

IV. 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

本年度調査の結果を踏まえ、改正民法が施行される令和5年度以降における沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた取組方針と課題を整理する。

(1) 令和5年度以降の当面の取組方針

改正民法が施行される令和5年度以降においても、当面は令和3年度報告書に記載した取組方針（図表2）を継承することを基本とするのが望ましい。

その理由として以下の3点があげられる。

第一に、適正管理を通じて所有者不明土地の解消を最も図りやすいと考えられる土地類型（類型①②）が財産管理制度利用意向調査の結果、沖縄の所有者不明土地の約3割にあたることが確認でき、一定の規模感があることが判明したこと。（図表12）

第二に、上記に次いで所有者不明土地管理制度の適用可能性がある土地類型（類型③④）を含めると沖縄の所有者不明土地の5割弱の土地が対象となりうる状況であること。

第三に、所有者不明土地管理制度を土地の「適正管理」ではなく「利用の円滑化」（過去の経緯に利害関係がなくとも、買取意向と利用計画のある人であれば適用可能など）を目的として適用しうるのかについては未だ議論は深まっておらず、占有者のいないC類型の土地への適用可能性は見通しが立っていないこと。

① 所有者不明土地管理制度の適用の促進に向けたアプローチ

令和5年度以降の当面の取組方針を踏まえると、当面は占有者がいる土地のうち、「適正管理を通じて所有者不明土地の解消を図りうる土地」での制度適用を広げていくことが問題解決に向けて最も有効であり、その取組を促進していくアプローチとして以下の2通りが考えられる。これらを通じた所有者不明土地解消事例の早期創出が求められる。

1) 新たな課題を有するケーススタディの実施

本年度のケーススタディでは、財産管理制度利用意向調査に基づく類型①②を対象として実施したが、同調査結果によると類型①②以外に分類される土地や、固有の課題を有した土地についても制度の適用が期待される土地として抽出された。

これを踏まえ、以下のような特徴を有する土地について、申立書（案）の作成や課題の整理を、有識者による検討を通じて明らかにしていくことが考えられる。

- ・類型①②のうち、民間の法人など地方公共団体とは異なる利害関係人が申立てを行う想定ケース
- ・類型①②とは所有者不明土地管理命令の必要性について異なる説明（論理構成）が求められるケース（類型③④等）
- ・「分筆が必要な土地」「建築物ではないが上物がある土地」など、所有者不明土地管理

制度の適用や、権限外行為許可による売却に際して追加的な対応が求められるケース

2) 地方公共団体の顧問弁護士等による申立て準備の試行

本年度のケーススタディによって主に類型①②については、申立書（案）の作成など、精度の高い検討がされたところである。

一方で、類型①②に該当する土地を管理する沖特管理者は全体の約半数にあたる 11 団体に及ぶ。これらの沖特管理者が自ら申立ての準備を行っていきけるように、地方公共団体の顧問弁護士等の協力を得ながら、実践・経験を後押ししていくことが考えられる。

② 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の促進

「適正管理を通じて所有者不明土地の解消」を図る方法は、所有者不明土地管理制度によって「他の管理者による管理への移行」以外に、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によって「所有者による管理への移行」を図る方法もある。

実態調査において A 類型¹⁶に分類された土地は、基本的に令和 3 年度・4 年度において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の対象に選定されているが、実態調査では「所有者の手がかりなし」として B 類型に分類されたものの、沖特管理者の最新の認識・把握状況では、真の所有者と考えられる占有者がいる土地もある。（財産管理制度利用意向調査において類型③④に分類されているものもある。）

これらの土地については改めて沖特管理者から情報を収集・整理しておき、表題部所有者不明土地法に基づく探索の対象となるよう、那覇地方法務局からの打診に的確に対応できるよう準備しておくことも求められる。

(2) 取組方針の実現に向けた課題

① 取組の基盤となる適正管理の維持・促進

令和 3 年度調査において「適正管理に向けた管理者ガイド」が作成され、沖特管理者に求められる具体的な管理行為が明確になったことも受け、沖特管理者の適正管理に向けた意識は高まっている。

その中で、財産管理制度利用意向調査におけるヒアリングでは、直近においても不法占有が懸念される事態が確認され、的確な対応ができた事案がある一方、不法占有の解消に向けて対応を迫られている状況も確認されている。

「適正管理を通じて所有者不明土地の解消」を図っていく前提として、所有者不明土地の管理不全化が新たに発生することは避けなければならない。

近年、適正管理の取組に関する事例には積み重ねが見られ、各管理者において知見や経験が蓄積されているところであるため、これらを管理者との連絡会議等で共有し、効果的

¹⁶ 本頁及び次頁に示す「A 類型」、「B 類型」、「C 類型」の定義は、本報告書 1 頁の脚注を参照のこと。

な適正管理行為ができる環境を整えていくことが求められる。

② 所有者不明土地管理制度の円滑な運用に向けた体制・関係性の構築

ケーススタディから得られた知見と留意点（本報告書 78 頁）において記載しているが、沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の円滑な適用・運用に向けては、那覇地方裁判所、所有者不明土地管理人（弁護士等）、不動産鑑定士、沖特管理者など関係主体間の共通認識や理解醸成を図っていくことが重要となる。

これらの関係主体が主体的に、また連携・協働して所有者不明土地管理制度の適用を推進していけるよう、「適正管理に向けた管理者ガイド」の更新や、沖縄の所有者不明土地に関する学習・研修機会の設置、相談できる機会・体制の整備などを進めていくことが必要と考えられる。

③ 残された課題への継続対応

取組方針に記載したとおり、所有者不明土地管理制度を土地の「適正管理」ではなく「利用の円滑化」を目的として適用しうるのかについては未だ議論は深まっていない。

仮に「利用の円滑化」を目的とした申立てが幅広く認められることになれば、占有者のいない C 類型の土地への適用が広がり、沖縄の所有者不明土地の解消に向けた道筋は大きく変化していくことになる。

令和 5 年度に所有者不明土地管理制度が施行された後も、文献調査を継続するとともに、全国各地での判例を収集し、沖縄の所有者不明土地への適用範囲の拡大可能性を検証していくことが求められる。

また、適正管理の問題がある所有者不明土地の解消が進んだ段階においては、残された土地（買取意向者も現れない C 類型の土地等）や沖特管理者が保管する管理地からの収益金の処分方法についても検討しておくことが求められる。