

所有者不明農地対策の手引き・取組事例

令和8年3月

一般社団法人鹿児島県農業会議

目 次

1	所有者不明農地対策関係資料	1
2	所有者不明農地対策取組事例	
①	南さつま市農業委員会	53
②	大崎町農業委員会	54
③	奄美市農業委員会	55
④	宇検村農業委員会	56
⑤	薩摩川内市農業委員会	57

所有者不明農地対策と 農地の相続etc 【詳細版】

1 農地の相続と相続登記・相続届出義務について

(1) 不動産登記と相続の届出義務化 (R6.4.1～)

日本の不動産登記法では、土地や家屋を取得した際は、法務局へ登記を行うことで第三者に対し権利を主張できる(=対抗力を得る※)とされています。

不動産の取得は売買や贈与、相続などにより発生しますが、このうち、相続については、相続人の意思による取得ではなく、登記の義務についても明確でなかったため、必要性を認識していなかったり、その手続きの手間暇や費用・税負担から相続登記を行わず、亡くなられた方の名義のままとなっている土地が九州本島の面積にまで増え土地取引や災害復興に支障を及ぼすケースが目立つようになってきました。

このため、令和3年に民法や不動産登記法等を改正。この一連の改正の中で令和6年4月1日より相続登記が義務化されることとなりました(相続したことを知った日から3年以内及び施行日以前のもは令和9年3月31日まで)。農地を相続した場合、登記は農地を管轄する法務局へ、以下の書類を添えて申請します。

- ・被相続人の連続した戸籍謄本類
- ・相続人の戸籍謄本
- ・該当する農地を相続する相続人の住民票
- ・遺言書もしくは遺産分割協議書 など

相続人全員の実印と印鑑登録
証明書が必要

なお、相続しない場合は、相続が始まってから3カ月以内に、家庭裁判所に相続放棄の申し立てを行うことで相続を放棄することができます。ただし、相続放棄は全ての財産を放棄することを意味し、例えば預貯金や住居などは相続して、農地や山林だけを相続放棄はできません(後述の「相続土地国庫帰属制度」を活用すると先の事例のような選択的相続が可能となる点に留意)。

※不動産登記を行うと第三者対抗力を得られますが公信力はない、すなわち正しい所有者を保証するものではありませんのでご注意ください。

(2) 農地の相続等の届出義務 (H21.12.15～)

農地の権利移動については、農地法の許可等の制約がありますが、相続については、相続人の意思による取得ではなく、被相続人の死亡に伴う財産・地位の継承となるため、農地法においても許可の対象外となっており、農業委員会が整備する農地台帳でも、こうした農地法の許可を経ない農地の権利移動が正確な農地情報の把握に支障を及ぼすようになっていました。

このため平成21年の農地法改正により、以下の理由で農地の権利を取得した場合、権利を取得したことを知った日から、概ね10カ月以内の農業委員会へ届出が義務づけられました(農地法第3条の3)。

- ・相続(遺産分割、包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈を含む)
- ・法人の合併・分割
- ・時効取得 等

	相続人に対する	相続人以外への
包括遺贈	許可不要	許可不要
特定遺贈	許可不要	許可 要

※届出をしなかったり虚偽の届出をした者は、10万円以下の過料に処せられます(農地法第69条)が今のところ全国に適用事例はありません。農業委員会としては罰則を適用させるというよりは、農地情報を正確に把握できるよう、農業委員会受付窓口や死亡届出受付窓口、農業委員会だより等で届出義務の周知を行うことが大切です。

また、本届出については制度の趣旨からしても、必ずしも遺産分割協議や名義変更が済んでからではなく、それらが未済でも届出いただくよう周知することが大切です。

農地の相続時の手続き・対応一覧



□ 相続したことを知ったら…

- ① 法務局での相続登記（3年以内）
- ② 農業委員会への相続届出（概ね10カ月以内）
- ③（相続放棄するなら）家庭裁判所へ相続放棄の申立（3カ月以内）

※①②はそれぞれ義務（いずれも10万円以下の過料罰則付き）であることに注意

※価格が100万円以下の土地に係る相続登記等について登録免許税の免税措置あり（R9.3.31迄）

□ 相続登記が完了したら…

- ① 農地として利用（自ら耕作、又は他者へ売渡・貸付）
- ② 農地転用して利用

（農業上の利用に支障が少ない場所で、農地以外の具体的な利用計画があれば）

※特に非農家の方には、利用せず放置すると遊休化し、指導対象になる場合がある旨注意喚起

□ 遺言書がなく、遺産分割協議も整わない等で相続登記ができない場合

【法務局への対応】

① 正当な理由（*）がある場合→相続登記申請義務化の対象外

* 相続人が極めて多数に上る、遺言の有効性が争われる、重病、DV被害者等、経済的に困窮している、その他相続登記できないやむを得ない事情がある場合

② 相続人申告登記（令和6年4月1日から制度創設）

相続人の一人であることを名義人と申出人の相続関係が分かる戸籍などわずかな書類の提出のみで行える簡易な報告的登記。本制度を利用すると相続登記の義務を履行したものとみなされる。登録免許税は不要。

※ただし、通常の相続登記ではなく、遺産分割が完了した場合は登記が必要

【農地についての対応】

①（相続人のうち1人以上による）農地利用（自作）

* 他の共有名義人が名乗り出ない誓約書があれば水田経営安定対策の経営面積に当該面積も参入可

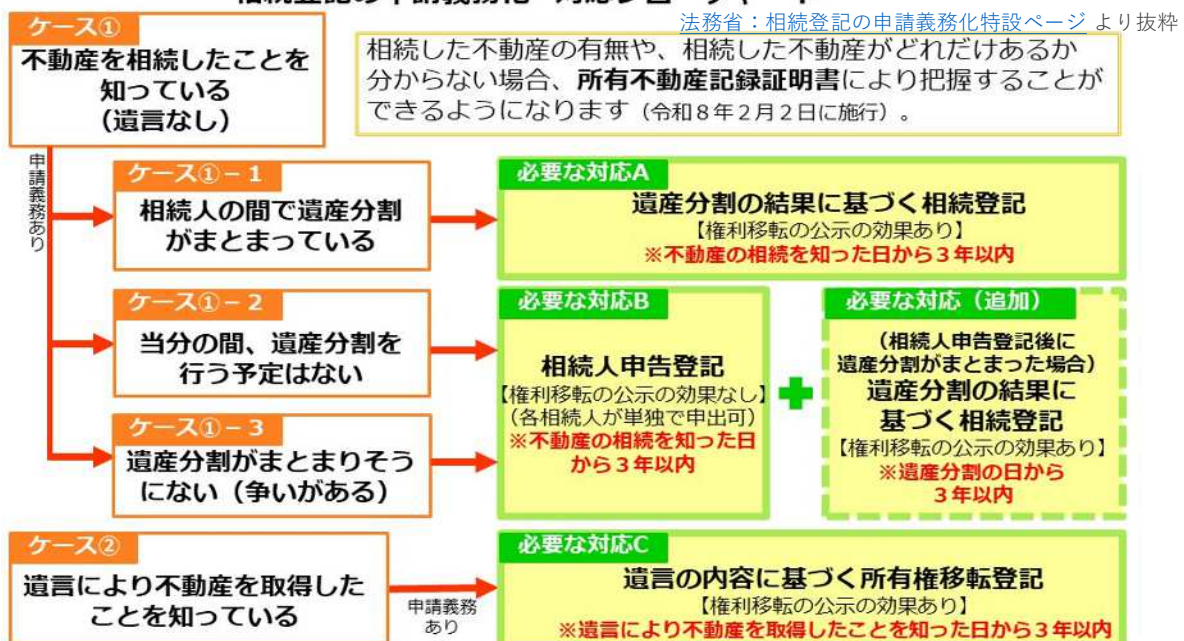
② 持ち分の過半同意による農地の貸付け ※詳しくは18頁参照

③ 「所有者不明農地制度」による貸付け ※詳しくは19頁～参照

* 法定相続人1人以上の申出or所有者不明等で遊休農地化の恐れがある場合

④ 相続人全員同意による売却

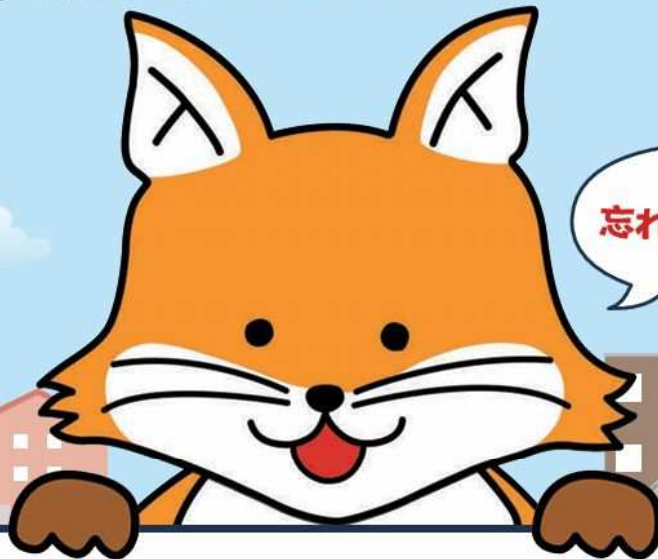
（参考） 相続登記の申請義務化 対応フローチャート



（注）このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

不動産を相続したら かならず**相続登記!**

令和6年4月1日から**義務化**されました



忘れないでね!!

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

Point ①

相続したことを知った日から
3年以内に登記!

※正当な理由なく義務に違反した場合、
10万円以下の過料が科される可能性があります。

Point ②

R6.4.1以前からの相続
未登記農地も対象

義務化前の相続も対象!

※義務化前に相続したことを知った不動産は、
令和9年3月末までに登記する必要があります。

知らなかった!!



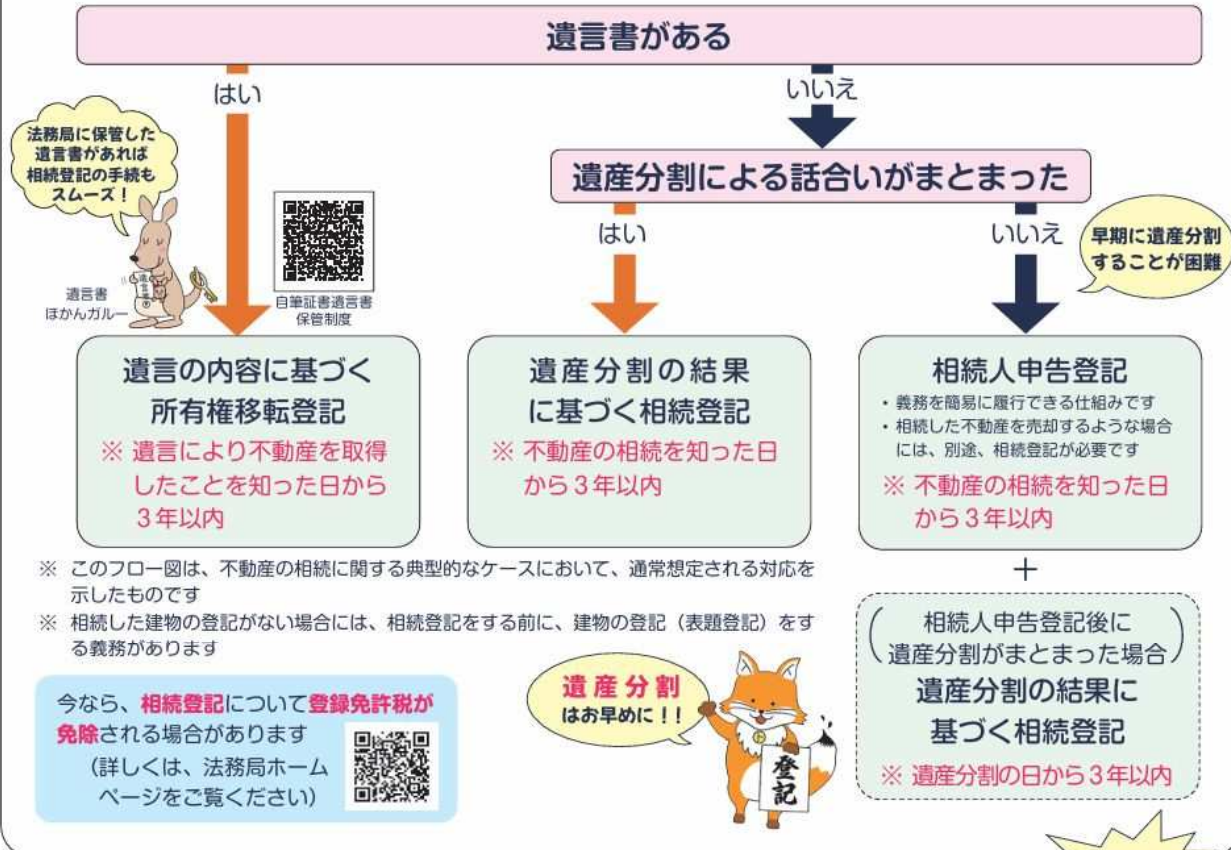
「シラナカッタヌキ」



(前頁からの続き)

不動産を相続した場合の対応方法

- 不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局（登記所）**に申請して行います
- ケースにより必要な登記や書類は異なります



相続登記について知りたいときは

- 法務局ホームページでは、必要な準備や申請書の記載方法等をまとめた「登記申請手続のご案内」(登記手続ハンドブック)を提供しています



- 全国の法務局では、**手続案内（予約制）**を行っています

予約してから相談!

(各法務局の案内についてはこちらから)



(ウェブ登記手続案内についてはこちらから)



- **専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士）**に相談したい場合は、こちら

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）



日本司法書士会連合会のホームページ（登記手続のご案内）



日本土地家屋調査士会連合会のホームページ（表示に関する登記のご案内）



農家の皆さま・農地を相続した方へ

農地を相続したときは、 届出が**必要**です！

(農地法第3条の3)

対象者

相続等(※)によって農地の権利を取得した方
(※) 相続、遺産分割、包括遺贈など

届出先

農地の所在する市町村の農業委員会

相続発生日からおおむね10か月以内に届出が必要です。

※届出を行わなかった場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

本届出は、法務局への相続登記とは別に必要な手続きです。
また、相続したものの、地元を離れていて管理ができない場合には、農業委員会が管理のご相談や、借り手を探すお手伝いをしますので、管轄の農業委員会までお問い合わせください。



農林水産省HPで農地の相続に係る届出や登記、税の特例措置などの情報を発信しています。

農地相続ポータル



【相続時の届出様式（農地法3条の3）】

様式例第3号の1

農地法第3条の3の規定による届出書

年 月 日

農業委員会会長 殿

住所
氏名

下記農地（採草放牧地）について、〇〇により〇〇を取得したので、農地法第3条の3の規定により届け出ます。

記

- 1 権利を取得した者の氏名等（国籍等は、所有権を取得した場合のみ記載してください。）

氏 名	住所	国籍等	在留資格又は 特別永住者

- 2 届出に係る土地の所在等

所在・地番	地 目		面積(m ²)	備 考
	登記簿	現況		

- 3 権利を取得した日

年 月 日

- 4 権利を取得した事由

- 5 取得した権利の種類及び内容

- 6 農業委員会によるあっせん等の希望の有無

(前頁からの続き)

(記載要領)

- 1 本文には権利を取得した事由及び権利の種類を記載してください。
- 2 法人である場合は、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載してください。
- 3 国籍等は、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の45に規定する国籍等（日本国籍の場合は、「日本」）を記載するとともに、中長期在留者にあつては在留資格、特別永住者にあつてはその旨を併せて記載してください。法人にあつては、その設立に当たって準拠した法令を制定した国（内国法人の場合は、「日本」）を記載してください。
- 4 権利を取得した者が連名で届出をする場合は、届出者の住所及び氏名をそれぞれ記載してください。また、記の1の「権利を取得した者の氏名等」は必要に応じ、行を追加をしてください。
- 5 記の2の「届出に係る土地の所在等」の備考欄には、登記簿上の所有名義人と現在の所有者が異なるときに登記簿上の所有者を記載してください。
- 6 記の4の「権利を取得した事由」には、相続(遺産分割、包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈を含む)、法人の合併・分割、時効等の権利を取得した事由の別を記載してください。
- 7 記の5の「取得した権利の種類及び内容」には、取得した権利が所有権の場合は、現在の耕作の状況、使用収益権の設定(見込み)の有無等を記載し、取得した権利が所有権以外の場合は、現在の耕作の状況、賃借料、契約期間等を記載してください。また、共有物として農地又は採草放牧地の権利を取得した場合であつて、届出者以外にも共有者がいるときは、その人数を記載してください。なお、人数がわからない場合は、その旨を記載してください。
- 8 記の6の「農業委員会によるあつせん等の希望の有無」には、権利を取得した農地又は採草放牧地について、第三者への所有権の移転又は賃借権の設定等の農業委員会によるあつせん等を希望するかどうかを記載してください。

(参考) 不動産登記の種類と留意点

登記とは、重要な権利や義務などを社会に向けて公示し、それらを保護した上で取引を円滑にするためのもので、商業登記や不動産登記などが代表的なものです。

登記をすることにより、第三者に対して権利を主張したり（＝対抗力を得る）、社会からの一般的な信用を得たりすることができます。

不動産登記には、不動産の物理的現況を明らかにする「表示に関する登記」と、対抗力を得るためにする「権利に関する登記」、権利に関する登記の予備的な登記としての「仮登記」があります。

<表示に関する登記>

表示に関する登記には、表題登記、地目変更登記、土地分筆登記などがあり、土地分筆登記は義務ではありませんが、**表題登記や地目変更登記は1か月内の申告義務があり、違反した場合は10万円以下の過料に処せられます。←今般の法改正で厳格化の可能性に注意！**

<権利に関する登記>

権利に関する登記には、所有権移転登記、抵当権設定登記などがあり、以前は義務ではありませんでしたが、**今回の改正で相続登記、氏名・住所等変更登記が義務化されました。**

<仮登記>

登記の順位を保全するだけの登記であり、登記申請の事務上の条件が欠けている所有権移転仮登記（1号仮登記）と、実体上の条件が欠けている所有権移転請求権仮登記（2号仮登記）があり、農地法の許可を得ていない場合などは後者にあたります。

なお、判例では仮登記付きの農地について出された3条許可も有効というのが通説ですが、トラブル回避のために仮登記の存在について譲受人に注意喚起することが賢明です。

また、農地バンクは、仮登記や差押えのある農地の契約は不可。抵当権や根抵当権の記載がある場合は、執行可能性を確認し、懸念があれば契約書に明記し、予め受け手の了承を得ることとしていますので申し添えます。

(3) 農地の相続等と税金

農地に関する税制特例について：農林水産省より抜粋

農地に関する課税（原則）

「農地を所有」したり、「農地の権利を移転する」ことに対しては、次のような税金が課せられます。

農地を所有している場合

- 固定資産税**
(評価額×税率(1.4%))
- 都市計画税**
(都市計画区域内に限る)
(評価額×税率(0.3%以下))
- 特別土地保有税**
(現在適用停止)
- 地価税**
(現在適用停止)

農地の権利を移転した場合

農地を売った場合

- 売渡により生じた譲渡益に対して
所得税(法人税) (譲渡益×15%)
住民税 (譲渡益×5%)
※ 法人税は、総合課税

農地を交換した場合

- 交換により生じた譲渡益に対して
所得税(法人税) (譲渡益×15%)
住民税 (譲渡益×5%)
- 交換による取得資産に対して
登録免許税 (固定資産課税台帳価格×2%)
不動産取得税 (固定資産課税台帳価格×4%)
特別土地保有税 (現在適用停止)

農地を貸した場合

- 賃貸料収入に対して
所得税(法人税)
住民税
※ 不動産所得として他の所得と合算して課税

農地の権利を取得した場合

農地を買った場合

- 取得土地の所有権移転登記に対して
登録免許税 (固定資産課税台帳価格×2%)
- 農地の取得に対して
不動産取得税 (固定資産課税台帳価格×4%)
特別土地保有税 (現在適用停止)

農地を相続した場合

- 相続税** (相続財産額×(10%~55%))
- 登録免許税** (固定資産課税台帳価格×0.4%)
※ 不動産取得税は非課税

農地の贈与を受けた場合

- 贈与税** (課税価格×(10%~55%))
- 登録免許税** (固定資産課税台帳価格×2%)
- 不動産取得税** (固定資産課税台帳価格×4%)
- 特別土地保有税** (現在適用停止)

農地を借した場合

-

① 相続税納税猶予制度

農地を相続した場合の課税の特例（相続税納税猶予制度）

- 農地を農業目的で使用している限りにおいては到底成立し得ない高い評価額により相続税が課税されてしまうと、**農業を継続したくても相続税を払うために農地を売却せざるを得ない**という問題が生じたことから、**自ら農業経営を継続する相続人（農業相続人）を税制面から支援するために相続税の納税猶予制度**が設けられました（昭和50年度創設）。
- 制度の創設当時は、農業相続人自らが農業の用に供する場合のみを対象としていましたが、農地の効率的な利用を促進する観点から、現在は、市街化区域外の農地については**特定貸付け**（※1）を行った場合も対象となり（平成21年度改正）、生産緑地地区内の農地については**認定都市農地貸付け等**（※2）を行った場合も対象となります（平成30年度改正）。

※1 特定貸付け・・・農地中間管理事業により貸し付けることをいいます。

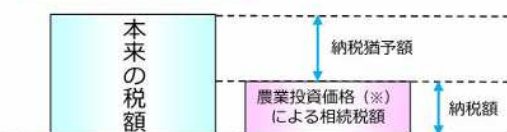
※2 認定都市農地貸付け等・・・都市農地の貸借の円滑化に関する法律により認定を受けた事業計画に基づく貸付け（認定都市農地貸付け）又は一定の市民農園の用に供するための貸付け（農園用地貸付け）

相続税納税猶予の概要

相続又は遺贈により農地等（農地、採草放牧地及び準農地※）を取得し、当該農地及び採草放牧地が引き続き農業の用に供される場合には、本来の相続税額のうち農業投資価格を超える部分に対応する相続税が、一定の要件のもとで納税が猶予され、相続人が死亡した場合等に猶予税額が免除されます。

※ 10年以内に農地又は採草放牧地として農業に供することが適当と市町村長が証明したものです。

納税猶予額のイメージ



※ 農業投資価格：農地等が恒久的に農業の用に供される土地として自由な取引がされるとした場合に通常成立すると認められる価格として所轄国税局長が決定した価格（20万円～90万円程度/10a）。

相続税納税猶予を受けるための要件

被相続人の範囲

- ① 死亡の日まで農業を営んでいた者
- ② 生前一括贈与（贈与税納税猶予）をした者
- ③ 死亡の日まで特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行っていた者（注）

相続・遺贈

農業相続人の範囲

- ① 相続税の申告期限までに農業経営を開始し、その後、引き続き農業経営を行う者
- ② 生前一括贈与を受けた受贈者
- ③ 相続税の申告期限までに特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行っていた者（注）

納税猶予の対象となる農地等（猶予適用農地等）

被相続人が、農業の用に供していた又は特定貸付け若しくは認定都市農地貸付け等を行っていた農地等（注）で、次のいずれかに該当するもの

- ・ 被相続人から相続により取得した農地等で遺産分割がされているもの
- ・ 贈与税納税猶予の対象となっていたもの
- ・ 相続の年に被相続人から生前一括贈与を受けたもの

（注） 特定貸付けは市街化区域外の農地（採草放牧地を含む。）が対象。認定都市農地貸付け等は生産緑地地区内の農地が対象。

- 猶予適用農地等について、譲渡、貸付、転用、耕作放棄（①農業振興地域内の農地においては、農地法第36条の規定による協議の勧告があった場合。②①以外の農地においては、農地法第36条第1項各号に該当した場合。）をした場合は、その部分に対応する猶予税額に利子税を加え、納税しなければなりません。
なお、譲渡等の面積が猶予適用農地面積の20%を超えた場合は、猶予税額の全てを納税しなければなりません。
- 納税が猶予された税額は、①農業相続人の死亡、②農業相続人の後継者へ生前一括贈与をした場合等に納税が免除されます。

相続税の納税猶予の対象となる農地等の区域・免除要件



- ※1 平成21年12月15日より前に納税猶予の適用を受けている農業相続人は、営農を20年継続した場合も納税が免除されます。
- ※2 平成30年9月1日より前に納税猶予の適用を受けている農業相続人は、営農を20年継続した場合も納税が免除されます。
(※1、※2の場合であっても、農業相続人が特例農地等について納税猶予期間中に特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った場合は、終身農地利用となります。)
- ※3 都市計画法に基づき田園住居地域の指定を受けた区域内の農地は、納税猶予の対象となります。
- ※4 生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地の指定がされなかったものを除きます。

納税猶予期限の確定事由

- 猶予額が全て確定（全額納税）する場合
 - ・ 猶予適用農地等について、**20%超（面積）の譲渡、貸付、転用、耕作放棄**をした場合
 - ・ 農業相続人が猶予適用農地等での**農業経営をやめた**場合
 - ・ 3年毎の納税猶予の継続届出書を提出しなかった場合 等
- 猶予額のうち譲渡等した部分が確定（一部確定）する場合
 - ・ 取用交換等による譲渡等をした場合
 - ・ 猶予適用農地等について、**20%以下（面積）の譲渡、貸付、転用、耕作放棄**をした場合
 - ・ 生産緑地地区内の農地（採草放牧地を含む。）について、**買取申出**をした場合
 - ・ 農用地区域内の農地等について、**農業経営基盤強化促進法の特例事業（農地中間管理機構への譲渡）**に基づき譲渡した場合 等

- 相続税の納税猶予期限の確定事由については**例外措置**があり、要件に該当する場合には納税猶予の適用が継続します。

猶予適用農地等の譲渡等に該当しない場合

- 買換特例
猶予適用農地等の譲渡等の日から1年以内に、その譲渡等の対価の額の全部又は一部をもって代替農地等を取付けた場合
- 付替特例（※三大都市圏特定市の場合）
猶予適用農地等を取用交換等で譲渡した日から1年以内に、農業相続人が所有する土地（当該譲渡があった日において所有していたものであり、相続を受けた日前に取得したものを除く。）を猶予適用農地等に代わるもの（代替特例農地等）としてその者の農業の用に供した場合

猶予適用農地等の譲渡や貸付け等の面積が20%を超えても全額確定とならない場合

- 取用交換等による譲渡等があった場合
- 生産緑地地区内の農地等が、地方公共団体等に買い取られた場合
- 農地所有適格法人に現物出資した場合（その出資した者が、その農地所有適格法人の常時従事者になる場合に限る。）
- **農業経営基盤強化促進法に基づく農地売買等事業（農地中間管理機構への譲渡）**により農用地区域内の農地等を譲渡等した場合
・ 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画により譲渡した場合も対象（地域計画が定められるまでの間、最長令和7年3月31日まで。)

猶予適用農地等の貸付けに該当しない場合

- 特定貸付け※1
市街化区域外において、**農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農地中間管理事業**により貸し付けた場合
- 認定都市農地貸付け等
生産緑地地区内の農地において、**都市農地の貸借の円滑化に関する法律等**に基づき貸し付けた場合※2
- 営農困難時貸付け
身体障害等により**営農継続が困難となった**場合に、農地等を貸付けた場合
- 借換特例※1
農地中間管理事業の推進に関する法律に規定する農用地利用集積等促進計画に基づき一定の要件下で貸付け、併せて貸し付けた面積の8割以上の面積を代替農地等として借り受けて営農を継続する場合
- 一時的道路用地等に係る特例
一時的道路用地等の用に供するために、地上権等の設定に基づき、貸付けを行った場合に、貸付期限の到来後遅滞なく、農地等を農業の用に供した場合

※1 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画により貸付け、借り受けた場合も、**特定貸付け及び借換特例の対象**となります（地域計画が定められるまでの間、最長令和7年3月31日まで。)

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律により認定を受けた事業計画に基づく貸付け（認定都市農地貸付け）又は一定の市民農園の用に供するための貸付け（農園用地貸付け）

注：これらの例外措置を受けるためには、税務署への届出等所定の手続きが必要です。

特定貸付け（農地中間管理事業による貸付け）の概要（相続税）

- 相続税の納税猶予の適用を受ける農業相続人が、納税猶予の適用を受ける市街化区域外の農地（採草放牧地を含む。）について、**農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農地中間管理事業による貸付け**（「特定貸付け」といいます。）を行った場合において、特定貸付けを行っている旨等を記載した届出書を貸付けを行った日から2ヶ月以内に税務署長に提出した場合には、納税猶予が継続されます。
また、既に特定貸付けが行われている農地を相続した場合や、農地の相続に伴い新たに特定貸付けを行った場合についても、市街化区域外の農地であれば、相続税の納税猶予の適用を受けることが出来ます。

特定貸付けを行うための要件

適用対象者

- 現に納税猶予の適用を受けている農業相続人
- 特定貸付けが行われている農地を相続した農業相続人
- 農地を相続したことに伴い特定貸付けを行おうとする農業相続人

適用対象農地

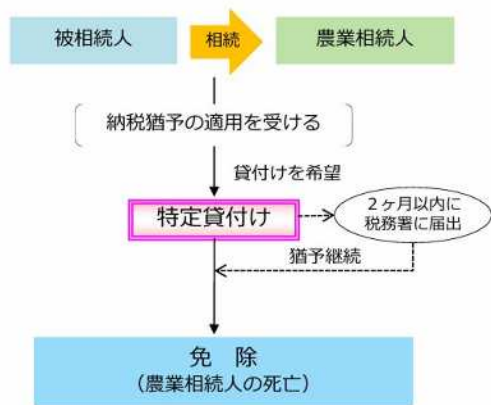
- 市街化区域以外の農地

貸付け手法

- 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく**農地中間管理事業（農用地利用集積等促進計画・農地法第3条第1項第14号の2の届出）**による貸付け

※ 平成21年12月15日より前に相続が発生し、相続税の免除事由が「営農を20年継続した場合」となっている農業相続人が、免除される前に特定貸付けを行った場合には、免除事由は「終身農地利用」になります。

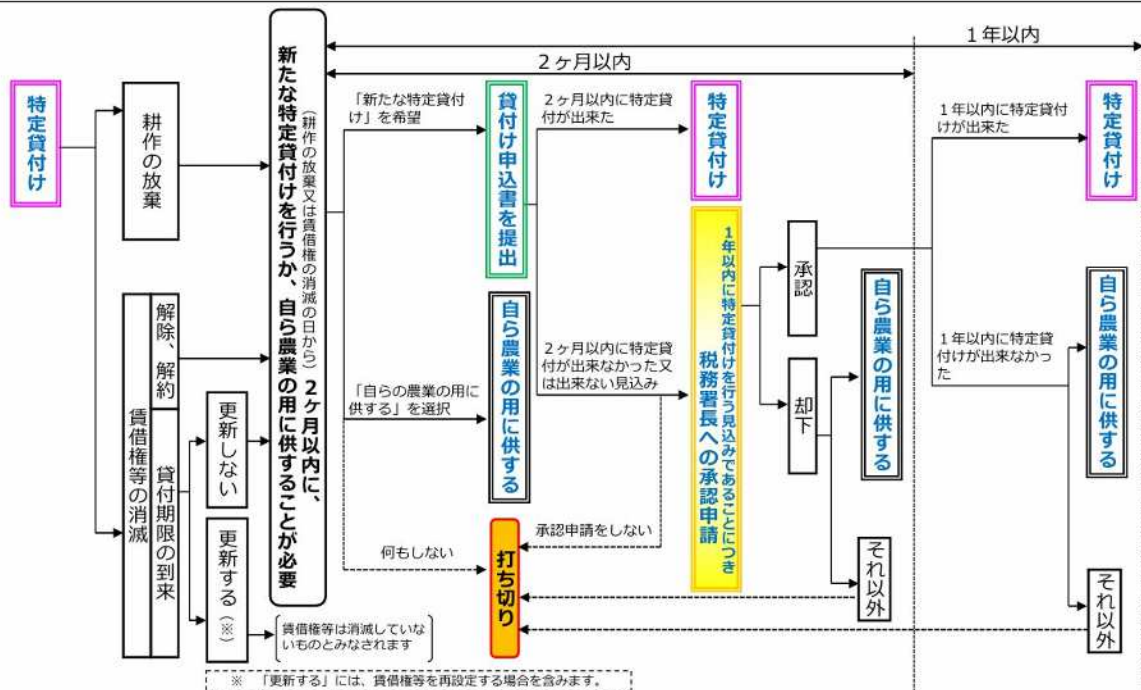
特定貸付けの仕組み



※ 特定貸付けは、納税猶予の適用後いつでも行うことが可能です。
また、既に特定貸付けが行われている農地を相続した場合も適用されます。

特定貸付け農地等に耕作の放棄や貸付期限の到来などがあった場合及び必要な届出書類等

- 特定貸付け農地に耕作の放棄等があった場合、所定の手続を行わなければ納税猶予の適用が打ち切られます。なお、その際の手続及び必要な届出書類はケースにより異なりますのでご注意ください。



営農困難時貸付け（身体障害等による貸付け）の概要（相続税）

- 納税猶予の適用を受ける者が、精神障害又は身体障害等により営農が困難となった場合であって、納税猶予の適用を受ける農地等について貸付け（「営農困難時貸付け」といいます。）を行い、営農困難時貸付けを行っている旨等を記載した届出書を貸付けを行った日から2ヶ月以内に税務署長に提出した場合には、納税猶予が継続されます。

営農困難時貸付けを行うための要件

精神障害又は身体障害等の基準

- 精神障害者保健福祉手帳（障害等級が1級のもの）の交付
- 身体障害者手帳（身体上の障害の程度が1級又は2級のもの）の交付
- 介護保険制度の被保険者証（要介護状態区分が5）の交付
- 障害等により農業に従事することができなくなった故障として市町村長又は特別区の区長の認定を受けている場合

適用対象農地等

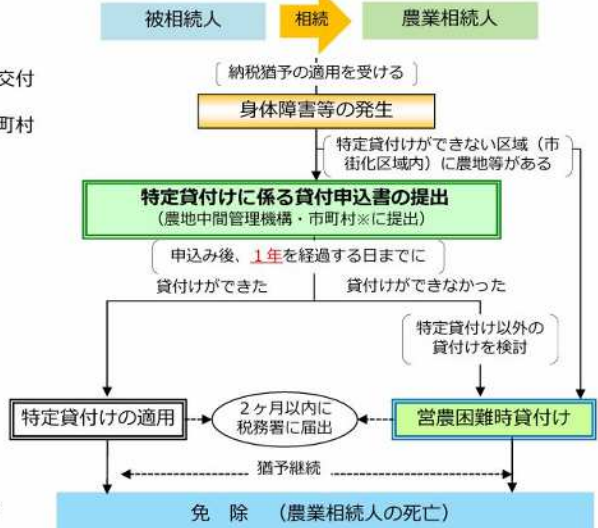
納税猶予の適用を受けているすべての農地等

貸付け手法

以下のように特定貸付けが出来ない場合、営農困難時貸付けを行うことができます。

- ① 特定貸付けが出来ない区域（市街化区域内）に対象農地等が存在する場合
- ② 特定貸付けの申込み後、1年経っても特定貸付けができない場合
（注）平成21年12月15日より前に相続が発生し、免除事由が「営農を20年継続した場合」となっている農業相続人が営農困難時貸付けを行っても、免除事由は「営農を20年継続した場合」のみです。
 ただし、機構法に基づく事業により貸付けを行った場合は、その貸付けは「特定貸付け」として扱われますので、免除事由は「終身農地利用」となります。

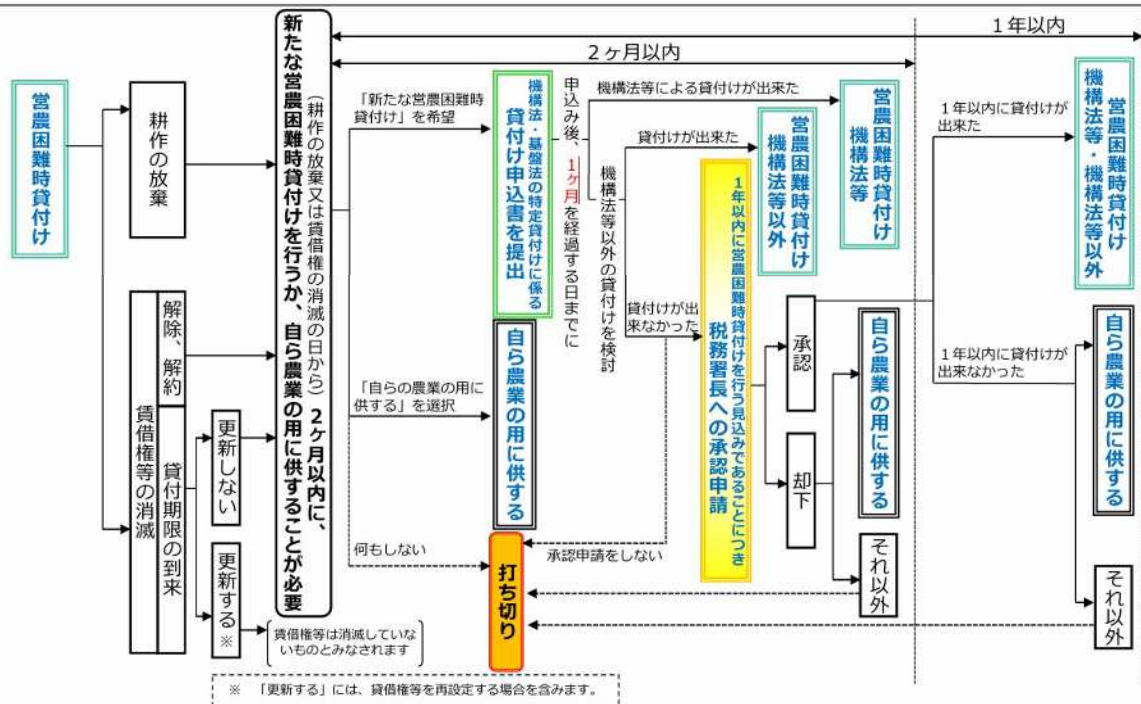
営農困難時貸付けの仕組み



※ 地域計画が定められるまでの間（最長令和7年3月31日までの間）は、市町村への特定貸付けに係る貸付申込書の提出が必要です。

営農困難時貸付け農地等に耕作の放棄や貸付期限の到来などがあった場合及び必要な届出書類等

- 営農困難時貸付け農地等に耕作の放棄等があった場合、所定の手続きを行わなければ納税猶予の適用が打ち切られます。なお、その際の手続き及び必要な届出書類はケースにより異なりますのでご注意ください。

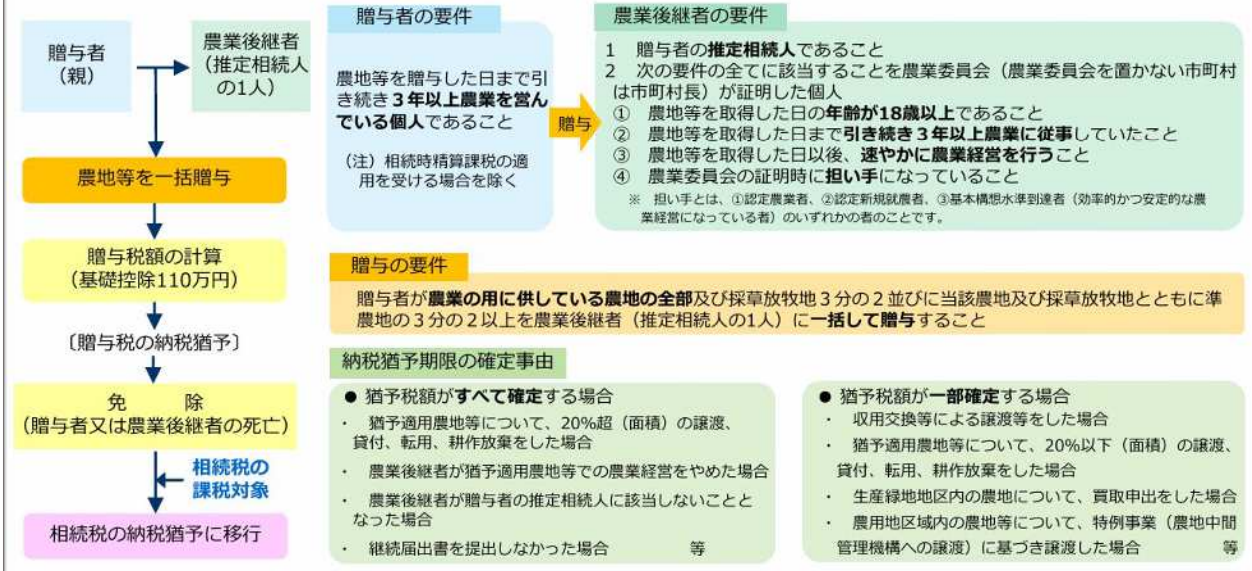


②贈与税納税猶予制度

農地を生前一括贈与した場合の課税の特例（贈与税納税猶予制度）

- 贈与税の納税猶予制度は、旧農業基本法の趣旨である農業経営の近代化に資するため、**農業後継者の育成等を税制面から支援**するために設けられました（昭和39年度創設）。
- 農業を営む者が、その**農業の用に供している農地の全部**及び採草放牧地3分の2並びに当該農地及び採草放牧地とともに準農地※の3分の2以上を**農業後継者（推定相続人の1人）に一括して贈与**した場合は、農業後継者に課税される**贈与税の納税が猶予**され、**贈与者又は農業後継者のいずれかが死亡したときに贈与税は免除**されます。
- 贈与者の死亡により贈与税額の免除を受けた場合には、贈与農地等（農地、採草放牧地、準農地）を相続により取得したものとみなされ相続税の課税対象となります。この場合、農業を継続する場合は、相続税納税猶予の適用を受けることができます。

※ 10年以内に農地又は採草放牧地として農業に供することが適当と市町村長が証明したものです。



- 納税猶予期限の確定事由については**例外措置**があり、一定の要件に該当する場合には納税猶予の適用が継続されます。

主な納税猶予期限の確定事由の例外

猶予適用農地等の譲渡に該当しない場合

- 買換特例
譲渡等の日から1年以内に、その対価の額の一部又は全部をもって農地・採草放牧地を取得する場合
- 付替特例
三大都市圏の農地等の取用交換等による譲渡等から1年以内に、猶予適用農地等以外の土地を猶予適用農地・採草放牧地とする場合

猶予適用農地等の譲渡や貸付け等の面積が20%を超えても全額確定とならない場合

- 取用交換等により譲渡等をした場合
- 生産緑地地区内の農地・採草放牧地が、地方公共団体に買い取られた場合
- 農地所有適格法人に現物出資した場合（その出資した者が、その農地所有適格法人の常時従事者になる場合に限る。）
- 一定の要件を満たす農業後継者（注）が、農用地区域内の農地等を**農業経営基盤強化促進法に基づく農地売買等事業（農地中間管理機構への譲渡）**により譲渡した場合
※ 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画により譲渡した場合も対象（地域計画が定められるまでの間。最長令和7年3月31日まで。）

(注) 贈与税の申告期限から農地等の譲渡までの期間が10年（譲渡時の年齢が65歳未満の場合は20年）以上の農業後継者。

【注意】
譲渡等をした面積に対応する猶予額については、納付する必要があります。

猶予適用農地等の貸付けに該当しない場合

- 特定貸付け※
一定の要件を満たす農業後継者が、**農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農地中間管理事業**より貸し付けた場合
- 営農困難時貸付け
身体障害等により**営農継続が困難となった場合**に、農地等を貸付けた場合
- 特例付加年金等受給のための権利の設定
特例付加年金又は経営移譲年金の受給資格を取得するため、その農業後継者の推定相続人の1人に対し農業経営を移譲した場合
- 借換特例※
農地中間管理事業の推進に関する法律に規定する農用地利用集積等促進計画に基づき一定の要件下で貸付け、併せて代替農地・採草放牧地を借り受ける場合
※ 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画により貸付け、借り受けた場合も、特定貸付け及び借換特例の対象となります（地域計画が定められるまでの間。最長令和7年3月31日まで。）
- 一時的道路用地等に係る特例
一時的道路用地等の用に供するために、地上権等の設定に基づき、貸付けを行った場合に、貸付期限の到来後遅滞なく、農地等を農業の用に供する場合

※これらの例外措置を受けるためには、税務署への届出等所定の手続が必要です。

特定貸付け（農地中間管理事業による貸付け）の概要（贈与税）

- 贈与税の納税猶予の適用を受けている農業後継者が、納税猶予の適用を受けている農地（採草放牧地を含む。）について、**農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農地中間管理事業による貸付け（「特定貸付け」といいます。）**を行った場合において、特定貸付けを行っている旨等を記載した届出書を貸付けを行った日から2ヶ月以内に税務署長に提出した場合には、納税猶予が継続されます。

特定貸付けを行うための要件

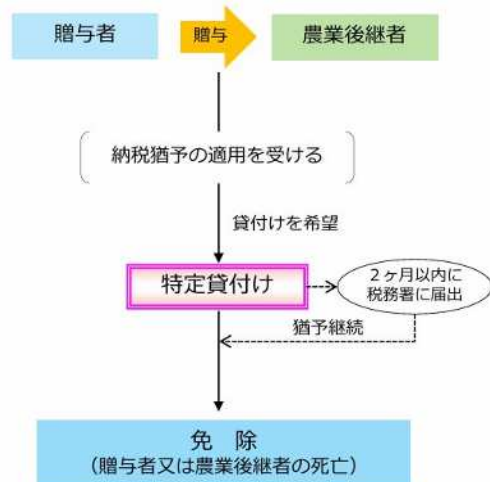
適用対象農地

- 市街化区域以外の農地

要件

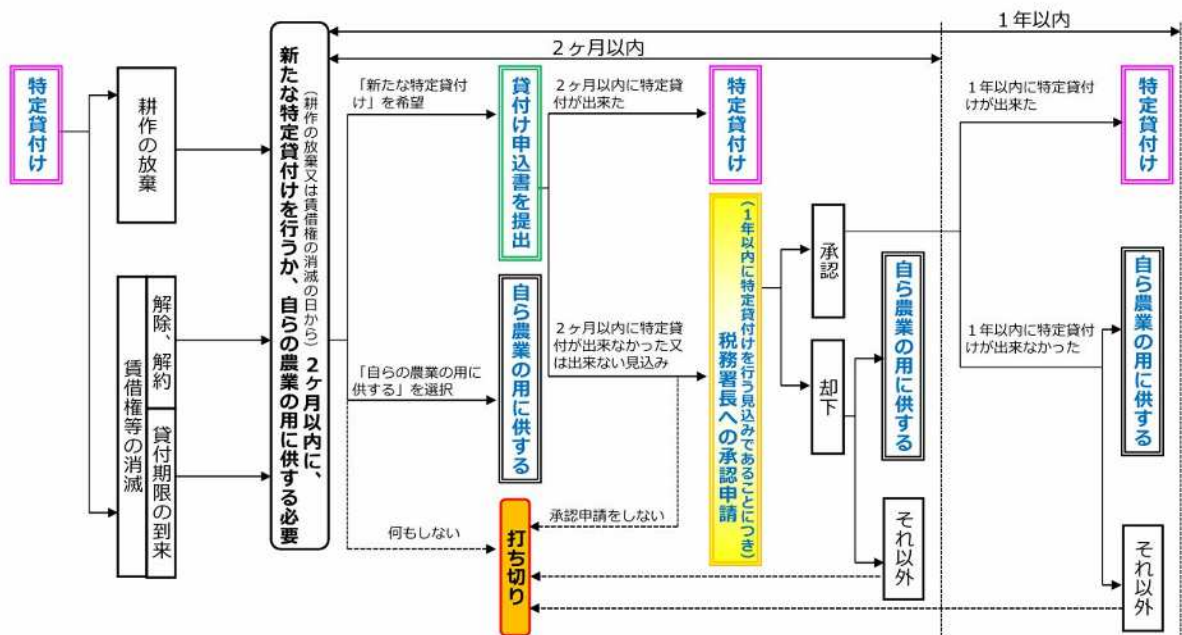
- 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく**農地中間管理事業（農用地利用集積等促進計画・農地法第3条第1項第14号の2の届出）**による貸付け

特定貸付けの仕組み



特定貸付け農地に耕作の放棄や貸付期限の到来などがあつた場合及び必要な届出書類等

- 特定貸付け農地に耕作の放棄等があつた場合、所定の手続きを行わなければ納税猶予の適用が打ち切られます。なお、その際の手続及び必要な届出書類はケースにより異なりますのでご注意ください。



営農困難時貸付け（身体障害等による貸付け）の概要（贈与税）

- 納税猶予の適用を受ける者が、精神障害又は身体障害等により営農が困難となった場合であって、納税猶予の適用を受ける農地等について貸付け（「営農困難時貸付け」といいます。）を行い、営農困難時貸付けを行っている旨等を記載した届出書を貸付けを行った日から2ヶ月以内に税務署長に提出した場合には、納税猶予が継続されます。

営農困難時貸付けを行うための要件

精神障害又は身体障害等の基準

- 精神障害者保健福祉手帳（障害等級が1級のもの）の交付
- 身体障害者手帳（身体上の障害の程度が1級又は2級のもの）の交付
- 介護保険制度の被保険者証（要介護状態区分が5）の交付
- 障害等により農業に従事することができなくなった故障として市町村長又は特別区の区長の認定を受けている場合

適用対象農地等

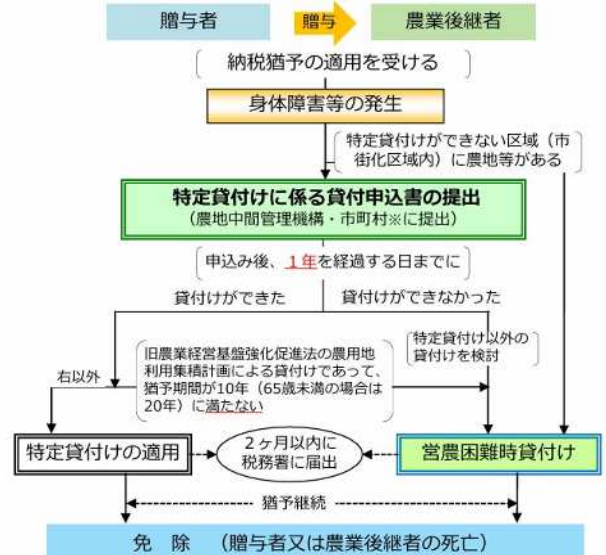
- 納税猶予の適用を受けているすべての農地等

貸付けの要件

以下のいずれかの場合

- ① 特定貸付けができない区域（市街化区域内）に対象農地等が存在する場合
- ② 貸付け申込み後1年経っても特定貸付けができなかった場合
- ③ 旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画による貸付けであって、贈与税の申告書の提出期限から貸付けまでの期間が10年（貸付け時の年齢が65歳未満の場合は20年）に満たない場合

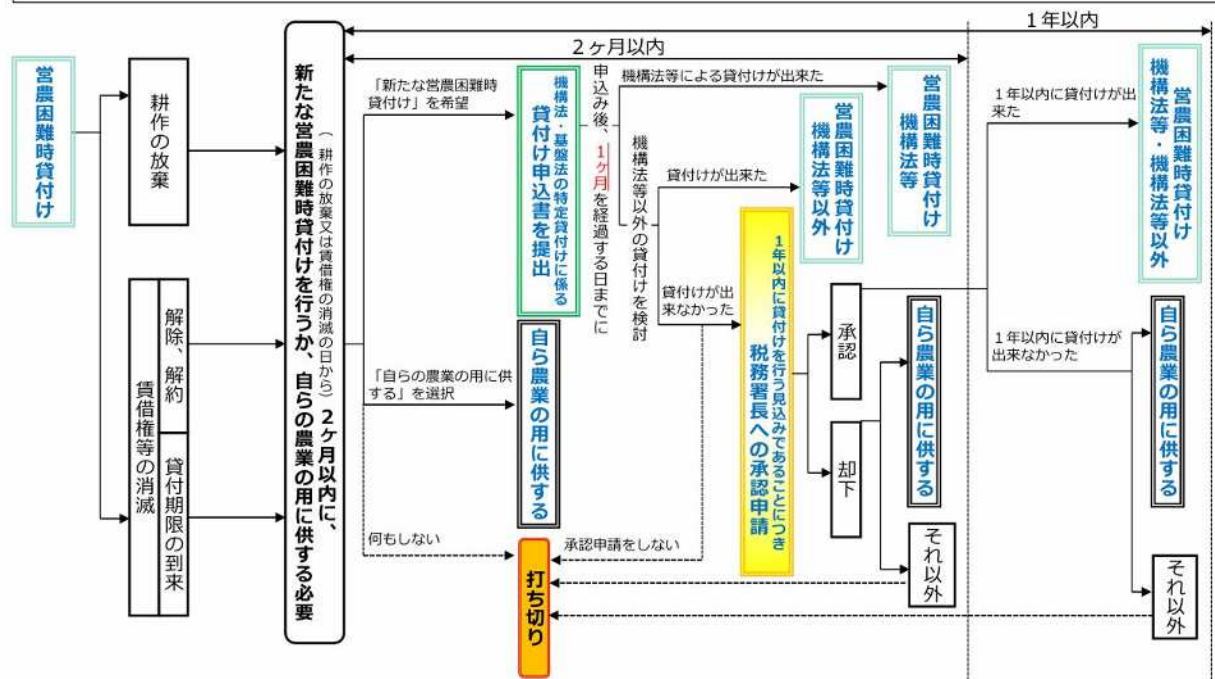
営農困難時貸付けの仕組み



※ 地域計画が定められるまでの間（最長令和7年3月31日までの間）は、市町村への特定貸付けに係る貸付申込書の提出が必要です。

営農困難時貸付け農地等に耕作の放棄や貸付期限の到来などがあつた場合及び必要な届出書類等

- 営農困難時貸付け農地等に耕作の放棄等があつた場合、所定の手続きを行わなければ納税猶予の適用が打ち切られます。なお、その際の手続き及び必要な届出書類はケースにより異なりますのでご注意ください。



③相続時精算課税制度

相続時精算課税制度

- 相続時精算課税制度は、高齢化の進展を背景に、高齢者の保有する資産を早い時期に次世代に移転し、その有効利用を通じた経済社会の活性化の観点から、平成15年度に創設されました。
- 60歳以上の親又は祖父母から18歳以上の子又は孫へ贈与する場合に本制度を活用することができます(暦年課税との選択制)。

具体的な仕組み

① 贈与時に、暦年課税よりも軽減・簡素化された贈与税を納付

- ・ 贈与額2,500万円までは非課税
- ・ 2,500万円を超えた部分に一律20%課税

② 相続時に、贈与額を相続財産に加算して相続税を計算し、贈与時に納付した贈与税額は相続税額から控除

※控除しきれない金額があれば還付

《計算例》 3,300万円を生前贈与し、1,500万円を遺産として残す場合(法定相続人が配偶者と子2人の場合)



(注) 精算課税制度を選択した場合、その特定贈与者からの贈与について暦年課税の基礎控除(毎年110万円)は適用できません。

Q 農地を相続ではなく生前のうちに贈与したい相談があるけど・・・ どう答えたらいい？

A 相続人が農業を営んでいる場合又は当該農地を転用して相続人に渡す場合は当然生前に贈与できるとして、問題は遠方に住む家の後継者に財産として農地を引き継ぎたいという相談。これについては1年以内に帰郷して営農する見込みがなければ農地の権利取得はできないというのが回答です。

なお、贈与は相続に比して税の負担割合が多くなりますので、継承財産が多額になるような場合は、相続税納税猶予制度や相続時精算課税制度などの活用を助言してください(詳しくは税理士等専門家にご相談ください)。

また近年、農地の所有者が認知症になってしまい当該農地をめぐるトラブルの相談も寄せられます。現在のところ農地法では民事信託(家族信託)による所有権移転が原則として認められていないことから判断能力が完全に喪失された場合の対応は相続を待たないと困難な一方、認知症に罹患したことが直ちに判断能力の喪失とはならず、判断能力がある限り各種法律行為を行うとは可能ですので念のため申し添えます(こうした事案が発生した際は、市町村の法務担当部局等へご相談ください)。

2 所有者不明農地の現状と対応策について

(1) 所有者不明農地とは？

相続登記がされていないこと等により、

- ・不動産登記簿による所有者が直ちに判明しない農地
- ・所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない農地

を言います（＝相続未登記農地。国はこれらの総称を所有者不明農地としていますが、本県農地バンクでは所有者が不在の農地を所有者不明農地、過半同意取得が難しいが相続人が1人でもいる農地を共有者不明農地と名付けています）。

また、これら相続未登記農地は全国で49万7千ha（全農地の9.7%）、本県は全国ワースト1で30,475ha（全農地の21.3%）となっています。

なお、相続未登記農地のうち遊休農地となっているのは、全国4.4%、本県5.1%です。

令和6年度相続未登記農地の実態調査の結果(令和7年3月末時点)

農林水産省調べ

都道府県	面積 (ha)	農地面積に 対する割合 (%)	うち遊休農地		都道府県	面積 (ha)	農地面積に 対する割合 (%)	うち遊休農地	
			面積 (ha)	割合 (%)				面積 (ha)	割合 (%)
北海道	26,339	2.2%	80	0.3%	滋賀県	7,216	13.0%	119	1.6%
青森県	16,739	10.7%	811	4.8%	京都府	5,269	15.2%	143	2.7%
岩手県	23,326	13.9%	535	2.3%	大阪府	1,199	8.4%	58	4.9%
宮城県	12,686	8.8%	376	3.0%	兵庫県	13,074	15.3%	184	1.4%
秋田県	19,440	12.5%	105	0.5%	奈良県	3,935	15.0%	206	5.2%
山形県	11,573	8.6%	205	1.8%	和歌山県	5,367	12.6%	389	7.2%
福島県	18,733	10.2%	1,768	9.4%	鳥取県	7,250	18.5%	283	3.9%
茨城県	18,409	9.8%	919	5.0%	島根県	8,881	16.8%	526	5.9%
栃木県	8,772	6.3%	128	1.5%	岡山県	16,137	18.9%	1,191	7.4%
群馬県	9,171	11.0%	458	5.0%	広島県	10,378	14.9%	313	3.0%
埼玉県	4,869	5.6%	456	9.4%	山口県	11,320	19.5%	627	5.5%
千葉県	13,902	9.3%	1,480	10.6%	徳島県	4,477	11.7%	238	5.3%
東京都	694	5.1%	152	21.9%	香川県	5,315	13.0%	269	5.1%
神奈川県	954	4.1%	94	9.8%	愛媛県	14,335	19.3%	446	3.1%
山梨県	4,557	12.1%	326	7.2%	高知県	9,899	20.2%	302	3.1%
長野県	14,376	10.7%	974	6.8%	福岡県	14,991	15.7%	521	3.5%
静岡県	8,281	9.4%	483	5.8%	佐賀県	9,635	15.5%	243	2.5%
新潟県	15,201	8.1%	55	0.4%	長崎県	12,247	18.7%	1,012	8.3%
富山県	6,903	10.6%	31	0.4%	熊本県	15,884	12.4%	847	5.3%
石川県	4,546	11.8%	54	1.2%	大分県	11,680	16.7%	506	4.3%
福井県	4,593	9.9%	248	5.4%	宮崎県	12,222	16.0%	348	2.9%
岐阜県	4,444	7.2%	132	3.0%	鹿児島県	30,475	21.3%	1,566	5.1%
愛知県	3,657	4.4%	195	5.3%	沖縄県	6,198	13.2%	1,044	16.9%
三重県	7,588	10.4%	622	8.2%	全国計	497,137	9.7%	22,065	4.4%

(注)災害等により調査ができなかった市町村を除く1,719市町村で調査。

なお、県農村振興課のまとめで、相続未登記のおそれがある農地（住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地）を含めた、本県の相続未登記農地等は54,454ha（全農地の38.1%）で、相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）以前の3年前（令和4年3月末時点）の56,877ha（39.9%）から微減しています。

(2) 所有者不明（相続未登記）農地の問題点

農地の所有者（登記名義人）が死亡した際に、登記をそのままにしておくと、相続人全員の共有となり、その後、相続が繰り返されると共有者がねずみ算式に増えていくことになります。

また、派生して以下の問題も生じています。

- ・農地が管理されないことによる周辺農地への悪影響（比較的少ない？ 今後は??）
- ・農地所有者（又は相続人）の探索・同意取得に多くの時間と労力、費用の発生 など



(3) 対応策

1) 相続登記を行い、所有者を確定する

相続登記が義務化された今日、今後発生する相続に関しては、相続登記を行い所有者を確定させることが、後世の土地利用に禍根を残さないためにも最も重要です。

相続は遺言があれば遺言が優先され、なければ法定相続となります。

遺言は公証人役場で作成する公正証書遺言のほか自筆作成も可能であり、自筆証書遺言は1件3,900円で法務局へ預けることが可能（法務局で保管すると家庭裁判所での検認が不要かつ死亡時の通知制度を利用可）です。

なお、相続や遺言書等の一般的な書籍には「法定相続分や遺留分に配慮する」との記載例が多いですが、農家の場合、財産の多くが農地や農業用施設等のため、こうした記載があると農業経営の継続に必要な財産までも分割せざるを得ない状況になる危険性があるため、生前のうちによく話し合っって作成することが大切です。

① 法定相続分とその割合

法定相続人の状況	配偶者	子	直系尊属	兄弟姉妹
配偶者のみ（第1～3順位の相続人がいない）の場合	1	—	—	—
子がいる場合	1/2	1/2	—	—
直系尊属（子がない）の場合	2/3	—	1/3	—
兄弟姉妹（子・直系尊属がない）の場合	3/4	—	—	1/4

※同順位の相続人が複数人いる場合は、その人数で均等に分ける。

※兄弟姉妹は「再」代襲相続は認められていないので甥姪の子が相続人になることはない。

相続放棄した者の子についても相続人となることはない。

② 寄与分

相続人のなかに「被相続人の事業に関する労務の提供又は財産上の給付、被相続人の療養看護その他の方法により被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした」相続人がいる場合

相続財産の総額から寄与分相当額を控除した残りを法定相続分で配分

③ 遺留分

遺言書による相続分の指定に不満のある相続人は「遺留分の侵害額請求」を行う権利があります。遺留分は法定相続分の1/2（相続人が直系尊属のみの場合は1/3、兄弟姉妹にはありません）であり金銭債権化が原則です。遺留分の請求権は行使を申し立てた者のみ有効で、一括で支払えない場合、相手方の承諾が得られれば分割もしくは支払い延期が、承諾が得られない場合も裁判所の判断によって全部又は一部の期限を延ばすことが可能です。名義変更後はその所有者単独で自作、他者への貸付（最大50年（民法第604条第1項）・売却が可能

2)所有権持ち分の過半同意により貸し付ける

遺産分割協議が整わない等で相続登記できない場合、次善の策として共有持ち分の過半の同意が得られれば、農地の貸付が可能です（農地法:5年以内（※）、バンク法:40年以内）。

なお、バンク法の場合、相続関係説明図又は所有権持ち分表（下表参照）の添付が必要です。

※民法では5年以内の貸借は管理行為に該当し、その際の共有者の同意は過半で足りるとされているため農地法では5年以内となり、法定更新が適用されないよう期間満了の日の1年前から6カ月前までの間に相手方に対し更新拒絶の通知が行う必要があります（法定更新されると、従前の条件で「期間の定めのない」貸借契約に移行することとなります。このため、農地法の賃貸借自体が軽微変更には該当しないとの見解もあります）。

表) 相続未登記の所有権持ち分の確認について (R7.4.23 農地中間管理事業推進担当者会議にて提案)

相続未登記農地 所有権持ち分表					
登記名義人					
氏名	公社 太郎				
住所	鹿児島市名山町4-3				
生年月日	昭和35年12月31日				
死亡年月日	令和6年1月1日				
必要な情報を記載					
法定相続人					
	氏名	被相続人との関係	持ち分	同意	備考
1	公社 花子	妻	6/12	6/12	契約者
2	公社 梅子	長男の妻	1/12		
3	公社 隆盛	長男の長男	1/12		
4	公社 桜子	長女	2/12	2/12	
5	公社 義弘	二男	2/12		
6					
7	持ち分表は、事務処理の簡素化に配慮したものです。そのため、登記名義人などどのような関係にある人がどれだけの所有権を有しているか、また同意率について確認するものであり、住所、生年月日等の記載は不要としています。相続関係説明図、所有権持ち分表のいずれとするかは市町村の選択とします。				
8					
9					
10					
			持ち分	同意率	
			1	8/12	
必ず1になる					
上記相続人及び持ち分に相違ないことを証します。			<ul style="list-style-type: none"> ・申請（貸借）は過半 ・継承は1（様式23-1-イを除く） 		
市町村名					
所属					
担当者名			印		

3) 所有者不明農地制度により利用する 所有者不明農地の活用について：農林水産省より 抜粋・加工

相続登記の義務化以前から未登記状態が続き、相続人がねずみ算式に増え共有持分の過半同意による貸付も困難な場合、平成30年11月より創設された「所有者不明農地制度」により農地バンクを経由した貸借ができます。

- (1) 法定相続人である共有者の1人以上の申し出・相談【バンク法】又は、
- (2) 所有者が全く不明、共有者の中に反対者がいて遊休農地化するおそれがある場合【農地法】※農地法とは知事裁定手続き。農地の貸借はバンク法で実施

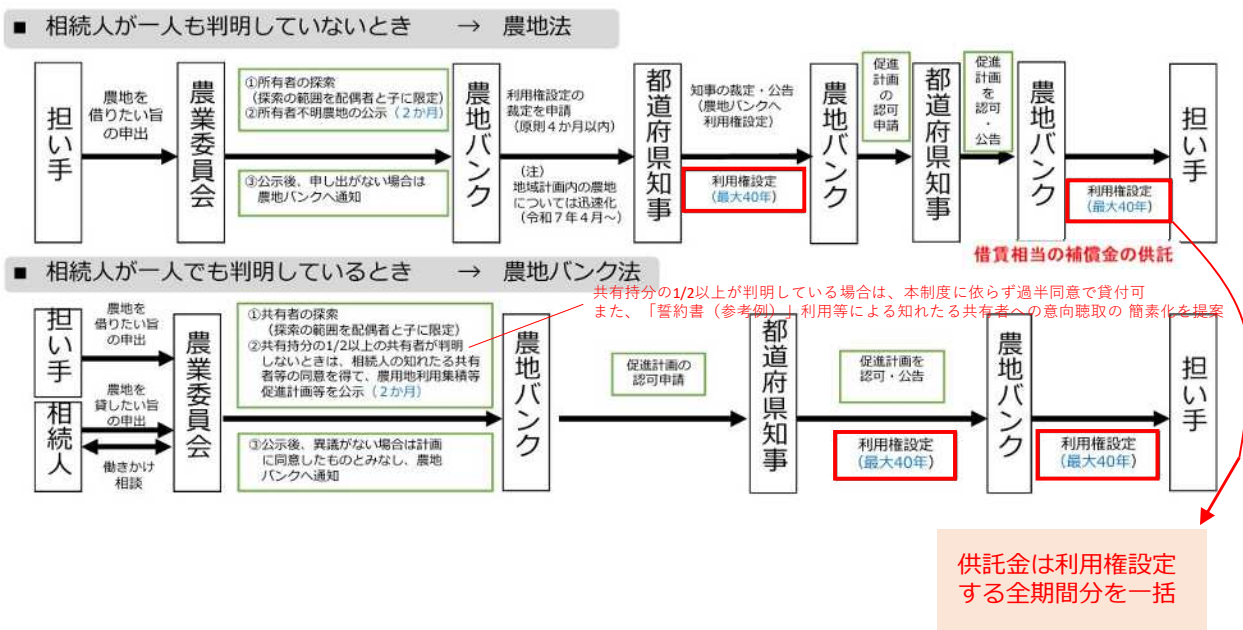
の2通りあり、いずれの場合も農業委員会による探索（探索の範囲は登記名義人の配偶者と子に限る※）と公示（2カ月間）を経た後、農地バンクを経由した貸付となります（最長40年、ただし(2)は全期間分の借賃相当の補償金を一括で供託する必要に留意）。

※探索の範囲は、登記名義人の配偶者と子までの範囲に限定されていますが、農業委員会は“相当な努力が払われたと認められる方法”で不確知共有者に関する情報を探索する必要があり、**判明している相続人や農地台帳により判明した権利者、当該農地の占有者など知れたる共有者の聞き取りが必要とされていることにも留意が必要。**

⇒令和7年度所有者不明農地対策事業等での取組を踏まえ、県や農地バンクとも調整のうえ制度利用の簡素化のための「誓約書（参考例）」（30～32頁参照）活用を提案

（所有者不明農地制度の概要）

令和5年4月の一部改正で公示期間：半年→2か月、利用権設定期間：最大20年→40年へ



Point! 自ら耕作を行う等の予定がない上に、促進計画案に反対する者が現れた場合
→ 農業委員会から説得を行って下さい。説得しても同意いただけない場合には、
遊休農地のおそれのある農地として、農地法による公示に進んで下さい。その際、
再度探索する必要はなく、すぐに農地法による公示を行って構いません。

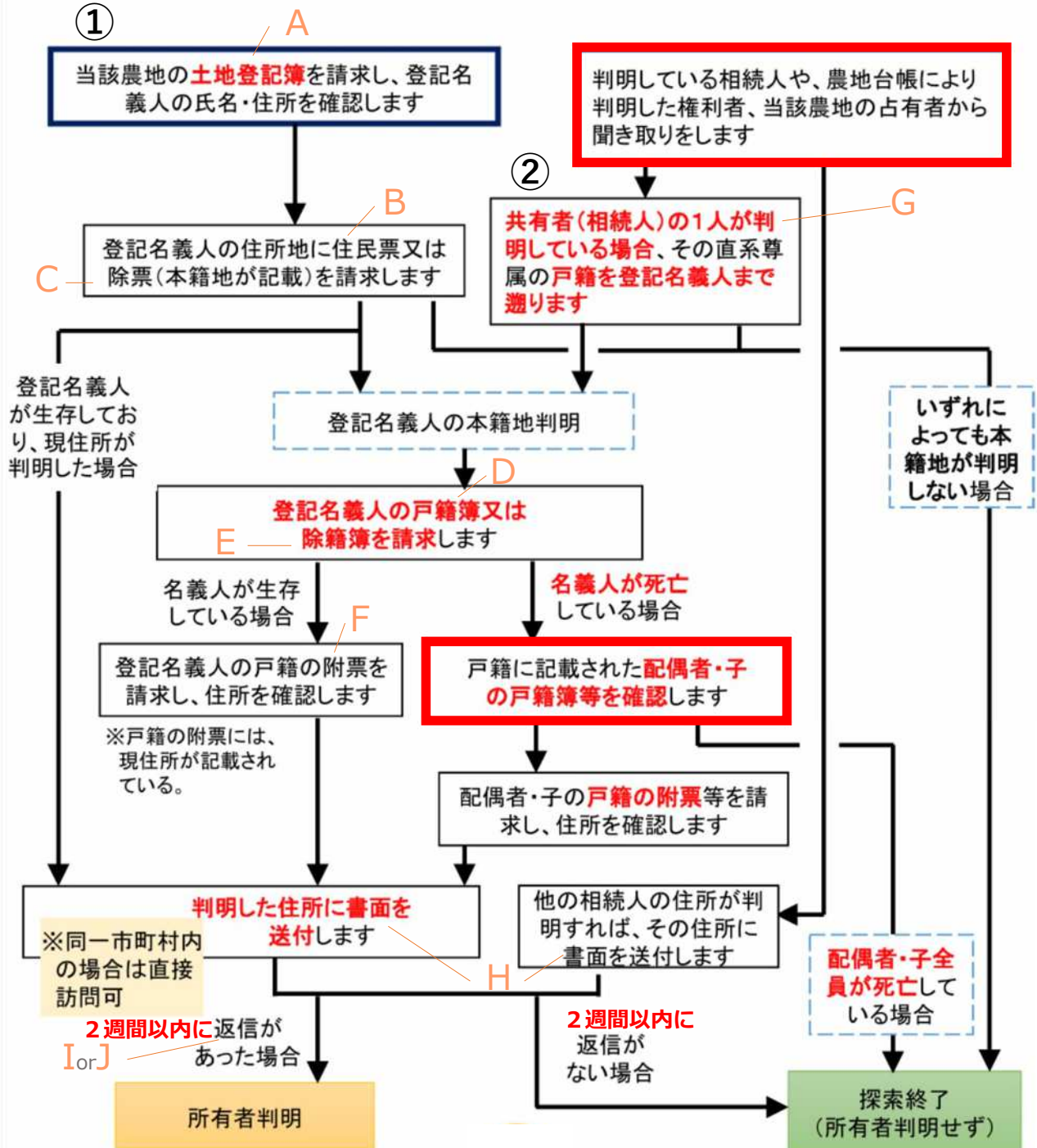
(農業委員会による不確知共有者の探索フロー)

※農林水産省HP「所有者不明農地の活用について【事務マニュアル】一部抜粋・加工

農業委員会は、相当な努力が払われたと認められる方法で不確知共有者に関する情報を探索します。

この範囲を超えて探索する必要はありません。

住民票の請求に替えて、住基ネットによる住所などの確認が可能です。



※登記名義人の戸籍簿の特定は①②のいずれか（どちらか一方という意味ではなく、①で不明の場合は②の方法による）で行う

【探索について】

以下の手続を経て、共有者（相続人）の住所地を特定するか、不明であることを確定させます。

1) 登記名義人の戸籍の特定

【参考】 土地登記簿及び戸籍等の請求の根拠法令 農業委員会法第36条

法務局（登記所）から土地登記簿(A)を取り寄せ、登記名義人を確認します。

その後、以下のいずれか(※)の方法で登記名義人の戸籍簿を特定します。

- ① 登記簿には所有者の登記時の住所が記載されているので、住所地の市町村に住民票(B)（又は住民票の除票(C)）の写しを請求し、本籍地を特定して、登記名義人の戸籍簿(D)（又は除籍簿(E)）を請求し、特定します。 ←市町村外の場合5カ月程時間がかかる模様
- ② 分かっている共有者（相続人）の戸籍を特定し、相続関係を調べて、分かっている共有者の先祖（登記名義人）の戸籍を入手し、特定します。

※①②のどちらか一方という意味ではなく、①で不明の場合は②の方法によることを指す

Q. 数人の共有名義の場合はどうするのですか？

A. それぞれについて探索します。分からない場合（相続人も不明で、住民票や除票も消
除されている場合等）は、探索終了とし、不明であることを確定させます。

Q. 戸籍が特定できない場合にはどうするのですか？

A. 共有者不明であることを確定させます。

2) 登記名義人又はその配偶者と子の住所地の特定

【参考】 住基ネットを使用する場合の根拠法令 住民基本台帳法別表第一から別表第六までの総務省令で定める事務を定める省令第2条第53項

<登記名義人が生存している場合>

登記名義人の最終的な本籍地の市町村に対し、戸籍の附票(F)を請求して住所地を特定します。（①により住民票の写しが入手できている場合は、住民票により住所地を特定して構いません。）

<登記名義人が死亡している場合>

登記名義人の戸籍簿（又は除籍簿）により、登記名義人の相続人である配偶者と子の存否を確認します。配偶者と子がわかった場合、そのそれぞれについて、戸籍を調べます。（転籍や婚姻によって戸籍の新規作成があった場合には、新たな戸籍簿を取り寄せます。）最終的な本籍地の市町村に対し、戸籍の附票又は除附票を請求して住所地を特定します。（※ 配偶者と子以外について探索する必要はありません。）

Q. 配偶者や子も亡くなっていたらどうするのですか？

A. 戸籍の除附票が残っている場合、最終住所地が判明します。除附票が残っていない場合、不明であるものと扱います。

Q. 配偶者と子以外について探索しなくてよい根拠はどこにあるのですか？

A. 政省令で探索範囲を登記名義人の戸籍簿に記載されている相続人までとしています。

※令和6年3月1日の戸籍法の一部改正により本籍地以外の市区町村の分の戸籍謄本等を広域請求が可能となっています。ただし戸籍の附票はこれまで通り本籍地の市区町村に請求する（=やりとりに2週間程度の時間を要する）必要があります。

3) その他の共有者について

相談があった共有者（相続人）や、農地台帳に記載されている耕作者に対して、その他に知っている共有者がいるかどうかを聞き取りを行い、共有者がいる場合には、その住所地を聞き取ります。（必要に応じて住民票を請求します。）

なお、これらの者については、改めて戸籍等による探索を行う必要はありません。

Q. どのような場合が想定されるのですか？

A. 例えば、年賀状をやりとりする兄弟の存在などが挙げられます。

※相続人代表者に、ほかに住所まで知っている共有者を「誓約書（参考例）(G)」等で届けてもらい、探索の範囲（配偶者と子）と相続人代表者が農地名義人の相続人の1人であることの確認以上に範囲を広げて相続関係説明図を作成することなく制度利用することも検討ください。

相続放棄の確認方法等

探索によって判明した者が相続放棄をしているかの確認は、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に照会。裁判所HPにある申請書に、被相続人等目録、被相続人の住民票除票（本籍地表示）、照会者の資格を証明する書類、相続関係説明図、返信用封筒を添付して請求。申請書の照会を求める理由欄の「その他」には（相続未登記農地の貸借を進めるにあたり、法定相続人が相続放棄をしているかどうか確認する必要があるため）と記入。なお、令和5年4月の民法改正で、相続放棄を行った相続人においても放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人や清算人に当該財産を引き渡すまでの間、放棄してもなお管理義務があることが明確化されている（民法940条）。

また、相続財産清算人が選任されていないことの専用の確認方法は存在しませんが、官報の確認又は全部事項証明書の取得により確認（確実ではないが後者が簡便）。

【同意取得について】

農業委員会は、探索によって判明した住所地に書類(H)を送付し、共有者であることの確認と、促進計画案（機構に対して、40年以内の利用権を設定すること等）への同意取得を行います。（既に分かっている人には別途同意をとって下さい。）

やり方は、簡易書留による書面の送付によって行うこととし（同一市町村内の場合には、訪問によることもできます。その場合、訪問の記録を残しておくことが必要です。）、共有者である旨の返信(I or J)があれば、共有者として判明したものと扱います。

送付後2週間以内に返信がない場合には、不明者と扱って構いません。（更なる聞き取りや現地調査は不要です。）

送付書面の記載事項

- 2週間以内に返信がない場合には、2か月間の公示を経て、機構に利用権が設定される可能性があること
- 促進計画案に反対する場合であっても、自ら耕作する等により共有者不明農地の活用を行わない場合には、農地法に基づく都道府県知事の裁定により、最終的に機構に利用権が設定される可能性があること

同意取得の結果、

1. 促進計画案に反対者がいない（判明した共有者がすべて同意している）場合
→ 農業委員会による公示(K)に進みます。
2. 自ら耕作を行う等、当該共有者不明農地について活用意向を表明する者が現れた場合
→ 所有者不明農地制度の活用はできません。意思の表明があった日から6か月後に速やかに営農状況を確認してください。
3. 自ら耕作を行う等の予定がない上に、促進計画案に反対する者が現れた場合
→ 農業委員会から説得を行って下さい。説得しても同意いただけない場合には、遊休農地のおそれのある農地として、農地法による公示に進んで下さい。その際、再度探索する必要はなく、すぐに農地法による公示を行って構いません。

※自ら耕作できない以上、バンク法による貸付に反対しても、遊休農地化するおそれがあるため、結局、農地法による裁定手続きに移行し農地バンクが強制的に借受ることになる。バンク法による貸付であれば地代が得られる（代表者に振り込れるのでその先の分配は共有者間で調整）が、農地法の手続きの場合は法務局へ補償金が供託され地代を得られない旨を説明し、反対者へ翻意するよう理解を求めてください。

（住民票の除票と戸籍の附票）

- ・住民票の除票とは、転出や死亡などによって住民基本台帳から除かれた住民票です。
- ・戸籍の附票とは、本籍地において戸籍の原本と一緒に保存されている書類で、その戸籍が編製された時から除籍されるまでの住所の履歴を記録したものです。その除票とは、本籍を他の市区町村に移したり、死亡などにより戸籍内の全ての方が削除された附票のことです。

※令和元年6月20日の改正住民基本台帳法の施行により、住民票の除票及び戸籍の附票の除票の保存期間が5年間から150年間に延長されています。ただし、施行日時時点で既に保存期間を経過しているもの（平成26年6月19日以前に削除又は改製したもの）は発行できません。

【公示後の手続き】

バンク法に基づく手続きで公示期間中に異議がなかった場合や、農地法に基づく手続きで公示によっても共有者の2分の1を超える持分を有する者が分からなかった場合は、農業委員会は1週間以内を目途に農地バンクへその旨を通知します。

【賃料と補償金等について】

バンク法に基づく手続きの場合、促進計画案作成の段階で賃料の支払先を予め決めておく必要があります。一般的には共有者のうち現に管理している者（固定資産税等を払っている等）が想定されますが、共有者間の話し合いにより任意に設定することが可能です。

一方、農地法に基づく手続きの場合、後日所有者が判明した際に備えて、利用全期間分の賃料相当額の補償金を一括で法務局に供託する必要があります（賃料は地域の平均的な賃料。ただし圃場条件整備に要した費用等を差し引くことは可。なお、県内の先行事例では補償金額を抑制するため10年以内の設定が多い）。

おって、農地法に基づく手続きの場合の**知事の裁定時に、県が都道府県農業委員会ネットワーク機構（農業会議）に意見聴取（L）**する（農地法第41条第2項）必要がある点にも御留意ください。

（参考）農業委員会による所有者不明農地制度活用例

【制度活用に至った経緯】

- ・農地の受け手から、所有者不明農地を利用したい旨の相談があった。
 - ・登記名義人およびその配偶者は、いずれも既に死亡していた。
 - ・相続人について調査した結果、相続放棄をしていることが判明した。
- 以上の状況から、所有者不明農地制度を活用することとなった。

※相続放棄済みであることの確認方法

- ・家庭裁判所に対し、相続放棄の申述の有無について照会を行う。
- ・照会先の家庭裁判所は、被相続人の最後の住所地により異なる。

（家庭裁判所への照会時に提出する主な書類）

1. 相続放棄の申述の有無についての照会申請書
2. 被相続人等目録
3. 被相続人の住民票の除票（※本籍地が表示されているもの）
4. 照会者の資格を証明する書類（例：農業委員会会長名のあいさつ文 等）
5. 相続関係説明図
6. 郵券貼付済み返信用封筒（郵送での返送を希望する場合）
7. 「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】

※相続財産清算人が選任されていないことの確認方法

- ・相続財産清算人が選任されていないことを確認するための専用の申請書類は存在しない（家庭裁判所へ確認）。

【方法①】官報の確認（最も確実）

- ・官報は発行から90日を経過すると有料となる。
- ・多数の記事の中から該当案件を探す必要があり、事務負担が大きい。

【方法②】全部事項証明書の取得

- ・確実な方法ではないが、相続財産清算人が選任されている場合、全部事項証明書にその旨が記載されている可能性が高い。

【農業委員会の対応】

- ・方法①・②のうち、方法②を採用した。
- ・取得した全部事項証明書に相続財産清算人の記載がなかったため、「相続財産清算人は選任されていない」と判断した

【制度活用の流れ】

1. 農地バンク・農業委員会・農政担当課による事前打ち合わせ
- ↓
2. 所有者等の探索（配偶者および子、今回の事例では孫まで探索）
- ↓
3. 2か月間の公示
- ↓
4. 農地法第41条第1項に基づく通知（所有者等から申し出がなかった旨の通知）

【まとめ】

- ・所有者不明農地制度は、一定の要件と手続きを踏むことで、所有者不明となっている農地の有効活用を可能とする制度である。
- ・制度活用にあたっては、所有者等の探索、相続放棄の確認、相続財産清算人の選任状況の確認など、事前確認を丁寧に行うことが重要である。
- ・相続財産清算人が選任されていないことの確認については、官報確認および全部事項証明書の取得といった方法が考えられる。
- ・今後も関係機関と連携しながら、制度の適正かつ円滑な運用に努めていく必要がある。

※上記例は、相続人がいない（相続放棄した）場合の「所有者不明農地制度」の活用例であり、慎重な相続人の確認を行っています。

他方、相続人の1人以上が判明しているが、過半の同意取得は困難と見込まれる場合の「共有者多数農地」の場合、探索の範囲を配偶者と子に限定し、かつ意向聴取の範囲を、貸し手となる相続人が住所まで把握しているか、農地台帳等で判明している範囲にとどめ、時機を逃さずに制度活用していくことも大切です。

【A. 土地登記簿（全部事項証明書）見本】

東京都特別区南都町1丁目101

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調製	[余白]	不動産番号	00000000000000
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	特別区南都町一丁目			[余白]	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300.00		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			下線は所有者が変更されていることを表しています	

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	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

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	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日日割計算) 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 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 目録(ホ)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(ホ)第2340号	調製	令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[余白]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[余白]



法務省HPから引用

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D12445 (1/3) 1/2

【B.住民票 見本】

※本籍地を確認

図1 / 世帯票様式

住民票

(1枚中 1枚)

世帯主	荒川 太郎						
住所	東京都荒川区荒川2丁目2番3号			新しい世帯票は世帯員の最新の情報のみ記載します。			
1	氏名	荒川 太郎				個人番号	住民票コード
	通称	*****				(省略)	(省略)
	生年月日	昭和60年10月1日	性別	男	住民となった日	平成23年6月1日	続柄 世帯主
	前住所	東京都文京区春日1丁目16番21号			平成23年8月1日 転入 平成23年8月1日 届出		
	本籍	東京都荒川区荒川2丁目2番地			筆頭者	荒川 太郎	
	30条の45規定区分	*****			在留カード等の番号	*****	
	在留資格	*****	在留期間等	*****	在留期間等の満了日	*****	
	消除欄						
備考							
2	氏名	荒川 花子				個人番号	住民票コード
	通称	*****				(省略)	(省略)
	生年月日	平成元年6月1日	性別	女	住民となった日	平成23年8月1日	続柄 妻
	前住所	東京都新宿区西新宿2丁目8番1号			平成23年8月1日 転入 平成23年8月1日 届出		
	本籍	東京都荒川区荒川2丁目2番地			筆頭者	荒川 太郎	
	30条の45規定区分	*****			在留カード等の番号	*****	
	在留資格	*****	在留期間等	*****	在留期間等の満了日	*****	
	消除欄						
備考							
3	氏名	荒川 一郎				個人番号	住民票コード
	通称	*****				(省略)	(省略)
	生年月日	平成26年1月1日	性別	男	住民となった日	平成26年1月1日	続柄 子
	前住所				平成26年1月1日 出生 平成26年1月10日 通知		
	本籍	東京都荒川区荒川2丁目2番地			筆頭者	荒川 太郎	
	30条の45規定区分	*****			在留カード等の番号	*****	
	在留資格	*****	在留期間等	*****	在留期間等の満了日		
	消除欄						
備考							
4	氏名	(以下余白)				個人番号	住民票コード
	通称						
	生年月日	年 月 日	性別		年 月 日	続柄	
	前住所						
	本籍				筆頭者		
	30条の45規定区分				在留カード等の番号		
	在留資格		在留期間等		在留期間等の満了日		
	消除欄						
備考							

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成27年10月5日 荒川区長 西川 太一郎



荒川区HPから引用

【C.住民票除票 見本】

※本籍地を確認

両面に揃っておきます

東京都

住 民 票

【除票】

氏名	スズキ シロウ 鈴木 次郎		世帯主	スズキ タロウ 鈴木 太郎		住民票コード	省略
						個人番号	省略
生年月日	平成30年 3月 3日	性別	男	続柄	子	住民となった日	令和2年 6月 1日
住所	東京都杉並区善福寺一丁目31番42号				令和2年 6月 1日 転入	令和2年 6月 1日 届出	
	東京都杉並区善福寺一丁目31番481号				令和3年 4月 1日 転居	令和3年 4月 1日 届出	
本籍	東京都杉並区善福寺一丁目31番地		筆頭者	鈴木 太郎			
	東京都杉並区善福寺一丁目31番地			鈴木 太郎			
前住所	埼玉県さいたま市浦和区						
	令和4年 4月 1日 死亡 令和4年 4月 2日 通知						
備考	平成31年 9月 2日 戸籍の届出により修正						

この写しは除かれた住民票の原本と相違ないことを証明します。

令和4年 5月 1日

区長

日本住民票振興会HPから引用

【D.戸籍簿 見本】

※戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）は家族関係・身分関係を確認するために取得（古い身分関係の場合、改製原戸籍の場合もあり）

(1の1)		全部事項証明
本籍 氏名	北海道札幌市中央区北一条西二丁目1番地 札幌 太郎	
戸籍事項 転籍	【転籍日】平成27年7月21日 【従前本籍】北海道江別市高砂町6番地	
戸籍に記録されている者	<p>【名】太郎</p> <p>【生年月日】平成4年8月25日 【配偶者区分】夫</p> <p>【父】札幌幸雄</p> <p>【母】札幌松子</p> <p>【続柄】長男</p>	
身分事項 出生	<p>【出生日】平成4年8月25日</p> <p>【出生地】北海道札幌市西区</p> <p>【届出日】平成4年8月31日</p> <p>【届出人】父</p>	
婚姻	<p>【婚姻日】平成27年2月14日</p> <p>【配偶者氏名】北海花子</p> <p>【従前本籍】北海道札幌市中央区北一条西二丁目1番地 札幌幸雄</p>	
戸籍に記録されている者	<p>【名】花子</p> <p>【生年月日】平成6年4月24日 【配偶者区分】妻</p> <p>【父】北海忠治</p> <p>【母】北海春子</p> <p>【続柄】長女</p>	
身分事項 出生	<p>【出生日】平成6年4月24日</p> <p>【出生地】北海道札幌市中央区</p> <p>【届出日】平成6年5月1日</p> <p>【届出人】父</p>	
婚姻	<p>【婚姻日】平成27年2月14日</p> <p>【配偶者氏名】札幌太郎</p> <p>【従前本籍】北海道札幌市東区北十一条東七丁目1番 北海忠治</p>	
		以下余白

発行番号

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

北海道札幌市中央区長 〇〇 〇〇
札幌市HPから引用

【E.除籍簿 見本】

※除籍簿は、その戸籍にいた人が全員なくなった戸籍の原本
 (死亡のほか、婚姻などで別の戸籍に移った場合もあるので、婚姻の
 場合は、その移った先の戸籍を確認)

除 籍		全 部 事 項 証 明
本 籍 氏 名	1番地1号 甲太郎	
戸籍事項 戸籍改製 戸籍削除	【改製日】平成15年6月1日 【改製事由】平成6年法務省令第51号附則第2条第1項による改製 【消除日】令和元年11月5日	
戸籍に記録されている者 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">除 籍</div>	【名】甲太郎 【生年月日】昭和25年1月1日 【配偶者区分】夫 【父】丙太 【母】丁子 【続柄】長男	
身分事項 出生 婚姻 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">死亡</div>	【出生日】昭和25年1月1日 【出生地】区 【届出日】昭和25年1月5日 【届出人】父 【婚姻日】昭和50年3月1日 【配偶者氏名】乙美 【従前戸籍】区〇〇町一丁目1番地 丙太 【死亡日】令和元年6月25日 【死亡時分】午後10時30分 【死亡地】区 【届出日】令和元年6月28日 【届出人】親族 乙美	
戸籍に記録されている者 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">除 籍</div>	【名】乙美 【生年月日】昭和30年3月3日 【配偶者区分】妻 【父】戊介 【母】己子 【続柄】次女	
身分事項 出生 婚姻 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">死亡</div>	【出生日】昭和30年3月3日 【出生地】区 【届出日】昭和30年3月3日 【届出人】父 【婚姻日】昭和50年3月1日 【配偶者氏名】甲太郎 【従前戸籍】区〇〇町二丁目2番地 戊介 【死亡日】令和2年1月25日 【死亡時分】午前7時30分 【死亡地】区 【届出日】令和2年1月29日 【届出人】親族 庚ノ進	

発行番号 3141592

これは戸籍に記載されている事項の全部を証明した書面である。

令和 〇年〇月〇日

【F.戸籍の附票 見本】 ※附票は住所の履歴を確認するために取得

氏名		(1の1) 附票の全部証明	
本籍		籍	
札幌 太郎		北海道札幌市中央区北一条西二丁目1番地	
附票記録事由欄	平成27年 7月21日編製		
名	住 所	住所を定めた日	記 録 事 項 欄
太郎	[生年月日] 平成 4年 8月25日 [性別] 男 [住民票コード] 12345678901		
	北海道江別市高砂町6番地	平成25年 2月 1日	
	北海道札幌市中央区北1条西2丁目1番地	平成28年 8月 1日	
花子	[生年月日] 平成 6年 4月24日 [性別] 女 [住民票コード] 12345678902		
	北海道江別市高砂町6番地	平成25年 2月 1日	
	北海道札幌市中央区北1条西2丁目1番地	平成28年 8月 1日	
	見 本		以下余白

発行番号

この写しは、戸籍の附票の原本と相違ないことを証明する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

北海道札幌市中央区長 〇〇 〇〇

札幌市HPから引用

【不確知共有者の探索の要請様式（農地バンク→農業委員会）】 ※農地バンクの事務委託先の市町村・農業委員会の発意の場合省略可

別紙4様式第1号

共有者不明農用地等の不確知共有者の探索の要請

年 月 日

農業委員会会長 殿

農地中間管理機構の名称及び代表者氏名

下記の共有者不明農用地等について、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第18条第1項に基づく農用地利用集積等促進計画を定めるため、同法第22条の2第1項の規定に基づき、共有者不明農用地等について不確知共有者の探索を要請します。

記

[共有者不明農用地等の所在地]

共有者不明農用地等の所在・地番	地目	面積 (㎡)	設定しようとする権利の種類

(備考)

- 共有者不明農用地等の所在等の記載欄は、必要に応じ、行を加除することができます。
- 農用地利用集積等促進計画案を添付してください。
- その他農地中間管理機構が収集した不確知共有者関連情報を提供してください。

【G.「誓約書」参考例】（相続人代表者→農業委員会）

（参考例）

誓 約 書

〇〇市町村農業委員会
会長 〇〇 〇〇 殿

私は、共有者不明農用地等に係る農地中間管理事業の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号）に基づく農用地利用集積等促進計画による利用権設定を申し込むに当たり、私が把握しているすべての共有者について、貴会へ届け出済みであることを誓約します。

なお、所有者不明農地制度による貸借開始後に、新たに共有者が判明した場合には、私が責任をもって適切な対応に努めることも誓約します。

記

【共有者不明農用地等の所在等】

共有者不明農用地等の所在・地番	地目	面積（㎡）

令和 年 月 日

利用権設定者（貸人）
所有者との続柄（ ）

住 所 _____

氏 名 _____ ㊟ 又は自署

※判明しているその他の共有者については裏面に記載

(前頁からの続き)

(判明しているその他の共有者)

住 所 _____

氏 名 _____ 所有者との続柄 ()

住 所 _____

氏 名 _____ 所有者との続柄 ()

住 所 _____

氏 名 _____ 所有者との続柄 ()

住 所 _____

氏 名 _____ 所有者との続柄 ()

※農業委員会において、登記名義人又はその配偶者と子までは探索し、これらの者に加え、上記の判明しているその他の共有者、農業委員会の農地台帳等で判明した権利者、当該農地の占有者に対し、簡易書留又は訪問による意見聴取を行います。

その他の共有者について、「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】」（農林水産省）のFAQでは「年賀状のやりとりをする兄弟の存在など」と例示しています。

意見聴取後、2週間を経過しても不確知共有者から返信がない場合は、不明者として扱い、更なる聞き取りや現地確認は行いません。

また、意見聴取の結果、「当該農用地利用集積等促進計画に同意せず、かつ、自らによる農用地等の活用も予定していない」旨の返答があった場合、当該農用地等が遊休化することを防止するため、農地法第41条第1項の規定による都道府県知事の裁定により、最終的に農地中間管理機構に利用権設定される場合があります。その場合、地代はその利用する期間分の賃料相当額の全額を法務局へ一括供託することとなり、共有者間の同意がまとまり、農地中間管理事業の推進等に関する法律に基づく所有者不明農地制度へ移行しない限り、地代収入が得られませんのでご注意ください。

なお、本制度による利用開始後に別の相続人が現れた場合でも、公示期間を経て認可された利用権は保護されますが、当該相続人が異議を申し立てた場合は調整や裁定が必要になる場合があります。

【H.促進計画への同意取得様式（農業委員会→判明した共有者）】

別紙4様式第2号

共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について

年 月 日

住所：

氏名： 殿

農業委員会会長

農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律101号）では、所有者（二分の一以上の共有持分を有する者）が分からない農用地等であっても、共有者の一人が判明していれば、農業委員会の探索・公示を経て農地中間管理機構に農用地等を貸し付けることが可能となる措置が講じられています。

今般、下記の共有者不明農用地等については、地域の担い手等による利用の意向があったことから、農地中間管理事業の推進に関する法律第22条の2第2項に基づき、不確知共有者に関する情報の探索を行いました。その結果、貴殿が共有持分を有する可能性があることが判明したことから本書類をお送りしております。

〇〇県農地中間管理機構では、当該農用地等について、地域の農用地等を保全・活用していく観点から、別添の農用地利用集積等促進計画により借り受けることを検討しており、当農業委員会では〇〇県農地中間管理機構からの要請を受けて、共有持分を持つ方への当該計画への同意の可否を確認しております。

つきましては、別紙により、

- ①当該農用地利用集積等促進計画に同意する
- ②当該農用地利用集積等促進計画には同意しないが、自ら耕作する等により農用地等の活川を行う。
- ③当該農用地利用集積等促進計画に同意せず、かつ、自らによる農用地等の活用も予定していない

のいずれかを御回答下さい。

なお、③をご選択いただいた場合には、当該農用地等が遊休化することを防止するため、農地法第41条第1項の規定による都道府県知事の裁定により、最終的に農地中間管理機構に利用権が設定される可能性があることにご留意下さい。

以上を踏まえて、別紙に必要事項を記入の上、〇月〇日（※）までに返送してくださいますようお願いいたします。

(前頁からの続き)

(注)

- 期限までに返信がない場合には農地中間管理事業の推進に関する法律第 22 条の 3 に基づく 2 か月間の公示を経て、当該農用地利用集積等促進計画に従い、〇〇県農地中間管理機構に賃借権又は使用貸借による権利が設定される場合があります。
- 農用地利用集積等促進計画による貸付けが行われた場合には、〇〇県農地中間管理機構から代表者である〇〇氏に賃料をお支払いすることとなりますが、貴殿にも当該農用地に係る費用（固定資産税や水利費等）を差し引いた金額のうち持分相当分について請求権がございますので、追って〇〇氏とご相談下さいますようお願いいたします。

※同意取得を求める相続人が 1 人だけの場合、赤括弧箇所は記載の省略可

記

[共有者不明農用地等の所在等]

共有者不明農用地等の所在・地番	地目	面積 (㎡)	設定しようとする権利の種類	内容	始期	存続期間	賃借	借賃の相手方	方法

【参考】所有者不明農地に係る都道府県知事の裁定制度について

農地法上、遊休農地又はそのおそれのある農地であって、その所有者が分からない（共有持分の過半を有する者が分からない）場合には、農業委員会による公示等を経て、都道府県知事が農地中間管理機構に利用権を設定する旨の裁定を行えることとなっております。

今般、上記の共有者不明農用地等について、添付の農用地利用集積等促進計画に同意いただかず、かつ、当該農用地の活用の予定もない場合には、当該農用地が上記裁定制度における遊休農地となるおそれのある農地に該当することとなります。そのため、都道府県知事の裁定を経て最終的に農地中間管理機構に利用権が設定される場合があります。

(備考)

- 1 共有者不明農用地等の所在等の記載欄は、必要に応じ、行を加除することができます。
- 2 農用地利用集積等促進計画案を添付してください。
- 3 ※については、書面の送付後 2 週間を経過した日を記載してください。
- 4 地域の農用地等の利用に関する文書（地域計画（農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画をいう。）等）があれば添付してください。

【I.促進計画への同意回答様式（判明した共有者→農業委員会）】

別紙

共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について（回答）

年 月 日

住所

氏名

電話番号

私は、下記共有者不明農用地等について、共有持分を有しており、○年○月○日付けで○○農業委員会会長から発出された「共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について」について、下記のとおり回答します。

記

共有者不明農用地等の 所在・地番	地目	面積（㎡）	回答（以下の選択肢の番号（④ の場合は、具体的内容）を記入）

【回答の選択肢】

- ① 上記「共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について」に添付された農用地利用集積等促進計画に同意します。
- ② 上記「共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について」に添付された農用地利用集積等促進計画に同意しません。また、上記の共有者不明農用地等については、自ら耕作する等により利用の増進を図ります。
- ③ 上記「共有者不明農用地等に係る農用地利用集積等促進計画への同意について」に添付された農用地利用集積等促進計画に同意しません。また、上記の共有者不明農用地等について、自ら利用する予定はありません。
- ④ その他

注：当該農用地等について、活用の意向がない場合、農地法（昭和27年法律第229号）第41条第1項の規定による都道府県知事の裁定により、○○県農地中間管理機構に農地中間管理権の設定が行われる可能性があります。

（記載要領）

- 1 回答者が法人である場合は、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載して下さい。

（備考）

- 1 必要に応じ、行を加除することができます。

【J.促進計画への異議申出様式例（判明した共有者→農業委員会）】

様式例

法第22条の3第5号に基づく異議の申出書

年 月 日

農業委員会会長 殿

住所：

氏名：

農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第22条の3第5号の規定により、下記共有者不明農用地等の共有持分を有することを申し出るとともに、下記共有者不明農用地等に係る公示に対して異議があることを申し出ます。

記

1 共有者不明農用地等の所在等

共有者不明農用地等の所在・地番	地目	面積（㎡）

2 本申出の趣旨

--

3 権原を証する書類（別添）（※）

(1)

(2)

※ 権原を証する書類は、戸籍謄本等当該共有者不明農用地等について共有持分を有することを証する書類を添付願います。

（記載要領）

1 届出者が法人である場合は、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載してください。

2 「本申出の趣旨」については、異議の具体的な内容について記載してください。

（備考）

1 共有者不明農用地等の所在等の記載欄は、必要に応じ、行を加除することができます。

2 なお、異議については、必要事項が記載されていれば本様式によらず申し立てることが可能です。

【K.共有者不明農用地等に係る公示様式（農業委員会）】

別紙4様式第3号

共有者不明農用地等に係る公示

下記の農用地等は農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号。以下「法」という。）第22条の2第2項の規定による探索を行ってもなお当該農用地等について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ため、法第22条の3の規定により、〇〇県農地中間管理機構が定めようとする農用地利用集積等促進計画と併せて公示する。

年 月 日

農業委員会会長

記

1 共有者不明農用地等の所在等

共有者不明農用地等の所在・地番	地目	面積 (㎡)	設定しようとする権利の種類	内容	始期	存続期間	賃借	借賃の相手方	方法

2 この公示は、1の共有者不明農用地等について2分の1以上の共有持分を有する者を確知できないことから行うものである。

3 当該共有者不明農用地等について、1及び農用地利用集積等促進計画に定めるところにより、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ものである。

4 当該共有者不明農用地等の不確知共有者は、この公示の日から起算して2か月以内に、次に掲げる事項を記載した申出書に当該農用地等についての権原を証する書類を添えて農業委員会に申し出て、農用地利用集積等促進計画又は3に掲げる事項について異議を述べることができる。

- (1) 申出を行う者の氏名・住所（法人にあっては、その名称・主たる事務所の所在地・代表者の氏名）
- (2) 当該農用地等の所在、地番、地目、面積
- (3) 当該申出の趣旨

5 不確知共有者がこの公示があった日から起算して2か月以内に異議を述べなかった場合には、法第22条の4の規定により、農用地利用集積等促進計画について同意をしたものとみなされる。

6 当該農用地等については、都道府県が農業者の費用負担や同意を求めずに行う基盤整備事業である機構関連事業（土地改良法（昭和24年法律第195号）第87条の3第1項の土地改良事業をいう。）が行われることがある。機構関連事業の内容、留意事項については以下のとおり。

- (1) 機構関連事業の対象となる農用地等は、農地中間管理機構の借受期間が機構関連事業の計画の決定（公告）時から15年以上あるものである。
- (2) 機構関連事業は、都道府県が事業実施主体となって、農用地等の所有者や貸付けの相手方の費用負担や同意を求めず農地区画整備とこれに付随する農道、農業用排水路、暗渠等の整備を一体的に行う基盤整備事業である。
- (3) 事業実施地域については、都道府県が各市町村・地域の農地や担い手の実態、営農状況等を考慮した上で決定される。
- (4) 機構関連事業対象農用地等に係る農用地区域からの除外（農地転用）については、農地中間管理機構の借受期間が満了し除外要件等を満たす場合に限り可能。
- (5) 機構関連事業が行われた農用地等の所有者が農地中間管理機構への貸付けを、自らの都合で一方的に解除した場合は、特別徴収金（工事に要した費用の全部）が徴収される。

※ 6については、農地中間管理事業の推進に関する法律第8条第3項の規定により、機構に義務づけられている農用地等の所有者等に対する説明義務について、農業委員会が事務委任を受けた場合にのみ記載すること。その際、(2)～(5)については、賃借権又は使用貸借による権利の設定期間が15年以上である場合にのみ記載すること

(備考)

- 1 共有者不明農用地等の所在等の記載欄は、必要に応じ、行を加除することができます。
- 2 農用地利用集積等促進計画を添付してください。
- 3 公示する際に、別紙参考様式例を併せて公表してください。

【公示結果通知様式（農業委員会→農地バンク）】

別紙4様式第4号

共有者不明農用地等に係る公示の結果に関する通知

年 月 日

農地中間管理機構の名称及び代表者氏名 殿

農業委員会会長

農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第22条の3の規定に基づき公示した下記の共有者不明農用地等については、公示の結果、不確知共有者からの異議の申出がなかったことを通知いたします。

記

[共有者不明農用地等の所在等]

共有者不明農用地等の 所在・地番	地目	面積（㎡）	設定したい権利の種類

(備考)

- 1 共有者不明農用地等の所在等の記載欄は、必要に応じ、行を加除することができます。
- 2 公示した農用地利用集積等促進計画を添付してください。

※農業委員会は、2分の1以上の共有持分を有する者が判明しないときは、分かっている共有者の全ての同意を得て、促進計画案及び共有者不明農地に係る事項を、2か月間公示します。公示については、各市町村の適切な方法により行い、市町村のホームページにおいても掲載してください。

併せて、市町村のホームページのURLを農業会議までお知らせ下さい。農業会議より全国農業会議所等へ連絡し「eMAFF農地ナビ」のホームページ上に、市町村のホームページへのリンク集を作成します。

【eMAFF農地ナビ】（<https://map.maff.go.jp/Doc/OwnerUnknownLand>）

【市町村へお願い】 各市町村ごとに固定のURLを設定して下さい。URLを変更した場合には、速やかにご連絡下さい。

【参考】 農林水産省への公示情報の提供の根拠法令 農地バンク法第22条の5

【L.知事裁定時の農業委員会ネットワーク機構への意見聴取例（都道府県→農業会議）】

農村振興課 資料

意見聴取説明資料（所有者不明農地制度）

都道府県知事は、農地法第41条第2項で準用する同法第39条第1項の規定による裁定をしようとするときは、同法39条第4項に基づき、あらかじめ、県農業委員会ネットワーク機構に意見を求める。

番号	農地所在地	地目	面積	現況
1	登記名義人	田	㎡	農地法該当条項
	耕作予定者			32 I ① 既に耕作の目的に供されておらず、かつ引き続き耕作の目的に供されないと思込まれる農地
				32 I ② その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地
				○ 33 I 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ものとして農林水産省令で定める農地
希望する権利の始期等	始期		存続期間	借賃に相当する補償金の額
	令和8年3月31日		3 年	円
裁定後の利用計画	を作付け予定			
裁定の判断項目（農地法第39条第1項）			本件の状況	
○	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か。	耕作の事業に従事する者が不在となり、所有者を確認できない所有者不明農地であることから、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。		
○	農地中間管理機構が当該農地について農地中間管理事業を実施することが当該農地の農業上の利用の増進を図るため必要かつ適当であるか。	地域の担い手が借受を希望しており、を作付け予定であることから、農地中間管理事業を実施することが必要かつ適当である。		
○	利用権の存続期間は40年以内となっているか。	3年とされている。		
○	借賃に相当する補償金の額は適当か。	地域の平均賃料で存続期間借受けた場合の借賃のと設定している。 【計算式】 地域の平均賃料： 当該農地の年間賃料 存続期間の借賃相当額：		
○	補償金の支払い方法は適当か。	利用権の始期までに 支局に補償金を供託予定である。		

現地図及び現況写真



現地写真 対象農地: 計 ㎡ 87.7.15撮影



- ① 対象農地は、隣接地と畦畔により区切られている。
- ② 今回の耕作予定者は、周辺の農地を耕作している。

(4) 所有者不明農地制度の活用実績

全国及び本県の制度の活用実績は下表のとおりとなっており、まだまだ少ない状況となっています。

しかし、令和7年4月以降、基盤法に基づく利用集積計画がバンク法に基づく促進計画に統合され、一部の市町村で実施していた、他の共有者からの同意を得ている旨の誓約書により、共有者一人による単独申請の取扱いはできなくなっておりますので、名義換えや共有持分の過半同意による貸付が困難な場合は、「所有者不明農地制度」の活用を御検討ください。

表 全国及び鹿児島県の所有者不明農地の活用実績（全国R6年3月末、本県R8年1月末時点）

		公示実績		貸付実績		本県の制度利用市町村
		件数	面積	件数	面積	
全国	農地法	506件	252ha	282件	163ha	
	農業バンク法	387件	88ha	189件	57ha	
	合計	893件	340ha	471件	220ha	
鹿児島	農地法	9件	2.1ha	8件	1.8ha	霧島市,肝付町,曾於市,志布志市,奄美市,瀬戸内町,和泊町（7市町村）
	農地バンク法	196件	29.2ha	31件	7.1ha	鹿児島市,いちき串木野市,阿久根市,東串良町,曾於市,志布志市,奄美市,喜界町,和泊町（9市町村）
	合計	205件	31.3ha	39件	8.9ha	（12市町村）

※「農地バンク法」欄は令和5年4月以降は農地バンク法、それ以前は基盤法に基づく実績の合計。
また、ラウンドの関係で合計額と内訳の和は必ずしも一致しない。

なお、地域計画の実現に向けて、所有者不明農地の利用に取り組む地区（農業委員会）の取り組みを側面から支援する「所有者不明農地対策事業」が令和7年度より都道府県農業会議に予算措置されました（支援地区数3～4地区/年）。

「所有者不明農地制度」の活用等支援を希望される場合は御相談ください。

※農業委員会において所有者不明農地の利用に取り組む際は、機構集積支援事業費をご活用ください。

44-2 農地の集約化等の取組の加速化のうち

農業委員会による農地利用の最適化の推進 令和8年度予算概算決定額 12,806百万円 (前年度 12,187百万円)

<対策のポイント>

地域が目指すべき農地の将来像である地域計画の早期実現に向けた、農業委員・農地利用最適化推進委員による農地利用の最適化活動等の取組に必要な経費を支援します。

<政策目標>

担い手への農地集積率向上 (7割 [令和12年度まで])

<事業の内容>

<事業イメージ>

1. 農業委員会交付金 4,718百万円 (前年度 4,718百万円)
農地法等に基づく業務を行うための農業委員会の職員の設定、農業委員等の手当に必要な基礎的経費を交付します。 ↓農業委員会
2. 機構集積支援事業 3,467百万円 (前年度 2,749百万円)
遊休農地所有者や不在地主等への意向調査、所有者不明農地に係る権利関係調査や公示制度に必要な手続、農地等のデータベースの運用等を支援します。
3. 農地利用最適化推進事業 3,919百万円 (前年度 4,051百万円)
農地利用最適化推進委員等による農業委員会の農地利用の最適化活動への取組等に要する経費を支援します。
4. 都道府県農業委員会ネットワーク機構負担金 523百万円 (前年度 523百万円)
都道府県農業委員会ネットワーク機構 (都道府県農業会議) が行う農地法に規定された業務に要する経費を支援します。
5. 農地調整費交付金 47百万円 (前年度 47百万円)
農地の利用関係の調整等に要する都道府県等の経費を交付します。
6. 所有者不明農地対策事業 132百万円 (前年度 99百万円)
所有者不明農地の解消に向けた農業委員会の取組を牽引する取組を支援します。 ↑農業会議

農業委員会の活動

- 農地法等に基づく業務 (農地の権利移動に係る許可等)
- 農地利用の最適化のための活動 (農地の集積・集約化、遊休農地の解消等) → 地域計画の実現に向けた取組を実施

【A農業委員会の活動事例】

- ・ 事務局が実施した耕作者等へのアンケート結果を踏まえ、農地利用最適化推進委員等が各担当地区における話し合いを主導。
 - ・ 耕作者等が主体的に取り組むよう促しながら、地区ごとの話し合いをそれぞれ複数回開催し、令和7年3月末までに管内全域をカバーする18地区の地域計画が策定された。
- ※都道府県農業会議等が農業委員会の業務をサポート



農業委員会による地域計画の実現に向けた取組の推進

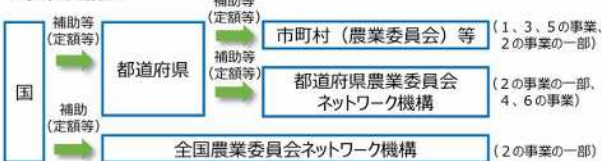
【農地利用最適化推進事業】

- ・ 農業委員会が行う農地利用の最適化活動 (農地の集積・集約化、遊休農地の解消等) に係る活動量や成果に応じて交付 (委員報酬に限らず農業委員会の最適化業務に対して交付することも可能)

【機構集積支援事業】

- ・ 農業委員会が行う農地の利用調整、各種調査、農地台帳の整備等の活動を支援

<事業の流れ>



【お問い合わせ先】 経営局農地政策課 (03-6744-2149)

所有者不明農地対策事業の概要 (流れ)

- 農業者の大量リタイアや相続登記の申請義務化 (3年以内) を契機として、都道府県農業委員会ネットワーク機構 (以下、「農業会議」という) が中心となり、関係機関と連携して所有者不明農地対策を実施することで、地域計画 (目標地図) の実現及び農地の集積・集約の取組の加速化を図る。
- 農業会議に専門的な知識を有する「所有者不明農地対策企画員」 (以下「企画員」という) を設置し、解消の難易度、緊急度が高い所有者不明農地を抱える支援地域 (モデル) を指定の上、その取組を牽引することにより所有者不明農地を解消するとともに、取組事例を蓄積し県内外に横展開することで、取組の広がりを促進。

支援地域の指定要件

- 地域計画区域内の所有者不明農地を解消するものであること
- 解消プロセスが明確になっていると認められるものであること
- 所有者不明農地の解消で農地の集積・集約化が進むなどのモデル性の高い取組であると認められること

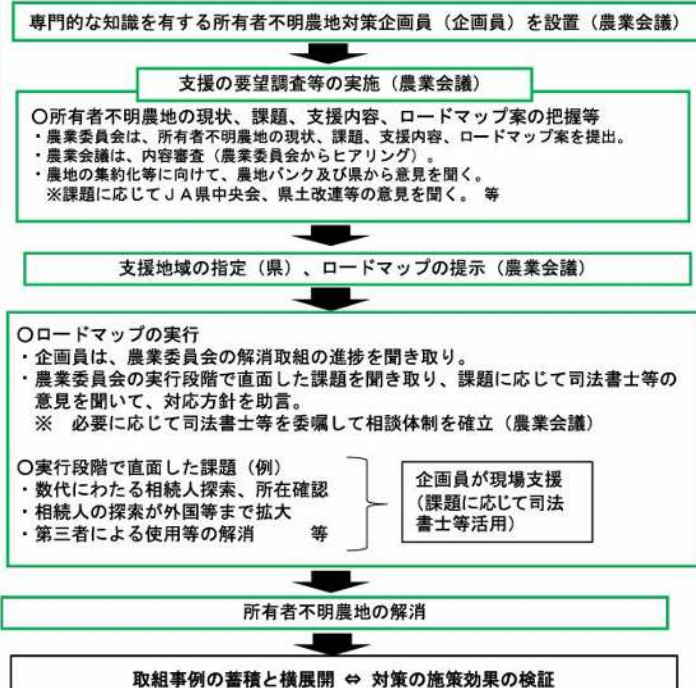
支援地域の指定基準

- 指定要件を満たしている地域から、以下の項目に関する指標、該当数等を参考に、緊急度・難易度、実施効果の高い地域を指定する。
- ・ 所有者不明農地の借受希望の有無、借受までの期間、集積面積及び団地面積の増加率
- ・ 土地改良事業の実施までの期間
- ・ 困難課題 (数次相続、外国居住、第3者使用、その他) の種類、件数
- ・ 所有者不明農地面積の減少率

支援地域の選定

- 支援地域: 5地域/県 (初年度は3地域)
- 選定: ※R7年度は南さつま市、大崎町、宇検村、奄美市
- ・ 農業委員会は支援要望の地域に係る所有者不明農地の現状・課題、支援内容、ロードマップ案を農業会議へ提出。
- ・ 農業会議は、支援要望の地域の内容を審査し (農業委員会からヒアリング)、農地バンク及び県庁から意見を聞く。(※課題に応じてJA県中央会、県土改連等から意見を聞く。)
- ・ 農業会議は、支援地域の指定の案及びロードマップ案を県へ提出。
- ・ 県は支援地域を指定し、農業会議及び農業委員会へ通知。

対策の流れ



3 その他（関連法制度等）

(1) 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和6年4月

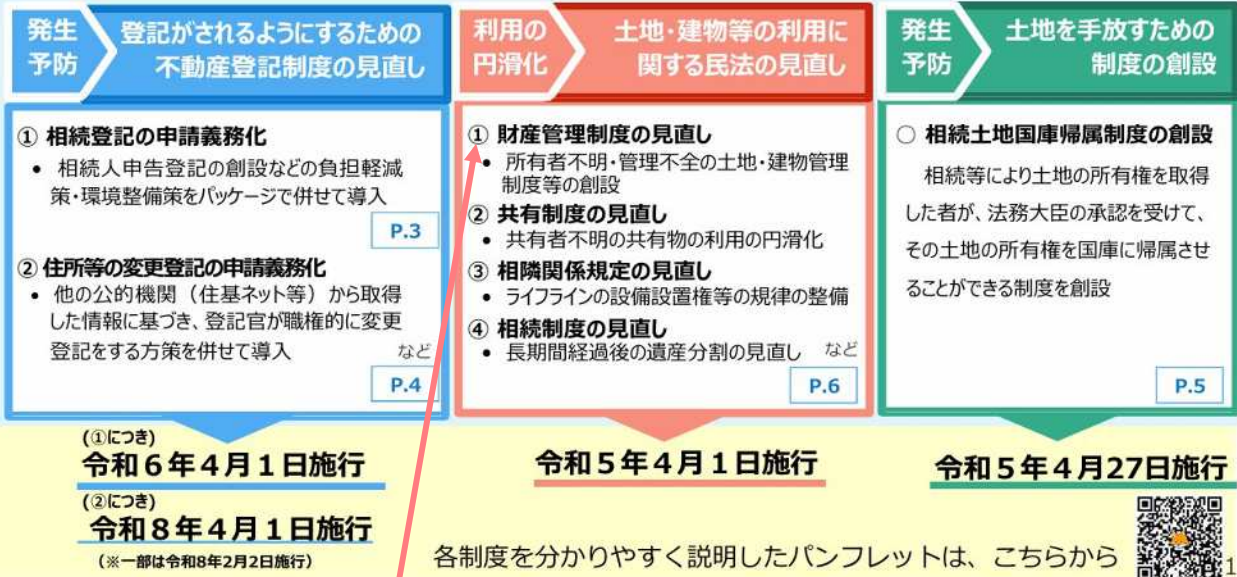
■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

【両法律の概要】

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直し



各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



【所有者不明土地建物管理人】＝所有者が分からない不動産を適切に管理するため、利害関係者や自治体等が不動産の所在地を管轄する地方裁判所で申立て、当該管理人から購入できる制度。家庭裁判所で申し出る【相続財産清算人】は全財産が対象となるため予納金が100万円以上かかるが、本制度の場合は対象の不動産に限定されるため30万円程度の予納金で済む利点あり


所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地** (※) が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



所有者不明土地の割合 (R4 国交省調査) **24%**

原因	割合
相続登記の未了	61%
住所変更登記の未了	35%


背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要 (戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい)
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
 - ⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生 など

➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ



広場等としての利用が困難となっている例 (出典：国交省)

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R5.6.6 関係閣僚会議決定)
 - ▶ 「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。」
 - ▶ 「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。」
 - 骨太の方針2023 (R5.6.16 閣議決定)
 - ▶ 「基本方針等に基づき、…法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進める…」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つとする（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和9年3月31日まで）

相談体制の充実

- 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施
- 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
- ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる
- ※ 自己所有不動産の一般的な確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- 自治体の「おやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加
- 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など

3

未登記状態が長く続き合意形成が困難な場合はまずはコレ！

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある

住所等変更登記の申請を義務化

R8.4.1施行

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
- ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する

「検索用情報の申出（かんたん・無料のスマート変更登記の手続）」をしておけば登記官が2年に一度住民票と突合し職権で変更登記が可

新たな方策の仕組み

自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- 2 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- 3 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



4

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

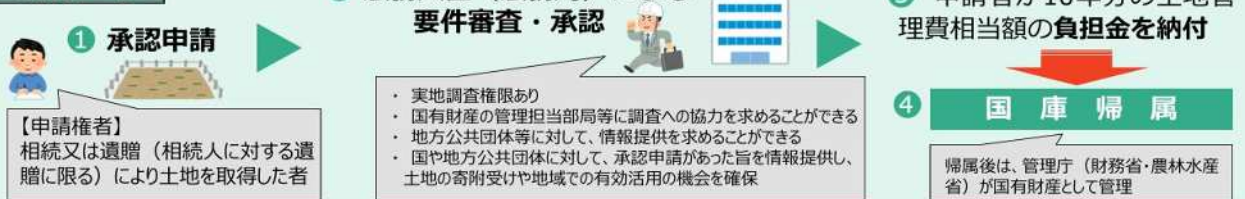
果樹等の立木がある場合や土地改良賦課金対象地も不可

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金の納付が必要** ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ



Q 国に土地を明け渡す上、お金までとられるなんて国庫帰属制度を使う人はいないんじゃないの？

A : 実はそうでもないんです。

施行から令和7年4月末までの**2年間の申請は、全地目で3,732件、うち田・畑が1,431件(38%)で最多**となっております。地域別には関東が多く、また、申請があっても却下される場合もあり、これまでに国庫帰属した農地は497件となっております。

なお、国庫帰属後は国が管理しながら、地域農業者への売却を進め、農地として活用が見込めない土地は、農地以外の活用を検討することとしています。

ただし、令和6年1月26日付けで農林水産省経営局長から「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律に係る農地関係事務処理要領の制定について」が発出され、農業委員会には、①法務局長等からの情報提供が行われた際のあっせんの可能性検討、②法務局長等から資料提供依頼があった際の回答（農地台帳記載の有無、使用収益権設定の有無等確認）、③地方農政局から照会があった場合の情報提供（都計法区分、農地法地域区分、遊休農地に関する措置状況、農地あっせんの可能性）、④地方農政局から照会の結果、申請地が農用地と判明した場合や、国庫帰属された場合における地域農業者へのあっせんの実施、⑤国庫帰属された農用地の管理及び処分の方針作成にあたっての対応（現地調査への同行や地方農政局との意見交換）の役割が付与されました。

つまり、農業委員会には国庫帰属するまでと、帰属後も地域農業者へあっせんの役割があることとなりますが、国庫帰属した後だと競争入札となり、かつ無償譲渡は不可となるので、

ア **まずは費用がかかることを説明**（≒なるべく制度利用させない）

イ **それでも国庫帰属希望の場合、なるべく申請段階でのあっせん** をお勧めします。

(2) 登記情報連携システム

登記情報を自治体がオンライン取得できるようにする「登記情報連携システム」が令和7年4月より運用開始されました（当面无料、将来的には利用料発生あり?）。本システムを利用すると

①**登記事項証明書の省略（申請者の負担軽減）** ※法定添付資料に限る

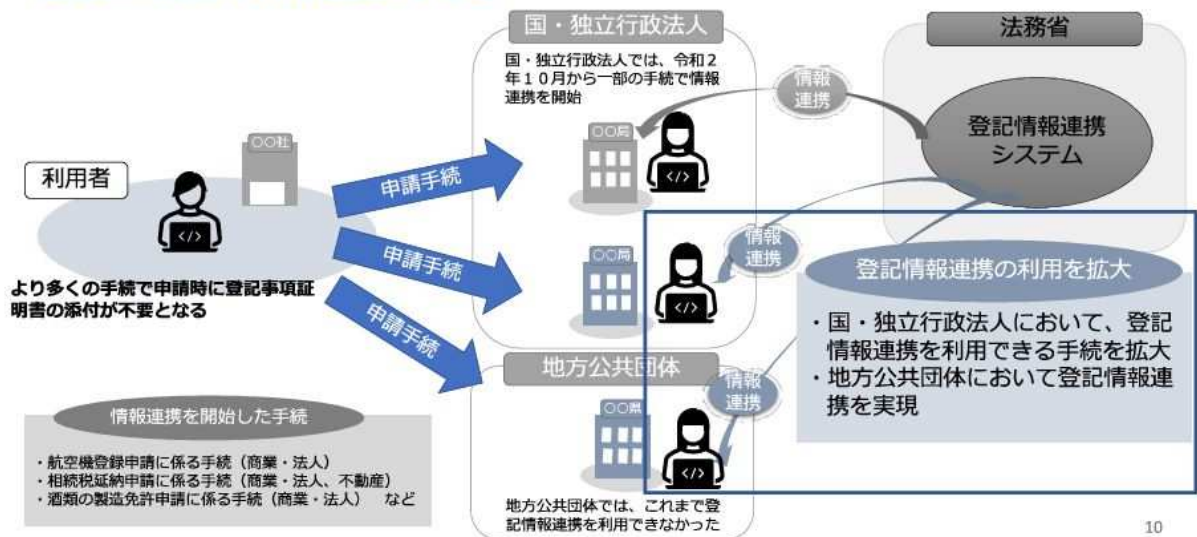
②**公用請求の代替（自治体の郵送や法務局等への旅費負担軽減）** が期待できます。

利用は原則、情報政策推進担当部局等で取りまとめ自治体単位でデジタル庁に申請が必要ですので、詳しくはデジタル庁にお問い合わせください。

※令和7年度から22農業委員会、次年度以降も含めると36委員会が利用予定です。

一 登記情報連携の目指す姿

登記情報連携の利用を拡大すると・・・



地方創生の推進に資する、地方公共団体等と法務局との登記情報連携の取組

令和7年4月
法務省民事局

登記事項証明書の添付省略

課題 行政機関等への各種手続で、法令により、利用者（国民）に、①商業・法人の登記事項証明書、②不動産の登記事項証明書の添付を求める手続が数多く存在
→**登記事項証明書の取得にかかる費用・時間等が利用者の負担**に

対応 令和2年10月～登記情報連携システムの運用を開始
法令により登記事項証明書の添付を求める手続について、**国の行政機関の職員が登記情報を直接取得・確認できる仕組み（登記情報連携）**を導入
※実績：2.6府省庁等 約7.6万件(令和5年度) 約1,200手続

地方公共団体への拡大 令和5年2月以降、地方公共団体に登記情報連携を拡大。一部の地方公共団体で先行的に開始
→令和6年度以降、地方公共団体での利用を順次拡大。**令和7年度に大幅に拡充し、地方公共団体における利便性を一層向上**

更なる取組：公用請求代替の実現

課題 地方公共団体の職員が登記事項証明書を職務上請求する場合には、手数料を納めることを要しない（いわゆる公用請求）
→しかし、公用請求には、法務局の窓口への来庁又は郵送が必要で、**登記事項証明書の取得に要する時間・費用等が地方公共団体の職員の負担**に
※公用請求件数（令和5年度）：約3,300万件（登記事項証明書請求件数の約4割）

対応 **登記情報連携**を活用し、職場で登記情報を直接取得・確認することを可能に。職員
の窓口への往來及び郵送を不要にし、負担軽減を実現
→令和6年度に一部の地方公共団体で試行を実施。**令和7年度に大幅に拡充予定**

災害時にも有用 令和6年1月の能登半島地震において、石川県内の地方公共団体支援策として活用
の実績あり
※実績：約2万件（令和6年2月から令和7年1月まで）
（被災者支援・住宅再建等の行政対応全般で登記情報連携が可能に）



(3) 長期相続登記等未了土地解消事業

最終の相続日から50年以上かつ所有者の死亡後10年以上が経過した土地の法定相続人の探索を登記官が実施することで「公共の利益となる事業」を推進する法務省事業。土地改良事業のほか農地バンクを介した貸借、農業委員会による担い手への農地集積、国や自治体の補助事業活用も対象となります。事業活用を希望する場合は管轄の法務局に申請ください（探索は申請の翌年度に実施）。

法務省民事局
令和3年12月

長期相続登記等未了土地解消作業による成果

基盤整備等のため名義換えが必要な場合は申請を！

□ 制度概要

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）
平成30年11月15日施行

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度

★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

登記名義人



<長期相続登記等未了土地>



<登記記録>

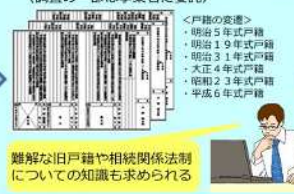
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 案件番号	所有者、何市何町何番地 等
付記1号	長期相続登記等未了土地	全頁	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

□ 手続の流れ

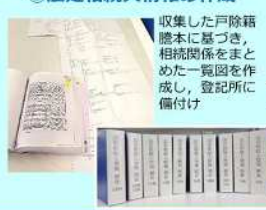
① 事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



② 登記官による法定相続人の調査（調査の一部は事業者に委託）



③ 法定相続人情報の作成



④ 事業実施主体へ提供



4 まとめ（農業委員会の対応）

(1) 相続農地の届出義務があること、相続登記が義務化されたことを周知しよう！

鹿児島県の農業委員会リレーションシップ（1・5・一絵）活動で裏面のチラシ（県農村振興課作成）を配布しよう。

※登記に関する専門的な相談や個別案件の相談は法務局や専門家（司法書士等）、自治体等が行う（無料）法律相談時等に相談するようご助言を。

(2) 相続登記を促進しつつ、既に相続から年数が経過し遺産分割協議や共有持分の過半同意取得が困難な場合は「所有者不明農地制度」による利用を推進しよう！

今後発生する相続分や相続から日が浅く遺産分割協議が可能な案件は相続登記が義務化されたことを踏まえ、相続登記による名義換えを促進しよう。

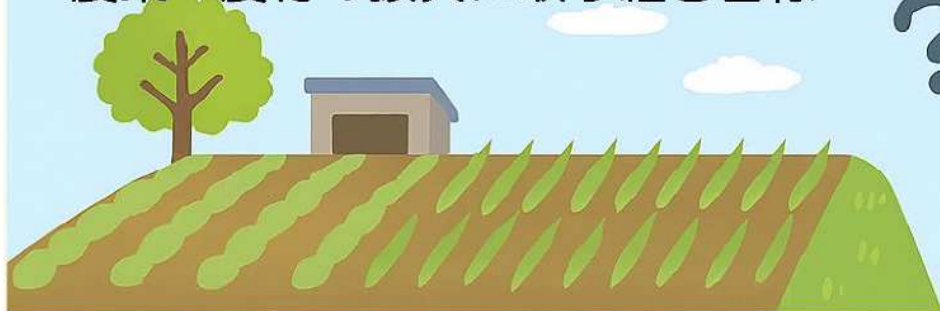
一方で、既に相続から年数が経過し、遺産分割協議が困難な場合、安易に正規の手続きを経ない相対契約とならないよう、共有持分の過半同意による貸付や「所有者不明農地制度」による利用など農地法・バンク法に基づく正規の貸借を推進しよう。

※正規の手続きを経ない相対契約の実態はあるとしても、このような契約は無効であり、かつ刑事罰（農地法第64条第1項）の対象となりますので、農業委員会としてはあくまでも正規の手続きを呼びかけてください。


(参考) 相続未登記農地（共有農地）への対応策

- ① 売買や制約のない貸付、面工事を伴う基盤整備事業実施は全員同意
- ② 貸借（農地法5年以内、バンク法40年以内）は、共有持分の1/2超
- ③ 所有者不明農地の公示による利用制度なら 法定相続人1人から、もしくは所有者が全く確知できない場合も農地バンクを経由して貸借可
- ④ 持分の放棄（単独申請可・農地法許可不要）
- ⑤ 持分の売買（単独申請可・農地法の許可必要）

農業・農村の振興に取り組む皆様へ



所有者が分からない農地で困っていませんか？

：所有者が分からない農地とは？

- ・不動産登記簿等から、所有者がすぐに分からない土地
- ・所有者が分かっても、所有者に連絡がつかない土地

放置しておく



：地域の課題に発展

- ・農地の貸し借りが出来ず，耕作放棄地が増加
- ・管理が滞り，景観を悪化させる
- ・不法投棄地になるおそれ
- ・公共事業や農業振興の妨げ



：解決方法



- 1 所有者不明土地管理制度の活用（管理人制度）
- 2 農地バンクや農業委員会を通じた利用権の設定¹

裏面に続く

活用出来る補助制度等（農林水産省）

1 所有者不明土地管理制度

所有者不明土地管理制度は、特定の土地について、土地の管理人の選任を地方裁判所に申し立て、裁判所から選任された管理人が土地の管理や処分を行うもの。裁判所の許可が得られれば、売却も可能。

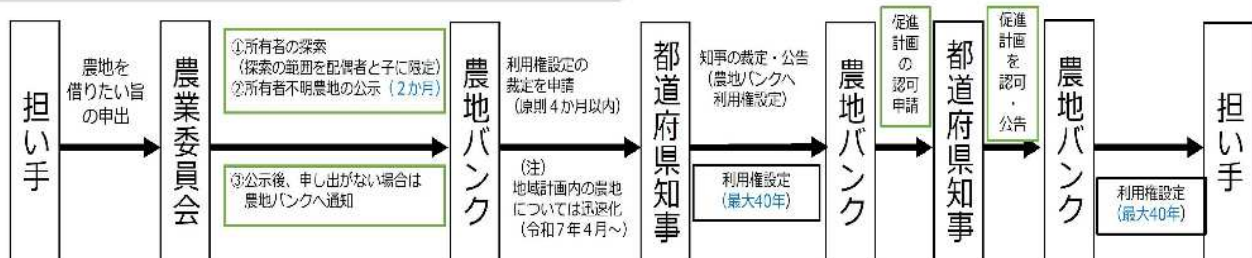
所有者不明土地管理制度に関する補助制度及び対象地域

- (1) 土地改良区の受益地
⇒ 土地改良区機能強化支援事業
- (2) ほ場整備の事業計画中の地域
⇒ 経営体育成促進換地等調整事業
- (3) ほ場整備実施中の地域
⇒ 換地費の中で実施可能
- (4) 土地改良事業の用地買収地
⇒ 事務費から支出可能

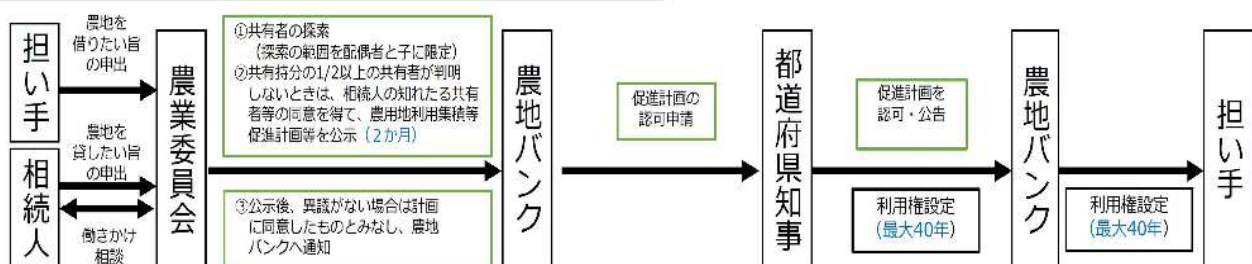


2 農地バンクや農業委員会を通じた利用権設定

■ 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



相談先：県庁 農地整備課（所有者不明土地管理制度）電話：099-286-3253
農地整備課 農村振興課（農地の利用権設定）電話：099-286-3109

所有者不明農地の活用について

R6.12作成

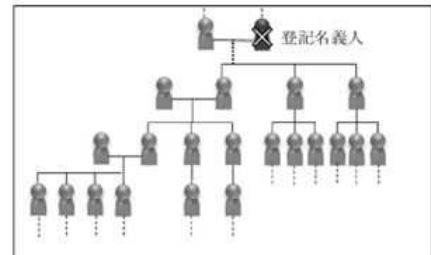
所有者不明農地とは

相続登記がされていないこと等により、

- 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない農地
- 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない農地となっている農地を言います。

所有者不明農地の問題点

農地の所有者（登記名義人）が死亡した際に、登記をそのままにしておくと、相続人全員の共有となり、その後、相続が繰り返され、共有者がねずみ算式に増えていきます。



また、以下の問題が生じています。

- 所有者不明農地の貸借のための同意をとるため、農地の所有者（又は相続人）の探索に多くの時間と費用が必要。
- 農地が管理されないことによる、周辺農地に悪影響が発生。

対応策

【所有者不明農地制度】

所有者不明農地であっても、全ての相続人を調べることなく、簡易な手法（農業委員会による探索・公示手続き）で最長40年間借りることができる制度があります。

制度の活用にあたっては、条件等がありますので、詳しくは、農林水産省ホームページ、又は、農業委員会にご相談ください。



農林水産省ホームページ「所有者不明農地の活用について」 →

農地を相続したら、法務局での登記と農業委員会への届出をしましょう！

農地だけでなく所有者不明の土地全般において、管理されず放置され隣接する土地への悪影響等が発生し、さまざまな問題が生じています。高齢化の進展による相続機会の増加等により、今後ますます深刻化するおそれがあるため、令和6年4月1日から「相続登記の申請が義務化」されていますので、注意してください。

また、相続登記の申請義務化の前から、農地を相続したときは、農業委員会への届出が義務付けられていますので、忘れずに農地が所在する市町村農業委員会に届出をしましょう！



法務省ホームページ
↑
「相続登記の
申請義務化特設ページ」



「登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

農家の皆さま・農地を相続した方へ

農地を**相続**したときは、
届出が**必要**です！

(農地法第3条の3)

例)〇〇市町村農業委員会 連絡先 09XX-XX-XXXX

○所有者不明農地農地制度の活用に向けた取組 南さつま市農業委員会

担い手への
農地利用の
集積・集約化

遊休農地の
発生防止・
解消

新規参入の
促進

その他
(所有者不明
農地対策)

【農業委員会の体制】
農業委員19名(在任委員18名)、農地利用最適化推進委員16名、事務局職員8名

1 市の特徴・状況等

- 南さつま市は鹿児島県薩摩半島南西部に位置し、南側及び西側は東シナ海に面している。耕作面積は約3,520ha(田約1,460ha、畑約2,060ha)で、水稻を中心に砂丘ラッキョウ・根深ネギ・茶・メロン・トマト・促成ピーマン・甘藷・葉タバコ・ブランドカボチャ(加世田カボチャ)等と柑橘類・畜産の複合経営が中心に行われ、柑橘類はブランド金柑(春姫)・みかん等、畜産においては養豚・黒毛和牛・養鶏の生産飼養を行っている。
- 高齢化による営農意欲低下や担い手の減少による遊休農地が増加の傾向にある。担い手への集積で農地の適正な維持を図っていく必要がある。

2 所有者不明農地対策事業の取組

- 市内全域が支援地域に指定。
所有者不明農地制度の活用実績はなかったが、支援地域に指定されたことにより、農業会議からの説明を受け、制度活用に向けた準備を始めた。
- 探索を進めるなかで、子供や親がおらず、相続持分が傍系親族でなく、完全に市外在住の配偶者の方に移り、本市での事業実施が困難となったケースがあった。
- このほか、探索は完了したが、相続持分を保有する誰が出し手となるかが決まらず保留となっているケースや、出し手に対しての事業に関する説明をしたものの、理解を得られず事業活用に至らなかったケースなどがあった。

3 取組の結果と今後の方針

- 結果として、年度内に所有者不明農地制度の活用に結びつけることはできなかったが、制度を活用し未登記農地の課題を少しでも解決できるよう努めたい。



所有者不明農地制度活用
に向けた打合せ



所有者不明農地制度活用
予定地域

○農業委員と連携した所有者不明農地対策の実施 大崎町農業委員会

担い手への
農地利用の
集積・集約化

遊休農地の
発生防止・
解消

新規参入の
促進

その他
(所有者不明
農地対策)



1 市町村の特徴・状況等

- 大崎町は鹿児島県の東南部、大隅半島の東側に位置し、年間を通し温暖な気候で、畜産・普通作・露地野菜・施設園芸が盛んである。
- 耕作面積は、田が844ha 畑が2,980ha 合計3,820ha
- 農業委員11名(定数11名)・農地利用最適化推進員11名(定数11名) (令和8年3月1日現在)
- 農業従事者の高齢化・離農・担い手不足に伴う耕作放棄地・遊休農地の拡大が懸念される。
- 担い手への集積を図り、効率的な営農体系の確立と農地の活用を図っていく必要がある。

2 所有者不明農地対策事業の取組

- 横瀬地区の6筆3,244㎡が支援地域に指定。
周辺農地は飼料作物等が栽培されているが、当該農地は所有者が不明であるため耕作されず遊休農地化(緑区分)が進んでいることから、所有者不明農地制度を活用し、担い手へ権利設定する取組を展開。
- 昭和9年1月9日に売買による登記がされていたが、その後の相続登記がなされていない等の農地であったため、事務局が相続人の探索等を行うとともに、農業委員が借受予定者との調整を実施。



赤太枠が支援地域

3 取組の結果と今後の方針

- 借受予定者が獣害や砂地の土壌であること等を理由に借受を断念したため、農業委員が新たな借受希望者を探すこととなった。
- 今後は、新たな借受希望者を探したうえで、所有者不明農地制度を活用し、権利設定を行う。また、相続登記の義務化の周知にこれまでに取組、相続未登記農地の発生防止に努める。
- 相続権を有すると認識し管理していた者が、実際には相続権を有していないことが判明。



遊休農地化する所有者不明農地

○所有者不明農地制度の積極的な活用 奄美市農業委員会

担い手への
農地利用の
集積・集約化

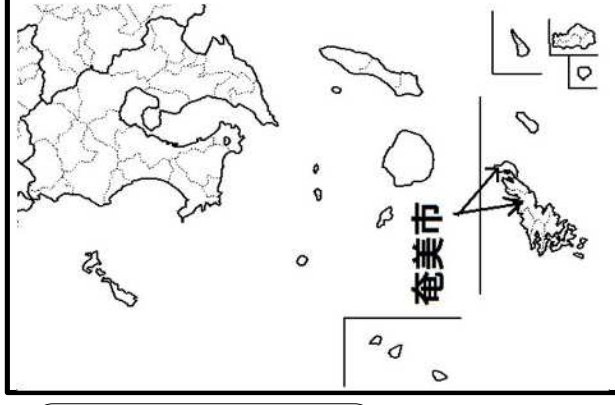
遊休農地の
発生防止・
解消

新規参入の
促進

その他
(所有者不明
農地対策)

1 市町村の特徴・状況等

- 奄美市は鹿児島県本土から南西に約380km下った海上にある奄美大島にあり、北部に位置する笠利地区と中南部の名瀬地区・住用地区で構成されている。笠利地区は基幹作物であるさとうきび、畜産が盛んで、名瀬・住用地区は果樹、施設果樹・野菜、畜産等を主体としている。奄美市の管内農地面積は1837.7haである。
- 過疎地域により人口流出が進み、新規農家、担い手農家の減少と高齢化による農地の遊休化、非農地化が問題となっている。
- 奄美市農業委員会の体制(令和8年3月1日)
農業委員14名(うち女性3名)、農地利用最適化推進委員10名(うち女性4名)



2 所有者不明農地対策事業の取組

- 名瀬地区の1筆1,880㎡が支援地域に指定。
隣接する農地を耕作する法人が借受を希望していることから、所有者不明農地制度を活用し、権利設定する取組を展開。
- 昭和10年に登記名義人が死亡後、相続登記がなされおらず事務局が相続人の探索等を実施。

【参考】奄美市農業委員会の所有者不明農地制度の活用実績

令和元年度:1筆991㎡(バンク法)	令和2年度:2筆2,055㎡(バンク法)	
令和3年度:4筆4,327㎡(バンク法)	令和6年度:1筆1,021㎡(農地法)	合計:8筆8,394㎡

3 取組の結果と今後の方針

- 相続権を有する者が100名以上存在する見込み。
- 相続人の一人を代表者とし、所有者不明農地制度等について説明を実施。相続権を有する他の者には文書の送付を予定しており、令和8年度中の所有者不明農地制度を活用した権利設定を目指す。
- 管内の農地の約5割が相続未登記農地で、特に農地は登記に対する意識が低いいため相続登記の義務化を周知するとともに、今後も引き続き所有者不明農地制度の積極的な活用を図る。



赤枠が支援地域

○所有者不明農地制度を活用した集約 宇検村農業委員会

担い手への
農地利用の
集積・集約化

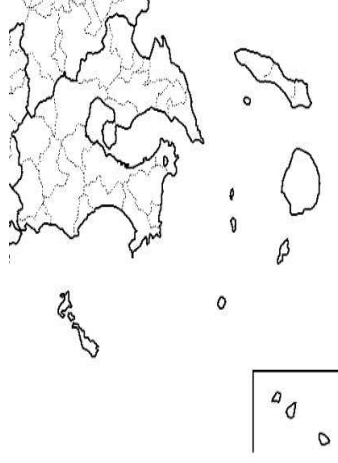
遊休農地の
発生防止・
解消

新規参入の
促進

その他
(所有者不明
農地対策)

1 市町村の特徴・状況等

- 本村は、鹿児島から380km南の洋上に浮かぶ奄美大島の南西部に位置し、農地は135haで果樹を中心にさとらきび、かぼちや、畜産の小規模な経営が行われている。
- 担い手農家が少ないため、新たな果樹主体の営農を志す有望農家により農地の集積・集約化を図り広域的な取り組みを展開していく必要がある。



2 所有者不明農地対策事業の取組

- 平田地区の5筆2,004㎡が支援地域に指定。
所有者不明農地制度を活用し、合計14筆5,000㎡を一人に集約しタンカンを新植する取組を展開。
- 令和7年8月～令和7年12月に相続人の探索等を行い、4筆1,852㎡について令和8年2月から2ヶ月間、所有者不明農地の公示。



宇検村

3 取組の結果と今後の方針

- 所有者不明農地制度を活用した集約の取組を集落の話し合い活動で周知した結果、支援地域以外の3地域でも集約化が進み農地バンクを通じた転貸が1.5haなされた。
- 令和8年7月から担い手へ権利設定し、タンカンの新植を行う。
- 今後も所有者不明農地制度を活用し、果樹園地のブロック化を図り、農業振興を図る。
- 相続未登記農地が多いため、相続登記義務化についての周知に努める。



着色部分が集約化する農地
(うち、黄色が所有者不明農地制度を活用)

専門部署による相続調査事務の効率化

薩摩川内市建設政策課用地グループ

担い手への
農地利用の
集積・集約化

遊休農地の
発生防止・
解消

新規参入の
促進

その他(所有者
不明農地
対策)

1 市町村の特徴・状況等

- 薩摩半島の北西部に位置し、本土地域と甕島地域で構成され、総面積682.92km²と県土の7.4% (県1位)の広大な土地を有している。
農地は、7,023ha(うち田3,972ha、畑3,051ha)。水稻を中心に畜産・茶、ゴボウなどの野菜等との複合経営が中心に行われている。
- 65歳以上の農業就業者は全体の59.2%と、農業者の高齢化が進み、担い手不足が喫緊の課題。また、鳥獣被害が多く、営農低下による耕作放棄地の増加がみられる。
- いちご、ごぼう、らっきょう、きんかん、ぶどう、みかん、茶、水稻を市重点品目と定め、耕種の生産額は、令和4年においては、水稻は減少したものの、果樹、野菜等は増加傾向に転じた。



2 薩摩川内市における所有者不明土地対策の取組と工夫

- 薩摩川内市では、課長間の協議により、令和3年より市建設政策課が農地中間管理事業に係る相続調査を一手に引き受けている。
- 現在は市建設政策課の用地グループ内の会計年度任用職員5名と支所会計年度任用職員8名の計13名が担当。
専属的に業務を手掛けることで1年も経つと習熟度が高まり、ミスも減るなどの利点がある。
- 案件は空き家対策を手掛ける建築住宅課など様々な部署より持ち込まれるが、特にバンク事業を所管する農業委員会からの案件が圧倒的に多い(農業委員会:対象者540人・完了者407人、建築住宅課:対象者25人・完了者数17人)。
- 各部署は概ね半年前までに案件の調査・作成を依頼。通常の配偶者や子世代までの案件であれば2~3カ月程度で相続関係説明図が作成され各部署に返却。その後の利用や持分計算は提供を受けた各部署が処理する。

3 成果と今後の方針

- 薩摩川内市では令和6年度の農地中間管理事業の転貸面積が112.4haで対前年比276%と大きく上昇しているが、市建設政策課用地グループが作成した相続関係説明図を活用し相続未登記農地の過半同意取得による利用が進んだことも一つの要因となっている。
- 同市では、令和7年度よりバンク法に基づく促進計画事務が薩摩川内市農業政策課から農業委員会に移管したものの、引き続き市建設政策課による相続調査事務のワンストップ実施を継続し、所有者不明農地の利用を進める方針。