

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

●令和5年度不動産終活支援機構認定資格試験（岩手県等）

●8月29日 定借シンポジウム開催準備会（東京）

●9月2日 不動産終活支援機構 研修会（仙台市）

●9月15日 徳島定借機構 情報交換会議（徳島市）

●9月27日九州定借機構理事会・研修会・懇親会（福岡市）

●10月11日 全国定借協会 定借シンポジウム（東京）

●10月28日 関西定借デザイン研究会会議懇談会（宝塚市）

●11月21日 沖縄定借機構定借アドバイザー講座（那覇市）

●12月14日 九州定借機構 理事会・研修会（福岡市）

●12月頃 福井定借事業研究会研修会・懇親会（小浜市）

●12月頃 徳島定借機構 研修会（徳島市）

●1月23日 定借戸建推進協会 研修会（東京）

●2月9日 九州定借機構定借コンサルタント講座（福岡市）

●2月14日 沖縄定借機構 オンライン研修会（沖縄）

●所有者不明土地等対策モデル調査二次募集開始！

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年8月2日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門土地政策課

所有者不明土地等対策に関するモデル調査の二次募集を開始します！

国土交通省では、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けた活動について、モデル調査を通じた支援を行っています。

本日より、令和5年度のモデル調査の二次募集を開始します。

1. 事業概要

令和4年5月9日に公布された「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」が令和5年4月1日に全面施行されました。この中で、所有者不明土地について、従前の「利用の円滑化」に加え、「管理の適正化」を図り、更に、これらの取組を支えるための「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定制度等が新たに創設されました。

本調査は、当該「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定円滑化や指定法人としての役割の定着に資する、先導的な取組等を行う特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、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活用するものです。応募要件等の詳細については、募集要領・応募様式を御覧ください。

募集要領等掲載先：

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00066.html

2. 応募方法

令和5年8月31日（木）17時までに、電子メールにより応募書類を以下の事務局宛てに提出してください。

【事務局】

〒105-0011 東京都港区芝公園 3-1-22

株式会社日本能率協会総合研究所 地域政策研究部 地域政策研究チーム

担当：村木、前原

E-Mail: syaken_02★jmar.co.jp （★を@に変えて送信してください）

（本事業の応募に関するお問い合わせ・御質問は事務局までメールでお願いします。）

【本報道発表に関する問い合わせ先】

国土交通省 不動産・建設経済局

土地政策審議官部門 土地政策課 武藤、西堀、狩野

TEL: 03-5253-8111（内線 30635）、03-5253-8290（直通）

●所有者不明土地・低未利用土地の対策への取組モデル

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年7月28日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門土地政策課

地域での土地対策への取組を支援します！

～所有者不明土地や低未利用土地の対策への取組を採択しました～

令和5年度「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」において、所有者不明土地や低未利用土地の対策を行う意向を有する団体9件を支援対象として採択しました。

<モデル調査の概要>

令和4年5月9日に公布された「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」が令和5年4月1日に全面施行されました。この中で、所有者不明土地について、従前の「利用の円滑化」に加え、「管理の適正化」を図り、更に、これらの取組を支えるための「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定制度等が新たに創設されました。

本調査は、当該「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定円滑化や指定法人としての役割の定着に資する、先導的な取組等を行う特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、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活用するものです。

- 応募期間 令和5年6月2日～令和5年6月30日
- 応募件数 15件
- 採択件数 9件（詳細は別紙参照）

【本報道発表に関する問い合わせ先】

国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策審議官部門 土地政策課 武藤・西堀
TEL:03-5253-8111（内線30623・30635）
03-5253-8290（直通）

■令和5年度「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」支援対象一覧

(地方公共団体コード順)

○採択団体		
主な調査地域	応募主体	調査概要
北海道 旭川市	グラウンドワーク 西神楽	所有者不明土地利用円滑化等推進法人となり、所有者不明土地や低未利用地の利用の円滑化・管理適正化を促進する。過年度収集した空き家・空き家データおよびワークショップにより集まった地域の意見を基に、地域での利活用について所有者に対して意向調査等を行い、活用の承諾を得て、空き家・空き地の活用による社会実験を行う。また、「所有者不明土地対策計画」の素案の検討・調整を行う。
富山県 小矢部市	上野の杜花の会	軟弱な地盤や接道不良等による空き地等の活用を進めるため、地域内の耕作放棄地等を家庭菜園や交流活動の場として活用する取組を図る。これに向け、町内会会員によって組織される団体をNPO法人化し、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を受ける。また、所有者不明土地の所有者探索を実施し、所有者が判明した場合には地域での有効活用や無償提供への合意形成を図り、所有者不明の場合には地域福利増進事業の実施を検討する。
静岡県 焼津市	焼津市観光協会	「浜通り」の景観の保全及び改善のため、焼津商工会議所、焼津市、浜通りを調査・研究する大学生等と連携し、「浜通り」の空き家・空き地の現況調査や所有者の意向確認を行い、多様な活用方策の検討や参入希望者と所有者とのマッチング及び起業・創業支援等を行う。併せて、特産品の加工体験等のイベントを開催し、歴史的・文化的な街並みの再生、賑わいの創出につなげる。これらによる継続的な街づくりのため、推進法人の設立に向けた検討も行う。
兵庫県 神戸市	空き助ながた	空き地の暫定活用(菜園化)支援や見守り管理サービス、相談体制等を備えたプラットフォーム運営の継続に向けて、過年度から設立・運営してきた「空き助ながた」を継続し、その自走体制の整理・検証を行う。また、地域包括支援センター、障害者福祉事業所、地域の事業者、宅建事業者、自治体等が参画、情報共有を図る「地域連絡会」を試行し、テーマ横断型の課題への対応を模索する。
兵庫県 川西市	花屋敷山手町を 良くする会	密集家屋で発生した火災跡地の環境改善に向け、所有者不明土地を含む管理不全土地の残骸を撤去し、同時に地域福利増進事業による世代間交流の場の創出を図る。所有者が判明している土地について概ね活用同意を得たことから、地域福利増進事業の裁定申請に向けて、補償金算定、境界確定作業、土地整備等を進める。
広島県 三原市	広島県三原市	「広島型ランドバンク事業(低未利用地の接道状況や土地形状を改善し、活用可能な土地を生み出す事業)」を促進し、接道していない土地等における管理不全土地・建物の解消や利活用を図る。また、所有者不明土地財産管理制度を活用して、相続放棄されている土地・建物を隣接地の所有者へ譲渡し、一体で建物を解体後、土地売却もしくはランドバンク事業として活用する。(株)まちづくり三原を所有者不明土地利用円滑化推進法人に指定し、「所有者不明土地対策計画」の提案も見据える。
熊本県 熊本市	地域再生・百年 ライフサポート協 会羅針盤	熊本県内全域において高齢者支援や地域再生等を目的として、低未利用土地等の生前整理や相続遺言につなげる啓蒙活動を強化する。これに向け、自治会等と連携し定期的にイベントや研修会を、必要に応じ出前講座を提供し、土地の利活用や次世代への引き継ぎの流れをつくる。併せて、定期開催の無料相談会における相談内容から跡継ぎがいない世帯や独居老人世帯等が所有する不動産等のカルテを作成・管理する仕組みを構築し、実地調査等により空き家や低未利用地のエリアマップを作成する。
鹿児島県 鹿児島市	鹿児島相続 対策研究会	災害が多発するエリアの空き家・空き地近辺の安全確保および生活サービスの質の維持のため、昨年度の実績を振り返らせ、土砂災害警戒区域における管理不全状態・未利用土地の要因を調査し、未利用空き地を菜園・市民農園として整備する地域福利増進事業の社会実験を検討する。また、空き家・空き地のマッチングサイトの運営を行う一般社団法人を設立し、当該法人の推進法人指定に向けて行政と調整を行う。
鹿児島県 龍郷町	奄美設計集団	奄美大島外からの土地の買い漁りや若年層の流出により適切に相続されていない空き家や未利用地が散見される島内で、所有者不明土地等の低未利用地の利活用の促進、相続等の問題を抱える空き家の適正な管理・問題の解消を進める。これに向け、島内の低未利用地を購入し、その土地に隣接する所有者不明土地の所有者を探索し、売買交渉もしくは地域福利増進事業の検討を行う。

●空き家になる前の空き家対策

所有者とともに、まちを変える方法を、岡山定借事業研究会石田氏が専門誌の学芸出版社から、販売中です。

8月出版!

先手の対策



岡山県を中心にその実践と検証を繰り返してきたチームが、住宅所有者の行動を促すステップやノウハウを徹底解説。早め早めの行動が、街の空き家を一つつ減らしていく!

著者

氏原岳人

岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域 准教授

石田信治

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター理事
・事務局長、宅地建物取引士、不動産コンサルティング
マスター、不動産カウンセラー

織田恭平

中電技術コンサルタント株式会社都市整備部

ご購入はこちらから!



所有者とともにまちを変える方法

1章

なぜ、空き家になる前の空き家対策か

- ・先手の空き家対策がまちの命運を分ける
- ・実際にあった、空き家対応の失敗例と成功例
- ・空き家に関する主な専門家や専門業者
- ・用語解説

2章

空き家になる前の空き家対策

- ・空き家を生まないコミュニケーションアプローチ
- ・このアプローチの6つの特長
- ・フェーズ1 チームをつくる
- ・フェーズ2 準備をする
- ・フェーズ3 情報を提供する
- ・フェーズ4 話し合いを促す
- ・フェーズ5 専門家に引き継ぐ
- ・フェーズ6 評価・改善する

3章

全国の先進事例

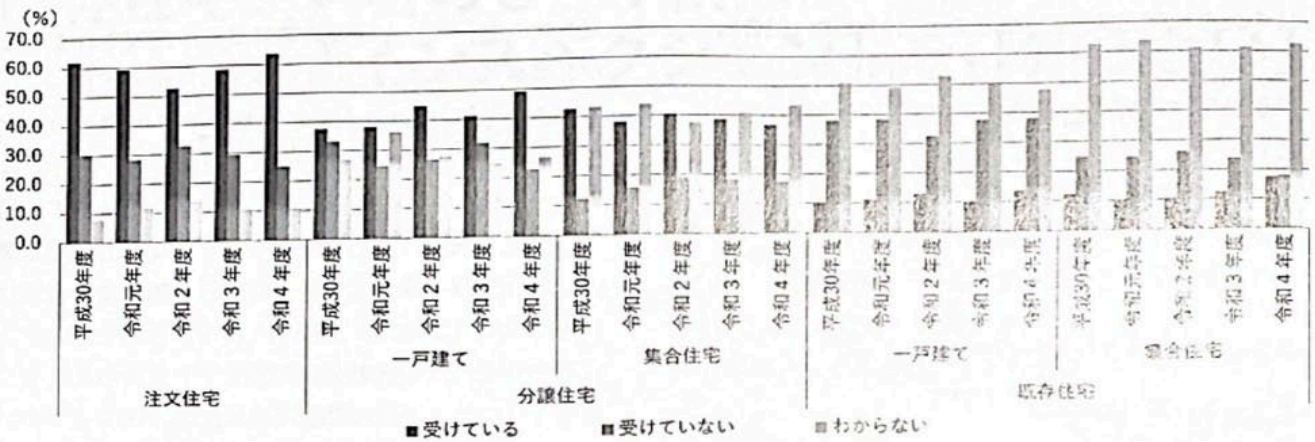
- 1 所有者に向けた意識啓発の手立てづくり
- 2 将来の住宅活用に向け、所有者が事前に取り組む仕組みづくり
- 3 所有者の思いを具現化する、手軽なきっかけづくり
- 4 住居にまつわる高齢者の心配事を一貫してサポートする、体制づくり
- 5 空き家対策の担い手を育成する、意識啓発の場づくり



四六判・160頁・2000円+税
978-4-7615-2863-8

●定期借家権現状について

図7 長期優良住宅の認定の有無（三大都市圏）



国土交通省「令和4年度住宅市場動向調査報告書」を基に作成

●長期優良住宅の認定の有無

三大都市圏で長期優良住宅の認定を「受けている」割合をみると、注文住宅では、63.6%、分譲住宅では、戸建住宅49.2%、集合住宅36.8%、既存住宅では、戸建住宅13.4%、集合住宅17.3%となっています（図7）。

認定割合を圏域別にみると、注文住宅と分譲住宅では中京圏の割合が高く、既存住宅では首都圏の割合が高い傾向がみられます（図8）。

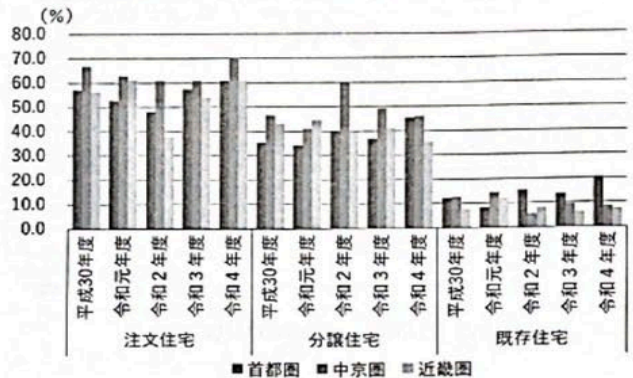
●定期借家制度

民間賃貸住宅（調査地域は三大都市圏）に住み替えた世帯における定期借家制度の認知度をみると、「知っている」と「名前だけは知っている」の合計は37.8%で、「知らない」は61.3%となっています（図9）。一方、民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類をみると、普通借家契約が94.8%で、定期借家制度利用の借家は2.1%となっています。平成30年度以降で見ても、定期借家制度を「知らない」割合は回答者の6割強、定期借家契約は1.5~2.5%で推移しており、普及が進んでいない実態がうかがえます。

* * *

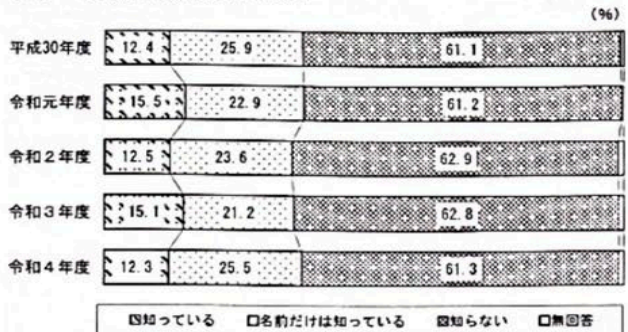
報告書は国土交通省ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000183.html) で閲覧できます。

図8 圏域別・住宅種類別の長期優良住宅認定割合



国土交通省「令和4年度住宅市場動向調査報告書」を基に作成

図9 定期借家制度の認知



出所：国土交通省「令和4年度住宅市場動向調査報告書」

●所有と賃貸の志向 (借地住宅 OK は3%)

「3.5%の法則」ってご存知ですか。後、0.5%です♪

ハーバード大学のエリカ・チェノウェス教授が提唱しております。

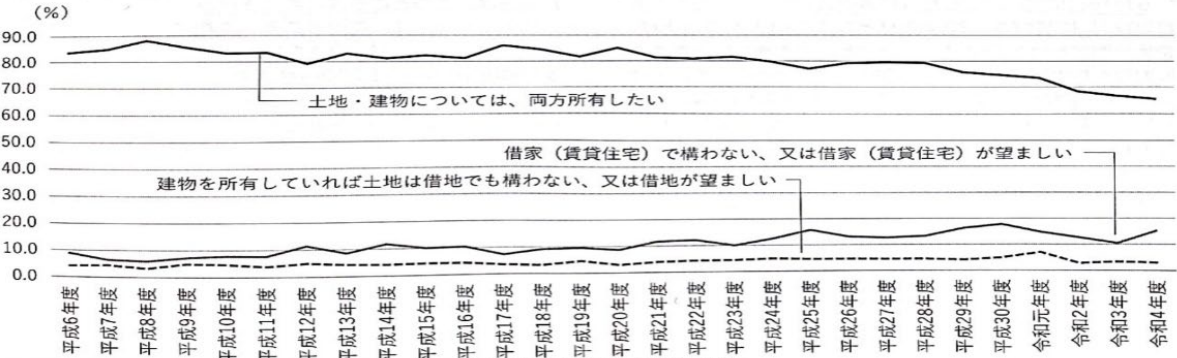
●所有と賃借の志向

住宅の所有についてどう思うか聞いた質問では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた人が65.5%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、又は望ましい」が3.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない、又は望ましい」が15.1%となってい

すが、次いで多いのは「特に理由はない」で、31.3%となっています。

「土地問題に関する国民の意識調査」は、国土交通省ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000018.html) で閲覧できます。

図4 所有と賃借の志向



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」を基に作成 ※「その他」「わからない」「無回答」を除く

Topics II

土地を有利な資産と考える人は18%

—令和4年度「土地問題に関する国民の意識調査」より—

国土交通省は、毎年6月に「土地白書」を公表していますが、その中で、土地・不動産の所有・利用・管理について毎年行っている意識調査の結果を取り上げる節を設けています。「土地問題に関する国民の意識調査」という名称で平成5年度から実施している調査です。ここでは、最新の令和4年度の調査結果を基に、いくつかの項目を紹介いたします。

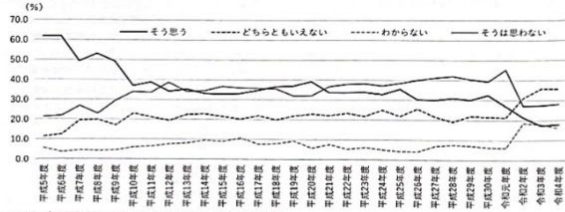
この調査は、令和元年度までは個別面接法で実施していましたが、令和2年度調査は新型コロナウイルス感染症の影響から郵送法で実施し、令和3年度からは郵送法に加えオンラインによる回答も可能としているとのことです。

令和4年度調査の母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者（令和3年度調査までは20歳以上の者）で、サンプルサイズは3,000人。令和4年11月22日～令和5年2月20日の期間で行われ、有効回答数は1,506人（有効回答率50.2%）でした。令和2年度～令和4年度の調査手法はそれ以前と異なるため、調査結果の単純比較はできないとしています。

●土地は有利な資産か

「土地白書」でも取り上げている「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」について見てみると、

図1 土地は有利な資産か



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」を基に作成 ※「無回答」を除く

図2 土地を有利な資産と考える理由

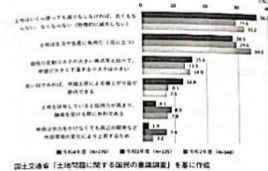
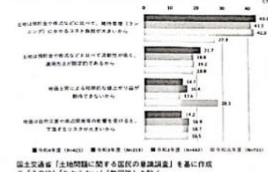


図3 土地を有利な資産と考えない理由

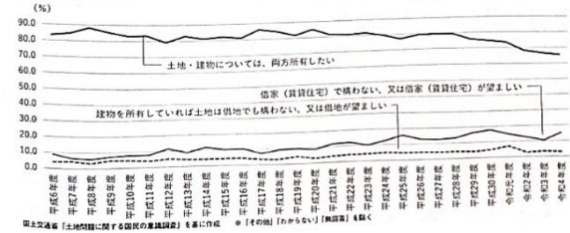


国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」を基に作成 ※「その他」「わからない」「無回答」を除く

●所有と賃借の志向

住宅の所有についてどう思うか聞いた質問では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた人が65.5%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、又は望ましい」が3.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない、又は望ましい」が15.1%となってい

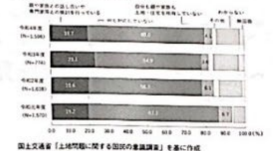
図4 所有と賃借の志向



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」を基に作成 ※「その他」「わからない」「無回答」を除く

Topics II

図5 土地・住宅の相続対応



ます(図4)。

●土地・住宅の相続対応

「あなた又はあなたの親や家族は、現在又は将来の土地や住宅の相続について対応されていますか。」という質問に対し、「親や家族との話し合いや専門家等との検討を行っている」と答えた人の割合は19.7%、「何も対応していない」と答えた人の割合は60.0%でした(図5)。

「何も対応していない」理由(複数回答可)としては、「時期尚早だと思っているから」が41.2%と最も多いですが、次いで多いのは「特に理由はない」で、31.3%となっています。

「土地問題に関する国民の意識調査」は、国土交通省ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000018.html) で閲覧できます。

●10月11日開催・定借シンポジウム案内です！

全国定期借地借家協会記念シンポジウム 2023年10月11日(水)14時開演

土地革命30年目の真実 ～定期借地権の展望と課題～

事前申込制
申込開始:9月1日
会場参加 100名

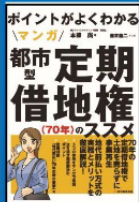
1992年8月の借地借家法施行で誕生した定期借地権。31年が経過し創設当時とは時代環境が大きく変化しています。これからの定借にどのような役割が期待され、課題があるのか、創成期から関わっている5名のキーパーソンによる、新時代の定借活用を考えます。

【開催日時】

2023年 10月11日(水)
開 場 : 13時30分
開 演 : 14時00分
懇親会 : 17時00分

【開催形式/参加費】


- ①シンポジウム : 会場参加 (定員100名)
- ②シンポジウム : オンライン視聴
- ③懇親会 : 会場参加 (※①に参加された方のみ)
- ①②シンポジウム参加費 : ¥5,000/1名
- ③懇親会(会場同フロア)参加費 : ¥7,000/1名



当日会場参加者特典！

会場参加者には、本郷尚氏の出版書籍「都市型定期借地権(70年)のススメ」を贈呈します。

【お申込み方法】

- ①オンラインでのお申込 (9/1開始) 
決済サイト Peatixよりお申込みください。
<https://peatix.com/event/3655945/view>
- ②メールでのお申込/銀行振込 (9/1開始)
info@life-link-design.jp
(事務局 : ライフリンクデザイン研究所宛)
※オンライン視聴参加の方には、お申込み後 9月中旬以降随時、視聴IDを発行いたします。

【会場】

AP東京丸の内
〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-1-3
日本生命丸の内ガーデンタワー 3F



【地図QR】

基調講演

<14時15分～15時15分>



I. 都市型定期借地権 (70年) の
実例紹介 (千代田区、渋谷区)

本郷 尚 氏/税理士
(税理士法人タクトコンサルティング)



II. 定期借地権の実務上の問題、
疑問にお答えする

江口 正夫 氏/弁護士
(海谷・江口・池田法律事務所
/東京弁護士会所属)

パネルディスカッション

<15時30分～17時00分>

パネラー

江口 正夫氏
弁護士/海谷・江口・池田法律事務所

パネラー

本郷 尚氏
税理士/税理士法人タクトコンサルティング

パネラー

大木 祐悟氏
定期借地権推進協議会運営委員長

パネラー

勝木 雅治氏
NPO法人首都圏定借機構理事長

パネラー

速水 英雄氏
全国定期借地借家推進協会組織渉外理事

司会

本多 信博氏/住宅評論家
桐野 能子氏/定借戸建推進協会代表

【お問合せ先】

全国定期借地借家協会 準備事務局
一般社団法人ライフリンクデザイン研究所

お問合せメール : info@life-link-design.jp
※ご返信には1週間程度いただく場合がございます。

