

A 所有者不明土地の概要

- 所在：福岡県北九州市八幡西区熊手一丁目
(対象筆数：1筆)
- 所有者不明土地の状況
 - ・現況は土地に個人が所有する13棟の建物が存している
(登記建物4棟、未登記建物9棟)。地積は270.74㎡、東側で幅員約14.5mの市道に、北西側で幅員約7mの市道(商店街側)に接面する角地である。
 - ・登記上の名義は「熊手商店街協同組合」。中小企業協同組合施行法により解散となるも、清算手続未了となっている。
 - ・土地の所有者である組合員の構成が不明であることから、実質的に所有者不明の状態。

【土地の現況写真】



【土地の位置図(周辺概況)】



【登記所備付地図】



C 事業概要(土地の利活用方針)

- 用途：学習施設及び購買施設
- 利用目的：当該地域は旧来からの商店街地域であるが、後継者不足や事業者の高齢化に伴い、商店を維持していくことが困難な方が増えており、地域の衰退に拍車がかかっているところ。対象土地は商店街の入口に位置しており、建物が更新され、新たに学習施設や購買施設を整備することで、商店街の活性化、地域の活性化の契機とすることを目的とする。
- 事業イメージ：当該事業は地場の事業者のCSRの一環として取り組んで頂き、地場の金融機関と連携して必要資金の確保、人材の確保を進める方針。地場の大学生や教師経験のある地元住民の方、地域の社会福祉法人等の協力を得てサービスの提供を実施することで、地域の学童の福祉を向上させるとともに、居住環境の向上、地域活性化のモデルとして、他地域への波及効果が期待される。

B 事業主体/関係協力先

- 事業主体：不動産事業者
- 関係協力先
 - ・権利関係、事業コンサルタント
 - ・税理士事務所(税務相談等)
 - ・法律事務所(法律相談、不明者探索等)

D 取組概要

【今年度のモデル調査における取組成果】

- ・ <所有者不明土地上の建物所有者について>
 - ①本調査業務着手時点(令和2年7月)で行方不明となっていた建物所有者(登記名義上の所有者の相続人(2名、県外在住の兄弟))に面会することができ、建物の処分及び活用等に関して包括的に委任する旨の確認書に署名・捺印して頂くことができた。
 - ②遺産分割協議が整っていない不明土地上の建物について、所有者の相続人の子(A氏)より相談があり、亡祖父名義の建物について事情に精通している方と面談をすることができた。
その結果、相続人が5人で、県外在住の方もいることが判明した。
 - ③反対の意向を示していた不明土地上の建物所有者が、事業予定者に対して建物の買収の依頼をし、事業予定者も買受ける意向を示していることが分かった。
- ・ <行政との協議内容について>

裁定権を有する福岡県(企画・地域振興部総合政策課)を訪問し、事業に反対の意向を示している建物所有者がいる場合の事業の検討の可否について問い合わせたところ、事業の賛否よりも現況の建物が施行令第2条第2項の要件を満たさない建物であれば、事業の要件を満たさないと判断せざるを得ないとの回答を得た。

【今後の取組(予定)】

- ・不明土地上の全ての建物について、その所有者が処分等の意思決定が可能な状況になるような取組を実施する(パートナー税理士同席の上、遺産分割協議のサポートを行う等)。
- ・アフターコロナの時代における、学習施設・購買施設の在り方について、事業予定者、地域の関係者と検討を重ねる。