

## IV. 所有者探索調査の検討

---

本年度の検討結果を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の所有者を探索していくための今後の調査手法・内容を整理した。

### 1-1. 発生要因に基づく所有者探索調査の実施

#### (1) 字単位での実態調査分析及び現地調査

本年度調査で取り組んだ発生要因に関する類型化により、「字」単位での所有者不明土地の実態調査分析を行うことで、発生要因に基づく往時の土地所有者を推定できる可能性が示唆された。(例えば、墓地(家族墓)において隣接地数1筆が集中する中城村字泊の墓地は、往時の所有者は包含している隣接所有者の所有地と高い確度で推定できる。)

こうした所有者不明土地の発生要因(当時の当該地域の状況・対応)を明らかにしていくことは、訴訟による権利確認や事務手続による更正登記における立証において、重要な役割を果たしていくと考えられる。

次年度以降は、「字」ごとに一定の特性を共有する土地が集中しているケースなどを中心に実態調査結果を詳細に把握すること、隣接地や類似する土地の登記情報を調査すること、さらに当時の地籍調査の状況などを関係者から把握すること等により、解決の方向性の資する情報(発生要因から戦後当時の所有者を推定しうる情報等)の収集を図る必要がある。

#### (2) 市町村ヒアリングの実施による地域実態・認識の把握

上記で抽出される「字」は一定の市町村に集中している傾向が見られ、詳細に実態を把握するためには、当該市町村に対するヒアリングを実施して情報を補足していくことが考えられる。また、この際、墓地については、市町村又は「字」により、墓地の設置経緯、墓地の所有と墳墓の所有・利用に関する考え方・捉え方が異なることを踏まえ、各地域の共通認識を所有者不明土地担当だけでなく、歴史・文化財担当などにも把握することで傾向を分析する必要がある。

### 1-2. 土地現況に基づく所有者探索調査の実施

#### (1) A 類型の所有者探索調査

##### ① 解決可能性のある土地・所有者に対する調査の実施

本年度調査において整理された解決の方向性に基づき、解決可能性(返還可能性)のある土地・所有者はいくつか見られた。例えば、認可地縁団体の許可を受けている地域自治組織が、拝所の所有権を確認できるケースなどいくつか想定される。

これらのケースに関しては、モデル的にいくつかの土地・所有者に対して探索調査・意向調査を実施し、解決可能性を検証していくことが考えられる。特にいずれかの解決の方向性を模索する際の権利主体のあり方（特に共有のケース）についてもケーススタディが求められる。

モデル的な実践に当たっては、市町村側では人員体制の限りや、専門知識の不足等が懸念されることから、専門家との連携体制のあり方も、既存の仕組みの活用可能性などを含めて検証する。

## ② 真の所有者として所有の意思を有する人、法人等に対するアウトリーチの実施

①のモデル的な実践の成果について、効果的に横展開を図るためには、まずは真の所有者として所有の意思を有する人、法人等のうち、登記を行う意思までが確認できていないケースを対象として、登記を行う意識を醸成していくことにより、解決に向けた適用事例を増やしていく取組が必要である。

そのためには、それぞれの発生要因や地域の実情も踏まえつつ、類型に合わせた解決方法や、その支援体制など必要な情報を個別に提供する取組（アウトリーチ）が重要である。

真の所有者として所有の意思を有する人、法人等に対し、登記への行動を促すための体制、広報やインセンティブ付与の在り方も含め、効果的な方策を検討していくことが求められる。

また、真の所有者である可能性を十分に認識できていない状態にある人・法人等に対しては、それぞれの発生要因や地域の実情や、①の成果も踏まえつつ、解決可能性が高いと推定されるものから、例えば拝所や共有墓の管理者（代表者）への確認などの調査を重点的に実施することが求められる。

## (2) B 類型・C 類型の所有者探索調査

### ① 実態調査の詳細分析による類型化と課題の整理

本年度調査において、A 類型を対象に実施した検討プロセス（実態調査に基づく類型化の試行、現地ヒアリング調査による精査・改善、検討会における解決の方向性と課題の検討）により、B 類型・C 類型の詳細な類型化、それごとの課題の整理をしていくことが有効であると考えられる。

なお、類型化に当たっては、発生要因に関する字単位の分析結果を適宜参照しながら行うことが効果的である。