

所有者不明農地制度の活用等事例集

令和 8 年 9 月
農 林 水 産 省
農 地 政 策 課

はじめに

国においては、平成30年以降、所有者不明農地対策に係る手続について、探索の範囲を登記名義人の配偶者や子までに限定する、あるいは公示期間を6か月から2か月に短縮するなど、事務負担の軽減や期間短縮に向けた措置を順次講じてまいりました。

所有者不明農地対策の活用実績も徐々に見られるようになり、令和8年3月末時点までの累計で、約411haの所有者不明農地について、有効利用が図られてきました。

しかしながら今後、相続のさらなる進展に伴い、こうした所有者不明農地はますます増加することが懸念されています。農地が荒廃する前に、できるだけ速やかに担い手へと結びつけるためには、探索をいかに「効率的かつ短期間」で進めていくかという視点も重要となっています。

また、地域の農地を将来にわたって円滑に引き継ぐためには、農地法等に基づく所有者不明農地対策による早期の有効利用と併せ、「相続登記の義務化」の周知や、民法上の「所有者不明土地管理制度」の活用など、他法令に基づく様々な制度を組み合わせ、所有者不明農地の発生防止及び解消にも取り組んでいくことが重要となります。

こうした背景を踏まえ、本事例集では、事務担当者の皆さまの実務のヒントとなるよう、効率的に探索を進めている事例や、相続登記の義務化に向けた周知活動の工夫、民法の管理制度などを併せて活用している事例について幅広く紹介しております。

本事例集が、日々最前線で課題に向き合っておられる農業委員会の担当者の皆さまの業務の一助となれば幸いです。

目 次

1. 所有者不明農地の探索業務を効率的に行っている事例

相続財産清算人の選任の有無の確認方法について農業委員会で整理し、効率的な方法で確認を実施！

2. 相続登記の義務化の周知に取り組んだ事例

農業委員会と農業会議が連携し、相続未登記農地の法定相続人に対して相続登記義務化を周知、相続登記を依頼！

3. 所有者不明農地制度以外の制度も活用している事例①

「所有者不明農地制度」と「所有者不明土地管理制度」を併用することで所有者不明農地を有効活用！

4. 所有者不明農地制度以外の制度も活用している事例②

「所有者不明農地制度」と「認可地縁団体が所有する不動産登記に係る特例」制度を併用することで所有者不明農地を有効活用！

1. 所有者不明農地の探索業務を効率的に行っている事例(K県S市農業委員会)

Point !

相続財産清算人の選任の有無の確認方法について農業委員会で整理し、効率的な方法で確認を実施！

課題

相続財産清算人※が選任されていることが判明していると所有者不明農地制度が活用できないため、相続放棄されている場合は、農業委員会は相続財産清算人の選任の有無を確認することが望ましい。しかし、家庭裁判所の運用の違いにより、照会に関する専用の様式が存在しない場合や、照会しても選任状況について回答が得られない場合がある。

※ 利害関係人等の申立により家庭裁判所が選任。相続人がいない場合に相続財産を管理・清算し、債務の支払いや残余財産の国庫帰属まで行う。

取組の内容

○ K県S市農業委員会は、所轄の家庭裁判所では選任状況について回答が得られなかったため、家庭裁判所とも相談を行いながら相続財産清算人の選任状況の確認方法を検討。「官報の確認」や「全部事項証明書の取得」が考えられることを整理。

現実性は高いものの、膨大な掲載記事の中から該当案件を探索する必要があり、農業委員会にとって相当の事務負担となる

相続財産清算人の選任状況を必ずしも確認できるものではないが、選任されている場合には全部事項証明書にその旨が記載されている可能性がある

○ 今回は、事務負担の軽減及び事務処理期間の短縮の観点から「全部事項証明書による確認」を選択。取得した全部事項証明書には相続財産清算人に関する記載が確認できなかったことから、当該時点において相続財産清算人が選任されている事実が確認できないと結論づけ、公示手続を行った。

全部事項証明書(見本)

表題部(土地の表示)		調製(余白)	不動産番号	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
地図番号	(余白)	筆界特定	(余白)	
所在		●●市●丁目	(余白)	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
●●番	宅地	400.00	不詳	
所有者 (住所) ●●市●丁目●番●号 (氏名) ●● ●●、▲▲ ▲▲				

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	平成2年1月11日 第●●●●●号	共有者 ●●市●丁目●番●号 持分 3分の2 ●● ●● 持分 3分の1 ▲▲ ▲▲

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)

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	抵当権設定	平成3年3月3日 第●●●●●号	原因:平成3年●月●日 債権額:金400万円 換金金:金14.5万円 償還期日設定

共同担保目録

記号及び番号		(ア) 第2340号	調製	平成3年3月3日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備	
1	●●市●丁目 ●●番の土地	1	(余白)	
2	●●市●丁目 ●●番地 家屋番号 ●●番の建物	1	(余白)	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成●●年●月●●日
●●法務局 ●●出張所

登記官 ●● ●●

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 ●●●●●●

甲区欄に「登記名義人 亡●●●●●相続財産」と記載されている場合は、相続財産清算人が選任されている可能性が高い。

2. 相続登記の義務化の周知に取り組んでいる事例(N市農業委員会・N県農業会議)

Point !

農業委員会と農業会議が連携し、相続未登記農地の法定相続人に対して相続登記義務化を周知、相続登記を依頼！

課題

N市K地区では担い手への農地集積・集約化の機運が高まっており、また基盤整備が検討されているエリアもある。しかし、地区内の相続未登記農地の存在が農地集積・集約化や基盤整備の実施に向けた大きな支障となっている。

→ N市では、以前からK地区に限らず市内全域で相続未登記農地が課題となっており、N市農業委員会でも相続未登記農地解消の必要性を強く感じていた。

取組の内容

○ N市農業委員会及びN県農業会議は、K地区における相続未登記農地の解消に向けた検討会を複数回開催。司法書士からの支援も受けながら相続未登記農地の相続人の判明に必要な資料や探索方法を検討し、以下のとおり方針を策定。

- ① 相続未登記の農地について、農業委員会が公用請求により戸籍等を取得。
- ② 司法書士の助言を受けながら、農業委員会が相続人の所在を確認。

被相続人と同一住所の者など(計6名)に対してN市農業委員会及びN県農業会の連名で通知を発出

○ 発出した通知には「令和6年4月から相続登記が義務化された旨」、「通知を受け取った者が所有する農地は相続未登記である旨」、「早期に相続人全員による遺産分割協議を行い、当該農地の相続登記を依頼する旨」を記載。司法書士から「親族が集まるお正月などの時期に文書を送付すると効果的」と助言を受け、年末に発出した結果、6名のうち1名が相続放棄したことが判明した。今後もし余りの相続人の探索を継続するとともに、K地区以外の地域でも同様の取組を行うことで、市内の相続未登記農地の解消を目指す。

発出した農業委員会と農業会議の連名通知

令和7年12月24日

● ● ● ● 様

農業委員会会長
(一社) ● ● ● ●

農地の所有権移転登記(相続登記)のお願い

寒冷のみぎり、皆様におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、農林水産省では都道府県農業会議・市町村農業委員会に対して未相続農地の所有権移転登記(相続登記)を勧める取り組みと、農地が耕作されていない場合に地域の担い手への貸付等を依頼する「所有者不明農地対策事業」を令和7年度に措置したところです。

また、令和6年4月に施行された民法改正では相続登記の申請が義務化され、「相続により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行わなければならない」とされました。

これらのことから、● ● ● ● 農業委員会が管理している農地台帳と不動産登記簿等を照合したところ、貴方が相続人の一人となっている農地(田)について所有権移転登記(相続登記)が未済であることが分かりました。

つきましては、早期に相続人全員による協議(遺産分割協議)を実施され、所有権移転登記(相続登記)をされますようお願いいたします。

なお、法務局での登記事務については煩雑になることがありますので、有料となりますが司法書士等に依頼することをご検討下さい。

また、● ● ● ● 農業会議では● ● ● ● 司法書士会に相談し、● ● ● ● 内の司法書士を紹介することも可能ですので、必要に応じてご連絡下さい。

3. 所有者不明農地制度以外の制度も活用している事例①(T県A市)

Point !

「所有者不明農地制度」と「所有者不明土地管理制度」を併用することで所有者不明農地を有効活用！

経緯

A市で耕作を行う担い手Xから、「現在借りている農地(11筆:0.63ha)の所有者が亡くなったが、相続人の所在が分からない。今使っている農地の契約更新ができず困っている。」とA市農業委員会に対し相談があった。A市農業委員会が公用請求により戸籍・土地登記簿等を取得して当該農地の相続人の探索を行ったところ、一部の農地(4筆:0.14ha)で土地改良事業の対象となっていることが判明。

事例の詳細

○ A市農業委員会がT県の土地改良事業担当者に確認したところ、土地改良事業のために所有者不明土地管理制度を活用した農地の売買を予定している情報を入手。そのため、当該農地については所有者不明土地管理制度による解消、残りの契約更新希望農地については所有者不明農地制度による貸付を目指すこととした。

○ A市農業委員会による探索の結果、相続人を確知し簡易書留にて通知を行ったが、期限内に相続人からの回答がなかったことから、所有者不明農地として公示を実施(公示後、農地バンクを通じて担い手Xに貸付を行う予定)。

(参考)「所有者不明土地管理制度」とは

所有者や相続人が不明で管理が困難となっている土地について、利害関係人等の申立てにより、地方裁判所が所有者不明土地管理人を選任する制度。(民法264条の2～264条の7)

選任された管理人は、裁判所の監督のもとで土地の保存・管理を行い、必要がある場合には裁判所の許可を得て売却等の処分を行うことができる。(売却等により生じた金銭は供託)

所有者不明農地の一部(2筆、計0.12ha)



所有者不明農地の一部の現況
(担い手Xが耕作)



4. 所有者不明農地制度以外の制度も活用している事例②(F県S町)

Point !

「所有者不明農地制度」と「認可地縁団体が所有する不動産登記に係る特例」制度を併用することで所有者不明農地を有効活用！

経緯

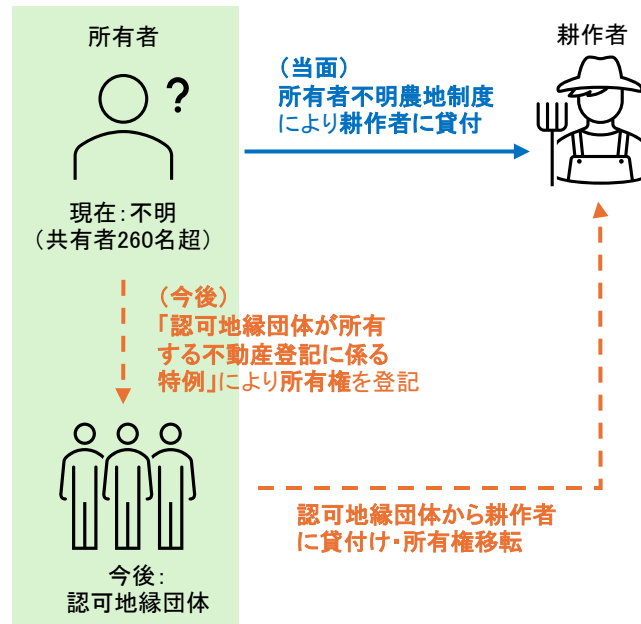
S町O地区では基盤整備を希望しているが、所有者不明農地が多数存在しており採択の足かせとなっている。O地区の役員からの相談により、地区内の所有者不明農地の所在及び所有者の整理を行うため、S町農業委員会が公用請求により戸籍簿や土地登記簿等を取得し整理を行った結果、O地区で合計209筆の農地が共有者不明で106名存在すること、また数次相続により現在の共有者が260名超であることが判明。

事例の詳細

○ S町農業委員会は司法書士の支援を受けながら対応策を検討。調査を行った結果、O地区が「認可地縁団体(地方自治法第260条の2)」に該当することが判明。「認可地縁団体が所有する不動産登記に係る特例」(地方自治法第260条の46)を活用することでO地区が農地を所有することが出来る可能性があったことから、地区の役員等に対して説明し承認を得た。

○ 「認可地縁団体が所有する不動産登記に係る特例」の手続には一定の時間を要することから、借受希望のある農地については当面は所有者不明農地制度を活用した農地バンクへの利用権設定を行うことに。農地バンク法に基づき共有者不明農地の不確知共有者に対して通知を送付したところ、農用地利用集積等促進計画の案に不同意者が現れたことから、農地法に基づく手続に切り替え、2か月間の公示を経て農地バンクに利用権が設定されることになった。

【O地区の共有者不明農地の対応方法】



(参考)

「認可地縁団体が所有する不動産登記に係る特例」とは

認可地縁団体が一定期間所有していた不動産であって、登記名義人やその相続人の全て又は一部の所在が知れない場合、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体へ所有権保存又は移転の登記をできるようにする特例制度。(地方自治法第260条の46)