

# 所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度の施行後1年間の活用状況を捉える②

～官報公告の具体事例から見る当該制度の活用状況～

経済財政政策部 [東京] 研究員 石黒隆子  
副主任研究員 鈴木淳

## 1. はじめに

相続登記がされないことなどを原因として発生する「所有者不明土地」が問題視されて久しい。国は、今後の高齢化の進展による死亡者数の増加等によって所有者不明土地問題が深刻化していくことが想定されることなどを理由として、令和3年4月21日「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)を定め、所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から対策に取り組み始めている。

これまで所有者不明土地の管理や利活用の問題の解決にしばしば用いられてきた相続財産管理制度、不在者財産管理制度は、相続人や不在者等の財産全体の管理を対象にしてきた。一方で、民法の改正において新たに創設された所有者不明土地管理制度、所有者不明建物管理制度は、所有者不明の土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した制度である点に特徴を有しており、制度の活用が期待されている。両制度は、令和5年4月1日に施行され、令和5年度末時点で既に一定数の制度適用が見られており、新たな制度の活用が進んでいる状況が見受けられる。

「所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度の施行後1年間の活用状況を捉える①」では、1年間の申立件数を、申立人別や土地の地目別等で分析し傾向の把握を行った。本レポートにおいては、申立事例の中でも特徴的な事例について取り上げ、制度の適用範囲への期待、特に、変則的に登記されている土地への適用の実態について言及する。

## 2. 所有者不明土地・建物管理制度の申立て方法について

令和5年4月1日に施行された所有者不明土地・建物管理制度は、利害関係人(公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者や、共有地における不明共有者以外の共有者等)が、当該土地・建物の所有者を特定することができない、または所有者が所在不明で連絡等ができない場合に、地方裁判所に対して所有者不明土地・建物の管理命令を申立てることができる制度である。

当該制度の申立てを希望する場合には、対象の不動産(土地・建物)の所在地を管轄する地方裁判所宛てに、

所有者不明土地・建物管理命令<sup>1</sup>申立書を裁判所に提出する必要がある。申立書の様式、必要な添付書類及び作成にあたっての説明文書は裁判所のウェブサイト<sup>2</sup>において公開されており、当該制度の利用希望者は以下の内容を記載し、添付書類を準備した申立書を作成する必要がある。

図表 1 申立書への記載事項

<b>申立書への記載事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当事者の表示(別紙に、申立人、代理人(代理人に委任する場合)、不明所有者、不明所有者以外の不動産の共有者の情報(住所・氏名等)を当事者目録の形で記載)</li> <li>・申立ての趣旨(別紙として、対象土地の所在、地番、地目、地積、対象建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積の情報を物件目録の形で記載。※共有されている場合は共有持分も記載。)</li> <li>・申立ての原因(利害関係を基礎づける具体的事情、対象土地・建物が所有者不明土地・建物にあたることを基礎づける事情)</li> <li>・発令の必要性(対象土地・建物の現状の管理状況、対象土地・建物に必要な管理行為)</li> </ul>
<b>申立書の添付書類 (○の書類は該当する場合のみ必要)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申立書副本</li> <li>○委任状(利害関係者が弁護士を代理人とするとき)</li> <li>○資格証明書(法人が当事者であるとき)</li> <li>・所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書</li> <li>・所有者・共有者の探索等に関する報告書(東京地裁ウェブサイトにて書式を公開)</li> <li>○所有者不明土地・建物の所有者の戸籍謄本、戸籍附票又は住民票(戸籍や住民票がない場合は、登記記録上の住所の不在籍証明書及び不在住証明書を提出)</li> <li>・不在の事実を証明する資料(「あて所に尋ね当たらず」の理由が付されて返送された不明者あての手紙コピーなど)</li> <li>・固定資産評価証明書</li> <li>○建物の敷地利用権を証明する資料(該当する場合)</li> <li>・不動産登記法 14 条 1 項の地図又は同条 4 項の地図に準ずる図面の写し</li> <li>・土地・建物の所在に至るまでの通常の経路及び方法(土地・建物の住居表示を記載する。)を記載した図面</li> <li>○土地・建物の現況報告書又は評価書(申立人が保有する場合)</li> <li>○土地についての不動産登記令 2 条 2 号に規定する土地所在図及び同条 3 号に規定する地積測量図(未登記土地の場合)</li> <li>○建物についての不動産登記令 2 条 5 号に規定する建物図面及び同条 6 号に規定する各階平面図(未登記土地の場合)</li> <li>・所有者不明土地・建物を適切に管理するために必要となる費用に関する資料(管理に関する事業者の見積り結果等)</li> <li>・申立てを理由づける事実についての証拠書類の写し</li> <li>○その他参考資料 等</li> </ul>

(資料) 東京地方裁判所/東京簡裁以外の都内簡易裁判所「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)」に掲載の「所有者不明土地(建物)管理命令申立書(汎用)

<sup>1</sup> 土地のみに関する申立てを行う場合は、「所有者不明土地管理命令」、建物だけに申立てを行う場合は、「所有者不明建物管理命令」、土地・建物両方に関する申立てを行う場合は、「所有者不明土地・建物管理命令」に関する申立てを行う必要がある。

<sup>2</sup> 東京地方裁判所/東京簡裁以外の都内簡易裁判所「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)」([https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder\\_1958/vcms\\_1958.html](https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)) 最終閲覧日 2024 年 10 月 2 日

(説明文書・申立書様式)<sup>3</sup>より当社作成

申立書作成の説明文書や添付書類の中には、申立てを行う不動産の共有者に関する内容や、所有者不明土地・建物の所有者の戸籍謄本や住民票がない場合の提出書類、未登記の土地・建物の場合に提出する書類についての内容も明記されている。対象となる所有者不明土地・建物の不動産情報及び所有者情報が戸籍や登記から確認できる場合だけでなく、申立対象の不動産の登記情報や所有者情報が十分整っていない場合でも、代替となる情報を収集することで、本来の必要書類に代えて申立てを行うことができる等、ある程度柔軟に本制度を利用できるよう制度設計されていることが読み取れる。所有者不明土地においては、所在が不明である所有者の探索に莫大な時間と費用がかかることが課題であったが、これまでの申立ての数を見ると、柔軟な制度設計によって、所有者を探索することが障壁となって制度利用が進まないという事態にはなっていないことがうかがえる。

ただし、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)の第6条4項の規定に「民法(明治29年法律第89号)第264条の8及び第264条の14の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。」と記載がある通り、マンション等の区分所有建物の専有部分及び共用部分への所有者不明土地管理命令の発令はできないものと定められている<sup>4</sup>。

所有者不明土地・建物管理制度は、区分所有建物は除き、変則的な登記の状態の土地・建物にも対応することができる制度である。本レポートではその点を踏まえつつ、実際にどのような所有者、申立人、対象不動産に対して本制度が利用されているのか、インターネット版官報を用いて特徴的な公告内容を確認していく。なお、申立て内容の例示においては、特定の申立てに関する公告情報を参考にした場合は、当該申立て情報が掲載されている官報の情報は記載するものの、固有名詞にあたる部分は記号化して記載するほか、事例によっては公告内容を一部省略して記載しているものもある。

### 3. 所有者不明土地・建物管理制度に関する公告事例について

#### (1) 調査対象

本レポートにおいて、調査対象とした申立ては以下の通りである。

図表 2 調査対象・期間・件数

調査対象	・「所有者不明土地管理命令に関する異議の催告」 ・「所有者不明建物管理命令に関する異議の催告」 ・「所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告」
調査対象期間	令和5年4月1日(土)～令和6年3月31日(日)

<sup>3</sup> 所有者不明土地・建物管理命令に関する申立てには、本レポートで取扱う民法264条の2、264条の8に基づく申立ての他に、令和4年の改正所有者不明土地特措法42条に基づく申立て及び令和5年改正の空家等対策の推進に関する特別措置法14条に基づく申立てがあるが、後者2つの制度は申立ての権利が地方公共団体の長等のみに認められているものであるため、今回は扱わない。

<sup>4</sup> 法務省法制審議会区分所有法制部会では、令和6年1月16日開催の第17回会議にて、区分所有法制の見直しに関する要綱案が作成され、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度の創設について示されている。また、法務省法制審議会第199回会議(令和6年2月15日)にて同要綱案は採択されている。

調査対象期間の申立て件数	578 件 <sup>5</sup>
--------------	--------------------

## (2) 官報に掲載されている公告内容について

### [1] 一般的な申立て事例

本調査で特徴的な申立て事例を取扱う前に、一般的な申立て事例の公告上の体裁を紹介する。なお、この公告内容は特定の日付の公告情報を参考にしたものではなく、複数の所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告の公告情報<sup>6</sup>を一般化したものである。また、掲載情報に関する説明を注釈で記載している。

図表 3 官報における一般的な公告内容

令和●●年(子)第●●号	※事件名
●●県●●市●●●●△丁目△△番△号	※申立人住所 <sup>7</sup>
申立人 ●●●●●	※申立人氏名等 <sup>8</sup>
住所・居所 不明	※所有者不明土地・建物の所有者の住所・居所 <sup>9</sup>
(不動産登記記録上の住所) ●●市●●●●△丁目△号	※記載がない場合等 <sup>10</sup> もあり
所有者 ●●●●●	※申立て不動産の所有者の氏名等 <sup>11</sup>
届出期間満了日 令和●●年●●月●●日	※異議の届出受付期間 <sup>12</sup>
令和●●年●●月●●日 ●●地方裁判所●●支部	※公告の提出日、管轄地方裁判所
(別紙) 物件目録 ※申立書類の物件目録内容が記載 <sup>13</sup>	
1 所在 ●●市●●●●●	※土地の場合
地番 ●●番●●●	
地目 宅地	
地積 ●●平方メートル	
2 所在 ●●市●●●●●	※建物の場合
家屋番号 ●●番●●●	
種類 ●●	※居宅や店舗等
構造 ●造●階建	
床面積 1階 ●●平方メートル	
2階 ●●平方メートル	

(資料) インターネット版官報の情報より当社作成

<sup>5</sup> 所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令に関する異議の催告の公告は、申立人からの申立てを裁判所が受理した後、裁判所による申立ての審理や、裁判所から申立人への追加の調査等の依頼を経てから行われる。本調査の調査対象には、令和6年3月以前に申立人からの申立てがあった事例であっても、裁判所での審理中等何らかの理由により3月31日までに官報で公告がなされていないものは含まない。

<sup>6</sup> 土地・建物両方の物件目録箇所の体裁を例示するため、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告を使用しているが、令和5年1年間の実際の申立て件数の割合は、土地のみに関する申立ての公告が8割弱、土地・建物に関する申立ての公告が1割強、建物のみに関する申立ての公告が1割程度であった。

<sup>7</sup> 都道府県名が省略される場合もある。

<sup>8</sup> 私人(自然人)の場合は氏名が、私人(法人)の場合は法人名が記載される。また、法人名に合わせて当該法人の代表者名が記載される場合もある。地方公共団体の場合は申立人の役職(●●県知事、●●市長等)及び氏名が記載される。

<sup>9</sup> 具体の住所が記載される場合もあるが、「不明」とのみ記載される事例が大半を占める。

<sup>10</sup> (不動産登記記録上の住所)の記載自体がない場合や(最後の住所)が記載される場合、両方の住所が記載される場合もある。

<sup>11</sup> 私人(自然人)の場合は氏名が、私人(法人)の場合は法人名記載される

<sup>12</sup> 非訟事件手続法では1カ月を下ってはならないと定められているが、官報の公告日から1~1.5カ月後の期間が定められている事例が多い

<sup>13</sup> 1つの申立てにおいて複数の不動産が対象になっている場合、1、2、3・・・と連番が振られる形で、申立て対象となる物件すべての情報が記載される。

官報での公告においては、①事件番号、②申立人の住所、氏名、③所有者不明土地・建物の所有者の住所・居所、氏名、④申立てに関する異議の催告期間、⑤当該申立てを所管している地方裁判所、⑥物件目録に記載されている物件情報、の情報が掲載されている。申立書及び添付書類の情報が全て公告されている訳ではない。官報への所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告の目的は、異議の催告期間までに所有者もしくは利害関係人の届出を募るためであり、対象不動産の所有者や共有者等が本情報に接した際に、自身が所有する不動産であることを特定し、管轄の地方裁判所や申立人に連絡をとるために必要な最低限の情報のみが簡潔に記載されている。

所有者不明土地・建物管理制度における一般的な申立ての公告事例は以上の通りである。このことを踏まえた上で、以降では、特徴的な状況で本制度を利用しようとした場合の公告事例について、具体例を紹介していく。

## [2] 所有者不明土地・建物の所有者の状況が特殊な申立て事例

### a. 登記上の所有者が明確でない場合

本来、申立て対象の土地・建物の所有者を示す項目には、登記簿における表題部所有者欄または、権利部の最新の記載事項に記載されている権利者名が記載されることが一般的だが、公告において所有者情報が記載される欄の記載が「不明」となっている事例がいくつか確認でき、申立て事例の中には、登記の記録自体が不完全なものが一定程度あることが窺える。

図表 4 所有者が不明の場合における公告事例

令和 5 年(チ)第 3 号
佐賀県●●市●●●△丁目△番△号
申立人 ●●●●
代表者代表役員 ●● ●●
住所・居所 不明
<b>所有者 不明</b>
届出期間満了日 令和 5 年 9 月 25 日
令和 5 年 8 月 4 日 佐賀地方裁判所
(別紙) 物件目録
1 所在 ●●●●●●
家屋番号 ●番●●●
種類 居宅
構造 ●●●●●●
床面積 ●●●●●●

(資料) 国立印刷局(2023 年)「官報」1042 号, p.30 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

### b. 申立て対象の土地・建物が共有されている場合

申立て対象の土地・建物を共有して所有する事例も多く見られた。下記事例では、3名の共有者情報が併記して記載されているが、この他に、共有者全員の氏名が表記されず、「●● 他●名」と記載された登記も、公告に

は同様に記載されており、権利表記が錯綜している土地・建物についても本制度の適用範囲となっている。

図表 5 申立て物件が共有されている場合における公告事例その 1

令和 5 年(チ)第 3001 号 東京都●区●●●△丁目△番△号 申立人 ●●●●● 住所・居所 不明 (不動産登記記録上の住所) ●●県●●市●●△△番 <b>共有者 ●●●●●</b> 住所・居所 不明 (不動産登記記録上の住所) ●●区●●△丁目△番△号 <b>共有者 ●●●●●</b> 住所・居所 不明 (不動産登記記録上の住所) ●●県●●市●●△△番△ <b>共有者 ●●●●●</b> 届出期間満了日 令和 5 年 6 月 23 日 令和 5 年 4 月 21 日 東京地方裁判所 (別紙) 物件 目 録 (以下略)
--

(資料) 国立印刷局(2023 年)「官報」970 号, p.30 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

また、共有者に関わる申立て事例に関し、所在不明の共有者の持分が一部に限る場合には、以下の事例のように申立て対象の共有者の持分が物件情報の末尾に追記されている。また、本申立てに関係しない当該不動産の他の共有者(所有者不明でない共有者が存在する場合や申立人本人が共有者にあたる場合等)の情報は公告がされていない。

図表 6 申立て物件が共有されている場合における公告事例その 2

令和 5 年(チ)第 4 号 静岡県●●市●●●△丁目△番△号 申立人 ●●●●● (最後の住所) ●●市●●●△丁目△△番△号 <b>共有者 ●●●●●</b> 届出期間満了日 令和 6 年 4 月 2 日 令和 6 年 2 月 2 日 静岡地方裁判所浜松支部 (別紙) 物件 目 録 1 所在 ●●●●●●●●●● 地番 ●●番●●●●● 地目 地積 ●●●●●●●●●● <b>不明共有者持分 ●分の 1</b> (以下略)
--

(資料) 国立印刷局(2024 年)「官報」1162 号, p.23 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

**c. 所有者の最後の住所が海外の場合**

公告事例の中には、所有者不明土地・建物の所有者の住所が国内にない事例も認められる。その場合、特定できた最終住所の記載方法は、外国名のみにとどまっているもののほか、州・市以降の情報が記載されているものも見られる。所有者の最終住所が海外である場合、所有者の特定が困難になるが、特定できた情報までが所有者の情報として記載されているものと考えられる。

**図表 7 所有者の最後の住所が海外の場合の公告事例その 1**

令和 5 年(チ)第 5 号 鳥取県●●市●●●●●●●●●●●●●●●● 申立人 ●●●●● 住所・所在 不明 <b>(最後の住所) 米国</b> 共有者 亡●●●●●相続人●●●●● 住所・所在 不明 <b>(最後の住所) 米国</b> 共有者 亡●●●●●相続人●●●●● 届出期間満了日 令和 5 年 8 月 28 日 令和 5 年 6 月 26 日 鳥取地方裁判所米子支部 (別紙) 物 件 目 録 (以下略)
--

(資料) 国立印刷局(2024 年)「官報」1015 号, p.29 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

**図表 8 所有者の最後の住所が海外の場合の公告事例その 2**

令和 5 年(チ)第 22 号 熊本県●●市●●●●●●●●●●●●●●●● 申立人 ●●●●● 住所・所在 不明 <b>(戸籍附票上の住所) ブラジル国サンパウロ州●●●●●市●●●●●●●●●●●●●●●●</b> 共有者 (不動産登記記録上の所有者亡●●●●●承継人)●●●●● 住所・所在 不明 共有者 (不動産登記記録上の所有者亡●●●●●承継人)●●●●● 住所・所在 不明 <b>(戸籍附票上の住所) ブラジル国</b> 共有者 (不動産登記記録上の所有者亡●●●●●承継人)●●●●● 住所・所在 不明 共有者 (不動産登記記録上の所有者亡●●●●●承継人)●●●●● 住所・所在 不明 <b>(戸籍附票上の住所) ブラジル国サンパウロ州●●●●●市</b> 共有者 (不動産登記記録上の所有者亡●●●●●承継人)●●●●● 届出期間満了日 令和 6 年 3 月 29 日 令和 6 年 2 月 1 日 熊本地方裁判所 (別紙) 物 件 目 録 (以下略)
---

(資料) 国立印刷局(2024 年)「官報」1162 号, p.24 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

### (3) 所有者不明土地・建物の状況が特殊な申立て事例

#### [1] 地目が特殊な申立て事例

現在、登記に使用される土地の地目は「不動産登記規則(平成 17 年法務省令第 18 号)」第 99 条において定められた地目 23 種類<sup>14</sup>を基準に整理されているが、土地の最終登記時期が当該法令の施行前などの理由により、現状使用されていない地目の土地に対して申立てされている事例が複数確認できた。現在使用されていない地目では、墳墓地(現在は墓地)、道路(現在は公衆用道路)、溝渠、井路敷が確認できた。これらの事例は、所有者不明土地ならではの問題ではなく、登記記録の作成方法が整備されていなかった時期に登記された情報が残っているものである。

図表 9 不動産登記規則に基づかない地目に関する公告事例

令和 5 年(チ)第 30 号 ●●市●●●●●●●●●●●●●● 申立人 ●●●●●● 住所・所在 不明 所有者 ●●●●●●●●●● 届出期間満了日 令和 6 年 3 月 22 日 令和 6 年 2 月 1 日 大阪地方裁判所 (別紙) 物件 目 録 所在 ●●市●●●●●●●●●● 地番 ●●●●●●●●●●番● 地目 井路敷 地積 ●●平方メートル
--

(資料) 国立印刷局(2023 年)「官報」1160 号, p.28 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

また、土地 1 筆につき、地目は 1 つが定められるのが通例であるが、1 筆の土地で、複数の地目が定められているものも見られる。この例も所有者不明土地ならではの問題ではなく、登記記録の作成方法が整備されていなかった時期に登記された情報が残っているものである。

図表 10 1 筆の土地で、地目が 2 つ定められている場合の公告事例

令和 5 年(チ)第 4 号 ●●市●●●●●●●●●●●●●● 申立人 ●●●●●● 住所・所在 不明 (最後の住所) ●●市●●●●△丁目△番△△△ (不動産登記記録上の住所) ●●市●●●●△△△△番地 所有者 亡●●●●●● 届出期間満了日 令和 6 年 1 月 17 日
---

<sup>14</sup> 地目は、土地の主な用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定められる。



令和5年11月17日 大津地方裁判所  
 (別紙) 物件目録  
 所在 ●●市●●●●●●●●●●  
 地番 ●●●●番  
**地目 田 内山林**  
**地積 田 ●●平方メートル**  
**内山林 ●●平方メートル**

(資料) 国立印刷局(2023年)「官報」1113号, p.30 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

## [2] 未登記建物に関する申立て事例

未登記の建物に関して本制度が利用されているものについて、以下に事例を紹介する。

未登記建物に関する申立てでは、①未登記建物を物件目録の棟数に含めて申立てを行う場合と、②未登記建物を物件目録の棟数に含めず申立てを行う場合の2通りの事例が確認できた。②の場合では、未登記建物は主となる建物の付属建物扱いで申立てがなされており、①の申立てでは公告時に本来は記載される所在・家屋番号の情報が記載されていない。

また、未登記建物について申立てを行う場合の情報収集先として、補充課税台帳が使用されていることも確認できる。

図表 11 未登記建物を物件目録の棟数に含めて申立てしている公告事例その1

令和5年(子)第3号  
 徳島県●●市●●●●●●●●●●  
 申立人 ●●●●●  
 住所・所在 不明  
 所有者 ●●●●●  
 届出期間満了日 令和5年11月30日  
 令和5年10月3日 徳島地方裁判所美馬支部  
 (別紙) 物件目録  
 所在 ●●市●●●●●●●●●●  
**家屋番号 未登記**  
 種類 居宅  
 構造 ●●造●●●●●●●●2階建  
 床面積 1階 ●●平方メートル  
 2階 ●●平方メートル

(資料) 国立印刷局(2023年)「官報」1083号, p.29 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

図表 12 未登記建物を物件目録の棟数に含めて申立てしている公告事例その2

令和5年(子)第14号  
 東京都●●市●●●●●●●●●●●●●●  
 申立人 ●●●●●  
 住所・所在 不明  
 所有者 不明  
**(補充課税台帳記載の所有者 ●●●●●)**  
 届出期間満了日 令和6年5月6日

令和 6 年 3 月 6 日 横浜地方裁判所 (別紙) 物件 目 録 所在 ●●市●●●●●●●●●●△△△△番地 <b>(補充課税台帳記載の所在)</b> ●●市●●●●●●●●●●△丁目△△△地 家屋番号 (未登記) 種類 居宅 構造 ●●造●●●●●●●●2階建 床面積 1階 ●●平方メートル 2階 ●●平方メートル <b>(補充課税台帳記載の床面積)</b> 床面積 1階 ●●平方メートル 2階 ●●平方メートル
--

(資料) 国立印刷局(2024年)「官報」1183号, p.29より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

図表 13 未登記建物を物件目録の棟数に含めず申立てしている公告事例

令和 5 年(チ)第 2 号 神奈川県●●市●●●●●●●●●● 申立人 ●●●●●●●● 住所・所在 不明 (最後の住所)宮城県●●市●●●●△丁目△番△△△ (不動産登記記録上の住所)●●市●●●●△△△△番地 共有者 ●●●●●● 届出期間満了日 令和 5 年 9 月 29 日 令和 5 年 8 月 1 日 秋田地方裁判所民事第 2 部 (別紙) 物件 目 録 所在 ●●市●●●●●●●●●● 家屋番号 ●●●●●●番●● 種類 居宅 構造 ●●造●●●●●●●●●●建 床面積 ●●平方メートル <b>(未登記付属建物)</b> 種類 物置 構造 ●●造●●●●●●●●●●建 床面積 ●●平方メートル <b>(未登記付属建物)</b> 種類 物置 構造 ●●造●●●●●●●●●●建 床面積 ●●平方メートル
---

(資料) 国立印刷局(2023年)「官報」1042号, p.30より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

### [3] 共同住宅に関する申立て

下記の事例は、物件目録上は1棟の主要な建物に3棟の付属建物が付属している、計4棟に関する申立てであり、主要な建物の種類が共同住宅となっている。先述の通り、マンション等の区分所有建物の専有部分及び

共用部分への所有者不明土地管理命令の発令はできないが、本事例のように所有者が 1 名に限る共同住宅全体への申立ては公告事例が確認できた。

図表 14 共同住宅に関する公告事例

令和 5 年(壬)第 1 号
岩手県●●町●●●●●●●●●●
申立人 ●●●●●
住所・所在 不明
(亡●●●●●の不動産登記記録上の住所)岩手県●●郡●●町●●●△△番地●●●
(亡●●●●●の最後の住所)岩手県●●郡●●町●●●△△△△番地●●●
所有者 亡●●●●●
届出期間満了日 令和6年 5 月 14 日
令和 6 年 3 月 14 日 盛岡地方裁判所宮古支部
(別紙) 物件 目 録
所在 ●●市●●●●●●●●
家屋番号 ●●●●●番●
<b>種類 共同住宅</b>
構造 ●●造●●●●●●●●建
床面積 ●●平方メートル
<b>(付属建物の表示)</b>
符号 1
<b>種類 居宅</b>
構造 ●●造●●●●●●●●建
床面積 ●●平方メートル
符号 2
<b>種類 居宅</b>
構造 ●●造●●●●●●●●建
床面積 ●●平方メートル
符号 3
<b>種類 居宅</b>
構造 ●●造●●●●●●●●建
床面積 ●●平方メートル

(資料) 国立印刷局(2024 年)「官報」1189 号, p.30 より当社加工(個人が特定できる情報を秘匿化、網掛け部分は着目する箇所として加筆)

#### 4. 個別の公告事例から見る制度の適用範囲への期待

所有者不明土地・建物管理制度の令和 5 年度における 1 年間の官報への公告情報から得られた知見を整理する。

##### (1) 所有者不明土地・建物の所有者に関する登記が変則的な土地への適用

本制度は対象の土地の権利関係について、登記上の所有者の氏名・住所が不明な場合や、不明共有地で所有者が複数存在する場合、など、所有者欄の記載が一般的な規則通りでない場合であっても、申立てがされていることが確認できた。登記上の所有者情報が明確でない、または、表題部所有者欄が変則的な登記については、レポート①にて触れ、「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」での解決も図ることができることを述べたが、実際の公告からも所有者不明土地管理制度を用いた事例が確認できた。

## (2) 所有者不明土地・建物に関する登記が変則的な土地への適用

申立てがされた建物の中には、現在は使用されていない地目に関するものや、未登記建物に関するものも一部存在することが確認できた。本制度の利用を通じて、申立て対象の管理の進展のほかに、変則的な不動産登記がこれを機に適正化されていくことも期待される。

## (3) おわりに

以上の通り、所有者不明土地・建物管理制度は、当初の制度設計や制度趣旨の通り、所有者情報や登記情報が整っている案件に限らず、変則的な登記の土地についても幅広く適用されており、柔軟に多様な事例で利用が進められていることが本調査から確認できた。

なお、区分所有建物の専有部分及び共有部については、所有者不明建物管理制度が適用されないため、本制度による管理命令発令はできないことが裁判所ウェブサイト<sup>15</sup>で示されているが、1名の所有者が所有する共同住宅1棟について申立てがなされた事例が見られた。集合住宅であっても、事案によっては制度適用できる可能性もあることも念頭に置き、引き続き申立ての公告情報や登記情報等を収集し、本制度の適用範囲を把握していきたい。

### － ご利用に際して －

- 本資料は、執筆時点で信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。

<sup>15</sup> 裁判所ウェブサイト「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)、所有者不明土地・建物管理命令について(汎用)」([https://www.courts.go.jp/tokyo/vc-files/tokyo/2024/6-10-1yuubinryoukin/22bu/05\\_1-2\\_setumeisyomen\\_syoyusyahmei\\_hanyou.pdf](https://www.courts.go.jp/tokyo/vc-files/tokyo/2024/6-10-1yuubinryoukin/22bu/05_1-2_setumeisyomen_syoyusyahmei_hanyou.pdf)) 最終閲覧日 2024年10月2日