

所有者不明農地の解消に向けて 活用できる財産管理制度及び補助事業について

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、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となります。

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

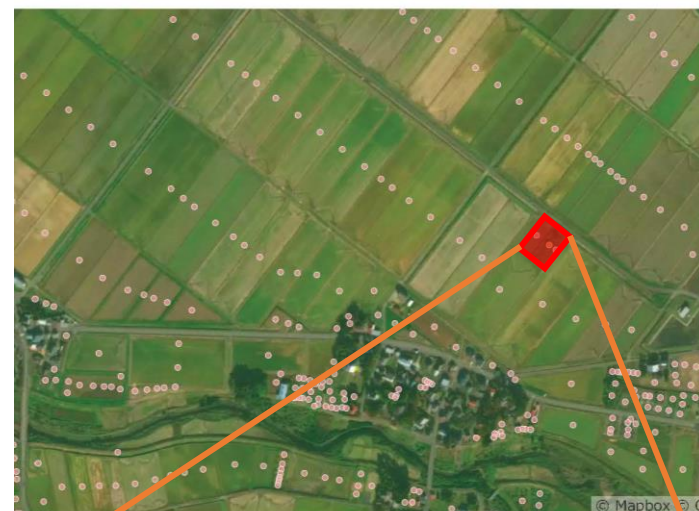
- ① 組合員が不明な土地が発生
- ② 賦課金の徴収困難、未収賦課金の発生、土地改良区の運営への影響
- ③ 組合員による維持管理への影響、管理の粗放化
- ④ 農地の管理不全による耕作放棄地の発生、それに伴う周辺農地への悪影響（雑草、害虫、鳥獣被害、ゴミの不法投棄等）

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）

【所有者不明農地により、大区画化に支障が生じた事例】



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 所有者不明農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索し、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農地対策を実施する場合に、地区内の所有者不明農地の調査や申立に要する経費を補助	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農地について、財産管理制度の活用に必要な費用を補助 (R 8 拡充)	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必要な費用を補助 (R 8 拡充)	所有者不明農地の売却、不換地の同意等が可能

4 所有者不明農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創設されました。それら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農地の状況、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 囑託登記	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	○
<div>R5.4～</div> 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 所有者不明農地の解消に活用できる財産管理制度と補助事業

- ・所有者不明農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。

○所有者不明農地の状況により活用できる財産管理制度

所有者不明農地の状況 財産管理制度		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)	○	○	○

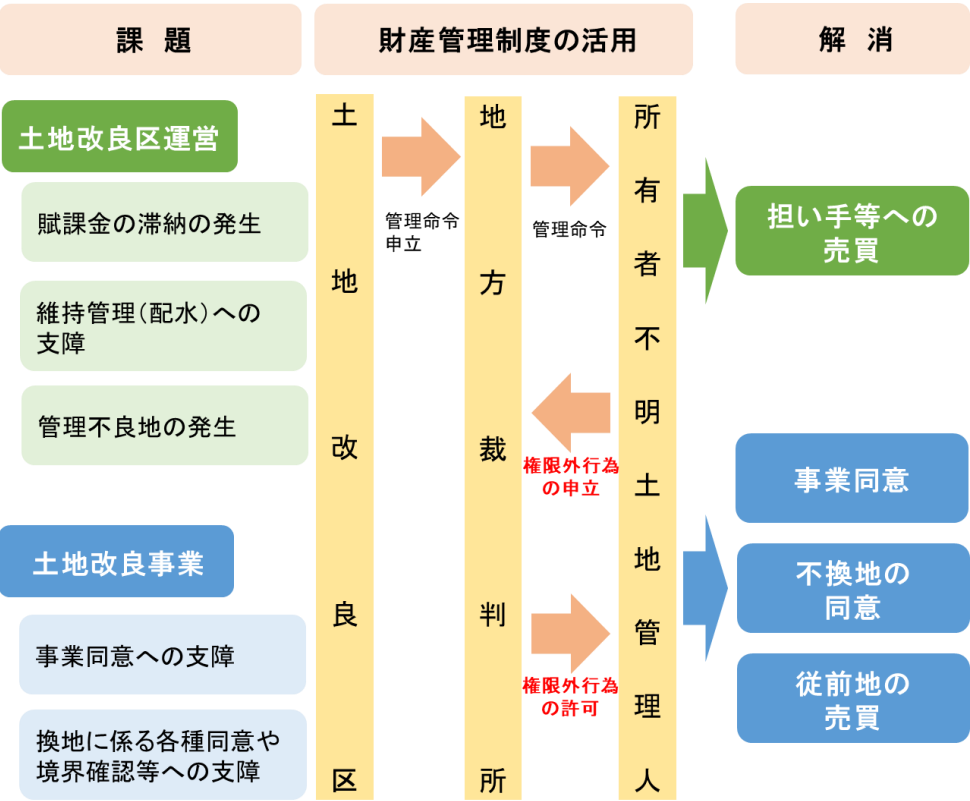
○補助事業ごとに活用できる財産管理制度

補助事業 財産管理制度		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財産管理制度であり、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いないため、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、管理命令の申立を複数回する必要はありません（1回の管理命令の申立で可能）。

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）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

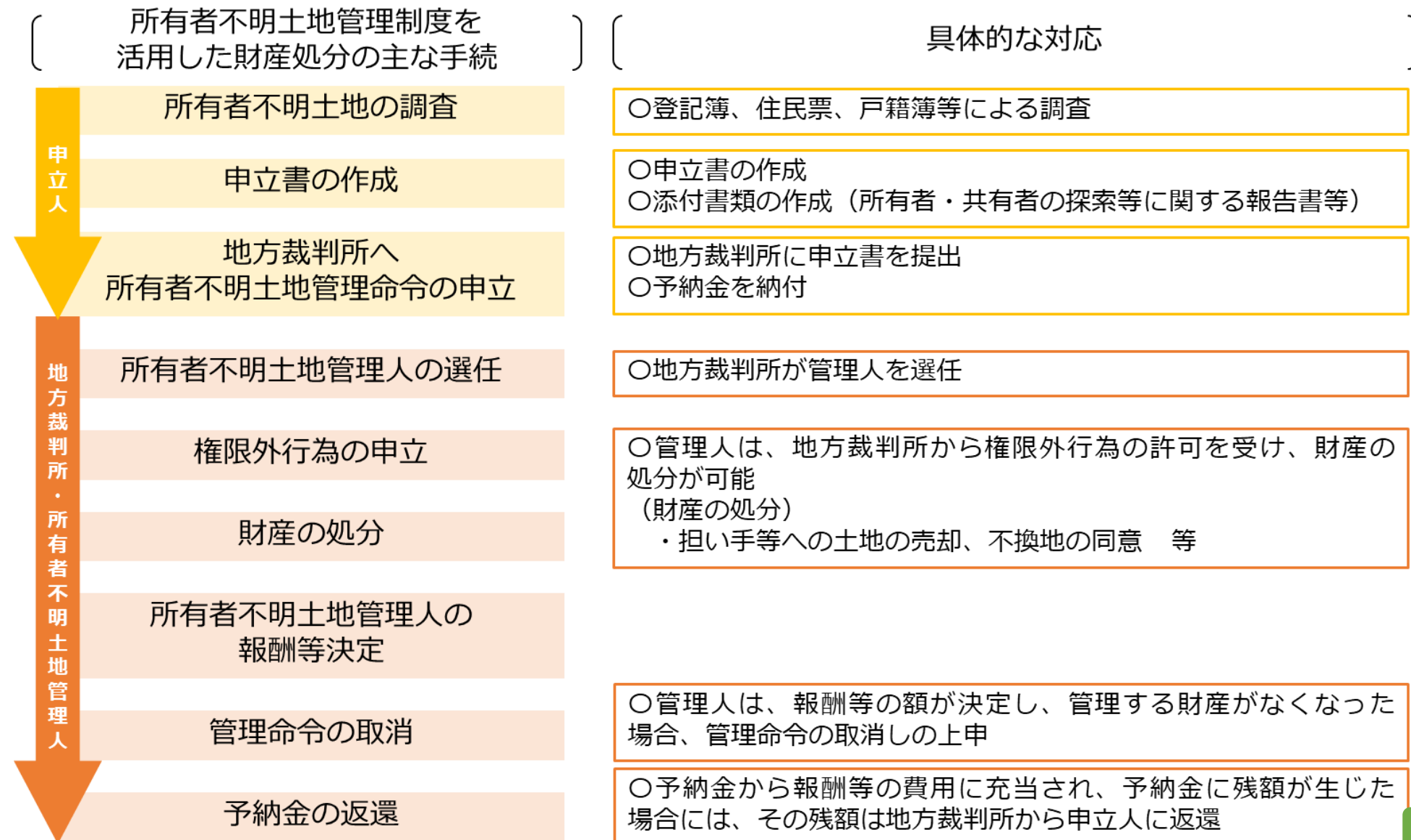


できないこと

- ・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

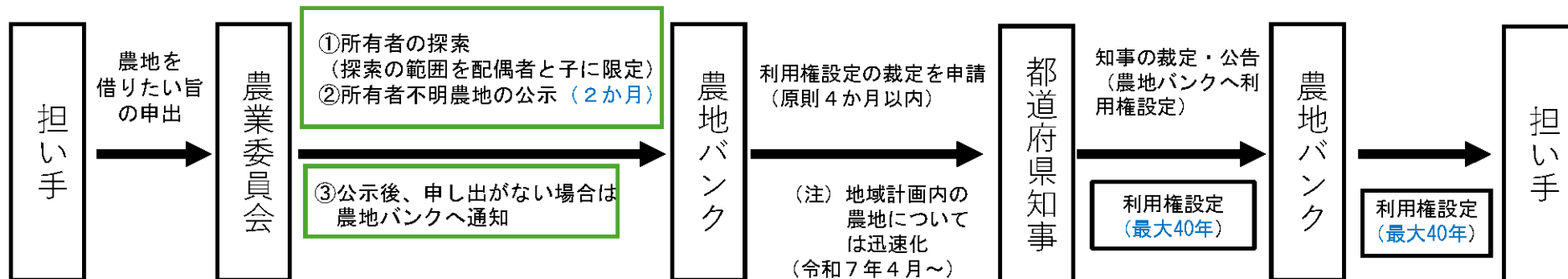
・所有者不明土地管理制度を活用した財産処分の主な手続きの流れは次のフロー図のとおりです。



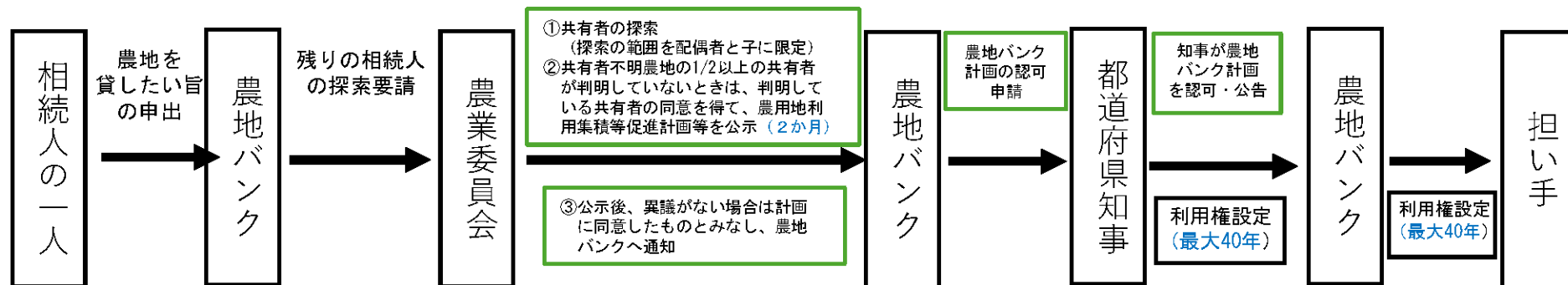
6 所有者不明農地制度①

- 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



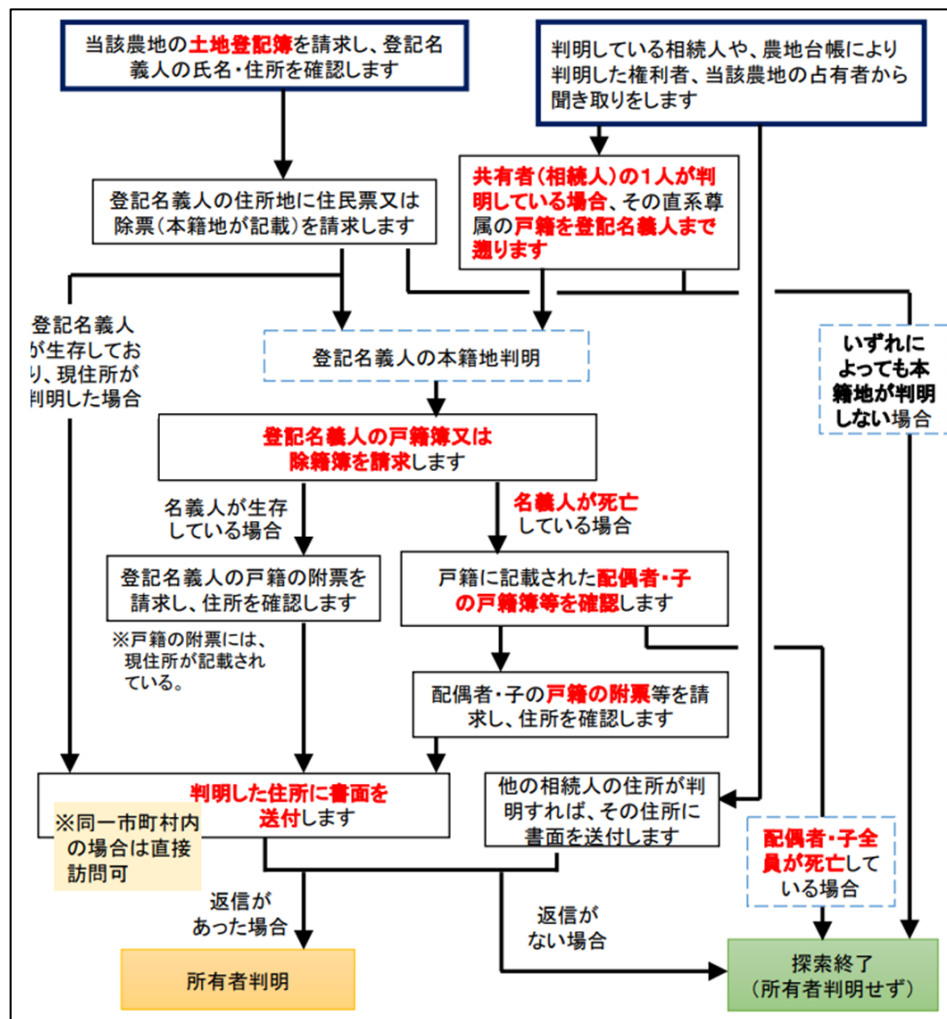
■ 相続人が一人でも判明しているとき → 農地バンク法



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簡便です。
- ・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、所有者不明農地のうち相続放棄地については、管理人(清算人)を選任する必要があることから、この制度では対応できません。