平成30年度 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 報告書 概要版

I.調査の概要

■調査の目的

- ・先の沖縄戦による土地関係記録の焼失等によって生じた所有者不明土地(沖縄の所有者不明土地)については、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律(昭和46年法律第129号。以下「沖縄復帰特別措置法」という。)に基づき沖縄県又は関係する市町村が管理を行っているが、戦後相当期間が経過し、人証・物証が少なくなっていることから、所有者の探索、管理の解除が困難な状況となっている。
- ・このため、平成24年の法改正により、沖縄復帰特別措置法において、所有者不明土地に起因する問題を解決するため、速やかにその実態について調査を行い、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする附則が創設されたことを踏まえ、内閣府では、同年度から、沖縄県への委託事業として、所有者不明土地実態調査(測量等調査及び所有者探索調査。以下「実態調査」という。)を実施してきたところ。
- ・実態調査については、平成29年度で測量調査が終了し、平成30年度で所有者探索調査が終了する予定であることから、今後の対応策を検討するため、これまで実施した実態調査結果の整理・分析を行い、現状を把握するとともに、課題を整理する。また、所有者探索調査について、探索方法の検討を行う。

■「沖縄の所有者不明土地」について

- ・「全国的な所有者不明土地」(所有者の所在の把握が難しい土地)と「沖縄の所有者不明土地」は、不動産登記簿における登記内容に以下のような相違があり、問題の本質が根本的に異なる状態を指していることに留意が必要である。
 - ■「全国的な所有者不明土地」:(所有者の所在の把握が難しい土地)
 - ⇒相続未登記(死亡者が名義人である)や変則型登記(記名共有地)などにより、不動産登記簿の表題部または権利部に 所有者の登記があるが、所有者の特定・コンタクトが困難である状態の土地。
 - ■「沖縄の所有者不明土地」
 - ⇒先の沖縄戦による土地関係記録の焼失等によって生じた、不動産登記簿の表題部(及び権利部)に所有者の登記がなく、 所有者の特定・コンタクトができない状態の土地。(管理者としては沖縄県または市町村名が記載されている)

I.調査の概要

■調査の内容

- ・本調査は、主に以下の内容によって実施した。
 - ①実態調査結果の整理・分析:平成27年度調査の結果入力、及び平成24年度~平成29年度までの 実態調査結果を集計、分析した。

②現地ヒアリング調査:所有者不明土地の実態及び課題の把握のため、沖縄県総務部管財課、

那覇地方法務局へのヒアリングのほか、以下の現地ヒアリングを実施した。

墓地:市町村ヒアリング(那覇市、名護市、中城村、北中城村、粟国村土地) 拝所・原野・畑:県ヒアリング(那覇市、八重瀬町、西原町、読谷村の土地)

③検討会設置・個別ヒアリング:専門的・実務的な見地からの検討を行うため、以下の5名による 検討会を設置した。4回の会議と個別ヒアリングにより検討を深めた。

| 役割 | 氏名 (敬称略) | 所属 |
|-------|----------|--------------------|
| 座長 | 岩崎 政明 | 明治大学専門職大学院法務研究科 教授 |
| | 楠 和起 | 沖縄県司法書士会 総務部長 |
| IA=10 | 水津 太郎 | 慶應義塾大学法学部 教授 |
| 検討員 | 比嘉 正 | 琉球大学法科大学院 教授 |
| | 藤田 広美 | 琉球大学法科大学院 教授 |

■実態調査結果の整理・分析方法・項目

・登記簿情報及び測量等調査結果、所有者探索調査結果を、「土地条件関係」「利用状況関係」「所有者情報 関係」の3種類に分類し、情報を多角的に把握する。その項目は以下の通りである。

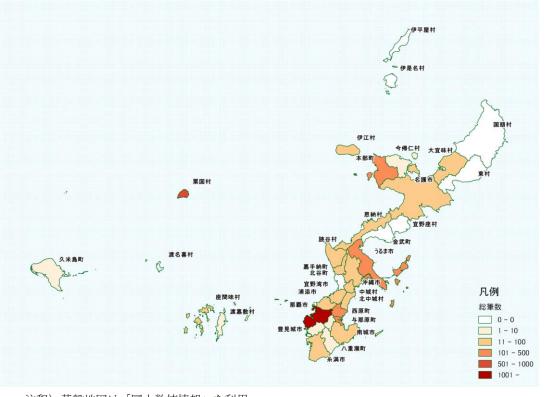
| | 情報種類 | 登記簿記載情報 | 測量等調査結果 | 所有者探索調査結果 |
|---|-------------|------------------|--|--|
| 1 | 土地条件 | ·所在地(市町村、 字別) | ・地形・実測面積・道路隣接状況 | ・隣接地数 |
| 2 | 利用状況 関係 | ・地目(登記地 目) | ・現況類型(1~4種)及び代表類型 ・建物の有無、種類 ・墓石の有無、利用状況 ■占有状況 ・占有者数、種類 ・占有面積 ・契約数、有無 | |
| 3 | 所有者情報 関係 | | | ・隣接地主の特定の有無、不特定の理由 ・特定隣接地主への聴取状況、情報の有無 ・古老等への聴取数、情報の有無 ・看板設置有無、看板による情報有無 ・新聞広告により得られた情報の有無 ・巡回時に得られた情報の有無 ・何らかの手がかり情報の有無 |
| 4 | 登記簿情報 | •措置内容等 | | |

■土地条件から整理・分析

- ・所有者不明土地2,707筆は、沖縄県内27市町村に存在し、そのうち那覇市には986筆(約4割)が存在しており、粟国村の557筆、与那原町の205筆とあわせると、3市町村で全体の65%の筆が集中している。
- ・筆数の多い那覇市、粟国村、与那原町の域内においても、所有者不明土地は特定の「字」に集中する傾向に ある。

| 【図表】 | 所在市町村別の所有者不明土地(筆数) |
|------|--------------------|
|------|--------------------|

| | 県管 | 理地 | 市町村 | 付管理地 | 合計 | | | | |
|------|-------|---------|-------|--------|-------|---------|--|--|--|
| | 筆数 | 面積(㎡) | 筆数 | 面積(㎡) | 筆数 | 面積(㎡) | | | |
| 那覇市 | 426 | 14,232 | 560 | 27,582 | 986 | 41,814 | | | |
| 宜野湾市 | 6 | 951 | 12 | 2,227 | 18 | 3,178 | | | |
| 浦添市 | 26 | 4,477 | 37 | 3,282 | 63 | 7,759 | | | |
| 名護市 | 59 | 97,278 | 41 | 1,937 | 100 | 99,215 | | | |
| 糸満市 | 13 | 3,338 | 8 | 805 | 21 | 4,143 | | | |
| 沖縄市 | 6 | 779 | 79 | 4,847 | 85 | 5,626 | | | |
| 豊見城市 | 1 | 93 | 0 | 0 | 1 | 93 | | | |
| うるま市 | 54 | 14,168 | 64 | 14,951 | 118 | 29,119 | | | |
| 南城市 | 11 | 2,941 | 13 | 1,444 | 24 | 4,385 | | | |
| 大宜味村 | 18 | 8,540 | 1 | 6 | 19 | 8,546 | | | |
| 今帰仁村 | 2 | 585 | 1 | 24 | 3 | 609 | | | |
| 本部町 | 28 | 11,742 | 112 | 4,166 | 140 | 15,908 | | | |
| 恩納村 | 14 | 9,028 | 0 | 0 | 14 | 9,028 | | | |
| 伊江村 | 16 | 484,116 | 1 | 87 | 17 | 484,203 | | | |
| 読谷村 | 29 | 8,542 | 12 | 1,742 | 41 | 10,284 | | | |
| 嘉手納町 | 4 | 261 | 7 | 703 | 11 | 964 | | | |
| 北中城村 | 23 | 8,800 | 36 | 2,943 | 59 | 11,743 | | | |
| 中城村 | 26 | 4,704 | 46 | 4,148 | 72 | 8,852 | | | |
| 西原町 | 76 | 33,317 | 36 | 4,208 | 112 | 37,525 | | | |
| 与那原町 | 105 | 30,621 | 100 | 6,821 | 205 | 37,442 | | | |
| 南風原町 | 3 | 2,035 | 5 | 538 | 8 | 2,573 | | | |
| 渡嘉敷村 | 1 | 70 | 0 | 0 | 1 | 70 | | | |
| 座間味村 | 14 | 33,261 | 0 | 0 | 14 | 33,261 | | | |
| 粟国村 | 534 | 120,040 | 23 | 2,789 | 557 | 122,829 | | | |
| 渡名喜村 | 3 | 1,322 | 0 | 0 | 3 | 1,322 | | | |
| 久米島町 | 2 | 144 | 3 | 419 | 5 | 563 | | | |
| 八重瀬町 | 5 | 872 | 5 | 470 | 10 | 1,342 | | | |
| 合計 | 1,505 | 896,256 | 1,202 | 86,139 | 2,707 | 982,395 | | | |



注釈) 基盤地図は「国土数値情報」を利用。

■利用条件から整理・分析

11.1%

0.0%

0.0%

0.0%

11.1%

0.0%

0.0%

44.4%

0.0%

0.0%

0.0%

- ・所有者不明土地2,707筆の登記地目は、墓地が1,125筆(41.6%)と最も多く、次いで原野が692筆 (25.6%)、宅地が435筆(16.1%)、畑が212筆(7.8%)を占めている。所有者不明土地のうち、登記 地目が墓地であるものは市町村管理地とするが、なかには畑や宅地も市町村管理地として一定数存在する。
- ・一方、現況代表類型(最も面積の大きい現況)では、山林・原野が966筆(35.7%)と最も多く、次いで墓地等が572筆(21.1%)、住宅用地が359筆(13.3%)となっており、登記地目と比べ、墓地等の割合が低く、山林・原野、住宅用地の割合が高い。

| | 【図表】 地目別の現況代表類型(筆数・比率) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------------------------|-------|-------|---------------|----------------|--------|-------|-------|-------|-------------|-------|------------|-----------|--------|-------|------|-------|------|-------|-----------|-------|------|--------|--------|
| | | 田・畑 | 住宅用地 | 店舗·事務 所等用地 | 公共施設 (除:学校) | 学校用地 | 山林·原野 | 牧場 | 墓地等 | 水道·用悪 水路 | ため池 | 護岸・海岸 等 | 公衆用道 路 | 公園・グラウ | 更地 | 駐車場 | 基地 | 河川 | ゴルフ場 | 資材等置 場 | 海面上の岩 | その他 | 調査未実 施 | 合計 |
| 田 | 筆数 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 10 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 27 |
| | 比率 | 7.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 25.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 7.4% | 0.0% | 11.1% | 0.0% | 37.0% | 0.0% | 0.0% | 7.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 畑 | 筆数 | 40 | 4 | 1 | 0 | 1 | 95 | 3 | 3 | 0 | 4 | 1 | 9 | 1 | 8 | 0 | 32 | 1 | 1 | 3 | 0 | 1 | 0 | 212 |
| | 比率 | 18.9% | 1.9% | 0.5% | 0.0% | 0.5% | 44.8% | 1.4% | 1.4% | 0.0% | 1.9% | 0.5% | 4.2% | 0.5% | 3.8% | 0.0% | 15.1% | 0.5% | 0.5% | 1.4% | 0.0% | 0.5% | 0.0% | 100.0% |
| 宅地 | 筆数 | 0 | 329 | 74 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 4 | 16 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 435 |
| | 比率 | 0.0% | 75.6% | 17.0% | 0.0% | 0.0% | 0.2% | 0.0% | 0.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.5% | 0.0% | 0.9% | 3.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.7% | 0.0% | 0.2% | 0.0% | 100.0% |
| 学校用地 | 筆数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 池沼 | 筆数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| | 比率 | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 60.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 山林 | 筆数 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 37 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 46 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 2.2% | 0.0% | 0.0% | 80.4% | 0.0% | 4.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.3% | 0.0% | 2.2% | 0.0% | 0.0% | 2.2% | 0.0% | 100.0% |
| 原野 | 筆数 | 13 | 6 | 8 | 2 | 0 | 480 | 90 | 24 | 0 | 0 | 5 | 26 | 6 | 4 | 1 | 6 | 0 | 0 | 3 | 8 | 7 | 0 | 692 |
| | 比率 | 1.9% | 0.9% | 1.2% | 0.3% | 0.0% | 69.4% | 13.0% | 3.5% | 0.0% | 0.0% | 0.7% | 3.8% | 0.9% | 0.6% | 0.1% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 0.4% | 1.2% | 1.0% | 0.0% | 100.0% |
| 墓地 | 筆数 | 11 | 17 | 9 | 17 | 13 | 323 | 0 | 529 | 0 | 0 | 0 | 30 | 20 | 74 | 25 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 1,125 |
| | 比率 | 1.0% | 1.5% | 0.8% | 1.5% | 1.2% | 28.7% | 0.0% | 47.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.7% | 1.8% | 6.6% | 2.2% | 1.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.8% | 0.0% | 100.0% |
| 用悪水路 | 筆数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 50.0% | 0.0% | 0.0% | 50.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| ため池 | 筆数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 66.7% | 0.0% | 33.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 保安林 | 筆数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 34 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 50.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 17.6% | 20.6% | 0.0% | 5.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 0.0% | 100.0% |
| 公衆用道路 | 筆数 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 27 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| | 比率 | 3.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.1% | 0.0% | 6.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 84.4% | 0.0% | 3.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 雑種地 | 筆数 | 4 | 2 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 3 | 0 | 1 | 7 | 7 | 0 | 1 | 1 | 16 | 0 | 27 | 0 | 1 | 0 | 0 | 78 |
| | 比率 | 5.1% | 2.6% | 1.3% | 0.0% | 0.0% | 5.1% | 0.0% | 3.8% | 0.0% | 1.3% | 9.0% | 9.0% | 0.0% | 1.3% | 1.3% | 20.5% | 0.0% | 34.6% | 0.0% | 1.3% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 拝所 | 筆数 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 9 |

0.0%

0.0% 22.2%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

11.1%

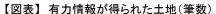
100.0%

0.0%

【図表】 地目別の現況代表類型(筆数・比率)

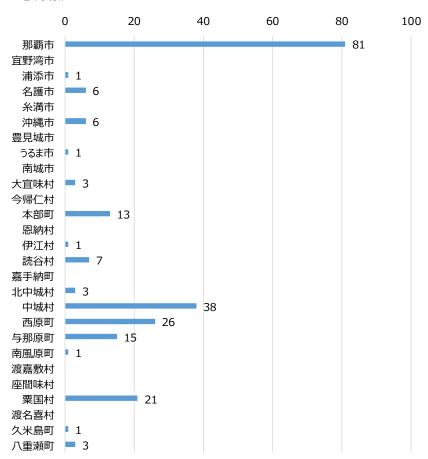
■所有者情報からの整理・分析

・各種の方法で有力情報が得られた土地は227筆存在する。そのうち、県管理地42筆であるのに対し、市町村 管理地は185筆と4倍以上に上る。所在市町村別では、那覇市、中城村、西原町、与那原町、粟国村が多い。





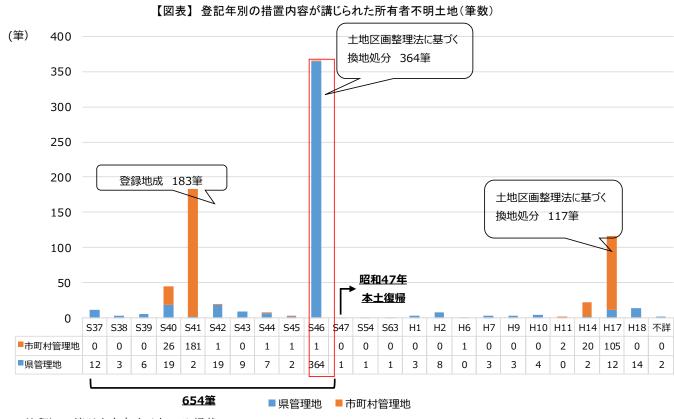
注釈) 隣接地主・地域古老等から得られた有力情報、看板・新聞広告を見て寄せられた有力情報、巡回時に寄せられた有力情報の1つでもあてはまるものを集計。複数の有力情報が得られた場合でも、何かしらの有力情報が得られた土地1筆として集計している。



■有力情報あり

■登記情報からの整理・分析

・登記簿表題部「原因及びその日付〔登記の日付〕」欄に記載がある筆について、その措置内容として、「登録地成」「土地区画整理法に基づく換地処分」「土地改良法に基づく換地処分」がある。これら措置内容の記載がある筆は、県管理地で497筆、市町村管理地で339筆存在する。



注釈) 1筆以上存在する年のみ掲載。

■類型化の基本方針

- ・沖縄の所有者不明土地は、実態調査の分析に加え、現地ヒアリング調査、さらには検討会により検討を重ねる中で、所有者不明に至った背景・経緯(発生要因)、そして所有意向を持つ主体や占有・利用主体の有無など、土地を取り巻く今日の状況(土地現況)の2つが、類型化による課題の整理において効果的であることが明らかとなった。
- ・これら2つの軸によって沖縄の所有者不明土地を類型化し、それぞれの類型における課題を整理する。

【図表】所有者不明土地の類型化の軸と分析の主な視点

| 類型化の軸 | 分析の主な視点 |
|-------|---|
| 発生要因 | ・時系列では、実施根拠や実施主体が異なる複数の地籍調査を経て所有者不明土地として登記されているが、その機会ごとに登記された対象筆の特徴に差異が想定される。・地域別では、字や市町村を単位として、先の大戦による被害実態の差や地籍調査時の対応の差により所有者不明土地とされた対象筆の特徴に差異が想定される。 |
| 土地現況 | ・問題解決に向けた大きな区分として、真の所有者として所有の意思を持つ人の存在の有無が想定される。 ・その上で、真の所有者として所有の意思を持つ人が存在する土地に関しては、占有の有無、地目・現況など、対象地の状況により問題解決の方向性が大きく異なると考えられる。 ・また、真の所有者として所有の意思を持つ人が存在しない土地に関しては、現状で当該土地の利用者又は占有者の存在の有無により、さらに問題解決の方向性が大きく異なると考えられる。 |

■発生要因による類型化 ~登記経緯(時系列)に着目~

・沖縄においては、複数回にわたる地籍調査を経て、その後に登記申請がなされてきたが、その際の手続規定 も多様であったため、所有者不明土地として不動産登記簿に登記される原因・経緯も多様となっている。既 往文献を整理すると、所有者不明土地は以下の3つの登記経緯に区分できる。

【図表】 登記経緯に着目した所有者不明土地の類型(対象筆数は平成30年3月31日現在)

| 所有者不明土地としての登記経緯 | 登記時期 | 対象筆数 |
|---|--------------------|--------|
| ①. 所有権不確定地 | 昭和29年 | 2,415筆 |
| 土地所有権関係資料蒐集に関する件に基づく「土地所有権証明」が発行されなかった土地 ⇒昭和29年 | 〔1954 (1954年) | |
| 年)の所有者不明土地の登記(1954年米国民政府布令第141号)及び所有者不明土地登記取扱規程(195 | 54年訓 | |
| 令第22号)により登記 | | |
| ②. 未登記地 | 昭和29年 | |
| 「土地所有権証明」は発行されたが、登記手続がなされなかった土地 ⇒昭和29年(1954年)の所有者不 | 明土地 (1954年) | |
| の登記(1954年米国民政府布令第141号)及び所有者不明土地登記取扱規程(1954年訓令第22号)により | J登記 | |
| ③. 未登録地(登録地成) | 昭和40~46年 | 292筆 |
| 土地調査法に基づく地籍調査で未登録地であった土地 ⇒昭和40年(1965年)の一筆地調査実施要領(1 | 1965年 (1965~1971年) | |
| 通達第86号)により所有者不明土地で登記 | | |
| | 合計 | 2,707筆 |

- ・③. 未登録地(登録地成)は土地調査法に基づく地籍調査で未登録地であった土地を昭和40年(1965年)の 通達により所有者不明土地として登記したものである。その対象地としては以下の3つが考えられ、本検討 において対象とすべき土地はCのみであるが、その内訳(どの土地がどの要因であるか)は明確にならない。
 - a.元々、国有地であった土地(旧土地台帳における民有地以外の土地)
 - b. それまで測量で確定されていなかった隙間の土地
 - c. (本質的には) 所有者不明土地で、それまで把握されていなかった(地番が付与されていなかった) 土地

■発生要因による類型化 ~地域特性に着目~

・(1)で整理した3つの登記経緯における各地域の状況や対応方針によって、所有者不明土地が発生した要因が異なる可能性が検討会や現地ヒアリング調査において指摘された。

【図表】 地域によって異なる発生要因(仮説)

| 経緯 | 地域によって異なる発生要因(仮説) |
|----|---|
| 1 | ・戦災による被害、戦前・戦後の住民の居住状況が市町村・字により異なる |
| | ⇒粟国村:戦前から内地移住が活発で、土地所有権確認が困難であった可能性 |
| | 糸満市:戦火が甚大であったため、土地の所有者(及びその相続人)が戦死、 |
| | 地形変化などが要因の可能性 |
| | 中城村・与那原町・西原町:墓地・原野については海外移民の土地である可能性 |
| | ⇒浦添市字前田・沢岻:日本軍の陣地が位置していた地域であり、所有権確認申請の対象外となった可能性 |
| | ・土地所有権確認の実施方針が「字」(土地所有権委員会)により異なる可能性 |
| | ⇒地域の土地所有関係に精通する委員による働きかけ・代行に有無や強弱の可能性 |
| | ⇒申請主義であったことなどから、共有地(字所有地)が申請漏れした可能性 |
| | ⇒「字」ごとの調査実施のため、地籍調査における筆界の設け方が異なる可能性 |
| | (例) 墓地のみ切り出す形での筆界設定 (囲われ型の所有者不明土地) |
| 2 | ・特定字で類似性の高い土地(地目墓地、隣接地1筆)において、土地所有権証明を保有する人が複数存在しており、 |
| | 何らかの考えに基づいて登記を行わなかった可能性 |
| 3 | ・地籍調査の実施方針が市町村により異なる可能性 |
| | ⇒西原町:里道によって2筆に分けられた結果、片方の筆のみ登記され、もう一方は登記されなかった可能性(旧公図 |
| | があれば形状がわかる⇒もう一方の所有者が真の所有者とわかるかもしれない) |
| | ⇒恩納村・本部町:海上の岩を登録地成で登記(地番のない白地に地番を振った可能性) |

■土地現況による類型化 ~類型化の基本方針~

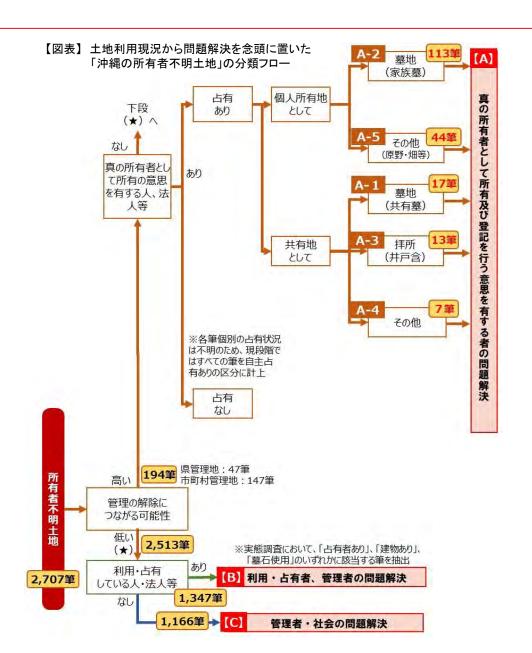
- ・所有者不明土地に起因する問題の解決に向けては、現在の土地利用現況の特徴を踏まえて、似た性質の土地 を分類し、その分類ごとに解決策を検討していくことが有効であると考え、類型化を試みる。
- ・問題解決に向けた大きな区分として、以下のとおり3類型を設定する。

【図表】類型と課題検討の基本方針

| 大分類(類型) | 本類型の課題検討の基本方針 |
|--|---|
| (真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される) | ⇒所有の意思の主体(人・法人等)と対象地の特性(地 目・現況等)で区分 ⇒真の所有者として権利特定できる手法の検討 |
| 直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの (上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難) | |
| 現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される(B類型) | ⇒賃貸借契約の有無と、利用・占有の公益性で区分 ⇒管理者と利用・占有者の意向を踏まえた権利安定 |
| | ⇒過去の利用実績の有無で区分 ⇒新たな利用意向の有無、社会的な管理コスト、利用できな いことによる損害の最小化 |

■土地現況による類型化 〜類型化の基本方針〜

- ・現状の所有者不明土地(2,707筆)のうち、本年度の検討では、早急な対応が求められるなか、県又は市町村による管理の解除につながる可能性が高いA類型(平成30年11月現在、沖縄県がフォローアップを行った土地等194筆)を中心に現地調査及び詳細な課題整理を行なった。
- ・その結果、問題解決に向けた検討を行うに当たり、対象地の特性(地目・現況等)を 踏まえ、A分類をさらに大きく5つの小分類に類型化した。



■発生要因による類型別の解決の方向性と課題

①特徴・留意点

- ・沖縄の所有者不明土地を登記経緯(時系列)により整理することで、③.未登録地(登録地成)の一部については、明確な区分が困難であるものの、発生要因から沖縄の所有者不明土地の中でも位置付けが異なる可能性が示唆された。
- ・また、地域特性に着目した分類では、実態調査結果を「字」ごとに整理すると、特性が類似した土地(地目、現況、地形等)が一つの「字」に多数集中しているケースが数多く確認され、前述の登録地成の筆との関係 性によってもさらに特性を分類できるケースもみられた。

②解決の方向性

- ・登記経緯や地域特性(「字」ごとの集計等)に着目した分類は、一定の特性を共有する土地の抽出に効果的であるが、現状で得られている情報では直ちに解決の方向性を導けるものではなかった。
- ・しかし、後段において詳細に分析した土地現況の類型ごとの解決の方向性を検討するに当たって、こうした情報を活用し、発生要因によって再分類(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)することで、解決の方向性の適用可能性を高めることができると考えられる。

③今後の課題

- ・「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、旧来からの各地域の慣習・共 通認識を総合的に把握するほか、当時の地籍調査の状況などを関係者から把握する。
- ・県外、海外も含め、解決に資する情報(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。

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題

- ・沖縄の所有者不明土地を土地現況 による類型別に整理し、今年度は そのうち、A類型の5つの小類型 ごとに解決の方向性と課題を検討 した。
- ・なお、A類型に分類された194筆に ついて、「真の所有者として所有 の意思を有する人、法人等が存在 する又は把握される場合 | の状態 を詳細にみると、当事者の認識、 取組状況等において大きな差異が みられている。
- ・このため、今回検討した解決の方 向性と課題に基づき、管理の解除 を推進していくためには、右図に 示す通り、真の所有者である可能 性のある人、法人等の所有の認識、 登記を行う意思が醸成され、県又 は市町村の管理の解除に向けた行 動に移ることを促進する方策も、 別途検討する必要がある。

【図表】 土地現況の類型別の解決の方向性検討に当たってのアプローチ

【解決の方向性②】 ※別途検討の必要

真の所有者として返還しうる可能性のある者の認識、登記意思が 醸成され、所有権の確認に向けた行動に移るための方策を検討

1. 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

- 「字」で共同管理しており、「所 有権」という意識がない可能性 があるもの
- 者につながる有力な情報が得 られているものの、当該人、法 人等への確認がとれていない **‡**,0

2. 真の所有者であると認 識しているが登記の意思を 有しない状態

- ・真の所有者として長年利用又 は占有しており、登記の必要性 を認識していないもの
- ・真の所有者として長年利用又 は占有しているが、登記がされ ていなこと(所有者不明状態に あること)を承知していないもの

真の所有者として確認 ⇒所有権の登記 ⇒管理者による管理の解除

> 【解決の方向性①】 ※本年度の検討対象

真の所有者であると認識し、 登記の意思を有するものが、 その状況に応じて所有権を 確認しうる方策を検討

- 3. 真の所有者であると認 識し、登記の意思を有す る状態
- ・真の所有者として所有及び登 記を行う意思を有し、更正登記 を行うため、管理者の元に相談 にきているもの
- 所有及び登記を行う意思を有し、 所有権確認のため、物証の収 集などを進めているもの
- 所有及び登記を行う意思を有し、 一度所有権確認訴訟を起こし ているものの、敗訴し所有権確 認できていないもの

実態調査等の結果、真の所有

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-2:墓地(家族墓)

①特徴・留意点

- ・土地所有権:墓は戦前より自己所有地の一角に設置されることが多く、墓の設置者は、土地も含めて所有することが一般的であった、との見解が得られている。他方、都市部の洞穴墓や、本島中南部での墓では、その他設置者の経済的な理由や地域の地形的特性(海岸部等)等の個別の理由により、親戚等の土地に墓を設置したケースも少なからず確認されている。その場合の土地所有関係は明確でないことが多いものの、墓は一度設置されれば他用途へ転用されることはなく、墓利用者が永久的に使用することは共通認識であったとみられている。また、遺骨の増加や利便性の高い場所への移転等の理由から改葬が行われるが、その場合、空墓として放置されることが多いとされる。
- ・祭祀継承:沖縄においては、特に沖縄本島を中心とする地域には大別して4つの禁忌規範があり、本土の慣習と異なることが知られており、男子承継の慣習が根強いが、男子不在の場合などは、家族内で承継者を決定することがあり、一概に判断することは難しいとの見解が得られている。

【図表】 墓地(家族i墓)の一例



■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-2:墓地(家族墓)

②解決の方向性

- 第三者から、真の所有者としての所有の意思が示された場合などにも問題が生じないという点では、訴訟による権利確認が原則となる。その上で、その発生要因が戦争に起因し、登記の権利部だけでなく表題部の所有者も不明であるという特殊性があること、法律(沖縄復帰特別措置法)に基づく管理であること、用途変更など土地利活用の可能性がない墓地であることなどを考慮して、例外的に、要領・指針等で定められた一定の要件を満たしたときに、事務手続による更正登記によって管理解除できる手法の可能性を提示する。
 - 1)訴訟による権利確認:権利の確認に関する証拠書類の収集が困難であっても、取得時効を援用できるのであれば、まずはそれを促すことにより解決を図ることが、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者にとっての利益につながるものと考える。

そのためには、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者に対し、市町村を被告とする訴訟を提起することへの心理的な障害を取り除くための適切な情報提供の在り方を検討すべきと考えられる。

2)事務手続きによる更正登記:上記に示した通り、訴訟による権利確認を原則とするが、本類型は、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されことから、一定の条件においては、事務手続による更正登記を行うことができるようにすることを検討すべきと考えられる。

事務手続による更正登記による場合、要領・指針等により、権利関係における争いがないと判断される条件、 また、必要最小限の物証の確認で手続を進められるように、段階的に確認すべき事項と求められる物証の範 囲を示しておくことが有効と考えられる。

その過程においては、承継取得の証明の可否、取得時効の証明の可否等、真の所有者であると主張する第三者が現れる蓋然性を十分に低減させるための段階的な手続をとることにより、仮にそのような主張がなされた場合にも、その者が有する証拠が、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者の証拠を上回ることがないようにしておくことが重要となる。また、公告の手続を加えることで、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者を所有者として特定することの妥当性を担保していくことが考えられる。

(次ページに続く)

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-2:墓地(家族墓)

②解決の方向性

- **2)事務手続による更正登記**: (前ページより続く) なお、要領・指針等の検討に当たっては、地域類型 (特徴)を考慮に入れ、地域の慣習や権利関係に対応したものとなることが求められる。
- 3)支援の在り方:「訴訟による権利確認」及び「事務手続による更正登記」のいずれの方法を採る場合においても、真の所有者として登記を行う意思を有する者に対して、まずは管理者である市町村が第一の相談者となることが多く、管理解除に向けた解決手法や手続について説明し、対象となる筆や対象者の状況に応じた対応策について相談、支援を行うことが必要と考えられる。特に、物証の収集に当たっては、行政の支援があることで、円滑な取得が可能となることが想定される。

そのためには、市町村の所有者不明土地の担当部署における専門的知識を醸成することが重要であることから、今後、国や県、専門家との連携体制の構築など、情報共有、支援の在り方の検討が必要と考えられる。

③今後の課題

- ・検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第198回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。
- 1)地域特性に応じた類型の把握:墓地に関する旧来からの各地域の慣習・共通認識を総合的に把握するため、 地域の墓地事情に精通した市町村文化財担当者等への情報収集。
- 2)事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討:市町村が事務手続による更正登記を行うことができるようにするための要領・指針等を定めるに当たり、一定の判断基準を示すガイドラインの検討。 そのために必要な所有者不明土地に関する判例、事務手続の判断例等の情報収集。
- 3)登記の更正等に向けた手続・対応の推進:国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の 構築の検討。市町村における、既存法務相談窓口との連携、空き家対策等について設置されている専門家と の連携体制の活用。

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-3:拝所(井戸含)

①特徴・留意点

土地所有権:拝所は、個人や任意の団体(模合等)が所有している場合を除き、「字」(地域自治組織)が所有することが一般的であるとされている。実態調査の結果、本類型に該当する拝所(井戸含)のほとんどが、「字」による利用又は拝所として認識されていることが確認されている。

また、「字」で共同管理している土地については「所有権」という意識がない可能性(入会地として総有の認識)があること、所有権認定作業の際に字有地は申請が漏れていた可能性が高いこと、などの見解が得られている。

・沖縄における「字」:沖縄における「字」は、琉球王国時代の「間切(現在の市町村)」の細区分であった「村屋(現在の区・字)」であり、明治41年(1908年)に改称(沖縄島嶼町村制)されたものである。「字」は戦後、市町村自治法(1953年立法第1号)等に基づき一時設置された「区」と区域を一とする場合が多い。沖縄における「字」の旧来からの主な機能は「1、御嶽・拝所を共有し、祭事機能」「2、行政の末端組織機能」「3、互助機能」に加え、「4、共有財産の管理機能」がある。

【図表】 拝所(井戸含)の一例



■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-3:拝所(井戸含)

②解決の方向性

- ・A-2:墓地(家族墓)と同様、訴訟による権利確認を原則とするのが妥当であるが、権利関係における争いが 生じる可能性が低いと想定されること、用途変更など土地利活用の可能性がないことなどを考慮して、例外 的に、要領・指針等で定められた一定の要件を満たしたときに事務手続による更正登記によって管理解除で きる手法の可能性を提示する。
 - いずれの方法を採る場合においても、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、その権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化(記名共有地や代表者の個人名義ではなく、法人として登記することで構成員が相続等を経ても権利関係に支障が生じない)を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望ましい。その手法の一つとして、地方自治法(昭和22年法律第67号)に基づく「認可地縁団体」が考えられる。
- 1)認可地縁団体制度の活用:地方自治法では、地縁による団体が、地域的な共同活動のための不動産を保有するため、市町村長の認可を受けたときは、規約の目的の範囲内で権利・義務を有することとされている。本類型に該当する拝所(井戸含)が所在する「字」の半数程度が、認可地縁団体となっているとされており、現在認可地縁団体となっていない「字」についても、早期に認可地縁団体制度を活用できるよう、認可申請に向けた支援を行うことが重要であると考える。

なお、地方自治法では、認可地縁団体が一定期間所有していた不動産であって、登記名義人等の所在が知れない場合、一定の手続を経ることで、認可地縁団体へ所有権の移転の登記をできるようにする特例制度が設けられている。ただし、本特例制度の申請要件においては、特に「当該不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人のすべてが当該認可地縁団体の構成員またはかつて当該認可地縁団体の構成員であったものであること」が求められており、沖縄の所有者不明土地が該当しうるか否か検証が必要である。

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-3:拝所(井戸含)

②解決の方向性

- **2)訴訟による権利確認**:管理者(沖縄県又は所在市町村)を被告とする訴訟の提起により自らの所有権の確認を行う方法がある。この場合、物証となる公文書等が不十分な場合は、取得時効を援用することにより、自らの土地を時効取得することが可能となる。
- 3)事務手続による更正登記:本類型は、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されることから、一定の条件においては、事務手続による更正登記を行うことができるようにすることを検討すべきと考えられる。事務手続による更正登記による場合、要領・指針等により、権利関係における争いがないと判断される条件、また、必要最小限の物証の確認で手続を進められるように、段階的に確認すべき事項と求められる物証の範囲を示しておくことが有効と考えられる。

また、この際、A-2:墓地(家族墓)と同様に、慎重なプロセスを踏むことで、所有と登記の意思を有する者を真の所有者として特定することの妥当性を担保することが重要である。

③今後の課題

- ・検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第198回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。
- 1)各手法の活用に向けた事実確認の推進:所有者不明土地となった経緯の特定。当該拝所を占有又は利用する「字」の性格・法人格の確認。
- 2)事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討:事務手続による更正登記を行うことができるように するための要領・指針等を定めるに当たり、一定の判断基準の検討。
- 3)認可地縁団体、登記の更正等に向けた手続・対応の推進:国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。市町村における、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-1:墓地(共有墓)

①特徴・留意点

- ・所有・管理主体: 共有墓には、血縁に基づく門中墓、地縁と血縁などが組み合わさった結のような形態、そして村墓のような地縁に基づく形態(これは公有墓でもある)の3種が存在する。門中墓と呼称されているケースにおいても、旧来からの士族門中と、いわゆる百姓門中が混在しているほか、後者の場合は、相互扶助の考えに基づいて親戚と地域の住民が助け合いの中で集まって作られた結のような組織形態であることも確認されており、形態の区分は個別実態の確認を要する。
- ・登記名義、墓主: 現地調査を行った粟国村における共有墓の登記名義をみると、記名共有名義(代表者他○名)又は代表者名義となっている。村内には門中墓で門中が法人化しているケースはなく、県内の一部では法人化しているケース(例: 糸満市の一般社団法人幸地腹門中等)などもあるが、多くは法人格を有していないと考えられ、前述のような登記名義になっていると考えられる。共有墓を管理する者を墓主(現地の方言で寝所主)と呼び、新たに共有墓に入る際には、墓主の許可と関係者全員の合意が必要となるため、誰が墓主であるのか、また誰の骨壺が格納されているかは結・門中の中では明確になっている。また、墓主の死後は、墓主の子孫などに役割が継がれる。



■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-1:墓地(共有墓)

②解決の方向性

- ・A-2:墓地(家族墓)と同様、訴訟による権利確認を原則とするのが妥当であるが、権利関係における争いが 生じる可能性が低いと想定されること、用途変更など土地利活用の可能性がないことなどを考慮して、例外 的に、要領・指針等で定められた一定の要件を満たしたときに事務手続による更正登記によって管理解除で きる手法の可能性を提示する。真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、そ の権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望 ましい。その手法の一つとして、地方自治法に基づく「認可地縁団体」が考えられる。
 - 1)認可地縁団体制度の活用:現在確認できている範囲では、本類型に該当する墓地(共有墓)において、地縁のみに基づく組織により所有されているものを確認できていないが、今後の探索調査等により、該当するものがある場合は、A-3:拝所(井戸含)と同様に、認可地縁団体制度の活用も検討しうる。
 - 2)訴訟による権利確認: A-2: 墓地(家族墓)と同様な対応が考えられる。
 - 3)事務手続による更正登記: A-2: 墓地(家族墓)と同様な対応が考えられる。なお、共有墓は対象筆数が限定的であること、また、権利主体さえ明確になれば(共有の権利者の範囲、代表者の特定など権利主体の確定)権利関係に争いが発生しにくいと考えられることから、共有墓の特性を踏まえた必要最小限の物証の確認で手続を進められるように求められる物証を示しておくことが有効と考えられる。

③今後の課題

- ・検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第198回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。
- 1)各手法の活用に向けた事実確認の推進:所有者不明となった経緯の特定。
- **2)事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討**: A-3拝所と同様。
- 3)登記の更正等に向けた手続・対応の推進: A-3拝所と同様。

■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-4:共有地(その他)

①特徴・留意点

・地縁による共有・利用が想定される土地であり、A-3: 拝所(井戸含)と近しい類型となる。ただし、A-3:拝 所(井戸含)と異なり、いずれも往時の土地利用が継続 しているものではない。また、A-3:拝所(井戸含)の ように明確な対象物(用途を特定できる物証)が存在し ないケースが多いことが大きな差異である。

②解決の方向性

- ・訴訟による権利確認が妥当である。真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、その権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望ましい。その手法の一つとして、地方自治法に基づく「認可地縁団体」が考えられる。
- 1)認可地縁団体制度の活用:A-3:拝所(井戸含)と同様、認可地縁団体を活用することが考えられる。
- **2)訴訟による権利確認**:A-3:拝所(井戸含)と同様な対応が考えられる。
- ③今後の課題 ※基本的に拝所の各項目と同様
- 1)各手法の活用に向けた事実確認の推進
- 2)登記の更正等に向けた手続・対応の推進

【図表】 共有地(その他)の一例



■土地現況の類型別の解決の方向性と課題 A-5:その他(原野・畑等)

①特徴・留意点

・本類型は、A-1~A-4に当てはまらないその他に分類さ れるものであり、真の所有者として登記を行う意思を持 つ者は、個人(自然人)がほとんどである。 また、他の類型とは異なり、往時の土地利用が継続して いていないものが多い(地目「墓地」や「畑」が現況で 「原野」となっている等)。また、墓地や拝所のように、 明確な対象物(用途を特定できる物証)が土地に存在し ないものも多い。

②解決の方向性

- ・訴訟による権利確認が妥当である。
- 1)所有権確認訴訟による権利確認:A-2:墓地(家族 墓) と同様な対応が考えられる。

③今後の課題

- ・全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、こ れらの措置で対応できるものは、可能な限り活用してい くことが必要であることは他類型同様。
- 1)登記の更正等に向けた手続・対応の推進:国、県、市 町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構 築の検討。市町村における、空き家対策等について設置 24 されている専門家との連携体制の活用。

【図表】その他(原野・畑等)の一例



■解決の方向性に関する検討のまとめ

- ①発生要因(登記経緯、地域特性):現状で得られている情報では直ちに解決の方向性を導けるものではないが、土地現況の類型ごとの解決の方向性を検討するに当たってこうした情報を活用し、発生要因によって再分類することで、解決の方向性の適用可能性を高めることができると考えられる。このため、引き続き、地域の専門家等の協力を得ながら、必要な情報を収集していくことが望まれる。
- ②土地現況: 類型別の解決の方向性の検討に当たっては、P14の図表に示す通り、2つのアプローチが必要であるが、本年度は、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有するケースを想定し、具体的な土地の地目や現況等を踏まえた検討を行った。
- ・このケースでは、まずは既存の法、制度等により解決を図ることが可能なものは、これを利用しやすくする 取組を進めることが望まれる。所有者不明土地を真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者に対 して、その所有権を確認するためには、訴訟による権利確認によることが法的にも最も安定する方法であり、 これが原則となる。また、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が「字」の場合には、地方 自治法に基づく「認可地縁団体制度」を活用し、登記を行うことが望ましい。しかし、所有及び登記を行う 意思はあっても、特に訴訟による権利確認の手続には一定の費用が発生すること、物証不十分等により敗訴 する可能性のあること等に大きなハードルを感じている人がいるのも事実である。
- ・このため、訴訟による権利確認という原則を保ちつつも、所有者不明土地を速やかに解決していくという政策的な観点から、訴訟によらず、事務手続による更正登記を行いやすくすることも重要であると考えられる。 そのためには、管理者及び真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者の負担やリスクを軽減する観点から、対象となる土地や真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者とその関係者(親族・隣接地所有者等)との状況から、権利関係の争いが生じる可能性が低い等の一定の条件を満たす場合には、最小限の証拠書類で手続を進められるようにすることが望まれる。
- ・さらに、その過程においては、真の所有者であることを主張する第三者が現れる蓋然性を十分に低減させる ための手続を講じることが求められる。

■解決の方向性に関する検討のまとめ

- ・以上のような解決の方向性をA類型に該当する類型ごとに整理し、A類型の解決の方向性に関する全体像を整理したものが右図である。
- ・これらの解決の方向性の 実現性・実行性を高めて いくためには、今後、過 去の裁判例や管理解除の 事例等の収集・分析によ 事所有権確認の構成を把 握するとともに、各類型 の土地に類似・該当する 筆、所有者不明土地に隣 接する筆の登記内容の 査などが求められる。
- ・また、管理者である自治 体等における相談・支援 体制の整備も大きな課題 となる。

【図表】 解決の方向性検討の基本的な考え方(全体像) 権利確定の 対象地の状況 解決の方向性 意向·方向性 (地目·現況·利用等) 墓地 争いの余地 [A] ①訴訟による権利確認 (家族墓) 高 (物証、時効取得、祭祀継承要件) 2)事務手続きによる更正登記 争いの余地 個人所有地 真の所 占有 (①に準ずる証拠のある案件) 低 下段 あり LUT (特殊な要件のある案件) (*) A 有者として所有及び登記を行う意思を有する者の問題解決 その他 争いの余地 ①訴訟による所有権確認 左記の手法で権利確定できない場合、 なし (物証、時効取得要件 (原野·畑等) 真の所有者とし て所有の意思 を有する人、法 争いの余地 認可地縁団体制度の活用 人等 (共有墓) 高 ②訴訟による権利確認 (物証、時効取得、祭祀継承要件) 13筆 共有地 拝所 争いの余地 (井戸含) EUT ③事務手続きによる更正登記 (②に準ずる証拠のある案件) (特殊な要件のある案件) 下段 A-4 争いの余地 その他 認可地縁団体制度の活用 ※各筆個別の占有状況 は不明のため、現段階で 訴訟による所有権確認 はすべての筆を自主占 (物証、時効取得要件) 有ありの区分に計上 訴訟による所有権確認 占有 (物証等による所有権の確認) なし 実現性・実行性を高めるための調査 県管理地:47筆 194筆 所有者不明土坳 市町村管理地:147筆 ・過去の判例の収集・分析による。 所有権確認の構成の把握 管理の解除に ・各類型に類似・該当する筆、不明土地に隣 つながる可能性 接する筆の登記内容の調査 等 2,513筆 ※実態調査において、「占有者あり」、「建物あり」、 「墓石使用」のいずれかに該当する筆を抽出 利用·占有 2,707筆 利用・占有者、管理者の問題解決 している人・法人等 1,347筆 なし 1,166筆 → (6) 管理者・社会の問題解決

IV. 所有者探索調査の検討

■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: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はなく、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。

■土地現況に基づく所有者探索調査の実施

- (1) A類型: 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。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。②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。その際、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。
- (2) B類型・C類型: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。

V. 検討会の開催・運営

■検討会の開催概要

・本調査を的確に遂行するため、外部有識者による「沖縄県における所有者不明問題に起因する問題の解決に 向けた調査検討会」を設置・開催した。各回の開催概要は以下の通りである。

【図表】検討会等の開催概要針

| 日時 | 会議等名称(場所) | <u>主な議題</u> |
|-------------|--------------|---|
| 平成30年9月、10月 | 検討員個別ヒアリング① | 9月14日(比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員)9月28日(岩崎座長)、10月10日(水津検討員) |
| 平成30年11月12日 | 第1回検討会 | ・本検討会の位置づけと検討方針について /・各検討員から専門的・実務的見地からの関連情報提供・共有 |
| 14:00~17:00 | (沖縄県青年会館 梯 | ・所有者不明土地実態調査結果の報告 |
| | 梧の間) | ・所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた対象の類型化について |
| 平成30年12月10日 | 第2回検討会 | ・前回の検討会の振り返り |
| 14:00~17:00 | (沖縄県市町村自治会 | ・所有者に関する有力情報のある類型に関する詳細検討 |
| | 館 4階中会議室) | 【類型2:墓石の利用が確認できる墓地】※実務者からの情報提供 |
| | | ゲスト:沖縄県司法書士会 上原 浩一氏 / 那覇市総務部管財課 課長 上原 晃氏 |
| | | 【類型3:集落等での共有・利用が確認できる拝所】 |
| 平成31年1月25日 | 第3回検討会 | ・これまでの議論の確認と類型化の修正案について |
| 14:00~17:00 | (JR九州ホテル ブラッ | ・A類型(所有者として意思のある人が存在する土地)の課題の分析 |
| | サム那覇 多目的室) | ・第2回検討会で議論した類型に関するとりまとめについて(類型A-2:墓地、類型A-3:拝所) |
| | | ・第3回検討会で新たに示す類型について(類型A-4:各地域で共有による利用が想定される土地(拝所以外、 |
| | | 類型A-5:その他(原野・畑等)) |
| 平成31年2月 | 検討員個別ヒアリング② | 2月5日、6日(比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員) 2月19日(水津検討員) |
| 平成31年3月4日 | 第4回検討会 | ・前回の議論の確認 /・A類型(所有者として意思のある人が存在する土地)の課題の分析 |
| 13:30~16:30 | (沖縄県市町村自治会 | ・第4回検討会で新たに示す類型について(類型A-1:墓地(共有墓)) |
| | 館 4階中会議室) | ・前回検討会以降の検証内容と本年度報告書(案)について |