

# 土地収用法の特例の手引

～所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法～



2019年6月

<第1版>



東京都財務局  
Bureau of Finance

# 目 次

- 所有者不明土地法の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - ・ 法律の目的・制度概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - ・ 「所有者不明土地」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
  
- 土地収用法の特例の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
  - ・ 土地収用法の特例とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
  - ・ 裁定手続の流れ①<概要>・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
  - ・ 裁定手続の流れ②<事務手続のフロー>・・・・・・・・・・ 5
  
- 裁定の申請に当たっての留意事項・・・・・・・・・・ 6
  - ・ 裁定申請書類について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
  - ・ 裁定申請書（正本）完成例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
  - ・ 裁定申請が却下される場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
  - ・ 裁定申請書の書き方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
  - ・ 事業計画書の書き方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
  - ・ 補償金額見積書の書き方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
  - ・ その他国土交通省令で定める書類・・・・・・・・・・ 8
  
- 裁定申請手続Q & A・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
  
- お問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

# 所有者不明土地法の概要

## 法律の目的・制度概要

### 法律の目的

- ▶ 現在、我が国では、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加しています。
- ▶ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）は、このような状況を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化や土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福利増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じることにより、国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的に制定されました。

所有者不明土地法第1条

### 制度の全体像（特別措置法の概要）

#### 所有者不明土地の利用の円滑化のための措置

##### 土地収用法の特例

公共の利益となる事業<収用適格事業> 例) 道路事業等  
→土地を収用してでも実現すべき強い公共性をもつ事業

##### 地域福利増進事業の創設

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事業

##### 特定所有者不明土地

[反対する所有者等なし、建築物（簡易なものを除く。）なし、利用状況なし]

現行

特例

大臣・知事が事業認定

※ 円滑化（手引き作成・相談窓口設置）

知事が裁定

（所有権を取得）

収用委員会  
裁決

手続期間：約31か月→21か月

知事が公益性等を確認

一定期間の公告

知事が裁定（利用権を設定）

#### 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

#### 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

○土地所有者等関連情報の利用及び提供 ○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

# 「所有者不明土地」とは

## 「所有者不明土地」の定義

- ▶ 所有者不明土地法では「所有者不明土地」と「特定所有者不明土地」とを区別して定義をしています。
- ▶ 所有者不明土地の利用の円滑化のための措置として定められた、地域福利増進事業の実施のための措置や土地収用法の特例の適用対象となるのは、対象の土地が「特定所有者不明土地」であることが要件となります。

## 所有者不明土地

「相当な努力が払われたと認められた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」（法第2条第1項）

※ 登記所への土地の登記事項証明書の交付請求

土地の現占有者等への情報提供請求

住民基本台帳等を備えていると思料される市町村の長等への所有者情報の提供の求め 等

（令第1条、規則第1～2条）

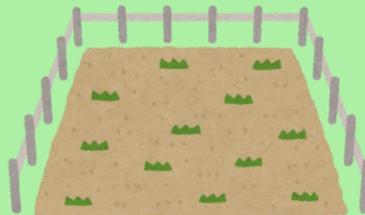
## 特定所有者不明土地

「所有者不明土地のうち、現に建築物（簡易な構造の建築物（※）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」（法第2条第2項）

※ 物置、作業小屋、車庫又は納屋等で平屋建て、床面積20㎡未満の建築物

（令第2条、施行通知第37号1（2））

所有者不明土地の利用の円滑化のための措置  
（地域福利増進事業・土地収用法の特例）の対象



所有者不明土地法第2条

# 土地収用法の特例の概要

## 土地収用法の特例とは

### 制度概要

- ▶ 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業(※)について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができます。
- ▶ 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に裁定手続が可能です。

#### ■ 収用適格事業とは

土地を収用することのできる事業である収用適格事業については、土地収用法の第3条に定められています。

- 1 交通・物流関係・・・・・・・・・・道路、鉄道、飛行場など
- 2 国土保全・・・・・・・・・・河川、砂防など
- 3 農業関係・・・・・・・・・・農道、用排水路など
- 4 通信・・・・・・・・・・電気通信、放送事業など
- 5 資源、エネルギー関係・・・・・・・・・・電気、ガスなど
- 6 衛生・環境保全関係・・・・・・・・・・水道、病院など
- 7 教育関係・・・・・・・・・・学校、公民館など
- 8 福祉・労働関係・・・・・・・・・・社会福祉事業、職業能力開発など
- 9 住宅関係・・・・・・・・・・国・地方公共団体などによる50戸以上の1団地の住宅経営
- 10 国・地方公共団体の公用施設・・・・・・・・・・庁舎・研究所など
- 11 国・地方公共団体の公共用施設・・・・・・・・・・公園、墓地など
- 12 その他・・・・・・・・・・気象・海象等観測、消防用施設、宇宙航空研究開発機構施設など

#### ■ 都市計画事業とは

都市計画法に基づいて、道路や河川などの整備や市街地再開発事業を行うものです。都市計画事業の認可や承認があれば、事業認定があったものとみなされます。

#### 裁定の効果

裁定があったときには、当該裁定の対象となった特定所有者不明土地について、土地収用法の権利取得裁決と明渡裁決があったものとみなされ、同様の効果が得られます。



# 裁定手続の流れ① <概要>

土地収用法

## 事業認定の告示

- 事業の認定ができる場合には、認定理由とあわせて事業認定庁が告示【土地収用法第26条第1項】
- ※ 事業認定の効果は、この告示により生じる。

## 土地収用法の特例

## 裁定の申請

- 裁定申請書及び添付書類を都道府県知事に提出し特定所有者不明土地の収用等について裁定を申請【法第27条第1項～第3項】

## 申請内容の審査

- 裁定庁は申請に係る土地が特定所有者不明土地に該当するかなど、申請が相当であるかを審査【法第28条第1項・第29条第1項】

## 申請の却下(申請が相当でない場合)

- 裁定申請を却下し、その旨を起業者に通知【法第29条第1項・第3項】

## 裁定申請の公告・縦覧

- 補償金額等について土地所有者等又は準関係人で異議のある者は申し出るべき旨等を公告し、裁定申請書等を2週間縦覧【法第28条第1項】
- 公告しようとするときは、あらかじめ、土地等の関係権利者で確知している者に対し、裁定申請があった旨を通知【法第28条第2項】

## 申請の却下(異議の申出等があった場合)

- 裁定申請を却下し、その旨を起業者に通知【法第29条第2項・第3項】

## 裁定手続の開始の決定等

- 裁定庁は縦覧期間後に裁定手続の開始を決定しその旨を公告、登記所に裁定手続開始の登記を嘱託【法第30条第1項】

## 収用委員会へ意見聴取

- 補償金の額について、裁定庁から収用委員会へ意見聴取【法第32条第4項】

## 裁 定

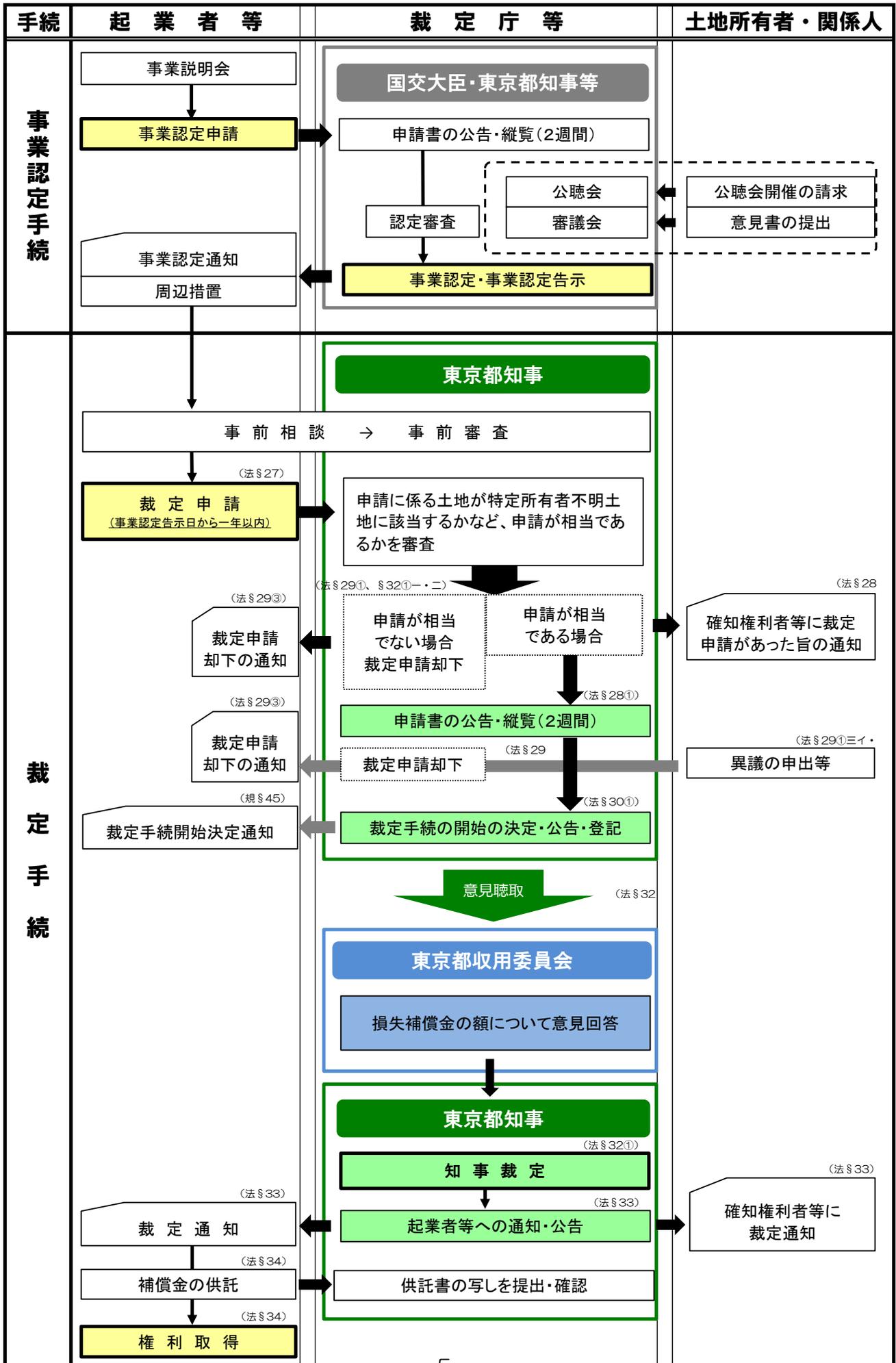
- 特定所有者不明土地の収用等について裁定【法第32条第1項】
- 裁定した旨を公告、起業者等へ通知【法第33条】

## 補償金の供託・権利取得

- 裁定を受けた起業者は補償金を供託し、権利を取得【法第34条において準用する土地収用法第95条・第101条】

所有者不明土地法

## 裁定手続の流れ② <事務手続のフロー>



# 裁定の申請に当たっての留意事項

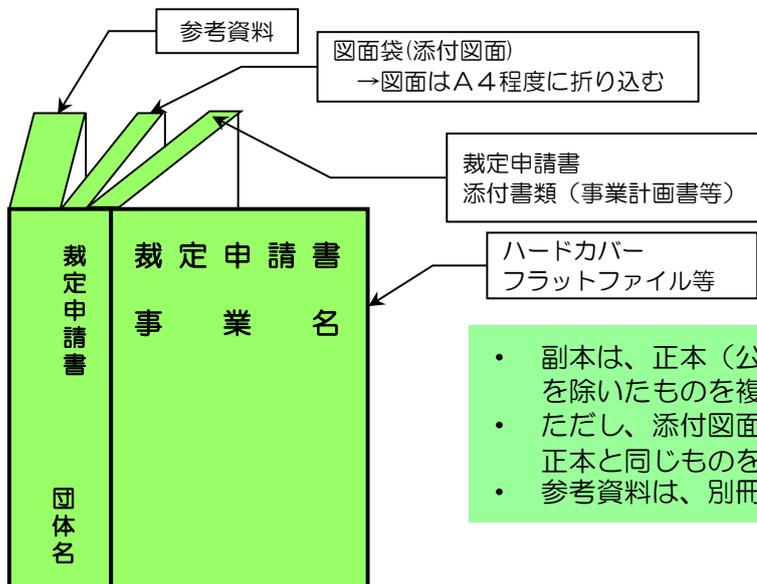
## 裁定申請書類について

▶ 裁定を申請する場合には、次の書類を提出する必要があります。

1. 裁定申請書
2. 添付書類
  - ① 事業計画書
  - ② 補償金額見積書
  - ③ その他国土交通省令で定める書類
3. 参考資料

- 申請書及び添付書類は、図面類を除きA4版に統一します。
- ファイリングの順序は、原則として、1 申請書 2 添付書類（順序は左記のとおり）となります。

### 裁定申請書（正本）完成例



- 副本は、正本（公印あり）から参考資料を除いたものを複写します。
- ただし、添付図面については複写せず、正本と同じものを添付してください。
- 参考資料は、別冊とすることも可能です。

所有者不明土地法第27条

## 裁定申請が却下される場合

裁定申請をしても却下されるケースがあります。

- 対象の土地が特定所有者不明土地に該当しない場合
- 公告縦覧期間内に、土地所有者等からの異議の申し出があった場合
- 公告縦覧期間内に、確知することができなかった所有者全員から当該土地の所有者である旨の申し出があった場合
- 裁定申請に係る事業が土地収用法の規定に基づく事業の認定の告示により告示された事業と異なる場合
- 裁定申請に係る事業計画が土地収用法の規定に基づく事業認定の申請に添付された事業計画書の計画と著しく異なる場合
- その他、裁定庁が申請が相当でないと認める場合

所有者不明土地法第29条、第32条

## 裁定申請書の書き方

- ▶ 裁定申請書は、事業計画書を含め、添付資料全体の概要となります。
- ▶ 申請に当たっては、下記の事項について申請書に記載してください。

### 裁定申請書記載事項

1. 起業者の氏名又は名称及び住所
2. 事業の種類
3. 収用し、又は使用しようとする特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
4. 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
5. 特定所有者不明土地に関する所有権その他の権利を取得し、又は消滅させる時期
6. 特定所有者不明土地等の引渡し又は当該物件の移転の期限
7. 特定所有者不明土地を使用しようとする場合においては、その方法及び期間

※ 法令で定められている事項を記載

※ 実際の記載事項は、施行通知(令和元年5月31日付国土企第5号)の内容を参考に記載

所有者不明土地法第27条第2項

## 事業計画書の書き方

- ▶ 事業計画書には、下記の内容について記載するようにしてください。(規則第35条)

### 事業計画書記載事項

1. 事業計画の概要
2. 事業の開始及び完成の時期
3. 事業に要する経費及びその財源
4. 事業の施行を必要とする公益上の理由
5. 収用又は使用の別を明らかにした事業に必要な土地の面積及び数量の概数並びにこれらを必要とする理由
6. 起業地を当該事業に用いることが相当であり、又は土地の適正かつ合理的な利用に寄与することになる理由

※ 事業認定申請における事業計画書の内容と整合を図り記載

所有者不明土地法第27条第3項第1号

## 補償金額見積書の書き方

- ▶ 特定所有者不明土地の所有者等に対する補償金額の内容について下記のとおり記載してください。

### 補償金額見積書記載事項

1. 特定所有者不明土地の面積  
(一団の土地が分割される場合、全面積。)
2. 特定所有者不明土地にある物件の種類及び数量
3. 確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
4. 確知関係人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
5. 損失の補償金の見積額及びその内訳

※ 確知所有者又は確知関係人にDV、ストーカー被害、児童虐待等の保護のための支援を受けている者が含まれている場合、記載内容に注意が必要

※ 実際の記載事項は、施行通知(令和元年5月31日付国土企第5号)の内容を参考に記載

#### 補償金額見積書作成時の留意事項

- 鑑定評価書等の客観的な資料に基づき作成
- 鑑定評価書等は、裁定庁が提供するチェックリストにより事前確認

所有者不明土地法第27条第3項第2号

## その他国土交通省令で定める書類

- ▶ その他国土交通省令で定める書類は以下のとおりです。(規則第39条第1項)

1. 起業者の住民票の写し又はこれに代わる書類  
(法人の場合、登記事項証明書。国等の場合不要。)
2. 特定所有者不明土地の実測平面図
3. 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
4. 特定所有者不明土地の写真
5. 特定所有者不明土地にある物件が簡易建築物の場合、その種類、構造及び床面積を記載した書類
6. 起業地を表示する図面
7. 事業計画を表示する図面
8. 事業計画書に記載した内容を説明する書類がある場合、その書類
9. 特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確知できない場合、当該事情を記載した書類と探索過程で得られた当該事情を明らかにする書類
10. 特定所有者不明土地を収用又は使用することによる特定所有者不明土地所有者等が受ける損失補償金の見積額の積算基礎を明らかにする書類

※ 実際の記載事項は、施行通知(令和元年5月31日付国土企第5号)の内容を参考に記載

※ 鑑定評価等を委託する際は、事前に相談すること

所有者不明土地法第27条第3項第3号

# 裁定申請手続Q & A

## Q1 収用適格事業であれば、裁定の申請を受けられますか。

### A1

収用適格事業であればただちに、裁定の申請を受けられるわけではなく、申請前に土地収用法に基づく事業の認定（都市計画事業であれば事業認可等）を受けていることが必要です。実施する事業により、事業認定権者（事業認定庁）が異なりますのでご注意ください。

申請事業	事業認定庁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・区市町村の事業</li> <li>・都道府県域を越えない民間事業</li> </ul>	都道府県知事
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県の事業</li> <li>・都道府県域を超え、かつ地方整備局の管轄区域を超えない事業</li> </ul>	国土交通省地方整備局長
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の事業</li> <li>・2以上の地方整備局の管轄区域にわたる民間事業</li> <li>・特定の独立行政法人等の事業</li> </ul>	国土交通大臣（本省）

## Q2 事前審査が完了してから裁定の申請日に向けての手続はどのようになっていますか。

### A2

申請日に向けた手続は以下のとおりです。

- ① 申請日程の調整：事前審査終了後、起業者と裁定庁の両方で日程を調整します。
- ② 納入通知書の交付：裁定庁が納入通知書を用意し、起業者にお渡しします。
- ③ 申請手数料の納付：申請書の提出の前に、手数料を金融機関等で納付していただきます。※既納の手数料は、還付はできません。
- ④ 申請書の受理：手数料の納付を確認し、申請書を受理します。

#### <裁定申請手数料>

損失補償の見積額	手数料	備考
1億円超	360,100円	上限額
2,000万円超～ 1億円以下	264,100円～	損失補償の見積額の2,000万円を超える部分が400万円に達するごとに4,800円を加えた額
500万円超～ 2,000万円以下	211,600円～	損失補償の見積額の500万円を超える部分が100万円に達するごとに3,500円を加えた額
100万円超～ 500万円以下	75,600円～	損失補償の見積額の100万円を超える部分が10万円に達するごとに3,400円を加えた金額
10万円超～ 100万円以下	27,000円～	損失補償の見積額の10万円を超える部分が5万円に達するごとに2,700円を加えた額
10万円以下	27,000円	下限額

### Q3 「所有者不明土地」の要件である、「相当な努力」とはどのようなものですか。

#### A3

土地の所有者の探索の方法として、「相当な努力」が払われたと認められる方法としては、土地所有者確知必要情報※1を取得するために①～⑤の全ての措置をとる方法とされています。（令第1条、規則第1～3条）

必 要 な 措 置	
①	当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること
②	当該土地の土地所有者確知必要情報を保有している思料される者※2に対し、情報の提供を求めること
③	①②の措置のより判明した当該土地の所有者と思料される者が記録されている書類※3を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、情報の提供を求めること
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、当該登記名義人等やその相続人が記録されている戸籍簿、除籍簿等の書類を備えていると思料される区市町村長に情報の提供を求めること。</li> <li>法人が解散している場合は、合併後存続している法人、合併により設立された法人</li> </ul>
⑤	①～④の措置により判明した所有者と思料される者に対し、書面の送付や訪問を行うこと。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他所有者を確知するために必要な情報

※2

- 土地の占有者、土地の所有権以外の権利者、土地にある物件の権利者
- 固定資産課税台帳、地籍調査票等を備えると思料される都道府県の都道府県知事又は市町村長
- 親族 等

※3 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

### Q4 固定資産課税台帳についての情報提供の窓口はどこですか。

#### A4

固定資産課税台帳の情報提供は、起業地等を所管する各市町村の情報提供担当部局（区部の場合、東京都財務局）が窓口となります。ただし、起業者等が東京都の場合は、対応が異なる場合があるので情報提供担当部局に事前にお問い合わせください。

## Q5 固定資産課税台帳についての情報提供にはどのような手続が必要ですか。 ※東京都財務局に情報提供を依頼する場合

### A5

収用適格事業又は都市計画事業を実施しようとする事業者は、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報（氏名又は名称・住所・連絡先）の提供請求が可能になります。

情報提供を請求する場合には、次の書類を提出する必要があります。

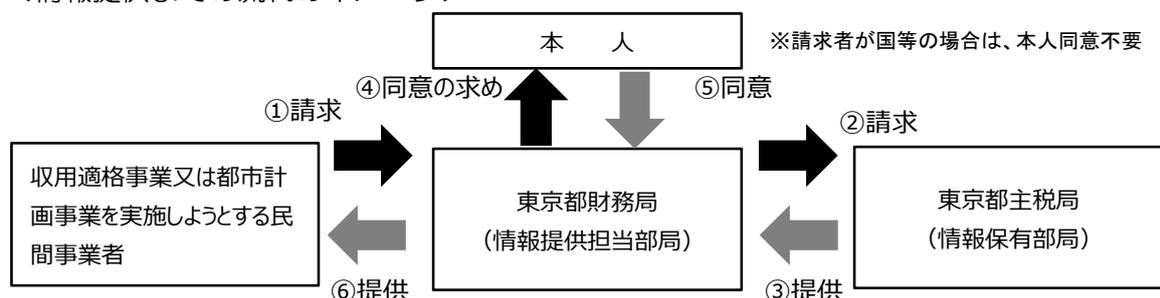
なお、民間事業者が区部で事業を実施する場合、「2 添付書類」に代えて対象地を所管する区が交付する「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」が必要となります。（法第39条、規則第53条、54条、55条）

#### 【提出書類】

- 1 土地所有者等関連情報提供請求書 ----->
- 2 添付書類

請求者が民間事業者の場合、情報を提供するに当たっては、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都が本人（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）の同意を得る必要があります。そのため、同意を得られなかった場合は情報の提供ができません。

#### <情報提供までの流れのイメージ>



#### 【記載内容】

- ① 請求者の氏名又は名称及び住所
- ② 対象土地の所在及び地番
- ③ 事業の種類及び内容
- ④ 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
- ⑤ 請求者の性別及び生年月日（法人の場合は、役員の氏名、住所、性別、生年月日。国等の場合は記載不要）
- ⑥ 個人情報保護関係法令の安全管理措置
- ⑦ 目的外利用及び第三者提供の禁止、事業非実施の際の廃棄の誓約 等

## Q6 戸籍や住民票等についての情報提供の窓口はどこですか。

### A6

戸籍や住民票等についての情報提供の窓口は各区市町村の情報提供担当部局です。手続の詳細は各区市町村にお問い合わせください。

## Q7 裁定申請前に必要な事業認定の手続はどのようになっていますか。

### A7

土地収用制度や事業認定手続の概要は、東京都財務局発行の「収用制度からみた事業認定の手引き」をご参照ください。また、事業認定に係る具体的な事業の相談については、各事業認定庁（※Q1参照）にお問い合わせください。

具体的な連絡先は、後掲のお問い合わせ先をご参照ください。

# お問い合わせ先

## 土地収用法の特例について

- ◆ 東京都 財務局 財産運用部 管理課 収用担当

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 都庁第一本庁舎17階北側  
TEL 03-5388-2694 (直通)  
FAX 03-5388-1280

東京都財務局HP (公有財産情報)

( <http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kouyu/index.html> )

## 地域福利増進事業について

- ◆ 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 所有者不明土地担当

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 都庁第二本庁舎12階北側  
TEL 03-5388-3336 (直通)  
FAX 03-5388-1351

東京都都市整備局HP

( <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/madoguchi/fumei.html> )

< (参考) 国における所有者不明土地法の窓口 >

- ◆ 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課

TEL 03-5253-8111 (内線30-658)

国土交通省HP (法令・通知・ガイドライン等)

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