

共有者不明森林の課題と法制度について

アグリ・フードニュースレター

2025 年 6 月 16 日号

執筆者:

杉山 泰成

y.sugiyama@nishimura.com

鈴木 健也

ke.suzuki@nishimura.com

平田 えり

e.hirata@nishimura.com

1. 日本の森林ビジネスの状況

日本は、国土面積 3,780 万 ha のうち森林面積が 2,502 万 ha と約 3 分の 2 を森林が占めるとされており、日本は世界有数の森林国であるといえます¹。また、森林備蓄量も右肩上がり増加している²など、日本の森林自体にはポテンシャルがあるといえます。森林ビジネスという観点でも、金融機関、大手の商社及びその関連会社が海外中心ですが森林ファンドを設立したり、森林ファンドの持分を取得することが報道されているなど、日本の企業が森林ビジネスに取り組む兆しが高まっています。

一方で、日本では戦後に植えられた人工林は半数以上が 50 年生以上で、伐採適齢期を過ぎたにもかかわらず、放置されている森林も少なくなく、再造林を進める必要があるといった課題や諸外国の森林と比較して長伐化が進行しているといった課題が指摘されています。また、日本の林業は林地の所有者(共有者)が分散しており、一部に共有者不明地もあるなど、小規模零細な林地の所有構造があり、施業地域の集約化や作業路網整備も遅れており、非効率な産業構造等により生産コストが高いといった様々な課題を抱えているとの指摘もなされています³。このほか、森林経営に必要なマネジメントが欠如しているとの問題も指摘されています。

世界では安定投資先にもなる森林ビジネスを日本でどのように発展させていくかは今後の注目すべき検討課題であり、必ずしも法的な環境整備のみで解決できるものではありませんが、例えば海外で用いられているような仕組みを日本に持ち込むことを検討する場合や既存のファイナンス手法を森林ビジネスに活用する場合など実務的な法環境の整備は不可欠であると思われます。本稿ではその足がかりとして共有者不明森林に関する法的な課題とその対応策について概説します。

2. 共有者不明森林への対応

(1) 共有者不明森林における課題(民法上の制約)

立木の伐採には、大別して、以下の『間伐』及び『主伐』の 2 種類があります。

¹ [林野庁「令和 5 年度 森林・林業白書\(令和 6 年 6 月 4 日公表\)」「第 1 部 第 1 章 第 1 節 森林の適正な整備・保全の推進\(1\)」](#)

² [林野庁 Web サイト「森林から生まれるビジネス」](#)

³ [日本政策投資銀行「森林ビジネスイノベーション研究会報告書～森林の多様な価値を活用した森林ビジネスの確立に向けて～\(2020 年 7 月\)」](#)29 頁

共有者不明地において間伐及び主伐を行うために、どこまでの範囲の共有者の同意を得る必要があるかについては、当該立木の伐採が、保存行為、管理行為又は変更行為(民法 251 条・252 条)のいずれに該当するかによることとなります。

ア 間伐について

間伐は、苗木の成長過程において樹冠が閉鎖して立木相互の競合関係が高まることを緩和すべく、立木の抜き切りを行うもので、伐採後における次世代の立木の生育(=更新)を伴わないところに特徴があるとされ⁴、このような特徴から、『変更行為』(民法 251 条 1 項)に該当する場合もあるものの、基本的には共有森林の現状を維持する行為として共有物の『管理行為』(民法 252 条 1 項)と解されています⁵。

よって、間伐については、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数」の同意があれば実施可能(民法 252 条 1 項)と解されます。

イ 主伐について

他方で、主伐は、(成長が活発な若齢の立木ではなく)適正な樹齢(標準伐期齢)に至った立木を伐採するもので、伐採後における次世代の立木の生育(=更新)を伴うところに特徴があるとされ、このような特徴から、主伐は共有森林の『変更行為』(民法 251 条 1 項)に当たると解されています^{6 7}。

よって、森林の効用に即して適齢期にある立木を主伐(皆伐)し、その後造林する行為は、共有森林の変更行為として、共有者全員の同意が必要と解されます。

所在不明共有者は、共有持分上の立木についても所有権を有するところ、所在不明共有者の同意を得ずに当該立木を伐採する行為は、(所在不明共有者が判明した場合)当該共有者から、共有持分権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求(民法 709 条)を受けるという民事上のリスクがあります。

また、刑事上のリスクとして、所在不明共有者の共有持分に係る立木を無断伐採したものとして、森林窃盗罪(森林法 197 条：3 年以下の懲役又は 30 万円以下の罰金)に問われる可能性があります⁸。

⁴ 森林・林業基本政策研究会「改訂版 解説森林法」(大成出版社、2017 年)(以下「**解説森林法**」といいます。)111 頁

⁵ [林野庁森林利用課森林集積推進室「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン\(令和 6 年 4 月\)」](#)67 頁において、間伐は、基本的に管理行為にあたることが前提とされています。

⁶ 解説森林法 112、187、244 頁参照

⁷ 「主伐」については、森林経営管理法に基づく所有者不明森林等の特例措置の適正運用を目的として林野庁にて開催されていた**森林管理状況評価指標整備に関する検討委員会：林野庁** (maff.go.jp)(以下「**本検討委員会**」といいます。)の検討過程において、林野庁から、「例えば、集団で生育した竹木を一定割合(本数比で 4 から 5 割)で伐採するなど、一見森林の形状の変化が大きく見える局面についても、その行為が森林を健全な状態へと誘導し、又は健全な状態に維持管理するための行為であると説明がつくものであれば」、民法 251 条 1 項但書の「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」として、変更行為にあたらないと整理できないかという旨の疑問が呈された(本検討委員会第 5 回参考資料 4「[改正民法 251 条に対する林野庁の疑問](#)」)のに対して、本検討委員会の一部の委員(弁護士)から、主伐(及び伐採した木材の販売)を含め、通常の森林管理として想定される作業種については、管理行為と解し得るのではないかとの見解が示され(本検討委員会第 7 回資料 3「[森林における『管理』と民法上の『管理』概念の整理について](#)」)、同見解に対し、他の委員からも賛同が得られている様子が伺えます(本検討委員会第 7 回議事録 28～37 頁)。もっとも、本検討委員会の成果物である「林野庁森林利用課森林集積推進室「所有者不明森林等の特例措置活用のためのガイドライン(令和 6 年 4 月)」においては、上記の検討委員の見解への言及はないことから、林野庁ないし当該検討委員会の正式見解とまでは評価し難いものと思われます。

⁸ なお、保安林の区域内における皆伐であれば、法定刑が過重されており、森林法 198 条に基づき、5 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金が科される可能性があります。

(2) 共有者不明森林に対応するための法制度

ア 森林法、森林経営管理法の定める法制度について

現行の森林法及び森林経営管理法においては、森林の共有者が不明である場合に関連する制度として、次のような制度があります。

(ア) 森林法における共有者不確知森林制度(森林法 10 条の 12 の 2 以下)

(イ) 森林経営管理法における共有者不明森林等に係る特例措置(森林経営管理法 10 条以下)

(ア) 森林法における共有者不確知森林制度について

『地域森林計画の対象となっている民有林』であって、『森林の立木が数人の共有に属するもののうち、過失がなくて当該森林の森林所有者の一部を確知することができない』森林を対象に、知れている森林所有者が、市町村長の裁定を受けることにより、共有者不確知森林の立木についての持分や共有者不確知森林の土地を使用する権利を取得することができる制度です(森林法 10 条の 12 の 2 以下)。なお、本制度は森林法上の市町村森林整備計画に従って森林の施業等を実施することを旨としなければならないこととされているにもかかわらず、当該義務を全うできない状態を解消するための措置ですので、地域計画の対象となる民有林に対象が限定されています⁹。

上記の『過失がなくて当該森林の森林所有者の一部を確知することができないもの』とは、森林所有者(当該森林所有者が死亡している場合は、その相続人(当該森林所有者の配偶者又は子に限る。))について、登記事項証明書等に記載された所在の確認、市町村、森林組合等関係者への聞き取り等の調査を行っても、一部の森林所有者を特定することができない状態、又は全ての森林所有者を特定できるが、その一部の者の所在が不明である状態にあることをいいます¹⁰。本制度においては、知れている森林所有者において、所在不明共有者の探索(「当該森林の森林所有者の一部を確知することができない」ことの資料収集)を行い、裁定を受ける必要がある点、及び補償金¹¹の供託を行う必要がある点において、森林所有者にとって積極的には活用しづらい制度であると考えられます。

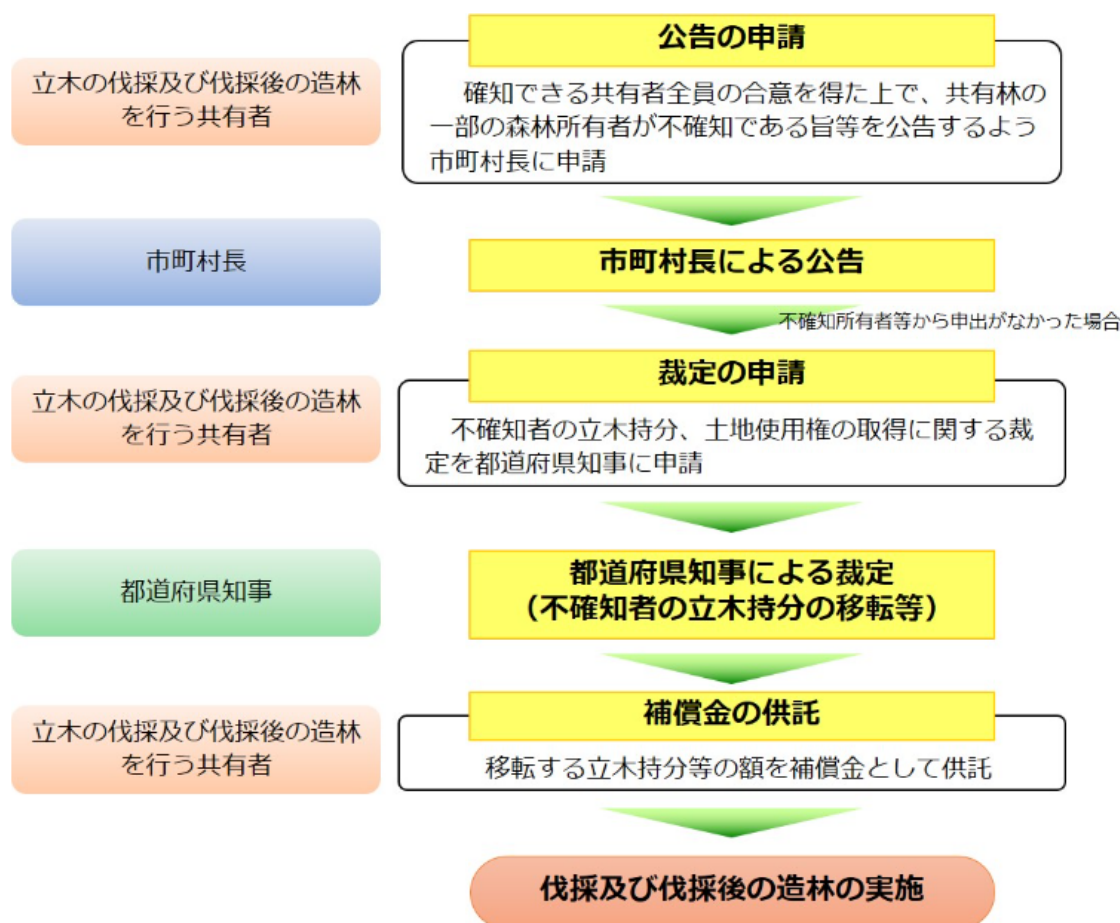
⁹ 解説森林法 189 頁参照

¹⁰ [林野庁 Web サイト「共有者不確知森林制度\(森林法\)」](#)

¹¹ 補償金の額については、林野庁によれば、以下のように算定されることとなります。

- (i) 立木持分の移転に係るものの額については、対象となる森林に係る立木の販売による標準的な収入から、立木の育成、伐採及び販売に要する標準的な費用を差し引いて算定する。
- (ii) 土地所有権に係るものの額については、森林の土地に関する同種の権利の標準的な取引価格に相当する額とする。

<手続きの流れ>(林野庁 Web サイトより引用)



(イ) 森林経営管理法における共有者不明森林等に係る特例措置について

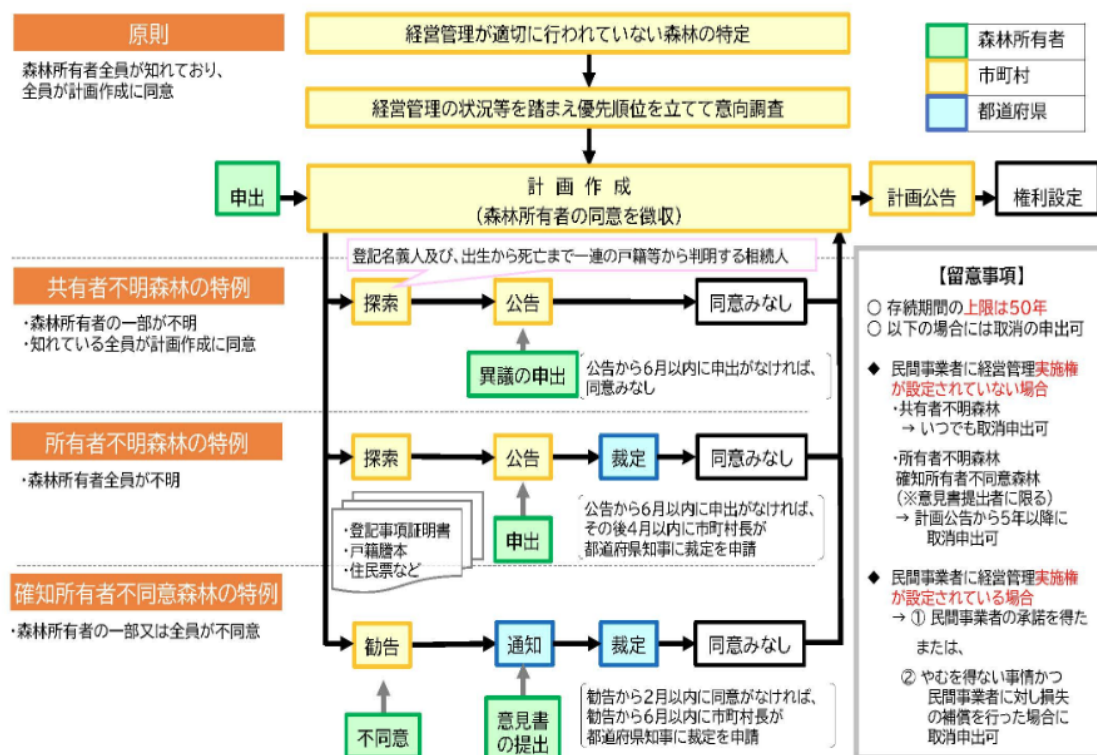
森林経営管理法(2019 年 4 月 1 日施行)において、市町村は、経営管理が適切に行われていない森林等につき、必要かつ適当と認められる場合には、『経営管理権集積計画』を定めた上、森林所有者から委託を受けて、市町村が主体となって、林業経営に適した森林は地域の林業経営者に再委託するとともに、林業経営に適さない森林は市町村が公的に管理することにより、適切な経営管理を図ることとしています(森林経営管理法 4 条～9 条、33 条以下)。しかし、市町村が『経営管理権集積計画』を定めるためには、森林所有者をはじめとする関係権利者全員の同意が必要とされているため(森林経営管理法 4 条 5 項)、森林所有者の一部又は全部が不明な森林等については、『経営管理権集積計画』を定めることができません。

そこで、森林経営管理法においては、特例措置として、知れている森林所有者全員が市町村の定める『経営管理権集積計画』に同意している場合において、市町村が、所在不明森林共有者の探索や『経営管理権集積計画』の公告を行った上で、同森林共有者の同意取得があったものとみなし(みなし同意の存続期間は 50 年)、『経営管理権集積計画』に従った森林の経営を行う制度が設けられました(森林経営管理法 10 条以下)。

本制度においては、市町村主導で、所在不明森林共有者の探索を行う点、及び、知れている森林共有者において補償金等の供託を行う必要がない点において、上記(ア)森林法における共有者不確知森林制度よりも積極的に活用しやすい制度であると考えられます。

<手続きの流れ> (林野庁 Web サイトより引用)

経営管理権集積計画の作成に係る特例措置の概要



イ 改正民法¹²における法制度について

(ア) 所在等不明共有者の持分の取得・譲渡

改正民法においては、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所に請求することにより、以下の各措置を可能とする制度が新設されています。

- ① 所在等不明共有者¹³の持分の取得(改正民法 262 条の 2)
：請求をした共有者が所在等不明共有者の持分を取得することを可能とする制度
- ② 所在等不明共有者の持分の譲渡(改正民法 262 条の 3)
：不動産の共有者の中に所在等不明共有者がいる場合に、裁判所が、他の共有者の請求により、それ以外の共有者の全員が「特定の者」に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、当該

¹² 令和 3 年法律第 24 号による改正後の民法(令和 5 年 4 月 1 日施行)を指し、以下「改正民法」といいます。

¹³ 『所在等不明共有者』とは、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときの、当該他の共有者を指すと定義されており(改正民法 262 条の 2 第 1 項、262 条の 3 第 1 項)、言い換えるならば、不動産の共有者のうちその氏名又は所在を知ることができない者を指します。

所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡する権限を付与することを可能とする制度

①及び②の制度の概要は、次のとおりです¹⁴。本制度においては、知れている森林共有者において、所在等不明共有者の探索(後記 d 参照：『共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない』ことという要件充足のための資料収集)を行う必要がある点、及び裁判所の供託命令(後記 c)に応じる必要がある点において、森林共有者にとってどこまで積極的に活用し得るのか、今後の実務上の運用・動向を注視する必要があります。

a 裁判所への申立て

不動産の共有者は、対象となる不動産の所在地を管轄する地方裁判所に対して、①所在等不明共有者の持分の取得又は②所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与に係る裁判を申し立てることができます(改正民法 262 条の 2 第 1 項、262 条の 3 第 1 項、改正非訟法 87 条 1 項、88 条 1 項)。

b 裁判所による公告・通知

裁判所は、①ないし②の裁判に係る申立てがされた場合、所定の事項を公告しなければならない(改正非訟法 87 条 2 項各号、88 条 2 項)、①の裁判に係る申立てがされた場合には、公告に加えて、登記簿上その氏名又は名称が判明している所在等不明共有者に通知しなければなりません(同法 87 条 3 項)。なお、公告の期間は、3 か月を下回ってはならないとされています(同条 2 項柱書後段(②について同法 88 条において準用))。

c 供託命令

裁判所は、①及び②の裁判をするために、申立人に対して、供託命令を発出します(改正非訟法 87 条 5 項(②について同法 88 条 2 項において準用))¹⁵。当該供託命令は、①及び②の裁判の前提条件として要求されるため、申立人が供託命令に従わない場合、その申立ては却下されることとなります(同法 87 条 8 項)。

d 裁判所による決定

裁判所は、審理の結果、不動産の『共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない』こと、その他所定の要件を満たす場合には、①及び②の決定をすることができるとされます(改正民法 262 条の 2 第 1 項、262 条の 3 第 1 項)。

不動産の『共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない』こととは、必要な調査を尽くしても、共有者の氏名・名称又はその所在を知ることができないことを意味すると解されます。

この点、調査の方法については、

- a 所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する(所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票

¹⁴ 日本弁護士連合会所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編「新しい土地所有法制の解説 所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応」(有斐閣、2021 年)149-171 頁)

¹⁵ 所在等不明共有者の持分取得の裁判における供託命令は、その裁判によって持分を喪失することによる喪失を実効的に填補するためのものであり、供託金の額は、喪失することになる持分の時価相当額に相当する金額であるべきとされています。供託金の額の算定は、最終的には裁判所の判断によりますが、事案に応じて、不動産鑑定士の評価書、固定資産税評価証明書、不動産の査定書などの証拠を基に判断することになるものと考えられます(村松秀樹=大谷太編著『Q&A 令和 3 年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』(金融財政事情研究会、2022 年)155 頁以下等参照)。

を調査する)こと

- b 所有者が法人である場合には、法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表が死亡して存在しないことを調査すること

がそれぞれ要求されます¹⁶。

(イ) その他改正民法において利用可能な制度

a 所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判

所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判とは、所在等不明共有者以外の他の共有者全員の同意で共有物に変更¹⁷を加えること、又は、所在等不明共有者以外の共有者の持分価格の過半数で共有物の管理に関する事項を決定することを可能とする制度です(改正民法 251 条 2 項、252 条 2 項 1 号)。

所在等不明共有者が存在することにより共有者全員又は共有者の持分価格の過半数の同意を得ることができなかったケースにおいては、当該制度を利用することにより、管理行為としての間伐及び変更行為としての主伐が可能となることが想定され、この場合には①及び②の裁判に伴う公告、供託等は回避することが可能となります。もっとも、伐採した材木の販売については、処分行為、すなわち所在不明共有者を含む共有者全員の同意が必要と解される可能性があるため、この点には留意が必要です¹⁸。

【森林管理¹⁹に関する諸制度の比較】

	共有者不確知森林制度 (森林法)	共有者不明森林制度 (森林経営管理法)	所在等不明共有者以外の 共有者による変更・管理 (改正民法)
対象	① 森林の立木が数人の 共有に属するものの うち、過失がなくて 当該森林の森林所有 者の一部を確知する ことができない森林 ② 地域森林計画の対象 となる民有林	経営管理が適切に行われ ていない森林	共有者が他の共有者又は その所在を知ることがで きない共有物

¹⁶ また、①、②の裁判の申立てをする共有者としては、所在等不明共有者以外の共有者に対して、所在等不明共有者の所在等を知っているかを確認しても、所在等を知り得なかったことを立証する必要があるとの指摘もあります(一般財団法人土地総合研究所「土地総研リサーチ・メモ 令和 3 年民法改正の概要と論点～共有その 1(共有物の使用・変更・管理)」(2021 年)4 頁)。

¹⁷ 共有者が共有持分を喪失するに至る行為(共有持分の譲渡、共有持分への抵当権設定など、共有持分を処分する行為)は、改正民法 251 条 2 項の「共有物に変更を加える」行為に含まれず、この裁判の対象にならないと解されています。また、共有物自体を消滅させる行為(共有物の取壊し、準共有に属する預金債権を行使して払戻しを受けることなど)も、共有持分の喪失に至る以上、同様に解されています(村松秀樹＝大谷太編著『Q&A 令和 3 年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』(金融財政事情研究会、2022 年)73～74 頁)。

¹⁸ 本検討委員会において、一委員の見解では、「樹木の栽植又は伐採」の一貫として管理行為に含まれるものと整理しており(本検討委員会第 7 回議事録 31 頁)、その見解は合理的であると思われるものの、当職らの調査範囲において、この点はなお確定見解が存在していないところです。

¹⁹ 所在等不明共有者の持分の取得・譲渡制度は比較対象から除外しています。

申立者	知れている森林所有者	森林所有者は経営管理集積計画の作成申出が可能	所在不明共有者以外の共有者
取得可能な権利	共有者不確知森林の土地を使用する権利を知れている森林所有者が取得	市町村による森林の経営管理(市町村は民間事業者に対して経営管理実施権を設定可能)	① 所在不明共有者以外の共有者全員の同意による共有物の変更 ② 所在不明共有者以外の共有者全員の過半数の同意による共有物の管理
手続・許認可	都道府県知事の裁定	知れている森林所有者全員が経営管理集積計画に同意	裁判所の決定
補償金/供託金	必要	不要	不要
所在不明共有者の探索主体	申立者により必要	市町村が主導	不要
その他の要件	① 確知できる共有者全員の合意の上、一部の森林所有者が市町村長に公告の申請 ② 市町村長による共有林の一部所有者が不確知である旨の公告	市町村が経営管理集積計画の公告	

b 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の短期賃貸借

改正民法において、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の10年以内の短期賃貸借は、管理行為として、共有者の持分の過半数で設定可能とされました(民法252条4項1号・602条1号、短期賃貸借は更新可能)。よって、知れている共有者の持分の過半数により、地域の林業経営者等に対して、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸を行い、当該林業経営者等において、樹木の伐採(主伐を含めて、通常の森林管理として想定される作業種)を行うことが可能と考えられます。

もっとも、伐採した材木の販売については、所在不明共有者を含む共有者全員の同意が必要と解される可能性がある点は、上記aと同様です。



当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは[こちら](#)に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めている必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ 広報課 newsletter@nishimura.com