

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

所有者の所在の把握が難しい土地 に関する探索・利活用のための ガイドライン

12
13

～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～

14
15
16
17

(第2版からの改訂(案)概略版)

18
19

令和元年 11月

20
21
22
23

所有者の所在の把握が難しい土地
への対応方策に関する検討会

1 第1章 一般的な所有者情報の調査方法

2 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得（所有権登記名義人等の現住所・転出・ 3 生存状況の確認）

4 (1) 住民票について

5 . . .

6 また、住民の転出や死亡などの理由により住民票が削除又は改製された場合、消
7 除又は改製前の住民票を「住民票の除票」といいます。住民票の除票は死亡時の住
8 所地あるいは転出元の住所地で保存されます。住民票の除票には、住民票の記載事
9 項内容と住民票の削除の理由のほかに、以下の事項が記載されます。

- 11 ・ 転出の場合：転出先の住所、転出年月日
- 12 ・ 死亡の場合：死亡年月日
- 13 ・ 改製の場合：改製年月日

14 住民票の除票の保存期間は、削除された日から5年間とされていましたが、情報
15 通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡
16 素化及び効率化を図るための行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法
17 律等の一部を改正する法律（令和元年法律第16号、以下「デジタル手続法」という。
18 及び住民基本台帳法施行等の一部を改正する政令（令和元年政令第26号。以下「改
19 正住基令」という。）により、150年間の保存が義務づけられることとなりました。
20 デジタル手続法の施行日（令和元年6月20日）前に5年間を超えて保存されていた
21 住民票の除票や削除等してから5年間を超えた住民票の除票の写し等については交
22 付を受けることができない可能性があります。5年を超えた除票の保存やその写
23 し等の交付については、市区町村により取扱いが異なりますので、市区町村の担当
24 課に確認することが必要になります。

26 (2) 戸籍の附票について

27 戸籍の附票は、戸籍に記載されている者全員の住所等が記載されている公簿です。
28 また、転出や転居をした場合には、住所の履歴を把握することが可能です。ただし、
29 婚姻や転籍などで新戸籍が編製されると、新しい戸籍の附票に記録されることとな
30 りますので、新しい戸籍の附票の写しの交付を受ける必要がある場合もあります。

31 また、戸籍に記載されている者全員が除籍になると、戸籍の附票全体も削除され
32 るほか、必要に応じ市町村長は戸籍の附票の改製を行うことができます（削除又は
33 改製が行われた場合、削除又は改製される前の戸籍の附票を「戸籍の附票の除票」
34 といます。）。戸籍の附票の除票の保存期間は、削除された日から5年間とされて
35 いましたが、デジタル手続法及び改正住基令により、150年間の保存が義務づけら
36 れることとなりました。デジタル手続法の施行日（令和元年6月20日）前に5年間
37 を超えて保存されていた戸籍の附票の除票や削除等してから5年間を超えた戸籍の

1
2
3
4
5
6
7

~~附票の除票の写しについては交付を受けることができない可能性があります5年を超えた戸籍の附票の除票の保存やその写しの交付については、市区町村により取扱いが異なりますので、市区町村の担当課に確認することが必要となります。~~

1 第2章 個別制度の詳細

2 2-4 訴訟等

3 (4) 表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解即決和解等）

4 取得等しようとする土地について、表題部所有者の氏名のみが記録され、住所の
5 記載がない場合は、戸籍等の調査を行い、所有者の戸籍を特定します。これにより
6 生死を特定できない場合や戸籍上生存しているが所在が判明しない場合には、不在
7 者財産管理制度を活用することが考えられます。~~しかし、不在者財産管理人が、土地の売却について権限外行為の許可を得た後、事業者と売買契約を締結したとしても、所有権の登記名義人の住所を登記することができないことから、当該表題部所有者を所有権の登記名義人として所有権保存登記はできないこととされています。~~
8 ~~このため、不動産登記法第74条第1項第2号に基づき、当該土地に係る所有権確認~~
9 ~~訴訟の請求を認容する確定判決を得た上で、事業者を所有権の登記名義人とする所~~
10 ~~有権保存登記を行う必要がありますが、当該確定判決に代わるものとして、訴え提~~
11 ~~起前の和解（即決和解）の申立てを簡易裁判所に対して訴え提起前の和解又は民事~~
12 ~~調停の申立てを行い、当事者双方が簡易裁判所で行われる期日に出頭して和解合意~~
13 ~~が成立し、和解裁判所において調書が作成されれば、確定判決と同一の効力を有す~~
14 ~~るので（民事訴訟法第267条、民事調停法第16条）、当該調書をもって所有権保存~~
15 ~~登記を行うことが可能となります¹。~~

16 ~~訴訟とは異なる裁判所の手続による問題解決を図ることによって、即決和解により解決することで、関係書類の作成が比較的簡易となるなど、よりスムーズに用地の取得等を行うことが可能となることが考えられます²。~~

¹ 表題部所有者に不在者財産管理人が選任され、当該不在者財産管理人と河川工事の起業者（国）との間で売買契約が成立した場合において、その起業者から当該表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記の嘱託情報（所有権の登記名義人となる者の住所の記載はない。）と所有権の移転の登記の嘱託情報とを、その登記の前後を明らかにして同時に提供するとともに、その代位原因を証する情報の一部として、不在者財産管理人の選任の審判書（本件土地の表題部所有者の氏名と不在者の氏名とが同一であるものに限る。）及び当該不在者財産管理人の権限外行為許可の審判書（物件目録に本件土地が記載されているものに限る。）が提供されたときは、所有権の保存の登記の嘱託情報に所有権の登記名義人の住所を証する情報の提供がなくとも、便宜、当該嘱託に基づく登記をすることができることとされている（平成30年7月24日付け法務省民二第279号法務省民事局民事第二課長通知）。

² なお、表題部所有者法に基づく登記官による探索を行った結果、所有者を特定できなかった土地等については、利害関係人が裁判所に対し、管理者による管理を命ずる処分を申し立てることができることとなる。表題部所有者法の概要については、7-4（6）参照。

1 第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法
2 4-2 農用地活用
3 ポイント

- 農地の権利を取得したい法人や個人は、まずは「全国農地ナビ」を活用する。
- 土地所有者が把握できなかった場合、農地中間管理機構の活用した利用権の設定が考えられる。

4
5 (2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

6 (a) 共有農地の利用権設定

7 共有農地について、農用地利用集積計画による20年を超えない利用権の設定又は移転を行う場合は、2分の1を超える共有持分を有する同意で行うことができます（農業経営基盤強化促進法第18条第3項第4号）。

8
9
10 (b) 共有者不明農用地等³に係る農用地利用集積計画の同意手続の特例

11 共有者不明農用地等について、農用地利用集積計画の同意手続の特例により農地中間管理機構への20年を超えない利用権の設定を行うことができます。

12 具体的な手続としては、

13 ① 市町村長は、農用地利用集積計画を定める場合において共有者不明農用地等がある場合は、農業委員会に対し探索（方法は政令で明確化）を要請できます。（農業経営基盤強化促進法第21条の2）

14 ② 農業委員会は、政令で定められた方法による探索を行ってもなお2分の1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、知っている共有者の全ての同意を得て、市町村の定めようとする農用地利用集積計画によって農地中間管理機構が貸借権又は使用貸借による権利の設定を受ける旨等を公示します。（農業経営基盤強化促進法第21条の3）

15 ③ 公示の結果、不確知共有者が一定の期間内に公示に係る事項について異議を述べなかった場合には、当該不確知共有者は農用地利用集積計画について同意したものとみなされます。（農業経営基盤強化促進法第21条の4）

16
17 (c) 農地中間管理機構の活用による利用権の取得

18 農業委員会が農地法第30条に基づく農地の利用状況調査により遊休農地とした農地及び同法第33条で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、同委員会によって「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を確知できない時は、農地中間管理機構からの裁定申請に基づく都道府県知事の裁定・公告を経て同機構への利用権の設定を行うことができます。

3 数人の共有に係る土地であって、2分の1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。

1 ~~農業委員会が利用状況調査⁴を行った結果、遊休農地とされた農地及び農業委~~
2 ~~員会により、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确实~~
3 ~~と認められる農地のうち、過失がなくその農地の所有者等を確知することがで~~
4 ~~きない相当な努力が払われたと認められる方法により探索（方法は政令で明確化）~~
5 ~~を行ってもなおその農地の所有者等を確知できないときは、農地中間管理機構か~~
6 ~~らの裁定申請に基づきによる、同機構への利用権の設定を行いますが行われるこ~~
7 ~~とがあります（農地法第 ~~4143~~ 条、図 4-2）。~~

8 具体的な手続としては、

- 9 ① まず、農業委員会が、その農地の所有者等を確知できない旨を公示します。
- 10 ② 公示の日から6カ月以内に所有者等から申出がないときは、農業委員会は農
- 11 地中間管理機構にその旨を通知します。
- 12 ③ 農地中間管理機構は、通知から4カ月以内に、都道府県知事に対し、当該農
- 13 地の利用権の設定について裁定を申請します。
- 14 ④ 都道府県は、裁定の申請があった場合、その旨を公告するとともに、当該農地
- 15 の所有者のうち知っているものがいれば通知を行い、意見を求めます。
- 16 ⑤ 都道府県知事は、引き続き農業上の利用の増進が図られないことが确实であ
- 17 ると見込まれる場合、農地中間管理機構が当該農地について利用権を設定すべ
- 18 き旨の裁定を行い、その旨を公告するとともに、所有者等と農地中間管理機構
- 19 に通知を行います。
- 20 ⑥ この公告により、~~農地中間管理機構と所有者等との間に農地中間管理権に関~~
- 21 ~~する契約が締結されたとみなされますは、利用権を取得します。~~
- 22 ⑦ 農地中間管理機構は、裁定において定められた利用権の始期までに、当該裁
- 23 定において定められた補償金を当該農地の所有者等のために、当該農地の所在
- 24 地の供託所に供託します。
- 25

~~⁴ 農業委員会が年1回、区域内の農地の利用状況を確認する調査。~~

○ 所有者不明農地の利活用のための新制度(フロー図)

- ✓ 共有者（相続人）の一人でも、簡単な手続で農地中間管理機構に貸すことを可能とした。
- ✓ また、利用権の設定期間も5年から20年と、大幅に長期化。

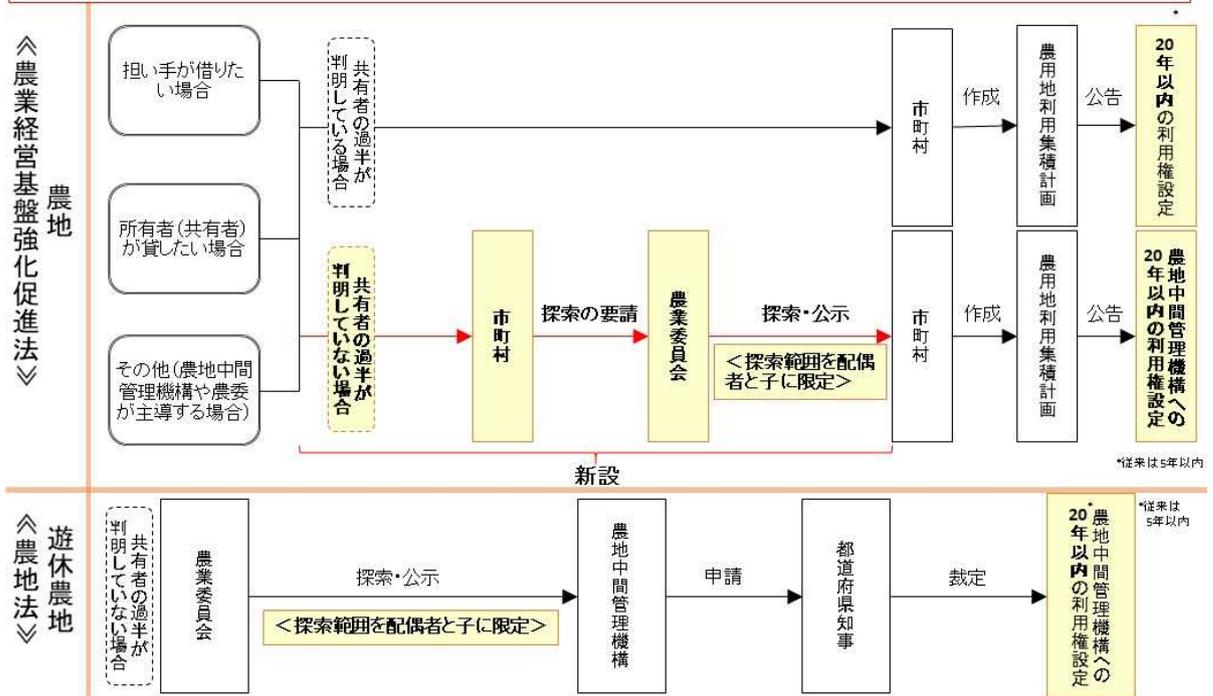


図 4-2 : 所有者不明農地の利活用のための新制度 (フロー図)

4-4 共有私道

ポイント

- 複数の者が共有する私道（共有私道）においての補修工事やライフラインの整備・更新に係る工事等を行う場合、必ずしも所有者全員の同意を得なくとも工事ができる場合がある。
- 具体的な事例については個別に検討が必要であるが、ガイドラインによりケーススタディとして一定の場合の解釈が示されている。

(1) 共有私道をとりにくく現状及び課題

市街地においてしばしば見られる、複数の者が共有する私道（共有私道）については、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確ではないため、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされており、その結果、共有者の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているという現状があります。

(2) ガイドラインの整備

法務省が設置した「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」において、具体的支障事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支障事例につき、民法や各種法令において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討が行われ、その成果が「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書 ～所有者不明私道への対応ガイドライン～」(共有私道の保存・管理等に関する事例研究会としてまとめられています

(<http://www.moj.go.jp/content/001266072.pdf>)。

4-5 森林整備・路網整備等

ポイント

- 森林簿、林地台帳、保安林台帳、森林組合員名簿等により、所有者情報の探索を行うが、所有者の探索を行う主体等により、利用できる情報に違いがある。
- 森林経営管理法の特例措置を講じることにより、森林所有者の一部または全部が不明である森林について、市町村等による間伐等の森林施業の実施が可能。
- 路網整備等の対象土地の所有者を確知できない場合、当該土地を使用しようとする者は、知事の裁定を経て、補償金を供託所に供託し、使用することが可能。

(1) 第3版における改訂の概要

平成28年5月の森林法改正により、市町村が一筆の森林の土地ごとに所有者や境界等の情報を記載した林地台帳並びに森林の土地に関する地図を作成し、その一部を公表する仕組みが創設され、平成31年4月より運用が開始されました。これらは、市町村が統一的な基準に基づき、森林の土地の所有者等の情報を整備し、その情報を森林組合等の森林整備の担い手に提供することで、効率的に所有者や境界の特定、施業集約化を行いやすくするものであり、所有者を把握する上でも重要な情報源となるものです。

また、森林の経営管理は、森林法等に基づき、これまで森林所有者自ら、または森林所有者が民間事業者等に経営委託し実施されてきましたが、経営管理が適切に行われていない森林の整備をさらに進めるため、平成30年5月に森林経営管理法（平成30年法律第35号）が制定され、平成31年4月に施行されました。この法律では、経営管理が適切に行われていない森林について、市町村がその経営管理を行うために必要な権利（経営管理権）を取得し、林業経営に適した森林は林業経営者に再委託し、林業経営者に再委託することのできない森林においては、市町村自らが経営管理を実施するという新たな仕組み（森林経営管理制度）を導入するほか、その仕組みの中において、森林所有者の一部または全部が不明な森林においても経営管理を行うべく、所有者の探索に関する規定や、同意みなしによる経営管理権を設定する特例措置が設けられています（図4-3）。

第3版では、これらの近年の法改正等を踏まえ、加筆を行っています。

森林経営管理法（森林経営管理制度）の概要

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
- ② 森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、**市町村が森林の経営管理の委託**を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、**林業経営者に再委託**
- ④ 再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、**市町村が管理を実施**

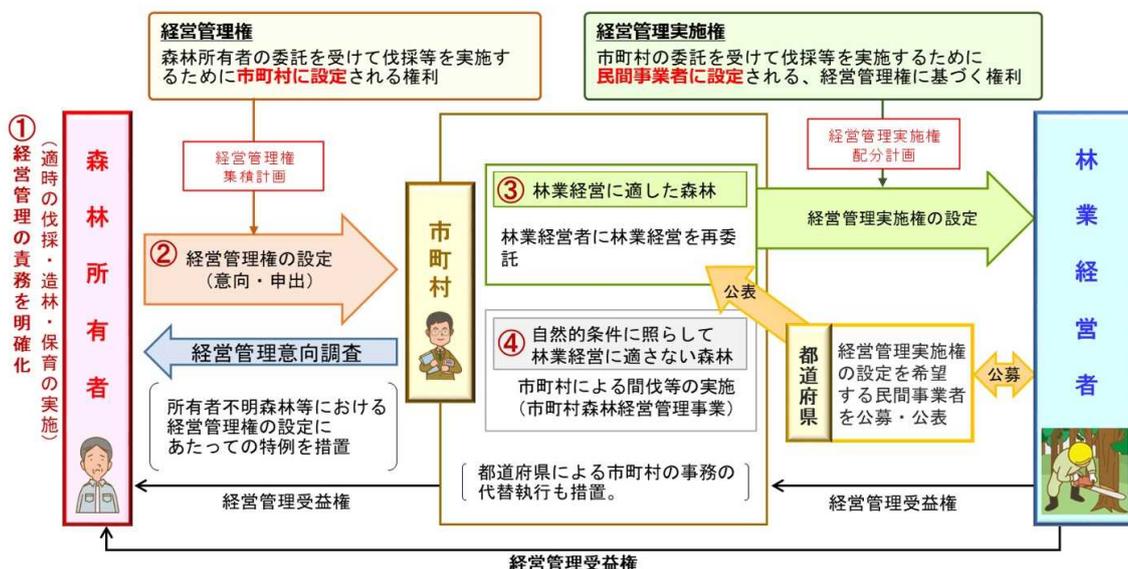


図 4-3（森林経営管理法の概要）

（2）所有者情報の調査方法

基本的な情報により確認を行います（図 4-4）。大まかな流れは下記の通りです。

- ① 森林の所有者情報の調査については、まず、林地台帳に記載されている所有者や地番等を確認します。

ただし、当該森林が所在する都道府県や市町村、当該森林が所在する都道府県において森林経営計画の認定を受けた森林組合や林業事業体等、森林法施行令第 10 条に規定する者以外に対しては、林地台帳情報のうち氏名、住所については公開されないため、林地台帳の閲覧により得られる地番を基に、管轄する法務局（登記所）に登記事項証明書を請求することで、対象地の登記記録上の所有者を把握します（第 1 章 1-1 参照）。

- ② 次に、得られた氏名・住所を基に、当該者の住所地の市区町村に、住民票の写し等の請求を行い、登記事項証明書の情報と突き合わせます（第 1 章 1-2 参照）。

必要に応じて③～⑨の調査を行い、所有者を特定します。

- ③ 転出や死亡などにより住民票の写し等が交付されない場合は、住民票の除票の写し等を請求します（第 1 章 1-2 参照）。

- ④ 転出が判明した場合は、転出先の市区町村から住民票の写し等を入手します

1 (第1章 1-2 参照)。さらに転出している場合には、③・④の手順を繰り返しま
2 ます。

3 ⑤ ③において転出先が判明しなかった場合には、戸籍の表示のある住民票の除
4 票の写し等を入手して本籍地を把握し、次にこの本籍地の市区町村から戸籍の
5 附票の写しを入手します。

6 ⑥ ②～⑤の調査により住所が書類上で確認できた場合には、居住確認（第1章
7 1-5 参照）を経て所有者を特定します。

8 ⑦ ③において所有権登記名義人等が死亡していた場合は、戸籍の表示のある住
9 民票の除票の写し等を入手して本籍地を把握し、戸籍謄本等を請求し、法定
10 相続人の調査を行います（第1章 1-3 参照）。法定相続人を特定した上で、当
11 該法定相続人について戸籍の附票の写しを入手し、現在の住所を確認します。

12 ⑧ 住民票や住民票の除票が存在しない場合や、戸籍の附票の写しが入手できな
13 い場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が②～⑤又は⑦の調査により判
14 明した住所に居住していない場合など、追加情報・確認等が必要な場合は、関
15 係者への聞き取り調査を行うことが考えられます。聞き取り対象者には、森林
16 組合の他、登記記録に記録されている他の所有者（共有者）、所有権登記名義
17 人等の親族、近隣住民、集落代表者などが考えられます（第1章 1-4 参照）。

18 ⑨ 書類上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合、居住確認調査を
19 行います（第1章 1-5 参照）。

21 さらに、都道府県や市町村が調査する場合には、上記に加えて、森林法第 191
22 条の 2 に基づき入手できる固定資産課税台帳に記載されている納税義務者の情
23 報（平成 24 年度以降に新たに森林の土地の所有者になった者の情報に限られる）
24 や、地籍調査によって得られた情報の活用も検討します⁵。なお、住民票の写し等
25 や戸籍謄本等を請求するには、「森林法第 5 条に規定する地域森林計画の作成に
26 必要な情報収集のため、住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項に基づく規定により
27 住民票の写しを請求する」、「森林経営管理法第 4 条に規定する経営管理権集積計
28 画の策定に必要な情報収集のため、住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項の規定に基
29 づき、住民票の写しを請求する」といったように、公用請求する理由と根拠法令
30 等を明らかにする必要があります。

31 また、森林組合や林業事業者が調査する場合は、上記の調査のため、住民票の
32 写し等や戸籍謄本等を請求するには、請求事由等を明らかにする必要があります。
33 しかし、事業の内容や使用目的により住民票の写し等や戸籍等の情報を入手する
34 ことが難しい場合であって、追加情報・確認等が必要な場合には、登記記録上の
35 住所に基づき、関係者への聞き取り調査や現地確認等が調査の中心になる場合も
36 あります。

⁵ 第7章 7-3 も参照のこと。

【林地台帳】

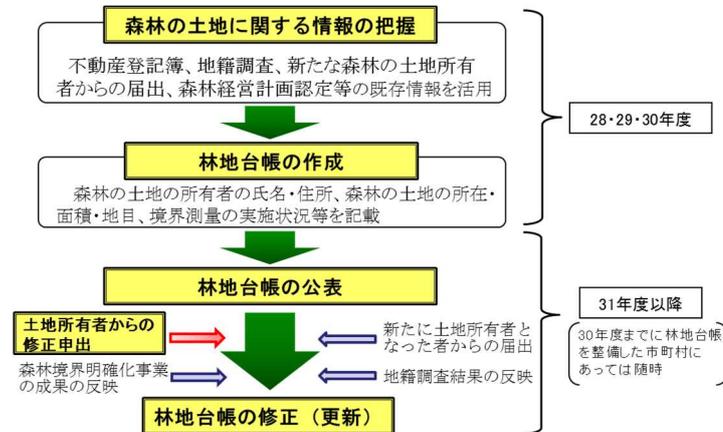
平成 28 年 5 月の森林法改正により、市町村が一筆の森林の土地ごとに所有者や境界等の情報を記載した林地台帳を作成し、その一部を公表する仕組みが創設されました、平成 31 年 4 月より運用が開始されています。

森林の土地の所有者、所在、境界に関する情報等は、都道府県、市町村等がそれぞれ保有しているものの、情報の種類、量、公表の有無等については、主体によって様々であり、統一的にまとまった形で整備されてませんでした。そこで、市町村が統一的な基準に基づき、森林の土地の所有者等の情報を林地台帳として整備し、その情報を森林組合等の森林整備の担い手に提供することで、効率的に所有者や境界の特定、施業集約化を行いやすくする仕組みを導入しました。また、市町村は、林地台帳のほか、森林の土地に関する地図を作成することとされています。

林地台帳の記載事項：

- ① その森林の土地の所有者の氏名または名称及び住所
- ② その森林の土地の所在、地番、地目及び面積
- ③ その森林の土地の境界に関する測量の実施状況
- ④ その他農林水産省で定める事項

記載事項	所在	地番	地目	面積 (ha)	林小区	登記簿上の所有者				現に所有している者・所有者とみなされる者				森林の土地の境界に関する測量の実施状況				森林 区 別	
						氏名・名称	住所	共有	登記年月日	氏名・名称	住所	共有	登記事由	届出年月日	地籍調査		境界の確定に関する測量		
															済 否	未済	済 否		未済
登記簿 記載	登記情報					登記簿記載				森林の土地所有者届出、森林集積帳等				登記簿 元付 け地図 等	事業 実施 済 等	森林 区 別			



1 (3) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

2 (a) 森林経営管理制度を活用した森林の経営管理の実施

3 適切な経営管理が行われていないなど森林施業の実施状況等を踏まえ、森林所
4 有者に代わって市町村が主体となって森林の経営管理を実施することが必要か
5 つ適当である場合には、森林経営管理法第4条に基づき、市町村が経営管理権集
6 積計画を定め、当該森林の経営管理を行うことができます。経営管理権集積計画
7 を策定する場合は、森林所有者に対して経営管理意向調査（同法第5条）を実施
8 し、森林所有者の意向を踏まえつつ経営管理の内容（間伐の実施等）を検討し、
9 森林所有者等の関係権利者全員の同意を得た上で策定することとなります。

10 しかしながら、森林所有者の一部または全部が不明である場合、関係権利者全
11 員の同意を得ることが困難となることから、通常の手続では当該計画を定めるこ
12 とができません。そこで、以下の手続を経た場合には、所在の分からない森林所
13 有者は市町村が定めようとする当該計画に同意したものとみなし、市町村等が間
14 伐等の森林施業を実施することを可能とする特例措置が設けられています（図4-
15 5）。

16 この制度の詳細については、林野庁ホームページにも掲載している「森林経営
17 管理制度に係る事務の手引」をご参照ください⁶。

18

19 ●森林所有者の一部が不明（共有者不明森林）に関する特例

- 20 ① 市町村が登記簿や戸籍簿、住民票等の情報のほか、知っている森林所有者等
21 からの情報提供を踏まえ、不明な森林共有者を探索する（同法第10条）
22 ② 探索をしてもなお不明な森林共有者がいる場合は、市町村はその旨及び定め
23 ようとする経営管理権集積計画を6カ月間公告する（同法第11条）
24 ③ 公告期間中に異議の申出がなかった場合、不明な森林共有者は市町村が定め
25 ようとする経営管理権集積計画に同意したものとみなして、市町村は当該計
26 画を定める（同法第12条）

27

28 ●森林所有者の全部が不明（所有者不明森林）に関する特例

- 29 ① 市町村が登記簿や戸籍簿、住民票等の情報等から不明な森林所有者を探索す
30 る（同法第24条）
31 ② 探索をしてもなお不明な場合は、市町村はその旨及び定めようとする経営管
32 理権集積計画を6カ月間公告する（同法第25条）
33 ③ 公告期間中に不明な森林所有者が現れない場合は、市町村長は都道府県知事

6 本ガイドラインでは、一部又は全部が不明な森林所有者が個人の場合について記載して
いますが、当該手引きには、森林所有者が法人の場合についても記載しておりますのでご参照
ください。

(<http://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/keieikanri/sinrinkeieikanriseido.html>)

に裁定を申請する（同法第 26 条）

④ 都道府県知事が市町村に経営管理権を設定することが必要かつ適当と認め、裁定を行った場合には、不明な森林所有者は市町村が定めようとする経営管理権集積計画に同意したものとみなして、市町村は当該計画を定める（同法第 27～28 条）

なお、この制度に基づく所有者の探索にあつては、原則として、登記名義人またはその相続人（登記名義人の配偶者及び子）までの探索で可とされています。

経営管理権集積計画の作成に係る特例措置の概要（手続の流れ）

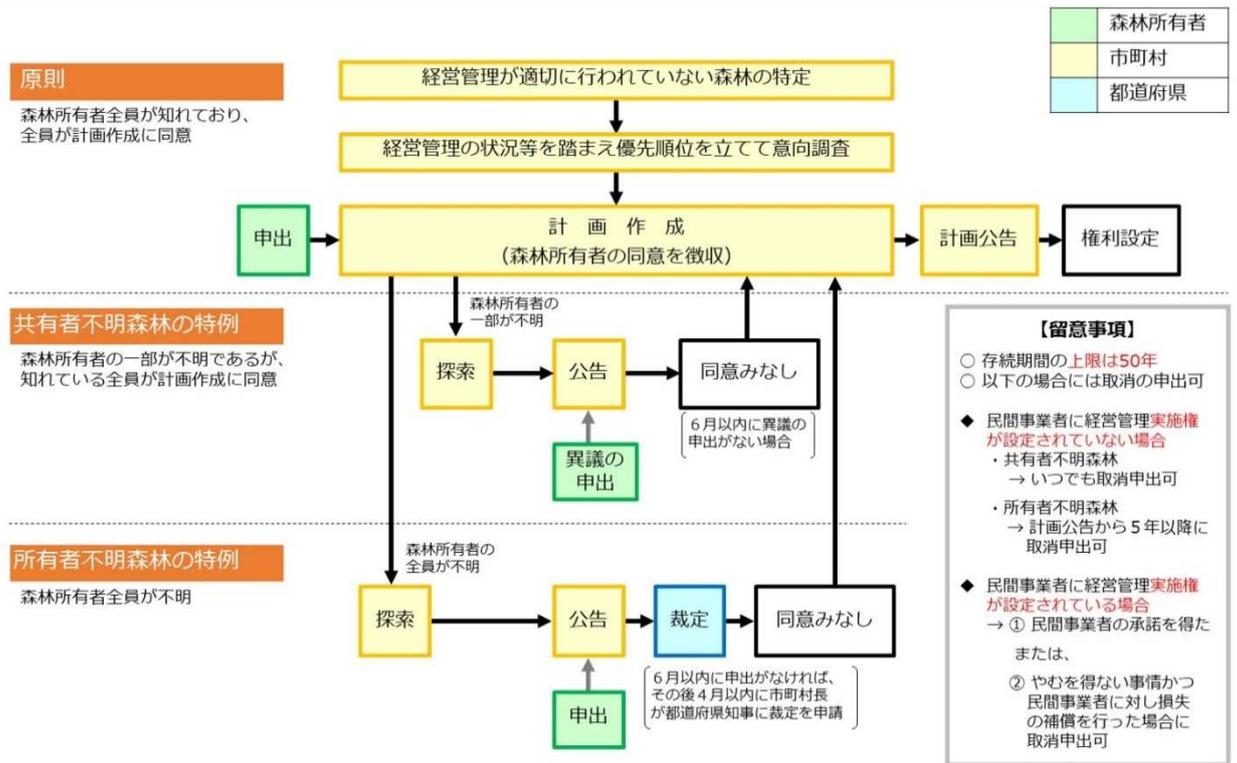


図 4-5（森林経営管理法の特例措置の概要）

4-7 地域福利増進事業

※本項における「所有者不明土地」は所有者不明土地法が定義する所有者不明土地に限られます。

ポイント

- 地域福利増進事業は、所有者不明土地法が定義する所有者不明土地を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことが可能。
- 法令が規定する必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業者は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請。
- 裁定を受けることができれば、補償金を供託することで所有者不明土地の使用権を取得することができる。事業終了後は、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要があるが、使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能。

(1) 制度概要

所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業は、所有者不明土地を、病院、図書館、公園等の整備のような地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に 10 年間の上限とする使用権を設定して、利用することを可能とします（図 4-10）。

地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができます。その地域外の方でも実施することができます。

使用権の対象となる土地は、所有者不明土地であって、現に建築物が存在せず（小規模な物置等は存在しても構いません。）、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）に限られますが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

事業の実施に当たっては、まず、法令が規定する方法により、土地の所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができます。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。

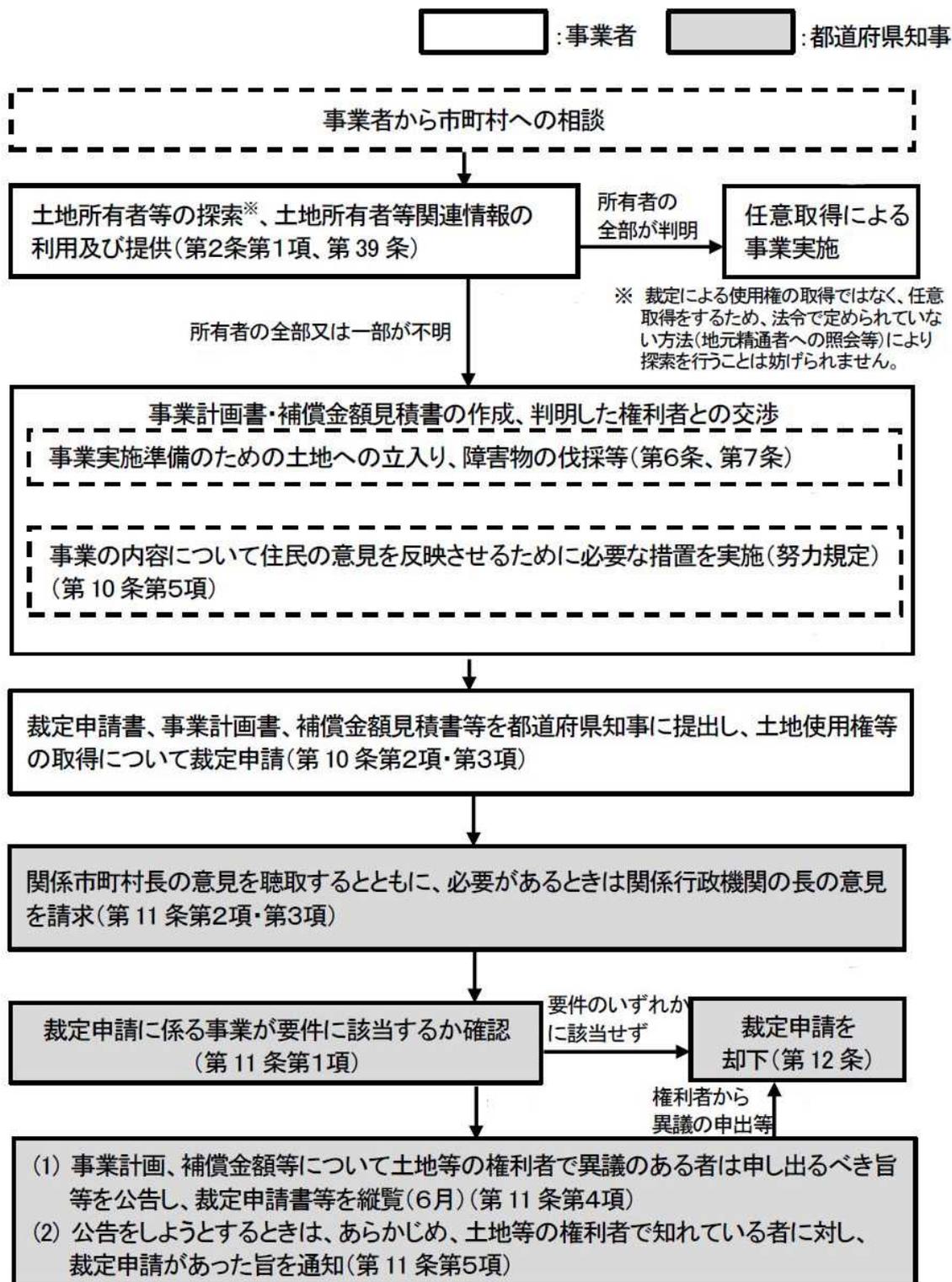
必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金（＝土地の使用の対価）の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請します。

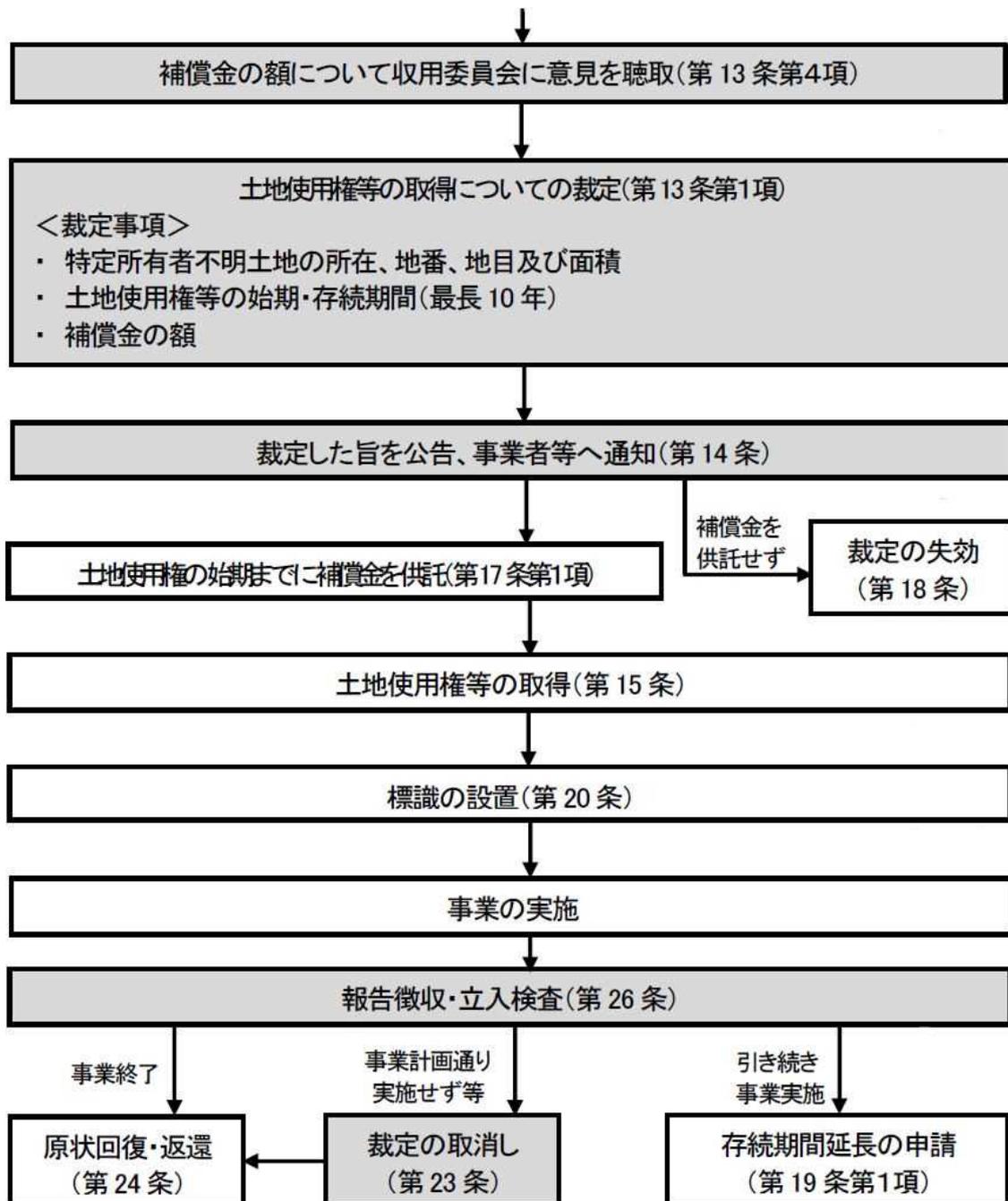
裁定を受けることができれば、補償金を供託することで所有者不明土地の使用権

1
2
3
4
5

を取得することができます。事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要があります。

使用权の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能です。





1 **図 4-10 地域福利増進事業の流れ**

2
3 **(2) 地域福利増進事業の実施に当たってのガイドラインについて**

4 地域福利増進事業の実施等の流れは図 4-10 のとおりですが、実施に当たっての
5 土地所有者等の探索、裁定申請手続き等の詳細については、以下のガイドラインで
6 まとめられていますので、ここでは概要の記載にとどめることとします。

7 (a) 土地所有者等の探索

8 裁定を申請するために行う必要がある土地所有者等の探索は、政令第1条にお
9 いて、以下の措置をとることとされています。

10 1. 土地の登記事項証明書の請求

1 2. 所有者に関する情報が記録されている書類を備える行政機関に対する情報
2 提供の請求

3 3. 2以外に所有者に関する情報を保有すると思われる者に対する情報提供の
4 請求

5 4. 1～3で得られた情報に基づく所有者と思われる者への確認（書面の送付又
6 は訪問）

7 土地所有者の探索の方法は、探索主体が公的主体であるかどうかや、土地の地
8 目や登記の状況により異なる点があります。

9 近隣住民への聞き取り調査等、法令で定められていない方法は、裁定申請のため
10 には実施する必要はありません。土地所有者の探索には、一定のノウハウが必要
11 となるので、市町村や都道府県に相談したり、専門家を活用することが効果的
12 です。

13 (b) 裁定申請について

14 所有者不明土地の使用権を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要が
15 あります。裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積
16 書等を作成する必要があります。

17 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、
18 弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進め
19 ることが有効です。

20 裁定の申請に当たっては、申請内容やスケジュール等について、都道府県・市
21 町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましいです。

22 裁定によって取得できる権利には、所有者不明土地の使用権のほか、所有者不
23 明土地にある所有者不明物件の所有権・使用権があります。土地に所有者がわか
24 らない物件がある場合には、事業にとって必要かどうかを判断した上で、所有権
25 か使用権のいずれかを取得します。

26 **【参考（国土交通省 土地・建設産業局企画課HP）】**

●「地域福利増進事業ガイドライン」（令和元年6月）

●「地域福利増進事業ガイドライン」（参考資料編）（令和元年6月）

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

第7章 所有者不明土地を増加させないための取組

7-4 関連制度について（参考）

（6）表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない土地（表題部所有者不明土地）の登記及び管理の適正化を図るため、表題部所有者法（表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号））が令和元年5月24日に公布され、①登記官が所有者の探索を行い、その結果を登記に反映させる制度及び②所有者の探索を行った結果、所有者を特定することができなかった土地について、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度が設けられました。なお、①所有者の探索等に関する制度は公布後6月以内に、②所有者を特定することができなかった土地について適切な管理を可能とする制度は公布後1年6月以内に施行される予定です（図7-6）。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

第1 表題部所有者不明土地とは

旧土地台帳制度下における所有者欄の**氏名・住所の変則的な記載**が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、**表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記**となっている土地(表題部所有者不明土地)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)	調製	図二回	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号 図二回	筆界特定	図二回		
所在 特別区南都府一丁目				
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地種 300:00	原因及びその日付(登記の日付)	不詳(平成20年10月14日)
所有者 特別区南都府一丁目1番1号 甲 野太郎				

種類別の内訳

(例) 墓地, 山林, 畑等

- ① 住所の記載がない土地(単有・共有) 「A」
- ② 字持地 「大字〇〇」
- ③ 記名共有地 「A外〇名」等

第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
- 自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聞き取りなどによる所有者の特定が必要
- 今後、**歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**(政府方針)
- 経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記録されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける(施行日→公布後6月以内)
 - ・ 登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
 - ・ 所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける(施行日→公布後6月以内)
 - ・ 探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する(施行日→公布後1年6月以内)
 - ・ 登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

図7-6:表題部所有者法の概要