

所有者不明土地ガイドブック

～迷子の土地を出さないために！～

令和4（2022）年3月

国土交通省

目次

1. はじめに	1
(1) 所有者不明土地とは	1
(2) 所有者不明土地の問題点	2
(3) 所有者不明土地対策に関する制度の現状	3
(4) 本ガイドブックの使い方	7
2. 既に発生している所有者不明土地を解消するための既存の施策	9
3. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し	13
< 所有者不明土地の発生を予防する方策 >	13
(1) 不動産登記制度の見直し	13
(2) 相続土地国庫帰属制度の創設	18
< 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策 >	20
(3) 土地・建物に特化した財産管理制度の創設	20
4. 民事基本法制の見直しに関する Q & A	26
(1) 不動産登記制度の見直しに関する Q & A	26
(2) 相続土地国庫帰属制度に関する Q & A	32
(3) 所有者不明土地・建物の管理制度に関する Q & A	34
(4) 管理不全土地・建物の管理制度に関する Q & A	37
5. 参考条文	40
(1) 不動産登記法	40
(2) 相続土地国庫帰属法	42
(3) 民法	43

現時点で未施行の法律の施行日

- 民法改正関係 令和 5 年 4 月 1 日
- 不動産登記法改正関係（段階的に順次施行予定）
相続登記の申請の義務化関係 令和 6 年 4 月 1 日
住所等の変更登記の申請の義務化、所有不動産記録証明制度関係
..... 令和 8 年 4 月までに施行
- その他 令和 5 年 4 月 1 日
- 相続土地国庫帰属法関係 令和 5 年 4 月 27 日

1. はじめに

(1) 所有者不明土地とは

我が国では、人口の減少や高齢化の進展、地方から都市部への人口移動等を背景に、土地を利用したいというニーズが低下する中で土地の所有意識が希薄化し、いわゆる「**所有者不明土地**」が全国的に増加しています。

所有者不明土地とは

相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。

- ① **不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地**
- ② **所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地**

いわゆる「**所有者不明土地**」は、土地の所有者の探索に多大な時間と費用を要し、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まないなど、事業実施の支障となり、民間取引や土地の利活用の阻害要因ともなっています。

また、所有者不明土地では適正な管理が確保されず、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全状態の土地が多くみられます。

今後、高齢化の進展による相続機会の増加等により、所有者不明土地は増加を続け、こうした問題はますます深刻化するおそれがあり、所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題となっています。

こうした状況を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理の確保を推進するための制度の整備が進められています。

平成 30 年 (2018 年)	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
令和元年 (2019 年)	表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律 (令和元年法律第 15 号) が 制定
令和元年 (2019 年)	土地の適正管理を確保する観点から 土地基本法 (平成元年法律第 84 号) が 改正
令和 3 年 (2021 年)	所有者不明土地の解消に向けた 民事基本法制の見直し

(2) 所有者不明土地の問題点

不動産の所有者は不動産登記簿に登記されますが、相続が発生してもそれに伴って相続登記がされないと、登記簿の情報が最新ではなく、その土地を利活用したい人や、その土地の適正な管理を求める人が所有者に接触しようとしても、真の所有者の探索に多大な時間と費用がかかり、また、探索しても真の所有者にたどり着けない場合もあります。

さらに、遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、世代交代が進むとともに、探索すべき所有者の数はねずみ算式に増加することとなります。

所有者不明土地の主なパターン

- 登記簿に記載された内容が古く、所有者を特定することが困難な土地
- 土地所有者は特定できても、その所有者の所在（転出先や転居先）が分からない土地
- 多数の共有者がいる土地で、共有者の全員を特定することが困難な土地

所有者不明土地は、公共事業や復旧・復興事業を円滑に進める上での妨げとなるほか、所有者不明土地が空き地として長い間放置されると、雑草の繁茂やゴミの投棄など管理不全の状態となり、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。

管理不全状態の空き地の問題点

- 雑草の繁茂、ゴミ等の不法投棄、害虫の発生等により、周辺の地域に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。
- 土砂の流出や崩壊等により周辺の土地に災害を発生させるおそれがあります。

<利活用可能性のある空き地や雑草が繁茂している空き地の例>



(出典)「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料(国土交通省)

(3) 所有者不明土地対策に関する制度の現状

① 現行の所有者不明土地法の制定経緯と概要

(1)(2)のような所有者不明土地の問題に対して、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(所有者不明土地法)が制定され、平成30年11月15日に一部施行、令和元年6月1日に全面施行されました。

○ 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造の小規模建築物を除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みが構築されました。

ア 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

土地収用法に基づき、公益性等についての事業の認定を受けた後、特定所有者不明土地を収用等しようとする場合、収用委員会の裁決に代わり、都道府県知事の裁定により、審理手続を経ずに土地を取得することが可能となりました。

イ 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

特定所有者不明土地において「地域福利増進事業」を実施する場合、知事の裁定により、最長10年間(異議がない場合は延長可能)の使用権を設定することで、事業の実施が可能となりました。

地域福利増進事業とは

特定所有者不明土地を公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度で、都道府県知事の裁定により、最長10年間(延長申請も可能)の使用権が設定され、利用することを可能とします。

地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも使用権を取得して事業を行うことができます。

<主な対象施設>

- 公園、緑地、広場、運動場
- 道路、駐車場
- 学校、公民館、図書館
- 社会福祉施設、病院、診療所
- 被災者の居住のための住宅
- 購買施設、教養文化施設(周辺で同種の施設が著しく不足している場合等に限り、対象となります。)

○ 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍等客観性の高い公的書類を調査することとする等（※）合理化を実施しました。

（※）照会の範囲は親族等に限定されます。

ア 土地等権利者関連情報の利用及び提供

土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度が創設されました。

イ 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度が創設されました。

○ 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し、不在者財産管理人の選任等を請求することを可能にする制度が創設されました（財産管理制度に係る民法の特例）。

② 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」制定の経緯と概要

旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、登記簿の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地（表題部所有者不明土地）となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在（全国約50万筆調査の結果、約1%存在）しており、このような所有者不明土地を解消するため、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律が制定されました。

○ 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度の創設

法務局の登記官に、表題部所有者不明土地の所有者を探索するための調査権限が創設されました。

○ 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける制度の創設

登記官による表題部所有者不明土地の所有者の探索結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例が創設されました。

○ **探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設**

登記官による表題部所有者の探索の結果、表題部所有者として登記すべき者が不在の登記がされた場合に、利害関係人の申立てにより、裁判所の選任した管理者（特定不能土地等管理者等）による管理を可能とする制度が創設されました。

特定不能土地等管理者等には、次のような権限が与えられています。

ア 当該土地の繁茂した草木の伐採の許可

イ 当該土地の買取りに応ずる権限（※売却代金は所有者のために供託）

③ **「土地基本法」改正の経緯と概要**

全国で所有者不明土地や管理させず放置されている土地が増えている問題に対して、土地の適正な「利用」「取引」について定めた土地基本法が改正され、次のような規定が追加されました。

土地所有者は、その土地を管理する責務を持ちます

新たに「土地所有者の責務」として、次の点が追加されました。

- 適正な土地利用・管理・取引を行う
- 登記手続など権利関係を明確にする
- 土地の境界を明確にする

土地所有者等は、国や自治体の取組に協力しなければなりません

国や自治体は、土地の適正な利用及び管理等に関する基本的施策として次の取組を行い、土地所有者等は、それらの取組に協力しなければなりません。

- 低未利用地の適正な利用と管理の促進
- 土地の管理に関する計画の策定
- 適正な土地利用と管理の確保を図るための誘導
- 所有者不明土地の発生抑制・解消・円滑な利用・管理の確保
- 不動産市場の整備

④ 「民事基本法制」の見直し

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直すことを内容とする「民法等の一部を改正する法律」と「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」が令和3年4月21日に成立、同月28日に公布されました。

民事基本法制の見直し

A 不動産登記法の主要な改正項目

相続登記・住所等変更登記の申請義務化

相続登記・住所等変更登記の手続の簡素化・合理化

B 相続土地国庫帰属法

相続等により土地を取得した者が法務大臣の承認を受けてその土地

(※) を国庫に帰属させることを可能とする制度の創設

(※) 一定の要件を満たすものに限る。

C 民法の主要な改正項目

所有者不明土地管理制度等の創設

共有者が不明である場合の共有地の利用の円滑化

(4) 本ガイドブックの使い方

本ガイドブックは、所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体の職員や地域の土地の課題に取り組む特定非営利活動法人等の方々に、土地政策法制のみならず、関係する民事基本法制の動向についてもお知りいただき、活動の一助としていただくため、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の観点から、既に行っている所有者不明土地解消のための事業や、民法などの法改正について説明します。

なお、民事基本法制の見直しについては、26 ページから、以下のQ & A も掲載しています。

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記制度の見直しに関する Q&A

相続登記の申請の義務化	Q1～Q4
相続人申告登記.....	Q5
所有不動産記録証明制度	Q6～Q7
住所等変更登記の申請の義務化.....	Q8～Q9
他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記	Q10
その他	Q11
相続土地国庫帰属制度に関する Q&A.....	Q12～Q15

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

所有者不明土地・建物の管理制度に関する Q&A	Q16～Q22
管理不全土地・建物の管理制度に関する Q&A	Q23～Q29

(本ガイドブックは、令和4年3月1日現在の法令に基づき記載しています。令和4年2月4日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定されましたので、所有者不明土地対策に関する制度を活用する際は、最新の情報を確認してください。)

＜所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案 概要＞

背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

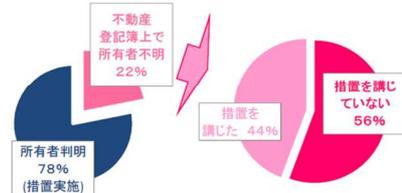
※ 令和2年土地基本法：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

所有者不明土地法 附則（平成30年制定時）

2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

住民から市町村に苦情のあった管理不全土地の対応状況
(令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)



法案の概要

1. 利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されない見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続（収用委員会の審理手続を省略）の対象として適用



建築物のイメージ

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されない見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されない見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数 : 施行後5年間で累計75件 (R3.11時点で申請1件)
- ② 所有者不明土地対策計画の作成数 : 施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数 : 施行後5年間で累計75団体

2. 既に発生している所有者不明土地を解消するための既存の施策

「所有者不明土地」の解消に向けて、全国の法務局では、公共事業の実施主体である地方公共団体や地方整備局からの要望等に基づき、所有者不明土地解消のための事業を実施しています。

① 長期相続登記等未了土地解消作業の実施

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 11 月から実施

公共の利益となる事業を実施する地域の中に、長期間（死亡後 30 年（※1）以上）にわたり相続登記がされていない土地がある場合、登記官が、当該公共の利益となる事業の実施主体（地方公共団体・地方整備局）からの求めに応じて、法定相続人を探索し、その結果を法定相続人情報（※2）として登記所へ備え付けるとともに、当該公共の利益となる事業の実施主体に提供することにより、事業実施主体が公共の利益となる事業を円滑に実施できるようにする制度です。

（※1）令和 4 年 4 月 1 日から 10 年になります。

（※2）法定相続人情報の例



○ 長期相続登記等未了土地解消作業の成果の例

★平成 29 年 7 月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生し、速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、朝倉市の土地約 2,000 筆の土地について、登記官が 800 人を超える登記名義人の法定相続人の探索を実施しました。法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化されました。



<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）

★平成 30 年 7 月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備地区の土地約 1,600 筆の土地について、登記官が 700 人を超える登記名義人の法定相続人の探索を実施しました。法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化されました。



<末政川復旧工事の様子>（出典：岡山県）

このほかにも、道路整備事業、土地区画整理事業、土地改良事業など、幅広い公共事業の実施に当たり、地方公共団体や地方整備局から要望をいただいております。法務局は、公共の利益となる事業の円滑な実施に寄与しています。

② 表題部所有者不明土地解消作業の実施

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律
令和元年 11 月から実施

歴史的経緯により、登記簿の表題部所有者欄の全部又は一部が正常に記録されていない土地（表題部所有者不明土地）（※1）については、所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、所有者の発見が特に困難であり、地方公共団体等における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の大きな阻害要因になっています。

（※1）表題部所有者不明土地

（正常な表題部所有者の登記の例）

表 題 部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在			特別区南都町一丁目		
① 地 番	② 地 目	③ 地 種	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地		300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者		特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

（表題部所有者不明土地の例）

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

このような表題部所有者不明土地について、登記官は、地方公共団体等の要望等を踏まえ、所有者の探索を行っており、その探索により特定した所有者を登記簿の表題部所有者欄に登記しています。

一方、所有者の特定ができない場合もあり、このような場合には所有者が特定できなかったこと等を表題部所有者欄に登記することになります。この場合、利害関係を有する地方公共団体等は、裁判所に対して管理人（特定不能土地等管理者等）の選任を申し立てることができ、裁判所が選任した管理人との間で土地取引を行うことにより、その土地の所有権を取得することができます（土地取引の売却代金は所有者のために供託されます）。

○ **表題部所有者不明土地解消作業の成果の例**

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき表題部所有者不明土地解消作業が実施された結果、土地所有者を特定することができ、東広島市による用地取得が円滑に行われました。

＜表題部所有者不明土地解消作業の結果＞

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」）

法務局による解消作業の実施

1. 現地の特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）
→調査結果から表題部所有者が「〇〇区」（認可地縁団体）と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成

所有者	共有地
	広島県東広島市何某町何某何番地 〇〇区
	手続番号 第1234-5678-0001号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定

3. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法 制の見直し



(詳しくはこちら)

< 所有者不明土地の発生を予防する方策 >

(1) 不動産登記制度の見直し

① 相続登記の申請の義務化

(令和6年4月1日施行)

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として、㊦これまで相続登記の申請は任意とされ、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、㊧相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間をかけてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されてきました。

しかし、相続登記がされないで、登記簿の情報は古い状態のままになり、この状態が長年放置されることが所有者不明土地増加の一因となっていました。

そこで、所有者不明土地の発生を予防するため、**相続登記の申請が義務化**されました。

相続登記の申請義務についてのルール

A 基本的なルール

相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

B 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。

C 義務に違反した場合

A・Bともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続登記の申請義務は、改正法の施行後に発生した相続のみならず、施行日（令和6年4月1日）前に相続が発生していたケースについても適用されます。この場合、①改正法の施行日（令和6年4月1日）、②それぞれの要件を充足した日の**いずれか遅い日から3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

相続登記の申請の義務化と併せて、相続登記の手続を簡素化・合理化するため、次の②～④の仕組みが新たに創設されました。

② 相続人申告登記

（令和6年4月1日施行）

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分（法定相続分）の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料（亡くなった方の出生から死亡に至るまでの戸籍謄本など）の収集が必要となります。

そこで、**より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるように、新たに「相続人申告登記」の仕組みが設けられました。**

相続人申告登記は、それぞれの相続人が単独で申告することができ、添付書面も限定されるため、相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になります。

相続人申告登記

⑦登記簿上の所有者について相続が開始したと、④自らがその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の申請義務（上記①Aの義務）を履行したものとみなされます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されない（※）、全ての相続人を把握するための資料の添付は必要ありません（自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK）。また、一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできます。

(※) 相続によって権利を取得したことまでは公示されないので、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

③ 所有不動産記録証明制度

(令和8年4月までに施行)

登記記録は土地や建物ごとに作成されているため、不動産を所有している方が亡くなった場合、その所有する不動産の全容について相続人が把握できず、見逃された不動産について相続登記がされないまま放置されてしまうという事態が生じていました。

そこで、**相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止するために、新たに「所有不動産記録証明制度」が創設されました。**

この制度により、特定の被相続人（亡くなった親など）が登記簿上の所有者となっている不動産の一覧が証明書として発行されるため、相続発生の際、相続登記が必要な不動産の全容が把握しやすくなります。

所有不動産記録証明制度

特定の者が登記簿上の所有者として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨）を一覧的にリスト化し、証明書として発行する制度です。

所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者は、プライバシー等に配慮して本人又は相続人その他の一般承継人に限定されています。

④ 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示

(令和8年4月までに施行)

現行制度では、特定の不動産の所有権の登記名義人（登記簿上の所有者）が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができませんでした。

このような状況を解消するため、登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡情報を取得した場合、その死亡の事実を職権で不動産登記に符号によって表示する制度が新たに設けられました。

これにより、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することができるようになります。

⑤ 住所等の変更登記の申請の義務化

(令和8年4月までに施行)

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、㊸これまで住所等の変更登記の申請は任意とされ、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、㊹転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されてきました。

そこで、相続登記の申請の義務化と同様に、所有者不明土地の発生を予防するため、**住所等の変更登記の申請が義務化されました。**

住所等の変更登記の申請義務についてのルール

A 基本的なルール

登記簿上の所有者については、その**住所等を変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければなりません。

B 義務に違反した場合

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。

住所等の変更登記の申請義務は、相続登記の場合と同様に、改正法の施行後に発生した住所等の変更のみならず、施行日前から住所等の変更登記がされていない不動産についても適用されます。この場合も、**①改正法の施行日**(具体的には政令で定められます。)、**②それぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければなりません。

住所等の変更登記の申請の義務化と併せて、住所変更登記の手続を簡素化・合理化するために、次の⑥の仕組みが新たに創設されました。

⑥ 他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

(令和8年4月までに施行)

登記官が、住基ネット（個人の場合）や商業・法人登記のシステム（法人の場合）から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みが新たに設けられました。

ただし、自然人（個人）の場合には、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供していただく必要があり、また、変更登記がされるのは、本人の了解があるときに限られます。

(2) 相続土地国庫帰属制度の創設

(令和5年4月27日施行)

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で相続を契機として取得した土地所有に対する負担感が増加しており、このような土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、新たに「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(相続土地国庫帰属法)」(令和3年法律第25号)が令和3年4月28日に公布され、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、今後その土地を利用する予定がない場合、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新たに創設されました。

A 申請できる人

基本的に、**相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人**であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を単独で取得した方や法人は対象になりません。

また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。

B 申請できる土地

次のような**通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地**については**対象外**となります(要件の詳細については、今後、政省令で定められる予定です。)

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- ① 建物、工作物、車両等がある土地
- ② 土壌汚染や埋設物がある土地
- ③ 危険な崖がある土地
- ④ 境界が明らかでない土地
- ⑤ 担保権などの権利が設定されている土地
- ⑥ 通路など他人による使用が予定される土地

C 要件審査・承認

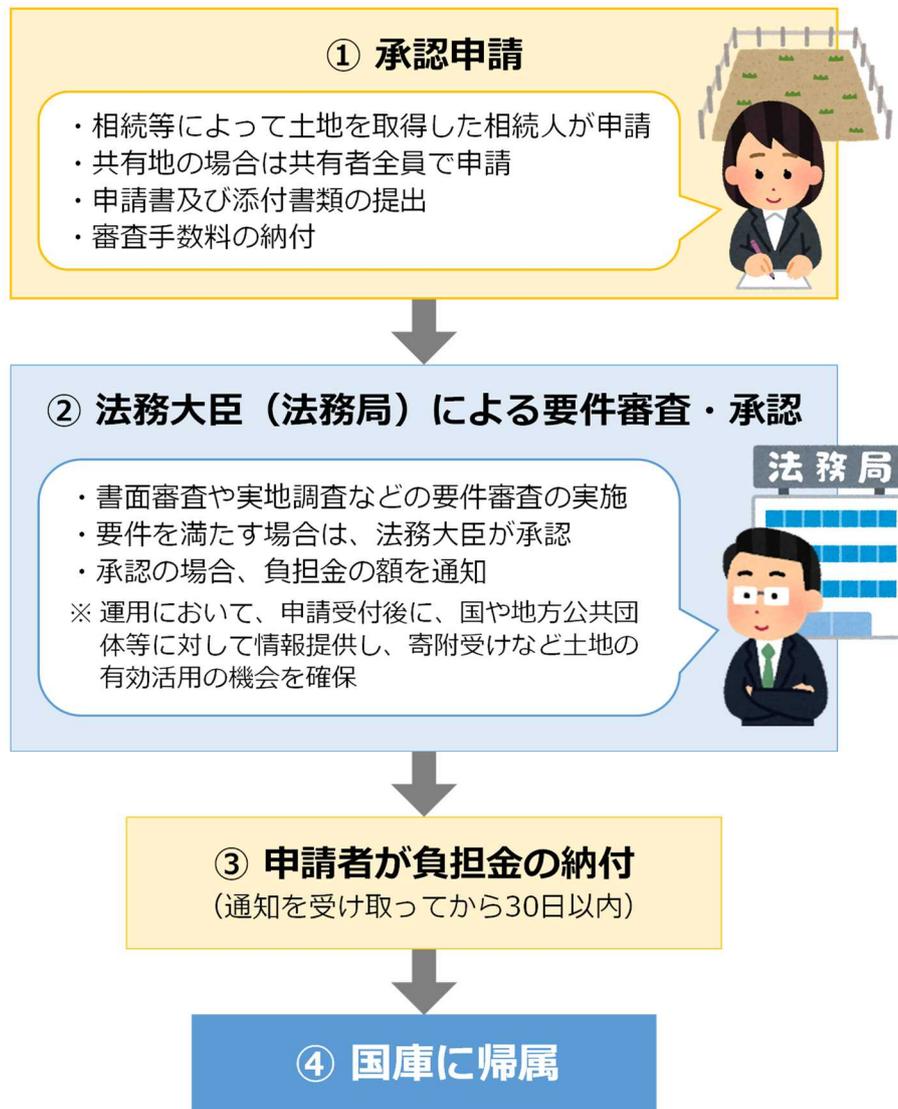
申請後、法務局による書面審査や実地調査が行われます。

なお、運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保することが予定されています。

D 負担金の納付

申請時に**審査手数料**を納付するほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、**負担金(10年分の土地管理費相当額)**を納付する必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

<相続土地国庫帰属制度の手続のイメージ>



< 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策 >

(3) 土地・建物に特化した財産管理制度の創設

これまでも、土地や建物の所有者が行方不明の場合には不在者財産管理人を、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人を、法人が解散したが清算人となる者がいない場合には清算人を選任して対応することが可能でした。

しかし、従来の財産管理制度は、人単位で財産全般を管理する必要があるため、財産管理が非効率になりがちで、申立人等の利用者にとっても負担が大きいという問題や、所有者を全く特定できない土地・建物については、制度を利用することができないという問題がありました。

また、所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険な状態にある土地・建物は近隣に悪影響を与えることがありますが、こうした管理不全状態にある土地・建物の所有者に代わって管理を行う仕組みが存在しないために、対応が硬直化し、実際の状態を踏まえて適切に管理することが困難であるとの問題もありました。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、**所有者が不明である土地・建物（所有者不明土地・建物）**や、**所有者による管理が適切にされていない土地・建物（管理不全土地・建物）**を対象に、**個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。**

① 所有者不明土地・建物の管理制度

(令和5年4月1日施行)

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人**を選任してもらうことができるようになります。

A 管理人による管理の対象となる財産

所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません。なお、区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されません。

B 申立権者

所有者不明土地・建物の管理についての利害関係を有する利害関係人が不動産所在地の地方裁判所に申立てをします。

また、地方公共団体の長等には、所有者不明土地法において、所有者不明土地管理命令の申立権を付与する特例が設けられています。

C 管理命令の発令

調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができず**、管理状況等に照らし管理人による**管理の必要性がある**場合には、利害関係人等の請求により、裁判所は**管理命令**を発令し、管理人としてふさわしい者（弁護士・司法書士等）を**管理人**に選任します。

D 管理人の権限・義務等

管理人は次のような権限・義務等を有します。

<所有者不明土地・建物の管理人の権限・義務等>

- ① 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です。
- ② 管理処分権は管理人に専属し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟においても、管理人が原告又は被告となります。
- ③ 管理人は、所有者に対して善管注意義務を負い、共有の土地・建物を管理する場合は、共有者全員のために誠実公平義務を負います。
- ④ 管理人は、所有者不明土地等（予納金を含む）から、費用の前払・報酬を受けることができます（費用・報酬は所有者の負担）。

② 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

（令和5年4月1日施行）

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人を選任**してもらうことができるようになります。

A 管理人による管理の対象となる財産

管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません。なお、区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されません。

B 申立権者

管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する利害関係人が不動産所在地の地方裁判所に申立てをします。

C 管理命令の発令

所有者による土地又は建物の管理が**不適當**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による**管理の必要性がある**場合には、利害関係人の請求により、裁判所は**管理命令**を発令し、管理人としてふさわしい者（弁護士・司法書士等）を**管理人**に選任します。

D 管理人の権限・義務等

管理人は次のような権限・義務等を有します。

<管理不全土地・建物の管理人の権限・義務等>

- ① 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、これを超える行為をすることも可能です。ただし、土地・建物の処分をするには、所有者の同意も必要です。
- ② 管理処分権は管理人に専属せず、管理不全土地・建物等に関する訴訟においても、所有者自身が原告又は被告となります。
- ③ 管理人は、所有者に対して善管注意義務を負い、共有の土地・建物を管理する場合は、共有者全員のために誠実公平義務を負います。
- ④ 管理人は、管理不全土地等（予納金を含む）から、費用の前払・報酬を受けることができません（費用・報酬は所有者の負担）。

民法のその他の改正

所有者不明土地の利用や管理を円滑に

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

共有物の利用や共有関係の解消をしやすくするルールの整備

相続登記の未了により所有者不明となった土地の多くは、相続人による共有状態になっています。不動産が共有である場合、軽微な変更を加える場合であっても、変更行為として共有者全員の同意が必要と扱わざるを得ず、共有物の円滑な利用・管理を阻害していました。

また、所在等が不明な共有者がいる場合には、共有物の利用に関する共有者間の意思決定をすることができず、共有関係の解消にも支障が生じていました。

そこで、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

○共有物の利用の円滑化を図る仕組み

共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については共有者の持分の過半数で決定することができるようになりました。

また、所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、次の行為ができるようになりました。

- ・変更行為（例：農地を宅地に造成すること）
所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により可能
- ・管理行為（例：共有者の中から使用者を1人に決めること）
所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数の決定により可能

○共有関係の解消をしやすくするための新たな仕組み

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、持分に応じた金銭を供託した上で、裁判所の決定を得て、所在等不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡したりすることができるようになりました。

長期間経過後の遺産分割の新たなルールの導入（令和5年4月1日施行）

遺産分割長期未了状態の土地の解消を促進

相続が発生したにもかかわらず、土地や建物、動産、預金等の遺産（相続財産）について遺産分割がされないまま長期間放置されると、その間に相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となり、その一部が所在不明になるなどして、所有者不明土地が発生することが少なくありません。

しかし、遺産分割の際には、法律で定められた相続分（法定相続分）等を基礎としつつ、個別の事情を考慮した具体的相続分を算定するのが一般的ですが、具体的相続分による遺産分割を求めることには時的制限がなかったため、相続人が早期に遺産分割の請求をすることについてインセンティブが働きにくかったところです。また、遺産が分割されないまま長期間が経過すると、生前贈与や寄与分に関する書証等が散逸し、関係者の記憶も薄れることから、具体的相続分の算定が困難になり、遺産分割の支障となるおそれがありました。

そこで、法改正により、**被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）によることとする**ルールが新たに設けられました。

これにより、相続人が具体的相続分による遺産分割を求める場合には、基本的に、10年を経過する前に遺産分割の請求をする必要があることとなりました。

相隣関係の見直し（令和5年4月1日施行）

隣地を円滑・適正に使用できるようにするルールの整備

○隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる仕組みが設けられました。

○ライフラインの設置・使用権のルールの整備

他の土地に設備を設置したり、他人が所有する設備を使用したりしなければライフラインを自己の土地に引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、導管等の設備を他人の土地に設置し、他人の所有する設備を使用する権利を有することを明文化するとともに、そのよ

うな設置・使用のためのルール（事前の通知や費用負担などに関するルール）も整備されました。

○越境した竹木の枝の切取りのルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備されました。

道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能になります。

共有私道ガイドラインの改訂

複数の者が共有する私道について、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確ではないため、共有者の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘がされていました。

こうした指摘を踏まえて、法務省に「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」が設置され、平成30年1月に、共有私道の工事等を行うに際し、民法や各種法令において求められる共有者の同意要件を明確化するため、「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン」（以下「ガイドライン」といいます。）が取りまとめられました。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html

改正民法の施行期日（令和5年4月1日）までの間は、共有私道の工事に関してはこのガイドラインの活用が考えられます。

他方で、改正民法においては、共有制度、財産管理制度、相隣関係規定など、ガイドラインで取り扱っていた制度が大きく見直されたことから、上記の研究会が再開され、令和4年3月現在、ガイドラインの改訂作業が行われています。改訂が完了し次第、法務省ホームページで公開される予定です。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00280.html

4. 民事基本法制の見直しに関するQ & A

(1) 不動産登記制度の見直しに関するQ&A

○ 相続登記の申請の義務化

Q1 相続や遺贈により不動産を取得した場合の登記申請が義務化されるのはいつからですか。

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日から施行されます。

相続によって不動産の所有権を取得した相続人は、**自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その相続の開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。**

これは、遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）などの遺言により所有権を取得した相続人も同様です。

Q2 令和4年3月に親の土地を相続することになりましたが、相続登記の申請義務はありますか。

相続登記の申請義務は、改正法の施行後に発生した相続のみならず、改正法の施行日（令和6年4月1日）前に相続が発生していたケースについても適用されます。

申請義務の履行期間については、①「改正法の施行日（令和6年4月1日）」、②「それぞれの要件を充足した日」の**いずれか遅い日から3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

Q3 土地を相続することになったら、いつまでに相続登記を申請する必要がありますか。

自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から **3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

Q4 相続登記の申請を怠った場合、罰則はありますか。

正当な理由がないのに登記申請義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

なお、正当な理由については、①数次相続（※）が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合、②遺言の有効性や遺産の範囲などが争われている場合、③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合などが考えられます。

（※）数次相続とは、被相続人が死亡した後、遺産分割協議をしないうちに相続人が死亡してしまい、次の相続が開始された状況をいいます。

○ 相続人申告登記

Q5 親の相続財産に土地がありますが、親戚が多く、3年間で遺産分割協議がまとまるとは思えません。どのようにすればよいですか。

遺産分割協議がまとまらず、相続登記をできないときは、3年以内に「**相続人申告登記**」の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行います。

相続人申告登記は、①**登記簿上の所有者について相続が開始したこと**と、②**自らがその相続人であることを登記官に申し出ること**で、**相続登記の申請義務を履行したものとみなされる制度**です。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないため、全ての相続人を把握するための資料の添付は必要ありません（自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればよいこととなります。）。

また、一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできます。

なお、相続人申告登記の申出後に、遺産分割協議によって不動産の所有権を取得したときは、遺産分割成立の日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う義務が発生します。

相続人申告登記の申出後、遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられません。

○ 所有不動産記録証明制度

Q6 親の財産を相続することになりましたが、どのような不動産を持っていたのかが分かりません。何かよい方法はありませんか。

登記記録は土地や建物ごとに作成されているため、不動産を所有している方が亡くなった場合、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、見逃された不動産について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が生じていました。

そこで、**特定の被相続人が登記簿上の所有者として記録されている不動産**（そのような不動産がない場合には、その旨）を**一覧的にリスト化し、証明する制度（所有不動産記録証明制度）**が新設されました（令和8年4月までに施行）。

これにより、相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人について、所有不動産記録証明書の交付を請求することができ、相続が発生した時に、相続登記が必要な不動産の全容を把握しやすくなります。

Q7 子供のために自分の財産の整理をはじめたのですが、若い頃に不動産投資をしすぎて、どこに何の不動産を持っているかが分かりません。私が登記名義人となっている不動産のリスト（所有不動産記録証明書）の交付を請求することはできますか。

自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産についても、所有不動産記録証明書の交付を請求することができます。

なお、プライバシー等に配慮して、所有不動産記録証明書の交付請求ができるのは、本人、相続人その他の一般承継人に限られています。

○ 住所等変更登記の申請の義務化

Q8 自宅を所有していますが、今度、自宅を所有したまま故郷に引っ越すことにしました。自宅の登記を変更する必要があるのでしょうか。

所有権の登記名義人の氏名・名称、住所について変更があったときは、その**変更があった日から2年以内に変更の登記を申請しなければなりません。**

この住所等の変更登記の申請の義務化は、相続登記の申請義務と同様に、改正法の施行後に発生した住所等の変更のみならず、改正法の施行日（令和8年4月までに施行）前から住所等の変更登記がされていない不動産についても適用されます。

なお、今回の法改正により、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に住所等の変更登記をする新たな仕組みが導入されました（令和8年4月までに施行）。

登記簿上の所有者が個人の場合には、あらかじめ住基ネットからの情報取得に必要な検索性情報（生年月日など）を提供してもらい、これをキーとして、法務局が定期的に住基ネットに照会をして、住所等の変更情報が得られたときは、法務局（登記官）から住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得たときに、（本人による「申出」があったものとして）登記官が職権的に住所等の変更登記をします。この変更登記により住所等の変更登記の申請義務が履行されたものとみなされます。

Q9 不動産を所有していますが、住所の変更登記を怠った場合、罰則はありますか。

正当な理由がないのに住所等の変更登記の申請義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。

○ 他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

Q10 国内に複数の土地・建物を所有しています。今度、引っ越すことにしたのですが、所有する不動産について、それぞれ変更登記の申請をしないといけないのでしょうか。

住所等の変更登記の申請の義務化を受けて、手続の簡素化・合理化を図る観点から、法務局（登記官）が、住基ネット（個人の場合）や商業・法人登記のシステム（法人の場合）から取得した情報に基づき、法務局（登記官）が職権的にその住所等の変更登記をすることができるようになります（令和 8 年 4 月までに施行）。

ただし、登記簿上の所有者が個人の場合には、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）の提供と変更登記をすることについての本人の了解（申出）が必要になります。

○ その他

Q11 私は長年海外で居住していますが、日本国内に不動産を所有しています。この場合、不動産登記でやるべきことはありますか。

不動産の所有者が海外で居住されている場合、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくありませんでした。

そこで、法改正により、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とすることとされました（具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等が登記されます。）（令和 6 年 4 月 1 日施行）。

(2) 相続土地国庫帰属制度に関する Q&A

Q12 相続又は遺贈により取得した土地であれば、どのような土地でも国庫に帰属させることが可能ですか。

次のような、通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については、国庫帰属の対象外となります（要件の詳細については、今後、政省令で定められる予定です。）。

＜国庫帰属が認められない土地の主な例＞

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

Q13 国庫に帰属させることのできる土地は、なぜ一定の要件を満たした土地に限られるのでしょうか。

管理コストの国への転嫁や、土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、「**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**」に該当しないことを国庫帰属の要件として求めています。

Q14 兄弟と共有で親の土地を相続しましたが、国庫帰属の申請はできますか。

相続や遺贈によって共有持分を取得した共有者は、相続土地国庫帰属制度に基づく申請をすることが可能です。なお、この場合、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請する必要があります。

Q15 相続した土地を国庫に帰属させたいのですが、費用はかかるのでしょうか。かかるとすれば、目安としていくらぐらいでしょうか。

審査手数料のほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付する必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

(3) 所有者不明土地・建物の管理制度に関する Q&A

Q16 従来の不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度との違いは何ですか。

これまでも、土地や建物の所有者が行方不明の場合には不在者財産管理人を、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人を選任して対応することが可能でした。

しかし、従来の財産管理制度は、人単位で財産全般を管理する必要があるため、財産管理が非効率になりがちで、申立人等の利用者にとっても負担が大きめという問題や、所有者を全く特定できない土地・建物については、制度を利用することができないという問題がありました。

そこで、**特定の土地・建物に特化して管理を行う新たな財産管理制度として所有者不明土地・建物管理制度が創設されました。**

これにより、裁判所が個々の土地・建物について管理人を選任し、裁判所の許可があれば、管理人が不動産を売却することも可能になります。

Q17 所有者不明土地・建物について、管理命令の発令を申し立てられるのはどのような人ですか。

所有者不明土地・建物の管理についての利害関係を有する利害関係人が申立権を有します。

裁判所において個別事案に応じて判断されますが、例えば、公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者、共有地における不明共有者以外の共有者などが利害関係人に該当すると考えられます。

なお、地方公共団体の長等には、所有者不明土地法において、所有者不明土地管理命令の申立権を付与する特例が設けられています。

Q18 管理人に管理してもらえる財産の範囲はどこまでですか。

管理人による管理の対象となる財産は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません。

Q19 隣の所有者不明の土地の上に、老朽化した所有者不明の建物があり、雑草の繁茂や建材の飛散で迷惑しています。土地と建物について、まとめて管理命令の申立てをすることはできますか。

所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理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の双方を申し立てる必要があります。

Q20 隣の所有者不明土地の上にある、老朽化した所有者不明の建物を、管理人に取り壊してもらうことは可能ですか。

管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です。

Q21 隣の所有者不明土地について、管理命令の発令を申し立てた上で、取得することはできますか。

管理命令の発令を申し立てることができるのは、所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する利害関係人です。

どのような者が利害関係人に当たるかは、個別事案に応じて裁判所において判断されますが、一般論としていえば、公共事業の実施主体や、その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣地所有者は、利害関係人に当たると考えられます。また、土地の購入希望者についても、その購入計画に具体性があり、土地の利用に利害があるケースでは、利害関係人に当たり得ます。

選任された管理人は、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）を行うことが可能です。売却の際には、管理人は、土地の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが一般です。

Q22 所有者不明土地・建物管理命令が発令された場合に、管理費用を負担するのは誰ですか。

管理人は、所有者不明土地等（予納金を含む）から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受けることができます。

所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担となります。

(4) 管理不全土地・建物の管理制度に関する Q&A

Q23 管理不全状態にある土地・建物について、管理命令の発令を申し立てられるのはどのような人ですか。

管理命令の発令を申し立てることができるのは、管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する利害関係人です。

どのような者が利害関係人に該当するかは、個別事案に応じて裁判所において判断されますが、一般論としていえば、例えば、ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがある場合には、倒壊によって被害を受けるおそれが生じている隣地所有者が管理命令の発令を申し立てることができると考えられます。

また、ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じている場合には、その被害を受けている者が管理命令の発令を申し立てることができると考えられます。

Q24 管理人に管理してもらえる財産の範囲はどこまでですか。

管理人による管理の対象となる財産は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません。

Q25 隣の家の管理状態が悪く、敷地に投棄されたゴミや建材の飛散で迷惑しています。土地と建物について、まとめて管理命令の発令を請求することはできますか。

管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理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の双方の発令を申し立てる必要があります。

Q26 隣の老朽化した空き家が放置され、倒壊のおそれがありますが、所有者が遠隔地にいるため放置されています。そのような場合に管理人に取り壊してもらうことは可能ですか。

管理不全土地・建物の管理人が、土地・建物の処分（売却、建物の取壊し等）をするには、裁判所の許可と所有者の同意を得る必要があります。なお、管理人が管理不全土地（建物）にある動産を処分する際には、所有者の同意は不要です。

Q27 管理命令が発令された建物の住人が、管理人による管理行為を妨害していますが、手立てはありますか。

管理不全土地・建物管理制度では、管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能です。しかし、管理不全土地・建物の住人が管理人による管理行為を妨害しており、管理人による実効的管理が期待できない場合には、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切です。

Q28 隣に分譲マンションの一室のバルコニーに投棄されたゴミの悪臭で迷惑しているのですが、管理不全建物管理命令の発令は可能ですか。

区分所有建物については、管理不全建物管理制度が適用されないため（改正区分所有法第6条第4項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、管理不全建物管理命令の発令をすることはできません。

もっとも、区分所有建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした区分所有者に対しては、その行為による被害の程度等に応じ、その行為の停止等の請求、専有部分の使用禁止の請求、区分所有権等の競売の請求をすることが可能です（区分所有法第57条以下）。

Q29 管理不全土地・建物について管理命令が発令された場合に、管理費用を負担するのは誰ですか。

管理人は、管理不全土地等（予納金を含む）から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受けることができます。

管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担となります。

5. 参考条文

(1) 不動産登記法

(所有権の登記の登記事項)

第七十三条の二 所有権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 所有権の登記名義人が法人であるときは、会社法人等番号（商業登記法（昭和三十八年法律第二百二十五号）第七条（他の法令において準用する場合を含む。）に規定する会社法人等番号をいう。）その他の特定の法人を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの
 - 二 所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項として法務省令で定めるもの
- 2 前項各号に掲げる登記事項についての登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(相続等による所有権の移転の登記の申請)

第七十六条の二 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。

- 2 前項前段の規定による登記（民法第九百条及び第九百一条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。次条第四項において同じ。）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- 3 前二項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

(相続人である旨の申出等)

第七十六条の三 前条第一項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。

- 2 前条第一項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第一項に規定する所有権の取得（当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。）に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。
- 3 登記官は、第一項の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる。
- 4 第一項の規定による申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき（前条第一項前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産の分割の日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

- 5 前項の規定は、代位者その他の者の申請又は囑託により、同項の規定による登記がされた場合には、適用しない。
- 6 第一項の規定による申出の手續及び第三項の規定による登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(所有権の登記名義人についての符号の表示)

第七十六条の四 登記官は、所有権の登記名義人（法務省令で定めるものに限る。）が権利能力を有しないこととなつたと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができる。

(所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記の申請)

第七十六条の五 所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があつたときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があつた日から二年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。

(職権による氏名等の変更の登記)

第七十六条の六 登記官は、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があつたと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができる。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限る。

(所有不動産記録証明書の交付等)

第百十九条の二 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人（これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。）として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下この条において「所有不動産記録証明書」という。）の交付を請求することができる。

- 2 相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、被承継人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。
- 3 前二項の交付の請求は、法務大臣の指定する登記所の登記官に対し、法務省令で定めるところにより、することができる。
- 4 前条第三項及び第四項の規定は、所有不動産記録証明書の手数料について準用する。

(2) 相続土地国庫帰属法

(承認申請)

第二条 土地の所有者（相続等によりその土地の所有権の全部又は一部を取得した者に限る。）は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができる。

2 土地が数人の共有に属する場合には、前項の規定による承認の申請（以下「承認申請」という。）は、共有者の全員が共同して行うときに限り、することができる。この場合においては、同項の規定にかかわらず、その有する共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した共有者と共同して、承認申請をすることができる。

3 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。

- 一 建物の存する土地
- 二 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
- 三 通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地
- 四 土壌汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）第二条第一項に規定する特定有害物質（法務省令で定める基準を超えるものに限る。）により汚染されている土地
- 五 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

(承認)

第五条 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。

- 一 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）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
- 二 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
- 三 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
- 四 隣接する土地の所有者その他の者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として政令で定めるもの
- 五 前各号に掲げる土地のほか、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として政令で定めるもの

2 前項の承認は、土地の一筆ごとに行うものとする。

(3) 民法

(隣地の使用)

第二百九条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

- 一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
 - 二 境界標の調査又は境界に関する測量
 - 三 第二百三十三条第三項の規定による枝の切り取り
- 2 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- 3 第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。
- 4 第一項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(継続的給付を受けるための設備の設置権等)

第二百十三條之二 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（以下この項及び次条第一項において「継続的給付」という。）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

- 2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- 3 第一項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。
- 4 第一項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第二百九条第一項ただし書及び第二項から第四項までの規定を準用する。
- 5 第一項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する第二百九条第四項に規定する損害を除く。）に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。
- 6 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。
- 7 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

- 2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
- 3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
 - 一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
 - 二 竹木の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。
 - 三 急迫の事情があるとき。
- 4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

- 2 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は、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

(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。

- 2 裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。
 - 一 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。
 - 二 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。
- 3 前二項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
- 4 共有者は、前三項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であって、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。
 - 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 十年
 - 二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 五年
 - 三 建物の賃借権等 三年
 - 四 動産の賃借権等 六箇月
- 5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

(所在等不明共有者の持分の取得)

第二百六十二条の二 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は、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求を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。

- 2 前項の請求があった持分に係る不動産について第二百五十八条第一項の規定による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前項の請求を受けた裁判所に同項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、同項の裁判をすることができない。
- 3 所在等不明共有者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。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、第一項の裁判をすることができない。
- 4 第一項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。
- 5 前各項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

(所在等不明共有者の持分の譲渡)

第二百六十二条の三 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は、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）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。

- 2 所在等不明共有者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。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、前項の裁判をすることができない。
- 3 第一項の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、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を請求することができる。
- 4 前三項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

(所有者不明土地管理命令)

第二百六十四条の二 裁判所は、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）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命

ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

- 2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。
- 3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

（所有者不明土地管理人の権限）

第二百六十四条の三 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

- 2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。
 - 一 保存行為
 - 二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

（所有者不明土地等に関する訴えの取扱い）

第二百六十四条の四 所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

（所有者不明土地管理人の義務）

第二百六十四条の五 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

- 2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

（所有者不明土地管理人の解任及び辞任）

第二百六十四条の六 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任することができる。

- 2 所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任するこ

とができる。

(所有者不明土地管理人の報酬等)

第二百六十四条の七 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等から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る。

- 2 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

(所有者不明建物管理命令)

第二百六十四条の八 裁判所は、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建物（建物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建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

- 2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物（共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物）にある動産（当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。））であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。
- 3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。
- 5 第二百六十四条の三から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理命令)

第二百六十四条の九 裁判所は、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場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。

- 2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産（当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。
- 3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、

管理不全土地管理人を選任しなければならない。

(管理不全土地管理人の権限)

第二百六十四条の十 管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産（以下「管理不全土地等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。

2 管理不全土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

3 管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分についての前項の許可をするには、その所有者の同意がなければならない。

(管理不全土地管理人の義務)

第二百六十四条の十一 管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

2 管理不全土地等が数人の共有に属する場合には、管理不全土地管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(管理不全土地管理人の解任及び辞任)

第二百六十四条の十二 管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全土地管理人を解任することができる。

2 管理不全土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(管理不全土地管理人の報酬等)

第二百六十四条の十三 管理不全土地管理人は、管理不全土地等から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る。

2 管理不全土地管理人による管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担とする。

(管理不全建物管理命令)

第二百六十四条の十四 裁判所は、所有者による建物の管理が不適當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において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産

(当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

- 3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。
- 4 第二百六十四条の十から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

(期間経過後の遺産の分割における相続分)

第九百四条の三 前三条の規定は、相続開始の時から十年を経過した後にする遺産の分割については、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- 一 相続開始の時から十年を経過する前に、相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたとき。
- 二 相続開始の時から始まる十年の期間の満了前六箇月以内の間に、遺産の分割を請求することができないやむを得ない事由が相続人であった場合において、その事由が消滅した時から六箇月を経過する前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたとき。

所有者不明土地ガイドブック
～迷子の土地を出さないために！～

発行日 令和4（2022）年3月
発行 国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策審議官部門 土地政策課
〒100-8918 東京都千代田区霞が関二丁目1番3号
電話：03-5253-8111（内線30643）
編集協力 法務省 民事局 民事第二課・参事官室

