

用地取得の事例紹介について ～所有者不明土地法の活用～

中嶋 美佳¹・福原 大介²

¹近畿地方整備局 総務部 人事課（〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前3-1-41）

²近畿地方整備局 福知山河川国道事務所 用地第二課（〒620-0875京都府福知山市字堀小字今岡2459-14）。

近年、土地の利用ニーズの低下と所有者意識の希薄化が進行するなど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る。

「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、「特定所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例」が創設された。

本稿では、この制度を活用して事業用地の取得を行った事例を紹介するものである。

キーワード 所有者不明土地法、裁定、収用

1. はじめに

公共用地取得においては、関係者の補償額不満等様々なあい路があり、日々我々用地職員は早期用地取得に向けあい路の解決に、努力しているところである。

こうした公共用地取得のあい路の状況を把握するため、毎年、国土交通本省より用地あいろ調査が実施されているところであるが、所有者不明等を原因とするあい路が大きなウェイトを占めている。

所有者不明土地の解決策は、「所有者不明土地建物管理制度」（2023.4施行）「不在者財産管理人、相続財産清算人（民法改正により「相続財産管理人」から名称が変更）」「不明裁決」（土地収用法第48条第4項ただし書、第49条第2項）と様々な制度が整備されているため、それぞれの案件に応じたアプローチを実施することとなる。

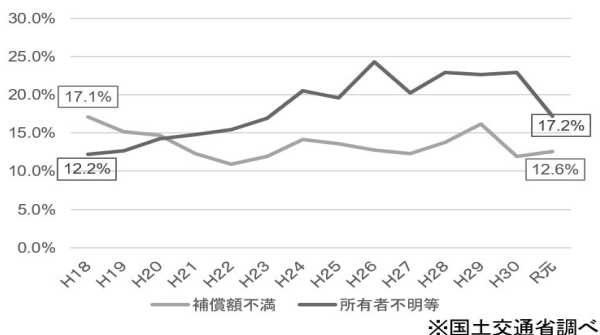


図-1 公共用地取得のあい路（困難な要因）¹⁾

2. 土地収用法の特例の概要について

今回ご紹介する特例は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「法」という。）での「所有者不明土地を円滑に利用する仕組み」として制定された「土地収用法の特例」の制度であり、名称のとおり、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、適用が可能な制度となっている。

前述の場合において、当該土地が「特定所有者不明土地」である場合、都道府県知事の裁定によって、土地収用法の手続きよりも簡易な手続きで、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

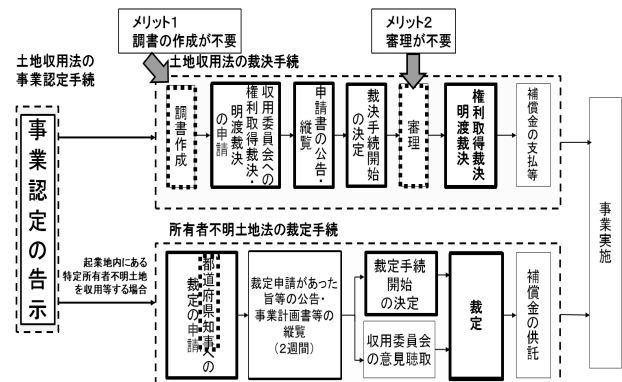


図-2 土地収用法の特例の流れ²⁾

とするものである（法第34条）。

手続きの流れとしては、事業認定の告示後に都道府県知事へ裁定の申請を行う。申請が相当と認められるときは、裁定申請があった旨等の公告・事業計画書等の縦覧（2週間）が行われ、土地所有者等から異議申し出があったとき等以外のときは、裁定手続開始の決定がされ、補償金額について、収用委員会の意見聴取を経て裁定されることとなる。

3. 特例のメリットについて

当該特例のメリットとして、通常の土地収用法の不明裁決に必要な手続きが省略され、労力が削減できることと、その結果として短期間で土地を取得でき公共事業における収用手続の合理化・円滑化となることが挙げられる。

(1) 労力の削減

a) 調書の作成が不要

土地収用法に基づく権利取得裁決申請（土地収用法第39条）、明渡裁決の申立（土地収用法第36条）の場合、添付書類として土地調書・物件調書の作成（土地収用法第47条の3）が必要となる。

土地・物件調書案作成後に所有者への土地・物件調書確認依頼、署名押印の手続きを行うことや、署名押印がなされない場合に、当該土地が所在する市町村長へ署名押印を求める手続きがあるが、それらが省略できる。

なお、裁定申請を行う場合においても、補償金額見積書の作成のために調査が必要である土地である場合は、土地収用法第35条第1項の規定により調査を行うことができる。

b) 審理が不要

収用審理の準備においても、過去の経過等の整理、収用委員の現地調査への準備・同行等多くの時間と労力が必要であるが、基本的に審理手続きが省略される。

(2) 期間の短縮

平均して裁定申請から約140日程度で裁定されている。

近畿地方整備局が起業者案件である平成16年度～現在まで裁決案件では、裁決申請から平均約210日で裁決されていることから、約70日短縮となる。

4. 特例の使用時の重要なポイントについて

大きなポイントとして、次の2点があげられる。

- ① 特定所有者不明土地であること
- ② 事業計画書等の縦覧時等に異議申出がないこと等

(1) 特定所有者不明土地であること

裁定申請における「申請が相当と認められるとき」とは、事業用地が当該制度の条件である「特定所有者不明土地」に該当するとき、ということになる。

まず、「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」と定義されており（法第2条第1項）、当該探索の経過については、「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した書面の添付が必要であるため、前述の所有者調査の経過の整理が必要となる。

政令で定める方法とは、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第1条の規定となるが、簡潔に説明すると、「当該土地の登記事項証明書を請求」「当該土地の占有者等に対し、当該情報の提供を求めること」「土地の所有者情報掲載の公的書類を市町村長等へ提供を求めること」「所有者と思料される者に対し、書面の送付等をとること」の全てを実施するということである。

「特定所有者不明土地」とは、「所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又は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」と定義されている（法第2条第2項）ので、現地にて建築物等の確認が必要である。

(2) 事業計画書等の縦覧時等に異議申出がないこと等

公告までの間に収用等の裁決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てしまう。また、裁定申請があった旨等の公告・事業計画書等の縦覧時に土地所有者等から異議申出があった時は「裁定申請が却下」されてしまう。

万一、却下等された場合には、土地収用法に基づく権利取得裁決申請等の手続きに移行する必要があるため、その時点から調書の作成等を早急に対応する必要がでてくるなど、余分に労力と時間を要することとなる。

単独の登記名義人が不明の場合には、異議申出の可能性は低いと思われるが、登記名義人もしくは相続人の一部が不明である場合には、確知できている登記名義人もしくは相続人に制度の趣旨、手続きについて事

前に周知し、異議申出の可能性を極力下げておく必要がある。

可能であれば事業認定後の周知措置時に説明し、感触を確認しておくことが望ましい。

なお、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年以内となる。

5. 事業用地の取得を行った事例の概要

登記名義人Aは死亡しており、相続人の一人Bが米国生まれで、日本国籍の保留手続きをしておらず20歳頃に米国籍として、日本の戸籍から削除されており、日本の公的資料で生死・住所が確認できない状態であった。

日本在住の法定相続人からの聞き取りにより、Bは米国で死亡していること、米国に子供C、Dがいることが確認でき、連絡先の情報提供を受けた。

また、Bの死亡証明書、C、Dの出生証明書（米国の証明書）の写しの提供を受けたが、当該資料では、A、Bの関係性をつなげることができず、法務局へ相談を行ったところ、米国公的資料の正本のほか、親子関係を補完する宣誓供述書が必要とのことであった。

国際便郵にて、Bの子供と名乗る方と接触ができたため、死亡証明書、宣誓供述書等の正本について提出を依頼したが、協力を得られなかった。

弁護士相談においても、宣誓供述書は相手方の協力なしに入手ができないものであるため、これ以上の調査は不可能であるという回答であった。

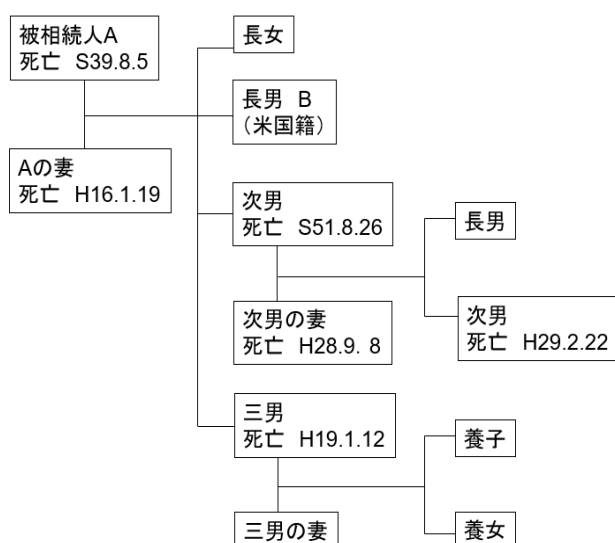


図-3 相続関係説明図

上記の経過を整理し、現地在山林で建築物がなかったことから、「所有者の“一部”を確知できない」「所有者不明土地」として、裁定の申請を行うこととした。

6. 活用して感じたこと・注意点など

(1) 申請書の添付書類について

裁決申請に比べ、「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」が独自の書類になり、調書が不要となる。

それ以外は概ね裁決申請でも添付する書類と同様のものとなる。

事業計画書、起業地を表示する図面は事業認定申請時の書類を活用できる。

(2) 申請先である都道府県担当部署への早めの相談

現在の活用件数は全国的にも、まだまだ少ない状況となっており、申請者である起業家側も申請先である都道府県側もノウハウが蓄積されていない可能性があるため、早めの相談が肝要である。

(3) 裁定申請書等の縦覧と個人情報

裁定申請書には、所有者の探索の経過が記載されているので、個人情報が縦覧される可能性がある。特に連絡がつく共有者がいる場合には、当該共有者への聞き取り事項などが記載されている。

個人情報の取り扱いについては、申請先である都道府県と綿密な相談・調整が必要となる。

(4) 持分が確定しない場合の法定相続人への補償金について

今回の事例のような共有地の場合では、探索の経過で、共有者に聞き取り等の協力を依頼することとなる。

一方で、当該制度では不明裁決同様に持分が確定できないため、相続人全体の補償金を供託することとなる。

そのため、協力が得られた法定相続人についても、自ら当該不明者について解決しなければ、補償金を取得することができない。

持分が確定できない法定相続の案件において、「所有者不明土地建物管理制度」が活用できる場合は、協力が得られた法定相続人に対して補償金を支払うことが可能であるため、有効であると思慮する。

(5) 裁定手続の開始の決定の前提登記について

土地収用法の裁決手続開始の決定時と同様に、前提登記を行うこととなる。

事前に分筆の可否を法務局に相談の上、都道府県の担当者に連絡を行う方がよい。

今回の場合、残地求積が出来ないことを法務局に確認の上、前提登記は行っていない。

(6) 供託について

法第33条規定の「裁定をした旨等の公告」があったときは、当該特定所有者不明土地について土地収用法第7章を適用することとなっている。（法第34条）

土地収用法第95条第2項の供託要件に該当する場合には、供託の手続きについては、収用し、又は使用しようとする土地の所在地の供託所（法務局）に手続きを確認し、支払い手続きについて、所内経理課とも調整を行う方がよい。

(7) 使用期間と工事の発注について

裁決同様に、土地の明渡しの日から使用期間が開始されるので、使用期間開始から工事に着手できるように工事発注を工事担当課と調整しておく必要がある。

7. 今回の制度の活用にあたって

当該案件については、平成26年以降からの懸案であり、過去より、「不明裁決で取得を行う」方針として準備をしてきた。

昨今、様々な所有者不明土地の解決策が施行されており、今回の案件では、当該「土地収用法の特例」が活用できるのではないかと助言を近畿地方整備局用地部よりいただいたものである。

簡便化の手続きとはいえ、近畿地方整備局管内初（当然に近畿地方整備局初）の事例になるとのことで、手探りの中、当方の資料の作成や懸念点の調整に時間を要したところである。

今後、ノウハウが蓄積されれば、労力の削減、取得までの期間の短縮を図ることができる制度と感じたので、活用できる事業があれば、是非、当該発表を参考に当該「土地収用法の特例」の活用をご検討いただければ幸いである。

本論文は発表者の従前の所属である福知山河川国道事務所での業務内容を題材としている。

謝辞：本件は、多くの方々のご協力により用地取得を進めることができました。当該制度について、アドバイスをいただいた近畿地方整備局用地部の皆様、初事例の中、内部調整や他事例の確認を行いスムーズな対応をいただいた京都府の皆様、また、当該事業の推進に寄り添っていただきました舞鶴市役所の皆様には、この場をお借りして深く御礼申し上げます。

また、本稿の作成にあたり、ご指導ご鞭撻くださいました関係者の方々に心より感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 国土交通省 不動産・建設経済局公共用地室：用地関係業務の現状と今後の方向性 土地政策審議官部門 令和3年10月
- 2) 国土交通省 不動産・建設経済局：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