

**令和6年度
所有者不明土地等対策モデル事業**

実施結果報告書

令和7年3月

一般社団法人地方創生パートナーズ

目次

1. 業務の目的	P 4
2. 事業内容	P 4
3. 業務フロー	P 4
4. 猪名川町の概要	P 5
(1) 位置	P 5
(2) 人口、世帯数	P 5
5. 対象地区の概要	P 6
(1) 概要	P 6
(2) 位置	P 6
(3) 対象地区の人口、高齢者数	P 6
6. 対象不動産の概要	P 7
(1) 物件	P 7
(2) 建物の状況	P 7
(3) 建物本体の課題	P 8
7. 対象地の債務履行状況	P 8
8. 所有者探索（相続人）調査	P 8
9. 本業務に至る背景	P 9

10. 事業者（一般社団法人地方創生パートナーズ）の概要	P 9
11. 業務工程と内容	P 11
12. 所有者不明土地建物管理命令申立書について	P 10
(1) 申立ての趣旨	P 10
(2) 申立ての原因	P 10
(3) 所有者不明土地法第42条第5項による申立て	P 11
(4) 所有者不明土地建物管理命令の申立てをする場合 (民法第264条の8)、本件建物に必要な管理項の内容	P 11
13. 管理人選任について	P 12
14. 所有者不明土地建物管理制度に関わる活動	P 13
15. 工夫した点	P 14
16. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定までの経緯	P 14
17. 所有者不明土地円滑化等推進法人の流れ	P 15
18. 猪名川町が求める推進法人の役割	P 15
19. 所有者不明土地円滑化等推進法人申請書について	P 16
1 添付書類	P 16
2 実施する業務	P 17
20. 所有者不明土地円滑化等推進法人の権限	P 17

2 1.所有者不明土地・建物管理命令の状況	P 1 8
2 2.所有者不明土地対策計画について	P 1 8
2 3.近畿地方整備局との連携	P 1 8
2 4.本業務に関連した取組み	P 1 9
2 5.相続・空き家対策セミナー&個別相談会開催	P 2 0
2 6.マスコミ取材	P 2 3
2 7.課題	P 2 4
2 8.提言	P 2 4

1. 業務の目的

- (1) 所有者不明土地建物管理制度を活用し、管理不全の土地・建物及び低未利用土地を解消
- (2) 猪名川町における「所有者不明土地利用円滑化等推進指定法人」の指定

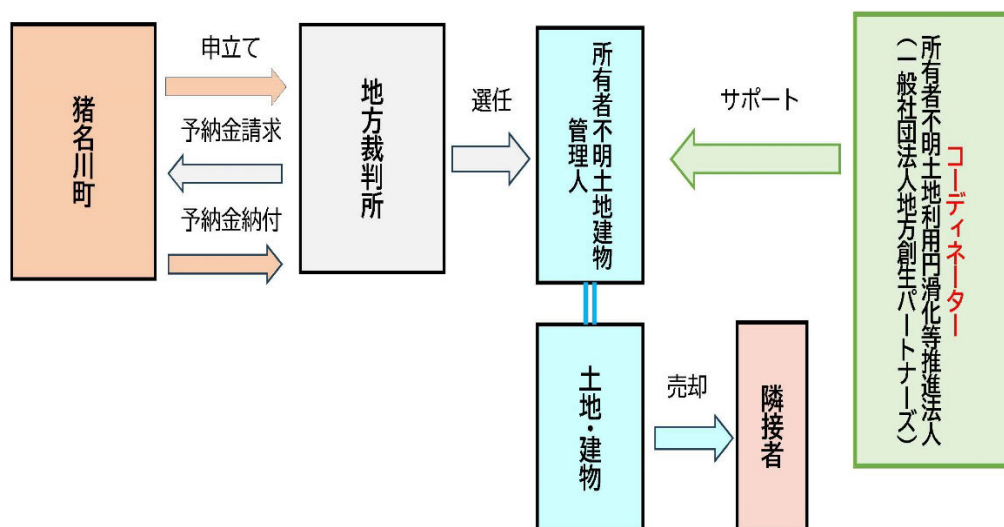
2. 事業内容

- ・ 所有者不明土地建物管理制度を活用した「所有者不明土地建物管理命令」の申立て
- ・ 裁判所から管理人選任後、隣接土地所有者へ売却を行うことで、周辺住環境の改善等に資する。
- ・ 所有者不明土地・建物管理命令の申立てに関わる書類作成を町から委託を受け、申立てに係る時間を短縮
- ・ 猪名川町「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定申請

3. 業務フロー

本業務では、猪名川町が神戸地方裁判所へ「所有者不明土地及び建物財産管理命令申立書」を提出した。

現在、本地方裁判所からの回答待ちである。



4. 猪名川町の概要

(1)位置

猪名川町は、兵庫県南東部に位置し、北を丹波篠山市、東を大阪府能勢町、西を三田市、南東を川西市、南西を宝塚市に接しています。面積は90.33Km²で、東西に約8Km、南北に約18Kmと、南北に細長い町域となっています。地勢として、町の最北部に阪神地域最高峰の大野山を位置し、その源を発する猪名川が町の中央を南北に流れ、その周辺には帯状の平地が形成されています。



(2) 人口、世帯数

総人口 28,644 人

男13,639 人 女 15,005 人

世帯数 12,476世帯

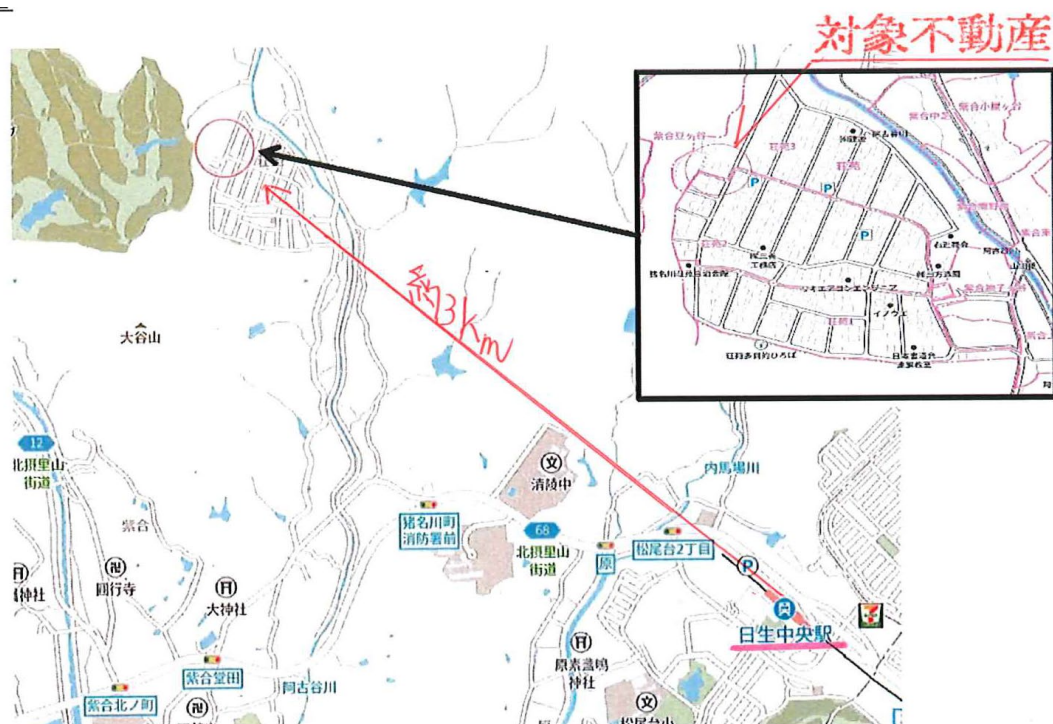
令和 6 年 12 月 31 日現在

5. 対象地区の概要

(1) 概要

対象地は、能勢電鉄日生中央駅北西約 3km に存する約 350 戸の小規模団地の 1 戸である。1970 年代の入居開始から 50 年が経過し、住民も高齢化が進み、空き家も増え始めている。

(2) 位置



(3) 対象地区の人口、高齢者数

世帯数 289世帯

男性人口 279人

女性人口 296人

人口 575人

高齢者人口(65歳以上)

男性人口 113人(高齢化率40. 50%)

女性人口 130人(高齢化率43. 92%)

人口 243人(高齢化率42. 26%)

(令和6年12月31日現在)

6. 対象不動産の概要

(1) 物件

土地:猪名川町荘苑

宅地 面積:149.11㎡

建物:居宅、木造瓦葺二階建、1階63.99㎡、2階29.97㎡(計93.96㎡)

(2) 建物の状況



隣の民家と軒を接しており、2階建の屋根上の温水器が落ちれば、確実に民家を直撃し、危険な状況になっている。外観からの判断によるが、車庫には本人所有と思われる車両があり、また、内部動産は死亡当時のままと思われる。



2階建の屋根上に温水器が置かれており、ワイヤーで留まっている状況である。瓦屋根も劣化しており、一部が落下している。

(3) 建物本体の課題

- ① 対象地の所有者は、平成4年に死亡し、そのまま放置されている。
永年放置された結果、屋根瓦や壁の崩落、特に隣接地に軒が接している2階屋根上に存する温水器の落下の危険性があり、他人の生命及び財産に危害を加える可能性が高い状況になっており、早急に処分をしなければならないといった課題がある。
- ② 外観からの判断によるが、車庫には本人所有と思われる車両があり、内部動産も当時のままであると思われる。こうした動産も含め、どう処分していくかが課題となる。
- ③ 相続人調査をどうするか？特に相続放棄者の把握が困難である。
- ④ 抵当権の設定等が存在しているが、残債があるのか？抵当権抹消をどうするのか？といった課題がある。

7. 対象地の債務履行状況

対象地の所有者は、平成4年に死亡したが、配偶者、子、兄弟姉妹とも相続放棄を行った。

所有者は、既に死亡しているため、平成20年に抵当権者の代位登記により、所有者の兄弟姉妹2名が所有者として相続登記されたが、その後、当該兄弟姉妹とも相続放棄を行ったため、現在、法定相続人は不存在の状態に至った。

対象地には、抵当権設定登記が複数存在していたが、住宅ローンの債務者は、団体信用生命保険の適用により完済しているが、抵当権設定登記自体は抹消されていない。

8. 所有者探索(相続人)調査

猪名川町が所有者探索(相続人)調査を行ったところ、(登記上の所有者)所有権登記名義人は平成4年に死亡し、相続が発生している。

当初より法定相続人は存在したが、すべての該当する法定相続人は次々と相続放棄を行ったため、最終的には法定相続人が不存在となった。

相続放棄をしていることは、土地や建物の登記簿謄本や戸籍謄本等には記載されないため所有者探索(相続人)調査には時間を要した。

家庭裁判所には、相続放棄・限定承認の申述の有無の照会書を提出した。

債務の履行状況については、各抵当権者に照会を行った。

9.本業務に至る背景

一般社団法人地方創生パートナーズは、猪名川町と「空家等及び法定外空家等の対策に関する協定」を締結していた。

一般社団法人地方創生パートナーズと猪名川町は、当該所有者不明土地、建物において、他人の生命及び財産に危害を加える可能性があることを鑑み、当該不動産の対応を協議した。協議結果、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条第2項及び同上第5項に規定に基づく「所有者不明土地・建物管理命令」の申立てに対応することになった。

今後、所有者不明土地・建物が増加されることが予想されることから、猪名川町の「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の公募に応募し、令和6年9月5日に「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に指定された。

10. 事業者（一般社団法人地方創生パートナーズ）の概要

事業者：一般社団法人地方創生パートナーズ

代表：代表理事 三坂 友章

団体所在地：兵庫県西宮市甲子園浦風町3-6

設立年月日：西暦2020年（令和2年）6月1日

設立目的：国、自治体、事業者及びNPO法人等各種団体との連携・協力により、空き家・空き地対策等まちづくりの相談・支援をすることにより、まちづくりの推進を図ることを目的とする

構成員：司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士等の法律専門家、不動産業者、遺品整理士等実務に携わっている者 26名（令和7年1月末現在）

主な事業

- ・ 国土交通省「令和5年度、令和6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」
- ・ 国土交通省「令和6年度空き家対策モデル事業」
- ・ 兵庫県西宮市、尼崎市、伊丹市、川西市、宝塚市、三田市、猪名川町、大阪府池田市、豊中市の9市町にて「相続・空き家対策セミナー」&個別相談会開催
上記セミナー&個別相談会によって、空き家だけでなく、空き地対策の相談多数あり。

11. 業務工程と内容

- ① 6月 猪名川町と地方裁判所及び一般社団法人地方創生パートナーズ(司法書士等)との事前調整
 - ・物件概要説明
 - ・所有者不明状況になっている
 - ・永年放置された結果、屋根瓦や壁の崩落、特に隣接地に軒が接している2階屋根上に存する温水器の落下の危険性があり、他人の生命及び財産に危害を加える可能性が高い状況になっており、早急に処分をしなければならないこと。
 - ・地方自治法第211条第1項(予算事前議決の原則)の規定に基づき予算を確保していることから、予納額については、●●円以内に収めていただきたいこと。
- ② 9月 猪名川町と一般社団法人地方創生パートナーズ(司法書士)との所有者不明土地建物管理命令申立書作成の業務委託
 - 猪名川町と所有者不明土地建物管理命令申立書、上申書について協議
 - ・猪名川町においては、所有者不明土地建物管理命令申立書作成を行うための経験、人材の確保が困難なことから、猪名川町は、一般社団法人地方創生パートナーズ(司法書士)に業務委託を行った。
- ③ 10月31日 地方裁判所に「所有者不明土地建物管理命令申立書」、「所有者・共有者等の探索等に関する報告書」、上申書、収入印紙、切手を提出
所有者不明土地建物管理人申立てに係る収入印紙2,000円分及び切手8,000円分を提出した。
- ④ 現在 地方裁判所からの連絡待ち
 - ・神戸地方裁判所伊丹支部にとって所有者不明土地建物管理制度の管理命令申立が初の事例であったため、調整に3か月の時間を要している。

12. 所有者不明土地・建物管理命令申立書について(要旨)

(1)申立ての趣旨

- ・対象土地について所有者不明土地管理人による管理を命ずる
- ・対象建物について所有者不明建物管理人による管理を命ずる
- との裁判を求める

(2)申立ての原因

- 1 本件土地が、民法上の所有者不明土地に当たることを基礎づける事情
- 2 発令の必要性
 - (1) 本件土地につき、以下の事情があるため、所有者不明土地法第42条第2

項の「その適切な管理のため特に必要がある」事情があると判断した。

- ① 本件土地は登記簿上、権利部[REDACTED]に抵当権設定登記が存する。

本件土地所有者は既に亡くなっており、その法定相続人に該当する者は全員相続放棄をしており、現在相続人不存在である。

- ② 本件土地には車両が放置されている。当該車両の所有者を確認することができておらず、自動車検査証の存在場所も不明である。

- (1) 本件土地上に植栽が繁茂し、おそらく数年間、植栽の剪定や芝生、雑草の手入れが行われておらず、伸びきった草木が隣地に越境する勢いである。
また、正面から見た外観からも手入れのなされていない空き家が一瞥して推知される。

(3) 所有者不明土地法第42条5項による申立て

1 本件建物の適切な管理のため特に必要があることを基礎づける具体的事情

- (1) 本件建物につき、以下の事情があるため、所有者不明土地法第42条第5項の「その適切な管理のため特に必要がある」事情があると判断した

- ① 本件建物は、登記簿上、権利部[REDACTED]に本件土地とともに、共同担保として抵当権設定登記が存する。

本件建物所有者は既に亡くなっており、その法定相続人に該当する者は全員相続放棄をしており、現在相続人不存在である。

- ② 本件建物につき、建物内には未だ入ることができない。

おそらく建物内部動産、家財道具は処分されことなく空き家となって以来、そのままの状態で放置されることが推察される。

- ③ 本件建物は木造瓦葺2階建である。当該屋根瓦が本件土地上に数枚落下している。また、隣家にも当該屋根瓦が落下する被害が報告されている。

さらに、屋根上には温水器が設置されているが、これが瓦葺屋根の劣化に伴い隣家へ落下する危険が大いにある。

(4) 所有者不明建物管理命令の申立てをする場合(民法第264条の8)、本件建物に必要な管理行為の内容

- ① 抵当権抹消登記を行う。
- ② 本件建物につき、建物内部に入り、動産・家財道具が残されている場合、それら一切を処分する
- ③ 本件建物は本件建物の屋根瓦の劣化が顕著であり、かつ、近隣に住宅に被害を与える器具があるため、本件建物の売買契約を急ぐ必要がある。
- ④ 屋根上の温水器を何らかの補強あるいは撤去を先行させる必要がある。

13. 管理人選任について

本地方裁判所では、「所有者不明土地建物管理命令申立」の受理が今回初めてとなる。従来通りであれば、弁護士会、司法書士会から推薦を受けた弁護士、司法書士が管理人に選任されるとのことであった。

しかし、時間の経過とともに、2階屋根上に存する温水器が落下し、近隣住民の生命・財産が脅かされる危険性が増すこと、また、これまでの猪名川町との協議に要した時間等を考えると、何の経緯も知らない弁護士、司法書士が選任されることで、また一から新任の管理人に説明するところから開始をしなければならないことは非効率的であり誰の得にもならない。

本地方裁判所には、申立書と併せて、上申書を提出したが、現時点では、管理人選任に関して回答がない。

上申書提出の理由および主旨については、下記の通りである。

1. 理由

- ① 当該空家等は、屋根上に設置されている温水器が落下する危険性があり、経年劣化により瓦屋根や外壁の一部が腐食し飛散する等他人の生命及び財産に危害を加える可能性があるため、早急に対応していく必要があること。
- ② 所有者不明土地建物管理人につきまして、一般社団法人地方創生パートナーズより選任していただきたいこと。当団体は、猪名川町と「空家等及び法定外空家等の対策に関する協定」を締結しており、日頃より相続・空き家対策セミナー及び空き家個別相談会を開催する等、本町の空き家施策の推進を行っていること。
- ③ 令和6年9月5日付にて、法第47条第1項の規定に基づく「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に指定していること。
- ④ 所有者不明土地対策に取り組む本町の補完的な役割を担うとともに、本件においては、管理人として迅速かつ公平に遂行し得る法人となること。
- ⑤ 所有者不明土地(建物)管理命令申立てに係る予納金につきまして、●●円納付させていただきたく存じます。本件の申立てに際し、当該空家等が要因となり、他人の生命及び財産に危害が及ぶことを未然に防止するために、早期解決することとし、その費用を予納するために予算化しています。また、地方自治法第211条第1項(予算事前議決の原則)の規定に基づき予算を確保していることから、予納額については、●●円以内に収めていただきたいこと。
- ⑥ 放置されている車両についても、管理人に処分を依頼したいこと。

14. 所有者不明土地・建物管理命令に関わる活動

令和4年5月頃 猪名川町に隣接者から相談がある



令和6年6月～ 猪名川町と所有者不明土地・建物管理命令申立てに関わる事前協議



令和6年9月 猪名川町と所有者不明土地・建物命令申立書作成に係る委託契約
猪名川町と所有者不明土地・建物命令申立書、上申書について協議



令和6年10月31日 地方裁判所に「所有者不明土地・建物の命令申立書」、「所有者・共有者の探索等に関する報告書」、上申書、収入印紙、切手を提出



現在 地方裁判所からの連絡待ち

(以降予定)

町から地方裁判所へ非訟予納金として保管金の納付



地方裁判所において公告

※所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告



地方裁判所から町長へ所有者不明土地及び建物管理命令決定通知及び管理人の選任



所有者不明土地及び建物管理人として選任された司法書士へ管理人業務委託



地方裁判所が行う所有者不明土地建物管理命令に伴う嘱託登記手続きのため、地方裁判所へ収入印紙(登録免許税分)の提出



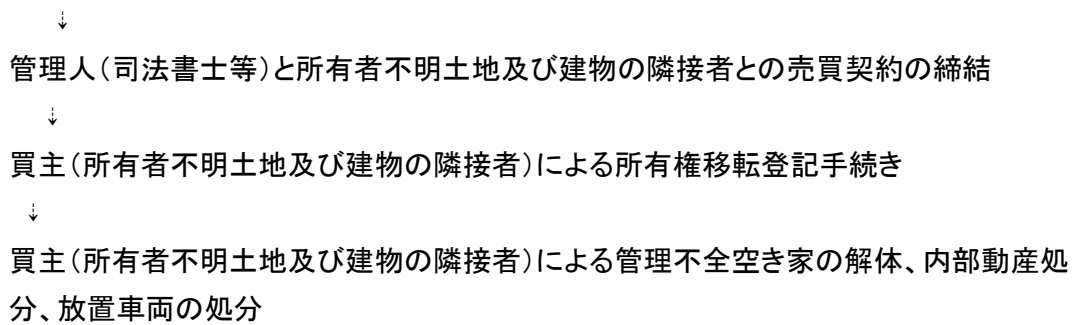
管理人(司法書士等)から法務局へ相続財産法人名義への変更登記手続き



地方裁判所が行う所有者不明土地及び建物管理命令の嘱託登記により、管理人選任の事実の公示



管理人(司法書士等)が所有者不明土地及び建物に設定されている抵当権の抹消登記手続き



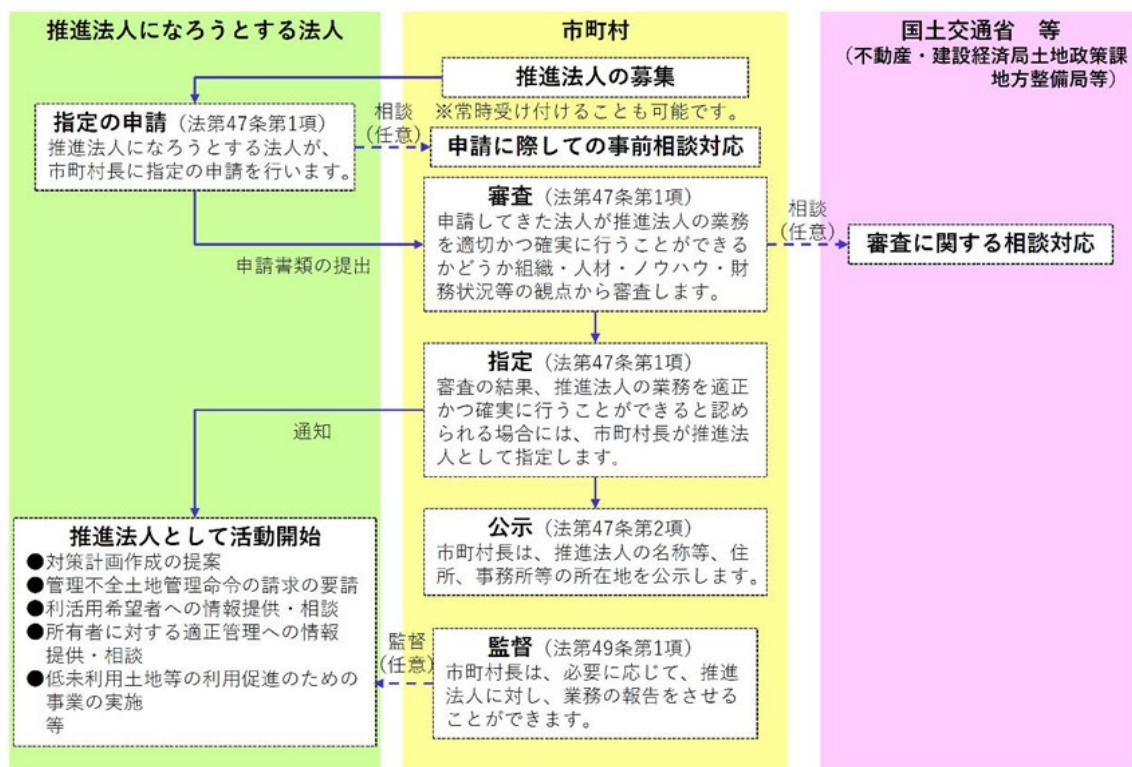
15. 工夫した点

所轄地方裁判所において、所有者不明土地・建物管理命令の申立てを受けるのが初めてであったため、申立書に加え、上申書を提出することによって、申立側の意向を伝えた。

16. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定までの経緯

- ① 令和5年4月1日「所有者不明土地建物管理制度」が施行された。
- ② 令和5年4月27日「相続土地国庫帰属制度」が施行された。
- ③ 一般社団法人地方創生パートナーズは、令和5年5月13日猪名川町において、猪名川町後援の「空き家対策セミナー」&個別相談会を開催した。(以降も継続的にセミナー開催)
- ④ 「空き家対策セミナー」&個別相談会において、猪名川町においては、空き家だけでなく、農地付き空き家、空き地、相続について悩みを抱えている住民が多いことが分かった。
- ⑤ 一般社団法人地方創生パートナーズは、猪名川町と令和5年12月27日付「空家等及び法定外空家等の対策に関する協定」を締結
- ⑥ 猪名川町は、令和6年7月24日付で「猪名川町所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」を作成
- ⑦ 猪名川町は、令和6年8月23日から令和6年8月30日まで、猪名川町HPにおいて、「猪名川町所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定」申請の公募を行った。
- ⑧ 一般社団法人地方創生パートナーズは令和6年9月5日付で、「猪名川町所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定」申請に応募し、採択された。

17. 所有者不明土地円滑化等推進法人の流れ



18. 猪名川町が求める推進法人の役割

- ① 地域福利増進事業等を実施し、又は実施しようとする者に対し、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- ② 地域福利増進事業を実施すること又は地域福利増進事業に参加すること。
- ③ 所有者不明土地（当該所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似しているものを含む。以下この号において同じ。）の所有者に対し、当該所有者不明土地の管理の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該所有者不明土地の適正な管理を図るために必要な援助を行うこと。
- ④ 所有者不明土地の利用の円滑化又は管理の適正化を図るために必要な土地の取得、管理又は譲渡を行うこと。
- ⑤ 委託に基づき、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地の土地所有者等の探索を行うこと。
- ⑥ 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制を図るために必要な事業又は事務を行うこと。
- ⑦ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する調査研究を行うこと。
- ⑧ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発を行うこと。
- ⑨ 前各号に掲げるもののほか、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

19. 所有者不明土地円滑化等推進法人申請書について

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定申請書

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「法」という。）第47条第1項の規定による所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を受けたいので、下記の書類を添えて申請した。

1 添付書類

- ☐ 定款の写し
- ☐ 登記事項証明書
- ☐ 役員の役職名、氏名、住所及び略歴を記載した書面
- ☐ 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- ☐ 前事業年度の事業報告書、収支決算書、貸借対照表又はこれらに相当する書類
- ☐ 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれらに相当する書類
- ☐ 所有者不明土地の利用の円滑化等推進を図る活動の実績を記載した書面
- ☐ 所有者不明土地の利用の円滑化等推進を図る活動を実施する地域を示す図面
- ☐ 法第48条に規定する業務（以下「業務」という。）に関する計画書
- ☐ 猪名川町暴力団排除に関する条例（平成24年条例第7号）第2条第4号に規定する暴力団に該当せず、かつ、暴力団又は同条第5号に規定する暴力団員と密接な関係を有していないことを誓約する書面（様式第2号）
- ☐ 前各号に掲げるもののほか、審査に関し町長が必要と認める書類

2 実施する業務(※該当するものにレ印を記入)

- ☐ 地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(以下「地域福利増進事業等」という。)を実施し、又は実施しようとする者に対し、情報の提供、相談その他の援助(法第48条第1号)
- ☐ 地域福利増進事業の実施又は地域福利増進事業への参加(法第48条第2号)
- ☐ 所有者不明土地(隣接する土地であって、地目、地形、その他類似しているものを含む。)の所有者に対し、当該土地の管理方法に関する情報の提供又は相談その他の当該土地の適正な管理を図るために必要な援助(法第48条第3号)
- ☐ 所有者不明土地の利用の円滑化又は管理の適正化を図るために必要な土地の取得、管理又は譲渡(法第48条第4号)
- ☐ 委託に基づく地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地、その他の土地所有者等の探索(法第48条第5号)
- ☐ 低未利用土地(土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。)の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制を図るために必要な事業又は事務(法第48条第6号)
- ☐ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する調査研究(法第48条第7号)
- ☐ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発(法第48条第8号)
- ☐ その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事業又は事務(法第48条第9号)

20. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の権限

推進法人は、市町村に対して以下の要請又は提案を行うことができる。

- ① 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要があると認められるなどの場合における、法第 42 条各項の規定による管理人に対する地方裁判所による管理命令等※の請求の要請(法第 51条第1項)

※管理不全状態の所有者不明土地に対する、所有者不明土地管理命令や管理不全土地管理命令等

- ② 推進法人の業務を行うために必要があると認められる場合における、所有者不明土地対策計画(以下「対策計画」)の作成・変更の提案(法第 52 条第1項)

21. 所有者不明土地・建物管理命令の状況

法務省民事局によると、令和6年9月末日時点で所有者不明土地・建物管理命令は合計1,399件の申立てがされている。

申立権者は、民法上は利害関係人とされ、所有者不明土地特措法や空き家特措法では市町村申立てが可能とされている。

しかし、市町村等を除いた利害関係人の申立てが1041件で、市町村等の申立ては358件である。管理人の属性としては、弁護士が約76%、司法書士が約23%、土地家屋調査士が1%となっている。

今後、市町村申立て案件が増加するものと思われるが、市町村には予算が限られており、ノウハウ、人材も揃っているとは必ずしもいえない。また、都市部以外では弁護士、司法書士が対応してくれるとは限らない。こうした状況から、市町村の業務を補完してくれる推進法人の役割が高まってくるものと思われる。しかし、推進法人は、令和6年11月時点で全国6団体に過ぎない。今後、団体や人材の発掘、育成が求められるものと思われる。

22. 所有者不明土地対策計画について

対策計画を作成するにあたっては、国は、「所有者不明土地や低未利用地等の土地の利用の円滑化等を図るための補助金や税制等」を整備している。

こうした制度があることも知ったうえで対策計画を策定することが必要である。

一般社団法人地方創生パートナーズは、所有者不明土地等対策事業費補助金について把握するために、猪名川町とともに近畿地方整備局に訪問し、説明を受けた。

なお、所有者不明土地等対策事業費補助金を受けるためには、所有者不明土地対策計画を作成する必要があるが、平成7年1月時点で、全国36自治体が作成しているにとどまっている。

23. 近畿地方整備局との連携

一般社団法人地方創生パートナーズでは、近畿地方整備局と不定期に状況報告等連絡を取り合っている。

本事業においては、猪名川町に対して、「所有者不明土地対策計画作成のメリット」や対策計画を策定した場合の国からの「所有者不明等対策のための予算・税制・支援体制」の説明を受けることができた。

当団体は、実務面からの課題や改善点等の報告を行うことによって、制度の改善を行っていただいている。

また、ネットワークを共有し、近畿地方整備局のみならず、他の地方整備局、他団体等に対しても広がりを見せている。

今後、各地方整備局が、その地域の団体と情報交換等を行うことで、更にネットワークが広がってくるものと思われる。

また、所有者不明土地対策のみならず、空き家対策との総合的、一体的な意見交換を行っていくことも有意義である。

24. 本業務に関連した取組み

猪名川町危険空家等対策協議会に参加し、意見を述べた。

猪名川町では「発生抑制」、「流通・活用」、「適正管理」を基本方針として、空家等対策計画を策定している。

一般社団法人地方創生パートナーズは、猪名川町と令和5年12月27日に空き家対策協定を締結しており、令和6年9月5日に全国4事例目となる所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定された。

国土交通省は、空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進していくという方針を示している。

空き家対策と空き地対策を一体的・総合的に進めていくためには、まずは、猪名川町内に空き家にとどまらず、所有者不明土地・空き地等の低未利用土地の実態把握をし、課題を明確にする必要があるものと思われる。

一般社団法人地方創生パートナーズでは、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として、将来的には、所有者不明土地対策特措法に基づき、「所有者不明土地対策計画（案）」を提出したい旨を伝えている。

なお、猪名川町危険空家等対策協議会の役員改選時には、「空き家」及び「所有者不明土地」の一体的且つ総合的な対策を行っていくことも提案できるよう検討していく方針である。

25. 相続・空き家対策セミナー＆個別相談会開催

「相続・空き家対策セミナー」＆ 個別相談会

相続登記をしないとどうなるの？
空き家を管理しないとどうなるの？

参加
無料

日 時：令和6年7月21日（日）

午後1時～午後4時（受付開始午後12時30分）

会 場：猪名川町日生公民館大集会室

（猪名川町松尾台1丁目2-20 日生中央駅前）

お申込み 定員50名（予約不要）

定員に達した場合、入場をお断りさせていただくこともあります。

内 容：第1部 セミナー

- ① 相続登記しないとどうなるの？（司法書士）
- ② 国に土地を寄付できるの？（行政書士）
- ③ 未登記建物について（土地家屋調査士）
- ④ 空き家を管理しないとどうなるの？（不動産業者）
- ⑤ 遺品整理、生前整理について（遺品整理士）
- ⑥ 遺贈寄附サポートについて（READYFOR（レディフォー）株式会社）

第2部 個別相談会（要予約）

猪名川町役場 都市政策課 TEL:072-766-8704

一般社団法人地方創生パートナーズ会員

（司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産業者）

共 催：猪名川町、一般社団法人地方創生パートナーズ

TEL

後 援：兵庫県阪神北県民局、

本セミナーは、兵庫県阪神北県民局の「阪神北☆夢づくり応援事業」の助成金を受けています。



「相続・空き家対策セミナー」&

個別相談会

相続登記をしないとどうなるの？
空き家を管理しないとどうなるの？

参加
無料

日 時：令和6年12月15日（日）

午後1時～午後4時（受付開始午後12時30分）

会 場：猪名川町日生公民館大集会室

（猪名川町松尾台1丁目2-20 日生中央駅前）

お申込み 定員40名（予約不要）

定員に達した場合、入場をお断りさせていただくこともあります。

内 容：第1部 セミナー

- ① 相続登記しないとどうなるの？（司法書士）
- ② 国に土地を寄付できるの？（行政書士）
- ③ 未登記建物について（土地家屋調査士）
- ④ 空き家を管理しないとどうなるの？（不動産業者）
- ⑤ 遺品整理、生前整理について（遺品整理士）
- ⑥ 遺贈寄付について（行政書士）

第2部 個別相談会（要予約）

猪名川町役場 都市政策課 TEL072-766-8704

一般社団法人地方創生パートナーズ会員

（司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産業者）

共 催：猪名川町、一般社団法人地方創生パートナーズ

TEL

後 援：法務省、兵庫県阪神北県民局

本セミナーは、兵庫県阪神北県民局の「阪神北☆夢づくり応援事業」の助成金を受けています。



相続・空き家対策セミナーでは、下記の内容の講演を行いました。

- ① 相続登記の申請義務化
- ② 相続土地国庫帰属制度
- ③ 空き家対策特措法
- ④ 未登記建物の解消について
- ⑤ 遺品整理、生前整理

空き家対策だけでなく、相続に関する内容、相続土地国庫帰属制度等土地に関する講演を行うことで、今までは、空き家や相続の相談だけであったのが、空き地、農地、山林等の処分方法に関連する相談が増えてきた。

一般市民だけでなく、一般社団法人地方創生パートナーズのメンバーも、知識の向上につながった。

猪名川町のみならず、他市でも同様のセミナー、SNS等でも情報発信をすることで、兵庫県では相続土地国庫帰属制度の申請件数が全国2番目となった。

また、相続土地国庫帰属制度に頼らなくても、隣接者や管理者にお譲りしたり、登記上の地目が農地だったものを農地以外に農地転用、地目変更登記を行うことで、売却等有効利用につながっていった。

このように、空き家、所有者不明土地の一体的推進を行うことで成果が出てくると思われる。

令和6年度における猪名川町のセミナー実績は次のとおりである。

- ① 令和6年7月21日 猪名川町日生中央公民館 参加者22名 個別相談3組
- ② 令和6年12月15日 猪名川町日生中央公民館 参加者10名 個別相談0組

猪名川町では行っていないが、他市では、法務局の担当者により下記の講演を行ってもらっている。

- ・相続登記の申請義務化
- ・自筆証書遺言書保管制度
- ・相続土地国庫帰属制度

また、法務省や兵庫県阪神北県民局等国や行政からも後援をもらうことで、関係団体の増加を図っている。

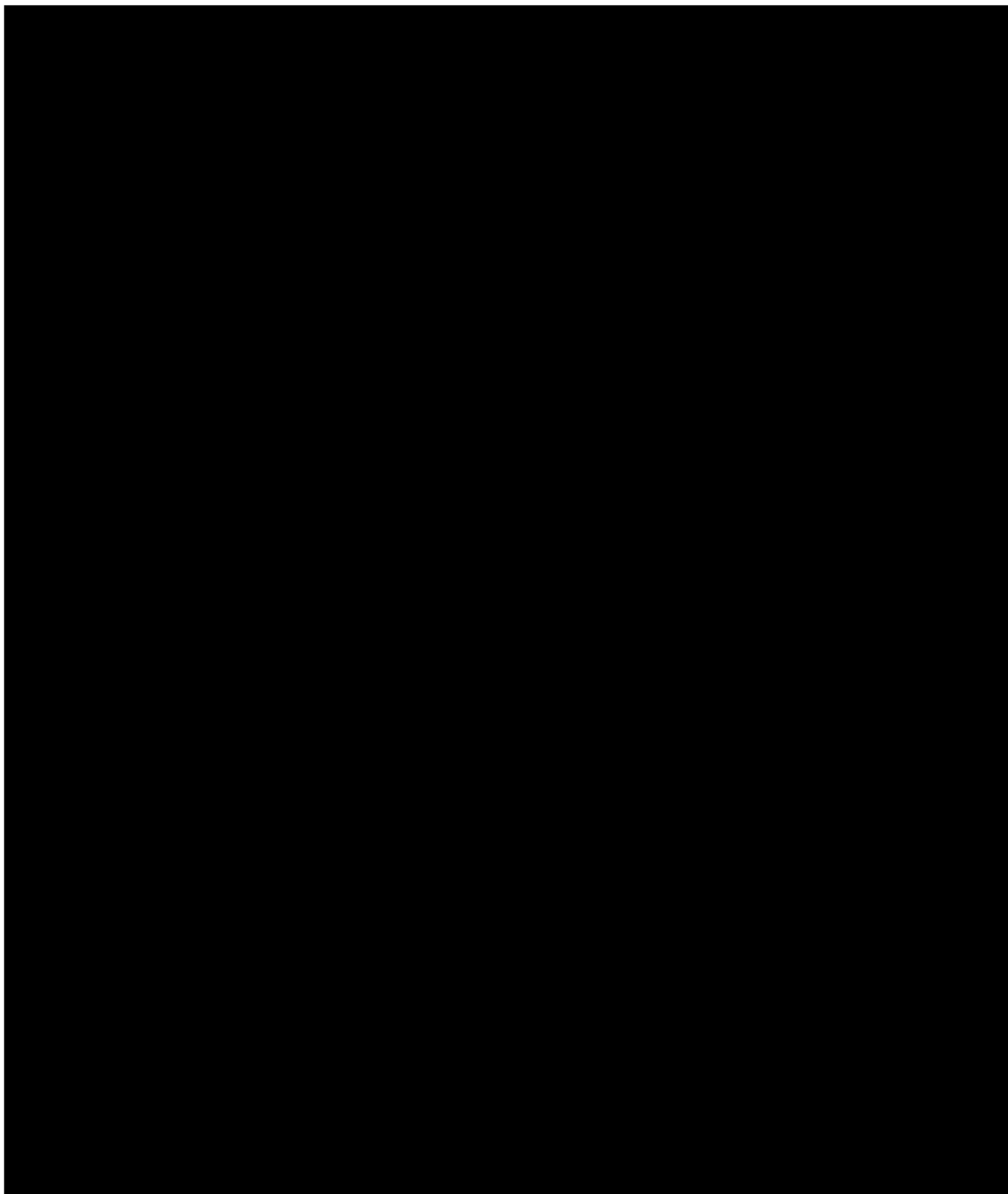
このセミナーでは、利用の円滑化と発生予防を図ることを目的としている。

26. マスコミ取材

今回、新聞に掲載されたことにより、所有者不明土地問題に関心を持つ法律専門家からの問合せが多数あった。

また、行政からの相談にも複数応じた。

すぐに、結果等を求めることは難しいが、今後も地道な活動を行うことが重要であると思われる。



27. 課題

① 所有者不明土地対策推進法人の業務について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第48条には、推進法人の業務が列記されてはいるが、その市町村において、具体的な業務を明確にしていかなないと単に名前だけの法人になってしまいかねない。

連絡を密にすることが課題である。

② 組織力、個人の能力をいかに伸ばすかが課題

一般社団法人地方創生パートナーズでは、セミナーや個別相談会、勉強会、現場体験等人材の育成を行ってきた。空き家、所有者不明土地対策は、法律知識、不動産知識、顧客対応能力が必要であり、組織力、個人の能力をいかに伸ばすかが課題である。

28. 提言

① 所有者不明土地等担当部署の創設を！

市町村内には、空き家担当部局は存するものの所有者不明土地等担当部局が存在していないところが多い。

仮に、担当部局が存在しても、空き家担当部局とは異なっているため、対応部署間での役目が判然とせず担当窓口が決められず、相当の対応がなされない場合がある。

まずは、国から空き家対策部署と所有者不明土地対策部署を一本化していかなければ、都道府県や市町村まで一本化することは難しいものと思われる。

③ 所有者不明土地建物管理制度の周知を！

市町村においては、所有者不明の特定空き家、管理不全空き家の処分に困っているところが少なくない。代執行をするには、時間が掛かるし、人で予算が不足している。

今回、制定された所有者不明土地建物管理制度は、比較的短期間で処分が可能になる。

④ 所有者不明土地対策計画の周知を！

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況を見ると、所有者不明土地対策計画を策定している市町村は36市町村(令和7年1月時点)である。所有者不明土地対策計画を策定すれば、国からの「所有者不明土地等対策のための予算、税制、支援体制」を受けることができる。

もっと周知すべきである。

⑤ 法務省との連携、情報共有を！

令和5年4月27日に施行された相続土地国庫帰属制度は、延べ3万件の相談、申請件数は3,199件となっている(令和6年12月31日時点)。

一方、所有者不明土地法に基づく制度の活用状況を見ると、所有者不明土地対策計画36市町村、所有者不明土地利用円滑化等推進法人6団体、地域福利増進事業3件(令和7年1月時点)である。

所有者不明土地対策と相続土地国庫帰属制度とは密接な関係があり、法務省との連携、情報共有が必要であると思われる。

⑥ 担い手の発掘、育成を！

所有者不明土地対策は、専門的知識を必要とする。団体、人材の発掘、育成が必要である。

また、団体、育成するための仕組みが求められる。

⑦ 所有者不明土地(建物)管理制度の管理人選任について

所有者不明土地(建物)であり、かつ、管理不全空き家等の案件について、市町村申立てを行う場合、市町村が上申書等で管理人候補を要望した場合、優先してもいいことを明文化していただきたい。

これには、下記の理由によるものです。

- ① 他人の生命・財産を脅かす危険性があり、早急に対応すべきこと。
- ② 市町村が管理人要望をする際、事前に、管理人候補と打合せ協議をしていること。
- ③ 所有者不明土地対策推進法人のメンバーから管理人候補を挙げている場合、他の専門家からの協力も見込めること。

一部法律専門家から「利益相反」とか「公平性」に課題があるのではないかとの意見もある。

市町村から所有者不明土地対策推進法人に指定されている団体であり、文字通り、所有者不明土地対策推進する団体からの推薦であり、利益相反や公平性を損なうことは考えにくい。

今後、同様の案件が全国各地で増加することが予想されることから、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」が推薦する然るべき専門家に一任することが速やかな課題解決に繋がるとと思われる。

また、こうした取り組みが所有者不明土地対策推進法人の発展にもつながることが期待される。