

高知市五台山山頂より

土地の未来をつなぐ 四国で進む所有者不明土地政策



「すべての土地」を
「地域の財産」へ



総会

講演会・説明会

対策計画策定

よろず相談会



令和8年度前期

四国地区土地政策推進連携協議会【発行:2026年10月】

1. はじめに

四国地区土地政策推進連携協議会では、所有者不明土地や低未利用土地の円滑な利活用や適正な管理を推進するため、関係機関が連携し支援を行っております。

人口減少や高齢化の進展に伴い、所有者不明土地等への対応は、地域社会の持続的な発展に向けた重要な課題となっております。

当協議会では、市町村の担当者が抱える課題の解決を支援するため、研修会や講演会、相談対応、対策計画の策定支援などを行い、今年度は徳島県美波町において所有者不明土地等対策事業費補助金の申請が行われるなど、実践的な取組も進めております。

本誌では令和8年度前期の取組状況をご紹介しますので、各市町村における土地政策の推進や課題解決の一助としていただければ幸いです。

5月18日（月）に、令和8年度四国地区土地政策推進連携協議会総会をWeb開催し、市町村への所有者不明土地問題等や用地業務に関する支援を強化するために、本協議会活動を充実させていくことを決定いたしました。

四国地区土地政策推進連携協議会 令和8年度年間活動計画

区分	活動項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
幹事会 総会	総会 (回数は通算)		第11回 総会										
	幹事会 (回数は年度毎)	第1回 幹事会										第2回 幹事会	
その他活動計画	① よろず相談会		よろず相談会 (WEB方式)				よろず相談会予定 (対面方式)		よろず相談会 (WEB方式)				
	② 講演会 (土地政策関係)				講演会 (全国)				講演会 (四国)				
	③ 講習会 (土地政策関係)						講習会予定 (各県毎に開催)						
	④ 所有者不明土地 関係制度説明会			制度 説明会									
	⑤ 広報関係			協議会 だより								協議会 だより	
	⑥ 交渉スキル研修							交渉スキル研修 (開催未定)					
	⑦ 市町村との意見交換等		市町村との個別協議、意見交換会等										

2. 説明会・講演会・よろず相談会

【徳島県主催】所有者不明土地対策・関係機関連携ミーティング

※対象は徳島県内の自治体の所有者不明土地担当職員及び徳島地方法務局職員

日時: 令和8年5月15日(金)

Web開催

内容

15自治体
48名が参加

- 徳島地方法務局からの情報提供
 - ①相続登記の義務化
 - ②住所・名前の変更登記の義務化
 - ③長期相続登記等未了土地解消事業及び表題部所有者不明土地解消作業の活用
 - ④登記情報連携の利用促進
- 四国地方整備局からの情報提供
 - ①よろず相談会(対面及びWeb)の開催
 - ②個別協議、意見交換会及びフォローアップの実施
 - ③制度説明会、講演会の開催
 - ④所有者不明土地対策事業費補助金の拡充
- 徳島県用地対策課からの情報提供
 - ・県内の所有者不明土地の現状と所有者不明土地対策事業

所有者不明土地関係制度説明会

※対象は自治体職員

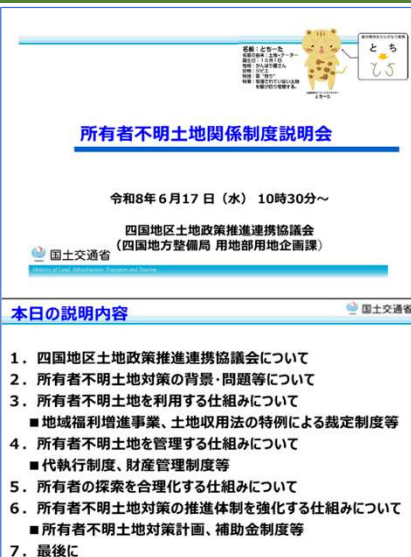
日時: 令和8年6月17日(水)

Web開催

23自治体
が参加

研修内容

- ①四国地区土地政策推進連携協議会の紹介
- ②所有者不明土地問題の背景等
- ③所有者不明土地を利用する仕組み
(地域福利増進事業、土地収用法の特例による裁定制度)
- ④所有者不明土地を管理する仕組み(代執行制度、財産管理制度等)
- ⑤所有者の探索を合理化する仕組み(所有者探索方法の合理化)
- ⑥所有者不明土地対策の推進体制の仕組み(所有者不明土地対策計画、補助金制度)



2. 説明会・講演会・よろず相談会

全国国土調査協会四国ブロック会地籍調査担当職員研修会

※対象は自治体の地籍調査担当職員

日時: 令和8年6月24日(水)

場所: 高知城ホール

研修内容

○「土地政策に関する制度について」

40自治体
82名が参加



【共同開催】土地政策に関する講演会

東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、沖縄及び四国 各地区の
土地政策推進連携協議会による共同開催

※対象は会員、協力会員、準会員

日時: 令和8年7月16日(水)

Web開催

94名
が参加

講習内容

○「民法、不動産登記法等の改正による所有者不明土地の登記
及び管理の適正化について」

【講師: 神奈川大学名誉教授・弁護士 幸田 雅治 様】

民法、不動産登記法等の改正による所有者
不明土地の登記及び管理の適正化について

2026年7月 関東地区土地政策連携協議会講演会
神奈川大学名誉教授・弁護士 幸田雅治

目次

1. はじめに
2. 所有者不明土地法
3. 表題部所有者不明土地適正化法
4. 民法改正
5. 不動産登記法改正
6. 相続土地国庫帰属法
7. 改正民法等を踏まえた自治体の対応策
8. 空家特措法
9. おわりに

よろず相談会

日付	自治体名	内容
7月31日	徳島県つるぎ町	地籍調査における所有者探索の方法
8月6日	愛媛県今治市	所有者不明土地対策計画策定に向け、補助金の活用例等
8月14日	香川県丸亀市	法人代表者が不在者となっている事案の解決方法

※ご相談がある場合は、常時受け付けておりますので、お気軽にご連絡ください。

また、ご相談内容を記載いただく様式を、以下のURLに掲載しております。

<https://www.skr.mlit.go.jp/youti/tochiseisakurenkei/katsudou/3.yorozu/index.html>

3. 所有者不明土地対策の取組概要

所有者不明土地対策の詳細を知りたい場合はお気軽にお問い合わせください

所有者不明土地への取組（所有者不明土地法）

所有者不明土地法 で 主な 市町村 ができる 4つ のこと



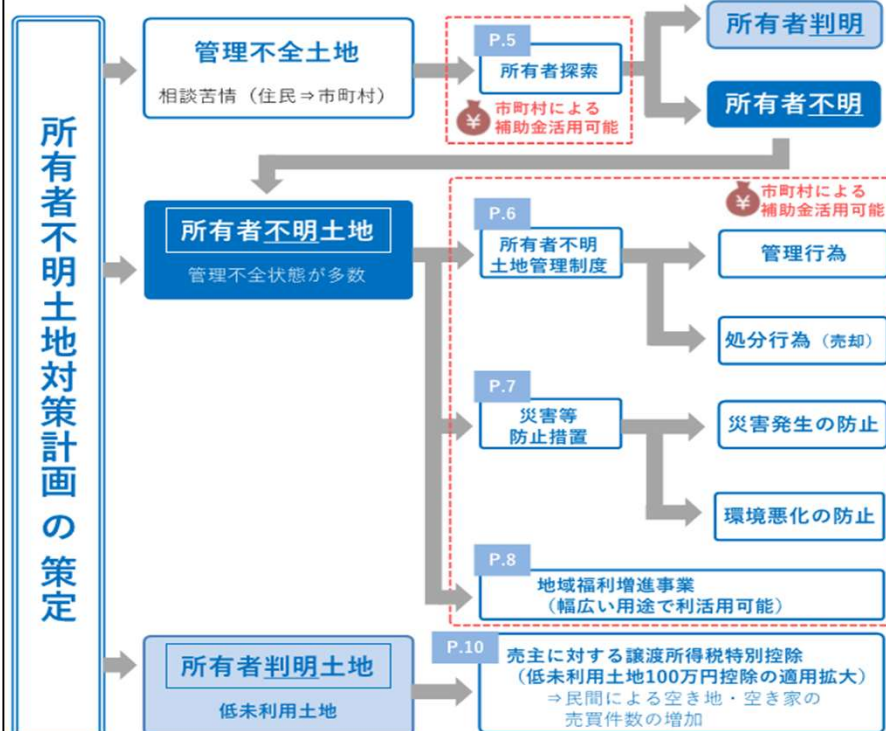
所有者不明土地対策計画を策定することで補助金が使えます！

地方公共団体が施行者の場合、補助率1/2※

※地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じることができます（措置率＝最大1/2） ⇒ 実際のご負担は1/4

所有者不明土地対策の簡易フロー・効果

■ 所有者不明土地対策の簡易フロー



■ 所有者不明土地対策の効果

・所有者不明土地の解消 < 苦情相談件数の減少 >
・公共事業（用地取得）の迅速化
・災害復興（生活再建）の迅速化
・固定資産税の公平な賦課

・地域住民の生命財産に対する危険の除去
・地域住民の生活環境の改善 < 相談苦情件数の減少 >
・所有者不明土地の解消 < 固定資産税の公平な賦課 >
・管理不全状態の解消 < 相談苦情件数の減少 >

・地域住民の生命財産に対する危険の除去

・地域住民の生活環境の改善 < 相談苦情件数の減少 >

・地域住民の福祉増進
・管理不全状態の解消 < 相談苦情件数の減少 >

・所有者不明土地の発生予防
・管理不全土地の解消 < 相談苦情件数の減少 >

4. 令和8年度所有者不明土地等対策モデル事業の採択

令和8年度モデル事業として採択されました「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会愛媛県四国中央支部」及び四国中央市の支援を行ってまいります

8月25日（火）に四国中央市消防防災センターにて、
キックオフミーティングを開催いたしました

出席者：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
四国地区土地政策推進連携協議会事務局（四国地方整備局用地部）
四国中央市都市整備部建築住宅課・都市計画課
全国空き家アドバイザー協議会愛媛県四国中央支部
（空き地活用実践アドバイザー）つるおかランド・バンク
モデル事業事務局



国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和8年7月13日
不動産・建設経済局
土地政策審議官部門土地政策課

所有者不明土地等の利用の円滑化等に資する先導的な取組を支援します！

～令和8年度所有者不明土地等対策モデル事業を採択しました～

令和8年度所有者不明土地等対策モデル事業において、所有者不明土地等対策や所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化に資する先導的な取組等を行う8件を支援対象として採択しました。

<モデル事業の概要>

本事業は、所有者不明土地・低未利用土地の円滑な利活用や適正管理を推進するため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的な取組を行う特定非常利活動法人、一般社団・一般財団法人、その他民間事業者等の活動について、国がその費用の一部を支援し、支援を通じて得られた知見や成果等を政策に活用するものです。

- 応募期間 令和8年5月18日～令和8年6月15日
- 応募件数 19件
- 採択件数 8件（詳細は別紙参照）

令和8年度「所有者不明土地等対策モデル事業」補助対象一覧

(地方公共団体コード順)

主な対象地域	事業主体	事業概要
北海道旭川市	特定非常利活動法人 グラウンドワーク西神楽	市に対し「所有者不明土地対策計画」の提案を行うため、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として専門家と連携し、市との協働を進める。 また、地域の空き地・空き家の流通促進を図るため、空き地・空き家所有者の意向調査、所有者向けの相談窓口の設置を行う。
北海道中富良野町	中富良野町低未利用土地 等流通促進協議会	町内の利便性が高い地域を対象に、移住者や子育て世帯等が住宅を取得しやすい環境を整えるため、地域の空き地・空き家の調査を行い、所有者候補の整理、所有者の意向調査等を行い、取得希望者とのマッチングを図る。また、低未利用土地等の流通可能性の調査、流通促進策の検討等を行い、町への提案としてとりまとめるとともに、「中富良野町所有者不明土地対策計画」の策定を目指す。さらに、協議会として「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定を目指す。
福島県桑折町	一般社団法人 桑折まちづくりネット	相続放棄物件の課題解決手法の確立を目指し、所有者不明土地・建物管理命令の申立てを行った県計部の相続放棄物件について、購入と利活用に向けた取組を行う。また、買収候補があるにも関わらず市場で売却された市街地の物件について、その意向を把握し、問題解決手法を検証する。その他、専門家会議において情報共有や課題整理を行い、所有者不明土地対策計画の策定や法定協議会設置に向けて、町や関係団体との協議を進める。
栃木県宇都宮市	一般社団法人 ひるね	空き家情報の把握から利活用実装までのプロセスを構築するため、店舗兼住居型の空き家を対象に、現地ニーズの調査等を行い、暫定的な活用プログラムを試行する。このプログラムを通じ、利用上の課題等の検証や運営体制の整理を行い、当該物件の利活用基本構想、段階的活用計画、合意形成プロセス、運営運営方針をとりまとめ、半引きとして整備する。
新潟県田上町	一般社団法人 みどり福祉社	所有者不明土地における地域福利増進事業の実施に向け、県との協働、申請書作成、住民の意向の聴取等を行い、載定申請を目指す。また、所有者不明土地の有効利用として、地域住民向けに所有者不明土地問題の啓発セミナーを行い、相続人不在リスクのある不動産所有者に対し、遺言作成等の法的なサービスにつなげる。
兵庫県川西市	非常勤職員 川西コンパニオン	地域にある低未利用の公有地を活用した地域の活性化を図るために必要な行政手続の整理、資金調達に係るプロセスの検討等を行い、継続的な活動体制の構築に向けた検討を行う。また、自治体による産業申請と連携した若い交流型の社会実装を図る。
愛媛県四国中央市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会 愛媛県四国中央支部	流通困難な物件の解消モデルを確立するため、特定空家等の所有者調査を行い、「所有者不明土地管理命令」「所在等不明共有者の持分取得・持分譲渡」の申立てやスキームを駆使し、流通困難な法的困難物件の解消モデルを実現する。あわせて、市民への啓発セミナーや相談会を通じて「発生の未然防止（自分事化）」を強力に促し、将来的な所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を見据えた官民連携の基盤を構築することを目的とする。
鹿児島県鹿児島市	鹿児島県継続対策研究会	空き地を活用した市民農園（おさん庄）の利活用を図るとともに、空き地の利活用に関するセミナーやホームページによる広報を通じ、所有者不明土地対策の機運を高める。また、管理不全状態の空き地・空き家によるトラブル（樹木の越境等）が発生している地域を対象に、これまでの取組で得た知見を機運向上、所有者調査や土地の適正管理に向けた取組を行う。

【記者発表資料】

■事業概要	
事業名称	相続による争族の発生抑制方法はこれだ！
事業の種類	
募集要項P2記載の【対象事業】で該当するものに「○」をしてください複数可 ▶ ！選択	
a.所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化に資する取組	○
b.市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等を図る取組	
事業目的	愛媛県四国中央市において、市場で「流通する不動産」と「流通しない不動産」の二極化が進む中、令和5年4月改正の新民法に基づく「所有者不明土地管理命令」「所在等不明共有者持分取得・譲渡付与」の申立てスキームを駆使し、流通困難な法的困難物件の解消モデルを実現する。あわせて、市民への啓発セミナーや相談会を通じて「発生の未然防止（自分事化）」を強力に促し、将来的な所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定を見据えた官民連携の基盤を構築することを目的とする。
対象地域名（対象とする範囲）	愛媛県四国中央市全域（特に特定空家・管理不全空家等が存在する中心市街地および旧集落・山間地域周辺エリア）
対象地域の特性	四国中央市は、日本一の紙地帯として知られる産業都市であり、臨海部の工業地帯から法皇山脈の山間地域、旧街道沿いの古くからの市街地まで多様な地理的特性を持つ。近年は人口減少と高齢化に伴い空き家・低未利用地が急増。先代から受け継いだ不動産が、都市部への親族流出や地価下落を背景に、相続未了や利活用困難な「負動産」と化す事例が散見され、地域コミュニティ維持や防災上の大きな懸念となっている。
対象地域（対象物件）の課題	本市においても需要のある不動産と、市場から完全に取残され「流通しない不動産」の二極化が急速に進行している。後者は、再建築不可などの法令上の制限、多世代にわたる相続未了（所有者不明化）、一部共有者の行為不明などの課題が複雑に絡み合っている。これらの個別課題は実態が不透明のまま放置されるケースが多く、緻密な調査と法的手続きを組み合わせた解決ノウハウを積み重ねていかなければ、地域に永久的な「負の遺産」として残り続け、相続発生時に相続人同士で押し付け合う流れとなり、相続をきっかけとして争族へ発展してしまう深刻な課題に直面している。
※本事業を通じて解決したい課題を記載してください。	
課題に対する目指す状態	流通困難な空き家・空き地の発生メカニズムと個別の障壁を徹底的に可視化・解消し、一般市民が「将来、自分自身も不動産を放置すれば所有者不明化の当事者になり得る」というリスクを自分事として深く認識する社会（市民意識の醸成）を目指す。市民一人ひとりが我が家のリスクを主体的に確認し、危険がある場合は「どこに相談し、どう行動すべきか」を正しく理解した上で、手遅れになる前に予防的な登記や利活用のアクションへ移している状態を創出する。
※最終的に目指す課題解決の具体的な状況を記載してください。	

【採択を受けた事業概要】



5. 所有者不明土地対策計画の策定及び補助金申請

○香川県観音寺:所有者不明土地対策計画を策定されました
(令和9年4月1日施行)

○徳島県美波町:所有者不明土地等対策事業費補助金申請を行いました

■所有者不明土地等対策事業

【イ 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握】



※引き続き、対策計画の策定や補助金申請を検討されている
自治体の支援を行ってまいります

○観音寺市空き地等対策計画

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的方針

(1) 背景・目的

近年の人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、低未利用土地及び不動産登記事項証明だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）（以下「低未利用土地及び所有者不明土地」を合わせて「空き地等」という。）が増加しています。空き地等はまちの活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。

観音寺市では、今後、増加が見込まれる空き地等に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため「観音寺市空き地等対策計画（以下「本計画」という。）」を定めます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は「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」という。）第45条第1項の規定に基づく「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）」に基づき作成するものです。

また、観音寺市総合振興計画及び観音寺市都市計画マスタープランを上位計画とし、観音寺市空き家等対策計画等の関連計画と連携を図りながら、空き地等対策に取り組めます。

(3) 取組方針

観音寺市にある空き地等、特に公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない土地の有効活用を図ります。

(4) 計画の対象

本計画では、観音寺市全域を対象地域とします。

なお、今後の空き地等の発生状況から必要に応じて、優先順位等について検討を行うものとします。

対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地、土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地等とします。

(5) 計画期間

本計画の計画期間は、令和9（2027）年度から令和13（2031）年度までとします。

2. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家バンク等を活用し活用希望者とのマッチング等を行い、所有者不明土地の発生の抑制を促進します。

また、所有者不明土地の発生の抑制のための制度である「相続登記の申請義務化（令和6年4月施行）」や「相続土地国庫帰属制度（令和5年4月施行）」等について、市民に周知します。

3. 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

所有者不明土地対策に関する担当は建設部建設課とします。

なお、所有者不明土地対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内の情報共有等を図るとともに、土地所有者等関連情報の内部利用等の円滑化を図ることとします。

4. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

空き地等がもたらす課題や、これらの土地の利用の円滑化等に向けた取組を紹介するパンフレット等を活用し、観音寺市のウェブサイトに掲載することで、普及啓発に取り組むこととします。

5. その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年ごとに見直しを行うこととします。

令和9年4月1日／観音寺市
所管：観音寺市建設部建設課

【策定済】

所有者不明土地対策計画を自治体職員が簡易に作成できるよう、ワード形式のひな型も作成しておりますので、策定を検討される自治体はご相談ください

[illegible]

補助金活用を検討される自治体におかれましては、四国地区土地政策推進連携協議会事務局、又は各県土地政策担当までご相談ください

所有者不明土地等対策事業費補助金の活用例			
市町村が実施される事業等において、所有者不明土地等対策事業費補助金の活用例を示しております。			
事業内容		補助金活用の例	所有者不明土地対策計画策定の要否
1	都市計画区域内における空き地の実態調査、街なかにおける空き地利活用促進に向けた制度設計	実態把握に必要な机上調査、現地調査、調査結果のデータ整備	不要
2	空き地の所有者に対し、固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封して送付 適正管理や利活用、支援制度、相談窓口に加え、相続登記等の重要性を周知し、所有者不明土地の解消および将来的な発生予防	印刷費、郵送費、役務費	不要
3	財産管理人の選任に係る予納金の納付、所有者不明土地を含む事業対象地の測量、樹木等の除却及び整地等	予納金の支払い、測量（境界確定、境界杭設置、分筆図作成）、売却のための雑木、除草、整地費	必要
4	登記簿等で所在の確認ができない土地所有者の探索並びに所有者不明土地の相続登記及び所有権移転登記を外部委託により実施	所有者探索、相続関係説明図の作成、相続登記、所有権移転登記	必要
5	登記情報のみでは分らない現在の土地所有者（相続関係）を確定させ、事業を円滑に進める必要があるため、司法書士へ土地の所有者探索を依頼	所有者不明土地の探索に係る委託費	必要
6	事業の整備のため、不動産鑑定評価の外部委託、掘削、整地、アスファルト舗装、フェンス設置工事	土地鑑定評価に係る費用、防災空地の整備（掘削、整地、アスファルト舗装、フェンス設置）の工事費	必要
7	所有者不明土地管理命令の請求及び管理不全状態の解消（工作物の撤去）	所有者不明土地管理命令請求に必要な費用等の納付（収入印紙、予納郵券、予納金ほか） 工作物の除去費用	必要

7. 不動産登記に関するルール of 施行について (高松法務局)

令和 8 年より施行された不動産登記に関するルールをご紹介します

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律 (民法等一部改正法)
- 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 (相続土地国庫帰属法)

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

1 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

- ・ 相続登記・住所変更登記の義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の簡素化・合理化 など

発生予防

2 土地を手放すための制度 (相続土地国庫帰属制度) の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する民法の規律の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

土地利用の円滑化

施行日等

1 3 民法等一部改正法：原則として **令和5年4月1日**

* 1 のうち、相続登記義務化関係の改正については **令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日** (一部は **令和8年2月2日**)

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】

2019年2月	12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会 へ諮問	民法・不動産登記法部会 における調査審議開始	中間試案 取りまとめ	パブリック・コメント 提出意見数 249件 (個人 143件、団体 106件)	法制審議会 要綱決定	法案提出 成立・公布



令和 8 年 2 月 2 日 施行

所有不動産記録証明制度 (令和8年2月2日施行)

親の不動産がどこにあるかはどやって調べたいの？

所有不動産記録証明制度の内容

亡くなった方が所有していた不動産について、どこにどれがあるかを相続人が把握し、相続登記がされないまま放置されてしまう事態が発生していることが指摘されていました。

そこで、登記官において、特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明書として交付する制度が新たに設けられました。

これにより、相続する不動産を把握しやすくなるため、相続登記の手続きがスムーズになり、登記漏れを防ぐことにもつながります。

証明書は、全国この法務局にでも、書面又はオンラインで請求できます。書面で請求する場合は郵送での請求もできます。

全国で所有する不動産をリスト化して証明します

所有不動産記録証明制度についての Q&A

Q1. 所有不動産記録証明制度は誰が請求することができますか？

A ①登記簿上の所有者ご本人、②相続人その他一筆相続人が請求することができます。

Q2. 手続の流れを教えてください。

A 次の図のとおりです。なお、請求から交付までにかかる日数は、請求先の法務局にお問い合わせください。



Q3. 手続にお金はかかりますか？

A 1つの検索条件につき、1通当たり右表のとおりの手数料が必要です。例えば、検索条件を4と指定し、証明書の請求通数を1通とした場合(1通×4条件×1通×1,600円=6,400円)となります(簡易請求の場合)。

書面請求	1,600円
オンライン請求	1,500円
窓口交付	1,470円

令和 8 年 4 月 1 日 施行

住所等変更登記の義務化 (令和8年4月1日施行)

どうして住所や名前の変更登記が義務化されたの？

これまで、引っ越しや会社の移転、結婚などによって登記簿上の所有者の住所や名前に変更が生じたとしても、その変更登記は任意であること。また、引っ越し等のために所有者が変更登記の手続きをすることは、費用や手間の前金で済むことから、放置されることが指摘されてきました。

しかし、所有者不明土地の発生原因の約3分の1を住所変更登記の未了とされていることを踏まえ、相続登記に続き、住所等変更登記も義務化されました。

住所等変更登記の義務化の内容

登記簿上の所有者は、住所や名前に変更が生じた日から**2年以内**に、その変更の登記をしなければなりません。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります(過料に関する流れは、「相続登記の義務化についてのQ&A」のQ3をご参照ください。(-P3)。

<令和8年4月1日より住所や名前に変更が生じていた場合について>

住所等の変更登記がされていない場合は、義務の対象となります。この場合、令和10年3月31日までにその変更登記をしなければなりません。

住所等変更登記の義務化についての Q&A

Q1. 住所等の変更登記をしていない不動産があるのですが、どうすればよいでしょうか？

A かんたん・無料のスマート変更登記(+P7)の手続きをするだけで大丈夫です。

Q2. 住所等変更登記を行わないことについて「正当な理由」があれば過料を科されることはないのですが、どのような場合に「正当な理由」があると考えられますか？

A ①検索用情報の申出又は法人等番号の登記がされているが、登記官の職権による住所等変更登記の手続きがされていない場合、②行政区画の変更等により所有権の登記名義人の住所に変更があった場合、③住所等変更登記の義務を負う者が住所に転居する等の事実がある場合、④住所等変更登記の義務を負う者がDV被害者等であり、その生命・身体に危害が及ぶおそれがある状態にあって義務を怠らなければならない場合、⑤住所等変更登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合といった事実が認められる場合には、一般に「正当な理由」があると認められます。また、これらに該当しない場合でも、個別の事案における具体的な事情に応じ、登記をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」があると認められます。

スマート変更登記(登記官の職権による住所等変更登記) (令和8年4月1日施行)

住所や名前が変わったら不動産登記にも反映されるようにならないの？

スマート変更登記の内容

住所等変更登記の手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組み(スマート変更登記)が始まりました。

ただし、**自然人(個人)**の場合には、事前に住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報(生年月日等)の申出をしていただく必要があります。また、職権での変更登記がされるのは、本人の了解があるときに限られます。

法人の場合には、商業・法人登記システムとの連携に必要な会社法人等番号が不動産の登記簿に登録されているときに限られます。

自然人(個人)の場合

- ①検索用情報(生年月日等)の申出
- ②登記官が自動的に住基ネットに照合し、所有者の住所等の変更の有無を確認
- ③住所等に変更があれば、本人の了解を得て、職権で変更登記

法人の場合

- ①法人識別情報(会社法人等番号)の申出
- ②商業・法人登記システムと不動産登記システムとのシステム間連携により、法人の住所等の変更の有無を確認
- ③住所等に変更があれば、職権で変更登記

スマート変更登記についての Q&A

Q1. スマート変更登記の前提となる「検索用情報の申出」は、どうすればよいでしょうか？

A 相続等により不動産を取得し、その登記の申請書を法務局に提出する際に、併せて所有者の検索用情報(①氏名、②住所、③生年月日、④電子メールアドレス)を記載してください。また、既に不動産を所有されている方は、登記申請とは別に、単独で申し出ることができ、ウェブブラウザ上での手続も可能です。なお、検索用情報の申出には、登録免許料等の費用はかかりません。

Q2. スマート変更登記はいつ実施されますか？

A 自然人(個人)の場合、2年に1回以上実施することを想定しています。また、法人の場合は、法人の住所等に変更が生じたことを把握し、速やかに対応することを想定しています。

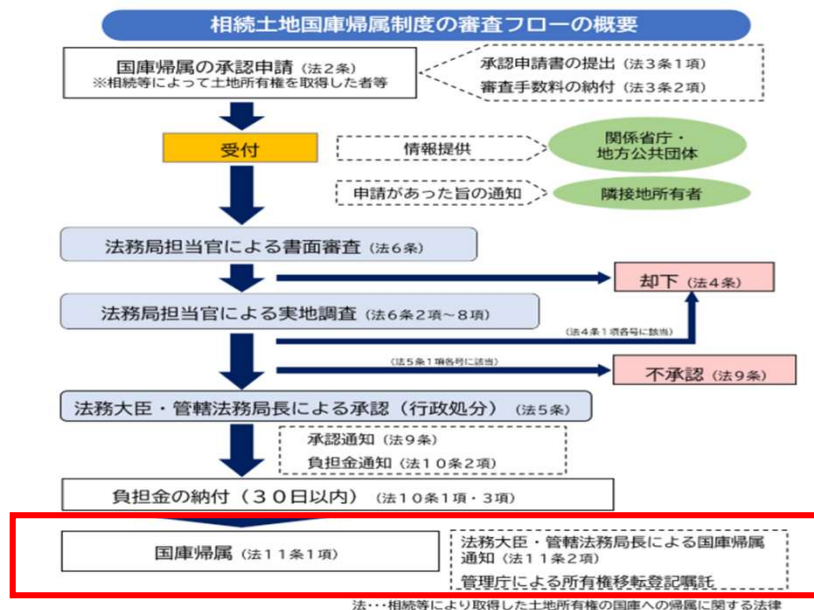
Q3. 検索用情報の申出を行いましたが、登記簿上の住所等は、まだ現在の住所等になっていません。今すぐ不動産の売却(所有権の移転の登記)や、抵当権の登記の抹消手続をする必要があるのですが、どうすればよいでしょうか？

A これらの手続に当たっては、所有権の移転の住所等と登記簿上の住所等が一致している必要がありますので、登記簿上の住所等が現在の住所等に変更されていない場合は、別途住所等の変更の登記の申請をしていただく必要があります。

Q4. 海外に居住する人・会社法人等番号のない法人は、法務局で住所等の変更の事実を確定できないため、住所等に変更があったときは、別途ご自身で変更登記の申請をしていただく必要があります。

8. 相続土地国庫帰属制度について（四国財務局管財部）

相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地に関して、利用ニーズの発掘等や情報連携の強化・情報発信の拡充を図ってまいります



（参考）財務省会議資料抜粋

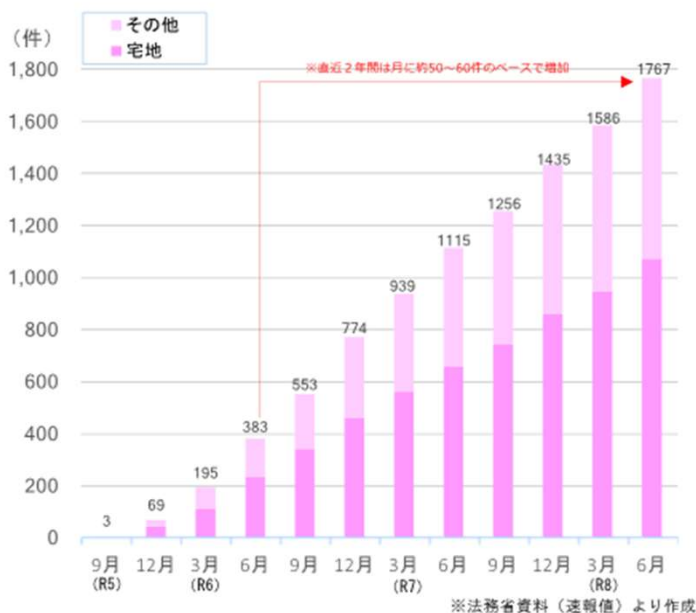
相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地の状況



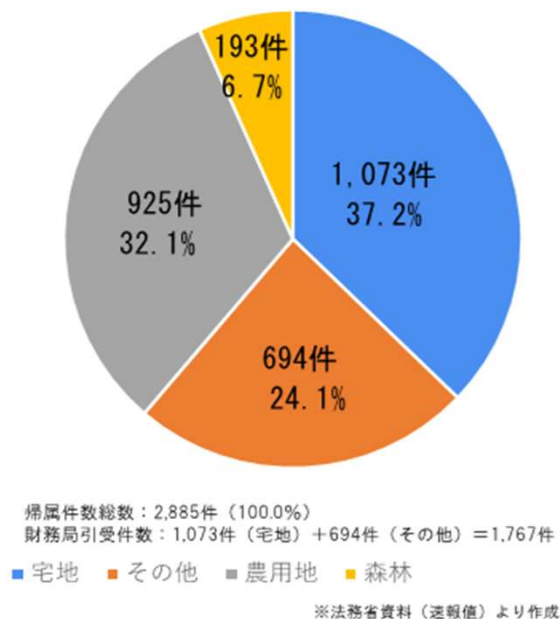
四国財務局

- 令和5（2023）年4月に開始した相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地が引き続き増加している（令和8年6月末時点で1,767件を財務局等が引受け。）。※令和8年7月末時点では、1,845件
- 令和8年8月末時点において、四国財務局管内における売却実績はない。
- 売却以外での活用については、駐車場や工事に伴う仮設利用の事例が一部に見られるものの、その実績は限定的である。

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数の推移（財務局引受件数）



相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数（令和8年6月時点）



8. 相続土地国庫帰属制度について（四国財務局管財部）

（参考）財務省会議資料抜粋

相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属した土地に係る対応



四国財務局

国庫に帰属した土地について、地域における活用促進及び管理処分コスト削減を図るため、以下の方針で対応

(1) 効果的な活用や効率的な管理に向けた取組

- 処分等の柔軟化
 - ◆ 隣接土地所有者を相手方とする場合や予定価格が百万円以下の売却における随意契約の活用
 - ◆ 測量・境界確定協議、地下埋設物調査を行わないなど現状有姿売買の導入
 - ◆ 簡易な評価手法の適用、算定方法の見直し等
- 地域の環境に応じた管理方針（悪影響の定期的な把握のみ行う等）の制定など管理の合理化

(2) 多様な主体間の連携協力

- 土地政策連携推進協議会（※）を通じた利用ニーズの発掘等
- 情報連携の強化・情報発信の拡充（地方公共団体との情報連携の強化、民間の不動産情報サイト掲載等）

（※）所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づく協議会（地方整備局、法務局、財務局、農政局、林野庁及び都道府県等の行政機関並びに弁護士会、不動産鑑定士協会等の関係団体で構成され、全国10ブロックに設置）

(3) 相続土地国庫帰属制度の円滑な運用に資する取組

- 国庫に帰属させる前に民間での処分を促す仕組みの検討（宅地建物取引業者の業界団体との連携等）
- 5年後見直しを念頭に、主として以下の事項を関係省庁と協議
 - ◆ 却下・不承認の要件の該当性の判断基準に係る法務局と財務局の目線の統一
 - ◆ 管理機関の事務等の効率化及び省力化
 - ◆ 帰属した土地の活用促進を図るためのインセンティブの創設

活用可能性がある帰属土地の一例（R8.8時点の情報）



四国財務局



想定される
活用用途



公民館・児童館活動に伴う
イベント広場



物件情報

所 在：香川県仲多度郡多度津町
種 目：宅地
面 積：178.51㎡
備 考：JR海岸寺駅南方約0.5kmに位置
非線引き都市計画区域（用途白地）

担当：四国財務局 管財部 統括固有財産管理官 TEL:087-811-7780

9. 今後の取組

土地政策講習会、及び土地政策に関する講演会等を予定しております

「所有者不明土地問題等に関する講習会」開催予定

※対象は各県自治体職員等

13自治体
36名参加

	日付	会場
愛媛県	9月25日（金）【開催済】	にぎたつ会館
香川県	10月16日（金）	香川県庁本館
高知県	10月30日（金）	高知県人権啓発センター
徳島県	11月12日（木）	とくぎんトモニプラザ

【講習内容】

①所有者不明土地関連法制について

講師：各県の地方法務局登記官

②所有者不明土地に係る最近の情勢等について

講師：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課 企画専門官

「交渉スキル研修」開催予定

※対象は自治体職員

日時：令和8年11月24日（火）及び25日（水）

場所：高松サンポート合同庁舎北館アイホール

34名
参加予定

【研修内容】

あらゆる折衝・交渉が双方の関係性の中で行われることから、対人能力の基礎（関係構築の考え方とスキル）を理解し、信頼関係を築くために必要なスキルと考え方を習得

「令和8年度 土地政策に関する講演会」開催予定

1. 日時：令和8年12月2日（水）13時30分から16時20分まで

2. 開催方法：Web配信

3. 講演内容

講演①「（仮）災害に強いまちづくりについて」

講師：高知大学理工学部地球環境防災学科 講師 坂本 淳 様

講演②「（（仮）東温市における所有者不明土地等対策～全てはまちづくりのために～」

講師：東温市産業建設部都市整備課 課長補佐 田井 秀一 様

講演③「（仮）所有者不明土地管理人申立てに関する手続きについて」

講師：高松地方裁判所民事訴訟係 裁判所書記官 山下 春香 様

10. 窓口連絡先等

所有者不明土地に関する資料の検索

国土交通省

□ 所有者不明土地にかかる政策は、多岐にわたりますが、**国土交通省（本省）HP**に**関係する法令や資料を掲載**しています。

□ 次の①～④の順で、掲載ページまで進んでください。④を開いていただきますと、

『1. 関係法令』、『2. ガイドライン、手引き、取組事例等』、『3. 関係通知等』、『4. その他参考資料』の順に資料を掲載しています。

① 国土交通本省HP をひらく
(<https://www.mlit.go.jp>)

② 「土地・不動産・建設業」をクリック

③ 「土地関係」の「所有者不明土地・管理不全土地等関係」をクリック

④ 「所有者不明土地法」をクリック

徳島県

〒770-8570

徳島県徳島市万代町1丁目1番地

県土整備部用地対策課TEL：088-621-2528

香川県

〒760-8570

香川県高松市番町4丁目1番10号

土木部土木監理課TEL：087-832-3515

愛媛県

〒790-8570

愛媛県松山市一番町4丁目4番地2

土木部土木管理局 用地課 TEL：089-912-2661

高知県

〒780-0850

高知県高知市丸ノ内2丁目4番1号

土木部用地対策課TEL：088-823-9818

名前：とちーた
名前の由来：土地+チーター
誕生日：10月1日
性格：がんばり屋さん
好物：ジビエ
特技：草“狩り”
特徴：管理されていない土地を駆け回り管理する。



土地政策のイメージキャラクター
とちーた

顔の模様をひらがなで表現

とち
し

四国地区土地政策推進連携協議会事務局

（四国地方整備局用地部用地企画課 内）

■住所：〒760-8554

香川県高松市サンポート3番33号

■電話：087-811-8340

■メール：skr-88fumeitochi@mlit.go.jp

■HP：<https://www.skr.mlit.go.jp/youti/tochiseisakurenkei/top/index.html>

