

令和4年度地域において所有者不明土対策に取り組む法人の普及に向けたモデル調査

管理放棄土地発生抑制のしくみづくりに向けた基礎的調査  
実績報告書

2023年2月

NPO法人あまみ空き家ラボ

## 目 次

1. 事業の背景と目的
2. 事業の内容とスケジュール
3. 業務内容
  - 1) モデル集落の選定
  - 2) 情報の選定と収集
4. 調査結果
  - ① 調査対象地区の概要
  - ② 土地の将来的リスクのパターン化
    - 1) 全体分析
    - 2) 都市計画区域内と区域外の比較
  - ③ 所有者不明土地発生抑制対策の方向性と実施体制への提言
    - 1) 所有者不明土地対策に向けた検討会の開催
    - 2) 所有者不明土地対策の検討の基本的考え方
    - 3) 所有者不明土地対策案
    - 4) 対策実行のための体制について
5. 対策の実施にあたっての課題

### <参考資料>

- 所有者不明土地発生抑制のための対策にかかる実態調査(調査報告)
- 所有者不明土地発生抑制対策及び今後の体制に関する検討会議事概要

## 1. 事業の背景と目的

- ・ 龍郷町は、2020年の国勢調査人口が前回調査を上回る類まれな自治体で、島内外からの転入希望者は依然増加傾向にある。一方、住宅や宅地不足により転入を延期もしくは断念せざるを得ない状況があり、龍郷町の発展の機会を逸しているともいえる。また、管理放棄地も目立つようになっており、ヤブ化によりハブが生息しやすい環境が増えるなどの危険性の高まりや景観の悪化が懸念される。
- ・ 土地(空き家が建つ土地含む)が流動化せず管理が放棄される背景には、所有者が土地の存在を知らない、土地が相続未登記であることを知らない、需要があることを知らない、親族間のトラブル、土地家屋調査士や司法書士など専門家が不足している、などがあげられる。
- ・ こうした、土地の流動化の促進、管理放棄地の発生抑制という課題の解決策を検討するため、実態を正確に把握するため本調査を実施した。

## 2. 事業の内容とスケジュール

### ①モデル集落における土地の実態調査

龍郷町内において立地や条件が異なる2地区の住宅エリアをモデル地区に選定し全554筆について登記簿より必要な情報を整理するとともに、現地にて目視により区画を確認し、分析用に実態を見える化した。

### ②土地の将来的リスクのパターン化

筆に紐づく情報を元に、所有者不明土地になるプロセス(=将来的に所有者不明土地になるリスク)を仮定しながらパターン化し、特徴を分析した。

また、区画を重ね合わせることで管理放棄されがちな土地の特徴を分析した。

### ③空き地対策の方向性と実施体制への提言

②の分析結果をもとに、龍郷町企画観光課、町民税務課、弁護士、司法書士、税理士、まちづくりの専門家東洋大学山崎義人教授が参画した検討会を開催し、空き地対策の方向性と実施体制について提言をまとめた。

表1. 本事業で実施した内容とスケジュール

実施内容	令和4年度								
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
① モデル集落の土地の実態調査		モデル地区決定	10月～2月: 登記簿の情報整理 10月～1月: 現地確認及び区画調査 ※10/29～11/2 東洋大学による現地調査と調査報告会						
② 土地の将来的リスクのパターン化					—————				
③ 空き地対策の方向性と実施体制への提言					★12/23 ★12/28		★2/2 ★2/16		

### 3. 業務内容

#### ①モデル集落における土地の実態調査

##### 1)モデル集落の選定

龍郷町内 20 集落の区長が集まる区長会において、龍郷町企画観光課が本事業の趣旨説明を行い、モデル集落を募るが、どの集落からも手が上がらなかった。背景には、土地には集落の歴史が刻まれており、過去に触れたくない住民も多いことがわかった。

事務局側でモデル集落を選定することとし、また、都市計画区域内と区域外では課題も異なるのではないかと考えられたため、都市計画内で 1 地区、都市計画区域外で 1 地区候補を選定。区長から了解を得られた地区をモデル地区に決定した。

##### 2)情報の選定と収集

龍郷町内において立地や条件が異なる 2 地区の住宅エリアをモデル地区に選定し、全 554 筆について登記簿より必要な情報を整理するとともに、現地で目視により区画を確認し、分析用に実態を見える化した(地区は、個人情報保護の観点から非公開)。

区画確認は、東洋大学山崎ゼミと龍郷町地域おこし協力隊が実施した。作業は、担当者が合間をみつけながら作業を行い、約 5 か月間にわたる時間を要することとなった。

また、空き家が立地する土地については、町民税務課及び龍郷町地域おこし協力隊が固定資産税課税台帳の情報を整理し、その結果を分析した。なお、分析において実質の所有者である登記名義人の年齢を把握したかったが、戸籍が龍郷町から転籍していると調べるのに時間と労力を要することから今回は町内に住民票がある者のみ調査を行った。



写真 地元の方に話を聞きながら区画や土地の歴史などを確認

表 2. 整理した情報一覧

		項目	情報取得方法	備考
土地	全件	地籍番号	登記簿	
		区画番号	目視	
		地目	登記簿	
		敷地面積(m <sup>2</sup> )	登記簿	
		最終登記年月日	登記簿	
		取得種別	登記簿	
		登記名義人名	登記簿	
		登記名義人住所	登記簿	
		活用状況	目視	住宅、施設、駐車場、畑、危険家屋、空き地
	空き家が立地する土地のみ	登記名義人名と納税義務者氏名の一致	町民税務課による確認	
		納税義務者の生存と年代	町民税務課による確認	町内に住民票がある者に限る
		納税義務者の居住エリア	町民税務課による確認	集落内、町内、奄美群島内、奄美群島外、鹿児島県内、県外
		課税対象か	町民税務課による確認	
		事実上の所有者への連絡可否	町民税務課による確認	

#### 4. 調査結果

##### ①調査対象地の概要

1)面積、地目、筆数、名義人数(n=554筆)

- ・ 公有地を除いた面積は412,587㎡で、宅地が約80%、田畑が約10%。
- ・ 筆数は554筆。
- ・ 名義人数は355名のうち法人が8法人。

表3. 調査対象地の概要1

地目	面積	構成	筆数	構成
宅地	330,698㎡	80.2%	383	69.1%
田畑	41,080㎡	10.0%	89	16.1%
雑種地	26,887㎡	6.5%	56	10.1%
原野	13,745㎡	3.3%	22	4.0%
その他	178㎡	0.0%	4	0.7%
総計	412,587㎡	100.0%	554	100.0%

2)最終登記年からの経過年数(n=554筆)

- ・ 最終登記年からの経過年数は、筆数で10年以内が約43%、10年～30年以内が約26%をあわせて約70%。面積では、10年以内が約27%、10年～30年以内が約60%で、90%近くが30年以内。

表4. 調査対象地の概要2

最終登記年からの経過年数	面積	構成	筆数	構成
10年以内	109,329㎡	27%	237	43%
11～30年	249,755㎡	60%	146	26%
31～50年	29,849㎡	7%	82	15%
51～100年	11,808㎡	3%	50	9%
100年以上	8,019㎡	2%	28	5%
不明	3,827	1%	11	2%
総計	412,587	100.0%	554	100%

3) 空き家が立地する土地及び空き地の面積等 (n=554 筆)

- ・ 公有地を除いた面積 412,587 m<sup>2</sup>に対し、空き家が立地する土地の面積は 4,986 m<sup>2</sup>(全体の 1.2%)で地目はすべて宅地、空き地は 26,254 m<sup>2</sup>(全体の 6.4%)で、うち宅地が 15,517 m<sup>2</sup>(全体の 3.8%)、田畑が 6,195 m<sup>2</sup>(全体の 1.5%)、雑種地が 3,494 m<sup>2</sup>(全体の 0.8%)、原野が 1,319 m<sup>2</sup>(全体の 0.3%)。
- ・ 有効利用されていない土地(空き家が立地する土地と空き地の合計)は、31,510 m<sup>2</sup>(全体の 7.6%)であった。
- ・ 筆数では、全体の 554 筆に対し、空き家が立地する土地が 12 筆(全体の 2.2%)、空き地が 88 筆(全体の 15.9%)、うち宅地が 50 筆(全体の 9.0%)、田畑が 24 筆(全体の 4.3%)、雑種地が 10 筆(全体の 1.8%)、原野が 4 筆(全体の 0.7%)で、全体で 100 筆(18.1%)であった。

表 5. 調査対象地の概要 3

地目	面積	構成	筆数	構成
宅地	330,698 m <sup>2</sup>	80.2%	383	69.1%
(空き家)	4,986 m <sup>2</sup>	1.2%	12	2.2%
(空き地)	15,517 m <sup>2</sup>	3.8%	50	9.0%
田畑	41,080 m <sup>2</sup>	10.0%	89	16.1%
(空き家)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
(空き地)	6,195 m <sup>2</sup>	1.5%	24	4.3%
雑種地	26,887 m <sup>2</sup>	6.5%	56	10.1%
(空き家)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
(空き地)	3,494 m <sup>2</sup>	0.8%	10	1.8%
原野	13,745 m <sup>2</sup>	3.3%	22	4.0%
(空き家)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
(空き地)	1,319 m <sup>2</sup>	0.3%	4	0.7%
その他	178 m <sup>2</sup>	0.0%	4	0.7%
(空き家)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
(空き地)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
総計	412,587 m <sup>2</sup>	100.0%	554	100.0%
(空き家)	4,986 m <sup>2</sup>	1.2%	12	2.2%
(空き地)	26,254 m <sup>2</sup>	6.4%	88	15.9%
(空き家) + (空き地)	31,240 m <sup>2</sup>	7.6%	100	18.1%

4) 空き家が立地する土地及び空き地の最終登記年からの経過年数 (n=554 筆)

- ・ 公有地を除いた面積 412,587 m<sup>2</sup>に対し、空き家が立地する土地の最終登記年からの経過年数は 10 年以内が 1,806 m<sup>2</sup> (全体の 0.7%)、11 年～30 年以内が 424 m<sup>2</sup> (全体の 0.4%)、31 年～50 年以内が 677 m<sup>2</sup> (全体の 0.4%)、51 年～100 年以内が 1,433 m<sup>2</sup> (全体の 0.3%)、100 年以上が 646 m<sup>2</sup> (全体の 0.2%) であった。不明はなかった。
- ・ 空き地の最終登記年からの経過年数は 10 年以内が 9,929 m<sup>2</sup> (全体の 2.4%)、11 年～30 年以内が 7,013 m<sup>2</sup> (全体の 3.6%)、31 年～50 年以内が 3,559 m<sup>2</sup> (全体の 2.5%)、51 年～100 年以内が 2,893 m<sup>2</sup> (全体の 2.3%)、100 年以上が 979 m<sup>2</sup> (全体の 0.2%)、不明が 329 m<sup>2</sup> (全体の 0.1%) であった。
- ・ 筆数では、全体の 554 筆に対し、空き家が立地する土地の最終登記年からの経過年数は 10 年以内が 4 筆 (全体の 0.7%)、11 年～30 年以内が 2 筆 (全体の 0.4%)、31 年～50 年以内が 2 筆 (全体の 0.4%)、51 年～100 年以内が 3 筆 (全体の 0.5%)、100 年以上が 1 筆 (全体の 0.2%)。
- ・ 空き地の最終登記年からの経過年数は 10 年以内が 34 筆 (全体の 6.1%)、11 年～30 年以内が 20 筆 (全体の 3.6%)、31 年～50 年以内が 13 筆 (全体の 2.3%)、51 年～100 年以内が 13 筆 (全体の 2.3%)、100 年以上が 4 筆 (全体の 0.7%)、不明が 3 筆 (全体の 0.5%) であった。



表 6. 調査対象地の概要 4

最終登記年からの経過年数	面積	構成	筆数	構成
10 年以内	109,329 m <sup>2</sup>	27%	237	43%
(空き家)	1,806 m <sup>2</sup>	0.4%	4	0.7%
(空き地)	9,929 m <sup>2</sup>	2.4%	34	6.1%
11～30 年	249,755 m <sup>2</sup>	60%	146	26%
(空き家)	424 m <sup>2</sup>	0.1%	2	0.4%
(空き地)	7,013 m <sup>2</sup>	1.7%	20	3.6%
31～50 年	29,849 m <sup>2</sup>	7%	82	15%
(空き家)	677 m <sup>2</sup>	0.2%	2	0.4%
(空き地)	3,559 m <sup>2</sup>	0.9%	14	2.5%
51～100 年	11,808 m <sup>2</sup>	3%	50	9%
(空き家)	1,433 m <sup>2</sup>	0.3%	3	0.5%
(空き地)	2,893 m <sup>2</sup>	0.7%	13	2.3%
100 年以上	8,019 m <sup>2</sup>	2%	28	5%
(空き家)	646 m <sup>2</sup>	0.2%	1	0.2%
(空き地)	979 m <sup>2</sup>	0.2%	4	0.7%
不明	3,827 m <sup>2</sup>	1%	11	2%
(空き家)	0 m <sup>2</sup>	0%	0	0%
(空き地)	329 m <sup>2</sup>	0.1%	3	0.5%
総計	412,587 m <sup>2</sup>	100.0%	554	100%
(空き家)	4,986 m <sup>2</sup>	1.2%	12	2.2%
(空き地)	24,254 m <sup>2</sup>	5.9%	87	15.9%
(空き家) + (空き地)	29,239 m <sup>2</sup>	7.1%	99	18.1%

5) 土地の利用状況と最終登記年からの経過年数(n=554 筆)

- ・ 利用されている土地の最終登記年からの経過年数を空き家が立地する土地、空き地と比較すると、50年以上経過しているもしくは不明である割合が、利用されている土地で4.5%、空き家は41.7%、空き地は17%と、空き家が立地する土地の割合が突出して高いことがわかる。

表7. 土地の利用状況と最終登記年からの経過年数

	利用されている	構成	空き家	構成	空き地	構成
10年以内	97,594 m <sup>2</sup>	25.5%	1,806 m <sup>2</sup>	36.2%	9,929 m <sup>2</sup>	40.2%
11～30年	242,318 m <sup>2</sup>	63.3%	424 m <sup>2</sup>	8.5%	7,013 m <sup>2</sup>	28.4%
31～50年	25,612 m <sup>2</sup>	6.7%	677 m <sup>2</sup>	13.6%	3,559 m <sup>2</sup>	14.4%
51～100年	7,482 m <sup>2</sup>	2.0%	1,433 m <sup>2</sup>	28.7%	2,893 m <sup>2</sup>	11.7%
100年以上	6,394 m <sup>2</sup>	1.7%	646 m <sup>2</sup>	12.9%	979 m <sup>2</sup>	4.0%
不明	3,498 m <sup>2</sup>	0.9%	0 m <sup>2</sup>	0%	329 m <sup>2</sup>	1.3%
総計	382,899 m <sup>2</sup>	100%	4,986 m <sup>2</sup>	100%	24,703 m <sup>2</sup>	100.0%
51年以上+不明	17,347 m <sup>2</sup>	4.5%	2,079 m <sup>2</sup>	41.7%	4,201 m <sup>2</sup>	17.0%

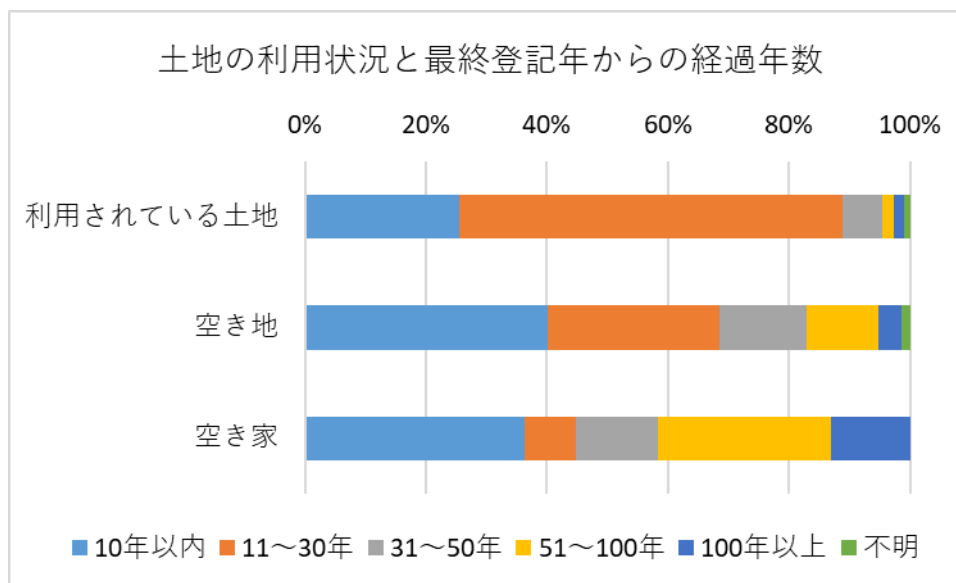


図1. 土地の利用状況と最終登記年からの経過年数

次に、所有者不明になる土地の可能性をより詳細に把握するため、全 554 筆のうち空き家が立地する土地 12 筆について固定資産税納税義務者の情報を調べた結果をまとめる。

6) 固定資産税納税義務者の居住地 (n=12 筆)

- ・ 空き家が立地する土地 12 筆のうち、登記名義人と固定資産税の納税義務者の氏名が一致するが 10 筆、不一致が 1 筆である。
- ・ 最終登記年からの経過年数が 31 年以上の 5 筆については、相続が発生している可能性が高いと考えられる。

表 8. 調査対象地の概要 3

	登記名義人と固定資産税納税義務者		総計
	一致	不一致	
10 年以内	4		4
11～30 年	1	1	2
31～50 年	2		2
51～100 年	3		3
100 年以上		1	1
<b>総計</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

7) 固定資産税納税義務者の居住地 (n=12 筆)

- ・ 空き家が立地する土地 12 筆のうち固定資産税の納税義務者の居住地は、町内が 5 筆、奄美市を合わせると 9 筆が奄美大島内、島外が 1 筆、不明が 2 筆であった。

表 9. 調査対象地の概要 3

最終登記年からの経過年数	町内	奄美市	島外	不明	総計
10 年以内		3	1		4
11～30 年	1	1			2
31～50 年		1		1	2
51～100 年	2			1	3
100 年以上	1				1
1 総計	5	4	1	2	12

7) 固定資産税納税義務者の年代(町内に住民票あり、n=4 筆)

- ・ さらに、固定資産税納税義務者のうち町内に住民票がある4筆について年齢を調べたところ、70代、80代が各1筆、死亡と不明が各1筆であった。

表10. 調査対象地の概要4

最終登記年からの経過年数	70代	80代	死亡	不明	総計
10年以内					0
11～30年	1				1
31～50年					0
51～100年			1	1	2
100年以上		1			1
総計	1	1	1	1	4

8) 固定資産税納税義務者への課税状況(n=12 筆)

- ・ 空き家が立地する土地の課税状況をみると、最終登記年から年数が経過しているものの課税されており、コンタクトできることが分かった。

表11. 課税状況と固定資産税納税義務者もしくは関係者へのコンタクトの可否

	コンタクトできる	コンタクト不可
課税	12筆	0筆
非課税	0筆	0筆
総計	12筆	0筆

## ②土地の将来的リスクのパターン化

所有者不明土地になるプロセス(=将来的に所有者不明土地になるリスク)を仮定しながら、筆に紐づけられる情報を用いて A~D の 5 パターンに分類。最終登記年から 30 年以内で、登記名義人と固定資産税納税義務者の氏名とが一致している A の所有者不明土地化リスクが最も低く、B-1、B-2、C、D の順でリスクが高くなると想定した。

パターン化の手順は、

- ① 最終登記年からの経過年数(31 年以上前は故人の可能性が高いと判定)
- ② (最終登記年からの経過年数が 30 年以内について)登記名義人名と納税義務者氏名の一致状況
- ③ (最終登記年からの経過年数が 31 年以上について)課税対象か
- ④ 納税義務者に連絡がとれるか

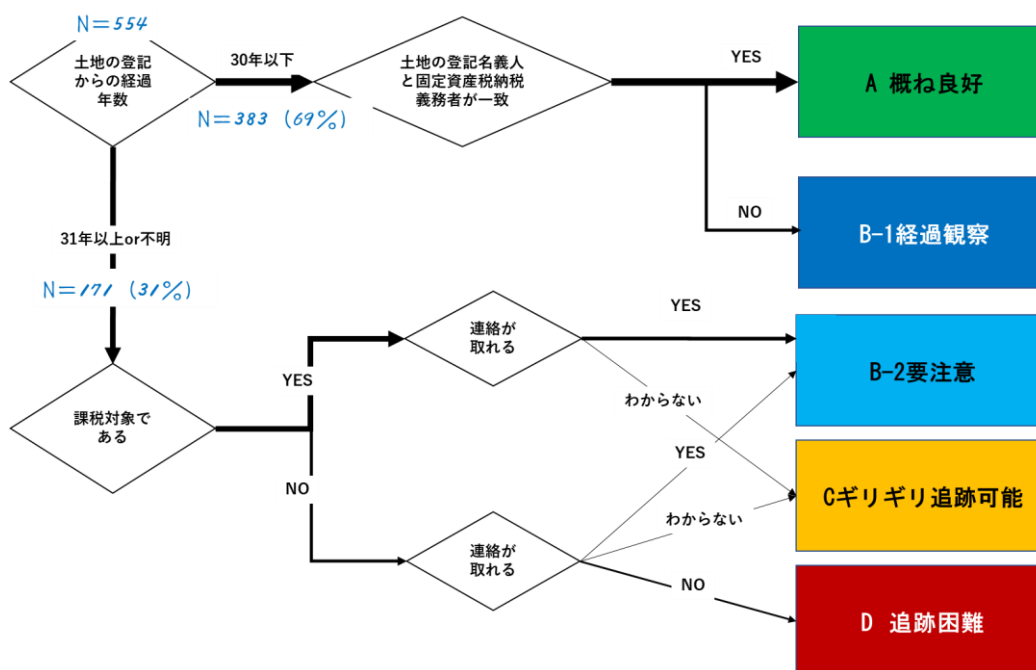


図 2. 所有者不明土地になるプロセスのパターン化

表 1 2. 空き家が立地する土地の特徴

分類	リスク	特徴
A 概ね良好	低	最終登記年からの経過年数が 30 年以内で、登記名義人名と納税義務者名が一致。
B-1 経過観察	中	最終登記年からの経過年数が 30 年以内で登記名義人名と納税義務者名が不一致。
B-2 要注意	中 ~ 中高	最終登記年から 31 年以上が経っているが、納税されており、納税義務者もしくはその相続人などの関係者に連絡がとれる。
C ギリギリ追跡可能	高	最終登記年から 31 年以上が経っており、納税義務者もしくはその相続人などの関係者に連絡がとれるかわからないため、所有者不明土地になるリスクを孕んでいるといえる。
D 追跡困難(所有者不明)		納税義務者に連絡が取れない

土地の最終登記年からの経過年数は、面積では 10 年以内が 109,329 m<sup>2</sup>(26.5%)、11 年～30 年以内が 249,755 m<sup>2</sup>(60.5%)で、あわせて 359,084 m<sup>2</sup>(87%)、「31 年以上」及び「不明」は合わせて 29,894 m<sup>2</sup>(13%)を占める。

筆数では 10 年以内が 237 筆(42.8%)、11 年～30 年以内が 146 筆(26.4%)で、あわせて 383 筆(69.2%)、「31 年以上」及び「不明」は合わせて 171 筆(14.8%)を占める。

表 1 3. 土地の最終登記年からの経過年数と面積、筆数

	面積	構成	筆数	構成
30 年以内	359,084 m <sup>2</sup>	87.0%	383	69.1%
(10 年以内)	109,329 m <sup>2</sup>	26.5%	237	42.8%
(11～30 年)	249,755 m <sup>2</sup>	60.5%	146	26.4%
31 年以上 + 不明	53,503 m <sup>2</sup>	13.0%	171	30.9%
(31～50 年)	29,849 m <sup>2</sup>	7.2%	82	14.8%
(51～100 年)	11,808 m <sup>2</sup>	2.9%	50	9.0%
(100 年以上)	8,019 m <sup>2</sup>	1.9%	28	5.1%
(不明)	3,827 m <sup>2</sup>	0.9%	11	2.0%
総計	412,587 m <sup>2</sup>	100.0%	554	100.0%

この分類に対し、空き家が立地する土地を当てはめると、下表のとおりとなる。

空き家が立地する土地は、全体と比較すると将来的に所有者不明になる可能性が高い「B-2」「C」に該当する土地が多いことがわかる。

表 1 4. 分類別にみた空き家が立地する土地の特徴（面積）

分類	全体		空き家が立地する土地		
	面積	構成	面積	構成	
A 概ね良好	359,084 m <sup>2</sup>	87.0%	3,013 m <sup>2</sup>	33.2%	36.3%
B-1 経過観察			290 m <sup>2</sup>	3.2%	
B-2 要注意	53,503 m <sup>2</sup>	13.0%	4,746 m <sup>2</sup>	52.3%	63.7%
C ギリギリ追跡可能			1,031 m <sup>2</sup>	11.4%	
D 追跡困難（所有者不明）			0 m <sup>2</sup>	0%	

表 1 5. 分類別にみた空き家が立地する土地の特徴（筆数）

分類	全体		空き家が立地する土地		
	筆数	構成	筆数	構成	
A 概ね良好	383	69.1%	5	41.7%	50.0%
B-1 経過観察			1	8.3%	
B-2 要注意	171	30.9%	4	33.3%	50.0%
C ギリギリ追跡可能			2	16.7%	
D 追跡困難（所有者不明）			0	0%	

## 2) 都市計画区域内と区域外の比較

### ○都市計画区域外は所有者不明土地化のリスクが高い

都市計画区域外と都市計画区域内の土地の所有者不明になるリスクを比較した。

登記後の経過年数をみると、都市計画区域内は10年以内が約58%、30年以内もあわせると約80%に対し、都市計画区域外は10年以内が約30%、30年以内が約60%となっており、都市計画区域内のほうが、登記後の経過年数が短く比較的登記が新しいことがわかる。

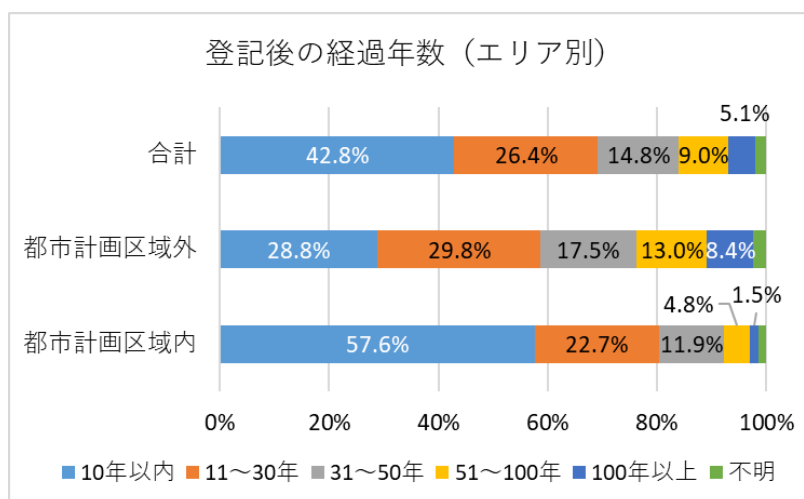


図3. 登記後の経過年数（エリア別、n=554筆）

### 3) 考察

#### ○町の中心部から離れるほど所有者不明土地になるリスクが高い土地が増える恐れ

都市計画区域外と都市計画区域内の土地の所有者不明になるリスクを比較した結果いずれも、都市計画区域外が所有者不明土地になるリスクが明らかに高いことが分かった。今回調査した都市計画区域外の集落は、国道に近い比較的便利な場所に立地し土地の流動化が進む集落であり、より過疎が進む集落では、所有者不明土地になるリスクを持つ土地が多いことが推察される。

#### ○面積は狭小でも所有者不明になる可能性が高い土地があることで周辺の土地利用が低下する恐れ

土地の区画と筆とを重ね合わせると、空き地として放置されている区画は、空き家が立地する土地が含まれている、筆界未定である、最終登記年からの経過年数が長く将来的に所有者不明になる可能性が高い土地が多く、結果的に空き地のまま放置され、所有者不明土地の面積以上に放置される土地が増えるといえる。

#### ○相続人の世代交代により納税義務者の追跡が困難になることも懸念される

空き家の立地する土地をみると、納税義務者の大半が現在島内在住であるが、今後は、「生まれも育ちも島外」という世代の相続も増えることから、納税義務者の追跡が困難になることも考えられ、将来的には所有者不明になる土地が増加することが危惧される。

#### ○所有者不明土地発生抑制対策は早期に着手が必要

中心部から離れるほど過疎が進む集落が増える一方で、自然環境などの面から特に移住者には需要は高く、有効活用が望まれる土地も多くみられる。

権利関係が複雑化し活用が難しくなり、放置され続ける空き家や空き地が増えることで、景観や治安の悪化などの住環境の質が低下し、暮らす場所としての魅力が失われてしまう可能性は多いにある。

納税義務者の追跡などによって所有者不明土地を発生させない対策や、既に所有者不明といえる土地については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法のもとに公益性の高い活用モデルを生み出していくことが喫緊の課題といえる。



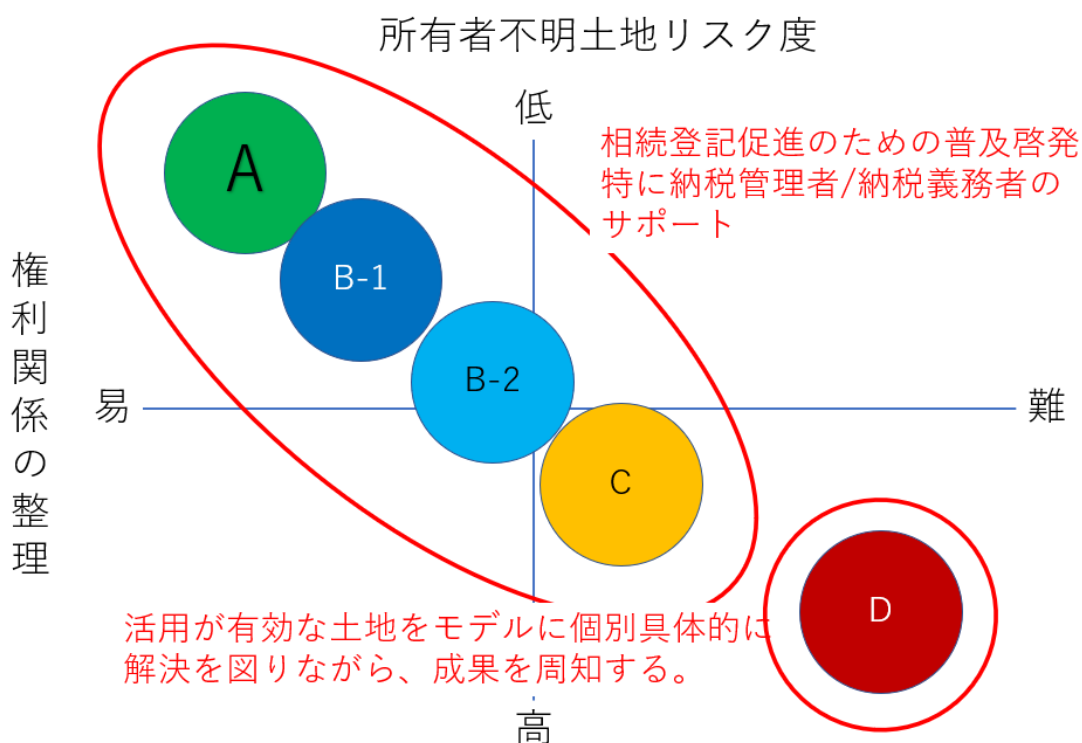
### ③所有者不明土地発生抑制対策の方向性と実施体制への提言

②の分析結果をもとに、龍郷町企画観光課、町民税務課、弁護士、司法書士、税理士、まちづくりの専門家東洋大学山崎義人教授から随時意見をいただきながら、あわせて検討会(全4回)を開催し、所有者不明土地発生抑制対策の方向性と実施体制案をまとめた。

#### 1)所有者不明土地対策の検討の基本的考え方

- ✧ 島内在住の納税義務者が多いことが想定されるいま、所有者不明になるリスクを減らす対策を優先的に講じることが有効。
- ✧ 既に所有者不明になっている土地については、龍郷町や集落にとって「優良な未利用地」を個別にアプローチ。とくに、所有者不明土地発生のリスクが高く、また土地の有効活用により集落の活性化への寄与度が高いと考えられる集落から着手する。
- ✧ 関係者や自治体間の連携が重要だが、足並みを揃えるまでに時間を要するため、まずはできること、成果が見えることからやりはじめる。
- ✧ 有効な対策のために定期的に権利者への意向調査を行い(=常に権利者にアプローチ)、対策に反映させる。

図 所有者不明土地対策の検討の基本的考え方



2)所有者不明土地対策案

基本的な考え方のもとに、所有者不明土地の発生抑制をメインとした対策案を検討した。

表 所有者不明土地対策案

分類	対策(案) ★早期に着手すること
A 概ね良好	【基礎的データ整理】
B-1 経過観察	固定資産税台帳と家屋の地番との紐づけ作業
B-2 要注意	残りの町内の集落で同じ調査を行う★
	<p>【普及啓発】</p> <p>介護保険適用時に、相続についての情報提供を始める★</p> <p>住民への理解(広報):フローチャートの公開★</p> <p>住民への理解:対面相談会、勉強会★</p> <p>終活支援:エンディングノート「ワン(わん)ノート」に相続不動産を考えるようなコンテンツを入れる。★</p> <p>固定資産税納付を活用し、納税義務者だけでなく相続人全員に通知をする。</p> <p>※非課税世帯にも通知</p> <p>※土地/建物活用を考える上で、固定資産税納税者が中心的役割を担っていない場合もあるし、相続人の連絡先を知っているとも限らないため。</p> <p>&lt;通知内容(案)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 固定資産税の納付書に「相続未登記」と記す</li> <li>• 負担を背負うのは子や孫の世代であることを情に訴える。</li> <li>• 売買が可能になる、修繕や解体助成を受けやすくなるなどメリットを伝える。</li> <li>• 相続登記の方法についての案内</li> <li>• 不動産相続や活用についてのアンケート</li> <li>• 空き家活用のすすめ(実施中)</li> <li>• 相続登記義務化のお知らせや未登記に対する過料のリスク(実施中)</li> </ul> <p>【登記費用の助成制度創設】</p> <p>【自治体への相続不動産の寄付制度】</p> <p>【お気軽相談/サポート窓口の設置】</p> <p>課税非課税問わず死亡届時に相続手続き方法を説明(実施中)</p> <p>問題を明確にし、専門家に依頼するまでのサポート</p>
C ギリギリ 追跡可能	活用が有効で、龍郷町においてモデルとなる土地を活用し、個別具体的に解決を図りながら、成果を町民や相続人に周知する。
D 追跡困難 (既に所有者不明)	

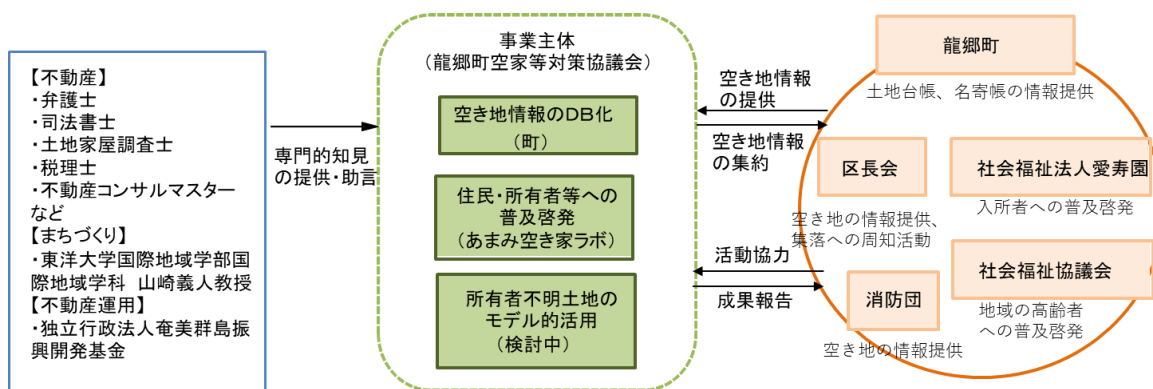
### 3) 対策実行のための体制について

所有者不明土地の発生抑制を第一義目的は、空き地のデータベース化、町民や所有者への普及啓発。

また、所有者不明土地の活用の具体的なイメージを普及するため、モデル地区において活用を試行し、成果を広く普及する。

事業主体は、龍郷町空家等対策協議会の部会として設置し、当面は、現状を協議会で共有しながら、NPO 法人あまみ空き家ラボなどによる普及啓発を行うことを検討する。

図 今後の体制(案)



## 5. 対策の実施にあたっての課題

### 【公的な事業として行う意義づけ】

- ・ 登記にかかる費用の助成や相続不動産の寄付については、公的な事業として行う意義を持たせる必要がある。例えば、「未相続を放置していると最終的には地域が崩壊する」「固定資産税の徴収額が減る」など。

### 【役場職員全体の意識醸成】

- ・ 町民税務課や土地対策課などの担当課職員だけではなく、「所有者不明になること＝地域コミュニティが崩れていくこと」を理解し職員ひとりひとりが危機感を持って業務や住民に相對することで、自然と所有者不明土地の発生抑制につながるといえる。また、秩序あるまちづくりにもつながることが期待できる。

### 【関係機関等との連携】

- ・ 奄美群島内に所有する不動産の名寄せが簡易にできるしくみづくり。
- ・ 奄美市をはじめ群島内の自治体、広域事務組合など、所有者不明土地問題に同じ問題意識を持ち取り組む行政組織間での情報共有。

### 【土地が流動化することによるリスクと対策の検討】

- ・ 土地の流動化は、無秩序な開発を生む環境を作る可能性を孕んでいることから、自治体等がコントロールできるしくみや組織を検討する必要がある。

### 【実施にかかる人材と予算確保】

- ・ 対策実施にあたっての人材確保と予算確保が課題となる。

<参考資料>

**【所有者不明土地発生抑制のための対策にかかる実態調査（調査報告）】**

2022年11月2日

東洋大学国際学部国際地域学科 山崎義人研究室

(竹内ひとみ・島貫康平・川井梨華・山崎義人)

1. 調査の目的

筆が示されている公図を基に、実際の利用区画とその利用状況を把握した。

2. 調査の方法

筆ごとの土地区画が示されている公図と航空写真を組み合わせた、集成図を用いた。集落内でも主に居住域の住宅地が集合している範囲を踏査し、集成図上に実際の利用区画とその利用状況を記録した。調査は2022/10/30と10/31の2日間に分けて行なった。

3. 調査の結果

調査によって明らかになったことを整理する。

調査対象とした利用区画の数が196である。また、筆の数は294である。おおよそ一区画は二筆で構成されていると考えられる。

利用区画に着目し、一筆で構成される一筆区画と、複数の筆で構成される複数筆区画に分ける。一筆区画は131あり、複数筆区画は65であった。次に、所有者不明土地となり利用が滞る可能性が高いと考えられる区画について述べる。複数筆で構成される区画は権利関係が複雑であり、区画内に所有者不明土地の筆が含まれる可能性があるため活用が困難になりかねない。さらに、利用状況とクロス集計すると下の表1のようになる。利用区画あたりの筆数と空き地の発生は関係がなさそうであることが分かる。

表1 利用区画と利用状況のクロス集計表

	住宅地	空き地	駐車場	畑	果樹園	その他・雑種	計
一筆区画	81	26	7	7	1	9	131
複数筆区画	43	16	2	1	1	2	65

次に、複数筆で構成される区画を空き地と住宅地に分類した。それぞれの分布状況を図1に示した。複数筆で構成される区画の空き地が集落中南部に比較的多く見られる。複数筆で構成される区画内に所有者不明土地が含まれている場合でも、法的に活用が可能である。一方で、複数筆で構成される区画の住宅地は集落中北部に比較的多く見られる。従って今後、中北部の管理不全土地化が懸念される。

(非公開)

図1 複数の筆で構成される区画の空き地・宅地の分布図

4. 考察

所有者不明土地法に基づき、所有者不明土地を公益性の高い施設に有効活用することが可能である事を踏まえ活用案を例示する。例えば、モデル地区の公民館周辺には複数筆で構成される区画の空き地を含む多くの空き地が存在している。公園や駐車場、備蓄倉庫などを整備することが一つの案として考えられる。



調査報告会の様子

漁 日 日 新 聞

# 管理不全土地化抑制へ

## 現況調査の中間報告会

龍郷町

龍郷町では、所有者不明土地の増加が深刻化している。町民の不安を解消し、管理不全土地の抑制を図るため、現況調査の中間報告会を開催した。報告会では、町民から意見を聞き、今後の対応策を話し合った。

報告会には、町民約50名が参加した。町長は、報告会を開催する意義を述べ、町民の意見を聞き、今後の対応策を話し合った。報告会では、町民から意見を聞き、今後の対応策を話し合った。

### 再びサイレン、緊張走る

#### 「またか」住民ら不安

北朝鮮ミサイル発射

北朝鮮が再びミサイルを発射した。住民らは「またか」と不安を覚えている。町では、サイレンが再び鳴り響いた。住民らは、緊張を覚えている。町では、サイレンが再び鳴り響いた。住民らは、緊張を覚えている。

2022年11月4日 南海日日新聞

## 【所有者不明土地発生抑制対策及び今後の体制に関する検討会議事概要】

日時	2022/12/23 16:00-17:15
場所	龍郷町役場 2 階会議室
出席者	龍郷町地域おこし協力隊富居、町民税務課大道、鈴木弁護士(オンライン)、東洋大学山崎教授(オンライン)、竹内(オンライン)、島貫(オンライン)、あまみ空き家ラボ日高、佐藤
議事内容	<p>竹内さんから説明の後、意見交換</p> <p>▼所有者不明土地になりやすいパターン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非課税土地は所有者不明土地になる可能性が高い</li> <li>・ 都市計画区域外は、一般的な家屋であれば建築確認申請が不要のため、未登記でもそのままにされやすい</li> <li>・ 相続時に、遺産分割協議が整っていないなどの理由で納税管理人の決定を先延ばしし役場に申告しないまま死亡した名義人名が固定資産課税台帳に残ってしまう</li> <li>・ 町内に戸籍がない(特に海外に籍を有している)、婚姻などで姓が変わってしまったまま、などは相続人を辿るのに時間がかかる →相続人を探すのに時間がかかる場合は、担当者もかわっていくので放置されやすい</li> <li>・ 県道や河川整備の際、地積調査前の字図との不一致が生じ、そのまま残してしまっている可能性あり→確認された土地については必要に応じて所管課につないでいる。</li> <li>・ 家屋が建っていてそこに人が住んでいれば時効取得も考えられるが、空き家であると時効取得が難しい。</li> <li>・ 筆界未定土地は所有者不明土地よりやっかい？</li> </ul> <p>▼所有者不明土地を作らないために</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非課税資産を減らす→税務課が昔の固定資産課税台帳との照合を地道に進めているが一筋縄ではいかない。</li> <li>・ 納税関係の担当部署と土地対策課の連携(例えば、地籍調査時に納税管理人も整理するなど可能か)</li> <li>・ 事情が分かっている人(高齢者)への聞き取り調査</li> <li>・ 台帳を眺めているだけでは分からない。ひとつひとつヒアリングを行っていくしかない。</li> <li>・ 上記のようなことを、職員がほかの業務もこなしながら行うため、なかなか進まない。町として所有者不明土地を作らないという政策を打ち出して、計画を立てて人員、予算を確保しないとできない。</li> <li>・ 登記費用の助成により「B-1」「B-2」は減るかもしれない。</li> </ul> <p>メモ:所有者不明土地にしないための税務課の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 納税義務者が死亡した時に、書類を提出してもらい、名寄帳と照合し、新たな納税義務者を指定してもらう。</li> <li>・ 返答がない場合は、年に一度問い合わせを行う。</li> <li>・ 古い固定資産課税台帳に記載がある名義人が同姓同名の場合でも、同一人物の確認がない場合は、別の納税義務者と判断している。そのため現在、生年月日等で同一人物かどうかを調査している。合わせれば、固定資産税評価額が土地で 30 万円を超</li> </ul>

	えるのに、別々のものとして登録されているため課税対象になっていない場合もある。現在、生年月日の照合などを進めながら、同一人物の資産として統合している。
--	---

日時	2022/12/28 10:00～11:40
場所	龍郷町役場無線室
出席者	鈴木弁護士(オンライン)、榊税理士、龍郷町企画観光課:加藤、富居、東洋大学竹内(オンライン)、あまみ空き家ラボ佐藤
議事内容	<p>▼対策の基本的な考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「所有者不明土地を増やさない」ために、A、B-1、できれば B-2 を優先ターゲットに対策を講じたら良いのではないかと。予算的、人的余力があれば C、D に取り組む。</li> <li>・ 関係者や自治体間の連携などは重要だが足並みを揃えるまでに時間を要するため、まずは、できること、成果が見えることからやりはじめることも大事。町や集落にとって「優良な未利用地」を個別にアプローチしながら、全体のことを並行して進める。</li> </ul> <p>▼基礎データについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者情報(登記、固定資産税)を把握することで、時効取得などの活用により所有者不明土地問題を解決できる場合もある。</li> <li>・ ー前回のメモの指摘:空き家だったとしても、土地を占有していることが根拠として時効取得できる可能性はあるので訂正を。</li> <li>・ 納税義務者が亡くなっている場合もあれば、高齢で判断能力が弱っている方も多いのではないかと。納税義務者の生死や年齢を把握できたら、所有者不明リスクもより現実味を帯びる。</li> </ul> <p>▼なぜいま対策を講じる必要があるか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ いま、固定資産税を支払っている人の多くは、60代から80代と推測され、奄美で生まれ育ちふるさとへの思いも強い世代といえる。たとえ他人の土地だと知っていても固定資産税を支払っている場合もある。</li> <li>・ 情に訴えられるのは、いま！</li> <li>・ 今後は、「生まれも育ちも島外」という世代が相続していくことになるので、納税しない人も増えていく可能性はある。それに伴って、所有者不明になる土地も増えることになる。</li> </ul> <p>▼相続登記されない背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出生届や、住民票の異動の場合は、役場窓口から関係する手続きについて丁寧に案内が行われるようになっている。</li> <li>・ しかし死亡届時は、課税されている不動産については案内されるが、相続登記など関連する手続きについては案内がない。非課税の不動産についても案内はないのが一般的ではないか。        ※故人が所有していた他市町村の不動産については、故人等から相続人に伝えられていなければ、固定資産税の納付書が届かない限り相続人には認知されないことになる。</li> </ul>



	<p>▼対策について</p> <p><b>【相続人全員への通知】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税納税義務者だけでなく、相続人全員に通知をする。固定資産税納税者が、土地活用を考える上で中心的な人でない場合もあるし、相続人全員の連絡先を知っているとも限らない。</li> <li>・ そのためにも、住基ネット情報などを活用し、奄美群島内市町村、鹿児島県と相続人の情報をスムーズに集めることはできないか。</li> <li>・ 役場で行うことが大変であれば、専属の窓口を設置しても良いのでは？</li> </ul> <p><b>【相続人への動機づけ～アメとムチ】</b></p> <p>アメ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 登記にかかる費用の助成制度(自治体)</li> <li>・ 先延ばししても負担は子世代へ</li> <li>・ 売買できるなど、登記名義人になることによるメリット</li> <li>・ 建物を壊すことへの予算化</li> <li>・ その他自治体としてできる対策(解体助成、空き家解体後の更地の固定資産税減免措置、寄付制度など等)</li> </ul> <p>ムチ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続登記の義務化のお知らせと未登記に対する過料のリスク</li> <li>・ その他自治体として講じる対策</li> </ul> <p><b>【固定資産税納付書の活用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在は、空き家を活用しませんか？というチラシと空き家活用に関するアンケートを同封している。(相続登記義務化のチラシも同封されていたような気がします。)</li> <li>・ これに追加して、相続登記方法についての案内や、土地・建物の相続や活用についてのアンケートなども行っては？</li> <li>・ できれば、課税対象外の世帯にも送付したい。</li> </ul> <p><b>【役場職員への意識啓発】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「所有者不明になること＝地域コミュニティが崩れていくこと」を理解し職員ひとりひとりが危機感を持つことで、相続人への情報提供のあり方も変わってくるのでは？</li> </ul> <p><b>【関係機関等との連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 奄美市をはじめ群島内の自治体、広域事務組合も所有者不明土地の問題について意識があり、それぞれが動こうとしている。行政同士の連絡体制によって全体として取り組みが進んでいくのではないか。</li> </ul>
--	--

日時	2023/2/3 10:00～11:50
場所	龍郷町りゅうがく館会議室
出席者	鈴木弁護士(オンライン)、榊税理士、里村司法書士、東洋大学山崎教授(オンライン)、竹内(オンライン)、龍郷町則副町長、企画観光課加藤、富居、町民税務課栄、大道、NPO あまみ空き家ラボ日高、佐藤
議事内容	<p>▼フローチャートについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ なぜ区分を30年として区切ったのか？</li> </ul>

→1 世代前の年代を想定＝登記名義人が亡くなっている想定  
※30 年以上登記が動いていないものは、法務局も調査を進めている

▼町民税務課の取り組み

- ・ 町民税務課では死亡による納税義務者変更対象者 120 件に対し通知を送っている。納税している人はスムーズに返答があるが、半数は宛先不明で返送されてきた。
- ・ 返送されたものは、戸籍調査をして追跡している。
- ・ 課税対象であるにもかかわらず未納になっている納税者の回答は 1 割程度
- ・ 死亡届の際、課税/非課税に関わらず不動産の相続登記に関する案内と司法書士等相談先の一覧を渡すようにしている
- ・ 家屋の固定資産課税台帳と地番の紐づけを進めている(これまでは、字名までしか紐づけされていなかった。)

▼登記名義変更を促進するための取り組み案

動機付けは？

- ・ 空き家とみなされた場合の固定資産税、未納納税額など税金にかかわる情報を送る(認識のなかった相続人にはインパクトあり)
- ・ 固定資産税納付書に「相続未登記」の文字を入れる(効果を発揮している自治体の例あり)
- ・ 登記名義変更の費用への助成は、個人資産に公金を使うことになり難しい。それ相応の理由が必要になる。
- ・ 登記名義変更、費用面が大きく影響していると考えられる  
→登記名義変更の高い費用を払うだけのメリットがあるのか(費用対効果)
- ・ 地価が高騰しているところは、もっと登記名義の変更はなされているのではないか
- ・ アプローチをかける優先順位として、B-1、B-2 から  
→放置するとC、Dになっていってしまうのを予防するため
- ・ 役場と書士の先生との連携をより強化する
- ・ 遺言書の書き方を講義、周知する
- ・ 対象(年代)を考えながら、マニュアル本を作ってみるのはどうか
- ・ 龍郷町全集落の土地に対し、今回作成したフローチャートを使って判定してみる。
- ・ まずは知ってもらうことから始めるべきで、勉強会&相談会(広報に載せる、新聞折り込みにて周知)を開催する  
→まずは無料で行う  
→よろず相談会として  
→行政や司法書士など各種関係者とタイアップする
- ・ なかには、自分の土地ではないのに納税している人がいるので、何らかの形でサポートしていく仕組みが必要

▼町が空き家や空き地を購入することはできないか

- ・ 所有者不明土地や家屋が生じることで、衛生状態が悪くなったり、物件が流通なくなり過疎地域への人の流入が難しくなることで、コミュニティの崩壊につながるという意味合いからも、町が空き家や空き地を購入(寄付を含め)して活用することはできない

	<p>か。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公的に購入するためには、境界が確定し、登記が整っていないと購入が難しい。</li> </ul>
--	--

日時	2023/2/16 10:00～11:50
場所	龍郷町役場第二会議室
出席者	東洋大学山崎教授、竹内(オンライン)、龍郷町企画観光課加藤、富居、町民税務課大道、NPO あまみ空き家ラボ日高、佐藤
議事内容	<p>所有者不明土地対策の体制について</p> <p>▼人員不足という問題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣市町村では10年前、課税のために特定エリアの全家屋調査を実施。専属で奄美市職員7名+6名=13名でやったのに、積み残しもあり10年後の調査はさらに大変だったと聞いている。</li> <li>対して、龍郷町の場合は現在1名の担当で同様の調査を行っている。しかも他の業務を抱えながらなのでなかなか進まないのが現状。特に、戸籍が龍郷町に残っていれば良いが、転籍していると調べるのに時間がかかる。</li> <li>→町としては、費用対効果、納税者である町民の理解が大事で、例えば、「自治体の税込アップにつなげられる」など。</li> <li>奄美には、不動産に特化した司法書士がいないのも課題。</li> </ul> <p>▼何を目的とした体制をつくるか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>つるおかランドバンクは相談窓口。発生した問題に個別対処しているようだ。(3名体制で2名は市からの委託費)</li> <li>相続未了の土地所有者へのアプローチが先か。</li> <li>龍郷町の場合は、普及啓発をすることで町民の機運が高まり、その上で「推進法人が必要」となる流れが良いのではないかと。</li> <li>作るとしたら、「所有者不明土地にしないぞ！」推進法人。</li> <li>「全方位的にやる相談窓口+普及啓発」か「個別具体的にやってみながらモデル的活用事例をつくり広げる」の2択か。</li> </ul> <p>▼体制について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>NPOも町もチームをつくって連携してやらないといけない。土地問題は庁内でも横断的課題のため、関係する各課の連携も必要。</li> <li>組織にすると柔軟性がなくなるので、課を横断したプロジェクトチームのほうが良いのではないかと。もしくは、空き家対策協議会の部会など既存組織の下に位置づける。</li> </ul> <p>▼推進法人のメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明土地の使用権が得られるのが大きいのではないかと。</li> <li>公共に資するものとしては、仮設でお試し住宅を建設し、推進法人が運営するのもありではないかと。</li> </ul> <p>※この後、国交省からいただいたひな形をもとに、構成メンバーを埋め込む作業を行った。</p>