

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

**実施結果報告書**

**令和5年3月**

**鹿児島相続対策研究会**

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

鹿児島相続対策研究会(「鹿相研」)は公認不動産コンサルティングマスター「相続対策専門士」をワンストップサービスの窓口で鹿児島県内で相続対策無料相談会を開催しています。不動産・建築・税務・経済・金融・法律とあらゆる分野に渡る相談が寄せられますが、不動産の価値を知るプロとして相続不動産の遺産分割には正確な資産価値(価格・利用・法規制)を知る事と不動産共有をさける将来の禍根を残さない相続対策、未利用地・相続放棄の相談には資産価値を発掘・再生する提案をしています。

この「未利用土地・家屋と相続放棄」相談を大別すると、一つは都市部で人的要因で遺産分割協議が未解決、或いは物的要因で再建築・再利用不可物件で未利用状態になっている相談です。もう一つは農山漁村で人口減による地域の衰退で相続人が都市部にいて管理不全状態物件での相談です。

その相談を受けて資産価値の発掘・再生の為に、空き家・空き地の所有者と利用希望者のマッチングや「未利用地・相続放棄地」土地有効活用コンサルティングをしています。

本取組にて応募する地域は、都市部の物的要因で再建築・再利用不可物件で未利用状態になっている管理不全地への土地有効活用コンサルティングをモデル調査対象とします。

この都市部に於ける未利用地の物的要因を調査し、再建築・再利用可能にするにはどうすれば良いのかを解明し、「未利用地・相続放棄地」の土地有効活用が経済的価値を伴う事業として永続的に土地利用需給に寄与する資産価値の再生事業こそ、大きく地域活性化に役立つものと考えます。

生き残る地域と衰退して行く地域に分岐されるこの地域再生の重要な都市部の物的要因の解明とその原因の除去には、人的要因での遺産分割協議未解決も多々ある事が「鹿相研」での相談会でも多く相談が寄せられています。物的要因と共に、民法をはじめとした法対応と今回の所有者不明土地法によるスキームに大きく期待して取組みます。

相続相談にて寄せられた土地の中で、所有者不明土地、未利用地、廃屋家屋が混在する都市部にある未利用土地等を今回のモデル調査の対象とし、相続相談者と共に限定的ではありますが、地域再生事業等と呼びかけ地域振興に繋がる横横展開の可能な取組にしたいと考えています。

取組対象地域は道路幅員が約 2.3m と狭く日常生活や災害、緊急時の車両通行に支障をきたしており、鹿児島市の法外道路として再建築時に 43 条申請が要るが、その私道路は数筆に分かれて所有者不明の道路持分があり、道路に面した数人の家屋所有者は道路持分が無く、且つ相談地には老朽化した家屋が残っている状況で、相続登記は可能であるが所有者不明道路持分者の特定と、境界確認が出来ていない為、再建築・土地利用又は流動化に支障をきたしている。土地利用の調査にて所有者不明者の探索と不明者からの道路持分の取得及び道路幅員の拡幅が課題となっている。

鹿児島県鹿児島市 A 地、B 地、C 地外数筆が道路持分が無く低未利用となっており、道路持分所有者不明の当該地は相続相談にて相続人等が相続放棄したい旨の相談があり相続対策専門士にて低未利用地の有効活用コンサルティング中の事例地地

不動産登記の状況 当該道路持分者 7 名の共有者が昭和 46 年 1 月 25 日取得その後共有者 7 名県内 4 名、3 名は県外。全員死亡にて所有者不明の状態。



一帯は市街地・第一種低層住居専用地域(50/80)で耐用年数を経過した築年の古い家屋が多く、且つ 2.3m の法外道路、幅員拡幅、車両侵入等の課題があり、放置状態の為、取り組み中。不明者所有私道は持分 7 人全員死亡していた。その内多難なる探索にてやっと相続人 1 人を探し出し、何とか 4 人迄は相続登記の同意を得て、持分譲渡の作業中であるが未だ行方不明者もあり現在作業中。

## ② 取組の目的

本取組にて応募する地域は、都市部の物的要因で再建築・再利用不可物件で未利用状態になっている管理不全地への土地有効活用コンサルティングをモデル調査対象とします。

この都市部に於ける未利用地の物的要因を調査し、再建築・再利用可能にするにはどうすれば良いのかを解明し、「未利用地・相続放棄地」の土地有効活用

が経済的価値を伴う事業として永続的に土地利用需給に寄与する資産価値の再生事業こそ、大きく地域活性化に役立つものと考えます。

生き残る地域と衰退して行く地域に分岐されるこの地域再生の重要な都市部の物的要因の解明とその原因の除去には、人的要因での遺産分割協議未解決も多々ある事が「鹿相研」での相談会でも多く相談が寄せられています。物的要因と共に、民法をはじめとした法対応と今回の所有者不明土地法によるスキームに大きく期待して取組めます。

相続相談にて寄せられた土地の中で、所有者不明土地、未利用地、廃屋家屋が混在する都市部にある未利用土地等を今回のモデル調査の対象とし、相続相談者と共に限定的ではありますが、地域再生事業等と呼びかけ地域振興に繋がる横展開の可能な取組にしたいと考えています。

### 1. 活動のビジョン・方針

モデル調査の活動に関して

当該地域の所有者不明私道持分者の探索と私道持分を持たない多くの居住不動産所有者への私道持分提供による資産価値の劣化している不動産の価値再生と望ましい地域形成(道路幅員の拡幅)の可能性の模索

次年度以降に目指している活動

不動産有効活用を阻害している再建築・再利用不可物件の物的要因を解明し未利用土地、所有者不明土地等の利活用を促進してゆく

### 2. 活動によって解決したい組織内部の課題

モデル調査の活動に関して

ワンストップサービスの事業スキームに参加している各専門家にとって、経済活動を伴う取組とする為に、地域や対象の不動産所有者にとって価値再生が伴う事を認識して貰う

次年度以降に目指している活動

未利用地、所有者不明土地等の利活用を促進する上で組織・活動の範囲を検討し、所有者不明土地利用円滑化等推進法人等の情報発信できる活動を模索する

### 3. 活動によって解決したい地域の課題

モデル調査の活動に関して

所有者不明者の探索による私道所有者の確定及び私道利用者の持分取得、私道幅員 2.3m の為、法定外道路となっている道路の民法・建築基準法上の解決及び私道の幅員拡幅

次年度以降に目指している活動

鹿児島市内には類似した法外道路に接道した不動産が多数あり、空き家、未利用土地或いは低未利用地として手つかずの状態のままの為、その原因の解明をし地域の資産再生をする

#### 4. 活用する地域資源(人・物・土地・情報・地域の文化・イベント等)

モデル調査の活動に関して

相続相談会にての相談対象である私道持分を持たない私道隣接不動産居住者相続人からの不動産活用、資産再生依頼の土地・建物

次年度以降に目指している活動

法外道路沿いの不動産、持分の無い共有私道隣接不動産所有者や空洞化しスポンジ化現象を起こしている地域、未利用地、所有者不明土地等や相続放棄地の情報、地域の民生委員、鹿相研での相続対策相談会等

#### 5. 本活動を進める上での強み・弱み

モデル調査の活動に関して

上記不動産の活用で所有者及び相続人が銀行へ相談に行ったら、私道の道路持分の無い不動産である事を因として相談を断られたという事で依頼。弱みは知名度不足、強みは専門家と連携をした不動産コンサルティングマスターのワンストップサービス。

次年度以降に目指している活動

強みは不動産コンサルティングマスターを窓口とするワンストップサービスのスキームの不動産関連の専門家集団等。弱みは情報発信力と人脈づくり。地域での広範囲に渡る協力

的な人・企業・団体等の未発掘や活動費用等の捻出

#### 6. 活動上で果たす役割

モデル調査の活動に関して

私道持分者の探索と私道持分の取得による民法・建築基準法への適用の確立及び地域にとって私道幅員拡幅が地域の不動産所有者の生活利便性と資産価値向上をもたらす事の啓蒙

次年度以降に目指している活動

不動産有効活用を阻害している再建築・再利用不可物件の物的要因を解明し、未利用土地、所有者不明土地等の有効活用の提案とその実行

## 7. 活動する手法及びその特徴や独自性

モデル調査の活動に関して

相続対策専門士である不動産コンサルティングマスターが相続対策相談者への窓口支援となり不動産関連の専門家と連携しワンストップサービスでアドバイスする事業スキームで情報の一元化を計り、迅速な問題把握と解決を可能とする

次年度以降に目指している活動

不動産コンサルティングマスター「相続対策専門士」が相続相談者への窓口支援となり不動産関連の専門家と連携しワンストップサービスでアドバイスするスキームで情報の一元化を計り、迅速な問題把握と解決を可能とする

## 8. 活動を通じて得る事が期待される成果・効果

モデル調査の活動に関して

所有者不明私道持分者の探索での所有者の特定と私道持分の取得。私道持分を持たない道路利用隣接不動産所有者への私道持分の提供による隣接不動産の資産価値再生と各専門家への不動産所有者からの業務依頼の受託

次年度以降に目指している活動

未利用土地、所有者不明土地等や劣化した地域の資産価値再生に於ける専門家として認知され、エキスパートとして業務受託を通じた地域社会への貢献

## 9. 活動を通じた地域の課題解決等によって、影響や恩恵を受ける層

モデル調査の活動に関して

私道隣接不動産居住者相続人の所有する不動産が資産価値を復元する事と隣接する多くの私道持分を持たない居住不動産所有者が私道持分を取得できる事、所有者不明私道持分者の相続放棄不動産の解決と所有者不明土地法の登記等の対応

次年度以降に目指している活動

未利用土地、所有者不明土地等や地域の劣化した資産の所有者及びその相続人を含む地域社会

## 10. 活動により生じる収入と支出

モデル調査の活動に関して

本調査は昨年度より継続して課題に取り組んでいて、モデル調査に採用されるまでの支出が既に約30万円程+今回の採用後の費用約50万円の合計80万円。収入は約50万円程度の見込み

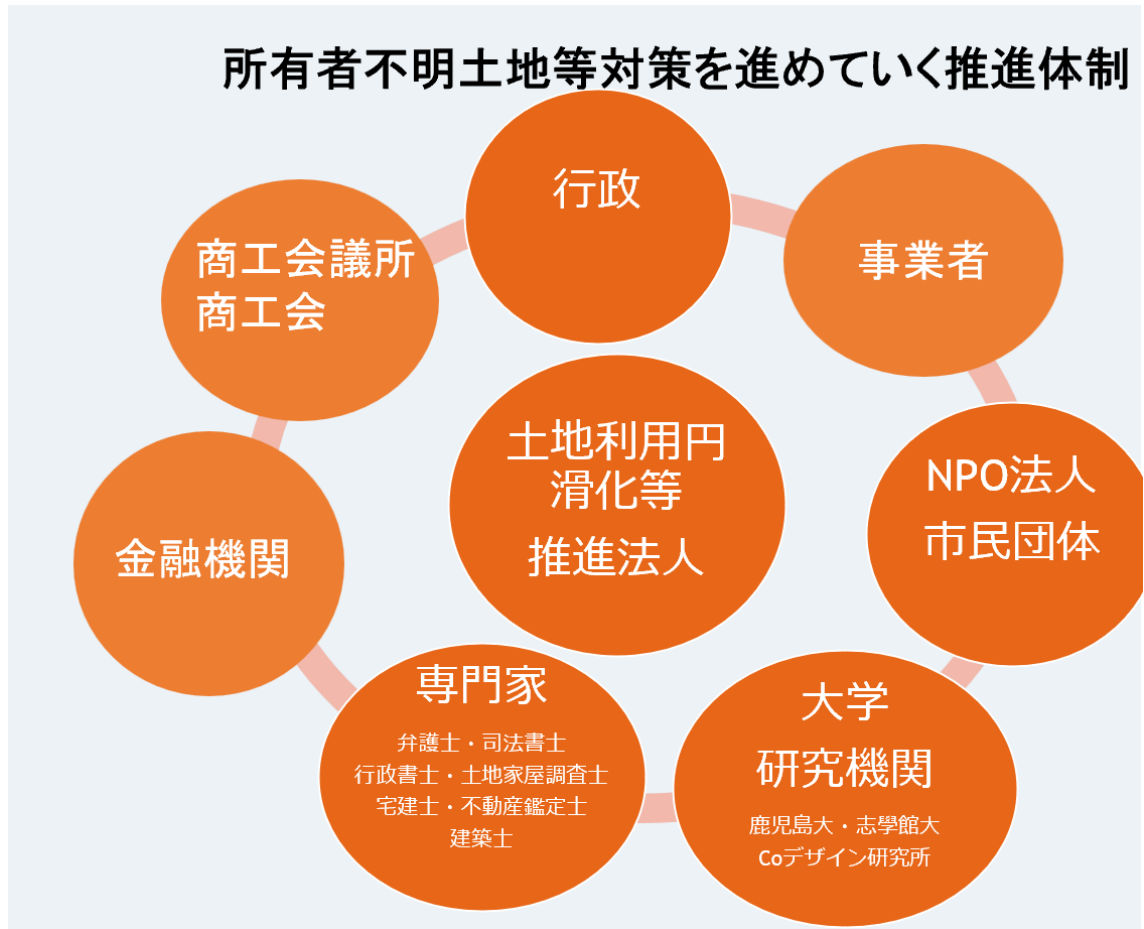
次年度以降に目指している活動  
 年次活動経費として相続相談会や未利用土地、所有者不明土地等の告知広告費用を含めて約 500 万円程度の支出が見込まれている。活動によりその支出+人件費程度は収入を得たい

## (2) 取組の流れ(フローとスケジュール)

実施内容	令和4年度							
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
鹿児島相続対策研究会(「鹿相研」)での各種事例 相続放棄地、遺産分割協議未解決地の調査								
鹿児島市常盤1丁目当該地における未利用・所有者不明地の調査								
鹿児島市常盤1丁目当該地における相談者等の道路持分の調査								
鹿児島市常盤1丁目当該地における道路持分の無い居住者の調査								
専門家等との検討会の実施								
道路幅員拡幅の為に法的問題調査・道路拡幅の技術上の調査								
地域再生事業等に係る実態調査								

図表 1 取組の流れ (イメージ)

(3) 取組の体制



本取組にあたって関わった関係機関等

1	行政	鹿児島市役所道路建設課 道路管理課、港湾課、建築指導課、産業支援課
2	事業者	宅建業者、建設業者、設計事務所
3	市民団体	道路持分を考える会、看板畑
4	大学・研究機関	鹿児島大学・志学館大学・coデザイン研究所、 鹿児島相続対策研究会
5	専門家	公認不動産コンサルティングマスター「相続対策 専門士」・情報処理技術者 弁護士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・ 宅建士・建築士

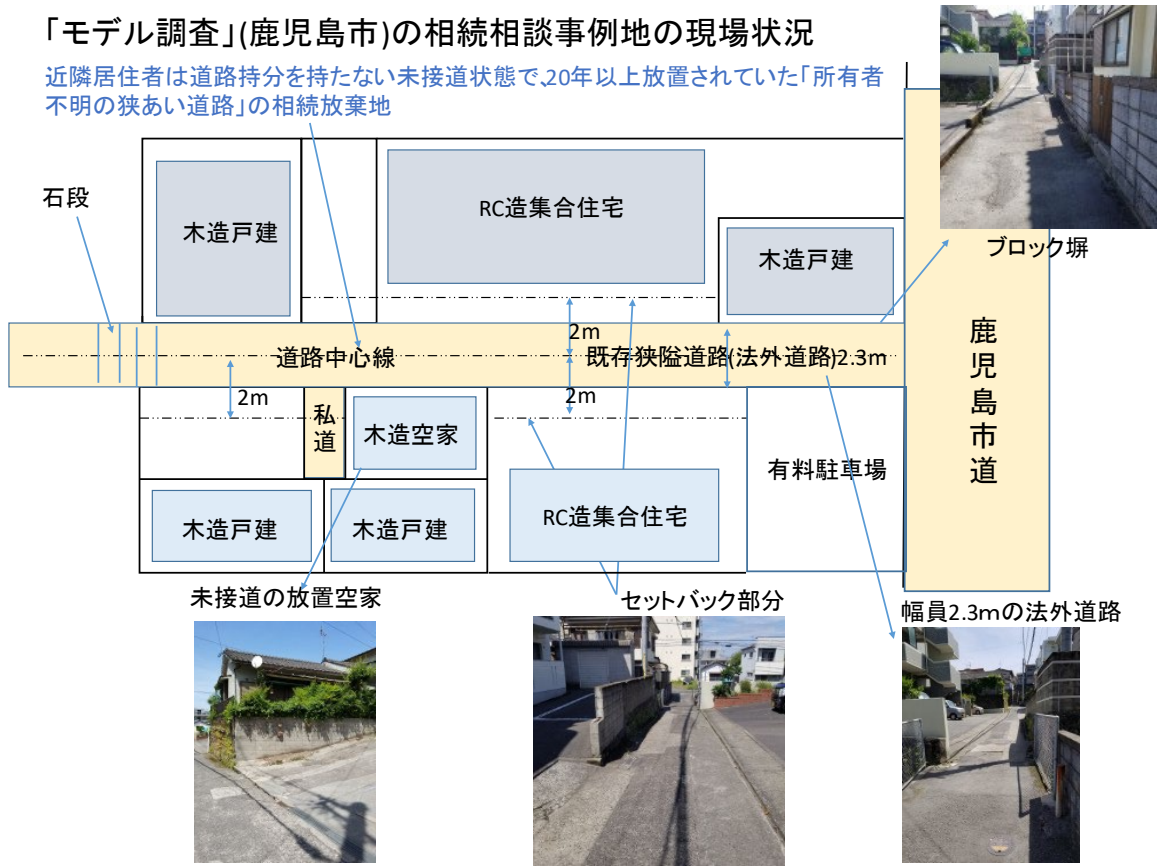
図表 2 取組の体制



(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

「モデル調査」(鹿児島市)の相続相談事例地の現場状況

近隣居住者は道路持分を持たない未接道状態で、20年以上放置されていた「所有者不明の狭あい道路」の相続放棄地



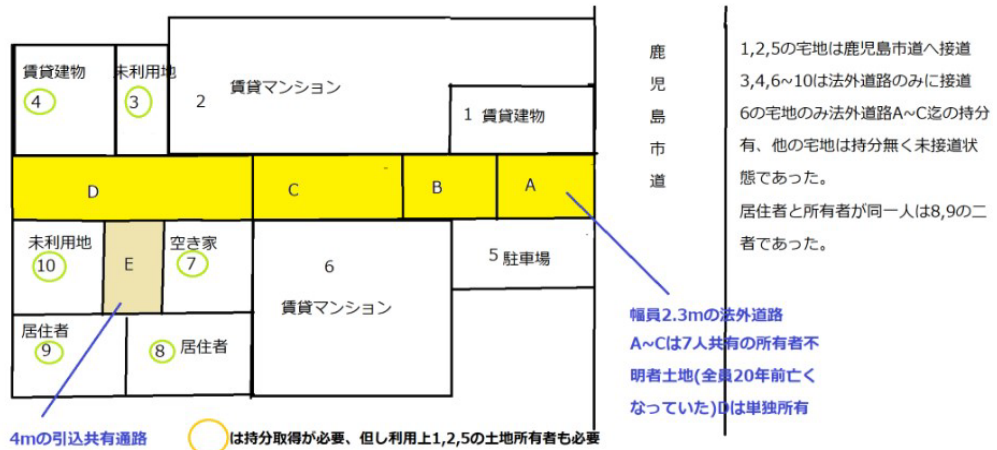
# 鹿児島相続対策研究会「鹿相研」

## モデル調査の取組概要

### テーマ「都市部の未利用地・相続放棄地の土地有効活用提案」

問題となったこと等	地域が抱えている課題	調査・取組の内容	調査・取組の目的
<p>JR鹿児島中央駅から1km圏内にある住宅地だが、前面が狭小私道の法外道路でかつ私道持分を持たない未接道宅地の為、建て替えや不動産取引が行われていない物件がある</p> <p>↓</p> <p>そのような物件について鹿児島相続対策研究会の月次無料相談会に於いて相続人等が相続放棄したい旨の相談が多数寄せられている</p> <p>↓</p> <p>その原因の調査と解決</p>	<p>相続による管理不全状態の物件の増加 (原因) ①人的要因による遺産分割未了物件の管理不全状態の物件 ②物的要因での再利用不可物件の未利用土地・家屋の相続放棄による管理不全状態</p> <p>↓</p> <p>対象調査地は、幅員の狭い道路、複数の筆からなる所有者不明、老朽家屋、境界未確認等の状態となっており、物的要因での再利用不可の管理不全状態で、不動産の流動化に支障をきたしている</p>	<p>所有者不明土地のモデル調査のケース(3筆、7名の所有者全員死亡の内、3名の相続人が不明、相続登記未了)を通じて土地・家屋が再建築・再利用不可物件となっている物的要因を調査</p> <p>↓</p> <p>人的或いは物的要因での管理不全状態の、未利用地・相続放棄地の土地有効活用を図る地域再生事業を推進</p>	<p>(推進法人指定への取組)モデル調査の取組を経て所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けての取組、及び法人化の検討</p> <p>↓</p> <p>(かごしまの資産再生への取組)未利用地・相続放棄地事例の収集及び地権者の把握と利用者の登録等のデータベースの構築</p> <p>↓</p> <p>不動産コンサルティング相続対策による事例構築と防災等の公共工事福利事業、再生工需施設、災害時の避難所・備蓄施設、自然レジャー施設等への土地有効活用を不動産特定共同事業法(不動産証券化)のスキーム等を利用した提案と利用者とのマッチングに伴う連携支援体制の構築</p>

### 「モデル調査」鹿児島市常磐の相続相談事例地概要

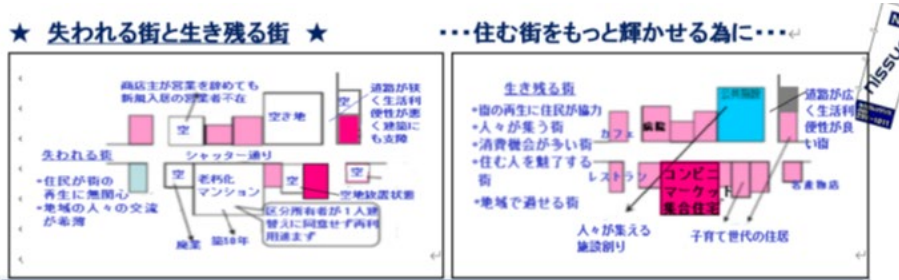


2021.6.7 所有者の相続人より相談道路持分がなく、再利用不可にて相続放棄した不動産コンサルティング→調査開始→資産再生には接道道路として、A,B,C,Dの持分取得必要であることを説明

- ①D道路所有者居住者9の所有者と同一人と登記簿より判明
- ②A,B,C道路所有持分者名 登記名義人全員に手続相続人の一人電話あり、20年程になるが全員亡くなっている⇒電話の相続人の一人と面談

上記の状況より活動開始し現在に至る

「モデル調査」鹿児島市常盤付近の相続相談事例地の現場状況



道路持分の必要性を上記の図と下記の現地写真で説明し、持分取得の協力を取付けた。

未接道の放置家屋



幅員2.3mの法外道路

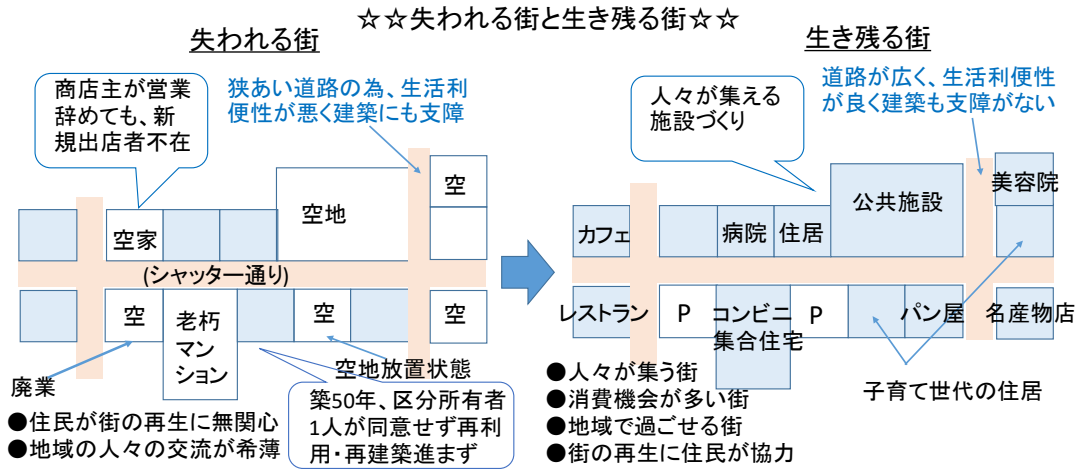


ブロック塀



図表 3 地域（土地）の現況写真

## 「モデル調査」住む街を輝かせる為に・・・地域福利増進事業の提案



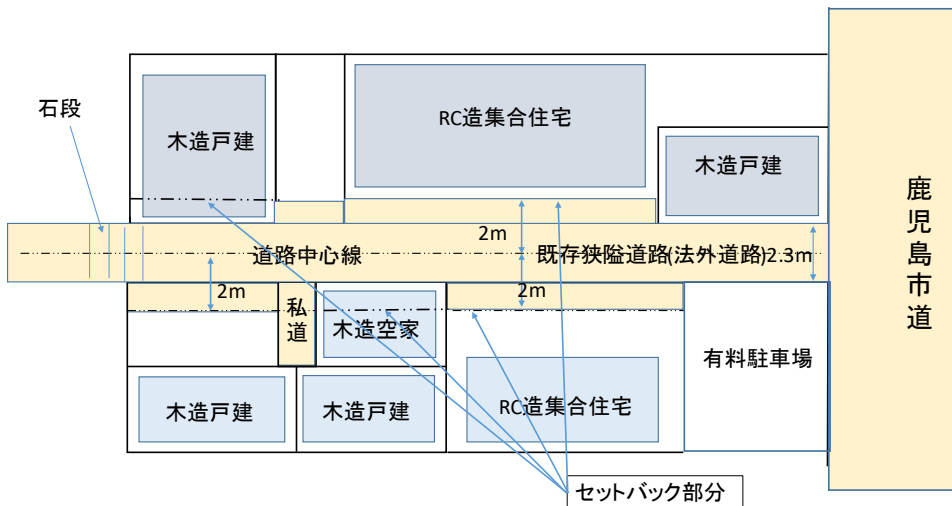
空地、空き家の原因 → データベース作成中

- 所有者不明土地や未利用土地等の「モデル調査」での、空き家・空き地は相続時の人的要因、物理的要因により、生活環境の福利増進が進む展望がない状態で、管理不全となる事例が多く見受けられている。
- 地方部**は人口減による地域の衰退、福利の衰退に伴う**人的要因**による管理不全状態で空き地・空き家となる事例が多い。**都市部**は未接道敷地、狭あい道路、急傾斜危険地域等の**物理的要因**による再建築、再利用困難による放置状態で福利増進の望めない事例が多い。

**対策** → **土地利用円滑化等を進める推進体制と福利増進事業の必要性**

3

## 福利増進事業の実現に向けた活動内容と合意形成



★地区内は狭あい道路や行止まりは石段の道路があり住宅が密集しており防災・消防上の危険性が指摘されます。狭あい道路は生活利便性に劣る為、地区内にて住環境の改善を図る事を目標とする「福利増進の会」をつくり、道路協定の合意形成を丁寧に進める★

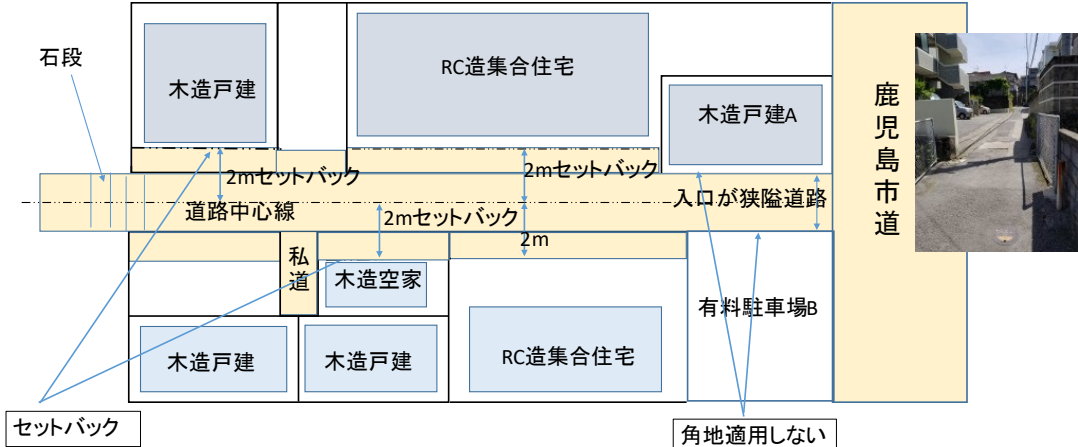
★建築確認申請時に、近隣の土地所有者に対して啓発を行い、狭あい道路整備事業による道路拡幅の必要性を理解して貰い円滑な建築活動・狭あい道路の解消、安全な住宅ストックの形成を促進、住環境の改善を提案★

4

表 4 地域（土地）の位置図

住む街の住環境改善……取組の計画

建築基準法 42 条二項道路、43 条申請道路（法外道路）等の狭あい道路の道路拡幅

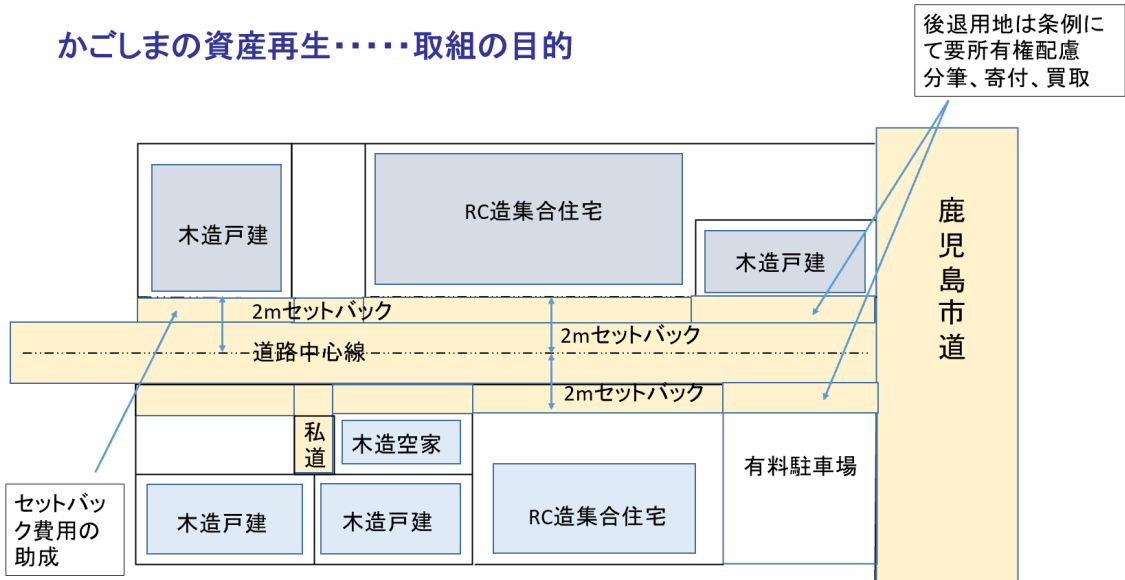


課題……法42条道路へ宅地が接続している区画A及びBの狭あい道路側を角地適用を受けない場合  
 ①セットバックなしの建築確認申請により、入り口部分のみ狭あい道路で残存、図の道路地形となる  
 ②写真のように塀等の突出しによりセットバックによる道路拡幅効果が無くなっている

対策……①狭あい道路整備促進事業市条例の制定  
 ②建替え時の建築確認申請時にて「ブロック塀等の安全性の確認等実施要項」による既存不適格建築物の改善

5

かごしまの資産再生……取組の目的



対策……官・民一体となった狭あい道路整備等促進事業の推進

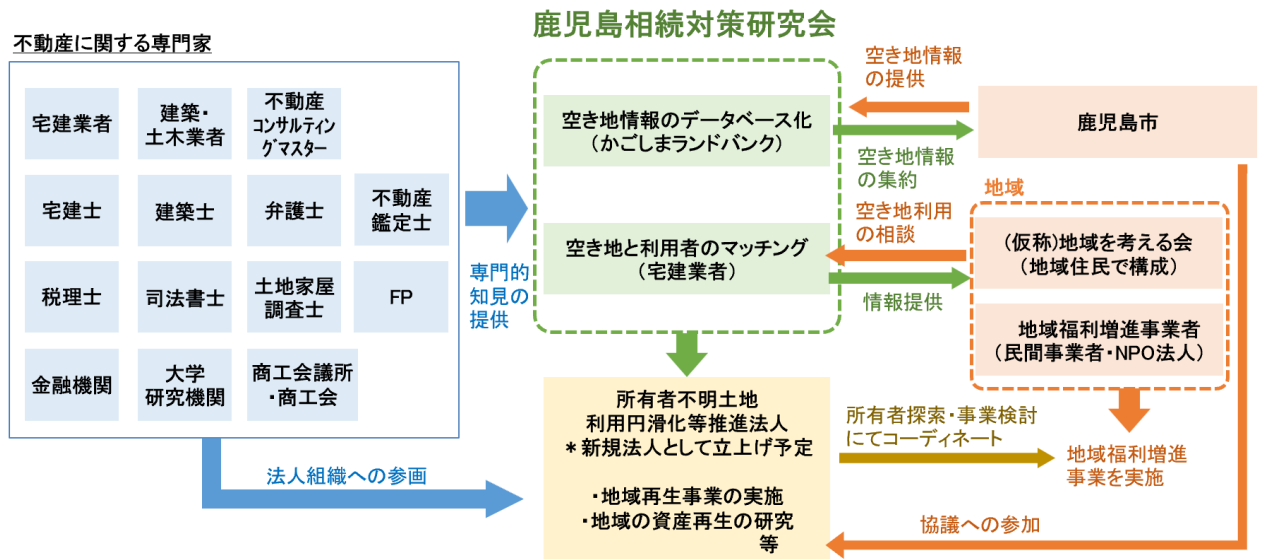
提言

鹿児島市内に多く存在する法外道路・二項道路等における狭あい道路解消による安全な市街地形成や建築確認・不動産取引時のトラブル防止による建築活動の円滑化を図る為、狭あい道路整備等促進事業の市条例の制定、社会資本整備総合交付金等の利用等による、セットバック等に要する費用、後退用地の買取等の施策実現

## (5) 取組（活動）の内容

### ■取組の全体像（事業スキーム）

不動産に関する専門家が連携する「鹿児島相続対策研究会」では、専門家からの専門的知見の提供を得ながら「空き地情報のデータベース化」、「空き地と利用者のマッチング」等の事業を進めている。今後は、それらの専門家等を構成員とした「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を新たに立上げ、地域再生事業や地域の資産再生の研究を進めていくことを検討している。また、地域住民や民間事業者を中心に構成した「(仮称)地域を考える会」等が主体となって実施する地域福利増進事業をコーディネートしていく。



### ① 鹿児島相続対策研究会（「鹿相研」）での各種事例、相続放棄地、遺産分割協議未解決地の調査

#### 1) 具体的な取組の内容

- ・都市部に於ける未利用地の物的要因を調査し、原因を解明する事で「未利用地・相続放棄地」の土地有効活用が経済的価値を伴う事業として地域活性化に役立つ事の価値再生事業となる
- ・相続放棄土地相談のうち土地共有者が死亡して相続人不在の為、土地の単独所有が不可となった事例と地方の広大な共有地の相続土地の処分に困り果てて

いる事案としてデータベース化。

- ・相続放棄したが、民法 938 条~940 条にて相続放棄しても遺産管理人が選任される迄は管理義務が残って、田畑・山林・空き家の管理に苦勞して困っているがどうにかならないだろうか？

- ・地方の役所隣接地ながら「空き家」「空き地」の空洞化が進み、近隣にも売地の看板があるが流動性がなく長年、流動化が進んでいない

- ・崖下での再建築不可の事例が今回で数件に及び対策の検討を強いられる

- ・明治以来の長期相続未了多数筆の土地・家屋等の相続登記での、相続人探しに現地訪問。関係相続人不在。相続未了での固定資産税課税当事者の困惑と山間部の集落の未利用土地、老朽化した廃屋、畑等過疎化した集落崩壊への対応

- ・調整区域にある狭あい道路の奥地の広大地の売却処分に困惑。処分方法の相談。但し、いまだかつて、資産価値を信じている様子で、福利増進事業の提案には懐疑的であった。

- ・地方の旧山林分譲の跡地にて山中の為、調査不能。

- ・地方の土地建物が残ったまま老朽化した建物が放置され、人口減の衰退する町の風景。

## 2) 問題となったこと・苦勞したこと

- ・データベースのフォーマットをどうするか？

- ・940 条の管理義務は不可避である事の理解と 940 条の管理義務の解消の模索を相続土地国庫帰属制度にて 10 年分の管理費支払いの必要性による当事者の管理義務低減への説明。

- ・役所庁内に訪問したが 1 階オフィスは休憩室のみでガランとして人影がなく二階にて執務の状況

- ・膨大な災害対策の一環を占める為に、研究活動の広がりやをどう作り上げるのかを模索する

- ・明治からの相続関係図を作成し、相続人の把握の為に戸籍謄本取得、及びその現地把握による作業の専門家等への分散による迅速な対応体制を構築中

- ・調整区域での開発行為の制限を説明、理解して貰う

相続人もいるが、医院の承継が難しく土地建物の利活用を考えてほしいとの事で利用方法の検討

## 3) 工夫した点、特徴等

推進法人での土地提供者と利用者とのマッチング・プラットフォームに向けたデータ提供への取組の必要性

## ② 当該地に於ける未利用・所有者不明地の調査

### 1) 具体的な取組の内容

- 登記簿上の道路持分者（7名）である兄弟姉妹の全員が所在不明であった。
- 探索にて一名だけ登記簿上の所有者の相続人が判明し、面談を行い、詳細を把握することができた。
- 7名全員20年程前に亡くなっていたが、相続登記が長期未了状態となっている。

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

面談者に対して「持分が必要な地域居住者がいて、持分がある事で地域が生まれ変われることが出来る」ということについて説明し、理解を得るまでに苦労した。

相続登記にかかる労力や費用負担等を軽減する為に、鹿児島地方法務局での勉強を進めた。理解を得るまでに苦労した。

### 3) 工夫した点、特徴等

面談者に相続登記の必要性(相続登記未了への過料等)を説明し、相続登記に着手することができた。

7人の内4名が完了し、残りは不明。

面談者の姉妹が協力を申し出てくれて、相続登記の法務局担当者の登記指導にて、相続登記は、初めての体験であったが、独りで姉妹4人分の登記を完了することができた。この協力者が得られたことが幸いであった。

## ③ 当該地に於ける相談者等の道路持分の調査

### 1) 具体的な取組の内容

道路持分の調査と道路持分の無い居住者の調査を通じて4居住者が道路持分が無く道路持分取得の活動

登記簿上の道路持分者7名兄弟姉妹の全員が所在不明→専門家への戸籍取得依頼探索にて一人だけ登記簿上の所有者の相続人判明、手紙送付→訪問面談、詳細把握→7名全員20年程前没→相続登記長期未了状態。

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

面談者に対して「持分が必要な地域居住者がいて、持分がある事で地域が生まれ変われることが出来る」ということについて説明し、理解を得るまでに苦労した。

面談者に相続登記の必要性(相続登記未了への過料等)の説明→相続登記着手→7人の内4名完了残りは不明。面談者の姉妹が協力を申し出て、相続登記の法務局での勉強にて1人で姉妹4人分の登記を完了。この協力者が得られた事が



成果に繋がった。

**3) 工夫した点、特徴等**

4名の道路持分者に有償にての持分取得を交渉の為に、協力宅建業者の有能な担当者に持分取得交渉を依頼。数回の訪問及び面談にて相談者以外にも持分の無い未接道者がいる為に協力宅建業者にて持分取得を実現。その後、地域の未接道居住者に譲渡する事とした。

**④ 当該地に於ける道路持分の無い居住者の調査**

**1) 具体的な取組の内容**

道路持分の調査と道路持分の無い居住者の調査を法務局での謄本取得を通じて、調査対象地の近隣者の登記簿謄本、字図、地積図等取得8件

4居住者が道路持分が無く道路持分取得の活動

**2) 問題となったこと・苦勞したこと**

居住者と所有者が一致していなく、住宅を賃貸中にて所有者が県外等に分散していた。

**3) 工夫した点、特徴等**

法外道路未接続者への道路持分取得の話し合いにてきっかけをつかむ。地域との連携の在り方の確立、地域再生の取組可能性の把握。

**⑤ 専門家等との検討会の実施**

**1) 具体的な取組の内容**

モデル調査専門家会議

桃木野弁護士

坂本司法書士

迫田土地家屋調査士

木藤行政書士

安村建築士

**2) 問題となったこと・苦勞したこと**

今回のモデル調査の着地点はどこまでか?

1 道路持分の取得

2 再建築可能な資産価値の維持の確認まで

**3) 工夫した点、特徴等**

鹿相研モデル調査拡大会議

モデル調査での専門家調査分担体制を図る

各専門家による知見収集と専門家としての機能の確立

## ⑥ 道路幅員拡幅の為の法的問題点調査・道路拡幅の技術上の調査

### 1) 具体的な取組の内容

現地調査で塀の有無や道路幅員測量、道路隣接塀の高さ測量及び塀の構造等の確認

当該法外道路に於ける建築基準法第 43 条申請の必要性

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

道路幅員拡幅の為の法的問題を調査では隣接土地に於ける塀等が条例で定める高さ以上あり、不適格建築物である箇所が数か所確認された。道路拡幅の技術上の問題点は見聞されなかった。

道路協定書に於ける協定者全員からの押印が必要かどうか?

### 3) 工夫した点、特徴等

建築基準法 43 条第 2 項第二号の規定に於ける「道路協定書」が必要であるかどうかの建築士による調査

協定書が必要な場合の条件調査

専門家集団が随時、機能するかどうか大切な取組

## ⑦ 地域再生事業等に係る実態調査

### 1) 具体的な取組の内容

現地調査で塀の有無や道路幅員測量、道路隣接塀の高さ測量及び塀の構造等の確認し、画像を写真として収める。

付近の状況の再確認と居住の有無、所有者と居住者の突合せ

### 2) 問題となったこと・苦労したこと

所有者と居住者の一致した住宅は 2 世帯のみで、残りは賃貸人の街。二区画は更地で駐車場として利用中。地域再生事業等の決定権が他地域に住まう所有者である事が課題。

### 3) 工夫した点、特徴等

居住者との人間関係づくりを先行して取り組んでいる

地域との連携の在り方の確立、地域再生の取組可能性の把握

以上 7 項目の実施内容毎の詳細を見てきたが、本取組の経緯を実施時期毎に、もう一度整理してみたい。

～2022. 9

### 1) 具体的な取組の内容

道路持分の調査と道路持分の無い居住者の調査を通じて2居住者及び4所有者の計6所有者が道路持分が無く未接道状態を解決する為に、道路持分を取得するための活動を実施(詳細説明は次ページ)

- 登記簿上の道路持分者(7名)である兄弟姉妹の全員が所在不明であった。
- 探索にて一名だけ登記簿上の所有者の相続人が判明し、面談を行い、詳細を把握することができた。
- 7名全員20年程前に亡くなっていたが、相続登記が長期未了状態となっている。
- 都市部に於ける未利用地の物的要因を調査し、原因を解明する事で「未利用地・相続放棄地」の土地有効活用が経済的価値を伴う事業として地域活性化に役立つ事の価値再生事業となる事の実証

### 2) 問題となった事・苦労した事

面談者に対して「持分が必要な地域居住者がいて、持分がある事で地域が生まれ変わることが出来る」ということについて説明し、理解を得るまでに苦労した。

相続登記にかかる労力や費用負担等を軽減する為に、鹿児島地方法務局での勉強を進めた。理解を得るまでに苦労した。

### 3) 工夫した点、特徴

面談者に相続登記の必要性(相続登記未了への過料等)を説明し、相続登記に着手することができた。

7人の内4名が完了し、残りは不明。

面談者の姉妹が協力を申し出てくれて、相続登記の法務局担当者の登記指導にて、相続登記は、初めての体験であったが、独りで姉妹4人分の登記を完了することができた。この協力者が得られたことが幸いであった。

また、持分取得後に未接道居住者への道路持分提供が可能となった。

2022. 10

### 1) 具体的な取組の内容

モデル調査の共有と推進法人に向けた取組について鹿児島市との協議を開始した。

道路建設課、道路管理課、建築指導課、港湾課、産業支援課より11名の役職者等と鹿相研から5名が参加して協議を行った。

協議では、行政との連携、行政側の取組体制について確認した。

統一的な見解としてモデル事業及び推進法人指定に向けて質の高い暮らしを求める「かごしまの資産再生」の取り組みは必要不可欠であるとの認識を共有することができた。

## 2) 問題となった事・苦勞した事

所有者不明土地法並びに所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けて必要となる自治体の取組に対して、どのように理解と協力・連携体制を共有するか。

## 3) 工夫した点、特徴

行政の担当部署、並びに関連部署への理解の働きかけと鹿相研の取組の説明により、官民連携の民側からの提案が受け入れられ、推進法人指定の検討が可能となった。

## 2022. 11

### 1) 具体的な取組の内容

取り組み課題の解決に向けて、法外道路・二項道路等の狭あい道路は防災・消防あるいは不動産取引、建築確認時にトラブルが多発しているため、「モデル調査」の本丸ともいえる都市部の低未利用地となっている空き地・空き家の物的要因解明にむけて建築基準法・民法との整合性の研究及び解消策の検討を含め、課題解決への道筋を模索

## 2) 問題となった事・苦勞した事

道路持分の取得と再建築可能な資産価値の再生が実現可能となり、モデル調査で成果実現。

法外道路、二項道路が建築基準法制定時の敷地と道路の状況が不明確であること等により、狭あい道路が未解決のまま、現在に至っている。

## 3) 工夫した点、特徴

所有者不明推進法人連携体制のスキームの中でも狭あい道路拡幅の取り組みの方向性が明確になった事。今回のモデル調査での目標の道路持分の未接道者への提供にて資産価値再生が可能となった事で事業化の可能性提起。

## 2022. 12

### 1) 具体的な取組の内容

市担当部署および推進チーム部署との会合を経て「地域再生事業等に係る実態調査」の事業化の可能性の提起にて、推進法人を社団法人にて新規設立をすすめる旨での推進法人申請の可否を市の窓口担当者(道路建設課)と検討

## 2) 問題となった事・苦勞した事

推進法人指定申請書5に於ける事業継続や新規法人設立などの態様への共通様式をどう市の様式に反映させるのかという事が、問題点となっている。

### 3)工夫した点、特徴

推進法人指定の要件については、市と小委員会にて打合せをする事で解決の道筋を模索の合意した事

## 2023.1

### 1)具体的な取組の内容

#### ■推進法人の収益と費用を試算

収益と費用を試算し、経費負担の発生と収益の発生との時間的ズレをどうするのか? その間の資金負担は誰がどう担保するのか?

#### ■推進法人の法人化スケジュール等の打合せ。新規法人設立での推進法人認定の推進をどうすればよいか?

推進法人の組織形態と事業内容を確定させ、新規法人として申請の方向で検討

### 2)問題となった事・苦労した事

推進法人への参加者に資金負担の要請が難しい為、運営形態を検討し、資金負担の在りや長期に渡る取り組みが可能な仕組みを検討する。

資金負担の解決がやはり一番の問題のため、事業内容、組織形態を再考。

収支と経費を考慮し、現時点の経営資源での事業内容を当面は、空き地・空き家のマッチング、コーディネートから着手し、収支バランスの取れる着実な取組を目指す事とした。

### 3)工夫した点、特徴

負担を「鹿相研」の運営主体の既存法人に依頼するのは人・物・金、全て依頼する事となるので、負担軽減の為には別法人にて明確に分離独立した経営体にし、収益と経費のバランスが取れる新規法人の事業内容を模索

市としては推進法人募集は公募せず、随時募集とする方針を検討しているとの事で、長期的視野での取り組みとなりそうなので、相互の条件整備による調整で取り組みを模索。

## 2023.1

### 1)具体的な取組の内容

新規法人設立の準備

### 2)問題となった事・苦労した事

推進法人の組織形態をどうするか?

長期間に渡る地域福利増進事業を支える人・物・金・情報をどうするのか

### 3)工夫した点、特徴

推進法人体制に拘るメンバーへの全ての負担を考慮

収支を考慮し、株式会社にて一般の事業収益も得ながら、長期に渡る福利増進事業を手掛ける

#### (6) 取組内容のまとめ

当初掲げていた以下の取組目標への成果・知見と課題を取組内容のまとめとしたい

- ①道路持分の無い居住者の持分取得による未接道状態の解消
- ②都市部に於ける未利用地の物的要因の解明
- ③地域再生事業の実施に向けた未利用地・相続放棄地に対する不動産コンサルティング活動の体制の提案

##### ① 本取組で得られた成果・知見

■敷地に対する接道私道等の再利用・再建築の条件整備により、「未利用地・相続放棄地」の土地有効活用が経済的価値を伴う事業として地域活性化に役立つ事と、価値再生事業となる事の実証が出来、推進法人としての事業化への道筋が得られた。

■資産再生・地域活性化に資する仕組みとして、宅建業者による私道の道路持分取得、金融機関による取得費調達、司法書士による所有権移転登記、建築士による再建築の検討等を不動産コンサルティングマスターを窓口としたワンストップサービスで提供可能な体制を確立した。

■所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に向けて、鹿児島市で小委員会が立ち上がり、指定の要件や様式についての検討が進められた。

■既存の団体の運営主体の負担軽減のため、分離独立した新規法人にて推進法人を運営することとした。

■推進法人の事業は、空き地・空き家のマッチング、コーディネートとし、収支バランスの確保を目指す。

##### ② 取組上で生じた課題

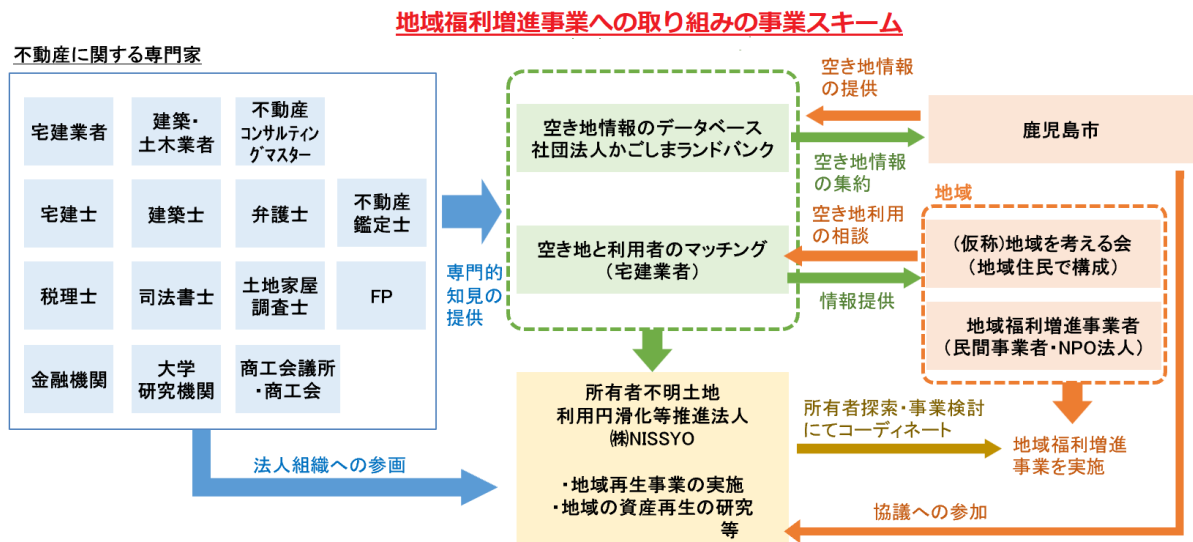
■市内に点在する法外道路、二項道路の「狭あい道路」へのアプローチに所有者探索、持分者へのアプローチ、専門家、事業者との連携体制の確立が図られたが、多数存在する同事案への取り組みが課題として残る。

■狭あい道路の沿道には多くの既存不適格の家屋が残されており、条例による解消の促進等、地域行政の中で解決策を考えていかなければならない。このような仕組みを検討していくためにも、行政・大学・地域社会が連携した取組体制の必要性を認識した。

- 前年の活動実績のない新規法人に対して、市の指定の要件（手引きでは前年の実績を確認することが示されている）はどのように規定するか。
- 推進法人の指定にたどり着けなかったが、地域福利増進事業の取り組みに対するインセンティブが課題。
- 所有者不明土地の利用の円滑化等を推進するに当たり、推進法人に取り組み易い行政からの積極的な支援や活動が必要。
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人として行政、地域団体が連携した地域福利増進事業のPRによる認知度のUPが必要。

(7) 今後の取組予定・見通し

(※)スキームの実務を担う最終確定組織として



①所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく地域福利増進事業の推進の為には、専門的知識を習得した人材や資金等も必要との判断にて公認不動産コンサルティングマスターを中心とした、

(1) 地域再生事業の実施

(2) 地域の資産再生の研究や活動等が可能となる、新たなる独立組織の「株式会社NISSYO」を2月に設立登記を済ませ、所有者不明土地利用円滑化等推進法人を担う事とし、4月に事業開始する事になっている。

②推進法人の事業そのものではないがその入り口となる、空心地情報のデータベース化によるマッチングサイトの立ち上げと運営を公正な独立機関として位置付け、新規組織「一般社団法人かごしまランドバンク」を3月に設立し、マッチングサイトの運営開始を5月とし、空心地と利用者のマッチング実務を宅

建業法に基づいて宅建業者が担う体制のスキームを決定した。

- (※)スキームの実務を担う最終確定組織として推進法人指定申請を株式会社 N I S S Y Oにて3月中に鹿児島市へ提出
- 令和5年4月に地域福利増進事業の検討に着手すること
- 新設法人での取り組みを実直に事業として推進して行く

以上

令和5年3月