

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 Q & A

**令和 6 年 1 0 月
国 土 交 通 省
不動産・建設経済局**

目次

I	定義	1
1.	「所有者不明土地」、「特定所有者不明土地」の定義（法第2条）	1
2.	土地所有者の探索（法第2条第1項）	3
II	地域福利増進事業	7
1.	地域福利増進事業の定義（法第2条第3項）	7
1. 1	事業の主体	7
1. 2	該当する事業	7
1. 3	事業の要件	8
2.	測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等	10
3.	裁定申請	11
3. 1	裁定の対象となる権利（法第10条第1項）	11
3. 2	裁定申請書（法第10条第2項）	12
3. 3	事業計画書（法第10条第3項第1号）	13
3. 4	補償金額見積書（法第10条第3項第2号）	13
3. 5	事業実施権限に関する書類（法第10条第3項第4号）	15
3. 6	境界に関する書類（実測平面図）（法第10条第3項第5号）	15
3. 7	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）	16
4.	公告・縦覧、裁定の手續（都道府県向け）	16
4. 1	要件の確認（第11条第1項）	16
4. 2	関係市町村長等の意見の聴取（法第11条第2項）	17
4. 3	裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知（第11条第4項・第5項）	18
4. 4	特定所有者不明土地の所有者等の申出等（第11条第4項第3号・第4号）	18
4. 5	裁定（法第13条第1項～第3項）	18
4. 6	収用委員会の意見聴取（法第13条第4項）	19
5.	裁定後の手續	20
5. 1	土地使用权等の取得（法第15条）	20
5. 2	補償金の供託（法第17条）	21
5. 3	存続期間延長の申請（法第19条第1項）	22
5. 4	その他	23
6.	原状回復・返還	23
6. 1	原状回復の義務（法第24条）	23
6. 2	原状回復命令等（法第25条）	23
III	土地収用法の特例	25
1.	対象土地及び対象事業について	25
2.	公告・縦覧、裁定等の手續（法第28条～第32条）（都道府県向け）	26
2. 1	公告及び縦覧（法第28条）	26
2. 2	裁定申請の却下（法第29条）	26

2. 3	裁定手続の開始の決定（法第30条）	26
2. 4	裁定（法第32条）	27
IV	所有者不明土地の管理の適正化	28
1.	勧告・命令・代執行（法第38条～第40条）（市町村等向け）	28
2.	不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例（法第42条）	28
V	土地所有者等関連情報の利用及び提供（法第39条）	33
1.	情報提供が可能な事業又は土地の要件について	33
2.	情報提供請求に係る提出書類について	34
2. 1	情報提供請求書について	34
2. 2	暴力団員等該当性の照会について	36
3.	情報の内部利用・外部提供手続について（市町村向け）	37
3. 1	内部利用・外部提供の可能な範囲について	37
3. 2	本人同意の取得について	38
3. 3	宛先不明で返送された場合の取扱いについて	40
4.	その他	41
VI	推進体制	43
1.	所有者不明土地等対策補助金	43
2.	対策計画・対策協議会	43
2. 1	対策計画の記載内容について	43
2. 2	対策計画の作成手続について	44
3.	推進法人	45
VII	その他	47
1.	固定資産税の課税	47
2.	特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例	47
3.	地方公共団体での取組	48

【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）

「施行令」：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）

「施行規則」：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）

「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）

「基本方針」：所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本
的な方針（平成３０年法務省・国土交通省告示第２号）

「所有者不明土地」：法第２条第１項に規定する「所有者不明土地」

「特定所有者不明土地」：法第２条第２項に規定する「特定所有者不明土地」

「対策計画」：法第４５条第１項に規定する「所有者不明土地対策計画」

「対策協議会」：法第４６条第１項に規定する「所有者不明土地対策協議会」

「推進法人」：法第４７条第１項に規定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」

「確知所有者」：所有者で知れているもの

「不明所有者」：所有者で、施行令で定める方法により探索を行ってもなお確認することがで
きない者

I 定義

1. 「所有者不明土地」、「特定所有者不明土地」の定義（法第2条）

Q 1. 相続人の全員が相続放棄した土地は、所有者不明土地に該当しますか。

A. 相続人の全てが相続放棄をしていることが確認できた場合には、所有者不明土地に該当します。なお、全員が相続放棄をしている土地であっても、地域福祉増進事業の裁定に当たっての補償金の供託は必要です。

また、相続人全員が相続放棄しており、包括受遺者もない場合には、利害関係人等の請求により家庭裁判所は相続財産清算人を選任しなければなりません。施行令に定める所有者探索において登記簿等により、相続財産清算人が確認できた際には、裁定申請に先立って連絡を取り、土地の使用等について相談を行うことが考えられます。所有者探索において、当該土地の所有者の財産を管理する、不在者管理人、破産財産管理人、成年後見人が判明した場合についても同様です。

Q 2. 登記名義である法人が解散している土地は、所有者不明土地に該当しますか。

A. 所有者不明土地に該当し得ます。

登記名義人等となっている法人が解散している場合であっても、法人が合併以外の事由により解散している場合、会社法等の規定により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ます。

そのため、清算人又は破産管財人に現在の土地の所有者を確認することとなります。しかし、清算人又は破産管財人が選任されていない場合や、連絡がとれず、固定資産課税台帳等からも他に土地所有者と思料される者が判明しないなどの場合には、所有者不明土地に該当します。

Q 3. 土地の所有者は不明だが、建物の所有者は判明している場合、所有者不明土地に該当しますか。

A. 所有者不明土地に該当し得ます。

施行令で定める方法により探索を行ってもなお土地の所有者の全部又は一部を確認することができなければ、建物の所有者が判明していても、所有者不明土地に該当します。ただし、建物が簡易建築物に該当しない場合は、特定所有者不明土地に該当せず、当該所有者不明土地の土地所有権の取得についての裁定を申請することができません。

Q 4. 所有者は不明であるが、土地を使用する権原を有しない者が土地を使用している場合は、特定所有者不明土地に該当しますか。

A. 所有者不明土地に該当し得ます。

土地を使用する正当な権原を有しない者が土地を使用している場合は、現に簡易建築物等以外の建物が存在せず、施行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場合には、当該土地は特定所有者不明土地に該当します。

Q 5. 「特定所有者不明土地」の要件のうち、「業務の用その他の特別の用途に供されていない」という要件の趣旨とは何ですか。

A. 「業務の用その他特別の用途に供されていない」という要件の趣旨は、業務の用に供される土地等は、その収用や使用に当たって営業補償等の複雑な補償金算定を要すると考えられ、高度な専門性と中立性を有する収用委員会によって補償金額の算定や採決手続を行うことが適切であることにあり、都道府県知事が裁定を行う特定所有者不明土地には当たらないこととされています。

Q 6. 業務の用その他の特別の用途に供されている土地の具体例は何でしょうか。

A. 実際に農林業その他の業務が行われている土地のほか、駐車場や運動場、現に私道の用に供されている土地などがあります。

Q 7. 法第 29 条に基づき、法の裁定の対象外と判断される所有権に争いがある事例とは、どのような場合ですか。

A. 法に基づく所有者探索の結果、判明した所有者との間で、所有権確認訴訟や境界確定訴訟、訴訟に至っていないものの土地の所有に際し隣地の所有者から境界等について異議を申し立てられている場合のほか、所有権を主張している者が異議申し立てを行っている場合等が、所有権に争いがある事例と考えられます。

このような場合には裁定に先立って、当該者と土地の利用についての任意交渉をする必要があります。

Q 8. 登記されていない建築物の建築年は、どのように確認すればよいですか。

A. 登記簿を確認しても建築年が不明である場合や未登記である場合には、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（詳細：地域福利増進事業ガイドライン第1章2.2.2参照）。

Q 9. 特定所有者不明土地にある朽廃した空き家等について、使用するには大規模又は相当規模の補修が必要であると判断するための基準はありますか。

A. 災害に係る住家の被害認定基準における「大規模半壊」（損害割合40%以上50%未満）、「中規模半壊」（損害割合30%以上40%未満）に相当するものです（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））。

Q 10. 未登記の土地は、所有者不明土地に該当しますか。

A. 所有者不明土地に該当しない場合があります。

土地が未登記の場合には、当該土地は元々、国有地又は公有地であった可能性が高いため、当該土地の所在地を管轄区域とする財務（支）局、沖縄総合事務局、財務事務所又は出張所及び市町村に相談してください。

2. 土地所有者の探索（法第2条第1項）

Q 11. 登記名義人が亡くなって5年が経過しており、登記簿に記載されている住所と本籍の住所が一致せず、戸籍簿が確認できない場合はどうすればよいですか。

A. 住民票の除票等により、本籍を確認した上で、相続人を探索することになります。

令和元年6月19日以前は、住民票除票の保存期間は5年間（6月20日以降は150年間）とされており、当該日以前に登記名義人の死亡から5年を経過している場合は保存期間を経過しているため取得できない可能性が高いと考えられます。

このように住民票の除票の保存年限が経過している等の理由により本籍が確認できず戸籍簿が取得できない場合、法定相続人の確認ができませんが、住民票の除票の請求を行うことにより、探索のために必要な措置はとったものと解されることから、住民票の除票が廃棄されていた旨を申請書類に記載することで、裁定申請が可能です。

Q 1 2. 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に対する情報提供の求めにおいて、占有者が存在しない場合や、親族の所在が判明しない場合はどうすればよいですか。

A. 占有者が存在しない場合には、情報の提供を求める必要はありません。また、親族についても、探索の過程で判明した者に対し情報の提供を求めれば足り、所在が判明しない親族に対しては情報の提供を求める必要はありません。

Q 1 3. 土地を長期間にわたり管理している主体が法による探索で特定された所有者と異なり、当該主体が所有者との関係も有していないような場合、土地の取得・使用の交渉はどうすればよいですか。

A. 土地を10年以上の長期にわたり管理している主体に対しては、土地の所有権の時効取得をしてもらった上で、土地の売買等について当該主体と任意交渉することが考えられます。

民法によると、

- ・所有の意思をもって平穩かつ公然と土地の占有を開始し、
- ・占有の開始時に善意（他人の所有地であることを知らない）かつ無過失（知らないことに過失がない）の場合には 10年間、
- ・悪意（他人の所有地であることを知っている）の場合には 20年間、占有を継続していれば、当該土地の所有権の時効取得を行い得ます（民法第162条）。

時効取得の具体的な手続方法等に関するご相談は弁護士や司法書士に御相談ください。

Q 1 4. 所有権移転請求権仮登記をしている者及びその法定相続人は、「所有者と思料される者」や「土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者」に該当しますか。

A. 「所有権移転請求権仮登記をしている者」は、「所有者と思料される者」に該当します。

当該者に対して施行令第1条第5号の書面送付等の措置をとった結果、当該者が所有者ではないと確認されれば、施行規則第1条第4号の「土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者」に該当します。

Q 1 5. 隣地所有者、近隣住民、地元自治会等に対して情報の提供を求める必要はありますか。

A. 隣地所有者、近隣住民、地元自治会等に対して情報の提供を求める必要はありません。

Q 16. 住民票記載事項証明書を市町村に請求したところ、保存期間を過ぎていて住民票の除票が廃棄されていた場合には、どのようにすればよいですか。

A. 情報の提供を受けることはできませんが、請求を行ったことにより、探索のために必要な措置はとったものと解されますので、住民票の除票が廃棄されていた旨を申請書類に記載することで、裁定申請が可能です。

Q 17. 土地が農地・林地であるかどうか（農地台帳・林地台帳に記録されている情報の提供を求める必要があるかどうか）は、土地の現況によって判断するのですか、それとも登記地目によって判断するのですか。

A. 土地が農地・林地であるかどうかは、現況によってではなく、登記地目により判断します。

Q 18. 土地所有者等関連情報の請求については固定資産課税台帳・地籍調査票・林地台帳・農地台帳の請求が可能となっていますが、その際、請求書には、どの台帳等の情報が必要かを指定しなくても、情報提供担当部局からそれぞれ税務部局、地籍調査担当部局、林務担当部局及び農業委員会全てに対して、保有する情報の取得をしてもらえますか。

A. 情報提供のための確認の対象となる台帳等は、土地の地目によって異なりますが、土地所有者等関連情報の請求において、確認すべき台帳等を請求者が指定する必要はありません。ただし、「土地所有者等関連情報の提供を求める理由」については記載する必要があります。

なお、確認の対象となる台帳等を請求者が指定できるのであれば、例えば、国土交通省が公表している土地所有者等関連情報提供請求書の参考記載例のように記載しても問題はありません。

Q 19. 固定資産課税台帳を備えた市町村長等に土地関係人確知必要情報を求めたところ、固定資産税の納税管理人が見つかりましたが固定資産税の納税管理人は、施行令第11条第3号に規定する「土地の関係人と思料される者」に該当しますか。

A. 「土地の関係人と思料される者」に該当し得ます。

固定資産税を使用者課税しているケースも存在するため、納税義務者及び納税管理人は、施行令第１１条第３号に規定されている地上権、賃貸借権等その他の所有権以外の権利を持つ「土地の関係人と思料される者」である可能性があり、探索の必要があります。

Ｑ２０． 土地の登記に法第４４条第１項に基づく長期相続登記等未了土地である旨の付記がなされている場合であっても、探索を行わなければなりませんか。

Ａ．土地の登記に法第４４条第１項に基づく長期相続登記等未了土地である旨の付記がなされている場合であっても、当該事実のみをもって所有者不明土地として取り扱うことはできず、施行令に定める方法により土地の所有者の探索を行う必要があります。しかし、登記簿の一部として保管される法定相続人情報等を活用して効果的な探索を行うことが可能です。

Ｑ２１． 戸籍謄本、改製原戸籍謄本、除籍謄本について、探索に当たってそれぞれの部分を見ればよいですか。

Ａ．戸籍簿又は除籍簿の場合は、土地の所有者と思料される者や、所有権登記名義人等の法定相続人の本籍、出生年月日、死亡年月日を、戸籍の附票の場合は、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、戸籍の表示を参照することが考えられます。

Ｑ２２． 所有者の探索を委託する場合の委託費の歩掛はありますか。

Ａ．国において歩掛は定めていません。地方公共団体において委託費として予算化したものが補助対象となります。

Ⅱ 地域福利増進事業

Ⅰ. 地域福利増進事業の定義（法第2条第3項）

Ⅰ. Ⅰ 事業の主体

Q 2 3. 地域福利増進事業を行うことができる主体は誰でしょうか。

A. 法第2条第3項に掲げる事業を実施することができる者であれば、主体の性格を問わず、事業者となることが可能です。

Q 2 4. 自治会など法人格がない任意団体は、地域福利増進事業の事業主体となることは可能ですか。

A. 自治会等で法人格がない任意団体であっても、地域福利増進事業の事業主体となることは可能です。

ただし、教育のための施設や社会福祉事業の用に供する施設等を整備しようとする場合は、学校教育法や社会福祉法などの個別法に基づき事業主体が限定されることがあります。

Ⅰ. Ⅱ 該当する事業

Q 2 5. 法第2条第3項各号に掲げる事業は、全て地域福利増進事業に該当しますか。

A. 法第2条第3項第3号に掲げる事業であることに加え、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に行われるものと認められる必要があります。

Q 2 6. 自治会が集会所を整備する事業は、地域福利増進事業に該当しますか。

A. 法第2条第3号の「公民館に類似する施設」を整備する事業として、地域福利増進事業に該当します。

Q 2 7. NPOが地域文庫を整備する事業は、地域福利増進事業に該当しますか。

A. 法第2条第3号の「図書館と同種の施設」を整備する事業として、地域福利増進事業に該当します。

Q 2 8. 応急仮設住宅は、地域福利増進事業に該当しますか。

A. 地域福利増進事業に該当し得ます。

被災者のための住宅の整備に関する事業であって、災害（発生した日から起算して3年を経過していないもの）に際し災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるものであれば、法第2条第3項第7号の「住宅（被災者の居住の用に供するものに限る。）」を整備する事業として、地域福利増進事業に該当します。

Q 2 9. 医療法人が運営している「介護老人保健施設」は、法第2条第3項第5号の「病院、療養所、診療所又は助産所」に該当しますか。

A. 「介護老人保健施設」は、介護保険法（平成9年法律第123号）第106条ただし書の規定により、法第2条第3項第5号に規定する「病院、療養所、診療所又は助産所」に該当します。

< 参照条文 >

○介護保険法（平成9年法律第123号）（抄）
（医療法との関係等）

第106条 介護老人保健施設は、医療法にいう病院又は診療所ではない。ただし、同法及びこれに基づく命令以外の法令の規定（健康保険法、国民健康保険法その他の法令の施行令で定める規定を除く。）において「病院」又は「診療所」とあるのは、介護老人保健施設（施行令で定める法令の規定にあっては、施行令で定めるものを除く。）を含むものとする。

1. 3 事業の要件

Q 3 0. 法第2条第3項第10号「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による再生可能エネルギー発電設備」については、いわゆるFITやFIPの認定を受けない再生可能エネルギー発電設備は、地域福利増進事業に該当しないのでしょうか。

A. 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による再生可能エネルギー発電設備のうち、災害時において地域住民その他の者に供給するもの（施行令第5条）に該当する設備であれば、FITやFIPの認定を受けていないものであっても、地域福利増進事業に該当します。

Q 3 1. 小水力発電施設の場合、F I Tの地域活用要件に該当していれば、再生可能エネルギー発電設備に関する施行令第5条の要件（発電した電気を災害時に地域住民等に供給すること）は満たすことになりますか。

A. F I Tの要件のみでは施行令第5条の要件を満たしたことにはなりません。

太陽光発電施設以外の再エネ発電設備（小水力発電施設等）については、F I Tにおける地域活用要件が太陽光発電と異なっており、F I Tに災害時の地域活用要件がないため、F I Tの要件を満たすだけでは施行令第5条の要件を満たしたことにはなりません。同条の要件を満たすには、発電した電気を災害時に地域住民等に何らかの形で供給するものであることが必要です。

Q 3 2. 再生可能エネルギー発電設備について、売電収入の一部を地域住民等に還元する事業が該当するとのことだが、「一部」とはどの程度を想定すればよいですか。

A. 再生可能エネルギー発電施設の規模、立地等により施設ごとの状況が異なるほか、その年の天候等による発電量の変動も考えられるため、一律には定めていません。地域課題の解決や地域ビジネスのスタートアップの支援など、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進が図られることが要件ですが、例えば、売電収入の5%を市町村の基金等へ寄付することなどが考えられます。

Q 3 3. 法第2条第3項第8号口の「周辺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施設」には、どのような場合が該当しますか。

A. 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コンビニ等の施設の場合には、半径500mを目安に同種の施設が存在しないことを目安とすることなどが考えられます。

なお、事業区域の半径500m以内に別のコンビニエンスストアが既に立地している場合でも、周辺土地の利用状況、地域住民等のニーズ、生じている課題や、まちづくりに関する計画等の観点、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）を考慮し、これらのうち、いずれかの条件にあてはまる場合には、周辺地域において同種の施設が著しく不足していると判断することが考えられます。

Q 3 4. 法第 2 条第 3 項第 1 号から第 1 1 号までに掲げる事業のために欠くことのできない施設の整備に関する事業（法第 2 条第 3 項第 1 2 号）は、単独で裁定を申請できますか。

A. 法第 2 条第 3 項第 1 号から第 1 1 号までに掲げる事業のために欠くことのできない施設は、必ずしもこれらの各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。

Q 3 5. 法第 2 条第 3 項第 1 号から第 1 1 号までに掲げる事業のために必要な、施設を撤去する事業は単独で裁定を申請できますか。

A. 施設の撤去のみを行う事業は、法第 2 条第 3 項第 1 2 号に該当せず、単独で裁定を申請することはできません。

2. 測量等のための土地への立入り、障害物の伐採等

Q 3 6. 地域福利増進事業の実施の準備のための特定所有者不明土地への立入り・測量は、具体的に何をどの程度調査するための測量などを想定していますか。

A. 例えば、形状、面積、土地にある物件、地盤等について、事業者が想定する地域福利増進事業に利用できるかどうかの確認や、裁定申請のための補償金の算定に必要な情報を収集するための立入り・測量を想定しています。

Q 3 7. 土地に立ち入ることについて確知所有者から同意が得られている場合でも、法第 6 条の許可を得る必要がありますか。

A. 土地に立ち入ることについて確知所有者の同意が得られている場合には、法第 6 条の許可を得る必要はありません。

Q 3 8. 都道府県知事は、立入り・伐採等の許可に当たって、事業の実施に必要な許認可の取得等について確認する必要がありますか。

A. 都道府県知事は、立入り・伐採等の許可に当たっては、事業の実施に必要な許認可の取得等について確認する必要はありません。

Q 39. 立入りや伐採許可の申請の際、住民票又は法人登記の添付が必要ですが、法人格のない任意団体の場合は何を添付すればよいですか。

A. 法人格のない任意団体については、個人が申請する際と同様に、代表者等の氏名により申請書を作成してください。その場合、申請を受ける地方公共団体は、住民基本台帳ネットワークシステムを利用した本人確認が可能なため、当該申請者の住民票の写し（これ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）の添付は不要です。（法第39条に規定する情報提供請求や法第10条に規定する裁定申請等についても同様です）。

ただし、その場合においては、立入り許可証等の対象は申請者個人となることに留意してください。

Q 40. 土地の調査に当たって障害物を除去する場合における「意見を述べる機会」の手續について、準用又は参照する法令やその具体的な方法（口頭、書面、電話、メール）はありますか。また、出された意見はどのように扱うべきですか。

A. 法第7条の手續については行政手続法等の一般法の適用がされ、口頭、書面、電話、メールなどの手段が想定されます。なお、「地方公共団体における書面規制・押印、対面規制の見直しについて（協力依頼）」（令和3年国不土第85号）により周知しているとおり、意見を述べる者の利便性の観点から特にメール等非対面での提出の受付に積極的に応じていただきますようお願いいたします。

また、確知所有者から出された意見であっても拘束力はありませんが、許可の可否の決定に当たっては十分に尊重していただく必要があります。

3. 裁定申請

3. 1 裁定の対象となる権利（法第10条第1項）

Q 41. 地域福利増進事業の裁定により、事業期間はどれくらいの長さが設定されますか。

A. 原則として10年ですが、一部事業は20年（施行令第10条で定めるもの）の裁定申請が可能です。また、土地等使用権の存続期間の満了日の7月前から4月前まで※の間に、再度裁定申請の延長を申請することが可能です。

※民法143条に倣い、週、月又は年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に相当する日の前日に満了する。ただし、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する。

【例】存続期間の満了の日が令和16年2月28日の場合

存続期間の満了の日の7月前→令和15年7月28日

存続期間の満了の日の4月前→令和15年10月28日

また、「存続期間の満了の日の七月前」や「存続期間の満了の日の四月前」に該当する日が、土日などの週休日、祝日など（執務を行わない日）に該当する場合は、その次に到来する平日（執務日）までを申請期間と考えて構いません。

Q 4 2. 物件所有権又は物件使用権のみの取得について、裁定を申請することはできますか。

A. 法第10条の裁定は、事業区域内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときに併せて申請できるものであり、物件所有権・物件使用権のみの取得について裁定を申請することはできません。

Q 4 3. 裁定に係る土地にある所有者不明の物件を撤去する場合、物件所有権の裁定申請及び補償も必要ですか。

A. 所有者不明物件を撤去する場合には、当該物件の所有者探索を行い、裁定申請や補償を行った上で、物件所有権を取得することが必要です。

当該物件を現状のままとするなど特に使用しない場合には、物件使用権や物件所有権の取得は必要ありませんが、裁定申請のために当該物件の所有者探索を行う必要があります（法第10条第3項第2号ハ）。

Q 4 4. 地域福利増進事業で収用適格事業に該当する事業を行う場合、土地収用法の事業認定は必要ですか。

A. 地域福利増進事業の実施に当たっては、実施する事業が収用適格事業に該当するものであっても、土地収用法の事業認定は不要です。

3. 2 裁定申請書（法第10条第2項）

Q 4 5. 法第10条第2項第4号の「裁定申請をする理由」には何を記載すればよいですか。

A. 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。

Q 4 6. 所有者不明土地が農地であった場合、農地法の規制により、農地の転用手続が必要ですが、農業振興地域内の農地を所有者不明土地として地域福利増進事業の裁定申請をすることは可能ですか。また、このような場合に、地域福利増進事業の準備のため、土地所有者等関連情報の請求をすることは可能ですか。

A. 所有者不明の農地について地域福利増進事業の裁定申請をする際には農地法上の転用許可が必要です。また、地域福利増進事業の準備のための土地所有者等情報提供請求に際しても、「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」の提出が必要となる（施行規則第56条第3項第3号）ことから、農地転用の処分に関する見込みを記載した意見書等の提出が必要となります。

3. 3 事業計画書（法第10条第3項第1号）

Q 4 7. 権利取得計画について、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、どのような事項を記載すればよいですか。

A. 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旨等、権利の取得の見込みや権利者との調整状況を記載します。

Q 4 8. 原状回復の措置の内容について、裁定申請の時点で原状に回復しないことについて全ての確知所有者から同意を得られている場合には、記載は不要ですか。

A. 不明であった所有者が現れて原状回復を希望することも想定されるため、裁定申請の時点で全ての確知所有者の同意が得られていたとしても、事業計画書には原状回復の措置の内容を記載する必要があります。

3. 4 補償金額見積書（法第10条第3項第2号）

Q 4 9. 朽廃建築物の判断基準は何でしょうか。また、その補償金をゼロとしてもよいですか。

A. 朽廃した空き家等（朽廃建築物）については、「その本来の用途に供することができない状態」（施行令第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ということを考慮し、不動産鑑定業者による鑑定評価等も踏まえ、補償金の額をゼロとすることも考えられます。（地域福利増進事業ガイドライン第2章4.4.5参照）

Q 5 0. 「特定所有者不明土地等の管理に要する費用」にはどのような費用が含まれますか。また、算定基準はありますか。

A. 廃棄物処分費、清掃費、除草費等、当該土地の適正な管理のために必要となることが見込まれる金額が該当します。なお、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）は含まれません。

算定基準はありませんが、例えば、一般的な除草費用として年間いくらかかるかを見込んでもらうということを想定しています。

Q 5 1. 地域福利増進事業の実施のため朽廃建築物を除却した場合、滅失登記の必要はありますか。

A. 滅失登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人しか行うことができないため、所有権を持たない地域福利増進事業の事業者には滅失登記の申請義務がありませんが、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考えられます。

Q 5 2. 特定所有者不明土地等の確知所有者・確知権利者の中に補償金額見積書に記載された住所が縦覧に供されることを拒む確知所有者・確知権利者がいた場合、どのように対応すればよいですか。

A. 当該住所を塗抹処理した上で、補償金額見積書を縦覧に供することが想定されます。

例えば、被支援措置者※が含まれることが確認できた場合には、補償金額見積書の縦覧に際して被支援措置者本人の希望に応じ、住所を塗抹処理した上で縦覧に供することが適当です。

※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う。

Q 5 3. 地域福利増進事業ガイドライン第2章4. 4. 5では、「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」とされて

いますが、事業において竹林を１０年間使用する場合なども補償基準により算定することになりますか。

A. 竹林の使用については、土地とは別の物件として扱うことが適切である場合（例えば、立木法に基づく登記がされている立木、土地とは別個の高い経済的価値を有する竹林等がある場合）を除き、土地の使用に含まれるものとして取り扱うことが可能です。

土地の使用の一部として取り扱う場合には、土地使用権に竹林の使用も含まれるため、土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金に竹林の使用に係るものも含まれることとなります。

３．５ 事業実施権限に関する書類（法第１０条第３項第４号）

Q 5 4. 法第１０条第３項第３号・第４号の意見書について、同条第４項の「意見書を得ることができなかった事情を疎明する書類」が提出された場合には、裁定に当たりどのような手続をとればよいですか。

A. 法第１０条第３項第３号及び第４号の意見書が得られなかった場合も裁定をすることができ、同条第４項の「意見書を得ることができなかった事情を疎明する書類」が提出された場合には、都道府県知事は法第１１条第３項に基づき行政機関の長に対し直接意見を聴取した上で裁定をすることとなります。

３．６ 境界に関する書類（実測平面図）（法第１０条第３項第５号）

Q 5 5. 裁定書類の添付書類として施行規則第１９条第３号に規定される実測平面図は、一般的に隣地との確定した所有権の境界を示したものを指すと思われますが、筆界を記載した地籍測量図や公図等の登記が全てなく、こうした境界を定める方法がないような場合にも裁定申請をすることはできますか。

A. 法においては、境界が確定していない所有者不明土地についても裁定申請することが可能です。

筆界を記載した地籍測量図が無く、施行規則第１９条の実測平面図の作成が困難な場合には、その旨を記載した上で、事業及び補償金の裁定に必要な、公図等を元に作成した、事業区域及びその面積を明示した図面を添付することが考えられます。

また、公図等も存在しないような場合には、境界として問題のないよう、様々な当該土地の境界に係る地図や現地における境界と思しき特徴を踏まえた上で設定した、単に事業区域及びその面積を明示した図面を添付することが考えられます。

3. 7 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）

Q56. 裁定申請に当たって「住民の意見を反映させるために必要な措置」は、必ず行わなければならないのですか。

A. 「住民の意見を反映させるために必要な措置」は努力義務であり、必ず実施しなければ裁定申請をできないものではありません。

しかし、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の事業という趣旨を踏まえれば、その実施が困難な特別の事情が認められる場合を除き、当該措置を講じて地域住民の意見が適切に反映されたものとした上で裁定申請をすることが望まれます。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す（基本方針第3の2（4）参照）。

Q57. 自治会や町内会の集会で住民の意見を聴くことは「住民の意見を反映させるために必要な措置」に該当しますか。

A. 自治会や町内会の集会で住民の意見を聴くことについても、「協議会の開催」として「住民の意見を反映させるための措置」に該当します。

Q58. 「住民の意見を反映させるために必要な措置」は、事業区域となる範囲の全ての住民の意見を聴く必要がありますか。

A. この措置は事業に対する同意を得、又は賛否を問うためのものではないため、事業区域となる範囲内の全ての住民の意見を聴くことまでは求められていません。

4. 公告・縦覧、裁定の手續（都道府県向け）

4. 1 要件の確認（第11条第1項）

Q59. 法第11条第1項第2号の要件の確認に当たって、土地が業務の用その他特別の用途に供されていないかどうかについて、写真等による判断に加え、現地確認や周辺住民への聞き取りを行う必要がありますか。

A. 現地確認や周辺住民への聞き取りは必須ではありませんが、関係市町村の協力を得るなどして、できる限り土地の利用状況等の現地の状況を確認することが望まれます。な

お、都道府県知事は、法第26条に基づき、申請に係る土地の立入り調査をすることができます。

Q60. 法第11条第1項第3号の「事業の実施のために必要な期間」には、原状回復に要する期間は含まれますか。

A. 事業実施のために必要な期間には、原状回復に要する期間も含まれます。

Q61. 裁定における、法第11条第1項第6号の土地の原状回復が適正に行われるかどうかの要件の確認に当たって、施設の解体工事費等を確認する場合、事業者に対して解体工事費等の見積書の提出を求めることは可能ですか。

A. 事業者に対し解体工事費等の見積書の提出を求めることが可能です。

4. 2 関係市町村長等の意見の聴取（法第11条第2項）

Q62. 回答に当たって、市町村は、地域住民の意見を聴取した上で回答する必要がありますか。

A. 回答に当たって、地域住民の意見を聴取することまでは求められておらず、市町村は、把握している範囲で回答をすれば足ります。

Q63. 回答に当たって、市町村は、住民の反対運動の有無をどのように把握すればよいですか。

A. 市町村内の関係部局への照会によって、把握することが想定されます。

Q64. 市町村が主体となって地域福利増進事業を行う場合、法第11条第2項の規定による知事の市町村への意見聴取は、裁定を申請した市町村自身になされることとなりますが問題ないでしょうか。

A. 市町村が事業主体となって当該市町村内で地域福利増進事業を実施しようとする場合、法第11条第2項の規定に基づく都道府県知事による意見聴取は、当該市町村の長に対して行うこととなります。

このような場合、例えば事業部局とは異なる部局が意見を述べる等、できる限り客観性・中立性を確保することが望まれます。

4. 3 裁定申請があった旨等の公告・縦覧、通知（第11条第4項・第5項）

Q 6 5. 縦覧期間中に、確知所有者が死亡し相続が発生した場合、確知所有者を相続人に変更した上で裁定申請をやり直す必要がありますか。

A. 裁定申請をやり直す必要はありませんが、補償金額見積書等を補正した上で、再度都道府県知事に提出することが望まれます。

Q 6 6. 縦覧することになる書類に「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」がありますが、この書類には、土地の所有者探索時において「所有者ではない」と回答した人の個人情報が含まれる書類（相続図や回答書）も添付すべきでしょうか。

A. 縦覧において、裁定申請書及び事業計画書、補償金額見積書などの添付書類の全てを縦覧対象とする趣旨は、所有者等が、自らが所有者である旨等についての異議を申し出るに当たり、所有権の権原等を確認できるようにする点にあると考えられます。

このため、法令に基づく探索において、「所有者ではない」と回答した者の回答書等については、この趣旨を満たす上で必要な情報でないため、縦覧の対象外となります。

4. 4 特定所有者不明土地の所有者等の申出等（第11条第4項第3号・第4号）

Q 6 7. 縦覧期間中に、土地の所有者から事業の内容について異議の申出があった場合、直ちに裁定申請を却下する必要がありますか。

A. 異議を申し出た者が土地の関係権利者に該当するかを精査した上で、裁定の却下をすることとなります。

4. 5 裁定（法第13条第1項～第3項）

Q 6 8. 一筆の特定所有者不明土地について、複数の事業者が使用権を取得することは可能ですか。

A. 例えば、一筆の特定所有者不明土地について、共同で複合施設を建設する場合など、複数の事業者が使用権を取得することは可能です。

Q 6 9. 事業を行う土地について、不明所有者のそれぞれの持分が不明である場合、どのように補償金の額を裁定すればよいですか。

A. 各不明所有者の持分が不明である場合には、不明所有者全体の補償金の額を裁定することが考えられます。

Q 7 0. 土地・物件の所有者・権利者以外の者から事業に対する異議の申出があった場合、裁定申請を却下する必要はありますか。

A. 当該申出を理由に裁定申請を却下する必要はありませんが、法第 11 条第 1 項第 8 号ではその他基本方針に照らして適切なものであることを要件として規定しており、基本方針においては、多くの住民が事業に反対していないことに留意するものとしています。このため、現に多くの住民が事業に反対していることが確認された場合には、同号の要件に該当しないものとして裁定申請を却下することも考えられます。

Q 7 1. 地域福利増進事業のために設定された土地使用権とその土地を確知所有者から買い受けた第三者との権利関係はどうなりますか。

A. 土地使用権が設定された後であっても、確知所有者はその土地の所有権を売買することが可能です。ただし、新しく所有者になった者も、地域福利増進事業の事業期間中は、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権利の行使を制限されます（法第 15 条）。このため、新たな所有者も基本的にはその土地を使用することができず、事業者は、引き続き土地を使用することが可能です。

4. 6 収用委員会の意見聴取（法第 13 条第 4 項）

Q 7 2. 都道府県知事は、裁定により収用委員会の意見とは異なる補償金の額を定めることはできますか。

A. 都道府県知事は、補償金の額を定めるに当たって、収用委員会の意見を必ず採用しなければならないわけではなく、当該委員会の意見とは異なる補償金の額を定める裁定をすることも可能です。

Q 7 3. 裁定に当たって都道府県知事から意見照会を受けた収用委員会は、どのような確認を行えばよいでしょうか。

A. 都道府県知事が適切と考える補償金額が記載された意見照会書や、事業者から提出された補償金額見積書等の各種情報を総合的に考慮し、補償金額が適切か判断することになります。

Q 7 4. 補償金については、確知所有者・確知権利者との間で交渉した上で、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とされています（地域福利増進事業ガイドライン第2章4. 4. 4参照）。補償金の再算定後の金額が、事前に取得していた「縦覧時に異議を申し出ないことの承諾書」に記載された金額と異なる場合、再度、承諾書を取得する必要はありますか。

A. 「縦覧時に異議を申し出ないことの承諾書」は法令で求める書類ではありませんが、補償金が再算出されその額に変更が生じた場合は、トラブルを防止し手続を円滑に進めるためにも、公告・縦覧の際に異議を述べない旨の書面（承諾書等）を再度取得することが望ましいと考えられます。

5. 裁定後の手続

5. 1 土地使用权等の取得（法第15条）

Q 7 5. 事業の実施中に不明であった所有者が現れ、土地の原状回復及び返還が求められた場合でも、事業を継続して実施することができますか。

A. 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したとしても、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。

Q 7 6. 事業の裁定後に、急遽、土地に倉庫などを設置する必要が生じた場合でも、事業を継続して実施することができますか。

A. 裁定申請時から事業計画の変更が生じる場合には、事業者は念のため、その変更が軽微なものであっても都道府県知事に対してその旨を報告することが望まれます。都道府県知事は、変更内容が事業種別の変更等、軽微でないものと認められる場合には、再度

申請を出し直すよう求めることができます。また、既に計画が変更されている場合には、法第23条第1項第3号に該当するものとして裁定を取消すこともできます。

なお、事業者から事業計画変更の報告があった場合、事業種別の変更がないなど軽微な変更であれば、再度の公告・縦覧など特段の手続は不要です。

Q 7 7. 土地使用権に基づく事業の実施中に特定所有者不明土地の所有者が現れ、土地を原状に回復して返還するよう要求があった場合、当該土地で事業を継続して実施できますか。

A. 土地使用権の存続期間中に特定所有者不明土地の所有者が現れ、明渡しや原状回復の要求があった場合においても、事業者は土地使用権に基づき事業を継続して実施することができます。

Q 7 8. 土地使用権に基づいて特定所有者不明土地を長期間使用した場合、当該土地を時効取得することはできますか。

A. 土地使用権に基づいて特定所有者不明土地を使用する場合は、自主占有には該当しないため、長期間使用したとしても、当該土地を時効取得することはできません。

5. 2 補償金の供託（法第17条）

Q 7 9. 都道府県は、事業者が土地使用権等の始期までに補償金を供託したかどうかをどのように確認すればよいですか。

A. 事業者が提出した供託書正本の写しにより確認します。

Q 8 0. 市町村が代執行により特定空家を除却した跡地を地域福利増進事業に使用する場合で、特定空家と特定費用（所有者不明土地の場合は、一旦行政負担）について、所有者が同一である判明した場合、市町村は、供託された補償金から、除却の費用はどのように徴収すればよいですか。

A. 法第40条第1項の規定による代執行を行った場合の費用の徴収は、同条第2項の規定により、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用し、国税滞納処分の例によることとなります。

Q 8 1. 所有者不明土地に存する空き家を代執行により除却した後、当該土地に地域福利増進事業のための使用権が設定された場合、供託された土地使用権等に係る補償金を代執行費用の徴収に充てることはできますか。

A. 法第40条第1項の規定による代執行を行った場合、その後、当該土地に地域福利増進事業のための土地使用権が設定された場合には、代執行費用の徴収のため、土地使用権等に係る補償金について、確定判決等の債務名義を得た上で、裁判所に強制執行の申立てをし、供託金還付請求権を差し押さえることにより、供託された補償金から、除却の費用を被差押債権として差し押さえ、換価することが可能と考えられます。

Q 8 2. 特定所有者不明土地等の所有者の共有持分の割合が不明である場合、補償金を一括供託することは可能ですか。

A. 特定所有者不明土地等の所有者の共有持分の割合が不明の場合は、法第17条に基づき、確知所有者分と不明所有者分と併せて一括供託することとなります。なお、この場合は、民法第495条第3項の規定により、供託後遅滞なく被供託者である確知所有者に対し、供託を行った旨を通知しなければなりません。

Q 8 3. 確知所有者の一部が補償金の受取りの辞退を申し出た場合、いつまでに供託する必要がありますか。また、辞退分の金額についても供託する必要がありますか。

A. 法においては補償金の支払の方法やタイミングは規定されていませんが、事業者は裁定において定められた土地使用権等の始期までに、共有持分の割合が明らかな確知所有者に対しては裁定において定められた補償金を支払うことが望まれます。

確知所有者の一部が補償金の受取りを辞退するなど合理的な理由があつて土地等使用権の始期までに損失の補償金の供託が行われていない場合には、裁定の効力には直ちに影響しないと考えられますが、特定所有者不明土地の所有者等が受ける損失は補償する必要があるため、補償金の受取りを辞退した確知所有者についても民法第494条第1項第1号に基づき供託所に供託しなければなりません。

5. 3 存続期間延長の申請（法第19条第1項）

Q 8 4. 存続期間の延長に当たって、例えば公民館類似施設を購買施設に変更するといったように事業の種別の変更することは可能ですか。

A. 事業の種別が変更となる場合には、当該変更は軽微な変更とは認められないため、土地等使用権の存続期間の延長の裁定を申請することはできず、土地使用権等の取得についての裁定を改めて申請する必要があります。

5. 4 その他

Q 8 5. 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 1 3 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ことになりますか。

A. 行政事件訴訟法に基づく行政訴訟をする場合は法第 1 4 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をする場合は当該公告の日の翌日から起算して 3 か月以内に、それぞれ提訴又は請求をしなければならないこととされており、各法の出訴期間の制限に服することとなります。

6. 原状回復・返還

6. 1 原状回復の義務（法第 2 4 条）

Q 8 6. 天災等により土地等が毀損した場合に、事業者は当該毀損を原状回復する必要がありますか。

A. 天災等による毀損は、事業者の責めに帰すものではなく、事業者は当該毀損を原状回復する必要はありません。

Q 8 7. 土地使用権の存続期間中に事業者が倒産した場合、誰が原状回復を行うことになりますか。

A. 都道府県知事が、原状回復を代執行※することが考えられます。

※費用については Q80 参照

6. 2 原状回復命令等（法第 2 5 条）

Q 8 8. 原状回復をしなかった使用権者の所在が判明している場合は、原状回復を代執行することは可能ですか。

A. 原状回復をしなかった使用権者の所在が判明している場合でも、行政代執行法に基づき原状回復を代執行することが可能です。

Ⅲ 土地収用法の特例

Ⅰ. 対象土地及び対象事業について

Q 8 9. 法第 3 1 条第 3 項においては、土地調書の作成は不要とされていますが、土地収用法第 3 5 条第 1 項の規定により事業の準備のために土地に立ち入ることは可能ですか。

A. 可能です。土地収用法第 3 5 条第 1 項において、「事業の準備のため又は次条第 1 項の土地調書及び物件調書の作成のために、その土地又はその土地にある工作物に立ち入って、～」と規定されていますので、事業の実施の準備のために土地に立ち入ることができます。

Q 9 0. 移転や死亡などで「振込口座不明」となっている者の土地について、所有者探索を行い、判明した土地所有者に敷地料を支払って配電柱の設備保全・管理を行う場合は収用適格事業に該当しますか。

A. 収用適格事業に該当し得ます。

当該配電柱が土地収用法第 3 条第 1 7 号に規定する「電気事業法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」に該当するのであれば、「収用適格事業」の定義は「土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業」であり、この「事業」には新設工事のほか、維持、保全する事業も含まれることから、配電柱を維持、管理等する事業も収用適格事業に該当します。

このため、配電柱が既に設置されている土地の所有者等について、法に基づき探索することが可能です。

Q 9 1. 起業地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か。

A. 土地収用法における運用と同様、一つの図面とすることが可能ですが、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には、別に作成してください。

Q 9 2. 地域福利増進事業における補償金の額の算定の考え方は、土地収用法の特例についても適用されますか。

- A. 土地収用法の特例における補償金の額は、地域福利増進事業ガイドライン第2章
4. 4. 5に示されている考え方ではなく、従来の土地収用法における補償金の額の算
定の考え方に則って算定する必要があります。

2. 公告・縦覧、裁定等の手続（法第28条～第32条）（都道府県向け）

2. 1 公告及び縦覧（法第28条）

Q93. 都道府県知事は、裁定申請があった旨の公告を現地に掲示する必要がありますか。

- A. 地域福利増進事業の裁定と異なり、都道府県知事は、裁定申請があった旨の公告を現地に掲示する必要はありません。

2. 2 裁定申請の却下（法第29条）

Q94. 都道府県知事は、公告期間中に土地の所有者から異議の申出があった場合に、当該異議の申出をもって裁定申請を直ちに却下する必要がありますか。

- A. 異議を申し出た者が特定所有者不明土地所有者等又は特定所有者不明土地の準関係人に該当するか否か等を踏まえ、裁定の却下をしていただくこととなります。裁定申請前に十分に任意交渉を行わせることで、裁定に至ってからの異議は出にくくすることが望ましいと考えられます。

2. 3 裁定手続の開始の決定（法第30条）

Q95. 裁定手続の開始の決定の登記の申請書又は嘱託書の義務者の欄は、どのように記載すればよいですか。

- A. 裁定手続の開始の決定の対象となる土地は所有者不明土地であるため、土地の登記事項証明書に記載された所有権の登記名義人を記載すれば足ります。

Q96. 起業者による代位登記が必要となる、施行通知（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5月31日付け国土企第5号国土交通省土地・建設産業局企画課長通知））の「嘱託をする不動産の表示が登記記録と合致しないとき」とは、どのような場合ですか。

A. 特定所有者不明土地の一部の収用又は使用をする場合（分筆する必要がある場合）に、登記簿上の地積と実測した土地の面積が異なる場合が想定されます。

Q 9 7. 特定所有者不明土地の一部の収用又は使用をする場合に、起業者による代位登記によって分筆登記を行うことは可能ですか。

A. 施行通知において、「嘱託をする不動産の表示が登記記録と合致しないときは、同嘱託の前提として、起業者は、土地収用法第 4 5 条の 2 の規定による裁決手続の開始の登記の場合に準じ、代位による表示に関する登記の申請又は嘱託をするものとする」とされており、特定所有者不明土地の一部を収用又は使用する際の分筆登記も、「代位による表示に関する登記」として行うことが可能です。

2. 4 裁定（法第 3 2 条）

Q 9 8. 補償金の払渡しがされたことを証する書面は、具体的にどのようなものですか。

A. 土地所有者の発行する領収書などが考えられますが、供託金払渡請求の添付書類に疑義がある場合には、特定所有者不明土地の所在地の供託所（法務局・地方法務局の本局又は支局）に手続案内を利用することもできます。なものがよる必要か、土地の所在地を管轄する法務局と相談することが望まれます。

Q 9 9. 収用による所有権の移転の登記において添付情報として提出した法第 3 3 条の文書の正本や供託書の正本を返してもらうことはできますか。

A. 不動産登記規則第 5 5 条の規定により、添付書面の原本の還付を請求することができます。この請求を行う場合、収用による所有権の移転の登記を申請又は嘱託する際に、原本と相違ない旨を記載した謄本を提出する必要があります。

Ⅳ 所有者不明土地の管理の適正化

Ⅰ 勧告・命令・代執行（法第３８条～第４０条）（市町村等向け）

Ｑ１００．敷地内に収まる程度の雑草の繁茂などでも、勧告等の対象になりますか。

Ａ．雑草の繁茂によって周辺地域に被害が及ぶような害虫発生、火災、不法投棄等の原因となるおそれがある場合には、勧告等の対象になります。

Ｑ１０１．法に基づく勧告等の準備のために固定資産課税台帳等を活用することが可能となりましたが、地方公共団体が管理状況の改善等の依頼（指導）のために固定資産課税台帳等の情報を活用することはできますか。

Ａ．勧告等の準備のため、又は事態が改善されない場合には勧告を念頭に置いた上での指導等のため、固定資産課税台帳等の内部利用をすることは可能です。

すなわち、「第３８条第１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」や「第４２条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」に該当すると判断し、情報を内部利用した後に実際に勧告や裁判所への請求を必ず行うことまでは求められません。これは判明した所有者に対して指導等を行った結果として所有者により必要な措置が講じられた場合等が想定されるためです。

法第３８条第１項の勧告の要件を満たさない管理状態であることが明らかな土地や、「その適切な管理のため特に必要があると認める」（法第４２条）に該当しないことが明らかな土地についてまで固定資産課税台帳等の情報を内部利用することは、想定していません。

Ⅱ 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例（法第４２条）

Ｑ１０２．民法における不在者財産管理制度、相続財産清算制度と、所有者不明土地・建物管理制度又は管理不全土地・建物管理制度との違いは何ですか。

Ａ．不在者財産管理制度、相続財産清算制度は、民法において、不在者（従来の住所又は居所を去った者）又は死亡して相続人のあることが明らかでない者に属する全ての財産等について、利害関係人の請求によって裁判所が財産管理人を選任することができるものです。

一方で、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度は、民法において、特定の不在者単位ではなく、所有者が不明又は管理不全と認められた土地単位で利害関係人が裁判所に管理人の選任を請求することができるものです。

Q103. 民法上の所有者不明土地・建物管理制度又は管理不全土地・建物管理制度と、法における特例制度の違いは何ですか。

A. 民法上の所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度は、所有者が不明又は管理不全と認められた土地・建物に対して利害関係人が請求できるのに対し、法の特例では、その適切な管理のため必要があると認める等のときは、利害関係の有無を問わず市町村長等が請求することができるという違いがあります。

都道府県知事又は市町村長が請求することのできる特例の詳細は以下のとおりです（下表参照）。

- ① 都道府県知事又は市町村長が、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときに、所有者不明土地管理命令を請求する場合（第2項）
- ② 市町村長が、管理不全所有者不明土地（所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるものをいう。）につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（第3項）
- ③ 市町村長が、管理不全隣接土地（管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるものをいう。）につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（第4項）
- ④ ①から③までの請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときに、所有者不明建物管理命令又は 管理不全建物管理命令を請求する場合（第5項）

対象制度

	特例の対象(請求者)	特例の対象(要件)	管理の対象	管轄裁判所
不在者財産管理制度	国の行政機関の長 地方公共団体の長	所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき	不在者の財産全般	家庭裁判所
所有者不明土地管理制度			個々の土地（土地にある動産を含む）	地方裁判所
管理不全土地管理制度	市町村長	管理不全所有者不明土地及びその隣接土地につき、災害等を防止するため特に必要があると認めるとき		

Q 1 0 4 . 法第 4 2 条の「その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」とは、具体的にはどのような場合が想定されますか。

A . 法第 4 2 条の「その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」の具体的な例としては、

- ・所有者不明土地に雑草が生い茂る、害虫が発生する等、近隣の宅地に被害を及ぼすおそれがあるため、雑草の伐採や害虫の駆除をする必要がある場合
- ・所有者不明土地に廃棄物が投棄され、悪臭が発生する等環境被害が生じているため、廃棄物を処理する必要がある場合
- ・一般の通行の用に供されている所有者不明の私道が陥没、路肩の崩壊等により事故発生のおそれがあるため、補修する必要がある場合

が想定されます。

Q 1 0 5 . 表題部の登記名義人のみが所有者として判明している土地に対しても、管理人の選任ができますか。

A . 条件を満たせば選任が可能です。

例えば、所有者不明土地管理命令制度の発令要件は、所有者の所在等が不明であることであるため、登記簿上の名義人が所有者の場合であっても、必要な調査を行い、所有者の所在等が不明であれば、所有者不明土地管理命令の対象となり得ると考えられます。裁判所の許可により対象不動産の売却をすることができるとも同様です。

Q 1 0 6 . 土地が共有地の場合で、共有者の内一人でも不明な者がいる場合には、財産管理人の選任の請求を行うことができますか。

A . 可能です。

共有地について当該請求をする場合は、全ての共有者について探索を行わなければならないものではなく、一人の共有者が従来の住居所を去って容易に帰来する見込みのない不在者である場合や、当該共有者が死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合（戸籍上相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄をしている場合等）に、当該共有者について財産管理人の選任の請求を行うことが可能です。

Q 1 0 7 . 簡易建築物ではない建築物が存する所有者不明土地についても、財産管理人の選任の請求を行うことができますか。

A. 法第42条の対象となるのは特定所有者不明土地ではなく所有者不明土地であるため、簡易建築物等ではない建築物が存する所有者不明土地についても、財産管理人の選任の請求をすることができます。

Q108. 管理不全建物管理制度について、ゴミ屋敷に適用可能とのことですが、所有者の意に反していても適用可能ですか。

A. 管理不全土地・建物管理命令は、所有者の承諾が得られていない場合であっても、法律上は発令が可能です。もっとも、所有者が管理行為を妨害する事態が予想されるなど、管理人による実効的な管理が期待できないときは、従来どおり訴訟による対応の検討が必要と考えられます。

Q109. ゴミ屋敷の管理の場合などには建物内の動産を処分することが必要となりますが、建物内に残置されている動産の処分にも、管理人の権限は及びますか。

A. 管理不全土地・建物管理命令の効力は、その土地にある動産（当該管理命令の対象となる土地・建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限られます。）にも及び、その処分について所有者本人の同意は不要です。

Q110. 管理費用を所有者に求償することも管理人の職務に含まれますか。それとも、予納金を支払った申立人が求償するのですか。

A. 民法上、管理不全土地・建物管理人による管理不全土地・建物等の管理に必要な費用及び報酬については、管理不全土地・建物の所有者の負担とされていますが、具体的な回収方法は事案ごとに異なると考えられます。例えば、最初の申立ての時点で、管理人が行う管理行為等がある程度想定されているケースでは、当該行為に必要な費用を申立人が予納し、その場合には、申立人が、予納金として負担した金銭を所有者に求償することが考えられます。

他方で、管理人が管理を行っていくうちに、当初想定されていない費用が必要になった場合等においては、管理人が費用を払ってそれを所有者へ求償することや、申立人が追加の予納金を支払い、当初の予納金を合わせて所有者に求償することもあると考えられます。

Q 1 1 1. 所有者不明土地又は管理不全土地の管理人による土地の売却は、どのような流れ（手順）で行うことになりますか。

A. 土地の処分に当たっては裁判所の許可が必要とされており（管理不全土地管理制度の倍は所有者の同意も必要）、その後の具体的な手続の流れはケースバイケースですが、大筋は「売却→代金受領→管理人の報酬清算→残金を供託→管理人の業務終了・解任」であり、管理の必要がなくなるなどした場合には管理処分取消しの決定がされます。

Q 1 1 2. 管理不全土地について管理を終了する基準として、具体的にどのような場合が想定されますか。

A. 例えば、管理不全土地管理人が選任されている場合に、がれきやゴミの除去、破損した擁壁の修繕等により周辺の地域への悪影響が解消され、財産の管理を継続することが相当でなくなったと判断される場合が想定されます。ただし、定期的な雑草の除去が適切な管理のために必要であるなど、継続的に管理を行う必要がある場合は、いったんの状況改善をもって管理終了の原因の発生には該当しないこともあると考えられます。

V 土地所有者等関連情報の利用及び提供（法第39条）

I 情報提供が可能な事業又は土地の要件について

Q113. 市町村が事業者から土地所有者等関連情報の提供請求を受けた際、対象の土地にある建築物が簡易建築物等に該当するかどうか確認する必要はありますか。

A. 市町村が土地所有者等関連情報の提供請求を受けた際に、対象の土地にある建築物について簡易建築物等に該当するかどうかを確認する必要はありません。

Q114. 実施する事業が地域福利増進事業か、収用適格事業か、都市計画事業かによって、土地所有者等関連情報の提供の手続は異なりますか。

A. 情報の提供の手続は、事業の種類によって異なります。

Q115. 所有者不明土地の管理の適正化に関する措置のために土地の所有者を探索するために法第43条による土地所有者等関連情報の内部利用・外部提供をすることができますか。

A. 管理不全状態の所有者不明土地についての勧告・命令・代執行や、財産管理人※の選任の請求のために土地の所有者を探索する場合、同項による土地所有者等関連情報の内部利用・外部提供が可能です。

※管理不全隣接土地については、措置に当たっての所有者探索は不要であり情報の内部利用・外部提供はできません。

Q116. 収用適格事業の実施の準備のため土地所有者等関連情報を利用又は提供したい場合、事業認定を受けている必要はありますか。

A. 土地所有者等関連情報の利用又は提供に当たって、事業認定を受けている必要はありません。

Q117. 法第2条第3項第8号の「同種の施設が著しく不足している」かどうかについては、情報の提供・証明書の交付の時点でも確認する必要がありますか。

A. 情報提供請求書・証明書交付請求書の「事業の種類及び内容」に記載された内容によって、同種の施設が著しく不足しているかどうかを確認する必要があります。

2. 情報提供請求に係る提出書類について

2. 1 情報提供請求書について

Q 1 1 8. 事業区域の隣接地の所有者を探索するために、土地所有者等関連情報の提供・証明書の交付を請求することはできますか。

A. 法第43条第2項では、「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」ときに情報の提供等を求めることとされているため、事業区域の隣接地の所有者を探索するために土地所有者等関連情報の提供・証明書の交付の求めをすることはできません。

Q 1 1 9. 土地の所有者だけではなく、土地の権利者、物件の所有者・権利者を探索する場合にも、情報の提供・証明書の交付を求めることはできますか。

A. 法第43条第2項の「土地所有者等」には土地の権利者、物件の所有者・権利者も含まれているため、土地の権利者、物件の所有者・権利者を探索する場合にも、情報の提供・証明書の交付を求めることができます。

Q 1 2 0. 土地所有者等関連情報の提供請求や、土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求を受ける場合に、添付書類の「対象土地の登記事項証明書」は原本が必要ですか。

A. 「対象土地の登記事項証明書」は、原本でなくても問題ありません。

Q 1 2 1. 情報提供請求書の添付書類である、土地の登記事項証明書はいつ時点のものがよいですか。

A. 特段の定めはありませんが、証明書の内容が実態と異なるリスクを低減する観点から、一つの基準として不動産登記の際に提出する登記事項証明書等に関する目安に倣い、取得から3か月以内のものが望ましいと考えられます。

Q 1 2 2. 国や地方公共団体が請求者の場合でも、情報提供請求書・証明書交付請求書「事業の種類及び内容」欄に事業計画の概要を記載する必要がありますか。

A. 国・地方公共団体が請求者の場合には、事業計画の概要を記載することは必須ではありませんが、記載することが望まれます。

Q 1 2 3. 国や地方公共団体が請求者の場合でも、情報提供請求書・証明書交付請求書に記載する個人情報の安全管理の措置の概要を記載する必要がありますか。

A. 国・地方公共団体が請求者の場合にも、個人情報の安全管理の措置の概要を記載する必要があります。

Q 1 2 4. 情報提供請求書・証明書交付請求書に記載する個人情報の安全管理の措置の概要は、地域福利増進事業ガイドライン参考資料 3・4 に記載されているような内容を記載する必要がありますか。

A. 個人情報の安全管理の措置の概要として、「基本方針の策定」、「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」、「物理的安全管理措置」及び「技術的安全管理措置」について記載する必要がありますが、必ずしもガイドライン参考資料 3・4 と同様の内容を記載する必要はありません。

Q 1 2 5. 複数の土地について情報の提供を請求する場合に、情報提供請求書を土地ごとに作成し、提出する必要がありますか。

A. 複数筆の土地にまたがって事業を実施するような場合には、請求先の都道府県又は市町村が同じであれば、情報提供請求書は 1 枚にまとめても構いません。その場合、対象となる土地を列記した上で、土地ごとに提供を求める理由が異なる場合にはそれぞれ理由を記載してください。

ただし、損失の補償金の見積額については、筆毎、かつ、所有者・権利者毎に記載する必要があります。

Q 1 2 6. 情報提供請求書は、土地所有者等の探索に必要な書類（相続関係を調査する場合、戸籍謄本や戸籍の附票）ごとについて情報の提供を請求するたびに作成し、提出する必要がありますか。

- A. 情報提供請求書においては提供を求める情報が記載されていると思料される書類名については記載する必要はありません。従って、提供の必要性の証明書についても、必要となる書類ごと（例えば、戸籍謄本、戸籍の附票に各1通ずつ）ではなく、請求書ごとに1通用意することで問題ありません。

Q 1 2 7. 土地所有者等関連情報の必要性の証明を判断するのは市町村内の情報提供部局であるところ、請求を受けた市町村等の情報保有部局は改めてその情報提供の必要性を判断する必要がありますか。

- A. 情報提供部局において既に提供の必要があると判断済みの場合、当該部局が別の都道府県又は市町村であっても、改めて情報保有部局において必要性を判断する必要はありません。土地所有者等を知る必要性については、証明書をもって情報の提供の請求を受けた市町村・都道府県は、特段の疑義がない限り、戸籍法第10条の2第1項第3号の「戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合」に該当するものとして差し支えありません。

2. 2 暴力団員等該当性の照会について

Q 1 2 8. 暴力団員等該当性の照会に当たって、都道府県警への照会の方法として、電磁的記録媒体を用いず、紙媒体のみにより照会することは可能ですか。

- A. 都道府県警と調整の上、紙媒体のみにより照会することは差し支えありません。

Q 1 2 9. 複数の事業者から情報提供請求書と証明書交付請求書が同時に提出された場合、行政機関から警察への暴力団の該当確認は、まとめて行ってもよいですか。

- A. 警察に照会をかける前に請求書が行政内部に複数枚揃った場合、まとめて照会しても差し支えありません。

Q 1 3 0. 情報提供請求者が同一の場合であっても、情報提供請求するたびに暴力団であるか照会する必要がありますか。

- A. 情報提供請求者が過去に請求を行っていて、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など暴力団であるか否かを改めて確認する必要がないときは、警察への照会は必要ありません。

Q 1 3 1. 請求者が暴力団員等に該当することを理由に土地所有者等関連情報の提供をしないこととする場合に、請求者にその旨を通知する必要がありますか。

A. 請求者が暴力団員等に該当することから、情報を提供することができない旨を請求者に通知していただく必要があります。

3. 情報の内部利用・外部提供手続について（市町村向け）

3. 1 内部利用・外部提供の可能な範囲について

Q 1 3 2. 固定資産課税台帳には記録されていないが、土地の所有者の相続人の氏名・住所・連絡先を税務部局が把握している場合に、当該相続人の情報を土地所有者等関連情報として内部利用・外部提供することは可能ですか。

A. 内部利用可能・外部提供は可能です（外部提供は本人の同意が必要）。

税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって土地所有者等関連情報（具体的には、事業区域内の土地の土地所有者等（納税義務者）の氏名又は名称、住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないものについて、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条の守秘義務に抵触することなく、事業区域内の土地の土地所有者等の探索に必要な限度で、内部で利用することが可能であるとされています（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））。

Q 1 3 3. 都道府県から管内の市町村に土地所有者等関連情報の提供を求める場合、またその逆の場合、法第43条第1項に基づく内部利用に該当しますか。

A. 同一市町村であれば内部利用となりますが、都道府県から管内の市町村への情報提供請求であっても事業者と情報提供者が異なる場合には、法第43条第2項に規定する外部提供となります。

なお、同一市町村であっても住民票の写しや戸籍の附票の写し、戸籍謄本等は、住民基本台帳法や戸籍法に基づく請求となり、請求の際に必要性証明書の添付が必要です。

（参考）

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（令和4年国不土第77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を改正する法律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（令和4年総税固第71号）

Q 1 3 4 . 市町村が法第 4 3 条第 5 項により農業委員会に対して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を求める場合は、事業部局から直接農業委員会に対して求めるのですか、それとも市町村の情報提供担当部局に対して求めるのですか。

A . 市町村の事業部局から直接農業委員会に対し情報の提供を求めて差し支えありません。

Q 1 3 5 . 土地所有者等関連情報について、事業主体から事業を受託した別の事業者が内部で利用することはできますか。

A . 土地所有者等関連情報を利用できる主体はあくまでも事業主体に限られますが、地方公務員法等の守秘義務に違反しない範囲内において地方公共団体間で情報提供を行うほか、司法書士団体等の守秘義務を持つ士業団体に提供を行うことは妨げられません。なお、その際、情報提供の秘密保持について契約時に取り決めておくことが望ましいです。

Q 1 3 6 . 住民基本台帳と戸籍簿・除籍簿等、複数の書類に記録された情報を取得する場合に、同一の証明書の写しを提出することで情報の提供を受けることが可能ですか。

A . 情報提供請求書においては提供を求める土地所有者等関連情報が記載されていると史料される書類名については記載する必要はありません。請求の結果、複数の書類に記載された情報を取得する場合であっても、提供の必要性の証明書については請求書 1 通ごとに 1 通用意することで問題ありません。

3 . 2 本人同意の取得について

Q 1 3 7 . 住民基本台帳、戸籍簿・除籍簿、戸籍の附票の写し等の証明書を交付する場合に、本人の同意を取得する必要がありますか。

A . 住民基本台帳、戸籍簿・除籍簿、戸籍の写し等の証明書を交付する場合には、法第 4 3 条第 2 項ではなく、住民基本台帳法、戸籍法等の法律に基づき情報を提供することになるため（個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）第 1 8 条第 3 項）、本人の同意を取得する必要はありません。

Q 1 3 8 . 土地所有者等関連情報を提供することについて本人同意を取得できなかったことを理由に情報の提供が受けられなかった場合は、当該本人が所有者で

あったとしても、確知することができなかったものとして、その土地は所有者不明土地に該当しますか。

A. 当該本人が所有者であったとしても、当該所有者を確知することができなかったものとして、探索のための必要な措置はとったこととなり、他の措置により所有者が判明しなかった場合、その土地は所有者不明土地に該当します。

Q 139. 本人同意の取得に当たって、請求者から提出された情報提供請求書の写しを本人に交付することは可能ですか。

A. 土地所有者等関連情報の提供に関する本人からその情報提供の必要性等について質問があった場合など、必要に応じて情報提供請求書の写しを本人に交付することも考えられます。

Q 140. 土地所有者等関連情報を提供することについての本人同意の取得に当たって、情報提供担当部局のみで本人の同意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とされていますが（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行について（平成 30 年国土企第 37 号））、情報保有部局はどのような対応をとることが想定されますか。

A. 本人同意の取得は、情報提供担当部局が行うことが基本ですが、情報保有部局とは別の情報提供担当部局から連絡が来ることを不審に思われることも想定されることから、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ときは、あらかじめ情報保有部局から本人に対し連絡をすること、情報提供担当部局と情報保有部局の連名で通知を発出すること等が想定されます。

Q 141. 一筆の土地について複数の所有者がいる場合、土地所有者等関連情報の提供に関する同意を取得できた者についてのみ土地所有者等関連情報を提供すればよいですか。

A. 提供の同意を取得できた者についてのみ土地所有者等関連情報を提供することとなります。

Q 1 4 2. 従前の探索の経緯等から、同意書の送付先の住所に本人が住んでいない事実を市町村が把握している場合でも、本人同意を取得するために情報提供同意取得書を送付する必要がありますか。

A. 送付先の住所に住居が存在しない場合など本人が住んでいないことが明らかな場合には、情報提供同意取得書を送付する必要はありません。

Q 1 4 3. 法第 4 3 条第 3 項ただし書の「当該都道府県又は市町村の条例に特別の定めがあるとき」とは、具体的にはどういった場合ですか。

A. 一定の場合に本人の同意がなくても土地所有者等関連情報を提供できる旨が条例に規定されている場合が想定されます。

Q 1 4 4. 法第 4 3 条第 5 項に基づき国の行政機関の長等から工作物設置者等に土地所有者等関連情報提供の求めがあった場合に、工作物設置者等は情報の提供に当たって本人同意を取得する必要がありますか。

A. 法第 4 3 条第 5 項に基づき情報を提供する場合には、本人同意を取得する必要はありません。

3. 3 宛先不明で返送された場合の取扱いについて

Q 1 4 5. 情報提供同意取得書を送付したが宛先不明で返送されてきた、又は書面は到達したが回答がない場合には、本人同意が得られなかったものと取り扱うのですか。

A. どちらのケースも本人同意が得られなかったものとして取り扱いますが、後の裁定申請に対し、同意をしなかった本人が土地所有者等として異議を申し立てて裁定申請が却下されることとなるリスクを請求者が判断できるよう、情報を提供できないことの通知書には、本人同意が得られなかった理由として「確認書が宛先不明で返送されてきた」旨と「書面は到達したが回答がなかった」旨を書き分けることが望まれます。

Q 1 4 6. 情報提供同意取得書が宛先不明で返送されてきた場合、市町村は同意を取得するために本人を探索する必要がありますか。

A. 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る」とされているため、市町村は、同意を取得するため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取得できないため土地所有者等関連情報を提供できないこととして差し支えありません。

Q147. 地方公共団体が、法第43条第5項による土地所有者等関連情報の提供の請求により取得した情報を、同条第2項により民間事業者に外部提供することは可能ですか。

A. 農業委員会から提供を受けた農地台帳に記録されている情報を除き、民間事業者から求めがあった場合に、地方公共団体が法第43条第5項による情報の提供の請求により取得した情報を、同条第2項により民間事業者に外部提供することは可能です。ただし、民間事業者に情報を提供する際には、地方公共団体が本人の同意を取得する必要があります。

Q148. 認可地縁団体台帳に記録されている情報の提供を請求する場合は、市町村のどの部局に請求をすることとなりますか。

A. 地方自治法第260条の2第12項に基づき、市町村の認可地縁団体を担当する部局に直接請求することとなります。

4. その他

Q149. 地域福祉増進事業の実施の準備のためと偽って土地所有者等関連情報の提供を求める者がいることが懸念されますが、どのように対応すればよいですか。

A. 情報提供請求書の「事業の種類及び内容」や事業を実施する意思を疎明する書類により、事業の準備状況、事業者の意思等から、事業が行われる蓋然性を確認し、事業の実施の準備のためとは認められないと判断されれば、情報を提供しないこととなります。

Q150. 所有者の相続人以外の親族等、所有者と思料される者でない者の探索のため情報の提供・証明書の交付の求めがあった場合に、市町村はどのように対応すればよいですか。

A. 土地所有者等の探索に必要な限度と認められないものであれば、請求を受け付けないこととなります。

Q 1 5 1 . 土地所有者等関連情報の提供・証明書の交付に当たって、手数料を徴収することができますか。

A . 市町村の判断によって、手数料を徴収することが可能です。

VI 推進体制

1. 所有者不明土地等対策補助金

補助金に関するQ & Aについては、以下の「所有者不明土地等対策関連の予算・税制・支援体制」のページにおいて、補助金に関する要綱と共に公表しております。

URL : https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fk2_000001_00017.html

2. 対策計画・対策協議会

2. 1 対策計画の記載内容について

Q 1 5 2. 対策計画は、公共事業のための用地として取得する一筆のみを対象に作成することは可能ですか。それとも、広範な地域について作成する必要がありますか。

A. 計画制度の趣旨からは、特定の公共事業用地として取得する一部の土地のための計画とすることは想定されておらず、市町村の全域や一定の区域を対象に、所有者不明土地に関する対策を定める、より包括的な計画とすることは望ましいと考えられます。ただし、特定の事業用地として必要となった所有者不明土地の対策をきっかけとして、計画作成に取り組まれることも期待されることです。

Q 1 5 3. 特定の地域を対象とすることも可能ということですが、地域の設定理由は対策計画に記載する必要がありますか。例えば、単に「〇〇地域を対象とする」といった記載は望ましくないでしょうか。

A. 単に「〇〇地域を対象とする」という記載でも差し支えありませんが、その地域を対象とした理由（例：当該地区は〇〇市の中心市街地として、所有者不明土地を含む低未利用土地の有効活用により活性化を図るための再整備を予定している区域であるため。）について記載することが望ましいと考えられます。

Q 1 5 4. 所有者不明土地対策としては、公共事業のための用地取得の障害となる土地への対応のみを想定していますが、そのような内容で対策計画を作成してもよいですか。

A. 対策計画では、所有者不明土地対策全般について網羅的に記載することまでは求められておらず、まずは公共事業の用地取得のための所有者不明土地対策など、市町村にとって優先順位の高いものから実施していくという内容でも差し支えありません。対策計画作成の手引きに事例を記載していますので参考にしてください。

2. 2 対策計画の作成手続について

Q 1 5 5. 計画期間はどのように設定すればよいでしょうか。その設定に当たってはどのようなことを考慮すればよいですか。

A. 計画期間とは確定期間で定める場合には、上位計画や関連計画の計画期間に合わせる、計画に関連する事業の期間に合わせるなどの方法が考えられます。中長期的な計画として随時更新していく前提で、当初は5年等の期間とすることも考えられます。また、継続的に実施する取組を記載する場合には、計画期間を定めないことも可能です。

Q 1 5 6. 対策計画は作成後の公表のみが規定されていますが、作成前に公告や縦覧を行うべきでしょうか。

A. 対策計画自体は土地所有者等の権利制限に当たるものではないことから、法は作成前の公告や縦覧を求めています。各市町村において、他の計画等との比較やパブリックコメントの実施の必要性等を勘案して、実施の要否を判断してください。

Q 1 5 7. 対策計画を他計画と一体的に作成してもよいですか。

A. 既に類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、法第45条第2項各号に掲げる事項をおおむね追記することで、対策計画を兼ねるようにすることが可能です。

例えば、空家等対策計画（空家等対策の推進に関する特別措置法第8条）、立地適正化計画（都市再生特別措置法第81条）などの関連する計画を基に対策計画を兼ねる計画とすることなどが考えられます。

Q 1 5 8. 対策計画の名称に「所有者不明土地対策計画」と明示する必要がありますか。それとも、「〇〇市低未利用地対策計画」などの名称で作成することも可能ですか。

A. 対策計画の名称には、必ずしも「所有者不明土地対策計画」という文言を含める必要はなく、「〇〇市低未利用土地対策計画」とすることも可能です。ただし、その対策計画が法に基づく計画であることは、計画中に明示するようにしてください。

Q 1 5 9 . 対策計画を他計画と一体的に策定するに当たって、空家法第 7 条による協議会など他法令に基づき設置される協議会を、対策協議会と兼ねさせることはできますか。

A . 対策協議会と空家法第 7 条による協議会を兼ねることは可能です。

その際には、法及び空家法による各協議会の規定において必須構成員として定められている者が相互に含まれるようにして、両協議会の要件を満たすようにしてください。例えば空家法による協議会を基にする場合、「その他の市町村長が必要と認める者」として、対策協議会の構成員として法第 4 6 条第 2 項に掲げられている推進法人及び市町村の区域において地域福利増進事業等を実施し、又は実施しようとする者を追加することとなります。

Q 1 6 0 . 対策計画の作成は、どの部局が担当することが望ましいですか。

A . 空き地・空き家担当部局、まちづくり担当部局、用地担当部局などが考えられますが、各市町村の実情や課題に応じて適切な部局が御担当するようお願いいたします。

Q 1 6 1 . 対策計画の作成等の取組状況について、調査・公表の予定はありますか。

A . 法施行状況調査を年 2 回（6 月末時点・12 月末時点）実施しています。調査結果は、公表する可能性があります。

3 . 推進法人

Q 1 6 2 . 推進法人に指定期間がありますか。

A . 特に指定期間に関する定めはありません。無期限とすることや、例えば 5 年（5 年ごとの更新）とすることも可能です。

Q 1 6 3 . 推進法人に指定する対象は、法人化している団体でないといけませんか。

A . 法第 4 7 条第 1 項に基づき推進法人の指定を受けることができる者は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社に限られています。

Q 1 6 4 . 土地開発公社や商工会議所等を推進法人に指定できますか。

A . 土地開発公社や商工会議所等を推進法人に指定することはできません。法第 4 7 条第 1 項に基づき推進法人の指定を受けることができる者は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社に限られています。

なお、土地開発公社や商工会議所等が推進法人に必要な支援や協力をすることは望ましいと考えられます。

VII その他

1. 固定資産税の課税

Q165. 市町村は、地方税法第343条第5項に基づき、地域福利増進事業を実施する者を所有者とみなして固定資産税を課税することはできますか。

A. 地域福利増進事業の事業主体に固定資産税を課税することはできません。

地方税法等の一部を改正する法律（令和2年法律第5号）の制定に伴い拡大された使用者を所有者とみなす制度（改正後の地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第5項）において、所有者とみなす使用者とは、所有者と同等程度に使用収益している者をいいます。固定資産について賃貸借関係がある場合においては、賃料等の対価を受領し他者に使用させている者（賃貸人）が所有者と同等程度に使用収益している者と評価し得るものであり、所有者とみなす使用者となり得るものです。

したがって、固定資産を賃料等の対価を支払って使用している者（賃借人）は、所有者とみなす使用者には当たらず、地域福利増進事業を実施する者についても、賃料相当分を供託していることから、所有者とみなす使用者には含まれません。

詳細については、「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年総税固第52号）※」を御確認ください。

※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年総税固第52号）

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001380940.pdf>

2. 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

Q166. 未登記の土地において公共的な事業を実施する場合、法第44条の「特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例」は利用できますか。

A. 登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため対象地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものを特定登記未了土地と定義しており、未登記の土地について法第44条を利用することは想定されません。

Q167. どのような土地において公共的な事業を実施する場合に、法第44条の「特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例」が利用できますか。

A. 起業者などからの求めを発端とするため事業認定がされていない場合や、対象地に建築物がある場合においても、法第44条の活用は可能です。

3. 地方公共団体での取組

Q168. 地域福利増進事業についてNPO、自治会等に積極的に周知すべきですか。

A. ホームページや広報誌への掲載など、ぜひ周知も行ってください。

Q169. 地方公共団体が所有者不明土地について、公開情報に基づきデータ化・公表をすることや、行政機関の個人情報の取扱いに関して適用される関係法律や条例の規定に反しない範囲で、データ化・公表をすることは可能ですか。

A. 都道府県が、公開情報に基づき所有者不明土地と思われる土地についてデータ化・公表をすることや、行政機関の個人情報の取扱いに関して適用される関係法律や条例の規定に反しない範囲で、データ化・公表をすることは可能と考えられます。

所有者不明土地対策の実施においては、市町村が、対策計画の作成などに当たって、土地の実態把握により、地域の実情に応じて、対策を講ずべき土地の情報を収集することが想定されます。こうした情報は、所有者不明土地対策の対応方針の検討や施策の効果検証等を行う観点から、市町村においてデータベースとして、適切に記録・保管されることが望ましく、例えば、所有者の情報や講じた措置の内容及びその履歴等を記録することなどがあり得ると考えられます。

また、所有者の同意が得られた未利用土地については、所有者不明土地の発生抑制の観点から、空き家・空き地バンクへの登録により、利用に向けたデータベースの充実を図ることが考えられます。国としても、このようなデータベース整備や空き家・空き地バンクの設置・運営の取組を推進するため、こうした取組に関する経費について特別交付税が措置されています。