

# 所有者不明土地の解消に向けて 活用できる財産管理制度及び補助事業について

令和7年11月  
農林水産省農村振興局整備部  
土地改良企画課農地集団化班

# 1 所有者不明農地（相続未登記農地）の問題

- ・**所有者不明農地**（不動産登記簿等により所有者が直ちに判明しない農地及び所有者が判明してもその所在が不明で連絡が付かない農地）は、**全農地の約2割**との調査結果がまとめられています。
- ・登記名義人が死亡した際に登記が変更されていない農地は、その農地は相続人全員の共有となり、そのまま相続が続くとねずみ算式に相続人が増加することとなります。
- ・このような相続未登記状態の土地の発生を予防するため、**令和6年4月から相続登記の義務化が開始**され、解消に向け**令和5年4月から所有者不明土地管理制度が開始**されたところです。

## ■ 所有者不明農地の実態

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地	52.0万ha
所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地	50.9万ha
合計	102.9万ha (農地(435万ha)の23.7%)
うち遊休農地	5.8万ha (所有者不明農地の6%)

資料：経営局農地政策課(令和3年)「相続未登記農地等の実態調査」

## ■ 農地面積に占める所有者不明農地面積の割合

都道府県	相続未登記農地等面積(ha)	農地面積に対する割合(%)	うち遊休農地面積(ha)
北海道	89,258	7.8%	1,592
東北	182,474	22.1%	8,142
関東	186,503	24.5%	14,001
北陸	68,704	22.4%	1,766
東海	47,294	25.4%	2,492
近畿	70,882	32.6%	2,353
中国四国	164,637	45.7%	11,054
九州	202,090	39.2%	15,002
沖縄	17,258	47.3%	1,226
全国	1,029,101	23.7%	57,629

資料：経営局農地政策課(令和3年)「相続未登記農地等の実態調査」

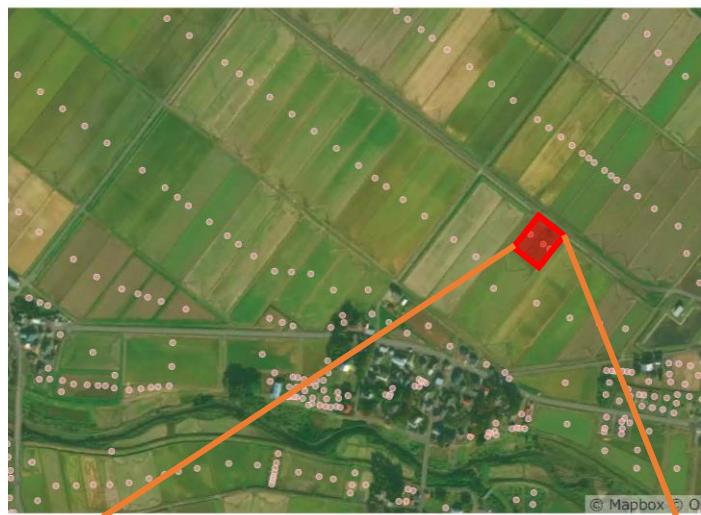
## 2 土地改良事業における所有者不明農地の問題

- ・所有者不明農地の発生により、土地改良事業の実施に係る同意取得や担い手への農地の集積・集約化、ほ場の大区画化のほか、土地改良区の賦課金徴収等運営に支障をきたすことがあります。

### 土地改良区の地区内 に所有者不明農地がある場合の課題

- ① 組合員が不明な土地が発生
- ② 賦課金の徴収困難、未収賦課金の発生、土地改良区の運営への影響
- ③ 組合員による維持管理への影響、管理の粗放化
- ④ 農地の管理不全による耕作放棄地の発生、それに伴う周辺農地への悪影響（雑草、害虫、鳥獣被害、ゴミの不法投棄等）

【所有者不明農地により、大区画化に支障が生じた事例】



### 土地改良事業の予定地区内 に所有者不明農地がある場合の課題

- ① 事業の同意取得が困難（意思確認が困難）
- ② 一定地域決定に際しての境界立会等が不可
- ③ ほ場整備実施の際に、換地に係る内諾、同意等の取得が困難
- ④ 大区画化に支障（除外するといびつな形態になる）



所有者不明農地が耕作放棄地となり、木が生い茂っている様子。

### 3 所有者不明土地の解消に活用できる制度及び補助事業

- 所有者不明農地の解消に活用できる制度及び補助事業は下表のとおりです。

制度・補助事業名	事業主体	補助率	制度、事業内容	成果
所有者不明農地制度	農業委員会、農地バンク	—	所有者不明農地について、農業委員会の探索・公示手続きを経て、農地バンクへの利用権設定が可能となる制度	担い手が利用権設定により、耕作可能
長期相続登記等未了土地解消事業	法務局	—	長期相続登記等未了土地について、登記官が、公共事業の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探査し、その結果を登記するとともに、法定相続人を一覧化した「法定相続人情報」を登記所へ備え付ける事業。	裁判所への申立に必要な法定相続人の情報が利活用可能
土地改良区機能強化支援事業	土地改良区 (連合含む。)	国費 50%	土地改良区が所有者不明土地管理制度を活用し所有者不明土地対策を実施する場合に、地区内の所有者不明土地の調査や申立に要する経費を補助 (年数に限定なし)	所有者不明農地の売却等が可能
経営体育成促進換地等調整事業	都道府県、市町村、都道府県土連、農協等	国費 50%等	農地整備事業予定地区内の所有者不明土地について、財産管理制度の活用に要する費用を補助 (事業実施期間は原則1年間) (※R8拡充要求中)	所有者不明農地の売却、事業同意、境界立会等が可能
換地経費の算定基準	ほ場整備事業の事業主体 ・都道府県 ・市町村 ・土地改良区等	国費 50%等	農地整備事業の実施中に、財産管理制度の活用に要する費用を補助 (※R8拡充要求中)	所有者不明農地の売却、不換地の同意等が可能

## 4 所有者不明土地の解消に活用できる財産管理制度

- ・財産管理制度とは、所有者が不明な場合や相続人が明らかでない場合にその財産について、裁判所が選任した財産管理人が管理する制度です。
- ・従来は不在者財産管理制度、相続財産管理制度の2つのみでしたが、令和5年4月から新たに所有者不明土地管理制度が開始されました。それぞれの違いは下表のとおりです。
- ・活用の目的、対象となる所有者不明土地の状況、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を選択することが重要です。

制度名	民法 の 条文	管理の対象	裁判所の手続			管理人の権限等		
			管轄裁判所	公告	管理命令 の 嘱託登記	権限の 専属	土地の 処分を する場合	遺産分割 への参加 の可否
不在者財産管 理制度	25条	不在者の 財産全般	不在者の従来 の住所地・居 住地の家庭裁 判所	—	—	—	裁判所の 許可	○
相続財産清算 制度	952 条	被相続人の財 産全般	被相続人の従 来の住所地・居 住地の家庭裁 判所	○	—	—	裁判所の 許可	○
R5.4～ 所有者不明土 地管理制度	264 条の 2	個々（特定） の所有者不明 土地 ※土地にある動 産も含む。	土地の所在地 の地方裁判所	○	○	○	裁判所の 許可	—

## 4 所有者不明土地の解消に活用できる財産管理制度と補助事業

- 所有者不明土地の状況及び補助事業と活用できる財産管理制度の関係は下表のとおりです。

### ○所有者不明土地の状況による活用できる財産管理制度

財産管理制度	所有者不明土地の状況	所有者が所在不明な場合	相続人の一部が所在不明な場合	相続人の全てが相続放棄等の場合
財産管理制度	不在者財産管理制度 (民法第25条)	○	○	—
	相続財産清算制度 (民法第952条)	—	—	○
	所有者不明土地管理制度 (民法第264条の2)	○	○	○

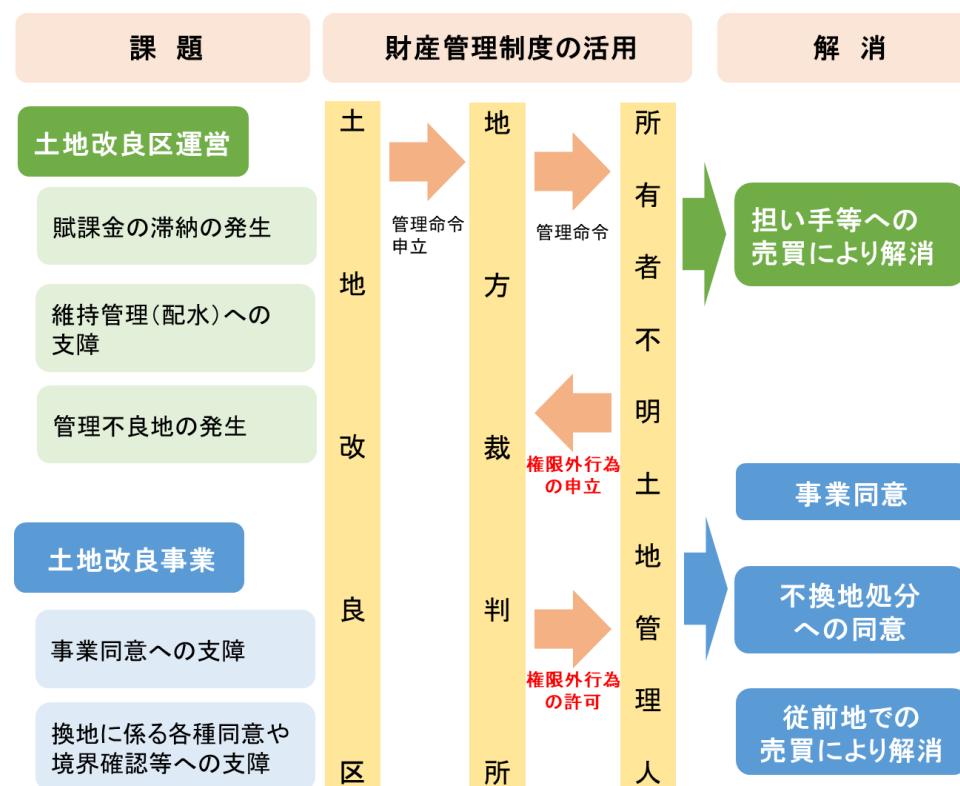
### ○補助事業ごとに活用できる財産管理制度

財産管理制度	補助事業	経営体育成促進 換地等調整事業	換地業務（工事費の内数により補助）	土地改良区 機能強化支援事業
財産管理制度	不在者財産管理制度 (民法第25条)	○	○	—
	相続財産清算制度 (民法第952条)	○	○	—
	所有者不明土地管理制度 (民法第264条の2)	○	—	○
補助事業の対象土地		農地整備事業実施 予定地区内の土地 ※地区を確定するために必要な周辺土地を含む（改正予定）	農地整備事業実施中の地区内の土地	土地改良区の地区内の土地
事業主体		都道府県、市町村、都道府県土連、農協等	ほ場整備事業の事業主体 (都道府県、市町村、土地改良区等)	土地改良区（連合を含む）

# 5 所有者不明土地管理制度による所有者不明農地対策

- ・所有者不明土地管理制度は、対象土地に特化した管理命令制度であり、従来の財産管理制度（「人単位」の管理制度）と異なり、事務作業や費用等の負担が軽減されるとともに、管理期間が短縮されることも期待できます。
- ・所有者不明土地管理制度の活用イメージ及び活用できるタイミングは以下のとおりです。

## ○所有者不明土地管理制度の活用イメージ



## ○所有者不明土地管理制度を活用できるタイミング（例）

- ① 登記名義人が死亡したが、法定相続人の全員が相続を放棄したため相続人が不存在となった場合
- ② 登記名義人が死亡し、法定相続人が複数人存在するが、そのうちの何人かが所在不明である場合
- ③ 登記名義人の所在が長期間不明であり、あらゆる調査をしたが所在が判明しなかった場合
- ④ 未登記（登記記録に「権利部（甲区）」（所有権に関する事項）がない状態）で、表題部の所有者欄に氏名の記載しかないため、全くその所有者を特定することができない場合
- ⑤ 登記名義人が法人であり、法人登記簿を調査した結果、解散していることが判明し、その代表者も死亡していることが判明した場合

※②のように、複数の共有者の所在等が不明な土地であっても、複数の不明者の持分の全てを一人の所有者不明土地管理人が管理できるため、管理命令を複数申立てする必要はありません（1回の管理命令の申立て可能）。

## 5 所有者不明土地管理制度による所有者不明農地対策

- ・所有者不明土地管理人の職務（権限）は、所有者不明土地の管理（保存、利用、改良行為等）に限定されています。
- ・そのため、財産処分（農地の売却や不換地の同意等）については、地方裁判所から権限外行為の許可を受ける必要があります。

### ○所有者不明土地管理人の職務（権限）

#### できること

基本的には、所有者不明土地の管理（保存、利用、改良行為）に限定

- ・農地中間管理機構への貸付（農地中間管理権の設定）
- ・境界確認の立会 など



権限外行為の許可を受けた上で、

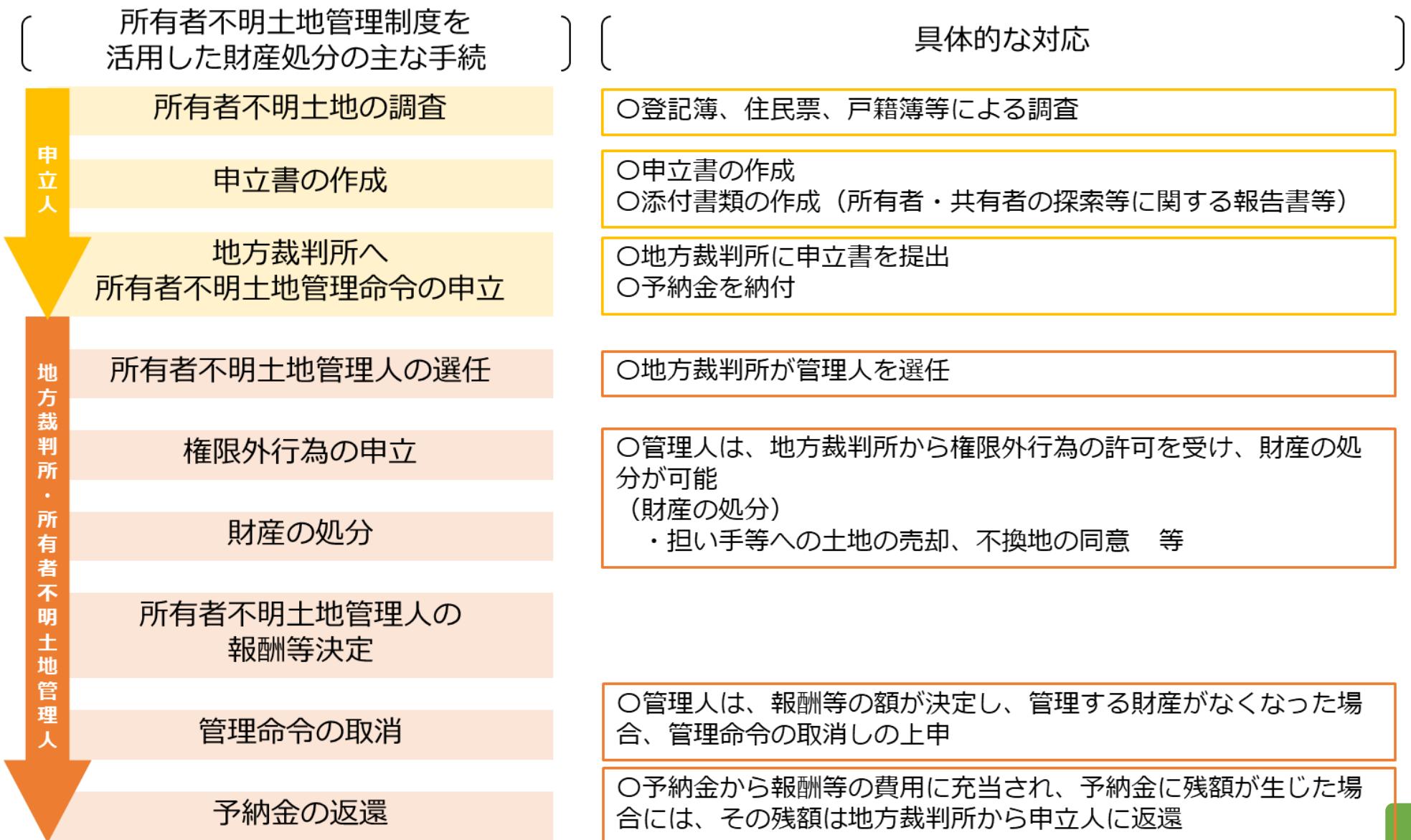
- ・農地の売却
- ・不換地の同意 など

#### できないこと

- ・管理する土地以外の財産の調査
- ・管理する土地の所有者等の債務の弁済等（未納賦課金、未納固定資産税等）
- ・債務負担の名宛人となること（土地改良区は管理人に対して賦課通知を送付することはできません。）、遺産分割協議への参加 など

# 5 所有者不明土地管理制度による所有者不明農地対策

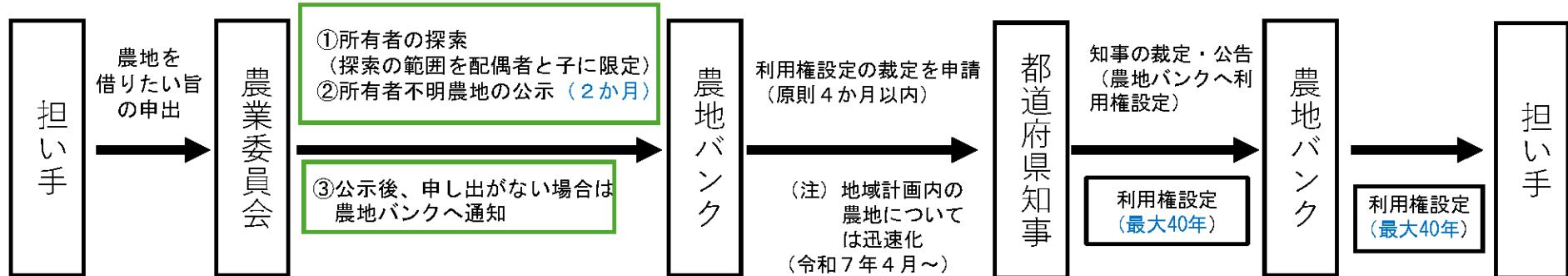
- 所有者不明土地管理制度を活用した財産処分の主な手続きの流れは次のフロー図のとおりです。



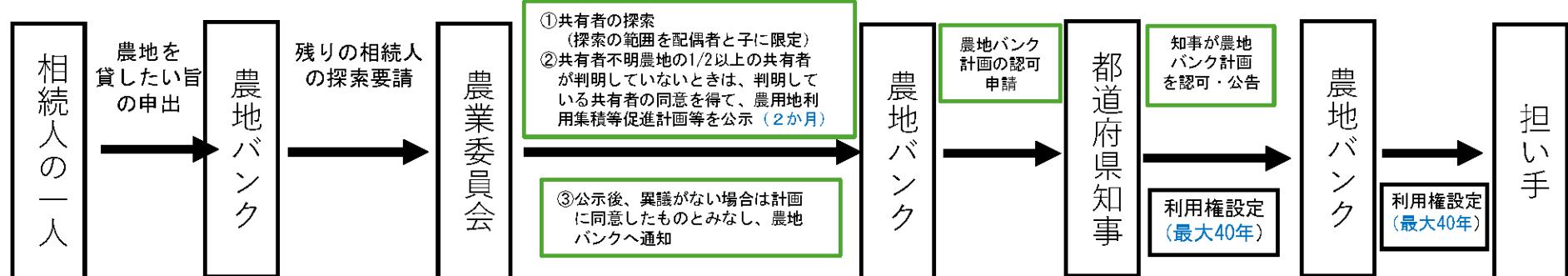
# 6 所有者不明農地制度①

- 所有者不明農地の利活用を促進するため、平成30年11月に農業委員会の探索・公示手続を経て、農地バンクへの利用権設定できる仕組みを創設。
- さらに、令和5年4月から
  - ① 農地バンクの**利用権の設定期間の上限を20年から40年に引上げ**
  - ② 農業委員会による不明所有者の探索後の**公示期間を6か月から2か月に短縮**

## ■ 相続人が一人も判明していないとき → 農地法



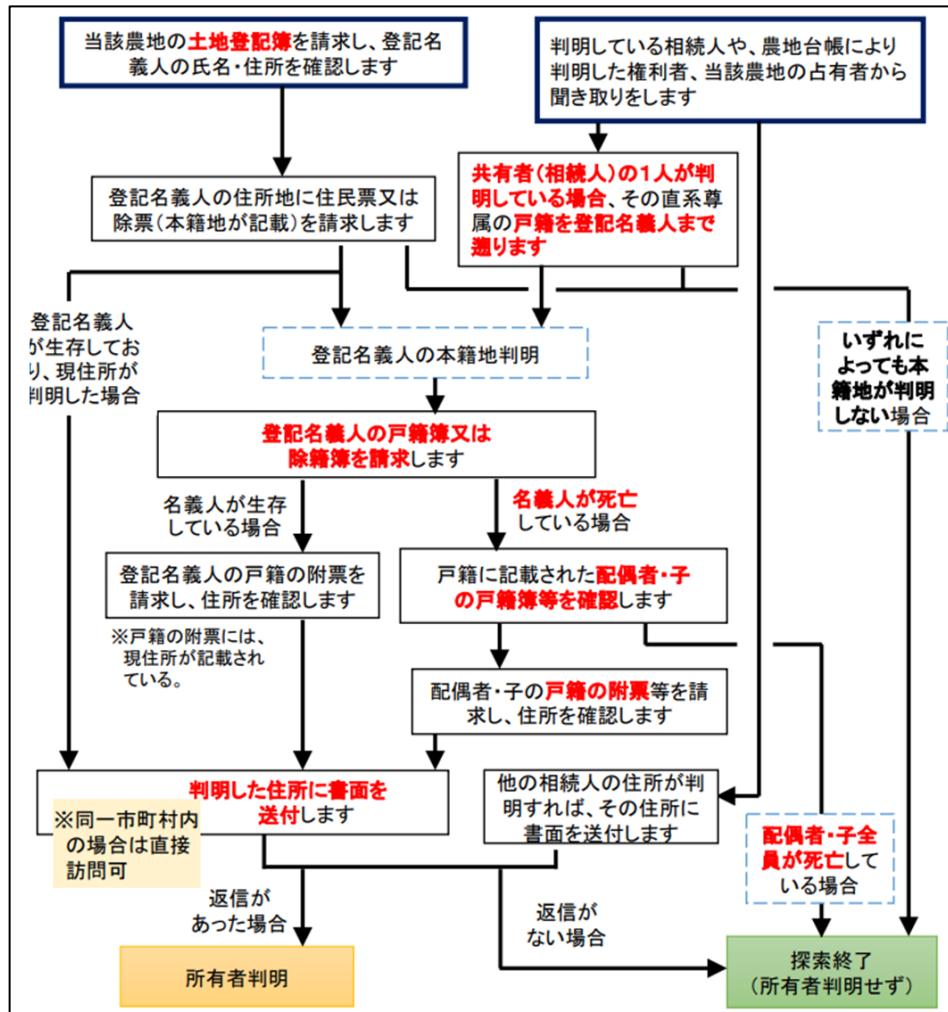
## ■ 相続人が一人でも判明しているとき → 農地バンク法



## 6 所有者不明農地制度の活用方法②

- 所有者不明農地制度の探索範囲は、登記名義人の配偶者及び子までであり、探索が簡便。
- 一方、本制度は利用権の設定のみ可能であり、所有権移転を行うことはできません。

### 【農業委員会による探索】



### 【所有者不明農地制度の活用例】

#### ○課題

土地改良区の地区内に所有者不明農地が発生(判明)

- 未収賦課金の増加
- 維持管理事業、土地改良事業の実施に支障

#### 所有者不明農地制度の活用

農地バンクが利用権を取得し、  
担い手へ貸し付け

資格交替により、  
担い手が土地改良区の組合員となることで、  
・賦課金の徴収  
・事業への同意  
が可能。

※換地を伴う土地改良事業の場合、  
換地処分があることから、原則として  
所有権移転が必要であり、この制度の活用では対応できません。

## 長期相続登記等未了土地解消事業の概要

法務省民事局

## □ 制度概要

長期間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、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探査し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようとする制度。全国50局の全ての法務局で実施

## ★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

## 政府方針（※）を踏まえた運用の見直し

黒：令和4年4月～  
赤：令和7年4月～

（※）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）  
規制改革推進に関する中間答申（令和6年1月25日規制改革推進会議決定）

## ①民間事業者からの直接の要望受入れ

民間が行う事業のうち、法律上の根拠のある事業（法律に事業が直接に規定されていなくても、条例、補助金交付要綱等を含む公的な根拠がある事業）であり、公共性の高いものを解消事業の対象とし、法務局に直接要望することができる。

## ②法定相続人情報の作成要件の緩和

政令を改正し、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

## ③事業の効率化・合理化の一層の促進

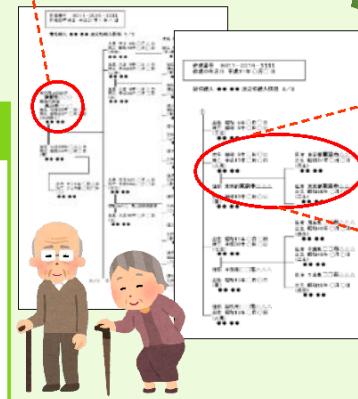
事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

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）  
平成30年11月15日施行

&lt;長期相続登記等未了土地&gt;



登記名義人 &lt;法定相続人情報&gt;



※法定相続人情報

登記官が戸籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

&lt;登記記録&gt;

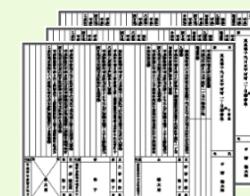
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

## □ 手続の流れ

## ①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）  
説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

②登記官による法定相続人の調査  
(調査の一部は事業者に委託)

戸籍の変遷  
・明治19年式戸籍  
・明治31年式戸籍  
・大正4年式戸籍  
・昭和23年式戸籍  
・平成6年式戸籍



難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

## ③法定相続人情報の作成



収集した戸籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け

## ④事業実施主体へ提供



復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます  
朝倉市長への手交の様子  
(出典：福岡法務局ホームページ)

## 長期相続登記等未了土地解消事業による成果

法務省民事局

## □ 具体例

## ★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した  
速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、  
**朝倉市の土地約2,000筆の土地**について、登記官が**800人**  
**を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施した  
法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に  
省力化された

(自治体が実施した事例においては、)登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に  
時間を要し、用地取得に**約10年要した**  
(出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理)

→迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

相続人が最も多い土地では、1筆で  
およそ**290人**もの相続人が存在



法定相続人情報の活用により、  
迅速な復旧工事が実現



〈被災地域（志波地区）の復旧の様子〉（出典：朝倉市）

## ★平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備地区の**土地約1,600筆の土地**について、  
登記官が**700人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施  
→上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

〈末政川復旧工事の様子〉（出典：岡山県）



## ★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

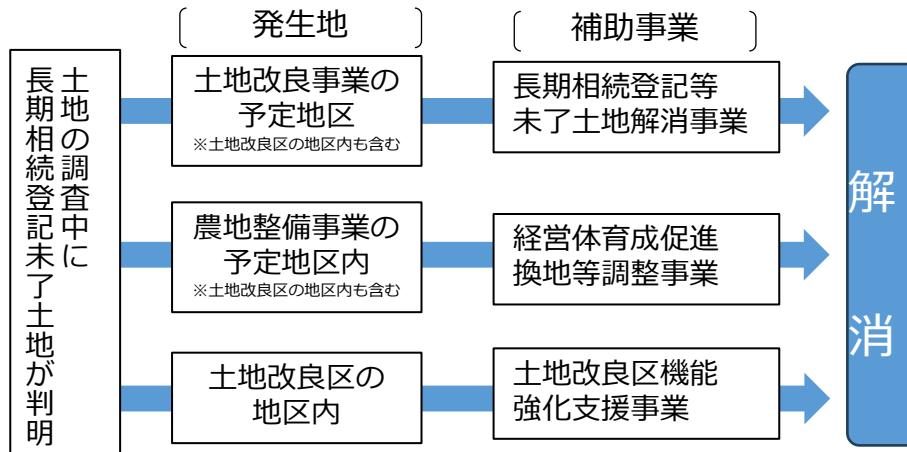
- 八丈町道路拡張事業（東京都）
- 開成駅前通り線周辺地区  
土地区画整理事業（神奈川県）
- 国道422号線道路改築事業（滋賀県）
- 仙台市海岸公園整備事業（宮城県） 等

# 7 長期相続登記等未了土地解消事業③

- 本事業の対象は「公共の利益となる事業」であり、令和7年4月より「土地改良法による土地改良事業」も活用可能となりました。
- 土地改良事業における本事業の活用方法は以下のとおりです。

## 【土地改良事業における活用例】

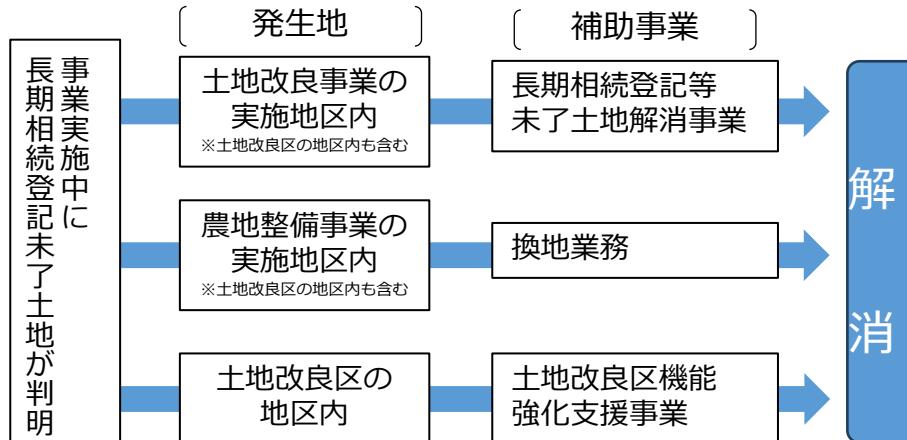
### ○土地改良事業実施前



## 【本事業の手続き】

- 本事業は、法務局が年度ごとに実施。
- 実施主体から法務局への要望の提出が必要。
- 要望の提出の方法は、次のとおり。
  - 都道府県又は市町村を経由して管轄の法務局の本局登記部門（不動産登記担当）に提出する方法
  - 管轄の法務局に直接提出する方法
- ※様式は以下のリンク先（法務省）をご確認
- 提出した要望は、翌年度に実施される本事業の対象の選定候補となるが、法務局では、公共の利益となる事業のうち、当該年度において緊急性・必要性の高いものを優先的に実施するため、選定の結果、本事業の対象とならない場合がある。
- 他の補助事業と重複がないように調整が必要。

### ○土地改良事業実施中



## 【参考】

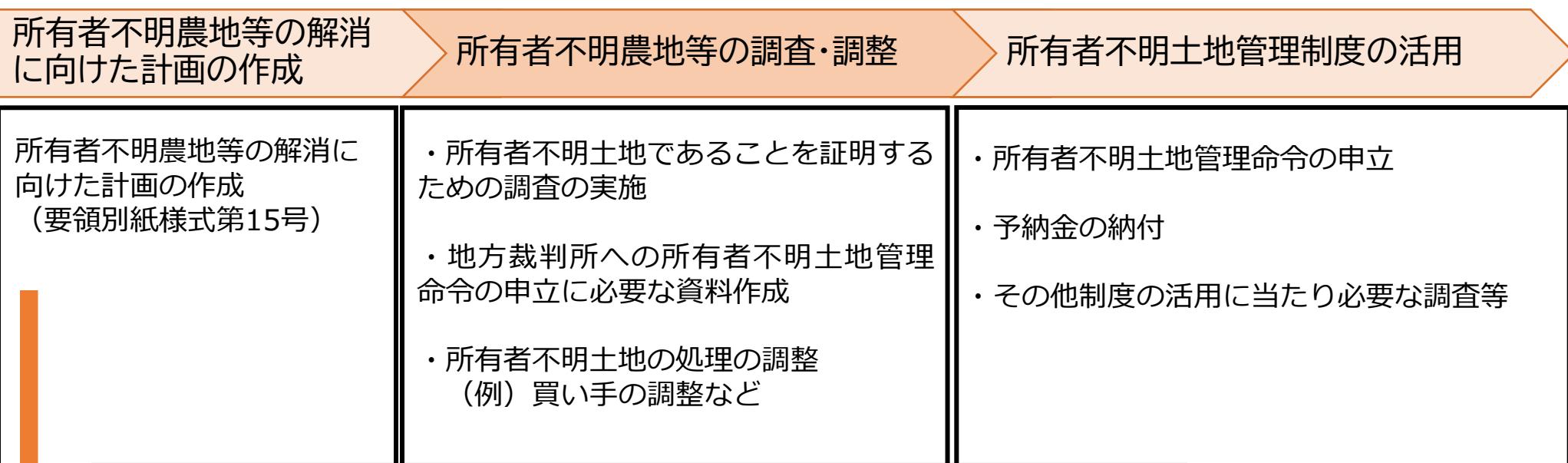
[法務省：地方公共団体など公共事業を担う皆様へ](#)



## 8 土地改良区機能強化支援事業①

- ・ 土地改良区が所有者不明土地管理制度を活用し、所有者不明農地の解消に向けた対策を実施する場合に、その費用を補助（国費50%）します。
  - ・ 補助の対象となる費用は、所有者不明管理制度を活用するために必要となる土地や相続人の調査のほか、申立書の作成費用や申立に要する費用も対象となります。

## 【補助事業の概要】



## 8 土地改良区機能強化支援事業②

### 【事業実施のイメージ】

調査・調整

1年目

- 土地改良区が、弁護士（司法書士）へ所有者不明農地の調査から申立書の作成まで依頼

- 所有者不明農地の買い手の調整

- 調査の完了及び申立書の完成

申立書の作成を弁護士（司法書士）に委任することにより、事務の簡素化を図ることができます。

所有者不明土地管理制度の活用

2年目

- 土地改良区が所有者不明土地管理命令の申立書を提出
- 申立費用の納付

- ・申立手数料（土地 1 筆につき、1,000円）
- ・予納郵券（郵便切手5,000円～6,000円程度）
- ・予納金（裁判官が管理業務の内容や管理期間等を勘案した上で、具体的な金額が決定）
- ・登録免許税（土地の不動産価格の1000分の4の金額）

申立に係る費用は補助対象です。  
なお、具体的な金額は、地方裁判所にご相談ください。

- 地方裁判所が管理人を選任

- 管理人は、買い手からの申出により、権限外行為（売却）の申立

- 管理人は、地方裁判所からの許可を受け、管理土地を売却

3年目

- 管理人は、管理事務の終了を裁判所に上申（管理する財産がなくなったため）

- 裁判所が管理人の報酬等決定（管理人の報酬、管理費用）

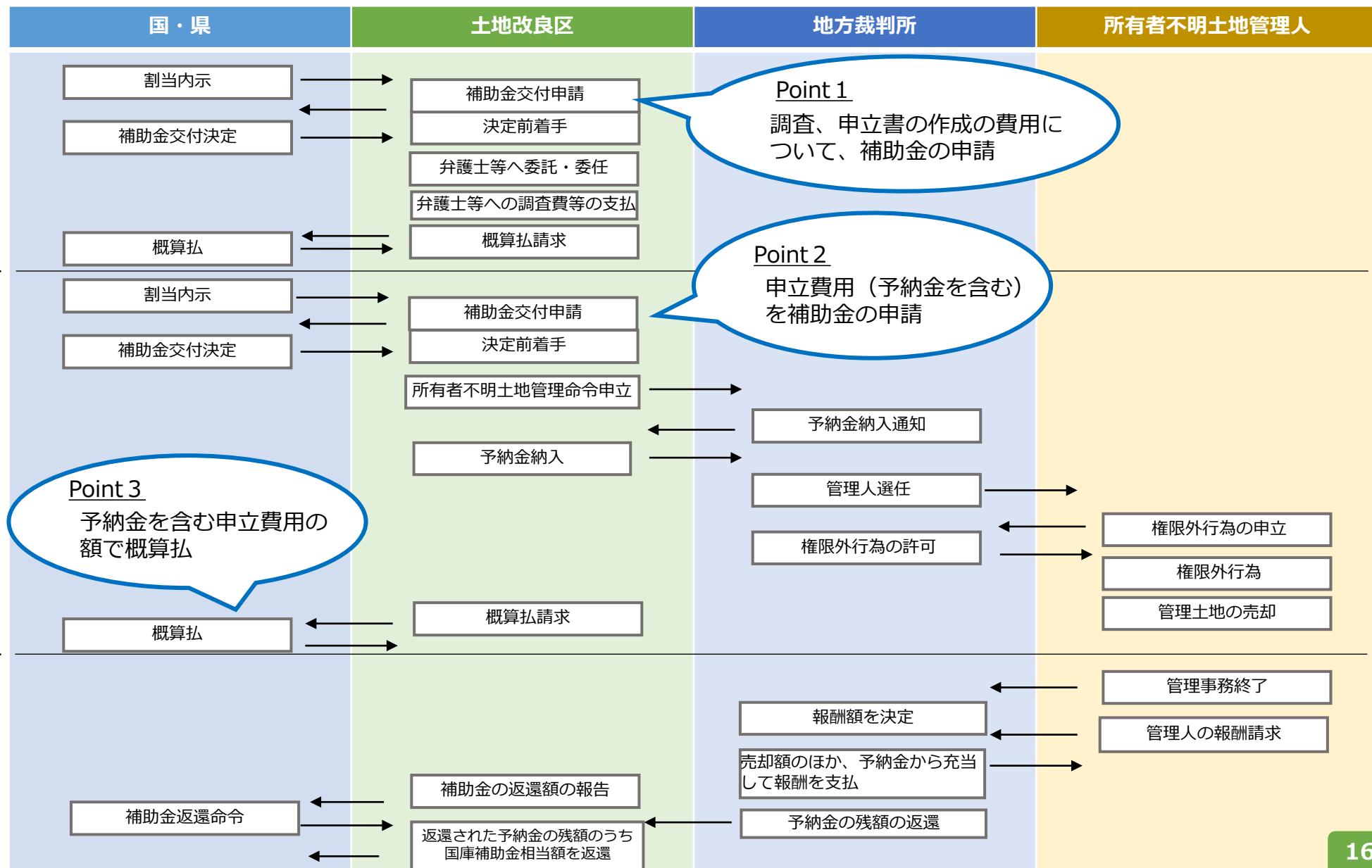
- 土地改良区が、所有者不明土地管理命令の登記抹消登記の登録免許税を納付（土地 1 筆につき、1,000円）

- 所有者不明土地管理命令の取消（裁判所から抹消の嘱託登記）

- 裁判所から予納金の残額（予納金と管理人の報酬等の差額）の返還

# 8 土地改良区機能強化支援事業③

## 【補助金事務のイメージ】



## 8 土地改良区機能強化支援事業④

- ・所有者不明農地の管理事務が終了し、裁判所から申立人（土地改良区）に対し、予納金の返還があった場合は、補助金の返還が必要な場合があります。
- ・補助金返還の手続は、予納金の返還が所有者不明土地管理命令の申立をした年度（補助された年度）か、別の年度かにより、次のとおり変わります。

裁判所から予納金の返還があった年度が、所有者不明土地管理命令の申立をした年度（補助金の交付を受けた年度）か

はい（補助金の交付を受けた年度）

いいえ（補助金の交付を受けていない年度）

返還された予納金の額や返還時期により、次のとおり処理

- 1 補助金の交付決定額の変更  
(概算払が可能)
- 2 額の確定  
(精算払) (処理期間が短いので注意)

※裁判所から追納を求められた場合は、追納分についても補助対象となります。

なお、申立年度の翌年度以降に追納を求められた場合は、再度追納分の補助金の交付申請をする必要がありますので、御留意ください。

また、予算には限りがありますので、事前に都道府県又は地方農政局までご相談ください。

予納金の額で補助金が交付済

- 予納金の返還があった場合には、
- 1 土地改良区 → 都道府県知事  
要領別紙様式第16号により、実績報告
  - 2 都道府県知事 → 地方農政局長  
要領別紙様式第17号により、返還された額のうち国庫補助金相当額を返還

※予納金の返還があるまでは、毎年度、  
土地改良区 → 都道府県知事  
別紙様式第16号により、実績報告

# ここまで説明した制度、事業のまとめ①

制度、事業名	事業主体	補助	制度、事業内容	成果	メリット・デメリット
所有者不明農地制度	農業委員会、農地バンク	—	所有者不明農地について、農業委員会の探索・公示手続きを経て、農地バンクへの利用権設定が可能となる制度	担い手が所有者不明土地を利活用可能	・利用権設定はできるが、所有権は変更できない ・農地整備事業では活用は困難（土地改良区の維持管理、かんがい排水事業では活用可能）
長期相続登記等未了土地解消事業	法務局	—	長期相続登記等未了土地について、登記官が、公共事業の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探査し、その結果を登記するとともに、法定相続人を一覧化した「法定相続人情報」を登記所へ備え付ける事業。	要望した土地について、裁判所への申立に必要な法定相続人の情報が利活用可能	・法定相続人の調査のみで、管理人の選任の申立や管理命令の申立は、事業成果を踏まえ、都道府県、土地改良区等の利害関係人が実施 ・公共事業ごとの優先度、必要性により法務局が判断し採択するので、採択されない場合がある
土地改良区機能強化支援事業	土地改良区（連合含む。）	国費50%	土地改良区が所有者不明土地管理制度を活用し所有者不明土地対策を実施する場合に、地区内の所有者不明土地の調査や申立に要する経費を補助 ※年数に限定なし	地区内所有者不明土地について、売却処分等可能	・土地改良区のみ実施可能（設立手続中は不可） ・土地の権利関係の調査から予納金を含めた裁判所への申立に要する経費を幅広の補助 ・土地改良区が調査や申立書の作成を弁護士等に委任する場合も補助可能
経営体育成促進換地等調整事業	都道府県、市町村、都道府県土連、農協等	国費50%等	農地整備事業予定地区内の所有者不明土地について、財産管理制度の活用に要する費用を補助 ※事業実施期間は原則1年間 ※R8拡充要求中	事業予定地区の所有者不明土地の売却処分、事業同意、境界立会等可能	・財産管理制度は幅広に活用でき、予納金への補助もあるが事業実施期間が原則1年間で、現時点では活用が困難 ※期間延長をR8拡充要求中
換地経費の算定基準	ほ場整備事業の事業主体（都道府県、市町村、土地改良区等）	国費50%等 (農地整備事業の補助率と同一)	農地整備事業の実施中に、財産管理制度の活用に要する費用を補助 ※R8拡充要求中	事業地区内の所有者不明土地の売却、不換地の同意等可能	・事業実施中に、事業費（換地費）により管理人を置くことにより、所有者不明土地の売却や不換地処分が可能 ※所有者不明土地管理制度の追加をR8拡充要求中

# ここまで説明した制度、事業のまとめ②

やりたいこと	制度、事業名	実施主体
所有者不明農地に利用権を設定したい	所有者不明農地制度	農業委員会、農地バンク
所有者不明農地の権利関係を調査したい	長期相続登記等未了土地解消事業	法務局
	土地改良区機能強化支援事業	土地改良区
	経営体育成促進換地等調整事業	県、市町村、県土連等
	換地経費の算定基準	ほ場整備事業実施主体
不在者財産管理人、相続財産清算人を選任したい	経営体育成促進換地等調整事業	県、市町村、県土連等
	換地経費の算定基準	ほ場整備事業実施主体
所有者不明土地管理人を選任したい	土地改良区機能強化支援事業	土地改良区
	経営体育成促進換地等調整事業	県、市町村、県土連等
	換地経費の算定基準	ほ場整備事業実施主体
ほ場整備事業の一定地域の確定のため、境界確定したい	土地改良区機能強化支援事業	土地改良区
	経営体育成促進換地等調整事業	県、市町村、県土連等
	換地経費の算定基準	ほ場整備事業実施主体