

**令和元年度 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**

令和2年3月

三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社

令和元年度 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

目次

I.	調査の概要.....	1
II.	所有者不明土地問題の解決に向けた基礎調査結果.....	4
1	追加実態調査(所有者探索調査)結果の整理・分析	4
2	法的側面からの検証に関する文献調査結果	14
3	真の所有者特定につながる資料の収集可能性調査.....	29
III.	沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証	48
1	本章の目的と検討方針	48
2	論点1:法的な特殊性に関する検討	51
3	論点2:問題の解決に向けた必要な措置の検討	56
4	沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証のまとめ.....	59
IV.	A 類型の問題解決方策と課題の整理	61
1	A 類型の概要	61
2	これまでの管理解除の取組.....	69
3	A 類型の問題解決の方向性.....	98
4	A 類型の問題解決に向けた課題と対応例.....	105
5	広報内容の検討・提案.....	108
V.	B 類型の問題解決の方向性と課題の整理	112
1	B 類型の対象となる所有者不明土地の実態	112
2	B 類型の問題整理と解決の方向性	177
VI.	検討会及び WG の開催・運営	186

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的と方針

① 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（以下「沖縄の所有者不明土地」という。）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年の法改正において、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規定が創設されたことを踏まえ、平成24年度から平成30年度まで、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である。

本調査は、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、課題を整理することにより、今後の対応策を検討することを目的とする。

昨年度の調査では、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土地（A 類型）について調査を実施したところであり、本年度は、昨年度の調査において課題とされた事項の検討及び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土地（B 類型）に関する調査を実施する。なお、本調査においては、所有者不明土地問題に係る全国的な動向を踏まえた解決策の検討を行う。

図表 1 沖縄の所有者不明土地の類型

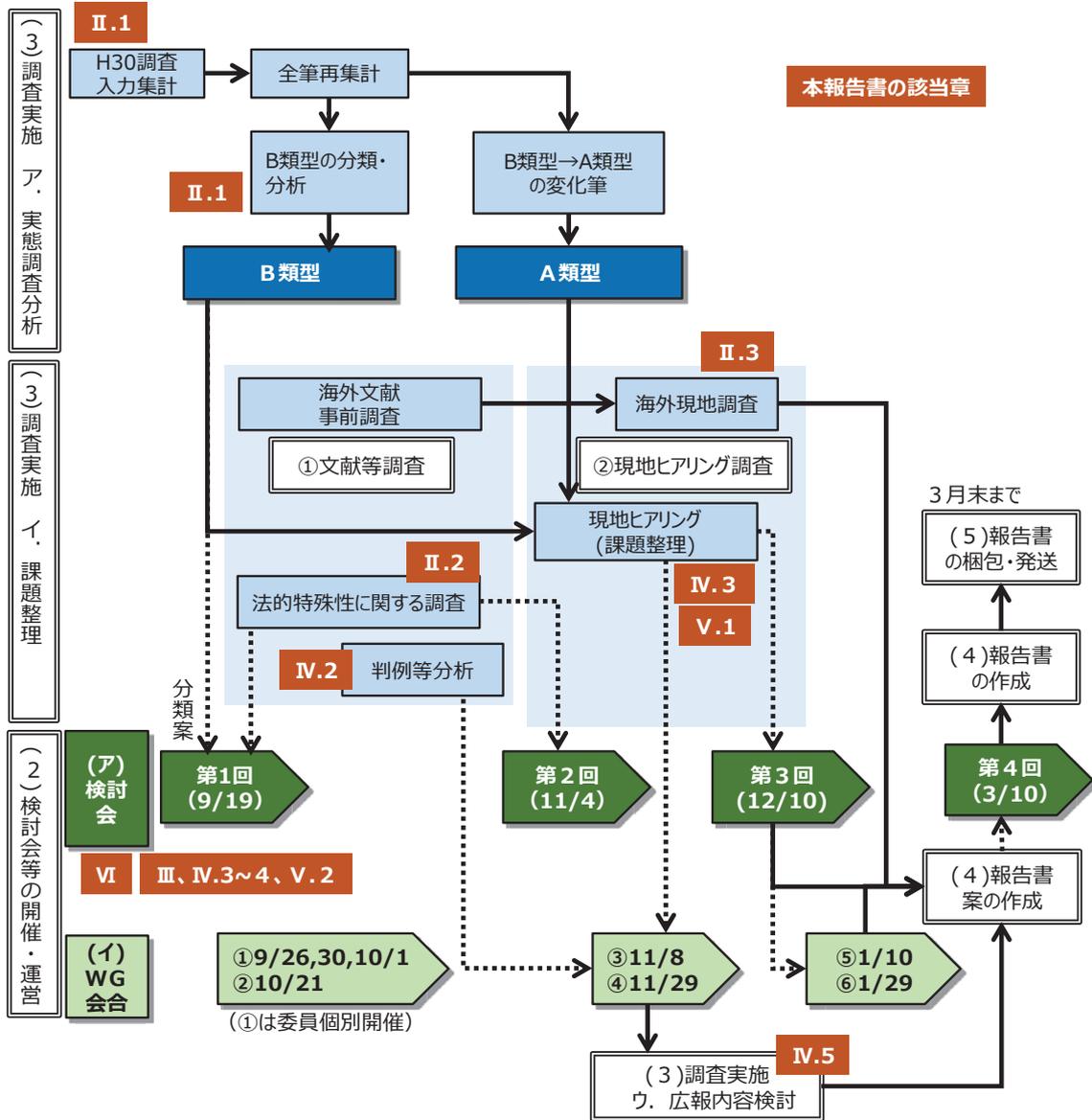
大分類（類型）	
管理の解除につながる可能性が高いと考えられるもの（A 類型） （真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される）	
直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの （上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難）	
現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される（B 類型）	
上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C 類型）	

資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社「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」（内閣府沖縄振興局委託）

(2) 調査のフローと内容

本調査研究の目的を踏まえ、以下の手法・内容により調査を実施した。

図表 2 本調査のフロー



検討会は図表 3 に示した有識者を検討員として委嘱・組成するとともに、一部の検討員に対しては、検討会の下に設置したワーキンググループ（以下「WG」という。）の委員も委嘱し、検討会は4回、WGは6回にわたる討議を重ねた。各検討会、WGでの討議概要はVI.章に示している。

また、現地ヒアリング調査は図表 4 に示したとおり、13市町村に所在する沖縄の所有者不明土地を対象として実施した。

図表 3 検討会検討員及びワーキンググループ委員一覧

役割	氏名（敬称略）	所属	検討会	WG
座長	岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授	○	
検討員	伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授	○	●
	上原 浩一	沖縄県司法書士会 司法書士	○	
	水津 太郎	慶應義塾大学法学部 教授	○	●
	高村 学人	立命館大学政策科学部 教授	○	
	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	○	●

図表 4 現地ヒアリング調査（訪問または電話（★））の実施概要

対象	実施日
市町村管理地（那覇市：墓地）	令和元年 10 月 8 日
県管理地（那覇市、浦添市、宜野湾市内の宅地、学校用地等）	令和元年 10 月 9 日
県・市町村管理地（粟国村：墓地、道路等）	令和元年 10 月 10 日
市町村管理地（本部町、名護市：墓地等）	令和元年 11 月 5 日
県管理地（うるま市、西原町、与那原町の宅地等）	令和元年 11 月 5 日
市町村管理地（読谷村：墓地）★	令和元年 11 月 6 日
市町村管理地（沖縄市：墓地）	令和元年 12 月 11 日
市町村管理地（嘉手納町：墓地）★	令和元年 12 月 24 日
市町村管理地（中城村：墓地）★	令和元年 12 月 24 日

II. 所有者不明土地問題の解決に向けた基礎調査結果

1 追加実態調査（所有者探索調査）結果の整理・分析

1-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）の結果を集計・分析することで、沖縄の所有者不明土地の実態を把握するとともに、真の所有者特定に向けた探索方法の改善策について検討することを目的とする。

(2) 調査対象

平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）は、それ以前の所有者探索調査において隣接地主の聴取が終わっていない土地を基本的な対象としている。このうち、地目が「墓地」であって現に墓の利用・占有が認められる筆については、墓の利用・占有者に対する聴取も試みている。これらの調査対象総数は、調査主体である沖縄県管財課に確認したところ、対象筆数（母集団）は 836 筆であった。

対象筆数のうち 784 筆は、平成 30 年度の調査の結果、情報が更新されたものであり、更新箇所が赤字で表記されるなどの形で、探索調査の調査票が作成されている。一方で、残りの 52 筆は、墓の所有者の特定及び聴取を目的に追加した筆であるが、最終的に所有者の情報が何も得られなかったため、調査票の更新は不要と判断されたものである。

なお、平成 30 年度の調査対象筆数のうち、7 筆は同年度までに所有者に返還済み（＝実態調査の集計対象外）であった。よって、情報が更新された 784 筆から、7 筆を除いた 777 筆を集計対象とした。

(3) 集計項目

上述のとおり、平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）の結果、情報の更新があった項目について集計を行った。

図表 5 所有者探索調査結果 集計項目

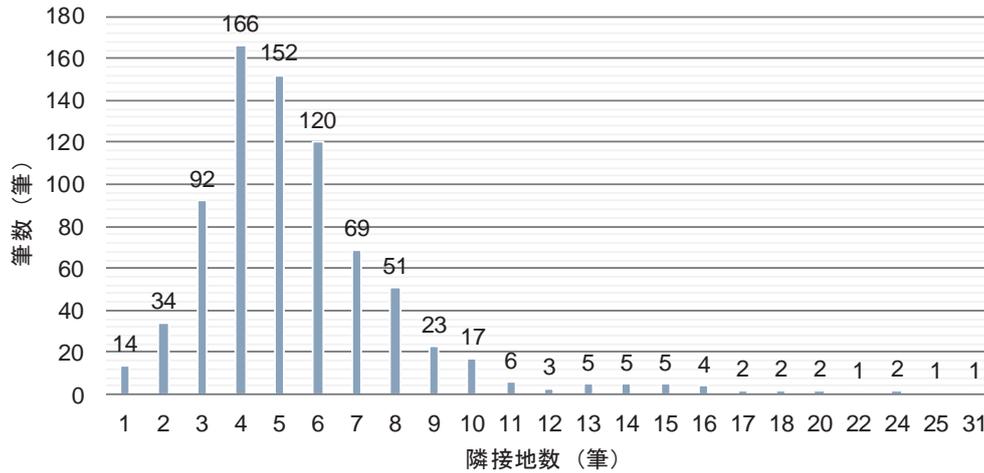
集計項目	選択肢
隣接地数	●筆数
隣接地主特定の有無	●全員特定 ●一部特定 ●全員未特定
特定済み隣接地主への聴取状況	●有力情報あり ●有力情報なし
隣接地主不特定の理由	●所有者不明土地 ●権利移転前の所有者不明 ●換地であり換地前の所有者追跡が困難 ●筆界未定
何らかの手掛かり情報の有無	●手掛かり情報あり ●特になし
調査結果	●継続 ●見込みなし ●訴訟検討中 ●訴訟断念 ●訴訟中 ●訴訟終了 ●敗訴
墓地所有者への聴取	●利用・占有者の特定あり、有力情報あり ●利用・占有者の 特定あり、有力情報なし ●利用・占有者の特定なし

1-2. 集計結果

(1) 隣接地筆数

調査対象の 777 筆について、隣接地数ごとの筆数の度数分布を見たのが下表であり、隣接地 4 筆が最頻値となっている。

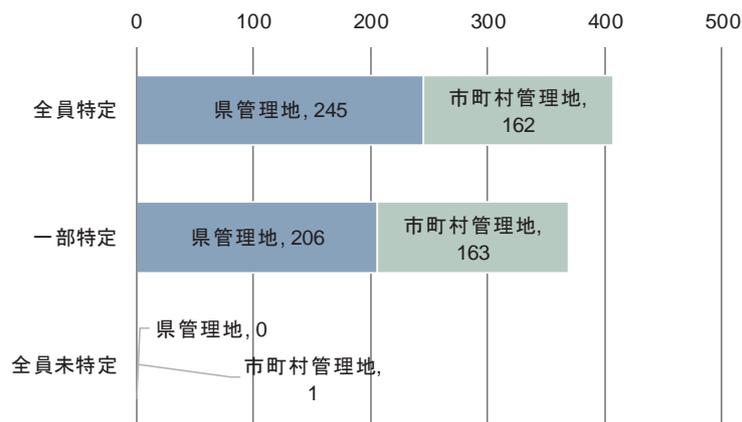
図表 6 隣接地筆数



(2) 隣接地主の特定状況

全隣接地主を特定できた土地は 407 筆であり、1 人以上の隣接地主を特定できていない土地（一部特定+全員未特定）は 370 筆である。

図表 7 隣接地筆の特定状況



管理者別にみると、全員の特定に至っていない土地は、沖縄県、那覇市、粟国村、与那原町で多くなっている。

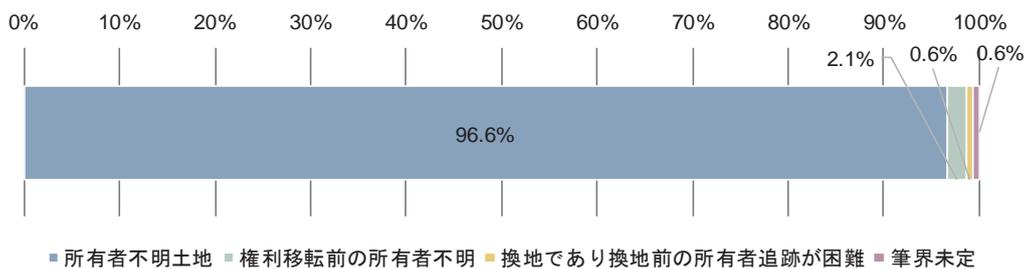
図表 8 管理者別隣接地筆の特定状況

管理者	全員特定	一部特定	全員未特定	合計
沖縄県	245	206		451
那覇市	82	114		196
宜野湾市	8			8
名護市	10	6		16
糸満市	2			2
沖縄市	1	1		2
うるま市	7	6		13
南城市	2	1		3
本部町	8	6		14
粟国村	2	13	1	16
読谷村	3			3
嘉手納町	3			3
北中城村	3	1		4
中城村	10			10
西原町	16	3		19
与那原町	3	12		15
南風原町	1			1
八重瀬町	1			1

(3) 隣接地主の不特定理由

隣接地主を特定できない理由は、ほとんどが「隣接地も所有者不明土地」である。

図表 9 管理者別隣接地筆の特定状況（筆数比率）



注) 隣接地主が「一部特定」「全員未特定」の調査対象筆の隣接地筆数が母数。

(4) 隣接地主への聴取状況等

隣接地主から有力情報を得られた土地は39筆あった。このうち県管理地が13筆、市町村管理地が26筆である。また、市町村管理地では、那覇市の公衆用道路(1筆)、更地(2筆)を除いて全て代表類型が墓地等となっている。

図表 10 隣接地主への聴取状況等

管理者	聴取済み	有力情報あり	
		有力情報あり	有力情報なし
沖縄県	435	13	422
那覇市	193	10	183
宜野湾市	8		8
名護市	16	3	13
糸満市	2		2
沖縄市	2		2
うるま市	13		13
南城市	3		3
本部町	14	1	13
粟国村	3		3
読谷村	3		3
嘉手納町	3		3
北中城村	4		4
中城村	10	10	0
西原町	19	2	17
与那原町	15		15
南風原町	1		1
八重瀬町	1		1
総計	745	39	706

図表 11 隣接地主から有力情報があった筆の管理者別代表類型

管理者 - 代表類型	有力情報あり	管理者 - 代表類型	有力情報あり
沖縄県	13	那覇市	10
護岸・海岸等	1	公衆用道路	1
山林・原野	5	更地	2
住宅用地	2	墓地等	7
田・畑	1	名護市	3
墓地等	2	墓地等	3
牧場	1	本部町	1
その他	1	墓地等	1
		中城村	10
		墓地等	10
		西原町	2
		墓地等	2

(5) 有力情報の有無

隣接地主からの有力情報のほか、地域古老からの聴取、看板設置により寄せられた情報等、何らかの方法で有力情報が得られた土地は 58 筆ある。

図表 12 何らかの方法で有力情報が得られた筆の管理者別代表類型

管理者- 代表類型	何らかの手がかり情報がある
沖縄県	5
その他	1
護岸・海岸等	1
公衆用道路	1
山林・原野	1
墓地等	1
那覇市	26
山林・原野	2
墓地等	24
名護市	5
山林・原野	1
墓地等	4
糸満市	1
山林・原野	1
うるま市	2
山林・原野	1
墓地等	1
本部町	2
山林・原野	1
墓地等	1
粟国村	16
山林・原野	2
墓地等	14
中城村	1
墓地等	1
総計	58

注) 探索調査票中、「総括」欄の記載内容から件数を判断している。

(6) 墓の所有者からの聴取状況等

調査対象のうち、地目が「墓地」で、現に墓の利用・占有が認められる筆については、墓の利用・占有者に対する聴取を行っている。このうち、利用・占有者が特定され、かつ有力情報が得られた土地は 29 筆である。

図表 13 墓の所有者等からの情報聴取結果

墓の所有者等からの情報聴取結果	筆数
利用・占有者の特定無し	47
利用・占有者の特定あり	29
有力情報あり	29
有力情報なし	14
総計	90

注) 探索調査票中、「真の所有者等からの情報聴取」という欄が設けられているものが、上記の情報聴取を行う対象となった筆であり、総計のとおり 90 筆が該当する。

1-3. B・C 類型から A 類型に移行した筆の集計・分析

(1) 集計・分析の目的

平成 30 年度実態調査の結果、真の所有者に関する手がかりが新たに得られた土地にはどのような特徴があるのかを分析するため、所有者不明土地（B・C 類型）から所有者不明土地（A 類型）に移行した筆について追加的に集計、分析を行う。

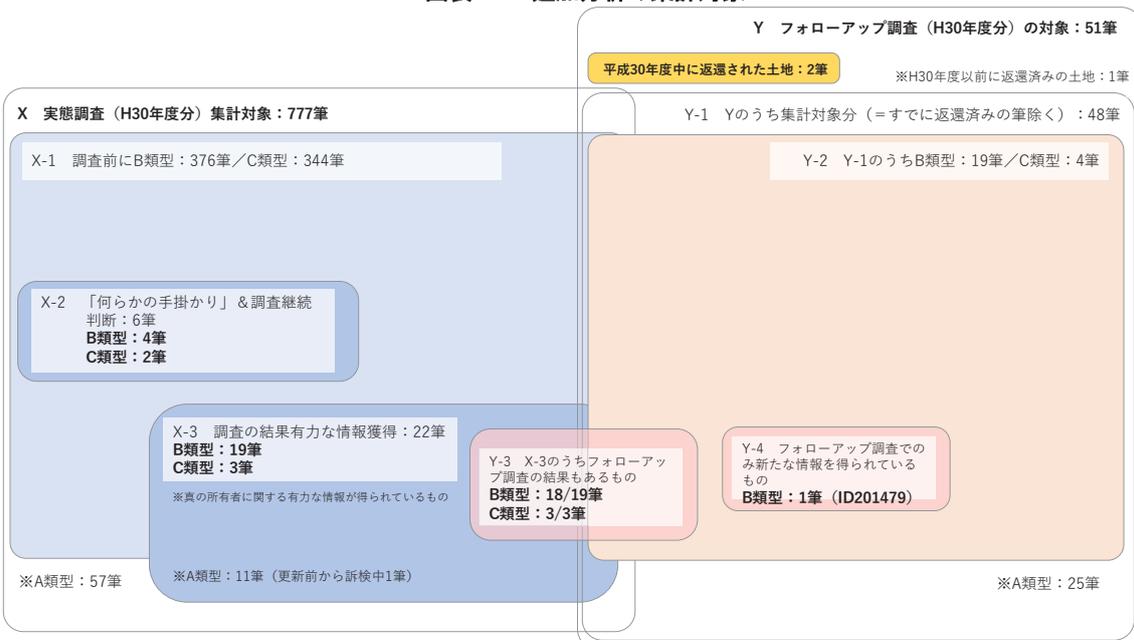
なお、本分析に当たっては、平成 30 年度実態調査の結果に加えて、管理者に有力情報が寄せられた筆に対して、沖縄県が別途調査・聴取を行った平成 30 年度フォローアップ調査の結果もあわせて参照している。

(2) 集計・分析対象

追加分析の対象を図示したものが下図表である。実態調査の対象筆のうち、B 類型又は C 類型に該当する筆はそれぞれ 376 筆、344 筆である。そのうち、「何らかの手掛かり情報がある」と考えられ、かつ、調査継続が必要と判断されている土地は 6 筆（B 類型 4 筆、C 類型 2 筆）存在する（図表中 X-2）。また、実態調査の結果有力な情報が得られた B 類型、C 類型の土地はそれぞれ 19 筆、3 筆である（X-3）。なお、そのうち、上述のフォローアップ調査でも追加的に情報が得られている土地は 21 筆存在する。

また、実態調査では有力情報が得られていないものの、フォローアップ調査において情報を得られている筆が B 類型で 1 筆存在したため、追加分析の対象としている。

図表 14 追加分析の集計対象



(3) 集計・分析結果

① 真の所有者に関する有力情報が得られた土地 (X-3、Y-3)

調査の結果、新たに真の所有者に関する有力情報が得られた土地は、県管理地のB類型1筆を除き、全て墓地に関係する土地であった（なお、県管理地も仏壇参りを契機に情報を獲得している）。特定経緯は、ほとんどが墓石の所有者本人への聴取によるものとなっている。フォローアップ調査で得られた結果を踏まえ、分類上全てA類型に移行する。

図表 15 B類型、C類型のうち、有力情報が得られた土地

B 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	18
C 類型	筆数
県管理地	2
市町村管理地	1
総計	22

図表 16 B類型、C類型のうち、有力情報が得られた土地の有力情報詳細

■B 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
糸満市	字糸満	上組	宅地	住宅用地

■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
うるま市	字喜屋武	祝嶺原	墓地	墓地等
うるま市	字西原	伊集久原	墓地	山林・原野
うるま市	石川東恩納	長嶺原	墓地	墓地等
名護市	字屋部	前之浜兼久	墓地	山林・原野
名護市	港一丁目		墓地	墓地等
名護市	字真喜屋	奥武原	墓地	墓地等
西原町	字掛保久	後原	墓地	墓地等
北中城村	字渡口	中原	墓地	山林・原野
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	真地原	墓地	墓地等
那覇市	首里大名町一丁目		墓地	墓地等
那覇市	首里大名町二丁目		墓地	墓地等

那覇市	首里大名町二丁目	墓地	墓地等
那覇市	首里崎山町四丁目	墓地	墓地等
那覇市	壺川一丁目	墓地	墓地等
那覇市	壺川一丁目	墓地	墓地等

■C 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
西原町	字安室	後ノ川原	原野	墓地等
与那原町	字与那原	友利原	原野	墓地等

■C 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	首里大名町一丁目		墓地	墓地等

② 何らかの手がかり情報があり、かつ調査「継続」が必要とされる土地（X-2）

本類型に該当する土地は、粟国村の県管理地（地目「原野」・代表現況類型「公衆用道路」）に該当する土地が1筆あるほかは、全て墓地となっている。ここでは、県管理地の2筆において所有者に関する情報が得られたため、当該2筆をA類型に移行する。

図表 17 B類型、C類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地

B 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	3
C 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	1
総計	6

図表 18 B類型、C類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地の有力情報詳細

■B 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
粟国村	字東	謝花原	原野	公衆用道路

⇒探索調査の結果、所有者に関する情報が得られたが、詳細は不明のため継続調査が必要とされている。

■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	竹下原	墓地	墓地等

那覇市	首里崎山町 四丁目	墓地	山林・原野
-----	--------------	----	-------

■C 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
中城村	字南浜	南浜原	保安林	その他

■C 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	壺川一丁目		墓地	墓地等

③ フォローアップ調査で新たな情報を得られた土地（Y-4）

探索調査の更新対象ではないが、フォローアップ調査で情報が得られた土地が 1 筆存在する。こちらも墓地であり、所有者不明土地(墓地)返還申出書を交付していることから、A-2 類型に該当する。

図表 19 B 類型、C 類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地

B 類型	筆数
市町村管理地	1
総計	1

図表 20 B 類型、C 類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地の有力情報詳細

■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	繁多川4丁 目		墓地	墓地等

(4) A 類型に移行した筆の特徴の考察

調査の結果、先述のとおり、真の所有者に関する有力情報が得られた土地は、県管理地の B 類型 1 筆を除き、全て墓地に関する土地であった。特定経緯については、ほとんどが墓の所有者本人への聴取によるものとなっており、そのきっかけとしては、清明祭、旧七夕など墓参の機会による墓所有者への接触や、自治会長等、地域の古老等からの情報提供・紹介による接触、設置された看板を見て所有者から連絡があったケースなどが存在した。

なお、上記で除外した県管理地 1 筆（地目：宅地、代表類型：住宅用地）についても、当該建物の中にある仏壇参りを契機に、所有者と接触している。

真の所有者に関する有力情報が得られた土地（X-3、Y-3）の B 類型に該当する土地 19 筆のうち、13 筆が、今回の所有者調査において「地目が『墓地』で、現に墓の利用・占有が認められる筆」として調査対象となった土地であった。管理されている形跡がみられる墓

地については、看板の設置や聞き取りにより、所有者本人への接触を試みることに一定の有効性があると考えられる。

1-4. 真の所有者特定に向けた探索方法の改善策の検討

平成30年度の実態調査（所有者探索調査）の対象836筆うち、真の所有者に関する情報が得られた筆は58筆と約7%にのぼる。このうち、墓地が代表類型である筆が46筆と約8割を占める。

さらに、墓の利用・占有が認められる90筆（上記836筆の内数）では、墓の利用・占有者に調査の対象を広げたところ29筆と約3割で真の所有者に関する有力情報が得られている。

これらのことから、今後の所有者探索調査を追加実施する際には、真の所有者に関する有力情報が得られやすい墓地を中心にしていくことが有効と考えられる。

しかしながら、墓地は、占有者がいる場合においても、宅地などのように多くの時間をその土地で過ごすものではなく、参拝時に留まるだけであり、調査において接点を持つことが難しい特徴がある。

このため、墓地に特化した調査を実施していく際には、清明節や旧盆など墓参りが盛んに行われる機会を捉え、占有者にアプローチしていくことが有効と考えられる。

2 法的側面からの検証に関する文献調査結果

2-1. 調査の目的

本報告書 III. 章「沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証」において、必要・参考となる文献を収集し、事実関係を整理した。

2-2. 法的な特殊性に関する文献調査の結果

(1) 戦後当時の土地所有権確認手続の差異に伴う法的な特殊性

① 沖縄の所有者不明土地の発生経緯・手続

1) 土地所有権認定作業

沖縄においては、明治政府が沖縄県土地整理法（明治 32 年法律第 59 号）に基づいて明治 36 年（1903 年）までに地籍調査を実施し、公図、公簿、土地台帳等が整備されたが、昭和 20 年（1945 年）までの先の大戦によってこれらが焼失した。

戦後、「土地所有権関係資料蒐集に関する件」（1946 年）¹「土地所有権証明」（1950 年）²に基づき、土地所有権の確認は字単位で実施された。

土地所有者は字土地所有権委員会（以下「字委員会」という。）に隣接土地所有者 2 名の保証人の連署をもって、土地所有申請書を提出し、字委員会で調査を行った。所有者が死亡又は行方不明の際は、親戚等が申請可能であった。

字委員会では、字内全ての土地について所有権を確認する作業を行い、そこで争いがないと判断された土地について、中央土地所有権認定委員会による審査を経て、市町村土地所有権委員会が所有権証明書を作成した。所有権証明書は 30 日間一般の縦覧に供し、異議がなければ、市町村長が署名捺印の上、土地所有者に交付された。争いがある場合は、所有権証明書を発行せず、申請当事者が巡回裁判所に訴訟を提起して、争いの解決を図った³⁴。

土地所有者は、公布された調印済みの土地所有権証明書を受領後、土地登記所において登記が義務付けられ⁵、この手続に基づく登記は、沖縄復帰の際に「本土法令の相当規定によりした登記とみなす」とされた。（図表 21）

¹ 米国海軍軍政本部指令第 121 号（1946 年）

² 軍政本部特別布告第 36 号（1950 年）

³ 参考）沖縄県所有者不明土地検討委員会「所有者不明土地問題」に関する意見報告書」（平成 23 年）

⁴ 参考）沖縄開発庁沖縄総合事務局（執筆：琉球大学助教授 柳 勝司）「沖縄における所有者不明土地制度について」（1986 年）

⁵ 軍政本部特別布告第 36 号第 7 条（1950 年）

図表 21 登記及び登記簿に関する経過措置

第 15 条

【登記及び登記簿に関する経過措置】

- 1 沖縄法令の規定によりした登記は、別段の定めがある場合を除き、本土法令の相当規定によりした登記とみなす。
- 2 沖縄法令の規定による登記簿は、別段の定めがある場合を除き、本土法令の相当規定による登記簿とみなす。

資料) 「沖縄の復帰に伴う法務省関係法令の適用の特別措置等に関する政令」(昭和 47 年政令第 95 号)

2) 所有者不明土地の特定

以上のような土地所有権認定作業を行った結果、土地所有権証明が発行されなかった土地又は発行されたものの何らかの理由により登記手続がなされなかった土地が、「所有者不明土地」として登記された。

図表 22 所有者不明土地の登記に関する根拠法令

【所有者不明土地の登記】

1957 年 10 月 7 日付高等弁務官布告第 3 号によって改正された 1952 年 4 月 7 日付民政府布告第 16 号の第 3 条に基づいて琉球政府又は所轄市町村の信託管理下におかれた所有者不明土地については、琉球政府又は所轄市町村はこの布令に抵触しない適当な規則に従って、当該土地の受託者たること及びその権限並びにその後の移譲又は処分をそれぞれの土地登記簿に登記しなければならない。

資料) 「米国民政府布令第 141 号」(1954 年 11 月 9 日)

現在の所有者不明土地について、登記経緯に着目して類型別に整理したものが図表 23 である。

表中①及び②について、1950 年までに所有者申請が為されなかった要因として、当時に県外居住／戦前から所有・占有で何ら支障を感じず／地形の変化等で自己の土地を確認困難／無主の不動産／家族全員死亡又は幼若年者のみ生存(親戚等も申請せず)などの事情が指摘されている。

また、表中③について、所有権確認の際に実施した土地調査に不正確な点が多くあったことから、新たに制定された土地調査法(1957 年)に基づき地籍調査が実施された結果、未登録地であった土地が判明し、調査期間中に土地所有者からの申出がなかった土地が新たに「所有者不明土地」として登記された。

図表 23 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 年 ～46 年 (1965～1971 年)	292 筆
	合計	2,707 筆

注釈) ③に該当する「登録地成の登記記録がある」筆のうち 21 筆は 1962～64 年に登記されている。
資料) 「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」

3) 巡回裁判所における非訟事件としての取扱いによる土地所有権の認定手続

既往文献によると、土地所有権認定作業の終了後の所有権確認は、「土地所有権」⁶⁾により、巡回裁判所にて非訟事件として取り扱われていたとされる。

図表 24 既往文献における主な記述内容（巡回裁判所による手続）

<ul style="list-style-type: none"> ・裁判所報第 15 号（1960 年 1 月 20 日）によると、土地所有権の認定は巡回裁判所において非訟事件として扱われ口頭弁論を開かず書面審理による決定に依っていたことが明らかになっている。 ・当時、裁判所は、所有者不明土地についての所有権認定請求を訴とは扱わず、裁判所を、それまで所有権認定業務を担ってきた所有権委員会に代わり、引き続きその業務をおこなう機関と解していたようである。 ・裁判所が所有権確認手続を訴訟としては扱わず、非訟事件として扱うことにした実質的理由は、1951 年 3 月 31 日までに所有権委員会に所有権申請した者と、同年 4 月 1 日以降に裁判所に所有権確認を求める者とを区別して、後者に前者よりも厳格な手続きを課すべきであるとの判断ができない点にあったと思われる。すなわち、訴訟となれば原告が所有権者であることの立証責任を負うことになるが、それは原告にとって、かなりの負担になりうることである。 ・裁判所に於いて非訟事件として扱われた他の理由としては、当時の測量は十分ではなく、従って、所有権認定請求者が、土地の境界画定も併せて求める場合も多かったのではないかと考えられるが、その様なときにも裁判所が柔軟に対応できるためには訴訟に依らない方法がよかつたとも考えられる。 ・実は、巡回裁判所の手続については、現在資料が十分収集されておらず、筆者には明確に分かっていないのが実情である。

資料) 沖縄開発庁沖縄総合事務局（執筆：琉球大学助教授 柳 勝司）「沖縄における所有者不明土地制度について」（昭和 61 年）より引用

⁶⁾米国民政府布告第 8 号（1951 年 6 月 13 日）

なお、「土地所有権の取得時効の特例に関する立法」⁷が1961年に施行され、「土地調査の不備、公簿等の誤謬欠陥により不利益を受け又は受ける恐れのある土地所有者を保護するため」、当分の間、取得時効を適用しないことが定められている。その後、沖縄復帰特措法において、施行日より半年間、時効取得の経過措置が取られた後、取得時効の完成が認められている。

図表 25 土地所有権の取得時効の特例に関する立法

第一条 この立法は、土地所有権関係資料蒐集に関する件（略）又は土地所有権証明（略）に基づく土地調査の不備、公簿等の誤謬欠陥により不利益を受け又は受ける恐れのある土地所有者を保護するため、沖縄群島内の土地に関し、その所有権の取得時効について定めることを目的とする。
第二条 前条の土地については、当分の間、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六十二条第二項の規定は、適用しない。

資料）「土地所有権の取得時効の特例に関する立法」（1961年）

図表 26 取得時効の経過措置に関する根拠法令（沖縄復帰特措法）

第三節 法務省関係
（取得時効に関する経過措置）
第六十六条 沖縄群島（北緯二十八度～略～境界線内の島をいう。）内の土地については、この法律の施行の日から起算して六月以内は、民法第六十二条第二項に規定する取得時効は、完成しない。
附則抄
（施行期日）
1 この法律は、琉球諸島及び大東諸島に関する日本国とアメリカ合衆国との間の協定の効力発生の日から施行する。ただし、第六十八条第一項及び次項の規定は、この法律の公布の日から施行する。

資料）「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）

4) 事務手続による更正登記

昭和47年（1972年）に出された民事局第三課長依命通知に基づき、真の所有者として登記を申請する者は、土地所有権証明書等の物的証拠や隣接地主の証明書等を管理者に示し、管理者が真の所有者と確認した場合には、行政判断により「所有者更正登記承認書」を交付する。真の所有者として登記を申請する者は、交付された「所有者更正登記承認書」を添付して、法務局に所有者の更正の登記の申請を行うことができる。登記官は、当該申請の内容を審査し、認められれば登記される。

図表 27 事務手続による更正登記に関する根拠法令

○復帰後の不動産登記事務の取扱いについて
5 従前の所有者不明土地について設けられている登記用紙の表題部の所有者欄に記載されている管理者の承諾書を添付して、所有者の更正の登記申請があった場合には、これを受理してさしつかえない。

資料）法務省「民事局第三課長依命通知」（昭和47年5月15日）

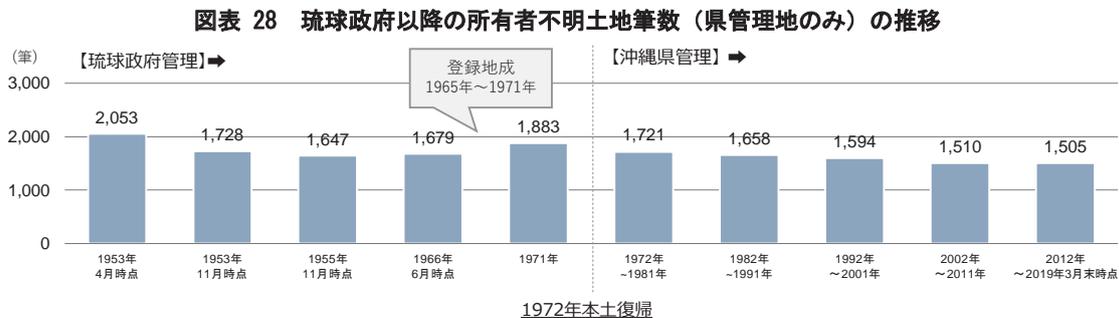
⁷ 1961年立法第11号

<参考> 沖縄県における所有者不明土地筆数の推移及び現況

■ 琉球政府以降の所有者不明土地筆数（県管理地のみ）の推移について

琉球政府の「所有者不明土地台帳」（1953年度～1966年度）より、当時の所有者不明土地筆数（現在の県管理地として引き継がれている筆のみ）の推移を断続的に整理した。（図表28）

1953年4月時点では2,053筆の所有者不明土地があるが、その後所有者の確認（管理解除）が進み、その数は1966年6月時点で1,679筆まで減少している。その後、土地調査法に基づく地籍調査の結果、1965年～1971年まで行われた登録地成としての登記により、本土復帰時点の1971年には1,883筆まで増加している。その後、減少傾向になり、2019年3月時点では1,505筆となっている。なお、仮に現在及び本土復帰時の県管理地と市町村管理地の比率から1953年4月時点の所有者不明土地全数（市町村管理地を含む）を推定すると3,700筆～3,800筆程度と推定される。



■ 沖縄県における所有者不明土地の割合

2019年3月時点の沖縄県における所有者不明土地は、2,705筆（県管理地：1,505筆、市町村管理地：1,200筆）である。これは、沖縄県における総筆数⁸に対しては、0.19%程度、面積ベースでは0.04%にとどまる。

なお、1953年4月時点の所有者不明土地の推定筆数（3,700筆～3,800筆）について、当時の総筆数のデータがないことから、仮に現時点での総筆数に占める割合を算出すると0.26～0.27%となる。

図表 29 沖縄県における所有者不明土地の割合

※2019年3月時点	a. 沖縄県における所有者不明土地の筆数	b. 沖縄県における土地の総筆数	割合(a./b.)
筆数	2705筆	1,412,121筆	0.19%
面積 (km ²)	0.982797 km ²	2281 km ²	0.04%

⁸ 総務省「平成30年度 固定資産の価格等の概要調査(土地 都道府県別表)」のうち、評価総筆数（法定免税点未満の筆数及び法定免税点以上の筆数の総数）を筆数とした。なお、評価総筆数には非課税対象の筆は含まれていない。

図表 30 1953年4月時点の沖縄県における所有者不明土地の割合

※1953年4月時点	a.沖縄県における所有者不明土地の筆数	b.沖縄県における土地の総筆数	割合(a./b.)
筆数	3700筆～3800筆	1,412,121筆	0.26%～0.27%

② 全国における参考情報または関連法制度に関する情報

1) 戦後の滅失回復登記の手続

登記簿の全部または一部が自然的要因（戦争含む）によって滅失した場合には、法務大臣は3ヶ月より少なからざる期間を定めて、登記の回復に必要な処分を定めることとされている。本手続は、「滅失した登記簿の登記を再現するのが目的」⁹であり、申請者は登記権利者に限られ、申請する際には、前登記の登記済証（代えて、登記簿謄本抄本、土地台帳謄本、家屋台帳謄本あるいは前登記の権利関係を証明しうる書面）の添付が求められている。

戦争により、登記簿が滅失した登記所は全国で37か所あり、上記の滅失回復登記の手続がなされている¹⁰。なお、現行の不動産登記法（平成16年法律第123号）では第13条にて、登記記録が滅失した時の手続が定められている。

図表 31 滅失回復登記に関する条文（旧不動産登記法）

<p>第二十三条 登記簿ノ全部又ハ一部カ滅失シタル場合ニ於テハ法務大臣ハ三个月ヨリ少カラサル期間ヲ定メ其期間内ニ登記ノ回復ヲ申請スル者ハ仍ホ其登記簿ニ於ケル順位ヲ有スヘキ旨ヲ告示スルコトヲ要ス</p> <p>第六十九条 第二十三条ノ場合ニ於テハ登記権利者ノミニテ登記ノ回復ヲ申請スルコトヲ得</p> <p>第七十条 前条ノ申請ヲ為ス場合ニ於テハ申請書ニ前登記ノ順位番号、申請書受附ノ年月日、受附番号ヲ記載シ前登記ノ登記済証ヲ添付スルコトヲ要ス</p>
--

資料) 旧不動産登記法（明治32年法律24号）

図表 32 登記記録の滅失と回復に関する条文（不動産登記法）

<p>第十三条 法務大臣は、登記記録の全部又は一部が滅失したときは、登記官に対し、一定の期間を定めて、当該登記記録の回復に必要な処分を命ずることができる。</p>

資料) 不動産登記法

⁹ 参考) 新谷正夫「滅失回復登記に関して」（テイハン「登記研究（創刊号、昭和22年）」）

¹⁰ 参考) 新谷正夫「滅失回復登記に関して」（テイハン「登記研究（創刊号、昭和22年）」）

(2) 土地所有に関する認識・慣習の差異に伴う法的な特殊性

平成 30 年度調査において、主に A 類型について詳細な検討を行った結果、以下の点について沖縄特有の土地利用に関する認識や慣習が存在することが確認されている。

なお、B 類型については、本年度調査の中で新たな点が確認される可能性がある。

① 沖縄の所有者不明土地の現況に関する認識、慣習等

1) 個人墓地に関する土地所有

明治 17 年（1884 年）の「墓地及埋葬取締規則」（太政官布告第 25 号）において、個人墓地（経営者が公営や法人ではなく個人の墓、個人の敷地内の屋敷墓など）は新設・拡張を原則認めないとし、沖縄においても沖縄県土地整理法に基づく地籍調査の後、明治 37 年（1904 年）に同規則が適用された¹¹。

しかしながら、洗骨の文化や門中墓に代表される沖縄の葬制、墓制が本土のそれとは異なっていたため、同規則の沖縄県における施行細則が定められ、「特殊ノ慣行墓地」として「個人墓地と墓地の売買譲渡」が容認され、この規則と細則は昭和 20 年（1945 年）まで適用された。上記の背景もあり、沖縄では家族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。

また、都市部の洞穴墓や、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。

2) 共有墓に関する土地所有

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。

3) 祭祀継承・相続

墳墓の所有権については、慣習に従って祖先の祭祀を主宰すべきものが承継するとされている（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 897 条第 1 項）。

また、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（他

¹¹ 越智郁乃「動く墓 沖縄の年移住者と祖先祭祀」（2018）74 頁

系混浴：位牌祭祀では父系祖先以外を祀ってはいけない、女元祖：娘に家督を許してはいけない、兄弟重合：同じ父系成員でも死後の兄弟の位牌を併祀してはならない、嫡子押込：長男の位牌を排除してはならない）があり、本土の慣習と異なることが知られている。

沖縄における祭祀承継は、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。

4) 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・拝所の共有、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。

<参考> 沖縄県における一般的な門中墓または拝所に関する登記例

沖縄本島における門中墓の表題部所有者欄の登記は、個人名もしくは、「代表者他〇名」と表記されていることが多いと想定される（図表8、図表9参照）。

一方で、門中墓が多く残る粟国村では、門中墓は未登記で、当時から墓は登記簿ではなく台帳で管理されていた。そのため、基本的に全て所有者不明土地（管理者粟国村）となっている。認可地縁団体等の登録が行われている例もない。また、粟国村の拝所は、字や認可地縁団体等による登記の実態はなく、原則村有地となっている。

また、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。

図表 33 門中墓の登記の実例1（表題部所有者欄が個人名）

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号
地図番号	A34-2、34-4	筆界特定	[余白]	
所 在	品屋敷 南城市			[余白] 平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月8日登記
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
	墓地	942	[余白]	
[余白]	[余白]	951	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和54年7月23日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日	
所 有 者 5名 個人名				
権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	所有権保存	平成26年4月9日 第11934号	所有者 沖縄県 地 個人名	
2	所有権移転	平成26年4月9日 第11935号	原因 平成22年7月1日委任の終了 所有者 S 一般社団法人	

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

注釈) 個人名、地番等の情報を匿名化（白地化）する処理を行っている。（以下同様）

資料) 一般財団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」より取得した不動産登記情報

図表 34 門中墓の登記の実例2（表題部所有者欄が個人名+外○名）

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号
地図番号	A34-2、34-4	筆界特定	[余白]	
所 在	品屋敷 南城市			[余白] 平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月8日登記
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
	墓地	889	[余白]	
[余白]	[余白]	829	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和54年7月23日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日	
所 有 者 2名 個人名 外 3 名				

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

資料) 一般財団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」より取得した不動産登記情報

2-3. 論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

(1) 登記の状態における差異

① 沖縄県の現状

1) 表題部所有者欄の記載

下記法務局長通達（1971年）に基づき、沖縄の所有者不明土地の不動産登記簿は、表題部（及び権利部）の所有者欄に所有者名の記載はなく、空欄または「不明」と記載されている（住所や共有者の氏名等、所有者の特定につながりうる一部の情報が記載されている変則型の登記とは異なる）。

また、所有者欄に、管理者として琉球政府、沖縄県または市町村名が記載されている。

このため、沖縄の所有者不明土地の登記簿は電子化されておらず、紙面での管理となっているが、所有者が確認され更正登記がなされた際に、併せて電子化の手続きが採られている。

なお、法務局内の通知（昭和57年）に基づく登記簿の点検整備等により、所有者欄への管理者の記載が本土復帰後にも行われている。

図表 35 所有者不明土地の登記簿表題部例（閉鎖登記簿）

(示表の地土) 部 題 表					(示表の地土) 部 題 表					枚 数
番	番	番	番	番	番	番	番	番	番	
所有者 管理人										2
那覇市										3
那覇市										4
那覇市										5
那覇市										6
那覇市										7
那覇市										8
那覇市										9
那覇市										10
那覇市										11
那覇市										12
那覇市										13
那覇市										14
那覇市										15
那覇市										16
那覇市										17
那覇市										18
那覇市										19
那覇市										20
那覇市										21
那覇市										22
那覇市										23
那覇市										24
那覇市										25
那覇市										26
那覇市										27
那覇市										28
那覇市										29
那覇市										30
那覇市										31
那覇市										32
那覇市										33
那覇市										34
那覇市										35
那覇市										36
那覇市										37
那覇市										38
那覇市										39
那覇市										40
那覇市										41
那覇市										42
那覇市										43
那覇市										44
那覇市										45
那覇市										46
那覇市										47
那覇市										48
那覇市										49
那覇市										50
那覇市										51
那覇市										52
那覇市										53
那覇市										54
那覇市										55
那覇市										56
那覇市										57
那覇市										58
那覇市										59
那覇市										60
那覇市										61
那覇市										62
那覇市										63
那覇市										64
那覇市										65
那覇市										66
那覇市										67
那覇市										68
那覇市										69
那覇市										70
那覇市										71
那覇市										72
那覇市										73
那覇市										74
那覇市										75
那覇市										76
那覇市										77
那覇市										78
那覇市										79
那覇市										80
那覇市										81
那覇市										82
那覇市										83
那覇市										84
那覇市										85
那覇市										86
那覇市										87
那覇市										88
那覇市										89
那覇市										90
那覇市										91
那覇市										92
那覇市										93
那覇市										94
那覇市										95
那覇市										96
那覇市										97
那覇市										98
那覇市										99
那覇市										100

資料) 内閣府資料

図表 36 表題部所有者欄への管理者名記入に関する根拠法令

【登記簿、台帳一元化事務の取扱いについて】

土地所有権（1952年4月1日民政府布告第16号）の第3条に基づき、琉球政府または市町村の信託管理下におかれた所有者不明土地及びその他所有者が明かでない土地（以下「所有者不明土地」という。）については、～中略～所有者不明土地についても土地台帳上有効な登録とみなして、表題部を新設しておく必要があると考えるので、今後は所有者不明土地についても、表題部の新設を要するものとし、1969年6月13日付法民第625号通達を変更する。

なお、所有者不明土地の登記用紙の表題部の「所有者」欄には、所有者不明土地登記簿等により、管理者名を記入し、管理者が明かでない土地については「所有者」欄は空白にして新設するものとする。

資料）琉球政府「登記所長あて法務局長通達」（1971年4月2日法民第211号）

【沖縄の復帰に伴う民事行政事務の取扱いについて】

第二 不動産登記関係

九 市町村非細分土地登記簿及び所有者不明土地登記簿は、政令第十五条第二項の適用を受けるものではないが当分の間各登記所において保存するものとする。なお、附属書類についても同様とする。

資料）法務省「地方法務局長あて民事局長通達」（昭和47年5月15日民事甲1784）

なお、非細分土地登記簿については、米軍基地の実測面積からその地域の台帳面積の差分を算出したものであり、未登記かつ地番が特定できる土地ではない。

図表 37 市町村非細分土地の概要

市町村非細分土地とは、米軍が沖縄の土地を軍用地として使用するにあたり、米軍が測量した実測面積から、土地所有権証明書を出した土地の面積の総合計を差し引いた余剰の土地である。

非細分土地が生じた原因は、土地所有権証明書を発行する際に、測量技術の不備や測量器具の不足などから十分正確な土地調査ができなかった、農道や水路、岩山など、無主物であるために誰も所有権の申請を行わなかった、等の理由が考えられる。

非細分土地の登記簿には、所在地と坪数の登記のみ行われている。地番の登記はない。

資料）久貝他「沖縄の法制および戸籍・土地問題等の変遷」（ジュリストNo.459 1970.8.15）、山内「相続税の実際」（沖縄タイムス社）をもとに作成

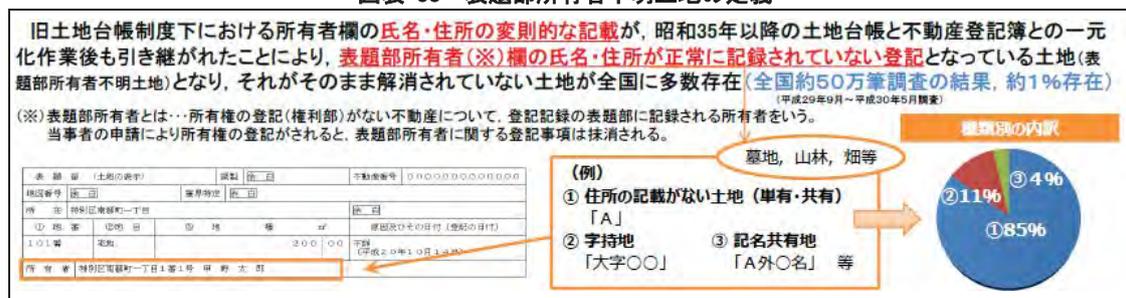
② 全国における参考情報または関連法制度に関する情報

1) 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

令和元年5月に公布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(令和元年法律第15号。以下「表題部所有者不明土地法」という。)では、表題部所有者不明土地の定義は「所有権(その共有持分を含む。)の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの(国、地方公共団体その他法務省令で定める者が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。)をいう」とされており、沖縄の所有者不明土地もこの定義に含まれる。

ただし、法律の概要資料では以下のように、所有者名の記載はあるが、住所の記載がない、あるいは字所有地、代表者名のみ記載された記名共有地となっているなど、所有者に関する何らかの手がかりは確認できる記載が例示として挙げられており、表題部に不明と記載されている例までは言及されていない。

図表 38 表題部所有者不明土地の定義



資料) 法務省「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の概要」(令和元年)

(2) 管理の状態における差異

① 沖縄の所有者不明土地の管理者

1) 自治体が管理者と定められている

沖縄の所有者不明土地は、沖縄復帰特措法に基づき、従前の例に準じ、沖縄県又は市町村が管理することと定められている(墓地、社寺用敷地、及び霊地・聖地に属する土地は市町村管理、それ以外は県管理)。

図表 39 沖縄復帰特措法における管理根拠に関する条文

(趣旨)
第一条 この法律は、沖縄の復帰に伴い、本邦の諸制度の沖縄県の区域における円滑な実施を図るために必要な特別措置を定めるものとする。
(所有者不明土地の管理)
第62条 沖縄法令の規定による所有者不明土地で、この法律の施行の際、琉球政府または沖縄の市

町村が管理しているものは、当分の間、従前の例に準じ、沖縄県又は当該所有者不明土地の所在する市町村が管理するものとする。

資料) 「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律」

図表 40 沖縄復帰特措法以前の管理（従前の例の管理根拠）

【土地所有権証明】*
第 8 条 一定の土地に対する所有権の申告又は主張がない場合、または土地所有権証明書の受領者がいない場合には、当該土地はその土地の所有地の村長が不在者のために管理する。
【土地所有権】**
第 3 条 琉球財産管理課が、私有地であると決定する特定の土地が不在地主の所有に属するものである場合は、琉球政府がその管理を引受けなければならない。ただし、かかる土地の地目が墓地、社寺用敷地、霊地、又は聖地に属する場合は、当該土地の場所を管轄する市町村が、その管理を引受けるものとする。

資料*) 「軍政本部特別布告第 36 号」 (1950 年 4 月 14 日)

資料**) 「民政府布告第 16 号」 (1952 年 4 月 7 日)

2) 管理手続は定められていない（処分行為ができないと解されている）

沖縄復帰特措法では、管理行為に関する権限が定められていない。このため、従前の例となる、軍政本部特別布告第 36 号第 9 条 (1950 年) の規定と民法 103 条に親和性があることから、処分行為はできないと解されている。

図表 41 従前の例における管理手続に関する根拠法令

【土地所有権証明】
第 9 条 村長又はその任命する代理人はその管理する土地を次の手続きによって管理する。
1 管理に属する土地についてはすべての地図を添付し 30 日以内に中央土地事務所に報告する。
2 土地はその所有者のために最も利益になる様に利用し、その収益は村長が受託者または管理者として所有者のために保管する。

資料) 「軍政本部特別布告第 36 号」 (1950 年 4 月 14 日)

図表 42 権限の定めのない代理人の権限に関する条文（民法）

(権限の定めのない代理人の権限)
第 103 条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。
1 保存行為
2 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

資料) 「民法」

なお、1952年の土地所有権に関する布告によれば、所有者が判明した場合に管理解除できるとされているほか、所有者不明のままとなっている場合の終局の処分については適当な法規によるものとされている。

図表 43 土地の処分に関する根拠法令

第3条

3 かかる土地は、琉球政府又は所轄市町村が、その地主の管財人としてこれを管理し、地主の身元が判明したときは、これを開放して当該地主に引渡さなければならない。所有者が不明のままになっている土地の終極の処分については、適当な法規によるものとする。

資料) 「土地所有権」 (1952年4月7日民政府布告第16号)

3) 自治体が管理費用を負担

管理者は自治体と定められているが、沖縄復帰特措法に費用に関する定めは記載されておらず、管理者が必要に応じて負担をしている。

なお、琉球政府は1952年に所有者不明土地管理特別会計法を制定し、特別会計によって管理を行っている。また、琉球政府による「所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付に関する立法」(1960年)において、管理費用は、すべて所有者不明土地から生ずる各会計年度の総収益金から支出するものとされている。

図表 44 既往文献における管理費用に関する記載

・管理者が行う管理の費用について、明確に触れられていない。この点は、憶測になるが、土地の所有者が現れない現状は一時的なものと解され、管理行為にどれだけ費用がかかるかについては考慮されていなかったものと思われる。……おそらく、管理といっても帳簿上の管理しか考えられておらず、……土地自体を直接に管理するようなことは考えていなかったのではなかろうか。

資料) 沖縄開発庁沖縄総合事務局(執筆:琉球大学助教授 柳勝司)「沖縄における所有者不明土地制度について」(昭和61年)より引用

図表 45 所有者不明土地管理特別会計法

第1条 所有者不明土地の管理のためにする一切の歳入歳出は、これを一般会計から区分して、特別会計を設置する。

資料) 「所有者不明土地管理特別会計法」(1952年)

図表 46 管理費用に関する根拠法令

(管理費用)

第2条 所有者不明土地の管理に要する費用(以下「管理費用」という。)は、すべて所有者不明土地から生ずる各会計年度の総収益金から支出するものとする。

2 収益のない土地については、管理費用を徴収しない。

資料) 「所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付に関する立法」(1960年)

② 全国における参考情報または関連法制度に関する情報

1) 表題部所有者不明土地等の管理者

表題部所有者不明土地法では、登記官等による調査の結果、所有者等を特定できなかった旨の登記がある表題部所有者不明土地については、裁判所が必要と認めるときは、利害関係人の申立てにより、管理者を選任することができることとされている。また、当該管理者は、裁判所の権限外行為の許可を得ることで処分行為も認められている。

図表 47 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における管理者の選定と管理行為

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理（第 19 条～第 30 条）

- ・所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする。
- 当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
- 当該土地の買取りに応ずる権限→売却代金は所有者のために供託することも可能
(供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属)

資料) 法務省「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の概要」(令和元年)をもとに作成

2) 民法の財産管理制度における管理人

民法に定められた財産管理制度としては、不在者財産管理制度が存在するが、これは従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は申立てにより、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

図表 16 不在者の財産管理に関する条文（民法）

(不在者の財産の管理)

第 25 条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

資料) 「民法」

3 真の所有者特定につながる資料の収集可能性調査

3-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

沖縄における土地所有権確認に関する記録文書や土地収用・裁判文書など、沖縄の戦後の土地問題に関する公文書の一部は、琉球列島米国民政府（United States Civil Administration of the Ryukyu Islands；以下「USACAR」という。）によって、1972年に米国国立公文書館（National Archives and Records Administration；以下「NARA」という。）に移送され、現在も保管されている。

2015年に一般財団法人公共用地補償機構が実施した実地調査¹²（以下「先行調査」という）においては、①NARA Archives II カレッジパーク（メリーランド州カレッジパーク）が所蔵する資料のなかに「各村の記録文書」、「市町村毎不明地台帳」、「市町村毎不明地筆数」、「不明地所在図面」、「地主不明財産表」などの所有者不明土地に関する資料が存在すること、また、②一部資料はNARA サンフランシスコ（カリフォルニア州サンフランシスコ市）が所蔵している可能性があることが指摘されている。

本調査では、上記の先行調査の結果を活かしつつ、平成24年度以降に実施された実態調査結果も踏まえ、NARAに所蔵されている資料に「真の所有者の特定につながる資料が存在するのか」を検証するために実施した。

(2) 調査の実施方法

本調査は、大きく①事前調査及び②現地調査の2つに大別することができる。

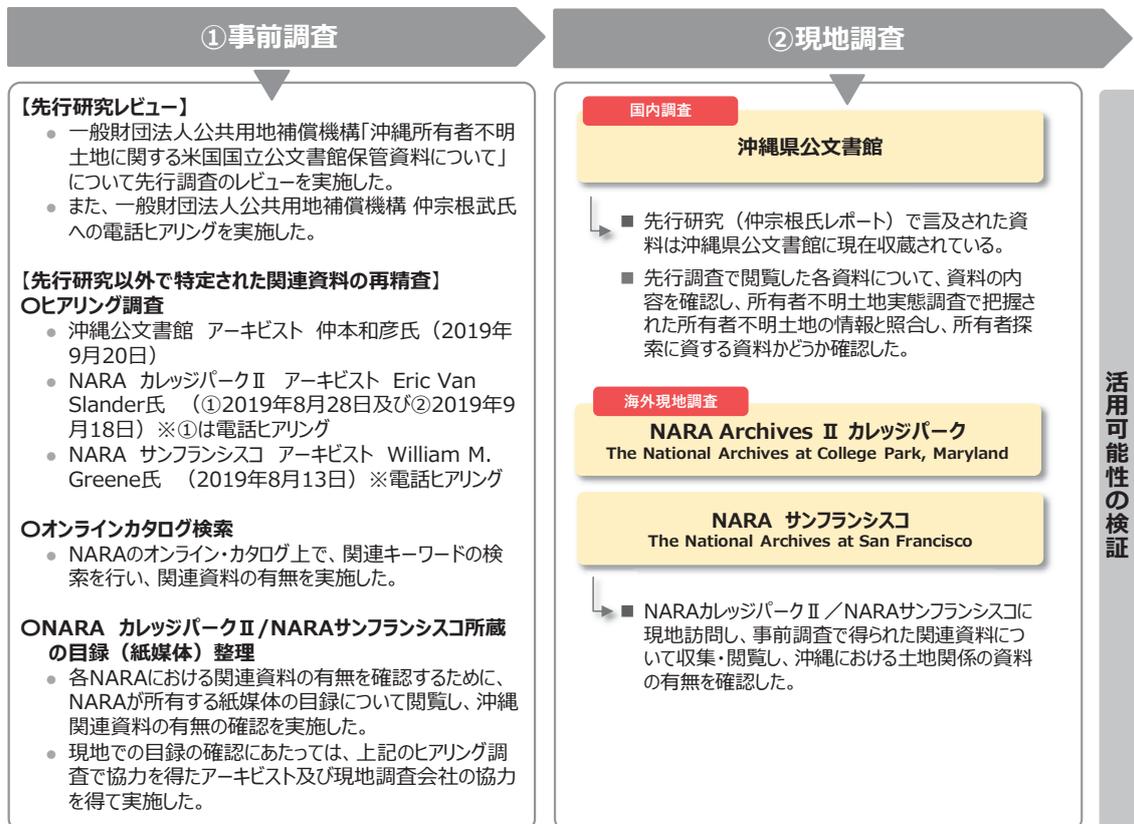
①事前調査では、②現地調査における調査対象となる文献資料を整理することを目的に、「先行調査のレビュー」、「米国国立公文書館のオンラインカタログ上での検索」、「事前ヒアリング調査」及び「米国国立公文書館所蔵の目録（紙媒体）の整理」を実施した。

その後、事前調査を通して把握された調査対象の文献資料について、それらが所蔵されている「沖縄県公文書館」、「NARA Archives II カレッジパーク」及び「NARA サンフランシスコ」において②現地調査を実施した。

これらの①事前調査、②現地調査を踏まえて、所有者探索を行う上での参考資料となり得る資料がNARAにあるかどうかを確認した。

¹² 仲宗根武・高橋徹雄（2015）「沖縄県所有者不明土地に関する米国国立公文書館保存資料について（調査報告）」、一般財団法人公共用地補償機構『用地補償研究レポート』2015年4月 vol.3. 3頁-30頁

図表 48 調査の全体像



3-2. 調査の結果

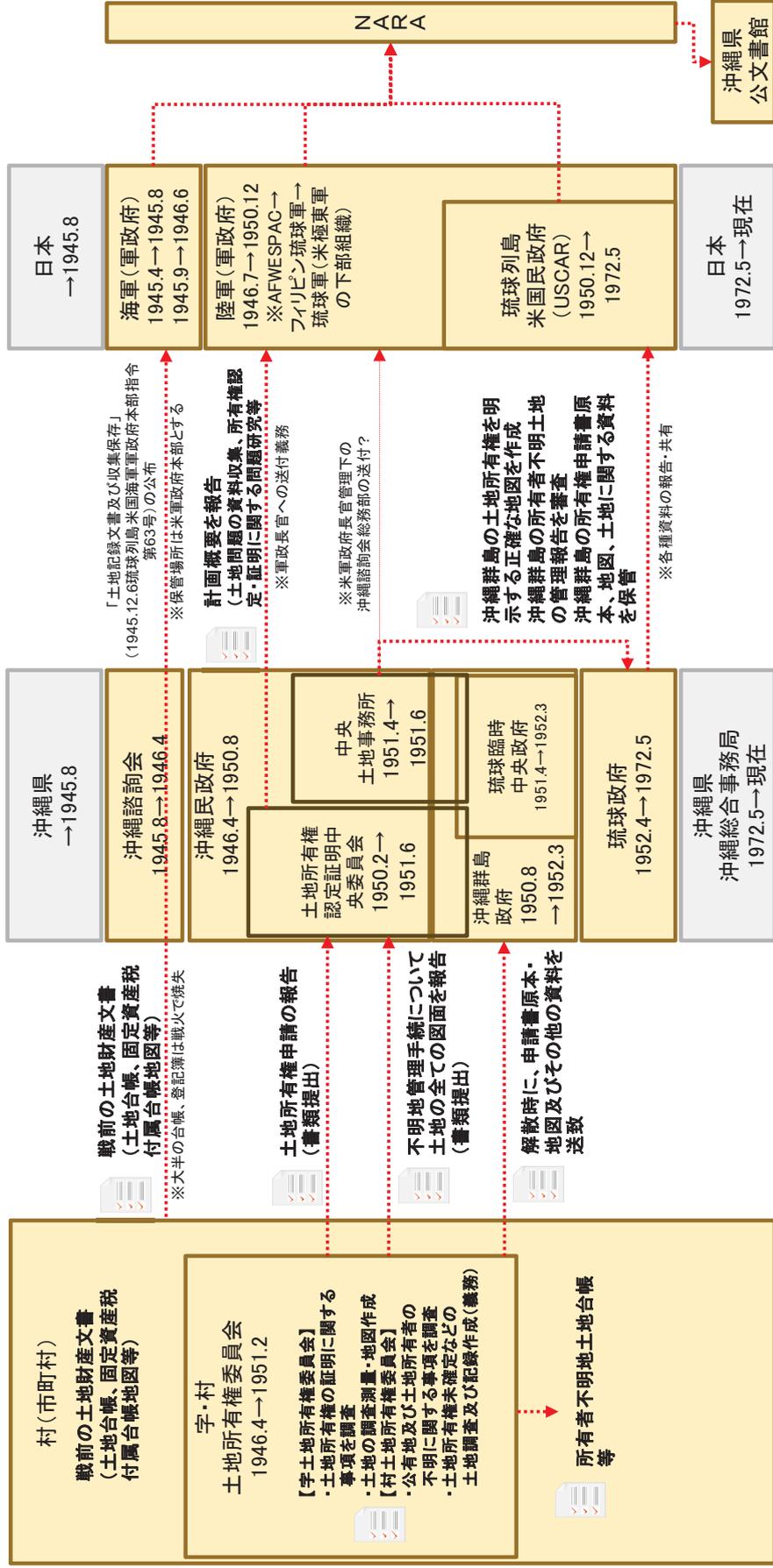
(1) 事前調査

① 先行調査について

先行調査では、国立国会図書館及び沖縄県公文書館において保管されている米軍政府が土地政策の処理方針等を定めた布告、布令、指令等の資料を収集し、米軍占領下における土地政策の経緯をまとめている。

その中で、所有者の特定に資すると考えられる根拠資料等についても整理が行われている。先行調査における文献整理を踏まえて、本調査においては下記図表のとおり、所有者特定に資すると考えられる資料がNARAに移管されるまでの流れを整理している。

図表 49 先行調査より把握した米軍占領下における土地政策の経緯および関連資料の所在 (想定)



先行調査では、NARA Archives II カレッジパークにおいて現地調査を実施し、所有者不明土地問題文書の閲覧調査を実施している。ここでは、以下の資料を閲覧し、「市町村毎不明地台帳」、「市町村毎不明地筆数」、「不明地所在図面」、「地主不明財産表」などの所有者確認作業に関する資料の一部を発見している。

図表 50 先行研究で閲覧した資料¹³

レコード・グループ (RG)	シリーズ・レベル	フォルダー・レベル	タイトル
RG260	LE-00246	003	Land of Unknown Ownership
RG260	LE-00210	001	Projects, Programs, Reports, 1952 Resettlement, Land Acquisition Commission.
RG260	LE-00210	002	Land Acquisition, 1952.
RG260	LE-00210	003	Complete Data on the Investigation by the Subcommittee of House Armed Services Committee Relative to United States Land Acquisition in the Ryukyu Islands, 1955.
RG260	LE-00210	004	Land Acquisition, 1954.
RG260	LE-01092	008	List of Unknown Property
RG260	LE-01136	002	Land and Building, 1954 : Acquisition by U.S. by Lease (or Rental)

② 先行調査で特定された資料以外の関連資料の再精査

先行調査において特定された資料は、いずれも RG260 に属する。この RG（レコード・グループ）とは、NARA における文書管理の最上位の文書管理番号であり、文書を作成した組織別に 1～500 番あまりの番号が割り当てられた資料群である。RG260 は USCAR が作成した文書を指し、一般に USCAR 文書と呼ばれる。

USCAR が沖縄を統治していた時期は 1950 年 12 月から 1972 年 5 月までの期間であり、前項の図表 49 のとおり、USCAR が統治した時期以外にも関連する資料が収集され NARA に移送されている可能性がある。具体的には USCAR 以前に戦後沖縄を統治していた海軍政府や陸軍政府が資料を収集・移送している可能性を否定できない。

そこで、事前調査では、上記の先行研究で特定された資料（主に USCAR 文書）に加えて、他の統治主体の関連資料の有無について確認するため、「事前ヒアリング調査」、「米国国立公文書館のオンラインカタログ上での検索」及び「米国国立公文書館所蔵の目録（紙媒体）の整理」を実施した。

¹³ NARA の文書管理番号として、最上位の「レコード・グループ・レベル」、その次に「シリーズ・レベル」、「フォルダー・レベル」、「アイテム・レベル」と続く。

- ・レコード・グループ：文書を作成した組織別に 1～500 番あまりの番号が割り当てられた資料群
- ・シリーズ・レベル：個々の RG ごとに、特定の機能や目的別に管理された資料群
- ・フォルダー・レベル：簿冊。通常 1 インチ（約 2.5 センチ）までの量を収める。
- ・アイテム・レベル：1 件の文書。1 枚から複数枚に及ぶことがある。

（参考）仲本和彦（2008）「研究者のためのアメリカ国立公文書館徹底ガイド」17 頁

1) 事前ヒアリング調査

事前調査の一環として、以下の3人の有識者（アーキビスト）を対象にインタビューを実施した。

図表 51 事前ヒアリング先

所属	実施日	実施方法	
沖縄公文書館	アーキビスト	2019年9月20日	訪問インタビュー
NARA カレッジパーク	アーキビスト	2019年8月28日	訪問インタビュー※現地 協力会社にて実施
NARA サンフランシスコ	アーキビスト	2019年8月13日	電話インタビュー

各有識者へのヒアリング調査より明らかになった点は以下のとおりである。

【USCAR 文書について】

- USCAR 資料（RG260）は、全て NARA カレッジパークにて所蔵しており、その他の NARA にはない。一方で、RG260 の資料は沖縄県と国立国会図書館の共同事業で平成 9 年度（1997 年度）から平成 15 年度（2003 年度）までの間、撮影コマ数にして約 350 万コマを撮影収集しており、現在そのデータは一部を除いて沖縄県公文書館にて閲覧が可能である。

【NARA における沖縄の所有者不明土地に関する資料の所在】

- 沖縄県における所有者不明土地に関する資料は、民間資料であることから、陸軍・海軍ではなく USCAR が保管している可能性が高い。そのため、優先的に調査をすべきは USCAR 文書（RG260）である。
- USCAR 文書（RG260）以外に可能性がある資料としては、USCAR 以前に沖縄県を統治していた沖縄海軍作戦基地（Naval Operating Base, Okinawa ※米太平洋艦隊の下部組織）や米西太平洋陸軍（AFWESPAC）・フィリピン琉球軍（AFWESPAC から改名）・琉球軍（フィリピン琉球軍から独立※米極東軍の下部組織）が想定される。
- ただし、連邦政府の資料全般のうち、97%は NARA に収蔵されるまでに廃棄されていると言われており、特に民間用の土地の権限・譲渡・契約書などは、政府の重要資料という扱いにはなり難いため、既に大半が廃棄されている可能性が高い。
- また、USCAR 文書（RG260）や一部の陸軍関連資料（フィリピン琉球軍資料：RG554）以外のレコード・グループは整理されておらず、リスト化などもされていないことから、体系的に資料を調査することが非常に困難である。

【USCAR 文書以外の資料を検索する際のポイント】

①海軍関連の資料の検索について

- 海軍関連 RG において財産・土地関係の資料を検索する上では、海軍の「Filing Manual」を参照し、関連コードから検索することが有効である。沖縄における不明土地に関連すると考えられる

関連コードは下記である。

A14-2 Property rights, international / N1-13 Lands / L11-2 Custody
/HB Alien Property Custodia

<<https://www.archives.gov/files/research/military/navy/navy-filing-manual-1941.pdf>>

②陸軍関連の資料の検索について

- 陸軍関連 RG において財産・土地関係の資料を検索する上では、陸軍 War Department の「Decimal File System」を参照し、関連コードから検索することが有効である。沖縄における不明土地に関連すると考えられる関連コードは下記である。

386 Property rights involved in war./ 601 (Acquisition of real property or land and ownership.

<<https://www.archives.gov/files/research/guides/war-dept/decimal-file.pdf>>

2) オンラインカタログ及び紙媒体の目録での検索

近年では NARA のオンラインカタログの整備が進んでいることから、オンラインカタログ上での関連キーワードでの検索を行った。また、上記の有識者ヒアリングを行った際に、NARA カレッジパークと NARA サンフランシスコに所蔵している紙媒体での目録の提供を受けた¹⁴。

これらのオンラインカタログ・紙媒体の目録について、次のキーワードでの検索を実施した。

【検索キーワード】（下記のキーワードごとに検索）

「okinawa land」、 「land of unknown owner」、 「unknown owner」、 「unknown owner land okinawa」、 「United States Civil Administration of the Ryukyu Islands」、 「USCAR」、 「okinawa property」、 「ryukyu property」、 「ryukyu property」、 「landowner unknown place okinawa」

上記1) 事前ヒアリング及び2) オンラインカタログ及び紙媒体の目録での検索の2つを踏まえて、現地で閲覧を行う資料の整理を行った（図表 52）。

¹⁴ 紙媒体の目録について、NARA カレッジパークは現地で閲覧、NARA サンフランシスコは写真データをメールで授受したものである。

図表 52 本調査において調査対象とするレコード・グループ・グループ及び関連資料

統治機構	組織	レコード・グループ (RG)	シリアル数	BOX数	資料探索にあたってのポイント (ヒアリング調査より)	所在
米海軍 1945年9月 ～ 1946年6月	【沖縄主管組織】 沖縄海軍作戦基地 (Naval Operating Base, Okinawa) ※米太平洋艦隊の下部組織	RG313 海軍作戦部隊文書 (Records of Naval Operating Forces) …米太平洋艦隊や、その傘下の海軍作戦基地、部隊の資料が含まれている。	18	338	<ul style="list-style-type: none"> 海軍資料整理マニュアル (Navy Filing Manual) 上で、土地・所有物関係の資料を意味するコードであるNI-13 (Lands)、A14-2 (Property rights, international)、L11-2 (Custody) が付されている資料を確認する。NARA MDでの実際の調査では、NI-13に分類されている資料の関連度が高いように見受けられた。 事前ヒアリングにてアーキビストより、EF37-11が沖縄の番号との助言をもちろったが、同マニュアルではこの番号は確認できなかった。日本の番号であるEF37は確認された。海軍がまた優先度は下がりますが、“H1”で整理されている資料 (周管轄していた水道に関する資料) にち、沖縄の水道地図 (周辺の土地所有者の名前メモあり) が含まれている可能性あり。 	NARA カレッジ パーク/ NARA サンフラン シスコ
	海軍一般	RG71 海軍造船局文書 (Records of the Bureau of Yards And Docks) …海軍の所有地についての資料が含まれる。	1	2		
米陸軍 1946年 7月 ～ 1950年 12月	【沖縄主管組織】 1946年7月～1946年11月 米西太平洋陸軍 (AFWESPAC) 1946年12月～1948年7月 フィリピン琉球軍 (AFWESPACから改名) 1948年8月～1950年12月 琉球軍 (フィリピン琉球軍から 独立) ※米極東軍の下部組織	RG495 西太平洋陸軍本営文書 (第二次大戦中) (Records of Headquarters, United States Army Forces, Western Pacific (World War II)) …AFWESPACの資料が整理されている。	7	17	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄を所管していたのが1年未満であった海軍に比べると、陸軍の所管期間は長く、また一般的に陸軍は戦地の再興機能を担うため、土地関係の資料であれば (海軍よりも) 陸軍の資料に含まれている可能性が高いとのアーキビストからの助言あり。 旧陸軍 (War Department) の資料整理システム (Decimal File System) の整理番号を参照するとよい。特に注目すべきは以下2つである。 <ul style="list-style-type: none"> 386 (Property rights involved in war.) … 戦争中に米 国が得た土地・財産についての資料。沖縄のケースだと、 1945年の資料にしか出てこないとみられる番号。 601 (Acquisition of real property or land and ownership.) …戦争後に米国が管理した土地・財産につい ての資料。沖縄のケースだと、1946年以降の資料に出て くる可能性が高い番号。 	NARA カレッジ パーク
	陸軍一般	RG407 軍務局長室文書 (1917年～) (Records of the Adjutant General's office, 1917-) …占領軍の資料が含まれる。	3	16		
琉球列島米国民政府 (United States Civil Administration of the Ryukyu Islands : USCAR、 1950年12月～1972年5月) ※米極東 軍の下部組織。		RG319 米陸軍参謀本部文書 (Records of the Army Staff) …占領軍の資料が含まれる。	2	37		
		RG260 米占領軍文書 (第二次大戦) (Records of the U.S. Occupation Headquarters, World War II) (法務局 : LE) …キーワード : Land, Unknown Ownership, Property等	沖縄県 公文書館 所蔵のため		<ul style="list-style-type: none"> 土地関連の資料は、主に法務局資料 (関連コード : LE) の中に ある。 	沖縄県 公文書館
琉球政府 (1952年4月～1972年5月) ※USCARの下部組織として位置づけ		「不明土地関係では、例えば「沖縄県不明台 帳」(1953年～各年) などがある。	沖縄県 公文書館 所蔵のため		<ul style="list-style-type: none"> 沖縄県公文書館にて収蔵 	沖縄県 公文書館

米国民文書館 (NARA) において現地調査

沖縄県公文書館
での調査

(2) 現地調査

① 沖縄県公文書館における調査 (RG260)

沖縄県公文書館では、平成9年度(1997年度)から平成15年度(2003年度)までの間、国立国会図書館との共同事業としてNARAに所蔵されていたUSCAR文書(RG260)の収集に取り組み、現在一部を除いて資料を公開している。本調査では、先行調査で閲覧した資料について、資料の内容を確認し、所有者探索を行う上での参考資料になり得るかという視点から検証を行った。

1) 調査の流れ

先行調査で言及された資料について、沖縄県公文書館において資料(マイクロフィルム)を収集した。先行調査で言及された資料は以下のとおりである。

これらの資料(マイクロフィルム)について、図表49で示した所有者特定に資する資料が含まれているか、各資料の内容の確認を行った。

その上で、所有者特定に資する資料があった場合に、それらの資料に記載された情報と実態調査(所有者探索調査)結果を照合した。

図表 53 【再掲】 先行研究で閲覧した資料

ロートグループ (RG)	シリーズレベル	フォルダーレベル	タイトル
RG260	LE-00246	003	Land of Unknown Ownership
RG260	LE-00210	001	Projects, Programs, Reports, 1952 Resettlement, Land Acquisition Commission.
RG260	LE-00210	002	Land Acquisition, 1952.
RG260	LE-00210	003	Complete Data on the Investigation by the Subcommittee of House Armed Services Committee Relative to United States Land Acquisition in the Ryukyu Islands,1955.
RG260	LE-00210	004	Land Acquisition, 1954.
RG260	LE-01092	008	List of Unknown Property
RG260	LE-01136	002	Land and Building,1954 : Acquisition by U.S. by Lease (or Rental)

2) 調査の結果

閲覧結果として、図表 49 で示した所有者特定に資する資料については、下記のとおり「土地所有権証明書」が含まれていることが把握された。一方で、そこに記載された位置・地番は、現在も残る沖縄の所有者不明土地には該当していなかった。

このように、先行調査で示された資料の中から、所有者探索を行う上での参考資料になり得る情報を把握することはできなかった。

i. 土地所有権証明書

概要

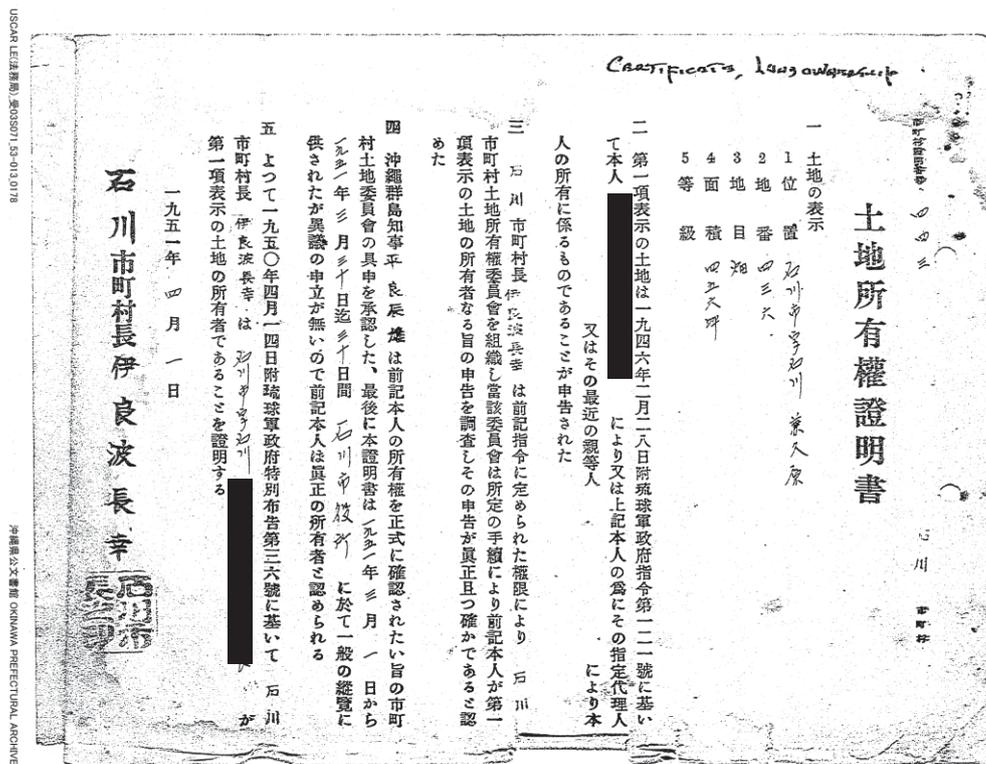
閲覧した資料「RG260LE-01136002Land and Building,1954 : Acquisition by U.S. by Lease (or Rental)」の中に、土地所有権証明書が含まれていた（当該資料数：2件）。

この土地所有権証明書は、1953年10月にA氏（土地所有者）よりUSCARに対してUSCAR政府による土地使用に対する補償金支払いを求める申請書に、土地所有権を証明する資料として付帯されていたものである。

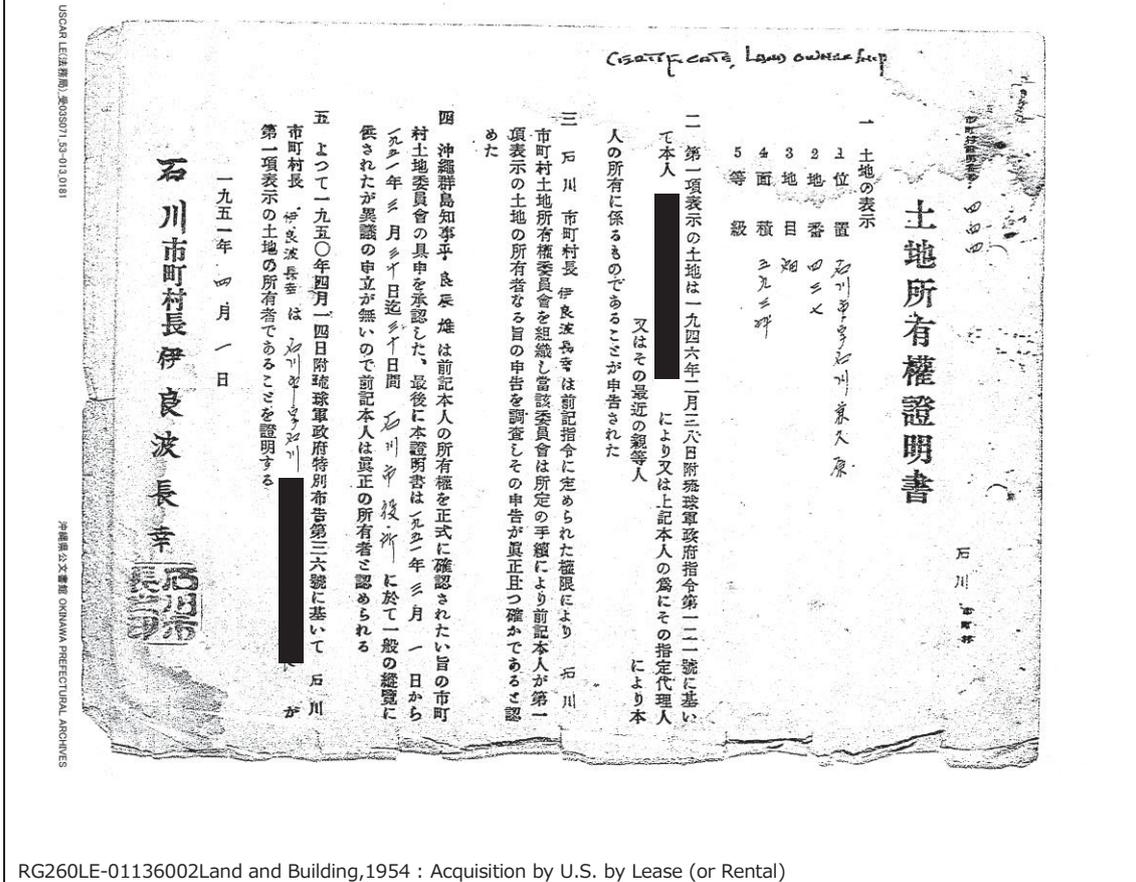
この土地所有権証明書に記載された「石川市字石川兼久原 436」「石川市字石川兼久原 437」について実態調査（所有者探索調査）の結果と照合したところ、本地番については所有者不明土地には含まれていなかったことが確認された。

資料

【土地所有権（石川市字石川兼久原 436）】



【土地所有権（石川市字石川兼久原 437）】



RG260LE-01136002Land and Building,1954 : Acquisition by U.S. by Lease (or Rental)

その他、図表 49 で示した所有者特定に資する資料以外でも、沖縄県における土地関係の資料の中で、「特定の地番と考えられる番号」、「権利者と考えられる氏名」の記載がある資料が確認された。それらの資料については、「特定の地番と考えられる番号」又は「権利者と考えられる氏名」のいずれかが記載されているパターンと、その両方が記載されているパターンの 2 つに大別することができる。後者については、所有者特定に資する情報となる可能性が高いことから、実態調査（所有者探索調査）との照合を行ったが、いずれの地番も所有者不明土地ではなかった。

ii. その他「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」の記載がある主な資料（資料別）

資料 1 : [RG260 LE-00246-003 Land of Unknown Ownership]

本資料の中では、「特定の地番と考えられる番号」が記載された資料として、琉球政府が USCAR に送付した所有者不明土地のリスト（一部）が含まれており、それぞれ地籍図も掲載されている（当該資料数：5 件）。一方で、これらのリスト及び地籍図について、「権利者と考えられる氏名」は確認することができなかった。

その他、本資料の中には 1960 年に行われた裁判で特定の土地の所有権に関して争われた記録が含まれていた。この裁判では特定の個人に所有権が認められず所有者不明土地となっている。この当該土地に関して、実態調査（所有者探索調査）と照合を行ったが、現在は所有者不明ではないことが確認された。（該当資料数：1 件）

資料 2 : [RG260 LE-00210-001 Projects, Programs, Reports, 1952 Resettlement, Land Acquisition Commission.]

※本資料の中に「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」を確認することはできなかった。

資料 3 : [RG260 LE-00210-002 Land Acquisition, 1952.]

※本資料は 1 頁のみの資料であるが、暗号文で作成されているため判読不可

資料 4 : [RG260 LE-00210-003 Complete Data on the Investigation by the Sub-committee of House Armed Services Committee Relative to United States Land Acquisition in the Ryukyu Islands, 1955.]

本資料の中には、軍用地建設のための立ち退きにあたっての補償金額や今後の方向性に関するレポートが含まれており、その中に一部個別の地区名に関する記述があるが、いずれも「特定の地番と考えられる番号」までは確認できず、また「権利者と考えられる氏名」の確認はできなかった。

資料 5 : [RG260 LE-00210-004 Land Acquisition, 1954.]

本資料の中には、Sub-Committee of House Armed Services Committee relative to United States Land Acquisition in the Ryukyu Island や Land Problem Committee 等による土地収用に関するレポートや、USCAR による土地問題に関する調査研究報告書などが含まれていたが、いずれも「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」を確認することはできなかった。

その他、米軍に収容された土地に関する追加補償に関する資料が含まれていたが、その多くは「特定の地番と考えられる番号」の記載がある一方で「権利者と考えられる氏名」は確認できないものであった。しかし、一部資料については、「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」の両方の記載があり、実態調査（所有者探索調査）と照合を行ったが、現在は所有者不明ではないことが確認された。（該当資料数：2 件）

資料 6 : [RG260 LE-01092-008 List of Unknown Property]

本資料の中には、市町村ごとの「地主不明台帳」が含まれており、各地目の不明土地の筆数や地積の情報が記載されているがいずれも所有者不明土地であり、また、「権利者と考えられる氏名」などの記載は確認することができなかった。

また、本資料の中には、1952 年当時に所有者不明土地を貸借した借主のリスト（借主の氏名、該当の地番、面積、借地料、貸借の期間）が 95 件含まれていたが、これらは借主側の情報であるため真の所有者の特定に資する資料ではなかった。その他、土地の管理権の移管に関する資料（Transfer of Custody）が多く含まれていたが、いずれも「管理番号（OK 番号）」の記載はあるが、具体的な「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」の確認はできなかった。

資料7 : [RG260 LE-01236-002 Land and Building,1954 : Acquisition by U.S. by Lease (or Rental)]

本資料の中には、軍用関連施設の建設のための土地の一時利用（材木置き場として）の依頼文書や保証金の追加支払いの要求文書等が含まれており、調査や保証金の追加支払いの対象となる住所や所有者名が記載されている。

その中で一部の資料において、「特定の地番と考えられる番号」「権利者と考えられる氏名」の両方が記載された資料が把握できた（該当資料数：51件）。なかでも、現那覇市小禄（原文：Oroku-son）における那覇基地（原文：Naha air base）から移転準備中の所有者（井戸の所有者）に対する追加補償に関する所有者のリストや、現那覇市内に位置する旧真和志市（原文：Mawashi-shi）及び那覇市の土地で、琉球政府行政ビル（Executive Building）建設中の材木置き場として使用される土地のリストが含まれていた。

これらを実態調査（所有者探索調査）の結果と照合したところ、実態調査上の住所と該当地番が合致するものはないことが確認された（なお、旧市町村名が使用されている地番についても、市町村名との突合のみでなく、大字・小字にも該当する地名が含まれていないか確認した）。ただし、換地処分等で当時の地番が変更されている可能性もあるため、より調査精度を高めるためには、登記簿等で当時と現在の地番を突合・精査する必要性がある点は留意が必要である。

資料

【琉球政府行政ビル建設中の材木置き場として使用される土地のリスト】

Inclosures

List of Affected Land-owners, Lot No., & No. of Tsubo

<u>Location of Land</u>	<u>Lot No.</u>	<u>Purpose of Use</u>	<u>No. of Tsubo</u>	<u>Name of Land-owner</u>	<u>Address</u>
Sobeburu, Nichuzo-aza, Mawashi-shi	45	Declining	53		#4-5, Tonokura-ku Shuri-shi
"	46	"	66		#4-9, " "
"	47	"	36		2-han, Hoborikawa-ku Nisato-son
"	48	"	56		#4-9, Tonokura-ku Shuri-shi
"	49	"	320		#25, 6-ku, Naha-shi
#2-42, Kamisuzi-cho, Naha-shi	42	"	109		10-kumi, 1-ku, Naha-shi
#2-50, Kamisuzi-cho, Naha-shi	50	"	58		#2-50, Kamisuzi-cho, Naha-shi

【追加補償要求の対象リスト（旧：小禄村長からの要望書）】

List of Wells Involved

<u>Certificate No.</u>	<u>Bldg. No.</u>	<u>Owner</u>	<u>Lot No.</u>	<u>Depth of Well</u>	<u>Confirmation No.</u>
0-7B-1	23		1462	15 ft	O. O. 128
0-7B-2	24		1462	12 "	"
0-7B-3	25		1465	12 "	"
0-7B-5	103		52	12 "	"
0-7B-6	104		54	14 "	"
0-7B-8	106		60	14 "	"
0-7B-13	249		484	23 "	"
0-7B-15	251		473	20 "	"
0-7J-2	2		250	11 "	O. O. 137
0-7J-3	3		260	16 "	"
0-7J-6	6		261	14 "	"
0-7J-7	7		261	25 "	"
0-7J-9	9		261	15 "	"
0-7J-11	11		261	12 "	"

② 米国公文書館（NARA カレッジパーク及び NARA サンフランシスコ）における調査

海外現地調査は、11月12日～15日の期間で、NARA Archives II カレッジパーク（メリーランド州カレッジパーク）及びNARA サンフランシスコ（カリフォルニア州サンフランシスコ）において実施した。

【NARA カレッジパーク 様子】



1) 調査の流れ

現地調査では、①オンラインカタログ上での資料検索の補足として紙媒体での目録を再度閲覧し、調査対象とする資料（シリーズ、BOX）の精査を行った。

また、②各NARAにおいて沖縄統治に関して知見を有するアーキビストに対して対面インタビュー調査を改めて実施し、調査対象とする資料について助言を得た。その上で、調査対象の資料を精査し、その後に③資料閲覧を行った。

資料閲覧の流れは下記のとおりである¹⁵。

【閲覧申請書の作成】

- 資料特定後、閲覧申請書を作成する。作成した閲覧申請書について、アーキビストに確認のサインをもらった上で、申請受付窓口において申請手続きを行う。
- なお、申請時には RG、シリーズ・レベルの番号及びシリーズ名、BOX 番号の記載が必須である。

【閲覧申請書】

REFERENCE SERVICE SLIP		SEARCHED BY (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)		SEARCHED DATE	
SEARCHED BY (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)	[REDACTED]	SEARCHED DATE	2017.11.14	RESEARCHER CARD NUMBER	2017.11.14
SEARCHED BY (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)	[REDACTED]	SEARCHED DATE	2017.11.14	RESEARCHER NAME	Gen. Gen. Cow
SEARCHED BY (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)	[REDACTED]	SEARCHED DATE	2017.11.14	RESEARCHER PHONE	353-354
SERIES	AFWESPAC	BOX	290	LEVEL	4
ITEMS	386	REMARKS	Dec. # 386		

【カートの出庫】

- 出庫された資料が一覧化された帳簿があり、アーキビストが出庫する度にその帳簿に記載する。その帳簿を都度確認し、申請した資料が出庫されたことを確認した上で、申請受付窓口で受け取りを行う。
- 受け取りに当たっては、カートに載せられた状態で手渡される。このカートには最大 16 個の BOX を載せることができる。なお、文書管理の観点から、一度に申請できる資料数は、BOX 単位で 16 個（カートに載る最大 BOX 数）までとされている。

¹⁵ NARA における資料閲覧のルール等については、NARA HP にて公開されている。随時更新される可能性がある点は留意が必要である。NARA HP <https://www.archives.gov/> (2020年2月10日閲覧)

- なお、資料について写真撮影等が必要な場合には、出庫後にカートを専用窓口に自身で持っていき、別途申請する必要がある。

【所定のデスクにて閲覧】

- カートを閲覧用デスクにて閲覧を行う。

【カート及びBOX（左）、閲覧用のデスク（右）】



【資料の確認作業の流れ】

- 現地調査では、調査対象としたシリーズの各 BOX について、収蔵されている各資料（フォルダー）の名称を確認し、以下の基準に当てはまったものについては各資料の内容の閲覧を行った。
【基準】フォルダー名・フォルダー内リストに「Unknow Ownership」、「Land」、「Property」又は「Okinawa」のいずれかのキーワードが記載されている資料。なお、その他裁判関係・建設関係・庶務関係など関連する可能性が高い資料についても閲覧対象とした。

2) 調査の結果

閲覧結果として、真の所有者特定に資する資料（先行研究で言及された資料と同様のもの又は図表 49 に記載した想定される関連資料）については、図表 52 に記載した海外現地調査での調査対象とした RG の中からは発見することはできなかった。

なお、現地にてアーキビストへの対面インタビューを実施したが、下記のとおりを示唆を得た。

【ヒアリング調査での示唆】

- 連邦政府組織が作成した資料のうち、NARA まで到達して保管される資料というのは、全体の 3~5%と言われている。保存される可能性が高い資料は、より多くの人に影響を及ぼす資料（例えば条約や戦略文書）であるため、民間人・外国人の日々の生活に関わるというレベルの資料（土地の契約書等）が NARA に保管される可能性は低い。
- 一般的に戦闘があった地域で米軍が基地や施設を一から建設することは少なく、通常は既存の基地や施設を再利用することが多い。新たに民間の土地を調達することは計画していなかったのではないかと思う。このため、民間の土地に関する調査などの優先度も低かったといえる。
- 米軍が沖縄で民間の土地を調達して新規施設を整備したということがあるのであれば、ロシアの脅威が増し、沖縄の戦略的な重要度が高まった冷戦期以降ではないかと考えられる。
- 加えて、米軍による土地買収があった場合、それに関する詳細な資料を保管する期間は一般的に 2~3 年ほどとみられ、長くても 10 年ほどである。この観点からも現在の NARA から関連資料が出てくる可能性は低い。

上記のとおり、本調査における NARA での現地調査では、RG260 と比較して優先度が低いと考えられる海軍・陸軍関係の資料（参照：図表 49）を閲覧した。その中でも優先度の高い資料について閲覧したが、上記のとおり所有者特定に資する資料を見つけることはできず、またアーキビストのコメントからも所有者特定に資する資料がまとまって発見される可能性は低いことが把握された。

なお、本現地調査で閲覧した資料は大きく下記の 3 つに分類できる。

i. 日本語で記載された資料	● 戦後の小笠原諸島における土地所有者情報に関する資料 ／等
ii. 不動産（土地）関係の資料	● 戦後沖縄における土地の貸借等に関する資料 ● 基地等の米軍関連施設の建設計画に関する資料 ※特定の所有者情報なし ● フィリピンにおける土地関係の資料 ／等
iii. 動産関係の資料	● 伊江島における動産管理の資料 ● 基地内での物品調達に関する資料 ／等

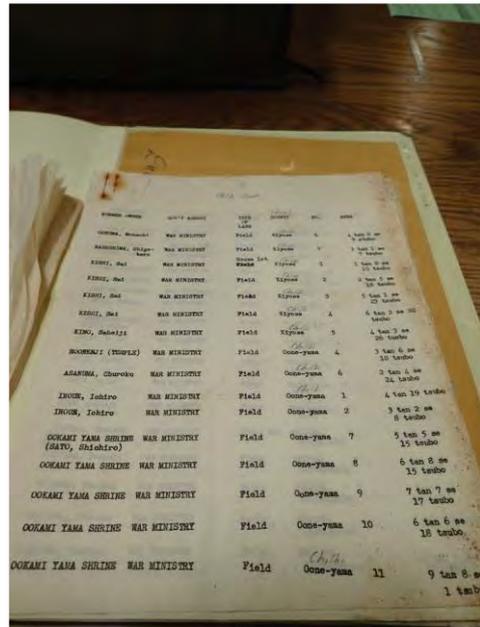
i. 日本語で記載された資料（例）

概要

日本語で記載された資料のうち、関連性が比較的に高い資料としては、戦後の小笠原諸島における土地所有者情報に関する資料であった。この資料は当時の米軍が土地管理を行うために、各字・村に土地所有者の情報を整理させた上で、それを英訳したものである。筆ごとに、住所・土地現況・坪数・所有者名が記載されている。

資料

【戦後の小笠原諸島における土地所有者情報に関する資料（下図：和文版、右図：英文版）】



RG313, Records of naval operating forces pacific fleet pearl harbor, HI JAPANESE LAND RECORDS BOX1-2

ii. 不動産（土地）関係の資料（例）

概要

不動産（土地）関係の資料のうち、関連性が比較的に高い資料としては、例えば沖縄県内における基地などの米軍関連施設の建設計画等に関する資料などであった。それらは地図や航空写真などが付帯されていた一方で、その中に特定の所有者に関する情報（所有者名・筆等）は確認できなかった。また、その他にも国外（フィリピン）における土地関係の資料などが多く収蔵されていた（特に、RG495 西太平洋陸軍本営文書や RG554 総司令部、極東司令部、連合最高司令官及び国連司令部文書では、沖縄に限らずフィリピンに関する資料も多く保管されている）。

資料

【基地等の米軍関連施設の建設計画に関する資料 ※特定の所有者情報なし】



RG313, Naval Operating Base, Okinawa, Ryukyu Islands - NN3256, General Correspondence 1945-1947, BOX1

【フィリピンにおける土地関係(土地の借用書等) の資料】

SERIAL NUMBER	FROM	DATE	TO	SYNOPSIS
96	HQ PHIBCOM	2 Jun 47	CG PHILRYCOM	Real Property Report, Form 1266. (Part C on installation SWPA (PHIBCOM) 1-19 PHIBCOM (Mananaque)).
97	HQ PHIBCOM	3 Jun 47	CG PHILRYCOM	Real Property Report, Form 1266. (Part "C" on installation SWPA (PHIBCOM) 4-3 Engr Dept Ho. 14.
98	HQ CAMP RIZAL	10 Jun 47	CG PHILRYCOM	Real Property Report, Form 1266. (Part C on installation SWPA (CAMP RIZAL) 1-15 Post Engr Manila Zone.
99	WD CORPS ENG	15 Jun 47	POST ENGR CAMP O' DONNELL	Transmittal of Lease W-2967 Engr R-2095.
100	MANED CP BANTANGAS	16 Jun 47	OFF FISCAL DIR	Completed Lease and Cancellation report.
	CLOSED	CLOSED	CLOSED	CLOSED

RG554, Acquisition of real property or land and ownership, BOX227

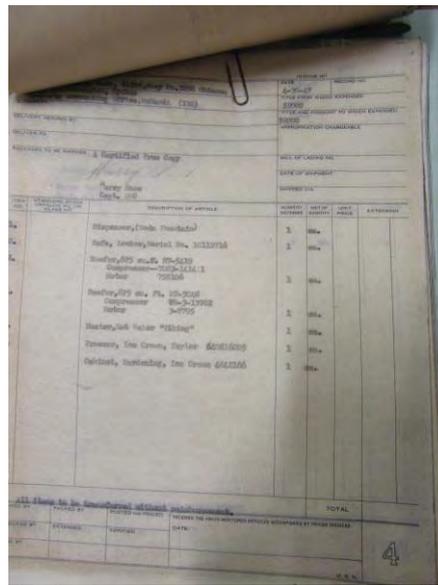
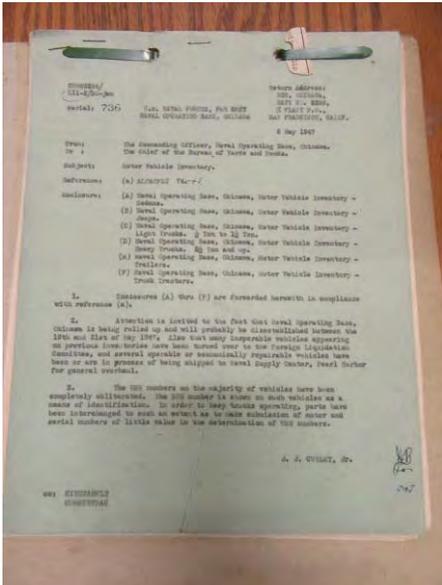
iii. 動産関係の資料（例）

概要

動産関係の資料については多く収蔵されており、例えば基地内における動産（自動車、モーター、デスク・皿・カップなどの備品など様々なもの）の購入履歴又は借用に関する記録であった。その他、基地内の庶務関係の資料（備品購入、通信記録、運輸、人事関係、病気・疫病など）に関する資料が収蔵されている。

資料

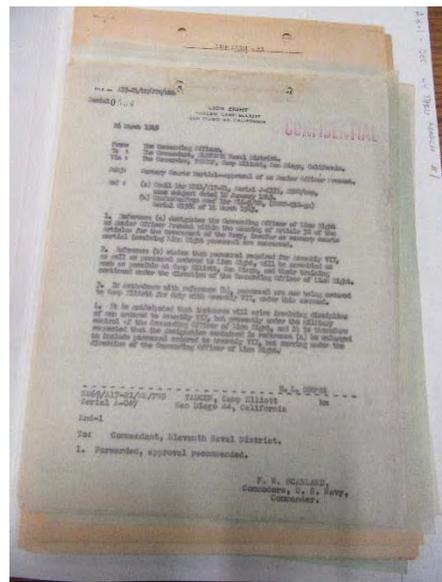
【沖縄における動産（自動車、モーター、デスク・皿・カップなどの備品など様々なもの）の購入履歴に関する資料（1947年時点）】



RG313, Naval Operating Base, Okinawa, Ryukyu Islands - NN3256, General Correspondence 1945-1947, BOX39

【伊江島における 1945 年における庶務関係（備品購入、通信記録、運輸、人事関係、病気・疫病など）】

RG554, Acquisition of real property or land and ownership, BOX227



(3) 検証結果のまとめ

本調査では先行調査で言及された資料（USCAR 文書の一部）に加えて、沖縄県公文書館及びNARA（NARA カレッジパーク及びNARA サンフランシスコ）にて、米軍海軍及び陸軍の資料について現地調査を行い、真の所有者特定につながる資料の有無について検証を行った。

上述のとおり、真の所有者特定につながる資料を発見し得る可能性の高い資料群から調査を実施してきたが、所有者特定に関する資料は土地所有権証明書（2件）のみであり、これらも実態調査（所有者探索調査）と照合すると当該地番は所有者不明土地に含まれていなかった。このように、いずれの現地調査（沖縄県公文書館及びNARA）においても、直ちに真の所有者の特定につながる資料を把握することはできなかった。

その他、一部に「特定の地番と考えられる番号」と「権利者と考えられる氏名」が共に記載された資料があることが把握されたが、これらの資料の内容は所有者不明土地に直接関係するものではなく、また実態調査（所有者探索調査）の結果と照合しても該当する所有者不明土地は確認できなかったことから、真の所有者の特定につながる資料ではなかったといえる。しかし、換地処分等で地番が変更されている可能性も否定できないことから、今後に向けては、「特定の地番と考えられる番号」と「権利者と考えられる氏名」の両方が記載された資料を対象に、登記簿等で当時の地番と現地の地番の突合・精査を行った上で、実態調査（所有者探索調査）と照合を行うことも有効と考えられる。

また、次年度以降の調査においては、これまで調査の対象にはなっていない資料群についても対象範囲を広げることが有効と考えられる。このうち、次に真の所有者の特定につながる資料が含まれている可能性が高いと考えられるのは、RG260（USCAR 文書）のうち先行調査で言及されていない土地関係の資料であると考えられる。このため、引き続き、真の所有者の特定につながる資料の収集を行う場合は、NARA の所蔵文書の範囲を広げて実施することよりも、沖縄県公文書館に所蔵されている RG260 の中で、これまで調査が行われていない資料に範囲を広げて実施することが望ましいと考えられる。

具体的には、RG260（USCAR 文書）の資料は、沖縄県公文書館及び国立国会図書館の共同収集事業によって、「主題分類（Subject Code）」による検索が可能になっている¹⁶。この主題分類のなかに、「財産・土地問題」という分類があり、SC650 というコードが付されている。各資料の目録情報から「SC650」を抽出すると 8,626 点の資料が抽出可能である。これらの資料について、複数の主題分類や文書形態分類¹⁷との掛け合わせによる検索や、発行年等による条件検索によって資料を抽出した上で資料を閲覧することが有効と考えられる。

¹⁶ 各簿冊の目録情報には 1 簿冊につき最大 3 件の主題分類番号が入力されている。この主題分類番号は、アーキビストが資料の内容を確認し主題ごとに番号を振っており、主題別の関係資料の抽出が可能である

¹⁷ 地図や写真、指令・指示・法令など、文書形態ごとに形態分類番号が振られている。

III. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証

1 本章の目的と検討方針

(1) 目的

本年度の調査においては、類型別の課題整理や、全国の所有者不明土地に関する直近の政策動向も踏まえて、講じるべき必要な措置について検討することとしており、WGにおいて、検討会からの付託を受け、沖縄の所有者不明土地を取り巻く法的な問題を整理し、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて、法的な側面から検証を行った。

本章の内容は、その検証結果を取りまとめたものであり、検討会での合意が得られた内容である。

(2) 本章の検証結果の位置付け

本章の取りまとめ時点では、沖縄の所有者不明土地に関する類型のうち、C 類型は検討に着手できていないなど、全ての特徴的な類型について実態確認や課題整理が完了していないこと、表題部所有者不明土地法の今後の施行の状況等を踏まえた検討が必要であること、同法や所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下「所有者不明土地法」という。）等と沖縄復帰特措法との関係については今後の類型別の検討に際して検証を行っていく必要があることなどから、現段階では暫定的な情報に基づく中での検証にとどまっている。

本検証において参照した根拠法令や参考文献については、II 章に整理している。今後、本章の内容の前提とは異なる事実等が確認されたり、発生した場合には、本章に記載した検証結果も変更・修正される可能性がある。

(3) 沖縄の所有者不明土地の特性を踏まえた検証方針

① 沖縄の所有者不明土地の特性（全国の所有者不明土地との差異）

先の大戦による土地関係記録の焼失等によって生じた沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法に基づき、沖縄県又は関係する市町村が管理を行ってきた（同法第 64 条）。

かかる管理は、所有者が現れるなどの事由により解除されることを想定しているものである。しかし、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、管理の解除が極めて困難な状況となっている。

そこで、平成 24 年の沖縄復帰特措法の改正により、沖縄の「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」と規定する附則が創設された。

以上のような経緯を経ている沖縄の所有者不明土地と全国の所有者不明土地との間には、以下のような差異がみられる。

図表 54 全国の所有者不明土地と沖縄の所有者不明土地の主な差異

差異	全国の所有者不明土地	沖縄の所有者不明土地
発生要因	・相続等による権利変動が登記に正しく反映されていない ・登記の表題部所有者欄等が何らかの理由により変則的にされた など	・先の大戦により、土地関係記録が焼失し、戦後当時の所有権確認手続きの際に何らかの事情により所有権を確認することができなかった など
所有者確知の状態	過去のある時点における所有者は判明（全部又は一部）しているものの、現在の所有者の存在ないしその所在を確知（全部又は一部）することができない	土地関係記録の焼失前の所有者を確知することができず、現在の所有者も確知することができない
登記の状態	登記の表題部所有者欄に氏名、名称等、所有者に関する情報が全部又は一部登記されていないものがある	表題部所有者欄は空欄又は不明等と記載され、管理者が記載されている
管理の状態	管理者は置かれていない	管理者が置かれている (沖縄県又は関係する市町村により管理)

② 沖縄の所有者不明土地の特性を踏まえた検証方針

沖縄の所有者不明土地は、沖縄県が定める「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」（平成 29 年 5 月 15 日改定）において、次のように言及されている。

「沖縄戦等により発生した所有者不明土地問題については、戦後 70 年余が経過した今なお解決には至っておらず、県民の貴重な財産として将来の沖縄のために有効活用が図られるよう、・・・・解決に向けた取組を促進します。」

一方、全国の所有者不明土地に関しては、所有者不明土地法、表題部所有者不明土地法が施行され、問題の解決に向けて採りうる手段が増えてきている。

そこで、沖縄の所有者不明土地の特性を全国の所有者不明土地との比較において法的な側面から検討し、直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的特殊性があるかを検証した。

併せて、沖縄の所有者不明土地に起因する問題を早期に解決するためには、まずは既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律の活用を促進することが有効との考え方にに基づき、その適用に当たっての課題と必要な措置を整理する、というアプローチを採用した。

③ 現段階で想定される法的な主要論点

WG では、沖縄の所有者不明土地の特性に関して法的な側面から検証すべき論点として以下の 2 つを設定した。

図表 55 本検証において設定した法的な側面からの主要論点

	論点	検証の視点
論点 1	<p>■ 法的特殊性に関する検討</p> <p>沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的な特殊性はあるか。</p>	<p>発生要因、所有者確知の状態に関する以下の差異に着目。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦後当時の土地所有権確認手続の差異 ・土地所有に関する認識・慣習の差異
論点 2	<p>■ 問題の解決に向けた必要な措置の検討</p> <p>既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律を、沖縄の所有者不明土地に適用するに当たり課題等はあるか。</p>	<p>以下の差異に着目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記の状態における差異 ・管理の状態における差異

2 論点1：法的な特殊性に関する検討

2-1. 戦後当時の土地所有権確認手続の差異に伴う法的な特殊性

(1) 検証点

沖縄の所有者不明土地は、先の大戦により土地関係記録が焼失し、戦後当時の土地所有権確認手続（以下「所有権確認手続」という。）の際に、何らかの原因により所有権が確認できなかったことに起因する。

2-1 では、沖縄のみにおいて実施された所有権確認手続を踏まえ、土地所有権の性質及び真の所有者の権利保障の観点から、沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置が必要なほどの法的な特殊性はあるかを検証した。

(2) 検証結果

① 土地所有権の性質について

1945年米国海軍軍政府布告第一号（以下「ニミッツ布告」という。）では、第4項に「本官ノ職權行使上其必要ヲ生ゼサル限り居住民ノ風習並ニ財産權ヲ尊重シ、現行法規ノ施行ヲ持續ス」と定められている。

このニミッツ布告につき、昭和51年の沖縄開発庁の委託調査による報告書では、「（第4項は）財産権の尊重と現行法規の効力持続を定めているから、法的概念の上では、戦前から存在していた日本法にもとづく土地所有権は、そのまま存続を認められた」¹⁸とされている。

また、所有権確認手続に基づき、土地所有権が確認された者に交付される土地所有権証明書についても、同報告書では、「すでに従前から存在している土地所有権について、その客体たる特定の土地と帰属主体たる特定の所有者を一応明確にし、証明するためのものであって、これを従前の地籍や権利関係と無関係のものとして新規に創設したり、付与したりするものではなかった」¹⁹とされている。

一方、所有権確認手続によって所有権が確認された不動産についての登記簿は、沖縄の本土復帰に当たっては、沖縄の復帰に伴う法務省関係法令の適用の特別措置等に関する政令（昭和47年政令第95号。以下「沖縄復帰法務省関係政令」という。）により、本土法令の相当規定によりした登記とみなすとされている。

これらのことから、所有権確認手続においては、沖縄では特殊な手続が採られたという点で全国とは差異はあるが、土地所有権の性質に関して、直ちに包括的な法制上の措置が必要なほどの法的な特殊性はみられない。

¹⁸ 沖縄開発庁「戦後の沖縄における土地所有権をめぐる法制の概観」（昭和51年3月）13頁。

¹⁹ 沖縄開発庁「戦後の沖縄における土地所有権をめぐる法制の概観」（昭和51年3月）14頁。

② 権利保障の観点について

所有権確認手続に基づく登記簿の作製は、登記の真正を確保すべきであるという不動産登記法の基本的な要請からすれば、比較的緩やかなものであったといえる。これは、真の所有者にとっては比較的容易に登記簿の作製を可能とする一方、真の所有者以外にとっても、同様に可能となるおそれがある。

前者について、所有権確認手続において所有権確認がされなかった土地（所有者不明土地）の筆数は、現存する台帳・既存統計等から推計すると全体の1%に満たない水準であると考えられること、また、土地所有権委員会による手続が終了した1950年4月以降も巡回裁判所において、所有権確認を求めることができたことから、真の所有者にとって所有権の確認を得るための機会は、相当程度確保されていたと考えられる。

後者のおそれに対しては、所有権確認手続において、権利に関して争いがある場合は巡回裁判所に訴訟を提起しなければならず、これは所有権取得を目指す者にとっては、一定のハードルとして機能していたとみられる。

また、土地所有権証明書発行に関して故意に虚偽の申請をした者等への罰則規定が設けられていたこと、土地調査の不備や公簿等の誤謬欠陥により不利益を受け又は受けるおそれのある土地所有者を保護する観点から、土地所有権の取得時効の特例に関する立法（1961年立法第11号）により、当分の間、取得時効が完成しないとする措置が講じられてきたこと、そして、この間、真の所有者は、巡回裁判所に対し所有権確認訴訟を提起して自らの所有権を確認する手立てがあったことからすれば、真の所有者以外の者に所有権が確認されてその旨の登記がされる機会は、相当程度減じられていたと考えられる。

以上のように、所有権確認手続は、比較的緩やかな手続であったけれども、その緩やかさに起因する懸念に対しても、手続の正当性を担保するための一定の措置が講じられていることからすれば、その手続が不合理であるとして、直ちに包括的な法制上の措置が必要とはいえない。

③ 総括

今日でも2,705筆が所有者不明の状態にあるという事態を作出した背景には、戦争により公図・公簿類が消失したこと、また、地形の変化等で自己の土地を確認することが困難であったことなど、様々な事情があるものと推測される。

また、土地関係記録の焼失に伴い、その後の所有権確認手続は比較的緩やかなものとならざるを得ず、所有権の確認は相当程度異質であったと考えられる。

このように、沖縄の所有者不明土地は、その発生経緯等に照らし戦後処理の一環として位置付けられる特殊なものであるけれども、戦後も財産権の尊重と現行法規の効力持続を定められていたこと、所有権確認手続に関しても正当性を担保するための相当の措置が講じられてきた。

これらのことも踏まえると、法的な側面からの検討としては、一般論として、沖縄の所

有者不明土地について、土地所有権の性質及び真の所有者の権利保障の観点から、直ちに包括的な法制上の措置を講ずべき法的な特殊性があるとはいえないし、その必要もない。

このため、沖縄の所有者不明土地に起因する問題を早期に解決するためには、まずは既存の法制度、とりわけ表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律との関係を整理し、こうした法制度が沖縄の所有者不明土地についても適用される場合には、その活用を促進するための方策を検討することが適当である。

他方、前述の「全国の所有者不明土地と沖縄の所有者不明土地の主な差異」に記したとおり、沖縄の所有者不明土地と全国の所有者不明土地との間には、登記及び管理に関する差異がみられる。

これらが法律の適用の可否に影響を及ぼすときには、その解決に向けた必要な措置を検討することが適当であるため、論点2において検証する。

2-2. 土地所有に関する認識・慣習の差異に伴う法的な特殊性

(1) 検証点

平成 30 年度の本調査の結果、沖縄では、墓地や拝所について土地所有に関する固有の認識・慣習があることが明らかになっている。

2-2 では、沖縄固有の土地所有に関する認識・慣習が、2-1 の検証結果に影響を与え、沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置が必要なほどの法的な特殊性はあるかを確認的に検証した。

(2) 検証結果

① 個人墓地（家族墓）

関係資料に整理したとおり、昭和 20 年（1945 年）まで、沖縄では個人墓地の新設及び売買が容認されるなど、個人墓地の新設及び売買が原則として認められないとされた全国の個人墓地とは異なる取扱いであった。

また、様々な事情により親戚等の所有地に墳墓を設置する場合（墳墓と墓地の所有者が異なる場合）があると指摘されているほか、相続においては、沖縄本島を中心に 4 つの禁忌規範に基づく祭祀承継の慣習もある。

これらのことは所有者不明土地の所有者特定を困難にする可能性があることが指摘されているけれども、個人墓地の所有は全国にも残存し、売買等による権利変動が登記に正しく反映されていないケースは一般的にあり、また、祭祀承継者の確定はどのような相続においても個別性がある。

② 共有墓・拝所（共有地）

沖縄には、血縁に基づく門中を構成員とした共有墓があり、門中は沖縄本島を中心にみられる地域固有の集団形態である。その登記上の所有者は、（門中を法人化した）法人であるケースや、門中の代表者個人や記名共有であるケースなどが確認されていることから、一般的な共有による所有の形態と考えられる。

また、拝所は、一部に公有地であるケースも確認されているけれども、基本的には字が所有していると理解されている。

字が所有している場合について、沖縄の字は、琉球王国時代に成り立ちのルーツを持つ固有性はあるけれども、全国の字有地と比較した際に、その土地の所有は、一般的な共有による所有の形態と考えられる。

共有墓・拝所の共有における入会についても、沖縄固有の慣習があると思われるけれども、民法においても、入会権については、各地方の慣習に従うと定められている（同法第 263 条及び第 294 条）ように、全国各地に様々な形態がある。

③ 総括

沖縄の個人墓地・共有墓・拝所について、土地所有や入会における固有の認識・慣習があるとしても、これまでの調査では、同じ地域で同じ形態の個人墓地・共有墓・拝所であっても登記されているものと登記されていないものがあり、所有の形態も全国にもあるものであることから、民法の規定が当然に適用されるものと解され、2-1 で検証した結果に直ちに影響を与え、沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置が必要なほどの法的な特殊性があるとはいえない。

3 論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

3-1. 登記の状態における差異

(1) 検証点

沖縄の所有者不明土地の登記については、表題部所有者欄に管理者名が記載されているなど、全国の所有者不明土地の登記の状態とは異なっている。

3-1 では、登記の状態が異なることに基づいて、表題部所有者不明土地法（又はその規定の一部）が適用されないとする理由があるのかについて検証した。

(2) 検証結果

① 管理者名の記載

沖縄の所有者不明土地の登記については、表題部所有者欄に、不動産登記法上の登記事項ではない「管理者名」が記載されているという差異がある。

この管理者名は、「登記簿、台帳一元化事務の取扱いについて」（1971年4月2日法民第211号登記所長あて法務局長通達）に基づいて記載されており、沖縄の本土復帰に当たっては、この登記簿は、沖縄復帰法務省関係政令により、本土法令の相当規定による登記簿とみなされている。

また、そもそも管理者名が記載されている特異性はあるけれども、表題部所有者欄が空欄であったり、同欄に不明と記載されたりしていることから、表題部所有者不明土地法に基づく「表題部所有者不明土地」（同法第2条）に該当することは明らかであり、同法の適用を排除する理由にはならない。

② 登記簿の電子化

沖縄の所有者不明土地の登記簿は、登記簿の電子化手続が困難であり、紙面上での取扱いのみとなっているとの特異性も指摘される。

しかし、全国においても、表題部に重複した地番が記載された登記など、紙面のみで取り扱われている登記簿はあり、紙面のみで取り扱われていることをもって、全国と取扱いを異にすべき理由があるとはいえない。

また、これまでも沖縄の所有者不明土地の登記簿は、所有権確認訴訟に基づく登記、事務手続による更正登記により、表題部所有者欄の管理者名が削除され、真の所有者名が記載される際には、登記簿の電子化の措置も速やかに講じられている。

③ 総括

沖縄の所有者不明土地の登記については、所有者欄に管理者が記載されているという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について法制上の措置を講ずべき必要があるとはいえない。

3-2. 管理の状態における差異

(1) 検証点

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法に基づき、県又は関係する市町村による管理が行われており、全国の所有者不明土地の管理の状態とは異なっている。

3-2 では、土地の管理の状態が異なることに基づいて、表題部所有者不明土地法（又はその規定の一部）が適用されないとする理由があるのか、適用されるとした場合、沖縄復帰特措法との関係をどのように整理すべきかについて検証した。

(2) 検証結果

① 管理者の権限

表題部所有者不明土地法は、登記官による調査が行われた結果、所有者等を特定することができなかった旨の登記がある表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）については、裁判所が必要と認めるときは、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者に管理を命ずることができるとしている（同法第 19 条）。

沖縄復帰特措法に基づく管理者は、民法第 103 条の権限の定めのない代理人の権限が適用されるとする解釈がとられてきているが、特定不能土地等管理者は、裁判所の権限外行為の許可を得ることで処分行為が認められる（表題部所有者不明土地法第 21 条第 2 項）という差異がある。

なお、沖縄の所有者不明土地については、3-1. で検証したとおり、表題部所有者不明土地法が適用されることから、特定不能土地等管理者が置かれた場合には、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて、大きな役割を果たすものと考えられる。

② 管理者の重複

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法により既に全筆で県又は関係する市町村による管理が行われていることから、表題部所有者不明土地法により特定不能土地等管理者が選任された場合には、管理者が重複する可能性がある。

そこで、特定不能土地等管理者が選任され、その管理が適正に行われるためには、特定不能土地等管理者が選定された場合における沖縄復帰特措法による管理の取扱いとの関係を整理しておく必要がある。

まず、沖縄復帰特措法は、本邦の諸制度の沖縄県の区域における円滑な実施を図るために必要となる特別な措置を定めるものである（同法第 1 条）。

沖縄の所有者不明土地の管理制度に関しては、復帰当時はこれに対応する本邦の制度が存在しなかったため、管理者が不在となることを防止するため必要な特別な措置として、沖縄復帰特措法第 62 条において、当分の間、県又は関係する市町村による管理を求める措置が講じられたものと解される。

現在、表題部所有者不明土地法によって、所有者不明土地に対する適当な管理制度が整備されることとなった。その上で、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地について、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられた場合には、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われ、その管理は終了すると考えられる。このことは、「当分の間」の措置として県又は関係する市町村による管理を定めた同法第 62 条の立法趣旨に照らして当然に予定しているものと考えられる。

これに対し、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられていない場合には、引き続き、沖縄復帰特措法に基づく管理は継続するものと解される。

③ 総括

沖縄の所有者不明土地には、管理者が存在するという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について、法制上の措置を講ずる必要があるとはいえない。

4 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証のまとめ

本章では、表題部所有者不明土地法が制定されるなど、沖縄の所有者不明土地を取り巻く法的な環境の変化を踏まえ、沖縄の所有者不明土地を取り巻く法的な問題を整理し、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて、法的な側面から検証を行った。

その結果、設定した各論点については以下のような検証結果が得られた。

図表 16 本検証において設定した法的な側面からの主要論点と検証結果

	論点	検証の視点	検証結果
論点 1	<p>■ 法的特殊性に関する検討</p> <p>沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的な特殊性はあるか。</p>	戦後当時の土地所有権確認手続の差異	一般論として、沖縄の所有者不明土地について、土地所有権の性質及び真の所有者の権利保障の観点から、直ちに包括的な法制上の措置を講ずべき法的な特殊性があるとはいえないし、その必要もない。
		土地所有に関する認識・慣習の差異	民法の規定が当然に適用されるものと解され、上記の検証結果に直ちに影響を与え、沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置が必要なほどの法的な特殊性があるとはいえない。
論点 2	<p>■ 問題の解決に向けた必要な措置の検討</p> <p>既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律を、沖縄の所有者不明土地に適用するに当たり課題等はあるか。</p>	登記の状態における差異	沖縄の所有者不明土地の登記については、所有者欄に管理者が記載されているという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について法制上の措置を講ずべき必要があるとはいえない。
		管理の状態における差異	沖縄の所有者不明土地には、管理者が存在するという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について、法制上の措置を講ずる必要があるとはいえない。

まず、戦後当時の土地所有権確認手続や土地所有に関する認識・慣習の差異を理由に、沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置を講ずべき法的な特殊性があるとはいえないことが検証された。

また、登記や管理の状態に関する全国の所有者不明土地との差異も、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について法制上の措置を講ずべき必要があるとはいえないことが検証された。

このため、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けては、まずは既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律を活用することにより問題を解決することが有効である。

以上の検証結果を踏まえ、次章以降では、沖縄の所有者不明土地の類型ごとに、問題解決方法と課題の整理を検討する。

なお、本章の検証結果は、今後の各類型での問題解決方法の検討において、全国の所有者不明土地に関する法律等の活用に当たり、全国と沖縄の所有者不明土地の差異を考慮することを妨げるものではない。

(考慮される全国と沖縄の所有者不明土地の差異の例)

- ・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索調査の対象地域の選定等において、沖縄の所有者不明土地の発生経緯に差異があること、土地所有に関する認識・慣習の差異があること、登記簿に所有者に関する情報がないこと、既に管理者が置かれていること、一定の所有者探索調査を実施済みであることなどを考慮する。

IV. A 類型の問題解決方策と課題の整理

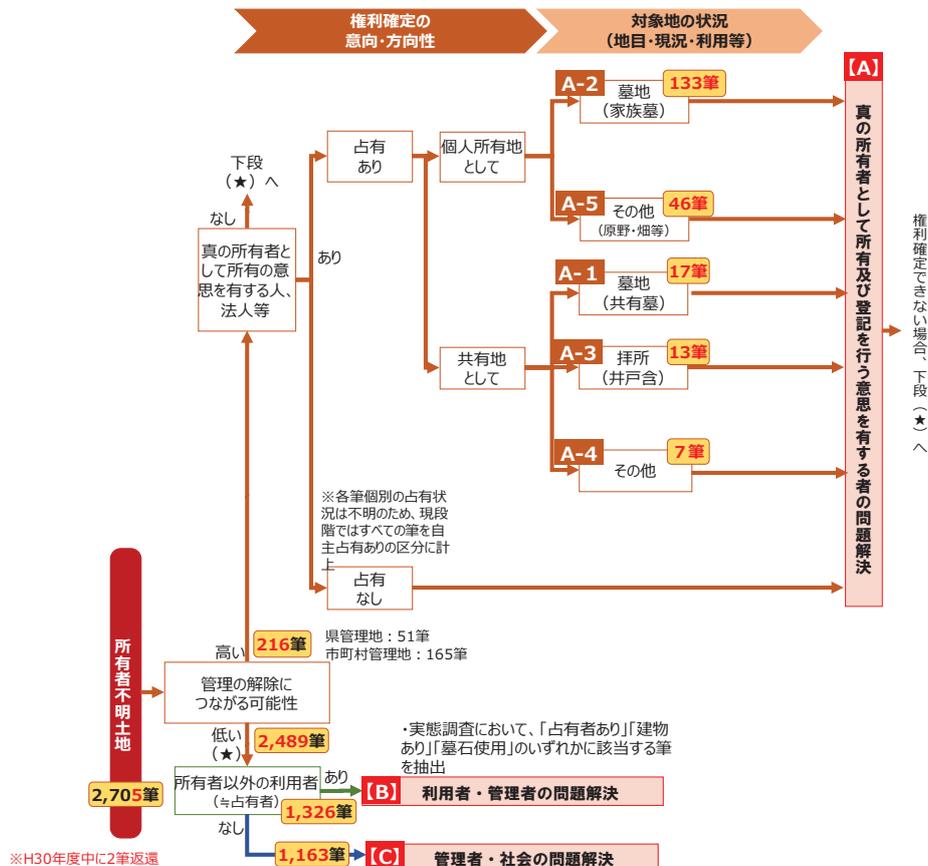
A 類型の問題解決に向けては昨年度調査より検討を行ってきたが、2019年に新たに表題部所有者不明土地法が成立したことから、本項では、新たな状況を踏まえて、解決手法の考え方について改めて整理を行うとともに、A 類型の問題解決に向けた課題等について検討を行った。

1 A 類型の概要

A 類型とは、真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等の手がかりが存在する又は把握されている筆であり、真の所有者として所有及び登記の意思を有する人への当該土地の返還がゴールとなる。

昨年度調査をもとに、A 類型の問題解決に向けて、対象地の特性（地目・現況等）を踏まえ5つの小分類に分けて整理したものが下図である。A 類型 216 筆のうち、個人所有の墓地が最も多く 133 筆となっている。

図表 56 A 類型の分類フロー



1-1. 立地分布

A 類型をさらに5つの小分類（A-1~A-5）に類型化し、当該類型別に、立地分布の筆数を整理したものが下表である。

県管理地は51筆であり、地域別では西原町の17筆が最も多い。市町村管理地では、那覇市が52筆と最も多く、次いで中城村が35筆、粟国村が16筆となっている。那覇市、中城村はいずれも家族墓（A-2）が大部分を占めるが、粟国村では共有墓（A-1）が3/4を占めている。

図表 57 管理者・立地市町村別に見たA類型の筆数
 < 県管理地 >

A類型	県管理地					
	A-1 墓地（共有墓）	A-2 墓地（家族墓）	A-3 拝所（井戸含）	A-4 その他	A-5 その他 （原野・畑等）	
合計	51	0	6	5	6	34
那覇市	3	0	0	2	0	1
宜野湾市	0	0	0	0	0	0
浦添市	1	0	0	0	1	0
名護市	2	0	0	0	0	2
糸満市	1	0	0	0	0	1
沖縄市	0	0	0	0	0	0
豊見城市	0	0	0	0	0	0
うるま市	1	0	0	0	0	1
南城市	0	0	0	0	0	0
大宜味村	3	0	0	0	0	3
今帰仁村	0	0	0	0	0	0
本部町	6	0	0	0	0	6
恩納村	0	0	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0	0	0
読谷村	5	0	0	0	2	3
嘉手納町	0	0	0	0	0	0
北中城村	2	0	0	0	0	2
中城村	2	0	0	0	0	2
西原町	17	0	5	0	3	9
与那原町	1	0	1	0	0	0
南風原町	0	0	0	0	0	0
渡嘉敷村	0	0	0	0	0	0
座間味村	1	0	0	1	0	0
粟国村	4	0	0	0	0	4
渡名喜村	0	0	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0	0	0
八重瀬町	2	0	0	2	0	0

<市町村管理地>

A類型	市町村管理地					
	A-1 墓地（共有墓）	A-2 墓地（家族墓）	A-3 拝所（井戸含）	A-4 その他	A-5 その他 （原野・畑等）	
合計	165	17	127	8	1	12
那覇市	52	3	44	1	0	4
宜野湾市	0	0	0	0	0	0
浦添市	1	0	0	1	0	0
名護市	8	1	7	0	0	0
糸満市	1	0	1	0	0	0
沖縄市	2	0	1	0	0	1
豊見城市	0	0	0	0	0	0
うるま市	6	0	3	1	0	2
南城市	0	0	0	0	0	0
大宜味村	0	0	0	0	0	0
今帰仁村	0	0	0	0	0	0
本部町	8	0	6	0	1	1
恩納村	0	0	0	0	0	0
伊江村	1	0	1	0	0	0
読谷村	2	0	2	0	0	0
嘉手納町	0	0	0	0	0	0
北中城村	3	0	3	0	0	0
中城村	35	1	33	0	0	1
西原町	13	0	12	1	0	0
与那原町	13	0	9	1	0	3
南風原町	0	0	0	0	0	0
渡嘉敷村	0	0	0	0	0	0
座間味村	0	0	0	0	0	0
粟国村	16	12	4	0	0	0
渡名喜村	0	0	0	0	0	0
久米島町	1	0	1	0	0	0
八重瀬町	3	0	0	3	0	0

1-2. 類型別の特徴

ここでは、昨年度調査をもとに、小分類ごとの特徴を整理した。

(1) A-1 墓地（共有墓）

【対象筆の概況（17筆）】

栗国村には12筆あり、2つの「字」に集中している。このほか、那覇市に3筆、名護市に1筆、中城村に1筆存在している。

【対象の特徴・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種が存在している。組織形態は多様である。

■登記名義、墓主

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みられ、記名共有名義（代表者他〇名）又は代表者名義での登記になっていると考えられる。

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・門中の中では明確である。また、墓主の死後は、墓主の子孫などに役割が継承される。

【代表例①栗国村】

<全体像>



(2) A-2 墓地（家族墓）

【対象筆の概況（133筆）】

市町村管理地が127筆と大部分を占める。

那覇市に44筆と最も多く存在し、次いで中城村には33筆存在する。この他、西原町に17筆、与那原町に10筆など、全13市町村に存在している。

中城村字泊では、隣接地数が1筆（所有者が判明している1筆の土地に内包される形で、1筆の所有者不明土地の墓地が所在）の土地が24筆集中している。また、このうち複数現況を有する土地が7筆存在している。

【対象の特徴・留意点】※下記は現状では地域ごとの差異等が把握されておらず、県内全域の共通見解として確認するには至っていない。

■土地所有

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との見解が得られている。

他方、都市部の洞穴墓や、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。

■祭祀承継

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。

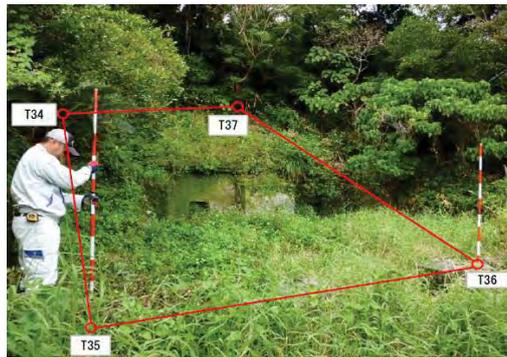
【代表例①那覇市】

<全体像>



【代表例②中城村】

<全体像>



(3) A-3 拝所（井戸舎）

【対象筆の概況（13筆）】

八重瀬町に5筆、那覇市に3筆のほか、浦添市、うるま市、西原町、与那原町、座間味村に各1筆存在している。

地目は拝所、池沼、ため池、墓地、保安林であり、現況において御嶽や共同井戸などの祭祀構造物や空間が存在している。沖縄では、水が湧く場所を神聖な場所と認識しており、崇拝の対象としていたことから、井戸も拝所として整理する。

【対象の特徴・留意点】

拝所は、「字」（地域自治組織）が所有することが一般的である。本類型に該当する拝所（井戸舎）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）があることや、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等の見解が得られている。

沖縄の字は、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、戦後、一時設置された「区」と区域を一とする場合が多い。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。

【代表例①八重瀬町】

<事例①全体像>



<事例②全体像>



(4) A-4 共有地（その他）

【対象筆の概況（7筆）】

西原町に3筆、読谷村に2筆、その他浦添市、本部町に各1筆存在している。

地目は原野、雑種地等、現況も様々である。拝所としては分類できないが、地域での共有により利用されていると推測される土地である。往時の土地利用としては、地区の馬場（浦添市）、防風林（本部町）、区の集会施設・公民館、地域行事での利用場所、黒糖をつくるための作業小屋（サーターヤー）（以上、西原町）、風葬地（読谷村）等の情報がある。

【対象の特徴・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）と近い類型である。

拝所と異なり、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、拝所のように、用途を特定できるような物証としての明確な対象物が存在しない場合が多い。

【代表例①西原町（自治会の集会所）】

<全体像>



(5) A-5 その他(原野、畑等)

【対象筆の概況(46筆)】

「原野」が15筆と最も多く、次いで「畑」が10筆、「墓地」が9筆、「保安林・山林」が6筆である。

【対象の特徴・留意点】

A-1～4類型には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。

他の類型とは異なり、往時の土地利用が継続していないものが多い。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。

【代表例①西原町】

<事例①地目原野、現況公衆用道路>



<事例②地目畑、現況原野>



2 これまでの管理解除の取組

2-1. これまでの管理解除実績

沖縄復帰時点の所有者不明土地の管理筆数は3,510筆であった。これまでに、805筆を管理解除し、現在の管理筆数は2,705筆となっている。

なお、管理解除の手法に関する内訳は不明である。

図表 58 沖縄県および市町村における所有者不明土地の管理状況

	総数		管理解除実績		現在の管理状況	
	筆数	面積 (㎡)	筆数	面積 (㎡)	筆数	面積 (㎡)
県管理地	1,883	1,065,606	378	168,814	1,505	896,792
	100.0%	100.0%	20.1%	15.8%	79.9%	84.2%
市町村管理地	1,627	125,869	427	39,864	1,200	86,005
	100.0%	100.0%	26.2%	31.7%	73.8%	68.3%
合計	3,510	1,191,475	805	208,678	2,705	982,797
	100.0%	100.0%	22.9%	17.5%	77.1%	82.5%

備考) 平成31年3月31日現在

資料) 沖縄県資料(令和元年8月20日)をもとに作成

2-2. 従来 of 解決手法

真の所有者として所有及び登記の意思を有する人が、問題解決を図るための従来 of 手法は、所有権確認訴訟と事務手続による更正登記の2つであった。

(1) 類型別の解決手法

① A-1 共有墓及び A-2 家族墓（墓地）

所有権を確認するに当たっては、これまで「所有権確認訴訟」及び「事務手続による更正登記」の2つの方法が採られてきた。

所有権確認訴訟では、写真や証言に基づく祭祀承継の立証などによって所有権が認められた例もあるものの、多くの場合は、物証となる公文書が不十分で、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例が多いとみられる。しかしながら、管理者へのヒアリング調査では、真の所有者が、訴訟準備における心理的又は経済的な負担感等を背景として、「所有権確認訴訟」の手続を採らない場合が多いことが指摘されている。

また、事務手続による更正登記については、後述のとおり、那覇市では平成26年に那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領（平成26年副市長決裁）を定め、この要領に基づき管理解除を行っている。昨年度調査報告書において、本取扱要領により求められる証拠書類については、訴訟による権利確認による場合と比較しても厳格である、という指摘がなされている²⁰。

また、立地特性や慣習、所有者不明土地となった経緯等の実情が地域により異なる可能性があることから、特に、本手続による場合、土地所有者と墓石所有者の一致が、所有者本人のみならず、隣接地主を始めとした地域住民の共通認識であることを重視する地域もある。このような地域では、平成24年以前に県において採用していた所有者更正承認書交付申請の手続を参考として、証拠書類として「隣接地主の確認書」の取得を求めるケースがみられた。しかしながら、「隣接地主の確認書」の取得は、真の所有者が隣接地主と面識がない場合、証拠確保にかかる負担が非常に大きく、解決に向けた支障となっていることも指摘されている。

② A-3 拝所等及び A-4.5 その他

墓地以外の地目では、平成24年以降は「所有権確認訴訟」の方法が採られてきた。

これまでに管理解除された所有者不明土地は、原野、畑、保安林がみられるが、拝所（井戸舎）は確認できていない。

²⁰ 「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」P100 参照（「【関係する意見又は収集した情報】 ■ 要領の適用範囲・物証について」）

(2) 解決手法別の現状

① 所有権確認訴訟

1) 所有権確認訴訟の全体像

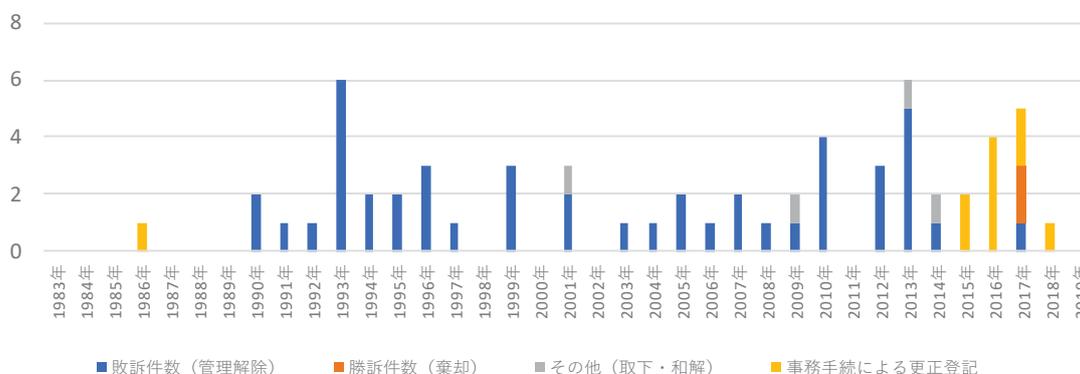
市町村より、市町村管理地（墓地）における所有権確認訴訟の件数に関する情報と、訴状と判決文の収集について依頼し、8市町村より回答を得た。そのうち4市村より訴状と判決を得て10件の訴訟を収集し、分析した。10件の内訳は、那覇市4件、沖縄市1件、浦添市2件、中城村3件で、全て市村の敗訴（管理解除）である。また、訴訟以外での管理解除件数について、那覇市の10件と中城村の4件は全て事務手続による更正登記である。それ以外の市町村における管理解除理由は不明である。

また、沖縄県より、昭和46年以降の県管理地における訴訟の一覧について収集し、その中から、所有権確認訴訟について、平成12年以降の取下げ等を除く8件の訴訟を収集した。8件の内訳は、県の敗訴（管理解除）が3件、県の勝訴（棄却）が5件である。

図表 59 市町村を被告とする所有権確認訴訟の件数

	訴訟の把握状況	訴訟件数(筆数)	市町村勝訴件数(筆数)	市町村敗訴件数(筆数)	訴訟以外での管理解除件数
那覇市	一部	52件(54筆)	2件(4筆)	46件(46筆)	10件(10筆)
浦添市	一部	6件(13筆)	0件(0筆)	6件(13筆)	0件(0筆)
宜野湾市	一部	0件(0筆)	0件(0筆)	0件(0筆)	1件(1筆)
沖縄市	一部	1件(1筆)	0件(0筆)	1件(1筆)	7件(7筆)
うるま市	一部	1件(1筆)	0件(0筆)	0件(0筆)	0件(0筆)
南城市	一部	1件(2筆)	1件(2筆)	0件(0筆)	0件(0筆)
嘉手納町	なし	0件(0筆)	0件(0筆)	0件(0筆)	2件(2筆)
中城村	一部	3件(3筆)	0件(0筆)	3件(3筆)	4件(4筆)

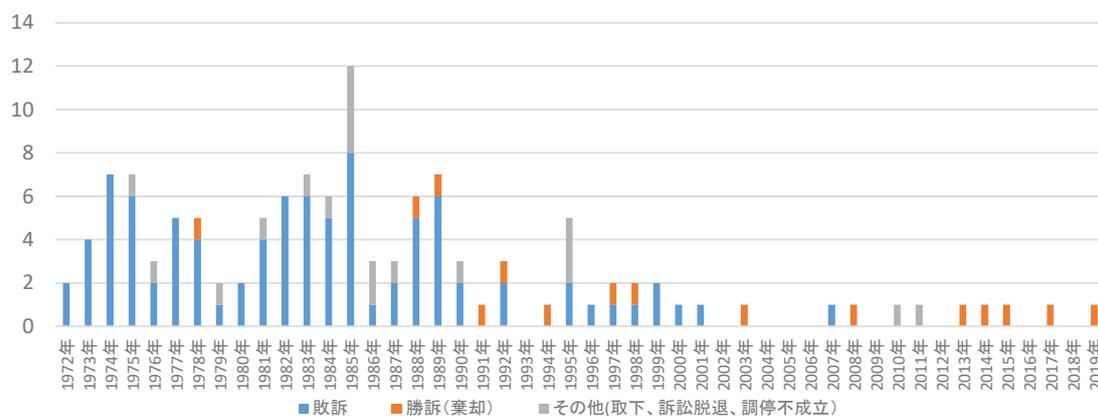
図表 60 那覇市における所有権確認訴訟と事務手続による更正登記の件数



沖縄県で把握している県を被告とする裁判の年別の訴訟件数は、多い年では年12件程度であるが、平成12年以降は年1件弱程度となっている。また、平成15年以降、原告の請求が棄却されている事件が多くなっている。所有権確認訴訟は121件であり、そのうち、66件が簡易裁判所、55件が地方裁判所への提訴である。

判決は県の敗訴（管理解除）が89件（157筆）、勝訴（棄却）が14件（21筆）となっており、約77%が敗訴による管理解除となっている。また、県管理地の累計の総筆数と、訴訟による管理解除筆数を比較すると、8.3%となっており、県管理地の累計筆数の概ね1割弱が訴訟によって管理解除となっている。県管理地の累計管理解除筆数に占める管理解除筆の割合は41.5%となっており、これまでの管理解除筆の4割が訴訟、6割が訴訟以外による管理解除となっている。

図表 61 沖縄県における所有権確認訴訟件数



図表 62 沖縄県を被告とする所有権確認訴訟の内訳

訴訟 件数	裁判所属性		終了原因			県管理地累計 総筆数	県管理地累計 管理解除筆数	県管理地 現況筆数
			判決		その他 (取下、訴訟 脱退、調停不 成立)			
	簡易 裁判所	地方 裁判所	県敗訴件数 (筆数)	県勝訴件数 (筆数)				
121件(202筆)	66	55	89件(157筆)	14件(21筆)	18件(24筆)	1883筆	378筆	1505筆

訴訟筆数に占める 訴訟による管理解除筆の割合 $157/202=77.7\%$	県管理地の 累計総筆数に占める 訴訟による管理解除筆 の割合 $157/1883=8.3\%$	県管理地の 累計管理解除筆数 に占める訴訟による 管理解除筆の割合 $157/378=41.5\%$
---	---	--

2) 市町村管理地における所有権確認訴訟に関する訴状・判決文の整理

収集した事例 10 件について、事件種別は全て所有権確認請求事件である。裁判所種別は、簡易裁判所が 6 件、地方裁判所が 4 件である。原告代理人は、弁護士が 4 件、司法書士が 3 件、代理人なしが 3 件である。訴訟物の価格は、1000 円以下の小額のもものが 2 件、100 万円以下が 5 件、100 万円以上が 2 件である。最低金額が 384 円、最高金額が 339 万円と、対象の土地面積の大小と比較して幅がある。ちょう用印紙額は訴訟物価格に合わせて、民事訴訟の手数料の算出方法が適用されている。訴訟から判決言渡しまでの期間は簡易裁判所で 1 カ月から 4 か月程度、地方裁判所では半年程度となっている。

裁判例をみると、墓の利用状況に伴い土地の取得時効の完成を認めたものが主となっている。一方で、墓の利用が当然に敷地の所有を基礎付ける関係であるとは言い難い中で、争いが無いことを請求認容の理由の補強材料としている例もみられている。

【有識者意見】

これまでの裁判例をみる限りでは、理論的には相当の困難を抱えながらも、原告の請求を認容する事案がほとんどであることがわかる。現況墓地については、墓の所有者が自らの所有であることを主張して、祭祀財産として取り扱ってきたことを立証する場合には、訴えを提起させるまでもなく、承継取得又は取得時効の完成を理由に更正登記の方法で実現させてもよいのではないかと思われる。

図表 63 市町村を被告とする所有権確認訴訟の概要

ID	所在地	裁判所種別	代理人	訴訟物価格	訴訟日	判決 言渡日	期間
A	那覇市	簡易裁判所	司法書士	¥156,400	H24.6	H24.10	4 か月
B	那覇市	地方裁判所	弁護士	¥455,175	H25.4	H25.10	6 か月
C	那覇市	簡易裁判所	司法書士	¥1,053,630	H26.3	H26.6	3 か月
D	那覇市	地方裁判所	弁護士	¥3,390,000	H28.10	H29.4	6 か月
E	沖縄市	地方裁判所	弁護士	¥312,266	H27.4	H27.9	5 か月
F	中城村	簡易裁判所	-	-	H15.12	H16.1	1 か月
G	中城村	簡易裁判所	-	¥448	H16.3	H16.5	2 か月
H	中城村	簡易裁判所	-	¥386	H16.7	H16.9	2 か月
I	浦添市	地方裁判所	弁護士	¥523,254	H17.1	H17.8	7 か月
J	浦添市	簡易裁判所	司法書士	¥579,600	H18.8	H18.9	1 か月

図表 64 市町村を被告とする所有権確認訴訟の原告主張と裁判所の判断、基礎資料の関係

事件	判決	原告主張	裁判所の判断	裁判所の判断の基礎資料
A	原告勝訴 (管理解除)	20年の取得時効の援用による所有権確認	墓の原告家所有と原告による祭祀の承継事実、20年の占有を認める。	墓・内部・位牌写真 遺産分割証明書 原告尋問
B	原告勝訴 (管理解除)	20年の取得時効の援用による所有権確認	墓の原告家所有と原告による20年の占有を認める。	墓・内部写真 土地占有を示す写真 原告尋問
C	原告勝訴 (管理解除)	祭祀承継を理由とした所有権確認	墓の原告家所有と原告による祭祀の承継事実を認める。	墓・位牌写真 祭祀承継に関する陳述
D	原告勝訴 (管理解除)	祭祀承継を理由とした所有権確認	原告による家督相続による承継取得とそれ以降の墓の管理の事実を認める。	改製原戸籍 墓写真 陳述書
E	原告勝訴 (管理解除)	20年の取得時効の援用による所有権確認	原告親族による墓の築造の事実と原告への墓及び土地の承継の事実を認める。	登記事項証明書 陳述書
F	原告勝訴 (管理解除)	贈与による所有権取得 20年の取得時効の援用による所有権確認	墓と土地の原告家所有と原告への贈与の事実を認める。	登記事項証明書 原告尋問
G	原告勝訴 (管理解除)	贈与による所有権取得 20年の取得時効の援用による所有権確認	請求原因事実を全て認める。	登記事項証明書 原告尋問
H	原告勝訴 (管理解除)	贈与による所有権取得 20年の取得時効の援用による所有権確認	分筆前の土地の原告への贈与の事実を認める。	登記事項証明書 原告尋問
I	原告勝訴 (管理解除)	祭祀承継を理由とした所有権確認 20年の取得時効の援用による所有権確認	原告による祭祀の承継事実、それに伴い本件土地の占有を開始し、20年占有した事実を認める。	改製原戸籍 陳述書
J	原告勝訴 (管理解除)	家督相続による承継取得を理由とした所有権確認 20年の取得時効の援用による所有権確認	原告が家督相続人として土地所有権を取得したことを認める。	戸籍関係書類 墓の写真

事件A 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は1966年に登録地成として登記されているが、本件墓地を原告父から原告兄、原告兄から原告へと家督相続しており、原告が相続を開始した時点からの20年の取得時効を援用し、所有権の確認をするもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成24年6月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	40㎡
原告代理人	司法書士	訴訟物の価格	15万6,400円
		ちよう用印紙額	2,000円

【物証】※訴状に記載されているものに限る（以下同じ）

- | | |
|-------------|------------------------|
| 甲1 不動産登記簿謄本 | 甲6 全部事項証明書 |
| 甲2 地図写し | 甲7 お墓内部の写真 |
| 甲3の1～5 現状写真 | 甲8の1～2 位牌の写真 |
| 甲4 改製原戸籍 | 甲9の1～2 隣接地主証明書 |
| 甲5 除籍謄本 | 甲10の1～2 遺産分割証明書及び印鑑証明書 |

【主張内容】

・取得時効の成否

【請求原因詳細】

1 別紙物件目録記載の土地（以下「本件墓地」という。）は、1950年（昭和25年）の所有権認定当時の登録漏れがあり、昭和41年頃に実施された地積調査の時、1966年6月15日登録地成として登記がなされ、本件墓地は不動産登記簿上の表題部所有者欄には不明地と記載された（甲第1号証）。

2 被告は、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和46年12月31日法律第129号62条）に基づき本件墓地を管理している。

3 本件墓地の上には、原告の祖先等が納骨されている石造りの墓が戦前より建っている（甲第2号証、甲第3証の1ないし5）。

4 原告の兄は、父が昭和20年6月28日に死亡したので本件墓地を家督相続した（甲第4号証）

5 昭和47年7月20日に兄、昭和63年4月2日に原告の母、平成22年5月6日原告の妻が死亡し、本件墓地の墓に納骨した。（甲第5号証、甲第6号証）。

6 原告は、昭和47年7月20日兄が死亡し、相続が開始した時から本件墓地について40年間、善意で平穩かつ公然と所有の意思をもって占有している（甲第7号証、甲第8号証の1ないし2、甲第9号証の1ないし2、甲第10号証の1ないし2）。

7 原告は、本件墓地について昭和47年7月20日から平成4年7月20日まで、20年を経過による取得時効完成により所有権を取得しているのので、被告に対し、本訴状をもって本件墓地につき、取得時効を援用する旨の意思表示をする。

事件A 判決の概要

【判決言渡日】

平成24年10月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを認める。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

本件証拠、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

- ・本件土地の所有者につき、不動産登記簿上の表題部所有者欄には不明地と記載されている（甲1）。
- ・本件土地には墳墓（以下「本件墓」という。）が存在するところ、**本件墓は、原告の属するA家が所有し、本件墓には原告の祖先等の骨壺が安置され納骨されている**（甲2、3の1～5、7、9の1～2、11、原告本人尋問）。
- ・原告の長兄は、前戸主（父）の死亡により、昭和20年6月28日に家督を承継したが（甲4）、長兄は、昭和47年7月20日に死亡した（甲5）
- ・原告は、長兄が死亡し、長兄に子がいなかったことから、A家の祭祀承継について、沖縄の慣習では次男である原告が承継するものと認識しており、また、母、三男との間でも原告がA家の祭祀を承継する旨の黙示の合意が存在した（甲10の1～2、原告本人尋問）。
- ・原告はその後、A家の祭祀承継者として、現在まで本件土地を占有した（甲11、原告本人尋問）
- ・よって、原告主張の請求原因事実をすべて認めることができる。よって、原告の請求は理由があるので主文のとおり判決する。

事件B 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父の死後、本件土地を相続しこれまで管理してきた。本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成25年4月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	那覇市
地目	墓地
面積	5.1㎡
訴訟物の価格	45万5,175円
ちよう用印紙額	13,000円

【物証】

甲1 地籍図	甲3の7 戸籍抄本
甲2の1～5 写真 墓内部等	甲4の1～3 写真 本件土地を占有していたことを示す
甲3の1 証明願 原告の親族関係	甲5 固定資産評価証明書
甲3の2、5 除籍 原告の親族関係	甲6 登記簿謄本
甲3の3～4 改製原戸籍 原告の親族関係	甲7の1、3、5、7 遺産分割協議書
甲3の6、8、9 戸籍謄本	甲7の2、4、6、8 印鑑登録証明書

【主張内容】

・取得時効の成否

【請求原因詳細】

1 昭和40年12月11日時点での占有
別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）上に建てられた墓の内部には、昭和40年12月11日に死亡した原告の父の骨壺が納められている（甲1、甲2）。したがって、**原告の父の死亡直後（昭和40年12月11日）から、原告が上原家の長男として本件土地を受け継ぎ（相続し）、本件土地の占有を開始したことは明らかである（甲3、別紙相続関係図参照）**

2 20年経過後の占有

その後、原告は、本件土地において旧七夕における清掃、清明（シーミー）祭などの祭祀を執り行うなどして、本件土地を墓地として占有使用し、少なくとも昭和60年12月11日時点においても本件土地を占有していた。甲4の1の写真は、1987（昭和62）4月26日（シーミー）に、本件土地において原告がその妻と子を撮影したものであり、甲4の2は1988年（昭和63年）4月24日に本件土地で行われたシーミーの様子（立っているのが原告本人）である。このように、昭和62年ころから平成2年にかけて、原告が本件土地において祭祀を執り行っていることからすると、**昭和60年12月11日時点においても原告が本件土地を占有していたことは容易に推認できる。**

3 時効の援用

原告は本訴状をもって取得時効を援用する。

4 結語

よって、請求の趣旨記載のとおり、原告が本件土地の所有権を有することを確認する、との判決を求める。

【関連事実】

1 本件土地は、太平洋戦争以前に原告の先祖が取得し（原告はいわゆる1300年頃中国より渡来した「**久米三十六性**」と呼ばれた職能集団の末裔。）、その後代々長男に相続されてきたものである。その**当初の取得者、取得の時期、取得原因は不明**である。
2 所有権認定をうけられなかった経緯について、原告は亡父から特に聞かされておらず、本件土地が所有者不明地となっていることを知ったのは亡父が死亡した後であった。

したがって、その詳細は不明であるが、土地確認認定作業が行われた昭和21年から26年は、一家の長であった亡祖父（昭和26年没）が病床に伏せていた頃と重なるため、その混乱の中で申請がなされなかったものと考えられる。

事件B 判決の概要

【判決言渡日】

平成25年10月

【判決概要】

1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告主張】

ア 本件土地上に建てられた墓の内部には、昭和40年12月11日に死亡した原告父の骨壺が納められている。原告は、原告父の死亡直後（昭和40年12月11日）から、長男として本件土地の占有を開始した。

イ その後、原告は、本件土地において旧七夕における清掃、清明祭等の祭祀を執り行うなどして、本件土地を墓地として占有使用し、昭和60年12月11日時点においても本件土地を占有していた。

ウ 原告は、被告に対し、平成25年6月5日の本件口頭弁論期日において、本件土地の取得時効を援用するとの意思表示をした。

【被告主張】

不知。

【裁判所の判断】

1 (1) 証拠（甲2の1から5まで、甲4の1から3まで、甲8から甲11まで、証人、原告本人）及び弁論の全趣旨によれば、原告の主張ア及びイの事実が認められる。

(2) 同ウの事実は、当裁判所に顕著である。

(3) 以上によれば原告の請求は、理由がある

2 よって、原告の請求を認容することとし、主文のとおり判決する。

事件C 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父の死後、祭祀承継者として、位牌その他の祭祀を承継している。そのため、祭祀財産である墓地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成26年3月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	138㎡
原告代理人	司法書士	訴訟物の価格	105万3,630円
		ちよう用印紙額	11,000円

【物証】

甲1の1～16	改製原戸籍・戸籍・除籍	甲7	那覇市併合図
甲2	相続関係図	甲8	位牌写真
甲3の1～9	墓地写真	甲9	追加資料（写真）
甲4の1～7	陳述書	甲10	追加資料（写真）
甲5	登記簿謄本		
甲6	公図		

【主張内容】

・原告の所有権の有無

【請求原因詳細】

- 1 本件墓地は、戦前からの墓地地帯にあり、A家の墓の敷地として使われ、昭和10年頃には原告の祖父（甲1の1、甲2）が相続し、所有していた。
- 2 **祖父は、本件墓地に昭和10年頃墓を建てたが**、戦後の昭和21年頃、米軍がその一帯ほとんどをブルドーザーで撤去した。A家の墓も破壊されたが採石場の端であったため石材の大部分は残った。
- 3 戦後、父（甲1の1）は、知人から祖父が亡くなったことを知らされた。戦後の混乱期のため骨を拾うことができなかったが昭和21年に破壊されたA家の墓の石材を利用して本件墓地に墓を立て直し、死亡したとされる場所の石を拾って遺骨代わりに納めた。
- 4 その後、父が祖母（昭和41年12月死亡、甲1の1）のために昭和41年9月頃墓を建て替えた（甲3の1及び2）。現在の墓はその時に建てられたものである。
- 5 原告は他の子供が墓を建てる必要があれば建てられるようにしたと父から聞いている。原告は、昭和48年に本件墓地の使用を許可して原告の姉の家の墓を建てさせた（甲3の5～8 甲4の1）。
- 6 本件墓地は、琉球政府による土地調査により**昭和41年（1966年）5月17日に所有者不明の登録地成として登記されている**（甲5、甲6、甲7）。
- 7 原告は昭和25年当時11～12歳であり、父が所有権申告をしたか定かでない。しかし、これまで何の問題もなく、また、墓地であるため、税金等の通知がなくても疑問に思わなかった。昨年（平成26年）の清明祭の時期である4月に墓参りをしたところ、那覇市の看板があった（甲3の1と9）。
- 8 **原告の父が昭和43年3月死亡、原告が位牌その他の祭祀を承継した**（甲1の1～19、甲4の1～7）。
- 9 上記のとおり、本件墓地はA家の祭祀財産である。原告が祭祀承継者として位牌（甲第8号証位牌）とともに所有しているため、被告に対し、本件墓地が原告の所有であることを確認を求める。

事件C 判決の概要

【判決言渡日】

平成26年6月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを認める。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

証拠によれば、

- ・本件土地上の墓に「**A家之墓**」と表示されていること（甲3の1、3の2）、
- ・本件土地上の墓前で原告を含むA家の親類縁者と思しき老若男女が参集して、歓談している様子から（甲10の1～10の3）、本件土地においてA家の清明祭が行われ、**現在A家の墓地として使用されている事実を認めることができる。**
- ・前提のとおり、元政の相続人は、長女、次女、三女亡、長男原告、四女、五女、次男、六女、三男亡であることが認められるところ、**本件土地にある墓は原告がA家の長男として祭祀財産として本件土地及び本件土地上の墓を原告父から承継した旨、各陳述書において述べる**（甲4の1～4の7）。
- ・そして、原告方においてA家先祖の位牌が祀られている事実も認められる（甲8、9）ところ

以上から、原告がA家の長男として、本件土地と本件土地にある墓を祭祀財産として原告父から承継した事実を認めることができる。加えて、他に本件土地の所有権を主張するものも認められないことから、本件土地はA家が所有し、代々子孫に承継してきたと認めるのが相当である。したがって、原告は、原告父の死亡により本件土地の所有権を祭祀財産として相続したものを認められる。以上によれば、原告の請求は理由がある。

事件D 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、B家に属する原告は、同門中のA家の戸主の死後、昭和14年に選定家督相続により、A家の戸主を相続し、これまで管理してきた。本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成28年10月	地目	墓地
裁判所種別	地方裁判所	面積	60㎡
原告代理人	弁護士	訴訟物の価格	339万円
		ちよう用印紙額	21,000円

【物証】

- 甲1 改製原戸籍 2通 原告が昭和14年に選定家督相続人になった事実
甲2 改製原戸籍 2通 戸主が戦死した昭和13年に原告がまだ8歳であったという事実
甲3 除籍謄本 2通 原告が選定家督相続人になった時、原告は9歳という事実
甲4 原告陳述書 2通 原告主張事実全般
甲5 栢氏系図抜粋 2通 A家B家ともに栢氏（ばくじ）であり、同門中に属する親戚であることを示す
甲6 写真報告書 2通 昭和41年に識名にB家の墓を新築し、その際A家の墓の遺骨が移されたことを示す

【主張内容】

・原告の所有権の有無

【請求原因詳細】

- 原告は、昭和14年9月5日、**A家の選定家督相続人になっている**（甲1）。選定家督相続の原因は昭和13年にA家の戸主が中国戦線に戦死した際、法定家督相続人がおらず、栢氏の門中から選定家督相続人を出すこととなった。A家と、当時の原告の家族B家は両家とも栢氏門中に属する一門で親戚である。
- 原告は、昭和5年3月22日生で、A家戸主が戦死した昭和13年8月当時は、8歳であり、B家の3男で、B家としては、家督相続人候補として長男次男がいるため、家督相続人がいなくて困るという事態は起こらないと考え、原告が親戚のA家の選定相続人に選ばれた（甲2）。選定されたのは原告の意思ではない。また、家督相続後はAの母との共同生活をおこなっている。
- 本件土地の墓は原告の祖父が建造した。祖父は威豊10年10月（1860年）生まれであり、A家の戸主の戦死時には既に死亡している。
- 本件墓がある一帯も米軍と日本軍が激しい戦闘を繰り返した戦場であり、原告が昭和22年頃（原告17歳）のころ、本件墓を見に行つたところ、艦砲弾が直撃したのか、本件墓の天井に大穴が開いており、天井から中が見えたことである（甲4）
- 昭和41年（原告36歳）、門中の寄り合いで、それぞれの墓を那覇市の識名に移設して一緒にまとめよう、との話が持ち上がり、その際にA家の墓の遺骨も移され、本件墓地は空き墓となった。
- また、墓は米軍の艦砲射撃を受け骨壺等が破壊されており、中に関係者の遺品は残っていないが、戦前は、A家戸主の遺骨や原告の祖父の遺骨が祭られており、本件墓がA家の墓と墓地であることは間違いない事実である。

事件D 判決の概要

【判決言渡日】

平成29年4月

【判決概要】

- 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを認める。
- 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告の主張】

- A家の戸主であったAは、昭和13年8月27日当時、本件墓地を所有していた。
- Aは、昭和13年8月27日、死亡した。
- 原告は、昭和14年9月5日、A家を選定家督相続した。
- よって、原告は、本件墓地の所有権を有する。

【被告の認否反論】

原告の主張する請求原因事実はいずれも知らないし争う。

被告は、所有者不明の土地を所有者が判明するまでの間管理し、真の所有者が判明すればこれを解除して当該所有者に引き渡しているところ、本件墓地について、原告が真の所有者と認めるに足りる証拠はない。

【裁判所の判断】

本件証拠、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

- A家戸主が昭和13年8月27日に戦死したところ、A家には法定家督相続人がいなかったことから、Aの従弟に当たる原告が、A家の選定家督相続人に出されることとなり、原告は、Aの母と共に生活するようになった。
 - 本件墓地には、原告の祖父が建てたと考えられる墓（以下「本件墓」という。）が存しており、原告は、Aが死亡した昭和13年頃、Aの母と共に、骨壺を本件墓に納めた。
 - 原告及びAの母は、昭和19年頃まで毎年、清明祭及び七夕の行事の際に本件墓を掃除するなどしてこれを管理していた。
 - 原告及びAの母は、戦時中沖縄県北部に疎開していたところ、昭和22年頃、那覇に戻り、共同生活を解消した。
 - 原告が、昭和23年頃、本件墓を確認したところ、空襲のためか屋根が壊れて穴が開いている状態であったことから、本件墓地にコンクリートの水タンクを用意し、これを墓代わりにして骨壺を納めた。
 - Aの母は、昭和32年頃死亡し、その骨壺が本件墓に納められた。
 - 本件墓に納められていたA及びAの母の骨壺が、昭和35年頃那覇市識名にあった、原告の実父であるB家の墓に移され、本件墓は空となった。
 - B家の墓は、昭和41年頃、那覇市にある識名霊園に移され、現在も、その墓に、A家の骨壺が納められている。
 - 本件墓は、平成25年頃まで存在していたが、現在は撤去されなくなっている。
- 以上の認定事実からすれば、原告の主張はいずれも認められる。

事件E 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地上の墓は原告の家が管理するものであり、原告は親の代から墓を承継しているが、墓の建造時から20年以上が経っているために本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	沖縄市
訴訟時期	平成27年4月	地目	墓地
裁判所種別	地方裁判所	面積	79㎡
原告代理人	弁護士	訴訟物の価格	31万2,266円
		ちよう用印紙額	4,000円

【物証】

- 甲1. 登記簿謄本（本件土地）
- 甲2. 陳述書（昭和56年ころ、墓工事の事業者に依頼し、昭和57年1月6日、墓を建造したことを示す）
- 甲3. 陳述書（亡原告親族は平成21年11月30日死亡し、子である原告が、本件墓の管理を承継したことを示す）

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地に存する原告家の墓を管理する者である。
- 2 被告は、所有者不明土地である本件土地の管理者である。（甲1）
- 3 亡原告親族は、原告家の墓を所有する形で、遅くとも**平成7年4月27日から所有の意思を持って本件土地の占有を開始した**。なお、原告家の墓は、今から約35年前に、本件土地上に建造されたものである。
- 4 亡原告親族は、平成7年4月27日から平成21年11月30日まで、本件土地に存する原告家の墓を管理する態様により、本件土地の占有を継続した。
- 5 **亡原告親族は、平成21年11月30日死亡し、原告が原告家の墓の管理を承継**するとともに、本件土地の占有を承継した。
- 6 原告は、平成21年11月30日から平成27年4月27日経過時まで、本件土地に存する原告家の墓を管理する態様により、本件土地の占有を継続した。
- 7 原告は、被告に対し、本書面をもって本件土地の取得時効を援用するとの意思表示をした。
- 8 よって、原告は、被告に対し、本件土地の所有権に基づき、本件土地が原告の所有であることを確認するよう求める。

事件E 判決の概要

【判決言渡日】

平成27年9月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告主張】

- ア 亡原告親族は、遅くとも平成7年4月27日から本件墓を所有する形で、所有の意思をもって本件土地の占有を開始した。
- イ 亡原告親族は、平成21年11月30日当時、本件土地を占有していた。
- ウ 亡原告親族は、同日、死亡し、原告が、本件墓の管理を承継し、本件土地の占有を承継した。
- エ 原告は、平成27年4月27日経過時、本件土地を占有していた。
- オ 原告は、同年6月3日、被告に対し、本件土地の時効を援用する旨の意思表示をした。
- カ よって、原告は、本件土地の所有権を時効取得した。

【被告主張】

- ・原告が本件土地の全体を占有している事実は否認する。本件土地の一部は、本件墓以外の第三者の墓の敷地にもなっている。

【裁判所の判断】

- 前記前提となる事実、証拠（甲2、3）及び弁論の全趣旨によれば、
- ・A家は、代々、A市A丁目に住居を有し、その周辺に多数の土地を所有していたこと、
- ・本件土地のあるA市B丁目とA市A丁目とは近接していること、
- ・亡原告親族は、昭和56年頃、工事事業者に対し、本件土地上に墓を建造することを依頼していること、
- ・工事事業者は昭和57年1月6日、本件土地上に本件墓を建造していること、
- ・亡原告親族は同時、原告に対し、本件土地はA家の所有であると述べていたこと、
- ・**亡原告親族が平成21年11月30日に死亡し、亡原告親族の指定ないし相続人間の協議により、原告が本件墓及び本件土地を承継したこと、**
- ・本件墓建造後、亡原告親族及び相続した原告により、本件土地の大部分の占有・管理が行われてきたこと
- などの各事実が認められ、かかる事実のほか、ほかに本件土地の所有を主張する者が存在しないことや被告も原告の所有権を積極的に争っていないなどの事情を総合的に考慮すれば、**本件土地は、亡原告親族の所有であったところ、亡原告親族の死亡により、原告がこれを承継したものと認められる。**

事件F 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は親の代から土地の贈与を受けこれまで管理してきた。本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。また、墓は現在廃墓となっている。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	中城村
訴訟時期	平成15年12月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	5 8 m ²
原告代理人	なし	訴訟物の価格	非公開
		ちよう用印紙額	500円

【物証】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2の1 土地登記簿謄本
- 甲2の2 土地登記事項証明書
- 甲3 除籍謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 原告は別紙物件目録記載の土地を所有する者である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は**原告が原告の父から昭和57年8月2日、土地の一部として贈与を受け、本件土地の清掃、その他をなし、実質上管理している。**（甲2の1、2、甲3）
- 4 原告が本件土地を管理ようになってから今日まで、他人から本件土地及び墓のことで苦情を云われたことはない。
- 5 上記の贈与が認められないとしても、原告は本件土地の占有の始めから善意無過失で、所有の意思をもって平穩公然と占有して現在に至っているため、占有を開始した昭和57年8月2日から10年経過した平成4年8月2日時効により、本件土地の所有権を取得した。仮に、そうでないとしても、**占有開始から20年の期間が経過した平成14年8月2日に取得時効が完成したので、時効の効果を援用する。**
- 6 本件土地上の墓は、原告の父の3、4代前の先祖が使用していたらしく、陥没のため使用に耐えられないので、父が昭和56年頃墓の中にあつた遺骨などを取り出し、原告の父の墓に移し、現在は廃墓となって放置されている。
- 7 よって、原告は本件土地につき所有権確認を求める。

事件F 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年1月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

- 証拠及び弁論の全趣旨によれば、
- ・本件土地とその隣接の土地を合わせた土地が、原告の亡父の所有として、昭和30年に保存登記がなされたこと、
 - ・本件土地とその隣接の土地を合わせた土地は**昭和57年8月2日に亡父から原告に贈与され、所有権移転登記がなされたこと、**
 - ・**昭和30年から平成6年までの間に、本件土地は上記「その隣接の土地」から分筆されたが、分筆の経緯は明らかでなく、その際所有者不明土地として扱われたこと、**
 - ・本件土地は贈与を受けて以来、**原告が「その隣接の土地」の一部として管理していること**が認められる。以上の事実をもとに判断すると、本件土地は原告の所有であると認められる。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、**事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯**（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良いと発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）**で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。**
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから文筆されていた可能性が高い。

事件G 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父から土地の贈与を受け、土地と墓をこれまで管理してきた。しかし、平成16年になって当該土地が分筆されて所有者不明土地となっていることが判明したため、本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成16年3月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	なし

所在地	中城村
地目	墓地
面積	102㎡
訴訟物の価格	448円
ちよう用印紙額	1,000円

【物証】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2 地図
- 甲3の1 土地登記事項証明書
- 甲3の2 土地登記簿謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地（以下本件土地）は原告の所有地である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は、昔から原告の所有地Aの土地の内のほぼ中央に位置し、原告の父が所有し、同枳内にある墓は先祖代々使用して今日に至っている。（甲2）
- 原告は本件土地を父から昭和39年7月14日に譲り受け（登記簿上は売買となっているが事実は贈与である）同土地内の墓も原告が管理使用している。（甲3-1-2）
- 4 ところが、**本件土地はいつの頃からか分筆されている**。分筆されたいさつについては、原告は全然不明である。（甲1）
- 5 平成16年2月10日頃、所有地Aを分筆するため、測量士に依頼、測量して初めて本件土地が分筆されていることを知った。
- 6 仮に、上記の事実がみとめられないとしても、原告は本件土地の占有の始めから善意無過失で所有の意思をもって平穩公然を占有して現在に至っているので、占有を開始した昭和39年7月14日から10年経過した昭和49年7月14日時効により、本件土地の所有権を取得した。そうでないとしても、**占有開始から20年間の期間が経過して昭和59年7月14日に取得時効が完成したので時効の効果を援用する**。
- 7 よって、原告は本件土地につき、所有権確認を求める。

事件G 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年5月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

- ・証拠及び弁論の全趣旨によれば、原告の主張する請求原因事実をすべて認めることができる。
- ・原告の請求は理由がある。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、**事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯**（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良く発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）**で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。**
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから文筆されていた可能性が高い。

事件H 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は叔父から墓地の管理及び祭祀のために土地の贈与を受け、土地と墓をこれまで管理してきた。しかし、平成15年になって当該土地が分筆されて所有者不明土地となっていることが判明したため、本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成16年7月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	なし

所在地	中城村
地目	墓地
面積	8 8 m ²
訴訟物の価格	384円
ちよう用印紙額	1,000円

【物証】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2 地図
- 甲3の1 土地登記事項証明書
- 甲3の2 土地登記簿謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・贈与による原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地（以下本件土地という）は、原告の所有地である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は、原告の所有地内にあり、同土地内にある墓は、原告の先代から使用し今日に至っている。（甲2）
- 4 原告は、本件土地を含む土地を、原告の父の弟・叔父から、原告が本家で、**墓地の管理及び祭祀等を主催することを理由に昭和46年7月10日譲り受け**（登記簿上は売買となっているが、事実は贈与）た。（甲3の1、2）
- 5 **平成15年の初旬頃、調査したところ、本件土地に分筆され、しかも、所有者不明土地となっていることを初めて知り、何故分筆され、所有者不明となったか、その経緯は不明である。**
- 6 仮に、以上の事実が認められないとしても、上記のとおり、本件土地は原告の所有地として占有を初めから、善意無過失で所有の意思をもって、平穩公然と占有して現在に至っているので占有を開始した昭和46年7月10日から10年経過した昭和56年7月10日時効により、さらに、**占有開始から20年の期間が経過した平成3年7月10日に取得時効が完成している**ので、**各時効の効果を援用する。**
- 7 よって、原告は本件土地につき、所有権確認を求める。

事件H 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年9月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

証拠及び弁論の全趣旨によれば

- ・本件土地の隣接の土地が叔父の所有として、昭和46年に保存登記がなされたこと、
 - ・上記土地は昭和46年7月10日に叔父から原告に贈与されたが、昭和47年1月7日売買を原因として所有権移転登記がなされたこと、
 - ・本件土地は上記の隣接の土地から分筆されたが、分筆の経緯は明らかではなく、その際所有者不明土地として扱われたこと、
 - ・本件土地は贈与を受けて以来、原告が隣接の土地の一部として管理していることが認められる。
- 以上の事実をもとに判断すると、本件土地は原告の所有であると認められる。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、**事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯**（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良く発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）**で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。**
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから文筆されていた可能性が高い。

事件I 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地4筆は、祭祀承継により原告が取得しこれまで占有してきた土地であるが、登記上、墓地3筆の所有者は不明、原野1筆の所有者は土地開発公社とされており、祭祀承継による所有権の取得を請求するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成17年1月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	浦添市
地目	墓地3筆、原野1筆
面積	墓地：10㎡、26㎡、143㎡ 原野：1458㎡
訴訟物の価格	52万3,254円
ちよう用印紙額	16,000円

【物証】

甲1の1～3	登記簿謄本	甲3	図面
甲1の4	全部事項証明書	甲4	お墓の図面
甲2の1,3	除籍謄本	甲5	陳述書
甲2の2,4	改製原戸籍謄本		

【主張内容】

- ・祭祀承継による所有権取得
- ・取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

○主たる請求（祭祀承継による所有権取得）

- 1 別紙物件目録記載1ないし4の土地は、原告祖父の弟であるAの家の分家後の墓（以下「本件墓」という。）であるが、弟家が途絶えてしまい、Aの兄で、原告祖父の家を家督相続していたBが本件墓を祭祀承継した。その後、Bの死亡により、昭和20年12月18日、原告の父であるCが本件土地を祭祀承継により取得した（甲2-1、2-1、5-1）。
- 2 Cは生前より、原告に、本件墓を祭祀承継させる意向であり、Cの死亡後、昭和51年ころ、Cは仏壇及び本件墓を原告に祭祀承継させた（甲2-3、2-4、5-1、5-2）。
- 3 しかし、不動産登記簿上、本件土地のうち墓地については所有者不明と記載されており（甲1）、原野については所有者は浦添市土地開発公社とされ（甲1-4）、本件土地の管理者ないし所有者である被告らは原告の所有を認めない。
- 4 よって、原告は、被告らに対し、祭祀承継による所有権取得に基づき、原告が本件土地につき所有権を有することの確認を求める。

○予備的請求（取得時効完成により所有権取得）

- 1 原告は、昭和51年ころ、本件土地を祭祀承継して以降、現在に至るまで、善意で平穩かつ公然と所有の意思をもって占有している（甲5）。
- 2 原告は、本件土地について平成8年ころ、20年の経過による取得時効完成により所有権を取得したので、この時効の効果を援用する。

○事情

- 1 本件土地には、墓が存在し、戦前から今日まで毎年清明祭、旧暦七夕等の際には、原告の家族や親せきの人たちが墓参りをして、墓地として使用していた（甲5）。原告が本件土地を祭祀承継する前は、Cが墓参りをしてきたが、祭祀承継した昭和51年ころ以降は、原告夫婦が墓参りをしており、今日に至るまで墓地として使用されてきた。
- 2 確かに、本件土地は登記簿上は所有者は不明となっているが、登記簿上の地目から本件土地は墓地であり、また、被告の有する図面にも墓地として記入され（甲3）、墓地の形状につき被告の調査が行われ図面も作成されており（甲4）、本件土地に墓があり墓地として使用されていたことは明白である。
- 3 沖縄においては、沖縄戦により沖縄本島の公簿及び公図が焼失したため、土地登記簿複製のための土地所有権申請手続がなされたが、B家一族は終戦前に途絶えており、Bに代わって、祭祀承継した原告父Cがかかる申請手続をしたかどうかは明らかではない。

事件I 判決の概要

【判決言渡日】

平成17年8月

【判決概要】

- 1 原告が、別紙物件目録記載1ないし3の土地につき、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする

【裁判所の判断】

以下の事実は当事者間に争いがなく、証拠及び弁論の全趣旨により認められる。

- 1 別紙物件目録記載1ないし3の土地は、浦添市が管理者となっている。これらの土地は、不動産登記簿上、昭和49年3月20日に表題部が新設された当時から、地目をいずれも墓地と登記されている。
 - 2 本件土地には、約10.5㎡の墓庭、約7.28㎡の墓室を有する墳墓がある。墓室内には、家の者の遺骨が入った骨壺が埋葬されている。
 - 3 Bは戦前にBの弟であるA家の跡を継ぐ者がなく途絶えたことにより、同家の仏壇、墓を管理してきた。Bは昭和20年12月18日に死亡し、その子である原告父が家督を相続した。原告は、父の生存中にA家の祭祀を原告に承継させるよう言い残していた。原告は昭和49年に脳卒中で倒れたが、昭和51年頃、原告父からA家の祭祀を承継することとなり、A家の仏壇を原告の家に移動させる儀式を行った。それ以降、原告の妻が本件墓の墓参りや清明祭等を行うようになった。
 - 4 本件墓の敷地の範囲につき、原告は別紙地積測量図記載の範囲が境界点である旨を教えられていた。
 - 5 少なくとも、平成5年4月ころには、本件墓の墓庭の辺りに、家名等を記載した板が立てられていた。これは、原告妻が、誰の墓であるかばと見ても分からないため、原告の指示により立てたものである。
- 以上の事実を結合すれば、昭和51年ころには、原告がA家の祭祀の承継に伴い本件土地を本件墓の敷地として占有を開始し、以後平成8年ころに至るまで占有していたことが認められる。よって、請求原因が認められる。

事件J 訴状の概要**【事件概要】**

本件土地は墓地であるが、原告が昭和20年4月20日、家督相続により取得したものである。しかしながら、本件土地は所有者不明土地として、登記簿上、被告が管理者として記載されている。よって、本件土地が原告の所有であることの確認を求めるもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成18年8月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	司法書士

所在地	浦添市
地目	墓地
面積	18㎡
訴訟物の価格	57万9,600円
ちよう用印紙額	6,000円

【物証】

甲1 登記簿謄本
甲2 公図
甲3 墓周辺の写真
甲4 墓の写真

甲5 原告の戸籍関係書類

【主張内容】

- ・家督相続による所有権取得
- ・取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

- ・本件土地は、A家の墓が存し、その中には先祖の遺骨が納められ、平成17年まで毎年清明祭、お盆の際には原告や親戚の人たちが墓参りをしてきた。(甲第3号証 墓周辺の写真 甲第4号証 A家の墓の写真)
- ・本件土地は明治時代からA家の墓として代々受け継がれてきたものである。墓には原告の高祖父、祖父等の遺骨が収納されており、昭和20年4月20日原告の父が死亡したので、原告が家督相続で取得し、引き続き所有者として管理していたものである。(甲第5号証 原告の戸籍関係書類)
- ・所有権申請手続きがなされた1950年当時には原告が父から家督相続によりその所有権を取得していた。しかし1950年当時、原告は9歳頃で物事の判断が充分できる状態ではなく、また原告の母も他人と結婚していたので所有権の申請をしたかどうかは今となっては判然としない。が、何らかの事由により本件土地について申請手続きが経由されていなかったのは事実であり、その結果本件土地は所有者不明土地とされ、浦添市(当初浦添村)が管理者とされ、その旨登記がなされるに至った。
- ・上記の経過により本件土地の全体は現在浦添市が管理人として登記されているが、上記に述べたように、本件土地は原告の所有に返すべきものである。また本件土地の範囲は登記簿の表題部に記載されているとおり、国土調査の結果明確にされているところであり、隣接地との境界等についても問題点は何ら存在しない。

補助的主張

仮にもし上記理由による原告の承継取得の主張が認められない場合であっても、上記経過によって原告は少なくとも昭和15年5月30日家督相続以降66年間いづれも所有の意思をもって平穩、公然に本件土地の占有が継続されており、民法第162条所定の時効完成による取得を主張するものである。

事件J 判決の概要**【判決言渡日】**

平成18年10月

【判決概要】

- 1 原告と被告との間において、別紙物件目録記載の土地につき、原告が所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

【裁判所の判断】

甲第1ないし5号証の3、原告本人尋問の結果によれば、本件土地は明治時代からA家の墓として代々受け継がれてきたものであり、原告の父が所有していたが、昭和20年4月20日同人が戦死したので、同人の長女である原告が同日家督相続人としてその所有権を取得したこと、しかし、沖縄戦の際に公簿が滅失したことにより、米国軍政府特別布告第36号他により、土地登記簿複製のための土地所有権申請手続きが開始されたが、原告が幼少のため本件土地について前記手続きをしなかったため、本件土地は所有者不明土地として、沖縄県の復帰に伴う特別措置に関する法律62条の規定に基づき、被告が管理するところとなり、その旨登記簿の表題部に記載されていること、以上の事実が認められる。

よって、原告の請求は理由がある。

1) 県管理地における所有権確認訴訟に関する訴状・判決文の整理

収集した事例8件について、事件種別は全て所有権確認請求事件である。裁判所種別は、全て地方裁判所である。原告は個人の他に、門中会、字がみられる。原告代理人は、全て弁護士である。訴訟物の価格は、1万円以下の小額のものが1件、100万円以下が2件、1000万円以下が4件、1000万円以上が1件である。訴訟から判決言渡しまでの期間は半年から2年となっている。県の勝訴（棄却）が5件、県の敗訴（管理解除）が3件となっている。

収集した事件8件について、市町村管理地（墓地）と異なり、雑種地や原野が多いため、具体的な所有の根拠となる物証を示している例は少ない。

【有識者意見】

棄却原因の多くは、原告に客観的証拠がなく、人証に頼らざるを得ないなか、肝心の人証の証拠価値が低いとして排斥されているものである。また、かえって被告側から何らかの証拠が提出されると裁判官の心証は大きく棄却に傾くことが確認できた。一方で、原告の請求が認容され、管理解除に至っている事案においては、客観的証拠がないことは請求棄却事案と共通するものの、自宅敷地や住民の共同利用等、現況そのものが客観的証拠としての役割を果たしているともいえる。その上で、周辺住民が当該土地を原告の所有と認識するとともに、ほかに所有権を主張する者がいないという理由で補強している点で共通する。

図表 65 沖縄県を被告とする所有権確認訴訟の概要

ID	所在地	裁判所種別	原告	代理人	地目	訴訟物価格	訴訟日	判決言渡日	判決
1	那覇市	地方裁判所	門中会	弁護士	雑種地	688万 4727円	H29年 11月	H31年3月	勝訴 (棄却)
2	那覇市	地方裁判所	個人連 名4名	弁護士	墓地・ 宅地	160万 円	H28年 9月	H29年12月	勝訴 (棄却)
3	西原町	地方裁判所	個人	弁護士	原野	2100円	H26年 11月	H27年10月	勝訴 (棄却)
4	浦添市	地方裁判所	個人	弁護士	原野	42万 1522円	H24年 6月	H25年11月	勝訴 (棄却)
5	那覇市	地方裁判所	個人	弁護士	宅地 6筆	3783万 4552円	H18年 4月	H20年4月	勝訴 (棄却)
6	那覇市	地方裁判所	個人	弁護士	宅地	964万 9745円	H18年 11月	H19年2月	敗訴
7	恩納村	地方裁判所	字	弁護士	雑種 地3 筆	93万 7781円	H13年 4月	H13年9月	敗訴
8	浦添市	地方裁判所	個人2 名	弁護士	墓地・ 原野 3筆	107万 4062円	H11年 3月	H12年1月	敗訴

図表 66 県を被告とする所有権確認訴訟の原告主張と裁判所の判断、基礎資料の関係

事件	判決	地目	原告主張	裁判所の判断	裁判所の判断の基礎資料
1	原告敗訴 (請求棄却)	雑種地	軍用地収用の代替地に関する所有権の確認	収用・海没した土地の位置・形状が請求内容と一致しないため認定は困難。	地図、航空写真からは判別が不能。
2	原告敗訴 (請求棄却)	墓地・宅地	換地処分された墓地の相続を理由とした所有権確認	被相続人が当該土地の所有者であることが認められないため認定は困難。	被告から墓の移転賠償費用が別人に支払われたことが証明されている。
3	原告敗訴 (請求棄却)	原野	原告夫が売買取得した土地の隣接地に関する所有権確認	隣接地が原告の前主の所有(売買の対象)であると認めるに足る証拠がないため認定は困難。	被告から買渡証書と所有権認定申請書の本件土地との不整合が指摘されている。
4	原告敗訴 (請求棄却)	原野	相続を理由とした所有権確認	証人による証言から被相続人が本件土地の所有者であることが認められないため認定は困難。	証人証言からは客観的証言は得られない。
5	原告敗訴 (請求棄却)	宅地	家督相続による承継取得を理由とした所有権確認	各供述を採用することができず、被相続人が本件土地の所有者と認めるに足る証拠がないため、認定は困難。	陳述書と証人尋問内容の事実が異なることや陳述が不自然なことなど。
6	原告勝訴 (管理解除)	宅地	家督相続による承継取得を理由とした所有権確認	原告祖父が隣接する2筆の土地を購入したこと、原告が家督相続した事実、自宅の敷地の一部である事実から所有権を認める。	関係者の証言 原告陳述書 関係者陳述書 相続以来、自宅の敷地の一部として使用しているという現状
7	原告勝訴 (管理解除)	雑種地	字の財産区が所有する土地についての所有権確認	字の拝所及び薪採取地として共同利用されている事実から所有権を認める。	原告尋問
8	原告勝訴 (管理解除)	墓地・原野	相続を理由とした所有権確認	個別の事情(地形と土地の由来)を認め、所有権を認める。	墓地造成写真 隣接地主の証言 原告尋問

事件 1 訴状の概要

【事件概要】

門中である原告が、門中墓地の所有権認定作業の誤りを経て、米軍の軍港建設による収用事業によって与えられた2筆の代替地について、所有権の確認及び所有権移転登記手続きを請求するもの。

事件種別	所有権確認訴訟	所在地	那覇市
訴訟時期	平成29年11月	地目	雑種地
裁判所種別	地方裁判所	面積	土地1：60㎡ 土地2：1439㎡
原告代理人	弁護士	ちよう用印紙額	38,000円
訴訟物の価格	688万4727円		

【物証】※訴状に記載されているものに限る（以下同じ）

- | | |
|------------------|----------------------|
| 甲1 閉鎖登記簿謄本 | 甲5 地図 |
| 甲2 那覇市所有者不明土地一覧表 | 甲6 門中規約 |
| 甲3 所有者不明土地について | 甲7 家系図 |
| 甲4 全部事項証明書 | 甲8 神社並び拝所合同神殿復興工事報告書 |

【請求原因詳細】

■総論

- 1 別紙物件目録記載1の土地は所有者不明土地で、被告沖縄県が管理している。（甲1、2、3）
- 2 また、別紙物件目録記録2の土地のうち、持ち分100分の26については、登記原因不詳で被告那覇市の保存登記がされているものである。（甲4）
- 3 本件1及び2の土地は軍港として米軍に使用されている。（甲5）
- 4 以下に述べる通り、本件1の土地及び本件2の土地の持ち分100分の26は原告の所有に属するものである。

■原告について

原告は琉球王朝の流れを汲む門中である。平成26年に規約が整備されたが（甲6）、戦前から清明祭等の行事を盛んに行っており、幅広く団体として活動してきた。家系図（甲7）の通り、原告の代表者であるAは4世Bの子孫である。

■先祖Bの墓について

原告代表者Aの先祖であるBは、1642年、首里王府に対し多大な貢献をし、その功績を認められ本件墓を拝領した。本件墓是那覇市の海岸沿いに位置し、裏に神社があった。戦前はそこで毎年清明祭が盛大に行われた。

■本件墓の場所の特定

会員の陳述書による特定：本件墓の場所は当時清明祭に参加していたものが存命であり、当時のことを記憶している。（甲9の1～5においてそれぞれ会員や知人から証言）

戦前地図等による特定：民俗地図（甲10）、昭和8年作成の那覇市全図（甲11の1）、空襲前の航空写真（甲12）によれば、証言と同様に本件墓が位置する。

■戦後の混乱による地番、登記の誤り

所有権認定作業時、本件墓地は数筆の土地に細分化され、墓の位置、権利者が誤って認定された。本件1は所有者不明土地として、本件2は市有地として所有権認定された。（甲14、15）

■従前地の代替

細分化される前の従前土地は、昭和27年から米軍用地として使用され、昭和35年に軍用地として収用されたが、軍港を建設する関係で海没することとなり、昭和47年に代替地が充てられた。（甲16）

本件1の土地は、昭和48年に表示登記され、昭和55年に登記簿は閉鎖された。

また、本件2の土地は、従前土地を含む計4筆の土地がまとめられたものであり（甲16）、一筆限調書によれば、従前の土地の占める割合は100分の26である。

以上のことより、本件土地は原告が所有権を有することの確認を求める。また、本件2の土地については、那覇市に対して登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続きをすることを求める。

事件 1 判決の概要

【判決言渡日】

平成31年3月

【判決概要】

- 1 原告の請求をいずれも棄却する
- 2 訴訟費用は原告の負担とする

【被告の答弁】

・原告の請求を棄却する。

【裁判所の判断】

争点1 原告の当事者能力の有無について

後掲各証拠及び弁論の全趣旨によれば、原告は「法人でない社団」（民訴法29条）として、当事者能力を有する。（詳細略）

争点2 原告代表者の訴訟追行の権限の有無について

証拠によれば原告の代表に対し、原告の代表者としてその訴訟追行をゆだねる旨の適式な総会決議がされているものと認められる。したがって代表は原告代表者として訴訟を追行する権限を有する。（詳細略）

争点3 本件各海没地に対する原告の所有権の有無について

証拠によれば、証言されている位置に墓が存在し、清明祭を行うなどしてこれを祀っていたことが認められる。次に、証拠によれば、先祖Bの功績によって首里王府からBに墓及び墓地が与えられたという口伝は裏付けられる。Bが本件墓地を拝領したと仮定しても、戦前の航空写真、戦前の地図では、本件土地の位置、形状、範囲が請求内容に一致すると認定することはできない。昭和4年作成の那覇市全図からも特定は困難であり、認定することはできない。また、地図による地番表記から、所有権認定作業の中で数筆の土地に細分化されたことと認めることは困難である。以上によれば、本件土地が原告の所有であるとは認められない。

事件2 訴状の概要

【事件概要】

所有者不明土地は、原告の祖父が昭和20年に購入した墓地2筆が換地されたものであり、原告らは、相続による所有権を有することを確認するもの。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成28年9月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士
訴訟物の価格	160万円
ちよう用印紙額	13,000円

所在地	那覇市
地目	土地1：墓地 土地2：宅地
面積	土地1：27㎡ 土地2：177.05㎡

【物証】

甲1 陳述書	甲5の1～8 全部事項証明書
甲2 除籍謄本	甲6の1～2 登記簿謄本
甲3 移動墓賠償費支払い台帳	甲7の1～4 全部事項証明書
甲4 除籍謄本	甲8の1 証明書 甲8の2 除籍謄本 甲8の3 改製原戸籍

【請求原因詳細】

- 原告らの本件土地所有（甲1）
 - 原告A,B,C,Dの祖父は昭和20年以前に隣接する2筆の墓地を購入したほか、いくつかの土地を購入した。
 - 祖父は昭和20年5月に死亡（甲2）、父及び叔父は相続により隣接する上記2筆の墓地、すなわち換地処分前の本件土地を取得した。また、原告らの父及び叔父は、祖父を上記墓地に葬り、戦後、所有を示す札を立てるなどした。
 - 昭和29年10月、上記墓を本件土地に移転したときに土地の所有者である叔父に補償料が支払われた（甲3）が、叔父は石垣島に移住していたため、代わりに父がこれを受け取った。
 - 昭和51年、父は死亡し（甲5）、原告らは相続により本件土地の所有権を取得した（甲5の1～8）
 - また、平成5年、叔父は死亡した。（甲4）
 - 平成17年換地処分により、2筆の土地は現在の場所となった（甲6の1、2）。
 - 平成26年6月、叔父の妻は死亡した（甲5の7）
 - 原告らは上記の経緯の通り、相続により、本件土地を取得したのであるから、本件土地につき、訴外6名が各12分の1、原告Aが4分の1、原告B,C,Dがそれぞれ16分の1の持ち分を有する。
 - 原告らは、現在所有者不明土地になっている本件土地について、所有権保存登記手続きを行うため本訴を提起した。

事件2 判決の概要

【判決言渡日】

平成29年12月

【判決概要】

- 原告の請求をいずれも棄却する
- 訴訟費用は原告の負担とする

【被告市の否認反論】

・原告ら主張の請求原因はいずれも不知である。本件において原告らが本件土地1の真の所有者であると認めるに足りる証拠はない。

【被告県の否認反論】

・祖父が本件土地を所有していたとの事実を否認する。被告県は、本件において原告らに積極的な立証をもとめるものである。

【裁判所の判断】

- 原告らは祖父が昭和20年以前に本件土地を墓地として取得し、祖父が死亡した同年5月当時もこれらの土地を所有していたと主張するが、そもそも本件においてこれらの事実を直接裏付ける客観的な証拠は提出されていない。
- 原告は甲3に基づき、その土地に存した墓の移転に係る賠償費が昭和29年に父に対して支払われたことを指摘するが、かかる事実は本件土地1に存していた墓及び土地について、父が何らかの権限を有していたことをうかがわせるものではあるが、これのみをもって、祖父が生前に土地を取得し、これを相続したとの事実を推認するに足りない。
- また、証拠乙1によれば、本件土地の2については、その土地に存していた墓の移転に係る賠償費が同日に別の他人Eに対して支払われたとの事実が認められるところ、Eとの関係性が明らかにされていない以上は、かえって祖父が土地を所有していたとの原告らの主張と整合しないものであると言わざるを得ない。
- したがって祖父が土地1及び2を生前に所有していたとの事実を認めることはできない。

事件3 訴状の概要

【事件概要】

所有者不明土地は、原告父が売買により取得したものであるが、本件土地が道路を挟んだ土地Aと一体のものと認識されていたために、所有権認定がなされなかったものであり、所有権の確認を要求するもの。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成26年11月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	西原町
地目	原野
面積	194㎡
訴訟物の価格	2,100円
ちよう用印紙額	1,000円

【物証】

甲1 土地登記簿謄本	甲5 所有者不明の本件土地に関する原告の亡夫の返還の申立ての意思
甲2 地図	甲6 証明書
甲3 戸籍謄本	甲7 除籍謄本
甲4 登記済証	

【請求原因詳細】

- 1 別紙不動産目録記載の本件土地は原告の所有である。
- 2 被告は本件土地を次項の法律に基づいて管理している。
- 3 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律62条により、本件土地を所有者不明の土地として、その所有者が判明するまでの間、被告に対しその管理を委ねた。
- 4 本件土地と土地Aは亡Bの所有であったが、昭和20年同人の死亡によりCが相続取得した（甲7）
- 5 Cは本件土地と土地Aを昭和31年2月に亡原告夫に売却したが、同人らは本件土地は土地Aの一部として理解し、本件土地が独立して存在していることを知らずにいた。その結果、本件土地が不在地主の所有土地となり、被告が管理することとなり今日に至っている。
- 6 本件土地は原告の所有である。よって請求の趣旨記載の判決を求める。

事件3 判決の概要

【判決言渡日】
平成27年10月

【判決概要】

- 1 原告の請求を棄却する
- 2 訴訟費用は原告の負担とする

【被告の主張】

- ・本件土地が亡Bの所有であった事実はなく、Cは同土地を相続していない。また、本件土地と土地Aは地目が異なり、両者の間には里道が存することからみて、これらの土地が一筆の土地の様相を呈していたとは考え難い。
- ・さらに、昭和39年に琉球政府が行った調査によれば、本件土地は原野とされ、土地Aは畑とされているし、被告が平成4年に行った所有者不明土地調査によれば、本件土地は雑種地とされて誰にも利用されておらず、平成17年の時点では、本件土地が土地Aとともに畑として利用されているものの、平成19年、平成26年時点では、本件土地は何の利用にも供されていない。

【裁判所の判断】

- ・本件記録を精査するも、本件土地が亡B及びCの所有であったことを認めるに足りる確な証拠は見いだせない。（原告や証人の陳述ないし供述のみではこれを認定することはできない）
- ・かえて、証拠乙1、2によれば、Cは土地Aについて字所有権委員会あてに土地所有申請書を提出しているものの、本件土地については同様の申請をおこなっていない。
- ・また、Cと原告夫の間で取り交わされた買渡証書（甲4）をみると、売買の対象とされた不動産は土地Aのみであり、本件土地の記載は一切存しない。この点、原告は、本件土地が土地Aの一部であると認識されていたため記載されなかった旨主張するが、Cと原告夫がそのような認識であったと認めるべき確な証拠はなく、いずれにしても、本件土地が売買の対象とされたことを認めることはできない。
- ・さらに、原告や上記各証人は、本件土地を土地Aとともに別の夫婦が自耕作をおこなってきたなどと述べるところであるが、本件土地に関する調査記録や写真（乙4、6、7の1～3、8の1～4、9の1～4）に照らし、本件土地が継続的に耕作されていたのかは疑問なしとせず、いずれにしても、その耕作の状況などをもって、本件土地が売り渡されたことを認めることはできない。
- ・他に原告が本件土地を所有すると認めるべき確な根拠は見いだせない。
- ・以上に依れば、原告の請求は理由がないから、これを棄却するべきである。

事件4 訴状の概要

【事件概要】

所有者不明土地は、原告の先代の妻の家系が所有する墓地であったが、戦争により、墓の形状、登記、戸籍、相続人全てを失ったことで所有者不明土地となった。近年になって戸籍を整理したところ、原告が唯一の相続人であると判明したため、所有権の確認を行うもの。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成24年6月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	浦添市
地目	原野
面積	259㎡
訴訟物の価格	42万1,522円
ちよう用印紙額	5,000円

【物証】

甲1 土地登記簿謄本
甲2～11 戸籍謄本

【請求原因詳細】

- 1 別紙不動産目録記載の本件土地は原告の所有である。
- 2 被告は本件土地を次項の法律に基づいて管理している。
- 3 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律62条により、本件土地を所有者不明の土地として、その所有者が判明するまでの間、被告に対しその管理を委ねた。
- 4 本件土地はもとも亡Aの所有であったが、今次大戦で亡Aはじめ相続人の全員が死亡し、戦後その戸籍の作成編成もなされていなかったが、平成24年4月ようやくその作成をみたものである（甲2～4）。A家の墓地も戦火で失い、現在に至るもその所在の跡もわからない。A家の娘Bが戦前、原告の先代と結婚し、その間に別紙身分関係図の通り原告が生まれ、原告が本件土地の唯一の相続人である。
- 5 よって、請求の趣旨記載の裁判を求むる。

事件4 判決の概要

【判決言渡日】

平成25年11月

【判決概要】

- 1 原告の請求を棄却する
- 2 訴訟費用は原告の負担とする

【被告の主張】

- ・請求原因1の事実は否認する。
- ・請求原因4の事実は不知。
- ・請求原因2, 3の事実は認める。

【裁判所の判断】

- ・証拠（甲1、14、15、17）によれば、本件土地はいずれも所有者不明の土地であるとして、琉球政府が管理することとなり、その後被告が管理している一方、原告父は、平成23年頃被告に対し自らが本件土地の所有者である旨主張し、返還を求めていたことが認められる。しかし、亡Aが本件土地の所有者であったことを立証する客観的根拠は何ら存在せず、原告の主張においても、証人らの証言によってこれを立証するというものであるから、以下証人らの証言について検討する。
- ・まず、証人Cは、原告父や部落の者から話を聞いたり、本件土地について調査をしたりした結果、亡Aが本件土地の所有者であったことが判明した旨証言するが、同証人の証言は原告父から聞いたことを根拠とするものにすぎないなどそもそも客観的根拠に乏しいものであるうえ、その内容も本件土地周辺に亡Aが所有していた土地があったという程度にすぎず、それらの土地が本件土地であると特定できる具体的根拠はないと言わざるを得ない。
- ・次に証人Dは、平成12年から15年頃まで原告父から土地を賃借して資材置き場として利用していたなどと証言するが、同証人の証言内容は、原告父が同証人に対して本件土地周辺にいくつか土地を所有している旨述べているのを聞いたというものにすぎない上、同証人が借りていた土地として示す土地は本件土地のいずれにも該当しない他の土地であったため、本件土地を賃借していたとは認められない。
- ・また証人Eも平成15年頃に原告父から本件土地を所有していると言われたことがある旨証言しているが、原告父から聞いたものにすぎないうえ、本件土地であると特定できる具体的根拠はない。
- ・以上のような証言内容からすると、本件土地が所有者不明により被告に管理されており、現時点で他に本件土地の所有者であることを主張するものがないことや、戦争などによる地形の変化により土地の特定が困難となっていることなどの事情を考慮しても、上記証人らの証言によって、亡Aが本件土地の所有者であったと認めることはできず、他に係る事実を認めるに足りる客観的根拠はない。したがって、請求原因の事実は認められない。

事件5 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告の祖父から父に家督相続され、その後父から相続人に相続され遺産分割協議を為し原告が相続したもので、原告が所有権を有することの確認を求める。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成18年4月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士
訴訟物の価格	3783万4,552円
ちよう用印紙額	134,000円

所在地	那覇市
地目	土地1：宅地 土地2：宅地 土地3：宅地 土地4：宅地 土地5：宅地 土地6：宅地
面積	土地1：65㎡ 土地2：142㎡ 土地3：49㎡ 土地4：71㎡ 土地5：167㎡ 土地6：177㎡

【物証】

- 甲1 改製原戸籍
- 甲2 除籍謄本
- 甲3の1～2 遺産分割協議書

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地は原告の祖父の所有であった。
- 2 祖父は大正10年死亡し、原告の父が家督相続により本件各土地の所有権を取得した。(甲1)
- 3 その後父は平成13年死亡し、長男である原告、長女、次女、亡三女の長男、亡三女の次男、亡三女の長女、亡三女の三男、原告父の四女、五女の相続により本件土地の所有権を取得した。(甲1、2)
- 4 上記3項記載の相続人らは本件土地について、平成15年から平成16年の間に遺産分割協議を為し原告が相続する旨の合意をした(甲3の1～2)
- 5 よって原告は被告に対し、本件各土地について原告が所有権を有することの確認を求める。

事件5 判決の概要

【判決言渡日】

平成20年4月

【判決概要】

- ・原告の請求をいずれも棄却する
- ・訴訟費用は原告の負担とする。

【被告の答弁】

- ・原告の主張はいずれも否認する。

【裁判所の判断】

- ・本件1から3の土地については、Aの陳述書は原告の主張に沿う証言をしている。しかし、Aは証人尋問においては、本件1から3の土地については、「原告家名の丘」と呼ばれていたとしながらも、父は「原告家名の丘」が誰の所有地であるとは言っていない旨、上記陳述書の記載を否定する供述をしている。したがって、1から3の土地が原告父の所有地であると、Aの父から聞いたとの陳述書の記載は採用できない。
- ・Bは陳述書において、原告の主張に沿う供述をしている。(中略)しかし、Bが記憶に残って然るべき具体的なエピソードもないのに、その丘の名前と所有者のみを60年以上も覚えているのは不自然と言わざるを得ず、原告との面談などによりその記憶が変容した可能性を否定することができないため、供述を採用することはできない。
- ・Cの陳述において、本件土地に墓を建てた旨供述しているが、(中略)、別の場所であった可能性が高く、供述は採用できない。
- ・以上の通り、本件1から3の土地が原告父の土地であるとの供述はいずれも採用することができない。
- ・本件4の土地について、(中略)Bの陳述は証人尋問の内容と大幅に異なるものであって、陳述書の記載をにわかに採用することはできない。
- ・本件5の土地について、(中略)Cの陳述内容と図面が一致しないことから、陳述書の記載をにわかに採用することはできない。
- ・本件6の土地について、(中略)Dの証人尋問は二転三転しており、また50年も前に聞いた妻の実家の墓の隣接土地の所有者の名前を憶えているというの不自然であるため、陳述内容は採用することができない。
- ・以上の通り、原告の主張に沿う関係者及び原告本人の各供述は、いずれも採用することができず、他に本件各土地が原告父の所有地であったことを認めるに足りる証拠はないから、原告の請求はいずれも理由がない。

事件6 訴状の概要

【事件概要】

本件所有者不明土地は、原告の祖父が購入したものであり、戦後の所有権認定作業において高齢であったため申告を失念したものである。その後、原告が家督相続したため、原告の所有権を確認するもの。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成18年11月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	那覇市
地目	宅地
面積	233㎡
訴訟物の価格	964万9,745円
ちよう用印紙額	50,000円

【物証】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2 の1～2 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律
- 甲3 土地所有権証明書
- 甲4 登記事項証明書（土地）

- 甲5 地元関係者の証言（書面）
- 甲6 地元関係者の証言（書面）
- 甲7 原告の陳述書
- 甲8 関係者の陳述書

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地は原告の所有である。
- 2 本件土地は、法務局備え付けの登記簿の表題部に「管理者琉球政府」と記載されているのみで、保存登記がなされていない。（甲1）
- 3 本件土地は沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律62条により中縄県が管理している。（甲1、2）
- 4 原告の祖父Aは、昭和10年～13年頃本件土地及び隣接する土地Aの所有権を売買により取得した。本件土地等の購入資金は、当時大阪の紡績工場に出稼ぎに行き蓄えがあった祖父Aの四女が祖父に贈与したものである。
- 5 本件土地等は、元々1筆の土地であり、祖父Aは、土地Aを耕作して農業を営んでいた。土地Aの市に側に隣接し、道路に面している本件土地は、畑のできない傾斜地であり、雑木やススキが生えていた土地であったが、利用できる部分は菜園として利用していた。戦後の琉球政府に対する土地所有権確認申請手続きにおいて、祖父Aが当局から自己所有地の範囲を問われた際に、土地関係に疎く、耳が不自由でもあった祖父Aは、畑として耕作している土地のことを聞かれたものと勘違いし、土地Aだけを自己所有地として申告（甲3、4）し、本件土地については、申告漏れとなってしまった。（甲5～8）
祖父Aは昭和29年8月に死亡（甲9）、長男、次男は昭和20年に戦死（甲9）しており、祖父Aの財産は孫である原告に昭和30年12月家督相続された（甲10）。
- 6 原告は家督相続後現在に至るまで、本件土地の所有権を有し、現在は原告の庭として使用占有しているが、誰からも所有権を主張されたことはない。よって、その所有権の確認を求めるものである。

事件6 判決の概要

【判決言渡日】

平成19年2月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地は、原告の所有であることを確認する
- 2 訴訟費用は被告の負担とする

【被告の答弁】

・不知。

【裁判所の判断】

- ・証拠甲1ないし12によれば、本件土地に所有権について以下の事実が認められ、これに反する証拠はない。
- 1 原告の祖父Aは昭和10年から13年頃、本件土地及び隣接する土地Aを同人の四女の資金援助により購入した。
 - 2 戦後の所有権認定作業において、高齢であったAは、土地Aについては自己の所有地であると申告したが、本件土地については申告するのを失念していた。
 - 3 Aは昭和29年に死亡、長男、次男が戦死していたため、原告が家督相続した。
 - 4 原告は、相続以来現在に至るまで、本件土地を自宅の敷地の一部として使用しており、親戚や周辺住民も本件土地を原告の所有であると考えている。
- 以上の通りであるため、請求原因を認めることができる。

事件7 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は字の財産区が所有するものであり、所有権確定手続きをしなかったために所有者不明土地となったものである。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成13年4月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士
訴訟物の価格	93万7,781円
ちよう用印紙額	8,200円

所在地	恩納村
地目	土地1：雑種地 土地2：雑種地 土地3：雑種地
面積	土地1：1645㎡ 土地2：2662㎡ 土地3：1914㎡

【物証】

甲1～4 土地登記簿謄本

【請求原因詳細】

- 1 原告（字恩納財産区）は請求の趣旨記載の各土地を所有していたが、昭和57年1月頃土地所有権申告をしなかった（甲1～4）
- 2 そのため上記各土地について、所有者不明地として被告が管理者として表示登記されている。
- 3 よって原告は上記各土地の所有権確認を求める。

事件7 判決の概要

【判決言渡日】

平成13年9月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の各土地は、原告の所有であることを確認する
- 2 訴訟費用は被告の負担とする

【被告の主張】

・原告の請求を棄却する。

【原告の請求原因】

- ・別紙物件目録記載の本件各土地は、**字恩納の所有にかかる拝所及び新採集などに使用していた土地**であったが、昭和19年4月をもって字恩納が字北恩納と字南恩納に分離されたことにより、字南恩納に帰属することとなった。
- ・その後、沖縄戦により、沖縄本島管内公図、公募が滅失し、本件各土地は、所有者不明土地として被告が管理するところとなった。
- ・よって、原告は被告に対し、本件各土地が原告の所有に属するものであることの確認をもとめる。

【裁判所の判断】

- ・本件各土地が拝所及び新採集地として字住民の共同利用地であったことは甲号各証及び弁論の全趣旨によりこれを認める。
- ・したがって、本件各土地は財産区（地方自治法294条）の財産を構成するものと認めるのが相当である。この認定、判断を覆すに足りる事情は見当たらない。
- ・なお、原告は、沖縄戦後、現在に至るまで、本件各土地について所有権確定手続きをなんらとっていないことが明らかであるが、他に本件各土地について所有権を主張するものがなく、本件各土地が財産区所有の財産であることを考慮すれば、これを異とするには足りない。よって本文の通り判決する。

事件8 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告らが所有するものであり、土地の所有権を有することを確認するもの。

事件種別	所有権確認訴訟
訴訟時期	平成11年3月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士
訴訟物の価格	1,074,062円
ちょう用印紙額	9,300円

所在地	浦添市
地目	土地1：墓地 土地2：原野 土地3：原野 土地4：原野
面積	土地1：111㎡ 土地2：134㎡ 土地3：175㎡ 土地4：71㎡

【物証】

甲1～2 遺産分割協議書並びに他に相続人がいないことの証明書
甲3～8 土地登記簿謄本
甲9 地図等
甲10 土地所有申請書

甲11～12 証明書及び印鑑登録証明書
甲13 土地登記簿謄本
甲14 地積測量図
甲15～16 証明書及び印鑑登録証明書
甲17 墓地造成工事写真

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載1及び2の各土地は原告Aの父の所有であった。原告Aは昭和33年相続を原因として各土地の所有権を取得した。
- 2 別紙物件目録記載3及び4の各土地は原告Bの父の所有であった。原告Bは昭和20年相続を原因として、各土地の所有権を取得した。
- 3 原告Aの父は、土地1、2の他に、原告が現在所有者となっている土地と、厚生省が現在所有者となっている土地、現在不明地となっている土地を所有していた。この5筆の土地は互いに隣接して広く一団の土地を構成する形状にあり、原告父はこの一団の土地を所有していた者である。
- 4 厚生省が所有者となっている土地は、原告Aと兄弟が所有権保存登記をし、第三者に売却している。以上の背景と、これらの土地の地番表示が枝番表示となっていることから、本件土地1及び2が原告A父の所有に属していたことは明らかである。
- 5 また、本件土地1は戦後間もない昭和22年に行われた所有権申請手続きにおいて不在地主として扱われているが、これは同土地が古来から行き倒れになった侍の埋葬された侍墓と呼ばれており、見知らぬ人の骨が納骨されていて縁起が悪いと言いつづられていたことから、原告A家の所有に属する土地であるにも関わらず、あえて所有権申請手続きを取らなかったためである。
- 6 以上の次第で本件1及び2の土地が代々原告A家の所有に属し、現在では原告の所有するものであることは、同所周辺に古くから住む住民にとっては周知の事実である。

- 1 原告Bは、本件4の土地に隣接する土地を所有しているが、いずれの土地も原告B家の墓の敷地として利用されている。また、本件4の土地と隣接する3の土地の一部も墓前庭の敷地として利用されている。なお、隣接土地は現在では6筆に分筆されており、そのうち5筆は原告によって第三者に売却されている。B家の墓は創設時期が分からない程古いもので、先の大戦で半壊の状態にあったことから、B家の者は平成6年頃にこれを建立し直した。その際、本件3と4の土地が登記簿謄本において不明地とされている事実が判明した。
- 2 また、古くから墓地として利用されてきた本件3及び4の土地が代々原告B家の所有に属し、現在では原告の所有するものであることは、同所周辺に古くから住む住民にとっては周知の事実である。

事件8 判決の概要

【判決言渡日】

平成12年1月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の各土地は、原告の所有であることを確認する
- 2 訴訟費用は被告の負担とする

【裁判所の判断】

本件1及び2の土地について

- ・証拠（甲3,4,7,8,9,11、12）及び弁論の全趣旨を総合すれば、以下の事実が認められ、この認定を覆すに足りる証拠はない。
- ・本件1及び2の土地は地形的に一団の土地の形態をなす。
- ・本件1及び2の土地の地形は今次大戦の砲撃で荒らされているが、その原型は確認できる。
- ・本件土地1は侍墓として呼称されており、縁起が悪いとして所有権申告がなされなかったが、同土地内からは、今次大戦の砲撃によって割れた墓から細かく砕かれた他人の骨が出てきたことから原告Aは同骨を祀った。
- ・原告Aの父は土地所有権申請をするに当たり、一団の他の土地について字土地所有権委員会に土地所有権申請をした。また、一団の他の土地は分筆され、順次売却された。
- ・原告は沖縄県が本土復帰した前後に調査のためのくい打ちがあった際、部落の有志とともに立会い確認したが、A家の土地は以前の半分しかなかったことを確認した。
- ・本件1及び2の土地の周辺の隣接地主は、代々A家の土地であったことを認めており、何等かの所有権の主張をしていない。よって、A家先代所有の土地であることを認められる。

本件3及び4の土地について

- ・証拠（甲5、6、9、14、15、16、17）及び弁論の全趣旨を総合すれば以下の事実が認められ、この認定を覆すに足りる証拠はない。
- ・本件3及び4の土地と隣接する土地はB家先祖代々の墓地として利用されていた。
- ・原告Bは旧墓がB家の墓だと幼いころから認識していた。旧墓は今次大戦によって半壊状態にあったことから、平成6年B家の墓を隣接土地に新たに建立した。
- ・建立にあたり、旧墓を開けたところ、墓室から原告Bの父の長兄及び妻の名が銘記された壺が出てきたことを確認している。
- ・市は、B家の旧墓を変えるに当たり、同墓は建立されて相当の年代を経ていることから、職員を派遣して遺骨や壺等の写真撮影を行った。
- ・原告の母は同人の母の骨が旧墓に入っているため、同墓はB家の墓であるから本件4の土地はB家に帰すようにと述べていた。
- ・本件3及び4の土地の周辺の隣接地主は、代々B家の土地であったことを認めており、何等かの所有権の主張をしていない。よって、A家先代所有の土地であることを認められる。

② 事務手続による更正登記

1) 手続の現状

■那覇市「那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領」

那覇市では平成 26 年（2014 年）に那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領を定め、この要領に基づき、墓地の返還を行っている。

要領の作成に当たっては、従来の判例等を参考に、訴訟を行った場合にも申請者が勝訴するであろう十分な証拠を確認できる事案であることなどを企図して、提示を求める証拠などを定めている。

令和元年 11 月現在、この取扱要領に基づく返還実績は、10 件である。

図表 67 対象筆の要件

<ul style="list-style-type: none"> ・ 墓石があり、申出人が墓石と墓地の管理を行っている ・ 1 筆内に墓石が 1 基である ・ 申出人の 3 親等以内の親族が埋葬されている ・ 親族間に争いが無い（承継者が他にいない）

資料) 那覇市ヒアリング結果及び所有者不明土地返還判断基準表をもとに作成

図表 68 判断基準表

<p>事例 1 申出人の直系尊属の遺骨が墓に埋葬されていて申出人が墓と墓地の管理を行っている場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申出人の直系の尊属の遺骨が墓に埋葬されていることが明らかであること。 ・ 申出人又は申出人の直系尊属による墓の所有が明らか又は墓地の使用占有が 20 年以上であること。 ・ 親族間で墓の所有についての争いが無いこと。
<p>事例 2 埋葬者の内、申出人の 3 親等以内の親族の遺骨が墓に埋葬されており、申出人以外に承継者がおらず申出人が墓と墓地の管理を行っている場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申出人の親族の遺骨が墓に埋葬されていること及び申出人が民法第 897 条に規定する祖先の祭祀の承継者であることが明らかであること。 ・ 申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有が明らか又は墓地の使用占有が 20 年以上であること。 ・ 親族間で墓の所有についての争いが無いこと。

資料) 那覇市「那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領」をもとに作成

図表 69 返還申出書に添付する判定証拠書類（要領第 3 条 2 項）

<ol style="list-style-type: none"> (1) 所有権申出書（第 2 号様式） (2) 戸籍謄本又は系譜図の写し等(申出人と埋葬者及び埋葬者親族との関係が分かるもの) (3) 墓の碑銘刻印の写し又は写真 (4) 位牌等記録の写し又は写真 (5) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）の刻印等の写し又は写真 (6) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）に内蔵された文書等の写し又は写真 (7) 当該所有者不明土地（墓地）で行われた法事、清明祭等の祭祀の記録及び写真 (8) 証人証明書（第 3 号様式） (9) 所有者不明土地（墓地）共有証明書（第 4 号様式） 当該所有者不明土地(墓地)が共有地である場合

- (10) 所有者不明土地（墓地）分割土地所有同意書（第5号様式）当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合
- (11) 分割所有者全員の当該所有者不明土地（墓地）におけるそれぞれの持分の地積と位置が分かる地積図等の図面 当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合
- (12) 承継者を証明する遺言、親族会議の記録等 申出人が承継者である場合
- (13) 祭祀承継者証人証明書（第6号様式） 申出人が承継者である場合
- (14) その他当該所有者不明土地（墓地）が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が20年以上であることが分かる文書又は写真等
- (15) 申出人、証人、共有者及び分割所有者の住民票謄本及び印鑑登録証明書（どちらも発行後3月以内のものに限る。）
- (16) 理由書（第7号様式）前各号に掲げる判定証拠書類について作成不能又は提出不能のものがある場合
- (17) その他の書類等

資料) 那覇市「那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領」をもとに作成

■沖縄県「所有者不明土地の管理解除手続について」（平成24年以前）

沖縄県では従来、所有権確認訴訟による場合を除き、土地所有権証明書に基づき管理解除を行ってきたが、返還を促進するため、平成13年（2001年）からは真の所有者と認定し得る物証が揃っており、隣接地主の証明書も完備している場合に、所有者からの「所有者更正登記承認書交付申請書」（及び添付書類）をもとに確認を行い、承認書を交付して返還する方法も採用してきた。

しかしながら、審査する職員等の責任負担が大きく、証明が困難な事例が多く見られたことから、平成24年（2012年）以降は承認書の交付による返還は行わず、原則として、訴訟に基づき管理解除を行っている。

図表 70 所有者更正承認書交付申請書 添付書類

- ①隣接地主確認書
 - 全隣接地主からの確認書（実印使用、印鑑証明書）
 - 隣接地の登記事項要約書（隣接地主の確認のため）
 - 隣接に代わる証明
（隣接地の登記簿上所有者と現所有者が異なる場合）
- ②字区長の証明書
- ③市町村長の証明書
- ④申立書（例を参照）
 - 申請地が所有者不明土地となった経緯、これまで申請しなかった或いはできなかった理由、そして今回申請するに至った理由などを詳しく述べる。
- ⑤念書
 - 申請地の返還後、問題が生じた際には自己の責任において解決する旨。
- ⑥申請地の登記簿謄本及び公図
- ⑦戸籍謄本、相続に関する同意書
（申請人が真の所有者の相続人の場合）
- ⑧その他、参考となる資料等

資料) 沖縄県資料をもとに作成

2) 運用に当たっての特徴

事務手続による更正登記は、独自の要綱を作成して実施している那覇市をはじめ、実施する管理者が存在する一方、沖縄県等のように訴訟を原則として、事務手続による更正登記は行わないというする管理者も存在し、管理者によって対応は異なっている。

また、事務手続による更正登記を行う管理者においても、墓石が存在し、長期間にわたる占有を確認できる物証の確保が可能な点や、他用途への転用が比較的少ない等の状況を勘案して、対象となる地目を墓地に限定しているケースが多く、地目によって対応が異なる状況となっている。

さらには、同じ地目であっても、管理者によって参考とする指針等が異なり、申請者に求める証拠等の要件が異なっている。

このように、事務手続による更正登記の運用の現状は、管理者や地目などによって対応にばらつきがある点が指摘されている。

3 A 類型の問題解決の方向性

3-1. 新たな解決手法～表題部所有者不明土地法の成立～

(1) 表題部所有者不明土地法の概要

令和元年5月に、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（以下「表題部所有者不明土地法」という。）が成立し、沖縄の所有者不明土地にも適用されることから、問題解決に向けた新たな解決手法として期待される場所である。

図表 71 表題部所有者不明土地法の概要

表題部所有者：所有権の登記（権利部）がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者
⇒**表題部所有者不明土地：**表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの

①表題部所有者不明土地の所有者を探索する制度（2019年11月施行）

a.登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与（各種台帳情報の提供の求め等）

・登記官は、表題部所有者不明土地の利用の現況、周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況その他の事情を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権で、その所有者等の探索を行う。

b.所有者等探索委員制度の創設（登記官の調査を補充する制度）

・法務局及び地方法務局に、所有者等の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員若干人を置く。（法務局又は地方法務局長が任命、任期2年、再任可、非常勤）

②探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例（2019年11月施行）

a.探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

・登記官は所有者等の探索の結果を踏まえ、次のいずれに該当するかを判断する。（a.表題部所有者として登記すべき者がある／b.表題部所有者として登記すべき者がいない／c.数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者がいない共有持分がある）
⇒b.cの事由：所有者等を特定することができなかった／法人でない社団等に属するとき又は属していたときに表題部所有者として登記すべき者を特定することができない
・登記官は、所有者等の特定をしたときは、職権で遅滞なく表題部所有者の登記を抹消し、表題部所有者不明土地法が定める事項を登記する。

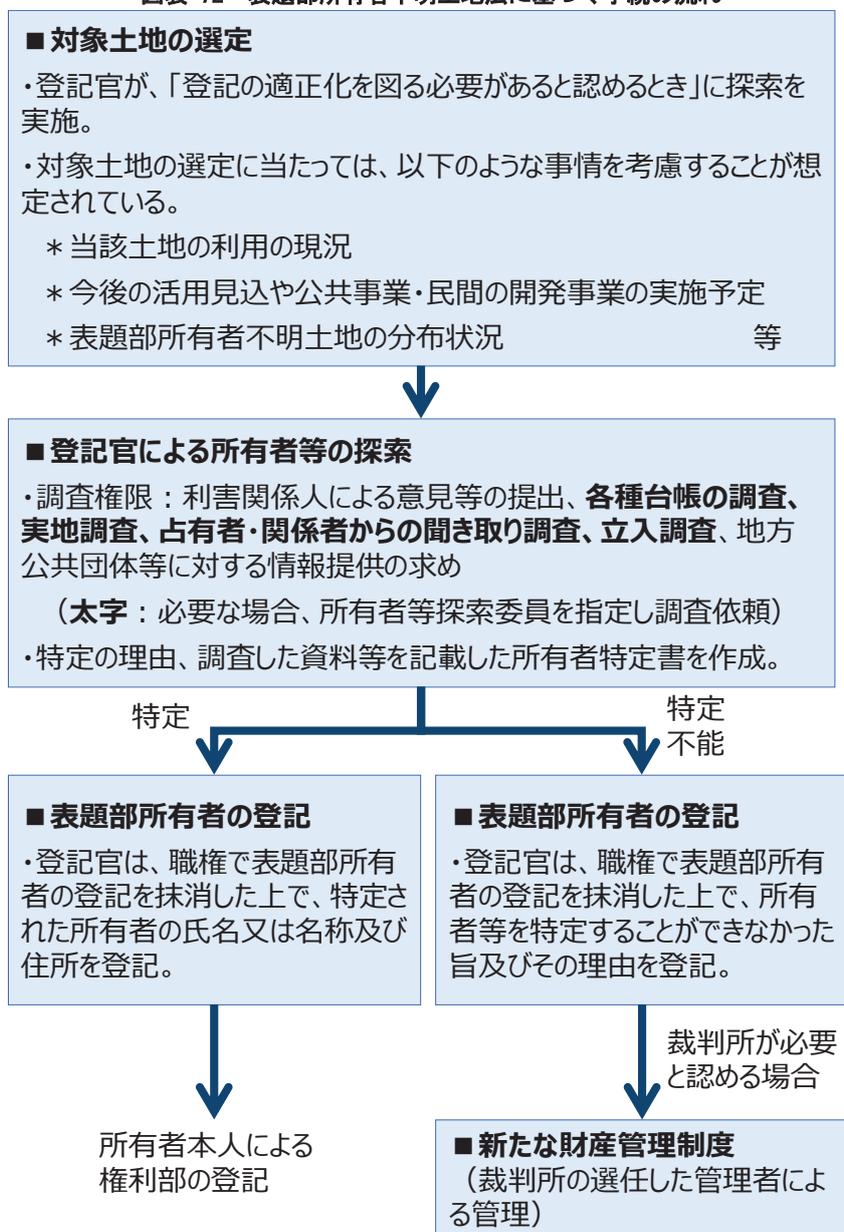
③所有者を特定することができなかった土地の適切な管理を可能とする制度（2020年11月施行予定）

a.新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地（所有者等特定不能土地）について、裁判所が必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分ができる。（裁判所書記官は、職権で遅滞なくその旨の登記を属託）
・裁判所の許可を得ることで、保存・利用・改良の範囲を超える行為を行うこともできる。
⇒例えば、所有者等特定不明土地の売買により生じた売却代金は所有者のために供託。（供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属）

資料) 法務省「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の概要」をもとに作成

図表 72 表題部所有者不明土地法に基づく手続の流れ



資料) 各種資料をもとに作成

(2) 沖縄県における所有者探索調査の実施

表題部所有者不明土地法の一部施行（令和元年 11 月）に伴い、那覇地方法務局により、以下のような対象地域の選定基準が示された。

対象地域の選定に当たっては、令和元年 7 月に沖縄所有者不明土地連携協議会にて、表題部所有者不明土地法の概要を説明し、各自治体に選定基準に照らして、所有者の探索を希望する土地の抽出を依頼し、10 月末に取りまとめ、対象地域を選定した。探索調査の第一弾と

なる対象地域は中城村の 163 筆が選定された。この中に、沖縄の所有者不明土地は含まれていない。

なお、法務省民事局通達では、所有者等の探索の対象となる地域の選定において、「諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする」とされており、沖縄の実情を踏まえた対象地域の選定を行うことも可能となっている。

図表 73 所有者等の探索を実施する地域の選定基準（那覇地方法務局）

<p>1 考慮すべき要素</p> <p>(1) 土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件</p> <p>ア 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業を行う必要がある地域であること。</p> <p>イ 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。</p> <p>ウ 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。</p> <p>エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。</p> <p>(2) 分布状況</p> <p>字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。</p> <p>2 優先度判定の基準</p> <p>1 (1)の要素については、アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。なお、1 (1)ウに該当する地域のうち、用途が指定されていない地域の優先度については、1 (1)ウと1 (1)エの間に位置するものとして取り扱うものとする。</p> <p>1 (1)の要素に基づいて判定した結果、優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、(2)の要素に基づき表題部所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。</p>

資料) 那覇地方法務局「表題部所有者不明土地の所有者等の探索について」をもとに作成

図表 74 所有者等の探索の対象地域の選定基準について

<p>第1 所有者等の探索の対象となる地域の選定</p> <p>各法務局又は地方法務局は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ、下記1の要素を考慮した上、下記の2の基準に従い、所有者等の探索の対象となる地域（略）を選定するものとする。</p> <p>なお、下記1の要素は、自然環境や我が国領域等の保全を図るなど諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする。</p>

資料) 法務省民事局「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第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について（通達）」（法務省民二第253号令和元年10月17日）をもとに作成

3-2. A 類型の解決手法の整理・検証

① 3つの解決手法の特徴の比較

従来、沖縄の所有者不明土地の管理解除に際しては、「所有権確認訴訟」と「事務手続による更正登記」の2つの解決手法が存在してきた。新たに、表題部所有者不明土地法の一部施行（令和元年11月）により、同法に基づく「登記官による所有者等の探索等」の手法が追加されることになった。

真の所有者として所有及び登記の意思を有する人からみた、解決手法別の特徴を整理したものが下表である。

図表 75 真の所有者として所有及び登記の意思を有する人からみた解決手法の特徴

	所有権確認訴訟	登記官による所有者等の探索等	事務手続による更正登記
根拠法	・民法、民事訴訟法	・表題部所有者不明土地法	・不動産登記法（及び依命通知*）
選択可否	・可	・否（登記官の職権）	・可
対象となる土地	・全ての土地	・選定基準に基づき選定された地域における所有者等の探索を実施する必要がある土地 ・登記官が探索を行おうとするときは、あらかじめ公告	・現状では市町村管理の土地（那覇市のみ別途要領策定） ・実際の適用は争いが無い墓地等に限定
関係機関	・簡裁、地裁	・法務局	・市町村（管理解除承諾書の発行）
支援主体	・弁護士、司法書士	・所有者等探索委員	・市町村 ・土地家屋調査士等
物証の確保等	・主張内容に応じた物証の収集	・主張内容に応じた物証の収集（登記官に対し、意見・資料を提出） ・登記官による立入調査を含む必要な調査	・要領等に定める物証の収集
費用の負担	・訴訟費用 ・弁護士・司法書士費用	・なし	・なし ・土地家屋調査士等費用
登記（申請）までの期間	（提訴から判決まで） 簡裁：1～4月程度 地裁：半年程度	・現時点では不明	（概ねの物証提出から承認書発行まで） ・半年～1年（長い場合は2年程度）
登記の申請	・本人（含代理人）申請 ・必要書類：確定判決 ・費用：なし	・不要	・本人（含代理人）申請 ・必要書類：管理解除承諾書 ・費用：なし
登記	登記官（保存登記）	登記官（職権登記）	登記官（更正登記）

備考*）「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和47年5月15日法務省民事局第三課長依命通知）

資料）各種資料をもとに作成

② 3つの解決手法の関係性の検証

このように、解決手法が追加された状況を踏まえて、本項では、改めて3つの解決手法の関係性について整理を行う。

1) 所有権確認訴訟

真の所有者とみられる者が管理者を相手に所有権確認訴訟を提訴し、確定判決をもって保存登記を行う方法である。本手法は、実体的な権利（所有権）を裁判上で判断（取得時効を含む。）するものであり、法的に最も安定する手法といえる。

このため、A 類型の問題解決に向けては、原則として、訴訟による所有権確認が望ましい。本手法による管理解除件数を増やしていくための方策を検討していくことが必要である。

2) 表題部所有者不明土地に基づく登記官による所有者等の探索等

登記官が選定基準に基づき地域を選定し、その地域内にある表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行った結果、表題部所有者の登記を改める方法である。

本手法は、沖縄の所有者不明土地の解決を図るための法制度として、A 類型の問題解決に向けて効果的な手法として期待される場所である。

本手法による管理解除が行うことができるように、登記官による所有者等の探索等が効果的に行われるよう、関係自治体と法務局（登記官）との協力体制等を整備していくことが必要である。

3) 事務手続による更正登記

ア) 事務手続による更正登記の法的位置付けについて

全国の表題部所有者不明土地では、表題部所有者欄が空欄となっている場合には、不動産登記法第 18 条及び第 27 条第 3 号に基づき、表題部所有者の登記の申請を行うことができると解されている。一方、表題部所有者の氏名又は住所等の一部が記載されている場合には、不動産登記法第 33 条第 1 項の規定に基づき、不動産の所有者が申請人となって表題部所有者についての更正の登記を申請することができ、同条第 2 項の規定に基づき、当該表題部所有者の承諾を得なければならないこととされている。

この点、沖縄の所有者不明土地については、表題部所有者欄に所有者の記載がされていないが、沖縄復帰特措法に基づき管理者が設置され、その管理者が表題部所有者欄に記載されており、この点を考慮する必要があると考えられる。すなわち、不動産登記法第 33 条第 2 項において表題部所有者の承諾を求めるとした趣旨は、表題部所有者欄の記載を変更する以上は当該表題部所有者欄に記載された登記上の利害関係人の承諾を求めるとしたものと解されるところ、当該趣旨に照らせば、沖縄の所有者不明土地については、登記上の利害関係人に当たる管理者の承諾を求めることが必要になるものと考えられる。この点を明確にするため、「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和 47 年 5 月 15 日法務

省民事局第三課長依命通知) では、A 類型のように真の所有者として認めるに足る情報が得られるケースを想定して、「管理者の承諾書を添付して、所有者の更正の登記申請があつた場合には、これを受理してさしつかえない。」とされたものと解される。これにより、真の所有者は、登記上の利害関係人である管理者の承諾書を添付することで表題部所有者についての更正の登記に準じた申請が可能となり、また、登記官は、当該申請の内容を審査し、その登記の可否を判断しているものと考えられる。

なお、表題部所有者欄に所有者が記載されていないため、沖縄の所有者不明土地について表題部所有者の更正の登記をする場合には、不動産登記法上は、かつての所有者ではなく、現在の所有者を登記することができるものと解される。

イ)「表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索等」と「事務手続による更正登記」の関係性

事務手続による更正登記は、「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」(昭和47年5月15日法務省民事局第三課長依命通知)に基づき、争いのない案件の問題解決に向けて、従前から行われてきた手法である。

また、沖縄復帰特措法は、県又は関係する市町村が管理を行うことを定めているところ、具体的な管理の在り方については従前の例に準ずることとされる。管理行為については、「土地所有権」(1952年4月7日民政府布告第16号)において「その地主の管財人としてこれを管理し、地主の身元が判明したときは、これを開放して当該地主に引渡さなければならない」とされており、管理行為の中に、管理解除は含まれるものと解される。そのため、事務手続による更正登記のための承諾書の発行は、管理行為の一環として管理者の判断により実施されてきている。

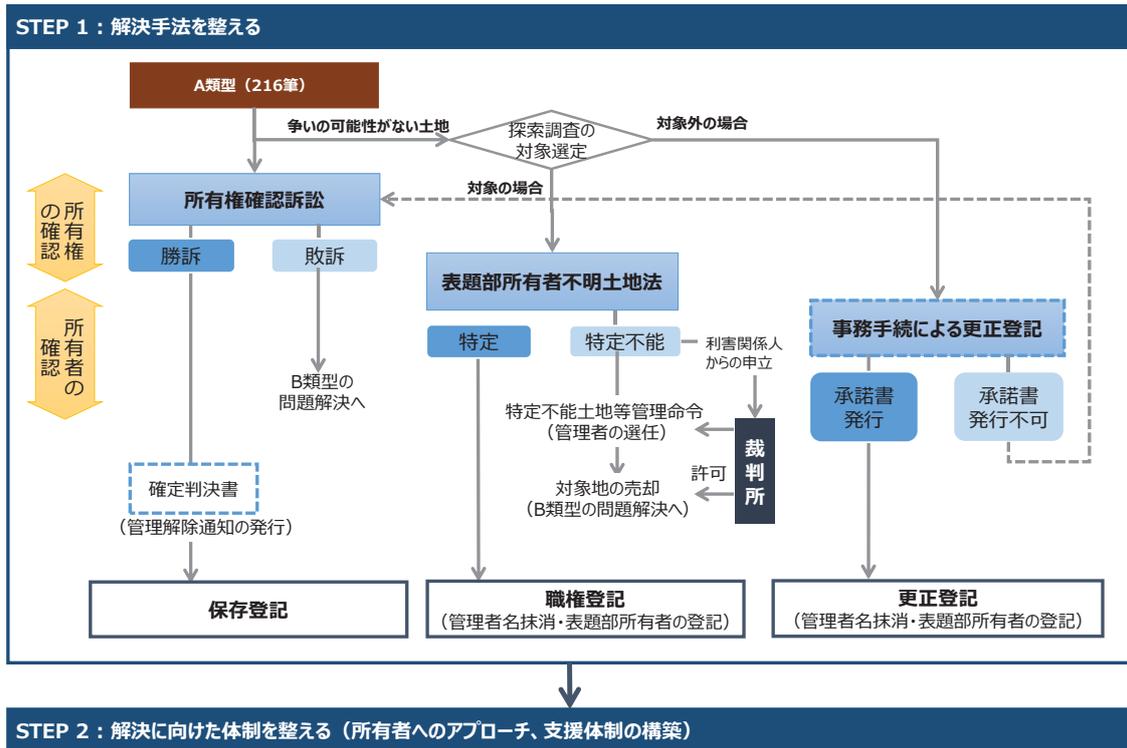
新たに表題部所有者不明土地法が施行されたことにより、「表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索等」と「事務手続による更正登記」という実体的な権利を変動させるものではなく、真の所有者を特定した場合に表題部所有者の登記を改めることを目的として2つの手続が存在することとなった。

表題部所有者不明土地法が施行された後であっても、不動産登記法に基づく表題部所有者についての更正の登記の申請は認められており、事務手続による更正登記は、表題部所有者についての更正の登記に準ずるものであると位置付けられる以上、その更正登記を実施することは、引き続き可能であると解される。

図表 76 表題部所有者不明土地法及び事務手続による更正登記に関する比較

	表題部所有者不明土地法	事務手続による更正登記
証拠収集	・登記官が収集	・申請者本人が収集
管理者の関わり	・探索調査の過程において、関係者として意見を聴取	・申請をもとに、所有者の確認を行い、管理解除の承諾書を発行
登記の申請	・不要	・申請者(管理者の承諾書を持参)
登記の判断	・登記官	・登記官

図表 77 A類型の問題解決に向けた3つの手法の関係性とフロー



(参考)

●不動産登記法（平成 16 法律 123）
 （表題部所有者の更正の登記等）
 第三十三条 不動産の所有者と当該不動産の表題部所有者とが異なる場合においてする当該表題部所有者についての更正の登記は、当該不動産の所有者以外の者は、申請することができない。
 2 前項の場合において、当該不動産の所有者は、当該表題部所有者の承諾があるときでなければ、申請することができない。
 3・4 略
 （申請の方法）
 第十八条 登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。
 一・二 略
 （職権による表示に関する登記）
 第二十八条 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。
 （登記官による調査）
 第二十九条 登記官は、表示に関する登記について第十八条の規定により申請があった場合及び前条の規定により職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。
 2 略

●「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和 47 年 5 月 15 日法務省民事局第三課長依命通知）（抄）
 5 従前の所有者不明土地について設けられている登記用紙の表題部の所有者欄に記載されている管理者の承諾書を添付して、所有者の更正の登記申請があった場合には、これを受理してさしつかえない。

4 A 類型の問題解決に向けた課題と対応例

4-1. 解決手法を整える

(1) 所有権確認訴訟による管理解除の促進

所有権確認訴訟による管理解除の事例は、近年は年間に数件程度である。真の所有者として所有の意思を有する人にとって、訴訟は、訴訟準備に要する実務負担や、管理者である自治体を相手に提訴すること等への心理的な負担が課題と指摘されている。

これらの課題を解決していくためには、まず、訴訟によって所有権確認がなされ管理解除に至る事例が存在すること、勝訴に至る要件（現況や証拠等）の傾向等の情報を提供し、訴訟によって返還に至る見通しを持てるようにすることが有効と考えられる。

また、沖縄の所有者不明土地に関する所有権確認訴訟件数は少なく、弁護士や司法書士等の専門家の中においても、沖縄の所有者不明土地に関する情報が不足している。そのため、問題の所在や、これまでの管理解除に至る事例の傾向等を紹介し、相談できる最寄りの専門家を増やしていくことも重要と考えられる。

【対応策の例】

- ・過去の所有権確認訴訟に関する事例紹介（現況や証拠、判決内容、裁判費用等に関する情報提供）
- ・訴訟関係者が活用可能な媒体の作成（沖縄の所有者不明土地に起因する問題や解決に向けた参考情報等の概説）

等

(2) 表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索等

表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者の探索等は、登記官の職権により実施される。

対象地域の選定に当たっては、那覇地方法務局（登記官）によって、関係自治体に対して、選定基準に定める土地現況等に関する情報の収集が行われ、この情報をもとに検討される。その際、関係自治体においては、全国の所有者不明土地の所管部局と沖縄の所有者不明土地の所管部局とが異なる可能性があることから、まずは、事前にしっかり情報を共有し、那覇地方法務局からの照会のタイミングを逃さずに管理地に関する情報を提供し、対象地域の選定につながるよう働きかけていくことが求められる。

また、那覇地方法務局の定める選定基準においては、復旧・復興作業を行う必要がある地域などが優先して選定されるが、A 類型の沖縄の所有者不明土地の選定にもつながるような検討を進めることが求められる。

そして、登記官による所有者等の探索等が行われる際には、これまでの実態調査やフォロー

ーアップ調査結果等を提供し、所有者の特定につながるよう連携していくことが望ましいと考えられる。

【対応策の例】

- ・対象地域等に関する情報収集（管理者から法務局に対する働きかけ）
- ・役場内における沖縄の所有者不明土地問題に関する情報共有

等

（3）事務手続による更正登記

IV. 3-2. ②において検証したとおり、事務手続による更正登記は A 類型の問題解決の手法として、実施可能である。

他方、事務手続による更正登記の申請に際しては、管理者による承諾書の添付が必要となるものの、多くの管理者では承諾書の発行に関する対応方針や基準が不明瞭であるほか、管理者や地目などによって対応にばらつきがある点が課題として指摘されている。また、表題部所有者不明土地法の施行に伴い、申請に基づいてされた事務手続による更正登記によって、土地の返還を受けることができた者と、その後、同土地と類似する条件の土地について、職権によって表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索がされた結果、所有者を特定することができなかつたとされた者があらわれたときに、不公平が生じるおそれがないかとの指摘もある。

いずれの手続であったとしても、最終的には登記官が判断する点で共通しているものの、上述のような指摘も踏まえ、管理者においては、公平性、公正性等に十分配慮して、承諾書を発行するか否かの判断をすることが望まれる。

ただし、個別の土地の状況（経緯・地目等に応じた物証・人証の有無等）によって、管理者が確認すべき事項等は異なり得るため、県内全域で画一的な基準を設定・適用することは困難である。

このため表題部所有者不明土地に基づく登記官による所有者等の探索等の実施状況を踏まえつつ、改めて各管理者において、本手続の実施状況（申請の対応状況や承諾書の発行実績等）や手続上の課題（基本的な確認事項の管理者間の整合性等）について検証することが望まれる。

【対応策の例】

- ・事務手続による更正登記に関する事例の収集
- ・管理解除の承諾書発行に向けた基本的な確認事項等の管理者間の整合性の検証
- ・墓地・拝所など代表的な地目における基本的な確認事項の明確化・共有 等

4-2. 解決に向けた体制を整える

(1) 所有及び登記の意思を有する人へのアプローチ

解決手法が整えられた際には、管理者においては、対応方針を定めた上で、何らかの手がかりがある真の所有者とみられる人を特定し、まずは、所有及び登記の意思を確認することが必要である。

また、その際には、現況や物証、求める返還時期等を考慮して取りうる解決手法が異なる点を提示し、返還に向けた手続を取るよう促していくことが必要と考えられる。

【対応策の例】

- ・ 真の所有者に関する手がかりをもとにしたフォローアップ調査の拡充：
 - * 真の所有者とみられる人への所有および登記の意思の確認
 - * 現況や物証等の状況に応じた取りうる解決手法に関する情報提供
- ・ 管理者による定期的な看板設置状況の確認

等

(2) 専門家等と連携した相談体制の確立

沖縄の所有者不明土地については、管理者である県及び市町村担当者が窓口となることが多いが、所有権の確認に関する相談等は専門的な知識が求められる。そこで、司法書士、土地家屋調査士や弁護士等の専門家と連携して、解決に向けた支援を行っていくことが望ましいと考えられる。

【対応策の例】

- ・ 専門家と連携した相談窓口の設置