

第4章 裁定後の手続

1. 補償金の供託（法第17条）

<ポイント>

- 事業者は、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しなければならず、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。
- 補償金は、土地の所在地の供託所に供託します。

【法】

（補償金の供託）

第十七条 裁定申請をした事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに、当該裁定において定められた補償金を特定所有者不明土地所有者等で確知することができないもの（補償金の供託の対象となる特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでない場合にあっては、当該特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者を含む。）のために供託しなければならない。

（裁定の失効）

第十八条 裁定申請をした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当該裁定において定められた補償金の供託をしないときは、当該裁定は、その時以後その効力を失う。

1.1 補償金の供託

【補償金の供託書の記載例 ⇒ 参考資料23】

- 事業者は、裁定により定められたとおりに、不明所有者のための補償金を供託する必要があります。（裁定により定められた補償金の支払の時期に従わないで分割して供託することは認められません。）
- 裁定により定められた補償金の支払の時期までに補償金の供託がなされなかった場合には、その時をもって裁定の効力は失われることとなり、事業者には土地の原状回復・返還義務が課せられます。
- 特定所有者不明土地の使用権の補償金の供託の場合には、原則として、特定所有者不明土地に関し所有権その他の権利を有する者（土地所有者等）を被供託者として土地所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- この場合、供託書の「被供託者の住所氏名」の欄には、土地所有者等の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地を記載します。土地所有者等の氏名は判明しているが所在が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に土地所有者等の判明している範囲での最終住所を記載します。土地所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇（土地の所在及び地番）の

土地の所有者(又は〇〇権者)」と、「被供託者の住所」の欄に「不詳」と記載します。

- また、供託書の「供託の原因たる事実」の欄には、「供託者は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定所有者不明土地の使用権の取得をする者である」旨、「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13条第1項の裁定を受けた」旨、裁定日及び供託する補償金の額を記載します。また、裁定通知書に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、土地使用権の始期及び存続期間並びに補償金の支払の時期を転記するとともに、土地所有者等の情報として、「土地所有者等の所在が不明のため、当該土地所有者等を確認することができない」旨又は「土地所有者等の氏名及び住所が不明のため、当該土地所有者等を確認することができない」旨を記載します。(特定所有者不明土地の共有持分の割合が明らかでない場合には、「共有持分の割合が明らかでない」旨を併せて記載します。)なお、特定所有者不明土地が複数ある場合は、特定所有者不明土地ごとに項番を付すなどして追加記載します。
- 特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権又は使用権の補償金の供託の場合には、原則として、特定所有者不明土地にある所有者不明物件に関し所有権その他の権利を有する者(物件所有者等)を被供託者として物件所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- この場合、供託書の「被供託者の住所氏名」の欄には、物件所有者等の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地を記載します。物件所有者等の氏名は判明しているが所在が不明である場合には、「被供託者の住所」の欄に物件所有者等の判明している範囲での最終住所地を記載します。物件所有者等の氏名及び住所がいずれも不明である場合には、「被供託者の氏名・法人名等」の欄に「〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇〇(土地の所在及び地番)の土地にある物件の所有者(又は〇〇権者)」と、「被供託者の住所」の欄に「不詳」と記載します。また、供託書の「供託の原因たる事実」の欄には、「供託者は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権(又は使用権)の取得をする者である」旨、「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13条第1項の裁定を受けた」旨、裁定日及び供託する補償金の額を記載します。また、裁定通知書に記載された特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び面積、物件所有権の取得の時期又は物件使用権の始期及び存続期間並びに補償金の支払の時期を転記するとともに、物件所有者等の情報として、「物件所有者等の所在が不明のため、当該物件所有者等を確認することができない」旨又は「物件所有者等の氏名及び住所が不明のため、当該物件所有者等を確認することができない」旨を記載します。(所有者不明物件の共有持分の割合が明らかでない場合には、「共有持分の割合が明らかでない」旨を併せて記載します。)なお、所有者不明物件が複数ある場合は、所有者不明物件ごとに項番を付すなどして追加記載します。
- 土地所有者等と物件所有者等が同一である場合には、補償金の供託は、原則として、土地所有者等を被供託者として土地所有者等ごとに1つの供託書により行います。
- 供託された補償金は、供託すべき供託所を誤った場合、裁定において定められた補償金額と異なる額を供託した場合等錯誤による場合を除き取戻しをすることができません。
- 事業者は、特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでないため、不明所有者の分とあわせて確知所有者・確知権利者のために補償金を供託した場合にあっては、供託後遅滞

なく、被供託者である確知所有者・確知権利者に、供託の通知をしなければなりません(民法第495条第3項)。

- 補償金の供託をした事業者は、速やかに供託書正本の写しを都道府県知事に提出します。
- なお、事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに、裁定において定められた補償金を、共有持分の割合が明らかな確知所有者に対して支払うことが必要です⁶³。

○民法(明治29年法律第89号)

(供託)

第四百九十四条 弁済者は、次に掲げる場合には、債権者のために弁済の目的物を供託することができる。この場合においては、弁済者が供託をした時に、その債権は、消滅する。

一 弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき。

二 債権者が弁済を受領することができないとき。

2 弁済者が債権者を確知することができないときも、前項と同様とする。ただし、弁済者に過失があるときは、この限りでない。

(供託の方法)

第四百九十五条 前条の規定による供託は、債務の履行地の供託所にしなければならない。

2 供託所について法令に特別の定めがない場合には、裁判所は、弁済者の請求により、供託所の指定及び供託物の保管者の選任をしなければならない。

3 前条の規定により供託をした者は、遅滞なく、債権者に供託の通知をしなければならない。

1.2 補償金の還付

- 裁定に係る特定所有者不明土地の土地所有者等又は所有者不明物件の物件所有者等は、供託法及び供託規則の定めるところにより、法第17条第1項の規定により供託された補償金の還付を請求することができます⁶⁴。その際、被供託者とされている土地所有者等又は物件所有者等が死亡し、その相続人が還付請求をする場合には、供託規則第24条第1項第1号本文に規定する還付を受ける権利を有することを証する書面として、還付を受ける権利につき相続があったことを証する書面及び特定所有者不明土地の持分又は特定所有者不明土地にある所有者不明物件の持分を証する書面を供託物払渡請求書に添付することが必要となります。
- なお、土地等使用権の存続期間の経過前であっても、法第17条第1項の規定により供託された供託金の全額が還付請求の対象となります。

⁶³ 確知所有者が補償金の受取りを拒否した場合には、事業者は、受領拒否(民法第494条第1項第1号)を原因として、供託所に補償金を供託することができます。

⁶⁴ 供託金還付請求権は、民法第166条の規定に基づく消滅時効が完成した後は、行使することができなくなります。

2. 土地使用権等の取得（法第 15 条）

<ポイント>

- 事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた使用権の存続期間について、使用権を取得することができます。
- 使用権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状復帰を要求されたとしても、使用権に基づき事業を継続して実施することができます。

【法】

（裁定の効果）

第十五条 裁定について前条の規定による公告があったときは、当該裁定の定めるところにより、裁定申請をした事業者は、土地使用権等を取得し、特定所有者不明土地等に関するその他の権利は、当該事業者による当該特定所有者不明土地等の使用のため必要な限度においてその行使を制限される。

（使用権の性質について）

- 土地使用権は、公法上の権利であり、登記は不要です。
- 土地使用権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、所有者不明土地に関する土地使用権以外の権利は、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限されるとされていることから、土地使用権に基づき事業を継続して実施することができます。したがって、事業の支障となる事案が生じた場合には、事業者は、土地使用権に基づき妨害排除の請求をすることができます。
- 所有者等は、土地使用権の存続期間中に、売買等により土地に関する所有権その他の権利を移転することは制限されませんが、移転後の所有者等も、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその権利の行使を制限されます。

（不動産登記の取扱いについて）

- 土地使用権及び物件使用権については、公法上の権利であり、登記は不要です。
- 物件所有権については、所有権移転登記をすることは義務ではありません。ただし、物件所有権を取得した簡易建築物等を事業者が除却した場合において、その物件に建物登記があるときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人に対し、建物の滅失登記を申請する義務が生じます（不動産登記法第 57 条）。所有権移転登記をしていない場合⁶⁵、事業者には滅失登記の申請義務はありませんが、簡易建築物等が滅失したことを登記所に申し出ることにより、登記官が職権で建物の滅失の登記をすることがあり得ます。

⁶⁵ 通常、不明所有者の所有権登記については移転することができませんが、確知所有者の持分について所有権移転登記をすることは考えられます。

(その他事業実施中の留意事項)

- 事業者は、都道府県知事が裁定の取消事由に該当するかどうかを判断できるよう、事業計画に変更がある場合や事業を廃止しようとする場合には、都道府県知事から法第 26 条第 1 項の規定により報告を求められた場合でなくとも、都道府県知事に対して報告を行います。

3. 標識の設置（法第 20 条）

<ポイント>

- 事業者は、使用権が設定された土地(困難なときは事業区域内の土地)に、必要事項を表示した標識を設置しなければなりません。
- 標識を設けなかった場合には、30 万円以下の罰金に処されます。

【法】

（標識の設置）

第二十条 使用権者は、国土交通省令で定めるところにより、使用権設定土地の区域内に、当該使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨を表示した標識を設けなければならない。ただし、当該区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所にこれを設けることができる。

2 何人も、前項の規定により設けられた標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊してはならない。

第六十二条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

二 第二十条第一項又は第二項の規定に違反したとき。

【省令】

（標識の設置の方法）

第二十八条 法第二十条第一項の規定による標識の設置は、次に掲げる事項を表示した標識により行わなければならない。

- 一 使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨
- 二 使用権者の氏名又は名称
- 三 使用権設定土地の所在及び地番
- 四 土地使用権等(法第十条第一項に規定する土地使用権等をいう。次条において同じ。)の始期(物件所有権(同項第二号に規定する物件所有権をいう。)にあつては、その取得の時期。次条第一項第七号において同じ。)
- 五 土地等使用権(法第十条第二項第八号に規定する土地等使用権をいう。以下この号及び次条第一項第八号において同じ。)の存続期間(法第十九条第四項において準用する法第十五条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあつては、当該延長後の存続期間。次条第一項第八号において同じ。)
- 六 裁定を担当した都道府県の部局の名称及び連絡先
- 七 法第二十条第二項の規定に違反したときは、法第六十二条第一項第二号の規定により罰金に処せられる旨

- 事業者は、土地等使用権の存続期間中は、使用権設定土地(土地使用権が設定された所有者不明土地)の区域内に、当該使用権設定土地が地域福利増進事業の用に供されている旨等を表示した標識を設けなければなりません。標識を設けなかった場合には、法第 62 条第 1 項第 2 号の規定により、30 万円以下の罰金に処されることとなります。
- 標識を使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所に標識を設けることができます。「使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるとき」としては、以下のような場合が考えられます。
 - 使用権設定土地が事業により整備する建築物の敷地となっている場合等物理的に標識の設置が不可能な場合
 - 公園等の施設の中心部に使用権設定土地が位置している場合等標識の設置により施設の機能等を損なう場合
- 事業者は、標識を設置した後、標識が設置されていることを判別できる写真を都道府県に提出し、標識を設置したことを都道府県に報告します。
- 標識には、省令第 28 条に定められた事項を表示しなければなりません。標識の参考様式は以下のとおりです。
 - 「使用権者の氏名又は名称」は、権利能力なき社団(例:自治会、町内会)である場合、当該社団の構成員の氏名を記載する必要はなく、当該社団の名称を記載することとして差し支えありません。
 - 「裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先」は、不明であった所有者が現れたときに、自らが所有者である旨を裁定権者である都道府県知事に申し出たり、所有者が都道府県知事から本制度についての説明を受け、供託金の還付を申し出ることができるように記載するものですので、都道府県の担当部局と調整の上、適切な名称・連絡先を記載することが必要です。
 - 使用権設定土地の区域内に標識を設けることが困難であり、事業区域内の見やすい場所に標識を設けた場合には、「本標識は、同法第 20 条第 1 項ただし書の規定により、使用権設定土地の区域外に設置されています。」等と付記することが望ましいです。

下記の土地は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 15 条の規定に基づき、〇〇県知事の裁定により下記の使用権者がその使用権を取得しており、同法第 2 条第 3 項に規定する地域福利増進事業(広場)の用に供されています。

使用権者の氏名又は名称	〇〇二丁目自治会
使用権設定土地の所在及び地番	〇〇県〇〇町〇〇2-1-3
土地使用権等の始期	令和〇〇年〇月〇日
土地等使用権の存続期間	10 年
裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先	部局名 〇〇県〇〇局〇〇部〇〇課 連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

同法第 20 条第 2 項の規定に違反して、本標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊した場合には、同法第 62 条第 1 項第 2 号の規定により、30 万円以下の罰金に処されます。

4. 不明であった所有者が現れた時の対応

<ポイント>

- 不明であった所有者が現れた場合、都道府県は、トラブル防止のため、使用権の存続期間の満了時に原状回復した上で返還されること、補償金を受け取ることができること等を説明します。
- 不明であった所有者が現れた場合、事業者は、事業の円滑な遂行のため、事業内容等を所有者に説明し、事業の実施について理解を得ることが重要です。

都道府県

- 裁定時には不明であった所有者が、使用権設定土地を訪れ、標識によって自らの土地が地域福利増進事業の用に供されていることを確認した場合、標識に記載された都道府県の裁定担当部局に連絡をしてもらうことが想定されます。この場合、裁定担当部局は、所有者に対して以下の事項を説明し、制度に対する理解を得よう努めます。
 - 当該土地は、土地等使用権の存続期間満了まで使用できないが、土地等使用権の存続期間の満了時には原則として原状回復がされた上で返還されること
 - 補償金が供託されており、所定の手続を経た上で当該補償金の還付を受けることができることや、その還付手続の進め方
 - 土地等使用権の存続期間の満了後、まだ他に不明である所有者がいる場合には、事業者が存続期間の延長の裁定を申請する可能性があるが、異議を申し出れば、引き続き土地を使われることはないこと
- 裁定担当部局は、不明であった所有者から連絡があった場合、その旨を事業者に連絡します。

事業者

- 事業者は、都道府県の裁定担当部局を介して所有者に対する説明の機会を設け、事業内容や返還時の原状回復の方法等について説明し、事業の実施に理解を得よう努めることが重要です。
- 特に、土地等使用権の存続期間の延長を検討している場合は、その旨も説明し、存続期間の延長の申請時に異議が出ないよう話し合うことが重要です。

5. 権利の譲渡（法第 22 条）

【権利譲渡承認申請書の参考様式・記載例 ⇒ 参考資料 24】

<ポイント>

- 事業者は、都道府県知事の承認を受けて、使用権を別の者に譲渡することができます。したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合でも、権利を譲渡することにより、改めて裁定申請をすることなく、継続して事業を実施することができます。
- 都道府県知事は、権利の譲渡の承認に当たっては、譲渡前から変更となる部分について法第 11 条第 1 項各号の要件に該当するかどうかを確認します。

【法】

（権利の譲渡）

第二十二條 使用権者は、土地使用権等の全部又は一部を譲り渡そうとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の承認を受けなければならない。この場合において、当該使用権者は、土地使用権等の全部を譲り渡そうとするときはその実施する事業の全部を、土地使用権等の一部を譲り渡そうとするときはその実施する事業のうち当該土地使用権等の一部に対応する部分を併せて譲り渡さなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の承認をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 第一項の承認に係る土地使用権等の全部又は一部を譲り受けた者は、使用権者が有していた裁定に基づく地位を承継する。

【省令】

（権利の譲渡の承認の申請手続）

第二十九條 法第二十二條第一項の規定による承認の申請をしようとする使用権者は、次に掲げる事項を記載した譲渡承認申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 使用権者及び土地使用権等の全部又は一部を譲り受けようとする者（以下この条において「譲受人」という。）の氏名又は名称及び住所
- 二 事業の種別
- 三 譲受人が実施する事業の事業区域
- 四 承認の申請をする理由
- 五 土地使用権等の目的となっている土地の所在及び地番又は物件の種類及び数量
- 六 土地使用権等を譲り渡す時期
- 七 土地使用権等の始期
- 八 土地等使用権の存続期間
- 九 土地使用権等の一部を譲り渡そうとする場合においては、使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業区域

- 2 前項の譲渡承認申請書には、次に掲げる書類(使用権者が国又は地方公共団体である場合にあっては第一号及び第九号ニに掲げるものを除き、譲受人が国又は地方公共団体である場合にあっては第二号、第七号及び第八号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。
- 一 使用権者の住民票の写し又はこれに代わる書類(使用権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)
 - 二 譲受人の住民票の写し又はこれに代わる書類(譲受人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)
 - 三 譲受人が実施する事業の事業区域を表示する図面
 - 四 譲受人が実施する事業の事業計画書
 - 五 譲受人が実施する事業の事業計画を表示する図面
 - 六 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、譲受人について、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
 - 七 譲受人の組織体制に関する事項を記載した書類
 - 八 譲受人(法人である場合にあっては、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
 - 九 土地使用権等の一部を譲り渡そうとする場合においては、次に掲げる書類
 - イ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業区域を表示する図面
 - ロ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業計画書
 - ハ 使用権者が土地使用権等を譲り渡した後に実施する事業の事業計画を表示する図面
 - ニ 使用権者(法人である場合にあっては、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
- (権利の譲渡の承認の公告の方法)
- 第三十条 法第二十二条第二項の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

都道府県

- 権利の譲渡の申請があった場合は、譲渡前から変更となる部分について法第 11 条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認します。譲渡前から変更がない部分については、改めて確認する必要はありません。
- 事業の種別が変更になる等、譲渡人の事業計画からの変更が軽微なものと認められない場合は、申請を却下します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、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。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。

事業者

- 譲渡承認申請書とその添付書類は、裁定申請書とその添付書類と同様に作成します。

6. 原状回復・返還

<ポイント>

- 事業者は、使用権の存続期間の満了時に、使用権が設定された土地を原状に回復した状態で返還する必要があります。
- 判明している所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はありません。
- 事業に不要であるとして所有権を取得し除却した物件については、再度設置する必要はありません。

6.1 原状回復の義務(法第24条)

【法】

(原状回復の義務)

第二十四条 使用権者は、土地等使用権の存続期間が満了したとき、土地使用権等の始期後に第十八条(第十九条第四項において準用する場合を含む。)の規定により裁定が失効したとき又は前条第一項の規定により裁定が取り消されたときは、使用権設定土地を原状に回復し、これを返還しなければならない。ただし、当該使用権設定土地を原状に回復しないことについてその確知所有者の全ての同意が得られたときは、この限りでない。

- 「原状」とは、土地使用権等の始期の時点における物理的状态をいいます。なお、物件所有権を取得し除却した物件(例:簡易建築物等、事業実施に不要な雑木)は、再度設置する必要はありません。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合(例:排水路を設置した場合、舗装をした場合)であっても、原則として、原状に回復しなければならないことに注意が必要です。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者(土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。)の全ての同意が得られた場合に限られます。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理(民法第252条第1項)に該当するような場合(例:元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合)には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要です。
- 事業者は、土地を原状に回復しないことについて確知所有者の同意を得ようとする場合は、後の紛争を防止するため、文書により同意を得るものとし、同意が得られなかった場合の原状回復に要する期間を考慮して、十分な余裕をもって確知所有者との話し合いを始めることが望ましいです。
- 事業者の責めに帰すことのできない事由により使用権設定土地が毀損した場合(例:土砂崩れで土地が土砂で埋まってしまった場合)は、使用権者はその毀損した状況を回復する必要はありません。

○民法(明治29年法律第89号)

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項(次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。)は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

6.2 原状回復命令等(法第25条)

【法】

(原状回復命令等)

第二十五条 都道府県知事は、前条の規定に違反した者に対し、相当の期限を定めて、使用権設定土地を原状に回復することを命ずることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定により使用権設定土地の原状回復を命じようとする場合において、過失がなく、当該原状回復を命ずべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、当該原状回復を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復を行わないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 前項の規定により使用権設定土地の原状回復を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

【省令】

(証明書の様式)

第三十二条 法第二十五条第三項に規定する証明書の様式は、別記様式第八によるものとする。

- 法第25条第1項の「相当の期限」は、原状回復が速やかに行われるよう、事業者が原状回復を行うために通常必要と考えられる期間を超えない範囲で、事業計画書に記載された原状回復措置の内容等を踏まえて定めます。
- 法第25条第2項の「著しく公益に反すると認められるとき」とは、景観を害する等、抽象的な公益に反するだけでなく、具体的に他人の財産の侵害の可能性が高まる場合をいいます。「他人の財産の侵害の可能性が高まる場合」とは、例えば、特定所有者不明土地の所有者が土地等使用権の存続期間満了後に当該土地の具体的な利用意向を示しているが、原状回復が行われないことにより利用できなくなっている場合が該当すると考えられます。
- 法第25条第2項の「相当の期限」は、民法第98条等の考え方を参考に、法第25条第1項の期限に2週間を加えた期間とすることが考えられます。

○民法(明治29年法律第89号)

(公示による意思表示)

第九十八条 意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

3 公示による意思表示は、最後に官報に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から二週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

7. 存続期間延長の申請（法第 19 条第 1 項）

<ポイント>

- 事業者は、使用権の存続期間満了後も、引き続き所有者不明土地を利用して事業を実施したい場合には、使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができます。
- 使用権の存続期間の延長については、概ね使用権の取得についての手続と同様ですが、一部の手続が省略されます。

【法】

（土地等使用権の存続期間の延長）

第十九条 第十五条の規定により土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）は、第十三条第一項の裁定において定められた土地等使用権の存続期間（第四項において準用する第十五条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあっては、当該延長後の存続期間。第三項及び第二十四条において同じ。）を延長して使用権設定土地（第十五条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地をいう。以下同じ。）の全部又は一部を使用しようとするときは、当該存続期間の満了の日の七月前から四月前までの間に、当該使用権設定土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(1) 土地等使用権の存続期間の延長

土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）が土地等使用権の存続期間の満了後も引き続き事業を実施しようとするときは、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができることとされている。

土地等使用権の存続期間の延長についての裁定申請及び裁定に当たっては、土地等使用権の存続期間中、所有者不明土地に関する権利の変動や、権利者の意向の変化が生じている可能性があることから、前回裁定時の探索結果を活用しつつ、土地所有者等の探索、反対する権利者の有無の確認等を改めて行う必要がある。

このため、使用権者は、相当な努力が払われたと認められる方法により、改めて土地所有者等の探索を行うものとし、都道府県知事は、公告及び縦覧等の手続を通じて、裁定申請に係る法第 15 条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地について、事業計画書等に記載された事項について異議を有する権利者がいないことの確認、当該土地と併せて地域福利増進事業に供されている土地がある場合にあっては当該土地に係る賃借契約等が適切に延長されることの確認等を改めて行うものとする。

また、延長後の土地等使用権の存続期間については、延長前の存続期間にかかわらず、改めて当該地域福利増進事業の実施のために必要な期間を定めるものとする。

- 土地等使用権の存続期間の延長についての裁定の申請をすることが想定されるのは、土地

等使用権の存続期間満了後も事業を継続しようとする場合で、

- 使用しようとする特定所有者不明土地の区域に変更がない場合
- 存続期間延長後に使用しようとする特定所有者不明土地の区域が現に使用している特定所有者不明土地の区域に含まれる場合

であり、使用しようとする特定所有者不明土地の区域を拡大する場合は、法第 10 条の規定による土地使用権の取得についての裁定の申請が必要となります。

- 土地等使用権の存続期間の延長についての裁定手続は、土地使用権等の取得についての裁定手続と以下の点で異なります。
 - 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第 10 条第5項)は不要となります。
 - 都道府県知事による裁定申請書等の縦覧の期間(法第 11 条第4項)は2月間ではなく1月間となります。
- 存続期間の延長についての裁定を申請する場合の土地所有者等の探索は、基本的には土地使用権等の取得についての裁定を申請する場合と同様の方法により行う必要がありますが、前回の探索時から事情の変化が想定できない事項については、改めて探索を行う必要はなく、前回探索時の結果を活用して差し支えありません。(例えば、前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はありません。)
- 公告に際しての要件の確認に当たっては、主に以下の点に留意する必要があります。
 - 第1号要件(事業が地域福利増進事業に該当するものであること)については、法第2条第3項第8号の事業(購買施設・教養文化施設)にあつては同種の施設が存続期間内に新たに立地する場合も考えられます。ただし、このことをもって存続期間の延長を認めないこととすると、地域住民等の共同の福祉又は利便が損なわれることとなるため、新たに立地した施設が撤退する可能性、事業により整備されている施設が果たしてきた役割、地域住民等や地元市町村の意向、新たに立地した施設と事業により整備されている施設との距離等を踏まえて総合的に判断し、同種の施設が著しく不足しているものとして、地域福利増進事業に該当すると判断することも考えられます。
 - 第2号要件(土地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)については、事業により利用されており、簡易建築物等以外の建築物が整備されていることが想定されるため、特定所有者不明土地である必要はなく、所有者不明土地であることが確認できれば、要件に該当することとなります。(法第 19 条第2項において「所有者不明土地」に該当するかどうかを確認することとされています。)

8. 報告徴収・立入検査（法第26条）

<ポイント>

- 都道府県知事は、事業が適切に実施されているかどうかを把握するため、事業者に対し報告徴収・立入検査をすることができます。
- 報告徴収・立入検査は、裁定申請中の事業者や事業を行っていた者に対してもすることができます。

【法】

（報告及び立入検査）

第二十六条 都道府県知事は、この款の規定の施行に必要な限度において、使用権者（裁定申請をしている事業者でまだ土地使用権等を取得していないもの及び使用権者であった者を含む。以下この項において同じ。）に対し、その事業に関し報告をさせ、又はその職員に、使用権者の事務所、使用権設定土地その他の場所に立ち入り、その事業の状況若しくは事業に係る施設、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

（裁定）

第十三条

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

【省令】

第三十三条 法第二十六条第二項において準用する法第十三条第六項に規定する証明書の様式は、別記様式第九によるものとする。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(2) 都道府県による監督の在り方

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要がある。

このため、都道府県知事は、法第26条に基づき、例えば1年ごとといった定期に、使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき等法第23条第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消しを検討するものとする。

8.1 報告徴収

- 都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当しているかどうかを確認するため、年に1回程度、事業者に対し、地域福利増進事業の実施状況等に関する報告を求めることが望ましいです。報告時期は、事業者の事業年度開始時期に応じ、適切な報告が得られる時期を設定することが望ましいです。
- 特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要があります。

8.2 立入検査

- 都道府県知事は、報告徴収の結果、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなっているおそれがある場合や、裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないおそれがある場合など、事業の適正な実施のために必要と認められる場合には、立入検査を行うことができます。
- 立入検査をする職員は、省令別記様式第9の身分証明書⁶⁶を携帯する必要があります。
- 立入検査の結果、是正すべき点があった場合には、都道府県知事は、事業者に対してその旨を通知し、是正状況について、改めて報告を求めることが望ましいです。

⁶⁶ 国土交通省の所管する法律の規定に基づく立入検査等の際に携帯する職員の身分を示す証明書の様式の特例に関する省令別記様式の身分証明書を使用することも可能です。

9. 裁定の取消し（法第23条）

<ポイント>

- 都道府県知事は、事業者が法令に違反した場合や、事業が要件に該当しなくなった場合等には、裁定を取り消すことができます。
- 事業者が事業を廃止する場合には、都道府県知事は、事業が要件に該当しなくなったと判断し、裁定を取り消すこととなります。

【法】

（裁定の取消し）

第二十三条 都道府県知事は、使用権者が次の各号のいずれかに該当するときは、裁定（前条第一項の承認を含む。以下この条において同じ。）を取り消すことができる。

- 一 この法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反したとき。
 - 二 実施する事業が第十一条第一項各号（第二号を除き、第十九条第二項において準用する場合を含む。）に掲げる要件のいずれかに該当しないこととなったとき。
 - 三 正当な理由なく裁定申請（第十九条第一項の規定による裁定の申請を含む。）に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により裁定を取り消したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 裁定は、前項の規定による公告があった日以後その効力を失う。

【省令】

（裁定の取消しの公告の方法）

第三十一条 法第二十三条第二項の規定による公告は、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

【基本方針】

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

4 裁定後の留意事項

(2) 都道府県による監督の在り方

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要がある。

このため、都道府県知事は、法第26条に基づき、例えば1年ごとといった定期に、使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき等法第23条第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消しを検討するものとする。

都道府県

(裁定の取消事由)

- 報告徴収や立入検査等を実施した結果、事業が裁定申請に係る事業計画に従って実施されていないと認められる場合などには、都道府県知事は、裁定の取消しを検討することが必要です。
- 土地等使用権の存続期間内に、不明所有者の全部が現れた場合は、所有者不明土地に該当しないこととなり、法第 11 条第 1 項第 2 号に掲げる要件に該当しないこととなりますが、同号は法第 23 条第 1 項第 2 号の取消しに係る要件から除かれているため、裁定の取消しの対象とはなりません。
- 土地等使用権の存続期間内に、周辺の地域において購買施設又は教養文化施設が新たに立地して同種の施設が著しく不足していない状況となった場合であっても、法第 23 条第 1 項第 2 号に該当する(=法第 11 条第 1 項第 1 号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消す必要はありません。
- 都道府県知事は、使用権者から事業を廃止しようとする旨の報告があった場合は、法第 23 条第 1 項第 2 号に該当する(=法第 11 条第 1 項第 7 号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消すことができます。
- 法第 23 条第 1 項第 3 号の「正当な理由」がある場合としては、自然災害により事業に着手できない場合、事業者の責によらない事由により事業の実施に関して必要となる許認可等が得られていない場合などが考えられます。
- 事業者から事業計画の変更の報告があった場合は、変更となる部分について法第 11 条第 1 項各号の要件に該当するかどうかを確認します。変更がない部分については、改めて要件に該当するかどうかを確認する必要はありません。
 - 要件に該当すると認める場合には、裁定を取り消す必要はありません。
 - 事業計画の変更の内容が、事業の種別の変更等、軽微な変更と認められないものである場合は、法第 23 条第 1 項第 3 号に該当するものとして、裁定を取り消します。
- 公告の方法は、都道府県公報への掲載のほか、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。関係者の利便の観点からは、都道府県公報や新聞紙へ掲載する場合であっても、ウェブサイトへの掲載も併せて行うことが望ましいです。

事業者

(裁定が取り消された後の対応)

- 事業者は、土地等使用権の存続期間が満了する前に裁定が取り消されたとしても、供託した補償金を取り戻すことはできません。
- 事業者は、裁定が取り消される場合、確知所有者等に対して、その旨を連絡し、原状回復の要否についての話し合いをすることが望ましいです。