

令和8年度 関東地区土地政策推進連携協議会通常総会 次第

日 時：令和8年5月13日（水） 14：00～15：30

場 所：さいたま新都心合同庁舎2号館 5階 共用大会議室501（Web開催併用）

1. 開 会

2. 挨拶

- ・関東地方整備局用地部長 挨拶

3. 議 題

- (1) 規約の変更について（審議事項） (資料1)
- (2) 令和7年度事業報告について（報告事項） (資料2)
- (3) 令和8年度事業計画（案）について（審議事項） (〃)

4. その他

- (1) 所有者不明土地問題等に対する取組状況の報告 (資料3)
 - ・埼玉県
「埼玉県の所有者不明土地対策」
 - ・埼玉県司法書士会
「所有者不明土地問題に関する司法書士会の取組」
 - ・群馬県宅地建物取引業協会
「空き地・空き家対策の取り組み」
 - ・関東地方整備局
「令和7年度 市区町村への働きかけ報告」
- (2) GREEN×EXPO 2027 紹介 (資料4)
- (3) 最近の制度改正等に関するトピックスについて (資料5)

5. 閉 会

関東地区土地政策推進連携協議会規約

(名称)

第1条 本協議会は、関東地区土地政策推進連携協議会（以下「本会」という。）と称する。

(目的)

第2条 本会は、関係する機関等が連携することにより、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。）の適正かつ円滑な施行を図るとともに、地方公共団体が行う公共用地の取得又は使用に係る業務（以下「用地業務」という。）、地籍調査等の土地に係る施策の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

- 一 所有者不明土地法の施行に関する情報共有及び支援
- 二 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有及び支援
- 三 地方公共団体の用地業務、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 四 前各号に関する相談体制（ネットワーク）の構築
- 五 前各号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するために必要なこと

(構成員)

第4条 本会の構成員は、別表1及び別表2のとおりとする。

(会長)

第5条 会長は、国土交通省関東地方整備局長をもってこれに充てる。

- 2 会長は、本会を代表し、会務を統括する。
- 3 会長に事故等があり会務を遂行することができないときは、あらかじめ会長の指名する者が会務を代行する。

(総会)

第6条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、別表1に掲げる構成員をもって構成する。

- 2 通常総会は、年1回開催する。
- 3 臨時総会の開催は、必要に応じて会長が決定する。
- 4 会長が必要と認めるときは、別表1に掲げる構成員以外の者に出席を求めることができる。
- 5 総会は、審議に緊急を要する等やむを得ない場合は、書面により開催することができる。
- 6 本規約の改正及び構成員の加入その他本会の会務に関する重要な事項については、総会で決定する。

(幹事会)

第7条 総会の下に幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表3に掲げる者をもって構成し、必要に応じて会長が開催する。
- 3 幹事会は、国土交通省関東地方整備局用地部長が主宰する。
- 4 幹事会は、次の各号に掲げる事項を審議する。
 - 一 本会の活動内容の調整及び執行に関する事項
 - 二 総会に提出する事案に関する事項
 - 三 総会が幹事会に委任した事項
 - 四 前各号に掲げるもののほか、会務の執行に関する事項
- 5 幹事会は、本会事務の円滑な運営を行うため、分科会等を設置できるものとする。
- 6 分科会等の運営については、別に定める。

(事務局)

第8条 本会の事務局は、国土交通省関東地方整備局用地部用地企画課に置く。

- 2 事務局長は、国土交通省関東地方整備局用地部長をもってこれに充てる。
- 3 事務局は、本会運営の事務を行う。

(その他)

第9条 本規約に定めるもののほか、本会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

本規約は、平成31年2月5日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和4年5月17日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和4年7月26日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和5年5月16日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和6年5月16日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和7年5月14日から施行する。

附 則

改正後の規約は、令和8年5月13日から施行する。

別表1

関東地区土地政策推進連携協議会構成員名簿（会員・協力会員）

- | | | |
|----|---|--------------|
| ○会 | 員 | 国土交通省関東地方整備局 |
| | | 法務省東京法務局 |
| | | 財務省関東財務局 |

農林水産省関東農政局

林野庁

茨城県

栃木県

群馬県

埼玉県

千葉県

東京都

神奈川県

山梨県

長野県

さいたま市

千葉市

横浜市

川崎市

相模原市

○協力会員

関東弁護士会連合会

関東ブロック司法書士会協議会

埼玉県行政書士会

埼玉土地家屋調査士会

関東甲信不動産鑑定士協会連合会

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

茨城県行政書士会

栃木県行政書士会

群馬県行政書士会

東京都行政書士会

神奈川県行政書士会

山梨県行政書士会

長野県行政書士会

千葉県行政書士会

公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会

一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会

別表2

関東地区土地政策推進連携協議会構成員名簿（特別会員）

- 特別会員
- 茨城県内の市町村
 - 栃木県内の市町村
 - 群馬県内の市町村
 - 埼玉県内の市町村（さいたま市を除く。）
 - 千葉県内の市町村（千葉市を除く。）
 - 東京都内の市区町村
 - 神奈川県内の市町村（横浜市、川崎市及び相模原市を除く。）
 - 山梨県内の市町村
 - 長野県内の市町村

別表3

関東地区土地政策推進連携協議会幹事会構成員名簿

○会 員

常任幹事	国土交通省関東地方整備局（用地部・建政部）						
	法務省東京法務局						
	財務省関東財務局						
	農林水産省関東農政局						
	東京都						
代表幹事	各 県	北関東ブロック			南関東ブロック		
		1	茨城県		1	千葉県	
		2	栃木県		2	神奈川県	
		3	群馬県		3	山梨県	
	4	埼玉県		4	長野県		
	各政令市	1	さいたま市				
		2	千葉市				
		3	横浜市				
		4	川崎市				
		5	相模原市				

※代表幹事については、任期2年とし名簿順の輪番制とする。

○協力会員

幹 事	関東弁護士会連合会
	関東ブロック司法書士会協議会
	埼玉県行政書士会
	埼玉土地家屋調査士会
	関東甲信不動産鑑定士協会連合会
	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部
	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

関東地区土地政策推進連携協議会規約 新旧対照表

(下線の部分は変更部分)

変更後	変更前																				
<p>別表3 関東地区土地政策推進連携協議会幹事会構成員名簿</p> <p>○会 員 (略)</p> <p>○協力会員</p> <table border="1" data-bbox="224 579 1113 956"> <tr><td rowspan="8">幹 事</td><td>関東弁護士会連合会</td></tr> <tr><td>関東ブロック司法書士会協議会</td></tr> <tr><td>埼玉県行政書士会</td></tr> <tr><td>埼玉土地家屋調査士会</td></tr> <tr><td>関東甲信不動産鑑定士協会連合会</td></tr> <tr><td>公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会</td></tr> <tr><td>一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部</td></tr> <tr><td><u>公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会</u></td></tr> <tr><td>公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部</td></tr> </table>	幹 事	関東弁護士会連合会	関東ブロック司法書士会協議会	埼玉県行政書士会	埼玉土地家屋調査士会	関東甲信不動産鑑定士協会連合会	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部	<u>公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会</u>	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	<p>別表3 関東地区土地政策推進連携協議会幹事会構成員名簿</p> <p>○会 員 (略)</p> <p>○協力会員</p> <table border="1" data-bbox="1184 579 2074 956"> <tr><td rowspan="8">幹 事</td><td>関東弁護士会連合会</td></tr> <tr><td>関東ブロック司法書士会協議会</td></tr> <tr><td>埼玉県行政書士会</td></tr> <tr><td>埼玉土地家屋調査士会</td></tr> <tr><td>関東甲信不動産鑑定士協会連合会</td></tr> <tr><td>公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会</td></tr> <tr><td>一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部</td></tr> <tr><td><u>一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会</u></td></tr> <tr><td>公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部</td></tr> </table>	幹 事	関東弁護士会連合会	関東ブロック司法書士会協議会	埼玉県行政書士会	埼玉土地家屋調査士会	関東甲信不動産鑑定士協会連合会	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部	<u>一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会</u>	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部
幹 事		関東弁護士会連合会																			
		関東ブロック司法書士会協議会																			
		埼玉県行政書士会																			
		埼玉土地家屋調査士会																			
		関東甲信不動産鑑定士協会連合会																			
		公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会																			
		一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部																			
	<u>公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会</u>																				
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部																					
幹 事	関東弁護士会連合会																				
	関東ブロック司法書士会協議会																				
	埼玉県行政書士会																				
	埼玉土地家屋調査士会																				
	関東甲信不動産鑑定士協会連合会																				
	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会																				
	一般社団法人 日本補償コンサルタント協会関東支部																				
	<u>一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会</u>																				
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部																					

関東地区土地政策推進連携協議会
令和7年度事業報告及び令和8年度事業計画

令和7年度 事業報告		令和8年度 事業計画	
1. 総会			
(1) 通常総会			
開催日	令和7年5月14日(水)	開催日	令和8年5月13日(水)
開催方法	会場(さいたま新都心合同庁舎2号館)、web会議併用	開催方法	会場(さいたま新都心合同庁舎2号館)、web会議併用
議 題	(1) 規約等の変更 (2) 令和6年度事業報告 (3) 令和7年度事業計画(案)	議 題	(1) 規約の変更 (2) 令和7年度事業報告 (3) 令和8年度事業計画(案)
2. 幹事会			
(1) 第1回幹事会			
開催日	令和7年4月22日(火)	開催日	令和9年3月上旬
開催方法	Web会議(Microsoft Teams)	開催方法	Web会議(Microsoft Teams)
議 題	(1) 規約等の変更 (2) 令和6年度事業報告 (3) 令和7年度事業計画(案)	議 題	(1) 令和8年度事業報告 (2) 令和9年度事業計画(案)
(2) 第2回幹事会			
開催日	令和8年3月4日(水)		
開催方法	Web会議(Microsoft Teams)		
議 題	(1) 規約等の変更 (2) 令和7年度事業報告 (3) 令和8年度事業計画(案)		
3. 講演会			
(1) 「近年の土地法制の見直しと今後の課題」について		案(1) 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	
開催日	令和7年7月18日(金)	開催時期	令和8年7月頃
開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び動画配信(YouTube)	開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び動画配信(YouTube)
公開期間	令和7年8月12日～8年3月末日		
講 師	公益財団法人東京財団 吉原祥子氏		
(2) 「相続土地国庫帰属等」について		案(2) 表題部所有者不明土地解消事業、長期相続登記等未了土地解消事業、民法・不動産登記法等一部改正法	
開催日	令和7年10月10日(金)	開催時期	令和8年10月頃
開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び動画配信(YouTube)	開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び動画配信(YouTube)
公開期間	令和7年12月4日～8年6月末日		
講 師	東京法務局 民事行政部不動産登記部門 相続土地国庫帰属審査室 麻生雪重統括登記官		

令和7年度 事業報告		令和8年度 事業計画	
4. 実務講習会			
(1)「所有者探索と財産管理制度等」について		案(1)共有地、相続人多数案件への対応	
開催日	令和7年9月10日(水)	開催時期	令和8年9月頃
開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び 動画配信(YouTube)	開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)、動画 配信(YouTube)
公開期間	令和7年10月9日～8年3月末日		
講師	埼玉司法書士会 地域連携委員会 委員 吉田 健 氏		
(2)空き地・空き家の対策及び活用事例について		案(2)空き地・空き家対策(事例等)	
開催日	令和7年11月19日(水)	開催時期	令和8年11月頃
開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び 動画配信(YouTube)	開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)、動画 配信(YouTube)
公開期間	令和7年12月4日～8年6月末日		
講師	埼玉県行政書士会 安藤 和広 氏		
(3)土地価格の算出(不動産鑑定評価書の見方等)			
開催日	令和7年12月9日(火)		
開催方法	ライブ配信(Microsoft Teams)及び 動画配信(YouTube)		
公開期間	令和8年1月7日～8年9月末日		
講師	公益社団法人千葉県不動産鑑定士 協会 池田 孝 氏		
5. 交渉スキル研修			
開催日	令和7年11月11日(火)		
開催方法	会場(さいたま新都心合同庁舎2号館)		
内容	用地交渉の実践的な交渉スキル習得のための実務研修		
講師	(株)話し方研究所 山口 忠嗣 氏		
6. 個別事案相談会			
開催日		開催時期	令和8年9月～12月予定
開催方法	<u>別添資料P10のとおり</u>		【各都県1回開催(予定)】
内容		開催方法	各都県にて確保可能な会議室等及び オンラインの併用
		内容(案)	所有者不明土地問題や用地業務、地籍調査等に関する個別的な事案相談について、連携協議会事務局と各法務局職員が連携し、相談対応

令和7年度 事業報告		令和8年度 事業計画	
7. 制度利用促進対応			
開催日	個別事案相談会と同日に実施。	開催時期	令和8年9月～12月予定 【各都県1回実施(予定)】
開催方法	会場(都県庁舎等)	開催方法	各都県にて確保可能な会議室等 (相談会と同日実施を想定)
内容	市区町村による所有者不明土地法に関する制度の活用状況や各都県独自の取組状況等を確認。 空き家部局との連携強化に向けた意見交換を実施。	内容(案)	市区町村による所有者不明土地法に関する制度の活用状況や各都県独自の取組状況等を確認し、制度の問題点や改善要望等を確認のうえ利用の促進を図る。 空き家部局との意見交換を踏まえ、所有者不明部局と空き家部局との連携に向けた情報提供を実施し、所有者不明土地の制度利用促進についての意見交換を行う。

令和7年度 関東地区土地政策推進連携協議会 個別事案相談会 開催状況

【資料2】別添

会場	開催日	相談内容
神奈川県会場 (大同生命横浜ビル)	9月19日	①移転工法の選定について ②ガソリンスタンドの移転工法について
		既存土留擁壁に対する補償の考え方について
		所管する官公庁が不明な無地番地の取得について
		①形式適合認定を取得している建物に対する移転工法の選定について ②木造3階建ての推定再建築費の積算方法について ③杭基礎等が存する建物の補償について
東京会場 (東京都庁)	9月25日	
栃木会場 (栃木県庁)	10月9日	韓国に帰化履歴がある相続人の戸籍取得について
		明治27年の保存登記後相続登記がされていない60名共有地について
		相続に伴う抵当権の登記手続きが数代にわたりされていない土地について
		①所有者の所在が不明である場合の用地取得について ②相続放棄された共有地の用地取得について ③根抵当権等の抹消について
	10月28日	海外在住者への課税方法について(WEB)
11月5日	債務者が死亡した共同根抵当権の抹消及び補償について(WEB)	
茨城会場 (茨城県庁)	10月17日	賃貸借契約解除後も借家人が居住を続けている場合の用地交渉等について
		①道路用地として用悪水路を取得し、代替地に用悪水路を整備することについて ②筆界未定地の土地取得方法について
		非居住者との土地売買契約における登記時の必要書類について
		所有者の探索方法について(WEB)
		道路用地上に存在する所有者不明家屋について(WEB)
		相続人の一部に外国在住者がいる土地の取得について(WEB)
群馬会場 (群馬県庁)	11月4日	区分所有建物の敷地権が登記された土地の収用手続きについて
		収用裁決によって得た土地が境界未確定のために分筆登記できないことについて
		地域福利増進事業の活用方法について
		訪問を拒否されている場合の用地収用を見据えた用地交渉の進め方について
長野会場 (長野県庁)	11月7日	
千葉会場 (千葉県庁)	11月28日	①残地の取扱いについて(残地買収・残地補償) ②相続に伴う登記手続きが数代にわたりされていない共有地について ③地権者が主張する境界と公図上の境界に相違がある場合の地権者調査について
		共有持ち分による地権者多数の場合の地権者調査について
		宮内大臣所有の土地取得について
		内務省名義の土地に関する対応について
埼玉会場 (埼玉県庁)	12月4日	
山梨会場 (山梨県庁)	12月12日	

神奈川会場



栃木会場



茨城会場



群馬会場



千葉会場



会員の取組状況の報告について

○埼玉県「埼玉県の所有者不明土地対策」

・・・P13～P16

○埼玉県司法書士会

「所有者不明土地問題に関する司法書士会の取組」

・・・P17～P27

○群馬県宅地建物取引業協会

「空き地・空き家対策の取り組み」・・・P28～P45

埼玉県の所有者不明土地対策

令和8年5月13日

埼玉県企画財政部土地水政策課

1. 埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議

設置の経緯

- 管理不全空き家の解消や流通可能な空き家の活用促進など、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援するため、平成26年12月に埼玉県空き家対策連絡会議を設置。
- 令和6年1月、国土交通省より「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について」が通知されたことを受け、令和7年2月に埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議へ改組。

会議の概要

○目的

空き家対策・所有者不明土地対策の一体的・総合的推進

○構成員

- 県（建築安全課、住宅課、土地水政策課など）
- 全63市町村（空き家担当課、所有者不明土地担当課）
- 関係団体（司法書士会、行政書士会、金融機関など18団体）
- オブザーバー（関東地方整備局、さいたま地方法務局）

○活動内容

情報共有・意見交換等（全体会（年2回）、専門部会）

○事務局

- 都市整備部建築安全課（空き家対策）
- 企画財政部土地水政策課（所有者不明土地対策）

令和7年度の取組（主な内容については、所有者不明土地に関するもののみ記載）

○第1回会議

- 開催日時：令和7年7月30日(水)
- 主な内容：
 - 所有者不明土地対策計画の策定について
 - 関東地整による講演
空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインについて

○第2回会議

- 開催日時：令和8年2月4日(水)
- 主な内容：
 - 専門部会の検討状況について
（管理不全所有者不明土地の管理適正化マニュアル作成）
 - 大学教授による講演
人口減少時代の空き家・空き地問題について

2. 専門部会

所有者不明土地の管理適正化マニュアル作成専門部会

目的

令和4年の所有者不明土地法の改正により、**管理不全状態の所有者不明土地**について、周辺における災害発生等を防止するため、市町村長による**勧告・命令・代執行制度が創設**。

令和6年1月に国土交通省が作成した「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」では、勧告等の手続等が記載されているが、管理不全状態に該当するかどうかの判断等は、地域の実情に応じて各自治体で定めることとされていることから専門部会を設置して検討を行う。

部会員

1 1市町、4関係団体、県
«さいたま市、川越市、熊谷市、秩父市、所沢市、春日部市、桶川市、富士見市、幸手市、川島町、宮代町、
(公社)全日本不動産協会埼玉県本部、埼玉司法書士会、埼玉県行政書士会、(一社)埼玉県解体工事業協会、県土地水政策課»

内容

- ① 市町の管理不全土地に係る現状の把握（苦情件数・対応方法手順等）
- ② 市町、関係団体との意見交換
- ③ より実務に即したチェックリストや勧告等の措置の手順に関するマニュアルを作成（令和8年4月1日市町村配布）

3. 今後の取組（予定）

- 「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」を活用し、各団体との情報共有等を行い、より効果的な支援や対策の強化を目指す。
- 「所有者不明土地対策計画作成の手引（ひな型）」を活用し、市町村の所有者不明土地対策計画の策定を促進する。
- 所有者不明土地の活用、管理保全を推進していくために、所有者不明土地の活用事例集等を作成し、市町村への対策の支援を図る。

対策項目	R8第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	R9～
市町村の 対策支援	①埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議による市町村支援				
		★7月 全体会		★1月 全体会	国の補助制度 を活用した 市町村の取組 を促進
	②市町村の所有者不明土地対策の実務支援				
★5月～ 「所有者不明土地の活用事例集」の作成（連絡会議専門部会で内容を検討・調整）					
制度の周知啓発 （県民向け）	③所有者不明土地対策計画策定の促進				
	関東地方整備局と連携し、市町村へ計画策定の働きかけ				
	空き家対策と連携を図った所有者不明土地制度等の更なる周知・啓発				

所有者不明土地問題に関する 司法書士会の取組

埼玉司法書士会

日本司法書士会連合会では ⇒所有者不明土地問題対策委員会を設置

・事業内容としては

1. 国交省等の審議会傍聴及び相続登記促進に関する研究会等への参加による情報収集
2. **想定事例集バージョンアップ**及び研究のための国交省等との意見交換会
3. 土地政策に関する情報収集及び提言
4. 想定事例集の活用に向けた自治体職員向けセミナーの企画
5. 想定事例集の活用に向けた司法書士会主催の研修会及びセミナー等への講師派遣
6. 所有者不明土地問題対策に係るブロック会別協議会
7. 所有者不明農地への対応

想定事例集とは？

「自治体職員のための所有者不明土地困難事例解決集 ～司法書士がお役に立ちます～」

- 本解決集は、用地買収等の事業において、自治体職員の皆様が土地所有者の所在不明等による困難事例に遭遇したときの道しるべとして、参考にし、司法書士を利用していただきたいという思いから作成したものです。（中略）
 - データが大量なため、ここで解決集の全部を配布することはできませんが、各地の司法書士会に備えております。お近くの司法書士会にお尋ねになり取得してください。
- ⇒ 事例解決集（埼玉会HPに掲載）（パスワード 4B7KR2）

埼玉司法書士会では

- 地域連携委員会で空家対策・成年後見の利用の促進と共に担当
- 取組としては
 - 法務局と連携した相続登記促進
 - ⇒リーフレット「[相続登記虎の巻（埼玉会HPに掲載）](#)」の作成・配布
 - 想定事例集の活用
 - ⇒市町村向け説明会の開催（令和6年度）
 - ⇒関東地区土地政策推進連携協議会実務講習会への講師派遣（令和7年度）
 - **新たな財産管理人へ対応**するための人材育成
 - ⇒受託予定会員名簿を作成し推薦体制を整備
 - 市町村からの委託による所有者調査⇒受託会員の推薦

新たな財産管理人の活用

- 都会では活用が進んでいないのが実情か？
- 成年後見人として自宅敷地の道路買収に関わった実例から考えると
 - ① 平成30年3月 就任⇒隣地との境界確定がきっかけ
 - ② 平成30年6月 裁判所に道路買収の報告・居住用不動産売却の許可申立
 - ③ 平成30年7月 土地売買に関する契約の締結
分筆対応、外構業者との打合せ
 - ④ 平成31年1月 裁判所に対して外構取壊しの上申
 - ⑤ 平成31年3月 取壊し完了・引渡し
- ※ 本人は施設入所、自宅については本人の配偶者が居住

ご清聴ありがとうございました。

司法書士との連携のお問い合わせは
司法書士会までお願いいたします。

「自治体職員のための所有者不明土地困難事例解決集 ～司法書士がお役に立ちます～」のご案内

昨年3月に作成しました標記事例集の一部抜粋を改めてお送りします。

本解決集は、用地買収等の事業において、自治体職員の皆様が土地所有者の所在不明等による困難事例に遭遇したときの道しるべとして、参考にし、司法書士を利用していただきたいという思いから作成したものです。

所有者不明土地は、相続登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせていて、人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えている中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっています（「令和7年6月6日所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」より）。

このため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、森林経営管理法、表題部所有者不明土地法、相続土地国庫帰属法が制定され、土地基本法、民法、農業経営基盤強化促進法が改正されるなどの一群の法律が整備されました。そして、地方公共団体と関連分野の専門家が連携協力して、整備された法制度を積極的に活用して所有者不明土地問題に取り組んでいくことが求められています。

さて、令和3年の民法改正（令和5年4月1日施行）により所有者不明土地・建物管理人という新たな財産管理制度がスタートして3年になろうとしています。この間、司法書士も所有者不明土地・建物管理人に就任することで、新たな財産管理制度の優れた点や課題が分かってきました。そこで、新たな財産管理制度を含めた各種財産管理制度を活用した、困難事案の解決方法と解説を交えつつ、利用可能な補助金の仕組みや実務に活用できるコラム等を加えた解決集を昨年3月に作成しました。本解決集を使用した自治体職員向けの研修会やセミナーを企画・開催している司法書士会もありますので、ぜひ、自治体の職員の方々にご活用いただきたいと思います。

データが大量なため、ここで解決集の全部を配布することはできませんが、各地の司法書士会に備えております。お近くの司法書士会にお尋ねになり取得してください。

令和8年3月

日本司法書士会連合会
所有者不明土地問題対策委員会

自治体職員のための 所有者不明土地困難事例解決集

～司法書士がお役に立ちます～



日本司法書士会連合会
公式キャラクターしほ～しし®

日本司法書士会連合会

目次

第1 土地の取得、賃借

1 登記名義人の所在が不明となっている土地の取得（所有者不明土地管理制度の活用） … p.8

- 事案 道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、住民票が職権消除されている。親族もおらず、所在が不明である。
- 解決方法 所有者不明土地管理制度を利用して事業用地を取得。

2 登記名義人の所在が不明となっている土地の一部の取得 … p.11

- 事案 道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、相続人が不存在である。一筆の土地全部ではなく、道路として該当する部分のみを取得することはできるか。
- 解決方法 相続財産清算人、所有者不明土地管理人を利用して事業用地を取得。

コラム① … p.13

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（国土交通省）
長期相続登記未了土地解消事業（法務省）

3 相続に伴う登記が数代にわたりされていない土地の取得（遺産分割調停の利用及び不在者財産管理人の選任） … p.15

- 事案 河川事業用地の中の1筆の土地の所有者に相続が発生している。相続人の探索を行ったところ、相続人15名がおり内1名については所在が不明である。
- 解決方法 家庭裁判所における遺産分割調停手続を利用して事業用地を取得。

コラム② … p.17

相続人探索作業の外部委託

第1 土地の取得、賃借

4 共有者の1名の所在が不明となっている土地の取得 … p.18

- 事案 コミュニティセンターの駐車場として隣接地を取得したい。当該土地はA B Cの3名共有となっていて、その内の一人であるCの所在が不明である。
- 解決方法 所在等不明共有者の持分譲渡権限付与制度を利用して取得。

コラム③ … p.23

所在等不明共有者の持分取得制度

コラム④ … p.24

共有物の管理とその管理者（共有物の管理者制度）

5 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の土地の賃貸（賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理） … p.25

- 事案 コミュニティセンターの隣接地を賃借して駐車場として利用したい。当該土地は4人の各4分の1の共有である。2名は賛成しているが、1名は高齢者施設に入所していて、会話が成立しない。もう1名は、賛成・反対の意思を明らかにせず、協議に応じてもらえない。
- 解決方法 賛否不明共有者の共有物管理決定申立手続を利用して賃貸。

6 所在等不明共有者がいる場合の土地の賃貸（所在等不明共有者がいる場合の変更） … p.28

- 事案 コミュニティセンターが賃借している隣接地（駐車場）に建物を増築するので、土地の賃貸借契約を再締結したい。当該土地は4人の各4分の1の共有である。その内の1名には成年後見人が選任されていて、もう1名は所在不明である。
- 解決方法 所在等不明共有物変更決定申立手続を利用して賃貸。

コラム⑤ … p.31

共有物の管理行為の決定において共有者全員の協議は必要か

第2 管理不全の土地、相隣関係

1 相続放棄された土地上に放置された有害物質の撤去 … p.32

- 事案 地域住民から、ドラム缶や建築資材等が放置されている土地から、油が流出して稲作用の水路に流れ込みそうになっているとの相談がある。当該土地の登記簿上の所有者を調査したところ、所有者は死亡しており、かつ、その相続人が不存在であることが判明した。
- 解決方法 空き家等及び空き地の適切な管理に関する条例の緊急安全措置によりドラム缶を撤去。その後、所有者不明土地管理制度を利用して、土地を売却。

コラム⑥ … p.34

土地・建物の所有者である法人が解散し活動を停止、又は、破産し破産手続が終結している場合

コラム⑦ … p.35

条例の活用

2 相続放棄された土地上にある半壊した建物の撤去 … p.36

- 事案 火災によって半壊した建物があり、悪臭を放ったり、スズメバチが巣を作ったり、ネズミの糞害が発生したり等で近所から苦情が入っている。当該土地及び建物の登記名義人につき調査したところ、いずれも死亡しており、かつ、その相続人も不存在であることが判明した。
- 解決方法 所有者不明土地管理制度を利用して隣地所有者に売却。

3 ゴミ屋敷問題 … p.38

- 事案 長年、近隣の迷惑となっているゴミ屋敷があり、近隣住民や自治体職員が、居住する当該土地建物の所有者に善処を求めてきたが、非協力的で応じてもらえなかった。最近、空き家状態となり、所有者の所在が不明である。
- 解決方法 管理不全土地管理人・管理不全建物管理人選任の検討。
所有者不明土地管理人・所有者不明建物管理人選任の検討。

第3 財産管理制度を活用するに当たって

1 財産管理人の選任の申立人(1) … p.41

事案 自治体が所有する土地の所有者が不明。隣接地との境界を明らかにするために、自治体は所有者不明土地管理人の選任を申し立てることができるか。筆界特定手続についてはどうか。

2 財産管理人の選任の申立人(2) … p.44

事案 具体的な民法上の利害関係がない土地について、自治体は所有者不明土地管理人や管理不全土地管理人などの管理人の選任を裁判所に申し立てることができるか。

3 各種財産管理人の選択 … p.47

事案 自治体が土地を買収するにあたり、売買契約の締結の前に、当該土地の所有者が死亡し、その相続人の全員が相続の放棄をした場合、どのような管理人の選任を申し立てるべきか。売買契約の締結後の死亡であれば、どのように考えるべきか。

4 財産管理人の職務（債務の弁済・遺産分割） … p.48

事案 自治体が土地を買収するにあたり、売買契約の締結の前に、当該土地の所有者が死亡し、その相続人の全員が相続の放棄をした場合、滞納固定資産税を徴収するためには、どのような管理人の選任を申し立てるべきか。

5 予納金（自治体が申し立てる場合でも予納金は必要か） … p.50

コラム⑧ … p.51

各種財産管理人の活用に対する事業費の助成

コラム⑨ … p.52

所有者不明土地・建物管理命令登記の登録免許税

6 相談先 … p.53

第1 土地の取得、賃借

1 登記名義人の所在が不明となっている土地の取得（所有者不明土地管理制度の活用）

事案

道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、住民票が職権削除されている。当該土地の近隣住民の聞き取り調査を行ったが、親族もおらず、居所に関する有効な情報を得ることはできなかった。

⇒ **所有者不明土地管理制度**を利用して事業用地を取得した。

解決方法

- (1) 登記簿に記載されている所有者は**所在不明**であり、**本市区長が申立人**となって、当該土地について所有者不明土地管理人による管理を求める**所有者不明土地管理命令の申立て**を**地方裁判所**に対して行った。
- (2) 申立てから1か月後、裁判所から**予納金の納付**を求められ、納付。
- (3) その後、**官報に公告**が掲載。公告された内容は、「所有者不明土地管理命令の申立があったので、土地の所有者は異議があるときは届出期間内に異議の届出をすること、届出がないときは管理命令がされること」、届出期間は、掲載日の約1月半後であった。
- (4) 届出期間内に異議が無く、司法書士が所有者不明土地管理人に選任される。
- (5) 裁判所より、所有者不明土地管理命令の**嘱託登記**をするので、**登録免許税を納付**するよう求められて、納付。
- (6) 土地登記簿の権利部（甲区欄）に**所有者不明土地管理命令の登記**がされる。
- (7) **所有者不明土地管理人**との間で当該土地の売買契約書を作成。
- (8) 所有者不明土地管理人が裁判所に当該土地の売買契約に係る**権限外行為の許可申立て**を行い、当該許可を得る。その後、当該土地の売買契約を締結し売買代金を交付して本市が当該土地を取得。
- (9) 所有者不明土地管理人が、任務終了報告を裁判所に行う。裁判所から所有者不明土地管理命令の取消決定に対する**即時抗告権の放棄に関する陳述書**を求められて提出。
- (10) 所有者不明土地管理命令申立事件が取消されて、**取消決定の嘱託登記**がされる。なお、**登録免許税について納付**を求められる。
- (11) (2)で納付した予納金から管理人の報酬等が支払われた**残金**が**還付**される。

解説

従前であれば、**不在者財産管理人**を選任して解決を図っていた事例である。

不在者財産管理人は、人を基準とする管理人であり、不在者の全ての財産を管理する。本事例の場合、不在者財産管理人であれば、道路整備のための対象地以外の財産についても調査し管理しなければならない。他方、**所有者不明土地管理制度**は、特定の土地のみに特化した、**土地を基準とする管理人**である。管理の対象となる財産は、管理命令のされた**土地とそこにある動産**、そして**処分により取得した財産**（本事例での売買代金）に及ぶ。

メリットとしては、管理する財産が特定の土地に限られるので、不在者財産管理人に比べて管理人の負担が軽減される点である。例えば、土地の売却という目的が達成され、売買代金を供託して管理処分権の対象となる財産が無くなると、管理人の職務が終了する。また、不在者財産管理人に比べて予納金の負担も軽減されやすいという利点もある。

一方、所有者不明土地管理人の選任手続では、1か月を超える期間をもって、異議があるときはその期間内に届出をすべき旨等を公告しなければならない。申立てから管理人の選任まで4か月以上かかる事例もある。急を要する場合には、不在者財産管理人の選任手続を選択する余地もあると思われる。

申立人は、当該**土地の利害関係人**であるが、**国の行政機関の長又は地方公共団体の長**も、所有者不明土地につき、**その適切な管理のため特に必要があると認めるときは**、申立人になることができる。

今後は、不在者財産管理制度に比して、所有者不明土地管理制度の利用が増加するものと思われる。

（民法第264条の2、同第264条の3、非訟事件手続法第90条2項、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条2項）



解説

(1) 旧法の財産管理制度とその問題点

- ① 旧法の財産管理制度（不在者財産管理制度と相続財産管理制度）は、いずれも対象者を不在者又は相続財産法人としており、いわば、**人を基準**とした制度設計がされている。そのため、従来は、住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）については不在者財産管理制度を利用し、相続人全員が相続の放棄をした場合等、相続人のあることが明らかでないときには相続財産管理制度を利用してきた。
- ② しかし、旧法の財産管理制度は、①のとおり、人を基準としていることから、帰属財産の調査、財産管理の事務負担、管理期間の長期化等の負担が過大になりやすく、また、所有者が特定できない土地・建物については、制度を利用することができないなどの問題点があった。

(2) 相続財産清算制度

- ① 旧法の財産管理制度のうち、相続財産管理人に係るものは、相続財産清算人と名称変更がされた点はさておき、制度自体は概ね維持されている。そのため、自治体が**用地買収**を行う予定地の所有者が死亡してその相続人全員が相続の放棄をした結果、当該所有者の相続人がいないときは、公共事業者である**地方公共団体の長等は、相続財産清算人の選任申立て**を行い、選任された当該相続財産清算人と用地取得交渉を行いつつ、当該相続財産清算人において家庭裁判所の**権限外行為の許可**を得た上で、売買等による用地取得を行うことができる。
本事例でも、道路整備事業主である地方公共団体の長等は、相続財産管理人の選任を申し立て、当該選任された相続財産清算人と売買による用地取得の交渉を進めると共に、当該許可が得られれば、必要な土地の一部について分筆し、当該土地について買収することが可能である。
- ② なお、旧法の相続財産管理人における清算手続は、権利関係の確定に至るまで最低10か月を要していたが、必要以上に手続が重くなっているとの指摘があった。そのため、民法改正により、相続財産清算人における当該権利関係の確定までの期間が**6か月に短縮**され、合理化が図られている。

(3) 所有者不明土地管理制度

- ① 本事例では、所有者不明土地管理制度を利用することもでき、その概要は、前頁(2)②のとおりである。人ではなく**特定の土地を基準**とする制度であり、原則として当該土地以外の財産の調査等をする必要がないことから、予納金等、当該土地の管理に係る負担を軽減できるという利点がある。
- ② 公共事業にかかる土地買収において、登記簿等から所有者が判明せず、その探索を行ってもなお所在等が不明であるケースは、全体の0.41%に過ぎない（平成28年度地籍調査における所有者等に関する調査結果より）そのため、時間と予算をかければ、多くは所有者を特定することができることになる反面、公共事業にはその予算と期限に一定の制約があるのが通常であり、その制約内で調査を尽くしてもなお土地所有者の所在等が判明しないことが少なくない。
所有者不明土地管理制度は、こうした場合の解決策の一つであり、土地所有者につき相続が発生しているケースでは、必要な調査を行った上で、相続財産清算人を選任すべきか、所有者不明土地管理人を選任すべきかの検討をすることになる。
- ③ なお、所在等不明の土地所有者が他の不動産や負債等、当該土地以外の財産を有していることが判明している場合、所有者不明土地管理制度の利用については、その後の財産管理等の要否を踏まえて検討すべきである。なぜなら、所有者不明土地管理制度は、原則として発令対象となった特定の土地のみを管理する制度であり、選任された所有者不明土地管理人も、当該土地以外の財産を管理する権限を有しないからである。よって、当該土地以外の財産の管理を行うべきときは、(2)の相続財産清算制度不明土地管理人も、当該土地以外の財産を管理する権限を有しないからである。よって、当該土地以外の財産の管理を行うべきときはや15頁（第1の3）の不在者財産管理制度等、**人を基準**とした財産管理制度の利用も検討されるべきである。

空き地・空き家対策の 取り組み

(一社) 群馬県宅地建物取引業協会
桐生支部

桐生支部の主な活動地域





■桐生市

バンクの内容

1. 不動産所有者が売却を希望した場合、市の担当職員が建築基準法や土地・建物の権利関係に問題がないかどうかを確認。
2. 問題ない場合は、宅建協会の会員名簿から担当業者を選んでいただき、売却作業に当たります。
3. 宅建協会会員に売却依頼があった場合は、市のバンク登録をお勧めしていただき、その業者が販売活動を行います。



■ みどり市

みどり市は合併で誕生した新しい市で、バンク運営のノウハウが乏しく、市職員の人事交流を経て空き家バンクを設立。

設立に当たり、宅建協会桐生支部でもアドバイスをを行うなどを行ってきた。

運営システムはほぼ桐生市に準じている。

不動産フェアで社会貢献



宅建協会桐生支部では、毎年ショッピングモールを会場に不動産フェアを行っています。

開催方法は、地元の桐生タイムスと、タウン渡良瀬に不動産フェアを告知します。

来場者は空き地や空き家の売却等の扱いに不安を抱く人が多く、これに対して支部役員がアドバイスを行います。

不動産フェアで社会貢献



消費者の相談については、桐生市・みどり市の職員も同席します。

左がみどり市、右が桐生市のブース。

不動産の扱いについては、行政の判断も大切であり、不動産のプロも同席することで、的確なアドバイスを行うことができます。

同時に、市の職員は土地政策の問題点や課題の把握が出来ます。

また、両市の職員にとってもお互いの市の状況を知るいい機会になっているようです。

不動産フェアで社会貢献



ハトマークサイトのアピール

会場では群馬県宅地建物取引業協会が作成した、ハトサポサイトを紹介するポケットティッシュを配布するなど、宅地建物取引業協会をアピール。

不動産フェアで社会貢献



タオル寄贈事業

宅建協会桐生支部ではタオルの寄贈も不動産フェアの一環と捉えています。その事業は既に20年にも及び、ここ数年は桐生市とみどり市を交互に500本のタオルやマスク、メモ帳、カレンダーなどを社会福祉協議会に寄贈しています。

写真は2026年1月、みどり市社会福祉協議会会長と桐生支部役員。撮影は桐生タイムス紙の記者に依頼

みどり市からの依頼



みどり市は、年に2日間、空き家相談会を開催しています。

みどり市が空き家のリストアップを行い、相談会の告知を行います。

相談者に対しては、不動産業者としての意見、行政の見解などを相談することが出来るため、評判がいいようです。

写真の相談者は空き家除去の相談で、概算見積もりや、行政からは解体補助金の説明がありました。

みどり市からの依頼



空き家の相談会に参加

不動産所有者が売却を希望する場合、特に業者の指定がない場合には、当該物件に近い業者がその作業に当たることになります。

市が主催する事業であるため、特定の企業の利益を避け、公平性や公益性に対する配慮が必要です。

抱える課題

- 空き家バンク登録物件の多くは低廉なものが多い。
- 概ね500万円以下。
- 安い理由としては、地方都市の土地価格が低いことが挙げられるが、インフラ等に問題を抱える場合が多い。
- 物件調査に多くのコストがかかり、売却作業を受けたがらない。

抱える課題

- 空き家対策には売却と除去があるが、除去が思うように進まないケースも少なくない。
- 地方都市の土地価格が安いいため、建物の解体費用や造成費用などのコストを計算すると、古屋の所有者に入る金額は微々たるものになってしまう。
- 従って、古屋を放置したままとなってしまう。解体除去が進まない。土地利用が進まない。

抱える課題

販売価格に対して造成工事費等にかかる費用が多いため採算分岐点が低下。
結果として空き家除去が進まない。

仕入れ土地価格			仕入れ		区画の面積				
単価	面積	価格	地番	面積	地番	面積	坪単価	土地価格	
¥3,951 ¥/㎡	1360.4 ㎡	¥5,375,650	1392-1	1,360 ㎡	1号地	214 ㎡ 64.7 坪	10 万円	647 万円	
¥13,063 ¥/坪	411.53 坪	¥5,375,650			2号地	201 ㎡ 60.8 坪	11 万円	669 万円	
					3号地	210 ㎡ 63.5 坪	11 万円	699 万円	
					4号地	204 ㎡ 61.7 坪	11 万円	679 万円	
					5号地	211 ㎡ 63.8 坪	11 万円	702 万円	
					6号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					7号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					8号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					9号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					10号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					11号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					12号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					13号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					14号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					15号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					16号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					17号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					18号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					19号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					20号地	㎡ 0 坪	万円	0 万円	
					合計	1040	315 坪	合計	3,396 万円
仲介手数料		¥1,500,000							
造成費用	土木工事	¥23,100,000							
	水道工事								
	下水道工事								
開発・測量・分筆費用		¥1,483,000							
宣伝広告費		¥300,000							
税金等		¥700,000							
予備費		¥500,000							
	小計	¥27,583,000							
諸費用金利 (完売までの期間)		¥500,000							
土地金利 (完売までの期間)		¥500,000							
諸費用合計		¥28,583,000							
本事業における必要とされる資金									
全体の面積	411.53 坪	造成原価(坪単価)							
販売面積	314.6 坪	¥90,855							
道路・公園面積	96.9 坪	販売坪単価(平均)							
有効販売面積比率	76.45 %	¥107,942	合計	1,360 ㎡	合計	1040	315 坪	合計	3,396 万円
土地仕入れ採算分岐点坪単価	¥13,063								
販売合計価格	¥33,958,650								
諸費用合計	¥28,583,000								
差し引き収支	¥5,375,650								

抱える課題

- 人口が減少する都市の場合、土地に関する経済の状況が特殊な状況にあるのではないか？という疑問。
- 一般的に「ものが売れなければ、価格を下げる」というのが経済の法則だが、そもそも、高齢化のために買いたいと思う人が少ないという現状。
- 売れない→価格を下げる→まだ売れない→更に価格を下げるという負のスパイラル。

抱える課題

- 行政を交えての相談会で相談を受けてもどうにも対応できない物件がある。
- 建築基準法に適応できておらず、再建築が不可能な土地や相続手続きが行われておらず、法定相続人が複数に及び同意を得ることが不可能。
- 都市部と地方都市の坪単価に差異がありすぎて、価格に納得がいかない場合など。

これから

- 空き家バンクや相談会の開催もあって、行政と綿密なコミュニケーションがとれています。
- その中で確認される課題の共通認識も一部では行われていて、
 囲繞地など、建築基準法に問題がある土地の扱いについては官
 民が力を合わせ解決方法を考える必要があります。
- 特に、みどり市の市長に対しては「都市計画審議会に宅建協会
 桐生支部の意見を聞いてほしい」と申し入れています。

横浜グリーンエキスポ(2027年国際園芸博覧会) 概要

名称

日本語：2027年国際園芸博覧会
正式略称：**GREEN×EXPO 2027**
(グリーンエキスポ ニーゼローナナ)

位置付け

- **最上位**の国際園芸博覧会 (A1)
※ A1は、我が国では1990年の国際花と緑の博覧会(大阪市)のみ
- 国際博覧会に関する**条約に基づく認定博覧会**

キーワード

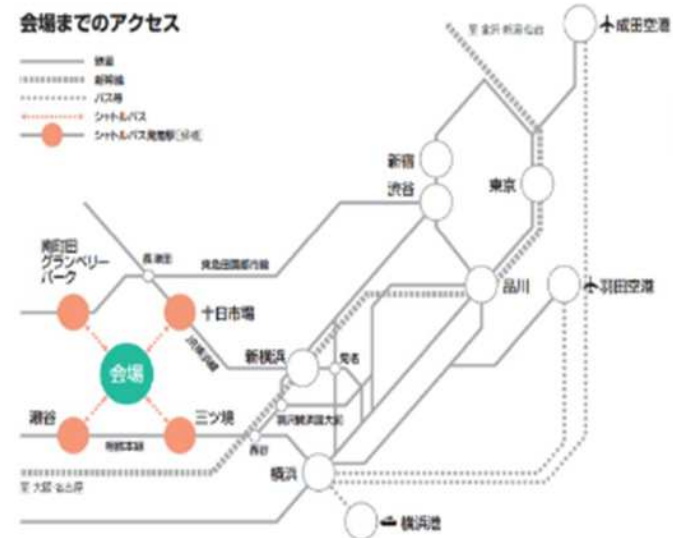
関東では“つくば科学万博”以来**42年ぶり**2回目の開催
1都3県では初の国際博覧会

主な来場ターゲット 5千万人 (会場3時間圏)	公式参加目標 70カ国 以上
ポストSDGs の価値発信	16のテーマ型 企業出展
	全国から 360 の花緑出展

基本事項

開催場所：神奈川県横浜市(旧上瀬谷通信施設の一部)
開催期間：2027年3月19日～9月26日(192日間)
参加者数：1,500万人(有料来場者数**1,000万人以上**)
開催者：公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会

会場位置図



近傍4駅よりシャトルバスアクセス(約10~20分)
会場隣接駐車場、パークアンドライド駐車場あり

公式マスコットキャラクター 「トウクトウク」

「人と地球の自然との新たな関係を育む
コミュニケーター」として機運醸成に活躍



【公式ロゴマーク】



入場券価格

通期パス、夏パス、夜間券などもご用意しております
大人・1日券 **5,500円** (前売チケット 4,900円)
小人・1日券 **1,500円** (前売チケット 1,400円)

詳細はこちらから▼



2027年国際園芸博覧会
公式ホームページ



オフィシャルグッズ好評販売中
オンラインストア



出展イメージ（日本政府苑／主催者展示／Village出展）

■日本政府苑（国土交通省・農林水産省による出展）



里山の景と調和した建築



令和日本の庭

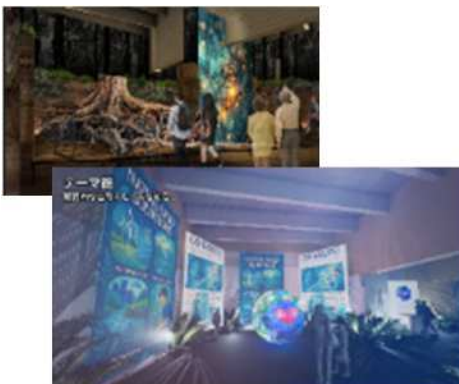


宮内庁所蔵の盆栽の展示

「日本の自然観を再考し、未来へ進む」というコンセプトの下、
 ・日本に受け継がれてきた自然観や、文化・芸術、里山の風景を表現
 ・日本で育まれた知恵が環境・社会課題の解決の糸口となることを提示

■主催者展示（グリーンエクスポ協会による出展）

テーマ館



「全ての生命はつながっている。植物を中心に」をテーマに、植物たちの知られざる能力と、生命同士の複雑で巧妙なつながりを「映像技術&研究結果」×「アート&エンターテインメント」の掛け算により、感動とともに届けていく。

園芸文化展示



江戸時代に発展した園芸文化を「知り・感じ・未来へとつなぐ」をコンセプトとした施設。江戸の植木屋・花屋敷の再現空間や日本と海外の園芸植物のつながりに関する映像シアター、伝統的園芸植物の生体展示など、日本の園芸文化を楽しみながら体感。

■Village出展（概要公表済のもの）

KTグループ



必要な時に必要な場所へ「くるまち」が「エネルギー」を運び、皆さまを笑顔にします。

NTT東日本 株式会社



NTT東日本は「産業・自然・文化」が調和し、幸せがめぐる“Well-beingな社会”を体験型で表現いたします。

株式会社 大林組



大林グループが目指す「地球・社会・人」の調和した世界観を、是非体感しに来てください。

東邦レオ 株式会社



ノアの国を「STUDIO」として再生します。循環から生まれる新しい体験を感じてください。

鹿島建設 株式会社



「（仮称）KAJIMA TREE」。それは自然と人の明日の物語。大阪・関西万博の大屋根リングの木材※が、先端技術により新たな命を吹き込まれ、GREEN×EXPOのシンボルとして生まれ変わります。

竹中グループ



脱炭素、資源循環、自然共生を調和させ、地球の恵みを回復・再生し、創造性豊かに暮らす社会を目指します。

三菱国際園芸博覧会総合委員会



幸せな明日に向けて、「自然と人、社会との共生」の重要性を楽しみながら再確認して、みんなで取り組むきっかけに繋がるような展示を目指します！

住友林業 株式会社



「複数の空間をつなぐ2階デッキスペース」住友林業株式会社
 1691年の創業以来、森や木、植物と歩んできた住友林業ならではの展示・体験を提供します。

国土交通省 展示、イベント、技術実証等の取組

エキスポ会場内のドライブ&空中散歩

- エキスポ会場のパビリオンや植栽をリアルに再現する3D都市モデルを構築し、四季折々の会場内を、ドライブシミュレータや空中散歩で周遊する体験を提供。
- 3D都市モデルを使い、開幕前から、人気ゲーム「マイクラフト」上で会場を体験できるオンラインコンテンツを制作。



グリーンインフラ・クエスト

- 会場内に実装された雨庭などのグリーンインフラを判別し、その効果を解説するスマホアプリを開発。
- 冒険ゲーム感覚で会場を巡り、楽しく自然のチカラを学ぶ。



(出典:株式会社バイオームHP)

スマホアプリのイメージ

先進的なEVモビリティの導入

- 自動運転車両などの事業に取り組む企業とともに、先進的なモビリティ体験を提供予定。
- 来場者輸送の軸となる最寄駅からのシャトルバスについて、国産EVバスを活用。



国産EVバス車両



下水汚泥資源の肥料利用の取組発信

- 国内資源としての下水汚泥の肥料利用の取組について、地方公共団体等とともにパネルや肥料の実物展示を実施し、最先端技術も発信予定。
- 下水道資源を有効利用して作られた食材(じゅんかん育ち)の展示、試食会等も今後検討。



入場チケットの券種・価格について

入場チケットの種類・価格					
販売期間	券種	概要	大人 (満18歳以上)	中人 (満12~17歳)	小人 (満4~11歳)
前売チケット 2026年3月19日~ 2027年3月18日	1日券 (早期価格) 	会期中いつでも1回入場可	4,900円	3,000円	1,400円
前売・会期中 販売チケット	特別割引券 	障がい者手帳等をお持ちの方および 同伴者1名が購入可能で、 会期中いつでも1人1回入場可	2,800円	1,700円	800円
	通期パス 	会期中いつでも何度も入場可	28,000円	16,000円	6,500円
	通期パス 夏パス 	夏の決まった期間(7/1~8/31)に 何度も入場可	12,000円	7,000円	3,000円
会期中販売 チケット	1日券 (通常価格) 	会期中いつでも1回入場可	5,500円	3,300円	1,500円
	夜間券 	会期中いつでも17時以降1回入場可	3,500円	1,900円	900円

【チケット購入ステップ】

入場には、来場日時予約が必要となります。(今後開始予定)

公式チケットサイト以外でも、旅行代理店や各種プレイガイド等チケット販売事業者による販売も実施予定です。



詳細は、協会HPの
チケットインフォメーション
をご確認ください。

2027 チケット 🔍



URL <https://expo2027yokohama.or.jp/tickets-index/>

※価格は全て日本円・税込みです。
※3歳以下の方は無料となります。
※前売チケットの販売は2027年3月18日までとなります。

2027年国際園芸博覧会関係閣僚会議

【資料4】

(第3回：令和7年12月5日開催)

(第4回：令和8年3月19日開催)



●第3回 高市総理の発言概要

- 地球環境課題の解決に資する優れた国内技術を世界に発信する、絶好の機会にしたい。
例) ペロブスカイト太陽電池、世界最高レベルの完全閉鎖型の植物工場
- 政府・協会の推進体制の抜本的強化を表明。
 - 関係府省庁連絡会議の議長を内閣官房副長官補に格上げ強化
 - 各省庁から協会への派遣を、大阪・関西万博の経験者を含め、大幅増員
 - 万博の経験をグリーンエクスポに継承する『アドバイザーボード』の設置
- 横浜市、神奈川県、また経済界に対し、特段の協力を要請。
 - 協会への追加要員の派遣と、それぞれの組織での更なる体制の強化
 - 露出度の拡大などによる機運の醸成、展示やイベント、コンテンツの充実
 - 会員企業に対する協賛を通じた我が国の技術力の発信や入場券の販売促進についての働きかけ
- グリーンエクスポの成功に内閣を挙げ、関係閣僚、関係自治体、協会、経済界が緊密に連携し、オールジャパン体制で、博覧会を成功に導く決意を表明。

●第4回 木原官房長官の発言概要

- 基礎的な準備は着実に進んでいる一方で、コンテンツの充実や機運醸成をはじめ、取組はまだ道半ばであり、大成功に向けてギアを一層あげることが必要と指摘。具体的には、以下の5点を指示・依頼。
 - 国際出展については、参加契約や展示準備について、進捗管理を進め、外務省と連携し、各国への働きかけを強化すること。
 - 企業協賛については、各省の幹部が先頭に立ち、関係業界に本博覧会の意義を説明し、協会による協賛獲得につなげる。また、経済界に対し、協賛、人材派遣、入場券購入について、会員企業に対して強力な働きかけること。
 - コンテンツについては、来場者のニーズを踏まえ、エンターテインメントやグルメの要素を充実させるなど、中身の磨き上げを強化し、多くの方が「楽しめる万博」にすること。加えて、グリーン技術の産業見本市とするために、各省が知恵を絞り、技術の発掘と協賛獲得に取り組み、成長投資につながる展示・イベントを考えること。
 - 機運醸成については、SNSを積極的に活用しながら、戦略的なPRを行うこと。地元首長である黒岩知事と山中市長に対し、機運醸成の動きを、首都圏、全国へ広めるためにも、リーダーシップを発揮すること。
 - 宇野補佐官とも相談し、協会と国・地方・民間との連携強化の枠組みを作ること。



2027年国際園芸博覧会関係閣僚会議（第3回）

日時：R7.12.5（金）17:15～17:30

場所：官邸2階小ホール

出席：高市内閣総理大臣、木原内閣官房長官、金子国際園芸博覧会担当大臣・国土交通大臣、鈴木農林水産大臣、赤澤経済産業大臣・国際博覧会担当大臣、茂木外務大臣、平口法務大臣、石原環境大臣、あかま内閣府特命担当大臣（防災）・国家公安委員会委員長、堀内総務副大臣、中谷財務副大臣、小林文部科学副大臣、神谷厚生労働大臣政務官、吉田防衛大臣政務官、古川復興大臣政務官

一般社団法人日本経済団体連合会・公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 筒井会長、横浜市 山中市長、神奈川県 黒岩知事、一般社団法人 神奈川県商工会議所連合会・横浜商工会議所 上野会頭、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 河村事務総長

議題：入場券価格（案）、関係省庁の取組、協会の体制強化、出席者発言



2027年国際園芸博覧会関係閣僚会議（第4回）

日時：R8.3.19（木）17:10～17:35

場所：官邸2階小ホール

出席：木原内閣官房長官、金子国土交通大臣・国際園芸博覧会担当大臣、鈴木農林水産大臣、林総務大臣、平口法務大臣、小泉防衛大臣、牧野復興大臣、あかま内閣府特命担当大臣（防災）・国家公安委員会委員長、堀井外務副大臣、中谷財務副大臣、中村文部科学副大臣、井野経済産業副大臣

一般社団法人日本経済団体連合会・公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 筒井会長、横浜市 山中市長、神奈川県 黒岩知事、一般社団法人 神奈川県商工会議所連合会・横浜商工会議所 上野会頭、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 河村事務総長

議題：①横浜グリーンエクスポが目指す姿と準備状況について、②最先端のグリーン技術の発信など、魅力向上に向けた関係省庁の取組について、③出席者からの発言

開催1年前準備状況・1年前記者発表会(令和8年3月19日)

2027年国際園芸博覧会 開催1年前記者発表会 開催概要

【日時】2026年3月19日 9:30～11:00

【会場】東京国際フォーラムホールB7（東京都千代田区丸の内3-5-1）

【登壇者】

公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 会長 筒井義信（（一社）日本経済団体連合会 会長）

公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会 総合企画調整室長 清瀬一浩

GREEN×EXPO 2027 公式アンバサダー 芦田愛菜

GREEN×EXPO 2027 公式アンバサダー ゆず（北川悠仁、岩沢厚治）

GREEN×EXPO 2027 公式マスコットキャラクター トウンクトウンク

国土交通大臣 金子恭之（代理 国土交通事務次官 水嶋智）

農林水産大臣 鈴木憲和

経済産業副大臣 井野俊郎

横浜市長 山中竹春

神奈川県知事 黒岩祐治

日本財団会長 尾形武寿

アメリカ大使館 アーロン・D・スナイプ 臨時代理大使

入場券・広報プロモーション

26年3月19日より前売りチケット販売開始



デジタルチケット



記念チケット
(ストラップ付)



紙チケット

公式アンバサダー



公式アンバサダーとして、
俳優・芦田愛菜さんに加え、
ミュージシャン「ゆず」の就任を公表

国際出展



参加目標国・国際機関数
70程度は、上回る見込み

◀アメリカ大使館臨時代理大使
アーロン・D・スナイプ氏

新たに参画を発表したパートナー



- ・特別協力パートナー
日本財団
- ・大型協賛
日本生命相互保険株式会社
ピエクレックス株式会社
サントリーホールディングス株式会社

出展構想



会場イメージパース

Village出展、テーマ営業出店、
花・緑出展、大型協賛など
出展構想を順次公表

開催地出展



横浜市出展



神奈川県出展

開催500日前（2025年11月4日）関連の取組



■ 500日前記者発表会（2025年10月29日）



■ 政府出展起工式（2025年11月2日）



■ 横浜市による500日前発表会（2025年11月4日）



■ 国交省内にカウントダウンボード設置（2025年11月4日）



■ ジャパンモビリティショー2025でのナンバープレート展示



■ 原宿駅ファッションJOYボードへの広告掲載開始
山手線沿いの3m x 4m x 1.3面の巨大広告を設置
(2025年10月31日から2026年春まで)



■ 渋谷駅ハチ公広場前5面（同時放映）
11/3（月・祝）～2週間
15秒/60回/日（9:00～24:00）



■ 東京メトロ駅貼りポスター
…霞が関・永田町・赤坂見附・虎ノ門で実施
…11/3（月・祝）～2週間、B0横ポスター全34枠掲出



開幕に向け機運醸成の取組(国土交通本省)

- 全国的な認知度向上と機運醸成のため、**一年前イベントやキャラバン等の取組**を始め、**利用者の多い施設でのポスター掲示**、デジタルサイネージでの情報発信を実施。
【開催1年前に合わせた国からのポスター掲出数】47都道府県で約2.2万枚(2026年2月末時点)
- 日本政府観光局(JNTO)による特設ページの開設など、海外向けプロモーションも強化。

国内向けの情報発信

- ・企業向けの説明会やグリーン技術の展示会等への出展によるPR。
- ・トウクトウクの大目表敬&新ポスターのお披露目、トウクトウク&ミヤクミヤクのコラボによる地方キャラバン(札幌、仙台、東京、福岡)。
- ・鉄道駅、空港、SA/PAなどの交通結節点のほか、全国のショッピングセンター、公園、植物園、庁舎、美術館、博物館、病院、企業オフィスなど利用者の多い施設にポスターを掲出。

【トウクトウクの活躍】



【企業向けのPR】



【交通結節点へのポスター掲出】



海外向けの情報発信

- ・「横浜グリーンエクスポ+観光」の魅力の特設ページで海外向けに発信。
- ・今後、SNSや海外の旅行関連イベント等を活用してプロモーションを展開。



JNTO特設ページ

関東地方局 横浜グリーンエクスポ機運醸成連携キックオフセレモニー

開催1年前を迎える横浜グリーンエクスポの機運を一層醸成するため、令和8年3月16日に、開催地を管轄する国土交通省関東地方整備局、関東運輸局及び農林水産省関東農政局の3局で連携キックオフセレモニーを開催しました！

■開催概要

日時：令和8年3月16日（月）16：00～16：30

場所：さいたま新都心合同庁舎2号館1階エントランスホール

出席者：国土交通省関東地方整備局長
 国土交通省関東運輸局長
 農林水産省関東農政局長

次 第 ・ 開 式

- ・ 3局長からの御挨拶
- ・ 横浜グリーンエクスポ関連クイズ
- ・ 記念撮影
- ・ 閉式

<3局長からの御挨拶>



(関東地方整備局長)



(関東運輸局長)



(関東農政局長)

<横浜グリーンエクスポ関連クイズ>



公式マスコットキャラクターの名前当てクイズなどに回答頂きました！

開催までついに**1年**を切りました！



公式マスコットキャラクター
トウンクトウンク

<記念撮影>



「Blooming RING Action」
ポーズにて記念撮影

横浜グリーンエクスポへのご協力をお願い

① 機運醸成

■ 広報プロモーションへのご協力

GREEN×EXPO協会が作成している広報媒体(下記参考)を活用し、ポスター・デジタルサイネージの掲示や、イベント等での広報のご協力をお願いいたします。



【ポスター】

【横浜グリーンエクスポの見どころムービー】



【イベントにおける展示】

サイネージ・ポスター等は、以下Formsより申請できます。ぜひご利用ください！
(Forms) <https://forms.office.com/r/xfwsSQJ1Fi>

【参考(協会HP)】
 チラシ・パンフレット
 (<https://expo2027yokohama.or.jp/about/promotionmaterials/>)
 動画(<https://expo2027yokohama.or.jp/about/movie/>)

■ 特別仕様ナンバープレートの取付



【特別仕様ナンバープレート】
 (令和7年5月3日デザイン公表)

【詳細(国交省HP)】
https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000536.html

【申込受付】
 令和7年6月9日(月)～
 【交付期間】
 令和7年7月14日(月)
 ～令和9年11月30日(火)

公用車への取付けにご協力をお願いいたします！

② ご協賛・ご寄付

GREEN×EXPO協会では、各種ご協賛やご寄付を募集しております。詳細は、協会HPをご確認ください。

(協賛について：<https://expo2027yokohama.or.jp/sponsorship/sponsorship/>)
 (寄付について：<https://expo2027yokohama.or.jp/sponsorship/donation/>)



協会主催者展示施設			協会重点項目			
テーマ館 	展示園 場内各所でテーマ別体験企画などを検討中	園芸文化館 	環境×新技術 カーボンニュートラル、サーキュラー・エコノミー等サステナブルな取組	決裁端末 	ユニフォーム 	アクセシビリティ 
催事			プロジェクト協賛			
主催者催事 協会と協賛者が共同でイベント開催を目指す企画を検討中	ナイトショー 	テーマウィーク 特定テーマに基づく1週間の体験イベント開催案を検討中	企業等との対話により博覧会のコンテンツを共創する			
			コンペティション 	会場整備 土木・造園・建築・その他工事に関する資金・物品・役務	暑熱対策 来場者が屋外で快適に過ごすための資金・物品・役務	機運醸成 交通広告や交通事業者が管理する屋内外看板など
会場演出						
各エリア 照明・プロジェクター・音響など魅力的な演出に必要な資金・物品・役務	夜間演出 	アート 	一般協賛 博覧会に必要な物品・役務を具体的に提示し共有する			

【参考】関東管内における横浜グリーンエクスポの機運醸成の取組事例(R8.3月時点)

各施設でのサイネージ放映



さいたま市

(さいたま新都心駅前)



茨城県取手市

(取手ウェルネスプラザ(市出先機関))



関東地方整備局

(川崎駅前防災情報表示板)

各施設でのポスター掲示等



さいたま市

(岩槻観光案内所でのポスター掲示)



長野県上田市

(上田市 庁舎執務室)

各種イベント等におけるPR



さいたま市

(グリーンインフラフォーラム inさいたまにおけるポスター掲示・チラシ配架)



関東地方整備局

(利根川近代改修150周年シンポジウムにおけるPR動画放映)



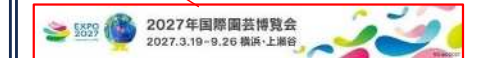
関東地方整備局

(国営公園来園者への関連グッズ配布)

HPへの掲載やSNS投稿



(管内国営公園HPへの掲載)



(HPへのバナー掲載)



(関東地整X投稿)

- 皆様のSNSでも、
#withGREENEXPO、#横浜グリーンエクスポをつけた投稿をお願いします。
- 横浜グリーンエクスポ公式SNSのフォロー、いいね、リポストをお願いします。

最近の制度改正等に関するトピックスについて

- 所有不動産記録証明制度について（R8.2.2 施行）
・・・P59
- 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の
表示について（R8.4.1 施行）
・・・P60
- 住民等変更登記の義務化と職権変更制度について
（R8.4.1 施行）
・・・P61～P65
- 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン
（R7.4.1 公表）
・・・P66～P68
- 所有者不明土地法に関するヒアリングについて
・・・P69～P73

所有不動産記録証明制度について

現 状

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握できず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されている



所有不動産記録証明制度

R8.2.2施行

登記官において、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設

- 相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止
- 将来の相続発生に備えて遺言を用意するために自己の所有する不動産を把握したい、融資を受ける際などに全国に点在する自社の所有する不動産を証明したいといったニーズにも対応

<所有不動産記録証明書（見本）>

⇒ **相続登記を促進するとともに、不動産承継を円滑化する効果を期待**

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な範囲】

プライバシー等に配慮して、請求の範囲を次のとおり限定 ※第三者による請求は不可

- ▶ **（相続人による請求）被相続人その他の被承継人が所有権の登記名義人として記録されている不動産**
- ▶ **（本人による請求）自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産**

所有不動産記録証明書				
請求人				
氏名	■本人、14歳以上の他一級承継人			
入居状況	○敷貸付			
住所	東京都千代田区豊洲1-1-1515			
被相続人				
氏名	被相続人			
戸籍簿記載	※指定なし*			
住所	東京都千代田区豊洲1-1-1515			
登記簿記載	※指定なし*			
記録簿に該当する所有権の登記名義人が新設されている不動産				
番号	権利の種類	種別	不動産の管理区分番号	登記簿記載の面積
1	所有権	土地	不動産番号123456789011 大田区豊洲1-1-1515	100.00㎡
2	所有権	建物	不動産番号123456789012 大田区豊洲1-1-1515 床面積100.00㎡	100.00㎡

手数料額	書 面 請 求		1,600円
	オンライン 請求	送 付 窓 口 交 付	

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

R8.4.1
施行

【現状】

- 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。
- もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



死亡情報についての符号の表示

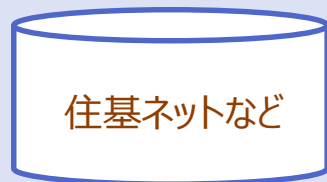
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定
【新第151条参照】

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**

【新第76条の4】

⇒ **登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。**

（手続のイメージ）



死亡情報を取得（※1）



死亡の有無について
所要の確認を実施
（戸籍の確認等）

死亡の事実が認められる場合（※2）



所有権の登記名義人について死亡を示す符号を表示

不動産登記情報システム

（※1）住基ネットについては、所有権の登記名義人の住所等の変更情報を取得する仕組み【P16～19参照】の中で、死亡情報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用する

（※2）条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とする **60**

住所等変更登記の義務化と職権登記制度について

住所等変更未登記への対応

【背景】

- ▶ 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

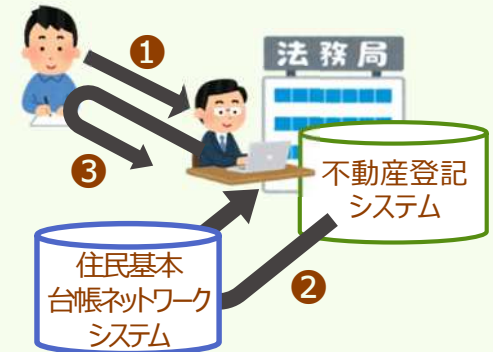
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記をすることを義務付ける
- **施行日前の住所等の変更**でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに登記を怠ったときは、5万円以下の**過料の適用対象**
- かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続をしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる

スマート変更登記でらくらく安心！

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、少なくとも2年に1回照会し、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）

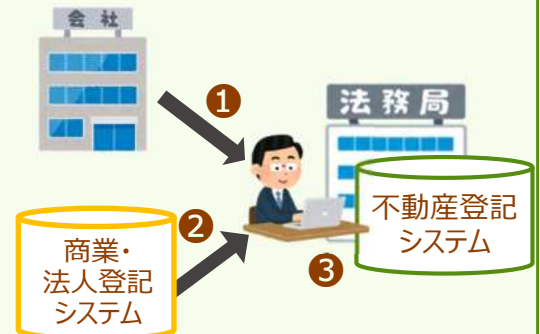
R7.4.21施行



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・法人登記簿上で法人の名称や住所の変更があった都度、**商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、その情報を提供する
- 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）

R6.4.1施行



住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン（概要）

R7.3.28 法務省

所有者不明土地等の発生予防を目指す「住所等変更登記の義務化」の施行まで残り1年となり、新制度の開始に向けた環境整備策や予定している運用上の取扱い等を明らかにし、国民に新制度の十分な理解と適切な対応を促すことを目的とするもの

新制度の内容【令和8年4月1日施行】

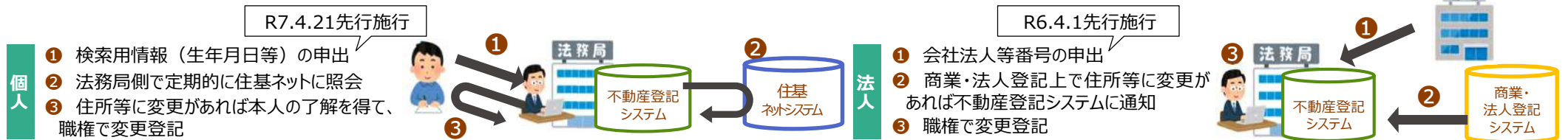
- 不動産の所有権の登記名義人に対し、住所等を変更した日から**2年以内**に、変更登記を義務付ける。正当な理由がないのにその義務に違反したときは、5万円以下の**過料**の適用対象。施行日前の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。
- 登記名義人の負担軽減のため、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき**職権で変更登記**することができる仕組みを新設する。

住所等変更登記の義務化に向けて進める環境整備

- **検索性情報の申出・会社法人等番号の登記**がされている場合には、他の公的機関との情報連携により、登記官が**職権で住所等の変更登記**を行う（義務は履行済となる）。

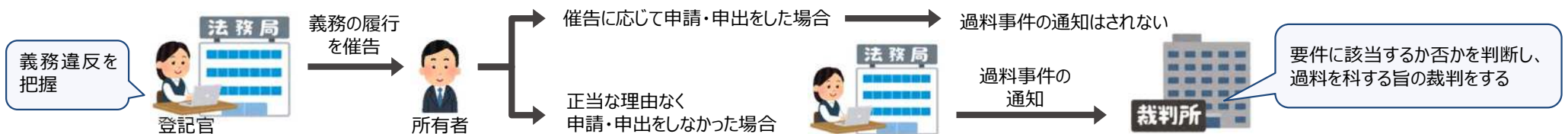
申出をしておけば後はおまかせ

申出はかんたん・無料



住所等変更登記の義務化の運用方針の決定

- 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する。省令・通達を定めて公表予定
- 登記官が義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ義務を負う者に催告を実施**する。催告に応じて変更登記をした場合は、過料通知は行わない。



- 「**正当な理由**」が認められる類型を明示。これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する。
 - ① 検索性情報の申出・会社法人等番号の登記がされているが、職権登記手続きがされていない場合
 - ② 行政区画の変更等による住所変更の場合
 - ③ 重病等である場合
 - ④ DV被害者等である場合
 - ⑤ 経済的に困窮している場合

住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報

- 住民に身近な自治体、専門資格者団体等と連携し、一段と**きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施**

スマート変更登記の手続イメージ（自然人の場合）

検索用情報の申出 (令和7年4月21日施行)



㊦ 検索用情報を事前に提供

【検索用情報】

氏名、氏名の振り仮名（外国人にあつてはローマ字氏名）、住所、
生年月日、メールアドレス

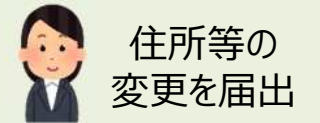
- ・令和7年4月21日以降に新たに所有権の登記名義人となる場合、原則として、その登記申請時に検索用情報を申し出ることが必要
- ・同日時点で既に所有権の登記名義人である者も検索用情報の申出を行うことが可能

㊦ 検索用情報をシステム内部に記録
(氏名・ローマ字氏名・住所以外は公示され
ない)



スマート変更登記 (令和8年4月1日施行)

不動産登記



住基ネット



① 検索用情報(※)を用いて
2年に1回程度照会

(※) 上記㊦のメールアドレス以外のもの

② 氏名・住所の変更情報を
を提供

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

職権で変更登記をすることについて
登記名義人に意思確認
(上記㊦のメールアドレス宛てに連絡)



了解

④ 職権による変更登記

⇒ 住所等変更登記の義務は履行済みとなる

最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、所有権の登記名義人の了解を得た上で、登記官が職権で変更登記を行う

スマート変更登記等の手続イメージ（法人の場合）

スマート変更登記
(令和8年4月1日施行)

不動産登記

名称・住所の
変更の登記

商業・法人
登記システム

商業・
法人登記
情報

② 職権による変更登記
【新第76条の6】

⇒ 住所等変更登記の
義務は履行済みとなる

※ 職権で変更登記をすること
について登記名義人に意思
確認はしない



所有権の
登記名義人



法務局

不動産
登記情報

① 名称・住所の
変更情報を提供

※ 省内のシステム間連携による対応が可能であるため、定期的な照会は不要

会社法人等番号を検索キーとして、商業・法人登記システムとの間の情報連携を行う

会社法人等番号等を登記事項化

ある不動産について、どの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号等を登記事項とすることとされた。

【新第73条の2第1項第1号】



所有権の
登記名義人

㊦ 会社法人等番号の登記申請
新たに所有権の登記名義人となる法人は会社法人等番号を登記事項として登記申請をするとされた（※1）

（※1） R6.4.1より前に所有権の登記名義人となっている法人については、オンライン・書面による簡易な申出により、登記官が職権で会社法人等番号を登記する

㊦ 会社法人等番号を登記（※2）



法務局

不動産
登記情報

（※2） 登記官が職権で行う住所等変更登記のための商業・法人登記システムとの情報連携は、登記した会社法人等番号を検索キーとする

住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

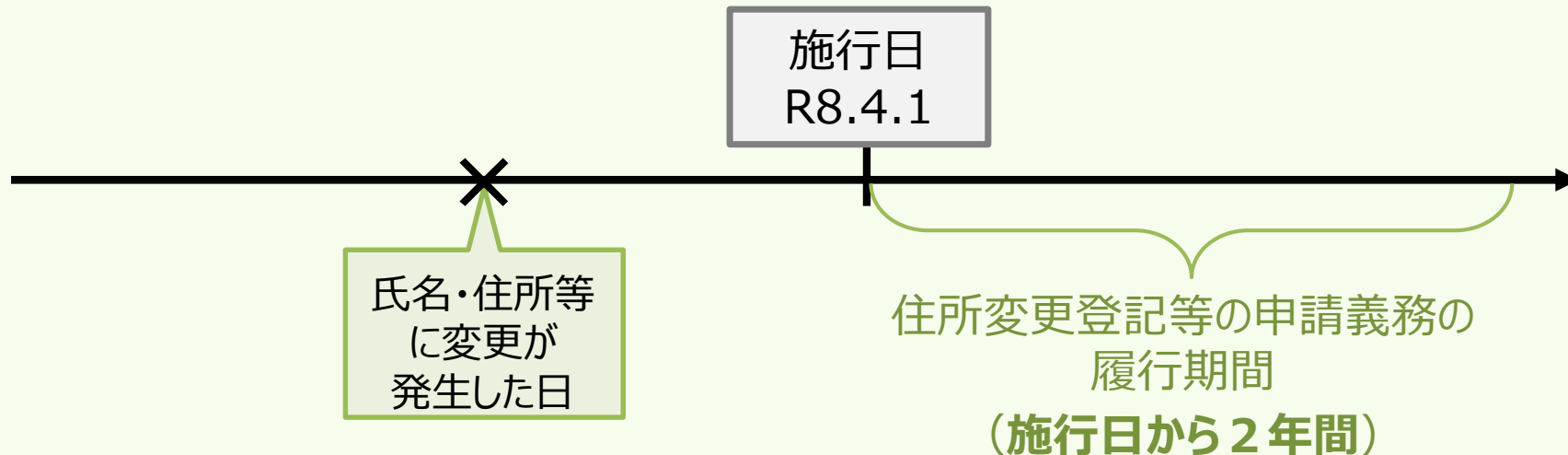
(基本的なルール)

- 施行日（R8.4.1）前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
 - ➡ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

R8.4.1
施行

<施行日**前**に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】



空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

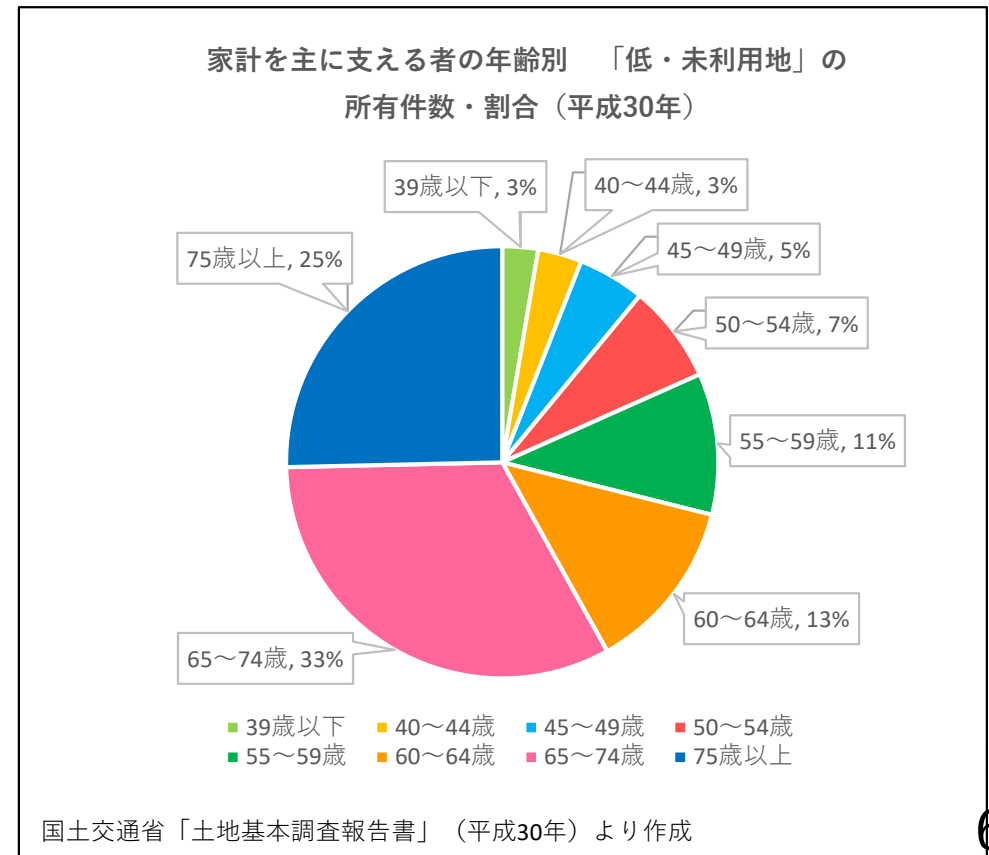
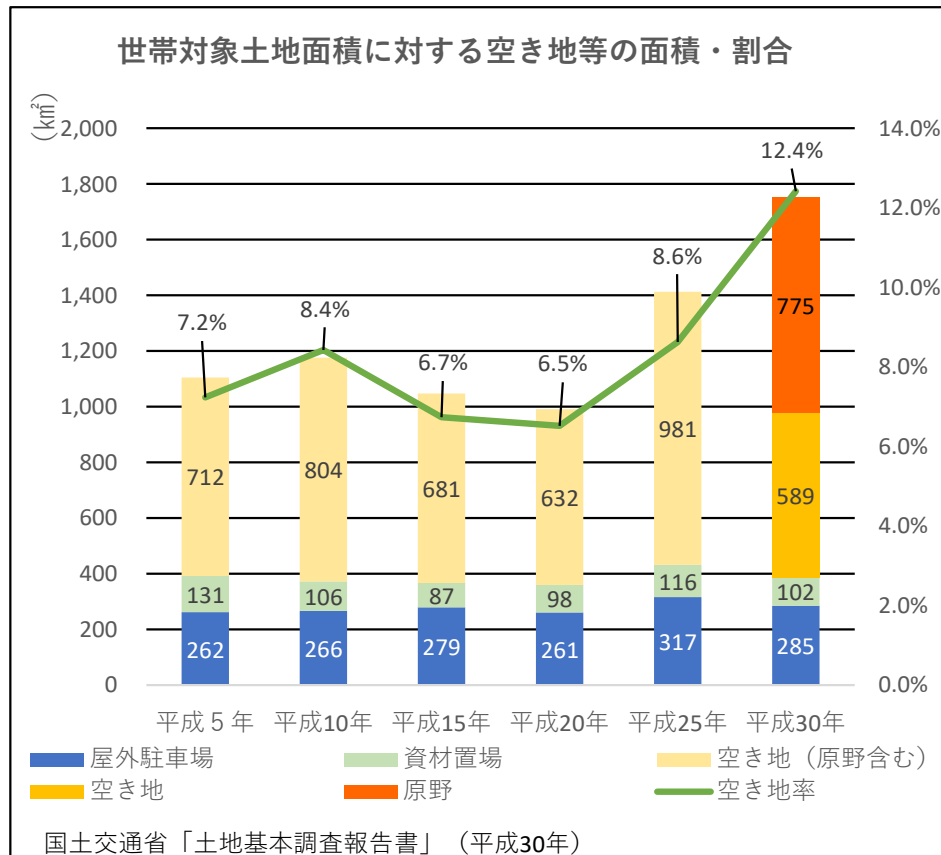
空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

- 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※1世帯土地統計 2008年:632km²→2018年:1,364km² 東京23区(627.5km)の約2倍)

(※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、R6.2実施)において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目)

- 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。



適正管理と利活用に関する取組

- 地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

■ 空き地の適正管理と利活用の関係

- 空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

■ 担い手の確保

- 行政、土業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ **先駆的事例を掲載**
- 地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ(地域運営組織、NPO法人等)が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ **事例：空き家空き地地域利用バンク(神戸市)**



■ 推進すべき取組

- 土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ **事例：たもんじ交流農園(東京都墨田区)**



NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

■ 実態把握と対策の検討、計画的推進

- 空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ **先駆的事例を掲載**



空き地に関する条例

○ 空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

■ 施策対象となる空き地の範囲

- 「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。
- 対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例も。

■ 管理不全状態の基準

- 管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災(放火)の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。
- 雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例も。



空き地に繁茂した雑草が隣家に越境



空き地の大木が隣家に近接

■ 条例による取組

- 大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。
- 除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。
- 所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。
- 行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

■ 活用可能な諸制度

- 自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度（計画、協定、財産管理、是正措置等）を整理し紹介。



所有者不明土地法に関するヒアリングのご協力をお願い

- 所有者不明土地法は、平成 30 年に所有者不明土地の管理の適正化及び利用の円滑化を目的として制定されました。(令和元年 6 月 1 日施行)
- 同法は制定から 5 年後の令和 4 年に改正され、地域福利増進事業の拡充を図るための措置、所有者不明土地・建物管理制度についての申立ての特例の新設等を行いました。(令和 4 年 1 月 1 日一部施行)
令和 4 年の改正法の附則において、施行後 5 年を目途として同法の施行状況に関する検討を行い、必要に応じて、所要の措置を講じることとされているところです。

(参考) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律
(令和 4 年法律第 38 号) (抄)

■附則

(検討)

第 4 条 政府は、この法律の施行後 5 年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

- そのため、改正法の施行から 5 年後を迎える令和 9 年を見据えて、検討準備を始める必要があります。
- つきましては、下記のとおり法令上の課題や自治体のニーズについて、ヒアリング調査へのご協力をお願いいたします。

※ご回答は任意です。調査項目にご意見等がある場合、ご回答をお願いします。

記

1. 調査対象

市町村及び土地政策連携推進協議会に参加している関連団体（国の機関は除く）

2. 回答方法・提出先・問い合わせ先

別添（回答様式）に記載し、6 月 26 日（金）までに、メールでご提出をお願いいたします。

※ご回答の記載は、ご意見がある項目のみで結構です。

<提出先・問い合わせ先>

国土交通省 関東地方整備局 用地部 用地企画課

関東地区土地政策連携推進協議会 事務局 劔持・佐藤・宮崎

電話 048-601-3151（代表）

メールアドレス ktr-renkeikyougikai@mlit.go.jp

以上

所有者不明土地法に関するヒアリング項目

<土地所有者の探索について>

- ① 所有者不明土地法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、「同法」という。）では、土地の所有者の探索の方法を具体的に規定するとともに（同法施行令第 1 条、同法施行規則第 1～第 3 条）、土地所有者等関連情報の自治体内部での利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供を可能としております（同法第 35 条）。

これらの規定を踏まえ、自治体や事業者等が土地所有者を探索するに当たって、課題と考えられる制度見直し事項等がありましたら、具体的にご教示ください

(回答例)

特に相続人が多数におよぶ場合、土地所有者を全て調査しなければならず負担が大きいため、所有者探索の範囲（5親等以内など）を限定できないか。（〇〇県司法書士会、〇〇市）。

(回答欄)

<地域福利増進事業について>

地域福利増進事業の裁定が行われた件数は、令和 8 年 3 月末時点で 5 件にとどまっています。一方で、民法に基づく財産管理制度については、着実に申し立ての実績が伸びてきております。そこで以下の②③について回答をお願いします。

- ② 地域福利増進事業として実施できる事業は同法において列挙された事業に限定されておりますが（同法第 2 条第 3 項及び同法施行令第 6 条）、「地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの」以外も含めて、地域福利増進事業として実施するニーズがあると考えられる事業がありましたら、ご教示ください。

(回答例)

ごみステーション（〇〇市）、コンビニエンスストア（〇〇市不動産業者）

(回答欄)

- ③ 地域福利増進事業の活用を検討するにあたって、課題となっている事項や使いづらい点及び制度の改善案がありましたら、具体的にご教示ください。

(回答例)

事業区域等の確定や補償金の算定に時間を要する。(〇〇市)
使用権の期間や原状回復義務を考慮すると採算がとれないため、原状回復を不要としてほしい。(〇〇市不動産業者)
財産管理制度と異なり、地域福利増進事業では所有権が得られないため、使いにくい。10年又は20年の期間中に所有者が現れなければ、最終的に地域福利増進事業の事業者にも所有権が移る仕組みは考えられないか。(〇〇市)

(回答欄)

<所有者不明土地対策計画について>

- ④所有者不明土地対策計画の策定にあたって、課題となっている事項及び制度の改善案等がありましたら具体的にご教示ください。

(回答例)

市町村は、単独又は共同で計画を策定できるとされているが、都道府県や特別地方公共団体(広域連合等)でも策定できるようにしてほしい。(〇〇県)

(回答欄)

<所有者不明土地の管理の適正化のための措置について>

- ⑥ 所有者不明土地法において、所有者不明土地の管理の適正化のための措置として、勧告・命令・代執行（同法第 38～40 条）ができる旨が記載されておりますが、課題となっている点や使いづらい点等及び制度の改善案等があれば具体的にご教示ください。

(回答例)

勧告の実施を検討したが、所有者不明土地法の要件のうち〇〇という点を満たさなかったため、勧告を見送ることになり、任意の指導で対応している。(〇〇市)

(回答欄)

<所有者不明土地利用円滑化等推進法人について>

- ⑦ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人（同法第 47 条）については、「特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社」に限って指定を受けることができるものとしておりますが、これら以外の法人（共同組合や商工会議所等）で、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として期待できる法人等があれば具体的にご教示ください。

(回答例)

〇〇協同組合から推進法人になりたいとの相談を受けたことがある。(〇〇市)

(回答欄)

<所有者不明土地等対策事業費補助金について>

- ⑧ 所有者不明土地等対策事業費補助金について、課題となっている点や使いづらい点等及び制度の改善案等があれば具体的にご教示ください。

(回答例)

都道府県広域的な見地から所有者不明土地等対策を行う場合、市町村が実施することが困難な場合やその他特別の事情がある場合に限らず、補助を受けられるようにしてほしい。(〇〇県)

(回答欄)

--

<その他>

- ⑨ その他、同法上の手続に係る使いづらい点や改善点、所有者不明土地対策に係る課題及び制度の改善案等があれば、具体的にご教示ください。

(回答欄)

--