

九州地区土地政策推進連携協議会

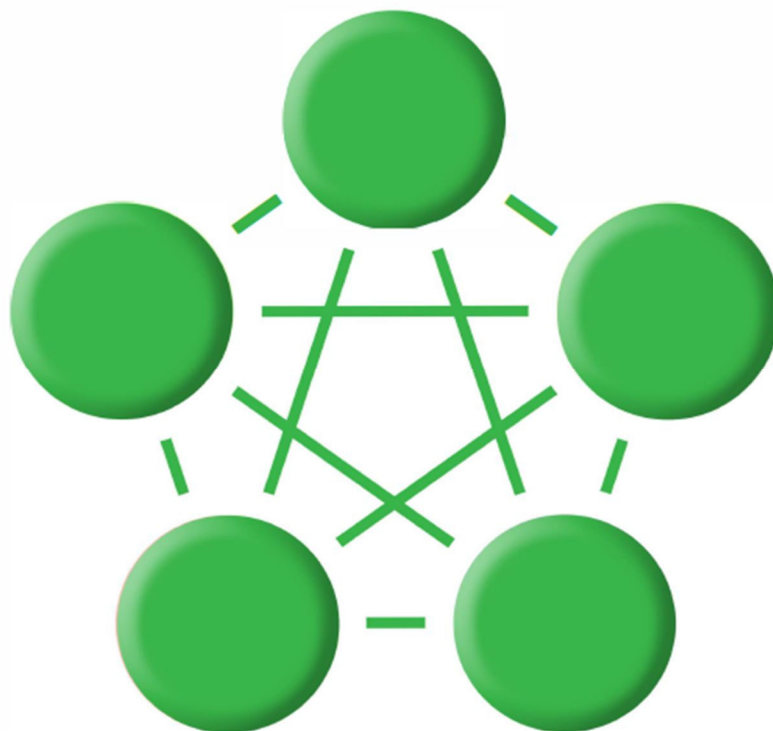
第7回通常総会

■日時

令和6年5月30日(木) 13:30～15:00

■場所

Web 会議 (Microsoft Teams)



「九州地区土地政策推進連携協議会」

第7回通常総会

次 第

1. 開 会

主催者挨拶

- ・九州地区土地政策推進連携協議会会長
- ・福岡法務局長

2. 議題

- (1) 規約の改正
- (2) 令和5年度活動報告
- (3) 令和6年度活動計画（案）

3. その他

- (1) 九州地方整備局からの報告
- (2) 福岡法務局からの報告
- (3) 福岡財務支局からの報告
- (4) 九州農政局からの報告
- (5) 各協力団体からの報告

4. 閉 会

議 題 目 次

(1) 規約の改正	.....	P1
(2) 令和5年度活動報告	.....	P10
(3) 令和6年度活動計画(案)	.....	P13

そ の 他 目 次

(1) 九州地方整備局からの報告	.....	P17
(2) 福岡法務局からの報告	.....	P20
(3) 福岡財務支局からの報告	.....	P38
(4) 九州農政局からの報告	.....	P41
(5) 各協力団体からの報告		
九州ブロック司法書士会協議会	.....	P45
福岡県土地家屋調査士会	.....	P52
(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会	.....	P55
(一社)日本補償コンサルタント協会九州支部	.....	P62

議 題（１）

規約の改正

九州地区土地政策推進連携協議会規約 新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

改 正 (案)

九州地区土地政策推進連携協議会規約

(幹事会)

第 8 条 (略)

2・3 (略)

4 幹事会は、九州地方整備局用地部用地補償・土地調整管理官が座長として主宰する。

5 (略)

附 則

この規約は、令和 6 年〇月〇日（総会開催日）より適用する。（第 8 条、別表 1・別表 2 関係）

別表 1（第 4 条第 1 項関係）

九州地区土地政策推進連携協議会 構成員名簿

一、行政機関等

国の機関（略）

県・政令指定都市の機関

機関名	役職名	摘要
(略)	(略)	(略)
北九州市	<u>都市整備局</u> 総務用地部長	
(略)	(略)	(略)

土地開発公社・各県市町村 (略)

二、協力団体 (略)

九州地区土地政策推進連携協議会 準構成員名簿 (略)

現 行

九州地区土地政策推進連携協議会規約

(幹事会)

第 8 条 (略)

2・3 (略)

4 幹事会は、九州地方整備局用地部用地調整官が座長として主宰する。

5 (略)

(新設)

別表 1（第 4 条第 1 項関係）

九州地区土地政策推進連携協議会 構成員名簿

一、行政機関等

国の機関（略）

県・政令指定都市の機関

機関名	役職名	摘要
(略)	(略)	(略)
北九州市	<u>建設局</u> 総務用地部長	
(略)	(略)	(略)

土地開発公社・各県市町村 (略)

二、協力団体 (略)

九州地区土地政策推進連携協議会 準構成員名簿 (略)

別表2(第8条第2項関係)
九州地区土地政策推進連携協議会 幹事会名簿

機関名	役職名	摘要
国土交通省	(削除)	(削除)
	(削除)	
	九州地方整備局用地部用地補償・土地調整管理官	<u>座長</u>
	(略)	
(略)	(略)	
北九州市	<u>都市整備局</u> 総務用地部用地管理課長	
(略)	(略)	

別表2(第8条第2項関係)
九州地区土地政策推進連携協議会 幹事会名簿

機関名	役職名	摘要
国土交通省	<u>九州地方整備局用地部用地調整官</u>	<u>座長</u>
	<u>九州地方整備局用地部用地調査官</u>	
	九州地方整備局用地部用地補償・土地調整管理官	
	(略)	
(略)	(略)	
北九州市	<u>建設局</u> 総務用地部用地管理課長	
(略)	(略)	

九州地区土地政策推進連携協議会規約（案）

第1条 本会は、九州地区土地政策推進連携協議会と称する。

（目的）

第2条 本会は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）」の適正かつ円滑な施行を図るとともに、地方公共団体が行う用地業務、地籍調査等の土地政策を推進するため、関係する行政機関及び団体が連携することにより、当該業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

（活動）

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

- 一 所有者不明土地法の施行に関する情報共有及び支援
- 二 前号に掲げるもののほか、所有者不明土地問題の解決に関する情報共有及び支援
- 三 地方公共団体の用地業務、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 四 その他土地政策の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 五 前各号に関する相談体制（ネットワーク）の構築、相談窓口の設置
- 六 前各号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するために必要なこと

（構成員等）

第4条 本会は、別表1に掲げる行政機関等及び協力団体（以下「構成員」という。）、並びに準構成員をもって構成する。

2 準構成員は、総会で参加を認められた者とする。

（会長）

第5条 会長は、国土交通省九州地方整備局長をもってこれに充てる。

2 会長は、本会を代表し、会務を統括する。

3 会長に事故等があり職務を遂行することができないときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。

（総会）

第6条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、構成員をもって構成する。

2 通常総会は、原則として毎年1回会長の定める時期に開催する。

3 臨時総会は、会長が必要と認めるときに開催する。

4 会長が必要と認めるときは、構成員以外の者に出席を求めることができる。

5 総会は、次の各号に掲げる事項を決定する。

- 一 本規約の改正
- 二 構成員及び準構成員の加入・退会
- 三 幹事会から提出された議案
- 四 その他重要な事項

(総会の公開)

- 第7条 総会は、原則として公開とし、議事の要旨は、総会后速やかに公開する。ただし、特段の理由があるときは、総会を非公開とすることができる。
- 2 前項ただし書きの場合においては、その理由を明示し、議事の要旨を公開するものとする。

(幹事会)

- 第8条 総会の下に幹事会を置く。
- 2 幹事会は、別表2に掲げる者をもって構成し、必要に応じて会長が開催する。
- 3 会長が必要と認めるときは、幹事以外の者に出席を求めることができる。
- 4 幹事会は、九州地方整備局用地部用地補償・土地調整管理官が座長として主宰する。
- 5 幹事会は、次の各号に掲げる事項を審議する。
- 一 本会の活動内容の調整及び執行に関する事項
 - 二 総会に提出する議案に関する事項
 - 三 総会が幹事会に委任した事項
 - 四 前各号に掲げるもののほか、会務の執行に関する事項

(事務局)

- 第9条 協議会の事務局は、九州地方整備局用地部用地企画課に置く。
- 2 事務局は本会運営のための事務を行う。

(その他)

- 第10条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な細目は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成31年1月30日から施行する。

附 則

この規約は、令和元年7月19日から適用する。(別表1・別表2関係)

附 則

この規約は、令和2年9月11日から適用する。(別表1・別表2関係)

附 則

この規約は、令和3年7月21日から適用する。(別表1・別表2関係)

附 則

この規約は、令和4年5月26日から適用する。

附 則

この規約は、令和4年8月9日から適用する。(別表1・別表2関係)

附 則

この規約は、令和5年5月25日から適用する。(別表1・別表2関係)

附 則

この規約は、令和6年〇月〇日から適用する。(第8条、別表1・別表2関係)

別表 1（第 4 条第 1 項関係）

九州地区土地政策推進連携協議会 構成員名簿

一. 行政機関等

国の機関

機関名	役職名	摘要
国土交通省	九州地方整備局長	会長
	九州地方整備局用地部長	
	九州地方整備局建政部長	
法務省	福岡法務局長	
	福岡法務局民事行政部長	
	佐賀地方法務局長	
	長崎地方法務局長	
	大分地方法務局長	
	熊本地方法務局長	
	宮崎地方法務局長	
	鹿児島地方法務局長	
財務省	九州財務局管財部長	
	福岡財務支局管財部長	
農林水産省	九州農政局経営・事業支援部長	

県・政令指定都市の機関

機関名	役職名	摘要
福岡県	県土整備部長	
佐賀県	県土整備部長	
長崎県	土木部長	
熊本県	土木部長	
大分県	土木建築部長	
宮崎県	県土整備部長	
鹿児島県	土木部長	
北九州市	都市整備局総務用地部長	
福岡市	道路下水道局用地部長	
熊本市	都市建設局土木部長	

土地開発公社

機関名	役職名	摘要
大分県土地開発公社	理事長	

福岡県の市町村（政令指定都市を除く）

大牟田市	久留米市	直方市	飯塚市	田川市
柳川市	八女市	筑後市	大川市	行橋市
豊前市	中間市	小都市	筑紫野市	春日市
大野城市	宗像市	太宰府市	古賀市	福津市
うきは市	宮若市	嘉麻市	朝倉市	みやま市
糸島市	那珂川市	宇美町	篠栗町	志免町
須恵町	新宮町	久山町	粕屋町	芦屋町
水巻町	岡垣町	遠賀町	小竹町	鞍手町
桂川町	筑前町	東峰村	大刀洗町	大木町
広川町	香春町	添田町	糸田町	川崎町
大任町	赤村	福智町	苅田町	みやこ町
吉富町	上毛町	築上町		

佐賀県の市町村

佐賀市	唐津市	鳥栖市	多久市	伊万里市
武雄市	鹿島市	小城市	嬉野市	神埼市
吉野ヶ里町	基山町	上峰町	みやき町	玄海町
有田町	大町町	江北町	白石町	太良町

長崎県の市町村

長崎市	佐世保市	島原市	諫早市	大村市
平戸市	松浦市	対馬市	壱岐市	五島市
西海市	雲仙市	南島原市	長与町	時津町
東彼杵町	川棚町	波佐見町	小値賀町	佐々町
新上五島町				

熊本県の市町村（政令指定都市を除く）

八代市	人吉市	荒尾市	水俣市	玉名市
山鹿市	菊池市	宇土市	上天草市	宇城市
阿蘇市	天草市	合志市	美里町	玉東町
南関町	長洲町	和水町	大津町	菊陽町
南小国町	小国町	産山村	高森町	西原村
南阿蘇村	御船町	嘉島町	益城町	甲佐町
山都町	氷川町	芦北町	津奈木町	錦町
多良木町	湯前町	水上村	相良村	五木村
山江村	球磨村	あさぎり町	苓北町	

大分県の市町村

大分市	別府市	中津市	日田市	佐伯市
臼杵市	津久見市	竹田市	豊後高田市	杵築市
宇佐市	豊後大野市	由布市	国東市	姫島村
日出町	九重町	玖珠町		

宮崎県の市町村

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市
日向市	串間市	西都市	えびの市	三股町
高原町	国富町	綾町	高鍋町	新富町
西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町
諸塚村	椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町
五ヶ瀬町				

鹿児島県の市町村

鹿児島市	鹿屋市	枕崎市	阿久根市	出水市
指宿市	西之表市	垂水市	薩摩川内市	日置市
曾於市	霧島市	いちき串木野市	南さつま市	志布志市
奄美市	南九州市	伊佐市	始良市	三島村
十島村	さつま町	長島町	湧水町	大崎町
東串良町	錦江町	南大隅町	肝付町	中種子町
南種子町	屋久島町	大和村	宇検村	瀬戸内町
龍郷町	喜界町	徳之島町	天城町	伊仙町
和泊町	知名町	与論町		

二. 協力団体

組織名	役職名	摘要
九州弁護士会連合会	理事長	
九州ブロック司法書士会協議会	会長	
福岡県土地家屋調査士会	会長	
(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会	会長	
(一社)日本補償コンサルタント協会九州支部	支部長	
福岡県行政書士会	会長	
(一社)日本国土調査測量協会九州地区事業委員会	事業委員長	
(公社)全日本不動産協会九州・沖縄地区協議会	会長	
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会九州地区連絡会	会長	

九州地区土地政策推進連携協議会 準構成員名簿

機関名・組織名
林野庁森林整備部森林利用課
林野庁九州森林管理局鹿児島森林管理署
防衛省九州防衛局
西日本高速道路株式会社九州支社
独立行政法人都市再生機構九州支社
九州電力送配電株式会社
独立行政法人水資源機構筑後川局
電源開発株式会社西日本支店
独立行政法人空港周辺整備機構福岡空港事業本部
独立行政法人エネルギー・金属鉱物資源機構九州支部
九州旅客鉄道株式会社
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構九州新幹線建設局
宇宙航空研究開発機構施設設備部
株式会社NTTドコモ九州支社
福岡北九州高速道路公社
西日本旅客鉄道株式会社大阪工事事務所
佐賀県土地開発公社
福岡県南広域水道企業団
諫早市土地開発公社
島原市土地開発公社
宮崎県企業局
鹿児島県道路公社

別表 2（第 8 条第 2 項関係）

九州地区土地政策推進連携協議会 幹事会名簿

機関名	役職名	摘要
国土交通省	九州地方整備局用地部用地補償・土地調整管理官	座長
	九州地方整備局用地部用地企画課長	
	九州地方整備局建政部計画管理課長	
法務省	福岡法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官	
	佐賀地方法務局登記部門首席登記官	
	長崎地方法務局登記部門首席登記官	
	大分地方法務局登記部門首席登記官	
	熊本地方法務局不動産登記部門首席登記官	
	鹿児島地方法務局不動産登記部門首席登記官	
	宮崎地方法務局登記部門首席登記官	
財務省	九州財務局管財部国有財産調整官	
	福岡財務支局管財部国有財産調整官	
農林水産省	九州農政局経営・事業支援部農地政策推進課長	
福岡県	企画・地域振興部総合政策課長	
	県土整備部用地課長	
佐賀県	県土整備部土地利活用課長	
長崎県	土木部用地課長	
熊本県	土木部用地対策課長	
大分県	土木建築部用地対策課長	
宮崎県	県土整備部用地対策課長	
	総合政策部中山間・地域政策課長	
鹿児島県	土木部監理課用地対策室長	
	総合政策部地域政策課長	
北九州市	都市整備局総務用地部用地管理課長	
福岡市	道路下水道局用地部用地調整課長	
熊本市	都市建設局土木部土木総務課用地調整室長	
大分県土地開発公社	土木事業部長	

議 題（２）

令和５年度活動報告

(2)令和5年度活動報告

各会議・説明会等関係

1) 第6回通常総会

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 日 | 時 | 令和5年5月25日(木) |
| 場 | 所 | Web会議+参集(九州地方整備局2F共用第2,3会議室) |
| 議 | 題 | |
1. 令和4年度活動報告
 2. 令和5年度活動計画(案)
 3. 規約の改正(案)
 4. 九州地方整備局からの報告
 5. 福岡法務局からの報告
 6. 福岡財務支局からの報告
 7. 九州農政局からの報告
 8. 各協力団体からの報告

2) 幹事会

[第1回]

- | | | |
|---|---|--------------|
| 日 | 時 | 令和5年4月20日(木) |
| 場 | 所 | Web会議 |
| 議 | 題 | |
1. 令和4年度活動報告
 2. 令和5年度活動計画(案)
 3. 規約の改正(案)

[第2回]

- | | | |
|---|---|-------------|
| 日 | 時 | 令和6年3月1日(金) |
| 場 | 所 | Web会議 |
| 議 | 題 | |
1. 令和5年度活動報告
 2. 所有者不明土地対策における取組
 3. 令和6年度活動計画(案)

4) 講習会

[第1回]

日 時 令和5年7月31日(月)
場 所 W e b形式 (Microsoft Teams)
講 義 内 容

- ① 土地政策に関連する民法改正について
(梶 晃弘弁護士)
- ② 地域に貢献する国有財産行政
(九州財務局 久保国有財産調整官)
- ③ 事務局からの報告

出 席 者 93団体 265名

[第2回]

日 時 令和5年11月30日(木)
場 所 W e b形式 (Microsoft Teams)
講 義 内 容

- ① 所有者不明土地問題の解決方法としての各種財産管理制度について
(森 亜由美司法書士)
- ② 表題部所有者不明土地に関する法務局の取組
(福岡法務局 江本統括登記官)

出 席 者 90団体 425名

5) 情報発信及び構成員間の情報共有

・機関紙発行：「協議会だより第6号」(令和6年1月22日発行)

議 題 (3)

令和 6 年度活動計画 (案)

(2) 令和6年度活動計画(案)

1) 第7回通常総会

予 定 日 時 令和6年5月30日(木)
予 定 場 所 W e b 会議
予 定 議 題 ①規約改正
 ②令和5年度活動報告
 ③令和6年度活動計画(案)
 ④各団体からの報告

2) 幹事会

[第1回]

予 定 日 時 令和6年4月19日(金)
予 定 場 所 W e b 会議
予 定 議 題 ①規約改正
 ②令和5年度活動報告
 ③令和6年度活動計画(案)

※第1回幹事会は、協力団体にも参加要請

[第2回]

予 定 日 時 令和7年3月3日(月)(予定)
予 定 場 所 W e b 会議
予 定 議 題 ①令和6年度活動報告
 ②令和7年度活動計画(案)
 ③令和7年度講演会・講習会について

※幹事会については、状況に応じて開催方式や開催回数を変更する場合があります

3) 講演会

- 1 目的：
所有者不明土地等問題について幅広い知識がある学識経験者等の専門家やシンクタンク等の研究者を講師として、構成員等の理解向上を図る。
- 2 参加対象者：構成員、整備局職員
- 3 時 期：未定
- 4 場 所：W e b 会議（予定）
- 5 講演内容：所有者不明土地に関連したテーマで検討
- 6 予算措置：講師謝金、講師旅費は国土交通省において措置

4) 講習会

- 1 目的：
構成員等（主に市町村職員）に対して、所有者不明土地に関する各種問題に対する解決策や管理不全土地解消及び低未利用土地の利活用等に関する知識を付与し、資質の向上を図るものである。
- 2 参加対象者：構成員、整備局職員
- 3 時 期：令和6年7月～令和7年2月頃
- 4 場 所：W e b 会議（予定）
- 5 講義内容：所有者探索の方法や所有者が不明の場合の解決方法等について、構成員等の要望も踏まえて、協力団体と調整のうえ設定する。
＜講義の一例＞
 1. 所有者不明土地等における土業団体の取組について
 2. 所有者不明土地等における市町村の取組について
 3. 所有者不明土地法における各種制度活用について
 4. 民法に関連する諸制度（共有持分取得・財産管理制度等）について
 5. 改正空き家対策特別措置法の概要について
 6. 空き地・空き家対策の現状と課題について※講師は、協議会構成員等が分担
- 6 予算措置：講師謝金、講師旅費は国土交通省において措置

そ の 他

（１）九州地方整備局からの報告



○所有者不明土地対策計画の策定状況(全国)(令和6年5月20日現在) 22自治体で策定

- ・北海道釧路市、滝上町
- ・山形県鶴岡市
- ・茨城県土浦市、龍ヶ崎市、常総市、北茨城市、牛久市、つくば市、
かすみがうら市、ひたちなか市、小美玉市(9自治体)
- ・千葉県館山市
- ・岐阜県御嵩町
- ・和歌山県かつらぎ町
- ・福井県福井市
- ・鳥取県米子市、江府町
- ・熊本県山江村
- ・佐賀県みやき町
- ・福岡県水巻町
- ・鹿児島県錦江町

○所有者不明土地対策計画の策定状況(九州)(令和6年5月20日現在) 4自治体で策定

- ・熊本県山江村(令和5年12月)「山江村空き地等対策計画」
- ・佐賀県みやき町(令和6年3月)「みやき町国土利用計画」
- ・福岡県水巻町(令和6年4月)「水巻町空家等対策および所有者不明土地対策計画」
- ・鹿児島県錦江町(令和6年4月)「錦江町空家等及び所有者不明土地等対策計画」

【その他】 (2) 九州地方整備局の取組



① 令和5年度の自治体への働きかけ

40自治体を訪問し、制度・補助金活用の働きかけを実施

- ・福岡県(19)、佐賀県(8)、長崎県(1)、熊本県(4)、大分県(2)、宮崎県(5)、
鹿児島県(1)
- ・加えて、各県講習会に講師として出向き、制度等について説明

令和6年度も40自治体を目標に働きかけを実施予定

各県等実施の講習会等を通じ、制度の普及活動を引き続き実施

② 地籍調査の推進

- ・九州の進捗率は平均77%と、全国平均の52%と比較すると高い状況
- ・「所有者不明土地対策」は「第7次地籍調査事業十箇年計画」における重点5分野のうちの1つとされている
- ・引き続き地籍調査を協力を推進するため、当局用地部長と各県国土調査推進協議会会長との面談を実施(令和5年度:福岡県行橋市、大分県杵築市、宮崎県国富町)
- ・令和6年度も会長との面談を継続(佐賀県みやき町、長崎県諫早市、熊本県山都町、鹿児島県指宿市)

③ 空き家対策と所有者不明土地等対策の連携

・国土交通省は「**空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)**」を取りまとめ、令和5年2月の所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議にて報告

【主旨】

- ・空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加。対策が急務。
- ・適切な管理なしで放置されると、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に悪影響
- ・**市町村等が両対策に一体的に取り組むことは適切な管理・活用に効果的**

【九州地方整備局の取組】

- ・建政部(空き家対策)と用地部(所有者不明土地等対策)が日頃より連携
- ・土地政策連携推進協議会発足を契機に建政部と用地部はさらに連携強化
- ・情報交換はもとより、自治体への働きかけにおいても連携
- ・宮崎県宮崎市、佐賀県上峰町など出向いて同一問題に対し働きかけを実施
- ・各種講習会の機会において、空き家・空き地について説明を実施
- ・令和6年度も引き続き働きかけを継続

【概要】 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について

(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)

国土交通省

- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
- 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
- ➡ **市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。**

1. 対策計画等

①計画の一体的作成

空き家対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能



②協議会の一体的な運営

①の計画の実施に向けた協議に当たり、市町村において所有者不明土地対策協議会と空き家対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営することが可能

【参照】「空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)」及び「所有者不明土地対策計画作成の手引き」

法に基づく所有者等情報の内部利用

空き家及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能
→上記範囲内で、空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等を互いに内部利用可能

※住基ネット及び戸籍情報連携システムの活用も可能

※土地等の所有者情報が不明となることを未然に防ぐため、**相続登記や住所変更登記の申請義務化**

※赤字:未施行

3. 活用

①税制特例措置の活用

空き家及び低未利用土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

②**空き家・空き地の活用促進**
空き家活用促進区域制度や地域福祉推進事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

③指定法人の同時申請等

空き家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップ化が可能



【参照】「空き家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

財産管理制度の活用

所有者不明又は管理不全状態の建物及び土地について、その適切な管理のため特に必要であると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

管理不全状態の例



【参照】「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」及び「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」

5. 支援制度

①財政支援措置の活用

空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせ活用可能

②相談窓口の一元化

市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元相談窓口の設置を要請



【参照】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業(概要資料)」

期待される効果

両対策を連携して実効性をもった形で推進

両対策部局における所有者関連情報等の内部利用による探索の効率化

・空き家や所有者不明土地の一体的な活用・整備が可能
・危険な状態の空き家及び所有者不明土地に効率的に対処可能

空き家と所有者不明土地等を一体的に活用し、中心市街地活性化等を推進

（２）福岡法務局からの報告

令和5年4月から

段階的に施行されています！

不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」



法務省民事局

MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

所有者不明土地の解消に向けて、
不動産に関するルールが
大きく変わります。



- 令和3年民法・不動産登記法 改正
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 制定

はじめに

Point 1

所有者不明土地って何ですか？

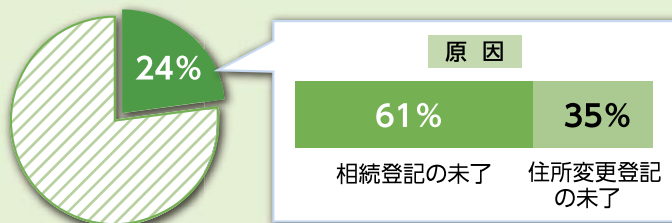


相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。

- ① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさに匹敵するともいわれています。今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題とされています。

全国における所有者不明土地の割合 (R4国土交通省調査)



Point 2

どんな問題が生じているの？



土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害要因となったり、土地が管理されず放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。



法律のポイント

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)が成立しました(令和3年4月28日公布)。

両法律では、所有者不明土地の発生予防と土地利用の円滑化の両面から、民事基本法制の総合的な見直しが行われています。



1 登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し

令和5年4月1日から段階的に施行

- 相続登記・住所等の変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所等の変更登記の手續の簡素化・合理化など

P. 3~7

発生予防

2 土地を手放すための制度 (相続土地国庫帰属制度)の創設

令和5年4月27日施行

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P. 8~9

発生予防

3 土地利用に関連する 民法のルールの見直し

令和5年4月1日施行

- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- 遺産分割に関する新たなルールの導入
- 相隣関係の見直し など

P. 10~11

土地利用の円滑化

1 ① 不動産登記制度の見直し

相続登記の申請の義務化

令和6年4月1日施行



どうして相続登記の申請が義務化されたの？

所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了といわれています。

相続が発生しても相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されていました。

そのため、相続登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

相続登記の申請義務の内容

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを**知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

また、遺産分割（相続人間の話し合い）で不動産を取得した場合も、別途、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、遺産分割の内容に応じた登記の申請をしなければなりません。

「被相続人の死亡を知った日」からではないから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないよ！



いずれの場合も、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。なお、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合には、相続人申告登記（→P4）により簡易に義務を履行することもできます。

<令和6年4月1日より前に相続した不動産について>

相続登記がされていないものについては、義務の対象になります。

この場合、令和9年3月31日までに相続登記の申請をしなければなりません（不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。）。

相続登記の申請義務化についての Q&A

Q1. 亡くなった親が不動産を所有していたかもしれないのですが、よく分かりません。それでも義務はあるのですか？

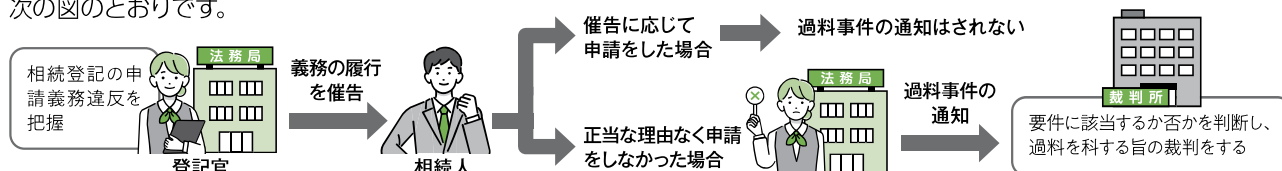
A 相続登記の申請義務は、特定の不動産を相続で取得したことを「知った日」からスタートしますので、取得した不動産を具体的に知るまでは、相続登記の申請義務はありません。

Q2. 亡くなった親が所有していた不動産で、遺産分割の結果、私の兄が相続したものがあります。兄は相続登記をしていないようですが、私にも相続登記の申請義務があるのでしょうか？

A 相続登記の申請義務は、不動産を相続で取得した方が対象ですので、あなたには相続登記の申請義務はありません。

Q3. 義務に違反した場合の過料に関する流れを教えてください。

A 次の図のとおりです。



Q4. 相続登記を行わないことについて「正当な理由」があれば過料が科せられることはないとのことですが、どのような場合に「正当な理由」と認められるのですか？

- A** ①相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集等に多くの時間を要する場合、②遺言の有効性等が争われている場合、③相続人に重病等の事情がある場合、④相続人がDV被害者等である場合、⑤相続人が経済的に困窮している場合といった事情が認められる場合には、一般に「正当な理由」と認められます。また、これらに該当しない場合でも、個別の事案における具体的な事情に応じ、登記をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」と認められます。
- 「正当な理由」がある場合には、催告(Q3参照)を受けた際に、「正当な理由」を記載した書面を法務局に提出いただくことになります。

相続人申告登記

令和6年4月1日施行



期限までに相続登記をするのが難しそう…

相続登記を申請しようとする場合、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本などの書類を収集して、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定する必要があります。

そこで、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、「相続人申告登記」が新たに設けられました。



相続人申告登記

自らが登記簿上の所有者の相続人であること等を期限内（3年以内）に登記官に申し出ること、義務を履行することができます。登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記します。

<メリット>

- ・特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ・申出手続（オンラインでも可）において、押印・電子署名は不要
- ・法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が不要（提出書類も少ない）
- ・非課税



<留意点>

- ・遺産分割に基づく相続登記の申請義務（→P3）を履行することはできません。
- ・不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、別途、相続登記の申請をする必要があります。

※このような留意点があることから、相続人申告登記は、直ちに遺産分割や相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

その他の改正事項

令和6年4月1日施行

・登記簿に記録する事項の追加

①法人を不動産の所有者として登記する場合にはその会社法人等番号を、②海外居住者を不動産の所有者として登記する場合には国内連絡先を登記することとされました。

なお、①については、令和6年4月1日より前に所有者として登記されている法人も、簡易な申出をすることにより、その番号を登記することができます。登記された会社法人等番号は、職権による住所等の変更登記（→P5）で使用することが想定されています。

・旧姓（旧氏）・ローマ字氏名併記

①氏名に旧姓（旧氏）の併記を希望する者を不動産の所有者として登記する場合には旧姓（旧氏）を、②外国人を不動産の所有者として登記する場合にはローマ字氏名を併記することとされました。

・DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

DV被害者等から申出のあった登記事項証明書等には、現住所に代えて、申出のあった公示用の住所（DV被害者等と連絡をとることのできる者の住所等）を記載することとされました。



所有不動産記録証明制度

令和8年2月2日施行



● ● 親の不動産がどこにあるかはどうやって調べたらいいの？

登記官において、特定の被相続人（亡くなった親など）が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。

住所等の変更登記の申請の義務化

令和8年4月1日施行



● ● どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

登記簿上の所有者の住所が変更されないことも所有者不明土地の主要な発生原因となっていることから、住所等の変更登記の申請を義務化するとともに、登記官が職権で住所等の変更登記を行う仕組みも設けられました。

住所等の変更登記の申請義務の内容

登記簿上の所有者については、その住所等を**変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります。

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

令和8年4月1日施行



● ● 住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようにならないの？

他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになります

住所等の変更登記の手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が**他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組み**が導入されます。

ただし、**自然人（個人）の場合には**、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、**本人の了解があるときに限られます**。

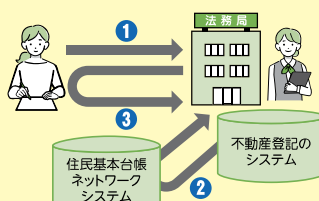
法人については、商業・法人登記のシステムとの連携に必要な**会社法人等番号が不動産の登記簿に登録されているときに限られます**。

個人の場合は住基ネット、
法人の場合は商業・法人登記
のシステムと連携するよ！



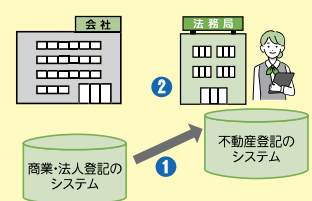
自然人（個人）の場合

- 1 検索用情報の提供
- 2 法務局側で定期的に住基ネットを検索
- 3 住所等の変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記



法人の場合

- 1 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
- 2 職権で変更登記



1 ② 相続登記手続きのご案内

相続人の中で亡くなった方の財産をどのように分けるかの話し合い（遺産分割協議）を早めに行い（→P11）、相続した不動産について相続登記を行いましょう。

相続登記の申請の流れ（遺産分割協議に基づく場合）

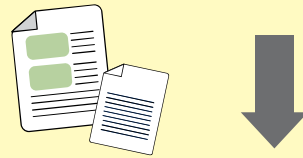
① 戸籍関係書類の取得（※）

～相続開始の証明と法定相続人の特定～



② 話し合い・遺産分割協議書の作成

～話し合いによる土地・建物の所有者の確定と書面化～



④ 登記申請書の作成

～法務局へ提出～



③ 登記申請書の作成

～法務局提出書類の作成～



⑤ 登記完了

～法務局から登記完了証・
登記識別情報通知書の送付～

（※）令和6年3月から、本籍地以外の市町村の窓口でも、戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになりました（広域交付制度）。



詳細はこちら

相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた3種類の「登記申請手続きのご案内」（登記申請ハンドブック）を法務局ホームページで公開しています。相続登記の申請を検討されている方や、相続登記の申請手続きがどのようなものか興味がある方は、こちらのご案内をぜひご覧ください。



法務局HP



※遺産分割協議を行った場合の相続登記の申請手続きについて説明しています。



※法律で定められた割合（法定相続分）で、亡くなった方の財産を相続した場合の相続登記の申請手続きについて説明しています。



※遺贈によって不動産を取得した場合の所有権移転登記の申請手続きについて説明しています。

登記手続案内(完全予約制)

全国の法務局では、登記手続に関する専門的な知識をお持ちでない方に対して、登記手続案内として、登記申請書の作成等に必要な情報の提供を行っています。

登記手続案内は、電話・法務局窓口での対面・ウェブ会議サービスのいずれかの手法をご希望に応じてお選びいただくことができます。電話又は対面での手続案内をご希望の方は、各法務局にお問い合わせください。ウェブ会議サービスでの手続案内をご希望の方は、以下のリンクからご予約ください。



各法務局のHP



ウェブ登記手続案内について

Column

法定相続情報証明制度

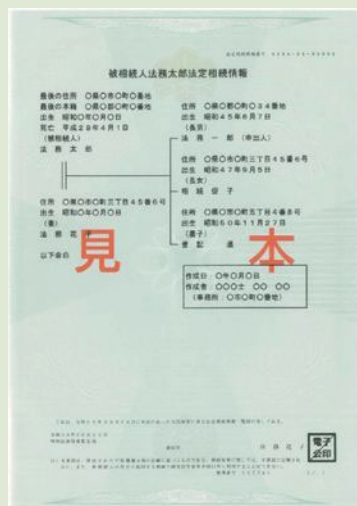


どんな制度なの？

相続人が、戸除籍謄本などと一緒に、相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を法務局に提出し、登記官が、その一覧図の写しに認証文を付し、証明書の形で相続人に交付する制度です（無料）。

一覧図の写しを用いることで、相続登記をはじめとする各種相続手続（※）において、戸除籍謄本を何度も提出する必要がなくなります。

（※）相続登記のほか、金融機関での手続や相続税の申告書への添付、年金等手続（遺族年金、未支給年金、死亡一時金等の請求に係る手続等）などに使用できます。



一覧図の写し（見本）



法定相続情報
証明制度について
(法務局HP)

法定相続情報番号の提供による添付省略

令和6年4月からの相続登記の申請義務化に併せて、手続の負担軽減の観点から、相続登記や相続人申告登記などの不動産登記手続において、法務局に法定相続情報番号（登記官が各法定相続情報一覧図に付す固有の番号）を提供すれば、戸除籍謄本も一覧図の写しも添付を省略することができるようになりました。

登記申請をする法務局
以外の法務局で付され
た法定相続情報番号で
も、登記申請に使うこと
ができるよ。



2 相続土地国庫帰属制度の創設

令和5年4月27日施行



どんな制度なの？



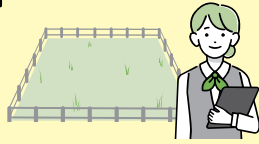
帰属制度について
(法務省HP)

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっているといわれています。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、**相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局です。）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度**が新たに創設されました。

手続イメージ

1 承認申請



- ・相続等によって土地を取得した相続人が申請
- ・共有地の場合は共有者全員で申請
- ・申請書及び添付書類の提出
- ・審査手数料の納付

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・書面審査や実地調査などの要件審査の実施
- ・要件を満たす場合は、法務大臣が承認
- ・承認の場合、負担金の額を通知

※申請者が希望する場合、申請受付後に、国や地方公共団体等に対して情報提供し、寄附受けなど土地の有効活用機会を確保

4 国庫に帰属

3 申請者が負担金を納付 (通知を受け取ってから30日以内)



だれでも申請できるの？

基本的に、**相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人**であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。



どんな土地でも引き取ってくれるの？



次のような**通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外**となります（要件の詳細については、法務省ホームページをご覧ください。）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 通路など他人による使用が予定される土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地



手続にはお金がかかるの？

申請時に**審査手数料（一筆当たり14,000円）**を納付いただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、**負担金**（10年分の土地管理費相当額）を納付していただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、法務省ホームページをご覧ください。

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）	（例） 100㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円 ...
② 田、畑 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	（例） 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円 ...
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）	
		（例） 1,500㎡ 約27万円 3,000㎡ 約30万円 ...
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 20万円	

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。



手放したい土地がある場合はどこに相談すればよいの？

国への引渡しを希望する土地の所在する法務局の本局にご相談ください。対象の土地がお住まいの地域から遠方にある場合には、お近くの法務局の本局でも相談することができます。相談は事前予約制ですので、まずは法務局手続案内予約サービスから予約をお願いします。



（法務局手続案内予約サービスはこちら）
※インターネット環境がない場合などは、
法務局にお問い合わせください。



相続土地国庫帰属制度のご案内
（法務省HP）

相談の際は、できるだけ国への引渡しを希望する土地の状況等が分かる資料や写真をご用意ください。

<資料の具体例>

- 登記事項証明書又は登記簿謄本
- 土地の現況・全体が分かる画像又は写真
- 法務局で取得した地積測量図
- 法務局で取得した地図又は公図
- 市町村から届く固定資産税納税通知書
- その他土地の測量図面



申請をしてから、結果が出るまでの期間はどのくらいかかるの？

標準処理期間は8か月ですが、事案によってはそれより長くなる場合があります。

3 民法のルールの見直し

土地・建物に特化した財産管理制度の創設

令和5年4月1日施行



どんな制度なの？

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、**所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度**が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができるよ。公共事業や民間取引の活性化にもつながるね。



管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるね。



(※) 管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し

令和5年4月1日施行



どうして見直しがされることになったの？

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されています。

また、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。

そこで、**共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直し**が行われました。

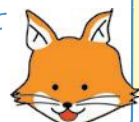
共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例：共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 残りの共有者全員の同意で、変更行為(例：農地を宅地に造成すること)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、所在等が不明な共有者の**持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進めていけそうだなあ。期待だね！



(※) 裁判所において、持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。

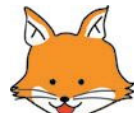
遺産分割に関する新たなルールを導入

令和5年4月1日施行



新たなルールはどんなもの？

改正法の施行日前に開始した相続についても適用されるので、早めの遺産分割が肝心だよ！



相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、

相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分（法定相続分）等を基礎としつつ、個別の事情（例えば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたこと）を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに具体的な相続分に関する証拠等がなくなってしまう、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組み**が新たに設けられました。

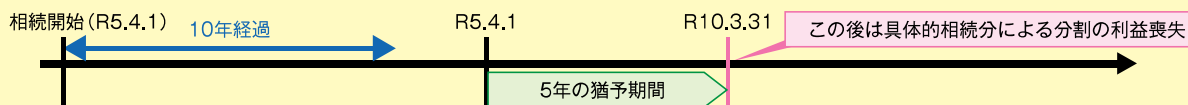
長期間経過後の遺産分割のルール

**被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、
具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行う**
こととされました。

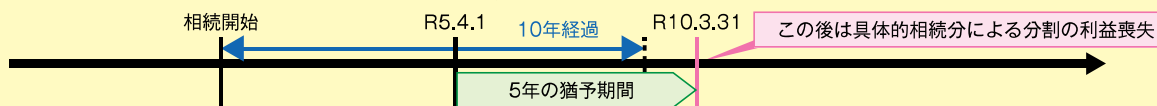
※新たなルールは改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。



① 施行時に相続開始から既に10年を経過しているケース…R10.3.31が基準



② 施行時から5年以内に相続開始から10年を経過するケース…施行時から5年を経過した時が基準



相隣関係の見直し

令和5年4月1日施行



どんな見直しがされたの？

隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合には、隣地の所有者から隣地の利用や枝の切り取り等に必要となる同意を得ることができないため、土地の円滑な利活用が困難となります。

そこで、**隣地を円滑・適正に使用することができるようにする観点から、相隣関係に関するルールの様々な見直し**が行われました。

隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切り取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、**隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる仕組み**が設けられました。

ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備

ライフラインを自己の土地に引き込むために、**導管等の設備を他人の土地に設置する権利や、他人の所有する設備を使用する権利**があることが明らかにされるとともに、設置・使用のためのルール（事前の通知や費用負担などに関するルール）も整備されました。

越境した竹木の枝の切り取りのルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、**越境された土地の所有者が自らその枝を切り取る**ことができる仕組みが整備されました。

わざわざ裁判をしなくても、枝を切れるようになったよ！



法務省民事局

03 - 3580 - 4111

参事官室 (民法改正関係)

民事第二課 (不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係)

各法務局のホームページは、https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html
 登記の手続について、法務局の案内を受けたい方は、「登記手続案内」(→P7)をご利用ください。

相続土地国庫帰属制度の手続について、法務局の相談を受けたい方は、「手放したい土地がある場合はどこに相談すればよいの?」(→P9)をご覧ください。



①改正全般について



②帰属制度について



③相続登記について



④各法務局のHP

- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、

最寄りの裁判所

<https://www.courts.go.jp>

- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター(法テラス)

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル

お な や み な し
0570 - 078374

(平日9:00~21:00 土曜日9:00~17:00 祝日・年末年始を除く)
 (※IP電話からは 03-6745-5600)

- 専門家(弁護士・司法書士・土地家屋調査士)に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ(法律相談のご案内)

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/isan_souzoku/index.html

日本司法書士会連合会のホームページ(登記手続のご案内)

https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance_lp

相続登記相談センター(予約受付フリーダイヤル)

い さん の な や み に
0120 - 13 - 7832

(平日10:00~16:00 年末年始・お盆期間を除く)

日本土地家屋調査士会連合会のホームページ(表示に関する登記のご案内)

<https://www.chosashi.or.jp/>

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和6年4月

■民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生 予防

登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

P.4

利用の 円滑化

土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相続関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

P.6

発生 予防

土地を手放すための
制度の創設

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

（①につき）

令和6年4月1日施行

（②につき）

令和8年4月1日施行

（※一部は令和8年2月2日施行）

令和5年4月1日施行

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



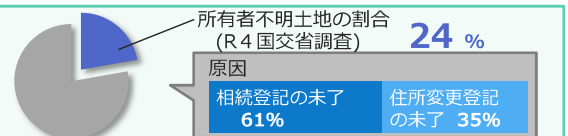
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害**
⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ **高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ**

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
- 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進める…**」

注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等

2

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つとする（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加

・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など

3

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所等変更未登記への対応

R8.4.1施行

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある

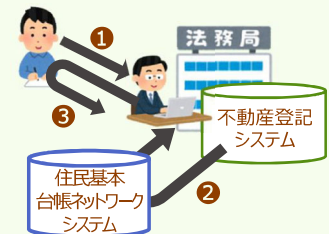
住所等変更登記の申請を義務化

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
- ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する
- ⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される

新たな方策の仕組み

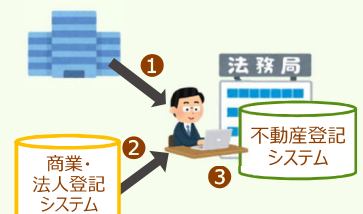
自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- 2 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- 3 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



4

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる

手続イメージ

① 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

④

国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の**所有者不明土地・建物**の**管理に特化**した新たな財産管理制度を創設する
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ **所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化**する
- **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
 - ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで**他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任**を可能にする制度を創設する
⇒ **管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる**

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、**残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為**を可能にする制度を創設する
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、**不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組み**を創設する
⇒ **不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる**

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ **相続開始から10年**を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する ※施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要
⇒ **遺産分割長期未了状態の解消を促進する**

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の**設備を他人の土地に設置する権利**を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する
⇒ **ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する**

6

所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

新制度の認知度向上が課題

法務省によるwebアンケート調査結果

相続登記の義務化を詳しく知っている・大体知っている：32.3%
 相続登記の義務化を聞いたことがあるがよく知らない：26.4%
 ※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する成人各年代層・合計14,100人を対象に令和5年8月に実施



相続登記の義務化を始めとする新制度の認知度の向上が、喫緊の課題

⇒ 国民各層に行き渡る丁寧な周知広報が重要

これまでの主な周知広報活動

・ 令和5年7月を「相続登記の申請義務化・広報強化月間」として、全国的な広報活動を実施

・ 広報資料（パンフレット等）の作成・配布

▼パンフレット



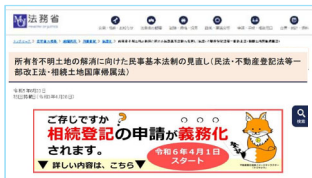
▼ポスター



▼



▶法務省HP



・ 政府広報（テレビ、ラジオ等）によるメディア展開



▲ミライの歩き方

▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection



▲新聞突き出し広告

▼フライヤー



▼マンガ▼



▶登記手続ハンドブック



・ 登記手続ハンドブック、申請の手引きの作成・公表



・ 地方自治体との連携（首長への協力依頼等）

▼法務大臣と東京都知事の対談▼



（当時法務大臣（当時）と小池東京都知事との対談）

・ 専門資格者団体等との連携（コラボによるイベント開催等）

▼法務局と司法書士会の合同相談会▼



今後の取組

- 令和6年4月の制度の開始以降も様々な媒体による広報を実施予定
- 自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施 7

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

法務省民事局

□ 制度概要

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）
平成30年11月15日施行

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施。

★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

政府方針（※）を踏まえた運用の見直し（令和4年4月1日開始）

（※）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）

① 民間事業者からの要望の受入れ

- ▶ 民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業等）を、要望受入れの対象とする

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

- ▶ 政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

③ 事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

登記名義人 <法定相続人情報>

<長期相続登記等未了土地>

※法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	全 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

□ 手続の流れ

① 事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



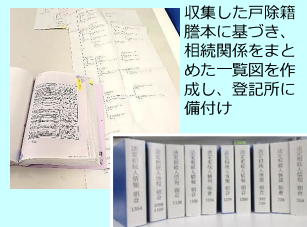
用地対策連絡会（主催：岡山県）
説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

② 登記官による法定相続人の調査（調査の一部は事業者に委託）



難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

③ 法定相続人情報の作成



④ 事業実施主体へ提供



朝倉市長への手交の様子（出典：福岡法務局ホームページ）

民間事業者からの要望
（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44条第1項に基づく要望）

別紙様式1-2（民間事業者）

長期相続登記等未了土地解消作業の御要望をいただくに当たり、必ず、以下の注意事項を全てお読みください。
※同意できる場合、チェックボックスに☑を入れてください。なお、同意いただけない場合はご希望には対応できません。

チェック欄	注意事項
☐	①法務局が実施する作業は、登記簿上の所有権の登記名義人について長期間にわたり相続等の登記がされていない場合に、戸除籍謄本や住民票の写し等の公的な情報に基づき、法定相続人を探索し、その結果を法定相続人情報としてまとめるものであり、実際の権利者が誰であるかの特定や、公的な情報の範囲を超えた探索（法定相続人が実際にどこに所在しているのかといった探索）については、行いません。
☐	②長期相続登記等未了土地解消作業の要件を満たさない場合（所有権の登記名義人の死亡後の経過年数が10年未満である場合など）や、法定相続人が外国籍を有することとなったため戸籍から法定相続人の特定をすることができないなど、法定相続人の探索ができない場合があります。
☐	③法定相続人探索の作業は、公共の利益となる事業のうち、緊急性や必要性の高いものについて優先的に実施し、また、入札手続により外部委託をして実施するので、すぐに作業を実施することができない場合があります。
☐	④探索する法定相続人の数が多いほど収集する戸除籍謄本等の数が多くなります。そのため、作業開始から法定相続人情報の備付けまでに相当な期間を要する場合があります。
☐	⑤法定相続人の探索結果の情報（法定相続人情報）を閲覧するためには、閲覧の時点において、（1）この要望に係る事業の実施主体であり、かつ、（2）要望に係る土地の用地取得ができなければこの事業を実施することができない、という2つの要件を満たしていることが必要です。
☐	⑥法定相続人情報は、要望に係る事業を実施する場合において、土地所有者からの権利取得を行うため法定相続人を特定する目的でのみ使用することができ、それ以外の目的では使用できません。また、このことを誓約するため、法定相続人情報の閲覧をするときまでに添付の様式にて誓約書を提出していただく必要があります。
☐	⑦記載漏れや記載誤りがあった場合、作業の対象とならない場合があります。

【記入欄】※記載例にならない、事業名等を具体的に記入願います。

A 事業名	B 事業概要	C ①事業者名、②事務所の所在地、③連絡先、④担当部署・担当者	D 事業実施地区・所在	E 法定相続人探索を要する対象地番	F 法律上の根拠 （国・地方公共団体において記載）		
					法律名	根拠条文	担当部署・連絡先
【記載例】 A市B地区駅前再開発事業	A市B地区駅前の再開発事業を行い、合計で約2万㎡の歩行者広場やデッキレベルの歩行者ネットワークの整備、鉄道や地域交通機能の結節する交通広場の整備等に取り組む。	〇〇建設株式会社 所在：東京都〇〇区〇〇1-1-1 連絡先：××-××××-×××× 担当部署・担当者：建設部建設課・建設太郎	A市B地区〇〇	550,551-1～551-5	都市再開発法	2条1号	A市〇〇課△△係 ××-××××-××××

【国・地方公共団体へ】

F欄については、必ず、A欄に記載された事業の審査に係る事務を行う国又は地方公共団体において記載願います。F欄が空欄である場合には解消作業の対象となりませんので御注意願います。

（３）福岡財務支局からの報告

福岡財務支局からの報告

(令和6年5月)

引き取り手のない財産への取組み（相続土地国庫帰属制度）

- 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みの一つとして、相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度が創設され、令和5年4月27日から開始されました。

相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

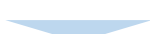
相続等により土地を取得した者から承認申請



法務大臣（法務局）による要件審査・承認



申請者が負担金を納付



国庫帰属

国庫帰属した土地の管理・処分

国庫に帰属した土地は、**普通財産**として、**国が管理・処分**

宅地や雑種地等



財務大臣が管理・処分

農用地又は森林



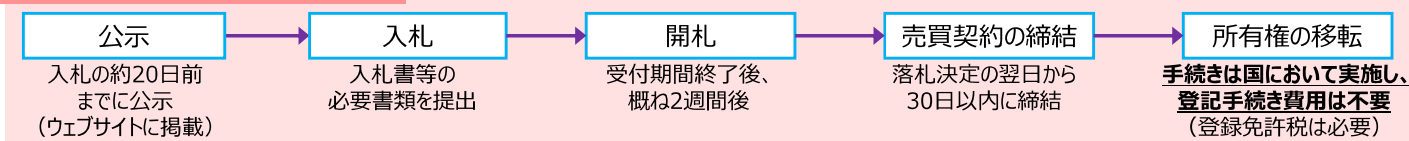
農林水産大臣が管理・処分

国有財産の売却について

- 国及び地方公共団体等において利用予定がない国有地については、**一般競争入札により売却**することとしています。
- また、一般競争入札で売却に至らなかった物件については、**一定期間に限り、原則先着順で購入可能**です。

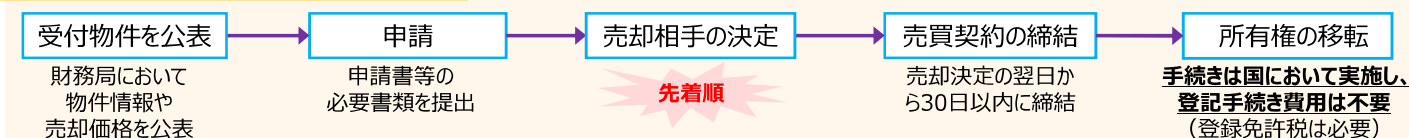
一般競争入札の基本的な流れ

最低売却価格以上で、最高の価格を提示した方が購入できます。



入札で売却に至らなかった物件は・・・

原則として、一定の期間に限り先着順で購入できます。



令和6年度一般競争入札の実施スケジュール（予定）

	公示日	入札受付期間	開札日
福岡財務支局 (福岡・佐賀・長崎)	R6.7.26	R6.8.15～R6.8.28	R6.9.19
九州財務局 (熊本・大分・宮崎・鹿児島)	R6.8.27	R6.9.19～R6.10.4	R6.10.23

※入札で売却に至らなかった物件の先着順受付開始は、開札日から約1カ月後となります。

2

国有財産の暫定的な貸付けについて

- 売却等を行うまでの国有地については、利用できる期間や利用用途等により、**次の3種類の方法により暫定的な貸付け**を行うことができます。

①一時貸付け

- 利用期間
3年以内
- 利用用途（例）
 - ・コインパーキング
 - ・駐車場・駐輪場
 - ・イベント用地
 - ・資材置き場
 - ・マンションのモデルルームなど
- （留意点）
- 建物の建築はできません。

②3年を超える貸付け

- 利用期間
3年超30年以内
- 利用用途（例）
同左
- （留意点）
- 同左

③事業用定期借地権の設定による貸付け

- 利用期間
10年以上30年以内
- 利用用途（例）
 - ・スーパーマーケット
 - ・コンビニエンスストア
 - ・レンタルボックス など
- （留意点）
- 事業用定期借地のため、住宅用途にはご利用できません。

暫定的な借受けの要望を受付中の物件

要望を受付中の物件一覧については、福岡財務支局及び九州財務局の各HP（「買受け及び暫定的な借受けの要望を受け付ける物件」）をご覧ください。

福岡財務支局HP



九州財務局HP



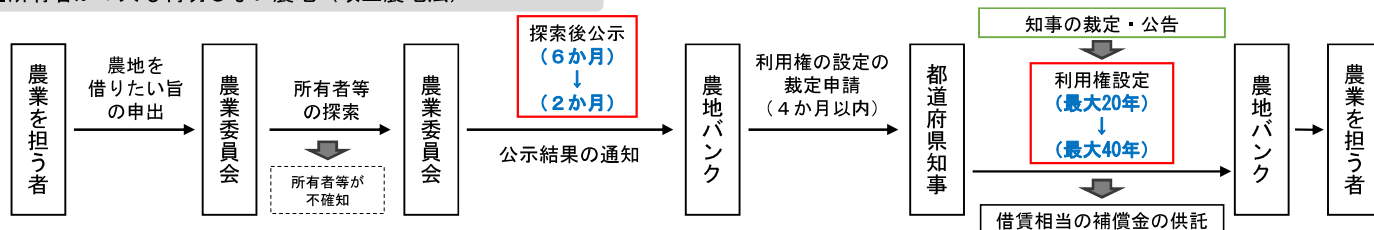
3

（４）九州農政局からの報告

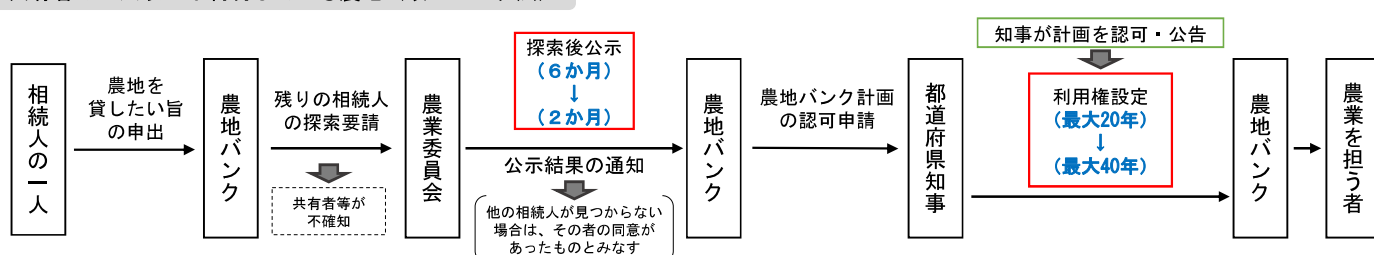
遊休農地・所有者不明農地に対する利用権設定の見直し

- 遊休農地・所有者不明農地の利活用を促進するため、
- ① 農地バンクの**利用権の設定期間の上限を20年から40年に引き上げ**
 - ② 農業委員会による不明所有者の探索後の**公示期間を6か月から2か月に短縮**

■所有者が1人も判明しない農地（改正農地法）



■共有者の1人以上は判明している農地（改正バンク法）



所有者不明農地の公示・貸付実績

- 所有者不明農地の制度を活用した事例は、平成30年11月16日施行以降、令和5年3月末時点で農地法で411件、農業経営基盤強化促進法※で353件。

1 件数

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合 計
農地法	公示	46件	71件	127件	91件	76件	411件
	貸付	0件	20件	44件	72件	65件	201件
基盤法 (※)	公示	5件	106件	188件	29件	25件	353件
	貸付	0件	18件	72件	34件	31件	155件

2 分布

	農地法		基盤法(※)	
	公示件数	貸付件数	公示件数	貸付件数
北海道	12件	6件	0件	0件
東 北	118件	60件	86件	67件
関 東	58件	27件	16件	13件
北 陸	50件	32件	11件	11件
東 海	17件	9件	3件	2件
近 畿	6件	3件	4件	3件
中四国	109件	39件	18件	14件
九 州	37件	23件	210件	41件
沖 縄	4件	2件	5件	4件
合 計	411件	201件	353件	155件

※ 本実績は、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)による改正前の農業経営基盤強化促進法に基づいた実績



農地を**相続**したら、農地のある市町村の**農業委員会に相談**
しましょう!

相続登記がされていないご先祖様名義の農地も農地バンクが預かれるようになりました!

農林水産省



長年耕しているのに**登記名義人が自分ではない**、
いわゆる「**相続未登記農地**」、そんな農地でも農業委員会の
公示によって農地バンクに貸せるようになります!

自分の農地をどうするか悩んだら、最寄りの**農業委員会**
に相談しましょう!

農林水産省

（５）各協力団体からの報告

九州ブロック司法書士会協議会

司法書士の活用例

01

相続登記の申請義務化に伴う市民からの相談対応等

- ① 相続登記相談会の開催
- ② 司法書士による個別相談・代理申請
- ③ 司法書士の紹介

(関係法令:司法書士法)

02

所有者不明土地等管理人・不在者財産管理人・相続財産清算人選任申立書の作成及び管理人候補者の推薦

(関係法令:民法、生活保護法、墓地・埋葬等に関する法律、行旅病人及行旅死亡人取扱法、空家等対策の推進に関する特別措置法)

03

所有者(相続人)の探索調査

- ① 空き家・空き地(関係法令:空家等対策の推進に関する特別措置法)
- ② 延滞固定資産税等(関係法令:地方税法)
- ③ 所有者不明森林(関係法令:森林経営管理法)
- ④ 農業用ため池(関係法令:農業用ため池の管理及び保全に関する法律)

04

成年後見人等の市町村長による選任申立にかかる申立書の作成及び親族調査並びに成年後見人等の候補者の推薦

(関係法令:老人福祉法、知的障害者福祉法、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律)

05

空き家対策等の委員会(空き家協議会・農業委員会等)の委員等の候補者の推薦

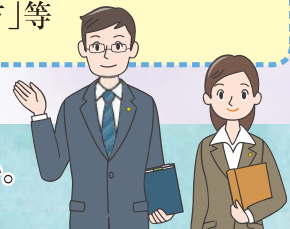
(関係法令等:空家等対策の推進に関する特別措置法、農地法、土地収用法ほか)

06

各種研修・講演会等への講師の派遣

たとえば「相続登記の申請義務化の概要」、「戸籍の見方・調べ方」等

ご不明な点がございましたら、お近くの司法書士会までご連絡ください。



全国の司法書士会一覧

北海道

札幌司法書士会	Tel:011-281-3505	〒060-0042 北海道札幌市中央区大通西13-4
函館司法書士会	Tel:0138-27-0726	〒040-0033 北海道函館市千歳町21-13 桐朋会館内
旭川司法書士会	Tel:0166-51-9058	〒070-0901 北海道旭川市花咲町4
釧路司法書士会	Tel:0154-41-8332	〒085-0833 北海道釧路市宮本1-2-4

東北

宮城県司法書士会	Tel:022-263-6755	〒980-0821 宮城県仙台市青葉区春日町8-1
福島県司法書士会	Tel:024-534-7502	〒960-8022 福島県福島市新浜町6-28
山形県司法書士会	Tel:023-623-7054	〒990-0021 山形県山形市小白川町1-16-26
岩手県司法書士会	Tel:019-622-3372	〒020-0015 岩手県盛岡市本町通2-12-18
秋田県司法書士会	Tel:018-824-0187	〒010-0951 秋田県秋田市山王6-3-4
青森県司法書士会	Tel:017-776-8398	〒030-0861 青森県青森市長島3-5-16

関東

東京司法書士会	Tel:03-3353-9191	〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館2F
神奈川県司法書士会	Tel:045-641-1372	〒231-0024 横浜市中区吉浜町1番地
埼玉県司法書士会	Tel:048-863-7861	〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂3-16-58
千葉県司法書士会	Tel:043-246-2666	〒261-0001 千葉県千葉市美浜区幸町2-2-1
茨城県司法書士会	Tel:029-225-0111	〒310-0063 茨城県水戸市五軒町1-3-16
栃木県司法書士会	Tel:028-614-1122	〒320-0848 栃木県宇都宮市幸町1-4
群馬県司法書士会	Tel:027-224-7763	〒371-0023 群馬県前橋市本町1-5-4
静岡県司法書士会	Tel:054-289-3700	〒422-8062 静岡県静岡市駿河区稲川1-1-1
山梨県司法書士会	Tel:055-253-6900	〒400-0024 山梨県甲府市北口1-6-7
長野県司法書士会	Tel:026-232-7492	〒380-0872 長野県長野市妻科399
新潟県司法書士会	Tel:025-244-5121	〒950-0911 新潟県新潟市中央区笹口1-11-15

中部

愛知県司法書士会	Tel:052-683-6683	〒456-0018 愛知県名古屋市熱田区新尾頭1-12-3
三重県司法書士会	Tel:059-224-5171	〒514-0036 三重県津市丸之内養正町17-17
岐阜県司法書士会	Tel:058-246-1568	〒500-8114 岐阜県岐阜市金竜町5-10-1
福井県司法書士会	Tel:0776-43-0601	〒918-8112 福井県福井市下馬2-314 司調合同会館
石川県司法書士会	Tel:076-291-7070	〒921-8013 石川県金沢市新神田4-10-18
富山県司法書士会	Tel:076-431-9332	〒930-0008 富山県富山市神通本町1-3-16 エスポワール神通3F

近畿

大阪司法書士会	Tel:06-6941-5351	〒540-0019 大阪府大阪市中央区和泉町1-1-6
京都司法書士会	Tel:075-241-2666	〒604-0973 京都府京都市中京区柳馬場通夷川上ル5丁目232番地の1
兵庫県司法書士会	Tel:078-341-6554	〒650-0017 兵庫県神戸市中央区楠町2-2-3
奈良県司法書士会	Tel:0742-22-6677	〒630-8325 奈良県奈良市西木辻町320-5
滋賀県司法書士会	Tel:077-525-1093	〒520-0056 滋賀県大津市末広町7-5 滋賀県司調会館2F
和歌山県司法書士会	Tel:073-422-0568	〒640-8145 和歌山県和歌山市岡山丁24

中国

広島県司法書士会	Tel:082-221-5345	〒730-0012 広島県広島市中区上八丁堀6-69
山口県司法書士会	Tel:083-924-5220	〒753-0064 山口県山口市神田町5-11 山口神田ビル3階
岡山県司法書士会	Tel:086-226-0470	〒700-0023 岡山県岡山市北区駅前町2-2-12
鳥取県司法書士会	Tel:0857-24-7013	〒680-0022 鳥取県鳥取市西町1-314-1
島根県司法書士会	Tel:0852-24-1402	〒690-0887 島根県松江市殿町383番地 山陰中央ビル5階

四国

香川県司法書士会	Tel:087-821-5701	〒760-0022 香川県高松市西内町10-17
徳島県司法書士会	Tel:088-622-1865	〒770-0808 徳島県徳島市南前川町4-41
高知県司法書士会	Tel:088-825-3131	〒780-0928 高知県高知市越前町2-6-25
愛媛県司法書士会	Tel:089-941-8065	〒790-0062 愛媛県松山市南江戸1-4-14

九州

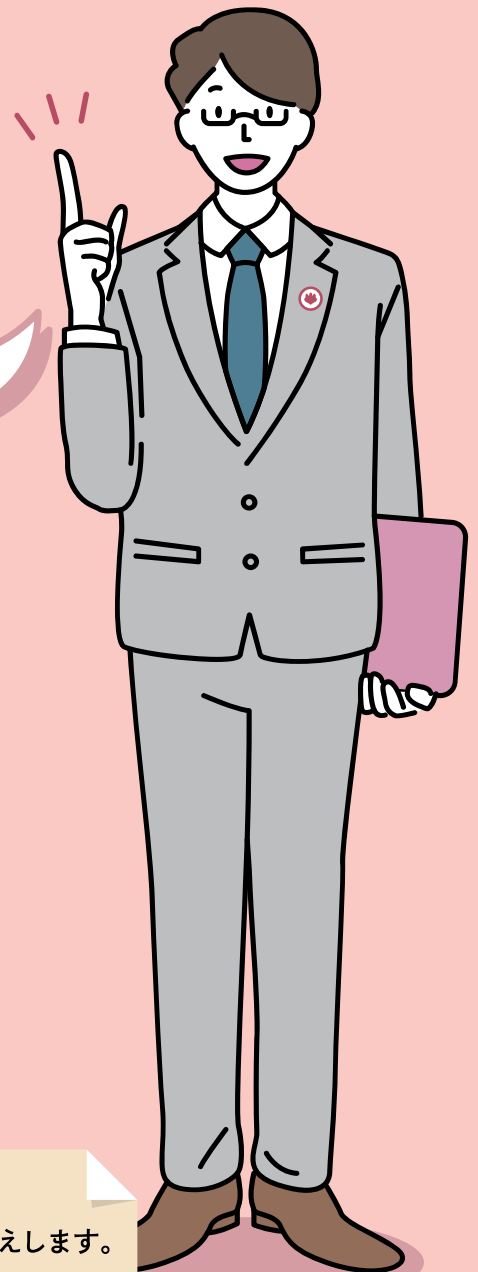
福岡県司法書士会	Tel:092-714-3721	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-23
佐賀県司法書士会	Tel:0952-29-0626	〒840-0843 佐賀県佐賀市川原町2-36
長崎県司法書士会	Tel:095-823-4777	〒850-0874 長崎市魚の町3-33 長崎県建設総合会館本館6階
大分県司法書士会	Tel:097-532-7579	〒870-0045 大分県大分市城崎町2-3-10
熊本県司法書士会	Tel:096-364-2889	〒862-0971 熊本県熊本市中央区大江4-4-34
鹿児島県司法書士会	Tel:099-248-8270	〒892-0823 鹿児島県鹿児島市住吉町13-1 ハーバーフロントビル4F
宮崎県司法書士会	Tel:0985-28-8538	〒880-0803 宮崎県宮崎市旭1-8-39-1
沖縄県司法書士会	Tel:098-867-3526	〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち4-16-33

令和6(2024)年4月1日から 「相続登記の申請」が義務化されました。

わからないことがあるけど
誰に相談したらいいの？

いつまでにしないと
いけないの？

相続登記でお困りの方！
私たち、司法書士に
ご相談ください！！



相続登記の申請義務化に
万全対応

- 私たち、司法書士にお任せください。
相続登記に関するあらゆる疑問にお答えします。
- 書類の作成から法務局への書類提出、
登記の相談まで、すべてお任せいただけます。

- ① 相続登記を正当な理由なく3年間放置しますと**10万円以下の過料**が科せられる場合があります。
- ② 相続登記の申請義務は、**令和6年4月1日以前に開始した相続**についても適用されますのでご注意ください。
- ③ **司法書士・弁護士でない者**が相続登記の申請代理、登記申請書や法務局に提出する書類の作成、これらの相談に応じることは**法律で禁止**されています(司法書士法第73条)。

ご相談は各地の司法書士会、またはお近くの司法書士事務所へ

【全国の司法書士会一覧】

北海道

札幌会	〒060-0042 北海道札幌市中央区大通西13-4 TEL.011-281-3505
函館会	〒040-0033 北海道函館市千歳町21-13 桐朋会館内 TEL.0138-27-0726
旭川会	〒070-0901 北海道旭川市花咲町4 TEL.0166-51-9058
釧路会	〒085-0833 北海道釧路市宮本1-2-4 TEL.0154-41-8332

東北

宮城県会	〒980-0821 宮城県仙台市青葉区春日町8-1 TEL.022-263-6755
福島県会	〒960-8022 福島県福島市新浜町6-28 TEL.024-534-7502
山形県会	〒990-0021 山形県山形市小白川町1-16-26 TEL.023-623-7054
岩手県会	〒020-0015 岩手県盛岡市本町通2-12-18 TEL.019-622-3372
秋田県会	〒010-0951 秋田県秋田市山王6-3-4 TEL.018-824-0187
青森県会	〒030-0861 青森県青森市長島3-5-16 TEL.017-776-8398

関東

東京会	〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館2F TEL.03-3353-9191
神奈川県会	〒231-0024 横浜市中区吉浜町1番地 TEL.045-641-1372
埼玉会	〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂3-16-58 TEL.048-863-7861
千葉会	〒261-0001 千葉県千葉市美浜区幸町2-2-1 TEL.043-246-2666
茨城会	〒310-0063 茨城県水戸市五軒町1-3-16 TEL.029-225-0111
栃木県会	〒320-0848 栃木県宇都宮市幸町1-4 TEL.028-614-1122
群馬会	〒371-0023 群馬県前橋市本町1-5-4 TEL.027-224-7763
静岡県会	〒422-8062 静岡県静岡市駿河区稲川1-1-1 TEL.054-289-3700
山梨県会	〒400-0024 山梨県甲府市北口1-6-7 TEL.055-253-6900
長野県会	〒380-0872 長野県長野市妻科399 TEL.026-232-7492
新潟県会	〒950-0911 新潟県新潟市中央区笹口1-11-15 TEL.025-244-5121

中部

愛知県会	〒456-0018 愛知県名古屋市中区新尾頭1-12-3 TEL.052-683-6683
三重県会	〒514-0036 三重県津市丸之内養正町17-17 TEL.059-224-5171
岐阜県会	〒500-8114 岐阜県岐阜市金竜町5-10-1 TEL.058-246-1568
福井県会	〒918-8112 福井県福井市下馬2-314 司調合同会館 TEL.0776-43-0601
石川県会	〒921-8013 石川県金沢市新神田4-10-18 TEL.076-291-7070

富山県会	〒930-0008 富山県富山市神通本町1-3-16 エスポワール神通3F TEL.076-431-9332
------	---

近畿

大阪会	〒540-0019 大阪府大阪市中央区和泉町1-1-6 TEL.06-6941-5351
京都府会	〒604-0973 京都府京都市中京区柳馬場通夷川上ル 5丁目232番地の1 TEL.075-241-2666
兵庫県会	〒650-0017 兵庫県神戸市中央区楠町2-2-3 TEL.078-341-6554
奈良県会	〒630-8325 奈良県奈良市西木辻町320-5 TEL.0742-22-6677
滋賀県会	〒520-0056 滋賀県大津市末広町7-5 滋賀県司調会館2F TEL.077-525-1093
和歌山県会	〒640-8145 和歌山県和歌山市岡山丁24 TEL.073-422-0568

中国

広島会	〒730-0012 広島県広島市中区上八丁堀6-69 TEL.082-221-5345
山口県会	〒753-0064 山口県山口市神田町5-11 山口神田ビル3階 TEL.083-924-5220
岡山県会	〒700-0023 岡山県岡山市北区駅前町2-2-12 TEL.086-226-0470
鳥取県会	〒680-0022 鳥取県鳥取市西町1-314-1 TEL.0857-24-7013
島根県会	〒690-0887 島根県松江市殿町383番地 山陰中央ビル5階 TEL.0852-24-1402

四国

香川県会	〒760-0022 香川県高松市西内町10-17 TEL.087-821-5701
徳島県会	〒770-0808 徳島県徳島市南前川町4-41 TEL.088-622-1865
高知県会	〒780-0928 高知県高知市越前町2-6-25 TEL.088-825-3131
愛媛県会	〒790-0062 愛媛県松山市南江戸1-4-14 TEL.089-941-8065

九州

福岡県会	〒810-0073 福岡県中央区舞鶴3-2-23 TEL.092-714-3721
佐賀県会	〒840-0843 佐賀県佐賀市川原町2-36 TEL.0952-29-0626
長崎県会	〒850-0874 長崎県長崎市魚の町3-33 長崎県建設総合会館本館6階 TEL.095-823-4777
大分県会	〒870-0045 大分県大分市城崎町2-3-10 TEL.097-532-7579
熊本県会	〒862-0971 熊本県熊本市中央区大江4-4-34 TEL.096-364-2889
鹿児島県会	〒892-0823 鹿児島県鹿児島市住吉町13-1 ハーバーフロントビル4F TEL.099-248-8270
宮崎県会	〒880-0803 宮崎県宮崎市旭1-8-39-1 TEL.0985-28-8538
沖縄県会	〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち4-16-33 TEL.098-867-3526

日本司法書士会連合会

●相続登記相談センター

予約受付フリーダイヤル

いさんのなやみに

 0120-13-7832

〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館3F
TEL.03-3359-4171 <https://www.shiho-shoshi.or.jp/>

司法書士会一覧

検索



しほサーチ

検索



あなたのくらの法律家

司法書士にご相談ください



不動産
登記

成年後見

遺言
・
相続

司法書士総合相談センター

な や み こう し よ う
☎ 0570-783-544

商業登記

裁判
・
調停

借金問題

無料電話相談

平日 18時～20時

※通話料はご自身で負担いただきます。
※1回のご相談は15分以内です。

司法書士紹介

平日 10時～16時

お近くの司法書士をご紹介します。
費用については、直接、事務所にお尋ねください。

賃貸借トラブル・ホットライン

- 賃貸マンション退去時の敷金の清算について知りたい
- 部屋のお風呂、大家と入居者どちらが修理するのか
- 入居者がいつの間にか行方不明になった
- 退去後、大家から多額の原状回復費用を請求された

無料電話相談 ☎ 092-714-0616

毎週 月・水 曜日 16時～18時

※ホットラインは祝日・年末年始を除いて実施しています。
※通話料はご自身で負担いただきます。
※1回のご相談は15分程度が目安です。

※土・日・祝日・年末年始は実施しておりません。 ※時間等は変更になる場合があります。 ※センターには司法書士は常駐しておりません。

あなたのくらしの法律家

司法書士はこんな仕事をしています

不動産の登記・取引の立会い

司法書士は、土地・建物に関する登記を代理して申請をしたり、不動産の売買取引に立ち会って取引が安全確実にできるよう手助けをしています。

こんなとき

- 建物を建てたとき。
- 住宅ローンを組んだとき、完済したとき。
- 土地や建物を売買、贈与するとき。
- 不動産を相続したとき。

会社・法人の登記や法務の相談

司法書士は、会社や法人の登記を代理して申請したり、会社の法務に関する様々な相談に応じています。

こんなとき

- 会社、その他の法人を設立したい。
- 資本を増加したい。
- 会社の役員が変更になった。
- 事務所を移転した。

◎会社や法人の登記事項に変更が生じたときは、2週間以内に変更登記が必要です。

簡易裁判所における訴訟代理

法務大臣の認定を受けた司法書士は、140万円以下の民事事件については、代理人として相手方との和解交渉や簡易裁判所の訴訟手続を行うことができます。

こんなとき

- 貸した金を返して欲しい。
- 悪徳商法にひっかかった。
- 交通事故の損害賠償請求をしたい。
- 給料を払ってもらえない。

裁判事務

司法書士は、あなたにかわって裁判所に提出する書類を作成します。

こんなとき

- 離婚調停
- 遺産分割調停
- 相続放棄
- 自己破産



成年後見

判断能力が不十分な状態にある人を支援する制度です。高齢者を抱えた家族や高齢者自身が納得できる生活を送るために、専門家である司法書士が適切なアドバイスを行います。

こんなとき

- ひとり暮らしの今後が不安だ。
- 相続人の一人が認知症で、遺産分割協議ができない。
- 知的障がいを持つ子どもの将来が心配。
- 母の年金が勝手に使われているみたい。

福岡県司法書士会 ADRセンター

ADR申込 ☎092-741-0530 平日 10時～16時

● 裁判ではなく、話し合いでトラブルを解決する制度です。

※裁判と違い強制力はありません
※相手方が話し合いに参加する必要があります
※費用については直接お尋ねください

あなたのくらしの
法律家

福岡県司法書士会

福岡県司法書士会

検索

〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号 電話: 092-722-4131 (平日10時～16時)

福岡県土地家屋調査士会

令和 6 年 5 月 1 4 日

九州地区土地政策推進連携協議会 殿

福岡県土地家屋調査士会

所有者不明土地に対する取り組み状況等の紹介

所有者不明土地に対する当会の対応についてご紹介致します

◎所有者不明土地について、福岡法務局からの要請に応じて「所有者等探索委員」の推薦を当会から行っております

表題部所有者不明土地とは、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地であり、当該土地が存在することにより、用地取得や民間取引の大きな阻害要因となっていることから、法務局において所有者等の探索を行い、このような土地の解消に取り組んでいて、法務局職員や法務局が任命した「所有者等探索委員」により探索作業を行っております

◎所有者不明土地に関する当会会員への周知等

年間を通じて法改正等に伴う継続的な周知や研修会を実施しており、近年においては、下記のとおり実施しております。

令和 5 年 6 月 「所有者不明土地問題」及び「相続登記申請義務化」に関する番組の放送について会員への通知

令和 5 年 6 月 国土交通省が実施する「令和 5 年度所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」の募集についての会員への通知

令和 5 年 9 月 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（相続登記等の申請義務化関係）の会員への通知

令和5年9月	所有者不明土地・建物管理制度についての研修 相続土地国庫帰属制度についての研修 (所有者不明土地の発生を予防する方策)
令和6年3月	不動産の相続登記の申請義務化に伴う対応についての会員への通知

(一社) 九州・沖縄不動産鑑定士
協会連合会

『所有者不明土地等に対する取り組み状況』について

発表者 萩野和伸

(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 業務委員長

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 所有者不明土地等対応WG座長

令和6年5月30日

1. 不明地等に対する日本不動産鑑定士協会連合会の取り組み体制

事業概要

- 設立：昭和40/10/1、業者数：3117 不動産鑑定士等：9798人（令和5/1現在）
- 事業内容：
 - ①不動産鑑定評価に関する一般的相談
 - ②不動産鑑定評価制度充実のための鑑定評価理論の研究
 - ③不動産に関する実態調査、内外の参考図書、資料の収集整備
 - ④業務の進歩改善と会員の資質向上のための研修会の実施、研究成果物の出版
 - ⑤諸外国の鑑定評価団体との国際会議等による交流、外国の地価調査研究
 - ⑥国または地方公共団体の委託等を受けて行う地価の調査

所掌：日本不動産鑑定士協会連合会業務部、業務委員会

⇒ 全般的な相談等の担当窓口

連合会業務委員会内部で「所有者不明地等対応WG」を組成し、外部の受付・相談等全般的な対応のほか、内部会員に対する研修、関連業務の相談・情報発信・業務推進等を担う。九州・沖縄地区は九鑑連業務委員会が所掌。

なお、令和5年2月開催の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」の報告を踏まえ、空き家等関係も対応。

<契約・実施体制等に関する事項>

- ①契約等 …契約当事者は個々の鑑定業者が原則だが、統一的な対応が必要となることから、価格バランス等を考慮し各県鑑定士協会が関与し対応。

②実施体制…業務委員会を窓口とし、各地区土地政策推進連携協議会への積極的参加および各県鑑定士協会等との情報交換・情報共有を図る。

(業務支援) 鑑定評価基準委員会内部に地域福利増進事業対応検討WGを設置。

⇒ 所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針（令和5年3月一部改正）を作成。

(目的)

本実務指針は、所有者不明土地法第16条第3項に基づき補償金の算定を行うに当たり、土地使用権を取得して所有者不明土地を使用する場合の対価の額に相当する補償金を算定する際に、その算定の基礎となる土地価格について不動産鑑定士が鑑定評価等（鑑定評価及び価格等調査業務）を行う場合に適用する。

また、本実務指針に記載のない事項については、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」、「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」等に従って適切に対応する。

なお、本実務指針では、不動産鑑定士が地域福利増進事業に関連する業務を行う場合の参考として、近傍類地の賃借り事例を収集する業務並びに、土地使用権の取得の対価である補償金を算定する業務を行う場合の留意事項を示している。また、管理不全の建物付きの評価についても付加している。

★今後、所有者不明地等に関する不動産鑑定評価の考え方及び不動産鑑定士の活用の仕方等を内容とする講義を実施予定である。

2. 不動産鑑定士協会支援事業について

① 不動産鑑定評価紹介PR動画の公表

国土交通省が作成した専門業者PR動画では、不動産鑑定士制度の概要、業務等一般的な紹介、不動産鑑定契約のあり方、不動産鑑定士が日常業務で得られた経験・知見を活かしたアドバイザー業務、マネジメント能力を活用したランドバンクへの参画など不動産鑑定士の活用の可能性を示し、価格評価のみならずコンサルティング業務への拡充に取り組む内容となっています。

② 官民連携ガイドライン作成への協力

本ガイドラインにおいては、用地業務において連携可能な土業の紹介をはじめとして、官民連携の対象となる主な業務内容、アウトソーシング等を行う場合の留意

事項等を情報提供することを主な内容としております。

多様化する不動産業界を通して、不動産鑑定士協会としては鑑定評価に留まらず、コンサルティング業務への拡充を目指し、所有者不明土地問題に関しても他士業団体等とも連携し支援に取り組んでまいります。

③ 所有者不明土地法改正により拡充された建物付き「管理不全空き家」の土地に係る補償金算定方法の考え方の協議（国土交通省公共用地室との対応）

これまで、特定所有者不明土地を地域福利増進事業等で使用する時は、簡易な建物（平家、20㎡未満）が存する土地までしか認められなかったものを、空き家状態で管理されていないような建物「管理不全空き家」が存する土地まで対象地を拡充します。

法改正により、NPOなどの非公共事業者が地域福利増進事業者として、土地以外の建物等補償金算定を行う機会が増加することが想定されます。

改正点の対応として、管理不全空き家の判定基準、建物等の評価基準（建物の価値あり・価値なしの判定（解体除去相当の判定）、及び価値なしの場合には解体除去費用の算定等）等の考え方をまとめています。

★不動産鑑定士協会連合会HP内の地域福利増進事業に係る実務指針参照

④ 講師派遣の実施（例：関東地方整備局、北陸地方整備局）

○今後の不動産鑑定士協会支援事業について

① 所有者不明土地等に係る先進的モデル事業を活用し、地方公共団体及び専門士業団体等との協働事業による積極的な事業の推進

（対応策）

採択されたモデル事業の概要把握・先行する各専門士業・地公体・所有者不明土地対策に取り組む特定非営利活動法人、民間事業者等に対し、ヒアリングを実施し、事業活動の経緯・活動における課題等を情報収集し、得られた知見や成果等を、会員宛に情報提供するとともに、事業の推進を目指す。

「所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査とは」

（目的）

所有者不明土地法により創設された地域福利増進事業等の所有者不明土地対策に関し、NPOや民間事業者、地方公共団体等が単独もしくは連携して行っている先進的な取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援する。

支援を通じて得られた成果を公表し、全国の自治体等への取組の展開を図ることで、所有者不明土地の利用の円滑化、適正管理を促進する。

専門士業（特に不動産鑑定士）が関わるモデル事業の紹介

採択団体（令和 3 年度）のうち、不動産鑑定士が補償金算定業務を担当する事業のうち不動産鑑定士が関わる事項の1例を紹介する。

主な調査地域	分担業務	主な課題等
千葉県八千代市	補償金算定・不明土地助言及び支援	●補償金算定：所有者探索結果として今年度は休止。 補償金が市街化エリアにおける高額化が想定され、住民による補償金算定業務について支出が可能か。 ○直面した課題：所有者探索での手続き書類の作成、行政側との調整、住民との意見形成。
東京都八王子市	補償金算定	●補償金算定：算定は行っていないが、周辺地価公示による水準調査は実施した。 ○直面した課題：所有者不明土地を地域福利増進事業として実現化するまでの補償金算定額が現実の土地利用価値と乖離していることを知り、今後の課題を確認した。
新潟県南蒲原郡田上町	補償金算定	●補償金算定後1カ月以内に裁定申請書類を提出するように県より指導を受けた。土地の境界が不確定な際に補償金算定をとっていたので、境界確定後再補償金算定の依頼が必要となった。
兵庫県川西市	補償金算定	●近畿所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市、不動産鑑定士等との連携、協力、意見交換により事業がスムーズに進むようになった。
愛知県稲沢市	補償金算定	●補償金算定：鑑定士協会の紹介依頼により決定した。 ○直面した課題：鑑定費用が高額となってしまったことが想定外であった。業者の選任に時間を要した。裁定申請書のタイミングに合わせた鑑定書が必要であるので、発注の時期には留意が必要。

②依頼者向け講習会の開催（不明土地政策推進連携協議会への講師派遣等）

- 受付前段階での相談業務、予算確保のための見積、契約締結及び鑑定評価等関連業務を実施するに際しての留意すべき事項等の解説
- 地域福利増進事業に係る鑑定評価等実務指針を中心とする評価内容の解説

（参考）

先進事例「新潟県粟島浦村（事業主体：地方公共団体）」から見た実務上留意すべき

事項として「契約編」及び「鑑定評価編」より

契 約 編 ⇒ 鑑定士協会との事前協議と適切な時間管理が必要

鑑定評価編 ⇒ 鑑定評価作業段階での留意事項

- ・地域福利増進事業の使用を前提とする土地価格のあり方
- ・土地の最有効使用と契約上土地利用制限との乖離の程度の判定の考え方
- ・所有者が本来負担すべき維持管理費用の考慮等の考え方

③不動産鑑定士協会会員向け研修会の開催

不明土地等特有の実務上留意すべき事項の習得ほかスキルアップ e 研修実施

4. 鑑定士向けのスキルアップ研修会の概要（平成31年以降抜粋）

①所有者不明土地関連

内 容	開催主催
所有者不明土地問題の現状と今後の対応	静岡県・栃木県不動産鑑定士協会
所有者不明土地問題～山林から宅地まで～	愛知県不動産鑑定士協会
所有者不明土地における鑑定士の役割	東北不動産鑑定士協会連合会
所有者不明土地を地域に役立つ土地へ	北海道不動産鑑定士協会
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて	千葉県不動産鑑定士協会
所有者不明土地について（国交省における法整備と対策ほか）	富山県・京都府不動産鑑定士協会
所有者不明土地に係る民法・不動産登記法改正について	京都府不動産鑑定士協会 長野県不動産鑑定士協会

②空家等関連

内 容	開催主催
空家相談業務（熊本市）	熊本県・兵庫県不動産鑑定士協会
盛岡市の空き家の現状と課題、不動産鑑定士の関わり	岩手県不動産鑑定士協会
空家の活用について	和歌山県不動産鑑定士協会
空き家対策と土業の連携	山口県不動産鑑定士協会
尾道空家再生プロジェクト	三重県不動産鑑定士協会
事前の空き家対策～良質な住宅の普及～	静岡県不動産鑑定士協会
空き家の現状とNPO法人空き家コンシェルジュの活動	四国不動産鑑定士協会連合会
住まいを「終活」する～対症療法的な空き	愛知県不動産鑑定士協会

家対応からの転換に向けて	
空家対策法と利活用事例について	滋賀県不動産鑑定士協会
空き家対策関連業務	長崎県・宮崎県不動産鑑定士協会
空き家問題と住宅確保要配慮者への対応 ～需要と供給のアンバランスさ～	滋賀県不動産鑑定士協会
国土交通省の空き家関連予算から見る空き 家対策の現状	愛媛県不動産鑑定士協会
まちづくりにおける空き家再生のあり方(地 域間連携及びコミュニティとの関係構築)	愛知県不動産鑑定士協会
民法改正と空地・空家対策について	山梨県・栃木県不動産鑑定士協会

最後に

国土交通省が定める地域福利増進事業ガイドラインでは、補償金の算定の基礎となる土地価格のほか、改正で加わった管理不全空き家の考え方、借賃相当額の算定、補償金額そのものの算定、その他関連相談業務についても、不動産鑑定士を活用することが想定されております。

不動産鑑定士協会としては、鑑定評価のみならず有効活用、その他不動産全般に係る相談業務等についても事業者様（地方公共団体・自治会・NPO団体等）・協力団体等と連携して対応してまいりますので、下記の各県不動産鑑定士協会及び不動産鑑定士協会連合会まで、お気軽にご相談下さい。

鑑定士協会名称	住所	電話番号	FAX番号
一般社団法人九州・沖縄 不動産鑑定士協会連合会	福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8F	092-283-6277	092-283-6288
公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会	福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8F	092-283-6255	092-283-6256
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会	佐賀市神野東4-7-24 江頭ビル2F	0952-97-6958	0952-97-6959
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会	長崎市興善町4-6 田都ビル3F	095-822-3471	095-822-7992
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会	熊本市中央区水前寺6-5-19	096-385-5020	096-385-0165
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会	大分市中島西1-2-24 日宝グランディ中島203	097-534-9377	097-534-9399
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会	宮崎市旭1-7-12 エスポワール宮崎県庁通り203	0985-29-3389	0985-29-3392
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会	鹿児島市鴨池新町6-5 前田ビル4F	099-206-4849	099-258-0389
公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会	那覇市久米2-16-19	098-867-6275	098-869-9181
公益社団法人日本不動産鑑定 士協会連合会（業務部）	東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TITビル9F	03-3434-2301	03-3436-6450

ご清聴、ありがとうございました。

(一社) 日本補償コンサルタント協会
九州支部

社会資本整備を支える 補償コンサルタント

令和5年度

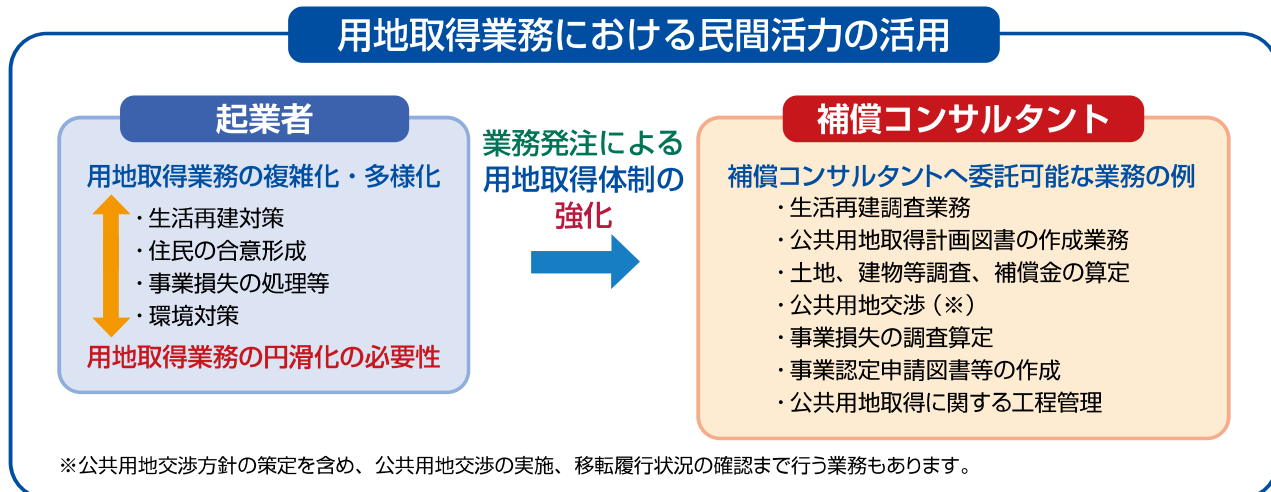


一般社団法人 日本補償コンサルタント協会
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

用地取得と補償コンサルタントの役割

公共事業を中心とする社会資本整備を計画どおりに実施するには、まず、事業用地の取得等を計画的に行う必要がありますが、このための業務がスムーズに行われるためには、豊富な経験と専門的な能力を駆使して業務を遂行することが重要です。

補償コンサルタントは、公共公益事業等の起業者から用地補償業務を受託又は請け負い、起業者の用地取得等をサポートする業種です。「公共事業コスト構造改革プログラム(平成20年:政府プログラム)」においては、事業のスピードアップのための用地・補償の円滑化の具体的施策として「用地取得業務で外部の専門家を幅広く活用」とされています。



補償コンサルタント登録制度

公共事業に必要な土地等の取得又は使用に伴う補償業務を行う補償コンサルタントが、一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度です。

登録にあたって、財政状況、補償業務経歴等についての審査を受けることにより、信用が担保され、また、登録部門に専任の補償業務管理者が置かれることにより、適正な補償が確保されることとなります。

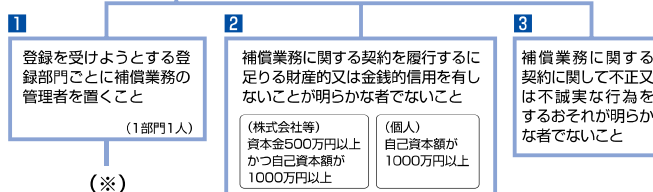
補償コンサルタント業の登録【国土交通省】

補償コンサルタント登録規程

(昭和59年9月21日建設省告示第1341号)

【登録規定】

登録の要件



(※) 管理者の実務経験年数等について詳細に規定されています。詳細は、当協会のホームページをご確認ください。

<https://www.jcca-net.or.jp>

登録の部門

補償コンサルタント登録規程では、8部門について登録を受けることができますこととされています。

また、(一社)日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士の資格はこの8部門に対応しており、資格取得者は一定の要件を満たすことにより、部門ごとの補償業務管理者となることができます。

令和5年3月末現在で2,426社の補償コンサルタントが述べ6,254部門での登録を受けています。

部門別登録数

土地調査部門	1,850	
土地評価部門	248	
物件部門	1,553	
機械工作物部門	379	
営業補償・特殊補償部門	706	
事業損失部門	925	
補償関連部門	377	
総合補償部門	216	
計	6,254	(令和5年3月末現在)

補償コンサルタントの登録部門別の業務内容

補償コンサルタント 登録部門

土地調査部門

補償コンサルタント 登録部門の業務内容

- 土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在等に関する調査、土地境界確認等の業務



補償コンサルタント 登録部門の業務内容

- 営業補償に関する調査及び補償金算定業務
- 漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務



補償コンサルタント 登録部門

営業補償・ 特殊補償部門

土地評価部門

- 土地の評価のための同一状況地域の区分、土地に関する補償金算定業務等
- 残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務



- 事業損失に関する調査及び費用負担の算定業務

※事業損失とは、事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる損害等をいいます。



事業損失部門

物件部門

- 木造建物、一般工作物、立木等に関する調査及び補償金算定業務
- 木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物等に関する調査及び補償金算定業務



- 意向調査、生活再建調査その他これらに関する調査業務
- 補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
- 事業認定申請図書等の作成業務

※意向調査とは、事業に対する地域住民の意向に関する調査をいいます。

※生活再建調査とは、公共事業の施行に伴い請じられる生活再建のための措置に関する調査をいいます。

※事業認定申請図書等の作成とは、起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための相談用資料の作成、事業認定庁との事前相談の完了に伴う本申請図書等の作成及び裁決申請図書作成等をいいます。

補償関連部門



機械工作物部門

- 機械工作物に関する調査及び補償金算定業務



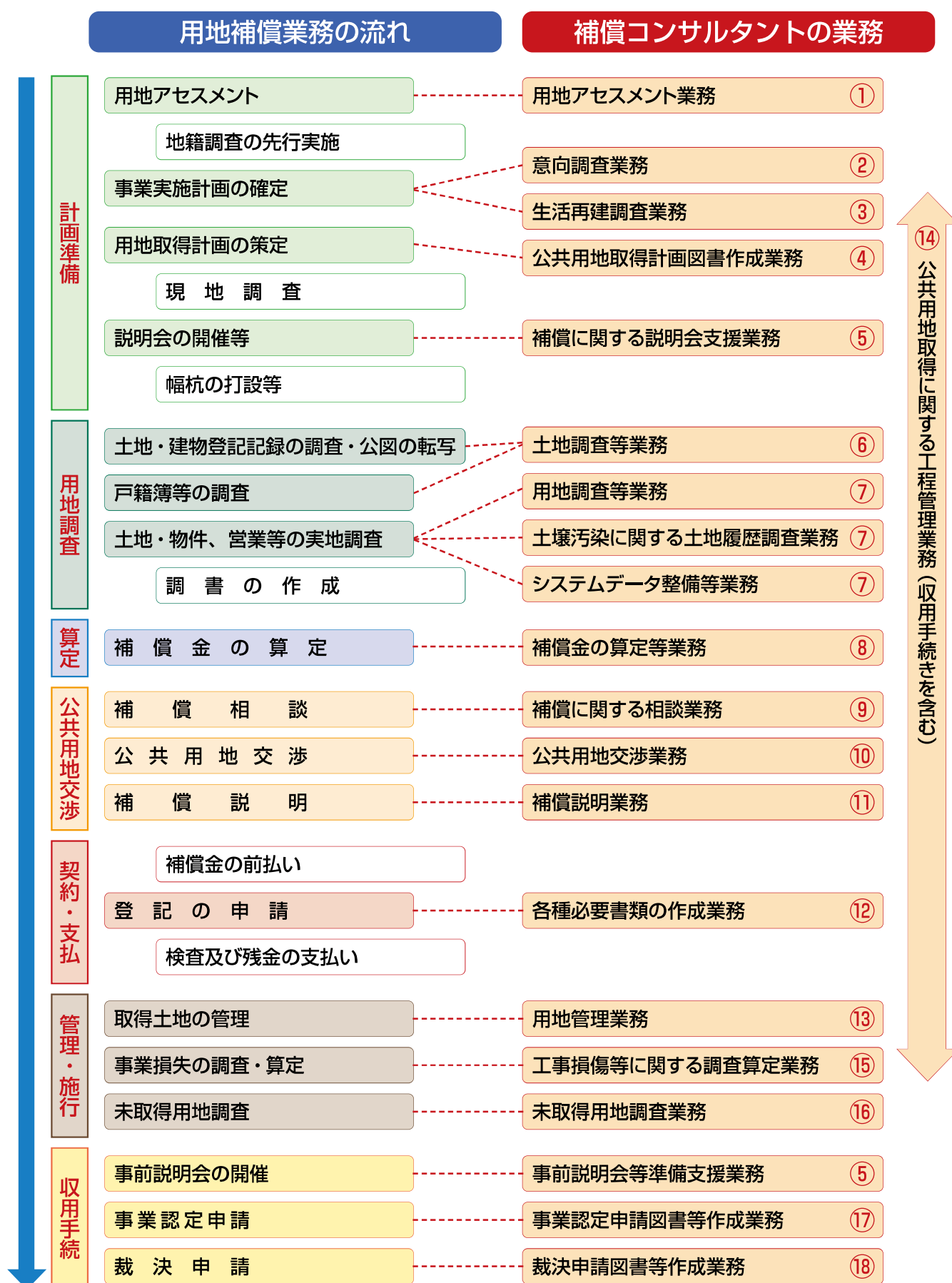
- 公共用地取得計画図書の作成業務
- 公共用地取得に関する工程管理業務
- 補償に関する相談業務
- 関係住民等に対する補償方針に関する説明業務
- 公共用地交渉業務

※公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいいます。

総合補償部門



用地補償業務の流れと補償コンサルタントの業務



① 用地アセスメント業務 総合補償部門

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の輻輳状況、地籍調査の実施状況や着手見込など、用地取得におけるリスク情報の収集を行います。

② 意向調査業務 補償関連部門

その事業の規模、内容等から地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

③ 生活再建調査業務 補償関連部門

ダム事業等大規模な公共事業の施行に伴い生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、関係者の生活再建のため、生活再建に関する先例調査又は関係者の意向等について調査を行います。

④ 公共用地取得計画図書の作成業務 総合補償部門

用地取得におけるリスク情報に対する解決方法、事業期間を踏まえた用地補償費概算予算、用地取得に要する期間、執行体制等に係る参考図書の作成を行います。

⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務 総合補償部門

計画や補償の方針等を関係者及び地域の住民に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明等を行います。

⑥ 土地調査等業務 土地調査部門

用地調査の基本となる土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿等の調査により、権利者の確定を行います。



⑦ 用地調査等業務 物件部門

①補償の対象となる建物等の物件、②営業その他通常生ずる損失に関する事項について、適正な補償を行うため、現地において正確な調査を行います。

また、補償関連事項として、③消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、④大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、⑤取得する土地等の土壌汚染に関する土地利用履歴調査等の業務を行います。

補償金額の

⑧ 算定等業務 土地評価部門

補償金額の算定に関する業務には、①標準地から比準し各画地の評点を求める業務、②移転工法案を検討する業務、③建物等物件及び営業その他通常生ずる損失の補償額算定業務、④時間の経過に伴う再算定の業務、⑤成果品の精度監理に関する業務等があります。

※ 用地関係資料作成整理等業務

用地業務は、発注の予定価格の積算、発注業務の監督、成果品の審査、諸資料の作成、補償説明等多岐にわたります。これらの業務の全般について技術的な補助業務を行います。

⑨ 補償に関する相談業務 総合補償部門

相談所（インフォメーションセンターを含む）の設置、事業に関する情報の発信、苦情等の受付、補償相談対応等を行います。

⑩ 公共用地交渉業務 総合補償部門

関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどを行います。

⑪ 補償説明業務 補償関連部門

関係者に対して、調査・算定等に関する補償内容の説明を行います。

⑫ 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

⑬ 用地管理業務

取得した用地が、不法に占拠されたり、ゴミを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務 総合補償部門

計画された用地取得期間内に用地取得が完了するように、収用手続きへの適時適切な移行も視野に入れ、公共用地取得計画図書の作成業務から公共用地交渉の妥結、土地の引き渡しまでの間の各業務の進捗状況等の管理を行います。

⑮ 工損等の調査算定業務 事業損失部門

事業の施行により、第三者に日陰、テレビ電波障害、水枯れ、地盤変動等の損害を与えることがあり、これらの因果関係の調査や損害額算定のための事前調査及び事後調査を行い費用負担額を算定します。

また、費用負担内容について、関係人に説明を行います。

⑯ 未取得等用地調査業務

道路・河川等の供用開始後であるにもかかわらず、所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあります。その原因と事後処理について調査検討を行います。

⑰ 事業認定申請図書等の作成業務

⑱ 裁決申請図書等の作成業務 補償関連部門

任意で用地取得が困難なときは、土地収用法の手続きに移行することとなります。

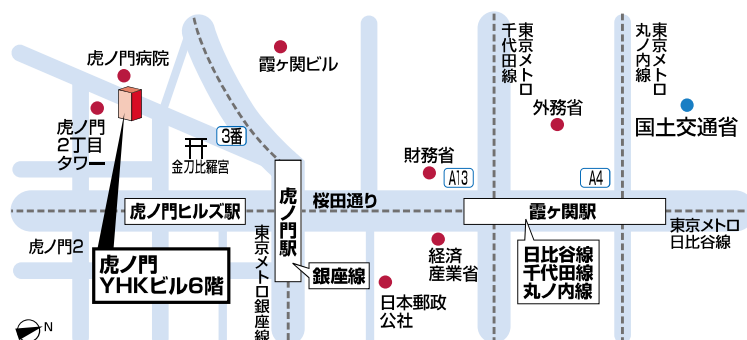
収用手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。



一般社団法人 **日本補償コンサルタント協会**
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION

本 部	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 総 務 部 TEL 03 (3591) 6618 試験事業部・研修事業部 TEL 03 (3591) 7711 登 録 支 援 部 TEL 03 (3591) 6699 C P D 事 務 局 TEL 03 (6257) 3061 業 務 部・企 画 部 TEL 03 (6257) 3062 https://www.jcca-net.or.jp FAX 03 (3591) 6607
北海道支部	〒060-0002 札幌市中央区北二条西2-29-1 (札幌ウイングビル4階) TEL 011 (232) 3738 FAX 011 (232) 3728 https://jcca-hokkaido.jp
東 北 支 部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-3-9 (第6広瀬ビル7階) TEL 022 (261) 1935 FAX 022 (261) 4558 https://tohoku.jcca-net.or.jp
関 東 支 部	〒110-0005 東京都台東区上野3-17-9 (タイムビル2 4階) TEL 03 (5818) 7221 FAX 03 (5818) 7224 https://www.kanto-jcca.com
北 陸 支 部	〒950-0087 新潟市中央区東大通1-1-15 (東大通ビル6階) TEL 025 (241) 8303 FAX 025 (247) 2700 https://hokuriku.jcca-net.or.jp
中 部 支 部	〒460-0008 名古屋市中区栄4-3-26 (昭和ビル612号) TEL 052 (241) 9779 FAX 052 (252) 5359 https://chubu.jcca-net.or.jp
近 畿 支 部	〒540-0026 大阪市中央区内本町1-2-6 (パナシアビル4階) TEL 06 (6949) 0805 FAX 06 (6949) 0816 https://jcc-kinki.jp
中 国 支 部	〒730-0012 広島市中区上八丁堀3-6 (第2ウエノヤビル6階) TEL 082 (224) 5970 FAX 082 (224) 5971 https://chugoku.jcca-net.or.jp
四 国 支 部	〒760-0066 高松市福岡町3-11-22 (建設クリエイティブビル4階) TEL 087 (822) 7265 FAX 087 (822) 8350 https://shikoku.jcca-net.or.jp
九 州 支 部	〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街5-11 (第13泰平ビル10階) TEL 092 (471) 8808 FAX 092 (471) 6797 https://www.jcca-k.jp
沖 縄 支 部	〒900-0021 那覇市泉崎1-13-8 (ハーモニー泉崎ビル2階) TEL 098 (869) 8570 FAX 098 (869) 4044 https://jcca-okinawa.jp

本部事務局略図



(一社) 日本補償コンサルタント協会 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 TEL 03 (3591) 6618



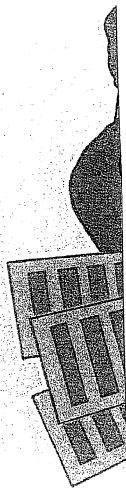
協会本部HP



支部リンクページ

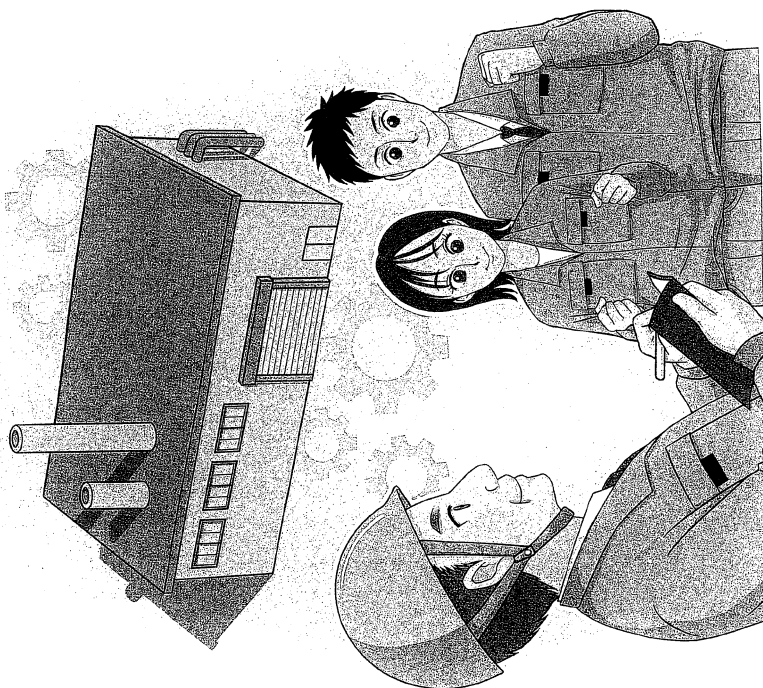
補償コンサルタント

土地調査部門・土地評価部門



補償コンサルタント

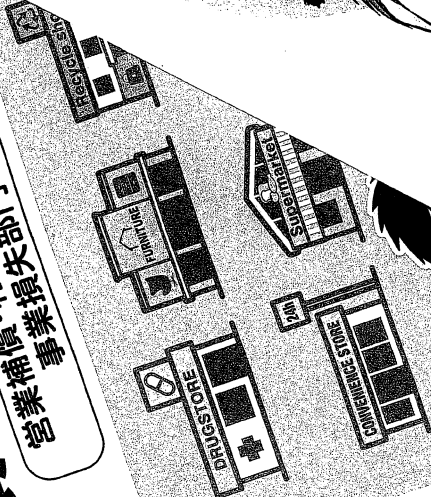
物件部門・機械工作物部門



一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

補償コンサルタント

営業補償・特殊補償部門
事業損失部門



補償コンサルタント



とこ...
...か...
...する...

大丈夫!!

最近、最近の色々な分野から
「土地所有者関連問題」を
取得することがある仕組み
が生まれているんだ。

補償

心!!

よし！
相続関係説明図に調査表、戸籍簿や
住民票の収集・整理も正確にできるね。
法定相続人の調査完了だ！
よく頑張ったね！

一般社団法人 日本補償



土地調査では、
いろいろな土地の
所有者や境界を
正確に調査して

そして、この土地の

○所有者不明土地問題に関する相談は、下記の担当
窓口にご相談下さい。

(例) 用地業務に伴う多数共有地、未登記土地、不在者・相続人不存在
等の対応など

九州地区土地政策推進連携協議会

〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2丁目10番7号
福岡第2合同庁舎（9F）

事務局 九州地方整備局用地部用地企画課内
TEL (092)476-3541（直通）

