



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・定着に向 けたモデル調査実施結果報告書

熊本地震から復興修理が完成した熊本城

一般社団法人地域再生・百年ライフ
サポート協会羅針盤

令和 6 年 3 月 1 0 日作成

メール: [ktbk.musasi21@outlook.jp]
サイト:
[ktbkaquarius.wixsite.com/home]

Tel: [090-5080-7465]
〒860-0863 熊本県熊本
市中央区坪井 6 丁目 8-
15-403



目 次

はじめに	3
業務の目的及び概要	5
業務フローと基本ルール	7
具体的な取組内容	9
・ヒアリング・オンライン会議を受けて	9
・プロジェクトチームの編成	10
・運営に関する会員への周知対策	10
・全体の行程一覧図の作成	11
・空き家対策探索の取組と仕組みづくり	12
・空き家探索、低未利用地の把握のためのエリアマップ及びカルテの作成	13
・国土交通省の現地視察	14
・中間報告・東京田町会議	16
・無料相談会の定着化	17
・熊本県、熊本市との対応	18
・イベント対応で全員参画体制の醸成	21
業務の成果と課題	23
分析・提言等	24

取組テーマ

高齢社会における所有者不明土地予備軍の把握とカルテ作成及び管理サポートシステムの構築

はじめに

私たち一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤は、人生 100 年、地域再生、持続可能の 3 つの理念を掲げて、地域貢献・社会貢献を目的とした非営利のボランティア団体です。

土業仲間や志を同じくする人たちにより、人生 100 年時代、世界一と言われる日本の超高齢社会での相続・遺言、成年後見、終活全般を中心とした定期的な無料相談会を開催する傍ら、会員の交流とスキルアップ研修を実施してきました。令和 2 年の発足時は 10 名でしたが、行政書士仲間に声掛けをして現在 18 名で活動を行っています。

人生 100 年時代の地域再生、高齢者支援及び持続可能な社会を目標とし、会員が輪番で相談員を担当し、定期的な無料相談会の運営という実態活動の中で、地域活動に対する意識も高まって来たように感じています。また少しずつですが出前講座の実施も行ってきました。

相談会や会員のスキルアップ研修・交流サロンを実施する一方で、安心の老後の生活環境の確保、健康なうちに老後の準備や対策を行い、エンディングノートなどを活用し、財産管理と引き継ぎ、特に土地の引き継ぎの流れを見通して、次世代へのバトンタッチを促進するための取組の必要性も強く感じています。

もともと当協会は定款に「所有者不明土地及び空き家対策支援」という項目を定めており、今回、国土交通省のこのモデル事業に応募して、わが一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤の企画が採択されたことにより、もう一步地域に踏み込むための取組が行えることとなり、取組体制と進め方を協議し、昨年の 7 月 28 日報道発表以降は新たな挑戦の連続となりました。

今回、国土交通省のモデル事業の採択を受けてまもなく 8 月 23 日にオンラインヒアリング会議が開催されました。以降そのオンライン会議を受けて、助成金による具体的活動への取組となり、地域の高齢者が安心して豊かな老後生活を送るための環境づくりという視点から、社会問題化している空家問題に着目して調査活動による所有者不明土地予備軍の把握に取り組みこととなり、この情報をカルテ化するシステムを構築して、当協会の新たな業務の柱としていこうと意識統一を図ってまいりました。新たなデータ管理体制を組み、土地の利活用等の成果につながる取り組みを関連団体との連携により、その仕組みと流れをつくることとしました。

この助成金事業で定例の無料相談会の運営も、空き家問題、空き地問題に重点を置く中で、跡継ぎのいない世帯や独居老人世帯の所有する不動産のカルテを作成し、その利活用についてサポートし、連携する不動産業者と打ち合わせながら取り組んでまいりました。

また、会員独自での地域探索による所有者不明土地予備軍である空き家や低未利用地の実地調査については、まず特定した地域のエリアマップの作成を行い、データ集約を行うこととしました。私たち協会としては定期的に土地等の管理状況を追跡する中で予備軍である所有者に利活用の情報提供や新たな企画提案・情報のフィードバックも行うこととしました。

さらに、相談会の他に、広く情報発信するという点では、ホームページの内容の充実と機能の充実を図り、行政と連携した空き家対策への取組も今度さらに拡大してまいります。

特に、熊本市の空家対策課との合同の無料相談会や講演会を開催して所有者不明土地や空き家対策について、地域で暮らす人々に広く理解を求める活動も大事だと考え計画しました。熊本市との連携のパイプを確実なものとする信頼関係の醸成にウエイトを置き、継続的な折衝を行いました。

市の担当部署には、ことあるごとに顔出しをし、情報提供を行う事で、我々の行うボランティアとしての無料相談会にも理解をいただき、申請手続きを経て、後援名義を使用できるようになり、その延長で合同の無料相談会の開催にこぎつけました。助成金を受けて活動しているということは、市役所の担当者もそうした背景を理解し、協力体制を創ってくれることにもつながったものと考えています。

広告宣伝にしても工夫を凝らし、報道資料も作成してパブリシティの活用も図りながら、話題づくりにも取り組んでまいりました。広告予算も少ないことから、複合的な廉価な媒体の使用による相乗効果を図ることとしまいたが、そうした業務は我々協会の会員レベルでは難しく、アウトソーシングして時間と労力の効率化を図ることとしました。

全体的には最近の法改正による生前贈与や国庫への帰属制度の周知もしていく必要があり、空き家や空き地については、これまでの対応をさらに一歩進めて、無料相談会においても賃貸や売買、その他の活用方法考えていくことで新たな提案もしていく流れを生み出しています。私たちの協会としての今後の新たな業務として、更なる広がりを求めて行きたいと考えています。

そうした点では、今回の所有者不明土地対策のモデル事業を受けての大きなイベントとして講演会を企画しましたが、個々の問題課題に対応していくことと、世の中の流れを受け止めて地域に対して情報発信をしながら、新たな地域文化の醸成に努め、時代の動きやニーズに、人々へ気づきを与える取組として、こうした講演会を通じた啓蒙活動も必要だろうと考えています。

一つの講演会で与えるインパクトは弱くても、施策を積み上げ地道に取り組んで、新しい時代の地域の文化形成の一助としていくことも大切なことだろうと考えています。時代が変わり、価値観が変化する時代の動きを察知して、それに合わせた施策展開することも誰かがしていかなければならないことだと考えます。

会員の多くの土業のメンバーが日常の個々の業務をこなしながら、ボランティアとして地域活動をこなして行くことは大変なことだと思いますが。使命感、価値観、連帯感で今の協会業務を話し合いを行いながら進めていますが、今後は土業以外の会員の募集も行って更なる推進力を作り上げていきたいと考えています。

しかしながら、この助成金事業のイベントとして所有者不明土地と空き家・空き地に関連した講演会を開催運営してみて、その役割分担等を通じて会員の一体感も高まり、一つの成果を求めて何かを作り上げるという作業に多くの会員が努力してくれたことが本当の意味での成果であったのではないかと感じています。



業務の目的及び概要

当協会の定款には「所有者不明土地及び空き家対策支援事業」をうたっているが、今後の活動として、その発生を予防する活動を新たに加え、志を同じくする仲間や団体との連携を深めて、国の事業に参画することで地域に対しても影響力を高めながら、新たな体制を整えることが今回の応募の目的の一つである。

一方で当協会の業務としての定例の定期的な相続・遺言、終活全般の無料相談会をさらに充実させ、跡継ぎのいない世帯や独居老人世帯のサポートとその所有する不動産の利活用を図るため、カルテを作成・管理する仕組みを作る。また、実地調査等による街中に広がる空き家や低未利用地のエリアマップの作成を行い、分析をすることで個別データの積み上げとそのデータ管理の活用で新たな地域再生への取組を行うことができると考える。

当協会としては定期的に地域の土地等の管理実態を追跡する中で、低未利用地の所有者にその利活用の情報提供、提案、新たな企画を示して、放置された低未利用地等の有効な使い道を提案し、今止まって動かない状況の打破をお勧めすることとしたい。ヒントとチャンスが見えてくれば所有者の背中を押すことにもなる。さらには相続を待つことなく、生前贈与や国庫への帰属及び不動産業者と連携して賃貸や売買等での提案もしていくことでも、個別の停滞している課題をもみほぐして乗り越えていくことになると思う。

人生100年時代の地域再生、高齢者支援及び持続可能な社会を目標とし、安心の老後の生活環境づくりに資するため、やはり健康で元気なうちに老後の準備や対策を行い、エンディングノートを活用する習慣を定着させ、財産管理と引き継ぎ、特に土地の引き継ぎの流れを前倒しすることを提案し、安心して豊かな老後生活の環境づくりの支援体制を作り上げる。また、調査活動による所有者不明土地の把握とその利活用を図る取り組みをデータベース化して当協サービスの新たな業務の柱としていくこととしている。

熊本県内の全地域において、低未利用土地、所有者不明土地が埋伏しており、顕在化していない物件が多数存在しているという課題（問題）もある。その顕在化していない低未利用土地、所有者不明土地を掘り起こす活動を行うための活動として今回応募してチャレンジすることとなった。

現在、相続遺言、成年後見、介護等の相談を受け、相談事例を積み上げる中で、協会の定例会等で事例研究も行っているが、これからは空き家探索、低未利用地の個々の状況を調査し、不動産の次世代への引き継ぎの課題がある世帯に対して、持続的にサポートする担当部署を設置して行く必要があると考えている。

また、継続して管理運営するマニュアル作成と人材育成と体制づくりが当面の課題となってくるが、地域・まちづくりの現状を再確認して具体的な取り組み課題をリストアップしていく必要がある。これを推し進めるためには行政との連携が必要で、熊本市の空き家対策課との連携強化、また、都市計画や街づくりでは同市の土木部用地対策の関連部署とも連携を図っていく必要があると考えている。

熊本県内における全地域を対象に、生前整理や相続遺言による次世代への準備を先送りしないで取り組むためにも講演会等の啓蒙活動を強化して取り組んで行くが、まずは、一定の地域を定めてエリアマップを作成し、現状の把握と効果的な土地の利活用分析を進めて行くこととしている。

またエンディングノートを書く習慣とその活用によって将来に目を向け、老後の各自のライフスタイルを築きながら終活への取組と自己所有の不動産が所有者不明土地とならないための道筋をつけ、併せて研修会やミニ講演会、出前講座も開催して我々協会としても周知活動を展開して行くこととする。

具体的には地域の自治会、老人会、企業などとも連携して必要に応じて出前講座を実施して、生前整理や終活の取組を紹介しながら、子供のいない世帯や独居老人世帯等で、不動産の引き継ぎが停滞しないように、親世代で責任を果たして行く取り組みを推進し、こうした活動の積み上げにより、少子高齢化社会。人口減少時代での土地の利活用や次世代への引き継ぎの流れをつくり上げる。

当協会は司法書士、行政書士、社会保険労務士、宅建士等の集まりの団体であり、現在、熊本市市民活動支援センター・あいぽーとで毎月一回定例会議・研修で活動をしている。この施設は NPO 団体を支援する組織でもあることから登録している各種団体、NPO 法人、一般社団法人とも連携が取り、あいぽーとのホームページでの告知活用ができるメリットもある。

さらに、ユーパレス弁天の施設で毎月 2 回、日曜日に定例の無料相談会を開催しており、相談業務からの情報で所有者不明土地の予備軍の把握もある程度できている。今後所有者不明土地や空き家に特化した相談会や提案も検討していきたいと考えている。

私たちの一般社団法人は非営利のボランティア団体として設立し活動しているが、そういった日ごろの接点を生かして、高齢者対応及び終活の支援を充実させ、無料相談会の相談内容からは土地、不動産が絡むものは協会内の登録カルテシステムを創設して受け入れて維持管理し、今後の土地の利活用についてはタイムリーな情報提供等を行っていくことができると考える。

さらには本企画での不動産事業者とのネットワークを広げて、空き家や低未利用地の活用や昨年スタートした国庫帰属制度も活用して行きたい。また任意団体の法人化は行政書士業務として推進し、土地所有の管理サポートについても、個々のカルテにより協会業務として連動させていきたい。また将来にわたって所有者不明土地にならないように提案・サポート、およびプランニングしていくことができる土業集団ならではの強みを生かした取り組みの強化していく。

高齢者世帯、独居老人、おひとり様終活サポート対象の方々や核家族化により跡継ぎがいない世帯、地元には戻ってこない若者を抱えた両親のライフプランニングと今後の生活の見通しを早くつけておくことで、安心で豊かなシニア層のライフスタイル、生活サポートを行うことができる。こうした取り組みでも地域の行政・官公署にとっても所有者不明土地の拡大を抑止対策に繋がっていくものと考えます。

こうしたことから、われわれ協会の事業として、新たに専門担当を決めて取り組むほか、毎年の活動計画、活動報告、会計決算を行う中に継続した仕組みとしてルーティン化する。資金面では協会の運営費で不足する部分は寄付や協賛団体等を募り、随時補助金等の取り組みで資金の補充をして行くこととする。

当協会組織は、土業、個人事業主の集合体であるが、活動業務スケジュールを計画して、あらかじめ、人員配置を決めて協会運営をしていくこととする。要員の確保や計画の見直しで手間取ることも予想される。また調査の取りまとめのマニュアルを作成して様式や帳票を事前に設定して取り組んでデータ管理していく機動的な体制を創ることもこれからの課題でもある。

業務フローと基本ルール

応募申請の際に、申請書の様式4で年間のスケジュールをベースに工程表を作成しているが、最終目的は、国土交通省の進める「推進法人」として認定されることであり、令和6年の2月までに申請を行うこととして準備し、土木部に申請書と添付書を用意して提出を試みたが、受理を保留された。行政側の受け入れ態勢がまだ十分でなく、民間団体をどう活用するか、どんなメリットがあるかといった議論を尽くして対応できるまでにはもう少し時間がかかりそうである。当協会（法人）としては、今後もじっくり時間をかけて連携を図っていくこととしたい。

具体的な取組項目と工程の流れは下記の表のとおりで、当協会としては、プロジェクトチームを立ち上げて対応することとした。なお役割分担としては毎月の報告体制を固め、担当を固定し情報の一元管理を行うこととした。

毎月の報告（翌月の5日まで） 古場補助金・助成金担当理事

中村会計事務処理担当理事

全体的な事務処理サポート 力徳事務局長

上記以外のプロジェクトメンバーは毎月25日のオンライン会議に参加し、作業分担、進行状況を確認し、事務応援のサポート役に回ることとした。

（様式4）

■応募事業の工程

実施内容	令和5年度									令和6年度											
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
1 熊本市内における低未利用土地の活用方針の検討(毎月第4水曜・あいぽーと)																					
2 プロジェクトチーム(事務局)の結成と活動方針の策定																					
3 データ管理・保管運営マニュアルの作成																					
4 宅建士・不動産業者等専門家との検討会の実施																					
5 推進法人の指定に向けた熊本市との調整等																					
6 推進法人の指定申請																					
7 熊本市内の所有者不明土地の所有者探索のための打ち合わせ(土木部用地対策課096-333-2488)																					
8 熊本市内における低未利用土地の探索3つの取組																					
(1)協会ホームページ・未利用土地の情報提供窓口による情報収集及び取りまとめ																					
(2)自治会等への照会による情報収集及び取りまとめ																					
(3)無料相談会(毎月第2、第4日曜日ユーパレス弁天)による情報収集及び取りまとめ																					
9 協会活動内容の中間とちまとめ、成果報告(理事会、総会、部外関連団体等)																					
10 データ管理システムの部外発注																					
11ネットによる情報の集約・分析システムの部外発注																					

推進法人の指定申請、地域福利増進事業の裁定申請などの実施予定時期

令和 6 年 2 月頃

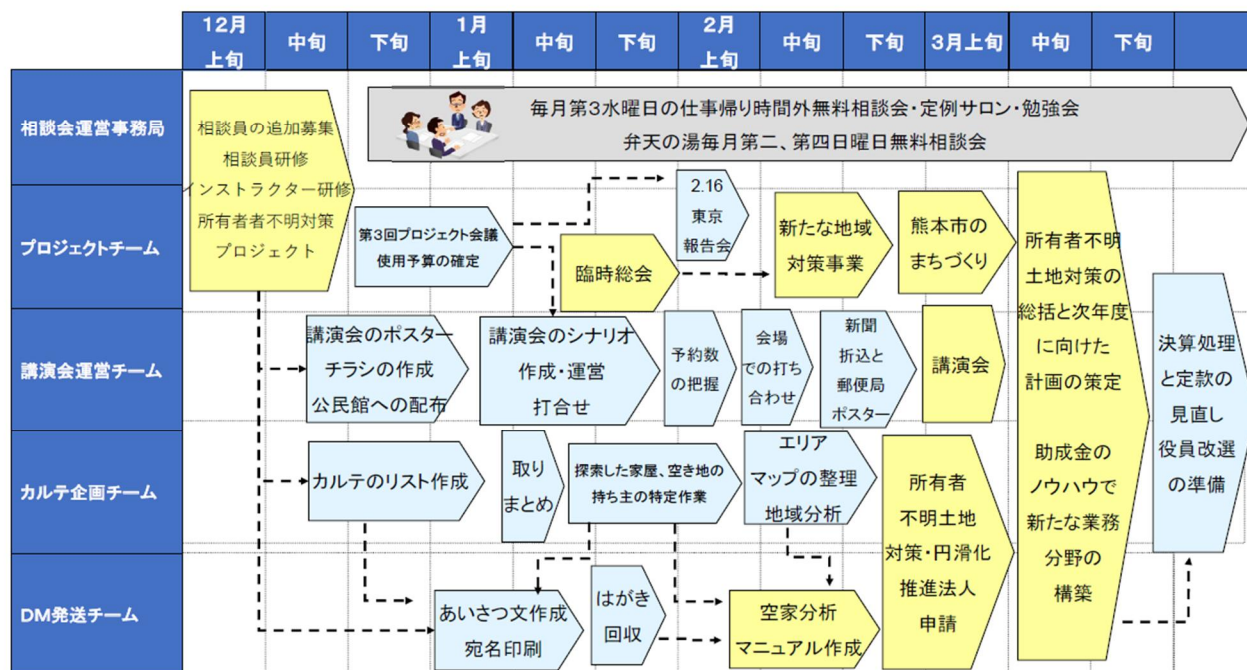
※実施予定時期がモデル調査期間内で明確になっていない（実現可能性が低い）場合、支援の額は、150万円（税込）が上限となるため、御注意ください。

11月17日の東京での中間報告会議の後、田県の団体の発表を参考にして、具体的な取り組みをスケジュールに落として取り組むこととし、進行管理と施策の取組、業務推進の明確化を図った。



羅針盤の会・今期後半のアクションプラン

中間報告の後を受けて、プロジェクトは以下のようなスケジュールで取組めます。



・ 国土交通省の採択に伴うモデル事業の推進プログラム

(基本ルール)

私たち一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針の活動理念と今回の助成金による地域対策の取組を整理し、上記の図のように考えて会員にも周知した。具体的な空き家・低未利用地対策に会員全員で取組み、施策ごとの方針やプランについてはプロジェクト事務局に一任してもらった。

情報発信はホームページを活用して行い、節目の施策ごとにチラシやポスターも作成することとした。

□ 情報発信について

情報発信の行動パターンとしては次の3つとした。

- 1, 行政への情報提供との連携強化（協力要請）
- 2, フォーラム・講演会、イベント等でPR展開
- 3, 積極的なプレス発表（報道資料作成）

□ 広告宣伝について

また、広告宣伝についても、あまり経費をかけないでやれる施策を検討したが、会員でやれる事務には限りがあり、それぞれの土業としての業務の推進もあることから、会員全体としては会議やメール、オンライン会議で共通認識を行い、対策を整理し次の3つの手法でそれぞれ所有者不明土地対策の地域活動を行うこととした。

- 1, インターネット・ウェブを活用した啓蒙・普及活動
- 2, 地域・自治体・老人会などとの連携
- 3, 定例の相談会の中で所有者不明土地の予備軍の把握をし、カルテ化する。

具体的な業務取組内容

ヒアリング・オンライン会議を受けて

二次募集の採択団体を含めて、全国 14 団体の参加でオンライン会議が開催されて、それぞれの取組内容や助成金の処置等の説明があった。また、国土交通省の幹部や日本能率協会からのスタッフの方々が視察に来られるという事で当協会としては、その受け入れのための会議室の準備や行政への連絡、相談の対応に追われた。このオンライン会議で、「支払い規定の作成」の必要性を理解し、会員へ対応を依頼した。そのための会議も何度か開催することとなった。あとあと、この支払い規定があることで、会計書類の処理や新規対応の施策での判断基準に大きな役割を果たすこととなった。

□ 支払いについて

支払については、ヒアリング会議で指示のあった支払い規定を下記のとおり作成し、これに基づいて各種施策の支払いを行うこととした。(支払い規定は下記にその 1 条と 2 条を紹介した)

特に、報償費等の支払い基準などの判断材料として、各条文の適用を採用した。

一般社団法人地域再生・百年ライフサポート羅針盤

「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」に係る経費支払い規程

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この規程は、国土交通省(以下「甲」という。)が行う令和 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」において、一般社団法人地域再生・百年ライフサポート羅針盤(以下、「乙」という。)が申請した「高齢化社会における所有者不明土地予備軍の把握とカルテ作成及び管理サポートシステムの構築」が採択されたことを受け、国から交付される委託料の使用及び管理を適正に行うことを目的として、必要な事項を定めることを目的とする。

(予算の執行について)

第 2 条 乙は、委託料の執行について、「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」に関する資金計画書を作成し、関係法令等のもとより甲との間で交わした委託契約書はじめ委託業務実施要領及び募集要領等を順守し、適切に執行することとする。

(実施期間)

第 3 条 本規定に基づき取り組む期間は、委託業務実施要領に準じて令和 5 年 7 月 28 日から令和 6 年 3 月 8 日までとする。

プロジェクトチームの編成

国土交通省のホームページに募集要項が掲載され、18名の会員へ投げかけたが、当初はあまり良い返事は上がってこなかった。そのうちある会員から「やって見たらどうか」という意見があり、数人で打ち合わせを行い、申請書類の内容を確認した。果たして我々の団体でやり遂げられるのかという事で、何度か検討会議を開催した。

役割分担をして資料を作成し6月末にぎりぎり申請書と様式1～5までの書類を何とか仕上げ、採択結果を待っていたが、会員の一人から国土交通省のホームページの報道資料の7月28日付発表に熊本県から唯一私たちの団体が選ばれていることを伝えられた。

一次募集は全国15団体中9団体でわが一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤が入っていることを確認した。早速、会員の中から有志を集めて、8名によるプロジェクトメンバーがスタートした。

運営に関する会員への周知対策

会員全員への周知には、会議に出られない会員のために、かわら版22号、23号に、このモデル事業の取組状況を掲載して発行し、情報の共有化を図ることとした。

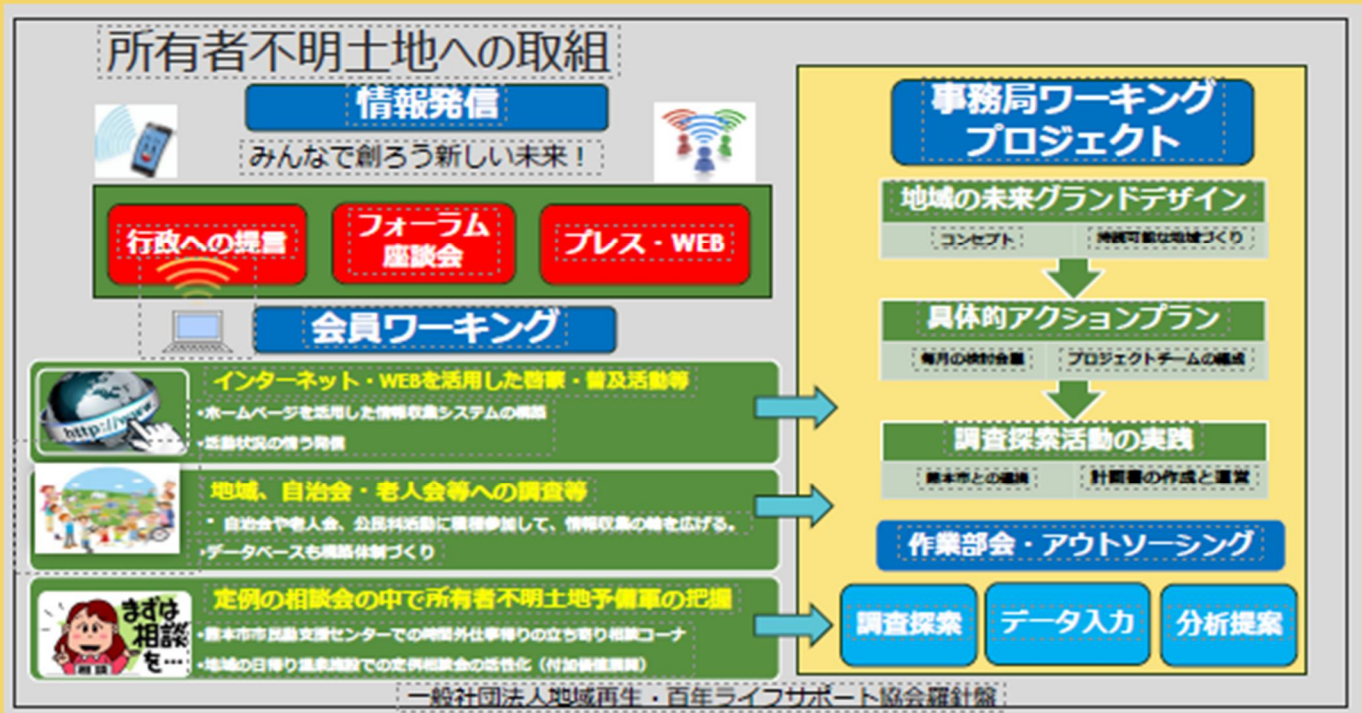
また、当協会の総会を10月21日(土)に中央公民館で開催し、所有者不明土地関係の応募に取り組んでいることと情報を周知するほか、部外講師を招いて所有者不明土地に関する勉強会を開催した。

運営については8名のプロジェクトメンバーで進めることとし、了解を得たが、効果的な展開を図るためには熊本市との連携を深める必要があることを共通の認識とし、今後折衝を続けることで意見統一を図った。また、プロジェクト専用のライングループを設定して、臨機応変にオンライン会議を開催することとした。

課題には走りながら対応し、募集要項の内容も再確認し、予定した施策の準備と並行して行うことと、プロジェクトメンバーの意識合わせ、情報の共有に力を入れた。会員全体に対しては、かわら版を発行し周知した。

全体の行程一覧図の作成

今回の採択による事業への取組方針と会員の位置づけ、プロジェクトメンバとの関係を示した一覧図を作成してプロジェクトメンバー及び全会員への**共通認識**と周知を図った。



会員で作業部会を作るか助成金を使ったアウトソーシングで行くかを検討した。最初の2 か月は試行錯誤の連続であったが、11月17日に予定された東京田町での中間報告のために、施策展開を急ぐ必要もあった。

上記の一覧図の情報発信の部分は下記の図で表した3つの作業部会である。



空き家対策探索の取組と仕組みづくり

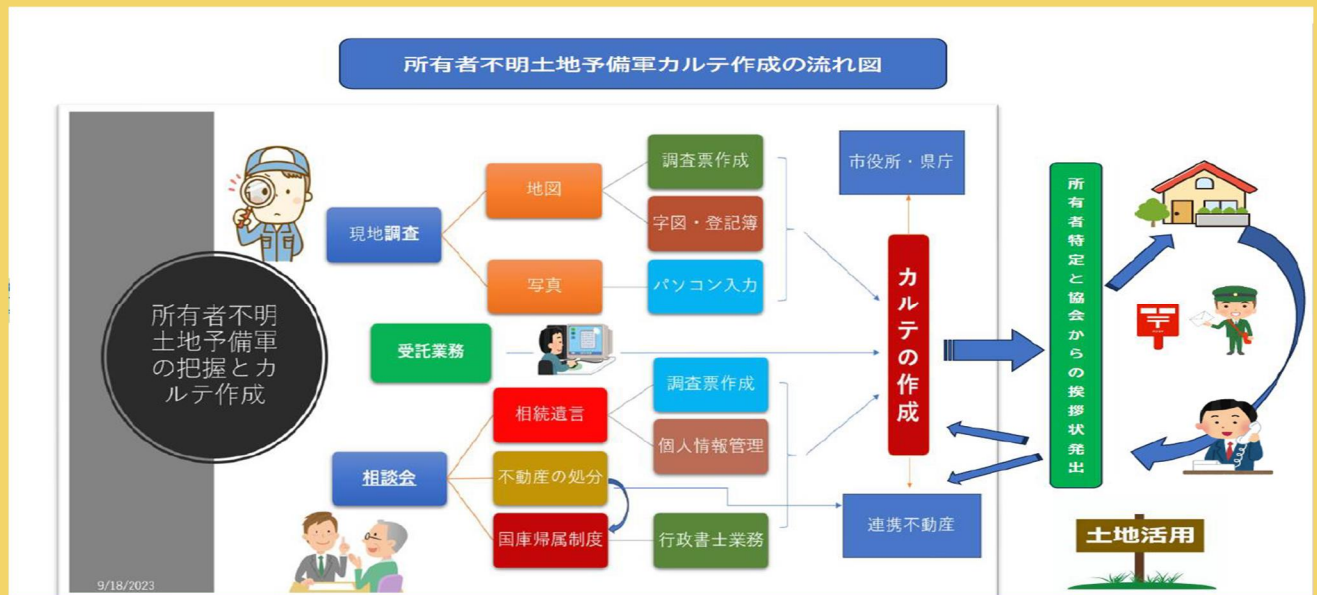
我々協会が掲げた今回のテーマは「高齢社会における所有者不明土地予備軍の把握とカルテ作成及び管理サポートシステムの構築」であり、空き家・空き地に視点を置いたうえで、無料相談会でも、今住んでいる土地や建物の引き継ぎ手がないケースにも対応する。まさにこれは空き家予備軍であり、さらに時間が経過すれば所有者不明土地となる予備軍でもある。

こうした状況の対策改善の必要性から当協会（略称：羅針盤の会）では、早めにこの不動産物件をカルテ化して活用の提案し、地域の探索活動も行い、データを積み上げて利活用の提案もしていこうとするものである。実際に会員、プロジェクトメンバーがサンプル調査を試みて外注するためのマニュアル作りを行った。

市販の地図やネットで取得した特定の街区の地図に順路を入れて回って見て、街中でも案外空き家や空き地が多いことに驚いた。

サンプル調査で今後外注した場合の実施マニュアルの基本方針を作成

- ① 地域を決めて地図を用意する。（地図はネットでマピオンを使用）
- ② 2名1組で地図に対応した街区を回り、カメラを持って徒歩で回る。
- ③ 外観から明らかに空き家・空き地（低未利用地）とされる物件の写真と住所を記録する。
- ④ 事前に用意した様式に必要事項を記入して助成金担当理事に報告する。
- ⑤ 別に定める作業部会で字図や謄本を取得して所有者を特定し、個別カルテを作成する。
- ⑥ プロジェクト会議で、作成されたカルテの分類等の整理を定期的に行う。
- ⑦ 分類整理の結果、「所有者不明調査を行う物件」「調べてもわからない物件」に分類。状況によっては市役所に情報提供して、空き家バンクに準じて保管管理してもらう



空き家対策等の調査については支払い規定によって、時給1300円で、賃金雇用で2回実施してみたが課題も出てきた。地図上での場所と字図や謄本で確認する作業に思いのほか時間を要し、外注で実施する方が、効率が良いことを確認。また突合して所有者を確認する作業は、場所が相違し、開発で環境が変わっていることもあって、かなりの時間を要することとなった。こうした時間がかかることで、不動産業と士業を兼務の「オーブエステート」に委託してカルテの所有者の特定作業と所有者が分かる場合は、DMを出して土地等の地活用を提案する業務を委託することとした。

所有者不明土地 予備軍の調査票・記録簿

調査地域

調査日

調査者

概況

調査場所の内容

No.	住所	字図	登記簿	地番	写真有無
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

以上の調査結果とは別に、資料提供等で把握した（所有者不明土地）となるもの、所有者が確認として対応から了解を得た地権者から、回答するものもカルテ化し調査で把握することといたします。

簡単な見取り図

(カルテ作成のための調査用紙)

所有者不明土地 カルテ (一般社団法人 地域再生・百俣ササガート協会製)

氏名

郵便番号

住所

電話番号

携帯電話

物件所在

地番

地目 現況

面積 筆数

建物（構造物）の有無 有 無

建物の種類等

問題点

相続未登記	相続人未確定	相続人不明	相続人関係者がない	管理不能	所在未特定	その他
-------	--------	-------	-----------	------	-------	-----

その他詳細

当法人への要望事項

相続登記	相続人特定	相続人追跡	処分等の決定	維持管理	所在特定	その他
------	-------	-------	--------	------	------	-----

その他詳細

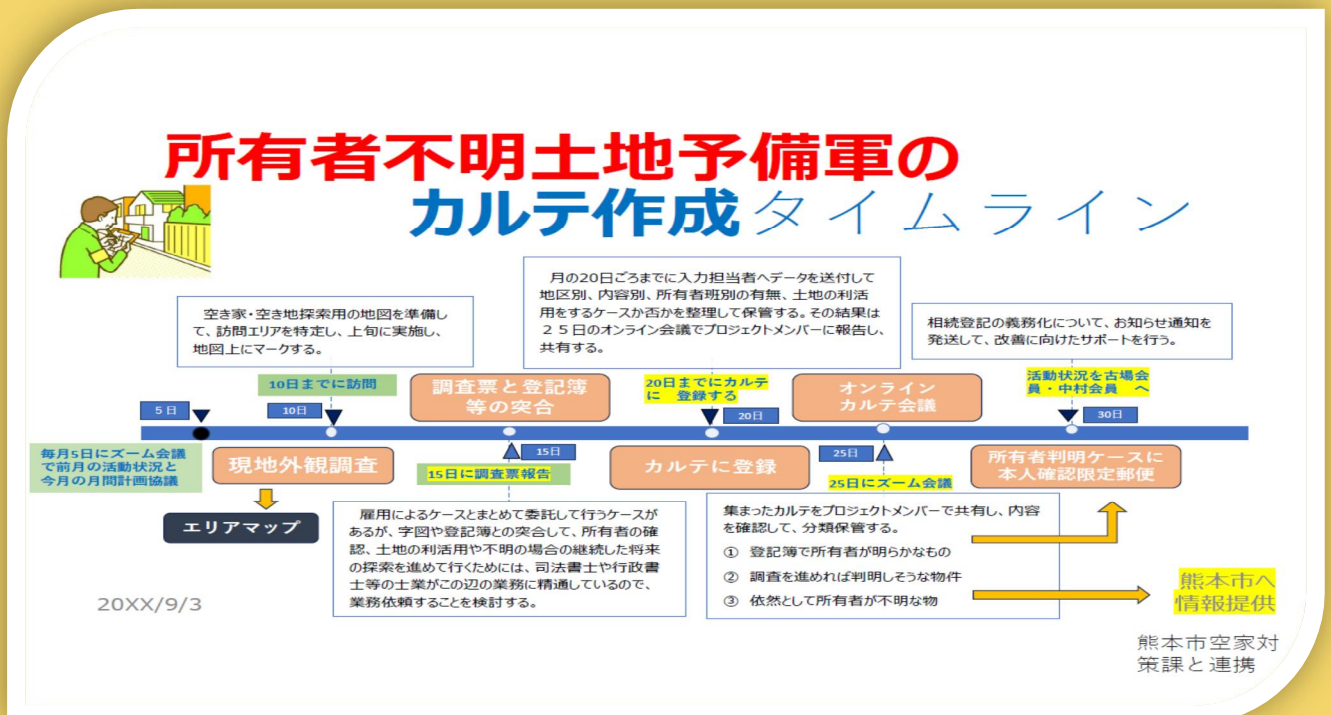
(了解をいただいて作成するカルテ原簿用紙)

空き家探索、低未利用地の把握のためのエリアマップ及びカルテの作成

採択後に、プロジェクト会議を何度か行い、支払い規定の作成を受けて。先に上げた様式4のスケジュールに沿って、カルテ作成の流れをプランニングした。カルテの作成の原因事項を次の3つとした。

- 1, 無料相談会での不動産登記のお客様情報の個人情報の同意を書面で得てカルテにする。
- 2, 空き家・空き地探索の活動による調査にもとづくデータをカルテにする。
- 3, 土業として、相続手続きを完了した依頼者の了解のもとにカルテにする。

カルテにするデータの把握とカルテ作成までの1か月の流れは次のとおり。



国土交通省の現地視察での対応

国土交通省からの現地視察では、九州地方整備局からも参加いただき、我々の活動拠点としている熊本市市民活動支援センターに集合して、日本能率協会の前原氏の案内で顔合わせと名刺交換を行ったあとに、この近辺の空き家調査の状況の現地視察を行った。現地を見た後、熊本市の中央公民館の会議室に移動して、これまでの取組の確認や方向性の確認と意見交換を行った。

この視察で、特に空き家や空き地の探索の現状を見ていただき、11月の中間報告会の準備にも良い材料が増えた。熊本市を訪問いただいて、土木部や空き家対策課にも国交省の方からは推進法人の指定のお話もしていただいた。

この対応以降、熊本市もいろんな取組の際に、前向きに動いてくれるようになっていった。これを境に市役所の窓吉対応の方々の対応も好意的になったように思う。結果として、このあと市役所との合同の相談会が内定し、共催名義の申請を出して2月19日の相談会が実現した。

国土交通省の現地視察模様



国土交通省の現地視察の前に、地域を絞った空き家探索を行って、先ず会員が実際に中央区の黒髪地区を探索して、空き家空き地のエリアマップの作成を行い、空き家・空き地のサンプル調査を行った。指定した街区の地図を頼りに回ってみると、意外に空き家・空き地と思われる不動産物件が都市中心部でも多いことが分かった。

しかし、地図上で確認した物件と公図（字図）との突合がなかなかうまくいかない実態があり手間取った。これによって人を雇用して探索する際には現地の写真や住居表示の番地を記載するようにし、先に示したように外観で空き家・空き地と判断する基準作りを行う事が出来た。。

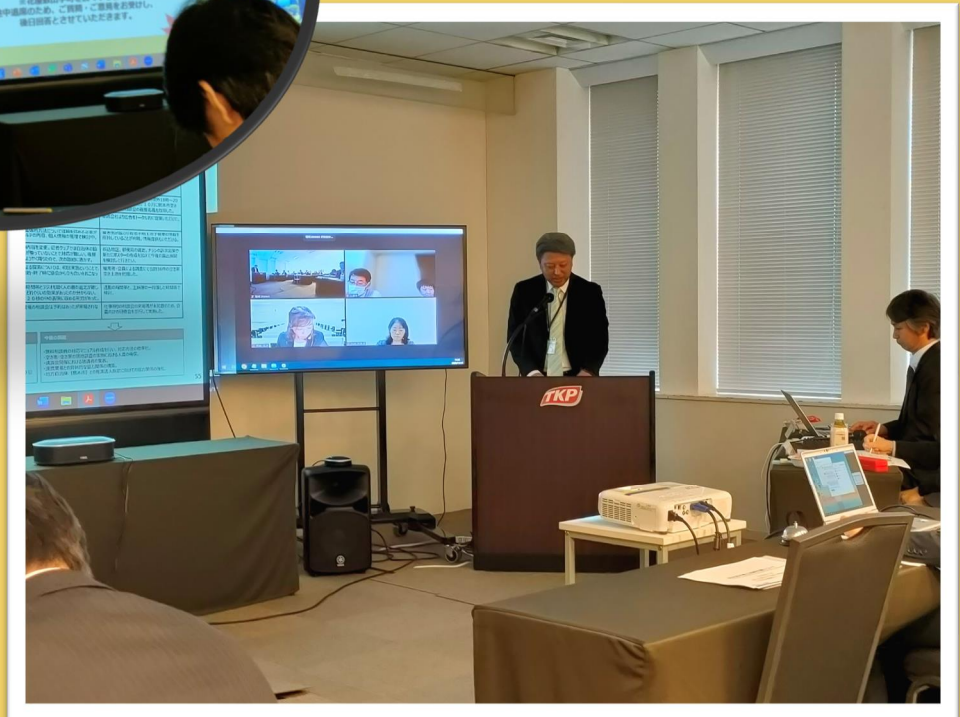
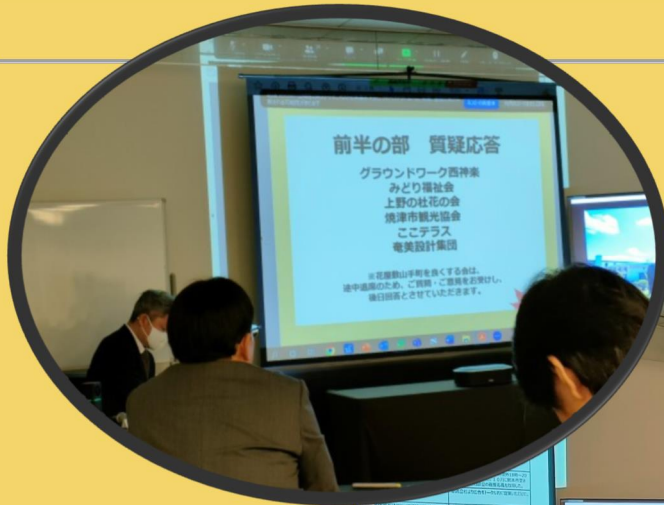
11月17日の東京での間報告会議へ向けて10月3日に会議開催

令和5年10月3日(パレアルーム)

所有者不明土地モデル事業とプロジェクトメンバー会議

- 新年度の活動方針と所有者不明土地モデル事業
 - ・昨年度の活動を確認し、新たな取組みとしての位置付け……総会で全会員に説明
総会の開催予定 10月21日(土) 中央公民館 5階 中会議B
空き家対策勉強会
14:00～ フジ開発の上川代表取締役講演
「空き家対策と行政書士」
15:30～ 定時総会……今回、役員改正はないが、来年度は体制の見直しの検討
- 当面のモデル事業の展開について
 - ・第2弾の新聞折り子にはいつやるか……スパイスで全戸 8080世帯(大江・帯山)
 - ・チラシの案は、合同会社 MAKI 百年ライフデザイン企画オフィスに依頼済み 案は別添
 - ・シティーFM のコマーシャルスポット……20秒原稿の確認 20秒スポット予定
- 所有者不明土地モデル事業の国土交通省の視察の対応
 - ・最新の視察「10月4日」の説明…… 古場補助金担当理事
 - ・モデル事業のこれまでの会計事務処理状況…… 中村モデル事業会計担当理事
- 10月4日の対応
 - ・あいぽーとでの対応 13時～
 - ・中央公民館での対応 14時～
 - ・市役所訪問
- ヒアリング・会議資料の確認
 - ・所有者不明土地予備軍の調査探索のこれまでの取組状況……様式1から様式3
 - ・大江地区等のエリアマップ作成……雇用契約による調査探索(15件)
 - ・カルテの作成の流れ……字図の活用と登記簿の取得体制
 - ・予算科目、施策内容の見直し変更の手続き
 - ・その他
- 令和4年会計年度における新たな取組
 - ・出前講座の実施……定例の就活講座の提案に対応して、ひとまず、単発の終活セミナー
 - ・7月24日に実施、終了後に相続遺言の相談を受けた。次は11月に計画。
 - ・臨時の出前講師……山鹿の野村行政書士のピンチヒッターとして「力徳会員」を派遣、
10月3日 山鹿市にて……平田会員応援(「相談員及び写真班」)
- カルテの作成の手順の見直し
 - 公図(字図)との突合の課題……ブルーマップの地番が無いと登記簿が取れない。
大江の法務局に出向く？
 - 字図で場所が特定できれば登記簿は取れるが、突合に時間がかかる。
 - 昨日、林田司法書士事務所でネット検索で突合実施…1件突合に40分から1時間・
物件ごとに字図を取って、地番を確認して、登記簿を取り所有者を確認…4つの謄本2千円

11月17日東京田町・・・中間報告会議



九州・熊本県 古場補助金・助成金担当理事発表模様

空き家対策を含めた無料相談会の定着化

これまで、相続遺言、成年後見等の終活全般の無料相談会を行ってきたが、熊本市の空き家対策課との連携で、空き家や空き地は所有者不明土地の予備軍であるということに着目し、幟を新たに作成替えて、空き家に困っているお客様にも相談コーナーに足を運んでいただくように、チラシ等を作成して周知対策に取り組んだ。こうした連携の中で後援名義の使用の申請手続きにもサポートいただいた。

この無料相談会で、仕事帰りのビジネスパーソンのための時間外受付の相談会を企画提案し取組を強化したが、相談件数が伸びなかった反面、日曜日の温泉施設での定例の無料相談会は確実に毎回3から4件のご相談平均的につながり、開催場所が都市部か郡部か、ビジネス地域か、都市郊外のリゾート地域かという事も関係していることが分かってきた。

この熊本県の郊外の日帰りの温泉施設での無料相談会は毎月第二、第四日曜日に定例の無料相談会として実施している。温泉施設を利用するシニア層の方々の利用が多いが、相談会案内用ののぼりを立て、2人配置で対応している。施設のホームページにも紹介していただき、毎回平均3から4件の相談がある。さらに提案して会員による出前講座を実施して好評を得て、地域に根付いた取組となっている。



新聞折込等のチラシ



あいぽーとでの相談模様



出前講座のポスター



会員による出前講座



幟の新規作成



弁天の湯相談会模様



今後の取組に向けての協議模様

相談内容の事例の一部を集計したものを次の頁に示しているが、35件の相談件数に対して、相続が14件で遺言が3件で全体の約半分を占めている。令和6年4月1日の相続登記の義務化に伴い、法改正の内容や登記費用等についての相談内容が多くなっている。しかし、意外に遺言の相談はまだ件数は少ない。温泉施設に来る元気なシニア層には、まだまだと言う人も多いようだ。また、遺言書を書くことに抵抗感がある方もおられるようである。相続の内容では不動産の名義変更が多く、相続が発生してもこれまでは実害がなかったために放置してきているケースが多く、数次相続で時間も手間もかかる事例が少なくない。

具体的な相談内容等は下記の取りまとめ表のとおりである。

1	令和5年4月9日	合志市『弁天の湯』	古場	1組	相続事前相談	備考
2	令和5年4月23日	合志市『弁天の湯』	牧河野	3組	相続（不動産名義変更）	1
3					税務相談（自宅売却）	1/3
4					遺言	2/3
5					成年後見	3/3
6					相続（不動産名義変更）	1
7						
8	令和5年5月14日	合志市『弁天の湯』	音成力徳	2組	相続（不動産名義変更）	1/2
9					贈与税	2/2
10					歯列矯正医院対応	1/2
11					補助金	2/2
12	令和5年5月28日	合志市『弁天の湯』	平田力徳	2組	家賃滞納	1/2
13					DV	2/2
14					相続（法定相続人）	1
15	令和5年6月11日	合志市『弁天の湯』	牧古場	2組	家族関係	1/2
16					遺産相続	2/2
17					相続放棄	1
18	令和5年6月21日	あいぽーと	中村力徳	1組	遺言	1
19					遺言	
20	令和5年6月25日	合志市『弁天の湯』	河野音成	3組	相続放棄	1
21					相続（不動産名義変更）	1
22					金銭貸借	1/2
23					不動産相続	2/2
24	令和5年7月9日	合志市『弁天の湯』	中村井上	2組	法定相続人	1
25					相続事前相談（不要土地）	1
26	令和5年7月23日	合志市『弁天の湯』	平田古場	3組	相続（不動産）	1
27					相続事前相談	1
28					相続事前相談	1
29	令和5年8月13日	合志市『弁天の湯』	中村音成	1組	不動産売却・賃貸契約	1
30						
31	令和5年8月27日	合志市『弁天の湯』	長倉力徳	0組		
32						
33	令和5年9月10日	合志市『弁天の湯』	中村井上	2組	不動産売買	1/2
34					金銭貸借	2/2
35					生命保険受取人	1

熊本県・熊本市の自治体との対応

採択を受けてからすぐに、熊本県庁の土木部を訪問して、推進法人の円滑化への取組についての照会をしてみたが、まだそんな情報はないという事だった。熊本市役所においても、土木部の用地調査官が担当という事だったが、まだ具体的な話は下りていないという事の説明があった。熊本市においては空家対策課が窓口にはなっていたが、対応する部署はないという事であった。

ただし、国土交通省の視察で市役所を訪問していただき、その後は私たちの相談や手続きに関し前向きに接してくれるようになったことは、一つの成果であった。これにより以後の折衝がやりやすくなったのは間違いのない事実である。その後も根気強く、市役所には足を運んで、協会会員の勉強会にも、「**熊本の空家対策の現状**」という事で、一級建築士の直入事務官を迎えることができた。

こうした中で、具体的な施策として話が進み熊本市と連携した合同の無料相談会の提案した結果、空き家対策課では、『熊本市との合同相談会』の企画に賛同し、会場となる会議室を押さえてくれた。この告知には熊本市の全世帯配布の広報誌「市政だより」に掲載して合同相談会が実施された。われわれ協会でも報道資料を用意して記者クラブに投げ込み、郵便局広告ではポスターの掲出を実施した。

結果として令和6年2月19日に熊本市役所の9階会議室で実施することができた。

当協会独自ではチラシ・ポスターの作成を行い、PR活動を展開した結果、予定の15件を上回り17件の相談者が訪れて成功裏に終わった。報道資料も作成していたので、当日は熊本RKKテレビの取材が入り、お昼のニュースで公開された。こののちも、3月2日の講演会には後援名義の許可を出してくれた。次年度に向けても熊本市役所との「良い関係づくりが出来上がった。

所有者不明土地対策に向けた二つのイベント

国土交通省の所有者不明土地対策モデル事業としての講演会

人生100年時代をより良く生きる 二人の講演会！

毎年増え続ける所有者不明土地の対策として、令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。今日本は世界一の高齢化社会に突入し、相続や遺言、介護、認知症、成年後見と多くの人がそれぞれこの長生きの時代をいかに生き抜くかという課題に直面しています。今回開催した講演会がこれからの世帯の生き方に大いに参考になることを期待しています。

講師：小出 史氏
講演1「人口減少時代における空き家利活用の可能性」
講師：上田 龍太郎氏（株式会社フジ開発 代表取締役）
講演2「人生100年の時代をしなやかにたくましく生きる」
講師：小出 史氏（元NHK熊本放送局ニュースキャスター、元熊本朝日放送アナウンサー）

空き家と所有者不明土地問題は、人口減少や相続の複雑さの増加でその課題解決が急務です。地域においては空き家と所有者不明土地等が顕在し、地域の価値維持や経済活性化のためには、この空き家対策と所有者不明土地対策を一体的に・総合的に推進する取り組みが必要です。

また、人生100年時代をどうに受け止め、長い老後をどのようにプランニングして生きていくかはこれからの私たちの大きなテーマでもあります。令和6年4月1日から「相続登記の義務化」が新たなスタートですが、これに立ってこの講演会を開催し、世帯の老後の生活設計の再構築や今後の生き方について考える良い機会だと考えます。

日時 令和6年3月2日(土) 13時30分～16時30分
会場 熊本市男女共同参画センターはあもにい
定員 200名 **参加料無料**

当日ご参加の皆様には「我が家の相続手帳」（熊本市作成）を差し上げます！

講演終了後、資料相談会の開催を行います。
相談員は当協会所属の行政書士、司法書士、社会保険労務士の専門士業がいます。（予約制ですが、当日受付で予約も可）

主催：一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会 熊本市
後援：熊本市（都市建設局住宅部空家対策課）
協力：NPO法人まちなみトラスト、（株）アスクエス、（株）ジョイント、（株）ゆとりすとつたな会 等 共同開催（熊本市の会、いかり不動産、ナカシマ不動産）

お問い合わせ先 ☎ 090-4000-3465（熊井さんの会）
〒860-0883 熊本市中央区坪井町1-15 アドバンス21-403号

※講師料：熊本市から委託料として支払われます。

熊本市後援

…令和6年4月1日から相続登記が義務化されます！…

親の介護・実家の空き家・認知対策 相続遺言・空き家対策 無料相談会

無料相談 **日時** 令和6年2月19日(月) 10:00～16:00
場所 熊本市役所 本庁舎 9階会議室
主催：一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会 熊本市
共催：熊本市役所 空家対策課

予約制（当日予約も可です）
当協会所属の司法書士・行政書士・宅建士等の相談員がお話をさせていただきます。
相談時間については、予約時にご相談ください。

ご相談内容

- 相続・遺言
- 成年後見
- デジタル終活
- リタイアメントプランニング
- エンディングノート
- 介護・認知症
- 実家の空き家対策
- その他、身近な困りごと何でも相談
- 生前贈与
- 契約・示談
- 人生100年後対策
- エンディングノートの書き方や安心の生活設計も！

予約とお問い合わせ
熊井さんの会事務局 力徳まで
TEL 090-8054-2198

先着5名様に
プレゼント
相談された
方にのみ
差し上げます

※熊井さんの会事務局よりご連絡いたします。

熊本市共催

□ 熊本市役所から講師を招いて勉強会実施の様様

11月15日に実施 場所は我々協会が定例的に会議を行っている熊本市市民活動支援センター・あいぽーとで行った。



□ 空家対策課との合同相談会の様様



報道資料の投げ込みで、相談日当日の取材が入り、お昼のニュースで流れた。相談内容と回答の一部を下記に参考までに紹介する。

◎2024.2.19熊本市役所空家対策課との合同相談会内容取りまとめ（10:00～16:00）

No	住所	性別	相談員	分類	相談内容	回答案
1	中央区出水	女性（60代）	坂井、牧	遺産相続	父が4年前に亡くなった。実家の70坪程度の土地は母名義で建物は母と娘（私）の共有。兄がいるが10年ほど前から音信不通。今度相続が発生すれば兄との遺産分割協議が心配。遺言書も検討している。何か良い方法はないか。兄は見込んでくともはない。娘の私は2人の子供がいる。	お兄さんが音信不通のことですが、親戚の家には顔を出しているという話もあり、失踪宣告の手続きはできない状況。お母さまが遺言書を書くのも一つの方法。また、生前贈与でお母さまが元金うちに娘さんやお孫さんに贈与という事で契約を交わしておくのも一つの方法です。贈与制度は相続時精算課税が2500万円まで非課税ですが、4月から制度が見直しされる。生前贈与も持ち戻し3年が7年になる。
2	中央区九品寺	男性	坂井、牧	相続と家の管理	2018.6.8に相続が発生し、妻の父の1948年に義母が建てた実家の建物を生前贈与で私（相談者）名義にした。大分の近隣の不動産会社に一般媒介契約を結んでいる。（専属委任契約から切り替えた。）他県のことだし、他に良い手立てはないか	空き家の場合は300万円の控除があり、維持費を考えれば早く処分を検討。しかし、大分市内でも売れない現状で、不動産業者も一般媒介契約で多く声掛けをするのと市役所の空き家バンクの登録をお勧めした。そして地活用の幅も広げて、水回りを整備して民泊を考えても良い。大分市内の行政書士に相談してみたらどうかと提案した。
3	南区銭橋町	男性	坂井、牧、西島	空き家対策	父親が昭和51年に死亡。母が平成27年に死亡して5人の兄弟姉妹が残っている。兄弟のうち2人は既に死亡している。家と土地の名義変更が必要とのこと、どうゆう資料が必要となるか	兄弟5人のうち、2人死亡しているが、その一人に子供が2人いる。従って5人での遺産分割協議となる。父母はかなり前に亡くなっており、数回相続で父、母それぞれの生まれから亡くなるまでの戸籍が必要で、必要用書類のリストを書き出してお渡しした。登記の関係での注意事項は西島司法書士から説明した。
4	北区楠野町	80歳代男性他二人	坂井、牧、西島	相続遺言	父が亡くなった時に実家の農家の土地は兄弟4人の共有名義にしたが、二男が借金もあり、山鹿の法務局で遺言分の申請をしてもらったがそれがその後死亡し子供なし。さらに4男も死亡。相談者の長男には3人の子供がいるが、自分が死んだあとは、少し変わった考えの三男と子供たちの話し合いとなり、心配している。自分としては遺言書も検討している。	遺言書も良いが、後にトラブルの種を残さないという事で生前贈与もメリットがある。代理者指定で固定資産税は相談者の長男が払っている。持参した書類を出されたので、見ると田や畑、山林が約40筆あり、名義変更処理について西島司法書士に相談してもらった。さらに4男が死亡しており持ち家も処分の問題も別に手続が必要で今後は三男と話し合いが大事だとお伝えした。3人の子供さん方に迷惑をかけないためにも、親の責任ですぐにも手続をすべさだと説明した。登記はお近くの司法書士等で見様も取り取って動いてほしい。
5	東区下園	70代男性	坂井、牧	相続遺言	父が平成24年以死亡、大江の父名義の土地家屋がある。今は母が住んでいる。離婚した妹が母親と連絡を密にして同居同然の状況にある。自分としては母親のところにはあまり顔出しをしていない。ただ相続にあたっては法定相続分の主張はしたい。母にそう言った遺言書を書いてもらおうと案心だが、お孫のことで母と揉めている。	財産の相続の事だけを考えがちですが、こうした場合母親の今後の介護、祭祀主権者、お孫の管理や将来にわたって全員の生活設計も頭に入れておく必要があり、財産分与とのバランスを考えることも大切なことだとお話しした。法定相続分や遺言分の請求も当然の権利として主張はできるが、相談者の場合、親の面倒は妹が見てくれている。お孫の名義は弟に移したという事で、ある意味良い環境にある。妹弟との話し合いを重ねてまた判断されると良いと考えます。

イベント対応で「全員参加体制」の醸成

□ 空家対策課との合同相談会

我々の一般社団法人としては冒頭でも述べたが、世間一般に広く情報発信することも大事だと考えてイベント企画も行っている。空家対策を含めた相談会として、熊本市役所に提案していたが、この相談会と講演会については、合同会社 MAKI 百年ライフデザイン企画オフィスに業務委託し、企画運営を任せて集客についても広告宣伝策を講じるように業務を依頼した。

国土交通省のモデル事業の一環として、二つのイベントを計画して実施することが具体化し、ポスター、チラシを会員にも動員・声掛け用として配布した。特にある会員が自宅の前にポスターを貼りだすと、その内容等について聞きに来る人もあったようで、反響に驚いていたし、チラシ、ポスターが出来上がると会員も積極的に動いてくれた。

広報は、団体などがお客様や利用者の方との関係性を構築・維持することを目的とするためのものであり、企業等は定期的に報道資料（ニュースリリース）を作成してパブリシティの活用を図ることが多いが、当協会でも今回の助成金の取組での施策展開の効果を考えて記者クラブへの投げ込みを行ってきた。一般の各企業の広報担当者は、社会に対して情報発信し、企業の認知度やブランドイメージを高めることを仕事としているが、具体的には、ニュースリリースの作成・配信、メディア関係者への対応という事になる。

また、宣伝については、顧客や利用者に商品やサービスを理解してもらい、購入までつなげることになるが、広報活動と違って有料となることから、今回の我々の日常の活動では時間的にも限界がある。そこで効果的なパブリシティの展開を図ることは、各団体の広報担当者の力、活動量にも関係してくる。そのため協会としてはこうした業務をアウトソーシングすることとし委託として外注することで時間等の節約を図ることになった。

そして市役所との合同相談会は企画のインパクトも強かったこともあり、地元のテレビ局の取材があり、下記のようにお昼のニュース等で流れて、宣伝効果は大であった。



今回作成替えした無料相談会用の幟（のぼり）も、アイキャッチ効果を高める効果的な媒体ツールの一つとして、この取材場面でも役に立った。

各会員も、印刷物としてチラシやポスターがあることで意識も高まり、地域への呼びかけにも動いてくれた。これも助成金での効果の一つと考える。その点では、紙媒体も一定の効果を感じたが、こうした報道の対応も、我々が取り組んでいる事業の重みを感じ取ってくれた現れのようなのである。

□ 人生 100 年！「二人の講演会」で総仕上げ

熊本市内 11 地区の新聞折込みセンターに約 3 万枚の折込チラシを持ち込んで講演会の周知対策を図るほか、FM ラジオスポットの番組版を実施。また郵便局広告でのポスター展開も図って集客対策を行った。講演会当日は当初打ちあわせの時にはなかった、女性の音楽ユニットが友情出演で冒頭に演奏を急遽披露した。報道対応も実施し右の事前告知があった。

講演会は予定通り開演し「人生 100 年をより良く生きる・二人の講演会」を開催した。この相談会の終了後には一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤の会員で国家資格者の相談員が相続・遺言、空き家対策でお困りのお客さんを対象に 4 つのブースで相談対応を行ない、会場の締め切り時間ぎりぎりまで熱心な相談会の開催となった。

第一講演者 演題「人口減少時代における土地の 利活用」

フジ開発 代表取締役
上田耕太郎氏



司会：常磐よしこ氏

第二講演者 演題「人生 100 年時代をしなやかにたくましく生きる」

元 NKK 熊本放送局ニュースキャスター
元熊本朝日放送アナウンサー
小出 史氏



（友情出演）女性音楽ユニット「さとみ&かおり」



演奏曲 ハワイアンナンバーから

- ・モウニングディュー
- ・ブルーハワイ
- ・南国の夜



女性音楽ユニットを紹介する
山本さん

業務の成果と課題

□ 行政との連携

1 市政だよりと報道資料の効果

今回の助成金を受けての取組で、企画内容の実践とともに、施策ごとの推進管理や全体のスケジュールを見ながら、予定した施策を順次進めて行く体制をプロジェクトチームで運営したことは、今後のいろんな業務を計画し処理・推進する上でハードではあったが、機動的・タイムリーに施策展開でき、大きな成果となった。

そうした中で、プロジェクトチームのメンバーで行政の担当窓口とも何度も打ち合わせを行い、後援名義と共催名義の申請をしてようやく許可が下りた。さらに施策や広報活動で熊本市が発行する「市政だより」に記事掲載され、市民に告知されることによって集客の部分で大いに効果があり、相談会は予定の15件に対して17件の参加者があったことに驚きを感じている。

また、熊本市の指導を受けながら、各公民館等にもチラシやポスターの掲出をお願いしたが、市役所の後援名義があれば、どの公民館でも掲出に応じてくれ、ずいぶんと助かった。さらに報道資料を作成して記者クラブに投げたことでテレビ局の取材があり、われわれの団体が紹介され、今後の活動にも良い影響が出てきそうである。

このことを受けて、市との連携の効果が合同の相談会の実施で顕著となり、今後はこうした相談会も定例化して行く方向で整理されつつあり、大きな成果となっている。

2 推進法人の認定へ向けた布石

本来の目的である「推進法人」の認定については、市役所とのパイプができたことで、今後じっくりと取り組むことができる。これも今回の取組の中では難しい状況となったが、熊本市との合同のイベントが成功し、市もそれを認めてくれたことは大きな成果だと考えている。この数か月、大変ハードな日程でその都度課題に対処して何とか課題解決をして、結果を出せたことは今後の取組の大きな布石となった。

また、多くの人と知り合えて、今後の我々の団体としての取組に大きな力となる人的ネットワークができた。これは市役所に限らず、いろんな施策を推進する際に、連携していく団体とそのノウハウを確認でき、新たな企画を立てる時の力となり、これもわが一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤にとっての大きな成果である。

□ 連携不動産会社との次なる企画提案

今回の空き家探索では、件数の扱いは少なかったが、進め方については、一通りの確認ができた。今後これをマニュアル化して、カルテ作成についてはまだ多くの課題を残してはいるが、システム化の形はできたので、今後は実効の上がる取り組みを策定して、今の超高齢社会では空き家や中古住宅は必ず需要はあると確信しているので、新たな事業モデルを確立すべく取り組んで行くこととする。

□ 今後の課題

運営団体としては活動の推進力の強化が必要で、そのための人材育成も当協会（羅針盤の会）の課題である。今後は県や市の職員の方々を講師とした勉強会を増やしていくことと、いろんな業種の人と交流を図って、時代の流れに遅れを取らないための情報の収集と、会員を増やして行動力のアップを図って行く必要がある。

また、推進法人になるための材料も広く学んで、行政との連携で多くの提言が披露できるようなディスカッションを十分にやっておく必要がある。

分析と提言

□ 国の施策を受けて

大きなくくりでは、人生100年時代の地域再生、高齢者支援、そういった時代の流れの必然として所有者不明土地問題、空き家・空き地対策がある。持続可能な社会を目標とし、安心の老後の生活環境づくりに資するため、あるいは健康なうちに老後の準備や対策を行い、財産管理と次の世代への諸々の引き継ぎ円滑に行うような社会システムづくりが必要である。

今は法律が、あるいは体制が後から追いかけて、後手に回っている感がある。高齢化社会は何十年も前から問題提起されてきたところである。特に不動産の引き継ぎの流れはもう少し議論の場を増やして、日常的な話題として人々の意識・認知度を上げていかねばならない。

長生きの時代を見通して、安心して豊かな老後生活の環境づくりの支援体制を作り上げる。また、所有者不明土地の把握と未然防止策にも、今後とも社会全体の課題として訴えて行く必要がある。当協会の新たな業務の柱としては、今後この分野に力を入れていくこととしたい。デジタル化の波を取り込んでいくような施策も検討して行く。

□ 施策推進のための新たな助成金の設置を！

助成金対応は大変ではあったが、今後も地域に向けた各種団体の取組を支援するために必要だと考える。ただし総花的な助成金から、もっと個別具体的な施策ベースの助成金があると取り組みやすいと考える。

□ 今回の全体的な反省と今後の展開

7月28日の採択の発表から、スケジュール的にかなりハードで、準備も不十分な状態で立ち上がった状況であった。もう少し早めのスケジュールが組めればと良い考える。応募を2か月早く出来たら良いと考えている。採択の発表を5月にするための国土交通省の段取りを早めることと、助成金を受ける側も前年度のうちに応募するような取組をして、4月からの会計年度がスタートしてすぐに採択の発表があれば、体制を整えて目標とする事業により効果的に取り組めると考える。

また前年の段階で準備状況をチェックした上で、応募資格に制限を加えることも検討しても良いかと思う。つまりしっかりした資金計画と団体の企画内容のリサーチをして、申請予定の団体の運営体制を確認して申請を認めるという流れができれば、結果として双方にメリットがあるのではないかと考える。

