

九州地区所有者不明土地連携協議会

# 第2回通常総会

■日時

令和元年7月19日(金)

通常総会 13:30~15:10

基調講演 15:30~16:30

■場所

ホテル熊本テルサ

1階テルサホール

熊本市中央区水前寺

公園 2-8-51

## 九州地区所有者不明土地連携協議会第2回通常総会 次 第

### 1. 開 会

九州地区所有者不明土地連携協議会長（九州地方整備局）あいさつ  
福岡法務局あいさつ  
国土交通省土地・建設産業局あいさつ  
熊本県あいさつ

### 2. 平成30年度活動結果報告

### 3. 令和元年度活動計画（案）について

### 4. 協議会規約の改正について

### 5. 法務局における表題部所有者不明土地の解消作業について

### 6. 九州地方整備局における自治体支援等について

### 7. 各協力団体からの報告・意見表明等

### 8. 閉 会

～ 休 憩 ～

### 基調講演

演 題 「所有者不明土地問題の解決に向けて～弁護士の視点から」  
講演者 弁護士法人リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏

# 平成30年度活動結果報告

## 平成30年度活動報告

### 1) 設立総会

実施日時 平成31年1月30日(水) 14:00~15:00  
実施場所 福岡市博多区博多駅南1丁目8番31号  
「九州ビル9階大ホール」  
議 題 ①協議会設立趣旨説明  
②協議会設立手続き  
③被災地から所有者不明土地問題の現状報告  
④法務局における所有者不明土地問題解消に向けた取組  
出席者 117機関189名出席

### 2) 基調講演

実施日時 平成31年1月30日(水) 15:20~16:40  
実施場所 福岡市博多区博多駅南1丁目8番31号  
「九州ビル9階大ホール」  
講演者 公益財団法人東京財団政策研究所研究員・政策オフィサー  
国土審議会土地政策分科会特別部会委員  
吉原祥子氏  
出席者 117機関171名出席

### 3) 幹事会

実施日時 平成31年3月8日(金) 15:30~17:00  
実施場所 福岡市博多区博多駅東2-10-7  
「福岡第二合同庁舎共用第五・六会議室」  
議 題 ①平成30年度活動報告  
②平成31年度活動計画(案)  
③その他  
出席者 13機関31名出席

### 4) その他

#### 相談窓口の設置

所有者不明土地問題に関する相談に対応するため、事務局に相談窓口を設置

#### 広報

九州地方整備局用地部のホームページに「所有者不明土地に関する情報」のページを開設

## 参考（総会設立までの経緯）

### 主な経緯

平成30年 8月 2日	福岡法務局への参加要請
平成30年 8月 8日	各県との調整会議（各県への参加要請）
平成30年 8月23日	福岡市への参加要請
平成30年 8月28日	北九州市への参加要請
平成30年 9月 7日	熊本市への参加要請
平成30年10月 2日	所有者不明土地法に関する説明会（国土交通省土地・建設産業局主催）
平成30年10月 3日	日本補償コンサルタント協会九州支部への参加要請 大分県土地開発公社への参加要請
平成30年10月 4日	佐賀県土地開発公社への参加要請 長崎県土地開発公社への参加要請
平成30年10月10日	九州弁護士会連合会への参加要請
平成30年10月16日	九州ブロック司法書士会協議会への参加要請
平成30年10月19日	九州地区用地対策連絡会理事会（用対連としての一体参加方針の確認） 第1回準備会
平成30年10月31日	福岡県行政書士協会への参加要請
平成30年11月 7日	福岡県土地家屋調査士協会への参加要請
平成30年11月 9日	九州・沖縄不動産鑑定士協会への参加要請
平成30年12月18日	第2回準備会

### 設立総会時点でのまとめ

国、各県、各市町村、県土地開発公社、その他公益事業者等、協力団体の274機関（団体）が参加

- ・法務省福岡法務局、国土交通省九州地方整備局（2機関）
- ・九州各県・各政令市（10機関） → 参加
- ・政令市を除く各市町村（230機関） → 参加
- ・県土地開発公社（1機関） → 大分県土地開発公社が参加
- ・上記以外の用対連会員（農政局・防衛局・公益事業者等 25機関）  
→ 準構成員として参加
- ・協力団体（6団体） → 参加  
補償コン協会、不動産鑑定士協会、弁護士協会、行政書士協会、司法書士協会、土地家屋調査士協会

### その他

- ・県土地開発公社（大分県、佐賀県、長崎県）については、大分県土地開発公社のみが構成員として参加、佐賀県土地開発公社と長崎県土地開発公社は準構成員として参加
- ・各士業団体のうち、九州ブロック単位での組織がない行政書士会及び土地家屋調査士会については、九州各県の士会の連絡窓口として福岡県行政書士会及び福岡県土地家屋調査士会が代表参加

# 令和元年度活動計画（案）について

## 令和元年度活動計画（案）について

### 各会議・説明会等関係

#### 1) 第2回通常総会

- 予 定 日 時 令和元年7月19日（金） 13:30～16:30  
予 定 場 所 熊本県（熊本市中央区水前寺公園28-51「ホテル熊本テルサ」）  
予 定 議 題
1. 挨拶
  2. 協議会規約の改正について
  3. 平成30年度活動結果報告
  4. 令和元年度活動計画（案）について
  5. 法務局における表題部所有者不明土地の解消作業について
  6. 九州地方整備局における自治体支援等について
  7. 各協力団体からの報告・意見表明等
  8. 基調講演 「所有者不明土地問題の解決にむけて～弁護士の視点から」  
弁護士法人 リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏

#### ◎ 総会の持ち回り開催について

総会は、規約により年1回の開催となっておりますが開催場所は特に定められていません。

公共交通機関の利便性を考慮すると福岡市周辺での開催が適当とも考えられますが、持ち回りにすることにより、開催県の市町村は総会に参加しやすくなること、開催県における啓発活動に資する等の理由から、当分の間、各県（政令市も含む）持ち回り開催とする。

開催場所については、各県（福岡県を除く）・政令市の持ち回り開催とし、①群（北部九州）と②群（南部九州）において交互に開催する。

①群（佐賀県、長崎県、福岡市、北九州市）

②群（熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本市）

なお、福岡県については、用地対策連絡会の通常総会を毎年開催していること及び福岡県内では福岡市、北九州市においても開催されることから、持ち回り開催当番から除外する。

#### 2) 幹事会

[第1回]

- 日 時 平成31年4月15日（月） 15:30～17:00  
場 所 福岡市博多区博多駅東2-10-7  
「福岡第二合同庁舎共用第二・三会議室」  
議 題 ①平成30年度活動報告について  
②平成31年度活動計画（案）について  
③その他

[第2回]

日 時 令和元年6月7日  
場 所 福岡市博多区吉塚本町13番50号  
「福岡県吉塚合同庁舎8階 801会議室」  
議 題 ①令和元年度活動計画（案）について  
②所有者不明土地に関する取り組み等の紹介について（協力団体）  
③その他

[第3回]

予 定 日 時 令和元年10月18日（金）15:30～17:00  
予 定 場 所 福岡市博多区博多駅東2-10-7  
「福岡第二合同庁舎共用会議室」  
予 定 議 題 ①令和元年度上半期活動報告について  
②その他

[第4回]

予 定 日 時 令和2年3月6日（金）15:30～17:00  
予 定 場 所 福岡市博多区博多駅東2-10-7  
「福岡第二合同庁舎共用会議室」  
予 定 議 題 ①令和元年度下半期活動の執行報告について  
②令和2年度活動計画（案）について  
③その他

### 3) 所有者不明土地法に関する説明会

[南部地区（出席者：約100名）]

日 時 令和元年5月23日（木）14:00～16:00  
場 所 鹿児島市山下町14-50  
「かごしま県民交流センター中ホール」  
説 明 者 国土交通省土地・建設産業局企画課

[北部地区（出席者：約230名）]

日 時 令和元年5月24日（金）13:30～15:30  
場 所 福岡市博多区吉塚本町13-50  
「福岡県吉塚合同庁舎803会議室」  
説 明 者 国土交通省土地・建設産業局企画課

### 4) 講演会

#### 1 目的

所有者不明土地問題について幅広い知識がある学識経験者等の専門家やシンクタンク等の研究者を講師として、構成員等の理解向上を図る。

- 2 参加対象者  
構成員等・報道関係者・一般参加者（但し、会場の都合による）
- 3 時期  
第2回通常総会開催時
- 4 場所  
熊本県（熊本市中央区水前寺公園28-51「ホテル熊本テルサ」）
- 5 講演内容  
＜講演テーマ＞ 所有者不明土地問題の解決にむけて～弁護士の視点から  
弁護士法人 リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏
- 6 予算措置  
会場借上料、講師謝金、講師旅費、資料印刷費は国土交通省において措置

## 5) 講習会

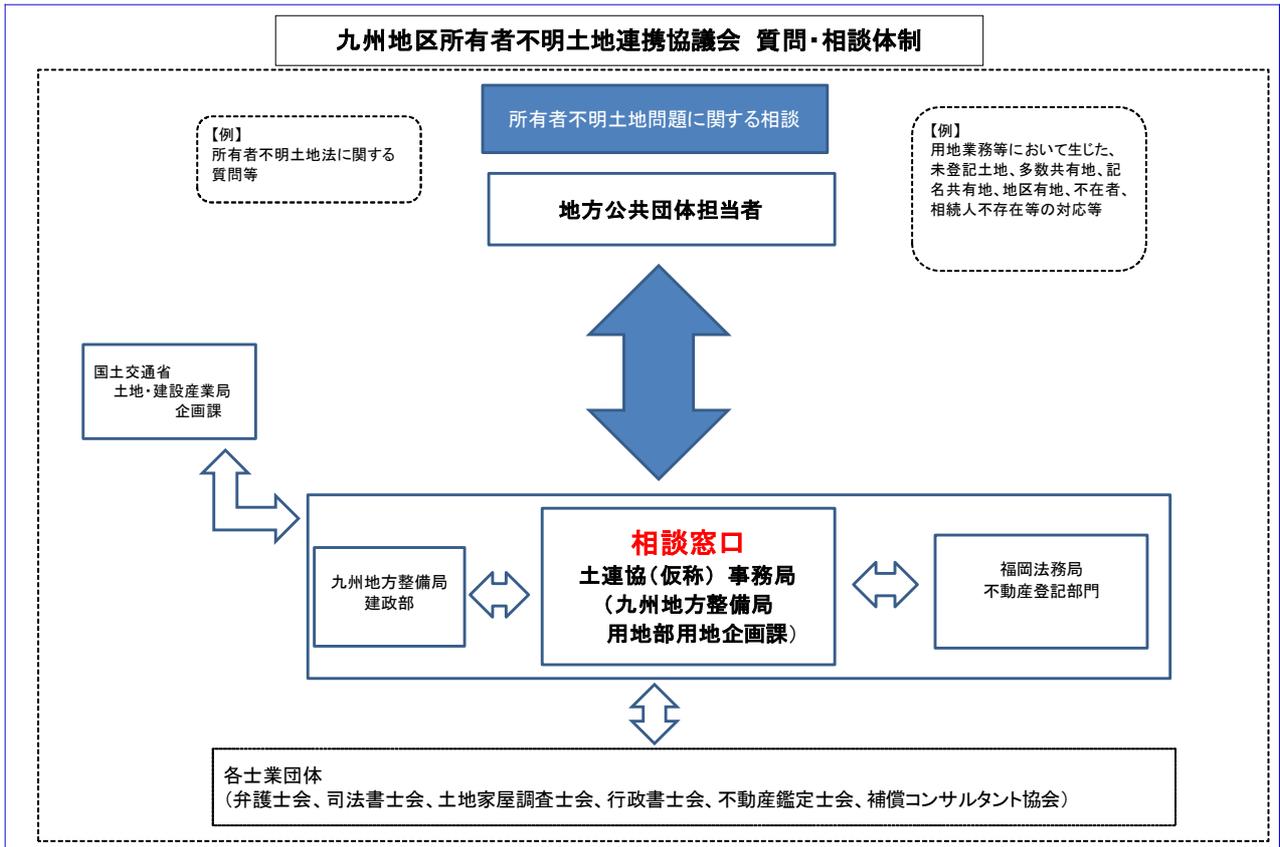
- 1 目的  
構成員等（主に市町村職員）に対して所有者探索の方法や所有者が不明の場合の解決策などの知識を付与し、当該職員の資質の向上を図る。
- 2 参加対象者  
構成員・準構成員（概ね40～60名を想定）
- 3 時期  
令和元年10月～令和2年3月
- 4 場所  
各県1箇所で開催する。  
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県  
なお、各県において既に実施されている研修会等と併せて実施することも可
- 5 講義内容  
所有者探索の方法や所有者が不明の場合の解決方法等について、各構成員・協力団体と調整のうえ設定する。  
＜講義の例＞  
整備局（1.5h）、法務局（1.5h）、下記から1～2コマ（計、0.5日程度）
  1. 権利者探索方法について
  2. 用地取得に係る不動産登記について
  3. 民法に関連する諸制度（財産管理人制度等）について
  4. 土地開発公社の市町村用地取得支援について
  5. 用地事務のアウトソーシングの方法・手続き等について
  6. 関連する諸制度（新規施策、法改正等）の紹介
 講師は、協議会構成員等が分担
- 6 予算措置  
講師謝金、講師旅費、資料印刷費は国土交通省において措置  
（会場借上料は措置されていないため、無償で使用できる県・市等の会議室の措置をお願いします。）

## 取組関係

### 1) 相談体制の構築について

所有者不明土地問題（所有者不明土地法関連を含む）相談体制を構築するとともに、相談実績を把握し、協議会の取り組みに反映させる。

相談のスキームは以下のとおりとし、既存の用地対策連絡会のスキームである「用地業務（補償等）に関する相談体制」と連携する。



なお、用地対策連絡会の相談体制（用地業務（補償等）に関する内容）において、所有者不明土地問題に関する相談が含まれている場合などは、九州各県の用地担当部局を経由した相談も受け付けます。

### 2) 市町村の用地業務の状況、支援ニーズ、意向等の把握・分析について

市町村における用地業務の現状や求める支援の内容、講習会で希望する講義項目などについて、アンケート調査を実施する。調査結果を協議会構成員で共有し、協議会の取り組みに反映する。

なお、このニーズ調査は、国土交通省土地・建設産業局と各協議会が合同で全国の全市町村を対象に調査を行うとともに、必要に応じてヒアリング調査等を実施する。

＜調査内容の例＞

市町村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や協議会への要望など

### 3) 所有者不明土地法に関する施策・取組の情報共有

所有者不明土地法に基づく新たな制度（地域福利増進事業や土地収用法の特例等）に関する活用事例が出てきた場合や長期相続登記等未了土地に係る取組みの状況について、総会やホームページ等において情報提供を行う。

法令の解釈や新たな制度（地域福利増進事業等）の運用に関しても、同様に情報提供を行う。

### 4) 所有者不明土地問題の解決に向けた取組状況の情報共有

所有者不明土地問題の解決に至った優良事例等について、総会やホームページ等において情報提供を行う。

### 5) 情報発信及び構成員間の情報共有について

①一般向け広報のため、整備局ホームページに「所有者不明土地に関する情報」サイトを立ち上げております。各構成員のホームページにリンクをお願いします。

②総会や講演会及び講習会の開催は積極的に広報を行う。

＜広報の例＞

総会、講演会等開催時の記者発表  
公共空間におけるパネル展の開催

③一般向けの広報とは別に、構成員間での情報共有は、セキュリティの保持の観点から、閲覧等にパスワードを付加している既存サーバ（用対連会員専用のホームページ）を活用する。

④機関紙等発行

土連協だより（仮称）

創刊号……………令和元年6月

第2号……………令和元年9月

第3号……………令和2年2月

令和元年度 九州地区所有者不明土地連携協議会 活動計画（案）

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
会 議	幹事会	第1回 4/15 (福岡市)		第2回 6/7 (福岡市)				第3回 10/18 (福岡市)					第4回 3/6 (福岡市)	
	通常総会				7/19 (熊本県)									各県持ち回り開催（①群→②群） ①佐賀県、長崎県、福岡市、北九州市 ②熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本市
説明会	所有者不明 土地法説明会		5/23 (鹿児島市) 5/24 (福岡市)											
講演 会等	講演会				7/19 (熊本県)									講演者は、弁護士法人リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子氏
	講習会							福岡 熊本(10/31)	佐賀(中～下旬) 鹿児島(上旬)		大分(1/22) 宮崎(1月中旬～2月中旬)			講師は、協議会構成員等が分担 各県1回(各回40～60名程度を想定)
二一ズ調査等					 二一ズ調査									国土交通省土地・建設産業局と協議会が合同 でアンケート調査を実施

# 協議会規約の改正について

## 九州地区所有者不明土地連携協議会規約(改正案)

(名称)

第1条 本会は、九州地区所有者不明土地連携協議会と称する。

(目的)

第2条 本会は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。)」の適正かつ円滑な施行を図り、地方公共団体が行う所有者不明土地を含む事業用地の取得又は使用に係る業務(以下「用地業務」という。)について、関係する者が連携することにより、もって所有者不明土地問題の解消及び用地業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

- 一 所有者不明土地法の施行に関する情報共有
- 二 所有者不明土地問題の解消に関する取組の情報共有
- 三 地方公共団体の用地業務の円滑な遂行のための支援
- 四 前各号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するために必要なこと

(構成員等)

第4条 本会は、別表1に掲げる行政機関等及び協力団体(以下、「構成員」という。)、並びに準構成員をもって構成する。

2 準構成員は、総会で参加を認められた者とする。

(会長)

第5条 会長は、国土交通省九州地方整備局長をもってこれに充てる。

2 会長は、本会を代表し、会務を統括する。

3 会長に事故等があり職務を遂行することができないときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。

(総会)

第6条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、構成員をもって構成する。

2 通常総会は、原則として毎年1回会長の定める時期に開催する。

3 臨時総会は、会長が必要と認めるときに開催する。

4 会長が必要と認めるときは、構成員以外の者に出席を求めることができる。

5 総会は、次の各号に掲げる事項を決定する。

- 一 本規約の改正
- 二 構成員及び準構成員の加入・退会
- 三 幹事会から提出された議案
- 四 その他重要な事項

(総会の公開)

第7条 総会は、原則として公開とし、議事の要旨は、総会后速やかに公開する。ただし、特段の理由があるときは、総会を非公開とすることができる。

2 前項ただし書きの場合においては、その理由を明示し、議事の要旨を公開するものとする。

(幹事会)

第8条 総会の下に幹事会を置く。

2 幹事会は、別表2に掲げる者をもって構成し、必要に応じて会長が開催する。

3 会長が必要と認めるときは、幹事以外の者に出席を求めることができる。

4 幹事会は、九州地方整備局用地部用地調整官が座長として主宰する。

5 幹事会は、次の各号に掲げる事項を審議する。

- 一 本会の活動内容の調整及び執行に関する事項
- 二 総会に提出する議案に関する事項
- 三 総会が幹事会に委任した事項
- 四 前各号に掲げるもののほか、会務の執行に関する事項

(事務局)

第9条 協議会の事務局は、九州地方整備局用地部用地企画課に置く。

2 事務局は本会運営のための事務を行う。

(その他)

第10条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な細目は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成31年1月30日から施行する。

附 則

この規約は、令和元年〇月〇日から施行する。(別表1・別表2関係)

別表1(第4条第1項関係)

九州地区所有者不明土地連携協議会 構成員名簿

一. 行政機関等

国の機関

機関名	役職名	摘要
国土交通省	九州地方整備局長	会長
	九州地方整備局用地部長	
	九州地方整備局建政部長	
法務省	福岡法務局長	
	福岡法務局民事行政部長	
	佐賀地方法務局長	
	長崎地方法務局長	
	大分地方法務局長	
	熊本地方法務局長	
	鹿児島地方法務局長	
宮崎地方法務局長		

県・政令指定都市の機関

機関名	役職名	摘要
福岡県	県土整備部長	
佐賀県	県土整備部長	
長崎県	土木部長	
熊本県	土木部長	
大分県	土木建築部長	
宮崎県	県土整備部長	
鹿児島県	土木部長	
福岡市	道路下水道局用地部長	
北九州市	建設局用地部長	
熊本市	都市建設局土木部長	

土地開発公社

機関名	役職名	摘要
大分県土地開発公社	理事長	

福岡県の市町村(政令指定都市を除く)

大牟田市	久留米市	直方市	飯塚市	田川市
柳川市	八女市	筑後市	大川市	行橋市
豊前市	中間市	小郡市	筑紫野市	春日市
大野城市	宗像市	太宰府市	古賀市	福津市
うきは市	宮若市	嘉麻市	朝倉市	みやま市
糸島市	那珂川市	宇美町	篠栗町	志免町
須恵町	新宮町	久山町	粕屋町	芦屋町
水巻町	岡垣町	遠賀町	小竹町	鞍手町
桂川町	筑前町	東峰村	大刀洗町	大木町
広川町	香春町	添田町	糸田町	川崎町
大任町	赤村	福智町	苅田町	みやこ町
吉富町	上毛町	築上町		

佐賀県の市町村

佐賀市	唐津市	鳥栖市	多久市	伊万里市
武雄市	鹿島市	小城市	嬉野市	神埼市
吉野ヶ里町	基山町	上峰町	みやき町	玄海町
有田町	大町町	江北町	白石町	太良町

長崎県の市町村

長崎市	佐世保市	島原市	諫早市	大村市
平戸市	松浦市	対馬市	壱岐市	五島市
西海市	雲仙市	南島原市	長与町	時津町
東彼杵町	川棚町	波佐見町	小値賀町	佐々町
新上五島町				

熊本県の市町村(政令指定都市を除く)

八代市	人吉市	荒尾市	水俣市	玉名市
山鹿市	菊池市	宇土市	上天草市	宇城市
阿蘇市	天草市	合志市	美里町	玉東町
南関町	長洲町	和水町	大津町	菊陽町
南小国町	小国町	産山村	高森町	西原村
南阿蘇村	御船町	嘉島町	益城町	甲佐町
山都町	氷川町	芦北町	津奈木町	錦町
多良木町	湯前町	水上村	相良村	五木村
山江村	球磨村	あさぎり町	苓北町	

大分県の市町村

大分市	別府市	中津市	日田市	佐伯市
臼杵市	津久見市	竹田市	豊後高田市	杵築市
宇佐市	豊後大野市	由布市	国東市	姫島村
日出町	九重町	玖珠町		

宮崎県の市町村

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市
日向市	串間市	西都市	えびの市	三股町
高原町	国富町	綾町	高鍋町	新富町
西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町
諸塚村	椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町
五ヶ瀬町				

鹿児島県の市町村

鹿児島市	鹿屋市	枕崎市	阿久根市	出水市
指宿市	西之表市	垂水市	薩摩川内市	日置市
曾於市	霧島市	いちき串木野市	南さつま市	志布志市
奄美市	南九州市	伊佐市	始良市	三島村
十島村	さつま町	長島町	湧水町	大崎町
東串良町	錦江町	南大隅町	肝付町	中種子町
南種子町	屋久島町	大和村	宇検村	瀬戸内町
龍郷町	喜界町	徳之島町	天城町	伊仙町
和泊町	知名町	与論町		

二. 協力団体

組織名	役職名	摘要
九州弁護士会連合会	理事長	
九州ブロック司法書士会協議会	会長	
福岡県土地家屋調査士会	会長	
(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会	会長	
(一社)日本補償コンサルタント協会九州支部	支部長	
福岡県行政書士会	会長	

## 九州地区所有者不明土地連携協議会 準構成員名簿

機関名・組織名
防衛省九州防衛局
農林水産省九州農政局
西日本高速道路株式会社九州支社
独立行政法人都市再生機構九州支社
九州電力株式会社
独立行政法人水資源機構筑後川局
電源開発株式会社西日本支店
独立行政法人空港周辺整備機構福岡空港事業本部
独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構九州支部
九州旅客鉄道株式会社
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構九州新幹線建設局
KDDI株式会社au建設本部福岡エンジニアリングセンター
宇宙航空研究開発機構施設設備部
株式会社NTTドコモ九州支社
福岡北九州高速道路公社
西日本旅客鉄道株式会社大阪工事事務所
佐賀県土地開発公社
長崎県土地開発公社
福岡県南広域水道企業団
諫早市土地開発公社
島原市土地開発公社
宮崎県企業局
林野庁熊本森林管理局鹿児島森林管理署
鹿児島県道路公社

別表2(第8条第2項関係)

九州地区所有者不明土地連携協議会 幹事会名簿

機関名	役職名	摘要
国土交通省	九州地方整備局用地部用地調整官	座長
	九州地方整備局用地部用地企画課長	
	九州地方整備局建政部計画管理課長	
法務省	福岡法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官	
	佐賀地方法務局登記部門首席登記官	
	長崎地方法務局登記部門首席登記官	
	大分地方法務局登記部門首席登記官	
	熊本地方法務局不動産登記部門首席登記官	
	鹿児島地方法務局不動産登記部門首席登記官	
	宮崎地方法務局登記部門首席登記官	
福岡県	企画・地域振興部総合政策課長	
	県土整備部用地課長	
佐賀県	県土整備部土地対策課長	
長崎県	土木部用地課長	
熊本県	土木部用地対策課長	
大分県	土木建築部用地対策課長	
宮崎県	県土整備部用地対策課長	
	総合政策部中山間・地域政策課長	
鹿児島県	土木部監理課用地対策室長	
	企画部地域政策課長	
福岡市	道路下水道局用地部用地調整課長	
北九州市	建設局用地部用地管理課長	
熊本市	都市建設局土木部用地調整課長	
大分県土地開発公社	土木事業部長	

# 法務局における表題部所有者 不明土地の解消作業について

# 法務局における 表題部所有者不明土地の 解消作業について

福岡法務局民事行政部不動産登記部門

首席登記官 田原 教靖

# 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

法務省民事局

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

## 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)

(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)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。

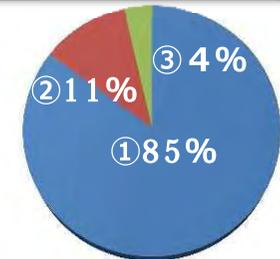
表題部 (土地の表示)		編製	除 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所在	特別区南都町一丁目			除 白	
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎				

(例)

- ① 住所の記載がない土地 (単有・共有)  
「A」
- ② 字持地  
「大字〇〇」
- ③ 記名共有地  
「A外〇名」 等

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



21

## 第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**

→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**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(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)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**

(政府方針)

○経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)  
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

## 第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける (施行日→公布後6月以内)

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
- ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

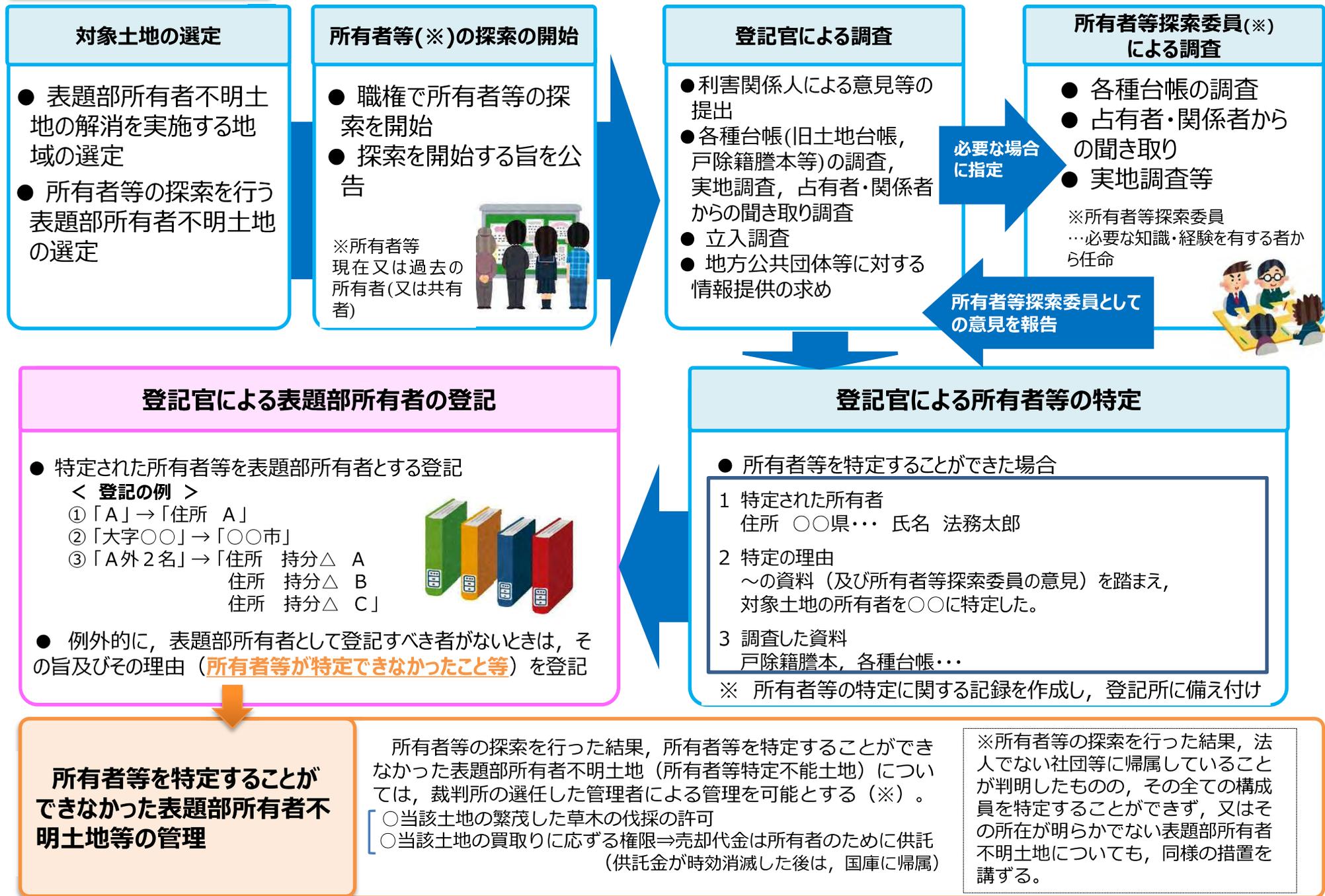
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける (施行日→公布後6月以内)

- ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する (施行日→公布後1年6月以内)

- ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

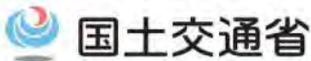
## 第4 手続の流れ



# 九州地方整備局における 自治体支援等について

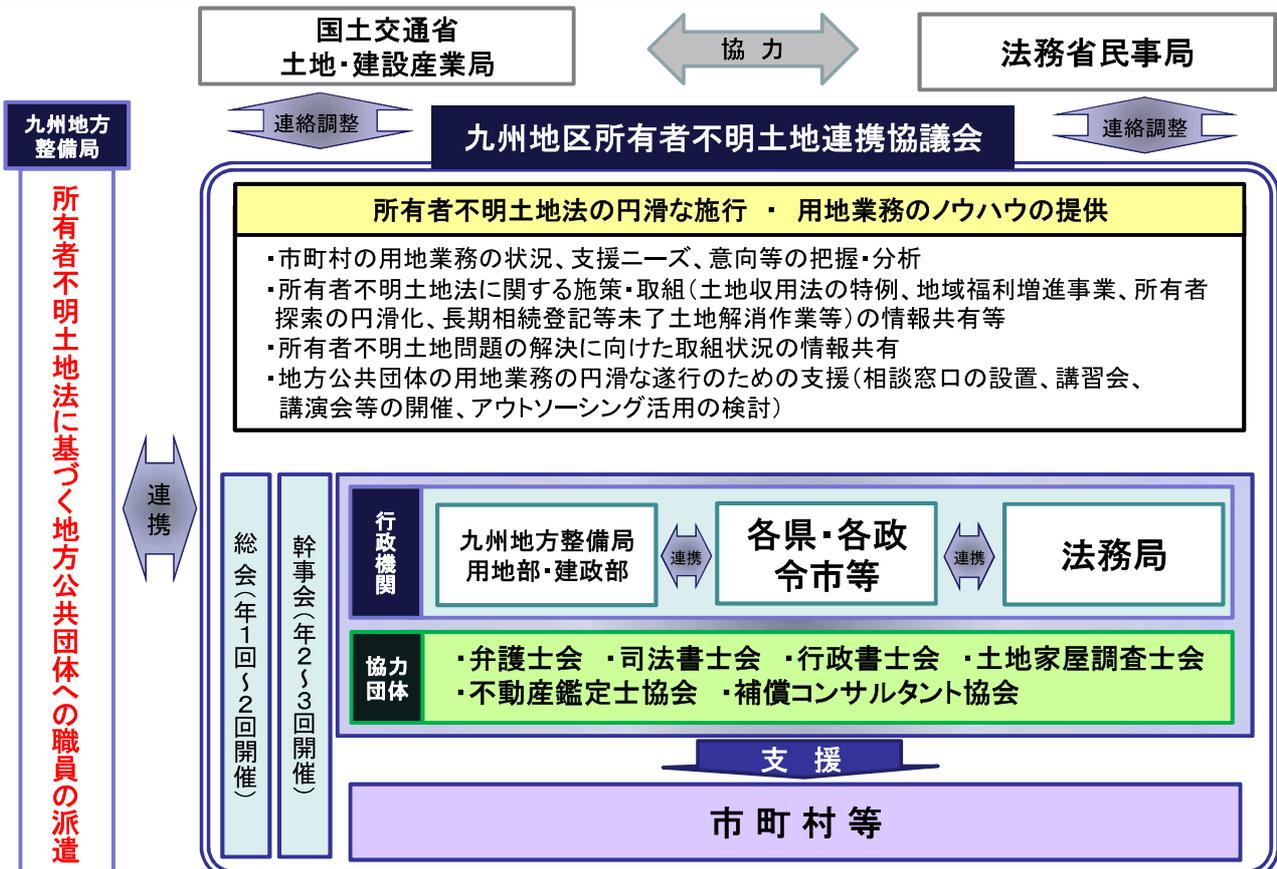
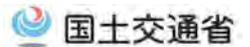
# 九州地方整備局における自治体支援等について

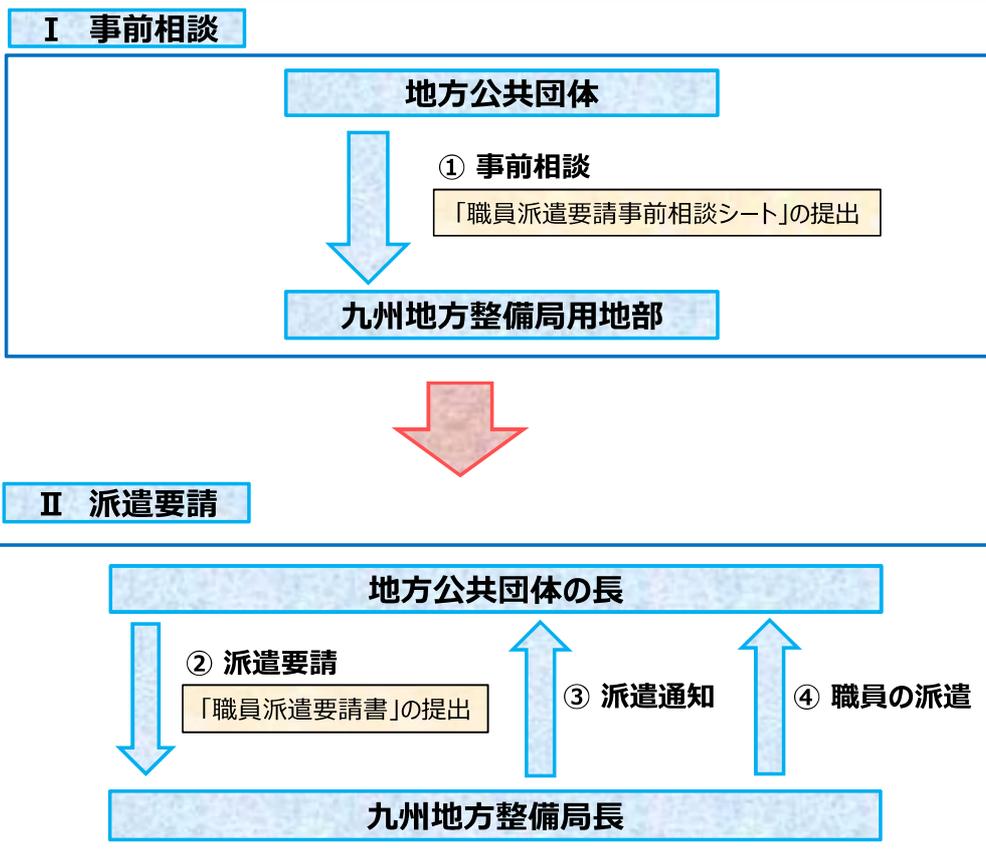
## 九州地方整備局用地部 令和元年7月19日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

### 九州地方整備局における自治体支援等について





国土交通省職員派遣事例について

【事例の概要】

A市より、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があるため、所有者の探索の方法についての技術的支援を求められた。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

【経緯】

- H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整を開始
- H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- H31.2.26 地方整備局より派遣通知をA市へ発出
- H31.2.28 職員派遣(第1回)
- H31.3.11 職員派遣(第2回)

【派遣の内容】

第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

【派遣の成果】

助言を踏まえ、現在、財産管理人の選任手続を実施中

# 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援（モデル調査）

- 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

## 第1次公募採択4件

調査地域	応募主体	調査概要
千葉県 八千代市	自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態。</li> <li>• 地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所（公民館に類似する施設）の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 （福祉関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
長野県 上田市	一般社団法人 （まちづくり関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。</li> </ul>
兵庫県 川西市	個人 （土地所有者）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生。</li> <li>• 地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園（公園）等の整備・適正管理を検討。</li> </ul>

### （参考）第2次公募実施中

公募期間：令和元年6月14日（金）～7月31日（水）12:00

募集要領等：[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000124.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000124.html)

### 地域福利増進事業検討事例(千葉県八千代市／集会所)

- ・新規の住宅建設が進み、新たなコミュニティが形成されつつあることから、自治会活動の拠点となる集会所の整備を自治会で決議・積立を開始し、候補地の検討を進めているところ。
- ・その候補地の一つとして、地区内に所有者不明のまま換地処分がなされた土地があり、管理不全の状態が続いていることから、今般、地域福利増進事業の活用による集会所の整備を検討。
- ・現在、自治会において、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請の準備を進めているところ。

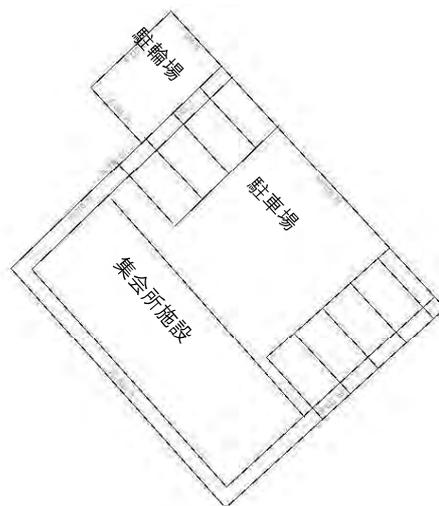
〔所有者不明土地①〕  
 ・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)  
 ・名義人の手がかりなし



〔所有者不明土地②〕  
 ・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)



現況写真



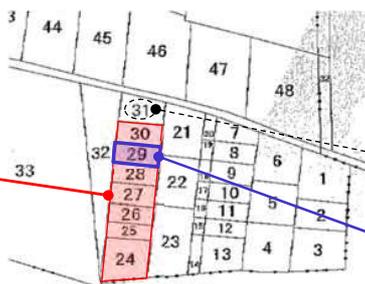
土地利用計画(案)

### 地域福利増進事業検討事例(兵庫県川西市／防災空地・地域菜園)

- ・川西市内の同地には、かつて長屋(世帯毎に別所有者)が並んでいたが、火災が発生。ほとんどの住民が所在不明となり、がれきの放置、雑草繁茂・不法投棄のほか、昨年9月の強風・豪雨時にはがれきの一部が散乱するなど、近隣への悪影響が発生。
- ・所在が確認された所有者の一人は市の依頼に応じ、がれきを撤去。隣接地についても是正を目指し、市と協定を結んでいる空き家相談センターの行政書士の支援を受けながら、地域福利増進事業の活用による地域の防災空地・菜園利用等による適正管理・有効活用を検討。



現況写真



〔地域福利増進事業検討対象地〕  
 ・全体約130㎡(接道不良)  
 ・火災後、非居住(24番～30番)

〔参考:接道地〕  
 ・火災を免れ、在住

〔確知所有者〕  
 ・当該土地のみ、がれきを撤去(29番)

公図

## 各協力団体からの報告・意見表明等について

# 九州ブロック司法書士会協議会

# 相続の相談は

## しほうしょし 司法書士に



相続登記を放っておくと  
何か困ることってあるの？

相続人や不動産を確認するのが大変……  
まったく交流のない相続人がいる……  
行方不明の相続人がいる……

### 司法書士は、相続法と相続手続の専門家です！

**司法書士**は、相続登記に関し、生前の贈与・遺言・相続放棄・  
遺産分割など様々な相談をお受けしています。

**司法書士**は、登記等の依頼を受けて相続人特定のための  
戸籍調査を迅速かつ正確に行います。

**司法書士**は、成年後見制度や相続財産管理・不在者財産管理制度の  
利用が必要となった場合は、その手続を行います。

相続について、どこに相談したら良いのか分からない…  
そんな時は、まず**司法書士**へご相談ください。



熊本県司法書士会相続センター(初回相談無料)

共通予約電話番号

**096-372-2525**

# 熊本県司法書士会相続センターのご案内

共通予約  
電話番号

# 096-372-2525

 毎週月～金 9～17時  
年末年始・祝祭日を除く

熊本県司法書士会では、県民の皆さまが抱える様々な「相続問題」を気軽に相談できる窓口として、県下8箇所に「熊本県司法書士会相続センター」を設置しております。

相続登記をはじめ、生前贈与、遺言、相続の放棄、遺産分割に関することや成年後見制度や相続財産管理・不在者財産管理制度の利用等、**くらしの法律家「司法書士」が相談に応じます。**

※お近くにセンターがない、時間が合わない、仕事の帰りに相談したい等に応えるため、最寄りの司法書士事務所をご案内する「司法書士紹介制度」もごさいます。

**いずれも初回相談無料です。まずは、お気軽にご相談下さい。**



初回相談  
**無料**

相談時間  
**1回60分**

## 《 ご相談までの流れ 》

### ■相続センターでの面談による相談

電話予約

相続センターへ電話予約

来所

相談

予約受付制です。

### ■司法書士紹介

電話受付

相続センターへ電話

紹介

センターから担当司法書士紹介

電話

担当司法書士の事務所へ電話

相談

担当司法書士の事務所でご相談

最寄りの司法書士をご紹介します。



※相談終了後に、手続きを司法書士へご依頼いただく場合は、当該依頼についての費用が発生します。

## 相続センター会場

《予約受付制》

H31.1.1現在

### 熊本センター

日 時 毎週月曜日～金曜日 午後1時～午後5時

相談会場 熊本県司法書士会館 2階  
熊本市中央区大江4丁目4番34号

### 宇城センター

日 時 毎月第4水曜日 午後4時～午後7時

相談会場 ウイングまつばせ  
宇城市松橋町大野85

### 山鹿センター

日 時 毎月第1、第3金曜日 午後6時～午後9時

相談会場 山鹿市鹿本生涯学習・健康センター「ひだまり」  
山鹿市鹿本町来民686番地1

### 阿蘇センター

日 時 毎週水曜日 午後5時～午後8時

相談会場 阿蘇市農村環境改善センター 農業情報室  
阿蘇市内牧976-2

### 玉名センター

日 時 毎月第2、第4木曜日 午後6時～午後9時

相談会場 玉名市民会館 第5会議室  
玉名市岩崎152番地2

### 八代センター

日 時 毎月第4木曜日 午後1時～午後4時

相談会場 やつしろハーモニーホール  
八代市新町5番20号

### 天草センター

日 時 毎月第1、第3土曜日 午後1時～午後4時

相談会場 本渡南地区コミュニティセンター  
天草市港町13-5

### 人吉センター

日 時 毎月第2、第4木曜日 午後5時～午後7時

相談会場 人吉商工会議所 2階 小会議室  
人吉市南泉田町3-3

令和元年  
8月10日(土)  
開催

# 司法書士による 相続・遺言についての 法律教室 & 無料相談会

## こんなご心配ごともありませんか？



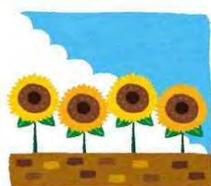
・誰が相続人になるの？  
・借金も相続するの？

・法定相続分って何？  
・遺産分割って  
どうすれば良いの？

・遺言書を残すには  
どうしたら良いの？

そんな疑問に、司法書士がお答えします。

開催場所		法律教室	相談会
熊本市	熊本県司法書士会館 2階	13:00～13:50	14:00～16:00
玉名市	玉名市文化センター 第1研修室	13:00～13:50	14:00～16:00
上益城郡	御船町カルチャーセンター	13:00～13:50	14:00～16:00
菊池郡	光の森町民センター「キャロップア」 会議室1	13:00～13:50	14:00～16:00
八代市	やつしろハーモニーホール 中会議室	13:00～13:50	14:00～16:00
球磨郡	錦町保健センター	10:00～11:00	10:00～13:00
天草市	本渡南地区コミュニティセンター	13:00～14:00	14:00～16:00



**セミナー・相談会ともに無料。**

事前の予約は不要です。当日、会場にお越し下さい。

相談会は相続や遺言についてはもちろん、  
生活上のトラブルや心配事にも対応いたします。  
秘密は厳守します。お気軽にご相談ください。

問い合わせ先

熊本県司法書士会

熊本市中央区大江4丁目4番34号

☎ 096-364-2889

後

援

熊本地方法務局

# 市民向け出張セミナー申込書

年 月 日

熊本県司法書士会 御中 (FAX: 096-363-1359)

申 込 者

連絡先住所			
団 体 名			
代 表 者 名		担 当 者 名	
T E L		F A X	

下記のとおり講師派遣を申し込みます。

希 望 日 時	第1希望 平成 年 月 日 午前・午後 時 分 ~ 時 分 第2希望 平成 年 月 日 午前・午後 時 分 ~ 時 分		
開 催 場 所			
対 象 者		人 数	人
希 望 講 座	1 相続・遺言・遺贈 2 成年後見 3 消費者問題 (悪徳商法・多重債務など) 4 その他 ( )		
ご 要 望 等			

※ 記載いただいた個人情報等は、出張セミナー実施以外には使用しません。

(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

2019/07/19

## 所有者不明土地に対する取り組み状況について

### (地域福利増進事業に係る不動産鑑定士の関与)

九州・沖縄不動産鑑定士協会  
業務委員長 萩野和伸

#### 1. 所掌委員会

##### <鑑定評価等に関する事項>

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を組成し検討中。

主な検討事項

##### ①評価上の留意点

- ・地域福利増進事業に使用することを前提とする土地価格のあり方
- ・土地の最有効使用と契約による土地利用制限との乖離の程度の判定
- ・所有者が本来負担すべき維持管理費用の考慮

##### ②価格等調査ガイドライン上の整理

- ・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（注）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と位置づける。

（注）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

##### <契約・実施体制等に関する事項>

日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会

主な検討事項

- ①契約等 … 契約当事者は個々の鑑定業者が原則だが、統一的な対応が必要となる案件の特性、価格バランス等を考慮すれば各県鑑定士協会が関与しながらの対応の可能性を検討。

（補償金額算定業務を士協会で一括受託の可能性検討）

- ②実施体制・・・現場対応は業務委員会に置き、全国の連携協議会および各県士協会等からの情報収集・情報共有を図る。  
 評価条件の設定など県・事業者等と事前に調整する必要があるため、各県鑑定士協会が関与しながら業務対応を図る。

## 2. 鑑定士向けのスキルアップ研修会の実施

(参考) 昨年度開催された主な内部研修等

### ①所有者不明土地関連

内容	開催主催
所有者不明土地問題の現状と今後の対応	静岡県不動産鑑定士協会
所有者不明土地問題～山林から宅地まで～	愛知県不動産鑑定士協会
土地所有者不明問題についての研修	栃木県不動産鑑定士協会

### ②空家等関連

内容	開催主催
空家相談業務（熊本市）	熊本県不動産鑑定士協会
空家の総合相談（兵庫県）	兵庫県不動産鑑定士協会
盛岡市の空き家の現状と課題、不動産鑑定士の関わり	岩手県不動産鑑定士協会
空家の活用について	和歌山県不動産鑑定士協会
空き家対策と土業の連携	山口県不動産鑑定士協会
尾道空家再生プロジェクト	三重県不動産鑑定士協会
事前の空き家対策～良質な住宅の普及～	静岡県不動産鑑定士協会

以上

(一社)日本補償コンサルタント協会九州支部

## 所有者不明土地対策と補償コンサルタント業務

令和元年7月19日

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会  
九州支部

# 設立の目的と補償コンサルタント

## 設立の目的

一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償コンサルタント業務に従事する者の資質の向上及び補償コンサルタント業務の進歩改善を図り、広く社会公共の福祉の増進に寄与することを目的に、「補償コンサルタント」を営む個人又は法人を会員として、昭和52年（1977）7月11日に建設大臣の許可を得て社団法人日本補償コンサルタント協会として設立され、平成25年4月1日に一般社団法人に移行しました。

## 補償コンサルタントとは

公共公益事業を施行するに当たり、土地を取得したり、建物等に移転したりする必要が生じることとなりますが、これに対し、国、地方公共団体等は正当な補償を行います。

所有者や借家人等の関係人に生じる損失の補償に関する調査・算定等の業務を国、地方公共団体等の起業者から受託又は請負者（法人又は個人）を「補償コンサルタント」といいます。

「補償コンサルタント」は、次のような業務を行います。

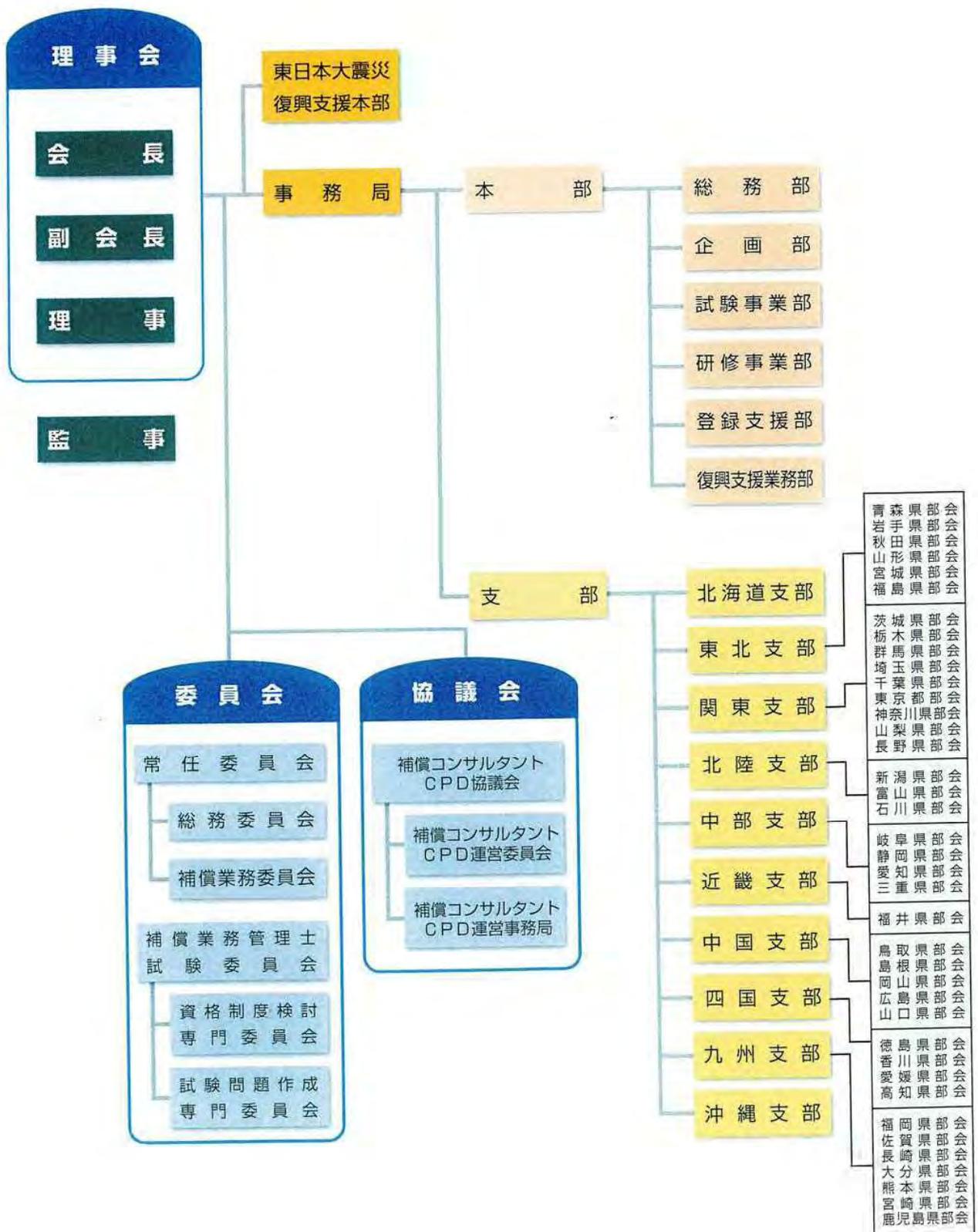
- **土地調査**  
土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在、面積等の調査及び土地境界確認等
- **土地評価**  
土地に関する補償金算定及び残地補償に関する調査・補償金算定
- **物件**  
建物・工作物・立木・通常生ずる損失に関する調査・補償金算定
- **機械工作物**  
機械工作物に関する調査・補償金算定
- **営業補償・特殊補償**  
営業補償及び漁業権等の消滅・制限に関する調査・補償金算定
- **事業損失**  
事業損失に関する調査・費用負担算定
- **補償関連**  
生活再建調査、補償説明、事業認定申請図書等の作成
- **総合補償**  
公共用地取得に関する工程管理・補償に関する相談・公共用地交渉業務等

## 協会のおゆみ

- 1977 7月 ● 建設大臣による公益法人設立許可（11日設立）
- 1978 12月 ● 建設省の指名業者選定要領の改正により、昭和54年の受付から「補償コンサルタント業」が独立業種となる
- 1980 5月 ● （社）日本補償コンサルタント協会「倫理綱領」を総会で決議
- 1981 1月 ● 第1回海外損失補償制度調査団派遣（フランス・西ドイツ・イタリア）
- 1984 6月 ● 専門研修制度開始
- 1987 9月 ● 「補償コンサルタントのビジョン」作成
- 1991 3月 ● 補償業務管理士研修及び検定試験実施規程制定
- 1994 11月 ● 「一般競争（指名競争）参加資格審査申請書」の資格記載事項に補償業務管理士が認められる  
● 「請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定」において補償業務管理士の点数配分が国家資格者と同等の位置付け
- 1996 2月 ● 人材確保策等策定
- 1997 4月 ● 専門学校における補償講座開設（11校）  
8月 ● 「補償業務管理士」の英称Qualified Specialist of Compensation（略称QSC）決定
- 2001 11月 ● 「補償業務管理士胸章規程」制定。資格者に胸章交付  
● （社）韓国鑑定評価協会と国際交流で覚書締結
- 2002 7月 ● 国際用地協会（IRWA）の国際協会会員となる  
9月 ● （社）韓国鑑定評価協会と第1回日韓合同セミナーを開催（ソウル）
- 2004 2月 ● 「補償コンサルタントの業務領域拡大に関する調査研究報告書」作成
- 2007 1月 ● 補償業務管理士研修及び検定試験実施規程の一部改正（補償業務管理士試験委員会の設置）  
11月 ● 都府県部会の設置及び運営に関する準則の制定  
● 設立30周年記念式典
- 2008 7月 ● 補償業務管理士研修及び検定試験実施規程の一部改正（総合補償士及び総合補償部門の設置）
- 2010 5月 ● 都府県部会への移行完了  
7月 ● 補償業務管理士研修及び検定試験実施規程の一部改正（学歴区分による実務経験排除、筆記試験合格効力の期限設定）
- 2013 4月 ● 一般社団法人日本補償コンサルタント協会に移行  
5月 ● 東日本大震災復興支援本部設置
- 2016 4月 ● 補償コンサルタントCPD制度運用開始
- 2017 11月 ● 設立40周年記念式典

# 協会の組織・役員

## 組織図



## (1) 補償コンサルタント業務について

### 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））

#### ④ 主な用地取得業務の流れと補償コンサルタントの業務



## (2)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られるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。」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れば、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。

### (3) 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、土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失を、以下により補償しなければならぬ旨を規定しています。

- ① 土地使用権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、土地使用権等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等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ぬ。**

【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、**近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示における相当な価格に、権利取得裁定の時までの物価の変動に應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ぬ。**

【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ぬ。**

【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ぬ。**

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、**近傍類地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ぬ。**
- 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ぬ。**
- 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ぬ。**

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】 現状回復の困難な使用の補償
- 【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条から第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生じたことを証する書面
  - ・法4常条地調書・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
    - ・土地調書

### 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定できない事情
  - ・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の種類
    - ・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ます。



○所有者不明土地問題に関する相談は、下記の担当  
窓口にご相談下さい。

(例) 用地業務に伴う多数共有地、未登記土地、不在者・相続人不存在  
等の対応など

## 九州地区所有者不明土地連携協議会

〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2丁目10番7号  
福岡第2合同庁舎

事務局 九州地方整備局用地部用地企画課内  
TEL (092)476-3541 (直通)