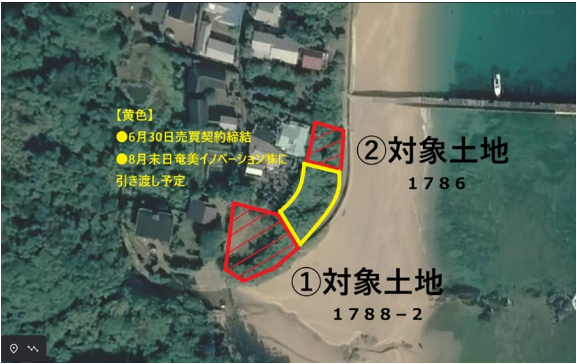
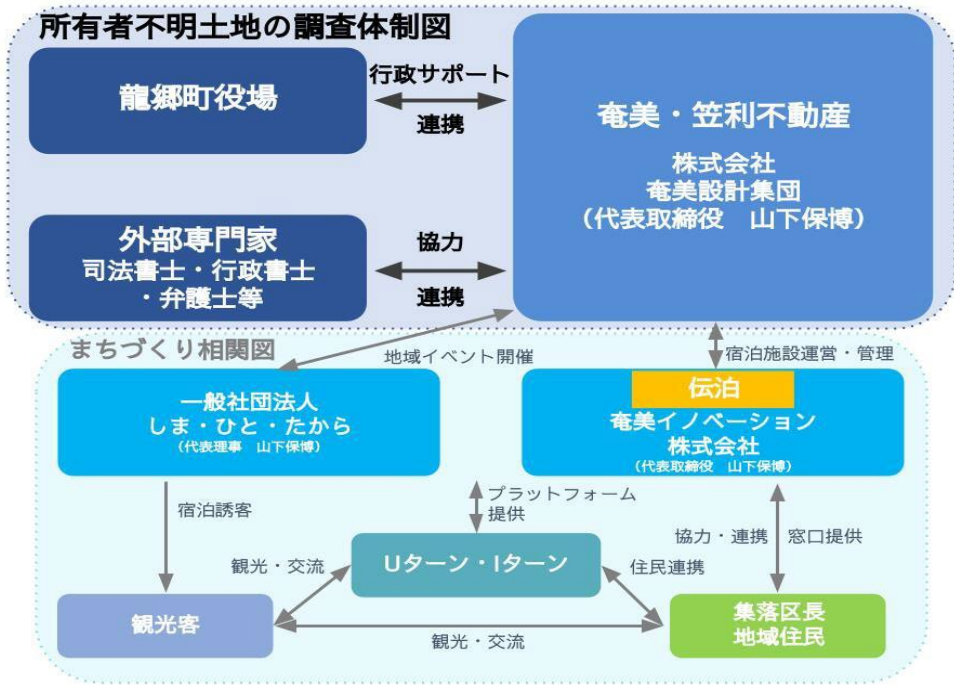


対象地域	対象地域の特性	地域が抱えている課題	主な取組内容
鹿児島県大島郡龍郷町内の土地	都会への移住が増えたことで、適切に相続されていない空き家や未利用地が増えている。	低未利用地活用の事業のために取得した土地が未接道のため、利活用するためには、隣地の一部を取得し、接道要件を満たす必要がある。	● 自社所有地の隣地の相続人探索を実施した。 ● 隣地の土地所有権は、書面を交わさず贈与され、その贈与を受けた者の相続人が現所有者にあたるが、所有権を証明するものがないため、土地所有権の登記名義を現所有者に変更する方法（時効取得、土地の売買契約があることを根拠とした利害関係人としての相続財産清算人選任の申立て等）について検討した。

事業内容・スキーム

- 教育施設の建設・運営を目的として、未利用地として放置されていた土地を奄美イノベーションが購入し、令和5年8月31日付けで所有権登記を完了。
- その土地の接道義務を満たすために、隣接する管理不全土地2筆（右写真①②）について、奄美設計集団が所有者を探索（集落区長や地域住民への聞き込み、龍郷町役場や司法書士等の協力）。
- 所有者が判明した場合は所有者と直接交渉、判明しない場合は司法書士の助言等により取得を試みる。



関係する土地の状況



対象地の様子

モデル調査による取組成果

- 近隣への丁寧な聞き込みによる情報収集と近隣住民の取組への理解促進

近隣への聞き込みでは、素性と目的を詳細に説明し、情報を正確かつ具体的に収集することに留意。関係者のwin-winに配慮し、「しま」や「集落」のための取組であることが伝わり、取組への理解が促進された。結果として、多くの情報が得られ、対象土地の管理をしている方の情報にたどり着いた。
- 相続人不在の管理不全土地等に関する所有権登記の後押し

所有者探索の結果、対象土地②については相続人にたどり着き、関係者による遺産分割協議を進めてもらう運びとなった。また、対象土地①については、取組に対する相続人からの理解が得られ、所有権登記に向けた手続きを進められることとなった。

- 事実上の相続人（証明する根拠がない）が法的に土地所有権を得るための試行

対象土地の所有権は、書面を交わさず贈与され、その贈与を受けた者の相続人が現所有者にあたるが、所有権を証明するものがないため、土地所有権の登記名義を現所有者に変更する方法（①時効取得、②長期的に土地を管理していることを根拠とした利害関係人としての相続財産清算人選任の申立て）について検討し、②を選択して試行。