

# 地域福利増進事業ガイドライン

令和5年6月  
国土交通省  
不動産・建設経済局

## はじめに

令和元年6月

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景に、所有者不明土地が全国的に増加し、今後も増加の一途をたどると予測されています。所有者不明土地は、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっています。こうした状況を背景に、平成30年に所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が成立し、公共的な事業を実施しようとする方からの申請を受けて都道府県知事が裁定することにより所有者不明土地に使用権を設定することを可能とする地域福利増進事業が創設されました。

地域福利増進事業は新しい制度であるため、制度の効果的かつ適切・円滑な運用のためには、事業を実施しようとする方々はもちろん、裁定や情報提供の事務を担う都道府県・市町村の方々にとっても、制度の運用に当たっての指針が必要と考えられます。

こうした問題意識の下、各分野の専門家や行政の実務担当者から成る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会」(座長:松尾弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授)を設置し、様々な観点から議論を行い、このガイドラインを作成しました。

所有者不明土地は、適切な管理が行われることが期待できない土地であり、放置すれば周辺環境や景観の悪化を引き起こしかねないことから、地域にとっても身近な課題です。このガイドラインが地域福利増進事業を実施しようとする方々の助けとなり、地域福利増進事業が多くの方々に活用され、所有者不明土地が地域福利増進事業により「地域に役立つ土地」として利用されるようになることを願います。

### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会 委員

【座長】	松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
【委員】	稲野邊 俊	日本不動産鑑定士協会連合会副会長
	今井 政仁	神戸市住宅都市局計画部空家空地活用課長
	大桐 代真子	深沢綜合法律事務所弁護士
	賢木 新悦	日本補償コンサルタント協会副会長
	佐藤 誉	柏市都市部公園緑政課長
	永沢 映	特定非営利活動法人コミュニティビジネスサポートセンター代表理事
	畠山 栄	宮城県土木部用地課長
	藤森 茂晴	長野県企画振興部地域振興課長
	峯田 文雄	日本司法書士会連合会副会長
	柳澤 尚幸	日本土地家屋調査士会連合会専務理事
	矢野 浩司	日本行政書士会連合会常任理事

※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令和4年改正を踏まえ、国土交通省において必要な改訂を行いました(令和4年11月、令和5年4月・6月)。

## 目次

第1章 地域福利増進事業とは	1
1. 地域福利増進事業の流れ	2
2. 地域福利増進事業の実施のために使用権を取得できる土地	4
2. 1 特定所有者不明土地(法第2条第2項)	4
2. 2 簡易建築物等(法第2条第2項)	7
3. 地域福利増進事業の定義(法第2条第3項)	9
3. 1 その他一般交通の用に供する施設(第1号)	11
3. 2 学校に準ずるその他の教育のための施設(第2号)	12
3. 3 公民館に類似する施設(第3号)	12
3. 4 図書館と同種の施設(第3号)	12
3. 5 公園、緑地、広場、運動場(第6号)	12
3. 6 購買施設、教養文化施設(第8号)	13
3. 7 周辺地域において同種の施設が著しく不足している区域(第8号口)	13
3. 8 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽(第9号)	14
3. 9 再生可能エネルギー発電設備(第10号)	14
3. 10 政令で定めるものの整備に関する事業(第11号)	15
3. 11 第1号～第11号に掲げる事業のために欠くことのできない施設(第12号)	15
第2章 裁定申請までの手続	16
1. 土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供	16
1. 1 土地所有者の探索(法第2条第1項、政令第1条)	16
1. 2 土地権利者、物件所有者、物件権利者の探索(政令第8条・第9条)	43
1. 3 土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第43条)	50
2. 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等	66
2. 1 特定所有者不明土地への立入り等(法第6条)	66
2. 2 障害物の伐採等(法第7条)	68
3. 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第10条第5項)	71
4. 裁定申請	73
4. 1 裁定の対象となる権利(法第10条第1項)	73
4. 2 裁定申請書(法第10条第2項)	74
4. 3 事業計画書(法第10条第3項第1号)	76
4. 4 補償金額見積書(法第10条第3項第2号)	80
4. 5 法令制限地に関する意見書(法第10条第3項第3号)	91
4. 6 事業実施権限に関する書類(法第10条第3項第4号)	92
4. 7 その他国土交通省令で定める書類(法第10条第3項第5号・省令第19条)	94

第3章 公告・縦覧、裁定の手続	98
1. 要件の確認(法第 11 条第1項)	98
1. 1 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること(第1号)	99
1. 2 土地使用权の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること(第2号)	100
1. 3 土地等使用权の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること(第3号)	102
1. 4 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること(第4号)	104
1. 5 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること(第5号)	105
1. 6 土地等使用权の存続期間の満了後に土地を原状に回復するための措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること(第6号)	106
1. 7 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること(第7号)	107
1. 8 その他基本方針に照らして適切なものであること(第8号)	108
2. 関係市町村長の意見の聴取(法第 11 条第2項)	109
3. 公告及び縦覧	110
3. 1 裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知(法第 11 条第4項・第5項)	110
3. 2 特定所有者不明土地の所有者等の申出(法第 11 条第4項第3号)	112
4. 収用委員会の意見聴取(法第 13 条第4項)	114
5. 裁定等	115
5. 1 裁定申請の却下(法第 12 条)	115
5. 2 裁定(法第 13 条第1項～第3項)	115
5. 3 裁定の通知・公告(法第 14 条)	116
第4章 裁定後の手続	118
1. 補償金の供託(法第 17 条)	118
1. 1 補償金の供託	118
1. 2 補償金の還付	120
2. 土地使用权等の取得(法第 15 条)	121
3. 標識の設置(法第 20 条)	123
4. 不明であった所有者が現れた時の対応	126
5. 権利の譲渡(法第 22 条)	127
6. 原状回復・返還	129
6. 1 原状回復の義務(法第 24 条)	129
6. 2 原状回復命令等(法第 25 条)	130

7. 存続期間延長の申請(法第 19 条第 1 項) .....	132
8. 報告徴収・立入検査(法第 26 条) .....	134
8. 1 報告徴収 .....	135
8. 2 立入検査 .....	135
9. 裁定の取消し(法第 23 条) .....	136
第 5 章 事業の実施に係る支援等 .....	138
1. 都道府県・市町村の窓口 .....	138
2. 地方公共団体による援助(法第 55 条) .....	139
3. 国の職員の派遣(法第 53 条) .....	140
4. 土地政策推進連携協議会 .....	142
5. 税制上の支援 .....	143
6. その他 .....	144
ガイドライン改訂履歴 .....	146

**【凡例】**

「法」: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)

「政令」:所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(平成 30 年政令第 308 号)

「省令」:所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則(平成 30 年国土交通省令第 83 号)

「探索告示」:所有者の探索について特別の事情を有する土地及び当該土地に係る土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者を定める告示(平成 30 年国土交通省告示第 1253 号)

「耐用年数告示」:所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数を定める告示(令和 4 年国土交通省告示第 1088 号)

「基本方針」: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)

※掲載している条項等は、令和 5 年 4 月 1 日現在のものです。

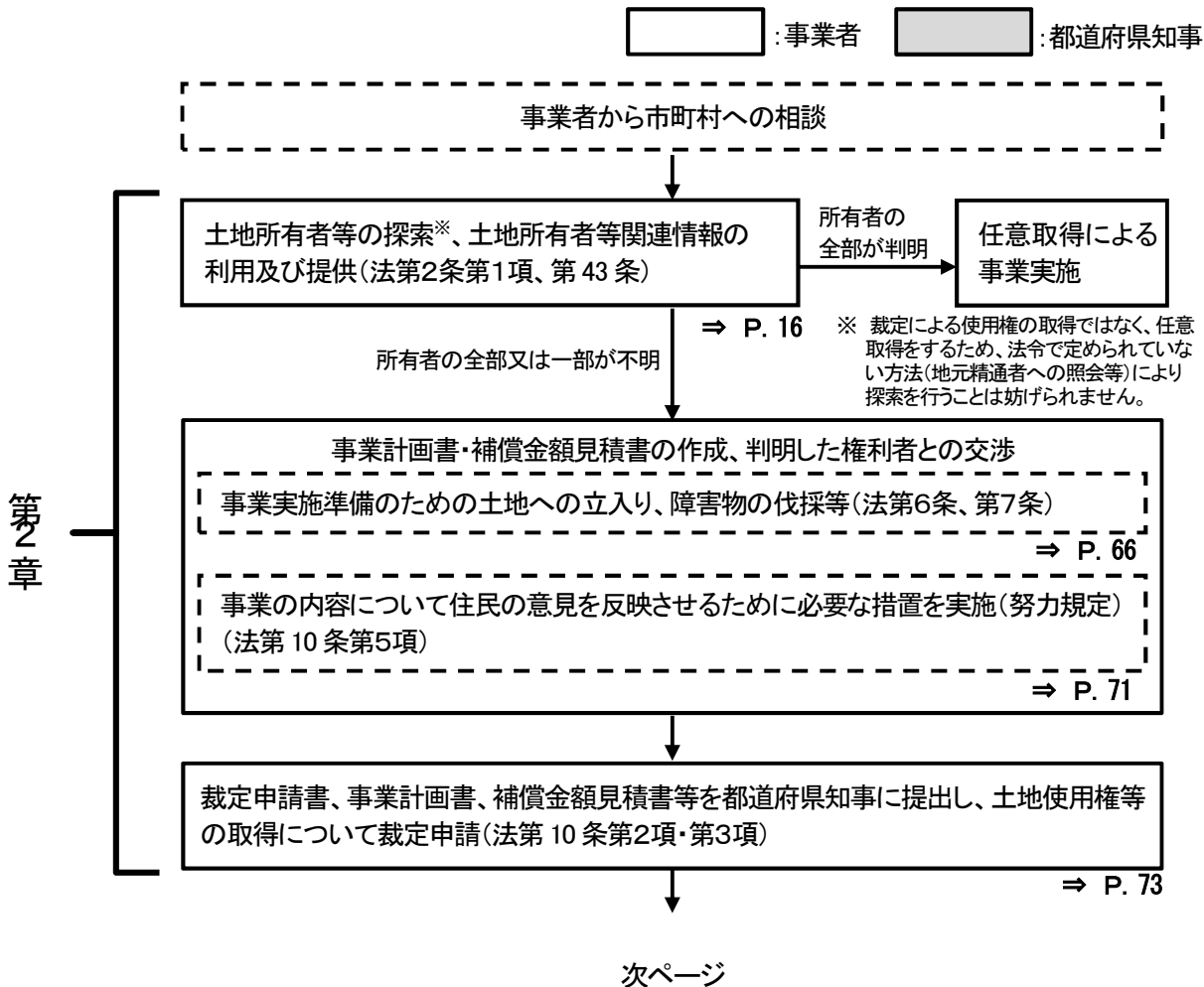
## 第1章 地域福利増進事業とは

### <ポイント>

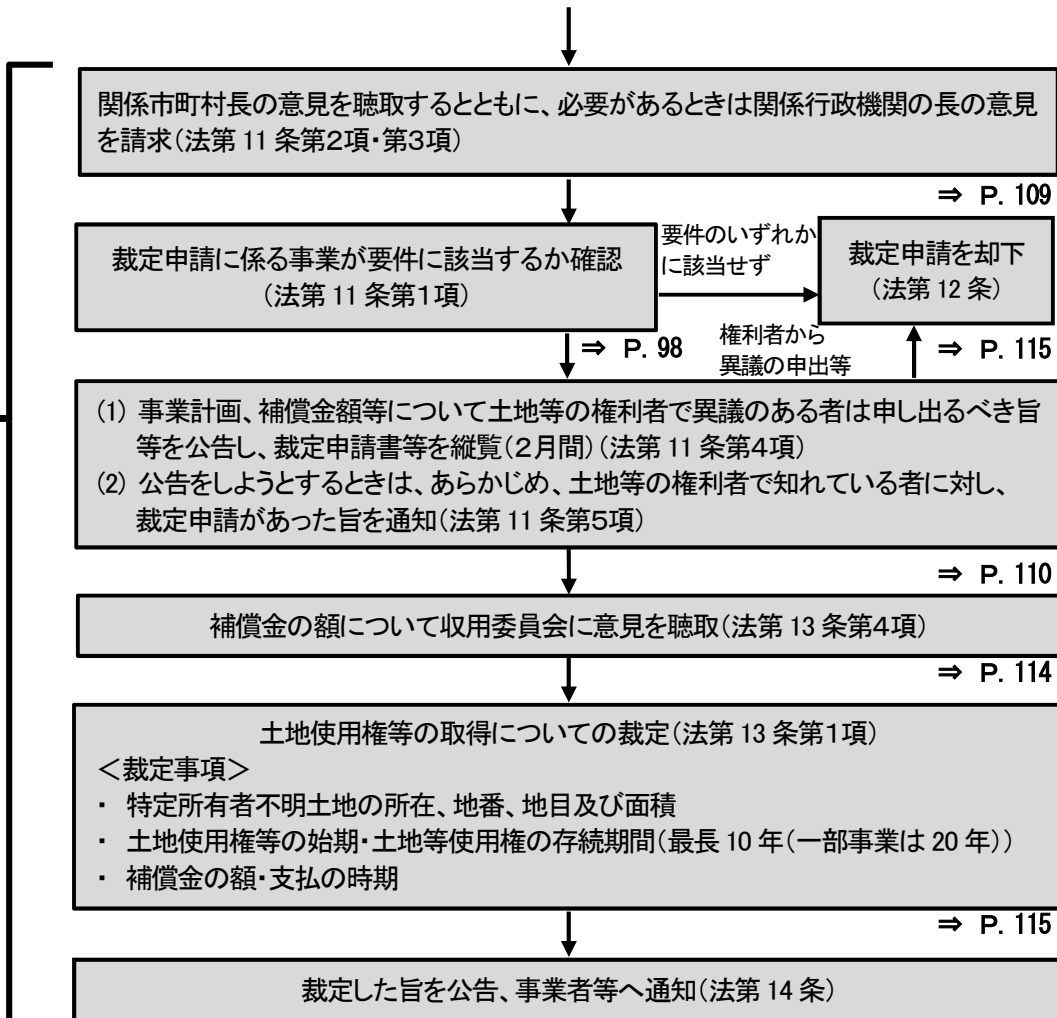
- 地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地(＝所有者不明土地)を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間(一部事業については20年間)を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とします。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができます。その地域外の方でも実施することができます。
- 使用権の対象となる土地は、使われていない所有者不明土地であって、現に建築物が存在しない土地か、小規模な物置等や朽廃した空き家等のみが存在している土地(＝特定所有者不明土地)に限られますが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。
- 所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合には、都道府県知事の裁定により、地域福利増進事業の事業者が、その空き家等の所有権を取得して、所有者不明土地の利用のために除却することができます。
- 事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができます。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。
- 必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金(＝土地の使用の対価)の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請します。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効です。
- 裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、所有者不明土地の使用権や、朽廃した空き家等の所有権を取得することができます。事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して(原状回復して)返す必要があります。
- 使用に当たって必要となる費用としては、所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、原状回復の費用等が想定されます。
- 使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能です。

## 1. 地域福利増進事業の流れ

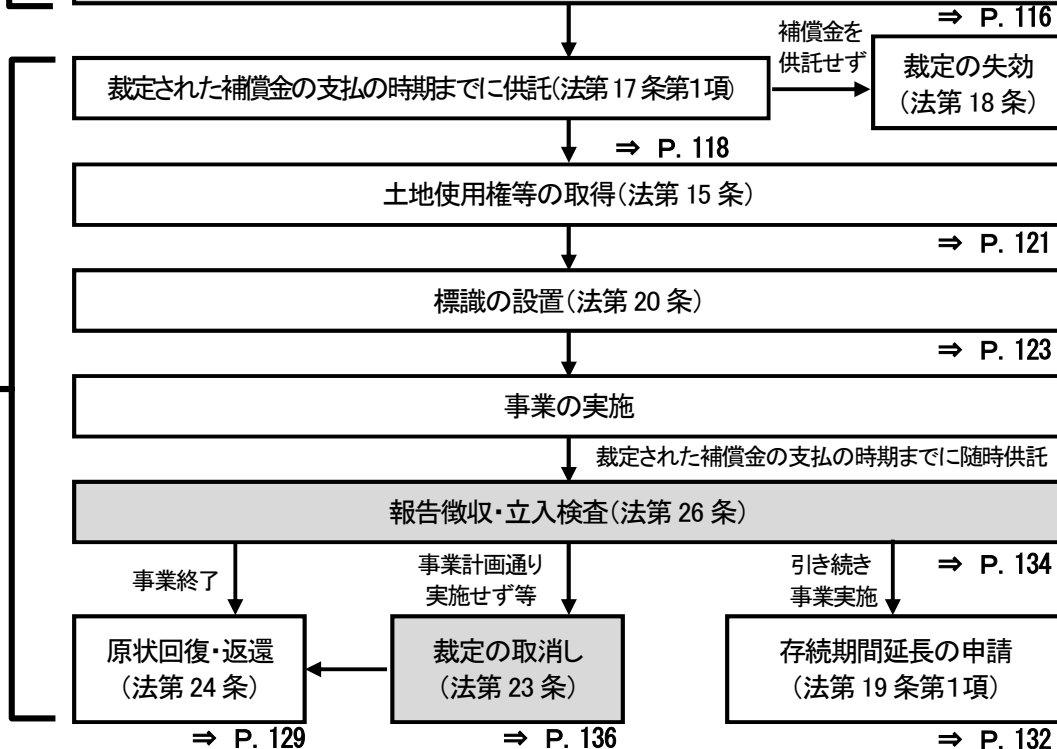
- 地域福利増進事業の流れは、以下の図のとおりであり、本ガイドラインにおいては、事業者が裁定申請までに行う手続(第2章)、都道府県知事が行う公告・縦覧、裁定の手続(第3章)、事業者・都道府県知事が裁定後に行う手続(第4章)に分けて、各手続を進める際の留意事項について解説します。



第3章



第4章





## 2. 地域福利増進事業の実施のために使用権を取得できる土地

### 2.1 特定所有者不明土地(法第2条第2項)

#### 【法】

##### (定義)

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物(物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの(以下「簡易建築物等」という。))を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

##### (裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者(以下「事業者」という。))は、当該事業を実施する区域(以下「事業区域」という。))内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利(以下「土地使用権等」という。))の取得についての裁定を申請することができる。

一 当該特定所有者不明土地の使用権(以下「土地使用権」という。))

二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件(相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。))の所有権(次項第七号において「物件所有権」という。))又はその使用権(同項第八号において「物件使用権」という。))

#### 【政令】

##### (簡易建築物等の要件)

第二条 法第二条第二項の政令で定める簡易な構造の建築物は、物置、作業小屋その他これらに類するものとする。

2 法第二条第二項の政令で定める規模は、階数二及び床面積二十平方メートルとする。

3 法第二条第二項の政令で定める基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。

一 当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること。

二 当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

#### 【耐用年数告示】

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(平成三十年政令第三百八号)第二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数は、次の表の上欄に掲げる建築物の構造に応じ、同表の中欄に掲げる建築物の用途ごとにそれぞれ同表の下欄に掲げる耐用年数

とする。ただし、当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、大規模な補修を行わなければ、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められるときは、当該建築物の建築時からの経過年数が当該建築物の耐用年数を超過しているものとみなすことができる。

建築物の構造		建築物の用途	耐用年数
木造		住宅(応急住宅程度のもの)、物置、畜舎その他これらに類するもの	二〇年
		住宅(公営住宅程度のもの)、工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するもの	三五年
		住宅(住宅金融支援機構住宅程度のもの)、劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するもの	四八年
		住宅(住宅金融支援機構住宅程度のものより高い耐久性を有するもの)その他これに類するもの	六〇年
		住宅(住宅金融支援機構住宅程度のものより著しく高い耐久性を有するもの)その他これに類するもの	七〇年
非木造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの)	四〇年
		工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	六五年
		旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	八〇年
		事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	九〇年
	鉄骨造(肉厚九ミリメートル以上、主にH型構造)	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの)	四〇年
		工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	六〇年
		旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	七〇年
		事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	八〇年
	れんが造、コンクリートブロック造、石造	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの)	三五年
		工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	五五年
		旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	六五年
		事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	七〇年
	鉄骨造(肉厚四ミリメートルを越え九ミリメートル以下)	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの)	三五年
		工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	五〇年

		旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	六〇年
		事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	六〇年
鉄骨造(肉厚四ミリメートル以下)、 軽量鉄骨		工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用するもの)	三〇年
		工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	四五年
		旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	五〇年
		事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	五五年
備考 この表において「住宅金融支援機構住宅」とは、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項第一号の業務の対象となる住宅をいう。			

#### 【基本方針】

第2 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項

#### 2 特定所有者不明土地の定義(法第2条第2項)

地域福利増進事業の実施のための措置(法第3章第1節)及び土地収用法の特例(同章第2節)の対象となる所有者不明土地は、現に建築物(簡易なもの及び老朽化等により利用が困難なものを除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地(以下「特定所有者不明土地」という。)、すなわち、複雑な建築物の補償や営業補償を要さない土地に限ることとされている。

「その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物」の基準は、①壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること、②建築時からの経過年数が国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること、のいずれも満たすことと規定されている(令第2条)。建築物がこの基準を満たすかどうかは、専門家の意見、国土交通省が公表するガイドラインも参考にして判断することが望ましい。

- 地域福利増進事業の実施のため土地使用权を取得することができる土地は、法第2条第2項の特定所有者不明土地に限られます。
- 具体的には、使用しようとする土地が、以下のいずれにも該当する必要があります。
  - 相当な努力が払われたと認められる方法<sup>1</sup>により探索を行ってもその所有者の全部又は一部を確知できない
  - 土地に簡易建築物等以外の建築物が存在しない(2. 2を参照)
  - 業務の用その他の特別の用途に供されていない

<sup>1</sup> 探索の方法の詳細は、第2章1.「土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供」を参照してください。

## 2. 2 簡易建築物等(法第2条第2項)

- 簡易建築物等には、小規模な物置等と朽廃した空き家等が該当します。
- 小規模な物置等とは、物置、作業小屋、これらに類する建築物であって、床面積が 20 ㎡未満かつ階数が1であるものです。(政令第2条第1項・第2項)
- 朽廃した空き家等とは、以下のいずれにも該当する建築物です。(政令第2条第3項)
  - 壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること(2. 2. 1を参照)
  - 建築時からの経過年数が、国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること(2. 2. 2を参照)
- なお、簡易建築物等が現に使用されている場合には、その建築物の存する所有者不明土地が業務の用その他の特別の用途に供されている土地であると考えられるため、特定所有者不明土地とすることができません。

### 2. 2. 1 朽廃した空き家等の基準(建築物の状態)【政令第2条第3項第1号】

- 「その本来の用途」とは、居宅、店舗、事務所、倉庫など、対象の建築物の主たる用途により判断します。建築物の表題登記に記載されている「建物の種類」を参考とすることが考えられますが、建築物の現況を踏まえると表題登記の内容とは別の用途が想定される場合には、実態的な用途を優先します。
- 「その本来の用途に供することができない状態」かどうかは、建築物の現況を基に判断します。具体的には以下の建築物が考えられますが、これらは判断の例ですので、個々の建築物に応じて、異なる考え方に基づく判断をすることも可能です。
  - 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 10 条第3項等に基づく除却命令や空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 14 条第3項に基づく除却命令の対象となる建築物<sup>2</sup>など、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあり、現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物
  - 災害時の被害認定基準に照らすと全壊<sup>3</sup>相当であると認められ、現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物

<sup>2</sup> これらの対象となる建築物かどうかの判断は、「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」(令和元年国土交通省公表)([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000073.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000073.html))や「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和3年国土交通省・総務省改訂)([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html))を参考にすることができます。

<sup>3</sup> 住家全壊の認定基準は、住家はその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失若しくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のも、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が50%以上に達した程度のもとなされています(災害の被害認定基準について(平成13年6月28日付け府政防第518号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

- 災害時の被害認定基準に照らすと半壊<sup>4</sup>相当であると認められ、かつ、使用するには大規模又は相当規模の補修が必要であるなど現にその本来の用途に供することができないと認められる建築物

#### 2. 2. 2 朽廃した空き家等の基準(建築物の経過年数)【政令第2条第3項第2号】

- 対象の建築物の不動産登記簿を確認し、建築時からの経過年数が「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第2条第3項第2号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数を定める告示」に掲げる年数を超過していることを確認します。
- なお、災害時の被害認定基準に照らすと全壊又は大規模半壊<sup>5</sup>相当であるなど、大規模な補修を行わなければ当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められるときは、当該建築物の建築時からの経過年数が当該建築物の耐用年数を超過しているものとみなすことができます。
- 不動産登記簿を確認しても建築年が不明である場合には、過去の航空写真等による判定、周辺住民からの聞き取り、専門家による判定等により、建築年を推定することが考えられます。

---

<sup>4</sup> 住家半壊の認定基準は、住家がその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもので、具体的には、損壊部分はその住家の延床面積の20%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が20%以上50%未満のものとされています(災害の被害認定基準について(平成13年6月28日付け府政防第518号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

<sup>5</sup> 大規模半壊の認定基準は、半壊の基準のうち、損壊部分はその住家の延床面積の50%以上70%未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が40%以上50%未満のものとされています(被災者生活再建支援法施行令の一部を改正する政令の施行について(平成22年9月3日付け府政防第608号内閣府政策統括官(防災担当)通知))。

### 3. 地域福利増進事業の定義（法第2条第3項）

#### 【法律】

（定義）

#### 第二条

3 この法律において「地域福利増進事業」とは、次に掲げる事業であつて、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をいう。

- 一 道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路、駐車場法(昭和三十二年法律第百六号)による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- 二 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
- 三 社会教育法(昭和二十四年法律第二百七号)による公民館(同法第四十二条に規定する公民館に類似する施設を含む。)又は図書館法(昭和二十五年法律第百十八号)による図書館(同法第二十九条に規定する図書館と同種の施設を含む。)の整備に関する事業
- 四 社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)による社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
- 五 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- 六 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- 七 住宅(被災者の居住の用に供するものに限る。)の整備に関する事業であつて、災害(発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。次号イにおいて同じ。)に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域内において行われるもの
- 八 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業であつて、次に掲げる区域内において行われるもの
  - イ 災害に際し災害救助法が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域
  - ロ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- 九 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設(非常用の電気又は熱の供給施設をいう。)その他の施設で災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- 十 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法(平成二十三年法律第百八号)による再生可能エネルギー発電設備のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定める要件に適合するものの整備に関する事業
- 十一 前各号に掲げる事業のほか、土地収用法第三条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- 十二 前各号に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設の整備に関する事業

#### 【政令】

（地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設）

第三条 法第二条第三項第八号の政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

- 一 購買施設
- 二 教養文化施設

(災害対策の実施の用に供する施設)

第四条 法第二条第三項第九号の政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

- 一 備蓄倉庫
- 二 非常用電気等供給施設
- 三 貯水槽

(再生可能エネルギー発電設備の要件)

第五条 法第二条第三項第十号の政令で定める要件は、当該再生可能エネルギー発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気(再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法(平成二十三年法律第百八号)第二条第一項に規定する再生可能エネルギー電気をいう。)を災害時において地域住民その他の者に供給することとする。

(土地収用法第三条各号に掲げるもののうち地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するもの)

第六条 法第二条第三項第十一号の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する用水路、排水路又はかんがい用のため池
- 二 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法(昭和二十四年法律第百九十五号)による土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機又は地下水源の利用に関する設備
- 三 鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- 四 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- 五 軌道法(大正十年法律第七十六号)による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- 六 道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)による一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第八十三号)による一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設
- 七 港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)による港湾施設又は漁港漁場整備法(昭和二十五年法律第百三十七号)による漁港施設
- 八 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成十七年法律第百号)第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設
- 九 電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)による認定電気通信事業者がその認定電気通信事業の用に供する施設(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- 十 電気事業法(昭和三十九年法律第百七十号)による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- 十一 ガス事業法(昭和二十九年法律第五十一号)によるガス工作物
- 十二 水道法(昭和三十三年法律第百七十七号)による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法(昭和三十三年法律第八十四号)による工業用水道事業又は下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- 十三 市町村が消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)により設置する消防の用に供する施設
- 十四 都道府県又は水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)による水防管理団体が水防の用に供する施設

十五 国又は地方公共団体が設置する庁舎

十六 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成十四年法律第百八十二号)による水資源開発施設又は愛知豊川用水施設

#### 【基本方針】

#### 第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

##### 1 地域福利増進事業の対象

地域福利増進事業の対象となる事業は、法第2条第3項において規定されている。同項各号に掲げられている事業に該当しているものであって、かつ、同項に規定されているとおり、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であることが必要である。

同項第8号の購買施設、教養文化施設その他の施設に関する地域福利増進事業の要件となる、同種の施設が著しく不足している「周辺の地域」の範囲については、整備される施設の種類、規模等に応じ、地理的条件、交通条件等を考慮し、裁定の申請を受けた都道府県知事が関係市町村長の意見を聴取した上で判断することが望ましい。また、「著しく不足している」かどうかについては、周辺の地域において同種の施設が存在しないことを基本とするが、存在していれば全く認められないという趣旨ではなく、既存の同種の施設の営業日数・時間、規模等を考慮して、該当性を判断することも考えられる。

同項第10号の「再生可能エネルギー発電設備」については、令第5条に規定する要件を満たした上で、かつ、法第2条第3項に規定する「地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進を図るため」の事業であることが必要である。例えば、単に発電した電気を売却して収入を得るための事業は、これに該当するとは認められず、発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業や、発電した電気の供給又は発電による収入の活用によって、地域インフラ・環境整備、公共サービスの拡充、人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能等の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取組を実施するための事業であることが必要である。具体的には、地域の実情や意見を十分に踏まえて、事業の公益性を判断することとする。

また、実施しようとする事業は、土地利用や事業内容を規制する関係法令(条例を含む。)に適合していることに加えて、関係省庁及び地方公共団体が公表しているガイドライン等に従って実施される事業に限って、地域福利増進事業として認めることとする。

- 地域福利増進事業によって整備することができる施設は、法第2条第3項、政令第3条から第6条までに定められています。
- 事業の対象となるかどうかは、個別法に基づく施設についてはその解釈によることとなりますが、個別法に基づかない施設については以下を参考に判断します。
- なお、事業の内容は、法に加え、条例を含む関係法令に適合していることが必要です。関係省庁及び地方公共団体が事業の内容に関するガイドライン等を公表している場合には、それらにも従って実施されることが必要です。

#### 3.1 その他一般交通の用に供する施設(第1号)

- 「その他一般交通の用に供する施設」には、例えば、以下の施設が該当すると考えられます。



- 道路運送法(昭和26年法律第183号)に基づく一般自動車道
- 農道、林道であって、一般交通の用に供されているもの
- 私道であって、一般交通の用に供されているもの
- 駐輪場であって、一般交通の用に供されているもの

### 3.2 学校に準ずるその他の教育のための施設(第2号)

- 「これに準ずるその他の教育のための施設」には、例えば、以下の施設が該当すると考えられます。
  - 学校教育法(昭和22年法律第26号)第124条の専修学校
  - 同法第134条の各種学校(和洋裁、簿記、珠算、自動車整備、調理・栄養、看護師、保健師、理容、美容、タイフ、英会話、工業等各種の教育施設)

### 3.3 公民館に類似する施設(第3号)

- 「公民館に類似する施設」には、例えば、社会教育法(昭和24年法律第207号)の公民館<sup>6</sup>の設置主体となれない自治会が設置する集会所が該当すると考えられます。
- なお、学習塾や教養技能教授業(音楽、書道、外国語等の教授)に供する施設であって、3.2の施設に該当しないものについては、公民館類似施設として整備することにより実施することも考えられます。

### 3.4 図書館と同種の施設(第3号)

- 「図書館と同種の施設」には、例えば、図書館法(昭和25年法律第118号)の図書館<sup>7</sup>の設置主体となれない個人やNPOが、図書等を一般公衆の利用に供し、その教養、レクリエーション等に資することを目的として設置する施設(地域文庫等)が該当すると考えられます。

### 3.5 公園、緑地、広場、運動場(第6号)

- 「公園」には、休息、散歩、遊戯等のレクリエーションや災害時の避難の用に供することを目的とする公共空地が該当すると考えられます。公園には、休養施設(休憩所等)、遊戯施設(ぶらんこ等)、便益施設(飲食店等)等を整備することも考えられます。菜園・市民農園等を「公園」として整備することも考えられます。
- 「緑地」には、自然的環境を有し、環境保全、景観向上、緑道等の用に供することを目的とする公共空地が該当すると考えられます。

<sup>6</sup> 公民館とは、市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする施設であり(社会教育法第20条)、市町村又は公民館の設置を目的とする一般社団法人若しくは一般財団法人でなければ設置できません(同法第21条)。

<sup>7</sup> 図書館とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設であり、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するものをいいます(図書館法第2条第1項)。

- 「広場」には、休息、交流、防災、災害時の避難活動等の用に供することを目的とする公共空地が該当すると考えられます。
- 「運動場」には、主としてスポーツに使用することを目的とする施設(テニスコート、ゲートボール場等)が該当すると考えられます。

### 3.6 購買施設、教養文化施設(第8号)

- 「購買施設」には、例えば、地域の物産を販売する直売所、衣料品小売店、コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、家電販売店、ドラッグストア、書店が該当すると考えられます。  
購買施設であって購買施設以外の機能が含まれているもの(例: イートインコーナーのあるコンビニエンスストア)、購買施設ではないが購買施設としての機能も有しているもの(例: 持ち帰り弁当の販売も行っている飲食店)については、主たる業態が購買施設であるか否かによって判断する(前者は本号の対象となるが、後者は対象とならない)ことが考えられます。
- 「教養文化施設」には、例えば、歴史・芸術・自然科学等に関する資料・作品の展示施設、植物園、劇場、文化紹介施設、体験学習施設が該当すると考えられます。

### 3.7 周辺地域において同種の施設が著しく不足している区域(第8号ロ)

- 「同種の施設」かどうかを判断する上では、3.6で例示した施設類型を目安にすることが考えられます。
- 「周辺地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかを判断する上では、当該施設への来訪手段に着目し、徒歩で来訪することが通常想定される施設(例: コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット)については半径 500m<sup>8</sup>、車で来訪することが通常想定される施設(例: 総合スーパーマーケット)については半径 5km に同種の施設が存在しないことを目安とする<sup>9</sup>ことが考えられます。

また、この判断に際しては、地理的条件や交通条件(坂が多く徒歩による来訪が困難である、積雪により徒歩による来訪が困難である期間が長期にわたる等)を考慮することも重要です。例えば、食品スーパーマーケットの整備に関する事業について裁定申請があった場合、地図上は直線距離にして事業区域から 400mの場所に別の食品スーパーマーケットが立地していたとしても、坂が多く平地での 500m と比べ高齢者が徒歩で来訪することが困難であると判断される場合には、周辺地域において著しく不足していると判断することも考えられます。

なお、周辺地域において同種の施設が著しく不足しているかどうかは、法第 11 条第 1 項の都道府県知事による確認の時点で判断されることとなります。したがって、同条第 4 項の公告が

<sup>8</sup> 「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成 26 年国土交通省都市局)において、「徒歩圏」を半径 800m と、「高齢者徒歩圏」を半径 500m と設定し、日常生活サービスの徒歩圏充足率を算定することとされていること等を参考にして、高齢者徒歩圏である半径 500m と設定しています。

<sup>9</sup> 周辺地域に同種の施設があれば全く認められないという趣旨ではなく、既存の同種施設の営業日数・営業時間、規模等を考慮して、著しく不足していると判断することも考えられます。

された後に新たに同種の施設が立地する等して周辺地域において同種の施設が著しく不足していない状況になったとしても、裁定申請を却下する必要はありません。例えば、食品スーパーマーケットを設置しようとする場合において、公告された後に事業区域の近隣に新たに食品スーパーマーケットの立地が決まったとしても、これを理由に裁定申請を却下する必要はありません。

### **3.8 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽(第9号)**

- 非常用電気等供給施設には、例えば、非常時に公共施設や避難施設等の電力供給維持に利用するための自家発電設備、蓄電用設備が該当すると考えられます。
- 平時に電気等の供給に活用することは妨げませんが、非常時に電気等を供給することを主目的として設置されていることが必要です。例えば、災害時に地域住民等が利用可能な給電用コンセントを有している設備というだけでは、非常用電気等供給施設には該当しません(再生可能エネルギー発電設備の場合には、第10号の事業に該当することが考えられます)。

### **3.9 再生可能エネルギー発電設備(第10号)**

- 再生可能エネルギー発電設備は、政令第5条に規定する要件「再生可能エネルギー電気を災害時において地域住民その他の者に供給すること」を満たすことが必要です。例えば、以下の施設が該当すると考えられます。
  - 給電用コンセントを有しており、災害時には、地域住民等に対して当該給電用コンセントの利用が開放される設備(再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度における小規模事業用太陽光発電の地域活用要件<sup>10</sup>を満たす施設が該当します。)
  - 災害時には、発電した電気を、自営線や地域マイクログリッド等により、公共施設や地域住民等が利用する購買施設などの公益性を有する施設に供給する設備  
なお、卸電力取引市場取引を経由した供給、小売電気事業者等への電力の卸取引による供給、再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法(平成23年法律第108号)に基づく特定契約による供給など、災害時において地域住民等に供給することが担保されない供給方法による供給を行う場合には、要件に該当しないと考えられます。
- 再生可能エネルギー発電設備は、政令第5条に規定する要件を満たした上で、かつ、地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であることが必要です。地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であるかどうかは、地域の実情や事業に関係する者の意見を踏まえて判断する必要がありますが、例えば、以下の事業が該当すると考えられます。
  - 発電した電気の全部又は一部を公共公益施設や地域住民の住居等に供給する事業  
地域新電力等を通じた供給が考えられます。ただし、公共公益施設や地域住民の住居等への供給が、発電量の半分に満たないなど、発電設備の規模や立地条件を踏まえると地

<sup>10</sup> 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法施行規則(平成24年経済産業省令第46号)第5条第2項第5号の2ロ

域住民等への裨益が十分でないと考えられる場合には、該当しないと考えられます。

- 発電した電気の供給又は売電による収入の活用により、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施する事業

発電した電気を直接公益性のある取組に活用したり、売電収入の一部を地域住民等に還元したりする事業が該当します。売電収入を活用して行う取組としては、地域インフラや地域環境の整備、地域の公共サービスの拡充、地域の人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能の振興などを行う取組が考えられます。また、これらの取組を事業者自らが実施する必要はなく、例えば、市町村長が指定する所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、公益性の高い取組を行う NPO 等に売電収入の一部を寄附することも、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組として考えられます。

- 一方で、例えば、以下の事業は地域福利増進事業に該当しないと考えられます。
  - 単に発電した電気を売却して事業者が収入を得る事業
  - 発電した電気の供給先が、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するとはいえない事業者に限定されている事業

### **3. 10 政令で定めるものの整備に関する事業(第 11 号)**

- 第 11 号では、土地収用法第3条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資する事業を対象としており、政令第6条に定められています。
- このうち、例えば、再生可能エネルギー発電事業における太陽光発電パネルの設置等については、第 10 号の事業として実施することが考えられるほか、政令第6条第 10 号で定めるとおり、電気事業法による発電事業等の用に供する電気工作物(出力 1,000kW 以上等の要件を満たすもの)の整備に関する事業に該当する場合は、第 11 号の事業として地域福利増進事業の対象とすることができます。

### **3. 11 第1号～第11号に掲げる事業のために欠くことのできない施設(第 12 号)**

- 第1号～第 11 号に掲げる事業のために欠くことのできない施設には、例えば施設の保守用通路や、工事用の資材の仮置場等が該当すると考えられます。
- これらの施設の整備に関する事業は、必ずしも第1号から第 11 号に掲げる事業と併せて申請する必要はなく、単独で裁定を申請することができます。

## 第2章 裁定申請までの手続

### 1. 土地所有者等の探索、土地所有者等関連情報の利用及び提供

#### <ポイント>

- 裁定を申請するためには、法令で定められた方法により、土地の所有者、物件の所有者、土地・物件の権利者(=所有権以外の権利を有する者)の探索を行う必要があります。
- これらの者を探索するための方法は概ね同じですが、調査対象となる書類や照会する必要がある者に一部異なる点があります。  
⇒詳細は1. 1～1. 2参照
- 土地所有者等の探索は、本法により新たに利用できるようになった情報に基づき、効果的に行うことができます。  
⇒詳細は1. 3参照

#### 1. 1 土地所有者の探索(法第2条第1項、政令第1条)

#### <ポイント>

- 裁定を申請するために行う必要がある土地所有者の探索の方法は、政令第1条において、以下の措置をとることとされています。
  1. 土地の登記事項証明書の請求
  2. 所有者に関する情報が記録されている書類を備える行政機関に対する情報提供の請求
  3. 2以外に所有者に関する情報を保有すると思われる者に対する情報提供の請求
  4. 1～3で得られた情報に基づく所有者と思われる者への確認(書面の送付又は訪問)
- 土地所有者の探索の方法は、探索主体が公的主体であるかどうかや、土地の地目や登記の状況により異なる点があります。
- 近隣住民への聞き取り調査等、法令で定められていない方法は、裁定申請のためには実施する必要はありません。土地所有者の探索には、一定のノウハウが必要となるので、市町村や都道府県に相談したり、専門家を活用することが効果的です。

## 【法】

(定義)

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

## 【政令】

(土地の所有者の探索の方法)

第一条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「法」という。)第二条第一項の政令で定める方法は、土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報(以下この条において「土地所有者確知必要情報」という。)を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

- 一 当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 二 当該土地を現に占有する者その他の当該土地に係る土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の前二号の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者(以下この号及び次号において「登記名義人等」という。)が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該土地の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 五 前各号の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者に対して、当該土地の所有者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

## 【省令】

(土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者)

第一条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(以下「令」という。)第一条第二号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。ただし、第二号、第三号、第十号イ並びに第十一号イ及びロに掲げる者については、令第一条第一号から第四号まで並びに令第八条第一号から第四号まで及び令第九条第一号から第四号まで又は令第十一条第一号から第四号までに掲げる措置(市町村長が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「法」という。)第三十八条第一項の規定による勧告をしようとする場合又は国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長(以下「国の行政機関の長等」という。)が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求をしようとする場合にあっては、令第一条第一号から第四号までに掲げる措置)により判明したものに限る。

- 一 当該土地を現に占有する者
- 二 当該土地に関し所有権以外の権利を有する者

- 三 当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者
- 四 令第一条第五号に規定する措置をとってもなお当該土地の所有者の全部又は一部を確知することができなかった場合においては、当該措置の対象者
- 五 当該土地の固定資産課税台帳を備えると思料される市町村の長(当該土地が特別区の区域内にある場合にあっては、都の知事)
- 六 当該土地の地籍調査票を備えると思料される都道府県の知事又は市町村の長
- 七 当該土地が農地である場合においては、その農地台帳を備えると思料される農業委員会が置かれている市町村の長
- 八 当該土地が森林の土地である場合においては、その林地台帳を備えると思料される市町村の長
- 九 当該土地が所有者の探索について特別の事情を有するものとして国土交通大臣が定める土地である場合においては、国土交通大臣が定める者
- 十 当該土地の所有者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる者
  - イ 親族
  - ロ 当該土地の所有者と思料される者が日本の国籍を有し、かつ、外国に住所を有すると思料される場合であつて、探索を行う者が国の行政機関の長等である場合においては、在外公館の長
- 十一 当該土地の所有者と思料される者が法人である場合においては、次に掲げる者
  - イ 当該法人の代表者
  - ロ 当該法人が合併以外の事由により解散した法人である場合においては、清算人又は破産管財人
  - ハ イ又はロに掲げる者が記録されている住民基本台帳、戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票を備えると思料される市町村の長

(土地の所有者と思料される者が記録されている書類)

第二条 令第一条第三号の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 当該土地の所有者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる書類
    - イ 住民基本台帳
    - ロ 戸籍簿又は除籍簿
    - ハ 戸籍の附票
  - 二 当該土地の所有者と思料される者が法人である場合においては、当該法人の登記簿(当該法人が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百六十条の二第七項に規定する認可地縁団体である場合にあっては、地方自治法施行規則(昭和三十二年内務省令第二十九号)第二十一条第二項に規定する台帳)
- 2 令第一条第四号の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。
- 一 当該土地の所有者と思料される者が個人である場合においては、前項第一号イからハまでに掲げる書類
  - 二 当該土地の所有者と思料される者が法人である場合においては、当該法人の登記簿

(土地の所有者を特定するための措置)

第三条 令第一条第五号の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるもののいずれかとする。

- 一 当該土地の所有者と思料される者(未成年者である場合にあっては、その法定代理人を含む。次号において同じ。)に対する書面の送付

## 二 当該土地の所有者と思料される者への訪問

### 【探索告示】

(所有者の探索について特別の事情を有する土地)

第一条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則(以下「規則」という。)第一条第九号の国土交通大臣が定める土地は、所有権の登記がない土地であつて、登記記録の表題部の所有者欄に所有者の全部又は一部の氏名若しくは名称又は住所が記録されていないものとする。

(土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者)

第二条 規則第一条第九号の国土交通大臣が定める者は、次に掲げるものとする。

- 一 閉鎖登記簿又は土地台帳を備えると思料される登記所の登記官
- 二 当該土地が登記記録の表題部の所有者欄に市町村内の町若しくは字その他の区域の名称のみが記録されている土地又は登記記録の表題部の所有者欄に所有者が二人以上である旨が記録されており、かつ、所有者の全部若しくは一部の氏名若しくは名称が記録されていない土地である場合においては、当該土地の所在地を管轄する市町村の長

### 1. 1. 1 土地の登記事項証明書の交付の請求【政令第1条第1号】

- 土地の所有者の探索を行うに当たっては、まず最寄りの登記所に対して当該土地の登記事項証明書の交付を求めます。
- 通常は、交付を受けた登記事項証明書の権利部に所有権登記名義人の氏名・名称、住所が記載されているので、当該住所に基づき、土地所有者かどうかの確認(1. 1. 16 を参照)を行います。所有権登記名義人が実際の所有者であることが判明した場合には、土地の任意取得に向け当該土地の所有者と交渉を行います。
- 送付した書面が宛先不明で返送された又は回答がない、所有権の登記がない土地である等、土地の登記事項証明書から当該土地の所有者を特定できない場合には、政令第1条第2号～第4号に定められている措置をとります(1. 1. 2～1. 1. 15 を参照)。

### 1. 1. 2 探索の対象となる書類(総論)【政令第1条第2号～第4号、省令第1条・第2条】

- 探索の対象となる書類は、次表のとおりです。
- 探索の対象となる土地の地目や登記記録の状況、所有者と思料される者が個人か法人か等により、探索の対象となる書類が異なることに注意が必要です。
- また、探索の対象となる書類によって、情報の請求先、請求根拠、請求手続等が異なることに注意が必要です。
- 各書類の詳細については、各論(1. 1. 3～1. 1. 13)を参照してください。  
請求手続については、各論で概要を紹介していますが、詳細については、1. 3を参照してください(各論中の都道府県・市町村の情報提供担当部局については、国土交通省のホームページ



ジ<sup>11</sup>に掲載している都道府県・市町村の連絡窓口に御確認ください。

- 国・地方公共団体以外の者が法第43条第2項に基づいて固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳に記録されている情報を請求する場合は、本人の同意が必要となるため、情報を得ることができない場合もありますが、必要な探索は行ったものと解されます。

探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる可能性がある情報
固定資産課税台帳 【省令第1条第5号】	土地の所在地を管轄する市町村の長 (特別区の場合は都知事)	法第43条第1項・第2項	固定資産税の納税義務者の氏名・名称、住所 <sup>12</sup>
地籍調査票 【省令第1条第6号】	土地の所在地を管轄する都道府県の知事 又は市町村の長	法第43条第1項・第2項	地籍調査時に所有者として立ち会った者の氏名、住所 <sup>13</sup>
農地台帳 【省令第1条第7号】 〈農地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第43条第2項・第5項	農地所有者の氏名・名称、住所
林地台帳 【省令第1条第8号】 〈森林の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第43条第1項・第2項	林地所有者の氏名・名称、住所
閉鎖登記簿 【省令第1条第9号、探索告示第2条第1号】	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	不動産登記法第119条第1項	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名 <sup>15</sup>

<sup>11</sup> [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr2\\_000015.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html)

<sup>12</sup> 固定資産課税台帳に記録されている情報以外にも、固定資産税担当部局が納税義務者の連絡先を保有している場合は、当該連絡先を取得できます。

<sup>13</sup> 地籍調査票に記録されている情報以外にも、地籍調査担当部局が土地の所有権の登記名義人の相続人を整理するための情報(相続関係図等)を保有している場合は、相続人の氏名、住所、本籍、連絡先を取得することができます。

<sup>15</sup> 閉鎖登記簿と併せて備えられていることがある共有者連名簿・共有者連名表により取得できることがあります。

〈変則型登記 <sup>14</sup> の土地である場合のみ〉			
土地台帳 【省令第1条第9号、探索告示第2条第1号】 〈変則型登記の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	—	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名 <sup>16</sup>
住民基本台帳 【省令第2条第1項第1号イ・第2項第1号等】	所有者と思料される者の住所を管轄する市町村長	住民基本台帳法第12条の2第1項 第12条の3第1項第3号・第7項	土地の所有者と思料される者の住所、戸籍の表示、出生の年月日、死亡の年月日、転出先の住所
戸籍簿又は除籍簿 【省令第2条第1項第1号ロ・第2項第1号等】	所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村長	戸籍法第10条の2第1項第3号・第2項	土地の所有者と思料される者の本籍、出生の年月日、死亡の年月日 所有権登記名義人等の法定相続人の氏名、本籍、出生の年月日、死亡の年月日
戸籍の附票 【省令第2条第1項第1号ハ・第2項第1号等】	所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村長	住民基本台帳法第20条第2項・第3項第3号	土地の所有者と思料される者やその法定相続人の現住所、住所の履歴、戸籍の表示
法人の登記簿 【省令第2条第1項第2号・第2項第2号】	最寄りの登記所の登記官	商業登記法第10条第1項等	法人の名称、本店・主たる事務所の所在場所、代表者の氏名・住所、解散の有無、清算人・破産管

<sup>14</sup> 変則型登記の土地は、探索告示第1条において、「所有権の登記がない土地であって、登記記録の表題部の所有者欄に所有者の全部又は一部の氏名若しくは名称又は住所が記録されていないもの」と規定しています。変則型登記の土地に該当するものとしては、具体的には以下のような土地が想定されます。

ア 字持地…登記記録の表題部の所有者欄に「(大)字A」、「(大)字A惣代」等と市町村内の町又は字その他の区域の名称のみが記録されている土地

イ 記名共有地…登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地

ウ 共有惣代地…登記記録の表題部の所有者欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」等と記録され、A以外の者や「外〇名」の氏名及び住所が記録されていない土地

エ 登記記録の表題部の所有者欄に所有者の氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない土地

<sup>16</sup> 土地台帳と併せて備えられていることがある共有者連名簿・共有者連名表により取得できることがあります。

〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉			財人の氏名・名称、住所
認可地縁団体台帳【省令第2条第1項第2号】 〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉	認可地縁団体の所在地を管轄する市町村長	地方自治法第260条の2第12項	認可地縁団体の事務所の所在地、代表者の氏名・住所

### 1. 1. 3 探索の対象となる書類(固定資産課税台帳)【省令第1条第5号】

■ 固定資産課税台帳とは、地方税法(昭和25年法律第226号)に基づき、市町村が固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするために作成する台帳です。

#### (1) 請求により得られる可能性がある情報

固定資産課税台帳に記録されている納税義務者の氏名・名称、住所を取得できます。また、固定資産税担当部局が納税義務者の連絡先を保有している場合は、当該連絡先を取得できます。ただし、非課税の土地(宗教法人の境内地、学校法人が学校の用に供する土地等)については、固定資産課税台帳に記録されないため、情報を取得することができません。

#### (2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

#### (3) 請求の手続

##### 【市町村に対し請求する場合】

##### ・ 市町村の事業部局が請求する場合

法第43条第1項に基づき、固定資産税担当部局に対して、照会の方法について事前に調整を行った上で、土地所有者等関連情報の提供を求めます。

##### ・ 上記以外の方が請求する場合

法第43条第2項に基づき、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局<sup>17)</sup>に対して、省令第55条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。

##### 【東京都<sup>18)</sup>に対し請求する場合】

##### ・ 東京都の事業部局が請求する場合

法第43条第1項に基づき、固定資産税担当部局に対して、照会の方法について事前に調整を行った上で、土地所有者等関連情報の提供を求めます。

<sup>17)</sup> 土地の所在地を管轄する市町村の固定資産税担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>18)</sup> 特別区内の土地については、東京都が固定資産課税台帳を保有しているため、東京都に対して情報の提供を求めることとなります。

- ・ 国又は東京都以外の地方公共団体が請求する場合  
法第 43 条第2項に基づき、東京都の情報提供担当部局<sup>19</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。
- ・ 上記以外の方が請求する場合
  - ① 土地の所在地を管轄する特別区の情報提供担当部局に対して、省令第 56 条第2項に規定する交付請求書を提出し、同条第1項に規定する証明書を請求します。
  - ② 証明書の交付を受けた後、法第 43 条第2項に基づき、東京都の情報提供担当部局<sup>20</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書に当該証明書を添付して提出します。

#### 1. 1. 4 探索の対象となる書類(地籍調査票)【省令第1条第6号】

■ 地籍調査票とは、地籍調査作業規程準則(昭和 32 年総理府令第 71 号)に基づき、都道府県又は市町村が一筆ごとの土地の境界や面積等を把握するために作成する書類です。

##### (1) 請求により得られる可能性がある情報

地籍調査が実施されている土地については、地籍調査時に所有者として立ち会った者の氏名、住所を取得できます。また、地籍調査担当部局が土地の所有権の登記名義人の相続人を整理するための情報(相続関係図等)を保有している場合には、相続人の氏名、住所、本籍、連絡先も取得できます。

##### (2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

##### (3) 請求の手続

###### 【市町村に対し請求する場合】

- ・ 市町村の事業部局が請求する場合  
法第 43 条第1項に基づき、地籍調査担当部局に対して、照会の方法について事前に調整を行った上で、土地所有者等関連情報の提供を求めます。
- ・ 上記以外の方が請求する場合  
法第 43 条第2項に基づき、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局<sup>21</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。

###### 【地籍調査票を保有している府県<sup>22</sup>に対し請求する場合】

- ・ 地籍調査票を保有している府県の事業部局が請求する場合  
法第 43 条第1項に基づき、地籍調査担当部局に対して、照会の方法について事前に調整を行った上で、土地所有者等関連情報の提供を求めます。

<sup>19</sup> 東京都の固定資産税担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>20</sup> 東京都の固定資産税担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>21</sup> 土地の所在地を管轄する市町村の地籍調査担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>22</sup> 地籍調査票を保有している府県としては、大阪府・沖縄県があります。

- ・ 国又は地籍調査票を保有している府県以外の地方公共団体が請求する場合  
法第 43 条第2項に基づき、地籍調査票を保有している府県の情報提供担当部局<sup>23</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。
- ・ 上記以外の方が請求する場合
  - ① 土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局に対して、省令第 56 条第2項に規定する交付請求書を提出し、同条第1項に規定する証明書を請求します。
  - ② 証明書の交付を受けた後、法第 43 条第2項に基づき、地籍調査票を保有している府県の情報提供担当部局<sup>24</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書に当該証明書を添付して提出します。

#### 1. 1. 5 探索の対象となる書類(農地台帳)【省令第1条第7号】

■ 農地台帳とは、農地法(昭和 27 年法律第 229 号)に基づき、農業委員会が農地に関する情報の整理の一環として作成する台帳です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

農地所有者の氏名又は名称、住所を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている地目が農地であり、かつ、土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

(3) 請求の手続

【市町村の事業部局が請求する場合】

法第 43 条第5項に基づき、農業委員会に対して、省令第 57 条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。

【上記以外の方が請求する場合】

法第 43 条第2項に基づき、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局<sup>25</sup>に対して、省令第 55 条第1項に規定する情報提供請求書を提出します。

#### 1. 1. 6 探索の対象となる書類(林地台帳)【省令第1条第8号】

■ 林地台帳とは、森林法(昭和 26 年法律第 249 号)に基づき、市町村が一筆の森林(地域森林計画の対象となっている私有林に限る。)の土地ごとに作成する台帳です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

林地所有者の氏名・名称、住所を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

<sup>23</sup> 府県の地籍調査担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>24</sup> 府県の地籍調査担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

<sup>25</sup> 土地の所在地を管轄する市町村の農業委員会に対し提出するものではないことに注意が必要です。

土地の登記事項証明書に記載されている地目が山林又は保安林であり、かつ、土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

(3) 請求の手續

【市町村の事業部局が請求する場合】

法第 43 条第 1 項に基づき、林務担当部局に対して、照会の方法について事前に調整を行った上で、土地所有者等関連情報の提供を求めます。

【上記以外の方が請求する場合】

法第 43 条第 2 項に基づき、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局<sup>26</sup>に対して、省令第 55 条第 1 項に規定する情報提供請求書を提出します。

1. 1. 7 探索の対象となる書類(閉鎖登記簿)【省令第 1 条第 9 号、探索告示第 2 条第 1 号】

■ 閉鎖登記簿とは、不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)に基づき、一筆の土地の登記記録が閉鎖された場合に、その閉鎖された登記記録が保存される帳簿です。土地が合筆されて登記が閉鎖された場合、合筆される前の登記記録が記載されています。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

閉鎖登記簿と併せて備えられていることがある共有者連名簿・共有者連名表により、記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名、住所を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書を請求したところ、変則型登記の土地であった場合

(3) 請求の手續

土地の所在地を管轄する登記所に対し、不動産登記法第 119 条第 1 項に基づき、土地の登記事項証明書の交付を請求する。

○不動産登記法(平成16年法律第123号)

(登記事項証明書の交付等)

第百十九条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記載されている事項の全部又は一部を証明した書面(以下「登記事項証明書」という。)の交付を請求することができる。

1. 1. 8 探索の対象となる書類(土地台帳)【省令第 1 条第 9 号、探索告示第 2 条第 1 号】

■ 土地台帳とは、土地台帳法(不動産登記法の一部を改正する等の法律(昭和 35 年法律第 14 号)第 2 条により廃止)に基づき、土地課税を目的として土地の表示に関する事項が記載された台帳です。(現在は、登記簿に吸収される形で一元化され閉鎖されています。)

(1) 請求により得られる可能性がある情報

土地台帳と併せて備えられていることがある共有者連名簿・共有者連名表により、記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名、住所を取得できます。

<sup>26</sup> 土地の所在地を管轄する市町村の林務担当部局に対し提出するものではないことに注意が必要です。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書を請求したところ、変則型登記の土地であった場合

(3) 請求の手続

土地の所在地を管轄する登記所に対し土地台帳の写しの交付を請求する。<sup>27</sup>

**1. 1. 9 探索の対象となる書類(住民基本台帳)【省令第2条第1項第1号イ・第2項第1号】**

■ 住民基本台帳とは、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)に基づき、市町村長が個々の住民に関する書類である住民票を世帯ごとに編成し作成する台帳です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

土地所有者と思料される者の転出先の住所、戸籍の表示(本籍及び筆頭者の氏名)<sup>28</sup>、出生の年月日、死亡の年月日を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている土地所有者と思料される者の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

(3) 請求の手続

**【国又は地方公共団体が請求する場合】**

住民基本台帳法第12条の2第1項に基づき、土地所有者と思料される者の住所地を管轄する市町村の住民基本台帳担当部局に対して、住民票の写し又は住民票記載事項証明書の交付を請求します。

**【上記以外の方が請求する場合】**

① 土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局に対して、省令第56条第2項に規定する交付請求書を提出し、同条第1項に規定する証明書を請求します。

② 証明書の交付を受けた後、住民基本台帳法第12条の3第1項第3号に基づき、土地所有者と思料される者の住所地を管轄する住民基本台帳担当部局に対して、当該証明書を添付した上で住民票の写し又は住民票記載事項証明書の交付を請求します。

○住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)

(国又は地方公共団体の機関の請求による住民票の写し等の交付)

第十二条の二 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が備える住民基本台帳に記録されている者に係る住民票の写しで第七条第八号の二及び第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は住民票記載事項証

<sup>27</sup> 土地台帳法は廃止されたため、請求の根拠規定はありませんが、登記所に交付を請求することが可能です。

<sup>28</sup> 住民票の写し等については、氏名及び住所(転出先の住所を含む。)のみが記載された住民票記載事項証明書の交付を申し出ることを基本とします。ただし、住民票記載事項証明書の交付を受けても、土地所有者等と思料される者の現住所を確認することができない事実が明らかである場合や、請求のあった土地所有者等と思料される者が死亡している場合等、請求者が、土地所有者等と思料される者の本籍を確認し、戸籍謄本等又は戸籍の附票の写しの交付を受けて土地所有者等の現住所やその相続人の氏名等を確認するために、住民票に記載されている戸籍の表示を確認する以外に手段がない場合にのみ、戸籍の表示が記載された住民票記載事項証明書の写しが請求可能です。

明書で同条第一号から第八号まで、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項に関するものの交付を請求することができる。

(本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付)

第十二条の三 市町村長は、前二条の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項(第七条第一号から第三号まで及び第六号から第八号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第七項において同じ。)のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

三 前二号に掲げる者のほか、住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者

#### 1. 1. 10 探索の対象となる書類(戸籍簿・除籍簿)【省令第2条第1項第1号口・第2項第1号】

■ 戸籍簿とは、戸籍法(昭和22年法律第224号)に基づき、日本人の出生や死亡の事実、親子関係や、婚姻関係などの身分関係を登録・公証する書類です。除籍簿は、一戸籍内の全員をその戸籍から除いたときに、その戸籍を戸籍簿から除いて別につづり保存したものです。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

以下の情報を取得できます。

- 土地所有者と思料される者の本籍、出生の年月日、死亡の年月日
- 所有権登記名義人等の法定相続人の氏名、本籍、出生の年月日、死亡の年月日

(2) 請求することが想定される場合

住民票の写し等により土地所有者と思料される者が死亡していることが判明し、その相続人を探す必要が生じた場合

(3) 請求の手続

【国又は地方公共団体が請求する場合】

戸籍法第10条の2第2項(同法第12条の2において準用する場合を含む。)に基づき、土地所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の戸籍担当部局に対して、戸籍謄本等の交付を請求します。

【上記以外の方が請求する場合】

- ① 土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局に対して、省令第56条第2項に規定する交付請求書を提出し、同条第1項に規定する証明書を請求します。
- ② 証明書の交付を受けた後、戸籍法第10条の2第1項第3号(同法第12条の2において準用する場合を含む。)に基づき、土地所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の戸籍担当部局に対して、当該証明書を添付した上で戸籍謄本等の交付を請求します。

○戸籍法(昭和22年法律第224号)



第十条の二 前条第一項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

三 前二号に掲げる場合のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合 戸籍の記載事項の利用の目的及び方法並びにその利用を必要とする事由

② 前項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

第十二条の二 第十条から第十条の四までの規定は、除かれた戸籍の謄本若しくは抄本又は除かれた戸籍に記載した事項に関する証明書(以下「除籍謄本等」という。)の交付の請求をする場合に準用する。

### 1. 1. 11 探索の対象となる書類(戸籍の附票)【省令第2条第1項第1号ハ・第2項第1号】

■ 戸籍の附票とは、住所の異動や世帯の構成が記録された住民票と身分事項が記載された戸籍とをつなぐため、住民基本台帳法に基づき、市町村長が作成する書類です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

土地所有者と思料される者やその法定相続人の現住所、住所の履歴、戸籍の表示(本籍及び筆頭者の氏名)を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

- 土地所有者と思料される者の住民票の写しの交付を求めたが、住民票が廃棄されており交付を受けられなかった場合
- 住民票の写し等により土地所有者と思料される者が死亡していることが判明し、その相続人を探す必要が生じた場合

(3) 請求の手続

【国又は地方公共団体が請求する場合】

土地所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の戸籍担当部局に対して、住民基本台帳法第20条第2項に基づき、戸籍の附票の写しの交付を請求します。

【上記以外の方が請求する場合】

- ① 土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局に対して、省令第56条第2項に規定する交付請求書を提出し、同条第1項に規定する証明書を請求します。
- ② 証明書の交付を受けた後、住民基本台帳法第20条第3項第3号に基づき、土地所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の戸籍担当部局に対して、当該証明書を添付した上で戸籍の附票の写しの交付を請求します。

○住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)

(戸籍の附票の写しの交付)

第二十条

- 2 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が備える戸籍の附票に記録されている者に係る戸籍の附票の写しの交付を請求することができる。
- 3 市町村長は、前二項の規定によるもののほか、当該市町村が備える戸籍の附票について、次に掲げる者から、戸籍の附票の写しが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該戸籍の附票の写しを交付することができる。
- 三 前二号に掲げる者のほか、戸籍の附票の記載事項を利用する正当な理由がある者

#### 1. 1. 12 探索の対象となる書類(法人の登記簿)【省令第2条第1項第2号・第2項第2号】

■ 法人の登記簿とは、商業登記法(昭和38年法律第125号)等に基づき、株式会社、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、学校法人等に関する取引上重要な一定の事項を登記官が記録した台帳です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

法人の本店・主たる事務所の所在場所、代表者の氏名・住所、解散の有無、合併以外の事由により解散している場合には清算人・破産管財人の氏名・名称、住所を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人が法人であり、土地の登記事項証明書に記載されている当該法人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた又は回答がない場合

(3) 請求の手続

最寄りの登記所に対して、商業登記法第10条第1項等に基づき、法人の登記事項証明書の交付を請求します。

○商業登記法(昭和38年法律第125号)

(登記事項証明書の交付等)

第十条 何人も、手数料を納付して、登記簿に記録されている事項を証明した書面(以下「登記事項証明書」という。)の交付を請求することができる。

#### 1. 1. 13 探索の対象となる書類(認可地縁団体台帳)【省令第2条第1項第2号】

■ 認可地縁団体台帳とは、認可地縁団体(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項の認可を受けた団体)の主たる事務所の所在地や代表者の氏名・住所等が記録されている台帳です。

(1) 請求により得られる可能性がある情報

認可地縁団体の事務所の所在地、代表者の氏名・住所を取得できます。

(2) 請求することが想定される場合

土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人が認可地縁団体と思料される法人(「○○自治会」、「○○町内会」といった名称である法人)であり、土地の登記事項証明書に

記載されている当該法人の住所に書面の送付を行ったが、宛先不明として返送されてきた  
又は回答がない場合

(3) 請求の手続

地方自治法第 260 条の 2 第 12 項に基づき、認可地縁団体が存する区域を管轄する市町村  
長に対し、認可地縁団体台帳の写しの交付を請求します。

○地方自治法(昭和22年法律第67号)

第二百六十条の二 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づ  
いて形成された団体(以下本条において「地縁による団体」という。)は、地域的な共同活動のため  
の不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約  
に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

⑩ 市町村長は、第一項の認可をしたときは、総務省令で定めるところにより、これを告示しなければ  
ならない。告示した事項に変更があつたときも、また同様とする。

⑪ 何人も、市町村長に対し、総務省令で定めるところにより、第十項の規定により告示した事項に関  
する証明書の交付を請求することができる。この場合において、当該請求をしようとする者は、郵便  
又は信書便により、当該証明書の送付を求めることができる。

○地方自治法施行規則(昭和22年内務省令第29号)

第十九条 地方自治法第二百六十条の二第十項(森林組合法(昭和五十三年法律第三十六号)第百  
条の二十二第四項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)に規定する告示は、次の各  
号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号の場合に該当する旨を明示した上で当該各号  
に定める事項について行うものとする。

一 地方自治法第二百六十条の二第一項の認可を行った場合

イ 名称

ロ 規約に定める目的

ハ 区域

ニ 主たる事務所

ホ 代表者の氏名及び住所

ヘ 裁判所による代表者の職務執行の停止の有無並びに職務代行者の選任の有無(職務代行  
者が選任されている場合は、その氏名及び住所)

ト 代理人の有無(代理人がある場合は、その氏名及び住所)

チ 規約に解散の事由を定めたときは、その事由

リ 認可年月日

第二十一条 地方自治法第二百六十条の二第十二項に規定する請求は、請求者の氏名及び住所、  
請求に係る団体の名称及び事務所の所在地を記載した証明書交付請求書を市町村長に提出する  
ことにより行うものとする。

2 市町村長は、第十九条に掲げる事項を記載した台帳を作成し、前項の請求があつたときは、末尾  
に原本と相違ない旨を記載した台帳の写しを交付しなければならない。

1. 1. 14 情報を保有すると思料される者(総論)【政令第1条第2号、省令第1条】

【土地所有者確知必要情報提供請求書・提供書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料1】

- 1. 1. 3～1. 1. 13 の書類を備えると思料される者以外の者で、情報を保有すると思料される者として照会の対象となる者は、次表のとおりです。
- 照会を書面の送付により行う場合は、プライバシーの保護の観点から、第三者が受け取ることのないよう、書留郵便等により行うことが必要です。

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
土地を現に占有する者 【省令第1条第1号】	土地を現に占有する者自身が土地の所有者である可能性がある。また、土地を現に占有する者は、土地の所有者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合
土地に関し所有権以外の権利を有する者 【省令第1条第2号】	土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、土地に関して所有権以外の権利(抵当権、地上権等)を有する者が判明した場合
土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者 【省令第1条第3号】	土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地に建物・立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該物件の権利者が判明した場合
政令第1条第5号の措置の対象者 【省令第1条第4号】	政令第1条第5号の措置の対象者となる者(土地の所有者と思料される者)は、別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	政令第1条第1号～第4号の措置によって判明した土地の所有者と思料される者に対し書面を送付した結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実又は所有者と思料される者以外の共有者の存在が判明した場合 <sup>29</sup>

<sup>29</sup> 省令第1条第4号において、「令第1条第5号に規定する措置をとつてもなお当該土地の所有者の全部又は一部を確認することができなかつた場合においては、当該措置の対象者」を定めているのは、政令第1条第1号～第4号の措置により判明した所有者と思料される者に対して同条第5号の措置をとつた結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実や、当該所有者と思料される者以外に共有者が存在する事実が判明した場合に、当該所有者と思料される者に対し、同条第2号の措置として、別の所有者と思料される者や共有者に係る情報の提供を求めることとする趣旨です。なお、同条第5号の措置と同条第2号の措置は、一つの書面の送付によるなど、同時にとつて差し支えありません。

土地の所在地を管轄する市町村の長 【省令第1条第9号、探索告示第2条第2号】 〈字持地・記名共有地・共有惣代地である場合のみ〉	土地の所在地の地域に所有者と 思料される自治会や地方自治法 第260条の2第7項に規定する 認可地縁団体があるかどうか、 土地が同法第294条第1項に規 定する財産区の所有であるかど うかを確認する必要がある。	土地の登記事項証明書の交付 の請求の結果、当該土地が字 持地・記名共有地・共有惣代地 であることが判明した場合
親族 【省令第1条第10号イ】 〈土地の所有者と思料され る者が個人である場 合のみ〉	所有者と思料される者の現住所 や死亡の事実等を把握している 可能性がある。	戸籍謄本等の交付の請求の結 果、土地所有者と思料される者 の親族が判明した場合
在外公館の長 <sup>30</sup> 【省令第1条第10号ロ】 〈探索を行う者が国の行 政機関の長又は地方公 共団体の長である場 合のみ〉	海外に在留している日本人につ いては、その住所・連絡先が在 外公館の保有する資料に記録さ れている可能性がある。	住民票の写しの交付の申出の 結果、土地所有者と思料される 者が海外に転出していること が判明した場合
法人の代表者 【省令第1条第11号イ】 〈土地の所有者と思料さ れる者が法人である場 合のみ〉	法人の所在地宛てに書面を送付 したが、宛先不明として返送され た場合は休眠会社となっている 可能性が高く、法人の代表者の 追跡調査を行う必要がある。	土地所有者と思料される者が 法人であり、当該法人の所在 地宛てに書面を送付したが、 宛先不明として返送された又 は回答がない場合
清算人又は破産管財人 【省令第1条第11号ロ】 〈土地の所有者と思料さ れる者が法人である場 合のみ〉	法人が合併以外の事由により解 散している場合、清算人又は破 産管財人が残余財産の分配等 を行うこととされていることから、 清算人又は破産管財人は法人が 所有していた土地の所有者に関 する情報を保有している可能性 がある。	土地所有者と思料される者が 法人であり、法人の登記事項 証明書により当該法人が合併 以外の事由で解散していること が判明した場合

#### 1. 1. 15 情報を保有すると思料される者(照会の対象範囲)【省令第1条柱書き】

- 省令第1条柱書きでは、土地に関し所有権以外の権利を有する者(第2号)、土地にある物件  
に関し所有権その他の権利を有する者(第3号)、親族(第10号イ)、法人の代表者(第11号  
イ)、清算人・破産管財人(第11号ロ)について、照会の対象となる範囲を政令第1条第1号か  
ら第4号まで、政令第8条第1号から第4号まで及び政令第9条第1号から第4号までの措置に

<sup>30</sup> 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、外務省に対して、「法令に基づく在留届の照会」を行うことが  
可能です。民間事業者が探索を行う場合には、照会の必要はありません。

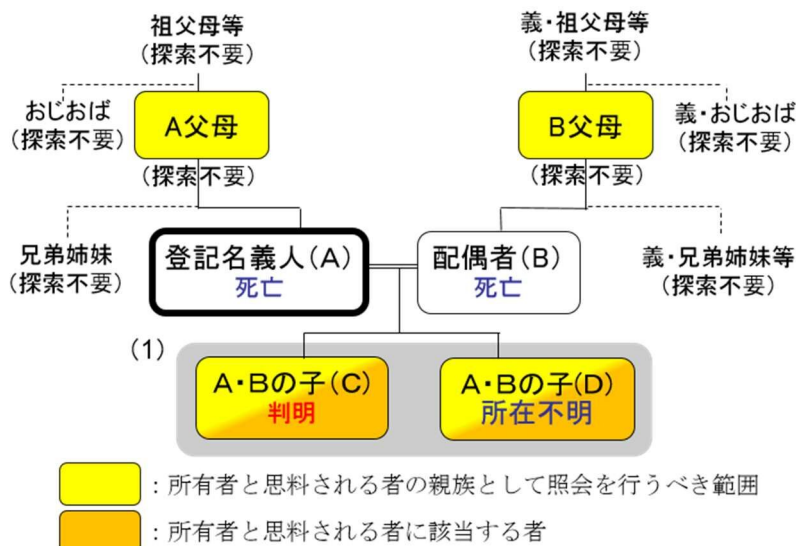
※外務省ウェブサイト 法令に基づく個人情報の開示請求について

[https://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/tokei/page23\\_004321.html](https://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/tokei/page23_004321.html)

より判明した者に限ることとしています。

■ 親族についての具体的な照会の範囲は、例えば以下ようになります。

i 登記名義人が死亡しているケース①



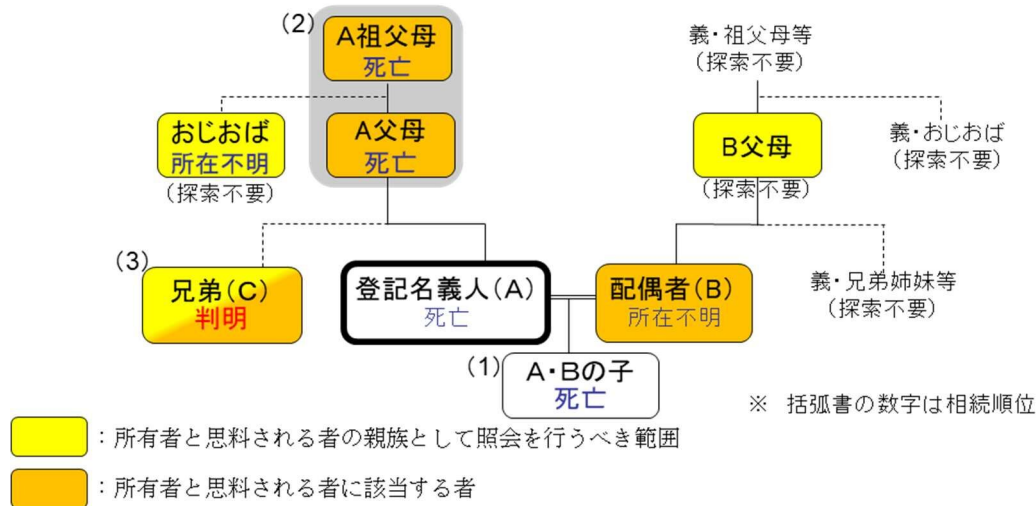
【探索過程】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【政令第1条第1号】
  - ② Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
  - ③ Aの住所地を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、Aの死亡の事実及び本籍が記載されていた。【政令第1条第3号】
  - ④ Aの相続人調査のため、Aの本籍地を管轄する市町村に対しAの戸籍謄本(除籍謄本を含む。)及び戸籍の附票の写しを請求した結果、Aの配偶者Bの死亡の事実、A・Bの子C及びDの氏名及び住所、A・Bの従前本籍地(=A・Bの過去の住所)及び父母の氏名が記載されていた。【政令第1条第4号】
- ⇒ 照会の対象となる親族の範囲は、A父母、B父母、(Dに対する)C、(Cに対する)D
- ⑤ C及びDの住所に書面を送付したところ、以下の結果となった。【政令第1条第2号・第5号】
    - ・ Cについては、自身が所有者の一人である旨の回答が得られたが【政令第1条第5号】、共有者であるDの居所については不知との回答を得た。【政令第1条第2号】
    - ・ Dについては、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
  - ⑥ A・Bの従前本籍地をA・Bの父母の住所と推測してA・Bの父母に書面を送付<sup>31</sup>して照会したところ、以下の結果となった。【政令第1条第2号】

<sup>31</sup> 地図を確認したが該当の地番が存在しないなど現在は使われていない地名や地番が本籍地として記載されていた場合や、探索の過程において得られた書類に当該本籍地と一致する住所が記載されていない場合には、当該本籍地を住所と推測して書面を送付する必要はありません。また、Aの戸籍謄本からAとA父母間又はBとB父母間の養子縁組を解消した事実が判明した場合の従前の養親(A父母又はB父母)のように、

- ・ Aの父母については、Dの居所について不知との回答を得た。
  - ・ Bの父母については、宛先不明として返送された又は回答がなかった。
- ⇒ 当該土地は所有者不明(一部不明)と取扱い

## ii 登記名義人が死亡しているケース②



### 【探索過程】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【政令第1条第1号】
- ② Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
- ③ Aの住所地を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、Aの死亡の事実及び本籍が記載されていた。【政令第1条第3号】
- ④ Aの相続人調査のため、Aの本籍地を管轄する市町村に対しAの戸籍謄本(除籍謄本を含む。)及び戸籍の附票の写しを請求した結果、Aの配偶者Bの氏名及び住所、A・Bの子の死亡の事実(Aより前に死亡している事実)、A・Bの従前本籍地(=A・Bの過去の住所)及び父母の氏名が記載されていた。【政令第1条第4号】
- ⑤ Bの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
- ⑥ Bの従前本籍地をBの父母の住所と推測してBの父母に書面を送付<sup>32</sup>して照会したが、Bの居所について不知との回答を得た。【政令第1条第2号】

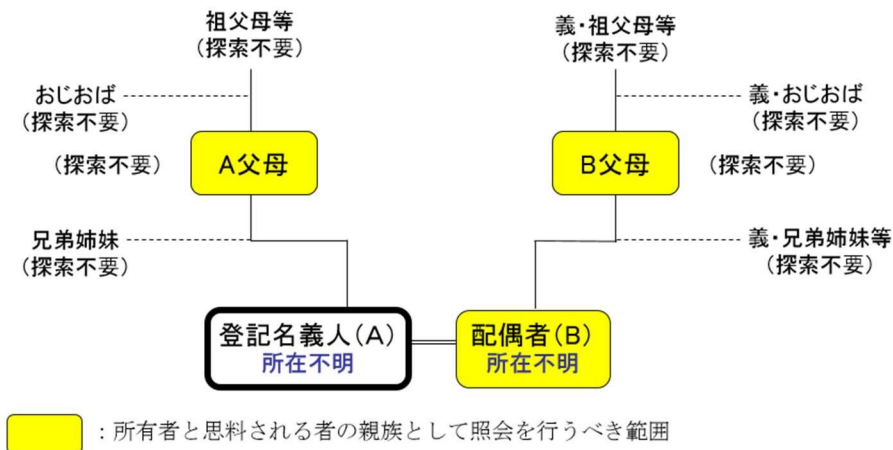
戸籍謄本等から所有者と思料される者C及びDと親族関係にないことが判明した者(A父母又はB父母)に対して、書面を送付する必要はありません。

<sup>32</sup> 地図を確認したが該当の地番が存在しないなど現在は使われていない地名や地番が本籍地として記載されていた場合や、探索の過程において得られた書類に当該本籍地と一致する住所が記載されていない場



- ⑦ Aの第1順位の相続人であるA・Bの子の死亡の事実が判明したことを受け、Aの第2順位の相続人であるAの父母を探索するため、Aの従前本籍地を管轄する市町村に対しAの父母の戸籍謄本(除籍謄本を含む。)及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの父母の死亡の事実、Aの父母の従前本籍地、Aの兄弟Cの氏名及び本籍が記載されていた。【政令第1条第4号】
- ⑧ Aの第2順位の相続人で親等の近いAの父母の死亡の事実が判明したことを受け、直系尊属であるAの祖父母を探索するため、Aの父母の従前本籍地を管轄する市町村に対しAの祖父母の戸籍謄本(除籍謄本を含む。)及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの祖父母の死亡の事実、Aのおじおばの本籍(=A祖父母の生前の住所)及び本籍とは異なる住所が記載されていた。【政令第1条第4号】
- ⑨ Aの第3順位の相続人であるCの本籍地を管轄する市町村に対しCの戸籍の附票の写しを請求した結果、Cの住所が記載されていた。【政令第1条第4号】
- ⑩ Cの住所に書面を送付した結果、自身が所有者の一人である旨の回答が得られたが【政令第1条第5号】、Bの居所については不知との回答を得た。【政令第1条第2号】
- ⑪ Aのおじおばの住所に書面を送付して照会したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。その後、Aのおじおばの本籍を住所と推測して書面を送付<sup>33</sup>して照会したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第2号】
- ⇒ 当該土地は所有者不明(一部不明)と取扱い

### iii 登記名義人が所在不明であるケース



合には、当該本籍地を住所と推測して書面を送付する必要はありません。また、Aの戸籍謄本からBとB父母間の養子縁組を解消した事実が判明した場合の従前の養親(B父母)のように、戸籍謄本等から所有者と思料される者Bと親族関係にないことが判明した者(B父母)に対して、書面を送付する必要はありません。

<sup>33</sup> 地図を確認したが該当の地番が存在しないなど現在は使われていない地名や地番が本籍地として記載されていた場合や、探索の過程において得られた書類に当該本籍地と一致する住所が記載されていない場合には、当該本籍地を住所と推測して書面を送付する必要はありません。



### 【探索過程】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【政令第1条第1号】
  - ② Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
  - ③ Aの住所地を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求したが、住民票が廃棄されており、交付を受けることができなかった。【政令第1条第3号】
  - ④ 土地の登記事項証明書に記載されているAの住所をAの本籍地と推測してAの戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しを請求した結果、配偶者Bの氏名、A及びBの住所（＝土地の登記事項証明書に記載されている住所とは別の住所）、A・Bの従前本籍地（＝A・Bの過去の住所）及び父母の氏名が記載されていた。また、A・Bに子は存在しなかった。【政令第1条第3号】
  - ⑤ A及びBの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
  - ⑥ A・Bの従前本籍地をA・Bの父母の住所と推測してA・Bの父母に書面を送付<sup>34</sup>して照会したが、A及びBの居所について不知との回答を得た。【政令第1条第2号】
- ⇒ 当該土地は所有者不明と取扱い

#### 1. 1. 16 土地所有者と思料される者への確認の方法【政令第1条第5号】

##### 【土地所有者であることの確認書・回答書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料2】

■ 土地所有者と思料される者への確認(政令第1条第5号の措置)を行う際には、下記の事項に留意する必要があります。

- 「書面の送付その他の国土交通省令で定める措置」は、省令第3条において、書面の送付と訪問のいずれかを実施すれば足りることとしているため、どちらかの措置を行った結果所有者が特定できなかったとしても、もう一方の措置を行う必要はありませんが、土地所有者と思料される者からの反応が得られる可能性が高いと考えられる書面の送付によることが望ましいです。
- 書面を送付する場合の留意点
  - ・ 所有者であるか否かを確認する旨を記載した書面を書留郵便で送付する等、書面が所有者と思料される者に到達したかどうかを確認できる方法で行います。
  - ・ 送付する書面には、一定期間(1か月を目安とする)以内に、所有者であるか否かの回答

<sup>34</sup> 地図を確認したが該当の地番が存在しないなど現在は使われていない地名や地番が本籍地として記載されていた場合や、探索の過程において得られた書類に当該本籍地と一致する住所が記載されていない場合には、当該本籍地を住所と推測して書面を送付する必要はありません。また、Aの戸籍謄本からAがBと離婚した事実が判明した場合の従前配偶者B及びその父母、Aの戸籍謄本からAとA父母間又はBとB父母間の養子縁組を解消した事実が判明した場合の従前の養親(A父母又はB父母)のように、戸籍謄本等から所有者と思料される者Aと親族関係にないことが判明した者(A父母又はB父母)に対して、書面を送付する必要はありません。

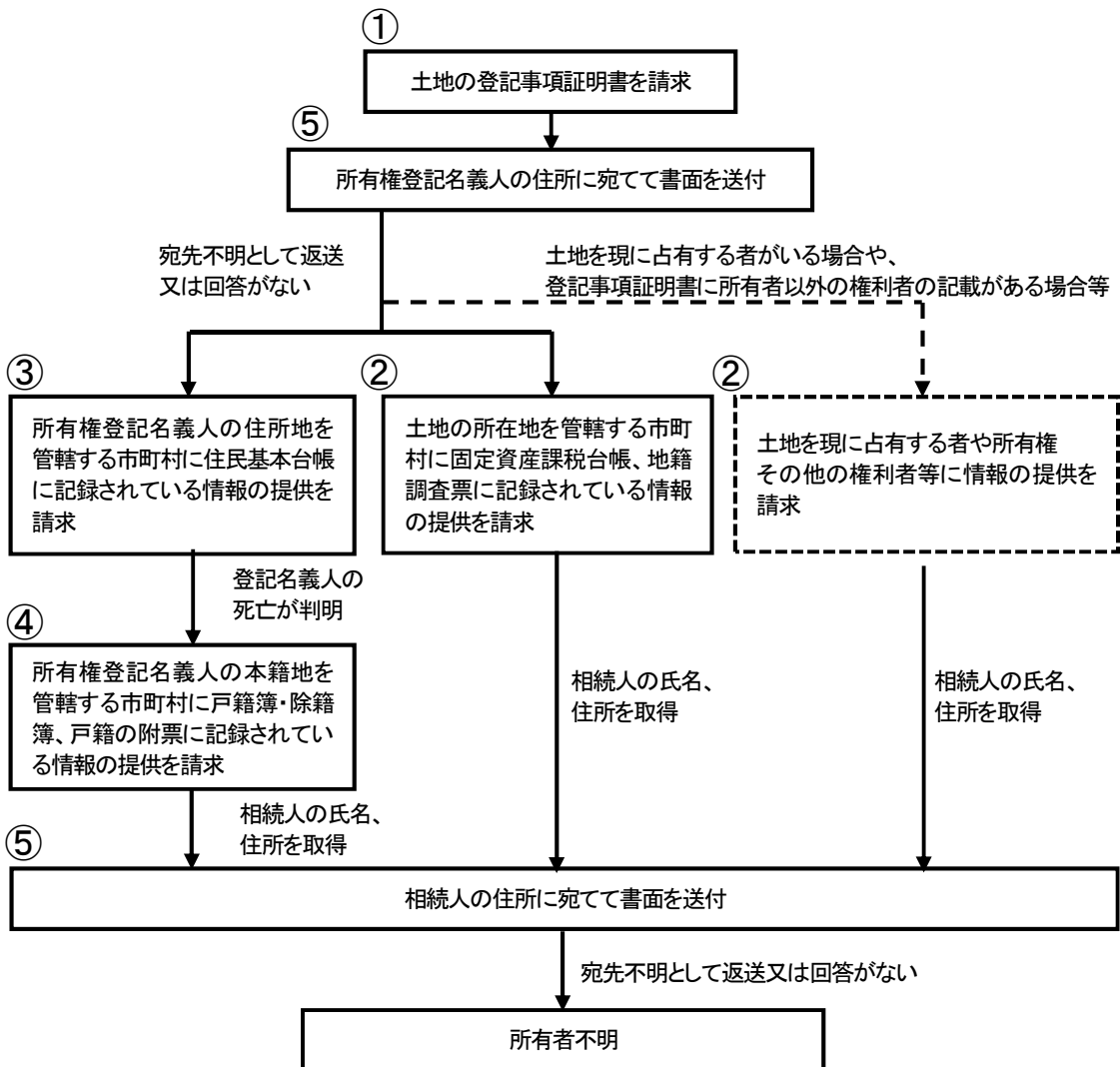
や確認に時間を要する旨等の連絡がない場合には、確知所有者ではない者として扱う旨を記載します。

- ・ 書面が宛先不明として返送された場合には、当該措置の対象となった所有者と思料される者を不明として扱って差し支えありません。
  - ・ 書面が所有者と思料される者に到達したが回答がない場合には、到達の事実を確認してから一定期間(1か月を目安とする)が経過したことをもって、当該措置の対象となった所有者と思料される者を確知所有者ではない者として扱って差し支えありません。
- 訪問する場合の留意点
- ・ 訪問は複数回実施することとし、同一の曜日・時間帯の訪問は避けるとともに、訪問には一定の間隔を空けることが望ましいです。
  - ・ 訪問した日時が判別できるよう写真を撮影する等して訪問の事実を記録します。
  - ・ 所有者と思料される者が不在であった場合には、所有者であるか否かを確認するために訪問した旨及び連絡先を記載した書面を郵便受けに投函する等、所有者と思料される者からの連絡を得るための措置をとります。
  - ・ 上記措置をとってもなお所有者と思料される者に接触できない場合には、当該措置の対象となった所有者と思料される者を不明として扱って差し支えありません。

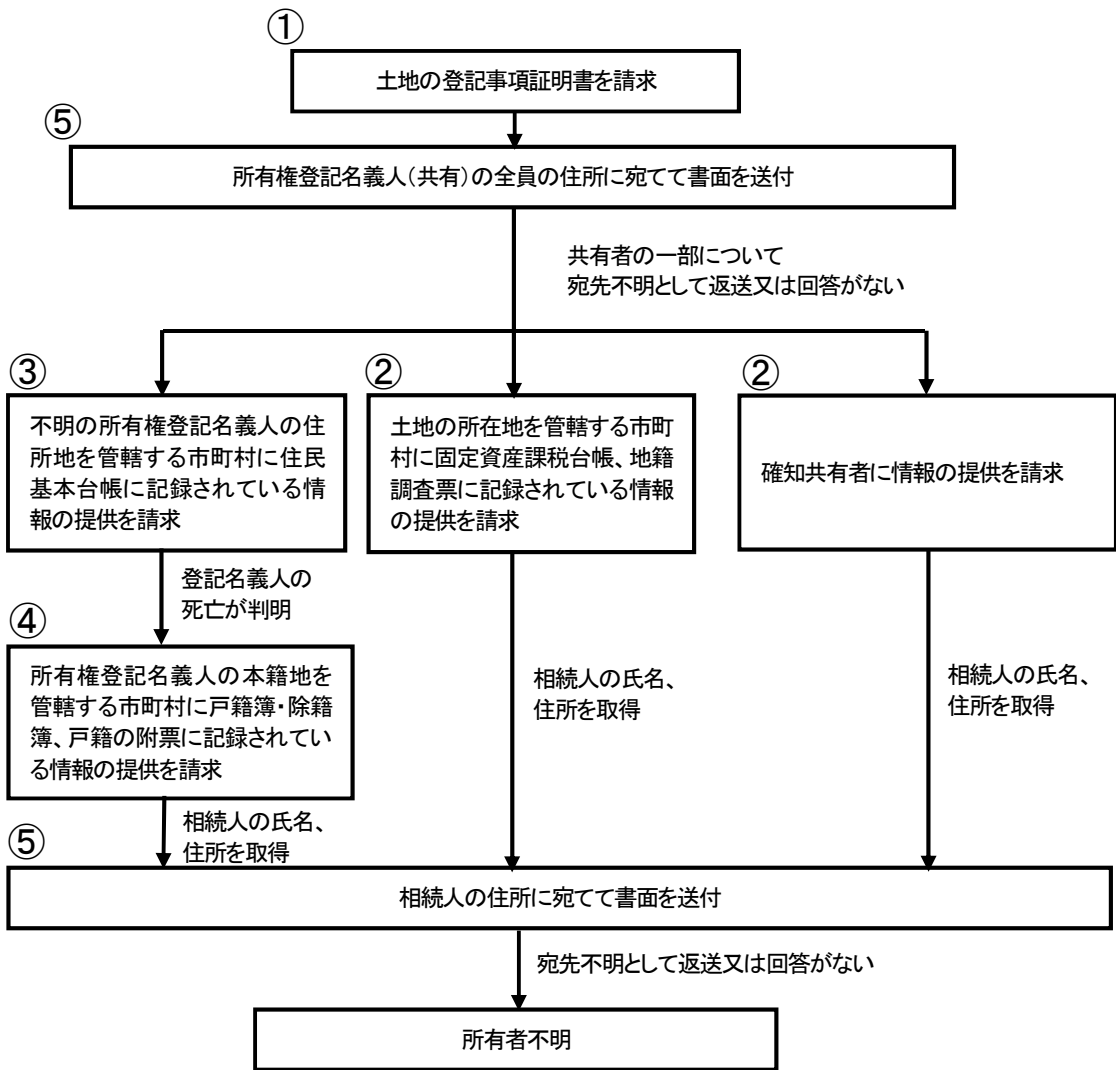
1. 1. 17 土地所有者の探索の具体例

- 1. 1. 1～1. 1. 16 を踏まえた土地所有者の探索の具体例は、以下のとおりです。（丸囲みの数字は、政令第1条の対応する号を示したものです。）
- 以下の具体例は、一定の仮定を置いた上での探索の流れを示したものに過ぎず、以下の具体例と同様の探索を行ったからといって、必ずしも所有者不明土地に該当するものではないことに注意が必要です。

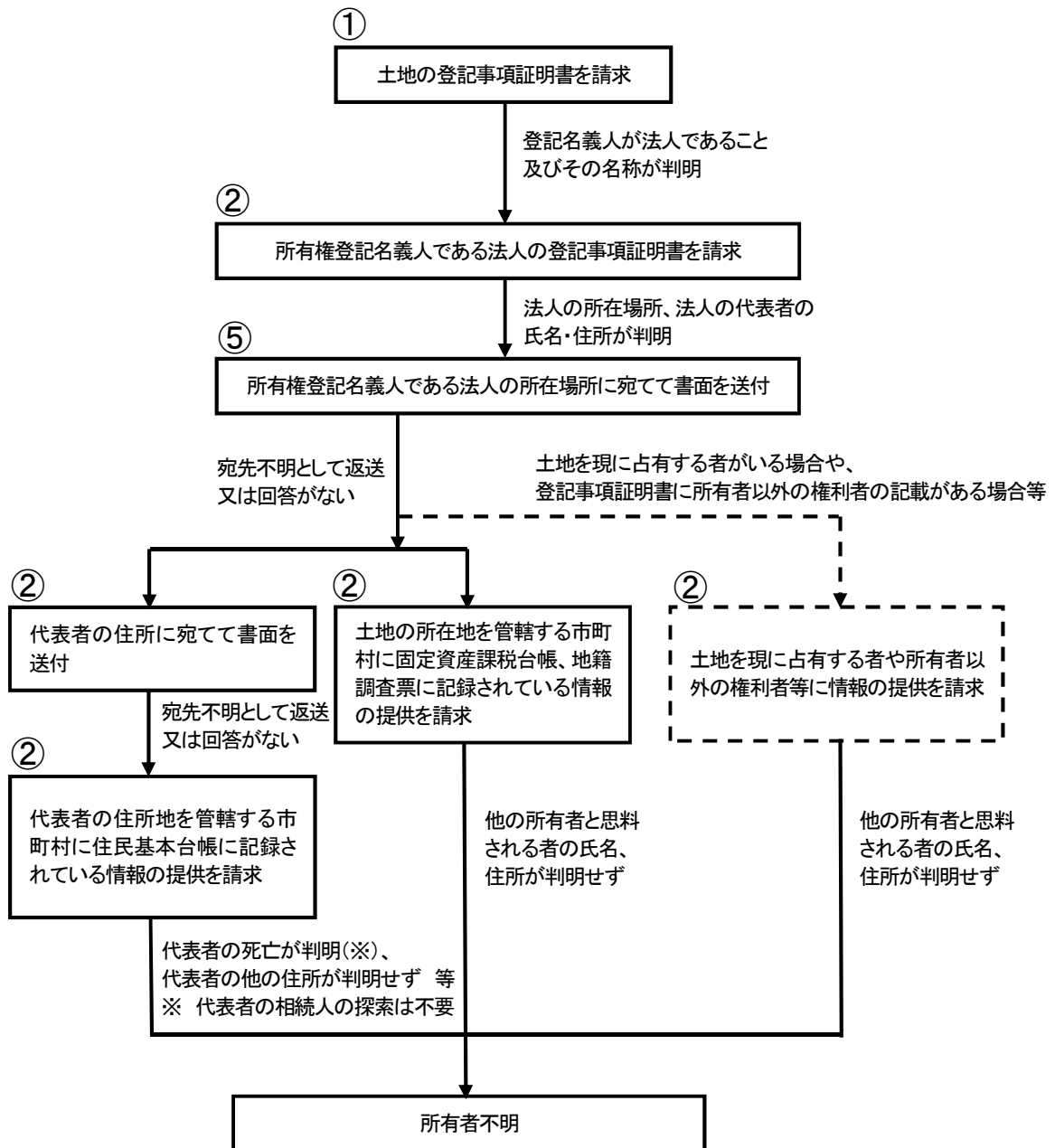
i 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合



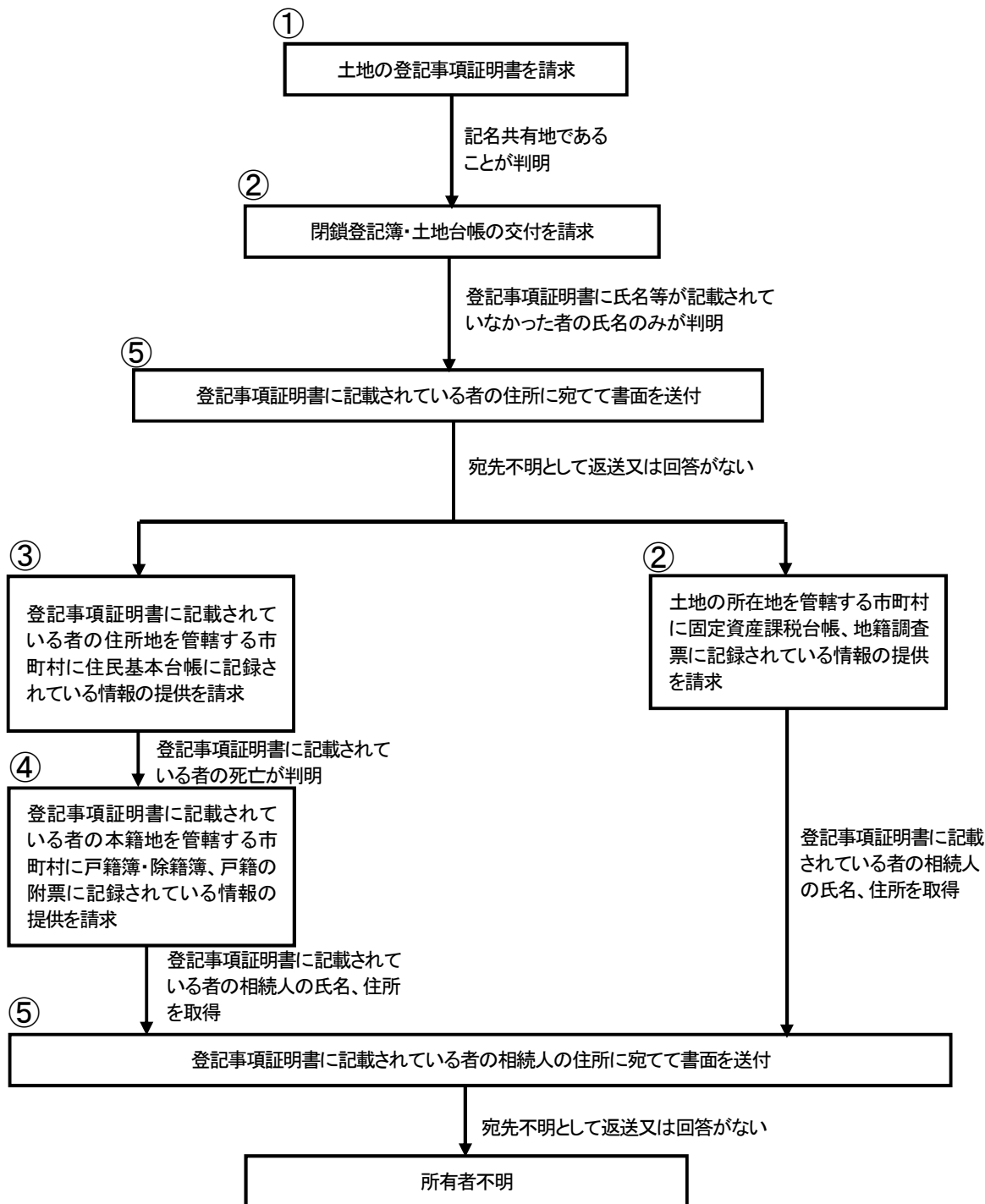
ii 所有権登記名義人が複数存在し、かつ、その一部が所在不明である場合



iii 所有権登記名義人が解散・合併していない法人である場合



iv 変則型登記の土地(記名共有地<sup>35)</sup>)の場合

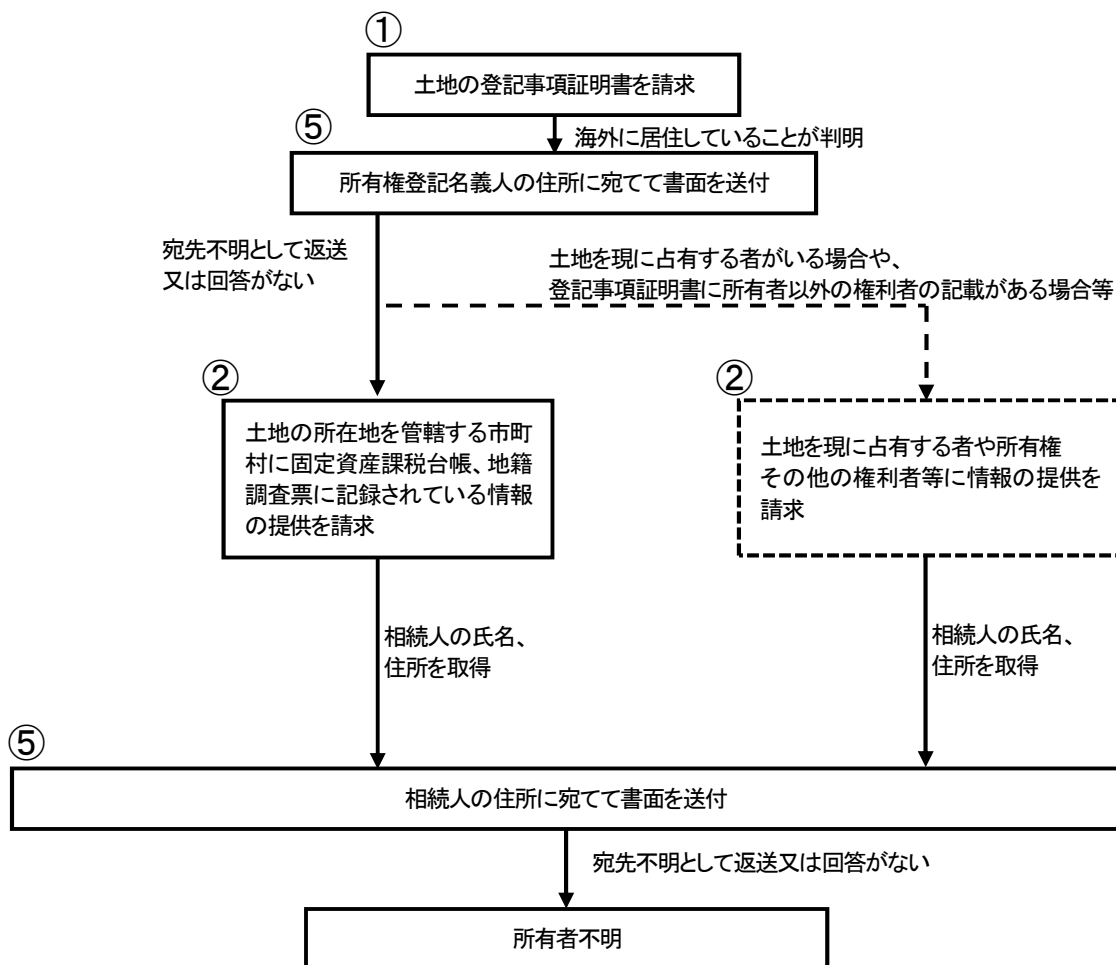


<sup>35</sup> 登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地

v 所有者と思料される者が外国に居住している場合

■ 登記事項証明書等の確認や住民票の写しの交付の請求の結果、土地所有者と思料される者が外国に居住していることが判明した場合には、以下のような方法で探索することが考えられます。

- (1) 登記事項証明書等により、所有権登記名義人等の土地所有者と思料される者が外国に居住していることが判明した。
- (2) 登記事項証明書等により判明した住所宛てに土地の所有者を特定するための書面を送付する。
- (3) (2)で送付した書面に対する回答がない場合や、外国の住所が不明である場合は、当該土地所有者と思料される者に係る探索は終了する。
- (4) 土地の所在地を管轄する市町村に対する固定資産課税台帳、地籍調査票に記録されている情報の提供の請求や土地の占有者等に対する照会により、土地所有者と思料される者が他に存在することが判明した場合は、その者について探索を継続する。



## 1.2 土地権利者、物件所有者、物件権利者の探索(政令第8条・第9条)

- 裁定の申請に当たっては、土地の所有者に加え、土地の権利者の探索を行う必要があります。また、土地に物件(簡易建築物等を含みます。)が存在する場合は、物件の所有者、物件の権利者の探索を行う必要があります。
- 土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索の方法は、基本的には土地の所有者の探索の方法と同様ですが、探索の対象者に応じて、探索の対象となる書類や照会の対象となる者が一部異なります。

### 【法】

(裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者(以下「事業者」という。)は、当該事業を実施する区域(以下「事業区域」という。)内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利(以下「土地使用権等」という。)の取得についての裁定を申請することができる。

二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件(相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。)の所有権(次項第七号において「物件所有権」という。)又はその使用権(同項第八号において「物件使用権」という。)

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

二 次に掲げる事項を記載した補償金額見積書

ニ 特定所有者不明土地等の確知権利者(土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であって、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第五項及び第十七条第一項において同じ。)の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

### 【政令】

(物件の所有者の探索の方法)

第八条 法第十条第一項第二号の政令で定める方法は、物件の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該物件の所有者を確知するために必要な情報(以下この条において「物件所有者確知必要情報」という。)を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

一 当該物件(建物又は立木であるものに限る。)の登記事項証明書の交付を請求すること。

二 当該物件を現に占有する者その他の当該物件に係る物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該物件所有者確知必要情報の提供を求めること。

三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の前二号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者(以下この号及び次号において「登記名義人等」という。)が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めること。

四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該物件の所有者と



思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該物件に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めると。

五 前各号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者に対して、当該物件の所有者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

(土地等の権利者の探索の方法)

第九条 法第十条第三項第二号ニ(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の政令で定める方法は、土地等(土地又は当該土地にある物件をいう。以下この条において同じ。)の権利者(土地等に関し所有権以外の権利を有する者をいう。以下この条において同じ。)の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地等の権利者を確知するために必要な情報(以下この条において「土地等権利者確知必要情報」という。)を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

一 当該土地等(物件にあつては、建物又は立木であるものに限る。)の登記事項証明書の交付を請求すること。

二 当該土地等を現に占有する者その他の当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者であつて国土交通省令で定めるものに対し、当該土地等権利者確知必要情報の提供を求めると。

三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権以外の権利の登記名義人その他の前二号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者(以下この号及び次号において「登記名義人等」という。)が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めると。

四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該土地等の権利者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めると。

五 前各号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者に対して、当該土地等の権利者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

#### 【省令】

(物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者)

第十一条 令第八条第二号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。ただし、第二号、第三号、第六号イ並びに第七号イ及びロに掲げる者については、令第一条第一号から第四号まで、令第八条第一号から第四号まで及び令第九条第一号から第四号までに掲げる措置により判明したものに限り。

一 当該物件を現に占有する者

二 当該物件に関し所有権以外の権利を有する者

三 当該物件がある土地に関し所有権その他の権利を有する者

四 令第八条第五号に規定する措置をとつてもなお当該物件の所有者の全部又は一部を確知することができなかった場合においては、当該措置の対象者

五 当該物件(地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第三百四十一条第三号に規定する家屋であるものに限る。)の固定資産課税台帳を備えると思料される市町村の長(当該物件が特別区の区域内にある場合にあつては、都の知事)

六 当該物件の所有者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる者

イ 親族

ロ 当該物件の所有者と思料される者が日本の国籍を有し、かつ、外国に住所を有すると思料される場合であつて、探索を行う者が国の行政機関の長等である場合においては、在外公館の長

七 当該物件の所有者と思料される者が法人である場合においては、次に掲げる者

イ 当該法人の代表者

ロ 当該法人が合併以外の事由により解散した法人である場合においては、清算人又は破産管財人

ハ イ又はロに掲げる者が記録されている住民基本台帳、戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票を備えると思料される市町村の長

(物件の所有者と思料される者が記録されている書類)

第十二条 第二条第一項の規定は、令第八条第三号の国土交通省令で定める書類について準用する。

2 第二条第二項の規定は、令第八条第四号の国土交通省令で定める書類について準用する。

(物件の所有者を特定するための措置)

第十三条 第三条の規定は、令第八条第五号の国土交通省令で定める措置について準用する。

(土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者)

第十六条 令第九条第二号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。ただし、第一号ロ及びハ、第二号ロ及びハ、第四号イ並びに第五号イ及びロに掲げる者については、令第一条第一号から第四号まで、令第八条第一号から第四号まで及び令第九条第一号から第四号までに掲げる措置により判明したものに限る。

一 当該土地に関し所有権以外の権利を有する者の探索を行う場合においては、次に掲げる者

イ 当該土地を現に占有する者

ロ 当該土地の所有者

ハ 当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

ニ 当該土地の固定資産課税台帳を備えると思料される市町村の長(当該土地が特別区の区域内にある場合にあつては、都の知事)

ホ 当該土地が農地である場合においては、その農地台帳を備えると思料される農業委員会が置かれている市町村の長

二 当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者の探索を行う場合においては、次に掲げる者

イ 当該物件を現に占有する者

ロ 当該物件の所有者

ハ 当該土地に関し所有権その他の権利を有する者

三 令第九条第五号に規定する措置をとつてもなお当該土地等の権利者の全部又は一部を確知することができなかった場合においては、当該措置の対象者

- 四 当該土地等の権利者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる者
- イ 親族
  - ロ 当該土地等の権利者と思料される者が日本の国籍を有し、かつ、外国に住所を有すると思料される場合であつて、探索を行う者が国の行政機関の長等である場合においては、在外公館の長
- 五 当該土地等の権利者と思料される者が法人である場合においては、次に掲げる者
- イ 当該法人の代表者
  - ロ 当該法人が合併以外の事由により解散した法人である場合においては、清算人又は破産管財人
  - ハ イ又はロに掲げる者が記録されている住民基本台帳、戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票を備えると思料される市町村の長

(土地等の権利者と思料される者が記録されている書類)

第十七条 第二条第一項の規定は、令第九条第三号の国土交通省令で定める書類について準用する。

2 第二条第二項の規定は、令第九条第四号の国土交通省令で定める書類について準用する。

(土地等の権利者を特定するための措置)

第十八条 第三条の規定は、令第九条第五号の国土交通省令で定める措置について準用する。

#### 1. 2. 1 探索の対象となる書類【省令第 11 条、第 12 条、第 16 条、第 17 条】

■ 以下の書類は、土地の所有者の探索と同様、土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索においても、探索の対象となります。

- 住民基本台帳
- 戸籍簿又は除籍簿
- 戸籍の附票
- 法人の登記簿(探索の対象者が法人である場合のみ)
- 認可地縁団体台帳(探索の対象者が法人である場合のみ)

■ 一方、固定資産課税台帳、農地台帳は、探索の対象者に応じ、対象となるかどうか異なります。

書類 \ 探索の対象者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
			土地の権利者	物件の権利者
固定資産課税台帳	○	○ <sup>36</sup>	○ <sup>37</sup>	×
農地台帳	○	×	○ <sup>38</sup>	×

<sup>36</sup> 物件が家屋である場合に限りま。

<sup>37</sup> 固定資産課税台帳には、土地に関して質権や地上権を有する者の氏名・住所が記録されていることがあります。

<sup>38</sup> 農地台帳には、土地に関して質権や地上権を有する者等の氏名・住所が記録されていることがあります。

- なお、土地の所有者の探索において探索の対象となっている地籍調査票、林地台帳、閉鎖登記簿、土地台帳は、物件の所有者、土地の権利者、物件の権利者の探索においては探索の対象とはなりません。

#### 1. 2. 2 情報を保有すると思料される者【省令第 11 条、第 16 条】

- 以下の者は、土地の所有者の探索と同様、物件の所有者、土地の権利者、物件の権利者の探索においても、情報を保有すると思料される者として、照会の対象となります。

- 親族(探索の対象者が個人である場合のみ)
- 在外公館の長(探索の対象者が個人であり、探索する者が国の行政機関の長又は地方公共団体の長である場合のみ)
- 法人の代表者(探索の対象者が法人である場合のみ)
- 清算人又は破産管財人(探索の対象者が法人である場合のみ)

- 一方、上記以外の者は、探索の対象者に応じ、照会の対象となる者が以下のとおり異なります。

#### 〔土地の権利者の探索を行う場合〕

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
土地を現に占有する者 【省令第 16 条第 1 号イ】	土地を現に占有する者自身が土地の権利者である可能性がある。また、土地を現に占有する者は、土地の権利者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合
土地の所有者 【省令第 16 条第 1 号ロ】	土地の権利者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	探索の結果、土地の所有者が判明した場合
土地にある物件に関し 所有権その他の権利を 有する者 【省令第 16 条第 1 号ハ】	土地の権利者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地に建物・立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項証明書の交付の請求等の結果、当該物件の所有者・権利者が判明した場合
政令第 9 条第 5 号の措置 の対象者 【省令第 16 条第 3 号】	政令第 9 条第 5 号の措置の対象者となる者(土地の権利者と思料される者)は、別の権利者に関する	政令第 9 条第 1 号～第 4 号の措置によって判明した土地の権利者と思料される者に対し書

	る情報を保有している可能性がある。	面を送付した結果、当該権利者と思料される者が権利者ではない事実又は権利者と思料される者以外の権利者の存在が判明した場合 <sup>39</sup>
--	-------------------	---

〔物件の所有者の探索を行う場合〕

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
物件を現に占有する者 【省令第 11 条第 1 号】	物件を現に占有する者自身が物件の所有者である可能性がある。また、物件を現に占有する者は、物件の所有者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、物件を占有する者の存在が判明した場合
物件に関し所有権以外の権利を有する者 【省令第 11 条第 2 号】	物件の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	物件の登記事項証明書の交付の請求の結果、物件に関して所有権以外の権利(抵当権、賃借権等)を有する者が判明した場合
物件がある土地に関し所有権その他の権利を有する者 【省令第 11 条第 3 号】	物件の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	土地の登記事項証明書の交付の請求等の結果、当該土地の所有者・権利者が判明した場合
政令第 8 条第 5 号の措置の対象者 【省令第 11 条第 4 号】	政令第 8 条第 5 号の措置の対象者となる者(物件の所有者と思料される者)は、別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	政令第 8 条第 1 号～第 4 号の措置によって判明した物件の所有者と思料される者に対し書面を送付した結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実又は所有者と思料

<sup>39</sup> 省令第 16 条第 3 号において、「令第 9 条第 5 号に規定する措置をとつてもなお当該土地等の権利者の全部又は一部を確知することができなかつた場合においては、当該措置の対象者」を定めているのは、政令第 9 条第 1 号～第 4 号の措置により判明した権利者と思料される者に対して同条第 5 号の措置をとつた結果、当該権利者と思料される者が権利者ではない事実や、当該権利者と思料される者以外に権利者が存在する事実が判明した場合に、当該権利者と思料される者に対し、同条第 2 号の措置として、別の権利者と思料される者に係る情報の提供を求めることとする趣旨です。なお、同条第 5 号の措置と同条第 2 号の措置は、一つの書面の送付によるなど、同時にあって差し支えありません。

		される者以外の共有者の存在が判明した場合 <sup>40</sup>
--	--	------------------------------------

〔物件の権利者の探索を行う場合〕

照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
物件を現に占有する者 【省令第 16 条第2号イ】	物件を現に占有する者自身が物件の権利者である可能性がある。また、物件を現に占有する者は、物件の権利者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、物件を占有する者の存在が判明した場合
物件の所有者 【省令第 16 条第2号ロ】	物件の権利者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	探索の結果、物件の所有者が判明した場合
物件がある土地に関し 所有権その他の権利を 有する者 【省令第 16 条第2号ハ】	物件の権利者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として権利者に関する情報を保有している可能性がある。	土地の登記事項証明書の交付の請求等の結果、当該土地の所有者・権利者が判明した場合
政令第9条第5号の措置 の対象者 【省令第 16 条第3号】	政令第9条第5号の措置の対象者となる者(物件の権利者と思料される者)は、別の権利者に関する情報を保有している可能性がある。	政令第9条第1号～第4号の措置によって判明した物件の権利者と思料される者に対し書面を送付した結果、当該権利者と思料される者が権利者ではない事実又は権利者と思料される者以外の権利者の存在が判明した場合 <sup>41</sup>

<sup>40</sup> 省令第 11 条第4号において、「令第8条第5号に規定する措置をとってもなお当該土地の所有者の全部又は一部を確知することができなかつた場合においては、当該措置の対象者」を定めているのは、政令第8条第1号～第4号の措置により判明した所有者と思料される者に対して同条第5号の措置をとった結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実や、当該所有者と思料される者以外に共有者が存在する事実が判明した場合に、当該所有者と思料される者に対し、同条第2号の措置として、別の所有者と思料される者や共有者に係る情報の提供を求めることとする趣旨です。なお、同条第5号の措置と同条第2号の措置は、一つの書面の送付によるなど、同時にあって差し支えありません。

<sup>41</sup> 省令第 16 条第3号において、「令第9条第5号に規定する措置をとってもなお当該土地等の権利者の全部又は一部を確知することができなかつた場合においては、当該措置の対象者」を定めているのは、政令第9条第1号～第4号の措置により判明した権利者と思料される者に対して同条第5号の措置をとった結果、当該

### 1.3 土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第43条)

#### <ポイント>

- 利用したい情報の種類や利用主体が公的主体であるかどうかによって、情報の請求手続(請求先、必要書類等)が異なります。
- 利用できる情報は個人情報であるため、その取り扱いには十分配慮する必要があります。取得した情報を地域福利増進事業の実施の準備以外の目的に用いると、個人情報保護法の規定により罰せられることがあります。

#### 【法】

##### 第一節 土地所有者等関連情報の利用及び提供

第四十三条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(以下「地域福利増進事業等」という。)の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。)を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報(土地所有者等と史料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。)を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして、当該市町村長以外の市町村長から第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、又は国の行政機関の長等から前条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者、当該市町村長又は当該国の行政機関の長等に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、都道府県知事及び市町村長は、国及び地方公共団体以外の者に対し土地所有者等関連情報を提供しようとするときは、あらかじめ、当該土地所有者等関連情報を提供することについて本人(当該土地所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

権利者と史料される者が権利者ではない事実や、当該権利者と史料される者以外に権利者が存在する事実が判明した場合に、当該権利者と史料される者に対し、同条第2号の措置として、別の権利者と史料される者に係る情報の提供を求めることとする趣旨です。なお、同条第5号の措置と同条第2号の措置は、一つの書面の送付によるなど、同時にあって差し支えありません。

5 国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

【省令】

(土地所有者等関連情報)

第五十四条 法第四十三条第一項の国土交通省令で定める情報は、本籍、出生の年月日、死亡の年月日及び連絡先とする。

(都道府県知事等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続)

第五十五条 法第四十三条第二項の規定による土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者(以下この条において「請求者」という。)は、次に掲げる事項(市町村長が法第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等(法第四十三条第一項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。))を知る必要があるとして求めをする場合又は国の行政機関の長等が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして求めをする場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。)を記載した情報提供請求書を土地所有者等を知る必要がある土地(以下「対象土地」という。)の所在地を管轄する都道府県知事又は市町村長に提出しなければならない。

一 請求者の氏名又は名称及び住所

二 対象土地の所在及び地番

三 事業の種類及び内容

四 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

五 前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

2 前項の情報提供請求書には、次に掲げる書類(請求者が国の行政機関の長等である場合にあっては、第一号、第三号、第四号及び第六号に掲げるものを除く。)又は次条第一項に規定する書面を添付しなければならない。

一 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類(請求者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)

二 対象土地の登記事項証明書

三 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

四 前号に掲げるもののほか、事業を実施する意思を有することを疎明する書類

五 土地所有者等の探索の過程において得られた前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類

六 請求者(法人である場合にあっては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類

(土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付)



第五十六条 地域福利増進事業等(法第四十三条第一項に規定する地域福利増進事業等をいう。以下この項及び第五十九条において同じ。)の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者(国の行政機関の長等を除く。以下この条において「請求者」という。)は、その必要性を証する書面の交付を対象土地の所在地を管轄する市町村長に求めることができる。

2 前項の規定による書面の交付の求めをしようとする請求者は、次に掲げる事項を記載した交付請求書を対象土地の所在地を管轄する市町村長に提出しなければならない。

- 一 請求者の氏名又は名称及び住所
- 二 対象土地の所在及び地番
- 三 事業の種類及び内容
- 四 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
- 五 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所
- 六 前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

3 前項の交付請求書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類(請求者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)
- 二 対象土地の登記事項証明書
- 三 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書
- 四 前号に掲げるもののほか、事業を実施する意思を有することを疎明する書類
- 五 土地所有者等の探索の過程において得られた前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類
- 六 請求者(法人である場合にあっては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類

(土地に工作物を設置している者等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続)

第五十七条 法第四十三条第五項の規定による土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする国の行政機関の長等は、次に掲げる事項(市町村長が法第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして求めをする場合又は国の行政機関の長等が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項(第四項に係る部分を除く。)の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして求めをする場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。)に記載した情報提供請求書を対象土地に工作物を設置している者その他の者に提出しなければならない。

- 一 当該求めをする国又は地方公共団体の機関の名称
- 二 対象土地の所在及び地番
- 三 事業の種類及び内容
- 四 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
- 五 前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

2 前項の情報提供請求書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 対象土地の登記事項証明書
- 二 土地所有者等の探索の過程において得られた前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類

- 事業を実施しようとする者は、地域福利増進事業の実施の準備のため、土地所有者等関連情報(土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名・名称、住所、本籍、出生

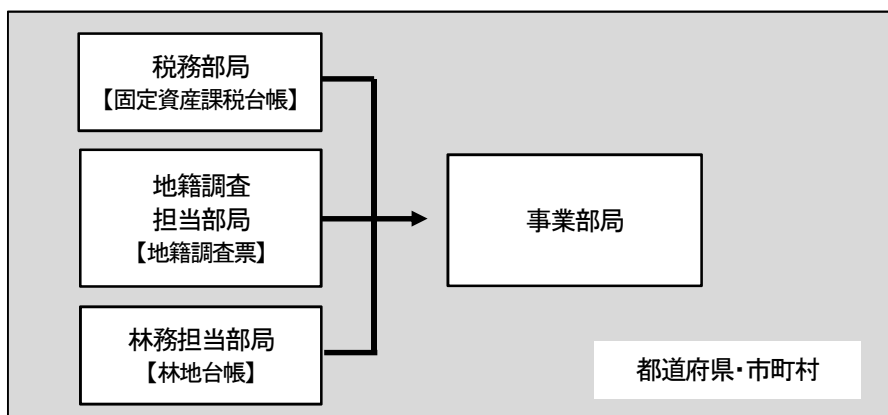
の年月日、死亡の年月日、連絡先)を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。

- 土地所有者等関連情報の利用及び提供については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行について」(平成 30 年国土企第 37 号)に留意事項が示されています。
- 以下では、土地所有者を念頭においた記載としている箇所もありますが、土地権利者、物件所有者、物件権利者についても、同様に情報を利用・提供することができます。

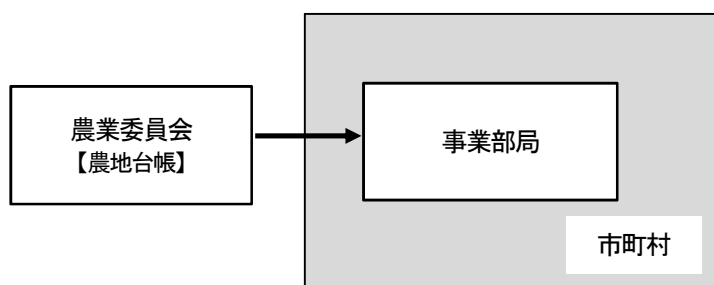
#### 1. 3. 1 土地所有者等関連情報の利用(総論)

- 地方公共団体の事業部局は、法第 43 条第 1 項に基づき、同一地方公共団体内の部局が保有する固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録されている情報を地方公共団体の内部で利用することができます。法第 43 条第 1 項に基づく土地所有者等関連情報の利用は、都道府県・市町村の地域福利増進事業を実施しようとする部局(事業部局)と情報保有部局とで照会方法を事前に調整の上、行います。情報提供担当部局を介する必要はありません。
- なお、農地台帳に記録されている情報については、農地台帳を備えている農業委員会は市町村の内部部局ではないため、市町村の事業部局は、法第 43 条第 5 項に基づき、利用する(提供を受ける)ことになります。
- これらの利用に当たっては、1. 3. 2の土地所有者等関連情報の提供とは異なり、都道府県警への照会(1. 3. 4)、本人の同意の取得(1. 3. 6)、といった手続は必要ありません。

A. 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録された情報の利用の場合

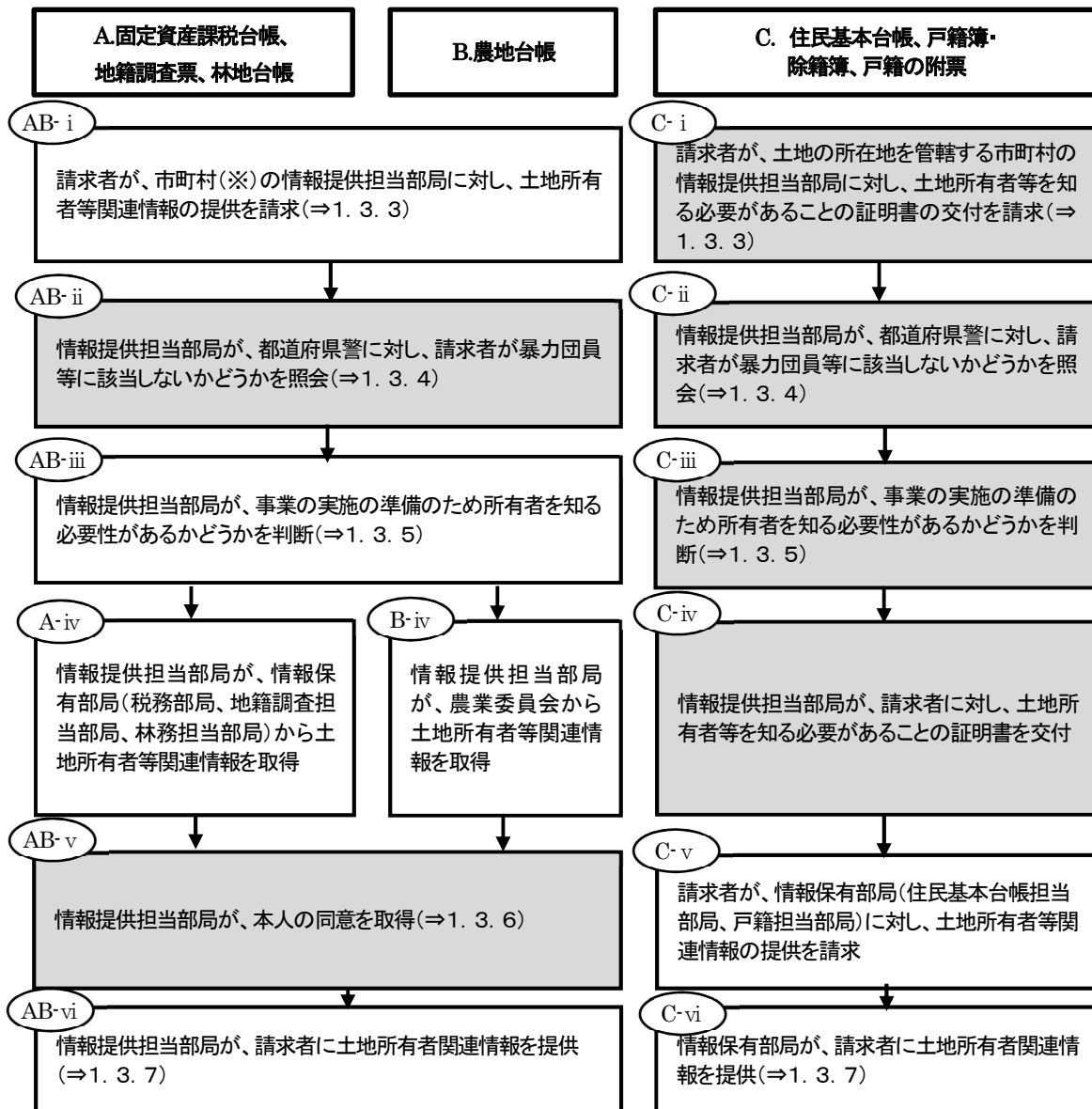


B. 農地台帳に記録された情報の利用の場合



### 1. 3. 2 土地所有者等関連情報の提供(総論)

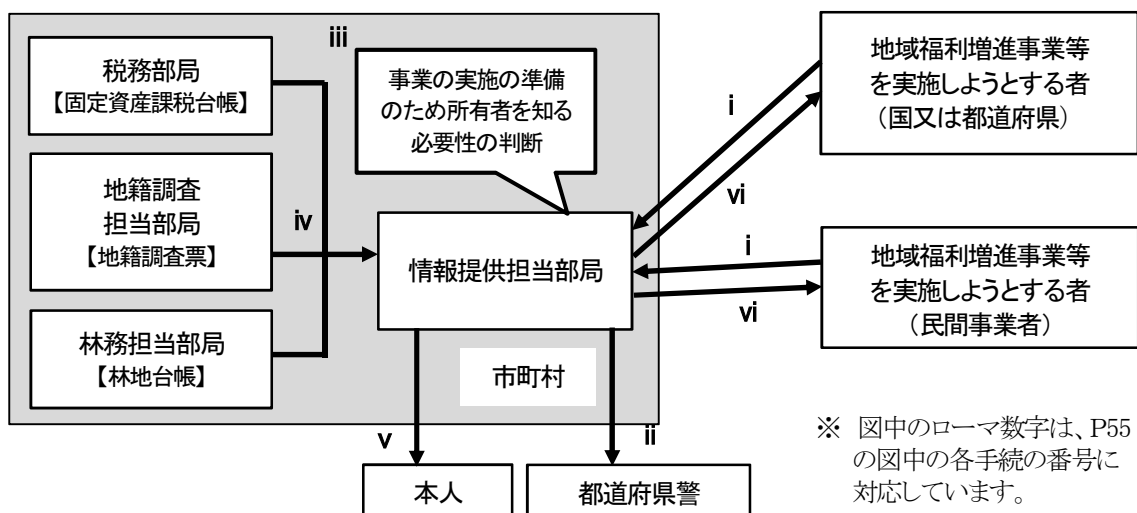
- 請求者が国・地方公共団体以外の者である場合の土地所有者等関連情報の提供の手続の流れは、以下のとおりです。請求者が国・地方公共団体である場合は、AB- ii、AB- v、C- i、C- ii、C-iii、C-ivの手続(下図の灰色部分)は不要です。
- 都道府県・市町村の情報提供担当部局は、国土交通省のホームページ<sup>42</sup>に掲載している都道府県・市町村の連絡窓口にご確認ください。



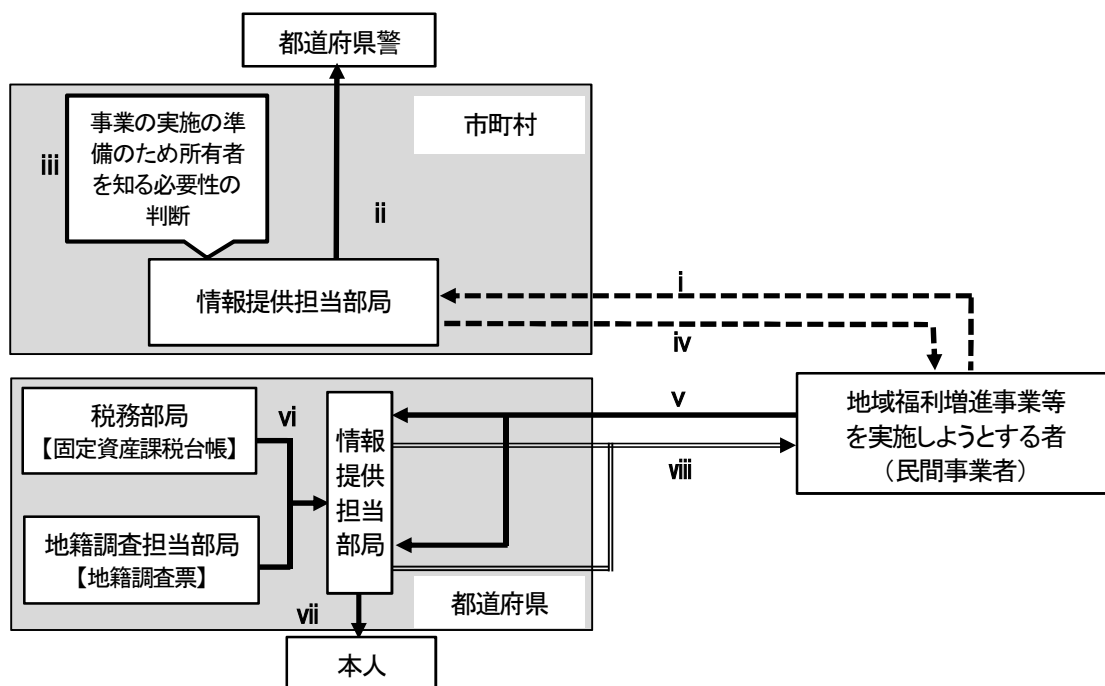
※ 固定資産課税台帳・地籍調査票については、都道府県となる場合があります、手続の流れは次頁のとおりとなります。

<sup>42</sup> [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr2\\_000015.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html)

A. 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録された情報の提供の場合



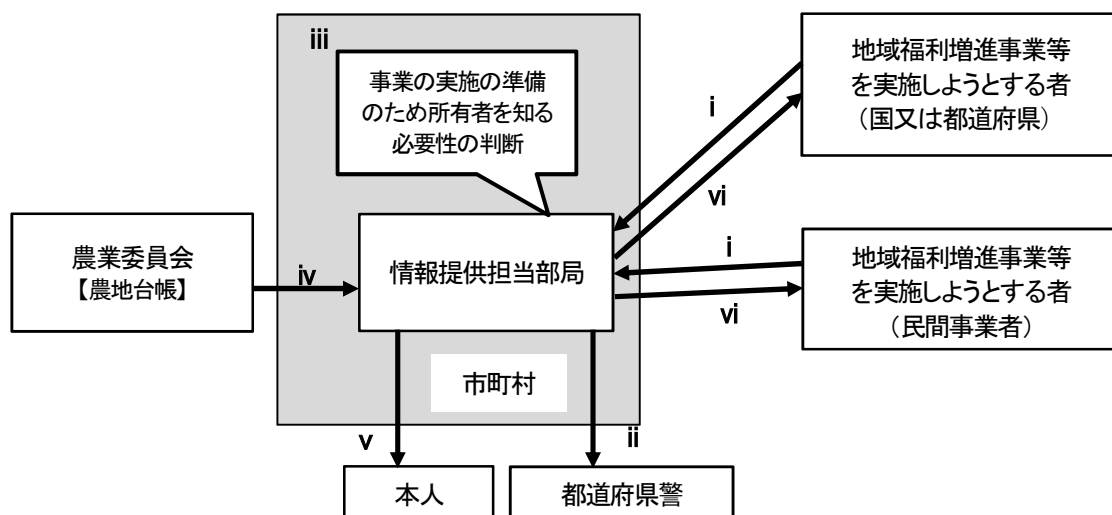
※ 都道府県に対し、固定資産課税台帳、地籍調査票に記録された情報の提供を求める場合



- i 請求者が、土地の所在地を管轄する市町村の情報提供担当部局に対し、土地所有者等を知る必要があることの証明書の交付を請求
- ii 市町村の情報提供担当部局が、都道府県警に対し、請求者が暴力団員等に該当しないかどうかを照会
- iii 市町村の情報提供担当部局が、事業の実施の準備のため所有者を知る必要があるかどうかを判断
- iv 市町村の情報提供担当部局が、請求者に対し、土地所有者等を知る必要があることの証明書を交付

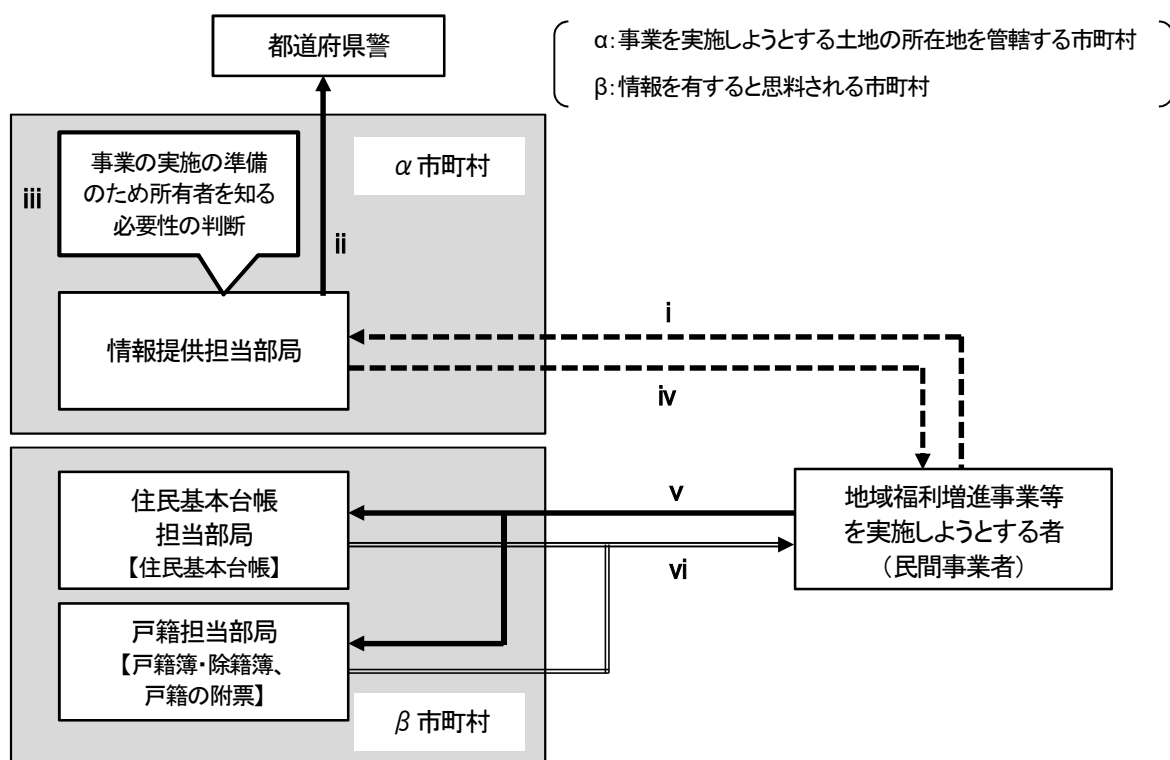
- v 請求者が、土地の所在地を管轄する都道府県の情報提供担当部局に対し、土地所有者等関連情報の提供を請求
  - vi 都道府県の情報保有部局(税務部局、地籍調査担当部局)が、都道府県の情報提供担当部局に土地所有者等関連情報を提供
  - vii 都道府県の情報提供担当部局が、本人の同意を取得
  - viii 都道府県の情報提供担当部局が、請求者に土地所有者等関連情報を提供
- ※ 事業を実施しようとする者が国・地方公共団体である場合には、上記 i ~ iv のように証明書を取得し、また、上記 vii のように本人同意を取得することなく、v・vi・viii の手続のみにより情報を取得することになります。

### B. 農地台帳に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、P55 の図中の各手続の番号に対応しています。

C. 住民基本台帳、戸籍簿・除籍簿、戸籍の附票に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、P55 の図中の各手続の番号に対応しています。

※ 事業を実施しようとする者が国・地方公共団体である場合には、上記 i ~ iv のように証明書を取得することなく、これまでの公共事業と同様に、情報を取得することになります。

### 1. 3. 3 土地所有者等関連情報の提供の請求、証明書の交付の請求(ABC-i)

#### ① 情報提供請求書・証明書交付請求書

【土地所有者等関連情報提供請求書の記載例 ⇒ 参考資料3】

【証明書交付請求書の記載例 ⇒ 参考資料4】

- 事業者が情報提供請求書・証明書交付請求書を作成する際の留意事項は以下のとおりです。
  - 「事業の種類」(省令第55条第1項第3号、第56条第2項第3号)は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の別を記載します。「事業の内容」は、事業により整備する施設の種類とその該当条項(例:学校教育法による学校の整備に関する事業(法第2条第3項第2号))、請求時点での事業計画の概要を記載します。
  - 「土地所有者等関連情報の提供を求める理由」(省令第55条第1項第4号、第56条第2項第4号)は、探索を行ってもなお所有者を確知できなかった旨、請求者が探索のためとった措置の内容及び提供を求める土地所有者等関連情報を記載します。法第43条第2項に基づき請求する場合は、請求者が探索のためとった措置の内容は、原則として、土地の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者の住所に政令第1条第5号の措置として書面の送付を行ったが、宛先不明として返送された旨を記載すれば足够了。
  - 「土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所」(省令第56条第2項第5号)は、住民票の写し等の交付を請求する場合には請求の対象者の氏名・住所を、戸籍謄本等又は戸籍の附票の写しの交付を請求する場合には請求の対象者の氏名・本籍を記載します。例えば、土地の所有者と思料される者が死亡しており、その者の相続人の情報を取得するために戸籍謄本等を請求する場合は、当該相続人ではなく、当該土地の所有者と思料される者(被相続人)の氏名・本籍を記載します。なお、ここで記載した者に関する情報以外は、当該交付請求書により交付を受けた証明書では取得できないことに注意が必要です。
  - 「前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項」(省令第55条第1項第5号、第56条第2項第6号)は、以下の事項を記載します。
    - ・ 請求者の生年月日等(請求者が法人である場合には、役員の氏名、住所、生年月日等)<sup>43</sup>
    - ・ 個人情報保護関係法令に規定する個人情報の安全管理のための措置の概要
      - … 「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン(通則編)」を参考に、同ガイドラインで示されている組織体制の整備、個人データの取扱いに係る規律の整備、組織的安全管理措置、人的安全管理措置、物理的安全管理措置、技術的安全管理措置として、どのような措置をとっているかを記載します。
    - ・ 取得した土地所有者等関連情報を地域福利増進事業等の実施の準備以外の目的で利用しないことを誓約する旨
    - ・ 取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないことを誓約する旨

<sup>43</sup> 請求者が国・地方公共団体である場合には記載を要しません。



- ・ 地域福利増進事業を実施しないこととした場合において取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄することを誓約する旨
- 請求先(市町村の情報提供担当部局)については、国土交通省のホームページ<sup>44</sup>に掲載している市町村の連絡窓口にご確認ください。

② 添付書類

**【暴力団員等に該当しないことの誓約書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料5-1、5-2】**

- 「事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書」(省令第 55 条第2項第3号、第 56 条第3項第3号)について、「処分」として想定されるものは以下のとおりです。「処分があったことを証する書類」としては、許認可の通知書や登録証の写し等を提出します。当該処分がなされていない場合には、当該処分を行う行政機関の長に対し、当該処分の見込みについて意見を求め、意見書を得る必要があります。

事業の種別	必要となる処分の例
法第2条第3項第2号(学校等)	私立学校法第 31 条第1項(学校法人の設立認可)
法第2条第3項第4号 (社会福祉事業の用に供する施設)	社会福祉法第 32 条(社会福祉法人の設立認可)
法第2条第3項第5号 (病院・療養所・診療所・助産所)	医療法第 44 条第1項(医療法人の設立認可) 医師法第 16 条の4第1項(医籍への登録) 歯科医師法第 16 条の4第1項(歯科医籍への登録) 保健師助産師看護師法第 12 条第2項(助産師籍への登録)
政令第6条第1号・第2号 (土地改良区・土地改良区連合が設置する用水路等)	土地改良法第 10 条第1項(土地改良区の設立認可) 土地改良法第 77 条第2項(土地改良区連合の設立認可)
政令第6条第3号 (鉄道事業・索道事業の用に供する施設)	鉄道事業法第3条第1項(鉄道事業の許可) 鉄道事業法第 32 条(索道事業の許可)
政令第6条第5号 (軌道の用に供する施設)	軌道法第3条(軌道の特許)
政令第6条第6号 (一般乗合旅客自動車運送事業・一般貨物自動車運送事業の用に供する施設)	道路運送法第4条第1項(一般乗合旅客自動車運送事業の許可) 貨物自動車運送事業法第3条(一般貨物自動車運送事業の許可)
政令第6条第9号	電気通信事業法第 117 条第1項(電気通信事業の認定)

<sup>44</sup> [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr2\\_000015.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html)

(認定電気通信事業の用に供する施設)	
政令第6条第10号(電気工作物)	電気事業法第3条(一般送配電事業の許可) 電気事業法第27条の4(送電事業の許可)
政令第6条第11号(ガス工作物)	ガス事業法第3条(ガス小売事業の登録) ガス事業法第35条(一般ガス導管事業の許可)
政令第6条第12号 (水道事業等の用に供する施設)	水道法第6条第1項(水道事業の認可) 水道法第26条(水道用水供給事業の認可) 工業用水道事業法第3条第2項(工業用水道事業の許可)

- 「前号に掲げるもののほか、事業を実施する意思を有することを疎明する書類」(省令第55条第2項第4号、第56条第3項第4号)としては、以下のいずれかを提出することが想定されま

す。

想定される書類	備考
地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業を行ってきたことを疎明する活動実績を記載した書類	NPO等の場合は、「〇〇市内で〇〇地域のまちづくり活動を〇年間実施」などのような記載が想定されます。行ってきた事業については、本法による地域福利増進事業に限られません。
地域福利増進事業等の実施の準備に関する処分を受けたことを証する書類	具体的な処分としては、例えば、都市再開発法第60条第1項の許可(測量及び調査のための土地の立入りの許可)等が想定されます。
国又は地方公共団体による支援を受けていることを証する書類	具体的な支援としては、土地所有者の探索や事業計画の策定等に係る支援が想定されます。
自治会・町内会等の規約及び議事録の写し	自治会・町内会等、地域に根ざしていることが明らかな団体の場合は、当該団体の規約と事業の実施の準備のための会合の議事録等の写し等を提出することで足り

- 「前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類」(省令第55条第2項第5号、第56条第3項第5号)は、土地所有者等関連情報の提供を求める理由を明らかにする書類として、探索により得られた土地所有者等関連情報の根拠となった書類(土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等)や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者等関連情報を取得することができなかったことを証する書類(宛先不明として返送された書面等)の写しを提出します。
- 国及び地方公共団体以外の請求者は、都に対し固定資産課税台帳に記録されている情報の提供の求めをしようとするとき、都道府県に対し地籍調査票に記録されている情報の提供の求めをしようとするときは、省令第55条第2項各号に掲げる書類に代えて、省令第56条第1項

に規定する土地所有者等を知る必要性を証する書面を添付します。

- この場合、交付請求書の記載事項である同条第2項第5号の「土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所」は、該当するものがないとして、記載することを要しません。

#### 1. 3. 4 都道府県警への照会(ABC- ii)

- 都道府県警への照会については、「土地所有者等関連情報の提供の対象からの暴力団排除の推進について」(平成31年国土企第55号)に留意事項等が示されています。
- 情報提供担当部局が請求者の暴力団員等該当性を都道府県警へ照会する際の留意事項は以下のとおりです。
  - 照会は、土地の所在地を管轄する警視庁又は道府県警察本部の暴力団対策を主管する課等(以下「暴力団対策主管課等」という。)に対して行います。
  - 照会は、上記通知の別記様式に加え、請求者(請求者が法人である場合は、その役員)の氏名カナ、氏名漢字、生年月日、性別等をエクセルのファイル形式により記録した電磁的記録媒体(CD-R等)を用い、暴力団対策主管課等に通知することにより行います。
  - 当該請求者について、過去の土地所有者等関連情報の提供又は証明書の交付の請求時点から役員が変わっていない等、排除対象者であるか否かを改めて確認する必要がないときは、暴力団対策主管課等への照会は必要ありません。
  - 照会の結果、暴力団対策主管課等から、請求者が暴力団員等に該当すると回答が行われた場合には、情報提供担当部局は、当該請求者に対し、土地所有者等関連情報の提供又は証明書の交付を行わないものとします。この場合、暴力団員等に該当することを理由として土地所有者等関連情報の提供又は証明書の交付を行わない旨を記載した通知書を、当該請求者に対し交付することが望ましいです。
  - 情報提供担当部局と暴力団対策主管課等との間の文書又は電磁的記録媒体の受渡しについては、原則として、手渡しで行います。ただし、遠隔地であるなど、手渡しにより難しいと認められる特段の事情があるときは、両者の間で協議の上、書留郵便による送付をもって行うことができます。
  - 情報提供担当部局は、この照会等暴力団対策主管課等との間で行われる情報交換に係る情報については、照会等手続の目的以外に利用しないものとし、紛失及び漏えいの防止その他情報管理に万全を期さなければなりません。
  - 暴力団対策主管課等への照会の結果、請求者が暴力団員等に該当すると判明した場合には、当該請求者の情報を遅滞なく国土交通省不動産・建設経済局土地政策課に情報提供して下さい。

### 1. 3. 5 土地所有者等を知る必要性の有無の確認(ABC-iii)

- 情報提供担当部局が土地所有者等を知る必要性の有無を確認する際の留意事項は以下のとおりです。

確認の観点	必要があると認められない場合の例
請求をする上で必要な探索が行われているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所に宛てた書面の送付をしておらず、当該住所に登記名義人が不在かどうかを確認していない。</li> <li>・ 土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人の住所地を管轄する市町村に住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、転出先の住所が判明している場合において、転出先の住所地を管轄する市町村に住民票記載事項証明書の交付を請求していないにも関わらず、登記名義人の住所地を管轄する市町村に戸籍の表示が記載された住民票記載事項証明書を請求している。</li> </ul>
事業を実施する意思の具体性が確認できるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業を実施する上で必要となる許認可があるにも関わらず、当該許認可があったことを証する書面又は当該許認可の見込みが記載された意見書が添付されていない。</li> <li>・ 事業を実施する意思を有することを疎明する書類に、当該事業によって整備する施設と同種の施設の整備に関する実績は記載されているものの、情報提供請求書に当該事業が地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するものに該当するかどうかを確認できる事項が記載されていない(例: 購買施設の整備に関する事業であるにもかかわらず、周辺地域で著しく不足している旨の記載がない)。</li> </ul>

### 1. 3. 6 本人の同意の取得(AB-v)

【情報提供同意取得書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料6】

【情報提供確認書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料7】

- 情報提供担当部局が本人の同意を得る際の留意事項は下記のとおりです。
  - 法第 43 条第4項において、「同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足り」とされているのは、土地所有者等関連情報の提供の求めを受けた都道府県知事及び市町村長は、保有している書類に記録されている住所に書面を送付したが宛先不明として返送された場合に、同意を得るために自ら新たに本人を探索する必要はなく、本人の所在が判明せず同意を得られない場合には提供しないこととする趣旨であって、本人の同意を得られなくても提供することが可能という趣旨ではありません。
  - 同意を求める際に、本人に対し、同意をしなかった場合には、本人が土地所有者等であっても、請求者及び公告等を行う都道府県知事は土地所有者等が誰かを把握することが

できないため、法第 11 条第5項若しくは法第 28 条第2項又は法第 37 条第2項において準用する法第 28 条第2項の確知所有者等への裁定申請があった旨の通知を受けることができない可能性があることを説明することが望ましいです。

- 本人が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合が考えられることから、請求者の氏名又は名称を本人に伝えることにより、本人が同意をするかどうかを判断する際に考慮できるようにすることが必要です。
- 同意の取得の方法については、書留郵便等により書面を送付することを基本とし、連絡先を把握している場合には、電話等の方法を併用することが望ましいです。書面を送付し、当該書面が本人に到達しなかった場合には、同意は得られなかったこととなりますが、当該書面が本人に到達しているものの返答がない場合にも、到達の事実を確認してから一定期間(2週間を目安とする)が経過したことをもって、同意が得られなかったものと判断して差し支えありません。
- 情報保有部局とは別の情報提供担当部局から連絡がくることを不審に思う本人がいることも想定されるため、同意を取得するに当たり、情報提供担当部局のみで本人の理解を得ることが困難な場合には、情報保有部局と一体となって対応することが重要です。
- 同意をしなかった者がいる場合には、法第 11 条第2項の都道府県知事による関係市町村長の意見聴取があった場合に、当該意見聴取を受けた市町村の部局から意見聴取があった旨を情報提供担当部局に共有してもらうようにし、情報提供担当部局から当該同意をしなかった者に対し、裁定申請があった旨の連絡をすることが考えられます。
- 法第 43 条第3項の適用については、下記の政令において、下記の法人を国又は地方公共団体とみなすこととされているため、これらの法人からの請求については、国又は地方公共団体からの請求同様、本人の同意を得ることなく情報を提供して差し支えありません。

国又は地方公共団体 とみなされる法人	根拠規定
地方住宅供給公社	地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第 27 号
地方道路公社	地方道路公社法施行令第 10 条第1項第 23 号
日本下水道事業団	日本下水道事業団法施行令第7条第1項第 20 号
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第 28 条第1項第 25 号
独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法施行令第 56 条第1項第 24 号
国立大学法人	国立大学法人法施行令第 25 条第1項第 48 号
独立行政法人国立高等専門学校機構	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第 26 号

地方独立行政法人	地方独立行政法人法施行令第 40 条第 1 項第 24 号
独立行政法人国立病院機構	独立行政法人国立病院機構法施行令第 16 条第 1 項第 34 号
独立行政法人都市再生機構	独立行政法人都市再生機構法施行令第 34 条第 1 項第 27 号
国立高度専門医療研究センター	高度専門医療に関する研究等を行う国立研究開発法人に関する法律施行令第 16 条第 1 項第 25 号
国立研究開発法人森林研究・整備機構	国立研究開発法人森林研究・整備機構法施行令第 14 条第 1 項第 9 号

### 1. 3. 7 情報の提供

【土地所有者等関連情報提供書の記載例 ⇒ 参考資料8】

【土地所有者等関連情報を提供できないことの通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料9-1～9-4】

(A・B・C 共通)

- 情報提供担当部局は、地域福利増進事業等の実施の準備のためであるかどうか書面上不明確である場合には、請求者に対し聞き取りを行うこと等により確認をすることが望ましいです。
- 情報提供担当部局は、土地所有者等関連情報を提供できない場合には、情報を提供できない旨及びその理由を記載した通知書を請求者に対して交付することが望ましいです。情報を提供できない理由としては、本人から回答はあったが同意を得ることができなかった旨、本人に書面は到達したが回答が得られなかった旨、本人の所在が判明しなかった旨又は当該都道府県若しくは市町村が土地所有者等関連情報を保有していない旨、請求者が暴力団員等に該当する旨等を記載することが考えられます。

(C)

- 原則として、省令第 56 条第 1 項の証明書が添付されていれば、住民票、戸籍、戸籍の附票の記載事項を利用する「正当な理由」があるものとして、情報を提供することとして差し支えありません。

## 2. 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等

### <ポイント>

- 申請書類の作成のため測量や調査を行う必要があるときは、判明している所有者の同意を得て土地に立ち入ることとなります。
- 全ての所有者が不明で同意を得ることができない場合等には、都道府県知事の許可を得た上で、特定所有者不明土地等への立入りや、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことができます。
- 立入りや伐採等に当たっては、当該土地が特定所有者不明土地であることが求められるため、土地の所有者の探索を行う必要があります。

### 2.1 特定所有者不明土地への立入り等(法第6条)

【立入許可申請書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料10】

#### 【法】

(特定所有者不明土地への立入り等)

第六条 地域福利増進事業を実施しようとする者は、その準備のため他人の土地(特定所有者不明土地に限る。次条第一項及び第八条第一項において同じ。)又は当該土地にある簡易建築物等その他の工作物に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、当該土地又は工作物に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。ただし、地域福利増進事業を実施しようとする者が国及び地方公共団体以外の者であるときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けた場合に限る。

(証明書等の携帯)

第八条 第六条の規定により他人の土地又は工作物に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書(国及び地方公共団体以外の者にあつては、その身分を示す証明書及び同条ただし書の許可を受けたことを証する書面)を携帯しなければならない。

3 前二項の証明書又は書面は、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

#### 【省令】

(特定所有者不明土地への立入り等の許可の申請手続)

第四条 法第六条の規定による許可の申請をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した立入許可申請書を特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 申請者の氏名又は名称及び住所
- 二 事業の種別(法第二条第三項各号に掲げる事業の別をいう。次条第一項第二号及び第二十九条第一項第二号において同じ。)
- 三 立入りの目的
- 四 特定所有者不明土地の所在及び地番
- 五 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情
- 六 立ち入ろうとする期間

- 2 前項の立入許可申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 申請者の住民票の写し又はこれに代わる書類(申請者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書。次条第二項第一号において同じ。)
  - 二 特定所有者不明土地の所有者の探索の過程において得られた前項第五号に掲げる事項を明らかにする書類
  - 三 特定所有者不明土地の写真

(証明書等の様式)

第九条 法第八条第一項に規定する証明書の様式は、別記様式第一によるものとする。

2 法第八条第一項に規定する書面の様式は、別記様式第二によるものとする。

### 事業者

- 確知所有者が存在する場合(所有者の一部を確知することができない土地である場合)は、任意の確知所有者の同意を得て立ち入ることが基本となりますが、確知所有者から同意が得られない場合や、全ての土地の所有者が不明である場合には、法第6条の規定による許可を受けることにより立ち入ることができます。
- 国及び地方公共団体以外の者<sup>45</sup>は、地域福利増進事業の実施の準備のため他人の土地、簡易建築物等に立ち入って測量又は調査をしようとするときは、都道府県知事の許可を受ける必要があります。立入許可申請書や添付資料に係る留意事項は以下のとおりです。
  - 「事業の種別」は、法第2条第3項各号に掲げる事業の別を記載します。
  - 「立入りの目的」は、測量、地質調査等と記載します。
  - 「特定所有者不明土地の所在及び地番」は、登記事項証明書に記載されている土地の所在及び地番を記載します。
  - 「特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情」は、探索をどのように行ったかを具体的に記載します。探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載します。
  - 「住民票の写しに代わる書類」としては、氏名と住所が記載された住民票記載事項証明書が考えられます。
  - 「前項第五号に掲げる事項を明らかにする書類」は、特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情を明らかにする書類であり、探索により得られた土地所有者確知必要情報の根拠となった書類(土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等)や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者確知必要情報を取得することができなかったことを証する書類(宛先不明として返送された書面等)の写しを提出します。
  - 「特定所有者不明土地の写真」としては、土地の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出します。

<sup>45</sup> 国又は地方公共団体である場合は、本条の許可は必要ありません。



- 境界標の探索のため、隣地との境界と思料される位置付近を一時的に浅く掘る行為は、必要な調査として認められます。ただし、植物の伐採等を伴う場合は、別途第7条の許可を得る必要があります。
- 立入検査をする者は、省令別記様式第1の身分証明書<sup>46</sup>(国及び地方公共団体以外の者にあつては、省令別記様式第1の身分証明書と省令別記様式2の書面)を携帯して立ち入る必要があります。

#### 都道府県

- 許可の申請を受けた都道府県知事は、以下の観点から確認を行った上で、事業の実施の準備のため土地等に立ち入って測量等を行う必要があると認められる場合には許可をします。
  - 事業が地域福利増進事業に該当するものであること。
  - 土地が特定所有者不明土地であること。
  - 立入りの目的が、地域福利増進事業の実施の準備のための測量又は調査であること。  
(例えば、工事準備のための資機材搬入等は認められません。)
- 事業実施に行政機関の許認可等が必要な場合であっても、当該許認可の取得等は確認する必要はありません。また、法第11条第1項第3号～第8号の要件についても、確認する必要はありません。

## 2. 2 障害物の伐採等(法第7条)

【伐採等許可申請書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料11】

### 【法】

(障害物の伐採等)

第七条 前条の規定により他人の土地又は工作物に立ち入って測量又は調査を行う者は、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物又は垣、柵その他の工作物(以下「障害物」という。)の伐採又は除去(以下「伐採等」という。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより当該障害物の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて、伐採等を行うことができる。この場合において、都道府県知事は、許可を与えようとするときは、あらかじめ、当該障害物の確知所有者(所有者で知れているものをいう。以下同じ。)に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

2 前項の規定により障害物の伐採等をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、伐採等をしようとする日の十五日前までに公告するとともに、伐採等をしようとする日の三日前までに当該障害物の確知所有者に通知しなければならない。

3 第一項の規定により障害物の伐採等をしようとする者は、その現状を著しく損傷しないときは、前二項の規定にかかわらず、国土交通省令で定めるところにより当該障害物の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて、直ちに伐採等を行うことができる。この場合においては、伐採等を行った後遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を、公告するとともに、当該障害物の確知所有者に通知しなければならない。

<sup>46</sup> 国土交通省の所管する法律の規定に基づく立入検査等の際に携帯する職員の身分を示す証明書の様式の特例に関する省令(令和3年国土交通省令第68号)別記様式の身分証明書を使用することも可能です。

(証明書等の携帯)

第八条

- 2 前条第一項又は第三項の規定により障害物の伐採等をしようとする者は、その身分を示す証明書及び同条第一項又は第三項の許可を受けたことを証する書面を携帯しなければならない。
- 3 前二項の証明書又は書面は、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

【省令】

(障害物の伐採等の許可の申請手続)

第五条 法第七条第一項の規定による許可の申請をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した伐採等許可申請書を障害物の所在地を管轄する都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 申請者の氏名又は名称及び住所
  - 二 事業の種別
  - 三 伐採等の目的
  - 四 特定所有者不明土地の所在及び地番
  - 五 障害物の種類及び数量
  - 六 障害物の確知所有者の氏名又は名称及び住所
  - 七 伐採等の方法及び範囲
  - 八 伐採等をしようとする期間
- 2 前項の伐採等許可申請書には、次に掲げる書類(申請者が国又は地方公共団体である場合にあっては、第一号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。
- 一 申請者の住民票の写し又はこれに代わる書類
  - 二 障害物の写真
  - 三 障害物の位置を表示する図面

(障害物の伐採等の公告及び通知の方法)

第六条 法第七条第二項の規定による公告は、官報又は都道府県若しくは市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

- 2 法第七条第二項の規定による通知は、文書により行わなければならない。

(現状を著しく損傷しない場合の障害物の伐採等の許可の申請手続)

第七条 第五条の規定は、法第七条第三項の規定による許可の申請について準用する。

(現状を著しく損傷しない場合の障害物の伐採等の公告及び通知の方法)

第八条 第六条第一項の規定は、法第七条第三項の規定による公告について準用する。

- 2 第六条第二項の規定は、法第七条第三項の規定による通知について準用する。

(証明書等の様式)

第九条

- 3 法第八条第二項に規定する証明書の様式は、別記様式第三によるものとする。
- 4 法第八条第二項に規定する書面の様式は、別記様式第四によるものとする。

**事業者**

- 地域福利増進事業の実施の準備のため他人の土地等に立ち入って測量又は調査をしようとする場合において、障害物の伐採等をしようとするときは、都道府県知事の許可を受ける必要があります<sup>47</sup>。伐採等許可申請書や添付資料に係る留意事項は以下のとおりです。
  - 「伐採等の目的」は、測量、地質調査等と記載します。
  - その他については、2. 1と同様です。
- ただし、特定所有者不明土地の確知所有者が存在する場合であって、行おうとする行為が共有物の管理(民法第 252 条第1項)や共有物の保存(同条第5項)に該当する場合(例:測量のために下草を伐採する場合)には、共有物の管理に該当する場合は同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、共有物の保存に該当する場合は任意の確知所有者の同意を得られれば、都道府県知事の許可は不要です。
- 障害物の伐採等をしようとする場合において、障害物の現状を著しく損傷しないときは、都道府県知事の許可を受けて、直ちに伐採等をすることができます。「障害物の現状を著しく損傷しないとき」とは、例えば、植物のごく一部を伐採する、垣や柵のごく一部を取り外すといった場合が該当すると考えられます。
- 法第7条第2項・第3項の公告は、国土交通省令において官報や都道府県又は市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとされています。具体的には、地方公共団体公報への掲載や地方公共団体のウェブサイトへの掲載のほか、地方紙や全国紙の地方版に掲載することが考えられます。関係者の利便の観点からは、公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。
- 障害物の伐採等をする者は、省令別記様式第3の身分証明書<sup>48</sup>と省令別記様式4の書面を携帯して伐採等をする必要があります。

#### 都道府県

- 許可の申請を受けた都道府県知事は、以下の観点から確認を行った上で、測量等を行うために障害物の伐採等をする必要があると認められる場合には許可をします。
  - 法第6条の許可の申請手続がなされていること。
  - 他人の土地に立ち入って測量又は調査を行うに当たり、障害物の伐採等を行うやむを得ない必要があること。
  - 申請書により対象となる障害物の数量や範囲が特定されており、障害物の伐採等の方法、範囲、期間が、測量又は調査の必要性、所有者が受ける不利益の程度等からみて、妥当であること。

<sup>47</sup> 第6条(特定所有者不明土地への立入り等)とは異なり、本条に基づき障害物の伐採をしようとする場合は、国又は地方公共団体であっても都道府県知事の許可が必要となります。

<sup>48</sup> 国土交通省の所管する法律の規定に基づく立入検査等の際に携帯する職員の身分を示す証明書の様式の特例に関する省令別記様式の身分証明書を使用することも可能です。

### 3. 住民の意見を反映させるために必要な措置（法第10条第5項）

#### <ポイント>

- 地域福利増進事業は地域のための事業なので、事業者は、事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じた上で、事業計画を作成することが望ましいです。
- この措置は、事業の賛否を問うための手続ではないので、対象とした範囲内の全ての住民の意見を聴く必要はありません。
- 住民のほか、判明している所有者や権利者に対しても、裁定申請の前に事業の内容を説明しておくことが重要です。

#### 【法】

（裁定申請）

#### 第十条

5 事業者は、裁定申請をしようとするときは、当該裁定申請に係る事業の内容について、あらかじめ、協議会の開催その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### 【省令】

（住民の意見を反映させるために必要な措置）

第二十条 法第十条第五項の国土交通省令で定める方法は、協議会の開催又は裁定申請に係る事業計画の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

#### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

2 裁定申請に当たっての留意事項

(4) 住民の意見を反映させるために必要な措置

地域福利増進事業は、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であることから、地域福利増進事業として実施しようとする事業は、公益性を有する事業であることに加え、地域住民の意見が適切に反映されたものであることが望ましい。

このため、地域福利増進事業を実施しようとする事業者は、裁定申請に当たり、住民の意見を反映させるために、協議会の開催等の必要な措置を講ずるときは、事業の実施により影響が及ぶ範囲等を考慮し、その対象、手段等を適切に設定するものとする。

特に、再生可能エネルギー発電設備を整備する事業については、安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の撤去等について地域住民に懸念を与える可能性もあることを踏まえ、地域住民への丁寧な説明の実施等に特に配慮が必要である。

- 「住民の意見を反映させるために必要な措置」としては、以下のような措置が考えられます。全ての措置をとる必要はないので、事業の種別や地域の実情に応じて選択します。
  - 協議会の開催  
広報誌等で参加を呼びかけ、事業に対して自由に意見や提案を表明してもらいます。所有者不明土地対策協議会(法第 46 条第1項)、普段開催されている自治会や町内会の集会で意見を聞くことも考えられます。
  - 意見募集の実施  
事業計画案とともに、事業計画案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先等を、広報誌等で公表し、意見や提案を募集します。
- 再生可能エネルギー発電設備を整備する事業については、安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の廃棄等について地域住民その他の者に懸念を与える可能性もあることを踏まえ、地域住民等への丁寧な説明の実施などに特に配慮が必要です。
- 措置の対象となる「住民」の範囲は、規定の趣旨が、住民の意見を反映させることによって地域住民等の共同の福祉又は利便がより増進する事業となるようにするものであることに鑑み、当該事業の種別・規模に応じて、事業の実施により影響が及ぶ範囲を考慮して設定することが考えられます。例えば、小規模な広場(ポケットパーク)であれば自治会・町内会や街区の範囲と、小規模な購買施設(コンビニエンスストア)であれば概ね半径 500m の範囲と、地域に広く影響を与える再生可能エネルギー発電設備であれば例えば市町村全体の範囲とすることが考えられます。なお、この措置は、事業に対する賛否を問う手続ではないため、当該範囲内の全ての住民の意見を聴く必要はありません。
- なお、確知所有者・確知権利者についても、これらの者は事業計画書について異議を申し出ることができるため(法第 11 条第4項)、裁定申請前に事業内容について意見を聴いたり、同意を得ておくことが重要です。

## 4. 裁定申請

### <ポイント>

- 所有者不明土地の使用権を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要があります。裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成する必要があります。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効です。
- 裁定の申請に当たっては、申請内容やスケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましいです。
- 裁定によって取得できる権利には、所有者不明土地の使用権のほか、所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権・使用権があります。土地に所有者がわからない物件がある場合には、事業にとって必要かどうかを判断した上で、所有権か使用権のいずれかを取得します。

### 4.1 裁定の対象となる権利(法第10条第1項)

#### 【法】

(裁定申請)

第十条 地域福利増進事業を実施する者(以下「事業者」という。)は、当該事業を実施する区域(以下「事業区域」という。)内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利(以下「土地使用権等」という。)の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用権(以下「土地使用権」という。)
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件(相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。)の所有権(次項第七号において「物件所有権」という。)又はその使用権(同項第八号において「物件使用権」という。)

- 裁定を受けることにより取得することができる権利は、以下の3種類の権利です。
  - 特定所有者不明土地の使用権(土地使用権)
  - 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権(物件所有権)
  - 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の使用権(物件使用権)
- 特定所有者不明土地に所有者不明物件がある場合は、その所有者不明物件が事業にとって必要かどうかに応じて、以下の対応をとります。
  - 事業にとって不要である場合、物件所有権を取得し、当該所有者不明物件を除却する。
  - 事業にとって必要である場合、物件使用権を取得し、当該所有者不明物件を使用する。

## 4.2 裁定申請書(法第10条第2項)

【裁定申請書の記載例 → 参考資料12】

### 【法】

(裁定申請)

#### 第十条

2 前項の規定による裁定の申請(以下この款において「裁定申請」という。)をしようとする事業者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した裁定申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 事業者の氏名又は名称及び住所
- 二 事業の種別(第二条第三項各号に掲げる事業の別をいう。)
- 三 事業区域
- 四 裁定申請をする理由
- 五 土地所有権の目的となる特定所有者不明土地(以下この款(次条第一項第二号を除く。))において単に「特定所有者不明土地」という。)の所在、地番、地目及び地積
- 六 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情
- 七 土地所有権等の始期(物件所有権にあっては、その取得の時期。第十三条第二項第二号及び第二十四条において同じ。)
- 八 土地等使用権(土地所有権又は物件使用権をいう。以下同じ。)の存続期間

(裁定)

#### 第十三条

3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年(第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあっては、二十年)を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

### 【政令】

(長期にわたる土地の使用を要する事業)

第十条 法第十三条第三項の政令で定める事業は、次に掲げる事業(仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため特定所有者不明土地を使用するものを除く。)とする。

- 一 法第二条第三項第一号に掲げる事業(道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路の整備に関するものを除く。)又は同項第六号に掲げる事業であって、当該事業により整備される施設と同種の施設がその周辺の地域において不足している区域内において行われるもの
- 二 法第二条第三項第八号から第十号までに掲げる事業

### 【省令】

(裁定申請書の様式)

第十四条 法第十条第二項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)に規定する裁定申請書の様式は、別記様式第六によるものとする。

### 【基本方針】

### 第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 2 裁定申請に当たっての留意事項

##### (1) 裁定申請書の記載事項

裁定申請書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 事業区域(法第10条第2項第3号)

土地の適正かつ合理的な利用に寄与するという観点から、事業区域に特定所有者不明土地以外の土地が存在する場合も含め、事業に真に必要となる区域が適切に設定されているものであること。

- ・ 裁定申請をする理由(法第10条第2項第4号)

事業を実施することにより、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進がどのように図られるのかが具体的に記載されており、事業の公益性や必要性の判断ができるものであること。

- ・ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情(法第10条第2項第6号)

法第2条第1項に基づく探索をどのように実施したかが具体的に記載されたものであること。

#### 4. 2. 1 事業区域

- 「事業区域」は、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するという観点から、事業区域に特定所有者不明土地以外の土地が存在する場合も含め、事業に真に必要となる区域を適切に設定する必要があります。
- 「事業区域」は、不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載します。不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する地番を記載するか、地番の地先を記載します。
- 一筆の土地の一部を使用しようとする場合には、その旨を付記します。

#### 4. 2. 2 裁定申請をする理由

- 「裁定申請をする理由」は、事業の概要(目的、内容等)を具体的に記載します。特に、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進がどのように図られるのかについて、事業の実施により得られる効果等を交えて、具体的に説明することが必要です。
- 法第2条第3項第8号口の事業(購買施設・教養文化施設)を実施しようとする場合は、周辺の地域において同種の施設が著しく不足している旨を説明することが必要です。

#### 4. 2. 3 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情

- 「所有者の全部又は一部を確知することができない事情」は、探索をどのように行ったかを具体的に記載します。探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載します。

#### 4. 2. 4 土地使用权等の始期

- 「土地使用权等の始期」は、年月日を特定して記載します。始期に幅を持たせる記載(例:平成



〇〇年〇月中)や使用権取得時をもって始期とする旨の記載は認められません。

- 「土地使用権等の始期」は、縦覧期間(2月間)や都道府県における手続に要する期間を考慮して設定する必要があります。

#### 4. 2. 5 土地等使用権の存続期間

- 「土地等使用権の存続期間」は、10年以内(一部事業については20年以内)であって(法第13条第3項)、事業の実施のために必要な期間を超えないものでなければならない(法第11条第1項第3号)ことに留意が必要です。例えば、庁舎の建て替えに伴う仮設庁舎の整備を行う事業である場合には、当該建替えに要する期間に応じた存続期間とする必要があります。ただし、建替え後も庁舎の一部として使用することを前提とする場合には、その期間も含めることができます。
- 事業実施のために必要な期間は、施設を運営する期間だけでなく、施設の整備に要する期間や原状回復に要する期間も含まれます。

(土地等使用権の存続期間を20年以内で設定することができる事業)

- 政令第10条に定められている事業に限り、土地等使用権の存続期間を20年以内で設定することができます。
- 「仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため特定所有者不明土地を使用するもの」としては、例えば、本体の工事をするに当たり工事期間中に一時的に使用するための施設を整備する事業、大規模イベント開催など一時的な需要の高まりに応じて駐車場や広場等を整備する事業、仮設住宅の居住者のために一時的に購買施設を整備する事業等が考えられます。
- 「同種の施設」かどうかは、施設の用途(例:駐車場であれば、地元住民用、観光客用、物流用等。公園であれば、都市公園、防災空地等)を踏まえて判断することが考えられます。
- 「周辺地域において同種の施設が不足している」かどうかは、周辺の土地の利用状況(半径500m<sup>49</sup>に同種の施設がない等)、地域住民等のニーズ(整備要望がある等)、生じている課題(駐車場や公園の混雑、路上駐車発生等)や、まちづくりに関する計画などを踏まえて判断することが考えられます。

### 4. 3 事業計画書(法第10条第3項第1号)

【事業計画書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料13】

【法】 (裁定申請)
---------------

<sup>49</sup> 「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年国土交通省都市局)において、「徒歩圏」を半径800mと、「高齢者徒歩圏」を半径500mと設定し、日常生活サービスの徒歩圏充足率を算定することとされていること等を参考にして、高齢者徒歩圏である半径500mと設定しています。

## 第十条

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 次に掲げる事項を記載した事業計画書

イ 事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件

ロ 事業区域

ハ 事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のもの及び当該土地にある物件に関する所有権その他の権利の取得に関する計画(次条第一項第五号において「権利取得計画」という。)

ニ 資金計画

ホ 土地等使用権の存続期間の満了後に特定所有者不明土地を原状に回復するための措置の内容

ヘ その他国土交通省令で定める事項

## 【省令】

(事業計画書の記載事項)

第十五条 法第十条第三項第一号への国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 事業により整備する施設の工事の開始及び完了の予定時期

二 法第十条第五項に規定する措置を講じた場合においては、当該措置の概要

## 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

2 裁定申請に当たっての留意事項

(2) 事業計画書の記載事項

裁定申請書に添付する事業計画書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

・ 事業により整備する施設の種類

法第2条第3項に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設が記載されたものであること。

・ 事業により整備する施設の利用条件(法第10条第3項第1号イ)

施設の利用者を限定し、施設の利用料を徴収する等利用条件を設ける場合にあつては、その内容が具体的に記載されたものであること。

・ 権利取得計画(同号ハ)

事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のもの及び当該土地にある物件に関する所有権その他の権利について、その取得状況、取得の見込み又は権利者との調整状況が具体的に記載されたものであること。

・ 資金計画(同号ニ)

施設の整備及び運営並びに土地等使用権の存続期間満了後の土地の原状回復措置に要する資金について、適切に調達できる見込みが具体的に記載されたものであること。

・ 原状回復措置の内容(同号ホ)

特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地にある物件の申請時の状況が具体的に記載されており、整備する施設、取得することとしている物件所有権等に照らして、とるべき措置の内容が具体的に記載されたものであること。

#### 4. 3. 1 事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件

- 「施設の種類」は、法第2条第3項各号に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設を記載する必要があります。例えば、運動場の整備に関する事業について「テニスコート」と記載すること、保育園の整備に関する事業について「園庭」と記載することが考えられます。
- 「施設の利用条件」は、施設の利用者を限定したり、施設の利用料を徴収する場合は、その内容を具体的に記載します。例えば、設定する利用条件に応じて、以下のような内容を記載します。
  - 利用者を限定する場合：利用者の範囲(例:〇〇市在住者に限る)
  - 利用料金を徴収する場合：料金とその算出の考え方(例:1名につき〇〇円、近傍類似施設の約8割の額)

#### 4. 3. 2 事業区域

- 「事業区域」は、不動産登記上の表示に基づき、地番まで特定して記載します。不動産登記上の表示がない土地については、その旨及び隣接する地番を記載するか、地番の地先を記載します。

#### 4. 3. 3 権利取得計画

- 「権利取得計画」は、事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のものについて、権利者との間で締結している契約の内容等を記載します。
  - 裁定申請時点で既に契約を締結している土地については、契約の内容を記載します。契約の内容は、所有権、地上権、賃借権の取得や使用貸借によることを基本とし、契約は、後の紛争を防止するため、必ず書面にて締結することとします。
  - 裁定申請時点で契約の締結に至っていない土地については、権利の取得の見込みや権利者との調整状況(例えば、使用権が設定されれば、売買契約を締結する旨を合意している等)を具体的に記載します。
- 権利者との交渉に当たっては、地域福利増進事業の事業用地として土地を売買・貸借する場合、売手・貸手となる権利者が所得税、固定資産税等の特例措置<sup>50</sup>の適用を受けることができる旨を説明することが効果的です。なお、所得税の特例措置は裁定後に売買をした土地に対して適用されるため、裁定を停止条件とした契約を締結する必要があります。

#### 4. 3. 4 資金計画

- 「資金計画」は、施設整備、施設運営、原状回復措置の全体の収支予算を記載します。支出予算については、施設整備、施設運営、原状回復措置に区分し、それぞれ適切に見積もる必要があります。収入予算については、支出予算を調達できることを示す必要があります。

<sup>50</sup> 詳細は第5章5.「税制上の支援」を参照してください。

#### 4. 3. 5 原状回復措置の内容

- 「原状」とは、土地使用权等の始期の時点における物理的状态をいいます。なお、物件所有権を取得して除却した物件(例:事業実施に不要な建築物、雑木)については、再度設置等する必要はありません。
- 「土地等使用权の存続期間の満了後に特定所有者不明土地を原状に回復するための措置の内容」は、申請時の特定所有者不明土地や当該特定所有者不明土地にある物件の状況を明らかにした上で、取得することとしている物件所有権・物件使用权も考慮し、整備する施設や工事の内容に応じ、とるべき措置の内容や各措置に要する期間を明らかにすることが必要です。とるべき措置として想定されるものとしては、以下のようなものが考えられます。
  - 事業により設置した建物等の工作物の撤去
  - 切土・盛土した箇所の復元(例:盛土の際に埋没した境界標を見えるようにする)
  - 舗装、敷石、砂利敷等の復元
- 裁定申請時点において、原状に回復しないことについて確知所有者の全ての同意が得られている場合であっても、不明所有者が現れて原状回復を希望する可能性もあることから、必ず記載する必要があります。
- その他、原状回復については、第4章6.「原状回復・返還」も参照してください。

#### 4. 3. 6 工事の開始及び完了の予定時期

- 「事業により整備する施設の工事の開始及び完了の予定時期」は、工事の開始予定時期、完了予定時期をできる限り特定して記載します。令和〇〇年春といったあいまいな記載は認められません。
- 工事完了前から部分的に施設運営を開始する場合は、その旨と運営開始時期を併記します。

#### 4. 3. 7 住民の意見を反映させるために講じた措置の概要

- 「法第十条第五項に規定する措置の概要」については、第2章3.「住民の意見を反映させるために必要な措置」を踏まえて講じた措置の内容、措置の対象とした住民の範囲、得られた主な意見の内容や意見を踏まえてとった対応<sup>51</sup>、反対意見の有無等を記載します。

#### 4. 3. 8 事業計画に変更があったときの対応

- 事業者は、都道府県知事が裁定の取消事由に該当するかどうかを判断できるよう、裁定後に事業計画に変更がある場合には、都道府県知事から法第 26 条第1項の規定により報告を求められた場合でなくとも、都道府県知事に対して報告を行います。

---

<sup>51</sup> 住民から事業に対する反対意見があった場合には、必ず記載してください。

#### 4. 4 補償金額見積書(法第 10 条第3項第2号)

【補償金額見積書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 14】

【補償金額について異議を申し出ないことの承諾書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 15】

【朽廃した空き家等の市場性に関する意見書の記載事項 ⇒ 参考資料 16】

##### 【法】

(裁定申請)

##### 第十条

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

二 次に掲げる事項を記載した補償金額見積書

イ 特定所有者不明土地の面積(特定所有者不明土地を含む一団の土地が分割されることとなる場合にあつては、当該一団の土地の全部の面積を含む。)

ロ 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の種類及び数量

ハ 特定所有者不明土地等(特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件をいう。以下この款において同じ。)の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

ニ 特定所有者不明土地等の確知権利者(土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であつて、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行つてもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第五項及び第十七条第一項において同じ。)の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

ホ 土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等(特定所有者不明土地等に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下この款において同じ。)が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期

##### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

2 裁定申請に当たつての留意事項

(3) 補償金額見積書の記載事項

裁定申請書に添付する補償金額見積書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 特定所有者不明土地の面積(法第 10 条第3項第2号イ)  
実地における測量に基づいた値等、正確な面積であること。
- ・ 特定所有者不明土地等の確知所有者又は確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所(同号ハ及びニ)

補償金額見積書が縦覧に供されることにより確知所有者又は確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴力的行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取扱いに配慮すること。

- ・ 損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期(同号ホ)

補償金の見積額について、近傍類似の土地の借賃等を考慮した額として適切な額であることが示されたものであること。

損失の補償金のうち、土地使用権等の取得の対価に相当する補償金においては、特定所有者不明土地等の管理に要する費用を控除する。

なお、損失の補償金のうち、土地使用権又は物件使用権の取得の対価の額に相当する補償金については、正当な補償が確保される範囲内で、例えば1年ごとに土地等使用権に対する事前補償となるよう支払い、又は裁定に基づき供託することが可能である

#### 4. 4. 1 特定所有者不明土地の面積

- 「土地の面積」は、使用しようとする土地の面積を記載するものとし、実地における測量に基づく値を記載することを基本とします。ただし、一筆の土地の全てを使用しようとする場合であつて、地籍図等(地籍図、土地区画整理所在図、土地改良所在図又は地積測量図)が存在し、既に実地における測量が行われているものと判断できる場合には、登記簿に記載されている地積を特定所有者不明土地の面積として記載して差し支えありません。測量を実施する場合には、隣地所有者に対し筆界についても確認を得る必要があります<sup>52</sup>。

#### 4. 4. 2 所有者不明物件の種類・数量

- 物件の種類は、物件の種別に応じ、以下の事項を記載します。
  - 簡易建築物等  
簡易建築物等の種類(主たる用途により記載)、構造(構成材料、屋根の種類により記載)、床面積(物置等の床面積 20 m<sup>2</sup>未満の簡易な構造の建築物の場合)
  - 工作物  
工作物の種類(主たる用途により記載)、構造(構成材料により記載)、形状・寸法
  - 立木  
樹種、形状・寸法

#### 4. 4. 3 確知所有者及び確知権利者に係る情報

(確知所有者及び確知権利者の住所について)

- 事業者は、特定所有者不明土地等の確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者<sup>53</sup>が含まれることが住民票の写しの交付等の際の市町村長からの情報提供等により確認できた場合、被支援措置者本人の希望に応じ、以下のような方法により被支援措置者の住所を取り扱うこととします。
  - 縦覧に当たって塗抹処理等することを前提に被支援措置者の現住所を記載する。
  - 被支援措置者の従前の住所地を記載する。
- 事業者は、補償金額見積書の提出に当たっては、都道府県知事が縦覧時にとるべき措置を判断等できるよう、都道府県知事に対し、以下のような書面により、確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者が含まれていることを情報提供します。
  - 確知所有者又は確知権利者の中に被支援措置者が含まれていることの根拠となる資料(市町村からの情報提供の内容を記載した書面、支援措置決定通知書の写し等)

<sup>52</sup> 筆界に争いがある場合は、縦覧期間内に隣地所有者から自らに補償金が支払われないこと等を理由に異議の申出がなされ裁定が却下される恐れもあるため、当該部分に接しないよう土地の一部の使用を検討することが考えられます。

<sup>53</sup> 住民基本台帳事務処理要領(昭和42年10月4日付け法務省民事甲第2671号法務省民事局長、保発第39号厚生省保険局長、庁保発第22号社会保険庁年金保険部長、42食糧業第2668号(需給)食糧庁長官及び自治振第150号自治省行政局長通知)第6の10のドメスティック・バイオレンス、ストーカー行為等、児童虐待及びこれらに準ずる行為の被害者の保護のための措置を受けている者をいいます。

- 事業者が補償金額見積書の作成に当たってとった措置の内容を記載した書面
- 都道府県知事が補償金額見積書により被支援措置者の現住所を把握できない場合、被支援措置者の現住所に関する資料

(権利の種類及び内容について)

- 「権利の種類」は、抵当権、賃借権等の別を、「権利の内容」は、権利の存続期間、登記申請書受付年月日、登記受付番号等を記載します。

#### 4. 4. 4 損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期

(損失の補償金の見積額について)

- 損失の補償金の額は、法第 16 条に基づき見積もります。(具体的な考え方は、4. 4. 5で解説しています。)<sup>54</sup>
- 不明所有者・不明権利者に対する損失の補償金の見積額のみならず、確知所有者・確知権利者に対する損失の補償金の見積額についても記載します。
- 確知所有者・確知権利者との間では、補償金について交渉した上で、公告・縦覧の際に異議を述べない旨の書面(承諾書等)を取得しておくことが重要です。
- 損失の補償金の見積額は、確知所有者との交渉結果を踏まえた上で、確知所有者と不明所有者で異なる金額とすることも許容されます。例えば、公共的な事業であること等を理由に確知所有者が合意した場合は、当該確知所有者に対する補償については、無償とすることも可能です。(不明所有者に対する補償は、4. 4. 5の考え方に沿って算定する必要があります。)
- 補償金の見積額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格は、不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めて得ることを基本とします。なお、この鑑定評価等に加え、近傍類地の借借りの事例収集、借賃相当額の算定、控除すべき維持管理費用の算定等、補償金額の具体的な算定についても、一括して不動産鑑定業者に委託することも考えられます。また、特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の補償金の見積額の算定についても、不動産鑑定業者に委託することが可能です。
- 不動産鑑定業者に委託する場合、評価条件の設定については、不動産鑑定業者に相談をしながら行うこととなりますが、都道府県と事前に調整しておくことが望ましいです。
- 土地等使用権の取得の対価の額に相当する補償金の見積額は、裁定申請時の価格として、補償金の支払時期ごとに見積もります。
- 事業者は、損失の補償金の見積額の算定根拠となった資料(補償金の見積額の計算書、近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等)を添付します。

(損失の補償金の見積額の内訳について)

<sup>54</sup> ただし、事業者が、当該考え方に基づいて算定した額より高い見積額とすることを妨げるものではありません。

- 損失の補償金の見積額は、事業区域内に特定所有者不明土地が複数筆あり、これらをまとめて裁定申請する場合には筆毎に、所有者・権利者が複数存在する場合には所有者・権利者毎に記載します。
- 土地等使用権の取得の対価の額に相当する損失の補償金の見積額は、補償金の支払時期ごとに記載します。
- 損失の補償金の見積額は、土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金、物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金、物件使用権の取得の対価の額に相当する補償金に分けて記載します。
- また、残地に関する補償がある場合には、残地に関する損失の補償金(法第 16 条第4項)、残地に関する工事費の補償金(同条第5項)についても、分けて記載します。その他の損失に対する補償金(同条第6項)についても、同様に分けて記載します。
- 土地が共有状態で各共有者の持分が不明の場合は、原則として、法第 17 条に基づき確知所有者の分も含め補償金を一括で供託することとなります。ただし、所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっていて、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を算定することができます。

#### (損失の補償金の支払の時期について)

- 損失の補償金は、土地等使用権の始期前に全額を一括で支払い、又は供託することのほか、以下のとおり、損失を受ける者に対する正当な補償が確保される範囲内で、定期的に支払い、又は供託することも可能です。
  - 損失の補償金のうち、土地等使用権(土地使用権及び物件使用権)の取得の対価の額に相当する補償金(法第 16 条第3項)については、定期的に支払い、又は供託することが可能です。この場合、損失を受ける者が、土地等使用権の期間に見合う補償金を受け取ることができるようにすることが必要です。例えば、2025 年1月 1 日から 2025 年 12 月 31 日までの土地等使用権の取得の対価の額に相当する補償金を 2024 年 11 月 30 日までに支払い、又は供託することとし、その後も順次、1月 1 日から 12 月 31 日までの分を前年 11 月 30 日までに支払い、又は供託することが考えられます(最初の支払又は供託は土地等使用権の始期までにすることになります)。支払又は供託の時期の間隔は、手続や損失を受ける者の利便を踏まえて設定しますが、例えば1年ごととすることが考えられます。
  - 損失の補償金のうち、物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金(法第 16 条第3項)、残地に関する損失の補償金(同条第4項)、残地に関する工事費の補償金(同条第5項)、その他の損失に対する補償金(同条第6項)については、損失を受ける者に対する正当な補償を確保するため、土地等使用権の始期までに支払い、又は供託することが必要です。
- 損失の補償金の支払の時期は、それぞれの支払又は供託に対応する土地等使用権の期間



が明確になるよう記載します。また、年月日を特定して記載します(例:平成〇〇年〇月〇日まで<sup>55</sup>)。

#### 4.4.5 損失の補償(法第16条)<sup>56</sup>

##### (1) 土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金(第3項)

**【法】**

(損失の補償)

第十六条

3 土地使用权等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類似の土地又は近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額(土地等使用权の取得に係る当該補償金の額にあっては、当該相当の額から特定所有者不明土地等の管理に要する費用に相当する額を控除して得た額)とする。

- 土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式により算定することを基本とします。

$$\text{補償金の額} = (\text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}) \times \text{年金現価率(③)}$$

- ただし、土地等使用权の存続期間中1年ごとに補償金を供託する場合には、年金現価率を乗じることによる現在価値の算出をせず、裁定時に算定した1年間当たりの借賃等相当額を毎年供託することになります。

$$\text{毎年の補償金の額} = \text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}$$

##### ① 1年間当たりの借賃等相当額について

- 1年当たりの借賃等相当額は、近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率<sup>57</sup>を

<sup>55</sup> 補償金の支払の時期を特定の日に限定した場合、その日より前に補償金を供託することができなくなるため注意が必要です。

<sup>56</sup> 本項で参照している以下の文書は、国土交通省ホームページ([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk1\\_000023.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk1_000023.html))でご覧いただけます。

- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)
- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)

<sup>57</sup> 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)では、期待利回りに公租公課等相当額を加えた率として、「宅地、宅地見込地及び農地」については取引価格に6%を、「林地及びその他の土地」については取引価格に5%を乗じることとされています。しかしながら、土地使用权の対象となる特定所有者不明土地は、「現に建築物が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」であり現に全く収益を生んでいないことや、市中金利の水準に合致するものとして定められている民

土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とします。

宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント

林地及びその他の土地 3パーセント

- 借賃等相当額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とします。
- 鑑定評価を行う際、当該特定所有者不明土地の価格が低い場合等、評価手法の違いが価格の算定結果に大きな影響を与えないと判断される場合における当該特定所有者不明土地の価格は、取引事例比較法のみを適用して求めた価格から最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることができることとします。

## ② 1年間当たりの維持管理費用相当額について

- 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用(廃棄物処分費、清掃費、除草費等)を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額(事業開始前の土地の現況に基づき初期費用として必要となるもの<sup>58</sup>)については、年賦償還率によって算定した年額費用)を控除することとします。
- 控除する維持管理費用としては、廃棄物処分費、清掃費、除草費等が考えられます。控除する費用は、実費ではなく、必要となることが見込まれる金額を算出します。
- 事業開始時に特定所有者不明土地にある簡易建築物等の除却費用や、所有者が負担することとなる公租公課(土地に係る固定資産税等<sup>59</sup>)は控除することができません。

## ③ 年金現価率について

- 年金現価率とは、元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率のことであり、次式により求められます。

$$\text{年金現価率} = \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \quad r: \text{年利率} \quad n: \text{年数}$$

---

法第404条第2項の利率(民事法定利率)は3%(改正後)となること等を踏まえ、異なる率を乗じることであります。

<sup>58</sup> 事業開始前の特定所有者不明土地に、廃棄物がある場合等における当該廃棄物処分費等が考えられません。

<sup>59</sup> 地域福利増進事業を実施する場合における所有者不明土地に係る固定資産税については、所有者不明土地の所有者に課せられます(地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項について(令和2年総務省令第52号総務省自治税務局固定資産税課長通知))。

- 年利率は、民事法定利率(3%)を用いることが考えられます。

- これらを踏まえると、土地使用权の取得の対価の額は、宅地等の場合には、次式により得られることとなります。

- 土地等使用权の始期までに土地使用权の存続期間全ての補償金を供託する場合  
土地使用权の取得の対価の額

$$= \left\{ (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 - 1 \text{年間当たりの維持管理費用相当額} \right\} \times \frac{1 - (1 + 0.03)^{-\text{存続期間の年数}}}{0.03}$$

- 土地等使用权の存続期間中1年ごとに補償金を供託する場合  
毎年の土地使用权の取得の対価の額

$$= (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 - 1 \text{年間当たりの維持管理費用相当額}$$

## (2) 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金（第3項）

### 【法】

(損失の補償)

#### 第十六条

- 3 土地使用权等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類似の土地又は近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額(土地等使用权の取得に係る当該補償金の額にあっては、当該相当の額から特定所有者不明土地等の管理に要する費用に相当する額を控除して得た額)とする。

- 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、建物その他の土地に定着する物件については公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定。以下「補償基準」という。)第15条及び第16条並びに公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「補償基準細則」という。)第4の規定の例により、立木については補償基準第17条及び補償基準細則第5の規定の例により算定します。また、朽廃した空き家等については、不動産鑑定業者の意見を踏まえ、後述のとおり判断することも考えられます。
- 補償基準細則第4第1項の「推定再建築費」は、建物移転料算定要領の制定について(平成28年3月11日国土交通省土地・建設産業局総務課長通知。以下「算定要領」という。)の規定の例により算定します。
- 具体的には、算定要領第3条及び第4条に定められているとおり、木造建物にあっては算定要領の別添一「木造建物調査積算要領」により、非木造建物にあっては算定要領の別添二「非木

造建物調査積算要領」により推定再建築費の積算を行います。

- 補償基準細則第4第1項の「現価率」は、別表第1(木造建物現価率表)又は別表第2(非木造建物現価率表)によることとされています。
- 別表第1による場合は、簡易建築物の「建物の程度」は「応急住宅程度」に該当するものとして経過年数に応じて判断します。
- 別表第2による場合は、「耐用年数」は、別表第3により判断する必要があります。この際、別表第3における簡易建築物の「建物の用途」は「工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの」に該当するものとして、「建物の構造」に応じて耐用年数を判断します。

#### (朽廃した空き家等に関する補償金)

- 特定所有者不明土地にある朽廃した空き家等(その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの)については、当該建築物が「その本来の用途に供することができない状態」(政令第2条第3項第1号)にあり、現に利用が困難かつ今後も利用されない建築物であるということを考慮した結果、物件所有権の取得の対価に相当する補償金の額がゼロとなることも考えられます。
- その際は、専門家の意見を踏まえることが必要です。前述(4. 4. 4)を踏まえた特定所有者不明土地及び特定所有者不明土地にある建築物についての不動産鑑定業者による鑑定評価等<sup>60</sup>の結果、土地の鑑定評価書に加え、建築物について市場性が認められない旨の鑑定評価書や意見書が得られた場合には、それも参考として、物件所有権の取得の対価はゼロである(すなわち補償金の額がゼロ)とすることが考えられます。

○公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)

(建物等の取得に係る補償の基本原則)

第15条 取得する建物その他の土地に定着する物件(以下「建物等」という。)に対する補償については、第1節に規定する土地の取得に係る補償の例による。

(建物その他の工作物の取得に係る補償)

第16条 近傍同種の建物その他の工作物の取引の事例がない場合においては、前条の規定にかかわらず、取得する建物その他の工作物に対しては、当該建物その他の工作物の推定再建設費を、取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。

(立木の取得に係る補償)

第17条 近傍同種の立木の取引の事例がない場合においては、第15条の規定にかかわらず、取得する立木に対しては、次の各号に掲げる額をもって補償するものとする。

<sup>60</sup> 不動産鑑定業者に朽廃した空き家等のある特定所有者不明土地の鑑定を依頼する場合、市場性が認められない旨の意見書の作成を依頼するのではなく、まずは土地と建築物とを一体とした不動産についての鑑定評価を依頼します。鑑定評価の結果は土地と建築物それぞれについて作成されますが、朽廃した建築物について鑑定評価書ではなく意見書が作成される場合、国土交通省が公表している不動産鑑定評価基準も参考に、参考資料16の内容が記載されるよう依頼します。

- 一 用材林の立木であって、伐期未到達のもので市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益(粗収入から経営費(自家労働の評価額を含む。)を控除した額をいう。以下同じ。)の前価合計額との合計額
  - 二 用材林の立木であって、伐期未到達のもので市場価格のないものについては、第39条第1項第2号イ又はロによる額
  - 三 薪炭林の立木の幹及び枝条部であって、伐期未到達のもので市場価格のあるものについては、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額
  - 四 薪炭林の立木の幹及び枝条部であって、伐期未到達のもので市場価格のないものについては、第40条第1項第2号イ又はロによる額
  - 五 薪炭林の台木については、第40条第1項第3号による額
  - 六 果樹等の収穫樹については、第41条第2項第1号又は第2号による額
  - 七 竹林については、当該竹林の平均年間純収益を資本還元した額
- 2 事業に必要な場合のほか、次の各号に定める場合においては取得又は使用する土地に存する立木を取得することができるものとする。
- 一 土砂の流出、崩壊等を防止するため、土地を事業の用に供するまでの間、立木を残存させることが適当であると認められる場合
  - 二 土地が事業の用に供されるまでに相当な期間があるため、立木を移転することにより当該土地の維持管理に相当の費用が必要となると見込まれる場合
  - 三 用材林又は薪炭林の立木(天然生林を除く。)であって、当該立木に通常必要とされる管理が適正に行われていないと認められる場合
- 3 前項第3号に定める場合に該当するときは、第1項第1号から第5号までに掲げる額を、当該立木の管理の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。
- 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)
- 第4 基準第16条(建物その他の工作物の取得に係る補償)は、次により処理する。
- 1 建物の取得補償額は、次式により算定した額に、経過年数に比し腐朽破損の著しいもの又は修繕等により改装したもの、維持保存の程度が良好なもの等、それぞれの建物の状況に応じて相当と認める額を増減して得た額によるものとする。
- 延べ面積1平方メートル当たり推定再建築費×現価率×建物の延べ面積  
現価率 別表第1(木造建物現価率表)及び第2(非木造建物現価率表)による。
- 2 工作物の取得補償額は、建物の場合に準じて算定するものとする。
- 建物移転料算定要領の制定について(平成28年3月11日国土交通省土地・建設産業局総務課長通知)
- (木造建物の調査及び積算)
- 第3条 木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添一木造建物調査積算要領(以下「木造建物要領」という。)により行うものとする。
- (非木造建物の調査及び積算)
- 第4条 非木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添二非木造建物調査積算要領(以下「非木造建物要領」という。)により行うものとする。

### (3) 物件使用权の取得の対価の額に相当する補償金（第3項）

#### 【法】

（損失の補償）

#### 第十六条

3 土地使用权等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類似の土地又は近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額（土地等使用权の取得に係る当該補償金の額にあつては、当該相当の額から特定所有者不明土地等の管理に要する費用に相当する額を控除して得た額）とする。

- 物件使用权の取得の対価の額に相当する補償金の額は、土地の使用に係る補償の例により算定します。
- 補償金の額の算定に当たっては、近傍類似の地域における使用対象建物等に照応する建物等の新規賃貸事例において標準的と認められる月額賃貸料を参考とし、所有者不明物件の管理に要する費用に相当する額を控除します。

### (4) 残地に関する損失の補償金（第4項）

#### 【法】

（損失の補償）

#### 第十六条

4 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、当該損失を補償しなければならない。

- 残地に関する損失の補償金は、補償基準細則第36第3項の規定の例により算定します。ただし、年利率は、土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金と同様、民事法定利率（3%）を用いることが考えられます。

○公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）

第36 基準第53条（残地等に関する損失の補償）は、次により処理する。

3 土地の一部を使用（空間又は地下のみを使用する場合を除く。）することによりその残地に関して生ずる損失の補償額は、使用期間中の土地の有効利用度の低下分とし、次式により算定する。この場合において、従前画地及び残地のそれぞれの有効利用度は、それぞれの画地条件に応じて得られると見込まれる1平方メートル当たりの年賃貸料相当額又は土地評価額としてとらえるものとする。

$$\text{年土地使用料} \times \frac{A-B}{A} \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \times \text{残地面積}$$

A 従前画地の有効利用度

B 残地の有効利用度

r 年利率 土地の種別に応じ第11第1項に定める率

n 使用期間

## (5) 残地に関する工事費の補償金（第5項）

（損失の補償）

### 第十六条

- 5 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地に通路、溝、垣その他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。

### ■ 残地に関する工事費の補償金は、補償基準細則第 36 - 2 の規定の例により算定します。

○公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)

第36-2 基準第54条(残地等に関する工事費の補償)は、次により処理する。

- 1 本条による工事に伴い建物その他の工作物を移転し、若しくは嵩上げし、又は立木を伐採し、若しくは移植する必要が生じた場合は、これに通常要する費用及びこれに伴い通常生ずる損失を補償するものとする。
- 2 前項に規定する建物その他の工作物の移転の方法は、盛土又は切土の工事に伴うものについては再築工法又は揚家工法(建物の基礎を盛土し、若しくは切土した敷地に築造し、又は嵩上げし、これに従前の建物を定着させる方法)のうちから、通路の新設等の工事に伴うものについては再築工法、曳家工法又は改造工法のうちから、敷地条件その他の事情を考慮し、通常妥当な工法を採用するものとする。ただし、これらの工法により難い事情が存するときは、適当と認められる他の工法を採用できるものとする。
- 3 建物その他の工作物の移転等に伴い通常生ずる損失は、次の各号に掲げるものとする。
  - 一 仮住居に要する費用
  - 二 動産移転料
  - 三 家賃の減収額
  - 四 借家人に係る費用
  - 五 移転雑費
  - 六 営業上の損失(仮営業所設置又は営業休止に係る損失)
  - 七 基準第28条第2項ただし書きの損失に準ずる損失
  - 八 その他必要と認められる費用
- 4 高低差に係る残地工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領により算定するものとする。

#### 4.5 法令制限地に関する意見書(法第10条第3項第3号)

##### 【法】

(裁定申請)

##### 第十条

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

三 事業区域の利用について法令の規定による制限があるときは、当該法令の施行について権限を有する行政機関の長の意見書

4 前項第三号及び第四号の意見書は、事業者が意見を求めた日から三週間を経過してもこれを得ることができなかつたときは、添付することを要しない。この場合においては、意見書を得ることができなかつた事情を疎明する書類を添付しなければならない。

- 事業区域の利用について法令の規定による制限がある場合には、原則として、当該法令の施行について権限を有する行政機関の長に対し、事業の施行に当たって支障となる土地利用制限の解除の見込みについて意見を求め、意見書を得る必要があります。
- ただし、意見を求めた日から3週間を経過しても意見書を得ることができなかつたときは、法第10条第4項に基づき、意見書の添付は要せず、意見書を得ることができなかつた事情(例:○年○月○日に、○○法第○条の許可について○○県○○部局に書面により意見を求めたが、○月○日時点で意見書が得られていない)を疎明する書類を添付することにより裁定申請をすることができます。
- 「法令の規定による制限」としては、以下のようなものが想定されます。
  - 河川法第26条第1項(河川区域内の工作物の新築等の許可)
  - 砂防法第4条第1項(砂防指定地における一定行為の禁止又は行為の制限)
  - 自然公園法第20条第3項(国立公園・国定公園内の特別地域における工作物の新築等の制限)
  - 森林法第34条第1項・第2項(保安林における伐採等の制限)
  - 都市計画法第37条(開発許可を受けた開発区域内の建築制限等)
  - 土地区画整理法第76条第1項(事業施行地区内の建築行為等の制限)
  - 都市再開発法第66条第1項(施行地区内の建築行為等の制限)
  - 建築基準法第48条(用途地域内の建築制限等)
  - 都市緑地法第14条第1項(特別緑地保全地区内の建築行為等の制限)
  - 宅地造成等規制法第8条第1項(宅地造成工事規制区域内の工事等の制限)
  - 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第1項(急傾斜地崩壊危険区域内の伐採等の制限)



#### 4. 6 事業実施権限に関する書類(法第 10 条第3項第4号)

**【法】**

(裁定申請)

第十条

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

四 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

4 前項第三号及び第四号の意見書は、事業者が意見を求めた日から三週間を経過してもこれを得ることができなかつたときは、添付することを要しない。この場合においては、意見書を得ることができなかつた事情を疎明する書類を添付しなければならない。

- 事業の実施に関して必要となる処分がある場合には、当該処分があったことを証する書類又は当該処分を行う行政機関の長の意見書を添付する必要があります。当該処分がなされていない場合には、原則として、当該処分を行う行政機関の長に対し、当該処分の見込みについて意見を求め、意見書を得る必要があります。
- ただし、意見を求めた日から三週間を経過しても意見書を得ることができなかつたときは、法第 10 条第4項に基づき、意見書の添付は要せず、意見書を得ることができなかつた事情を疎明する書類を添付することにより裁定申請をすることができます。
- 「事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書」について、「処分」として想定されるものは以下のとおりです。「処分があったことを証する書類」としては、許認可の通知書や登録証の写し等を提出します。

事業の種別	必要となる処分の例
法第2条第3項第1号 (道路)	道路運送法第 50 条第2項(一般自動車道の構造及び設備の工事施行認可)
法第2条第3項第2号 (学校等)	私立学校法第 31 条第1項(学校法人の設立認可) 学校教育法第4条第1項(学校の設立認可) 学校教育法第 130 条第1項(専修学校の設立認可)
法第2条第3項第4号 (社会福祉事業の用に供する施設)	社会福祉法第 32 条(社会福祉法人の設立認可) 社会福祉法第 62 条第2項(老人ホーム等第一種社会福祉施設の設置許可) 児童福祉法第 35 条第4項(保育所等の児童福祉施設の設置認可) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 17 条第1項(幼保連携認定こども園の設置認可)
法第2条第3項第5号 (病院・療養所・診療所・助産所)	医療法第 44 条第1項(医療法人の設立認可) 医師法第 16 条の4第1項(医籍への登録) 歯科医師法第 16 条の4第1項(歯科医籍への登録)

		保健師助産師看護師法第 12 条第2項(助産師籍への登録) 医療法第7条第1項(病院・診療所・助産所の開設許可)
法第2条第3項第8号 (購買施設・教養文化施設)		医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条第1項(薬局開設許可) 食品衛生法第 52 条第1項(乳類販売業・食肉販売業・魚介類販売業等の営業許可) 酒税法第9条第1項(酒類の販売業免許) たばこ事業法第 22 条第1項(製造たばこの小売販売業の許可) 興行場法第2条第1項(劇場・映画館等の興行場の経営許可)
法第2条第3項第9号	政令第4条第1号・第2号 (土地改良区・土地改良区連合が設置する用水路等)	土地改良法第 10 条第1項(土地改良区の設立認可) 土地改良法第 77 条第2項(土地改良区連合の設立認可)
	政令第4条第3号 (鉄道事業・索道事業の用に供する施設)	鉄道事業法第3条第1項(鉄道事業の許可) 鉄道事業法第 32 条(索道事業の許可)
	政令第4条第5号 (軌道の用に供する施設)	軌道法第3条(軌道の特許)
	政令第4条第6号 (一般乗合旅客自動車運送事業・一般貨物自動車運送事業の用に供する施設)	道路運送法第4条第1項(一般乗合旅客自動車運送事業の許可) 貨物自動車運送事業法第3条(一般貨物自動車運送事業の許可)
	政令第4条第9号 (認定電気通信事業の用に供する施設)	電気通信事業法第 117 条第1項(電気通信事業の認定)
	政令第4条第 10 号 (電気工作物)	電気事業法第3条(一般送配電事業の許可) 電気事業法第 27 条の4(送電事業の許可)
	政令第4条第 11 号 (ガス工作物)	ガス事業法第3条(ガス小売事業の登録) ガス事業法第 35 条(一般ガス導管事業の許可)
	政令第4条第 12 号 (水道事業等の用に供する施設)	水道法第6条第1項(水道事業の認可) 水道法第 26 条(水道用水供給事業の認可) 工業用水道事業法第3条第2項(工業用水道事業の許可)
共通		都市計画法第 29 条第1項(開発行為の許可) 河川法第 24 条(河川区域内の土地の占用の許可)

#### 4.7 その他国土交通省令で定める書類(法第10条第3項第5号・省令第19条)

【暴力団員等に該当しないことの誓約書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 17-1、17-2】

##### 【法】

(裁定申請)

##### 第十条

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

五 その他国土交通省令で定める書類

##### 【省令】

(裁定申請書の添付書類)

第十九条 法第十条第三項第五号(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるもの(地域福利増進事業を実施する者(以下この条において「事業者」といい、法第十九条第一項の規定による裁定の申請をしようとする場合にあっては、使用権者(同項に規定する使用権者をいう。以下同じ。))。以下この条において同じ。)が国又は地方公共団体である場合にあっては、第一号、第十三号及び第十四号に掲げるものを除く。)とする。

一 事業者の住民票の写し又はこれに代わる書類(事業者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)

二 事業を実施する区域(以下「事業区域」という。)を表示する図面

三 特定所有者不明土地(法第十九条第一項の規定による裁定の申請をしようとする場合にあっては、使用権設定土地(同項に規定する使用権設定土地をいう。第二十八条において同じ。))。以下この条及び第二十二條において同じ。)の実測平面図

四 特定所有者不明土地の所有者の探索の過程において得られた法第十条第二項第六号に掲げる事項を明らかにする書類

五 特定所有者不明土地の写真

六 特定所有者不明土地にある物件が簡易建築物等(法第二条第二項に規定する簡易建築物等をいう。)のうち、法第二条第二項の政令で定める基準に該当するもの(次号及び第三十九条第一項第六号において「朽廃建築物」という。)以外のもの(以下この号及び第三十九条第一項第五号において「簡易建築物」という。)である場合においては、次に掲げる書類

イ 当該簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類

ロ 当該簡易建築物の写真

七 特定所有者不明土地にある物件が朽廃建築物である場合においては、次に掲げる書類

イ 当該朽廃建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況を記載した書類

ロ 当該朽廃建築物の建築時からの経過年数を明らかにする書類

ハ 当該朽廃建築物の写真

八 法第二条第三項第一号に掲げる事業(道路法(昭和二十七年法律第八十号)による道路の整備に関するものを除く。)又は同項第六号に掲げる事業を実施しようとする場合において、長期にわたる土地の使用を要するときは、当該事業により整備する施設と同種の施設がその周辺の地域において不足していることを明らかにする書類

九 事業計画を表示する図面

十 特定所有者不明土地にある物件の所有者の全部又は一部を確知することができない場合においては、次に掲げる書類

イ 当該物件の所有者の全部又は一部を確知することができない事情を記載した書類

ロ 当該物件の所有者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類

十一 特定所有者不明土地等の権利者(土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者をいう。以下この号において同じ。)の全部又は一部を確認することができない場合においては、次に掲げる書類

イ 特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確認することができない事情を記載した書類

ロ 特定所有者不明土地等の権利者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類

十二 法第十条第三項第二号ホの補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類

十三 事業者の組織体制に関する事項を記載した書類

十四 事業者(法人である場合にあつては、その役員)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)に該当しないことを誓約する書類

#### 4. 7. 1 住民票の写しに代わる書類(第1号)

- 「住民票の写しに代わる書類」としては、氏名と住所が記載された住民票記載事項証明書が考えられます。

#### 4. 7. 2 事業区域を表示する図面(第2号)

- 「事業区域を表示する図面」は、事業区域を表示するに便利な適宜の縮尺の地形図により作成し、事業区域の範囲を明確にするとともに、使用权を取得しようとする部分を薄い黄色で着色し、簡易建築物等の主要な物件を図示します。
- 「事業区域を表示する図面」と「事業計画を表示する図面」は、一つの図面とすることも可能ですが、事業計画が複雑であること等により、同一の図面に表示することが困難な場合は、別に作成します。

#### 4. 7. 3 特定所有者不明土地の実測平面図(第3号)

- 「特定所有者不明土地の実測平面図」は、現地における測量の結果得られた図面を提出します。地籍図等(地籍図、土地区画整理所在図、土地改良所在図又は地積測量図)が存在し、既に実地における測量が行われているものと判断できる場合は、当該地籍図等を提出すれば足りります。

#### 4. 7. 4 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情を明らかにする書類(第4号)

- 「法第十条第二項第六号に掲げる事項を明らかにする書類」は、特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情を明らかにする書類であり、探索により得られた土地所有者確知必要情報の根拠となった書類(土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等)や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者確知必要情報を取得することができなかったことを証する書類(宛先不明として返送された書面等)の写しを提出します。

#### 4. 7. 5 特定所有者不明土地の写真(第5号)

- 「特定所有者不明土地の写真」としては、土地の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出します。

#### 4. 7. 6 簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類・写真(第6号)

- 「簡易建築物の種類」は、簡易建築物の主な用途により記載します。
- 「簡易建築物の構造」は、構成材料による区分(木造、石造等)を記載します。
- 「簡易建築物の写真」は、簡易建築物の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出します。

#### 4. 7. 7 朽廃建築物の状況を記載した書類・経過年数を明らかにする書類・写真(第7号)

- 「朽廃建築物の建築時からの経過年数を明らかにする書類」としては、登記事項証明書などを提出します。
- 「朽廃建築物の写真」は、朽廃建築物の現況がわかるよう異なる角度から撮影した複数枚の写真を提出します。

#### 4. 7. 8 同種の施設がその周辺の地域において不足していることを明らかにする書類(駐車場、公園等について10年超の土地等使用権の裁定を申請する場合)(第8号)

- 「同種の施設がその周辺の地域において不足していることを明らかにする書類」は、周辺における同種の施設の立地状況や利用状況など、周辺の地域において不足していると判断できる理由や関係する書類を提出します。

#### 4. 7. 9 事業計画を表示する図面(第9号)

- 「事業計画を表示する図面」は、事業計画を表示するに便利な適宜の縮尺の平面図により作成し、事業において整備又は利用する建物・工作物・立木の位置や範囲、盛土・切土、舗装等土地の形質の変更を行う場合にはその範囲等を判別できるように図示します。
- 「事業計画を表示する図面」と「事業区域を表示する図面」は、一つの図面とすることも可能ですが、事業計画が複雑であること等により、同一の図面に表示することが困難な場合は、別に作成します。

#### 4. 7. 10 特定所有者不明土地にある物件の所有者の全部又は一部を確知することができない事情に関する書類(第10号)

- 「特定所有者不明土地にある物件の所有者の全部又は一部を確知することができない事情」としては、探索をどのように行ったかを具体的に記載します。探索のためとった措置の内容、探索により得られた物件所有者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載します。
- 「物件の所有者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類」は、4.

7. 4と同様とします。

4. 7. 11 特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確認することができない事情に関する書類(第 11 号)

- 「特定所有者不明土地等の権利者の全部又は一部を確認することができない事情」としては、探索をどのように行ったかを具体的に記載します。探索のためとった措置の内容、探索により得られた土地等権利者確知必要情報、それ以上の探索が困難である理由等を記載します。
- 「特定所有者不明土地等の権利者の探索の過程において得られたイに規定する事情を明らかにする書類」は、4. 7. 4と同様とします。

4. 7. 12 補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類(第 12 号)

- 「補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類」としては、補償金見積額の計算書及びその根拠となった書類(近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等)を提出します。

4. 7. 13 事業者の組織体制に関する事項を記載した書類(第 13 号)

- 「事業者の組織体制に関する事項を記載した書類」としては、事業者の地域福利増進事業の関連部署の名称・人数を記載した組織図、事業の責任者の氏名を示した書類を提出します。業務の一部を外部に委託する場合には、委託する業務の内容と委託先の組織体制に関する事項を記載した書類も提出します。

4. 7. 14 事業者(法人である場合にあつては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類(第 14 号)

- 事業者(法人である場合にあつては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する旨と併せて、事業者の生年月日等(法人である場合にあつては、役員の氏名、住所、生年月日等)を記載します。

## 第3章 公告・縦覧、裁定の手續

### 1. 要件の確認（法第11条第1項）

#### <ポイント>

- 裁定申請があった場合、都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかについて確認します。
- 都道府県知事は、申請内容に不十分な点等があった場合、法第26条に基づき、事業者に対して、必要な報告を求めると等が可能となっているので、直ちに裁定申請を却下するのではなく、申請書類の補正等を促すことが望まれます。
- 確認の結果、いずれの要件にも該当すると認める場合には公告・縦覧手續を行い、いずれかの要件に該当しない場合には裁定申請を却下することとなります。

#### 【法】

（公告及び縦覧）

第十一条 都道府県知事は、裁定申請があったときは、当該裁定申請に係る事業が次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するかどうかを確認しなければならない。

- 一 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。
- 二 土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。
- 三 土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること。
- 四 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。
- 五 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- 六 土地等使用権の存続期間の満了後に第二号の土地を原状に回復するための措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。
- 七 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。
- 八 その他基本方針に照らして適切なものであること。

## 1. 1 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること(第1号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ① 事業が地域福利増進事業に該当するかについては、基本方針のほか、国土交通省が公表するガイドラインも参考にしつつ、地域の実情に応じて判断すること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第1号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
事業が法第2条第3項各号に掲げる事業に該当するものであること。	裁定申請書に記載されている「事業の種別」を確認する。	事業の種別が廃棄物処理施設となっている。
事業が地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図るためのものであること。	裁定申請書に記載されている「裁定申請をする理由」を確認する。	整備予定施設が特定の住民の用に供するためのものとなっている。 ※ただし、利用者が限られる施設であっても、利用者の選定方法が公募等の公平な方法である場合は、特定の住民の用に供するためのものには当たりません。  営利のみを目的とした事業(売電して事業者が収入を得るだけの事業)となっている。
事業計画が土地利用に関する計画(土地利用基本計画、都市計画等)に適合していること。	裁定申請書に記載されている「事業の種別」「裁定申請をする理由」が当該土地の所在地を対象としている土地利用に関する計画に反するものでないかを確認する。	事業の種別が病院であるが、事業区域が第1種低層住居専用地域である。(建築の許可が得られている場合やその見込みがある場合を除く。)



## 1.2 土地所有権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること (第2号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ② 土地所有権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するかについては、事業者に対して必要以上の探索を求めず、令の規定に従って合理的に行われる探索の結果により判断すること。

- 「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物(簡易建築物等を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいいます(法第2条第2項、政令第2条)。例えば、土地が現に耕作が行われている農地である場合は、特別の用途に供されていると考えられるため、特定所有者不明土地には該当しないこととなります。
- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第2号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。
- 事業者による土地所有者の探索が不十分であった場合、都道府県知事は、法第 26 条第1項に基づき、必要な探索を追加で行った上でその結果を報告するよう事業者を求めることができます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
土地が所有者不明土地に該当するものであること。	裁定申請書に記載されている「特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情」を確認する。	登記名義人の相続人の中に、所在を確認できていない者がいるにもかかわらず、当該相続人について、住民票の写し等の交付の請求を行っていない。
土地に簡易建築物等以外の建築物が存在しないこと。	裁定申請書に添付されている特定所有者不明土地や簡易建築物等の写真と、簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類、朽廃建築物の状況を記載した書類等を確認する。	・土地に朽廃していない(政令第2条第3項の要件を満たさない)住宅が存在する。 ・土地に 20 m <sup>2</sup> 以上の朽廃していない物置が存在する。
土地が業務の用その他の特別の用途に供されていないこと。	裁定申請書に添付されている特定所有者不明土地の写真を確認する。	土地が耕作されている農地である。

**【法】**

(定義)

**第二条**

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物(物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの(以下「簡易建築物等」という。)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

**【政令】**

(簡易建築物等の要件)

**第二条** 法第二条第二項の政令で定める簡易な構造の建築物は、物置、作業小屋その他これらに類するものとする。

2 法第二条第二項の政令で定める規模は、階数二及び床面積二十平方メートルとする。

3 法第二条第二項の政令で定める基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。

一 当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること。

二 当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

### 1.3 土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること(第3号)

#### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ③ 土地等使用権の存続期間については、事業に応じて 10 年又は 20 年を限度とし、事業内容に応じ適切なものであること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第3号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
土地等使用権の存続期間が 10 年(一部事業については 20 年)以内であること。	裁定申請書に記載されている「存続期間」を確認する。	政令第 10 条に該当する事業ではないのに、存続期間が 20 年となっている。
土地等使用権の存続期間が事業内容に応じ適切なものであること。	裁定申請書に記載されている「裁定申請をする理由」及び「存続期間」を確認する。	建て替えのための仮設の施設の整備であるにもかかわらず、存続期間が建て替えに要する期間に比して著しく長期となっている。

#### 【法】

(裁定)

#### 第十三条

- 3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年(第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあつては、二十年)を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

#### 【政令】

(長期にわたる土地の使用を要する事業)

- 第十条 法第十三条第三項の政令で定める事業は、次に掲げる事業(仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため特定所有者不明土地を使用するものを除く。)とする。

- 一 法第二条第三項第一号に掲げる事業(道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路の整備に関するものを除く。)又は同項第六号に掲げる事業であつて、当該事業により整備される施設と同種の施設がその周辺の地域において不足している区域内において行われるもの
- 二 法第二条第三項第八号から第十号までに掲げる事業

## 1. 4 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること(第4号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ④ 利用条件については、地域福利増進事業が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のものであることに鑑み、利用者を特定の者に不当に限定又は特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。また、施設の利用に当たり利用料を徴収する場合にあっては、その額が合理的なものであること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第4号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
施設の利用者を不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。	事業計画書に記載されている「利用条件」を確認する。	長期にわたり地域住民のごく一部しか利用できない条件が設定されている。 ※施設の性格に由来して利用者が限定される場合は除きます(例: 保育園、老人ホーム等)。 ※利用者の選定方法が公募等の公平な方法である場合は除きます。 ※誰もがいつでも利用できる必要はなく、施設を柵で囲む、施錠をする等の施設管理に該当する行為は利用者を不当に限定する行為には含まれません。
利用料の額が合理的なものであること。		施設の利用料が近傍類似の施設の利用料と比較して著しく高額である。

## 1.5 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること (第5号)

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第5号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。
- 資金計画に関する確認を行うに当たっては、事業規模や原状回復費用等を考慮し、必要に応じて、法第 26 条第1項に基づき、貸借対照表、損益計算書等の提出等を事業者に求めることができます。債務超過状態にあるなど確実な事業の遂行が困難であると考えられる場合は、その改善見込み等について報告を求めます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
<b>【権利取得計画】</b> 事業区域内の特定所有者不明土地以外の土地について、権利を取得済である又は権利の取得について権利者の同意を得られている等、権利の取得が確実であると見込まれること。	事業計画書に記載されている「権利取得計画」を確認する。	事業区域内に権利者の同意を得られていない土地がある。
<b>【資金計画】</b> ・予算、自己資金、融資等により収入が確保できる見込みがあること。 ・費用について、施設整備に要する費用、施設運営に要する費用、原状回復措置に要する費用に区分して、見積もられていること。	事業計画書に記載されている「資金計画」を確認する。	事業に要する費用を調達できる見込みがない。

## 1.6 土地等使用権の存続期間の満了後に土地を原状に回復するための措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること(第6号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑤ 原状回復措置については、土地等使用権の存続期間の満了後に、原則として更地に復す計画となっていること。原状回復措置が適正かつ確実に行われる見込みについては、原状回復措置の内容に応じて合理的に判断すること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第6号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
特定所有者不明土地に整備する施設、特定所有者不明土地の現況、取得する物件所有権・物件使用権に照らして、講ずべき原状回復措置や原状回復措置に要する期間が正しく認識されていること。	裁定申請書に記載されている「特定所有者不明土地の地目」、事業計画書に記載されている「施設の種類、位置、規模、構造」、「資金計画」、「原状に回復するための措置の内容」を確認する。	特定所有者不明土地に施設を整備するにもかかわらず、撤去する計画となっていない。
原状回復措置に要する費用の概算が示されており、存続期間満了時に確保できる見込みがあること。		整備する施設の解体工事費は計上されているが、廃材撤去費が計上されていない。

## 1.7 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること(第7号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

#### 3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

##### (1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑥ 事業を遂行する十分な意思と能力については、事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあること。また、事業者の組織及び人員からみて事業の実施に必要な体制が整えられていること。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第7号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
【意思】 事業者としての正式の意思決定がなされていること。	裁定申請書等に事業者の代表者の氏名の記載があることを確認する。	裁定申請書に担当者の氏名の記載がされている。
【能力】 事業実施に関する行政機関の長の許認可等を必要とする場合には、当該許認可等を取得済又は取得見込みであること。	裁定申請書に添付されている許認可等があったことを証する書類又は当該許認可等を行う行政機関の長の意見書を確認する。	許認可等がなく、当該許認可等を行う行政機関の長の意見書に許認可等の見込みに乏しい旨が記載されている。
【能力】 組織・人員からみて事業の実施に必要な体制が整えられていること。	裁定申請書に添付されている事業者の組織体制に関する事項を記載した書類を確認する。	事業内容に照らして人員が不足している。



## 1.8 その他基本方針に照らして適切なものであること(第8号)

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ⑦ その他、事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること、多くの住民が事業に反対していないこと及び事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。

- 都道府県知事は、裁定申請に係る事業が法第 11 条第1項第8号に掲げる要件に該当するかどうかについては、以下の表のように確認することが考えられます。

確認の観点	確認の方法	要件に該当しない場合の例
事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること。	事業計画書に記載されている「住民の意見を反映させるために講じた措置の概要」を確認する。	法第 11 条第2項の市町村長の意見により、多くの住民から事業に対する不安の声が上がっていることが判明しているが、事業者が措置を講じていない。
多くの住民が事業に反対していないこと。	関係市町村長の意見聴取により確認する。	地域住民の多数が反対運動を行っていることが確認された。 ※地域住民のごく一部が反対しているような場合には、その事実のみをもって要件に該当しないと判断するのではなく、施設の必要性等を考慮して要件の該当性を判断することが重要です。
事業者(法人にあってはその役員)が暴力団員でないこと。	<ul style="list-style-type: none"> <li>裁定申請書に添付されている暴力団員等に該当しないことを誓約する書類の有無を確認する。</li> <li>暴力団員等に該当しないかどうか都道府県警に照会する。<sup>61</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誓約書の提出が得られなかった。</li> <li>都道府県警への照会の結果、事業者の役員に暴力団員等が含まれることが判明した。</li> </ul>

<sup>61</sup> 都道府県警への照会については、「地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について」(令和元年国土企第7号)に留意事項等が示されています。

## 2. 関係市町村長の意見の聴取（法第11条第2項）

【市町村長意見聴取書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料18】

### <ポイント>

- 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域の住民のためになるかといった観点からの関係市町村長の意見を聴取します。

### 【法】

（公告及び縦覧）

#### 第十一条

- 2 都道府県知事は、前項の規定による確認をしようとするときは、あらかじめ、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見地からの関係市町村長の意見を聴かなければならない。

### 都道府県

- 「関係市町村長」には、事業区域内の土地の所在地を管轄する市町村の長が該当します。
- 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見地からの意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定されます。
  - 市町村の各種計画との整合性等に係る意見
  - 施設の必要性等に係る意見
  - 施設の利用条件等に係る意見
  - 地域住民の反対運動の有無やその内容
- 意見の聴取に当たっては、例えば計画との整合性について意見を聴取する場合は計画の名称や内容を明らかにする等、意見を聴取したい内容を意見聴取書に具体的に記載します。

### 市町村

- 意見は、法第11条第1項第1号の要件に該当するか（事業が地域福利増進事業に該当するか）について都道府県知事が確認をする際に参考とするものであり、市町村長は、当該要件に該当するかについてまで判断して意見を述べる必要はありません。
- 意見聴取を受けた市町村の部局は、その旨を情報提供担当部局に共有し、情報提供担当部局が情報提供について同意をしなかった土地所有者と思料される者に対し、裁定申請があった旨の連絡をすることができるようにすることが考えられます。

### 3. 公告及び縦覧

#### <ポイント>

- 都道府県知事は、事業が全ての要件に該当すると認める場合には、所有者不明土地であるかどうかや、反対する権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧を行います。
- 公告は、公報、インターネットの利用等によって行うほか、現地での掲示も必要です。
- 異議の申出がない場合には、反対がないものとして、裁定手続を進めることができます。一方、所有者から異議の申出があった場合や、所有者の全てが判明した場合には、裁定申請を却下します。

#### 3.1 裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知(法第11条第4項・第5項)

【裁定申請通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料17】

##### 【法】

(公告及び縦覧)

##### 第十一条

4 都道府県知事は、第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二月間公衆の縦覧に供しなければならない。

一 裁定申請があった旨

二 特定所有者不明土地の所在、地番及び地目

三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨

イ 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者であつて、前条第二項の裁定申請書、同条第三項第一号の事業計画書又は同項第二号の補償金額見積書に記載された事項(裁定申請書にあつては、同条第二項第一号及び第六号に掲げる事項を除く。)について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由

ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの(イに掲げる者を除く。) 当該特定所有者不明土地の所有者である旨

四 その他国土交通省令で定める事項

5 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、裁定申請があった旨を、前条第三項第二号の補償金額見積書に記載された特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者に通知しなければならない。

##### 【省令】

(裁定申請があった旨等の公告の方法)

第二十一条 法第十一条第四項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うほか、都道府県知事はその公告すべき内容を事業区域内の適当な場所に掲示して行わなければならない

い。ただし、当該事業区域内に掲示して行うことが困難であるときは、当該事業区域の付近にこれを掲示して行うことができる。

(公告事項)

第二十三条 法第十一条第四項第四号の国土交通省令で定める事項は、同項の規定による公告の日から二月以内に同項第三号の規定による申出がないときは、都道府県知事が法第十三条第一項の裁定をすることがある旨とする。

2 法第十九条第二項において準用する法第十一条第四項第四号の国土交通省令で定める事項は、同項の規定による公告の日から一月以内に同項第三号の規定による申出がないときは、都道府県知事が法第十九条第三項の裁定をすることがある旨とする。

(裁定申請があった旨の通知の方法)

第二十四条 法第十一条第五項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知は、文書により行わなければならない。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(2) 縦覧手続に当たっての留意事項

都道府県知事は、補償金額見積書を縦覧に供するに当たっては、確知所有者及び確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴行行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取扱いに配慮するものとする。

- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。
- 公告の内容を掲示する際、特定所有者不明土地に確知所有者が存在する場合は、確知所有者の同意をとって、特定所有者不明土地において掲示をすることが望ましいです。
- 掲示の期間は、縦覧期間と同様に2月間とすることを基本とします。
- 都道府県知事は、補償金額見積書に記載された確知所有者又は確知権利者に被支援措置者が含まれる場合において、補償金額見積書に被支援措置者の現住所が記載されているときは、当該現住所について塗抹処理等の措置をとった補償金額見積書の写しを縦覧します。
- 裁定申請通知書には、特定所有者不明土地の所在・地番・地目・面積、公告日、縦覧場所、縦覧期間を記載し、通知を受け取った確知所有者・確知権利者が申請内容を縦覧により確認できるようにします。また、所有者であるか否かの回答がなかった者等、確知所有者ではない者がいる場合(1. 1. 16 参照)には、その者に対しても、裁定申請通知書により、裁定申請があった旨を通知することが望ましいです。
- 縦覧の場所は、デジタル化の観点からオンラインでの縦覧に応じることに加え、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、事業区域の付近の出張所・事務所等とすることが望ましいです。

### 3.2 特定所有者不明土地の所有者等の申出(法第11条第4項第3号)

#### 【法】

(公告及び縦覧)

#### 第十一条

4 都道府県知事は、第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を公告し、前条第二項の裁定申請書及びこれに添付された同条第三項各号に掲げる書類を当該公告の日から二月間公衆の縦覧に供しなければならない。

三 次のイ又はロに掲げる者は、縦覧期間内に、国土交通省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、都道府県知事に当該イ又はロに定める事項を申し出るべき旨

イ 特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者であつて、前条第二項の裁定申請書、同条第三項第一号の事業計画書又は同項第二号の補償金額見積書に記載された事項(裁定申請書にあつては、同条第二項第一号及び第六号に掲げる事項を除く。)について異議のあるもの 当該異議の内容及びその理由

ロ 特定所有者不明土地の所有者であつて、前条第三項第二号の補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されていないもの(イに掲げる者を除く。) 当該特定所有者不明土地の所有者である旨

#### 【省令】

(異議等の申出の方法)

第二十二條 法第十一条第四項第三号(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による申出をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した申出書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 申出者の氏名又は名称及び住所

二 当該申出に係る特定所有者不明土地の所在及び地番

三 法第十一条第四項第三号イの規定による申出をしようとする場合においては、当該異議の内容及びその理由

四 法第十一条第四項第三号ロの規定による申出をしようとする場合においては、当該特定所有者不明土地の所有者である旨

- 都道府県知事は、不明であつた所有者から所有者である旨の申出があり、土地の所有者の全部を確知することができた場合には、当該土地は所有者不明土地には該当しないこととなるため、裁定を却下します。
- 都道府県知事は、異議の申出があつた場合(特に、不明であつた所有者からの異議の申出があつた場合で、当該申出によつても、土地の所有者の全部を確知することができていない場合)は、直ちに裁定申請を却下するのではなく、異議を申し出た者と事業者とで話し合いをするよう、あつせんすることが望ましいです。話し合いの結果、異議の申出が取り下げられた場合は、異議の申出がなかつたものとして裁定をすることができます。(この場合、公告・縦覧手続をやり直す必要はありません。)

- 「権原を証する書面」としては、土地の登記事項証明書、戸籍謄本、遺産分割協議書の写し、公正証書遺言の遺言書の写し<sup>62</sup>、売買等の契約書の写し等が想定されます。

---

<sup>62</sup> 自筆証書遺言等については、家庭裁判所の検認を経ている必要があります。

## 4. 収用委員会の意見聴取（法第13条第4項）

【収用委員会意見聴取書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料18】

### <ポイント>

- 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取します。

### 【法】

（裁定）

#### 第十三条

- 2 前項の裁定（以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。）においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
  - 四 土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額及びその支払の時期
- 4 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、第二項第四号（同号の補償金の額に係るものに限る。）に掲げる事項について、あらかじめ、収用委員会の意見を聴かななければならない。

### 都道府県

- 都道府県知事は、縦覧期間満了後速やかに裁定を行うことができるよう、収用委員会の会議の開催の方法も勘案しつつ、適切な時期に収用委員会の意見を聴取することが望ましいです。
- 意見聴取に当たっては、都道府県知事が適切と考える補償金の額を記載した意見照会書に、その算定の根拠を記載した書類、事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写しを添えて収用委員会に送付します。
- 補償金の支払の時期についての意見を聴取する必要はありません。

### 収用委員会

- 回答は、以下のとおり行うことが想定されます。
  - 都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がない場合は、その旨を回答します。
  - 都道府県知事が精査した補償金額と異なる額にするべきと判断する場合は、その額と算定の根拠を回答します。
  - 回答に当たっては、土地収用法における補償金の額の算定の考え方ではなく、本法における補償金の額の算定の考え方（具体的な考え方については、第2章4.4.5「損失の補償」を参照してください。）に沿って補償金の額を確認することに留意が必要です。
- 収用委員会は、裁定主体ではなく、都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がないかを確認する立場であることを踏まえ、土地収用法の裁決とは異なり、意見回答に当たっては、委員が参集して会議を開催せずとも、持ち回りによる開催とすることも考えられます。
- 補償金の支払の時期についての意見を回答する必要はありません。

## 5. 裁定等

### <ポイント>

- 都道府県知事は、要件に該当しないこと等を理由に裁定申請を却下する場合を除き、裁定をします。

### 5. 1 裁定申請の却下(法第 12 条)

【裁定申請却下通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 19】

#### 【法】

(裁定申請の却下)

- 第十二条 都道府県知事は、前条第一項の規定による確認の結果、裁定申請に係る事業が同項各号に掲げる要件のいずれかに該当しないと認めるときは、当該裁定申請を却下しなければならない。
- 2 都道府県知事は、前条第四項の規定による公告をした場合において、同項の縦覧期間内に同項第三号イの規定による申出があったとき又は同号ロに掲げる者の全てから同号ロの規定による申出があったときは、当該公告に係る裁定申請を却下しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により裁定申請を却下したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その理由を示して、その旨を当該裁定申請をした事業者に通知しなければならない。

#### 【省令】

(裁定申請の却下の通知の方法)

- 第二十五条 法第十二条第三項(法第十九条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知は、文書により行わなければならない。

#### 都道府県

- 法第 11 条第4項第3号イの規定による異議の申出があったときは、申出書に添付されている権原を証する書面を確認の上、特定所有者不明土地又は当該特定所有者不明土地にある物件に関し権利を有していない者からの申出である場合を除き、裁定申請を却下し、遅滞なく、事業者文書で通知します。

#### 事業者

- 事業者は、法第 12 条第3項の通知を受けたときは、特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者にその旨を通知することが望ましいです。
- 事業者は、裁定申請の却下に不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができます。

### 5. 2 裁定(法第 13 条第1項～第3項)



**【法】**

(裁定)

第十三条 都道府県知事は、前条第一項又は第二項の規定により裁定申請を却下する場合を除き、裁定申請をした事業者が土地権利等取得することが当該裁定申請に係る事業を実施するため必要かつ相当であると認めるときは、その必要の限度において、土地権利等の取得についての裁定をしなければならない。

2 前項の裁定(以下この条から第十八条までにおいて単に「裁定」という。)においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積

二 土地権利等の始期

三 土地等権利の存続期間

四 土地権利等取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額及びその支払の時期

3 裁定は、前項第一号に掲げる事項については裁定申請の範囲を超えてはならず、同項第三号の存続期間については裁定申請の範囲内かつ十年(第二条第三項第一号、第六号及び第八号から第十号までに掲げる事業のうち、当該事業の内容その他の事情を勘案して長期にわたる土地の使用を要するものとして政令で定める事業にあつては、二十年)を限度としなければならない。前項第四号の補償金の額については裁定申請に係る補償金の見積額を下限としなければならない。

- 損失の補償金の額は、補償金額見積書同様に補償金の支払時期ごとに内訳を示すものとし、(第2章4. 4. 4「損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期」を参照してください。)
- 損失の補償金の額は、裁定時の価格として定めます。(事業者は、裁定申請時の価格として算定しているため、都道府県知事は、事業者が算定した額で問題がない場合でも、物価変動を考慮して裁定することが求められます。)
- 所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっているが、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を裁定することができます。

### 5.3 裁定の通知・公告(法第14条)

**【裁定通知書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料22】**

**【法】**

(裁定の通知等)

第十四条 都道府県知事は、裁定をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨及び前条第二項各号に掲げる事項を、裁定申請をした事業者及び当該事業に係る特定所有者不明土地所有者等で知っているものに文書で通知するとともに、公告しなければならない。

**【省令】**

(裁定の公告の方法)

第二十七条 法第十四条(法第十九条第四項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(3)その他

地域福利増進事業においては、都道府県知事が事業者となる場合、都道府県知事が自ら公告前に要件の確認を行い、土地権利等の取得についての裁定を行うこととなるため、住民の意見の反映、関係市町村長の意見聴取、収用委員会の意見聴取等を適切に実施し、裁定の透明性・公平性を確保することが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署(裁定申請を行う部署)と当該裁定申請に係る要件確認・裁定を行う部署を、異なる部署とすることを基本とする。また、要件確認・裁定について情報公開の請求があった場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

- 都道府県知事は、裁定をしたときは、裁定をした旨と裁定事項(特定所有者不明土地の所在地番・地目・面積、土地権利等の始期、土地等権利の存続期間、補償金の額及びその支払の時期)を、事業者並びに特定所有者不明土地及び所有者不明物件の確知所有者及び確知権利者に文書で通知するとともに、公報等の方法により公告します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。
- 税の特例措置の申請のため、事業者から求めがあった場合は、都道府県知事は、受理印を押した裁定申請書の写しを事業者に交付します。

(裁定事項に不服がある場合の扱い等について)

- 事業者は、裁定事項の内容が裁定申請書等の内容と異なる場合において、これに不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができます。
- なお、事業者は、不明であった所有者が現れた場合当該所有者から法第 13 条第2項第4号に規定する損失の補償金の額について異議の申出をされるリスクを事業期間中負い続けるというわけではなく、当該所有者は、基本的には、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟の場合は法第 14 条に基づく裁定の公告の日から起算して6か月以内に、行政不服審査法に基づく審査請求の場合は当該公告の日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をすることとなり、各法の出訴期間の制限に服することになると考えられます。

## 第4章 裁定後の手続

### 1. 補償金の供託（法第17条）

#### <ポイント>

- 事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに補償金を供託しなければならず、補償金の支払の時期までに補償金を供託しない場合、裁定は効力を失うこととなります。
- 補償金は、土地の所在地の供託所に供託します。

#### 【法】

（補償金の供託）

第十七条 裁定申請をした事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに、当該裁定において定められた補償金を特定所有者不明土地所有者等で確知することができないもの（補償金の供託の対象となる特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでない場合にあっては、当該特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者を含む。）のために供託しなければならない。

（裁定の失効）

第十八条 裁定申請をした事業者が裁定において定められた補償金の支払の時期までに当該裁定において定められた補償金の供託をしないときは、当該裁定は、その時以後その効力を失う。

#### 1.1 補償金の供託

【補償金の供託書の記載例 ⇒ 参考資料23】

- 事業者は、裁定により定められたとおりに、不明所有者のための補償金を供託する必要があります。（裁定により定められた補償金の支払の時期に従わないで分割して供託することは認められません。）
- 裁定により定められた補償金の支払の時期までに補償金の供託がなされなかった場合には、その時をもって裁定の効力は失われることとなり、事業者には土地の原状回復・返還義務が課せられます。
- 特定所有者不明土地の使用権の補償金の供託の場合には、原則として、特定所有者不明土地に関し所有権その他の権利を有する者（土地所有者等）を被供託者として土地所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- この場合、供託書の「被供託者の住所氏名」の欄には、土地所有者等の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地を記載します。土地所有者等の氏名は判明しているが所在が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に土地所有者等の判明している範囲での最終住所を記載します。土地所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇（土地の所在及び地番）の

土地の所有者(又は〇〇権者)」と、「被供託者の住所」の欄に「不詳」と記載します。

- また、供託書の「供託の原因たる事実」の欄には、「供託者は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定所有者不明土地の使用権の取得をする者である」旨、「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13条第1項の裁定を受けた」旨、裁定日及び供託する補償金の額を記載します。また、裁定通知書に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、土地使用権の始期及び存続期間並びに補償金の支払の時期を転記するとともに、土地所有者等の情報として、「土地所有者等の所在が不明のため、当該土地所有者等を確認することができない」旨又は「土地所有者等の氏名及び住所が不明のため、当該土地所有者等を確認することができない」旨を記載します。(特定所有者不明土地の共有持分の割合が明らかでない場合には、「共有持分の割合が明らかでない」旨を併せて記載します。)なお、特定所有者不明土地が複数ある場合は、特定所有者不明土地ごとに項番を付すなどして追加記載します。
- 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権又は使用権の補償金の供託の場合には、原則として、特定所有者不明土地にある所有者不明物件に関し所有権その他の権利を有する者(物件所有者等)を被供託者として物件所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- この場合、供託書の「被供託者の住所氏名」の欄には、物件所有者等の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地を記載します。物件所有者等の氏名は判明しているが所在が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に物件所有者等の判明している範囲での最終住所地を記載します。物件所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇(土地の所在及び地番)の土地にある物件の所有者(又は〇〇権者)」と、「被供託者の住所」の欄に「不詳」と記載します。また、供託書の「供託の原因たる事実」の欄には、「供託者は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権(又は使用権)の取得をする者である」旨、「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13条第1項の裁定を受けた」旨、裁定日及び供託する補償金の額を記載します。また、裁定通知書に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、物件所有権の取得の時期又は物件使用権の始期及び存続期間並びに補償金の支払の時期を転記するとともに、物件所有者等の情報として、「物件所有者等の所在が不明のため、当該物件所有者等を確認することができない」旨又は「物件所有者等の氏名及び住所が不明のため、当該物件所有者等を確認することができない」旨を記載します。(所有者不明物件の共有持分の割合が明らかでない場合には、「共有持分の割合が明らかでない」旨を併せて記載します。)なお、所有者不明物件が複数ある場合は、所有者不明物件ごとに項番を付すなどして追加記載します。
- 土地所有者等と物件所有者等が同一である場合には、補償金の供託は、原則として、土地所有者等を被供託者として土地所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- 供託された補償金は、供託すべき供託所を誤った場合、裁定において定められた補償金額と異なる額を供託した場合等錯誤による場合を除き取戻しをすることができません。
- 事業者は、特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでないため、不明所有者の分とあわせて確知所有者・確知権利者のために補償金を供託した場合にあっては、供託後遅滞

なく、被供託者である確知所有者・確知権利者に、供託の通知をしなければなりません(民法第495条第3項)。

- 補償金の供託をした事業者は、速やかに供託書正本の写しを都道府県知事に提出します。
- なお、事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに、裁定において定められた補償金を、共有持分の割合が明らかな確知所有者に対して支払うことが必要です<sup>63</sup>。

○民法(明治29年法律第89号)

(供託)

第四百九十四条 弁済者は、次に掲げる場合には、債権者のために弁済の目的物を供託することができる。この場合においては、弁済者が供託をした時に、その債権は、消滅する。

一 弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき。

二 債権者が弁済を受領することができないとき。

2 弁済者が債権者を確知することができないときも、前項と同様とする。ただし、弁済者に過失があるときは、この限りでない。

(供託の方法)

第四百九十五条 前条の規定による供託は、債務の履行地の供託所にしなければならない。

2 供託所について法令に特別の定めがない場合には、裁判所は、弁済者の請求により、供託所の指定及び供託物の保管者の選任をしなければならない。

3 前条の規定により供託をした者は、遅滞なく、債権者に供託の通知をしなければならない。

## 1.2 補償金の還付

- 裁定に係る特定所有者不明土地の土地所有者等又は所有者不明物件の物件所有者等は、供託法及び供託規則の定めるところにより、法第17条第1項の規定により供託された補償金の還付を請求することができます<sup>64</sup>。その際、被供託者とされている土地所有者等又は物件所有者等が死亡し、その相続人が還付請求をする場合には、供託規則第24条第1項第1号本文に規定する還付を受ける権利を有することを証する書面として、還付を受ける権利につき相続があったことを証する書面及び特定所有者不明土地の持分又は特定所有者不明土地にある所有者不明物件の持分を証する書面を供託物払渡請求書に添付することが必要となります。
- なお、土地等使用権の存続期間の経過前であっても、法第17条第1項の規定により供託された供託金の全額が還付請求の対象となります。

<sup>63</sup> 確知所有者が補償金の受取りを拒否した場合には、事業者は、受領拒否(民法第494条第1項第1号)を原因として、供託所に補償金を供託することができます。

<sup>64</sup> 供託金還付請求権は、民法第166条の規定に基づく消滅時効が完成した後は、行使することができなくなります。

## 2. 土地使用权等の取得（法第 15 条）

### <ポイント>

- 事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた使用权の存続期間について、使用权を取得することができます。
- 使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状復帰を要求されたとしても、使用权に基づき事業を継続して実施することができます。

### 【法】

（裁定の効果）

第十五条 裁定について前条の規定による公告があったときは、当該裁定の定めるところにより、裁定申請をした事業者は、土地使用权等を取得し、特定所有者不明土地等に関するその他の権利は、当該事業者による当該特定所有者不明土地等の使用のため必要な限度においてその行使を制限される。

（使用权の性質について）

- 土地使用权は、公法上の権利であり、登記は不要です。
- 土地使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、所有者不明土地に関する土地使用权以外の権利は、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限されるとされていることから、土地使用权に基づき事業を継続して実施することができます。したがって、事業の支障となる事案が生じた場合には、事業者は、土地使用权に基づき妨害排除の請求をすることができます。
- 所有者等は、土地使用权の存続期間中に、売買等により土地に関する所有権その他の権利を移転することは制限されませんが、移転後の所有者等も、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその権利の行使を制限されます。

（不動産登記の取扱いについて）

- 土地使用权及び物件使用权については、公法上の権利であり、登記は不要です。
- 物件所有権については、所有権移転登記をすることは義務ではありません。ただし、物件所有権を取得した簡易建築物等を事業者が除却した場合において、その物件に建物登記があるときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人に対し、建物の滅失登記を申請する義務が生じます（不動産登記法第 57 条）。所有権移転登記をしていない場合<sup>65</sup>、事業者には滅失登記の申請義務はありませんが、簡易建築物等が滅失したことを登記所に申し出ることにより、登記官が職権で建物の滅失の登記をすることがあり得ます。

<sup>65</sup> 通常、不明所有者の所有権登記については移転することができませんが、確知所有者の持分について所有権移転登記をすることは考えられます。

(その他事業実施中の留意事項)

- 事業者は、都道府県知事が裁定の取消事由に該当するかどうかを判断できるよう、事業計画に変更がある場合や事業を廃止しようとする場合には、都道府県知事から法第 26 条第 1 項の規定により報告を求められた場合でなくとも、都道府県知事に対して報告を行います。

### 3. 標識の設置（法第 20 条）

#### <ポイント>

- 事業者は、使用権が設定された土地（困難なときは事業区域内の土地）に、必要事項を表示した標識を設置しなければなりません。
- 標識を設けなかった場合には、30 万円以下の罰金に処されます。

#### 【法】

##### （標識の設置）

第二十条 使用権者は、国土交通省令で定めるところにより、使用権設定土地の区域内に、当該使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨を表示した標識を設けなければならない。ただし、当該区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所にこれを設けることができる。

2 何人も、前項の規定により設けられた標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊してはならない。

第六十二条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

二 第二十条第一項又は第二項の規定に違反したとき。

#### 【省令】

##### （標識の設置の方法）

第二十八条 法第二十条第一項の規定による標識の設置は、次に掲げる事項を表示した標識により行わなければならない。

- 一 使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨
- 二 使用権者の氏名又は名称
- 三 使用権設定土地の所在及び地番
- 四 土地使用権等（法第十条第一項に規定する土地使用権等をいう。次条において同じ。）の始期（物件所有権（同項第二号に規定する物件所有権をいう。）にあつては、その取得の時期。次条第一項第七号において同じ。）
- 五 土地等使用権（法第十条第二項第八号に規定する土地等使用権をいう。以下この号及び次条第一項第八号において同じ。）の存続期間（法第十九条第四項において準用する法第十五条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあつては、当該延長後の存続期間。次条第一項第八号において同じ。）
- 六 裁定を担当した都道府県の部局の名称及び連絡先
- 七 法第二十条第二項の規定に違反したときは、法第六十二条第一項第二号の規定により罰金に処せられる旨



- 事業者は、土地等使用権の存続期間中は、使用権設定土地(土地使用権が設定された所有者不明土地)の区域内に、当該使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨等を表示した標識を設けなければなりません。標識を設けなかった場合には、法第 62 条第 1 項第 2 号の規定により、30 万円以下の罰金に処されることとなります。
- 標識を使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所に標識を設けることができます。「使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるとき」としては、以下のような場合が考えられます。
  - 使用権設定土地が事業により整備する建築物の敷地となっている場合等物理的に標識の設置が不可能な場合
  - 公園等の施設の中心部に使用権設定土地が位置している場合等標識の設置により施設の機能等を損なう場合
- 事業者は、標識を設置した後、標識が設置されていることを判別できる写真を都道府県に提出し、標識を設置したことを都道府県に報告します。
- 標識には、省令第 28 条に定められた事項を表示しなければなりません。標識の参考様式は以下のとおりです。
  - 「使用権者の氏名又は名称」は、権利能力なき社団(例:自治会、町内会)である場合、当該社団の構成員の氏名を記載する必要はなく、当該社団の名称を記載することとして差し支えありません。
  - 「裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先」は、不明であった所有者が現れたときに、自らが所有者である旨を裁定権者である都道府県知事に申し出たり、所有者が都道府県知事から本制度についての説明を受け、供託金の還付を申し出ることができるように記載するものですので、都道府県の担当部局と調整の上、適切な名称・連絡先を記載することが必要です。
  - 使用権設定土地の区域内に標識を設けることが困難であり、事業区域内の見やすい場所に標識を設けた場合には、「本標識は、同法第 20 条第 1 項ただし書の規定により、使用権設定土地の区域外に設置されています。」等と付記することが望ましいです。

下記の土地は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 15 条の規定に基づき、〇〇県知事の裁定により下記の使用権者がその使用権を取得しており、同法第 2 条第 3 項に規定する地域福利増進事業(広場)の用に供されています。

使用権者の氏名又は名称	〇〇二丁目自治会
使用権設定土地の所在及び地番	〇〇県〇〇町〇〇2-1-3
土地使用権等の始期	令和〇〇年〇月〇日
土地等使用権の存続期間	10 年
裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先	部局名 〇〇県〇〇局〇〇部〇〇課 連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

同法第 20 条第 2 項の規定に違反して、本標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除去し、又は汚損し、若しくは損壊した場合には、同法第 62 条第 1 項第 2 号の規定により、30 万円以下の罰金に処されます。

## 4. 不明であった所有者が現れた時の対応

### <ポイント>

- 不明であった所有者が現れた場合、都道府県は、トラブル防止のため、使用権の存続期間の満了時に原状回復した上で返還されること、補償金を受け取ることができること等を説明します。
- 不明であった所有者が現れた場合、事業者は、事業の円滑な遂行のため、事業内容等を所有者に説明し、事業の実施について理解を得ることが重要です。

### 都道府県

- 裁定時には不明であった所有者が、使用権設定土地を訪れ、標識によって自らの土地が地域福利増進事業の用に供されていることを確認した場合、標識に記載された都道府県の裁定担当部局に連絡をしてもらうことが想定されます。この場合、裁定担当部局は、所有者に対して以下の事項を説明し、制度に対する理解を得よう努めます。
  - 当該土地は、土地等使用権の存続期間満了まで使用できないが、土地等使用権の存続期間の満了時には原則として原状回復がされた上で返還されること
  - 補償金が供託されており、所定の手続を経た上で当該補償金の還付を受けることができることや、その還付手続の進め方
  - 土地等使用権の存続期間の満了後、まだ他に不明である所有者がいる場合には、事業者が存続期間の延長の裁定を申請する可能性があるが、異議を申し出れば、引き続き土地を使われることはないこと
- 裁定担当部局は、不明であった所有者から連絡があった場合、その旨を事業者に連絡します。

### 事業者

- 事業者は、都道府県の裁定担当部局を介して所有者に対する説明の機会を設け、事業内容や返還時の原状回復の方法等について説明し、事業の実施に理解を得よう努めることが重要です。
- 特に、土地等使用権の存続期間の延長を検討している場合は、その旨も説明し、存続期間の延長の申請時に異議が出ないように話し合うことが重要です。

## 5. 権利の譲渡（法第 22 条）

【権利譲渡承認申請書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 24】

### <ポイント>

- 事業者は、都道府県知事の承認を受けて、使用权を別の者に譲渡することができます。したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合でも、権利を譲渡することにより、改めて裁定申請をすることなく、継続して事業を実施することができます。
- 都道府県知事は、権利の譲渡の承認に当たっては、譲渡前から変更となる部分について法第 11 条第 1 項各号の要件に該当するかどうかを確認します。

### 【法】

（権利の譲渡）

第二十二條 使用权者は、土地使用权等の全部又は一部を譲り渡そうとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の承認を受けなければならない。この場合において、当該使用权者は、土地使用权等の全部を譲り渡そうとするときはその実施する事業の全部を、土地使用权等の一部を譲り渡そうとするときはその実施する事業のうち当該土地使用权等の一部に対応する部分を併せて譲り渡さなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の承認をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 第一項の承認に係る土地使用权等の全部又は一部を譲り受けた者は、使用权者が有していた裁定に基づく地位を承継する。

### 【省令】

（権利の譲渡の承認の申請手続）

第二十九條 法第二十二條第一項の規定による承認の申請をしようとする使用权者は、次に掲げる事項を記載した譲渡承認申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 使用权者及び土地使用权等の全部又は一部を譲り受けようとする者（以下この条において「譲受人」という。）の氏名又は名称及び住所
- 二 事業の種別
- 三 譲受人が実施する事業の事業区域
- 四 承認の申請をする理由
- 五 土地使用权等の目的となっている土地の所在及び地番又は物件の種類及び数量
- 六 土地使用权等を譲り渡す時期
- 七 土地使用权等の始期
- 八 土地等使用权の存続期間
- 九 土地使用权等の一部を譲り渡そうとする場合においては、使用权者が土地使用权等を譲り渡した後に実施する事業の事業区域

- 2 前項の譲渡承認申請書には、次に掲げる書類(使用権者が国又は地方公共団体である場合にあっては第一号及び第九号ニに掲げるものを除き、譲受人が国又は地方公共団体である場合にあっては第二号、第七号及び第八号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。
- 一 使用権者の住民票の写し又はこれに代わる書類(使用権者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)
  - 二 譲受人の住民票の写し又はこれに代わる書類(譲受人が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書)
  - 三 譲受人が実施する事業の事業区域を表示する図面
  - 四 譲受人が実施する事業の事業計画書
  - 五 譲受人が実施する事業の事業計画を表示する図面
  - 六 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、譲受人について、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書
  - 七 譲受人の組織体制に関する事項を記載した書類
  - 八 譲受人(法人である場合にあっては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類
  - 九 土地使用権等の一部を譲り渡そうとする場合においては、次に掲げる書類
    - イ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業区域を表示する図面
    - ロ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業計画書
    - ハ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業計画を表示する図面
    - ニ 使用権者(法人である場合にあっては、その役員)が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類
- (権利の譲渡の承認の公告の方法)
- 第三十条 法第二十二条第二項の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

#### 都道府県

- 権利の譲渡の申請があった場合は、譲渡前から変更となる部分について法第 11 条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認します。譲渡前から変更がない部分については、改めて確認する必要はありません。
- 事業の種別が変更になる等、譲渡人の事業計画からの変更が軽微なものと認められない場合は、申請を却下します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。

#### 事業者

- 譲渡承認申請書とその添付書類は、裁定申請書とその添付書類と同様に作成します。

## 6. 原状回復・返還

### <ポイント>

- 事業者は、使用権の存続期間の満了時に、使用権が設定された土地を原状に回復した状態で返還する必要があります。
- 判明している所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はありません。
- 事業に不要であるとして所有権を取得し除却した物件については、再度設置する必要はありません。

### 6.1 原状回復の義務(法第24条)

#### 【法】

(原状回復の義務)

第二十四条 使用権者は、土地等使用権の存続期間が満了したとき、土地使用権等の始期後に第十八条(第十九条第四項において準用する場合を含む。)の規定により裁定が失効したとき又は前条第一項の規定により裁定が取り消されたときは、使用権設定土地を原状に回復し、これを返還しなければならない。ただし、当該使用権設定土地を原状に回復しないことについてその確知所有者の全ての同意が得られたときは、この限りでない。

- 「原状」とは、土地使用権等の始期の時点における物理的状态をいいます。なお、物件所有権を取得し除却した物件(例:簡易建築物等、事業実施に不要な雑木)は、再度設置する必要はありません。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合(例:排水路を設置した場合、舗装をした場合)であっても、原則として、原状に回復しなければならないことに注意が必要です。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者(土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。)の全ての同意が得られた場合に限られます。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理(民法第252条第1項)に該当するような場合(例:元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合)には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要です。
- 事業者は、土地を原状に回復しないことについて確知所有者の同意を得ようとする場合は、後の紛争を防止するため、文書により同意を得るものとし、同意が得られなかった場合の原状回復に要する期間を考慮して、十分な余裕をもって確知所有者との話し合いを始めることが望ましいです。
- 事業者の責めに帰すことのできない事由により使用権設定土地が毀損した場合(例:土砂崩れで土地が土砂で埋まってしまった場合)は、使用権者はその毀損した状況を回復する必要はありません。

○民法(明治29年法律第89号)

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項(次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。)は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

## 6.2 原状回復命令等(法第25条)

【法】

(原状回復命令等)

第二十五条 都道府県知事は、前条の規定に違反した者に対し、相当の期限を定めて、使用権設定土地を原状に回復することを命ずることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定により使用権設定土地の原状回復を命じようとする場合において、過失がなく、当該原状回復を命ずべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、当該原状回復を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復を行わないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 前項の規定により使用権設定土地の原状回復を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

【省令】

(証明書の様式)

第三十二条 法第二十五条第三項に規定する証明書の様式は、別記様式第八によるものとする。

- 法第25条第1項の「相当の期限」は、原状回復が速やかに行われるよう、事業者が原状回復を行うために通常必要と考えられる期間を超えない範囲で、事業計画書に記載された原状回復措置の内容等を踏まえて定めます。
- 法第25条第2項の「著しく公益に反すると認められるとき」とは、景観を害する等、抽象的な公益に反するだけでなく、具体的に他人の財産の侵害の可能性が高まる場合をいいます。「他人の財産の侵害の可能性が高まる場合」とは、例えば、特定所有者不明土地の所有者が土地等使用権の存続期間満了後に当該土地の具体的な利用意向を示しているが、原状回復が行われないことにより利用できなくなっている場合が該当すると考えられます。
- 法第25条第2項の「相当の期限」は、民法第98条等の考え方を参考に、法第25条第1項の期限に2週間を加えた期間とすることが考えられます。

○民法(明治29年法律第89号)

(公示による意思表示)

第九十八条 意思表示は、表意者が相手方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、公示の方法によってすることができる。

3 公示による意思表示は、最後に官報に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から二週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。



## 7. 存続期間延長の申請（法第 19 条第 1 項）

### <ポイント>

- 事業者は、使用権の存続期間満了後も、引き続き所有者不明土地を利用して事業を実施したい場合には、使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができます。
- 使用権の存続期間の延長については、概ね使用権の取得についての手続と同様ですが、一部の手続が省略されます。

### 【法】

（土地等使用権の存続期間の延長）

第十九条 第十五条の規定により土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）は、第十三条第一項の裁定において定められた土地等使用権の存続期間（第四項において準用する第十五条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあつては、当該延長後の存続期間。第三項及び第二十四条において同じ。）を延長して使用権設定土地（第十五条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地をいう。以下同じ。）の全部又は一部を使用しようとするときは、当該存続期間の満了の日の七月前から四月前までの間に、当該使用権設定土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(1) 土地等使用権の存続期間の延長

土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）が土地等使用権の存続期間の満了後も引き続き事業を実施しようとするときは、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができることとされている。

土地等使用権の存続期間の延長についての裁定申請及び裁定に当たっては、土地等使用権の存続期間中、所有者不明土地に関する権利の変動や、権利者の意向の変化が生じている可能性があることから、前回裁定時の探索結果を活用しつつ、土地所有者等の探索、反対する権利者の有無の確認等を改めて行う必要がある。

このため、使用権者は、相当な努力が払われたと認められる方法により、改めて土地所有者等の探索を行うものとし、都道府県知事は、公告及び縦覧等の手続を通じて、裁定申請に係る法第 15 条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地について、事業計画書等に記載された事項について異議を有する権利者がいないことの確認、当該土地と併せて地域福利増進事業に供されている土地がある場合にあつては当該土地に係る賃借契約等が適切に延長されることの確認等を改めて行うものとする。

また、延長後の土地等使用権の存続期間については、延長前の存続期間にかかわらず、改めて当該地域福利増進事業の実施のために必要な期間を定めるものとする。

- 土地等使用権の存続期間の延長についての裁定の申請をすることが想定されるのは、土地

等使用権の存続期間満了後も事業を継続しようとする場合で、

- 使用しようとする特定所有者不明土地の区域に変更がない場合
- 存続期間延長後に使用しようとする特定所有者不明土地の区域が現に使用している特定所有者不明土地の区域に含まれる場合

であり、使用しようとする特定所有者不明土地の区域を拡大する場合は、法第 10 条の規定による土地使用権の取得についての裁定の申請が必要となります。

- 土地等使用権の存続期間の延長についての裁定手続は、土地使用権等の取得についての裁定手続と以下の点で異なります。
  - 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第 10 条第5項)は不要となります。
  - 都道府県知事による裁定申請書等の縦覧の期間(法第 11 条第4項)は2月間ではなく1月間となります。
- 存続期間の延長についての裁定を申請する場合の土地所有者等の探索は、基本的には土地使用権等の取得についての裁定を申請する場合と同様の方法により行う必要がありますが、前回の探索時から事情の変化が想定できない事項については、改めて探索を行う必要はなく、前回探索時の結果を活用して差し支えありません。(例えば、前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はありません。)
- 公告に際しての要件の確認に当たっては、主に以下の点に留意する必要があります。
  - 第1号要件(事業が地域福利増進事業に該当するものであること)については、法第2条第3項第8号の事業(購買施設・教養文化施設)にあつては同種の施設が存続期間内に新たに立地する場合も考えられます。ただし、このことをもって存続期間の延長を認めないこととすると、地域住民等の共同の福祉又は利便が損なわれることとなるため、新たに立地した施設が撤退する可能性、事業により整備されている施設が果たしてきた役割、地域住民等や地元市町村の意向、新たに立地した施設と事業により整備されている施設との距離等を踏まえて総合的に判断し、同種の施設が著しく不足しているものとして、地域福利増進事業に該当すると判断することも考えられます。
  - 第2号要件(土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること)については、事業により利用されており、簡易建築物等以外の建築物が整備されていることが想定されるため、特定所有者不明土地である必要はなく、所有者不明土地であることが確認できれば、要件に該当することとなります。(法第 19 条第2項において「所有者不明土地」に該当するかどうかを確認することとされています。)

## 8. 報告徴収・立入検査（法第26条）

### <ポイント>

- 都道府県知事は、事業が適切に実施されているかどうかを把握するため、事業者に対し報告徴収・立入検査をすることができます。
- 報告徴収・立入検査は、裁定申請中の事業者や事業を行っていた者に対してもすることができます。

### 【法】

（報告及び立入検査）

第二十六条 都道府県知事は、この款の規定の施行に必要な限度において、使用権者（裁定申請をしている事業者でまだ土地等使用権等取得していないもの及び使用権者であった者を含む。以下この項において同じ。）に対し、その事業に関し報告をさせ、又はその職員に、使用権者の事務所、使用権設定土地その他の場所に立ち入り、その事業の状況若しくは事業に係る施設、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

（裁定）

第十三条

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

### 【省令】

第三十三条 法第二十六条第二項において準用する法第十三条第六項に規定する証明書の様式は、別記様式第九によるものとする。

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(2) 都道府県による監督の在り方

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要がある。

このため、都道府県知事は、法第26条に基づき、例えば1年ごとといった定期に、使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき等法第23条第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消しを検討するものとする。

## 8.1 報告徴収

- 都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当しているかどうかを確認するため、年に1回程度、事業者に対し、地域福利増進事業の実施状況等に関する報告を求めることが望ましいです。報告時期は、事業者の事業年度開始時期に応じ、適切な報告が得られる時期を設定することが望ましいです。
- 特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要があります。

## 8.2 立入検査

- 都道府県知事は、報告徴収の結果、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなっているおそれがある場合や、裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないおそれがある場合など、事業の適正な実施のために必要と認められる場合には、立入検査を行うことができます。
- 立入検査をする職員は、省令別記様式第9の身分証明書<sup>66</sup>を携帯する必要があります。
- 立入検査の結果、是正すべき点があった場合には、都道府県知事は、事業者に対してその旨を通知し、是正状況について、改めて報告を求めることが望ましいです。

---

<sup>66</sup> 国土交通省の所管する法律の規定に基づく立入検査等の際に携帯する職員の身分を示す証明書の様式の特例に関する省令別記様式の身分証明書を使用することも可能です。

## 9. 裁定の取消し（法第23条）

### <ポイント>

- 都道府県知事は、事業者が法令に違反した場合や、事業が要件に該当しなくなった場合等には、裁定を取り消すことができます。
- 事業者が事業を廃止する場合には、都道府県知事は、事業が要件に該当しなくなったと判断し、裁定を取り消すこととなります。

### 【法】

（裁定の取消し）

第二十三条 都道府県知事は、使用権者が次の各号のいずれかに該当するときは、裁定（前条第一項の承認を含む。以下この条において同じ。）を取り消すことができる。

- 一 この法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反したとき。
  - 二 実施する事業が第十一条第一項各号（第二号を除き、第十九条第二項において準用する場合を含む。）に掲げる要件のいずれかに該当しないこととなったとき。
  - 三 正当な理由なく裁定申請（第十九条第一項の規定による裁定の申請を含む。）に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により裁定を取り消したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 裁定は、前項の規定による公告があった日以後その効力を失う。

### 【省令】

（裁定の取消しの公告の方法）

第三十一条 法第二十三条第二項の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

### 【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(2) 都道府県による監督の在り方

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要がある。

このため、都道府県知事は、法第26条に基づき、例えば1年ごとといった定期に、使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき等法第23条第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消しを検討するものとする。

## 都道府県

### (裁定の取消事由)

- 報告徴収や立入検査等を実施した結果、事業が裁定申請に係る事業計画に従って実施されていないと認められる場合などには、都道府県知事は、裁定の取消しを検討することが必要です。
- 土地等使用権の存続期間内に、不明所有者の全部が現れた場合は、所有者不明土地に該当しないこととなり、法第 11 条第 1 項第 2 号に掲げる要件に該当しないこととなりますが、同号は法第 23 条第 1 項第 2 号の取消しに係る要件から除かれているため、裁定の取消しの対象とはなりません。
- 土地等使用権の存続期間内に、周辺の地域において購買施設又は教養文化施設が新たに立地して同種の施設が著しく不足していない状況となった場合であっても、法第 23 条第 1 項第 2 号に該当する(=法第 11 条第 1 項第 1 号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消す必要はありません。
- 都道府県知事は、使用権者から事業を廃止しようとする旨の報告があった場合は、法第 23 条第 1 項第 2 号に該当する(=法第 11 条第 1 項第 7 号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消すことができます。
- 法第 23 条第 1 項第 3 号の「正当な理由」がある場合としては、自然災害により事業に着手できない場合、事業者の責によらない事由により事業の実施に関して必要となる許認可等が得られていない場合などが考えられます。
- 事業者から事業計画の変更の報告があった場合は、変更となる部分について法第 11 条第 1 項各号の要件に該当するかどうかを確認します。変更がない部分については、改めて要件に該当するかどうかを確認する必要はありません。
  - 要件に該当すると認める場合には、裁定を取り消す必要はありません。
  - 事業計画の変更の内容が、事業の種別の変更等、軽微な変更と認められないものである場合は、法第 23 条第 1 項第 3 号に該当するものとして、裁定を取り消します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、都道府県 HP などのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。

## 事業者

### (裁定が取り消された後の対応)

- 事業者は、土地等使用権の存続期間が満了する前に裁定が取り消されたとしても、供託した補償金を取り戻すことはできません。
- 事業者は、裁定が取り消される場合、確知所有者等に対して、その旨を連絡し、原状回復の要否についての話し合いをすることが望ましいです。

## 第5章 事業の実施に係る支援等

### <ポイント>

- 事業の実施に当たっては、地方公共団体の援助や税制上の支援等を受けることができます。
- 地方公共団体は、国の職員の派遣を受けたり、土地政策推進連携協議会へ参加することにより、所有者探索のノウハウや地域福利増進事業に関する情報等を得ることができます。これらも活用しながら、事業者の支援を行うことが望まれます。

### 1. 都道府県・市町村の窓口

- 全国の都道府県・市町村には、法に関する連絡窓口が設置されています。連絡窓口の部局名と連絡先は、国土交通省のホームページ<sup>67</sup>に掲載していますので、地域福利増進事業の個別案件の相談や土地所有者関連情報の請求に関する相談については、相談内容に応じて各連絡窓口に御連絡ください。

#### 【都道府県への相談事項の例】

- 実施しようとしている事業が地域福利増進事業に該当するか
- 裁定申請手続、鑑定評価の際に設定する評価条件に関する相談

#### 【市町村への相談事項の例】

- 事業を実施しようとする土地についてどのような所有者等の探索を行う必要があるか
  - 土地所有者等関連情報の請求手続に関する相談
- 都道府県・市町村においては、事業者からの相談はもちろんのこと、事業者から依頼を受けた専門家(司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等)からの相談についても、柔軟に応じることが望ましいです。

<sup>67</sup> [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr2\\_000015.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html)

## 2. 地方公共団体による援助（法第55条）

### 【法】

（地方公共団体の援助）

第五十五条 地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者その他の所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、所有者不明土地の使用の方法に関する提案、所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言、土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の援助を行うよう努めるものとする。

- 地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者に対して、援助を行うよう努めるものとされています。具体的には、以下のような援助が想定されます。
  - 所有者不明土地の使用の方法に関する提案  
（例）まちづくり等の観点から地域のニーズに即した使い方を提案
  - 所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言  
（例）境界を明らかにするために必要な資料の集め方、隣接地の所有者との境界確認の際の留意点等を助言
  - 土地の権利関係・評価について特別の知識を有する者のあつせん  
（例）司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の土地の権利関係の専門家や、不動産鑑定士等の土地の評価の専門家のあつせん
- 援助を希望する場合は、1. の都道府県・市町村の窓口にて御相談ください。



### 3. 国の職員の派遣（法第53条）

【職員派遣要請書の記載例 ⇒ 参考資料 25】

#### 【法】

（職員の派遣の要請）

第五十三条 都道府県知事は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

2 市町村長は、次に掲げる場合においては、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- 一 地域福利増進事業等の実施の準備のため又は第三十八条第一項の規定による勧告を適切に行うためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるとき。
- 二 所有者不明土地対策計画の作成若しくは変更又は所有者不明土地の管理の適正化を図るために行う事業若しくは事務の実施の準備若しくは実施のため必要があるとき。

（職員の派遣の配慮）

第五十四条 国土交通大臣は、前条各項の規定による要請があったときは、その所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めるものとする。

#### 【省令】

（職員の派遣の要請手続）

第五十九条 法第五十三条第一項又は第二項の規定による職員の派遣の要請をしようとする都道府県知事又は市町村長は、次に掲げる事項（第一号に掲げる事項にあつては、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときに当該要請をしようとする場合に限る。）を記載した職員派遣要請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 事業の種類及び内容
- 二 派遣を要請する理由
- 三 前二号に掲げるもののほか、職員の派遣について必要な事項

- 地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通大臣に職員の派遣を要請することができます。
- 職員の派遣を要請する場合には、省令第59条に規定する職員派遣要請書を、当該地方公共団体の区域を管轄する地方整備局用地部、沖縄総合事務局開発建設部又は北海道開発局開発監理部に提出します。
  - 「派遣を要請する理由」は、土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載します。
  - 「前二号に掲げるもののほか、職員の派遣について必要な事項」は、職員の派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数等手続上必要となる

事項を記載します。

- 職員の派遣に係る旅費等の費用は、派遣を要請する地方公共団体の負担となります。
- 職員の派遣を要請する場合には、あらかじめ、地方整備局用地部用地企画課、沖縄総合事務局開発建設部用地課又は北海道開発局開発監理部用地課と、派遣の時期や期間等について調整が必要です。

## 4. 土地政策推進連携協議会

### 【基本方針】

第2 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項

11 その他

(2) 地方公共団体に対する支援

また、国は、所有者不明土地対策のみならず、地方公共団体における土地の利活用や取得に関する課題への取組に対する支援を強化するとともに、用地関係業務の連携の強化を図るため、沖縄総合事務局、地方整備局及び北海道開発局の管轄区域ごとに、土地政策推進連携協議会を設置する。この協議会は、地方整備局等の国の関係行政機関、都道府県、市町村、土地に関する専門家・団体等を構成員とし、法を含む関係制度の周知や運用の支援、低未利用土地の利活用の推進、空き家対策、管理不全土地対策等を図るための情報提供、用地業務や地籍調査の推進につながる情報提供、相談窓口の設置や民間団体と連携した相談会の開催等を行い、土地政策を推進するプラットフォームとして機能させる。

第6 その他所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項

また、国は、土地政策推進連携協議会の設置等により、各行政機関や土地に関係する団体が果たすべき役割の確認、積極的な意見交換や情報共有、関係士業団体との連携等を行うことを通じ、地方公共団体に対する支援を実施するものとし、地方公共団体は、法第5条の趣旨も踏まえ、地域の実情に応じた施策の充実に努めるものとする。

- 3. の職員派遣のほか、国では、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施するため、地方整備局等の管轄区域毎に、地方整備局、法務局等の国の関係行政機関、地方公共団体、関係士業団体等から構成される協議会(土地政策推進連携協議会)を設置しています。
- 土地政策推進連携協議会では、関係行政機関や関係士業団体が連携して、所有者不明土地法の円滑な施行を図るため、地方公共団体の用地業務の遂行に資する支援や地域福利増進事業に係る情報共有・支援等を行うこととされており、地域福利増進事業や2. の援助等を行う上で必要な情報等を得ることが期待できます。また、協議会では、相談窓口を各地方整備局用地部等に設置していますので、ご活用ください。

## 5. 税制上の支援

- 地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、下記の税制上の特例が措置されています。
  - 個人が地域福利増進事業を実施する者に土地(※)を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率が20%から14%に軽減されます。(令和7年12月31日までに土地を譲渡した場合に適用されます。)
  - 地域福利増進事業の用に供する土地(※)及び償却資産に係る固定資産税・都市計画税の課税標準が、5年間2/3(法第2条第3項第8号に掲げる事業(購買施設等の整備)については3/4)に軽減されます<sup>68</sup>。(令和7年3月31日までに土地使用権を取得した場合に適用されます。)
- ※ これらの特例措置は、特定所有者不明土地だけではなく、事業区域内のその他の土地にも適用されます。ただし、事業区域の面積が500㎡以上で、かつ、事業区域の面積に対する特定所有者不明土地の面積の割合が1/4未満の場合には、特定所有者不明土地以外の事業区域内の土地に対しては適用されません。
  
- このほか、関連するものとして、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地発生の予防に向け、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例が措置されています。本特例措置は、譲渡価格が500万円以下(一部区域内の土地の譲渡の場合は800万円以下(※))であって、都市計画区域内にある一定の低未利用土地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円が控除されます。(令和7年12月31日までに土地を譲渡した場合に適用されます。)
- ※ 令和5年度税制改正において、次の①又は②の区域内に所在する低未利用土地を譲渡する場合には、譲渡価格に係る要件が800万円以下に引き上げられました。(令和5年1月1日以降に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。)
- ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうちの用途地域設定区域
- ② 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の都市計画区域

<sup>68</sup> 確知所有者や事業区域内のその他の土地の所有者が当該特例措置の適用を受けるには、事業者に対して土地を無償で貸している必要があります。

## 6. その他

- 地域福利増進事業や土地所有者等関連情報の利用及び提供に関しては、以下の通知が発出されています。これらを含め、所有者不明土地問題に関する情報は、国土交通省のホームページ<sup>69</sup>に掲載しています。所有者不明土地問題に関する最新の情報は、ホームページで随時公表いたしますので、ご確認ください。

### 【地域福利増進事業関係】

- 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施行について(平成30年国土企第37号)
- 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施行について(令和元年国土企第5号)  
※都道府県向け
- 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施行について(令和元年国土企第6号)  
※収用委員会向け
- 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の施行について(令和4年国不土第76号)  
※令和4年改正関係
- 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13条第1項の裁定等に係る補償金の供託に関する手続について(令和4年法務省民商第478号)
- 地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年国土企第7号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象者及び地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年警察庁丁暴発第25号)

### 【土地所有者等関連情報の利用及び提供関係】

- 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施行について(平成30年国土企第37号)
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について(平成30年国土企第38号)
- 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施行に伴う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地の所有者等に関する情報の取扱い等について(平成30年総税固第73号)
- 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施行に伴う地籍調査票等の取扱いについて(平成30年国土籍第588号)

<sup>69</sup> [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000099.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html)

- 農地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成 30 年経営第 1823 号)
- 林地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成 30 年林整計第 671 号)
- 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39条第1項に規定する地域福利増進事業等の実施の準備の為に戸籍謄本等の交付の請求の取扱いについて(平成 30 年法務省民一第 1586 号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象からの暴力団排除の推進について(平成31年国土企第 55 号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象者及び地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年警察庁丁暴発第 25 号)

## ガイドライン改訂履歴

(以下の頁数は改訂当時のものです。最新のガイドラインでは該当する頁数が異なる場合があります。)

### ○令和元年6月 ガイドライン作成

### ○令和2年12月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・p9 地域福利増進事業の定義について、法第2条第3項第9号関係の記載を追加。
- ・p126 税制上の支援について、税制改正に伴う期限延長を反映、関連する特例措置を追加。

(参考資料編)

- ・資料3、4、5-1、5-2、7、10、11、12、16-1、16-2、23 から押印箇所を削除。

(事業を実施する主体が地方公共団体に提出する資料について、押印を廃止。)

### ○令和3年4月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・p105 裁定事項に不服がある場合の扱い等についての記載を追加。
- ・p126 税制上の支援について、税制改正に伴う期限の延長を反映。

### ○令和4年11月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・全般 令和4年改正の施行に伴い、必要な改訂を実施。

(参考資料編)

- ・全般 令和4年改正の施行に伴い、必要な改訂を実施。

### ○令和5年3月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・p8、p83 誤植・体裁上の不備の修正。

(参考資料編)

- ・目次 誤植・体裁上の不備の修正。

### ○令和5年4月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・全般 令和4年改正(令和5年4月1日施行分)の施行に伴い、必要な改訂等を実施。

### ○令和5年6月 改訂

#### ▼改訂内容

(本編)

- ・p32 「法令に基づく在留届の照会」についての脚注を追加。

- ・p36、37、111 土地所有者と思料される者への確認の方法について、書面に対する回答がない場合には確知所有者として扱える旨を記載。併せて回答がなかった者に対しても裁定申請通知書を送付する旨を記載。
- ・p42 所有者と思料される者が外国に居住している場合の探索フロー図を追加。
- ・p62 暴力団員等該当性の都道府県警への照会について、改めて確認する必要がないときは、都道府県警に照会の必要がないことを記載。

(参考資料編)

- ・資料2 本編 p36、37 の修正に併せて修正