

主な課題と今後の検討の方向性（案）

（１）所有者及びその所在の探索・把握が困難であり、所有者が判明してもその後の制度活用が複雑で対応できない場合がある

（対応例）

- ・所有者の探索方法や土地の状況別の利用・取得等の手法及び関連する事例を整理したガイドラインの作成
- ・自治体等関係者向け相談窓口の設置及び周知

（論点）

- ・ガイドラインは誰を対象にどのような課題について扱うか
（土地の状況別だけでなく、事業主体別、目的別等の区分が必要）
- ・既存の手法では対応困難な課題はあるか

〔参考となる資料〕

- ・既存のガイドライン『土地所有者情報調査マニュアル』（平成24年国土交通省土地・建設産業局）〔[添付資料1](#)〕、『不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン』（平成26年5月 国土交通省総合政策局総務課）〔[添付資料2](#)〕
- ・『震災復興事業における財産管理制度の利用に関するQ&A』（平成25年9月 仙台・盛岡・福島家庭裁判所）〔添付資料3 [仙台](#)・[盛岡](#)・[福島](#)〕
- ・『森林の手入れを進めるために～不在村所有者や所有者不明の森林への支援策のご案内～』（平成27年2月 林野庁）〔[添付資料4](#)〕

（２）所有者の調査をどこまでやればいいのか分からず、現場での負担が大きい場合がある

（対応例）

- ・所有者不明土地を利用する際の探索の限度の目安
⇒（１）のガイドラインへの反映

（論点）

- ・所有権を移転しない場合に、調査範囲を限定することは可能か
- ・所有権を移転しない場合には、どのような類型があるか（現状を維持・管理するもの、一定期間借地し、期間終了後は容易に原状回復できるもの等）

〔参考となる資料〕

- ・『旧民法等に基づく相続について』〔[添付資料5](#)〕
- ・『農地法の運用について』（平成21年12月 農林水産省）〔[添付資料6](#)〕

（３）所有者探索にコスト（経済的、人的）を要し、事業の実施に支障が出る場合がある

（対応例）

- ・探索コストの軽減につながる各種の方策

(論点)

- ・公的主体間での所有者の探索結果の共有・蓄積や各種所有者情報の共有は可能か
- ・地域毎の自治体、法務局、専門家等の連携は効果的か
- ・登記と実体の乖離を縮小させる取組にはどのようなものがあるか
(国土調査法における代位登記の制度を参考とした公共性や緊急性の高い事業の実施に伴う用地買収時の国による代位登記、登録免許税の減免、公用取得された書類の手續への利用等)

(4) その他の課題

① 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

(対応例)

- ・相続時等の各種届出の促進
各種届出制度に関する所有者向けのパンフレットの作成、配布
相続届出時の届出窓口・相談窓口の一覧化
一般向けのシンポジウム、専門家向けの説明会等の開催
相続登記促進月間・週間等の設定

[参考となる資料]

- ・国土交通省・農林水産省パンフレット [[添付資料7](#)]
- ・森林の土地の所有者届出制度の概要(林野庁) [[添付資料8](#)]

② 所有者の所在の把握が難しい土地の円滑な利活用に向けた取組

(論点)

- ・公共の福祉の観点から利活用すべき土地にはどのような土地があるか
- ・利活用に向けてどのような措置が必要か

平成27年2月版

森林の手入れを進めるために

～不在村所有者の森林や所有者不明の森林への支援策のご案内～

不在村所有者の森林や所有者不明の森林の手入れなどを進めるために、次のような制度や補助金を利用することができます。

不在村所有者の森林の手入れをしたい場合

森林経営計画は、森林組合や林業事業体、意欲ある個人等が複数の森林所有者から委託された森林をひとまとめにして作成する計画です。

受託者である森林組合等が、不在村所有者の森林も含めて、森林をとりまとめて計画を作り事業を行うことで、効率的に森林の手入れを進めることができます。

【森林経営計画制度】

森林経営計画を作成するために必要な不在村森林所有者との連絡や不明森林所有者の探索、森林所有者に対する間伐実施の同意取り付けなどを行う費用について、補助金を受け取ることができます。

【森林整備地域活動支援交付金】

所有者の自助努力によっては適正な整備が期待できない奥地や急傾斜地など条件の悪い森林については、市町村長が森林所有者と協定を結び、市町村自らが実施主体となって、所有者負担なしで間伐等の手入れを行うことができます。

その場合、市町村負担については、国・都道府県の補助と交付税措置により、ほぼ負担ゼロで実施することができます（ただし、保安林及び公益的機能別施業森林以外については、市町村負担は1割となります）。

【環境林整備事業】

所有者が不明な森林の手入れなどをしたい場合

早急に間伐が必要ですが、所有者が不明なため間伐が行われない森林については、市町村長がその旨を掲示した上で、都道府県知事が裁定し、代行を申請した者が森林施業を実施することができます。

※間伐による収入があれば、そのうち不明の所有者が得るべき収入は供託します。

【要間伐森林制度】

また、林道を作りたいが、予定路線中に所有者が不明な森林があるときには、市町村長がその旨を掲示した上で、都道府県知事が裁定し、林道を作ることができます。

※不明の所有者が得るべき補償金は供託します。

【林道の使用権設定】

詳しくは、都道府県(出先事務所含む)の林務担当課、又は林野庁計画課・整備課・森林利用課へお問い合わせ下さい。

旧民法等に基づく相続について

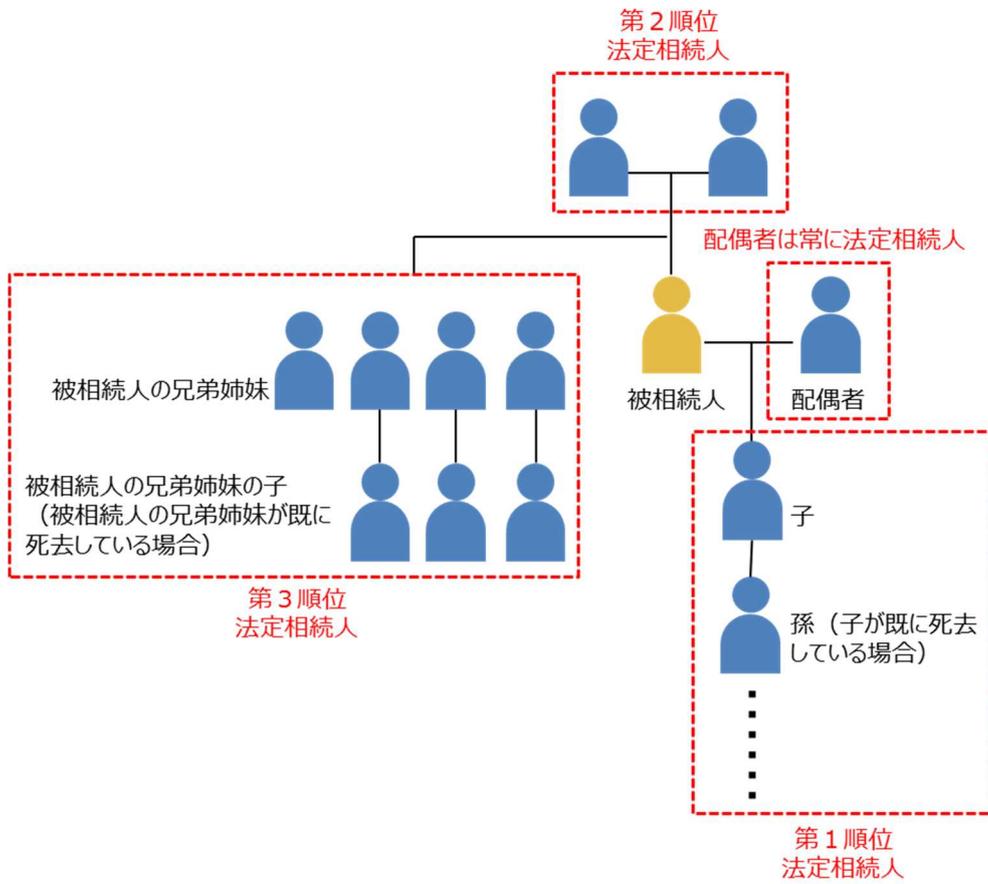
登記名義人が死亡している場合、その死亡の日を基準として、旧民法等の法令を適用して、相続人と相続分を特定することになる。明治 31 年以降の適用は以下のとおり。

適用期間	順位	適用法令	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位	第 5 順位
明治 31 年 7 月 16 日～ 昭和 22 年 5 月 2 日		旧民法 (戸主が死亡、 隠居等した場合 の家督相続)	第一種法 定推定家 督相続人	指定家督 相続人	第 1 種選 定家督相 続人	第 2 種法 定推定家 督相続人	第 2 種選 定家督相 続人
		旧民法 (戸主以外の家 族が死亡した場 合の遺産相続)	直系卑属	配偶者	直系尊属	戸主	
昭和 22 年 5 月 3 日～ 昭和 22 年 12 月 31 日		日本国憲法の 施行に伴う民 法の応急的措 置に関する法 律	配偶者： 1/3 直系卑属： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 23 年 1 月 1 日～ 昭和 37 年 6 月 30 日		改正前の現行 民法	配偶者： 1/3 直系卑属： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 37 年 7 月 1 日～ 昭和 55 年 12 月 31 日		改正前の現行 民法	配偶者： 1/3 子： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 56 年 1 月 1 日～ 現在		現行民法	配偶者： 1/2 子： 1/2	配偶者： 2/3 直系尊属： 1/3	配偶者： 3/4 兄弟姉妹 ※：1/4		

※ 兄弟姉妹が相続人となる場合の代襲相続人の範囲を、兄弟姉妹の子（被相続人から見て甥・姪）までに制限

出典：末光祐一（平成 25 年）「Q & A 農地・森林に関する法律と実務」より一部改変

(参考 現行民法の相続人)



○ 「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21経営第4530号・21農振第1598号）

別添（抜粋）

農地法の運用について

第3 遊休農地に関する措置

法第1条に規定する目的及び法第2条の2に規定する農地について権利を有する者の責務の趣旨を踏まえて、法令上例外措置が認められている場合を除き、法第4章の遊休農地に関する措置を必ず講じなければならないことに留意されたい。

また、贈与税及び相続税の納税猶予制度の適用を受けている農地については、法第36条第1項の勧告があった場合には納税猶予の期限が確定することから、「遊休農地に関する措置の適切な実施及び農地等に係る相続税の納税猶予制度の運用の適正化について（平成23年11月7日付け23経営第2099号農林水産省経営局長通知）」の内容に十分留意されたい。

1 （略）

2 （略）

3 法第32条関係

法第32条に規定する利用意向調査は、次の事項に留意されたい。

(1) 対象農地

ア 法第32条第1項第1号は、

(ア) 「現に耕作の目的に供されておらず」とは、過去1年以上作物の栽培が行われていないことをいう。

(イ) 「引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる」については、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等農地を常に耕作し得る状態に保つ行為（以下「維持管理」という。）が行われているかにより判断すること。

イ 法第32条第1項第2号の「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」については、近傍類似の農地において通常行われる栽培方法と認められる利用の態様と比較して判断すること。

この場合、作物（ウメ、クリ等を含む。）がまばらに又は農地内で偏って栽培されていないか、栽培に必要な管理が適切に行われているか等に留意して判断すること。

(2) 共有農地における賃貸借等の設定

数人の共有に係る農地については、その農地の所有者等で知れているものの持分が2分の1を超えることが確認された場合には、2分の1を超える共有持分を有する者を相手方とすれば、賃貸借契約を締結することは可能であるが、この場合における賃貸借期間は5年を超えない期間に限定する必要があること（注）。

(注) 共有物の賃貸借に関する判例として、共有物を目的とする賃貸借の解除は民法第252条本文の適用を受ける管理行為と解するのが相当と判示された例（昭和39年2

月25日最高裁判決)及び共有地における5年を超えない賃借権の設定については共有者の持分の過半数の同意で足りると判示された例(昭和50年9月29日東京高裁判決)がある。

(3) 農地の所有者等を確認することができないときの公示

ア 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いない場合における「過失がなくその農地の所有者等を確認することができないとき」とは、次の調査を実施したにもかかわらず、農地の所有者(相続等により共有状態となっている場合には、2分の1を超える持分を有する者)が不明であるときのことをいう。

(ア) 法第52条の2の農地台帳、登記簿及び固定資産課税台帳において所有者等とされる者の居所について、住民基本台帳との突合、集落・地域代表者等の関係者への聞き取り等により確認すること

(イ) 農地台帳、登記簿及び固定資産課税台帳において所有者等とされる者が死亡している場合にあっては、その相続人(当該所有者等の配偶者又は子に限る。)の所在について、戸籍謄本等との突合、集落・地域代表者等の関係者への聞き取り等により確認すること

イ 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おける「過失がなくその農地の所有者等を確認することができないとき」とは、アと同様の調査を実施したにもかかわらず、所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者が不明であるときのことをいう。

(4) 支障の除去等の措置

利用意向調査を行う際に、法第44条第1項に規定する支障の除去等の措置(以下「支障の除去等の措置」という。)を講ずる必要があると認める場合は、速やかに市町村長にその旨を伝え、同条の措置命令を行うよう促すこと。