

はしがき

本書は、令和3年改正民法（令和3年法律第24号）によって創設された所有者不明土地管理制度にスポットライトを当てて、その制度の意義や実務運用の展望を試みるものです（所有者不明建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度は、取り上げておりません）。この制度は、法が施行されてから比較的日子が浅く、しかも非訟事件であることから裁判所の運用が見えにくく、その利用を考えてみたいと思っている関係者にとって手を出しにくいところがあるのではないかと思います。また、令和3年改正民法全般にわたる解説書は既に多くの書物が公刊されていますけれども、弁護士や裁判官が特に理解しておく必要性の高い所有者不明土地管理制度に特化したものはなく、しかも実務運用のあり方を展望した書籍も見当たりません。そこで、同制度の運用に関心を寄せる弁護士・司法書士や、全国の地方公共団体の財産管理部局や関連事業部局に所属する職員の皆さんを读者として想定し、裁判官の執務の参考にも役立ちたいという思いから、裁判官及び弁護士としての実務経験と後記の内閣府委託事業での調査検討に参画した経験等に基づいて本書を執筆しました。

私が所有者不明土地問題との関わりをもったのは、2018（平成30）年度の内閣府「沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討業務」において、有識者検討員として携わったことに端を発します。その後、2025（令和7）年度までの8年間、沖縄特有の所有者不明土地に起因する問題の調査検討に携わり、2022（令和4）年度からの後半の4年間は検討会の座長として、新たに創設された所有者不明土地管理制度を利用して問題解決を図る方策について検討を試みました。そのプロセスにおいては、一方では全国的な運用のあり方を展望し、他方では沖縄における所有者不明土地にみられる特殊な問題を踏まえた運用のあり方を模索するという作業となりました。

2023（令和5）年4月から現実に動き出した所有者不明土地管理制度の実務の運用をみると、全国であると沖縄県であるとを問わず、制度を解説する

書籍の制度趣旨に関する記述に揺らぎがみられるためなのか、あるいは、細かな規則等の理解が不足しているためなのか、事前準備が必ずしも十分ではないとみられる申立てが多いように思われました。そのような申立てを受理した裁判所も、その対応に苦慮しているようにも見受けられ、なかなか安定した運用にはなっていないように思います。制度が想定した、あるべき運用の姿を現実を描いていく作業のプロセスでは、法制度についての正しい知見とこれに基づく十分な事前準備、裁判所の適切な関与、そして、所有者不明土地管理人の迅速かつ適正な管理業務の遂行という、それぞれの立場において経験を蓄積することが重要です。そのために、私が有する限りの乏しいものではありませんが、これまで重ねてきた調査検討から得られた知見と申立人代理人としての経験等を情報として発信することによって、今後の議論の素材を提供してみようと思いました。

本書の叙述方針としては、所有者不明土地管理制度の適用対象として、全国の所有者不明土地問題を取り上げ、これと対比する形で沖縄戦に起因する「沖縄の所有者不明土地問題」を取り上げることによって、広く全国の運用に携わる方々と沖縄特有の問題解決に挑む方々の双方の参考にしていただけるように心がけました。また、所有者不明土地管理制度を機能的、あるいは構造的観点から捉えることによって、手続関係者の役割を正しく理解することが重要であるという認識から、それぞれの関係者の視座から実務のあり方について検討しました。このような試みは、制度を平板に解説するのではなく、その利害と関心に応じて集約した情報提供が可能な形式になるため、実務家にとって必要な拾い読みを可能にする側面があると考えています（読者の関心事項に応じて、どこからでもピンポイントでの拾い読みができるようにするために重複をいとわず意図的に繰り返している部分があります。また、同一事項であっても、申立人、裁判所及び所有者不明土地管理人のそれぞれの立場／視座から説明しようとしていることなどから、通読されたときは、あちらこちらで記述が重複しているところがあります。体系的な叙述ではなく、あくまで実務での利用を想定しているためです。この点をご容赦ください）。さらに、所有者不明土地管理制度の理解を獲得するには、とりあえずこの1冊だけで足りるようにするため、資料として、関係法

令を抄録したり、東京地裁・大阪地裁の書式や私が作成した申立書例を備えたりするという工夫をしました。本文でも、これらの書式や申立書例を適宜参照しながら解説するという試みもしています。

本書の執筆に際し、内閣府沖縄振興局の鈴木啓嗣参事官と川満克己専門官には、調査検討で得られた知見や基礎データの一部を本書で使用することをお許しいただきました。阿部剛志・上席主任研究員（政策研究事業本部持続社会部）及び鈴木淳・副主任研究員（同本部経済財政政策部）をはじめとする三菱UFJリサーチ & コンサルティング株式会社の皆さんには、長年にわたり調査検討に携わる機会と多大なサポートをいただきました。議論のランディングポイントどころか、そもそもどこからどのように手をつけたらよいのかさえなかなか見つけることができず、阿部さんと一緒に見上げた那覇の空の色を今でも忘れることはできません。また、調査検討の後半戦での議論を豊かにしてくださったWG／検討員の皆さん（水津太郎・東京大学教授、伊藤栄寿・法政大学教授、秋山靖浩・早稲田大学教授、池田修・ゆあ法律事務所弁護士）をはじめ、村山哲志・不動産鑑定士（沖縄県不動産鑑定士協会副会長〔令和4年度当時〕）、新城安朝・那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当〔令和5・6年度当時〕）、福原義隆・土地家屋調査士（沖縄県土地家屋調査士会副会長〔令和6・7年度当時〕）の皆さんからも、貴重なご教示をいただきました。これらの方々との出会いがなければ、本書を執筆することはなかったであろうと思います。皆さまには、心から感謝を申し上げます。

もっとも、本書の記述に関しては、全て筆者の責に帰するものであって、運用に関する記述や提言にわたる部分は、筆者の個人的な見解／期待にすぎないことをあらかじめお断りしておきます。

検討対象をピンポイントに絞り込んだ小さな書籍ではありますが、本書を世に出してくださったのは、有斐閣の五島圭司さん（法律編集局実務書編集部）でした。たいへんお世話になりました。

敬愛する山野目章夫先生（早稲田大学教授）のご著書『土地法制の改革』（有斐閣、2022年）のはしがきの冒頭には、「所有者不明土地問題をはじめとする

土地問題に取り組む目的は、この問題を終わらせるためである」とあります。この簡潔で、しかも雄弁な一文は、私の心に大きく響きました。他方では、同書本文の記述からは、安易な、あるいは拙速な問題解決には警鐘を鳴らしておられるようにも思います。私たちは、これらのことを肝に銘じて、この問題に取り組まなければなりません。

本書を書き上げて振り返ってみると、結果的には、現状の裁判実務に対して厳しく批判的な検討を加える内容になってしまいました。本書が示すガイドラインについて、さらに建設的な議論を重ねていただき、合理的かつ安定的な実務が形成されることを強く願っています。私自身も申立人代理人等を務める中で、引き続き検討を重ねることで、本書の記述を見直し、データの更新等を図っていきたいと思います。

2026（令和8）年3月

藤田広美

目 次

Part I 総 論 — 意義・趣旨・運用概況

第 1 章 所有者不明土地とは何か — 全国の所有者不明土地と沖縄固有の所有者不明土地 3

I	所有者不明土地問題とは何か — 2 つの所有者不明土地の存在	5
1	全国的にみられる所有者不明土地問題	5
2	沖縄の所有者不明土地問題	6
II	沖縄の所有者不明土地の管理の変遷と問題状況	8
1	沖縄の所有者不明土地の管理の変遷	8
2	沖縄の所有者不明土地の登記の状況	10
3	沖縄の所有者不明土地管理の問題状況	11
III	全国の所有者不明土地と沖縄の所有者不明土地との相違	13
1	発生原因	13
2	登記の状態	13
3	管理の状態	14
IV	沖縄の所有者不明土地問題解決の方向性と所有者不明土地管理制度の 趣旨・機能	20
1	政策課題	20
2	沖縄の所有者不明土地の「解消」と所有者不明土地管理制度	21
3	沖縄の所有者不明土地の「管理の適正化」と所有者不明土地管理 制度	24
4	課題解決に向けた基本姿勢	25

第 2 章 所有者不明土地管理制度の運用状況 27

I	運用状況の調査	29
II	所有者不明土地（建物）管理制度全体の運用状況	30

1	官報公告に至った申立件数・対象物件数	30
2	対象の種別	33
3	関係者の属性	34
4	対象物件の所在地	37
5	所有者不明土地の地目	39
6	所有者不明土地の面積	40
III	所有者不明土地（建物）管理人による供託の状況	42
1	供託件数	42
2	供託公告が確認された土地（建物）について異議催告公告がされた時期	43
3	異議催告公告から供託公告までの所要日数	44
4	供託公告が確認された申立て及び対象物件の所在地	46
5	所有者不明土地（建物）管理人の属性	46
6	供託があった土地の地目と供託金額	49
IV	沖縄の所有者不明土地を対象とする管理命令申立事件の運用状況	51
1	個別事件の概要	51
2	運用の現状と課題の析出	51

Part II 各 論——制度運用の視座

第3章 申立人の役割 63

I	申立人の役割	65
1	機動性とスポット管理	65
2	申立人の現実的な活動上の留意点	67
II	申立書の作成	68
1	管轄の確認	68
2	申立ての個数と申立書	68
3	申立書の記載事項と添付書類、手続進行に資する書類	69
III	発令要件——申立ての原因	71
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」	

こと	71
2 管理命令の「必要」性	73
3 「利害関係人」	76
4 申立ての原因を基礎づける事実の記載と証拠書類との関係	81
IV 必要的記載事項以外の事情記載の適否	83
1 所有者不明土地管理人候補者の推薦	83
2 管理に特殊な専門知識を要すること等の見込み	84
3 事態の緊急性・切迫性	84
V 発令要件の立証の程度	85
VI 手続の円滑な進行に必要な書類	86
1 評価書	86
2 売買契約書(案)	91
VII 異業種専門職との連携と申立人代理人の司令塔的役割	93
1 問題の所在	93
2 土地家屋調査士との連携	94
3 不動産鑑定士との連携	95
4 申立書の記載における工夫	96
VIII 所有者不明土地管理人用の証拠書類の写しの作成と交付方法	97
1 管理人用の写し作成	97
2 申立書との同時提出	97
3 申立人からの直送	98
IX 申立てに必要なとなる費用	99
1 申立手数料と郵便切手	99
2 予納金	99
X 所有者不明土地管理人に対する協力・支援	102
XI 所有者不明土地管理人の権限外行為と売買契約に基づく代金支払・ 所有権移転登記	103
XII 費用の償還に向けた水面下の作業	104

第4章 裁判所の審査と手続 107

I 裁判所の役割 — 限定性と重要性	109
--------------------	-----

II	管 轄	111
III	申立てに対する審査	112
	1 審査の形式	112
	2 審査の対象	112
	3 職権調査とその拡張	112
	4 証明度	113
IV	申立てを却下する裁判と即時抗告	114
	1 申立却下決定	114
	2 不服申立て	114
V	異議催告公告	115
VI	所有者不明土地管理命令の発令	117
	1 所有者不明土地管理命令と管理人選任	117
	2 費用負担の裁判	118
	3 裁判の効力発生	119
	4 所有者不明土地管理命令の効力	122
VII	裁判所書記官による発令後関連事務	123
	1 登記嘱託	123
	2 資格証明書・印鑑登録証明書	125
VIII	所有者不明土地管理人の権限外行為の許可の申立てに関する審査	126
	1 審 査	126
	2 立証の程度	126
	3 許否の判断	127
IX	所有者不明土地管理人の解任	129
X	管理終了に伴う費用償還と所有者不明土地管理人に対する報酬決定	130
	1 意 義	130
	2 費 用	130
	3 報 酬	131
	4 管理人の意見陳述	131
	5 鑑定評価費用の管理費用性	132
	6 分筆費用の管理費用性	134
XI	所有者不明土地管理命令の変更又は取消し	136
	1 裁量的裁判	136

2 必要的裁判	137
3 必要的取消しの裁判のその後	138
XII 裁判所書記官による抹消登記囑託	139

第5章 所有者不明土地管理人の地位と職務 141

I 所有者不明土地管理人の意義	143
1 制度上の位置づけ	143
2 土地所有者・公益性との関係	144
3 裁判所との関係	144
II 所有者不明土地管理人の地位	145
1 管理の着手	145
2 管理行為と処分行為	146
3 訴訟上の地位	147
4 所有者不明土地管理人の義務	148
5 管理に関する裁判所への報告	150
III 所有者不明土地管理人による権限外行為許可の申立て	152
1 所有者不明土地管理人による検討の前提状況	152
2 所有者不明土地管理人による検討作業	152
3 権限外行為の許可を求めない場合	153
4 権限外行為の許可を求める場合	153
5 鑑定評価の必要性の判断	154
6 裁判所から許可を得た後の作業	155
IV 管理期間内での所有者不明土地管理人の地位の喪失	157
1 解任	157
2 辞任	157
V 費用償還・報酬決定に際する意見申述	158
1 費用	158
2 報酬	159
VI 供託と公告	161
1 供託	161
2 供託公告	163

VII 所有者不明土地管理命令の取消しの申立て	164
VIII 沖縄の所有者不明土地の管理者たる地位の併存と管理の復活	
— 残された課題	165
1 問題の所在	165
2 非復活論	165
3 復活論	166
4 残された現実的な課題と対応	167

Part III 資 料 — 法令・申立書例等

資料 1 所有者不明土地管理制度の手續イメージ・フローチャート	173
資料 2 民法(抄)	174
資料 3 非訟事件手続法(抄)	176
資料 4 非訟事件手続規則(抄)	181
資料 5 共有に関する非訟事件及び土地等の管理に関する非訟事件に関する 手続規則(抄)	182
資料 6 非訟事件手続法第 90 条第 8 項及び第 91 条第 5 項並びに家事事件手続法 第 146 条の 2 第 2 項の規定による公告の方法等を定める省令(抄)	187
資料 7 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	188
資料 8 土地基本法	198
資料 9 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(抄)	203
資料 10 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(抄)	207
資料 11 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則(抄)	208
資料 12 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の 効果的な探索に関する基本的な方針(抄)	210
資料 13 全国版 所有者不明土地管理命令申立書書式(東京地裁)	215
資料 14 全国版 所有者探索報告書(東京地裁)	218
資料 15 全国版 所有者不明土地管理命令申立書例(大阪地裁)	225
資料 16 所有者不明土地・建物管理命令申立事件・添付資料一覧(大阪地裁)	232
資料 17 沖縄版 所有者不明土地管理命令申立書例(不明土地賃借人)	235
資料 18 沖縄版 所有者不明土地管理命令申立書例(新規事業者)	241

資料 19 通常版 所有者不明土地管理命令申立書例（隣接地所有者等） ……………245

資料 20 通常版 所有者不明土地管理命令申立書例（時効取得を主張するために
管理人の選任を求めた例&参考訴状） ……………249

条文索引 257

著者紹介

藤田 広美（ふじた・ひろみ）

1962年 北海道生まれ

1985年 中央大学法学部法律学科卒業

1987年 司法試験第二次試験合格

1989年 司法修習生

1991年 裁判官任官

浦和（現さいたま）地裁、札幌地裁、裁判所書記官研修所、東京地裁、那覇地・家裁沖縄支部、裁判所職員総合研修所、東京地裁

2007年 裁判官退官

琉球大学大学院法務研究科・教授

弁護士登録（沖縄弁護士会）

2018年 沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査（内閣府、三菱リサーチ&コンサルティング株式会社）

有識者検討会・検討員

2022年 沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討業務及び財産管理制度利用意向調査業務（同上）

有識者検討会・座長

2024年 沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討業務及び所有者不明土地管理制度利用意向調査業務（同上）

有識者検討会・座長

Part II

各 論
— 制度運用の視座

第3章

申立人の役割

- I 申立人の役割
- II 申立書の作成
- III 発令要件——申立ての原因
- IV 必要的記載事項以外の事情記載の適否
- V 発令要件の立証の程度
- VI 手続の円滑な進行に必要な書類
- VII 異業種専門職との連携と申立人代理人の司令塔的役割
- VIII 所有者不明土地管理人用の証拠書類の写しの作成と交付方法
- IX 申立てに必要な費用
- X 所有者不明土地管理人に対する協力・支援
- XI 所有者不明土地管理人の権限外行為と売買契約に基づく代金支払・所有権移転登記
- XII 費用の償還に向けた水面下の作業

I

申立人の役割

1 機動性とスポット管理

所有者不明土地管理制度とは、必要な調査を尽くしても所有者が特定できず、又はその所在が不明な土地について、利害関係人の裁判所に対する請求によって、管理人による管理を求める手続をいう（民264条の2）。これまでの民事法制の下では、不在者の財産の管理制度（民25条以下）や相続財産の管理制度（民951条以下）による対応が想定されてきたところである¹⁾。しかし、これらの財産管理制度では、その管理人は、不在者の財産全般又は相続財産全般を管理することとされているため、管理のための経済的・事務的・時間的コストが増大する傾向が顕著であり、利用することが敬遠されがちであるとの指摘がされていた²⁾。また、所有者不明土地の存在が確知されるに至り、それが管理不全状態のまま放置されるなど円滑な利活用を図ることの障害になっていることが認識されることとなった。そこで、土地基本法3条及び6条を背景に、土地の適正な管理を図るため、不動産という特定の財産に着目して、民法上の新たな財産管理制度として所有者不明土地管理制度が創設されたわけである。このような制度趣旨とその背景に照らして、機動性に富む制度³⁾とされ、コストを抑えたスポット管理⁴⁾という特徴づけがされている。

所有者不明土地管理人の機動性を十分に発揮させ、スポット管理を実現するには、その管理業務を必要かつ可能な範囲で簡素化・定型化し、管理すべき期

1) このほか、取用適格事業認定を受けた公共事業については、土地取用法による不明裁決制度によることができ、地域住民の福祉や利便の増進を図る事業については、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適用が考えられる。もっとも、国又は地方公共団体であっても所有者不明土地管理制度の利用から排除されるわけではなく、むしろ国又は地方公共団体であれば、民法264条の2第1項における「利害関係人」の要件充足性は肯定される（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条2項参照）。

2) 日弁連解説36頁〔中村晶子〕、同179頁〔中村多美子〕。

3) 山野目201頁。

4) 松尾95頁。改正のポイント201頁〔高秀成〕。

間の短縮化を図る必要がある。このため、申立人（申立人代理人を含む）の役割には、きわめて大きなものが期待されており、申立前の準備として、発令要件を充足する事実の主張と裏づけとなる資料の収集だけでなく、将来必要となる管理行為を想定した事務作業の前倒しが求められる。すなわち、裁判所が申立人に対して何らかの応答や指示をするのは、申立書の受理後又は早くとも申立書の受理と同時であるのが本来の姿である。しかるに、所有者不明土地管理制度においては、裁判所は申立てをしようとする者に対して、申立てを理由づける事実に関する資料その他手続の円滑な進行を図るために必要な資料の提出を求めることができるとされている（共有管理非訟規2条）。これは、対象となる土地の現況を最もよく知り、その価額調査も円滑に実施でき、いくつか存在する財産管理制度のうち、所有者不明土地管理制度を選択して自ら手続を起動する者が申立人であるということに基づく。これによって、手続の開始から終結に至るまでに必要な情報・資料のほとんどについて、申立人から前倒して提供されることが期待され、これらが適切にされているか否かが、この制度の実効性を左右するといっても過言ではない。特に、今後必要となると予想される管理行為の内容は、所有者不明土地管理人にとって、さしあたり何が必要な管理行為であるかを指示するものであって、これが的確に指摘されているときには、迅速かつ適切に管理行為に着手・遂行できるという効用もある。申立人の現状把握、将来の管理行為の予測と実効性の吟味が所有者不明土地管理人による管理の機動性・実効性を左右する⁵⁾。

以上から、所有者不明土地管理制度の機能的な特徴として指摘される機動性

5) 法律上の位置づけとは離れて、制度運用上前倒しする実務は、破産管財事件においても同様にみられる。すなわち、破産法上、管理処分権を有する破産管財人は、否認権行使や債権回収を行って破産債権者に対する配当原資を形成すべき役割を担っているわけであるが、実務上、否認査定の上申立て等の訴訟案件や複雑ないし微妙な事情等を抱えていない自己破産の場合には、申立人代理人において、債権回収や不動産の任意売却をして破産管財人に引き継ぐ取扱いがある。破産管財人は、就任後、それらの処理の合理性・公平性を調査した上で、速やかに財団債権の弁済や配当を実施して手続を終結させる。申立人代理人と所有者不明土地管理人の関係もこれと類似するところがある。申立人代理人が管理人の職務だからという理由で何もせずに管理命令の上申立てをするならば、裁判所の発令要件審査のみならず、管理人の管理の負担がきわめて重いものになり、手続も遅延してしまうおそれがある。これに対し、申立人代理人が前倒して十分に準備してその成果に基づき申立てをするならば、管理人は、そのような準備のプロセス及び結果の合理性・公平性等を調査するなどして速やかに管理に着手できる。このようにして、管理人の管理業務が軽減されることによって、手続の迅速化を図り、スポット管理が可能となる。

ないしスポット管理を実質的に支えているのは、申立人であるといえる。その意味において、申立人は、この制度の中核的な地位を占める存在である。

2 申立人の現実的な活動上の留意点

当然のことながら、申立人は、法定された発令要件／手続開始要件を十分に理解して、それらを充足することを適切に書面で主張しなければならない。また、これらの要件を立証するのに必要かつ適切な証拠を十分に収集し、それらを裁判所に提出することによって、所有者不明土地管理命令を確実に獲得する努力をしなければならない。裁判所は、白紙の状態で申立ての審理／審査に臨むわけであるから、裁判所から何らかの補正指示がされることを期待して、とりあえずの所有者探索／調査報告で間に合わせようとしたり、補充が求められることを期待して不十分な証拠書類のままで申し立てたりすることがないようにすべきである⁶⁾。そのような歪んだ申立行動は、審査・判断機関である裁判所を過度に干渉せざるを得ない立場に置くことになり、裁判所を不公正な判断に誘導してしまう危険があるといえよう。

6) 実務の運用が不安定さを抱えているためか、何をどのようにしたらよいのか分からないという法律専門職は意外と多い。裁判所に指示されたとおりに補充書を提出した結果として、発令要件が存在するとの確信が得られないとして却下決定を受けるという事態は十分にあり得る。裁判所の指示・介入というのも、必ずしも十分に事案を把握した上でのことではない場合もあるので、裁判所の指示・介入を期待した申立ては望ましくない。必要十分な記載のある申立書の作成、適切な証拠書類の収集、そして、発令されたときに、それらの写しをどのように所有者不明土地管理人に交付するのかまでを含むのが、申立人に求められる申立行動である（後掲注 67）参照）。

II

申立書の作成

1 管轄の確認

申立人は、どこの裁判所に申立てをするかについて確認する必要がある。所有者不明土地管理命令の対象となる不動産所在地を管轄する地方裁判所である(非訟90条1項)。

不動産の所在地からみて、支部が所管する事件であっても、本庁が申立書を受理することは可能であると解される⁷⁾。支部と本庁との間での事件配分のあり方は、法律上同一管轄内の問題であるけれども、司法行政上の事務分配の定めを超えて申立書の受理を求めるものであるから、必要かつ相当な場合には、本庁での審理／審査を求める旨の上申書を作成して申立書と併せて裁判所に提出することも検討されてよい。裁判官及び裁判所書記官の専門性を高めることは、今後の申立てにとっても大切なことであろう。

2 申立ての個数と申立書

所有者不明土地管理命令の申立ては、対象となる不動産ごとにする必要がある。もっとも、裁判を求める事項が同一の事実上及び法律上の原因に基づくときは、1通の申立書で申し立てることができる(非訟43条3項)⁸⁾。つまり、複数の土地を対象とする所有者不明土地管理命令の申立てを検討する場合において、発令要件を申立書に記載するとき、利害関係や現在までの管理状況としての共通性を踏まえて、1通の申立書によることができる。とはいえ、想定される管理行為が異なる場合には、その内容に応じて、1通の申立書の中でグルー

7) 第4章II(111頁)参照。

8) 同一の事実関係に基づく申立てであるにもかかわらず、単に不動産の筆ごとに細分化された申立書が提出された場合、裁判所は、職権で手続を併合することになる(非訟35条1項)。

分けをするなどの工夫も必要であると思われる。この場合、土地の所在と現況が所有者不明土地管理人の管理行為の内容を左右すると一応はいうことができるが、複数の土地が離隔して所在していたとしても、同一の管理人の管理に委ねるべきことが相当と考えるときは、1通の申立書で申立てをすれば足りよう。

ただし、手数料は、あくまで申立ての個数に応じ、対象となる土地の筆単位である。沖縄の所有者不明土地の場合、区画整理による換地処分によって、いわゆるミルフィーユ状に細長く細分化された状態であることも多く、面積に比して手数料額が比較的大きくなることもある。

3 申立書の記載事項と添付書類、 手続進行に資する書類

①申立ては書面でしなければならず、その記載事項は、申立ての趣旨及び原因並びに申立てを理由づける事実を記載するほか、当事者の表示、管理命令の対象となる土地⁹⁾を記載しなければならない（共有管理非訟規1条・9条1項）。

②申立ての趣旨は、「別紙物件目録記載の土地について所有者不明土地管理人による管理を命ずるとの裁判を求める」と記載する。

③申立ての原因、申立てを理由づける事実、裁判所が管理命令を発するか否かを決するのに重要な記載であり¹⁰⁾、項をあらためて検討する（後記Ⅲ）。

9) 申立ての趣旨の記載を簡素化するため、対象となる土地について物件目録を作成して特定する。のみならず、物件目録は、所有者不明土地管理命令の発令及び取消し、所有者不明土地管理人による権限外行為許可の申立ての場合など、手続を通じて利用頻度が高い。このため、コピーして利用しやすいように、物件目録には対象となる土地以外の情報は記載しない。例えば、所有者不明土地に存在する建物などは土地の物件目録には記載せずに、別に建物目録を作成して添付するようにしている（沖縄版の申立書例〔資料17〕参照）。これに対し、当事者の表示については、東京地裁（資料13）や大阪地裁（資料15）の全国版の申立書においては、当事者目録が作成されている。これは、登記記録や戸籍等からかつての所有者の氏名や住所等の手がかりが得られるため、当事者に関する情報を表示する必要があるからである（筆者も通常版の申立書例〔資料19〕では当事者目録を作成している）。そうだとすると、当事者に関する情報が全く得られない沖縄の所有者不明土地については、当事者目録を作成する意味は乏しい。このような理解から、東京地裁・大阪地裁の書式例とは異なり、沖縄版の申立書例では当事者目録を作成していない。

10) 申立書の記載の充実化は、発令要件を審査する裁判所ばかりでなく、管理人候補者を推薦する弁護士会等にとっても重要かつ有益である。裁判所が弁護士会等に管理人の推薦依頼をするときに、適切な記載のある申立書の写しが添付される実務を想定するときは、それによって、弁護士推薦委員会としては、利害関係の有無を確認し、想定される管理業務の内容に応じて、より適切な管理人候補者の推薦が可能になると思わ

④その余の申立書の記載事項は、共有管理非訟規9条2項が定めるとおりである¹¹⁾。添付書類として、登記事項証明書の原本が必要である（共有管理非訟規10条1項¹²⁾）。

⑤「裁判所は、前条の申立てをした者又はしようとする者に対し、……申立てを理由づける事実に関する資料その他同条の手続の円滑な進行を図るために必要な資料の提出を求めることができる」（共有管理非訟規2条）とされ、手続の進行に資する書類として、以下の①～④のとおり、申立人に対して提出を求める書類が列挙されている（同11条1項）。

①地図（1号）

②経路図（2号）

③現況調査報告書又は評価書（3号）

④未登記土地のときは土地所在図及び地積測量図（4号）

①は、登記所に備えられているいわゆる公図又は準地図を提出する。

②は、所有者不明土地管理人が現地を見分・確認するために必要となるものであるから、市販の道路地図や住宅地図（インターネット地図を含む）で足りよう。

③は、①及び②と並び、所有者不明土地管理人が現況及び評価額を把握するのに役立つというだけでなく、申立人であれば、申立前に作成ないし保有しているのが通例であることが考慮されている。現況調査報告書としては、現地についての写真撮影報告書等を作成するのが通例である。写真撮影位置を示した図面と写真及び補足説明等を加えて、裁判所及び所有者不明土地管理人が現地の状況を復元・イメージできるように配慮したものが望まれる。評価書（不動産の価額評価資料）の事前提出については、スポット管理を実現する上では、非常に重要な意義が含まれていると考えるので、項をあらためて検討する（後記VI1）。

れる（第4章注10）参照）。

11) 東京地裁の申立書書式（資料13）や大阪地裁の申立書サンプル（資料15）参照。

12) 対象となる土地の固定資産評価証明書を提出する（共有管理非訟規2条参照）。証明書は弁護士の職務上請求を利用して取得する。申請書の「訴え提起」に○を付し、「（所有者不明土地管理命令の申立て）」と付記する。また、沖縄の所有者不明土地については、さらに、所有者欄に「管理者 琉球政府」などと記載して請求する。沖縄の所有者不明土地の評価証明書には、「評価額0円、非課税」との記載があるのが通例であるから、所有者不明土地管理命令の登記を嘱託するに際し、登録免許税の課税標準価格を認定／算出するために、近傍類似の土地の課税台帳に記載された価格を調査する必要がある。したがって、市町村の資産税課に対し固定資産評価証明書を職務上請求するに際し、「仮に評価額が0円の場合は」と付記して近傍類似の土地の評価額についても、併せて請求しておくこと二度手間にならない。

所有者不明土地管理制度の実務

2026年4月30日 初版第1刷発行

著者 藤田広美
発行者 江草貞治
発行所 株式会社有斐閣
〒101-0051 東京都千代田区神田神保町 2-17
<https://www.yuhikaku.co.jp/>
装丁 麒麟三隻館
印刷 株式会社精興社
製本 牧製本印刷株式会社
装丁印刷 株式会社享有堂印刷所

落丁・乱丁本はお取替えいたします。定価はカバーに表示してあります。

©2026, Hiromi FUJITA.

Printed in Japan ISBN 978-4-641-23381-2

本書のコピー、スキャン、デジタル化等の無断複製は著作権法上での例外を除き禁じられています。本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内の利用でも著作権法違反です。

JCOPY 本書の無断複写(コピー)は、著作権法上での例外を除き、禁じられています。複写される場合は、そのつど事前に、(一社)出版者著作権管理機構(電話 03-5244-5088, FAX 03-5244-5089, e-mailinfo@jcopy.or.jp)の許諾を得てください。