

## 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地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民有林に限る。)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) 請求の手續

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」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、同時にとっ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。

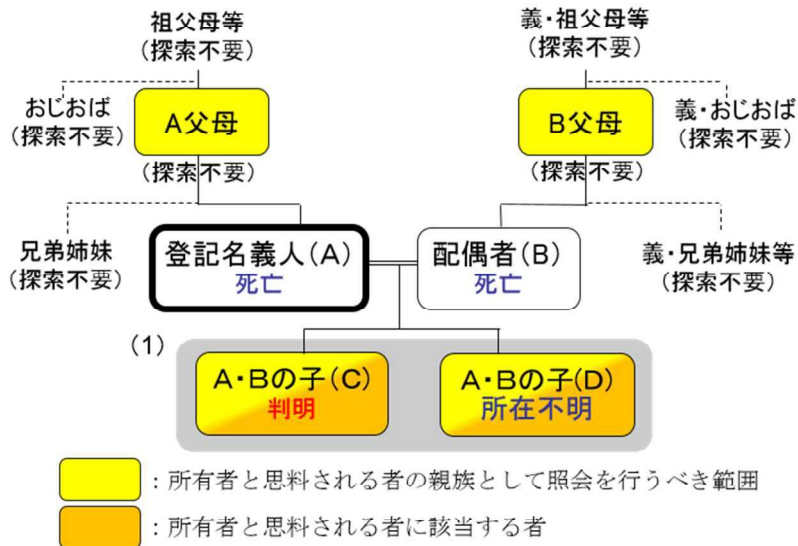
※外務省ウェブサイト 法令に基づく個人情報の開示請求について

[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



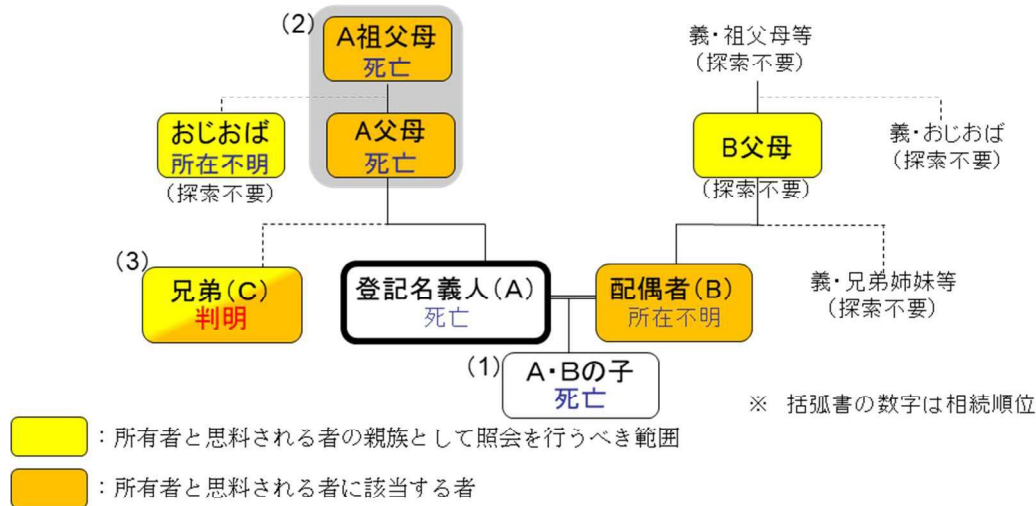
【探索過程】

- 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】

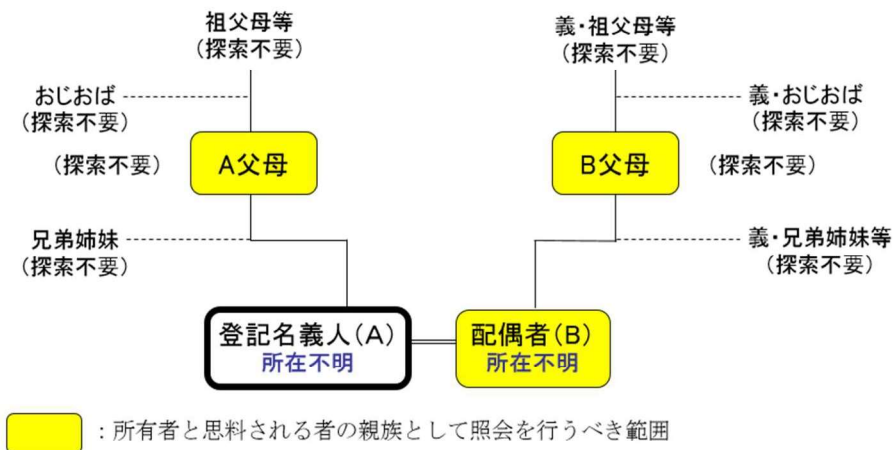
- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【政令第1条第1号】
- ② Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【政令第1条第5号】
- ③ Aの住所を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、Aの死亡の事実及び本籍が記載されていた。【政令第1条第3号】
- ④ Aの相続人調査のため、Aの本籍地を管轄する市町村に対しAの戸籍謄本(除籍謄本を含む。)及び戸籍の附票の写しを請求した結果、Aの配偶者Bの氏名及び住所、A・Bの子の死亡の事実(Aより前に死亡している事実)、A・Bの従前本籍地(=A・B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のおじお婆の本籍(=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のおじお婆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のおじお婆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。

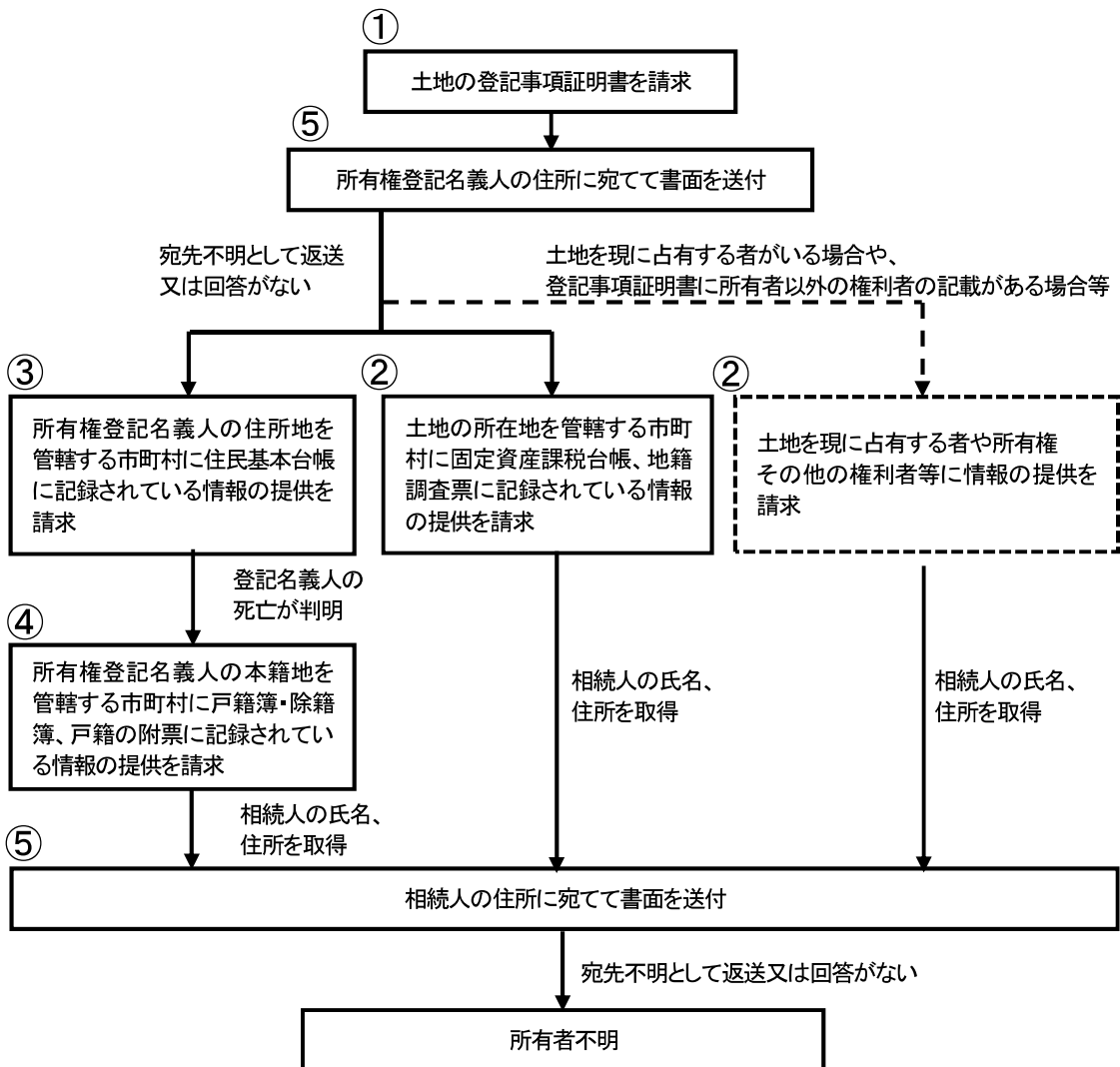
や確認に時間を要する旨等の連絡がない場合には、確知所有者ではない者として扱う旨を記載します。

- 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。

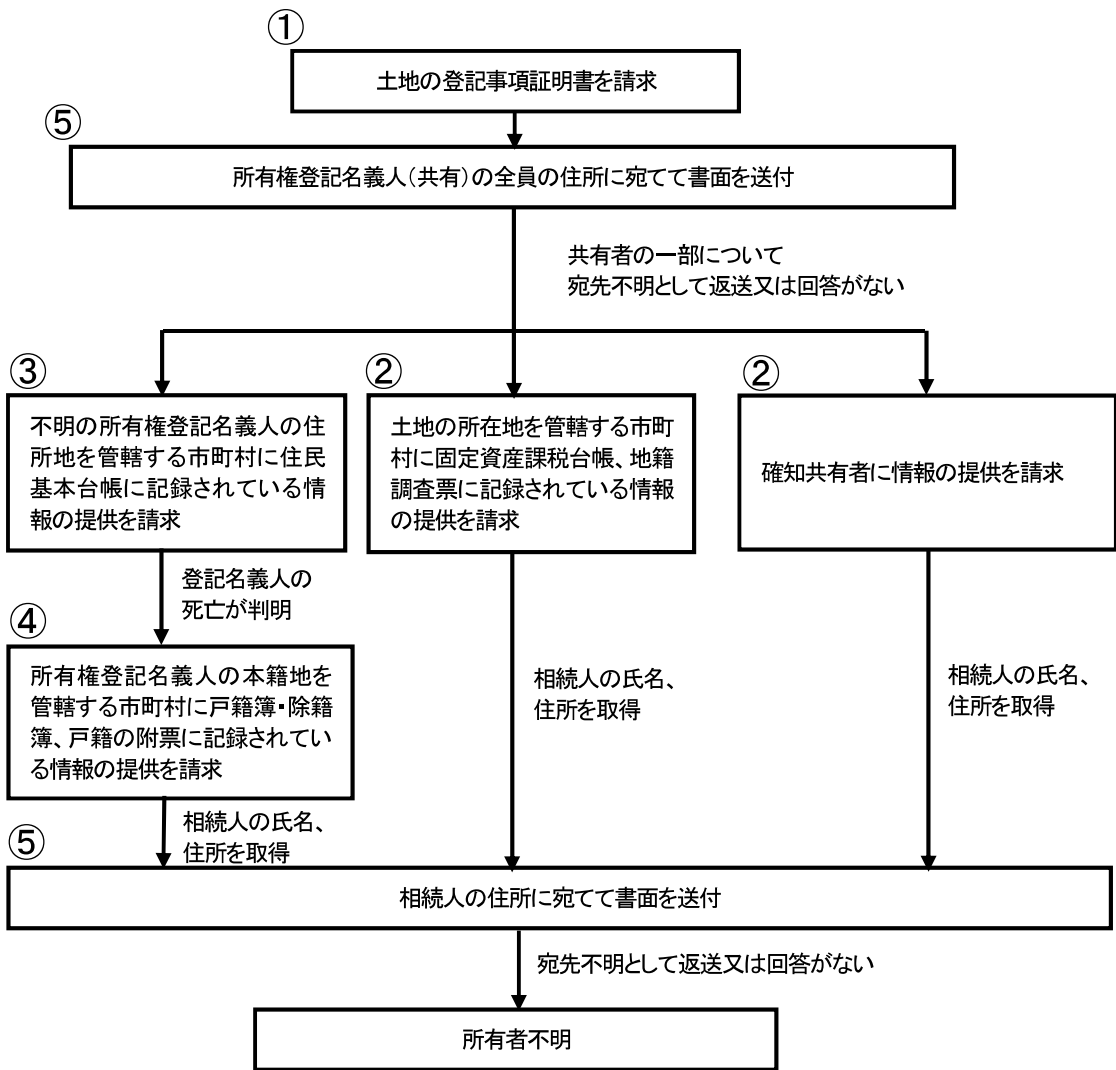
### 1. 1. 17 土地所有者の探索の具体例

- 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。

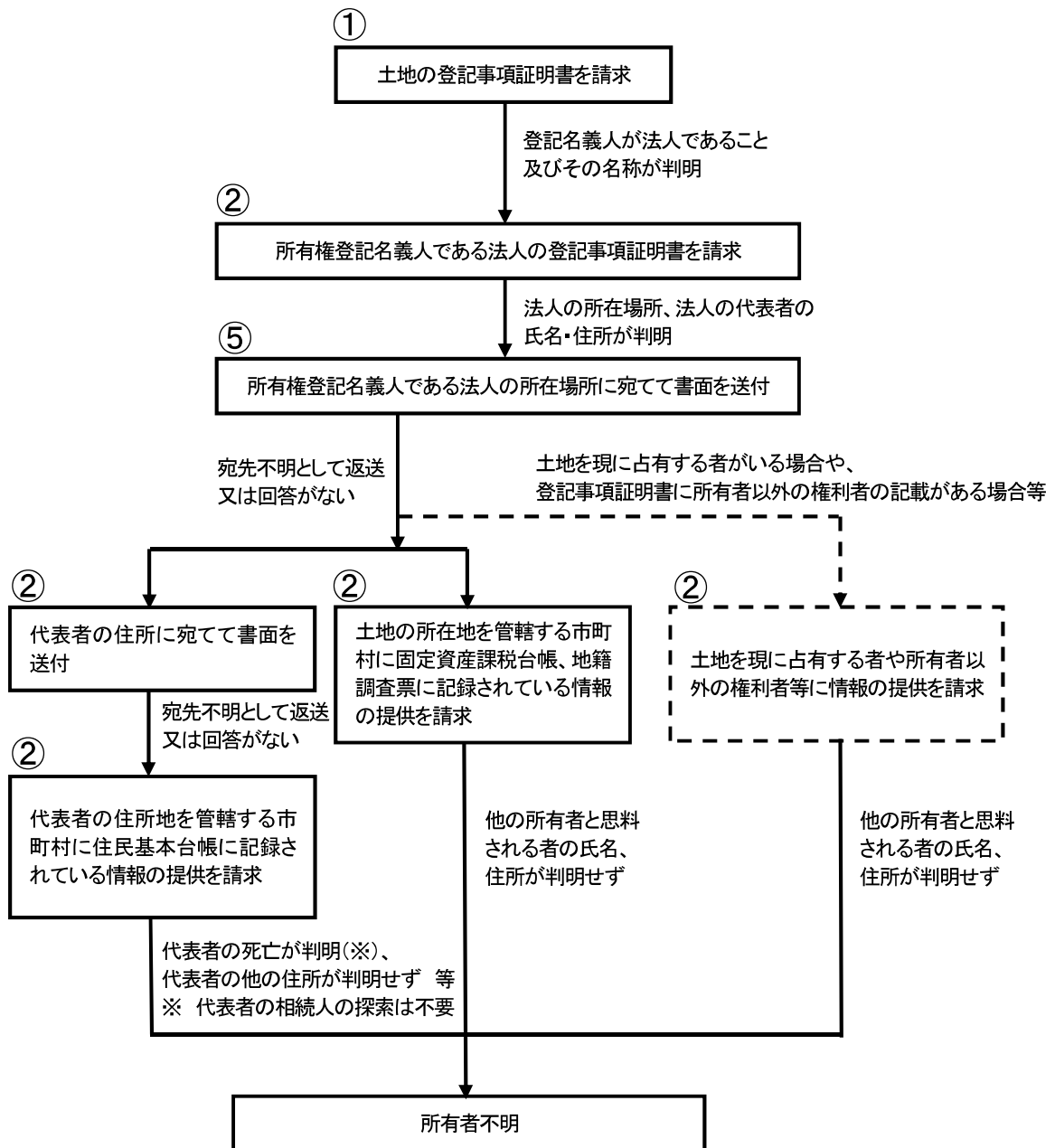
#### i 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合



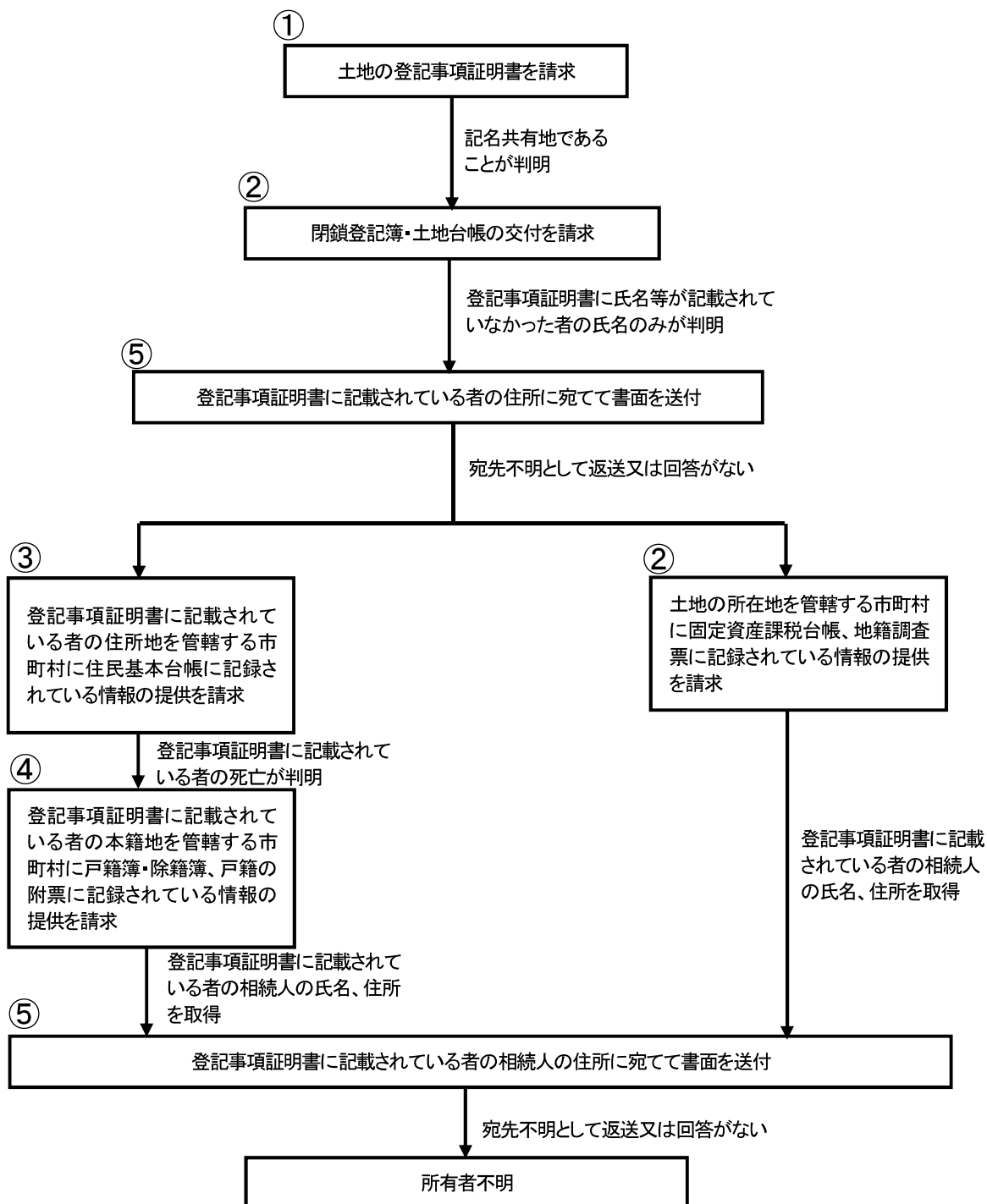
ii 所有権登記名義人が複数存在し、かつ、その一部が所在不明である場合



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

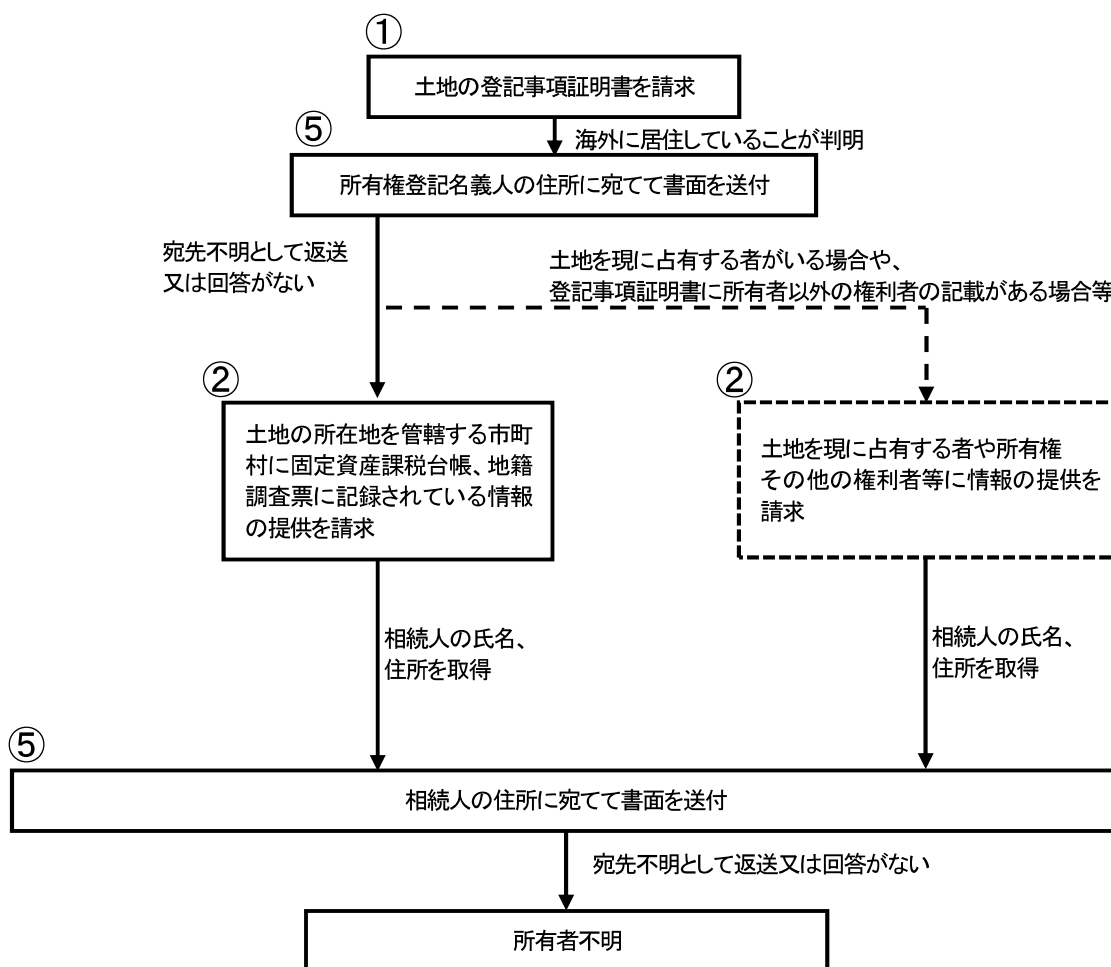


<sup>35</sup> 登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地

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っては、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っては、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ら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(物件の権利者と思量される者)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量される者に対し書面を送付した結果、当該権利者と思量される者が権利者ではない事実又は権利者と思量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量される者に対して同条第5号の措置をとった結果、当該所有者と思量される者が所有者ではない事実や、当該所有者と思量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、当該所有者と思量される者に対し、同条第2号の措置として、別の所有者と思量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量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つては、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つては、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つては、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、これらの処分があつ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

(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(土地所有者等と史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

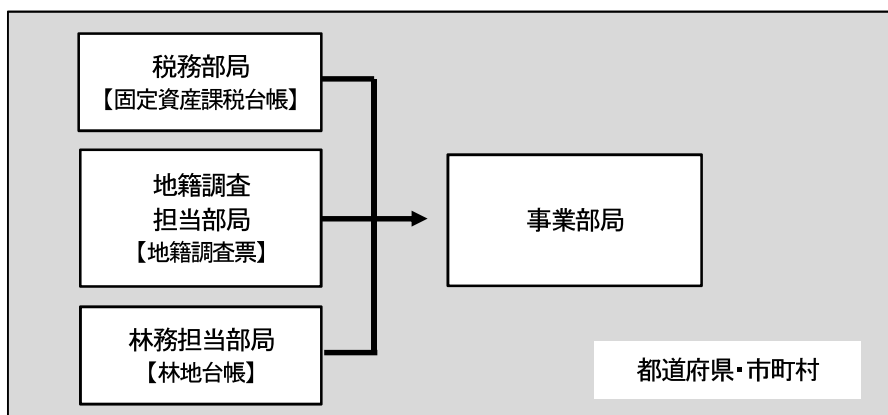
の年月日、死亡の年月日、連絡先)を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。

- 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。

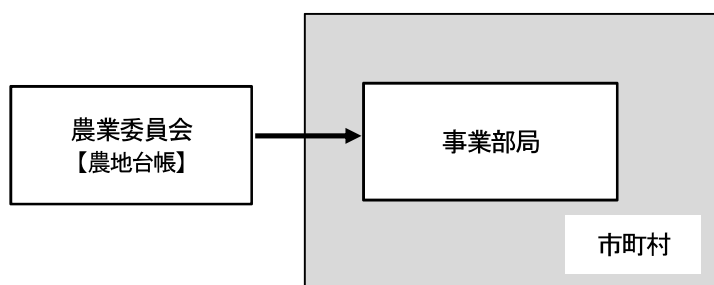
#### 1. 3. 1 土地所有者等関連情報の利用(総論)

- 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

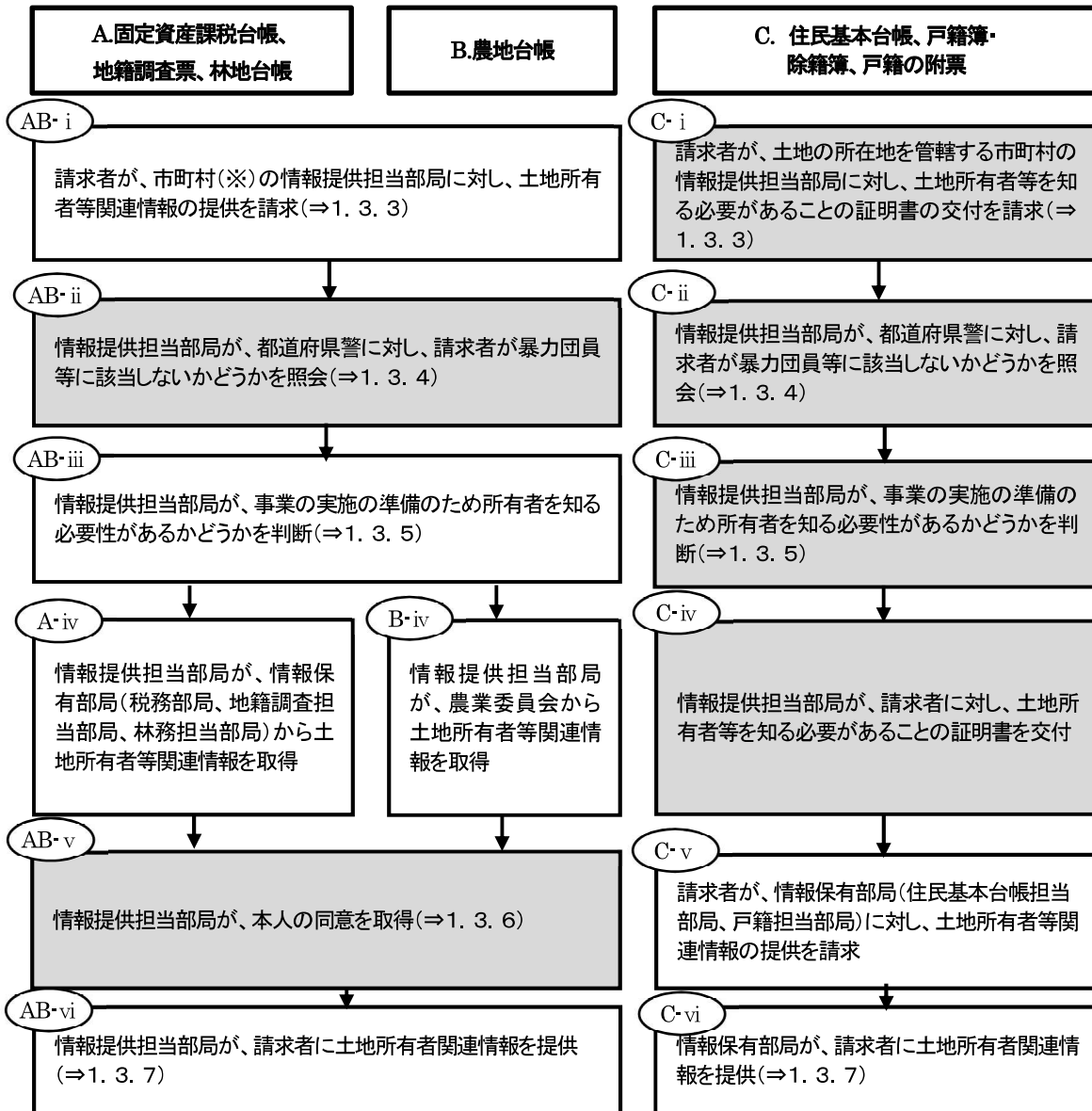


B. 農地台帳に記録された情報の利用の場合



### 1. 3. 2 土地所有者等関連情報の提供(総論)

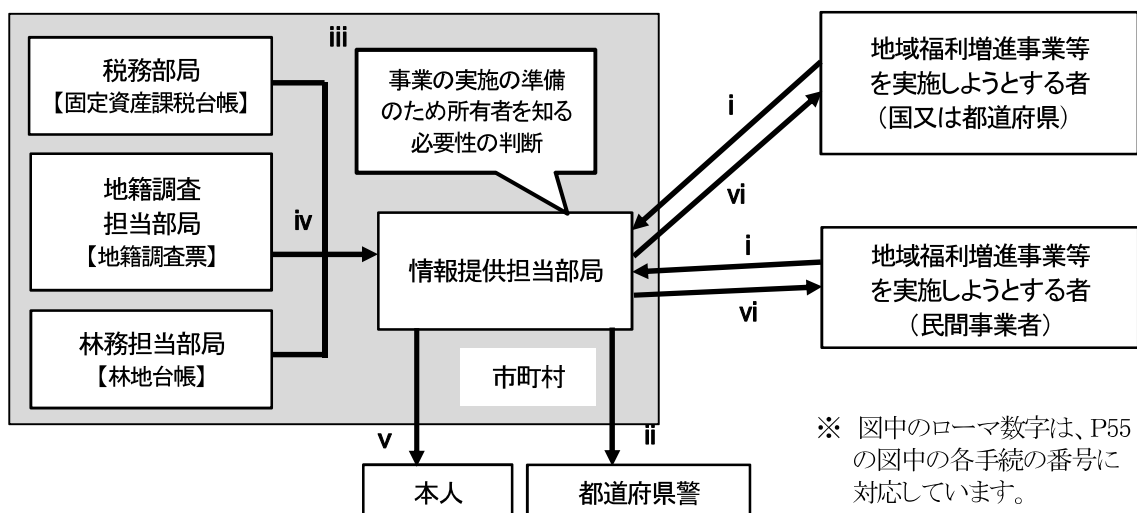
- 請求者が国・地方公共団体以外の者である場合の土地所有者等関連情報の提供の手続の流れは、以下のとおりです。請求者が国・地方公共団体である場合は、AB-ii、AB-v、C-i、C-ii、C-iii、C-ivの手続(下図の灰色部分)は不要です。
- 都道府県・市町村の情報提供担当部局は、国土交通省のホームページ<sup>42</sup>に掲載している都道府県・市町村の連絡窓口にご確認ください。



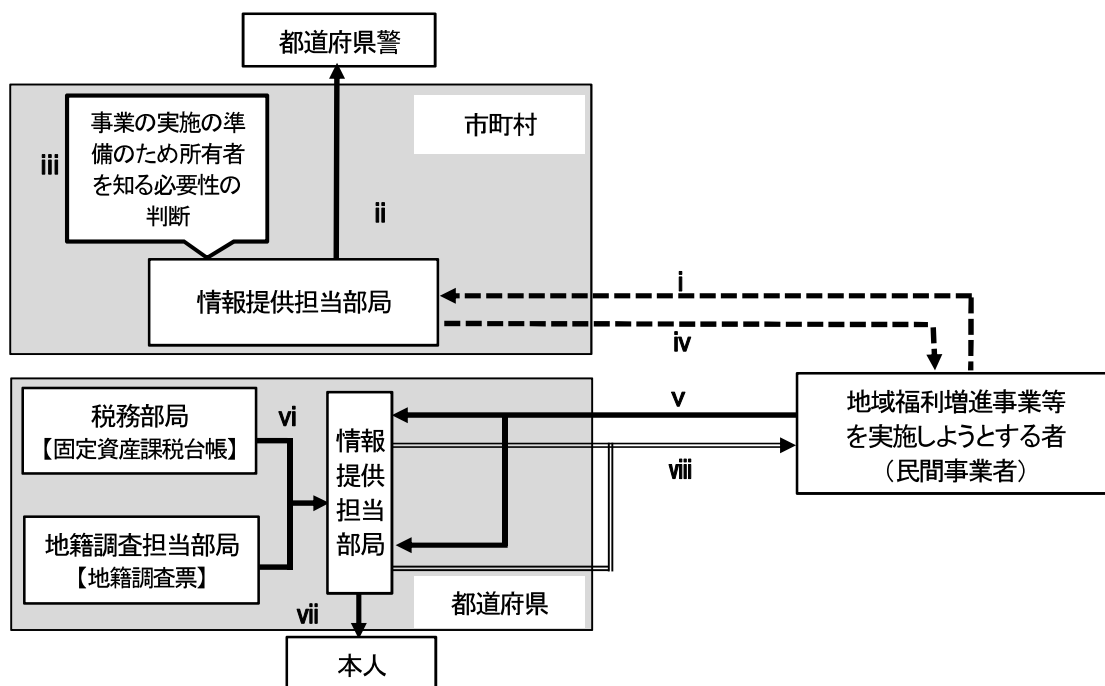
※ 固定資産課税台帳・地籍調査票については、都道府県となる場合があります、手続の流れは次頁のとおりとなります。

<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



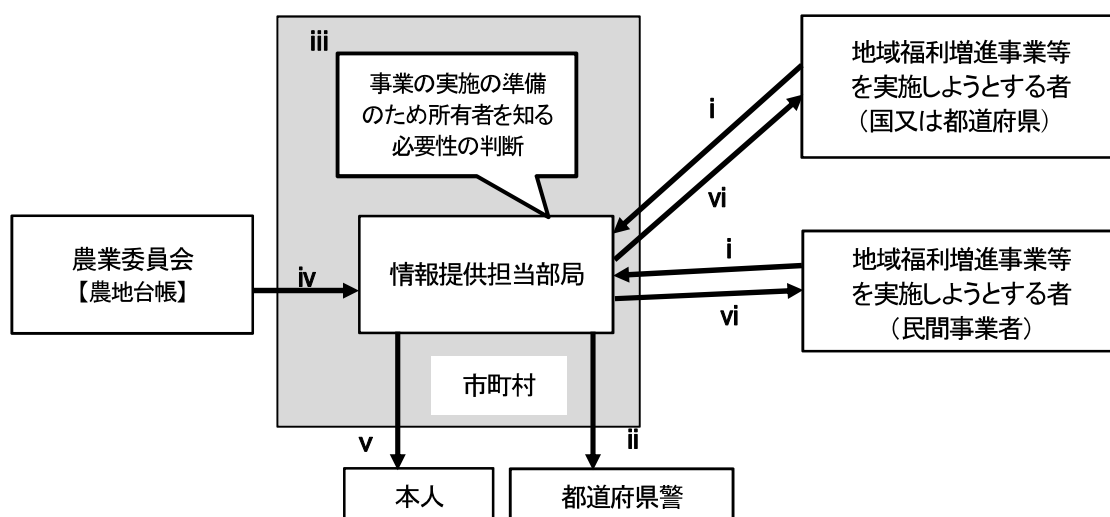
※ 都道府県に対し、固定資産課税台帳、地籍調査票に記録された情報の提供を求める場合



- 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

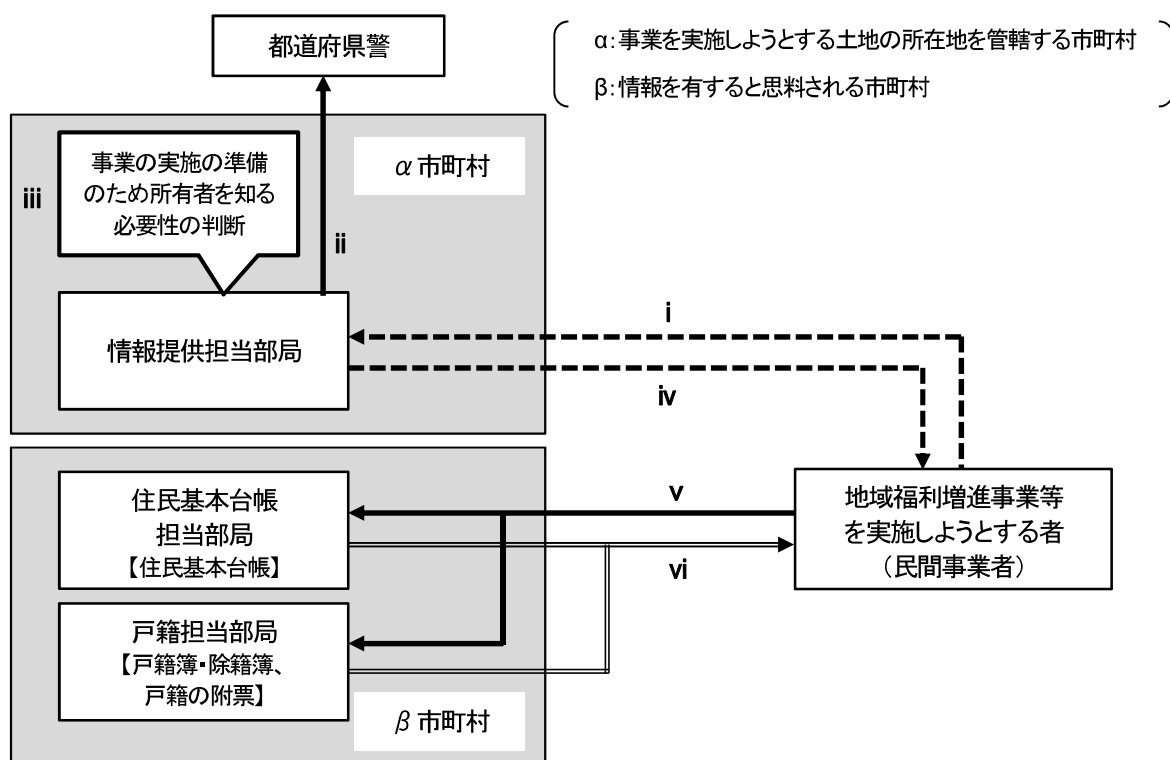
- v 請求者が、土地の所在地を管轄する都道府県の情報提供担当部局に対し、土地所有者等関連情報の提供を請求
  - vi 都道府県の情報保有部局(税務部局、地籍調査担当部局)が、都道府県の情報提供担当部局に土地所有者等関連情報を提供
  - vii 都道府県の情報提供担当部局が、本人の同意を取得
  - viii 都道府県の情報提供担当部局が、請求者に土地所有者等関連情報を提供
- ※ 事業を実施しようとする者が国・地方公共団体である場合には、上記 i ~ iv のように証明書を取得し、また、上記 vii のように本人同意を取得することなく、v・vi・viii の手続のみにより情報を取得するこ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

### 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、伐採等をした後遅滞なく、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。)

- 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、路上駐車が発生等)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、土地権利等の始期の時点における物理的状態をいいます。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」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・物件使用権も考慮し、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、近傍類地の賃借りの事例収集、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  
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、近傍類似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、木造建物にあつては算定要領の別添一「木造建物調査積算要領」により、非木造建物にあつ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、伐期末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、伐期末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、伐期末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、伐期末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賃貸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知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。