

**令和3年度
所有者不明土地対策の推進に向けた
先進事例構築モデル調査**

実施結果報告書

令和4年3月

一般社団法人しま・ひと・たから

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

「取組の概要・特徴」

■地域の現状

1. 奄美が僻地や離島であることから、外部の往来が少なく、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の土地が増えている。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。
2. 所有者が島外に移住し、管理不全な土地が増えている。
3. 世界遺産登録を控え、国内外から土地の売買が急速に進んでいる。土地売買に関する規制はなく、法的にも個人の売買を規制することは難しい。
4. 島外からの購入者が増え、相場以上の価格で取引されている。特に笠利地域には不動産業者がいないため、土地売買や登記情報を管理できていない。

■取組の概要・特徴

1. 構成メンバーである行政書士、宅地建物取引士、建築家など専門家のノウハウを共有し、それぞれの土地に合った空地の所有者特定及び地域福利事業における活用方法の提案を行う。
2. 所有者不明土地の活用を推進する仕組みづくりを行う。
3. 地域行政と集落の代表・住民と密な連絡を取りつつ、所有者不明土地の情報収集とデータの蓄積を行う。



▲土地の実地調査

■地域の課題

1. 奄美が僻地や離島であることから、外部の往来が少なく、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の土地が増えている。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。
2. 所有者不明の土地の管理が進んでおらず、集落内の空地が多く見受けられる。
3. 相談窓口もなく、対策も不十分である。

■これまでの取組経緯等

1. 2015年より、当団体の代表が行政や集落の要請を受け、空家や空地のリサーチ活用方法の模索を始めた。
2. 2016年から現在にかけて当団体の代表が設立した施設運営会社により、古民家を改修した合計15棟の宿泊施設「伝泊・古民家」、スーパーマーケットを改修した宿泊施設、カラオケボックスを改修した宿泊施設等を運営している。
3. 令和2年度のランドバンク事業の採択を受け、歴史の文献資料や家系図、持ち主や集落代表へのヒアリングをもとに笠利地域における土地のリサーチ及びデータの蓄積し、地元住民が手放したくなるような土地の価値の再定義する「土地の履歴書」を作成した。
4. 建築家、地元の不動産業者、歴史家をメンバーとした実施体制を構築し、土地の分析や乱開発のための方策を検討した。検討の結果下記のような成果が出た。
 1. 事業用定期借地権
 2. 集落と行政連携による管理、運営、利活用、住民協定
 3. 集落文化に造詣の深い事業者による適切な開発
 4. 地元住民への情報提供（知識武装）

② 取組の目的

■取組の目的

1. 構成メンバーである行政書士、宅地建物取引士、建築家など専門家のノウハウを共有し、それぞれの土地に合った空地の所有者特定及び地域福利事業における活用方法の提案を行う。
2. 所有者不明土地の活用を推進する仕組みづくりを行う。
3. 地域行政と集落の代表・住民と密な連絡を取りつつ、所有者不明土地の情報収集とデータの蓄積を行う。
4. 所有者不明土地や管理不全土地の調査方法をフロー化し、他地域の離島や僻地での調査方法の基盤を作成する。

■「想定する地域福利増進事業について」

1. 集落住民の憩いの場となる公園や広場。島の伝統文化である八月踊りや島唄を観光客へ伝える交流広場にもなる。



2. 公営農園として無農薬の農作物（さとうきびやたんかん等）を栽培する場所として利用。島の農作物の価値を高めてブランド化することで、販売促進や従事者の増加を図る。また、集落の青年団で管理を行う。



3.社会福祉施設の一環として利活用。障がい者の就労支援や生活保護受給者、母子家庭のための農家カフェ・働く場の複合施設の提案。



4.地元の宿泊運営会社や建築家と連携し、観光客や集落住民、子ども達が活用できる場を提供する。



(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

【地域での合意形成】

当初、所有者不明土地として調査候補としていた節田集落の土地について、集落区長へのヒアリングを行い、土地の現状について調査を行った。また、地域福利増進事業での利活用について、集落としても未利用土地を開放し、住民や観光客が利用できる場ができれば良いのではないかと意見を頂いた。

事業半ばで節田土地の所有者が判明したため、新たな土地調査を開始した。その際にも各集落区長へ挨拶に伺い、該当土地の調査及び利活用に関しての合意形成を行った。利活用に関しては概ね合意頂けたが、宇宿集落では既に空地や空家を集落自体が利活用する活動を進めており、本事業では見送ることとした。

【所有者探索】

1. 地域行政と集落の代表・住民と密な連絡を取りつつ、所有者不明土地の情報収集とデータの蓄積を行った。

2. 笠利町地域の所有者不明と思われる以下土地を調査した。

調査土地：笠利町を中心に、里集落・外金久集落・喜瀬集落・節田集落

調査日

(9/12、9/21、10/15、10/23、12/20)

調査方法：管理不全土地を目視で確認、該当土地の集落にてヒアリング（区長及び住民）

役場にて字図の取得、所有者不明の可能性のある土地の登記簿の取得、所有者や相続人情報を集落にてヒアリング。※地元不動産（名瀬地区）の協力を得た。

【補償金算定】

調査土地全てにおいて、所有者が判明したため補償金算定は実施していない。

【事業計画作成】

構成メンバーである宅地建物取引士、建築家など専門家のノウハウを共有し、それぞれの土地に合った空地の所有者特定、及び地域福利事業における活用方法の提案を行う。

・土地の利活用方法、今後の取り組みについての検討会を計6回

(9/6、9/13、10/4、10/30、11/26、12/28、1/14、2/12) オンライン及び現地で行った。

■各議題

2021年

9/6 節田土地の調査報告

9/13 事業実行におけるタスクリストの共有

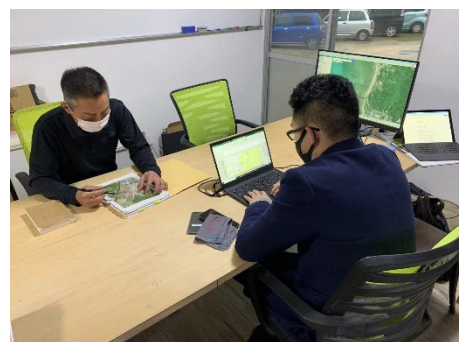
10/4 追加の土地調査報告及び活用方法の検討

10/30 追加の土地調査報告及び活用方法の検討

11/26 設計事務所・宿泊施設運営会社

との土地利活用検討会実施

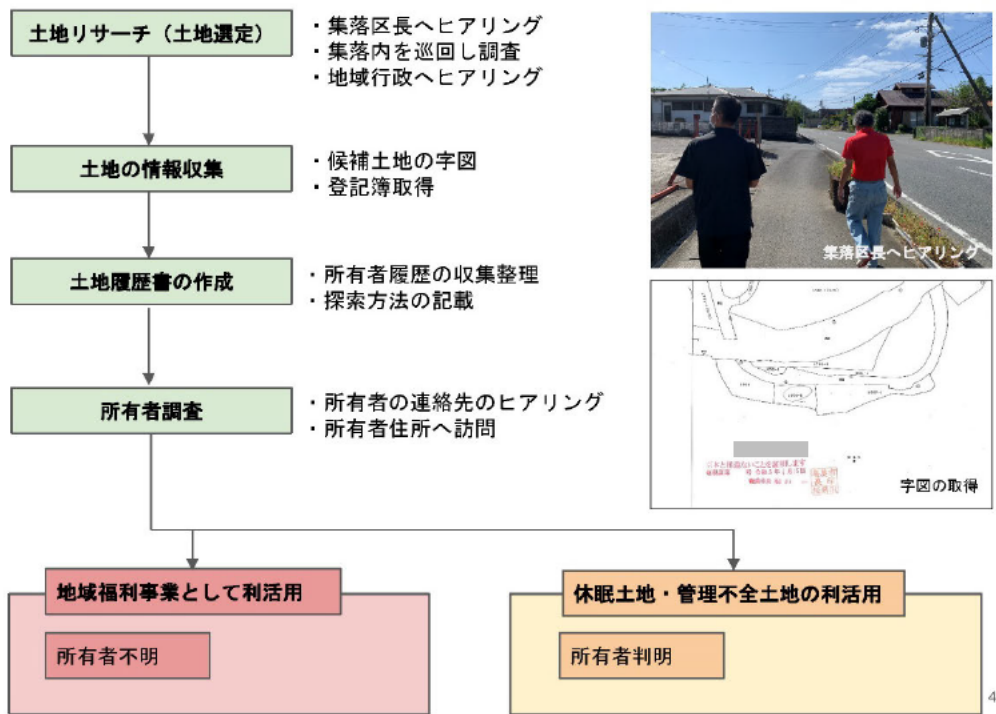
12/28 成果報告会へ向けた報告内容の骨子について



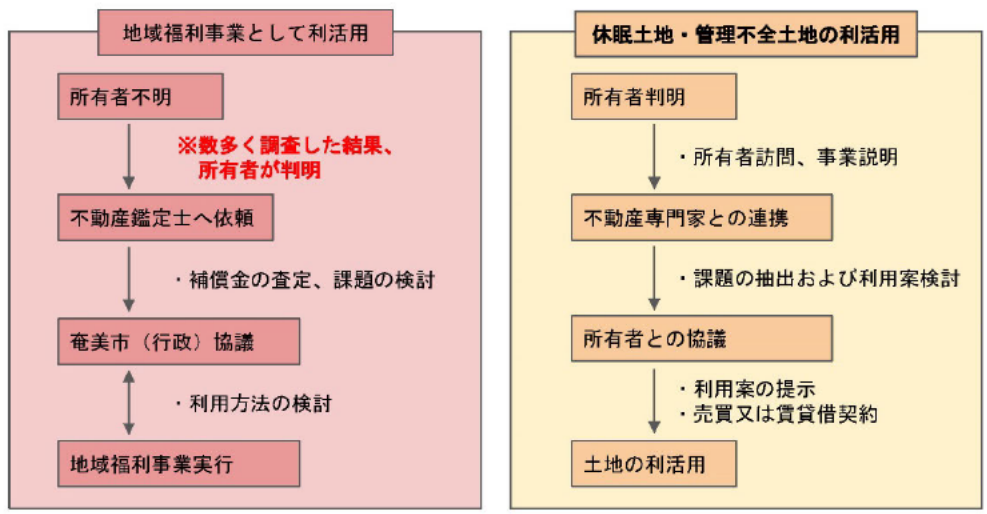
2022年

1/14 土地調査及び所有者訪問

2/12 土地調査及び所有者訪問、成果報告会の内容共有



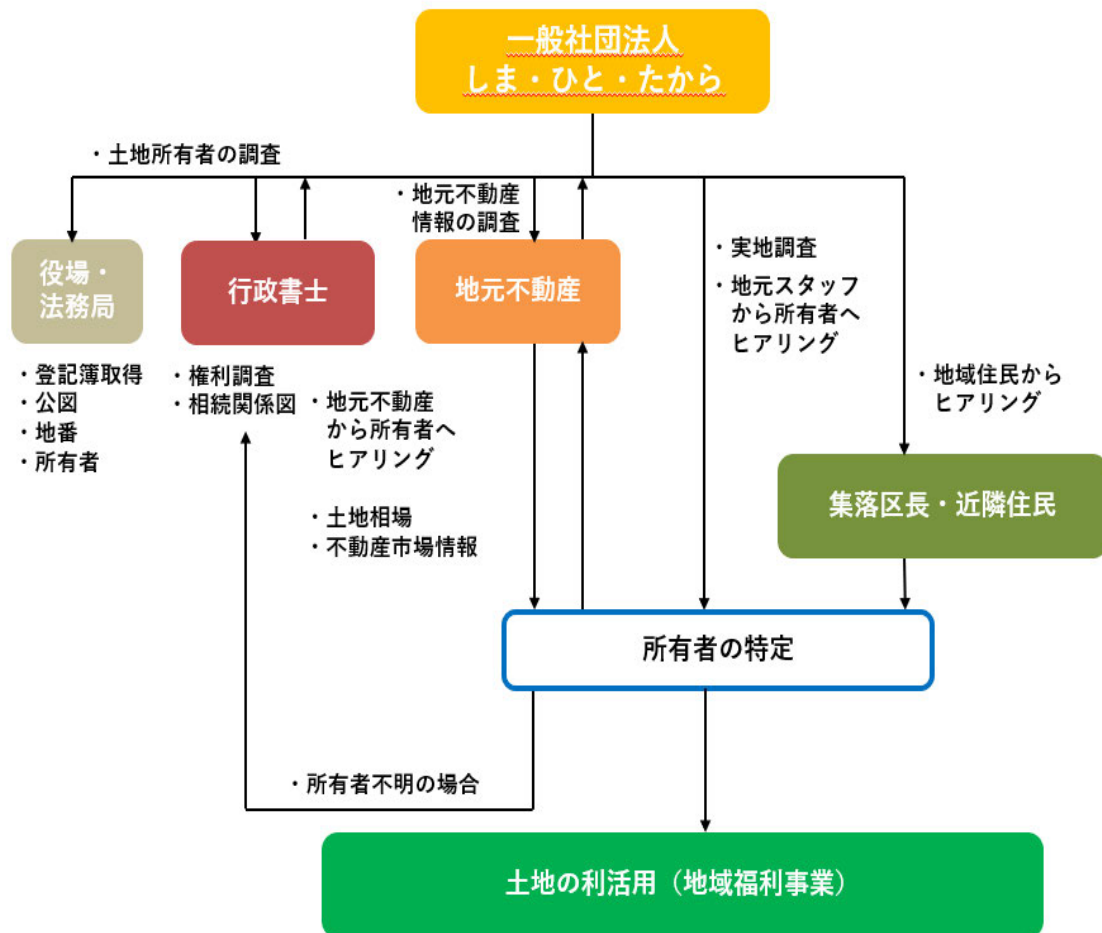
所有者不明土地_調査フロー図（所有者調査後）



図表 1 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制

宅地建物取引士、施設運営会社、
建築設計事務所、（一社）しま・ひと・たから



図表 2 取組の体制

(4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

■所在：奄美市笠利町大字節田（対象筆数：1筆）

■所有者不明土地の状況

- ・面積：307 m²

該当土地は奄美市笠利町節田にあり、奄美空港から車で5分の位置である。

付近には「あまみパーク」や「田中一村美術館」があり、文化施設にも恵まれた場所である。

以下所有者情報

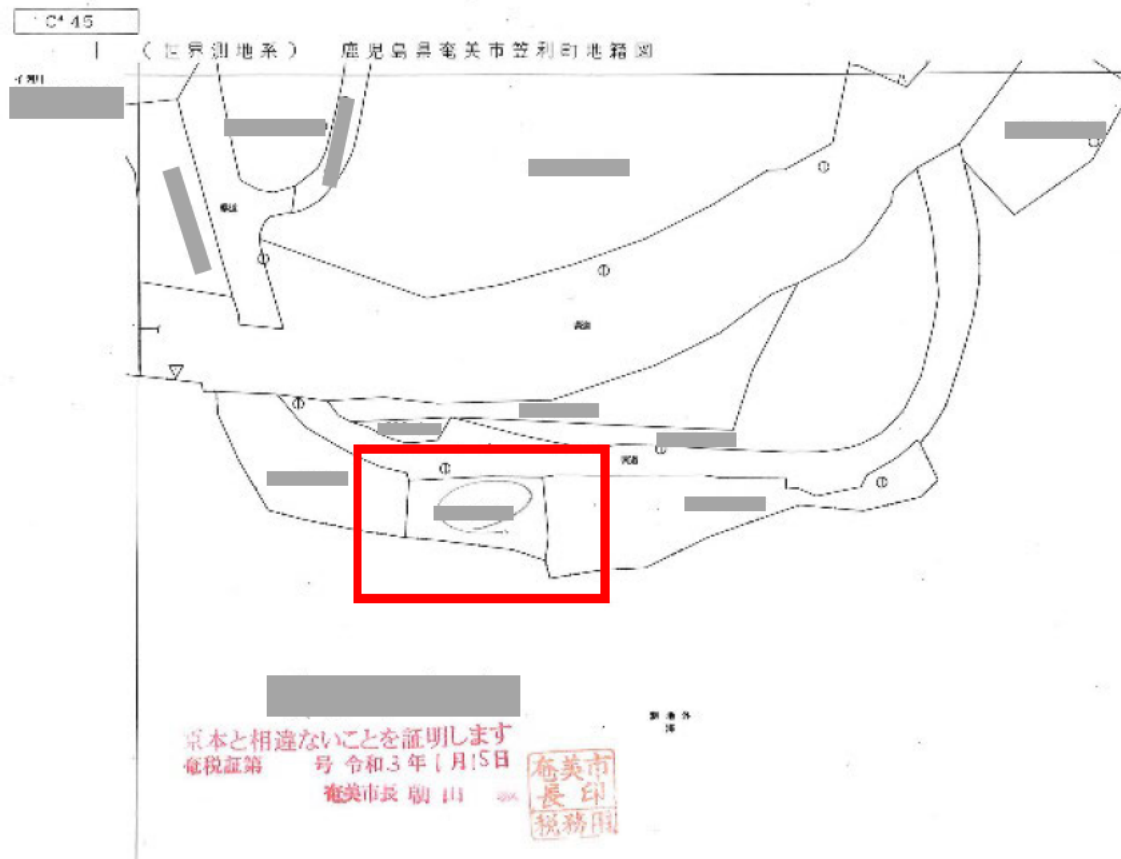
- ・登記簿上の所有者は既に亡くなっている。相続人が4人おり、その中に親、兄弟と縁を切った方がいるため、相続が進んでいない。
- ・不動産会社に協力頂き、登記簿上の所有者住所に訪問、相続人のうち一人に直接お会いすることができたが、縁を切った相続人がいるため売買や利用する意思はないとのこと。
- ・畑として利用していた形跡があるが、現状管理不全となっている。



図表 3 土地の現況写真



図表 4 土地の位置図



図表 5 登記所備付地図

(5) 取組（活動）の内容

以降については、成果報告会で作成していただいた「モデル事業概要 D」「成果報告書」「月次の実施状況報告書」の内容を基本として、活動の写真、実際に作成した資料、取得した書面の画像等を加えながら、取り組んだ内容を詳細に記載してください。

※個人情報等の公開が難しい事項については、必要に応じて目隠し等の処理をお願い致します。

※図表を掲載した場合には、前頁と同様に図表番号をつけてください。

① 地域での合意形成

1) 活動の概要と結果

計画土地の集落区長へ訪問し、本事業と地域福祉事業の概要を説明した。事業内容については概ね合意頂いた。該当土地は集落内に位置しているが、文化施設エリアのため住宅地からは離れているため管理方法に工夫が必要ではないかとの意見も頂いた。

一方、事業半ばで上記の節田土地の所有者が判明したため、新たな土地調査を開始した。その際にも各集落区長へ挨拶に伺い、該当土地の調査及び利活用に関しての合意形成を行った。利活用に関しては概ね合意頂けたが、宇宿集落では既に空地や空き家を集落自体が利活用する活動を進めており、本事業では見送ることとした。

2) 活動によって得られた成果・知見

地域での合意形成について、地域の特徴として各集落の区長が重要な人物だということが今回の活動によって改めて認知することができた。

集落の区長は、基本的に集落内の居住情報や土地情報を把握している。仮に島外からの入居や土地利用があった場合にも、地域行政から集落区長へ連絡が行く仕組みとなっている。

以上から離島や僻地において、管理不全や所有者不明土地の調査を行う場合、各集落の区長へヒアリングを行うことが極めて重要である。また、訪問の際は調査をスムーズに行われるよう地元の協力者が必要である。今回は地元出身のスタッフを中心に区長や所有者への訪問調査を行った。

3) 実施における課題

集落区長や集落住民への合意形成において、本事業及び地域福利事業による土地の活用は概ね合意頂けるのだが、所有者が見つかった場合の事業の進め方については現時点で説明が困難であった。対策としては土地の利活用の道筋がある程度通った段階で、事業内容に関わる合意形成を行うことが必要である。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

1. 地域行政と集落の代表・住民と密な連絡を取りつつ、所有者の情報収集とデータの蓄積を行った。

2. 笠利町地域の所有者不明と思われる以下土地を調査した。

調査土地：笠利町を中心に、里集落・外金久集落・喜瀬集落・節田集落

調査日

(9/12、9/21、10/15、10/23、12/20)

調査方法：管理不全土地を目視で確認、該当土地の集落にてヒアリング（区長及び住民）

役場にて字図の取得、所有者不明の可能性のある土地の登記簿の取得、所有者や相続人情報を集落にてヒアリング。

地元不動産 に協力頂き、所有者探索を進めた。

結果として、23件の土地を調査し全てにおいて所有者が判明した。

2) 活動によって得られた成果・知見

1. 調査した管理不全土地をリスト化し、一覧で情報を把握できるようにした。

2. 土地履歴書を活用した奄美ならではの人の繋がりを整理。

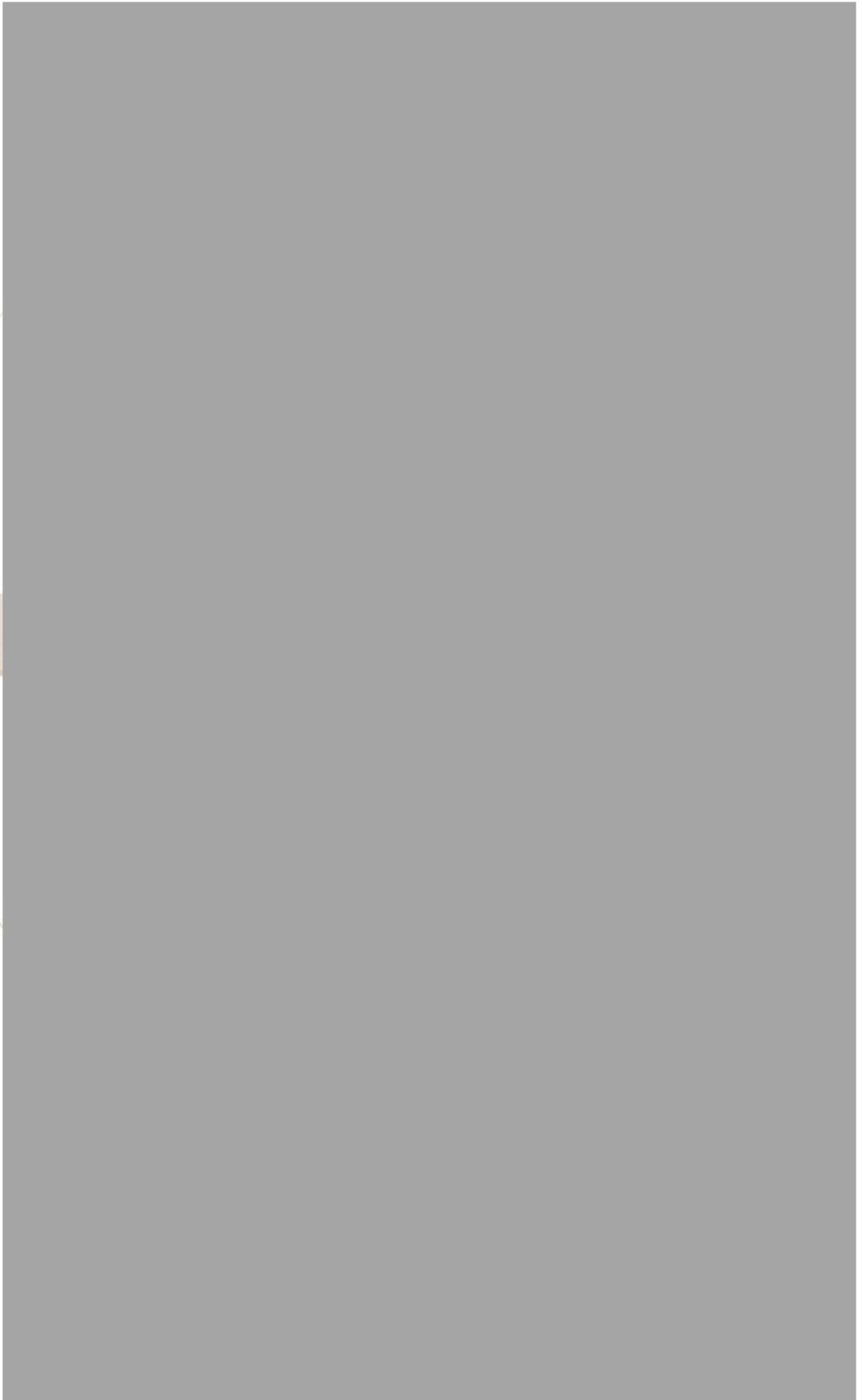
3. 調査土地をグーグルマップ上でプロットし、地図上で一括把握できるように整理した。

4. 土地所有者が判明する場合は、基本的に登記簿上の住所へ直接訪問し、判明することが多かった。約8割の所有者が島内に住んでおり、直接訪問できる割合が多かったことが主な原因である。

5. 探索において、地元不動産に協力頂くことが重要である。直接訪問できない場合や住所が

2-3.土地プロットマップ

奄美市笠利町全体地図



図表 7 土地調査マップ

①海浜地エリア



②Aコープ周辺エリア



③文化施設エリア



図表 7 土地調査マップ

01 土地履歴書				2022年 2月 21日現在	
表題部(土地の表示)		調製	平成18年6月26日	不動産番号	
地図番号	C4-45	境界特定			
住所	鹿児島県奄美市笠利町大字節田字通山				
所在	大島郡笠利町大字節田字通山 奄美市笠利町大字節田字通山				
			平成18年3月20日		
			行政区画変更 平成18年3月20日登記		
①地番	②地目	③地積	㎡		
	畑		307		
			平成17年法律省令第18号 附則第3条第2項の規定によ 平成18年6月26日		
			568 ③縮小 国土調査による結果 (平成6年5月25日)		
調査履歴					
調査日時	調査内容				
2021.07.08	笠利町空港線で管理不全土地の実地調査を行い、該当土地を発見。 奄美パークや田中一村美術館など文化施設に近く、旧道に面しているため主要道 路からは見えない位置にある。				
2021.08.09	笠利支所にて土地付近の字図を入手。地番をもとに登記簿を法務局にて取得。				
2021.08.21	登記簿上の所有者へアプローチするために地元不動産の 氏に 調査を依頼。				
2021.09.26	氏によると、地元のネットワークを介して、登記簿上の所有者の実 家へ訪問した。その際に所有者が亡くなったことを知る。亡くなった所有者のご主 人・長男と会うことができ、相続の問題が明らかになる。長男の兄弟は4名おり、うち 1名が土地の相続に反対しているため、土地の利用が進んでいない。				
権利履歴 (甲区) (所有者に関する事項)			利用方法の検討		
順位番号	目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		年月日
1	所有権移転	昭和46年6月3日 第769号	原因 平成2年11月28日売買 所有者 順位3番の登記を移記		
			平成17年法律省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年6月26日		
			利用方法		
			笠利町の里集落では、集落の青年団が共同で農園を運営しており、年会費を払う ことで誰でも農園土地を利用できるようになっている。農園を共同で利用することで所 所有者不明の土地であっても地域住民が利用する半公共的な場所として利活用でき る。		

図表 8 土地履歴書

3) 実施における課題

1. 登記簿上の住所へ訪問した際、1回目でお会いできる機会が少なかった。当然仕事をされている方が多く祝日でも畑に出たりしている所有者が多いため、なるべく失礼にならない程度の夕方に訪問することで対応した。

2. 地域行政への所有者探索依頼は、全て所有者を把握できたため行う機会がなかったが、対応する地域行政の課が支所のため整備されておらず、事業の説明も地域総務課に案内されたため全面的に協力を得ることはできなかった。

3. 所有者判明時の対応について、事前に協議を進めておくべき点であった。事業半ばで所有者が判明したため、事業内容を修正する必要がある、手間がかかってしまった。本事業では所有者が判明したが、土地の利活用については実施を目標に進めていく予定である。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

所有者判明のため未実施

2) 活動によって得られた成果・知見

所有者判明のため未実施

3) 実施における課題

所有者判明のため未実施

④ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

構成メンバーである宅地建物取引士、建築家など専門家のノウハウを共有し、それぞれの土地に合った空地の所有者特定、及び地域福利事業における活用方法の提案を行う。

・土地の利活用方法、今後の取り組みについての検討会を計6回

(9/6、9/13、10/4、10/30、11/26、12/28、1/14、2/12) オンライン及び現地で行った。

■各議題

2021年

9/6 節田土地の調査報告

9/13 事業実行におけるタスクリストの共有

10/4 追加の土地調査報告及び活用方法の検討

10/30 追加の土地調査報告及び活用方法の検討

11/26 設計事務所・宿泊施設運営会社との土地利活用検討会

12/28 成果報告会へ向けた報告内容の骨子について

2022年

1/14 土地調査及び所有者訪問

2/12 土地調査及び所有者訪問、成果報告会の内容共有

参加者：宅地建物取引士、施設運営会社、

建築設計事務所、(一社)しま・ひと・たから

11/26 は社会福祉施設

2) 活動によって得られた成果・知見

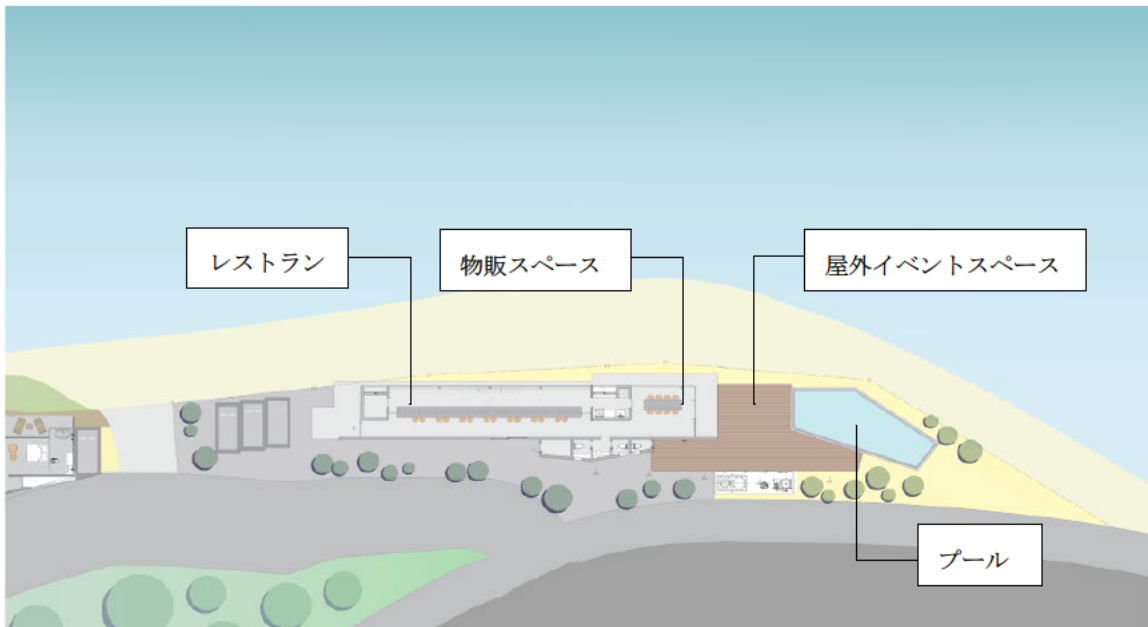
1.地元の宿泊施設運営会社、福祉施設との連携

・所有者不明土地の活用方法として、追加調査した管理不全土地のうち赤木名地域にあたる複数土地で、集落交流広場(伝統行事である八月踊りの場、集会場)、共同農園、社会福祉施設(いのべ・赤木名)と連携した地域福利増進事業や住宅支援が必要な人々への住居支援事業が挙げられた。

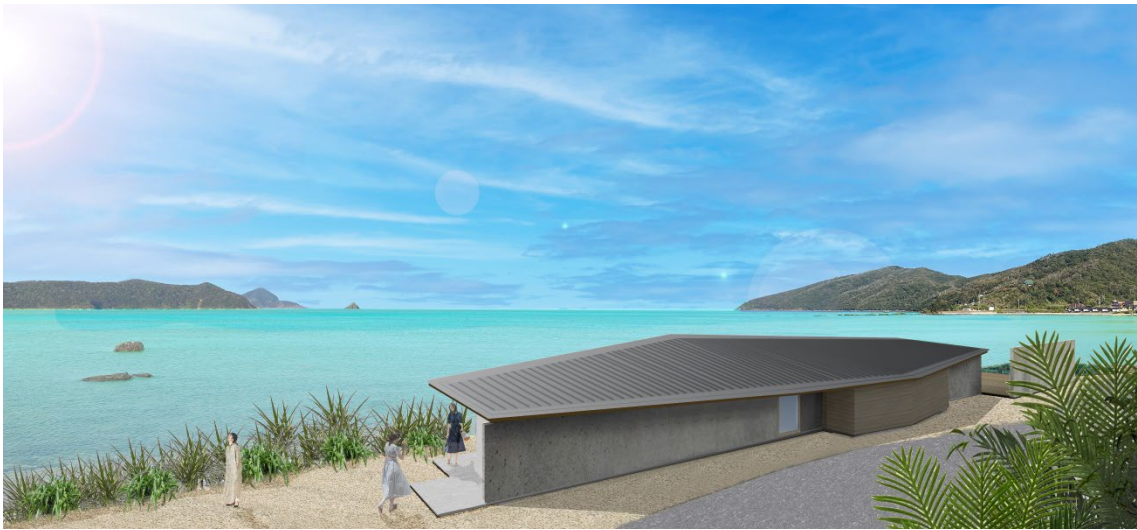
共同農園について、奄美市笠利町の里集落青年団が一部の土地を共同農園として活用している事例があり、集落間のコミュニケーションや観光客を招いた奄美特有の農作物の収穫体験、土地の一部を活用した集落行事の体験を実施する基盤となった。

また、地元の宿泊施設運営会社が実施している体験プログラム（下記「八月踊り」写真参照）と連携することも視野に入れることができた。ほかにも「さとうきび」や「たんかん」の収穫体験、海岸清掃を盛り込んだ地元集落を巡るツアー、島唄歌手による音楽イベントなど、多様な体験イベントを実施しているため、笠利町赤木名（里集落、中金久、外金久）の未利用土地の活用については今後期待ができる。

第一候補土地である節田土地について、節田集落には無農薬で島野菜を栽培している「楠田ファーム」があることが集落へのヒアリングで分かった。共同農園に向けて直接訪問し、農園として活用される場合には、農園としての管理やほか農家への無農薬栽培のスクーリング、観光客向けの収穫体験の提供を前向きに検討頂けることになった。



▲地場産の食材を利用した地域レストラン、屋外交流広場など



▲宿泊施設と連携した観光客と地域住民が交流する拠点となる施設の提案

2. 建築設計事務所と連携した居住に関する新たな土地の利活用の提案

・地元の建築設計事務所と連携し、コンテナハウスなどの建設コストが安価で工期が短縮可能なものを軸に、移住者促進住宅を取り入れる案。

奄美市笠利町では台風や所有者の島外流出により、住居不足に陥っている。地域に不動産会社がないこともあり、土地や建物の把握や売買による利活用が進んでいない。

そこで節田の土地のような景観に恵まれた海浜地の土地を利用し、サブスクリプション型の施設として運用する案も検討候補として挙げた。

具体例として、土地・建物は所有者（不明の場合は事業者）の所有物とし、地元企業の施設運営会社が運営する宿泊施設として運営することで、賃借料を所有者に支払う仕組みを構築する。

上記は所有者が判明した場合の手段であり、本事業でも継続して進行している。

3) 実施における課題

1. 2022年1月には再び奄美市内のコロナウイルスによる警戒レベルが5となり、県独自の緊急事態宣言が発令されたため利町地域内での意見交換会はオンラインmtgが不得意な方もいるため開催が困難であった。また、地域住民や区長へのヒアリングは高齢の方が多く、直接ヒアリングすることはできなかった。

(事務的な課題)

2. コンテナハウスの利用案として、離島である奄美大島内では製作しておらず、高額な輸送費がかかること。移住者促進住宅を整備するうえで、事業地域（笠利町）では管理できる不動産会社がないことが分かった。しかし住宅のニーズは高く、今後も継続する予定。

(事業地域の課題)

3. 所有者不明の場合と判明した場合の利活用方法を事前に検討しておくことが必要である。本事業では結果として所有者が判明したため、利活用を進めるうえでは土地の賃貸もしくは売買による方法が必要になってくる。そのため事業計画としては必要な予算が大幅に変更となり、ほか企業と連携して進めるなど所有者の有無によって進めることが今後の課題と言える。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

1. 土地リサーチ（土地選定）

管理不全土地の調査時において、以下が重要なポイントとなる。

1. 該当土地の集落区長へのヒアリング
2. 地元の土地事情に詳しい地元の不動産に調査を依頼
3. 相続に問題がある場合、利活用に向けた仕組みづくり

4. 島の文化を守る為に島の外には売らないとする憲章策定
5. 所有者把握の円滑化のために土地建物謄本のデータベース化

2.土地情報の収集

- 1.集落区長や住民にヒアリング、地域行政の土地対策課に確認。
- 2.周辺の土地の登記簿を取得し、所有者とヒアリング内容の整合性を図る

3.所有者の調査

- 1.該当土地の集落区長や住民にヒアリング。
- 2.地元の不動産に調査を依頼。
- 3.所有者住所に手紙を送る。
- 4.地方（奄美の）土地建物謄本のデータベース化
- 5.個人情報：戸籍謄本・土地建物謄本がリンクしていると相続人などが判明しやすい

4.利活用の検討及び実施

- 1.地域に根差した地元企業（社会福祉施設や宿泊施設運営会社など）との連携
- 2.所有者判明時の事業計画の策定。
- 3.集落区長や住民への利活用に関するヒアリングの実施

② 本取組の課題

1.土地リサーチ（土地選定）

島の管理不全土地は所有者が亡くなり、その後の相続関係に問題があることが多く、親族が複数人いることで相続人の把握が困難。人間関係などのもつれがあり、連絡が取れない場合は利用に関する許可が取れない又は取りにくい。

2.土地情報の収集

字図が古く、候補土地の地番を見分けることが困難な場合があった。
土地情報の更なる整備が必要。

所有者が島外にいる場合、連絡を取ることが困難。

登記簿上の住所に事業説明を記した手紙を送付することが対策として挙げられる。

3.所有者の調査

所有者の連絡先や行方の調査方法が確立されていない。所有者判明後の連絡方法もマニュアル化が必要だが、都心部と離島や僻地では調査方法が異なるため、それぞれに対策が必要。

③ 今後の取組の見通し・スケジュール

今後は以下の事業を進行していく。

1.共同農園の整備：2022年11月実施予定（※農園は一部賃貸済み）

2.島外からの居住者向け施設の計画：2023年3月完成予定

3.集落と連携した管理不全土地の管理及び集落行事での利活用：2022年9月予定