

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

～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～

(第3版再補訂)

令和6年 10月

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

はじめに

不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地（以下「所有者の所在の把握が難しい土地」という。）については、相続件数の増加や、地方から都市への人口移動に伴う不在村者の増加などにより、地方を中心に今後も増加することが想定されます。

将来、このような土地が増大すれば、公共事業のみならず、民間も含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障を来すだけでなく、所有者の探索や所有権の取得等に要する負担も増大するおそれがあります。また、登記名義人が死亡しており、その相続人が多数にのぼるような土地は、たとえ所有者が判明したとしても利活用という観点からは様々な支障が生じます。

基礎自治体や森林組合等、日頃、所有者の所在の把握が難しい土地の問題に直面することが多い現場にとって、所有者の探索の人的、経済的、時間的負担はとても大きいものです。また、所有者の所在の把握が難しい土地の課題は多様であることから、所有者探索や制度活用に当たってノウハウが必要とされることも、所有者の所在の把握が難しい土地の利活用を困難にする要因となっています。

このため、「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」の検討を経て、関係省庁の協力も得ながら、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決方法について、対象となる土地の状況別等に整理し、具体事例を添付することで、実務に携わる担当者向けのガイドラインを作成しました。

本ガイドラインについては、広く関係者の協力を得ながら普及を図るとともに、事例については今後とも随時蓄積を図り、市区町村等からの要望を受け、適宜更新を行っていくものとします。各都道府県、市区町村、事業主体等におかれましては、是非本ガイドラインのご活用を図っていただきますとともに、改善等のご要望があれば、お寄せいただければ幸いです。

平成 28 年 3 月

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

委員長 山野目 章夫

本ガイドラインで扱う「所有者不明土地」について

従来、本ガイドラインでは「所有者の所在の把握が難しい土地」について、「不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」と定義づけていたところですが、「骨太の方針2018」や「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」といいます）等において「所有者不明土地」の語が用いられたこと等を踏まえ、本ガイドラインでも第3版より「所有者不明土地」の語を利用することとします。

なお、本ガイドラインで取り扱う「所有者不明土地」は、所有者不明土地法上の「所有者不明土地」より広く、以下の具体例のような土地を想定しています。

【本ガイドラインで取り扱う所有者不明土地の具体例】

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者（登記名義人が死亡している場合は、その相続人も含む。以下同じ。）の特定を直ちに行うことが難しい土地
- 所有者を特定できたとしても、転出先・転居先が追えないなどの理由により、その所在が不明である土地
- 登記名義人が死亡しており、その相続人を特定できたとしても、相続人が多数となっている土地
- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地など

【参考】

○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）（抄）
（定義）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、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探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 （略）

【改訂履歴と主な改訂事項】

平成29年3月

- ・平成28年度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での検討を経てガイドラインを第2版に改訂
- ・関係法律等の改正による制度改正を反映
- ・制度活用などについての事例の拡充

令和元年11月

- ・令和元年度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での検討を経てガイドラインを第3版に改訂
- ・関係法律等の改正による制度改正等を反映

令和6年7月

- ・規制改革実施計画（令和6年6月21日閣議決定）の内容を踏まえて、不在者財産管理制度についての記載を加筆し、第3版を補訂

令和6年10月

- ・所有者探索の方法について、各制度における近年の所有者探索の範囲の合理化を踏まえた記載に改めた