

**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

株式会社奄美設計集団

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

当グループは「しまの伝統・文化・人・自然環境を守り、次世代に繋いでいく」活動をしている。奄美大島北部、加計呂麻島、徳之島にて島の伝統工法で建築された民家を「伝泊 古民家」として宿泊施設を運営。また、「伝泊 The Beachfront MIJORA」は利用価値がないとされて放置されていた土地に伝統工法を利用したヴィラを建築。2023 年 6 月現在で 41 棟 51 施設を運営中。

2021 年には国際エコラベル「グリーンキー」を取得し、自然に配慮した運営を行い奄美大島の伝統、文化、自然を体感いただき話題になっている。当グループ運営の「まーぐん広場」は観光客、集落住民、高齢者、障がい者の交流の場として認知されており、集落の伝統・文化をつなぐイベントやアートギャラリー等も開催している。

代表の山下保博は建築家として世界から評価を受け、数多くの賞を受賞している。そんな世界的建築家山下保博は奄美大島が出身地であり、島の「伝統・文化・歴史」を熟知。世界に類を見ない 360 集落それぞれの伝統・文化・自然環境を守り、受け継いでいくことを実践するために立ち上げたのが当グループ（組織）である。

「しま」の現状はほとんどの集落は限界集落となり、若者の U ターン・I ターンが望まれている。本事業は集落の人口増加、活性化につながる「まちづくり」を行い、伝説・伝統・自然環境を守り、次世代に繋いでいく当社活動方針に結び付けたいとの思いがある。

当社では不動産経験 28 年の宅地建物取引士を昨年 4 月から新たに雇用。所有者不明土地の権利者が判明さえすればすぐに直接交渉できる体制がすでに整っている。また、当社では設計と建築が行え、さらに奄美イノベーション株式会社ではホテル運営が行える。そのため未利用地の再生事業は他にはないスピード感で対応できる体制と十分なノウハウをすでに備えている。

奄美大島では土地の継承が代々続いており、若者が都会に出ることで所有者不明土地が増えている。また、親族間に行方不明者がおり、土地の相続が進まない事例が多い。加えて、行政による土地の管理が進んでおらず、集落内に何十年と人の手がいっていない空地が見受けられる。また、土地の相続問題や空き家問題等の課題を抱える地域住民に対しての相談窓口も限られ、対策も不十分である。

以前から不動産部にて土地情報収集、空き家対策を行ってきたが、2023 年 9 月に不動産免許を株式会社奄美設計集団にて取得。地域に対して「不動産相談窓口」を設け、空き家対策や相続問題の解決により一層の力を注いでいる。地域で初めての不動産業者として気軽に相談できる地域密着型の専門家として認知されることを目指している。

当社の試みを地道に継続し、いずれは「伝統・文化・歴史的不動産」を守り、次世代に継承する意識向上がしま全体に結びついてくれたらと考えている。

② 取組の目的

■所有者不明土地

1. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 8－2
2. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 6

■長期未利用地

1. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 7

上記長期未利用地は道路付けがなく建築が行えない土地である。今後もこのままでは有効利用される望みがない土地である。そのことを認識したうえで当社山下保博が代表を務めるグループ会社「奄美イノベーション株式会社」にて 6 月 30 日に長期未利用地「加世間 1787」の売買契約を締結。8 月末日に引き渡しが行われ土地を取得。この土地を真ん中にして両サイドの土地がやはり未利用土地となっており、相続登記が正しくされていないため所有者不明土地になっている。

当社取組の概要は、取得した土地と隣接する「所有者不明土地の解消」、「登記情報の正常化」に加えて購入まで話を進めることができれば最終は「未利用地の再生」へと結びつけることが可能となり本件の最終目的になる。

両サイドの土地も使用権もしくは購入できた場合は「自然体験教室」を開校。海についての体験プログラムを中心に楽しく学ぶ教室。シュノーケリング体験・船外機船にての釣り体験・漁体験・ビーチクリーン活動等を通して「海と魚の危険知識」・「漁知識」・「気象知識」・「自然環境保護」を子供たちに伝え・学べる場所を提供。船外機船は近

接する加世間港に係留。

また、集落農家の方にご協力いただき農業体験も視野に入れて検討を進めている。

なお、両サイドの土地の使用権もしくは購入することができれば隣地一体として福利増進事業を考えていますが、もし、両サイド土地の使用が難しい場合は使用可能な土地面積を考慮して事業の変更、組み換えを検討する。

海側から見た本件土地（向かって右側が 1786、1787、1788 - 2 の順で左に繋がっている）。過去の記録にて土地が有効活用された経緯は見つからず、長い期間放置されてきた土地である。



所有する土地から 80 メートルほど歩いた港。魚を多く観察することができる。



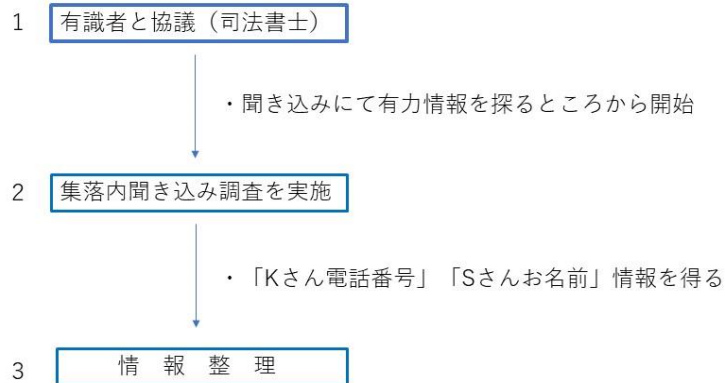
本件土地目の前の砂浜に面した海。多少波の高い地域ではあるが、手前は数十メートルに亘って浅くなっている。潮の満ち引きを利用してたくさんの魚を観察できたり、その他自然環境を体験することができる。



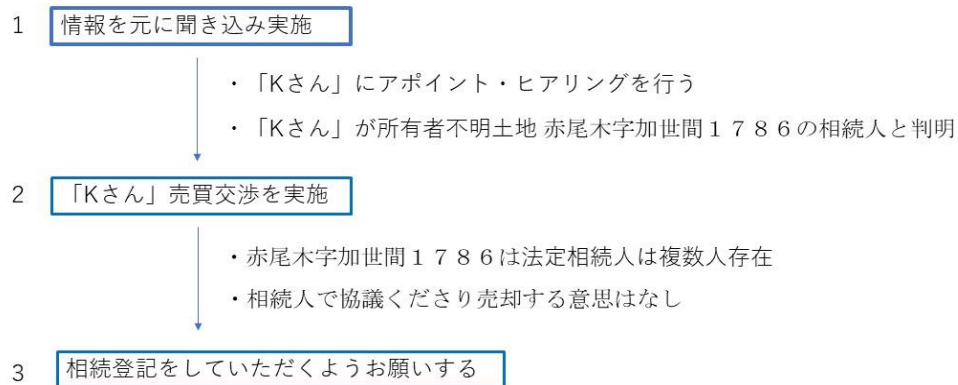
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

図表 1 取組の流れ（イメージ）

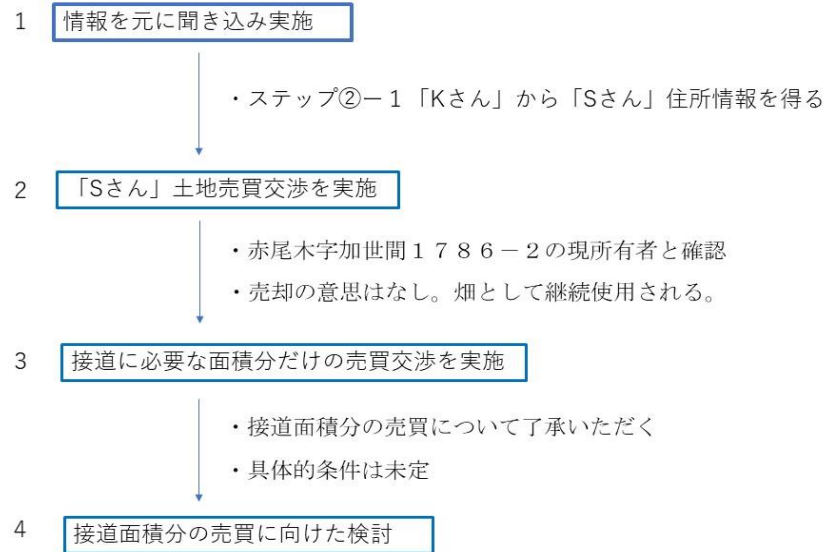
ステップ①



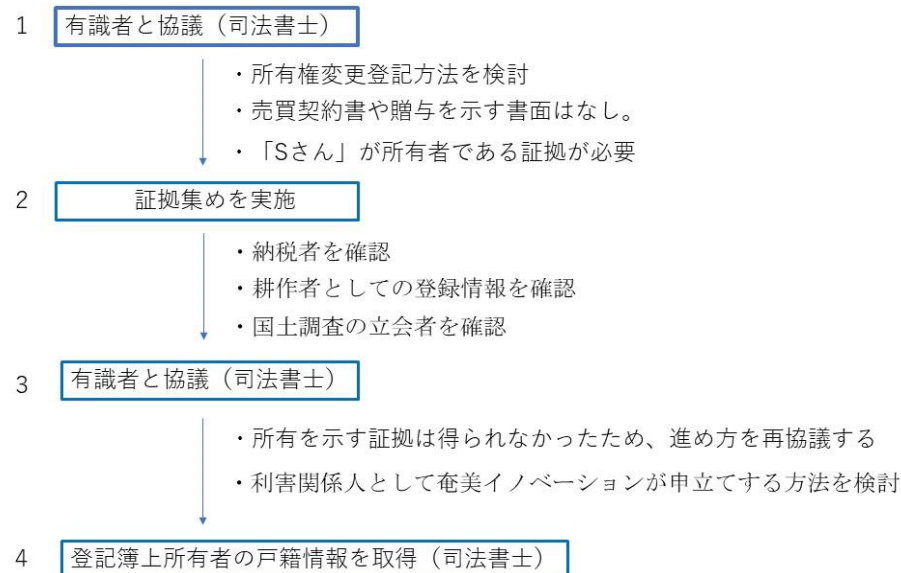
ステップ②



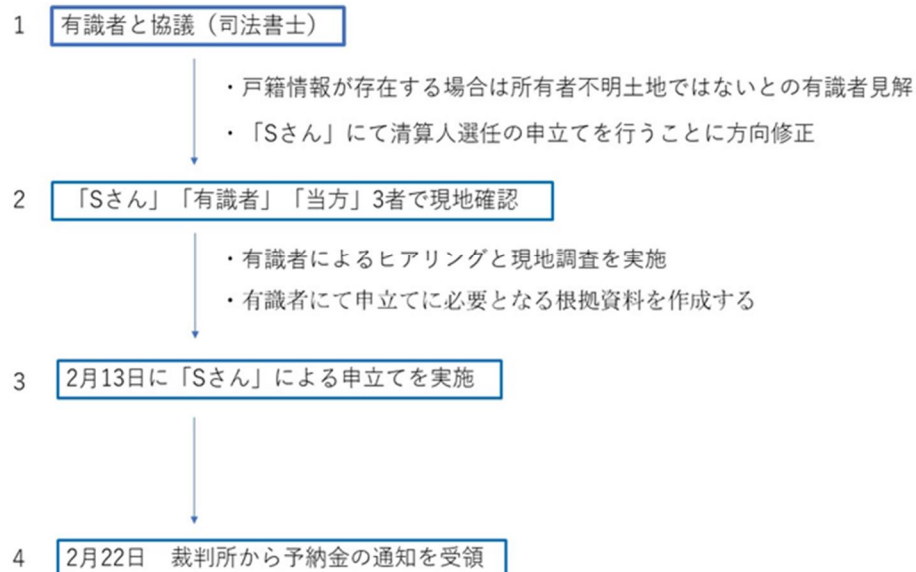
ステップ③



ステップ④

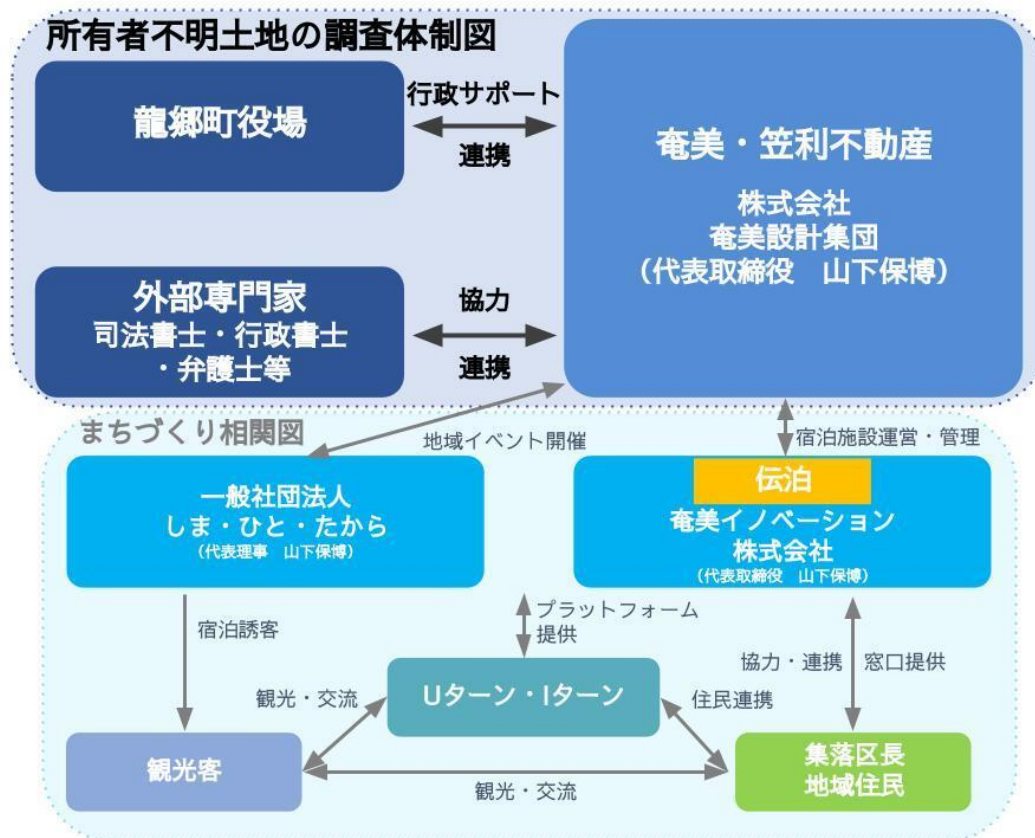


ステップ⑤



（３）取組の体制

図表 2 取組の体制



(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

図表 3 地域（土地）の現況写真

■所有者不明土地

1. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 8－2 地目：畑

たんかんの木（みかん）

「S さん」の父親が数十年前に植え付けた木
(赤尾木字加世間 1 7 8 8－2)



雑草の処理等「S さん」が行っている
(赤尾木字加世間 1 7 8 8－2)



現在みかん以外の栽培はしていない
(赤尾木字加世間 1 7 8 8 - 2)



■所有者不明土地

2. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 6

相続人の方はご自身の土地と認識していなかった。すでにお亡くなりになっている父親からの引き継ぎがなかったことから長い期間管理者不在で放置されていた土地である。

(赤尾木字加世間 1 7 8 6)



所有を継続のご意思のため、現在は相続登記を進めていただいている。
(赤尾木字加世間 1 7 8 6)



図表 4 地域（土地）の位置図

■所有者不明土地

①対象土地. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 8 - 2

②対象土地. 鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 6

■黄色の土地（所有者：奄美イノベーション株）

鹿児島県大島郡龍郷町赤尾木字加世間 1 7 8 7



(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）

1) 具体的な取組の内容

■近隣聞き込み調査

赤尾木字加世間近隣「Hさん」宅を訪問。

Hさん証言

①「1788 - 2」の所有者は亡くなり、息子が後を引き継いでいる。大勝に住んでいる「Sさん」との情報。自宅住所は不明。

■近隣聞き込み調査

赤尾木字加世間近隣「Mさん」宅を訪問。②「1786」について関係すると思われる「Kさん」を紹介いただき、連絡先を教えてください。

■得られた情報もとに「Kさん」にお電話。後日面談することとなる。

■「Kさん」と面談

Kさん証言

他人の土地だと思っていた。

②土地「1786」の登記名義人は父方の祖父。お父様とお父様のご兄弟はすでに他界している。。土地を売却する意思はない。

当社から「Kさん」と姉弟にて「1786」について遺産分割協議を行っていただくようお願いする。

Kさん証言

①「1788 - 2」土地について登記名義人から先祖が譲渡され引き継いできた。共同墓地として集落に提供した土地も登記名義人から同時に譲渡された土地。祖父の引っ越しに伴い、その共同墓地の管理を地元の「漁師さん」に依頼。謝礼として①「1788 - 2」の土地を「漁師さん」に贈与したと聞いている。「漁師さん」は昨年他界されている。

当社からの依頼：

「S さん」住所をご存じでしたら教えていただきたい。

「K さん」対応

「S さん」宅と一緒に訪問し、自宅住所を教えてくださいました。その日は不在でした。

■「S さん」と面談

後日 14:00 頃に直接自宅訪問し、奥様に事情を説明。17:00 に再度伺うこととする。

「S さん」ご本人と面談。

父親が何十年も農耕してきた畑で今後は「S さん」が畑として使用すること。登記が正しくされていないことで今までトラブルもなく、今後売買する考えもないので所有権変更登記できなくても問題ないと考えている。

隣接する弊社所有地に道路付けが必要になることはご理解くださり、道路分の土地提供にはご承諾いただく。条件は後日改めて協議とする。

■「S さん」と現地面談

国土調査がされており杭も一部確認できる状態。当社が希望する 4 メーター分の道路について想定位置を現地で確認させていただく。土地の権利関係を明確にするために所有権の変更登記していくことを確認する。「S さん」から登記手続きのサポート依頼を受ける。

■「S さん」に移転登記するために必要な証拠集め

㊦①土地「1788-2」の納税者を確認。免税点のため、課税なし。

㊦①土地「1788-2」（地目：畑）の耕作者を確認。耕作者として「漁師さん名義」の登録は無し。

㊦平成 7 年実施された①土地「1788-2」国土調査の際の境界立ち合い者を確認。「漁師さん」ではない別人が立会い者だった。個人情報のため、立会い者は開示されない。

■「S さん」所有の証拠がない中で所有権変更登記をする方法の検討

・司法書士へ相談し、以下の提案を受ける。

①奄美イノベーションと「S さん」で売買契約を締結、利害関係を作る

- ②奄美イノベーションが裁判所に申立てを行う
- ③裁判所から管理人の選定（予納金を奄美イノベーションが納める）
- ④「S さん」が管理人から土地を評価額で購入
- ⑤「S さん」が所有権登記
- ⑥本事業で必要となる道路分を分筆

■国土調査に実際に立ち会った人物調査を継続。

聞き込み調査から前所有者である「K さん」の父親（所有権未登記）だと大凡判明する。

「K さん」に国土調査の調査票を閲覧する権限を委任いただき、当方で閲覧。立会い者が「K さん」の父親であることを役場の資料にて確認する。国土調査が行われた時にはすでに「漁師さん」に所有者は移行（所有権未登記）していたが、立会い者が「K さん」の父親であり相続人の「K さん」は、「S さん」が土地所有者であることをすでに公言いただいているため、「S さん」所有土地であることに疑義がないことを再確認する。

■売買契約書作成

「S さん」と「奄美イノベーション」間の売買契約書を作成。

■相続人調査

司法書士との打ち合わせを踏まえ、土地登記名義人の戸籍調査を行う。

■司法書士と協議

登記名義人の戸籍が存在しており、相続人の記載はなし。

司法書士は戸籍が存在している時点で奄美イノベーションが申立人になることは難しいとの見解を示す。

■司法書士から提案

「S さん」にて申立てを行うことに変更。

「S さん」が長期間所有者として占有使用している公的証明はないため、司法書士先生にて「S さん」の土地使用及び管理状況を調査し、調査内容を根拠として「S さん」にて申立てを行う。

■1/27 司法書士先生が現地調査を実施。

「S さん」から「取得の経緯」・「取得時期」・「土地の使用内容」等を詳細にヒアリングを実施する。

土地の形状、境界、管理状況を現地確認する。

■司法書士にて調査した結果を資料としてまとめ、2/13 に清算人選任の申立てを「S さん」にて行う。

■2/22 裁判所から予納金を納めるよう通知が届く。

2) 問題となったこと・苦労したこと

①「1786」土地について「K さん」は所有者の認識がなく他人の土地と考えていた。

②「1788 - 2」土地について登記名義人から先祖が譲り受けた経緯の証明とその後「漁師さん」に贈与された経緯をどのように証明して現所有者の「S さん」に所有権登記を変更していくのか2転3転しながら対応を進めた。

③「しま」ではトラブル等の心配がないことから権利保全の意識が総じて低い。

奄美大島群島で正しく登記がされていない土地はかなりの面積に及ぶ。相続登記の義務化が意識改善につながることを期待しているが、費用の捻出が足枷になり相続登記できない理由もあるため、「奄美大島群島」全体の低収入世帯数の改善も大きな課題と感じる。

上記②は「S さん」が所有者であることを示せる証拠がない中で、土地購入者として利害関係を持つ「奄美イノベーション」が裁判所へ申立てを行う方向で一旦検討を進めたが、登記名義人の戸籍が存在しないことを想定しての方法だった。

実際は戸籍情報が存在し、内容は登記名義人は死亡しており、相続人の記載はなく、相続人が「いる」・「いない」が不明な状況となっており、「相続財産法人」が成立する状態と判断。その場合、司法書士の見解は民法 264 条の 2 の所有者不明土地に該当しないと判断をされた（相続財産法人という所有者が存在しているため）。

司法書士の助言に従い、民法 951 条以下の手続きで対応することとする。

民法 952 条の利害関係人の定義は、民間の購入希望者では「利害関係人」に該当せず、奄美イノベーションにて清算人の選任申立てはできないと判断。

なお、戸籍情報がない場合は、登記名義人が死亡していることを公証する公的書類が存在しない以上、所有者不明の手続き（民法 264 条の 2）を行える余地があるとの見解。所有者不明（民法 264 条の 2）に該当すれば「民間購入希望者」も「利害関係人」にあたりうると立法担当者は述べているため、利害関係人を証明する資料として現所有者との売買契約書の締結をすることで申立ての根拠とすることができる。

登記名義人の戸籍情報が存在したことで所有者不明土地に該当しないとの考えに当社内で疑問を感じたため、助成金の窓口担当を介して国土交通省の土地対策課にご意見を頂戴した。

以下、土地対策課ご回答

民法の規定では、相続人が不在である場合には、家庭裁判所が利害関係人等の請求に基づき相続財産清算人を選任することとされております。

所有者不明土地法施行令第 1 条に基づく所有者探索を行い、相続財産清算人が確認できた際には、当該者と連絡を取り、土地の使用等について相談を行うことが考えられます（この場合は所有者不明土地にはなりません）。

一方、相続財産清算人が確認できなかった場合や、確認できたものの連絡がとれず、固定資産課税台帳等からも他に土地所有者と思料される者が判明しないなどの場合には、所有者不明土地に該当すると考えられます。

なお、本件における関係者（奄美イノベーション）が相続財産清算人制度上の利害関係人にあたるかどうかについては当省では判断ができません。

また、あくまで一般論にはなりますが、「S さん」による土地の占有が長期間続いている場合には「S さん」による時効取得ができる可能性があるかと思われます。

※民法に基づく制度（相続財産清算人制度や同制度上の利害関係人のほか、時効取得等）については当省ではなく法務省の所管となりますので、詳細についてはお近くの法務局、弁護士又は司法書士等の然るべき専門家に改めてご相談ください。

本件は、相続財産清算人は確認できず固定資産課税台帳への登録もすでに亡くなっている天保生まれの土地所有者登記名義人が納税義務者として登録されていた。なお、免税点のため納税義務がなく滞納の問題はない。前述の状況を土地対策課のご意見に照らし合わせると本件は所有者不明土地と判断され、相談していた司法書士の見解とは相違

することになる。

土地対策課から可能性を示唆いただいた「時効取得」につきましては、司法書士の見解はいつから「所有者としての意思を持ち占有使用を開始したか」提示できる証拠がないため、時効取得は難しいとの見解でした。経緯を詳しく知る「Kさん」や近隣の方に証言協力いただけたとしてもそれだけでは証拠として「弱いとの判断」で時効取得も断念した経緯です。

所有者不明土地か否かの判断および時効取得について改めて司法書士交えて意見交換、検証を継続します。

■本ケースは所有者不明土地を所有者として管理、占有使用している「Sさん」がおられたことから集落の事情も含めた土地の経緯を複数人からヒアリングする必要があり、また、関係者が増えたことで交渉事や検討案件も増え、時間と労力が必要となりました。加えて、使用権を利用することができなくなり「Sさん」との売買交渉が決裂した時点で早々目的達成が不可能となる状況でしたが、粘り強く「Sさん」と調整を図り、また、運よく大変理解のある方だったことから接道分だけの土地でも承諾を取りつけることができ、それによって新たな経験を積むことに繋がり実りある業務を遂行できました。

■費用負担について当社側が申立てを行い、助成金を活かして司法書士費用、予納金費用等を申請し処理したかったが、申立人が「Sさん」になったことで複雑化し、当社が司法書士費用や予納金を負担することを断念した。登記を正しく正常化して未利用地の再生へ繋げる助成金の主旨に合致していながら上手く活用できなかったことが悔やまれる。当初想定していた奄美イノベーションにて申立てを行っていたら助成金の活用が複雑化せずスムーズだったと考えられる。なお、これは助成金の仕組みの問題ではなく、接道土地の売買交渉、司法書士との協議、実際の申立て、助成金の期限等を考慮し、各交渉を進めていく中で費用の負担に関する取り決めまで「Sさん」とフィックスに至らなかったことが主な要因と認識している。

3) 工夫した点、特徴等

情報を開示いただけるよう素性と目的を詳細にご説明し、正確に多くの情報をより具体的にヒアリングすることに努めました。

「しま」や「集落」のことを考えてより良くしていく取組であることをご理解いただけ、自然に情報をいただけるようになり、最初は「S さん」という管理者のお名前しか判明しませんでした。そこから具体的に住所までたどり着くことに至り、前進することができました。

関係者皆が WINWIN になる提案を心掛けることで自己都合だけのお願いにならない工夫。

「S さん」との交渉で配慮した点

- ① 費用負担について
- ② 集落に配慮した工事
- ③ 自然に配慮した工事
- ④ 集落内の活気に結び付く事業提案
- ⑤ 「S さん」が当社に協力したことで集落の不満をかってしまわないこと
※近隣に喜ばれる事業協力者として「S さん」の立場を確立する努力

(6) 今後の取組予定・見通し

- ① 2 月 13 日 → 「S さん」にて裁判所に申立て実施
- ② 2 月 22 日 → 予納金の通知を受領
- ③ 3 月上旬 → 予納金を振込み
- ④ 未定 → 裁判所から管理人が選任される
- ⑤ 未定 → 管理人から「S さん」が評価額で土地を購入する
- ⑥ 未定 → 地目：畑 農地法の 3 条申請が必要
- ⑦ 未定 → 「S さん」名義に所有権登記
- ⑧ 未定 → 「S さん」と「奄美イノベーション」間で接道面積分を売買契約締結
- ⑨ 未定 → 地目：畑 農地法の 5 条申請が必要
- ⑩ 未定 → 分筆・奄美イノベーション名義に登記

現状③の段階です。今後管理人が選任後に「Sさん」にて土地を評価額程度で買い取りを行い、所有権登記を行います。但し、地目が畑のため、農地法の3条申請が必要となり、各種手続きを経て所有権登記が「Sさん」に変更できた後に接道分面積の土地売買契約を進めます。面積と金額を明確にするため、当社手配にて事前に測量を行います。その後計画道路を明確にし、集落内へ説明会を行います。集落住民は近い関係で共同体のように生活している状況を踏まえ道路工事の説明および未利用地での事業計画を説明いたします。

「Sさん」から購入する道路用地については私道の扱いになりますが、砂浜沿いにある他土地に車で侵入できることになり、隣接して続く他未利用地の再生にも結び付く想定があるため集落内の住民に限らずすべてに人が通行できる道路として開通することを住民の皆様にご説明をし、円満な形で工事の後押しをいただける状態を確保したいと考えています。

なお、ここからは若干余談になりますが今後の進め方として下記記述いたします。本件はまだかなり期間を要します。懸念は「Sさん」が心変わりしないかが心配なところ。いざとなつて売買契約不成立は避けなければなりません。現状は「Sさん」を強制できる権限は当社には一切なく、できることは信頼関係を維持していくのみです。現状「Sさん」に変更登記するための申立てまでの段取りをし、前に進められたのは当社の功績であることに間違いはないのですが、売買契約を締結できなければ未利用地を再生する計画は完全に頓挫してしまいます。売買の話をもとめて契約締結に至るまでにはまだ6ヶ月～10ヶ月ほど期間を要するだろうと想定しており、「Sさん」や司法書士と変わらずにコミュニケーションを図り、一緒に進めていく関係を継続する必要があります。

しまには昔から続く伝統に「はまおれ」や「船漕ぎ大会」があります。また、地域によっては複数の集落が集まって開催する「バレーボール大会」「駅伝大会」「バスケットボール大会」等のスポーツイベントやビーチクリーンなどの環境保護活動も毎年一定の期間に開催します。

昨年はコロナ禍でしばらく中止だった「8月踊り」も復活する予定でしたが、台風の影響で結局中止となってしまいました。その他にも花火大会等もあり、約6万人の島民が無病息災と豊作を願いつつ、人とのつながり、協力関係を重んじてそれぞれ個々で忙しくしていながらも仕事終わりの夜や日曜日の休みの日にイベントに向けた準備を手伝います。当社も会社が所在する笠利地区の29集落や社員が多く住まう集落においては積極的に活動に参加し、集落に関わりをもっています。加世間がかかわる「手広集落」との交流は今回をきっかけに繋がりを増やしていきたいと考えます。当社は奄美群島全体の「伝統・伝説・文化」を守り、次世代に繋ぐことに加えて、「しまの人々が豊かになる」ことも目指

しているところであり、集落に活気がでる活動や人口増加に繋がる手助けができればと考えます。

また、そのような集落との関わりと当社の活動そのものが理解に繋がり、本件売買契約が成立する一助となれば願ったり叶ったりだと思います。

以上