

農地・森林の相続に係る市町村のご担当者様へ
相続手続きに係る司法書士、行政書士の皆様へ

／ 農地・森林を相続したら ／

土地届

解説書



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-2 (合同庁舎 2 号館)
Phone 03-5253-8359

はじめに

国土交通省国土政策局では、「持続可能な国土管理」、すなわち次世代により良い状態で国土を引き継ぐこと、を主要な課題として捉え、その実現に向けた取組を推進しています。

現在、全国で、所有者が分からない農地や森林が増えています。所有者が分からないために、農業や林業を集約化して効率を高めることが出来ない、企業やNPO等が国土の管理に新たに参入する上で支障となる、防災、災害復旧を行う際に支障が生じる、身元の知れない所有者による土地の放置等に対する地域の不安の増大など、様々な問題が発生し、持続可能な国土管理を推進するうえで大きな阻害要因となっております。

そのうえ、今後人口減少、高齢化の進行に伴い、このような土地が急増することが懸念されています。

土地の所有者が分からなくなるのは、主として相続の発生時です。

農地・森林を相続した方や相続した可能性のある方々に、届け出や登記をしていただき、所有者が分からない土地を増やさないために、パンフレット「農地・森林を相続したら～土地届け」を作成しました。

農地については平成21年12月以降、農地法の改正により、農地を相続した際の農業委員会への届け出が義務づけられました。森林についても平成24年4月以降、森林法の改正により、相続を含め、新たに森林の土地の所有者になった際の市町村への届け出が義務づけられました。このような機会を捉え、相続の際に所有者が分からなくなることを少しでも防いでいきたいと考えております。

この解説書は、市町村の農林課、市民課、資産税課など農地・森林の相続に係る課のご担当者や、司法書士・行政書士・税理士等、相続時の諸手続きに関わっている方々に、所有者の分からない森林や農地の実態や、そのような土地が増えることで起きている問題等をお伝えし、持続可能な国土管理を実現するため、相続手続や相続の相談に来られた方へ、パンフレット「農地・森林を相続したら～土地届け」を配布することにご協力いただきたくて作成したものです。

また、本解説書には、所有者の分からない土地を増やさないための方策についても提案しております。農政・林政をご担当されている方々に、ご参考頂ければ幸いです。

平成24年3月 国土交通省国土政策局

【目次】

パンフレットを発行する社会的背景	2
農地・森林の不在化・不明化が及ぼす影響	4
農地・森林の相続人への手続きを呼びかける意義	6
所有者の分からない土地を増やさないための方策＜提案＞	11

—参考資料—

農地法第3条の3第1項に基づく届け出書

森林法第10条の7の2第1項に基づく届け出書

「土地届け」パンフレット

※パンフレットは農林水産省と共同で作成したものです。

「土地届け」とは・・・

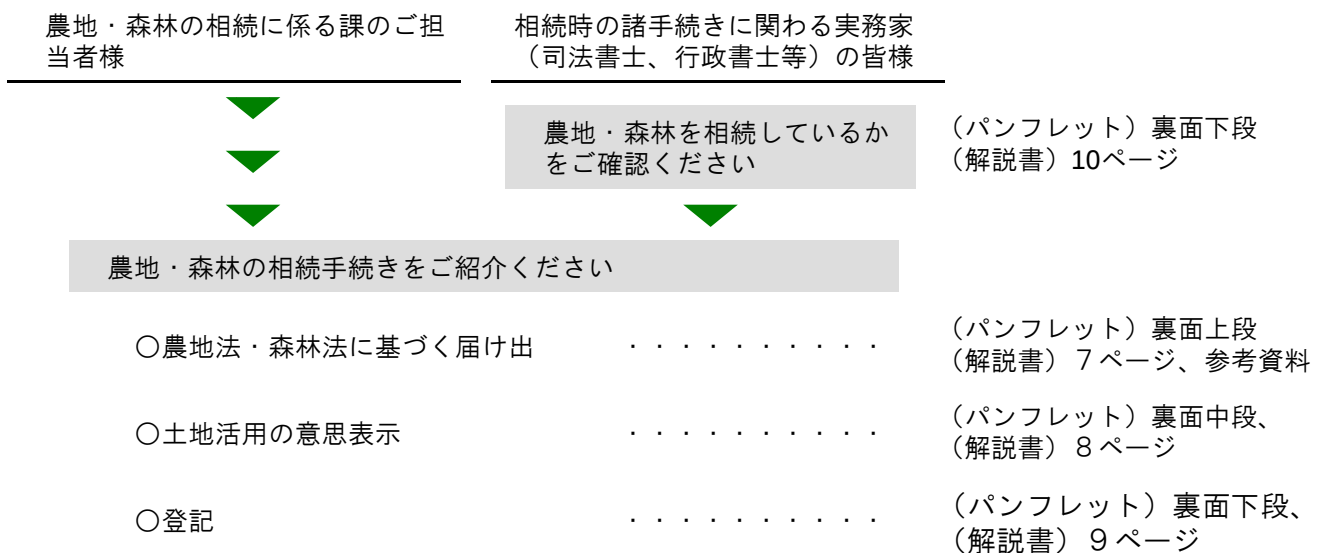
パンフレット及び解説書では、農地・森林を相続した際の、

- ①農地法、森林法に基づく農業委員会や市町村への届け出、
- ②農業委員会や森林組合等への土地活用の意思表示
- ③法務局への相続登記

の3つを「土地届け」として総称しています。

【解説書の使い方】

■ 相続に関する書類の提出があったら、相続に関する相談を受けたら・・・



■ 相続人の方に手続きを説明される際のご参考に・・・

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| ○パンフレットを発行する社会的背景 | (パンフレット) 中面右上
(解説書) 2－3ページ |
| ○農地・森林の不在化・不明化が及ぼす影響 | (パンフレット) 中面下段
(解説書) 4－5ページ |
| ○相続手続きの実施状況 | (解説書) 10ページ |

■ 施策のご参考に・・・（市町村のご担当者向け）

- | | |
|-------------------------|----------------|
| ○所有者の分からない土地を増やさないための方策 | (解説書) 11－16ページ |
|-------------------------|----------------|

本パンフレットを発行する社会的背景

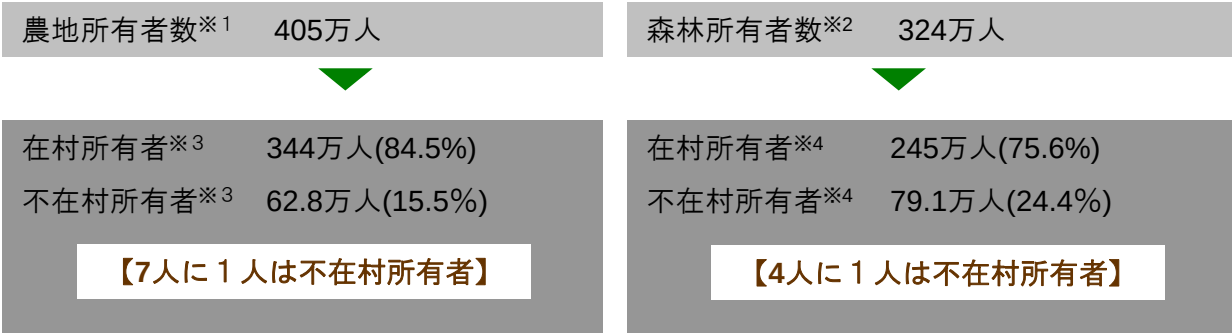
■農地・森林所有者の不在化・不明化の実態

農地所有者の40人に1人、森林所有者の20人に1人は、所在が掴めない所有者

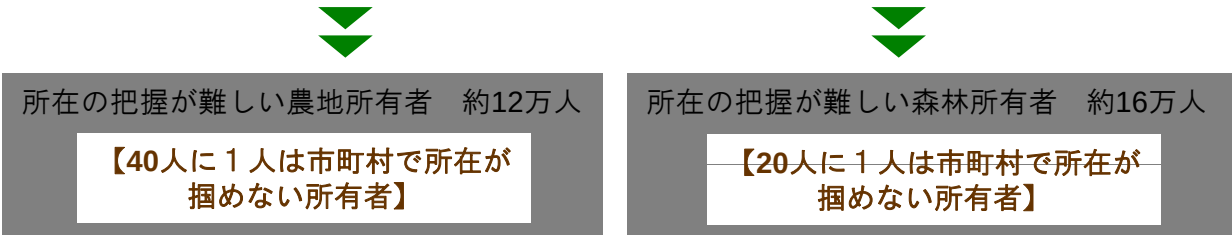
既存の統計では、農地所有者数は少なくとも405万人、森林所有者数は少なくとも324万人います。

このうち不在村所有者は、農地が60万人程度、森林が80万人程度で、国土交通省が実施したインターネットアンケート調査の結果から推計すると、農地所有者の40人に1人程度、森林所有者の20人に1人程度は、農地・森林の位置する市町村でその所在を掴めていないと見込まれます。

【農地・森林の所有者の実態】



ネットアンケート結果より、不在村所有者の2割が相続時未手続所有者と推計すると・・・



※1：農林業センサス（2005）の「総農家数」＋「土地持ち非農家数」
※2：森林組合統計（2011）の「地区内森林の所有者」
※3：農地所有者数に全国農業会議所による既存調査の比率を乗じて求めた「県内の不在村所有者」、「県外の不在村所有者」、「所在が不明な所有者」の推計値を合計した数値
※4：森林所有者数に農林業センサス（2005）の「不在村私有林面積比」を乗じて求めた推計値

■インターネットアンケート調査の概要

国土交通省国土政策局では、平成23年8月～9月にかけて、森林・農地を所有し（不在村所有）、大都市（人口30万人以上の市、東京23区、県庁所在市の計108市区）に居住している30歳以上の方を対象にインターネットアンケート調査を実施しました。本解説書では、そのアンケート結果を一部紹介しています。

用語の定義

不在村所有者：居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している人
相続時未手続所有者：不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届け出、森林組合・農協への組合員変更の届け出、市町村資産税部局への相続人代表指定の届け出のいずれの手続きも行っていない人
相続時手続未遂所有者：上記のうち、全ての手続きは行っていないが、1つ以上の手続きを行った人
相続時手続実施所有者：上記のうち、全ての手続きを行った人

所在が掴めない所有者の数は、10年間で倍増

ネットアンケート結果をもとに、土地所有者が1人死亡した場合の不在村所有者の発生数を年代別に求め、既存統計から推計した年代別死亡者数を乗じて、年代別の不在村所有者数を推計しました。

推計結果によると、2000年～2011年までの12年間に約40万人発生した不在村所有者は、2012年～2023年までの12年間に約88万人発生すると見込まれます。

これに、不在村所有者における相続時未手続所有者の割合を乗じると、2023年までに新たに約14万人の所在の掴めない所有者が発生すると見込まれ、10年間で換算すると、その数は倍増する計算になります。

■不在村所有者、相続時未手続所有者増加の背景

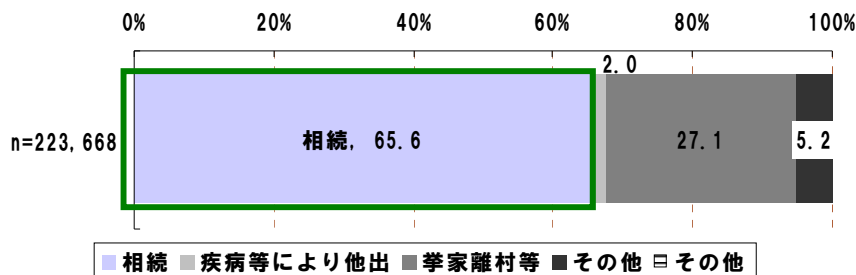
所在が掴めない所有者は、相続を機に増加

既存の調査によると、不在村者が農地を所有するようになった経緯としては、7割が相続となっています。

また、この数年、相続に際し、相続人が不存在である「財産管理人選任事件」が急増しています。このことから、相続を経て、所在が分からない所有者が増えていることが分かります。

人口構成から見て、今後、相続件数が増加することと考慮すると、不在村所有者や所在の掴めない所有者の問題は、一層深刻化していくと見込まれます。しかしながら、相続時に、相続人に対して手続きを促すことで、所有者の不明化は防げる可能性があります。

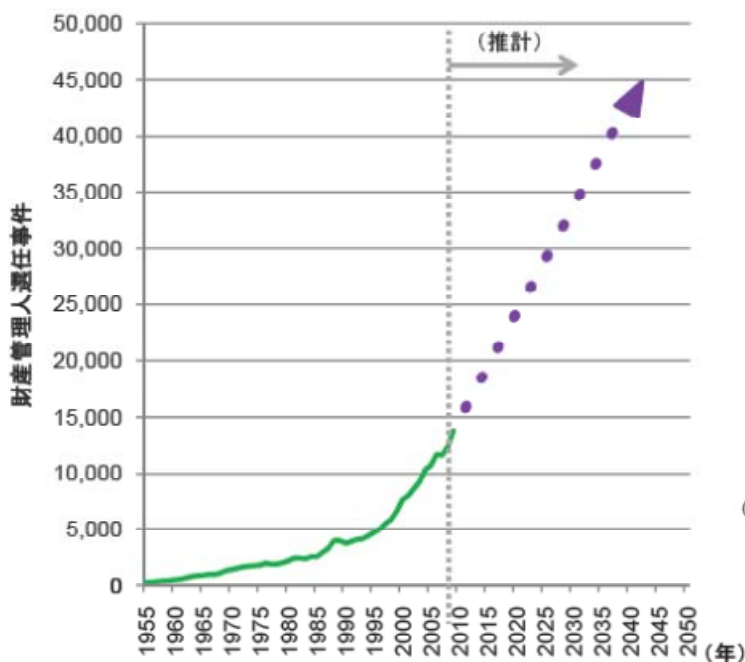
【不在村者が農地を所有するようになった経緯】



資料) 全国農業会議所「農業委員会における不在村者農地所有の情報把握に関する調査結果」

注) 「不明」、「入り作」は除いた数値 ※「入り作」とは、市町村外の居住者による耕作を指す

【相続人不存在の財産管理人選任事件数の推移と推計】



(出典) 最高裁判所「司法統計年報」、最高裁資料をもとに、国土交通省国土計画局作成

(注) 「相続人不存在の場合の財産管理人選任事件」とは、相続人が明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産の管理人を選任する等の手続き。

農地・森林所有者の不在化・不明化が及ぼす影響

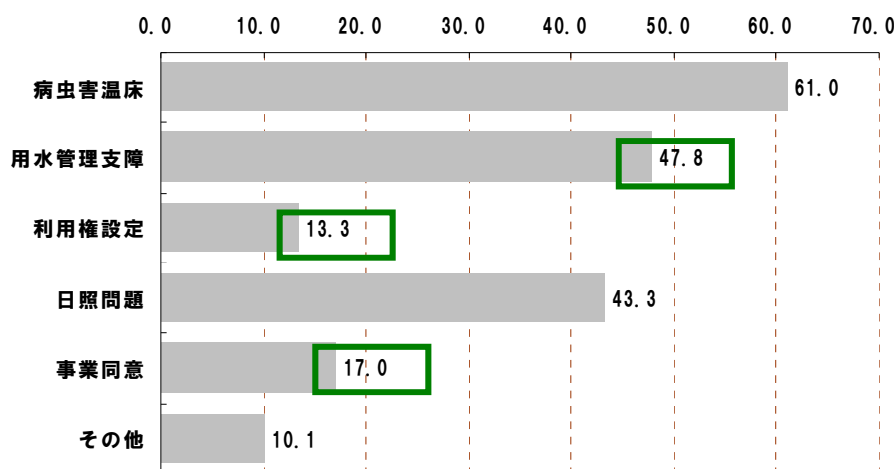
■農地・森林所有者の不在化・不明化が及ぼす影響

農地・森林所有者の不在化は、土地を一体的に使いたいときに、支障となっている

農業の現場では、新規就業者や企業、NPOなど多様な主体が就業・活動を希望する土地のなかに、所有者の所在が分からない土地があることで、広い面積の土地を一体的に使うことができないという問題が起きています。

高性能機械によって効率性をあげなければ収益性が厳しい林業の現場では、密度の高い路網の整備や広い面積を一体的に作業するといった工夫が必要となります。しかし、一体的な作業に取り組みたい土地のなかに、所有者の分からない土地があると、交渉すらできず、地域の産業停滞の一因となっています。

【不在村所有化・所在不明化がもたらす国土管理上の問題（農地）】



資料）全国農業会議所「農業委員会における不在村者の農地所有の情報把握に関する調査結果」より作成

【不在村所有化・所在不明化がもたらす国土管理上の問題（森林）】

- 林道開設にあたって土地使用の承諾や用地買収の了解、あるいは負担金の徴収が容易でなかった
- 連絡や協議に時間がかかり、病虫害防除作業の適期を逸した
- 所有森林の境界が不明になっていて共同の計画作成に不都合があった
- 経営信託事業などを実施する際の前提として境界の確定が必要であるが、集落全体が不在村化（無住化）してしまい、所有者立ち会いによって、境界杭を打っていくことが原則である地籍調査の実施すら困難になっている。

資料）国土交通省「多様な主体の協働と参加による持続可能な国土管理のあり方に関する調査」

資料）林野庁「不在村者所有森林の実態とその適正管理のあり方に関する調査報告書」

■「茅野市ふれあい里山づくり条例」（長野県茅野市）

茅野市では、多様な主体による里山づくりを推進するため、平成16年10月に「茅野市ふれあい里山づくり条例」を施行し、土地所有者・里山づくり推進団体・茅野市の3者協定の締結に基づき、里山整備活動を進めています。協定の締結に際しては、賛同趣意書を山林所有者に送付し、所有者から合意を得ています。

このような、所有者以外の多様な主体による国土管理の仕組みを推進していくうえでも、所有者の所在が掴めない土地の存在は、取り組みの推進に支障を来たしてしまいます。また、土地所有者側からみても、自分が管理できない土地を誰かが管理してくれるというチャンスを逃してしまうことになります。

鳥獣害対策や、木などの手入れが遅れることで、周辺住民の生活にも支障が出ている

異常気象等で害虫が一斉に発生したり、シカやイノシシなどによる農作物被害が発生したときには、地域が一体となって薬品の散布や防護柵の整備などの対策を行う必要があります。しかし、対策を講じたい土地の所有者が分からないと相談すらできず、対策の遅れが被害の拡大を招いてしまいます。

また、裏山の木が茂ってきて日差しが差し込まない、あるいは木が倒れそうという危険をかかえたまま、所有者の連絡先が分からないため手を入れることもできず、生活している人もいます。

■「危険木の除去に係る補助金制度」（高知県梶原町）

高知県梶原町では、森林所有者の高齢化や不在村化などにより、樹木を自分で管理できなくなった所有者が増えていることを踏まえて、「樹木が大きくなり、家が日陰になる」「枯れた木がいつ倒れてくるかわからない」などの声に対応するため、平成22年度より「危険木の除去に係る補助金制度」を導入しています。

この制度では、危険木を除去する際に作業費の75%（上限15万円）が補助されますが、利用されるケースの半分に不在村所有者の森林が関係しています。（H23年度実績）

災害復旧の場面では、工事が遅れるという支障が出ている

局地豪雨や地震等によって山の斜面が崩れた場合などには、復旧工事が行政等によって行われますが、崩れた土地の持ち主が分からず、工事に対する合意が得られないと着手が大幅に遅れてしまいます。その間、道路の不通が継続したり、さらなる土砂災害など二次被害の発生を招く恐れがあります。

また、東日本大震災のときも、津波被害を受けた地域では、塩害農地や浸水地の宅地などの代替地確保が急務となり、その地域にある耕作放棄地などが候補地となりましたが、その土地の持ち主がわからないため、交渉できない事例が発生しました。復旧・復興が急がれるにもかかわらず、新たな代替地を確保するほかない状況でした。

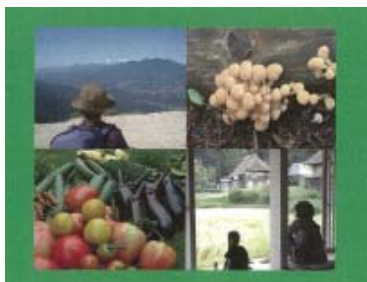
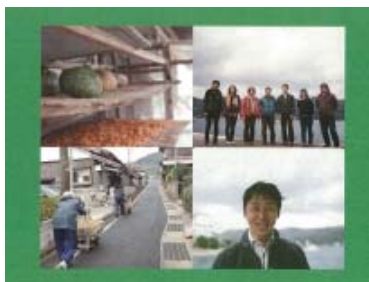
■山形県山形市の事例

山形市では、平成22年7月に発生した豪雨で長谷堂城跡の南側斜面が幅約10メートル、高さ約30メートルにわたって崩れ落ちましたが、所有者の所在が分からないため、工事の着手が遅れました。周辺に住んでいる方は、すぐに復旧工事を要望したようですが、復旧工事を開始するまでに半年以上時間がかかりました。

このように、所有者の連絡先が分からない土地があることで、農業・林業の場面、生活の場面、災害復旧の場面などで深刻な問題が出ていますが、パンフレットでは、農地・森林を相続された方に、「土地届け」をした場合のメリットをイメージしてもらえるような事例を例示しています。

相続によって、農地や森林の所有意思が無かった人や、農地や森林に馴染みの無かった方が急に農地や森林の所有者になり、パンフレットを受け取ることも想定されます。さらに、「土地届け」とは、人が亡くなるという悲しみのなかで、膨大な事務手続きを済ませた後、最後に行う手続きでもあります。

そのような状況に置かれた方に、「所有者と連絡がつかず、困っています。所有者変更に係る手続きを怠らないでください。」と呼びかけても、面倒だと思われる恐れがあります。そこで、パンフレットでは、農地・森林を活用した、楽しいイメージが湧く事例を敢えて盛り込んでいます。



農地・森林の相続人への手続きを呼びかける意義

相続時に何の手続きもしていない人は、1～2割

農地・森林の所在地以外に居住しながら農地・森林を相続した人のうち、1～2割は、不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届け出、森林組合・農協への組合員変更の届け出、市町村資産税部局への相続人代表指定の届け出のいずれの手続きもしていません。

手続きをしていなくても、親戚や近隣の方に聞けば連絡先が分かる所有者もありますが、土地が所在している自治体が所在を掴むことができない所有者もいます。

【ネットアンケート：相続時の届け出状況】

	必要な手続きを1つもしなかった	必要な手続きを一部した	必要な手続きを全てした
森林	17.9%	76.0%	6.1%
農地	12.9%	76.6%	10.5%

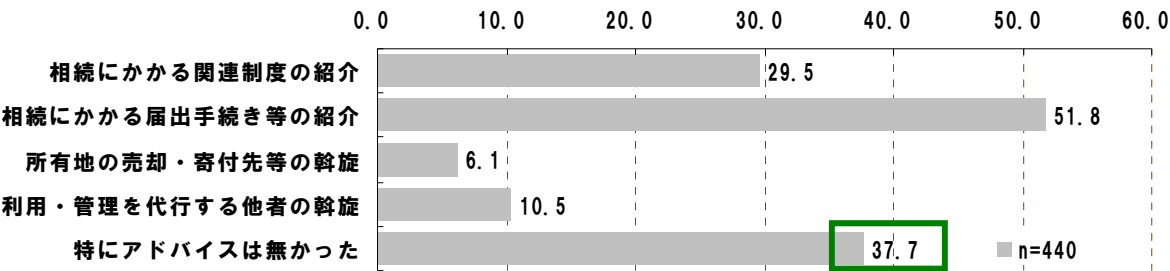
相続時の相談窓口で、届け出手続きについて何のアドバイスも得ていない人は4割

相続時の相談窓口では、約半数の人が、相続にかかる農地・森林の届け出手続きについて紹介を受けていますが、特にアドバイスを得なかった人も約4割います。

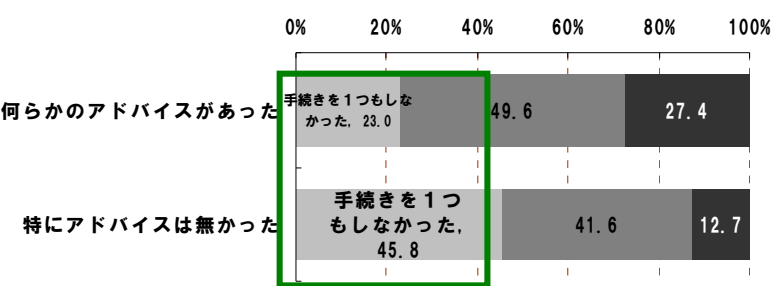
そして、相続時に窓口で特に何のアドバイスも得ていない人は、相続に必要な手続きを何もしていない割合が、窓口で何らかのアドバイスを得た人よりも高くなっています。

このことから、相続手続きの際に、相続人に何らかの働きかけをすることで、所有者の所在が分からない土地の増加を予防する効果が期待されます。

【ネットアンケート：相談窓口から得た情報】複数回答



【ネットアンケート：相談窓口から得た情報と相続手続きの状況】



■ 手続きを1つもしなかった ■ 手続きを一部した ■ 手続きを全てした



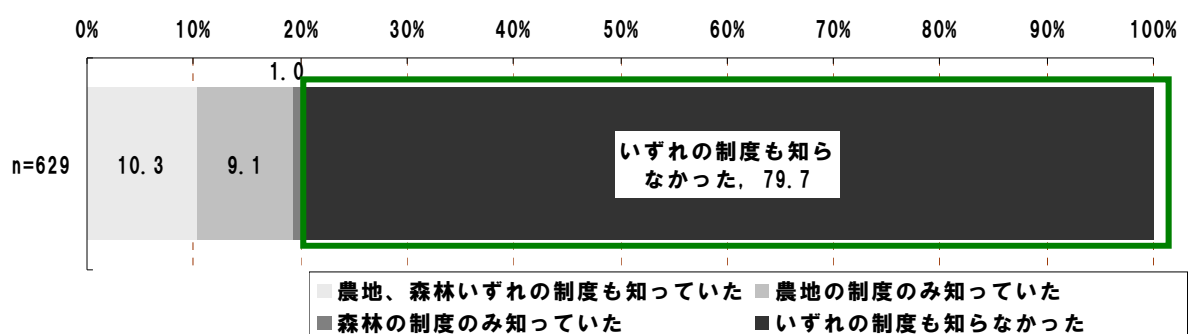
届け出

法律の改正に伴い、届け出が義務化されたことを知らない人は、8割

農地について売買、賃借をする場合には、あらかじめ農業委員会の許可を受けなければならないこととされていますが、相続した場合には、当該許可は不要とされています（農地法第3条）。これが、法改正により、平成21年12月以降、農地を相続した場合に、事後、農業委員会にその旨を届け出なければならないこととされました（農地法第3条の3）。

森林については、法改正により、平成24年4月以降、売買又は相続等の原因如何に関わらず、新たに森林の土地の所有者となった者は、事後、市町村にその旨を届け出なければならないこととされました（森林法10条の7の2）。なお、届け出をしない場合は、罰則（10万円以下の過料）を科されることもあります。

【ネットアンケート：平成23年時点の届け出義務化の認知状況】



農地法の改正

平成21年12月の改正農地法等の施行に伴い、相続等に伴う所有権移転についても、農業委員会への届け出が必要となりました。

＜農地法＞（農地又は採草放牧地の権利取得の届け出）

第三条の三 農地又は採草放牧地について第三条第一項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号（第十二号及び第十六号を除く。）のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

森林法の改正

平成23年4月に施行された森林法の一部を改定する法律において、個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林の土地を新たに取得した場合に、事後の届け出として森林の土地の所有者届け出が必要となりました。

＜森林法＞

第十条の七の二 地域森林計画の対象となっている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となった者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。ただし、国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第二十三条第一項の規定による届け出をしたときは、この限りでない。

農地や森林の相続時には、物納・寄付・売却、相続後の管理に関する問題を抱える相続人が多いです。
このような問題に対応するため、各地域では、国の事業等を用いて、不在村所有者の土地を適切な管理・利用に結びつけるための取り組みが実施されています。

相続時に、亡くなった方が森林や農地を所有していたことを知っていても、他の財産は相続したいけれども、森林や農地は放置しておきたいという方もいるようです。そのような方にも、せめて、誰かに売りたい、誰かに任せたいという申し出をしていただければ、行政側が所有者の所在を掴むことができます。また、農地や森林を集約化したり、林道設置などの事業を行う際にも有効です。

■農地（ネットアンケート：相続時に困ったこと）

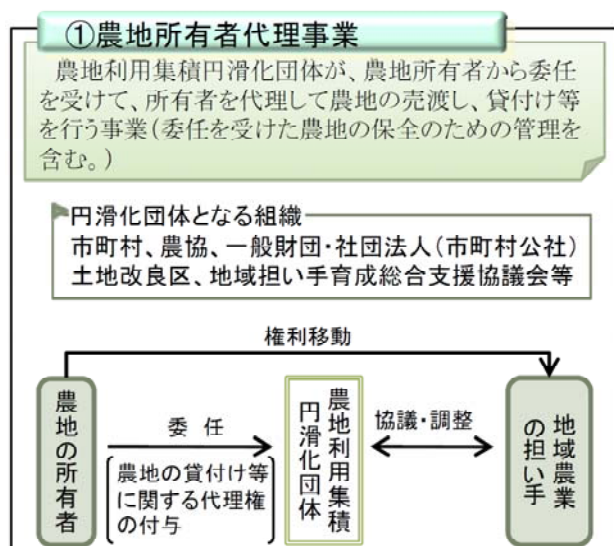
概要	主な内容
物納・寄付・売却が困難	物納・寄付を拒否された、売却の相談先が見つからなかった、先祖の土地・田舎という風習から売却は困難
管理に対する懸念	農地の管理・処分の手続きが煩雑、相続後の管理、管理費に関する不安、現在の管理者がいなくなることへの不安、遠方なので手入れ困難
費用負担の発生	固定資産税、登記免許税、相続税などが発生し、負担
手続きの負担	実家に手間を取らせた、相続分割が面倒、相続人の意見が一致しない、手続きのミスが不安
管理委託先が見つからず	第三者への委託がうまくいかなかった、適当な委託先が見出せなかった

■森林（ネットアンケート：相続時に困ったこと）

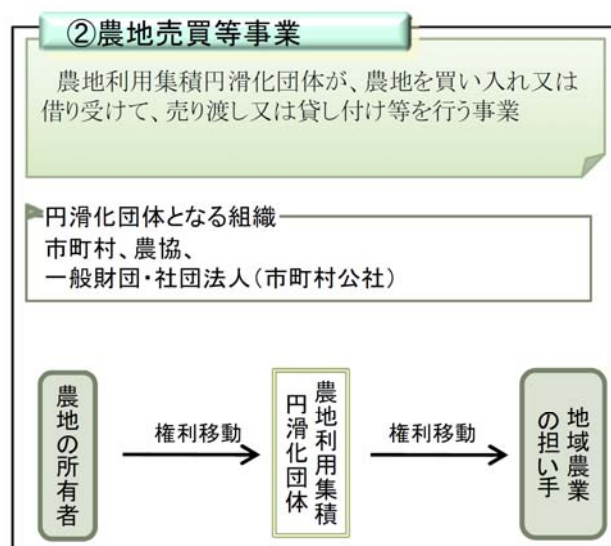
概要	主な内容
物納・寄付・売却が困難	売れない、寄付を断られた、相続放棄が無理といわれた、譲渡も寄付も応じる人がいない
管理に対する懸念	管理方法・コストがわからない、害虫処理などの不安があった
対象地が不明確	境界がわからない（法務局や市役所も把握していない）、境界を明確にする方法がわからない
手続きの負担	名義変更に困惑した、相続分割が面倒、何十年も未登記なので本来の所有者と交渉もできない
費用負担の発生	固定資産税、登記免許税、相続税などが発生し、負担
管理委託先が見つからず	委託先探しに困った、管理を代行するところがあるのかわからない

【不在村所有者の農地・森林を適切な管理・利用に結びつけるための国の取り組み例（農地）】

■公的機関に貸し付けを委任する仕組み



■貸し手と借り手の間に公的機関が入る仕組み



資料）農林水産省ウェブサイト「農地利用集積円滑化事業の概要」

注）貸借には、一度貸したら返ってこないと不安を感じる所有者も多いので、契約終了後には土地が必ず貸主に戻ってくること（定期借地）を示すことも有効です。

【不在村所有者の農地・森林を適切な管理・利用に結びつけるための地域の取り組み例】

■ 農地

- ・ 鹿児島県鹿児島市：市の意向調査で所有者が売却や貸与を希望した遊休農地の情報をネットで公開
- ・ 熊本県農業公社：規模拡大を希望する農家に農地を集積させるため、農業委員会が遊休農地の地権者と交渉し、合意を得た所有者の農地を県農業公社が買い取り、規模拡大を希望する農家に売却
- ・ 岐阜県美濃加茂市：遊休農地台帳掲載者のうち賛同を得た不在村所有者から土地を借り、地域特産物のモデル展示園を設置

■ 森林

- ・ 奈良県御杖村森林組合：不動産会社と連携し、森林を売りたい人に対して、ネット上で情報公開をすることで、民間による売買をあっせん
- ・ 京都府日吉町森林組合：所有者に対して現況把握を踏まえた透明性の高い施業プランを提案することで、ほぼ組合員全員と長期施業委託契約を締結

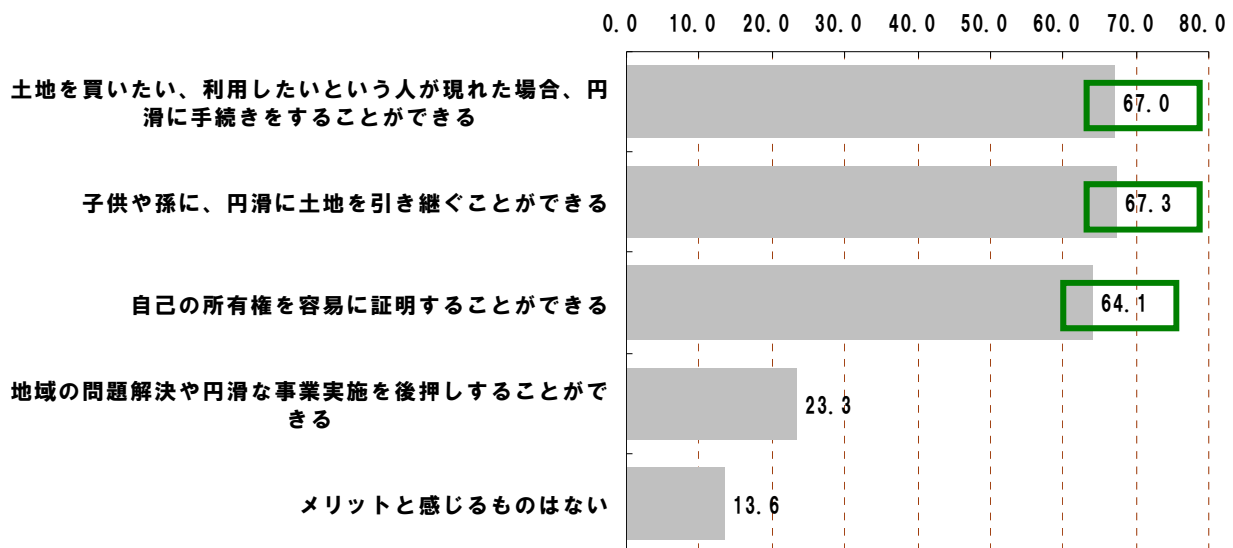
 登記 所有者不明の土地の増加を抑止するためには、登記手続きがなされることが重要

相続に係る手続きは様々ありますが、個人情報保護の観点から、行政内の部局間でも共有できない情報もあります。そのため、誰もが閲覧可能な不動産登記簿が更新されることが、土地所有者の不明化を防ぐためには有効です。

しかしながら、全ての相続人が相続登記手続きを行うわけではありません。実際、明治時代から所有者が更新されていない登記簿も多く存在します。相続登記を進めるためには、登記のメリットを示すことが有効と考え、登記のメリットについて例示をあげ、最もメリットとを感じるものについてアンケートで把握しました。

登記によるメリットとして、約7割の人が土地の売買や貸与が円滑に行えることを挙げています。

【ネットアンケート：登記のメリットとして共感するもの】



注) 相続時に何の手続きをしていない人を対象に聞いた設問

50年前、これほどまで森林の価格が低迷することは予想できませんでした。同様に、50年後の子供や孫の代には、農地、森林の価格があがっているかもしれません。また、昨今は、二酸化炭素の排出権取引など、森林や農地を巡る新たなニーズも生まれています。好機が訪れても、登記をしていないと、円滑に土地の売買、貸与ができませんので、このような社会的情勢も、登記をするインセンティブになります。

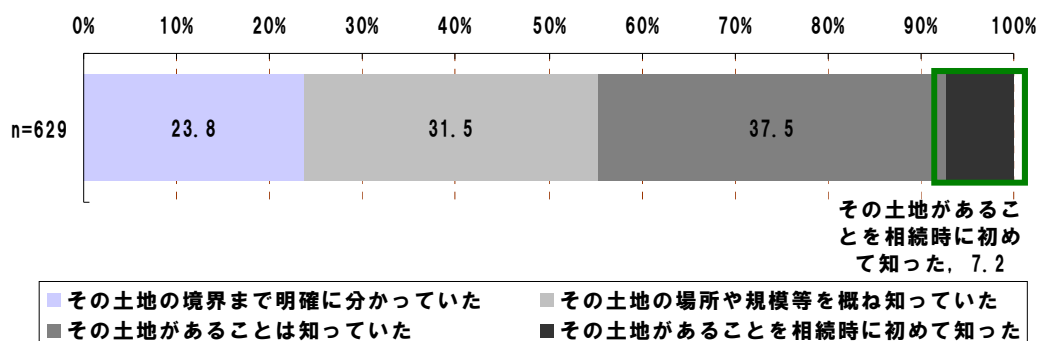
もしかしたら!? あなたも農地・森林を相続しているかも知れません。

相続時に、亡くなった方が森林や農地を所有していたことを初めて気づく場合もある

自らが農地や森林の相続人であることを、相続時に初めて気づく人もいます。このことから、おそらく、自らが相続人であることを気づいていない人もいと予想されます。

そのような人には、相続財産に森林や農地が含まれていないか、周辺情報から類推していただく必要があります。「森林や農地を相続したかもしれないが、はっきりしない」という方が見えた際には、パンフレットのチェックリストをご活用ください。

【ネットアンケート：相続時に相続地を初めて知った方の割合】



【農地、森林の相続の有無にかかるチェックリスト】

□ 遺品のなかに、農地や森林の権利書や固定資産税の納付書はありませんか。

- 亡くなった方が農地、森林を所有していることを知らなくても、遺品を整理するなかで権利書や固定資産税の納付書をみつけ、その存在を知ることがあります。

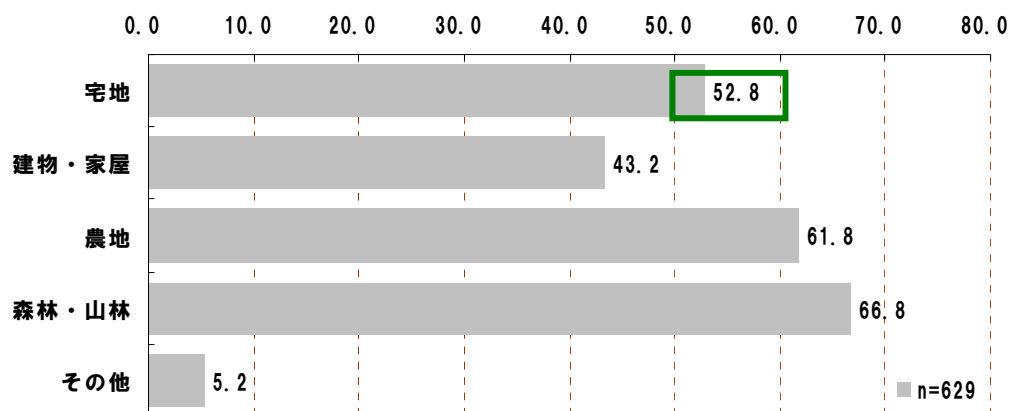
□ 亡くなった方やその先代が、農山村に住んでいませんでしたか。あるいは一時的に住んでいたことがありますか。

- 亡くなった方やその先代が農山村に住んでいたことがある場合は、農地・森林を相続していることが多いです。

□ 相続財産のなかに、農山村の宅地が含まれていませんか。

- 農地、森林を相続した方の半数程度は宅地も相続しています。農村部の宅地を相続した方は、亡くなった方が農地、森林を所有していた可能性が高いです。

【ネットアンケート：農地・森林相続者の居住地以外の相続財産】複数回答



□ 相続財産のなかに、農山村に位置する金融機関の預貯金がありませんか。

- 亡くなった方が、JAバンクやなど農林業者向けの融資等を多く手がけている金融機関の通帳を持っていた場合、農地、森林を所有していた可能性が高いです。

【市町村の農政部局、森林部局ご担当者の方へ】

所有者の分からない土地を増やさないための方策

◆方策提案の考え方

行政から所在の掴めない相続時未手続所有者は、現段階では親戚をはじめとした地縁・血縁を辿れば、特定できる割合が相当程度高いことや、当該所有者の土地が小規模であったり、比較的利用環境の悪い土地であることが多いといった要因から、国土管理（農地・森林利用）に決定的な影響を及ぼす問題には至っていません。

ただし、既に営農・営林、生活環境（日常環境、災害対応等）に支障を来し始めており、都市と農村の連係による契約型の国土利用・管理の実施にも支障をきたしているのが実情です。

相続時未手続所有者数は、向こう10年程度の間に、このままの推移を辿ると倍増することが見込まれ、一度所在不明化してしまうと、その関係性の再生には相当の負担とコストが発生することから、所在不明化を防ぐ「予防策」の導入には緊急を要するといえます。

他方、都市では農地や森林の利用意志を持つ人が増加していることを踏まえると、これらをつなぎ合わせ、マッチングさせていく、「都市と農村の連係による国土管理（契約型の利用・管理）」の必要性が今後ますます増加していくと考えられます。

都市と農村の連係による国土管理（契約型の利用・管理）を円滑に実施していくためには、契約（活動）の対象となる「人（所有者）」と「土地（境界）」を確定させることが必要条件となります。こうした考え方を踏まえ、今後推進していくべき施策を提案しています。

基本方策A【人（所有者）の特定】

不在村所有者は増加の見込みであり、このままでは所在不明所有者も連動して増加する見込みである。これを未然に防ぐためには、相続人等新たな所有者との接触の機会や所有者からの発意を確実に所有者特定に結び付けていくことや、市町村等が持ちうる所有者データの有効活用を図る。

- 方策①：相続時のコンタクト・相談内容の拡充
- 方策②：所有者情報の特定・更新のための市町村内情報共有の促進
- 方策③：処分・他者利用意向の表明とリスト化

基本方策B【土地（境界）の画定】

地籍調査の完了が、都市と農村の契約型の利用・管理を進めていく上での条件となっていることから、農村の実態に詳しい精通者が不在（死去）となる前に、地籍調査や、その基礎となる山村境界基本調査等の推進を図る。

- 方策④：地籍調査等の実施促進
- 方策⑤：地籍調査等の新たな意義の普及啓発

基本方策C【所有者や関係者の意識の啓発】

相続時の届出の義務化、所在不明所有者の土地の代執行制度等、「人」と「土地」を確定させる制度が整うが、これらの制度に頼る受身の姿勢では増加する不在村所有者・所在不明所有者による問題の解決は困難と考えられ、土地所有者の意識の掘り起こし等、丹念な働きかけを継続していくことが肝要

- 方策⑥：意識の高まりの機会を活かした、認知につなげる取り組みの拡充
- 方策⑦：所有者の不在化を前提とした自然資源管理ビジョンの共有と契約型の利用に必要な情報参照環境の整備

方策①：相続時のコンタクト・相談内容の拡充

●相続にかかる都市の実務者からのコンタクト拡充

- ・相続時に様々な層に相談できている所有者、特に相続手続きや他者管理等についてもアドバイスを受けている層は、登記手続きなどにも結びつきやすい。
- ・居住地側でコンタクトをとる実務者としては司法書士、税理士、行政書士などがあげられるが、この中で農地・森林の必要手続きに関する情報提供まで行っている割合は5割程度である。相続人から相談を受けた都市の実務者が情報提供しやすい環境（配布用パンフレットの提供や所有地側の相談窓口の明確化等）を拡充していくことで、相続手続き割合を高めていく。

●相続に伴う手続き時（窓口）のコンタクト拡充

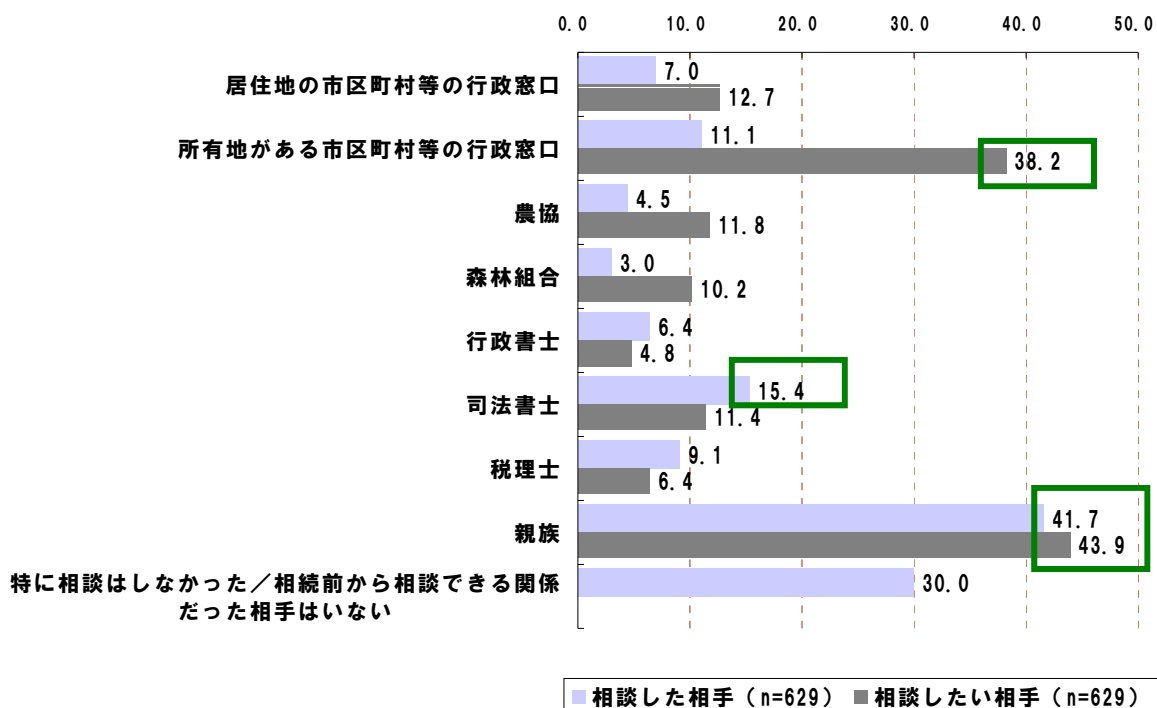
- ・死亡届や相続人代表者指定届の提出時に、農地・森林の相続に伴う届け出の案内を併せて行うことで所有者の届け出や登記を促す。

●相続時の届け出書類の簡素化や一元化の検討

- ・相続時（被相続人死亡時）には、死亡届や相続人代表者届け出など、他の届け出も多数行わなければならないが、氏名や住所をはじめ記入事項が重複する部分もあるため、関係書類の一体化（複写による工夫等）により、届け出の促進を図る。

相続時の相談相手は親族、司法書士、所有地のある市町村窓口であることが多い。
また、相続後は、親族か所有地のある市町村窓口に相談したい人が多い。

【ネットアンケート：相続時の相談相手、相続後に相談したい相手】複数回答



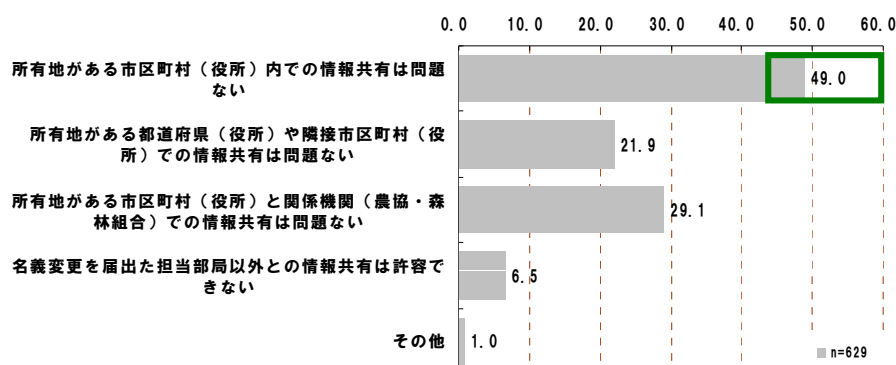
方策②：所有者情報の特定・更新のための市町村内情報共有の促進

●土地異動通知書等の庁内共有の徹底

- ・市町村の中には法務局からの土地異動通知書が庁内で共有されず、部局間で把握している所有者情報にずれがあり、地目横断的な情報共有の仕組みは少ない。
- ・土地異動通知書は所有者情報を更新する貴重な機会であるため、当該情報が農林部局においても共有されるよう徹底する。
- ・なお、土地異動通知書の市町村への提供を義務づけている地方税法では、市町村内部での閲覧範囲までは定めておらず、課税部局以外が閲覧するためには、個人情報保護法対応が必要になると考えられる。
- ・農地に関しては「農業委員会等に関する法律」第30条において「農業委員会の委員及び職員は、登記所又は市町村の事務所について、無償で、農業委員会の所掌事務を行うため必要な簿書の閲覧又は謄写を求めることができる。」とあることから、土地異動通知書の内容を閲覧できるように図る例もある。
- ・森林に関しては、森林法改正（191条の2）により、森林所有者等に関する情報を特定された利用の目的以外の目的のために利用できるようになったことを踏まえ、当該制度の積極的な活用により、情報共有の推進を図る。

所有者情報を市区町村内で共有することへの抵抗は少ない。

【ネットアンケート：所有者情報の市区町村内での共有について】複数回答



●地縁・血縁を活かした情報収集と整理

- ・関係機関が有する所有者リストでは、不在村所有者のうち所在の把握が難しい所有者が1～2割存在すると考えられるが、宛先が不明であっても、地縁や血縁を辿り、所有者にアプローチできる割合は今のところ相当程度高いこともある。
- ・様々な経緯で上記のような取り組みを行った際には、当該台帳だけでなく、（所有者に了解を得た上で）庁内の各台帳の情報を更新・共有する取り組みを行う。

●他の所有者特定の機会を活かした所有者情報の補足

- ・相続人による相続登記や森林法・農地法に基づく届け出以外にも、所有者情報を特定することのできる機会がある。例えば、地籍調査を実施する際や、道路等の公共事業の対象地となる所有者に対して、事業対象区域以外での所有地の有無や、当該地の登記手続きの依頼などを行うことも考えられる。後者の場合は、公共嘱託登記司法書士協会との連携も考えられる。

方策③：処分・他者利用意向の表明とリスト化

●処分・他者利用意向のリスト化

- ・相続者の相続時の悩みとして売却・物納・寄付に関するもの、相続後の管理に関するものが多くみられる。現段階では、自治体も寄付に応じることが困難であるため、積極的な対応はなされていないが、あくまで「意向をリスト化する」という前提で、所有者情報を整理する。
- ・この際、整理する情報は所有者名、所有地（番地）、連絡先等、最小限の情報に留め、リスト化にかかる作業負担を小さくする。
- ・こうしたリスト化は、現時点では利用価値は低いものの、将来、地籍調査や集約化施策、公共事業を実施する際などに活用できる可能性もある。

●処分・他者利用意向の表明促進

- ・上記の前提で、寄付や売却、他者利用の意向がある場合は、各種届け出の依頼にあわせ、市町村等に当該意向を伝えることを依頼する。

基本方策B【土地（境界）の画定】

方策④：地籍調査等の実施促進

- ・地籍の整備は、契約型の管理の導入や、寄付の受入等を実施していく上での必要条件となるため、地籍調査の実施を迅速に進めていく必要がある。（既に地籍調査が完了している自治体とそうでない自治体に導入事例や意識の面において差が現れはじめています。）
- ・地籍調査未実施の森林は膨大な面積であり、さらに市町村の財政難や人材不足等により、地籍調査がなかなか進捗しない現状を踏まえ、国土交通省では、地籍調査の基礎とするために国が行う「山村境界基本調査」（精通者の証言等により、三筆境等境界の主要な点を調査）により、地籍調査の負担軽減を図っている。同調査は所有者の所在が不明な場合は立ち会いを必要条件としていないことから、所在が不明な所有者がいる地域においても取り組める制度設計となっている。
- ・また、林野庁では、森林施策の集約化等を図るために必要な境界特定の実施に支援するなど、境界特定の実施を進めており、国土調査事業と連携しながら、事業を通じて得られた境界情報の活用を図っている。
- ・地籍調査の実施とあわせて、これらの積極的な利用を推進する。

方策⑤：地籍調査等の新たな意義の普及啓発

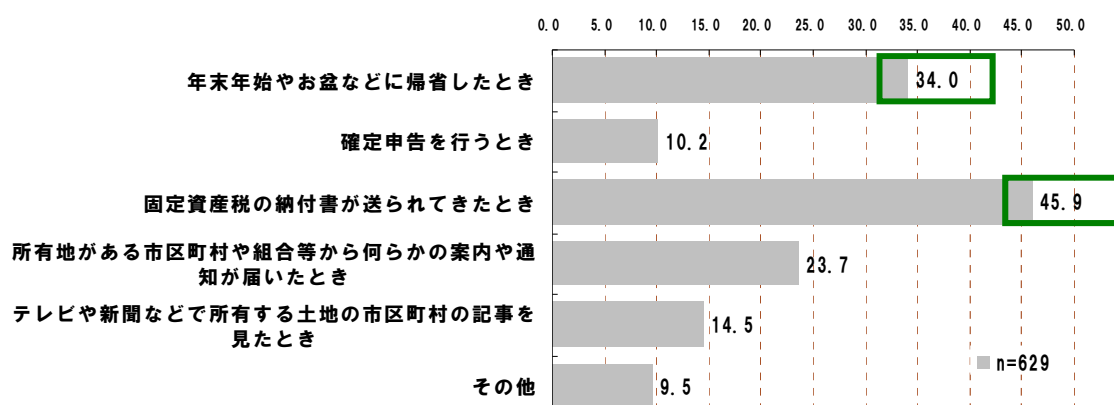
- ・冒頭の背景を踏まえ、契約型の国土管理システムが不可欠となる中、地籍調査等は従来のように、地権者の権利の明確化（境界の画定）としての意義だけでなく、他者との契約を締結する上で必要性があることを強調し、その意義を啓発していく。
- ・例えば、国際的な枠組みの中でその推進が不可欠となっている生物多様性の保全の活動を契約型の国土利用・管理によって行う場合や、今後発生が予測されている大規模地震の復旧・復興において、支障を生じさせないということも、地籍調査を進めていく新たな意義として訴えていくべきであると考えられる。

方策⑥：意識の高まりの機会を活かした、認知につなげる取り組みの拡充

- ・特に森林では所有地との関係性が希薄化しており、現地経験・実感のなさが「所在不明」や問題意識の低下につながると考えられる。
- ・相続前に所有地を明確に認知している層は所在不明になりにくい傾向もみられることから、つながりが希薄化した所有者が現地を訪問するような機会を創ることや、従来型の「つながりや問題意識」に依拠した取り組みが難しいという前提にたった、新たな仕組みを考えていく必要がある。
- ・意識が高まりやすい帰省の季節や固定資産税通知のタイミングなどで、所有地の現況照会、利用の重要性、現地案内のツアー等を紹介し、実施する。

固定資産税の納付書が送られてきたとき、帰省のタイミングなどで、所有地の存在が意識されている。

【ネットアンケート：所有地の存在を強く意識するとき】複数回答



方策⑦：所有者の不在化を前提とした自然資源管理ビジョンの共有と契約型の利用に必要な情報参照環境の整備

- ・これらの取り組みを進めていくためには、中長期的に所有者の不在化を前提とした土地管理が必要になることを市町村内や地域内、さらには都市部など地域外と広く共有していくことが不可欠である。
- ・土地管理ビジョンにおいては、人口減少や農林業を取り巻く環境を踏まえ、産業として積極的に利活用を進め、収益性を上げていく生産的管理エリアや、収益性を落としても手間やコストを削減することで産業として継続させる粗放的管理エリア、産業としての利用ではなく多面的機能を評価してその利用を継続する保全的管理エリアなどをゾーニングすることなどが考えられる。
- ・こうしたビジョンが庁内だけでなく地域で共有されることで、例えば相続時の相談が最も多い親族からも登記等の手続きや他者管理へのあっせんなどの協力が得られやすくなる可能性もあるほか、都市利用ニーズとのマッチングも行いやすくなると考えられる。
- ・都市の利用ニーズとのマッチングを図るためには、農山漁村側で利用可能な土地や、農山漁村側で他者利用意向のある地域を照会することが重要である。

【参考資料】

農地法第3条の3第1項に基づく届け出書

森林法第10条の7の2第1項に基づく届け出書

「土地届け」パンフレット

農地法第3条の3第1項の規定による届出書

平成 年 月 日

農業委員会会長 殿

住所
氏名 印

下記農地（採草放牧地）について、〇〇により〇〇を取得したので、農地法第3条の3第1項の規定により届け出ます。

記

1 権利を取得した者の氏名等

氏 名	住 所

2 届出に係る土地の所在等

所在・地番	地 目		面積(㎡)	備 考
	登記簿	現況		

3 権利を取得した日
平成 年 月 日

4 権利を取得した事由

5 取得した権利の種類及び内容

6 農業委員会によるあっせん等の希望の有無
(記載要領)

- 本文には権利を取得した事由及び権利の種類を記載してください。
- 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署する場合においては、押印を省略することができます。
- 法人である場合は、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載してください。
- 記の2の「届出に係る土地の所在等」の備考欄には、登記簿上の所有名義人と現在の所有者が異なるときに登記簿上の所有者を記載してください。
- 記の4の「権利を取得した事由」には、相続(遺産分割及び包括遺贈を含む)、法人の合併・分割、時効等の権利を取得した事由の別を記載してください。
- 記の5の「取得した権利の種類及び内容」には、取得した権利が所有権の場合は、現在の耕作の状況、使用収益権の設定(見込み)の有無等を記載し、取得した権利が所有権以外の場合は、現在の耕作の状況、賃借料、契約期間等を記載してください。
- 記の6の「農業委員会によるあっせん等の希望の有無」には、権利を取得した農地又は採草放牧地について、第三者への所有権の移転又は賃借権の設定等の農業委員会によるあっせん等を希望するかどうかを記載してください。

森林の土地の所有者届出書

年 月 日

市町村長 殿

住 所

届出人 氏名

電話番号

法人にあつては、名
 称及び代表者の氏名

印

次のとおり新たに森林の土地の所有者となつたので、森林法第10条の7の2第1項の規定により届け出ます。

所有権の移転 に関する事項	前所有者の住所				前所有者の氏名 (法人にあつては、名称及び代表者の氏名)		
	所有者となつた年月日				所有権の移転の原因		
	年 月 日						
土地に関する 事 項	番号	土地の所在場所				面積 (h a)	持分割合
		市町村	大字	字	地番		
	1						
	2						
	3						
	計						
備 考							

注意事項

- 1 新たに所有者となつた森林の土地について、その所在する市町村ごとに提出すること。
- 2 氏名を自署する場合においては、押印を省略することができる。
- 3 所有権の移転の原因欄には、売買、相続、贈与、会社の合併など具体的に記載すること。
- 4 土地に関する事項は、番号欄の番号に対応して、一筆の土地ごとに記載すること。
- 5 面積は、ヘクタールを単位とし、小数第4位まで記載し、第5位を四捨五入すること。
- 6 持分割合は、新たに所有者となつた土地について共有している場合に記載すること。
- 7 備考欄には、森林の土地の用途、森林の土地の境界の把握の有無その他参考となる事項を記載すること。
- 8 規則第5条の2第2項に規定する次の書類を添付すること。

- (1) 当該土地の位置を示す地図
- (2) 当該土地の登記事項証明書その他の届出の原因を証明する書面



＼ 農地・森林を相続したら ＼

土地 届け

相続したら「土地届け」。

届け出、土地活用 の 意思表示、登記 の 3 つをおねがいします。



届け出

農地・森林を相続された方は、
届け出が義務づけられています。

届け出の内容は、相続した方の氏名、住所などです。届け出の様式などは下記の届け出先にお問い合わせください。届け出しない場合は、10万円以下の過料を科されることもあります。

農地 相続した土地のある市町村の農業委員会または農業担当課

森林 相続した土地のある市町村の林業担当課

届け出の手続きは、お近くの行政書士にもご相談できます。

※森林については、相続に限らず売買、贈与などにより、新たに森林の土地の所有者となった場合にも届け出が義務づけられています。



土地活用 の 意思表示

誰かに売りたい、管理を任せたい
という意思のある方は、教えてください。

すぐに買い手や借り手がみつからない場合もありますが、土地活用 の 意思表示 をしておくだけで後々その機会が訪れるかもしれません。詳しくは下記までご相談ください。

農地 相続した土地のある市町村の農業委員会または農業担当課

森林 相続した土地の最寄りの森林組合



登記

あなたのため、お子さんやお孫さんのため、地域の人のために、
相続登記（所有者の名義変更）をしてください。

土地の登記を
しておく



- 将来、あなたの子どもや孫に、トラブルなく土地を引き継ぐことができます。
- 災害が発生した場合も、所有者を特定でき、早期に復旧作業に着手できます。

相続登記手続きは法務局に申請してください。お近くの司法書士にもご相談できます。

このパンフレットに関するお問い合わせは

【国土交通省国土政策局国土管理企画室】03-5253-8359

みんなのために、自分のために、あなたの土地を使いたいという人が
きっと出てくるその日のために、「土地届け」をしてください。



土地への思いを未来へ伝える「土

いま、あなたは遠く離れたところに住み、忙しくしているかもしれないけれど
ご先祖様が大事にしていた土地に関心を向けてください。

その土地は、周りに人も住む、自然が豊かで貴重な日本の土地。

「土地届け」をすると、あなたの土地で、
こんないいことがあるかも知れません。



※の1 自然を生かした島の暮らし。

島に4年前に移住しました。
移住してきた皆で地域おこしの会社を
立ち上げ、続けています。
ここは美しい海に囲まれた島で
海の幸・山の幸が沢山あります。
そんななかで、親しくなった農家さんの土地を
貸してもらい、そこで米を作り
自給自足に近い生活をはじめました。
新たな場所での新たな生活を満喫しています。

※の2 放棄地がにぎやかに。

社員研修で環境教育をしたい企業が
実習の現場として、
私が放置していた畑や森林を借りてくれました。
その会社の社員やその家族がやってきて
間伐をしたり、キノコ狩りをしたり、
山菜採りをしてくれました。
時々私も地主さんとして出かけて行って
道案内するのですが、みんなと仲良くなって、
毎年同じ顔を見るのが楽しみになりました。
子どもたちとの再会も楽しみです。

地届け」

もしかしたら!? あなたも農地・森林を相続しているかも知れません。

気づかないうちに、農地や森林を相続している場合もあります。
下で1つでも当てはまるものがあった方は、
相続財産に農地、森林が含まれている可能性があります。
相続した土地のある市町村から固定資産税の名寄帳を
取り寄せるなどして、相続財産を確認してみてください。

- 遺品のなかに、農地や森林の権利書や
固定資産税の納付書はありませんか。
- 亡くなった方やその先代が、農山村に住んでいませんでしたか。
あるいは一時的に住んでいたことがありますか。
- 相続財産のなかに、農山村の宅地が含まれていませんか。
- 相続財産のなかに、農山村に位置する
金融機関の預貯金がありませんか。

これは知って
おかなきゃ!



出典：(財)消防科学総合センター災害データベースより

光の3 寂しい町並みに人が戻ってきた。

漁業をやりたいといっている若者を紹介されました。
父が残した田畑つきの空き家を貸してあげて、
余っていた船をあげたら、魚を獲って干物にして
売るようになりました。経営も順調らしく
都会から次々と若者がやってきました。
その子たちは、お年寄りから頼まれて
空き家の片付けをし、出て来たレトロな食器を
譲り受けて、かわいい雑貨カフェを開きました。
村にできたカフェに、村のお年寄りも集うようになり、
よく話をし、よく笑うようになったそうです。
話を聞きつけた観光客が都会からも
来るようになりました。

光の4 災害地の復旧もスムーズ。

町で土砂崩れがおきると、
二次災害を防ぐために急いで復旧工事をします。
その際、土地の所有者と連絡をとらなければ
なりません。登記が明治時代から変わっておらず、
名義人も既に亡くなっているという
土地がざらです。昨年も一筆の土地で
すべての相続人を探し回り、
現在の所有者を見つけるのに
結局半年以上かかってしまいました。
みんなが「土地届け」をしてくれれば
もっと早くに復旧が出来るのに。

＼ 農地・森林を相続したら ＼

土地^{とち}届^{とど}け

相続したら「土地届け」。

届け出、土地活用 of 意思表示、登記の3つをおねがいします。



届 け 出

農地・森林を相続された方は、
届け出が義務づけられています。

届け出の内容は、相続した方の氏名、住所などです。届け出の様式などは下記の届け出先にお問い合わせください。届け出しない場合は、10万円以下の過料を科されることもあります。

農地 相続した土地のある市町村の農業委員会または農業担当課

森林 相続した土地のある市町村の林業担当課

届け出の手続きは、お近くの行政書士にもご相談できます。

※森林については、相続に限らず売買、贈与などにより、新たに森林の土地の所有者となった場合にも届け出が義務づけられています。



土 地 活 用 の 意 思 表 示

誰かに売りたい、管理を任せたい
という意思のある方は、教えてください。

すぐに買い手や借り手がみつからない場合もありますが、土地活用の意思表示をしておくだけで後々その機会が訪れるかもしれません。詳しくは下記までご相談ください。

農地 相続した土地のある市町村の農業委員会または農業担当課

森林 相続した土地の最寄りの森林組合



登 記

あなたのため、お子さんやお孫さんのため、地域の人のために、
相続登記（所有者の名義変更）をしてください。

土地の登記を
しておく



- 将来、あなたの子どもや孫に、トラブルなく土地を引き継ぐことができます。
- 災害が発生した場合も、所有者を特定でき、早期に復旧作業に着手できます。

相続登記手続きは法務局に申請してください。お近くの司法書士にもご相談できます。

このパンフレットに関するお問い合わせは

【国土交通省国土政策局国土管理企画室】03-5253-8359