

# 四国地区土地政策推進連携協議会

## 第9回総会

令和6年5月28日（火） 10:00～

Web会議

四国地区土地政策推進連携協議会 第9回総会

参加者名簿

会 員

所 属	役 職	氏 名	備考
四国地方整備局	局 長	佐々木 淑充	会長(欠席)
国土交通省 四国地方整備局 建設部	部 長	宮 武 一 郎	
	計画・建設産業課長	中村 まどか	
	都市・住宅整備課長	古川 和毅	
	都市・住宅整備課係員	小比賀 圭司	
国土交通省 四国地方整備局 用地部	部 長	三 隅 賢 持	会長代行
	用地補償・土地調整管理官	西 山 俊 光	座長
法務省 高松法務局 不動産登記部門	首 席 登 記 官	横 島 博 文	
	統 括 登 記 官	平 山 則 好	
財務省 四国財務局 管財部	管 財 部 長	島 健 二	
農林水産省 中国四国農政局 経営・事業支援部	農地政策推進課長	北 浦 和 祥	
徳島県 県土整備部 用地対策課	課 長	杉 友 賞 之	
香川県 土木部 土木監理課	主 幹	西 川 大	
愛媛県 土木部 土木管理局 用地課	専 門 幹	有 村 栄 一	代理
高知県 土木部 用地対策課	課 長	武 中 洋 文	

協力会員

所 属	役 職	氏 名	備考
四国弁護士会連合会	理 事 長	西 森 や よ い	
日本司法書士会連合会 四国ブロック会	副 会 長	岩 野 哲	
日本土地家屋調査士会連合会 四国ブロック協議会	会 長	池 川 晋 一 郎	
四国不動産鑑定士協会連合会	会 長	長 尾 直 樹	
一般社団法人日本補償コンサルタント協会 四国支部	事 務 局 長	道 北 省 三	
日本行政書士会連合会 四国地方協議会	副 会 長	松 本 航 二	
公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会	会 長	清 水 哲 也	
公益社団法人香川県宅地建物取引業協会	会 長	加 内 雅 彦	
公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会	会 長	姉 川 誠	
公益社団法人高知県宅地建物取引業協会	会 長	矢 間 慎 一	
公益社団法人全日本不動産協会徳島県本部	本 部 長	米 田 久 夫	
公益社団法人全日本不動産協会香川県本部	副 本 部 長	鎌 野 孝 治	
公益社団法人全日本不動産協会愛媛県本部	本 部 長	上 谷 進	
	副 本 部 長	美 崎 敏 昭	
	事 務 局 長	沖 野 錬 太 郎	
公益社団法人全日本不動産協会高知県本部	本 部 長	中 澤 正 志	

事務局

所 属	役 職	氏 名	備考
四国地方整備局 用地部 用地企画課	課 長	西 真 由	
	建 設 専 門 官	片 上 達 司	

(敬称略)

# 四国地区土地政策推進連携協議会 第9回総会

## 次 第

日 時: 令和6年5月28日(火) 10:00～

方 法: Web会議

議案(1)	令和5年度活動報告について	・・・・・・・・・・	P1
議案(2)	令和6年度活動方針(案)について	・・・・・・・・・・	P9
議案(3)	情報提供等	・・・・・・・・・・	P15
	1. 四国地区土地政策推進連携協議会のHPについて		

議案（1） 令和5年度 協議会活動報告について

四国地区土地政策推進連携協議会の令和5年度の活動を、以下のとおり行った。

① よろず相談会について

市町村の所有者不明土地法担当者及び用地事務担当者を対象として、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催した。

○開催概要

日 程 令和5年9月6日（水）から令和5年10月24日（火）のうち 5日間  
場 所 四国地方整備局出先事務所又は各県庁若しくは各県の出先事務所  
相 談 員 四国地方整備局出先事務所及び四国各県の用地担当者（一社）日本補償コンサルタント協会四国支部担当者  
相 談 者 四国管内の市町村の所有者不明土地担当者、用地事務担当者等 8市町村

相談概要 「所有者不明土地の処理に関すること」、「補償内容に関すること」等の19件の相談があり、相談員のこれまでの経験や知識に基づいて、問題の解決に向けた助言を行った。  
※相談内容は、別紙1「よろず相談会での相談事例」を参照。



香川県におけるよろず相談会の様子



愛媛県におけるよろず相談会の様子

## ②講演会について

以下のとおり、所有者不明土地問題に関する講演会を開催した。

日 時	令和5年12月8日(金)
方 法	Web配信
講演概要	①改正空家法の概要について ②所有者不明土地と土地家屋調査士
講 師	①四国地方整備局建政部 都市・住宅整備課長 関口 智彦 ②香川県土地家屋調査士会会長 久保 利司
出席者	191名(うち、22市町村49名)



講演会の様子

## ③講習会について

以下のとおり、所有者不明土地問題等に関する講習会を開催した。

### <徳島県>

日 時	令和5年11月30日(木)
場 所	徳島県職員会館(徳島市)
講義概要	①所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等に関する民法の改正について ②地域福利増進事業に係る鑑定評価等について
講 師	①徳島地方法務局不動産登記部門統括登記官 藤本 良和 ②徳島県不動産鑑定士協会 岡田 健二
出席者	22名(うち、9市町村17名)

### <香川県>

日 時	令和5年11月7日(火)
場 所	香川県庁(高松市)
講義概要	①共有制度及び所有者不明土地管理制度等の見直しについて ②地域福利増進事業に係る鑑定評価等について
講 師	①高松法務局不動産登記部門統括登記官 守屋 文貴 ②香川県不動産鑑定士協会 鈴木 祐司
出席者	53名(うち、6市町14名)

<愛媛県>

日 時 令和5年10月3日(火)

場 所 にぎたつ会館(松山市)

講義概要 ①共有制度及び所有者不明土地管理制度等の見直しについて  
②地域福利増進事業に係る鑑定評価等について

講 師 ①松山地方法務局不動産登記部門統括登記官 紅谷 泰子

②愛媛県不動産鑑定士協会 長井 俊輔

出席者 33名(うち、5市町村13名)

<高知県>

日 時 令和5年11月21日(火)

場 所 高知県人権啓発センター(高知市)

講義概要 ①所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等に関する  
民法の改正について

② 地域福利増進事業に係る鑑定評価等について

講 師 ①高知地方法務局不動産登記部門統括登記官 大久保 貴裕

②高知県不動産鑑定士協会 門田 勝利

出席者 55名(うち、9市町23名)



香川県における講習会の様子

#### ④各種会議の開催結果

##### 【第8回総会】

日 付 令和5年6月5日(月)  
方 法 Web 会議  
議 事 (1)規約の改正について  
(2)令和5年度活動方針(案)について  
(3)情報共有等  
参 加 者 会長代行、会員、協力会員

##### 【幹事会】

###### <第1回>

日 付 令和5年4月21日(金)  
方 法 Web 会議  
議 事 (1)第8回総会資料(案)について  
(2)その他  
参 加 者 座長、会員、事務局

###### <第2回>

日 付 令和6年2月22日(木)  
方 法 Web 会議  
議 事 (1)令和5年度活動結果について  
(2)その他  
参 加 者 座長、会員、事務局

## よろず相談会での相談事例

別紙1

○特別案件処理に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
相続放棄の確認方法、相続放棄手続き前に譲渡した財産の位置づけを確認したい。	家庭裁判所への相続放棄の有無の照会方法について助言し、相続放棄が分かった場合の対応について、国の事例を紹介した。相続放棄手続き前に譲渡した財産については、所有権移転登記を行った司法書士に事実関係を確認することを助言した。また、相続や登記については、法務局での相談制度紹介した。
相続放棄の有無について裁判所へ照会したいが、裁判所との協議等、ハードルは高いのか。また、照会様式があれば提供を願いたい。	公共事業施行者等の利害関係人からも照会は可能。照会書に必要な事項を記載し、必要な資料を添付して照会するのみであり、特に事前協議等は必要ない。照会様式を提供し、記載方法等について助言した。
多数相続案件について、10年近く解決ができておらず、その間にも相続がさらに広がっている。効率的な進め方はないか。	多数相続の場合、全ての協議が整うのを待って遺産分割協議証明書等を取得しようとしても、高齢の方が亡くなる等により、さらに相続が広がるのがよくある。このため、確定している系統で遺産分割協議証明書等を先に取得しておくことで、さらなる広がりを防ぐことが必要。なお、国の場合は相続人意向確認調査業務を活用し、業務発注対応をすることで、短期間での相続取りまとめを行っている場合もある。
工事施工箇所の寄付をもらい、市が分筆・所有権移転登記対応しているが、相続人が被相続人の異母兄弟まで及んでいる。どのように進めていくのが早く、効率が良いか。	基本的に、相続人全員からの寄付承諾、もしくは、いったん遺産分割協議等で相続人を決めて、その相続人から寄付承諾をもらうかのいずれかになる。具体的には手紙等で相続人全員に事業説明、被相続人の所有地がかかっており相続人の一人であること等を説明し、地道に協力を得る必要がある。なお、国の場合は相続人意向確認調査業務を活用し、業務発注対応をしている場合もある。

<p>相続人全てが相続放棄している起業地について、寄付をもらい分筆・所有権移転登記をしたいが、どのように進めていくのが良いか。また、この起業地には個人が設定している根抵当権がついている。どのように一部解除するのが良いか。</p>	<p>相続人全員が相続放棄をしている場合、相続財産清算人を立て、その財産清算人と協議をする必要がある。しかし、財産清算人は財産を清算するために家裁の許可を得て、土地を売却することはできるが、通常、寄付には応じないと思われるため、有償での買収をせざるを得ない。また、根抵当権を一部抹消する必要もあることから、非常に困難な事例と想定されるが、相続財産清算人、抵当権者と十分な協議を行った上で、進めていく必要があり、たちまちは家庭裁判所や司法書士等に詳細を説明し、進め方を相談すべきと思われる。</p>
<p>財産を限定した所有者不明土地管理制度について教えてほしい。また、供託金額等を教えてほしい。</p>	<p>新制度は令和5年4月からの施行のため、四国地整では事例がない。裁判所へ問い合わせることを助言した。また、裁判所への問い合わせに時間を要する場合は、旧制度による申立ての検討を助言した。 費用については、一概には言えないが、旧制度では「権利者探索の手引き（令和2年3月版）」P124に30～50万円の記載がある。</p>

○地権者との契約に関すること（契約書類の書式、抵当権の抹消など）

相談概要	対応概要
<p>神社名義の土地が市道拡幅で支障となるが、税務協議、売買契約の処理方法についてご教授願いたい、また法人税の申告や補償金の支払先についても併せてご教授願いたい。</p>	<p>神社庁や宮司に相談・確認の上、手続きを進めるようアドバイスした。また、税務関係では、宗教法人は収益事業以外法人税の対象外ではあるが、税務事前協議から買取り証明書の発行は、通常一般と同様な手続きをするよう説明した（国税庁資料参照）。また補償金の支払先についても宮司と相談し、相手方から聞き取った神社関係の口座に振り込むことを助言した。</p>

<p>①公用不可の場合の印鑑証明書の手数料については、どのような取扱いになるか。</p> <p>②今年度から国土調査の積算基準の改正に伴い、受注者には上記手数料が支払えるようになったが、業務が終わってから支出する方法はないのか。</p>	<p>①四国地整で上記手数料は「契約に内在する義務」と整理しており、補償上支出できないと回答した。（県も同様と回答）</p> <p>②業務終了後及び業務を発注しない場合は、支出することができないと回答した。（県回答）</p>
<p>ほ場整備予定地内の用地買収については、創設換地で取得することになると思われるが契約等はどうしたら良いのか。</p>	<p>ほ場整備事業者と相談しながら、進めるようにアドバイスした。</p>

○用地交渉に関すること（職員の資質向上、用地交渉の外注など）

相談概要	対応概要
<p>税の控除について、どこまで行政側で調べて、どこまで相手に伝える必要があるか。</p>	<p>通常は、公共事業に伴う特別控除の説明にとどめるべきかと思われる。具体的には、5000万円の特別控除、代替資産の特例、三者契約の場合の1500万円控除等であり、詳細については、税務署もしくは税理士に確認してくださいと説明することとなる。</p>

○その他

相談概要	対応概要
<p>都市計画道路で長年交渉が難航しており、任意解決の見込みがない。事業認可及び事業認定も困難な状況の中、解決する方法があれば助言頂きたい。</p>	<p>抜本的解決策はない。また、事業認定が難しいことを再確認した上で、当面道路の完成は見込めないことを市長及び市内部で情報共有するよう回答した。</p>

<p>所有者不明土地法における知事裁定について、当市においても検討をしてみたい。事例等は教えてもらえるか。</p>	<p>知事裁定は、地域福利増進事業における使用権の裁定と、土地収用法の特例として事業認定を受けた公共事業における所有者不明土地の審理手続きを迅速化した収用の裁定の2つある。どちらを検討されるのかによって事例も異なるので、確認の上、再度相談をいただきたい。</p>
<p>相続登記の義務化及び相続土地国庫帰属制度に関する相談について</p>	<p>法務局の所管なので、法務局へ確認するように回答した。</p>
<p>相続人が全員相続放棄をしている空き家対策について、他市町村が実際に行っている事例及び民法上誰に管理義務が生じるのか教えてほしい。</p>	<p>空き家対策を担当している四国地方整備局及び高知県の窓口を教えた。</p>
<p>地籍調査事業の調査区域内において、法務局の職権により解散され、清算人及び取締役の登記がない法人が所有する土地が存在している。法人の所有する土地の境界立会をどのようにすれば良いか。利害関係者として清算人を申請することもできず、仮に可能だとしても費用の支出ができない。 法務局からは、地籍調査作業規定準則運用基準第15の2 7は、地積測量図しか認められないと言われている。</p>	<p>閉鎖登記簿に監査役の氏名の記載がある場合、そこから探索することを助言した。</p>

## 議案（２） 令和６年度活動方針（案）について

四国地区土地政策推進連携協議会の令和６年度の活動方針（案）については、以下のとおりである。

### １．「よろず相談会」について

#### ○概要

各市町村の担当者向けに、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催する。昨年度と同様に、協議会側からは整備局（各事務所の用地対策官）及び各県担当による対応を予定している。

また、昨年度に引き続き、協力会員である（一社）日本補償コンサルタント協会四国支部も同席予定である。

詳細な実施要領については、今後の調整事項とする。

#### ○時期

本年９月～１０月頃に、各県をブロック（別紙２）に分けて実施予定。  
（詳細は各県と別途調整し決定予定）

#### ○会場

整備局事務所又は県の出先機関事務所の会議室を予定（会場費用が発生しない方法で調整を行う）。市町村の希望によっては Web 開催も可とする。

### ２．講演会について

#### ○概要

所有者不明土地問題等に関して学識経験者又は実務担当者等による講演会を予定している。

内容については、令和５年度に実施したアンケート結果（別紙３）、各方面の要望及び今後予定されている施策の検討状況等を踏まえ「モデル調査の先進事例」を予定している。

#### ○時期

本年１１月頃実施予定としているが、日程の詳細については今後の調整事項とする。

#### ○方法

Web 配信方式にて実施予定。

### 3. 講習会について

#### ○概要

所有者不明土地問題や用地取得に関する講習会の開催を予定している。内容については、令和5年度に実施したアンケート結果（別紙3）及び各方面の要望を踏まえて決定することとする。なお、協力会員の有する専門的知識についての講義が必要となった場合については、協力会員へ講師派遣等の協力をお願いする。

#### ○時期

本年9月～11月頃実施予定。各県の用地対策連絡（協議）会が主催する研修会との同時期開催等を含めて、詳細な日程については今後の調整事項とする。現時点の状況は以下のとおり。

#### <徳島県>

日時	場所	県用対との関係
10月下旬	未定（県で選定）	単独開催を希望
講義時間	講 義 内 容	
半日程度	講義内容については今後調整	

#### <香川県>

日時	場所	県用対との関係
11月上旬	未定（県で選定）	同時開催を希望
講義時間	講 義 内 容	
半日程度	講義内容については今後調整	

#### <愛媛県>

日時	場所	県用対との関係
9月中旬	未定（県で選定）	同時開催を希望
講義時間	講 義 内 容	
半日程度	講義内容については今後調整	

#### <高知県>

日時	場所	県用対との関係
10月下旬～11月上旬	未定（県で選定）	同時開催を希望
講義時間	講 義 内 容	
半日程度	講義内容については今後調整	

#### ○会場

各県の用地対策連絡（協議）会が主催する研修会の場等を活用することとする。

#### 4. 各種会議の開催予定

##### 【第9回総会】

日 付 令和6年5月28日(火)  
方 法 Web 会議  
議 事 (1) 令和5年度活動報告について  
(2) 令和6年度活動方針(案)について  
(3) 情報共有等

##### 【幹事会】

###### <第1回>

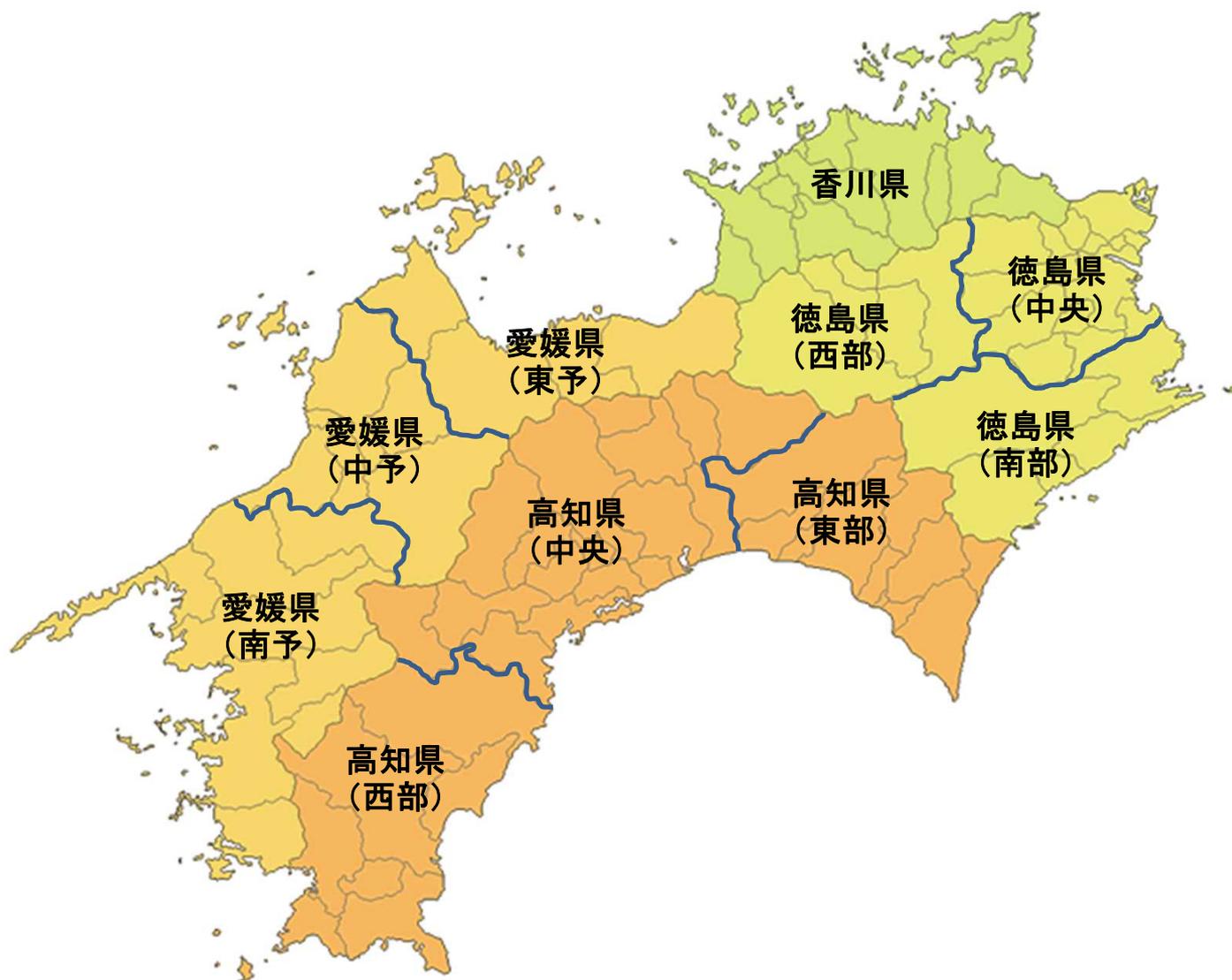
日 付 令和6年4月24日(水)  
方 法 Web 会議  
議 事 (1) 第9回総会における議案について  
(2) その他

###### <第2回>

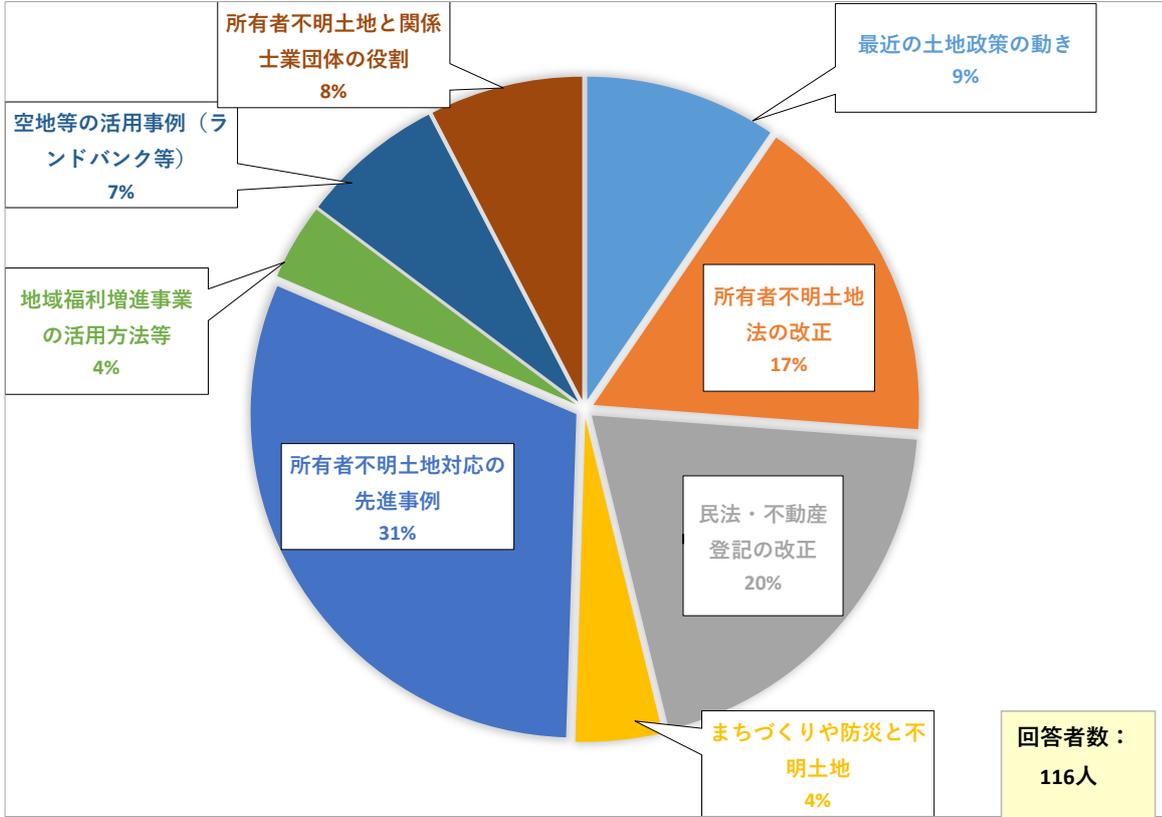
日 付 令和7年2月頃  
方 法 Web 会議  
議 事 (1) 令和6年度の活動報告について  
(2) 令和7年度活動方針(案)について  
(3) その他

※年間活動計画のイメージは別紙4のとおり

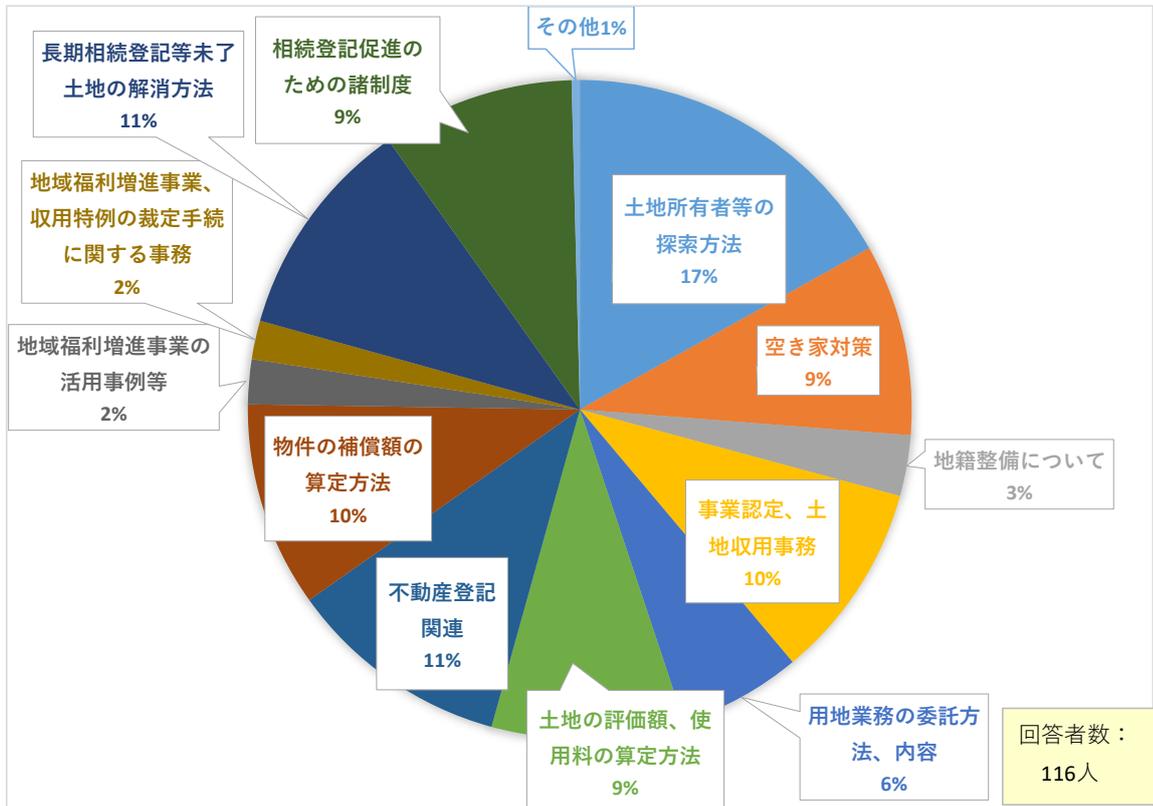
# よろず相談会 ブロック分け図(案)



1. 土地政策推進連携協議会における講演会で聞いてみたいと思うテーマ



2. 土地政策推進連携協議会における講習会で受講したい講義内容



行事等	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
総会(回数を通算)		第9回 総会										
幹事会(回数は年度)	第1回 幹事会										第2回 幹事会	
<活動メニュー>												
①よろず相談会						開催予定	開催予定					
②講演会								講演会 開催予定				
③講習会						開催予定	開催予定	開催予定				

R5活動結果及びR6活動方針(案)説明

R6活動結果のとりまとめ・報告

内容についてはモデル調査の先進事例を予定。時期については検討中。

4県との日程調整等により決定予定

## 議案（3） 情報提供等

### 1. 四国地区土地政策推進連携協議会のHPについて

四国地区土地政策推進連携協議会HPへ令和5年度のよろず相談会相談事例及び講演会資料を掲載したため共有する。

また、引き続き所有者不明土地を含む土地政策全般に関して問い合わせを受け付けているため、問い合わせ先についてはHPの問い合わせページ参照されたい。

<https://www.skr.mlit.go.jp/youti/tochiseisaku/index.html>