

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の改訂について

令和8年4月1日

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

経緯

所有者の所在の把握が難しい土地について、従前、地方公共団体においては、所有者探索に係るノウハウの不足等を原因として、探索に手間や時間を要していた。

こうした状況を踏まえ、所有者の探索方法と、所有者を把握できない場合に活用できる制度・解決事例等を整理し、市区町村等の実務担当者に向けたガイドラインとして、平成28年3月に策定・公表を行った。今般、令和8年4月1日付けで、第4版の策定・公表を行うもの。

改訂(補訂)時期	主な改訂(補訂)内容
平成28年(第1版)	所有者の探索方法や所有者を把握できない場合に活用できる制度・解決事例等を記載
平成29年(第2版)	各種制度の新たな活用事例等を追記
令和元年(第3版)	所有者不明土地法の制定を踏まえ、地域福利増進事業や不在者財産管理制度の申立ての特例等について追記
令和6年(第3版補訂)	・不在者財産管理制度における必要書類について追記 ・所有者探索の範囲について合理的な内容に修正
令和8年(第4版)	民法改正等を踏まえ、所有者不明土地・建物制度や相続登記・住所等変更登記の義務化等について追記

概要

○所有者探索の基本調査手法【第1章】

- ・登記簿による名義人の確認
- ・住民票・戸籍による現住所や相続人等の確認 など

○所有者不明等の場合に活用できる制度【第2章】

- ・各種財産管理制度
- ・土地収用法に基づく不明裁決制度 など

○土地の状況別の解決手法【第3章】

- ・所有権の時効取得が可能な土地
- ・未登記の土地 など

○事業別の解決手法【第4章】

- ・社会資本整備事業
- ・地籍調査 など

○被災地における用地取得加速化の取組【第5章】

○実務支援情報【第6章】

- ・専門家に依頼できる業務内容や相談窓口
- ・各種手続きに要する費用
- ・補助金、交付金 など

○所有者不明土地の増加防止策【第7章】

- ・登記の義務化
- ・地方公共団体等における情報の共有 など

○具体的な解決事例【事例集】

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産清算制度
- 2-3 所有者不明土地・建物管理制度**
- 2-4 管理不全土地・建物管理制度**
- 2-5 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡制度**
- 2-6 相続土地国庫帰属制度**
- 2-7 失踪宣告制度
- 2-8 訴訟等
- 2-9 土地収用法に基づく不明裁決制度
- 2-10 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地
- 3-5 町内会又は部落会が所有権登記名義人等とする登記がされている土地
- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

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

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
- 4-3 土地改良
- 4-4 共有私道
- 4-5 森林整備・路網整備等
- 4-6 地籍調査
- 4-7 地域福利増進事業
- 4-8 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-9 その他の民間で行う公益性の高い事業

第5章 被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について

第7章 所有者不明土地を増加させないための取組

- 7-1 所有者届出の促進と相続登記の義務化**
- 7-2 住所等変更登記の義務化**
- 7-3 情報の共有
- 7-4 地籍調査結果の登記への反映等
- 7-5 関連制度について(参考)

巻末資料 事例集

第2章 個別制度の詳細

令和3年民法改正及び相続土地国庫帰属法の成立により創設された制度について追記

- 所有者不明土地・建物管理制度(2-3)、管理不全土地・建物管理制度(2-4)
…土地・建物に特化した財産管理制度が創設されるとともに、所有者不明土地で一定の要件を満たすものについては、地方公共団体の長等による申立てが可能に
- 所在等不明共有者の持分の取得・譲渡制度(2-5)
…他の共有者が所在等不明の場合に、共有者が裁判所に請求することにより、所在等不明共有者の不動産の持分の取得等を認める裁判を行うことが可能に
- 相続土地国庫帰属制度(2-6)
…一定の条件の下、相続した土地を国庫に帰属させることが可能に

第5章 被災地における用地取得加速化の取組

東日本大震災における取組について、**今後の大規模災害時にも参考**とできるよう表現を修正

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

所有者の探索や制度活用に係る**費用**(6-2)、所有者の探索等に活用できる**補助制度**(6-3)、専門家に相談する際の**相談窓口の住所や連絡先**(6-4)について、情報を更新

第7章 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

令和3年不動産登記法改正による登記の義務化について追記

- 相続登記の義務化(7-1)
…不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが義務化
- 住所等変更登記の義務化(7-2)
…所有権の登記名義人の住所等に変更があった日から2年以内にその変更登記をすることが義務化