

九州地区所有者不明土地連携協議会 第5回通常総会の議事概要

■開催日時 令和4年5月26日（木）13:30～15:00

■開催場所 Web会議

■式次第

1. 開会
主催者挨拶
 - ・九州地区所有者不明土地連携協議会会長
 - ・福岡法務局長
2. 令和3年度活動報告
3. 令和4年度活動計画（案）
4. 規約の改正（案）
5. 九州地方整備局からの報告
6. 福岡法務局からの報告
7. 地方公共団体からの報告
8. 各協力団体からの報告
9. 閉会

なお、議事概要についての詳細は、別紙のとおりとなります。

【問い合わせ先】

九州地区土地政策推進連携協議会事務局

（九州地方整備局用地部用地企画課内）

〒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

TEL (092)471-6331（代表）

別 紙

○出席者

- (国土交通省) 九州地方整備局用地部長、建政部長、用地調整官、用地調査官、用地補償管理官、用地企画課長、計画管理課長、用地企画課長補佐、計画管理課長補佐
- (法 務 省) 福岡法務局民事行政部長、不動産登記部門次席登記官、不動産登記部門登記官、不動産登記部門登記官
- (県) 福岡県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審議員、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、鹿児島県土木部監理課用地対策室主幹兼用地係長
- (政令指定都市) 北九州市建設局総務用地部用地管理課長、福岡市道路下水道局用地部長、熊本市都市建設局土木部土木総務課主幹
- (土地開発公社) 大分県土地開発公社土木事業部長
- (協 力 団 体) 九州弁護士会連合会事務局長、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業務部理事、(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会業務委員長、(一社)日本補償コンサルタント協会九州支部長、福岡県行政書士協会委員長、(一社)日本国土調査測量協会九州地区事業委員会執行役員、(公社)全日本不動産協会九州・沖縄地区協議会福岡県副本部長、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会九州地区連絡会専務理事

ほか 計 4 6 市町村

○資 料

- ・ 第 5 回通常総会資料【別添資料】

○議事結果

1. 令和3年度活動結果報告【報告事項】

事務局より令和3年度の活動結果について報告を行った。

2. 令和4年度活動計画（案）【承認事項】

事務局より令和4年度の活動計画（①通常総会②基調講演③幹事会開催予定③講習会の開催予定）について説明をし、出席者の了承を得られたことをもって、活動計画が決定された。

3. 規約の改正（案）【承認事項】

事務局より規約の改正について説明をし、出席者の了承を得られたことをもって、規約の改正が決定された。

- ・「九州地区土地政策推進連携協議会」に名称変更
- ・これまでの所有者不明土地対策と用地業務の支援に加え、地方公共団体が抱える管理不全土地等における土地の利活用や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協力団体が連携を深め支援を拡充
- ・土地の利活用推進のため、（一社）日本国土調査測量協会九州地区事業委員会、（公社）全日本不動産協会九州・沖縄地区協議会、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会九州地区連絡会の3団体が協力団体として加入

4. 九州地方整備局からの報告【報告事項】

九州地方整備局用地部用地調査官より①法改正のポイント②裁定制度について③今後の協議会活動工程について報告を行った。

5. 福岡法務局からの報告【報告事項】

福岡法務局民事行政部不動産登記部門次席登記官より所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルール（不動産登記制度の見直し、相続土地国庫帰属制度の創設、民法のルール見直し）及び法務局の実施する長期相続登記等未了土地解消作業の見直しの概要について報告を行った。

6. 地方公共団体からの報告【報告事項】

糸島市役所総務部公共施設課より「国土交通省職員の派遣制度を活用して」、大牟田市役所環境部環境保全課より「大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例について」と題して報告を行った。

7. 各協力団体からの報告【報告事項】

各協力団体（九州弁護士会連合会、九州ブロック司法書士会協議会、（一社）九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、（一社）日本補償コンサルタント協会九州支部、福岡県行政書士会、（一社）日本国土調査測量協会九州地区事業委員会、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会九州地区連絡会）が所有者不明土地に対する取り組み状況や各団体における業務内容の紹介等の報告を行った。

九州地区所有者不明土地連携協議会

第5回通常総会

■日時
令和4年5月26日(木)
通常総会 13:30~14:45

■場所
Web会議 (Microsoft Teams)

「九州地区所有者不明土地連携協議会」
第5回（令和4年度第1回）総会

次 第

1. 開 会

主催者挨拶

- ・九州地区所有者不明土地連携協議会会長
- ・福岡法務局長

2. 令和3年度活動報告

3. 令和4年度活動計画（案）

4. 規約の改正（案）

5. 九州地方整備局からの報告

6. 福岡法務局からの報告

7. 地方公共団体からの報告

8. 各協力団体からの報告

9. 閉 会

基 調 講 演（総会終了後）

所有者不明土地問題に関する基調講演会を Web 開催予定です。

令和 3 年度活動報告

各会議・説明会等関係

1 第4回通常総会

日 時 令和3年7月21日（水）
場 所 Web会議
議 題

- ・令和2年度活動報告
- ・令和3年度活動計画
- ・国交省、福岡法務局、各団体等からの情報提供
- ・規約改正

2 基調講演

日 時 令和3年8月19日（木）～令和3年12月17日（金）
場 所 九州地方整備局YouTube（限定配信）
講 演 者 熊本県司法書士会 司法書士 矢野 道弘 氏
演 題 「所有者不明土地問題への対応
～民法・不動産登記法の改正を受けて～」

3 幹事会

	第1回	第2回	第3回	第4回
日時	令和3年4月15日	令和3年6月4日	令和3年10月22日	令和4年3月4日
場所	Web会議	メール会議	Web会議	Web会議
議題	①令和2年度活動報告	①令和3年度活動計画（案）	①令和3年度上半期活動報告	①令和3年度下半期活動報告
	②令和3年度活動計画（案）	②その他	②令和3年度講習会	②令和4年度活動計画（案）
	③その他	1) 災害等により中止になった場合の通常総会開催県について 2) 通常総会の開催時期について 3) その他	③その他（福岡県より事例紹介、整備局より地籍整備に関するPR）	③所有者不明土地法改正に伴う連絡協議会の拡充等について
				④その他

4 講習会

	第1回	第2回
日時	令和3年12月8日	令和4年1月26日
場所	Web会議	
講義内容（講師）	①所有者不明土地法及び協議会の概要について（九州地方整備局） ②所有者不明土地問題にかかる各種施策の進捗状況等について（福岡法務局） ③土地の権利者の特定から用地協議の進め方・実務事例について（（一社）日本補償コンサルタント協会九州支部）	
出席者	204名	70名

取組関係

1 相談体制の構築

①国交省職員派遣制度の活用を促すため、「所有者不明土地法に基づく国土交通省職員派遣の「事前相談」の活用について（案内）」（令和2年10月4日付事務連絡）について、再度周知のお願いを行っております。

②自治体からの要請を受け、対象自治体と国交省職員で打合せを実施。

・「職員派遣」の事前相談の令和3年度実績 3市

福岡県うきは市、太宰府市、大野城市

※所有者不明土地問題に限らず、用地買収等幅広く相談を受ける取組の実施

③相談事例について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 所有者不明土地法に関する施策・取組の情報共有

講習会において、「長期相続登記等未了土地、表題部所有者不明土地の解消作業について」、「登記名義人・土地所有者の特定作業、相続が発生している土地の用地協議の進め方について」等、所有者不明土地への対応に関連した情報について提供。

第4回幹事会で、改正法の概要について情報共有。

3 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

九州初の所有者不明土地法に基づく裁定事例について情報提供。

4 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4号」（令和3年12月15日発刊）

令和4年度活動計画（案）

1 第5回通常総会

- ① 目的：改正法施行に向けた課題及び令和4年度協議会の活動方針等の認識共有
- ② 日時：令和4年5月26日（木）13:30～14:45
- ③ 開催方式：Web開催
（福岡第二合同庁舎会議室より配信）
- ④ 議題：以下の方向で検討中。
 - ・ 令和3年度活動報告
 - ・ 令和4年度活動計画（案）
 - ・ 規約改正（案）
 - ・ 国交省、福岡法務局、地方公共団体、各協力団体からの情報提供

<総会の持ち回り開催について>

総会開催場所は、当分の間、A群・B群に掲げる県・政令市交互に、列挙順の持ち回り開催。

A群（北部九州）：佐賀県、長崎県、福岡市、北九州市

B群（南部九州）：熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本市

※福岡県は、用地対策連絡会の通常総会を毎年開催していること、及び同県内では福岡市、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。

※災害等により、開催県での開催が困難のため、中止もしくは、Web会議方式、メール会議形式での開催に代えることとなった場合は、次年度の開催県・政令市については、次順位の県に進む。

2 基調講演

- ① 目的：所有者不明土地法改正の理解向上（国土交通本省）
- ② 参加対象：構成員等
- ③ 時期：第5回通常総会終了後
- ④ 開催方式：Web開催
- ⑤ 講演内容：所有者不明土地対策の推進等について

3 幹事会予定

	第1回	第2回	第3回	第4回
日程	令和4年 4月14日	令和4年 7月22日～29日	令和4年 10月21日	令和5年 3月3日
開催方式	Web会議	メール会議	Web会議	Web会議
主要議題	・改正法案概要 ・総会開催方針等	・協議会の更なる体制 拡充について ・先進自治体等情報把握 調査について ・基本方針・ガイドラ イン等の講習等の実 施について	・先進自治体等情報調 査に基づく講習会の 実施等について	・構成員の取組状況 ・改正法施行後の課 題把握等 ・翌年度開催方針等

4 講習会

- ① 目的：所有者不明土地問題等に造詣が深い有識者等を講師に迎え、各構成員の所有者探索の方法や管理不全土地の利活用等に関する専門性、課題認識の向上を図る。
- ② 参加対象者：構成員・準構成員（概ね40～60名を想定）
- ③ 時期：未定
- ④ 開催方式：開催方式：未定
- ⑤ その他：講師謝金、講師旅費は国土交通省において措置

以上

令和4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 4/14 Web会議			第2回 7/22~7/29 メール会議			第3回 10/21 Web会議					第4回 3/3 Web会議	
	通常総会		5/26 Web会議											各県持ち回り開催（A群B群で交互）
講 演 会 等	講演会		5/26 Web											
	講習会						各県毎（9月～2月）又はWeb2回						講師は、協議会構成員等が分担 各県1回 （各回40～60名程度を想定）	

規約の改正（案）

所有者不明土地連携協議会規約改正案（新旧対照表）

※赤字部分は改正部分

〔今回改正案〕 令和4年〇月〇日改正予定

〔制 定〕 平成31年1月30日第1回総会決議

新	旧
<p style="text-align: center;">九州地区土地政策推進連携協議会規約</p> <p>(名称) 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。</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。</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</p> <p>第4条～第10条 (略)</p>	<p style="text-align: center;">九州地区所有者不明土地連携協議会規約</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>第4条～第10条 (略)</p>

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年〇月〇日から適用する。

別表1

九州地区土地政策推進連携協議会 構成員名簿
九州地区土地政策推進連携協議会 準構成員名簿

別表1 一. 行政機関等（抜粋）

北九州市建設局総務用地部長

別表1 二. 協力団体（抜粋）

（一社）日本国土調査測量協会九州地区事業委員会 会長
（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

別表1 準構成員名簿（抜粋）

（削除）

別表2

九州地区土地政策推進連携協議会 幹事会名簿

別表2 幹事会名簿（抜粋）

国土交通省九州地方整備局用地部用地調査官
佐賀県県土整備部土地活用課長
鹿児島県総合政策部地域政策課長

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）

別表1

九州地区所有者不明土地連携協議会 構成員名簿
九州地区所有者不明土地連携協議会 準構成員名簿

別表1 一. 行政機関等（抜粋）

北九州市建設局用地担当部長

別表1 二. 協力団体（抜粋）

（新規加入）

別表1 準構成員名簿（抜粋）

（退会）KDDI株式会社運用本部西日本テクニカルセンター

別表2

九州地区所有者不明土地連携協議会 幹事会名簿

別表2 幹事会名簿（抜粋）

（新規加入）
佐賀県県土整備部土地対策課長
鹿児島県企画部地域政策課長

九州地区土地政策推進連携協議会規約(改正案)

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年〇月〇日から適用する。

別表1(第4条第1項関係)

九州地区所**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		

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	建設局総務用地部長	
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	小郡市	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	会長	
(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
農林水産省九州農政局
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
独立行政法人石油天然ガス・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調整官	座長
	九州地方整備局用地部用地調査官	
	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	
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	建設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	

九州地方整備局からの報告

令和4年度 九州地区所有者不明土地連携協議会 第5回通常総会

九州地方整備局からの報告

①法改正のポイント

②裁定制度について

③今後の協議会活動工程について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律
(令和4年法律第38号) <予算関連法> 令和4年4月27日成立 同年5月9日公布 《公布後6月以内施行》

背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。
- ※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化
- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・顕著化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。

概要

1. 利用の円滑化の促進

- ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充
 - ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加
- ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等
 - ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長**
 - ・ 事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮
- ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大
 - ・ 損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地であっても、**地域福利増進事業や土地取用法の特例**（収用委員会の管理手続を省略）の対象として適用

2. 災害の発生防止に向けた管理の適正化

警告・命令・代執行制度

引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、**市町村长による警告・命令・代執行制度を創設**

管理不全土地管理制度に係る民法の特例

引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**

管理の適正化のための所有者探索の迅速化

上記の警告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入**

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連
・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
・ 市町村长は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定
・ 推進法人は、市町村长に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請
・ 市町村长は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、国土交通省職員の派遣の要請が可能

【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数、施行後5年間で累計75件（RS.11時点で申請1件）
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数、施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数、施行後5年間で累計75団体

※法改正のポイント

地域福利増進事業の 対象事業の拡大

- ・ 災害関連施設
- ・ 再生可能エネルギー発電設備

地域福利増進事業等の 対象土地の拡大

- ・ 朽廃するなど利用価値のない建築物が存する土地

↓

次ページで
国による「裁定」制度活用の事例を
紹介、加えて上記法改正のポイント
を踏まえた地域福利増進事業における
「裁定」制度の活用について説明
します。

●九州地整における裁定事例の紹介

- 概要: 地整管内(宮崎)において、令和3年度、国道220号防災工事用地として必要な所有者不明土地を、**土地収用法**による「**裁決**」によらず**所有者不明土地法に基づく「裁定」により収用**したもの
- 経過: 令和3年10月 裁定申請
令和4年 2月 県知事裁定 ...**3.5ヶ月**
- メリット: 類似案件を土地収用法による裁決により収用する一般的な期間(約7か月)に比し**約半分(約3.5か月)の期間での収用**が実現した



●裁定制度の活用をご検討下さい

地域福利増進事業 における **裁定制度** とは?

⇒ 法10条 **地域福利増進事業** に要する土地のうち、法2条2項に定義された**特定所有者不明土地**を使用しようとするときは、当該**特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事**に対し、**権利の取得について裁定を申請**することができるもの



今回の**法改正**により、裁定申請の条件となる「**地域福利増進事業**」の**対象事業**や「**特定所有者不明土地**」の**対象土地**(**朽廃した建物等があっても可**)が**拡大**されています。



拡大された
地域福利増進事業のイメージ
(太陽光発電施設)

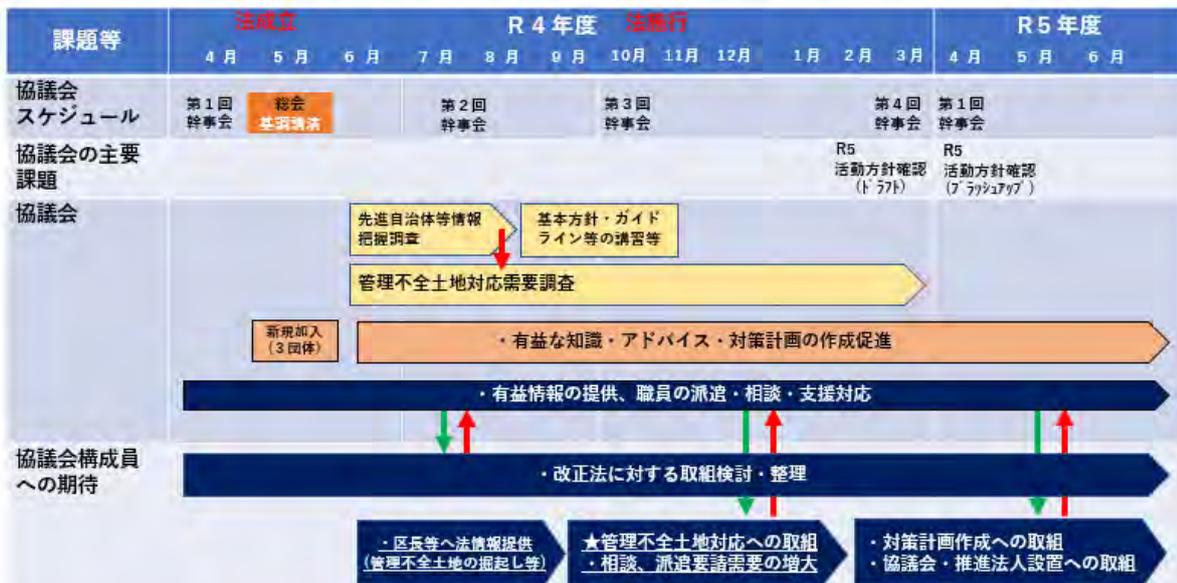


拡大された
特定所有者不明土地のイメージ
(朽廃し利用困難な廃屋が存する土地)

活用にあたってはご遠慮なく事務局へ相談下さい

所有者不明土地法の改正に伴う協議会対応イメージ (案)

九州地方整備局用地部作成



※今後の協議会活動工程について

●本日の総会後の工程概要(協議会スケジュール予定)

⇒ 令和4年7月 令和4年度第2回 幹事会

- 協議会の更なる体制拡充について
- 先進自治体等情報把握調査について
- 基本方針・ガイドライン等の講習等の実施について

⇒ 令和4年10月 令和4年度第3回 幹事会

- 先進自治体等情報把握調査に基づく講習等の実施について

⇒ 令和5年3月 令和4年度第4回 幹事会

- 令和5年度活動方針確認 ほか

5

【まとめ】

◇前述②の「裁定制度」の活用など、課題の解決に加えて、**土地政策全般において改正法が期待している「所有者不明土地・隣接低未利用土地の有効活用」**や「事前防災にも資する**土地管理の適正化**」などの**有意義な取り組み**を、本協議会を通じて、**積極的かつ計画的に推進していくことが重要**と考えています。

◇そのためにも、各構成員から、土地政策全般の課題解決、有意義な取り組みの推進のため、**九州地整（事務局）への積極的な情報提供や相談**など（まずは土地政策全般の課題の掘り起こし）をお願い致します。

6

九州地区土地政策推進連携協議会の設置

令和4年5月26日名称変更（旧九州地区所有者不明土地連携協議会）

構成員が一体となって、九州各地域の安全で住みやすい活気ある地域づくりに貢献します！
 （構成員：整備局、法務局、7県、3政令市、230市町村、協力団体等の計274機関）



《主な活動》

- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有、支援
 - ・支援ニーズの把握、分析
 - ・土地収用法の特例、所有者探索、長期相続登記等未了土地解消支援
 - ・対策計画策定や推進法人指定、管理不全土地の代執行等の運用支援
 - ・低未利用土地の利活用推進、空き家対策、管理不全土地対策等に関する情報提供
 - 用地業務や地籍調査の推進につながる情報提供等土地に関する課題解決・地域づくり支援
 - 相談窓口設置や協力団体と連携した相談会等の開催
- NEW

福岡法務局からの報告

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5年4月から
段階的に施行されます!

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



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 (H29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「発生の予防」と「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

- 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続の簡素化・合理化など

P. 3~4

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

- 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

発生予防

3 土地利用に関連する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
- 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. 6~7

土地利用の円滑化

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るの？

相続が発生してもそれに伴って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す。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についてのルール

① 基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を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らないこととされました。

「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！



② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続人申告登記 令和6年4月1日施行



相続登記の申請って大変じゃないの？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分(法定相続分)の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)の収集が必要となります。

そこで、**より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**が新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

①登記簿上の所有者について相続が開始したこと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の申請義務(上記①)を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないので(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできるよ。



※相続によって権利を取得したことまでは公示されないため、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

所有不動産記録証明制度 令和8年4月までに施行



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月までに施行



どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

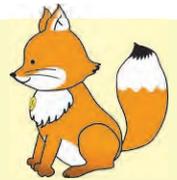
登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されています。

そこで、住所等の変更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。

住所等の変更登記の申請義務についてのルール

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、5万円以下の過料の適用対象となります。



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月までに施行



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續の簡素化・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。

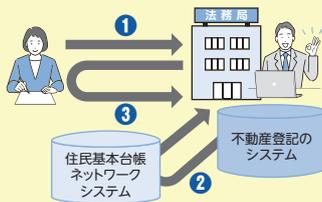
ただし、**自然人(個人)の場合には**、住基ネットからの情報取得に必要な検索性情報(生年月日など)を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、**本人の了解があるときに限られます**。

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！



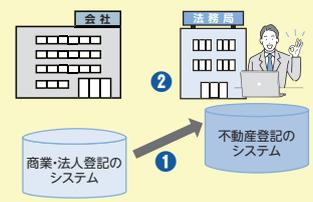
自然人(個人)の場合

- 1 検索性情報の提供
- 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



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 令和6年4月1日施行

DV被害等を受けていて不動産登記簿上に住所を公開されたくないときは、どうすればいいの？



DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を対象に、**対象者が載っている登記事項証明書等を登記官が発行する際には、現住所に代わる事項を記載する制度**が設けられました(本人からの申出が必要です)。

委任を受けた弁護士等の事務所や支援団体等の住所、法務局の住所などが想定されているよ！





どんな制度なの？

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されています。

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。



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、今後、政省令で定められる予定です）。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
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 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
- 通路など他人による使用が予定される土地

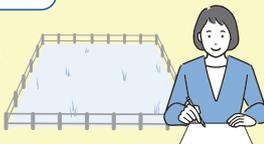


手続にはお金がかかるの？

申請時に**審査手数料**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）を納付いただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

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)

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。

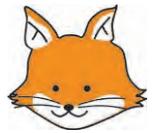
管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができるよ。公共事業や民間取引の活性化にもつながるね。



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適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ようになるね。



※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書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し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。

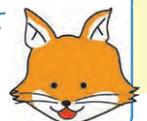
共有物を利用しやすくするための見直し

- 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。

共有関係の解消をし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の導入

令和5年4月1日施行



新たなルールはどんなもの？

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。

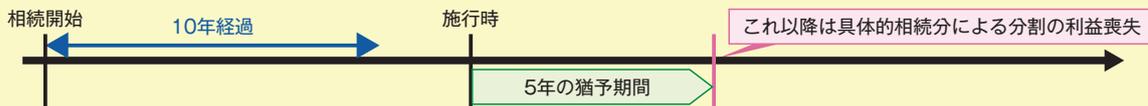
そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組み**が新たに設けられました。

長期間経過後の遺産分割のルール

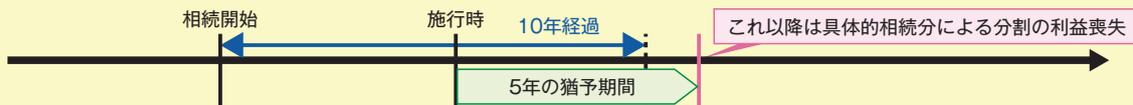
被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、具体的な相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされました。

※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。

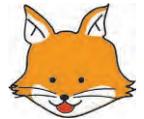
- ① 施行時に相続開始から既に10年が経過しているケース…施行時から5年が経過した時が基準



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



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るよ！



施行日

民法等の一部を改正する法律

● 民法改正関係 P.6~7

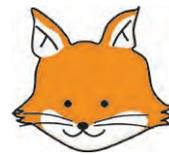
令和5年4月1日

● 不動産登記法改正関係 P.3~4

次のとおり、段階的に順次施行予定

- 相続登記の申請の義務化関係は、令和6年4月1日
- 住所等の変更登記の申請の義務化、所有不動産記録証明制度関係は、令和8年4月までに施行(具体的な日は今後政令で定められます)
- その他は、令和5年4月1日

それぞれのページにも
施行時期を書いているので
チェックしてみてね!



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

● 相続土地国庫帰属制度関係 P.5

令和5年4月27日

詳しくは
左の二次元コードをスキャン
又は
「法務省 所有者不明」
で検索!

問合せ先

☎ 03 - 3580 - 4111

法務省民事局

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



- 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)

- 法律専門家(弁護士・司法書士)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.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/>

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)



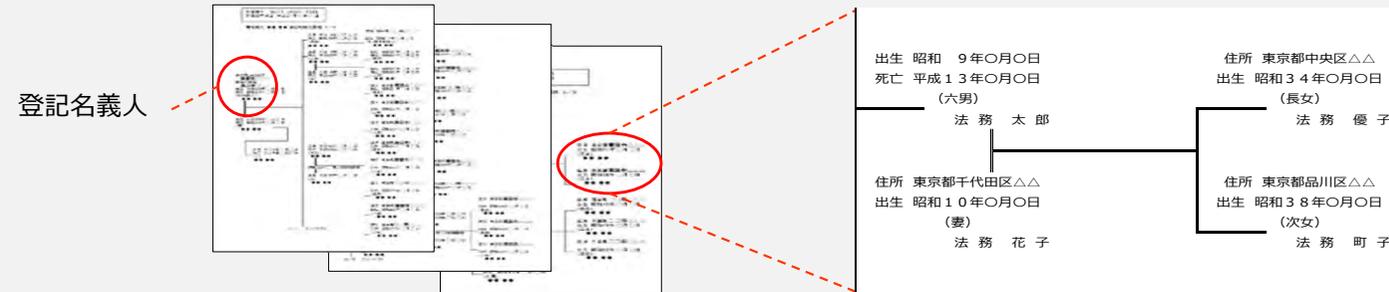
制度概要

公共事業等の実施主体（国・地方公共団体）からの求めに応じて、長期間（死亡後30年以上）にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が法定相続人を探索し、相続人の一覧図（法定相続人情報）を作成する制度

※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）に基づくもの。平成30年11月15日施行

効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化
- 用地取得が容易になり、事業実施を促進



(これまでの実績)
平成30年11月から、全国50局の法務局において、**合計・登記名義人約82,000人分（約225,000筆分）**の法定相続人情報の備付けを完了し、事業実施主体に提供済み



政府方針(*)を踏まえた運用改善に当たっての方向性

- ・ 地域住民の利益につながるよう、事業実施主体からの要望に対し、よりの確に対応
- ・ 公共事業がより円滑に実施されるよう、作業の迅速性を高め、効率化を図る

(※)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)

改善点

- ① 民間事業者からの要望の受入れ**
地域の発展のため、民間事業者が行うニーズが高い公共的事業にも対応することとする
- ② 法定相続人情報の作成要件の緩和**
事業実施主体のニーズに基づき、より広く、法定相続人の探索作業を実施することとする
- ③ 作業の効率化・合理化の一層の促進**
緊急性や必要性の高い公共事業に対し、より迅速に解消作業を実施し、幅広い事業に成果を届けることとする

- ▶ **民間が行う事業のうち、法律上の根拠**（土地区画整理法・都市再開発法等）**のある事業であり、公共性の高いもの**（土地区画整理事業・市街地再開発事業等）を、**要望受入れの対象とするよう、運用を見直し**
- ▶ 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
※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令の一部を改正する政令(令和4年政令第71号)により令和4年4月1日から10年に短縮
- ▶ 解消作業の対象とする**土地の選定につき運用を見直し**
- ▶ 受託事業者と**法務局が連携・協働し、集中的に作業実施**

上記①～③の見直し後の新たな運用につき、**令和4年4月1日**から開始

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

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■ 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)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地の**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

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（発生予防）

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

〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

P.4

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- 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

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 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

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



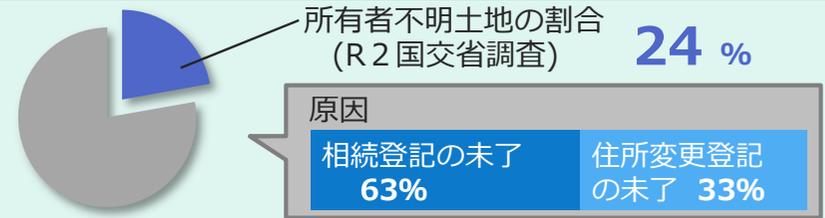
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

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（R3.6.7 関係閣僚会議決定）
「施行に向けて、**新制度の丁寧な周知を図る**・・・登記申請義務化をはじめ**新制度の実効性が確保されるよう**、・・・**きめ細やかに検討していく。**」
- 骨太の方針2021（R3.6.18 閣議決定）
「所有者不明土地等対策について、**基本方針等に基づき**、・・・**所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。**」

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、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
 - ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
- との指摘がある。

R6.4.1施行

①相続登記の申請を義務化

- 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

R8.4までに施行

②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 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。**

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

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。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）

登記手続の費用負担を軽減

既施行

登録免許税の負担軽減策の導入
（参考）

- R 4年度税制改正の大綱
 - ①相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充
- ⇒ **100万円以下の全国の土地が対象になる。**
- ②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

登記漏れの防止

R8.4までに施行

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

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請 など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

住所変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所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。

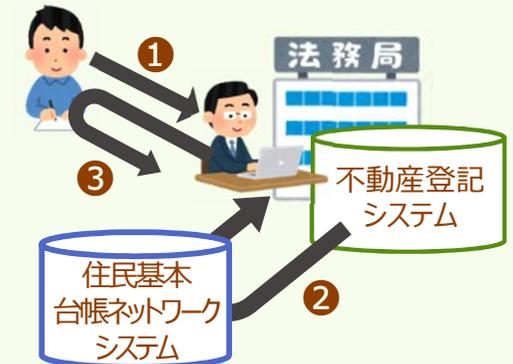
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ **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

36 自然人の場合

- ① 登記申請の際には、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、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、登記官が変更の登記をする（非課税）。



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

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している。
- 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。

- 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。
- ただし、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（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。
⇒ 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。

要件

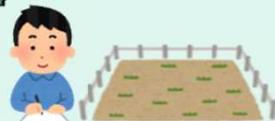
通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

- 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 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

- 審査手数料のほか、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を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。
（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

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
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

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
- ・ 運用において、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

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。
⇒ 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。

所有者不明土地関連法の周知広報に向けた取組について

基本的な考え方

- 所有者不明土地問題は、土地の適切な管理・利用を妨げ、国土の保全にも関わるものであり、将来への先送りは許されない
- 所有者不明土地関連法は、**相続登記の義務化及び相続土地国庫帰属制度等を内容とするなど、広く国民にも大きく影響するもの**
- ➡ **新しい制度の円滑な実施には、その内容や意義について、広く国民の理解を得ることが必要であり、周知広報が極めて重要**

関連する主要な附帯決議等

- **衆議院・参議院の各法務委員会の附帯決議**（所有者不明土地関連法案関係・令和3年3月～4月）
 - ▶ 今回の所有者不明土地対策のための見直しは国民生活に重大な影響を及ぼすものであることから、国民全般に十分に浸透するよう、**積極的かつ細やかな広報活動を行い、周知徹底に努める**とともに、本法施行前に発生した相続について相続登記等の申請義務化に関する規定・・・が適用されることについては、・・・特に周知徹底を図ること。この際、法律専門職者との連携に努めるとともに、・・・予算の確保に努めること。
- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針**（R3.6.7関係閣僚会議決定）「今後、施行に向けて、**新制度の丁寧な周知広報**を図る」

これまでの主な周知広報活動

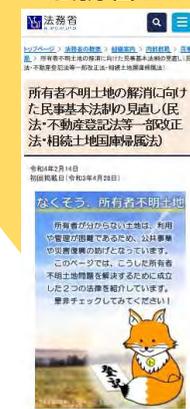
地方公共団体・経済団体などを含め広く配布

- ② 今次見直しの意義についての**ポスター・パンフレット**の作成・配布
- **法務省ホームページ**による情報提供、**SNS**（Twitter）の活用
- **法律や登記制度になじみの少ない層を意識した周知広報の実施**
 - ・ 不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」の作成
 - ・ 「トウキツネ」が登記制度や新しい相続登記制度について紹介するQ & Aの作成
 - ・ 相続登記促進親善大使の任命・大臣による対談動画（近日公開予定）
- **政府広報**（政府インターネットテレビ動画、青木源太・足立梨花Sunday Collection等）
- **専門資格者団体**（日司連・日調連等）、**経済団体等と連携した、民法を含めた新制度の説明会等の実施**
- **地方公共団体との意見交換**（首長との対談等）・**連携の好事例の把握**



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HP



▼ポスター



相続登記制度等についてのQ & A▶



▼パンフレット



今後の取組

- **地方公共団体との連携・協力**（死亡届の受理時に交付されるチェックリスト等に、相続登記に関する事項を追加する取組等）
- **新制度の具体的な手続等についての周知**（各種パンフレット・手引きの作成・公表、共有私道ガイドラインの改訂・周知等）
- **運用に関する検討の深化に合わせ、専門資格者団体、経済団体等と連携した新制度の説明会・講演会等の全国展開** など

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40条第1項に基づく要望)

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要望には対応できません。

チェック欄	注意事項
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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 要望する 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・地方公共団体様へ】

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。

地方公共団体からの報告

糸島市

国土交通省職員の派遣制度を活用して



糸島市イメージキャラクター



糸島市役所
総務部 公共施設管理課

派遣制度利用に至ったきっかけ

糸島市新庁舎の建設予定地の土地名義が

- ・市 3/4
- ・個人 1/4

の共有名義になっている



当該敷地に新庁舎を建設するためには、個人の持つ
1/4分の所有権を取得する必要がある

権利調査

土地の1/4名義の方について調べたところ

* 1/4名義の方を「A」とする。このA氏は登記簿記載の住所では戸籍上存在しないことが判明⇒相続人が不明

*ただし、同住所でAと似た氏名「A'」が存在



登記簿上の氏名「A」は誤記であり、本当の所有者は「A'」なのでは？

解決法（1）

当時施行されたばかりの「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を利用した収用手続き



手続きについてのノウハウなし

解決法（2）

登記簿の「A」は誤記であると考え、戸籍上存在する「A'」の相続人と用地交渉



A'の相続人は多数、海外移住者も数多く存在し、探しきれない

解決法（3）

登記簿上の「A」は誤記ではない、「A」を不在者として、不在者財産管理人から用地を取得



裁判所が「A」と「A'」が同一人物であると判断した場合はNG

糸島市は当初、解決法（1）による手法で取得を検討、ノウハウを習得するために平成31年2月に派遣制度を利用

国土交通省からのアドバイス

解決法（１）「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を利用した収用手続きは、都道府県知事の事業認定に１年程要し、労力もかかる

「A」と「A'」が同一人物であることを裏付ける証拠はないので、解決法（３）の手法が簡潔にできる！



不在者財産管理人を選任するための裁判所との調整方法や必要な調査について具体的に指南を受ける

アドバイスを受けて

「A」が不在であることの証拠を集めるための調査を実施
必要な書類の作成と裁判所と調整を行った



令和元年１１月、福岡家庭裁判所へ不在者財産管理人申立書を提出

令和２年２月、申立が認められ、不在者財産管理人が選任される

令和２年１１月、不在者財産管理人からの寄付が裁判所から認められ、 $1/4$ の土地を取得！
所有権が糸島市に！

用地取得後の現況



令和6年1月の開庁を目指して
建設中です！
派遣制度を利用し、滞りなく建
設を開始できました。



ご清聴ありがとうございました。



新庁舎イメージ図

大牟田市

大牟田市空き地及び空家等の 適正管理に関する条例について

1

大牟田市 環境部 環境保全課 公害・空き地担当

主査 塘田 義則

2

概要

- 大牟田市では、「大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例」（平成29年4月1日施行）に基づいて、空き地や空家等の適正管理について、その所有者等に指導しています。
- 適正管理に関する市民からの相談のうち、雑草・立竹木に関するものは毎年500件近くあります（R3は過去最高の563件ありました！）。
- 今日は、本市における雑草・立竹木対策について紹介します。

背景

- H6.6.30 「大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例」
(通称：草刈り条例) 施行
- H27.2.26 「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
- H29.4.1 「大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例」施行

大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例（旧 草刈り条例）の適用範囲

	雑草	立竹木
空き地	○	×
空家等	×	×
現住家屋等	×	×
道路・水路等	△	△

道路・水路等は各管理者へ引き継ぎ。
管理者の判断で対応。

立竹木は、民法第233条の規定により、土地所有者の財産とみなし指導対象外。

空家等対策の推進に関する特別措置法の適用範囲

	雑草	立竹木
空き地	×	×
空家等	○	○
現住家屋等	×	×
道路・水路等	×	×

空家等対策特措法では、立竹木、工作物を含む空家等に対する指導等が可能となった。

草刈り条例 + 空家等対策特措法

	雑草	立竹木
空き地	○	×
空家等	○	○
現住家屋等	×	×
道路・水路等	△	△

このままでは、立竹木に関しては
家がある土地は指導可能。
家がない土地は指導不能。
と、いびつな対応に！

大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例の適用範囲

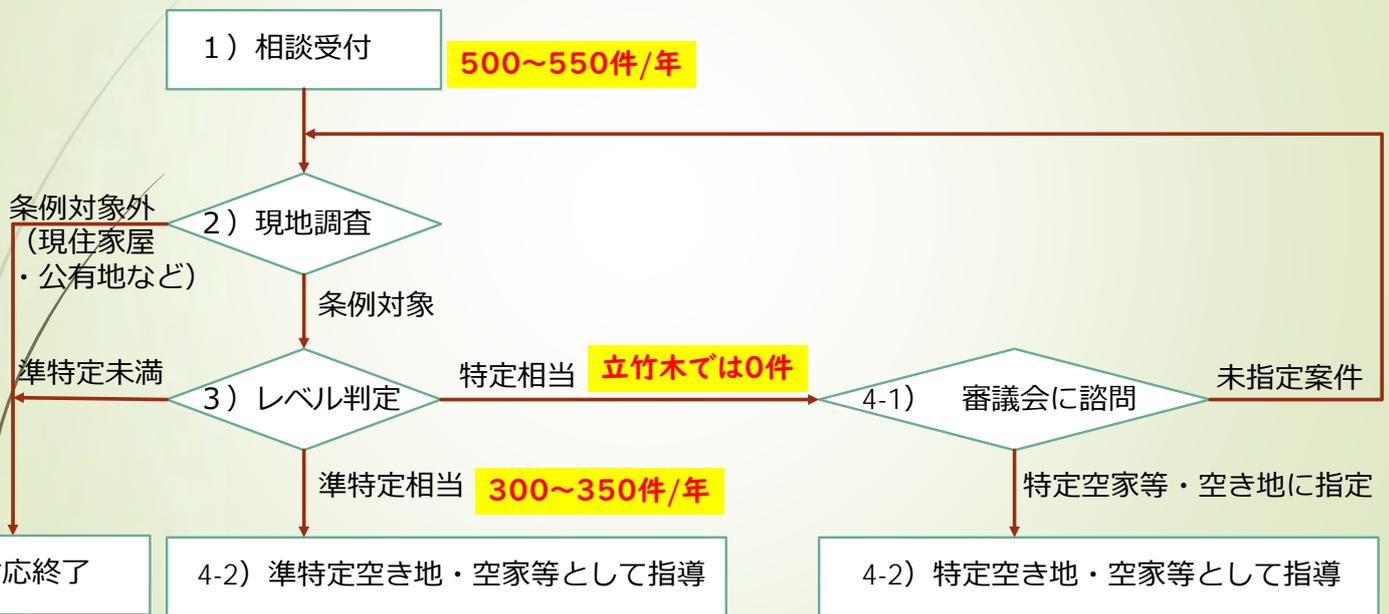
	雑草	立竹木
空き地	○	○
空家等	○	○
現住家屋等	×	×
道路・水路等	△	△

建築物の有無に関わらず、雑草・立竹木に関する相談にシームレスに対応可能に！

空家等対策の推進に関する特別措置法と大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例の比較

	空家等対策特措法	大牟田市空き地・空家等適正管理条例
特定空家等	特定空家等のみ	特定空き地/特定空家等 審議会に諮ったうえで指定
準特定空家等	× 規定なし	○ 状況確認で速やかに判定
所有者の責務	× 規定なし	○ (ねばならない) (草刈り条例では努力義務だった)
緊急安全措置	× 規定なし	○ 法の範囲内で対応 (代執行まではいかない)

条例に基づく対応（フロー図）



特定空き地・空家等と 準特定空き地・空家等の違い

	準特定空き地・空家等	特定空き地・空家等
指定条件	判断基準（表）に基づき職員が判定	職員が判定後、審議会の審議を経て認定
指導・助言	○	○
勧告	○	○
命令	×	○
公表	×	○
過料	×	○
行政代執行	×	○

特定空き地は立竹木に対してのみ適用可能。雑草については、準特定空き地の適用のみ。

課題等

- 所有者不明土地の取り扱い
- 筆界不明土地の取り扱い
- 改正民法233条への対応

各協力団体からの報告

九州ブロック司法書士会協議会

所有者不明土地問題の解消に向けて 相続登記制度が新しくなります!!

令和3年4月21日「民法等の一部を改正する法律」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」が成立しました。
今回の法律の見直しにより、大きく変わる「相続登記」制度について、身近な暮らしの法律家、司法書士の猪之鼻久美子会長にお話を伺いました。



九州ブロック司法書士会協議会 会長 / 福岡県司法書士会 会長

猪之鼻 久美子氏

所有者不明土地の増加が 深刻な社会問題に

「所有者不明土地」とは、相続登記等がなされないことにより、不動産登記簿から所有者が判然としない土地や、所有者はわかっているものの、その所在がわからず連絡がつかなくなってしまう土地のことをいいます。この場合、所有者を探すために多くの時間と費用が必要となり、公共工事や災害等による復旧・復興事業が進まなくなったり、土地取引が難航したり、景観や隣接する土地への悪影響が生じるなど様々な問題が発生しています。実際に、東日本大震災や九州北部豪雨等の復旧・復興事業の弊害となつてしまった例もありました。

法律のポイント

「所有者不明土地」の発生を予防し、利用の円滑化を図るためのポイントが3つあります。

1つめは、登記の申請を促進するために「不動産登記制度」が見直され、「相続登記」「住所等の変更登記」の申請が義務化されることになりました。

2つめは、「土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）」が創設されました。

3つめは、土地等の利用に関する民法全般が見直されました。

「相続登記」の申請義務化と「相続人申告登記」

まずは「不動産登記制度」の見直しについて、「相続登記」の申請の義務化を中心にお話ししていきます。これまでは、相続によって不動産を取得した場合でも「相続登記」の申請は任意とされてきました。そのため、相続登記の費用や手続き負担を回避し、「相続登記」を何代にもわたって放置してしまうといったことが

起こり、「所有者不明土地」が発生する要因となっていました。

そこで、今回「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する見直しが行われました。原則として、相続によって不動産を取得した相続人は、不動産の所有権を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らなくなりました。その後遺産分割の協議をした場合は、遺産分割の成立日から3年以内の登記申請が追加的に義務づけられています。そして、正当な理由なくこの義務に違反をした場合は、10万円以下の過料の対象となり、これらは令和6年4月1日から施行されます。

ところで、相続によって不動産を取得した場合は、「相続登記」の申請義務を果たしていただきたいのですが、遺産分割の成立に時間がかかる等手続的に相続登記の申請が難しい場合も出てきます。そのような場合には、相続の開始と自分が相続人であることを登記官に申し出る「相続人申告登記」という制度が新たに設けられています。

ここで注意していただきたい点は、法律の施行日である令和6年4月1日より前に発生した相続についても、相続登記の申請の義務化が適用されるという点です。既に相続や遺産分割の成立によって不動産を取得しているにもかかわらず相続登記を放置している場合は、施行日より3年以内に相続登記を申請する必要があります。過料の対象にもなります。

「住所等の変更登記」の申請義務化

「住所等の変更登記」の申請も義務化されます。この登記申請も、これまでとは任意でしたが、所有者の所在がわからないことにより「所有者不明土地」が発生してしまうことを防止するために義務化がなされました。この場合、住所等が変更された日から2年以内に変更登記を申請する必要があります。正当な理由なくこの義務に違反をした場合は過料は5万円以下、令和8年4月までに施行の予定です。また、住所等の変更登記手続きの簡素化・合理化を図る観点から、他の公的機関から取得した情報に基づき、本人の了解があるときに限り、職権で変更登記を行う仕組みも導入されます。

さらに、登記事項証明書等の記載事項の特例として、DV被害者等を保護するため現住所に代わる事項を記載する制度も始まります。

相続土地国庫帰属制度の創設

今回新たに、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認を受けて、土地を手放して国庫へ帰属させることができる制度が創設されました。但し、管理や処分にあたって費用や負担がかかる場合、例えば土地上に建物がある、担保権が設定されている、境界が不明な土地は制度の対象外とされています。また、この場合、10年分の土地管理費相当額の負担金を納付しなければなりません。

この制度は、相続人等の土地を所有することへの負担感を減らし、所有者不明土地の発生を予防するために新たに設けられました。なお、令和5年4月27日から施行されますが、法律の施行前に土地を相続した方も制度の利用が可能となっています。

「相続登記」の相談は150年の歴史を誇る司法書士へ

これまで相続登記の義務化を中心に今回の法律の変更点についてお話をしてきましたが、他にも土地・建物に特化した財産管理制度の創設や共有制度、遺産分割に関する規定の見直し等、現代の社会経済情勢に合わせた法律の重要な変更がなされています。多くの方に影響のある内容となつていきますので、相続についてお困りの場合は、ぜひ「相続登記」の専門家、司法書士へご相談ください。

ところで、司法書士は、登記、供託および訴訟等に関する法律事務の専門家であり、国民の権利擁護と公正な社会の実現を図ることを使命としています。明治5年（1872年）にルーツを有する司法書士制度は、今年150年の節目を迎えます。私たち司法書士は、長い歴史のなかで常に研鑽を重ね、司法書士としての使命を自覚し、市民の権利や財産の保全に力を尽くし、身近な生活の困りごとの相談者として走り続けてきました。

この司法書士制度150周年の節目にあたり、日本司法書士会連合会では、「相続登記相談センター」を開設し、住まいの近くの司法書士会相談窓口につながる体制を構築しています。また、九州ブロック司法書士会協議会では、新たにホームページを立ち上げ、各県の連携を図り相談体制の充実を図っています。そして、各県司法書士会においては、相続登記の相談窓口や身近な生活の困りごとの相談窓口を設け、積極的に関心事業を行っています。

皆さまからのご相談をお待ちしています。

法改正ポイントまとめ

◆相続登記の申請義務化

【期限】相続によって不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内
【過料】10万円以下
【施行日】令和6年4月1日 ※施行前の相続も対象

◆相続人申告登記

相続の開始と自分が相続人である旨の申出ができる
【施行日】令和6年4月1日

◆住所等の変更登記の申請義務化

【期限】変更した日から2年以内
【過料】5万円以下
【施行日】未定（令和8年4月までに施行）

◆相続土地国庫帰属制度

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所有権を国庫に帰属させることができる
【施行日】令和5年4月27日 ※一定の要件あり

次代につなぎ 未来につなぐ 相続登記

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのために、未来につながる「相続登記」をしませんか？

◆相続登記、が
さまざまなトラブルを
防止します。

法定相続情報
証明制度

あなたの相続手続きを応援します！

手数料
無料!!



相続登記の手続が
変わります。

… 詳しくは福岡法務局ホームページへ …



自筆証書
遺言書
保管制度

預けて安心!!



相続登記制度が 新しくなります!!



九州ブロック司法書士会協議会

九州ブロック司法書士会協議会ホームページは
コチラから

<https://kyushushiho-shoshi.com/>

九州ブロック司法書士会協議会

福岡県司法書士会

福岡県司法書士会総合相談センター TEL0570-783-544
〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号
TEL092-714-3721 <https://www.fukuokashihoushoshi.net/>

佐賀県司法書士会

佐賀県司法書士会総合相談センター TEL0952-29-0635
〒840-0843 佐賀県佐賀市川原町2番36号
TEL0952-29-0626 <https://sagashiho.jp/>

長崎県司法書士会

司法書士総合相談センター TEL095-823-4895
〒850-0874 長崎県長崎市魚の町3番33号 長崎県建設総合会館本館6階
TEL095-823-4777 <http://shoshikai-nagasaki.com/>

大分県司法書士会

大分県司法書士総合・相続相談センター TEL097-533-4110
〒870-0045 大分県大分市城崎町2-3-10
TEL097-532-7579 <https://oitashihoushoshi.com/>

熊本県司法書士会

総合相談センター TEL096-364-2890
相続センター TEL096-372-2525
賃貸トラブル解決支援センター TEL096-372-7878
〒862-0971 熊本県熊本市中央区大江4丁目4-34
TEL096-364-2889 <https://www.kumashi.jp/>

鹿児島県司法書士会

鹿児島県司法書士会総合相談センター TEL099-256-0335
〒890-0064 鹿児島県鹿児島市鴨池新町1番3号 司調センタービル3階
TEL099-256-0335 <https://www.shihou-kagoshima.or.jp/>

宮崎県司法書士会

宮崎県司法書士会司法書士総合相談センター TEL0985-28-8538
〒880-0803 宮崎県宮崎市旭1丁目8-39-1
TEL0985-28-8538 <https://www.miyashoshi.net/>

沖縄県司法書士会

なは・ちゅうぶ・やんばる司法書士総合相談センター TEL098-867-3577
〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち4丁目16番33号
TEL098-867-3526 <https://www.okinawa-shiho-shoshi.net/>

「相続・遺言セミナー」
司法書士制度150周年記念シンポジウム

原口あきまささんと
楽しく学ぶ

相続
遺言

令和4年

7.23 土

13:00~16:00

無料

要予約

定員 200名、WEB定員 500名 **先着順**

第1部 「未来につながる相続登記」 福岡法務局

第2部 「相続登記の義務化について」
日本司法書士会連合会 副会長 里村美喜夫氏

原口あきまささんと楽しく学ぶ「相続・遺言」クイズ

第3部 シンポジウム
コーディネーター／司法書士 安河内肇氏
パネリスト／九州大学大学院法学研究院 教授 七戸克彦氏
日本司法書士会連合会 副会長 里村美喜夫氏

※セミナーは同時に、WEB配信（Zoomウェビナーによる配信）も行います。
WEBによるご参加をご希望の場合はお申込み時に、WEB参加の旨
ご選択ください。

※セミナーは、新型コロナウイルスの感染拡大状況に応じて、集合型を中止
し、WEB配信のみとさせていただきます（集合型中止の基準
に関する詳細は裏面記載のとおり。なお、予約された方には、個別に集合
型の中止・WEB参加方法の詳細をお知らせいたします）。



書道アート・アーティスト
原愛莉さんによる
記念作品のお披露目も
あります

お申込みにあたっては裏面の注意事項をご参照下さい。

主催 ● 福岡県司法書士会 / 後援 ● ○○○○○○○○○○○

会場案内



西鉄ホール

福岡市中央区天神2丁目11番3号
ソラリアステージビル6F

access

- 西鉄電車(天神大牟田線) / 西鉄福岡(天神)駅北口からソラリアステージ6F
- 地下鉄市営地下鉄空港線天神駅下車 / 中央口より徒歩約3分
- 市営地下鉄七隈線天神南駅下車 / 徒歩約7分

注意事項

新型コロナウイルス感染症関連のお願い

○会場参加の方はマスク着用・入場時のアルコール消毒等にご協力ください。 ○事前に体温チェックを行うなど、体調管理に十分にご留意ください
○以下の場合、会場へのご来場はご遠慮ください。●37.5℃以上の発熱がある、または体調が優れない場合 ●咳、咽頭炎などの症状があった場合 ●新型コロナウイルス感染陽性者とされた者との濃厚接触がある場合 ●過去2週間以内に政府が入国制限に指定した国や地域への訪問歴がある場合 ●政府が入国制限に指定した国や地域に在住する者との濃厚接触がある場合 ○本シンポジウムにおいて感染者が発生した場合、会場来場者及び講演関係者の氏名及び連絡先を保健所等の公的機関に提供する可能性がございます。

WEB参加の場合の注意点

- WEB参加をご希望の方は、このチラシ表面のQRコードから●月●日(●)までに**事前登録を**してください。FAX申込も可能ですが、メールアドレスを必ず記載してください。
- 申し込み完了後、主催者より当日のZoomウェビナーの配信URLをメール送信いたします。
- セミナーはZoomウェビナーを使用して映像配信を行います。**セミナーの中での質問はお受けできません。**
- ご利用には、パソコン又はスマートフォン、インターネット、Zoomの視聴環境が必要です。これらはお客様においてご用意いただき、お客様の責任においてセッティングしてください。主催者側では視聴環境のセッティングに関する質問には一切お答えできません。なお、セミナーでは資料を画面に表示しますので、パソコンでの視聴をお勧めします。
- セミナー参加は無料ですが、視聴するためのデータ通信接続料はお客様のご負担となりますので、従量制課金接続のお客様はご注意ください。

集合型を中止する場合

- 福岡県の示す催物(イベント等)の開催制限等及び今後福岡県に「まん延防止等重点措置」または「緊急事態宣言」が発令された場合には、法律上の制限・福岡県の要請などを踏まえて、令和4年●月●日を基準日として主催者側にて集合型のセミナーを中止について判断します。
- 集合型が中止になった場合、福岡県司法書士会ホームページ(URLは表面記載のとおり)においてお知らせします。
- 集合型のセミナーを中止する場合、予め集合型で申し込んで頂いた方については、個別に通知いたします。この場合、WEB参加への切り替えが可能です。ただし、別途お客様ご自身で申し込んで頂く必要があります。

FAX申込用紙

送信先FAX番号  **092-714-4234** (福岡県司法書士会)

氏名	ふりがな
住所	〒 -
連絡先電話番号	
メールアドレス	※WEB参加の場合必須
ご希望の参加方法	(どちらかに○) <input type="checkbox"/> 会場参加 / <input type="checkbox"/> WEB参加

お問合せ先

福岡県司法書士会

〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号



TEL **092-714-3721**

(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

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WG座長

令和4年5月26日

1. 不明地等に対する鑑定士協会内部の取り組み体制

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

業務委員会内部には「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。九州・沖縄地区は業務委員会が所掌。

〈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案件の特性、価格バランス等を考慮し各県鑑定士協会が関与しながら対応する。
- ②実施体制…現場対応は業務委員会に置き、全国の不明地等連携協議会および各県鑑定士協会等からの情報収集・情報共有を図る。

(業務支援) 鑑定評価基準委員会内 地域福利増進事業対応検討WGが担当。

⇒ 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(令和元年9月) ※鑑定士協会連合会HP参照

(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。

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動画作成に協力しました。限定期間でYouTubeに配信されました。

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土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る建物付きの土地に係る補償金算定方法

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。

検討すべき事項として、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。⇒（現在、国土交通省公共用地室と協議中）

○今後の不動産鑑定士協会支援事業について

①不動産鑑定士協会会員向け研修会の開催

(契約・報告書書式関連Q & Aの作成、所有者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 研修の実施)

②依頼者向け講習会の開催 (不明土地等連携協議会への講師派遣等)

受付前段階での相談業務、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を中心とする内容の研修。

3. 地域福利増進事業に係る不動産鑑定評価の留意点について（再掲）

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を「契約編」及び「鑑定評価編」に分けると以下のとおりである。

① 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

課題等	対応策
鑑定評価書等発行までには相当な時間を要するため、余裕をもった業務期間を確保する必要がある。	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と必要資料、事業内容、仕様書等の作成等の意見交換を行い、適切なスケジュール管理を行う。
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、業務委託契約までに相当な時間を要している。	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の調整を行う。
受任業者の選任後、対象不動産の確定、条件設定等に関して、事業者・鑑定業者間で幾度も協議を重ねた。	特殊事案で事業者も鑑定評価業務に不慣れなことを考慮すれば、事業遂行上相当な時間を要するので、スケジュール管理が重要となる。
土地所有者自体がわからないような不明土地の価値の把握は、より正確性が求められる。	公共買収や売払い等に関する経験がなく、鑑定評価の依頼に不慣れな事業者から依頼される可能性も有るため、信頼される不動産鑑定士への依頼（業者の選定）が重要となる。

② 鑑定評価編 ⇒ 鑑定評価作業段階での留意点

- ・ 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による土地利用制限との乖離の程度の判定
- ・ 所有者が本来負担すべき維持管理費用の考慮

遵守すべきバイブルとして

- ・ 不動産鑑定評価基準
- ・ 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
- ・ 地域福利増進事業ガイドラインに係る鑑定評価手順及び補償金算定手順

<p>(依頼受付) 基本的事項の確定、対象不動産の確認</p>	<p>◆「所有者が不明となる土地」が多い地域では不動産自体の価値が低い、或いは住民の不動産に対しての権利意識が低いことが多く、そもそも不動産への興味が薄い。よって当該不動産について場所が判らない場合や境界が不明などは日常であるため、対象不動産の確定、確認作業は困難を極め通常の物件と比べかなり時間を要する。</p> <p>◆最有効使用の場合との比較により、価値の減少分を判定しなければならぬため、依頼者との打ち合わせにより、評価の対象となる特定所有者不明土地の利用方法の確認が必要。</p> <p>◆特定所有者不明土地の範囲、申請理由、利用方法、土地所有権の始期と存続期間の確認のため、依頼者が事業の許可権者（都道府県知事）に提出する「裁定申請書（案）」「事業計画書（案）」を提供してもらうことが望ましい。</p> <p>◆実測面積に基づくことが原則とされるため、実測面積が得られるか否かの確認が必要。実測面積が得られない場合は、対応について事前に協議が必要となる。</p>
<p>鑑定評価等の条件</p>	<p>◆特定所有者不明土地については、土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物等に関する価格形成要因に関して、不動産鑑定士の通常調査の範囲では価格への影響の程度を確認することが困難なケースが想定される。このような場合、依頼者との契約上の合意があり、鑑定評価等の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合、調査範囲等条件を付して評価を行うことができる。依頼者への説明と確認が必要。また、鑑定評価の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの検討が必要。</p>
<p>価格時点</p>	<p>◆価格時点は、通常は裁定申請前に鑑定評価を行うので、原則として特定所有者不明土地の現地調査日である。</p> <p>なお、補償金は裁定申請時の額を求めることから、価格時点は裁定申請時点になるべく近い時点とするべきであり、鑑定評価等の価格時点と裁定申請時点に大きなタイムラグが生じないように配慮する必要がある。</p>
<p>価格の種類</p>	<p>◆価格の種類については、所有者不明土地法という法令による社会的要請のもとで、「正常価格」の前提となる市場概念と異なる前提条件を基礎とした価格となるため、「特定価格」になる。</p>
<p>対象不動産の調査・確認</p>	<p>◆土地の境界について、所有者が不明の状態であるため、境界線が曖昧である可能性がある。この場合の対応について依頼者や関係者との協議が必要。</p>
<p>物的確認</p>	<p>◆実測されていることは稀なので、どの程度の資料であれば鑑定評価が可能なのか、数量について高い精度が要求される通常の場合と異なるので、検討が必要。</p>

<p>評価 (宅地、宅地見込地、農地、林地等、各々の種類に応じて取引事例比較法、収益還元法、開発法の各手法を適用し、試算価格を試算する。また、公示価格等との規準を行う)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が原則。 ◆不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査も可能とされている。評価手法の違いが価格の算定に大きな影響を与えないと判断される場合には取引事例比較法のみ適用による価格等調査も可能。(この場合、依頼者を通じて都道府県の実情を知るようになるが、この適否は鑑定士の判断による。) ◆事業者が計画している使用方法と最有効使用との比較により、価値の減少分を査定することが求められる。土地利用制限率の考え方を援用する等、根拠付けが求められる。 ◆連合会の「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」に準拠し評価する。 地域福利増進事業では公共的要素を有する土地利用のみ認めている。このため、土地の最有効使用が実現できないケースが多くなると想定される。 評価においては、最有効使用が制限されている程度に応じた経済価値の減少分を査定し、土地の正常価格から控除して特定価格を求めることになる。なお、経済価値の減少分の査定に当たっては、主に土地の最有効使用に基づく建物規模と地域福利増進事業に基づく建物規模の差に着目して求めるものとする。 ◆事業で建物利用が想定されていない場合(駐車場・公園等の整備に係る事業の場合)は、建物利用を前提としないことを基礎とした土地の利用価値(駐車場・資材置き場等としての利用を前提とした価値)に着目して減価を求めることになる。
--	---

○算定様式等（参考）地域福利増進事業ガイドライン 第4章4.5(1)参照

土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金 算定内訳書

①年額地代

近傍類地には土地の賃借の事例が見当たらなかったため、下記により算定した。

土地の価格（注1）		期待利回り（注2）		年額地代
10,000,000 円	×	3%	=	300,000 円

（注1）添付書類の「不動産鑑定評価書」による。

（注2）対象地の地目は「宅地」である。

②借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額（1年当たり）

a. 事業開始時点において一括で必要となる費用

支出した費用		年賦償還率（注3）		年額費用
500,000 円	×	0.1172	=	58,600 円

（注3）土地所有権存続期間10年、民事法定利率（3%）による年賦償還率

b. 土地所有権存続期間中に必要となる年額維持管理費用相当額

維持管理費用相当額（注4）	
50,000 円	

（注4）毎年定常的に必要となる費用（清掃費・除草費等）

c. 借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額

58,600 円	+	50,000 円	=	108,600 円
----------	---	----------	---	-----------

③一年当たりの借賃等相当額

年額地代		控除すべき維持管理 費用相当額		1年当たりの 借賃等相当額
300,000 円	-	108,600 円	=	191,400 円

④土地所有権の対価の額に相当する補償金

1年当たりの 借賃等相当額		複利年金現価率（注5）		土地所有権の対価の 額に相当する補償金
191,400 円	×	8.5302	=	1,632,680 円

（注5）土地所有権存続期間10年、民事法定利率（3%）による複利年金現価率

4. 鑑定士向けのスキルアップ研修会の実施（参考）

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
所有者不明土地について	富山県不動産鑑定士協会
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）	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

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	滋賀県不動産鑑定士協会

～需要と供給のアンバランスさ～	
令和3年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
空き家の現状と対策について	栃木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。

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いきたいと官民連携ガイドラインにも表明しておりますので、お気軽に各県の不動産鑑定士協会及び不動産鑑定士協会連合会にご相談下さい。

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	東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTEビル9F	03-3434-2301	03-3436-6450

以上

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



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。

用地取得業務における民間活力の活用

起業者

用地取得業務の複雑化・多様化

- ・生活再建対策
- ・住民の合意形成
- ・事業損失の処理等
- ・環境対策

用地取得業務の円滑化の必要性

業務発注による
用地取得体制の
強化



補償コンサルタント

補償コンサルタントへ委託可能な業務の例

- ・生活再建調査業務
- ・公共用地取得計画図書の作成業務
- ・土地、建物等調査、補償金の算定
- ・公共用地交渉(※)
- ・事業損失の調査算定
- ・事業認定申請図書等の作成
- ・公共用地取得に関する工程管理

※公共用地交渉方針の策定を含め、公共用地交渉の実施、移転履行状況の確認まで行う業務もあります。

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。

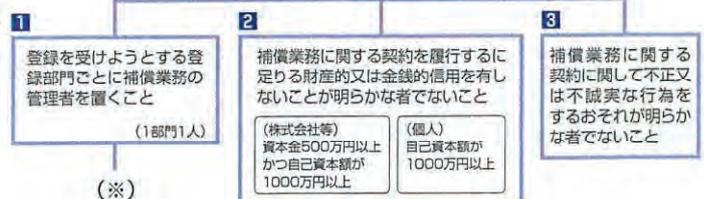
補償コンサルタント業の登録【国土交通省】

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。
<http://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る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2年3月末現在で2,504社の補償コンサルタントが述べ6,378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	1,903	
土地評価部門	257	
物件部門	1,596	
機械工作物部門	386	
営業補償・特殊補償部門	732	
事業損失部門	920	
補償関連部門	371	
総合補償部門	213	
計	6,378	(令和2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

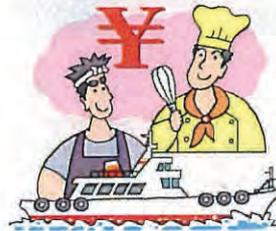
土地調査部門

- 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、補償額算定書の照会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

用地補償業務の流れ

補償コンサルタントの業務

計画準備

- 用地アセスメント
- 地籍調査の先行実施
- 事業実施計画の確定
- 用地取得計画の策定
- 現地調査
- 説明会の開催等
- 幅杭の打設等

- ① 用地アセスメント業務
- ② 意向調査業務
- ③ 生活再建調査業務
- ④ 公共用地取得計画図書作成業務

用地調査

- 土地・建物登記記録の調査・公図の転写
- 戸籍簿等の調査
- 土地・物件、営業等の実地調査
- 調書の作成

- ⑤ 補償に関する説明会支援業務
- ⑥ 土地調査等業務
- ⑦ 用地調査等業務
- ⑦ 土壤汚染に関する土地履歴調査業務
- ⑦ システムデータ整備等業務

算定

- 補償金の算定

- ⑧ 補償金の算定等業務

公共用地交渉

- 補償相談
- 公共用地交渉
- 補償説明

- ⑨ 補償に関する相談業務
- ⑩ 公共用地交渉業務
- ⑪ 補償説明業務

契約・支払

- 補償金の前払い
- 登記の申請
- 検査及び残金の支払い

- ⑫ 各種必要書類の作成業務

管理・施行

- 取得土地の管理
- 事業損失の調査・算定
- 未取得用地調査

- ⑬ 用地管理業務
- ⑮ 工事損傷等に関する調査算定業務
- ⑯ 未取得用地調査業務

収用手続

- 事前説明会の開催
- 事業認定申請
- 裁決申請

- ⑤ 事前説明会等準備支援業務
- ⑰ 事業認定申請図書等作成業務
- ⑱ 裁決申請図書等作成業務

⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務(収用手続きを含む)

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。

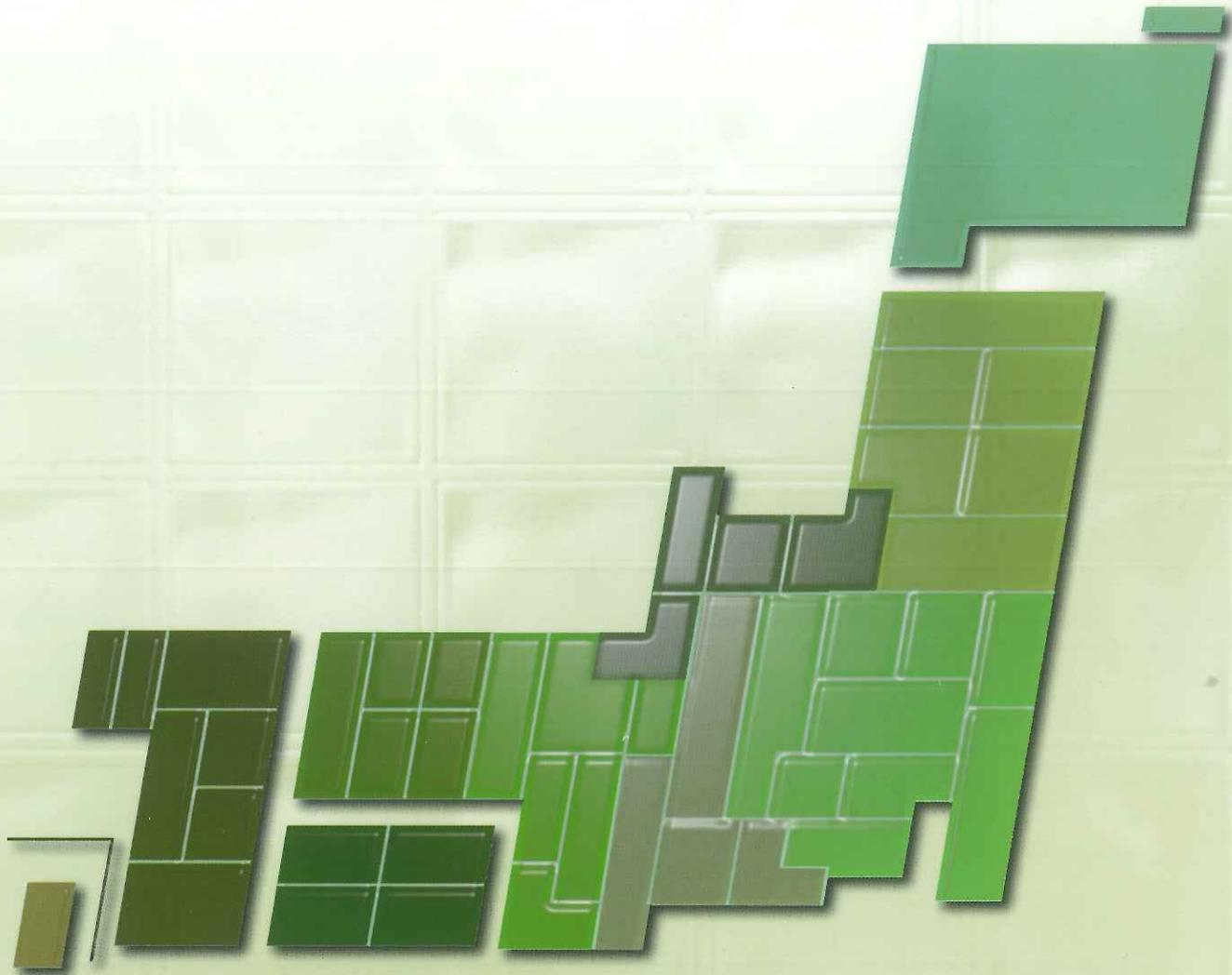
収用手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。

(一社)日本国土調査測量協会
九州地区事業委員会



ち せき たくみ
地籍の匠

2021



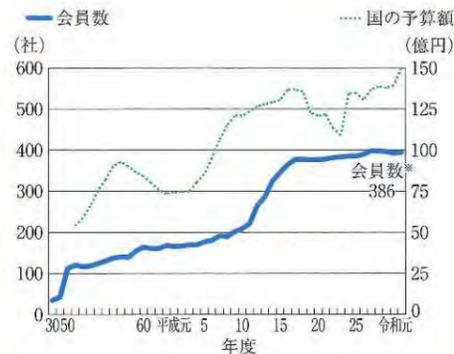
一般社団法人 日本国土調査測量協会



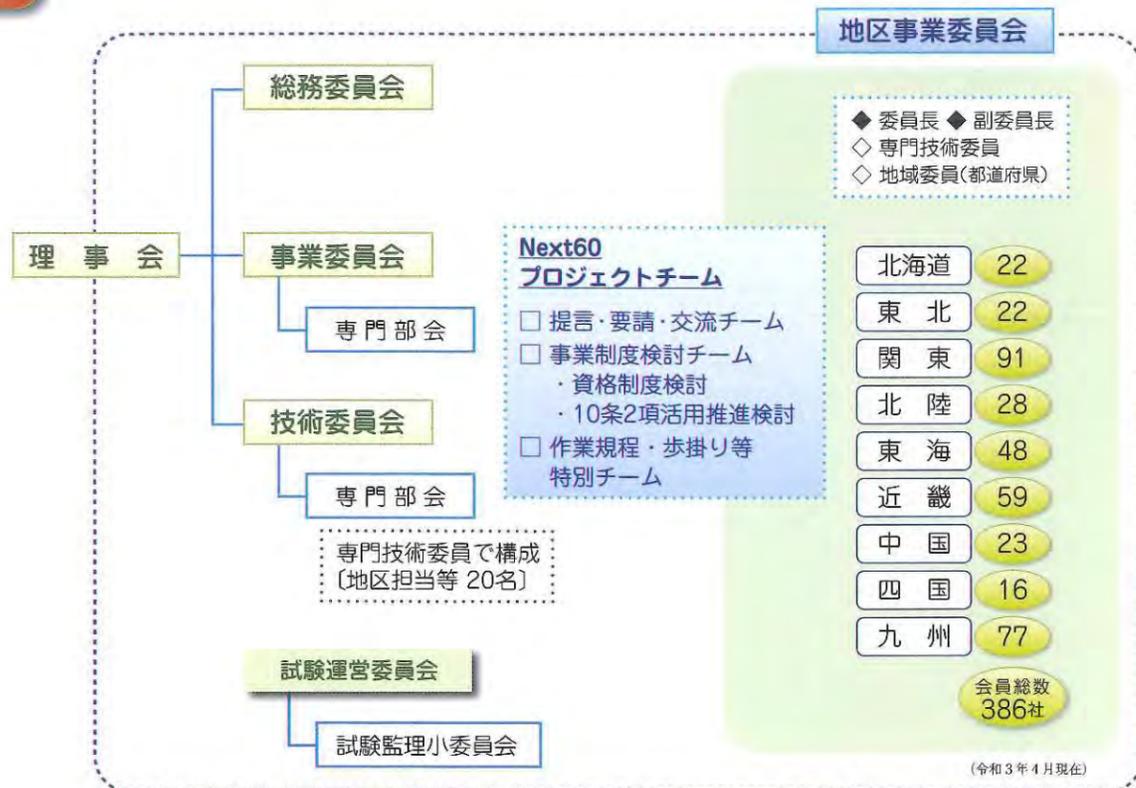
協会の概要

- ◆ **設立年月日** : 昭和29年8月14日 任意法人 昭和35年7月11日 社団法人
平成25年4月1日 一般社団法人
- ◆ **目的** : 当協会は、国土調査事業の普及活動の実施並びに会員の測量技術の向上を図り、もって国及び地方公共団体等の行う国土調査事業の推進に資することとしています。
- ◆ **事業** :
 - 国土調査事業の普及活動
 - 国土調査に関する調査及び研究
 - 国土調査に関する技術向上のための講習会の実施並びに図書刊行物の発行
 - 国土調査事業に関する業務の受託
 - その他目的を達成するために必要な事業
- ◆ **会員数** : 全国9地区 386社 (令和3年4月)

会員数等の推移



協会の組織



協会の活動

1 啓発・普及活動

- 地籍調査の充実・拡大に向けて、国・都道府県・市町村に対する要望活動を展開しています。
- 国土交通省の土地月間(10月)と連携して、平成26年度より「地籍調査フォーラム」を開催しています。
- ニュースレター「地籍の匠通信」等を通じて、広報・啓発活動の充実に努めています。

2 地籍調査技術に関する調査・研究

- 60年余にわたる会員の技術力を結集して、地籍調査技術に関する調査・研究等を行っています。
 - 〈技術開発・基準等作成への支援〉
 - ・ GNSS等新技術に関する調査検討(平成26年度国交省)
 - ・ 「地籍フォーマット2000作成」「チェッカープログラム」改良
 - ・ 都市再生街区基本調査の技術基準案作成
 - ・ 電子納品要領案・同要領のガイドラインの作成
 - ・ 地籍測量に係る記載例の調査検討
 - 〈調査・研究や技術交流〉
 - ・ 作業規程や歩掛り等に関する調査検討
 - ・ 新技術推進に関する協議会との技術交流
 - ・ 地籍調査に係る検討会等への委員派遣
 - ・ 地籍問題研究会への参加

3 [地籍の匠・担い手育成プログラム]の推進

- 地籍調査に係る一定の実務経験を有する[測量士][測量士補]等を対象として、認定試験を実施しています。[地籍総合技術監理者]資格を創設するなど、新たな資格制度[地籍の匠・担い手育成プログラム]を推進。

＜令和3年度資格試験実施計画＞

	地籍調査担い手技術者 ㊦2	地籍総合技術監理者 ㊦10	地籍調査管理技術者 ㊦5
試験日程	10月14日・15日	11月1日・2日	12月2日・3日
試験会場	東京都・大阪市	東京都	東京都・岡山市
申込期間	8月1日～31日	9月3日～9月30日	9月1日～30日
合格発表	3月中旬	3月中旬	3月中旬
有資格者数	221名	155名	1,807名

※有資格者数は令和3年4月現在 注：地籍調査担い手技術者には、地籍調査管理技術者補を含む。

- 継続教育(CPD)を通じた技術の研鑽と支援を図るため、講習会を開催しています。

① [地籍の匠・担い手講座]と[技術管理]等講習を一体的に実施。

＜令和3年度講習会実施計画＞

講習名	地籍の匠・担い手講座		技術管理等講習	事業管理特設講習
	一筆地調査研修	技術者実務研修		
受講対象	資格・経験年数を問わない		[地籍総合技術監理者]資格試験受験予定者等	[地籍総合技術監理者]資格試験合格者及び受験予定者等
講習内容	関係法令実務 国土調査法及び関連法令 一筆地調査概説 一筆地調査事例研究	技術管理(※認証試験) 地籍調査の推進 地籍調査の効率化 新技術概論	地籍調査管理 技術管理(上級) 地籍技術(総合)	総合管理技術 経済性管理・人的資源管理・情報管理・ 安全管理・社会環境管理 VE:バリューエンジニアリング
実施会場・日程	札幌市:6月24日～25日 岡山市:8月25日～27日	福岡市:7月6日～8日 東京都:11月15日～17日	大阪府:7月19日～21日	調整中

※「技術管理」を修了していない[地籍調査管理技術者]を対象に認証試験を行います。

- ② 国土調査実務講習会〔(公社)全国国土調査協会と共催〕
地籍調査事業の諸課題について重点講習を実施。自治体関係者、会員技術者が参加。
- ③ 全国9地区の事業委員会において、地域の特性に即した講習会・研修会を随時開催。

- 図書の発行

- ・ 地籍測量及び地積測定における作業の記録及び成果の記載例(H29年度版)
- ・ 地籍調査ハンドブック(H23年度版)
- ・ 地籍活用GISマニュアル(H14年度版)
- ・ [地籍の匠・担い手講座]・[技術管理]等講習テキスト(R3年度版)

4 地籍調査に関する相談

当協会は、地籍調査に関して次の様な御用命に[On-Demand]でお応えしています。御用命の節は、本部事務局又は地区事業委員会までお気軽にご相談ください。

- 地方自治体等の皆様からの講師派遣についてのお問合せ
- 地籍調査の実施等に係る技術基準や事業制度等についての照会(R2年度:官民合わせ179件) など

地籍調査の実施状況

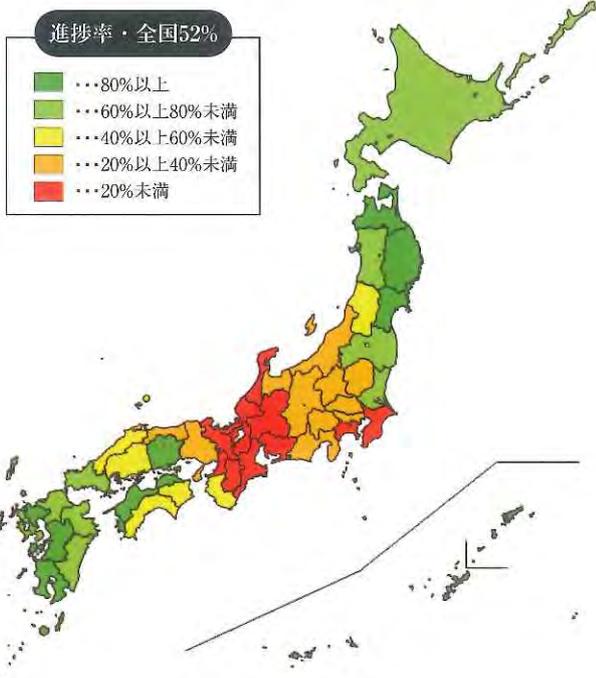
(令和2年度末時点、R3.5月調べ/地籍調査Webサイトより抜粋)

■ 地籍調査は、昭和26年から行われており、その開始から70年が経過しています。令和2年度末時点における地籍調査の進捗率は52%、優先実施地域に限定すると79%となっています。

※優先実施地域とは、土地区画整理事業等の実施により地籍が一定程度明らかになっている地域及び大規模な国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域（防災対策、社会資本整備等のために調査の優先度が高い地域を除く。）を、地籍調査対象地域から除いた地域である。

■ 地帯別にみると、都市部（DID：人口集中地区）及び山村部（林地）で地籍調査の進捗が遅れており、特にこれらの地帯において、より早急な調査の実施が必要です。

※DIDとは、人口集中地区（Densely Inhabited District）の略語。国勢調査において設定される人口密度が1ha当たり40人以上、かつ人口5,000人以上の地域で、実質的な都市地域を表す。ここでは、平成27年の国勢調査をベースとしている。

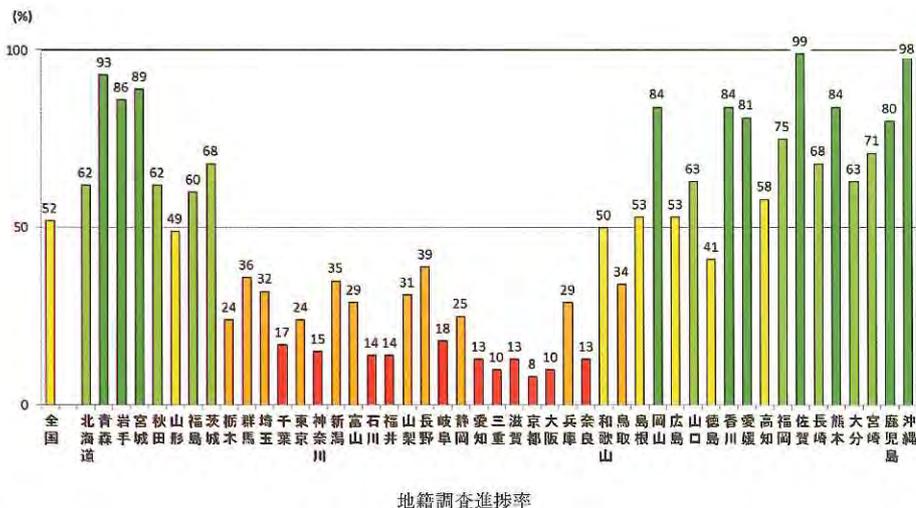


【地籍調査対象地域全体】

	対象面積 (km ²)	令和2年度までの実績面積 (km ²)	令和2年度末時点の進捗率 (%)
DID (人口集中地区)	12,673	3,316	26
DID以外	宅地	19,453	9,942
	農用地	77,690	54,696
	林地	178,150	81,367
合計	287,966	149,321	52

【優先実施地域】

	対象面積 (km ²)	令和2年度までの実績面積 (km ²)	令和2年度末時点の進捗率 (%)
DID (人口集中地区)	9,895	3,316	34
DID以外	宅地	13,517	9,942
	農用地	61,410	54,696
	林地	103,872	81,367
合計	188,694	149,321	79



■ 全国の地籍調査の実施状況は、地域間の進捗の差が大きくなっています。北海道、東北、九州の各地方では調査が比較的進んでいますが、関東、中部、北陸、近畿の各地方では大幅に遅れている府県があります。

一般社団法人 日本国土調査測量協会



〒102-0083 東京都千代田区麹町2-2-31 麹町サンライズビル9階
 TEL 03 (3239) 3867 FAX 03 (3234) 2275
 E-mail : nkck@tiseki.or.jp
 URL : <http://www.tiseki.or.jp/>

【交通経路】

東京メトロ半蔵門線 半蔵門駅下車6番出口 徒歩約1分
 東京メトロ有楽町線 麹町駅下車3番出口 徒歩約5分

国測協 検索

○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)