

# 特定不能土地等管理命令により表題部所有者不明土地を取得した事例

富田 佐輔<sup>1</sup>

<sup>1</sup>用地部 用地対策課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1丁目1番1号)

登記官の職権による調査でも所有者を特定できなかった表題部所有者不明土地について、裁判所に対し特定不能土地等管理命令の申立を行い、土地を取得した事例について報告する。

キーワード 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, 特定不能土地等管理命令

## 1. はじめに

近年「所有者不明土地」が問題となっている。「所有者不明土地」とは、「①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地」<sup>1)</sup>のことをいう。「所有者不明土地」が発生する背景としては、相続の未登記、都市部への人口移動、土地所有意識の希薄化、土地利用ニーズの低下などがあげられる。

地籍調査の結果を活用し調査した日本全国の所有者不明の土地面積は約410万haに相当し、九州の土地面積よりも大きいとされている。(H28国土交通省地籍調査)割合で表すと全国の所有者不明率は平成28年度地籍調査で約20%、令和5年度地籍調査では約26%となっており、高齢化による死亡者数増加等により、年々増加傾向にある。

所有者不明土地が存在することにより、公共事業や災害復旧・復興事業を停滞させ、土地利用を阻害する。また、土地が管理されないことにより、近隣の土地へ悪影響を及ぼすことにつながる。

当局が実施する公共事業、災害復旧・復興事業においても、公共の福祉や災害復旧のため迅速な用地取得が要求される中で、必要な土地に所有者不明土地が存在することにより、土地所有者を特定することができず用地取得が難航・停滞することがある。

このような現状から、所有者不明土地の解消のための法の整備・改正が近年進められてきており、その法制度を活用することにより所有者不明土地を取得することができるになっている。今回は当局管内において法制度を活用し特定不能土地等管理命令により表題部所有者不明土地を取得した事例について紹介したい。

## 2. 土地の概要

### (1)土地の概要

今回、当局が実施する、災害発生を防止するための河川改修事業用地の中に、所有者不明土地があり取得する必要が生じた。

通常、土地の取得にあたっては土地や建物の所在・面積が記載された表題部と、所有者の住所・氏名などが記載された権利部に区分されて作成されている登記記録(図-1)の権利部を基に所有者を特定し協議を行うことになる。

しかし、今回必要となった所有者不明土地は、所有者の住所・氏名が記載された権利部がなく、表題部に設けられた所有者欄にも住所の記載はなく氏名のみが記載さ

東京都特別区南都町1丁目101				全部事項証明書 (建物)	
表 題 部 (主である建物の表示)		図 割 (法 定)	不動産番号 00000000000000		
所在図番号 [法定]					
所 在 特別区南都町一丁目 101番地 [法定]					
家屋番号 101番 [法定]					
① 種 別	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)		
店宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	令和1年5月1日新築 (令和1年5月7日)		
表 題 部 (附属建物の表示)					
符 号	① 種 別	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)	
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00	(令和1年5月7日)	
所 有 者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎					

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第803号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 貸付額 金4,000万円 利息 年2・60% (年3・65日割計算) 償還金 年14・5% (年3・65日割計算) 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区南都町三丁目3番3号 株式会社 法 務 五 郎 借付者 法 務 五 郎

※法務省HP(<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji162.html>)より引用

図-1 登記記録が記載されている全部事項証明書

公用 [ ] 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示) 調製 平成16年1月13日 不動産番号 [ ]

地図番号 [ ] 筆界特定 [ ]

所在 [ ]

① 地番	② 地目	③ 地種	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
[ ]	山林		8.9	[ ]
[ ]	[ ]		26.2	③ 相続 国土調査による成果 (昭和57年11月2日)
[ ]	[ ]	[ ]		管轄転入により登記 平成16年1月13日

所有者 [ ] 氏名のみ

( )

通常とは異なり権利部の記載がない

図-2 必要となった土地の実際の全部事項証明書

れたものであった。(図-2)

そのため、直ちに戸籍謄本や住民票の調査ができないことから、自治体への名寄帳(土地の固定資産税の納税者を記したもの)の照会や地元精通者への聞き取りを行ったが、所有者を特定することはできなかった。

## (2) 表題部所有者不明土地について

今回必要となった所有者不明土地のように、権利部がなく、表題部の情報も少ないため手掛かりがなく、所有者不明土地の中でも所有者の発見が特に困難である土地を、「表題部所有者不明土地」という。

表題部所有者不明土地は、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(以下「表題部法」という。)第二条第一項において、「所有権(その共有持分を含む。次項において同じ。)の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの(国、地方公共団体その他法務省令で定める者が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。)」と定められている。

具体的には、表題部所有者欄が、①住所の記載がないとき、②旧町村である大字・字が所有者となっているとき、③〇〇外〇名のような記名共有地となっているときなどの場合で、この場合、表題部から現在の所有者を特定することが難しい。

表題部所有者不明土地は、かつて徴税のため土地の記録を行っていた「土地台帳」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、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されず、それが現在までそのまま解消されなかったことが原因である。

その解消のためには公的資料や歴史的な文献(例えば、地域内の土地に関する歴史書等)の調査、その土地の経緯を知る近隣住民等からの聞き取りなどによる所有者の特定が必要となる。しかし今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困

難になるおそれがある。

平成29年～平成30年に全国約50万筆の調査を実施した結果、表題部所有者不明土地の割合は約1%(約5000筆)と判明しており所有者不明土地の中でも取得事例が少ない。

## 3. 取得方法の検討

### (1) 土地収用法に基づく不明裁決申請

今回のような所有者不明土地を取得するにあたりまず考えられる方法が、土地収用法に基づく不明裁決申請である。不明裁決申請とは、通常明らかにしなければならない権利者の氏名・住所を不明のまま裁決することができるものである。不明裁決申請をするためには、まず事業認定申請を行い事業認定の告示を受ける必要がある。その後、起業者が所有者特定のため調査した結果の提出も含めて不明裁決申請を行い裁決および補償金の供託を経て、土地の引き渡しを受けるという流れになる。

### (2) 民法に基づく管理人等の選任

はじめに述べたように所有者不明土地は現在年々増えている状況にある。その状況の中で、所有者不明土地の管理・処分をより行いやすくするため、令和3年4月成立の民法等の一部を改正する法律によりさまざまな法制度ができています。

所有者不明土地を解消するための主な法制度として、現在、不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明土地管理人がある。この法制度の概要については表-1のとおりである。

それぞれの制度ごとで管理する財産が異なり、不在者財産管理人や相続財産清算人は、不在者や被相続人といった対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。そのため、管理する財産が多く、申立人にも選任される者にも負担が大きかった。それを効率的かつ適切に管理するため、「特定の土地」のみに特化して管理を行う所有者不明土地管理人が創設された。

表-1 民法に基づく各管理人等の法制度

法制度	申立先	土地等の状況の例
不在者財産管理制度 【対象は不在者の財産全般】 (民法第25条～第29条)	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	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ず、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
相続財産清算人 (民法第951条～第959条)	被相続人の最後の住所地の家庭裁判所	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、その者等の除籍謄本等が入手できず当該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、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。)
所有者不明土地管理制度 【対象は個々の所有者不明土地】 (民法第264条の2～第264条の8)	土地の所在地の地方裁判所	当該不動産の所有者を特定することができず、又は所有者が所在不明となっている土地





<b>公 用</b>		全部事項証明書 (土地)	
表 題 部 (土地の表示)		調査 平成 16 年 1 月 13 日	不動産番号
地図番号	境界特定	[ 画 記 ]	
所 在	[ 画 記 ]		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
[ 画 記 ]	山林	8 9	[ 画 記 ]
[ 画 記 ]	[ 画 記 ]	2 6 2	④ 編 制 国土調査による成果 (昭和 57 年 1 月 1 日)
[ 画 記 ]	[ 画 記 ]	[ 画 記 ]	⑤ 特 殊 区 画 平成 16 年 1 月 13 日
所 有 者			
氏名のみ 住所所有番として登記すべき者がない。〔令和元年法律第 15 号第 14 条第 1 項第 4 号〕 手続番号 [ 画 記 ] 号 令和元年法律第 15 号第 15 条の規定により令和 5 年 6 月 21 日登記			

(2) 裁判所による選任通知まで

調査及び登記が完了したことをもって、表題部法に基づき、当局は河川改修事業を実施する利害関係人として裁判所に対し特定不能土地について特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分を求める申立を行った。国を当事者又は参加人とする訴訟については、法務大臣が国を代表するため（国の利害に関係のある訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律第1条）まず当局から法務局に対し裁判所への申立を依頼し、法務局での審査・決裁を経て、裁判所への申立が行われた。選任通知までの流れと具体的な日付は図-5のとおりである。

以上の手続きにより、当該地の特定不能土地等管理者が選任された。

### (3) 特定不能土地等管理者との契約

選任後、特定不能土地等管理者として選任された弁護士と協議を進めた。ここからは通常の用地取得協議と特段異なることはなく、取得面積や補償対象物件等の確認を行う土地・物件調査の確認から、補償金の提示、そして契約まで協議を進め、令和6年7月に契約締結した。

なお、土地の売買行為については、特定不能土地等管理者が裁判所より許可を得る必要があるため、許可がなければ契約することができない。

また、契約後の登記申請には注意が必要である。通常では、権利部記載の所有者から国土交通省への所有権移転登記を行うが、今回の事例では権利部の記載がないため、登記については、以下の流れにより手続きを行った。

①裁判所の特定不能土地等管理者の選任後，登記官の職権により表題部所有者欄に特定不能土地等管理者の名前が記載される。（法務局実施）

②契約後、売買により土地所有権を取得した国土交通省を表題部所有者とする表題登記を土地家屋調査士へ依頼する。

③国土交通省を権利部記載の所有者とする所有権保存登記を司法書士へ依頼する.

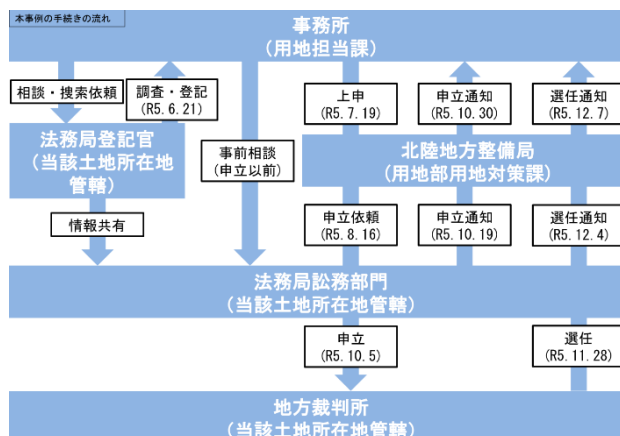


図-5 特定不能土地等管理者の選任手続きの流れ

※②、③の申請において通常書類に加え、特定不能土地等管理者の要許可行為についての許可の裁判書が必要となる。

以上の流れをもって所有者を国土交通省とする登記手続きを完了し、令和6年11月に土地の引渡しを受け取得を完了した。

## 5. 考察

### (1) 表題部法の活用

今回は当局による調査によって所有者を特定できなかった表題部所有者不明土地について、法務局への調査を要望した。この表題部法を活用することで、更なる所有者特定作業を省略することができた。そして特定できない旨が登記され、取得にあたっては特定不能土地等管理者を選任することが可能になったため、容易に方針を固められ、すぐに取得に動くことができた。結果として早期の用地取得につながった。

法務局からの依頼がきっかけで表題部法による取得を行うこととなったが、その他の取得方法よりも、所有者特定作業などの負担を減らすことができるため、結果として一番良い取得方法だったのではないだろうか。

## (2) 表題部所有者不明土地の取得方法

表題部所有者不明土地の取得にあたり、所有者不明土地管理人が選任できる現在では、表題部法による特定不能土地等管理者の選任か、所有者不明土地管理人の選任かの2つの選択肢がある。表題部法には、法務局による探索の結果、表題部所有者として登記すべき者が不在旨が登記されれば、表題部法に基づく特定不能土地等管理者の選任が必要となるという旨の規定がある。したがってどちらの法制度を適用するかは、表題部所有者として

登記すべき者がいない旨が登記される前であれば、所有者不明土地管理人を選任することになり、その旨が登記された後であれば、特定不能土地等管理者を選任することとなる。

いずれの管理人の選任にも利害関係人による申立が必要となる。違いとしては、所有者を特定できなかったことを利害関係人が証明するのか、登記官の調査で、特定できなかったのかの違いになるが、後者の場合には利害関係人による所有者の探索が不要となる。事実関係を整理し、法務局と事前協議のうえ決定することになる。

### (3) 所有者不明土地の取得方法

今後、実際に所有者不明土地があることが分かった場合に、起業家として事業に必要な土地を取得するにあたり、どの法制度を活用すべきか。

起業家として必要な土地だけを取得するというスタンスからは、基本的には、特定の土地のみに対して管理を行う所有者不明土地管理人を選任すればよい。しかし場合によっては選任できないこともあるので注意が必要である。

例えば、先にも述べたように表題部所有者不明土地に対して法務局による探索がされ、表題部所有者として登記すべき者がいない旨がすでに登記されている場合は選任することができない。また、所有者（登記名義人）が既に亡くなっており、相続人の中に不在者がいたという場合には、土地を取得するためには、相続人間で遺産分割協議を行ってもらわなければならない。そのため、遺産分割協議に参加できる不在者財産管理人を選任する必要がある。遺産分割協議が完了しているかいないかで所有者不明土地管理人と不在者財産管理人を判断する必要がある。

いずれの場合においても、管理人等の選任について法務局と協議を行う必要があるため、どの法制度を使うか法務局に事前の確認をしておくべきである。

### (4) 法務局への働きかけ

法務局では所有者不明土地解消に向け2つの取組を行っている。1つ目は今回取り上げた表題部所有者不明土地解消作業である。表題部所有者不明土地解消作業にあたっては、事業実施主体の要望を聴取したうえで、災害復旧事業などの緊急性を考慮し、表題部所有者不明土地解消作業を行う地域を選定している。一定の地域内に多数存在する場合には、その地域全体で解消するように作業を行っている。

2つ目は長期相続未了土地解消作業である。長期間にわたり相続登記がされていない土地について、事業実施主体からの求めに応じ、法務局登記官が法定相続人を探索して、その結果を法定相続人情報として登記所（地方

法務局等）へ備え付けるとともに事業の実施主体に提供する。という取組である。（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第44条）

これらのように事業実施主体の求めに応じて法務局が所有者不明土地の解消を図る法制度が存在する。今回取り上げた事例においては、すでに当局による所有者特定作業を行っていたが、上記2つのような土地が存在することが判明した段階で、法務局に要望することで、所有者の特定作業にかかる手間や費用を抑えることができる。ただし、調査実施については法務局によることとなる。

難航する所有者不明土地の取得のために、法務局から所有者不明土地の情報提供依頼があった場合には必ず要望しておくべきであるし、依頼がなかったとしても積極的に法務局に相談し解決方法を探るのがよい。

## 6. おわりに

所有者不明土地のこれ以上の発生を未然に防ぐため令和3年4月成立の民法等の一部を改正する法律により、令和6年4月1日からは、相続登記の義務化（不動産登記法第76条の2第1項）が、令和8年4月1日からは住所等変更登記の義務化（不動産登記法第76条の5）が施行されるなど予防に取り組んでいるものの、直ちに所有者不明土地が減少に転じるとは考えにくい。特に当局管内では権利移動が少ない、農地や山林を取得することが多いため、今後も所有者不明土地を取得する必要があることが予想される。

迅速な用地取得が求められる中で、現在ではさまざまな法が整備されているためそれを状況に応じて活用していくことは円滑な用地取得の大きな助けとなる。

今回の事例の紹介により所有者不明土地の解消に向け選択肢が増え、迅速な用地取得につながることを期待したい。

## 参考文献

- 1) 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント：法務省民事局  
<https://www.moj.go.jp/content/001401146.pdf>
- 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に基づく解消の概要：法務省民事局  
<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/001391759.pdf>