所有者不明土地問題研究会

～所有者不明土地問題は今後どれだけ拡がるのか

その面積の将来推計と経済的損失（速報値）～

平成29年10月26日

所有者不明土地問題研究会

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 研究会の中間整理（概要）

3. 所有者不明土地の面積の将来推計と経済的損失

4. 今後の検討の方向性

研究会の背景

- 所有者不明土地問題は、様々な分野で直面している課題。
  - 昭和初期には50数人の共有地だったが、相続により現在約700人に。
  - 東日本大震災でも、高台移転事業の区域で土地取得が難航。

- さらに、土地保有や管理・相続に対する国民の関心は希薄化。
  問題が発覚した時には既に対応が困難。

- 所有者不明土地問題は、相続の連鎖によりネズミ算的に拡大。
  多死社会・大量相続時代を迎える日本において喫緊の課題。

所有者不明土地問題研究会の設置（委員※敬称略）

＜座長＞

- 増田 寛也（東京大学公共政策大学院客員教授、野村総合研究所顧問）

＜顧問＞

- 加藤 勝信（衆議院議員 厚生労働大臣）

＜学識者委員＞

- 安念 潤司（中央大学大学院法務研究科教授・弁護士）
- 北村 喜宣（上智大学法科大学院教授）
- 幸田 雅治（神奈川大学法学部教授・弁護士）
- 水津 太郎（慶應義塾大学法学部教授）
- 能見 善久（学習院大学法科大学院教授・東京大学名誉教授）
- 原田 保夫（（一財）民間都市開発推進機構理事長）

＜専門家（関係士業）委員＞

- 稲野邉 俊　（（公社）日本不動産鑑定士協会連合会副会長）
- 岡田 潤一朗（日本土地家屋調査士会連合会会長）
- 峯田 文雄　（日本司法書士会連合会副会長）
- 橋本 賢二郎（日本弁護士連合会事務総長付特別嘱託）
- 平井 貴昭　（日本税理士会連合会常務理事・調査研究部長）
- 門間 勝　（（一財）公共用地補償機構専務理事）
- 矢野 浩司　（日本行政書士会連合会常任理事）

＜関係自治体委員＞

- 久元 喜造（神戸市長）
- 清原 慶子（三鷹市長）
- 近藤 隆則（高梁市長）
- 岩﨑 憲郎（大豊町長）

＜オブザーバー＞

- 総務省、法務省、農林水産省、林野庁、国土交通省、全国市長会

所有者不明土地問題研究会の設置（検討経緯）

- 研究会第1回（平成29年1月23日）
- ワーキンググループ（以下、WG）第1回（2月27日）
- WG第2回（3月30日）
- WG第3回（4月28日）
- WG第4回（5月26日）
- 研究会第2回（6月26日）
- WG第5回（8月3日）
- WG第6回（9月14日）
- 研究会第3回（10月26日）

“所有者不明土地”の定義

■ 所有者台帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

＜具体例＞

- 所有者台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なる等の理由から、土地の所有者の特定を直ちに行うことが難しい土地
- 所有者は特定できたが、所有者の所在（転出先、転居先等）が不明な土地
- 登記名義人が死亡しており、その相続人が多数となっている土地
- 所有者台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 研究会の中間整理（概要）

3. 所有者不明土地の面積の将来推計と経済的損失

4. 今後の検討の方向性

研究会の中間整理※（概要）

※（平成29年6月公表）

- 所有者不明土地による支障事例の把握を、自治体や有識者等の協力を得て進めた結果、様々な分野で多岐に渡る支障事例を確認。
  （公共事業の用地取得、空地・空家の管理、農地利用、徴税等）

- 平成28年度地籍調査（563市区町村における計622,608筆）の結果、登記簿上の所有者の所在が不明な土地は20.1%。
  （地帯別の所有者不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%）

- 平成28年度地籍調査に基づき、総人口、65歳以上死亡者数との相関関係（いずれも市区町村別）により、全国の市区町村に拡大した結果、不明率は約20%。面積換算では、九州の土地面積と同水準（約410万ha）。

※ここでの対象は、「所有者台帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、
別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

所有者不明土地に係る自治体の声（具体的な支障事例）

- 買収予定地の登記簿の表題部において、所有者住所の記載がない。また、「所有者代表外4名」としか記載がないものも。
- 共有林の所有者は15名。相続関係人の行方不明や相続人不在により、共有林の買収が極めて困難に。
- 登記簿上、所有者住所は満州国。不法投棄と見られる廃棄物の処分について、解決策が見出せない。
- 農地相続の手間や、その後の農地管理の手間を懸念し、相続関係人が敢えて相続登記手続を行わない事例も。
- 年間で、固定資産の納税通知が戻される数は約2,000件。公示送達件数は約430件。課税保留件数は約180件で、年々増加。

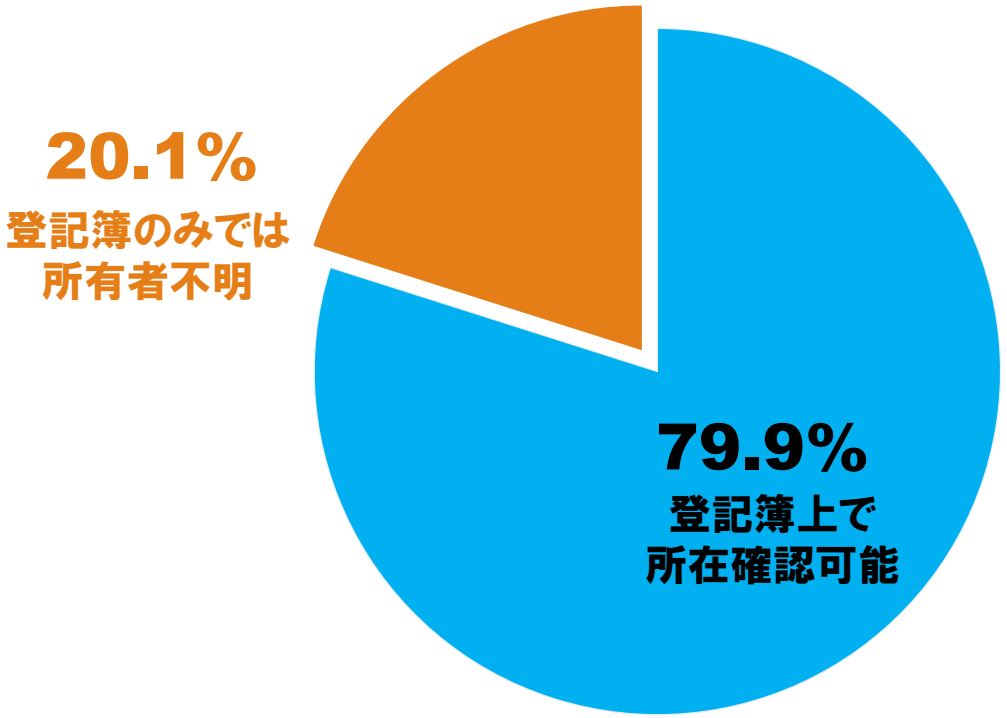
中間整理における公表内容

＜サンプル調査：地籍調査（国土交通省）＞

約2割の土地が所有者不明

■ 平成28年度地籍調査（563市区町村における計622,608筆）において、登記簿上の所有者の所在が不明な土地は20.1%。

（地帯別の所有者不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%）



＜出所・注釈＞

- 平成28年度地籍調査における所有者追跡調査（国土交通省）
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

＜拡大推計：地籍調査を活用した推計＞

全国の拡大推計の結果でも、所有者不明率は2割

■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地帯別でも概ね同様の傾向。
  （左：サンプル調査結果　右：拡大推計結果）

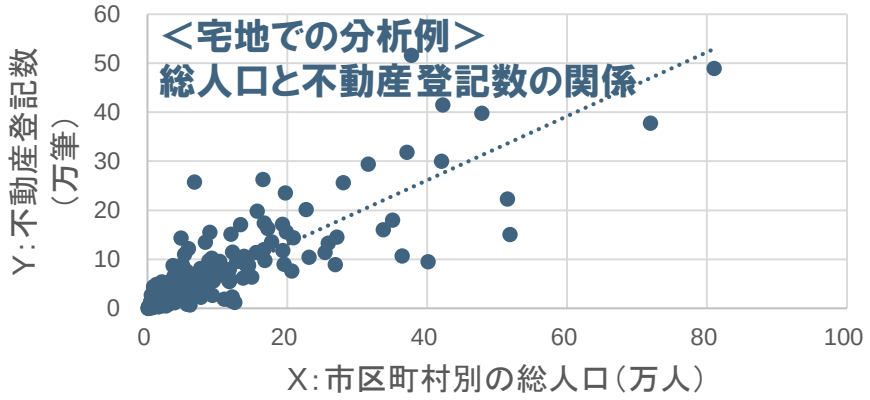
宅地：17.4% ➡ 14.0%
農地：16.9% ➡ 18.5%
林地：25.6% ➡ 25.7%

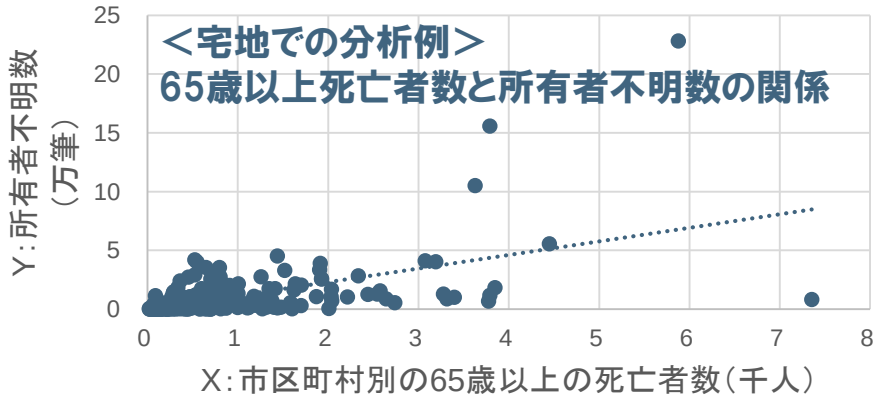
■ 所有者不明の土地面積では、約410万haに相当。

（参考：九州の土地面積：約367万ha）

＜所有者不明土地面積の推計方法＞
□ 地帯別（宅地、農地、林地）の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
□ 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの（地帯毎の私有地面積）に、個人保有の比率を乗じて推計。
□ なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

＜所有者不明率の拡大推計方法＞
□ ①地籍調査の対象地区の面積と、②地籍調査の対象地区が含まれる市区町村の土地面積の比率により、登記数と不明数を補正。
・登記数（市区町村別）＝登記数（地籍調査の対象地区別）×（②/①）
・不明数（市区町村別）＝不明数（地籍調査の対象地区別）×（②/①）
□ 相関式の決定係数が比較的高かった「登記数（市区町村別）」⇔「総人口（市区町村別）」、「不明数（市区町村別）」⇔「65歳以上死亡者数（市区町村別）」との関係式から、全国の市区町村に拡大推計。





目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 研究会の中間整理（概要）

3. 所有者不明土地の面積の将来推計と経済的損失

4. 今後の検討の方向性

将来推計の実施方針

- 所有者不明土地の将来的な影響を把握するべく、死亡者数（統計情報）と相続登記が行われない比率（相続未登記率：アンケート調査）を用いて、2040年までに新たに発生する所有者不明土地を推計した。

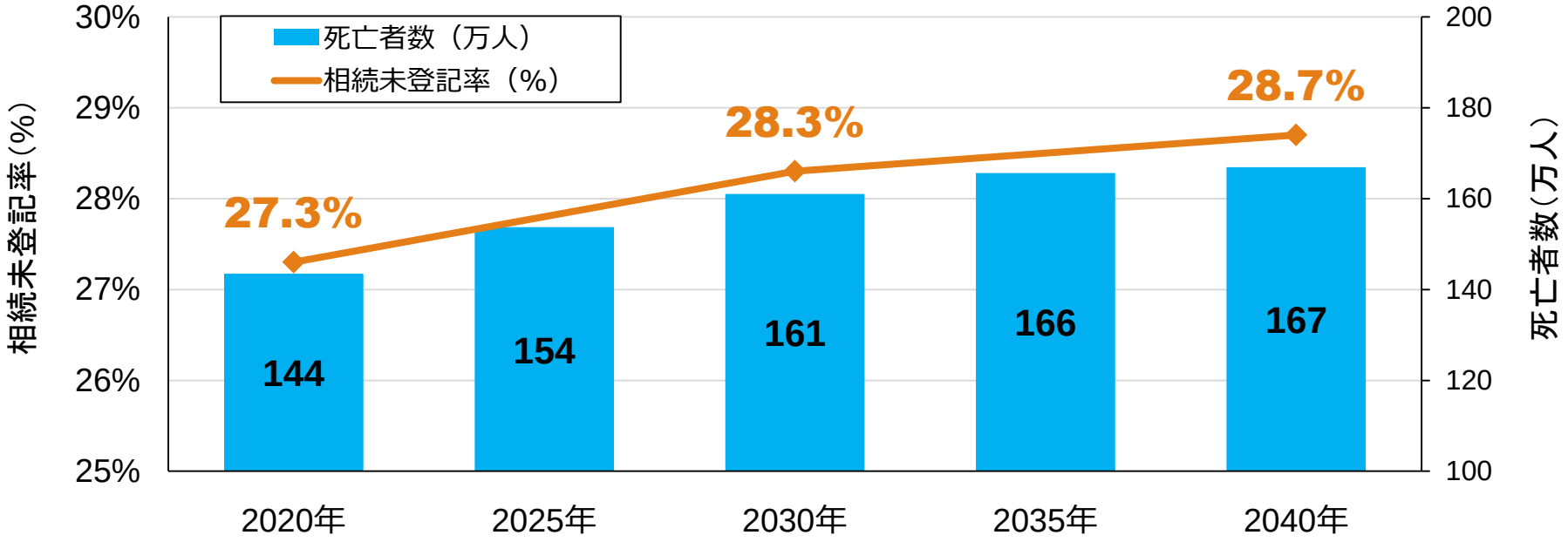
- 相続未登記率については、相続候補者に対する相続予定土地の活用意向調査（WEBアンケート調査）により把握した。
  - 居住地（大都市／地方）、現在の土地所有者（回答者の両親）の年齢、所有する土地の地帯（宅地、農地、林地等）等を可能な限り考慮し、アンケート結果を回収。

- 上記を踏まえ、所有者不明土地の2040年までの累積面積を推計するとともに、算出可能な事項については、その経済的損失を推計した。

＜将来推計：相続未登記率と死亡者数＞

多死・大量相続時代の到来が所有者不明土地に影響

- 土地の相続候補者へのアンケート調査の結果、2020～2040年に発生する土地相続のうち、約27～29%が未登記になる可能性。
- また、高齢化の影響も伴い、死亡者数は160万人を超える見込。



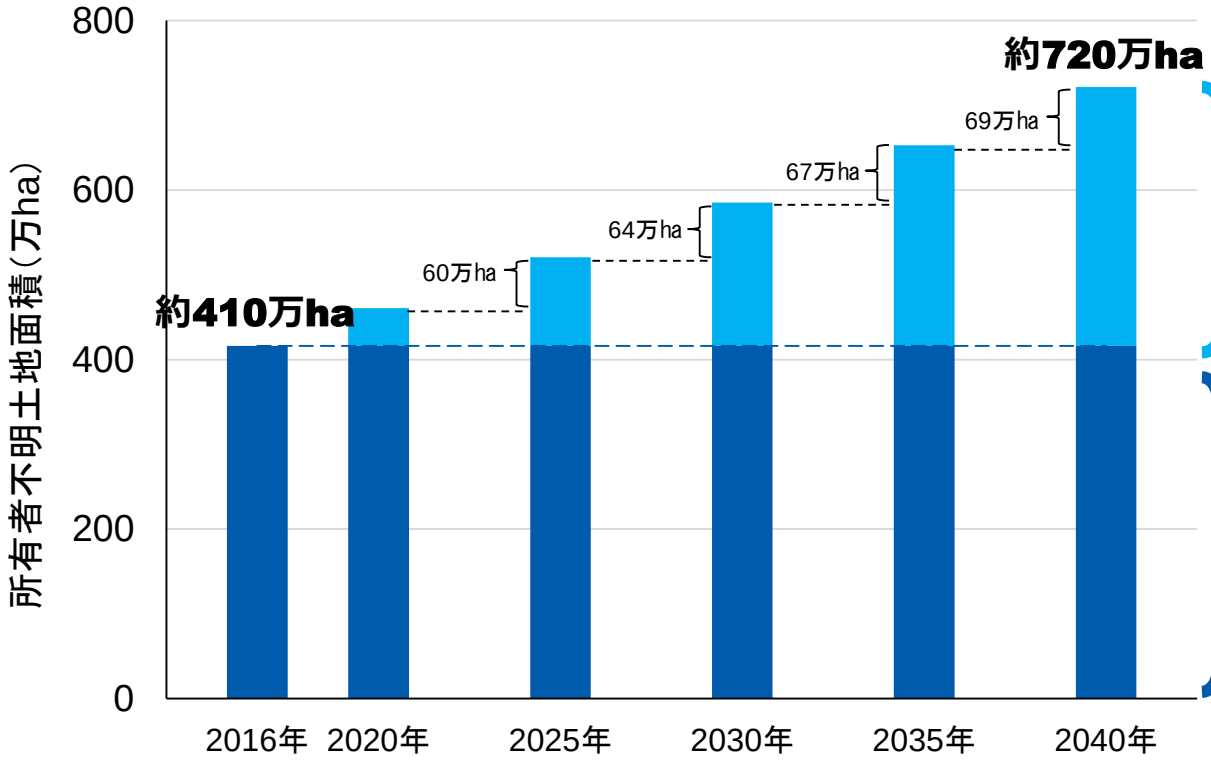
＜出所＞
- 土地の相続登記意向に関するアンケート（所有者不明土地問題研究会）
- 日本の将来推計人口 平成24年1月推計（国立社会保障・人口問題研究所）

＜留意事項＞
- ここでの相続未登記とは、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④の回答割合とした。また、将来の相続未登記率は、回答者の両親（現在の土地所有者）の年齢から、2020年（両親が80代以上である回答者）、2030年（70代）、2040年（60代以下）における回答結果を活用した。

＜将来推計：所有者不明土地面積の増加＞

2040年の所有者不明土地面積は、約720万ha

■ 所有者不明土地の増加防止に係る新たな取組が進まない場合、所有者不明土地は着実に増加。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には約720万haに。（参考：北海道本島の土地面積：約780万ha）



※ここでの対象は、「所有者台帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

新規の発生が予測される
所有者不明土地面積：約310万ha

＜定義＞
- ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査」の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

＜推計方法＞
- 上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数（予測）を活用して、相続未登記筆数を推計。
- 上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積（平均）」を乗じて、所有者不明土地面積を推計。

2016年時点で存在している
所有者不明土地面積：約410万ha

＜定義＞
- ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

＜推計方法＞
- 平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。
- 地帯別（宅地、農地、林地）の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの（地帯毎の私有地面積）に、個人保有の比率を乗じて推計。

＜将来推計：所有者不明土地による経済的損失＞

経済的損失の推計に関する前提・備考

■ 所有者不明土地による経済的損失として考えられるコストや損失にあたる事項としては以下の事項が考えられる。

＜1．利活用しようとする場合のコスト・損失＞

- （1）探索コスト（所有者探索に要する時間、費用）：
  事業の用地取得（公共事業、民間事業）／地籍調査の所有者探索／その他（農地集約化、森林施業／徴税　等）
- （2）手続きコスト（財産管理人制度、土地収用法に基づく不明裁決制度による所有権取得に要する時間、費用）：
  事業の用地取得（公共事業、民間事業）／その他（農地集約化、森林施業、徴税　等）
- （3）機会損失（事業を予定通り行っていれば得られたであろう利益の損失）：
  公共事業／農地（農業生産上の損失）、森林（林業生産上の損失）／民有地の有効利用の阻害　等
- （4）災害復旧・復興時における潜在的なコスト（大規模災害後の用地取得ニーズが発生した際に要するコスト）：
  災害の態様によって要するコストは様々だが、東日本大震災の復興に際し用地取得が課題化

＜2．管理コスト等、恒常的に発生するコスト・損失＞

- （1）管理コスト（外部不経済が生じた際に必要となるコスト）：
  樹木等が繁茂した際の除却伐採等／不法投棄された廃棄物の処分費用　等
- （2）管理不行き届きによるコスト（本来発揮されるべき公益的機能等の損失）：農地／森林
- （3）税の滞納

■ 経済的損失の試算にあたっては、把握可能なデータの制約のもとで、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項について試算した。なお、経済的損失の全体像を把握するには、試算方法やデータの収集等について、更なる検討が必要となる。

＜将来推計：所有者不明土地による経済的損失＞

所有者不明土地の経済的損失は約6兆円（2017-2040年の累積）

- 算出可能なコスト・損失額を試算した結果、2016年単年での経済的損失は約1,800億円/年である。2040年までの所有者不明土地面積の増加等を考慮すると、2040年単年での経済的損失は約3,100億円/年にのぼり、累積では約6兆円に相当。
- 算出できなかった項目もあることから、実際はさらに大きな損失額となる可能性。

大項目		小項目	経済的損失（2017～2040年の累積）
1.	所有者不明土地を利活用する場合のコスト・損失	(1)探索コスト	約500億円
		(2)手続きコスト	算出不可（一部(1)に含まれる）
		(3)機会損失	約22,000億円
		(4)災害発生時の潜在コスト	算出不可
2.	恒常的に発生するコスト・損失	(1)管理コスト	算出不可
		(2)管理不行き届きによるコスト	約36,000億円
		(3)税の滞納	約600億円
		合計	**約6兆円**

※ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもとで、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果である点に注意が必要である。なお、試算の仮定等については、別紙を参照されたい。

所有者不明土地の面積の将来推計と経済的損失（速報値・まとめ）

面積の将来推計

① 2016年時点で存在している所有者不明土地：410万ha【中間整理における公表内容】

平成28年度地籍調査（563市区町村における計622,608筆）に基づき、総人口、65歳以上死亡者数との相関関係（いずれも市区町村別）により全国の市区町村に拡大した結果、不明率は約20%。面積換算では、九州の土地面積と同水準（約410万ha）。

② 2040年までに新たに発生すると予測される所有者不明土地：約310万ha

将来の死亡者数や相続未登記率に基づき、所有者不明土地面積の将来推計をした結果、新たに発生すると予測される面積は着実に増え、2040年までには約310万haに。

③ 2040年の所有者不明土地は北海道にせまる水準まで増加：約720ha

今後、死亡者数の増加や今のまま相続意識の希薄化等が進行し、また現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年の所有者不明土地面積は、①と②を合わせて約720万haにまで増加すると予測される。（参考：北海道本島約780万ha）

※ここでの対象は、「所有者台帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

経済的損失

所有者不明土地による**経済的損失は2016年単年で約1,800億円/年**になると推計され、所有者不明土地面積の増加等を考慮すると、**2040年単年の経済的損失は約3,100億円/年**になると予測される。
また、**2017～2040年の累積では約6兆円**に及ぶと見込まれる。

※ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもとで、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果であり、算出できなかった項目もあることから、実際にはさらに大きな損失額となる可能性がある。

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 研究会の中間整理（概要）

3. 所有者不明土地の面積の将来推計と経済的損失

4. 今後の検討の方向性

所有者不明土地問題解決に向けた施策の今後の検討の方向性

あるべき社会の絵姿	対策の方向性（長期的検討課題を含む）
所有者不明土地を円滑に利活用／適切に管理できる社会	**利活用円滑化**に向けた制度創設等
	所有者不明土地の**外部不経済防止**
所有者不明土地を増加させない社会	所有権移転の**確実な捕捉**
	空地・空家、遊休農地、放置森林の**利活用**
	土地所有者の**責務の明確化**、所有権放棄の**制度化**
全ての土地について真の所有者が分かる社会	土地**情報基盤の構築**、**所有者確定作業の戦略的実施**

別紙

所有者不明土地による経済的損失（単年でのコスト・損失額の試算）（速報値）

ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもと、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果である点に注意が必要である。

経済的損失の項目			コスト・損失額（億円/年）	設定した仮定、留意事項等
１．利活用しようとする場合のコスト・損失	（１）探索コスト 人件費、実費（旅費、通信費･･･）等	－１：事業の用地取得（国）	**２** (A)	・探索コストのうち、人件費のみ算出（実費については算出困難） ・国土交通省「平成２７年度用地あい路調査結果」を用い、用地職員が抱える全業務に対して所有者不明土地に係る探索等に携わる割合は、用地取得案件総数のうち、権利関係によりあい路になっている件数の割合と同等と仮定 ・国土交通省地方整備局等の直轄事業に係る用地取得のみを対象 ・１．（２）－１「手続きコスト」を含む
		－２：事業の用地取得（地方）	**９** (B)	・国と地方の事業における所有者不明土地に係る探索コストの比率は、国と地方の行政投資額の比率と同等と仮定 ・行政投資額は、総務省「平成２６年度行政投資実績」を使用 ・１．（１）－１の結果を使用
		－３：事業の用地取得（民間）	（算出不可）	・民間都市開発等において、かなりの額となっている可能性があるが、適当なデータがなく算出せず
		－４：地籍調査の所有者探索	**３**	・探索コストのうち、人件費のみ算出（実費については算出困難） ・国土交通省「平成２８年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」よりデータ入手可能な「地籍調査において所有者探索が難航し１年以上の期間を要した地区」の１地区に対し、１職員が年間を通じて所有者探索を実施したと仮定
		－５：その他（農地集約化、森林施業、徴税等）	（算出不可）	・かなりの額になる可能性があるが、適当なデータがなく算出せず
	（２）手続きコスト 人件費、実費（旅費、通信費･･･）等	－１：事業の用地取得（国）	*（２（再掲））* (A)の内数	・１．（１）－１、２「探索コスト」に含まれる
		－２：事業の用地取得（地方）	*（９（再掲））* (B)の内数	
		－３：事業の用地取得（民間）	（算出不可）	・適当なデータがなく算出せず
		－４：その他（農地集約化、森林施業、徴税等）	（算出不可）	・適当なデータがなく算出せず
	（３）機会損失	－１：公共事業等（国）（予定通り行っていれば得られたであろう利益）	**４１**	・公共事業等の便益は費用（事業費）と同等と仮定（Ｂ／Ｃ＝１と仮定。実際の便益は事業費を上回る額となり、機会損失額も遥かに上回る額となると想定される） ・公共事業等の事業費は総務省「平成２６年度行政投資実績」の行政投資額を使用 ・費用と便益の関係を通常計算する際の供用期間５０年、割引率４％を使用して計算し、年度ごとの発現便益は供用期間を通じ一定と仮定 ・１年間の総便益に対する所有者不明土地を原因とする機会損失の割合は、用地取得案件総数のうち権利関係によりあい路になっている件数の割合と同等と仮定 ・１件のあい路により、効果が発現する事業単位全体の供用の遅れに繋がることなどを考慮すれば、損失額は遥かに上回る。

		－２：公共事業等（地方）（予定通り行っていれば得られたであろう利益）	１６８	・国と地方の事業における機会損失の比率は、国と地方の行政投資額の比率と同等と仮定 ・１．（３）－１の結果を使用 ・１件のあい路により、効果が発現する事業単位全体の供用の遅れに繋がることなどを考慮すれば、損失額は遙かに上回る。
		－３：農地（農業生産が上がらない損失）	３４２	・所有者不明の農地（相続未登記またはそのおそれのある農地）が所有者不明でない農地に比べての遊休農地へのなりやすさを用いて算出（所有者不明の農地のうち農地遊休農地の割合は約５．８%、所有者不明でない農地では２．３%） ・農地の生産能力は全国一律同等であると仮定
		－４：森林（林業生産が上がらない損失）	３	・所有者不明土地であれば森林への手入れがなされず、木材生産もされないと仮定 ・人工林のみで木材生産が行われていて、その価値は全国一律同等であると仮定
		－５：民有地の有効利用の阻害	１１８	・国土交通省「平成２５年世帯土地統計」における「世帯所有」かつ「現住居の敷地以外の宅地」を不明化する可能性のある土地（宅地）とみなし、その土地の総資産額に期待利回りを乗じた１年間の利益に、宅地における所有者不明率（狭義）を乗じて算出 ・期待利回りは大都市圏も地方部も全国一律同等と仮定
		－６：その他	（算出不可）	・適当なデータがなく算出せず
	（４）災害発生時にかかる潜在的なコスト	参考：東日本大震災復興の際の用地取得（財産管理人選任、土地収用手続きの迅速化）	（算出不可）	・一例として、東日本大震災の復興の際に選任が申し立てられた復興関連のもの（平成２５年４月１日以降２８年３月３１日までの間）は以下の通り（取下げ及び手続き中のものを除く） 財産管理人の選任　２４６件、権限外行為の許可　１７９件
２．管理コスト等、恒常的に発生するコスト・損失	（１）管理コスト	・樹木等が繁茂した際の除却伐採や不法投棄された廃棄物の処分費用　等	（算出不可）	・適当なデータがなく算出せず
	（２）管理不行き届きによるコスト	－１：農地 発揮に支障をきたす多面的機能の例（洪水防止、土砂崩壊防止、土壌浸食防止　等）	６０１	・１．（３）－３と同様、所有者不明の農地が所有者不明でない農地に比べての遊休農地へのなりやすさを用いて算出 ・農地の多面的機能の評価額を試算した「地球環境・人間生活にかかわる農業及び森林の多面的機能の評価に関する調査研究報告書」のデータを使用 ・農地の多面的機能額は全国一律同等と仮定
		－２：森林 発揮に支障をきたす多面的機能の例（二酸化炭素吸収、表面浸食防止、洪水緩和　等）	４９６	・所有者が不明の森林であれば手入れがなされず、手入れがされない人工林でかつ斜面の傾斜が３０度以上であれば、森林がない場合と同様に多面的機能の発揮に支障をきたすと仮定 ・森林の多面的機能の評価額を試算した「地球環境・人間生活にかかわる農業及び森林の多面的機能の評価に関する調査研究報告書」のデータを使用
	（３）税の滞納	－１：不納欠損処分	１７	・東京財団が行った自治体を対象に行ったアンケート調査結果を使用（２７３自治体から、平均２．７７億円／年の不納欠損処分があるとの回答） ・固定資産税に係る不納欠損処分額は、アンケートで回答のあった２７３自治体の平均額と全自治体の平均額が同等と仮定
合計			（試算項目の合計） **約1,800億円/年**	

所有者不明土地による経済的損失（２０１７年～２０４０年までのコスト・損失額）

単年度の経済的損失が所有者不明土地の面積に比例して発生すると仮定して、所有者不明土地面積の将来推計値が２０４０年には約７２０万ｈａに及ぶとの推計をもとに、２０１７年～２０４０年までの累積値の試算を行った結果は以下の通り。

経済的損失の項目			２０４０年までのコスト・損失額（億円）
１．利活用しようとする場合のコスト・損失	（１）探索コスト 人件費（直接人件費、管理費）、実費（旅費、通信費、手数料･･･）等	－１：事業の用地取得（国）	**７１**(A)
		－２：事業の用地取得（地方）	**２９０**(B)
		－３：事業の用地取得（民間）	（算出不可）
		－４：地籍調査の所有者探索	**１１４**
		－５：その他 （農地集約化、森林施業、徴税等）	（算出不可）
	（２）手続きコスト 人件費（直接人件費、管理費）、実費（旅費、通信費、手数料･･･）等	－１：事業の用地取得（国）	***（再掲７１）*** *(A)の内数*
		－２：事業の用地取得（地方）	***（再掲２９０）*** *(B)の内数*
		－３：事業の用地取得（民間）	（算出不可）
		－４： その他（農地集約化、森林施業、徴税等）	（算出不可）
	（３）機会損失	－１：公共事業等（国）（予定通り行っていれば得られたであろう利益）	**１，３５２**
		－２：公共事業等（地方）（予定通り行っていれば得られたであろう利益）（地方）	**５，５１６**
		－３：農地（農業生産が上がらない損失）	**１１，２０８**
		－４：森林（林業生産が上がらない損失）	**１１１**
		－５：民有地の有効利用の阻害	**３，８６４**
		－６：その他	（算出不可）
	（４）災害発生時にかかる潜在的なコスト	参考：東日本大震災の復興の際の用地取得 （財産管理人選任、土地収用手続きの迅速化）	（算出不可）
２．管理コスト等、恒常的に発生するコスト・損失	（１）管理コスト	・樹木等が繁茂した際の除却伐採等 ・不法投棄された廃棄物の処分費用　　等	（算出不可）
	（２）管理不行き届きによるコスト	－１：農地	**１９，７３４**
		－２：森林	**１６，２６５**
	（３）税の滞納	－１：不納欠損処分	**５７２**
合計			（試算項目の合計） **約５９，１００億円** **（約６兆円）**