

九州地区所有者不明土地連携協議会

第3回通常総会

- 日時
令和2年9月4日(金)
～9月11日(金)
- 場所
メール会議

九州地区所有者不明土地連携協議会第3回通常総会 次 第

1. 令和元年度活動結果報告
2. 令和2年度活動計画（案）について
3. 協議会規約の改正について
4. 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について
5. 協力団体からの報告・意見表明等について
6. 九州地方整備局における自治体支援等について

基調講演（資料配付のみ）

演 題「改正土地基本法と今後の土地政策について」

※令和2年3月土地基本法改正に伴う土地基本方針策定の概要

議 題（1）

令和元年度活動報告

令和元年度活動報告

各会議・説明会等関係

1) 第2回通常総会

日 時 令和元年7月19日(金) 13:30~15:10
場 所 「ホテル熊本テルサ」(熊本市中央区水前寺公園28-51)
議 題

1. 平成30年度活動結果報告
2. 令和元年度活動計画(案)について
3. 協議会規約の改正について
4. 法務局における表題部所有者不明土地の解消作業について
5. 九州地方整備局における自治体支援等について
6. 各協力団体からの報告・意見表明等

出席者 120名

2) 基調講演

日 時 令和元年7月19日(金) 15:30~16:30
場 所 「ホテル熊本テルサ」(熊本市中央区水前寺公園28-51)
講演者 弁護士法人 リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏
「所有者不明土地問題の解決にむけて～弁護士の視点から」
出席者 150名

3) 幹事会

[第1回]

日 時 平成31年4月15日(月) 15:30~17:00
場 所 「福岡第二合同庁舎共用第二・三会議室」
福岡市博多区博多駅東2-10-7
議 題 ①平成30年度活動報告について
②平成31年度活動計画(案)について
③その他

[第2回]

日 時 令和元年6月7日
場 所 「福岡県吉塚合同庁舎8階 801会議室」
福岡市博多区吉塚本町13番50号
議 題 ①令和元年度活動計画(案)について
②所有者不明土地に関する取り組み等の紹介について(協力団体)
③その他

[第3回]

日 時 令和元年10月18日(金) 15:00~16:30
場 所 「福岡県吉塚合同庁舎801会議室」
福岡市博多区吉塚本町13番50号
議 題 ①令和元年度上半期活動報告について
②令和元年度講習会について
③その他

[第4回]

日 時 令和2年3月6日(金) ~13日(金)
場 所 メール会議
議 題 ①令和元年度下半期活動報告について
②令和2年度活動計画(案)について
③その他

4) 所有者不明土地法に関する説明会

[南部地区]

日 時 令和元年5月23日(木) 14:00~16:00
場 所 「かごしま県民交流センター中ホール」
鹿児島市山下町14-50
説 明 者 国土交通省土地・建設産業局企画課
出 席 者 100名

[北部地区]

日 時 令和元年5月24日(金) 13:30~15:30
場 所 「福岡県吉塚合同庁舎803会議室」
福岡市博多区吉塚本町13-50
説 明 者 国土交通省土地・建設産業局企画課
出 席 者 230名

5) 講習会

[福岡地区]

日 時 令和元年12月6日(金) 13:20~16:30
場 所 「福岡県吉塚合同庁舎803会議室」
福岡市博多区吉塚本町13-50
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(福岡県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(福岡法務局)
出 席 者 133名

[佐賀地区]

日 時 令和2年1月31日(金) 13:20~16:30
場 所 「佐賀県庁新館大会議室」
佐賀市佐賀市城内1丁目1-59
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(佐賀県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(佐賀地方法務局)
出 席 者 100名

[長崎地区]

日 時 令和2年1月15日(水) 13:20~16:30
場 所 「長崎県庁行政棟大会議室B」
長崎市尾上町3番1号
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(長崎県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(福岡法務局)
出 席 者 62名

[熊本地区]

日 時 令和元年10月31日(木) 13:20~16:30
場 所 「熊本県庁行政棟本館1002会議室」
熊本市中央区水前寺6丁目18番1号
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(熊本県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(熊本地方法務局)
出 席 者 79名

[大分地区]

日 時 令和2年1月22日(水) 13:20~16:30
場 所 「大分県庁新館会議室」
大分市大手町3丁目1番1号
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(大分県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(大分地方法務局)
出 席 者 85名

[宮崎地区]

日 時 令和2年1月28日(火) 13:20~16:30
場 所 「宮崎県企業局県電ホール」
宮崎市旭1丁目2番2号
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(宮崎県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(福岡法務局)
出 席 者 75名

[鹿児島地区]

日 時 令和元年11月20日(水) 13:20~16:30
場 所 「かごしま県民交流センター東棟大研修室第3」
鹿児島市山下町14-50
講 義 内 容 ①ガイダンス(九州地方整備局)
②土地所有者等の探索について(鹿児島県司法書士会)
③法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組
(鹿児島地方法務局)
出 席 者 78名

取組関係

1) 相談体制の構築

電話連絡後、相談内容をメール又は面談により受け付け、必要に応じて本省への照会を行い回答を実施。

※本省照会事項は、個別性が強い案件を除き、「協議会だより」に掲載

2) 市町村の用地業務の状況、支援ニーズ、意向等の把握・分析

「所有者不明土地の土地所有者等の探索等に関するニーズ調査」の実施

調査期間 令和元年7月11日～8月2日

調査対象 全国の全市町村

※国土交通省土地・建設産業局と各協議会が合同で全国の全市町村を対象に調査を依頼。

3) 所有者不明土地法に関する施策・取組の情報共有

総会及び講習会において、「①表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」及び「②地域福利増進事業等を支援するモデル調査の実施」について情報提供。

上記「②」については、採択案件、追加募集等の情報をメールにて随時情報提供。

4) 所有者不明土地問題の解決に向けた取組状況の情報共有

※解決に至った優良事例等があった場合は、総会等において情報提供を行う。

5) 情報発信及び構成員間の情報共有

①広報：総会、講演会開催時の記者発表（令和元年7月12日）

②機関紙（協議会だより）発行：創刊号（令和元年7月17日発刊）

第2号（令和元年11月28日発刊）

議 題（２）

令和２年度活動計画（案）について

(1) 令和2年度活動計画(案)

1) 第3回通常総会

日	時	令和2年9月4日(金)～9月11日(金)
場	所	メール会議
議	題	①令和元年度活動報告 ②令和2年度活動計画(案)について ③協議会規約の改正について ④法務局における表題部所有者不明土地の問題解消作業について ⑤九州地方整備局における自治体支援等について ⑥各協力団体からの報告・意見表明等について

総会の持ち回り開催について

総会は、規約により年1回の開催となっておりますが開催場所は特に定められていません。公共交通機関の利便性を考慮すると福岡市周辺での開催が適当とも考えられますが、持ち回りにすることにより、開催県の市町村は総会に参加しやすくなること、開催県における啓発活動に資する等の理由から、当分の間、各県(政令市も含む)持ち回り開催とする。

開催場所については、各県(福岡県を除く)・政令市の持ち回り開催とし、①群(北部九州)と②群(南部九州)において交互に開催する。

①群(佐賀県、長崎県、福岡市、北九州市)

②群(熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本市)

なお、福岡県については、用地対策連絡会の通常総会を毎年開催していること及び、福岡県内では福岡市、北九州市においても開催されることから、持ち回り開催当番から除外する。

2) 幹事会

[第1回]

日	時	令和2年4月17日(金)～24日(金)
場	所	メール会議
議	題	①令和元年度活動報告 ②令和2年度活動計画(案)について ③その他

[第2回]

日	時	令和2年6月5日(金)～12日(金)
場	所	メール会議
議	題	①令和2年度活動計画(案)について ②その他

[第3回]

予 定 日 時 令和2年10月23日(金) 15:00～16:30
予 定 場 所 「福岡第二合同庁舎共用会議室」
福岡市博多区博多駅東2-10-7
予 定 議 題 ①令和2年度上半期活動報告について
②その他

[第4回]

予 定 日 時 令和3年3月5日(金) 15:00～16:30
予 定 場 所 「福岡第二合同庁舎共用会議室」
福岡市博多区博多駅東2-10-7
予 定 議 題 ①令和2年度下半期活動報告について
②令和3年度活動計画(案)
③その他

3) 講演会

1 目的

所有者不明土地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 講演内容

<講演テーマ>

1. 改正土地基本法と今後の土地政策について(国土交通本省)
(※土地基本法改正R2.3.31)

4) 講習会

1 目的

構成員等（主に市町村職員）に対して所有者探索の方法や所有者が不明の場合の解決策などの知識を付与し、当該職員の資質の向上を図る。

2 参加対象者

構成員・準構成員

3 時期

令和2年10月～令和3年2月

4 場所

各県1箇所で開催する

福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

なお、各県において既に実施されている研修会等と併せて実施することも可

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、各構成員・協力団体と調整のうえ設定する。

講師は、協議会構成員等が分担を基本としていますが、今回は事務局として以下を提案致します。

<講義のテーマ>

・「（仮）権利者探索から用地取得交渉の実務的手法」

6 予算措置

講師謝金、講師旅費、資料印刷費は国土交通省において措置

（会場借上料は措置されていないため、無償で使用できる県・市等の会議室の措置をお願いいたします。）

令和2年度九州地区所有者不明土地連携協議会 活動計画（案）

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
会 議	幹事会	第1回 4/17 メール会議		第2回 6/5 メール会議				第3回 10/23 (福岡市)					第4回 3/5 (福岡市)	
	通常総会						9/4 メール会議							各県持ち回り開催（①群→②群） ①佐賀県、長崎県、福岡市、北九州市 ②熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本市
講演会等	講演会						9/4 メール会議							
	講習会													講師は、協議会構成員等が分担 各県1回
										各県毎（10月～2月）				

議 題（３）

協議会規約の改正について

別添

所有者不明土地連絡協議会規約改正案（新旧対照表）

※赤字部分は改正部分

〔今回改正案〕 令和2年9月11日改正予定

〔制 定〕 平成31年1月30日第1回総会決議

新	旧
<p>(名称) 第1条 本会は、九州地区所有者不明土地連携協議会と称する。</p> <p>(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り、地方公共団体が行う所有者不明土地を含む事業用地の取得又は使用に係る業務(以下「用地業務」という。))について、関係する者が連携することにより、もって所有者不明土地問題の解消及び用地業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。</p> <p>(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 二 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有 三 地方公共団体の用地業務の円滑な遂行のための支援 四 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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(名称) 第1条 本会は、九州地区所有者不明土地連携協議会と称する。</p> <p>(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り、地方公共団体が行う所有者不明土地を含む事業用地の取得又は使用に係る業務(以下「用地業務」という。))について、関係する者が連携することにより、もって所有者不明土地問題の解消及び用地業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。</p> <p>(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 二 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有 三 地方公共団体の用地業務の円滑な遂行のための支援 四 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</p> <p>(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。 1 準構成員は、総会で参加を認められた者とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

- 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調整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2年9月11日から適用する。(別表1・別表2関係)

(別表1)(抜粋)

九州電力送配電株式会社 (名称変更)

KDDI株式会社運用本部西日本テクニカルセンター (名称変更)

林野庁九州森林管理局鹿児島森林管理署 (名称変更)

長崎県土地開発公社 (削除)

- 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調整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、令和〇年〇月〇日から施行する。(別表1・別表2関係)

(別表1)(抜粋)

九州電力株式会社

KDDI株式会社 au 建設本部福岡エンジニアリングセンター

林野庁熊本森林管理局鹿児島森林管理署

長崎県土地開発公社

所有者不明土地問題に係る
各種施策の進捗状況等について

所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

九州地区所有者不明土地連携協議会第3回通常総会

福岡法務局

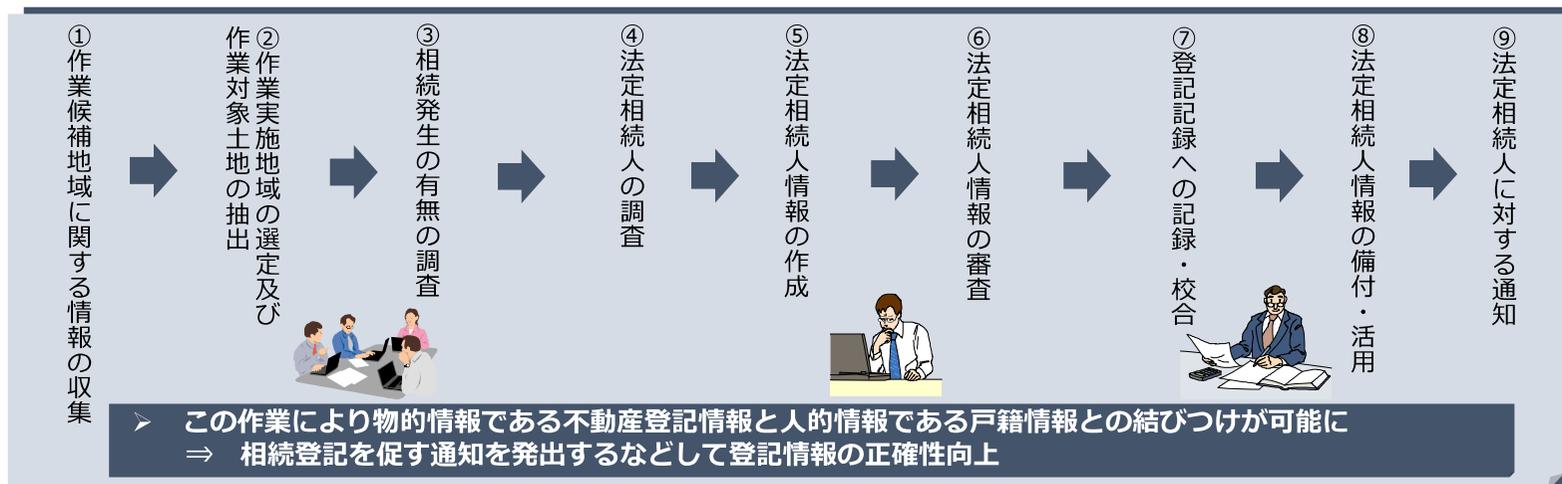
所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

1 長期相続登記等未了土地解消作業

□ 解消作業の概略

- ア 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域の選定
- イ 長期間相続登記等が未了の土地の洗い出し
- ウ 調査対象土地の登記情報と戸除籍を突き合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人情報（法定相続人の一覧図）を作成
- エ イ及びウを登記官が審査し、法定相続人情報等を登記簿の一部として登記所に保管するとともに、長期相続登記未了である旨を登記記録に記録
- オ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出

□ 解消作業の具体的な流れ



所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

1 長期相続登記等未了土地解消作業

□ 解消作業の進捗状況（福岡法務局ブロック管内・那覇局を除く）

(1) 平成30年度開始分

局名	令和2年7月末現在	
	調査を実施した筆数	付記登記を終えた筆数
福岡	2,338筆	2,687筆
佐賀	2,405筆	1,707筆
長崎	2,766筆	2,074筆
大分	1,872筆	1,909筆
熊本	711筆	1,889筆
鹿児島	2,020筆	1,498筆
宮崎	1,491筆	3,135筆
計	13,603筆	14,899筆

(2) 令和元年度開始分

局名	令和2年7月末現在	
	調査を実施した筆数	付記登記を終えた筆数
福岡	8,866筆	7筆
佐賀	3,097筆	275筆
長崎	2,423筆	287筆
大分	2,801筆	885筆
熊本	3,421筆	146筆
鹿児島	2,427筆	145筆
宮崎	3,827筆	1,792筆
計	26,862筆	3,537筆

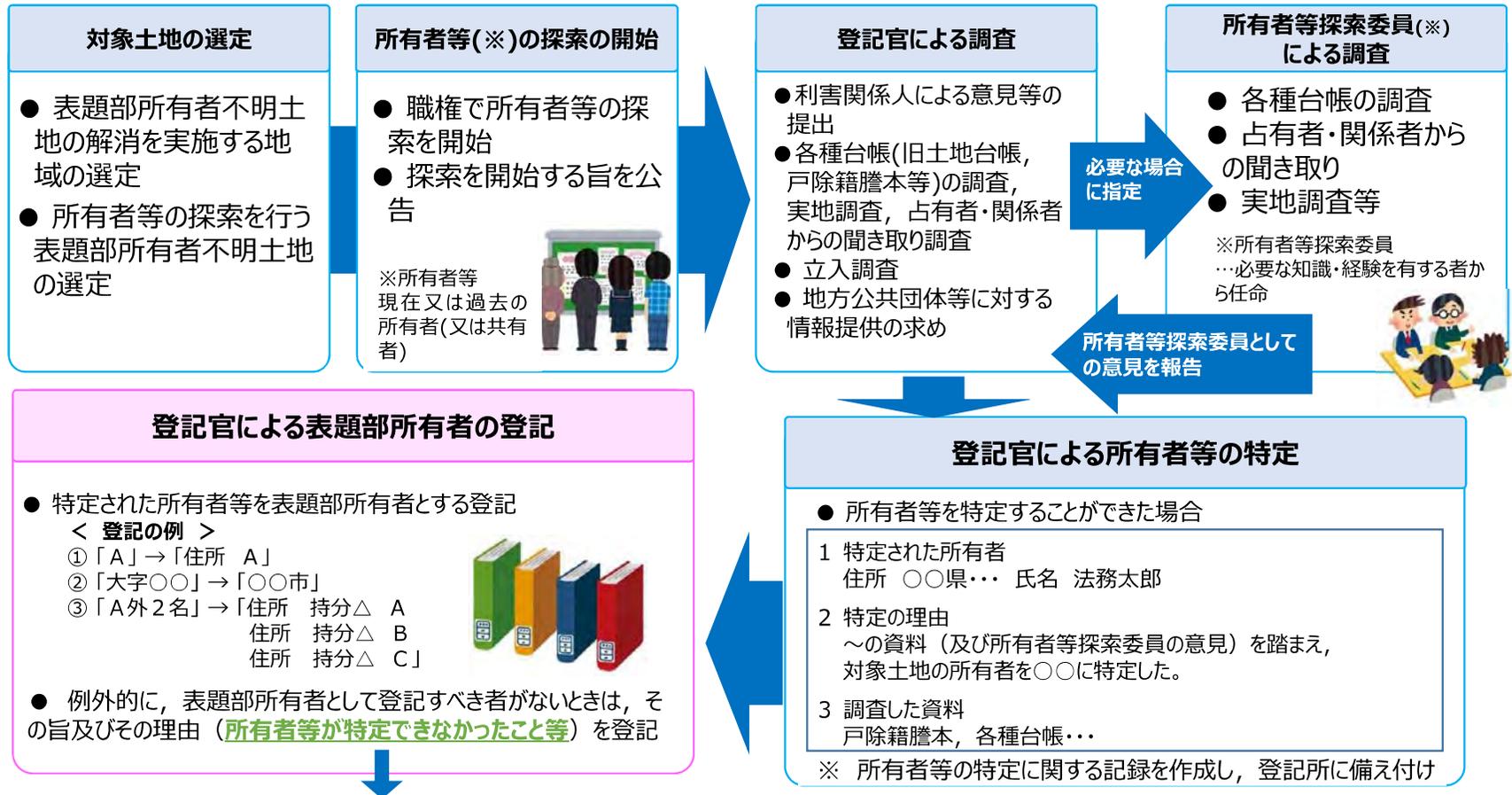
※「付記登記を終えた筆数」は延べ筆数

◎被災地の市町村からは、実際の災害復旧事業等のため、法定相続人情報を活用した相続登記が行えたとの報告が寄せられています。

所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

2 表題部所有者不明土地解消作業

□ 解消作業の手続の流れ



※ 所有者等の探索を行った結果, 所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地(所有者等特定不能土地)については, 裁判所の選任した管理者による管理を可能とする(令和2年11月1日施行)

所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

2 表題部所有者不明土地解消作業

□ 解消作業（令和元年度開始分）の進捗状況（福岡法務局ブロック管内・那覇局を除く）

令和2年8月1日現在

局名	総数			氏名のみの土地			字持地			記名共有地		
	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止
福岡	163	2	8	150	1	8	10	1		3		
佐賀	163			128			31			4		
長崎	167		3	146		3	15			6		
大分	163	2	9	134	1	8	20		1	9	1	
熊本	163		5	72		5	86			5		
鹿児島	163			117			20			26		
宮崎	163	1		156	1		4			3		
計	1,145	5	25	903	3	24	186	1	1	56	1	-

※氏名のみの土地・・・表題部所有者欄に氏名の記載しかなく、住所の記載がないもの

字持地・・・・・・表題部所有者欄に「大字○○」等と記載されている大字有地・字有地等

記名共有地・・・・「A外○名」等と記載され、A以外の氏名や住所の記載がないもの

※表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）のうち、登記に関する部分が令和元年11月22日に施行されたことに伴い、令和元年度作業に着手

◎令和元年度開始分に関しては、ブロック管内（那覇局を除く。）において117名の所有者等探索委員を任命し、解消作業を進めています。

協力団体からの報告・意見表明等について

(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

所有者不明土地に対する取り組み状況について

九州・沖縄不動産鑑定士協会
業務委員長 萩野和伸

1. 地域福利増進推進事業受託案件の紹介

令和元年度「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」支援対象事業 新潟県粟島浦村所在の防災空地の整備・適正管理

①事案概要

粟島浦村は新潟県北部の日本海に浮かぶ「粟島」を擁する一島一村の漁業と観光の村、山地と丘陵地がほとんどで、人口 328 人、世帯数 151 世帯（HB1）。

津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を推進するため、補償金算定のための評価依頼（土地価格の鑑定・補償金の算定）となる。現況地目：畑、駐車場 敷地面積：3画地合計約 370 m²

②業務を進めた際の発注者とのやりとり

対象となる土地は雑草が繁茂し永年放置された管理不全の所有者不明土地が多いため、権利の掌握も困難だが物件の確定、確認は通常の物件と異なり、かなり時間を要した。

村（事業者）からの打診が元年 8 月で、業務委託契約は令和 2 年 2 月となり、委託までに相当な時間を要しており、協議開始後、対象不動産の範囲が 3 回変更になるなど地域福利増進事業の検討を進めるに従い諸条件の変更が発生し、その都度見積書の提出がなされた。また、不動産鑑定業者の選任後、対象不動産の確定、鑑定評価上の条件設定等に関して、県・村（事業者）・不動産鑑定業者の三者で幾度も協議が重ねられた経緯がある。

特殊事案で村（事業者）も鑑定評価業務に不慣れなことを考慮すれば、今後対象となる事案も事業遂行上相当な時間を要することが推測される。

③発注者が留意すべき事項

- ・鑑定評価書等発行までには相当な時間を要するため、余裕をもった時間スケジュールが必要となる。

→対応策：地域福利増進事業目的の事業予定地が概ね判明した時点で、各県の不動産鑑定士協会を訪問し、必要な資料、事業内容、仕様書等の作成等の意見交換を行い、事業を進めるに当たり何を優先すべきかを確認し、スケジュール管理を行う。

・予算確保が必要となるが、依頼内容が確定しないと鑑定業者は見積書を提出できない。

→対応策：上記と同様、早い段階で不動産鑑定士協会と仕様書の作成等について事前協議を行う。

なお、当該案件は新潟県田上町所在の竹林を活かした緑地の整備という支援事業に採択された事案と共に、令和2年10月金沢で北陸地方整備局と法務局の主催で開催される所有者不明土地の講習会の中で、担当鑑定士による説明の時間が設定されています。詳細は後日、情報提供を致します。

2. 地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針（元年9月）の紹介

（目的）

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に定める地域福利増進事業において使用権が設定される土地の使用に係る補償金算定に関連する鑑定評価等を実施するうえで、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が留意すべき事項を示すことによって、地域福利増進事業の適切な実施に寄与するとともに、不動産鑑定士が行う鑑定評価等の信頼性の向上に資することを目的として作成され、不動産鑑定士はこの実務指針にない事項は、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、所有者不明土地法、地域福利増進事業ガイドライン等に従って適切に対応する。

（実務指針の概要）・・・以下、目次を掲載。

目次

I はじめに

1. 目的と背景
2. 適用範囲
3. 地域福利増進事業の概要
4. 地域福利増進事業の流れ
5. 補償金算定の考え方
6. 想定される依頼者
7. 公表・開示・提出
8. 補償金算定への不動産鑑定士の関与
9. 土地価格を求める鑑定評価等の基本的な考え方

II 鑑定評価等に係る留意点

1. 通常の公共用地の取得に伴う補償との主な相違点
2. 鑑定評価等の基本的事項
3. 対象不動産の確認
4. 評価

参考1 賃貸事例収集業務について

参考2 補償金算定支援業務について

※実務指針の詳細は日本不動産鑑定士協会連合会ホームページに掲載されています。

3. 鑑定士向けのスキルアップ研修会の実施

平成31年度以降開催された主な内部研修は下表のとおり。

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
土地所有者不明問題についての研修	栃木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

②空家等関連

内 容	開催主催
空家相談業務（熊本市）	熊本県不動産鑑定士協会
空家の総合相談（兵庫県）	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
空き家問題について	宮崎県不動産鑑定士協会
住まいを「終活」する～対症療法的な空き家対応からの転換に向けて	愛知県不動産鑑定士協会
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、借賃相当額の算定、補償金額そのものの算定についても、不動産鑑定士を活用することが想定されております。

お気軽に地元の鑑定士協会及び鑑定士協会連合会にご相談下さい。

以 上

九州地方整備局における 自治体支援等について

九州地方整備局における自治体支援等について

九州地方整備局用地部
令和2年7月

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

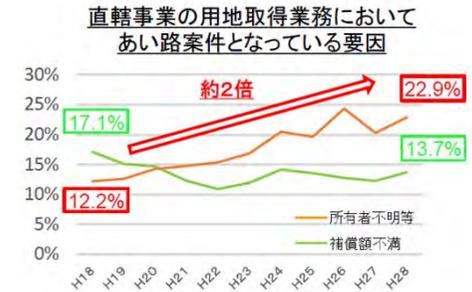
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所：約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所：**0.41%** 所有者不明土地)



経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

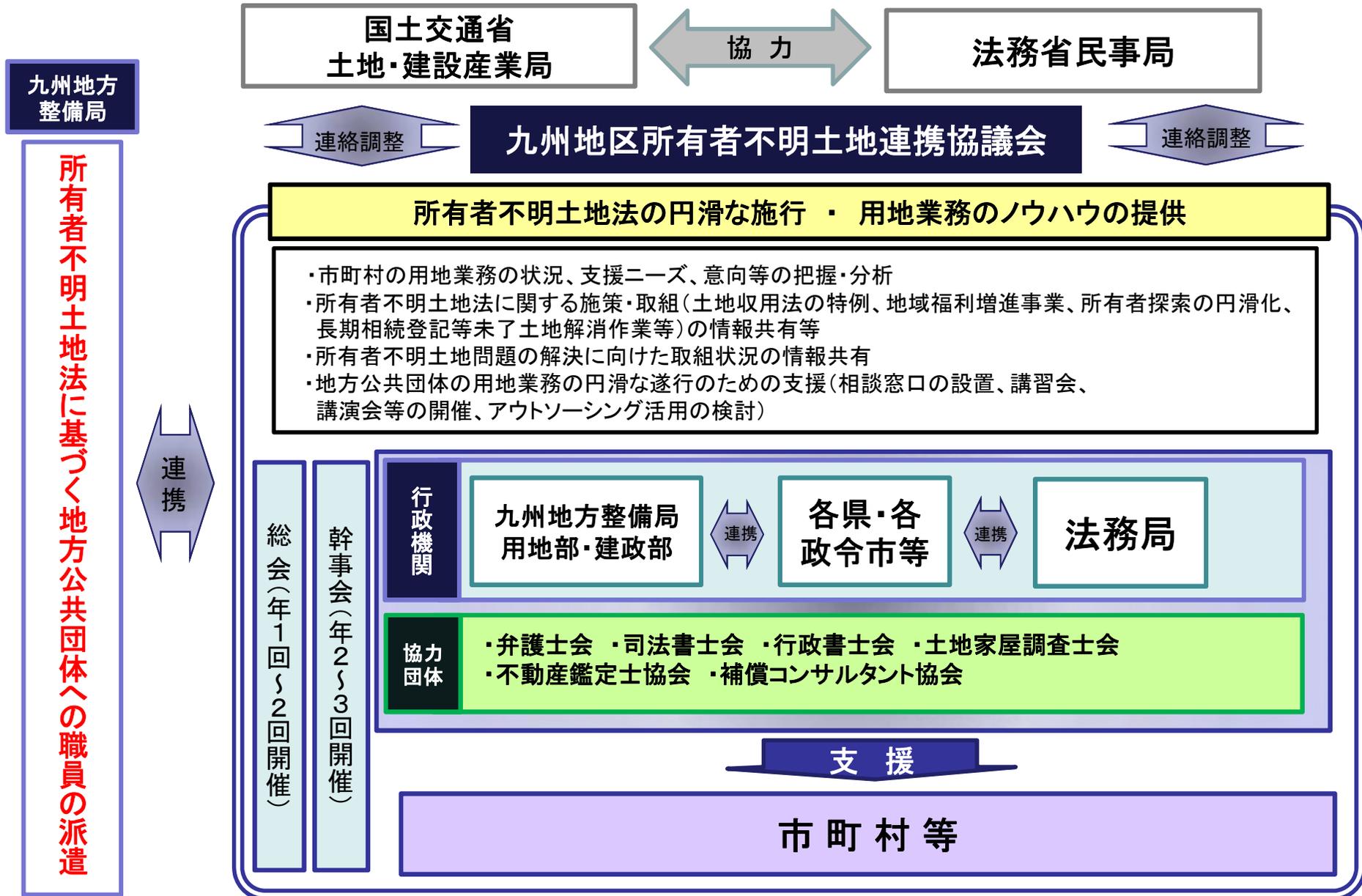
- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

九州地区所有者不明土地連携協議会 平成31年1月30日設立

構成員 整備局、法務局、九州7県、3政令市、全市町村、関係士業団体の計273機関



背景・概要

<背景>

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により所有者不明土地が全国に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員が不足が課題

<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41条>

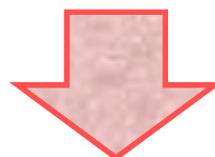
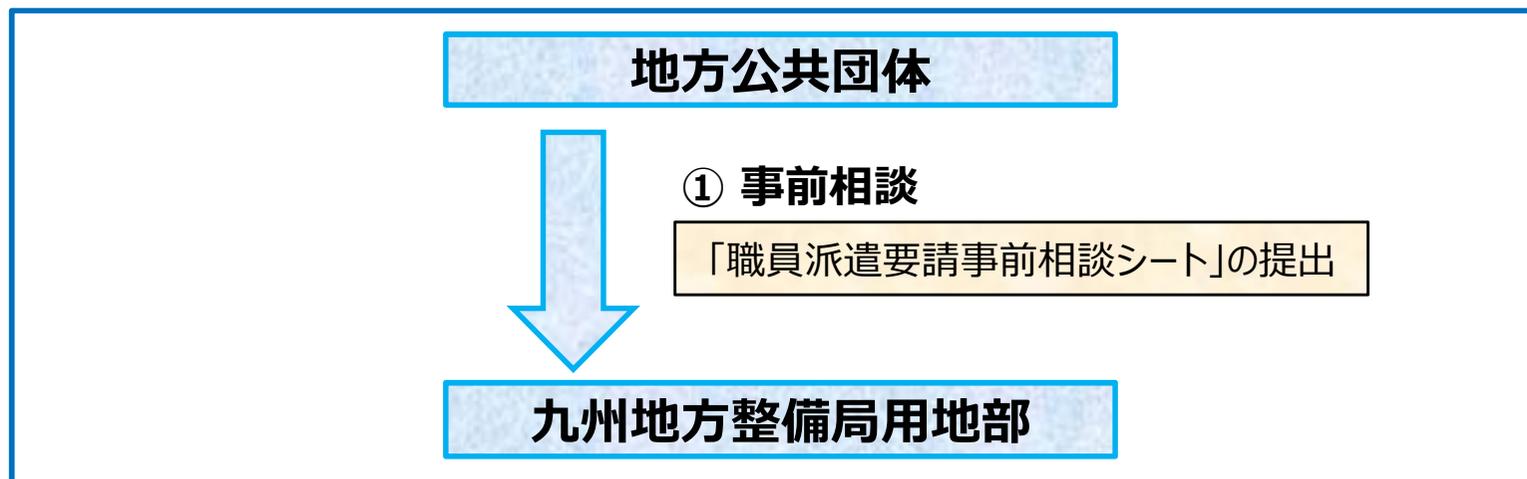
地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

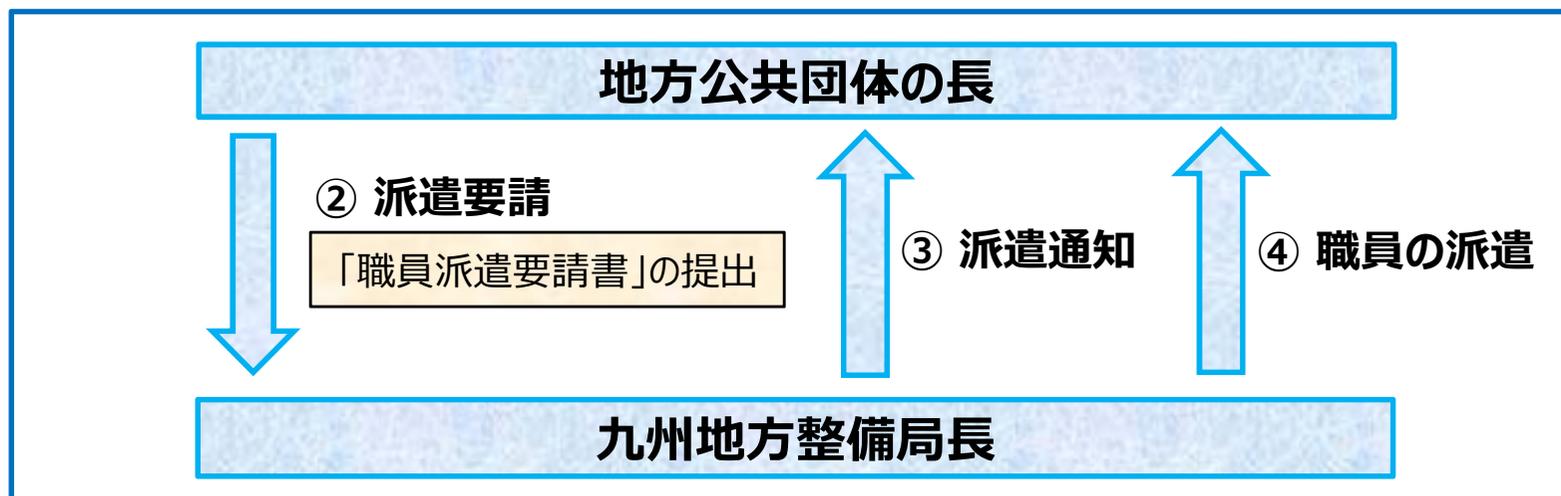
派遣手続



I 事前相談



II 派遣要請



I 事前相談

職員派遣要請事前相談シート	
依頼日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
所属	〇〇市〇〇課
担当者氏名	〇〇 〇〇
連絡先電話	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連絡先FAX	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
メールアドレス	〇〇〇〇〇@〇〇〇〇
支援要望内容	
1. 事業の概要 (記載例) 事業名：市道〇〇線改良事業(延長〇〇m) 小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業。	
2. 支援を要する内容 (記載例) 本事業用地の一筆の登記簿が「表題部のみ(氏名のみ住所なし)」であり、地元の方に聞き取り調査を行ったが、所有者等について確認がとれなかった。 本市では用地取得についてのノウハウ等がないため、上記のような場合どのような手続きを踏めばよいかご教示願いたい。	
3. 添付書類 (記載例) ①事業の概要書類：計画平面図(別添1)、字図(別添2)、用地実測図(別添3) ②全部事項証明書(別添4)	
4. 職員派遣の要望時期及び期間 平成〇〇年〇月 〇日間	
5. 備考	

II 派遣要請

職員派遣要請書	
九州地方整備局長 殿	年 月 日
都道府県知事 市町村長	Ⓜ
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41条及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第8条の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があることから、貴局に所属する職員の派遣を下記のとおり要請します。	
記	
1. 事業の種類及び内容 事業名：市道〇〇線改良事業(延長〇〇m) (小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業であり、土地収用法第3条第1号に該当)	
2. 派遣を要請する理由 上記事業の予定地内に「表題部のみ(氏名のみ住所なし)」の土地が存在し、所有者の確認の方法がとれなかったため、所有者探索の方法等について専門的な知識を習得させる必要があるため。	
3. その他職員の派遣について必要な事項 派遣を希望する時期及び期間 平成〇年〇月〇日～〇月〇日の〇日間 専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数 〇〇部〇〇課 〇人 職員派遣に係る旅費等の費用は当市が負担いたします。	
備考	
1. 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。 2. 「事業の種類」は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の別を、「事業の内容」は事業により整備する施設の種類等を記載するものとする。 3. 「派遣を要請する理由」は、土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載するものとする。 4. 「その他職員の派遣について必要な事項」は、派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数、職員派遣に係る旅費等の費用を地方公共団体が負担する旨等を記載するものとする。	

※ 支援パンフレットは、九州地方整備局のHPに掲載しています。

行政機関限り

所有者不明の土地でお困りではありませんか？

こんなときに

国に職員の派遣を
お願いしたい

所有者不明土地
についての
相談をしたい

ご利用下さい

きめ細やかな支援を行います

地方公共団体のための 所有者不明土地対策 に関する支援について

国土交通省 九州地方整備局

1 九州地方整備局 HP
トップページ

2 トップページ下部の
組織別一覧

3 関係仕様書・核算基準
主要事業の用地取得の進捗状況
地権登録に関する情報(地権調査WEBサイト)
所有者不明土地に関する情報
リンク集

用地部を
クリック

4 九州地方整備局 用地部

所有者不明土地に関する情報

九州地区所有者不明土地連携協議会

「地方公共団体のための所有者不明土地対策に関する支援について」(R1.10.01)

九州地区所有者不明土地連携協議会規約【令和元年7月19日改正】(R1.8.7)

クリック！

【事例の概要】

A市より、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があるため、所有者の探索の方法についての技術的支援を求められた。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

【経緯】

H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整を開始

H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)

H31.2.26 地方整備局より派遣通知をA市へ発出

H31.2.28 職員派遣(第1回)

H31.3.11 職員派遣(第2回)

【派遣の内容】

第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

【派遣の成果】

助言を踏まえ、現在、財産管理人の選任を経て、権限外行為許可手続を実施中

国土交通省職員派遣事例について(R1)

【事例の概要】

B市より、運動公園整備事業の事業用地に所有者の(事業認可済)運動公園整備事業において、相続人32名のうち、3名の内諾を得ておらず、また別の1名がブラジルに渡航しており行方不明であるが、裁定申請可能かどうかについて相談があった。

この案件について、事業認可による都市計画事業であるため所有者不明土地法の適用は可能となる場合があるものの、裁定の可否について予断を持って回答はできない旨伝えた。

【B市からの相談後】

B市にて、不在者財産管理人制度を用い、弁護士を不在者財産管理人として選任した上で、権限外行為許可を得て、B市と契約締結した

【事例の概要】

C市の都市計画公園事業において、登記簿上表題部のみの字持地について、用地取得の相談があった。

この案件について、ポツダム政令による市への所有権移転登記を提案した。

【C市からの相談後】

C市にて、方針を検討中。

所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援（モデル調査）

令和元年度 第1次公募採択4件（令和元年6月）

調査地域	応募主体	調査概要
千葉県 八千代市	自治会	土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態。 <u>地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所（公民館に類似する施設）の整備・適正管理を検討。</u>
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 （福祉関係）	竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、 <u>竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</u>
長野県 上田市	一般社団法人 （まちづくり関係）	市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、 <u>観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</u>
兵庫県 川西市	個人 （土地所有者）	応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、 <u>20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生。</u> 地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、 <u>当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園（公園）等の整備・適正管理を検討。</u>

令和元年度 第2次公募採択1件（令和元年8月）

調査地域	応募主体	調査概要
新潟県 粟島浦村	地方公共団体	令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、 <u>雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討。</u>

令和元年度 第3次公募採択1件（令和元年11月）

調査地域	応募主体	調査概要
山口県 山口市	地方公共団体	<u>中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて隣接する所有者不明土地について、広場の整備を検討。</u>

- 所有者不明土地対策に関し、地方公共団体やNPO、民間事業者等が単独もしくは連携して行う地域福利増進事業等の実施に係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もの。
- 取組の成果は、個人情報等を除き公表し、全国の自治体等への取組の展開を図ります。

令和2年度 第1次公募採択6件（令和2年6月）

調査地域	応募主体	調査概要
北海道 旭川市	NPO	市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討する。
千葉県 八千代市	任意団体	新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 (福祉関係)	竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討する。
兵庫県 川西市	任意団体	20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。
山口県 山口市	地方公共団体	中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討する。
福岡県 北九州市	株式会社	中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討する。

◎ 令和2年度 第2次募集期間終了 (令和2年8月21日(金))

- 管理不全土地等対策に関し、行政と民間の専門家等により構成し、地域における相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの活用等に関する 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。
- 取組の成果は公表し、全国の自治体等への展開を図ります。

支援対象6件（令和2年6月）

主な調査地域	応募団体名	調査概要
山形県 鶴岡市	特定非営利法人 つるおかランド・バンク	つるおかランド・バンクがこれまで空き家・空き地について窓口や相談会等を通して対応してきた相談内容を分析報告書として分析・整理を行う。また、相談事例のうち、成約・未成約事例を分析し、接道条件・地理的条件を踏まえた区画再編等による解決策の検討を行う。
山形県 上山市	NPO法人 かみのやまランドバンク、 山形県上山市	市の空家等対策計画においてランドバンクエリアとして位置づけがされた中心市街地の区域内において、空き家・空き地の解消に向けて、コーディネートによる区画再編を進めるための環境整備を行い、利活用に至るまでの空き地の効率的な管理手法を検証する。
千葉県 八千代市	緑が丘西自治会	管理不全土地について土地所有者の探索や適正管理、住民利用の促進及びマッチングを行う。また、土地等の不動産管理に係る収入を得る方式を検討するとともに、低未利用の不動産の管理を実施可能な組織の法人化を進める。
兵庫県 神戸市	一級建築士事務所 こと・デザイン	所有者や自治会に代わる第三者による空き地の管理・活用の実現に資する、地域密着の情報・ネットワークを備えたプラットフォーム構築に向け、空き地の権利調査や支援メニューの調査整理等を行うとともに、市の支援制度やランドバンクのあり方について検討を行う。
兵庫県 尼崎市	兵庫県	密集市街地において、空き家・空き地の寄附又は低廉売却を受け、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用を行う際の採算性や課題等を登記情報調査や区画再編シミュレーション等を行い検証し、NPOや不動産事業者等が主体となって、ランドバンクを運営していくことの実現性・継続性を検証する。
鹿児島県 奄美市	一般社団法人 しま・ひと・たから	若者が都会に出ることなどにより管理不全土地が増加している離島において、所有者探索方法の検討や、宅地建物取引士や建築家と連携した空き地の活用法の検討、空き地の相談窓口の設置や管理不全土地に関する情報の蓄積・発信を行う。

○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

九州地区所有者不明土地連携協議会

〒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

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)