

**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**

**愛知県土地家屋調査士会**

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

私どもの土地家屋調査士制度は1950年7月31日に土地家屋調査士法が制定され、所有者に代わって不動産の「表示に関する登記」につき必要な土地または建物の調査、測量、申請手続または審査請求の手続を主な業とする土地家屋調査士が誕生した。

現在、愛知県土地家屋調査士会は、所有者不明土地、空き家対策、狭あい道路解消に向けた取組に力をいれている。

土地家屋調査士は不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家であり、土地家屋調査士の業務は調査測量地所有者及び隣接地所有者を登記所で調査確認し、境界立会業務を行っている。昨今の業務において、所有者不明土地に遭遇する場面が多くなり、土地家屋調査士という専門的知識を活かして、全国の所有者不明土地問題意識の定着とその解決方法の一つとして、この地域福利増進事業を実施し、所有者不明土地の利活用を提案しようとして土地家屋調査士制定70周年記念事業として、この地域福利増進事業に取り組むことを事業計画として策定した。

まず初めに所有者不明土地の選定から行った。今までの調査測量地において所有者不明で境界立会が困難だった事例を3例集めた。

1例目は土地の全部事項証明書を取得後、所有権登記名義人の住所に宛てて書面を送付したところ、宛先不明として返送された。登記簿上の住所を実際に訪ねたが、会社の敷地内であり、かなり前にこの場を離れた状況であることが判明した。次に不明の所有権登記名義人の住所地を管轄する市町村に住民基本台帳に記録されている情報の提供を請求したところ、手がかりとなる戸籍・原戸籍・除籍・住民票・除票がないとのことだった。引続き土地の所在地を管轄する市町村に固定資産課税台帳、地籍調査票に記録されている情報の提供を請求したところ、土地所有者等関連情報を提供することについて、本人から同意しない旨の回答があったため事業を断念することになった。

2例目は土地の全部事項証明書を取得後、所有権登記名義人の住所に宛てて書面を送付したところ、宛先不明として返送された。登記簿上の住所を実際に訪ねたが、随分前から空き家となっているようだった。次に不明の所有権登記名義人の住所地を管轄する市町村に住民基本台帳に記録されている情報の提供を請求したところ、名義人は亡くなっていたため相続関係の調査を行ったが、相続権はないものの近くに甥がいることが判明した。現に土地を占有する者の可能性が高いと判断でき、当該土地は市街化区域内の畑であるため、事業を行うためには農地法上の届出が必要であり、土地の所在地を管轄する農業委員会に照会したところ、農林水産省に照会しないとどのような届出書とするのか検討もつかないとのことであったので、総合的に判断し、事業を断念することになった。

最後の3例目は事業を行うこととした対象地であり、愛知県稲沢市内にある市街化調整区域内の集落内にある宅地である。この土地は4～5年前までは■■■■■を祀る神社があっ

たが、維持管理が大変なため、神社を解散し、施設も撤去し、現在まで誰も管理しない土地となっていた。

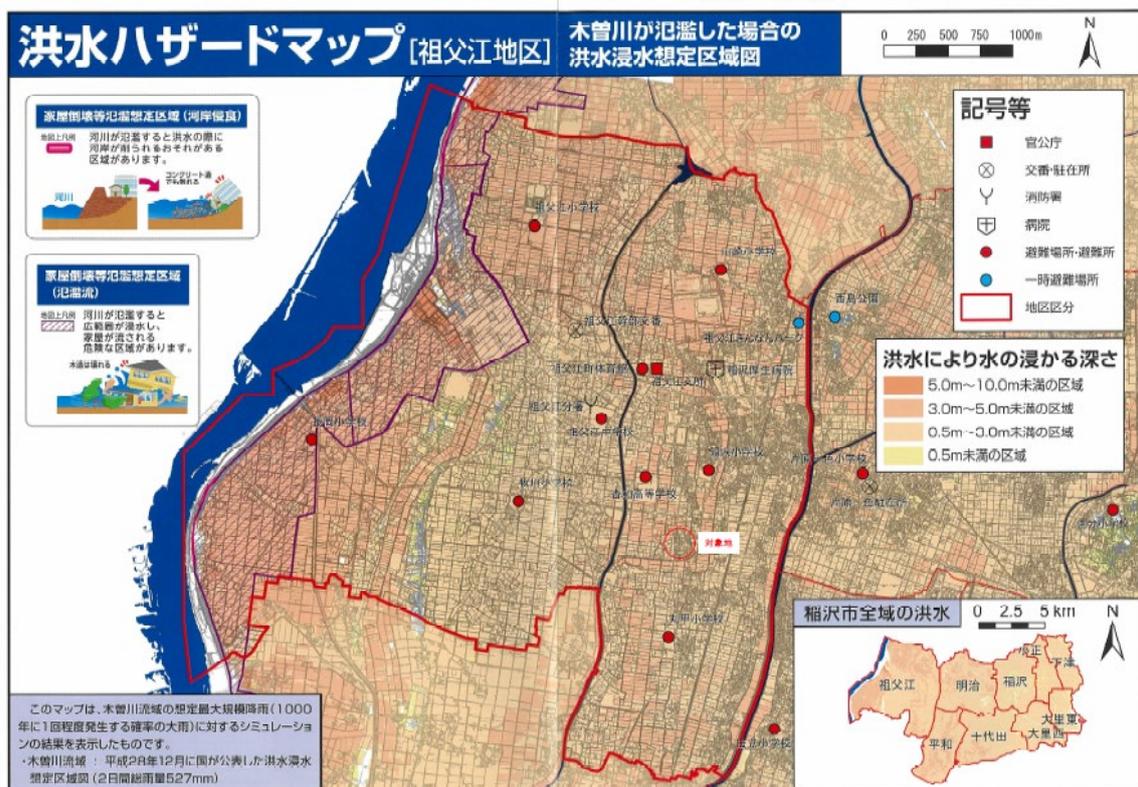
このような管理不全の土地を放置することは草も繁茂し、景観も損ねることから、この土地を整備改善し、地域のために利活用できないかと考えた。

## ② 取組の目的

土地家屋調査士という専門的知識を活用して、所有者不明土地所有者の探索やこの特定所有者不明土地において地域福利増進事業を実施することである。

この愛知県は来る南海トラフ地震による被害が想定される区域であり、そのため防災意識の高い地域である。そのため非常用食料品、非常用雑貨等の保管場所として防災倉庫（簡易建築物）を備え、平時には地域住民の憩いの場として広場を整備しようと考えている。

これは、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2条第3項第6号広場の整備に関する事業に該当するものである。



図表 1 洪水ハザードマップ

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

年 月	地域での合意形成	所有者探索	補償金算定	事業計画作成/ 裁定申請
令和2年 9月～ 10月		登記簿、閉鎖登記簿、旧土地台帳の調査。		
令和3年 2月		土地所有者等関連情報提供請求書提出。固定資産課税台帳含め土地所有者等関連情報を保有していない通知書を稲沢市より受領。		
令和3年 4月				愛知県用地課担当者と裁定に向けた打合せを実施。
令和3年 10月	所有者不明土地の問題意識の共有とその土地の利活用について理解と合意を得ることができた。	地元自治会所有でもなく自治区に属する地域住民個人の土地でないことも確認できた。		
令和3年 11月	整備計画と管理についての合意ができた。今後も連携をとって進めることに賛同を得ることができた。			
令和3年 12月				3者の見積書を理事会に提出し、境界確定測量を委託する土地家屋調査士を決定し、業務委託。
令和3年 12月			愛知県不動産鑑定士協会より推薦頂いた3名の不動産鑑定士に補償金算定の見積書作成依頼。	
令和4年 1月			3者の見積書を理事会に提出し、補償金算定を委託する不動産鑑定士を決定し、業務委託。	
令和4年 2月				土地境界確定測量が完了し、事業地の面積が確定。

図表 2 取組の流れ（イメージ）

### (3) 取組の体制

関係各所との進捗状況（令和3年度末時点）

①愛知県（建設局土木部用地課）

令和3年度に裁定申請に向けた打合せを担当者で行った。土地境界確定測量が必要なこと、その土地境界確定測量が終わり、補償金算定が終わった頃に再度打合せを行うこととなっており、その打合せに向けた裁定申請書（案）を作成中である。

②稲沢市（市長公室企画政策課）

所有者不明土地関係の窓口であり、所有者探索のための所有者等関連情報提供請求書の申請先である。

③地元自治会

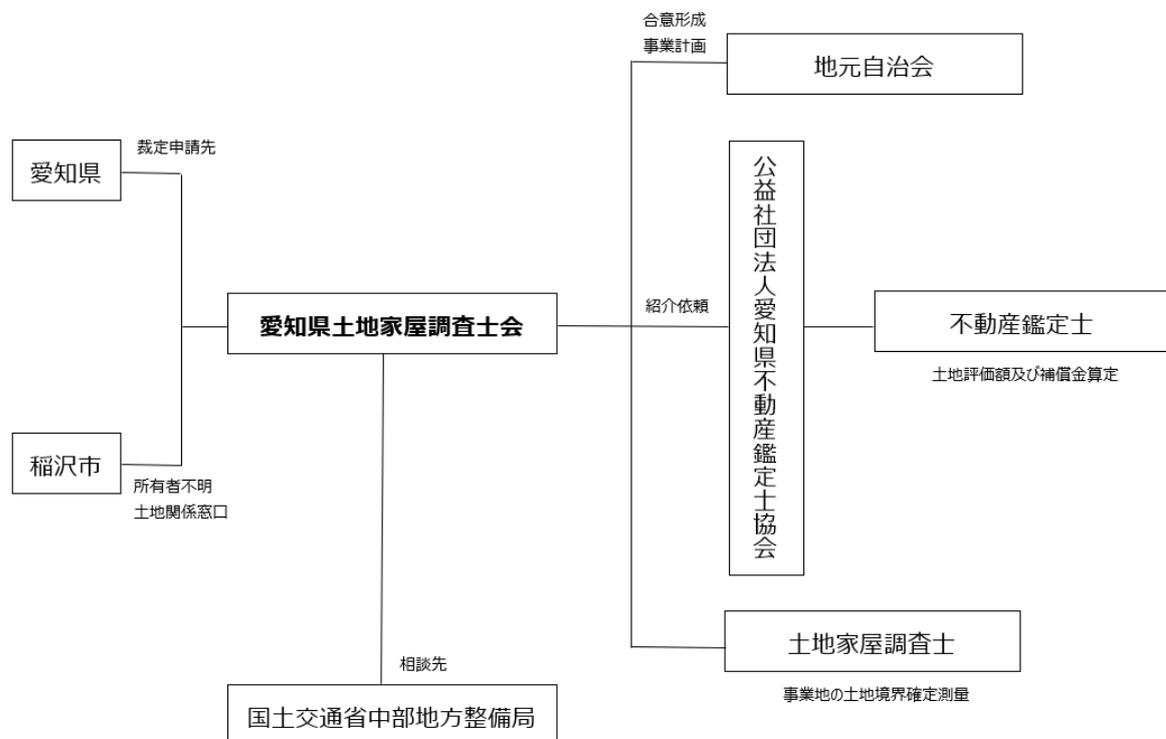
令和3年度に地元自治会と2回にわたり説明会と意見交換会を実施した。今後も連携をとり事業を進める予定である。

④土地家屋調査士

愛知県へ対象地の立入許可取得後、土地境界確定測量を行い、面積が確定した。

⑤不動産鑑定士

補償金の算定を依頼し、3月中旬に完了予定である。



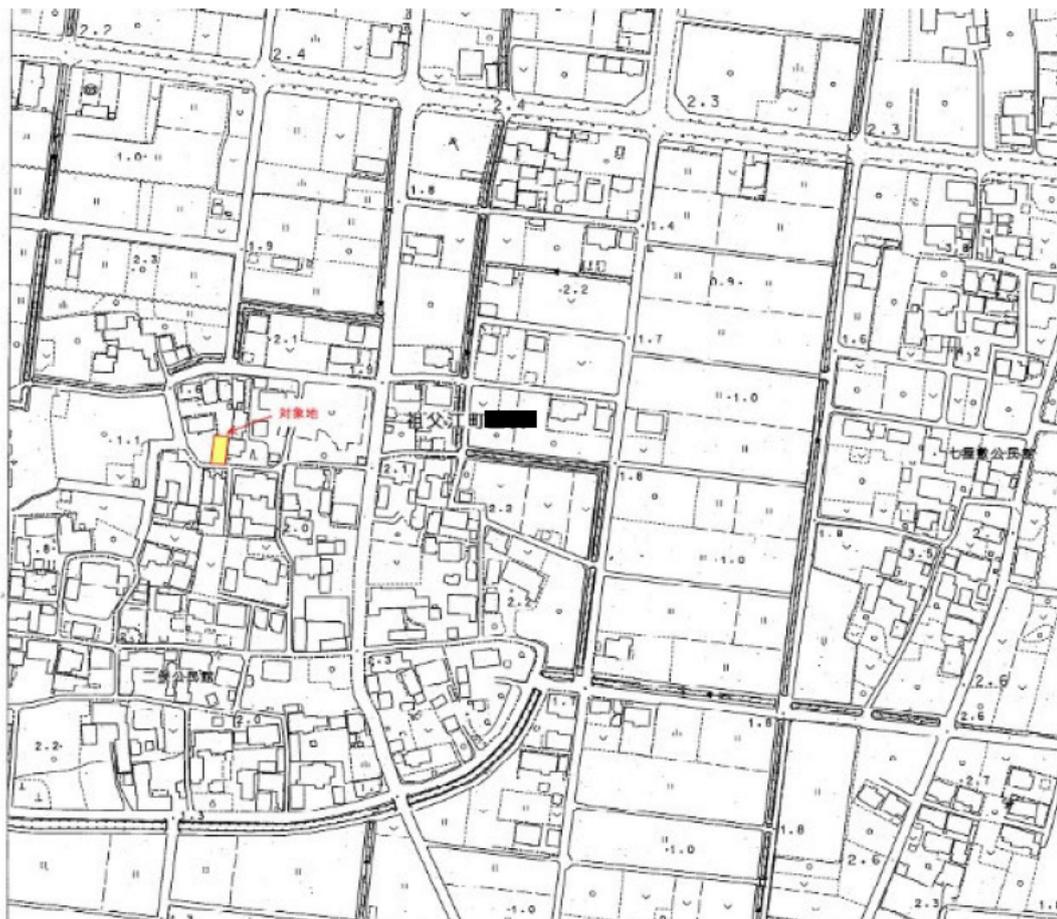
図表 3 取組の体制

#### (4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

- ①所 在 稲沢市祖父江町
- ②対象筆数 対象筆数 1筆
- ③登記地目 宅地
- ④現況地目 空き地 (管理不全)
- ⑤登記地積 82.64㎡
- ⑥所有者 字持ちで表題部のみの変則型登記
- ⑦地域区分 市街化調整区域
- ⑧接道状況 南側に2項道路が接道 (道路後退を要する)

#### ■現状の所有者と史料される者や親族等に関して把握している情報

個人を特定する情報はなく、地元自治会及び自治体の所有でないことを確認した。



図表 4 土地の位置図



図表 5 法務局備付公図



図表 6 土地の現況写真



図表 7 土地の現況写真



図表 8 土地の現況写真

## **(5) 取組（活動）の内容**

### **① 地域での合意形成**

#### **1) 活動の概要と結果**

地域福利増進事業について、地元自治会の役員（区長、副区長）に対し、第1回目の説明会を行った。管理不全となった所有者不明土地を放置することの弊害について十分理解を得ることができた。その所有者不明土地を利活用して地域住民に利する活用方法があることを説明し、この地域福利増進事業を行うことへの理解を得ることができた。

地域福利増進事業を実施して所有者不明土地を広場として整備した後に、自治会が中心となって管理していくことに対しても内諾を頂いた。地元役員会にて役員に説明を行った内容と同じ説明を意見交換会で行ってほしいという要望があり、その役員会で合意形成が得られた後に、住民に対しては事業内容について2回ほど回覧板にて周知することとしたいと意見があった。（コロナ禍で全住民を召集することができないため）

簡易建築物（10㎡未満の防災倉庫）を設置予定であるが、倉庫は当会の負担にて設置し、自治会において管理をすることの確認を得ることができた。除草作業等が必要ないような整備をお願いしたいとの意見が出た。

地域福利増進事業について、地元自治会の役員会に出席し、第2回目の説明会を行った。地元自治会からは、第1回説明会同様に地域福利増進事業に対して賛成を得られた。整備完了の時期についての質問があったが、まだ裁定申請前であるため、時期が定まり次第報告する旨の回答をした。

以後、地元自治会と連携を取りながら事業を進めることについて確認をした。

#### **2) 活動によって得られた成果・知見**

地元自治会と意見交換をすることによって当該地（所有者不明土地）に対する現状と課題の認識を共有することができた。

字持ちという変則型登記であるが、地元自治会の所有でないことと自治会所属の個人の土地でもないことの確認ができた。

所有者不明土地を減らすには魅力ある地域として住民に定着していただかねばならないが、現状として存在する所有者不明土地を地域社会のために有効利用する取組に対しては、地元自治会役員より賛同を得ることができた。

現地の管理者はおらず、草が繁茂する状況にあったため、防災に役立つ防災倉庫を含め整備することに歓迎の声が聞かれた。

### 3) 実施における課題

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、住民説明会は開催できず、地元役員会にて意思形成と意見交換を行うことになった。住民に対しては事業内容を2回程度、回覧版にて周知することになった。

このような所有者不明土地や空き家について、放置することは問題であるという認識はありつつも知識も乏しいため、どのような行動をしたらよいのか自治区単位では判断が難しいという意見もあった。より身近な専門家と接触できる体制が必要であると感じた。



図表 9 地元自治会の役員会にて提示した地域福利増進事業イメージ

## ② 所有者探索

### 1) 活動の概要と結果

登記簿調査（令和2年9月下旬から10月中旬）

土地登記簿、土地閉鎖登記簿、旧土地台帳の照会を行った。

全ての資料調査の結果、所有者は字持ちであった。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成19年1月15日	不動産番号	■■■■■
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	稲沢市祖父江町■■■■■			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
■■■■■	宅地	82:64		余白	
余白	余白	余白	:	管轄転属により登記 平成19年1月15日	
所 有 者 大 字	■■■■■				

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

図表 10 土地全部事項証明書

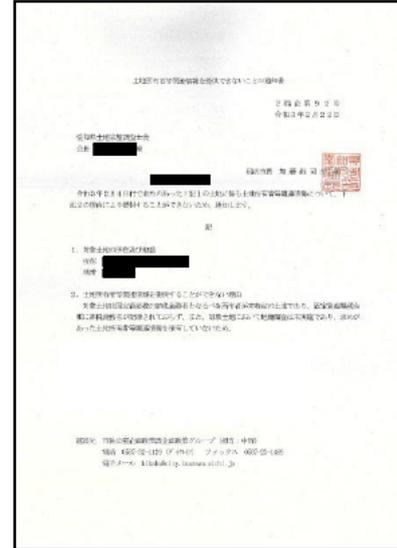
図表 11 旧土地台帳

図表 12 土地閉鎖登記簿

### 土地所有者等関連情報提供請求（2月上旬）

稲沢市に土地所有者等関連情報提供請求書を提出した。

固定資産税台帳に納税義務者が記録されておらず地籍調査も未実施のため土地所有者等関連情報を保有していないとの通知であった。



図表 13 土地所有者等関連情報

### 聞き取り調査（2月下旬）

稲沢市建設部用地管理課に対して聞き取りを行ったところ、市としては所有（財産）しておらず、将来においても所有の意思はないことを確認した。

### 聞き取り調査（11月中旬）

地元自治会に対して聞き取りを行ったところ、自治会としては、所有（財産）の認識はなく、今後も利用計画のないことの確認をした。

## 2) 活動によって得られた成果・知見

所有者は字持ちという記載であり、所有者個人を特定できる情報はない。

納税義務者となる所有者が未特定の土地である。

土地家屋調査士は隣接地所有者と境界立会を行うことを業務としている。以前から相続登記未了や住所変更登記未了等により、どうしても行方の分からない所有者情報を提供してもらえないか愛知県内の各市町村の資産税課と協議を重ねてきた。

土地所有者等関連情報提供請求にあたっては、比較的スムーズであったのはそのような活動経緯があったことで、所有者情報の必要性について十分理解してもらっていたからだと考えている。

当該地には代々■■■■（この地域は■■■■と■■■■が多い）を祀る山内神社があった。代々受け継いできたが、維持管理が大変なため、4～5年前に神社は解散し、施設を撤去した。（お祓い済みである）

そのことに対して、地元自治会は関与していないことを確認するとともに、山内家の所有地でないことも確認できた。

### 3) 実施における課題

この対象地については字持ちであり個人を特定する情報がないため戸籍・住民票調査を行う必要はなかったが、(1)①の経緯で触れたように1例目及び2例目においては戸籍・住民票調査を行った。その調査をするにあたり土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書を提出するが、その交付がかなりの時間を要することが課題だと感じた。また、それを窓口に提出して戸籍等を取得するが、知識が乏しい者が請求すると言われた戸籍しか出してくれず、もう一度交付請求をしないといけない場面が想定されたので、それについては詳しい専門家にて調査をすることの必要性を感じたものである。

## ③ 補償金算定

### 1) 活動の概要と結果

補償金の算定にあたっては、愛知県不動産鑑定士協会に不動産鑑定士の紹介依頼を行った。それは所有者不明土地の補償金算定は空き家対策に詳しい不動産鑑定士が良いとの助言があったため、不動産鑑定士協会から空き家対策に詳しい不動産鑑定士3名を推薦してもらい、各々に補償金算定業務の見積書作成の依頼を行った。

当会理事会において3名の見積りを提示し、理事会の承認を得て業務委託する不動産鑑定士を決定し、業務を委託した。

### 2) 活動によって得られた成果・知見

現在、不動産鑑定士が業務を遂行中である。

不動産鑑定士に見積り依頼をする際、今回の鑑定は一般業務とは異なり特殊なため、様々な関係資料を提示するよう依頼があった。

鑑定費用(報酬)が高額となったことが想定外であった。通常 of 鑑定費用を前提に予算を計上していたが、この所有者不明土地における鑑定は正常価格に対しての特定価格を算出する必要があるため高額になってしまうとのことであった。

### 3) 実施における課題

補償金の算定にあたり、特殊な鑑定とのことで愛知県不動産鑑定士協会から空き家対策に詳しい不動産鑑定士を推薦して頂いたため、選任するにあたり時間を要した。

評価額を算定するため裁定申請のタイミングに合わせた鑑定書が必要ということが判明したので、裁定申請と補償金算定を依頼するタイミングについては注意が必要である。

#### **④ 事業計画作成**

##### **1) 活動の概要と結果**

対象地の面積を確定する必要があるため、稲沢市に事務所を構える土地家屋調査士3名に見積書作成の依頼を行った。

愛知県土地家屋調査士会理事会において3名の見積りを提示し、理事会の承認を得て業務委託する土地家屋調査士を決定し、業務を委託した。

その業務が完了し、対象地の面積が確定している。

その確定測量図に基づき、現地の整備計画と整備費用の試算を行った。

##### **2) 活動によって得られた成果・知見**

土地家屋調査士は土地の筆界を明らかにする業務の専門家であるので、事業地の面積を明らかにすることは専門分野となる。その図面に基づき計画図や計画図に基づく位置だしもできるので土地家屋調査士を活用いただきたいと考える。

##### **3) 実施における課題**

愛知県における所有者不明土地における地域福利増進事業の裁定申請が1例もないために一つ一つの問題を解決するため見解を求めるのに時間がかかることが大きな問題であった。裁定申請と補償金算定のタイミングについては前述したが、予算計画をするにあたり供託金の金額が大きいことも想定されることから概ねで構わないので供託金額の目安があらかじめ分かると事業を進めやすいと考える。

立入許可証

在 所 愛知県名古屋南區新道一丁目2番23号  
氏名又は名称 愛知県土地家屋調査士会 会長 [Redacted]

上記の者は、所有権不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第9条の規定により、  
下記のとおり土地に立ち入ることができる者であることを認める。

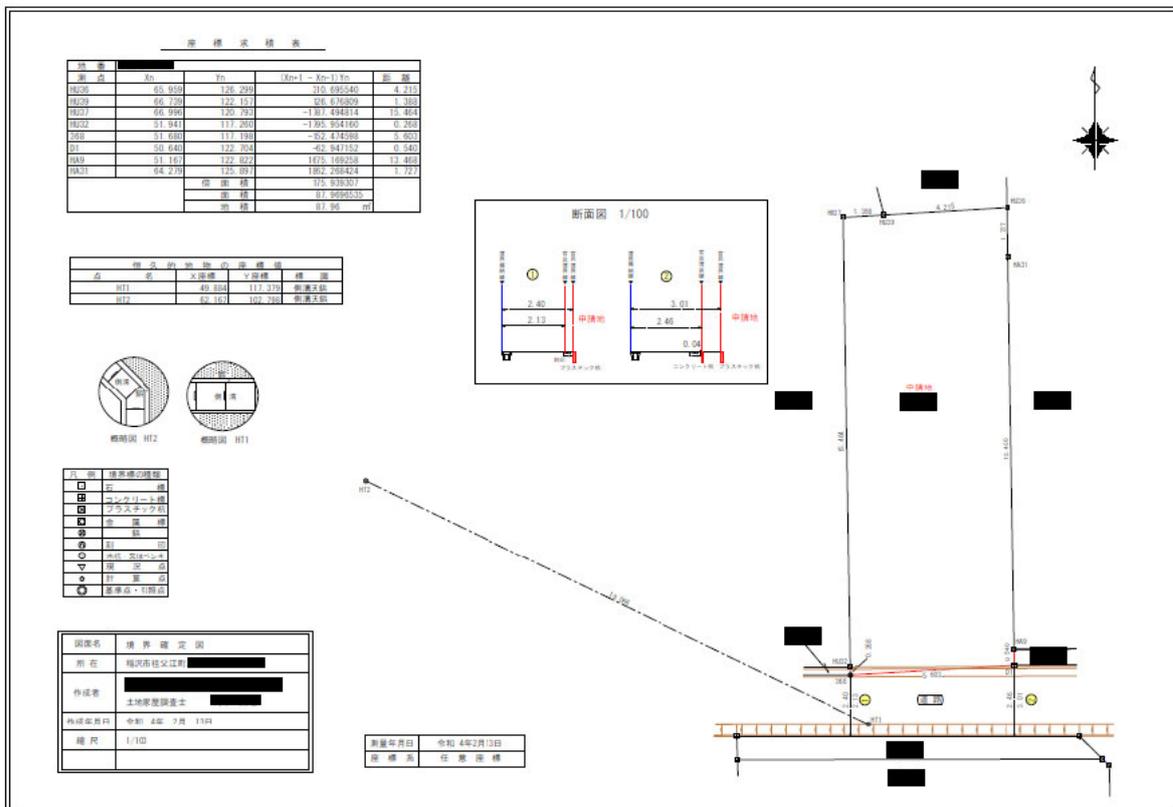
記

1. 測量目的用途事業の種類  
広島の測量に関する事業（法第2条第2項第6号）
2. 立ち入りの目的  
測 量
3. 立ち入ることができる土地の所在及び地番  
所在 愛知県稲沢市且父江町 [Redacted]
4. 立ち入ることができる期間  
令和3年12月1日から令和4年3月31日まで

令和3年12月9日

愛知県稲沢市 大村 秀章 印

図表 14 立入許可証



図表 15 確定測量図

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

所有者探索から地元との意思形成、事業計画策定のための事業地の境界確定測量において土地家屋調査士であれば専門的知識を活かせるので、この地域福利増進事業を行うのに適した専門家であることを認識したとともに今後事業として貢献できる余地はあると考えているので、愛知県土地家屋調査士会として何ができるのかを引続き検討していきたいと考えている。

### ② 本取組の課題

この取組を行うことで供託金やその補償金を算定してもらう鑑定費、対象地の面積を確定する測量費や所有者探索費や実際の整備費とそれなりの費用がかかることが分かる。同様にかかりの日数もかかることも分かった。

この地域福利増進事業を広く行う上でこの費用をできるだけ抑え、手続きも短くできることが求められると考える。

それぞれの過程に専門家が必要であるとともにその専門家にも選択肢がある。

本取組を行う中で補償金を算定する部分だけは不動産鑑定士に委託したが、それ以外は土地家屋調査士が専門で行うことができる。

どの手続きには具体的にこの専門家にどのような説明含めロスが少ない手続きとなることを期待する。多くの専門家に委託するより一つの専門家に任せることができれば委託費も抑えられると考える。

それにより所有者不明土地に地域福利増進事業を行おうとする団体が今後増えてくることを期待している。

### ③ 今後の取組の見通し・スケジュール

事業計画については概ね定まっているので、裁定申請書と事業計画書を基にあらかじめ、愛知県用地課担当者と打合せの上、本申請を行う予定である。



図表 16 事業イメージ