

**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

一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

相続登記が義務化され、当協会が運営する無料相談会でも空き地・低未利用地の利活用等の相談案件が多く寄せられている。都市郊外においては、人口減少と過疎化の中で農地等が放置されている現実も超高齢化社会での社会問題となっている。こうした現状に鑑み、自治体と連携を図り、開発事業者や企業から問い合わせが寄せられる土地について、土地所有者の意向確認調査を行い、利活用を図るためにネックとなっている所有者が不明な土地の追跡調査を行うこととする。さらに、自治体と協定を締結し、官民連携の体制を構築していく中で、具体的な施策を展開し、地区の自治会長や老人会長等との連携を深めて、地域の低未利用地、空き地の利活用を図る。開発候補地として選定されていることを土地所有者に周知するための施策としても実施し、行政と地域のパイプ役としてのサポート事業も行っていくこととする。調査をしても所有者が不明な土地がある地域については、新しく制度化された「地域福利増進事業」の取組として県への申請も検討し、その取組の実践マニュアルの作成をすることとする。当法人としては自治体と共に低未利用地等の有効活用が図れる環境を醸成し、制度の普及推進と推進体制を整備していくこととする。

② 対象地域名

宇土市 花園地区 (写真赤枠内：意向調査実施箇所)



③ 対象地域の特性

昨年、助成金を受けて熊本市の所有者不明土地、空き家、空き地の探索を行った中で、都市中心部でも高齢化に伴う跡継ぎがない空き地・低未利用地が散見されていることが分かった。今回は政令指定都市である熊本市に隣接する、宇土市において国道沿いの低未利用地の利活用を図ることとする。一定区域内の特定した所有者不明土地の探索と、高度成長時代に開発され、地域で管理する人がいなくなり、相続処理されないままに放置されている現状を打開する必要がある。通行量が多い国道沿いの市街地から少し離れた集落と集落の間には農地が広がっているが、農業の担い手も高齢化し、後継者がいない中で課題を抱えている。放置されている田畑や、耕作放棄地も多数見受けられる。

④ 対象地域（対象物件）の課題

宇土市内で、市街地から少し離れた国道沿いに空き地や低未利用地があり、市としても開発への取組を行う中で、土地収用が円滑に進まない現実がある。相続人が不明な土地もある。農地については、担い手の高齢化で耕作されておらず、また、誰が耕作しているかわからない実態もある。既に所有者不明土地となっている土地については、時間と手間がかかり、行政としても苦慮している現状がある。地域全体の振興のためにも、まず、国道沿いの開発予定地の所有者の調査・探索を行い、企業誘致の候補地としても準備しておく必要がある。まずは現状調査とその改善で所有者を調べ、連絡を取ることに重点を置くが、併せて、「地域福利増進事業」としての土地の利活用も検討することとする。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

当法人は、一般社団法人の会員が30名を超え、ほぼ全員が士業・専門家であり、豊富な人的財産を活用した業務推進と様々な課題に対応できるノウハウを持っている。また、理事会設置の一般社団法人であるため、課題や個別事案の方針については定期的に理事会を開催して取組んでいる。緊急の課題に対しては、オンライン会議、LINE 交流でタイムリーに行動できる体制を整えている。地域との連携では、自治会長や老人会長等とのヒアリングを行い、地域の活性化への意向も把握することとしている。地域の高齢化による各種課題については、当協会が行う毎月定例の無料相談会を実施しており、この相談会で地域や高齢者の課題等がタイムリーに把握できる。また、様々な機会を通じて終活セミナーやエンディングノートの活用、高齢者支援の視点で相続・遺言の出前講座も実施している。

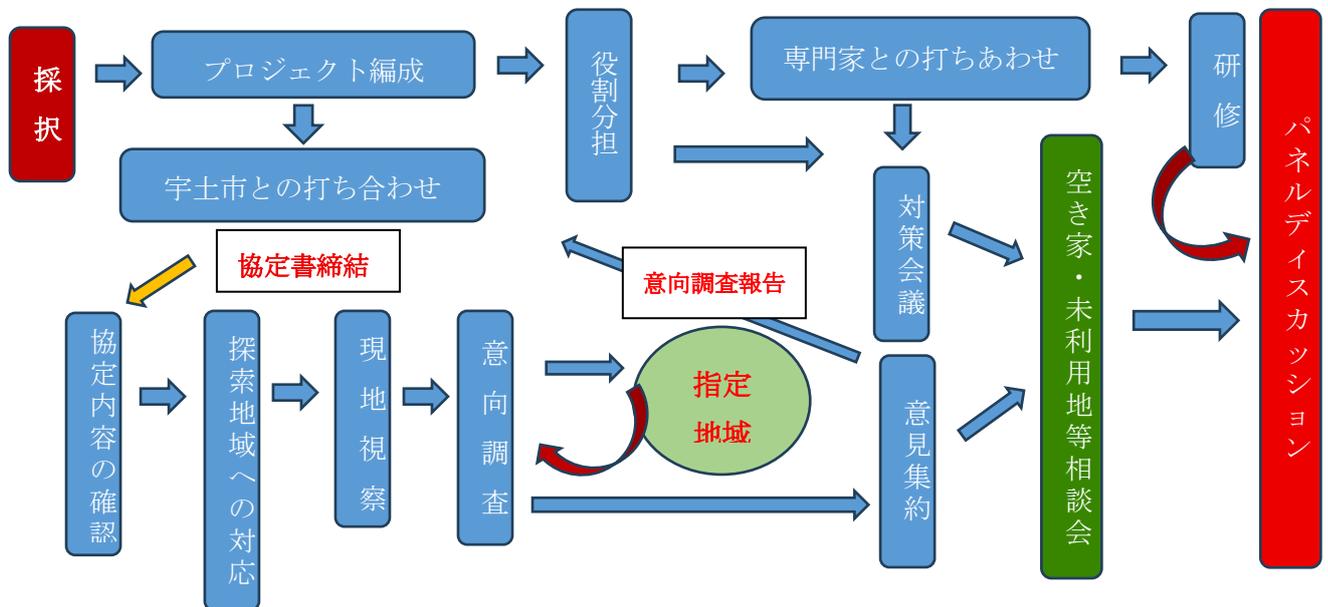
■ 業務フロー

地域踏査・探索から意見集約。そして宇土市全域に広げていくことも考えて空き地や低未利用地活用、及び相続・遺言等の無料相談会の実施も計画した。

未利用地・相続・空き家等の無料相談会は12月6日に実施し、宇土市役所の後援名義もあり応募がほぼ満杯となった。

そうした地域の事情や課題を受け止めて収集した内容をベースにパネルディスカッションを宇土市民会館で行うこととし、コーディネータには九州地方整備局の用地部の■■■■土地調整管理官にお願いし、パネラーの一人には、宇土市商工会の■■■■会長にご参加いただいた。こうして地域の土地探索から無料相談会、そしてパネルディスカッションまで地域に密着した一連の施策展開となった。業務フローは下記の図のとおりである。

図表 1 業務フロー



図表 2 業務フローと関連画像

宇土市との協定に基づく取組

- 対象地域への意向調査9/11・11/20
- 九州地方整備局との連携9/12
 - 令和6年9月12日の打合せ模様
午後二部構成での会議でした。
 - 第一部：■■■■土地調整管理官による説明会・研修
 - 第二部：■■■■による国交省幹部とのテレビ会議
- 専門家との意見交換・研修
11/7・12/14
 - 宇土市役所の捺印文書を印刷するためスタッフを動員で取組
 - 会員を招集し対策会議
 - 会員が手作業で封入を実施
 - 郵送
- 宇土市役所での無料相談会12/6
 - パネルディスカッションの開催 2/15

◇ 業務工程

図表3 業務工程

実施内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
宇土市と連携した所有者不明土地、低未 利用土地の活用方針の確認・協定締結	■	■						
専門家等との検討会の実施及び宇土市と の定期的な情報交換（オンライン会議も 併用）	■	■	■	■	■	■	■	
対象地区の調査計画と調査員派遣体制の 構築	■	■		■	■	■		
対象低未利用地の現地調査と自治会長等 との意見聴衆、企画内容の実施に向けた 調整等	■	■	■				■	
対象地区の所有者不明土地リストの作成 と所有者不明土地の所有者探索の実施		■	■	■	■	■	■	■
取組対象地区の調査結果の中間報告・成 果報告			■				■	
活動状況の月のまとめと会計処理書類の 取りまとめ報告（定例業務）		■	■	■	■	■	■	
シンポジウム及び空き地等合同相談会の イベント企画運営	■	■	■		■	■	■	
地域福利増進事業の裁定に向けた熊本県 との調整・研究等		■	■	■				
空き地、低未利用地の利活用無料相談会 の実施（市と合同で開催・・・予約制）					■			
相談会、アンケート調査の実施及びデー タの取りまとめ分析					■			
所有者不明土地の円滑化推進法人の申請 検討					■		■	
地域福利増進事業の実施に向けた検討と 申請のためのマニュアル作成		■	■	■	■	■	■	■

◇ 詳細な業務内容

取組の全体像（事業スキーム）

事業名 地域における空き地・低未利用地の活用と地域福利推進事業への取組
 団体名 一般社団法人地域再生百年ライフサポート協会羅針盤

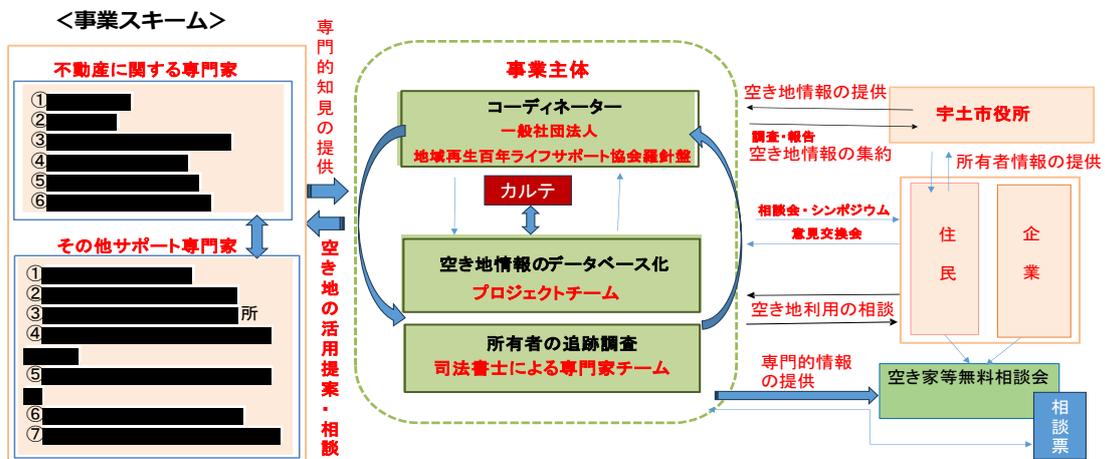
取組の全体像（事業スキーム）

事業スキームの概要説明（事業の目的、取組内容等）

宇土市役所と連携し、所有者不明土地及びその周辺の土地に意向確認調査を行い、所有者不明土地の追跡調査を実施する。追跡調査の結果に基づき、土地活用推進カルテ及び土地不明カルテを作成する。

空き地や土地の利活用をテーマとした相談会を実施する。

地域の空き地の利活用についてのシンポジウムを開催する。



⑥ 宇土市との協定（2024/9/1～9/4）

今回のモデル事業を実施するに先立って、宇土市秘書政策課と協定内容を協議し、9月4日付で宇土市長と当法人代表理事名で協定書を締結しました。業務内容は次のとおりで、この協定により宇土市からの多くの協力を得ることができ、事業をスムーズに進めることができました。

（宇土市との協定の業務内容）

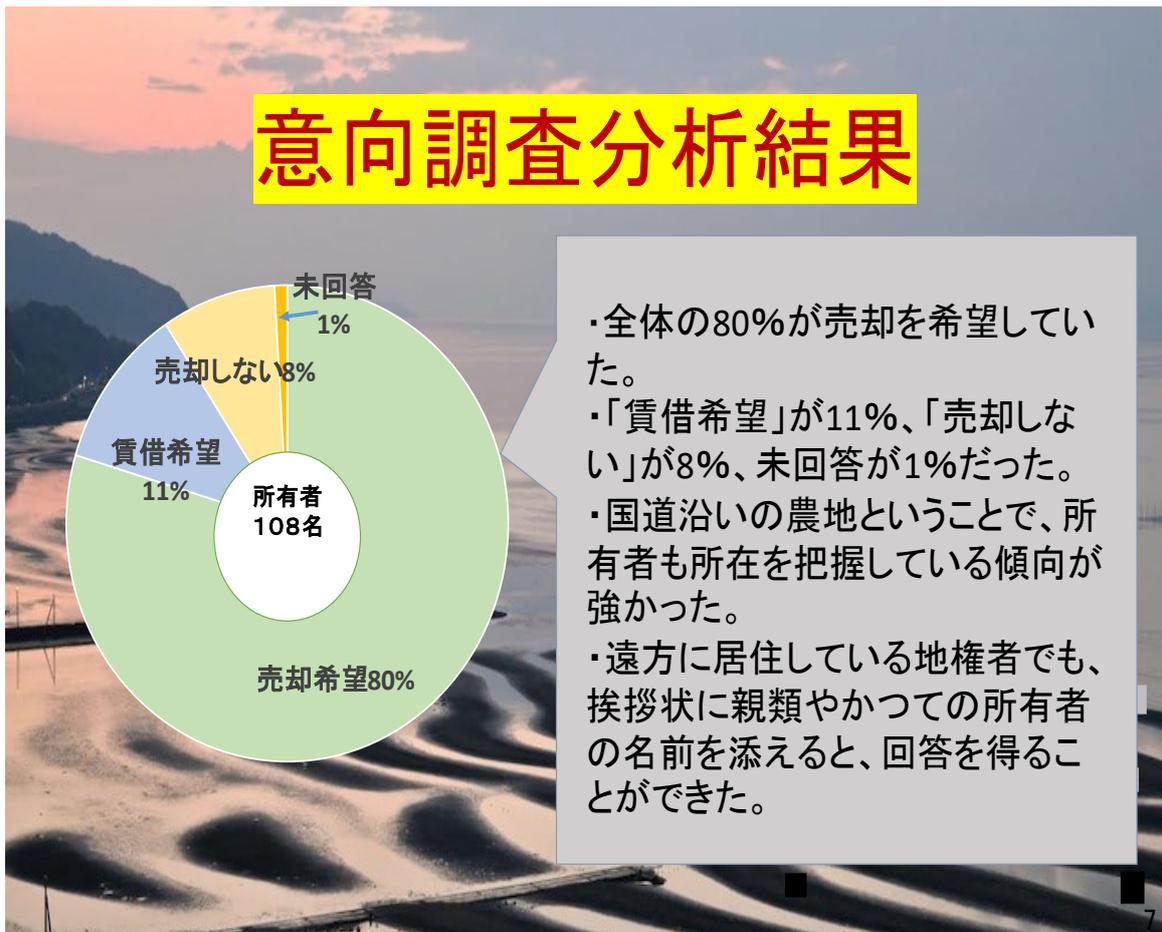
- (1) 意向確認調査票の送付
- (2) 土地所有者及びその相続人の調査
- (3) 相続関係図の作成
- (4) 意向確認調査票の集計
- (5) 空き地・土地活用無料相談会の実施
- (6) 地域の空き地の利活用をテーマとしたシンポジウムの開催
- (7) 上記の相談会及びシンポジウムの告知は対象地域の 地権者にも積極的に PR を行うこととする。
- (8) その他宇土市が必要と認める業務

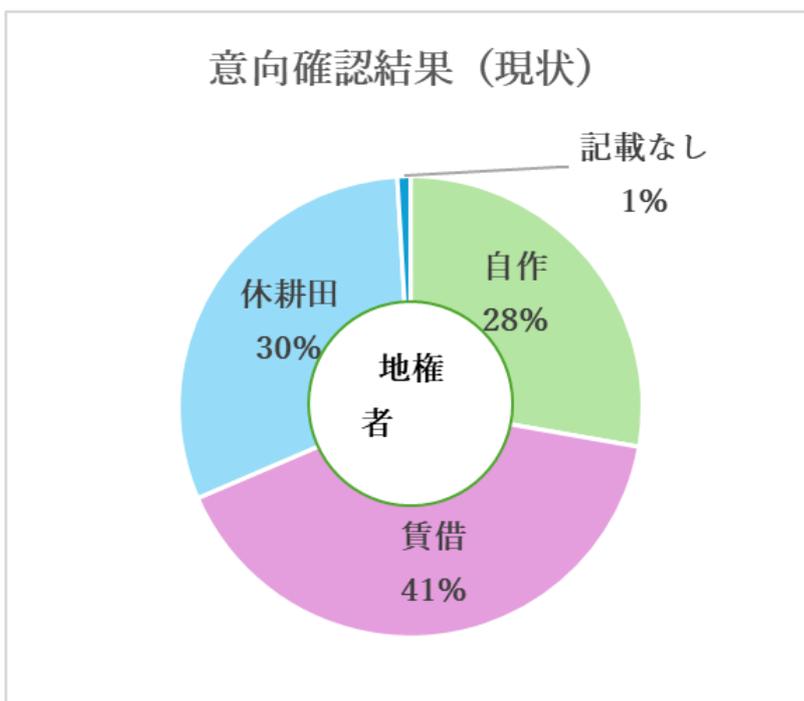
⑦ 宇土市花園地区 所有者（地権者）に対する意向調査の実施（9/11・11/20）

協定書に定めた所有者（地権者）への意向調査のため、9月11日と11月20日の2回にわたり、宇土市作成の「所有者不明土地の調査のためのあいさつ文」・「地図」・「意向確認調査票」を印刷し、「返信用封筒」に切手を貼り、4点セットにして封入し発送しました。

1回目に対象地区の登記事項名義人宛、全119件に発送し、そのうち92件の返送がありました。2回目は「あて所に尋ねあたりません」として返ってきた9件について宇土市が住民票・戸籍調査を行い、登記名義人に相続が発生していることを確認し、宇土市が特定した相続人の一人に発送、1回目で返送のなかった17件と合わせて26件を発送しました。そのうち16件返送があり、合計108件の返送が所有者（地権者）からありました。意向調査の取りまとめは次のとおりです。

◇ 宇土市花園地区の所有者（地権者）意向調査のとりまとめ結果





対象地域の現在の土地の利用状況は、第三者に「賃借」されている地権者が41%と多いものの、「自作農者」、「休耕田」も約30%あり、ほぼ1/3ずつに分かれることが分かりました。

また、地権者の意見は「売却する」、「売却しない」、「賃貸希望」に分類され、現状ごとに分類し、次のとおり取りまとめてみました。

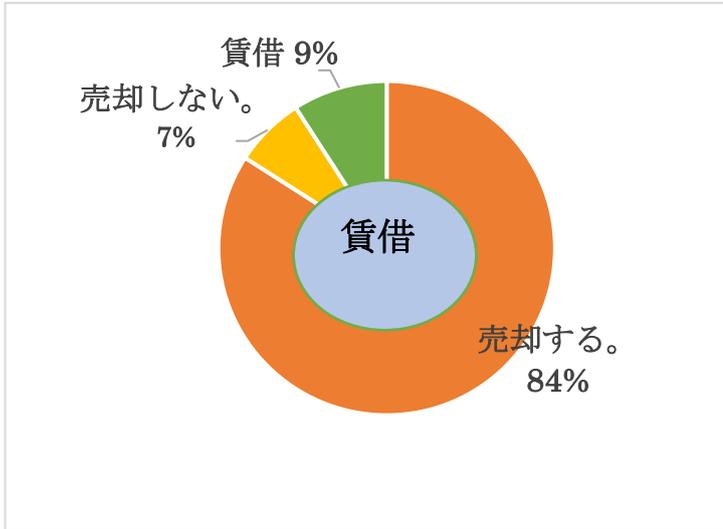
<内訳>

① 地権者が自分で耕作されている「自作」の方30名（67筆）（28%）



「売却する」と答えた方は 19名（48筆）（63%）
 「売却しない」と答えた方は 6名（10筆）（20%）
 「賃借を希望する」と答えた方は 5名（9筆）（17%）でした。

②地権者が第三者に「賃貸」されている方44名（89筆）（41%）では、



「売却する」と答えた方は 37名（77筆）（84%）
 「売却しない」と答えた方は 3名（5筆）（7%）
 「賃借を希望する」と答えた方は 4名（7筆）（9%）でした。

③「休耕田」としている地権者33名（48筆）（30%）



「売却する」と答えた方は 30名（44筆）（91%）
 「売却しない」と答えた方は 0名（0筆）（0%）

「賃借を希望する」と答えた方は 3名（ 4筆）（ 9%）でした。

④ ほかに「記載なし」の地権者が1名（2筆）

今回の対象地域の地権者は108名（206筆）で、「売却する」と回答した地権者は、86名（169筆）で対象地区の80%を占め、「売却しない」と回答した地権者は、9名（15筆）で8%、「賃借を希望する」と回答した地権者は、12名（20筆）で11%ありました。（他に「記入なし」が1名（2筆）（1%））

また、「売却する」とした地権者や「売却しない」とした地権者からは、次のような意見が寄せられました。

The infographic features a central text area with a list of opinions and several callout bubbles. At the top left is a cartoon character with a lightbulb idea. The main title is '地域住民の声を聴く'. The central text reads: '意向調査から見えてくるもの…今後の開発調整は困難が付きまとう恐れあり。' followed by a list of opinions. Callout bubbles include: '有益な企業誘致' (Beneficial business attraction), '地域経済の発展' (Regional economic development), '利便性の向上' (Improvement of convenience), '地域環境の問題点' (Issues with the local environment), '売却・処分' (Sale/disposal), '農業・耕作放棄地' (Agriculture/abandoned farmland), and '農業・後継者問題' (Agriculture/succession problem).

地域住民の声を聴く

意向調査から見えてくるもの…今後の開発調整は困難が付きまとう恐れあり。

- 国道3号線沿いを早く開発してほしい。良い企業が来ればよい。
- 農業を続けたいので売却はしないが、委託している耕作者の意向を聞いてみる。
- 近隣市町村に負けないような土地開発をお願いしたい。
- 開発会社が環境汚染、騒音問題を生じないように懸念。特に中国資本には注意。
- 荒れた土地も多く、獣被害対策をお願いしたい。
- 農振地域から除外してほしい。
- 元気なうちは米作りをしたいが、後継者がいないため、売却しても良い。

<主な意見>

①「売却する」の地権者

- ・売却してもよいが、代替地が欲しい。（自作農をしたい）
- ・賃借契約でもよい。
- ・元気なうちは米作したいが、売却も可。
- ・開発が進めば、農業が続けられるか不安である。
- ・坪単価による。（高額な売買、周囲の土地と同等の価格で）
- ・太陽光パネル設置など開発の条件によっては売却しないことがある。
- ・不動産屋が買いたいという話あり。市の計画を早く示して欲しい。

② 「売却しない」の地権者

- ・唯一の米作農地、稲作は自給したい。
- ・今後も稲作を続けていく。開発されると困る。
- ・代替地があれば売却も考える。
- ・耕作者に任せている。
- ・後継者がいるから農業を続けたい。
- ・賃借であればよい。農地を守りたいが皆さんの意見に従う。

③ 地権者の意見を分析

◇「売却する」と回答している地権者でも、少なからず、売却後の自分や家族の生活設計について考えるときに不安視する向きがあり、将来の保険として出来れば代替地や賃貸を希望する意見が出るのは理解できることであります。よって、それを如何にしてその不安や疑義等を払拭するかということが課題であります。地権者全員に対して十分に地域の開発の必然性、開発計画の構想等を説明し、地権者の意見や考えに対して地価の評価額に対する購入単価の提案等により、地権者の不安を払拭し、理解いただけるように丁寧に説明しなければならないと考えます。

◇「賃借」している地権者にあっても、現在、高齢等何か訳あって、第三者に耕作を依頼し、借料として収入等を得ているのであろうから、この点は十分考慮し、また第三者が絡むこととなるので時間的余裕も必要かと考えます。

◇「休耕田」としている地権者に対しては、「売却する」ことには抵抗があまり無いように感じられるが、この地権者にも地域の開発計画、構想、地価の評価額に対する購入単価の提案等を行えば、比較的スムーズに事が運ぶものと考えられます。

◇ まとめ

・今回の件で一番の難関は、「売却しない」としている地権者で、「後継者がいるから農業を続けたい」「耕作者に任せている」と回答した地権者であり、農業に未練がある地権者の存在です。この方々に対しては、より丁寧に地域の開発計画、構想を説明し、開発者が地権者の土地を最も必要としていることを納得していただくまで根気強く説明することがこの事業を成功させるためには必須であると考えます。

また、対象地区の一角を耕作地に残し、そこを代替地に指定して、「売却しない」と回答した地権者と地積の交換を提案するのも整備する上では一案かも知れません。

・最終的にネックとなるのが、売買単価と思われます。すでに不動産業者も土地の取得に乗り出している情報もあることから、地権者においてもある程度の売買単価の情報は得ていると考えられるので、対象地域の公示価格、相場や実勢価格等を「筆」毎に作成することも最低限必要と考えます。

⑧ 宇土市との会議 (9/12)

宇土市役所の各部署の担当者を集め、所有者不明土地の解消に向けた意見交換を行いました。

第一部 13時～宇土市担当者6名、九州地方整備局から3名参加

第二部 15時～宇土市担当者2名、日本能率協会総合研究所担当者1名・国交省担当者2名参加（web打ち合わせ）

当法人からはそれぞれ6名参加しました。

この会議で宇土市に対し、所有者不明土地の解消に向けた、推進法人の指定を希望する団体への対応、受け入れ態勢を整える提案ができました。また、九州地方整備局のご担当より補助金を活用方法・事例について説明いただき、宇土市に対し補助金を活用する施策の提案ができました。

また、宇土市との合同の無料相談会を12月6日開催予定で確認しました。相談会場は宇土市役所の会議室を予約することができました。相談会の告知も宇土市の広報媒体への掲載を確認しました。

会議後に意向調査を実施している宇土市花園地区を視察し現地確認しました。耕作放置された田んぼ、資材置き場となっている場所が存在し、所有者不明土地となる可能性が高いものと推察できました。



⑨ 山江村との会議（10/4）

今回のモデル事業外となりますが、9月の宇土市との会議で九州地方整備局が宇土市に提示した資料を参照し、熊本県球磨郡山江村が先進的に取り組んでいる「空き家対策計画」の視察を実施しました。山江村役場総務課の方に、所有者不明土地・空き家対策の取り組みについて話をうかがいました。山江村では、土地の所有者（相続人）をすべて把握しており、所有者不明土地はない状態ということで、若い移住者が多く、空き家対策というより、まちづくりの側面が強いといった状況を確認しました。

山江村は移住政策に力を入れており、空き家対策として空き家バンクを活用しているが、移住者のニーズは新築を希望しており、古家は解体が前提であるとのことでした。

また、宇土市での相談会について説明するなかで、山江村においても同様の相談会をやってほしいと総務課長から要請があった。

（無料相談会 12/20 実施、相談数 13 件・モデル事業外）

山江村との意見交換会（11/8）、相談会開催（12/20）

山江村の所有者不明土地対策予備軍解消へのご提案について
令和6年11月8日（金）
一般社団法人地権再生・百年ライフポート協会 協議会
代表理事 〇〇〇〇

空き家対策計画を実施している山江村に、取り組みの参考事例を伺いに訪問。

代々長男が継ぐという形が多く、相続登記を放置しているケースが散見された。

人口3162人（令和6年12月31日時点）で、村には司法書士がいない。そのため、数次相続の相談が多く、将来的な所有者不明土地予備軍を抱えている。

相談件数は13件、少し前に実施した宇土市の11件を上回りました。

20

専門家会議・検討会の実施（11/7・12/14）

弁護士、司法書士を招くほか、連携の不動産業者も参加していただき、所有者不明土地に関する情報提供、事例研究を行いました。司法書士から、無地番の土地をどう処理するか問題提起がなされ、弁護士からは「赤道・青道の場合、地方公共団体の所有になる」との回答が得られ、知見の共有ができました。



所有者不明土地を含む土地問題の対応はケースバイケースであり、マニュアル化はかなり難しいとの意見が出ました。

これを受けて、令和6年12月14日(土)に、くまもと県民交流館パレアの会議室を借りて、**〃〃〃〃〃〃**の代表弁護士である**〃〃〃**弁護士、**〃〃〃**の**〃〃〃〃〃〃**をお招きしてミニ講演会を行った。このあと

地域探索の研修と自治体との連携のための今後の取組についてアドバイスを受けながら、意見交換・課題解決のための協議を行いました。

専門家との意見交換・勉強会

地域探索・調査にかかる専門家との 意見交換会

国土交通省のモデル事業の採択を受けて、地域の未利用地の活用の方策・取組



開催日時 令和6年11月7日(木) 11時~13時
開催場所 アークホテル 2階会議室 ハナミズキ

一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会 羅針盤



行政の信用力と民力活用研究協議

宇土市の土地探索と低未利用地の活用のための検討に向けて

日時 12月14日(土) 会場 くまもと県民交流館パレア
令和6年 13:30~14:30 宇高会議室 TEL:099-252-0107
12月14日(土) 13:30~14:30 宇高会議室

講演テーマ 空家の空家(空家)の活用と所有者不明土地の売却事例

講師 弁護士 久保 氏

プロフィール 1948年 熊本県生まれ
1972年 熊本大学法学部卒業
1978年 宇土市議会議員
1978年 宇土市議会議員
1982年 宇土市議会議員
1985年 宇土市議会議員
1988年 宇土市議会議員
1991年 宇土市議会議員
1994年 宇土市議会議員
1997年 宇土市議会議員
2000年 宇土市議会議員
2003年 宇土市議会議員
2006年 宇土市議会議員
2009年 宇土市議会議員
2012年 宇土市議会議員
2015年 宇土市議会議員
2018年 宇土市議会議員
2021年 宇土市議会議員
2024年 宇土市議会議員

講演テーマ 空き家対策推進での民力の活用と所有者の意識改革について

講師 〃〃〃 氏

プロフィール 〃〃〃 氏

主催 一般社団法人 地域再生・百年ライフサポート協会 羅針盤

協力 百年プランニング 志願者

⑩ 宇土市相続・遺言/空き家・空き地相談会の実施（12/6）

宇土市役所の会議室にて、宇土市と共催で空き地・空き家、相続の無料相談会を実施しました。相談数は11組で相続8件、空き家空き地2件、その他1件となりました。

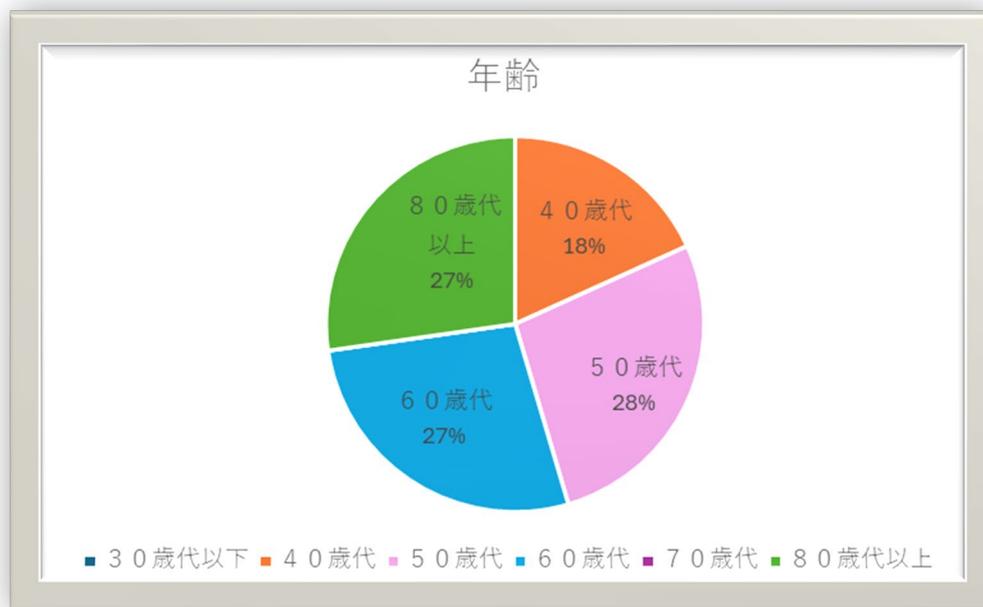
相続・遺言/空き家・空き地 無料相談会 アンケート集計結果

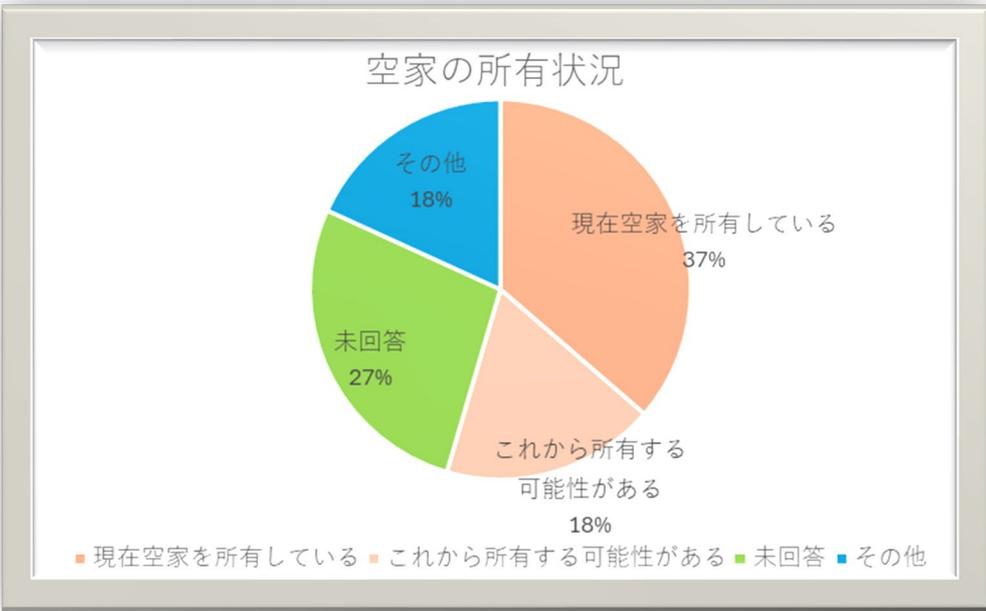
■概要

日時 : 令和6年12月6日（金）10時00分～16時00分
場所 : 宇土市役所1階 【会議室1】
主催 : 一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤
後援 : 宇土市
相談数 : 11組"

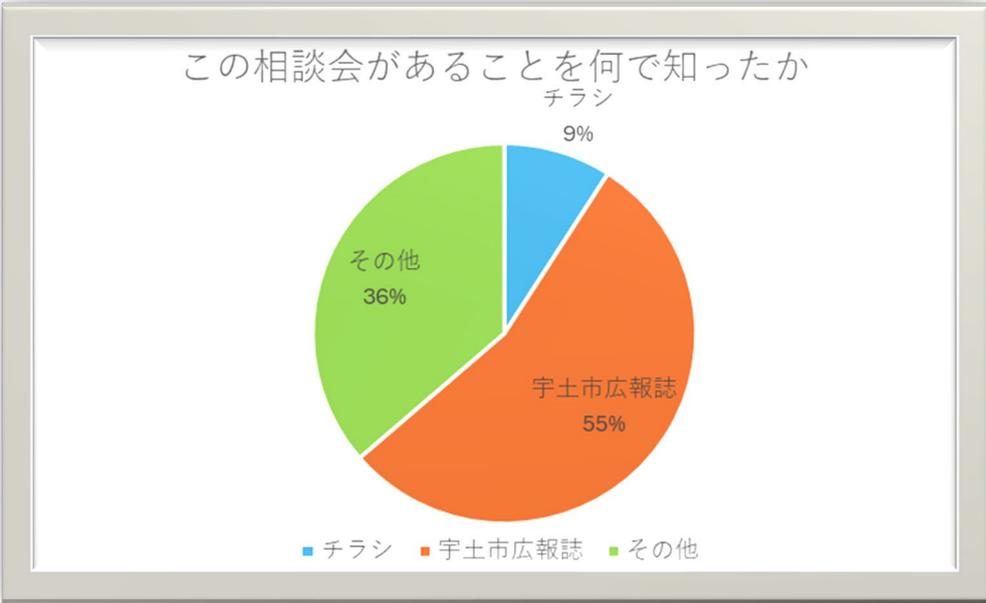
■アンケート集計 回答数 : 11

（1）相談者について

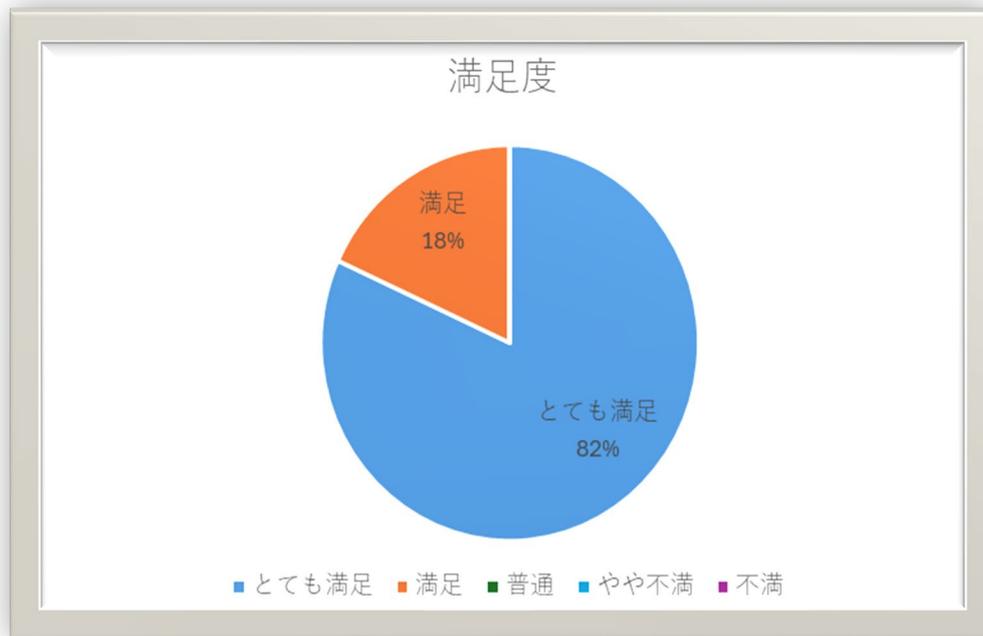




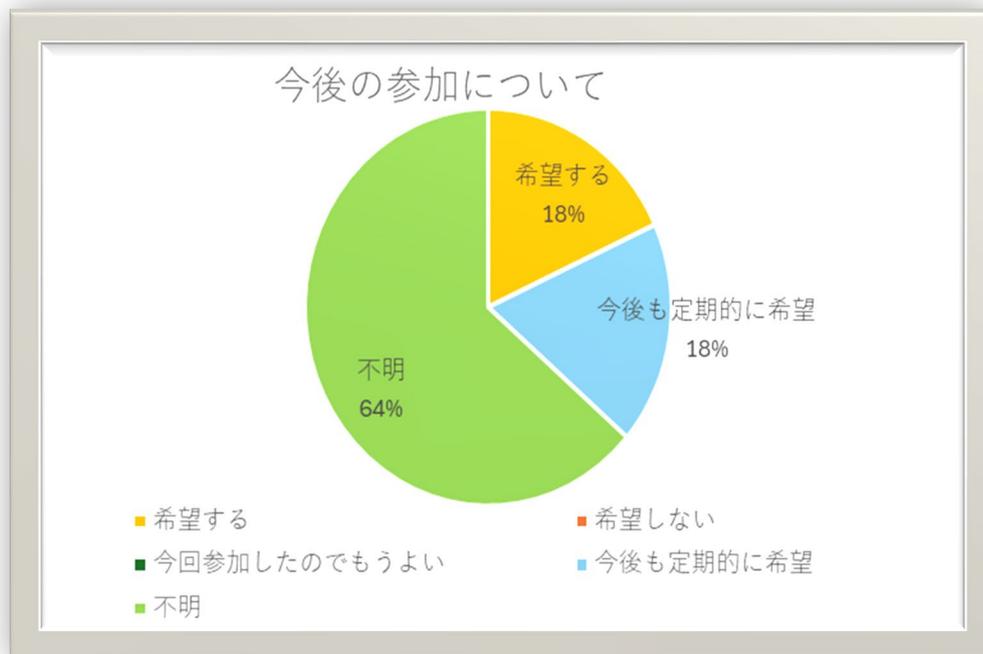
(2) この相談会を何で知ったか



(3) 満足度



(4) このような相談会に今後も参加を希望するか



■ご意見・ご感想

- ・生命保険会社よりチラシを持参され参加しました。
- ・実家の不動産について早急に手続きするきっかけとなりました。
(協会会員の紹介で参加) "
- ・わかりやすく話がスムーズでした。相談内容についてぜひお願いしたいです。
(宇土市広報ラインを見て参加) "
- ・大変助かりました。今後も継続して下さい。(当日訪問して知る)
- ・名刺を頂きましたので、今後ぜひご相談致します。とても参考になりました。
- ・質問した事項について丁寧に教えて頂き、ありがたく思いました。ネット等で文書例等も見せて頂きました。本当にありがとうございました。

⑪ シンポジウム (パネルディスカッション) の開催 (2025/2/15)

■宇土市役所にて、シンポジウム (パネルディスカッション) についての打合せ。(1/9)

- ・今回の所有者不明土地探索に関するシンポジウム開催につき、宇土市代表者としての参加を打診した。
- ・所有者不明土地の担当部署は土木課だが、不明土地解消のための取り組み自体は行っておらず、参加体制が整っていないと断られた。

■宇土市商工会の会長と、シンポジウム (パネルディスカッション) についての打合せ。(1/23)

- ・宇土市代表者として、シンポジウム出席を打診、出席について了承をいただいた。
- ・その他、市民としての空き家・空き地の現状をうかがった。
- ・商工会との空き家・空き地対策の協力を申し出た。
- ・現在 80 歳代の方が建てたかつての新興住宅地が空き家・空き地化しているという現場の意見をいただいた。
- ・商工会から、空き地・空き家対策に全面的に協力すると快諾していただいた。地域の人と繋がる大きな足がかりとなった。

■九州地方整備局の用地部土地調整管理官の■■■■と打合せ (福岡・博多) (1/30)

- ・シンポジウムの進行について確認。この時点で「パネルディスカッション」にした。
- ・会場配布資料の確認 (九州地方整備局提供資料を抜粋)
- ・パネラーとのやり取りを決め、コーディネータとしての質問項目等の確認を行った。
- ・会場でのパワーポイントスライド案を提示。
- ・推進法人についての意見交換。
- ・九州地区土地政策推進連携協議会への参画について

- ・シンポジウムは、まちづくりの側面から話を掘り下げる方針で行うと確認した。
- ・推進法人の具体的な取組モデルについて、ある程度形が固まった。
- ・熊本県行政書士会に、連携協議会への参画を提案することになった。

■ パネルディスカッション開催（2/15）



コーディネータ：九州地方整備局 土地調整管理官 井手富晴氏

パネラー：宇土市 商工会 会長 ■■■■■
 ■■■■■ 代表弁護士 ■■■■■
 ■■■■■ 代表取締役 ■■■■■
 当法人羅針盤の会 理事長 牧 加壽登



13:25 開演5分前



■オリエンテーション【主催者：■■■理事】

開会5分前となりました。主催者からお知らせとお願いです。（主催者から開演前の注意事項と配布資料の説明を行った。）

（総合司会 ■■■■）

■皆様、こんにちは！これからパネルディスカッションということで、所有者不明土地をなくそう！・・・「地域を魅力的にするための空き地・空き家対策について」という視点で皆様と一緒にこの問題を考え進めて参ります。今日この会場におこしの皆様も実家の空き家問題や地域で空き家が増えて環境面や防犯面でも不安だという方もおられるかもしれません。

■■■アナウンサーの仕事をしていました■■■と申します。よろしくお願ひ致します。

今日は総合司会という事で全体の進行を担当し、具体的な意見交換の進行はコーディネータ

の■■■様にお願することとなります。それでは、早速、コーディネータとパネラーの皆様をご紹介いたしましょう。(簡単に各人1分程度プロフィールをご紹介して本人にバトンタッチ)・・・各パネラーは、私が声を掛けますので、それぞれここでは1分以内で自己紹介をお願い致します。

■コーディネータ及びパネラーの自己紹介

(コーディネータ) 国土交通省九州地方整備局の■■■と申します。今日はコーディネータ役で進行させていただきますが、お手元に配布させていただいた資料を後ほど国の事業の立場から、所有者不明土地対策の最近の動きなどをお知らせさせていただきます。よろしくお願致します。

パネラーも順次自己紹介 (■■■■会長、■■■弁護士、■■■社長、牧理事長)

(総合司会 ■■■)

はい、皆さんの自己紹介も終わりました。本日は最初の約1時間で所有者不明土地の全体的な問題を取り上げながら、パネラーの皆様との意見交換等を行っていきます。1時間経過したら、10分間の休憩をはさんで、前半のお話や会場の皆様の疑問点や質問にもお答えしていく時間にしていこうと考えています。会場のご意見として空き家や空き地問題、そして、皆様それぞれの日常でお困りの案件等があれば、それを挙げていただくと同時に、会場の皆様のご意見、地域を元気にする方策などをお聞きして行こうと考えています。会場には相談票をお配りしているようですので、質問やご意見あるいはご相談のある方は、それに書き込んでおいていただきたいと思います。会場で質問されても良いし、時間が無ければ後日、羅針盤の会からご相談案件についてはご回答をお送りいたしますので、ご希望の方はご住所を書いて帰りにアンケート用紙と併せてご提出ください。

それでは、ここからは国土交通省九州地方整備局の■■■コーディネータにバトンタッチをして進めていただきます。

■■■■コーディネータによる進行

「改めまして、皆様、こんにちは！・・・これからは4人のパネラーの方にいろいろとお話をお聴きしながら、進めてまいりたいと思いますが、その前に、会場にお配りしています資料をご覧くださいと思います。国土交通省のホームページでご紹介している情報等をピックアップしてお配りしています。せっかくの機会ですので法改正の流れと改正制度の概要をかいつまんでご説明いたします。

議題

・私たちの地域の未来をどうデザインして行くか？
未利用地の利活用・アイデア



2025 年 2 月 15 日 パネルディスカッション 3

所有者不明土地の背景と問題点
法改正の流れ
所有者不明土地の利用の円滑化
土地の管理の適正化と代執行
補助金の活用と優遇税制
財産管理制度の相互関係

◇配布資料

宇土会場パネルディスカッション

地域を魅力的にするための空き地・空き家対策

所有者不明土地・低未利用土地対策のすすめ

令和7年2月15日(土)
於：宇土市民会館 大会議室

主催：一般社団法人地域再生・百年ライフサポート協会 共催



国土交通省 九州地方整備局 土地政策推進連携協議会(事務局)

リンク
ボタン

参考資料

パネルディスカッション
参考資料

- 「不動産登記制度」の見直しとは？
- 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行)
- 「相続人申告登記」制度の創設(令和6年4月1日施行)
- 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)
- その他の新たな制度
- 新設の「相続土地国庫帰属制度」とは？
- 相続関係の見直し(令和5年4月1日施行)



リンク
ボタン

■ パネルディスカッションでの意見・コメント抜粋

＜宇土市役所職員から質問＞

◇相続人が多数いるケースでも、全員の同意がないと処分できない。今後の改正により、過半数で処分できるなどにならないか？

(弁護士)

現状は無理だが、供託して処分するなどの改善案があれば、と自分も思っている。

(九州地方整備局)

持分取得の裁判をするという手がある。

(社長)

反対している人の持分を代償分割という形で取得するのは実務上よくある。ただし、それなりにコストのかかることなので、それに見合ったリターンのある物件でないと動けないというのが実情。

(弁護士)

そもそも相手を探して接触するところまで漕ぎつけるのが一番大変なところ。

<お客様からの意見・質問>

◇老朽化した空き家がある。解体費用が負担になって解体できないでいるが、どうにかならないか。

(■■■■社長)

現状、自治体の補助金を活用する方法しかないが、宅建協会の方で、国交省に「雑損控除」での扱いができないか要望を出している。(本来、災害時でしか使えないものを、空き家の解体に使えるように要請している)

◇今回は主催元の牧先生がこの地域で大変良い企画実施していただきましたが、実際に今ある空き家や今後、空き地となっていく不動産が増えていくとおもいますが、空き家や空き地についての今後の在り方についてどう考えて行ったら良いでしょうか。

(■■■■社長)

使われていない空き家という事で「空き家のポジショニングマップ」というのがあるのですが・・・ちょっと主催者のパワーポイントの図をスクリーンに映しだしてもらって良いですか・？

今、スクリーンに画像が出てきましたが、はい、このスクリーンを見ていただいて4つに区分されていますが、右上の①番の所は、活用がしやすく問題解決しやすい案件と書いています。大変環境にも恵まれて良い物件ですね。その反対の側にある②番は、解体や売却を中心に問題解決を図る物件とされています。この2つは所有者と管理者が同じ人という括りになっています。しかし、その下の2つケースは所有者と管理者が異なる場合です。ここでは権利関係を中心に問題解決を図る。③番のケースは傷みが進んでいる物件の場合で、自治体からの助成金や補助金を活用に行くケースですが、年金生活等であれば行政からの補助があってもなかなか手が付けられないで、放置しているといったものが多いようです。これが④番になっています。

<空き家・所有者不明土地について、各パネラーから提言>

(■■■■コーディネータ)

はい、では人生100年と言う時代の生き方・あり方に、今やっておくべきこと等のアドバイス。パネラーの皆さん順番に。・・・まずは■■■■会長いかがでしょうか？

(■■■■商工会会長)

アドバイス。私の思い一言！・・・アドバイスという事ではありませんが、知り合いの相続の事例で遺産分割協議を終えて相続人間で円満に田畑や山林分配して相続したが、一定の時間経過後ある人の相続した土地の近くに道路が通ることとなり、地価が高騰したため、分割協議のやり直しで裁判になったという事例があった。この事例を聴いて、相続する土地については都市計画等の情報もしっかりと調べておくことも必要だなと感じました。

(総合司会の締めの言葉)

パネラーの皆さんの専門的な識見からのご意見をいただき、特に弁護士・不動産業の立場から実務的な解決策が知見として得られ、参加者に所有者不明土地について深くご理解いただくことができ、とても良いパネルディスカッションとなりました。本日はありがとうございました。

(2) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

今回のモデル事業は宇土市との協定に基づく所有者等への意向確認調査がメインの取り組みであり、その協定書に定めのある意向調査、無料相談会、シンポジウム（パネルディスカッション）については、市担当者から大変協力を得られ、スムーズに事業を進めることができました。

九州地方整備局のご担当からの助言等を頂くことで、九州地方整備局をはじめ、山江村、宇土市商工会との繋がりを得ることができ、山江村における所有者不明土地予備軍の対策、宇土市商工会から現在80歳代の方が建てたかつての新興住宅地が空き家、空き土地化しているとの意見を聞き、商工会会員の事業承継問題など、今後取り組む事業について商工会からは空き地・空き家対策に全面的に協力すると快諾していただくことができ、宇土地域の人と繋がる大きな足がかりとなりました。

また、九州地方整備局のご担当からは当法人に九州地区土地政策推進協議会への参画の打診をいただき、当法人の会員の多くが所属する熊本県行政書士会にも同協議会への参画の働きかけの提案を行うこととなりました。

② 今後の課題

今回のモデル事業では、宇土市との推進法人指定など踏み込んだ動きが取れない結果となり、今後、行政側では対策チームを設立するなど、受け入れのための準備が必要であると感じています。また、空き地・低未利用地の活用、地域福利増進事業に至るような具体的な物件や状況に至るよう、行政、自治会との親密・信頼を得る活動に注力し、表面化している問題はもちろん、顕在化していない問題についても、地域の人との関係性を高め、拾い出していく必要があると思われます。

(3) 今後の取組予定・見通し

今後は宇土市商工会との関係から、現在、商工会会員の周辺で起きている、空き家・空き地問題、事業承継問題など、将来の所有者不明土地につながる可能性のある問題について取り組みたいと思います。

また、山江村との関係は、今後推進法人指定についての協議を行い、私たち羅針盤の会

が過疎地域の相続・空き地問題の解決に寄与することができたらと思います。

(4) 分析・提言等

◇国土交通省のモデル事業に参画して思う

所有者不明土地問題、空き家・空き地対策は団塊の世代がすべて後期高齢者となってさらに超高齢社会が進展していく中で、人口減少問題と相まって、地域においても社会としても構造的な改革をしていかなければならないと考えます。もちろん多様性という価値観がさらに広がり持続可能な社会を第一に考えていくべきですし、「安心の老後の生活環境づくりに資する」という事が個人としては求められ、地域としてはそうした個々の事情を受けて放置された土地等が今後ますます増えてきますので、これを先取りした対応が求められるだろうと考えます。

また、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を円滑に行うためにエンディングノートなどを書いて、それが遺言書の下書きとなれば所有者不明土地予備軍となる部分を押さえていくことはできるとも考えているところです。こうしたことが社会システムに反映することが求められます。

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り、高齢化社会の課題はもう何十年も前から問題提起されてきたところです。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地域の人々の意識・認知度を上げていかねばならないという感があり、自治体においても、国としても取り組むべき重要課題だと考えます。

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。さらに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まいります。

◇施策推進のための新たな補助金制度の創設を！

補助金対応は大変ではあったが、今後も地域の実情にあった各種団体の取組を支援するためのものが必要だと考えます。さらに個別具体的な施策ベースの助成金や補助金制度があると取り組みやすいと考えます。

◇今回の全体的な反省と今後の展開

採択の発表から、スケジュール的にかなりハードで、会計面での処理が大変でしたが、もう少し早めの日程スケジュールが組めればと見え、個別の施策の企画運営のための時間が十分に取れないにという実態があります。応募を2年サイクルで考え、最初の一年間は企画・運営がきちんと組み立てられる団体に絞って候補者・候補団体として準採択団体とし、2年

目の4月に本採択の発表してすぐに実践を行うこととして、確実な実施体制の取れる団体に最終的な採択運営の承認をするという事で国交省の予算の効率的な使用と成果拡大に資するのが良いと考えます。

毎年度当初でスタートし、5月には具体的な施策が動いていくようになると活動期間も長い期間で行う事が出来、結果地域に対しても施策の浸透が図れ、効果もさらにあがってくるのではないかと考えます。活動期間も今は実質半年で、施策の実施計画は予算枠の通知を受けて動き出し、運営の準備と雑務、折衝・交渉、打ち合わせの時間もあわただしく過ぎていくことになります。せめて今のスケジュールを2か月前倒しできれば、行政との折衝も楽になり、関係団体や協力者を広げて、もう少し大きな仕掛けと成果も充実したものになると考えています。

年度予算があり、どうしても1年区切りとなるのはわかりますが、ここ等辺は知恵と工夫が必要なかもしれません。企画一年、運営実施は二年目の年という事です。次の年とした2か年計画だとさらに良い企画挑戦ができると思います。これを2年サイクルにして最初の1年は企画で採択を受け、体制を整えて企画の一年目でその内容でコンペをするのも面白い成果が出てくるかもしれません。もちろん1年目でできるものは実施しても良いが、本番は2年目で行う。2年目があれば4月以降の事を考えて正月からプランを膨らますことができるのかも知れません。

4月にスタートすることになれば実施の知恵もアイデアも膨らむことだろうと思っているとところです。取り組むべき候補団体と流れを国土交通省の方で発表し、その段階で承認団体の取組発表会をさせて、有識者の提言等を求める会議が良いのではないかと考えています。結果に対しての講評ではなく、補助金を受ける側も前年度のうちに具体的な内容を固め、連携する自治体等と打ち合わせを完了しておくというものであれば、実効性が上がると考えています。

新年度が立ちあがり、4月からの会計年度がスタートしてすぐに具体的な取組内容や、自治体との連携も詰めも場合によっては2月、3月から進めておくこともできます。プロ野球というオープン戦で何か展開するのも所有者不明土地対策を楽しんでやるという風土づくりも良いかもと考えます。

こうした流れ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えます。つまり、しっかりした資金計画案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た上で、その団体ごとの企画発表会を経て、事業運営して行く新たな体制ができれば、結果として双方に、また地域にとってもメリットがあるのではないかと考えます。

以上