

令和3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4年3月

令和3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.	所有者不明土地管理制度等の適用に向けた基礎調査.....	5
1	所有者不明土地管理制度等に関する文献調査.....	5
2	沖縄の所有者不明土地の適正管理に関する管理者ヒアリング調査.....	54
III.	所有者不明土地関係法制度を踏まえた問題の検証.....	58
1	基本的な考え方.....	58
2	新たな法制度の適用問題の検証.....	60
3	管理に関する問題の検証.....	65
IV.	適正管理に向けた管理者ガイドの更新.....	69
1	沖縄復帰特措法に基づく管理行為.....	76
2	適正管理に向けた対応方針.....	79
3	沖特管理者による適正管理.....	92
4	所有者による管理への移行.....	95
5	他の管理者による管理への移行.....	112
	参考資料:所有者による管理への移行の事例.....	122
V.	沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の取組方針と課題.....	138
VI.	検討会の開催・運営.....	142

凡 例

1. 本報告書中、法令名の表記については以下の略記を用いている。

略記	法律
沖縄復帰特措法	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）
表題部所有者不明土地法	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）
所有者不明土地円滑化法	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）
改正法	民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号）
改正民法	改正法により改正後の民法（明治 29 年法律第 89 号）

2. 本報告書中、法制度やこれに基づく固有の事柄について以下の略記を用いている。

略記	内容
所有者不明土地管理制度	改正民法第 264 条の 2 から 7 までに定める内容
管理不全土地管理制度	改正民法第 264 条の 8 から 14 までに定める内容
不在者財産管理制度	民法第 25 条から第 29 条までに定める内容
特定不能土地等管理制度	表題部所有者不明土地法第 19 条から第 29 条までに定める内容
沖特管理者	沖縄復帰特措法第 62 条に基づき所有者不明土地の管理を行う沖縄県又は市町村

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的

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については、沖縄復帰措置法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、沖縄振興特別措置法の一部を改正する法律（平成24年法律第13号。）において改正された沖縄復帰措置法附則第5項¹を踏まえ、平成24年度から平成30年度まで、実態調査（測量等調査及び所有者探索調査。以下「実態調査」という。）を実施してきたところである。

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している。

平成30年度、令和元年度及び令和2年度の調査（以下「過年度調査」という。）では、沖縄の所有者不明土地を類型化²し、各類型の現状を整理するとともに、全国的な動向（所有者不明土地問題の解決に向けた法制度）を踏まえた課題と解決策の検討を行ってきた。

本年度は、過年度調査で課題とされた事項を踏まえ、所有者不明土地に係る全国的な動向を踏まえながら、所有者不明土地問題の解決に向けた法制度に関する検討を行うとともに、所有者不明土地の適正管理に向けた検討を実施する。

¹ 政府は、第62条の規定に基づき沖縄県又は沖縄の市町村が管理する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。

² 過年度調査では、沖縄の所有者不明土地のうち、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（以下「A類型」という。）、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（以下「B類型」という。）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、法人等が存在しない又は把握が困難な土地（以下「C類型」という。）の3類型に区分している。

(2) 調査の内容とフロー

① 調査の内容

本年度は、令和2年度の調査で課題とされた事項（図表1）を調査検討の主な対象としたが、その調査実施にあたっては改正民法で設けられた所有者不明土地管理制度や管理不全土地管理制度など、所有者不明土地にかかる法制度の最新動向に留意した。

図表1 令和2年度調査で課題とされた事項

(1) 法制度に関する検討

法律の適用関係の検証とともに、実態調査や管理者の意向を踏まえつつ、制度の適用が期待される沖縄の所有者不明土地についてあらかじめ想定される問題への対応策を検討しておくことによって制度の適用や円滑化を支援・促進していく。

①所有者不明土地管理制度の適用関係への影響の検証

沖縄復帰特措法に基づく管理者が置かれていることが、所有者不明土地管理制度の適用に影響を及ぼすことがあるのかを検証する。

②モデルケースを用いた検討による制度適用における問題の抽出と対応の検討

実態調査や管理者の意向を踏まえ、所有者不明土地管理制度の適用が期待される沖縄の所有者不明土地をモデルケースとして抽出の上、実際に制度適用を図る際に想定される問題への対応策を検討する。

(2) 適正管理に関する検討

今後は効率的・効果的に適正管理の状態を維持・確保する方法を、管理者の管理実態や問題認識を深掘りしながら検討していくことが考えられる。この検討により、効率的・効果的な方法が明らかとなった場合にはガイドの内容を改善・拡充していく。

なお、図表1に示した課題について、(1)①は本報告書Ⅲ章2、(2)はⅣ章においてとりまとめている。

また、これらの検討の前提となる所有者不明土地管理制度に関する文献調査結果はⅡ章1においてとりまとめている。

② 調査の検討体制

検討会は図表 2 に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、4 回の検討会及び 3 回のワーキンググループ (WG) において討議を重ねた。各検討会及び WG での討議概要は、VI 章に示している。

図表 2 検討員名簿

役割	氏名 (敬称略)	所属	検討会	WG
座長	いわさき まさあき 岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授	○	
検討員	いとう ひでとし 伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授	○	●
	うえはら ひろかず 上原 浩一	上原司法書士事務所 沖縄県司法書士会 会員	○	
	すいづ たろう 水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科 教授	○	●
	たかわら がくと 高村 学人	立命館大学政策科学部 教授	○	
	ひが ただし 比嘉 正	琉球大学 名誉教授	○	
	ふじた ひろみ 藤田 広美	そよかぜ法律事務所 琉球大学大学院法務研究科 教授	○	●

③ 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査

本調査の実施に当たっては、沖特管理者及び沖縄の所有者不明土地の問題解決に関する関係機関へのヒアリング調査を図表 3 のとおり実施した。

図表 3 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査

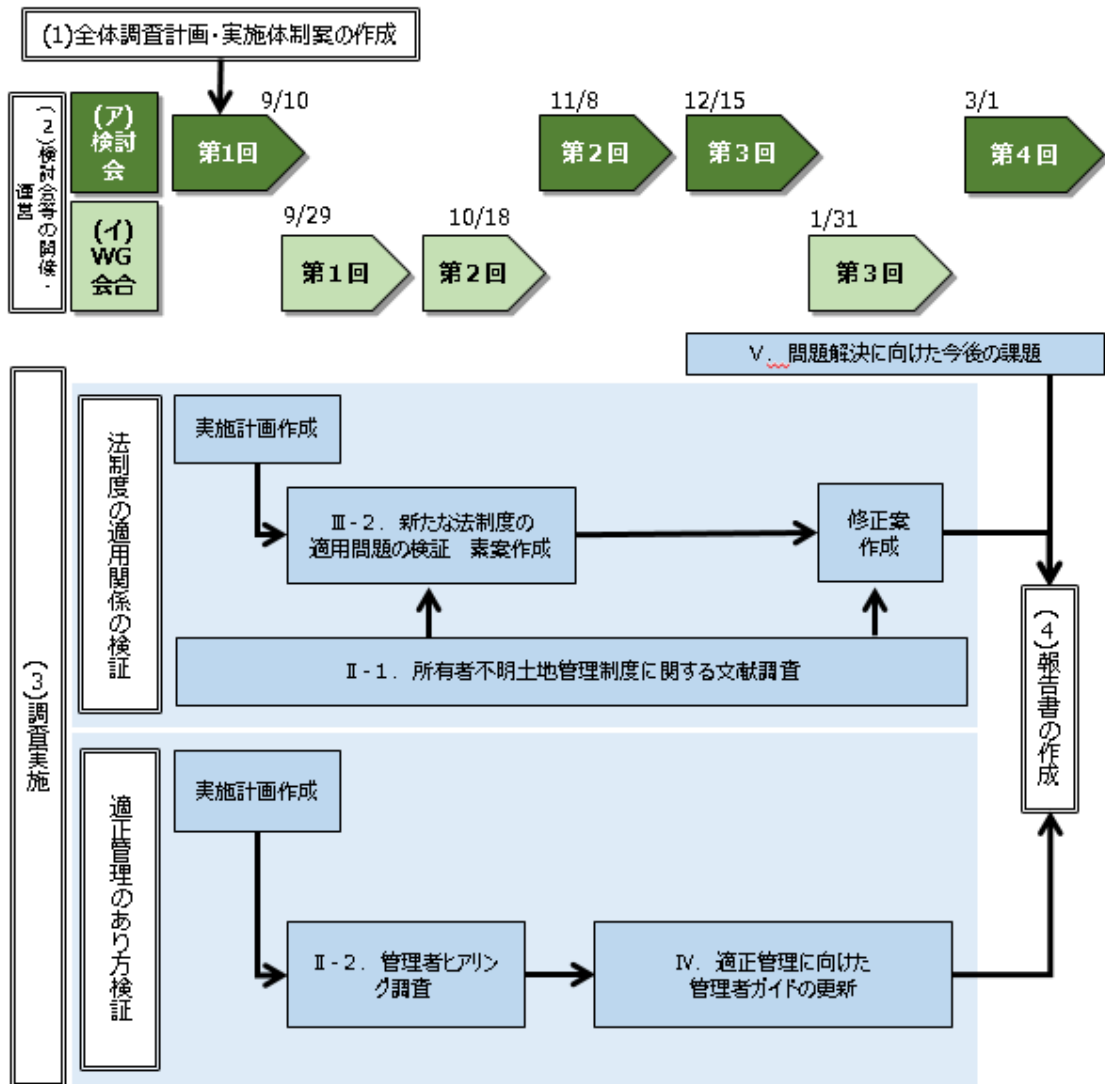
分類	対象	実施日
沖特管理者 ³	沖縄県及び県内 8 市町	令和 3 年 9 月 13 日~令和 3 年 11 月 16 日
関係機関	沖縄県司法書士会	令和 3 年 12 月 16 日
	那覇地方法務局	令和 3 年 12 月 16 日

³ 各管理者に対する実施日時、調査方法の詳細は図表 71 (54 頁) 参照

④ 本調査の実施フロー

本調査の実施フローは図表 4 のとおりである。

図表 4 本調査の実施フロー



II. 所有者不明土地管理制度等の適用に向けた基礎調査

1 所有者不明土地管理制度等に関する文献調査

1-1. 調査の概要

① 調査の目的

改正民法で設けられた所有者不明土地管理制度は、様々な法制度の中でも、沖縄の所有者不明土地の問題⁴や沖縄の所有者不明土地を解消していくうえで、特に活用が期待される手法である。

改正民法の施行期日は政令⁵により令和5年4月1日とされており、令和4年3月時点では施行されていない。しかしながら、同法が施行されたのち、円滑に本制度を活用できるようにするためには、本制度の適用に係る要件等を予め整理しておくことが重要である。

そこで本章では、沖縄の所有者不明土地も適用対象とされる所有者不明土地管理制度を中心に、その目的や趣旨、利害関係人の範囲、権限外行為許可の考え方等について、先行する類似制度（不在者財産管理制度、特定不能土地等管理制度等）や所有者不明土地管理制度立案時の検討資料等を踏まえた検討を行うこととする。

なお、情報の収集・整理は、不在者財産管理制度を参考に、実際の手続の流れに沿ってとりまとめている。

⁴ 沖縄復帰特措法第62条に基づく管理者の管理権限を超えた利用のおそれのある土地（道路・公園等、土地の性質を変える利用のほか、建物所有目的と考えられる土地の利用）があることなど（詳しくは令和2年度報告書参照）。

⁵ 民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（令和3年政令第332号）

② 調査対象文献

調査対象文献は図表 5 のとおりであり、所有者不明土地管理制度等の立案検討がされてきた法制審議会（民法・不動産登記法）部会の会議資料のほか、改正法成立後に、立案担当者や学識経験者が所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度の解釈等を論じている論文や雑誌寄稿文を主な対象として、令和 3 年度内に発刊された文献を可能な限り収集・整理した。

図表 5 所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度に関して参照・引用した文献一覧

参照文献	引用文献
＜法制審議会民法・不動産登記法部会資料・会議録及び国会議事録＞	
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 7 回会議 部会資料 11 財産管理制度の見直し（土地管理制度等）」（令和元年 9 月 24 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001306022.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 10 回会議 部会資料 21 中間試案のたたき台（財産管理制度の見直し（1））」（令和元年 11 月 19 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001309575.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 11 回会議 部会資料 25 中間試案（案）第 1 部 民法等の見直し」（令和元年 12 月 3 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001310275.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 11 回会議 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明」（令和 2 年 1 月） （ https://www.moj.go.jp/content/001312344.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和 2 年 7 月 14 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 17 回会議 部会資料 39 管理不全土地への対応」（令和 2 年 8 月 25 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001327454.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日） （ https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 議事録」（令和 2 年 9 月 15 日）（ https://www.moj.go.jp/content/001332317.pdf ）。	○
● 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 22 回会議 部会資料 52 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する要綱案のたたき台（2）」（令和 2 年 12 月 1 日）（ https://www.moj.go.jp/content/001334525.pdf ）。	○
● 国会衆議院法務委員会「第 204 回会議 議事録第 7 号」（令和 3 年 3 月 24 日） （ https://kokkai.ndl.go.jp/txt/120405206X00720210324 ）。	○
● 国会参議院法務委員会「第 204 回会議 議事録第 7 号」（令和 3 年 4 月 13 日） （ https://kokkai.ndl.go.jp/pdf/120415206X00720210413 ）。	○
● 国会参議院法務委員会「第 204 回会議 議事録第 9 号」（令和 3 年 4 月 20 日） （ https://kokkai.ndl.go.jp/pdf/120415206X00920210420 ）。	○

＜書籍等＞	
● 荒井達也『Q & A 令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』（日本加除出版株式会社、2021年）。	○
● 七戸克彦『改正民法・不動産登記法 新旧対照解説』（ぎょうせい、2021年）。	-
● 日本弁護士連合会所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編『新しい土地所有法制の解説 所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応』（有斐閣、2021年）。	-
● 松尾弘『物権法改正を読む 令和3年民法・不動産登記法改正等のポイント』（慶応義塾大学出版会、2021年）。	-
● 松尾弘『所有者不明土地の発生予防・利用管理・解消促進からみる改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい、2021年）。	○
● 武川幸嗣『所有者不明土地の管理』吉田克己編著『物権法の現代的課題と改正提案』（成文堂、2021年）95-111頁。	○
● 村松秀樹・大谷太編著『Q & A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会、2022年）。	○
● 森濱田松本法律事務所「特集：民法・不動産登記法等の改正、相続土地国庫帰属法の成立」（ https://www.mhmjapan.com/ja/legal-topics/year/2021/1.html ）2022年1月9日最終閲覧。	-
● 山野目章夫『土地法制の改革 土地の利用・管理・放棄』（有斐閣、2022年）。	-
＜雑誌＞	
● 秋山靖浩「新しい土地法(7-1)土地管理制度と土地所有権に対する制約(上)「土地を使用しない自由」を出発点として」法律時報 93 巻 5 号（2021年）113-118頁。	○
● 秋山靖浩「新しい土地法(7-2・最終回)土地管理制度と土地所有権に対する制約(下)「土地を使用しない自由」を出発点として」法律時報 93 巻 7 号（2021年）78-83頁。	-
● 大谷太「民法（所有者不明土地関係）・区分所有法制に関する動向」NBL1209号（2022年）5-7頁。	-
● 佐久間毅ほか「座談会 改正の意義と今後の展望（特集 所有者不明土地と民法・不動産登記法改正）」ジュリスト 1562号（2021年）14-34頁。	○
● 佐久間毅「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し—民法改正関係を中心に」法律のひろば（2021年10月号）18-26頁。	-
● 蓑毛良和・市川浩行「新たな財産管理制度のこれからの実務運用—「財産の確実な保存」から「土地建物の円滑かつ適正な管理」への転換—」法律のひろば（2021年10月号）45-54頁。	○
● 村松秀樹ほか「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の概要」法律のひろば（2021年10月号）4-17頁。	-
● 村松秀樹ほか「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて」時の法令 2137号（2022年）4-40頁。	-
● 村松秀樹ほか「令和3年民法・不動産登記法等改正及び相続土地国庫帰属法の解説(1)」NBL1206号（2021年）4-9頁。	-

また、同制度の特徴を整理していくうえで、比較対象となる不在者財産管理制度や特定不能土地等管理制度、所有者不明土地円滑化法に基づく地域福利増進事業及び沖縄復帰特措法に基づく管理に関する文献も適宜対象としており、使用した文献のみ図表 6 に整理した。

図表 6 所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度の比較対象となる制度等に関して引用した文献一覧

法制度	引用文献
不在者財産管理制度 (民法)	<ul style="list-style-type: none"> ● 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』（日本加除出版株式会社、2018年）。 ● 福島家庭裁判所「震災復興事業における財産管理制度の利用に関するQ & A」（2013年9月）（https://www.courts.go.jp/fukushima/vc-files/fukushima/file/20130911.pdf）2022年1月11日最終閲覧。
特定不能土地等管理制度 (表題部所有者不明土地法)	<ul style="list-style-type: none"> ● 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「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）（https://www8.cao.go.jp/okinawa/9/kyougikai/humeitochi/reiwa/r1_doc1_1.pdf）。 ● 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) (https://www.moj.go.jp/content/001309296.pdf) 2022年1月11日最終閲覧。
地域福利増進事業（所有者不明土地円滑化法）	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土交通省不動産・建設経済局「地域福利増進事業ガイドライン」（令和3年4月） (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001380738.pdf) 2022年1月11日最終閲覧。
沖縄の所有者不明土地の管理（沖縄復帰特措法）	<ul style="list-style-type: none"> ● 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「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）（https://www8.cao.go.jp/okinawa/9/kyougikai/humeitochi/reiwa/r1_doc1_1.pdf）。

1-2. 所有者不明土地管理制度の制度趣旨

所有者不明土地に関する法制度では、それぞれの法制度が対象としている所有者不明土地の問題を念頭に制度の趣旨・目的が定められている。

所有者不明土地円滑化法では「利用の円滑化」や「国土の適正かつ合理的な利用に寄与する」こと、また、表題部所有者不明土地法では「管理の適正化」や「適正な利用を促進する」ことがそれぞれの第1条で規定されている。

一方、所有者不明土地管理制度については、改正民法に趣旨・目的を規定する条文がない。そのため、所有者不明土地管理制度の趣旨・目的（所有者不明土地の所有権に対する制約の根拠等）については、様々な議論がある。

秋山（2021）（図表 7）は、所有者不明土地管理制度の創設理由及び利害関係人の理解から、主に「危険害悪の防止」にその制度趣旨を見出している。

他の文献（図表 8、図表 9）も加味すると、所有者不明土地管理制度の趣旨としては、「危険害悪の防止」、「当該土地の社会経済上の価値の実現、隣地等に不利益を及ぼしているという問題の解決」から、「利用の円滑化」まで様々な解釈が行われている。

図表 7 所有者不明土地管理制度の制度趣旨①（危険害悪の防止等）

■(a)危険害悪の防止

(i) 所有者不明土地管理制度の創設理由を見ると、社会経済情勢の変化に伴って所有者不明土地が増加しているところ、所有者不明土地は「保存、利用、改良行為等の管理がされずに管理不全状態に陥ることが多く」、そこで、「土地を適切に管理することが困難な状態になっているときは、土地所有権に制約を加え、その土地を適切に管理することを可能とする制度を設けて、土地所有権の内容に新たな調整原理を導入する必要がある」と説明されている。そして、同制度の内容を見ても、所有者不明土地管理人による管理の中心は、当該土地の保存行為および（当該土地の性質を変えない範囲での）利用改良行為に置かれている（(2)(b)参照）。

以上によると、所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地が管理不全になりやすいことを踏まえ、これを適切に管理するために設けられたといえる。

(ii) その上で、所有者不明土地を適切に管理することは、以下の2つの意味で、危険害悪の防止のために行われていると見ることができる。この点は、所有者不明土地管理命令を発することを裁判所に請求できる「利害関係人」（(2)(a)参照）の理解に表れている。

第一に、所有者不明土地の形状や性質・管理状況等の具体的事情に照らして、当該土地が適切に管理されないことによって不利益を被るおそれのある隣接地所有者等は、利害関係人にあたるとされている。このような者の請求によって命令が発せられる場合には、まずもって（隣接地所有者等の）特定の者に対する危険害悪を防止するために、当該土地が管理されるといえる。

第二に、所有者不明土地を取得してより適切に管理しようとする公共事業の実施者や民間の買受希望者も、利害関係人に当たる可能性があるとしてされている。ここでは、これらの者は当該土地の管理不全によって不利益を受けるわけではないから、特定の者に対する危険害悪が想定されているとはいいがたい。むしろ、これらの者の請求によって命令が発せられる場合には、当該土地の適切な管理が地域住民全体の利益に

なることからすると、地域住民全体に対する危険害悪の防止のために当該土地が管理されるといえるように思われる（ただし、公共事業の実施者や民間の買受希望者は当該土地の取得を希望しており、そのような事情からは、地域住民全体に対する危険害悪の防止だけでは説明がつかない部分も残る。(b)で取り上げる）。

■(b)危険害悪の防止に収まらない観点

もっとも、仔細に見ると、所有者不明土地管理制度の趣旨には、危険害悪の防止に収まらない観点も含まれているように思われる。

同制度の創設理由は、所有者不明土地が管理不全にならないように管理する点にあると説明されているが（(a)参照）、その説明の中には、所有者不明土地が「土地の社会経済上の効用を阻害する要因となる」との表現も見られた。所有者不明土地の社会経済上の効用を図るという観点（すぐ後に述べる所有者不明土地の利活用という観点にもつながりうる）が暗示されているように読めなくもない。

そして、同制度の内容にも、危険害悪の防止に収まらない観点が見え隠れする。具体的には、所有者不明土地を取得してより適切に管理しようとする公共事業の実施者や民間の買受希望者が「利害関係人」に当たるかをめぐる解釈である。

これらの者の請求によって命令が発せられる場合には、地域住民全体に対する危険害悪の防止になることを既に述べた（(a)(ii)参照）。しかし、これらの者は命令の対象とされた所有者不明土地を自ら取得することを希望しており、その取得の目的は、公共事業や民間事業のために当該土地を利活用することに置かれるのが通常のはずである（これらの者が当該土地を利活用すれば、地域住民全体に対する危険害悪が防止されることになるが、それはあくまでも利活用の副次的な結果にすぎない）。そうすると、これらの者が利害関係人に当たることは、所有者不明土地の利活用のために所有者不明土地管理制度が発動されること、すなわち、所有者不明土地の利活用という観点が同制度の趣旨に含まれることを示しているのではないだろうか。

■危険害悪の防止等

所有者不明土地管理制度の趣旨の中心は危険害悪の防止に置かれており、所有者不明土地管理命令の対象とされた所有者不明土地の所有権は、危険害悪の防止を根拠として制約を課される。ここでいう危険害悪の防止には、特定の者に対する危険害悪の防止（隣接地所有者等が利害関係人となる場合など）と、地域住民全体に対する危険害悪の防止（公共事業の実施者や民間の買受希望者が利害関係人となる場合など）が含まれていると考えられる。

他方で、公共事業の実施者や民間の買受希望者が利害関係人に当たる可能性があることなどからすると、同制度の趣旨には、危険害悪の防止に収まらない観点も含まれるようであり、そのような観点をも根拠として、命令の対象とされた所有者不明土地の所有権に制約が課せられていると見る余地がある。ところが、危険害悪の防止のほかにもどのような観点が含まれるかは必ずしも明確になっておらず、このことは、所有者不明土地管理人による処分行為が許される根拠と範囲に対する理解が定まっていない点にも表れている。

以上によると、命令の対象とした所有者不明土地の所有権に対する制約の根拠は、危険害悪の防止のほかには、なお説明されていないといえる。

資料) 秋山靖浩「新しい土地法(7-1)土地管理制度と土地所有権に対する制約(上)「土地を使用しない自由」を出発点として」法時93巻5号(2021年)115-116,117頁。

図表 8 所有者不明土地管理制度の制度趣旨②（社会経済上の価値の実現等）

■当該土地の社会経済上の価値の実現、隣地等に不利益を及ぼしているという問題の解決

松尾教授 私も、所有者不明土地管理命令の申立権者については、不在者財産管理人の場合とは異なり、先ほど大谷さんがおっしゃいましたように、所有者不明土地それ自体の社会経済上の価値の実現が妨げられていたり、当該土地が隣地等に不利益を及ぼしているという問題を解決するという制度趣旨に照らして、申立権者の範囲も、不在者財産管理制度とは違った形で解釈すべきであると考えます。

資料) 佐久間毅ほか「座談会 改正の意義と今後の展望(特集 所有者不明土地と民法・不動産登記法改正)」
ジュリ 1562号(2021年)24頁。

図表 9 所有者不明土地管理制度の制度趣旨③（利用の円滑化）

■利用の円滑化

法務省民事局 大谷参事官 この2つの法律(※)は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生の予防と利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行うものであり、その概要は以下のとおりです。

(中略) 次に、利用の円滑化の観点から民法等を改正し、財産管理制度、共有制度、相続制度、相隣関係規定の見直し等を行っているところです。

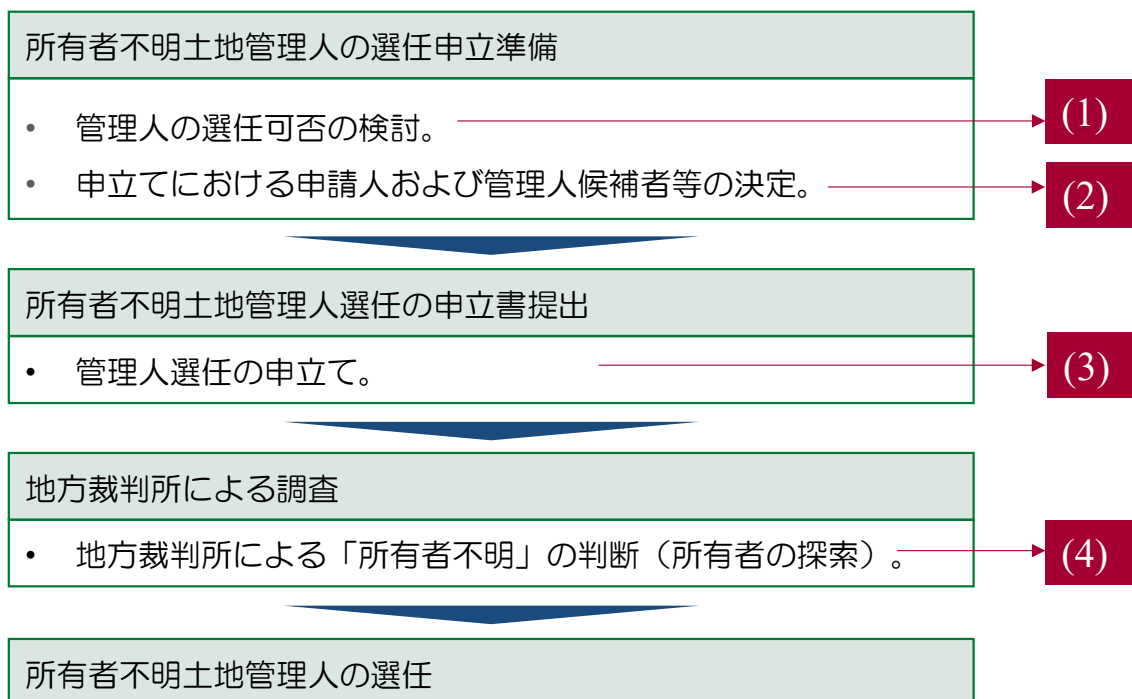
注釈) 改正法及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)
資料) 佐久間毅ほか「座談会 改正の意義と今後の展望(特集 所有者不明土地と民法・不動産登記法改正)」
ジュリ 1562号(2021年)15頁。

1-3. 所有者不明土地管理人の選任までの段階

所有者不明土地管理人の選任までのフローは、不在者財産管理制度の管理人の選任手続きのフローに準じると、以下のとおりである。

このフローの各段階において、関連情報の整理を行なった。

図表 10 所有者不明土地管理人の選任までのフロー



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(1) 管理人の選任可否の検討

① 管理人の選任の要件

改正民法第 264 条の 2 第 1 項は、「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」について、裁判所が所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分をすることができるとしている。沖縄の所有者不明土地は、「所有者を知ることができない土地」に該当すると考えられる。

なお、管理人の選任の具体的な要件は示されておらず、「裁判所が事案に応じて適切に判断すべき」であり、所有者不明土地管理制度の制度趣旨を踏まえて判断されることになる。

図表 11 所有者不明土地管理人を置く要件

■「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。

■管理人を置く要件

パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「特措法」という。）の適用される「所有者不明土地」と同様に探索方法を明示する要件を設けるべきではないかとの指摘もあった。

しかし、同法において所有者不明土地に当たるかどうかの確認は都道府県知事等がすることとされているのとは異なり、所有者不明土地管理制度では、裁判所が要件審査をすることが想定される。そして、現行法において裁判所が認定しているのは、表意者が相手方の所在を知ることができないこと（民法第 98 条）や当事者の住所、居所その他送達をすべき場所が知れないこと（民事訴訟法第 110 条）であり、これらの要件が認められるための探索方法については明文の規定がなく、裁判所が事案に応じて適切に認定している。これを前提とすると、この場面での探索方法等も基本的に裁判所が事案に応じて適切に判断すべきということになると考えられる。

（中略）

なお、不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例を定める特措法は、「所有者不明土地」を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。」と定義し（同法第 2 条第 1 項）、所有者不明土地について地方公共団体の長等に不在者財産管理人等の申立権を認める（同法第 38 条）。もっとも、不在者財産管理人等を選任するための要件自体には変更がなく、不在者かどうか等は、裁判所が事案に応じて適切に判断することとされている。

パブリック・コメントにおいても、具体的な調査の程度は、それぞれの土地が抱える事情や土地管理人の選任を求める理由などに応じて個別具体的に判断する必要があるという意見や、所在の調査は、他人の所有物等を土地管理人に管理させるのであるから、要件としては相当程度に厳格なものとする必要があるとの観点から、本文のような「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」という要件とすることに賛成する意見があった。

資料）法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和 2 年 7 月 14 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）1-4 頁。

改正民法 264 条の 2 第 1 項は、「必要があると認めるとき」に、裁判所が、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分ができるとしている。

管理人の選任ができない場合もある。例えば、「第三者が適法な権原に基づき当該土地を管理しているケース」においては、事案ごとの判断ではあるが、「申立てを却下し、発令後にその管理の事実が判明した場合には管理命令を取り消すことがある」とされている。

図表 12 所有者不明土地管理人が選任できない可能性

「必要があると認めるとき」の要件は、土地管理命令を発するための要件であり、当該土地の状況を踏まえて、土地管理人に管理をさせる必要がないと考えられるときは、この要件を欠くため、申立てを却下し、又は管理命令を取り消す場合があることを想定している。

例えば、土地の所有者の所在は不明であるが、第三者が適法な権原に基づき当該土地を管理しているケースについては、事案ごとの判断ではあるが、発令までにその管理の事実が判明している場合には申立てを却下し、発令後にその管理の事実が判明した場合には管理命令を取り消すことがあると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 11 回会議 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明」（令和 2 年 1 月）（<https://www.moj.go.jp/content/001312344.pdf>）52-53 頁。

また、所有者不明土地管理制度が活用される場面について、松尾（2021）は、具体例を通じて検討を行っている。周辺に被害又は被害の危険が生じている場合や、固定資産税の未納状態が続いている場合、占有者が時効取得を主張する場合などにおいて、所有者不明土地管理制度の活用によって解決が図れる可能性があるとしている。

図表 13 所有者不明土地管理制度が活用される場面

① 所有者不明土地の樹木、工作物等が倒壊し、または倒壊の危険があるなどして、隣地に被害または被害の危険が生じている場合、隣地所有者が所有者不明土地管理人の選任を求め、その者を相手に妨害排除請求または妨害予防請求をすることが考えられる。

（中略）

③ 土地の所有者またはその所在が不明で、かつ当該土地の固定資産税の未納状態が続いている場合、市町村長が所有者不明土地管理人の選任を申し立て、この者を相手に公売手続を進めることも考えられる。この場合には、結果的に、所有者不明土地管理命令の制度は、所有者不明土地の解消手段としても機能することになる。

④ 所有者不明土地を占有する者が、その土地の時効取得を主張する場合、所有者不明土地管理人を選任し、その者を相手に当該土地の所有権確認等の訴えを提起することも考えられる。この場合、所有者不明土地管理人としては、土地所有権確認請求等の訴えの被告として、自ら収集した証拠および提示された証拠に対する判断に基づいて適切に行動すれば、たとえ敗訴したとしても善管注意義務（民法 264 条の 5 第 1 項。後述（v）参照）に違反することにはならないと解される。

（後略）

資料) 松尾弘『所有者不明土地の発生予防・利用管理・解消促進からみる改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい、2021 年）101-102 頁。

② 沖縄の所有者不明土地への適用の可否

沖縄の所有者不明土地に所有者不明土地管理制度が適用されるかということについては、「最終的には、個別の事案における裁判所の判断に委ねられるものの」、「裁判所が選任する管理人による管理の必要性が認められる場合には、所有者不明土地管理命令が発令されるケースもあり得るもの」と法務省民事局長が国会で答弁を行っている。

図表 14 所有者不明土地管理制度の沖縄の所有者不明土地への適用可否

○屋良委員（中略）

沖縄県にある不動産登記簿には、表題部の所有者欄に所有者名の記載がない空欄、又は不明地と記載されていて、便宜的に県とか市町村の名前が記載されている、これらの土地は、先ほど述べたとおり、戦火による土地関係記録の焼失などによって生じたものであります。

本来の所有者は不明であるが、その管理を地方自治体が行えることが沖縄の特別措置法によって担保されているわけなんです、制度的な対応がなされているわけなんですけれども、土地利用の円滑化を図るといふ今回の所有者不明土地管理命令においては、このような土地も対象になるんでしょうか。そして、管理をしている地方自治体が利害関係人に含まれる、で、申立てをすることができるのかということを確認をさせていただきたいと思えます。法務当局、お願いします。

○小出政府参考人（法務省民事局長） お答えいたします。

沖縄県におきましては、さきの大戦におけるいわゆる沖縄戦によって、公図、公簿等が焼失したために、戦後、所有権の認定作業や地籍調査が実施されたが、これらの作業等の際に所有者を確認できなかった土地は、沖縄県又はその市町村が管理することとされているものと承知しております。

今般の所有者不明土地管理制度は、所有者が不特定又は所在不明の場合において、必要があるときにその利用が認められるものでございます。

御指摘のような土地につきましては、法律に基づきまして、沖縄県又はその市町村が管理しているところでございますが、所有者が不特定又は所在不明なものであることから、最終的には、個別の事案における裁判所の判断に委ねられるものの、それとは別に、裁判所が選任する管理人による管理の必要性が認められる場合には、所有者不明土地管理命令が発令されるケースもあり得るものと考えられます。

資料) 国会衆議院法務委員会「第 204 回会議議事録第 7 号」（令和 3 年 3 月 24 日）
(<https://kokkai.ndl.go.jp/txt/120405206X00720210324>) 16 頁。

図表 15 所有者不明土地管理制度の沖縄の所有者不明土地への適用にかかる検討

○高良鉄美君 今、実態調査の話がありましたけれども、今回は所有者不明土地の関連した法案がこれだけ出されておりますけれども、今回の法案が成立した場合のその後という場合に、ピフォー、アフターみたい、内閣府として、この沖縄における所有者不明土地問題について、以前とこの法案の以後と、お取組はどのような形でしょうか、違うんでしょうか。

○政府参考人（原宏彰君）（内閣府沖縄振興局長） お答えいたします。

今般の所有者不明土地管理制度におきましては、所有者が不特定又は所在不明の場合において、必要があるときに、裁判所に選任をされた管理人は、その保存、利用、改良のほか、裁判所の許可を得た上で処分も行うことが可能というふうになっているものと承知をしております。

この制度は、沖縄の所有者不明土地にも適用し得る制度であるものと承知をしております、今般の法令が成立した場合には、同制度の内容も踏まえて、法務省を始めとした関係機関と連携しつつ、引き続き検討を行ってまいりたいと思っております。

資料) 国会参議院法務委員会「第 204 回会議議事録第 7 号」（令和 3 年 4 月 13 日）
(<https://kokkai.ndl.go.jp/pdf/120415206X00720210413>) 23 頁。

③ 管理人の重複

所有者不明土地管理制度の立案過程においては、所有者不明土地の管理をする管理人が重複する場面の検討が行われている。

1) 所有者不明土地管理人と不在者財産管理人の重複

不在者財産管理人が選任されている場合には、所有者不明土地管理命令を発することはできないと考えられており、また、所有者不明土地管理人が選任された後でも、不在者財産管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令を取り消すことになると考えられている。

所有者不明土地管理人と不在者財産管理人が仮に同時に併存した場合には、「その土地の管理処分権は所有者不明土地管理人に専属することとなるから、不在者財産管理人がその土地について管理処分権を有することはない（不在者財産管理人の管理処分行為は効力を有しない）」と考えられている。

図表 16 所有者不明土地管理制度と不在者財産管理人の重複

パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、既存の財産管理制度において選任される管理人の権限の競合が生じないように、その優劣等を整理すべきとの指摘があった。

これについては、土地の所有者について不在者財産管理人又は相続財産管理人が既に選任されている場合には、所有者不明状態ではないから、土地管理命令を発することはできないと考えられる。

これに対して、所有者不明土地管理人が選任された後でも、不在者等の財産全般の観点から不在者財産管理人等の選任が必要である場合もあり得るため、不在者財産管理人等が別途選任されることも想定されるが、その場合には、基本的に土地管理命令を取り消すことになると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 7 月 14 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）4 頁。

図表 17 所有者不明土地管理制度と不在者財産管理人の重複

第 15 回会議においては、任意後見契約に関する法律第 10 条第 3 項を参考に、他の規定に基づく管理人が選任された場合における所有者不明土地管理命令の帰趨（管理の終了等）に関する規律を設けてはどうかとの意見もあった。

所有者不明土地管理人と不在者財産管理人が仮に同時に併存した場合の権限の優劣について検討をすると、所有者不明土地管理人が選任されているときは、その土地の管理処分権は所有者不明土地管理人に専属することとなる（後記本文イ①）から、不在者財産管理人がその土地について管理処分権を有することはない（不在者財産管理人の管理処分行為は効力を有しない）。その意味では、両者の優劣は明確になっているため、それ以上の手当は不要であるように思われる（所有者不明土地管理人が選任された場合には、その旨が登記される（後記本文イ④）こととしているから、不在者財産管理人において、所有者不明土地管理人の選任の事実を知らずに土地について取引行為などを行うケースは、稀であると考えられる。）。

なお、不在者財産管理人が選任されていることに気付かずに、所有者不明土地管理人が選任された場

合でも、上記の点は同様である。登記記録を確認するなどし、所有者不明土地管理人が選任されたことに気付いた不在者財産管理人は、当該土地について権限を行使したい場合には、所有者不明土地管理人の選任等の取消しを求めることになると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>） 2-3 頁。

2) 所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の重複

所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の重複に関しては、法制審議会でも取り上げられており、管理処分権が専属する所有者不明土地管理人の権限が優先するとの考え方が示されている。

図表 18 所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の重複

意見の中には、所有者不明土地管理制度と管理不全土地管理制度の各管理人の選任が別々に申し立てられ、管理人の重複が生ずる可能性があることから、両者の関係について整理が必要であるとの意見があったが、所有者不明土地管理制度では、所有者の管理処分権を専属させることを検討しており、仮に、この案を前提とすると、両者が同時に選任された場合には、所有者不明土地管理人の権限が優先すると考えられる（そのため、実際上の運用では、所有者不明土地管理命令が発せられていれば、管理不全土地管理命令の申立ては却下され、管理不全土地管理命令が発せられた後に所有者不明土地管理命令が発せられれば、管理不全土地管理命令は取り消されるように思われる。）

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 17 回会議 部会資料 39 管理不全土地への対応」（令和 2 年 8 月 25 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001327454.pdf>） 16 頁。

3) 所有者不明土地管理人と特定不能土地等管理者の重複

所有者不明土地管理人と特定不能土地等管理者の重複に関しては、改正法により改正後の表題部所有者不明土地法第 32 条 1 項において、所有者不明土地管理制度は所有者等特定不能土地に適用されない（所有者不明土地管理人と特定不能土地等管理者は重複しない）ことが規定されている。

図表 19 所有者不明土地管理人と特定不能土地等管理者の重複

第 32 条 所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地（いずれも第 15 条第 1 項第 4 号イ又はロに定める登記をする前に民法（明治 29 年法律第 89 号）第 264 条の 2 第 1 項の規定による命令がされたものを除く。）については、同条から同法第 264 条の 7 までの規定は、適用しない。
2 この法律の規定による非訟事件については、非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 40 条及び第 57 条第 2 項第 2 号の規定は、適用しない。

資料) 「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）

4) 特定不能土地等管理者と沖特管理者の重複

過年度調査（令和元年度）では、特定不能土地等管理者と沖特管理者の重複の考え方について検証を行っている。

検証の結果、沖縄復帰特措法の趣旨に鑑み、「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」としている。

図表 20 表題部所有者不明土地法の沖縄の所有者不明土地への適用可否および管理者の重複に関する見解

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。

資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「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）
(https://www8.cao.go.jp/okinawa/9/kyougikai/humeitochi/reiwa/r1_doc1_1.pdf) 56-58頁。

(2) 申立てにおける申請人および管理人候補者等の決定

① 申立権者となる利害関係人の範囲

所有者不明土地管理制度における申立権者は、改正民法第 264 条の 2 において「利害関係人」とされている。法制審議会では公共事業の実施者、土地の隣地所有者、土地の購入希望者などが例示されているほか、地方公共団体を申立権者として位置づけることも妨げられないとされ、「利害関係人については一律に規定せず、総合的に判断することができるように」すべきとされている。

また、制度趣旨が異なるため、「不在者財産管理人の選任の申立権者である利害関係人とは、その範囲が必ずしも一致するものではない」と考えられている。

図表 21 所有者不明土地管理制度の利害関係人の例①

どのような者が利害関係人といえるかについては、本文 1 と本文 2 の各制度の趣旨を踏まえ、事案によって適切に判断されるものと考えられるが、不在者財産管理制度等において利害関係人に当たるという解釈が確立している公共事業の実施者などは、土地について利害関係を有するといえると考えられる。

また、単に土地を購入したいという者については慎重な認定が必要であると考えられるが、土地の適切な管理を図るといふ土地管理制度の趣旨を踏まえると、例えば、購入に関する具体的計画を有する買受希望者などは、購入によってその者による土地購入によってその者による土地の管理が図られる場合もあるから、事案によっては利害関係人に該当すると解されることもあり得ると考えられる。

さらに、土地の隣地所有者なども、土地の適切な管理に強い利害関係を有することがあるから、事案によっては、利害関係人に当たると解することが可能と考えられる。

その他、土地が適切に管理されないときは、地域に重大な不利益を生じさせる場合もあり得る。地方公共団体に土地管理制度についての申立権を付与すべきかは、土地管理に関する地方管理に関する地方公共団体の役割や負担の在り方等の地域行政の観点から検討される公共団体の役割や負担の在り方等の地域行政の観点から検討されるべき事柄であるが（部会資料 6〔5 頁〕参照）、必要に応じて、行政法制において地方公共団体を申立権者として位置付けることは妨げられないと考えられる（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 38 条参照）。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 7 回会議 部会資料 11 財産管理制度の見直し（土地管理制度等）」（令和元年 9 月 24 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001306022.pdf>）5-6 頁。

図表 22 所有者不明土地管理制度の利害関係人の範囲に関する見解

所有者不明土地を適切に管理するという制度の創設の趣旨に鑑みると、所有者不明土地の管理について利害関係を有する者とは、一般論としていえば、その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣接地所有者や、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者や民間の買受希望者がこれに当たると考えられる。そして、これらの者を典型的に利害関係を有する者として法文で具体的に例示すれば、申立権者の範囲を明確にすることも考えられる。

もっとも、所有者不明土地の形状や性質、管理状況等の具体的事情によって、隣接地所有者の中にも不利益を被るおそれがある者とそうでない者があり得るのであり、隣接地所有者が一律に利害関係を有するとは必ずしもいえない。土地の取得希望者についても、その希望の強弱や代金の支払能力などにおいて

様々な場合があり得るのであって、一律に利害関係を有するとするのは適当でないと考えられる。

パブリック・コメントにおいても、利害関係人については一律に規定せず、総合的に判断することができるようにすべきとする意見があったところである。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和 2 年 7 月 14 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）6 頁。

図表 23 所有者不明土地管理制度の制度趣旨に照らした利害関係人の範囲に関する見解

ここでいう利害関係人とは、所有者不明土地を適切に管理するという制度趣旨に照らして判断されるものであるから、不在者の財産全般を管理し得る不在者財産管理人の選任の申立権者である利害関係人とは、その範囲が必ずしも一致するものではないと考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）3 頁。

なお、隣地所有者や民間の買受希望者、時効取得を主張する者などを含めて、利害関係人の範囲は「所有者不明土地がもたらす社会経済的な不利益を削減し、又は利益を増大させるという制度趣旨から解釈していくことになる」との指摘もある。

図表 24 所有者不明土地管理制度の制度趣旨に照らした利害関係人の例②

佐久間教授 この命令の請求をすることができるのは誰か、命令は什么时候に発令されるかが気になっています。

（中略）

もう 1 つは、所有者不明の場合です。こちらは、発令の要件は「必要があると認めるとき」としか書かれていません。所有者不明土地のために権利や法律上保護される利益を侵害されている人が請求権者になることは明らかだろうと思います。その上で、この人はどうかと思うものがあります。

（中略）

2 つ目は、被害を生じていないけれども、このまま放っておかれると心配だと考えた隣人は、隣人であることのみによって請求権者たり得るのでしょうか。難しそうかなと思う一方で、次に申し上げることの関係からも先制的あるいは予防的に管理人を置いてもらうことは、所有者不明の場合はあってよいとも思っています。

3 つ目は、当該土地の買受や貸借を希望する者はどうかです。部会では両論あったはずですが、権利も法律上保護すべき利益もないのだから請求権者にならないという意見があった一方で、この制度の創設は所有者不明土地の発生を防止する、あるいは発生しているものを何とか動かすことを目指すものだとすると、所有者不明の土地を使いたいものがあるならそれを可能にする手立てを設けるという点では、請求権者と認めることもあり得ると思います。

実務の運用を通して固まっていくのかもしれませんが、現時点でご意見があれば伺いたく存じます。

（中略）

先に隣人を挙げたのは、例えば農地ですと、隣から雑草の種が飛んでくると自分の農地の管理が大変になる、そのまま放っておけないというときに、ならば隣の土地を買ってしまいたいということもあり得ると思うのです。その場合も、例えば管理不全土地管理命令の要件が満たされる程度になるまで待たなければならないのだろうか。公的な買取だったら OK ではないかという話が部会では出ましたが、民間での買受や利用の希望の

場合どうなのかな、と。買受だと所有権がなくなるので、異論が大きいのかもかもしれませんが。

法務省民事局 大谷参事官 所有者不明土地・建物管理制度で言いますと、不動産が所有者の不明により利用や管理ができなくなっていることは社会経済上大きな問題であることから、管理人による管理を可能にしています。土地の所有者について調査を尽くしても所在等が分からないという状況になっているのであれば、周辺の土地に具体的な損害が生じる前に管理人を選任して適切に管理する方が望ましいでしょうし、購入希望者がいれば、所有権を移してそちらに管理をしてもらったほうが望ましいということもあり得ます。もちろんケースバイケースになりますが、隣人や親族、買受希望者も利害関係人として排除されるものではないと考えられます。

(中略)

松尾教授 私も、所有者不明土地管理命令の申立権者については、不在者財産管理人の場合とは異なり、先ほど大谷さんがおっしゃいましたように、所有者不明土地それ自体の社会経済上の価値の実現が妨げられていたり、当該土地が隣地等に不利益を及ぼしているという問題を解決するという制度趣旨に照らして、申立権者の範囲も、不在者財産管理制度とは違った形で解釈すべきであると考えます。したがって、例えば、隣地が所有者不明になることによって直接迷惑をこうむっている隣人とか、隣地との間で境界線が不明確で、気が付いてみたら長い間占有していて、隣地の所有者を相手に時効取得を主張したいのだけれども所有者不明であるというような場合にも、利害関係人になり得ると思います。所有者不明土地がもたらす社会経済的な不利益を削減し、又は利益を増大させるという制度趣旨から解釈していくことになると理解しています。

資料) 佐久間毅ほか「座談会 改正の意義と今後の展望(特集 所有者不明土地と民法・不動産登記法改正)」
ジュリ 1562号(2021年)22頁。

図表 25 所有者不明土地管理制度の利害関係人(土地の所有権の移転の登記を求める権利を有する者)

どのような者が利害関係人に当たるかは、個別の事案に応じ、所有者不明土地管理命令の制度趣旨に照らして裁判所において判断されることになるが、例えば、その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣接地所有者や、土地の共有者の一部が不特定又は所在不明である場合の他の共有者、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者は、利害関係人に当たると考えられる。民間の購入希望者についても、その購入計画に具体性があり、土地の利用に利害があるケースなどでは、利害関係人と認められ得る。そのほか、土地の所有権の移転の登記を求める権利を有する者も、利害関係人となり得る。(注1)

(注1) 所有者不明土地管理人は、登記義務者たる土地所有者の管理処分権の行使の一環として、土地の所有権の移転の登記を申請する権限も有するものと考えられる。

そのため、例えば、ある土地を時効取得したと主張する者は、その所有権の移転の登記を求めるために、利害関係人として、所有者不明土地管理人の選任の請求を求めることができると考えられる。

所有者不明土地状態にある土地を時効取得したと主張する者の申立てにより所有者不明土地管理人が選任された場合には、選任された所有者不明土地管理人としては、時効取得を主張する者の主張の適否を検討し、場合によっては、時効取得を主張する者から訴訟の提起を受け、その被告となって応訴することになる。この訴訟において認容判決がされた場合には、土地について時効取得者への所有権の移転の登

記がされることになるが、このようにして管理すべき財産がなくなると、所有者不明土地管理命令が取り消される。

資料) 村松秀樹・大谷太編著『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』(金融財政事情研究会、2022年)172,173頁。

沖特管理者が所有者不明土地制度の利害関係人になり得るかという点については、「事案によっては利害関係が認められるケースもあり得る」と考えられている。

図表 26 所有者不明土地管理制度の利害関係人(沖特管理者)

○屋良委員 (中略)

沖縄県にある不動産登記簿には、表題部の所有者欄に所有者名の記載がない空欄、又は不明地と記載されていて、便宜的に県とか市町村の名前が記載されている、これらの土地は、先ほど述べたとおり、戦火による土地関係記録の焼失などによって生じたものであります。

本来の所有者は不明であるが、その管理を地方自治体が行えることが沖縄の特別措置法によって担保されているわけなんです、制度的な対応がなされているわけなんですけれども、土地利用の円滑化を図るといふ今回の所有者不明土地管理命令においては、このような土地も対象になるのでしょうか。そして、管理をしている地方自治体が利害関係人に含まれる、で、申立てをすることができるのかということを確認をさせていただきたいと思います。法務当局、お願いします。

○小出政府参考人(法務省民事局長) (中略)

また、先ほどお話ししました、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第六十二条に基づいて現に土地の管理を行っている地方公共団体が、利害関係人として所有者不明土地管理命令を請求することができるかにつきましては、これも個別の事案ごとの判断によることとなりますが、事案によっては利害関係が認められるケースもあり得るものと考えております。

資料) 国会衆議院法務委員会「第204回会議事録第7号」(令和3年3月24日)
(<https://kokkai.ndl.go.jp/txt/120405206X00720210324>)16頁。

沖特管理者は沖縄県または市町村であり、地方公共団体が管理者である。

地方公共団体の長が所有者不明土地管理命令の請求をすることができることについては、改正法により改正後の所有者不明土地円滑化法第38条2項において「国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の2第1項の規定による命令の請求をすることができる。」と定められている。

なお、令和4年2月4日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、同法律案によれば、改正後の所有者不明土地円滑化法第38条2項は、同法律案第42条2項に移行される。

また、同法律案第42条3項において「市町村長は、管理不全所有者不明土地⁶につき、

⁶ 所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実に実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実に見込まれるもの。

次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。」として、地方公共団体の長が管理不全所有者不明土地に管理不全土地管理命令を請求できる案も示された。

「次に掲げる事態」として、同法律案第 42 条 3 項 1 号は「当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。」、第 42 条 3 項 2 号は「当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。」とされている。

一方、民間の買受希望者が利害関係人となる場合には、荒井（2021）は「購入後の用途・管理方法、購入者の管理能力・意思・資力等を疎明していく必要がある」と述べている。

図表 27 所有者不明土地管理制度の利害関係人の例（民間の買受希望者）

民間の買受希望者については、一律に排除されるものではないものの（部会資料 33・3 頁）、その希望の強弱や代金の支払能力などにおいて様々な場合がありうるため、一律に利害関係を肯定することも困難です（部会資料 43・6 頁）。さらに、立法担当者は、制度設計にあたって、「所有者不明土地管理制度の場合には、所有者又はその所在が分からないということで土地が管理しにくい状態になっている、そのことに着目を致しまして、管理人を付けて管理ができるようにする。その際に、所有者が代わって、主体が代わることによってきちんと管理ができるようになる場合もあり得るということ、管理人が土地所有権の移転をさせるといことも視野に入れた形での管理制度を作ろうということで検討を進めた」と述べています（部会第 15 回会議〔大谷太幹事（法務省民事局参事官）発言〕）。これらを踏まえた私見ですが、民間事業者に関しては、①管理命令の対象となる土地の管理不全の状況及び現状を前提とした将来の見通しと②申立人に購入を認めた場合の将来の管理の見通しを比較して、後者の方が適切な管理に資するという場合には申立てを認めてよいと考えます。そして、②を裏付けるために、具体性のある計画を前提に、(a)購入後の用途・管理方法、(b)購入者の管理能力・意思・資力等を疎明していく必要があると考えます。ただし、部会第 18 回会議〔宮崎文康関係官発言〕（※）も参照。

注釈）（※）部会第 18 回会議〔宮崎文康関係官発言〕は、「図表 54 所有者不明土地管理制度の管理対象となる土地の民間の買受希望者への売却」に掲載。

資料）荒井達也『Q & A 令和 3 年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』（日本加除出版株式会社、2021 年）132 頁。

前述のとおり「時効取得を主張する者」も申立権者になり得ると考えられている。不在者財産管理制度においても、利害関係人になり得るとされている。

図表 28 所有者不明土地管理制度の利害関係人の例（時効取得を主張する者）

取得時効が認められれば土地の所有者不明状態を解消することが可能となるため、一般論としては利害関係人に該当すると考えられる。

所有者不明土地を時効取得したと主張する者の申立てにより所有者不明土地管理人が選任された場合には、選任された所有者不明土地管理人としては、時効取得を主張する者の主張の適否を検討し、場合によっては、時効取得を主張する者から訴訟の提起を受け、その被告となって応訴し、認容判決がされた

場合には、所有権の移転の登記をすることになる。その登記がされれば、管理すべき財産がなくなるので、土地管理命令が取り消される。

なお、所有者不明土地管理人が土地の所有権の移転の登記を申請する権限を有するかどうかという問題もあるが、登記義務者たる土地所有者の管理処分権の行使の一環として、このような権限も有するものと考えられる。

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し(所有者不明土地管理制度)」(令和2年9月15日) (<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>) 3-4頁。

図表 29 不在者財産管理制度の利害関係人の例

- ①、② (略)
- ③ 公共事業用の不動産売却 一国、地方公共団体
不在者所有の不動産を公共事業のために用地買収する事案。国、地方公共団体が利害関係人である。
- ④ 不在者からの租税徴収 一国、地方公共団体
不在者から租税徴収をする事案。国、地方公共団体が利害関係人である。
- ⑤ 土地区画整理事業—土地区画整理組合
土地区画整理事業を行う事案。土地区画整理組合が利害関係人である。
- ⑥ (略)
- ⑦ 空き家対策 一市町村
財産管理の一種であるが、不在者所有の建物が老朽化し、修理や取り壊しが必要な事案。この場合、事務管理に基づく費用請求権の関係人、租税徴収の関係人とするか空き家関係の法令の関係人とするかにより利害が異なるが、基本的には市町村が利害関係人である。
- ⑧ 時効取得 一時効取得したい者
不在者所有の財産を時効取得する事案。不在者の財産を時効取得したい者が利害関係人である。

資料) 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』(日本加除出版株式会社、2018年) 477頁。

② 管理人の候補者

1) 所有者不明土地管理人

所有者不明土地制度の管理人は、「土地所有者及び利害関係人の利益にも配慮しながら所有者不明土地の円滑かつ適正な管理を実現するという所有者不明土地制度の趣旨を踏まえ、事案に応じて、当該土地の適正な管理をする能力を有する者が適切に選任されるべき」と考えられている。

また、村松・大谷(2022)は、「処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケースでは弁護士・司法書士である者、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士である者を選任することが考えられる」と、想定される所有者不明土地管理人を具体的に例示している。

図表 30 所有者不明土地管理人

なお、所有者不明土地管理人としてどのような者を選任するかについては、様々な意見があったが、土地所有者及び利害関係人の利益にも配慮しながら所有者不明土地の円滑かつ適正な管理を実現するという所有者不明土地制度の趣旨を踏まえ、事案に応じて、当該土地の適正な管理をする能力を有する者が適切に選任されるべきものと考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和 2 年 7 月 14 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）6 頁。

図表 31 所有者不明土地管理人として選任される者

どのような者を所有者不明土地管理人として選任するかは、個別の事案において管理人が行う具体的な職務内容を勘案して裁判所が判断することになるが、例えば、処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断を要するものや、数人の者の共有持ち分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行を確保すべきものなど）では、弁護士・司法書士である者を選任することが考えられる。また、境界の確認等が必要となるケースでは、土地家屋調査士である者を選任することが考えられる。（注 1）

（注 1） 衆議院法務委員会及び参議院法務委員会における附帯決議では、政府が本法の施行に当たり格段の配慮をすべき事項として、「所有者不明土地等の新たな財産管理制度の諸施策を実施するに当たっては、司法書士や土地家屋調査士等の専門識者の積極的な活用を図る」ことが挙げられている。

資料) 村松秀樹・大谷太編著『Q & A 令和 3 年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会、2022 年）174,176 頁。

2) (参考) 不在者財産管理人

不在者財産管理制度の管理人は、弁護士や司法書士などの専門職以外に、不在者の親族が管理人として選任されることもある。ただし、所有者不明土地管理制度において、所有者を知ることができない場合には、当然親族を知り得ない状況であるため、基本的には弁護士や司法書士などの専門職の者が選任されると考えられている。

図表 32 不在者財産管理人

■ 不在者財産管理人の適格性

特別な資格は必要ない。ただ、不在者財産管理人は不在者の財産を管理するために選ばれるものであり、職務を適切に行うことができる必要があるといわれている。通常、不在者との関係、利害関係の有無を考慮し適格性を判断される。場合によっては、弁護士、司法書士などの専門職が選ばれる。

また、相続財産管理人に比べ、弁護士、司法書士などの専門職以外の親族が選任されることも多いようである。

■ 不在者財産管理人の候補者

相続財産管理人と同じように管理人の候補者を必ずしも挙げておく必要はない。しかし、相続財産管理人と違い、不在者財産管理人の候補者を立てたうえで申立てをする場合も多いようである。

従来は、不在者財産管理人に選任されるのが、弁護士中心であったが、近ごろは司法書士が選任され

る場合も多くなった。

ただ、地域により弁護士以外は選任しない、相続財産管理人は弁護士のみだが不在者財産管理人には司法書士も選任するなどさまざまである。

また、不在者財産管理人の選任申立てを手伝った司法書士を候補者にする場合もそれなりに増えたようである。

資料) 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』（日本加除出版株式会社、2018年）478頁。

なお、不在者財産管理制度において、自治体や自治体職員が管理人になれるかという点について、福島家庭裁判所は、財産管理人は不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性を判断する。復興事業における用地取得を目的とする不在者財産管理事件については、自治体が管理人に選任されることに対して消極的な見解が示されている。

これを踏まえると、所有者不明土地管理制度においても、所有者不明土地管理人は制度趣旨や各管理命令の目的を踏まえて、適格性を判断すべきものと考えられ、一概に地方公共団体（及び沖特管理者）が所有者不明土地管理人として選任される可能性を排除する理由は見当たらない。

図表 33 不在者財産管理制度において自治体や自治体職員が管理人候補になるか

問9 不在者財産管理人になるには、どのような資格が必要ですか。自治体自身や自治体職員が管理人になることはできますか。

資格は必要ありませんが、財産管理人は、不在者の財産を管理するために選ばれるものですので、職務を適切に行えることが必要です。通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されます。福島家裁では、復興事業における用地取得を目的とする不在者財産管理人事件については、財産の調査や相続関係の処理に専門的知見を要することや、対象土地の売却について中立性が要求されることなどから、原則として弁護士又は司法書士を選任することとしています。自治体や自治体の職員を管理人に選任することについては、売却の公正性について所在の判明した所有者や一般国民から疑念を抱かれないようにする必要があることから、消極に考えています。

資料) 福島家庭裁判所「震災復興事業における財産管理制度の利用に関するQ&A」（2013年9月）
(<https://www.courts.go.jp/fukushima/vc-files/fukushima/file/20130911.pdf>) 4頁,2022年1月11日最終閲覧。

(3) 管理人選任の申立て

① 管轄裁判所

所有者不明土地管理制度の管轄裁判所は、土地に関する法的判断が必要なため、特定不能土地等管理制度と同様に、地方裁判所のみとされている。

図表 34 所有者不明土地管理制度の管轄裁判所

第 18 回会議においては、地方裁判所だけでなく簡易裁判所も管轄裁判所とすべきとの意見もあったが、これに反対する意見もあり、意見が分かれた。

部会資料 4 3（4 ページ）に記載したとおり、民事事件については、地方裁判所が基本的な第一審であり、簡易裁判所は比較的少額、軽微な事件のみを管轄することとされているところ、土地管理制度においては、管理人の適切な選任や監督、場合によっては土地の売却の可否とその代金の当否などについての法的判断が必要になることが見込まれる。

そして、現行法における他の種類の財産管理制度において簡易裁判所を管轄としている例はないこと、第 18 回会議においては、現時点では実際のニーズがどの程度あるか明らかでないことから、少なくとも制度発足時点では地方裁判所のみを管轄としてはどうかとの意見もあったことも踏まえ、（注）の前段では、第 3 の規律による非訟事件は、裁判を求める事項に係る不動産の所在地を管轄する地方裁判所の管轄のみに属するものとした。

資料）法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 22 回会議 部会資料 52 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する要綱案のたたき台（2）」（令和 2 年 12 月 1 日）
（<https://www.moj.go.jp/content/001334525.pdf>） 6-7 頁。

図表 35 所有者不明土地管理制度の管轄裁判所の検討過程

民事事件については、地方裁判所が基本的な第一審であり、簡易裁判所は比較的少額、軽微な事件のみを管轄することとされているところ（裁判所法第 2 4 条、第 3 3 条第 1 項）、所有者不明土地管理人の適切な選任や監督、場合によっては土地の売却の可否とその代金の当否などについての法的判断が必要になることに照らすと、清算人の選任事件（会社法第 4 7 8 条）や表題部所有者不明土地法における所有者等特定不能土地等の管理に関する事件など民事における財産管理事件を基本的に取り扱うこととされている地方裁判所においてのみ取り扱うとすることが考えられる。

資料）法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）」（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>） 4 頁。

② 予納金の支払い

所有者不明土地管理制度においては、申立人の予納義務の有無や、申立人が予納に応じない場合の規律は設けられていない。これは、特定不能土地等管理制度の管理者等、特定の財産のみの管理を前提とする他の種類の財産管理制度と同様である。

ただし、実際の運用においては、地方裁判所に申立てる際には予納金が必要となることが想定される。

図表 36 所有者不明土地管理人の選任の申立てにかかる予納金

■ 予納金の支払い

パブリック・コメントにおいては、対象土地から所有者不明管理人の報酬や工事費用を捻出できない事態が生じ得ることを念頭に、申立人の予納義務の有無や申立人が予納に応じない場合の規律を明らかにすべきとの意見があった。

この点について、裁判所は、土地の価値代替物から管理に必要な費用及び報酬を支払うことができるが、そのような価値代替物が存在しないときは、申立人に予め準備させた予納金から支払うことになると考えられる。そして、申立人から予納金が支払われず、原資不足により管理費用を支出するのが困難であることが見込まれる場合には、管理命令が発せられたとしても直ちにその取消しがされることになるから、このような場合には、土地管理命令を発する必要がなく、申立てが却下されることになるため、予納金が支払われないケースについての事案を適切に処理することが可能であると考えられる。

また、信託財産管理者、特定不能土地等管理者といった特定の財産のみの管理を前提とする他の類型の財産管理制度においては、予納に関する規定は設けられていないこととのバランスも問題となる。

以上を踏まえ、申立人の予納義務の有無や申立人が予納に応じない場合の規律を設けることはしていない。

■ 費用負担の規律

パブリック・コメントにおいては、所有者不明土地管理人の報酬や管理に要した費用は土地所有者の負担とするのが相当であるとの意見が多数を占めた。

もっとも、所有者不明土地管理人は、所在等が不明な土地所有者の利益を保護しつつ、土地の管理を行うことを職務とする者であり、しかも、土地所有者のために善管注意義務を負うとするのであれば、所有者不明土地管理人の報酬及び管理に要した費用は、本文(1)ア①の命令の対象とされた土地の所有者の負担とすることは、規律を設けるまでもなく当然であると考えられることから、その旨の規定を設けることは提案していない。

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第15回会議 部会資料33 財産管理制度の見直し(所有者不明土地管理制度について)」(令和2年7月14日) (<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>) 19頁。

図表 37 不在者財産管理人の選任の申立てにかかる予納金

■ 不在者財産制度における管理人の選任申立てにかかる予納金

予納金は、不在者の金銭的財産が少なく、不在者財産管理人の報酬及び管理費用が足りないと思われる場合に、事前に申立人に納付させる金額である。事案によるが、通常は30万円から100万円を予納させる場合が多い。(中略)

なお、一般的には、相続財産管理人より不在者財産管理人のほうが、予納金の金額が低いことが多いといわれている。

■ 相続財産管理制度における管理人の選任申立てにかかる実際の予納金

東京家庭裁判所は金100万円といわれ(『家裁財産管理』332頁参照)、その他の家庭裁判所では20万円から60万円ともいわれている。

資料) 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』(日本加除出版株式会社、2018年)71頁、494頁。

所有者不明土地管理制度の予納金の金額については、法務省民事局長が「見込みを伝えることは困難」と国会で答弁している。

図表 38 所有者不明土地管理制度の予納金の見込み額

■ 予納金の見込み額

○高良鉄美君 この新しい制度を、この管理制度を利用するにはその利害関係人が裁判所に請求をする必要があるということで、今そういったことも触れましたけれども、裁判所に請求するには、現行の場合には五十万から百万ぐらいの予納金が必要であるとのことでした。では、この新しい土地管理制度になればどれぐらい必要になるのかと。

先ほど、個別に応じてとか内容をチェックしてということで、かなり個別事情で違ってくるというお話がありました。ただ、幅として、新しい制度とこれまでの制度とかなり金額が違うのか、その辺必要になるのか、お伺いしたいと思います。

○政府参考人（小出邦夫君）（法務省民事局長） お答えいたします。

所有者不明土地管理制度を利用して適切に土地の管理を行うためには、管理人による管理に要する費用や管理人の報酬に見合う金銭をあらかじめ確保しておくことが必要となりますが、管理人による管理の対象となる財産は基本的には土地のみであり、管理の対象となる財産からこれらの費用等を支出することは困難でございます。そのため、實際上、現行法上の他の財産管理制度と同様に、所有者不明土地管理命令の申立てをする利害関係人からあらかじめ費用や報酬に見込まれる予納金を納めてもらう必要があることとなります。

この予納金の金額でございますが、個別の事案ごとに、予定されている職務の内容がどのようなものであるか、例えば、現状を維持するために単にその土地の管理をするだけであるのか、あるいは、それとも売却等の処分をすることまで予定しているのかといったその職務の困難性、あるいは確実な売却先が確保されていて、既にですね、その売却代金をそのまま管理費用に充てることが見込まれるのかといった諸般の事情を考慮して判断せざるを得ないと考えられるところでございます。

もとより、今回の改正は、特定の土地のみを管理の対象とすることにより、効率的な管理を可能として不必要な負担が生じないようにするためのものではありませんが、先ほど述べた理由から、その予納金の金額の見込みなどをお答えすることは困難でございます。

資料) 国会参議院法務委員会「第 204 回会議事録第 9 号」(令和 3 年 4 月 20 日)
(<https://kokkai.ndl.go.jp/pdf/120415206X00920210420>) 16-17 頁。

(4) 地方裁判所による「所有者不明」の判断（所有者の探索）

所有者不明土地管理制度における所有者の探索については、「裁判所が事案に応じて適切に判断すべきことになる」と考えられており、探索方法は明示されていない。

また、表題部所有者不明土地についても「必要な調査を尽くしても所有者等を知ることができない所有者不明土地に当たるかどうかを裁判所が事案に応じて判断することになる」とされている。

ただし、表題部所有者不明土地である場合には、正常に登録されている土地と探索方法が異なる可能性があることや、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が開始されているときには必要に応じて探索の経過資料を入手し活用する可能性があることについて言及されている。

図表 39 所有者不明土地管理制度と表題部所有者不明土地法における所有者の探索方法

■探索方法

第 15 回会議においては、他人の所有物を管理させることから、要件としては相当厳格にすべきであり、最低限の探索方法を明示すべきという意見もあったが、他方で、具体的な調査の程度は土地の抱える事情等に応じて個別具体的に判断されることが望ましく、探索方法について特段の明示をすべきではないという意見もあった。

部会資料 33 の補足説明で記載したように、所有者不明土地管理制度では、裁判所が発令の要件該当性の判断をすることとなるから、必要な調査を尽くしても所有者等を知ることができない所有者不明土地に当たるかどうかについては、裁判所が事案に応じて適切に判断すべきことになると考えられるため、本文では、部会資料 33 の要件を維持し、探索方法について特段の明示はしていない。

なお、第 15 回会議においては、探索方法は曖昧にすべきではないという意見や、裁判所における実務運用上の支障がないようにすべきとの指摘もあったことを踏まえ、これまでの議論の整理が必要となると思われる。

■表題部所有者不明土地の所有者の探索

部会資料 33 の本文(1)ア（注）で記載したように、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（表題部所有者不明土地法）に規定する所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地については、同法に基づく特定不能土地等管理命令等の規律のみを適用することを想定しているが、他方で、同法第 15 条第 1 項の表題部所有者の登記がされていないものについては、登記官における探索が開始している場合を含め、所有者不明土地管理制度に基づく管理命令がされ得ることを想定している。

この点に関連して、第 15 回会議においては、表題部所有者不明土地である場合に、どこまで調査をすれば所有者不明土地管理制度における所有者不明といえるのかについて、整理が必要であるとの指摘があった。

表題部所有者不明土地であっても、必要な調査を尽くしても所有者等を知ることができない所有者不明土地に当たるかどうかを裁判所が事案に応じて判断することになる点では、表題部所有者不明土地でな

い土地と同様である。

ただし、表題部所有者不明土地の所有者の探索の方法は、登記名義人の住所及び氏名が正常に登記されている土地とは自ずと異なってくる面がある。例えば、氏名のみ土地やいわゆる記名共有地（表題部所有者がAほか〇名とされているもの）においては、表題部所有者として登記されている者が誰であるかを把握するために、周辺土地の閉鎖登記簿や旧土地台帳を調査し、同一氏名について住所が記載されている者が存在しないかなどの調査をすることになると考えられる。

また、表題部所有者不明土地法に基づく登記官による探索（同法第3条）が開始している場合には、必要があると認められれば、裁判所の調査嘱託の方法によってその探索の経過に関する資料を入手し、これを要件該当性の判断資料として活用することも考えられる。

■ 表題部所有者不明土地法に基づく探索への影響

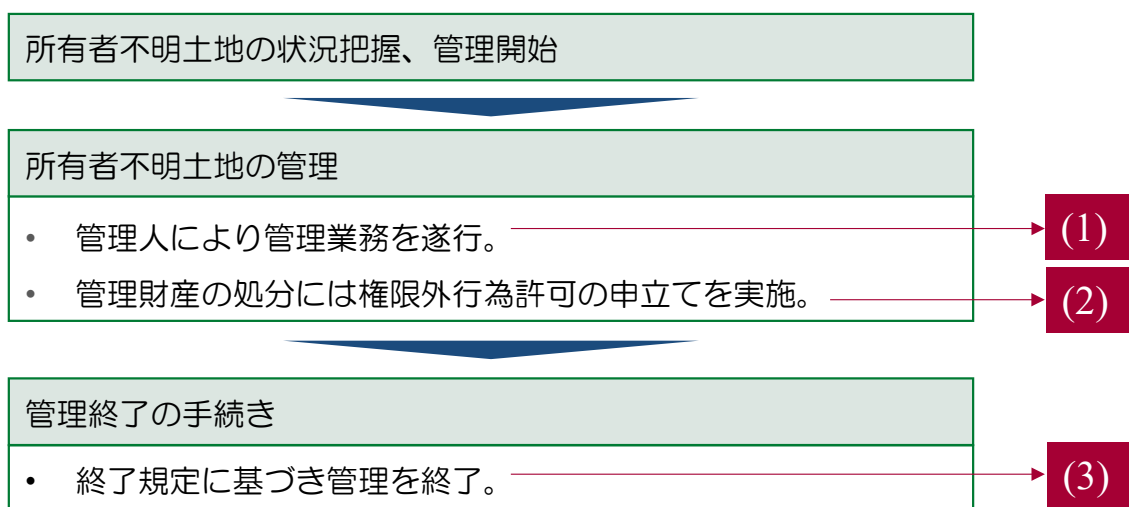
表題部所有者不明土地について登記官による探索が開始された後に、所有者不明土地管理命令がされた場合であっても、所有者不明土地管理命令それ自体によって土地の登記の適正化がされるわけではないことから、この管理命令が発せられたことが直ちに登記官による探索に影響を与えるものではないと思われる。もっとも、所有者不明土地管理人が土地を第三者に売却し、第三者名義の登記がされた場合や、これが見込まれる場合などは、登記官による探索を続行することは相当でないと考えられることから、登記官による探索は中止されること（表題部所有者不明土地法第17条）が考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和2年9月15日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）1-2頁。

1-4. 所有者不明土地管理人選任後の段階

所有者不明土地管理人の選任後のフローは、不在者財産管理制度における管理人選任後の手続きを参照すると、以下のとおりになる。このフローの各段階において、関連情報の整理を行う。

図表 40 所有者不明土地管理人の選任後のフロー



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(1) 管理人による管理業務

① 管理人の法的地位

所有者不明土地管理人の法的地位に関して、検討段階では「土地所有者の権利保護を重視すれば、土地管理人を所有者の代理人とすることに一定の親和性」があり、「利害関係人の利益実現を重視するならば、土地管理人を土地の管理のための職務者とすることに一定の親和性がある」とされていたが、最終的には「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と位置づけられた。

図表 41 所有者不明土地管理人の地位（検討段階）

前記第 1 の 1 補足説明 1 のとおり、土地管理制度を、土地を適切に管理することが困難な状態になっている場合に対応するための仕組みとして創設するとすれば、この制度は、土地所有者の権利を保護しつつ、土地の管理について利害関係を有する第三者の利益を実現することをその趣旨とするものと考えられる。土地管理人の地位をどのように位置付けるかについては様々な考え方があり得るが、土地所有者の権利保護を重視すれば、土地管理人を所有者の代理人とすることに一定の親和性があるのに対し、利害関係人の利益実現を重視するならば、土地管理人を土地の管理のための職務者とすることに一定の親和性があると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 7 回会議 部会資料 11 財産管理制度の見直し（土地管理制度等）」（令和元年 9 月 24 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001306022.pdf>）7 頁。

図表 42 所有者不明土地管理人の地位（整理結果）

なお、土地管理人の地位について、部会資料 11 では、職務者の地位とすることと土地所有者全員の代理人とすることの両説について併記して取り上げたが、土地管理人は、土地の適切な管理をその職責とする職務者と位置付けられるものと考えられる。また、どのような者を土地管理人に選任すべきか、申立人を管理人に選任してよいかを含め、事案に応じて判断されるべきものであるが、上記の土地管理人の立場を踏まえて適切に判断される必要がある。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 10 回会議 部会資料 21 中間試案のたたき台（財産管理制度の見直し（1））」（令和元年 11 月 19 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001309575.pdf>）4 頁。

なお、所有者不明土地管理人の性質について、蓑茂・市川（2021）は、「破産管財人の業務に類似する側面がある」としている。

図表 43 所有者不明土地管理人の性質

前記 3 のような新旧の財産管理制度の差異に鑑みると、新たな財産管理人は、所有者不明土地・建物及び管理不全土地・建物を円滑かつ適正に管理するという目的の下、当該目的達成のために、事案に応じて、財産の保存を超えた積極的な業務遂行が期待され、かつ、その権限行使に当たっては、対象不動産の所有者や共有者との関係にとどまらず、自治体や近隣住民など、当該不動産の管理等について利害関係を有する者との調整が期待されるとともに、その管理対象となる不動産は、従来の財産管理制度が想定していなかった大規模なものも含まれることになる。

このような新たな財産管理制度の特徴は、多数の関係者との間で利害の調整を行いながら、財産の管理処分を行う破産管財人の業務に類似する側面がある。

資料) 蓑毛良和・市川浩行「新たな財産管理制度のこれからの実務運用―「財産の確実な保存」から「土地建物の円滑かつ適正な管理」への転換―」ひろば(2021年)47-48頁。

② 管理人の管理権限

1) 所有者不明土地管理人の管理権限や管理方法

所有者不明土地管理命令が発せられると、その効力は対象とされた土地とその上の動産にまで及ぶ(改正民法第264条の2第2項)。管理人の権限は、基本的には土地の保存、利用、改良行為の範囲に限られ、処分行為などの権限外行為を行う場合は、裁判所の許可を得る必要がある。また、管理人には、管理処分権が専属する(改正民法第264条の3)。

なお、裁判所から所有者不明土地管理人に対する管理方法の指示については、実務運用に委ねることとするほか、他の法制を参考に何らかの形で規律を設けることも考えられている。

図表 44 所有者不明土地管理制度における管理の方法

第15回会議では、所有者不明土地管理人となるべき者の円滑な管理の観点からは、管理の方法を限定できるようにした方がよいのではないかと意見もあったが、部会資料33の補足説明に記載したように、そのような限定をし、権限自体を制約することは、取引の安全の観点からも、慎重であるべきであるように思われる。もっとも、裁判所が事案に応じて管理の在り方について所有者不明土地管理人に指示することは考えられるが、その指示の在り方については、実務運用に委ねることとするほか、他の法制を参考に何らかの形で規律を設けることも考えられる。

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し(所有者不明土地管理制度)」(令和2年9月15日)(<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>)5頁。

2) (参考) 特定不能土地等管理者の管理権限

特定不能土地等管理者の管理権限は、基本的には土地の保存、利用、改良行為に限られ、処分行為などの権限外行為を行う場合は、裁判所の許可を得る必要がある。また、管理者には、管理処分権が専属する(表題部所有者不明土地法第21条)。

土地の管理権限の具体例としては、繁茂した草木の伐採の許可や、土地の買取りに応ずる権限が挙げられている。

図表 45 表題部所有者不明土地法における特定不能土地等管理者による管理行為

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)
(<https://www.moj.go.jp/content/001309296.pdf>) 2頁,2022年1月11日最終閲覧をもとに作成。

3) (参考) 沖特管理者の管理権限

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法の第62条において「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」とされているが、具体的な管理権限に関する規定はない。

そのため、沖特管理者の管理権限の範囲は解釈によることとなるが、これまでは不在者財産管理制度と同様「権限の定めのない代理人」として解釈⁷されており、民法第103条に基づき、処分行為はできないと解されてきた。

図表 46 沖縄の所有者不明土地の管理に関する根拠法令

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又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(昭和46年法律第129号)

図表 47 民法における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」(明治29年法律第89号)

③ 管理人の義務

1) 所有者不明土地管理人の義務

所有者不明土地管理人の義務について、改正民法第264条の5は「所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者(その共有持分を有する者を含む。)のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。」としており、所有者不明土地管理人は土地の所有者の利益を害さないよう行動しなければならないと考えられている。

図表 48 所有者不明土地管理人の義務

第15回会議においては、所有者不明土地管理人は、必ずしも土地の所有者のために選任されるわけではないのに、善管注意義務の相手方を土地所有者とすることは、整合するのかという趣旨の指摘があった。

⁷ 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3月)。

所有者不明土地管理人は、土地の適切な管理を実現するために選任されるものであるが、他方、善管注意義務の相手方を土地所有者とすることは、所有者不明土地管理人が土地の所有者の利益を害さないよう行動しなければならないということの意味するものであって、所有者不明土地管理人の選任の目的と排斥しあうものではないと考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）8 頁。

2) (参考) 特定不能土地等管理者の義務

特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、また誠実かつ公平に管理権限を行使しなければならない（表題部所有者不明土地法第 24 条参照）。

図表 49 表題部所有者不明土地法における管理者の義務

第 24 条 特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、第 21 条第 1 項の権限を行使しなければならない。

2 特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、誠実かつ公平に第 21 条第 1 項の権限を行使しなければならない。

資料) 「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）

3) (参考) 沖特管理者の義務

沖縄の所有者不明土地に関しては、図表 46 のとおり、沖縄復帰特措法において管理者の管理義務に関する規定が設けられていない。また、これまで沖縄復帰特措法に基づく管理者の義務に関する一般的な解釈は見当たらない。

④ 費用の前払及び報酬

所有者不明土地管理人が管理にあたって必要となる費用や報酬について、改正民法第 264 条の 7 は、土地所有者の負担とすることを定めており、「費用の前払及び報酬の支払原資についても、土地や土地上の動産に限定する必要はない」と考えられている。

「表題部所有者不明土地法では費用の前払及び管理人の報酬については、その対象とされた所有者等特定不能土地から支出することとされている一方で、所有者の財産一般に関する負担の規定は置かれていない。これは、所有者等特定不能土地の性質上、事後的にその所有者を特定することが期待し難いため、所有者の財産一般から費用等を回収することは予定されないことによるもの」とされている。

図表 50 所有者不明土地管理人の費用及び報酬

第 15 回会議においては、管理に要した費用等を、所有者不明土地やその土地上の動産等に限らず、土地所有者の負担とする規律を設けるべきではないかとの意見があった。

所有者不明土地管理人は、土地の所有者に代わって土地を管理する者であるから、その管理費用及び報酬は、土地の所有者が負担すべきと解される。

表題部所有者不明土地法では、費用の前払及び管理人の報酬については、その対象とされた所有者等特定不能土地から支出することとされている（第 27 条第 1 項）一方で、所有者の財産一般についての負担の規定は置かれていないが、これは、所有者等特定不能土地の性質上、事後的にその所有者を特定することが期待し難いため、所有者の財産一般から費用等を回収することは予定されないことによるものと考えられる。これに対し、本文ア④の所有者不明土地について管理人が選任される場面には、管理命令の時点で所有者が特定されているケースも含まれており、また、事後的にその所有者が特定される可能性も事案によって様々であるから、所有者の財産一般から費用等を回収することができるケースもあると考えられる。これらの違いに照らすと、所有者不明土地管理制度においては、管理費用等を所有者の負担とする旨の規律を置くことが考えられる。

また、このように考えると、費用の前払及び報酬の支払原資についても、土地や土地上の動産に限定する必要はないと考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）9 頁。

報酬に関して、養茂・市川（2021）は、「事案に応じ、その職責と労力に見合った報酬が支払われるべき」とはしつつも、基本的には対象となる不動産のみを管理すれば良いことから、「従来の財産管理人と比べて低額にすべき」としている。

なお、税務に関して、不動産を売却した際の譲渡所得について、管理人が所得税の申告を行うことは困難ではないかと考えられているが、管理する不動産の固定資産税・都市計画税については管理人が納付するものと解されている。

図表 51 所有者不明土地管理人の報酬

■ 管理人の報酬

新たな財産管理人は、対象となる不動産のみを管理すればよく、不在者の財産全般又は相続財産全般を管理することを前提とした事務作業をする必要がない。したがって、この点では、新たな財産管理人の報酬は、従来の財産管理人と比べて低額にすべきである。ただし、これまで述べてきたことから明らかなように、事案によっては、対象不動産が大規模であり、管理に様々な困難が伴うことがあり得る。新たな財産管理人は、そのような状況で、所有者のみならず、利害関係を有する第三者の利益と調整しながら、土地の適切な管理を行わなければならないのであり、事案に応じ、その職責と労力に見合った報酬が支払われるべきであろう。

資料) 養毛良和・市川浩行「新たな財産管理制度のこれからの実務運用—「財産の確実な保存」から「土地建物の円滑かつ適正な管理」への転換—」ひろば（2021 年）45 頁。

図表 52 所有者不明土地管理人の税務

新たな財産管理人が、裁判所の許可を得て、管理する不動産を第三者に売却した場合、当該不動産の譲渡所得について、所得税の申告を行うことができるか。この点、従来の財産管理人のうち、不在者財産管理人については、裁判所の許可を得て不在者の財産を譲渡した場合、当該譲渡に関する納税申告

は保存行為に該当するため、不在者財産管理人は、裁判所の許可を得ることなく、不在者の代理人として納税申告を行うことができる。もっとも、このような取り扱いは、不在者財産管理人が不在者の財産全てについて管理権限を有するが故に可能であると解される。したがって、本人の資産のうち一部についてのみ管理権限を有する新たな財産管理人については、このような納税申告を行うことは困難ではないかと考えられる。

他方で、新たな財産管理人が管理する不動産に関する固定資産税・都市計画税については、当該財産を管理するための費用として、新たな財産管理人が納付するものと解される。

資料) 蓑毛良和・市川浩行「新たな財産管理制度のこれからの実務運用―「財産の確実な保存」から「土地建物の円滑かつ適正な管理」への転換―」ひろば(2021年)45頁。

(2) 権限外行為（処分行為）許可の取得

① 管理人による処分行為

1) 権限外行為（処分行為）の判断

所有者不明土地管理人による権限外行為（処分行為）に関して、村松・大谷（2022）は、所有者不明土地管理制度の趣旨に照らして、「その売却が適正な土地の管理の観点から相当かや、所有者の帰来・出現可能性を踏まえ、その売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却代金は相当かなどの観点から、売却の許否が判断されることになる」として

いる。

図表 53 所有者不明土地管理制度の趣旨に照らした売却の可否の判断

裁判所の許可については、所有者不明土地の適切な管理を実現し、ひいてはその円滑・適正な利用を図るといふ所有者不明土地管理制度の趣旨に照らし、個別の事案に応じてその是非が判断されることになる。

例えば、所有者不明土地管理人が土地を売却するケースについては、その売却が適正な土地の管理の観点から相当かや、所有者の帰来・出現可能性を踏まえ、その売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却代金は相当かなどの観点から、売却の許否が判断されることになる。

資料）村松秀樹・大谷太編著『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会、2022年）177頁。

民間の買受希望者への売却が認められるかという点については、法制審議会では、価格の適切性や所有者の出現可能性・帰来可能性などが考慮要素となるとの議論が交わされている。

図表 54 所有者不明土地管理制度の管理対象となる土地の民間の買受希望者への売却

■ 民間の買受希望者による管理

○市川委員 今回の部会資料で変更された箇所ではありませんが、部会資料の5ページのイの②の権限外行為に関しまして、この権限外行為の裁判所の許可の運用の在り方について、現行の不在者財産管理人の場合とは異なる考慮要素などもあるかと思われますので、改めて確認させていただきたいと思います。

まず、所有者不明土地の権限外行為の対象となる行為として、念頭に置かれている行為がどのようなものかということを確認させていただきたいと思います。また、そのような行為を許可するかしないかの考慮要素として、どのようなものが想定されているのかということも、改めてお聞かせいただけますでしょうか。よろしくお願いいたします。

○山野目部会長 イの②の運用について、部会資料の作成に当たってイメージしている運用がありましたら、御案内ください。

○宮崎関係官 まず、一つ目が、許可の対象となるような行為はどのようなものを念頭に置いているのかという御質問でしたけれども、これについては、典型的には売買かなと思っています。

その判断の際の考慮要素ということにつきましては、売買契約の内容としましては、価格の適切性などについては一つの考慮要素になりますし、また、今回の制度というのは、土地の適切な管理を実現するためのものがございますので、その限りにおいて管理が適切にされることが見込まれるということも考慮されるのかなと

と思いますが、一般的には、買い受ける人というのは適切に管理を行っていくということが見込まれますので、この要素をもって否定されるケースは少ないのではないかなと思っております。

また、土地の所有者の出現可能性ないしは帰来可能性ですか、そういうことについては、不在者財産管理人と同様に考慮要素の一つになっていくものかなとは考えてございます。

○山野目部会長 市川委員、お続けください。

○市川委員 ありがとうございます。

今回不在者財産管理人と特に異なる部分としましては、土地の適切な利用可能性というところかと思いますが、その点について、裁判所が深く資料を提出させて検討するということは、余り想定されていないという理解でよろしいでしょうか。

○宮崎関係官 今申し上げましたように、普通は土地を買う人であれば、そこを適切に管理しながら使用することが見込まれるのだらうと思いますので、具体的にそれが否定されるような事案というのは、今の時点では想定しにくいかなとは考えております。

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第18回会議 議事録」(令和2年9月15日)
(<https://www.moj.go.jp/content/001332317.pdf>) 7-8頁。

秋山(2021)は、所有者不明土地管理制度の「趣旨に(危険害悪の防止に加えて)どのような観点を読み込むかに応じて、所有者不明土地管理人による処分行為が許される根拠と範囲も変わってくる可能性がある」と述べているが、「同制度の趣旨に、危険害悪の防止に収まらない観点としてどのようなものが含まれるかは必ずしも明らかでなく」、趣旨は明確になっていないとしている。

例えば、「所有者土地の特殊性(有限性・連続性・公共性)とそれに基づく土地所有者の公共の福祉に適合した土地利用の責務を読み込むのであれば」、慎重に考慮したうえで、「公益目的のために管理人が当該土地に長期の利用権を設定したり当該土地を売却することも許されるだろう」としており、「所有者不明土地の有効利用・再生という観点まで読み込むとすれば」、「管理人は(公益目的を問わずに)私人のために長期の利用権を設定したり売却することも」可能であるとしている。

図表 55 処分行為が許される根拠と範囲からみた所有者不明土地管理制度の目的

■(c)管理人による処分行為の許否

所有者不明土地管理制度の趣旨をどのように理解するか—危険害悪の防止に収まらない観点が含まれるとすればそれは何か—は、同制度の具体的な運用・解釈にも大きな影響を及ぼす。とりわけ、所有者不明土地管理人による処分行為がどのような場合になぜ認められるかに深く関係してくる。

(i) 既に(2)(b)で触れたように、所有者不明土地管理人は、命令の対象とされた所有者不明土地について裁判所の許可を得れば、所有者の意思に反していても、その性質を変える利用改良行為や処分行為(以下の叙述では処分行為のみを掲げる)をすることが許される。当該土地に長期の利用権を設定することや当該土地を売却することなどが、その典型例である。

管理人による処分行為がどのような場合になぜ許されるかは、所有者不明土地管理制度の趣旨に照らして判断されると考えられる。

(ii) ここで、同制度の趣旨が危険害悪の防止(のみ)にあると見るならば、所有者不明土地管理人に

よる処分行為もこの観点によって正当化され、処分行為の許否もこの観点に照らして判断されることになる。具体的には、次のような判断の枠組みが想定される。

危険害悪の防止に対しては、管理人が保存・利用改良行為によって対応するのが中心となるから（(a)(i)参照）、管理人による処分行為が許される場合は限定されるべきである。このような限定は、所有権に対する制約の面からも望ましい。管理人による処分行為は所有権に対する強力な制約であり、なるべく回避されるべきだからである。以上を踏まえると、当該土地の状況、管理人の管理能力、管理に要する費用等に照らし、保存・利用改良行為によっては危険害悪を防止するのが難しく、処分行為による必要性があり、かつ、当該土地の所有者の判明可能性ないし帰来可能性、処分行為の手續・対価の適正性等を考慮すると、当該土地の所有者にその処分行為を受忍させてもやむをえない場合に限り、処分行為が許されることになるだろう。

(iii) もっとも、所有者不明土地管理制度の趣旨には、危険害悪の防止に収まらない観点も含まれていると見る余地がある（(b)参照）。そうすると、同制度の趣旨に（危険害悪の防止に加えて）どのような観点を読み込むかに応じて、所有者不明土地管理人による処分行為が許される根拠と範囲も変わってくる可能性がある。

例えば、危険害悪の防止に収まらない観点として、土地の特殊性（有限性・連続性・公共性）とそれに基づく土地所有者の公共の福祉に適合した土地利用の責務を読み込むのであれば、当該土地の状況、当該土地の所有者の利益および判明可能性ないし帰来可能性、当該土地の利用ないし取得希望者の利用目的の公共性、手續および補償の正当性などについて慎重に考慮したうえで、公益目的のために管理人が当該土地に長期の利用権を設定したり当該土地を売却することも許されるだろう。

さらに、所有者不明土地の有効利用・再生という観点まで読み込むとすれば、当該土地の所有者の判明可能性あるいは帰来可能性が乏しく、かつ、利活用または取得を希望する者が適正な対価を提供する限り、管理人は（公益目的を問わずに）私人のために長期の利用権を設定したり売却することも広く許されてよいとなるだろう。

他方で、所有者不明土地管理制度の趣旨を危険害悪の防止と捉えた場合であっても、例えば、効率性の観点も加味するならば、(ii)で述べた判断の枠組みも変わる可能性がある。すなわち、保存・利用改良行為によって危険害悪の防止に対処可能であっても（したがって処分行為が必須なわけではない）、処分行為をもって対処した方がより効率的に危険害悪の防止を実現できるような場合にも、管理人による処分行為が許されることがあると考えられる。

(iv) 以上のように、管理人による処分行為が許される範囲が変わることは、命令の対象とされた所有者不明土地の所有権にも重大な影響を及ぼす。管理人による処分行為によって当該土地の所有権は利用権の負担や所有権の喪失といった制約を受けるところ、処分行為の許容範囲が広くなればなるほど、その制約が重大になるからである。

そこで、当該土地の所有権にこのような制約を課すことの根拠が、改めて問われることになる。この問題は結局、(i)で触れたとおり、管理人による処分行為の根拠と範囲を方向づける、所有者不明土地管理制度の趣旨如何に行き着く。ところが、(b)や(iii)で見えてきたように、同制度の趣旨に、危険害悪の防止に収まらない観点としてどのようなものが含まれるかは必ずしも明らかでなく、同制度の趣旨が明確になっていない。その結果、命令の対象とされた所有者不明土地の所有権に対する制約の根拠も、十分に解明されていないように思われる。

資料) 秋山靖浩「新しい土地法(7-1)土地管理制度と土地所有権に対する制約(上)「土地を使用しない自由」を出発点として」法時93巻5号(2021年)116-117頁。

また、武川（2021）は、所有者が負うべき責務として、「他人による土地の有効利用または再生のための私的利用または私的所有への解放までを正当化するとは言い難い」としており、「管理に必要な範囲を超える利用権設定および処分に関する管理人の権限は、原則として公益目的に限定」されるとしている。ただし、公益性の有無については、「他の考慮要素を踏まえて柔軟に判断されてよく、また、処分の場合に比して利用権設定における公益性の範囲を拡張するなど、判断枠組の調整が検討されてよい」としている。

図表 56 所有者不明土地管理人の利活用・処分権限と土地の所有権のあり方

■ 危険・害悪の防止義務

（中略）所有者といえども、少なくとも他人または法益への危険・害悪を防止する義務を免れない点から出発して、土地の保全のための管理さらには、土地所有権が効能を発揮するための有効利用への協力義務へと押し進めることが可能であるとすれば、管理人による利活用さらには処分を正当化するための手がかりとなり得る。

■ 土地所有権の特色と所有者の責務

土地所有権の自由に対する制約の根拠は、しばしば次のような土地の特色にその根拠が求められている。第一に、土地は人々の生産活動ひいては国家の存立の基礎を成す有限資産であること、第二に、土地は他人の所有地との間に物理的・空間的独立性がなく、連続していることを属性とするため、近隣および周辺地域との調整の必要性が内在していることである。とくに都市法分野においては、個人の私的所有権と利用権との調整という次元を超えて、土地所有権の地域的公共性および空間利用の共同性に対する考慮の必要性が説かれている。

このような土地の有限性・連続性・公共性は、所有者が負うべき責務として、近隣ないしは周辺地域への危険・害悪の防止、土地の保全のための管理、さらには、公益目的のための利用権設定または所有権移転を導くに際しては親和的であるが、他人による土地の有効利用または再生のための私的利用または私的所有への解放までを正当化するとは言い難いであろう。地域的共同利用に向けられた所有者の責務を論じるにおいても、そのための合意形成への協力を目的とするものにとどまろう。

■ 所有者不明土地管理人による利用権設定および処分

所有者不明土地に関する管理人による利用権設定および処分についても、所有者の不在および放置のみを根拠として、その意思に基づかない使用収益権限の制限さらには帰属の喪失を、広く他人の私的利用のために一般化して肯定するのは困難であろう。所在不明所有者の財産権の保障の観点からは、憲法上要請される公共の福祉への適合性と正当な補償との調和が求められるため、対象となる土地の状況、所有者の利益および帰来可能性、目的の公共性、手続および補償の正当性などに関する入念にして適切な判断が求められよう。

前章において概観した特別法に基づく利用権設定および処分のための要件・手続は、こうした要請を反映するものであり、所有者不明土地管理制度を民法上の制度として導入するとしても、少なくとも土地所有権のあり方に関する従来の理解を前提として制度設計を行うのであれば、管理に必要な範囲を超える利用権設定および処分に関する管理人の権限は、原則として公益目的に限定されよう。もっとも、公益性の有無については、上に掲げたような他の考慮要素を踏まえて柔軟に判断されてよく、また、処分の場合に比して利用権設定における公益性の範囲を拡張するなど、判断枠組の調整が検討されてよいであろう。

資料）武川幸嗣「所有者不明土地の管理」吉田克己編著『物権法の現代的課題と改正提案』（成文堂、2021年）105-107頁。

2) 所有者不明土地管理人への土地の処分

法制審議会では、所有者不明土地制度における「管理人が土地所有者の土地を自ら買い受けるような利益相反行為をすること」は、「許されない」と整理されている。

図表 57 所有者不明土地管理制度における管理対象となる土地の管理人への売却

■ 土地所有者と所有者不明土地管理人との間の利益相反行為

第 15 回会議においては、土地所有者と所有者不明土地管理人との間の利益相反行為に関する考え方についての整理を求める意見があったが、所有者不明土地管理人が土地所有者の土地を自ら買い受けるような利益相反行為をすることは、その法的地位（代理人とみるかどうか）にかかわらず、民法第 108 条の直接適用又は類推適用により、許されないと考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 18 回会議 部会資料 43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和 2 年 9 月 15 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）8 頁。

3) （参考）不在者財産管理制度における不動産の処分

不在者財産管理制度は、不在者の財産を保存することが目的であり、管理人が利益を得ることを目的として不動産を売却することは基本的には行われなところ、現実問題として売却を検討する事例もあるとされている。

図表 58 不在者財産管理制度の管理人による不動産の処分

■ 不動産を売却するには

不在者財産管理人制度は、不在者の財産を保存することが目的であり、不動産を売却して利益を得ることを目的として売却することは基本的には行わない。しかし、現実問題として、次のような場合には、売却を検討することもある。

- ①不在者の財産から、不動産の固定資産税を支払うことが厳しくなっており、不動産を維持することが困難になっているような場合
- ②建物が老朽化し、近隣に損害を及ぼす危険性が高いが、不在者の財産から、修理費用等が捻出できない場合。これは、現在、問題になっている「空き家問題」にも該当するといえる。
- ③（略）
- ④不在者の土地が国、地方公共団体から、買収の申し出がある場合

■ 不動産の価格が下がっているが売却できるか

近年、都会を除く日本全国で不動産の価値が下がり、売却しても財産としての金銭に換えられるかが問題になる場合が増えている。

相続財産管理人であれば、所有物を処分することも重要な目的であるため、安い代金で売買しても処分するという目的は果たせる。しかし、不在者財産管理人の場合は、処分するより金銭に換えるという目的の場合の方が多いため、どの程度の価格で売却できるかにより、家庭裁判所の権限外行為許可が出ない場合も考えられる。

資料) 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』（日本加除出版株式会社、2018 年）566-567 頁。

② 土地の処分（売却）における価格の設定

相続財産管理制度において不動産を売却するには、最低売却価格を定める必要があり、不動産鑑定士に鑑定を依頼することが一般的とされている。なお、公的価格には様々な種類のものがあり、地域によっても基準価格が異なっている。

図表 59 相続財産管理制度の管理人による不動産の売却価格

■相続財産管理制度において不動産を売却するには

<法令上の制限>

任意売却においては、権限外の許可を取得する必要があるが、この許可では、不動産の場合、最低売却価格を定めなければならない（家事規 103 条 5 項）。その点においても、売却における売買代金は重要なものである。

<従来からの方法—不動産鑑定士の鑑定>

従来の相続財産管理人の業務に関する書籍には、売買価格を裁判所に認めてもらうために不動産鑑定士の鑑定書を添付する、と記載されていることが多い。もちろん、これを添付しないと法令違反ということではない。「不動産鑑定士」は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき制定された国家資格であり、不動産の経済価値に関する高度専門家である。

従来は、不動産鑑定士に依頼し、売却予定の不動産に関する経済的価値を判定し、その結果を価格に表示する「不動産鑑定評価書」を提出してもらい、売却する不動産の価格を家庭裁判所に認めてもらうような手続きが多く行われていた。

もちろん、この方法がなくなったわけではなく、現在でも不動産鑑定士に鑑定してもらうほどの価値がある不動産に関しては、「不動産鑑定評価書」を用いて手続を行う。

不動産鑑定士に支払う報酬として約 30 万から 50 万円ともいわれ、任意売却に関して、それだけの経費を掛けているのかが実務上の問題になってくる。

なお、不動産鑑定士の鑑定書であっても、簡易鑑定であれば数万円程度の費用で作成してもらえる。

■土地価格の様々な種類

従来から土地の価格には 4、5 種類あるといわれ、同じ土地であっても基準により値段が違ってくる。発表する行政庁や価格の根拠となる理由が異なるため、同じ不動産に対していくつもの公的な価格がつくことになる。

①実勢価格

実際に不動産取引で売買される際の価格といわれる。国土交通省の「不動産取引価格情報検索」で参考価格が閲覧できる。

②公示地価

国土交通省が、毎年 3 月に公表する土地価格。およそ実勢価格の約 90%程度といわれている。国土交通省のホームページ「標準値・基準値検索システム」で閲覧できる。

③基準地価

都道府県知事が国土利用計画法の規定に基づき毎年 9 月に公表する土地価格。公示価格とほぼ同

じといわれている。国土交通省のホームページ「標準値・基準値検索システム」で閲覧できる。

④路線価

国税庁が発表する相続税・贈与税の計算の利用のため毎年7月に公表される土地価格。およそ実勢価格の70～80%程度、公示価格の約80%程度といわれている。国税庁のホームページの「財産評価基準書」で閲覧できる。

⑤固定資産税評価額

市町村が発表する固定資産税・都市計画税の計算に利用される土地価格。毎年1月1日時点の価格であり、3年に1回見直される。およそ実勢価格の60～70%程度、公示価格の約70%といわれている。一般財団法人資産評価システム研究センターのホームページ「全国地価マップ」で閲覧できる。

■地域によっても基準価格が違う

不動産を売却する場合、様々な土地価格のうちどれを基準に考慮すべきかが、実際には問題になるはずである。これについては、その地域の家庭裁判所が、どの価格を基準にして実務を行っているかが参考になる。

例えば、遺産分割調停等において不動産をどのような価格で見ているかが参考になる。都会であれば、実勢価格や公示価格を不動産の価格とみているところもあるだろう。地方の裁判所では、一番価格の低い固定資産税評価額を基準にしているところもある。

地域の家庭裁判所が基準にしている価格程度で売却できれば、問題ないともいえる。現実にはもっと低い価格でないと売却できない不動産も多いが。

なお、不動産の評価に関しては、片岡武ほか『実践調停 遺産分割事件』（日本加除出版、2016）162頁が参考になる。

資料) 正影秀明『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』（日本加除出版株式会社、2018年）259頁。

また、売却による処分ではないが、所有者不明土地円滑化法に基づく地域福利増進事業における補償金の算定に関しては、ガイドラインが定められており、見積額の根拠は不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めて得ることを基本とすることや、根拠資料を添付することなどが定められている。

特に、土地使用权・物件所有権・物件使用权の取得の対価の額に相当する補償金に関しては、ガイドラインの中で具体的な算出方法が示されている。

図表 60 円滑化法における補償金の見積額について

■損失の補償金の見積額について

- ・ 損失の補償金の額は、法第16条に基づき見積もります。（ただし、事業者が、当該考え方に基いて算定した額より高い見積額とすることを妨げるものではありません。具体的な考え方は、4. 4. 5で解説しています。）
- ・ 不明所有者・不明権利者に対する損失の補償金の見積額のみならず、確知所有者・確知権利者に対する損失の補償金の見積額についても記載します。

- ・ 確知所有者・確知権利者との間では、補償金について交渉した上で、公告・縦覧の際に異議を述べない旨の書面（承諾書等）を取得しておくことが重要です。
- ・ 損失の補償金の見積額は、確知所有者との交渉結果を踏まえた上で、確知所有者と不明所有者で異なる金額とすることも許容されます。例えば、公共的な事業であること等を理由に確知所有者が合意した場合は、当該確知所有者に対する補償については、無償とすることも可能です。（不明所有者に対する補償は、4. 4. 5の考え方に沿って算定する必要があります。）
- ・ 補償金の見積額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格は、不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めて得ることを基本とします。なお、この鑑定評価等に加え、近傍類地の賃借りの事例収集、借賃相当額の算定、控除すべき維持管理費用の算定等、補償金額の具体的な算定についても、一括して不動産鑑定業者に委託することも考えられます。
- ・ 不動産鑑定業者に委託する場合、評価条件の設定については、不動産鑑定業者に相談をしながら行うこととなりますが、都道府県と事前に調整しておくことが望ましいです。
- ・ 補償金の見積額は、裁定申請時の価格として、1年単位で見積もるのではなく、土地等使用権の存続期間全体分を見積もります。
- ・ 事業者は、損失の補償金の見積額の算定根拠となった資料（補償金の見積額の計算書、近傍類似の土地の借賃のリスト、不動産鑑定評価書等）を添付します。

■ 損失の補償金の見積額の内訳について

- ・ 損失の補償金の見積額は、事業区域内に特定所有者不明土地が複数筆あり、これらをまとめて裁定申請する場合には筆毎に、所有者・権利者が複数存在する場合には所有者・権利者毎に記載します。
- ・ 損失の補償金の見積額は、土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金、物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金、物件使用権の取得の対価の額に相当する補償金に分けて記載します。
- ・ また、残地に関する補償がある場合には、残地に関する損失の補償金（法第 16 条第 4 項）、残地に関する工事費の補償金（同条第 5 項）についても、分けて記載します。その他の損失に対する補償金（同条第 6 項）についても、同様に分けて記載します。
- ・ 土地が共有状態で各共有者の持分が不明の場合は、原則として、法第 17 条に基づき確知所有者の分も含め補償金を一括で供託することとなります。ただし、所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっていて、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を算定することができます。

資料) 国土交通省不動産・建設経済局「地域福利増進事業ガイドライン」（令和 3 年 4 月）
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001380738.pdf> 74-75 頁、2022 年 1 月 11 日最終閲覧。

所有者不明土地管理制度では、所有者不明土地上の動産の売却についても検討がされている。「動産が所有者のないものとなっていると認定することができるケース」において

は、「所有者不明土地管理人がその動産を適法に処分することができる」と解されており、動産が経済的価値のあるものである場合は、その土地や動産の所有者が不確知であれば、「裁判所の許可を得て自助売却をした上でその代金を供託して引渡義務を消滅させることができる」と解されている。

図表 61 所有者不明土地管理制度の管理対象となる土地の上にある動産の処分

土地の適切な管理を実現するためには、所在等が不明となっている土地所有者がその土地に有する動産を移動・修繕・保管する必要がある場面も想定される。また、所在等が不明となっている土地所有者が土地に有する動産を所有している場合には、所有者不明土地管理人は、その動産を所有者に引き渡すことができないが、自ら保管を続けることとなると、その負担が過重となるおそれがあることから、その動産を処分することを可能とする必要性は高いと考えられる。

また、所有者不明土地管理人が土地の管理の一環として所在等が不明な土地所有者がその土地に有する動産に限って管理し処分することを可能としても、その所有者の利益を害するおそれは少ないと考えられる。

そのため、当該土地の上にある土地所有者の所有する動産は、裁判所の許可を得た上で、所有者不明土地管理人が処分することができるように考えられる。

なお、（中略）では、土地に有する動産の処分に関する規律を設けることを提案していたが、土地の適切な管理を実現する観点からは、土地に有する動産についての保存行為や、動産を売却した後の売買代金の管理などの行為についても、所有者不明土地管理人が、土地の管理処分と同様に、これと併せて行うことができるようにすることが相当であると考えられる。

そこで、（中略）では、所有者不明土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に加えて、当該土地の上にある土地所有者の所有する動産及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利についても、所有者不明土地管理人が有することを提案している。

なお、対象土地に動産が放置されているが、その動産の所有者が土地所有者と同じであるかどうかは不明なケースもあると考えられるが、そのような場合でも、動産の所有者が土地の所有者とは異なる疑いがある以上は、所有者不明土地管理人が当然に当該動産を管理し処分することができることは困難であると考えられる。

もっとも、所有者不明土地に動産が放置されている場合には、その動産を所有していた者が所有権を放棄し、動産が所有者のないものとなっていると認定することができるケースも多いと考えられ、そのようなケースでは所有者不明土地管理人がその動産を適法に処分できると解される。

なお、所有者不明土地に有する動産が、経済的価値のあるものである場合については、所有者不明土地管理人は、その動産を所有者に返還する義務を負うことになるが、債権者である土地及び動産の所有者に受領不能や不確知の事実があるときは、民法第497条の要件を満たす動産について裁判所の許可を得て自助売却をした上でその代金を供託して引渡義務を消滅させることができると解される。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第15回会議 部会資料33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和2年7月14日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）13頁。

③ 善意の第三者の保護

所有者不明土地管理制度では、表題部所有者不明土地法と同様に、裁判所の許可が必要な行為について、その許可を得ずに行った場合に、これをもって善意の第三者には対抗できないという、善意の第三者の保護に関する規律が設けられている。

図表 62 善意の第三者の保護

現行民法の不在者財産管理制度においては、不在者本人の権限は制約されないことを前提に、管理人が裁判所の許可を得ずにその権限を超える行為をしたときは、本人に対してその効力を生じないものと解され（民法第 113 条第 1 項）、取引の相手方を含む第三者に代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、表見代理の規定（民法第 110 条）が適用されることなどによって保護される場合があるものと解される。

一方、表題部所有者不明土地法第 2 1 条第 3 項等では、土地所有者の権限を制約して特定不能土地等管理者に専属させることを前提に、裁判所の許可が必要な行為について、その許可を得ずに行った場合には、その行為は無効とされるが、これをもって善意の第三者には対抗できないとされている。

両者の間には、権限があると信ずべき正当な理由（無過失）を要求するかどうかの違いがあるが、両者の仕組みのいずれに近付けて考えるかによって、所有者不明土地管理人についてどのような規律を設けるかが決定されることになると考えられる。上記のとおり、土地所有者の権限を制約して所有者不明土地管理人に権限を専属させるのであれば、所有者不明土地管理人と取引をした善意の第三者を保護する規律を設けることが、取引の安全の観点からも、表題部所有者不明土地法における規律とのバランスの観点からも適切であると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 15 回会議 部会資料 33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和 2 年 7 月 14 日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）10-11 頁。

(3) 管理の終了規定

① 土地等から生じた金銭の供託

1) 所有者不明土地管理制度における供託

所有者不明土地管理制度において、土地等から生じた金銭の供託について、非訟事件手続法の第90条8項は、「所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その土地の所有者又はその共有持分を有する者のために、当該金銭を所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である土地）の所在地の供託所に供託することができる。」と定めている。

これは、後述する管理終了（管理命令の取消し）に繋がる規律であり、供託の種類としては、民法第494条に定める「弁済供託」に類似している。

図表 63 所有者不明土地管理制度における金銭の供託

試案第2の1(1)オでは、所有者不明土地管理人が土地から生じた金銭を供託することによって管理を終了させることができることを明確にするために、新たに供託原因を創設した上で、供託の要件及び対象並びに公告の手続について提案していたところ、パブリック・コメントにおいては賛成の意見が多数を占めた。

前記本文(1)イ④においては、土地管理命令があつた場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、当該命令の対象とされた土地又はその共有持分について、当該命令の登記を嘱託しなければならない旨の規定を設けることを提案している。

そして、所有者不明土地管理人が土地を売却し、その代金を供託することによって管理命令が取り消された場合には、当該命令の抹消の登記と土地の売買を原因とする所有権の移転の登記がされることから、この登記記録によっても、利害関係人等は供託の事実を推知し得ると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第15回会議 部会資料33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和2年7月14日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）20-21頁。

供託金は、他の制度と同様、民法第166条1項2号の債権等の消滅時効にかかる規定にもとづき、10年で供託金払渡請求権の消滅時効が完成する。

図表 64 民法における債権等の消滅時効

■ 債権等の消滅時効

第166条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 1 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。
- 2 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。

資料) 民法（明治29年法律第89号）。

供託金取扱いの流れとしては、まず供託された時点で会計法（昭和 22 年法律第 35 号）上の「保管金」となり、日本銀行の供託官の口座に入れられる。その後、10 年が経過して供託金払渡請求権の消滅時効が完成したら、歳入納付処理が行われることとなり、いわゆる「国庫帰属」状態となる。

図表 65 供託金の「国庫帰属」にかかる規定

■ 政府ノ所得ニ帰シタル保管金

第 16 条 保管金規則（明 23 年法律第 1 号）其ノ他ノ法令ニ定メタル期間ノ経過ニ依リ政府ノ所得ニ帰シタル保管金アルトキハ取扱官庁ハ 1 年度分ヲ取纏メ第 6 号書式ノ保管金政府所得調書ヲ調製シ翌年度 4 月 30 日迄ニ之ヲ所管大臣ノ指定スル主務官庁ニ送付スヘシ

第 17 条 主務官庁前条ノ調書ヲ受ケタルトキハ之ヲ調査シ取扱官庁毎ニ所得総額ヲ記載金額トセル納入告知書ヲ取扱官庁ニ送付スヘシ但シ主務官庁ト取扱官庁カ同一テアルトキハ納入告知書ノ送付ヲ要シナイモノトスル

② 取扱官庁前項本文ノ納入告知書ヲ受ケタルトキ又ハ同項但書ノ場合ニ於テ主務官庁ノ決定カアルトキハ歳入所属ノ当該官庁ヲ振替先トスル国庫金振替書ヲ発シ其ノ払出科目ニ保管金其ノ受入科目ニ歳入年度、所管及会計名ヲ記載シ（当該決定ニ基キ発スル国庫金振替書ニアリテハ此等ノ事項ヲ記載スル外其ノ表面余白ニ「徴収決定済」ト記載シ）之ヲ日本銀行ニ交付シ振替払込ノ手続ヲ為サシメ振替済書ノ交付ヲ受クベシ

第 18 条 第 16 条ニ規定スルモノヲ除ク外保管金ニシテ政府ノ所得ニ帰シタルモノアルトキハ取扱官庁ハ前条第 2 項ノ規定ニ準シ其ノ都度之ヲ歳入ニ納付スルノ手続ヲ為スヘシ但シ特殊ノ資金ニ組入ヲ要スルモノニ付テハ当該資金ニ組入ノ手続ヲ為スモノトス

第 18 条 2 取扱官庁第 7 条 2 ノ規定ニ依ル所得税額ヲ控除シタル残額ノ支払ヲ為シタルトキハ所得税額ニ相当スル現金ニ国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 34 条第 1 項ニ規定スル納付書及所得税法施行規則（昭和 40 年大蔵省令第 11 号）第 80 条ニ規定スル計算書ヲ添ヘ日本銀行ニ払込ニ領収証書ノ交付ヲ受クベシ

資料）保管金取扱規程（大正 11 年大蔵省令第 5 号）

2) (参考) 不在者財産管理制度における供託

家事事件手続法第 146 条の 2 は「家庭裁判所が選任した管理人は、不在者の財産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、不在者のために、当該金銭を不在者の財産の管理に関する処分を命じた裁判所の所在地を管轄する家庭裁判所の管轄区域内の供託所に供託することができる。」と定めている。また、同法第 147 条は、「家庭裁判所が選任した管理人が管理すべき財産の全部が供託されたとき」に管理が終了する旨を定めている。

図表 66 土地売却後の管理命令の取消し

■ 供託にかかる規律の提案趣旨

現行法の下では、所有者が従来の住所又は居所を去って容易に帰来する見込みのない土地の管理については、不在者財産管理制度（民法第 25 条以下）が活用されている。

不在者財産管理人の事件においては、財産の管理の必要性や財産の価値に比して管理の費用が不相当に高額となった場合など、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、その選任処分の取消しの審判をすることとされている（家事事件手続法第 147 条）。

しかし、管理対象財産として、現金や預金債権のみが残存している場合には、「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当するといえるか判然とせず、実務上は、金銭が存在する限り管理を継続している事案があるとの指摘がある。このような事案で不在者の財産の管理を継続するしかないとする、不在者財産管理人の負担の増加を招くこととなるほか、管理費用や報酬が増加し、そこには不在者の財産が充てられるため、不在者の利益にむしろ反する結果となってしまう可能性がある。

そこで、不在者の利益を図りながら、管理事務の適正化を図るため、不在者財産管理人は、管理している金銭を供託することができることとし、この供託がされた場合には「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当し、選任処分の取消しの審判がされることにより、手続を終了させることを可能とする規律を設けることが考えられることから、試案第 2 の 3 において提案している。

■ 供託にかかる規律の提案内容

試案第 2 の 3 ①から③までにおいては、不在者財産管理人が管理する不在者の金銭について、管理人による供託を可能とするとともに（①）、供託がされた事実を不在者や第三者が認識することができるようにするために、供託をしたときは管理人に公告を義務付け（②）、また、財産管理の手続を終了させるために、管理すべき財産の全部が供託されたときは管理人の選任の処分が取り消されること（③）を提案している。

この場合に不在者財産管理人がする供託の性質は、債権者が受領不能である場合の弁済供託（民法第 494 条）に類似するものと位置付けることが考えられる。

なお、試案第 2 の 3 ④では、管理人が不在者の財産管理の過程で金銭を取得したときは、不在者のためにその金銭を供託することができるとしているが、金銭を取得するたびに供託をすることは想定しておらず、基本的には任務の終了が近づいたときにまとめて供託をすることで足りると考えられる。

資料) 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第 11 回会議 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明」（令和 2 年 1 月）（<https://www.moj.go.jp/content/001312344.pdf>）76-77 頁。

3) (参考) 所有者不明土地円滑化法における供託

所有者不明土地円滑化法においては、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失に対する補償金にかかる規定が設けられており(第16条及び第17条)、その中で供託に関しても規定されている。

図表 67 円滑化法における損失の補償および補償金の供託

■ 損失の補償

第16条 裁定申請をした事業者は、次項から第6項までに定めるところにより、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が受ける損失を補償しなければならない。

2 損失の補償は、金銭をもってするものとする。

3 土地使用权等の取得の対価の額に相当する補償金の額は、近傍類似の土地又は近傍同種の物件の借賃その他の当該補償金の額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の額とする。

4 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、当該損失を補償しなければならない。

5 特定所有者不明土地の一部を使用することにより残地に通路、溝、垣その他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生ずるときは、これに要する費用を補償しなければならない。

6 前三項の規定による補償のほか、土地使用权等を取得することにより特定所有者不明土地所有者等が通常受ける損失は、補償しなければならない。

■ 補償金の供託

第17条 裁定申請をした事業者は、裁定において定められた土地使用权等の始期までに、当該裁定において定められた補償金を特定所有者不明土地所有者等で確知することができないもの(補償金の供託の対象となる特定所有者不明土地等の共有持分の割合が明らかでない場合にあっては、当該特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者を含む。)のために供託しなければならない。

2 前項の規定による補償金の供託は、当該特定所有者不明土地の所在地の供託所にするものとする。

資料) 「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)。

② 管理命令の取消し

所有者不明土地管理制度の管理の取消しに関しては、非訟事件手続法第90条10項は「管理すべき財産がなくなったとき(管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。)その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者不明土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、所有者不明土地管理命令を取り消さなければならない」と定めている。

図表 68 所有者不明土地管理制度における管理命令取消しの要件

取消しの要件としては、(中略) ④その他土地管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときを並列的に掲げている。

④は一般的・包括的な取消事由としているが、これは、土地の管理の必要性がなくなった場合や、管理費用を賄うのが困難である場合などを想定している。

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第11回会議 部会資料25 中間試案(案)第1部 民法等の見直し」(令和元年12月3日) (<https://www.moj.go.jp/content/001310275.pdf>) 27頁。

図表 69 土地売却後の管理命令の取消し

所有者不明土地管理人が土地を第三者に売却した場合には、所有者不明土地管理人は、買主と共同して所有権の移転の登記をするとともに、売却によって得た代金を供託し、その上で、管理すべき財産がなくなったことを理由として土地管理命令の取消しがされ、土地管理命令の登記の抹消の嘱託がされることが想定される(一旦管理命令が取り消されると、所有者不明土地管理人であった者はその土地についての権限を基本的に有しないこととなるから、土地管理命令の取消しがされる前に、所有権の移転の登記の申請などの必要な事務が行われるべきであると考えられる。)

資料) 法制審議会(民法・不動産登記法)部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し(所有者不明土地管理制度について)」(令和2年9月15日) (<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>) 10-11頁。

なお、沖縄の所有者不明土地に関しては、1952年の土地所有権に関する布告において、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 70 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)

2 沖縄の所有者不明土地の適正管理に関する管理者ヒアリング調査

2-1. 調査概要

沖特管理者の管理の実態や今後の意向、適正管理に向けた課題等について把握するために、訪問及びオンライン会議によるヒアリング調査を実施した。対象者は、相対的に多様で多くの管理地を抱える沖特管理者とした。実施概要及び主な調査項目は以下のとおりである。

図表 71 ヒアリング調査実施概要

管理者	実施日時	調査方法
沖縄県	令和3年9月13日 令和3年10月26日	書面・訪問
那覇市	令和3年9月18日 令和3年10月26日	書面・訪問
浦添市	令和3年10月19日	訪問
中城村	令和3年10月19日	訪問
与那原町	令和3年10月19日	訪問
西原町	令和3年10月27日	訪問
名護市	令和3年10月27日	訪問
沖縄市	令和3年11月12日	オンライン
本部町	令和3年11月16日	オンライン

図表 72 ヒアリング調査における主な調査項目

主な調査項目
1. 管理の現状および課題について ①現状の管理体制、管理内容 ・管理体制、現地確認方法等 ・土地境界確認の対応状況 ②権限なく占有されている土地の実態・管理上の課題（取得時効の成立防止等） ・占有・利用の形跡があるが、占有者が特定できない土地の状況 ・看板設置状況や、占有・利用者への周知状況等 ③災害発生等のおそれのある土地の実態・管理上の課題（除草・倒木除去等） ・災害発生等が生じている筆の把握方法、管理不全リスクのある筆の有無 ④適正管理に向けた上記以外の管理上の課題 2. 重点的に管理が必要と思われる管理地とそれに対する管理の在り方について ・リスクが高い土地・低い土地の考え方、望ましいリスク別の管理行為 3. 適正管理に向けた管理体制のあり方等について ・専門家、行政内、地域主体等との連携 4. 新たな土地管理制度の活用意向について

2-2. 調査結果の整理

沖特管理者ヒアリング調査の結果を元に、管理の実態や適正管理に向けた課題・意向について整理する。

(1) 管理の現状と課題

① 管理体制と管理内容

ヒアリング調査の結果、ヒアリング対象の9管理者のうち担当する職員が1名（兼務含む）であるのは7管理者であった。また、現地確認のための定期巡回を行っている管理者は、ヒアリング対象の9管理者のうち、2管理者のみであった。

定期巡回を行っている・行ったことがあるケースでは、市街地を中心とした現地確認や、看板設置箇所の一部の確認を行っている。また、山間部は航空写真によって状況確認を行っている例もある。いずれの管理者も全筆の現地確認は行っていない。また、9管理者のいずれも、問い合わせに応じた対応を行っている。

定期巡回を行っていないケースとしては、沿道でない土地や山間部の土地などアクセスや立ち入りが困難である土地があげられる。

いずれの管理者も、巡回をするためには増員が必須であると考えており、予算等が課題となると認識している。また、山林等の立ち入り困難地域の確認は難しいため、航空写真との併用も必要となる可能性が高いとの意見もあった。

図表 73 現地確認を実施しているケース

* 定期的な巡回における内容

- ・ A 類型及び C 類型を中心に、現況、境界線、利用状況、賃貸借契約の内容と実態の整合、建物の状況、不法投棄の有無、隣地の状況等の確認
- ・ 看板設置箇所のうち、数か所の現地確認と、航空写真による山間部の確認

* 問い合わせに応じた現地確認を行うケース

- ・ 雑草除去の依頼やがけ崩れ・倒木の報告を受けた場合（状況確認）
- ・ 災害が発生した場合（被害確認）
- ・ 土地境界確認が発生した場合（立会い）

② 適正管理における具体的な問題が発生している事例

権原なく利用・占有されている（おそれのある）ケースとしては、4管理者から隣地の建物・墓石所有者等による越境利用、第三者による駐車場利用、菜園利用、コンテナ設置等が報告された。

危険害悪発生の（おそれのある）ケースとしては、6管理者から倒木やがけ崩れによる隣地建物の破損、隣地の樹木や周辺の土砂崩れによる管理対象地への影響、工作物の劣化等が挙げられた。

(2) 適正管理に関する考え方・意向

① 管理リスクの考え方

管理者によって、同様の地目・土地の特性であっても、管理リスクに関する捉え方が異なることが把握できた。

都市部や市街地では、住宅地や駐車場と隣接している土地や更地は、菜園利用、倉庫・資材置き場利用、駐車場利用の発生のおそれが高いため、無断占有・利用を懸念する意見や、隣接墓地で墓石を新設する際に越境されるおそれがあるという意見もあった。また、台風被害等に伴い墓石の崩壊や、急斜面地で災害が発生するリスクがあるという意見もあった。

一方、山間部の管理地を多く抱える管理者は、人目が少ない土地での不法投棄等の問題発生や、災害警戒区域等における危険害悪の発生リスクを懸念している。

管理リスクが低い土地として、山林、傾斜地、接道無等の立ち入り困難な土地や人目がある土地を挙げる意見があった。

そのほか、管理リスクの面からは、いずれの土地も同等とみる管理者もいた。

② 適正管理のための連携先

1) 専門家との連携

定期巡回、各種管理、占有者との交渉において、士業との連携を求める意見が多数あった。また、県と市町村のいずれの管理者も利用できる、弁護士・司法書士との相談体制の構築希望もある。専門家への依頼方法としては、外部委託、新たな組織（独法、組合）の設置を求める意見もあった。

2) 庁内での連携

災害発生の対応をしている防災部署や、空き地等の定期巡回をしている環境部署との連携可能性が示唆されたほか、道路、公園等の管理部署との連携・情報共有による現地確認の可能性も指摘された。

墓地に関しては、建て替え時に情報共有をする等の対応も取り得るとの意見があった。

3) 他管理者との連携

定期的実施されていた管理者による連絡会議が滞っていることもあり、他管理者との管理実態等の情報共有不足を課題に挙げる管理者が多数いた。県が指導的立場にある構造ではなく、市町村と県は管理者として同等の立場のため、国に指導・助言・支援を求める意見もみられた。

4) 他の地域主体との連携

地縁団体が管理する土地の情報を県から提供してほしいという意見や、近隣住民・自治会・墓苑事業者からの情報提供を期待する意見があった。

(3) 新たな制度を利用した管理のあり方に関する意向

ほとんどの管理者から、所有者不明土地管理制度の利用意向が確認できた。

しかし、沖特管理者が所有者不明土地管理人に移行することへの不安（権限外行為許可による売却先の選定等）を抱く管理者もおり、体制不十分のため対応が難しいとの意見もあった。

沖特管理者が主体的に所有者不明土地管理制度を申し立てるのは、沖特管理者自身が施設管理者（占有者）である土地（道路等）のみであるとの意見もあった。

墓地は購入費用がネックとなることが想定され、占有者側からアプローチもないため、利用する必要性が乏しいと考える管理者もいる。

また、所有者の出現可能性が低く、利用ニーズもないような土地であれば、国庫帰属や公有地として、将来的に活用しやすい状態に整備しておくことが重要であるとの意見もあった。

そのほか、今後の管理における課題として、処分時にこれまで預かってきた収益金（賃料）の取扱いをどうすれば良いかわからないという意見もあった。

III. 所有者不明土地関係法制度を踏まえた問題の検証

1 基本的な考え方

(1) 問題解決の基本的な方針

本調査では過年度から、沖縄の所有者不明土地の問題解決のために、全国の所有者不明土地の関係法制度を適用していくことを基本的な方針とし、そのうえで、全国の所有者不明土地と比較した場合に、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）に起因して法制度が適用できない問題を「沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）」として、講ずるべき必要な措置を検討することとしてきた。

また、法制度の適用には問題なくとも、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）に関して問題が生じている場合においては、これも検討の対象として問題解決に向けた方策を検討してきた。

(2) 過年度調査（令和2年度）における問題の検証結果

(1) の方針に基づき、実態調査結果や沖特管理者へのヒアリング調査結果などを総合的に分析し、沖縄の所有者不明土地の問題を抽出・整理してきた。

その結果として、沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）は、令和2年度末までの検討では確認されていない。

一方、沖縄の所有者不明土地固有の状況（差異）のうち、沖縄復帰特措法に基づく管理に関して、管理が法的に適正な状態でない（おそれのある）土地があるという問題が確認されたり、現段階では問題は生じていないとしても、現管理者の体制・態勢では適正管理を維持していくことが困難なおそれも確認されたりしたところである。

図表 74 沖縄の所有者不明土地の問題整理（令和2年度末）

問題の分類	問題の概要	確認された問題	問題解決の方針
沖縄の所有者不明土地に起因する問題	全国の手法（法制度）が適用できない（適用問題）	令和2年度末段階では確認されていない	政府は必要な措置を講ずる
沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題	管理が法的に適正な状態でない（おそれ）	管理者による権限外行為 無権限者による占有・利用 (周辺環境への害悪)	(管理者による) 是正措置の促進
	適正管理を維持することが困難なおそれ	現管理者の体制・態勢	効率的・効果的な管理方法の確立

(3) 新たな法制度を踏まえた問題の検証方針

問題解決の基本的な方針については、過年度調査の方針を踏襲しつつ、令和3年度以降に成立した新たな法制度を踏まえて再整理する。

① 新たな法制度の適用問題の検証

改正民法では沖縄の所有者不明土地の問題解決に適用しうる法制度（「所有者不明土地管理制度」「管理不全土地管理制度」）が新たに設けられ、令和5年4月1日から施行される。

前述の基本的な方針に則り、これらの法制度の適用にあたり、沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）がないかを検証する。

適用問題がある場合には、講ずるべき必要な措置もあわせて検討する。

② 管理に関する問題の検証

所有者不明土地の管理を目的とした制度はこれまでわが国にはなかったが、令和元年以降に表題部所有者不明土地法に基づく特定不能土地等管理制度や、改正民法による所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度という形で土地管理制度が相次いで整備された。

これらの土地管理制度における各種規定は、先行する土地管理制度である沖縄管理者の法的地位、管理権限や義務の解釈、適正管理のあり方にも大きな影響を及ぼすものと考えられる。

そこで、令和2年度報告書における管理に関する問題の整理結果を踏まえつつ、適正管理のあり方を明確にするとともに、沖縄管理者の管理実態との差から、管理に関する問題を改めて検証する。

2 新たな法制度の適用問題の検証

(1) 検証の対象

改正民法における所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度を沖縄の所有者不明土地に適用することができないという問題（適用問題）があるのかを検証する⁸。

(2) 検証の論点整理

改正法の立法過程では、所有者不明土地管理制度を沖縄の所有者不明土地に適用することについて検討が行われており、立案担当者の答弁⁹から、所有者不明土地管理制度が沖縄の所有者不明土地に適用されることは明確である¹⁰。

また、管理不全土地管理制度については、改正法の立法過程で沖縄の所有者不明土地に適用することに関する検討は行われていないが、同制度は所有者不明土地に限定して適用されるものではなく、管理不全の状態にある土地に広く適用される制度であり、沖縄の所有者不明土地が管理不全状態になれば問題なく適用される。

もっとも、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選任された場合には、全国の所有者不明土地と異なり、沖縄復帰特措法により既に全筆で沖縄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、管理者が重複する可能性がある。

そこで、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選任され、その管理が適正に行われるようにするため、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選定された場合における沖縄復帰特措法に基づく管理者との関係を検証する。

⁸ 表題部所有者不明土地法に基づく特定不能土地等管理制度については、過年度調査（令和2年度）において適用問題はないとの検証がされているため対象としない。

⁹ 第204回国会衆議院法務委員会会議録第7号（令和3年3月24日）の小出政府参考人（法務省民事局長）の答弁など。

¹⁰ 全国の所有者不明土地とは「登記の差異」があるが、所有者不明土地管理制度は「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」土地を対象としていることから、表題部所有者欄が空欄または管理者名が記載された登記簿（沖縄の所有者不明土地）も対象となることは明らかであることから検証対象としない。

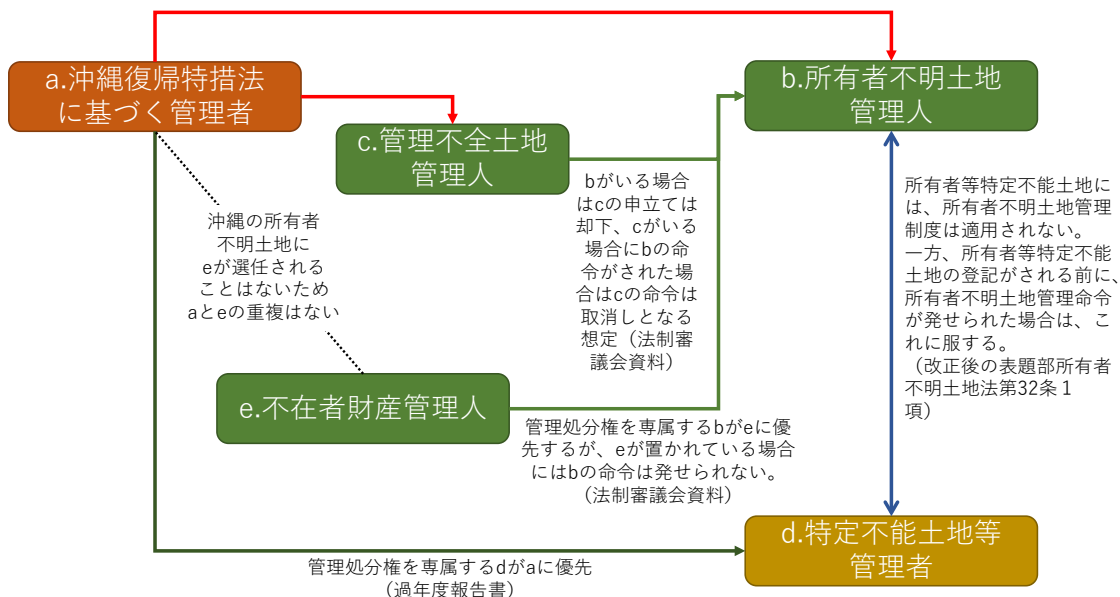
(3) 管理者の重複に関する既往の整理・検証

① 所有者不明土地へ適用される管理制度の概要

所有者不明土地の管理を目的とした法制度は「特定不能土地等管理制度（表題部所有者不明土地法）」、「所有者不明土地管理制度（改正民法）」、「沖縄復帰特措法に基づく管理制度（沖縄復帰特措法）」の3つがあり、所有者不明土地の管理にも活用可能な法制度として「不在者財産管理制度（民法）」、「管理不全土地管理制度（改正民法）」の2つがあり、沖縄の所有者不明土地の管理に関する法制度はあわせて5つある。

ある土地において、これらの管理者が重複する際の管理の取扱いについて、既に各法制度やその立案過程等で整理されている内容が図表 75 である。

図表 75 所有者不明土地に関する管理制度の管理者・管理人の関係（重複の際の整理）



注釈) 不在者財産管理人(e)と管理不全土地管理人(c)の関係に関する議論は既往文献(法制審議会(民法・不動産登記法)部会資料等)において確認できていない。

資料) 各種資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

② 管理人・管理者の重複に関する既往の整理

1) 所有者不明土地管理人(b)と特定不能土地等管理者(d)

管理処分権が専属する両者の重複については、改正法により改正後の表題部所有者不明土地法第32条1項において、所有者等特定不能土地に対しては所有者不明土地管理命令の適用はない旨規定されている。

ただし、表題部所有者不明土地法第15条1項の表題部所有者の登記がされていない場合は適用除外とされ、所有者不明土地管理命令が発せられている場合には所有者不明土地管理人の管理に服することになる。

2) 所有者不明土地管理人(b)と管理不全土地管理人(c)

所有者不明土地管理人は管理処分権が専属する一方、管理不全土地管理制度は所有者がいることがわかっている場合にも適用される制度であることから管理処分権が専属していない。このことから、両者が重複する場合には管理処分権が専属する所有者不明土地管理人が優先することになる。

具体的には、すでに所有者不明土地管理命令が発出されていれば、管理不全土地管理命令の申立ては却下され、管理不全土地管理命令が発出された後に所有者不明土地管理命令が発出されたときは、管理不全土地管理命令は取り消されることが想定されている。

3) 所有者不明土地管理人(b)と不在者財産管理人(e)

土地の所有者について不在者財産管理人が既に選任されている場合には、所有者不明状態ではないから、土地管理命令を発することはできない¹¹。ただし、仮に同時に併存した場合の権限の優劣については、その土地の管理処分権は所有者不明土地管理人に専属することとなる。したがって、不在者財産管理人が選任されていることに気付かずに、所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、不在者財産管理人は、所有者不明土地管理人の選任等の取り消しを求めることとなる¹²。

4) 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と特定不能土地等管理者(d)

過年度調査（令和2年度）において検証したとおり、特定不能土地等管理者と沖縄の復帰特措法に基づく管理者の関係は、「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、特定不能土地等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ることから、その管理は終了する。」と解される。

¹¹ 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第15回会議 部会資料33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和2年7月14日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）4頁。

¹² 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和2年9月15日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）2頁。

(4) 適用問題の検証結果

① 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と所有者不明土地管理人(b)の関係

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となる特別な措置として、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。

今般、改正民法によって、沖縄の所有者不明土地にも適用できる所有者不明土地管理制度が整備されることとなった。そのうえで、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地に対して所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地管理人には管理処分権が専属することから、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るため、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、所有者不明土地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。

■沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と特定不能土地等管理者(d)との関係

過年度の調査報告書の解釈(62頁参照)においては、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る「原因」までは明記していなかったが、特定不能土地等管理者は所有者不明土地管理人と同様に管理処分権が専属する管理者であり、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る「原因」は所有者不明土地管理人との関係と同様である。

② 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と管理不全土地管理人(c)との関係

今般、改正民法によって、沖縄の所有者不明土地にも適用できる管理不全土地管理制度が整備されることとなった。そのうえで、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、管理不全土地管理命令が発せられた場合には、管理不全土地管理人による当該土地の適正管理(管理不全状態の除去)がされることから、この範囲においては沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性は失われ、沖特管理者は適正管理(管理不全状態の除去)を管理不全土地管理人に委ねることが適切である。

ただし、管理不全土地管理人の権限は、適正管理(管理不全状態の除去)の範囲に限られることから、沖特管理者による所有者不明土地の管理の必要性は失われず、その管理は終了しないと考えられる。

③ まとめ

前項までに整理したとおり、沖縄の所有者不明土地と全国の所有者不明土地には、管理の状態に関する差異があるが、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度が適用されても管理者・管理人が重複することによる問題は生じないことから、沖縄の所有者不明土地に起因する問題がある（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。

なお、適用問題ではないが所有者不明土地管理命令が発せされた場合において、沖特管理者が保管する収益金の取扱い（当該土地の財産の一部として所有者不明土地管理人に移管する必要性、移管方法（管理者ごとに管理している収益金の案分方法等））について運用を定めておく必要がある。

また、所有者不明土地管理人から第三者に売却される場合の権利の登記の方法（表題部所有者欄が空欄または不明と記載され、管理者名が記載されている状態の不動産登記において、売買を原因として権利部に新たな登記を行う方法）について、改正民法施行までに明確になるものと考えられるが、仮に明確にならない場合にはそれに対応する規定を設ける必要がある。

3 管理に関する問題の検証

(1) 検証の方法

表題部所有者不明土地法と改正民法における土地管理制度（特定不能土地等管理制度、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度）における各種規定を踏まえ、沖特管理者の法的地位や管理権限・義務の解釈と、適正管理のあり方の整理を改めて行う。

この解釈と沖特管理者の管理実態を踏まえ、管理に関する問題を検証する。

(2) 沖縄復帰特措法に基づく管理に関する解釈の再整理

① 管理者の法的地位

沖縄の所有者不明土地は沖縄復帰特措法第 62 条に基づき管理がされているが、同法では管理者（以下、沖特管理者）の法的地位の規定がないことから各種法令との関係でこれらを解釈することになる。

これまでは、わが国の諸制度の中で最も類似性があると思われる民法の不在者の財産の管理（不在者財産管理制度）を参考に、その法的地位は民法第 103 条の「権限の定めのない代理人」と解釈¹³されてきた。

一方、沖特管理者と同様に、「所有者不明土地の管理」を目的とする所有者不明土地管理人（改正民法第 264 条の 3）の法的地位は「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と位置づけられた。

これを踏まえ、今後は沖特管理者についても、その法的地位を「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と解釈することが合理的である。

② 管理者の権限と義務

①のとおり、管理者の法的地位が「権限の定めのない代理人」と解釈されてきたことから、その権限は「保存行為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」の範囲と考えられてきた。

また、沖縄復帰特措法には管理者の義務に関する規定はなく、これまでその一般的な解釈は確認できていない。不在者財産管理人のように家庭裁判所が選任した管理人については家事事件手続法第 146 条 6 項により民法第 644 条の善良な管理者の注意義務を負うと考えられるが、沖縄復帰特措法に基づく管理者が同様の管理義務を負うのかは定かではない。

一方、所有者不明土地管理人の権限は、改正民法第 264 条の 3 第 2 項により、「保存行

¹³ なお、本土復帰前については、代理人、信託の受託者などが考えられるが、その法的地位の解釈を一つに収斂することは難しいとの結論が得られている。（令和 2 年度報告書）

為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」であり、その範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないとされている。

また、義務については、改正民法第 264 条の 5 において、「所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない」と定められている。

管理不全土地管理人さらには特定不能土地等管理者についても同様の権限と義務が定められている。

類似する土地管理人の権限と義務の規定を踏まえると、沖特管理者の権限の範囲の解釈は従来と同様で良いと考えられるが、管理者の義務については沖特管理者も善管注意義務を有するとの解釈に基づき、適正管理のあり方を定めておくことが適切である。

③ 適正管理のあり方

類似の土地管理制度と同水準の管理が要請されると解釈した場合には、沖縄の所有者不明土地の適正管理に向けて、所有者の権利保護および管理者としての土地の管理義務の観点から、沖特管理者は主に以下の対応に努めることが求められる。

図表 76 適正管理のあり方

適正管理に向けた対応	適正管理のあり方の概要
1) 管理権限の範囲内での管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者は、管理地を他者に占有・利用させる場合には、管理者の管理権限の範囲で行わなければならない。具体的には、保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為の範囲で利用を認めていくことが基本的な対応となる。
2) 無権原者による占有・利用の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者は土地の利用実態を把握し、不法占有が行われていないことを確認することが求められるほか、 ・管理地が不法占有されている場合や、隣接地等が原因で管理地に損害が及んでいる場合、管理者はその事由の原因の除去、又は予防措置を請求することが求められる。
3) 周辺環境への害悪の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・管理地周辺の利用状況を把握したうえで、雑草繁茂等による影響が懸念される管理地については特に、定期的に草刈りや清掃を行う等の対応が求められる。 ・管理地において、崖くずれや竹木の倒壊等のおそれがある場合は、これを防止する措置を講じる必要がある。

(3) 管理に関する問題の検証と問題解決の方向性

① 管理に関する問題

前項の「適正管理のあり方」と、沖縄管理者の管理実態（Ⅱ章2参照）を踏まえると、沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題として以下の場面を想定することができる。

1) 管理者の権限外行為のおそれがある

道路や河川、公園等の公共の用途に利用され、土地の性質が変更されている例や、建物所有目的の賃貸借契約が締結される例などが該当する。

これらの管理行為は、所有者が出現した際には、権限外行為を指摘される可能性がある。

2) 無権原者が占有・利用している（管理者が対応しきれていない）

賃貸借契約がなく占有・利用されている管理地は、その用途に関わらず、無権原者による占有・利用のおそれがある。

3) 周辺環境へ害悪を及ぼすおそれがある（管理者が対応しきれない）

土地は定期的に草刈り等を行わない限り、雑草が繁茂する可能性が高い。このため、管理地に隣接する土地で周辺住民等による利用がある場合、管理地で雑草が繁茂すると、防災面や治安面、衛生面等の観点から周辺の生活環境に害悪を及ぼすおそれが生じる。

また、現場確認が困難な立地にある管理地については、管理不全に陥る可能性がある。

図表 77 適正管理上の問題の整理

問題	問題の原因	問題の概要
1) 管理者の権限外行為のおそれがある	・ 管理者自身の過去・現在の行為 (・管理開始前の状態の継続)	・ 保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為を超えて利用されている。 ・ 管理者の権限の範囲を超えた賃貸借契約（建物所有目的等）が締結されている。
2) 無権原者が占有・利用している	・ 無権原者が占有・利用している ・ 管理者が対応しきれていない	・ 公共施設、私有建物・工作物等の上物があり、利用形跡がある（公共施設、墓地、拝所等） ・ 上物なく利用形跡がある（畑、駐車場等） ・ 土地の使用妨害のおそれ（墓石の越境等）
3) 周辺環境へ害悪を及ぼすおそれがある	・ 管理者が管理しきれない	・ 宅地・道路等に隣接した土地、墓苑内の墓地等で雑草の繁茂 ・ 崖崩れ等が発生するおそれ ・ 山間部、急傾斜地等で立ち入りできず管理不全に陥るおそれ

② 管理に関する問題の解決に向けた方向性

①で整理した問題を解決するためには、第一義的には沖特管理者自身が適正管理のあり方を理解し、適正管理の状態を回復・維持するための行動を起こすことが求められる。

ただし、問題の種類・概要をみると、沖特管理者の権限外行為のおそれのある土地の中には、沖特管理者自身では適正管理の状態に復帰させることが困難な例もある。

また、沖特管理者の管理対象地の筆数に対して、十分な管理体制を構築することが困難な実態も確認されている。

こうした状況を踏まえると、管理に関する問題の解決に向けては、沖特管理者自身による管理以外の方策を据える必要がある。

具体的には、事務手続による更正登記や表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等により所有者を確認し、所有者による管理に移行する方法と、所有者不明土地管理制度等を用いて他の管理者による適正管理へ移行する方法がある。

以上を踏まえ、IV章に示す「適正管理に向けた管理者ガイド」においては、適正管理に向けた対応として「①沖特管理者による適正管理」「②所有者による管理への移行」「③他の管理者による管理への移行」の3つの方向性を提示する。

また、「③他の管理者による管理への移行」のうち、沖縄の所有者不明土地に最も適用範囲が広いと考えられる所有者不明土地管理制度についてモデルケースを用いて適用可能性を検討し、その結果を管理者ガイドに反映する。

図表 78 管理に関する問題の解決に向けた方向性

方向性	具体的な解決手法
①沖特管理者による適正管理	・沖特管理者自身が適正管理のあり方を理解し、適正管理の状態を回復・維持する
②所有者による管理への移行	・所有者不明土地の所有者を a～d の手法を用いて特定し、管理解除を経て、所有者による管理へ移行し、所有者が適正管理を行う。 a.事務手続による更正登記（不動産登記法及び依命通知 ¹⁴ ） b.所有権確認訴訟（民法、民事訴訟法） c.認可地縁団体が保有する不動産に係る登記の特例（地方自治法） d.登記官による所有者等の探索（表題部所有者不明土地法）
③他の管理者による管理への移行	・所有者不明土地に適用できる e～g の土地管理制度を用いて、他の管理者による管理へ移行し、他の管理者が適正管理を行う。 e.特定不能土地等管理制度（表題部所有者不明土地法） f.所有者不明土地管理制度（改正民法） g.管理不全土地管理制度（改正民法）

¹⁴ 「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）

IV. 適正管理に向けた管理者ガイドの更新

(1) 管理者ガイド更新の目的

昨年度調査において、「沖特管理者は、真の所有者が確認された場合には管理する土地を真の所有者に引き渡す（管理を解除する）必要があり、それまでの間、真の所有者が不合理な不利益を被ることがないように、管理権限の範囲内での適正管理に努めることが求められる」ことから、適正管理に向けた管理者の基本的な対応方針等を管理者ガイドとして取りまとめたところである。

今年度調査では、管理者の限られた人員体制等の中で、適正管理の状態を効率的・効果的に実現する手法や対応のあり方について検討を行った。

また、ここまでの調査検証結果を踏まえ、管理者ガイドの対応方針を適正管理に一本化したうえで、適正管理を基本的に継続していくこととしているところ、より適した管理の担い手が特定され、所有権確認や新たな所有者不明土地の管理制度等が適用される際には、所有者あるいは他の管理者への管理の移行を想定している。この観点から、管理者ガイドを更新している。

(2) 管理者ガイドの内容

適正管理に向けた管理者ガイドは次頁以降のとおりである。

「沖縄の所有者不明土地」
適正管理に向けた管理者ガイド
Ver.2

令和4年3月

凡 例

1. 本報告書中、法令名の表記については以下の略記を用いている。

略記	法律
沖縄復帰特措法	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）
表題部所有者不明土地法	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）
所有者不明土地円滑化法	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）
改正法	民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号）
改正民法	改正法により改正後の民法（明治 29 年法律第 89 号）

2. 本報告書中、法制度やこれに基づく固有の事柄について以下の略記を用いている。

略記	内容
所有者不明土地管理制度	改正民法第 264 条の 2 から 7 までに定める内容
管理不全土地管理制度	改正民法第 264 条の 8 から 14 までに定める内容
不在者財産管理制度	民法第 25 条から第 29 条までに定める内容
特定不能土地等管理制度	表題部所有者不明土地法第 19 条から第 29 条までに定める内容
沖特管理者	沖縄復帰特措法第 62 条に基づき所有者不明土地の管理を行う沖縄県又は市町村

はじめに ～本ガイドの作成に当たって～

沖縄では、先の沖縄戦によって土地関係記録が焼失した。戦後、土地所有権認定作業や地籍調査が実施されたが、当時県外に居住、家族全員が死亡または幼若年者のみ生存（親族等も申請せず）していた、地形の変化等で自己の土地の確認が困難であった等の理由から 1950 年までに所有権申請がされなかった、あるいは所有権証明書の交付を受けたが登記手続がされなかった等の経緯で、所有者が特定できない私有地が発生した。これを「沖縄の所有者不明土地」という。

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いる。

昭和 47 年の沖縄の本土復帰時には 3,510 筆の所有者不明土地が存在したが、その後も真の所有者が確認されるなどの事由により管理が解除され、令和 3 年 3 月末現在、沖縄の所有者不明土地は 2,699 筆となっている。

図表 79 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

	筆数			面積 (㎡)		
	本土復帰時の管理状況	管理解除実績	現在の管理状況	本土復帰時の管理状況	管理解除実績	現在の管理状況
県管理地	1,883	378	1,505	1,065,606	168,814	896,792
	100.0%	20.1%	79.9%	100.0%	15.8%	84.2%
市町村管理地	1,627	433	1,194	125,869	41,026	84,843
	100.0%	26.6%	73.4%	100.0%	32.6%	67.4%
合計	3,510	811	2,699	1,191,475	209,840	981,635
	100.0%	23.1%	76.9%	100.0%	17.6%	82.4%

資料) 沖縄県資料 (令和 3 年 3 月 31 日) をもとに作成

令和 3 年 3 月末現在、沖縄県および 22 市町村が沖特管理者となっているところ、管理筆数や分布状況、利用の実態、対象筆の所有や管理に関する問合せ頻度、管理解除の実績、管理地周辺の地域特性等に応じて、以下に示すような適正管理や管理解除に関する様々な課題を管理者は抱えている。

特に、これまで所有や管理に関する問合せが少なく、適正管理や管理解除に向けた動きがあまりなかった沖特管理者では現地の確認や管理解除手法への対応など管理の在り方が定まっていないケースも多い。

また、所有者不明土地の管理を所掌する担当者は他業務と兼務しているケースが多いことや、異動に伴い過去の知見や情報が蓄積されていないケースも散見される。

【令和2～3年度に実施した沖特管理者ヒアリング結果 要旨】

■管理の実態について

- ・定期巡回を行っている管理者はわずかである。現地確認を行っているケースでも、アクセス容易な土地のみの確認、住民からの問い合わせ（除草依頼・境界確認への立ち合い等）への対応や、災害発生時の一部土地の確認等の対応等にとどまる。
- ・現地確認の障壁となっている理由は、人員不足のほか、山間部における管理対象地の場所の特定困難、現地へのアクセス困難を挙げる管理者が多数である。一方で、管理リスクの認識後、台帳管理のみの対応では不十分と考え始める管理者も存在する。
- ・ほとんどの管理者が人員確保や体制に課題を感じている。また、専門的な知識やノウハウの不足による不安感を抱える管理者も少なくない。

■管理リスクの捉え方について

- ・管理者によって、同様の地目・土地の特性であっても、捉え方が異なる。
- ・例えば、市街地における無断占有・利用リスクを懸念する管理者がいる一方、山間部を多く抱える管理者では、人目が少ない土地での問題発生や不法投棄、災害警戒区域等における危険害悪の発生可能性が高い更地の管理リスクを懸念するケースもみられる。

■管理解除の実態について

- ・戦後75年以上が経過し、真の所有者の高齢化も進む中、物証確保が困難なケースも増えており、管理解除に至る可能性が低下していると捉えている管理者は多い。一方で、占有・利用者の時効取得¹⁵の主張、工作物等がある場合の撤去に伴うトラブル等への対応についての懸念も生じている。
- ・これまで、所有権の確認においては、所有権確認訴訟および事務手続による更正登記の2つの手法が採られている。訴訟については、物証の収集や訴訟準備における心理的・経済的負担が障壁となっていることが多い。
- ・また、事務手続による更正登記は、管理者による承諾書の添付が必要となるが、承諾書発行にかかる判断の難しさや法的リスク等を考慮し、対応困難と考えている管理者も存在する。
- ・他方、近年の問合せもなく、土地の返還実績があったとしても、知見が蓄積されていないことから、何をして良いかイメージが湧かない管理者も存在する。

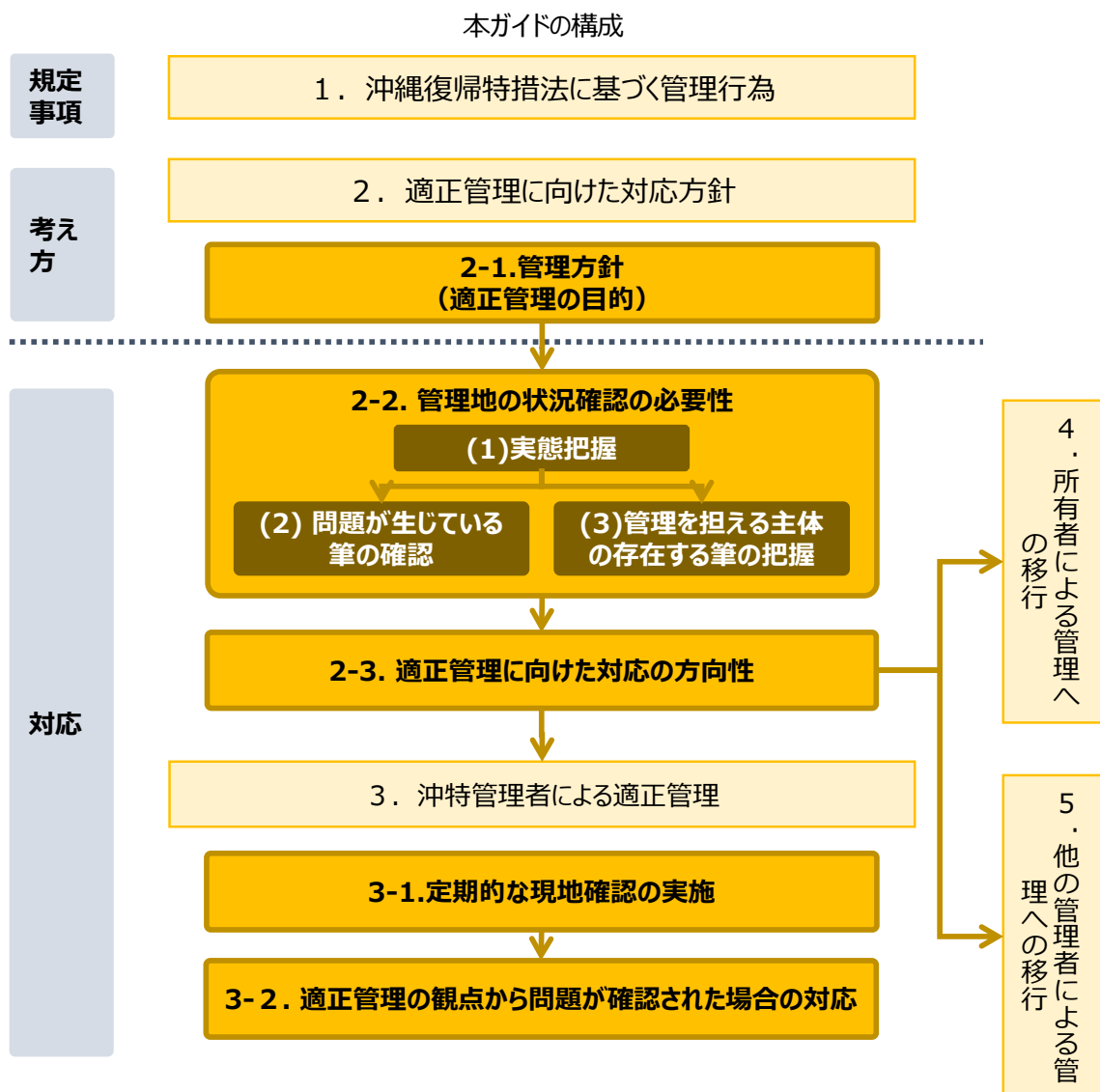
そこで、管理者が沖縄の所有者不明土地を適正に管理していく際の一助となること、さらには管理の適正化を通じて所有者不明土地の解消（管理解除）につながることを目的に、管理者の基本的な対応方針や対応に向けて参考となる情報を「管理者ガイド」として整理した。

本ガイドは、内閣府委託調査「令和3年度 沖縄県における所有者不明土地に起因する

¹⁵ 取得時効とは、民法第162条（所有権の取得時効）に基づき、20年間（占有を開始した時に善意で過失のない場合10年）、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得し得ると定められている制度である。管理地において、上記の要件を満たした場合、取得時効が完成し、占有者に所有権が認められ得る。

問題の解決に向けた調査検討業務」の受託者である三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社が「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検討会」（座長：明治大学専門職大学院法務研究科 岩崎政明教授）での審議・助言を踏まえて作成したものである。

なお、管理の在り方は、それぞれの土地の占有・利用の状況等によって異なり得るものであり、本ガイドは一律の管理手法を求めるものではなく、各管理者が地域特性等に応じてそれぞれの管理の在り方を検討する際の参考となる情報を整理したものであることには留意されたい。



適正管理に向けた Q&A

沖縄復帰特措法に基づく管理者（県または市町村）の皆様が以下のようなシーンに遭遇したり、疑問をもった場合には、本ガイドを活用することで対応の示唆を得ることができます。

Q.異動で、初めて沖縄の所有者不明土地の担当となりました。まず、何をすればよいでしょうか。

A:まず、前任担当者から、管理地の概況（平成 24 年度から 30 年度まで行われた実態調査およびその後のフォローアップ調査等の結果確認）や、これまでに行われてきた管理行為（賃貸借契約の更新や賃料収入等の管理、所有の意思を有する人からの問合せ対応、草刈りの実施、境界確認への立ち合い等）を引き継ぎます。

次に、管理地の分布状況に応じて、順次、管理地の現地確認を行い、帳簿上の現況や利用状況、また適正管理の観点から問題が生じていないか確認を行い、記録を作成していきます。

詳細は 2-2 をご覧ください。

Q.沖縄の所有者不明土地に関する広報を見て、住民から自身が継承した墓地が該当するのではないかと問い合わせがありました。どのように対応すればよいでしょうか。

A:まず、先方ご自身の土地とおっしゃっている土地が所有者不明土地と一致するか、管理台帳や現場写真、必要に応じて登記簿を照合して、確認します。

沖縄所有者不明土地であることが判明した場合は、所有権確認訴訟や事務手続による更正登記等の手法があることを紹介します。

詳細は、4-1 をご覧ください。

Q.民法が改正され、新たな所有者不明土地管理制度が創設されたと聞きました。沖縄の所有者不明土地にも適用可能なのでしょうか。

A: 同制度は所有者不明土地の適正な管理・利用を趣旨とした制度であるため、沖縄管理者の権限では適正管理化が難しいケースや、管理体制が不十分で適正管理を維持することが難しいケースなどに適用できる可能性があります。本ガイドでは「他の管理者による管理に移行」の項目で紹介しています。

詳細は、5 をご覧ください。

1 沖縄復帰特措法に基づく管理行為

沖特管理者は、沖縄の所有者不明土地の管理に当たっては、基本的な対応方針として以下の2点を行う必要がある。

1-1. 適正管理

管理者は、沖縄復帰特措法第62条に基づき、真の所有者が現れた際に円滑に管理地の返還を実現できるようにするため、所有者不明土地を適正に管理しなければならない。

図表 80 沖縄復帰特措法における管理権限に関する条文

(趣旨)
第1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」(昭和46年法律第129号)。

(1) 管理者の法的地位

沖縄復帰特措法には、管理者の法的地位に関する規定がない。そこで、各種法令を参照して、管理者の法的地位を明らかにすることが必要となる。

これまでは、わが国の諸制度の中で最も類似性を有する民法の財産管理制度(不在者財産管理人等)を参考に、その法的地位は民法第103条の「権限の定めのない代理人」と解釈¹⁶されてきた。

一方、沖特管理者と同様に、「所有者不明土地の管理」を目的とする所有者不明土地管理人(改正民法第264条の3)の法的地位は「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と位置づけられた。

これを踏まえ、今後は沖特管理者についても、その法的地位を「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と解することが合理的である。

(2) 管理者の権限と義務

(1)のとおり、従来、管理者の法的地位が「権限の定めのない代理人」と解釈されてきたことから、その権限は「保存行為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」の範囲と考えられてきた。

¹⁶ なお、本土復帰前については、代理人、信託の受託者などが考えうるが、その法的地位の解釈を一つに収斂することは難しいとの結論が得られている(令和2年度報告書)。

また、沖縄復帰特措法には管理者の義務に関する規定はなく、これまでの一般的な理解は明らかではない。不在者財産管理人のように家庭裁判所が選任した管理人については家事事件手続法第 146 条 6 項により民法第 644 条の善良な管理者の注意義務を負うと考えられるが、沖縄復帰特措法に基づく管理者が同様の管理義務を負うのかは定かではない。

一方、所有者不明土地管理人の権限は改正民法第 264 条の 3 第 2 項において、「保存行為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」の範囲とされており、これを超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないとされている。

また、義務については、改正民法第 264 条の 5 において、「所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない」と定められている。

管理不全土地管理人（改正民法第 264 条の 9～14）と特定不能土地等管理者（表題部所有者不明土地法第 19～29 条）についても同様の権限と義務が定められている。

沖特管理者と類似する土地管理人の権限と義務の規定を踏まえると、今後は沖特管理者も善管注意義務を有するとの解釈に基づき、適正管理のあり方を検証していくことが適切であると考えられる。

1-2. 管理解除

1952 年米国民政府布告第 16 号は、所有者不明土地の管理者は不在地主のためにこれを管理し、真の所有者が確認できた際には、管理解除を行い、土地を真の所有者に返還しなければならないことを定めている。沖特管理者においても、真の所有者として所有・登記の意思を有する者が所有者不明土地の返還を求めてきた場合には、管理解除に向けた各手法に則り、適切に対応していくことが求められる。

ただし、管理者として真の所有者である可能性が高い者や法人が現れた場合においても、所有権確認訴訟等により真の所有者として所有権の確認がされない限りは、真の所有者ではない可能性を否定できないことから、安易に権利の確定につながる行為を行うことのないう注意しなければならない。

図表 81 管理解除に関する根拠条文等

<p>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。</p> <p>2 略</p> <p>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、これを解放して当該地主に引渡さなければならない。</p>

資料) 「土地所有権」 (1952 年 4 月 7 日、民政府布告第 16 号)。

2 適正管理に向けた対応方針

2-1. 管理方針（適正管理の目的）

沖縄の所有者不明土地の適正管理に向けて、所有者の権利保護および管理者としての土地の管理義務の観点から、沖縄管理者は以下の対応に努めることが求められる。

（1）管理権限の範囲内での管理

管理者は、管理地を他者に占有・利用させる場合には、管理者の管理権限の範囲で行わなければならない。具体的には、保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為の範囲で利用を認めていくことが基本的な対応となる。

また、占有・利用者と管理者との間で賃貸借契約を締結し、賃料（収益）を真の所有者のために保管することが求められる。賃貸借契約の契約期間は5年以内とする必要がある。なお、建物所有目的の土地の賃貸借契約は、借地借家法により原則として契約期間が最低30年となるため、認められない。

この他、隣接地主から境界確認への立ち合いを求められる場合は、立合いに応じ、筆界が現況と一致している等、真の所有者に不利益が生じるおそれのないことを確認し、同意に応じることが望ましい。一方、現況と大きく異なる場合等、保存行為の範疇を超える行為には同意をしてはならない。

【権限外行為が行われているおそれのある管理地の特徴】

道路や河川、公園等の公共の用途に利用されるなどして土地の性質が従来の状況（原野等）から変更されている例や、建物所有目的の賃貸借契約が締結されている例などが該当する。

これらの行為は、所有者が出現した際には、権限外行為を指摘され原状回復等を求められる可能性がある。

図表 82 権限外行為が行われているおそれのある例

権限外行為のおそれがある例	その場合の問題	適正管理	法令根拠等
土地の性質が従来の状況から変更されている	土地の形状など性質の変更は、真の所有者への土地の返還の際に支障が生ずるおそれがある	【土地の状態の維持】 保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為の範囲で土地が維持・管理されている	【改正民法第264条の3第2項 ¹⁷⁾ 】 次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。 一 保存行為 二 所有者等特定不能土地等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
建物所有目的の賃貸借契約が締結されている	建物所有目的の土地の賃貸借契約など、5年を超える賃貸借契約が締結されていると、真の所有者への返還の際に支障が生ずるおそれがある	【賃貸借契約の内容】 権限の範囲内で契約が締結されている	【民法第602条2項】 処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借以外の土地の賃貸借は5年を超えることができない

(2) 無権原者¹⁸⁾による占有・利用の防止

■不法占有の疑いがある場合

管理地において、正当な権原なく（例えば、賃貸借契約なく）占有が行われた結果、取得時効が完成してしまい、真の所有者が現れた際に返還できなくなるおそれが生ずる。このため、管理者は土地の利用実態を把握し、不法占有が行われていないことを確認することが求められる。

真の所有者と確認できない者が無断で占有を継続している場合は、真の所有者の権利を保護するため、土地の返還請求を行うことが必要である。また、明渡しまでの利用料相当額等を損害額とした損害賠償請求を行うことも求められる。

さらに、占有者が今後も利用の継続を求める場合には、賃貸借契約を締結し、賃料相当額を請求することが必要である。

なお、管理地に利用者の所有物が無断で置かれている場合には、管理者が利用者に無断で処分を行うことはできないことには留意する必要がある（自力救済禁止の原則）。

¹⁷⁾ 所有者不明土地管理制度における管理人の権限に関する根拠法及び条文。なお、管理不全土地管理制度については改正民法第264条の10第2項、特定不能土地等管理者は表題部所有者不明土地法第21条2項において管理権限の範囲が定められているが、その内容は所有者不明土地管理制度と同一である。

¹⁸⁾ 本ガイドにおける無権原者とは、沖縄の所有者不明土地の占有・利用を正当とする原因を持たない（確認できない）人を指す。

また、取得時効が援用されていない限り、沖特管理者は所有者不明土地である旨を記載した看板を設置することが望ましい。

対策を講ずる際には、占有・利用の状況に応じて、専門家等と相談の上、慎重に対応していくことが求められる。

図表 83 民法第162条（所有権の取得時効）

第 162 条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。
2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

資料) 「民法」

図表 84 民法第709条（不法行為による損害賠償）

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

資料) 「民法」

■土地の利用の妨害やそのおそれがある場合

隣接地等での土砂の崩壊や汚液の漏出、悪臭の発生、工作物もしくは竹木の倒壊等の事由により、管理地に損害が及んでいる場合や、損害が及ぶおそれがある場合、管理者はその事由の原因の除去、又は予防措置を請求することが求められる。

図表 85 物権的請求権について

■条文上の根拠

しかし、物権的請求権を直接根拠づける条文がじつは民法にはない。わずかに、その存在を前提とした規定が「占有の訴え」（民 197 条以下）中の民法 202 条 1 項にあるだけである。すなわち、同条には、「占有の訴えは本権の訴えを妨げず、また、本権の訴えは…」とあり、民法自体が占有の訴えと別に所有権などの本権に基づく訴え（物権的請求権）が存在することを予定している。

■ 3つの態様

*物権的返還請求権

所有者が所有物の占有を全面的に失い、第三者がそれを不法に占有している場合に行使する。要するに、他人の占有によって所有権が侵害されている場合の返還請求である。（中略）

返還請求とは、具体的には不動産ではそれを占有する者に対する明渡請求（建物が土地上に存在すれば「建物収去土地明渡請求」）となる。（後略）

*物権的妨害排除請求権

物に対する所有者の支配が部分的に妨害された場合である。返還請求と対比すると、他人の占有以外の方法によって所有権が侵害されている場合の妨害の排除である。冒頭の建築資材等の積置きによる妨害の例のほか、真実の権利関係と一致しない不実の登記（たとえば抵当権設定登記）の存在による所有権の妨害、さらには、隣人 B が権限なく継続的に A の所有地内に立ち入る形態の妨害例が考えられる。前二者は妨害の排除を求め、後者は妨害の停止を求めるこ

とになる。(後略)

***物権的妨害予防請求権**

所有権に対する妨害のおそれ客観的に存在する場合である。たとえば、隣地で地面を掘り下げる工事がなされ、自分の所有地が隣地に崩落する危険が生じている場合などがその例である。この場合に、妨害のおそれを生じさせている隣地所有者に対し、崩落を防ぐ措置を講じるよう求めることができる。この例では、強制執行は代替執行または間接強制によることになる。

資料) 安永正昭『講義物権・担保物権法 [第4版]』(有斐閣、2021年)15~17頁

【無権原者による占有・利用のおそれのある管理地の特徴】

賃貸借契約がなく利用されている管理地は、その用途に関わらず、無権原者による占有・利用のおそれがある。

平成24年度から30年度まで行われた実態調査およびその後のフォローアップ調査にて、占有・利用者がいるとみられる筆が1,502筆あり、このうち、占有・利用者と賃貸借契約を締結していない筆が813筆(県管理地で307筆、市町村管理地506筆)となっている。これらの筆は契約なく占有・利用が行われている可能性がある筆であり、実態を把握することが求められる。

実態調査結果および管理者ヒアリング調査結果をもとに、管理地において、無権原者による占有・利用のおそれがあるとみられるケースは以下のとおりである。

図表 86 無権原者による占有・利用のおそれがある管理地

適正管理の管理上の問題	現況・用途
公共施設、民間建物・工作物等 の上物あり利用形跡あり (権原なく占有のおそれ)	公共利用(道路・河川・公園等)
	公共利用・建物あり(公共施設等)
	民間利用・建物あり
	墓地(個人墓)利用形跡あり
	墓地(共同墓)利用形跡あり
	拝所 利用形跡あり
その他(長期コンテナ設置など)	
上物なく利用形跡あり (権原なく利用のおそれ)	畑(菜園利用)
	駐車場利用
	その他(長期でテント利用など)
土地の利用妨害のおそれ	筆界ズレのある墓苑内墓地*
	隣接地で崖くずれ等のおそれのある立地

備考*) 筆界がずれている墓地において、隣接する墓地で墓石建て替え等を行う際に、越境のおそれあり

(3) 周辺環境への害悪の防止

■周辺の生活環境の悪化が懸念される場合

管理地において、雑草等が繁茂すると、ハブや害虫の発生、ごみの放置等が発生し、周辺住民の生活環境の悪化につながることを懸念される。このため、管理者は周辺住民等からの連絡を受けてからの対応だけでなく、管理地周辺の利用状況を把握したうえで、雑草繁茂等による影響が懸念される管理地については、定期的に草刈りや清掃を行う等の対応が求められる。

■災害発生のおそれがある場合

管理地において、崖くずれや竹木の倒壊等のおそれがある場合は、これを防止する措置を講じる必要がある。

【周辺環境への害悪のおそれのある管理地の特徴】

土地は定期的に草刈り等を行わない限り、雑草が繁茂する可能性が高い。このため、管理地に隣接する土地で周辺住民等による利用がある場合、管理地で雑草が繁茂すると、防災面や治安面、衛生面等の観点から周辺の生活環境に害悪を及ぼすおそれが生じる。

また、現地確認が困難な立地にある管理地については、管理不全になっていてもその状態を継続（放置）してしまうおそれがある。

実態調査結果および管理者ヒアリング調査結果をもとに、管理地において、周辺環境への害悪が生じるおそれがあるケースは以下のとおりである。

図表 87 周辺環境への害悪のおそれがある管理地

適正管理の管理上の問題	用途
周辺環境への害悪のおそれ	宅地・道路等に隣接
	墓苑内に立地
	がけ崩れ等が発生するおそれあり
管理不全に陥るおそれ	山間部、急傾斜等の立入困難な土地

2-2. 管理地の状況確認の必要性

(1) 管理地の実態把握

管理者は、管理地の実情に応じて適正に管理を行うために、2-1. で整理したような適正管理上の問題がないか、管理地の実態を把握することが求められる。

まずは、平成 24 年度から 30 年度まで行われた実態調査およびその後のフォローアップ調査の結果や、前任者からの引継ぎ事項の確認を行い、管理地の概況やこれまでの管理状況を把握する。

また、台帳上の管理地の現状に変化がないか、以下の点に留意して、順次現地を確認し、写真等の記録を作成しておくことが重要である。

図表 88 管理地の現地確認時の主な確認事項

項目	主な確認事項
管理地の現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台帳上の現況と変化はないか ・ がけ崩れ等、土地の改変が生じていないか 等
管理地の境界標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界標が抜けていないか ・ 境界標の位置が公図上と一致しているか 等
上物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ (台帳記載内容と比較し) 上物の状況に変化はないか ・ 新たな上物が存在しないか 等
管理地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ (賃貸借契約等がある場合) 契約内容と整合しているか ・ (賃貸借契約等がない場合) <ul style="list-style-type: none"> * (台帳記載内容と比較し) 利用状況に変化はないか * (草刈りの実施、放置物の有無等) 利用形跡があるか * 無権原者による占有・利用が疑われる形跡はないか 等
隣接地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地の現況に変化はないか (利用形跡はあるか) ・ 隣接地からのがけ崩れ・倒木等は生じていないか ・ 隣接地から建築物や工作物等が越境していないか 等
看板の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の有無、倒壊状況の確認 →必要に応じて、補修等の対応

沖縄県では、現地確認を行った結果を記録するため、以下のパトロール調書を用意している。調書は未利用地と賃貸借契約を締結している貸付地の2種類を使い分けている。

図表 89 所有者不明土地パトロール調書（沖縄県）

所有者不明土地パトロール調書		未利用地
【基本情報】		
(1) ID		
(2) 類型		
(3) 所在地		
(4) 地目		
(5) 地積		
(6) 現況		
【チェック項目】		
調査年月日		調査員氏名
①土地の現況		
②(1)草木の繁茂状況 (2)放棄ゴミの有無	(1) (2)	
③占使用の有無		
④隣接地の状況 (1) 越境、危険性の有無 (2) 公共利用の有無 (3) 接道の有無 (4) 利活用可能性	(1) (2) (3) (4)	
⑤境界線 ※滅失、異同		
⑥その他		

所有者不明土地パトロール調書		貸付地
【基本情報】		
(1) ID		
(2) 類型		
(3) 所在地		
(4) 地目		
(5) 地積		
(6) 現況		
(7) 貸付ファイルNo.		
(8) 用途		
【チェック項目】		
調査年月日		調査員氏名
①土地の現況		
②用途 ※用途変更の有無		
③占用物の状況 ※非朽化、危険性の有無		
④隣接地の状況 ※越境、危険性の有無		
⑤境界線 ※滅失、異同		
⑥その他		

備考) 各調書には、状況写真も添付して保存・管理資料) 沖縄県資料

さらに、筆ごとに管理台帳を作成し、これまでの実態調査やフォローアップ調査で把握されている情報を整理する。現地確認や第三者からの情報提供によって土地の現況に関する情報が更新された際には、逐次管理台帳を更新していくことが望ましい。なお、沖縄県の場合は以下のような台帳で管理している。

図表 90 所有者不明土地管理台帳（沖縄県）

年 月 日 作成

ID		測量等調査	年実施	所有者 探索調査	年実施
1 土地の表示					
土地の所在地		地目	地積	所有者欄(表題部)	
〇〇市字〇〇〇〇〇原1234番56				管理者 沖縄県	
(住居表示変更前)				(住居表示変更理由)	
〇〇市〇〇〇1丁目234番56				S〇.〇〇換地処分	
2 登記簿、公図等収集状況					
土地登記簿	有	YY.MM.DD	〇〇〇		YY.MM.DD
公図	有	YY.MM.DD	〇〇〇		YY.MM.DD
一筆限調書	有	YY.MM.DD			
土地所有申請図	有	YY.MM.DD			
旧土地台帳	有	YY.MM.DD			
旧土地台帳附属地図	有	YY.MM.DD			
3 境界・測量に関する事項					
境界標の設置状況	済	〇〇年〇〇月〇〇日 設置			
測量図面作成	済	〇〇年〇〇月〇〇日 作成			
隣接地からの境界確認申請	済	〇〇年〇〇月〇〇日 境界確認			
	済	〇〇年〇〇月〇〇日 境界確認			
4 当該地及び周辺土地の現況					
当該地の状況	地形	平坦地	現況	宅地	
当該地の利用状況	未利用		管理用看板の設置状況	設置済(〇年〇月)	
周辺土地の状況	・周囲は住宅地、道路				

5 占有状況				
占有者		利害関係	利用目的	貸付ファイル番号又は他の土地との関連等
氏名	住所			
〇〇 〇〇	〇〇〇〇	賃借人	住宅用地	貸付ファイル〇〇
6 その他				
〇〇〇年〇月〇日 登録地成				
〇〇〇年〇月〇日 巡回パトロール実施(調書は別紙)				

資料) 沖縄県資料

(2) 新たに対応が必要な問題が生じている管理地の確認

(1) で把握した管理地の実態を踏まえ、①権限外行為を行っているおそれや、②無権原者による占有・利用のおそれ、③周辺環境への害悪を及ぼすおそれの観点から、新たに問題が生じている管理地の有無を確認する。

確認に際しては、必要に応じて顧問弁護士等の専門家に相談し、個々の筆の状況を踏まえて慎重に対応を検討していくことが求められる。

図表 91 適正管理の観点からみた新たな問題の有無の確認例

<p>■権限外行為を行っているおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の性質が変更されていないか ・新たに建物所有目的の賃貸借契約を締結していないか <p>■無権原者による占有・利用のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たに上物が置かれている管理地はないか ・新たに無断で利用が行われている管理地はないか ・新たに、隣接地からの土砂崩れや越境等により利用が妨害されている管理地はないか <p>■周辺環境への害悪のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地や道路、墓苑内等に立地し、雑草繁茂等により隣接に悪影響が及ぶおそれのある管理地はないか ・がけ崩れや倒木等が生じるおそれがある管理地はないか <p style="text-align: right;">等</p>
--

(3) 沖特管理者以外に管理を担える主体が存在する管理地の把握

【背景】

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の特別な措置として、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てきた。

沖縄復帰特措法においては管理権限や管理行為が明確に規定されてはならず、また、管理者の中には数百の所有者不明土地を管理している例があることや、地方公共団体が管理者に定められており、担当者が異動する中で土地の管理を引き継いでいく必要があること、予算・人員に限りがあることなどから、帳簿上の管理に留まってこざるを得なかったケースもあるとみられる。

近年、表題部所有者不明土地法や民法の改正等によって、所有者不明土地に対する適当な管理制度が整備され、また管理者に求められる管理行為も明確になってきた。

このような中で、基本的には沖特管理者自身が沖縄の所有者不明土地の適正管理を引き続き行っていかなければならないが、沖特管理者では適正管理が困難な場合には、沖特管理者以外に管理を担える主体（所有権確認等による所有者による適正管理への移行や、新制度活用等による他の管理者による管理への移行）を想定し、実効性のある対応を行っていくことも有効と考えられる（詳細は5. 参照）。

(1) で把握した管理地の実態を踏まえ、所有権を有するとして占有・利用をする者が存在する管理地（真の所有者として所有の意思を有する人が占有している土地等）や、土地の購入を希望する占有者等の利害関係人が存在する管理地の有無を確認しておくことは、沖特管理者以外への管理の移行を検討するにあたって有意義と考えられる。

なお、ここで想定している「真の所有者として所有の意思を有する人」とは、本土復帰前などから長年にわたり占有が継続するケースであり、今後新たに無権原者による占有・利用が行われることは認められないことに留意する必要がある。

図表 92 管理を担える主体が存在する管理地の確認例

- ・地方公共団体が道路・河川等として占有（供用）している例
 - ・民間が建物所有目的（住宅、ホテル等）で占有しており、占有・利用者が所有の意思を有している、あるいは購入の意思を有している例
 - ・拝所や井戸があり、地縁団体等が占有（管理・利用）しており、所有の意思を有している、あるいは購入の意思を有している例
 - ・家族墓があり、個人が占有（管理・参拝）しており、占有・利用者が所有の意思を有している、あるいは購入の意思を有している例
- 等

2-3. 適正管理に向けた対応の方向性

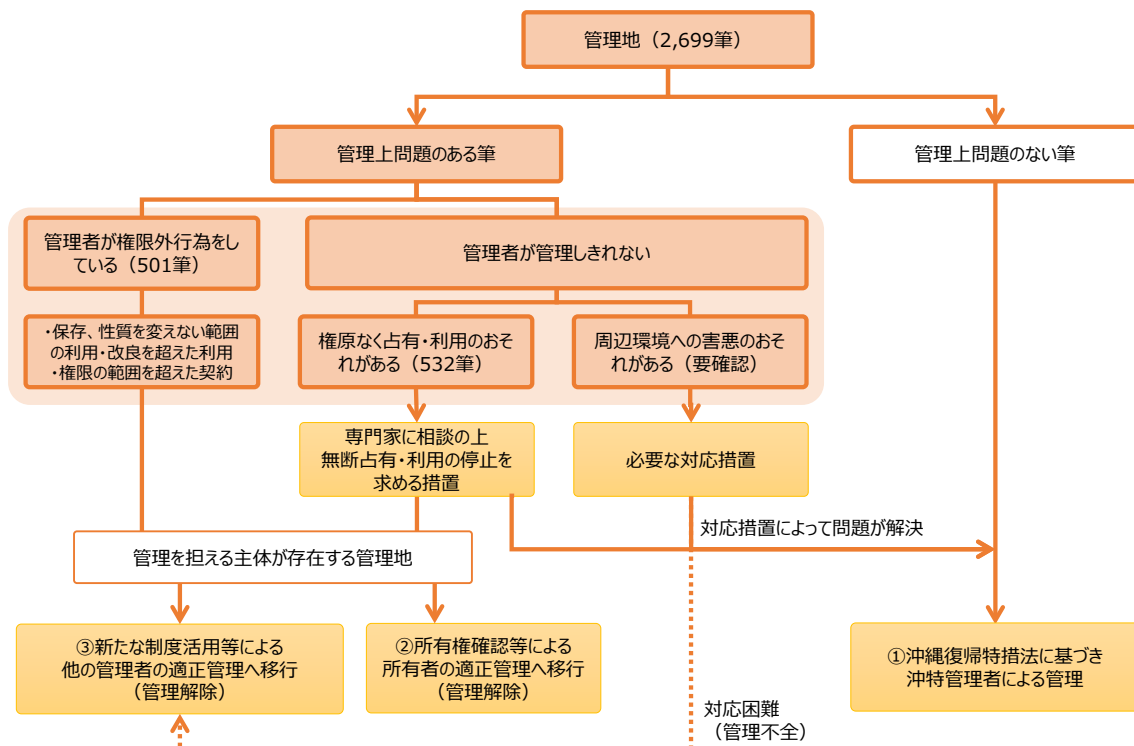
前項で確認した管理地の状況を踏まえ、適正管理の問題がない管理地は、真の所有者が出現するまでは基本的に引き続き管理を継続していく。

沖特管理者が自ら権限外行為をしている（おそれのある）土地や、権原なく占有・利用のおそれがある管理地については、個々の筆の状況に応じて、速やかに専門家と相談の上、慎重に対応していくことが求められる。

また、周辺環境へ害悪を及ぼすおそれがある筆については、定期的な草刈りやがけ崩れの防止措置など、状況に応じて必要な対応を行うことが求められる。

しかし、戦後 75 年が経過して真の所有者の出現可能性が低下していることや、適正管理に向けた管理体制が整わない沖特管理者もあることから、沖特管理者以外に適正管理を担える主体が存在する管理地については、所有権確認等による所有者による適正管理への移行や、新たな管理制度（特定不能土地等管理制度、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度）活用等による他の管理者による管理への移行を想定し、実効性のある対応を行っていくことも有効と考えられる（新たな管理制度の詳細は 5. 参照）。

図表 93 適正管理に向けた対応の方向性



図表 94 無権原者による占有・利用のおそれがある管理地への対応例

管理上の問題	主な現況・用途	想定される対応手段例
公共施設、民間建物・工作物等の上物あり利用形跡あり (権原なく占有のおそれ)	公共利用(道路・河川・公園等)	・他の管理者による管理へ移行 (※沖特管理者自身が権限外行為をしているおそれがあり、沖特管理者自身の権限では適正管理が困難と思われるため)
	公共利用・建物あり(公共施設等)	
	民間利用・建物あり(本土復帰前)	・他の管理者による管理へ移行 (※沖特管理者自身が権限外行為をしているおそれがあり、沖特管理者自身の権限では適正管理が困難と思われるため) ・(所有の意思を有する場合)所有権確認による所有者の管理へ移行 等
	民間利用・建物あり(20年以内等)	・土地の返還請求 ・他の管理者による管理へ移行 ・(所有の意思を有する場合)所有権確認による所有者の管理へ移行 等
	墓地(個人墓)利用形跡あり	・(所有の意思を有する場合) 所有権確認による所有者の管理へ移行 ・(所有の意思を有しない場合) 土地の返還請求 等
	墓地(共同墓)利用形跡あり	
	拝所 利用形跡あり	
	その他(長期コンテナ設置など)	・土地の返還請求 等
上物なく利用形跡あり (権原なく利用のおそれ)	畑(菜園利用)	・無断利用の停止 (応じない場合は損害賠償請求) ・賃貸借契約の締結要求
	駐車場利用	
	その他(長期でテント利用など)	
土地の利用妨害のおそれ	筆界ズレのある墓苑内墓地	・(越境の可能性が生じた場合)土地の返還請求 等
	隣接地で崖くずれ等のおそれ	・土地の妨害予防請求

また、墓地の場合は、上物(墓石)があり、他用途への転用が少なく売買の機会が少ないこと、固定資産税等が非課税のケースが多いこと等から、土地の権利(登記簿)を確認する機会や必要性が少ないため、真の所有者として所有及び登記の意思があるにもかかわらず、そもそも当該地が所有者不明土地となっていること自体を墓地の利用者等が認識せずに、占有・利用を継続している可能性も高いと考えられる。

このような占有・利用者に対して、これまでの経緯を考慮すると直ちに返還を求めることは難しい。占有・利用者が利用の継続を求めるのであれば、真の所有者と確認される必要がある旨を伝え、適切な対応を促していくことが求められる。

所有者への管理の移行については、4. に整理している。ただし、権利の確認に際しては、管理者の立場として真の所有者と確認できない段階においては慎重な対応が求められる。また、専門的な知識も必要となること等を考慮し、弁護士や司法書士などの専門家への相談を促すことが望ましい。

3 沖特管理者による適正管理

3-1. 定期的な現地確認の実施

管理地の現況確認の結果、特に適正管理の問題が特定されていない管理地については、真の所有者が出現するまで、引き続き、沖特管理者によって適正に管理を行っていく必要がある。

具体的には、今後、無権原者による占有・利用や周囲環境への害悪を及ぼすおそれのないように、また、万が一問題が生じた場合に速やかに把握して対応できるように、定期的に現地の状況を確認し、記録しておくことが求められる。

現地確認時の実施内容は、2-2. (1) 管理地の実態把握に準じる。

(1) 段階的な現地確認の実施

沖特管理者の中には数百の所有者不明土地を管理している例があることや、多くの管理者において所掌する担当者が他業務との兼務であること、予算・人員に限りがあること等を考慮すると、管理地を一斉に定期巡回することが難しい管理者も一定数存在するように思われる。

そこで、例えば、以下のようなパターン等を参考に、管理者は実態把握結果をもとに、地域の実情を踏まえて問題が生じるリスクの大きさを勘案し、適正管理のために効果的な管理手法・頻度を検討し、定期的な確認を実行していくことが求められる。

現地確認の際に、実態調査の時点で設置した看板の倒壊等が確認された場合には、特に、問題が生じるおそれの高いと思われる管理地から優先的に、再度設置するなどの対応を講じる必要がある。所有者不明土地であることを周知し、無権原者による占有・利用を防止するため、当該地が沖特管理者の管理地となっている旨を伝える看板を設置しておくことが望ましい。

また、現地確認の際に、真の所有者として所有・登記の意思を有する者に確認が取れる場合は、所有者不明土地であることを伝え、所有者への管理の移行に関する意向を確認していくことが有効である。

図表 95 段階的な定期現地確認のパターン例

	想定されるリスク例*		想定される管理行為
	無権原者による占有・利用のおそれ	周辺環境へ害悪を及ぼすおそれ	
高リスク管理地	2-1等を参考に、これまでに問題が生じている事例と同様の立地・現況条件の土地 例) 市街地で住宅地に隣接している土地、駐車利用ニーズがある土地、更地で菜園利用が可能な土地等	2-1等を参考に、これまでに問題が生じている事例と同様の立地・現況条件の土地 例：がけ崩れ等災害発生可能性のある土地、生活道路等周辺住民の利用頻度が高い環境に隣接する土地等	年1回程度の定期的な巡回
中リスク管理地	土地利用は可能であり、将来的に問題が生じるおそれのある土地、人目につきにくい土地 例) 平坦地や緩傾斜地 等	立ち入りは可能であり、将来的に問題が生じるおそれのある土地、人目につきにくい土地 例) 平坦地や緩傾斜地 等	担当期間中に1度は現地確認を実施(2~3年に1回)
墓地・拝所	利用形跡は確認できていないが、利用可能な墓地・拝所	墓地や宅地等に隣接し、雑草の繁茂等により問題が生じるおそれのある墓地・拝所	清明祭等時機を捉えた巡回
山間部・急傾斜地等	土地利用は困難な立地の土地	現地への立入は困難な土地であり、管理不全に陥るおそれがある土地	担当期間中にGIS写真を用いた確認あるいは委託等による現地確認

備考*) 管理者ヒアリング結果をもとにリスクの判断基準の例を記載。

(2) 適正管理に向けた庁内外との連携

適正管理を行うにあたって、人員不足や専門知識・ノウハウの不足などの問題があると指摘する管理者が存在する。庁内で人員体制等を増強することが望ましいが、予算等には限りがあることから、庁内だけで管理体制を構築することは難しい。そこで、専門家との連携や庁内部署・地域主体と連携体制を構築していくことも有効である。

3-2. 適正管理の観点から問題が確認された場合の対応

沖特管理者は、管理地の現地確認を行った結果、権限外行為が行われている、無権原者による占有・利用が行われている、周辺環境への害悪が発生している等の問題が確認された場合、2-1.管理方針に記載したとおり、速やかに対応することが求められる。

なお、対策を講ずる際には、個々の管理地の状況に応じて、専門家等と相談の上、慎重に対応していくことが求められる。

4 所有者による管理への移行

4-1. 所有権確認等の手法と管理者の役割

沖特管理者以外に適正管理を担える主体が存在する管理地については、適正管理に向けた手法としてその主体に管理を移行していくことも考えられる。

沖特管理者が管理する土地のうち、真の所有者として所有・登記の意思を有する者があ
る場合は、以下のいずれかの手法に則り、所有権確認等を行い、所有者による適正管理へ
移行する方法がある。

従来、真の所有者として所有・登記の意思を主張する者が所有権確認等を行う手法とし
て、「所有権確認訴訟」と「事務手続による更正登記」の2つの解決手法がとられてきた。
これに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」の手法が追加
され、令和4年3月時点では3つの手法が存在する。

所有権確認訴訟は、実体的な権利（所有権）を裁判で確定するものであり、法的に最も安
定する手法といえることから、原則として所有権確認訴訟による所有者の確認が望ましい。

これに対して、実体的な権利を変動させるものではないものの、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、表題部所有者不明土地法に基づく
探索、事務手続による更正登記の2つの手続が存在する。特に前者については、沖特管理
者の負担は小さいことから、真の所有者として所有の意思を有する者が存在する管理地に
ついては積極的に表題部所有者不明土地法に基づく探索の適用がされるよう関係機関と調
整・協力していくことが考えられる。

図表 96 管理解除に向けた解決手法の概要

	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*)
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	・全ての土地 (実態は市町村管理の墓地等)
手法の選択	・所有の意思を有する者が提訴	・登記官が選定基準に基づき選定	・所有の意思を有する者が申立 (前提として同手法の受入可否を管理者が提示)
関係機関	・簡裁、地裁	・法務局	一 (県・市町村)
証拠の確保等	・主張内容に応じた証拠の収集 ・証言	・主張内容に応じた証拠の収集(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	・要領等に定める証拠の収集
登記(申請)までの期間	(提訴から判決まで) 簡裁:3~4ヶ月程度 地裁:半年~数年程度 ¹⁹	・現時点では不明	(概ねの証拠提出から承諾書発行まで) ・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)
管理者の立場	・被告	・登記上の利害関係人	・管理解除承諾書の発行者

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) 各種資料およびヒアリング結果をもとに作成

¹⁹ 県管理地では控訴、上告されるケースもあり、数年を要している事例もみられる。

図表 97 市町村管理地における所有権確認等による所有者の管理への移行（管理解除）実績

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
那覇市	283	10	46	227
宜野湾市	2	1	1	0
浦添市	30	5	13	12
名護市	12	0	0	12
糸満市	3	0	0	3
沖縄市	14	0	1	13
うるま市	1	0	1	0
南城市	2	0	2	0
大宜味村	0	0	0	0

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
今帰仁村	0	0	0	0
本部町	3	3	0	0
恩納村	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0
読谷村	8	8	0	0
嘉手納町	2	0	0	2
北中城村	12	1	0	11
中城村	6	3	3	0
西原町	11	0	0	11

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
与那原町	9	0	1	8
南風原町	3	2	0	1
粟国村	2	2	0	0
渡名喜村	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0
八重瀬町	0	0	0	0

資料) 管理者ヒアリング結果をもとに作成

注釈) 「その他・不明」の内訳は、管理解除時期が古く記録がないため管理解除の手法が特定できない筆が大多数であり、一部で、台帳間照合による齟齬の補正による管理解除や、県事業による土地収用で管理解除されたものが含まれる。

備考) 令和4年3月時点で、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等の対象地域には選定されているが、探索等が終了している事例はまだない。

以下に、各解決手法の概要、手続の流れと管理者の役割、各手法運用時の対応のポイントを整理する。

所有権確認訴訟や事務手続による更正登記の手法では、所有者による管理への移行（管理解除）に至った事例・実績が長年にわたり蓄積されていることから、これまでの事例・実績を参照することが有効である。

他方、後述のとおり、これまでの実態調査結果やフォローアップ調査等の結果、所有者に関する手がかりがある管理地（実態調査結果分析におけるA類型）を主な対象として、令和3年度より登記官による表題部所有者不明土地の所有者等の探索の対象として選定され、調査が開始されている。本手法は他の手法と異なり、真の所有者として所有の意思を有する者や沖特管理者が負う負担は少なく、適正管理の問題解決に向けて最も有効な手法と考えられる。

このため、沖特管理者は登記官の求めに応じて、これまでの実態調査結果や所有者不明土地に関する情報の提供を行うことで、積極的に探索調査に協力し、解決につなげていくことが期待される。

なお、沖特管理者に問合せを行ってきた所有の意思を有する者が真の所有者であるとは限らない。管理者の立場としては、所有の意思を有する者の立場に立って安易に所有権確認を進められるように支援するのではなく、あくまでも真の所有者の権利の保護を念頭に置いた適切な対応が求められる。

4-2. 所有権確認訴訟

(1) 概要

真の所有者とみられる者が沖特管理者を被告として裁判所に所有権確認の訴えを提起し、確定判決（原告の勝訴）をもって所有権の保存の登記を行う手法である。これによって、管理者は管理解除を行う。実体的な権利（所有権）を裁判で確定するものであり、法的に最も安定する手法であるため、所有者による管理への移行を行う際には、原則として訴訟による所有権確認が望ましい。

(2) 対応の流れと管理者の役割

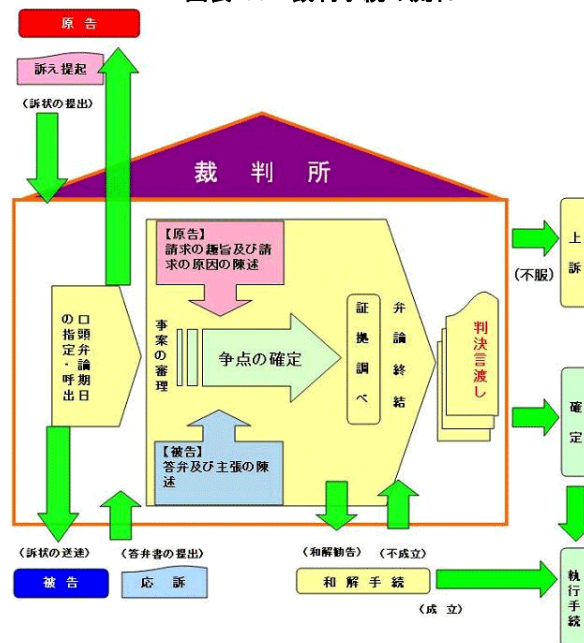
【管理者の役割】 被告として対応

【対応の流れ】 原告が裁判所に訴状を提出すると、裁判所から被告（管理者）宛てに訴状が送達される。管理者は顧問弁護士等と相談の上、訴状に記載された事実関係の認否や、事実等に関する主張を述べた答弁書を作成し、裁判所に提出する。証拠がある場合は、証拠を提示して主張の陳述を行う。裁判所は双方の言い分を確認し、原告の請求の当否を明らかにする判決を言い渡すことになる。

【所要期間】 提訴から判決確定まで、簡易裁判所で3～4か月程度、地方裁判所で半年から数年程度とみられる。

【登記】 所有者が申請し、確定判決をもって保存登記される。

図表 98 裁判手続の流れ



備考) 上図は一般的な裁判手続の流れを示している。沖縄の所有者不明土地に関する所有権確認訴訟において、和解手続は想定されていない。

資料) 法務省ホームページ

(3) 運用時の対応のポイント

① 対応時の留意点

所有者の権利確認（管理解除）に向けて法的に最も安定する手法が所有権確認訴訟である。しかし、所有の意思を有する者の多くが、訴訟に対する知識の少なさや、訴訟費用・手続の負担、管理者を被告にして裁判を提起する心的な負担などを理由に、訴訟提起をしない場合が多くみられる。また、沖特管理者としても訴訟に精通していないために、手続の実態を伝えられず、訴訟の提起に至らないこともあると想定される。

② 事例にみる対応のポイント

これまでに、所有権確認訴訟によって所有権が確認され、管理解除に至った事例が存在することから、まずは、これらの事例をもとに訴訟の実態を把握し、所有の意思を有する者に対して適切に対応することが求められる。

所有権確認訴訟においては、必ずしも客観的な証拠が十分でなくても、状況や証言等から所有権確認が行われる事例も存在するため、客観的な証拠はないが証言可能な関係者がいるという場合にも採り得る手段と認識しておくべきである。また、所有の意思を有する者には、弁護士や司法書士等に証言の整理方法や所有権の主張の構成等を相談することが有効であることも伝えることが求められる。

特に、周辺環境や地積等によってはちょう用印紙額が1,000円程度で済む事例や、代理人を立てない訴訟提起の事例があること、墓地では判決に係る期間も比較的短期間で終わる事例も存在すること等を伝えることで訴訟にかかる心理的負担を軽減することも可能である。

一方で、判決が確定するまでは原告が所有者であるかどうかは定かではない。過去には県管理地の訴訟においては、被告（管理者）側の反論や反証のための証拠の提出等によって所有権の確認に至らなかった事例も見られる。

上記のように被告の立場である沖特管理者としては、提出できる証拠等がある場合には適切に提示し、原告の主張の当否を判断する情報がない場合には不知であるとの認否をすることが求められる。

(4) 過去の事例

ここでは、過去、所有権確認訴訟によって所有権が確認され、管理解除に至った事例11件から、訴訟費用、判決に要した期間、原告の提出資料、裁判所の判断等を整理する。

【訴訟費用】訴訟に要する費用としては、ちょう用印紙があり、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る。所有権確認における訴訟物価額は、不動産の場合は固定資産税評価額が基準とされ、過去の事例を見ると、1,000円程度から20,000円前後となっ

ている。このほか訴状送達費用等として、6,000円を裁判所に予納することが必要である。

また、代理人を就けずに当事者本人が訴訟を進行することも可能である。過去の事例でも3件ほどある。これに対し、代理人を就けて訴訟を進行するときは、その費用も必要である。過去の事例では、弁護士が4件、司法書士が4件である。

【判決までの期間】訴訟から判決言渡しまでの期間は、簡易裁判所で3か月から4か月程度、地方裁判所で半年～数年程度となっている。

【裁判に用いる資料と裁判所の判断】裁判例の多くは墓地であるが、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。相続や祭祀承継の判断に際して戸籍や家系図等が証拠として必要とされている。また、20年の占有の判断に際して、墓内部の骨壺の写真や位牌の写真等が必要とされている。他方で、客観的な証拠がない事案であっても、関係者の証言・供述、陳述のみで所有権を確認している事例もみられる。

図表 99 証拠の構成

客観的な証拠と証言等の主観的な証拠によって所有権確認を行っている事例	7事例
客観的な証拠がなく、証言等の主観的な証拠のみによって所有権確認を行っている事例	4事例

図表 100 裁判所の判断資料

事例 A	墓・内部・位牌写真、遺産分割証明書、原告尋問
事例 B	墓内部写真、土地占有を示す写真、原告尋問
事例 C	墓・位牌写真、祭祀承継に関する陳述
事例 D	改製原戸籍、墓写真、陳述書
事例 E	陳述書
事例 F	原告尋問
事例 G	原告尋問
事例 H	原告尋問
事例 I	改製原戸籍謄本、陳述書
事例 J	戸籍関係書類、墓の写真
事例 K	墓内部の写真、仏壇位牌等の写真、陳述書

4-3. 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等

(1) 概要

令和元年に施行された表題部所有者不明土地法により、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を受けて、表題部所有者の登記を改める手法である。

職権で所有者が登記された場合には、沖特管理者はこれを確認したうえで管理解除を行う。これは、適正管理（所有者による管理への移行）に向けた手法と位置づけることができる。

(2) 対応の流れと管理者の役割

【管理者の役割】 ①対象選定にかかる事前調査への協力、②探索等の開始後、登記官の求めに応じ、登記上の利害関係人として意見の提示

【対応の流れ】

表題部所有者不明土地法に基づく探索等の流れは図表 101 のとおりである。この中で、管理者は主に、以下の2点について対応が求められる。

①対象選定にかかる事前調査への協力

表題部所有者不明土地法の適用においては、対象土地の選定のため、事前に那覇地方方法務局から各自治体（沖特管理者）の総務課宛てに、選定基準に照らして候補となり得る地域の抽出に関する照会がかかり、総務課から関係各課へと照会されるため、この照会のタイミングを逃さず、対象となり得る地域は候補として挙げる事が求められる。その際には、各市町村は自ら管理する土地の他、域内にある県管理地も含めて確認を行うことが望ましい。

自治体からの情報をもとに、選定基準に照らして登記官により対象地域が選定される。なお、選定基準は図表 102 のとおりとなっており、自然災害による影響が懸念される地域や公共事業等の実施予定地域等が透明性・公平性に留意しながら選定される²⁰。

探索対象の地域に沖縄の所有者不明土地が含まれた場合には、登記官の求めに応じて、実態調査の結果や、フォローアップ調査の内容等、既往の調査で得られた情報を提示する。

②登記の利害関係人として意見の提示

登記官が探索等を開始後、登記官の求めに応じ、管理者は、調査に協力したり、登記上の利害関係人として意見を提示する。

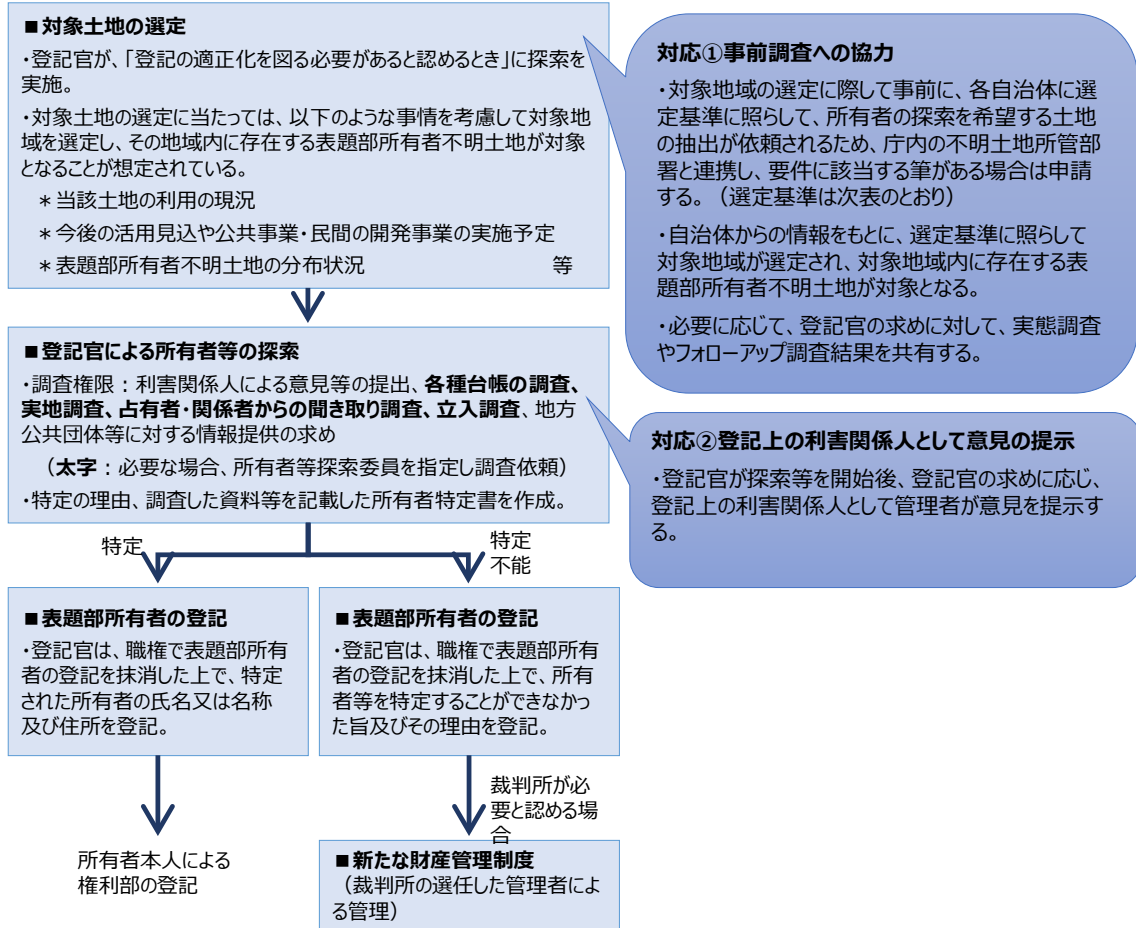
【所要期間】 令和元年 11 月から登記官による所有者等の探索等が開始されたところであるが、沖縄の所有者不明土地については令和 3 年 10 月にはじめて対象となったところであ

²⁰ 第 198 回国会閣法第 30 号「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案に対する附帯決議」において、政府は本法の施行に当たり 4 つの事項について格段の配慮をすべきであるとされており、その第一項では「登記官が行う表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行う土地の選定に当たり、選定過程の透明性及び公平性が確保されるよう努めること。」と定められている。

り、令和4年3月時点では所有者等の探索等は終了していない。

【登記】 登記官が所有者の特定後、職権に基づき登記を行う。

図表 101 表題部所有者不明土地法に基づく探索等の手続の流れ



資料) 各種資料をもとに作成

図表 102 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）

1 考慮すべき要素

(1) 土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件

- 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・復興作業等を行う必要がある地域であること。
- 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。
- 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。
- 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。

(2) 分布状況

- 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。

2 優先度判定の基準

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。

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。

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

(3) 運用時の対応のポイント

令和3年10月29日付で、表題部所有者不明土地の所有者等の探索の対象として、沖縄の所有者不明土地が100筆選定され、調査の開始等が公告された。

沖縄県および関係市町村管理者の協力のもと、管理地に関する資料を共有し、対象地の現況確認作業が進められている。

4-4. 事務手続による更正登記

(1) 概要

沖特管理者が、管理行為の一環として証拠等を確認し所有者と認めるものがある場合に更正登記を認める承諾書を発行する手法である。

不動産登記法第33条1項に基づき、所有者が申請人となって表題部所有者の登記の更正を申請する際には、同法第33条2項で、表題部所有者の承諾書がある時でなければ申請することができないとされている。

沖縄の所有者不明土地の場合は、表題部所有者欄に所有者の記載がなく、沖特管理者が記載されているため、登記上の利害関係人にあたる管理者の承諾を求める取扱い（法務省通知）となっている。管理者による承諾書の発行はこの手続の一環として行われるものである。

管理者から承諾書が発行されたときは、所有者はこれを添付して表題部所有者についての更正登記を申請し、登記官の審査を経て、登記が更正される。これによって所有者が確認され、沖特管理者は管理解除を行う。

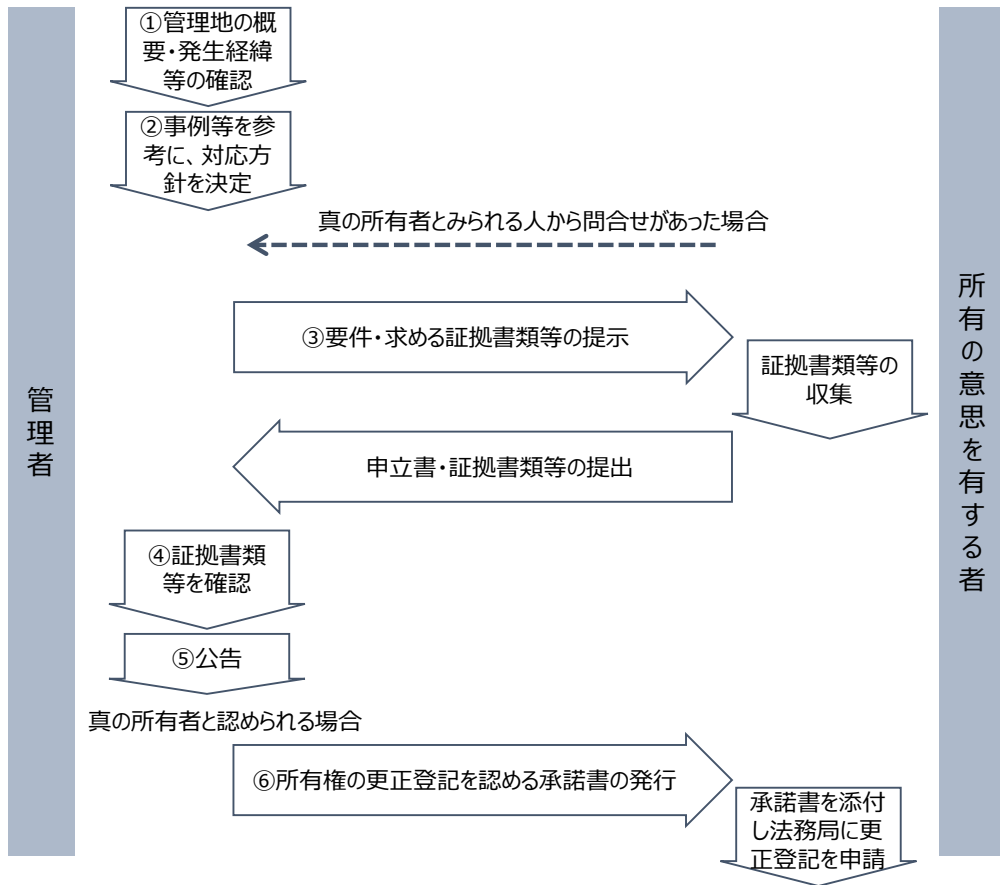
なお、事務手続による更正登記を行う前提として、一般的に所有権の有無に関する判断は高度な専門性が必要であり、县市町村の担当者として安易に判断することは真の所有者でない者に承諾書を発行してしまうリスクもある。このため、原則として所有権確認訴訟による確認が最も望ましい手法である。

(2) 対応の流れと管理者の役割

【管理者の役割】 証拠書類等をもとに所有権更正登記承諾書発行の可否を判断

【対応の流れ】 事務手続による更正登記の手続の流れは図表 103 のとおりである。

図表 103 事務手続による更正登記の手続の流れ



資料) 各種資料およびヒアリング結果をもとに作成

① 管理地の概要・発生経緯等の確認

管理地の現況や占有・利用の実態を確認し、所有の意思を有する者が現れた際に、問合せ内容等と齟齬がないかなどを確認できるようにしておく。また、墓地や拝所等の用途に応じて、土地の所有・利用の形態は地域によって事情が異なることから、地元の文化・歴史等に精通した方から情報を収集し、戦後当時の状況を把握しておくことが望ましい。

② 事例等を参考に、対応方針の決定

個々の筆や地域の状況が異なることに加え、各市町村管理者が置かれている状況が異なることから、県内全域での画一的な対応方針を定めることは現時点では困難である。このため、各管理者は、真の所有者と主張する者からの問合せに対して、「どのような解決手法を選択し、どのように対応していくか」についての方針を事前に検討しておくことが重要である。

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と見込まれる十分な証拠といえる水準を念頭

に提示を求める証拠などを定めている。

他方、沖縄県では墓地以外の地目が対象であり証明が困難な事例が多くみられることから、審査する職員の負担等を考慮し、平成 24 年から本手法による管理解除は行われていない。

事務手続による更正登記については、権利確認に関わる手続であり、専門的な知識も求められることから、事前に他地域での返還事例を参考に、所有権確認等に精通した専門家の知見も踏まえて、慎重に検討を進めておく必要がある。

③ 要件・求める証拠書類等の提示

管理者は、事務手続による更正登記の手法による管理解除の手法を採用する場合、この手法による申立てを検討する者に対し、承諾書の発行の可否を判断するために必要と考えられる証拠書類等をあらかじめ提示することが求められる。

那覇市要領では、「埋葬者の親族等による墓(墳墓)の所有及び所有者不明土地(墓地)の長期の使用占有」を明らかにすることを目的としており、その判断のために必要とする証拠書類等として、以下が定められている。

図表 104 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における必要書類

(1) 所有権申出書
(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
(9) 所有者不明土地（墓地）共有証明書（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（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（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（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

④ 証拠書類等を確認

真の所有者と主張する者から提出された返還申立書と証拠書類等に不備がないか確認するとともに、申立人とともに現地調査や関係者等への聞き取りを行い、真の所有者として認められるか否かの審査を行う。

なお、那覇市では取扱要領の中で、判断基準を定めた判断基準表を作成しており、これに基づき判断をしている。

図表 105 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における判断基準表

事例	事例判断基準等	対応
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	<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ないこと。 	裁判によらず市の審査等により所有者不明土地（墓地）の返還を決定する。
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	<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ないこと。 	
事例 3 埋葬者全てが申出人の 4 親等以上離れた親族の場合で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	<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以外に承継する埋葬者の親族がない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ないこと。 	裁判により所有権を確定した後、所有者不明土地(墓地)を返還する。
事例 4 所有者不明土地(墓地)に墳墓が無く更地又は雑木林等となっている場合	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地が申出人の土地であることが分かる客観的資料の存在 	

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」（平成 26 年 6 月）をもとに作成

⑤ 公告

返還申立てがあった際に、当該不明土地の地番及び位置図を公告し、返還に異議を唱える者がいないことを確認することが望ましい。那覇市では申出があった際に 6 か月間の公告を定めており、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等の手続においても、探索開始と特定後に公告が行われている。

⑥ 所有権の更正登記を認める承諾書の発行

④⑤の手続を経て、申立人が真の所有者と判断したときは、所有権の更正登記を管理者として認める承諾書を発行する。

【所要期間】申立書の提出から承諾書発行までに、公告期間を含め半年程度を要している（事前の証拠書類等の確認期間²¹を除く）。

【登記】返還申立人が承諾書を添付して申請し、登記官の判断を経て、職権に基づき更正登記が行われる。

(3) 運用時の対応のポイント

① 対応時の留意点

沖縄管理者が所有権更正登記の承諾書を発行する際に、現時点では統一的な指針がないこと、判断基準や根拠とすべき資料等が明確ではないことから、所有権に関する専門的な知識が乏しい中で難しい判断を求められる。

また、登記の最終判断は、登記官が職権をもとに行うものであるところ、管理者が発行する承諾書は登記時の重要な判断材料となる。このため、管理者にも承諾書発行に際しては、公平性や公正性等に十分に配慮することが望まれる。

② 対応のポイント

事務手続による更正登記を行う前提として、一般的に所有権の有無に関する判断は高度な専門性が必要であり、区市町村の担当者として安易に判断することは真の所有者でない者に承諾書を発行してしまうリスクがあることを認識したうえで、権利確認等に精通した専門家等と連携して協議の上、その手続の実施の可否も含めた検討が必要である。

一般的に表題部所有者の更正登記における表題部所有者の承諾書は、表題部所有者と異なる者が自らの所有を主張した際に、表題部所有者が別の者の権利を承諾して発行されるものである。沖縄の所有者不明土地において管理者が承諾書を発行する場合にも、これまでの返還事例を参考として対応方針を定めたり、例えば、訴訟上も所有権確認がされる程度の根拠資料の提示や判断基準を設けるなど、公平性や公正性等に十分配慮することが望まれる。

また、字有地の可能性がある土地や、門中墓、権利能力なき社団が所有している可能性がある土地の場合には、代表者の選任や、認可地縁団体登録、一般社団法人化等、団体としての権利を確定するための手続が必要となるため、専門家による助言指導を踏まえたうえで申立てを求めることが望ましい。

²¹ 申立書の提出前に証拠書類等の確認や調整に1年以上を要しているケースも多くみられる。

(4) 過去の事例

これまで事務手続による更正登記の要領は沖縄県と那覇市が定めており、要領に基づいて必要資料を収集すれば、承諾書を発行するように運用してきた。

沖縄県では平成 13 年から、真の所有者と認定し得る証拠が揃っており、隣接地主の証明書も完備している場合に、所有者からの「所有者更正登記承諾書交付申請書」（及び添付書類）をもとに確認を行い、承諾書を交付してきた。

しかしながら、承諾書の交付は、審査する職員等の負担が大きいこと、判断が困難な土地に関する承諾書交付申請が多く見られたこと等から、平成 24 年以降は承諾書の交付による返還は行っていない（所有者の確認は原則として所有権確認訴訟によるものとしている）。

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踏まえて、提示を求める証拠などを定めている。

これまで、市町村管理地における事務手続による更正登記は、令和 3 年 3 月までに 35 筆実施されたことが確認されている。このうち、事務手続による更正登記の概要が把握できた 22 筆について、収集した書類、確認事項等を整理する。

1) 那覇市管理地の事例

那覇市はこれまで、那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領に基づき、10 筆で承諾書の発行をしている。10 筆はいずれも申出人の 3 親等以内の親族が埋葬されていること、親族間に争いがないこと（承継者が他にいない）を前提条件としている。

承諾書発行の際に、提出を受けた証拠は以下のとおりとなっている。「戸籍謄本又は系譜図の写し等」、「位牌等記録の写し又は写真」、「証人証明書」及び「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」は必ず提出を受けており、これらは、相続や祭祀承継の判断材料として用いられている。また、20 年の占有の判断として文書や位牌の写真等が確認されている。加えて、これらの補強材料として、個々に骨壺の写真を取る場合や、その他の書類として、墓の売買に関する証明書等を用意している場合もある。実態としては、「承継者を証明する遺言、親族会議の記録」や「祭祀承継者証人証明書」などの提出は見られない。

図表 106 那覇市 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における必要書類と過去実績における提出率

必要書類	提出率 (%)
(1) 所有権申出書	100
(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)	100
(3) 墓の碑銘刻印の写し又は写真	20
(4) 位牌等記録の写し又は写真	100
(5) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）の刻印等の写し又は写真	70
(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	60
(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	90
(8) 証人証明書	100
(9) 所有者不明土地（墓地）共有証明書（当該所有者不明土地(墓地)が共有地である場合）	0
(10) 所有者不明土地（墓地）分割土地所有同意書（当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合）	0
(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	0
(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	0
(13) 祭祀承継者証人証明書（申出人が承継者である場合）	0
(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	100
(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。）	100
(16) 理由書（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）	0
(17) その他の書類等	40

資料) 那覇市資料より作成

2) 他市町村管理地の事例

那覇市以外でこれまで事務手続による更正登記が行われた筆のほとんどは、平成24年以前まで運用されていた県の所有者更正承諾書交付申請書の添付資料に基づいて資料を収集している。県の所有者更正承諾書交付申請書で求められていた資料は、基本的には写真等の客観的な証拠ではなく関係者による証言等の主観的な証拠であり、隣接地主からの同意と字区長の同意を元に所有権の更正登記の承諾書の発行可否を判断していた。もともと、地域特性や人証だけでは判断が難しい場合もあるため、近年は、これらに加えて客観的な証拠の提出を受けることで確度を高めている事例も見られる。

図表 107 証拠の収集状況

県の所有者更正承諾書交付申請書の添付資料に基づく資料のみを収集 (隣接地主の証明、字区長の証明、市区町村の証明)	8事例
上記に加えて、客観的な証拠も合わせて収集 (骨壺・位牌の写真、家系図等)	4事例

図表 108 沖縄県 所有者更正承諾書交付申請書 添付書類（平成24年以前）

- | |
|--|
| <p>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）</p> <p>②字区長の証明書</p> <p>③市町村長の証明書</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑥申請地の登記簿謄本及び公図</p> <p>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）</p> <p>⑧その他、参考となる資料等</p> |
|--|

資料) 沖縄県資料をもとに作成

5 他の管理者による管理への移行

5-1. 所有者不明土地管理制度による管理への移行

沖特管理者が、管理に関する問題の解決（管理の適正化）を図る際に、沖特管理者の権限では適正管理化が難しいケースや、管理体制が不十分で適正管理を維持することが難しいケースの場合には、所有者不明土地管理制度等を用いて「他の管理者による管理に移行」することが考えられる。

この際、用いることのできる手法として、所有者不明土地管理制度、特定不能土地等管理制度、管理不全土地管理制度の3つがある。

このうち、特定不能土地等管理制度は、登記官による所有者等の探索が行われ、特定不能土地と登記されない限り適用することができない。令和4年3月時点では、市町村管理地の墓地を中心に100筆が登記官による所有者等の探索等の対象に選定されたが、所有者特定不能土地とされた土地はなく、当面は多くの土地が特定不能土地等管理制度の適用対象になることは考え難い。

また、所有者不明土地においては、処分権限を実態として有しない管理不全土地管理人でなければ適正管理化が困難であるケースはあまり想定できない。

これらのことから、現段階では所有者不明土地管理制度が沖縄の所有者不明土地に最も幅広く適用しうる有効な手段となる。

そこで、所有者不明土地管理制度を沖縄の所有者不明土地に適用するための具体的な考え方や手法をモデルケースにより検証した結果から、対象筆の種類ごとの適用に向けた流れや留意点、出口について整理を行い、制度を利用して管理の適正化を進める道筋を示す。

図表 109 他の管理者による管理に移行する手法

	所有者不明土地管理制度	管理不全土地管理制度	特定不能土地等管理制度
根拠法	・改正民法 (第264条の2～7)	・改正民法 (第264条の9～14)	・表題部所有者不明土地法 (第19条～29条)
対象となる土地	・沖縄の所有者不明土地のうち、下記制度趣旨等に適合する土地	・沖縄の所有者不明土地のうち、下記制度趣旨等に適合する土地	・登記官による所有者等の探索の対象となり、探索の結果、所有者等特定不能土地とされた沖縄の所有者不明土地
制度目的・趣旨	・所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるとき(第264条の2) ※条文には、具体的な管理目的・趣旨の記述なし	・所有者による土地の管理が不適當であることよって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合(第264条の9)	・表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化を図るため ・表題部所有者不明土地に係る権利関係の明確化及びその適正な利用を促進するため(第1条)

5-2. 所有者不明土地管理制度の適用におけるポイントの整理

所有者不明土地管理制度とは、個々の所有者不明土地の管理に特化した新たな土地管理制度であり、地方裁判所が申立てに応じて管理命令を発令し、管理人を選任し管理を行い、必要に応じて裁判所の許可を得て売却等の処分を行うことができる制度である。

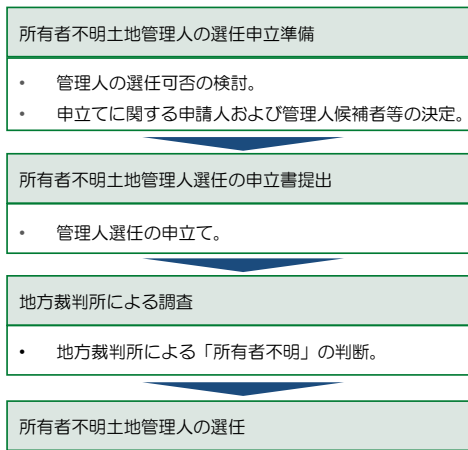
本制度の適用においては、裁判所による管理命令の発出の段階と、権限外行為許可の段階のそれぞれで制度趣旨との適合性により、制度の適用可否が判断される。

令和4年3月現在では、所有者不明土地管理制度の制度趣旨に所有者不明土地の円滑な利用や利用による利益の増大などの観点が含まれる可能性もあるものの、より制度趣旨に即していると考えられる「危険害悪の防止・解消」「他者への不利益の防止・解消」「社会経済的な不利益を削減する」など適正な管理・利用の観点を中心に解釈しておくことが妥当である。

制度の運用の流れは、以下のとおりである。

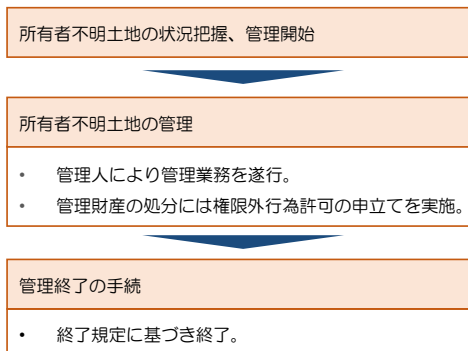
図表 110 所有者不明土地管理制度の運用の流れと検証のポイントの対応関係

所有者不明土地管理制度の管理人選任



- (1) 裁判所による管理命令の発出段階における適合性の確認**
- ①所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地であること
 - ②裁判所が管理命令の発出の必要があると認めること
 - ③申立てを行う利害関係人に適格性があること
 - ④選任される所有者不明土地管理人に適格性があること

所有者不明土地管理人による管理



- (2) 権限外行為許可の段階における適合性の確認**

(1) 裁判所による管理命令の発出段階における適合性の確認

裁判所による管理命令の発出の段階では、制度適用の可否に影響を与える点として、有識者による論文や検討会での議論を踏まえると、以下の4点を挙げることができる。

沖縄管理者が管理地において、所有者不明土地管理制度の適用を検討する場合には、まず以下の4点に適合する土地であるかどうか（適合性）を確認することが必要である。

図表 111 裁判所による管理命令発出における適合性判断のポイント

- ①所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地であること
- ②裁判所が管理命令の発出の必要があると認めること
- ③申立てを行う利害関係人に適格性があること
- ④選任される所有者不明土地管理人に適格性があること

それぞれにおいて、沖縄の所有者不明土地を対象とした場合に適合性が担保され得るのかどうか、また適合性を担保していくための考え方や方策を整理する。

① 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地であること

全国の所有者不明土地と沖縄の所有者不明土地の差異として、沖縄では先の大戦後に土地所有権確認が行われ、その結果、所有者を確認できなかった土地が沖縄の所有者不明土地とされ、その不動産登記簿は表題部所有者欄が空欄または不明と記載される形となっているほか、所有者不明土地の管理者が沖縄復帰特措法に基づき置かれている。

また、平成24年以降には内閣府の委託調査による実態調査（所有者探索調査等）が行われ、その調査を経ても所有者を特定することができなかった土地が所有者不明土地として今日も管理されている状況にある。

こうした沖縄の所有者不明土地固有の差異や経緯を踏まえると、真の所有者の出現可能性が極めて低い沖縄の所有者不明土地について「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」であることの立証は比較的容易であり、所有者不明土地管理制度が広く適用されやすい状況にあるといえる。

② 裁判所が管理命令の発出の必要があると認めること

前述のとおり、沖縄の所有者不明土地は、不動産登記簿が正常な状態にないことで、通常の不動産取引や土地利用が困難であるという社会経済的な不利益が発生している。このことから、制度適用の必要性は一定程度説明されると考えられるが、それだけではなく、個々の土地の状況や制度の適用目的によって、制度趣旨との適合性は変わるため、制度の適用が適正管理の問題解決につながることを対象の土地ごとに明確に説明する必要がある。

また、既に沖縄管理者が置かれ、所有者不明土地が管理されていることを踏まえると、沖縄管理者では適正管理が困難であり、所有者不明土地管理人によれば管理の状態が適正化

することを説明する必要がある。

③ 申立てを行う利害関係人に適格性があること

利害関係人の要件については、改正民法では一律に規定されておらず、制度趣旨に照らして適格性が判断されるため、制度趣旨を踏まえて利害関係性を説明する必要がある。

沖縄の所有者不明土地において、利害関係人は、沖特管理者としての地方公共団体、占有者、隣接地主等が想定され、利害関係人の違いによって、制度趣旨との適合性に関する説明が異なることに留意する必要がある。

④ 選任される所有者不明土地管理人に適格性があること

所有者不明土地管理人は、「土地の適切な管理をその職責とする職務者」として、所有者及び利害関係人の利益にも配慮しながら、当該土地の適正な管理をする能力を有するものが事案ごとに選任されるため、管理人としての適格性を説明する必要がある。

管理人の要件についても、一律に規定されていないため、権利関係の処理に専門的な知見を有する弁護士や司法書士等だけでなく、土地の状況や経緯に精通する地方公共団体やこれまで管理を行ってきた沖特管理者が、新たな管理人として選任される可能性もある。

(2) 権限外行為許可の段階における適合性の確認

所有者不明土地管理人が管理行為の中で管理権限の範囲を超える行為をするためには、裁判所による権限外行為の許可を得る必要がある。権限外行為許可においては、個々の土地の状況に応じて、裁判所が権限外行為許可の必要性を判断できるよう、制度趣旨を踏まえて権限外行為許可が適正管理（問題解決）につながることを説明する必要がある。

また、権限外行為の許可にあたっては、有識者による論文や検討会での議論を踏まえると、以下のような要素が考慮される。

図表 112 裁判所による権限外行為の許可にあたり考慮される要素例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・土地の特殊性（有限性・連続性・公共性）に基づく土地所有者の公共の福祉に適合した土地利用の責務・土地所有者が判明する可能性が低いこと・当該土地の利用ないし取得希望者の利用目的の公共性、手続き及び補償の正当性・買取や賃貸借希望者（占有者）の意思、代金支払能力、処分後の管理能力 |
|--|

5-3. 所有者不明土地管理制度の適用可否・優先順位の整理

沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の適用について、適正管理に関する「問題」の種類（契約の有無別）、占有・利用の主体別、問題発生の際の経緯（本土復帰前後別）を軸に適用の可否を踏まえた取組の優先順位を◎～△の3段階で整理した。◎と○に該当するケースは、所有者不明土地管理制度を用いて問題の解決にあたる優先度が高い土地、△に該当するケースは所有者不明土地管理制度を用いて問題の解決にあたる優先度が低い（制度利用が適さない）土地であると解される。

まず、対応の優先順位の高い土地として、「管理者の権限外行為を適正化する必要がある土地で、本土復帰以前から地方公共団体が道路・河川等として占有している土地（◎）」が挙げられる。これらの土地は、管理の適正化の必要性の観点や公益的な利用の観点からも、所有者不明土地管理制度を適用し売却処分に至る可能性は相対的に高いと考えられ、最優先で対応することが求められる。

次に、優先順位の高い土地として、「管理者の権限外行為を適正化する必要がある土地で、本土復帰後に地方公共団体が道路・河川等として占有している土地や、本土復帰前から私人によって占有されている土地（○）」が挙げられる。公共利用されている土地は、処分の可否は慎重に判断される可能性があるが、当時の状況や制度趣旨等を踏まえれば、売却処分に至る可能性はあると考えられる。当時の経緯や土地の状況等を丁寧に確認、説明したうえで適正化に取り組むことが求められる。また、本土復帰前から私人に占有されている土地についても、長年にわたる占有の実態や管理の適正化の必要性等から、売却処分に至る可能性があると考えられ、優先的に対応することが求められる。

一方で、「管理者の権限外行為を適正化する必要がある土地で、本土復帰後に私人によって占有されている土地、無権原者による占有・利用を適正化する必要がある土地で、私人が契約なく建物所有目的で占有している土地、地縁団体が占有する拝所、墓地（△）」については、前述の2ケースと比較すると、本土復帰後の法制度の中での権限外行為や、長年にわたる権原なき占有等の実態から、所有権の登記は慎重に判断される可能性が高く、賃貸借契約の締結による適切な管理への移行に留まる可能性もある。また、拝所等や墓地については所有者不明土地管理制度以外による所有権登記の手法が優先される可能性があり、所有者不明土地管理制度の適用に取り組む優先順位は低い。

以上◎～△までの段階で整理される土地について、各沖縄管理者がどの程度の土地を管理しているのかを整理したものが**図表 114**以降である。

これを参考に各沖縄管理者において、他の管理者による管理への移行によって、適正管理を進める土地についての検討を深める必要がある。

図表 113 沖縄不明土地における所有者不明土地管理制度の適用可否の全体像

◎	管理者による対応の優先順位が最も高い。
○	管理者による対応の優先順位が高い。
△	管理者による対応の優先順位が低い（適さない）、他の手段での対応の優先度が高い

地方公共 団体が道 路・河川等 として占有し ている土地 (296筆)		契約あり (128筆)		契約なし (168筆)	
		管理・占有が 同一 (41筆)	管理・占有が 別 (87筆)	管理・占有が 同一 (81筆)	管理・占有が 別 (87筆)
本土復帰前	◎	占有者に売却 処分	占有者に売却 処分	◎	◎
本土復帰後	○	経緯によって売 却可否判断	経緯によって売 却可否判断	○	○
私人が建物 所有目的で 占有してい る土地 (329筆)		契約あり (291筆)		契約なし (38筆)	
本土復帰前	○	売却もしくは賃貸借		△ 賃貸借による処分	
本土復帰後	△	売却もしくは賃貸借		△ 賃貸借による処分	
私人(地縁 団体)が拜 所や井戸と して占有し ている土地 (17筆)		契約あり (0筆) (対象なし)		契約なし (17筆)	
認可地縁団 体が占有 (7筆)		(対象なし)		△ 所有権確認による解決を優先。	
権利能力なき 社団が占有 (10筆)		(対象なし)		△ 所有権確認による解決を優先。	
私人が墓と して占有し ている土地 (391筆)		契約あり (1筆)		契約なし (390筆)	
占有の範囲が 明確		(1筆あり)		△ 所有権確認による解決を優先。	
占有の範囲が 明確でない		(対象なし)		△ 所有権確認による解決。	

管理者の権限外行為を適正化する
必要がある土地

無権原者による占有・利用を適正
化する必要がある土地

注) 本土復帰前後については、実態調査から具体的な筆数を抽出できないため、本土復帰前後の筆数の分けを含めずに示す。

図表 114 管理者別対象筆の概観

	＜総数＞			沖縄県			那覇市		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	296	128	168	175	93	82	76	35	41
管理・占有が 同一	122	41	81	20	6	14	74	35	39
管理者と占有者が県	20	6	14	20	6	14	0	0	0
管理者と占有者が市町村	102	35	67	0	0	0	74	35	39
管理・占有が 別	174	87	87	155	87	68	2	0	2
県管理地を市町村が占有	146	85	61	146	85	61	0	0	0
市町村管理地を県が占有	18	0	18	0	0	0	2	0	2
国が占有（基地以外）	10	2	8	9	2	7	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	329	291	38	316	289	27	4	1	3
県管理地を私人が占有	316	289	27	316	289	27	0	0	0
個人が占有	316	289	27	316	289	27	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	13	2	11	0	0	0	4	1	3
個人が占有	9	0	9	0	0	0	3	0	3
法人が占有	4	2	2	0	0	0	1	1	0
拝所	17	0	17	6	6	0	1	1	0
認可地縁団体が占有	7	0	7	4	4	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	10	0	10	2	2	0	1	1	0
家族墓・門中墓	391	1	390	16	1	15	191	0	191

	宜野湾市			浦添市			名護市		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	3	0	3	20	0	20
管理・占有が 同一	0	0	0	3	0	3	20	0	20
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	3	0	3	20	0	20
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	0	0	0	1	0	1	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	1	0	1	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族墓・門中墓	2	0	2	1	0	1	12	0	12

	糸満市			沖縄市			豊見城市		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	2	0	2	0	0	0
管理・占有が 同一	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	1	0	1	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	1	0	1	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	2	0	2	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	2	0	2	0	0	0
個人が占有	0	0	0	2	0	2	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族墓・門中墓	4	0	4	11	0	11	0	0	0

図表 115 管理者別対象筆の概観

	うるま市			南城市			大宜味村		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理・占有が 同一	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	1	0	1	0	0	0	1	0	1
認可地縁団体が占有	1	0	1	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	1	0	1
家族墓・門中墓	6	0	6	0	0	0	0	0	0

	今帰仁村			本部町			恩納村		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	14	0	14	0	0	0
管理・占有が 同一	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	14	0	14	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	14	0	14	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	6	0	6	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	6	0	6	0	0	0
個人が占有	0	0	0	4	0	4	0	0	0
法人が占有	0	0	0	2	0	2	0	0	0
拝所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族墓・門中墓	0	0	0	25	0	25	0	0	0

	伊江村			読谷村			嘉手納町		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	0	0	0	2	0	2
管理・占有が 同一	0	0	0	0	0	0	2	0	2
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	0	0	0	2	0	2
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	1	1	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	1	1	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	1	1	0	0	0	0
拝所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族墓・門中墓	1	0	1	2	0	2	0	0	0

図表 116 管理者別対象筆の概観

	北中城村			中城村			西原町		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	0	0	0	1	0	1
管理・占有が 同一	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0	1	0	1
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	1	0	1
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	0	0	0	0	0	0	2	0	2
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	1	0	1
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	1	0	1
家族墓・門中墓	12	0	12	38	0	38	22	0	22

	与那原町			南風原町			渡嘉敷村		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 同一	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	1	0	1	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	1	0	1	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	1	0	1	2	0	2	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	1	0	1	2	0	2	0	0	0
家族墓・門中墓	391	25	25	0	0	0	0	0	0

	座間味村			粟国村			渡名喜村		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 同一	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	0	0	0	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拝所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族墓・門中墓	0	0	0	19	0	19	0	0	0

図表 117 管理者別対象筆の概観

	久米島町			八重瀬町		
	合計	契約あり	契約なし	合計	契約あり	契約なし
地方公共団体が道路・河川等として占有	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 同一	1	0	1	0	0	0
管理者と占有者が県	0	0	0	0	0	0
管理者と占有者が市町村	1	0	1	0	0	0
管理・占有が 別	0	0	0	0	0	0
県管理地を市町村が占有	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を県が占有	0	0	0	0	0	0
国が占有（基地以外）	0	0	0	0	0	0
私人が建物所有目的で占有	0	0	0	0	0	0
県管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0
市町村管理地を私人が占有	0	0	0	0	0	0
個人が占有	0	0	0	0	0	0
法人が占有	0	0	0	0	0	0
拝所	0	0	0	2	0	2
認可地縁団体が占有	0	0	0	0	0	0
権利能力なき社団が占有	0	0	0	2	0	2
家族墓・門中墓	4	0	4	0	0	0

注釈 1) 各数値は実態調査に基づき、主な現況（現況 1）について整理している。

また、墓は A 類型の共有墓と家族墓、B 類型の墓石有の墓を対象に集計し

注釈 2) 本部町管理地の 212038、212059 については、実態調査結果上の占有者が「その他」となっていたところ、ヒアリング結果に基づいて「法人」として処理を行った

注釈 3) 本部町及び那覇市管理地 212037、201137、201139 について、実態調査結果上、建物無となっていたところ、ヒアリング結果に基づいて、建物有として処理を行った

参考資料：所有者による管理への移行の事例

(1) 訴訟事例

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において、沖特管理者より収集した所有権確認訴訟の訴状、判決をもとに訴訟事例について掲載²²する。

図表 118 市町村管理地の訴訟事例

事件A 訴状の概要	
<p>【事件概要】</p> <p>・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。</p>	
事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成24年6月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	司法書士
所在地	那覇市
地目	墓地
面積	40㎡
訴訟物の価格	15万6,400円
ちよう用印紙額	2,000円
<p>【物証】※訴状に記載されているものに限る（以下同じ）</p> <p>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</p>	
<p>【主張内容】</p> <p>・取得時効の成否</p>	
<p>【請求原因詳細】</p> <p>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、昭和41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）。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>4 原告の兄は、父が昭和20年6月28日に死亡したため本件墓地を家督相続した（甲第4号証）。</p> <p>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）。</p> <p>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、善意で平穏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）。</p> <p>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て、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。</p>	
事件A 判決の概要	
<p>【判決言渡日】</p> <p>平成24年10月</p>	
<p>【判決概要】</p> <p>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。</p> <p>2 訴訟費用は、被告の負担とする。</p>	
<p>【裁判所の判断】</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・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。 	

²² 訴状及び判決の整理は基本的に原文を参照しているが、氏名の匿名化や和暦の追記など修正している。

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2の1～5 写真 墓内部等
 甲3の1 証明願 原告の親族関係
 甲3の2、5 除籍 原告の親族関係
 甲3の3～4 改製原戸籍 原告の親族関係
 甲3の6、8、9 戸籍謄本

甲3の7 戸籍抄本
 甲4の1～3 写真 本件土地を占有していたことを示す
 甲5 固定資産評価証明書
 甲6 登記簿謄本
 甲7の1、3、5、7 遺産分割協議書
 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、昭和62年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年ごろから平成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、**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「**久米三十六姓**」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日に死亡した原告の父の骨壺が納められている。原告は、原告の父の死亡直後（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の確認を求める。

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】

証拠によれば、

- ・本件土地上の墓に「**A家の墓**」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）。

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ている。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】

- 1 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で戦死した際、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。
- 2 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。
- 3 本件土地の墓は原告の祖父が建造した。祖父は威豊10年（1860年）10月生まれであり、A家の戸主の戦死時には既に死亡している。
- 4 本件墓がある一帯も米軍と日本軍が激しい戦闘を繰り広げた戦場であり、原告が昭和22年頃（原告17歳）、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空いており、天井から中が見えたとのことである（甲4）。
- 5 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もよう、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。
- 6 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】

- 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。

【原告の主張】

- 1 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。
- 2 Aは、昭和13年8月27日、死亡した。
- 3 原告は、昭和14年9月5日、A家を選定家督相続した。
- 4 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、本件土地上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、本件土地上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を否認する。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、工事業業者に対し、本件土地上に墓を建造することを依頼していること、
 - ・工事業業者は昭和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、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ので、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らかの経緯**（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	1 0 2 m ²
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、同柵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。分筆されたいきさつについては、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はないが、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つたのかは不明）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らかの経緯（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㎡
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日譲り受けた**（登記簿上は売買となっているが、事実は贈与）（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、なぜ分筆され、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ため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ため、各時効を援用する。**
- 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日に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らかの経緯**（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主張するもの。

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 本件土地上には、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）、本件土地上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 沖繩においては、沖繩戦により沖繩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の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、誰の墓であるかぱっ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、原告の請求は理由がある。

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。そこで、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。もっとも、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帰すべきものである。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条所定の取得時効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、沖縄戦の際に公簿が滅失したことにより、米軍軍政府特別布告第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第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。

事件K 訴状の概要**【事件概要】**

本件土地は、原告祖父の弟から原告父が承継し、所有の意思をもって占有してきた墓地であるが、原告が祭祀承継し、以来所有の意思をもって占有しているため、昭和32年からの取得時効完成による所有権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22年7月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	司法書士

所在地	与那原町
地目	墓地
面積	61㎡
訴訟物の価格	636円
ちよう用印紙額	1,000円

【確保した証拠】

- | | |
|-----------|-------------|
| 甲1 登記簿謄本 | 甲5 仏壇位牌等の写真 |
| 甲2 地図 | 甲6 戸籍謄本 |
| 甲3 現況写真 | 甲7 陳述書 |
| 甲4 墓内部の写真 | |

【主張内容】

- 取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

- 本件墓地上には、原告の祖先等が祀られている墓が戦前より建っている（甲1～3）。
- その墓には、原告の祖父の弟、原告の父、原告の母、他多数の先祖が納骨されている。
- 本件墓地は、元々は原告の祖父の弟Aが所有していた墓地であった。Aには配偶者及び子がなかったので、Aが死亡した昭和12年11月7日に原告父が本件墓地を承継し、所有の意思をもって本件墓地を占有してきた（甲5）。
- 原告父は本件墓地を承継した時から20年経過時において、本件墓地を占有していた。原告が小さい頃から自分たちの墓地として、毎年七夕や清明祭の諸祭りごとを執り行ってきた（甲7）。
- 原告父は平成10年6月2日に死亡した。慣習により長男である原告が本件墓地の占有とともに祭祀を承継し、以来所有の意思をもって占有している（甲6）。
- 原告は、本件墓地について昭和32年11月7日経過による取得時効完成により所有権を取得したので、この時効を援用する。

事件K 判決の概要**【判決言渡日】**

平成22年10月

【判決概要】

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

【裁判所の判断】

- 本件土地上の墓には原告の祖父の弟、原告の父、原告の母、他多数の原告の先祖が納骨されている（甲4）。
 - 本件墓地は、原告父が所有する墓地として毎年七夕や清明祭等の諸祭りごとを執り行っており、原告は父が死亡した当時、本件墓地が父の所有であると信じていた。
 - 原告は父の死亡に伴い、慣習により長男として本件墓地及び祭祀を相続したと信じ、以来所有の意思も持って占有している（甲5）。
 - 平成20年6月2日が経過した。
 - 原告は、平成22年9月30日本件口頭弁論期日において、時効を援用した。
- 以上の事実及び上記前提事実によれば、原告は本件土地を時効取得したことが認められる。よって、原告の請求は理由がある。

図表 119 県管理地において管理者から反証が提示され所有権確認が認められなかった訴訟事例

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るとして、所有権の確認を求めるもの。			
事件種別	所有権確認訴訟	所在地	西原町
訴訟時期	平成26年11月	地目	原野
裁判所種別	地方裁判所	面積	194㎡
原告代理人	弁護士	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 沖繩の復帰に伴う特別措置に関する法律第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が相続により取得した（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】		【判決概要】	
平成27年10月		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】			
<ul style="list-style-type: none"> ・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】			
<ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・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と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と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。 ・以上によれば、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。 			

(2) 事務手続による更正登記の事例

令和2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において、市町管理者より収集した事務手続による更正登記の事例を掲載する。

図表 120 市町村管理地の事務手続による更正登記事例

<p>【市町村管理者】中城村 【返還年】平成24年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】不明</p>	<p>【参照した指針】沖縄県「所有者更正承認書交付申請書」及び添付書類 + 客観的な証拠 【収集した書類】隣接地主確認書 字区長の証明 骨壺の名前 家系図 【確認事項】墓の中の骨壺の名前と家系図が一致したため、客観的にも返還可能と判断。</p>
<p>【市町村管理者】中城村 【返還年】平成12年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】不明</p>	<p>【参照した指針】沖縄県「所有者更正承認書交付申請書」及び添付書類 + 客観的な証拠 【収集した書類】隣接地主確認書 平成9年固定資産税明細 昭和48年土地評価調書 【確認事項】昭和48年の土地評価調書に個人名の記載があり、これを根拠にしたものと思われるが、この調書自体の出所根拠は不明。</p>
<p>【市町村管理者】中城村 【返還年】平成2年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】不明</p>	<p>【参照した指針】沖縄県「所有者更正承認書交付申請書」及び添付書類 【収集した書類】隣接地主確認書 【確認事項】当時、利用されている墓であれば、清明祭等の証言も取ったと思われる。墓の中は確認していないようである。</p>
<p>【市町村管理者】本部町 【返還年】昭和60年 【地目】原野・墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】地目原野の土地3筆を県と調整し墓地に地目変更し返還</p>	<p>【参照した指針】沖縄県「所有者更正承認書交付申請書」及び添付書類 【収集した書類】必要書類は県が確認 【確認事項】不明。</p>
<p>【市町村管理者】浦添市 【返還年】昭和56年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】不明</p>	<p>【参照した指針】なし（集団和解方式） 【収集した書類】地主全員の合意に基づく地籍調査結果 関係地主の異議申立てがないことの証明 隣接地主の保証 大字・小字の土地調査委員会の保証等、当該地の昔からの古老への確認 【確認事項】集団和解による地主全員の合意に基づく地籍調査の成果を踏まえ、直接の利害関係を有する隣接地主の保証ならびに、土地に知悉した古老を中心とした地籍調査の推進母体たる大字・小字の土地調査委員会の保証、さらには関係地主の当該申立に対する異議がなかったこと。</p>

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 令和元年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 平成25年の市の測量調査事業により不明土地になっていることを知り問い合わせ 【参照した指針】 那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 墓の碑銘刻印の写し又は写真 位牌等の記録又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p> <p>【確認事項】墓は申出人の夫、義父母、他祖先の遺骨が納骨され、位牌、戸籍から20年以上経ていること、また、門中で作成した神棚の出資者一覧の写真、親族の証言、墓参りの写真から判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。</p>
--	---

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 平成30年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 看板を見て問い合わせ 【参照した指針】 那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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 墓購入領収書</p> <p>【確認事項】墓は申出人の義母、義祖母、義弟の遺骨が納骨され、1950年の墓の買い取り領収書及び、親族の証言、清明祭の写真、位牌、戸籍から20年以上、墓を使用していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。H30.6登記。</p>
--	---

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 平成29年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 看板を見て問い合わせ 【参照した指針】 那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p> <p>【確認事項】墓は申出人の父、祖父母他祖先の遺骨が納骨され、蔵骨器の写真はないが、当時、納骨に関わった寺の代表者の証言及び戸籍、位牌から20年以上、墓を使用していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。</p>
--	--

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 平成29年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 不明 【参照した指針】 那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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 納骨証明書（寺）</p> <p>【確認事項】墓は申出人の父母、祖父母他親族の遺骨が納骨され、母親の骨壺の写真及び、他の親族の位牌写真の氏名、日付、戸籍により没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。H29.8登記。</p>
--	--

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】平成29年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】不明</p> <p>【参照した指針】那覇市要領</p> <p>【確認事項】墓は申出人の父母、父の弟他親族の遺骨が納骨され、父母の骨壺の写真、他の親族の位牌写真の氏名、日付、戸籍、及び清明祭の写真により没後20年以上経過していると判断し本市は返還を認め、承諾書を交付した。H29.3登記。</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p>
---	--

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】平成29年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】55年ほど前に墓地を購入したが、周辺地主1人が押印拒否したので未登記になった。</p> <p>【参照した指針】那覇市要領</p> <p>【確認事項】墓は父、弟、祖父母、父の親族が納骨され、父母の骨壺の写真、他の親族の位牌写真の氏名及び戸籍の死亡年月日より没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。H29.2登記。</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 墓の碑銘刻印の写し又は写真 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 証人証明書 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 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</p>
---	--

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】平成29年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】隣接墓地2筆が訴訟により返還されたが、それ以外の返還の方法はないかと相談</p> <p>【参照した指針】那覇市要領</p> <p>【確認事項】墓は祖父母が納骨され（父は市の共同墓へ預けている）、祖父母の骨壺、位牌の写真及び戸籍の死亡年月日より没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。H29.2登記。</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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 分筆返還裁判資料</p>
---	---

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】平成28年 【地目】墓地 【墓の形態】個人墓 【相談の経緯】裁判は経済的に厳しく、それ以外の返還の方法はないかと相談</p> <p>【参照した指針】那覇市要領</p> <p>【確認事項】墓は父母、兄、姉が納骨され、父母の骨壺、位牌の写真及び戸籍の死亡年月日より没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。H28.8登記。</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p>
--	---

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 平成27年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 改葬のために簡易裁判所で所有権確認訴訟を起こすも証拠不十分で一度棄却された。所有権確認に必要な証拠が明らかになつたため、資料を再度揃え、事務手続を実施 【参照した指針】那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p> <p>【確認事項】墓は父母、兄が納骨され、父母の骨壺、位牌の写真及び戸籍の死亡年月日により没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。</p>
--	---

<p>【市町村管理者】那覇市 【返還年】 平成27年 【地目】 墓地 【墓の形態】 個人墓 【相談の経緯】 戦前からの墓で、H2年に墓に亀裂が生じたため、移転したが現在まで草刈等の管理を行っている。市の窓口で返還申請での不明墓地返還の方法があると聞いて相談 【参照した指針】那覇市要領</p>	<p>【収集した書類】 戸籍謄本又は系譜図 位牌等の記録又は写真 蔵骨器の刻印等の写し又は写真 蔵骨器に内蔵された文書等の写し又は写真 当該墓地で行われた法事、清明祭等の祭祀記録・写真 証人証明書 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 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</p> <p>【確認事項】墓は父、祖父母、その他親族が納骨され、父の祖父の骨壺、位牌の写真及び戸籍の死亡年月日により没後20年以上経過していると判断し、本市は返還を認め、承諾書を交付した。</p>
---	--

V. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の取組方針と課題

過年度調査の結果及び本年度調査の結果を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の取組方針と課題を整理する。

1-1. 問題解決に向けた今後の取組方針

本年度は、Ⅲ章2（60頁）に示したとおり、沖縄の所有者不明土地の問題解決に適用しうる法制度（所有者不明土地管理制度等）が令和5年4月1日に施行されることを見据え、同法制度の適用にあたって沖縄の所有者不明土地に起因する問題（適用問題）がないか、また、沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題を解決していくことができるかという点から検証を進めてきた。

検証の結果、沖縄の所有者不明土地に起因する問題については確認されなかった。

また、沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題の解決に向けては、モデルケース検証において所有者不明土地管理制度が管理の適正化に向けて有用であることも明確になった。

これらの検証結果を踏まえると、沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けては以下のような取組方針が考えられる。

(1) 適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進

今後も、沖縄の所有者不明土地の問題解決について、全国の所有者不明土地の問題解決に向けた関係法制度を適用していくことを基本的な方針とするのであれば、沖縄の所有者不明土地の管理に関する問題の解決は、「沖特管理者による適正管理」「所有者の管理への移行」「他の管理者の管理への移行」の3つが取組みの軸となる。

本報告書Ⅱ章1で整理したとおり、「他の管理者の管理への移行」で想定される管理制度はいずれも（所有者不明）土地の適正な管理・利用を目的とするものと考えることが適切である。適正管理を促進する観点からは、上記の管理制度が沖縄の所有者不明土地にも積極的に適用されることが望ましい。

また、「所有者の管理への移行」や「他の管理者の管理への移行」により、沖縄の所有者不明土地自体が解消され、当該土地の利用の円滑化にも資することになる。したがって、適正管理化が推進されるべきである。

モデルケース検証において所有者不明土地管理制度適用の優先度が高いとされた類型には数百筆²³あり、これらは適正管理化を通じて沖縄の所有者不明土地の解消も図られると考えられる。

²³ 実態調査結果によれば、管理者の権限外行為を適正化する必要がある土地は501筆あり、このうちの多くは優先順位が高いとされている。また、無権限者による占有・利用を適正化する必要がある土地は532筆あり、このうち87筆は優先順位が高いとされていることから、合計で600筆程度は所有者不明土地管理制度適用の優先順位が高い土地となっている。詳しくは図表113参照。

また、令和3年度から表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等が開始されており、所有者が特定された場合には「所有者の管理への移行」がされ、沖縄の所有者不明土地の解消も図られると考えられる。

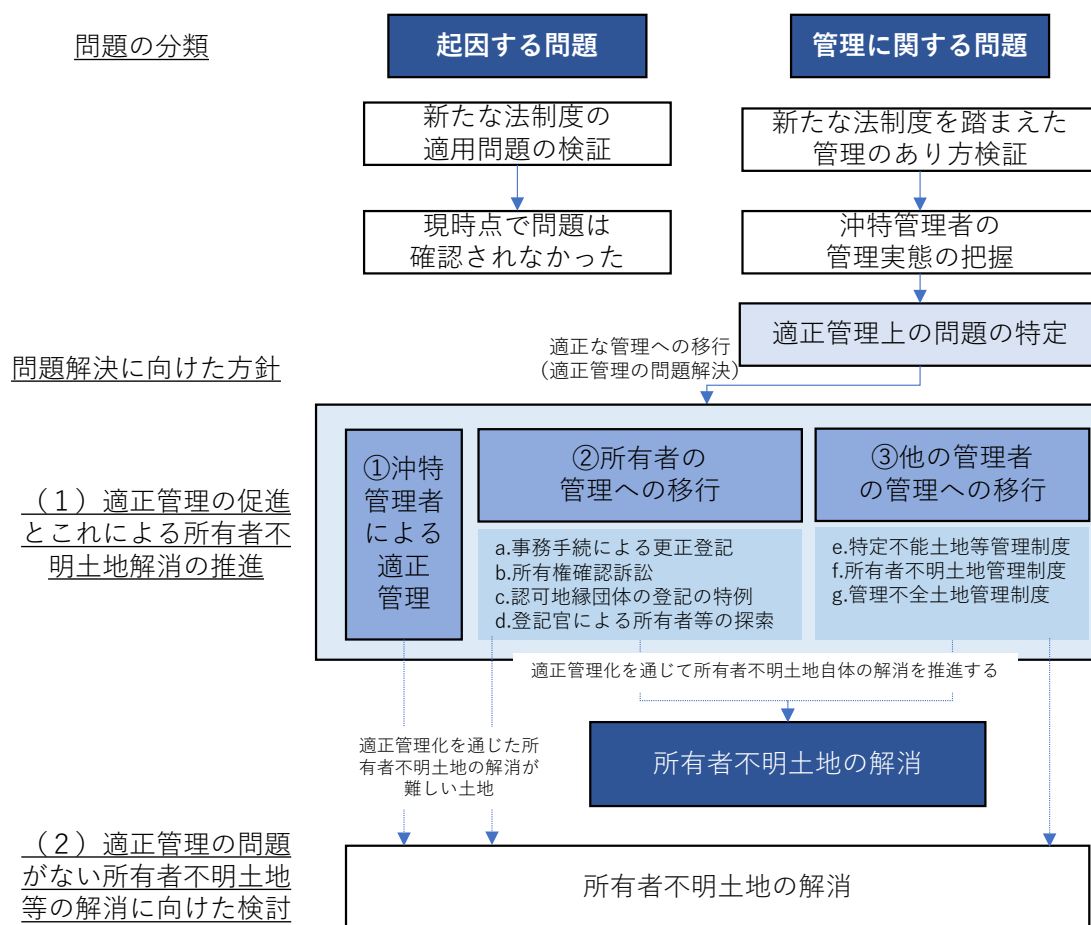
また、所有者が特定されない場合にも所有者等特定不能土地となり、「他の管理者の管理への移行」により、沖縄の所有者不明土地の解消が図られる可能性がある。

(2) 適正管理の問題がない所有者不明土地等の解消に向けた検討

「他の管理者による管理への移行」で想定される所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地の適正な管理・利用を目的とするものと考えられるが、様々な議論がある状況であり、適正管理の問題のない所有者不明土地に適用できないと断定することも難しい。

そのため、当面は(1)の取組方針を着実に進めつつ、所有者不明土地管理制度等の運用実態が明確になっていく過程や、沖縄の所有者不明土地に適正管理の問題がなくなっていく過程を踏まえ、次の射程として(1)では問題解決が難しい土地や、適正管理の問題のない所有者不明土地の解消方策を改めて検討することが求められる。

図表 121 新たな法制度を踏まえた問題解決への取組方針



1-2. 取組方針の実現に向けた課題

1-1. で整理した問題解決に向けた取組方針のうち、「①適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」における課題を整理する。

(1) 沖特管理者の理解醸成・体制づくり

「適正管理に取り組む必要性」の理解や適正管理に向けた行動の準備がされるよう、新たな所有者不明土地関係法制度や管理者ガイドの内容に関する情報提供・共有の機会を沖特管理者間の連絡会議の場などを活用して設けていくことが求められる。

また、沖特管理者が、専門性の観点等から十分な管理体制を構築することが難しいケースもあると考えられることからすると、弁護士・司法書士等の専門家に問題解決に向けた取組みの相談ができる体制を整えることも求められる。

(2) 所有者不明土地管理制度の適用モデルケースにおける実現性の検証

所有者不明土地管理制度を適用することにより問題解決を図ることができると考えられる土地は多い。実際に適用するに当たっては、以下の点を行うことが必要である。

- ・利害関係人の準備（沖特管理者や占有者の理解・発意等）
- ・費用の明確化と工面（売却価格の概算算出、予納金や購入費用等の準備）
- ・隣接地との調整（筆界と占有界が交錯する土地での隣接地との権利関係調整等）
- ・関係機関との調整（那覇地方裁判所や管理人適格者の理解・協力体制等）

改正民法が施行される令和5年4月1日以降速やかに所有者不明土地管理制度を活用できるようにしていくためにも、上記の点の検証に適した土地の抽出や、具体的な適用シミュレーション（利害関係人、予納金・売却価格等の試算）を行いながら、関係機関の理解醸成を図っていくことが有効である。

所有者不明土地管理制度の適用に多額な費用を要することが明らかとなった場合には、その負担を軽減する支援策も併せて検討していくことが求められる。

(3) 制度利用に関する手続の明確化と支援策の検討

1) 所有者不明土地管理人から第三者に売却される場合の所有権保存登記の方法

不動産登記法第74条は、所有権の保存の登記は、「①表題部所有者又はその相続人その他の一般継承人」「②所有権を有することが確定判決によって確認された者」「③収用によって所有権を取得した者」ができるとしている。

所有者不明土地管理人から第三者に売却される場合の権利の登記の方法（表題部所有者欄が空欄または不明と記載され、管理者名が記載されている状態の不動産登記において、売買を原因として権利部に新たな登記を行う方法）について、法施行までに明確になるものと考えられるが、仮に明確にならない場合にはそれに対応する規定を設ける必要がある。

2) 沖特管理者が保管する「所有者不明土地からの収益金」の扱い

所有者不明土地の賃貸借を行っているいくつかの沖特管理者は、特別会計や基金等の造

成により収益金を真の所有者のために保管している。

所有者不明土地管理人がおかれた場合、その土地に関する財産は同管理人の管理下に置かれることが想定されるが、沖縄復帰特措法においてこれに関する規定はない。

また、仮に所有者不明土地管理人から占有者等に売却の許可がされた場合には、この収益金をどのように取り扱うのかを予め定めておかなければ、個別の事案において沖特管理者と所有者不明土地管理人が調整・交渉を強いられ、争いの原因になりかねない。

そこで、所有者不明土地管理命令が発せられた場合、沖特管理者が保管する収益金の取扱い（当該土地の財産の一部として所有者不明土地管理人に移管する必要性、移管方法（管理者ごとに管理している収益金の案分方法等））について統一的な運用を定めておく必要がある。

VI. 検討会の開催・運営

(1) 検討会

① 開催概要

本調査の内容を専門的見地から検証するため、有識者による「令和3年度沖縄県における所有者不明問題に起因する問題の解決に向けた調査検討会」を設置・開催した。

なお、本年度も引き続き新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、第3回を除き、Web会議システム（Zoom）を活用したオンライン開催とした。各回の開催概要は**図表 122**のとおりである。また、検討員は図表 2のとおりである。

図表 122 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和3年 9月10日 9:00～ 12:00	第1回検討会	(1) 本年度調査の概要（検討会・WGの開催概要と検討議題） (2) 法制度の適用関係の検証について (3) 法制度適用のモデルケース検証について (4) 適正管理のあり方検証について (5) 今後の進め方について
令和3年 11月8日 9:00～ 12:00	第2回検討会	(1) 沖縄の所有者不明土地に関する問題の解決に向けた取組みの方針（案） ～第1回検討会での指摘を踏まえた見直し～ (2) モデルケースを用いた検証について ① 地方公共団体が道路・河川等として占有（供用）している土地 ② 私人が建物所有目的で占有している土地 (3) 今後の進め方について
令和3年 12月15日 14:00～ 17:00	第3回検討会	(1) 沖縄の所有者不明土地に関する最新動向の共有 (2) 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた方針（案） ～第2回検討会での指摘を踏まえた修正・更新～ (3) 適正管理のあり方検証について ① 管理者ヒアリング結果の報告 ② 管理者ガイドの更新（案） (4) モデルケースを用いた検証について
令和4年 3月1日 14:00～ 17:00	第4回検討会	(1) 第3回検討会での指摘事項の確認 (2) 本年度報告書（案）について a. 所有者不明土地管理制度等の適用問題の検証結果 b. 所有者不明土地管理制度適用のモデルケース検証結果 c. 適正管理に向けた管理者ガイドv2（案） d. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の展開と課題 (3) 今後の進め方について

② 検討・協議の結果要旨

各回の検討・協議の結果要旨は以下のとおりである。

1) 第1回検討会

日時：令和3年9月10日（月）9：00～12：00

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）
上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿
沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一
東京大学大学院法学政治学研究科 教授 水津 太郎
立命館大学政策科学部 教授 高村 学人
琉球大学 名誉教授 比嘉 正
琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利
那覇地方法務局 首席登記官 清水 政人

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

- (1) 本年度調査の概要（検討会・WGの開催概要と検討議題）
- (2) 法制度の適用関係の検証について
- (3) 法制度適用のモデルケース検証について
- (4) 適正管理のあり方検証について
- (5) 今後の進め方について

■議論の総括

(1) 本年度調査の概要（検討会・WGの開催概要と検討議題）

- ・ 文献調査結果をもとに、所有者不明土地管理制度の創設趣旨や、沖縄の所有者不明土地への制度適用の要件（所有者不明の判断や権限外行為許可の要件等）および選任される所有者不明土地管理人の適格性についての議論がなされた。

(2) 法制度の適用関係の検証について

- ・ 管理人が重複する問題について、検証の対象とすべき制度、検証にあたって参照すべき制度に関する指摘がされたほか、検証にあたっての考え方、論点について整理がなされた。

(3) 法制度適用のモデルケース検証について

- ・ モデルケースの検証において、対象とすべき法制度の範囲（所有者不明土地管理制度以外の諸制度も視野に入れることや、モデルケース検証のゴールイメージの設定や検証方針）について議論がなされた。

(4) 適正管理のあり方検証について

- ・ 適正管理のあり方検証に向け、管理者ヒアリングにおいて確認すべき内容について議論がなされた。

（以上）

2) 第2回検討会

日時：令和3年11月8日（月）9：00～12：00

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）
上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿
沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一
東京大学大学院法学政治学研究科 教授 水津 太郎
立命館大学政策科学部 教授 高村 学人
琉球大学 名誉教授 比嘉 正
琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利
那覇地方法務局 首席登記官 清水 政人

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

- (1) 沖縄の所有者不明土地に関する問題の解決に向けた取組の方針（案）
～第1回検討会での指摘を踏まえた見直し～
- (2) モデルケースを用いた検証について
 - ①地方公共団体が道路・河川等として占有（供用）している土地
 - ②私人が建物所有目的で占有している土地
- (3) 今後の進め方について

■議論の総括

(1) 沖縄の所有者不明土地に関する問題の解決に向けた取組の方針（案）

～第1回検討会での指摘を踏まえた見直し～

- ・ 所有者不明土地管理制度等に関する文献調査として追加すべき文献が提案された。
- ・ 改正民法を踏まえた適正管理の問題の再検証や、適正管理の問題がある（おそれのある）土地の問題解決の基本的な方向性についての議論がなされた。

(2) モデルケースを用いた検証について

- ・ 所有者不明土地管理制度を適用する際の基本的なポイントの整理などについての議論がなされた。

（以上）

3) 第3回検討会

日時：令和3年12月15日（水）14：00～17：00

場所：TKP ネストホテル那覇センター2階 [ベガ] 会議室

※一部 Zoom でのオンライン参加

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）
上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿
沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一
立命館大学政策科学部 教授 高村 学人（オンライン）
琉球大学 名誉教授 比嘉 正
琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利
那覇地方法務局 首席登記官 清水 政人

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

- (1) 沖縄の所有者不明土地に関する最新動向の共有
- (2) 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた方針（案）
～第2回検討会での指摘を踏まえた修正・更新～
- (3) 適正管理のあり方検証について
 - ①管理者ヒアリング結果の報告
 - ②管理者ガイドの更新（案）
- (4) モデルケースを用いた検証について

■議論の総括

(1) 沖縄の所有者不明土地に関する最新動向の共有

- ・ 内閣府沖縄振興局および那覇地方法務局より、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いて、A類型の土地100筆が対象となったことが報告された。

(2) 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた方針（案）

～第2回検討会での指摘を踏まえた修正・更新～

- ・ 地方公共団体が所有者不明土地管理制度を用いて売却処分を受けるケースについての議論がされた。

(3) 適正管理のあり方検証について

- ・ 管理者向け「管理者ガイド（仮）」について、以下修正を行うこととされた。
 - ・ 管理者による現地確認と、看板の設置などの対応について修正する。
 - ・ 現場の管理者が親しみを持って読めるなど文章の読みやすさについて見直しをする。
 - ・ 管理カードのひな型や物権的請求権の説明など追加すべき情報や論点を追記する。

(4) モデルケースを用いた検証について

- ・ 地方自治法における認可地縁団体が保有する不動産の登記の特例、および、権利能力なき

社団への表題部所有者不明土地法の適用についての助言がなされた。

- ・ 法制度適用の合理性判断における「経緯」説明の重要性についての議論がなされた。

(以上)

4) 第4回検討会

日時：令和4年3月1日（火）14：00～17：00

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）
上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿
沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一
立命館大学政策科学部 教授 高村 学人
琉球大学 名誉教授 比嘉 正
琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利
那覇地方法務局 首席登記官 清水 政人

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

- (1) 第3回検討会での指摘事項の確認
- (2) 本年度報告書（案）について
 - a. 所有者不明土地管理制度等の適用問題の検証結果
 - b. 所有者不明土地管理制度適用のモデルケース検証結果
 - c. 適正管理に向けた管理者ガイドv2（案）
 - d. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の展開と課題
- (3) 今後の進め方について

■議論の総括

(2) b. 所有者不明土地管理制度適用のモデルケース検証結果

- ・ モデルケースとして取り上げた類型に対して所有者不明土地管理制度を適用することについての優先度の考え方について、諸条件を考慮してより明確にすべきとの指摘がされた。

(2) d. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の展開と課題

- ・ 本報告書に示された取組方針において、沖縄の所有者不明土地の解消が図られる範囲を明確にし、適正管理の問題が明確でない土地については、引き続き検討が必要なことなどが丁寧に記載すべきとの指摘がされた。

(2) WG

① 開催概要

「令和3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検討会」にかかる法律的な事項の検証を深めるため、検討員のうち3名の専門家から構成されるワーキンググループ（WG）を開催した。

なお、検討会と同様に、本年度も新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、全ての回を、Web会議システム（Zoom）を活用したオンライン開催とした。各回の開催概要は**図表123**以下のとおりである。

図表 123 ワーキンググループの開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和3年 9月29日 9:00～ 12:00	第1回 WG	(1) 適正管理に関する検討 ①第1回検討会での指摘事項と対応 ②予防措置として必要な管理行為のあり方 (2) 法制度に関する検討 ①第1回検討会での指摘事項と対応 ②所有者不明土地管理制度等の適用問題（適用関係） ③モデルケースを用いた検討 (3) 今後の進め方について
令和3年 10月18日 9:00～ 12:00	第2回 WG	(1)法制度に関する検討 ①第1回 WGでの指摘事項と対応 ②所有者不明土地管理制度等の適用問題（適用関係） ③モデルケースを用いた検討 1) 道路・宅地のケース 2) 拝所・墓地のケース (2) 今後の進め方について
令和4年 1月31日 9:00～ 12:00	第3回 WG	(1)法制度に関する検討 ①新たな法制度の適用問題の検証（報告書第Ⅱ章・第Ⅲ章関係） ②モデルケースを用いた検証 (2)適正管理のあり方に関する検討 ③適正管理に向けた管理者ガイドの作成（報告書第Ⅳ章関係） (3)その他 ・問題解決に向けた今後の取組提案（ロードマップ）

② 各回の概要

各回の概要は以下のとおりである。

1) 第1回WG

日時：令和3年9月29日（水）9：00～12：00

委員：上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿
東京大学大学院法学政治学研究科 教授 水津 太郎
琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利

那覇市役所 総務部 管財課 財産管理・企画G 大城修、与古田純

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

(1) 適正管理に関する検討

- ①第1回検討会での指摘事項と対応
- ②予防措置として必要な管理行為のあり方

(2) 法制度に関する検討

- ①第1回検討会での指摘事項と対応
- ②所有者不明土地管理制度等の適用問題（適用関係）
- ③モデルケースを用いた検討

(3) 今後の進め方について

1. 第1回検討会において取り上げられた指摘事項についての修正案が事務局より提示され、取りまとめに向けた協議がされた。
2. 所有者不明土地の管理のあり方と各法制度適用を横断的に検討し、問題解決をはかる方向性について議論がなされた。
3. 協議の結果、第2回WGまでに追加収集すべき情報と再整理の方針が確認され、事務局において資料をまとめることとなった。

(以上)

2) 第2回WG

日時：令和3年10月18日（月）9：00～12：00

委員：上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿

東京大学大学院法学政治学研究科 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利

那覇市役所 総務部 管財課 財産管理・企画G 大城修、与古田純

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

(1)法制度に関する検討

①第1回WGでの指摘事項と対応

②所有者不明土地管理制度等の適用問題（適用関係）

③モデルケースを用いた検討

1) 道路・宅地のケース

2) 拝所・墓地のケース

(2) 今後の進め方について

1. 第2回WGは、第1回WGを踏まえた本年度調査のとりまとめに向けた方針（問題解決の方針）の修正案について、引き続き検証を深めた。
2. 所有者不明土地管理制度等の適用問題に関する検討が行われ、必要な修正を事務局にて再検討することとされた。
3. モデルケース検証を深め、必要な修正を施したうえで第2回検討会に諮ることとされた。

(以上)

3) 第3回 WG

日時：令和4年1月31日（月）9：00～12：00

委員：上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿

東京大学大学院法学政治学研究科 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 池原 勝利

那覇市役所 総務部 管財課 財産管理・企画G 大城修、与古田純

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

(1)法制度に関する検討

①新たな法制度の適用問題の検証（報告書第Ⅱ章・第Ⅲ章関係）

②モデルケースを用いた検証

(2)適正管理のあり方に関する検討

③適正管理に向けた管理者ガイドの作成（報告書第Ⅳ章関係）

(3)その他

・問題解決に向けた今後の取組提案（ロードマップ）

1. 第3回 WG は、第3回検討会での指摘事項、第2回 WG 後に事務局にて再検討した適用問題の整理案を元に、法制度の適用問題の検証とモデルケース検証を深めた。

2. 検討結果を踏まえ、事務局にて報告書案を調整の上、第4回検討会に諮ることとされた。

(以上)

令和4年3月発行

令和3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

発行 内閣府 沖縄振興局
〒100-8914 東京都千代田区永田町1-6-1
TEL: 03-5253-4111 FAX: 03-6734-3620

受託 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 政策研究事業本部
〒105-8501 東京都港区虎ノ門5-11-2 オランダヒルズ森タワー
TEL: 03-6733-1022 FAX: 03-6733-1028
