

# 所有者不明土地問題

「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」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（令和3年法律第25号）」では、本誌4月号・5月号で特集されたとおり、新たに所有者不明土地・建物管理制度および管理不全土地・建物管理制度が導入された。新しい財産管理制度の管轄は地方裁判所であり、東京地方裁判所は、現在、申立に必要な書式を公表している。もっとも、新制度は、特定の「不動産」のみを対象に管理を行うという点で、特定の「人」のすべての財産を管理の対象としてきた従前の財産管理制度と管理の在り方に違いが生じる可能性がある。このような違いが申立準備に及ぼす影響はどのようなものか申立代理人となる弁護士としては気になるところである。

そこで、本特集では、これらの新しい財産管理制度の申立手続、運用直後に予想される管理業務の問題点に加えて、今般、改正された相続財産管理制度、不在者財産管理制度、および新設の相続財産清算人制度の申立手続を中心に、所有者不明・管理不全不動産の問題を解決するという大きな目

的に向けて、所有者不明土地問題PT（令和5年度より、「弁護士活動領域拡大推進本部（リーガルサービスジョイントセンター）所有者不明・管理不全不動産利活用部会」に改組）のメンバーが前2号特集記事の解説とは別の観点から解説する。

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会

## CONTENTS

1 財産管理制度の概要	2頁
2 不在者財産管理制度	4頁
3 相続財産管理制度	6頁
4 相続財産清算制度	8頁
5 所有者不明土地・建物管理制度	10頁
6 管理不全土地・建物管理制度	14頁

### 【凡例】

令和3年改正後の民法を「改正民法」、令和3年改正前の民法を「改正前民法」、空家対策特措法を「空家法」、所有者不明土地特措法を「所有者不明土地法」とそれぞれ略記する。単に「民法」と表記した場合には、令和3年改正の対象になっていない条文である。

## 1

### 財産管理制度の概要

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 大伍 将史 (71期)



2023年4月に施行された改正民法では、新たに所有者不明土地・建物管理制度（改正民法264条の2～264条の8）、管理不全土地・建物管理制度（改正民法264条の9～264条の14）が創設された。また、相

続財産清算人制度が導入され従来の相続財産管理制度が見直され（改正民法952条2項、957条1項）、不在者財産管理制度も業務を適時に終了させる方向での見直しが行われた（改正家事事件手続法146条の2）。

## 1 改正の経緯

この改正の目的は、所有者不明（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）や管理不全の土地・建物の発生を予防するとともに、これらの土地・建物の利用を促進する点にある。

所有者不明、あるいは所有者が判明していても所有者による適切な管理がなされていない土地・建物が全国において増加傾向にあり、東京都も例外ではない。

空き地や空き家を放置すれば衛生上などの悪影響をおよぼす恐れがあり、さらに、空き家を放置すれば倒壊により他人に損害を与える恐れもある。しかし、改正前の民法では、「相続人のあることが明らかでない場合」に財産管理人を置くか（民法952条1項）、法人が解散した（みなし解散を含む）が清算人となる者がいない場合に、清算人を選任して法人の財産の清算を行う制度があるのみであった（会社法478条2項）。

改正後の民法は、所有者がいても適切な管理がなされていない不動産について財産管理人を選任することを可能にし、財産管理人が適切に不動産を管理することで不動産周辺の治安・衛生への悪影響を軽減し、適切な土地の利活用の道を開くことができるようになった。

## 2 改正の内容

所有者不明土地・建物管理制度は、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場合に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることで、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度である。

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ために他人の権利や法的利益が侵害されたり、侵害されるおそれがある場合に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることで、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度である。

また、相続財産清算人は、相続人の有無が戸籍上不明な場合に、利害関係人が家庭裁判所に申し立てることで、被相続人の財産を配分することができる制度である。そして、相続の放棄をした者は、相続放棄

時に占有する相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対し当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存することも明記された（改正民法940条1項）。

## 3 現制度と新制度の相互関係

土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けられた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たす可能性がある。さらに、土地が管理不全状態にもあるときには、管理不全土地管理制度の要件も満たす可能性がある。

このような場合にどの財産管理制度を利用するかについては、手続の目的や対象となる財産の状況、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて適切な制度を申立人自身で適宜選択することが想定されている。例えば、不在者の財産全般を管理するとすれば、申立人等の利用者にとって過大な負担となる場合には、私見では、所有者不明土地管理制度や管理不全土地管理制度を利用して個々の土地・建物に管理人を選任した方が効率的に財産管理を進められる場合があると考えている（ただし、予想される予納金、その回収の可能性等、その不動産の置かれている状況によっては別の制度を利用する判断はあり得る）。

なお、各制度の対象や手続、権限を比較すると以下の通りである（次頁表参照）。

不在者財産管理制度の管轄は不在者の従来の住所地・居住地を基準とするが、所有者不明土地管理制度の管轄は土地の所在地を基準とするため、今後、管理人が重複して選任される恐れがある。

この場合、管理処分権は所有者不明土地管理人に専属するため（改正民法264条の3第1項）、不在者財産管理人は管理処分権を行使することはできない。「不在者財産管理人等が当該土地について権限を行使するためには、所有者不明土地管理命令の取消しを求める必要がある」（村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 221頁より引用）。

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度(民法25条～29条)	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度(改正民法264条の2～264条の8)	個々の所有者不明土地	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度(改正民法264条の9～264条の14)	個々の管理不全土地	土地の所在地の地方裁判所	—	○(※)	—	—	所有者の同意＋裁判所の許可	×

(出典：法務省「民法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目について」スライド43)。

※管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている(新非訟法91条3項1号)。

## 2 不在者財産管理制度

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 小笠原 友輔 (65期)



### 1 不在者財産管理制度概要

不在者財産管理人は、不在者(従来の住所又は居所を去って容易に帰来する見込みのない者。民法25条1項)の財産を不在者に代わって管理・保全する者である。相続財産清算人とは異なり、不在者の財産の処分・清算を前提とする制度ではない点に注意が必要である。もっとも、不在者財産管理人は、裁

判所の許可を得れば、不在者の財産を処分することも可能である(民法28条)。

その制度目的は不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者(推定相続人・債権者等)の利益を保護することにある。実務上、遺産分割や共有物分割、空き家事案、各種債権者による請求・債権回収、不在者の推定相続人による権利保全など、各種の場面で活用されている制度である。

## 2 令和3年度民法・不動産登記法改正の影響

不在者財産管理制度に関する重要な改正点は、供託制度の新設である。この点は、「6 管理の終了」の項にて述べる。

その他には、不在者の所有する土地・建物ないしその共有持分について、所有者不明土地・建物管理制度、所在等不明共有者の持分取得・譲渡制度が導入されたことが挙げられる（改正民法262条の2、262条の3、264条の2～264条の8）。今後、空き家事案や共有物分割事案などでは、どの制度を利用するかを個別事案に応じて検討することになる。例えば、遺産分割が必要な場合には、従前どおり不在者財産管理制度を利用することになる。また、相当額の不在者名義の預貯金が存在することが判明している場合、所有者不明土地管理人には債権に対する管理権がないことに照らし（改正民法264条の2第2項、同264条の3第1項）、不在者財産管理制度を選択することが多いであろう。

## 3 選任申立

管轄裁判所は、不在者の従来の住所又は居所を管轄する家庭裁判所である（家事事件手続法145条）。不在者の所有する不動産の管理等を主たる目的とする場合でも、必ずしもその不動産所在地が管轄を有するわけではない点に注意が必要である。

申立人は、利害関係人または検察官である（民法25条1項）。ここでいう利害関係人とは不在者の財産の管理・保全について法律上の利害関係を有する者であり、不在者の推定相続人・債権者などがあたるが、単なる隣人や不在者財産の購入希望者はこれにあたらない。もっとも、境界確定を求める隣地所有者、不在者所有空き家の老朽化により被害を被っている隣人、土地区画整理事業等で不在者の財産を買収しようとする国・地方公共団体や土地区画整理組合などは利害関係人にあたりうる。

また、所有者不明土地法により、所有者不明土地

（同法2条1項）については、国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、不在者財産管理人選任・相続財産清算人選任の申立権を有する（同法42条1項）。さらに、令和5年3月3日に閣議決定された空家法改正案において、市町村長は、空家等（同法2条1項）につきその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、不在者財産管理人選任・相続財産清算人選任の申立権を有することとされた（同法改正案14条1項）。

不在者財産管理人は裁判所が適任者を選任するが、申立書に利害関係のない弁護士を候補者として記載した場合、その候補者が選任されることがある。もっとも、不在者の財産が多額である等の事情によって、申立人が推薦した候補者が選任されない場合もある。

## 4 予納金の納付

申立人は、管理費用及び不在者財産管理人報酬に充てるため、申立後、管理人が選任される前に、裁判所が定める予納金を納付する必要がある。

東京家庭裁判所の場合、標準的な金額は30～50万円と言われている。もっとも、十分な流動資産（現預金等）が存在する場合には納付が不要となる場合がある。逆に、管理費用が高額となることを見込まれる場合（空き家解体が必要な事案など）には予納金の額も高額になる場合がある。

## 5 不在者財産管理人の権限と所有者不明不動産の管理・処分

不在者財産管理人は不在者の財産全般について、保存行為等（民法103条1号及び2号）をなす権限を有する。これを超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の権限外行為許可を得てこれを行うことができる（同法28条）。

空き家事案など、不在者所有の不動産にフォーカスした申立てであっても、不在者の財産全部について管理することが必要である。

不在者所有の不動産について、小規模な修繕や繁茂樹木の切除など、保存行為に属する行為を行うことは当然にその権限に含まれる。一方、除却や譲渡などの処分行為を行うには権限外行為許可を得なければならない。

許可が得られるか否かは、不在者の帰来可能性、不動産が強制的に処分されることになる可能性、任意売却の相当性、当該不動産の状況や周辺に与える影響、不在者の財産全般の状況など、諸般の個別事情を考慮して裁判所が判断する。不在者の財産が僅少で固定資産税や管理費の支払が困難であるとか、除却・売却しなければ周辺に被害を生じさせることが見込まれるなどの事情は、許可をする方向への積極事由となりえよう。いずれにしても、当然に処分が認められるわけではないことに注意が必要である。

## 6 管理の終了

管理終了事由は、①不在者の死亡が明らかとなり又は失踪宣告があったとき、②不在者が自ら財産を管理することができるようになったとき、③不在者が委任管理人を置いたとき、④管理すべき財産がなくなったとき、⑤その他管理を継続することが相当でなくな

ったとき、である（民法25条2項、家事事件手続法147条）。

不在者財産管理制度では、たとえば、売却により不動産に関する問題が解決しても、売却代金が残ることによって管理が終了できず、管理が長期化する原因となっていた。

そこで、こうした場合に生じた金銭を不在者のために供託する運用が一部の裁判所で行われていたが、法改正により、法律上の制度として新設された（家事事件手続法146条の2）。供託によって管理すべき財産がなくなることで、適時に管理を終了することができるようになった。

## 7 結語

不在者財産管理制度や相続財産清算人制度の実務においては、何よりも家庭裁判所との円滑なコミュニケーションが最も重要である。申立人・管理人のいずれの立場であっても、疑問点にぶつかり、方針に悩むことは少なくない。そのような場合、一人で悩まずに、まずは家庭裁判所にきちんと報告して問題意識を共有し、どのような対応が適切かを裁判所と相談・協議しながら申立業務・管理業務を遂行していくべきである。

# 3

## 相続財産管理制度

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 稲村 晃伸 (60期)



### 1 改正の趣旨

令和3年改正前民法では、相続の段階ごとに、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずる相続財産管理制度が設けられていた。例えば、承認・放棄前の管理人（改正前民法918条2項）、相続放棄後の管理人（改正前民法940条2項、改正前民法918条2項）等がそれに当たるが、複数

の相続人が単純承認をしたが遺産分割が未了である場合については規定を欠いていた。他方で、相続人があることが明らかでない場合には、相続財産の清算を職務とする管理人（改正前民法952条1項）が選任される仕組みが用意されていたが、相続財産の保存のみを目的とする財産管理制度は用意されていなかった\*1。

そこで、令和3年改正民法は、相続が開始すれば、

相続の段階にかかわらず、いつでも家庭裁判所は、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができるとの包括的な規定を設けた(改正民法897条の2第1項)。これにより、今まで規定がなかった、①共同相続人が相続の単純承認をしたが遺産分割が未了で、相続財産の管理を行う者がいない場合、②相続人のあることが明らかでないケースで相続財産の管理を行う者がいない場合についても、相続財産の保存に関する必要な処分をすることが可能となり\*2、過渡的な状態にある相続財産の保存に関する統一的な規律が設けられたことになる。

## 2 申立ての要件

家庭裁判所が、相続財産管理人の選任などの処分を命ずるには、「相続財産の保存に必要」であると認められなければならない(改正民法897条の2第1項本文)。例えば、相続人が相続財産についての管理の意欲を失い、保存行為をしないような場合や相続人のあることが明らかでないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難な場合などは、処分の必要性が認められる場合がある\*3。

他方、①相続人が一人である場合において、その相続人が相続の単純承認をしたとき、②相続人が複数いる場合において、遺産の全部の分割がなされたとき、③令和3年改正民法952条1項により相続財産清算人が選任されているときは、相続財産の保存に必要な処分はできないとされているから(改正民法897条の2第1項ただし書)、上記①～③に当たらないことも、相続財産管理人を選任する要件とされている。

## 3 相続財産管理人の権限・義務

「相続財産の保存に必要」な処分とは、改正前民法918条2項の規定と同じく、相続財産の現状を全

体として維持するために必要な処分を意味し、相続財産の保存と離れた利用・改良を目的として処分を命ずることまで予定されていない\*4。そこで、保存のための相続財産管理人の職務・権限等については、改正前民法と同じく、不在者財産管理人に関する民法27条から29条までを準用している。

### (1) 相続財産管理人の権限

保存のための相続財産管理人が家庭裁判所の許可なく行うことができる行為は、保存行為や目的物の性質を変えない範囲内における利用・改良行為に限られ、これらを超える行為をするときは、家庭裁判所の許可を得る必要がある(改正民法897条の2第2項、民法28条)。相続財産管理人は相続財産に属する財産全般についての管理権限を有するから、相続財産が第三者に賃貸されている場合、相続財産管理人は相続人に代わってその賃料を収受することも可能である。

では、保存のための相続財産管理人は、管理する相続財産中の不動産を売却することができるだろうか。保存のための相続財産管理人は、相続財産の保存のために選任されるものであるから、相続人に代わって、相続財産の一部を売却するなど、相続財産の処分行為をすることは、基本的に想定されていない。例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなどの処分行為をすることは、相続財産管理人の職務上の義務に反し、裁判所も許可しないと考えられる\*5。

### (2) 相続財産管理人の義務

保存のための相続財産管理人には、委任の規定が一部準用されるから(改正家事事件手続法190条の2第2項が準用する家事事件手続法125条6項において準用する民法644条、646条、647条、650条)、

\*1：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 222頁

\*2：前掲・223頁

\*3：前掲・225頁

\*4：前掲・224頁(注2)

\*5：前掲・228頁

相続財産管理人は、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\*6。

#### 4 相続財産管理人の職務の終了

保存のための相続財産管理人の選任後、①相続人が相続財産を管理できるようになったとき、②管理すべき財産がなくなったとき、③その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、相続財産管理人の選任の処分は取り消される（改正家事事件手続法190条の2第2項

が準用する改正家事事件手続法147条）。

なお、相続財産に属する財産の処分等により金銭を生じたが、相続人が相続財産の管理に関心がなく、金銭を相続人に引き渡すことが困難な場合があり、このようなケースで相続財産管理人が当該金銭を管理しなければならないのは合理性に欠ける。そこで、相続財産管理人の職務を適時に終了させるために、相続財産管理人は、相続財産の処分等により生じた金銭につき、相続財産管理人を選任した裁判所の所在地を管轄する家庭裁判所の管轄区域内の供託所に供託することができる（改正家事事件手続法190条の2第2項が準用する同146条の2第1項）。

\*6：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 228頁

## 4 相続財産清算制度

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 横手 聡 (61期)



土地・建物の所有者が死亡し、相続人が不分明である場合には、相続財産清算人の選任により解決を図ることが考えられる。以下では、952条1項（特に断らない限り改正民法を指す。以下同じ）の相続財産清算人\*1について、令和3年改正を踏まえて簡略に記述する。

### 1 「相続財産の管理人」からの名称変更

「相続財産の清算人」（952条1項）は、相続財産の確定や弁済等を行う「清算」を目的とするものである。他方で、新設された897条の2の「相続財産の管理人」は、改正前民法918条2項の相続財産管理人（相続財産の保存に必要な処分として選任して

いた相続財産管理人）を基礎として、適用場面を拡張したものである\*2。令和3年改正では、相続財産の保存のための「管理人」と、相続財産の清算を行う「清算人」とを明確に区別するため、改正前民法952条1項の「相続財産の管理人」が「相続財産の清算人」に名称変更された。

### 2 選任

#### (1) 選任の請求

相続人のあることが明らかでない場合、相続財産は法人となり（951条）、利害関係人は、相続財産清算人の選任を請求できる（952条1項）。利害関係人としては、相続債権者、相続債務者、親族等\*3が考え

\*1：複数の相続人が限定承認した際に選任される相続財産清算人（936条1項）については、本稿では扱わない。

\*2：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 227頁

\*3：大阪財産管理研究会編著「家庭裁判所の財産管理実務」18～19頁

られる。

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とき、国の行政機関の長又は地方公共団体の長が選任請求できることは、明文化されている（所有者不明土地法42条）\*4。また、市町村長は、空家法2条2項の特定空家等（倒壊のおそれがある等の要件を満たす建物）の所有者の相続人が不明である場合などには、利害関係人として相続財産清算人の選任を請求できると解されている。なお、令和5年3月3日に閣議決定された同法改正案の新14条1項では、市町村長が空家等につき「その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」に、相続財産清算人の選任を請求できることを明文化している。

## (2) 予納金

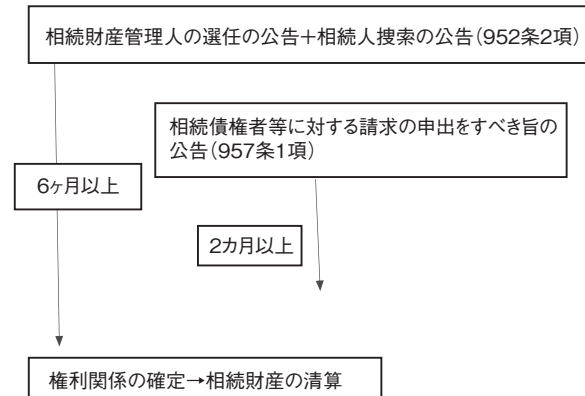
予納金の額は、事案に応じて異なる。改正前民法952条1項の相続財産管理人について、予納金は百万円程度のことが多いと言われてきたが、予納金の額は、管理対象となる財産の内容・金額、予想される管理業務の内容・性質、要する費用の見込み額等を勘案して決められることになるものと考えられ、一般化は難しい。

## 3 公告

相続財産清算人の選任後は、公告の手続をとる必要がある。

改正前は、①相続財産管理人選任の公告（2ヶ月）→②相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告（2ヶ月以上）→③相続人搜索の公告（6ヶ月以上）→④権利関係の確定という流れで、権利関係の確定に最短で10か月を要した。そこで、改正法では、「①選任の公告+③相続人搜索の公告」を一つの公告で行い、並行して、②相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告を行うことができるようにした。これにより、権利関係の確定に最低必要な期間は6か月になった。

なお、952条2項の公告は家庭裁判所が行うものであるが、957条1項前段の公告は、相続財産清算人が官報公告を行う（957条2項・927条4項）。この公告を怠ると、損害賠償責任を負うことがある（957条2項・934条1項前段）。また、知っている相続債権者及び受遺者がもしあれば、個別にその申し出の催告をしなければならない（957条2項・927条3項）。



## 4 相続財産清算人の権限・業務

### (1) 管理

相続財産清算人には、不在者財産管理人の規定が準用される（953条・27条～29条）。

相続財産清算人は、管理すべき財産の目録を作成しなければならない（953条・27条1項本文）。申立書の内容を確認する以外にも、通帳の記載を確認したり、関係者に照会をかけたたりして、申立人が把握している以外にも財産がないかどうか調査する必要がある。また、103条に定める行為（保存行為及び利用・改良行為）を行う権限があるが、これを超える行為を行おうとする場合には、家庭裁判所の許可が必要になる（953条・28条）。

### (2) 弁済

相続債権者や債権額が確定した場合、全額弁済可能な場合であれば全額弁済し、債務超過であれば債権額の割合に応じて配当弁済を実施する（957条2項、929条）。

\* 4：所有者不明土地の適切な管理のために市町村長等が不在者財産管理人・相続財産清算人を選任請求する場合について、大谷太=渡部みどり「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法における民法の特例の概要」（金融法務事情No. 2103、48頁以下）



### (3) 換価

相続財産の換価方法としては、競売（957条2項・932条本文）のほか、権限外行為の許可を得て任意売却することも可能である。

## 5 業務の終了

### (1) 相続人が発見された場合

相続人のあることが事後的に明らかになったときは、相続財産法人が成立しなかったものとみなされる（955条）。この場合、遅滞なく相続人に対して清算に係る計算を行い（956条2項）、財産を相続人に引き継いで業務を終了する。

### (2) 財産がなくなった場合

弁済（配当弁済）（957条2項・929条）、特別縁故者に対する相続財産の分与（958条の2）、残余財

産の国庫帰属（959条）により、管理すべき財産がなくなったときは、清算に係る計算を行い（959条、956条2項）、家庭裁判所に報告して業務を終了する（家事事件手続法208条・125条7項）。

報酬付与申立て（953条・29条2項）は業務終了の目途が立った段階で行い、配当弁済や国庫納付等の直前に報酬を受領する。

## 6 結語

以上が、相続人のあることが明らかでない場合に選任される相続財産清算人の概略である。不動産の所有者やその所在が不明である場合、新設された制度を勘案しつつ手続選択を行うことになるが、相続人が不分明で、相続財産全体の清算を行うべきときには、相続財産清算人の選任申立てを検討することになる。

## 5 所有者不明土地・建物管理制度

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 岩下 明弘（66期）



### 1 制度の概要

所有者不明土地管理制度は、裁判所が、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、所有者不明土地管理人を選任し、当該管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）を発することができるというものである（改正民法264条の2第1項）。

所有者不明土地管理人が選任された場合、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地等の管理処分権は、当該管理人に専属し（改正民法264条の3第1項）、当該管理人の権限は、対象とされた土地及びその土地にある動産（但し、当該土地の所有者が

所有するものに限る。改正民法264条の2第2項）並びにその管理、処分その他の事由により管理人が得た財産（改正民法264条の2第2項、264条の3第1項）に及ぶ。

また、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についても、所有者不明土地管理制度と同様の制度として、所有者不明建物管理制度（改正民法264条の8）が創設された。

所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度の改正理由、要件、効力等は、本誌4月号に詳細な説明がされているところ（横山宗祐委員「各論2 新しい管理制度の創設」LIBRA2023年4月号6頁）、当該説明を参照されたい。

本誌では、申立て及び管理人による管理の場面で

想定される問題点等を中心に検討を加えるものとする。また、所有者不明土地・建物管理制度の手続的な事項は、「6. 管理不全土地・建物管理制度」の項で解説する。

## 2 申立てに当たっての検討事項

相談を受けた弁護士としては、管理開始要件を充足し、所有者不明土地・建物管理命令の発令を受けることができるか否かの見通しを立てる観点から、

- ① 申立ての経緯・目的（管理人による管理の必要性・相当性）
  - ② 管理対象の土地・建物の概要、現状、管理状況
  - ③ 所有者の調査結果、調査過程
- 等について事実関係を整理することが必要である。

## 3 申立手続上の論点等

### (1) 申立権者

申立権者は「利害関係人」（改正民法264条の2第1項）であり、所有者不明土地管理命令の請求の対象とされている土地（価値転化物を含む）の管理についての利害関係を有する者をいうが、いかなる範囲の者が「利害関係人」に該当するかは、個別の事案に応じ、制度趣旨を踏まえて判断されることになる。例えば、以下の者は、利害関係人と認められる余地がある\*1。

- 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接地所有者
- 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
- 購入計画に具体性があり、土地の利用に利害のある民間の購入希望者
- 土地を時効取得したとして、所有権の移転の登記を求める権利を有する者

### (2) 管轄・担当部

管轄は、不動産所在地の地方裁判所である。東京地裁の場合、担当部は、民事第22部である。

### (3) 選任申立書における記載事項

従来の財産管理人の選任申立書には、当事者及び法定代理人、申立ての趣旨及び理由のほか、事件の実情を記載しなければならないところ（家事事件手続法49条2項、家事事件手続規則37条1項）、この申立ての理由や事件の実情については、簡潔な記載にとどまるものが多かった。

これに対し、所有者不明土地・建物管理制度においては、法人が所有する不動産であっても対象になり得るところ、管理すべき不動産には大規模かつ複雑なものも含まれ、管理人に求められる対応も従来に比べて重くなることも予想される。そこで、所有者不明土地・建物管理人の選任申立書には、管理人が選任後直ちに適切な職務を開始することができるよう、申立人に判明している範囲で、管理対象となるべき不動産の現況及び管理上の問題点等を可能な限り詳細に記載すべきと考える\*2。

### (4) 費用の予納

裁判所は、管理対象不動産の現況や想定される具体的な管理方法、管理に要する期間、管理に要する費用、並びに管理人の報酬を確認・検討し、申立人に対し、適切な額の費用の予納を求めることになる。

今後の各裁判所の実務運用を注視する必要がある。

### (5) 所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の関係

土地とその土地上の建物のいずれも、その所有者の所在等が不明の場合には、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令のいずれも申し立てる必要がある。この場合、土地と建物の所有者が同じであれば、同一の管理人を選任しても差し支えないケースが多いと思われるが、所有者が異なる場合には、

\*1：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 172頁。

\*2：民事第22部のウェブサイトにおいて、説明文書及び申立書式が掲載されているところ、適宜参照されたい。

利益相反を防止する観点から、それぞれ別の者を管理人として選任すべきケースがあると思われる。

#### (6) 管理命令発令までのスケジュール

裁判所は、次の①～③の内容を公告し、かつ、②の期間が経過した後でなければ、所有者不明土地管理命令をすることができない(改正非訟90条2項前段)。また、②の期間は、1か月を下ってはならない(同項後段)。

- ① 所有者不明土地管理命令の申立てがその対象となるべき土地又は共有持分についてあったこと
- ② 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、所有者不明土地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一定の期間内にその旨の届出をすべきこと
- ③ ②の届出がないときは、所有者不明土地管理命令がされること

裁判所が公告を実施し、所定の期間が経過した結果、その要件が認められるものと判断した場合に、所有者不明土地管理命令が発せられることから、申立てから管理人が選任されるまでに、少なくとも2か月～2か月半程度を要すると見込まれる。

## 4 管理上の問題点

### (1) 管理人の権限

所有者不明土地・建物管理人の権限は、条文上は、従来の財産管理人と同様、保存行為及び性質を変えない範囲における利用又は改良を目的とする行為に限定され、これらを超える行為を必要とするときには裁判所の許可が必要とされている(改正民法264条の3第2項)。もっとも、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用して所有者不明問題を解決するという制度目的の達成のため、事案に応じて、権限外許可を得た上での積極的な業務遂行が期待される。ただし、「6. 管理不全土地・建物管理制度」のとおり、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度においては、対象の土地・建物の処分について権限外許可をするには、所有者の同意が必要である(改正民法264条の10第3項、264条の14第4項)。

### (2) 空家への対応

#### ア 修繕

管理の対象に空家が存在する場合において、当該空家がいわゆる「特定空家等」(空家法2条2項)に該当するなど、そのまま放置することが不適切であるようなケースがある。このような場合、従来の財産管理実務では、建物の性質を変える程度の修繕が必要なときは、家庭裁判所の権限外行為許可を得て修繕を行っており、また、保存行為の範囲内又はその性質を変えない程度の修繕で足りる場合であっても、事前に家庭裁判所に相談したうえで、必要な措置を講じていた。このような対応は、所有者不明建物管理制度でも変わらないものと考えられる。

#### イ 取壊し

所有者不明建物管理人の職務は、所有者不明建物を適切に管理する点にあるから、基本的には、管理の対象である建物を取り壊すことは許されない。もっとも、老朽化や毀損が著しく、もはや修繕困難なときには、裁判所の許可を得た上で、建物を取り壊すことも可能であると考えられる。その判断に際しては、所有者の帰来・出現可能性の他、建物の価値、建物の存立を前提とした場合の管理に要する費用と取壊しに要する費用の多寡、建物が周囲に与えている損害又はその恐れ程度などが総合的に考慮される。

また、建物にアスベストが使用されているときには、管理人は、建物の取壊しに際し、アスベストの規制に関する諸法令(労働安全衛生法、石綿障害予防規則、廃掃法、大気汚染防止法など)に従った対応が必要となるので注意が必要である。

なお、空家については、空家等対策の推進に関する特別措置法において、市町村が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、必要な措置を講ずるための施策が定められている。

### (3) ゴミ屋敷への対応

近年、空家問題とともに、いわゆる「ゴミ屋敷」が社会問題化しているが、この点は、特に管理不全建

物管理制度において問題になると思われるところ、「6. 管理不全土地・建物管理制度」において、述べる。

#### (4) 建物内の動産

##### ア 高価品

管理人の権限は、管理対象の不動産にある動産で、当該不動産の所有者が所有する動産に及ぶところ、例えば、管理対象の建物内に高価品がある場合には、管理人の管理処分権が及ぶと同時に、所有者に対して善管注意義務を負って保管しなければならない。

##### イ 通帳

前述アのとおり、管理人の権限は、管理対象の不動産にある動産で、当該不動産の所有者が所有する動産に及ぶが、銀行預金については管理処分権限が及ばない。そのため、銀行預金を管理することは許されないが、他方で動産である通帳は善管注意義務を負って保管しなければならないのかといった悩ましい問題が生じ得る。

##### ウ 未開封の郵便物

管理人には、郵便物を開封する権限はないと解される。この点、破産管財人は郵便物等を開いて見ることができるが、これは、破産法が破産管財人に特別の権限を与えているからである（破産法82条1項）。通信の秘密やプライバシーの観点に照らして、仮に郵便物の外形から所有者の債権債務が同われるとしても、管理人が所有者の郵便物を開披することは許されないと解される。

##### エ 処理が困難な動産類が放置されている場合

管理対象となる不動産が工場や事業所などである場合、所有者にとって不要となった資材、商品、未使用の原材料、燃料、薬品類などが、適切な管理をされないまま残置されていることがある。これらの残置物が産業廃棄物（廃掃法2条4項1号）に該当する場合、管理人は、管理する不動産内に残された廃棄物を調査し、将来にわたって当該不動産内で残置物を安全に保管できるかを検討し、それが難しければ、

その社会的役割や公益性に鑑み、保存行為の一環として、処分方法や処分に対する制約等を確認した上で、資格を有する適正な運搬・処分業者を選定し（廃掃法12条5項）、委託契約書の締結（同法12条6項、同法施行令6条の2第4号）、マニフェストの交付（同法12条の3）などといった廃掃法所定の適切な手続を履践することが求められる。

##### (5) 土壌汚染への対応

管理対象となる土地が工場の敷地などである場合には、化学品、金属、廃油等を含む廃液によって、土壌が汚染されている可能性があるところ、土壌汚染に関しては、土壌汚染対策法が、所有者、管理者又は占有者に対し、一定の場合に土壌調査や汚染の除去等の措置を講ずべき義務を課している（同法3条以下）。

管理人は、その管理する土地について土壌汚染が判明した場合、管理人の社会的責任及び公益性に鑑み、関係者や近隣住民の生命・身体・財産等に危害が生じないように、財産管理の一環として、汚染の除去や拡散防止などの必要な措置を講じるよう努める必要があると解される。

##### (6) 崩壊の危険がある急傾斜地

管理の対象となる土地が急傾斜地（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律2条1項）であり、崩壊の危険があるような場合、管理人としては、まず、当該土地が急傾斜地崩壊危険区域の指定（同法3条1項）を受けているか否かを確認する必要がある。当該指定がなされている場合、管理人は、都道府県において同法12条に定める急傾斜地崩壊防止工事を施工するよう、協議を申し入れることが考えられる。また、当該指定がなされていない場合には、上記工事の前提として、当該指定がなされるよう、都道府県に要望を提出することが考えられる。

##### (7) 不動産の売却

従来 of 不在者財産管理制度においては、同制度の目的が本人の財産の確実な保存であることから、単な

る管理の便宜や利殖のためにこれを売却することは認められず、特別の事情がある場合に、裁判所の権限外行為許可を得た上で、売却していた。

これに対し、所有者不明土地・建物管理制度においては、所有者不明の不動産の円滑かつ適正な管理を実現するという制度趣旨に照らし、所有者の帰来・出現可能性を踏まえ、その売却が適正な土地又は建物の管理の観点から相当であるかどうか、その売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却代金は相当かなどの観点から、裁判所における

売却（権限外許可）の許否が判断されることになると解される。

## 5 小括

以上のとおり、実際に申立てや管理人としての管理をしようとするとき様々な問題が生じてくるものと思われるところ、関係各所とも協議をしながら、我が国の土地や建物を適切に管理するための実務運用を検討、構築していくことが重要である。

## 6 管理不全土地・建物管理制度

リーガルサービスジョイントセンター  
所有者不明・管理不全不動産利活用部会 部会長 岩田 真由美 (55期)



今回の改正で管理不全土地・建物管理制度が創設され、所有者が判明している不動産についても「土地又は建物の継続的な管理を図ることや、土地又は建物の実際の状態を踏まえた適切な管理措置を講ずること」\*1が可能となったことは、LIBRA2023年4月号の解説のとおりである。制度の概要については同号に譲り、本号では相談を受けた弁護士が、代理人として管理不全土地・建物管理人選任の申立を行う場合の手続を中心に説明する。なお、管理不全土地・建物管理制度に関する規律は、所有者不明土地・建物管理制度に関する規律の多くを準用しており、便宜上、所有者不明土地・建物管理制度の手続に関する事項にも言及し、両者に共通する事項は、単に「管理命令」もしくは「管理制度」と記述する。

### 1 管理命令申立手続

申立は、令和5年4月1日施行の改正非訟法および

「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」（令和4年5月13日最高裁判所規則第13号）（以下「非訟規則」という）に定める手続に則って行う。予納金については前項を参照されたい。

#### (1) 管轄

管理不全土地・建物管理命令申立に関する裁判の管轄も、対象となる不動産の所在地を管轄する地方裁判所である（改正非訟91条1項、10項）。東京地裁では、民事第22部が担当部となる\*2。

#### (2) 申立書の記載事項

申立書の記載事項は、以下のとおりである（非訟規則9条、15条参照）。

- ① 申立ての趣旨
- ② 申立ての原因
- ③ 申立てを理由づける事実

\*1：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 198頁。

\*2：なお、東京では調停・借地非訟・建築部である民事第22部が担当部であるが、大阪地裁では商事部が担当部とされているように、全国の裁判所によって担当部が異なる。そのため、申立時には各地の裁判所に担当部を確認することが必要である。また、民事第22部のウェブサイトに説明文書、申立書式が掲載されている。

- ④ 当事者の氏名または名称および住所・法定代理人の氏名および住所
- ⑤ 管理対象となるべき土地建物もしくは管理対象とされた土地建物の表示

#### ア 申立ての趣旨 (①)

申立ての趣旨には、裁判所に求める管理命令の内容を記載する。これまでの実務を参考にすれば、管理対象となる土地・建物を別紙目録に記載し、

「別紙物件目録記載の土地（建物）について管理不全土地（建物）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。なお、土地及び土地上の建物の両方が管理不全状態にある場合、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し立てる必要がある\*3。

#### イ 申立ての原因及び申立てを理由づける事実 (②, ③)

申立書には、申立ての「原因」と申立てを理由づける「事実」の記載が必要である（非訟規則9条1項, 15条）が、管理命令発令の要件とも密接に関連する記載事項であり、裁判所による発令の必要性・相当性の判断を基礎づけるものになると思われる。

発令要件は、「所有者による土地ないし建物の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こと」、「管理人による管理の必要があると裁判所が認めること」である。

不在者財産管理人・相続財産管理人の申立書の記載事項について定める家事事件手続法49条2項2号は申立ての理由を、家事事件手続規則37条1項は事件の実情をそれぞれ記載することを求めるが、手続的に簡潔な記載にとどまるものが多かったとされる。これは、管理人選任の必要性を、客観的な資料で明らかにすることが比較的容易であった（例・戸籍によって相続人の不存在が明らかになる、長期間、帰来が

ないという事実の存在により不在者であることが明らかになる）こととも無関係ではないと思われる。

これに対して、新設の管理命令の必要性は事案ごとの判断が必要となり、その事案は、類似性はあっても、画一的に判断することは困難である。そこで、裁判所に管理の必要性を適切に判断してもらうためには、規則が求める事実を詳細に記載し、申立てが適切な申立権者により行われているか、当該不動産について管理人を選任することが必要な状態にあるかを明らかにすることが必要であると思われる。

管理状態の悪化については、不動産の現状を示し、近隣住民等の権利を現に侵害し、または侵害するおそれがあるために管理人の選任が必要な状態にあることを記載し、それらを裏付ける資料、たとえば、草木の繁茂や倒壊の危険性のある塀や建物であることを示す写真を添付して説明書を作成する、悪臭を放っている場合であれば、近隣住民の陳述書や自治体への状況改善の陳情がなされた経緯等を記載した書面を添付する等が必要であろう。詳細は民事第22部の説明文書を参照されたい。

なお、所有者不明土地・建物管理命令の申立では、当該不動産が管理不全の状態にあることに加えて、i.所有者の探索に必要な調査を行っても、所有者が判明しなかった事実、ii.そのために、当該不動産を管理する者が存在せず、不動産の管理状態が悪くなっていることを丁寧に示すことになると思われる。

申立権者である「利害関係人」（改正民法264条の9第1項, 同264条の14第1項）該当性についても、制度趣旨を踏まえ、事案に応じて適切に判断されるものと考えられており\*4、申立ての理由を基礎づける事実により判断されることになろう。土地の購入希望者は利害関係人に該当しないと解される管理不全土地・建物管理制度と異なり、購入希望者も利害関係人となり得る所有者不明土地・建物管理制度では、後述の(3)に述べる添付資料に加えて、購入計画書等の添付も求められると思われる。

\*3：村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 216頁。

\*4：民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明 53頁。

**ウ 当事者の氏名（名称等）（④）**

当事者の氏名（または名称）・住所，法定代理人の氏名・住所等，申立に係る者を表示する。所有者の住所と管理命令の対象となる土地・建物の所在地は必ずしも一致しないが，前述のとおり，管轄裁判所は，不動産の所在地である。申立書には，事件の表示（例・管理不全土地管理人選任申立事件）（非訟規則15条，9条2項4号）とともに，管轄裁判所を表示する（非訟規則15条，9条2項7号）。

**エ 土地・建物の表示（⑤）**

管理命令の対象となるべき，若しくは対象とされた土地建物を表示する。また，当該不動産の所有者の氏名および住所，その法定代理人の氏名・住所の記載が求められる。

**オ その他**

申立書に，申立の年月日，附属書類の記載が求められることは，訴状その他申立書と変わるところはない（非訟規則15条，9条2項5号・6号等）。

**(3) 添付書類**

添付書類は，以下のとおりである（非訟規則15条，11条参照）。

- ① 管理の対象となる土地・建物の登記事項証明書
- ② 管理の対象となる土地・建物に係る地図又は地図に準ずる図面の写し（電磁的記録でも可）（不動産登記法14条1項・4項）
- ③ 管理の対象となるべき土地・建物の所在地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面
- ④ 管理の対象となるべき土地・建物の現況の調査の結果または評価を記載した文書
- ⑤ 管理の対象となるべき土地について登記がされていないときには，当該土地の土地所在図と地積測量図（不動産登記令2条2号・3号参照）
- ⑥ 管理が必要である状況を示す写真等
- ⑦ 管理に必要な費用の見積もり
- ⑧ その他参考資料

**2 管理不全土地・建物管理命令と所有者の意見聴取**

所有者不明土地・建物管理制度では，所有者が不明であるため発令にあたって一定の事項の公告が必要とされている（改正非訟90条2項参照）のに対して，管理不全土地・建物管理命令の発令には，存在している所有者への配慮が必要となり，発令にあたって所有者の意見聴取が必要である（改正非訟91条3項本文）。意見聴取手続によって管理人選任の申立の目的を達することができないときには，この限りではない（改正非訟91条3項但書）。

また，管理人が選任された後も，対象不動産の処分や，管理人の解任・辞任，管理費用や管理人の報酬決定についても，意見聴取が必要とされる（改正非訟91条3項本文）。そのため，管理人と所有者との意見が異なる場合は，管理業務に支障を来すおそれもある。管理人が，第三者に土地を買い取ってもらうことが望ましいと判断し，裁判所の許可を得て売却しようとする場合や，管理不全建物の老朽化が激しく，取壊し・再築が必要であると判断し，建物取壊しの許可を得て実行しようとする場合にも所有者の同意が必要となるが，同意が得られない場合には管理が進まない。所有者の同意がないという一事を以て管理の継続を中止するのではなく，本制度の創設趣旨に基づき公益性の観点から，適切な管理を実現していくために管理人としてどのような対応ができるか検討すべきであろう。

**3 「ゴミ屋敷」問題と管理不全建物管理命令の活用**

所有者が判明していても，何らかの事情で所有者による適切な管理がされない状態が長期間続けば，建物の老朽化や建物が存在する敷地の状態の悪化が進み，公衆衛生・治安の悪化により近隣住民に対して不安を与え，多くの自治体が対応に苦慮する「ゴミ屋敷」問題に発展する。総務省が5年ごと（次回は令和5年に実施予定）に実施している「住宅・土地

統計調査」2018（平成30）年の調査結果によれば、空き家数は、全国で848万9000戸、東京都内でも約81万戸存在するとされ、空き家率は13.6%と過去最高である\*5\*6。統計が示す空家の増加は、将来的に、適切な管理がされず放置された「ゴミ屋敷」問題がさらに深刻化する可能性を示すものであり、新しい財産管理制度の活用で、適切な管理がなされていない不動産の管理状態を改善することが重要である。

管理不全状態にある空き家については、先行する「空家法」による対応が可能であるが、空家等の所有者による自主的な管理を期待した行政による助言等を行い（空家法12条）、「特定空家等」に対して、助言・指導、勧告、命令を行い（空家法14条1項、2項、3項）、これらの措置に所有者が従わなかった場合には、行政代執行法に基づく措置を可能にする（空家法14条9項）等、行政が採りうる方法を示したものにすぎない。また、同法は、あくまでも「建物」を対象とする点で限界があった。一方、管理不全建物管理命令の効力は、建物にある動産と当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利に及び（改正民法264条の14第2項）、建物を必要に応じて継続的に管理できるだけでなく、管理不全土地管理命令の申立も同時に行えるため、管理不全状態にある不動産を総合的に管理できる。令和5年3月3日付で閣議決定された空家法の改正案では、市町村長に所有者不明建物管理命令、管理不全土地・建物管理命令の請求を認め、助言・指導・勧告等に加え、管理命令と組み合わせた空き家問題解決の道が開かれることになった。

しかし、前述のとおり、管理不全土地・建物管理命令制度では、所有者の意見聴取が必要とされるため、管理業務に支障が生じることもある。

#### (1) 建物の修繕・撤去

保存行為および管理不全建物の性質を変えない範囲内で行う利用又は改良を目的とする行為について

は、所有者の同意は不要である（改正民法264条の14第4項、同264条の10第2項）。建物の屋根が落ちかけ、付近の住民に危険を及ぼす状態にある場合には、所有者の同意を得ずに建物を修繕することが可能であろう。これに対して、建物の性質を変える程度の修繕が必要な場合には、裁判所の許可を得て修繕することになる。

「ゴミ屋敷」と呼ばれる状態の建物は、建物自体の傷みが激しく、修繕よりも解体したほうがよい場合もあるが、所有者の同意がなければ、管理人は建物の処分や撤去を行うことができない（改正民法264条の14第4項、同264条の10第3項）。この場合、空家法に定める建物所有者に対して、市町村長が、建物修繕の勧告等必要な措置をとり、これに従わない場合には、一定の要件のもとで、行政代執行により建物の除却をするという手段が有効であろう（空家法14条9項）。

#### (2) 建物内の動産の撤去

管理人は、建物内にある建物所有者が所有する動産について、所有者の同意を得ることなく、必要な場合には裁判所の許可を得て廃棄するなどして（改正民法264条の14第4項、同264条の10第2項参照）、建物の状況を改善することができる。

#### (3) 建物が存在する敷地について

管理不全状態の建物が存在する敷地は、建物同様に管理がなされていないことも多い。このような敷地の管理は、管理不全建物管理命令とは別に、管理不全土地管理命令によって対応することになる。

## 4 総括

幅広い対応を可能とする管理不全土地・建物管理命令制度の活用により、これまで放置されてきた管理不全状態にある不動産を適切に管理し、価値のある利活用に結びつけることが期待される。

\*5 : [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf) 2頁

\*6 : [https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/pdf/tokyo\\_goiken\\_all.pdf](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/pdf/tokyo_goiken_all.pdf)