

所有者不明土地探索・ 利活用ガイドラインについて

第4版（令和8年4月）

国土交通省 関東地方整備局
用地部 用地企画課



2026.7.22

目次

本講演では、所有者不明土地探索・利活用ガイドラインの概要を説明します。
特に、第1章 一般的な所有者情報の調査方法を重点的に解説します。

1 所有者不明土地探索・利活用ガイドライン概要

2 所有者探索に関わる主要な法令の制定・改正

3 所有者探索の基本的な流れ

4 登記情報の確認

5 住民票・戸籍の附票・戸籍等の取得

6 聞き取り・居住確認調査

7 その他（固定資産課税台帳等の活用）

8 所有者不明・共有者が極めて多数の場合の
制度活用

9 土地の状況別の所有者調査と解決方法

10 事業別の調査と解決方法

11 被災地における用地取得加速化

12 費用と相談窓口

13 所有者不明土地を増加させないための取組

14 所有者不明土地対策の推進について

1 所有者不明土地探索・利活用ガイドラインの概要

ガイドラインの内容 所有者の所在の把握が難しい土地について、所有者の探索方法と、所有者が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たもの

◆ ガイドラインの公表場所

国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000125.html

※上記HPは、「所有者不明土地探索 ガイドライン」で検索可

- 公表データ
- ・ 概要
 - ・ 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（第4版）令和8年4月公表
 - ・ 巻末資料 事例集

◆ 所有者不明土地とは（参考）

<一般的な定義>

不動産登記簿等で所有者が直ちに判明しない、または判明しても連絡がつかない土地

➡ 端的には、権利者探索前の状態で所有者が分からない

<所有者不明土地法上の定義>

相当な努力が払われたもの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<所有者不明土地法第2条>

➡ 必要な所有者探索をした上でも所有者が分からない

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

※赤字:第4版より加筆・修正 2

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

所有者不明土地探索・利活用ガイドライン 事例集 概要

↓ 事例サンプル

全60事例を8つの解決手法に体系整理

主な解決方法（8区分）

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| ① 不在者財産管理制度 | 事例1～12 |
| 所在不明の所有者・相続人がいる場合、家庭裁判所に管理人選任を申立て | |
| ② 相続財産管理制度 | 事例13～21 |
| 相続人全員が放棄・相続人不存在の場合に活用 | |
| ③ 訴訟(取得時効) | 事例22～25 |
| 長期占有を根拠に所有権確認訴訟を提起 | |
| ④ 遺産分割協議 | 事例26 |
| 相続人間の協議により所有権を整理 | |
| ⑤ 共有物分割請求訴訟 | 事例27～28 |
| 共有状態の解消を裁判所に請求 | |
| ⑥ 土地収用法に基づく不明裁決制度 | 事例29～34 |
| 収用事業において所有者不明時に裁決申請 | |
| ⑦ 認可地縁団体登記の特例 | 事例35～41 |
| 地縁団体名義への登記移転に関する特例を活用 | |
| ⑧ その他 | 事例42～60 |
| 農地法・海外在住者・清算人選任・表題部更正登記等 | |

利用の際のポイント

- 各事例の「土地の状況」と「解決方法」を照合し、類似ケースの手順を参考にする
- 制度ごとに必要書類・申立先・所要期間が異なるため、早期の専門家（司法書士・弁護士）との連携が重要
- 「出典」の記載がある事例は一般財団法人公共用地補償機構HP（用地ジャーナルアーカイブ※）で確認可能
※<http://www.hosyoukikou.jp/cgi-bin/journal/index.cgi>

事例 25	事業主体：都道府県
土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	訴訟 (取得時効)

事案の概要

道路改良工事に関する対象地につき、所有権の登記名義人ではない地元自治会が管理している場合において、その地元自治会を法人化した上で、取得時効を原因として所有権を取得したとして、所有権移転登記手続を求める訴えを提起させるなどして、用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の所有権の登記名義人は昭和 51 年に亡くなったが、死亡時に実子はなく、親、配偶者及び養子も既に死亡していた。
- 事業着手に当たって対象地の所有権の登記名義人の法定相続人を調査した結果、27 名の存在を確認したが、血縁関係も薄く親戚づきあいもなかったことから、地元自治会がやむを得ず所有権の登記名義人の葬儀・埋葬を行っていた。
- 対象地の草刈等の維持管理についても地元自治会が継続的に行っており、納税管理人も当時の自治会役員となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地元自治会の法人化
…上記理由から、対象地は、地元自治会の所有とすることが適当と判断したため、法定相続人を被告として、地元自治会に対象地の時効取得による所有権の取得を原因とする所有権移転登記手続を求める訴えの提起が必要となり、地元自治会に地方自治法第 260 条の 2 の規定により「認可地縁団体」として法人格を取得させた。
- ②地元自治会が時効取得による所有権の取得を原因とする所有権移転登記請求訴訟を提起
- ③確定判決により時効取得を原因とする許可地縁団体への所有権移転登記
- ④認可地縁団体と土地売買契約を締結（起業地の所有権を取得）

手続等に要した書類

- ①訴状（所有権移転登記請求訴訟の提起）

出典

用地ジャーナル 2013 年 9 月号
(補償事例) 無縁者の土地を法人化した自治会に、裁判により時効取得させたうえで用地取得をした事例

2 所有者探索に関わる主要な法令の制定・改正

所有者不明土地の探索円滑化、発生防止、利用・管理を目指したもの

平成30年
令和4年改正

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（制定）
自治体が所有者探索のため保有する土地所有者等関連情報（固定資産課税台帳等）の内部利用が可能に
「相当な努力」の基準を規定（所有者不明土地法上の定義）

令和元年

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（制定）
登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記可能に
登記官が所有者を特定できなかった場合、登記すべき者がいない旨登記される
（上記登記後は、利害関係人の申立に基づき、裁判所が管理者を選任）

令和2年

土地基本法（改正）
土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化
「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化等の措置を規定

令和3年

民法（改正）
所有者不明土地・建物管理制度の創設（所有者不明土地法第42条2項の規定により
国・地方公共団体の長も適切な管理のため必要がある時は、管理命令の申立が可能）
共有者不明の場合の共有物利用円滑化や遺産分割ルールの見直しも規定

令和3年

不動産登記法（改正）
相続登記の義務化（令和6年4月施行）、住所等変更登記の義務化（令和8年4月施行）
所有者不動産記録証明制度の創設（特定の者が所有権登記名義人の不動産をリスト化）
所有権登記名義人の死亡の符号表示制度の創設（令和8年4月施行）

参考)

探索のためのガイドライン（整備）
・所有者不明土地探索・利活用ガイドライン（本ガイドライン）
・権利者探索の手引き（国土交通省、最新令和6年3月）
※公共事業用地の取得を前提として、所有者以外の権利者探索も想定し詳細まで説明

3 所有者探索の基本的な流れ

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法

登記情報の確認

1 (所有権登記名義人等の氏名及び住所)

セクション 1-1

2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
セクション 1-2

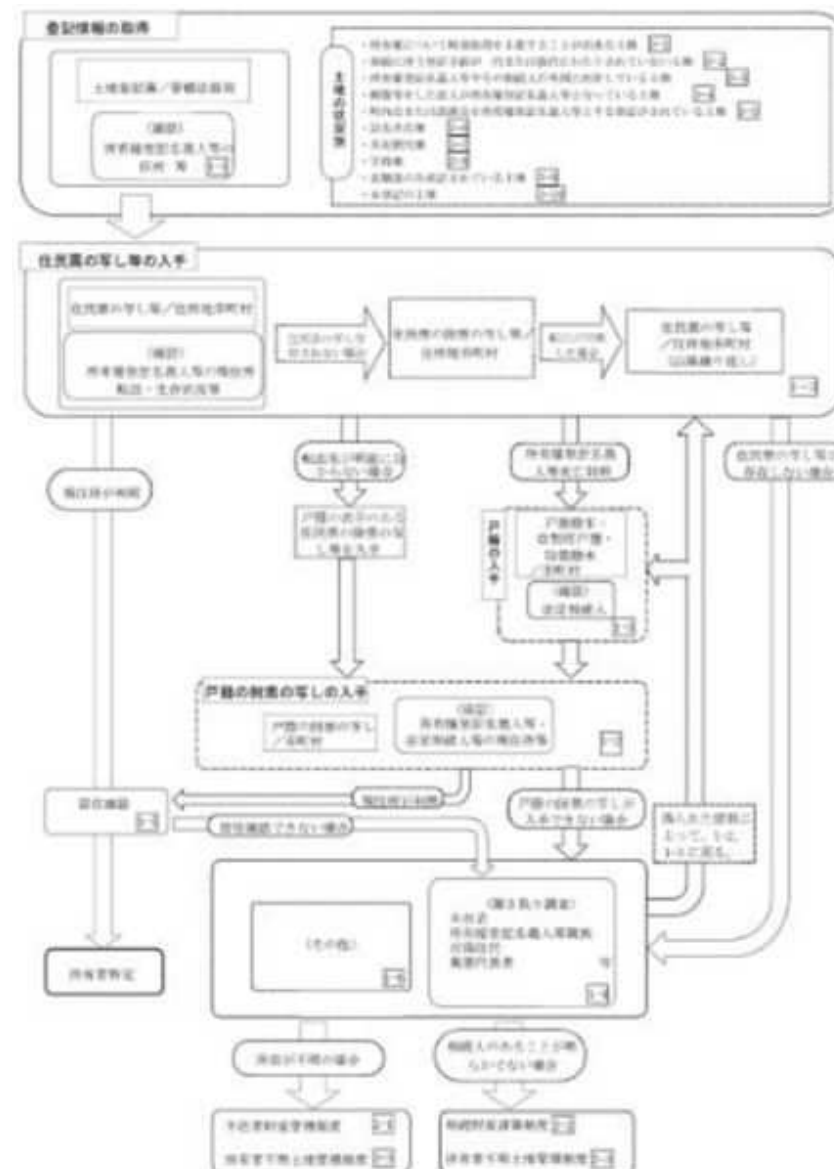
3 戸籍の取得 (法定相続人の確認)
セクション 1-3

4 聞き取り調査
セクション 1-4

5 居住確認調査
セクション 1-5

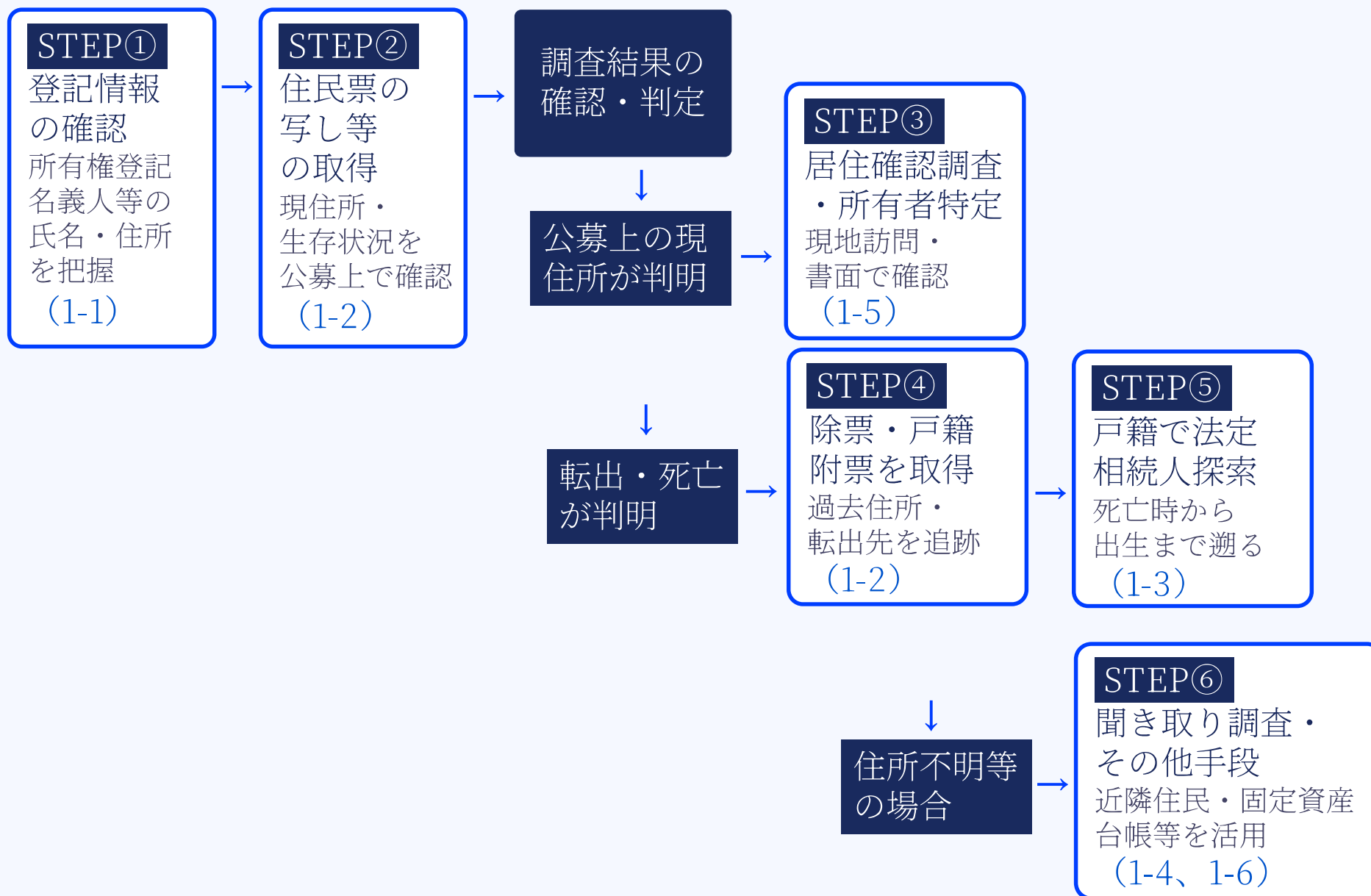
6 その他 (固定資産課税台帳・個人情報等)
セクション 1-6

土地所有者等の探索フロー図 (ガイドライン3頁)



3 所有者探索の基本的な流れ

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法



4 登記情報の確認

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法

登記情報の確認は所有者探索の出発点であり、最も基本的な調査手法

取得先 登記所（法務局）

登記情報提供サービス（オンライン）

主な確認事項 所有権登記名義人の氏名・住所／
共有者の有無と持分／ 抵当権等の権利関係

地番の確認方法 公図・住宅地図と公図を重ねた
地図（ブルーマップ、法務局地図ビューア等）、
林地台帳・農地台帳、固定資産台帳等

注意点 登記名義人が真実の所有者と異なる場合あり
（相続登記や所有権移転登記未了等）

登記簿上の所有者の住所等が古い場合（転居、
本籍地等）が多いため、住民票・戸籍附票等で追跡
電子化以前の情報は閉鎖登記簿の確認が必要

未登記土地の場合 土地・家屋補充課税台帳等により
所有者情報を確認する

表題部のみ登記がされている土地 情報が古く真の
所有者と異なる可能性が高い。氏名のみ記載の場合
や「A外〇名」と共有者が確認できない場合あり
（名義が特殊であるなどにより、土地所有者が把握
できなかった場合の対応は、第3章参照）

様式例・1

① 表題部（土地の表示）

表題部（土地の表示）	課税 [画二五]	不動産番号 00000000000000
地番番号 [画二五]	簿原特定 [画二五]	
所在地 特別区南都町一丁目 [画二五]		
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 300.00
原因及びその目的【登記の目的】 不詳 [平成20年10月14日]		
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎		

② 権利部（甲区）（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 局

③ 権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 借付金 金4,000万円 利息 年2.60%（年365日割計算） 返済金 年14.5%（年365日割計算） 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 局 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 （取扱店 南都支店） 共同担保 登録第2340号

共同担保目録

記号及び番号	内第2340号	課税	平成20年11月12日
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	手 続
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[画二五]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[画二五]

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所

登記官

法 務 局

みほん
電子
公印

* 下線のあるものは読み取り用であることを示す。

登録番号 D23992 (1/1) 1/1

5 戸籍の取得

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法

戸籍は法定相続人を特定するための重要な公募

取得先 本籍地の市区町村。令和6年施行の広域交付制度により全国の市区町村で交付可能に（電子化されていない一部戸籍は不可）

戸籍の種類

戸籍謄本…夫婦及びこれと氏を同じくする子を単位として編製。本籍・戸籍の筆頭者及びその戸籍に記載されている人の生年月日・父母の氏名と続柄・出生や死亡、婚姻関係等を記載

除籍謄本…戸籍記載の者全員が死亡・婚姻・転籍等により戸籍から除かれた戸籍

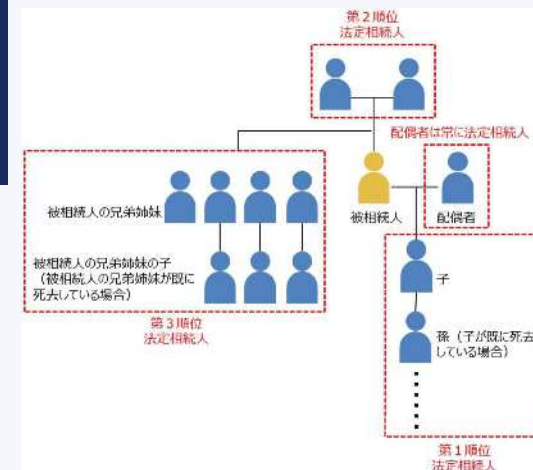
改製原戸籍…戸籍改製により除籍となった戸籍
改製後の戸籍には改製以前の除籍者は移記しない

注意点 法定相続人の確認には除籍謄本・改製原戸籍を含め、出生から死亡まで全ての戸籍を収集
法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定により決定
法定相続人特定後、所有者特定には、相続放棄、遺言・遺産分割協議の有無も調査

公用請求 住民票等と同様（前頁参照）

保存期間 除籍簿が80年だったが、デジタル手続法施行後は150年（施行日前の廃棄除籍は収集不可）

（参考）
現行民法の相続人
（ガイドライン
30頁）



明治31年以降
の法定相続人の範囲と
その適用期間
(31頁)

期日	適用法令	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位	第5順位
明治31年7月16日～ 昭和22年5月2日	旧民法 (戸主の死亡、 遺留分等の場合 の家庭内継)	第1種法定 相続人 直系尊属	第2種法定 相続人 配偶者	第3種法定 相続人 兄弟姉妹	第4種法定 相続人 兄弟姉妹の 配偶者	第5種法定 相続人 兄弟姉妹の 子
昭和22年5月3日～ 昭和22年12月31日	日本国憲法の 施行に伴う民法 の修正(民法の 修正による民法 の適用)	第1種法定 相続人 直系尊属 1/3 2/3	第2種法定 相続人 配偶者 1/2 1/2	第3種法定 相続人 兄弟姉妹 1/3 1/3	第4種法定 相続人 兄弟姉妹の 配偶者 1/3 1/3	第5種法定 相続人 兄弟姉妹の 子 1/3 1/3
昭和23年1月1日～ 昭和57年9月30日	改正前の現行 民法	第1種法定 相続人 直系尊属 1/3 2/3	第2種法定 相続人 配偶者 1/2 1/2	第3種法定 相続人 兄弟姉妹 1/3 1/3	第4種法定 相続人 兄弟姉妹の 配偶者 1/3 1/3	第5種法定 相続人 兄弟姉妹の 子 1/3 1/3
昭和57年7月1日～ 昭和58年12月31日	改正前の現行 民法	第1種法定 相続人 直系尊属 1/3 2/3	第2種法定 相続人 配偶者 1/2 1/2	第3種法定 相続人 兄弟姉妹 1/3 1/3	第4種法定 相続人 兄弟姉妹の 配偶者 1/3 1/3	第5種法定 相続人 兄弟姉妹の 子 1/3 1/3
昭和58年1月1日～ 現在	現行民法	第1種法定 相続人 直系尊属 1/3 1/3	第2種法定 相続人 配偶者 1/2 1/2	第3種法定 相続人 兄弟姉妹 1/3 1/3	第4種法定 相続人 兄弟姉妹の 配偶者 1/3 1/3	第5種法定 相続人 兄弟姉妹の 子 1/3 1/3

6 聞き取り・居住確認調査

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法

公簿調査で所有者が判明しない場合などは、現地調査や関係者の聞き取りで補完

聞き取り調査

対 象 対象となる土地の近隣住民や集落代表者、共有地である場合には連絡の取れる他の共有者など

所在不明の所有権登記名義人等についての聞き取り調査を行う場合は、まずは地元区長など集落代表者や民生委員など地域に詳しい人に対して聞き取り調査を行うと効率的

聞き取り内容

所有権登記名義人等の転居先や連絡先など
※所有権登記名義人等の現住所に関する情報が得られた場合には、住民票等調査や居住確認調査を実施

注意点

現地での聞き取り調査を行う場合、調査の目的や調査結果の利用方法を明確にし、聞き取り先関係者に不審を抱かせないように配慮が必要

調査過程は書面で記録・保管し、「相当な努力」の証跡として整備

居住確認調査

目 的 所有者の書面上の氏名及び住所が判明し、その者が書面上生存している場合、土地所有者を特定するため実施

調査方法 現地調査と郵便調査の2種類

判明した書面上の住所が遠方であるなど、現地へ直接訪問することが困難な場合は、郵便にて居住確認を行う

調査内容

- (ア) 所有者本人か（氏名、生年月日など）
- (イ) 現在の住所での居住に間違いがないか
- (ウ) 連絡が取れる電話番号等
- (エ) 確認した電話へ連絡する必要がある場合の希望時間帯
- (オ) 他に土地に対して権利者がいないか
- (カ) 仮に他に権利者等が存在する場合には、その者の住所、氏名、連絡先等

注意点 郵便調査で郵便物の宛先に該当がなく返送された場合、その郵便物は保管する（不在者財産管理人等選任申立ての際の提出書類の一部になる）

7 その他（固定資産課税台帳等の活用）

ガイドライン第1章 一般的な所有者情報の調査方法

公簿調査で所有者が判明しない場合のその他の調査方法等

固定資産課税台帳 登記記録の地番から該当者の納税通知書送付先住所を調査し、その住民票等を申請する方法が考えられる

登記上の所有者と納税義務者の氏名が一致しない場合、納税義務者に所有者情報を聞き取りを行うことが考えられる

注意点 台帳記載事項のうち、課税庁の調査により知り得た情報は、原則として地方税法第22条に規定する秘密に該当し、公用であっても税務所管課外への提供はできない

農地法や森林法、所有者不明土地法のように個別の法令により土地所有者届出義務及び行政機関の情報提供請求権が規定されている場合、行政機関への提供ができる場合がある

その他の台帳 建築確認申請書、農地台帳、保安林台帳、林地台帳、国土利用計画法に基づく土地売買届出情報、地籍調査により得られた情報、農地・林地所有者の届出情報などに有効な情報が含まれる場合もある

関係法令や個人情報の保護に関する法律の定める範囲内で参照することを検討

過去の土地境界立会確認の記録 近傍に地積更正登記や分筆登記が行われている土地がある場合、所有者に関する情報が得られる場合がある

登記手続を行った土地家屋調査士に照会することにより、土地境界確認を行った際の隣接関係者として情報を得られる場合がある

個人情報保護法の規定や守秘義務に反しない範囲での提供に限られる

土地の所有者の所在・現在の土地所有者そのものを特定できない場合

書面調査、現地調査、聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、所有者や相続人が明らかにならない場合、各種制度（不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度等）の活用を検討

➡第2章を参照

土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

以下の場合に土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供((1)～(3))が可能。【法第43条】

- ・ 地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため
- ・ 管理不全土地所有者不明土地の管理適正化の勧告のため
- ・ 裁判所への管理命令等の請求のため

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、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長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者等から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➤ 省令では、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第54条】

土地所有者の他、土地権利者、物件所有者、物件権利者についても同様に情報を利用及び提供を受けることができます。
(ただし、下表のように書類の種類によって対象となる者は異なります。)

書類	対象者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
				土地の権利者	物件の権利者
固定資産課税台帳		○	○	○	×
地籍調査票		○	×	×	×
農地台帳		○	×	○	×
林地台帳		○	×	×	×

8 所有者不明・共有者が極めて多数の場合の制度活用

ガイドライン第2章 個別制度の詳細

所有者探索の結果、所有者が特定できなかった場合などで活用できる制度

それぞれの制度について、制度概要・手続きの流れ・必要な費用等を解説

1 不在者財産管理制度

所在不明者の財産管理のため、家庭裁判所が管理人を選任

2 相続財産清算制度

相続人不存在の場合に、家庭裁判所が清算人を選任

3 所有者不明土地・建物管理制度

令和5年施行

地方裁判所が管理命令を発令。許可を受け土地売却も可能

4 管理不全土地・建物管理制度

令和5年施行

管理不全土地・建物について管理人を選任

5 所在等不明共有者の持分取得・譲渡制度

共有者の一部が所在不明の場合の解決策

令和5年施行

6 相続土地国庫帰属制度

令和5年施行

相続により取得した土地を国庫に帰属

7 失踪宣告制度

長期間所在不明の者に対する法的な失踪宣告手続

8 訴訟等による解決

民事訴訟・調停等を通じた所有権確認・移転手続

9 土地収用法に基づく不明裁決制度

公共事業における所有者不明時の収用手続

10 認可遅延団体の特例

町内会等の地縁団体名義とする不動産登記の特例制度

9 土地の状況別の所有者調査と解決方法

ガイドライン第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

「所有権登記名義人等から所有権が移転等している土地」と「歴史的な経緯等により名義が特殊な土地」10類型の解決方法・参照条文・関連事例（事例集）を説明

所有権登記名義人等から所有権が移転等している土地

1 所有権について時効取得を主張できる土地
長期占有による時効取得の調査・申立手続

2 相続登記が数代にわたりされていない土地
戸籍・住民票をさかのぼる相続人特定と登記申請

3 所有者が外国在住の土地
国際的な所在調査・不在者財産管理制度の活用

4 解散法人名義の土地
清算結了登記・相続財産清算制度による解決

歴史的な経緯等により名義が特殊な土地

5 町内会・部落会名義の土地
認可地縁団体への移転・特例制度の活用

6 記名共有地・共有惣代地・字持地
共有者の所在確認・持分取得・譲渡制度の適用

7 表題部のみ登記の土地
所有権保存登記申請・所有者探索の手続

8 未登記の土地
土地家屋調査士による測量・表題登記申請

10 事業別の調査と解決方法

ガイドライン第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

道路・農地・森林など9種類の事業類型ごとに、所有者調査から問題解決までの実施手順等を説明

1 社会資本整備

道路・公園等の公共事業における用地取得

2 農用地等活用

農地中間管理機構の活用等

3 土地改良

土地改良事業における所有者不明土地への対応

4 共有私道

共有者の一部が不明な私道の管理・整備

5 森林整備・路網整備等

森林経営管理法に基づく手続き

6 地籍調査

一筆地調査における所有者不明土地の取扱い

7 地域福利増進事業

所有者不明土地法に基づく利活用

8 地縁団体による共有財産管理

認可地縁団体の特例を活用した共有財産管理

9 その他民間の公益性の高い事業

公益性の高い民間事業における対応手順

11 被災地における用地取得加速化

ガイドライン第5章 被災地における用地取得加速化の取組

東日本大震災の被災地において実施された、所有者不明土地の取得の加速化のための主な取組

🏛️ 地方公共団体の負担軽減策

- 司法書士等への外注による業務負担の分散
- 市町村駐在制度の活用による現地対応力の強化
- 登記情報共有の仕組み構築による重複作業の解消

⚖️ 財産管理制度の迅速活用

- Q & A作成による手続理解の促進
- 管理人候補の事前確保による発令後の即応体制
- 手続期間の短縮に向けた関係機関との連携

🏠 土地収用制度の活用

- 災害時における収用手続の迅速化による事業執行の加速
- 所有者の所在把握が難しい場合の不明裁決制度の積極活用
- 復興整備事業における土地収用手続の特例制度創設

12 費用と相談窓口

ガイドライン第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口について

所有者の探索や制度活用にあたって専門家別に依頼できる業務内容及び連携事例等、補助制度

専門家	依頼できる業務内容	補助制度
弁護士	- 財産管理人制度の法律相談・代理手続 - 遺産分割協議・境界確定訴訟の代理 - 所有者・相続人の探索・所在確認	所有者不明土地対策事業費補助 地方公共団体やNPO・民間事業者等が、所有者不明土地対策や空き地の利活用等に資する先導的な取組を実施する場合に、その経費について補助を受けられる制度。
司法書士	- 権利登記手続（相続・売買等）の代理・相談 - 成年後見・財産管理人としての業務 - 所有者・相続人の探索・所在確認	社会資本整備総合交付金 地方公共団体の社会資本整備を支援する交付金。用地取得時に司法書士や補償コンサルタント等に依頼して土地所有者調査を行う場合の報酬に充当可能な場合がある。
土地家屋調査士	- 表示登記申請手続の代理・相談 - 土地筆界の調査・測量・特定手続 - 土地所有者・相続人の探索	機構集積支援事業 農業委員会等が所有者不明農地の権利関係調査等を行う場合に、その経費について交付金による支援を受けられる制度。
行政書士	- 権利義務・事実証明書類の作成・相談 - 官公署提出書類の作成・提出代理 - 所有者・相続人の探索・所在確認	所有者不明農地対策事業 都道府県農業委員会ネットワーク機構が中心となり、農業委員会等における所有者不明農地の解消や活用の取組を伴走支援し、事例の情報発信等を行うための経費を支援。
税理士	- 国税・地方税全般の税務代理 - 申告書・申請書等の作成 - 相続税・譲渡所得税等の相談	土地改良関係の助成 国の補助を受けて行う土地改良事業の計画策定等にあたり、土地の権利関係の調査等に対し助成を受けられる。農業競争力強化基盤整備事業、農村地域防災減災事業等が対象。
不動産鑑定士	- 不動産の鑑定評価業務 - 利用・取引・投資コンサルティング - 不動産全般の相談・助言	森林整備地域活動支援対策 森林経営計画の作成や境界明確化等の地域活動に必要な経費を交付金で支援する制度。不在村者を含む森林所有者情報の取得等の活動に必要な経費が対象となる。
補償コンサルタント	- 公共事業の土地取得関連業務 - 補償金算定関連業務 - 用地調査業務	

13 所有者不明土地を増加させないための取組

ガイドライン第7章

登記の義務化などを予防的取組を通じて、将来の所有者不明土地の発生を抑制するための施策

区分	制度名	制度概要	制度の狙い・目的
7-1	相続登記義務化 【令和6年度施行】	相続取得を知った日から3年以内の登記を義務化	相続による所有者不明土地の発生防止
7-1	相続人申告登記 【令和6年度施行】	相続登記前でも相続人である旨を申出できる制度	相続登記未了状態の早期解消
7-1	法定相続情報証明制度	相続関係を一覧化し各手続で利用可能	相続手続の簡素化・迅速化
7-1	所有不動産記録証明制度 【令和7年度施行】	被相続人名義不動産を一覧取得できる制度	相続財産調査の負担軽減
7-2	住所等変更登記義務化 【令和8年度施行】	住所・氏名変更後2年以内の登記を義務化	登記情報の最新化と所在把握
7-2	スマート変更登記 【令和8年度施行】	行政情報連携により職権で変更登記	変更登記漏れの防止
7-3	農地台帳・eMAFF農地ナビ	農地所有者情報の共有・活用制度	農地所有者情報の共有促進
7-3	林地台帳制度	森林所有者情報を整備する制度	森林所有者情報の適正管理
7-4	地籍調査	土地境界・所有者情報を整理し登記へ反映	土地境界・所有者情報の明確化
7-4	19条5項指定制度	地籍調査以外の測量成果を登記へ活用	既存測量成果の有効活用
7-5	国土利用計画法届出制度	一定規模以上の土地取引を届出	土地取引情報の把握
7-5	農地法の届出制度	農地権利移動等を届出・許可	農地所有者の適正把握
7-5	森林法の所有者届出制度	森林取得者に届出を義務付け	森林所有者情報の更新
7-5	筆界特定制度	筆界を行政的に特定する制度	境界紛争の円滑な解決
7-5	表題部所有者不明土地解消事業 【令和元年度開始】	法務局が所有者探索等を実施	登記未整備土地の解消
7-5	長期相続登記等未了土地解消事業 【平成30年度開始】	法定相続人探索を支援する制度	長期未登記土地の解消促進
7-5	不動産寄付受入制度（自治体事例） 【各自治体制度】	自治体が条件付きで寄付受入	管理困難土地の地域課題解決

14 所有者不明土地対策の推進について

所有者不明土地対策は予防が重要

所有者不明土地の現状

相続登記未実施や住所変更登記未更新の土地が増加し、権利者探索に時間と費用がかかる課題。

発生後の対応策

法的手段として登記簿や住民票を用いた所有者探索や管理制度があるが、手続きは煩雑で時間がかかる。

予防的取り組みの重要性

相続登記義務化や地籍調査推進など予防策が導入され、平時からの対応が求められている。

地域連携による実効性向上

住民周知や庁内連携、関係機関協力で地域に根付く取り組みが必要とされる。



自治体において、所有者不明土地対策を作成し、計画的に対策を推進することが必要

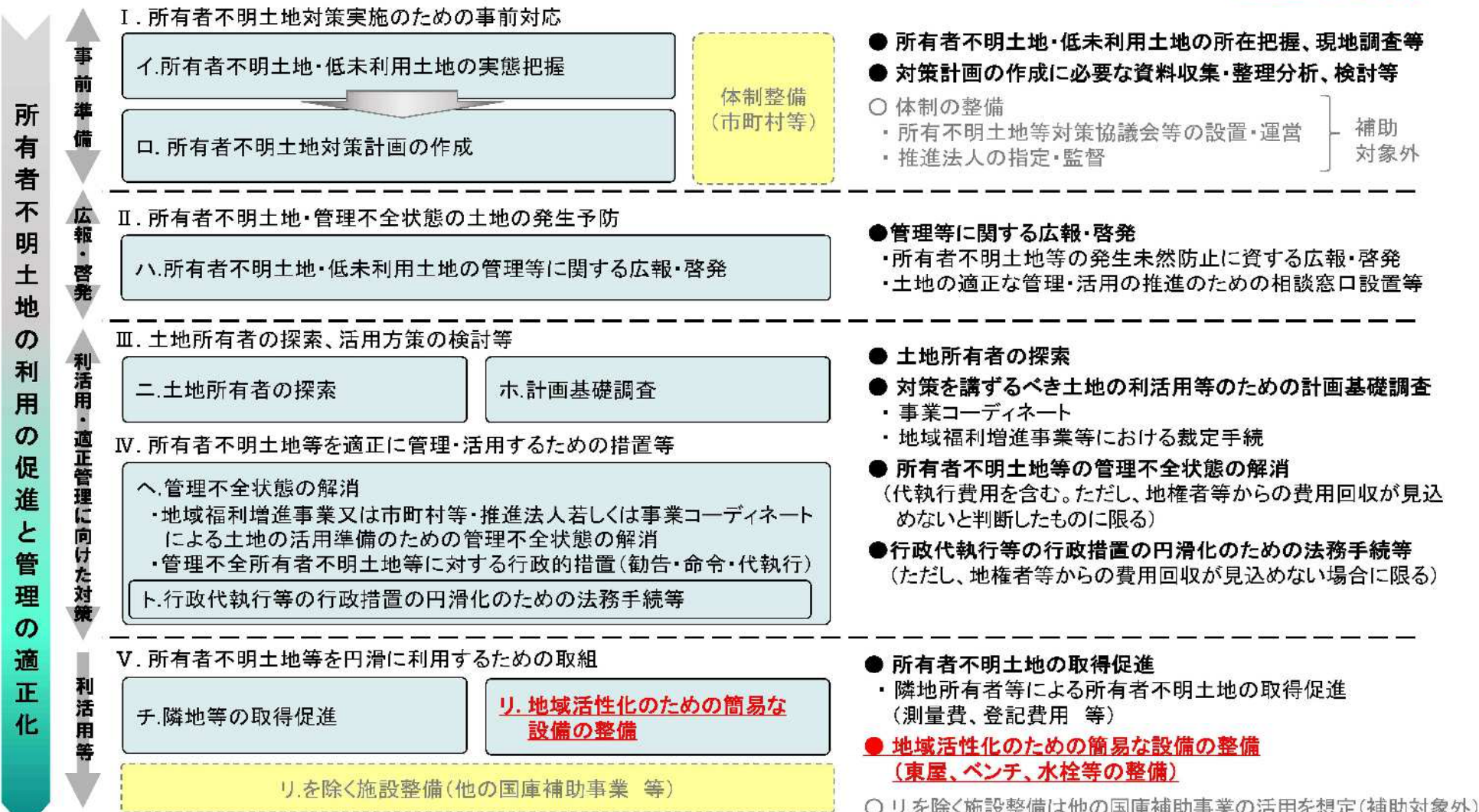
14 所有者不明土地対策の推進について

(参考)所有者不明土地対策の流れと支援内容

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

補助対象

下線部: R8 拡充内容



○ 地方公共団体負担分について、特別交付税を措置(措置率最大1/2)

ご清聴ありがとうございました。

引き続き所有者不明土地対策へご尽力賜りますよう よろしくお願いいたします。

終



土地政策のイメージキャラクター
とちーた