

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

所有者の探索に利用できる所有者情報の範囲や所有者の把握が難しい場合の解決方法は、事業の種類や事業主体によって異なります。この章では事業別に所有者の探索方法と所有者の把握が難しい場合の解決方法について紹介します。

対象となる事業として、社会資本整備（4-1）、農用地活用（4-2）、土地改良（4-3）、森林整備・路網整備等（4-4）、地籍調査（4-5）、地縁団体が行う共有財産管理（4-6）、その他の民間で行う公益性の高い事業（4-7）を取り上げています。

4-1 社会資本整備

ポイント

- 用地買収を伴う公共事業で、所有者探索の結果、所有者又はその所在が把握できなかった場合などは、財産管理制度や不明裁決制度の活用を検討する。
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業の場合で、所有者探索の結果、所有者が把握されなかった場合は、公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができる。

(1) 所有者の調査方法（地方公共団体）

基本的な方法は第1章で紹介したとおりですが、ここでは簡単な流れと社会資本整備の場合の留意点を紹介します（図4-1）。

- ① 登記事項証明書の公用請求を行い、法務局（登記所）から交付された登記事項証明書により、所有権登記名義人等の氏名と住所を把握します（第1章1-1参照）。
- ② 書面上の所有者が把握できた場合は、所有権登記名義人等の住所地の市区町村に、住民票の写し等の公用請求を行います（第1章1-2参照）。交付された住民票の写し等により、その所有権登記名義人等が登記記録に記録された住所に実際に住んでいるか（転出していないか）、死亡していないかなどを確認します。
- ③ 転出や死亡などにより登記記録に記録された所有権登記名義人等の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の交付を公用請求します（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。さらに、転出している場合には、③・④の手順を繰り返します。
- 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附票の写しを入手します。
- ⑥ ③～⑤の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が書類上で確認できた場合には、居住確認（第1章1-5参照）を経て所有者を特定します。
- 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、戸籍謄本等を公用請求し、法定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。
- ⑧ 登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所に住民票及び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い場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が③～⑤又は⑦により判明した住所に居住していない場合は、関係者

への聞き取り調査により当該土地の所有者や管理者などの調査を行います（第1章1-4参照）。

- ⑨ 所有権登記名義人等や法定相続人の氏名と住所が判明した場合は、居住確認を行い、土地所有者を特定します（第1章1-5参照）。

なお、上記の調査のため住民票の写し等や戸籍謄本等を請求する際は、社会资本整備の場合でも、例えば、「道路法第12条に基づく一般国道○○号改築事業の実施のため、住民基本台帳法第12条の2、第20条第2項、戸籍法10条の2、第12条の2に基づく規定により請求する」といったように、その理由や根拠法令等を明らかにする必要があります。

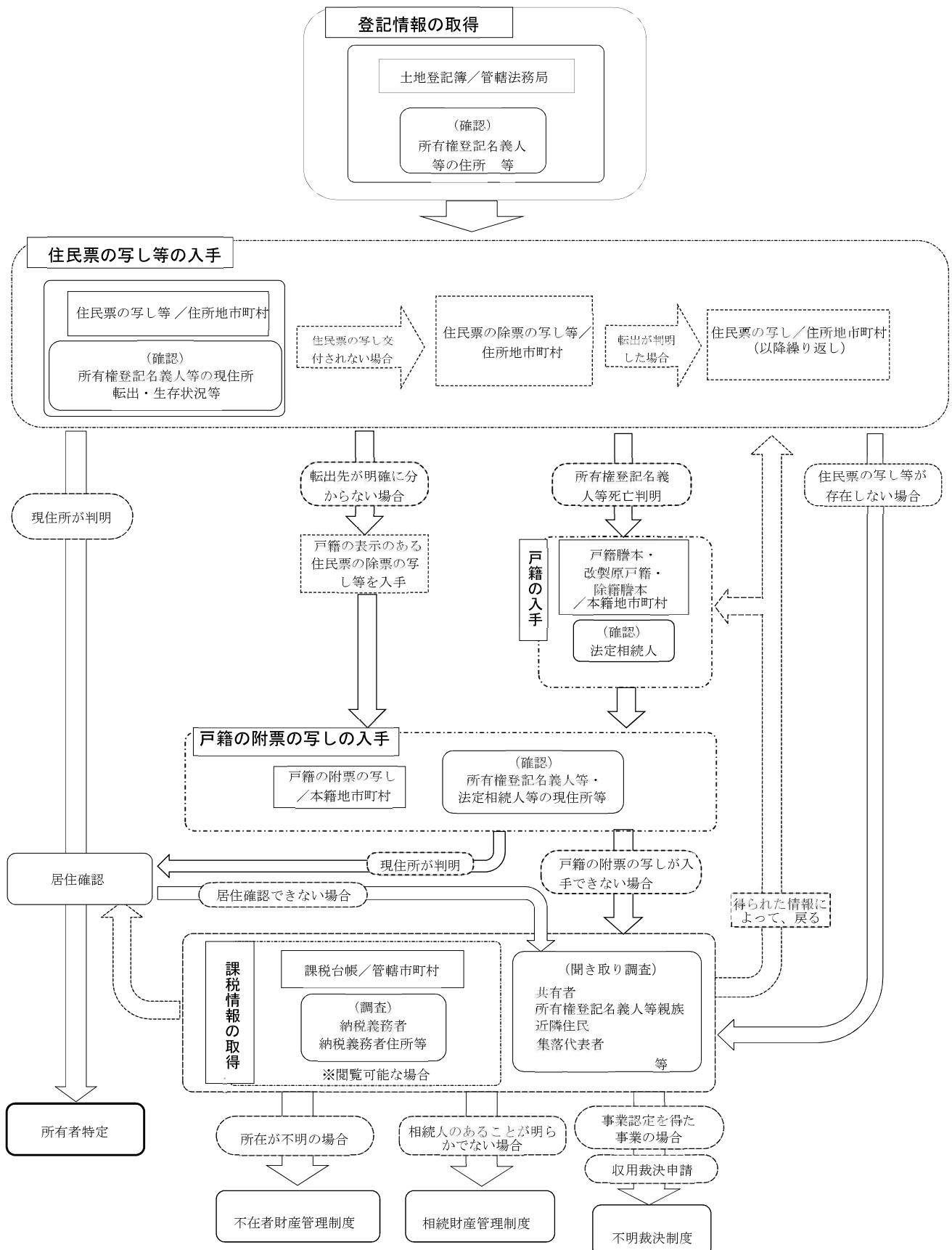


図 4-1：土地所有者等の探索フロー図（用地買収を伴う公共事業：地方公共団体ケース）

(2) 土地所有者の所在が把握できなかった場合の解決方法

(a) 用地買収を伴う公共事業の場合

土地所有者が不在者である場合には不在者財産管理制度（第2章 2-1 参照）、土地所有者であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理制度（第2章 2-2 参照）をそれぞれ活用して用地買収を行うことを検討します。いずれの場合も、家庭裁判所への申立てにより適切な財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で用地買収に伴う必要な契約等を行うこととなります。なお、当該土地の売買契約を締結するなど財産管理人が権限外の行為をするためには、家庭裁判所の許可を受ける必要があります。

土地取用法に基づく事業認定を得た事業の場合は、不明裁決制度等の活用を検討します（第2章 2-5 参照）。これは、他の用地取得の進捗状況、当該事業をめぐる地元の状況や、財産管理制度による任意売却の手続に要する時間等が事業の進捗へ与える影響が大きい場合などに検討されるものです。

(b) 土地区画整理事業の場合

土地区画整理事業の仮換地指定や換地処分の際には、土地所有者等へ通知を行う必要がありますが、当該土地の所有者の住所居所等を過失なく知ることができないときは、その通知の内容を公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができます（土地区画整理法第133条）。

具体的には、

- ① 仮換地指定通知等を登記記録に記録された所有者の住所へ発送します。
- ② 宛先不明にて返送された場合は、まず住所等の再調査を行います。再調査の方法としては、住民票等の調査、登記記録や住民票の写し等に記載されている内容を手掛かりとした聞き取り調査、本人が死亡している場合は、戸籍簿等による相続人調査などがあげられます（第1章参照）。
- ③ 再調査実施後に通知を再発送し、それでもなお宛先不明にて返送された場合には、仮換地指定等について官報への掲載や市区町村による公告、地区内への掲示により公告します。この場合、公告のあった日（掲示の期間の満了日）から10日を経て、仮換地指定通知の効力が発生したことになります。

なお、②の調査に必要となる住民票の写し等や戸籍謄本等の取得に当たっては、無料で交付を請求することができます（土地区画整理法第74条）。

また、氏名や住所等を知ることができない所有者等の権利については、換地処分により、施行地区内に確保することが可能です。なお、施行者が換地処分に伴う登記手続を行います。

なお、「過失なく」の要件を充足する場合とは、通常は登記記録、戸籍簿及び住民票等の調査、周辺聞き取り調査並びに本人死亡の場合は相続人の調査等の施行

者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者の住所等を知ることができない場合をいいます。

＜参考条文＞

土地区画整理法

(関係簿書の閲覧等)

第 74 条 国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は第 72 条第 1 項後段に掲げる者※は、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のため必要がある場合においては、施行地区となるべき区域又は施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

(書類の送付にかわる公告)

第 133 条 施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくてその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付にかえることができる。

2 (略)

3 第 1 項の公告があつた場合においては、その公告があつた日から起算して十日を経過した日に、当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

※ 土地区画整理法第三条第一項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者、個人施行者、組合を設立しようとするとする者、組合、同条第三項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者又は区画整理会社

(c) 市街地再開発事業の場合

市街地再開発事業の権利変換計画等の決定等の際には、土地所有者等へ通知を行う必要がありますが、当該土地の所有者の住所居所等を過失なく知ることができないときは、その通知の内容を公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができます（都市再開発法第 135 条）。

具体的には、

- ① 権利変換計画等の決定通知を登記記録に記録された所有者の住所へ発送します。
- ② 宛先不明にて返送された場合は、まず住所等の再調査を行います。再調査の方法としては、住民票等の調査、登記記録や住民票の写し等に記載されている内容を手掛かりとした聞き取り調査、本人が死亡している場合には、戸籍簿等による相続人調査などを行います（第 1 章参照）。
- ③ 再調査実施後に通知を再発送し、それでもなお宛先不明にて返送された場合には、権利変換計画等の決定等について官報への掲載や市区町村による公告、地区内への掲示により公告します。この場合、公告のあった日（掲示の期間の満了日）から 10 日を経て、決定等の効力が発生したことになります。
なお、②の調査に必要となる住民票の写し等や戸籍謄本等の取得に当たっては、無料で交付を請求することができます（都市再開発法第 65 条）。

また、氏名や住所等を知ることができない所有者等の権利については、権利変換により、施行地区内に確保することができます。なお、施行者が権利変換に伴う登記手続を行います。施行者は過失がなくて補償金等を受けるべき者を特定できないときは、補償金等の支払に代えて供託することができます。

なお、「過失なく」の要件を充足する場合とは、通常は登記記録、戸籍簿及び住民票等の調査、周辺聞き取り調査、本人死亡の場合は相続人の調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者又は補償金等を受けるべき者の住所等を知ることができない場合をいいます。

<参考条文>

都市再開発法

(関係簿書の閲覧等)

第 65 条 施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、第一種市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため必要があるときは、施行地区となるべき区域若しくは施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

(書類の送付に代わる公告)

第 135 条 施行者は、市街地再開発事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。

2 前項の公告があつたときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

(3) 相続登記未了土地等を買収した場合の所有権移転登記について

用地買収をする場合、最終的には国・地方公共団体等が所有権の登記名義人となるための登記手続を行うこととなります。しかし、所有権登記名義人等に相続が発生している場合には、その相続人を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記又は所有権移転の登記を行い、新たな所有権登記名義人等から用地を取得することとなります。

この最終的な所有権移転登記の前提となる登記手続について、用地を取得した国又は地方公共団体が、その者に代わって登記手続を行う代位登記が可能となっています（不動産登記法第 59 条 7 号）。

また、用地取得に伴う一連手続の費用について、それが公共買収である場合には、以下の表に示すとおり、公費による負担等が可能となります（表 4-1）。

表 4-1: 最終的な所有権移転登記の前提となる登記に係る公費負担状況

		A(所有権登記名義人等)からB(現在の所有者)への相続登記未了土地を国が買収した場合の登記の例	AからBへの相続登記を相続人が行う場合の例
登記手続	国の嘱託により ①代位登記により、A→Bの所有権移転(相続) ②B→国の所有権移転(売買)	—	—
	不動産登記法第 59 条第7号(権利に関する登記の登記事項) 不動産登記法第 116 条(嘱託登記)	—	—
費用	戸籍等の写し交付費用	公用請求により無料で収集 ※嘱託登記対象以外の登記には使用できない	相続人負担
	印鑑登録証明書	相続人負担	相続人負担
	登録免許税	1. ① : 非課税(登録免許税法第5条1号) 1. ② : 非課税(登録免許税法第4条1項)	不動産の価額の 1,000 分の 4(登録免許税法第9条)
	登記手続	事業者が実施、又は事業者負担で司法書士等へ委託	相続人負担
	相続人間の調整費用(はんこ代等)	相続人負担	相続人負担
不動産取得税	—	非課税 相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。)による不動産の取得(地方税法第 73 条の3~第 73 条の7)	—

<参考条文>

不動産登記法

(権利に関する登記の登記事項)

第 59 条 権利に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

一～六 (略)

七 民法第 423 条 その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請した者（以下「代位者」という。）があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因

八 (略)

(官庁又は公署の嘱託による登記)

第 116 条 国又は地方公共団体が登記権利者となって権利に関する登記をするときは、官庁又は公署は、遅滞なく、登記義務者の承諾を得て、当該登記を登記所に嘱託しなければならない。

2 国又は地方公共団体が登記義務者となる権利に関する登記について登記権利者の請求があったときは、官庁又は公署は、遅滞なく、当該登記を登記所に嘱託しなければならない。

【関連事例】※ () 内ページは事例集のページです。

- | | | |
|----------------|----------------|-----------------|
| ●事例 1 (p. 1) | ●事例 2 (p. 3) | ●事例 3 (p. 5) |
| ●事例 4 (p. 7) | ●事例 5 (p. 8) | ●事例 6 (p. 9) |
| ●事例 7 (p. 10) | ●事例 8 (p. 11) | ●事例 9 (p. 12) |
| ●事例 10 (p. 14) | ●事例 11 (p. 16) | ●事例 12 (p. 18) |
| ●事例 13 (p. 20) | ●事例 14 (p. 21) | ●事例 15 (p. 22) |
| ●事例 16 (p. 23) | ●事例 17 (p. 25) | ●事例 18 (p. 27) |
| ●事例 19 (p. 29) | ●事例 20 (p. 30) | ●事例 21 (p. 31) |
| ●事例 22 (p. 33) | ●事例 23 (p. 35) | ●事例 24 (p. 37) |
| ●事例 25 (p. 38) | ●事例 26 (p. 40) | ●事例 27 (p. 41) |
| ●事例 28 (p. 43) | ●事例 29 (p. 45) | ●事例 30 (p. 47) |
| ●事例 31 (p. 49) | ●事例 32 (p. 51) | ●事例 33 (p. 53) |
| ●事例 34 (p. 54) | ●事例 36 (p. 58) | ●事例 37 (p. 61) |
| ●事例 38 (p. 63) | ●事例 40 (p. 67) | ●事例 41 (p. 69) |
| ●事例 44 (p. 73) | ●事例 47 (p. 79) | ●事例 48 (p. 80) |
| ●事例 49 (p. 82) | ●事例 50 (p. 84) | ●事例 51 (p. 86) |
| ●事例 52 (p. 87) | ●事例 53 (p. 88) | ●事例 54 (p. 89) |
| ●事例 55 (p. 91) | ●事例 56 (p. 93) | ●事例 57 (p. 96) |
| ●事例 58 (p. 97) | ●事例 59 (p. 99) | ●事例 60 (p. 101) |

4-2 農用地活用

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、農地中間管理機構を活用した利用権の設定ができる。

(1) 所有者情報の調査方法

法人・個人（農地の規模拡大や新規参入の希望者等）が農地の所有者について探索する場合、まずは、インターネット上などで閲覧できる「全国農地ナビ（農地情報公開システム）」⁴³を用いて、対象地の所在、地番等を確認します（本システムは、誰でも特定の農地の場所、地番、面積等を確認することができます）。

次に、上記により判明した地番情報をもとに、管轄する法務局（登記所）にて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の氏名と住所を把握します（第1章1-1参照）。さらに、登記記録上に記録された住所に現在も住んでいるかなどを確認するために、現地調査や郵便調査（第1章1-5参照）などを行うことが想定されます。

しかし、探索の負担等を考慮した場合、全国農地ナビ等での調査後は、農業委員会や農地中間管理機構へ相談することを推奨します。相談の結果、農地中間管理機構が利用権を設定した上で、貸付けが行われる場合があります。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(a) 共有農地の利用権設定

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）。

⁴³ 農業委員会が整備している農地台帳及び農地に関する地図について、農地法に基づき農地情報をインターネットで公表するサイト（<http://www.alis-ac.jp/>）。ただし、一部の市町村・農業委員会では、本システムによらず、独自に情報提供を行っているため、本システムにより全ての農地に関する情報が掲載されているわけではない。なお、公表事項は、農地の所在、地番、地目及び面積、賃貸借等の種類・存続期間、遊休農地の措置の実施状況、貸付けに関する所有者の意向、農振法等の区域区分、農地中間管理機構が借り手を募集しているか否か等。

<参考条文>

農業経営基盤強化促進法

(農用地利用集積計画の作成)

第18条 同意市町村は、農林水産省令で定めるところにより、農業委員会の決定を経て、農用地利用集積計画を定めなければならない。

2 農用地利用集積計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 利用権の設定等を受ける者の氏名又は名称及び住所

二 前号に規定する者が利用権の設定等(その者が利用権の設定等を受けた後において行う耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない者(農業生産法人、農地利用集積円滑化団体、農地中間管理機構、農業協同組合、農業協同組合連合会その他政令で定める者を除く。第六号において同じ。)である場合には、賃借権又は使用貸借による権利の設定に限る。)を受ける土地の所在、地番、地目及び面積三～八 (略)

3 農用地利用集積計画は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

一～三 (略)

四 前項第2号に規定する土地ごとに、同項第1号に規定する者並びに当該土地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意が得られていること。ただし、数人の共有に係る土地について利用権(その存続期間が20年を超えないものに限る。)の設定又は移転をする場合における当該土地について所有権を有する者の同意については、当該土地について二分の一を超える共有持分を有する者の同意が得られていれば足りる。

4・5 (略)

【関連事例】※ () 内ページは事例集のページです。

●事例42 (p. 70)

●事例43 (p. 71)

(b) 共有者不明農用地等⁴⁴に係る農用地利用集積計画の同意手続の特例

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。

具体的な手続としては、

- 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)
- 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、知れ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賃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)

⁴⁴ 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。

- 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)

<参照条文>

農業経営基盤強化促進法

(不確知共有者の探索の要請)

第21条の2 同意市町村の長は、農用地利用集積計画（存続期間が二十年を超えない賃借権又は使用貸借による権利の設定を農地中間管理機構が受けることを内容とするものに限る。次条及び第二十一条の四において同じ。）を定める場合において、第十八条第二項第二号に規定する土地のうちに、同条第三項第四号ただし書に規定する土地であつてその二分の一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（以下「共有者不明農用地等」という。）があるときは、農業委員会に対し、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であつて確知することができないもの（以下「不確知共有者」という。）の探索を行うよう要請することができる。

2 農業委員会は、前項の規定による要請を受けた場合には、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、不確知共有者の探索を行うものとする。

(共有者不明農用地等に係る公示)

第21条の3 同意市町村の農業委員会は、前条第一項の規定による要請に係る探索を行つてもなお共有者不明農用地等について二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができないときは、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であつて知れているものの全ての同意を得て、同意市町村の定めようとする農用地利用集積計画及び次に掲げる事項を公示するものとする。

一～六 （略）

(不確知共有者のみなし同意)

第21条の4 不確知共有者が前条第五号に規定する期間内に異議を述べなかつたときは、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す。

(c) 農地中間管理機構の活用による利用権の取得

農業委員会により、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確実と認められる農地のうち、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）を行つ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らの裁定申請に基づき、同機構への利用権の設定が行われることがあります（農地法第41条、図4-2）。

具体的な手続としては、

- 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。
- 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、農業委員会は農地中間管理機構にその旨を通知します。

- 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、当該農地の利用権の設定について裁定を申請します。
- 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、当該農地の所有者のうち知れているものがいれば通知を行い、意見を求めます。
- 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確実であ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に通知を行います。
- ⑥ この公告により、農地中間管理機構は、利用権を取得します。
- 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、当該農地の所在地の供託所に供託します。

○ 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）

<参考条文>

農地法

(所有者等を確知することができない場合における農地の利用)

第41条 農業委員会は、第32条第3項（第33条第2項において読み替えて準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定による公示をした場合において、第32条第3項第3号に規定する期間内に当該公示に係る農地（同条第1項第2号に該当するものを除く。）の所有者等から同条第3項第3号の規定による申出がないとき（その農地（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は、その権利）が数人の共有に係るものである場合において、当該申出の結果、その農地の所有者等で知れているものの持分が二分の一を超えないときを含む。）は、農地中間管理機構に対し、その旨を通知するものとする。この場合において、農地中間管理機構は、当該通知の日から起算して四月以内に、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事に対し、当該農地を利用する権利（以下「利用権」という。）の設定に関し裁判を申請することができる。

- 2 第38条及び第39条の規定は、前項の規定による申請があつた場合について準用する。この場合において、第38条第1項中「にこれを」とあるのは「で知れているものがあるときは、その者にこれを」と、第39条第1項及び第2項第1号から第3号までの規定中「農地中間管理権」とあるのは「利用権」と、同項第4号中「借賃」とあるのは「借賃に相当する補償金の額」と、同項第5号中「借賃の支払の相手方及び」とあるのは「補償金の支払の」と読み替えるものとする。
- 3 都道府県知事は、前項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を農地中間管理機構（当該裁定の申請に係る農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者及び農地中間管理機構）に通知するとともに、これを公告しなければならない。当該裁定についての審査請求に対する裁決によつて当該裁定の内容が変更されたときも、同様とする。
- 4 第2項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定について前項の規定による公告があつたときは、当該裁定の定めるところにより、農地中間管理機構は、利用権を取得する。
- 5 農地中間管理機構は、第2項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定において定められた利用権の始期までに、当該裁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供託しなければならない。
- 6 前項の規定による補償金の供託は、当該農地の所在地の供託所にするものとする。
- 7 第16条の規定は、第4項の規定により農地中間管理機構が取得する利用権について準用する。この場合において、同条第1項中「その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があつた」とあるのは、「その設定を受けた者が当該農地の占有を始めた」と読み替えるものとする。

【鹿児島県阿久根市の取組】

電子データの活用・マッチングに関する事例

鹿児島県阿久根市では、市部局と農業委員会が連携して、相続未登記農地の有効利用を推進するための農地に係る権利者（相続人）の情報把握に際して、所有者ごとに農地情報（地番・面積・貸借希望等）をとりまとめ、一覧化した所有者基本台帳を作成し、関係権利者に対する同意取得の活動を実施しています。

具体的には、以下の手順に従って、農地の所有者等の氏名・住所等の絞り込みに地図情報システム（税務課所管システム）や総合行政システム（住民基本台帳・税務課の課税台帳等の全序型の統合システム）を活用し、対象農地に係る所有者・相続人等を整理した相続関係説明図（系図）等を作成し、所有者基本台帳を作成します。

相続未登記農地の有効利用を推進するための土地の権利者に関する手順

1. 地図情報システムによる調査対象農地の所有者の確認

- 当該システムにおいて、調査対象農地の登記情報に基づく所有者、登記者ID等を確認。

2. 土地権利者等整理台帳の作成

- 登記者名・住所・出生年月日等の登記者情報及び地番情報・貸借関係等の農地情報を一覧化して、整理する土地権利者等整理台帳を作成。
- 当該台帳の作成に際しては、1. で確認した情報を使用して、総合行政システムにより、住所・生年月日・死亡年月日・世帯員等の必要な情報を把握。

3. 相続関係整理表の作成

- 土地権利者等整理台帳のうち死亡している所有者について、当該所有者情報（氏名・住所等）、被相続人の情報（氏名・続柄）及び農地情報を一覧化して、整理する相続関係整理表を作成。
- 当該整理表の作成に際しては、戸籍情報担当課の協力を得て、被相続人の戸籍情報（住所・続柄等）を把握する（必要に応じて、他市町村に戸籍情報の提供を依頼する。）。

4. 相続関係説明図（系図）の作成

- 相続関係整理表に基づいて、死亡した所有者の被相続人情報（住所・続柄等）を整理した相続関係説明図（系図）を作成。

5. 所有者基本台帳の作成

- 1～4で把握した情報に基づいて、所有者ごとの農地の地番・面積、貸借希望の意向等を整理し一覧化した所有者基本台帳を作成。
- 当該基本台帳を活用して、相続未登記農地に係る関係権利者の貸借の同意取得の活動を実施。

4-3 土地改良

ポイント

- 土地改良事業の場合、登記記録の閲覧や、登記事項証明書、住民票の写し等、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができる。
- 受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意があれば、事業計画決定が可能。（所在が不明である等により意思確認できないものは、未同意として取り扱う。）
- 共有地での事業参加では、代表者一人を選任する。

（1）所有者情報の調査方法

(a) 都道府県、市町村等が実施する場合

農地台帳等により事業対象地の地番を確認し、法務局（登記所）より登記事項証明書を公用請求します。所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民票等、戸籍等の調査を進めます。

その後の調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様です。

なお、土地改良事業を行う都道府県や市町村等は、土地改良法第118条に基づいて、登記事項証明書や住民票の写し等、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができます。

(b) 土地改良区等

農地台帳や土地改良区が保管する台帳等により事業対象地の地番を確認し、法務局（登記所）より登記事項証明書を請求し、所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民票等、戸籍等の調査を進めます。

その後の調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様です。なお、都道府県、市町村だけでなく、土地改良区についても、土地改良法第118条に基づき、登記事項証明書や住民票の写し等、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができます。

<参照条文>

土地改良法

(測量、検査又は簿書の閲覧等の手続)

- 第 118 条 次に掲げる者は、土地改良事業に関し土地等の調査をするため必要がある場合には、あらかじめ土地の占有者に通知して、その必要の限度内において、他人の土地に立ち入つて測量し、又は検査することができる。
- 一 国、都道府県又は市町村の職員
 - 二 土地改良区又は連合会の役職員
 - 三 農業委員会の委員又は農業委員会の事務に従事する者
 - 四 第 95 条第一項の規定により土地改良事業を行う第 3 条に規定する資格を有する者
又は同項若しくは第 100 条第 1 項の規定により土地改良事業を行う農業協同組合、農業協同組合連合会、農地利用集積円滑化団体若しくは農地中間管理機構の役職員
 - 五 第 5 条第 1 項、第 95 条第 1 項若しくは第 100 条第 1 項の認可の申請又は第 85 条第 1 項若しくは第 85 条の 4 第 1 項の規定による申請をしようとする者
 - 2～5 (略)
 - 6 第 1 項各号に掲げる者は、当該事業に関する土地を管轄する登記所、漁業免許に関する登録の所管庁又は市町村の事務所につき、無償でその事業に関し必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

ほ場整備事業等の土地改良事業を実施する際には、農用地の耕作者等である事業参加資格者（以下「事業参加資格者」という。）が、一定の地域について、土地改良事業計画の概要と土地改良区の定款作成の基本となるべき事項等を作成して公告の上、当該一定の地域内の事業参加資格者の 3 分の 2 以上の同意を得た上で、都道府県知事に土地改良区の設立認可の申請を行います。

申請を受けた都道府県は、土地改良法に基づきその内容を審査し、事業計画と定款の公告縦覧等所定の手続を経た上で、土地改良区設立の認可を行うこととなります。

この土地改良区の設立認可の申請に先立つ事業参加資格者の同意徵集において、所有者の所在が不明である等により、意思を確認できないものについては、未同意として取り扱うこととなります。

また、共有地における事業参加資格者の同意徵集については、代表者 1 人を選任し、代表者が意思を表明できるものとし（事業に関する同意を合わせて 1 票としてカウント）、代表者の選任が行われない場合は、未同意として取り扱うこととなります（土地改良法第 113 条の 2 第 1 項、第 4 項）。

<参照条文>

土地改良法

(土地の共有者等の取扱い)

第 113 条の 2 同一の土地について、共有者があり、又は権原に基づき使用及び収益をする者が二人以上ある場合には、これらの者で第三条に規定する資格を有するものは、第五条第二項及び第四項、第十一条、第四十八条第三項から第七項まで（同条第四項及び第六項にあつては、第八十八条第六項及び第九十六条の三第五項において準用する場合を含む。）、第八十五条第二項及び第三項、第八十五条の二第二項及び第三項、第八十五条の三第二項、第三項、第七項及び第八項、第八十七条の二第三項及び第四項、第八十八条第一項及び第二項、第九十六条の二第二項及び第三項並びに第九十六条の三第二項及び第三項の規定の適用については、合わせて一の第三条に規定する資格を有する者とみなす。ただし、これらの者のみにより土地改良区を設立しようとし、又はこれらの者のみが土地改良区の組合員となつている場合には、この限りでない。

2～3 (略)

4 第一項又は第二項の規定により一の第三条に規定する資格を有する者とみなされる者又は一の同項に規定する共有に属する権利を有する者とみなされる者（第七項において「みなし三条資格者等」という。）は、農林水産省令で定めるところにより、それぞれのうちから代表者一人を選任し、その者の氏名又は名称及び住所を第五条第一項、第八十五条第一項、第八十五条の二第一項若しくは第八十五条の三第一項若しくは第六項の規定により申請をする者（以下この条において「申請者」という。）又は土地改良事業を行う者に通知しなければならない。

5～7 (略)

4-4 共有私道

※ 本項は、法令の制定・改廃等を受けたものではなく、複数の者が共有する私道の工事の同意の取付け等に関する事例において、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したもの。

ポイント

- 複数の者が共有する私道（共有私道）において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）共有私道をとりまく現状及び課題

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、具体的な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、森林所有者的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扱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、森林所有者的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

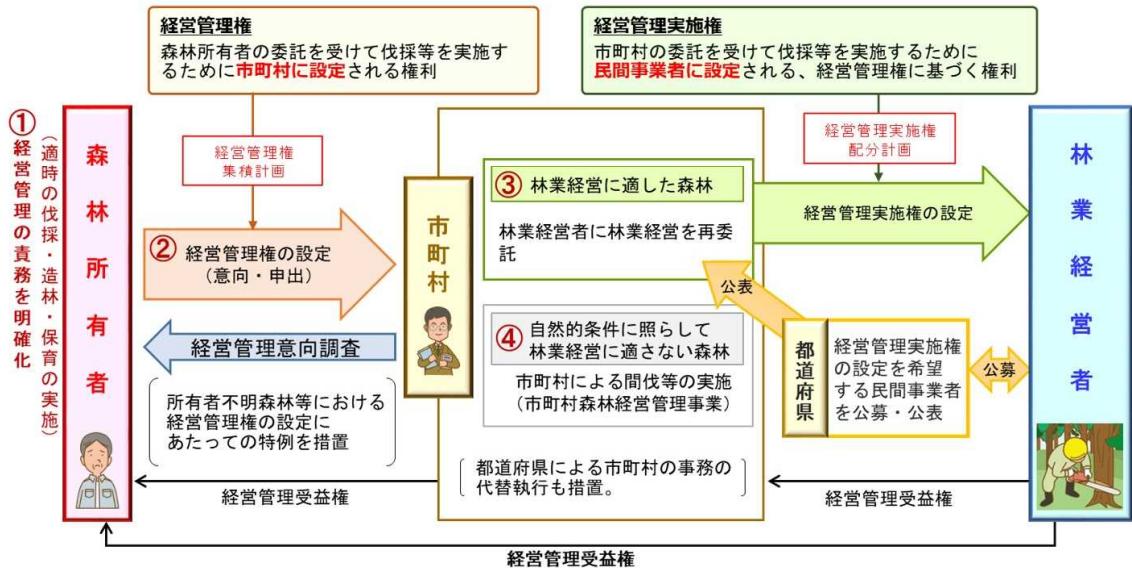


図 4-3 : 森林経営管理制度の概要

(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(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す。
- 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附票の写しを入手します。

- 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1-5参照）を経て所有者を特定します。
- 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。
- 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）。
- 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、居住確認調査を行います（第1章1-5参照）。

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）や、地籍調査によって得られた情報の活用も検討します⁴⁵。なお、住民票の写し等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等を明らかにする必要があります。

また、森林組合や林業事業体が調査する場合は、上記の調査のため、住民票の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。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あります。

⁴⁵ 第7章7-3も参照のこと。

<参考条文>

森林法

(森林所有者等に関する情報の利用等)

第191条の2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行のため必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

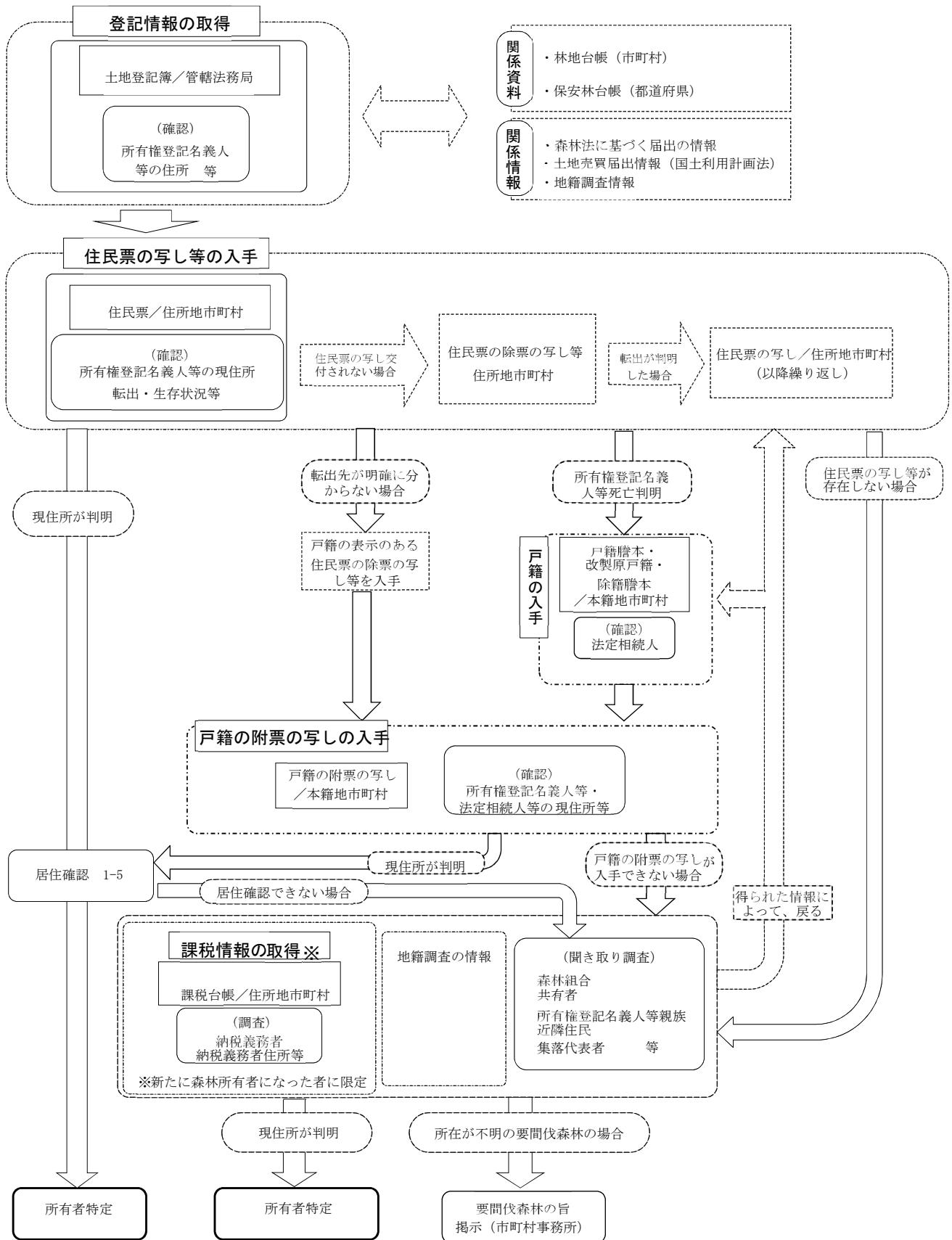


図 4-4：土地所有者等の探索フロー図

【林地台帳】

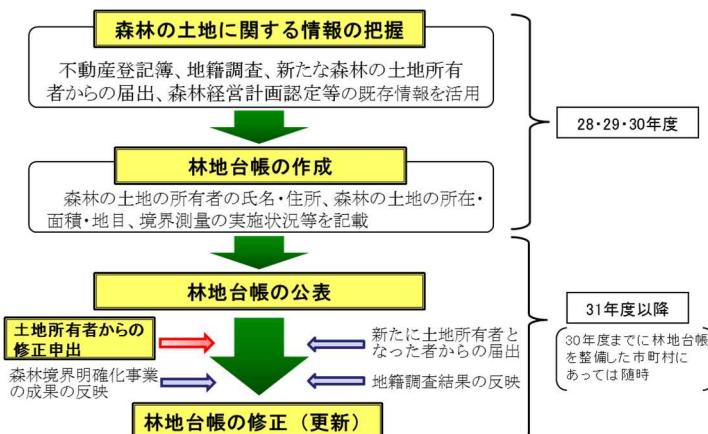
平成 28 年 5 月の森林法改正により、市町村が一筆の森林の土地ごとに所有者や境界等の情報を記載した林地台帳を作成し、その一部を公表する仕組みが創設され、平成 31 年 4 月より運用が開始されています。

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)	林小班	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			森林経営計画の認定状況			公益的機能別施業森林等	
						氏名・名称	住所	共有	登記年月日	氏名・名称	住所	共有	記載事由	届出年月日	記載年月日	地籍調査	境界の確定に資する測量	認定の有無	認定者の種類
元となる情報	登記情報	森林簿情報	登記情報	森林の土地所有者届出、森林簿情報等	登記所備え付け地図等	事業実績等	森林経営計画の認定の情報等	市町村森林整備計画、森林簿											



(3) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(a) 森林経営管理制度を活用した森林の経営管理の実施

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つ適当である場合には、森林経営管理条例第4条に基づき、市町村が経営管理権集積計画を定め、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、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。

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とができません。そこで、以下の手續を経た場合には、所在の分からぬ森林所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4-5）。

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「森林経営管理制度に係る事務の手引」をご参照ください⁴⁶。

●森林所有者の一部が不明（共有者不明森林）に関する特例

- ① 市町村が登記簿や戸籍簿、住民票等の情報のほか、知れている森林所有者等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）
- 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）
- 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12条）

●森林所有者の全部が不明（所有者不明森林）に関する特例

- 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る（同法第24条）
- 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理権集積計画を6カ月間公告する（同法第25条）
- 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、

⁴⁶ 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/sinrinkeiekanriseido.html>）

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っては、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）

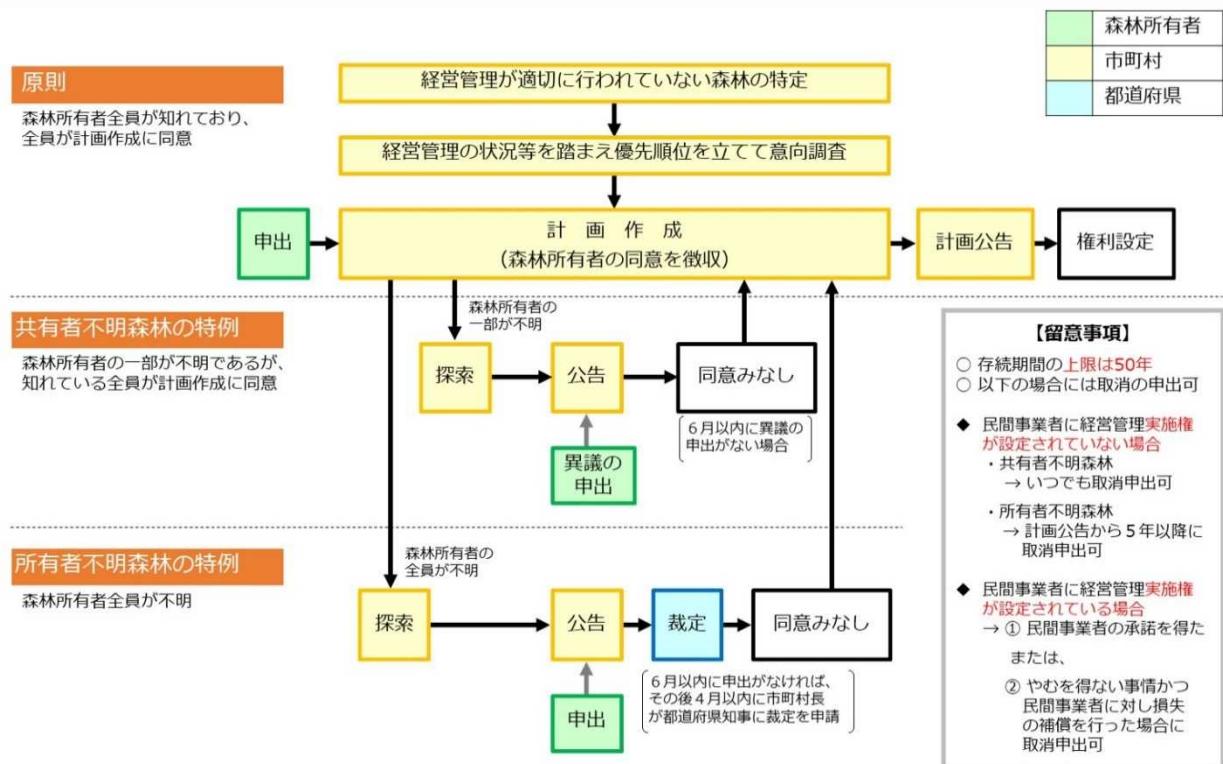


図4-5：森林経営管理法の特例措置の概要

<参考条文>森林経営管理法

(経営管理権集積計画の作成)

第4条 市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、経営管理権集積計画を定めるものとする。

2 経営管理権集積計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 市町村が経営管理権の設定を受ける森林（以下「集積計画対象森林」という。）の所在、地番、地目及び面積
 - 二 集積計画対象森林の森林所有者の氏名又は名称及び住所
 - 三 市町村が設定を受ける経営管理権の始期及び存続期間
 - 四 市町村が設定を受ける経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
 - 五 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において森林所有者に支払われるべき金銭の額の算定方法並びに当該金銭の支払の時期、相手方及び方法
 - 六 集積計画対象森林について権利を設定し、又は移転する場合には、あらかじめ、市町村にその旨を通知しなければならない旨の条件
 - 七 第三号に規定する存続期間の満了時及び第9条第2項、第15条第2項、第23条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
 - 八 その他農林水産省令で定める事項
- 3 前項第五号に規定する算定方法を定めるに当たっては、計画的かつ確実に伐採後の造林及び保育が実施されることにより経営管理が行われるよう、伐採後の造林及び保育に要する経費が適切に算定されなければならない。
- 4 経営管理権集積計画は、森林法第10条の5第一項の規定によりたてられた市町村森林整備計画、都道府県の治山事業（同法第10条の15第4項第四号に規定する治山事業をいう。）の実施に関する計画その他地方公共団体の森林の整備及び保全に関する計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 5 経営管理権集積計画は、集積計画対象森林ごとに、当該集積計画対象森林について所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全部の同意が得られているものでなければならない。

(経営管理意向調査)

第5条 市町村は、経営管理権集積計画を定める場合には、農林水産省令で定めるところにより、集積計画対象森林の森林所有者（次条第1項の規定による申出に係るものを除く。）に対し、当該集積計画対象森林についての経営管理の意向に関する調査（第48条第1項第一号において「経営管理意向調査」という。）を行うものとする。

(不明森林共有者の探索)

第10条 市町村は、経営管理権集積計画（存続期間が50年を超えない経営管理権の設定を市町村が受けことを内容とするものに限る。以下この款において同じ。）を定める場合において、集積計画対象森林のうちに、数人の共有に属する森林であつてその森林所有者の一部を確知することができないもの（以下「共有者不明森林」という。）があり、かつ、当該森林所有者で知れているものの全部が当該経営管理権集積計画に同意しているときは、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、当該森林所有者で確知することができないもの（以下「不明森林共有者」という。）の探索を行うものとする。

(共有者不明森林に係る公告)

- 第 11 条 市町村は、前条の探索を行ってもなお不明森林共有者を確知することができないときは、その定めようとする経営管理権集積計画及び次に掲げる事項を公告するものとする。
- 一 共有者不明森林の所在、地番、地目及び面積
 - 二 共有者不明森林の森林所有者の一部を確知することができない旨
 - 三 共有者不明森林について、経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村が経営管理権の設定を、森林所有者が経営管理受益権の設定を受ける旨
 - 四 前号に規定する経営管理権に基づき、共有者不明森林について次のいずれかが行われる旨
 - イ 第 33 条第 1 項に規定する市町村森林経営管理事業の実施による経営管理
 - ロ 第 35 条第 1 項の経営管理実施権配分計画による経営管理実施権の設定及び当該経営管理実施権に基づく民間事業者による経営管理
 - 五 共有者不明森林についての次に掲げる事項
 - イ 第三号に規定する経営管理権の始期及び存続期間
 - ロ 第三号に規定する経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
 - ハ 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において森林所有者に支払われるべき金銭の額の算定方法並びに当該金銭の支払の時期、相手方及び方法
 - ニ イに規定する存続期間の満了時及び第 9 条第 2 項、第 15 条第 2 項又は第 23 条第 2 項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
 - 六 不明森林共有者は、公告の日から起算して 6 月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて市町村に申し出て、経営管理権集積計画又は前三号に掲げる事項について異議を述べることができる旨
 - 七 不明森林共有者が前号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不明森林共有者は経営管理権集積計画に同意したものとみなす旨

(不明森林共有者のみなし同意)

- 第 12 条 不明森林共有者が前条第六号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不明森林共有者は、経営管理権集積計画に同意したものとみなす。

(不明森林所有者の探索)

- 第 24 条 市町村は、経営管理権集積計画を定める場合において、集積計画対象森林のうちに、その森林所有者（数人の共有に属する森林にあっては、その森林所有者の全部。次条第二号において同じ。）を確知することができないもの（以下「所有者不明森林」という。）があるときは、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、確知することができない森林所有者（以下「不明森林所有者」という。）の探索を行うものとする。

(所有者不明森林に係る公告)

- 第 25 条 市町村は、前条の探索を行ってもなお不明森林所有者を確知することができないときは、その定めようとする経営管理権集積計画及び次に掲げる事項を公告するものとする。
- 一 所有者不明森林の所在、地番、地目及び面積
 - 二 所有者不明森林の森林所有者を確知することができない旨
 - 三 不明森林所有者は、公告の日から起算して 6 月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて市町村に申し出るべき旨
 - 四 前号に規定する期間内に同号の規定による申出がないときは、所有者不明森林について、都道府県知事が第 27 条第 1 項の裁定をすることがある旨
 - 五 所有者不明森林について、経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村が経営管理権の設定を、森林所有者が経営管理受益権の設定を受ける旨
 - 六 前号に規定する経営管理権に基づき、所有者不明森林について次のいずれかが行われる旨
 - イ 第 33 条第 1 項に規定する市町村森林経営管理事業の実施による経営管理
 - ロ 第 35 条第 1 項の経営管理実施権配分計画による経営管理実施権の設定及び当該経営管理実施権に基づく民間事業者による経営管理

七 所有者不明森林についての次に掲げる事項

- イ 第五号に規定する経営管理権の始期及び存続期間
 - ロ 第五号に規定する経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
 - ハ 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において供託されるべき金銭の額の算定方法及び当該金銭の供託の時期
 - ニ イに規定する存続期間の満了時及び第9条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
- 八 その他農林水産省令で定める事項

(裁定の申請)

第26条 市町村が前条の規定による公告をした場合において、同条第三号に規定する期間内に不明森林所有者から同号の規定による申出がないときは、当該市町村の長は、当該期間が経過した日から起算して4月以内に、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の裁定を申請することができる。

(裁定)

第27条 都道府県知事は、前条の規定による申請に係る所有者不明森林について、現に経営管理が行われておらず、かつ、当該所有者不明森林の自然的経済的社会的諸条件、その周辺の地域における土地の利用の動向その他の事情を勘案して、当該所有者不明森林の経営管理権を当該申請をした市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、裁定をするものとする。

2 前項の裁定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 所有者不明森林の所在、地番、地目及び面積
 - 二 市町村が設定を受ける経営管理権の始期及び存続期間
 - 三 市町村が設定を受ける経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
 - 四 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において供託されるべき金銭の額の算定方法及び当該金銭の供託の時期
 - 五 所有者不明森林について権利を設定し、又は移転する場合には、あらかじめ、市町村にその旨を通知しなければならない旨の条件
 - 六 第二号に規定する存続期間の満了時及び第9条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
 - 七 その他農林水産省令で定める事項
- 3 第1項の裁定は、前項第一号から第三号までに掲げる事項については申請の範囲を超えないものとし、同項第二号に規定する存続期間については50年を限度として定めるものとする。

(裁定に基づく経営管理権集積計画)

第28条 都道府県知事は、前条第1項の裁定をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を、当該裁定の申請をした市町村の長に通知するとともに、公告するものとする。当該裁定についての審査請求に対する裁決によって当該裁定の内容が変更されたときも、同様とする。

2 前項の規定による通知を受けた市町村は、速やかに、前条第1項の裁定（前項後段に規定するときには、裁決によるその内容の変更後のもの）において定められた同条第2項各号に掲げる事項を内容とする経営管理権集積計画を定めるものとする。

3 前項の規定により定められた経営管理権集積計画については、不明森林所有者は、これに同意したものとみなす。

(b) 共有林の伐採等の実施

地域森林計画の対象となっている民有林（森林法第5条）であって、立木が数人の共有に属する森林のうち、共有者自らが立木の伐採等を行おうとする場合において、共有者に過失がなく当該森林の森林所有者の一部を確知することができないもの（以下「共有者不確知森林」という。）については、森林法の規定に基づき、都道府県知事の裁定手続等を経て、森林所有者で知れているもの（以下「確知森林共有者」という。）が確知することができない森林所有者の立木の持分（以下「不確知立木持分」という。）又は当該共有者不確知森林の土地を使用する権利（以下「不確知土地使用権」という。）を取得し、伐採及び伐採後の造林を行うことができるこことなっています（図4-6）。

具体的な手続としては、

- ① 確知森林共有者は、確知できる共有者全員の同意を得た上で、単独で又は共同して、共有者不確知森林に係る公告を求める旨を市町村長に申請します（同法第10条の12の2）。
- ② ①の申請を受けた市町村長は、申請が相当であると認めるときは、共有者不確知森林の森林所有者の一部を確知することができない旨等の公告をします。このとき、不確知森林共有者等又は所有権以外の権利を有し伐採及び伐採後の造林について異議のある者は、公告の日から起算して6カ月以内に、市町村長に申出をします（同法第10条の12の3）。
- ③ ②の期間経過後、市町村長は、公告に係る申請をした確知森林共有者に対し、不確知森林共有者等又は共有者不確知森林の伐採及び伐採後の造林について異議のある者からの申出の有無を通知します。申出がないときは、確知森林共有者は、通知の日から起算して4カ月以内に、都道府県知事に対し、不確知立木持分又は不確知土地使用権の取得に関し裁定を申請することができます（同法第10条の12の4）。
- ④ 都道府県知事は、確知森林共有者が不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得することが立木の伐採及び伐採後の造林を実施するために必要かつ適当であると認めるときは、不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得すべき旨の裁定をします（同法第10条の12の5）。
- ⑤ 都道府県知事は、④の裁定をしたときは、裁定の申請をした確知森林共有者及び公告をした市町村長に補償金の額等の裁定事項を通知するとともに、その旨の公告を行います。都道府県知事の公告により、裁定の申請をした確知森林共有者は、共有者不確知森林についての不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得することになります（同法第10条の12の6）。
- ⑥ 裁定の申請をした確知森林共有者は、その裁定において定められた補償金の支払の時期までに、その補償金を不確知森林共有者等のために供託を行う

ことで、伐採及び伐採後の造林を行うことができます（同法第10条の12の7）。

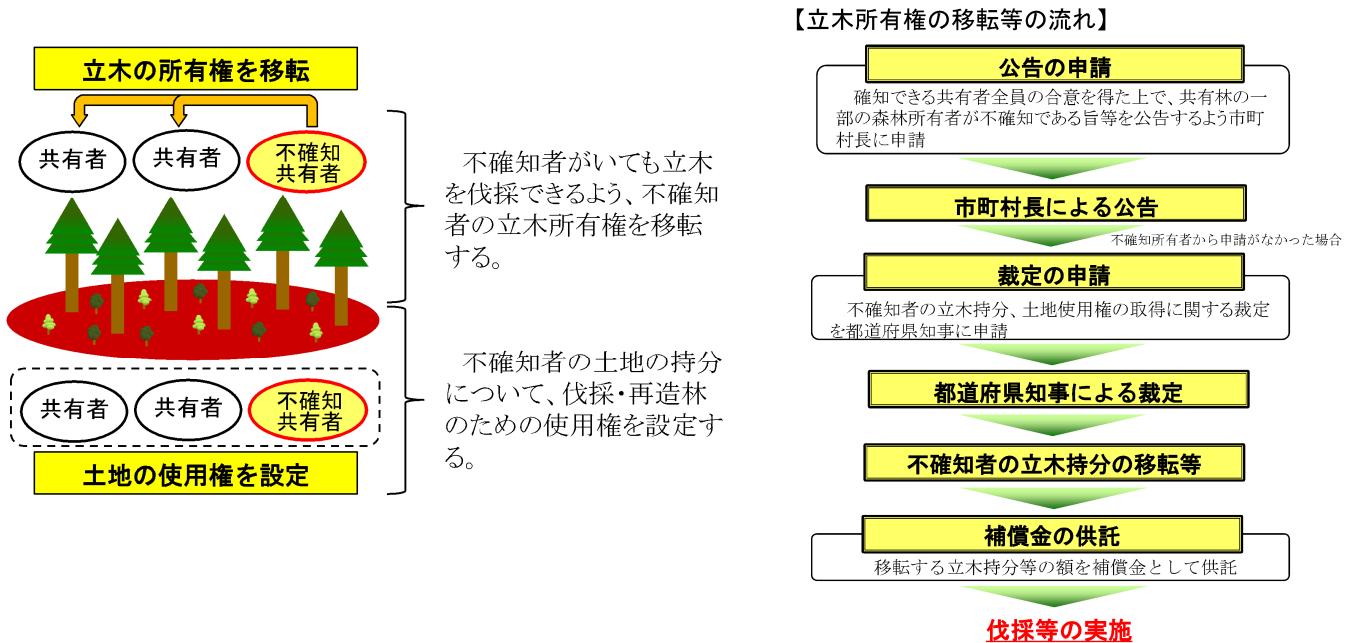


図4-6:共有者不確知森林の立木持分移転及び
使用権設定の流れ

【参考】共有者の同意取得

共有地においては、その行為の内容により共有者の内部の意思決定の在り方が異なります。

法律に別の定めがある場合を除き、一般に森林整備等に関連する全員の同意が必要な行為（処分行為又は変更行為）には、土地や木竹を売却すること、地上権等の設定・解除を行うこと、主伐などが当たるとされています。

過半数の同意が必要な行為（管理行為）とは、目的物をその性質を変えないで利用改良する行為であり、具体的には、間伐などが当たるとされています（ただし、間伐材を販売する場合などは、全員の同意が必要）。なお、ここでいう過半数とは、持分の価格の割合の過半数であることに注意が必要です。

<参照条文>

森林法

(公告の申請)

第10条の12の2 地域森林計画の対象となつてゐる民有林であつて、当該森林の立木が数人の共有に属するもののうち、過失がなくて当該森林の森林所有者の一部を確知することができないもの（以下「共有者不確知森林」という。）について、当該共有者不確知森林の森林所有者で知れていけるもの（以下「確知森林共有者」という。）が当該共有者不確知森林の立木の伐採及び伐採後の造林をするため次に掲げる権利の取得をしようとするときは、当該確知森林共有者は、単独で又は共同して、農林水産省令で定めるところにより、当該共有者不確知森林に係る次条の規定による公告を求める旨を当該共有者不確知森林の所在地の属する市町村の長に申請することができる。

- 一 当該共有者不確知森林の森林所有者で過失がなくて確知することができないものの当該共有者不確知森林の立木についての持分（以下「不確知立木持分」という。）
- 二 過失がなくて当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、当該共有者不確知森林について行う伐採及び伐採後の造林の実施並びにそのために必要な施設の整備のため当該共有者不確知森林の土地を使用する権利（以下「不確知土地使用権」という。）
- 2 前項の規定による申請をする確知森林共有者は、次に掲げる事項を明らかにする資料を添付しなければならない。
 - 一 当該共有者不確知森林の土地の所在、地番、地目及び面積
 - 二 当該共有者不確知森林の森林所有者の一部を確知することができない事情
 - 三 当該共有者不確知森林に係る確知森林共有者の全部の氏名又は名称及び住所
 - 四 当該共有者不確知森林の立木の伐採について、前号の確知森林共有者の 全部の同意を得ていること。
- 五 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、次に掲げる事項
 - イ 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情
 - ロ 当該共有者不確知森林の立木の伐採及び伐採後の造林について、当該共有者不確知森林の土地の所有者で知れていけるものの全部の同意を得ていること。
- 六 その他農林水産省令で定める事項

(公告)

第10条の12の3 市町村の長は、前条第1項の規定による申請があつた場合において、

当該申請が相当であると認めるときは、次に掲げる事項を公告するものとする。

- 一 当該共有者不確知森林の土地の所在、地番、地目及び面積
- 二 当該共有者不確知森林の森林所有者の一部を確知することができない旨
- 三 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、その旨
- 四 次に掲げる者は、公告の日から起算して6月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、市町村の長に申し出るべき旨
 - イ 当該共有者不確知森林の森林所有者又は当該共有者不確知森林の土地の所有者で、確知することができないもの（第10条の12の7第1項において「不確知森林共有者等」という。）
 - ロ 当該共有者不確知森林に関し所有権以外の権利を有する者で、当該共有者不確知森林の伐採及び伐採後の造林について異議のあるもの
- 五 その他農林水産省令で定める事項

(c) 路網整備

木材等を搬出する場合や、林道や木材の集積場等の施設を設置する場合などに、森林の地形上の制約等から、他人の土地を使用する必要が生ずることがあります。対象となる土地の所有者が確知できない場合は、森林法の規定に基づき、都道府県知事の裁定等の手続を経て、その土地の使用権の設定を受けることができるようになっています（図4-7）。

具体的な手続としては、

- ① 土地を使用しようとする事業者は都道府県知事に対し、当該土地の所有者と土地の使用権の設定に関する協議を行うことについて認可申請を行います（同法第50条第1項）。
- ② 申請を受けた都道府県知事は、その土地の所有者等（以下「所有者等」という。）に公開による意見聴取を行う旨の公示を行った上で、所有者等から公開で意見を求めます（同法第50条第2項）。
- ③ 所有者等が不明の場合は、意見聴取を行う旨の通知が相手方に到達したものとみなし（同法第189条）、都道府県知事は①の協議について認可を行い、その旨をその土地の所在する市町村の事務所に掲示します（同法第50条第5項）。
- ④ 事業者が認可を受けて、所有者等と協議をすることとなります。所有者を確知できず協議をすることができないときは、都道府県知事の裁定を求めることがあります（同法第51条）。
- ⑤ 裁定の申請があった場合は、都道府県知事はその旨の公示を行い、意見書の提出を行う機会を設けた上で、裁定を行います。裁定をした時は、裁定の申請者等に通知するとともに、その旨の公示を行います（同法第52条）。
- ⑥ 事業者は、補償金を受けるべき者を確知することができないとき（事業者に過失があるときを除く）は、補償金を供託所に供託することで、これにより事業者は当該土地の使用権の設定を受けることができるようになります。

なお、「確知することができないとき」とは、登記記録その他市町村が保有する所有者情報による所在の確認、森林組合等関係者への聞き取り等社会通念上必要と考えられる手段をもって調査を尽くし、これらによつても、使用権設定の協議を受けるべき所有者等が不明である場合、又は協議を受けるべき所有者等は明らかであるが所在が不明である場合のことをいいます。

林道等の設置に係る使用権の設定

所有者が不明な場合でも、他人の土地について使用権を設定する手続きが進められることとし、円滑な作業路網の整備を可能とする仕組みを導入(H23森林法改正によるもの)。

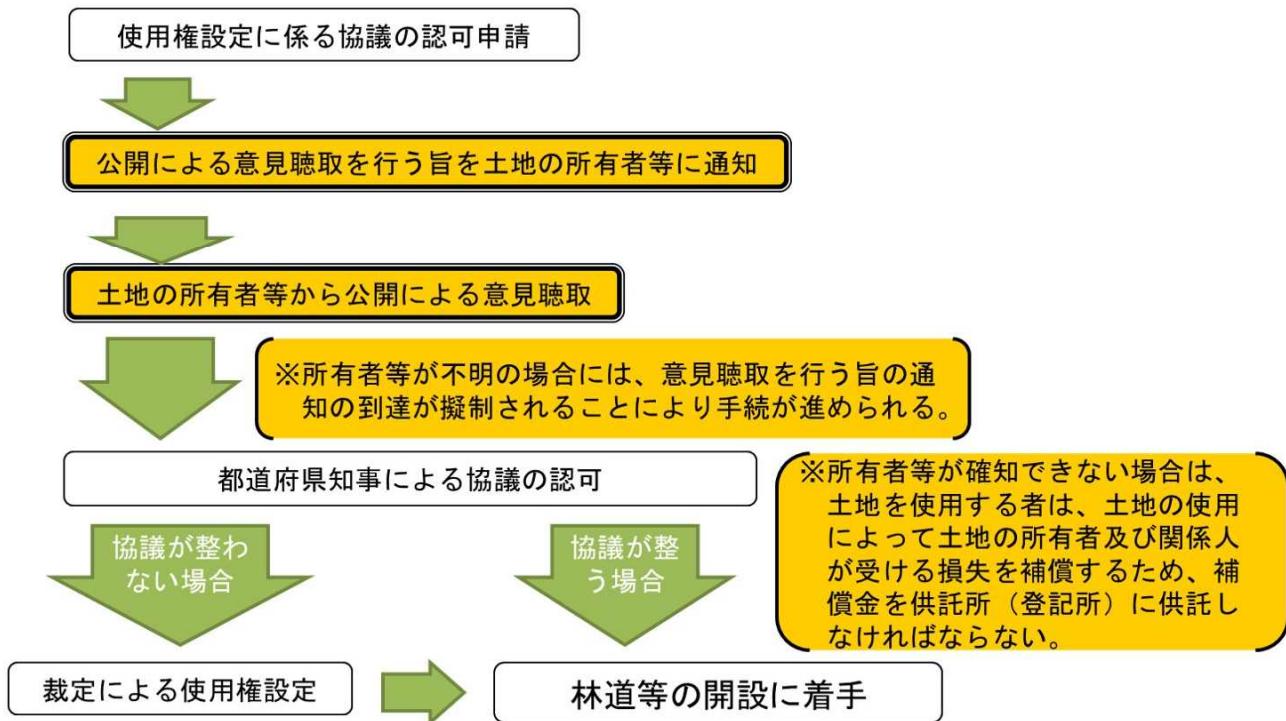


図 4-7 : 路網等に係る使用権設定の流れ

<参考条文>

森林法

(使用権設定に関する認可)

第 50 条 森林から木材、竹材若しくは薪炭を搬出し、又は林道、木材集積場その他森林施業に必要な設備をする者は、その搬出又は設備のため他人の土地を使用することが必要且つ適当であつて他の土地をもつて代えることが著しく困難であるときは、その土地を管轄する都道府県知事の認可を受けて、その土地の所有者（所有者以外に権原に基きその土地を使用する者がある場合には、その者及び所有者）に対し、これを使用する権利（以下「使用権」という。）の設定に関する協議を求めることができる。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による認可の申請があつたときは、その土地の所有者及びその土地に関し所有権以外の権利を有する者（以下「関係人」という。）の出頭を求めて、農林水産省令で定めるところにより、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の意見の聴取をしようとするときは、その期日の 1 週間前までに事案の要旨並びに意見の聴取の期日及び場所を当事者に通知するとともにこれを公示しなければならない。
- 4 第 2 項の意見の聴取に際しては、当事者に対して、当該事案について、証拠を提示し、意見を述べる機会を与えなければならない。
- 5 都道府県知事は、第 1 項の認可をしたときは、その旨をその土地の所有者及び関係人に通知するとともにその土地の所在する市町村の事務所に掲示しなければならない。
- 6 第 1 項の認可を受けた者は、同項の搬出又は設備に関する測量又は実地調査のため必要があるときは、他人の土地に立ち入り、又は測量若しくは実地調査の支障となる立木竹を伐採することができる。この場合には、前条第 3 項から第 5 項までの規定を準用する。

(裁定の申請)

第 51 条 前条第 1 項の規定による協議がととのわず、又は協議をすることができないときは、同項の認可を受けた者は、農林水産省令で定める手続に従い、その使用権の設定に関し都道府県知事の裁定を申請することができる。但し、同項の認可があつた日から 6箇月を経過したときは、この限りでない。

(意見書の提出)

第 52 条 都道府県知事は、前条の申請があつたときは、農林水産省令で定める手続に従い、その旨を公示するとともにその申請に係る土地の所有者及び関係人に通知し、20 日を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければならない。

2 都道府県知事は、前項の期間を経過した後でなければ、裁定をしてはならない。

(裁定)

第 53 条 使用権を設定すべき旨の裁定においては、左に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 使用権を設定すべき土地の所在、地番、地目及び面積
- 二 設定すべき使用権の内容及び存続期間
- 三 使用の時期
- 四 補償金の額並びにその支払の時期及び方法

2 都道府県知事は、前項第一号及び第二号に掲げる事項については、申請の範囲内で、且つ、第 50 条第 1 項の搬出又は設備のため必要な限度で、前項第四号に掲げる事項については、あらかじめ収用委員会の意見を聞き、これに基いて裁定をしなければならない。

3 都道府県知事は、第 1 項の裁定をしたときは、遅滞なく、農林水産省令で定める手続に従い、その旨をその裁定の申請者及び前条第 1 項の通知を受けた者に通知するとともにこれを公示しなければならない。

(使用権の取得)

第 54 条 前条第 1 項の裁定があつたときは、その裁定において定められた使用の時期に、裁定を申請した者は、その土地の使用権を取得し、その土地に関するその他の権利は、その使用権の内容と抵触する限度においてその行使を制限される。

(掲示)

第 189 条 農林水産大臣、都道府県知事又は市町村の長は、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による通知又は命令をする場合において、相手方が知れないとき、又はその所在が不分明なときは、その通知又は命令に係る森林、土地又は工作物等の所在地の属する市町村の事務所の掲示場にその通知又は命令の内容を掲示するとともに、その要旨及び掲示した旨を官報又は都道府県若しくは市町村の公報に掲載しなければならない。この場合においては、その掲示を始めた日又は官報若しくは都道府県若しくは市町村の公報に掲載した日のいずれか遅い日から 14 日を経過した日に、その通知又は命令は、相手方に到達したものとみなす。

(d) 分収林契約の変更

これまで分収林契約の変更については契約当事者全員の同意が必要でしたが、平成28年5月の分収林特別措置法の改正により、契約当事者全員の合意がなくても（所在不明な契約当事者がいても）、異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が10分の1を超えないときは、一定の手続（都道府県知事による契約条項の変更の承認、契約条項の変更の内容等の公告・通知、1カ月を下らない異議申述期間の設定等）を経て契約条項の変更ができるようになりました（図4-8）。

具体的には、

- ① 契約当事者は、単独又は共同して、契約条項の変更について、書面をもつて都道府県知事の承認を求めるすることができます（同法第11条第1項）。
- ② 都道府県知事は、申出のあった契約条項の変更の内容等を確認し、要件に該当すると認めた場合は承認します（同法第11条第3項）。
- ③ ②の承認を受けた分収林契約変更の提案者は、承認があった日から2週間以内に、契約条項の変更の内容等を公告するとともに、他の契約当事者で所在が知れている者に対して書面をもって通知します。このとき、1カ月を下らない異議申述期間を設定し、異議のある契約当事者は異議を述べることができます（同法第12条）。
- ④ ③の異議申述期間内に、異議のある契約当事者がいないときは、契約当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなし、契約条項の変更の効力が発生します（同法第13条）。
- ⑤ ③の異議申述期間内に、異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が10分の1を超えないときは、②の承認を受けた契約当事者は異議申述期間を経過した日以後、遅滞なく、その旨を異議のある契約当事者に通知します（同法第14条第1項）。
- ⑥ 異議のある契約当事者は、⑤の通知があった日から1カ月以内に契約変更の提案者に対して、造林等収益を分収する権利を買い取るべきことを請求することができます（同法第14条第2項）。この請求がなかったとき、又は提案者が請求に係る買取りを行うなど一定の要件に該当するとき、契約当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなし、契約条項の変更の効力が発生します（同法第14条第4項）。
- ⑦ 契約変更の提案者は、効力発生日以後、遅滞なく、契約条項の変更の内容等を公告するとともに、分収林契約の他の当事者で知れているものに対し、書面をもって通知します（同法第17条）。

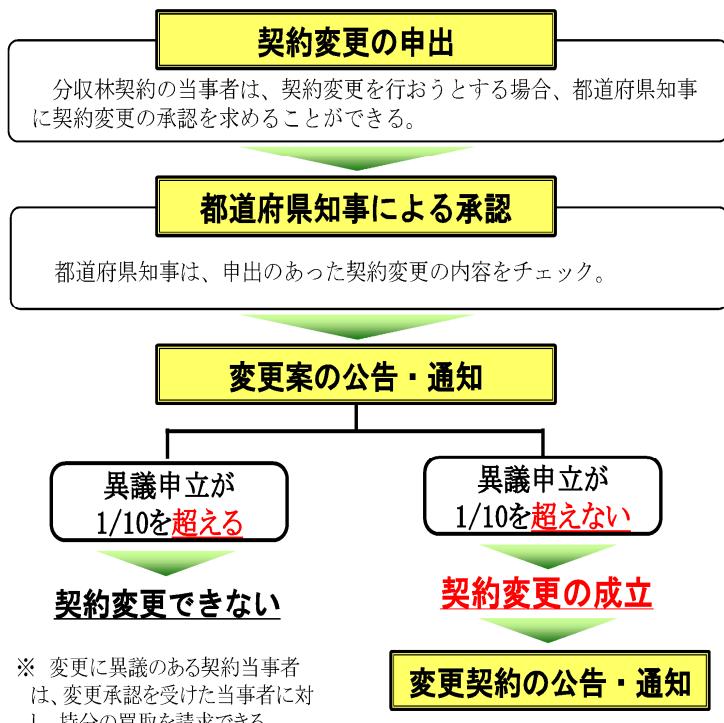


図 4-8 : 分収林契約の変更特例の流れ

<参考条文>

分収林特別措置法

(契約条項の変更に係る承認)

第 11 条 分収林契約の当事者は、当該分収林契約について契約条項の変更を行うことにより、当該変更後の利益の額（各契約当事者が分収する造林等収益の額から当該各契約当事者が負担する造林等費用の額を控除して得た額をいう。）が当該変更前の当該利益の額よりも増加する見込みがある場合には、単独で又は共同して、当該分収林契約の契約条項の変更について、当該分収林契約に係る土地を管轄する都道府県知事の承認を求めることができる。

2 前項の承認を求めるようとする分収林契約の当事者は、次に掲げる事項を書面をもつて示さなければならない。

一 契約条項の変更の内容

二 契約条項の変更を行わないこととした場合に見込まれる造林等収益の額及び造林等費用の額並びにこれらの算定の根拠

三 契約条項の変更を行うこととした場合に見込まれる造林等収益の額及び造林等費用の額並びにこれらの算定の根拠

四 変更後の契約事項が実施可能なものであること及びその根拠

五 契約条項の変更がその効力を生ずる日（前項の承認を求める日から 6 月を経過した日以後の日に限る。以下「効力発生日」という。）

六 その他契約条項の変更に関し必要な事項

3 都道府県知事は、前項第二号から第四号までに掲げる事項が次の各号のいずれにも該当すると認められる場合でなければ、第 1 項の承認をしてはならない。

一 前項第二号及び第三号の造林等収益の額及び造林等費用の額の算定の方法が適正かつ合理的であること。

二 前項第二号及び第三号の造林等収益の額及び造林等費用の額の算定の根拠となる額その他の事項の裏付けとなる合理的な根拠が示されていること。

三 その他当該分収林契約の他の当事者が契約条項の変更を承認するかどうかの合理的な判断に必要なものとして農林水産省令で定める基準に適合していること。

(契約条項の変更前の公告等)

第 12 条 提案者（前条第 1 項の承認を受けた分収林契約の当事者をいう。以下同じ。）は、当該承認があつた日から 2 週間以内に、次に掲げる事項を、公告するとともに、当該分収林契約の他の当事者で知れているものに対し書面をもつて通知しなければならない。

一 前条第 2 項第一号から第五号までに掲げる事項

二 当該分収林契約の当事者で契約条項の変更について異議がある者は一定の期間（以下「異議申述期間」という。）内に異議を述べるべき旨

三 その他契約条項の変更に関し必要な事項

2 異議申述期間は、1 月を下つてはならない。

(契約条項の変更のみなし承認等)

第 13 条 異議申述期間内に異議を述べた分収林契約の当事者（以下「異議のある契約当事者」という。）がないときは、当該分収林契約の当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなす。

第 14 条 異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えないとき（前条に規定する場合を除く。）は、提案者は、異議申述期間を経過した日以後、遅滞なく、その旨を異議のある契約当事者に通知しなければならない。

2 異議のある契約当事者は、前項の規定による通知があつた日から 1 月以内に、提案者に対し、その造林等収益を分収する権利を買い取るべきことを請求することができる。

3 前項の規定による請求に係る買取りの額は、第一号に掲げる額から第二号に掲げる額を控除して得た額以上でなければならない。

一 前項の規定による請求を行つた異議のある契約当事者（以下「請求者」という。）が変更前の分収林契約の存続期間の満了時に分収すると当該請求の時点において見込まれる造林等収益の額として農林水産省令で定めるところにより算出した額

二 効力発生日から変更前の分収林契約の存続期間の満了時までの間に生ずると当該請求の時点において見込まれる次に掲げる費用の額として農林水産省令で定めるところにより算出した額

イ 請求者が負う当該分収林契約に係る義務（請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、造林者又は育林者のためにその土地につきこれを造林又は育林の目的に使用する権利を設定する義務を除く。）を当該請求者に代わつて提案者が履行するのに要する費用

ロ 請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、その土地を造林又は育林の目的に使用する権利を設定するのに要する費用

4 第 2 項の規定による請求がなかつたとき、又は次の各号のいずれにも該当するときは、当該分収林契約の当事者の全部が契約条項の変更（同項の規定による請求に係る買取りによるものを含む。第 17 条前段において同じ。）を承認したものとみなす。

一 第 2 項の規定による請求に係る買取りにより分収林契約の当事者が造林地所有者、造林者及び造林費負担者のうちのいずれか一者又は育林地所有者、育林者及び育林費負担者のうちのいずれか一者とならなかつたとき。

二 効力発生日までに第 2 項の規定による請求に係る買取りを提案者が行つたとき。

三 請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、効力発生日までにその土地につき効力発生日から変更後の分収林契約の存続期間の満了時までの間に造林又は育林の目的に使用する権利が設定されたとき。

5 前項各号のいずれかに該当しないときは、契約条項の変更は、その効力を生じない。

第 15 条 異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えるときは、契約条項の変更は、その効力を生じない。

（分収林契約に係る権利義務の承継）

第 16 条 第 14 条第 2 項の規定による請求に係る買取りを行つた提案者は、効力発生日に、請求者の当該分収林契約に係る権利及び義務（請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、造林者又は育林者のためにその土地につきこれを造林又は育林の目的に使用する権利を設定する義務を除く。）を承継する。

（契約条項の変更後の公告等）

第 17 条 提案者は、効力発生日以後、遅滞なく、契約条項の変更の内容その他の農林水産省令で定める事項を、公告するとともに、当該分収林契約の他の当事者で知れているものに対し書面をもつて通知しなければならない。契約条項の変更が効力を生じないこととなつたときも、同様とする。

（農林水産省令への委任）

第 18 条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のために必要な事項は、農林水産省令で定める。

4-6 地籍調査

ポイント

- 登記記録等の調査で把握した住所宛てに、現地調査の通知を行う。宛先不明で返送された場合には、住民票の写し等や戸籍謄本等の取得、近隣住民に事情聴取を行った上で得られた住所に対し、現地調査の再通知をする。
- 再通知によっても所有者の所在が把握できなかった場合には、地積測量図等の客観的な資料が存在する場合は、登記所と協議の上、筆界を確認できる。
- 客観的な資料が存在しない場合は、筆界未定として処理する。
- 地籍調査担当者向け説明会等において相続登記の促進について説明を行う。

(1) 所有者情報の調査方法

(a) 市区町村又は都道府県

地籍調査を実施する場合、実施者は、現地で土地所有者等に立会いを求めて筆界の確認を行うことになっています⁴⁷。

このため、

- ① この立会いに先立って、まず当該事業の対象区域の登記事項証明書の公用請求を行い(第1章1-1参照)、登記記録に記録された登記名義人の住所宛てに、具体的な対象区域や実施時期について通知を行います。
- ② 現地調査の通知をした結果、宛先不明で返送された場合、住民票の写し等や戸籍謄本の取得、近隣住民からの事情聴取等を行い、再通知先を調査します(第1章1-2、1-3、1-4参照)。

住民票の写し等の請求は、住民基本台帳法第12条の2に基づき、登記名義人の住所地等の市区町村から交付を受けることによります。

戸籍は戸籍法第10条の2第2項に基づき、本籍地で除籍謄本等を公用請求することになります(第1章1-3参照)。

なお、住民票の写し等や戸籍謄本等の請求の際は「国土調査法第25条及び地籍調査作業規程準則第23条の現地立会いのため」といったように、その理由や根拠法令等を明らかにする必要があります。

- ③ 住民票の写し等により把握できた住所に対し、現地調査の再通知を行います。

⁴⁷ 詳細については、「土地所有者等の所在が明らかでない場合における境界の調査要領」の作成について(平成23年3月2日付国土国第572号国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知)」を参照のこと。(2)の登記所との協議方法、土地所有者等の所在が明らかでないと判断した後に所在が明らかとなつた場合の対応等についても記載されている。

(b) 森林組合等

基本的には、(a)と同様の対応を行いますが、住民票の写し等や戸籍謄本等の取得にかかる請求手続き等については、当該事業の実施地域にあたる市区町村と十分に調整する必要があります。

森林組合等がそれらの申請を行う場合は、市区町村以外の者が地籍調査を行うことができる旨を説明するとともに、請求事由等を明らかにする必要があることに注意が必要です。

＜参考条文＞

国土調査法

(立会又は出頭)

第 25 条 国土調査を実施する者は、その実施のために必要がある場合においては、当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人を現地に立ち会わせることができる。

2 国土調査を実施する国の機関又は地方公共団体は、その実施のために必要がある場合においては、当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人に、当該国土調査に係る土地の所在する市町村内の事務所への出頭を求めることができる。

地籍調査作業規程準則

(現地調査の実施)

第 23 条 現地調査は、調査図素図に基いて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。

2 前項の調査には、当該調査に係る土地の所有者等の立会いを求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。

3 第一項の調査を行つたときは、調査図素図に調査年月日を記録するとともに、調査図素図の表示が調査の結果と相違しているときは、当該表示事項を訂正し又は修正しその他調査図素図に必要な記録をして調査図を作成するものとする。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(1) の調査によっても通知先が明らかとならない場合で、かつ、地積測量図等の客観的な資料が存在する場合においては、登記所と協議の上で筆界を確認することができます。なお、この場合には、市町村役場等の掲示場に現地調査に立ち会うべき旨を 2 週間程度掲示します。筆界の確認後、地籍図及び地籍簿が作成され、登記所に送付されると、地籍図が不動産登記法第 14 条第 1 項地図として登記所に備え付けられるとともに、地籍簿の内容が登記記録に反映されます（図 4-9）。

なお、客観的な資料が存在しない場合は、筆界未定として処理することになりますが、その場合も第 14 条第 1 項地図には、筆界未定として反映されることになります。

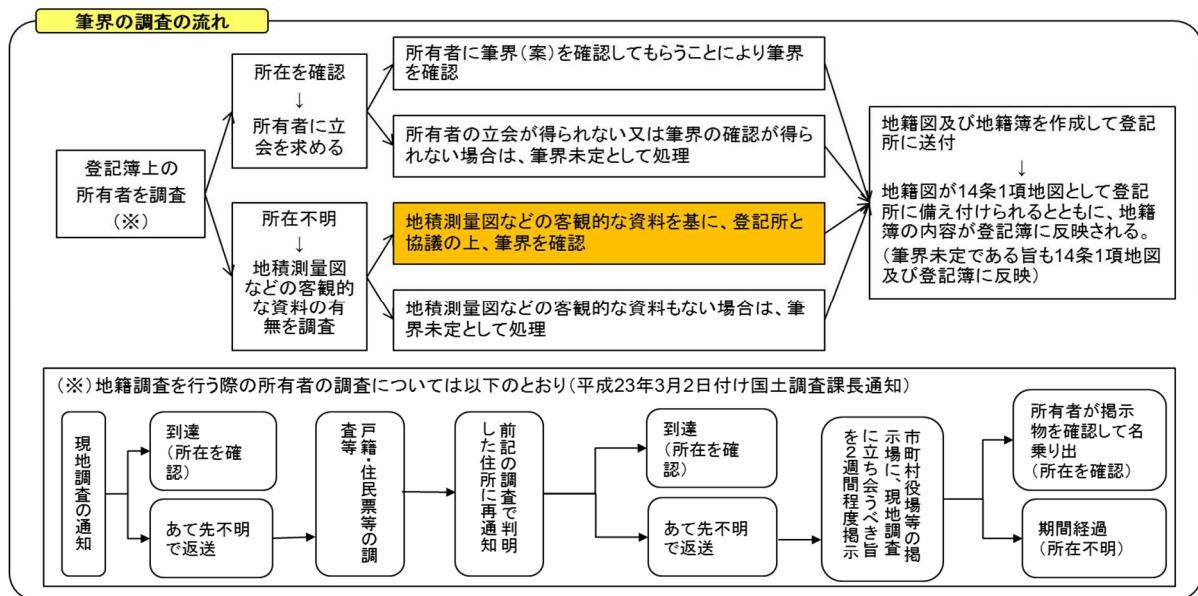


図 4-9：筆界の調査の流れ

(3) 地籍調査時における相続登記を促す取組

都道府県が行う市町村の地籍調査担当者向けの説明会及び市町村の地籍調査担当が行う土地の所有者向けの説明会において、法務局が相続登記促進について説明を行います。

(4) 所有者探索の合理化を含めた地籍調査の円滑化・迅速化策の検討

(1) 所有者情報の調査や (2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法に関しては、令和元年6月28日に公表された、国土審議会土地政策分科会企画部会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」の報告書において、所有者が不明であっても調査を進めることができることとするなど、地籍調査の円滑化・迅速化の方向性が示されています。現在、国土交通省では、この報告書で示された方向性を踏まえ、令和2年度からの次期国土調査事業十箇年計画策定のための検討と併せ、所有者探索の合理化のあり方も含めた調査方法の見直しについて、検討が進められています。

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年間を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。

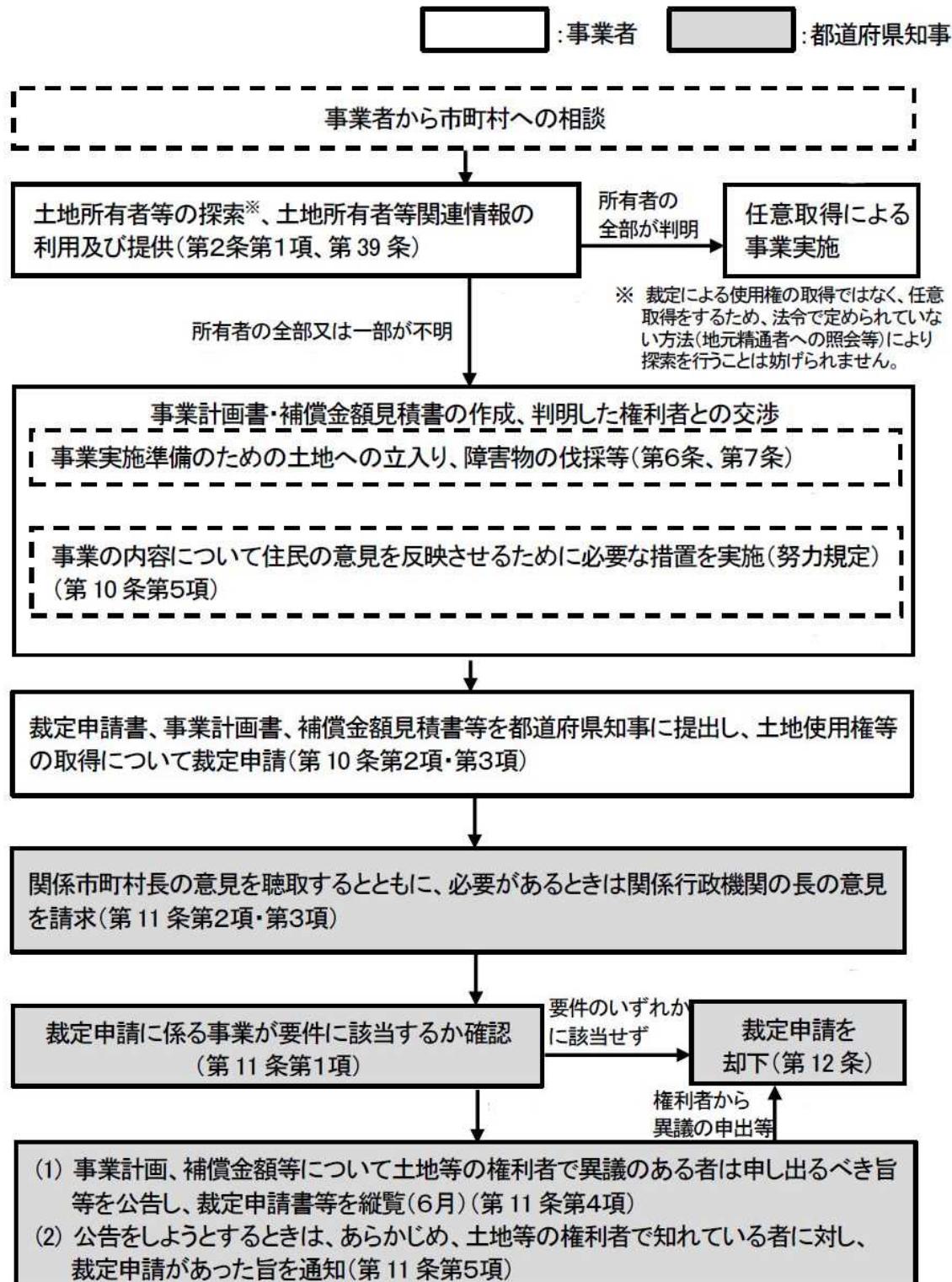
事業の実施に当たっては、まず、法令が規定する方法により、土地の所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができます。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。

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

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です。



(次頁へ続く)

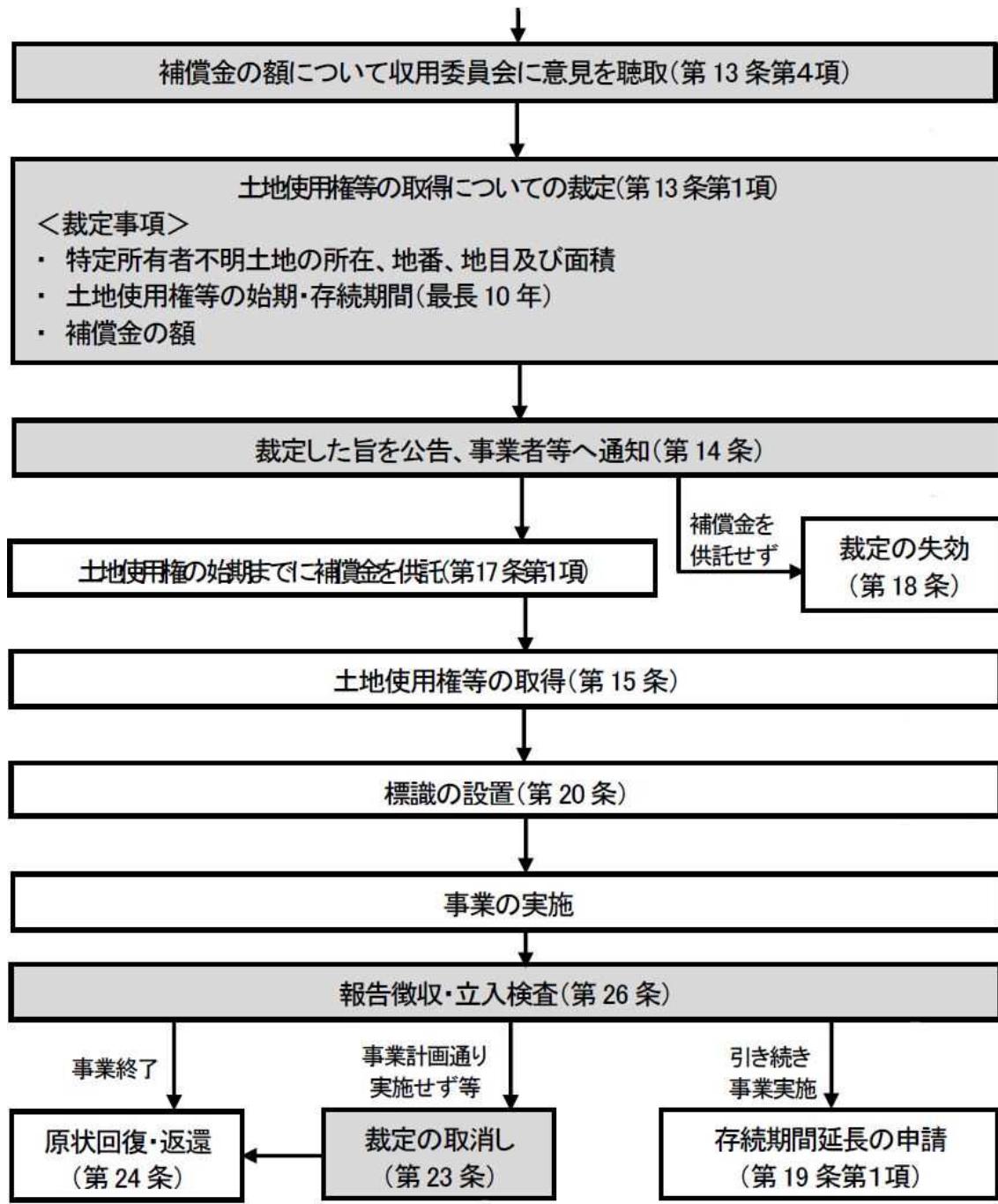


図 4-10 地域福利増進事業の流れ

(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

※ 本項は、所有者不明土地法令の制定を受けて、その運用上の留意点等をまとめたガイドラインの概要を紹介するもの。

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

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。

(a) 土地所有者等の探索

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条において、以下の措置をとることとされています。

- ① 土地の登記事項証明書の請求
- 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提供の請求
- 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請求
- 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（書面の送付又は訪問）

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、土地の地目や登記の状況により異なる点があります。

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です。

(b) 裁定申請について

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書等を作成する必要があります。

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、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ることができます。

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・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましいです。

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、所有権か使用権のいずれかを取得します。

【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

4-8 地縁団体が行う共有財産管理

ポイント

- 対象となる登記事項証明書により、所有権登記名義人等を把握する。
- 所有権登記名義人等の氏名及び住所に基づき、住民票の写し等や戸籍謄本等を取得することにより所有者調査を行うとともに、関係者への聞き取り調査などを行う。
- 認可地縁団体の所有する土地の所有権登記名義人等の所在が知れないなどにより、不動産の所有権の保存登記等ができない場合、市区町村長に所有不動産について地方自治法第260条の38第2項の公告を求める申請を行い、一定の公告期間において異議がなかった場合、市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転登記を申請することができる。

(1) 所有者情報の調査方法

ここでは、地縁団体等が共有財産の管理のため、自主的に所有権登記名義人等を団体名義等に登記したいと考えた場合の方法について紹介します。

- ① まず、対象となる土地の登記事項証明書により所有権登記名義人等の氏名及び住所を把握します（第1章1-1参照）。
- ② ①により記名共有地であって、共同人名票が入手できた場合は、共同人名票を確認します。
- ③ ①及び②により判明した所有権登記名義人等の氏名及び住所を基に、住民票の写し等や戸籍謄本等の取得により、所有者の特定を進めます（第1章1-2、1-3参照）。
- ④ 上記の調査と並行して、関係者等に聞き取りを行い、所有の実態を把握します。聞き取り対象者は、所有権登記名義人等やその相続人のほか、森林組合、農業委員会等の関係者や、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）。また、市区町村役場での聞き取り、市区町村が保有する地縁団体台帳、墓地であれば墓地開設当時の使用者名簿、市区町村史の確認によりさらに情報を収集します。

なお、住民票の写し等は、正当な理由がある場合に請求できることとなっています（住民基本台帳法第12条の3第1項）が、正当な理由として、相続手続等に当たって法令に基づく必要書類として関係人の住民票の写し等を取得する場合などが該当しうるとされています（第1章1-2（4）参照）。

戸籍謄本等についても、正当な理由がある場合（戸籍法第10条の2第1項第3号）等には、交付を請求することができることになっています（第1章1-3（3）参照）。

（2）土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

（a）すでに認可地縁団体として登録している団体の場合

所有権登記名義人等又はその相続人の全部又は一部の所在が知れないなどにより、所有する不動産の所有権の保存の登記又は移転の登記ができない場合、地方自治法に基づく登記の特例の活用を検討します（第2章2-6参照）。

（b）自治会・町内会（認可地縁団体以外）

地方自治法に基づく市区町村の認可を受けていない自治会・町内会である場合は、「認可地縁団体」としての法人格を取得した後に、上記「（a）すでに認可地縁団体として登録している団体の場合」に記載した手続を行うことを検討します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| ●事例35（p. 56） | ●事例36（p. 58） | ●事例37（p. 61） |
| ●事例38（p. 63） | ●事例39（p. 65） | ●事例40（p. 67） |
| ●事例41（p. 68） | | |

4-9 その他の民間で行う公益性の高い事業

ポイント

- 対象となる登記事項証明書により、所有権登記名義人等を把握する。
- 追加情報・確認等が必要な場合は、登記記録上の住所に基づき、関係者への聞き取り調査や現地確認などを行う。
- 用地買収を伴う事業の場合で、所有者探索の結果、所有者またはその所在が把握できなかった場合などは、財産管理制度や不明裁決制度の活用を検討する。

(1) 所有者情報の調査方法

電気事業、電気通信事業を行う民間会社、鉄道・運輸機構等が行う調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様、まず登記事項証明書を取得し、所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民基本台帳、戸籍等の調査を進めることになります。しかし、事業により住民票等や戸籍等の情報の入手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あります。聞き取り対象者には、農地であれば農業委員会、森林であれば森林組合といった、その地域の状況に詳しい者のほか、近隣住民、集落代表者、登記記録に記録されている他の共有者などが考えられます。

なお、住民票の写し等は、正当な理由がある場合に請求できることとなっています（住民基本台帳法第12条の3第1項）が、正当な理由として、特殊法人等が公共用地の取得のために関係人の住民票の写し等を必要とする場合などが該当し得るとされています（第1章1-2（4）参照）。

戸籍謄本等についても、正当な理由がある場合（戸籍法第10条の2第1項第3号）等には、交付を請求することができることになっています（第1章1-3（3）参照）。

〈参照条文〉

住民基本台帳法

(本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付)

第12条の3 市町村長は、前2条の規定によるものほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項（第7条第1号から第3号まで及び第6号から第8号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第7項において同じ。）のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

- 一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために住民票の記載事項を確認する必要がある者
- 二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある者
- 三 前二号に掲げる者のほか、住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者

（2）土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

土地所有者が不在者である場合には不在者財産管理制度（第2章2-1参照）、土地所有者であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理制度（第2章2-2参照）をそれぞれ活用して用地取得等を行うことができないか（申立てをすることができる利害関係が認められるか等）を検討します。いずれの場合も、家庭裁判所への申立てにより適切な財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で用地取得等に伴う必要な契約等を行うこととなります。なお、当該土地の売買契約を締結するなど、財産管理人が権限外の行為をするためには、家庭裁判所の許可を受ける必要があります。

土地収用法に基づく事業認定を得た事業である場合、不明裁決制度の活用を検討します（第2章2-5参照）。これは、他の用地取得の進捗状況、当該事業をめぐる地元の状況により、財産管理制度による任意売却の手続に要する時間等が事業の進捗へ与える影響が大きい場合などに検討されるものです。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例34（p.54）

●事例38（p.63）