令和５年度
所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査

実施結果報告書

令和６年３月

一般社団法人みどり福祉会

目次

1. 取組の背景と目的 3

2. 取組の流れ（フローとスケジュール） 5

3. 取組の体制 6

4. 取組の対象とする地域（土地）の概要 7

5. 取組（活動）の内容 10

1. 相続人への書面送付 11
2. 土地家屋調査士との打合せ 16
3. 所有者不明土地防止のためのセミナー実施 19
4. 事業シミュレーション 22
5. 総務省行政相談の利用 24

6. 取組内容のまとめ 26

1.　取組の背景と目的

（1） 取組の背景・経緯

新潟県南蒲原郡田上町は県のほぼ中心に位置し、近隣を新潟市、五泉市、加茂市に囲まれ、周囲の市へ就業に行く住民（町外流出数）が町内へ就業に向かう住民（町内流入数）よりも多いベッドタウンとなっている。人口は約１万１千人で、面積は３１．７１㎢となっており、その面積の多くを河川、田園地帯、山林地帯、竹林が囲って自然資源が豊かな町である。令和５年８月１日には町政５０周年を迎えた。

田上町は人口のおよそ４割近く（令和２年時点で３７．７％）高齢化が進み、新潟県平均（３２．５％）を上回っている。高齢化が進むとともに空き家の増加も進み、町民からは空き家増加への懸念や対策を町へ要望する声があり（参考：田上町　令和４年３月策定　第６次田上町総合計画（基本構想・前期基本計画））、町民の空き家への意識は高いことがうかがえる。その町民の声に対し、田上町は５年後の目標として町内の空き家、空き地に関する情報提供、未利用資産の有効活用を検討すること並びに空き家の有効活用を掲げている。しかし町による空き家数の調査発表は平成２８年の２２１件以降、結果の公開は行われていない。令和５年９月の町議会で、町から空き家所有者への依頼、指導を行った実際の件数については１９件あり、全所有者が指導に従ったため勧告までに至ることはなく、所有者不明物件は正確な件数を把握していないという。このことから田上町の空き家の現況としては件数の把握はある程度されているが、緊急を要する物件はないと言える。しかし日ごろ空き家の管理業務を主に行う弊会としては空き家、空き地の放置は危険だと感じている。

図表 1　新潟県内の田上町の位置図

（2） 取組の目的

1）対象地の適正な管理及び整備

対象地の現況は竹林になっており、所有者死亡により管理する者が不在になっている。管理不全により、竹が伸び切って電線にかかることや、対象地隣地へ地下茎が伸び、竹が生えるといった影響が起きている。加えて成長しきった竹が周辺土地への日光を遮り、隣地竹林の育成を阻害しているため、田上町の特産品である良質なたけのこが十分に収穫できなくなっている。なお、隣地竹林は一部放置竹林だが、民間事業者並びに所有者が管理している土地もある。

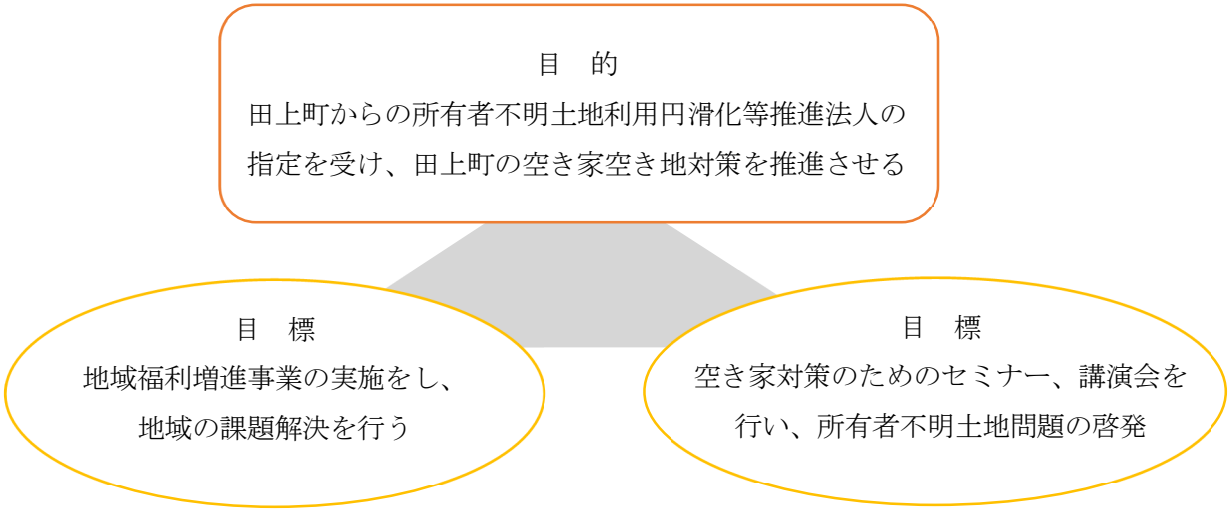
こうした状況の対象地を弊会は使用権設定後に民間事業者と連携し、竹林の適正な管理及び整備を行う地域福利増進事業実施を目標としている。

2）田上町の空き家、空き地対策の推進

田上町は空き家、空き地対策について、各部署がそれぞれ役割を分担し、案内や対策を行っている。前述したように田上町の調査では危険な空き家は現状ない。しかし日ごろから空き家の管理業務を行っている弊会は放置される家、土地が周囲や今後に悪影響を及ぼすのではないかと危惧している。そこで弊会は田上町と連携し、所有者不明土地問題の啓発及び予防のためのセミナーや講演会を実施する。

3）所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

弊会は以上の２点を満たし、田上町からの所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を受けることを目標に活動していく。なお、令和６年２月時点で田上町での推進法人指定はなく、指定条件として弊会の現在の取組んでいる本事業の成功が必須となっている。



図表 2　弊会の目的と目標

2.　取組の流れ（フローとスケジュール）

実施月	裁定申請に向けた動き	メディア、会議等
令和5年 8月	隣地所有者探索 隣接している7筆の登記簿を確認	
	境界確認作業（事前準備） 愛知県土地家屋調査士会へ問合せ	
9月	境界確認作業（事前準備） 弊会と連携する土地家屋調査士と打合せ	
	対象地近隣住民へ挨拶・事業説明 4軒中2軒承諾いただき、他2軒は不在	
10月	国土交通省本省　初回オンライン打合せ 唯一の相続人へ書面送付する件、境界確認について等確認及び打合せ 町、県へ実施状況御報告 令和3年2月から現在までの動き、方針並びに問題点を報告 国土交通省本省　現地視察 対象地測量については実測図を作成し、実施区域を確認するために境界確認を行うことを確認 相続人へ書面送付 「空き地の所有意思確認　御協力のおねがい」を送付。1か月をめどに返送期限を設定 対象地隣接地所有者相続人と面談 連携民間団体を通じて代表相続人と面談し本事業に御協力いただけることを確認 対象地近隣住民へ挨拶・事業説明 本事業について全世帯から承諾いただいた	吉原祥子様、現地視察 （公財）東京財団政策研究所研究員　吉原祥子様から現地視察と意見交換。 弊会のほか、田上町、連携民間団体、国土交通省北陸地方整備局へ意見交換を実施。
11月	中間報告会出席 本事業中間報告会（東京都品川区）に出席 所有者不明土地問題啓発セミナー実施 田上町にて地域住民20～30人を対象にセミナーを3回実施	
12月	土地家屋調査士との打合せ　延期	
令和6年 1月	土地家屋調査士との打合せ 対象地の境界確認手続きの方針を検討し、課題点等を確認 事業シミュレーション 連携民間団体と事業を実施した際のシミュレーションを確認	田上町議会 田上町議会の一般質問にて町議員から町長へ、空き家対策を町と弊会が連携するよう要望を発言いただき、町長から今後連携していく旨の発言をいただいた（田上町議会だより第143号）
2月	成果報告会出席 本事業中間報告会（東京都品川区）に出席	
3月	所有者不明土地問題啓発セミナー実施 田上町にて地域住民30人を対象にセミナーを実施	

図表 3　取組の流れ（イメージ）

3. 取組の体制

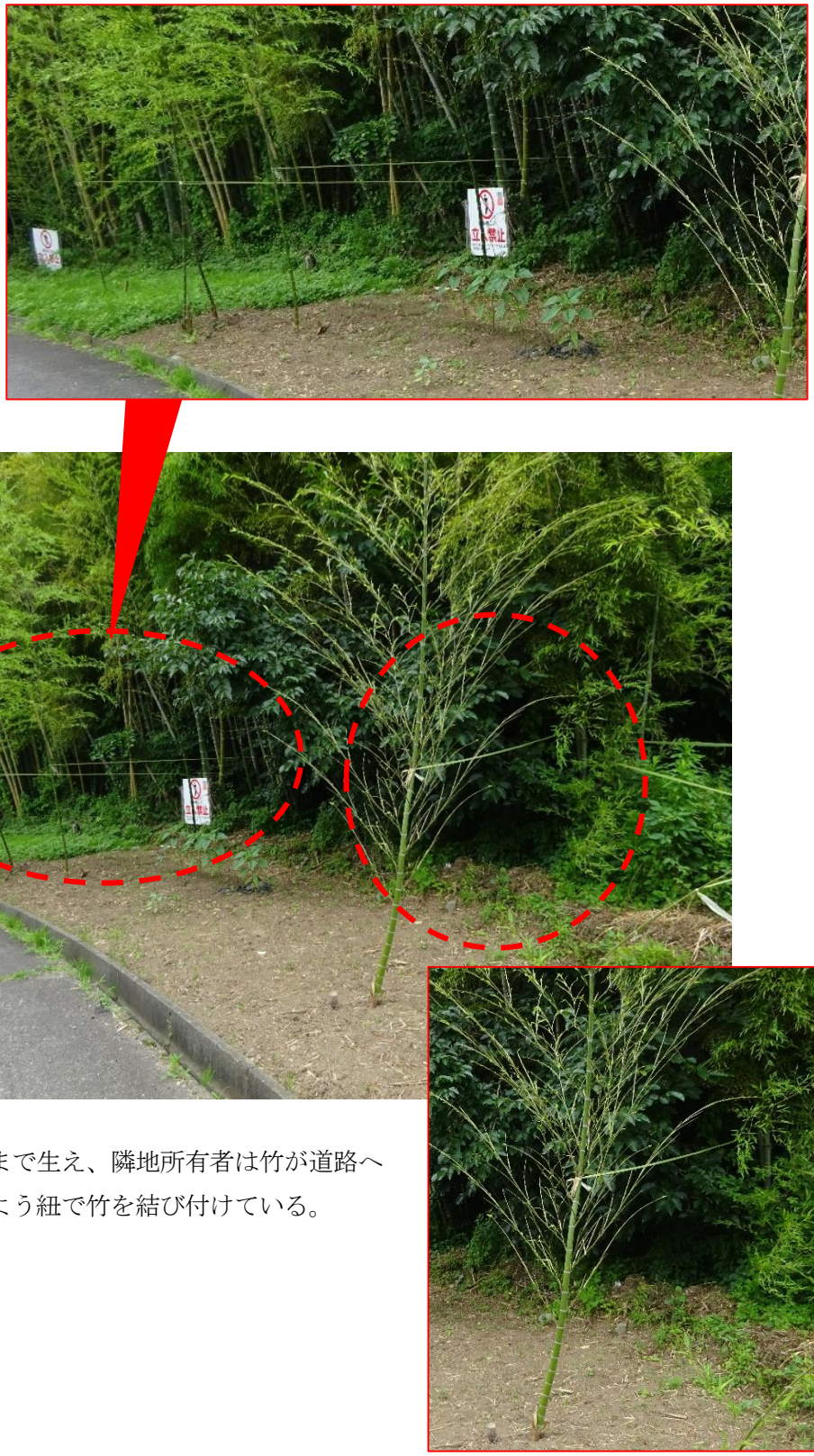
名称	主な役割
一般社団法人みどり福祉会	事業主体、使用権設定者
田上町地域整備課	証明書等発行、事業相談先
新潟県土木部	裁定申請窓口
行政書士事務所	各種手続相談、書類作成業務
不動産鑑定士事務所	補償金算定
土地家屋調査士	境界確認、地積確定
株式会社フィクス 生活サポートセンターけあーず	事業開始後、竹林の管理及び整備等

4.　取組の対象とする地域（土地）の概要

対象地の概要	
地　　番	新潟県南蒲原郡田上町羽生田　１筆
地　　積	５２８平方メートル
地　　目	原野
現　　況	管理不全の竹林
所　有　者	個人男性
地積測量図	なし
公図(法務局)	なし
更正図(田上町)	あり(和紙図)
固定資産税	非課税(免税点以下)
地籍調査	未実施
近隣状況	竹林(民家あり)
土地の課題	■竹の繁茂が目立ち景観悪化している ■周辺の土地へ根を伸ばし土壌の栄養分を奪っている ■高く伸びすぎた竹が周囲の竹林、民家への日光を遮っている ■高く伸びすぎた竹が電線に触れ周辺住民へ影響を与えている ■冬季時、積雪により竹がしなり、前面道路(市道)を塞ぐ

対象地は竹が青々と生い茂っている

図表 4　地域（土地）の様子（令和４年６月３０日撮影）

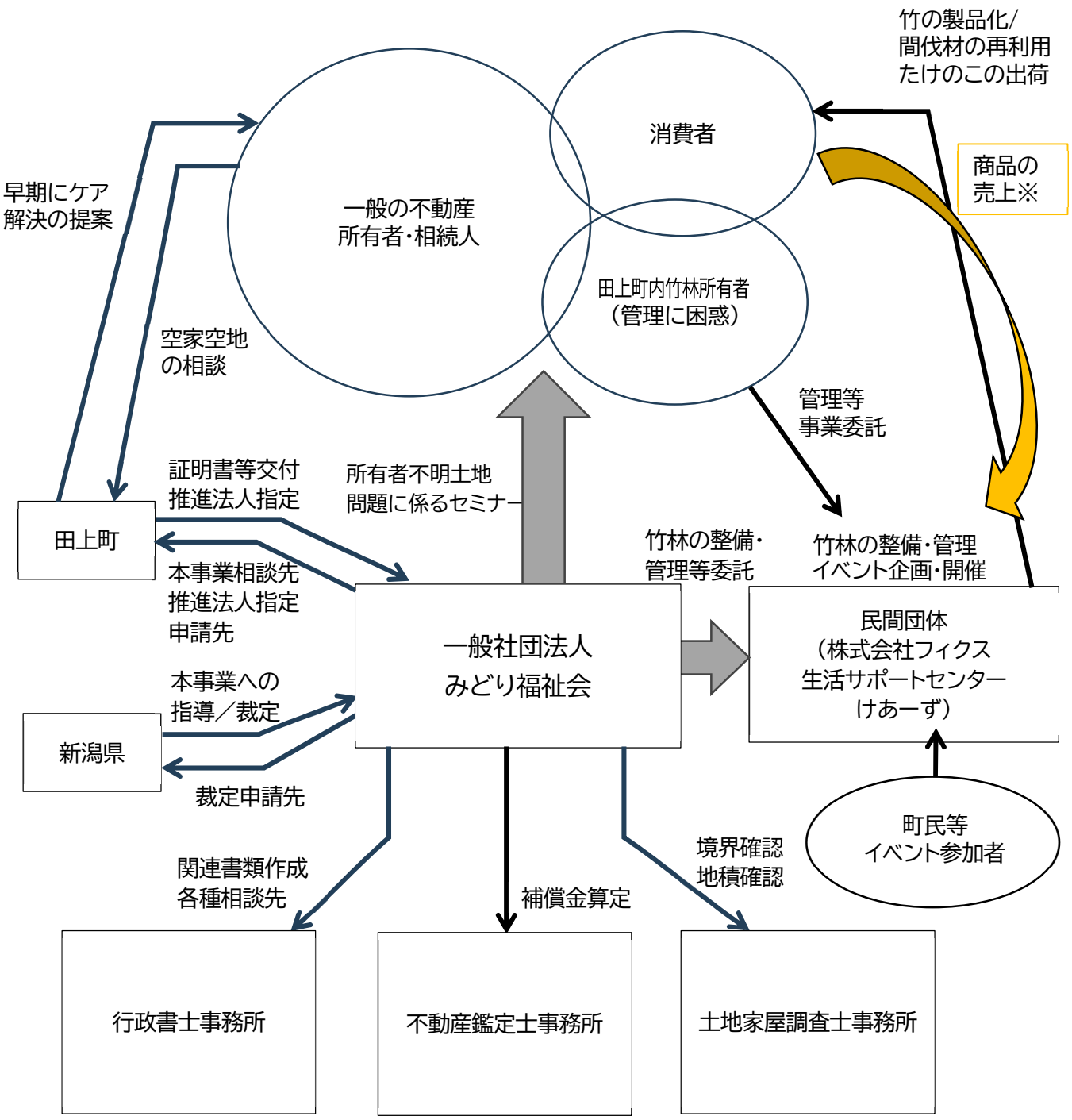


竹が隣地まで生え、隣地所有者は竹が道路へ越境しないよう紐で竹を結び付けている。

図表 5　地域（土地）の様子（令和４年６月３０日撮影）

5.　取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 6　事業の全体像

※商品の売上は竹林の維持管理費に充当される。そのため委託者が民間団体へ支払う費用は無。

1. 相続人への書面送付

（1） 具体的な取組の内容

令和５年６月、国土交通省不動産・建設経済局は地域福利増進事業ガイドラインを見直し、土地所有者と思料される者への書面送付する場合、所有者であるか否かを一定期間（１カ月）以内に連絡がなければ確知所有者ではない者として取り扱うこととした（参照：国土交通省不動産・建設経済局　「地域福利増進事業ガイドライン」　P36-37　令和５年６月）。この改正をもとに弊会は今一度相続人へ書面を送付することとした。

なお昨年度までの動きは以下のとおりである。昨年度までは書面送付並びに直接対面をし、書面による返信のお願いを行ったが、返信がないため関係者のままになっていた。

令和４年度までの動き

令和４年 ９月 12 日　相続人へ所有の意思確認書類を書留で送付
９月 26 日　保管期間経過につき弊会に上記書類返送
９月 28 日　相続人へ所有の意思確認書類を書留で再送付
10 月 20 日　相続人自宅（関東圏）へ訪問し御本人へ書面返送のお願い
令和５年３月末　返送等なし

⇒　対象地相続人のため、対象地境界確認等今後手続きする時には相続人へ問合せを行いながら進めていくことが必要な状態となった。

令和５年度の動き

令和５年 10 月 23 日　唯一の相続人へ「空き地の所有意思確認　御協力のおねがい」を書留郵便で送付。返信期限を１１月２５日に設定及び記載。
10 月 25 日　郵便局ウェブサイト　郵便追跡サービスにて受取を確認
11 月 25 日　返信及び連絡等はなかった
令和６年３月現在　返信期限超過後も返信及び連絡等はない

⇒　一定期間（１カ月）返信等なかったため本対象地は完全な所有者不明土地となった。

なお、本対象地所有者死亡時に相続権を持っていたのは所有者配偶者及び所有者兄の２名のみ。その後２名ともに死亡し、配偶者はさらに配偶者兄弟姉妹に相続権が移り、所有者兄は相続人不存在だった。

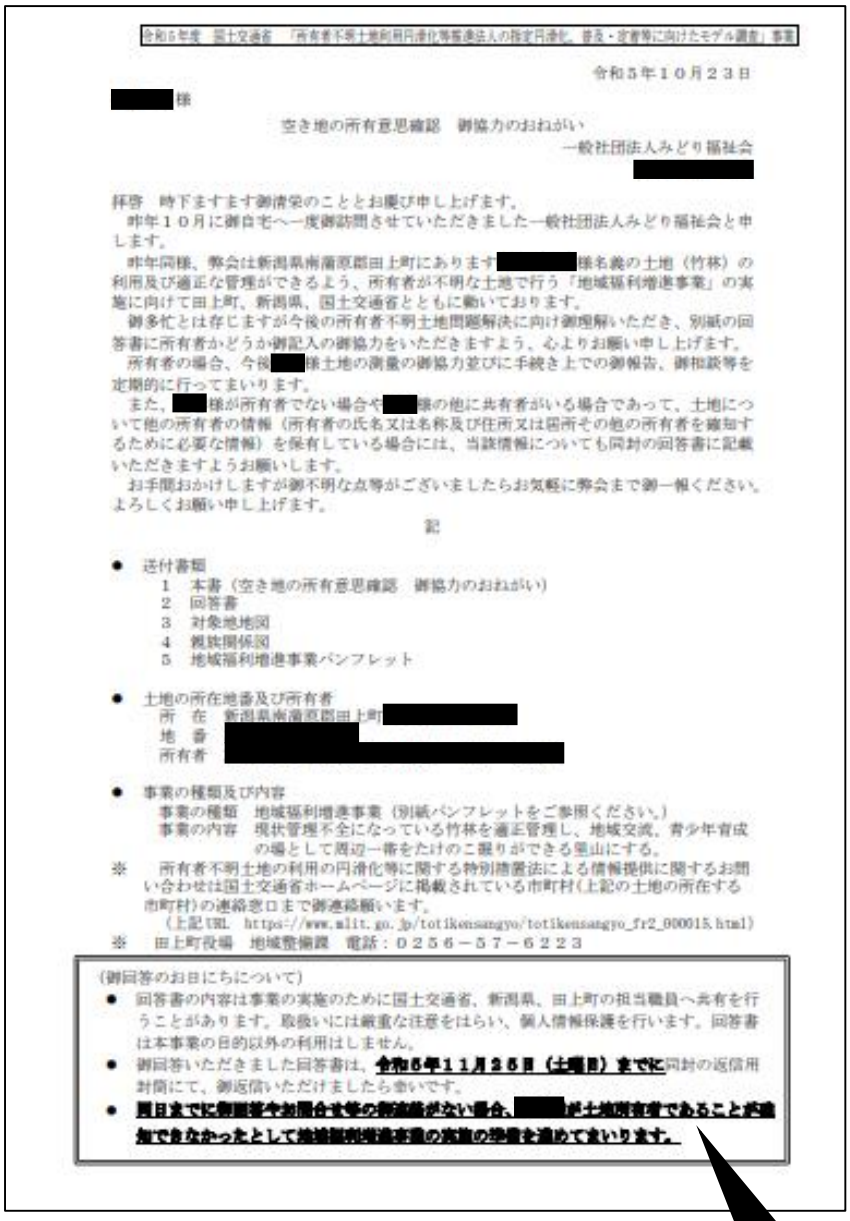
（2） 問題となったこと・苦労したこと

書面の送付は郵便局ウェブサイト　郵便追跡サービスにて確認が可能だが、返信や連絡等がなかったことの証明について問題となった。民間団体から書面発信する場合、なかったことの証明は出すことができないため、裁定申請時には郵便局ウェブサイト　郵便追跡サービスの写しを添付し発送したことの証明を考えている。一民間団体では証明しようがないため、例えば確知所有者へ書面送付する際には市町村役場を通して発送し、返信等がなかった時にはその旨の証明書を発行することができるような、客観的な証拠があればよいと感じた。

（3） 工夫した点、特徴等

世間一般では広く空き家問題は認識されつつあるが、所有者不明土地問題やその問題に係る諸問題に影響されることは一般的に少ない。今回唯一の相続人は高齢者ということもあり、法令や手続きを細かく、用語を交えて書面に記載して説明することは困難だと弊会は考えた。よって一般の方にも書面で分かりやすく、さらに事業に対して御理解をいただける、見やすい文章にするよう心掛けた。

しかし各家庭の事情もあり、事業に賛同いただいても、実家の相続や厄介なことには関わりたくないといった関係者もいると思われる。令和 6 年 4 月から相続登記が義務化され、所有者不明土地をなくす取組みが進む一方、長年心のなかに伏せてきた実家のことや家族の嫌な思い出を蒸し返される人もいる。一時でもその思いを我慢し、正式な手続きを進めてもらうことがベストだが、もし今後家族の歪みが生じる心配があるなら早めに手を打っておくという予防志向へ転換されることを望みたい。



令和５年度　国土交通省　「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」事業

令和５年１０月２３日

[redacted]様

空き地の所有意思確認　御協力のおねがい

一般社団法人みどり福祉会

[redacted]

拝啓　時下ますます御清栄のこととお慶び申し上げます。
昨年１０月に御自宅へ一度御訪問させていただきました一般社団法人みどり福祉会と申します。
昨年同様、弊会は新潟県南蒲原郡田上町にあります[redacted]様名義の土地（竹林）の利用及び適正な管理ができるよう、所有者が不明な土地で行う「地域福利増進事業」の実施に向けて田上町、新潟県、国土交通省とともに動いております。
御多忙とは存じますが今後の所有者不明土地問題解決に向け御理解いただき、別紙の回答書に所有者かどうか御記入の御協力をいただきますよう、心よりお願い申し上げます。
所有者の場合、今後[redacted]様土地の測量の御協力並びに手続き上での御報告、御相談等を定期的に行ってまいります。
また、[redacted]様が所有者でない場合や[redacted]様の他に共有者がいる場合であって、土地について他の所有者の情報（所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の所有者を確知するために必要な情報）を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いします。
お手間おかけしますが御不明な点等がございましたらお気軽に弊会まで御一報ください。
よろしくお願い申し上げます。

記

- 送付書類
  1　本書（空き地の所有意思確認　御協力のおねがい）
  2　回答書
  3　対象地地図
  4　親族関係図
  5　地域福利増進事業パンフレット

- 土地の所在地番及び所有者
  所　在　新潟県南蒲原郡田上町[redacted]
  地　番　[redacted]
  所有者　[redacted]

- 事業の種類及び内容
  事業の種類　地域福利増進事業（別紙パンフレットをご参照ください。）
  事業の内容　現状管理不全になっている竹林を適正管理し、地域交流、青少年育成の場として周辺一帯をたけのこ掘りができる里山にする。

※　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よる情報提供に関するお問い合わせは国土交通省ホームページに掲載されている市町村(上記の土地の所在する市町村)の連絡窓口まで御連絡願います。
（上記URL　https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html）

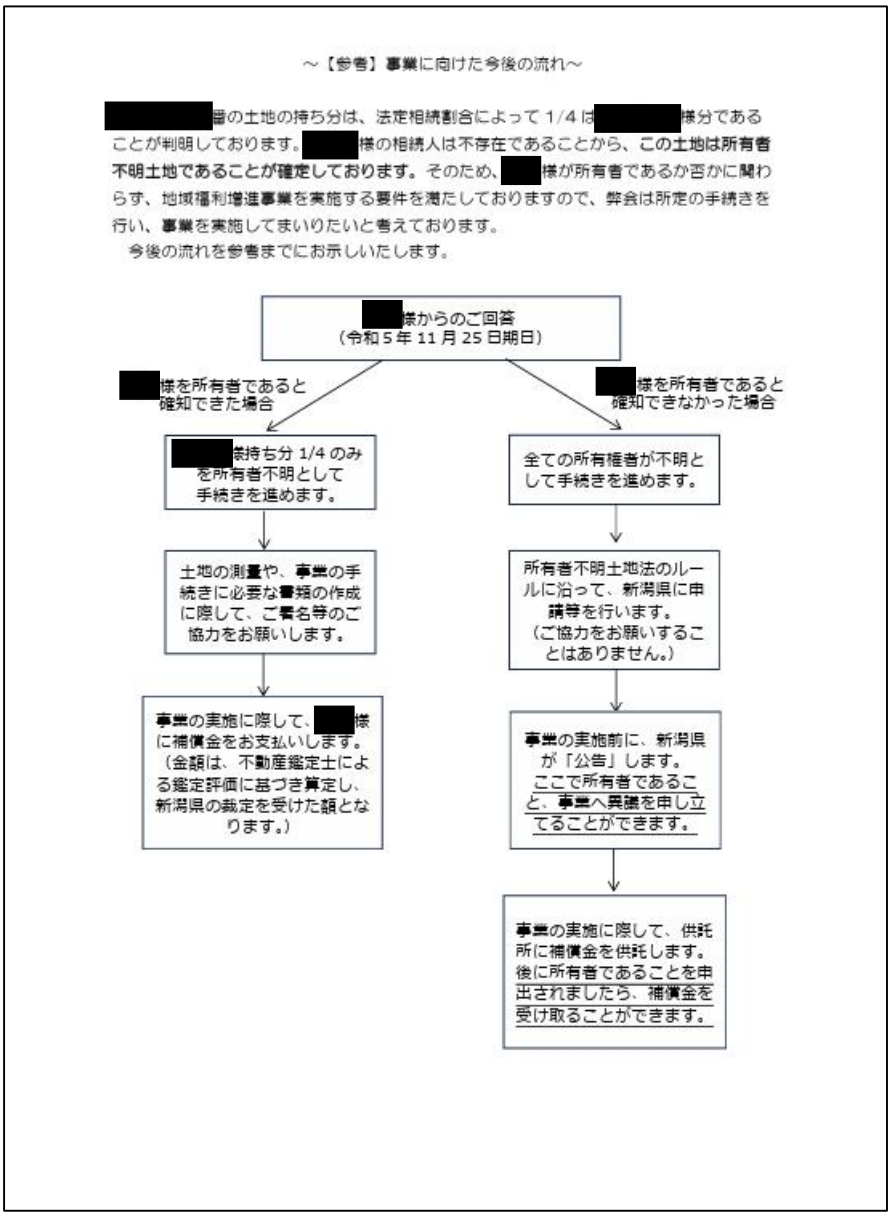
※　田上町役場　地域整備課　電話：０２５６－５７－６２２３

（御回答のお日にちについて）

- 回答書の内容は事業の実施のために国土交通省、新潟県、田上町の担当職員へ共有を行うことがあります。取扱いには厳重な注意をはらい、個人情報保護を行います。回答書は本事業の目的以外の利用はしません。
- 御回答いただきました回答書は、**令和５年１１月２５日（土曜日）までに**同封の返信用封筒にて、御返信いただけましたら幸いです。
- **同日までに御回答やお問合せ等の御連絡がない場合、[redacted]が土地所有者であること確知できなかったとして地域福利増進事業の実施の準備を進めてまいります。**

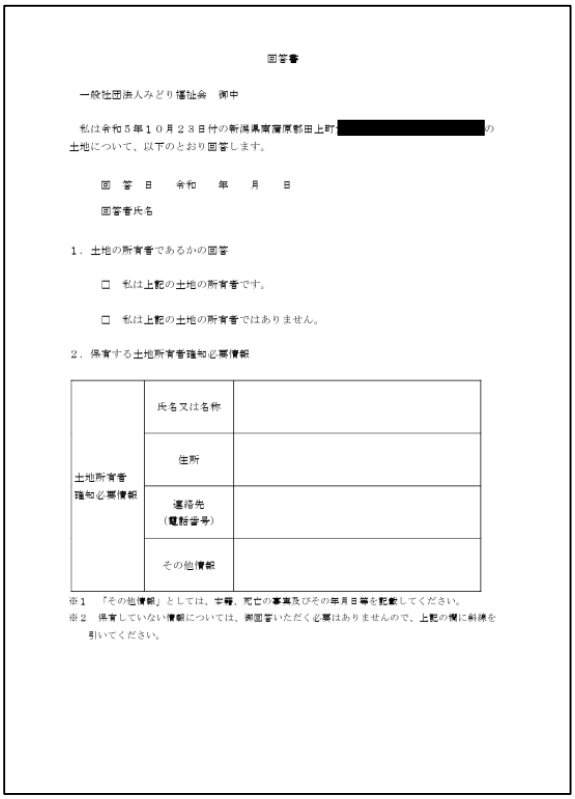
『同日までに御回答やお問合せ等の御連絡がない場合、[redacted]様が土地所有者であることが確知できなかったとして地域福利増進事業の実施の準備を進めてまいります。』と記載

図表 7　空き地の所有意思確認　御協力のおねがい書面①



図表 8　空き地の所有意思確認　御協力のおねがい書面②

相続人（確知所有者）側に立ち、今後の見通しをフローチャートでお示しした。



回答書

一般社団法人みどり福祉会　御中

私は令和５年１０月２３日付の新潟県南魚沼郡田上町[redacted]の土地について、以下のとおり回答します。

回　答　日　　令和　　年　　月　　日

回答者氏名

１．土地の所有者であるかの回答

□　私は上記の土地の所有者です。

□　私は上記の土地の所有者ではありません。

２．保有する土地所有者確知必要情報

土地所有者確知必要情報	氏名又は名称	
	住所	
	連絡先（電話番号）	
	その他情報	

※１　「その他情報」としては、生存、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。
※２　保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

図表 9　空き地の所有意思確認　御協力のおねがい書面③（回答書）

図表 10　空き地の所有意思確認　御協力のおねがい書面④（同封書類）

地域福利増進事業について知っていただくためにパンフレットを同封した

2. 土地家屋調査士との打合せ

（1） 具体的な取組の内容

1） 現在取得できている図面について

完全な所有者不明土地と確定する前から土地家屋調査士へ対象地の境界確認について相談を行っていた。本対象地は地籍調査がまだ行われていない地域で、現地には杭が見られず、公図も残されておらず、図面が確認できたのは田上町が発行する更正図のみであった。その更正図は田上町役場で写しを取得することができるが、和紙図を写したものと考えられ古い図面だと推測される。そのため対象地の境界確認をするため土地家屋調査士へ相談をした。

2） 愛知土地家屋調査士会への問合せ

これまで地域福利増進事業で境界確認を行った例は少ない。国土交通省から愛知県土地家屋調査士会が地福事業で境界確認を終えたと紹介があり、弊会は連絡を取り合うことができた。結果、愛知県土地家屋調査士会が取り扱った土地はのちに協力者を見つけ、ようやく境界確認を終えたとのことで、その状況は本対象地とはまた異なる事情だったため、当てはめて境界確認作業をすることは叶わないと判断した。

3） 境界確認実施に向けて

地域福利増進事業ガイドラインでは、土地の面積について使用する面積は測量に基づくものとし、測量を実施する場合には隣地所有者と筆界について確認を得る必要があると記載されている（参考：国土交通省不動産・建設経済局　「地域福利増進事業ガイドライン」　P81　令和５年６月）。そのため弊会は対象地の地積確認と境界確認をしなければならない。

裁定申請書に必要な図面については「事業区域を表示する図面」「事業計画を表示する図面」並びに「特定所有者不明土地の実測平面図」がある。弊会は対象地内をすべて使用することを考えているため、事業区域を表示する図面で事業計画を表示する図面に代えて作成し、特定所有者不明土地の実測平面図とともに添付を予定している。

問題は実測平面図の作成方法である。隣地所有者と境界について確認をとらなければならない。本対象地は周囲一帯が竹林になっており、所有者でも境界線が危うくなる場所である。また本対象地の所有者ではない弊会と隣地所有者が境界を決めることは不可能である。（一般的に筆界特定する場合は各土地所有者が現地立会いのもと確認を取り合って確定させていく。）よって弊会が行うことは境界を確定させることではなく、事業区域の設定であり、隣地所有者の主張を確認することとなった。

事業区域設定のための境界確認実施は令和６年度を予定している。

令和 5 年度の動き

令和 5 年 8 月　　土地家屋調査士へ境界確認について相談
　　愛知県土地家屋調査士会へ問合せ
9 月　　土地家屋調査士と打合せ
10 月　　５者団体打合せ※
12 月　　完全な所有者不明土地確定
令和 6 年 1 月　　土地家屋調査士と打合せ

※参加者 : 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課、国土交通省北陸地方整備局、（公財）東京財団政策研究所研究員吉原祥子様、土地家屋調査士、弊会

（2） 問題となったこと・苦労したこと

1） 言葉の定義が専門職種と一般では差異がある

例えば私たち一般では「境界」と言うと境目のことを指し、土地の所有範囲を示すが、土地家屋調査士が業務で使用する「境界」とは「筆界」なのか「所有権界」なのか、境界を測るということは登記申請に係ることなのか、と境界と一言ではまとめられない内容の広さがある。地域福利増進事業ガイドラインのなかで「筆界」と言葉が出てくる（参考 : 国土交通省不動産・建設経済局　「地域福利増進事業ガイドライン」　P81　令和５年６月）。土地家屋調査士の立場からすると筆界という言葉には法務局へ土地表題登記申請をするときと同様の精度が求められていると感じるという。

〈補足〉

申請元が所有者不明土地だった場合の境界確認については土地家屋調査士業界では現時点で明確な指針や取扱い方法がなく、各土地家屋調査士の技量に任されている。

（参考 : 日本土地家屋調査士会連合会「土地家屋調査士白書２０２２年」第１章　２０２２年７月刊行、法務局ウェブサイト「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律について」、愛媛県土地家屋調査士会ウェブサイト「所有者不明土地問題」）

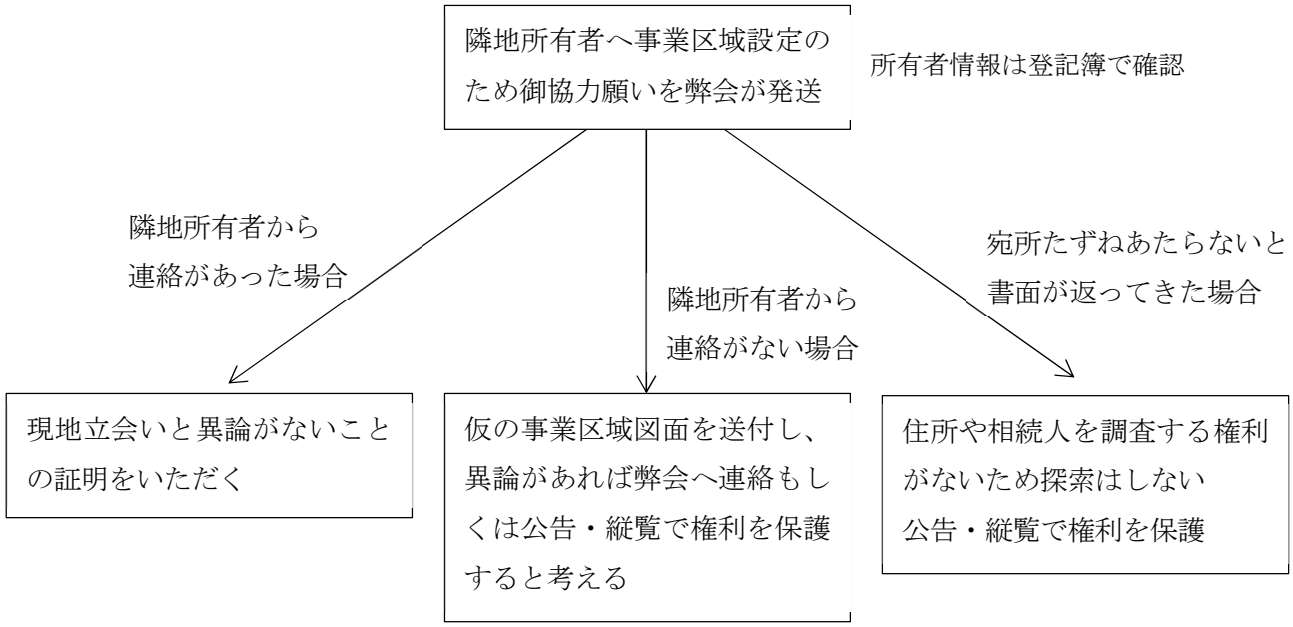
所有者不明土地が関わると費用と時間の負担が大きく、訴訟手続きへ進む場合もあるため登記や取引を断念することもあるという。

（参考 : 国土交通省　所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会　平成２７年度第２回資料５（日本土地家屋調査士会連合会副会長　岡田潤一郎）平成２７年５月１９日）

2） 境界位置はどこか

本対象地は完全な所有者不明のため土地の範囲を主張する者もいない状態である。隣地所有者と境界確認の現地立会いを行う時には、一方からの主張と更正図をもとに対象地の輪郭を作っていくこととなる。隣地所有者と連絡がとれた場合には対応いただき、連絡がとれない方がいた場合、どこが境界位置なのか決められないという問題が出てくる。今後事業をしていくなかで、隣地に浸食していたために事業がストップしたということがないよう隣地との境界付近には十分余裕を持って設定したいと思うが、基準となる境界がなければ進まない。

そこで弊会の予定では、境界確認の手順は以下のとおり進めたいと考えている。



図表 11　次年度以降隣地所有者へ事業区域設定のため御協力をお願いする時の流れ（予定）

（3） 工夫した点、特徴等

国土交通省へ問合せ、境界確認について土地家屋調査士の前例がないため相談したころ、愛知県土地家屋調査士会と連絡を取り合うことができた。結果として弊会の対象地に当てはめられる方法ではなかったが、地域福利増進事業自体がまだ未成熟なもののため多くの事例を作り、経験を共有していくことでさらに利用しやすい制度になっていってほしいと考えている。

3. 所有者不明土地防止のためのセミナー実施

（1） 具体的な取組の内容

田上町教育委員会と連携し、田上町民を対象に所有者不明土地になる前にできる遺言書作成等予防策の提案と相続手続きの複雑さ等を説明した。

令和６年３月１日のセミナー後には個別相談を受け付け、参加者から「わかりやすかった」等の好評の言葉をいただいた。

実施したセミナーは以下の通りである。

なお今年度実施したセミナーは毎回定員に達し、人気のセミナーとなったため田上町からは令和６年度の実施についてもすでに御相談いただいている。

令和 5 年度の動き

令和 5 年 11 月 7 日　田上町交流会館　１日目　相続全般について　　参加者約３０人
セミナー終了後相談　２人

令和 5 年 11 月 14 日　田上町交流会館　２日目　遺言書作成について　参加者約３０人
セミナー終了後相談　３人

令和 5 年 11 月 21 日　田上町交流会館　３日目　不動産について　　参加者約３０人
セミナー終了後相談　３人

令和 6 年 3 月 1 日　田上町交流会館　遺言書・不動産について　　参加者約３０人
セミナー終了後個別相談５人

（2） 問題となったこと・苦労したこと

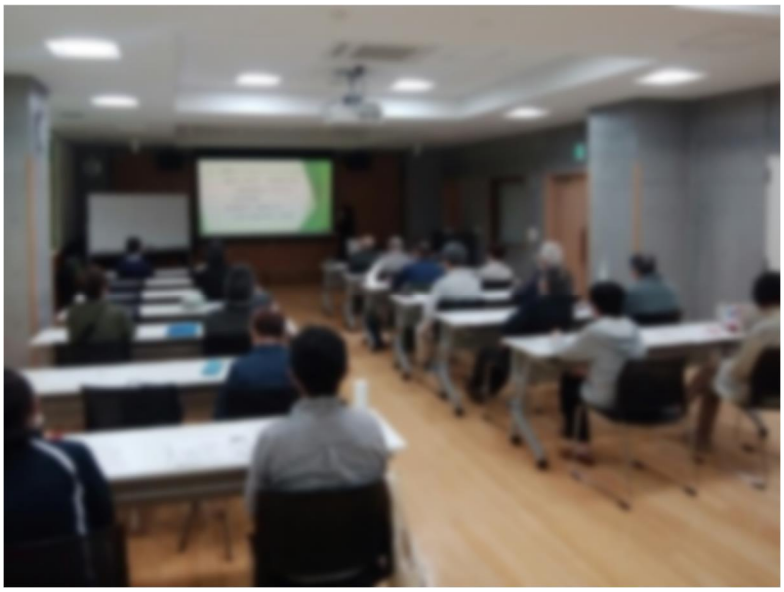
セミナー受講者は高齢者が中心で、終了後の相談ではすでに空き家問題を抱えている、もしくはこれから空き家問題を抱える可能性のある相談が多かった。セミナーでは空き家、空き地になる前に遺言書を作成し、次に引き継ぐ方を事前に決めておくことをおすすめした。

だが一般の方々は相続手続きや遺言書作成等は法律が関わり、日常的なものではないのでハードルが高いと感じている様子だった。多くの方は遺言書には興味があるが作成にまで至っていなかった。

そして一般の方々には法制度の仕組みや問題点を伝えるのではなく、現在問題になっていることを具体的に示すことがよりイメージしやすいことが分かったため、写真等を用いりながら説明方法をする必要があると率直に感じた。

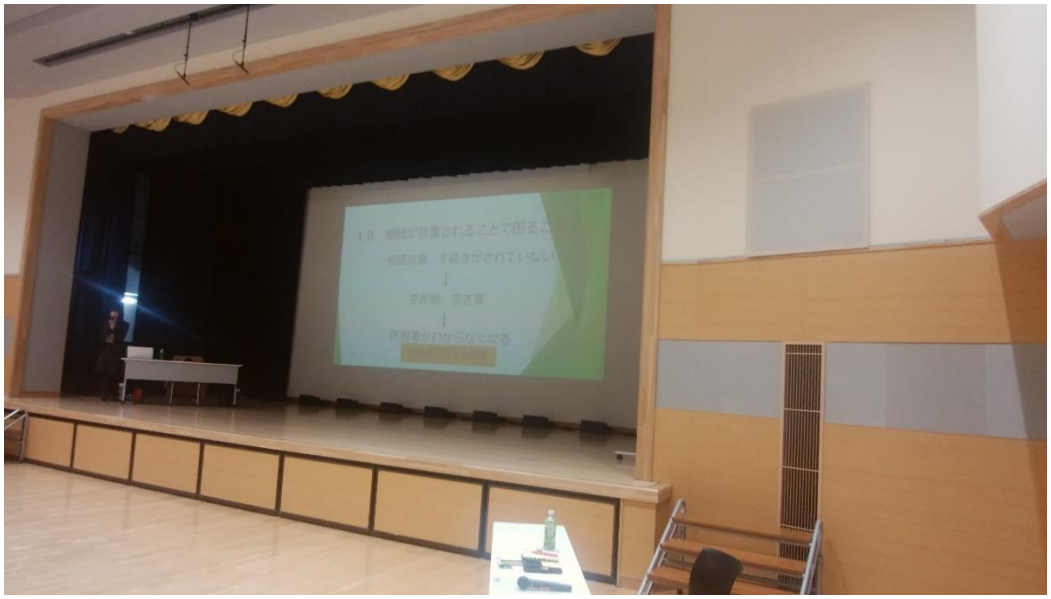
（3） 工夫した点、特徴等

そのためセミナーを実施するごとに一般の方々でもより分かる遺言書作成や所有者不明土地問題の説明を行った。所有者不明土地問題を解決していくためには一般の方へ敷居を下げ、身近な問題だという当事者意識を持ってもらうことが行動へ繋がると信じ、来年度以降もセミナー実施を考えている。



図表 12　令和5年11月　セミナーの様子①

図表 13　令和5年11月　セミナーの様子②



図表 14　令和6年3月　セミナーの様子①（所有者不明土地問題について話している時）

図表 15　令和6年3月　セミナーの様子②

4. 事業シミュレーション

（1） 具体的な取組の内容

令和６年１月、協力民間団体である株式会社フィクス　生活サポートセンターけあーず様（以下けあーず様）へ事業開始後の打合せを行った。

使用権設定後、弊会とけあーず様との間で契約を結び、けあーず様へ竹林の管理及び整備を委託する。委託料はけあーず様が収穫した竹の子と相殺するため弊会からの支出はない。

けあーず様が竹林を預かったとき、竹林から生まれる収益については以下のとおりである。

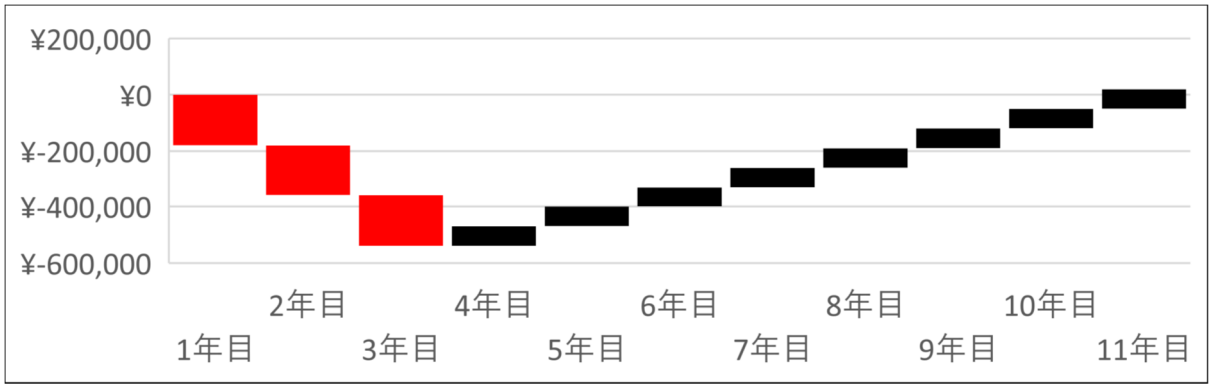
1） 基本情報

対象地で年間に収穫できるたけのこ	約 400 本(400 本×500g/本=20kg)
対象地で収穫したたけのこの年間売上	12 万円(1 本 200 円前後で販売及び製品加工)
対象地の初年度年間整備費用	30 万円 (整備時間約 300 時間。時給 1000 円前後)
対象地の 4 年目以降の年間整備費用	5 万円

2） 実施後の推移

1 年目～3 年目　　△18 万円(売上 12 万円－整備費 30 万円)　×　3 年　＝　△54 万円

4 年目～11 年目　　7 万円(売上 12 万円－整備費 5 万円)　×　8 年　＝　56 万円



図表 16　事業シミュレーション

結論、けあーず様が収益を得られるのは１０年以上、竹林管理を続ける必要がある。

なおけあーず様がすでに他竹林所有者と交わしている契約書には加入期間が１０か年とあるため弊会もそれに倣い、使用権設定後に契約を結ぶ予定である。

図表 17　事業開始後のイメージ　民間団体によるたけのこ掘り体験の様子

（2） 問題となったこと・苦労したこと

登記簿上の地積からけあーず様の経験値でシミュレーションいただいた。しかし事業区域の設定のための境界確認をしたとき、必ずしも登記簿上の地積になるとは限らないことから上記シミュレーションは対象地の登記地積すべてを使用できた場合の仮の収益計算となる。地福事業では隣地境界が明確に測れないことから登記地積すべてを使用することは叶わず、登記地積よりも小さい地積になることを想定している。よって上記シミュレーションよりも売上高は低くなると予想される。

（3） 工夫した点、特徴等

けあーず様はすでに田上町内の多くの竹林を管理し、経験と実績を持っている。事業シミュレーションをした際も対象地の状態や見通し等あるなかで一般的な竹林管理での収益についてすべて理解していた。その経験値や実績からけあーず様のシミュレーションは信用性があるものとして提示する。

5. 総務省行政相談の利用

（1） 具体的な取組の内容

令和５年度、弊会は所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を目指しながら活動は推進法人指定を受けたつもりで積極的に動いてきた。その活動のひとつとして令和５年夏ごろ、総務省行政相談を利用した。

総務省行政相談とは国の行政などへの苦情や意見、要望を受け付け、担当行政機関とは異なる立場から、その解決や実現を促進するとともに、行政の制度や運営の改善に生かす仕組みである（引用：総務省パンフレット p1 行政相談とは？（令和 5 年 3 月作成））。この制度を利用し、多方面から所有者不明土地問題及び地域福利増進事業の推進するため、新潟行政評価事務所を通して総務省へ要望を挙げた。その内容は地域福利増進事業を実施する事業主体の収益が確保されるようになれば所有者不明土地問題の解決につながるのではないかとの内容である。

弊会は引続き各方面へ所有者不明土地問題解決と地域福利増進事業の推進を呼びかけていきたい。

図表 18　総務省行政相談パンフレット　令和5年3月作成

図表 19　行政相談とは（総務省ウェブサイト行政相談とは　から引用）

（2） 問題となったこと・苦労したこと

所有者不明土地問題は国土交通省が取り扱っているが、問題の解決には他省庁との連携、調整が必要になることは自明の理である。問題発生と解決には日本社会の変化が大きく影響し、これまでのやり方や考え方では解決が図られない。だがこれまで何十年と時間をかけて日本社会が積み上げてきた問題を一気に解決できるほど単純な問題でもない。

そのため弊会では問題解決のために、問題を楽しむことにした。不謹慎な考え方だと思われるかもしれないが、民間団体は地域の特性や住民をよく知り、ベストな活用方法を検討できる団体である。さらに所有者不明土地や空き家の経緯を地域住民等から聴取し、なぜそうなってしまったのかバックグラウンドを肌身で感じ、解決のインセンティブになる。今ある制度を利用し楽しみながら問題解決することができれば、難解な事案も対応したくなると弊会は考えている。どのように楽しむかのアイディアは今後の検討課題であるが、地域福利増進事業で収益を上げることも楽しみを創出することもできるよう民間団体は楽しみ方を探求し、国には制度改正を望みたい。

6.　取組内容のまとめ

（1） 本取組で得られた成果・知見

1）完全な所有者不明土地と確定

令和４年度から相続人と接触を図り、令和５年度で相続人へ再度書面送付を行ったが返答がなかったため地域福利増進事業ガイドラインに従い、確知所有者ではないとし、完全な所有者不明土地に確定した。なお本対象地は相続人の他に所有者の兄弟姉妹が相続人となっていたが弊会が調査し始めたときにはすでに死亡し、相続人不存在だった。

2）土地家屋調査士と打合せ

土地家屋調査士と本対象地の境界確認について毎月打合せを行い、言葉の定義が専門職種と一般では差異があることが分かった。地域福利増進事業ガイドライン上の用語の見直しが検討される。そして完全な所有者不明土地のため本対象地の境界を確定させるのではなく、事業区域の設定と隣地所有者の意向の確認を目的に令和６年度以降実施する予定である。

3）所有者不明土地問題防止セミナーの実施

田上町教育委員会と連携し、所有者不明土地問題の現状や発生原因を地域住民の高齢者を中心に説明した。セミナーは全４回実施し、毎回約３０人の受講者が来られ、所有者不明土地になる前に遺言書作成等の防止策を提案した。田上町とは令和６年度のセミナー実施についてすでに打合せを行っている。

4）事業シミュレーション

連携する民間団体と使用権設定後の事業シミュレーションの打合せを行った。弊会が民間団体へ竹林の管理の委託を依頼し、民間団体は竹林で収穫できた竹の子を管理費に充てるため弊会の支出はない。民間団体へ委託後、本対象地からどのくらいの収益が生まれるか試算した結果、民間団体が１０年以上継続して管理を行ったとき、プラスの収益が生まれることが分かった。

5）完全な所有者不明土地はそれほどない

弊会と同様にモデル事業を行っている団体や国土交通省での調査（参考：国土交通省　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改正について　令和４年６月２０日）から完全な所有者不明土地になっている割合はとても低いことが分かった。登記簿上での所有者にたどり着けないとしてもその所有者から相続人調査を行うとたどり着くことが大半だという。地域福利増進事業は一部でも不明者がいた場合に裁定申請をすることができる。ただし関係者（登記簿上に現れない共有者、占有者、以前本人たち同士だけで土地を交換し登記変更されていない等）との合意形成や権利関係がひとつの壁になると考えられる。

６） 所有者不明土地と空き家の解決には当事者意識

令和５年度セミナーを実施してみた所感だが、地域の方々は空き家や終活といったことには興味は持っているが具体的にどうしたらよいか分からないといった様子がうかがえた。なかには、空き家になっていても困る人が目に見えていないため処分の必要性が低くなっていると思われる方もいた。こうしたことから空き家や空き地を放置し近所の人々へどのような影響を与えているか、自らがその影響を受けない限り、動かないのではないだろうか。

来年度以降、地域の方々向けにセミナーを行う際には受講者が自分のことだという当事者意識を持つような内容にし、それぞれが行動へ繋げるセミナーを行いたいと考えている。

（２） 今後の課題

１） 収益を生み出すには

所有者不明土地問題に携わっているなかでそうした土地になってしまう特徴として不動産価値が低い場所が多い傾向にあると感じる。弊会の本対象地も固定資産税がかからないという免税点以下の土地のため、これまで放置されてきたのだろう。不動産価値の低い、言い換えれば収益性のない土地からどのように収益を生み出していくか。弊会の土地の活用方法は現在のところ、民間団体へ管理、整備を委託し、たけのこ掘りイベント等で地域住民の交流の場に利用してもらうことを想定しているが、弊会の収益になるアイディアまで至っていない。

２） 隣地所有者との合意形成

隣地所有者へ事業区域確認のため、現地立会いの依頼を来年度以降実施していくこととなった。隣地所有者に関する情報は登記簿情報をもとに書面送付し、事業について隣地の権利を侵害しない事業であることを、丁寧に説明を行っていく。

（３） 今後の取組予定・見通し

令和 6 年春以降に事業区域確認調査を土地家屋調査士とともに実施することを予定している。取組手順として以下のとおり予定している。隣地所有者に会えた場合や書面でのやりとりができた場合には、境界確認書になり代わるもの(意見調書等)を作成し、実施した内容を書面で残す予定としている。

①登記簿で隣地所有者を確認
②弊会から隣地所有者へ書面送付
③回答があった隣地所有者と現地立会(土地家屋調査士も同行しその場で測量)
④回答が得られない隣地所有者へは作成した実測図を送付し異議申立ては公告・縦覧時にも可能との内容を記載する