

第2回市町村農業委員会会長・事務局長研修会資料

(3) 所有者不明農地対策事業への取り組みについて

令和8年3月23日(月)
(一社)宮城県農業会議 伊藤

所有者不明農地の処分等について

令和8年3月23日 宮城県農業会議 伊藤

1. 相続関係が未確定である財産の管理のパターンは主に5つ

(別添資料1・司法書士連合会「空き家と土地の財産管理おしながき」を参照)

(パターン1) 相続人がいない場合＝相続財産清算人が選任される。

(パターン2) 所有者が行方不明の場合＝不在者財産管理人が選任される。

(パターン3) 相続関係が未確定の場合＝相続財産管理人が選任される。

(パターン4) 所有者が不明の不動産の場合＝所有者不明土地建物管理人が選任される。

(パターン5) 管理が不適切な不動産の場合＝管理不全土地建物管理人が選任される。

※各管理人は、弁護士や司法書士が選任されるが、利害関係人が裁判所に申し立てる際に、付き合いのある弁護士等を推薦することができる。推薦がなければ、各裁判所にリストが用意されており、難しい案件は適任者を、一般的な案件は持ち回りで選任される。

2. 各パターンの違い・特徴について

(パターン1～3) → 総財産(全ての財産)を管理

(パターン4、5) → 土地・建物のみ(一部の不動産)を管理

(パターン3、5) → 管理すべき人(相続人等)は現存する。

(パターン2、4) → 将来所有者が現れる可能性がある。

3. 担当裁判所

(パターン1～3) → 家庭裁判所

(パターン4、5) → 地方裁判所

4. 農地の売買について

- ・基本的に、財産を部分的に処分することは難しい(相続人等の利益を損なう)。
- ・相続税、管理費用、債務弁済など、どうしても現金化する必要がある場合のみ処分可能だが、あとから相続人が現れた場合、「なぜ、勝手に売ったのか」など、トラブルになる可能性がある。
- ・管理人の職務である「管理」を超えた「処分」となるため、裁判所に「権利外行為(処分)の許可」を得る必要があることに加えて、農地法3条の許可又は農地中間管理機構(以下、「機構」)を通じた売却(特例事業)が必要

5. 農地の賃貸借について

(パターン1＝相続人がいない 場合)

清算人が家庭裁判所から「権利外行為（処分）の許可」を得ることになるが、清算人としては総財産をまとめて早期に処分（売却・清算して国庫に納付）したいため、長期の賃貸借には抵抗感があり、また、裁判所からの許可も下りにくい。なお、許可を得るために、相当の期間（数週間から数ヶ月）を要する。手続きには費用が発生するため、清算人との交渉では、賃料などの面で折り合いにくい。

(パターン2＝所有者が行方不明 の場合)

基本的に手続きは同じだが、最終目的が「処分」ではなく、本人が現れるまでの維持・保存であるため、農地の荒廃を防ぐという意味で、管理人、裁判所ともに、前向きに考えてもらえる可能性がある。

(パターン3＝相続関係が未確定 の場合)

基本的に手続きは同じだが、最終目的が「処分」ではなく、相続人も現存しており、「次期所有者への橋渡し」が目的である。相続人の意向が強く、実際には難しいが、一定の手続きを踏めば、貸借は可能である（後述）。

(パターン4＝誰が所有者かわからない 場合)

※「所有者不明」には2とおりの考え方があり、「客観的不明」（登記簿や戸籍を調べても、誰が所有者（相続人）か全く分からない）のほか、「相対的不明」（所有者は特定できているが、登録住所に書類が届かず、他に連絡を取る手段がない（＝居所不明））も「所有者不明」として扱うことができる。

(1) 裁判所から「所有者不明土地管理命令」を出してもらう

- ①借受希望者等が土地の登記簿を確認し、登録名義人の住所・氏名を確認する
- ②住民票・戸籍を調査し、相続人を調査するほか、固定資産税台帳を確認して、納税者を特定する。
- ③農業委員会に、農地法第3条の許可が下りる見込みがあるか相談する。
- ④現地調査で写真などの証拠をとりつつ、近隣住民（区長や民生委員など）や農業委員会（農地台帳）への聞き取りを行い、「誰も管理しておらず、連絡先も不明である」旨の報告書を作成する。
- ⑤借受希望者等の「利害関係人」から地方裁判所に「所有者不明土地管理命令」の申し立てを行う（一件ごとに収入印紙1000円分に加えて、登記簿に管理命令が出たという記録を書き込むための登録免許税として一筆につき収入印紙1000円分が必要）。
- ⑥管理人の報酬などに充てられる予納金（数十万円程度）を裁判所に納める。

- ⑦裁判所が所有者はいませんか、という公告（非訟事件手続法第90条に基づく「所有者不明土地管理命令の申立てがあった旨の公告」）を2ヶ月以上行う。
- ⑧所有者が現れなければ、裁判所が「所有者不明土地管理命令」を出し、「所有者不明土地管理人」（弁護士や司法書士）を選任する。
- ⑨管理人が裁判所に対し、「賃貸借を結ぶことの許可」を申請する。
- ⑩裁判所から許可が下りたら、管理人と借受希望者が共同で農地法第3条の申請を行う。
- ⑪農地法の許可が下りたら、管理人と借受人との間で契約書を交わす。
- ⑫賃料は管理人が管理し、管理費用や所有者が現れた場合に渡せるよう供託する費用に充てる。
- ⑬供託金は、賃料から管理人が必要な管理料を差し引いたものを法務局の供託所に預ける制度で、管理人の使い込みや倒産といったリスクを防ぎつつ、将来所有者が現れた場合に渡せるようにするものだが、裁判所の許可を得られれば、借受人が裁判所に納めた「予納金」（立替金）の回収に充てることができる。（注：この制度では、農地の売買も可能であり、農地の売却代金が供託金に充てられ、通常は裁判所に納めた「予納金」の返還にも売却代金の一部を充てることができるが、売却代金が予納金より安い場合は、全額戻ってこないこともある）

（2）農業委員会に「所有者不明農地の利用権設定」（農地法第41条）をしてもらう （別添資料2の上段を参照）

- ①借りたい人が、自分ができる限り調べた上で、その資料をもって農業委員会に相談する。
- ②上記（1）の①から④までとほぼ共通の手続きだが、大部分は借受人に代わって農業委員会が職権で調査することができる（農地法第51条の2）。
- ③農業委員会の調査の結果、公式に「不明」とであると認定する。
- ④農業委員会が持ち主を探しています、という公示（農地法第32条の3に基づく「所有者確知不能農地等に係る公示」）を2ヵ月間行う。
- ⑤誰からも申し出がなければ、農業委員会から機構に「所有者を確知できなかった旨」の通知を行う（農地法第41条の1）。
- ⑥機構から県知事に対して「裁定」を申請する（農地法第41条の1）。
- ⑦知事が申請内容について審査し、適切であれば、「機構から利用権を設定する申請がありました」という公告（農地法第39条の1）を2週間行う。
- ⑧所有者が現れなければ、知事は「裁定」を下すとともに、裁定の内容について、県公報などで公告する（農地法第41条の3）。
- ⑨「裁定」により、機構がその農地を借りる権利（利用権）が確定する。

⑩借受者と機構の間で賃貸借契約（転貸借契約）を結ぶ（最長40年間）。

⑪借受者が支払った賃料から、機構は必要経費を差し引いて、法務局に供託する。

※共有者のうち一部が不明な場合も、同様の公示手続き（農地法32条）により、分かっている共有者との合意のみで利用権設定が可能（後述）。

（パターン5＝管理が不適切な不動産 の場合）

（1）裁判所から「管理不全土地管理命令」を出してもらう

①管理放置によって、他人の権利・利益が侵害される恐れがあることを、写真撮影、近隣住民からの苦情の記録、自治体や農業委員会からの指導票の写し、登記簿等による所有者の確認資料など、証拠を収集する。

②隣地の所有者、自治体、借受希望者などが申立人になり、地方裁判所に申し立てを行う（申し立て費用と予納金はパターン4の（1）と同じ）。

③裁判所が所有者に対して「陳述聴取」を行う。

④所有者による管理改善の見込みがなく、裁判所が「管理不全であり、管理人による管理が必要」と判断した場合、「管理不全土地管理命令」が出され、同時に「管理不全土地管理人」（弁護士や司法書士）を選任するが、ここで所有者が強硬に貸したくないと主張した場合、裁判所が命令を出さないこともある。

⑤管理人選任以降は、基本的にパターン4の（1）の⑨以降と同じ手続きが行われるが、裁判所による公告期間は1ヵ月となる。

（2）農業委員会を通じて「知事による裁定」（農地法第41条）をしてもらう

①借受希望者から相談を受けたり、農業委員会が必要と判断した場合、農業委員会は現地調査を行い（農地法第30条）、所有者に対して利用意向調査（農地法第32条の1、放置された農地をどうするつもりかというアンケート）を行う。

②所有者が貸すと回答しながら放置しているか、回答がない場合、農業委員会が所有者に対して、機構と賃貸借の協議をするよう「勧告」（農地法第36条に基づく「機構との協議をすべき旨の勧告」）を行う。

③勧告を受けても協議に応じないか、協議が不調となった場合（勧告後2ヵ月）、機構は県知事に対して、「裁定」を申請する（勧告から6ヵ月以内、農地法第41条の1）。

④これ以降は、基本的にパターン4の（2）の⑦以降と同じだが、借受の年数は最長20年間となる。なお、供託は、所有者が賃料の受取を拒否した場合に行われる。

※借受希望者が見つからない場合は、農地法第42条の3に基づく行政代執行的な措置と所有者への費用の請求（農地法第42条の4）も可能

(より現実的な農業委員会による手続き (別添資料2の下段を参照))

- ・パターン1から5のうち、4の(2)と5の(2)は農業委員会による、時間も経費も少なく済む手続きであるとしたが、実際には、次のようなパターンのほうが、一般的であろう。

(パターン3の応用編=共有者(一部)不明農地対策)

(1) 相続人の一部が行方不明または連絡拒絶の場合(機構法第22条の2に基づく探索)

- ①ほかの相続人が行方不明または連絡拒絶で、持ち分が1/2を超えない相続人(例えば配偶者だけが貸したい意向の場合など)が農地を貸したい、又は現在故人名義になっている賃貸借契約の名義変更をしたいとする
 - ②相続人が機構に農地を貸したい、又は契約の変更をしたい旨を申し出
 - ③機構は農業委員会に残りの相続人の探索を要請(機構法第22条の2)
 - ④農業委員会が相続人の探索を行う(農地法51条の2・探索の範囲は配偶者と子)
 - ⑤農業委員会は現地調査を行い(農地法第30条)、探索した相続人に対して利用意向調査(農地法第32条の1、放置された農地をどうするつもりかというアンケート)を行う。
 - ⑥意向調査の通知書が届かなかった場合は、⑨以降の手続きに進む。
 - ⑦通知書が届いていても、返事がないなど拒絶(無視)が続く場合は、農業委員会から「機構と協議すべき旨の勧告」(農地法第36条)を行う。
 - ⑧勧告を受けても協議に応じない、あるいは協議が整わない場合(勧告後2ヵ月)、農業委員会から機構に、知事への「裁定」の申請を依頼する。
 - ⑨機構は知事に対して「裁定」(農地法第41条の1に基づく「利用権の設定に関する裁定」)を申請する。この場合、申請できる期限は勧告後6ヵ月以内。
 - ⑩知事が申請内容について審査し、適切であれば、「機構から利用権を設定する申請がありました」という公告(農地法第38条)を2週間行う。
 - ⑪公告期間中に「意見書」による異論が出されなければ、知事は「裁定」を下すとともに、裁定の内容について、県公報などで公告する(農地法第40条)。「意見書」が出された場合でも、知事が異論等の意見の内容が妥当か県農業会議に諮問し(農地法第39条)、理由が不十分であれば、異論を退け、「裁定」を下すことができる。
 - ⑫「裁定」により、機構がその農地を借りる権利(利用権)が確定する。
 - ⑬相続人と機構の間で賃貸借契約(転貸借契約)を結ぶ(最長20年間)。
- ※借受者が支払った賃料のうち、受取を拒否する相続人がいた場合、機構は必要経費を差し引いて、法務局に供託する。
- ※貸借に賛成の相続人で持ち分が過半数となった場合は、賛成の相続人全員が農地利用集積等促進計画に同意(機構法第18条の5の四、この場合、契約期間は最長40年間)することで対応可能

(2) 相続人の一部が認知症等で同意を得ることが事実上できない場合

- ①認知症等の相続人（配偶者の場合が多い）を除く相続人全員の合意が得られたが、持ち分が1/2を超えない場合、合意した相続人が機構に農地を貸したい旨を申し出る。
- ②機構からの依頼により、農業委員会が「相続人が認知症等により意思能力を欠く状態にある」ことを医師の診断書等で確認する。
- ③農業委員会が行方不明者の場合に準じた公示（農地法第32条の3に基づく「公示」に準じたものとして国通知による運用）を2ヵ月間行う。
- ④これ以降は、基本的にパターン4の(2)の⑤以降と同じで、借受の年数も同じく最長40年間となる。
- ⑤認知症等の相続人の持ち分による賃料収入は、機構が必要経費を差し引いて、法務局に供託することになるが、供託金は供託された年ごとに10年間で時効を迎える(国庫に帰属)ので注意が必要。

※所有者不明農地対策事業では、ロードマップ（別添資料3）を整理し、関係機関でスケジュールを共有しながら実施します。

(その他参考情報)

(1) 所有者不明農地の活用について（農林水産省ホームページ）

<https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/souzokumitouki.html>

- ・所有者不明農地制度の概要
- ・所有者不明農地(相続未登記農地)の活用について
【事務マニュアル】
- ・所有者不明農地制度の活用事例vol.1～vol.4
- ・制度活用に必要な書類の様式 ほか



(2) 農地中間管理事業推進の手引き ～実務マニュアル～【第8版】

(宮城県農業振興公社)

<https://www.miyagi-agri.com/wp/wp-content/uploads/2025/02/202512-manual.pdf>

- ・3 農用地利用集積等促進計画
(7) 相続未登記農地の取扱い
(8) 所有者不明(共有者不明)農地の取扱いについて



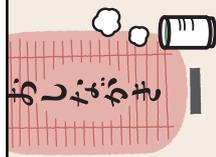
(3) 令和8年度農林水産予算概算決定の主要項目

https://www.maff.go.jp/j/budget/pdf/r8kettei_pr44.pdf#page=3

- ・44. 農地の集約化等の取組の加速化



別添資料1



対象者の総財産から、除却費用等を回収したい

空き家や土地をきちんと管理して欲しい

相続人がいない場合

所有者が行方不明のときは

相続関係が未確定な間は

誰が所有者か分からない不動産に

管理が不適切な不動産に

相続財産清算人

不在者財産管理人

相続財産管理人

所有者不明 土地建物管理人

管理不全 土地建物管理人

亡くなった人の
総財産

不在となった人の
総財産

亡くなった人の
総財産

所有者が分からない
不動産

財産の清算

財産の保存

財産の保存

適切な管理



最後の住所地を管轄する
家庭裁判所

最後の住所地を管轄する
家庭裁判所

最後の住所地を管轄する
家庭裁判所

不動産の所在地を管轄する
地方裁判所

利害関係人としての
市町村長等申立

所有者不明土地特措法・
空家等特措法による
市町村長等申立

裁判所の許可を得て
対象財産を
処分すること

管理人による
債務の弁済

注意点



土地：災害発生等を防止するため
特に必要があるとき等
建物：適切な管理のため特に必要があるとき



総財産が管理対象であるため可

総財産が管理対象であるため可

相続財産保存のため必要であれば可

管理権限が土地建物に限定される
ため原則不可

- 従来の「相続財産管理人」から名称変更
- 公告期間が計10か月から6か月へ短縮

- 管理対象が金銭となった場合、その金銭を供託することで管理人の職務終了となる

- 単独相続では単純承認、複数人の相続では遺産の全部が分割されるまでの間に限る

- 法人名義に対しても可
- 管理人は裁判所の許可を得て処分(建物売却や売却)できる
- 対象不動産に管理命令の登記がされる
- 管理不動産内の動産等も管理対象

- 法令には原則として所有者の意見聴取が必要
- 管理不動産内の動産等も管理対象

※ 司法書士連合会「空き家と土地の財産管理おしながき」より

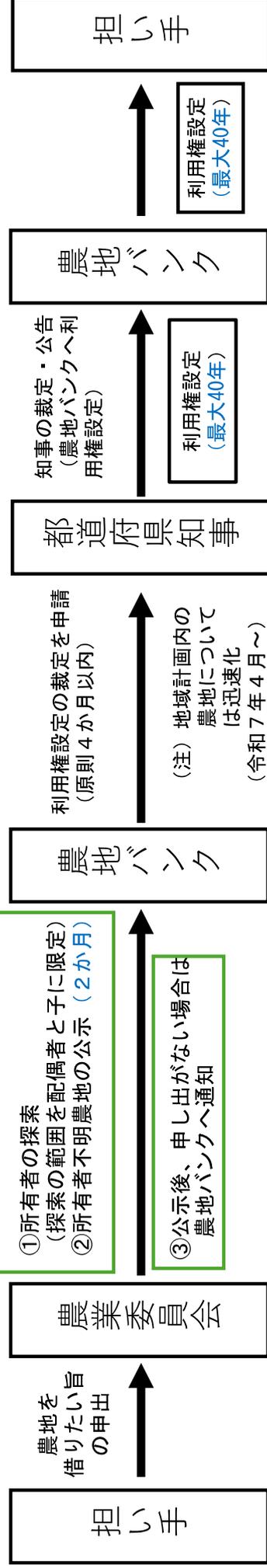
区分所有建物の管理人制度の法改正予定



所有者不明農地制度の概要

- 所有者不明農地の活用を促進するため、平成30年11月に農業委員会の探索・公示手続を経て、農地バンクへの利用権設定できる仕組みを創設。
- さらに、令和5年4月から
 - ① 農地バンクの利用権の設定期間の上限を20年から40年に引上げ
 - ② 農業委員会による不明所有者の探索後の公示期間を6か月から2か月に短縮

■ 相続人が一人も判明していないとき → 農地法



■ 相続人が一人でも判明しているとき → 農地バンク法

