

別添資料

(4) 会員及び協力会員からの情報提供

○会員（名古屋法務局）・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 1 ～P. 4

○会員（中部地方整備局（建政部））・・・・・・・・ P. 5

○会員（中部地方整備局（用地部））・・・・・・・・ P. 7 ～P. 16

○協力会員（弁護士会）・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 17

○協力会員（司法書士会）・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 19～P. 37

○協力会員（行政書士会）・・・・・・・・・・・・・・・・ 所有者不明土地問題
に関する取り組み事
例等

○協力会員（土地家屋調査士会）・・・・・・・・ P. 39～P. 42

○協力会員（不動産鑑定士協会）・・・・・・・・ P. 43～P. 46

○協力会員（補償コンサルタント協会）・・・・ P. 47～P. 50

➤ 平成29年5月29日から、相続登記を促進させるための新たな制度として「法定相続情報証明制度」の運用を開始

＜制度概要＞

各種の相続手続（相続に伴う預貯金の払戻し等）に際して、被相続人及び相続人の戸除籍謄抄本の束の代わりとして利用することができるよう、被相続人及び相続人の情報を一覧にして記載した一枚又は数枚からなる書面を、登記官が確認し、その写しに認証文を付して交付する制度

＜ねらい・効果＞

- ◆相続人の相続手続における手続的な負担を軽減
- ◆本制度を利用するために登記所を訪れる相続人に対して、相続登記の直接的な促しの契機を創出



✓ 銀行等の相続手続においては相当程度利用されている。

※運用開始後1か月間の申出件数約6,000件のうち、利用目的（複数選択可）に預貯金の払戻しを含むものは全体の約8割

- ✓ 一方で、一覧図に記載される情報は、戸籍上の情報のうち、相続人が誰であるかを明らかにするための最低限のものに絞られている。
- ✓ そのため、行政機関の相続手続等においては、戸籍の記載を確認する必要があるとして本制度の利用に踏み切れない手続もある。



平成30年4月から法定相続情報一覧図の記載内容の拡充・詳細化により、法定相続情報証明制度の利用範囲を行政機関における各種の相続手続等へ拡大

1

2-1 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法◆名古屋法務局◆

□ **現状** 不動産登記簿における相続登記未了土地調査（平成29年6月公表） ※割合は累積値

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数: 24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上: 93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

➡ 長期間相続登記がされていないことが所有者不明土地の要因の一つとの指摘や公共事業の用地取得等において所有者探索の負担が大きいとの指摘

□ **対応策（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）で措置）**

第2節 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

第40条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地（注1）に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間（注2）を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。

3 登記官は、前2項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第1項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。

4 前3項に定めるもののほか、第1項の規定による所有権の登記に付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第2項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

（注1）所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。

（注2）政令では、30年とされている。

○ 登記官は、上記の所有者を探索する必要がある土地について、必要な限度で、地方公共団体の長その他の者に対し、情報（登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報）の提供を求めることができることとなる。

○ 登記官は、収用適格事業等の準備その他の目的のため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない場合、職権で、長期相続登記等未了土地である旨等を当該土地の登記に記録し、その所有権の登記名義人の相続人に対して必要な登記手続の勧告をすることができることとなる。

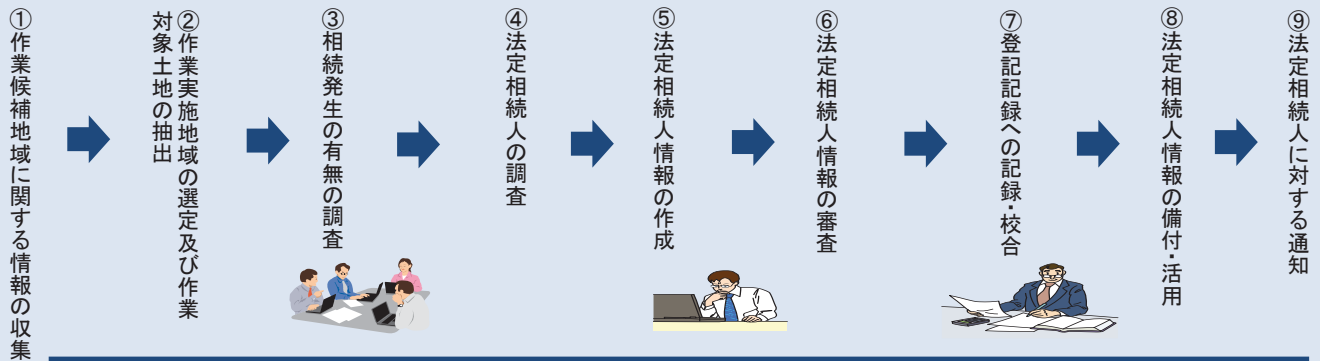


職権登記を行うに当たって入手した情報（法定相続人情報）を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与

□ 解消作業の概略

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域の選定
- ② 長期間相続登記等が未了の土地の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍を突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人情報(法定相続人の一覧図)を作成
- ④ ②及び③を登記官が審査し、法定相続人情報等を登記簿の一部として登記所に保管するとともに、長期相続登記未了である旨を登記記録に記録
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を発出

□ 解消作業の具体的な流れ



➤ この作業により物的情報である不動産登記情報と人的情報である戸籍情報との結びつけが可能に
⇒ 相続登記を促す通知を発出するなどして登記情報の正確性向上

- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化(法定相続人情報を必要に応じて提供)

公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理等の事業の円滑化・進展に寄与

3

3 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置

◆名古屋法務局◆

✓ 所得税法等の一部を改正する法律(平成30年法律第7号)により新設

① 租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第84条の2の3第1項

・相続により土地の所有権を取得した個人が相続による当該土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人等がその死亡した者を所有権の登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：平成30年4月1日から平成33年3月31日まで

② 租税特別措置法第84条の2の3第2項

・個人が、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時に受ける当該土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：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)の施行の日である平成30年1月15日から平成33年3月31日まで

✓ 相続登記の促進を図る必要がある土地(地域)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に基づき定める基本方針に従い、市町村からの申出を踏まえて法務大臣が指定

第1 表題部所有者不明土地とは

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

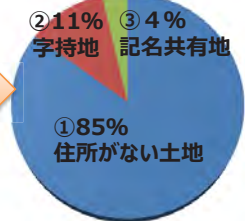
(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表 題 部 (土地の表示)	調製	除 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 白	境界特定	除 白	
所 在	名古屋市中区三の丸二丁目5番1			除 白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
5 番 1	宅地	300	100	不詳 (平成20年10月14日)
所 有 者	名古屋市中区三の丸二丁目2番1号 法務太郎			

(例)

- ①住所の記載がない土地「法務太郎」
②字持地(あざもち)「大字〇〇」
③記名共有地「法務太郎外7名」

種類別の内訳



第2 現状

- 所有者不明土地の中でも**所有者の発見が特に困難**
公共事業・民間取引の**大きな阻害要因**に

- 表題部所有者不明土地を解消するためには、公的資料や歴史的な文献を調査、その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要

→今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ

5

5 民法・不動産登記法等の改正に向けた検討の方向性

◆名古屋法務局◆

所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▶相続登記の申請の義務化等

- 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生
- ✓相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付けること**について検討
- ✓**相続登記をしやすい**ための方策を検討
- ✓**登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して不動産登記情報の更新を図る方策を検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▶土地所有権の放棄

- 現行法上、土地所有権の放棄の可否は不明
- ✓**土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たって
 - ・放棄の要件、効果
 - ・帰属先機関の財政的負担
 - ・モラルハザードの防止
 などを検討

▶遺産分割の期限制限

- 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、権利関係が複雑化
- ✓遺産分割を促進するため、**遺産分割に期限制限を設けること**について検討

所有者不明土地を円滑・適正に利用する仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用

▶民法の共有制度の見直し

- 共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難
- ✓不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする方策**
- ✓共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する方策**などを検討

所有者不明土地の管理の合理化

▶民法の財産管理制度の見直し

- 財産管理人は、不在者等の特定の土地だけでなく、その余の財産も管理することとされており、コストが高くなる
- ✓不在者等の**財産の一部を管理する方策**などを検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理

▶民法の相隣関係規定の見直し

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については民法に規定がない
- ✓導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討
- 所有者不明土地が管理されず荒廃
- ✓近傍の所有者等が**土地の管理不全状態を除去する方策**を検討

3

6

作成番号 5100-2018-0001
作成の年月日 平成●●年●●月●●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報

最後の住所

〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

登記簿上の住所

〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

最後の本籍

〇〇県〇〇市〇〇1丁目100番

出生 昭和15年1月1日

死亡 昭和63年1月1日

(被相続人)

甲野 太郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

出生 昭和20年2月2日

(妻)

甲野 花子

住所 〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番2号

出生 昭和40年3月3日

(長男)

甲野 一郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号

出生 昭和42年4月4日

(二男)

甲野 二郎

出生 昭和46年1月1日

死亡 平成20年5月5日

(長女)

乙野 松子

住所 〇〇県〇〇市〇〇4丁目4番4号

出生 平成10年7月7日

(長男)

乙野 梅雄

乙野 竹雄

(夫)

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号

出生 昭和46年6月6日

登記記録への記録例

(最後の所有権の登記が所有権移転の場合)

権 利 部 (甲区)		(所有権に関する事項)	
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0001号 平成何年何月何日付記

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

モデル調査対象の例

※下記は例示であり、幅広い提案の中から有識者委員会での評価を踏まえ選定

（１）所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用促進

- ・ 地域福利増進事業の実施の準備のための所有者の探索等
（自治体による土地所有者等関連情報の行政内部での利用、民間事業者による情報提供の請求（法39条）等）
- ・ 地域住民の福祉・利便の増進を図るために所有者不明土地を用いる地域福利増進事業を実施しようとする場合の事業区域の選定、事業計画案の策定等
- ・ 地域住民や関係権利者の合意形成、裁定申請に向けた申請内容の検討等

（２）管理不全の所有者不明土地等の適正管理の促進

- ・ 管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討（法38条）等

＜支援対象経費等（想定）＞

【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者
- ② 地方公共団体

【支援対象経費の例】

- ・ 所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成（測量・設計・補償金算定を含む）に必要な専門家等への委託料
- ・ 合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・ モデル調査の実施に必要な土地等の管理費（草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。）
- ・ 財産管理制度の予納金（調査完了時までの支出分）
- ・ その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

【支援額等】

- ・ 上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

所有者不明土地を地域福利増進事業により
防災空地やポケットパーク等として活用（イメージ）



問合せ先：国土交通省土地・建設産業局企画課 03-5253-8111（内線30643、30635）

「事業認定申請の手引き」の改訂について

「事業認定申請の手引き」の効果

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

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



「手引き」の改訂内容

【改訂の方針】

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

【改訂の内容】

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

ニーズの調査

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

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

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

支援ツールの作成

- わかりやすい具体的な課題に即した「権利者探索の手引き」等を作成

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

「権利者探索の手引き」の構成(案)

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

- ▶ 国交省職員の地方公共団体への派遣に関するマニュアル・手引きの作成

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

- 来年度以降も、ニーズ調査の結果を踏まえ、支援ツールを作成予定

所有者不明土地法に基づく国土交通省職員の派遣

背景・概要

＜背景＞

- 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に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員が不足が課題

＜所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第41条＞

地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

派遣手続



所有者不明土地に関する 地方公共団体への支援について

**所有者不明の土地で
お困りではありませんか？**

国に職員の
派遣を
お願いしたい

所有者不明土地
についての
相談をしたい

ご相談下さい

きめ細やかな支援を行います

国土交通省 中部地方整備局

はじめに

～国土交通省職員派遣制度・所有者不明土地連携協議会について～

近年、所有者不明土地の増加に伴う所有者探索の難航をはじめ、公共事業の用地取得に当たってのあい路が複雑・多様化しており、特に用地専任の職員や部署のない市町村等では、ノウハウの不足やマンパワーの問題等の課題が生じています。

このような状況に対応していくため、平成30年6月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」という。）においては、土地収用法の特例、地域福利増進事業、長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例等の制度の創設などとともに**地方公共団体へ国土交通省職員を派遣し、所有者探索等の業務を支援する制度が創設された**ところです。

また、国土審議会の中間とりまとめや「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（平成30年6月1日所有者不明土地等対策のための関係閣僚会議決定）」においては、協議会の設置等による地方公共団体の支援がうたわれているところです。

これらを踏まえ、国土交通省では、国をはじめとした用地業務等に精通する関係者が一体となって市町村等を支援していくことが必要かつ有効であるとの考えに基づき、地方整備局（北海道開発局、沖縄総合事務局を含む）ブロック単位で整備局用地部等を事務局として、関係する国、地方公共団体等の行政機関や用地業務等に関係する団体から構成される「所有者不明土地連携協議会」が設けられました。

中部地区におきましては、中部地方整備局、法務省名古屋法務局及び各県・市町村並びに関係団体等を構成メンバーとして「中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会」を平成31年2月に設立しました。

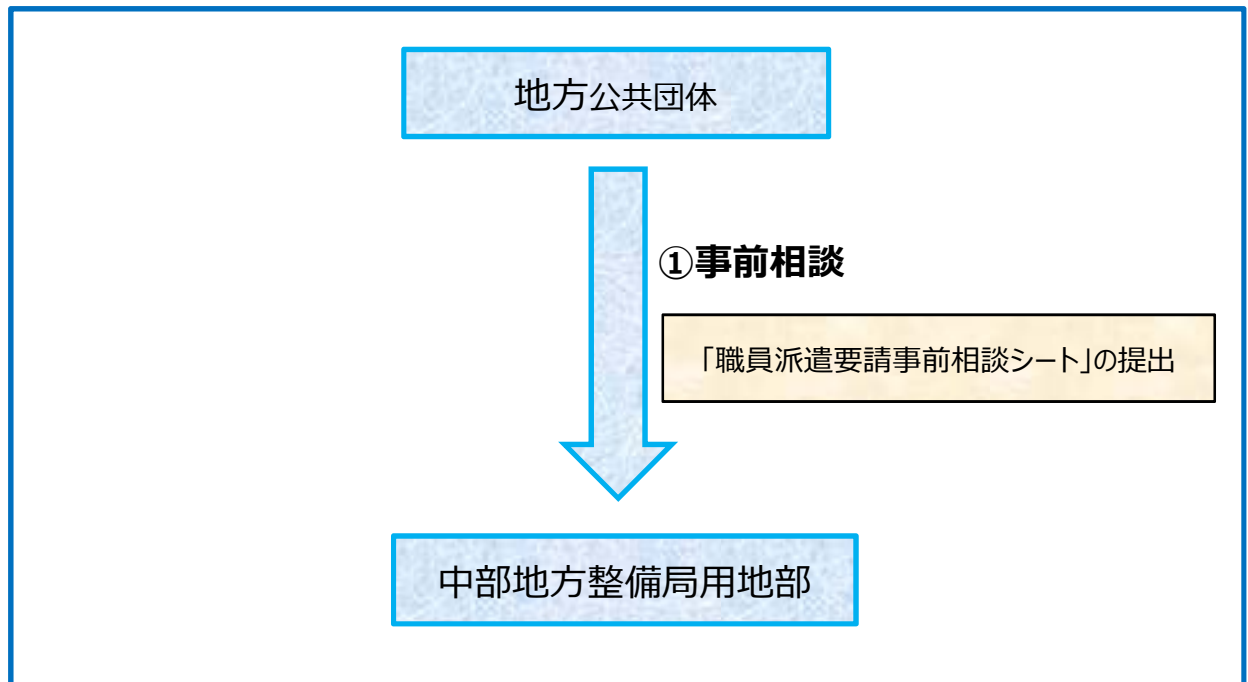
このように国土交通省の「職員派遣」の制度と「中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会」の活動は、用地専任の職員や部署のない市町村等への支援に寄与できるものと考えております。

各地方公共団体におかれましては、これらの制度の趣旨をご理解いただき、これらの制度を積極的にご利用いただくようお願いいたします。

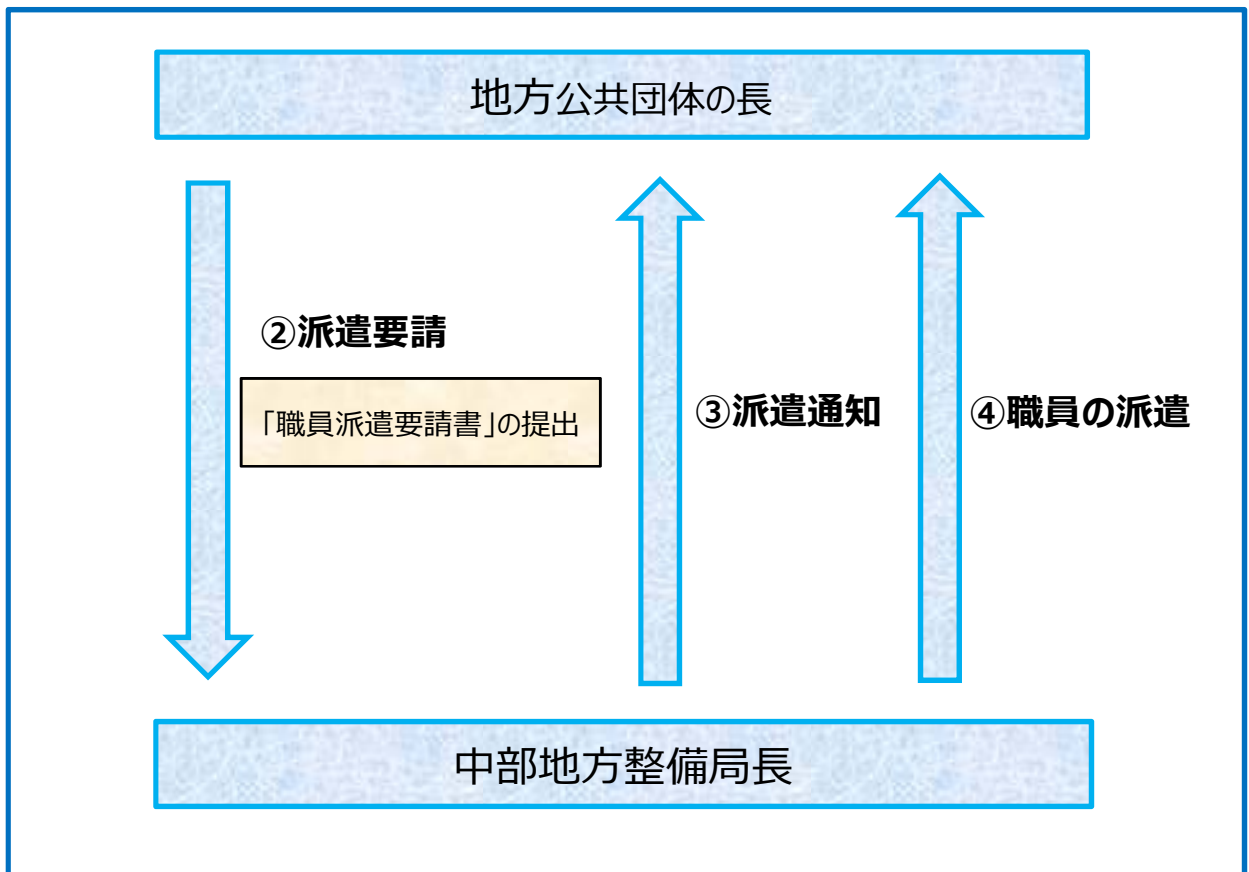
中部地方整備局 用地部

国土交通省職員の派遣要請の流れ

I 事前相談



II 派遣要請



職員派遣要請事前相談シート

依頼日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
所属	〇〇市〇〇課
担当者氏名	〇〇 〇〇
連絡先電話	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連絡先FAX	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
メールアドレス	〇〇〇〇〇〇@〇〇〇

支援要望内容

1. 事業の概要

(記載例)

事業名:市道〇〇線改良事業(延長〇〇m)
 小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業。

2. 支援を要する内容

(記載例)

本事業用地の一筆の登記簿が「表題部のみ(氏名のみ住所なし)」であり、地元の方に聞き取り調査を行ったが、所有者等について確認がとれなかった。

本市では用地取得についてのノウハウ等がないため、上記のような場合どのような手続きを踏めばよいかが教示願いたい。

3. 添付書類

(記載例)

- ①事業の概要書類:計画平面図(別添1)、字図(別添2)、用地実測図(別添3)
- ②全部事項証明書(別添4)

4. 職員派遣の要望時期及び期間

令和〇〇年〇月 〇日間

5. 備考

※提出先:中部地方整備局用地部用地企画課支援係 (アドレスcbr-yochi@mlit.go.jp)
 ※連絡先:052-953-8105(用地企画課直通)

(用紙の大きさは日本工業規格A列4号)

(記載例)

職員派遣要請書

令和 年 月 日

中部地方整備局長 殿

都道府県知事

(職員の派遣の要請)

市町村長

印

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第41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第57条の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があることから、貴局に所属する職員の派遣を下記のとおり要請します。

記

1. 事業の種類及び内容 (※1)

事業名：市道〇〇線改良事業 (延長〇〇m)

(小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業であり、土地収用法第3条第1号に該当)

2. 派遣を要請する理由 (※2)

上記事業の予定地内に「表題部のみ (氏名のみ住所なし)」の土地が存在し、所有者の確認の方法がとれなかったため、所有者探索の方法等について専門的知識を習得させる必要があるため。

3. その他職員の派遣について必要な事項 (※3)

派遣を希望する時期及び期間

令和〇年〇月〇日～〇月〇日の〇日間

専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数

〇〇部〇〇課 〇人

職員派遣に係る旅費等の費用は当市が負担いたします。

記載要領

- ※1. 「事業の種類」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、「事業の内容」は、事業により整備する施設の種類等を記載するものとする。
- ※2. 土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載するものとする。
- ※3. 派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数、職員派遣に係る旅費等の費用を地方公共団体が負担する旨等を記載するものとする。

Q 1 国土交通省の職員派遣とはどのような制度ですか。

A 1 地方公共団体の用地業務において、近年、長期間相続登記がなされていないため、土地等の権利者が多数に上るなど、所有者等の探索が困難となっている事案が増えています。また、地方公共団体においては、所有者の探索等の用地取得事務に関する専門的知識を有する職員の不足が課題となっているようです。このような課題に対応するために、国土交通省が直轄事業の用地取得で得られた土地所有者等の探索に関する専門的知識を地方公共団体に提供していくことが効果的であることから、支援措置の一つとして、国土交通省職員の派遣が法に定められたものです。

Q 2 国土交通省の職員派遣が要請できる地域福利増進事業等とはどんな事業ですか。

A 2 「地域福利増進事業等」とは、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業をいいます。地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地（所有者不明土地）を公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度で、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土地収用法に定められた収用適格事業などが該当します。なお、地域福利増進事業に該当しない収用適格事業も職員派遣が要請できる事業となります。

Q 3 国土交通省職員の派遣要請の要件である「土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるとき」とはどのような意味ですか。

A 3 法に基づく派遣は、地方公共団体における地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の実施の準備のため、その職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときに行われるものです。したがって、法に基づく派遣は、地方公共団体の用地取得事務全般について支援することを目的としたものではありませんが、当該職員の派遣に付随してこれらの事務についても助言を行うことは可能です。

Q 4 派遣期間はどのくらい可能ですか。

A 4 派遣期間については、要請内容等により幅はありますが、一日から数日間を想定しており、派遣要請があった地方公共団体の庁舎等において対応することを想定しています。

また、要請内容によっては、職員を派遣しなくても対応できる場合も考えられますので、その場合は、河川国道事務所等において助言を行うこと、電話や資料送付等による支援方法も想定しています。

Q 5 国土交通省に対する職員派遣の要請は具体的にどのように進めればよいのか。

A 5 3頁の手続きにより進めることとなります。派遣に係わる事業の概要や職員派遣の要望時期などについての事前相談を経て、地方公共団体の長から整備局長あての「職員派遣要請書」の提出を受け付けます。整備局では適任者を選任し、内部手続きを経て、整備局長より地方公共団体の長に対し、「派遣通知書」を送付いたします。

※ 「職員派遣要請書」の記載様式、記載例については5頁を参照下さい。

Q 6 派遣に伴い地方公共団体に費用負担は生じますか。

A 6 所有者不明土地法第41条に基づく国土交通省職員の派遣に係る旅費等の費用のみ、派遣を要請する地方公共団体にご負担いただくことになります。

Q 7 職員派遣に伴う相談窓口はどこですか。

A 7 所有者不明土地法第41条に基づく国土交通省職員の派遣に係る相談窓口は、中部地方整備局用地部用地企画課となります。

連絡先：中部地方整備局用地部用地企画課 Tel 052-953-8105

Q 8 所有者不明土地法に関する質問や所有者不明土地問題に関する相談窓口について教えて欲しい。

A 8 所有者不明土地法や所有者不明土地に係る相談（用地業務において生じた未登記土地、多数共有地、記名共有地、地区有地、相続人不存在等の対応）については、所有者不明土地等に関する連携協議会事務局（中部地方整備局用地部用地企画課）までお問い合わせ下さい。

※ 相談窓口の連絡先については、パンフレット裏面を参照ください。

中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会の相談窓口について

相談窓口の設置

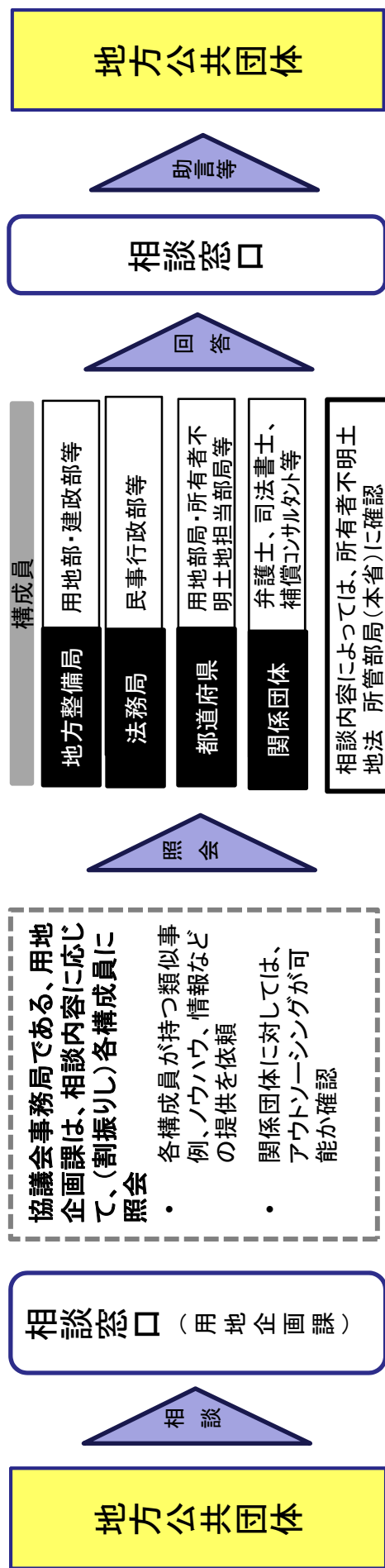
- ・ 国、地方公共団体、関係土業団体等が連携し、所有者不明土地法の施行事務及び地方公共団体が行う用地業務等の円滑化を図るため、中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会に相談窓口を設置します。
- ・ 相談窓口の一元化(ワンストップ体制)により、地方公共団体が抱える疑問・課題等のスムーズな解決を図ります。

相談体制

- ・ 中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会事務局である中部地方整備局用地部用地企画課が窓口を担当します。
- ・ 地域福利増進事業、収用手続の合理化など所有者不明土地法に新たに設けられた制度等に関するもの及び事業用地等の土地所有者等の探索など所有者不明土地等に関する相談を受け付けます。
- ・ 事務局は、相談内容に関係する構成員に照会し、類似事例の有無の確認及び協力依頼を行います。
- ・ 事務局は、構成員からの回答結果をとりまとめ、相談のあった地方公共団体に対し、助言及び担当部局等の紹介等を行います。
※関係団体への照会は、相談のあった地方公共団体の意見を聞いた上で行います。

イメージ

中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会



相談窓口

中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会 事務局

国土交通省中部地方整備局 用地部用地企画課 支援係 Tel: 052-953-8105 FAX: 052-953-9103

所有者不明土地問題への取り組みについて

令和元年 6 月 7 日

中部弁護士会連合会

1 所有者不明土地問題に対する考え方

所有者を特定したり、その所在を把握したりすることが困難な、いわゆる所有者不明土地は、震災復興事業や事業用地の取得、農地の集約、森林の適正管理の妨げになるなど、様々な分野で問題となっている。

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により、所有者不明土地が増加しており、今後も、相続機会の増加に伴い増加の一途と見込まれる。

所有者不明土地問題を解決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が 6 月 1 日に全面施行され、来年度には民法、不動産登記法等、社会のインフラである基本法の改正が目指されている。

このような中で、我々弁護士も、法律の専門家として、所有者不明土地問題に積極的に関わり、この問題に取り組むことが求められていると考えている。

2 所有者不明土地等問題シンポジウム

愛知県弁護士会弁護士業務改革委員会を中心に準備を進めており、本年 11 月 27 日（水）午後に名古屋市中区役所ホール（定員 507 名）にて開催する予定。

基調講演者は山野目章夫早稲田大学教授。同教授は、国土交通省 国土審議会 土地政策分科会特別部会 部会長、法務省 法制審議会 民法・不動産登記法部会 部会長を務めるなど、所有者不明土地問題において中心となって活躍されており、来年度通常国会に法案提出が予定されている民法・不動産登記法等の重要な法律の改正法について、準備が具体化しているこの時期に、直接、教授の考えを聞くことができる重要な機会となる。

本シンポジウムは、中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会とともに開催する予定である。

社会課題となった「空き家問題」、その解決策とは。



平成3年、司法書士試験合格。司法書士業務に従事すると同時に、愛知県の青年会活動にも積極的に取り組む。阪神淡路大震災では、被災地にて無料相談会等の相談事業に力を注ぐ。その後、数々の専業・役職を経て、愛知県司法書士会会長に就任。「現場第一」をモットーにさまざまな活動に取り組む。

和 田 博 恭

愛知県司法書士会 会長

服 部 敦

中部大学 工学部
都市建設工学科 教授



建設省（現国土交通省）を経て、内閣官房・内閣府で特区・地域再生を担当。2007年に退官し、以来現職。都市デザイン、まちづくりに関する教育・研究のかたわら、各地のまちづくりプロジェクトに企画、マネジメントの立場で参加。

深刻な社会問題となっている「空き家問題」。増え続ける「空き家」に対して、何が課題でどのような対策があるのか。空き家問題の解決に尽力する愛知県司法書士会会長の和田博恭氏とさまざまな地域の活性化に取り組む中部大学教授の服部敦氏がそれぞれの立場から語り合いました。

空き家が起こす「社会問題」とは何か。

和 田 空き家の増加は、大きな社会問題の一つとして捉えられています。今懸念されているのが、空き家となっている建物が管理不十分なため、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域社会に深刻な影響を及ぼすといった、いわゆる「危険空き家」の増加です。

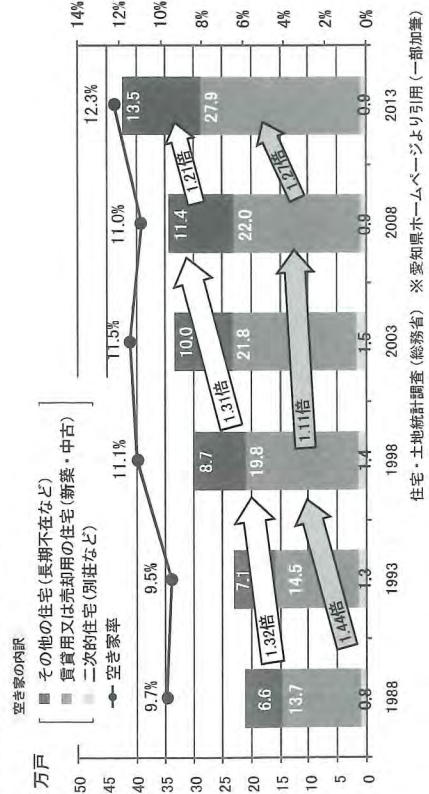
服 部 危険空き家は、今お話があったように地域社会に直接影響を及ぼします。それとともに、未活用 of 空き家増加によって地域の経済活力がなくなるばかりか、コミュニティ力の弱体化にもつながります。



なぜ空き家は増えているのか。

服 部 平成25年の総務省調査によると、全国の実質的な空き家総数は320万戸に達しています。これは平成5年の調査時のおよそ2倍となり、愛知県でも増加の一途をたっています。こうした状況の大きな要因に、日本人の「核家族化」や「新築志向」があります。他人の家を買う・借りるというライフスタイルが根付いていない点に注目すべきです。だからこそ空き家になったとき、「売る・貸す」という側面での市場が活性化しておらず、空き家の所有者が行動を起こすメリットを感じないのです。

愛知県の空き家の推移



和 田 空き家となる要因の多くは、所有者や居住者の死亡によるものです。高齢化と人口減少の進展により、住む人がなくなった建物が増加する中、建物所有者などに相続が発生しても、相続人が遠方に居住していたら管理が難しくなります。また、管理費用の負担が重なることも十分な管理ができない原因になっています。こうしたことに加え、相続人も「そのうち利用するだろう」という思いから処分を先送りしたり、利活用するにしても、他人に建物を貸すや「家が戻ってこないかもしれない」という不安や契約の事務などの煩わしさを感じたりすることも、十分に管理できない空き家が増加する一因と考えられます。

これらの結果、放置された空き家は次第に価値が下がり、売ることも難しくなり、さらに処分が困難となって管理負担が増加するという、負のスパイラルに陥ってしまっています。

課題解決のために、何をすべきか。

和 田 空き家対策は社会問題としてクローズアップされるため、一般的に「行政がやるべき」という認識を持たれます。しかし、空き家は個人が所有する財産であり、私的な権利義務関係をはじめとするさまざまな法的な問題が絡んできます。そのため、行政は安易に踏み込むことができない場合も少なくありません。やはり空き家問題は、まずは、個人が「自分ごと」として意識すべきだと思います。

服 部 空き家問題解決への関心が低かったり、行動が鈍かったりするのは、当事者のメリットがあまり感じられないという点も大きいと思います。しかし、行政の動きが良い方向に向かっていきます。例えば、平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を機に空き家に対する取り組みが加速し、支援制度が増えています。また、売却・賃貸に役立つ「空き家バンク」が整備された自治体も拡大しています。

ただ、行政のこうした動きに加え、もっと身近で「空き家売る・貸す」をサポートしてくれる専門家の存在が、個人を動かす大きな力になると考えています。私は、まちびらきから半世紀以上が経過し、さまざまな課題が見えてきた高蔵寺ニュータウンの活性化計画に取り組んでいます。このケースをはじめ、法務、仲介、税金、税金、住宅改修などの専門家たちが連携して積極的に関わり、空き家の利活用をサポートする体制づくりの事例が増えつつあります。身近でサポートしてくれる存在があれば、「空き家売る・貸す」が気軽にでき、その結果として中古住宅の市場活性化につながっていくと思います。

和 田 そうなれば「空き家は早く対処したほうがいい」と考え、空き家の相続手続などを積極的に始めるきっかけにもなりそうですね。

身近に相談できる場所が必須。



服 部 空き家の利活用をサポートするための体制づくりを進める上で、最初に必要なのは「気軽に相談できる場所」です。やはり、全ての入口になりますからね。

和 田 その通りです。私たち愛知県司法書士会では、平成27年度から空き家問題等対策部を設置し、各市町村に対して、法律面での支援活動を働きかけてきました。その結果、各所で相談窓口が設置されるまでになりました。現在も愛知県司法書士会の各支部との連携を図り、相談員を派遣するとともに、相談窓口を増やそうとしているところ です。

愛知県司法書士会として、今すべきこと。

服 部 私はまちづくりの一環として、空き家を利活用する仕組みを構築してきました。その重要な基礎となるのが相続登記です。売るにも貸すにも、相続登記が明確でないと話になりません。逆に言えば、空き家問題の根本にあるものは、相続登記の不全だといえます。

この課題を解消するために、行政の積極的な働きかけとともに、もっと身近な立場で一般の方々に意識づけていく存在として、司法書士の役割は大きいと思います。

和 田 不動産の相続登記手続をはじめとする相続に関わる専門家として、強く責任を感じています。また、まちづくりだけでなく、防災や災害復興の妨げにもなるだけに、私たちの社会的責任も大きいと実感しています。だからこそ愛知県司法書士会としては、公開講座や相続遺言にまつわるセミナーの開講などを通じて啓発活動を行い、一人ひとりが空き家問題をご自身の問題として捉えていただき、解決につながるよう積極的にサポートしていきたいと考えています。

愛知県司法書士会とは……愛知県内に事務所を持つ司法書士、及び司法書士法人で構成された愛知県司法書士会は、土地・建物の登記、相続、遺言などに関する手続の専門家である司法書士への連絡や指導を通じ、業務のさらなる改善を推し進めています。

愛知県司法書士会では、2月を「相続登記はお済みですか月間」としています。相続登記などお気軽にご利用ください。

総合相談センター 初回無料 ※要予約

予 約 方 法 HPからのインターネット予約 または お電話で各センターまで

ちよっと聞きたい、確認したい、近頃の司法書士のご紹介は 無料電話カイド TEL.050-3533-3707 平日10時～16時

詳細はHPをご覧ください <https://www.ai-shiho.or.jp/> ※初日・夏季休暇・年末年始を除く ※法律相談については紛争の価額が140万円以下の民事事件に限ります



愛知県司法書士会

〒456-0018 名古屋市中村区新尾頭一丁目12番3号(金山総合駅南口より徒歩5分)

☎052-683-6683

愛知県司法書士会

検索



司法書士はこんな時に役立ちます!

LIFE PLAN

with 司法書士

年齢・職業に合わせた事例をご紹介します

CLICK →

CHECK !!

こんな通知が届いたら司法書士にお任せください!



長期相続登記未了土地問題の催告通知について

詳しくはこちら

女性司法書士による
女性のための相談

名古屋・岡崎・豊橋・一宮・半田

要予約

総合相談センター

2018年10月1日 予約受付スタート!

インターネット予約受付中!

詳しくはこちら

イベント・セミナー・相談会

ALL

イベント

セミナー

相談会

▲ 過去のイベント・セミナー・相談会

2019.05.20

トピックス

長期相続登記未了土地問題の催告通知について

司法書士
アクセスブック

放っておけない 空き家の話

日本司法書士会連合会

あなたは、
空き家のことで
困ったことは
ありませんか？

空き家となった実家を、隣の人が購入したいと言っている。亡くなった祖父名義なのでどうしたらよいか。

たとえば、

親が入院した。退院の見込みはなく、実家が空き家になっている。今後管理や取壊しに費用がかかるが、どうすればよいか。

空き家を相続した。売却して金銭に変えたいが、他の相続人が応じてくれない。このままでは管理不全となり不安である。

20年前に両親が亡くなり実家は兄と二人で相続した。5年前から空き家になって市役所から取り壊すよう勧告されている。兄とは音信不通の状態だが、これからどうすればよいか。

9年前から隣家が空き家で管理放棄されている。倒壊等で自宅に危害が及びそうな状況なので、市に対応を依頼した。自分も所有者と連絡をとっているがお金がないと言って何もしてくれない。

これらはいずれも司法書士に寄せられた相談の事例です。報道などでも大きく取り上げられ、よく耳にするようになった「空き家問題」。

この対策は私たちの日常生活、そして地域社会の将来にとって重要な課題となっています。この冊子を読んで、

空き家問題解決と空き家発生の予防について一緒に考えてみませんか。

放っておけない 空き家の話

司法書士
アフセスブック

もくじ

あなたは、空き家のことで困ったことはありませんか？	2
1 空き家の現状 空き家が発生する原因	4 5
2 空き家の所有と管理について考えてみよう 登記をしていますか 管理をしていますか 活用を考えてみませんか	6 7 8 9
3 空き家対策に関する法律を知ろう 所有者等の責務と市町村の役割 「特定空家」への対応 所有者不明土地問題について	10 11 12 13
4 司法書士が支援する空き家対策 相続登記手続の専門家として 裁判手続の専門家として 財産管理の専門家として	14 15 16 17
全国の司法書士会一覧	18

空き家の現状

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」(平成27年2月26日公表)によると、全国の住宅総数(6063万戸)のうち空き家の総数は約820万戸で、空き家率は13.5%と過去最高に達しています。

このうち別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約318万戸と過去20年間で約2倍に増加しており、今後さらに増加することが予想されています。

空き家の増加は、防災(建物倒壊や放火)・防犯(不法侵入)・衛生(虫害や動物の侵入)・景観(樹木の越境や落ち葉の飛散)等、地域住民の生活環境に多くの深刻な影響をもたらしています。

空き家が発生する原因

空き家発生の背景としては、高度経済成長期以降に進められてきた持ち家政策等による住宅の供給が、少子高齢化・人口減少社会を迎えて過剰となっていること、社会ニーズの変化、建物の老朽化などがあるとされています。

また、空き家となっていた住宅の取得原因は「相続」が半数以上を占めていることから、建物を相続したものの利用する予定がなく、解体費用は負担したくないといった事情や、売却や賃貸による活用に向けたマッチングがうまくできていないことも、空き家発生の主な原因として考えられます。



国土交通省「平成26年空家実態調査」から

空き家の所有者の居住地からの距離は、車・電車などで1時間以内が67%を占める一方で、1時間超の遠隔地は26.7%となっています。

また、空き家にしておく理由としては、「物置として必要」(44.9%)に次いで「解体費用をかけたくない」(39.9%)が2位になっています。

空き家の所有と管理について 考えてみよう



登記をしていますか

空き家の管理や利活用をするにあたり重要となるのは、登記によって空き家の所有者を確認できるかどうかです。

不動産登記は、不動産の現況と権利関係を記録して公示する制度ですが、相続や譲渡によって所有者が変わったにもかかわらず登記手続をせずに長期間放置していると、いざ空き家を利活用や処分しようとするときに、相続人調査だけで手間と費用がかかったり、当事者と連絡がとれない、あるいは協力が得られないなどにより、現在の所有者へ登記名義を変えるのに困難を伴うことがあります。

また、登記をしてないと所有者であることの意識が薄れ、管理が不十分になり、空き家問題に発展することもあります。

不動産登記は速やかに行うことが肝要です。

空き家管理度チェック（登記）

あなたの空き家が当てはまるかどうかチェックをしてみましょう

☐ 建物及び土地の現況の登記をしていますか。

建物を新築した時、附属建物を新築した時などは表示の登記手続を行います。

☐ 権利の登記をしていますか。

相続したとき、遺贈を受けたとき、贈与を受けたとき、売買をしたときなどは権利の登記手続を行います。

管理をしていますか

人が住んでいない建物は劣化が早く進みます。

財産である建物をこれからも利用したり、他人に譲渡したりすることができ
るように、定期的に空き家の状況を点検し、補修や清掃を行います。

管理が不十分であると、建物内部や敷地内のゴミの放置、建物の腐朽・破
損の進行や樹木・雑草の繁茂などの空き家問題に発展することもあります。

また、老朽化した建物をそのままに
しておくと、建物の倒壊や屋根の崩落
などによって他人にけがをさせたり
する可能性があり、所有者が損害賠
償責任を負うなどのリスクが生じます。



空き家管理度チェック（管理）

あなたの空き家が当てはまるかどうかチェックをしてみましょう

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| ☐ 施錠確認 | ☐ 郵便物の確認 | ☐ メーター確認 |
| ☐ 草取り | ☐ 清掃 | ☐ 換気 |
| ☐ 破損状況の確認 | ☐ 固定資産税の納付 | |

※管理の時間がない方や遠方に空き家を所有している方は
管理を業者に委託することも検討されてはいかがでしょうか。

活用を考えてみませんか

空き家を有効活用することも検討しましょう。

多くの自治体では、いわゆる「空き家バンク」を設置して、貸し手（売り手）
と借り手（買い手）とのマッチングを行う取り組みが進められています。

さらに、国土交通省では、各自
治体の空き家等情報の集約化を
図った「全国版空き家・空き地バン
ク」を構築し、移住・定住を希望す
る人などが、全国どこからでも空き
家の情報へアクセスできるように
しています。



空き家の流通を図るための減税制度 （空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）

被相続人の居住用だった家屋（空き家）を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する年の属する年の12月31日までに、当該家屋又は取壊し後の更地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3000万円を特別控除するという「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除」があります。この控除の適用を受けるには、家屋の建築年月日、被相続人の居住、売却時期などの要件が定められています。また、確定申告が必要です。詳細につきましては、国税局及び国土交通省のホームページなどを参考にしてください。

3 空き家対策に関する法律を知ろう

近隣住民や通行人などの生命、身体、財産等に損害を与える危険性が高い空き家については、これまで、建築基準法、消防法、道路法等の各種法令や各自自治体の条例に基づいて対応してきました。

しかし、増加する空き家への対策を強化する必要があることから、新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家対策特別措置法」という。）」が制定され、平成27年5月に完全施行されるに至りました。

この法律において「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」をいい、おおむね年間を通して建築物の使用実績がないことがその基準の一つとされています。

所有者等の責務と市町村の役割

空家対策特別措置法では、空き家の管理責任は、所有者（相続人）又は管理者にあるとし、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努めることが明記されています。

一方で、地域の安全確保や活性化の観点から、市町村にも空き家問題の解消に向けて主体的な役割を果たすことが求められています。

具体的には、

- 空家対策に関する協議会の設置
- 相談体制の整備
- 空き家の実態把握と所有者の特定
- 空き家に関するデータベースの整備
- 「空家対策計画」の作成
- 空き家及びその跡地の活用促進

などです。

また、空家対策特別措置法では、市町村は、空き家の調査に必要な範囲で、空き家への立ち入り調査を行うことができるとされています。

「特定空き家」への対応

空き家のうち次のいずれかにあると認められるものを「特定空き家」といいます。

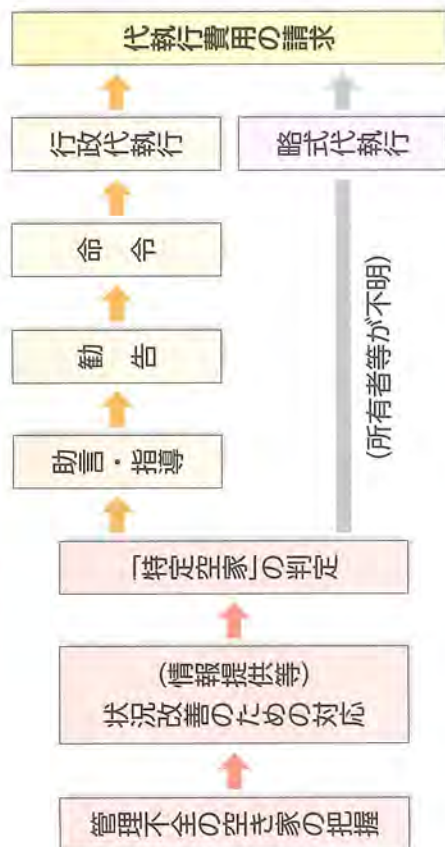
- そのまま放置すれば倒壊等著しく
保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく
衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく
景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために
放置することが不適切である状態

「特定空き家」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市町村長はその所有者等に対し、空き家の除却、修繕、立木竹の伐採などをを行うよう助言・指導、勧告、命令を行うことができます。

また、上記命令によっても所有者等による改善がされない場合は、市町村が所有者等に代わって空き家の除却、修繕、立木竹の伐採などを行うことができます。

なお、このために市町村が支出した費用は、本来空き家の除却等を行うべき所有者等の負担となります。

「特定空き家」除却等の手続の流れ



所有者不明土地問題について

空き家が管理不全となっている場合、その敷地についても同様に管理や処分が困難となっていることが多いと思われます。また、建物が建っていない土地についても、少子高齢化・人口減少に伴う土地利用ニーズの低下などを背景に、相続を契機として、所有者の把握が困難となった土地が増え、公共事業における用地取得の障害となっているなどの問題が生じています。

問題解消に向けて、現在「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」による対策が進められるとともに、相続登記の制度や土地所有権のあり方そのものについても検討が行われています。

空き家、所有者不明土地いづれにしても、相続発生時のタイミングが予防及び解決のポイントであるといえます。

司法書士が支援する 空き家対策

空き家対策のために
司法書士ができること

相続登記手続

の専門家として

司法書士は、相続登記が未了の空き家について、登記情報の読取り、権利関係の把握、戸籍謄本の取得等による法定相続人の調査、遺産分割協議書の作成から相続登記申請手続の代理まで、一貫して行うことができます。



裁判手続

の専門家として

空き家の管理・処分を行う前提として、家庭裁判所の手続を必要とする場合があります。司法書士は裁判所に提出する書類を作成し、その支援を行うことができます。

例えば、

- 相続の遺産分割協議がまとまらない場合
→ **遺産分割調停申立**
- 所有者(相続人)が認知症などで判断ができない場合
→ **成年後見申立**
- 所有者(相続人)の所在が不明の場合
→ **不在者財産管理人選任申立**
- 相続人がいない場合
→ **相続財産管理人選任申立**

財産管理

の専門家として

司法書士は、家庭裁判所の選任又は当事者からの依頼により、成年後見人や不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理人に就任しています。

これら財産管理人制度の活用は、今後の空き家問題解決促進のカギと言えます。



その他にも、司法書士は自治体における「空家対策基本計画」の策定や実施に際して、協議会の構成員として参画したり、自治体と空き家対策の協定を締結して空き家問題の相談会や相続人調査の対応にあたるなど、地域とともにある専門家として空き家問題の解決に寄与しています。

空き家のことで「困ったな」と思ったらお近くの司法書士へご相談ください。

全国の司法書士会一覧

会 名	郵便番号	住 所	電話番号
札幌司法書士会	060-0042	札幌市中央区大通西13-4	011-281-3505
函館司法書士会	040-0033	函館市千歳町21-13 桐朋会館内	0138-27-0726
旭川司法書士会	070-0901	旭川市花咲町4	0166-51-9058
釧路司法書士会	085-0833	釧路市宮本1-2-4	0154-41-8332
宮城県司法書士会	980-0821	仙台市青葉区春日町8-1	022-263-6755
福島県司法書士会	960-8022	福島市新浜町6-28	024-534-7502
山形県司法書士会	990-0021	山形市小白川町1-16-26	023-623-7054
岩手県司法書士会	020-0015	盛岡市本町通2-12-18	019-622-3372
秋田県司法書士会	010-0951	秋田市山王6-3-4	018-824-0187
青森県司法書士会	030-0861	青森市長島3-5-16	017-776-8398
東京司法書士会	160-0003	新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館2F	03-3353-9191
神奈川県司法書士会	231-0023	横浜市中区山下町223番地1 NU関内ビル4階	045-641-1372
埼玉司法書士会	330-0063	さいたま市浦和区高砂3-16-58	048-863-7861
千葉司法書士会	261-0001	千葉市美浜区幸町2-2-1	043-246-2666
茨城司法書士会	310-0063	水戸市五軒町1-3-16	029-225-0111
栃木県司法書士会	320-0848	宇都宮市幸町1-4	028-614-1122
群馬司法書士会	371-0023	前橋市本町1-5-4	027-224-7763
静岡県司法書士会	422-8062	静岡市駿河区稲川1-1-1	054-289-3700
山梨県司法書士会	400-0024	甲府市北口1-6-7	055-253-6900
長野県司法書士会	380-0872	長野市妻科399	026-232-7492
新潟県司法書士会	950-0911	新潟市中央区笹口1-11-15	025-244-5121
愛知県司法書士会	456-0018	名古屋市中区新尾頭1-12-3	052-683-6683
三重県司法書士会	514-0036	津市丸之内義正町17-17	059-224-5171
岐阜県司法書士会	500-8114	岐阜市金竜町5-10-1	058-246-1568
福井県司法書士会	918-8112	福井市下馬二丁目314番地 司調合同会館	077-43-0601

会 名	郵便番号	住 所	電話番号
石川県司法書士会	921-8013	金沢市新神田4-10-18	076-291-7070
富山県司法書士会	930-0008	富山市神通本町1-3-16 エスポワール神通3F	076-431-9332
大阪司法書士会	540-0019	大阪市中央区和泉町1-1-6	06-6941-5351
京都司法書士会	604-0973	京都市中京区柳馬場通夷上ル五丁目232番地の1	075-241-2666
兵庫県司法書士会	650-0017	神戸市中央区楠町2-2-3	078-341-6554
奈良県司法書士会	630-8325	奈良市西木辻町320-5	0742-22-6677
滋賀県司法書士会	520-0056	大津市末広町7-5 滋賀県司調会館2F	077-525-1093
和歌山県司法書士会	640-8145	和歌山市岡山丁24番地	073-422-0568
広島司法書士会	730-0012	広島市中区上八丁堀6-69	082-221-5345
山口県司法書士会	753-0048	山口市駅通り2-9-15	083-924-5220
岡山県司法書士会	700-0023	岡山市北区駅前町2-2-12	086-226-0470
鳥取県司法書士会	680-0022	鳥取市西町1-314-1	0857-24-7013
島根県司法書士会	690-0884	松江市南田町26	0852-24-1402
香川県司法書士会	760-0022	高松市西内町10-17	087-821-5701
徳島県司法書士会	770-0808	徳島市南前川町4-41	088-622-1865
高知県司法書士会	780-0928	高知市越前町2-6-25	088-825-3131
愛媛県司法書士会	790-0062	松山市南江戸1-4-14	089-941-8065
福岡県司法書士会	810-0073	福岡市中央区舞鶴3-2-23	092-714-3721
佐賀県司法書士会	840-0843	佐賀市川原町2-36	0952-29-0626
長崎県司法書士会	850-0874	長崎市魚の町3-33 長崎県建設総合会館本館6階	095-823-4777
大分県司法書士会	870-0045	大分市城崎町2-3-10	097-532-7579
熊本県司法書士会	862-0971	熊本市中央区大江4-4-34	096-364-2889
鹿児島県司法書士会	890-0064	鹿児島市鴨池新町1-3 司調センタービル3F	099-256-0335
宮崎県司法書士会	880-0803	宮崎市旭1-8-39-1	0985-28-8538
沖縄県司法書士会	900-0006	那覇市おもろまち4-16-33	098-867-3526

日本司法書士会連合会

〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号

TEL 03-3359-4171 (代表)

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/>

2019.3

所有者不明土地問題を考えるシンポジウム

新聞やテレビの報道で「所有者不明土地」を聞いたことがあるけれど、よくわからないという方にも是非、聴いていただきたいシンポジウムです。

11/26

13:30～16:00(予定)

11月

みんなの森 ぎふメディアコスモス
みんなのホール

参加 無料
定員 200名

未来に安心して暮らせる地域をつくるためにも、県民の皆さまに正しい情報を発信し、一緒に考えていく機会が必要です。そのために、岐阜新聞では県内のさまざまな関係団体・会と「所有者不明土地問題を考えるネットワーク岐阜」を立ち上げました。今回、開催するシンポジウムはその第1歩です。

第1部 講演

講師

阿部剛志氏

三愛JFLリサーチ&コンサルティング
主任研究員

プロフィール

国土・地域政策を中心に、国や自治体の政策立案・執行支援の業務や講演を行う。「所有者不明土地」のテーマは10年ほど前から手付け、平成25～27年には司法書士総合研究所客員研究員を務めるほか、近年は国土交通政策研究所(国土交通省)、一般財団法人土地総合研究所などで講師を務めている。

協賛/岐阜県土地家屋調査士会



第2部 パネルディスカッション

東日本大震災を機に表面化した「所有者不明土地問題」は、人口減少による世帯数の減少や、団塊の世代が高齢化することによる「大量相続時代」を前に、国が早急な対応を迫られている問題です。しかし、「土地」の問題は、そこで暮らす「わたしたち」の問題でもあります。第2部では、「所有者不明土地問題を考えるネットワーク岐阜」のメンバーによるパネルディスカッションを行います。

所有者不明土地問題を考えるネットワーク岐阜のメンバー

岐阜地方方法務局/岐阜県司法書士会/岐阜県土地家屋調査士会/
岐阜県行政書士会/岐阜県不動産鑑定士協会/岐阜県宅地建物取引業協会/
全日本不動産協会岐阜県本部/岐阜新聞社

お申込
方法

参加をご希望の方は、FAX、ハガキ、Eメールで①氏名②郵便番号・住所③電話番号

④年齢⑤同伴者氏名・年齢をご記入の上、下記までお申込みください。

宛先・件名(Eメール)/「所有者不明土地問題を考えるシンポジウム」係

FAX 058-263-7659 (ハガキ) 〒500-8577 岐阜市今小町10 (Eメール) oubo@gifu-np.co.jp

岐阜新聞社営業局

●参加者には、聴講券を郵送いたします。

応募多数の場合は抽選。●聴講券は本人のみ有効です。当日は必ずご持参ください。※ご応募いただいた個人情報はいくつものみに使用し、第三者に提供することはありません。

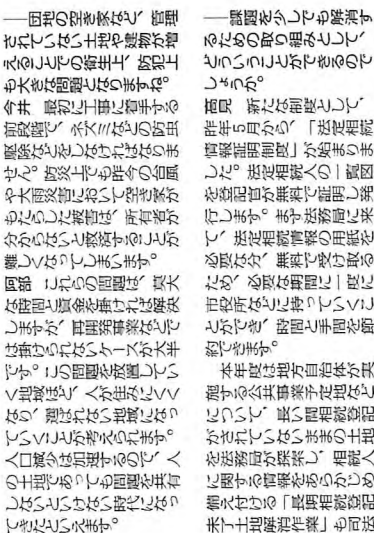
応募締切/11月16日(金)必着



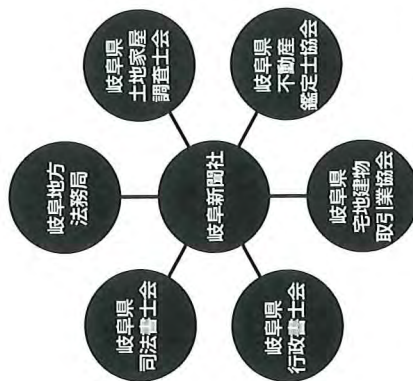
主催/所有者不明土地問題を考えるネットワーク岐阜

●お問い合わせ/岐阜新聞社営業局 TEL.058-264-1158 (平日9時～17時)

再開発、経済、防災対策に影響



所有者不明土地問題を考える ネットワーク岐阜



所有者不明の土地が増えている問題に関し、県内の各団体が構成している「所有者不明の土地問題を考える会」が今年7月、発足した。この会では、所有者不明の土地の現状を調査し、問題点を明らかにし、解決策を模索することを目指す。また、関係機関と連携し、問題の早期解決を図ることも目指している。この会の発足は、県民の関心が高まっていることと、関係機関の連携が深まっていることが背景にある。この会の発足は、県民の関心が高まっていることと、関係機関の連携が深まっていることが背景にある。



早期捜索に向け 情報の共有を

[illegible][illegible]

150年後を 見据えた土地管理

[illegible]

岐阜県土地家屋調査士会 会長
大保木 正博氏



所有者不明土地問題を考えるネットワーク岐阜県について語る阿部氏



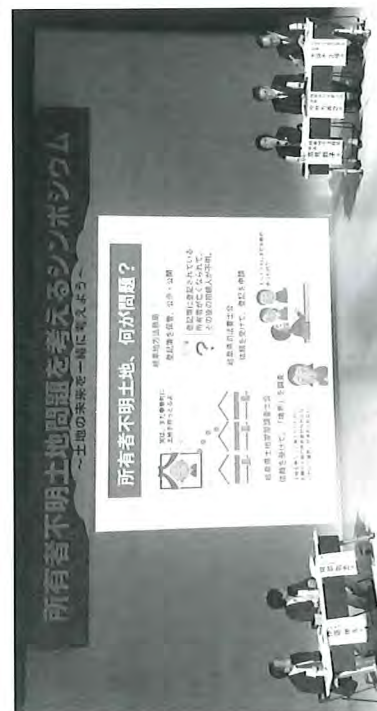
三菱UFJリサーチ&
コンサルティング主任研究員
阿部 剛志氏

「パネルディスカッション」未来につながる土地のことを一緒に考えましょう!

土地情報を活用し、共有を

将来のために 相続登記を促す

「将来の取り組みとして
紹介を希望します。
高見 建築士は、土地・建
物などの登記業務を取り扱っ
ています。建築士で携わって



岐阜地方協議会 会長
高見 鈴子 氏



組織や住所変更などの登記が表年放置されていることが原因とされる「所有者不明土地」が増加しています。この問題を知ってもらい、身近に感じてもらうこと、「所有者不明土地問題を考えるシンポジウム」が岐阜市同町のきふメッセアコーストで開催されました。「未来のために」土地問題を身近に考えよう」をテーマに、岐阜地方協議会の会長高見鈴子氏、県司法書士会の会長今井万寿之氏、岐阜県土地家屋調査士会の大保不正博氏、三愛リビングサービスコンサルティング主任研究員の阿部剛志氏が、現状の課題や今後必要となる取り組みや対策を講じました。

「未来のために、土地問題を身近に考えよう」をテーマに今後必要となる取り組みや対策を語る出演者
—きふメッセアコースト(岐阜市同町)

「未来のために、土地問題を身近に考えよう」をテーマに今後必要となる取り組みや対策を語る出演者
—きふメッセアコースト(岐阜市同町)

「未来のために、土地問題を身近に考えよう」をテーマに今後必要となる取り組みや対策を語る出演者
—きふメッセアコースト(岐阜市同町)



岐阜県司法書士会 会長
今井 万寿之 氏

専門性を生かし 連携強化を

「未来のために、土地問題を身近に考えよう」をテーマに今後必要となる取り組みや対策を語る出演者
—きふメッセアコースト(岐阜市同町)

所有者不明土地が そのままだと...

- ① 地域の再開発が進まない
- ② 空き家の管理や利活用ができない
- ③ 不動産取引が遅くなる
- ④ 公共事業が進まない
- ⑤ 防災・減災の取り組みができない
- ⑥ 災害復旧に時間がかかる
- ⑦ 農地の集約化ができない
- ⑧ 農地・山林が放置される
- ⑨ 管理されていない土地や建物が増えることで衛生上、防犯上問題になる
- ⑩ 住みにくい地域になる

ご 案 内

今回の連携協議会では、国土交通省と法務省が主となって、所有者不明土地等に関する具体的な用地取得業務を支援される事と認識しています。

土地家屋調査士は、昭和25年7月31日に議員立法をもって、法務省監督下の資格制度として発足しました。

実は、現在の主要な地方財源である固定資産税、都市計画税の課税対象、いわゆる土地・家屋を正確に調査・測量することを、私共は、当初の使命としてスタートをしました。

昭和35年には土地台帳一元化により、法務局の登記簿上に、土地等の物理的現況を登録するようになり、以来、平成17年の不動産登記法改正以降は、オンライン化が進められてきました。

特に、土地等に関わる表示登記（法改正後は表題登記と読みかえられました）に関しては、物理的現況に変更のあった時から1ヶ月内に、登記申請義務が課されています。

今まさに、法務省の法制審議会にて、来年の国会に上程予定の民法、不動産登記法の改正の中、相続登記の申請義務が注目されていますが、インセンティブを与えるのか、ペナルティを用意するのか、既に申請義務が十分機能していない表示登記行政の二の舞にしてはならないところです。

さて、土地家屋調査士は、所有者不明土地に関しては、日々の業務の中で最も民有地所有者不明の実態を把握しています。

先般、九州全土の面積を上回るとマスコミに案内された地籍調査時の統計結果そのものは、私共土地家屋調査士が地道に所有者確知を行うならば、ほぼ99%、地権者に立ち会うことは可能であって、土地家屋調査士の権能は所有者不明土地の解消に、必ずや寄与できるものです。

今後も、地方公共団体等のみなさんの専門家として土地家屋調査士は、親しく支援に努めてまいります。

令和元年6月7日

愛知県土地家屋調査士会
静岡県土地家屋調査士会
岐阜県土地家屋調査士会
三重県土地家屋調査士会
愛知会事務局 電話 052-586-1200
名古屋市中区新道一丁目2番25号

土地の境界や面積が知りたい！

境界確定業務の流れ

土地の面積等を測る
土地境界確定測量の
詳しい流れを
紹介します！



1

依頼



2

資料・現地調査

法務局、官公署などで測量に必要な資料を収集し、測量作業の準備として現地を調査します。



3

隣地あいさつ

測量地とその周りの土地へ、立ち入り承諾のあいさつをします。

4

現地測量・解析

測量したデータと集めた資料を解析し、図面を作成します。



5

官公署への立会申請

官公署へ道水路等の境界確認のための申請をします。

6

立会

図面をもとに官公署や隣接土地所有者等と境界の確認を行います。



7

境界標設置

境界を確認できた位置に、コンクリート杭・金属鈎などの境界標を設置します。



コンクリート杭



金属鈎



プレート

8

官公署との立会結果書類取り交わし

官公署との立会の結果を書面で取り交わします。

標準処理期間

おおそ
2か月程度

※内容により
変動します。

9

成果品作成・納品

確定測量図・立会確認書等成果品を作成し、依頼者へ納品します。



土地のトラブルのことで裁判ほど大ごとにはしたくないなあ

そんな時にはこのような方法もあります。



土地の境界(筆界)について

お隣の土地との境界がはっきりせず、お隣の方から境界立会の協力が得られない場合に法務局が境界を明らかにする制度です

➡ 筆界特定制度

境界問題全般について

土地の境界に関する専門家である土地家屋調査士と法律の専門家である弁護士がチームを組んで裁判外で境界紛争を解決します

➡ あいち境界問題相談センター



あいち境界問題相談センターとは？

法務大臣
認証ADR

境界問題全般を

土地境界の
スペシャリスト



法律の
スペシャリスト



土地家屋調査士 と 弁護士 が
協働して中立な立場で話し合いにより解決します

当センターは、法務大臣の認証を受けたADR機関です

お問い合わせ先

名古屋市西区新道一丁目2番25号

愛知県土地家屋調査士会内あいち境界問題相談センター

TEL:052(586)1200 <https://www.facebook.com/aichi.ADR/>



フェイスブックも
あります！

土地家屋調査士と 測量士の違いは？

土地家屋調査士

- ・不動産の表示に関する登記ができる
- ・法務省管轄の国家資格者
- ・境界についてのプロフェッショナル
- ・個人からの依頼が多い



測量士

- ・登記はできない
- ・国土交通省管轄の国家資格者
- ・大規模な測量のプロフェッショナル
- ・公共団体からの依頼が多い



どちらも測量をしますが、土地家屋調査士は、土地の境界を探すための測量をします。さらに、測量の結果に基づいて、代理で登記申請もできます。土地境界の専門家であることを覚えておかれると、何かあったときに相談もできます。



**境界を探したいとき、確認したいときは
ぜひ、お近くの土地家屋調査士へ。**

所有者不明土地連携協議会通常総会における配布資料

中部不動産鑑定士協会連合会
研究指導委員長 笠野 寿治

・所有者不明土地法における各士業団体の取り組み

不動産鑑定士協会としては、令和元年度の事業計画として、「所有者不明土地問題に対応するため、国土交通省が中心となって設立された所有者不明土地連携協議会及び地方公共団体等に協力する。」ことを掲げております（愛知県士協会外）。

また、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の四県の不動産鑑定士協会にて、中部不動産鑑定士協会連合会を組成しておりますが、当連合会主催で7月29日(月)、名古屋市中区の昭和ビルにおいて、四県士協会の会員に対し、特措法に関する理解を高め、不動産の価値判断、利用等に関する専門家として、今後、不動産鑑定士として所有者不明土地問題への的確な対応に資する目的で研修会を開催する予定です。

・所有者の探索や所有者不明土地等に関する各士業団体の取り組み

平成31年2月に、国土交通省本省と中部四県不動産鑑定士協会会長以下協会役員との意見交換会を開催しました。

その中で、所有者不明土地問題についても、議論されましたが、都市部より、むしろ山林などが多い地方の役員から、切実な意見が出されました。

このような使い道のない土地のほとんどが、負の不動産の可能性が高いので、それをどう活用するか、対策を早急に進めていかなければならないと考えております。

こうした、所有者不明土地の活用方法で想定されているものの一つは公開空地です。例えば、災害に見舞われることが多くなった昨今において、現に指定された避難場所が無く、所有者不明のゆえ使用されていない土地を避難場所にするといったものです。そのほか道路を付け替える場合に、その付け替え用で一時使用する、あるいはスーパーなどの購買施設が遠いので、購買所を設置する、この場合、若干、収益が見込まれますが、特措法で地域福利増進事業として想定されている利用形態の多くは、収益が上がらない、むしろ、管理費を取らないと利用そのものが成り立たない、評価上はマイナスとなりうるケースも考えられます。

こうした事を踏まえると、不動産の客観的価値を判断する不動産鑑定士の立場としては、私どもの専門用語でいう、不動産の価格はその最有效使用（不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるであろう使用方法）を前提とする価格を求めることを原則と

する現行のやり方では、所有者不明土地について想定される使用に見合った評価額（使用料）は出せないのではないかと思われ、ここは課題かなと考えています。

ただ、この点に関しても、私ども不動産鑑定士の団体の全国組織である日本不動産鑑定士協会連合会にて、最有効使用を前提とした価格として評価額を提示するこれまでの公共用地の取得に伴う評価とは異なり、最有効使用と比較した利用価値の減分を踏まえた評価のルールを策定中で、今後、実際に地域福利増進事業が計画され裁定請求がなされる段においては、当該裁定請求に必須である使用料の提示に対応できるよう、業界として準備を整えておる状況です。

地域福利増進事業に係る不動産鑑定士の関与

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
鑑定評価基準委員会 地域福利増進事業対応検討 WG

1. 地域福利増進事業の概要

所有者不明土地特措法の目玉として、導入された制度。

地域住民等の福祉・利便の増進に資する事業について、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、利用権（上限 10 年間）を設定する。

利用期間中に所有者が現れて明渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復を行う。所有者からの異議がない場合、利用権設定期間の延長が可能。

利用権設定に当たっては、事業者は補償金（10 年分一括払い）を供託する。

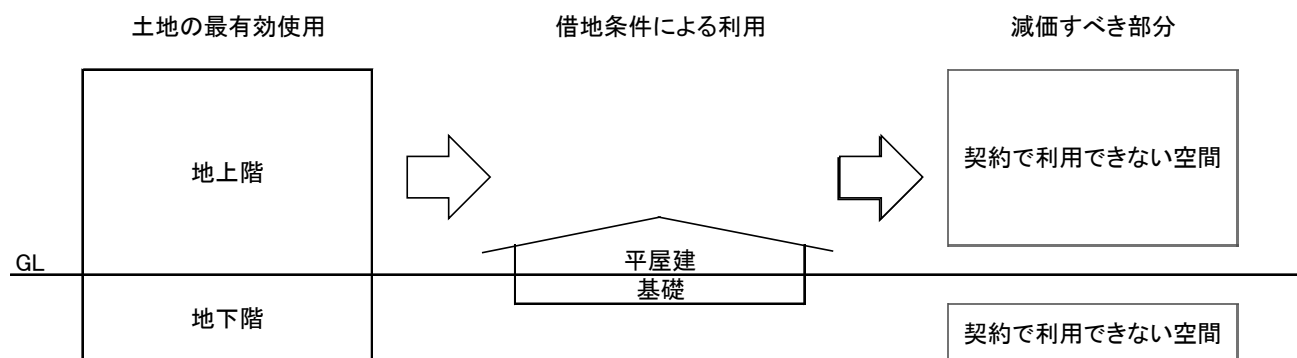
2. 地域福利増進事業における補償金額算定の考え方

地域福利増進事業は、適切な管理が行われていない土地について、周辺に悪影響を与えることを防止するため、公益的な目的で利用しつつ適切に管理することを主眼としており、通常の損失補償のように公権力の行使に伴う所有者の犠牲に対する補償とは考え方を異にする部分がある。

よって、通常の損失補償と異なり、下記 2 点について特別な考慮を行うこととされている。

a. 地域福利増進事業に使用することを前提とした減価修正

地域福利増進事業については公園・駐車場・集会所等の低位の利用が想定されるため、これらの利用用途を前提とした賃貸借契約が締結されているとみなし、利用していない空間に相当する部分の利用価値を減価して補償金を算定する。



b. 所有者が本来負担すべき管理費用の考慮

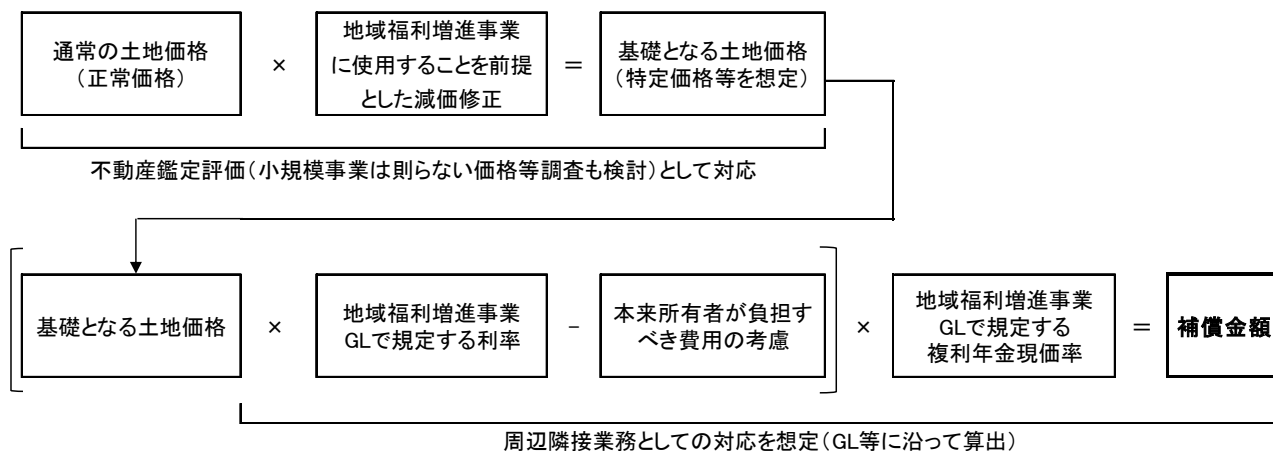
改正予定の土地基本法の考え方によれば、土地所有者は土地を適切に利用・管理する責務を負う。地域福利増進事業は、土地の利用を通じて所有者に代わって土地の管理を行うこととなるため、本来土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用（廃棄物処分費・囲障設置費・清掃費・除草費・防火防犯費等）を免れることになる。

よって、地域福利増進事業に係る補償金算定に当たっては、借賃相当額から上記土地所有者が本来負担すべき管理費用と控除する等の方法により、補償金の算定を行うとの考え方について検討の余地がある。

c. 不動産鑑定士の関与方法

不動産鑑定士が関与する場合の具体的な業務のイメージとしては、地代算定の基礎となる土地価格の算定を不動産鑑定評価等業務（※1）として対応し、それ以降の補償金額算定については不動産鑑定士による隣接周辺業務（不動産の経済価値を判定しない業務）と位置づけ、鑑定評価等で算定した土地価格に期待利回り（※2）を乗じて年額の借賃相当額を算定し、これに複利年金減価率を乗じて、最終的な補償金額の算定する。

鑑定評価基準・価格等調査ガイドライン等の解釈が整理できれば、土地価格の算出だけではなく、不動産鑑定士が補償金額まで算出することは可能である。



(※1) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価での対応を原則とし、小規模事業で評価結果が事業に大きな影響を与えない場合、取引事例比較法のみを適用した、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として対応することも可能。

(※2) 統一的な対応を行うため、個々の不動産鑑定士による判断を介在させず、地域福利増進事業ガイドラインで整理された利率を採用して補償額を算出する業務として整理することを想定。

以 上

5 (1) 所有者不明土地対策と補償コンサルタント業務

①補償コンサルタントの役割

公共公益事業を計画どおりに実施するには、円滑な用地取得が不可欠です。

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

②補償コンサルタントが担う業務

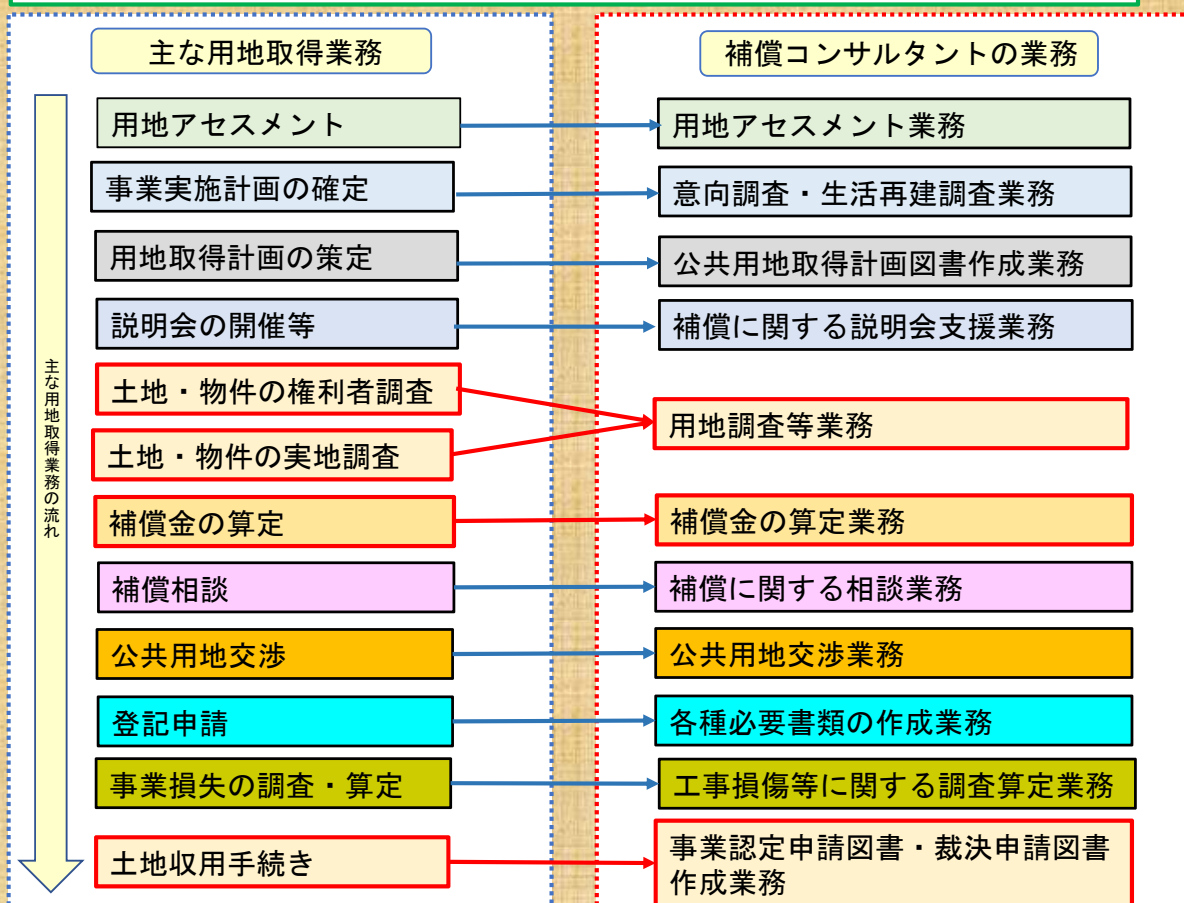
国土交通省が規定する補償コンサルタント登録規程では、適正な補償算定等の確保を目的として、部門毎に専任の補償業務管理者が置かれることになっています。

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

③用地取得業務のエキスパート（補償業務管理士）

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

5 (2) 主な補償コンサルタント業務の流れと補償コンサルタントの業務



5 (3) 所有者不明土地対策と補償コンサルタントの業務

所有者不明土地であるかの確認作業（権利者調査業務）

所有者不明土地法第2条では、「「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認めるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地をいう。」と規程されています。

【政令で定める方法】

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



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

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

5 (4) 所有者不明土地法における損失補償

①地域福利増進事業の実施の準備に関する損失補償（第9条関係）

土地収用法

【土地収用法第91条】

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

【土地収用法第94条】

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

所有者不明土地法

【所有者不明土地法第9条】

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

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

②地域福利増進事業の裁定申請における損失補償（第16条関係）

所有者不明土地法第16条では、裁定申請した事業者は、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失を、以下により補償しなければならない旨を規定しています。

- ①土地使用权等の取得の対価に相当する額は、近傍類似の土地または近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額とする。（土地使用权に対する補償）
- ②特定所有者不明土地の一部使用により残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、当該損失を補償しなければならない。（残地補償）
- ③特定所有者不明土地の一部使用により残地に通路、溝、垣その他の工作物の新築等をする必要が生ずるときは、当該費用を補償しなければならない。（みぞかき補償）
- ④上記3項の規定による補償のほか、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が通常受ける損失は、補償しなければならない。（その他通常損失補償）



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

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

②地域福利増進事業の裁定申請における損失補償（第16条関係）

土地収用法

- 【土地収用法第68条】
土地を収用し、又は使用することによって土地所有者及び関係人が受ける損失は、起業者が補償しなければならない。
- 【土地収用法第70条】
損失の補償は、金銭をもってするものとする。
- 【土地収用法第71条】…第72条で土地の使用に準用
収用する土地（中略）に対する補償金の額は、近傍類似の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時ににおける相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額とする。
- 【土地収用法第74条】
同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することによって、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失を補償しなければならない。
- 【土地収用法第75条】
同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することによって、残地に通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新設、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。
- 【土地収用法第88条】
第71条（中略）82条の2に規定する損失の補償の外（中略）土地を収用し、又は使用することによって土地所有者又は関係人が通常受ける損失は、補償しなければならない。

所有者不明土地法

【所有者不明土地 法第16条】

- ① 裁定申請をした事業者は、次に定めるところにより、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失を補償しなければならない。
- ② 損失の補償は金銭をもってするものとする。
- ③ 土地使用权等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類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とする。
- ④ 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、当該損失を補償しなければならない。
- ⑤ 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地に通路、溝、垣その他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。
- ⑥ 前3項の規程による補償のほか、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が通常受ける損失は、補償しなければならない。

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

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

土地収用法

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

所有者不明土地法

【所有者不明土地法第35条】

土地収用法第6章第1節（第76条、第77条後段、第78条、第81条から83条まで、第86条、第87条及び第90条の2から第90条の4までを除く。）の規定は、裁定に係る特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償について準用する。

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

④地域福利増進事業の裁定申請図書の作成

土地収用手続き

【事業認定申請書（土地収用法第18条）】

以下の事項を記載

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

以下の書類を添付

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

【裁決申請書（土地収用法第40条）】

以下の書類を添付

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

地域福利増進事業の裁定手続き

【裁定申請書（所有者不明土地法第10条）】

以下の事項を記載

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

以下の書類を添付

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

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

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