

所有者不明農地制度の活用について

【事務マニュアル】

令和8年9月版

農林水産省

経営局農地政策課

はじめに

農地法及び農地中間管理事業の推進に関する法律において、平成 30 年 11 月に、農地の所有者又は二分の一以上の共有持分を有する者が不明である場合に、農業委員会がその者の探索を行い、都道府県知事の裁定又は認可を受けることで、その農地に農地中間管理機構（以下「農地バンク」という。）に対する利用権を設定することができる、所有者不明農地制度を措置したところです。

当該制度については、探索の範囲を登記名義人の配偶者と子までに限定するとともに、令和 5 年 4 月から農業委員会の探索後の公示期間を 6 か月から 2 か月に短縮するなど、手続の簡素化を図ってきたところです。

これにより制度の活用は徐々に進んでいる一方で、制度の活用に不慣れな市町村においては所有者不明農地制度の事務が必ずしも恒常的な業務として定着しておらず、制度の活用が進みにくい状況も見受けられます。

そこで、所有者不明農地制度の活用を促進するため、標準的な作業手順、留意事項等をまとめた本事務マニュアルを作成することとしました。

各農業委員会等においては、本事務マニュアルを御参照の上、所有者不明農地制度を適切かつ積極的に活用いただきますようお願いいたします。

凡例

- ・ 民法… 民法（明治 29 年法律第 89 号）
- ・ 農地法… 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・ 農地法令… 農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号）
- ・ 農地法規則… 農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）
- ・ 機構法… 農地中間管理事業の推進に関する法律
（平成 25 年法律第 101 号）
- ・ 機構法令… 農地中間管理事業の推進に関する法律施行令
（平成 26 年政令第 46 号）
- ・ 機構法規則… 農地中間管理事業の推進に関する法律施行規則
（平成 26 年農林水産省令第 15 号）
- ・ 基盤法… 農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）
- ・ 農委法… 農業委員会等に関する法律（昭和 26 年法律第 88 号）
- ・ 運用通知… 「農地法の運用について」の制定について
（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号
農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
- ・ 処理基準… 農地法関係事務に係る処理基準について
（平成 12 年 6 月 1 日付け 12 構改 B 第 404 号農林水産事務次官依
命通知）
- ・ 事務処理要領… 農地法関係事務処理要領
（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号
農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
- ・ 機構法要綱… 農地中間管理事業の推進に関する法律の基本要綱
（令和 5 年 3 月 28 日付け 4 経営第 3228 号農林水産省経営局長通
知）
- ・ 基盤法要綱… 農業経営基盤強化促進法の基本要綱
（平成 24 年 5 月 31 日付け 24 経営第 564 号農林水産省経営局長
通知）

目次

1. 所有者不明農地について	1 -
1 - 1. 相続未登記農地の現状	1 -
1 - 2. 所有者不明農地制度の概要	1 -
1 - 3. 用語の定義	3 -
1 - 4. 所有者不明農地制度の対象となる農地等について	6 -
2. 所有者不明農地制度の手続について	8 -
2 - 1. 共有者不明農用地等に関する制度の概要	8 -
2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索	9 -
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項	9 -
2 - 1 - 1 - 2. (探索) 不確知共有者が個人の場合	23 -
2 - 1 - 1 - 3. (探索) 不確知共有者が法人の場合	27 -
2 - 1 - 2. 公示	30 -
2 - 1 - 3. 農用地利用集積等促進計画の認可の申請	33 -
2 - 1 - 4. 促進計画の認可～認可に基づく公告等	34 -
2 - 2. 所有者不明農地に関する制度の概要	36 -
2 - 2 - 1. 所有者等の探索	37 -
2 - 2 - 1 - 1. (探索) 基本事項	37 -
2 - 2 - 1 - 2. (探索) 不確知所有者が個人の場合	41 -
2 - 2 - 1 - 3. (探索) 不確知所有者が法人の場合	43 -
2 - 2 - 2. 公示	45 -
2 - 2 - 3. 裁定の申請	47 -
2 - 2 - 4. 裁定～裁定の公告等	50 -
2 - 2 - 5. 補償金の供託	53 -
3. 民法等による共有者不明又は所有者不明に関する制度について	55 -
3 - 1. 用語の定義	55 -
3 - 2. 所在等不明共有者の持分の取得	57 -
3 - 3. 所在等不明共有者の持分の譲渡	59 -
3 - 4. 所有者不明土地管理命令	61 -
3 - 5. 長期相続登記等未了土地解消事業	64 -
3 - 6. 相続登記・住所等変更登記の義務化	66 -

1. 所有者不明農地について

1 - 1. 相続未登記農地の現状

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、登記簿上の所有者と実際の権利者が一致しない農地が一定程度存在しています。農林水産省が実施した相続未登記農地の実態調査では、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない農地の面積は令和7年3月末現在で49.7万haであり、これは全農地面積の約1割に相当します。

相続により共有状態となった農地については、過半の共有持分を有する者の同意により貸借することができますが、共有者が不明等の理由により、過半の同意を得ることが困難な場合もあります。

このような農地について、所定の手続を踏むことにより、農地バンクへの利用権の設定を可能としたのが、所有者不明農地制度です。

1 - 2. 所有者不明農地制度の概要

所有者不明農地制度の概要は以下のとおりです。

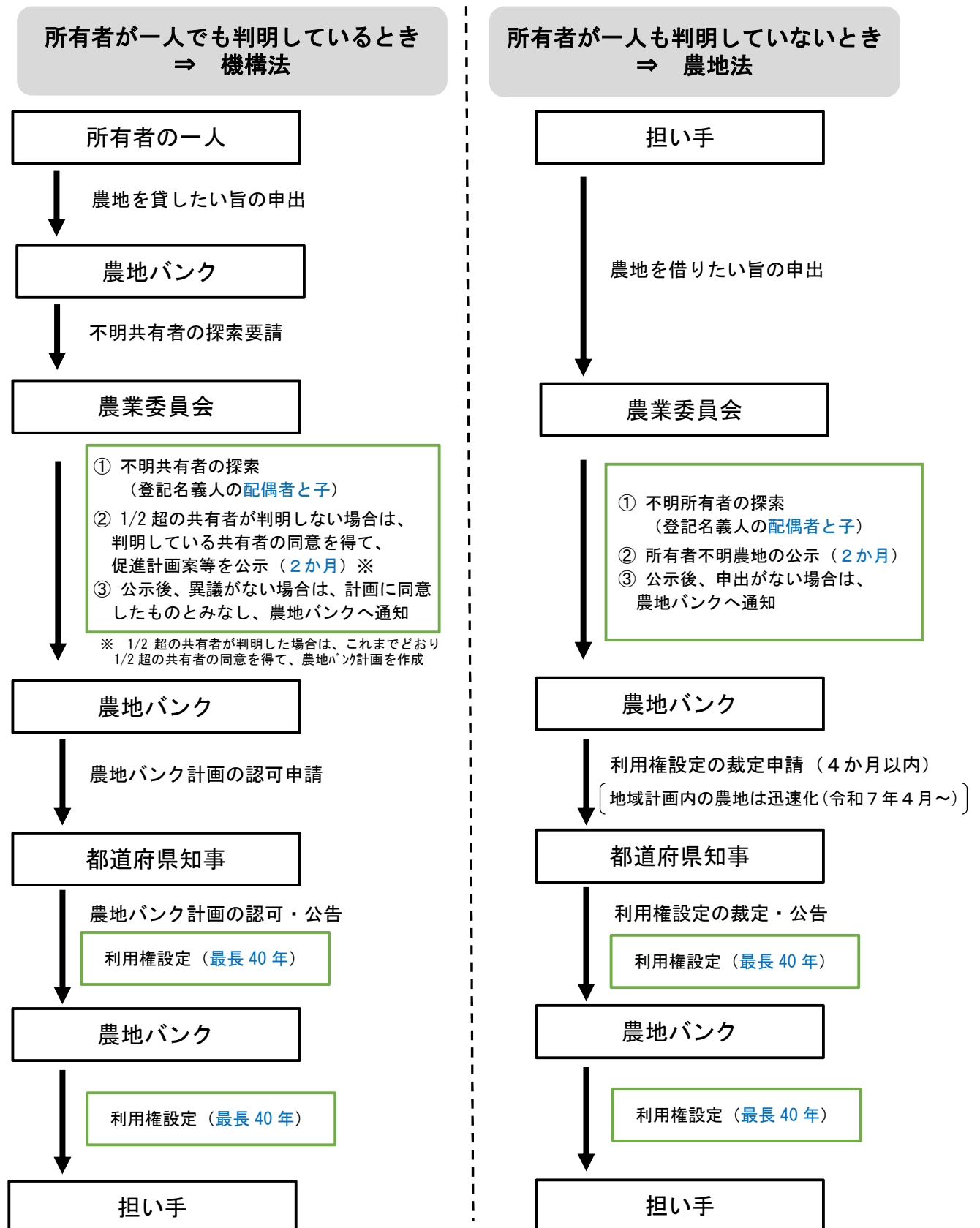
(ア) 機構法

共有者の一部は判明しているが、二分の一以上の共有持分を確認できていない農地について、農業委員会による探索、農用地利用集積等促進計画の公示、都道府県知事による認可の手続を経て、農地バンクに農地を賃貸借又は使用貸借による権利を設定することができるもの。

(イ) 農地法

所有者が一人も判明していない農地について、農業委員会による探索、公示、都道府県知事による裁定の手続を経て、農地バンクに利用権を設定することができるもの。

1 - 1. 相続未登記農地の現状
1 - 2. 所有者不明農地制度の概要



1 - 3. 用語の定義

① 農地法関係

用語	定義	参考
農地	耕作の目的に供される土地	農地法第2条第1項
遊休農地	利用状況調査の結果、次のいずれかに該当する農地 ① 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地 ② その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地（①の農地を除く。）	農地法第32条第1項各号
所有者等	所有者又は所有権以外の権原に基づき農地を使用及び収益する者	農地法第32条第1項
所有者不明農地	利用状況調査の結果、遊休農地に該当すると認められた農地の所有者等を探索により確知できなかったため、公示による農地の権原についての申出の機会を設けたにもかかわらず、所有者等が1人も確知できない場合のその農地	農地法第32条第3項 農地法第41条第1項
利用状況調査	農業委員会が年に1度実施する農地の利用状況に関する調査	農地法第30条
利用意向調査	利用状況調査の結果、遊休農地に該当すると認められた農地の所有者等に対して農業委員会が実施する、その農地の利用の意向に関する調査	農地法第32条第1項
利用権	所有者不明農地について、農地の受け手に貸し付けることを目的として、農地バンクが取得する権利	農地法第41条第1項、第2項
補償金	所有者不明農地について、農地バンクが利	農地法第41条

	用権を設定する際に、借賃の代わりに供託する金銭	第 2 項
供託	債権者が不明で債務の弁済をできない場合に金銭、有価証券などを国家機関である供託所に提出して、最終的には供託所がその財産を債権者に取得させることによって、一定の法律上の目的（債務の弁済等）を達成しようとするために設けられている制度	農地法第 41 条 第 5 項
農地台帳	農地の所在地・面積・所有者・利用状況などを公的に記録した帳簿で、市町村の農業委員会が管理するもの	農地法第 52 条の 2 第 1 項
不確知所有者	農地又は採草放牧地の所有者であって、確知することができないもの	農地法令第 18 条
不確知所有者関連情報	不確知所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の情報	農地法令第 18 条

② 機構法関係

用語	定義	参考
農用地	農地及び採草放牧地	機構法第 2 条第 1 項
農用地等	農用地及び混牧林地、農業用施設用地、開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地	機構法第 2 条第 2 項
共有者不明農用地等	数人の共有に係る土地であって、その共有持分を有する者のうち、二分の一以上の持分を有する者を確知することができない場合のその土地	機構法第 22 条の 2 第 1 項
農地中間管理事業	農用地の利用の効率化等を促進するため、都道府県の区域を事業実施地域として農地中間管理機構が行う農用地等の借入れ、貸付け等の事業	機構法第 2 条第 3 項
農地中間管理	農用地の利用の効率化等の促進を図るた	機構法第 2 条第

機構	めの事業を行う一般社団法人又は一般財団法人で都道府県知事に指定されたもの	4 項、第 4 条
農地中間管理権	農用地等について、農地の受け手に貸し付けることを目的として、農地バンクが取得する次の権利 ① 賃借権又は使用貸借による権利 ② 所有権（信託の引受けにより取得するものに限る。） ③ 農地法第 41 条第 1 項に規定する利用権	機構法第 2 条第 5 項
農用地利用集積等促進計画	農地を農業者に集積、集約化するために農地バンクが策定する計画（以下「促進計画」という。）	機構法第 18 条第 1 項
不確知共有者	共有者不明農用地等の共有持分を有する者であって確知することができないもの	機構法第 22 条第 1 項 機構法令第 4 条
不確知共有者関連情報	共有者不明農用地等の共有持分を有する者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の情報	機構法令第 4 条

1 - 4. 所有者不明農地制度の対象となる農地等について

① 機構法

(定義)

第二条 この法律において「農用地」とは、農地（耕作（農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第四十三条第一項の規定により耕作に該当するものとみなされる農作物の栽培を含む。以下同じ。）の目的に供される土地をいう。以下同じ。）及び採草放牧地（農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。第三十二条第二号において同じ。）をいう。

2 この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

一 農用地

二 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地

三 農業用施設の用に供される土地（第一号に掲げる土地を除く。）

四 開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地

3 この法律において「農地中間管理事業」とは、農用地の利用の効率化及び高度化を促進するため、都道府県の区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の市街化区域と定められた区域（当該区域以外の区域に存する農用地と一体として農業上の利用が行われている農用地の存するものを除き、同法第二十三条第一項の規定による協議を要する場合にあっては当該協議が調ったものに限る。）を除く。）を事業実施地域として次に掲げる業務を行う事業であって、この法律で定めるところにより、農地中間管理機構が行うものをいう。

一 農用地等について農地中間管理権を取得すること。

二 農地中間管理権を有する農用地等の貸付け（貸付けの相手方の変更を含む。第十八条第十項において同じ。）を行うこと。

三～八 （略）

4・5 （略）

機構法に基づく所有者不明農地制度の対象となる土地は、農用地等で市街化区域外に所在するものになります（市街化区域内であっても、当該区域外に所在するものと一体となって利用する場合を含みます。）。

農地中間管理事業規程の基準を満たす農用地であれば、遊休農地あるいは遊休化のおそれがある農地であるかを考慮する必要はなく、また、2分の1以上の共有持分を有する者を確知できないものの、一人でも確知することができれば、本制度を利用することが可能です。

なお、当該制度は地域計画の区域内において重点的に行うこととされています（機構法第17条第2項）。

② 農地法

(農地中間管理機構による協議の申入れ)

第三十五条 農業委員会は、第三十二条第一項又は第三十三条第一項の規定による利用意向調査を行つた場合において、これらの利用意向調査に係る農地（農業振興地域の整備に関する法律第六条第一項の規定により指定された農業振興地域の区域内のものに限る。次条第一項及び第四十一条第一項において同じ。）の所有者等から、農地中間管理事業を利用する意思がある旨の表明があつたときは、農地中間管理機構に対し、その旨を通知するものとする。

2 (略)

(所有者等を確知することができない場合における農地の利用)

第四十一条 農業委員会は、第三十二条第三項（第三十三条第二項において読み替えて準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定による公示をした場合において、第三十二条第三項第三号に規定する期間内に当該公示に係る農地（同条第一項第二号に該当するものを除く。）の所有者等から同条第三項第三号の規定による申出がないとき（その農地（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利）が数人の共有に係るものである場合において、当該申出の結果、その農地の所有者等で知れているものの持分が二分の一を超えないときを含む。）は、農地中間管理機構に対し、その旨を通知するものとする。この場合において、農地中間管理機構は、当該通知の日から起算して四月以内に、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事に対し、当該農地を利用する権利（以下「利用権」という。）の設定に関し裁定を申請することができる。

農地法に基づく所有者不明農地制度の対象となる土地は、遊休農地及び同法第 33 条第 1 項に規定する耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められる農地のうち、農業振興地域の区域内のもの（農地法第 35 条第 1 項）です。

※参考 農地法

第三十三条 農業委員会は、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められるものとして農林水産省令で定める農地があるときは、その農地の所有者等に対し、利用意向調査を行うものとする。

2・3 (略)

2. 所有者不明農地制度の手続について

2 - 1. 共有者不明農用地等に関する制度の概要

機構法に基づき、農地バンクが促進計画を定める場合において、共有者不明農用地等があるときは、

- ① 農業委員会に不確知共有者の探索を要請し、
- ② 二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができない場合には、農業委員会が促進計画案等の公示を行い、
- ③ 公示期間中に異議の申出がない場合は、不確知共有者が同意したとみなす

ことにより、当該促進計画に基づき賃借権又は使用貸借による権利を設定することができます。

当該制度は、一人でも知れている共有者がいれば、利用することができます。（機構法第22条の3）。

なお、下記のイメージ図に記載のとおり、将来の農地の受け手が当該制度を活用した場合、借受けまでにどの程度の期間を要するかの予見性を確保する観点から、各手続につき、標準的な事務処理期間を定めています。

なお、機構法に基づく探索の要請から都道府県知事の認可までの標準的な事務処理期間は6か月とします。

※ 当該期間は、手続の簡素化を図ることにより実現しうると想定される期間となります。これは目安であり、個々の事案において、必ずしもこの期間内に事務処理を完了しなければならないものではありません。ただし、実際の事務処理が、一定程度長期に及ぶことが見込まれる場合には、当事者にその理由を説明することが適当です。

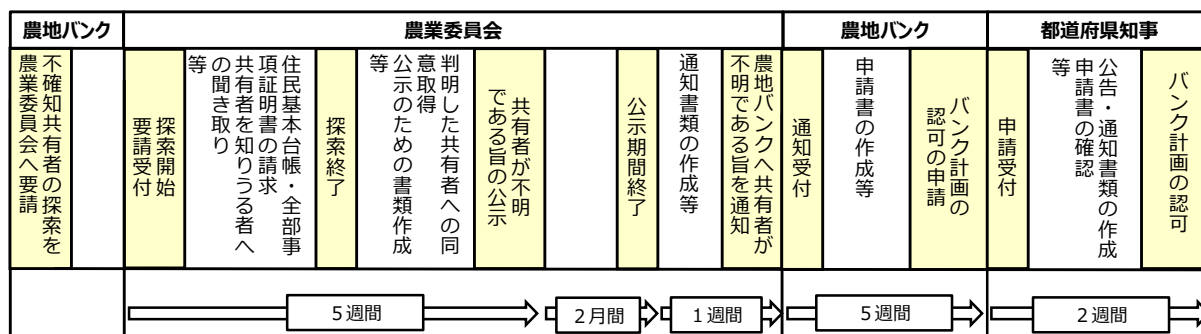


図1：機構法に基づく共有者不明農用地等に関する手続のフロー図

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索

2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

○農地中間管理事業の推進に関する法律

(不確知共有者の探索の要請)

第二十二条の二 農地中間管理機構は、農用地利用集積等促進計画（存続期間が四十年を超えない賃借権又は使用貸借による権利の設定を農地中間管理機構が受けることを内容とするものに限る。次条及び第二十二条の四において同じ。）を定める場合において、第十八条第二項第一号ロに規定する土地のうちに、同条第五項第四号ただし書に規定する土地であってその二分の以上の共有持分を有する者を確知することができないもの（以下「共有者不明農用地等」という。）があるときは、関係する農業委員会に対し、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であって確知することができないもの（以下「不確知共有者」という。）の探索を行うよう要請することができる。

2 農業委員会は、前項の規定による要請を受けた場合には、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により、不確知共有者の探索を行うものとする。

○農地中間管理事業の推進に関する法律施行令

(不確知共有者の探索の方法)

第四条 法第二十二条の二第二項の政令で定める方法は、共有者不明農用地等について共有持分を有する者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の不確知共有者を確知するために必要な情報（以下この条において「不確知共有者関連情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

一 当該共有者不明農用地等の登記事項証明書の交付を請求すること。

二 当該共有者不明農用地等を現に占有する者その他の当該共有者不明農用地等に係る不確知共有者関連情報を保有すると思料される者であって農林水産省令で定めるものに対し、当該不確知共有者関連情報の提供を求めること。

三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他前二号の措置により判明した当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳又は法人の登記簿を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る不確知共有者関連情報の提供を求めること。

四 登記名義人等が死亡又は解散していることが判明した場合には、農林水産省令で定めるところにより、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官その他の当該共有者不明農用地等に係る不確知共有者関連情報を保有すると思料される者に対し、当該不確知共有者関連情報の提供を求めること。

五 前各号の措置により判明した当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者と思料される者に対して、当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者を特定するための書面の送付その他の農林水産省令で定める措置をとること。

○農地中間管理事業の推進に関する法律施行規則

(不確知共有者関連情報を保有すると思料される者)

第十九条 令第四条第二号の農林水産省令で定めるものは、次に掲げる者とする。

- 一 当該共有者不明農用地等を現に占有する者
- 二 法第五十二条の二の規定により農業委員会が作成する農地台帳に記録された事項に基づき、当該不確知共有者関連情報を保有すると思料される者
- 三 当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者であって知れているもの

(不確知共有者関連情報の提供を求める方法)

第二十条 農業委員会は、令第四条第二号の規定により当該共有者不明農用地等に係る不確知共有者関連情報の提供を求める場合には、次に掲げる措置をとる方法によるものとする。

- 一 令第四条第三号に規定する登記名義人等（以下この条において「登記名義人等」という。）が自然人である場合にあつては、当該登記名義人等が記録されている戸籍簿又は除籍簿を備えると思料される市町村の長に対し、当該登記名義人等が記載されている戸籍謄本又は除籍謄本の交付を請求し、戸籍謄本等に記載されている登記名義人等の相続人を確認すること。
- 二 前号において確認した相続人が記録されている戸籍の附票を備えると思料される市町村の長に対し、当該相続人の戸籍の附票の写し又は消除された戸籍の附票の写しの交付を請求すること。
- 三 登記名義人等が法人であり、合併により解散した場合にあつては、合併後存続し、又は合併により設立された法人が記録されている法人の登記簿を備えると思料される登記所の登記官に対し、当該法人の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 四 登記名義人等が法人であり、合併以外の理由により解散した場合にあつては、当該登記名義人等の登記事項証明書に記載されている清算人に対し、書面の送付その他適当な方法により当該共有者不明農用地等に係る不確知共有者関連情報の提供を求めること。

(共有持分を有する者を特定するための措置)

第二十一条 令第四条第五号の農林水産省令で定める措置は、当該共有者不明農用地等の共有持分を有する者と思料される者に宛てて送付すべき書面を書留郵便その他配達を試みたことを証明することができる方法によって送付する措置とする。ただし、当該共有者不明農用地等の所在する市町村内においては、当該措置に代えて、共有持分を有する者と思料される者を訪問する措置によることができる。

農地バンクは、共有者不明農用地等について促進計画を定めようとする場合には、農業委員会へ不確知共有者（死亡（個人）又は解散（法人）している場合にはその相続人又は清算人等）の探索を要請します（機構法第22条の2）。

また、農業委員会は、農地バンクの探索の要請から5週間以内を目途

に促進計画案等の公示を行ってください。

なお、探索に当たって請求書類は、表 1 のとおりです。

表 1：不確知共有者の探索で請求する書類一覧

	用語	記載事項	備考
登記簿 関係	登記事項証明書 (図 3)	登記名義人等の氏名及び(登記時の)住所を記載	
住民票 関係	住民票(全部事項証明。以下同じ。) (図 4)	現在の氏名、本籍、住所等を記載	転出又は死亡により消除
	住民票の除票 (図 5)	住民票の記載内容に加え、住民票が消除された理由が記載(転出が理由の場合は転出の年月日、死亡が理由の場合は死亡の年月日。)	住民票を消除したときに保存するもの。保存期間は住民票が消除されてから 150 年※
戸籍 関係	戸籍簿 (戸籍謄本) (図 6)	筆頭に記載した者の氏名及び本籍が記載	戸籍謄本は戸籍簿に記載されている全ての事項を証明するもの。戸籍内の全員を戸籍から除いたときは、除籍簿として保存
	除籍簿 (除籍謄本) (図 7)	筆頭に記載した者の氏名、本籍、除籍理由等が記載(死亡であれば死亡の年月日、転籍であれば転籍の年月日及び転籍先)	除籍謄本は除籍簿に記載されている全ての事項を証明するもの。平成 22 年 6 月 1 日以降に作成されたものの保存期間は、保存開始年度の翌年から 150 年(保存期間は、昭和 36 年までに作成されたものは 50 年、昭和 36 年～平成 22 年までに作成されたものは 80 年)
	改製原戸籍 (図 8)	筆頭に記載した者の氏名及び本籍が記載	戸籍の改製により閉鎖された戸籍のこと(改製：法令の改正による戸籍の形式の変更のこと)。
戸籍の 附票 関係	戸籍の附票 (図 9)	戸籍に在籍していた際の氏名、住所等が記載	区域内に本籍を有する者について、その戸籍を単位として作成されるもの。戸籍内の全員を戸籍から除いたときは消除
	戸籍の附票の除票 (消除された戸籍の附票)(図 10)	過去の戸籍の附票の内容が記載	戸籍の附票を消除したときに保存するもの。保存期間は戸籍の附票が消除されてから 150 年※

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

法人 登記簿 関係	履歴事項全部証明書 (法人登記簿) (図 11)	商業登記簿には法人の 所在地、代表取締役の 氏名・住所等が記載。 一般社団法人及び一般 財団法人の登記簿には 法人の所在地、代表理 事の氏名・住所等が記 載	解散した場合は清算法人 として登記される。清算 法人が清算終了すると法 人登記簿が閉鎖される。
	閉鎖登記簿 (図 12)	法人登記簿の記載内容 (現に効力を有しない もの等を除く) に加 え、記載登記記録に閉 鎖の事由及びその年月 日が記載	保存期間は法人登記簿が 消除されてから 20 年

※ 除籍謄本の保存期間は、従来 80 年間でしたが、平成 22 年 6 月 1 日に施行された改正戸籍法により、保存期間が 150 年となりました（ただし、昭和 5 年 6 月 1 日より前に廃棄対象となったものは基本的に廃棄されています）。

戸籍の附票の除票・住民票の除票の保存期間は、従来 5 年間でしたが、令和元年 6 月 20 日に施行されたデジタル手続法等により、保存期間が 150 年となりました（平成 26 年 6 月 20 日より前に廃棄対象となったものは基本的に廃棄されています）。

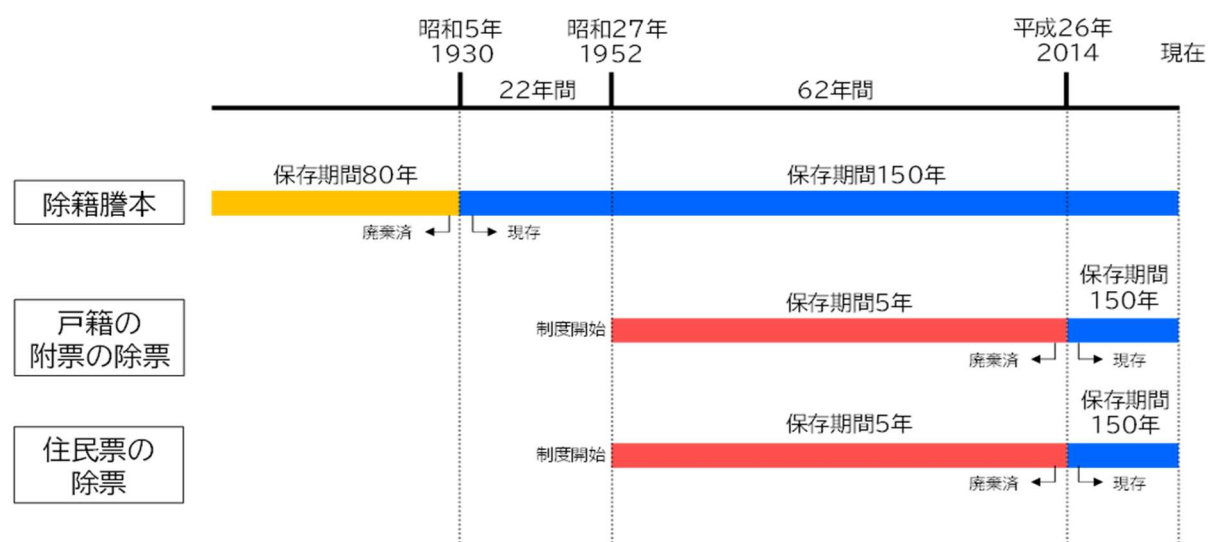


図 2：戸籍謄本等の保存期間

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

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2月22日金銭消費貸借同日設定 債権額: 金4.00万円 損害金: 年14・5%(年365日割計算) 債務者 ▲市▲丁目▲番▲号 ■ ■ ■ ■ 抵当権者 ■市■丁目■番■号 ◆ ◆ ◆ ◆ 共同担保 目録(あ)第●●●号

共同担保目録			
記号及び番号		(あ)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 ●●●●

図3：登記事項証明書の見本

住 民 票

世帯主		●● 一郎						
住所		●●県●●市●丁目●番●号						
1	氏名	●● 一郎				個人番号	住民票コード	
	通称	*****				(省略)	(省略)	
	生年月日	平成●年●月●日	性別	男	住民となった日	平成●年●月●日	続柄	世帯主
	前住所	▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号				平成●年●月●日 転入 平成●年●月●日 届出		
	本籍	●●県●●市●丁目●番●号				筆頭者	●● 一郎	
	備考							
2	氏名	●● 花子				個人番号	住民票コード	
	通称	*****				(省略)	(省略)	
	生年月日	平成▲年▲月▲日	性別	女	住民となった日	平成●年●月●日	続柄	妻
	前住所	▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号				平成●年●月●日 転入 平成●年●月●日 届出		
	本籍	●●県●●市●丁目●番●号				筆頭者	●● 一郎	
	備考							
3	氏名	●● 二郎				個人番号	住民票コード	
	通称	*****				(省略)	(省略)	
	生年月日	平成■年■月■日	性別	男	住民となった日	平成●年●月●日	続柄	子
	前住所	▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号				平成●年●月●日 転入 平成●年●月●日 届出		
	本籍	●●県●●市●丁目●番●号				筆頭者	●● 一郎	
	備考							
4	氏名	(以下余白)				個人番号	住民票コード	
	通称							
	生年月日		性別		住民となった日		続柄	
	前住所							
	本籍					筆頭者		
	備考							

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成●●年●月●日 ●●市長 ▲▲ ▲▲ 印

図 4 : 住民票の見本

住民票(除票)			
氏名の振り仮名	【氏空欄】 ハナコ	個人番号	(省略)
氏名	●● 花子	住民票コード	(省略)
旧氏の振り仮名	【空欄】	生年月日	平成●年●月●日
旧氏	【空欄】	性別	男
世帯主	●● 太郎	住民となった年月日	令和●年●月●日
続柄	妻	住所を定めた年月日	令和●年●月●日
住所	●●県●●市●丁目●番●号 ●●ハイツ●号	届出日	平成●年●月●日
本籍	●●県●●市●丁目●番地	筆頭者	●● 太郎
転入前住所	●●県●●市●丁目●番●号		
***	*****	***	*****
***	*****	***	*****
【除票記載事項】 転出先住所(予定): ▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号 転出先住所(確定): ▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号 届出日: 令和●年●月●日 事由の生じた年月日: 令和●年●月●日 (消除事由: 国内転出) 転入通知年月日: 令和●年●月●日 転出年月日: 令和●年●月●日		異動項目: 住所を定めた年月日 異動前: 平成●年●月●日 異動後: 令和●年●月●日 留意事項: 【以下余白】	
【異動履歴】 令和●年●月●日届出(令和●年●月●日異動(転居)) 異動項目: 住所 異動前: ■■県■■市■丁目■番■号 異動後: ●●県●●市●丁目●番●号 ●●ハイツ●号 留意事項:			
この写しは、住民票の除票の原本と相違ないことを証明する。 この証明書は、転出証明書の代わりに、転入届に添付すべき書類として発行したものである。 令和●年●月●日 ●●●長(職務代理者) ●●●● 印			

図 5 : 住民除票の見本

戸籍謄本		全部事項証明
本籍	●●県●●市●丁目●番	
氏名	●● 一郎	
戸籍事項 戸籍改製	【改製日】平成●年●月●日 【改製事由】平成6年法務省令第51号附則第2条第1項による改製	
戸籍に記録されている者	【名】 一郎 【生年月日】平成●年●月●日 【父】●● 三郎 【母】●● 桜子 【続柄】 長男 【配偶者区分】 夫	
身分事項 出生	【出生日】平成●年●月●日 【出生地】●●県●●市 【届出日】平成●年●月●日 【届出人】父	
婚姻	【婚姻日】平成●年●月●日 【配偶者氏名】▲▲ 花子 【従前戸籍】▲▲県▲▲市▲丁目▲番▲号 ●● 三郎	
戸籍に記録されている者	【名】 花子 【生年月日】平成●年●月●日 【父】▲▲ 太郎 【母】▲▲ 桃子 【続柄】 二女 【配偶者区分】 妻	
身分事項 出生	【出生日】平成●年●月●日 【出生地】●●県●●市 【届出日】平成●年●月●日 【届出人】父	
婚姻	【婚姻日】平成●年●月●日 【配偶者氏名】●● 一郎 【従前戸籍】■●県■●市■丁目■番■号 ▲▲ 太郎	
戸籍に記録されている者	【名】 和夫 【生年月日】平成●年●月●日 【父】●● 一郎 【母】●● 花子 【続柄】 長男	
身分事項 出生	【出生日】平成●年●月●日 【出生地】●●県●●市 【届出日】平成●年●月●日 【届出人】父 【送付を受けた日】平成●年●月●日 【受理者】●●市長	
発行番号 ●●●●●		
これは、戸籍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	●●市長	印

図6：戸籍全部事項証明書の見本

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

除 籍		全 部 事 項 証 明
本 籍	●●県●●市●丁目●番●号	
氏 名	●● 太郎	
戸籍事項 戸籍改製	【改製日】平成●年●月●日 【改製事由】平成●年法務省令第51号附則第2条第1項による改製	
戸籍に記録されている者	除 籍 【名】 太郎 【生年月日】昭和●年●月●日 【父】 ●●一郎 【母】 ●●花子 【続柄】 長男	
身分事項 出 生	【出生日】昭和●年●月●日 【出生地】 ●●県●●市 【届出日】昭和●年●月●日 【届出人】 父	
婚 姻	【婚姻日】昭和●年●月●日 【配偶者氏名】 ●●幸子 【従前戸籍】 ▲▲県▲▲市▲▲区▲町▲番地 ●●太郎	
死 亡	【死亡日】令和●年●月●日 【死亡時分】 午後●時●分 【死亡地】 ●●県●●市 【届出日】令和●年●月●日 【届出人】 親族 ●●幸子	
戸籍に記録されている者	除 籍 【名】 幸子 【生年月日】昭和●年●月●日 【父】 ●●次郎 【母】 ●●華子 【続柄】 長女	
身分事項 出 生	【出生日】昭和●年●月●日 【出生地】 ●●県●●市 【届出日】昭和●年●月●日 【届出人】 父	
婚 姻	【婚姻日】昭和●年●月●日 【配偶者氏名】 ●●太郎 【従前戸籍】 ■■県■■市■■区■■町■■番地 ●●次郎	
死 亡	【死亡日】令和●年●月●日 【死亡時分】 午後●時●分 【死亡地】 ●●県●●市 【届出日】令和●年●月●日 【届出人】 親族 ●●史郎	

発行番号〇〇〇-〇〇〇〇〇-〇〇
これは、除籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和●年●月●日

●●●長(職務代理者) 印

図 7 : 除籍全部事項証明書の見本

改製原戸籍		平成六年法務省令第五十一号附則第二条第一項 による改製につき平成●年●月●日消除			
籍本	●●県●●市●丁目●番地	名氏	●●太郎		
平成●●年●月●日●●県●●市●●区●町●番地から転籍届出⑤					
昭和●年●月●日●●県●●区で出生	父	●●大正	長男		
同月●日父届出入籍⑤	母	●●正子			
昭和●年●月●日●●花子と婚姻	夫	太郎			
届出■●県■●市■●区■●丁目■番地					
●●大正戸籍から入籍⑤	出生	昭和●年●月●日			
昭和●年●月●日●●県●●市で出生	父	▲▲正一	長女		
同月●日父届出入籍⑤	母	▲▲幸子			
昭和●年●月●日●●太郎と婚姻	妻	花子			
届出▲▲県▲▲市▲▲町▲丁目▲番地					
▲▲正一戸籍から入籍⑤	出生	昭和●年●月●日			
	父				
	母				
	出生	年 月 日			

この謄本は、原戸籍の原本と相違ないことを認証する。

令和●年●月●日

●●長 印

図8：改製戸籍簿の見本

附票の全部証明	
改製日	平成●●年●月●日
本籍	●●県●●市●●町●●丁目●●番
氏名	●● 一郎
附票に記載されている者	【名】 一郎
【除 票】	【住所】 ●●県●●市●●町●●丁目●●番●●号
平成▲年▲月▲日	【住定日】平成●●年●●月●●日
	【住所】 ●●県▲▲市町▲▲丁目▲▲番▲▲号
	【住定日】平成●●年●●月●●日
附票に記載されている者	【名】 花子
	【住所】 ●●県●●市●●町●●丁目●●番●●号
	【住定日】平成●●年●●月●●日
	【住所】 ●●県▲▲市町▲▲丁目▲▲番▲▲号
	【住定日】平成●●年●●月●●日
附票に記載されている者	【名】 一郎
	【住所】 ●●県●●市●●町●●丁目●●番●●号
	【住定日】平成●●年●●月●●日
	【住所】 ●●県▲▲市町▲▲丁目▲▲番▲▲号
	【住定日】平成●●年●●月●●日
	【住所】 ●●県■市町■丁目■番■号
	【方書】 ●●マンション101号室
	【住定日】平成●●年●●月●●日
	以下余白
発行番号 ●●●	
この写しは、戸籍の附票に記載されている事項の全部事項を証明した書類である。	
平成●●年●●月●●日	
●●県●●市町	
印	

図 9 : 戸籍の附票の見本

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

除 票		全 部 事 項 証 明
改 製 日	平成●年●月●日	
削 除 日	令和●年●月●日	
本 籍	●●県●●市●●町●●番	
氏 名	●● 太郎	
附票に記載に記録されている者	【名】太郎	
除 籍	【住 所】●●県●●市●●区●丁目●番●号	
	【住 定 日】×年×月×日	
除 籍	【住 所】●●県●●市●丁目●番●号	
	【住 定 日】■年■月■日	
附票に記載に記録されている者	【名】花子	
除 籍	【住 所】●●県●●市●●区●丁目●番●号	
	【住 定 日】×年×月×日	
除 籍	【住 所】●●県●●市●丁目●番●号	
	【住 定 日】■年■月■日	
以下余白		

発行番号〇〇〇-〇〇〇〇〇-〇〇
これは、除籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和●年●月●日

●●●長(職務代理者) 印

図 10：戸籍の附票の除票の見本

履歴事項全部証明書	
●●県●●市●●町●丁目●番●号 株式会社●●	
会社法人等番号	●●●●●-●●-●●●●●
商 号	株式会社●●
本 店	●●県●●市●●町●丁目●番●号
公告をする方法	官報に掲載している
会社成立の年月日	昭和●年●月●日
目 的	飲食店の経営 電化製品の販売業
発行可能株式総数	2万株
発行済株式の総数 並びに種類及び数	発行済株式の総数 1万株
資本金の額	金1000万円
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式は、株主総会の承認がなければ譲渡することができない
役員に関する事項	取締役 ×× 太郎 ●●県●●市●●町●丁目●番地 代表取締役 ×× 太郎
登記記録に関する事項	設立 平成●年●月●日登記

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。

平成●年●月●日

●●法務局
登記官

●● 三郎

印

図 11：履歴事項全部証明書の見本

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 1. (探索) 基本事項

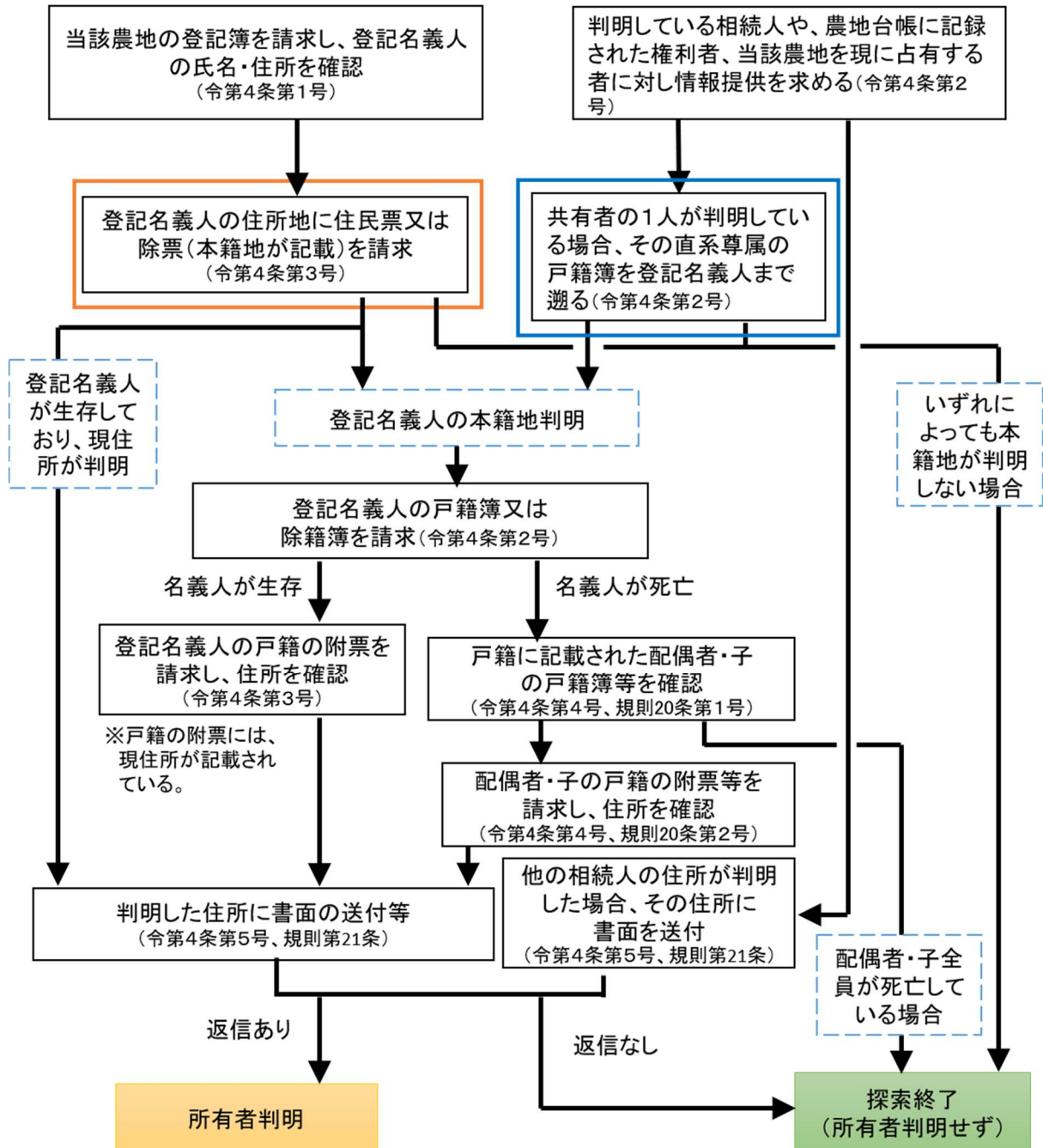
閉鎖事項全部証明書	
●●県●●市●●町●丁目●番地 株式会社●●	
会社法人等番号	●●●●●-●●-●●●●●
商 号	株式会社●●
本 店	●●県●●市●●町●丁目●番地
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	昭和●●年●●月●●日
目 的	飲食店の経営 電化製品の販売業
発行可能株式総数	2万株
発行済株式の総数 並びに種類及び数	発行済株式の総数 1万株
株券を発行する旨の定め	当会社の株式については株券を発行する 平成17年法律第87 号第136条の規定 により平成●●年● 月●●日登記
資本金の額	金1000万円
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式は、株主総会の承認がなければ譲渡することができない
役員に関する事項	取締役 ×× 五郎 ●●県●●市●●町●丁目●番 代表取締役 ×× 五郎 清算人 ▲▲ 太郎 平成●●年●●月●●日登記 代表清算人 ■■ 三郎 平成●●年●●月●●日登記 監査役 ●● 次郎
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社 平成17年法律第87 号第136条の規定 により平成●●年● 月●●日登記
解散	平成●●年●●月●●日株主総会の決議により解散 平成●●年●●月●●日登記
登記記録に関する事項	平成●●年法務省令第15号附則第3項の規定により 平成●●年●●月●●日登記 商業登記規則第81条第1項による登記記録閉鎖 平成●●年●●月●●日登記 平成●●年●●月●●日閉鎖
これは登記簿に記録されている閉鎖された事項の全部であることを証明した書面である。 (●●地方法務局管轄) 平成●●年●●月●●日 ●●法務局 登記官 ●● 三郎 印	

図 12：閉鎖登記簿の見本

2 - 1 - 1 - 2. (探索) 不確知共有者が個人の場合

不確知共有者（個人）の探索（機構法）

令 機構法令
規則 機構法規則



※ 登記名義人の戸籍簿の特定は橙の枠又は青の枠のいずれかで行って下さい。

図 13：不確知共有者が個人の場合の探索フロー

農業委員会は、共有者不明農用地等について共有持分を有する者の氏名、住所等の情報（以下「不確知共有者関連情報」という。）を取得するため、次の措置を講じます。

（１）共有者不明農用地等に関する登記事項証明書等の取得

農業委員会は、共有者不明農用地等について登記事項証明書の交付を登記所に請求し、所有権の登記名義人又は表題部所有者（以下「登記名義人等」という。）の氏名、住所地等を確認します。

（２）不確知共有者関連情報を保有すると思料される者への聞取り

不確知共有者関連情報を保有すると思料される者とは、①当該共有者不明農用地等を現に占有する者、②農地台帳に記載された事項に基づき、当該不確知共有者関連情報を保有すると思料される者、③共有持分を有する者であって知っている者のことであり、賃借権又は使用貸借による権利の設定を行いたい旨の申出を行った者や現に賃借権等が設定されている者等をいいます。これらの者に対し、他の共有持分を有する者の氏名及び住所地等について聞取りを行います（他の共有持分を有する者とは、例えば、年賀状のやりとりをしている兄弟等が考えられます）。

なお、①～③の範囲を超えて、近隣住民や地域の代表者等にまで聞取りを行う必要はありません。

効率的な聞取りの方法としては、例えば、知っている共有者から貸付けの申出を受ける際などに、併せて、兄弟の存在等について確認すること等が考えられます。なお、聞取りにより把握した共有持分を有すると思料される者について、改めて戸籍等による確認を行うことは要しません。

（３）共有者不明農用地等の共有持分を有する者の住民票等の取得

農業委員会は、（１）により確認した登記名義人等の住所地の市町村長に対し、住民票の写し又は住民票の除票の写しを請求します。住民票がない場合や登記名義人等の生死が確認できない場合には、知っている共有持分を有する者の直系尊属の戸籍謄本又は除籍謄本（以下、「戸籍謄本等」という。）を請求することにより、当該者の

直系尊属と思われる登記名義人等の戸籍謄本等の確認を行います(機構法令第4条第3号、機構法要綱別紙4第1の2(2))。

登記名義人等が死亡している場合は(4)の手続に進みます。

※ 令和5年の住民基本台帳法の改正により、住民基本台帳ネットワークシステムを利用できる事務として、機構法第22条の2第2項の不確知共有者の探索の事務が追加されたところです。これにより、住民票及び除票の写しに係る公用請求が不要になり、事務負担の軽減、効率的な不確知共有者の探索が可能となります。

なお、令和8年の不動産登記法の改正により、登記の際に提出する情報として、名義人の名前の仮名及び生年月日が追加されたことから、住民基本台帳ネットワークシステムにおける検索が容易となります。

※ 法務省の登記情報連携制度を活用することにより、不動産登記簿に関する情報について法務局へ書面による公用請求をせずとも、取得が可能となり、事務負担の軽減につながりますので御活用ください。詳細は以下のURLを御参照ください。

[法務省：登記情報連携の拡大について](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00367.html)

(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00367.html)

(4) 登記名義人等が死亡している場合

登記名義人等が死亡していることが判明した場合は、当該登記名義人等が記載された戸籍謄本等を請求します。登記名義人等の戸籍謄本等には登記名義人の相続人たる配偶者と子が記載されており、これらの者が記載された部分に限って最新の戸籍謄本等を確認します。

次に、確認した配偶者と子の戸籍の附票を備えると思われる市町村の長に対し、その相続人の戸籍の附票又は戸籍の附票の除票の写しを請求し、これらの者の住所の確認を行います(機構法施行令第4条第4号)。

(5) 促進計画への同意の取得

(1) から(4)までの措置により住所が判明した共有持分を有すると思料される者に対して、促進計画への同意に関する書面の送付等

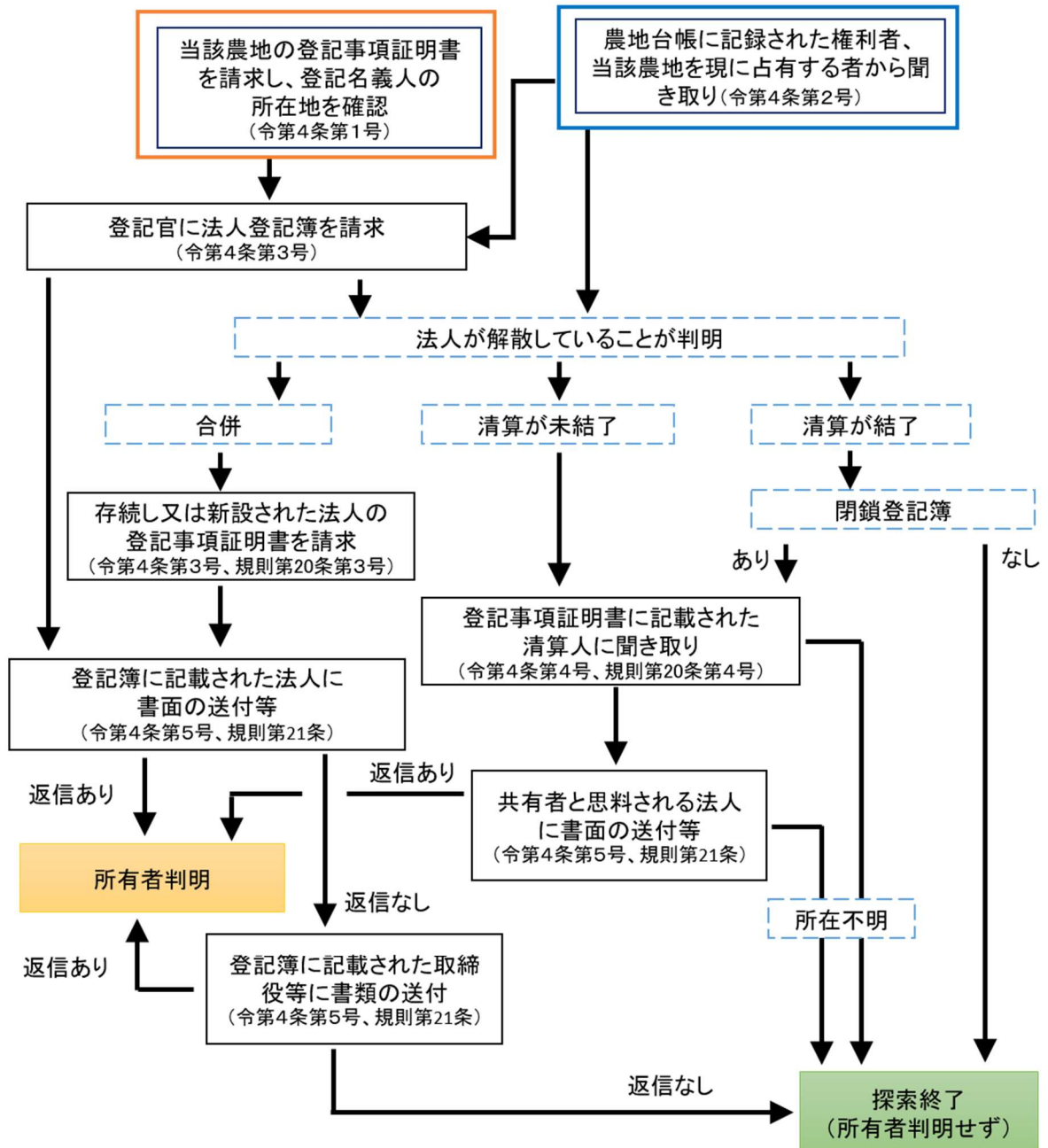
を行います（機構法令第4条第5号）。書面の送付は、簡易書留により機構法要綱別紙4様式第2号によって行ってください。なお、訪問により書面の送付に代えることは差し支えありませんが、その場合訪問の記録を残してください。

書面の送付後、2週間経過しても返信がない場合には、当該共有持分を有すると思料される者を不明者として取り扱い、更なる聞取りや現地調査はせず、2 - 1 - 2の公示の手續に進みます。

2 - 1 - 1 - 3. (探索) 不確知共有者が法人の場合

不確知共有者（法人）の探索（機構法）

令 機構法令
規則 機構法規則



※ 橙の枠と青の枠のいずれかの登記名義人の所在地が判明する期間が短くなるとされる方法を選択してください。

図 14：不確知共有者が法人の場合の探索フロー

- (1) 共有者不明農用地等に関する登記事項証明書等の取得
2 - 1 - 1 - 2 (1) と同様です。

- (2) 登記名義人に関する登記事項証明書の取得

農業委員会は、(1) で得られた情報に基づき、共有持分を有すると思われる法人の登記簿を備えると思われる登記所の登記官に対し、法人登記簿等の登記事項証明書を請求し、法人の本店や支店の所在地を確認することとします(機構法令第4条第3号)。

なお、法人登記簿等における法人の存否によって以下のとおり手続の方法が異なります(機構法令第4条第4号、第5号)。

- ① 法人登記簿等の登記事項証明書を確認することにより共有持分を有すると思われる法人の所在地が判明した場合、それに記載された法人に対して促進計画への同意に関する書面の送付等を行い、共有持分を有する者を特定することとします。

所在地が不明であった場合には、法人登記簿に記載された取締役等の住所に対して促進計画への同意に関する書類の送付を行うこととなります(機構法要綱別紙4第1の2(6))。

また、取締役等の所在が不明である場合には、当該共有持分を有すると思われる者を不明者として取り扱い、更なる聞き取りや現地調査はせず、2 - 1 - 2 の公示の手続に進みます。

- ② 法人登記簿等の登記事項証明書を確認することにより共有持分を有すると思われる法人が解散して別の法人に合併したことが判明した場合、合併後存続し、又は合併により設立された法人の登記事項証明書を求めることとします。

- ③ 法人登記簿等の登記事項証明書を確認することにより共有持分を有すると思われる法人が解散しているが、清算が未終了であることが判明した場合、清算人に対して、不確知共有者関連情報の提供を求めることとします。清算人に求める情報は、共有者不明農用地等の持分を清算法人が有しているか否か、第三者に譲渡した場合の譲渡先の氏名、住所等の処分状況です。また、清算人からの情報により、共有持分を有すると思われる者を確認できた場合は、促

2 - 1 - 1. 不確知共有者の探索
2 - 1 - 1 - 3. (探索) 不確知共有者が法人の場合

進計画への同意に関する書面の送付等を行い、共有持分を有する者を特定することとします。その上で当該者の所在が不明であれば、当該者を不明者として取り扱い、更なる聞き取りや現地調査はせず、2 - 1 - 2の公示の手続に進みます。

なお、清算人の所在が不明である場合も同様に、2 - 1 - 2の公示の手続に進みます。

- ④ 法人登記簿等の登記事項証明書を確認することにより共有持分を有すると思われる法人が解散し、終了していることが判明した場合、閉鎖登記簿により清算人の所在が把握できれば当該共有持分の処分状況に関する情報を取得した上で、共有持分を有すると思われる者に対して、促進計画への同意に関する書面の送付等を行い、共有持分を有する者を特定することとします。その上で当該者の所在が不明であれば、当該者を不明者として取り扱い、更なる聞き取りや現地調査はせず、2 - 1 - 2の公示の手続に進みます。

なお、法人が解散したにもかかわらず解散登記の申請をしなかったため、閉鎖登記簿が存在しない場合があります。このような場合は、それ以上の調査ができないことから2 - 1 - 2の公示の手続に進みます。

2 - 1 - 2. 公示

○ 農地中間管理事業の推進に関する法律

(共有者不明農用地等に係る公示)

第二十二條の三 農業委員会は、前條第一項の規定による要請に係る探索を行ってもなお共有者不明農用地等について二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができないときは、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であつて知れているものの全ての同意を得て、農地中間管理機構の定めようとする農用地利用集積等促進計画及び次に掲げる事項を公示するものとする。

一 共有者不明農用地等の所在、地番、地目及び面積

二 共有者不明農用地等について二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができない旨

三 共有者不明農用地等について、農用地利用集積等促進計画の定めるところによって農地中間管理機構が賃借権又は使用貸借による権利の設定を受ける旨

四 前号に規定する権利の種類、内容、始期及び存続期間並びに当該権利が賃借権である場合にあっては、借賃並びにその支払の相手方及び方法

五 不確知共有者は、公示の日から起算して二月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて農業委員会に申し出て、農用地利用集積等促進計画又は前二号に掲げる事項について異議を述べることができる旨

六 不確知共有者が前号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不確知共有者は農用地利用集積等促進計画について同意をしたものとみなす旨

(不確知共有者のみなし同意)

第二十二條の四 不確知共有者が前條第五号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不確知共有者は、農用地利用集積等促進計画について同意をしたものとみなす。

(1) 農業委員会は、2 - 1 - 1 の探索を行ってもなお、二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができないときは、知れている者の全員の同意を得て、農地バンクが定めようとする促進計画その他の事項を2か月間公示します(機構法第22条の3)。これは、促進計画に基づき、不確知共有者の同意なくして、不確知共有者の共有持分に対して農地中間管理権を設定することで、その権利に一定の制限をかけるものであることから、事前に異議を述べる機会を与えるために行われるものです。

(2) 2 - 1 - 1 において不確知共有者を特定する際に送付した促進計画への同意に関する書類について、共有持分を有する者が1人でも異議を述べた場合は、機構法に基づく手続による農地中間管理権の

設定はできませんが、その異議を述べた者が当該農用地等を活用しなかった場合は、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが事実と認められる農地（農地法規則第 78 条第 1 号）に該当するため、農地法第 32 条第 3 項の規定による公示を行うことが可能です。なお、その際には、再度不確知共有者を探索する必要はありません（農地法規則第 74 条の 2）。

公示については、機構法要綱別紙 4 様式第 3 号によって行ってください。

また、共有者不明農用地等の促進計画等に関する情報の周知を図るため、公示について、各市町村においては、ホームページの利用による情報提供を行うとともに、当該ホームページの URL を速やかに国に報告してください（機構法要綱別紙 4 第 2 の 4（6））。国においては、下記の農林水産省のホームページにて当該情報の周知を行うこととしています（機構法第 22 条の 5）。

【ホームページ URL】
<https://map.maff.go.jp/Doc/OwnerUnknownLand>

- (3) 農地バンクは、農地中間管理権を取得する場合には、農用地等の所有者に対して機構関連事業（土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）87 条の 3 第 1 項（同法第 96 条の 4 第 1 項において準用する場合を含む。））が行われる可能性があることについて説明をすることが義務付けられています（機構法第 8 条第 3 項第 3 号ホ、機構法第 2 条第 5 項第 1 号）。この際、所有者が不確知共有者である場合には、市町村への業務委託を通じて、農業委員会に事務委任をすることが可能です（機構法第 22 条第 1 項、機構法規則第 18 条に規定する業務以外の業務は委託することが可能）。事務委任をした場合は、農業委員会による促進計画案等に関する公示と併せて、機構関連事業がある旨を公示することをもって、不確知共有者への説明がなされたものと取り扱います（機構法要綱別紙 4 第 4）。
- (4) 不確知共有者が公示の日から起算して 2 か月以内に異議を述べなかったときは、当該不確知共有者は促進計画に同意したとみなされ

ます（機構法第 22 条の 4）。その際、農業委員会は、1 週間以内を目途に機構法要綱別紙 4 様式第 4 号により、農地バンクにその旨を通知してください（機構法要綱別紙 4 第 3）。

2 - 1 - 3. 農用地利用集積等促進計画の認可の申請

○ 農地中間管理事業の推進に関する法律

(農用地利用集積等促進計画)

第十八条 農地中間管理機構は、農地中間管理事業（第二条第三項第一号から第四号までに掲げる業務に係るものに限る。）の実施により、農地中間管理権若しくは経営受託権の設定若しくは移転（次項第一号において「農地中間管理権の設定等」という。）若しくは農作業の委託を受け、又は賃借権、使用貸借による権利若しくは経営受託権の設定若しくは移転（以下「賃借権の設定等」という。）若しくは農作業の委託を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農用地利用集積等促進計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。ただし、農地法その他の法令の規定により農地中間管理機構が農地中間管理権又は経営受託権を取得する場合には、この限りでない。

2～4 （略）

5 都道府県知事は、第一項の認可の申請があった場合において、当該申請に係る農用地利用集積等促進計画が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一～三 （略）

四 第二項第一号ロに規定する土地ごとに、当該土地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全て（当該土地が農作業の委託を受ける土地である場合には、農作業の委託を行う者に限る。）の同意が得られていること。ただし、数人の共有に係る土地について賃借権、使用貸借による権利又は経営受託権（その存続期間が四十年を超えないものに限る。）の設定又は移転をする場合における当該土地について所有権を有する者の同意については、当該土地について二分の一を超える共有持分を有する者の同意が得られていなければならない。

五 （略）

農地バンクは、農業委員会より不確知共有者が同意したとみなす旨の通知を受けた場合、農業委員会から通知を受けた日から起算して5週間以内を目途に共有者不明農用地等に関する促進計画の認可の申請を都道府県知事に行うこととします（機構法第18条第1項）。

なお、共有者不明農用地等に関する促進計画では、40年を超えない賃借権又は使用貸借による権利を設定することができます（機構法第22条の2第1項）。

2 - 1 - 4. 促進計画の認可～認可に基づく公告等

○ 農地中間管理事業の推進に関する法律

(農用地利用集積等促進計画)

第十八条 農地中間管理機構は、農地中間管理事業（第二条第三項第一号から第四号までに掲げる業務に係るものに限る。）の実施により、農地中間管理権若しくは経営受託権の設定若しくは移転（次項第一号において「農地中間管理権の設定等」という。）若しくは農作業の委託を受け、又は賃借権、使用貸借による権利若しくは経営受託権の設定若しくは移転（以下「賃借権の設定等」という。）若しくは農作業の委託を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農用地利用集積等促進計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。ただし、農地法その他の法令の規定により農地中間管理機構が農地中間管理権又は経営受託権を取得する場合には、この限りでない。

2～6 （略）

7 都道府県知事は、第一項の認可をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を、関係する農業委員会に通知するとともに、公告しなければならない。

8 前項の規定による公告があったときは、その公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところによって第一項の権利が設定され、又は移転する。

9～12 （略）

○ 農地中間管理事業の推進に関する法律施行規則

(意見聴取の方法)

第十三条 法第十八条第三項の規定による利害関係人からの意見の聴取は、口頭、書面又はインターネットを利用する方法その他の方法により行うものとする。

(通知等の方法)

第十五条 法第十八条第七項の規定による通知は、同条第一項の認可をした年月日を記載した通知書に同条第七項の規定による公告をしようとする農用地利用集積等促進計画を添付してするものとする。

2 第十三条の規定は、法第十八条第七項の規定による公告について準用する。

(1) 都道府県知事は、農地バンクから申請のあった促進計画を認可しようとするときには、農地バンクから認可申請を受けた日から2週間以内を目途に認可を行うこととします。認可を行ったときには、その旨を関係する農業委員会に通知するとともに、公告しなければなりません（機構法第18条第7項）。農業委員会へ通知する際は、認可をした年月日を記載した通知書とともに、公告しようとする促進計画を添付することとします（機構法規則第15条第1項）。

公告は、利害関係人に対し、口頭、書面又はインターネット等を利用する方法により行ってください（機構法規則第15条第2項、第13

条)。

公告があったときは、その公告があった促進計画の定めるところにより、最長 40 年間、賃借権又は使用貸借による権利が農地バンクに設定されます(機構法第 18 条第 8 項)。なお、農地バンクが取得した農地中間管理権が賃借権である場合は、その賃借に関する登記がなくとも、農地の引渡により第三者対抗要件を具備することとなります(農地法第 16 条)。

2 - 2. 所有者不明農地に関する制度の概要

農地法に基づき、遊休農地に該当する農地又は耕作の事業に従事する者が不在となる若しくは不在となることが確実と認められる農地がある場合は、

- ① 農業委員会がその農地の所有者等の探索をする
- ② 所有者等が不明の場合には、その農地の所有者等を確知できない旨等の公示を行う
- ③ 公示期間中に異議の申出がない場合は、その旨を農地バンクに通知をする
- ④ 通知を受けた農地バンクが、利用権の設定について都道府県知事に裁定の申請をする

ことにより、利用権を設定することができます。

当該制度は、所有者が不明な場合のほか、確知できている者の共有持分が二分の一未満の場合に利用することが可能となります。

また、2 - 1 と同様の趣旨から、下記のイメージ図に記載のとおり、各手続につき、標準的な事務処理期間を定めています。

なお、農地法に基づく探索の開始から都道府県知事の裁定までの標準的な事務処理期間は9か月とします。探索の開始日とは、全部事項証明書等を請求した日などが想定されます。

※ 当該期間は、手続の簡素化を図ることにより実現しうると想定される期間となります。これは目安であり、個々の事案において、必ずしもこの期間内に事務処理を完了しなければならないものではありません。ただし、実際の事務処理が、一定程度長期に及ぶことが見込まれる場合には、当事者にその理由を説明することが適当です。

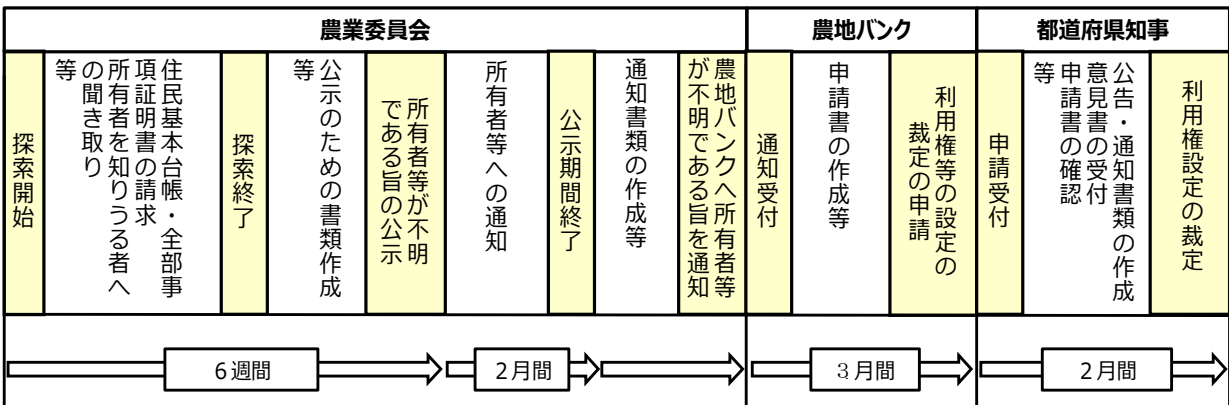


図 15：農地法に基づく所有者不明農用地等に関する手続のフロー図

2 - 2 - 1. 所有者等の探索

2 - 2 - 1 - 1. (探索) 基本事項

○ 農地法

(利用意向調査)

第三十二条 農業委員会は、第三十条の規定による利用状況調査の結果、次の各号のいずれかに該当する農地があるときは、農林水産省令で定めるところにより、その農地の所有者（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その者。以下「所有者等」という。）に対し、その農地の農業上の利用の意向についての調査（以下「利用意向調査」という。）を行うものとする。

- 一 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地
- 二 その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地（前号に掲げる農地を除く。）

2 (略)

3 農業委員会は、第三十条の規定による利用状況調査の結果、第一項各号のいずれかに該当する農地がある場合において、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行つてもなおその農地の所有者等（その農地（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利）が数人の共有に係る場合には、その農地又は権利について二分の一を超える持分を有する者。第一号、第五十三条第一項及び第五十五条第二項において同じ。）を確知することができないときは、次に掲げる事項を公示するものとする。この場合において、その農地（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利）が数人の共有に係るものであつて、かつ、その農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者にその旨を通知するものとする。

一～四

4～6 (略)

第三十三条 農業委員会は、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められるものとして農林水産省令で定める農地があるときは、その農地の所有者等に対し、利用意向調査を行うものとする。

- 2 前条第二項から第五項までの規定は、前項に規定する農地がある場合について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあるのは「次条第一項」と、同条第三項第二号中「面積並びにその農地が第一項各号のいずれに該当するかの別」とあるのは「面積」と、同条第四項及び第五項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と読み替えるものとする。
- 3 前二項の規定は、第四条第一項又は第五条第一項の許可に係る農地その他農林水産省令で定める農地については、適用しない。

○ 農地法施行令

(不確知所有者の探索の方法)

第十八条 法第七条第三項ただし書の政令で定める方法は、同条第二項の規定による公示に係る農地又は採草放牧地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該所有者であつて確知することができないものを確知するために必要な情報（以下この条において「不確知所有者関連情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

- 一 当該農地又は採草放牧地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 二 当該農地又は採草放牧地に現に占有する者その他の当該農地又は採草放牧地に係る不確知所有者関連情報を保有すると思料される者であつて農林水産省令で定めるものに対し、当該不確知所有者関連情報の提供を求めること。
- 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他前二号の措置により判明した当該農地又は採草放牧地の所有者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳又は法人の登記簿を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る不確知所有者関連情報の提供を求めること。
- 四 登記名義人等が死亡又は解散していることが判明した場合には、農林水産省令で定めるところにより、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該農地若しくは採草放牧地の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官その他の当該農地又は採草放牧地に係る不確知所有者関連情報を保有すると思料される者に対し、当該不確知所有者関連情報の提供を求めること。
- 五 前各号の措置により判明した当該農地又は採草放牧地の所有者と思料される者に対して、当該農地又は採草放牧地の所有者を特定するための書面の送付その他の農林水産省令で定める措置をとること。

(準用)

第二十条 第十八条の規定は、法第十条第三項第二号、第三十二条第二項及び第三項（これらの規定を法第三十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十二条第三項第二号並びに第五十一条第四項第二号の政令で定める方法について準用する。

○ 農地法施行規則

(不確知所有者関連情報を保有すると思料される者)

第六十条の三 令第十八条第二号の農林水産省令で定めるものは、次の各号に定める者とする。

- 一 当該農地又は採草放牧地に現に占有する者
- 二 農地台帳に記録された事項に基づき、不確知所有者関連情報を保有すると思料される者
- 三 当該農地又は採草放牧地の所有者であつて知れているもの

(不確知所有者関連情報の提供を求める方法)

第六十条の四 農業委員会は、令第十八条第四号の規定により当該農地又は採草放牧地に係る

不確知所有者関連情報の提供を求める場合には、次に掲げる措置をとる方法によるものとする。

- 一 令第十八条第三号に規定する登記名義人等（以下この条において「登記名義人等」という。）が自然人である場合にあつては、当該登記名義人等が記録されている戸籍簿又は除籍簿を備えると思料される市町村の長に対し、当該登記名義人等が記載されている戸籍謄本又は除籍謄本（以下この号において「戸籍謄本等」という。）の交付を請求し、戸籍謄本等に記載されている登記名義人等の相続人を確認すること。
- 二 前号において確認した相続人が記録されている戸籍の附票を備えると思料される市町村の長に対し、当該相続人の戸籍の附票の写し又は消除された戸籍の附票の写しの交付を請求すること。
- 三 登記名義人等が法人であり、合併により解散した場合にあつては、合併後存続し、又は合併により設立された法人が記録されている法人の登記簿を備えると思料される登記所の登記官に対し、当該法人の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 四 登記名義人等が法人であり、合併以外の理由により解散した場合にあつては、当該登記名義人等の登記事項証明書に記載されている清算人に対して、書面の送付その他適当な方法により当該農地又は採草放牧地に係る不確知所有者関連情報の提供を求めること。

（所有者を特定するための措置）

第六十条の五 令第十八条第五号の農林水産省令で定める措置は、当該農地又は採草放牧地の所有者と思料される者に宛てて送付すべき書面を書留郵便その他配達を試みたことを証明することができる方法によつて送付する措置とする。ただし、当該農地又は採草放牧地の所在する市町村内においては、当該措置に代えて、所有者と思料される者を訪問する措置によることができる。

農業委員会は、農地法第三十条の規定による利用状況調査の結果、農地が遊休農地に該当する又は耕作の事業に従事する者が不在となり又は不在となることが確実と認められるものとして農地法規則で定める農地がある場合は、利用意向調査を行うため、所有者等（死亡（個人）又は解散（法人）している場合には所有者の相続人又は法人の清算人等）の探索を行います。（農地法第 32 条第 3 項、第 33 条第 2 項）。

なお、都道府県知事の裁定により利用権が設定された農地であつて、その残存期間が 1 年以下であるもの（農地法規則第 78 条第 5 号）について、供託した補償金の還付が行われていないなど、所有者等に関する新たな事実が判明しなかった場合には、改めて探索を行うことなく「所有者等を確知することができない」ものとして扱い、（運用通知第 3 の 3（3）ア）2 - 2 - 2 の公示手続に進みます。

また、農業委員会は、探索の開始から 6 週間以内を目途に所有者等を

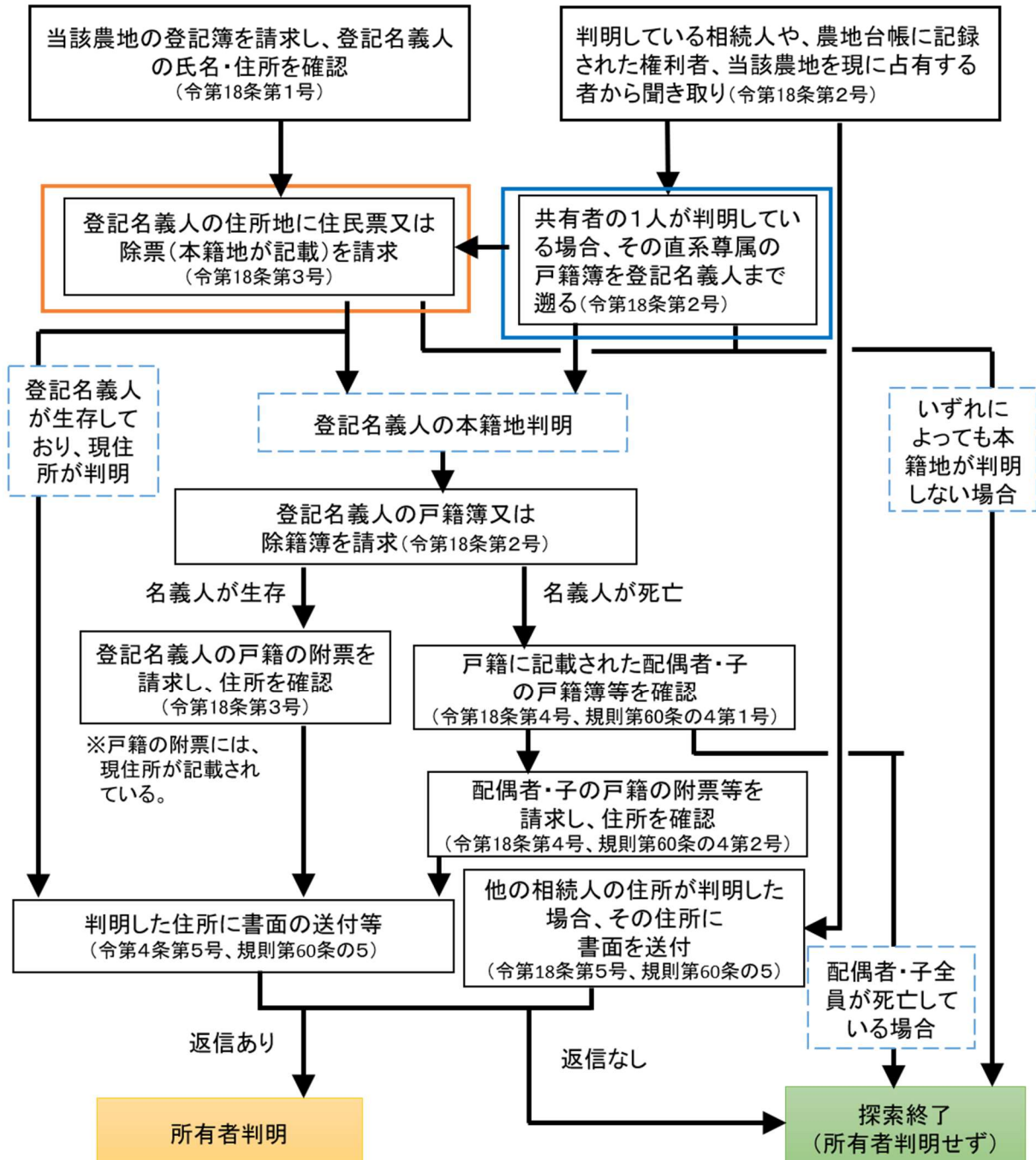
確知出来ない旨等の公示を行ってください。

なお、探索で請求する書類一覧は表 1 (2 - 1 - 1 参照) のとおりです。

2 - 2 - 1 - 2. (探索) 不確知所有者が個人の場合

不確知所有者（個人）の探索（農地法）

令 農地法令
規則 農地法規則



※ 登記名義人の戸籍簿の特定は橙の枠又は青の枠のいずれかで行って下さい。

図 16：不確知所有者が個人の場合の探索フロー

(1) 不確知所有者が個人の場合の探索方法は2 - 1 - 1 - 2と同様の方法で行います。戸籍等による探索の範囲は、原則として、その登記名義人となっている者の配偶者と子までとなります。

(2) 登記名義人が死亡している場合において、その配偶者と子が相続放棄している場合がありますが、必ずしも、次順位の相続人にまで範囲を広げて戸籍等による探索を行う必要はありません。

また、相続放棄された場合、相続財産清算人が置かれていることがあります。また、相続財産清算人の選任の有無が不明な場合においても、2 - 2 - 2の公示手続へ進むことはできます(必ずしも相続財産清算人の有無について家庭裁判所に照会する必要はありません)。

※ 登記事項証明書に相続財産清算人による登記が行われているなど、相続財産清算人がいることが判明している場合は、相続人の代わりとして連絡が可能であることから、所有者不明農地制度を利用することができなくなります。

※参考：民法

(相続財産法人の成立)

第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の清算人の選任)

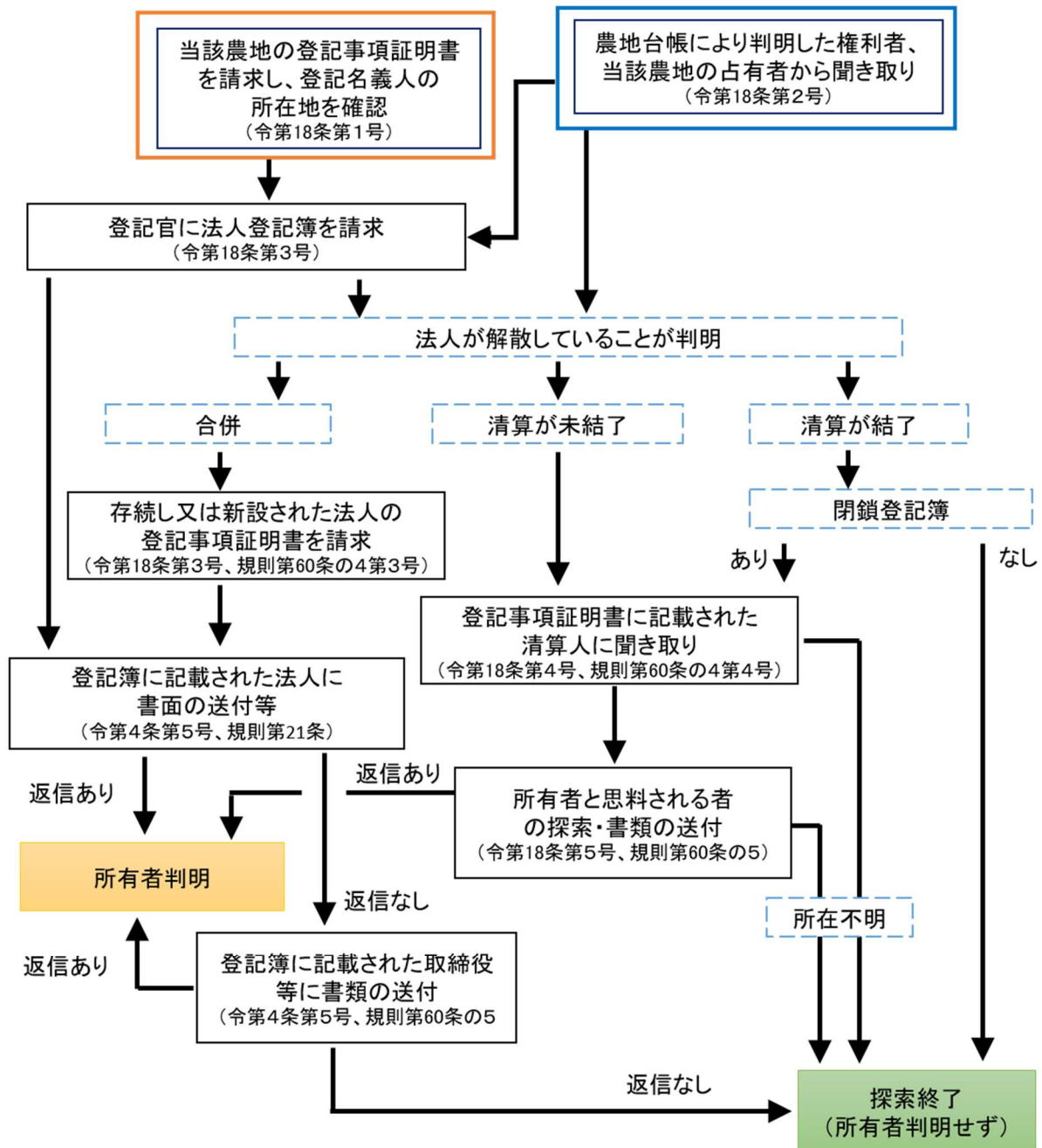
第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

2 - 2 - 1 - 3. (探索) 不確知所有者が法人の場合

不確知所有者（法人）の探索（農地法）

令 農地法令
規則 農地法規則



※ 橙の枠と青の枠のいずれかの登記名義人の所在地が判明する期間が短くなるとされる方法を選択してください。

図 17：不確知所有者が法人の場合の探索フロー

2 - 2 - 1 - 3. (探索) 不確知所有者が法人の場合

不確知所有者が法人の場合の探索方法は、2 - 1 - 1 - 3と同様の方法で行います。

2 - 2 - 2. 公示

○ 農地法

(利用意向調査)

第三十二条 (略)

2 (略)

3 農業委員会は、第三十条の規定による利用状況調査の結果、第一項各号のいずれかに該当する農地がある場合において、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその農地の所有者等(その農地(その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利)が数人の共有に係る場合には、その農地又は権利について二分の一を超える持分を有する者。第一号、第五十三条第一項及び第五十五条第二項において同じ。) を確知することができないときは、次に掲げる事項を公示するものとする。この場合において、その農地(その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利) が数人の共有に係るものであつて、かつ、その農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者にその旨を通知するものとする。

一 その農地の所有者等を確知できない旨

二 その農地の所在、地番、地目及び面積並びにその農地が第一項各号のいずれに該当するかの別

三 その農地の所有者等は、公示の日から起算して二月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、農業委員会に申し出るべき旨

四 その他農林水産省令で定める事項

4～6 (略)

○ 農地法施行規則

(所有者等を確知することができない場合の公示事項)

第七十六条 法第三十二条第三項第四号の農林水産省令で定める事項は、同項の規定による公示の日から起算して二月以内に同項第三号の規定による申出がないときは、当該公示に係る農地について、法第四十一条第二項の規定により読み替えて準用する法第三十九条第一項の規定により都道府県知事が利用権を設定すべき旨の裁定をすることがある旨とする。

(1) 農業委員会は、2 - 2 - 1の探索を行ってもなお、農地の所有者等(その農地(所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利)が数人の共有に係る場合には、その農地又は権利について二分の一を超える持分を有する者)を確知することができない場合には、その農地の所有者等を確知できない旨その他の事項について2か月間公示することとし、この場合において、その農地が共有に係るものであつて、かつ、知れている所有者等があるときは、その者に公示に関する通知を行うこととします(農地

法第 32 条第 3 項)。これは、所有者等の同意なくして、利用権が設定されることにより、その有する所有権等の権原に一定の制限がかかることから、事前に異議を述べる機会を与えるために行われるものです。

なお、公示については事務処理要領様式例第 13 号 3 - 1 を、公示に関する通知については同号 3 - 2 によって行ってください。

- (2) 農業委員会が、農地法第 32 条第 1 項各号のいずれかに該当する農地について、既に機構法第 22 条の 2 第 1 項に基づき探索を行っている場合には、農地法規則第 74 条の 2 の規定に基づき、改めて農地法第 32 条第 3 項に基づく探索を行わず公示を行うことが可能となります。
- (3) 農地バンクは、利用権を取得する場合には、農用地等の所有者に対して機構関連事業（土地改良法 87 条の 3 第 1 項（同法第 96 条の 4 第 1 項において準用する場合を含む。））が行われる可能性があることについて説明をすることが義務付けられています（機構法第 8 条第 3 項第 3 号ホ、第 2 条第 5 項第 3 号）。この際、所有者が不明の場合には、農業委員会による所有者等が不明である旨の公示と併せて、又は都道府県知事による裁定の申請があった旨の公告と併せて、機構関連事業がある旨を公示することで、所有者への説明がなされたものと取り扱うことも可能です。

2 - 2 - 3. 裁定の申請

○ 農地法

(裁定)

第三十九条 (略)

2 前項の裁定においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一～三 (略)

四 借賃

五 (略)

(所有者等を確認することができない場合における農地の利用)

第四十一条 **農業委員会**は、第三十二条第三項（第三十三条第二項において読み替えて準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定による公示をした場合において、第三十二条第三項第三号に規定する期間内に当該公示に係る農地（同条第一項第二号に該当するものを除く。）の所有者等から同条第三項第三号の規定による申出がないとき（その農地（その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利）が数人の共有に係るものである場合において、当該申出の結果、その農地の所有者等で知れているものの持分が二分の一を超えないときを含む。）は、**農地中間管理機構**に対し、その旨を通知するものとする。この場合において、**農地中間管理機構**は、当該通知の日から起算して四月以内に、農林水産省令で定めるところにより、**都道府県知事**に対し、当該農地を利用する権利（以下「利用権」という。）の設定に関し裁定を申請することができる。

2 第三十八条及び第三十九条の規定は、前項の規定による申請があつた場合について準用する。この場合において、第三十八条第一項中「にこれを」とあるのは「で知れているものがあるときは、その者にこれを」と、第三十九条第一項及び第二項第一号から第三号までの規定中「**農地中間管理権**」とあるのは「**利用権**」と、同項第四号中「**借賃**」とあるのは「**借賃に相当する補償金の額**」と、同項第五号中「借賃の支払の相手方及び」とあるのは「**補償金の支払の**」と読み替えるものとする。

3～7 (略)

○ 農地法施行規則

(所有者等を確認することができない場合における利用権の設定に関する裁定の申請手続)

第八十五条 法第四十一条第一項の規定による裁定の申請は、次に掲げる事項を記載した申請書を提出してしなければならない。

一 当該申請に係る農地の所在、地番、地目及び面積

二 当該申請に係る農地の利用の現況

三 当該申請に係る農地についての申請者の利用計画の内容の詳細

四 当該申請に係る農地が農地中間管理事業の推進に関する法律第八条第二項第一号に規定する基準に適合すると認められる旨及びその理由

五 希望する利用権の始期及び存続期間並びに借賃に相当する補償金の額

六 その他参考となるべき事項

2 法第四十一条第一項の規定による裁定の申請は、農地中間管理事業の推進に関する法律第

八条第二項第一号に規定する基準に適合すると認められる農地から順次するものとする。

○ 農業経営基盤強化促進法

(農地法の特例)

第二十二條の七 (略)

- 2 地域計画の区域として定められている農地について農地法第四十一条第一項の規定による通知がされた場合における同項の規定の適用については、同項中「当該通知の日から起算して四月以内に」とあるのは「遅滞なく」と、「申請することができる」とあるのは「申請しなければならない」とする。

(1) 所有者等が公示の日から起算して2か月以内に異議を述べなかったときは、農業委員会は、農地バンクに対してその旨を通知するものとします(農地法第41条第1項)。その際、農業委員会は、事務処理要領様式例第13号の15により通知してください(事務処理要領第13の13(1))。

(2) 農地バンクは、農業委員会より所有者等からの申出がなかった旨の通知を受けた場合、当該通知を受けた日から起算して4か月以内に、都道府県知事に対して利用権の設定に関する裁定を申請することができるとされていますが、農地バンクは4か月を待つことなく、できるだけ速やかに裁定申請を行うことが適当です。このため、通知を受けてから3か月以内を目途に裁定申請を行うよう努めて下さい(農地法第41条第1項、事務処理要領第13の13(2))。

なお、当該農地が地域計画区域内に存在する場合には、遅滞なく裁定の申請をしなければならないとされていますので御注意ください(基盤法第22条の7第2項)。

(3) 農地法に基づく所有者不明農地制度において利用権を取得したときは、その始期までに借賃に相当する補償金を供託しなければならないとされており、これを無償とすることはできません。(農地法第41条第2項、第39条第2項第4号)。

なお、都道府県知事に対して裁定の申請を行う場合は、事務処理要領様式例第13号の16により行ってください(農地法規則第85条第1項、事務処理要領第13の13(3))。

また、裁定の申請は各農地バンクが定める農地中間管理事業規程

に規定する基準に適合すると認められるものから順次行ってください（農地法規則第 85 条第 2 項、基盤法要綱第 12 の 14）。

なお、対象となる農地に未払いの土地改良区の賦課金等がある場合には、その取り扱いについて、あらかじめ土地改良区、農地バンク、借受希望者で調整しておくことが適当です。

2 - 2 - 4. 裁定～裁定の公告等

○ 農地法

(意見書の提出)

第三十八条 **都道府県知事は**、前条の規定による申請があつたときは、農林水産省令で定める事項を公告するとともに、当該申請に係る農地の所有者等にこれを通知し、二週間を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければならない。

2 前項の意見書を提出する者は、その意見書において、その者の有する権利の種類及び内容、その者が前条の規定による申請に係る農地について農地中間管理機構との協議が調わず、又は協議を行うことができない理由その他の農林水産省令で定める事項を明らかにしなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の期間を経過した後でなければ、裁定をしてはならない。

(裁定)

第三十九条 都道府県知事は、第三十七条の規定による申請に係る農地が、前条第一項の意見書の内容その他当該農地の利用に関する諸事情を考慮して引き続き農業上の利用の増進が図られないことが確実であると見込まれる場合において、農地中間管理機構が当該農地について農地中間管理事業を実施することが当該農地の農業上の利用の増進を図るため必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、農地中間管理権を設定すべき旨の裁定をするものとする。

2 (略)

3 第一項の裁定は、前項第一号から第三号までに掲げる事項については申請の範囲を超えてはならず、同号に規定する存続期間については四十年を限度としなければならない。

4 都道府県知事は、第一項の裁定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県機構の意見を聴かなければならない。ただし、農業委員会等に関する法律第四十二条第一項の規定による都道府県知事の指定がされていない場合は、この限りでない。

(所有者等を確知することができない場合における農地の利用)

第四十一条 (略)

2 (略)

3 都道府県知事は、前項において読み替えて準用する第三十九条第一項の裁定をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を農地中間管理機構（当該裁定の申請に係る農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者及び農地中間管理機構）に通知するとともに、これを公告しなければならない。当該裁定についての審査請求に対する裁決によつて当該裁定の内容が変更されたときも、同様とする。

4 第二項において読み替えて準用する第三十九条第一項の裁定について前項の規定による公告があつたときは、当該裁定の定めるところにより、農地中間管理機構は、利用権を取得する。

5・6 (略)

7 第十六条の規定は、第四項の規定により農地中間管理機構が取得する利用権について準用する。この場合において、同条中「その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があつた」とあるのは、「その設定を受けた者が当該農地の占有を始めた」と読み替えるものとする。

○ 農地法施行規則

(裁定の申請の公告)

第八十二条 法第三十八条第一項の農林水産省令で定める事項は、前条各号に掲げる事項とする。

2 法第三十八条第一項の規定による公告は、前条各号に掲げる事項を都道府県の公報に掲載することその他所定の手段によりするものとする。

(利用権の裁定の通知等)

第八十六条 法第四十一条第三項の規定による通知は、同条第二項において読み替えて準用する法第三十九条第二項各号に掲げる事項を記載した書面とするものとする。

2 法第四十一条第三項の規定による公告は、当該裁定に係る農地の所有者等に係る情報及び同条第二項において読み替えて準用する法第三十九条第二項各号に掲げる事項につき、都道府県の公報に掲載することその他所定の手段によりするものとする。

(1) 都道府県知事は、農地バンクから利用権の設定に関する裁定の申請があったときは、その申請書の記載事項について、都道府県の公報等の方法により公告をし、2週間を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければなりません。(農地法第 41 条第 2 項、第 38 条第 1 項、農地法規則第 82 条)。

また、都道府県知事は意見書を提出する期間を経過した後でなければ裁定をしてはならないとされています(農地法第 41 条第 2 項、第 38 条第 3 項)。

(2) 都道府県知事は、裁定の申請のあった農地の利用に関する諸事情を考慮した上で、引き続き農業上の利用の増進が図られないことが確実であると見込まれる場合において、農地中間管理事業を実施することが当該農地の農業上の利用の増進を図るため必要かつ適当であると認めるときは、利用権を設定すべき旨の裁定をすることとなります。(農地法第 39 条第 1 項)。裁定に当たっては、あらかじめ、農業委員会ネットワーク機構(農委法第 42 条第 1 項)の意見を聴かなければなりません(農地法第 39 条第 4 項)。

また、利用権を設定すべき農地の所在、地番、地目及び面積、その権利の内容並びにその権利の始期及び存続期間は、申請の範囲を超えないよう御注意ください(処理基準第 13 の 2 (2))。

※ 農地の利用に関する諸事情とは、裁定に関する申請書及び農業委員会の公示後の農業委員会からの聴き取りによって把握した農地の利用の現況等をいい、裁定に当たっては、その利用に関する事情をできるだけ幅広く、かつ、客

〔 観的に把握するようにしてください（処理基準第 13 の 2（1））。 〕

（3）利用権の内容は、農地の現況及び用途からみて通常用いられる範囲内の利用形態であることとします。このため、例えば水田に土盛りをして畑にし果樹を植栽することや、畑を開田して水稻を栽培することなど、その農地の形質を変更するようなことを利用権の内容とすることはできません（処理基準第 13 の 2（3））。

（4）都道府県知事は、裁定をしようとするときは、農地バンクから裁定の申請があった日から起算して原則として 2 か月以内に利用権を設定すべき旨の裁定を行うものとします。裁定を行ったときには、その旨を知れている所有者等及び農地バンクに通知するとともにこれを公告しなければなりません（農地法第 41 条第 3 項）。この際、農業委員会に対しても情報共有することが適当です。

公告があったときは、裁定の定めるところにより、最長 40 年間、利用権が農地バンクに設定されます（農地法第 41 条第 2 項、第 4 項、第 39 条第 3 項）。また、農地バンクが取得した利用権は、賃借に関する登記がなくとも、占有の事実により第三者対抗要件を具備することとなります（農地法第 41 条第 7 項、第 16 条）。

所有者等及び農地バンクに通知する場合は、事務処理要領様式例第 13 号の 17 を、都道府県の公報その他の方法により公告をする場合は、様式例第 13 号の 18 により行ってください（農地法規則第 86 条、事務処理要領第 13 の 13（4））。

2 - 2 - 5. 補償金の供託

○ 農地法 (所有者等を確認することができない場合における農地の利用) 第四十一条 (略) 2～4 (略) 5 農地中間管理機構は、第二項において読み替えて準用する第三十九条第一項の裁定において定められた<u>利用権の始期までに</u>、当該裁定において定められた<u>補償金を当該農地の所有者等のために供託しなければならない</u>。 6 前項の規定による補償金の供託は、当該農地の所在地の供託所にするものとする。
--

(1) 農地バンクは、都道府県知事より利用権の設定について裁定の通知があった場合は、その裁定において定められた補償金を、利用権の始期までに供託しなければなりません（農地法第 41 条第 5 項）。

これは、本来、所有者等の話し合いにより借賃が決定されるところ、所有者等が不明である場合であっても、その利用を可能とする代わりに借賃に相当する補償金を供託することで、個人の財産権に対する補償をするための措置です。

補償金の供託は、農地の所在地を管轄する地方法務局又はその支局にある供託所において行ってください（農地法第 41 条第 6 項）。また、供託された補償金は、供託すべき供託所を誤った等錯誤による場合を除き取戻しができないことに御留意ください（事務処理要領第 13 の 13（6）ア（ウ））。

なお、都道府県知事は利用権の始期までに、農地バンクによる供託がされたか、供託書正本の写しにより確認することが望ましいとされています（事務処理要領第 13 の 13（5））。

(2) 供託を行う補償金の額については、利用権を設定しようとする農地の近傍類似の農地の賃借や当該農地の生産条件等を勘案して算定します。この場合、当該農地を利用するために復旧工事を要すると認められるときは、復旧に必要な額を補償金から減額することができます（処理基準第 13 の 2（4））。

(3) 所有者等は供託された補償金の還付を請求することができます。その際、所有者等は当該農地の所有権等を有することを証する書類として登記事項証明書を提出することが必要となります。

なお、還付する額は、権利の存続期間中であっても還付を受ける者

のためにされた供託金の全てとなります(事務処理要領第13の13(6)イ)。

3. 民法等による共有者不明又は所有者不明に関する制度について

機構法又は農地法に基づく共有者不明農地制度・所有者不明農地制度では、農地バンクが農地を借り受けることはできますが、売買を行うことはできません。また、これらの制度では、水田に土盛りをして畑として利用するなどの改良行為を行うこともできません。

このような場合には、民法等に基づく共有者不明土地・所有者不明土地に関する制度等を活用することが有効となる場合がありますので、必要に応じてこれらの制度の活用をご検討ください。

また、所有者不明農地の発生を未然に防止する観点からは、農地法第3条の3に基づく届出や、相続登記・住所等変更登記が適切に行われることが重要です。農業委員会においては、これらの手続について、日常の戸別訪問や相談活動、地域での話し合い、広報誌・ホームページへの掲載、チラシの配布等、あらゆる機会を捉えて農地の所有者等に周知を図ってください。

3-1. 用語の定義

民法等関係

用語	定義	参考
所在等不明共有者	不動産が数人の共有に属する場合における、氏名・名称等が不明で特定できない共有者又は所在を知ることができない共有者。	民法第262条の2第1項、第262条の3第1項
所有者不明土地	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）。	民法第264条の2第1項
所有者不明土地等	所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産。	民法第264条の3第1項
所有者不明土地管	所有者不明土地を対象として、所有者不明	民法第264条の2

理命令	土地管理人による管理を命ずる処分。	第1項
所有者不明土地管理人	所有者不明土地管理命令をする場合に裁判所が選任する財産管理人	民法第264条の2第1項、第4項
長期相続登記等未了土地解消事業	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索し、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制度	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第44条

3-2. 所在等不明共有者の持分の取得

○ 民法

(所在等不明共有者の持分の取得)

第二百六十二条の二 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

2 前項の請求があった持分に係る不動産について第二百五十八条第一項の規定による請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が前項の請求を受けた裁判所に同項の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、同項の裁判をすることができない。

3 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、第一項の裁判をすることができない。

4 第一項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。

5 前各項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

(1) 共有状態にある不動産（農地を含む。以下同じ。）について、所在等不明共有者がいる場合に、共有者は、裁判所に対して、当該所在等不明共有者の持分を当該共有者に取得させる旨の裁判をするよう請求することができます（民法第262条の2第1項）。また、申立人は、手続の中で、裁判所が所在等不明共有者の持分の時価相当額を考慮して定める金額を供託する必要があります（非訟事件手続法第87条第5項）。その際、所在等不明共有者が現れないまま、供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合（民法第166条第1項）は、供託金は国庫に帰属することになります。

なお、所在等不明共有者の持分が共同相続人間で遺産分割をすべき相続財産に属する場合において、相続開始時から10年を経過していないときは、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることはできないとされています（民法第262条の2第3項）。

※参考：非訟事件手続法

(所在等不明共有者の持分の取得)

第八十七条 (略)

2～4 (略)

5 裁判所は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をするには、申立人に対して、一定の期間内に、所在等不明共有者のために、裁判所が定める額の金銭を裁判所の指定する供託所に供託し、かつ、その旨を届け出るべきことを命じなければならない。

6～11 (略)

(2)「他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」とは、必要な調査を尽くしても、共有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない場合をいいます。最終的には個別の事案に応じて裁判所において判断されることになりますが、自然人である共有者の不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその所在が明らかでない場合や、その自然人が死亡しているがその相続人の存否が不明である場合、法人である共有者の法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の所在等が明らかでない場合は、「他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」に当たり得ると考えられます。

(3) 裁判の申立てに係る裁判所の管轄、裁判に対する異議届出期間の公告、金銭の供託に関する手続等については、非訟事件手続法第87条を御覧ください。

※ この手続は、農地の共有持分を有する共有者個人と担い手が農地の売買をする際に共有者の持分に属する農地の全部又は一部の売買契約を締結したい場合等に御活用ください。

3-3. 所在等不明共有者の持分の譲渡

○ 民法

(所在等不明共有者の持分の譲渡)

第二百六十二条の三 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

2 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、前項の裁判をすることができない。

3 第一項の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

4 (略)

(1) 共有状態である不動産について、所在等不明共有者がいる場合に、共有者は、裁判所に対して、当該所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者にその持分全部を譲渡することを停止条件に、当該所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を申立人に付与する旨の裁判をするよう請求することができます（民法第 262 条の 3 第 1 項）。ここでいう「特定の者」とは、相続人のみならず、それ以外の第三者も含まれます。

また、申立人は、手続の中で、裁判所が不動産全体の時価相当額及び所在等不明共有者の持分の割合等を考慮して定める金額を供託する必要があります（非訟事件手続法第 88 条第 2 項、第 87 条第 5 項）。

所在等不明共有者の持分が共同相続人間で遺産分割をすべき相続財産に属する場合の取扱いは、3-2 と同様です（民法第 262 条の 3 第 2 項）。

なお、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判により付与された権限に基づく譲渡の効力を生じさせるには、他の共有者が自己の持分の全部を譲渡しなければならないため、裁判の効力が生じた後 2 か月以内に、所在等不明共有者の持分も含め全ての共有持分の譲渡の効力が生じていなければ、裁判の効力は消滅することとなりますので御留意ください（ただし、裁判所においてこの期間を延長することができます。）（非訟事件手続法第 88 条第 3 項）。

(2) 共有者の探索については、3-2(2)と同様です。

(3) 裁判の申立てに係る裁判所の管轄、金銭の供託に関する手続等については、非訟事件手続法第88条及び第87条を御覧ください。

※ この手続は、農地の共有持分を有する共有者個人と担い手が農地の売買をする際に、共有者の持分に属する農地の全部の売買契約を締結したい場合等に御活用ください。

3－4．所有者不明土地管理命令

○ 民法

(所有者不明土地管理命令)

第二百六十四条の二 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

(所有者不明土地管理人の権限)

第二百六十四条の三 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(1) 所有者不明土地について、利害関係人は、裁判所に対して、所有者不明土地管理命令の請求をすることができます（民法第 264 条の 2 第 1 項）。所有者不明土地管理命令がされる場合には、裁判所が所有者不明土地管理人を選任します（民法第 264 条の 2 第 4 項）。また、所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の上に存する動産で、その土地の所有者が所有するものにも及びます（民法第 264 条の 2 第 2 項）。これは、土地の適

切な管理を実現するため、その土地上に存する動産を移動・保管等する必要がある場合もあるためです。

- ※ 利害関係人には、土地改良事業を実施する事業者や不動産の利用・取得を希望する者、共有地における確知している共有者などが当たる可能性があります。
- ※ 所有者不明土地管理人となる者は、弁護士や司法書士等その事案に応じて選任がされます。
- ※ 裁判所は、必要があると認めるときに限って所有者不明土地管理命令をすることとなっていますので、例えば、土地の所有者の所在は不明であるが、第三者が適法な権限に基づき当該土地を適切に占有・管理している場合はこの要件を欠く可能性があります。

- (2) 所有者不明土地管理人による職務の円滑な遂行を可能とする観点から、所有者不明土地等の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属し（民法第264条の3第1項）、かつ、保存行為や所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為については、所有者不明土地管理人がその判断により行うことができるとされています。他方で、これを超える行為（土地の売却等）をするには、所有者の財産状態に与える影響に配慮し、裁判所の許可を得る必要があります（民法第264条の3第2項）。

所有者不明土地管理人が、裁判所の許可が必要な行為について許可を得ずに行った場合には、土地の所有者に対しては効力を生じないものと解されますが、取引の安全の観点から、裁判所の許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできないとされています（民法第264条の3第2項ただし書）。

なお、所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等を売却等することにより金銭が生じたときは、その土地の所有者又は共有持分を有する者のために、当該金銭を供託することができるとされています（非訟事件手続法第90条第8項）。

※参考：非訟事件手続法

(所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令)

第九十条 (略)

2～7 (略)

8 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その土地の所有者又はその共有持分を有する者のために、当該金銭を所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

9～16 (略)

(3) 「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」とは、必要な調査を尽くしても、所有者の特定ができない土地又は所有者の所在が不明な土地をいいます。最終的には個別の事案に応じて裁判所において判断されることとなりますが、自然人が登記名義人である土地について、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその所在が明らかでない場合や、その自然人が死亡しているがその相続人の存否が不明である場合、法人が登記名義人である土地について、法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の所在等が明らかでない場合は、「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」に当たり得ると考えられます。土地が数人の共有に属する場合には、「共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分」であることが要件となりますが、この場合の調査方法も、単独所有の場合と基本的に同様です。

(4) 裁判の申立てに係る裁判所の管轄、金銭の供託に関する手続等については、非訟事件手続法第90条を御覧ください。

3-5. 長期相続登記等未了土地解消事業

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第四十四条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後十年以上三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

2～4 (略)

(1) 長期相続登記等未了土地解消事業とは、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（地方公共団体、民間事業者等）からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を登記するとともに、法定相続人の一覧図を登記所へ備え付けることにより、公共事業等の遂行に活用できるようにする制度です。（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第44条第1項）

(2) 長期相続登記等未了土地解消事業の対象となる事業は「公共の利益となる事業」である必要があります。具体的には、実施しようとする事業が以下の要件を満たす必要があります。

- ① 法律上の根拠のある事業（法律にその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を含みます。）であること。
- ② 国又は地方公共団体による公共性の審査に基づいて実施される事業であること。

上記の要件を満たす具体的な事業は法務省のホームページに掲載されており、農地中間管理事業や農業委員会による農地等の利用の最適化（担い手への農地の利用集積等）の推進に関する事務もその対象として位置づけられています。

（参考）法務省ホームページ：

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00518.html

(3) 民間事業者が公共の利益となる事業を実施するために、法務局に長期相続登記等未了土地解消事業の実施をしてほしい場合には、地方公共団体を通じる方法のほか、管轄する法務局に対して直接要望をすることもできます(※1、※2)。

※1 法務局では、年度ごとに長期相続登記等未了土地解消事業を実施しているため、提出された要望については、基本的に、翌年度に実施することになります。

※2 法務局において、公共の利益となる事業のうち、当年度で緊急性や必要性の高いものについて優先的に実施するため、選定の結果、長期相続登記等未了土地解消事業の対象とならない場合があります。

3-6. 相続登記・住所等変更登記の義務化

不動産登記法

(相続等による所有権の移転の登記の申請)

第七十六条の二 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により所有権を取得した者も、同様とする。

2 前項前段の規定による登記(民法第九百条及び第九百一条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。次条第四項において同じ。)がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

3 前二項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

(相続人である旨の申出等)

第七十六条の三 前条第一項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。

2 前条第一項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第一項に規定する所有権の取得(当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。)に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。

3～6 (略)

(所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記の申請)

第七十六条の五 所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から二年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。

(職権による氏名等の変更の登記)

第七十六条の六 登記官は、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができる。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限る。

(1) 相続登記の義務化

相続（遺言を含む。）により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産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することが義務付けられています（不動産登記法第76条の2第1項）。

また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10 万円以下の過料の適用対象となることとされています（同法第 164 条第 1 項）。

この相続登記の義務化の施行日は令和 6 年 4 月 1 日ですが、施行日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、相続登記をしていない場合には、相続登記の義務化の対象となり、令和 9 年 3 月 31 日まで（不動産を相続で取得したことを知った日が令和 6 年 4 月以降の場合は、その日から 3 年以内）に相続登記を申請する必要があります（民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号）附則第 5 条第 6 項）。

なお、相続登記を申請しようとする場合、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本などの書類を収集して、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定する必要があります。

そこで、期限内（3 年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、「相続人申告登記」が新たに設けられました（不動産登記法第 76 条の 3）。

相続人申告登記は、簡易に義務を履行することができる一方で、以下のような留意点があるため、直ちに遺産分割や相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

（相続人申告登記の留意点）

- ・ 不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、別途、相続登記の申請をする必要がある。
- ・ 遺産分割に基づく相続登記の申請義務を履行することはできない。

（参考）法務省ホームページ

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html#mokuji1

(2) 住所等変更登記の義務化

不動産の所有者（所有権の登記名義人）は、氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」といいます。）について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられました（不動産登記法第76条の5）。

また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となります（同法第164条第2項）。

この住所等変更登記の義務化の施行日は令和8年4月1日ですが、施行日より前に住所等を変更した場合であっても、変更登記をしていない場合には、住所等変更登記の義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記を申請する必要があります（民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）附則第5条第7項）。

また、住所等変更登記の義務化と併せて、法務局が職権で住所等変更登記をする「スマート変更登記」の手続が設けられました（不動産登記法第76条の6）。

事前に簡単・無料の手続をしておくことで、その後は法務局で住所等変更登記をすることとし、住所等の変更があるたびにご自身で登記申請をしなくても、義務違反に問われることがなくなります。

（参考）法務省ホームページ

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html