



土地収用のしくみ

公正な審理による正当な補償

～土地所有者のために～

兵庫県収用委員会

はじめに

これまで、あなたは、あなたの所有する土地などの補償について、公共事業の施行者（起業者）と交渉してこられたことと思いますが、その交渉が成立せず、裁決申請がなされたので、当収用委員会が土地収用法の定める手続きによって、その裁決（判断）をすることになりました。

しかし、起業者は、土地収用法についての知識も豊富ですが、突然収用手続きに関与されることになった皆さんは、この法律の知識をあまりお持ちでないのが普通だと思います。

そこで、収用委員会とはどういう機関であるのか、今後収用手続きはどのように進められるのか、意見を述べる権利はどのように保障されているのかといった点について知っていただくために、この小冊子を作りました。

少しでもあなたのお役に立てば幸いです。

なお、さらに詳しくお知りになりたいときは、当収用委員会の事務局へお問い合わせください。



主な用語の解説	1
1 土地収用のあらまし	2
2 収用委員会のあらまし	2
3 裁決手続きの流れ	3
① 裁決申請及び明渡裁決の申立て	4
② 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理	5
③ 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告並びに縦覧	5
④ 裁決手続開始の決定及び登記	6
⑤ 収用委員会による審理	6
⑥ 和解	11
⑦ 収用委員会の裁決	11
4 裁決に不服がある場合	12
5 土地収用と税金	13

主な用語の解説

- 起業者 — 土地収用法などによって、土地を収用または使用することを必要とする公共事業の施行者をいいます。
- 関係人 — 収用の対象となっている土地に関して所有権以外の権利（例えば、借地権、抵当権、地上権など）を有する者及びその土地にある建物などの物件の所有者や物件に関して所有権以外の権利を有する者をいいます。
- 収用・使用 — 収用とは、所有権を取得し、借地権など所有権以外の権利を消滅させる場合をいい、使用とは、公共事業のために使用する権利を取得し、または権利を制限する場合をいいます。使用も収用と同じ手続きで行われますので、このパンフレットでは、収用の場合について説明します。
- 事業認定 — 起業者が行おうとしている事業の必要性（公共のためにその事業を実施する必要があるかどうか）や妥当性（計画の規模、位置、形状が適正か）などについて判断し、認定することをいいます。
事業認定は、収用委員会に対する裁決申請に先立つ行為であり、国土交通大臣または都道府県知事の権限とされています。

1 土地収用のあらまし

土地収用法は、憲法で保障された個人の財産権と公共の利益との調整を図り、国土の適正で合理的な利用に寄与することを目的として、公共事業に必要な土地の収用の要件、手続き、効果、損失の補償などについて規定しています。

道路、鉄道、河川、公園などの公共事業のため土地が必要となった場合は、通常、起業者が土地所有者と話し合い、任意による売買契約により土地を取得します。

しかし、補償金の額などで折り合いがつかない場合、起業者は、土地収用法の規定に基づいて、国土交通大臣または都道府県知事の事業認定を受け、その後、収用委員会に対して収用の裁決申請をすることができます。

収用委員会では、審理や調査、鑑定などの手続きを経て、収用する土地の範囲、補償金の額などについて裁決します。こうした手続きを経て、起業者は土地を取得し、その土地を公共のために使うことが可能となります。

なお、都市計画事業の場合は、都市計画事業の認可または承認を受けていれば、事業認定を受けずに、収用の裁決申請をすることができます。

2 収用委員会のあらまし

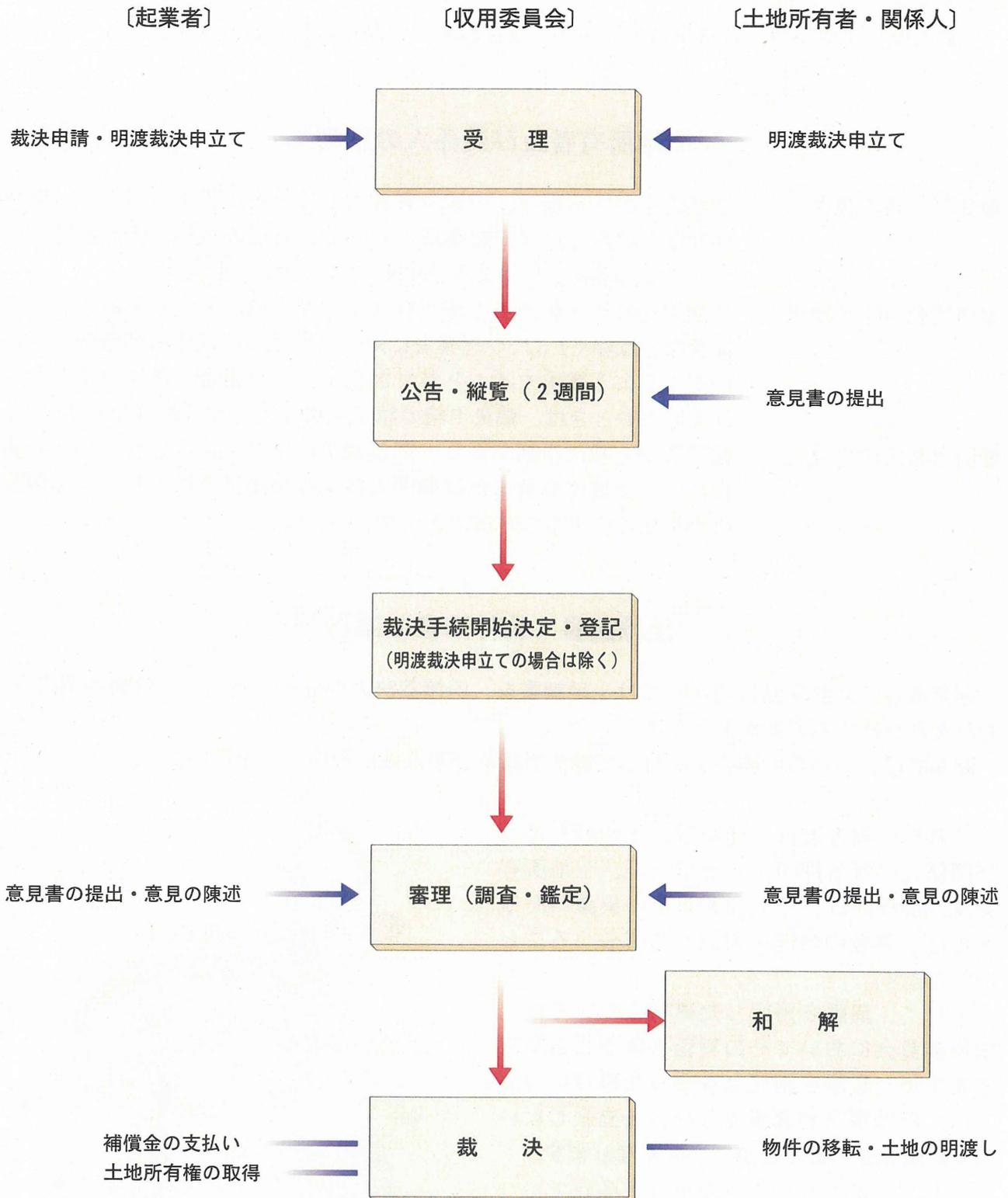
- ① 収用委員会は、公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、土地収用法の規定に基づいて各都道府県に置かれている準司法的機能（裁判所に似た仕事）を営む行政委員会で、7人の委員をもって組織されています。
- ② 収用委員会は、知事から独立し、起業者、土地所有者及び関係人のいずれにもかたよらず、中立で公正にその権限を行使する機関です。
- ③ 収用委員会の委員は、法律、経済または行政に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、知事が議会の同意を得て任命します。
- ④ 収用委員会は、裁決申請に基づいて活動を開始し、審理や調査などを通じ、最終的に裁決という形で、一般的には損失補償が正当であるかどうかを中心として、独自に判断するのが主な役目です。

なお、収用委員会には、事業の必要性や妥当性などに関して判断する権限はありません。



3

裁決手続きの流れ



① 裁決申請及び明渡裁決の申立て

収用委員会に対して裁決を求める方法としては、土地の所有権などを取得するための裁決申請と土地にある物件（建物など）を撤去して土地の明渡しを求める明渡裁決の申立ての二つがあります。

明渡裁決の申立ては、裁決申請と同時か、または裁決申請の後に行われます。

土地所有者及び関係人の権利

- 裁決申請の請求 事業認定の告示後は、土地所有者または土地に関する関係人（抵当権者などは除く）は、起業者に対して、自己の権利に係る土地についての裁決申請を行うよう請求することができます。
- 補償金の支払請求 事業認定の告示後は、土地所有者または土地に関する関係人（抵当権者などは除く）は、起業者に対して、土地に関する補償金の支払いをするよう請求することができます。この場合、裁決申請がなされていないときは、裁決申請の請求を併せてしなければなりません。
- 明渡裁決の申立て 起業者から裁決申請があり、明渡裁決の申立てがなされていない場合には、土地所有者または関係人は、収用委員会に対して、明渡裁決の申立てをすることができます。

土地調書・物件調書の添付

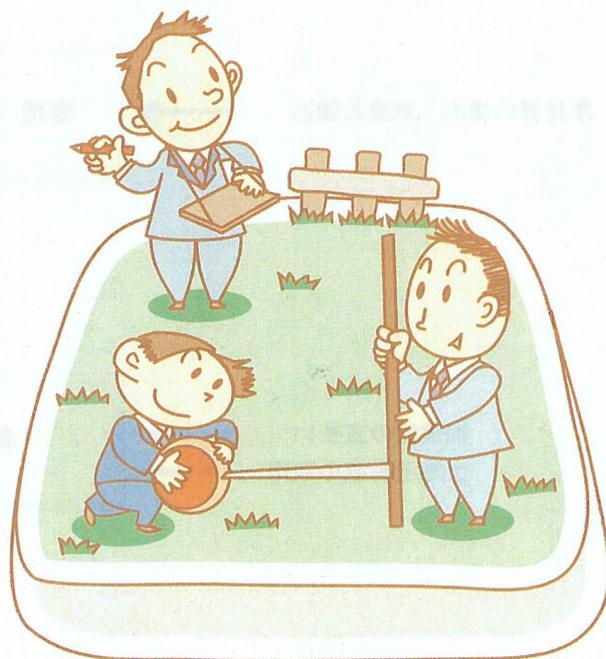
起業者は、裁決申請に当たっては土地調書を、明渡裁決の申立てに当たっては物件調書を、それぞれ作成する必要があります。

起業者は、これらの調書を添付して裁決申請及び明渡裁決の申立てを行います。

これらの調書には、起業者、土地所有者及び関係人の署名押印が必要ですが、土地所有者及び関係人は、その記載事項に異議があるときは、異議の内容を附記して署名することができます。

そして、異議を附記した事項については、収用委員会においてその真否を争うことができますが、異議を附記しなかった事項については、記載事項が真実でない旨を立証しない限り異議を述べることができなくなります。

なお、土地所有者及び関係人が多数でかつ補償金が少額の場合には、これらの調書は、上記の署名押印の手続きに代えて特例手続きにより作成することができます。



② 裁決申請書及び明渡裁決申立書の受理

起業者から裁決申請（明渡裁決の申立て）があると、収用委員会は、内容が法令に適合しているかどうか審査し、適合していれば受理します。

そして、その写しを収用しようとする土地の所在する市町の長（神戸市の場合は区長）に送付するとともに、土地所有者及び関係人に裁決申請書（明渡裁決申立書）を受理したことを通知します。

③ 裁決申請書及び明渡裁決申立書の公告並びに縦覧

収用しようとする土地の所在する市（区）町の長は、裁決申請（明渡裁決の申立て）があったことなどを公告し、裁決申請書（明渡裁決申立書）の写しを公告の日から2週間縦覧に供します。

土地所有者及び関係人は、この縦覧期間内に収用委員会に意見書を提出することができます。

ただし、縦覧期間が経過した後意見書が提出された場合においても、収用委員会が相当の理由があると認めるときは、受理します。

意見書の提出

土地所有者及び関係人は、収用委員会に対し、意見を述べる機会が保障されています。しかし、その時期、方法、内容などについては、無制限ではありませんので、法の定めるところに従って権利を行使し、自分の意見をはっきりと表明することが大切です。

収用委員会が裁決しようとする事項は、収用する土地の区域、土地及び物件の権利者、損失の補償、権利取得の時期及び明渡しの期限などについてですから、意見書では、これらの事項について具体的に記載することが効果的です。

損失の補償に関する事項以外は、原則として審理において新たな意見を述べることはできませんので、この機会に主張したいことは、意見書で提出してください。

収用委員会の審理と関係のない事項（例えば、事業認定、事業計画に対する不服に関する事項など）については、意見書に記載することができず、記載されても初めから記載がなかったものとみなされますのでご注意ください。



※ 意見書の様式については、特に指定はありませんが、少なくとも、作成の日付、提出者の住所、氏名を記載し、押印してください。

④ 裁決手続開始の決定及び登記

縦覧期間が終わると、収用委員会は、裁決手続の開始を決定し、その旨を兵庫県公報で公告するとともに、裁決手続開始の登記をします。

この登記があった後は、相続人などを除き、権利の移転があっても起業者に権利を主張することができなくなり、収用委員会及び起業者は、この時点での土地所有者及び関係人を当事者として扱うことになります。

⑤ 収用委員会による審理

収用委員会は、起業者、土地所有者及び関係人の意見を聴くために、公開を原則とする審理を開きます。

審理の期日及び場所は、土地所有者及び関係人に書面によって通知しますので、この審理には、ぜひ出席し、意見を述べてください。もし、欠席されても、再度審理を開かないで終わることがありますので、ご注意ください。代理人が出席する場合は、委任状が必要です。

共同の利益を有する土地所有者または関係人が多数の場合には、その中から全員のために審理の手続きにおいて当事者となる代表者を3人以内で選定することができます。したがって、代表者を選定した人は、その代表者を通じてのみ審理で意見を述べることとなります。

共同の利益を有する土地所有者または関係人が著しく多数の場合には、収用委員会から代表者を選定することを勧告することがあります。

審理は、会長または指名された委員が指揮し、おおむね次のことについて意見を聴取します。

- ① 収用しようとする土地の区域
- ② 土地及び物件の権利者
- ③ 損失の補償
- ④ 権利取得の時期、明渡しの期限

収用委員会は、審理や調査のために必要があると認めるときは、次のことができます。

- ① 起業者、土地所有者、関係人などに出頭を命じて審問し、意見書、資料の提出を命じること
- ② 鑑定人に鑑定させること
- ③ 土地または物件について現地調査をすること



意見書の提出・意見の陳述

原則として審理が終了する（結審）までの間に、次のような事項について、意見書を提出し、審理において意見を述べることができます。

なお、意見を述べるときは、それを証明するような資料を併せて提出すれば、それだけ説得力は強くなり、より効果的です。

- ① 収用委員会が受理した意見書に書かれた内容の説明
- ② 損失補償に関する事項（新たな意見でも結構です）
- ③ 収用委員会から説明を求められたり、提出を命じられた事項

※ 審理の円滑な進行を図るため、既に述べた意見と重複するとき、裁決の申請に係る事件と関係がない事項にわたるときその他相当でないと認める場合には、意見を制限したり、公正な審理の進行を妨げる者に対しては、退場を命じることがあります。

※ 収用委員会の審理と関係がない事項（例えば、事業認定・事業計画に対する不服に関する事項など）について、意見書に記載し、または審理で意見を述べることはできないので、ご注意ください。

土地収用制度においては、損失の補償が最も利害にかかわり、通常最大の争点となる事項となりますので、特に理解し、認識していただくことが重要です。

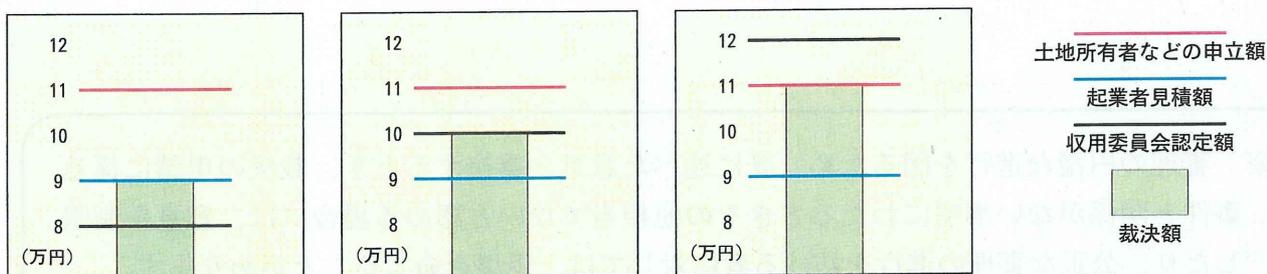
損失補償の内容については、以下のページで説明しますので、これらをご理解の上、意見書を提出し、または審理において意見を述べるようにしてください。



損失補償の内容

申立ての範囲内で補償

収用委員会は、損失の補償について、当事者（起業者、土地所有者及び関係人）が意見書でそれぞれ申し立てた範囲内の額で、裁決をしなければならないことになっています（このことを「当事者主義」と言います）。



(ア) 収用委員会の認定額が起業者見積額を下回ったときは、起業者見積額が裁決額になります。

(イ) 収用委員会の認定額が起業者見積額を上回り、土地所有者などの申立額を下回ったときは、収用委員会の認定額が裁決額になります。

(ウ) 収用委員会の認定額が起業者見積額・土地所有者などの申立額を上回ったときは、土地所有者などの申立額が裁決額になります。

損失補償の主な種類

収用委員会は、土地所有者及び関係人が受ける損失の補償を裁決しますが、それには権利取得裁決で決められる「土地に関する補償」と明渡裁決で決められる「明渡しに関する補償」の2種類があります。

損失の補償は、原則として各人別に金銭で補償することになっています。

土地に関する補償

土地に対する補償

土地が収用される時

この補償は、一般的には土地の対価ですが、近傍類地の取引価格などを考慮して決定されます。

この価格算定の時点は、事業認定の告示があった時に固定され、以後権利取得裁決の時点までの物価の変動に応じた修正がされます。

権利消滅に対する補償

土地の収用により土地に関する所有権以外の権利が消滅するとき

残地に対する補償

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部が収用されることにより残地が生じるとき

替地による補償

金銭に代えて替地による補償を求めるとき

この補償は、土地に対する補償と同じ方法で決定されます。

なお、抵当権消滅に対する補償などは、個別に見積もりがたいので、土地所有者の受ける補償に含まれるのが普通です。

残地補償

土地の収用により、残地の価格が減じるなど残地に関して損失が生じるときは、その損失が補償されます。

残地収用

土地の収用により、残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、残地の全部を起業者に買ってもらうこと（残地収用）を意見書により請求することができます。

残地の工事の補償

土地の収用により、残地に通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、改築、増築もしくは修繕または盛土もしくは切土をする必要が生じるときは、これに要する費用が補償されます。

また、この補償の全部または一部に代えて起業者が当該工事を行うことを意見書により要求することもできます。

土地所有者及び関係人は、土地に対する補償金（権利消滅に対する補償金）の全部または一部に代えて、替地による補償を意見書により要求することができます。

しかし、損失の補償は、原則として金銭によってするものとされていますので、替地による補償が相当であるか否か、厳しく審査されることとなります。

明渡しに関する補償

移 転 料 の 補 償

収用する土地に建物などの物件があるとき

収用する土地にある建物などの物件は、移転しなければなりません。これに要する移転料は補償されます。

次のような場合には、意見書によって請求（要求）することができます。

- ① 物件が分割されることとなり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、物件の全部の移転料を請求することができる。
- ② 移転料の補償に代えて起業者が物件を移転することを要求することができる。
- ③ 物件を移転することが著しく困難であるとき、または物件を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、物件の収用を請求することができる。

なお、補償金の額は、明渡裁決の時の価格で決められます。

そ の 他 の 補 償

離作料、営業上の損失の補償、その他土地を収用することによって生ずる損失は、補償されます。

以上のほか、土地収用法には、損失の補償について詳しい定めがありますので、参照してください。



⑥ 和解

最終的な収用委員会の判断である裁決が出される前に、当事者間で合意が成立した場合には、任意契約をして起業者が裁決申請を取り下げるか、以下の手続きによって収用委員会で和解調書の作成手続きを進めるか、いずれかの方法によることができます。

- ① 和解は、裁決申請後であっても、当事者間の話し合いで円満に解決することが望ましいため設けられた制度です。
- ② 和解には、裁決すべき事項について、当事者全員の合意が必要です。合意があったときは、全員から収用委員会に対し、和解調書の作成の申請をします。
- ③ 収用委員会は、和解の内容を審査したうえで、和解調書を作成します。
- ④ 和解調書が作成されると、収用の裁決があったのと同様の効果が生じます。



⑦ 収用委員会の裁決

- ① 審理が終わると、収用委員会は、意見書や審理で主張されたことなどをもとに、独自の調査・鑑定をしたうえで、裁決をします。裁決は、裁決申請及び明渡裁決の申立てに対する収用委員会の最終的な判断です。

裁決には、権利取得裁決と明渡裁決があり、裁決書（正本）は、起業者、土地所有者及び関係人に送付します。

- ② 裁決書に記載されている補償金などを起業者が支払えば、権利取得の時期において、裁決書に記載されている収用する土地の所有権は、土地所有者、関係人の意思にかかわらず、起業者が取得することになり、明渡期限までに物件を移転して土地を明け渡さなければなりません。

もし、補償金の受領を拒んでも、起業者が供託（法務局）すると支払ったこととなります。



4

裁決に不服がある場合

裁決の内容に不服がある場合には、土地収用法、行政不服審査法及び行政事件訴訟法の定めるところに従って、審査請求または訴訟をすることができます。

① 審査請求

収用委員会の裁決に不服がある場合は、損失の補償についての不服を除き、裁決書の正本の送達を受けた日の翌日から起算して30日以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができます。

② 当事者訴訟

裁決のうち、損失の補償にかかわる不服については、裁決書の正本を受けた日から6カ月（土地収用法第94条による裁決の場合のみ60日）以内に、裁判所へ訴えを提起することができます。

この訴えは、兵 庫 県 を被告とするのではなく、土地所有者または関係人が不服のあるときは、起業者を被告とします（起業者が不服のあるときは、土地所有者または関係人を被告とします）。

※ 損失の補償についての不服に関しては、当事者訴訟によってのみ争うことができ、審査請求や抗告訴訟（裁決取消訴訟）によって争うことができないので、ご注意ください。

③ 抗告訴訟（裁決取消訴訟）

裁決のうち、損失の補償にかかわる事項以外の不服については、裁決書の正本の送達を受けた日から3カ月以内に、兵 庫 県 を被告として裁判所へ訴えを提起することができます。

異議有り



5

土地収用と税金

土地収用法などの規定に基づき、土地、建物などを譲渡した場合には、租税特別措置法の規定により税の軽減措置があります。この制度は、「収用等の場合の課税の特例」といい、おむね次のとおりです。

① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例

ア 補償金などの全額で代替資産を取得した場合や、補償金などの代わりに収用等をされた資産と同種の資産を交換取得した場合には、譲渡がなかったものとして課税されません。ただし、補償金などが代替資産の取得金額より多い場合には、その差額に課税されます。

イ 代替資産の取得が、その収用等のあった年の12月31日までに行われた場合に適用されます。

また、翌年1月1日から収用等のあった日以後原則として2年を経過した日までに代替資産を取得する見込みがあり、かつ、これについて税務署長の承認を受けた場合にも適用されます。

ウ ②で述べる特別控除と選択適用できます（重複して適用することはできません）。

② 収用等による特別控除

次の要件を満たす場合、譲渡益より特別控除を受けることができます。

ア 代替資産などを取得した場合の課税の特例の適用を受けないこと。

イ 最初に関し取りなどの申し出のあった日から6カ月以内に譲渡するものであること。

《例外としては》

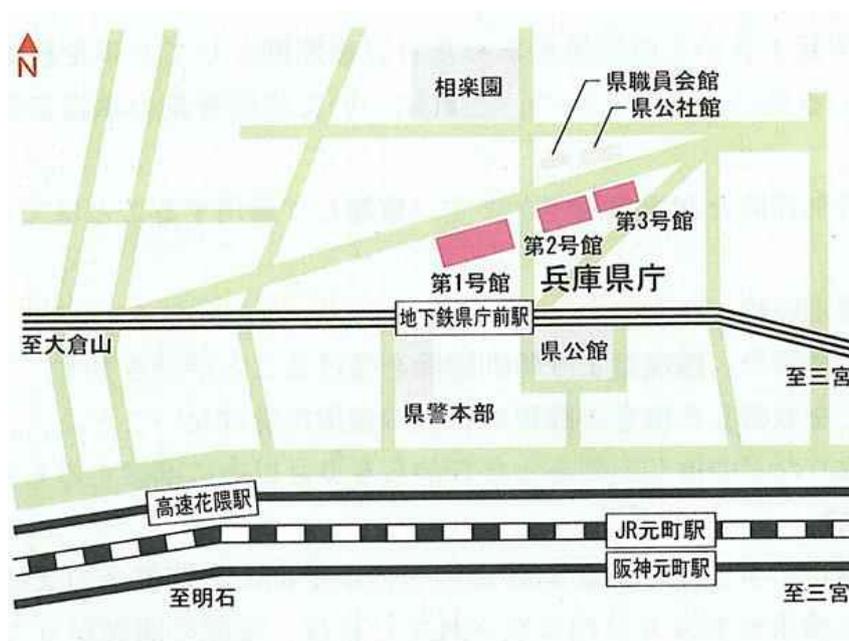
(1) 資産の譲渡につき土地収用法第46条の2の規定による補償金の支払請求を行った場合には、支払請求が6カ月以内になされていれば、実際の譲渡が6カ月経過後であっても、この特例が受けられます。

(2) 農地法の規定による許可などを受けなければならない場合には、農地転用の許可申請や届け出が最初の買い取りなどの申し出のあった日から6カ月以内になされていれば、その許可などの日まで期限が延ばされます。

ウ 同一資産の買い取りなどの申し出に対し、2年以上に分けて譲渡が行われた場合には、最初の年の譲渡に係る資産に限られること。

エ 起業者から最初に関し取りなどの申し出を受けた者が譲渡した資産であること。

※ 租税特別措置法の適用条件について詳しくお知りになりたい方は、最寄りの税務署へお問い合わせください。



交通のご案内 ○JR元町駅、阪神元町駅から徒歩10分
○神戸市営地下鉄県庁前駅から徒歩1分

兵庫県収用委員会

【所在地】 〒650-8567 神戸市中央区下山手通5-10-1

【電話】 078-362-3487

【FAX】 078-362-4434

【ホームページ】 <http://web.pref.hyogo.lg.jp/org/shuyo/index.html>

【メールアドレス】 shuyoinkai@pref.hyogo.lg.jp