

所有者不明農地制度の活用について 【事務マニュアル（概要版）】

令和8年9月改訂版

農林水産省
経営局農地政策課

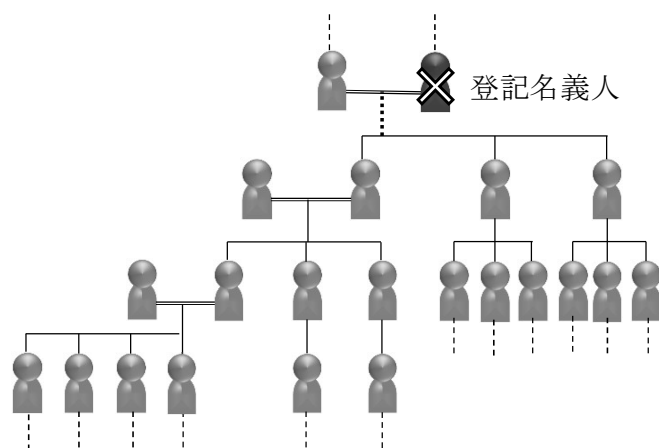
はじめに

相続未登記農地とは？

農地の所有者が死亡したにもかかわらず相続登記が行われていないことにより、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない農地のことを指します。

相続登記※がされないまま相続が繰り返されると

相続登記をせずそのままにしておくと、その農地は相続人全員の共有となり、その後、相続が繰り返されると、共有者（相続人）がねずみ算式に増えていくことになります。



※ 令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。

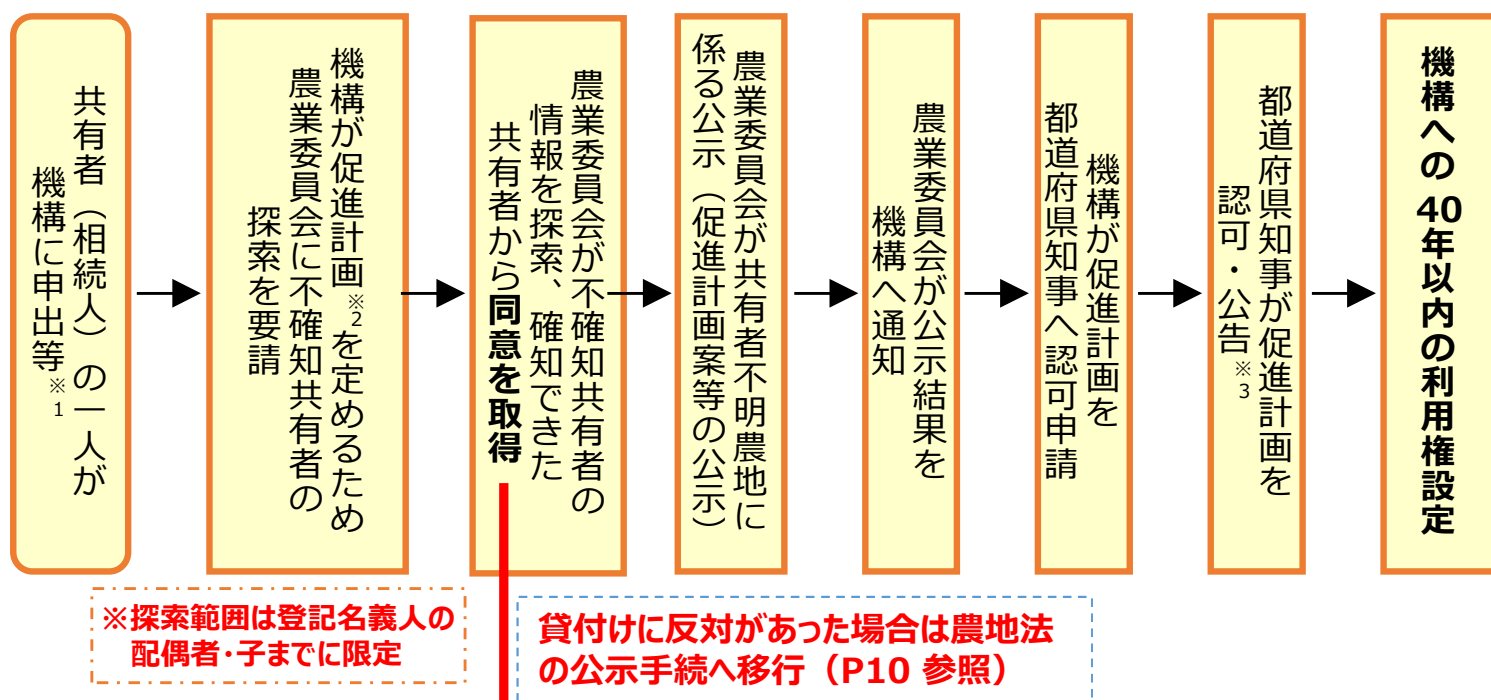
所有者不明農地の貸借

農地の貸借には共有持分の過半の同意が必要です。しかし、所有者等が不明の場合、過半の同意を得ることが困難な場合があります。このような場合に、所有者不明農地制度を活用することで、機構を通じて農地を貸借することができます。

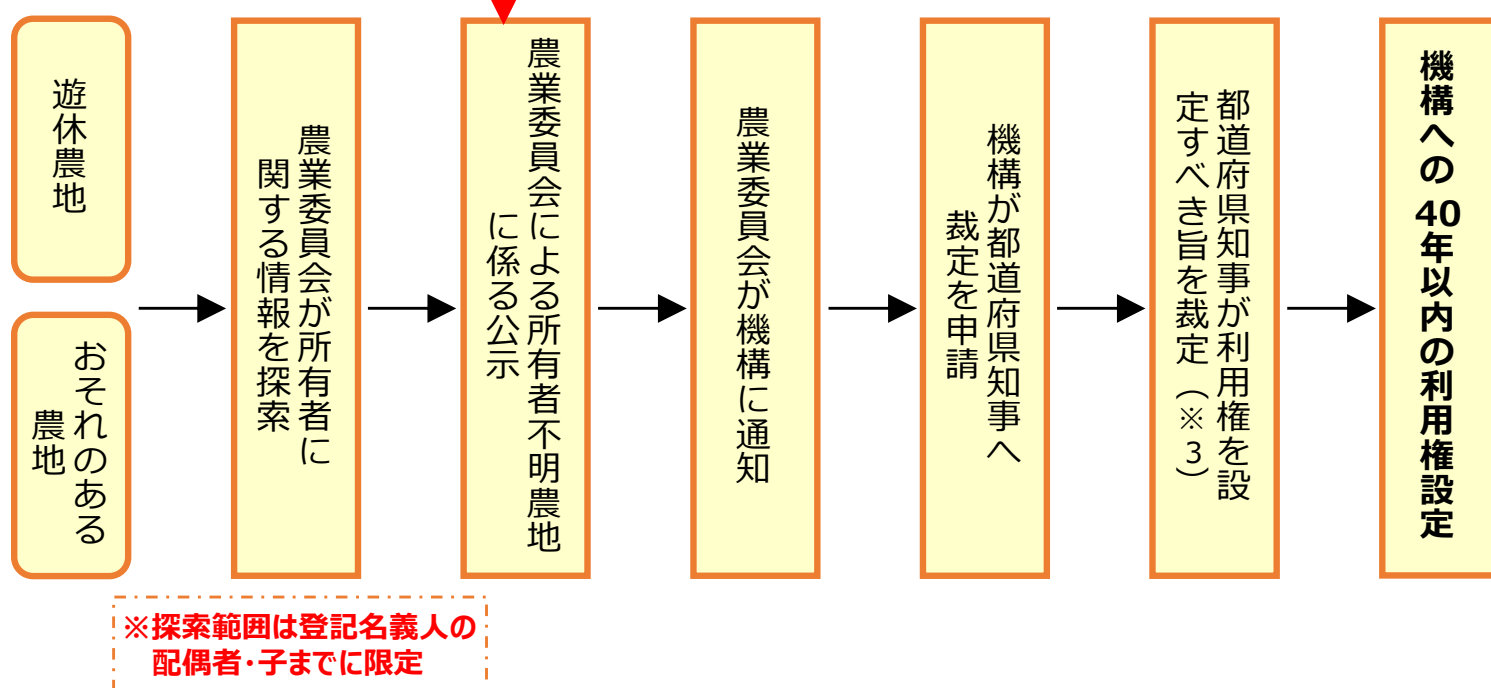
※ 本資料では、「農地中間管理機構」を「機構」と、「農地中間管理事業の推進に関する法律」を「機構法」と記載します。

1. 所有者不明農地制度のフロー

- 共有者（相続人）が2分の1超は判明していないが、1人以上判明した場合の手続（機構法）



- 所有者が不明の場合、共有者（相続人）が1人も判明していない場合、共有者の中で貸付けに反対者がいる場合の手続（農地法）



※1 「申出等」には、担い手が機構への相談、相続人の1人が市町村・農業委員会への相談が含まれます。

※2 本資料では、「農用地利用集積等促進計画」を「促進計画」と記載します。

※3 市町村長に権限移譲している場合は、そのように読み替えます。

所有者不明農地制度のポイント

- ✓ 農業委員会が行う探索の範囲は**登記名義人の配偶者と子まで**
 - ・探索：原則、不動産登記簿、戸籍、戸籍附票、住民票等の確認。
 - ・所在確認：原則、書面の郵送往復。
- ✓ 農業委員会による公示期間は**2か月間**
 - ・探索等により所有者等が分からないと確定した場合。
- ✓ 機構への利用権の設定期間は**最長40年**
 - ・公示の結果、所有者等からの申出がなかった場合で、都道府県知事の裁定又は認可を経て実施。

2. 所有者不明農地制度の概要

以下では、機構法及び農地法に基づく所有者不明農地制度の手続の概要について説明しています。詳細な手続を知りたい方は、農林水産省ホームページに掲載している「所有者不明農地制度事務マニュアル（詳細版）」をご覧ください。

【QRコード】農林水産省ホームページ
「所有者不明農地の活用について」

(<https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/souzokumitouki.html>)



i) 共有者の1人が機構に申出等（機構法）※

共有者不明農地を借りたい方、貸したい方（事実上の管理者等）が、機構に申出するケースのほか、市町村、農業委員会に相談するケース、機構や農業委員会が共有者（相続人）の1人に働きかけるケースが考えられます。この場合、機構は、農業委員会に共有者の探索を要請します。

ii) 遊休農地又はそのおそれのある農地と判定（農地法）※

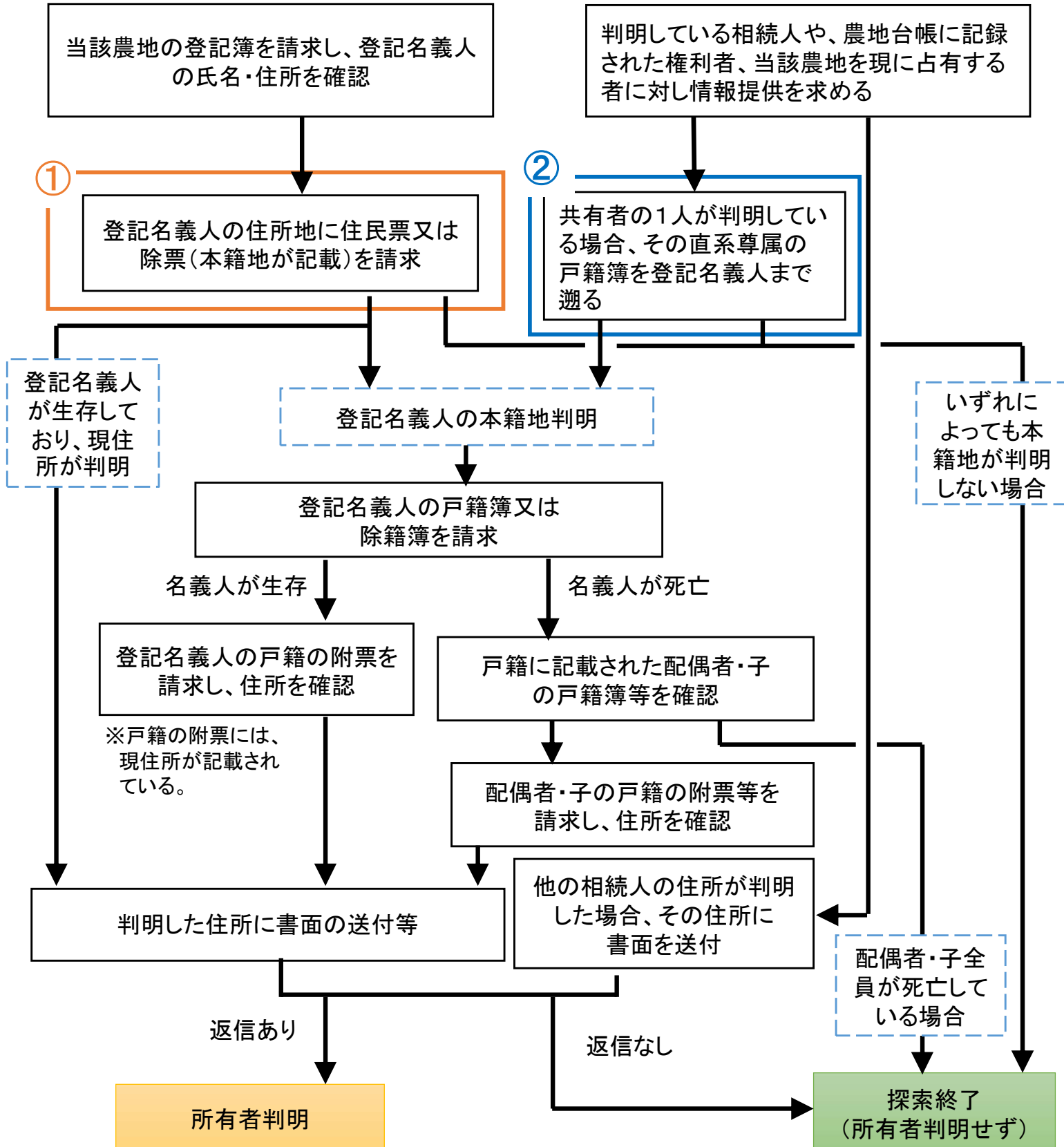
農業委員会が毎年行う利用状況調査により遊休農地とされた農地や、遊休化のおそれのある農地（所有者の死亡やリタイアにより、耕作者が不在になることが見込まれる農地）については、利用意向調査を実施することとなりますが、所有者等が不明の場合には、農業委員会による探索を行うこととなります。

※ i)、ii) はどちらかの手続きを行うこととなります。

iii) 農業委員会が不確知の所有者等を探索（機構法・農地法）

農業委員会は、相当な努力が払われたと認められる方法で不確知の所有者等に関する情報を探索します。 **この範囲を超えて探索する必要はありません。**

住民票の請求に替えて、住基ネットによる住所などの確認が可能です。



※ 登記名義人の戸籍簿の特定は①橙の枠又は②青の枠のいずれかで行って下さい。

探索については、以下の手続を経て、**共有者（相続人）の住所地を特定**するか、**不明であることを確定**させます。

登記名義人の戸籍の特定

法務局（登記所）から土地登記簿を取り寄せ、登記名義人を確認します。
その後、以下の①又は②のいずれかの方法で登記名義人の戸籍を特定します。

- ① 登記簿に記載されている登記名義人の住所地の市町村に住民票（又は住民票の除票）の写しを請求し、本籍地を特定して、登記名義人の戸籍簿（又は除籍簿）を請求し、特定します（前項橙枠）。
- ② 判明している共有者（相続人）がいる場合、戸籍を遡って登記名義人の戸籍を入手し、特定します（前項青枠）。

なお、住民票や除票も消除されており、判明している相続人もいない場合は、探索終了とし、不明であることを確定させます。

登記名義人又はその配偶者と子の住所地の特定

<登記名義人が生存している場合>

登記名義人の最終的な本籍地の市町村に対し、戸籍の附票を請求して住所地を特定します。

<登記名義人が死亡している場合>

登記名義人の戸籍簿（又は除籍簿）により、**登記名義人の相続人である配偶者と子の存否を確認**します。配偶者と子がわかった場合、そのそれぞれについて、戸籍簿等を調べて住所や生死を確認します。**死亡していることが判明した場合は、そこで探索を終了し、不明であるものと扱います。（※配偶者と子以外について探索する必要はありません。）**

判明している相続人等への聞き取り

判明している共有者（相続人）や、農地台帳に記録されている権利者、当該農地を現に占有する者に対して、その他に知っている共有者がいるかどうかを聞き取り、共有者がいる場合にはその住所地を聞き取ります。なお、これらの者については、改めて戸籍等による探索を行う必要はありません。（その他の共有者とは、例えば、相続人が年賀状のやりとりをしている兄弟などが考えられます）

iv) 判明した住所地に書面を送付（機構法・農地法）

農業委員会は、探索により判明した住所地に簡易書留による書面を送付し、所有者等であることの確認等を行います。**送付後 2 週間以内に返信がない場合には、不明者と扱って構いません。（更なる聞き取りや現地調査は不要です。）**

v) 農業委員会による公示（機構法・農地法）

農業委員会は、2 分の 1 以上の共有持分を有する者が判明しないときや、所有者が判明しないときは、促進計画案（機構法）又は所有者不明農地に係る事項（農地法）について、2 か月間公示します。

vi) 農業委員会が公示結果を機構へ通知（機構法・農地法）

公示期間中に異議が無かった場合には、促進計画のみなし同意（機構法）又は所有者が不明であること（農地法）について機構に通知します。

vii) 機構が都道府県知事へ申請（機構法・農地法）

農業委員会から通知を受けた機構は、都道府県知事に対し、促進計画に関する認可の申請（機構法）又は利用権の設定に関する裁定の申請（農地法）を行います。

viii) 都道府県知事が認可・裁定及び公告（機構法・農地法）

申請を受けた都道府県知事は、認可又は裁定を行い、これを公告します。これにより、機構に農地中間管理権が設定されます。

3. その他

所有者不明農地を解消するためには、所有者不明農地制度のみならず、民法等に基づく所有者不明土地関係の制度を活用することも有効です。また、所有者不明農地の発生を未然に防止するために、日頃より、相続登記の申請を行うこと、農地法に基づく農地の相続に関する届け出を行うよう呼びかけを行うようお願いいたします。

4. 手続きに係るQ&A

Q1. 農業経営基盤強化促進法の地域計画の策定に向けた地区の話し合いの中で、相続未登記農地があることに不安の声があがっています。農業委員会は、地域の方々へどのような説明をすれば良いでしょうか。

A1. 農業委員会は、地域計画のための話し合いの段階では、当該相続未登記農地も含めた地区内の農地について、将来、誰が受け手となり、利用又は管理するかというイメージを共有すればよく、話し合いの中で相続未登記農地の耕作を希望する者があれば、農業委員会が相続人を探索し機構を通じて目標地図に明確化された受け手へ貸付けができることを説明してください。

また、農業委員会は、当該相続未登記農地を事実上管理している相続人がいる場合は、その方から、今後の利用や管理をどうするのかの意向を聞き取り、意向を踏まえ、目標地図の素案を作成してください。

Q2. 機構法による手続により賃借権又は使用貸借による権利が設定された後で、共有持分を持つ者が現れて、当該権利設定に関して異論が出た場合、その権利ははどうなりますか。

A2. 賃借権又は使用貸借による権利は解除されません。なお、分かっている共有者の間で合意があれば、賃料の支払先を変更することも可能です。

Q3. 機構法による手続により賃借権又は使用貸借による権利が設定された後で、賃料の受取人と他の共有者との間で賃料の扱いにトラブルがあった場合はどうするのですか？

A3. 機構は、あくまで賃料を代表者に支払うという取扱いであり、その賃料を共有者間どのように扱うかということについては、原則として当事者同士の問題となります。

Q4. 戸籍等による探索は登記名義人の配偶者と子まででよい根拠はどこにあるのですか？

A4. 政省令で、探索する範囲を登記名義人の戸除籍に記載されている相続人までとしています。

Q5. 権利を設定した後、借り手（担い手）が死亡した場合にはどうなるのですか。

A5. 借り手の権利が賃借権の場合は、借り手の相続人が賃借権を相続します。

使用貸借の場合は、借り手の死亡により終了します。このため、地域計画の話し合い等の中で早急に新たな借り手を位置づけることが適当です。

なお、出し手と機構の間の契約には影響しません。

Q6. 機構法、農地法で設定した権利の期間が満了した後はどうするのですか？

A6. 借り手（担い手）や判明している共有者が権利の再設定を希望する場合には、再度、機構法、農地法の手続を行って下さい。その際、再設定を行う前の探索によって得られた戸籍等の情報や、既に死亡していることが分かっている場合にはその情報は活用して構いません。（登記名義人とその配偶者・子の全員が死亡していた場合にあっては、その点の探索は不要となります。）

※ 令和6年4月から相続登記は義務化されていますので、対象の土地登記簿を請求し、確認してください。

Q7. 土地登記簿の登記名義が法人だった場合はどうするのですか？

A7. 登記所（法務局）に法人登記簿を請求して、法人の所在地あてに書面を送付して下さい。（返信がない場合には、役員の住所あてに書面を送付。それ以上の探索（役員の戸籍の取得等）は不要です。）

なお、解散している場合には、清算人あてに書面を送付することとなります。

Q8. 事務に係る費用は国の事業で見られるのですか。

A8. 農業委員会の事務は、国の補助事業である機構集積支援事業（定額助成）の支援の対象となります。（アルバイト雇用【賃金等】、郵送費（簡易書留）【通信運搬費】、共有者への意向確認書類用封筒【消耗品費】等）

また、農業委員会の事務手続について、所有者不明農地対策事業（定額助成）により、都道府県農業会議の伴走支援を受けることも可能です。

5. 探索等のケーススタディ

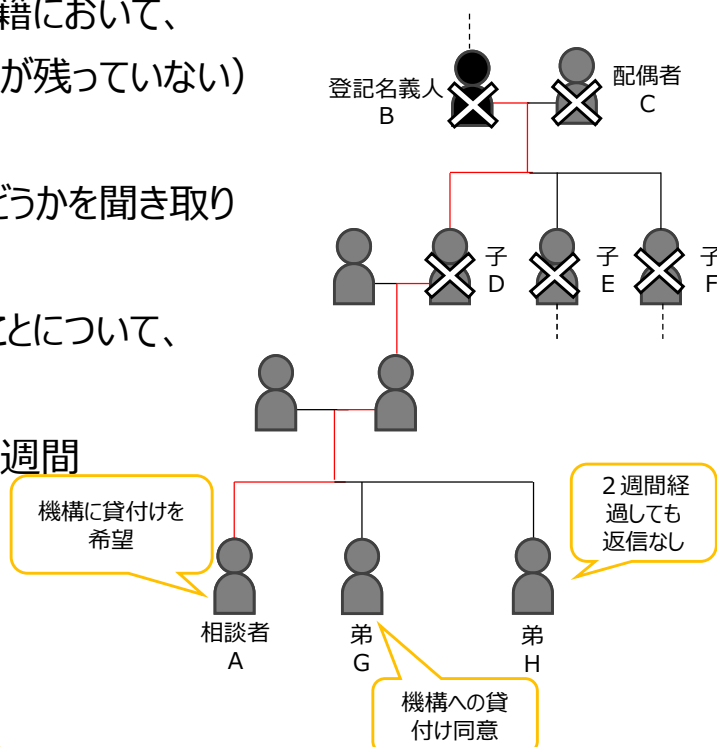
例 1：4代前から相続登記していない農地の所有者探索

- ・ 登記名義人は4代前のB
- ・ 現在耕作しているのは、相続人の一人A（70歳）であり、父、祖父といった直系尊属は全員死亡している。
- ・ 農業機械が壊れたことを機に、Aが機構に貸付けを希望。

Point!

機構法での利用権設定を目指します。この場合、登記名義人、その配偶者と子（曾祖父母世代）は全員死亡していることが想定されるので、探索においてはその事実を確認することとなります。

- ① 土地登記簿を請求：登記名義人「B」の名前を確認。
- ② Aの戸籍から遡って、Aの曾祖父であるBを筆頭者（死亡）とする除籍簿を入手：Bが死亡したことを戸籍で確認、またBの配偶者C、子D、E、Fの存在を確認。
→このうち、Cについては、Bを筆頭者とする除籍簿において死亡を確認。
→D～Fについては、Bを筆頭者とする除籍簿において、死亡が確認不能（婚姻による除籍）。
- ③ それぞれの戸籍を追跡：それぞれの新戸籍において、全員が死亡している（戸籍の附票の除票が残っていない）ことを確認。
- ④ このほか、Aに知っている共有者がいるかどうかを聞き取り：Aの弟G、Hの住所地を把握。
→G、Hに機構への利用権の設定を行うことについて、簡易書留にて書面により同意を徴集。
→結果、Gからは同意を取得。Hからは2週間経過しても回答なし。
- ⑤ 以上、全ての探索を終了とし、促進計画を公示。



例 2：4 代前から相続登記していない農地の所有者探索 (反対者がいる場合)

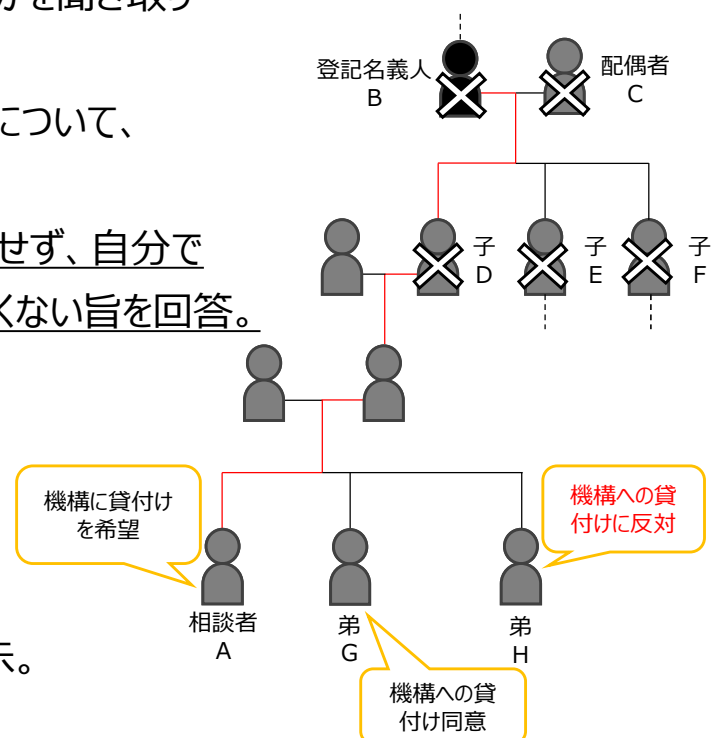
- ・ 登記名義人は4代前のB
- ・ 現在耕作しているのは、相続人の一人A（70歳）であり、父、祖父といった直系尊属は全員死亡している。
- ・ 農業機械が壊れたことを機に、Aが機構に貸付けを希望。
- ・ **Aの弟Hが機構への貸付けに反対している。**

Point!

共有者が（営農の意向無く）機構への貸付に反対している場合には、農地法による公示手続が可能です。

- ① 土地登記簿を請求：登記名義人「B」の名前を確認。
- ② Aの戸籍から遡って、Aの曾祖父であるBを筆頭者（死亡）とする除籍簿を入手：Bが死亡したことを戸籍で確認、またBの配偶者C、子D、E、Fの存在を確認。
→このうち、Cについては、Bを筆頭者とする除籍簿において死亡を確認。
→D～Fについては、Bを筆頭者とする除籍簿において、死亡が確認不能（婚姻による除籍）。
- ③ それぞれの戸籍を追跡：それぞれの新戸籍において、全員が死亡している（戸籍の附票の除票が残っていない）ことを確認。
- ④ このほか、Aに知っている共有者がいるかどうかを聞き取り：Aの弟G、Hの住所地を把握。
→G、Hに機構への利用権の設定を行うことについて、簡易書留にて書面により同意を徴集。
→結果、Gからは同意を取得。Hは自ら耕作せず、自分で借り手を探すことも行わず、機構にも貸したくない旨を回答。
- ⑤ 農業委員会による説得：「自分で耕作等できない以上、最終的には機構が強制的に借り受けることとなる」旨を説明したが、Hは翻意しなかった。
→遊休農地のおそれのある農地として直ちに※所有者不明農地である旨を公示。

※ 農地法施行規則第74条の2



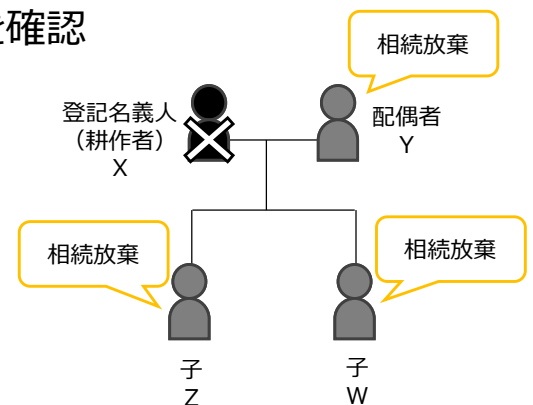
例3：これまで耕作してきた農地所有者が死亡し、相続人が相続放棄したケース

- ・ 農地の登記名義人のXがこれまで耕作してきたが、死亡した。
- ・ Xの相続人である妻Yと子2人（Z、W）から相続放棄した旨の回答があった。
- ・ 相続財産清算人が選任されている事実は確認できなかった。

Point!

Xの妻と子2人から相続放棄した旨の回答があったこと、相続財産清算人の選任の有無が不明であることから、「所有者を確知することができない」に該当し、農地法の公示手続が可能です。

- ① 土地登記簿を入手：登記名義人Xの氏名、住所を確認
- ② 住所地の市町村からXの住民票又は除票を入手
：Xの死亡及びXの本籍地を確認。
- ③ 本籍地の市町村からXの戸籍又は除籍を入手
：Xの相続人である妻Yと子Z、Wを確認。
- ④ 本籍地の市町村からYとZ、Wの戸籍の附票を入手
：YとZ、Wの住所を確認
- ⑤ YとZ、Wへ共有持分を有するか確認する旨の書面を送付
：YとZ、Wから相続放棄により持分を有しない旨の回答
- ⑥ 農地法に基づき、所有者不明である旨を公示



【注意】

- ・ 登記名義人の配偶者及び子から相続放棄した旨の回答があった場合であっても、必ずしも次順位の相続人まで探索の範囲を広げる必要はありません。
- ・ 相続財産清算人の有無が不明の場合でも公示に進むことは可能です（必ずしも家庭裁判所に照会する必要はありません）。なお、土地登記簿に清算人による登記がなされている等、清算人がいることが判明している場合には、相続人の代わりである清算人と連絡がつくことから、所有者不明農地制度は活用できません。

【参考】

相続財産清算人がたてられる場合の根拠法令
民法第952条