

**令和 7 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 8 年 3 月

桑折まちづくりネット

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

令和 6 年度事業の中で問題が顕在化してきた「相続放棄による所有者不明土地等の発生」について、対策の検討を行う。

また令和 6 年度事業で行った「商店街の空き地・空き店舗・空き家一体調査」の結果に基づき、今後の利活用に向けた所有者の意向調査を行う。

② 対象地域名

福島県伊達郡桑折町

③ 対象地域の特性

福島県の県北地方で宮城県に近い場所に位置しており、古くは奥州街道と羽州街道の分岐点「桑折宿」として栄えた歴史のある桑折町。国道 4 号線が通り、近くには東北中央自動車道「伊達桑折 I C」が存在。また J R 東北本線「桑折駅」もあり、交通の便は良好。

④ 対象地域（対象物件）の課題

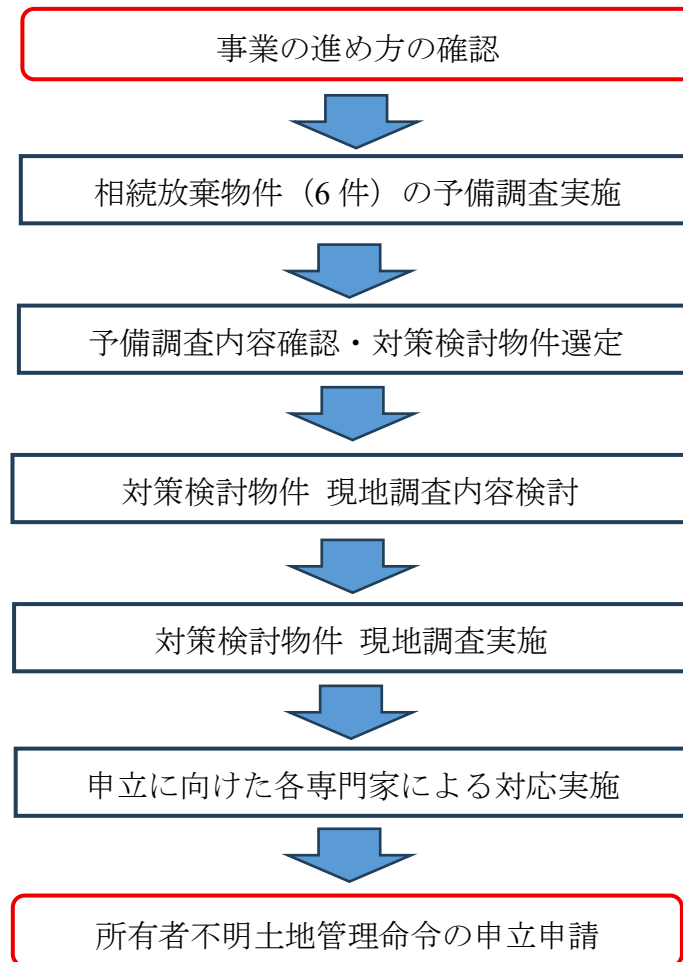
桑折町内の市街化調整区域で相続が発生した際に、田畑を含めた土地や建物を管理しきれず「相続放棄」されてしまった事例が複数あることを確認。相続放棄による所有者不明土地等の発生が今後数年でさらに増加していくことが予想され、手つかずになり荒れ果ててしまう前に対応を検討していく必要がある。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

町からのバックアップを受けつつ、基本的には宅地建物取引士・一級建築士・司法書士・土地家屋調査士・弁護士等各種専門家が所属する当団体のメンバーで事業を実施。事業内容の詳細検討により、各関係団体に相談・依頼をする可能性あり。

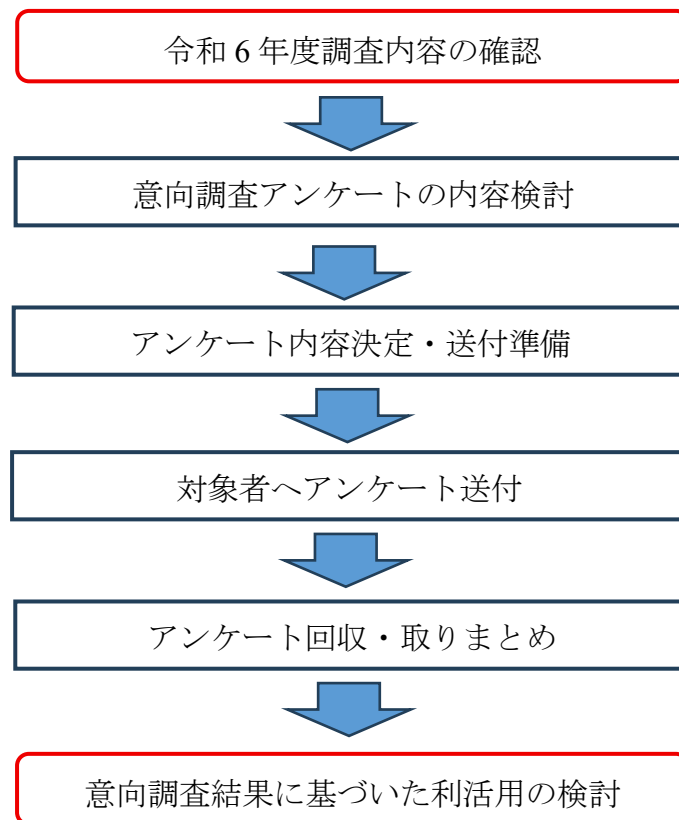
(2) 業務フロー

①相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施



図表 1 業務フロー ①

- ②町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施
③意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討



図表 2 業務フロー ②

(3) 業務工程

応募書類の様式3のように、時系列で実施した内容を記載してください（下記は例ですので、削除して独自の形式で作成いただいてもかまいません）。

実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施									
②町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施									
③意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討									
④月1の専門家会議の実施									

図表 3 業務工程

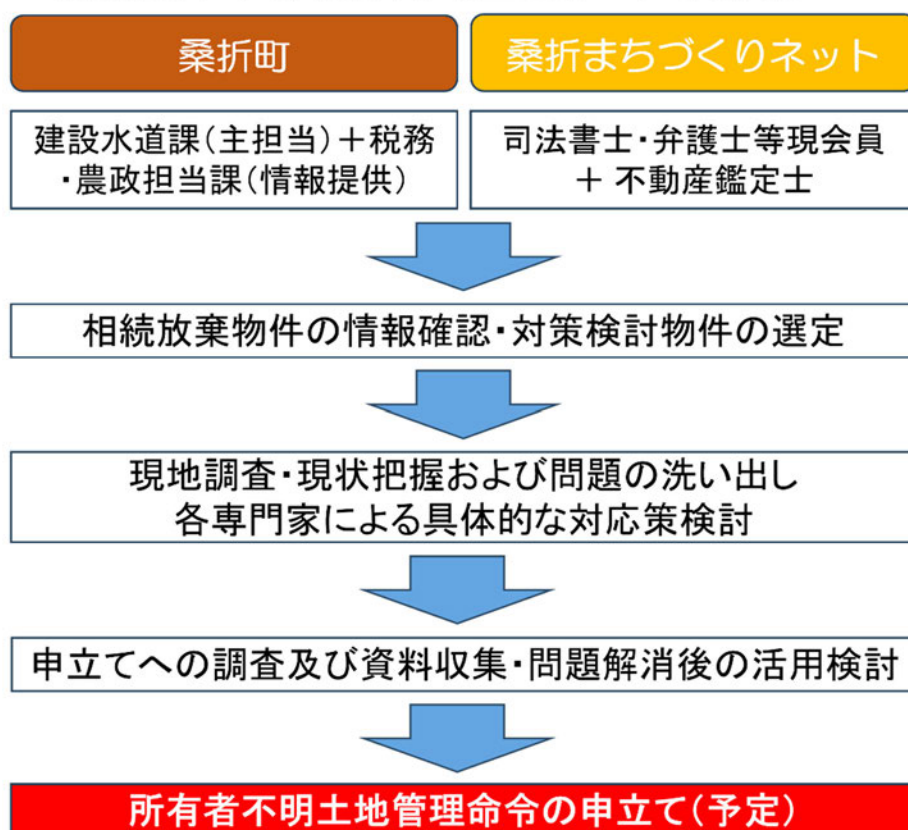
(4) 詳細な業務内容

■取組の全体像（事業スキーム）

令和6年度事業の中で「相続放棄による所有者不明土地等」が複数あることを確認。放置すると確実に状況が悪化することから、1つの案件で問題解決への取り組みを実際に行い、そのスキームをモデル化していくための契機とする。

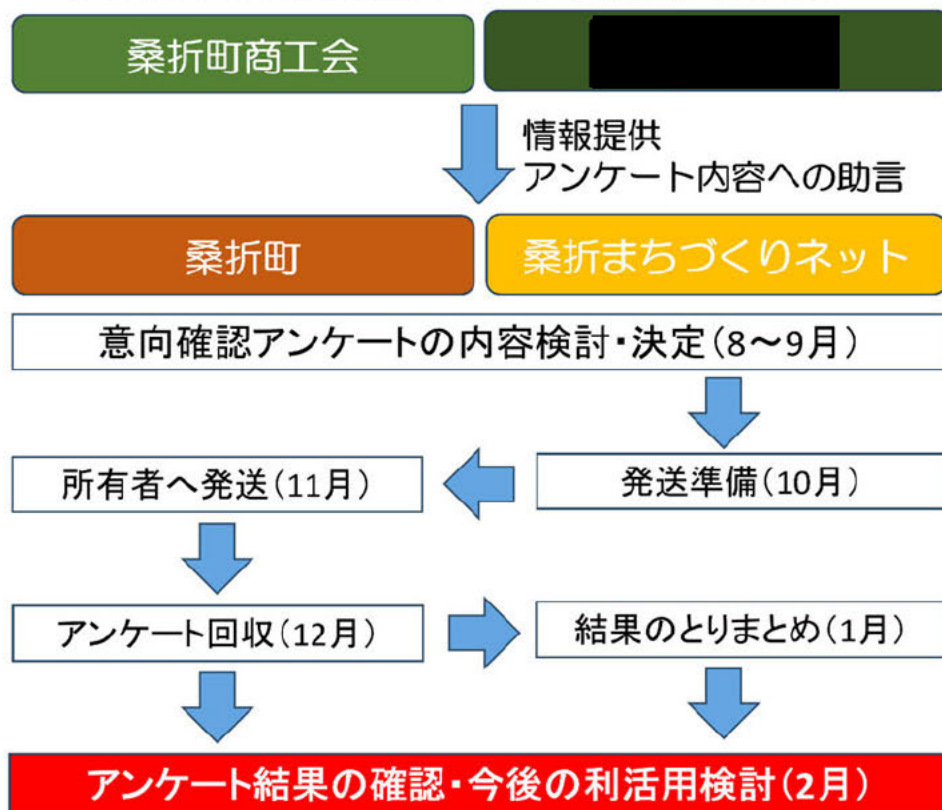
また、令和6年度事業で行った「商店街の空き地・空き店舗・空き家一体調査」の結果に基づき、それぞれの所有者へ意向確認のアンケートを実施。今後の利活用へ向けた足がかりとする。

■ 相続放棄による所有者不明土地等への対策検討



図表 4 事業スキーム図 ①

■ 中心市街地現状調査を基にした意向調査の実施



図表 5 事業スキーム図 ②

① 相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施

■ 専門家会議での協議 (7/16 14 時～17 時)

- ・ 相続放棄物件の取りまとめ依頼

事業を進めるに当たり、まず町税務住民課に相続放棄が確定した物件の取りまとめ及びその情報提供を依頼。次回会議までに、外観目視による物件の事前確認を行う。



■ 相続放棄物件(6 件)の予備調査実施 (8/21)

- ・ 現地調査の実施

当団体所属の宅地建物取引士により、相続放棄物件 6 件の現状確認 (外観のみ) を実施。次回会議での対策検討物件選定の基礎資料とする。



■専門家会議での協議（8/22 14 時～17 時）

- ・相続放棄物件の詳細情報確認（町税務及び農政担当課より）
- ・対策検討物件の選定
- ・各専門家の取組内容確認

相続放棄物件 6 件について、宅地建物取引士による予備調査資料を確認。

また、町税務住民課・産業振興課（農政担当）から情報提供を受ける。

各資料・情報に基づき検討を行い、今年度解決に向けて取り組む 1 件を選定。



■専門家会議での協議（9/17 14 時～17 時）

- ・対応物件の現地調査内容検討
- ・各専門家の取組内容確認

対応物件 1 件の現地調査を行うに当たり、調査内容および調査時の懸念事項について確認。その対応を検討した。



■対応物件現地調査実施（10/2 13 時～15 時）

- ・事前に役場から周辺住民に向けて調査実施を告知

当団体メンバーおよび町担当者により、現地立ち入り調査を実施。近隣住民に不安を抱かせないよう、事前に町担当者から周辺住民による説明を行った。

また、事前に不審者を見かけたという相談があったこと、管理する者がいない土地・建物に立ち入ることから、不測の事態に備えて町担当者から地元警察署にも事前に相談。同行までは必要ないと思われるが、何かあればいつでも連絡をとる回答を得る。



図表 6 現地調査の様子



■専門家会議での協議（10/23 14 時～17 時）

- ・対応物件調査後の各自対応状況確認
- ・今後の対応の検討

建築士が作成した対応物件の図面を確認。その他各専門家の対応内容・状況を確認。
弁護士には、申立に向けた内容確認・資料収集を改めて依頼。



■専門家会議での協議（11/26 14 時～17 時）

- ・所有者不明土地管理命令申立書の内容について

申立書の内容について、基本的な部分から今回の物件での対応について確認。



■専門家会議での協議（12/22 14 時～17 時）

- ・相続放棄物件対応の各自作業分担および進捗状況の確認

各専門家の対応・資料作成状況の確認。

弁護士による申立は、早ければ2月上旬になる予定とのこと。



■専門家会議での協議（1/28 14 時～17 時）

- ・所有者不明土地管理命令申立の状況確認

弁護士による申立は、最終段階に来て相続放棄をしていない可能性がある親族がいることが判明。確認作業にある程度時間がかかるため、当初予定していた2月上旬の申立申請は難しくなったとの報告あり。



■専門家会議の開催（2/16 14 時～17 時）

- ・所有者不明土地管理命令申立の状況確認
- ・事業の取りまとめ状況の確認

申立に向けた状況は、前回報告から変わらず。事業期間が終了しても対応していくことを確認。不動産鑑定士の作成資料から、相続放棄物件6件の中にはマイナス価値になってしまうものもあるとの報告あり。事業完了に向けて、最終的な取りまとめ作業の内容を確認。

② 町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施

③ 意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討

■専門家会議での協議（8/22 14 時～17 時）

- ・ 中心市街地空き地等の意向調査アンケート内容検討

空き地・空き家・空き店舗とそれぞれ状況が異なることから、内容を統一せずそれぞれ別な内容のアンケートにした方が良いとの検討結果に。



■専門家会議での協議（9/17 14 時～17 時）

- ・ 中心市街地空き地等の意向調査アンケート内容決定

前回の会議内容の基づき、空き地・空き家・空き店舗それぞれのアンケートを作成。内容を確認し、いくつか修正を加え最終決定とした。

地 00

空き地利活に関するアンケート

令和 7 年 12 月
一般社団法人 桑折まちづくりネット

桑折町字〇〇 x x x x にある空き地に関するアンケートです。
該当する部分にひおび文字をご記入の上、同封の返信用封筒にてご返送ください。

【提出期限】令和 8 年 1 月 20 日（火）

1. 現在の所有者・状況について

所有形態
☐ 個人 ☐ 法人 ☐ その他（ ）
お住まい（市町村名まで）
〔 〕
空き地の現状利用
☐ 未利用のまま ☐ 駐車場 ☐ 資材置き場 ☐ その他（ ）

2. 今後の利用意向

今後の希望
☐ 自分で利用予定あり ☐ 賃貸したい ☐ 売却したい ☐ 予定なし・未定
活用するとしたら希望する用途はありますか？（複数選択可）
☐ 店舗 ☐ 住宅 ☐ 駐車場 ☐ 緑地・公園 ☐ 地域交流スペース
☐ その他（ ）

3. 利活用の課題・不安

貸す／売るにあたって心配な点はありますか？（複数選択可）
☐ トラブルの発生 ☐ 費用負担（敷地・解体・修繕など）
☐ 固定資産税の負担 ☐ 信頼できる借り手が見つかるか
☐ その他（ ）

図表 7 空き地アンケート（表）

4. 支援に関する希望

どのような支援があれば活用しやすいですか？（複数回答可）
☐ 利活用費用の補助 ☐ 利用希望者とのマッチング支援
☐ 契約やトラブルに関するサポート（保証・仲介など）
☐ 空き地情報の広報（Web、イベント、見学会など）
☐ その他（ ）

5. 商店街・地域への思い

商店街や地域との関わりについてお聞かせください。
☐ 現在住んでいる ☐ 過去に住んでいた ☐ その他（ ）
空き地の活用を通じて、地域にどんな役割を果たしたいと思いますか？
☐ 商店街の賑わいづくり ☐ 子どもの遊び場・交流の場
☐ 防災拠点や避難場所 ☐ 景観の改善
☐ 特になし ☐ その他（ ）

6. 自由記入欄

空き地の活用に関して考えていること、商店街に今後望む業種・機能、その他ご意見など
ご自由にお書きください。

ご回答どうもありがとうございました。
今後の利活用支援に関して、個別にご相談やご案内を受けても良いという方は、
ご希望の連絡先を下記にご記入ください。

氏名		連絡	☐ TEL（ ）
		方法	☐ メール（ ）
			☐ 郵送（ ）

図表 8 空き地アンケート（裏）

家 00

空家等に関するアンケート調査

建物（空家等）住 所： 桑折町字〇〇 ××-△

建物（空家等）所有者： 〇〇 ×× 様

〇このアンケート調査は、『外観目視調査』をもとに空家等と思われる建物の固定資産税納税義務者の方に送付させていただいております。

〇アンケート調査の内容は、空家等対策推進の目的以外に使用することはありません。

〇アンケート調査にお答えいただきまして、同封の返信用封筒に入れていただき、令和8年1月20日（火）までにご返願ください。

【アンケートに関するお問合せ先】

桑折町役場 建設水道課 都市整備係（担当：〇〇）

℡024-582-〇〇××

Ⅰ. 建物（空家等）について、お答えください。

問1. 建物（空家等）の現在の利用状況についてお聞かせください。
（当てはまるもの1つに〇をご記入ください。）

1. 自分の別宅として利用している

2. 自分の物置や倉庫等として利用している

3. 自分の店舗や事務所等として利用している

4. 賃貸や売却等物件として流通させている

5. 資産等として保有している

6. 現在は特に利用していない

7. その他（ ）

問2. 建物（空家等）について、今後の予定はどのようにお考えですか。
（当てはまるもの1つに〇をご記入ください。）

1. 今後も同じ利用を続けたい

2. 子供や親、親族に住んで欲しい

3. 貸したい（いつ頃までに： ）

4. 売りたい（いつ頃までに： ）

5. 地域に役立てたい

6. 第三者に管理をお願いし、所有を継続したい

7. できれば建物を壊したい

8. 特に考えていない

9. その他（ ）

質問は裏面に続きます

図表 9 空き家アンケート（表）

問3. もしあれば利用したい支援制度はありますか。
（当てはまるものに〇をご記入ください。）

1. 管理や利活用などの情報提供

2. 空家バンク

※空家バンク：空き家の賃貸・売却を希望する方から申込みを受けた情報を空き家の利用を希望する方に紹介する制度

3. 不動産や法律などの専門家への相談

4. 管理に対する費用の支援

5. 修繕や改修に対する費用の支援

6. 解体に対する費用の支援

7. 建物の耐震性・老朽化による危険性の診断等の支援

問4. 建物（空家等）について、管理はどのようにされていますか。
（当てはまるものに〇をご記入ください。）

1. 定期的に所有者や親族・知人が見回り点検をしている

2. 管理業者に管理を委託している

3. 遠方に住んでおり、管理ができない

4. 費用の問題で、管理ができない

5. 高齢の為、管理ができない

6. その他（ ）

Ⅱ. 空家に関する悩みやご意見など、ご自由にお書きください。

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

図表 10 空き家アンケート（裏）

※空き家アンケートは、町で別途実施した「空き家所有者向けアンケート」に準拠

店 00

空き店舗利活用に関するアンケート

令和7年12月

一般社団法人 桑折まちづくりネット

桑折町字〇〇 ××-△ にある空き店舗に関するアンケートです。

（※店舗併用住宅で「空き店舗だが住宅部分は使用中」という方にもお送りしています。）

該当する部分に必要および文字をご記入の上、同封の返信用封筒にてご返送ください。

【提出期限】令和8年1月20日（火）

Ⅰ. 現在の所有者について

所有形態

□ 個人

□ 法人

□ その他（ ）

ご住所（空き店舗がある建物と同じ/別）

□ 同じ

□ 別の場所に住んでいる

Ⅱ. 建物・店舗の状況について

建物の構成

□ 店舗併用住宅（自宅+店舗）

□ 店舗専用

店舗部分の状況

□ 現在も使用中（自分・家族）

□ 店舗・住宅とも空き

□ 店舗のみ空き（住宅部分は使用している）

Ⅲ. 今後の利用意向

今後の希望

□ 自分で利用予定あり

□ 賃貸したい

□ 売却したい

□ 予定なし・未定

自宅との併用に際して

～ 賃貸する場合、自宅部分との区分けについて

□ 完全分離希望

□ 一部共用でも可（入口/水回りなど）

□ 特にこだわらない

図表 11 空き店舗アンケート（表）

4. 利活用の課題・不安

現在貸し出していない理由（複数回答可）

□ 建物が古く修繕が必要

□ 改修費用の負担が大きい

□ トラブルや騒音などが不安

□ 入居希望者がいない

□ 生活空間と近いため抵抗がある

□ その他（ ）

建物の状態

□ 修繕済み/すぐ利用可

□ 一部修繕が必要

□ 老朽化が進んでおり大規模改修・建替え検討

5. 支援に関する希望

どのような支援があれば活用しやすいですか？（複数回答可）

□ 改修・リフォーム費用の補助

□ 出店希望者とのマッチング支援

□ 契約やトラブルに関するサポート（保証・仲介など）

□ 空き店舗情報の広報（Web、イベント、展示会など）

□ その他（ ）

6. 自由記入欄

空き店舗の活用に関して考えていること、商店街に今後望む業種・機能、その他ご意見などご自由にお書きください。

ご回答どうもありがとうございました。

今後の利活用支援に関して、個別にご相談やご案内を受けても良いという方は、ご希望の連絡先を下記にご記入ください。

氏名

連絡方法

□ TEL（ ）

□ メール（ ）

□ 郵送（ ）

図表 12 空き店舗アンケート（裏）



■専門家会議での協議（10/23 14 時～17 時）

- ・進捗状況の確認および今後の対応検討

空き地・空き家・空き店舗共通のアンケート依頼文を別途作成。

令和7年12月吉日

空き地・空き店舗・空き家所有者の皆さま

空き地・空き店舗等に関するアンケートのお願い

時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。また、平素より空き家対策など地域のまちづくり活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびは私たち「一般社団法人 桑野まちづくりネット」では、桑野町のご協力の下、商店街などにある空き地・空き店舗の利活用を促進するための意向調査（アンケート）を実施いたします。近年、空き地や店舗併用住宅を含む空き店舗の増加が地域課題となる一方で、新たに出店を希望する方や地域内での活用ニーズも高まっております。こうした状況を踏まえ、所有者の皆さまのお考えや困りごとを把握し、今後の支援策検討の参考とさせていただきます。

ご回答内容につきましては、統計的に集計・分析を行い、個人や建物が特定される形ではございません。また、取得した情報は本調査および関連する利活用支援の目的に限り使用し、漏洩に努めます。

なお、ご回答の内容によっては、今後の利活用支援に関して個別にご相談やご案内をさせていただきます。その際は、改めて担当者よりご連絡させていただきますので、何卒ご理解賜りますようお願いいたします。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解の上、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。

■提出期限：令和8年1月20日（火）

■提出方法：同封の返信用封筒にてご返送ください。

＜お問い合わせ先＞

一般社団法人
桑野まちづくりネット 担当：[redacted]

[redacted]

桑野町役場建設課 担当：[redacted]

[redacted]

図表 13 アンケート依頼分（共通）



■専門家会議での協議（11/26 14 時～17 時）

- ・進捗状況の確認および今後の対応検討

物件所有者の方が親族と話す機会があるよう、年末年始を含んだアンケート期間にした方が良いとの意見あり。12月中旬に送付し、締切を令和8年1月20日に変更。



■中心市街地空き地等の意向調査アンケートの送付

令和8年1月20日を締切とし、物件所有者へアンケートを送付。



■専門家会議での協議（12/22 14 時～17 時）

- ・中心市街地空き地等の意向調査アンケートの状況確認

全61件にアンケートを送付したことを確認。早い方の返送あり。



■専門家会議での協議（1/28 14 時～17 時）

- ・ 中心市街地空き地等の意向調査アンケートの結果確認

回収率 49.2%（61 件中 30 件）。回収されたアンケートのうち、何らかの形で活用しても良いという回答は 63.3%（30 件中 19 件）



■専門家会議での協議（2/16 14 時～17 時）

- ・ 中心市街地空き地等の意向調査アンケート結果を踏まえた今後の利活用の検討
- ・ 事業の取りまとめ状況の確認

活用しても良いという回答の場所を改めて確認。ただそれぞれ条件が異なるため、次年度以降に個別相談会を開催し、物件所有者と具体的に話ができの方が良いのではという意見も。

④ 月 1 の専門家会議の実施（所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に向けた動き）

■専門家会議での協議（8/22 14 時～17 時）

- ・ まちづくりネットの一般社団法人化へ向けた必要事項の確認

当初は町で「所有者不明土地対策計画」を策定していないと推進法人指定も受けられないと思っていたが、確認したところ対策計画がなくても大丈夫だということが判明。令和 8 年度以降の指定を想定していたが、上記のことから可能であれば令和 7 年度内に推進法人の指定を受けるべく、任意団体で活用してきた当団体の一般社団法人化を検討。



■専門家会議での協議（9/17 14 時～17 時）

- ・ まちづくりネットの一般社団法人化へ向けた状況確認

当団体に所属する司法書士に、一般社団法人化に必要な申請・書類等の準備を依頼。



■専門家会議での協議（10/23 14 時～17 時）

- ・ まちづくりネットの一般社団法人化とその後の推進法人指定について

手続きを行っていた司法書士より、10/31 付で一般社団法人化することの報告あり。推進法人指定へ向け、町側で必要な規定・文書の作成を確認。



■桑折まちづくりネットが一般社団法人化（10/31 付）



■専門家会議での協議（11/26 14 時～17 時）

- ・推進法人指定へ向けた町との協議

町側から推進法人指定へ向けた書類の整理ができたとの報告あり。

申請書を作成し、でき次第申請を行うことを確認。



■所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の申請書提出（桑折町）



■所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定が決定（12/17 付）

「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に加え、「空家等管理活用支援法人」も併せて指定に。

様式第2号 (第3条関係)

桑折町 710号
令和7年12月17日

一般社団法人桑折まちづくりネット 様

桑折町長

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定書

令和7年12月17日付の申請については、審査の結果適正であるので、下記のとおり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）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として指定します。

記

- 1 法人の名称又は商号：一般社団法人桑折まちづくりネット
- 2 法人の住所：福島県伊達郡桑折町字北町66番地の2
- 3 事業所又は営業所の所在地：福島県伊達郡桑折町字北町66番地の2
- 4 業務内容：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条に定める業務

図表 14 推進法人指定書

様式第2号 (第3条関係)

7桑折町 709号
令和7年12月17日

福島県伊達郡桑折町字北町66番地の2
一般社団法人桑折まちづくりネット 様

桑折町長

空家等管理活用支援法人指定書

令和7年12月17日付の申請については、審査の結果適正であるので、下記のとおり空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第23条第1項の規定による空家等管理活用支援法人として指定します。

記

- 1 法人の名称又は商号：一般社団法人桑折まちづくりネット
- 2 法人の住所：福島県伊達郡桑折町字北町66番地の2
- 3 事業所又は営業所の所在地：福島県伊達郡桑折町字北町66番地の2
- 4 業務内容：空家対策の推進に関する特別措置法第24条に定める業務
- 5 指定の期間：当該指定の日から起算して3年間
- 6 指定にあたっての要件その他の事項：無

図表 15 支援法人指定書

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

①相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施

相続放棄により【所有者不明】状態となった物件への対応について、初めてのことが多く悩む部分もあったものの、当初想定していた動きからは大きく逸れることなく取り組むことができたと言える。

今回の事業実施で相続放棄物件への対応の流れがある程度把握できたことから、次年度以降他の物件に対応していく場合も、今回よりスムーズに対応していけるのではないかとと思われる。

ただ、事業期間内に目指していた「所有者不明土地管理命令申立」の申請までには至らず、残念な部分となった。相続放棄していない可能性がある親族の存在が判明したことによるものなので、物件選定の段階でしっかり確認しておくべきだったというのが反省点である。

②町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施

③意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討

令和6年度に実施した調査結果に基づいた今回の意向調査だったが、想定していた以上に「活用しても良い」という返事が多かったことに驚きを感じた。

アンケート回収率 49.2% (61 件中 30 件)。

回収されたアンケートのうち「何らかの形で活用しても良い」という回答は 63.3% (30 件中 19 件)。

そのうち「空き地」6 件、「空き家」2 件、「空き店舗」11 件。

「空き地」については個人所有のものから法人所有のものもあり、中には JR 桑折駅から近い場所に位置している土地もある。いずれも更地の状態で荒れている場所は少ないことから、条件さえ整えば利活用できる場所もあるのではないかとと思われる。

「空き家」については、商店街の中ということで店舗を併用しない純粋な一戸建ての住宅（専用住宅）の数自体が少ない状態。ただ今回アンケートを送付した 2 件両方から「活用しても良い」という意向が届き、所有者の

負担になっている＝できるだけ早く手放したいという意識が高いのではないかと考えられる。

「空き店舗」については、アンケート対象になった物件のほぼ全てが店舗併用住宅だったことを考えると、プライバシーの配慮等の面から良い返事が少ないものと考えていた。だが実際は20件中11件から「活用しても良い」という回答があり、空き家同様こちらも現状について困っている状況が見て取れる。ただ「空き店舗」の利活用については、住居部分との分割が必須・古い建物が多いことから一定のリフォームが必要とハードルが高い部分がある。

アンケートの回答が届く＝【所有者不明】ではないため、本モデル事業の中心からずれている部分はあるものの、今まで曖昧だった利活用への意向がある程度見えてきたことは大きな成果と言える。

次年度以降、「活用しても良い」という回答があった物件所有者向けの個別相談会を実施するなど、利活用に向けた取り組みを少しずつでも進めていきたい。



図表 16 アンケート対象となった商店街の様子

④月 1 の専門家会議の実施（所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に向けた動き）

当団体のメンバーと町担当者が集まる「専門家会議」を月に 1 度開催。事業の進捗状況の確認や問題解決に向けた情報・意見交換を定期的の実施した。

中でも相続放棄物件の問題解決については、町担当の建設水道課からはもちろん状況によって税務住民課・産業振興課（農政担当）などの他課からも会議に参加頂けたのは 1 つの成果と言える。

空き家問題もそうだが、所有者不明土地問題も 1 つの部署・1 人の専門家だけで解決できるものはほぼなく、行政でも民間でも【横の繋がり】を大事にした上で、官民連携＝町全体で問題解決に当たる必要があると感じている。

そうした中で、事業期間内に当団体が一般社団法人化。続いて令和 7 年内に「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」「空家等管理活用支援法人」の指定を町から受けることができたのは、本事業の中でも、10 年近く活動してきた当団体としても、大きな成果となった。10 月末に一般社団法人化・12 月中旬に推進法人指定と、スムーズに手続きに動いて頂いた町担当者には感謝しかない。



図表 17 専門家会議の様子

町と良好な関係を築いている当団体ではあるが、空き家対策に取り組み始めた当初は、現在ほど理解を得られている訳ではなかったというのが実情だ。町から依頼を受けたものではなく、問題意識を感じて動き出した任意の取り組みだったので当然と言えば当然と言える。ただそれでも地道に活動を続け担当者との対話を

重ねることで徐々に理解を得、空き家問題が全国的にも大きな話題となってきたこともあり、今では業務委託を受け共に問題解決に取り組むまでになった。

また当団体は、各種専門家が所属する団体だという特性も1つのポイントだったのではないかと感じている。行政と民間の関係性と言えば、民間側から「こうしてほしい」と依頼をする・行政側からは「こうしてください」と指導をするというのがよくある形だ。ただ当団体は一方的に「お願い」をするばかりではなく、現場の第一線で業務に取り組むことで得られる知見を提供することができる。行政側からの相談に全て無償で応じるというボランティア的な形が良いとは言えないが、1つの問題・事業に取り組む際に出し惜しみなく意見を伝える・情報を交換することで事業が良い方向に向かうのであれば、お互いの信頼性も増し良好な関係を築いていけるようになるのではないだろうか。

当団体も推進法人・支援法人の指定を受けたことで活動の幅も広がり、今まで以上の取り組みが期待される。桑折町を始めとした行政との関係もこれまで以上に密にし、さまざまな問題解決に当たっていければと考える。

② 今後の課題

①相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施

- ・物件ごとに状況が異なり、どこまで進めることができるかは未知数であること
当初は今年度事業の中で「所有者不明土地管理命令申立」の申請を行う予定だったが、相続放棄未了者がいる可能性があり申請が延期となった。
全体的には当初の想定内の動きができたものの、未知の問題解決に取り組むに当たり先の読めない部分があり、年度区切りなど決まった期間内に解決まで導くことができるかどうかは不透明な部分がある。

- ・相続放棄される物件は、流通しづらいものばかりではないということ
相続放棄による所有者不明問題に取り組む中で、物件は市街化調整区域の外れにある一軒家など流通しづらい場所にあるものが多いと想定していた。
だが町からの情報提供の結果、市街化区域内の住宅地にある健全な状態の住宅でも相続放棄が発生していることが確認できた。地域や建物の状況に関係なく相続放棄が進むのであれば、今後一層の増加が懸念される。

- ・今後複数物件の取り組みを続けていくと、宅建業法に抵触する可能性があること

今年度の事業で解決に取り組んだ相続放棄物件に関しては、可能であれば当団体に所有して就農希望者・移住希望者向けの賃貸住宅として活用できればと考えている。

今後、年に1件ずつでも同様の取り組みを行っていかねばと考えているが、当団体に複数の物件を所有し最終的に移住希望者などに売却していくことを繰り返していくと、宅地建物取引業法の「継続反復性」に該当し業法違反になる可能性が高い。

- ・市街化調整区域の物件所有が、現状では都市計画法上「適法ではない」とみなされる

桑折町の相続放棄物件6件のうち、5件が市街化調整区域にある。今回そのうち1件の所有を目指し事業に取り組んできたが、現状福島県内では、農家でもない・不動産業者でもない当団体のような一般社団法人が市街化調整区域の物件を所有することは「適法ではない」とみなされる可能性が高い。

福島県には既に問い合わせ済で、当団体のような推進法人・支援法人を取得し所有者不明土地・空き家問題の解決に取り組む団体の所有は「適法」とみなしてもらえよう継続的に協議を行っている。

②町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施

③意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討

- ・「利活用しても良い」物件ごとに要望が異なるため、個別対応が必要なこと

意向調査で「活用しても良い」物件の存在は把握できたものの、個々に状況も活用の際の要望も異なるため、一律ではなくそれぞれ個別の対応が必要になる。また実際に利活用できるようになるまで、相応の時間がかかることが予想される。

- ・店舗併用住宅の店舗と住宅部分の分割など、リフォーム費用が高額に

「利活用しても良い」というが多かった空き店舗は店舗併用住宅がほとんどで、活用するためには店舗部分と住宅部分を分けた上で、店舗部分にトイレなどの水廻りを新設する必要がある。そのためリフォーム費用が高額になりがちで、当団体に所有し運営していく上では大きなネックとなる。

④月 1 の専門家会議の実施（所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に向けた動き）

・「所有者不明土地等対策計画」策定への協力

令和 8 年度意向、町の「所有者不明土地等対策計画」策定に協力していく。

実効性のある計画になるよう、制度に関する学びを深める必要がある。

（6）今後の取組予定・見通し

①相続放棄による所有者不明土地等発生への対策検討・実施

- ・「所有者不明土地管理命令申立」の申請を、相続放棄未了者への対応状況を見極めつつ令和 8 年 4 月～5 月頃に行いたい。
- ・相続放棄による所有者不明物件問題は、放置すれば解決の見込みが全くないことに加え、今後増加が見込まれることから、年に 1 件ずつでも問題解決に向けた取り組みを行っていききたい。

②町商店街の空き地・空き店舗・空き家所有者への意向調査の実施

③意向調査結果に基づいた空き地等の利活用の検討

- ・今回の意向調査結果を基に、まずは「利活用しても良い」と回答した物件所有者向けの個別相談会を実施し、意向の深掘りを行いたい。
- ・その結果実際に対応可能な物件があれば、費用面なども考慮しつつ利活用に向けた取り組みを行っていききたい。

④月 1 の専門家会議の実施（所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定に向けた動き）

- ・「所有者不明土地等対策計画」の策定を含め、今後の事業実施に向け今まで同様定期的に会議を実施していく。

（7）分析・提言等

・相続放棄物件増加への対策の必要性

桑折町での相続放棄物件は、現状 6 件。ここ 2～3 年で増加傾向にあること、また当団体の空き家相談でも「相続放棄」というワードが複数回出てきていること、さらにネット上でも「相続放棄」の話題がいくつも記事化されていることなどから、相続放棄物件が今後数年で急激に増えてくるのではないかと懸念している。これは桑折町だけに限ったことではないはずで、空き家

同様全国的な問題になると思われる。

相続放棄は、所有者不明＝管理者不在＝問題が起きても誰も対応できないという深刻な状態となり、かつ「相続放棄しました」という宣言は公にはならないことから、知らないうちに隣近所が相続放棄物件になっていたということさえ起こり得るのが実情だ。

ぜひ全国の自治体で相続放棄の件数把握に取り組み、問題が拡大しないよう対策をして頂きたい。

・所有者不明土地等の解決のための物件所有は、宅建業法の対象外に

(5) ②の今後の課題でも述べたが、所有者不明土地等の問題解決のためには複数の物件を所有し、売却を含めた利活用を行う可能性が高い。その部分が宅建業法に抵触していると捉えられると、団体として宅地建物取引士を置いて業者登録をするなど、費用負担も含めたハードルが非常に高くなる。

可能であれば、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」や「空家等管理活用支援法人」を取得した団体が問題解決に向け物件を所有することに関しては宅建業法の対象外とするなど、一定の緩和策を講じて頂きたい。

・相続放棄物件の「固定資産税評価額」と「不動産鑑定士による鑑定額」の乖離

今回の事業で、相続放棄物件 6 件の簡易鑑定を不動産鑑定士に依頼した。

その結果と固定資産税評価額を比較したものを、以下の表にまとめた。

No.	物件場所	用 途	固定資産税 評価額	不動産鑑定士による 簡易鑑定額
1	市街化調整区域	農家住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円
2	市街化調整区域	農家住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円
3	市街化調整区域	農家住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円
4	市街化調整区域	農家住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円
5	市街化調整区域	農家住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円
6	市街化区域	一般住宅	■■■■■ 円	■■■■■ 円

No.1～5 の市街化調整区域の農家住宅は、敷地が広く付属建物も多いことから固定資産税評価額が高い状態になっている。しかし、不動産鑑定士による簡易鑑定結果を見ると大きな開きがあり、マイナス価値になっているものも存在する。

これは、市街化調整区域という利活用しづらい地域性、また長い間放置状態で建物や敷地の状態が荒れており解体撤去・更地化が前提となっていることから、固定資産税評価額との乖離が生じている状態である。

所有者不明土地等の問題解決のために、こうした採算性の低い物件を所有しようと思うと、不動産取得税や登録免許税は固定資産税評価額ベースで金額が決まることから、明らかに採算が取れないのにも関わらず高額な税金を支払うようになることが予想される。それだけで問題解決＝所有へのハードルが高くなってしまいうだろう。

上述した宅建業法の問題と同様、こちらの税制に関しても何らかの優遇・緩和措置を検討して頂けると、問題解決へ向けた取り組みが実施しやすくなると考えられる。