

沖繩所有者不明土地 連携協議会

令和元年度通常総会

日時：令和元年7月12日（金）14：00～15：30

場所：那覇第2合同庁舎2号館1階共用会議室A・B

令和元年度沖縄所有者不明土地連携協議会
通 常 総 会

次 第

1 階 共 用 会 議 室 A ・ B

令和元年 7 月 12 日 (金)

14 : 00 ~ 15 : 30

1. あいさつ

内閣府沖縄総合事務局次長

法務省那覇地方法務局長

2. 年間活動計画

3. 各機関からの情報提供

(1) 国土交通省

(2) 那覇地方法務局

(3) 補償コンサルタント協会

4. 閉会

沖縄所有者不明土地連携協議会スケジュール(R1)

資料1

		H30年度	H31年度	R1年度		
		第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
協議会	<p>通常総会（協議会設立）</p>	<p>幹事会（1回）</p> <p>【年間活動内容の確認・各種連絡事項】 【市町村の支援要望等の把握】</p>	<p>通常総会</p> <p>【年間活動内容の決定・各種連絡事項】 【講習会・講演会の内容及び開催時期の調整】</p>			<p>幹事会（2回）</p> <p>【活動内容の確認・見直し】 【市町村への支援方策の調整等】 【次年度の活動内容の策定】</p>
	市町村支援		<p>市町村用地職員への所有者探索等支援のニーズ調査</p>	<p>本省実施ニーズ調査</p>	<p>講習会・講演会 権利者探索の手引きの完成</p>	<p>派遣対応マニュアルの完成</p>
相談窓口（市町村からの問合せへの対応）						

令和元年6月14日

土地・建設産業局企画課

所有者不明土地を活用する先進的取組の二次募集を開始！

～NPOや民間事業者等による取組を支援します～

国土交通省では、所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業等の実施に向けた取組を支援するため、所有者不明土地の状況把握や利活用等を促進するモデル的な取組の二次提案募集を、本日より開始します。（令和元年7月31日（水）12：00必着）

1. 支援対象となる取組

本年6月に所有者不明土地法が全面施行され、都道府県知事の裁定を受けることで、所有者不明土地を広場・防災空地・購買施設等の地域の福祉や利便の増進のために使うことができる制度（※地域福利増進事業）等が創設されました。※詳細は、別紙「地域福利増進事業パンフレット」をご覧ください。

このような所有者不明土地対策に関し、NPOや民間事業者、地方公共団体等が単独もしくは連携して行っている下記のような先進的な取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援します。

支援を通じて得られた成果を公表し、全国の自治体等への取組の展開を図ることで、所有者不明土地の利用の円滑化、適正管理を促進します。

- ① 地域福利増進事業の実施に係る所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用の促進に関する取組
例1）事業の実施準備のための土地の所有者の探索等（自治体による土地所有者等関連情報の内部利用、民間事業者による情報提供の請求・取得等）
例2）事業区域の選定、事業計画の策定等
例3）地域住民・関係権利者の合意形成等
- ② 管理不全の所有者不明土地等の適正管理の促進に関する取組
例）管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討等

2. 支援対象者

NPOや民間事業者、地方公共団体等

3. 応募について

(1) 応募期限：令和元年7月31日（水）12：00必着

(2) 応募方法：以下の事務局まで、メール等により「応募資料」を提出

※支援対象等の詳細については、別紙の「募集要領」を御確認下さい。

＜事務局＞三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部
所在地：〒105-8501 東京都港区虎ノ門5-11-2 オランダヒルズ森タワー
電話：03-6733-3400 E-mail：fumei2019@murc.jp

4. 選定方法

事務局が設置した学識経験者等で構成する有識者委員会の評価を踏まえ、8月を目処に国土交通省が採択する取組を決定し、応募者全員に結果を通知します。

【問い合わせ先】

国土交通省 土地・建設産業局 企画課 岸、田村

TEL：03-5253-8111（内線：30-635） 直通：03-5253-8290 FAX：03-5253-1558

所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援（モデル調査）

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

第1次公募採択4件

調査地域	応募主体	調査概要
千葉県 八千代市	自治会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態。 ・ 地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所（公民館に類似する施設）の整備・適正管理を検討。
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 （福祉関係）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。
長野県 上田市	一般社団法人 （まちづくり関係）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。
兵庫県 川西市	個人 （土地所有者）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生。 ・ 地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園（公園）等の整備・適正管理を検討。

（参考）第2次公募実施中

公募期間：令和元年6月14日（金）～7月31日（水）12:00

募集要領等：http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000124.html

地域福利増進事業検討事例(千葉県八千代市／集会所)

- ・新規の住宅建設が進み、新たなコミュニティが形成されつつあることから、自治会活動の拠点となる集会所の整備を自治会で決議・積立を開始し、候補地の検討を進めているところ。
- ・その候補地の一つとして、地区内に所有者不明のまま換地処分がなされた土地があり、管理不全の状態が続いていることから、今般、地域福利増進事業の活用による集会所の整備を検討。
- ・現在、自治会において、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請の準備を進めているところ。

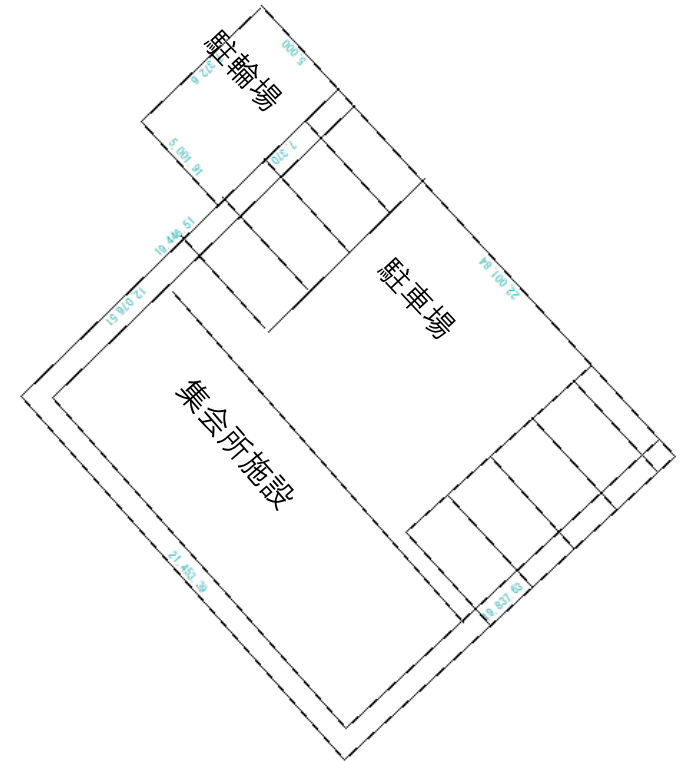
〔所有者不明土地①〕
・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)
・名義人の手がかりなし



〔所有者不明土地②〕
・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)



現況写真



土地利用計画(案)

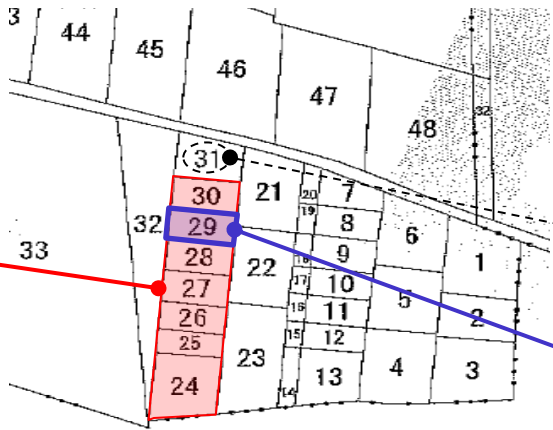
地域福利増進事業検討事例（兵庫県川西市／防災空地・地域菜園）

・川西市内の同地には、かつて長屋(世帯毎に別所有者)が並んでいたが、火災が発生。ほとんどの住民が所在不明となり、がれきの放置、雑草繁茂・不法投棄のほか、昨年9月の強風・豪雨時にはがれきの一部が散乱するなど、近隣への悪影響が発生。

・所在が確認された所有者の一人は市の依頼に応じ、がれきを撤去。隣接地についても是正を目指し、市と協定を結んでいる空き家相談センターの行政書士の支援を受けながら、地域福利増進事業の活用による地域の防災空地・菜園利用等による適正管理・有効活用を検討。



現況写真



[地域福利増進事業検討対象地]
・全体約130㎡(接道不良)
・火災後、非居住(24番～30番)

[参考:接道地]
・火災を免れ、在住

[確知所有者]
・当該土地のみ、がれきを撤去(29番)

公図

所有者不明土地連携協議会活動支援等検討業務(2)

ニーズの調査

- 市町村実務者等におけるニーズの調査
市町村における実態や国への支援ニーズ等を把握するため、全市町村を対象とした郵送調査を実施
詳細事例収集のためのヒアリング調査等を実施

- 【調査内容】**
- ▶ 担当者の実務経験や用地業務への理解度
 - ▶ 権利者探索が難航している案件の具体的内容
 - ▶ 権利者探索、所有者不明土地対策などに関する国への支援要望 など

※ 調査結果は、手引き作成、講習会の講義内容の設定、必要な支援ツールの検討等に利用

※ 調査項目等については、地方整備局等の意見も反映したいと考えている。

支援ツールの作成

- 今年度は、ニーズ調査の結果等を踏まえ、わかりやすい具体的な課題に即した「権利者探索の手引き」等を作成

- 【成果品】**
- ▶ 権利者探索や所有者不明土地への対応に関する入門的な手引きの作成
 - ▶ 権利者探索等の業務について、具体的な手続きを踏まえた実務用手引きの作成

「権利者探索の手引き」の構成(案)

- 権利者探索の方法
- 所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き
- 具体的な事例に対する解決方法

- ▶ 各地方整備局等職員の地方公共団体への派遣に関するマニュアル等の整備

※ 「権利者探索の手引き」は、市町村職員向けに開催する講習会においても、テキストとして使用

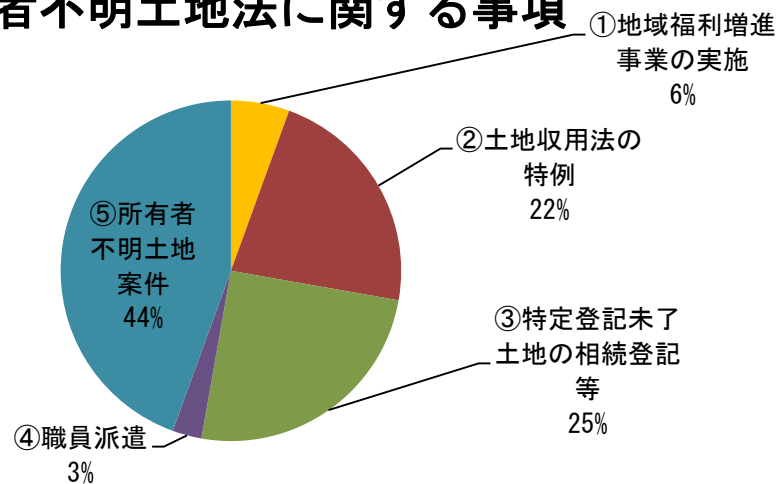
- 来年度以降も、ニーズ調査の結果を踏まえ、支援ツールを作成予定

※ 支援ツールについては、地方整備局等の意見も踏まえて作成する予定

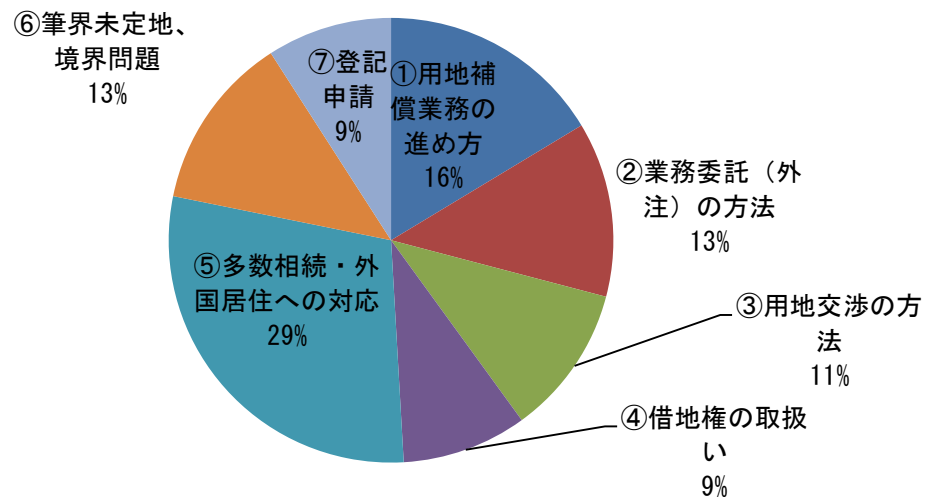
沖縄所有者不明土地連携協議会 アンケート回答【とりまとめ】

問 1 連携協議会に対して相談したい、又は支援してほしい事項についてお答えください。
(複数選択可)

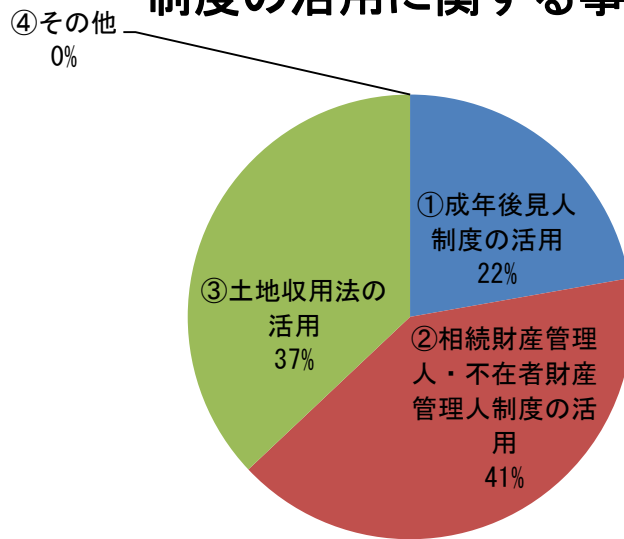
所有者不明土地法に関する事項



用地補償実務に関する事項

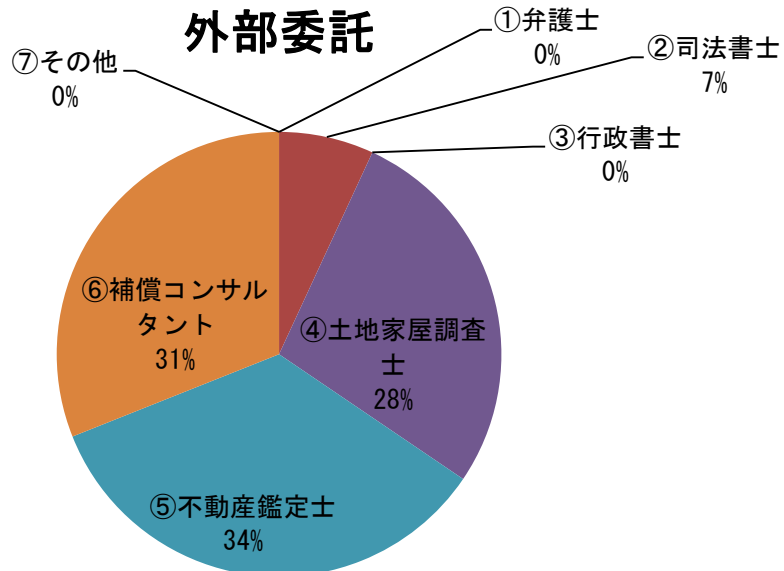


制度の活用に関する事項



問2 用地補償業務における外部委託先及び委託内容の実績についてお答えください。
(複数選択可)

外部委託



委託内容

- ②司法書士 (名義変更、相続登記)
- ④土地家屋調査士 (用地測量、地積測量図作成、分筆登記等)
- ⑤不動産鑑定士 (鑑定評価、時点修正等)
- ⑥補償コンサルタント (物件調査算定等業務等)

問3 協議会の通常総会の場合において、情報提供したい、もしくは情報提供してほしいテーマがありましたらお書きください。

(情報提供したいテーマ及び概要)

- ・特になし

(情報提供してほしいテーマ及び概要)

- ・事例紹介
- ・外国居住者の探索方法

問4 協議会の活動についてご意見、要望等がありましたらお書きください。

(要望)

- ・それぞれの制度の活用事例紹介
- ・用地実務のノウハウの提供（相続多数・外国居住等）
- ・各種研修会の開催
- ・フロー、マニュアル本等の発行
- ・補償業務委託の発注方法等

別紙

相談事項

平成 年 月 日

自治体名

担当者

Tel・fax

E-Mail

件名	
趣旨	※案件の概要及び相談を行うに至った趣旨を簡潔に記載して下さい。
問題点	※案件を処理するにあたって、抽出された問題点や疑問点等を簡潔に記載して下さい。
対応案	※事業者において、問題解決の対応案等を検討し記載して下さい。

※その他、用地平面図や現況がわかる画像データ等参考となる資料の添付要。

【参考】事業認定に係る相談窓口を活用してください！

- 平成30年4月2日：国土交通省土地収用管理室(以下「本省」という。)に相談窓口の体制を整備
- 平成30年6月12日：事業認定申請の手引きを公表、各地方整備局等に相談窓口の体制を整備
- 令和元年6月(予定)：事業認定申請の手引き(第2版)公表

「使えない」「使いづらい」と思われている収用から必要に応じて活用できる収用へ

○収用制度は公共の利益の増進と私有財産との調整を図る手続であり的確な運用が必要であるが、「使えない」「使いづらい」と思われていることから必ずしも十分な活用が図られていない。このため、事業認定の円滑化のための施策を講じ、収用制度の計画的な活用を促進する。

平成30年度の相談窓口対応実績

平成30年度
相談件数 **247件**
(各地方整備局等含む)

- 全体計画区間・起業地区間の考え方、事業の公益性の説明方法、添付すべき書類の作成方法等について幅広く助言している。
- 起業者(市)から本省に対し、事業認定庁(県)との相談結果を確認したい旨の相談があるなど、本省相談窓口では、自らが事業認定庁とならない事業を施行する起業者からの相談も幅広く受け付けている。

【相談・回答例】

- Q. 主要地方道整備事業の事業区間320mのうち、40mが未整備であり、暫定的に供用している。未整備区間について、車道幅員は確保できているが、歩道部分が整備されていないという理由のみでの事業認定の申請は可能か。
- A. 道路構造令に基づき、本件事業において歩道を設置することの合理性について説明することで、歩道部分についても事業認定を受けることが可能である。



○相談窓口一覧は以下のURLから確認可能。
(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000463.html)

事業認定 相談窓口

検索

「事業認定申請の手引き」の効果

- 「事業認定申請の手引き」(以下「手引き」という。)について、便利だという意見が多数寄せられた
- 事業認定件数(本省)が1.5倍に増加(12件→18件)
※平成30年上期(1~6月)→令和元年上期(1~6月)(30年度申請済み案件を含む。)
- これまで収用活用が難しいと誤解されていた砂防事業等について、具体的な活用の動きが出てきた

被災履歴のない砂防事業に関し、「土砂災害の危険性」の説明については、土砂災害警戒区域に指定されていることを用いても説明できることを「手引き」で提示。



「手引き」の改訂内容

【改訂の方針】

相談窓口、アンケート調査等で把握した新たなニーズ等を踏まえ、さらなる予見可能性の向上と負担軽減を図る。

【改訂の内容】

- 事例明示が収用活用を意思決定する上で有効との声を踏まえ、ニーズのある説明事例を大幅に追加(45例→63例)
 - ・サービスエリア等の休憩施設
 - ・路線バスの停車帯
 - ・道路幅員など都市計画と事業計画が一致しない場合
 - ・河川堤防の規格をランクアップする場合 等
- 自治体の関心の高い小規模な道路事業(歩道整備、局部的な線形改良等)について、「手引き」の随所にある関連記述をわかりやすく再編集し、そのまま活用できる事業計画書の作成例として紹介
- 防災・減災や老朽化対策への活用を見据えた記述を追加
 - ・落石等の災害危険箇所の代替経路となる道路事業の説明事例
 - ・地吹雪等の影響を緩和するための防雪柵を設置する場合の説明事例
 - ・老朽化トンネルの代替経路となる別線トンネル事業の説明事例
 - ・がけ崩れの復旧事業に際して、所有者不明土地がある場合に有益な不在者財産管理制度の活用について
 - ・非常災害時の緊急使用制度(法第122条)の解説

事務局トップ > 開発建設部

開発建設部

- ▶ 組織図 | ▶ 開発建設部の紹介 | ▶ 各種相談窓口 | ▶ CALS/EC | ▶ 工事・業務(港湾関係) | ▶ 工事・業務(電気通信関係)
- ▶ 工事・業務(港湾空港関係) | ▶ 工事・業務(宮縄関係) | ▶ みち | ▶ みず | ▶ 空 | ▶ そら | ▶ 宮縄(たてもの)
- ▶ 地域づくり・社会資本整備 | ▶ 建設産業・不動産業 | ▶ 公園・まちづくり・住まいづくり | ▶ 管理課の業務 | ▶ 防災施設
- ▶ 公共用地の取得 | ▶ 沖縄所有者不明土地連携協議会 | ▶ **土地収用** | ▶ 沖縄不発弾等対策協議会 | ▶ 業務(用地課)
- ▶ 採用情報

クリック!



事務局トップ > 開発建設部 > 土地収用

土地収用

土地収用法に基づく事業認定

◆事業の認定

道路の改築、河川の改修、鉄道の敷設、送電線の設置など公共の利益となる事業を行うためには、通常は事業の施行者が、土地の所有者との間に売買契約を締結して、その土地を取得します。

しかし、買収に応じていただけない場合や土地の所有者の所在が不明の場合には、事業の施行者はこれらの土地の取得をすることができず、事業の実現が不可能となり、社会にとって著しい支障を生じることとなります。

そこで、国土交通大臣又は都道府県知事は、事業の施行者の申請に基づいて、その事業が真に公共のために必要なものかどうかを審査し、その上で事業の施行者にその土地を強制的に取得できる権限を付与することができます。

これを「事業の認定」といいます。

沖縄総合事務局においては、県が行う土地収用法3条各号に該当する事業について、事業の認定の処分を行います。

◆事業認定手続き(概略図)

事前説明会の開催(起業者)

事業認定の申請(起業者→事業認定庁)

に必要とされる手続きです。

クリック!

◆事業認定に係る相談窓口について

ることが

の場合に必要とされる手続きです。

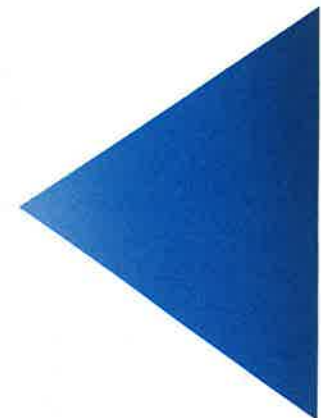
◆事業認定に係る相談窓口について

について お問い合わせ

法務局における 表題部所有者不明土地の 解消作業について

那覇地方法務局不動産登記部門

首席登記官 坂口朝代



第1 表題部所有者不明土地とは

旧土地台帳制度下における所有者欄の**氏名・住所の変則的な記載**が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、**表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記**となっている土地(表題部所有者不明土地)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
 当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	除自	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	除自	筆界特定	除自		
所在		特別区南都町一丁目		除自	
①地番	②地目	③地種	if	原因及びその日付(登記の日付)	
101番	宅地	300	〇〇	不詳 (平成20年10月14日)	
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎					

- (例) 墓地, 山林, 畑等
- ① 住所の記載がない土地(単有・共有)
「A」
 - ② 字持地
「大字〇〇」
 - ③ 記名共有地
「A外〇名」等



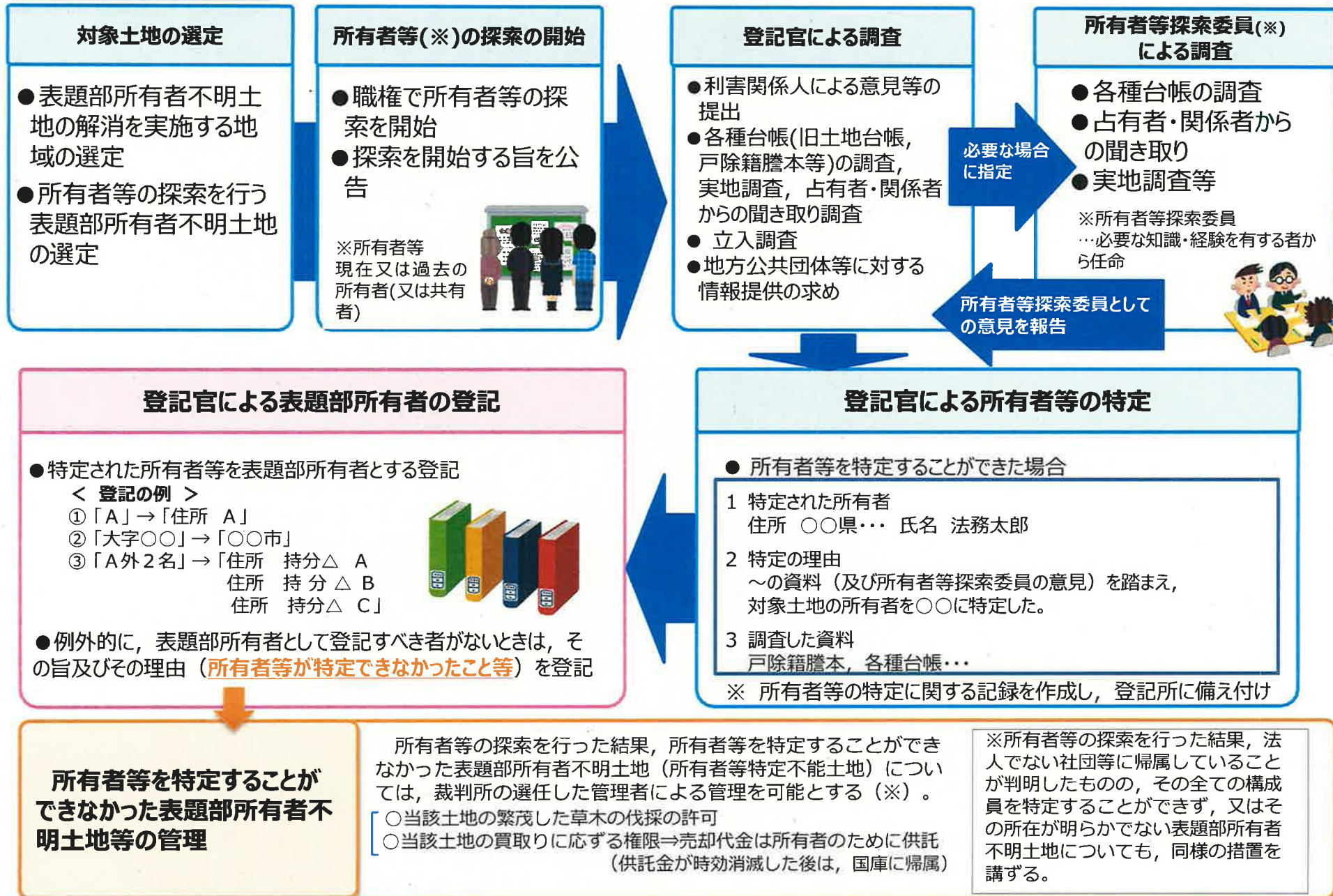
第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
- 自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要
- 今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**(政府方針)
- 経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)**
 「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける(施行日→公布後6月以内)
 - ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
 - ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける(施行日→公布後6月以内)
 - ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する(施行日→公布後1年6月以内)
 - ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

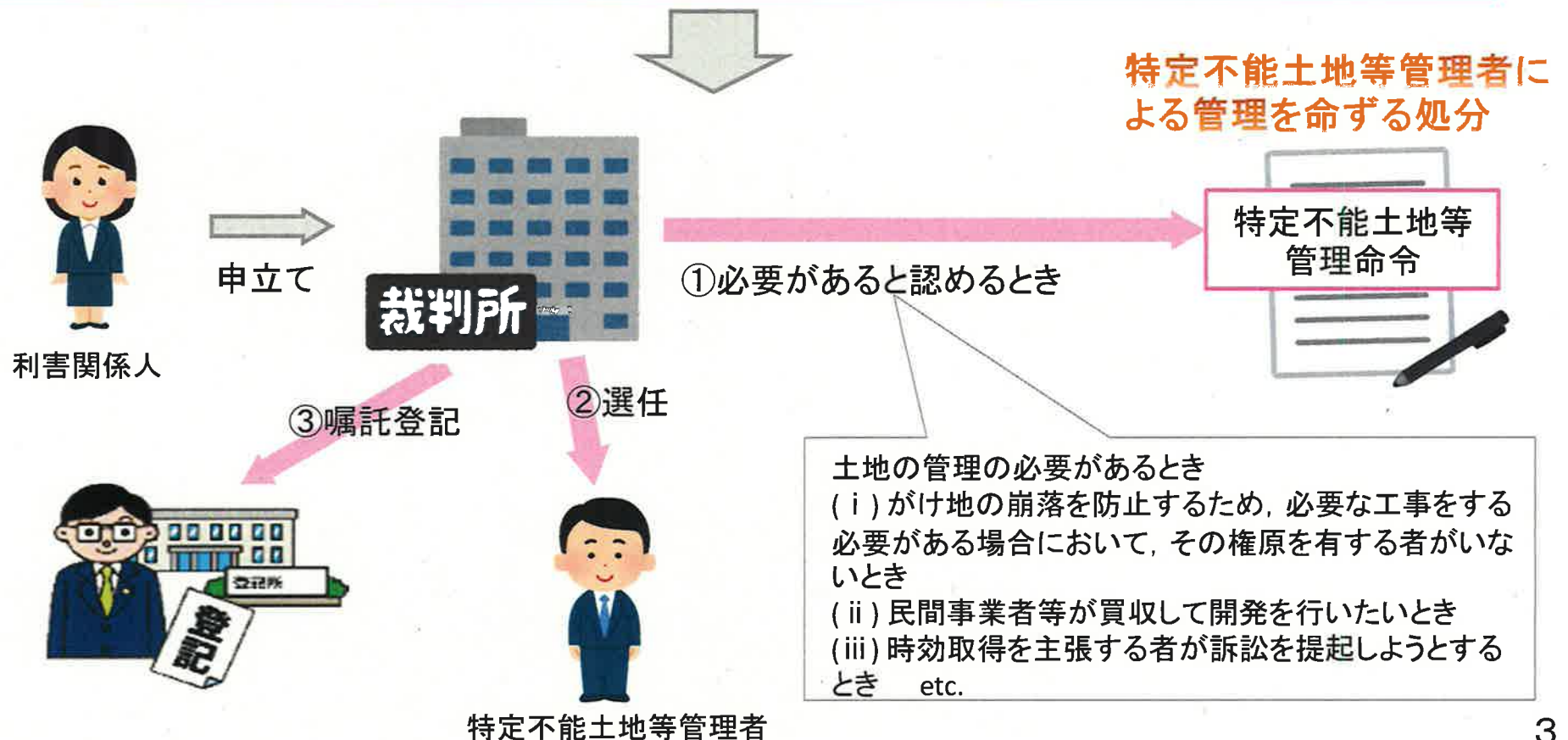
第4 手続の流れ



所有者等特定不能土地の管理①

所有者等特定不能土地

所有者等を特定することができない旨の登記がある表題部所有者不明土地(表題部所有者不明土地の共有持分について、所有者等を特定することができない旨の登記がされている場合にあっては、その持分)をいう。



所有者等特定不能土地の管理②



特定不能土地等
管理者

管理者の権限

- 対象土地(その管理, 処分その他の事由により管理者が得た財産(土地から生じた天然果実, 土地の売却代金など)を含む。)の管理及び処分する権利は, 管理者に専属する。
- ①保存行為
- ②対象土地の性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為
- 上記①②の範囲を超えて行う行為には, 裁判所の許可が必要(対象土地の売却等)

当事者適格

- 対象土地に関する訴え(時効取得を主張する者が管理者を被告として所有権の確認の訴えを提起することが想定される。)については, 当事者適格を有する。

管理者の義務

- 対象土地の所有者のために, 善良な管理者の注意をもって, また, 誠実かつ公平に, 権限を行使しなければならない。

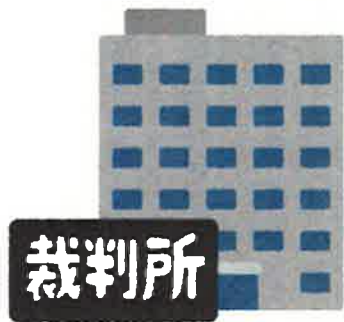
管理者の報酬等

- 裁判所が定める額の報酬等を受けすることができる。

管理者による金銭の供託

- 対象土地の管理, 処分その他の事由により金銭が生じたときは, 対象土地の所有者のために, 当該金銭を供託することができる。

所有者等特定不能土地の管理③



裁判所

対象土地の管理を継続することが相当でなくなったときは、管理者若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、管理命令を取り消さなければならない。



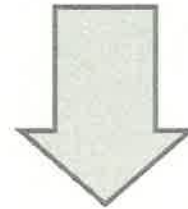
- ①対象土地の所有者が特定されたとき
- ②管理すべき財産がなくなったとき etc

特定社団等帰属土地の管理

特定社団等帰属土地

法人でない社団等に属する場合又は法人でない社団等に属していた場合であって、表題部所有者として登記すべき者を特定することができない旨の登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について法人でない社団等に属する旨の登記がされている場合にあつては、その共有持分）であつて、現に法人でない社団等に属するものをいう。

特定社団等帰属土地等管理命令



所有者等特定不能土地の管理と同じ

所有者不明土地対策と 補償コンサルタント業務

一般社団法人日本補償コンサルタント協会
沖 縄 支 部

目 次

1. 所有者不明土地対策と補償コンサルタント業務

- | | |
|-------------------------------|-------|
| (1) 補償コンサルタントの役割・担う業務・補償業務管理士 | … 1 |
| (2) 主な用地取得業務の流れと補償コンサルタントの業務 | … 2 |
| (3) 所有者不明土地対策と補償コンサルタントの業務 | … 3 |
| (4) 所有者不明土地法における損失補償 | … 4～8 |

(1) 所有者不明土地対策と補償コンサルタント業務

①補償コンサルタントの役割

公共公益事業を計画どおりに実施するには、円滑な用地取得が不可欠です。

補償コンサルタントは、事業者からの委託等を受けて用地取得業務を実施する専門業者です。

②補償コンサルタントが担う業務

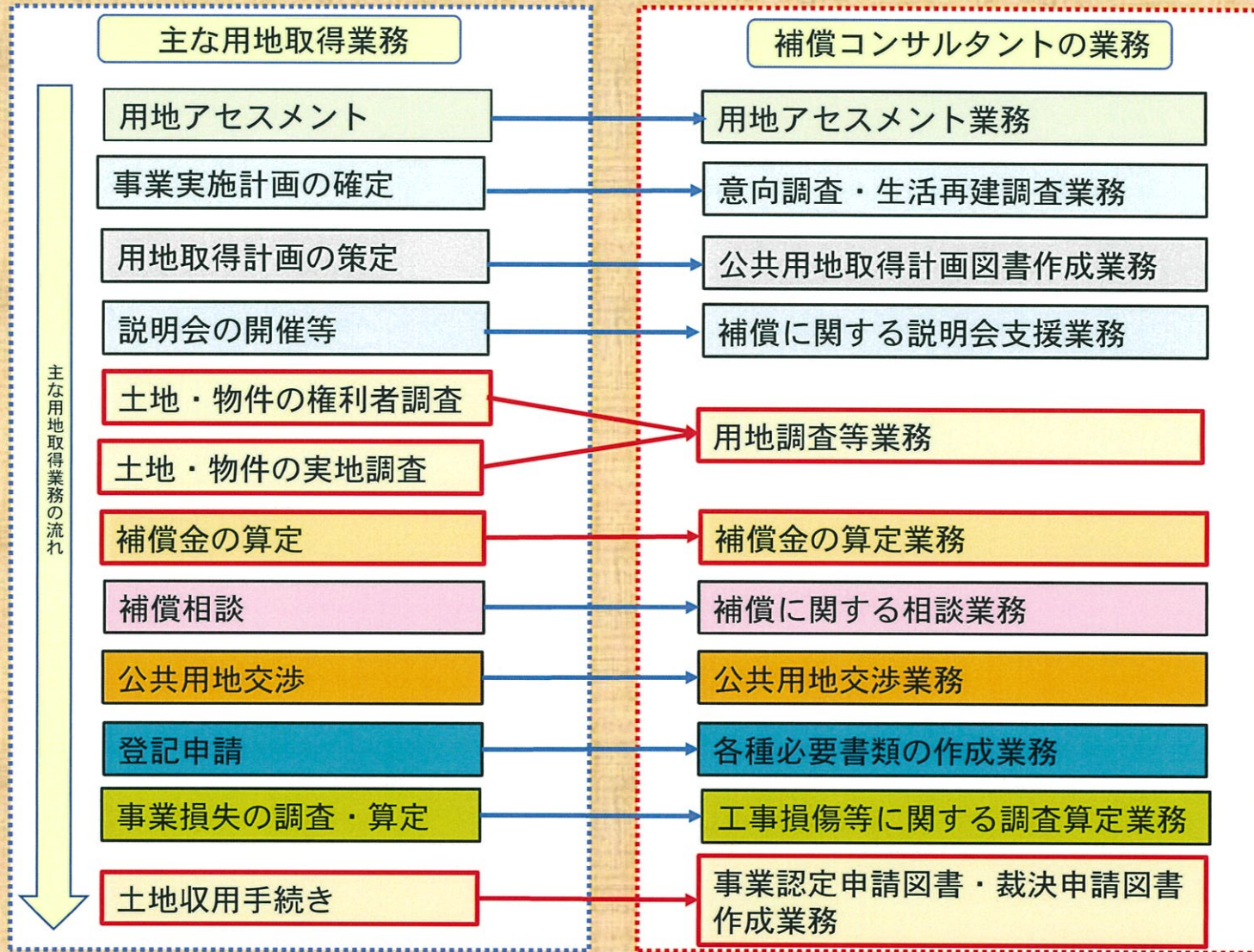
国土交通省が規定する補償コンサルタント登録規程では、適正な補償算定等の確保を目的として、部門毎に専任の補償業務管理者が置かれることになっています。

これらの各部門における業務は、用地取得計画の策定から土地等の権利者の確定、土地・物件調査、補償金の算定、公共用地交渉を経て、土地収用関係図書作成までに至るもので、用地取得のほとんどの工程をカバーするものとなっています。（登録業者数は全国で約6,500社）

③用地取得業務のエキスパート（補償業務管理士）

補償コンサルタントには、当協会が実施する各部門毎の検定試験に合格した補償業務管理士が多数おり、用地取得の現場で活躍しています。（補償業務管理士は全国で約7,700人（8部門延べ約21,600人））

(2) 主な用地取得業務の流れと補償コンサルタントの業務



(3) 所有者不明土地対策と補償コンサルタントの業務

所有者不明土地であるかの確認作業（権利者調査業務）

所有者不明土地法第2条では、「「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認め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。」と規程されています。

【政令で定める方法】

- ①登記事項証明書の交付を請求すること
- ②住民基本台帳、戸籍の附票、戸籍、固定資産課税台帳、地積調査表等の提供を求めること
- ③親族、当該土地を現に占有する者等に対し、書面等の方法で照会すること



補償コンサルタントは、公共用地取得の現場において、用地調査等業務の一環である権利者調査業務として、相続関係法規等に関する知見に基づきこれらの所有者の探索、確認等の作業を実施しています。

登記名義人が亡くなられ、数次に亘って相続登記がなされていない場合は、ご自身が法定相続人であることをご存じでない方も多く、所有者の特定が難しい場合がありますが、補償コンサルタントは、親族の方々等に事業計画も含めた丁寧な説明を行って、所有者（不明）を確認しています。

(4) 所有者不明土地法における損失補償

① 地域福利増進事業の実施の準備に関する損失補償（第9条関係）

土地収用法

【土地収用法第91条】

- ① 第11条第3項（事業の準備のための立入）、第14条（障害物の伐除及び土地の試掘等）又は第35条第1項（土地物件調査）の規定により土地又は工作物に立ち入って測量し、調査し、障害物を伐除し、又は土地に試掘を行うことに因って損失を生じたときは、起業者は、損失を受けた者に対して、これを補償しなければならない。

【土地収用法第94条】

- ① 前3条の規定による損失の補償は、起業者と損失を受けた者が協議して定めなければならない。
- ② 前項の規定による協議が成立しないときは、起業者又は損失を受けた者は、収用委員会の裁決を申請することができる。

所有者不明土地法

【所有者不明土地法第9条】

- ① 地域福利増進事業を実施しようとする者は、第6条（特定所有者不明土地への立入り等）、又は第7条第1項若しくは第3項の規定（障害物の伐除等）による行為により他人に損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- ② 前項の規定による損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者が協議しなければならない。
- ③ 前項の規定による協議が成立しないときは、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法第94条第2項の規定による裁決を申請することができる。

所有者不明土地法において、地域福利増進事業の実施の準備に関して他人に損失を与えた場合の取り扱いについては、土地収用法と同様の内容の規定となっており、損失補償についての協議が整わない場合は、収用委員会の裁決を申請できることとなっています。

②地域福利増進事業の裁定申請における損失補償（第16条関係）

所有者不明土地法第16条では、裁定申請した事業者は、土地使用权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を、以下により補償しなければならない旨を規定しています。

- ①土地使用权等の取得の対価に相当する額は、近傍類似の土地また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とする。（土地に対する補償）
- ②特定所有者不明土地の一部使用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。（残地補償）
- ③特定所有者不明土地の一部使用により残地に通路、溝、垣その他の工作物の新築等をする必要が生ずるときは、当該費用を補償しなければならない。（みぞかき補償）
- ④上記3項の規定による補償のほか、土地使用权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通常受ける損失は、補償しなければならない。（その他通常損失補償）



補償コンサルタントは、公共用地取得の現場において、用地調査等業務及び補償金額の算定業務として、これらの業務を実施しています。

公共用地の取得にあたっては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）」等の諸規定に基づいて損失の補償を行います。補償コンサルタントは、これらの損失補償基準等に精通した専門家です。

②地域福利増進事業の裁定申請における損失補償（第16条関係）

土地収用法

【土地収用法第68条】

土地を収用し、又は**使用することによって**土地所有者及び関係人が**受ける損失は**、起業者が**補償しなければならない**。

【土地収用法第70条】

損失の補償は、**金銭をもってするものとする**。

【土地収用法第71条】…第72条で土地の使用に準用

収用する土地（中略）に対する補償金の額は、**近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時ににおける相当な価格に**、権利取得裁決の時までの物価の変動に应予る修正率を乗じて得た額とする。

【土地収用法第74条】

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することによって、**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**、その**損失を補償しなければならない**。

【土地収用法第75条】

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することによって、**残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新設、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**。

【土地収用法第88条】

第71条（中略）82条の2に規定する損失の補償の外（中略）土地を収用し、又は使用することによって土地所有者又は関係人が**通常受ける損失は**、**補償しなければならない**。

所有者不明土地法

【所有者不明土地法第16条】

- ① 裁定申請をした事業者は、次に定めるところにより、**土地使用权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を補償しなければならない**。
- ② **損失の補償は金銭をもってするものとする**。
- 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、**近傍類地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とする**。
- 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**。
- 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**。
- ⑥ 前3項の規程による補償のほか、土地使用权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**通常受ける損失は**、**補償しなければならない**。

所有者不明土地法において、地域福利増進事業の裁定申請における損失補償の取り扱いについては、土地収用法と基本的に同様の内容の規定となっています。

③収用適格事業のための収用又は使用に関する特例における損失補償（第35条関係）

土地収用法

【土地収用法第68条】	損失を補償すべき者
【土地収用法第69条】	個別払いの原則
【土地収用法第70条】	損失補償の方法
【土地収用法第71条】	…第72条で土地の使用に準用 土地等に対する補償金の額
【土地収用法第73条】	その他の補償額算定の時期
【土地収用法第74条】	残地補償
【土地収用法第75条】	工事の費用の補償
【土地収用法第77条前段】	移転料の補償
【土地収用法第79条】	移転料多額の場合の収用請求権
【土地収用法第80条】	物件の補償
【土地収用法第80条の2】	現状回復の困難な使用の補償
【土地収用法第84条】	工事の代行による補償
【土地収用法第85条】	移転の代行による補償
【土地収用法第88条】	通常受ける損失の補償
【土地収用法第88条】の2	損失の補償に関する細目
【土地収用法第89条】	損失補償の制限
【土地収用法第90条】	起業利益との相殺の禁止

所有者不明土地法

【所有者不明土地法第35条】

土地収用法第6章第1節（第76条、第77条後段、第78条、第81条から83条まで、第86条、第87条及び第90条の2から第90条の4までを除く。）の規定は、裁定に係る特定所有者不明土地を収用し、又は使用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について準用する。

所有者不明土地法において収用適格事業のための収用又は使用に関する特例における損失補償は、土地収用法の所要の条文を準用しています。

④地域福利増進事業の裁定申請図書の作成

土地収用手続き

【事業認定申請書（土地収用法第18条）】

以下の事項を記載

- ・起業者の名称
- ・事業の種類
- ・収用又は使用の別を明らかにした起業地
- ・事業の認定を申請する理由

以下の書類を添付

- ・事業計画書
- ・起業地および事業計画を表示する図面
- ・関連事業を施行する必要があることを証する書面
- ・法4常条地調書・図面・意見書
- ・法令制限地に係る意見書
- ・事業施行権限証書 等

【裁決申請書（土地収用法第40条）】

以下の書類を添付

- ・事業計画並びに起業地及び事業計画を表示する図面
- ・以下の事項を記載した書類
 - ・収用し、又は使用しようとする土地の面積
 - ・土地を使用しようとする場合には、その方法及び期間
 - ・土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所
 - ・土地又は土地に関する所有権以外の権利に関する損失補償の見積及びその内訳
 - ・権利を取得し、又は消滅させる時期
- ・土地調書

地域福利増進事業の裁定手続き

【裁定申請書（所有者不明土地法第10条）】

以下の事項を記載

- ・事業者の氏名又は名称及び住所
- ・事業の種類
- ・事業区域
- ・裁定申請をする理由
- ・特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- ・特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情
- ・土地使用权等の始期
- ・土地使用权の存続期間 等

以下の書類を添付

- ・事業計画書
- ・補償金額見積書（以下の事項を記載）
 - ・特定所有者不明土地の面積
 - ・特定所有者不明物件の種類
 - ・確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
 - ・確知権利者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
 - ・損失の補償金の見積額及びその内訳 等
- ・法令制限地に係る意見書
- ・事業施行権限証書
- ・暴力団員でないことの誓約書 等

補償コンサルタントは、事業者からの委託等を受け、土地収用法の事業認定申請図書、裁決申請図書の作成業務を実施しています。

所有者不明土地法における地域福利増進事業の裁定申請図書は、これらの申請図書との共通点が多く、補償コンサルタントのノウハウを生かすことができるものです。