

土地月間パネル一覧

No.	タイトル	機関名
1	所有者不明土地対策・地籍調査を進めるのには「わけ」があります！	九州地方整備局 用地部
2	土地所有者を「はっきり」させる ～所有者不明土地法の取組～	〃
3	土地所有者を「はっきり」させる ～所有者不明土地等対策モデル事業～	〃
4	土地の境界を「はっきり」させる ～地籍調査の進捗と取組～	〃
5	スクラムを組んで所有者不明土地対策・地籍調査を推進します！	〃
6	土地の健全な利用に向けて ～土地区画整理事業～	九州地方整備局 建政部
7	九州地区の事例紹介 ～土地区画整理事業～	〃
8	相続登記・住所変更登記の義務化	福岡法務局
9	地域に貢献する国有地①	福岡財務支局
10	地域に貢献する国有地②	〃
11	農地ポスター（所有者不明農地）	九州農政局

No.	タイトル	機関名
12	所有者不明農地制度の活用事例	//
13	農地ポスター（農地バンク）	//
14	農地バンク活用による遊休農地解消の事例	//

所有者不明土地対策・地籍調査を進めるのには【わけ】があります！



所有者不明土地って結局のところ何が問題なの？

所有者不明土地があると

- 自治体や民間の開発事業（まちづくり）の遅れ…
- 荒地になって周辺住民の生活環境を悪化…
- 災害後、被災者の生活再建の遅れ…
- 公共事業用地取得の難航…
- 固定資産税の未納付…

…というように多くの幅広い問題をもたらします！



所有者不明土地には、様々な問題があるのですね
では、地籍調査が進んでいないと何が問題なの？

地籍調査が進んでいないと

- 土地の境界争いが起こったり…
- 災害後、被災者の生活再建の遅れ…
- 公共事業用地取得の難航…
- 土地の利活用を停滞させたり…

…というように多くの幅広い問題をもたらします！



現実に

東日本大震災での問題

※津波被災者の高台集団移転予定地内に
所有者不明土地があり、生活再建に遅れが発生…

所有者不明土地

能登半島地震での問題

※被災地域の地籍調査が未了のため、
被災地の土地境界を復元できずに、生活再建に遅れが発生…

地籍調査の遅れ

南海トラフ地震
被害想定

(想定データ:内閣府)

	建物全壊・焼失(棟)	道路被害(箇所)	避難者(人) [1週間後]
福岡県	400	200	8,800
佐賀県	10	40	200
長崎県	700	70	9,200
熊本県	3,000	870	43,000
大分県	32,000	1,400	165,000
宮崎県	83,000	1,900	404,000
鹿児島県	5,900	620	51,000

※被害想定は複数ケースの最大値

ポイントは
2つの「はっきり」

土地所有者と土地の境界を「はっきり」！

所有者不明土地対策と地籍調査を進めることは、
さまざまな問題を解決できるだけでなく、
特に、迅速な復旧・復興のために必要なのですね！



土地所有者を「はっきり」させる ～所有者不明土地法の取組～

所有者不明土地があらわれた！
かなり荒れているようだ！

とち一たはどうする？

所有者を探す

▶ 土地を使う

勧告・命令・代執行

財産管理人選任

所有者不明土地は、住民や行政にさまざまな問題を起こします…

01

防災



復興の遅れ

02

公共用地



取得の難航

03

都市計画



発展の妨げ

04

環境衛生



環境の悪化

05

税務



税の未徴収



所有者不明土地法の取組を使って解決しよう！

※詳細については、九州地整用地部までお気軽にお問合せください

■所有者を探す

- ・所有者不明土地の所有者を市町村が保有する情報で探す
- ・市町村の開発予定地域などに所有者不明土地や空き地がないか、所有者の土地利用に関する意向など実態を調べる

■所有者不明土地を使う

- ・地域のためになる事業を実施するため、都道府県知事にたいして、10年間の利用権設定の裁定申請する
- ・公園、仮設住宅用地など災害への備えもOK！

■所有者不明土地から地域を守る

- ①所有者不明土地が
「災害を起こしそう」「周辺環境を著しく悪化させている」
場合には、市町村長が、勧告・命令をできます
最終的には、直接、措置をできます（代執行）
- ②所有者不明土地が
「荒れてしまっている（雑草樹木の繁茂、不法投棄）」
場合などには、市町村長などは、裁判所に対して、
所有者不明土地管理人の選任申立てができます。
選任された管理人に、土地の管理をさせることができます

さらにメリットが！

市町村が、所有者不明土地対策計画を策定した場合

- ▶市町村は、補助金の活用ができます！
- ▶低未利用土地（所有者判明土地）の売主が譲渡所得税特別控除の適用拡大を受けられる可能性があります！



土地所有者を「はっきり」させる ～所有者不明土地等対策モデル事業～

所有者不明土地等対策モデル事業とは？

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、
管理の適正化を図るため、

- ①市町村や民間事業者等が実施する
 - ・所有者不明土地等対策、
 - ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の円滑化、
 - ②空き地の利活用等に資する先導的な取組等を行う
 - ・特定非営利活動法人、一般社団・財団法人、
その他民間事業者等の活動
- について、国がその費用の一部を支援し、
支援を通じて得られた知見や成果等を政策に活用しています。

詳細は、国交省HPをチェック！ →



03

鹿児島相続対策研究会

■調査地域

鹿児島県 鹿児島市

■調査概要

長期の空き家や空き地が点在し、狭あい道路・
法外道路に面した区画では、緊急車両の侵入も
困難になっている対象地において、空き家・
空き地の相続未登記物件等の所有者探索を
継続して実施し、地域福祉増進事業の可能性を
模索すると共に、SNS等も活用して対象地の
取組を一般市民に向けて情報発信する。

01

01 不動産有料取引業協議会

■調査地域

大分県 中津市

■調査概要

空き家等の現地調査等を通して、物件を選定し、
本協議会有料で引き取り、権利整理、残置物
撤去、修繕、売却、賃貸等を行い、地域の実情
に応じた再流通利活用等を進め、実施対象と
なった空き地空き家ごとに、物件の概要、
所有者の背景、売却に至るまでの調整経緯、
活用方法等を記録し、再現性あるスキームと
しての事例集を作成する。

02

02 (株)Alba Link [アルバリンク]

■調査地域

大分県 竹田市

■調査概要

所有者不明土地および空き家に関する現地調査、
所有者調査を実施し、交渉や合意形成を経て
物件の買い取りまでを行い、併せて関連主体と
連携し、地域住民との共同による
ワークショップや相談会の開催を目指す。

03

土地の境界を「はっきり」させる ～地籍調査の進捗と取組～



地籍調査の進捗率はどのくらいなの？



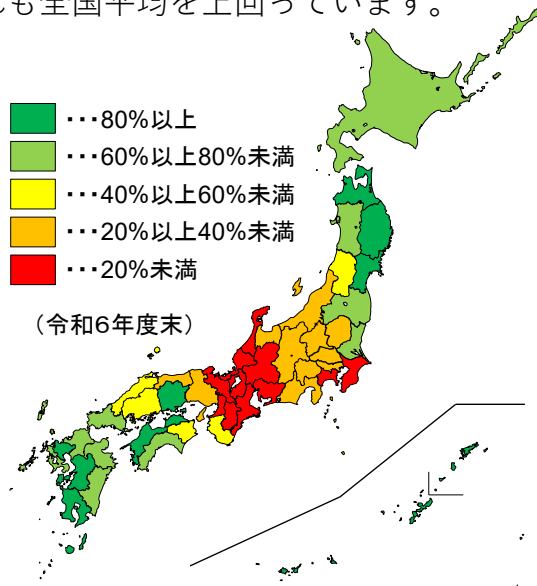
都市部や山村部では、なぜ進まないの？

地籍調査は昭和26年から実施されていますが、進捗率は、全国平均で**53%**にとどまっています。九州7県は、いずれも全国平均を上回っています。

福岡県	76 %
佐賀県	99 %
長崎県	70 %
熊本県	87 %
大分県	65 %
宮崎県	74 %
鹿児島県	81 %

...80%以上
 ...60%以上80%未満
 ...40%以上60%未満
 ...20%以上40%未満
 ...20%未満

(令和6年度末)



都市部や山村部で進んでいないことがわかります。

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
全 国	287,966	152,244	53
内: 都市部	12,673	3,436	27
内: 宅地	19,453	10,125	52
内: 農用地	77,690	55,166	71
内: 山村部	178,150	83,517	47



都市部 権利関係が複雑で筆数も多いため、コストが長期間要する傾向があります

山村部 土地所有者の高齢化や急傾斜地が多いことなどから、立会確認が進まない傾向があります

そこで、国では市町村の地籍調査を推進するために、従来のTS法〔トランシット法〕に加えて、

都市部 ▶ MMS法 [3Dレーザやスキャナを搭載した車両で計測]

山村部 ▶ UAV測量 [無人航空機で計測]

といった先進的な取組みの活用も支援しています。



お住まいの市町村の進捗を確認したい場合はこちらから ⇒
(地籍調査Webサイト)



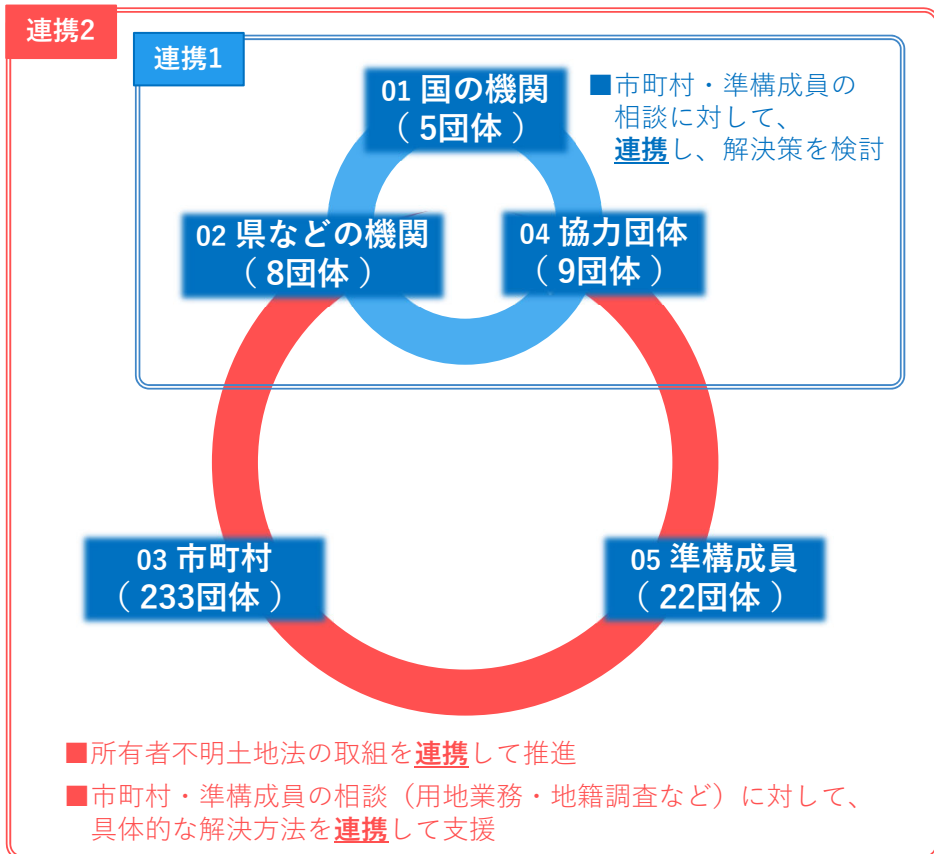
スクラムを組んで所有者不明土地対策・地籍調査を推進します！



九州地区土地政策推進連携協議会のご紹介！

■所有者不明土地法の取組に加えて、市町村の用地業務や地籍調査などの土地政策を連携して推進するために、平成30年に設立した組織です

■九州地区土地政策推進連携協議会の概念図 <ポイントは2つの連携！>



■九州地区土地政策推進連携協議会のHP ⇒



協議会のメンバー（277団体）のご紹介！

01 国の機関（5団体）

- ・国土交通省 九州地方整備局（事務局）・法務省 福岡法務局
- ・財務省 九州財務局、福岡財務支局 ・農林水産省 九州農政局

02 県などの機関（8団体）

- ・福岡県 ・佐賀県 ・長崎県 ・熊本県 ・大分県 ・宮崎県 ・鹿児島県
- ・大分県土地開発公社

03 市町村（九州内の全市町村=233団体）

- ・福岡県内の60市町村 ・佐賀県内の20市町 ・長崎県内の21市町
- ・熊本県内の45市町村 ・大分県内の18市町村 ・宮崎県内の26市町村
- ・鹿児島県内の43市町村

04 協力団体（9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
- ・福岡県土地家屋士会 ・（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

05 準構成員（22団体）

- ・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)九州支社 ・九州電力送配電(株)
- ・独立行政法人 都市再生機構九州支社 ・(株)NTTドコモ九州支社
- ・独立行政法人 水資源機構筑後川局 ・電源開発(株)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)
- ・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建設部 ・西日本旅客鉄道(株)大阪工事事務所
- ・佐賀県土地開発公社 ・福岡県南広域水道事業団 ・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

土地の健全な利用に向けて ～ 土地区画整理事業 ～

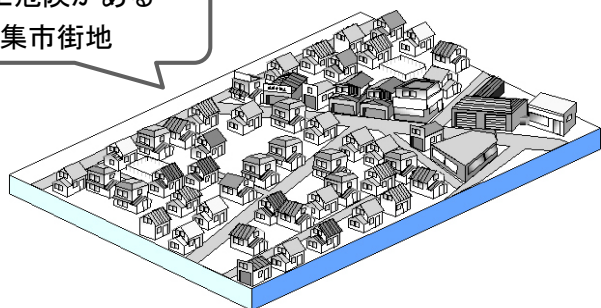
土地区画整理事業とは？

健全な市街の形成と良好な宅地の供給に資するため、都市計画域内の土地について道路、公園、河川等を整備し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る

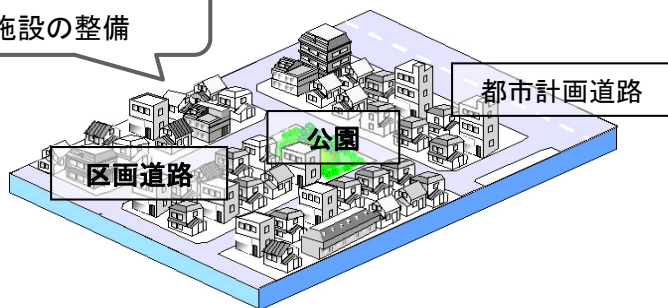
土地区画整理事業のしくみ

- ・ 区画整理事業は、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度
- ・ 地権者においては、区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設の整備や宅地の整地により利用価値の高い宅地が得られる

防災上危険がある
密集市街地



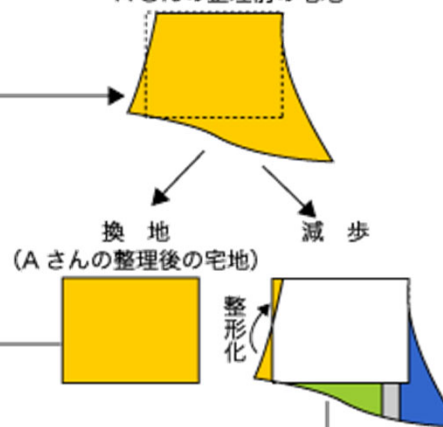
密集市街地の解消
公共施設の整備



整理前



Aさんの整理前の宅地



整理後



公共減歩
(道路や公園等の用地となる)

保留地減歩
(売却して事業費の一部に充てる)

区画整理
(九地整HP)



九州地区の事例紹介 ～ 土地区画整理事業 ～

事例①

益城中央被災市街地復興土地区画整理事業（熊本県）



被災直後（H28.4.19）



現在（R7.8.5）

事例②

旦過地区土地区画整理事業（北九州市）



密集した木造建築物



イメージパース（立体換地建築物含む）

不動産を相続したら かならず**相続登記!**

令和6年4月1日から**義務化**されました



Point

相続したことを知った日から
3年以内に登記!

※正当な理由なく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。

Point

義務化前の相続も対象!

※義務化前に相続したことを知った不動産は、
令和9年3月末までに登記する必要があります。

忘れないでね!!

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

知らなかった!!

「シラナカッスネ」

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務省ホームページへ
法務省 相続登記 検索



法人も!

不動産の所有者の方へ

住所・名前の変更登記が **義務化**されます

令和8年
4月1日
から



POINT
1

住所・名前の変更の日から
2年以内に登記!

※正当な理由なく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

POINT
2

義務化前の変更も対象!

※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、
令和10年3月末までに登記する必要があります

スマート!

「シラナカッスネ」

POINT
3

スマート変更登記でらくらく安心!

※かんたん・無料の手続きをしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務省ホームページへ
住所等変更登記 検索



地域に貢献する国有地①



財務省
福岡財務支局

福岡財務支局は、福岡県・佐賀県・長崎県に所在する国有財産を地域の社会ニーズに対応した有効活用を図るとともに、売却や貸付けを行い国の財政に貢献します。

詳しい内容はこちらへ



①福岡県への有償貸付

国は、将来の行政需要に対応するため、所有権を留保している国有地があります。そのうち、新・福岡武道館の敷地は福岡県と定期借地契約を締結しています。

地域
貢献

財政
貢献

福岡武道館（福岡市博多区）
★令和7年11月完成予定★

・外観イメージは、福岡県HP公表「令和5年2月13日警察本部総務部施設課『新福岡武道館のデザインが決定！』」より引用

【外観イメージ】



②福岡市への無償貸付

旧板付航空基地跡地は、福岡市へ東平尾公園として無償貸付けしています。

令和5年には「世界水泳選手権」の会場の一つにもなりました。

地域
貢献

東平尾公園（福岡市博多区）

写真提供：福岡市



地域に貢献する国有地②

③ 空き地の有効活用

空き地となっている国有地を、交流型市民農園として、空き地を活用する市民団体に管理委託しています。

空き地であった国有地に地域内外の人々が集うことで地域コミュニティの活性化が期待されています。

地域
貢献

長崎市中新町

活用前



活用後(交流型市民農園)



④ 庁舎敷地の有効活用

地方創生2.0を支える政策として、国の庁舎等の地域開放（使用許可）により、新たな人流等の創出に寄与しています。

要望受付中の空
きスペース情報
はこちらへ



地域
貢献

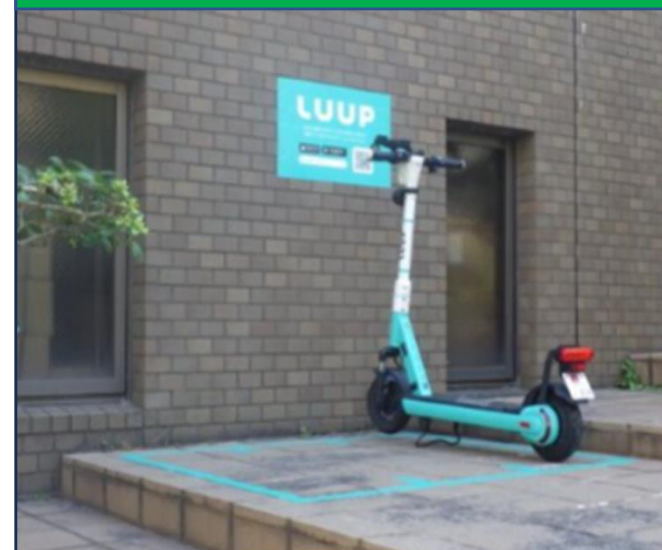
財政
貢献

脱炭素
社会

【活用事例】
シェアサイクルのポート(福岡合同庁舎)



【活用事例】
電動キックボードのポート(小倉税務署)



子供は都会で就職した。

俺が農家やめたら

どうするんだ。この農地。



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

所有者不明農地について ご相談ください！

あの農地だれのか
わからないけど、
使わせてくれない
かな？

だれか、この
農地を使って
くれないかな

待てよ、この農地、
先代名義じゃな
かったか？

お近くの
農業委員会に
ご相談ください！

- ・登記名義人がご自身ではないもの
 - ・だれのものかわからないもの
- 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！

ポイント

農業委員会は、農地の登記名義人の**配偶者と子どものみ**を調べて、ご意向をお聞きし、それでも共有者がわからない場合は、**2か月の公示**を行って**農地バンクに貸せる**ようになります。

最寄りの農業委員会にご相談ください。

農林水産省

所有者不明農地制度の活用事例

- 錦町農業委員会
- 熊本県農地中間管理機構（公益財団法人 熊本県農業公社）

概要等

- 共有者の1人から耕作している農地を地域の認定農業者に貸し出したいと農業委員会に相談があった。
- 農業委員会は土地登記簿、住民票及び戸籍等で共有者を探索した結果、登記名義人及びその配偶者の死亡並びに子の死亡を確認し、相談者以外の共有者が不明であることを確定し、共有者不明農地について公示を行った（令和3年3月）。
- 6か月間の公示期間中に不明共有者から申出がなかったため、熊本県農地中間管理機構が利用権を取得し、地域の認定農業者へ貸し付け（令和4年1月）。
- 認定農業者への貸付期間は10年。



 : 所有者不明農地
(田 1筆 324㎡)

- 奄美市農業委員会
- 鹿児島県農地中間管理機構（公益財団法人 鹿児島県地域振興公社）

概要等

- 共有者の1名が管理保全する農地について地域の農業者が借受を希望したが、共有者の過半が判明しないことから、共有者の1名から農地を貸し出したいと市へ相談があった。市は農業委員会に相続人の探索を要請をした。
- 農業委員会は土地登記簿及び住民票、戸籍等で、他の共有者を探索した結果、登記名義人及びその配偶者の死亡並びに一部の子の死亡を確認し、その他共有者の子1名を特定した。書面を送付したが応答がなく、相談があった共有者（1名）以外は不明であることを確定し、共有者不明農地について公示を行った（令和4年1月）。
- 6か月間の公示期間中に不明共有者からの申出がなかったため、鹿児島県農地中間管理機構が利用権を取得し、地域の農業者へ貸し付け（令和4年10月）
- 地域の農業者への貸付期間は20年



 : 所有者不明農地
(畑 4筆 4,327㎡)

【令和7年1月】

農業者の皆様へ

農地の貸し借り(売買)は、**今年4月から**、**原則として農地バンク経由になります！**

〔 現 行 〕

市町村計画(※1)による
相対の農地の貸借



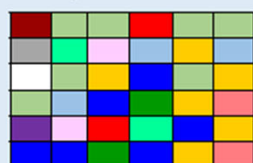
〔 令和7年4月以降
又は
地域計画が策定された地域 〕

目標地図(※2)の実現に向けた
農地バンクによる農地の貸借

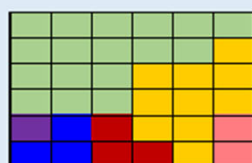


- ※1 市町村が作成する農用地利用集積計画
(同計画による貸借は令和7年3月までは経過措置期間として活用可能)
- ※2 目標地図：市町村の作成する地域計画の中で、農地一筆ごとに、
誰が耕作するのかを示した地図。随時更新が可能。

それぞれの農地が
バラバラに混在...



農業者ごとにまとめて
使いやすく！



農地バンク

これまで市町村が作成した農用地利用集積計画から
農地バンクを経由した農用地利用集積等促進計画に一本化

※農地法に基づいて農業委員会の許可を受けて権利設定を行うことは可能です。

農地の貸し借りは
農地バンクへ

農林水産省

地域の集まりの場などで、
「農地の貸借(売買)が農地バンク経由になること」
を周りに人にお声がけいただけますと幸いです

農地バンク活用には
各種メリットがあります！



貸し手のメリット

- 賃料は農地バンクから確実に振り込まれる
- 貸した農地は、貸付期間終了後、返却されるので安心
- 農地バンクに貸し付けた農地について、
税制優遇が受けられる

借り手のメリット

- まとまった農地を長期間、安定的に借受できる
- 複数所有者から農地を借りる場合であっても、
賃料支払や契約事務について、農地バンクが
契約を一本にまとめてくれる
- 貸し手の相続時の対応は、農地バンクが行って
くれる

地域のメリット

- 機構集積協力が交付される(使い道は地域で自由に決定)
- 農家負担ゼロの条件整備が受けられる

☆メリットについては各種要件を満たす必要がある場合があります。
☆農地バンク制度の詳細は、農林水産省HPをご利用ください！

<https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/kikou/nouchibank.html>

農地バンク/農地中間管理機構

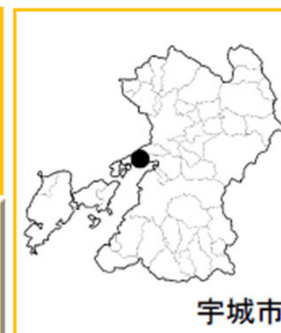
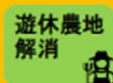


ご相談はお近くの**農地バンク・市町村・農業委員会**まで！

農林水産省

農地バンク活用による遊休農地解消の事例

熊本県宇城市大口西部地区



基盤整備で耕作放棄地を解消し、担い手の経営規模の拡大を実現

「取組のポイント」

- 基盤整備の所有者負担を機構集積協力金で軽減
- 整備後は、担い手が農地集積・集約化を実現

地区の概要

大口西部地区は、干拓地で農地面積10a～20a(区画)と狭く、農道では農耕機等のすれ違いが困難だった。干拓地で農地は海面より低く、用排水は潮位の影響を受けやすく、土の排水路で排水不良が起こる等で収穫量を見込めず、耕作放棄地が増加していた。このため、農地を特産品であるデコポン等の樹園地として再整備し、次代の担い手に繋ぐことが地元の意願でもあった。

取組の内容

- ① 地区農地は、排水不良等も多く収穫量を確保できないため受け手が見つからず、耕作放棄地が増加したため、平成28年から基盤整備事業に着手。
- ② 令和4年には、農地バンク(駐在員)を中心に、県、市、事業推進委員会と連携し、所有者等に対する地区集会に参加して機構集積協力金のメリット等を説明。機構集積協力金を活用し、基盤整備事業の負担金等を軽減。また、担い手の農地集積の阻害要因である未相続農地等の問題を解消。さらに、地域の意見に配慮して貸借(借賃)条件を調整。
- ③ 農地バンクは、基盤整備事業の全農地約11haを借り入れ、担い手25名がバンク事業を活用して集約された農地を借り受け。担い手が経営規模を拡大し、経営を発展。

取組の成果

- 基盤整備で全耕作放棄地(10.2ha)を解消し、協力金で地元負担を軽減
 - バンク事業の活用を契機に同一条件の賃料を統一し、担い手は集約化した形で経営規模を拡大
- 【利用者の声】
- 基盤整備事業で、作業効率が大幅に上がった。さらに、バンク事業の活用に関して他地域への波及効果も大きく、農地バンクの活用が広がって良かった。

実施前



実施後



地区内農地面積	基盤整備 13.8ha (地区全体 21.5 ha)	
農地バンク活用面積	借入面積	13.8 ha
	転貸面積	13.8 ha
	新規集積面積	6.2 ha
集積面積	(機構活用前) 11.4 ha	(機構活用後) 17.6ha
集積率	(機構活用前) 56.2 %	(機構活用後) 81.7 %
担い手数	(機構活用前) 26/経営体	[25個人、1法人]
	(機構活用後) 25/経営体	[23個人、2法人]