

第2章 個別制度の詳細

第1章にまとめた、書面上の調査、現地での調査、親族等への聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、土地所有者が生存しているがその所在が判明しない場合や、土地所有者の生死すら判明しない場合、また土地所有者の死亡は判明したがその相続人のあることが明らかでない場合等、土地所有者の所在又は現在の土地所有者そのものを特定することができない場合のほか、相続人が極めて多数存在するため、各種の調整が困難となる場合があります。

この章では、所有者不明土地について活用できる基本的な制度について紹介しますが（表2-1）、土地に関する権利関係や関係者同士の人間関係、当該土地に関する歴史的な経緯など、個別の事案ごとに考慮すべき観点は多種多様であることから、いずれの方策が最適かは事案ごとに検討する必要があります。特に複雑な事案については、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効であると考えられます。

表2-1：所有者不明土地の状況と利用可能な制度の対応

制度	状況の例
不在者財産管理制度 (2-1)	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む）
	土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産清算制度 (2-2)	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
所有者不明土地・建物管理制度（2-3）	土地や建物の所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度（2-4）	土地や建物の所有者は判明しているものの、所有者による管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合
所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度（2-5）	不動産が数人の共有に属する場合において、一部の共有者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場合
相続土地国庫帰属制度（2-6）	相続で取得した不要な土地を手放したい場合
失踪宣告制度（2-7）	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
訴訟等（2-8）	取得時効が完成している場合等

土地収用法に基づく不明裁決制度（2-9）	土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（2-10）	認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合

2-1 不在者財産管理制度

ポイント

- 不在者財産管理制度は、土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。
- 不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

(1) 制度概要

不在者財産管理制度は、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産を管理する制度です（民法第25条から第29条まで）。財産を管理する不在者財産管理人は、利害関係人や検察官⁸（以下「利害関係人等」という。）の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産の管理及び保存を行います。

不在者財産管理人には、その選任申立てに当たって候補者とされた者（利害関係のない不在者の親族等）が選任されたり、適当な候補者がいない場合は、弁護士、司法書士などの第三者が不在者財産管理人として選任されたりします。なお、不在者と直接的な利害関係がある者は、不在者の財産管理を適切に行うことができないおそれがあるため選任されない可能性が高くなります。

この制度で対象となる不在者は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者とされ、例えば、長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられます。不在者は、必ずしも生死不明であることを要しませんが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告⁹の審判が確定するまでは、不在者に当たると解釈されています。なお、所有者が不在者であっても、親権者などの法定代理人や不在者が置いた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度の利用は認められません。

(2) 制度活用の流れ

不在者財産管理制度は、一般的には図2-1のように運用されます。

まず、利害関係人等は、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所¹⁰に、不在者財産管理人の選任の申立てを行います（図2-1のa）。

利害関係人には、不在者と共に共同相続人となっている者や不在者の債権者、不

⁸ 不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、国の行政機関の長又は地方公共団体の長も、不在者の財産の管理人の選任の請求をすることができる（所有者不明土地法第38条）。

⁹ 失踪宣告については、本章2-7参照。

¹⁰ 不在者の従来の住所地又は居所地が不明のときは、財産の所在地の家庭裁判所又は東京家庭裁判所が管轄する。

在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「不在者」であること等についての審理を行った上で、不在者財産管理人を選任（図 2-1 の b）します。不在者財産管理人は、不在者の財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し（図 2-1 の c）、その後は、不在者の財産を管理・保存するとともに、家庭裁判所に対して定期的に不在者の財産状況を報告します。

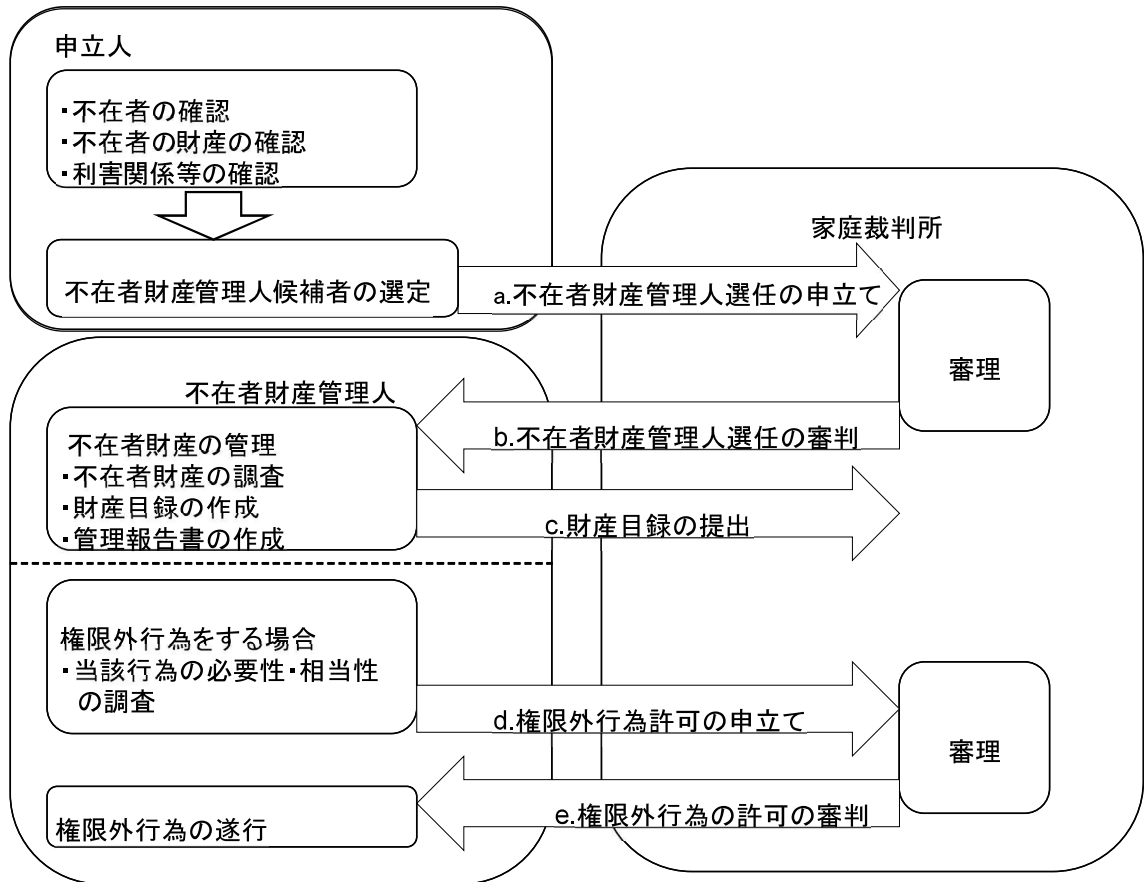


図 2-1：不在者財産管理制度活用の流れ

受付印		不在者財産管理人選任申立書	
		(この欄に収入印紙800円分を貼ってください。)	
収入印紙 800 円			
予納郵便切手 円		(貼った印紙に押印しないでください。)	
関連事件番号	平成・令和	年(家)	第 号
● ● 家庭裁判所 支部・出張所 御中 令和××年××月××日	申立人(又は代理人) の署名押印又は記 名押印	甲 野 二 郎	印
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 不在者の戸籍謄本(全部事項証明書) 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不在者の住民票又は戸籍附票 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 財産目録 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記全部事項証明書 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産評価証明書 1通 <input type="checkbox"/> 通帳の写し 通 <input checked="" type="checkbox"/> 不在者の不在の事実を証する書面 <input checked="" type="checkbox"/> 申立人の利害関係を証する書面 (注) その他の書類の追加提出を求められることがあります。 * 選任すべき管理人候補者がいる場合には上申書でお知らせください。 (上申された候補者が選任されない場合があります。)		
申 立 人	住 所	〒○○○-○○○ ○○市○○町○丁目○番○-○○号	電 話 (○○○) ○○○-○○○
	連 絡 先	〒 (裁判所名で連絡しても よい・差し支える)	電 話 ()
不 在 者	フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎	
	本 籍	△△県△△市△△町△丁目△番地	
	従来住所	××県××市××町×丁目×番×号	
	職 業	<input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 無職	
	フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎	昭和 平成 ○○年○○月○○日生

(注) 太わくの中だけ記入してください。

図 2-2 : 不在者財産管理人選任の申立書

第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、不在者の戸籍謄本(全部事項証明書)、不在者の戸籍附票、不在者財産管理人候補者の住

民票の写し等又は戸籍の附票の写し、不在の事実を証する資料、不在者の財産に関する資料、利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）が必要となる。

（出典：裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html）

（3）家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

不在者の所有する土地を事業等に活用したいと考える者は、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人と当該土地の事業等への活用に向けた契約を締結するなどすることになりますが、不在者財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用又は改良を目的とする行為に限定されています（民法第 28 条及び第 103 条）。

このため、不在者の所有する財産の売却などを行う必要がある場合には、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません（図 2-1 の d と e）。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には相続放棄、遺産分割協議を成立させること、売却、訴訟行為、不動産賃貸借契約などがありますが、疑義がある場合には、不在者財産管理人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-2）。

表 2-2：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
相続放棄	通常は価値減少行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
遺産分割協議を成立させること	遺産分割協議をすること自体は家庭裁判所の許可は不要だが、協議を成立させることは処分行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
売却処分・無償譲渡	不在者財産管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

権限外行為許可の申立ては、不在者財産管理人が申立人として家庭裁判所に対して行います（図 2-1 の d）。その際、権限外行為許可の申立書（図 2-3）を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送（審理は原則書面のみで行われる）に要する郵便切手に係る費用となります。

受付印	家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可
収入印紙 円	(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)
予納郵便切手 円	
予納収入印紙 円	
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 印紙 </div> <p>(貼った印紙に押し印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。</p>	

準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家)第 号
-----	-----------------------

○○ 家庭裁判所 御中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印	甲 野 一 郎 (印)
----------------------------------	-----------------------------	-------------

添付書類	※ 必要な添付書類を提出していただきます。
------	-----------------------

申立人	本籍(国籍)	<small>(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</small> 都 道 府 県	
	住所	〒○○○-○○○○ 電話 ○○○(○○)○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○番○○号	
	連絡先	〒 - 電話 () <small>(注:住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)</small>	
	フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎	昭和 年 月 日生 平成 令和 (∞ 歳)
	職業	会 社 員	
不在者	本籍(国籍)	<small>(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</small> 都 道 府 県	
	従来の住所	〒○○○-○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○○号室	
	連絡先	〒 - 電話 ()	
	フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎	昭和 年 月 日生 平成 令和 (∞ 歳)
	職業	無 職	

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一(1/2)

図 2-3：不在者の財産管理人の権限外行為許可の申立書。第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか申し立てる権限外行為によって、売買契約書案や財産目録などの添付が必要となる。

(出典：裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_49/index.html)

家庭裁判所による権限外行為の許可に当たっては、当該行為の必要性等（不在者が不当な不利益を受けることがないかなど）が考慮されることとなります。例えば、相続放棄においては、相続財産が債務超過であることが明らかな場合には許可されますが、そうでない場合は実質的に法定相続分に相当する財産上の利益が他に手当されているなど特段の事情がない限り許可されないと考えられます（実際の審理では、不在となった事情、被相続人や他の相続人との関係、財産の実情などから総合的に判断されます）。

これらの処分行為のうち、遺産分割協議においては、遺産分割協議書（案）（図2-4）を提出し、その内容の相当性の審査（不在者に不当な不利益がないかなど）を受けることとなります。遺産分割協議書（案）を提出する際には、遺産の範囲・評価を記載した遺産目録を作成した上で、不在者だけでなく他の共同相続人の法定相続分とその取得する取得額も明示します。

遺産分割協議書

令和7年2月1日、〇〇市〇〇町〇番地 法務太郎 の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

- 1 相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分2分の1）及び法務温子（持分2分の1）が相続する。
- 2 相続財産のうち、株式会社〇〇銀行〇〇支店の定期預金（口座番号〇〇〇〇）及び〇〇株式会社の株式〇〇株は、法務花子が相続する。

この協議を証するため、本協議書を3通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

令和7年7月1日

〇〇市〇〇町二丁目12番地	相続人（不在者）	法務花子
〇〇市〇〇町三丁目34番地	上記不在者財産管理人	〇 〇 〇 〇 実印
〇〇郡〇〇町〇〇56番地	相続人	法務一郎 実印
〇〇市〇〇町四丁目78番9号	相続人	法務温子 実印

記

不動産

所在	〇〇市〇〇町一丁目
地番	23番
地目	宅地
地積	123・45平方メートル
所在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号	23番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 43・00平方メートル
	2階 21・34平方メートル

図2-4：遺産分割協議書

(4) 不在者財産管理人の候補者について

不在者財産管理人選任の申立てを行う際に、不在者財産管理人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります（もちろん、実際にその候補者が選任されるかどうかは家庭裁判所の判断に委ねられます）。その場合は、候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことが想定されますので、日頃より、弁護士、司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会、各司法書士会においては、地方自治体からの不在者財産管理人の候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

(5) 不在者の証明等について

不在者財産管理人選任の申立ての前に、所有者が不在者であるかについて、住民票の写し等や戸籍の附票の写しにより住所地を確認するとともに、現地調査や親族への問い合わせを行い、不在者の従前の生活状況、不在となった経緯等について確認します。

同申立てを行う際には、「不在の事実を証する資料」を添付することになります。具体的には、不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたもの等を用います。なお、所有者不明土地法第43条第2項に基づいて、土地所有者等関連情報の提供を都道府県知事又は市町村長に請求したにもかかわらず、当該土地所有者等関連情報を提供できない場合に交付された、情報を提供できない旨及びその理由を記載した通知書については、「不在の事実を証する資料」として考慮され得ます。

また、不在者の住民票の除票の写し等若しくは戸籍の附票の除票の写し又は除籍謄本等の提出を求められた場合、それらの書類を取得することができないときは、家庭裁判所に事情を説明し、その代わりとなる書面の提出が必要か相談することも考えられます。

(6) 不在者の財産に関する資料の作成について

不在者の財産に関する資料については、申立人側で把握している財産につき目録を作成し、当該財産に関する資料（例えば、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金の残高等が分かる書類など）を添付します。

原則的には、申立人側が把握している不在者の全財産について目録を作成することとされていますが、状況によっては、家庭裁判所の判断で、取得等の対象となっている土地のみの目録でもよいこととされる場合があります。

(7) 必要な費用について

不在者財産管理人選任の申立てには、収入印紙（800円分）と連絡用の郵便切手

に係る費用が必要です。また不在者財産管理人の報酬を含む管理費用は不在者の財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。予納額については、予定される管理事務の内容等を勘案した上で裁判官により判断されます。

予納金については、家庭裁判所や不在者財産管理人候補者との調整により予納金が不要となった事例や、申立人が用地買収の対象としている財産の価値が低くても、不在者の他の財産が存在することにより予納金が不要となった事例もあり、家庭裁判所等との調整を行うことも検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(8) 不在者財産管理人の管理終了

不在者財産管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合（管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。）、不在者が財産を管理することができるようになったときには、財産管理終了となり、管理人の選任の処分の取消しを家庭裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、家庭裁判所は不在者財産管理人の選任処分を取り消す場合があります。

管理終了時に、不在者財産管理人の報酬付与の申立てを行うのが一般です。管理する財産が僅少の場合、これを不在者財産管理人の報酬として取得させることで、財産管理を終わらせることもあります。

ほかに、遺産分割の場合に、不在者が取得すべき代償金を帰来時弁済（出現時に代償金を支払うとの遺産分割協議。ただし、不在者財産管理人として権限外行為の許可が必要。）とすることで、管理を終了させる例もあります。

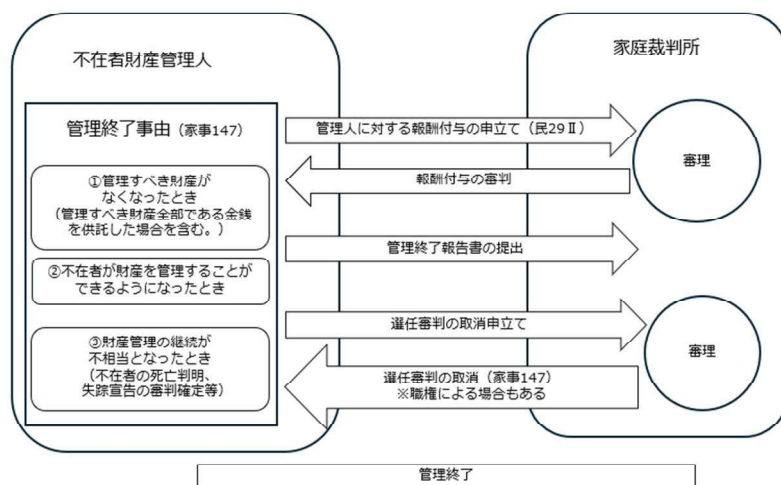


図 2-5：不在者財産管理制度終了時の流れ

(9) 不在者財産管理人選任の請求の特例について

民法においては、家庭裁判所への不在者財産管理人の選任の申立てをすることができる者は利害関係人等に限定されておりますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、不在者財産管理人の選任の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第 42 条第 1 項）。

なお、民法に規定される所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第 42 条第 1 項の規定による不在者財産管理人選任の請求の対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

また、空家法に基づき、空家等について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、不在者財産管理人の選任の請求をすることができることとされています（空家法第 14 条第 1 項）。

(10) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第 6 章の 6-4 に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例 1 (p. 1)

●事例 2 (p. 3)

●事例 3 (p. 5)

●事例 4 (p. 7)

●事例 5 (p. 8)

●事例 6 (p. 9)

●事例 7 (p. 10)

●事例 8 (p. 11)

●事例 9 (p. 12)

●事例 10 (p. 14)

●事例 11 (p. 16)

●事例 12 (p. 18)

2-2 相続財産清算制度

ポイント

- 相続財産清算制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、相続財産清算人をして、その相続財産の管理・清算などを行わせ、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度。
- 相続人のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、相続財産清算人が家庭裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 制度概要

相続財産清算制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人や検察官（以下「利害関係人等」といいます。）の申立てにより相続財産清算人を選任し、家庭裁判所の監督の下で、相続財産清算人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、存在する可能性のある相続人を検索し、最終的には国庫に帰属させる制度です（民法第951条から第959条まで）。

相続財産清算制度を利用することができるのは「相続人のあることが明らかでないとき」、すなわち相続人の存否が不明な場合であり、戸籍上相続人が一人も存在しない場合や、戸籍上最終順位の相続人が相続の放棄をした場合などがこれに該当します。

また、相続人は存在するが、その相続人が行方不明、生死不明の場合には、「相続人のあることが明らかでないとき」には当たらず、相続財産清算制度は利用できず、その場合には、不在者財産管理制度又は失踪宣告の活用を検討することになります。なお、相続財産のうち土地や建物のみが問題となっている場合は、所有者不明土地・建物管理制度の活用も検討することになります。

(2) 制度活用の流れ

相続財産清算制度は、一般的には図2-6のように運用されます。まず利害関係人等により、既に死亡した土地所有者（被相続人）の住所地を管轄する家庭裁判所へ相続財産清算人選任の申立てを行います。

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「相続人のあることが明らかでない」こと等についての審理を行った上で、相続財産清算人を選任し、その旨と併せて、6か月以上の期間を定めて、相続人があるならばその期間内にその権利を主張すべき旨の公告を行います。この公告があったときは、相続財産清算人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告を行います。なお、その期間は、家庭裁判所が公告した相続人の権利主張期間内に満了するものとする必要があります。そして、相続人の権利主張期間内に相続人としての権利を主張する者がないときは権利関係が確定し、仮に相続人が存在するとしても、当該相続人は権利行使をすることができないこととなります。

相続財産清算人は、相続財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、その後は相続財産の管理を行い家庭裁判所に対し定期的に財産状況を報告します。また、相続財産清算人は、前記請求申出の公告期間満了後、相続債権者等への弁済などの清算をした後に、なお残余財産がある場合には最終的には相続財産を国庫へ帰属させることとなります。また、相続財産清算人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得るなどして、不動産の売却処分等を行うことができます。

受付印		相続財産清算人選任申立書	
収入印紙 800円		(この欄に収入印紙800円分を貼ってください。)	
予納郵便切手 円		(貼った印紙に押印しないでください。)	
関連事件番号	平成・令和	年(家)第	号
<input checked="" type="checkbox"/> 家庭裁判所 <input checked="" type="checkbox"/> 支部・出張所 御中 令和××年××月××日		申立人(又は代理人) の署名押印又は記 名押印	乙 田 杉 男 印
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の戸(除)籍謄本・改製原戸籍謄本(出生から死亡まで連続しているもの)各1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の住民票(除票)又は戸籍附票(除票)1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の父母の戸(除)籍謄本・改製原戸籍謄本(出生から死亡まで連続しているもの)各1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の祖父母死亡の記載がある戸(除)籍謄本 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 財産目録1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記全部事項証明書 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産評価証明書 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 通帳の写し 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 相続関係図1通 <input checked="" type="checkbox"/> 利害関係を証するもの (注) その他の書類の追加提出を求められることがあります。 * 選任すべき清算人候補者がいる場合には上申書でお知らせください。 (上申された候補者が選任されない場合があります。)		
申立人	住所	〒000-0000 00市00町0丁目0番0-00号	電話 (000) 000-0000
	連絡先	〒 (裁判所名で連絡してもよい・差し支える)	電話 ()
被相続人	フリガナ氏名	オツタ スギオ 乙 田 杉 男	
	本籍	△△県△△市△△町△丁目△番地	
	最後の住所	××県××市××町×丁目×番×号	
職業	<input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 会社員		
フリガナ氏名	コウノ タロウ 甲 野 太 郎	平成 令和 00年00月00日死亡	

(注) 太わくの中だけ記入してください。

図 2-7：相続財産清算人選任の申立書

第一面には申立人及び被相続人について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、被相続人等の出生時から死亡時までの全ての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本等、被相続人の財産等を証する資料、利害関係人からの申立ての場合は利害関係を証する資料が必要となる。

(出典：裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_15/index.html)

(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

家庭裁判所により選任された相続財産清算人が、相続財産の売却などを行う必要がある場合には、相続財産清算人は、原則として家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には、売却、訴訟行為などがありますが、疑義がある場合には、相続財産清算人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-3）。

表 2-3：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却・無償譲渡	管理財産を処分する行為に当たるため家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄又は認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）

権限外行為許可の申立ては、相続財産清算人が申立人として相続が開始した地（被相続人の住所地）の家庭裁判所に対して行います（図 2-6）。その際、権限外行為許可の申立書を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送に要する郵便切手に係る費用となります。

売却や無償譲渡は管理財産を処分する行為に当たるため通常家庭裁判所の許可が必要です。なお、債務弁済のため相続財産を売却する場合には、競売手続により換価することが原則とされています。

(4) 相続財産清算人の候補者について

相続財産清算人に誰を選任するかは、事案に応じて、家庭裁判所が判断することになりますが、相続財産清算人選任の申立てを行う際に、相続財産清算人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります。その場合は候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことも想定されますので、日頃より、弁護士や司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会や各司法書士会においては、地方自治体からの相続財産清算人の候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

(5) 相続人不存在の証明について

基本的には、被相続人の出生時から死亡までの継続した戸籍謄本や、その法定相

続人の戸籍謄本等により証明しますが、相続放棄されている場合には、相続開始地の家庭裁判所に相続放棄の有無を照会することにより確認し、相続放棄がされていれば、相続放棄申述受理証明書の交付を受け、添付します。

(6) 被相続人の財産に関する資料の作成について

被相続人の財産に関する資料については、申立人側で把握している相続財産につき目録を作成し、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金等の分かる書類などを添付します。

(7) 必要な費用について

申立てには、収入印紙（800 円分）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また相続財産清算人の報酬を含む管理費用は相続財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。予納額については、予定される管理事務の内容等を勘案した上で裁判官により判断されます。

予納金については、相続財産清算人候補者と事前に調整することや、用地買収の対象となる財産の価値が低くても、他の財産で調整することも考えられますので、申立先の家庭裁判所に問い合わせることを検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(8) 相続財産清算人の管理終了

相続財産について、特別縁故者からの財産分与の申立てがあった場合には、家庭裁判所が財産を分与するか否か及び相続財産から分与される財産の額を決定します。

また、相続財産清算人への報酬付与も家庭裁判所が決定します。

相続債権者・受遺者に対する弁済、特別縁故者に対する財産分与の実行、相続財産清算人への報酬付与及び管理費用の清算をしても、なお、相続財産が残存する場合には、相続財産清算人は残る相続財産について、その性質にあわせて国庫引継事務を行います。たとえば、不動産であれば、相続財産清算人が国庫帰属不動産引継書を、所轄財務局長に引き渡します。これを受けて、国が移転登記申請を行うので、相続財産清算人は所有権移転登記承諾書を提出します。

(9) 相続財産清算人選任の請求の特例について

民法においては、家庭裁判所への相続財産清算人の選任の請求をすることができる者は利害関係人等に限定されておりますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認め

る場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、相続財産清算人の選任の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第42条第1項）。

なお、民法に規定される所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第42条第1項の規定による相続財産清算人選任の申立ての対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

また、空家法に基づき、空家等について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず相続財産清算人の選任の請求をすることができることとされています（空家法第14条第1項）。

(10) その他

制度活用にあたって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例13 (p. 20)

●事例14 (p. 21)

●事例15 (p. 22)

●事例16 (p. 23)

●事例17 (p. 25)

●事例18 (p. 27)

●事例19 (p. 29)

●事例20 (p. 30)

●事例21 (p. 31)

2-3 所有者不明土地・建物管理制度

ポイント

- 所有者不明土地・建物管理制度は、所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない土地・建物について、地方裁判所が利害関係人等の請求により、所有者不明土地・建物管理人をして、個々の土地・建物の管理などを行わせる制度。
- 所有者のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、所有者不明土地管理人が地方裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 所有者不明土地管理命令について

所有者不明土地管理制度は、所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない土地（以下本節において特段の明示がない場合「所有者不明土地」といいます。）について、地方裁判所が利害関係人等の申立てにより所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」といいます。）をすることを可能とする制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直し（具体的には「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」といいます。）」の成立により法制化されたものを指します。）により創設されたものになります。

従来の不在者財産管理制度や相続財産清算制度、清算会社・法人の清算人制度においては、問題となっている土地だけでなく、不在者等の他の財産や他の相続財産全般を管理することになり、必要な予納金の額がより高額になることや土地の共有者のうち複数名が所在不明であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむことなどから、費用対効果の観点から合理性に乏しいとの指摘がありました。

このような従来の財産管理制度の問題を踏まえ、問題となっている個々の土地のみを対象とすることにより、土地以外の財産の管理のための予納金等といった unnecessary コストの回避を可能とする所有者不明土地管理制度が創設されました。

なお、地方裁判所に対して、所有者不明土地管理命令の発令を申し立てる要件として、①所有者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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者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土地の共有持分）であることと、②発令の必要性

があると認められる必要があることにご留意ください。詳しくは、本節【(5) 所有者不明土地管理命令の発令の要件について】にて記述します。

(2) 制度活用の流れ

所有者不明土地管理制度は、一般的に下記のとおり運用されます。

まず利害関係人等により、所有者不明土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所へ所有者不明土地管理人選任の申立てを行います。

ここでいう利害関係人には、当該土地の管理について法律上の利害関係を有する者のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

具体的にどのような者が利害関係人に当たるかについては、個別の事案に応じ、所有者不明土地管理命令の制度趣旨に照らして地方裁判所において判断されることとなりますが、例えば、その土地が適切に管理されないために不利益を被る恐れがある隣地所有者や、土地の共有者の一部が不特定又は所在不明である場合の他の共有者、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者は、利害関係人に当たり得ると考えられます。

地方裁判所は、申立てを受理した後、申立てが、所有者不明土地管理命令の発令に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った上で、概要として、①所有者不明土地管理命令の申立てがあったこと、②裁判所が所有者不明土地管理命令をすることについて異議があるときは、管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者は地方裁判所が定める一定の期間までにその旨の届出をすべきこと、③②の届出がないときは、管理命令が発せられること、④申立人の氏名、又は名称及び住所、⑤管理命令の対象となるべき土地又は共有持分、⑥管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者の氏名又は名称及び住所を官報公告し、裁判所の掲示場その他裁判所内の公衆の見やすい場所に掲示することとなります（異議申出期間は1か月以上とする必要があります。）。

請求申出の公告期間満了後、なお土地所有者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、地方裁判所による所有者不明土地管理命令の発令がなされ、所有者不明土地管理人の選任が行われます。

所有者不明土地管理人に選任された者は、所有者不明土地についてごみの撤去、害虫の除去、雑草の除去等といった管理を行う権限を有します。

また、所有者不明土地管理人は必要に応じて地方裁判所から権限外行為許可を得るなどして、所有者不明土地管理命令の対象となっている土地の売却処分等を行うことができます。詳しくは、本節【(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等】にて記述します。

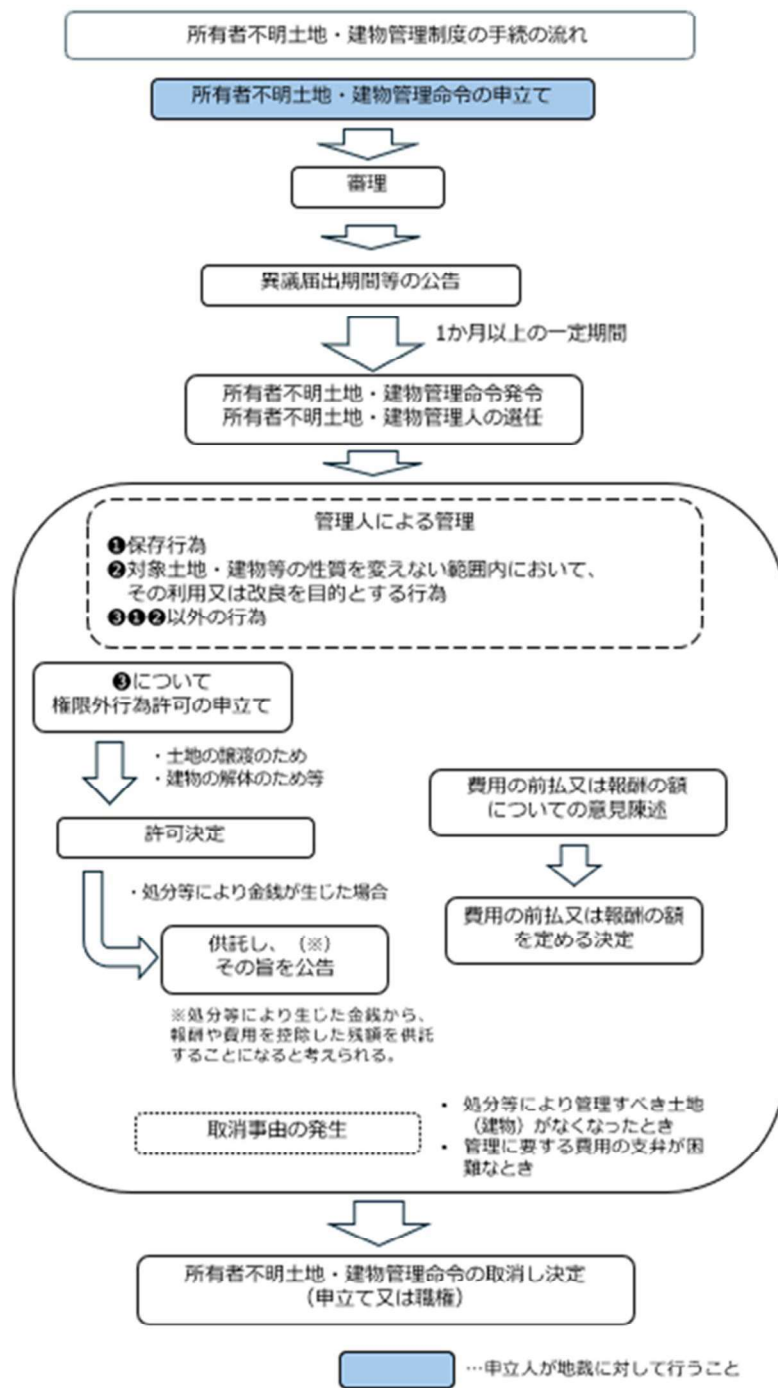


図 2-8 : 所有者不明土地・建物管理制度活用の流れ

(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

所有者不明土地管理人による職務の円滑な遂行を可能とするために、所有者不明土地管理人は、保存行為及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・改良行為については、地方裁判所の許可を得ないで行うことができるとされています。他方で、これを超える行為（例えば、土地の譲渡）をするには、所有者の財産状態に与える影響に配慮し、地方裁判所の許可を得なければならないこととされています。

なお、権限外行為の許可の可否については、地方裁判所において所有者不明土地の適切な管理を実現し、ひいてはその円滑・適正な利用を図るという所有者不明土地管理制度の趣旨に照らし、個別の事案に応じて判断がなされます。そして、地方裁判所から権限外行為の許可を受けると、当該所有者不明土地管理人は、所有者不明土地の売却等ができることとなります（表 2-4）。

表 2-4：地方裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却処分・無償譲渡	所有者不明土地管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、地方裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には地方裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

(4) 所有者不明土地管理人の候補者について

所有者不明土地管理人は、他人の土地を適切に管理することを職務とするものであり、その職務内容に照らしてふさわしい者が選任されることとなります。

どのような者を所有者不明土地管理人として選任するかは、個別の事案において管理人が行う具体的な職務内容を勘案して、地方裁判所が判断することとなりますが例えば、処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断を要するものや、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行を確保すべきものなど）では、弁護士・司法書士である者が選任されることが考えられます。また、境界の確認等が必要となるケースでは、土地家屋調査士である者を選任することが考えられます。

(5) 所有者不明土地管理命令の発令の要件について

所有者不明土地管理命令の発令の申立てにあたっては、地方裁判所に対して申立ての対象となる土地が①所有者不明土地（所有者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土地) であることと、②所有者不明土地管理命令を発令する必要があることを示さなければなりません。

①の要件について、「所有者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土地」とは、「必要な調査を尽くしても、所有者の特定ができない土地又は所有者の所在が不明な土地」を意味しており、これを満たすためには、申立ての対象となる土地の所有者が不明であるかについて、住民票の写し等や戸籍の附票の写しにより住所地を確認するとともに、現地調査や周辺住民への聞き取り調査を行う必要があります。

また、不明所有者が法人の場合は、不動産登記記録上の所在地を手掛かりに、商業登記から得られる本店所在地、役員の住所等についての調査を行うのが一般的です。

申立人が対象不動産の固定資産評価証明書を取得できる場合、その証明書中に不動産登記などに表れていない不明所有者の住所が記載されているときは、その住所を調査することも考えられます。

土地が数人の共有に属する場合には、「共有者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土地の共有持分」であることが所有者不明土地の証明となります。

なお、最終的には、個別の事案ごとにこれらの調査結果等に基づいて、地方裁判所において所有者不明土地に該当するか否か判断がなされます。

②の要件を満たすためには、一般的に、所有者不明土地管理命令の対象となる土地について、その管理状況等から考えて、所有者不明土地管理人による管理を命ずることが必要であり、かつ相当であることと、当該所有者不明土地が家庭裁判所において選任された不在者財産管理人や相続財産清算人等による管理がなされていないことを示す必要があります。

なお、こちらについても最終的には個別の事案ごとに地方裁判所において所有者不明土地管理命令の発令の必要性が判断されます。

(6) 必要な費用について

所有者不明土地管理人選任の申立てには、申立ての対象となる土地(共有持分の場合はその持分)の筆数1筆につき、収入印紙(1,000円分)と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、管理費用や管理人報酬のための費用として予納金を収めていただく必要があります。予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で裁判官により判断されます。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(7) 所有者不明土地管理人の管理終了

所有者不明土地管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合（管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。）には、財産管理終了となり、管理命令の取消しを家庭裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、地方裁判所は所有者不明土地管理命令を取り消す場合があります。

所有者不明土地管理人は、裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができます。裁判所は、費用又は報酬の額を定めるにあたり所有者不明土地管理人の陳述を聴いた上で、その決定を行います。費用又は報酬は、土地等の売却代金等から支弁することができないときは、予納金から支払われることもあります。

(8) 所有者不明土地管理命令請求の特例

民法においては、地方裁判所への所有者不明土地管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されていますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、所有者不明土地管理命令の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第 42 条第 2 項）。

なお、民法で定義されている所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第 42 条第 2 項の規定による所有者不明土地管理命令の申立ての対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

(9) 所有者不明土地管理命令と表題部所有者法における特定不能土地等管理命令・特定社団等帰属土地等管理命令の関係について

所有者等特定不能土地とは、「表題部所有者不明土地の所有者等を特定することが出来なかった旨の登記（表題部所有者法¹¹第 15 条第 1 項第 4 号イに定める登記）がある表題部所有者不明土地」をいいます。

裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分（特定不能土地等管理命令）をすることができます（表題部所有者法第 19 条第 1 項）。

また、法人でない社団等に属することを理由とする旨の登記（表題部所有者法第 15 条第 1 項第 4 号ロに定める登記）がされたものを特定社団等帰属土地（表題部所

¹¹ 表題部所有者法の概要については、7-5(8)参照

有者法第2条第4項)とした上で、裁判所は、当該法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地を対象として、特定不能土地等管理命令と同様の管理を命ずる処分(特定社団等帰属土地等管理命令)をすることができるものとされました(表題部所有者法第30条第1項)。

所有者不明土地管理命令と特定不能土地等管理命令又は特定社団等帰属土地等管理命令との適用関係については、表題部所有者法第32条第1項に規定されており、具体的には以下のとおりになります。

(a) 所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地のうち、所有者等の特定を踏まえた表題部所有者登記がされたものについては、表題部所有者法に基づく管理命令を適用すれば足りることから、改正後の民法第264条の2から第264条の7までの所有者不明土地管理命令の規律は、適用を除外することとされています。

(b) これに対し、所有者等の特定を踏まえた表題部所有者登記がされる前に、所有者不明土地管理命令が発せられた土地については、既に所有者不明土地管理命令による管理が開始しており、それによる管理を引き続き継続すべきであるから、改正後の民法第264条の2から第264条の7までの規定の適用を除外することとはしていません。なお、表題部所有者不明土地について所有者不明土地管理命令が発せられたとしても、登記官による所有者等の探索が妨げられるものではありません。探索の結果、当該表題部所有者不明土地の所有者等が特定され、現在の所有者及びその所在を知ることができることとなったときは、当該所有者不明土地管理命令は取り消されるものと考えられます。

(10) 所有者不明建物管理命令について

民事基本法制の見直しにおいて、所有者不明の建物についても管理を行う必要がある場面が想定されることから、所有者不明土地管理命令と別に所有者不明建物管理命令が設けられています。

所有者不明建物管理命令の実体的・手続的規定の多くは、所有者不明土地管理命令の規定が準用されているため、所有者不明建物管理命令の要件(例えば申立権者が利害関係人に限られるなど)や申立て等の手続については、上記をご参照ください。

(11) 所有者不明建物管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への所有者不明建物管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されておりますが、個別法において、利害関係人に該当するかどうかを問わず、一定の者は申立てを行うことができることとされていま

す。

具体的には、所有者不明土地法に基づき、国の行政機関の長等は、所有者不明土地管理命令を請求する際、当該請求に係る土地にある建物についても適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、地方裁判所に対して、併せて所有者不明建物管理命令の請求をすることができます（所有者不明土地法第42条第5項）。

また、空家法に基づき、空家等（敷地を除く。）について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、所有者不明建物管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第2項）。

なお、所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースにおいて、土地と建物の両方を管理命令の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令をいずれも申し立てなければならないことに注意が必要です。

(12) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例22 (p. 33)

●事例23 (p. 35)

2-4 管理不全土地・建物管理制度

ポイント

- 管理不全土地・建物管理制度は、所有者による管理が不相当である土地・建物について、地方裁判所が利害関係人等の請求により、管理不全土地・建物管理人をして、個々の土地・建物の管理などを行わせる制度。
- 管理不全土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときや、所有者による管理が不相当な建物について、倒壊の恐れ等があることから建物の存立を前提としてその適切な管理を続けるのが困難な場合で、取り壊す必要があるときは、所有者の同意を得て、地方裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 管理不全土地管理命令について

管理不全土地管理制度は、所有者による土地の管理が不相当である土地について、地方裁判所が利害関係人等の申立てにより管理不全土地管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」といいます。）をすることを可能とする制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

従来の制度においても、所有者によって適切に管理がされず、荒廃・老朽化するなどして管理不全状態となっている土地が存在し、近隣の土地所有者等に対して権利侵害又はその危険を及ぼす場合には、近隣の土地所有者等は、管理不全状態にある土地の所有者に対し、所有権に基づく妨害排除・予防請求権や不法行為に基づく損害賠償請求権等の権利を行使し、訴えを提起して判決を得るなどして、強制執行を実施することは可能でした。

しかし、管理不全状態にある土地の所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みが存在しなかったため、対応が硬直しがちで、管理不全状態にある土地について継続的な管理を行うことができないほか、土地や建物の実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講じることが困難であるなどの問題が生じていました。

このような従来の訴訟制度の問題を踏まえ、管理不全状態となっている土地について、継続的な管理を図ることや、実際の状態を踏まえた適切な管理措置を講ずることを可能とするために、管理不全土地管理制度が創設されました。

なお、地方裁判所に対して、管理不全土地管理命令の発令を申し立てる要件として、①所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあることと、②発令の必要性

があると認められる必要があることにご留意ください。詳しくは、本節【(5) 管理不全土地管理命令の発令の要件について】にて記述します。

(2) 制度活用の流れ

管理不全土地管理制度の運用は、一般的に下記のとおりとなります。

まず、利害関係人等により、管理不全土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所へ管理不全土地管理人選任の申立てを行います。

ここでいう利害関係人は、管理不全土地管理命令の請求の対象とされている土地の管理について利害関係を有する者を指していると解釈されます。

具体的にどのような者が利害関係人に当たるかについては、個別の事案に応じ、管理不全土地・建物管理命令の制度趣旨に照らして地方裁判所において判断されることとなりますが、例えば、土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているにもかかわらず、土地の所有者がこれを放置し、隣地に倒壊するおそれがある場合における当該隣地の所有者や、ゴミが土地に不法投棄されたにもかかわらず、土地の所有者がこれを放置し、臭気や害虫の発生による健康への被害を生じさせている場合における当該被害を受けている者は、利害関係人に当たり得ると考えられます。

地方裁判所は申立てを受理した後、申立てが、管理不全土地管理命令の発令に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った後、管理不全土地管理命令の対象となるべき土地の所有者の陳述を聴取した上で（ただし、陳述を聴取する手続を経ることにより当該管理不全土地管理命令の申立ての目的を達成することができない場合は不要です。）、地方裁判所において申立てが要件を満たすと判断した場合は、管理不全土地管理命令を発令し、管理不全土地管理人を選任します。

管理不全土地管理人に選任された者は、管理不全土地について擁壁の修復、ごみの撤去、害虫の除去等といった管理を行う権限を有します。

また、管理不全土地管理人は必要に応じて地方裁判所から権限外行為許可を得るなどして、管理不全土地管理命令の対象となっている土地の売却処分等を行うことができます。詳しくは、本節【(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等】にて記述します。

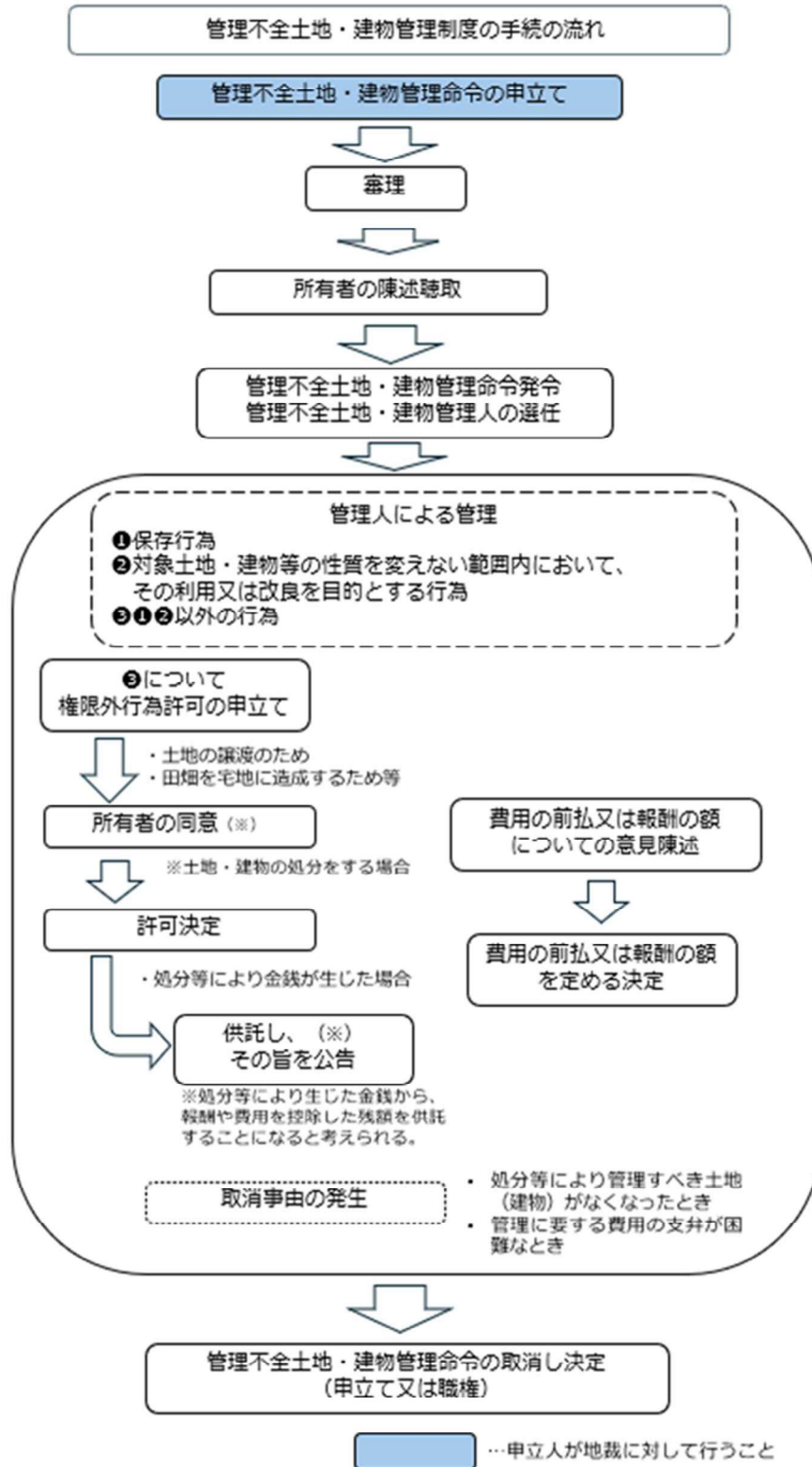


図 2-9 : 管理不全土地・建物管理制度活用の流れ

(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

管理不全土地管理人による職務の円滑な遂行を可能とするために、管理不全土地管理人は、保存行為及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・改良行為については、地方裁判所の許可を得ないで行うことができるとされています。他方で、これを超える行為（例えば、田畑を宅地に造成する工事）をするには、所有者の財産状態に与える影響に配慮し、裁判所の許可を得なければならないこととされています。

なお、権限外行為の許可の可否については、地方裁判所において管理不全土地の適切な管理を実現し、ひいてはその円滑・適正な利用を図るという管理不全土地管理制度の趣旨に照らし、個別の事案に応じて判断されることとなります。

そして、地方裁判所から権限外行為の許可を受けると、当該管理不全土地管理人は、管理不全土地の売却等ができることとなります（表 2-5）。もっとも、管理不全土地の売却などの処分を行うには、裁判所の許可に先立って、所有者の同意も必要です。

表 2-5：地方裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却処分・無償譲渡	管理不全土地管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、地方裁判所の許可が必要
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため地方裁判所の許可が必要

(4) 管理不全土地管理人の候補者について

管理不全土地管理人は、他人の土地を適切に管理することを職務とするものであり、その職務内容に照らしてふさわしい者が選任されることとなります。

どのような者を管理不全土地管理人として選任するかは、個別の事案において管理人が行う具体的な職務内容を勘案して、地方裁判所が判断することとなりますが、例えば、管理不全状態にある土地を適切に管理する職務を行うに当たって法的判断が必要となるケース（第三者との間で土地の工事の請負契約を締結する必要があるものや、管理行為を行うにつき土地の所有者との調整が必要となるものなど）では、弁護士・司法書士である者が選任されることが考えられます。

(5) 管理不全土地管理命令の発令の要件について

管理不全土地管理命令の発令の申立てにあたっては、地方裁判所に対して申立ての対象となる土地が①所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあることと、②管理不全土地管理命令を発令する必要性があることを示さなければなりません。

①及び②の要件を満たすためには、例えば、土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているが、土地の所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあることやごみが不法投棄された土地を土地の所有者が放置しており、臭気や害虫の発

生による健康への被害を生じさせているなどを示す必要があります。

具体的な手段として、申立ての際に現況が分かる写真等を添付し、当該申立ての対象となる土地が管理不全状態にあることを示すことが有効と考えられますが、最終的には、個別の事案ごとに地方裁判所において管理不全土地管理命令の発令の必要があるか否か判断がなされます。

(6) 必要な費用について

管理不全土地管理人選任の申立てには、申立ての対象となる土地の筆数1筆につき、収入印紙(1,000円分)と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、管理費用や管理人報酬のための費用として予納金を収めていただく必要があります。予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で裁判官により判断されます。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(7) 管理不全土地管理人の管理終了

管理不全土地管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合(管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。)には、財産管理終了となり、管理命令の取消しを地方裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、地方裁判所は管理不全土地管理命令を取り消す場合があります。

管理不全土地管理人は、裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができます。裁判所は、費用又は報酬の額を定めるにあたり管理不全土地管理人及び所有者の陳述を聴いた上でその決定を行います。費用又は報酬は、土地等の売却代金等から支弁することができないときは、予納金から支払われることもあります。

(8) 管理不全土地管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への管理不全土地管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されていますが、所有者不明土地法では、市町村長は管理不全所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全土地管理命令の請求をすることができることとされています(所有者不明土地法第42条第3項)。

なお、民法で定義されている管理不全土地とは異なり、所有者不明土地法第42条第3項の規定による管理不全土地管理命令の申立ての対象となる管理不全所有者不明土地は、「所有者不明土地法第2条第1項の規定による所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの」が要件となることに注意が必要です。

また、空家法において、市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等が存する土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全土地管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第3項）。

(9) 管理不全建物管理命令について

民事基本法制の見直しにおいて、管理不全土地の上にある建物についても管理を行う必要がある場面が想定されることから、管理不全土地管理命令と別に管理不全建物管理命令が設けられております。

管理不全建物管理命令の実体的・手続的規定の多くは、管理不全土地管理命令の規定が準用されているため、管理不全建物管理命令の要件（例えば申立権者が利害関係人に限られるなど）や申立て等の手続については、上記をご参照ください。

(10) 管理不全建物管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への管理不全建物管理命令の請求をすることができる者は利害関係人に限定されておりますが、個別法において、利害関係人に該当するかどうかを問わず、一定の者は管理不全建物管理命令の請求を行うことができることとされています。

具体的には、市町村長は、所有者不明土地法に基づき、管理不全土地管理命令を請求する際、当該請求に係る土地にある建物についても適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、地方裁判所に対して、併せて管理不全建物管理命令の請求をすることができます（所有者不明土地法第42条第5項）。

また、空家法に基づき、管理不全空家等又は特定空家等について、市町村長はその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全建物管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第3項）。

なお、管理不全土地上に管理不全建物があるケースにおいて、土地と建物の両方を管理命令の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令をいずれも申立てなければならないことに注意が必要です。

(11) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

2-5 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度

ポイント

- 所在等不明共有者の不動産の持分の取得の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者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に、地方裁判所が共有者の請求により、その共有者に相当額の金銭を供託させて所在等不明共有者の不動産の持分を取得させる制度。
- 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者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に、地方裁判所が共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる制度。譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、不動産全体を特定の第三者に譲渡するケースでのみ行使可能。
- 所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合には、相続開始の時から10年を経過していない限り、所在等不明共有者の不動産の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡権限の付与の裁判をすることはできない。

(1—1) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度について

所在等不明共有者の不動産の持分の取得の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者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に、地方裁判所が、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができる制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

従来、共有者の一部が所在等不明である場合、裁判による共有物分割により共有関係を解消することが考えられましたが、所在等不明の共有者のみならず全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、手続上の負担が小さくなく、また、共有者の一部が不特定である場合には、共有物分割の訴えを提起することができない等の指摘がありました。

このような問題を踏まえ、裁判所の関与の下で、共有者全員を当事者とすることなく、所在等不明共有者の不動産の持分を、他の共有者が相当額の金銭を供託して取得することができる制度が創設されました。

(1-2) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の効果

所在等不明共有者の持分の取得の裁判が効力を生ずることにより、所在等不明共有者の不動産の持分は、請求をした共有者に移転します。この移転は、承継取得です。なお、この持分の取得を第三者に対抗するためには、持分を取得した共有者は、持分の移転の登記をする必要があります。

所在等不明共有者は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判の効力が発生した時から、供託金還付請求権を行使することが可能になります。また、所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対し、その持分の時価相当額の支払請求権を取得します。もともと、供託金還付請求権により、時価相当額の支払請求権は実質的に担保されているため、所在等不明共有者が請求をした共有者に対して支払を求めることができるのは、時価相当額の支払請求権と供託金の差額についてのみになると考えられます。

なお、同一の所在等不明共有者の持分につき所在等不明共有者の持分の取得の裁判の請求をした共有者が2人以上ある場合には、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求した各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させることとなります。供託命令も、請求をした共有者ごとに、各共有者が取得することになる持分の時価相当額に相当する額について、命じられることとなります。所在等不明共有者は、各請求者に対し、各請求者が取得した持分の時価相当額の支払請求権を取得することとなります。

(2-1) 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡制度について

所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者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に、地方裁判所が、共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

一般的に、不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になることが多いですが、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合には、共有者全員の同意が得られないため、不動産全体を売却することができません。

また、共有物分割や所在等不明共有者の持分の取得の制度により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有不動産全体を売却することは可能であるものの、第三者への譲渡が具体的に予定されているにもかかわらず、共有者にいった

ん持分を移転させるのは迂遠であると考えられます。

そこで、裁判所の関与の下で、共有者全員を当事者としてことなく、所在等不明共有者の不動産の持分を、相当額の金銭を供託して、他の共有者が第三者に譲渡することができる制度が創設されました。

(2-2) 所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の効果

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判が確定した場合には、その効力により、申立人である請求者は、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得しますが、この権限は、共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、その条件が成就しない限り、所在等不明共有者の持分の譲渡の効力は生じません。そして、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判があっても、所在等不明共有者の持分が直ちに第三者に移転するものではなく、持分の移転のためには次のような譲渡行為が必要となります。

①所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判により付与された権限を有する共有者が、これに基づいて所在等不明共有者の持分の譲渡行為をすること

②所在等不明共有者以外の共有者の全員が、各自の有する持分の全部の譲渡行為をすること

③①及び②の譲渡行為の相手方が同一の者であること

④所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の効力が生じた後2か月以内に、①及び②による譲渡の効力が生ずること（ただし、この期間は裁判所において伸長することができます。）

①及び②の譲渡行為は、個別に行うことも、一つの契約で一括して行うことも可能です。

所在等不明共有者は、所在等不明共有者の持分の第三者への譲渡の効力が生じた時から、供託金還付請求権を行使することが可能になります。また、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判が効力を生じ、付与された譲渡権限の行使により第三者への持分の譲渡の効力が発生したときは、所在等不明共有者は、譲渡権限を取得した共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払請求権を取得します。供託金の額との間に差額がある場合は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判における時価相当額の支払請求権と同様です。

(3) 制度活用の流れ

所在等不明共有者の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度は、一般的に次のとおり運用されます。

まず、対象となる共有不動産について持分を有する共有者が、対象となる共有不動産の所在地を管轄する地方裁判所へ申立てを行います。

地方裁判所は、申立てを受理した後、裁判に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った上で、概要として、①所在等不明共有者の持分について所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立てがあったこと、②裁判所が①の裁判をすることについて異議があるときは、所在等不明共有者は一定の期間内に異議がある旨の届出をすべきことのほか、

(a) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立ての場合は、③民法第 262 条の 2 第 2 項 (同条第 5 項において準用する場合を含む。) の所在等不明共有者以外の共有者による異議の届出は一定の期間内にすべきこと、④②及び③の届出がないときは、所在等不明共有者の持分の取得の裁判がされること、⑤所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てがあった所在等不明共有者の持分について申立人以外の共有者が所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てをするときは一定の期間内にその申立てをすべきこと

(b) 所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立ての場合は、③②の届出がないときは、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判がされることを官報公告し、裁判所の掲示場その他裁判所内の公衆の見やすい場所に掲示します (異議申出期間は 3 か月以上とする必要があります。)

所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立ての場合、地方裁判所は、前記の公告をしたときは、遅滞なく、登記簿上その氏名又は名称が判明している共有者に対し、公告した前記①、③～⑤の内容を通知します。

いずれの申立ての場合でも、地方裁判所は、申立人に対して、一定の期間内に、所在等不明共有者のために、裁判所が定める額の金銭を裁判所の指定する供託所に供託し、かつ、その旨を届け出ることの命令 (以下「供託命令」といいます。) を発令します。

地方裁判所は、公告期間が満了し、当該共有者が所在等不明共有者であると認定し、申立人が供託命令に従って供託をした場合には、所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判をします。

所在等不明共有者の持分の取得の裁判は、即時抗告がされないまま即時抗告期間 (申立人が告知を受けた日から 2 週間) が満了することにより確定し、確定した場合には、申立人である共有者が所在等不明共有者の持分を取得します。これにより、所在等不明共有者は、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払請求権を取得します。

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判も、即時抗告がされないまま即時抗告期間 (申立人が告知を受けた日から 2 週間) が満了することにより確定し、確定した場合には、申立人である共有者は、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得します。もっとも、この権限は、共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、その条件が成就しな

い限り、所在等不明共有者の持分の譲渡の効力は生じません。また、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判は、その裁判の効力が生じた後2か月以内に、その裁判により付与された権限に基づく所在等不明共有者の持分の譲渡の効力が生じないときは、その効力を失います。

(4) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の要件について

所在等不明共有者の持分の取得の裁判をするにあたっては、①共有者が他の共有者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こと、②所在等不明共有者以外の共有者から異議の届出がないこと、③裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続の時から10年を経過していることが必要です。

①の要件を満たすためには、不動産登記簿の調査のみならず、住民票の写し等により住所地を確認するとともに、当該共有物の利用状況を確認したり、裁判を請求しようとする共有者にとって他に連絡等を取ることができる共有者がいればその者に確認したりするなどの調査も行う必要があります。

不明共有者が法人の場合は、不動産登記簿上の所在地を手掛かりに、商業登記簿から得られる本店所在地、役員住所等についての調査を行うことが考えられます。

なお、最終的には、個別の事案ごとにこれらの調査結果等に基づいて、地方裁判所において「共有者が他の共有者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こと」に該当するか否か判断がなされます。

②の要件については、他に分割請求事件が係属しており、その中で、所在等不明共有者の持分も含めて全体について適切な分割を実現することを希望している共有者がいるケースでは、基本的にはその分割請求事件において共有者全員の関与の下で適切な分割をすべきであることから、所在等不明共有者の持分に係る不動産について民法第258条第1項の規定による裁判による共有物分割の請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が所在等不明共有者の持分の取得の裁判の請求を受けた裁判所にその裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることができないとされています。ただし、この異議の届出は、前記の公告期間内になされる必要があります。

③については、遺産分割は具体的相続分の割合により実施することとされ、相続人は法定相続分（又は指定相続分）の割合に応じた共有持分を超える利益を得ることがあるほか、遺産分割については、民法第906条の基準に従い、不動産に限らない遺産全体を一括して分割することができるなどの固有の利点があるため、相続人には遺産分割の利益を受ける機会を保障する必要がある一方で、相続人の遺産分割の利益を受ける機会が確保されるのであれば、この仕組みによる共有関係の解消を

一律に否定する理由はないと考えられたことから、裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続開始の時から10年を経過していない限り、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることができないとされています。

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判をするにあたっては、①共有者が他の共有者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こと、②裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続の時から10年を経過していることが必要です。①、②の詳細については、前記①、③と同様です。

（5）必要な費用について

所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立てには、収入印紙（申立ての対象となる共有持分の数1個につき1,000円分。ただし、2人以上の共有者が同一の所在等不明共有者の持分の取得の裁判を申し立てる場合には、申立てをする共有者の数×申立ての対象となる共有持分の数×1,000円分となると考えられます。）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、官報公告費用等として予納金を収めていただく必要があります。

探索に必要な経費に対応する補助金等については、第6章に掲載しています。

（6）その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

2-6 相続土地国庫帰属制度

ポイント

- 相続人が、相続の承認をした上で、相続財産中の任意の土地を手放すことを認め、国庫に帰属させることを可能とする制度
- 通常の管理又は処分を行うときに、過分の費用又は労力が必要となる土地は、帰属の対象外
- 国庫に帰属させるには、10年分の管理費用に相当する負担金（原則として20万円）の納付が必要

(1) 制度概要

相続土地国庫帰属制度（以下「帰属制度」という。）は、相続を契機として望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、これを手放したいと考える者が増加していることが、所有者不明土地を発生させる要因であるとの指摘を踏まえ、相続等により取得した土地を手放すことを認め、その所有権を国庫に帰属させることを可能とすることにより、所有者不明土地の発生の抑止を図ることを目的として創設されたものです。

もっとも、無限定に土地の所有権の国庫帰属を認めると、土地の所有に伴う管理コストが国に転嫁されるとともに、将来的に土地の所有権を国庫に帰属させる意図の下で所有者が土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがあるため、その所有権を国庫に帰属させるには、対象となる土地が一定の要件を満たしていることについて、法務大臣（法務局長）による承認を受けなければなりません。

(2) 国庫帰属までの流れ

(a) 事前相談

全国50か所の法務局の本局において、帰属制度利用希望者を主な対象として、対面、電話又はウェブ会議による事前相談を実施しています。事前相談は、申請土地の所有者本人のみならず、その親族等のほか、これらの者からの依頼を受けた資格者もすることが可能です。事前相談においては、帰属制度の概要の説明、承認申請書や添付書類の作成に係る助言に加え、提出された資料等の範囲内で個別具体的な土地に係る承認の見込みについての見解も示しています。

(b) 承認申請

帰属制度では、相続等により土地を取得した者に限って、承認申請をすることができることとされており、相続等以外の原因（例：売買等）により自ら土地を取得した者や、相続等により土地を取得することができない法人は、基本的に承認申請をすることができません。また、土地が共有地である場合、共有者の全員が共同して行うときに限って有効に承認申請をすることができます。

承認申請書及び添付書類は、審査手数料（土地1筆につき、14,000円）分の収入印紙とともに、法務局の本局の担当部署（相続土地国庫帰属審査室）の窓口へ直接又は郵送で提出します。

(c) 法務局における審査

承認申請を受け付けた法務局は、承認申請された土地について、国が引き取ることができない土地の要件の該当性を審査（書面調査及び実地調査）し、法務局長が承認申請の承認、不承認又は却下の判断をします（要件の詳細については、後記（3）の「相続土地国庫帰属制度のご案内」（申請の手引）を参照してください。）。

なお、承認申請を受け付けてから、承認等の判断までの標準処理期間は8か月とされています。

また、地域における土地の有効活用のお機会の確保の観点から、帰属制度の運用においては、承認申請を受け付けた法務局は、承認申請者の同意を得た上で、承認申請があったことについて申請土地が所在する国や地方公共団体等の関係機関に情報提供をすることとされています。

(d) 負担金の納付

承認申請が承認された場合、承認申請者は、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して定められた負担金を納付する必要があります。その金額は、土地1筆につき、原則として、20万円とされています。

ただし、草刈等の管理を要する一部の市街地等の宅地、農用地及び森林については、面積に応じて算定される負担金を納付する必要があります（負担金の詳細については、後記（3）の「相続土地国庫帰属制度の負担金」を参照してください。）。

(e) 国庫帰属

承認申請者が負担金を納付したときは、その納付の時に、申請土地の所有権は、国庫に帰属します。

申請土地の所有権が負担金の納付により国庫に帰属した旨の法務局からの通知を受領した財務大臣又は農林水産大臣は、国庫帰属した土地に係る権利の移転等を公示するため、不動産を管轄する登記所に所有権の移転の登記等

の囑託を行います（住所変更登記や相続登記がされていない場合、国が代位登記を行います。）。国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分することとなり、主に農用地又は森林として利用されている土地は農林水産大臣が管理・処分し、それ以外の土地については財務大臣が管理・処分することとなります。

（３）帰属制度に関する法務省ホームページリンク一覧

- 相続土地国庫帰属制度について
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html
- 相続土地国庫帰属制度のご案内（申請の手引）
<https://www.moj.go.jp/content/001390195.pdf>
- 相続土地国庫帰属制度の相談対応について
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00498.html
- 法務局手続案内予約サービス
https://www.legal-ab.moj.go.jp/houmu.home-t/top/portal_initDisplay.action
- 申請方法・提出書類の様式
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji6
- 相続土地国庫帰属制度の負担金
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00471.html
- 相続土地国庫帰属制度の統計
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html

相続土地国庫帰属制度（土地の要件）

要件

◎ 却下要件（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法2Ⅲ、**帰属政令2**）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（**墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地**）が含まれる土地
- 4 土壤汚染対策法上の**特定有害物質により汚染されている土地**
- 5 境界が明らかでない土地その他の**所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地**

➡ これらのいずれかに該当する場合には、**法務大臣は、承認申請を却下しなければならない**（帰属法4Ⅰ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法5Ⅰ、**帰属政令4**）。

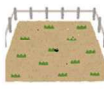



- 1 **崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）**がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の**有体物が地上に存する土地**
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない**有体物が地下に存する土地**
- 4 隣接する土地の所有者等との**争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地**（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、**所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地**）
- 5 **通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**
 - 土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（**軽微なものを除く**）
 - 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（**軽微なものを除く**）
 - 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林
 - 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地
 - 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、**法務大臣は、不承認処分をする**（帰属法5Ⅰ）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度（負担金）

負担金算定の具体例

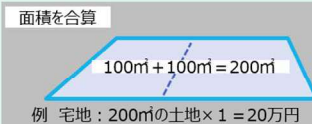
① 宅地 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）	(例) 100㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円 ⋮
② 田、畑 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）	(例) 1,500㎡ 約27万円 3,000㎡ 約30万円 ⋮
	面積にかかわらず、 20万円	
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 20万円	

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

負担金計算の特例

承認申請者は法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、負担金の額を算定することを申し出ることができる（**帰属政令6**）。

例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)



2-7 失踪宣告制度

ポイント

- 失踪宣告制度は、不在者で生死不明の者（遺体が確認できていない等）を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度。
- 失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者について相続が開始される。

失踪宣告制度は、遺体が発見されないなどの事情から生死が不明である不在者を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度です。この失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者についての相続が開始されることとなります。この制度は普通失踪（不在者の生存が証明された最後の時から7年間その生死が明らかでない場合）又は危難失踪（戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者で、それらの危難が去った後1年間生死が明らかでない場合）が対象となります。

失踪宣告の手続は、利害関係人が家庭裁判所へ申立てを行うことにより開始されます。家庭裁判所では民法第30条により失踪宣告の審判をします。これが確定すると、その者は法律上死亡したものとみなされ（民法第31条）、その者についての相続が開始されることとなります。なお、効力の発生時期は宣告時ではなく、普通失踪にあつては不在者の生存が証明された最後の時から7年が経過した時に、危難失踪にあつては危難が去った時に、死亡したものとみなされます。

また、失踪者が生存することや失踪宣告の効力発生時と異なる時に死亡したことの証明があつた場合には、本人や利害関係人からの請求により、家庭裁判所が失踪宣告を取り消します。ただし、当該取消しの前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはありません（民法第32条第1項）。

所有者ないし共有者（遺産分割未了の場合を含む。）の中に失踪宣告の要件を満たす者がいる場合もありますが、失踪宣告ではなく、不在者財産管理人の選任で対応することが相当な事例があります。

失踪宣告は、失踪者を「死亡」したものとみなす効力があることから、近親者の意向を無視することが適切でない事例もありますし、失踪宣告がなされると、再転相続や代襲相続が発生して権利関係がさらに複雑になる可能性もあります。

法的な波及効果が大きいため、失踪宣告では、法律上の利害関係人の範囲は、限定的に解釈されています。例えば、失踪者の財産の買収を求める国等については、通常、失踪宣告を申し立てる法律上の利害関係人としては認められていません。

<参照条文>

民法

(失踪の宣告)

第30条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後1年間明らかでないときも、前項と同様とする。

(失踪の宣告の効力)

第31条 前条第1項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第2項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

(失踪の宣告の取消し)

第32条 失踪者が生存すること又は前条に規定する時と異なる時に死亡したことの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならない。この場合において、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。

2 失踪の宣告によって財産を得た者は、その取消しによって権利を失う。ただし、現に利益を受けている限度においてのみ、その財産を返還する義務を負う。

受付印		失踪宣告審判申立書
		(収入印紙800円分を貼ってください。)
収入印紙	円	(貼った印紙に押印しないでください。)
予納郵便切手	円	

準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家)第 号
-----	-----------------------

東京 家庭裁判所 御中 令和〇〇年〇〇月〇〇日	申立人 又は法定代理人 などの 記名押印	東 山 一 郎 印
-------------------------------	-------------------------------	------------------

添付書類	不在者の戸籍謄本、戸籍附票各1通、生死不明を証する証明書・失踪を証明する資料 申立人の利害関係を証明する資料
------	---

申 立 人	本籍	東京都 〇〇区〇〇町〇丁目〇番
	住所	〒〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 〇〇 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 (方)
	フリガナ 氏名	ハシ ヤマ イチ ロー 東 山 一 郎 昭和 〇〇年 〇月 〇日生 平成 〇〇年 〇月 〇日生
	不在者 との関係	1 配偶者 2 父母 3 兄弟姉妹 4 その他 ()
不 在 者	本籍	東京都 〇〇区〇〇町〇丁目〇番
	従来の 住所	〒〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 () 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 (方)
	フリガナ 氏名	ハシ ヤマ タ ロー 東 山 太 郎 大正 〇〇年 〇月 〇日生 昭和 〇〇年 〇月 〇日生 平成 〇〇年 〇月 〇日生
	生死不明 となった 年月日	昭和 〇〇年 〇月 〇日 平成 〇〇年 〇月 〇日 生死不明 となった 場所 〇 〇 〇 〇

(注) 太枠の中だけ記入してください。

失踪宣告 (1/2)

図 2-10 : 失踪宣告の申立書。第 1 面には申立人及び不在者について記載し、第 2 面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。

(出典 : 裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_06/index.html)

2-8 訴訟等

ポイント

- 相続人が多数存在する土地や、登記の表題部所有者に氏名のみが記載されている場合について、訴訟等を提起等することで用地取得が可能となることがある。

第3章で詳述しますが、例えば、所有権登記名義人等の相続人が多数存在する土地について、占有者による取得時効¹²が完成している場合には、当該占有者が取得時効を援用した上で、訴訟を提起し、所有権移転登記手続等を求め、その上で事業者が当該占有者から用地を取得することが考えられます。また、所有権登記名義人等が死亡しており、相続人が複数存在したり、その相続人も死亡して数次相続となっているような土地について、遺産分割協議や遺産分割の調停や審判を行うことにより、土地の権利者を単独又は数人に確定させ、土地の所有権者の人数を減らすことができれば、より円滑な用地交渉が可能となることがあります。さらに共有登記がなされている土地であっても、共有者のうちの一部との間で、土地取得に関して合意が得られ、その余の共有者との間では協議が調わないような場合や共有者の一部が死亡して相続が発生している場合には、事業者が、合意が得られた共有者からその共有持分を買い取った上で、共有物分割請求訴訟を行うことで事業に要する土地を取得することや、訴訟によらず簡易裁判所の手続（訴え提起前の和解又は民事調停）を利用することにより、用地交渉に係る負担を軽減することができる場合があります。本節については、これらの制度について紹介します。ただし、個別ケースにより判断が異なることに注意が必要です。

なお、地方自治体が訴えの提起や即決和解の申立てを行う場合には、議会の議決が必要とされています（地方自治法第96条）。

（1）取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））

第1章の各種調査により、取得等しようとしている土地が、記名共有地¹³である場合や、所有権登記名義人等の相続人が多数である場合であって、その土地の占有者について取得時効が完成していることが判明することがあります。

その場合、以下のとおり当該占有者が時効取得を原因とする所有権確認訴訟又は所有権移転登記手続請求訴訟を提起して、その確定判決による占有者名義の所有権の保存の登記又は所有権移転登記を行った上で、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結することを検討します。

¹² 取得時効については、第3章 3-1 参照。

¹³ 記名共有地については、第3章 3-6 参照。

(a) 表題部登記のみで所有権の保存の登記がされていない土地の場合

例えば、表題部所有者が現在もその土地を所有している場合には、占有者が原告となり、表題部所有者(相続が発生している場合はその相続人)を被告として、時効取得を原因とする所有権確認訴訟を提起します。当該訴訟において、請求を認容する確認判決¹⁴を得て、当該判決が確定した場合は、当該占有者が所有権保存の登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記を行います。

上記の場合、当該表題部所有者が不在であるときには同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起します。また、当該表題部所有者が不特定又は所在不明であるときには、当該土地について所有者不明土地管理命令の申立てを行い、所有者不明土地管理人が選任された後に、所有者不明土地管理人を被告として所有権確認訴訟等を提起する方法も考えられます。

このとき、不在者財産管理人や所有者不明土地管理人の選任の申立てをせず、不在の表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起し、訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、当該表題部所有者が既に死亡しているが、その相続人のあることが明らかでない場合には相続財産清算人の選任の申立てを行い、相続財産清算人が選任された後に、表題部所有者の相続財産法人を被告として所有権確認訴訟等を提起します。

**<参照条文>
不動産登記法**

(所有権の保存の登記)

第 74 条 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- 一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- 二 所有権を有することが確定判決によって確認された者
- 三 収用(土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)その他の法律の規定による収用をいう。第 118 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項までにおいて同じ。)によって所有権を取得した者

2 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

¹⁴ 確認判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利や法律関係の存在・不存在を確認する判決をいう。

(b) 所有権の保存の登記がされている土地の場合

占有者が原告となり、所有権の登記名義人（相続が発生している場合はその相続人¹⁵）を被告として時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。当該訴訟において給付判決¹⁶を得て、当該判決の確定後、占有者は単独で所有権移転登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記の申請を行います。

なお、所有権移転登記を単独で申請する場合の判決は、被告に登記手続を命ずる給付判決であることが求められることに注意が必要です。

上記の場合、所有権の登記名義人が不在であるとき（一部の共有名義人が不在であるときも含む。）には同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である登記名義人を被告として（又は不在者である共有名義人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。また、当該登記名義人が不特定又は所在不明であるとき（一部の共有名義人が不特定又は所在不明であるときも含む。）には、当該土地（又は当該土地の共有持分）について所有者不明土地管理命令の申立てを行い、所有者不明土地管理人が選任された後に、所有者不明土地管理人を被告として所有権移転登記手続請求訴訟を提起する方法も考えられます。

このとき、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、所有権の登記名義人を被告として（又は共有名義人全員を被告として）所有者移転登記手続請求訴訟を提起し、不在者に対する訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、所有権の登記名義人（一部の共有名義人も含む。）が既に死亡し、その相続人があることが明らかでない場合には相続財産清算人の選任の申立てを行い、相続財産清算人が選任された後に、登記名義人の相続財産法人を被告として（又は一部の共有名義人の相続財産法人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。

(c) 簡易裁判所の手続の活用

民事上の争いについて、訴訟を提起せず、簡易裁判所に対して申立てを行い、合意の結果を裁判所が作成する調書に記載することによって訴訟上の和解と同一の効果をを得る手続として、訴え提起前の和解（いわゆる即決和解）又は民事調停の手続があります。

(b) のケースにおいて、占有者の時効取得について所有権の登記名義人やそ

¹⁵ 占有開始前に所有権登記名義人等が既に死亡し、相続が生じていた場合には、更に前提としての相続登記が必要となる。

¹⁶ 給付判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利に基づき被告に対して一定の作為（行為を行うこと）又は不作為（行為を行わないこと）を命ずる判決をいう。

の相続人のうち一定数の合意が得られている場合や合意を得る可能性がある場合、それらの者との間で、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求に関して、訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、合意が成立して裁判所において調書が作成されれば、これらの共有者の持分に関し、占有者名義の所有権移転の登記が可能となります。さらに、このような手続を経ることができれば、その後、その余の共有者を被告として、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起する際に、訴訟の相手方（被告）を絞り込むことができます。

**<参照条文>
不動産登記法**

（判決による登記等）

第63条 第60条、第65条又は第89条第1項（同条第2項（第95条第2項において準用する場合を含む。）及び第95条第2項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

2・3 （略）

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例1（p.1）

●事例13（p.20）

●事例22（p.33）

●事例23（p.35）

●事例24（p.37）

●事例25（p.38）

（2）遺産分割未了の場合

（a）相続人間の協議が可能な場合（遺産分割協議）

取得等しようとする土地の所有者（通常は登記名義人）がすでに死亡しているにもかかわらず、相続登記がなされておらず、遺言もない場合には、相続人全員で遺産分割協議を行い、当該土地の共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で用地交渉を行うことや、取得等しようとする土地についてのみ、一部先行した遺産分割を行うことにより、交渉を円滑に進めることが可能となる場合があります。

取得等しようとする土地を含めた相続財産の数が比較的少ない場合など、相続財産全体について相続人全員での遺産分割協議が容易にまとまる場合には、相続財産にかかる共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で、用地交渉を行うことを検討します。具体的には、まず、事業者が土地所有者とされている被相続人の相続人に用地交渉説明を行う際、相続方法（法定相続分の割合で当該土地を取得する方法、法定相続分の割合とは異なる割合で当該土地を取得する方法）について同時に説明し、相続方法について法定相続人の意向の確認をします。また、事業者等が取得等しようとしている土地についての

み先行した遺産分割協議を行うか、被相続人の全財産について遺産分割協議を行うかなど、相続人の意向を確認します。その上で、遺産分割協議により、特定の相続人が当該土地の所有権を取得することになれば、当該所有者への所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

当該土地以外にも相続財産が存在し、相続財産が多数に及ぶ場合など、相続財産全体についての遺産分割協議が容易に相続人の間でまとまらない場合には、取得等しようとする土地についてのみ、遺産の一部について先行した遺産分割が可能か、相続人の意向の確認をします。相続人全員が合意すれば、当該土地についてのみ、遺産の一部についての遺産分割協議を成立させ、当該土地の所有者となった者に所有権移転登記を行ったうえで、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

(b) 相続人間の協議が成立しない場合（遺産分割審判）

相続人間の遺産分割協議によっても話し合いが容易につかない場合には、家庭裁判所の遺産分割の調停又は審判の手続を利用することができます。

調停手続を利用する場合は、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる相続人が他の共同相続人全員を相手方として遺産分割調停事件の申立てを行います。調停手続では、調停委員会が当事者双方から話を聴いたり、必要に応じて資料等を提出してもらったり、遺産について鑑定を行うなどして事情をよく把握したうえで、各当事者がそれぞれどのような分割方法を希望しているか意向を聴取し、調停委員会が解決案を提示したり、解決のために必要な助言をし、合意を目指し話し合いが進められます。

話し合いがまとまらず調停が不成立になった場合には、家庭裁判所が、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮して、審判をします。

ただし、家事審判では、現物分割になるか、代償分割になるか、換価分割になるか、申立人の希望するものとは異なる結果となる可能性があることや、現物分割であっても申立人側（事業者側）の都合のよい境界で分割されるとは限らないこと、審判に対し、即時抗告がなされた場合は解決まで期間がかかることもあるため、次に紹介する共有物分割請求訴訟と同様の注意が必要です。

また、相続人の一部が不在者である場合には不在者財産管理人、相続人であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかではない場合には、相続財産清算人の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を相手方として申立てを行います。なお、所有者不明土地・建物管理人は、遺産たる土地の共有持分について選任された場合であっても、相続人としての地位を有するわけではなく、対象となる土地の共有持分以外の遺産の管理処分権限もないため、遺産分割の当事者となることはできませんので注意が必要で

す。

遺産分割の調停又は審判により、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる土地の所有者が定まった場合には、調停が成立した場合は「調停調書」、審判が確定した場合は「審判書」等を登記原因証明情報として添付することにより相続人へと所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例26 (p. 40)

(3) 一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟）

共有地の一部を取得等する場合であり、その共有者が多数存在することが判明した場合、当該土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、その余の共有者との間で共有物の分割について協議し、協議が調わない場合には、事業者は当該土地の共有者として共有物分割請求訴訟を提起し、事業に要する用地を取得する方法を検討します。

具体的には、事業者が、合意を得られている共有者から、その共有持分について売買契約を締結し、その移転登記を行った上で、残る共有者に対して、当該土地を取得等しようとする部分とそれ以外の部分とに分割し、前者を事業者が取得することを求めて共有物分割請求訴訟を提起することが考えられます（現物分割）。当該請求のとおり共有物分割を認め、移転登記手続を命ずる旨の判決が得られ、当該判決が確定した場合は、土地の分筆を行い、新しく登記記録を開設した上で、共有持分移転登記を行うことが可能となりますが、実際には、原告側（事業者側）の都合のよい境界で現物分割されるとは限らないことに注意が必要です。

このため、分割の対象となった土地を原告の単独所有とする一方で、原告が被告に価格賠償を行い、被告に共有物分割を原因とする持分の移転登記手続を行うことを命じる判決を得ることが考えられます（全面的価格賠償）。なお、所有権移転登記を単独で申請するためには、登記手続自体を命ずる給付判決でなければならないことに注意が必要です。賠償金と引換えに登記手続を命ずる給付判決であれば、相手方が賠償金の受け取りを拒否した場合などであっても、賠償金を供託することにより単独申請が可能となります。

なお、共有物分割請求訴訟では、現物分割となるか、全面的価格賠償となるか、現物分割に加えて一部価格賠償となるか、原告側（事業者側）の請求とおりの判決になるとは限らないことや、判決に不服がある場合には控訴されて解決に時間がかかることもあるため、前述した遺産分割審判同様の注意が必要です。

また、共有者の一部が不在である場合には不在者財産管理人、共有者であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には、相続財産清算人

の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を被告として共有物分割請求訴訟を提起します。

このほか、土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者が事業に要する土地について共有物分割請求訴訟を提起し、全面的価格賠償により当該土地を原告の単独所有とした上で、事業者との間で当該土地についての売買契約を締結して、用地取得を行う事例も見られます。

また、共有者の一部が不特定又は所在不明である場合には、共有者は、所在等不明共有者の持分を取得する旨の裁判の申立てを行うことができ、この申立てが認められた場合には、相当額の金銭を供託して所在等不明共有者の持分を取得することができます（民法第 262 条の 2）。事業者は、当該土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、当該土地の共有者として所在等不明共有者の持分を取得することが考えられます。

さらに、共有者の一部が不特定又は所在不明である場合には、共有者は、所在等不明共有者以外の共有者の全員が第三者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡する権限を付与する旨の裁判の申立てを行うことができ、この申立てが認められた場合には、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得することができます（民法第 262 条の 3）。事業者は、当該土地の売却に関して所在等不明共有者以外の共有者全員の合意が得られる場合には、当該制度を利用して、所在等不明共有者の持分を含めて当該土地の持分を取得することが考えられます。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例27 (p. 41)

●事例28 (p. 43)

（４）表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解等）

取得等しようとする土地について、表題部所有者の氏名のみが記録され、住所の記載がない場合は、戸籍等の調査を行い、所有者の戸籍を特定します。これにより生死を特定できない場合や戸籍上生存しているが所在が判明しない場合には、不在者財産管理制度を活用することが考えられます。簡易裁判所に対して訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、当事者双方が裁判所で行われる期日に出頭して合意が成立し、裁判所において調書が作成されれば、確定判決と同一の効力を有するので（民事訴訟法第 267 条、民事調停法第 16 条）、当該調書をもって所有権保存

登記を行うことが可能となります¹⁷。

訴訟とは異なる裁判所の手続による問題解決を図ることによって、関係書類の作成が比較的簡易となるなど、よりスムーズに用地の取得等を行うことが可能となることが考えられます¹⁸。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例9 (p. 12)

●事例10 (p. 14)

●事例11 (p. 16)

●事例12 (p. 18)

¹⁷ 表題部所有者に不在者財産管理人が選任され、当該不在者財産管理人と河川工事の起業者（国）との間で売買契約が成立した場合において、その起業者から当該表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記の嘱託情報（所有権の登記名義人となる者の住所の記載はない。）と所有権の移転の登記の嘱託情報とを、その登記の前後を明らかにして同時に提供するとともに、その代位原因を証する情報の一部として、不在者財産管理人の選任の審判書（本件土地の表題部所有者の氏名と不在者の氏名とが同一であるものに限る。）及び当該不在者財産管理人の権限外行為許可の審判書（物件目録に本件土地が記載されているものに限る。）が提供されたときは、所有権の保存の登記の嘱託情報に所有権の登記名義人の住所を証する情報の提供がなくとも、便宜、当該嘱託に基づく登記をすることができることとされている（平成30年7月24日付け法務省民二第279号法務省民事局民事第二課長通知）。

¹⁸ なお、表題部所有者法に基づく登記官による探索を行った結果、所有者を特定することができなかった土地等については、利害関係人が裁判所に対し、管理者による管理を命ずる処分を申し立てることができることとなる。表題部所有者法の概要については、7-5（8）参照。

【相続人に制限行為能力者が含まれる場合の事例】

認知症や知的障害等により、土地売買契約等の法律行為を自ら行うことが困難な場合があります。成年後見制度は家庭裁判所が本人に対する援助者を選び、本人が財産面等で不利益を被らないように保護・支援する制度です。成年後見制度を利用する場合、後見開始の審判の申立てを行うまでの準備に期間を要する場合がありますため、事業進捗への影響が懸念されます。

成年後見人選任により用地取得した事例の手順：

①用地取得事業の説明を行うと同時に、成年後見人を立てる必要がある旨と候補者として申し立てていただけないかを親族に対し説明。

後見人選任については下記事項を十分に理解していただく必要がある。

- ・後見開始の審判がなされると、審判申立てのきっかけとなった業務が完了した後も、本人の判断能力が回復したと認められる場合等でない限り、後見は継続すること。
- ・後見人として専門職が選任されると報酬を支払う必要が生じ、反面親族自身が選任されると事務的、心理的負担が生じることになること。
- ・申立てに係る費用や医師の診断書の費用について負担があること。

本事例では、相続放棄をして利益相反の関係となることなく、実際に普段から身の回りのお世話をしている四親等内の親族に後見人候補者となることをお願いした。

②申立てに当たっては、準備すべき書類について作成の補助を行うとともに、親族の了解のもと、担当医を訪問して申立てに必要な診断書の作成をお願いした。また、家庭裁判所に申立ての際に同行し、事業の説明をしたところ、短期間で後見開始の審判をしていただいた。

③成年後見人となった親族との間で土地売買契約を締結し、所有権移転登記が完了した。

法定後見制度の概要

	後見	保佐	補助
対象となる方 (本人)	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てができる人 (申立人)	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など		
申立てについての 本人の同意	不要	不要	必要
医師による診断	必要	必要	必要
成年後見人等が同意 又は取り消すこと ができる行為	日常の買い物などの日常生活に関する行為以外の行為	重要な財産関係の権利の得喪を目的とする行為等（民法第13条第1項記載の行為）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（民法第13条第1項記載の行為の一部に限る）（本人の同意が必要）
成年後見人等に与えられる代理権	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）

（参考文献）岩手県南広域振興局土木部遠野土木センター（2013）成年後見人選任による用地取得事例，pp. 6-11，用地ジャーナル 2013年（平成25年）1月号，大成出版社，東京，法務省民事局「成年後見制度 成年後見登記」

(<http://www.moj.go.jp/content/001287467.pdf>)

2-9 土地収用法に基づく不明裁決制度

ポイント

- 土地収用制度は、公共の利益となる事業について、国、地方公共団体等の起業者が、必要な土地等の権利を、その権利者の意思にかかわらず取得等する手続。
- 原則として、起業者は、事業認定を得た後、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、各都道府県の収用委員会に収用裁決を申請。
- 起業者が真摯な努力をしても、調査により土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合、収用裁決申請に当たって、それらを記載せずに申請（いわゆる不明裁決の申請）を行うことが可能。
- 事業の内容や、地元の状況、手続に要する時間等、様々な状況を勘案して財産管理制度等の活用による任意取得ではなく、土地収用制度を利用することが、効率的で望ましいと判断される場合に活用を検討。

(1) 制度概要

土地収用法に基づく土地収用制度は、国、地方公共団体等の起業者が行おうとしている事業について、当該事業が土地等を収用又は使用するに値する公益性を有することを事業認定手続により認定した後、補償金の額等を決定するため、各都道府県の収用委員会における審理や裁決などの収用裁決手続を経て、当該事業の用に供する土地等の権利を起業者が取得する手続です。この土地収用制度では、土地等の権利者の意思にかかわらず権利の移転等が行われることが特徴です。

収用裁決手続において、起業者は、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、収用委員会に収用裁決の申請をすることになります。収用委員会は、申請内容を踏まえ、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして一連の手続を行うこととなります。

しかし、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票等の調査等により、起業者が真摯な努力をしても土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合には、裁決申請書の添付書類に土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに収用裁決の申請をすることが可能です。これを不明裁決制度と言い、土地所有者等の氏名又は住所を知ることができないに至った起業者の調査内容について簡潔に記載した書類を裁決申請書に添付して提出することになります。

申請を受けた収用委員会は、起業者による調査を踏まえて、自己の責任においても審理における意見書等により事実関係を把握し、それでもなお土地所有者等の氏名又は住所を確知することができない場合には、当該事項を不明としたまま裁決（不明裁決）をすることとなります（図 2-12）。

なお、所有者不明土地法では、土地収用法の事業の認定を受けた事業であれば、その起業地内に存する、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地については、都道府県知事に対し、収用等の裁定を申請することを可能としております。これにより、審理手続の省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化するなど、収用手続の合理化・円滑化が図られました。

土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定による証明書	
I. 裁決申請する土地及び所有者について	
①土地の表示：	〇〇県〇〇市宇〇〇9999 番
②土地所有者：	不明
	ただし、登記記録の表題部所有者 甲野一郎外 45 名 又はその相続人
II. 土地所有者を不明とした理由について	
①土地登記記録等について	
	〇〇地方法務局〇〇支局で全部事項証明書を取り寄せたところ、表示登記のみがなされており、表題部所有者欄に甲野一郎外 45 名の氏名と持分（46 分の 1 ずつ）が記載されている。なお、住所は記載されていない。
	また、同所備え付けの閉鎖登記簿及び旧土地台帳についても、住所は記載されていない。
②戸籍等について	
	〇〇市市民課に対して調査を依頼したが、「住所が不明である場合、氏名だけの調査は不可能であり、〇〇市としては戸籍等を発行することはできない。」との回答を得ている。
③固定資産税の納税について	
	〇〇市税務課からの固定資産課税台帳記載証明書によると、氏名又は名称欄に甲野一郎外 45 名と記載されており、課税対象額に達していないとして課税が免ぜられていることを確認した。
④国土調査における土地の管理者について	
	収用しようとする土地は国土調査済みであったため、国土調査資料について調査したところ、本件土地については、土地の所有者及び管理者不存在として処理していることが明らかになった。
	なお、本件土地を現に占有する者は存在しない。
以上のとおり、起業者は真摯な努力を傾け調査を行ったが、土地所有者を確認することは困難であり、土地所有者 不明 ただし 登記記録の表題部所有者名義人 甲野一郎外 45 名 又は その相続人 としたものである。	

図 2-11：土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定に基づき、土地所有者等を知ることができないことについて起業者に過失がないことを証明する書類の見本
（出典：国土交通省総合政策局総務課『不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第 2 版）』平成 30 年 11 月）

通常の収用手続においては、起業者は裁決において定められた権利取得の時期までに補償金等の払渡し等を行うことにより、土地等の権利を取得します。不明裁決の場合には、裁決において定められた補償金等を供託することにより、土地等の権利を取得します。供託先は「収用し、又は使用しようとする土地の所在地の供託所（土地収用法第 99 条第 1 項）」とされ、国の機関である法務局・地方法務局又はそれらの支局となります。

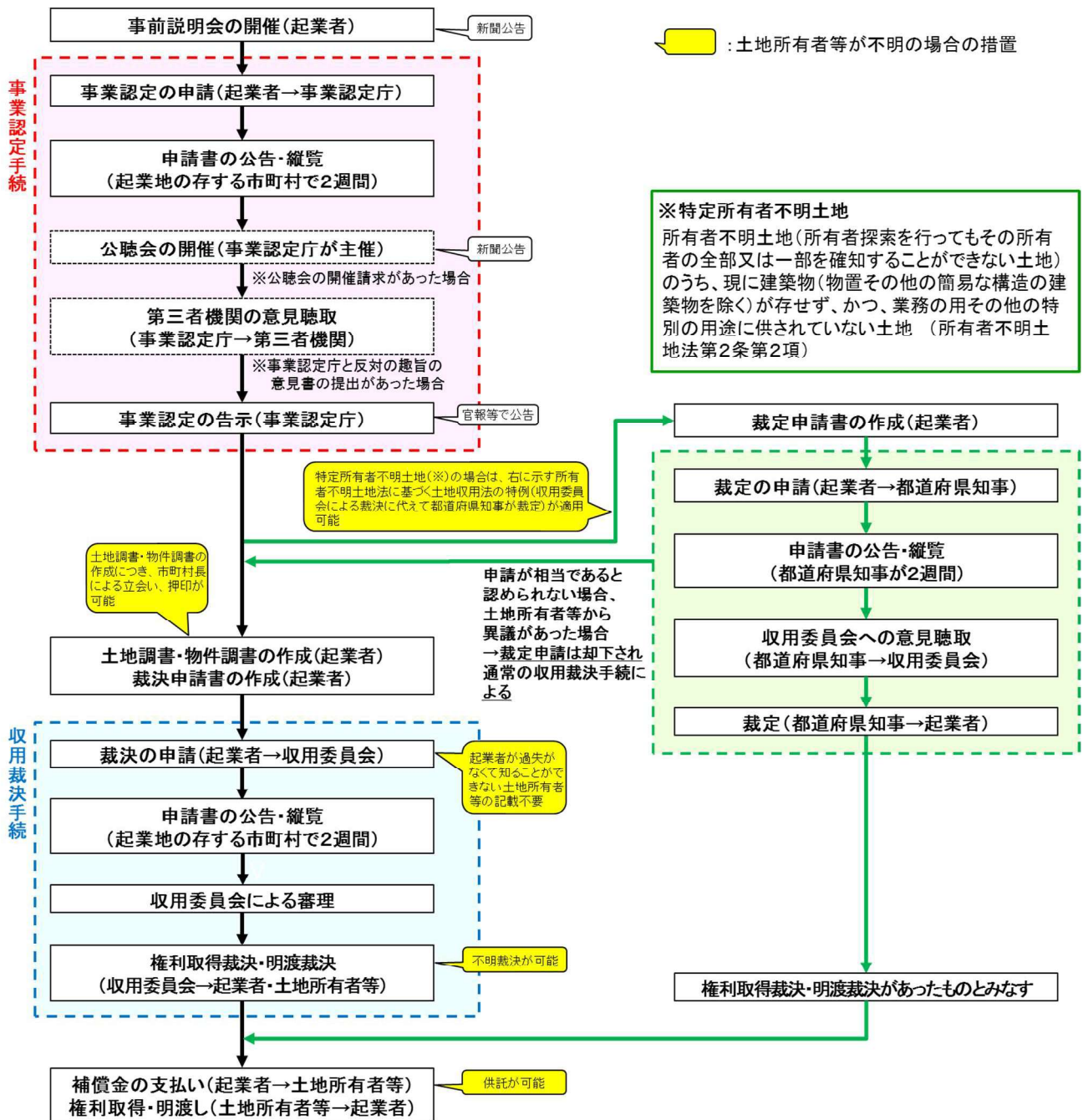


図 2-12 : 土地収用の手続

(2) 不明裁決申請に当たっての権利者調査について

不明裁決申請に当たっての権利者調査については、以下のガイドラインでまとめられています。

「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第2版）」（平成26年5月制定、平成30年11月改訂）国土交通省総合政策局総務課

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_tk_000006.html)

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例29 (p. 45)

●事例30 (p. 47)

●事例31 (p. 49)

●事例32 (p. 51)

●事例33 (p. 53)

●事例34 (p. 54)

2-10 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

ポイント

- 認可地縁団体が所有する不動産についての登記の円滑化を図るため、市区町村長が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転登記を申請することができるという平成26年地方自治法改正により創設された特例制度。

(1) 制度が創られた経緯と制度概要

平成3年の地方自治法の改正前は、法人格を持たない町内会や自治会等の地縁団体は、権利能力を有していないために当該団体の名義で登記することができませんでした。このため、地縁団体¹⁹の代表者の個人名義や、地縁団体の全構成員の共有名義で登記が行われてきました。その結果、相続発生時などに、「登記記録に記録された所有権が個人のものなのか地縁団体のものなのかを判別することができず、相続人が個人に帰属する土地と判断して処分するケース」や、「死亡や行方不明等により相続人が膨大に増える、又は特定ができない相続人が含まれる等のケース」が発生するなど土地の権利関係が複雑になる事案が発生していました。

このため、平成3年の地方自治法の改正では、市区町村長の認可を受けた地縁団体が法人格を取得し、不動産の所有権登記名義人等になることができる認可地縁団体制度が新たに導入されました。一方で認可地縁団体への所有権移転登記は、所有権の登記名義人と共同で申請しなければならないため、平成3年の地方自治法改正前に代表者の個人名義や構成員の共有名義により登記がされている場合には、所有権の登記義務人の全部又は一部が判明せず、認可地縁団体への所有権移転登記が困難となっているケースがあることも明らかとなりました（平成27年4月1日から施行）。

こうした状況において、平成26年の地方自治法の改正では「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」が創設されました。これにより、認可地縁団体が所有しているにもかかわらずその構成員又はかつて構成員であった自然人を所有権登記名義人等とする登記がされている場合には、認可地縁団体が所在する市区町村長に対して、疎明資料を添付して認可地縁団体の所有する不動産である旨の申請を行い、市区町村長が申請を相当と認めた場合、一定の手続（3ヶ月以上の公告手続等）を経て証明書が交付されることになりました。このため、こうしたケースで

¹⁹ 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体。その区域に住んでいる人が年齢・性別問わずに構成員になることができる。

は、市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転の登記を申請することが可能となりました（地方自治法第260条の2、同法第260条の46、同法第260条の47）。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例35（p. 56）

●事例36（p. 58）

●事例37（p. 61）

●事例38（p. 63）

●事例39（p. 65）

●事例40（p. 67）

●事例41（p. 69）

<参照条文>

地方自治法

第 260 条の 2 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体(以下この条及び第 260 条の 49 第 2 項において「地縁による団体」という。)は、地域的な共同活動を円滑に行うため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

②～⑱ (略)

第 260 条の 46 認可地縁団体が所有する不動産であつて表題部所有者(不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 2 条第 10 号に規定する表題部所有者をいう。以下この項において同じ。)又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であるもの(当該認可地縁団体によつて十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有されているものに限る。)について、当該不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人(以下この条において「登記関係者」という。)の全部又は一部の所在が知れない場合において、当該認可地縁団体が当該認可地縁団体を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存又は移転の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、総務省令で定めるところにより、当該不動産に係る次項の公告を求める旨を市町村長に申請することができる。この場合において、当該申請を行う認可地縁団体は、次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。

- 一 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。
- 二 当該認可地縁団体が当該不動産を十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有していること。
- 三 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であること。
- 四 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと。

② 市町村長は、前項の申請を受けた場合において、当該申請を相当と認めるときは、総務省令で定めるところにより、当該申請を行つた認可地縁団体が同項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議のある当該不動産の登記関係者又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者(次項から第 5 項までにおいて「登記関係者等」という。)は、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨を公告するものとする。この場合において、公告の期間は、三月を下つてはならない。

③ 前項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べなかつたときは、第 1 項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて当該公告に係る登記関係者の承諾があつたものとみなす。

④ 市町村長は、前項の規定により第 1 項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて登記関係者の承諾があつたものとみなされた場合には、総務省令で定めるところにより、当該市町村長が第 2 項の規定による公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかつたことを証する情報を第 1 項の規定により申請を行つた認可地縁団体に提供するものとする。

⑤ 第 2 項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べたときは、市町村長は、総務省令で定めるところにより、その旨及びその内容を第 1 項の規定により申請を行つた認可地縁団体に通知するものとする。

第 260 条の 47 不動産登記法第 74 条第 1 項の規定にかかわらず、前条第 4 項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報(同法第 18 条に規定する申請情報をいう。次項において同じ。)と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体が当該証する情報に係る前条第 1 項に規定する不動産の所有権の保存の登記を申請することができる。

② 略

(2) 特例の活用の流れ

所有権登記名義人等やその相続人の全部又は一部の所在が知れない等の理由で、所有不動産の所有権の保存の登記や移転登記ができない場合には、以下の手順により登記の特例を活用します(図 2-13)。この特例の活用により、相続人の確定作業に要する費用・期間・労力の削減だけでなく、所有者が不在者である場合に活用を検討する不在者財産管理制度・訴訟・不明裁決制度によらずに解決することが可能となります。

① 認可申請

地縁による団体が地方自治法第 260 条の 2 の規定に基づく認可地縁団体としての認可を受けていない場合には、総会において認可申請を行う旨の議決を行った上で、市区町村長に対して認可申請を行います。

② 事前準備

市区町村と調整しつつ、申請書類の作成、認可地縁団体名義とする不動産の所有者の把握や、所在が判明している所有権登記名義人等からの同意の取得等を行います。

③ 総会の議決

総会において、不動産登記法の特例の申請(地方自治法第 260 条の 46 第 1 項)を行う旨の議決を行います。

④ 申請

以下の書類により、市区町村長に申請を行います。

- ・所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- ・申請不動産の登記事項証明書
- ・申請不動産に関し、地方自治法第 260 条の 46 第 1 項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類
- ・申請者が代表者であることを証する書類
- ・地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料

⑤ 審査・公告

申請を受けた市区町村長は、提出書類の内容等を確認し、要件を満たしている場合には、申請を行った認可地縁団体が不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議のある当該不動産の登記関係者等は、当該市区町村長に異議を述べるべき旨の公告を行います。公告期間は 3 ヶ月以上とされ(地方自治法第 260 条の 46 第 2 項)、異議のある登記関係者等は期間内に市区町村長に異議を述べることができます。

⑥ 証明書の交付・登記

公告期間内に異議がなかった場合は、公告を実施し異議がなかったことを証明する書類を申請者(認可地縁団体)に交付します。認可地縁団体はその証明書を

もって、単独で登記所に於いて登記所有権の保存又は移転登記の申請を行うことができます（地方自治法第 260 条の 46 第 4 項）。

なお、公告期間内において異議があった場合は、市区町村長が異議を述べた者に係る資格要件を確認し、資格が認められた場合には、市区町村長から認可地縁団体にその旨を通知し、特例手続は中止されます（地方自治法第 260 条の 46 第 5 項）。

〔異議を述べた者に係る資格要件〕

下記のいずれかに該当すること。

- ・不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、それらの相続人）
- ・不動産の所有権を有することを疎明する者

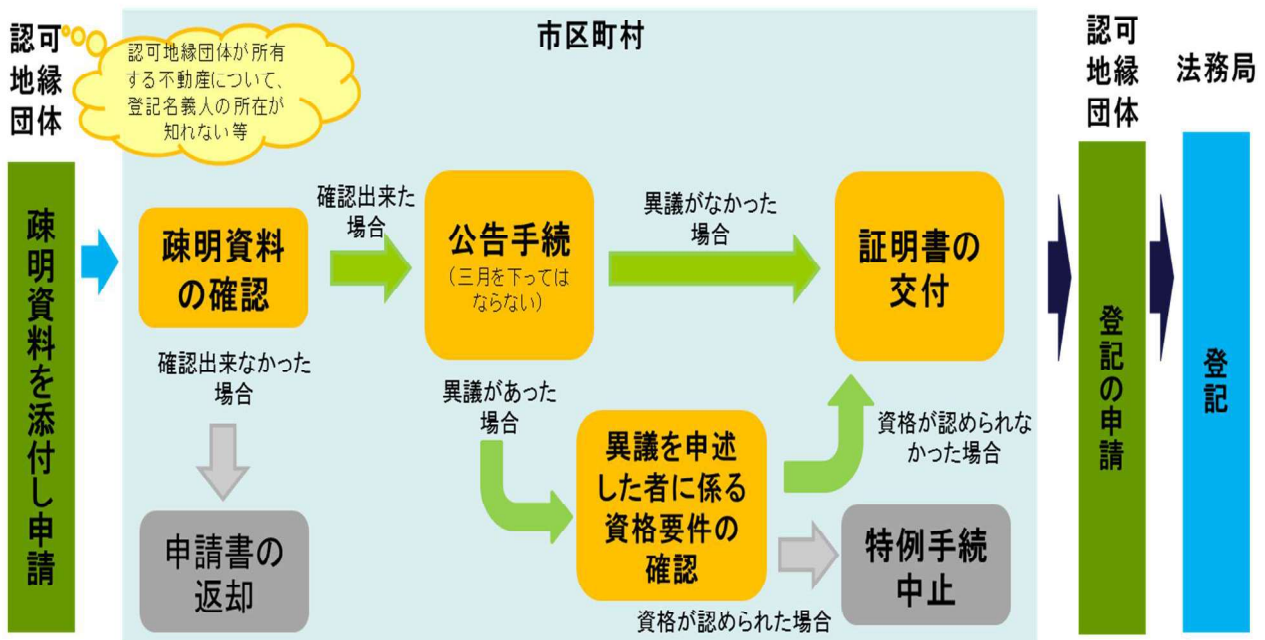


図 2-13：認可地縁団体が所有権の保存又は移転の登記手続を行う手順

	何年何月何日												
何市(町)(村)長あて													
認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地													
名 称													
所在地													
代表者の氏名及び住所													
氏 名													
住 所													
<p>所有不動産の登記移転等に係る公告申請書</p> <p>地方自治法第 260 条の 46 第 1 項の規定により、当認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするため公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>○ 申請不動産（所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産）に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">名 称</th> <th style="width: 33%;">延 床 面 積</th> <th style="width: 33%;">所 在 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・土地 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">地 目</th> <th style="width: 33%;">面 積</th> <th style="width: 33%;">所 在 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所 <p style="margin-left: 20px;">氏名又は名称</p> <p style="margin-left: 20px;">住 所</p> <p>(別添書類)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請不動産の登記事項証明書 2 申請不動産に関し、地方自治法第260条の46第1項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類 3 申請者が代表者であることを証する書類 4 地方自治法第260条の46第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料 		名 称	延 床 面 積	所 在 地				地 目	面 積	所 在 地			
名 称	延 床 面 積	所 在 地											
地 目	面 積	所 在 地											

図 2-14：所有不動産の登記移転等に係る公告申請書〔書式〕
 （地方自治法施行規則第 22 条の 2 の 5 関係）

(3) 地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料について

市区町村への申請に当たって、必要となる資料のうち、地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料については、市区町村と十分調整の上準備することが望ましいですが、以下のとおり想定される書類を参考までに紹介します。

- (a) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること（同項 1 号）、当該認可地縁団体が当該不動産を十年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること（同項 2 号）の疎明資料
- ・申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体の事業報告書等
 - ・上記事業報告書のほか、公共料金の支払領収書、閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本、旧土地台帳の写し、固定資産税の納税証明書、固定資産課税台帳の記載事項証明書 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、認可地縁団体が申請不動産を所有又は占有していることについて、申請不動産の隣地の所有権の登記名義人や申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面や、認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等
- (b) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること（同項 3 号）の疎明資料
- ・認可地縁団体の構成員名簿、市区町村が保有する地縁団体台帳、墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人全てが認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であることについて、申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記載した書面
- (c) 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと（同項 4 号）の疎明資料
- ・登記記録上の住所の属する市区町村長が、当該市区町村に登記関係者の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面（不在住証明書）
 - ・登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達証明付きの郵便が不到達であった旨を証明する書面
 - ・申請不動産の所在地に係る精通者等が登記関係者の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面