

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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 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(1954年訓令第22号)により登記	昭和29年 (1954年)	2,415筆
②. 未登記地 「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)により登記	昭和29年 (1954年)	
③. 未登録地(登録地成) 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(1965年通達第86号)により所有者不明土地で登記	昭和40～46年 (1965～1971年)	292筆
	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

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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 ⇒栗国村：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・沢岬：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）

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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

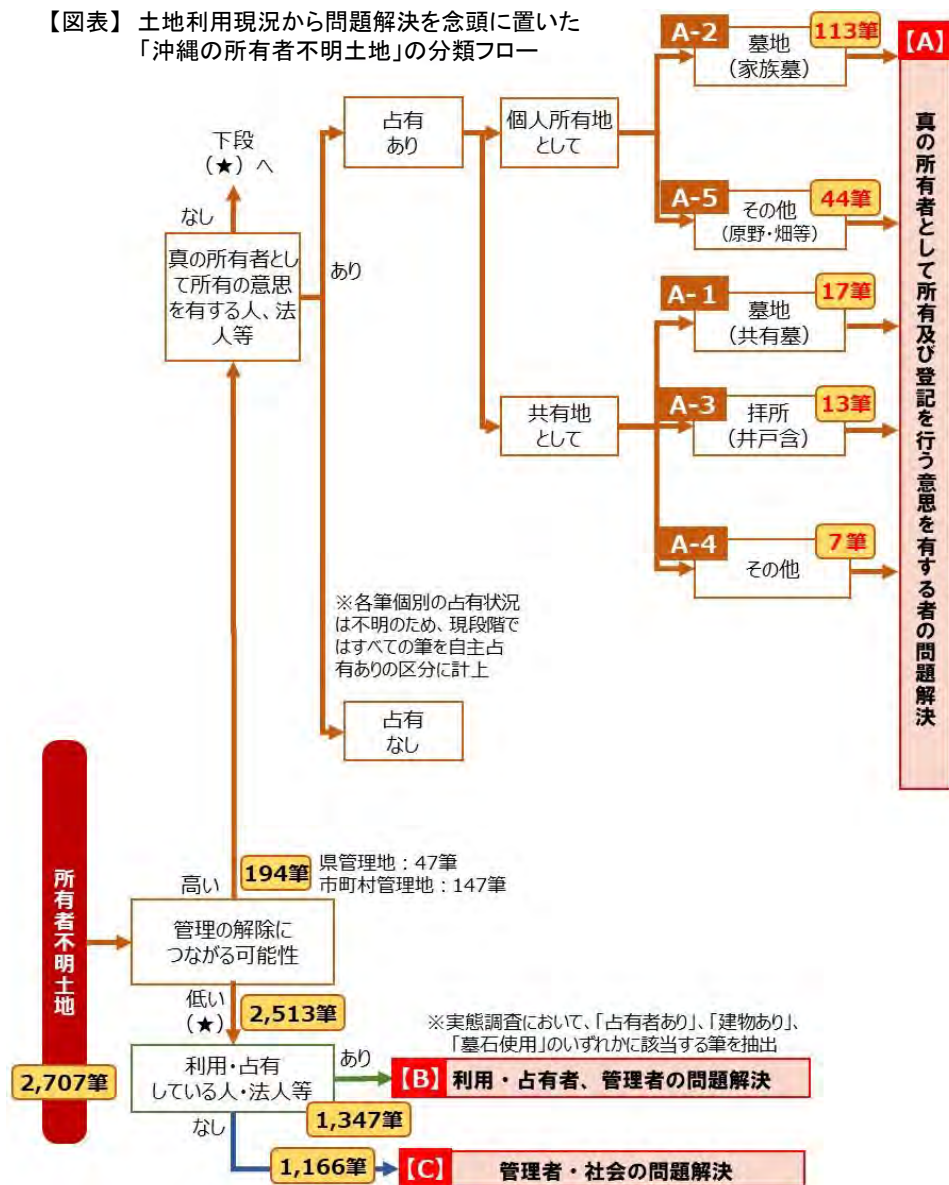
大分類（類型）		本類型の課題検討の基本方針
管理の解除につながる可能性が高いと考えられるもの（A類型） （真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される）		⇒所有の意思の主体（人・法人等）と対象地の特性（地目・現況等）で区分 ⇒真の所有者として権利特定できる手法の検討
直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの （上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難）		
	現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される（B類型）	⇒賃貸借契約の有無と、利用・占有の公益性で区分 ⇒管理者と利用・占有者の意向を踏まえた権利安定
	上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C類型）	⇒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

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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。

【図表】 土地利用現況から問題解決を念頭に置いた「沖縄の所有者不明土地」の分類フロー



Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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。

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

■ 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

