

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	九州内の「所有者不明土地問題」と「対応策」（令和7年佐賀関大規模火災）	〃
3	土地所有者を「はっきり」させる ～所有者不明土地法の取組～	〃
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	相続登記の義務化	福岡法務局
9	住所等変更登記の義務化	〃
10	免税措置・所有不動産記録証明制度	〃
11	地域に貢献する国有地	福岡財務支局

No.	タイトル	機関名
12	地域に貢献する国有地	九州財務局
13	農地ポスター（所有者不明農地）	九州農政局
14	所有者不明農地制度の活用事例	//

所有者不明土地対策・地籍調査を進めるのには【理由】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…

…というように様々な多くの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…

…というように様々な多くの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

※被災地域の地整調査が未了のため、
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

「九州」でも「備え」が必要です！（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」！

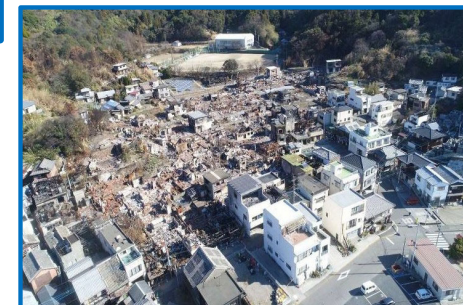
所有者不明土地対策と地籍調査を進めることは、
さまざまな問題を解決できるだけでなく、
特に、迅速な復旧・復興のために必要なのですね！



1. 被害の状況（大分市HPより）

令和7年11月18日 大規模な火災が発生

- ・死傷者 死者1名、負傷者1名
- ・焼損棟数 196棟 [住家96棟、空家75棟、その他25棟]
- ・焼損範囲 約63,900㎡



2. 復旧復興に向けた「土地」に関する2つの問題（焼損範囲内に存していた所有者不明土地の問題）

問題① 所有者不明土地と隣接地の筆界が未確定

- ・佐賀関地区の地籍調査を進める中で所有者不明土地があり、筆界確認のための立会ができなかった。
- ・所轄法務局に備え付けられた地図（地籍調査の成果）でも「境界未確定」となっていた。
- ・焼損範囲の復旧復興に向けて、現地測量の必要が生じたが、所有者不明土地のために立会いをできない問題が生じた。

隣地の所有者が不明で境界確認ができない…



問題② 所有者不明土地の上に存した焼損建物（焼損がれき）の撤去

- ・所有者不明土地上に存した建物が焼失し（建物としての状態が失われ）、がれきとなった。
- ・焼損建物やがれきについては、所有者が被災自治体に対して「公費解体」を申請し、撤去が進んでいった一方で、所有者不明土地については「公費解体」を申請する者がいないため、復旧復興から取り残されるという問題が生じた。

所有者が不明でがれきの撤去ができない…



3. 対応策

所有者不明土地管理制度（民法第264条の2）の活用による問題解消

- ・被災自治体が、裁判所に対して、「所有者不明土地管理人（所有者不明土地を管理する者）」の選任を申立てた。
- ・裁判所が選任した「所有者不明土地管理人」が、隣接地との境界を確認し、公費解体を申請し、2つの問題を一気に解消。

所有者不明の土地を管理します！



※被災自治体は所有者不明土地法に基づく「所有者不明土地対策計画」を策定していたため、補助金を活用して取組を進められた。

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！

所有者不明土地は、住民や行政に**様々な問題**を起こそうとしている！

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



とちーたはどうする？

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・地域の土地利用状況を調べる

- ・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（イメージは空地や空家）の売主にかかる税金（譲渡所得税）が控除される可能性があります！



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？



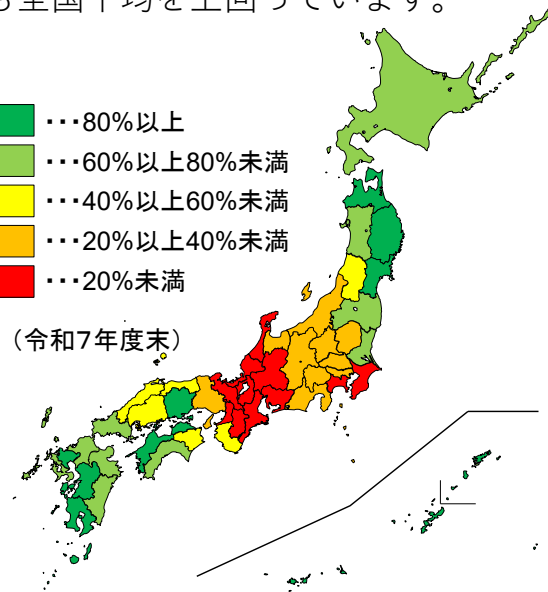
都市部や山村部では、なぜ進まないの？

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	77 %
佐賀県	99 %
長崎県	70 %
熊本県	87 %
大分県	65 %
宮崎県	75 %
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7年度末)



内訳を見てみると

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	152,838	53
内：都市部	12,673	3,456	27
内：宅地	19,453	10,167	52
内：農用地	77,690	55,253	71
内：山村部	178,150	83,962	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。

	H21 ~ R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07
都市部	都市部調査基本制度 従来法(TS等)	MMS+従来法(TS等)併用 R2(精度) R3 7cm程度 → 5cm程度	MMS+従来法(TS等)併用+手持式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm程度 → 2cm以内	MMS+従来法(TS等)併用+手持式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm程度 → 2cm以内	MMS+従来法(TS等)併用+手持式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm程度 → 2cm以内	MMS+従来法(TS等)併用+手持式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm程度 → 2cm以内	MMS+従来法(TS等)併用+手持式MMS等 R4(精度) R5 3cm程度 → 2cm程度 → 2cm以内
山村部等	山村部調査基本制度 従来法(TS等)	飛行機 (航空レーザ)	飛行機+ヘリコプター (航空レーザ)	飛行機+ヘリコプター +UAVの活用検討 (航空レーザ)	既存データ活用 UAVの活用 (航空レーザ)	モバイル立会確認 乙1UAV検討	モバイル立会確認 乙1UAV検討
	TS(トータルステーション)	MMS	手持式MMS	背負式MMS	手持式SLAM	図面等調査	図面等調査
	TS(トータルステーション)	飛行機	ヘリコプター	UAV(無人航空機)	既存データ活用	モバイル立会確認	乙1UAV

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！>

連携2

連携1

01 国の機関
(5団体)

■市町村・準構成員の
相談に対して、
連携し、解決策を検討

02 県などの機関
(8団体)

04 協力団体
(9団体)

03 市町村
(233団体)

05 準構成員
(21団体)

■所有者不明土地法の取組を連携して推進

■市町村・準構成員の相談（用地業務・地籍調査など）に対して、
具体的な解決方法を連携して支援

■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（276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58市町村 ・佐賀県内の20市町 ・長崎県内の21市町
- ・熊本県内の44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
- ・日本土地家屋調査士会連合会九州ブロック協議会
- ・（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
- ・日本行政書士会連合会九州地方協議会
- ・（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（21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)
- ・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

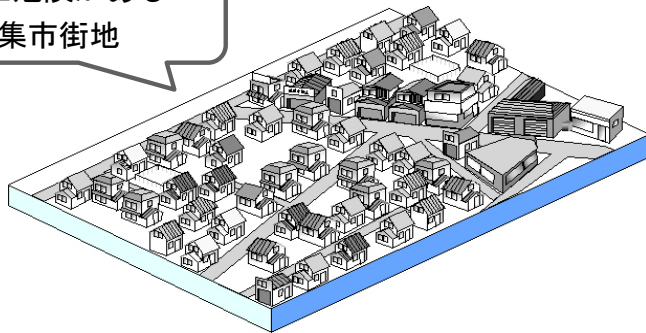
土地区画整理事業とは？

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

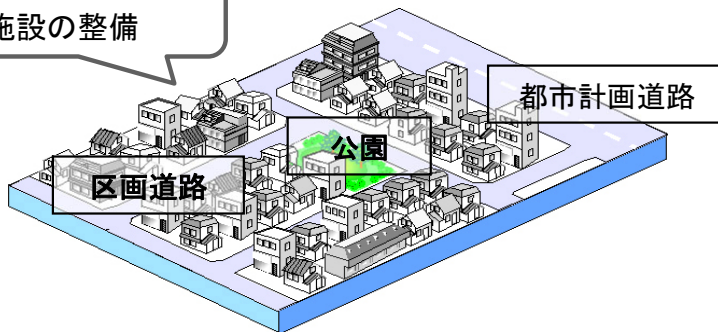
土地区画整理事業のしくみ

- ・ 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

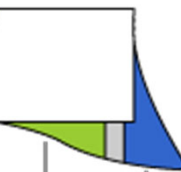


整理前



Aさんの整理前の宅地

換地
(Aさんの整理後の宅地)



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)



事例①

谷山第三地区土地区画整理事業（鹿児島県）



当初（H27.3）



現在（R8.3）

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



現在（R8.8）



イメージバス（立体換地建築物含む）

不動産を相続した方へ

相続登記には期限があります 最短で令和9年3月31日!



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

POINT
1

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

知らなかった!



不動産登記
推進サポーター
「シラナカッタヌキ」

POINT
2

令和6年4月1日より前の相続も対象!
令和6年4月1日より前に
相続したことを知った不動産は、
令和9年3月31日までに
相続登記をする必要があります

今なら! **相続登記の
免税措置**があります!
令和9年3月31日まで!

※100万円以下の土地相続など

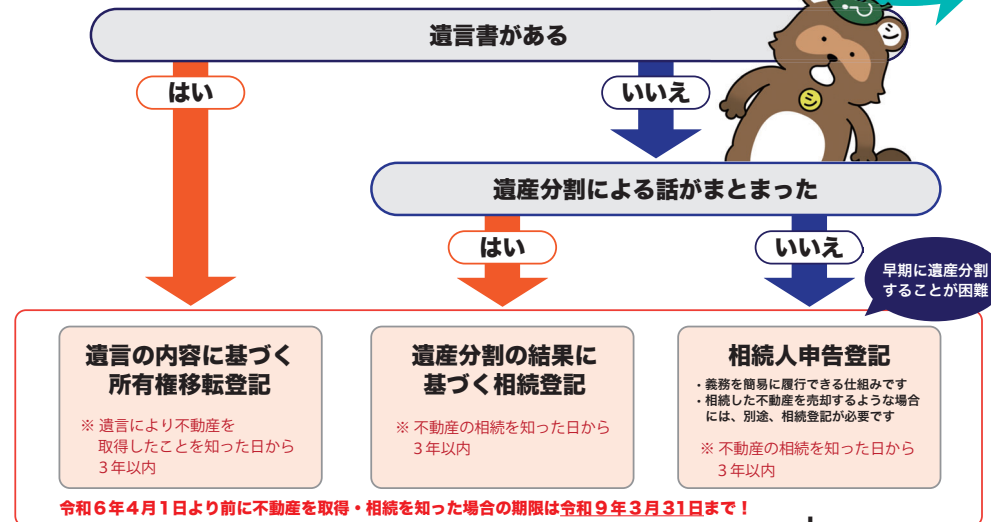
住所等変更
登記義務化も
令和8年4月1日
から始まりました!

さらに!



不動産を相続したら? 対応チャート

相続したら
どうしたらいい?



※ このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、
通常想定される対応を示したものです

※ 相続した建物の登記がない場合には、建物の登記(表題登記)をする義務があります

今なら、相続登記について登録免許税が
免除される場合があります
令和9年3月31日まで!
詳しくはこちらから



(相続人申告登記後に
遺産分割がまとまった場合)
**遺産分割の結果に
基づく相続登記**
※遺産分割の日から3年以内



遺産分割に関するFAQは
こちらから

方法がわかって
安心しためぎ...

- 不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の法務局(登記所)に申請して行います
- ケースにより必要な登記や書類が異なります



相続登記に関する相談窓口等

法務局ホームページでは、必要な
準備や申請書の記載方法をまとめた
「登記申請手続のご案内」
(登記手続ハンドブック)を
提供しています
詳しくはこちらから



法務局ホームページ

全国の法務局では、
手続案内(予約制)を行っています
※手続案内は1回20分以内・完全予約制です

各法務局の
案内については
こちらから



ウェブ登記
手続案内については
こちらから



専門家
(弁護士/司法書士/土地家屋調査士)に
相談したい場合は、こちら

日本弁護士連合会の
ホームページ
(法律相談のご案内)



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)



日本土地家屋調査士会
連合会のホームページ
(表示に関する登記のご案内)



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

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



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!

「シラナカッタヌキ」



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

スマート変更登記のご利用方法は裏面をご覧ください

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



スマート変更登記のご利用方法

個人
の方

検索用情報の申出をするだけ!

詳しくはこちら
(法務省HP)



1 令和7年4月21日より前に
不動産の所有者として登記されている場合



所有者の
●現在の氏名 ●氏名ふりがな
●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を法務局に申し出る

2 令和7年4月21日以降に
不動産の所有者として登記する場合



登記の申請書に
●新たに所有者となった方の氏名
●氏名ふりがな ●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を記載して申請する



法人
の方

会社法人等番号の申出をするだけ!

詳しくはこちら
(法務省HP)



1 令和6年4月1日より前に
不動産の所有者として登記されている場合

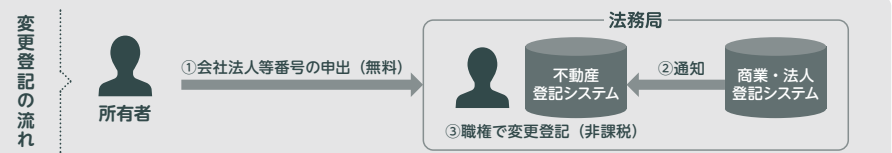


所有者の
●会社法人等番号
を法務局に申し出る

2 令和6年4月1日以降に
不動産の所有者として登記する場合



登記の申請書に
●新たに所有者となった方の名称 ●住所
●会社法人等番号
を記載して申請する



日本国外に居住している方や会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記をご利用できないため、
住所・名前に変更があった場合には、「住所等変更登記の申請」をする必要があります。

住所・名前の変更登記について知りたいときは



全国の法務局では、
手続案内(予約制)を行っています

各法務局の案内
についてはこちらから



ウェブ登記手続案内
についてはこちらから



専門家(司法書士、弁護士)に相談
したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会
のホームページ



日本弁護士連合会
のホームページ



今なら**免税措置**があります!

相続登記は
**早めが
おトク!**



2027年
3月31日
まで

不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

1 相続により土地を取得した方が 相続登記をしないで死亡した場合の相続登記



登録免許税を免税

2 不動産の価額(※1)が**100万円以下**の土地に係る相続登記 (相続人が受ける「所有権の保存の登記」(※2)を含みます)



登録免許税を免税

※1 不動産の価額は土地の相続登記をする際の課税標準となる土地の価額です。
※2 所有権の登記がされていない不動産についての相続登記の方法です。

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務局ホームページへ
相続登記 免税措置 検索

所有不動産 記録証明制度が 令和8年2月2日 から始まります!

相続登記したいんだけど、
亡くなったお父さんがどこ
に不動産を持っていたか
分からないんだ...

それなら、
“所有不動産記録証明制度”
を利用すると便利だよ!

不動産登記推進
キャラクター
「シラナカッタヌキ」

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

●所有不動産記録証明制度とは

特定の人や法人が所有する不動産について、登記情報をシステムで検索し、
一覧的にリスト化して証明書として交付する制度のことです。

これによって、相続人が不動産を把握しやすくなり、
登記申請の負担軽減と登記漏れの防止に役立ちます。

▶ 所有不動産記録証明制度の詳細はこちら



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

地域に貢献する国有地



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文化施設としての活用

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（留保財産）があります。その一つである新・福岡武道館の敷地は福岡県と定期借地契約を締結し、文化施設として活用されています。

地域
貢献

財政
貢献

福岡武道館（福岡市博多区東公園）
★令和8年1月5日開館★

【外観】



写真：福岡武道館HPから引用

②介護施設としての活用

同じく留保財産の一つである博多区麦野の敷地については、令和7年10月に社会福祉法人あすか福祉会と定期借地契約を締結しました。介護施設として活用され、地域のニーズに応えています。

地域
貢献

財政
貢献

特別養護老人ホーム等
（福岡市博多区麦野）

【イメージ図】



提供：社会福祉法人あすか福祉会

地域に貢献する国有地

九州財務局では、熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島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。

災害時における活用

令和7年8月の豪雨により水没車両が大量に発生し、二次災害が懸念される中、地方公共団体の要望を踏まえ、国有地を無償貸付^(注)し復旧を支援。

(注) 災害発生時は、迅速に貸付けを行うため、口頭で許可した後書類上の手続きを行いました。

～令和7年8月豪雨における対応～

地域
貢献

【貸付中の様子】レッカー移動を待つ水没車両



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㎡)