

**所有者不明土地を円滑に利用するための
裁定申請マニュアル**

令和5年3月

国土交通省 不動産・建設経済局

はじめに

近年、人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有者意識の希薄化が進行し、これらを背景に所有者が容易に判明しない所有者不明土地が増加し公共事業や土地の利活用など様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業の実施等に大きな支障となっています。

このため、平成 30 年 6 月に所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして地域福利増進事業の創設や土地収用法の特例のほか、土地所有者等の探索を合理化する仕組みなどの制度を定めた「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成 30 年法律第 49 号）が制定され、令和 4 年には、所有者不明土地の利用の円滑化を促進するため地域福利増進事業の対象事業の拡充、一部事業の事業期間の延長及び対象土地の拡大、災害等の発生防止に向けた管理の適正化を図るため勧告・命令・代執行等の制度導入並びに所有者不明土地対策の推進体制を強化するため、市町村で所有者不明土地対策に関する計画を策定する制度の導入などの一部改正が行われました。

このように所有者不明土地を利活用するため様々な制度が制定されましたが、所有者不明土地を利用する地域福利増進事業や土地収用法の裁定制度は、まだ、十分に活用されておられません。

地域福利増進事業や収用特例の活用を一層促進させるため、本書においては、地域福利増進事業や土地収用法の特例を活用し裁定されたものについて、実際に申請された書類を掲載するとともに書類作成における注意点をまとめました。

なお、実際に裁定申請される事業は、その内容や所有者不明土地の状況など個別の事情が異なりますので、本書の内容だけを整理することで裁定が受けられるというものではありませんが、裁定申請に必要な書類やその添付資料などの基本的な確認事項として活用され、本書が円滑な業務の遂行の一助になれば幸いです。

※本書に関するお問い合わせは、

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 公共用地室にご連絡ください。

◆◇◆本書は、以下の関連手引き類と合わせてご活用ください◆◇◆

- ◎地域福利増進事業ガイドライン（令和 4 年 11 月国土交通省不動産・建設経済局）
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001520090.pdf>
- ◎地域福利増進事業ガイドライン（参考資料編）（令和 4 年 11 月国土交通省不動産・建設経済局）
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001520447.docx>
※アクセスすると、Word データの様式のダウンロード画面が開きます。
- ◎事業認定申請の手引き（第 2 版）
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000476.html

所有者不明土地を円滑に利用するための 裁定申請手続きマニュアル

目次

第1章	所有者不明土地法とは	1
1-1	法の概要	1
1-2	「所有者不明土地」とは	2
第2章	所有者不明土地を円滑に利用する仕組み	3
2-1	地域住民等のための新たな事業（地域福利増進事業）	3
2-2	収用手続きの合理化・円滑化（土地収用法の特例）	5
第3章	「地域福利増進事業」の裁定申請手続き	8
3-1	裁定に向けた手続きのフロー	8
3-2	裁定申請書の作成	9
3-3	事業計画書の作成	11
3-4	補償金額見積書の作成	13
3-5	裁定申請書の添付書類	17
第4章	「土地収用法の特例」の裁定申請手続き	23
4-1	裁定に向けた手続きのフロー	23
4-2	裁定申請書の作成	24
4-3	事業計画書の作成	27
4-4	補償金額見積書の作成	28
4-5	裁定申請書の添付書類	40
参考1	事例における提出書類比較一覧表	54
参考2	各事例の工程比較	57

—凡例—

法	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）（令和 4 年法律第 38 号による改正）
政令	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成 30 年政令第 308 号）（令和 4 年政令第 335 号による改正）
省令	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則（平成 30 年国土交通省令第 83 号）（令和 4 年国土交通省令第 75 号による改正）

第1章 所有者不明土地法とは

1-1 法の概要

- ・社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的として、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「法」という。）が令和元年6月1日より全面的に施行されました。
- ・また、所有者不明土地の更なる増加が見込まれることに鑑み、所有者不明土地の利用についてより一層の円滑化を図るとともに、周辺の地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念される所有者不明土地の管理の適正化を図り、併せてこれらの所有者不明土地対策に地域の関係者が一体となって取り組むことができる体制を整備するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和4年法律第38号）が令和4年5月9日に公布、同年11月1日に施行し法が改正されました。
- ・法では、主に以下の4つの仕組みが設けられています。本マニュアルでは、そのうち「1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み」について取り上げ、所有者不明土地の所有権もしくは使用権を取得するための「裁定申請」に係る手続きについて解説していきます。



出典：国土交通省資料

1-2 「所有者不明土地」とは

- ・「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その所有者の全部又は一部を確知できない一筆の土地」と定義されています（法第2条第1項）。
- ・これまで、所有者不明土地のうち、地域福利増進事業及び土地収用法の特例の対象となる「特定所有者不明土地」の適用範囲は、「現に建築物（簡易な構造の小規模な建築物。以下「簡易建築物」という。）が存せず、かつ、業務の用に供されていない土地」とされていました。
- ・改正により「その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの」（以下「朽廃建築物」という。）が存する所有者不明土地が追加されました（法第2条第2項）。
- ・所有者不明土地にある建築物が朽廃建築物に該当するかどうかの判断については、地域福利増進事業ガイドライン（令和4年11月国土交通省不動産・建設経済局）を参照してください。

➔ 地域福利増進事業ガイドライン P4～8 参照

所有者不明土地

- 所有者不明土地法では、「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」と定義。【法第2条第1項】
- 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報※1を取得するために①～④の全ての措置をとる方法。【政令第1条】
- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者※2に対し、当該情報の提供を求めること。
 - ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者（相続人含む）が記録されている住民基本台帳その他の書類※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、当該情報の提供を求めること。
 - ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置※4をとること。
- ※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の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】
※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】
※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

特定所有者不明土地（複雑な補償金の算定を要しない土地）

地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物（簡易な構造の小規模建築物※5）又は朽廃建築物※6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」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1（平屋建て）で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項・第2項】


※6 損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められ、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物（令和4年改正により追加）【政令第2条第3項】

出典：国土交通省資料


第2章 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み


2-1 地域住民等のための新たな事業（地域福利増進事業）

- ・「地域福利増進事業」とは、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道路や公園、購買施設等の事業であって、原状回復が可能なもの（事業主体は限定されない。）について、都道府県知事の裁定により所有者不明土地を利用して実施する事業のことです（法第2条第3項）。
- ・地域福利増進事業の裁定を受けることで、最長10年間の土地等使用権を取得できますが、所有者不明土地における地域福利増進事業の実現可能性を高める観点から、改正により、購買施設や再生可能エネルギー発電設備などの事業については、土地等使用権の存続期間の上限が20年に延長されています（法第13条第3項）。10年超の土地等使用権を設定することができる事業の詳細は、地域福利増進事業ガイドライン（令和4年11月国土交通省不動産・建設経済局）を参照してください。

 **Point !** これらの期間については、法第19条の規定により期間の延長が可能です。

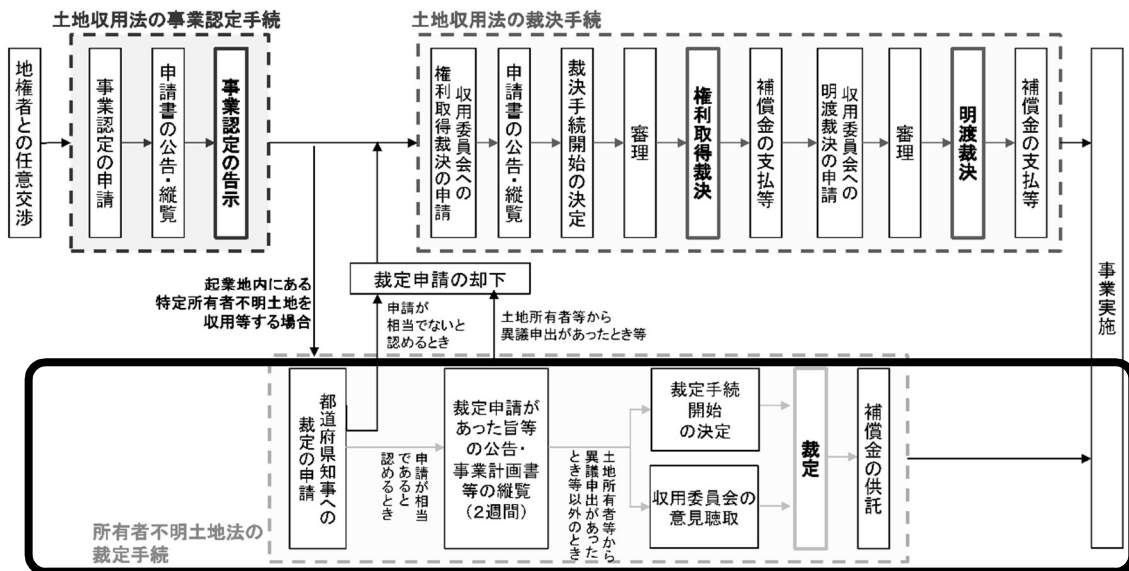
➔ 地域福利増進事業ガイドライン P74 参照

<p>取得できる権利 (法第10条第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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） ※事業にとって不要である場合に、物件所有権を取得して除却する。 ◆ 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） ※事業にとって必要な場合に、物件使用権を取得して使用する。 <p> Point ! 物件の所有権及び使用権のみの取得はできません。</p> <p>➔ 地域福利増進事業ガイドライン P71 参照</p>
<p>活用できる用途 (法第2条第3項、政令第3～6条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 道路、路外駐車場その他一般交通の用に供する施設 ◆ 学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設 ◆ 公民館又は図書館 ◆ 社会福祉事業の用に供する施設 ◆ 病院、療養所、診療所又は助産所 ◆ 公園、緑地、広場又は運動場 ◆ （災害救助法の適用市町村の区域内で）被災者の居住の用に供する住宅 ◆ 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの（災害救助法の適用市町村の区域／その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域内のみ） ◆ 備蓄倉庫、非常用の電気又は熱の供給施設、その他の施設で災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるもの ◆ 再生可能エネルギー発電設備のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定める要件に適合するもの ◆ 土地収用法第3条各号に掲げるもののうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの ◆ 上記事業のために欠くことができない通路、材料置場その他の施設（※上記事業とは別に、単独で裁定申請を行うことが可能です。） <p>➔ 地域福利増進事業ガイドライン P9～15 参照</p>

<p>裁定を受け るための要件 (法第 11 条 第 1 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。</u> →事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の共同の福祉・利便の増進に資するかなど。 ◆ <u>土地等使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。</u> →所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、土地に簡易建築物及び朽廃建築物（以下「簡易建築物等」という。）以外の建築物がないかなど。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p> Point ! 所有者の探索は、政令第 1 条に規定されている措置をとることとされています。</p> <p style="text-align: center;">➔ 地域福利増進事業ガイドライン P16～63 参照</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な範囲を超えないものであること。</u> →10 年もしくは 20 年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるかなど。 ◆ <u>事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。</u> →利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その額が合理的なものであるかなど。 ◆ <u>権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。</u> →事業区域内の特定所有者不明土地以外の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金を確保できるかなど。 ◆ <u>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が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。</u> →原則として更地に復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているかなど。 ◆ <u>事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。</u> →事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているかなど。 ◆ <u>その他基本方針に照らして適切なものであること。</u> →住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないかなど。 <p style="text-align: center;">➔ 地域福利増進事業ガイドライン P97～106 参照</p>
---	--

2-2 収用手続きの合理化・円滑化（土地収用法の特例）


- ・当該制度は、土地収用法の事業認定を受けた収用適格事業又は都市計画法の認可を受けた都市計画事業において、特定所有者不明土地を収用等しようとするときに、都道府県知事の裁定によって、土地収用法による「権利取得裁決（土地収用法第48条第1項）」及び「明渡裁決（土地収用法第49条第1項）」があったものとみなし、当該特定所有者不明土地の収用等を可能とするものです（法第34条）。



<p>取得できる権利（土地収用法第2条、第4条～第7条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆土地の収用又は使用 ◆下記の権利の収用又は使用 地上権／永小作権／地役権／採石権／質権／抵当権／使用貸借又は賃貸借による権利／その他土地に関する所有権以外の権利／鉱業権／温泉を利用する権利 ◆土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件の収用又は使用 ◆漁業権、入漁権その他河川の敷地、海底又は流水、海水その他の水を利用する権利の収用又は使用 ◆土砂砂れきの収用
<p>活用できる場面</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆公共の利益となる事業の用に供するための土地の所有者の所在が不明のとき。
<p>裁定を受けるための要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆当該事業が収用適格事業として事業認定を受けていること。 →事業認定の要件である土地収用法第20条第1号から第4号の規定に適合している事業であるか、事業認定の効力の期限内かなど。 → 事業認定申請の手引き（第2版） P22～38 参照 Point ! 都市計画事業については、都市計画法第69条の規定により、同法第70条第1項により認可又は承認の告示をもって事業認定の告示とみなされます。都市計画事業で定められていない関連事業及び附帯事業のために必要な土地について収用又は使用の裁定申請を行う場合には、別途事業認定の手続きが必要となります。 ◆収用等の対象となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。 →所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、土地に簡易建築物等以外の建築物がないかなど。 → 地域福利増進事業ガイドライン P4～8 参照

<土地収用法に基づく収用又は使用の裁決申請との調整（法第 31 条）>

- ・ 裁定申請を行う場合は、土地収用法に基づく収用又は使用の裁決申請を行うことはできません。また、裁決申請の場合に適用される以下の規定が適用されません。ただし、裁定申請が却下された場合は、裁決申請を行うことはできます。

土地収用法	法第 31 条	裁定申請に係る特定所有者不明土地の場合
第 39 条 第 1 項	第 1 項	土地収用法の裁決手続を同時に行うことはできません。
第 29 条 第 1 項	第 2 項	裁定申請中であれば、事業認定の告示から 1 年を経過してもその効力を失いません。
第 36 条 第 1 項	第 3 項	土地調書及び物件調書の作成が不要となります。  Point ! 土地収用法に記載する調書の作成を不要としているものであり、確知所有者に対して任意形式での調書を作成することを妨げるものではありません。
第 39 条 第 2 項	第 4 項	裁定申請があった旨の公告（法第 28 条第 1 項）があるまでの間に土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人から収用又は使用の裁決を申請すべきことの請求があった場合、裁定申請はなかったものとみなされます。
第 39 条 第 2 項	第 5 項	裁定申請があった旨の公告（法第 28 条第 1 項）があった後は、土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人から収用又は使用の裁決を申請すべきことの請求はできません。
第 29 条 第 1 項・ 第 39 条 第 1 項	第 6 項	異議申出により裁定申請が却下された場合、事業認定の告示があった日から裁決申請を行うまでの期限の計算においては、裁定申請があった日から申請の却下の通知があった日までの期間を除き 1 年以内となります。

<裁定を受けることで適用される事項（法第 34 条）>

- ・ 裁定を受けることで、以下の土地収用法第 7 章に規定されている収用又は使用の効果が通常の収用手続きの際と同様に適用されます。

土地収用法	適用事項
第 95 条・第 97 条	権利取得裁決及び明渡裁決に係る補償の払渡し又は供託等
第 96 条	差押え又は仮差押えがある場合の措置
第 98 条	担保の供託
第 99 条	供託の方法
第 100 条・第 100 条の 2	収用又は使用の裁決の失効等
第 101 条	権利の取得、消滅及び制限
第 101 条の 2	占有の継続
第 102 条	土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転
第 102 条の 2	土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の代行及び代執行
第 103 条	危険負担
第 104 条	担保物権と補償金等又は替地
第 104 条の 2	起業者が返還を受ける額に係る債務名義
第 105 条	返還及び原状回復の義務
第 106 条	買受権
第 107 条	買受権の消滅

<都市計画事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例(法第 37 条)>

- ・都市計画事業の施行者は、都道府県知事に対してその事業地内にある特定所有者不明土地の収用又は使用について裁定を申請することができます（法第 37 条第 1 項）。
- ・都市計画事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例においては、収用適格事業による場合の全ての条（法第 27 条から第 36 条）が準用されますが、法第 31 条第 2 項及び第 6 項は対象外となる点に留意が必要です（法第 37 条第 2 項及び第 4 項）。



以下の裁定までの期限に関する規定は準用されていません。

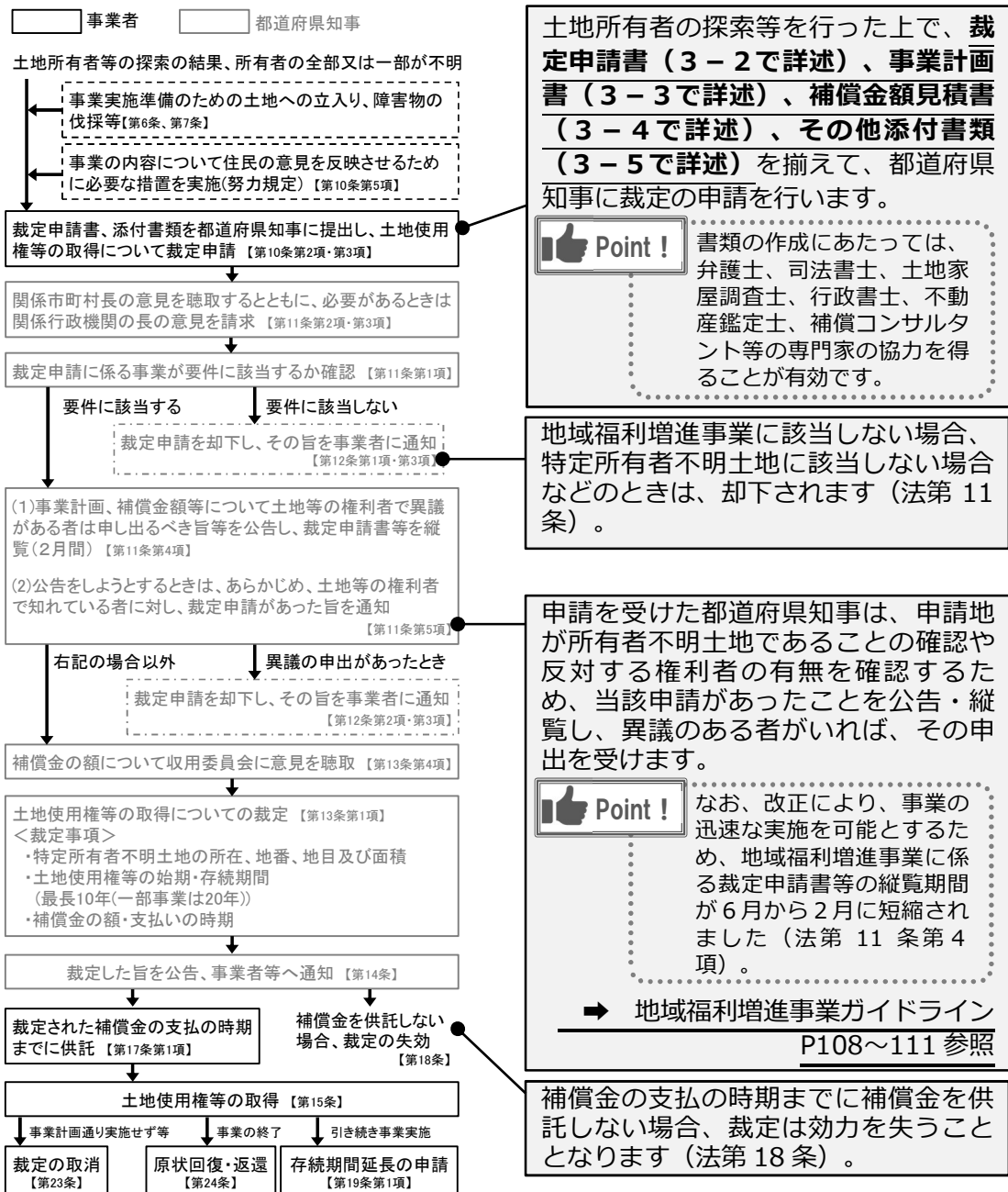
- ◆裁定申請中であれば、事業認定の告示から 1 年を経過してもその効力を失わない（法第 31 条第 2 項）。
⇒都市計画事業は、その施行期間内は効力を失わないため、1 年を経過した時点で、みなしの事業認定の告示日が更新されます。
- ◆異議申出により裁定申請が却下された場合、事業認定の告示があった日から裁決申請を行うまでの期限の計算においては、裁定申請があった日から申請の却下の通知があった日までの期間を除き 1 年以内となります（同条第 6 項）。

第3章 「地域福利増進事業」の裁定申請手続き

3-1 裁定に向けた手続きのフロー

・裁定申請の手続きは、下記のような流れで進みます。予め、内容やスケジュール等について都道府県・市町村へ相談・協議しておくことで円滑に進めることができます。

➔ 地域福利増進事業ガイドライン P16~135 参照



土地所有者の探索等を行った上で、**裁定申請書(3-2で詳述)、事業計画書(3-3で詳述)、補償金額見積書(3-4で詳述)、その他添付書類(3-5で詳述)**を揃えて、都道府県知事に裁定の申請を行います。

Point! 書類の作成にあたっては、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ることが有効です。

地域福利増進事業に該当しない場合、特定所有者不明土地に該当しない場合などのときは、却下されます(法第11条)。

申請を受けた都道府県知事は、申請地が所有者不明土地であることの確認や反対する権利者の有無を確認するため、当該申請があったことを公告・縦覧し、異議のある者がいれば、その申出を受けます。

Point! なお、改正により、事業の迅速な実施を可能とするため、地域福利増進事業に係る裁定申請書等の縦覧期間が6月から2月に短縮されました(法第11条第4項)。

➔ 地域福利増進事業ガイドライン P108~111 参照

補償金の支払の時期までに補償金を供託しない場合、裁定は効力を失うこととなります(法第18条)。

4. 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積

- ①所在
地番 番
地目
地積 m²
- ②所在
地番 番
地目
地積 m²
- ③所在
地番 番
地目
地積 m²

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は、

- ①探索のためにとった措置の内容
 - ②探索により得られた土地所有者確知必要情報
 - ③規定された探索を行っても情報の全部（又は一部）が入手できず、それ以上の探索が困難となった理由
- 等を記載します（法第 10 条第 2 項第 6 号）。

5. 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

上記 4 の土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として「 」及びその住所が記載されていた。登記名義人は死亡していることが判明したため、戸籍調査を行い、法定相続人 名に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、 名から「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。そこで、その 名の親族に所在を照会したところ、 名は所在が確認でき、うち 名は「所有者である」との回答が、もう 名は「所有者ではない」との回答が得られた。残る 名については、死亡していることが判明し、その法定相続人（ 名）からは、「所有者ではない」との回答が兩名からあった。

未回答及び未受取であった 名については、本人限定受取郵便により、再度、到達の有無を確認した。結果は、所有者ではないとの回答を得られた者が 名、不明と回答した者が 名、本人の受取が確認出来なかった者が 名、回答がなかった者が 名であった。

なお、上記 4 の土地の登記事項証明書に所有権以外の権利の登記名義人は記載されておらず、当該土地に関し所有権以外の権利を有する者は確認できなかった。

また、上記 4 の土地には物件としてコンクリート壁（土留め）が存在するが、 の所有となっている。その他に当該土地を現に占有する者は存在しない。

以上のとおり、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第 1 条に規定する方法により探索を行ったものの、上記 4 の土地の所有者を確認することはできなかった。

①
②

③

6. 土地使用权等の始期
令和 年 月 日

物件所有権を取得する場合には、その取得時期も記載します。

始期は裁定手続きに要する期間（縦覧期間 2 ヶ月等）を考慮して設定します（法第 10 条第 2 項第 7 号）。

7. 土地等使用权の存続期間
10 年

10 年以内（一部事業については 20 年以内）で、事業の実施のために必要な期間（施設整備、原状回復に要する期間も含む）を超えないもので定めます（法第 10 条第 2 項第 8 号）。

3-3 事業計画書の作成

- ・裁定申請書には、事業により整備する施設の種類の、位置、規模等を記載した事業計画書を添付しなければならないとされています（法第 10 条第 3 項第 1 号、省令第 15 条）。
- ・事業計画書に記載する事項は、下記作成例 3-2 にある 1 から 7 の項目です。

➔ 地域福利増進事業ガイドライン P74~77 参照

作成例 3-2

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

事業計画書

Point ! 施設の種類の、事業により整備される具体的な内容を記載します（法第 10 条第 3 項第 1 号イ）。

法令の規定による制限がある土地で、当該法令に適合していない場合には裁定申請が却下される可能性があります。
➔ 地域福利増進事業ガイドライン P89 参照。

- 事業により整備する施設の種類の、位置、規模、構造及び利用
 - 施設の種類の
防災空地
 - 施設の位置
番、番、番、番、番
 - 施設の規模
面積 ㎡
 - 施設の構造
建築物等を設けない広場
 - 施設の利用条件
利用者は限定せず、利用料も徴収しない。
- 事業区域
番、番
- 権利取得計画
事業区域内の特定所有者不明土地以外の 筆のうち、番、番、番については、令和 年 月に が取得済みである。また、 についても、現在、土地所有者との間で取得の進捗を進めており、土地所有権の開始時期までに取得できる見込みである。

事業区域は、裁定申請書と同様に記載します（法第 10 条第 3 項第 1 号ロ）。

権利取得計画は、以下に該当する場合に記載します。

- ◆事業区域内に、特定所有者不明土地以外の土地（所有者を確知している土地）を含んでおり、当該土地の使用（権利の取得）等について契約を締結している（予定している）場合には、その内容を記載します。

Point !

- ・権利者の同意が得られていない土地がある場合には、裁定申請が却下される可能性があります。
- ・使用等について合意しているが、契約締結前の土地がある場合、その旨や権利の取得の見込み、権利者との調整状況を記載します。

- ◆事業区域内の土地に物件がある場合、当該物件の所有権その他の権利の取得に関する計画を記載します（法第 10 条第 3 項第 1 号ハ）。

資金計画は、施設整備、施設運営、原状回復措置に区分して記載します（法第 10 条第 3 項第 1 号二）。

4. 資金計画

(1) 支出

内 訳		金額
施設整備	盛土造成費	■■■■ 円
	小計	■■■■ 円
原状回復措置	盛土撤去費	■■■■ 円
	小計	■■■■ 円
合 計		■■■■ 円

支出予算を調達できる収入予算を示す必要があります（法第 10 条第 3 項第 1 号二）。

(2) 収入

施設整備に係る財源については、令和■■年度の一般会計予算で措置する予定である。なお、原状回復費用については、令和■■年度の一般会計予算で措置する予定である。

5. 原状に回復するための措置の内容

本件の特定所有者不明土地には、現在、建築物は存在していない。また、雑草に覆われているが、伐採が必要となる樹木は存在していない。なお、特定所有者不明土地には、■■■■が管理するコンクリート壁（土留め）が存在する。原状回復のための措置としては、造成した盛土の撤去を行うものとする。

6. 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

開始の予定時期 令和■■年■■月 完了の予定時期 令和■■年■■月

7. 事業者が住民の意見を反映するために講じた措置の概要

令和■■年■■月～令和■■年■■月にかけて、■■■■地区■■■■世帯の 18 歳以上の住民（■■■■人）を対象に事業計画書を配布し、パブリックコメントを実施しており、反対の意見はなかった。

措置として想定されるものは、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（法第 10 条第 3 項第 1 号ホ）



- ・物件所有権を取得して除却した物件の再度設置等は必要ありません。
- ・確知所有者と原状回復をしないことで同意している場合においても、不明であった所有者が原状回復を希望する可能性があるため、必ず記載してください。

住民の意見を反映するために講じた措置の内容、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、反対意見の有無等を記載します。措置の例として以下のようなものがあります。

- ◆自治会を対象とした説明会・意見交換会
- ◆自治会・町内会の集会での意見聴取
- ◆地域住民を集めた事業に関するワークショップ
- ◆近隣住民への個別訪問 等（法第 10 条第 5 項、省令第 15 条第 1 項第 2 号）



事業の賛否を問うものではないため、全ての住民の意見を聞く必要はありませんが、反対意見があった場合には、当該意見を必ず記載してください。

3-4 補償金額見積書の作成

- ・ 裁定申請書には特定所有者不明土地の面積、物件の種類等を記載した補償金額見積書を添付しなければならないとされています（法第10条第3項第2号）。
- ・ 補償金額見積書に記載する事項は、下記作成例3-3にある1から5の項目です。
 ➔ 地域福利増進事業ガイドライン P78~88 参照
- ・ なお、補償金見積額及びその内訳について「積算の基礎を明らかにする書類」を添付する必要があります（省令第19条第1項第12号）。（3-5で詳述）

作成例3-3

補償金額見積書

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

1. 特定所有者不明土地の面積
 ○○. ○○㎡

実地の測量に基づく値を記載します。ただし、一筆全てを使用する場合で、地籍図等があり、既に実地の測量が行われていると判断できる場合は、登記簿の地積を記載してもかまいません。

2. 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

- (1) 簡易建築物等

物件の番号	物件の種類	数量	単位
1	木造亜鉛メッキ鋼板葺物置(高さ○cm、幅○cm、奥行き○cm、床面積○○㎡)	1	件

 - (2) 工作物

物件の番号	物件の種類	数量	単位
2	コンクリートブロック塀(巾○cm ○段積 長さ○.○m)	1	箇所

 - (3) 立木

物件の番号	物件の種類	数量	単位
3	さくら(胸高直径○.○m、高さ○.○m)	1	本
4	いぶき(高さ○.○m、枝幅○.○m)	1	株

3. 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

土地所有者兼物件所有者
 氏名 ○○ ○○
 住所 ○○県○○市○○町○丁目○番○号
 持分 不明

簡易建築物等、工作物、立木等の物件の種類、規模、数量を記載します。該当する物件がない場合は、「なし」と記載します。

4. 特定所有者不明土地等の確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

抵当権者
 氏名 ○○ ○○
 現住所 ○○県○○市○○町○丁目○番○号
 登記されている事項
 昭和○年○月○日 受付第○○号
 原因 昭和○年○月○日
 金銭消費貸借同日設定

確知所有者又は確知権利者が、DV、ストーカー行為、児童虐待等の被害者の保護のための措置を受けている者の場合、住所の取扱いについて留意が必要です。地域福利増進事業ガイドライン P79 を参照してください。

 ※確知所有者又は確知権利者で、住所が縦覧に供されることを拒む者がいた場合も、住所を塗抹処理すること等が考えられますので、裁定庁に相談してください。

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建築物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。

補償金の算定方法については、地域福利増進事業ガイドライン P82～88 を参照してください。

5. 土地権利等取得により特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期

(1) 損失の補償金の見積額

土地所有者兼物件所有者〇〇 〇〇に対する損失の補償金

令和〇年〇月〇日までに支払う補償金 金 〇〇〇万〇〇〇〇円

令和〇年〇月〇日までに支払う補償金 金 〇〇〇万〇〇〇〇円

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

① 土地権利の取得の対価の額に相当する補償金

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地権利の取得の対価の額に相当する補償金

大字	字	地番	使用面積(m ²)	補償額(円)
〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇.〇〇	〇〇〇〇〇〇
計				〇〇〇〇〇〇

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地権利の取得の対価の額に相当する補償金

大字	字	地番	使用面積(m ²)	補償額(円)
〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇.〇〇	〇〇〇〇〇〇
計				〇〇〇〇〇〇

② 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金

イ 簡易建築物等

物件の番号	所在地番	家屋番号	物件の種類	数量	単位	補償額(円)
1	〇〇	〇〇	木造亜鉛メッキ銅板葺物置	1	件	〇〇〇〇〇〇
計						〇〇〇〇〇〇

ロ 工作物

物件の番号	所在地番	物件の種類	数量	単位	補償額(円)
2	〇〇	コンクリートブロック塀	1	箇所	〇〇〇〇
計					〇〇〇〇

ハ 立木

物件の番号	所在地番	物件の種類	数量	単位	補償額(円)
3	〇〇	さくら	1	本	〇〇〇〇
4	〇〇	いぶき	1	株	〇〇〇〇
計					〇〇〇〇

(3) 損失の補償金の見積額の支払の時期

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金及び物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金 令和〇年〇月〇日まで

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金 令和〇年〇月〇日まで

令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金 令和〇年〇月〇日まで

改正により、事業開始前に補償金を一括で供託するのではなく、「裁定において定められた補償金の支払の時期」までに補償金を供託すれば足りることとされました。このため、例えば、補償金の支払の時期を1年ごととする裁定を受けた場合には、不明所有者に対する補償金の供託を1年ごとに行うことが可能です（法 17 条第 1 項）。



Point !

事業者が裁定において定められた補償金の支払の時期までに供託をしなかったときには、当該裁定はその時以後その効力を失い（法第 18 条）、事業者は土地を原状回復して返還する義務を負う（法第 24 条）こととなります。

＜特定所有者不明土地の所有者が複数名いる場合の記載例＞

作成例 3 - 4

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

3. 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

土地所有者

①氏名

住所

持分 不明

②氏名

住所

持分 不明

③氏名

住所

持分 不明

所有者ごとに氏名・住所・持分を記載します。

4. 特定所有者不明土地等の確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びに

その権利の種類及び内容

なし

5. 土地使用权等を取得することにより、特定所有者不明土地所有者等が受ける

損失の補償金の見積額及びその内訳

(1) 損失の補償金の見積額 (法定相続分により算定)

①土地所有者 [] に対する損失の補償金

金 [] 円

②土地所有者 [] に対する損失の補償金

金 [] 円

③土地所有者 [] に対する損失の補償金

金 [] 円

所有者ごとに補償金見積額を記載します。

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

① 土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金

字	地番	使用面積 (㎡)	補償額 (円)
[]	[]	[]	[]
〃	[]	[]	[]
〃	[]	[]	[]
計			[]

筆ごとに地番・面積・補償額等を記載します。

② 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金

なし

3-5 裁定申請書の添付書類

- ・裁定申請書に添付する書類は、事業計画書、補償金額見積書の他にも、
 - ◆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（同法第10条第3項第3号）
 - ◆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（同第4号）
 - ◆その他国土交通省令で定める書類（同第5号）
 を必要としています。
- ・その他国土交通省令で定める書類は、省令19条第1項第1号から第14号にて、下表のように規定されています。
 - ※但し、国及び地方公共団体が事業者の場合は、第1号、第13号、第14号は、対象外とされています。

➡ 地域福利増進事業ガイドライン P89～95 参照

<その他国土交通省令で定める書類（省令第19条第1項各号）>

号	書類名
第1号	事業者の住民票の写し又はこれに代わる書類
第2号	事業区域を表示する図面
第3号	特定所有者不明土地の実測平面図
第4号 第10号□ 第11号□	<p>特定所有者不明土地の所有者（物件所有者、権利者）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</p> <p>【作成例3-5】参照</p> <p>《添付書類の例》</p> <p>◎土地所有者確知必要情報提供等に関する同意確認書</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Point ! 地域福利増進事業ガイドライン（参考資料編）の資料1～資料9-4の中で作成又は取得した書類を全て添付してください。</p> </div> <p>◎土地の登記事項証明書</p> <p>◎住民票記載事項証明書</p> <p>◎名寄帳兼課税台帳</p> <p>◎地籍調査票</p> <p>◎農地証明書</p> <p>◎戸籍及び戸籍の附票の写し</p> <p>◎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）</p> <p>※添付する書類は個々の状況により異なりますので、上記書類でも不要なものや、これ以外に必要なものがあるかもしれませんので、裁定庁である都道府県に相談してください。</p> <p>※確知所有者及び確知関係人の個人情報に係る記載・書類の取扱いについて疑義が生じた際には、裁定庁である都道府県に相談してください。</p>
第5号	特定所有者不明土地の写真

号	書類名
第 6 号	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 7 号	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・経過年数を明らかにする書類（登記事項証明書等）・写真
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（駐車場等又は公園等について、10 年超の土地等使用権の裁定を申請する場合）
第 9 号	事業計画を表示する図面
第 10 号イ	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認することができない事情に関する書類 ※裁定申請書に記載する所有者の全部又は一部を確認することができない事情（法第 10 条第 2 項第 6 号）の内容と同様に、当該書類では物件の所有者について記載します。
第 11 号イ	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に関する書類 ※裁定申請書に記載する所有者の全部又は一部を確認することができない事情（法第 10 条第 2 項第 6 号）の内容と同様に、当該書類では権利者について記載します。
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 【作成例 3 - 6】参照 ◎補償金見積額の計算書 ◎近傍類似の土地の借賃のリスト ◎不動産鑑定評価書 等
第 13 号	事業者の組織体制に関する事項を記載した書類
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書類



添付書類は書類の数が多くなるため、目録を作成するとわかりやすくなります。

作成例 3 - 5

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

特定所有者不明土地の所有者（物件所有者、権利者）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

特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情

○特定所有者不明土地

所在	地番	地目	地積(m ²)	登記名義人
■	■	■	■	■
〃	■	■	■	■
〃	■	■	■	■

○特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情

上記の土地は、平成■年度に土地測量調査を行った際、所有者不明と思料された土地と同じ登記名義人となっている。その調査時には、相続人が続々判明するも一部の相続人の所在が把握できず、調査を最後まで終えることができなかった。こうした状況を踏まえ、土地の所有者及び相続人を確定させるため、■及び■市、■市、全国の各自治体に戸籍及び戸籍附票の請求を行った。その他にも、課税台帳や地籍調査票、農地証明書を取得するなどして調査を行った。その結果、相続人が■名いることが判明した。

判明した相続人■名に対して、順次、本人限定受取郵便により「土地所有者であること」の確認書・回答書を送付したところ、下記のとおり結果となった。

表 1 所有者探索の結果

回答内容	人数
「所有者である」と回答	■
「所有者ではない」と回答	■
「不明」と回答	■
未回答	■
未受取	■
「宛先不明」として返送	■
合計	■

その後、「宛先不明」として返送された■名について、親族等への照会により継続して探索を行ったところ、■名は所在が確認でき、うち■名は「所有者である」との回答が、もう■名は「所有者ではない」との回答が得られた。残る■名については、死亡していることが判明し、その法定相続人（■名）からは、「所有者ではない」との回答が兩名から1回目の調査時にあった。

未回答及び未受取であった■名については、再度、本人限定受取郵便により照会を行った。その結果、「所有者ではない」との回答を得られた者が■名、「不明」と回答した者が■名、本人の受取が確認出来なかった者が■名、未回答が■名であった。

以上のとおり行った所有者探索の最終結果は下記のとおりであり、土地の所有者を確知することはできなかった。

表 2 所有者探索の最終結果

回答内容	人数
「所有者である」と回答	■
「所有者ではない」と回答	■
「不明」と回答	■
未回答	■
未受取	■
合計	■

※亡くなっていた■名は除く。

作成例 3 - 6

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類

補償金の算定（時点修正）

不動産鑑定評価書をもとに下記のとおり時点修正を行った。
※根拠資料や計算方法は全て不動産鑑定評価書に準拠した。

○対象不動産

区分	所在・地番	地目	地積
土地 1	番		m ²
土地 2	番		m ²
土地 3	番		m ²

○補償金の額

- 1 総額 円
- 2 総額 円
- 3 総額 円

○時点修正

年 月 日（不動産鑑定評価書） → 年 月 日

基準時点	基準価格	年間上昇率
年 月 日	円	%
年 月 日	円	%
年 月 日	円	%
年 月 日	円	%
年 月 日	円	%

不動産鑑定士に時点修正率を算出してもらい、不動産鑑定評価書に基づく基準価格の時点修正を行います。
なお、必要に応じて、時点修正率の算出に係る情報も付け加えます。

○土地価格

対象不動産の価格査定

○対象不動産1

対象不動産は標準的であり、対象地の比準価格を \square 円/㎡とした。

対象不動産1の価格(単価) 地積
 \square 円/㎡ × \square ㎡ = \square 円

○対象不動産2

標準的画地 格差率
 \square 円/㎡ × \square % = \square 円/㎡

対象不動産2の価格(単価) 地積
 \square 円/㎡ × \square ㎡ = \square 円

○対象不動産3

標準的画地 格差率
 \square 円/㎡ × \square % = \square 円/㎡

対象不動産3の価格(単価) 地積
 \square 円/㎡ × \square ㎡ = \square 円

対象不動産の土地価格及び補償金の額について、作成例(破線矢印にて補足)に記すような計算式で算出します。

○補償金の額

・対象不動産1

補償金 算定内訳書

①年額地代

土地の価格 期待利回り 年額地代
 \square 円 × \square % = \square 円

②借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額

a. 事業開始時点において一括で必要となる費用

支出した費用 年賦償還率 年額費用
 \square 円 × \square % = \square 円

b. 土地権利存続期間中に必要となり年額維持管理費用相当額

維持管理費用相当額
 \square 円

c. 借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額

\square 円 + \square 円 = \square 円

③1年当たりの借賃等相当額

年額地代 控除すべき維持管理費用相当額 1年当たりの借賃等相当額
 \square 円 - \square 円 = \square 円

④土地権利の対価の額に相当する補償金

1年当たりの借賃等相当額 複利年金減価率 土地権利の対価の額に相当する補償金
 \square 円 × \square % = \square 円

～【参考】公告・縦覧～

裁定申請を受けた都道府県知事は、申請地が所有者不明土地であることの確認や反対する権利者の有無を確認するため、当該申請があったこと等を2ヶ月間公告・縦覧し、異議のある者がいれば、その申出を受けず（法第11条第4項）。

また、裁定を行った際には、裁定申請者及び特定所有者不明土地の確知所有者等に文書で通知するとともに、公告しなければなりません（法第14条）。

公告は、都道府県公報への掲載の他、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません（省令第21条、第27条）。

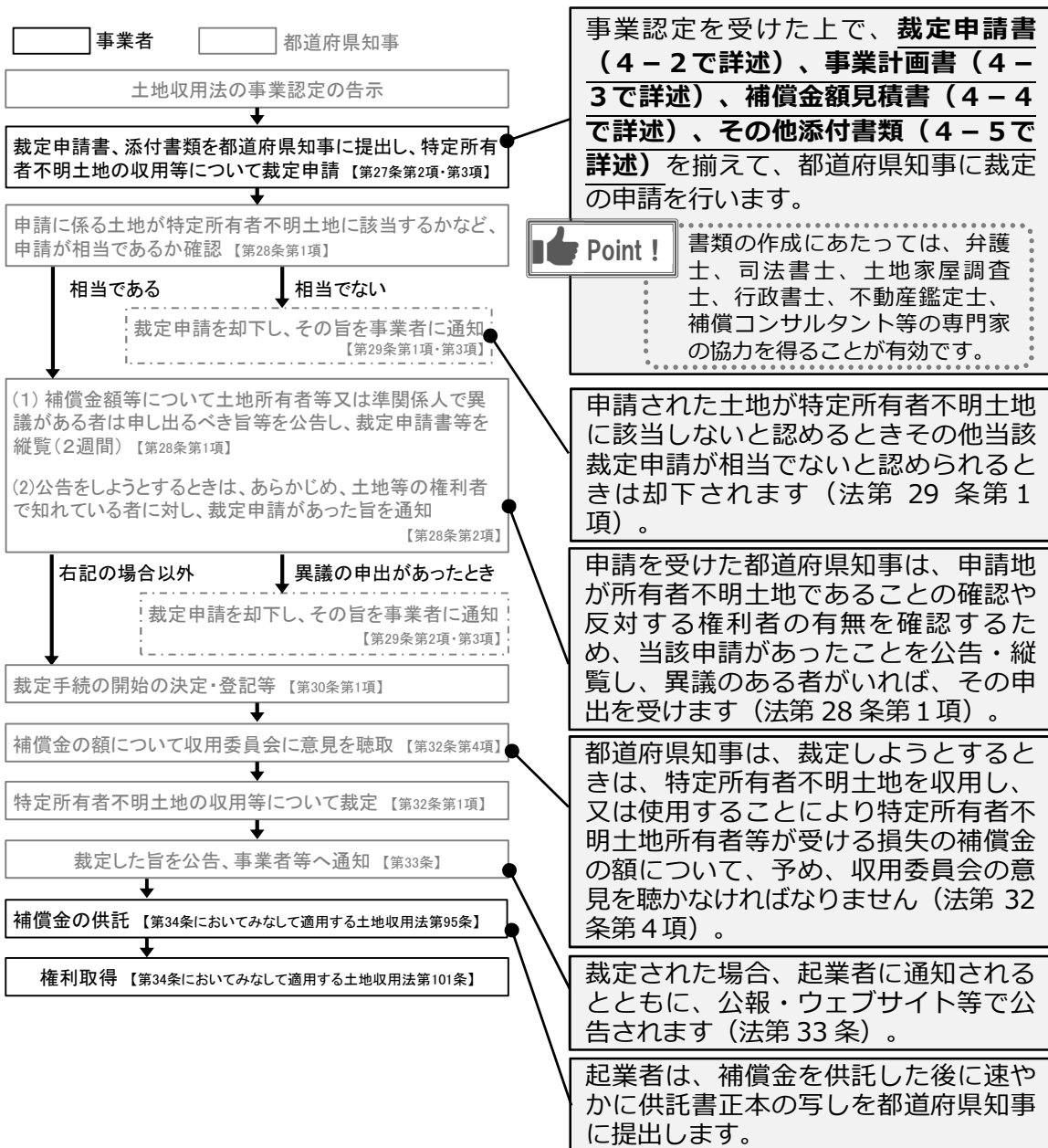
裁定申請があった旨等の公告は、都道府県知事はその公告すべき内容を事業区域内の適当な場所に掲示しなければなりません（省令第21条）。

➡ 地域福利増進事業ガイドライン P108～115 参照

第4章 「土地収用法の特例」の裁定申請手続き

4-1 裁定に向けた手続きのフロー

- ・第2章2-2で記述しているとおり、土地収用法の事業認定を受けた事業や都市計画法の認可等を受けた事業において、その起業地内又は事業地内にある特定所有者不明土地を収用又は使用するときは、土地収用法の裁決申請に代えて都道府県知事に裁定申請をすることができます。
- ・裁定申請の手続きは、下記のような流れで進みます。



4-2 裁定申請書の作成

- ・裁定申請をしようとする起業者は、国土交通省令で定めるところにより、起業者の氏名又は名称及び住所、事業の種類等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とされています（法第27条第2項）。
- ・裁定申請書は、省令第34条の別記様式第10により作成します。具体的な記載内容については、法及び省令を確認してください。
- ・事業認定申請書に記載する起業者名や事業の種類等の記載方法の詳細は、事業認定申請の手引き（第2版）P12から13を参照してください。

作成例 4-1

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

第〇〇号
令和2年〇月〇日

裁 定 申 請 書

知事 殿

起業者 []
[]
[]

上記代理人 []
[]
[]

起業者 []
[]
[]

上記代理人 []
[]
[]

上記復代理人 []
[]
[]

事業認定申請書に記載した起業者の名称を記載します。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第27条第1項の規定により、下記のとおり特定所有者不明土地の収用についての裁定を申請します。

記

事業の種類は、事業認定申請書と同様に記載します。

1 事業の種類

[] 線新設工事（ [] 地内から [] 地内まで、
[] 地内から [] 地内まで、 [] 地内から [] 地
内まで及び [] 地内から [] 地内まで）及びこれに伴う附帯工事並びに市道付替
工事

2 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積 土地の所在： []

地番	地目		地積		裁定申請しようとする土地の面積 (㎡)
	登記簿	現況	登記簿 (㎡)	実測 (㎡)	
[]	[]	[]	[]	[]	[]

実測の地積が判明している場合、実測を記載します。

特定所有者不明土地の状況を記載するとともに、政令第1条に規定されている方法で所有者探索を行ってもなお、土地登記名義人もしくはその相続人が不明である旨を記載します。

<特定所有者不明土地の所有者が全部確知できない場合の記載例>

作成例4-2

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

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

本件申請地は、登記事項証明書表題部の登記しかされておらず、土地登記簿表題部所有者欄に「**■**外名」と記載されているのみであり、起業者が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(平成30年政令第308号)第1条に規定する方法により探索を行っても、「**■**」の住所及び「**■**外名」の住所・氏名を確知することができず、土地所有者を「不明。ただし、土地登記簿表題部所有者**■**外名、又はその相続人」としたものである。

<特定所有者不明土地の所有者が一部確知できない場合の記載例>

作成例4-3

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

確知所有者も含め、全ての登記名義人を記載します。

3. 特定所有者不明土地の所有者の一部を確知することができない事情

上記の土地の全部事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として「持分**■**分の1 **■**」、「持分**■**分の1 **■**」及び各人の住所が記載されていた。

そこで登記名義人の住民基本台帳(以下「住民票」という。)を**■**市より取得したところ、**■**について住民票が削除され、また、戸籍の附票にも削除の記載があった。さらに、親族関係調査のため、戸籍謄本及び改製原戸籍を取得したところ、**■**は共有名義人**■**の弟であること、**■**が死亡した事実が確認できないこと、**■**の父及び母は死亡していること、及び**■**に婚姻した事実が無く、配偶者及び子の存在が確認できないことが判明した。

また、上記2の土地の固定資産税の納税状況について、資産証明書(評価証明)を**■**市より取得したところ、当該地は固定資産税が課税されていないことが確認された。

また、**■**に**■**の行方を尋ねたが、同人の行方の手掛かりを掴めていないとのことであった。

さらに、**■**の住民票上の最終住所地及び本籍地の現地確認を行ったが、前者には数年放置されている空き家状態の住宅があり、後者は**■**の**■**が居住する住宅があり、いずれにおいても**■**の行方は判明しなかった。

なお、上記2の土地は田として耕作されておらず、自然発生木が雑然と存する。また、当該土地を現に占有する者は、**■**以外には存在しない。

以上のとおり、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第1条に規定する方法により探索を行ったものの、上記2の土地の所有者の一部を確知することはできなかった。

確知できなかった一部の所有者の探索の結果についてのみ記載します。

裁定申請書には、所有権その他の権利を取得し又は消滅させる時期、物件の引渡し又は移転の期限、土地の使用の期間等、今後の事業の計画期間を記載する必要があります。時期・期限・期間を設定する上では、法定で要する期間及び期限、各種作業のために要する期間から「裁定された旨の通知」を受け取れると思われる時期を推定するとともに、事業の完了予定時期（完了すべき期限）も見据えておく必要があります。

【法定で要する期間及び期限】

- ◆起業者は、事業の認定の告示があった日から1年以内に、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定申請を行います（法第27条第1項）。
- ◆ただし、手続の保留をした土地については、土地収用法第34条の3の規定による手続開始の告示があった日から1年以内に裁定申請をすることができます。
- ◆裁定申請書等の書類を、裁定申請があった旨の公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければなりません（法第28条第1項）。

【各種作業のために要する期間】※下記は一例です。

- ◆裁定申請があった旨の公告及び裁定した旨の公告を出すための準備
- ◆収用委員会との調整
- ◆補償金の供託に向けた準備
- ◆権利取得に向けた登記手続き、物件移転の工程

以上のことから、時期・期限・期間を設定する際には、都道府県・市町村等と予め協議を行い、十分な調整を図っておくことが望ましいです。

作成例4-4

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

4 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
 ■■■県知事の裁定があった日の翌日から起算して60日を経過した日とする。

5 特定所有者不明土地及び当該土地にある物件の引渡し又は当該物件の移転の期限
 ■■■県知事の裁定があった日の翌日から起算して60日を経過した日とする。

6 事業の認定の告示の年月日
 平成■■■年■■■月■■■日

7 収用手続開始の告示の年月日
 令和■■■年■■■月■■■日

該当する物件がない場合は項目ごと削除します。

収用又は使用の手続きを保留していた場合に記載します（該当しない場合は項目ごと削除します。）。

土地の使用の裁定を申請する場合には、以下の内容を加えて記載します。
 （この場合、上記作成例の6以降の項目番号を繰り下げます。）

6. 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
- (1) 使用の方法
 ○○を設置するにあたり収用しようとする土地の外側を掘削するための一時使用とし、その使用の範囲は収用しようとする土地から○mの部分とする。
- (2) 使用の期間
 引渡しの期限の翌日から起算して○○日とする。

4-3 事業計画書の作成

- ・裁定申請書には、国土交通省令で定める事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等の事項を記載した事業計画書を添付することとされています（法第 27 条第 3 項）。
- ・事業計画書は、省令第 35 条の規定により、下表にある 1 から 6 の項目を記載します。これらは、事業認定申請書に添付する事業計画書（土地収用法施行規則第 3 条第 1 項第 1 号）に記載しなければならない項目と同じです。
 - ➔ 事業認定申請の手引き（第 2 版） P13~18、事業計画書の事例集 参照

事業計画書の記載事項

省令 35 条 第 1 項	土地収用法施行規則 第 3 条第 1 項第 1 号	事業計画書の記載項目
第 1 号	イ	事業計画の概要
第 2 号	ロ	事業の開始及び完成の時期
第 3 号	ハ	事業に要する経費及びその財源
第 4 号	ニ	事業の施行を必要とする公益上の理由
第 5 号	ホ	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物件の数量の概数並びにこれらを必要とする理由
第 6 号	ヘ	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

4-4 補償金額見積書の作成

- ・特定所有者不明土地の面積や物件の種類及び数量等を記載した補償金額見積書を裁定申請書に添付することとされています（法第 27 条第 3 項）。
- ・補償金額見積書は、法第 27 条第 3 項第 2 号の規定により、作成例 4-5 にある 1 から 5 の項目を記載します。
- ・土地及び物件に係る損失の補償に関する考え方は、土地収用法第 6 章の「収用又は使用による損失の補償」の規定が準用（一部読み替え）されますので、通常の土地収用法に基づく裁決申請と同様に補償金の算定を行います。

<損失の補償に関する土地収用法の準用（法第 35 条）>

適用事項	土地収用法の条文（※読み替え箇所に網掛け）	
損失を補償すべき者	第 68 条	土地を収用し、又は使用することに因って土地所有者及び関係人が受ける損失は、起業者が補償しなければならない。
個別払の原則	第 69 条	損失の補償は、土地所有者及び関係人に、各人別にしなければならない。但し、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。
損失補償の方法	第 70 条	損失の補償は、金銭をもってするものとする。但し、替地の提供その他補償の方法について、第 84 条又は第 85 条（工事又は移転の代行による補償）の規定により都道府県知事の裁定があった場合は、この限りでない。
土地等に対する補償金の額	第 71 条	収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、裁定の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。
	第 72 条	前条の規定は、使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額について準用する。この場合において、同条中「近傍類地の取引価格」とあるのは、「その土地及び近傍類地の地代及び借賃」と読み替えるものとする。
その他の補償額算定の時期	第 73 条	この節に別段の定めがある場合を除くの外、損失の補償は、裁定の時の価格によって算定してしなければならない。
残地補償	第 74 条	同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することに因って、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失を補償しなければならない。 2 前項の規定による残地又は残地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額については、第 71 条及び第 72 条（土地等に対する補償金の額）の例による。
工事の費用の補償	第 75 条	同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することに因って、残地に通路、みぞ、かき、さく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。
移転料の補償	第 77 条	収用し、又は使用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、これを移転させなければならない。
移転料多額の場合の収用請求権	第 79 条	第 77 条の場合において、移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格をこえるときは、起業者は、その物件の収用を請求することができる。
物件の補償	第 80 条	第 79 条の規定によって物件を収用する場合において、収用する物件に対しては、近傍同種の物件の取引価格等を考慮して、相当な価格をもって補償しなければならない。
原状回復の困難な使用の補償	第 80 条の 2	土地を使用する場合において、使用の方法が土地の形質を変更し、当該土地を原状に復することを困難にするものであるときは、これによって生ずる損失をも補償しなければならない。 2 前項の規定による土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額については、第 71 条の例による。

適用事項	土地収用法の条文（※読み替え箇所に網掛け）	
工事の代行による補償	第 84 条	<p>第 75 条の場合において、起業者は、補償金の全部又は一部に代えて、起業者が当該工事を行うことを都道府県知事に要求することができる。</p> <p>2 都道府県知事は、前項の規定による要求が相当であると認めるときは、裁定において工事の内容及び工事を完了すべき時期を定めて、工事の代行による損失の補償の裁定をすることができる。</p> <p>3 前条第 3 項から第 7 項までの規定は、前項の場合に準用する。この場合において、同条第 3 項及び第 5 項中「耕地の造成」とあるのは、「工事の代行」と読み替えるものとする。</p> <p style="text-align: center;">（工事の代行）</p> <p>第 83 条</p> <p>3 前項の場合において、起業者が国以外の者であるときは、都道府県知事は、必要があると認めるときは、同時に起業者が工事の代行のための担保を提供しなければならない旨の裁定をすることができる。</p> <p>4 前項の規定による担保は、都道府県知事が相当と認める金銭又は有価証券を供託することによって、提供するものとする。</p> <p>5 起業者が工事を完了すべき時期までに工事を完了しないときは、土地所有者又は関係人は、都道府県知事の確認を得て前項の規定による担保の全部又は一部を取得する。この場合において、起業者は、都道府県知事の確認を得て工事の代行による損失の補償の義務を免かれるものとする。</p> <p>6 起業者は、工事を完了したときは、都道府県知事の確認を得て第 4 項の規定による担保を取りもどすことができる。</p> <p>7 前 2 項の規定による担保の取得及び取りもどしに関する手続は、国土交通省令で定める。</p>
移転の代行による補償	第 85 条	<p>第 77 条に規定する場合において、起業者は、移転料の補償に代えて、起業者が当該物件を移転することを都道府県知事に要求することができる。</p> <p>2 都道府県知事は、前項の規定による要求が相当であると認めるときは、法第 32 条第 1 項の裁定において移転の代行による損失の補償の裁定をすることができる。</p>
通常受ける損失の補償	第 88 条	<p>第 71 条、第 72 条、第 74 条、第 75 条、第 77 条、第 80 条及び第 80 条の 2 に規定する損失の補償の外、離作料、営業上の損失、建物の移転による賃貸料の損失その他土地を収用し、又は使用することによって土地所有者又は関係人が通常受ける損失は、補償しなければならない。</p>
損失の補償に関する細目	第 88 条の 2 政令第 12 条	<p>第 71 条、第 72 条、第 74 条、第 75 条、第 77 条、第 80 条、第 80 条の 2 及び前条の規定の適用に関し必要な事項の細目は、政令で定める。</p> <p style="text-align: center;">＜土地収用法第 88 条の 2 の細目等を定める政令＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収用する土地の相当な価格（第 1 条） ・ 地上権等の目的である土地の相当な価格（第 2 条） ・ 地上権、永小作権及び賃借権の相当な価格（第 3 条） ・ 地役権の相当な価格（第 4 条） ・ 使用借権の相当な価格（第 5 条） ・ 占有権の取扱い（第 6 条） ・ 収用する立木、建物等の相当な価格（第 7 条） ・ 使用する土地に対する補償（第 11 条） ・ 空間又は地下のみを使用する場合の補償（第 12 条） ・ 修正率の算定方法（第 16 条） ・ 移転料（第 17 条） ・ 立木の移植補償（第 18 条） ・ 用材用の立木の伐採補償（第 19 条） ・ 補償金の額に端数が生じた場合の処理（第 26 条）

適用事項	土地収用法の条文（※読み替え箇所に網掛け）	
損失補償の制限	第 89 条	土地所有者又は関係人は、第 26 条第 1 項の規定による事業の認定の告示の後において、土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を附加増置したときは、あらかじめこれについて都道府県知事の承認を得た場合を除くの外、これに関する損失の補償を請求することができない。 2 土地の形質の変更、工作物の新築、改築、増築若しくは大修繕又は物件の附加増置がもたらす補償の増加のみを目的とすると認められるときは、都道府県知事は、前項に規定する承認をしてはならない。 3 土地の形質の変更について、土地所有者又は関係人が第 28 条の 3 第 1 項の規定による許可（事業認定の告示後の起業地の形質変更に関する都道府県知事の許可）を受けたときは、第 1 項の規定による承認があったものとみなす。
起業利益との相殺の禁止	第 90 条	同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用する場合において、当該土地を収用し、又は使用する事業の施行に因って残地の価格が増加し、その他残地に利益が生ずることがあっても、その利益を収用又は使用に因って生ずる損失と相殺してはならない。

※土地収用法の土地所有者及び関係人から請求や要求を行う権利は、法では適用除外されています。

土地収用法	適用除外される規定
第 76 条	残地収用の請求権
第 77 条後段	物件を分割した場合の物件全部の移転料の請求
第 78 条	物件の移転が困難な場合の収用請求権
第 81 条	土地の使用に代わる収用の請求
第 82 条	替地による補償の要求
第 83 条	耕地の造成の要求
第 86 条	宅地の造成の要求
第 87 条	請求、要求の方法
第 90 条の 2	補償請求者に関する特例
第 90 条の 3	支払い請求のあった補償金額との差額及び加算金の裁決
第 90 条の 4	請求を受けた場合における裁決申請の遅延に対する過怠金の裁決

<土地物件調査権（土地収用法第 35 条第 1 項）>

- ・土地収用法では、事業認定の告示があった後に、起業者又はその命を受けた者もしくは委任を受けた者が、事業の準備のために、その土地又はその土地にある工作物に立ち入って、これを測量し、又はその土地及びその土地もしくは工作物にある物件を調査することができます。
- ・裁定申請を行う場合においても、事業認定の告示があった後であれば、上記規定を適用し、補償金額見積書の作成のために調査を行うことができます。（P6 のとおり、裁定申請の場合には土地調査及び物件調査を作成する必要はありません。）

作成例 4 - 5

補償金額見積書

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

1. 特定所有者不明土地の面積

〇〇. 〇〇㎡

実地の測量に基づく値を記載します。ただし、一筆全てを使用する場合で、地籍図等があり、既に実地の測量が行われていると判断できる場合は、登記簿の地積を記載してもかまいません。

2. 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

(1) 簡易建築物等

番号	物件の種類	数量	単位
1	木造亜鉛メッキ鋼板葺物置 (高さ〇cm、幅〇cm、奥行き〇cm、床面積〇〇㎡)	1	件

(2) 工作物

番号	物件の種類	数量	単位
2	コンクリートブロック塀 (巾〇cm 〇段積 長さ〇. 〇m)	1	箇所

(3) 立木

番号	物件の種類	数量	単位
3	〇〇 (胸高直径〇. 〇m、高さ〇. 〇m)	1	本
4	〇〇 (高さ〇. 〇m、枝幅〇. 〇m)	1	株

3. 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

土地所有者兼物件所有者

氏名 〇〇 〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

持分 不明

備考

土地物件調査により状況を確認した簡易建築物等、工作物、立木等の物件の種類、規模、数量を記載します。該当する物件がない場合は、「なし」と記載します。

4. 特定所有者不明土地等の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

関係人

氏名 〇〇 〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

権利の種類及び内容

確知所有者又は確知権利者が、DV、ストーカー行為、児童虐待等の被害者の保護のための措置を受けている者の場合、以下の対応を行います。

- ◆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。
- ◆被支援措置者の従前の住所地を記載。

※起業者は、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関係人の中に被支援措置者が含まれていることを情報提供してください。

- ・ 確知所有者又は確知関係人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)
- ・ 起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

5. 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳

(1) 損失の補償金の見積額

土地所有者兼物件所有者 不明 ただし、登記名義人〇〇に対する損失の補償金

金 〇〇, 〇〇〇円

(2) で記している

①土地に対する損失の補償金の見積額
②土地にある物件に対する損失補償額の合計額を記載します。

所有者が複数人の場合は、個人別に分けて記載します。

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

①収用しようとする土地に対する損失の補償金の見積額の内訳

土地の所在：〇〇県〇〇市〇〇字〇〇

地番	公簿地目	現況地目	A 収用しようとする土地の面積 (㎡)		B 単価 (円/㎡)	C=A×B 補償金額 (円)	摘要
			登記簿	実測			
〇〇番							

- ・上記補償額は、令和〇年〇月〇日手続き開始の告示時点における補償である。
- ・収用しようとする土地に対する補償の見積にあたっては、不動産鑑定士による鑑定評価により正常価格を求め、これに収用土地の面積を乗じて補償額を算定した。
- ・補償額の算定にあたり、1円未満の端数は、土地収用法第88条の2の細目等を定める政令第26条の規定により四捨五入した。

通常の裁決申請と同様の考え方で土地の情報、単価を整理し、土地に対する損失の補償額を算出します。算出方法の根拠、評価時点等の情報を記載します。

②収用しようとする土地にある物件に対する損失補償額

土地の所在：〇〇県〇〇市〇〇字〇〇

地番	物件番号	物件の種類	A 数量	単位	B 単価 (円)	C=A×B 補償金額 (円)	摘要
〇〇番	1	〇〇 胸高直径〇cm		本			
〇〇番	2	〇〇 胸高直径〇cm		本			
計							
消費税及び地方消費税相当額							
合計							

通常の裁決申請と同様の考え方で、物件の情報、単価を整理し、物件に対する損失の補償額を算出します。また、算出方法の根拠等の情報を記載します。

- ・上記補償額の見積にあたっては、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針」に基づき算定した。
- ・上記補償額は、土地収用法第77条に規定する物件の移転の場合の見積である。
- ・上記補償額については、消費税及び地方消費税相当額が含まれる。
- ・補償額の算定にあたり、1円未満の端数は、土地収用法第88条の2の細目等を定める政令第26条の規定により四捨五入した。

＜使用しようとする土地、残地がある場合の記載例＞

作成例 4 - 6

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

補償金見積額について

- ① 収用しようとする土地
- ② 使用しようとする土地
- ③ 残地

の、それぞれに分けて記載します。

(1) 損失の補償金の見積額

補償項目	土地に対する損失の補償			計
	① 収用しようとする土地に対する損失補償金 (円)	② 使用しようとする土地に対する損失補償金 (円)	③ 残地に対する損失補償金 (円)	
不明 ただし、土地登記記録表題部 所有者■■■■、又はその相続人	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

① 収用しようとする土地に対する損失の補償金の見積額の内訳

■■■■ 地内

地番	現況地目	S 収用しようとする土地の面積 (㎡)	B ㎡当たり価格 (円)	A = S × B 土地価格 (円)	損失補償金 (円)	土地所有者	摘要
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	不明 ただし、土地登記記録表題部 所有者■■■■、又はその相続人
合計				■■■■	■■■■		

② 使用しようとする土地に対する損失の補償金の見積額の内訳

■■■■ 地内

地番	現況地目	A 使用しようとする土地の面積 (㎡)	使用しようとする土地の1年間の単価 (円/㎡)			E 使用期間 (月)	F = A × D × E / 12 土地使用料 (円)	損失補償金 (円)	土地所有者	摘要
			B 残地評価額 (円/㎡)	C 率 (%)	D = B × C 単価 (円)					
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	不明 ただし、土地登記記録表題部 所有者■■■■、又はその相続人
合計						■■■■	■■■■			

※ 損失補償金額の1円未満の端数については、「土地収用法第88条の2の細目等を定める政令」第26条に基づき、四捨五入とした。

③ 残地に対する損失の補償金の見積額の内訳

■■■■ 地内

地番	現況地目	A 残地となる土地の面積 (㎡)	B ㎡あたりの補償価格 (円)	C = A × B 残地補償金 (円)	損失補償金 (円)	土地所有者	摘要
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	不明 ただし、土地登記記録表題部 所有者■■■■、又はその相続人
合計				■■■■	■■■■		

対象となる土地の地番、現況地目、面積、所有者等の情報を記載します。

<特定所有者不明土地の所有者を一部確知している場合の記載例>

作成例 4 - 7

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

(1) 損失の補償金の見積額

補償項目 氏名	土地に対する損失の補償		計(円)
	ア:収用しようとする土地に対する損失補償金(円)	イ:残地に対する損失補償金(円)	
持分 $\frac{1}{1}$ 分の 1	■	■	■
持分 $\frac{1}{1}$ 分の 1 不明 ただし、 登記名義人 ■ ■ またはその 相続人	■	■	■

所有者が複数名いる場合は、所有者ごとに補償金見積額を記載します。その中に確知している所有者がいる場合であっても、当該所有者氏名、持分と合わせて、その者に支払う補償金の見積額を記載します。

(2) 土地に対する損失の補償金の内訳

ア: 収用しようとする土地に対する損失補償金算定表

■ 地内

地番	単価 (円/㎡)	収用しようとする土地の面積(㎡)	土地に対する損失補償 見積金額 (円)	土地所有者		見積額(円)
				氏名	持分	
■ 番 (B)	■	■	■	■	$\frac{1}{1}$ 分の 1	■
				不明 ただし、 登記名義人 ■ ■ またはその 相続人	$\frac{1}{1}$ 分の 1	■
				合 計		■

ただし、上記金額に法定修正率を乗じた額

筆ごとに補償金見積額を記載するとともに、所有者ごとの見積額も記載し、確知所有者に支払う補償金見積額も示します。

イ：残地に対する損失補償金算定表

地内

地番	補償単価 (円/㎡)	残地となる土地の 面積(㎡)	残地に対する 損失補償 見積金額 (円)	土地所有者		見積額(円)
				氏名	持分	
■番 (A)	■	■	■	■	■分の1	■
				不明 ただし、 登記名義人■ ■またはそ の相続人	■分の1	■
■番 (C)	■	■	■	■	■分の1	■
				不明 ただし、 登記名義人■ ■またはそ の相続人	■分の1	■
				■ (A)+(C)	合計	■
				不明 ただし、 登記名義人■ ■またはそ の相続人 (A)+(C)	合計	■

※ ■
■
■
■

※ ■
■

(3) 土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
なし

<特定所有者不明土地の所有者及び関係人が複数名の場合の記載例>

作成例 4 - 8

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

本例におけるハ～ホは、作成例 4 - 5 における 3. ～ 5. に相当します。

対象の所有者及び関係人が複数名の場合、所有者ごとに補償金見積額を記載しますが、その数が多くなる場合は、別紙にて所有者及び関係人の氏名・住所・持分の一覧表を作成し、添付することも可能です。

- ハ 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
土地所有者
不明。ただし、登記名義人（亡）■■■■の法定相続人の全員又は一部の者（別紙のとおり）
- ニ 特定所有者不明土地等の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及び内容
関係人 なし
- ホ 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者等が受ける損失の補償金
の見積額及びその内訳

(1) 損失の補償金の見積額

補償項目	土地に対する損失の補償			計
	① 収用しようとする土地に対する損失補償金 (円)	② 使用しようとする損失補償金 (円)	③ 残地に対する損失補償金 (円)	
不明 ただし、登記名義人（亡）■■■■ の法定相続人の全員又は一部の者（別紙のとおり）	■■■■	-	-	■■■■

所有者ごとではなく、補償金見積額の合計を記載します。

(2) 損失の補償金の見積額の内訳

①収用しようとする土地に対する損失の補償金の見積額の内訳

地番	現況地目	S 収用しようとする土地の面積 (㎡)	B ㎡当たり価格 (円)	A = S × B 土地価格 (円)	損失補償金 (円)	土地所有者	摘要
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	不明 ただし、登記名義人（亡）■■■■ の法定相続人の全員又は一部の者（別紙のとおり）	
合計				■■■■	■■■■		

筆ごとに地番、現況地目、面積、所有者等を記載します。
(1筆を複数の所有者で共有している例になります。)

<損失の補償に関する請求書・要求書の作成（法第 35 条第 2 項）>

・起業者は、

- ◆移転料が多額であることを理由として物件の収用を請求する場合（土地収用法第 79 条）
- ◆工事の代行による補償を要求する場合（第 84 条第 1 項）
- ◆移転の代行による補償を要求する場合（第 85 条第 1 項）

には、裁定申請に併せて当該請求又は要求の内容に加え、物件の種類及び数量等を記載した請求書又は要求書を都道府県知事に提出しなければなりません。

【作成例 4 - 9】 参照

ケース	省令第 50 条	請求書及び要求書の記載事項
移転料が多額であることを理由として物件の収用を請求する場合	第 1 項	<ul style="list-style-type: none"> ・移転しなければならない物件の種類及び数量 ・移転しなければならない物件の移転料の見積額 ・移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格の見積額
工事の代行による補償を要求する場合	第 2 項	<ul style="list-style-type: none"> ・要求の理由として、起業者が施設整備の工事と併せて残地工事を代行した方が土地所有者による残地工事の費用を補償するよりも安価である旨等を記載してください。
移転の代行による補償を要求する場合	第 3 項	<ul style="list-style-type: none"> ・移転しなければならない物件の種類及び数量 ・要求の理由として、起業者が施設整備の工事と併せて移転を代行した方が土地所有者による移転の費用を補償するよりも安価である旨等を記載してください。

作成例 4 - 9

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

第 号

年 月 日

知事 殿

起 業 者

上 記 代 理 人

起 業 者

上 記 代 理 人

上 記 復 代 理 人

要 求 書

線新設工事（ 地内から同
地内まで、 地内から 地内まで、
地内から 地内まで及び 地内から
地内まで）及びこれに伴う附帯工事並びに市道付替工事に係る裁定申請（
）に関し、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
（平成30年法律第49号）第35条第2項の規定に基づき、下記のとおり土地収用法（昭
和26年法律219号）第85条第1項の規定により移転料の補償に代えて、起業者が当
該物件を移転することを要求します。

記

1. 移転しなければならない物件の種類及び数量

番号	物件の種類 (大きさ等を含む。)	数量
1-1		本
1-2		本
1-3		本
1-4		本
1-5		本

番号	物件の種類 (大きさ等を含む。)	数量
1-34		
1-35		
1-36		
1-37		
1-38		

2. 要求の理由

イ) 申請地が、特定所有者不明土地と裁定された場合は、移転するべき者がいないことから、物件移転の履行は不可能であるため。

ロ) 移転対象物件である立木は自生した天然の立木であり、現地の状況は長期間管理した形跡もなく、伐採したとしても不利益を被るおそれのある者がいないと考えられるため。

ハ) 上記の事情がありながら、物件移転の履行がなされないことをもって土地収用法第102条の2に規定される「土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の代行及び代執行」の手続によることは、本件 線新設工事を早期に完成させることによって発現が期待される社会的及び経済的効果や国民からの早期事業完成という強い要望に照らせば合理的とはいえないため。

4-5 裁定申請書の添付書類

- ・裁定申請書に添付することとしている書類は、事業計画書（法第 27 条第 3 項第 1 号）、補償金額見積書（同第 2 号）の他にも、その他国土交通省令で定める書類（同第 3 号）を必要としている。
- ・その他国土交通省令で定める書類は、起業者の住民票の写しや特定所有者不明土地の実測平面図等となっています（省令 39 条第 1 項第 1 号から第 11 号）。




Point! 但し、国及び地方公共団体が事業者の場合は、第 1 号は、対象外とされています。

- ・なお、下表の他にも裁定庁との調整の結果、必要と判断された書類があれば別途、「参考資料」として提出してください。

<その他国土交通省令で定める書類（省令第 39 条第 1 項各号）>

号	書類名
第 1 号	起業者の住民票の写し又はこれに代わる書類（起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）
第 2 号	特定所有者不明土地の実測平面図
第 3 号 第 10 号口	<p>特定所有者不明土地の所有者・関係人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【作成例 4-10】参照</p> <p>◆探索により得られた土地所有者確知必要情報の根拠書類の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎土地の登記事項証明書 ◎閉鎖登記簿 ◎旧土地台帳 ◎住民票記載事項証明書／住民票の除票 ◎戸籍謄本／戸籍の附票／改製原戸籍の附票 ◎立木登記簿 ◎地籍調査票 ◎農地台帳／林地台帳 ◎土地所有者であることの確認書／回答書【作成例 4-11】 ◎土地所有者等関連情報提供書（提供できない理由）等 <p>◆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の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎宛先不明として返送された書面 等の写し <p>※添付する書類は個々の状況により異なりますので、上記書類でも不要なものや、これ以外に必要なものがあるかもしれませんので、裁定庁である都道府県に相談してください。</p> <p>※確知所有者及び確知関係人の個人情報に係る記載・書類の取扱いについて疑義が生じた際には、裁定庁である都道府県へ相談してください。</p>
第 4 号	<p>特定所有者不明土地の写真【作成例 4-12】参照</p> <p>※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てください。</p>
第 5 号	簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類・写真

号	書類名
第6号	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・経過年数を明らかにする書類（登記事項証明書等）・朽廃建築物の写真
第7号	<p>起業地を表示する図面【作成例4-13】参照</p> <p>◆縮尺 1/25,000（ない場合は 1/50,000 でも可）の一般図にて位置を示してください。</p> <p>◆縮尺 1/100 から 1/3,000 までの間の地形図で【取用部分＝薄い黄色】、【使用の部分＝薄い緑色】に着色してください。物件がある場合には、その主要なものを図示してください。</p>
第8号	<p>事業計画を表示する図面【作成例4-13】参照</p> <p>◆縮尺 1/100 から 1/3,000 までの間で、施設の内容を明らかにできる平面図にて、施設の位置を示してください。</p>
第9号	事業計画書の記載事項の内容を説明する書類（必要に応じて）
第10号イ	<p>特定所有者不明土地の関係人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【作成例4-14】参照</p> <p> Point ! 裁定申請書に記載する所有者の全部又は一部を確認することができない事情（法第27条第2項第4号）の内容と同様に、当該書類では関係人について記載します。</p>
第11号	<p>補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類</p> <p>【作成例4-15】参照</p> <p>◆土地に関する補償金</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎土地境界確認書類 ◎近傍類似の土地の借賃のリスト ◎不動産鑑定評価書 等 <p>◆物件に関する補償金</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎物件調査の結果 ◎物件補償額の算定表（単価、補償額等） ◎損失補償算定標準書（該当部分の抜粋） 等 <p>※その他にも補償額算定の根拠とした資料があれば添付</p>



添付書類は書類の数が多くなるため、目録を作成するとわかりやすくなります。

作成例 4-10

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

特定所有者不明土地の所有者・関係人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（一部を確認することができなかった場合の例）

5. 令和〇〇年〇〇月〇〇日に、〇〇〇〇の住民票上の最終住所地「〇〇〇〇番地〇〇」を再度現地確認したところ、住所地在る住宅は、チラシが玄関のドアに挟まれ、ポストがテープで塞がれていた。依然として居住している様子がなく、空き家状態にあった。

6. 〇〇〇〇の最新の住民票を〇〇〇〇市に再度請求したところ、保存期間満了により取得できなかった。

7. 令和〇〇年〇〇月〇〇日、申請対象地の固定資産税の納税状況について〇〇〇〇に確認したところ、申請対象地は市街化調整区域内の農地であるため免税されているとのことであった。そこで令和〇〇年〇〇月〇〇日付資産証明書（評価証明）を〇〇〇〇市より取得したところ、申請対象地については固定資産税が課税されていないことが確認された。

以上から、申請対象地は「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一部を確認することができない」（法第2条第1項）状況にある。

○申請対象地の現況について
申請対象地の公簿地目は田であるが、現況は耕作されておらず、自然発生木が雑然と存する。また共有名義人〇〇〇〇から、申請対象地で「何年も作付けしていない」ことを確認している。
このことから、申請対象地は「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」（法第2条第2項）である。

以上のことから、申請対象地は法第2条第1項及び同条第2項の各要件を満たすことから、特定所有者不明土地に該当する。よって、本事業の工事工程（令和〇〇年度内完成）を勘案し、早期の用地取得が不可欠であることから、今回、裁定申請を行うに至ったものである。

特定所有者不明土地の所有者の一部を確認することができない事情

申請対象地は〇〇〇〇番で、公簿地目が〇〇〇〇現況地目が〇〇〇〇の共有地である。

申請対象地の登記名義人は以下の2名である。

持分〇〇分の〇〇
持分〇〇分の〇〇

登記名義人のうち〇〇〇〇は住民票が職権消除され、現地調査や関係者への聞き取り調査によっても真実の住所地を確認することができないことから、これ以上の探索が困難な状況である。

○〇〇〇〇の住所等の探索の方法について

1. 所有者確定のため土地の登記事項証明書を〇〇〇〇地方法務局〇〇〇〇支局より取得した。それによれば、〇〇〇〇の住所は「〇〇〇〇番地」である。

2. 登記事項証明書上の住所により、平成〇〇年〇〇月〇〇日付住民基本台帳（以下「住民票」という。）を〇〇〇〇市より取得した。それによれば、平成〇〇年〇〇月〇〇日に「〇〇〇〇番地」から「〇〇〇〇番地」に転居しており、その後、平成〇〇年〇〇月〇〇日には「実態調査により職権消除」となっている。また、戸籍の附票にも同日消除の記載があった。さらに、親族関係調査のため、戸籍謄本及び改製原戸籍を取得したところ、〇〇〇〇は共有名義人〇〇〇〇の弟であること、〇〇〇〇が死亡した事実が確認できないこと、〇〇〇〇の父及び母は死亡していること、及び〇〇〇〇に婚姻した事実が無く、配偶者及び子の存在が確認できないことが判明した。

3. 平成〇〇年〇〇月〇〇日以降、共有名義人である〇〇〇〇と任意による協議を重ね、〇〇〇〇の行方を尋ねたが、同行の行方の手掛かりを掴めていないとのことであった。

4. 平成〇〇年〇〇月〇〇日に、〇〇〇〇の住民票上の最終住所地「〇〇〇〇番地」と本籍地「〇〇〇〇番地」の現地確認を行った。

最終住所地には住宅があるが、数年放置されている空き家状態であった。同地に本籍地には住宅があり、訪問したところ〇〇〇〇の甥の妻が対応した。同様に、〇〇〇〇の行方を尋ねたところ、「わからない」とのことであった。さらに、〇〇〇〇の親族に〇〇〇〇の所在がわかる者がいるか尋ねたところ、「〇〇〇〇がわからなければ誰かわからないだろう」とのことであった。

登記名義人のうち、確認することができなかった土地所有者についての記載します。

交渉の経過がわかる資料

回数	日 時	相手方	交渉場所 (手段)	交渉内容(相手方及び起業者の主張要旨)
1	平成 年 月 日 9:50~10:20	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	【経緯】 【結果】 【内容】
2	平成 年 月 日 10:00~10:10	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	相手方宅	【経緯】 【結果】 【内容】
3	平成 年 月 日 10:00~10:30	相手方宅	相手方宅	【経緯】 【結果】 【内容】

回数	日 時	相手方	交渉場所 (手段)	交渉内容(相手方及び起業者の主張要旨)
4	令和 年 月 日 9:15~9:20	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	【経緯】土地所有者 (市 区 町 丁目 番地) : 各人持分 分の1。 【結果】 【今後の対応方針】
	令和 年 月 日 13:30~13:55	相手方宅 (市 区 町 丁目 番地)	相手方宅	【経緯】土地所有者 (市 区 町 丁目 番地) : 各人持分 分の1。 【結果】

登記名義人のうち、確認することができなかつた土地所有者について、政令第1条第1項各号に定める方法による探索を行った結果(経緯)、確認することができなかつた理由について詳細に記載します。

作成例 4 - 11

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

土地所有者であることの確認書／回答書

土地所有者であることの確認書

[] 号
令和 [] 年 [] 月 [] 日

[] 殿

住 所 []
氏名又は名称 []

[] は、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施の準備のため、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規定に基づき土地の所有者の探索を行っています。探索の結果、貴殿が土地の所有者と思料されるため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第1条第5号の規定に基づき、下記1の土地に係る土地所有者確知必要情報(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)の提供を求めますので、貴殿が土地の所有者であるか、令和 [] 日までに、同封の回答書により御回答をお願いいたします。

また、貴殿が所有者でない場合や貴殿の他に共有者がいる場合であって、下記1の土地について他の所有者の情報(所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の所有者を確知するために必要な情報)を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いいたします。

記

1. 土地の所在及び地番
所在 []
地番 [] 番

2. 事業の種類及び内容
事業の種類 道路法による道路
事業の内容 [] 号新設工事 ([] 新設工事)

(送付先・お問合せ先)

住所 []
電話 []
担当 [] 事務所 [] 課 []

※ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による情報提供に関するお問い合わせは、下記の国土交通省ホームページに掲載されている市町村(上記1の土地の所在する市町村)の連絡窓口までご連絡ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr2_000015.html

回 答 書

令和 年 月 日

御中

印

令和 日付の 番の土地の所有者であるかの確認について、
下記のとおり回答します。

記

1. 土地の所有者であるかの回答

- 私は上記の土地の所有者です。
- 私は上記の土地の所有者ではありません。

確認書に同封する回答書は、
宛名、対象としている土地の
所在地は予め記載して送付
し、それ以外の項目は、所有
者に記入していただきます。

2. 保有する土地所有者確知必要情報

土地所有者 確知必要情報	氏名又は名称	
	住所	
	連絡先	
	その他情報	

※1 「その他情報」としては、本籍、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。

※2 保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

作成例 4 - 12

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

特定所有者不明土地の写真

建 物 番 号		棟 番 号		工 作 物 等 番 号	
建物等の名称		立竹木			
建物等の所在地		[REDACTED]			
建物等の所有者	住 所	住所不明			
	氏 名	[REDACTED] 外 名			
調査表の名称		写 真 台 帳			
撮影年月日		令和 年 月 日			
撮影者氏名		[REDACTED]			

特定所有者不明土地の所在地、建物等の物件名、撮影年月日等を記載し、写真を複数枚掲載します。

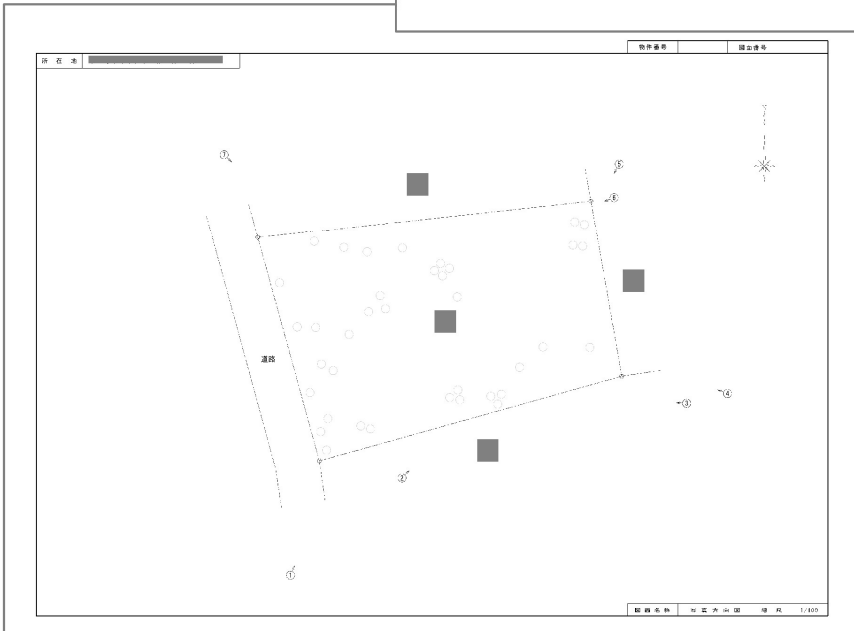
掲載する写真は、土地の全景及び各方向から撮影したものとし、物件の状況がわかるようにします。併せて、「写真方向図」を添付し、どの角度から見た状況なのかがわかるようにします。



No. 1
全景



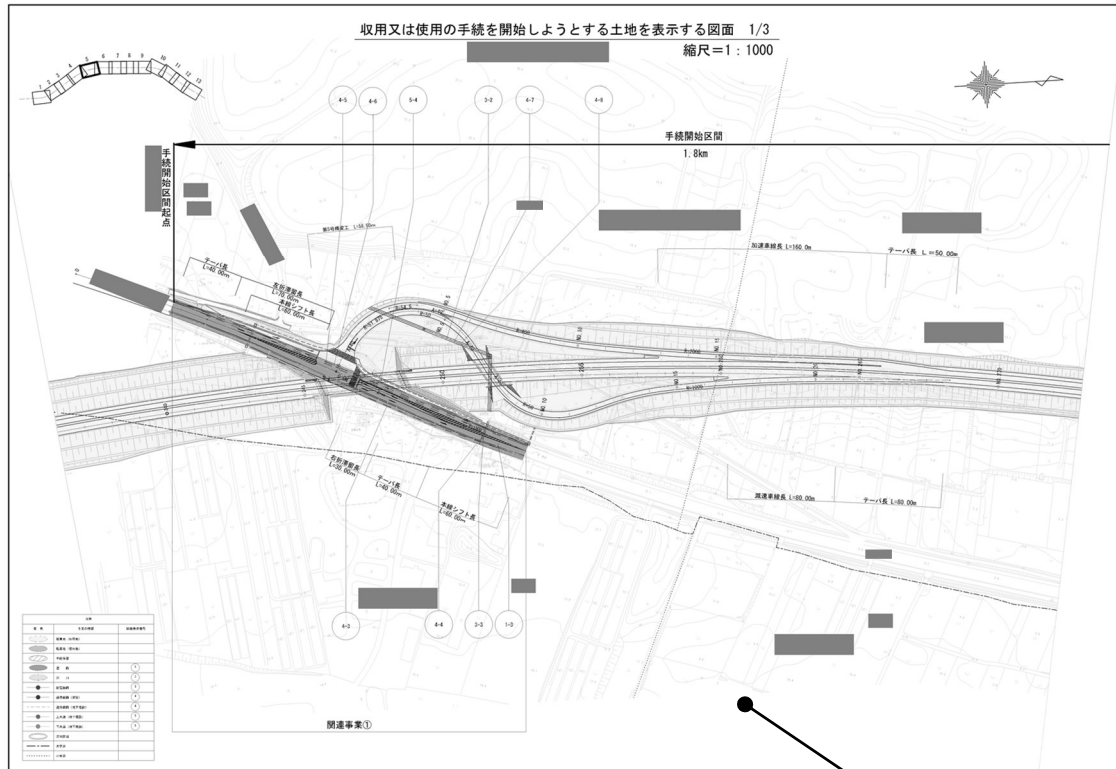
No. 2
立竹木



作成例 4-13

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

起業地及び事業計画を表示する図面



土地収用法における運用と同様に、起業地を表示する図面と事業計画を表示する図面を1つの図面とすることが可能です。但し、事業計画が複雑であること等により同一の図面に表示することが困難な場合には別で作成してください。

作成例 4 - 14

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

特定所有者不明土地の関係人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

起業者は、本件申請地の土地関係人を確知するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成30年政令第308号。以下「施行令」という。）第8条及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則（平成30年国土交通省令第83号。以下「施行規則」という。）第36条から第38条に規定する措置により、下記のとおり探索を行った。

施行令第8条第一号に掲げる措置

■地方務局■支局に、当該土地の登記事項証明書の交付を請求したところ、表題部の登記しされていない登記事項証明書の交付を受けた。

登記事項証明書を確認したところ、土地登記簿表題部所有者欄に「■外■名」との記載があるのみで、「■外■名」の住所や甲区及び乙区が登録されている事項は確認できなかった。

また、当該土地は自然発生した立木が繁茂する山林であるため、立木の登記事項証明書の交付を■地方務局■支局に申請したところ、不見当との回答で立木の登記はされていなかった。

施行令第8条第二号に掲げる措置

上記第一号に掲げる措置により探索した結果をもとに、施行規則第36条各号の規定に基づき、次のとおり探索を行った。

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

イ 当該土地を現に占有する者

当該土地は、自然発生した立木が繁茂する山林で、適切な管理がされないまま長期間放置された状況となっており、植林を行った形跡もないため、当該土地を現に占有する者を確認することはできなかった。

ロ 当該土地の所有者

施行令第1条各号に基づく調査を実施したが、土地登記簿表題部所有者を特定することはできなかった。

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

当該土地の立木の登記事項証明書の交付を■地方務局■支局に申請したところ、不見当との回答で立木の登記はされていなかったため、登記事項証明書から所有権以外の権利を確認することはできなかった。

また、令和■年■月■日に実施した土地収用法（昭和26年法律第219号）第35条第1項に規定する調査を行った結果、立木に明認札等の所有権その他の権利を公示するものは確認することはできなかった。

二 当該土地の固定資産課税台帳

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第39条第2項及び施行規則第54条第1項の規定に基づき■市に照会したところ、当該地の納税管理人として「■番地 ■」が登録されていることが判明した。■市に対して同人を納税管理人とした経緯及び根拠を確認したところ、不明との回答であった。

作成例 4 - 15

(注)作成例は、実例を極力そのまま掲載しているため、例によって項目名や語句等の表現が統一されておりません。実際の作成時には、法令等に記されている表現に従って作成してください。

補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類 ※抜粋

<土地境界確認書類>

■の境界について

起業者は令和■年■月■日に土地収用法（昭和26年法律第219号）第35条第1項の規定に基づき立入調査を実施した。添付書類第3号のとおり、申請地の土地に関する所有者を特定することができず、土地所有者に境界立会を求めることができないため、■地方務局■支局に備えられている地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項）及び道路境界確定図をもとに地図の形状を現地に還元し、土地の境界を確定したものである。

令和 年 月 日

事務所長 殿

土地所有者

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

住所
氏名

土地境界立会確認書

国土交通省起業 新設工事用地の測量のため
下記記載の土地の境界について、私共が現場で立会いのうえ、確認いたしました。

記

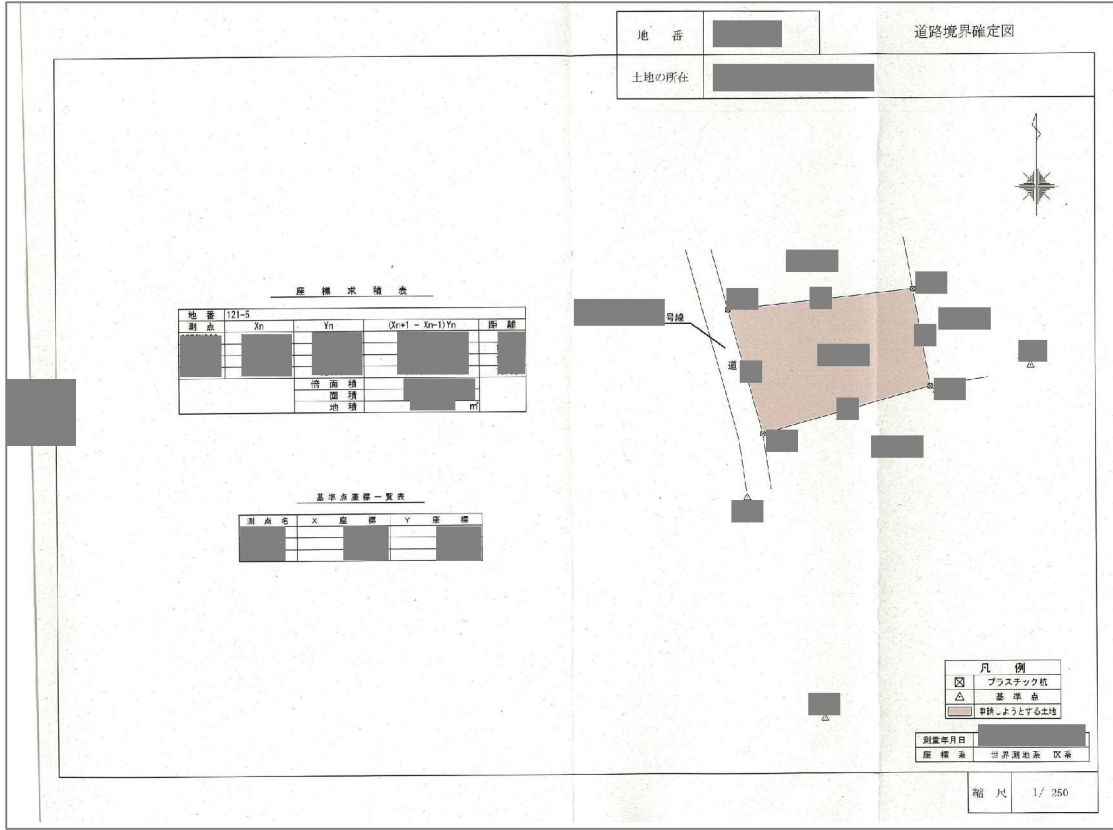
対象地		対象地に対する隣接地				地先				
大字	字	地番	地目	公簿地積	大字	字	地番	地目	関係人	摘要
									国土交通省	
									国土交通省	
									国土交通省	

土地境界確認書

1. 土地の表示 〇〇
2. 地目 〇〇
3. 地積 〇〇㎡
4. 土地所有者 〇〇外〇〇名

上記土地と市道 〇〇〇の境界については別紙「道路境界確定図」のとおりであることを確認する。

令和 年 月 日
市長 〇〇



No. 1
 遠景
木杭

No. 2
 近景
木杭

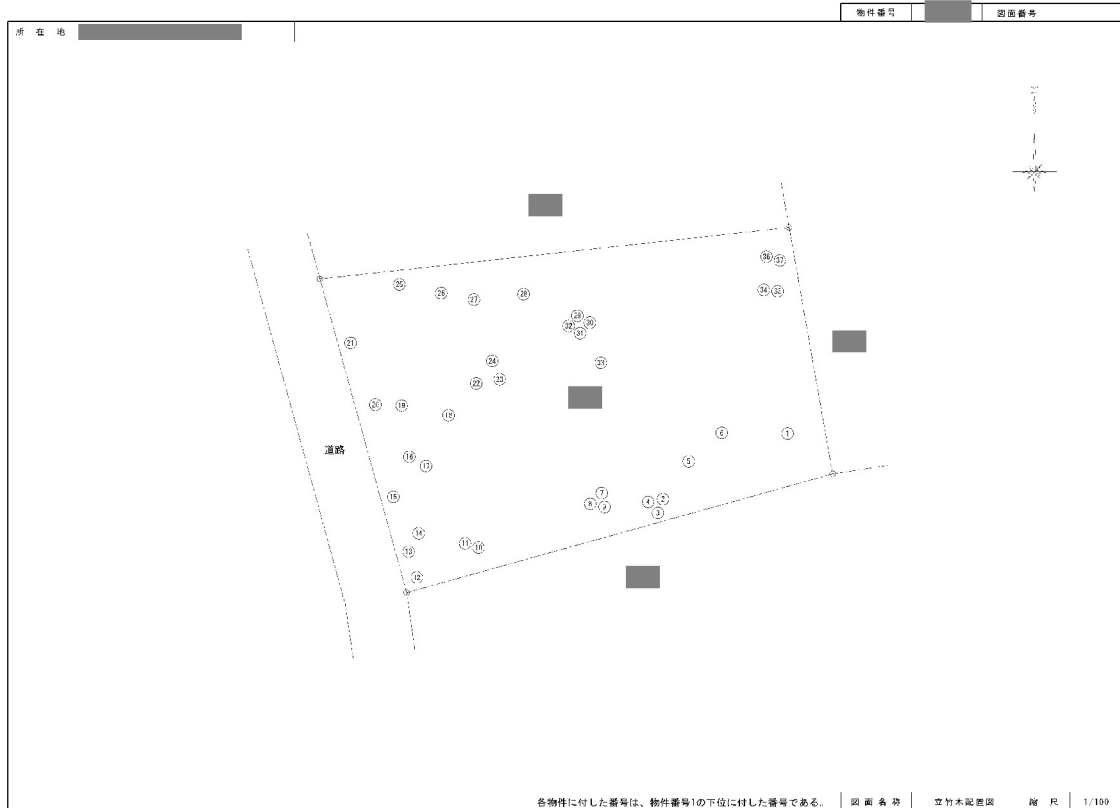
No. 3
 遠景
プラスチック杭

<物件調査の結果>

用材林調査表

用材林の所在地				調査年月日		調査者		整理番号						
用材林所有者の氏名又は名称				用材林所有者の住所又は主たる事務所の所在地		住所不明								
大字	字	地番	番号	樹種名	胸高直径 (cm)	林令 (年)	数量	単位	調査対象地の土地面積 (㎡)	1㎡当たり植栽本数 (本)	管理程度補正率	下刈り枝打ち等の状況	管理程度の判定	備考 (林令調査の内容等)
			1					本						
"	"	"	2					本						
"	"	"	3					本						
"	"	"	4					本						
"	"	"	5					本						
"	"	"	6					本						
"	"	"	7					本						
"	"	"	8					本						
"	"	"	9					本						
"	"	"	10					本						
"	"	"	11					本						
"	"	"	12					本						
"	"	"	13					本						
"	"	"	14					本						
"	"	"	15					本						
"	"	"	16					本						
"	"	"	17					本						
"	"	"	18					本						
"	"	"	19					本						
"	"	"	20					本						

※標準的な植栽本数が確保される約10m四方(100㎡程度)の調査を行う場合、当該調査範囲内に存する立木の数量を()書きて記載する。



<物件補償額の算定表>

用材林補償額算定書

用材林の所在地		調査年月日		調査者		補償額											
用材林所有者の氏名又は名称		用材林所有者の住所又は主たる事務所の所在地		住所(丁目)													
番号	樹種名	調査事項			伐採補償		取得補償			補償額		備考					
		胸高直径 (cm)	林令	数量	単位	伐採単価	消費税課税対象額	取得単価	管理程度	1㎡当たり植栽木数	管理程度補正率		未管理立木補正率値	未管理立木補償上乗額	取得適用率	伐採補償又は取得補償	金額
				①		②	③	④			⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	

～【参考】公告・縦覧～

裁定申請を受けた都道府県知事は、申請地が所有者不明土地であることの確認や反対する権利者の有無を確認するため、当該申請があったこと等を2週間公告・縦覧し、異議のある者がいれば、その申出を受けます（法第28条第1項）。

また、裁定手続きの開始を決定した際には、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する登記所に、裁定手続きの開始の登記を嘱託しなければなりません（法第30条第1項）。

なお、裁定を行った際には、裁定申請者及び特定所有者不明土地の確知所有者等に文書で通知するとともに、公告しなければなりません（法第33条）。

公告は、都道府県公報への掲載の他、都道府県HPなどのウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えありません（省令第40条、第46条、第48条）。

◆裁定申請があった旨の公告の例

特定所有者不明土地の取用についての裁定申請

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）以下「法」という。（第三十七条第一項の規定による特定所有者不明土地の取用についての裁定の申請があったので、同条第二項において読み替えて準用する法第一十八条第一項の規定により公告する。）

令和〇〇年〇月〇日

知事

一 申請した者の名称及び住所

青森県	住所
-----	----

二 特定所有者不明土地の所在、地番及び地目

所在地及び地番	地目
---------	----

三 裁定申請書等の縦覧

1 場所

2 期間

令和〇〇年〇月〇日から同年〇月〇日まで

3 時間

午前八時三十分から午後五時十五分まで

四 異議等の申出

1 申出者及び申し出るべき事項

次の表の上欄に掲げる者は、それぞれ同表の下欄に掲げる事項を申し出るものとする。

(一) 特定所有者不明土地の所有者、関係人又は準関係人であつて、裁定申請書又は補償金額見積書に記載された事項について異議のあるもの (二) 特定所有者不明土地の所有者であつて、補償金額見積書に特定所有者不明土地の確知所有者として記載されているもの（(一)に掲げる者を除く）	当該特定所有者不明土地の所有者及びその理由
---	-----------------------

2 申出の方法

申出者は、三の縦覧期間内に、次に掲げる事項を記載した申出書にその権原を証する書面を添えて、(一)に掲げるものとする。

(一) 申出者の氏名又は名称及び住所

(二) 当該申出に係る特定所有者不明土地の所在地及び地番

(三) 1の(一)の申出者にあつては、当該異議の内容及びその理由

(四) 1の(二)の申出者にあつては、当該特定所有者不明土地の所有者である旨

三の縦覧期間内に四の異議等の申出がない場合は、法第三十七条第三項の裁定をすることがある。

◆裁定の公告の例

特定所有者不明土地の取用の裁定

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）第三十七条第三項の規定により、次のとおり特定所有者不明土地の取用についての裁定をしたので、同条第四項において準用する同法第三十二条の規定により公告する。

令和〇〇年〇月〇日

知事

一 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積

所在地及び地番	地目	面積（平方メートル）
	公簿	実測

二 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

令和〇〇年〇月〇日

三 特定所有者不明土地等の引渡し等の期限

令和〇〇年〇月〇日

四 特定所有者不明土地を取用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額

氏名	住所	補償金の額
不明、ただし、公簿上の名称	不明、ただし、住民票上の最後の住所	金〇〇〇円

参考 1 事例における提出書類比較一覧表

【注意！】

事業の種類や特定所有者不明土地の状況などにより、必要となる書類が異なります。下表は、本書で取り上げた事例を参考に作成していますので、必要な書類については、裁定庁である都道府県に相談してください。

<地域福利増進事業>

本書で取り上げた事例において作成した項目には、書類名もしくは“●”を記載しています。

根拠法	書類名称	事例1
法第10条第2項 (省令第14条)	裁定申請書	●
法第10条 第3項第1号 (省令第15条)	事業計画書	●
法第10条 第3項第2号	補償金額見積書	●
法第10条 第3項第3号	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	—
法第10条 第3項第4号	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19条第1項第1号)	事業者の住民票の写し又はこれに代わる書類	※地方公共団体が事業者のため、提出不要
(省令第19条第1項第2号)	事業を実施する区域を表示する図面	・位置図 ・地籍図 ・事業区域一覧表
(省令第19条第1項第3号)	特定所有者不明土地の実測平面図	・地籍図 ・測量図 ・特定所有者不明土地一覧表
(省令第19条第1項第4号)	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10条第2項第6号に掲げる事項(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	・特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確認できない事情 ・土地所有者確認必要情報提供等に関する同意確認書 ・土地所有者であることの確認書 ・土地全部事項証明書 ・土地評価情報 ・名寄帳兼課税台帳 ・地籍調査票 ・農地証明書 ・戸籍・戸籍附票の写真 ・返送されてきた書面の写し
(省令第19条第1項第5号)	特定所有者不明土地の写真	●
(省令第19条第1項第6号)	特定所有者不明土地にある物件が簡易建築物である場合において、当該簡易建築物の種類、構造及び床面積を記載した書類	—
(省令第19条第1項第7号 イ)	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、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	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし
(省令第19条第1項第7号 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	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし
(省令第19条第1項第7号 ハ)	当該朽廃建築物の写真	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし
(省令第19条第1項第8号)	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	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし
(省令第19条第1項第9号)	事業計画を表示する図面	●
(省令第19条第1項第10号 イ)	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認することができない事情を記載した書類	—
(省令第19条第1項第10号 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	—
(省令第19条第1項第11号 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	—
(省令第19条第1項第11号 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	—
(省令第19条第1項第12号)	法10条第3項第2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	・補償金の算定 ・不動産鑑定評価書
(省令第19条第1項第13号)	事業者の組織体制に関する事項を記載した書類(省令第19条第11号)	・組織体制図
(省令第19条第1項第14号)	事業者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6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に該当しないことを誓約する書類	—

＜土地収用法の特例＞

書類を作成している項目には、書類名もしくは“●”を記載しています。

※都市計画事業

根拠法	書類名称	事例1	事例2	事例3	事例4	事例5	事例6
法第27条第2項 (省令第34条)	裁定申請書	●	●	●	●	●	●
法第27条 第3項第1号 (省令第35条)	事業計画書	添付書類第1号	添付書類第1号	添付書類第1号	別添第1号 ・事業計画書 ・事業概要図 ・コントロールポイント図	添付書類第1号 ・沿線概要図 ・事業概要図 ・事業計画書	●
法第27条 第3項第2号	補償金額見積書	添付書類第2号	添付書類第2号	添付書類第2号	別添第2号	添付書類第2号	●
法第27条 第3項第3号 (省令第39条 第1項第1号)	起業者の住民票 の写し又はこれに 代わる書類	—	—	参考資料 添付書類第1号 起業者の法人登記 参考資料 添付書類第2号 委任状	別添第3①号 ・起業者の法人登記	—	—
(省令第39条 第1項第2号)	特定所有者不明 土地の実測平面 図	添付書類第3号	添付書類第3号	添付図面第1号	別添図第1号	添付書類第3号	●
(省令第39条 第1項第3号)	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27条第2項第 4号に掲げる事 項を明らかにす る書類	添付書類第4号 ・登記事項証明書 ・閉鎖登記簿 ・旧土地台帳の写し ・閉鎖された旧土地 台帳の写し ・公図の写し ・閉鎖された地図の 写し ・閉鎖された地図に 準ずる図面の写し ・土地家屋名寄帳 ・地籍調査票 ・新農地台帳 ・農公報(保安林の 指定の解除の告示)	添付書類第4号 ・登記事項証明書 ・閉鎖登記簿 ・旧土地台帳の写し ・閉鎖された旧土地 台帳の写し ・公図の写し ・土地家屋名寄帳 ・新農地台帳 ・不在籍証明書 ・相続関係説明図 ・戸籍、謄本の写し	添付書類第3号 ・土地全部事項証明書 ・閉鎖登記簿 ・旧土地台帳 ・共同人名票 ・立木登記簿 ・公図 ・和紙公図 ・航空写真 ・住民票 ・戸籍謄本 ・評価証明書(土地所 有者等関連情報の提 供) ・地籍調査票 ・林地台帳	別添第3②号 別添第3③号 ・土地全部事項証明書 ・除籍謄本 ・住民票の交付請求、 提供できない理由 ・戸籍謄本の交付請 求、提供できないこと の証明書 ・戸籍の附票の交付請 求、提供できないこと の証明書 ・法39条第2項に基づ く土地所有者等関連情 報の提供の請求、提供 できないことの通知(回 答) ・書留・特定記録郵便物 等受領証 ・土地所有者であるこ との確認書 ・「あて所に尋ねあたら ず」で返戻された封書 ・住民票 ・改製原戸籍	添付書類第4号 ・土地の全部事 項証明書 ・閉鎖登記簿 ・旧土地台帳 ・立木登記簿 ・公図 ・閉鎖公図 ・不在住・不在 籍証明願 ・土地所有者等 関連情報を提供 できないことの 確認書	・特定所有者不明 土地の所有者の 一部を確認するこ とができない事情 ・交渉の経過がわ かる資料 ・住民票の除票 ・戸籍の附票 ・改製原戸籍の附 票 ・固定資産税課税 台帳(資産証明 書) ・土地全部事項証 明書
(省令第39条 第1項第4号)	特定所有者不明 土地の写真	添付書類第5号	添付書類第5号	添付書類第4号	別添第3④号	添付書類第5号	●
(省令第39条 第1項第5号)	特定所有者不明 土地にある物件 が簡易建築物で ある場合におい ては、当該簡易建 築物の種類、構造 及び床面積を記載 した書類	—	—	—	—	—	—
(省令第39条 第1項第6号 イ)	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、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	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし					
(省令第39条 第1項第6号 ロ)	建築時からの経 過年数を明らかに する書類	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし					
(省令第39条 第1項第6号 ハ)	当該朽廃建築物 の写真	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし					
(省令第39条 第1項第7号、 第39条第2項第 1号)	起業地を表示する 図面 縮尺二万五千分 の一の一般図 ・千分の一図面	添付書類第6号 ・二万五千分の一図 面 ・千分の一図面	添付書類第6号 ・二万五千分の一図面 ・千分の一図面	添付図面第2号 ・二万五千分の一図面 ・千五百分の一図面 参考資料 添付書類第3号 十万分の一図面/千五百 分の一図面	別添図第2号 ・二万五千分の一図面	添付書類第6号 ・五万分の一図 面 ・千五百分の一 図面	都市計画図
(省令第39条 第1項第7号、 第39条第2項第 2号)	縮尺百分の一か ら三千分の一程 度の縮尺の地形 図	※令和4年改正時に追加された項目につき、実績はなし					
(省令第39条 第1項第8号)	事業計画を表示 する図面 縮尺百分の一か ら三千分の一程 度の平面図	参考資料 別添第4号 二万五千分の一図面/千 分の一図面	参考資料 別添第4号 二万五千分の一図面/千分 の一図面	添付図面第3号 ・千分の一図面 ・二百分の一の標準横 断面	別添図第3号 ・千分の一図面 別添図第4号 ・百分の一の標準横断 図	添付書類第6号 ・千分の一図面 ・二百五十分の 一の標準横断 図	・五百分の一図面 ・百分の一の標準 横断面

根拠法	書類名称	事例1	事例2	事例3	事例4	事例5	事例6
(省令第39条第1項第9号)	省令第35条各号に掲げる事項(事業計画書の記載事項)の内容を説明する書類	—	—	添付書類第5号 ・コントロールポイント位置図	—	—	—
(省令第39条第1項第10号イ)	特定所有者不明土地の関係人の全部又は一部を確かめることができない事情を記載した書類	添付書類第7号	添付書類第7号	添付書類第6号	別添第3⑤号	添付書類第7号	—
(省令第39条第1項第10号ロ)	特定所有者不明土地の関係人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	—	—	—	別添第3⑥号 ・土地全部事項証明書 ・除籍謄本 ・住民票の交付請求、提供できない理由 ・戸籍謄本の交付請求、提供できないことの証明書 ・戸籍の附票の交付請求、提供できないことの証明書 ・法39条第2項に基づく土地所有者等関連情報の提供の請求、提供できないことの通知 ・書留・特定記録郵便物等受領証 ・土地所有者であることの確認書 ・「あて所に尋ねあたらず」で返戻された封書 ・住民票 ・改製原戸籍	—	—
(省令第39条第1項第11号)	法第27条第3項第2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	【主な書類の例】 ・地域分析図 ・境界確認図 ・不動産鑑定評価書 ・その他の土地・物件に対する損失の補償金額の算定根拠とした資料等					
その他	要求書	—	—	●	—	—	—
	代理権限を証する書面(写)	参考資料 別添第1号 国土交通省設置法/地方整備局組織規則	参考資料 別添第1号 国土交通省設置法/地方整備局組織規則	—	—	—	—
	事業認定の告示の官報(写)	参考資料 別添第2号	参考資料 別添第2号	添付書類第8号	別添第4号	—	・事業計画の認可を告示した官報 ・都市計画事業認可申請書等
	収用手続開始の告示の県公報(写)	参考資料 別添第3号	参考資料 別添第3号	添付書類第9号	別添第5号	—	—
法第27条第3項第3号に関する基礎資料	—	参考資料 別添第6号 確定所有者に関する住民票(写し)、戸籍、除籍の謄本(写し)/令第1条第5号に基づく土地の所有者を特定するための措置を行った書面(相続意向確認票・記入書)/書類送達先資料	参考資料 添付書類第5号 隣接地の土地全部事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳	—	—	—	—

参考2 各事例の工程比較

・収用特例を活用した事例について、裁定申請から裁定日、所有権の取得時期を示しました。

	事例1	事例2	事例3	事例4	事例5	事例6
0日目	裁定申請	裁定申請	裁定申請	裁定申請	裁定申請	裁定申請
	↓	↓	裁定申請の告示 (24日)	裁定申請の告示 (5日)	裁定申請の告示 (14日)	↓
30日	裁定申請の告示 (42日)	裁定申請の告示 (35日)	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	裁定日 (50日)	↓	↓
60日	↓	↓	↓	↓	↓	裁定申請の告示 (67日)
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
90日	↓	裁定日 (115日)	↓	↓	裁定日 (101日)	↓
	↓	↓	↓	所有権の取得等の 期限(111日)	↓	↓
120日	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
150日	裁定日 (150日)	↓	裁定日 (164日)	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
180日	↓	所有権の取得等の 期限(207日)	↓	↓	所有権の取得等の 期限(193日)	↓
	↓	↓	所有権の取得等の 期限(225日)	↓	↓	↓
210日	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
240日	所有権の取得等の 期限(242日)	↓	↓	↓	↓	裁定日 (254日)
	使用開始 (243日)	↓	↓	↓	↓	↓
270日	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
300日	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
330日	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓	↓	所有権の取得等の 期限(346日)