

所有者不明に起因する再利用不可用地の問題解決プロジェクト：一般社団法人住宅流通促進協議会

実施区分	活動内容（時期）	活動の概要、結果	活動によって得られた成果・知見	実施における課題	次年度以降の取組の方向性・スケジュール
合意形成	本プロジェクトに関する意見交換（9月末）	<ul style="list-style-type: none"> 青山地建 青山博秋 大好産業 工藤英寿 森正晴 住宅流通促進協議会 増本純子 宅建協会筑紫支部 浜田真支部長 にて 本プロジェクトの課題の整理と解決の方法の予測 今後の進め方について 検討会を複数回に渡り検討した。 対象地及び隣接地の所有者情報の取得方法について、筑紫野市建設計画担当に対し、本事業の説明と理解を求め、協力要請を行った。 市の担当者からは、市内には同様の問題を抱えた土地が複数あり、すぐに所有者が分からず将来的な問題として認識していると共に問題解決に向け出来る限りの協力をする旨の意向を聞くことができた。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内には墓石の無い野原のような登記上の墓地が複数存在し、その為、都市計画の利活用の妨げになっている。 所有者不明の場合、市の権限によって調査等の協力体制を仰ぐことができる事がわかった。 市の開発に関しては問題を解決したケースも多々あり、今回のプロジェクトは市が積極的に取り組むことで解決できるのではないかという期待を持つ事となった。本事業の目的や社会性、今後の課題の解決へ向けた取り組みとしての意志の疎通と役割を明確にすることができた。 	<ul style="list-style-type: none"> 現段階では、所有者や関与者が全つかめない状況であること 市の職員も協力をしてくれ隣接地の所有者の所在は不明だったが、所在を確認できる様になった。 	<ul style="list-style-type: none"> 現状の調査により明らかになってきた状況と条件の中での最適な活用と運用について検討する。
	市役所環境課と所有者以外の墓地理蔵法での対処方法の検討 情報確認	<ul style="list-style-type: none"> 当該用地に隣接する所有者の協力を得る事で弁護士への依頼をかける事が可能となる為、隣接地所有者からの委任状による所有者探索を行う事にした。 委任状と戸籍謄本取得の為に準備を行った 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の廃止届が原則で、所有者不明の場合は、官報による公告の方法以外にない。しかし、管理者の申請でも受理できる可能性としてある との回答 隣地所有者に本事業の趣旨の理解を得る事ができた。 		<ul style="list-style-type: none"> 検討結果によっては官報の公告を実施する
	弁護士との連携	<ul style="list-style-type: none"> 登記簿の照会を行った。 閉鎖謄本（閉鎖謄本字図）の取得 近隣謄本取得 土地台帳の取得 	<ul style="list-style-type: none"> 登記年が古く、所有者不明土地の可能性が高い。 土地台帳から所有者を探索する為の有益な情報を取得することができる事がわかった。 近隣への文書送付は情報収集としての成果に結びつかない可能性が高い。 閉鎖謄本から地番と字図について推測した。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣地所有者は高齢の為、適切な判断ができる状況の期間に事業を進める必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者が現れてもそのエビデンスをどの様に明示するかを検討する
所有者探索	登記簿調査（9月～10月中旬）	<ul style="list-style-type: none"> 戸籍謄本の取得申請 戸籍謄本取得情報からの 関連戸籍謄本の取得 	<ul style="list-style-type: none"> 本対象地の登記記載者の戸籍謄本を取得し、家督図（相続関係説明図）を作成することができた。 所有者の相続人と思われる方々が、ご健在かお亡くなりになっているのかが明確になった。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の足取りは登記上の判明が不可能。 最終登記の時期からも死亡している可能性が高い。 近隣住民への多数のヒアリング以外の方法を探索する必要がある。 宅建事業者の権限では、明確に所有者を探し出すことは困難であり、市の職員等からは情報の提供を受ける事が難しい事がわかった。 	<ul style="list-style-type: none"> それぞれに手紙等で連絡を取り 土地に対する希望や条件等を探る。 無反応者の対応に関してどの様に進めるか 他の関係者（相続の権利関係の可能性のある親族）と調整を行う。 対象者を明確にして墓じまい（廃止届け）手続きの要請を行う。
	弁護士による調査	<ul style="list-style-type: none"> 所有者宛文書を書留郵便で送付した。 書面の内容は①物件の存在を知りえているか、②物件をどの様にしたいか 		<ul style="list-style-type: none"> ご健在の予想相続対象者（長男）がご高齢であり、所有している認識があるか否か、話ができるか否かが不明 家督図に記載されているすべての人たちが物件の存在を知りえているか不明。 離婚等により権利関係が複雑である 相続された場合、そのエビデンスの存在確認が困難 	
	所有者宛て文書の送付（1月中旬）			<ul style="list-style-type: none"> 知りえない場合や興味の無い場合の今後の進め方がわからない 無反応の場合の対処方法がわからない 	
補償金算定					
事業計画作成	現在の条件からの地域福利増進事業の活用に必要な用途の検討	<ul style="list-style-type: none"> 対象地を含め、本事業に係る土地にある空家の解体と再建築費用の調査、造成費用（隣接する土地を含めた地域福利増進事業の事業性について）を検討する為の調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画上の課題の発生（崖条例）、安全確保の為に擁壁の新設、地盤に杭を必要とする環境だとい事が判明した。 	<ul style="list-style-type: none"> 本事業と関連する採算性の取れる事業や開発等を進めるべきか慎重に考え、社会的、市場ニーズに合った利用を検討する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き 取得できたと想定した事業計画 再生計画を検討する。活用できる用途を検討する。

実施区分	時期	裁定申請までに必要な事項
裁定申請	未定	境界の確定、及び、面積の確定

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

【取組の概要・特徴】

取組の概要を端的に示すと、所有者不明の墓地跡地があることにより、再利用不可となっている空き家について、所有者不明土地が存在することによる経済的毀損を回避すること及び空き家を経済的に再生させる取り組みであるということが出来る。

具体的には、所有者不明の墓地跡地が存在することによる、近隣地の再利用が阻害されていることによる弊害回避の為、所有者不明土地にかかる管理者又は財産管理人の選任請求、若しくは、当該所有者不明土地に対する利用権設定又は所有者からの所有権譲渡を受けると等を通じ、地域住民・関係権利者の合意形成により公共駐車場または、公園を設置する事で、近隣空き家が新たな住宅地として再利用できる環境整備を行うというのが特徴である。

【取組対象地域における課題】

現況雑草地（野原）となっている土地について、登記簿上の地目が墓地となっており、表題部所有者について住所の記載もないため、いわゆる所有者不明土地となっている。これにより、当該所有者不明土地に隣接する、管理されていない空き家につき、再活用できない状況に陥っている。

行政（市）の支援により隣接する空き家の所有者との連絡が取れ、権利を放棄し無料で譲渡したい旨を聞いているが、その前提として、空き家の再利用に必要な所有者不明土地を解決することが不可欠となっており、この点に今回の課題がある。

【これまでの取り組み経緯】

上記所有者不明土地が所在する筑紫野市が、空き家所有者（80歳を超える）と面談したところ、敷地と接道の真ん中に墓地が存在する為、空き家を売却できない、無料でいいので引き受けする人にお譲りしたいと言っていたとのことであった。

空き家を再生し、不動産として流通させるには、空き家に隣接する所有者不明土地（地目が墓地）の問題を解決することが不可欠であるが、宅建事業者として手数料収入等では事業収益性が乏しい為、その活動を行う事業者がいない。

そこで、本事業に取り組むことにした次第である。

【取組を想定している所有者不明土地の状況】

地番 筑紫野市大字阿志岐 1795 番 1751-40

現況 登記簿謄本上の名称の所有者が不明

墓石等はなく 雑草地となっている

接道しており 管理されていない空き家物件を塞ぐように位置している

境界等が不明で確認ができない

隣接地の空き家（筑紫野市大字阿志岐）も同様に所有者不明土地であったが行政の支援により別の市区に住居する所有者が判明し、筑紫野市の職員が面談できた。そして、今後の土地の活用に関する意向を聞くことができた。

② 取組の目的

応募様式に記載していただいた「取組の概要・特徴」「想定する地域福利増進事業について」を中心に記載してください。

本事業の取り組みの目的は、空き家に隣接する所有者不明の墓地跡地が、空き家の利活用を著しく阻害していることから、当該所有者不明土地について管理人を設定したり、利用権を設定するなどして地域福利事業を行うことにより、その解決を図ることを取組の目的とする。

そして、地域福利増進事業については、公園（ポケットパーク）市民無料駐車場や市民農園のいずれかを想定している。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

※委託契約後、どのような手順で何を実施してきたかをフロー図で示してください。

※フローは実施区分ごとの段階、相互関係がわかるように記載してください。
【実施区分】 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

図表1 取組の流れ（イメージ）

	【合意形成】	【所有者探索】	【事業計画作成 ・裁定申請】	【補償金】
9月中		宅建協会筑紫支部・筑紫野市建設計画担当者との検討会開催		
		↓		
9月18日		スタッフ会議→所有者不明土地の事業再確認		
		↓		
9月24日		市役所環境課への聞きとり		
		↓		
9月28日		スタッフ会議→今後の方向性と行動予定協議		
		↓		
9月29日		現地近隣探索聞き取り調査		
		↓		
10月3日		空家及び空地改善整備調査		
		↓		
10月6日		専門家との打ち合わせ（所有者探索方法、費用等）		
		↓		
10月7日		周辺土地の閉鎖登記簿謄本取得		
		↓		
10月9日		中間報告会への参加と聴講		
		↓		
10月12日		造成専門家との現地打ち合わせ (この日までに、区長、周辺の同一姓の方々については聞き取り調査済み)		
		↓		
10月15日		県土整事務所との現地同行調査		
		↓		
10月16日		閉鎖謄本と字図取得		
		↓		
10月19日		専門家依頼		
		↓		
10月~12月		弁護士による所有者探索		
		↓		
1月		所有者住所判明→文書にて連絡		
		↓		
現在		交渉中	境界・面積の確定	未定

(3) 取組の体制

成果報告会で作成していただいた「モデル事業概要 B」の内容を基本として、取組の体制がわかる図表を挿入してください。

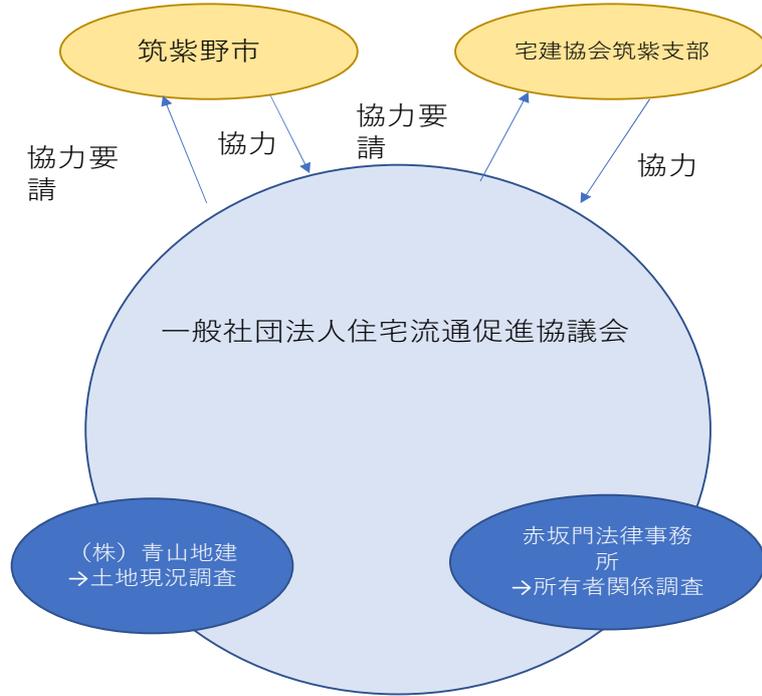
なお、本取組にあたって関わった行政機関、委託先（土業団体等）、地域団体等は、必ず含めて作成してください。

■ 事業主体：一般社団法人住宅流通促進協議会

■ 関係協力先：

- ・ 青山地建株式会社 代表取締役 青山博秋
(不動産取引、相続相談窓口)
- ・ 所有者不明土地の隣地所有者
- ・ 所有者不明土地が所在する地域の区長、近隣住民
- ・ 筑紫野市
- ・ 宅建協会筑紫支部
- ・ AKM弁護士法人 赤坂門法律事務所 代表弁護士 興梶慎治
(所有者不明土地の活用に向けた調査)

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：福岡県筑紫野市大字阿志岐 1795 番

(対象筆数：1 筆)

■ 所有者不明土地の状況

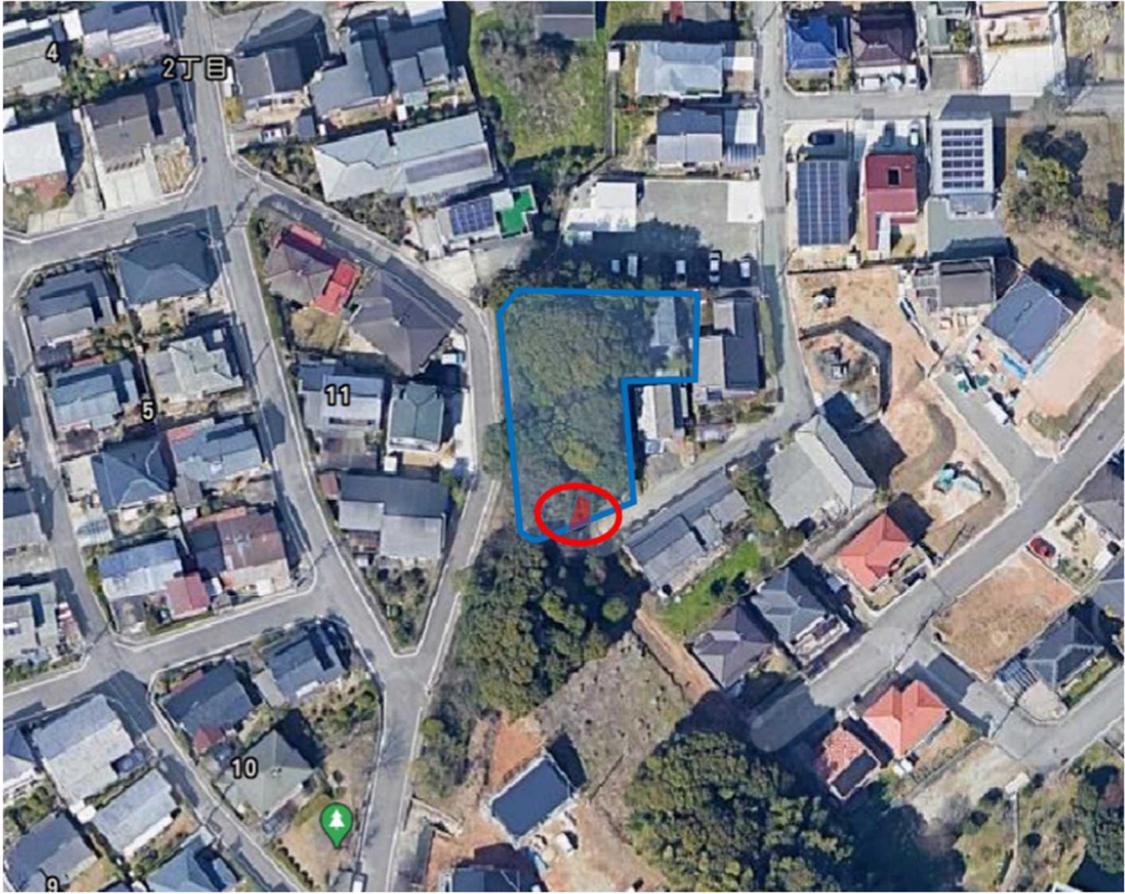
- ・現状の用途：空き地
- ・面積：12 m²
- ・接道の状況：住民の生活道路に接道
- ・登記の状況：(所有者) 八尋治三郎 (地目) 墓地
- ・現状の所有者と思料される者や親族等に関して把握している情報
(以下の相続関係図 (概略) のとおり)

図表 3 土地の現況写真

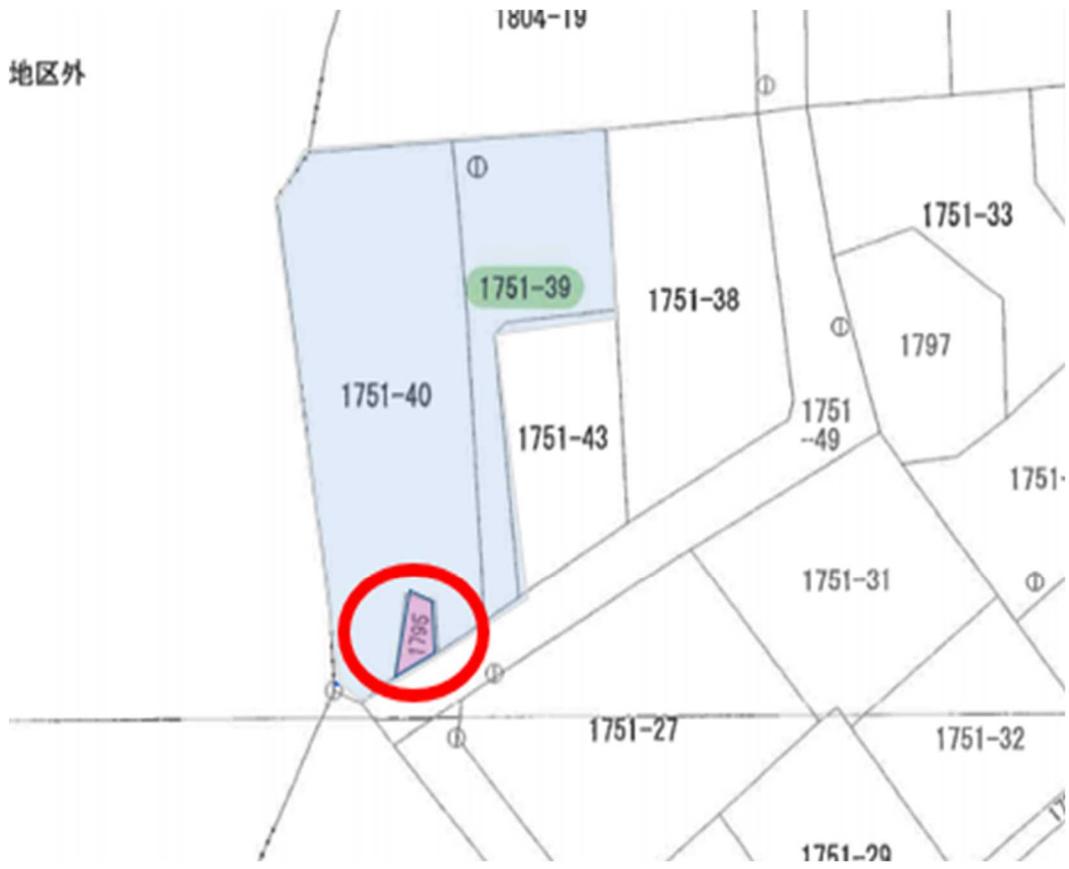




図表4 土地の位置図



図表5 登記所備付地図



(5) 取組（活動）の内容

① 地域での合意形成

1) 活動の概要と結果

ア 本プロジェクトに関する意見交換

まず、以下のメンバーにて、本事業の課題の整理と解決方法の予測、今後の進め方について検討会を複数回開催し、これらを検討した。

- ・株式会社青山地建 代表取締役社長 青山 博秋
- ・一般社団法人住宅流通促進協議会理事長
株式会社大好産業 代表取締役社長 工藤 英寿
- ・株式会社大好産業 森 正晴
- ・一般社団法人住宅流通促進協議会事務局 増本 純子
- ・宅建協会筑紫支部 支部長 浜田 真 様

そのうえで、対象地及び隣接地の所有者情報の取得方法について、筑紫野市建設計画担当に対し、本事業の説明と理解を求め、協力要請を行った。

この際、市の担当者からは、市内には同様の問題を抱えた土地が複数あり、すぐに所有者が分からず将来的な問題として認識していると共に問題解決に向け出来る限りの協力をする旨の意向を聞くことができた。

イ 筑紫野市役所環境課との情報確認・照会

対象地の地目が墓地であることから、墓地の登録がされているのか確認したところ、されているとの回答。所有者以外の第三者が墓地の廃止を届け出ることが、墓地埋葬法上認められるか否か、意見照会を行った。

ウ 弁護士との連携

所有者不明となっている対象地について、どのような形で利用権設定や所有権譲渡を受けられるか照会をかけた。当該用地に隣接する所有者の協力を得て、その協力所

有者から弁護士へ依頼することで、対象地所有者を捕捉することが可能な場合があるとのことであった。そこで、所有者に事業の説明を行って、弁護士宛の委任状を取得し、当該所有者から弁護士に依頼をしてもらった。

2) 活動によって得られた成果・知見

ア 本プロジェクトに関する意見交換において得られた成果・知見

筑紫野市役所の担当者や、宅建協会筑紫支部長との意見交換において、筑紫野市市内には墓石の無い野原のような登記上の墓地が複数存在し、その為、都市計画の利活用の妨げになっているとの説明があった。

但し、所有者不明土地の場合、筑紫野市の権限によって調査等の協力体制を仰ぐことができる事がわかった。

また、筑紫野市の開発に関しては問題を解決したケースも多々あり、本事業は筑紫野市が積極的に取り組むことで解決できるのではないかという期待を持つ事となった。本事業の目的や社会性、今後の課題の解決へ向けた取り組みとしての意志の疎通と役割を明確にすることができた。本件においても、市の職員も協力をしてくれ隣接地の所有者の所在は不明だったが、所在を確認できた。

イ 筑紫野市役所環境課との情報確認・照会に関する成果・知見

墓地埋葬法に基づく墓地の廃止届は、所有者が行うことが原則であること、したがって、所有者不明土地について墓地を廃止するためには、官報公告による方法以外ない旨の説明を受けた。ただし、土地の「管理者」の申請でも受理できる可能性は存在するようであり、所有者の廃止届及び公告が無くても墓地の廃止手続きができる旨の知見を得た。

ウ 弁護士との連携

隣地所有者に本事業の趣旨を理解して頂くことができた。隣地所有者の協力を得て、所有者不明土地の解決が可能な場合がある旨の知見を得た。

また、隣地所有者から弁護士宛に依頼して頂くことで、所有者捕捉の目途をつけることができた。

3) 実施における課題

現段階において、表題部所有者の法定相続人を全員捕捉することができたものの、通知を送付しても連絡が無い者も多く、対象地に対する利用権設定や所有権の譲受けのハード

ルは高い。

なお、今回は隣地所有者と意思疎通を行うことができたが、高齢のため、早急に事業を進める必要がある。

② 所有者探索

1) 活動の概要と結果

<現地近隣探索>

対象土地の不動産登記簿を取得した。登記簿によれば、表題部登記しかなされておらず、旧土地台帳から移記されただけであるようで、表題部に所有者の氏名の記載があったが、住所の記載は無かった。その結果、表題部所有者が存命か否かも含めて不明であった。

対象地については、表題部に所有者の記載があったが、住所の記載が無かった。そこで、まずは現地の近隣を探索した。その結果、近隣同姓墓地の存在を発見し、関係者に話を聞いてみたが、その方は対象地に記載されている表題部所有者（以下「表題部所有者」）と無関係の方であることが判明した。

<所有者の探索方法>

専門家と相談したところ、周辺土地の所有者から表題部所有者の住所が割り出せないかとのことであったことから、近隣土地の登記簿等から住所を割り出してみることにした。

そこで、対象地の所有者の住所を捕捉するため、近隣土地の登記簿、及び、閉鎖謄本や土地台帳を探索し、対象地の所有者の住所を探索した。

その結果、その中に対象地所有者の住所、及び、対象地所有者の家督相続人の氏名、住所を発見することができた。

対象地所有者の住所や家督相続人の住所をもとに当該対象者所有地の戸籍謄本を取得したところ、芋づる式に戸籍が取得でき、現時点での法定相続人を特定することができた。

本年1月には、法定相続人（7名）に対して、その利用や譲渡を求める文書を発送した。

その結果、1名からは連絡を受け、譲渡の意向を示されたのに加え、2名については既に相続放棄手続きが完了している旨の連絡がとれた。1名については、郵便物自体が宛所不明で返送されてきた。残り3名については、郵便物こそ届いているものの、未だ返送が無い。

2) 活動によって得られた成果・知見

<成果>

表題部所有者の法定相続人を捕捉することができ、その中の数人とは連絡が取れた。今後、対象地の利用権の設定や対象地の取得に向けて一歩踏み出すことができた。

<知見>

まず、近隣住民への聞き取り調査などで情報を得ることは限界がある場合がある。所有者不明土地の場合、対象地の表題部所有者がその土地を離れてかなり時間が経過していることが多いと思われる（土地を離れているからこそ、手入れが行き届かず所有者不明となるという側面がある）。

したがって、対象地の閉鎖謄本や土地台帳もさることながら、周辺土地の閉鎖謄本や土地台帳にて探索することが有用である場合が存在するとの知見を得た。

また、閉鎖登記簿や土地台帳の記載によって住所が分かれば、当該住所が同時に本籍地である場合も多いことから、専門家の助力をもってその親族や法定相続人の調査を行うことが可能であることが判明した。

3) 実施における課題

表題部所有者の住所等は、近隣土地の登記簿の記載から捕捉できるが、多くの場合、表題部所有者は既に死亡していることが多く、現在の所有者につき、戸籍謄本を追うなどして別途探索する必要がある。

そして、現在の所有者との連絡・協議を余儀なくされるが、その現在の所有者を捕捉するためには、事実上専門家の助力を仰がなければならず、ハードルが高い。

この点、所有者不明土地に関する所有者の探索方法として、近隣住民への聞き取り等を行うことを試みることも考えられるが、あまり効果的ではない。また、自治体から得られる情報にも限界がある。

また、現在の所有者との協議は、多くの場合困難が伴い。というのも、多くの場合法定相続人が多数に亘るうえに、所在不明だったり連絡がとれなかったりすることが多く、連絡の対象者が、対象地に興味が無かったりすればその時点で頓挫してしまう。その場合、法的な主張に訴えるしかなくなるが、必ずしもそれが可能な場合だけではない。

③ 補償金算定

1) 活動の概要と結果

未定

2) 活動によって得られた成果・知見

未定

3) 実施における課題

未定

④ 事業計画作成

1) 活動の概要と結果

対象地を含め、本事業に係る土地にある空家の解体と再建築費用の調査、造成費用（隣接する土地を含めた地域福利増進事業の事業性について）を検討する為の調査を実施した。

2) 活動によって得られた成果・知見

対象地について、都市計画上の課題の発生（崖条例）、安全確保の為の擁壁の新設、地盤に杭を必要とする環境だという事が判明した。

3) 実施における課題

本事業と関連する採算性の取れる事業や開発等を進めるべきか慎重に考え、社会的、市場ニーズに合った利用を検討する必要がある。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

- ・行政と連携し共通の課題として問題解決に向け所有者を探すことができた。また、行政と連携することで、問題点を早期に把握することができ、道筋を作ることができた。
- ・所有者不明土地の所有者は隣接する土地の所有者の協力により、弁護士に委任を行い、戸籍謄本を取得し、家系図を作成すれば探す方法がある事が判明した。
- ・戸籍謄本は適切に保管されており、弁護士や司法書士等の資格者が利害関係者の協力要請を併せる事で調査が可能となることが判明した。
- ・家系図を作成する事と住民業からの住所情報を入手することができる。
- ・墓の廃止届の為には相続人の登記が必要だがエビデンスは無い場合が多い

② 本取組の課題

- ・行政の協力をもってしてもなお、個人情報等の関係により、取得できる情報には限界がある。また、法律の規定が壁になる可能性がある。
- ・現在の所有者を探索するためには事実上専門家の助力を仰がねばならず、費用的なハードルが高い。
- ・現在の所有者が仮に捕捉できたとしても、それが多数にわたり、事実上協議や交渉が困難になる可能性がある。
- ・また、協議や交渉に応じてくれるとは限らない。また、現在の所有者が所在不明になることも多く、法的手続きに訴える必要がある。
- ・仮に法的手続きに訴える必要があっても、それが可能とは限らない。その場合、事実上計画が頓挫する可能性がある。

③ 今後の取組の見通し・スケジュール

- ・現在の所有者と引き続き連絡を取りあい、相続対象者の物件の所在について知りえたか、どうしたいかの意見の取り纏めを行う。
- ・売買の同意や、利用権の設定の同意が得られれば、所有者不明土地の問題を解決することができ、再利用土地を再生させる事業として推進することができる。なお、利用権の設定は、所有者の過半数の同意があればよいので、まずは利用権設定の合意を目指す。
- ・同意が得られない場合は、普及できる状況若しくはリスクを新たな所有者に明確に伝える契約を実施し事業を行う方向で進める。
- ・福利増進事業に適合する方法で土地の活用を実施していく。