

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。

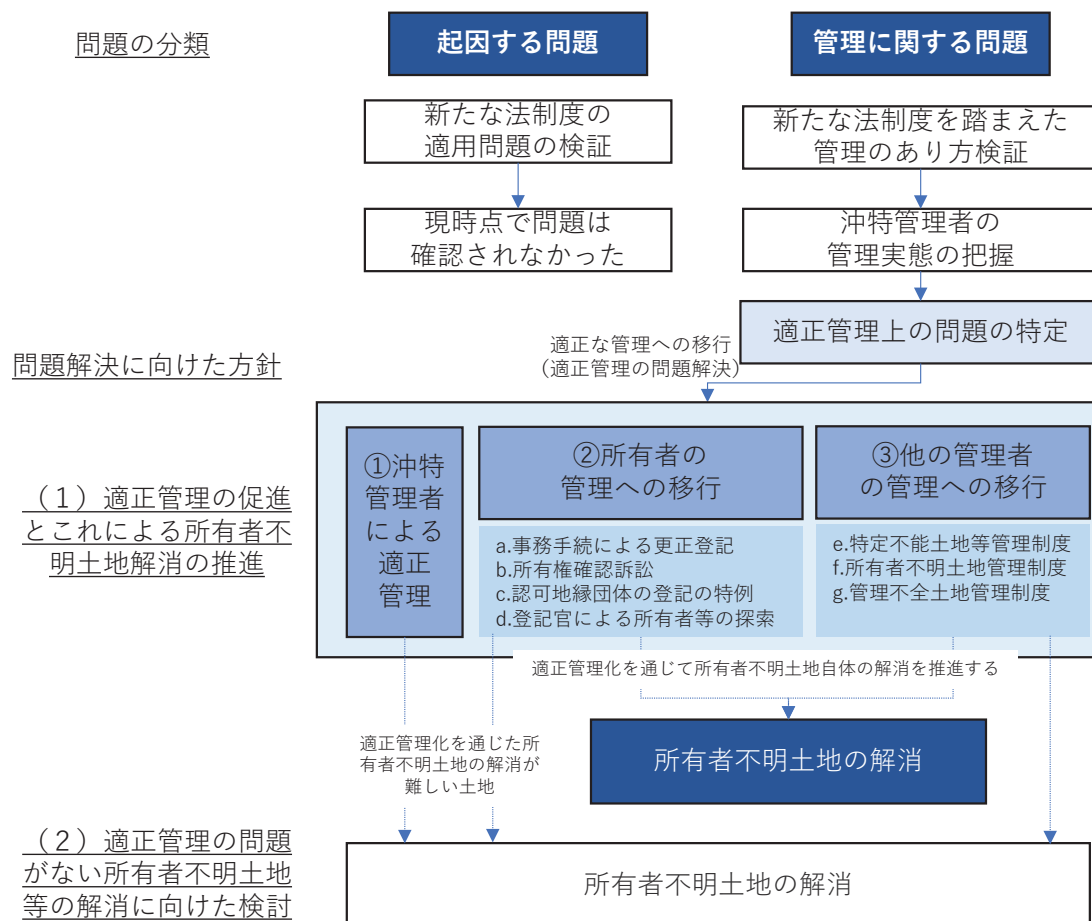
また、所有者が特定されない場合にも所有者等特定不能土地となり、「他の管理者の管理への移行」により、沖縄の所有者不明土地の解消が図られる可能性がある。

(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。