

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4版)

令和8年 4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

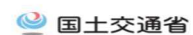
【参考】

○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認することができない一筆の土地をいう。

2 （略）

所有者不明土地法における「所有者不明土地」の定義



所有者不明土地

○ 所有者不明土地法では、「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認することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➢ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確認必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確認必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確認するために必要な情報【政令第1条】
※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】
※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

地域福祉増進事業、土地取用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)又は朽廃建築物(※6)を除く。)が存在せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項・第2項】

※6 損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められ、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物(令和4年改正により追加)【政令第2条第3項】

【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

令和 8 年 4 月

- ・関係法律等の改正による制度改正等を反映