

令和5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
向けた調査検討業務及び財産管理制度利用意向調査業務
報告書**

令和6年3月

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

令和5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
調査検討業務及び財産管理制度利用意向調査業務
報告書

目次

I.	調査の概要	1
II.	沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況に関する基礎調査	6
1	所有者不明土地管理制度の適用状況	6
2	表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況	32
III.	沖縄復帰特措法に基づく管理者への実態把握及び意向調査	34
1	財産管理制度(所有者不明土地管理制度)利用意向調査	34
2	沖縄の所有者不明土地の管理実態に関する調査	43
IV.	所有者不明土地管理制度の適用に向けた調査検討	49
1	ケーススタディの実施	49
2	沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応	68
V.	自立的な制度利用に向けた体制構築支援	74
1	体制構築支援の概要	74
2	説明会の開催結果概要	75
VI.	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	78
VII.	会議の開催・運営	83
1	検討会	83
2	所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議	96

凡 例

1. 本報告書では、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）

2. 本報告書では、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
沖縄の所有者不明土地	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で、沖縄復帰特措法第 62 条に基づき、沖縄県又は市町村に管理されている土地
所有者不明土地管理制度	民法（明治 29 年法律第 89 号）第 264 条の 2 から 7 までに定める内容
沖特管理者または管理者	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
所有者不明土地管理人または管理人	所有者不明土地管理制度において、裁判所に選任された所有者不明土地管理人

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的

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特管理者が管理を行っているが、戦後相当期間が経過し、人証・物証が少なくなっていることから、所有者の探索、管理の解除が困難な状況となっている。

このため、平成 24 年に改正された沖縄復帰特措法附則第 5 項¹を踏まえ、内閣府では平成 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。

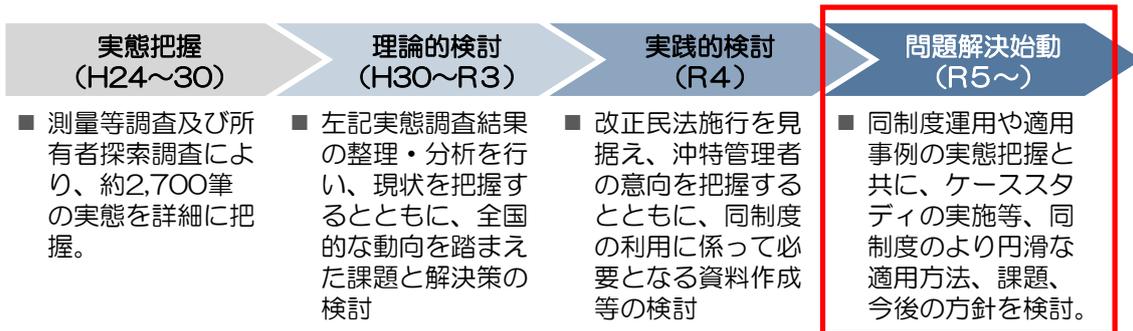
平成 30 年度から令和 3 年度の調査検討業務においては、実態調査結果の整理・分析を行い、現状を把握するとともに、全国的な動向（所有者不明土地問題の解決に向けた法制度）を踏まえた課題と解決策の検討を行ってきた。

過年度調査の結果、沖縄の所有者不明土地について、直ちに包括的な法制上の措置を講ずべき法的な特殊性があるとは言えず、全国的な所有者不明土地の法制度を適用して解決していくこととされたところである。

令和 4 年度の調査検討業務では、令和 5 年 4 月 1 日に所有者不明土地管理制度が施行²されることを見据え、同制度の適用可能性のある土地の抽出やケーススタディの実施によって同制度を適用した個々の事案の解決方法を先んじて検討した。

本年度は、所有者不明土地管理制度施行後の運用状況、とりわけ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事例や沖特管理者の対応状況等の実態把握と共に、ケーススタディの実施を通じ、沖縄の所有者不明土地への同制度の円滑な適用に関する方法を検討するとともに、課題整理と今後の方針の検討を行う。

図表 1 これまでの検討経緯と本年度調査の目的・目標



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。

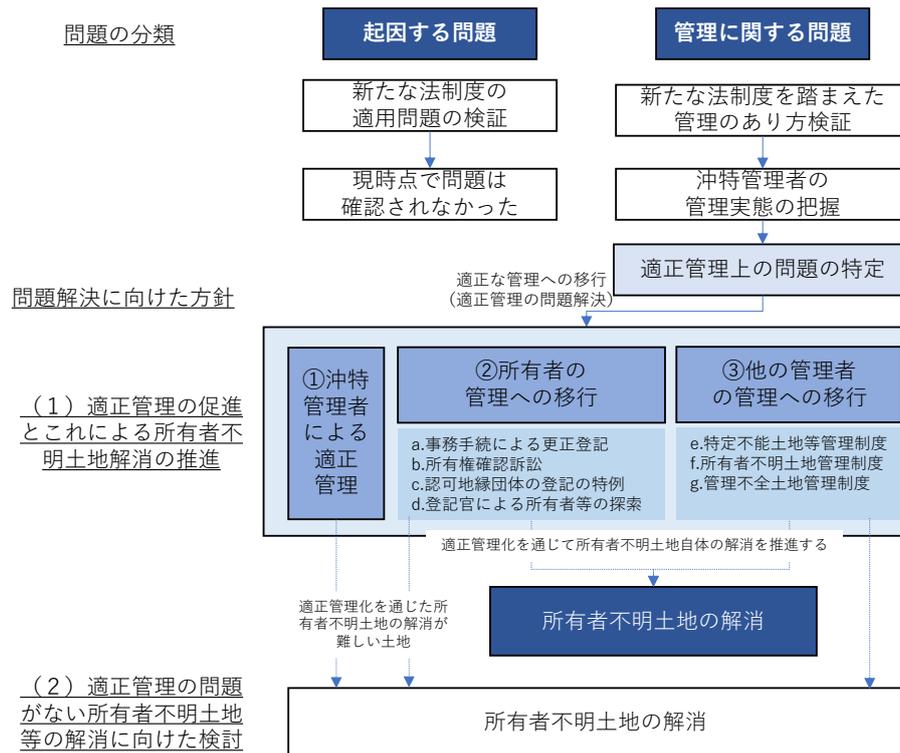
² 民法が改正され、民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（令和 3 年政令第 332 号）により令和 5 年 4 月 1 日に施行される。

(2) 調査の内容とフロー

① 調査の内容

本年度の当初計画では、令和3年度の本調査において整理された取組方針（図表2）を踏まえ、「(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」を図ることとされていた。

図表2 新たな法制度を踏まえた問題解決への取組方針（令和3年度時点）



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「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業務 報告書」(201頁)

これは昨年度調査までの検討会での議論では、所有者不明土地管理制度に関して、厳格な運用がされることを想定し、制度趣旨を踏まえ適正な管理・利用につながる申立てでなければ、また、沖縄の所有者不明土地には既に沖特管理者が置かれているため、さらに別の管理人を選任する必要性を主張できなければ、所有者不明土地管理命令の発令要件となる「(裁判所が) 必要があると認めるとき」(民法第264条の2第1項)を充足しないのではないかと考えていたことによる。

しかしながら、本年度から施行された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事例を調査する中で、上記発令要件に適正な管理・利用といった制度利用目的や沖特管理者の存在は大きな影響を及ぼさない実態が確認された。(つまり、適正管理の問題がない所有者不明土地にも制度適用できることが確認された。)

一方で、沖特管理者が置かれているという沖縄特有の事情が制度運用上も十分に考慮されないことによる問題も把握されたところである。

こうした制度運用上の実態と問題の把握が本年度中にされたことから、調査内容については適時・柔軟に見直しや対応を行い、結果として以下の内容を実施した。

1) 文献調査・全国の法制度等の確認

文献調査・全国の法制度等の確認として、官報による所有者不明土地管理制度の適用状況を随時調査したほか、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況について令和5年末の状況を調査した。

本報告書Ⅱ章において、沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況に関する基礎調査としてとりまとめている。

2) 財産管理制度利用意向調査

財産管理制度利用意向調査は、沖特管理者を対象に、所有者不明土地管理制度の適用に向けた体制と課題を把握するとともに、制度適用が期待される管理地の状況等を把握するヒアリング調査及びアンケートを実施した。調査結果は、本報告書Ⅲ章においてとりまとめている。

3) 調査検討業務

調査検討業務においては、所有者不明土地管理制度の適用ケーススタディの実施のほか、制度運用実態把握（事例の把握）を行い、所有者不明土地管理制度の適用における課題の整理と対応を行った。対応については、那覇地方裁判所との意見交換や、下記の自立的な制度利用に向けた体制構築支援における工夫のほか、検討会における見解のとりまとめなどを行った。調査結果は、本報告書Ⅳ章においてとりまとめている。

4) 自立的な制度利用に向けた体制構築支援

自立的な制度利用に向けた体制構築支援では、沖縄弁護士会司法法制委員会の研修の場において「沖縄の所有者不明土地問題解決に向けた研修会～沖縄の所有者不明土地問題の特質と民法上の所有者不明土地管理制度の運用上の課題～」として説明会を実施した。開催結果は、本報告書Ⅴ章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3に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、3回の検討会を実施した。会議は各回とも原則対面実施とした上で、遠方からの沖特管理者の負荷軽減を念頭にオンラインとのハイブリッド形式で開催した。各検討会での討議概要は、Ⅶ章に示している。

また、内閣府が設置する「所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議」（以下「管理者連絡会議」という。）の運営を担い、主に所有者不明土地管理制度の運用に係る

沖特管理者としての対応と課題について、情報共有と協議を行った。

各検討会での討議概要は、Ⅶ章に示している。

図表 3 検討員名簿

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	ふじた ひろみ 藤田 広美	そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授
	いけだ おさむ 池田 修	ゆあ法律事務所 弁護士
検討員	いとう しょう 伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授

図表 4 管理者連絡会議の議長及び構成員

議長	内閣府沖縄振興局調査官（特定事業担当）
構成員	沖縄県総務部管財課長、那覇市総務部管財課長、宜野湾市総務部総務課長 浦添市財務部行政改革推進課長、名護市総務部財政課長、糸満市総務部財政課長 沖縄市総務部契約管財課長、豊見城市総務企画部 I T 管財課長 うるま市総務部管財課長、南城市総務部財政課長、大宜味村総務課長 今帰仁村企画財政課長、本部町総務課長、恩納村総務課長、伊江村総務課長 読谷村総務部総務課長、嘉手納町総務課長、北中城村総務課長 中城村総務課長、西原町総務部総務課長、与那原町財政課長 南風原町総務部総務課長、渡嘉敷村総務課長、座間味村総務・福祉課長 粟国村総務課長、渡名喜村総務課長、久米島町総務課長、八重瀬町総務課長

③ 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査・意見交換

本調査の実施にあたっては、沖特管理者及び所有者不明土地管理制度に関する関係機関へのヒアリング調査・意見交換を図表 5 のとおり実施した。

図表 5 沖特管理者・関係機関等へのヒアリング調査・意見交換

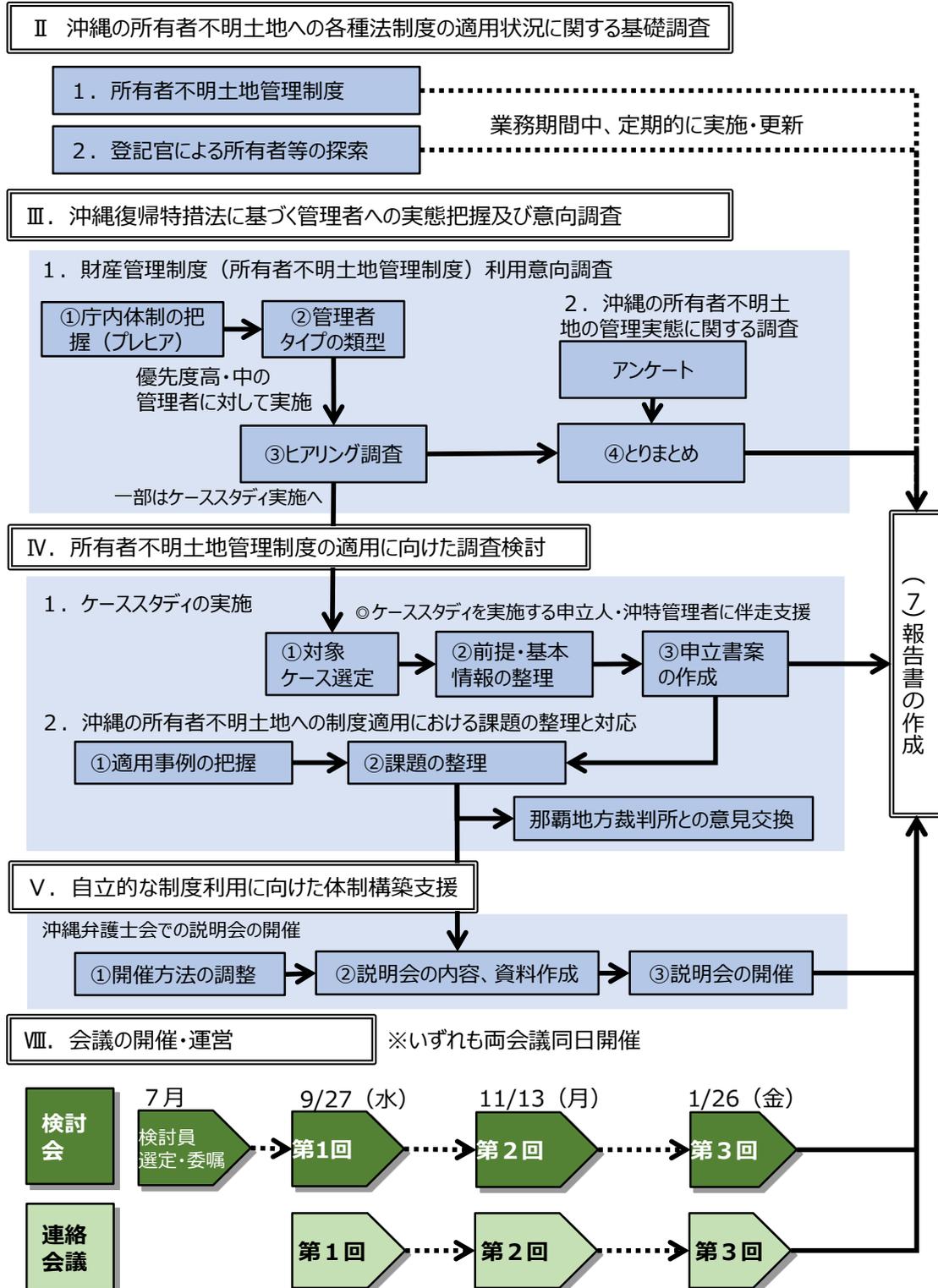
分類	対象	実施日
沖特管理者 ³	令和 4 年度調査にて、所有者不明土地管理制度の適用可能性のある管理地を有すると回答した沖特管理者 14 自治体	令和 5 年 7 月 19 日 ～10 月 25 日
関係機関	那覇地方裁判所	令和 5 年 10 月 25 日
	那覇地方法務局（訟務部門）	令和 5 年 10 月 16 日

³ 各管理者に対する実施日時、調査方法の詳細は図表 34 参照

④ 本調査の実施フロー

本調査の実施フローは図表 6 のとおりである。

図表 6 本調査の実施フロー



Ⅱ 沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況に関する基礎調査

1 所有者不明土地管理制度の適用状況

1-1. 調査の概要

(1) 調査目的

令和5年4月1日に施行された所有者不明土地管理制度は、沖縄の所有者不明土地に関する問題の解決や解消に資する制度である。沖縄の所有者不明土地への同制度の効果的な適用に向け、全国における同制度の運用状況を把握・分析する。

(2) 調査概要

本調査の概要は図表7のとおりである。

所有者不明土地管理制度の運用状況は、裁判所から「所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告」が官報に公告された事例を対象としている。

また、沖縄の所有者不明土地への参考情報を得る観点から、自治体による申立ての事例、沖縄の所有者不明土地への申立ての事例はより詳細な調査を実施している。

図表 7 調査概要

調査方法	インターネット版官報 ⁴ を確認し、裁判所からの公告事項に掲載された「所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告」が行われた申立てを対象に、下記の調査項目に関し整理・分析した。
調査対象期間	令和5年4月1日（土）～令和5年12月31日（水）
調査対象期間の申立て件数	387件 ⁵
調査項目	<ul style="list-style-type: none">● 所有者不明土地・建物管理制度全体の運用状況：公告時期、申立ての種別（土地、建物）、申立人、所有者（登記名義人）・共有者、届出を受理した地方裁判所、申立て対象物件の所在地● 土地に関する申立て：地目、面積、申立て後の経過● 自治体による申立て：自治体の区分、申立ての種別（土地、建物）、所有者（登記名義人）、地目、申立ての経緯● 沖縄の所有者不明土地に関する申立て：申立て内容の整理

⁴ 国立印刷局「インターネット版官報」<https://kanpou.npb.go.jp/>

（直近90日間の官報情報（本紙、号外、政府調達等）は、全て無料で閲覧可能）

⁵ 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の公告は、申立人からの申立てを裁判所が受理した後、裁判所による申立ての審理や、裁判所から申立人への追加の調査等の依頼を経てから行われる。本調査の調査対象には、令和5年12月中に申立人からの申立てがあった事例であっても、裁判所での審理中等何らかの理由により12月31日までに官報で公告がなされていないものは含まない。

1-2. 調査の結果

(1) 概要

図表 8 調査結果の概要

調査項目	調査結果の概要
申立て件数	<ul style="list-style-type: none"> 官報に公告された月別の申立ての件数は、多い順に、<u>10月</u>は70件、<u>12月</u>は67件、<u>11月</u>は62件である。
申立て対象の物件数	<ul style="list-style-type: none"> 申立て対象の物件数は、多い順に、8月は127件、12月は105件、10月は104件である。 申立て1件あたりの申立対象物件数は「1件」が7割強、「2件」が<u>1.5割強を占める</u>。ただし、対象物件数が「5件」以上の事例が13件ある。
申立ての種別 (土地、建物)	<ul style="list-style-type: none"> 申立ての種別は、「<u>土地</u>」が8割弱、「<u>土地及び建物</u>」が1.5割弱、「<u>建物</u>」が1割弱である。土地に関する申立てが全体の9割強を占める。 申立てがあった対象物件は、「<u>土地</u>」が8.5割強、「<u>建物</u>」が1.5割弱であり、申立ての種別の傾向とほぼ一致している。
申立人	<ul style="list-style-type: none"> 申立人の属性は、「<u>私人(自然人)</u>」が約4割、「<u>私人(法人)</u>」が3.5割弱、「<u>自治体</u>」が約2割である。
所有者・共有者	<ul style="list-style-type: none"> <u>所有者(登記名義人)</u>の属性は、「<u>私人(自然人)</u>」が7割、「<u>私人(自然人)(死亡後の相続財産)</u>」が約1.5割、「<u>私人(法人)</u>」が1割弱である。死亡後の相続財産に関するものも含めると、私人(自然人)が所有者である申立てが全体の約8.5割を占める。 所有者以外の共有者の人数は「0名」が8.5割弱を占める。ただし、共有者が20名以上の申立ては11件認められ、共有者が87名の事例もある。
申立てを受理した地方裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 申立てを受理した地方裁判所について、地域ブロック単位で確認すると、「<u>関東</u>」が3割強、「<u>九州・沖縄</u>」が2割弱、「<u>近畿</u>」、「<u>中国</u>」が1割強である。届出受理数が20件以下の地域ブロックは「<u>北海道</u>」、「<u>四国</u>」がある。
対象物件の所在地	<ul style="list-style-type: none"> 都道府県単位での対象物件数は、「<u>東京都</u>」30件、「<u>福岡県</u>」29件、「<u>広島県</u>」18件である。
対象物件の地目(土地に関する申立て)	<ul style="list-style-type: none"> 申立て対象の土地569件の地目は、「<u>宅地</u>」が約3割、「<u>田</u>」が約2割、「<u>山林</u>」が約1.5割、「<u>畑</u>」が1.5割弱を占める。

(2) 所有者不明土地・建物管理制度の全体の運用状況の調査結果

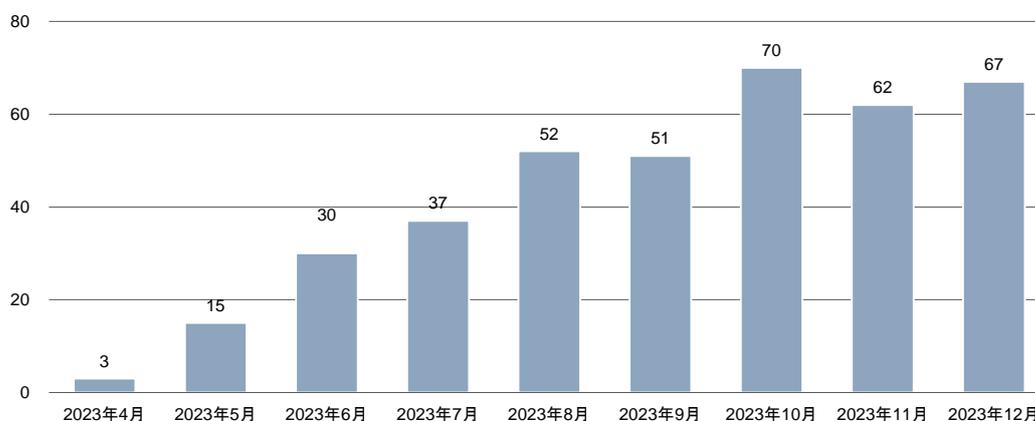
① 申立て件数

1) 公告時期

令和5年4月1日から12月31日までの間に、裁判所からの所有者不明土地管理命令に関する異議の催告が官報に公告された申立て件数は387件である。

官報に公告された申立て件数について、月別に確認すると「10月」の70件が最も多く、全体の18.1%を占める。次いで「12月」が67件(17.3%)、「11月」が62件(16.0%)であり、直近の月当たりの申立て件数は、60~70件で横ばいに推移している。

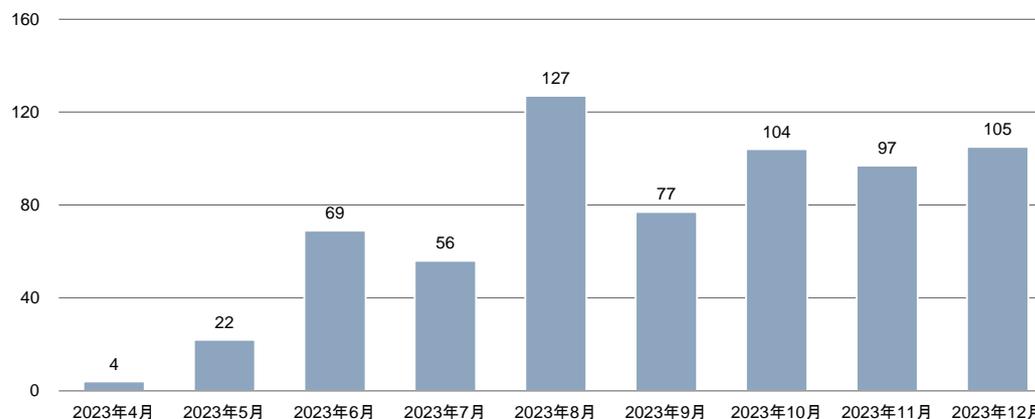
図表9 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期(申立て単位) (n=387)



また、官報に公告された申立ての対象物件数の合計は661件であり、平均すると1件の申立てにつき約1.71件の物件を扱っている。

月別に対象物件数をみると「8月」が最も多く127件(19.2%)、次いで「12月」が105件(15.9%)、「10月」が104件(15.3%)である。

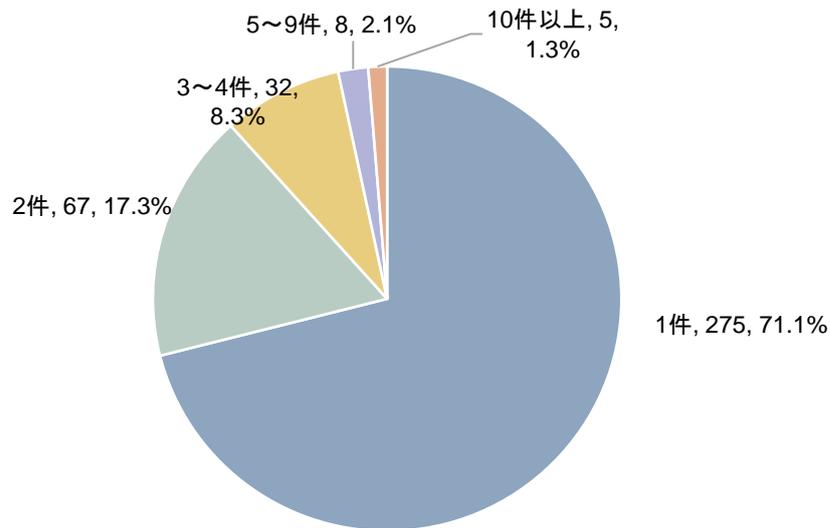
図表10 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期(物件単位) (n=459)



2) 申立て1件あたりの対象物件数

申立て1件あたりの対象物件数は、「1件」が最も多く 275 件 (71.1%)、「2件」が 67 件 (17.3%) と、合わせて全体の9割弱を占める。ただし、申立て1件あたりの対象物件数が、「5件」以上の事例も 13 件ある。

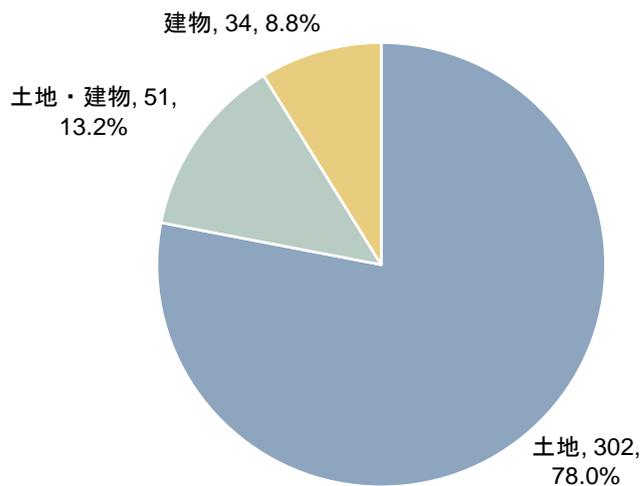
図表 11 申立て1件あたりの対象物件数 (n=387)



② 申立ての種別

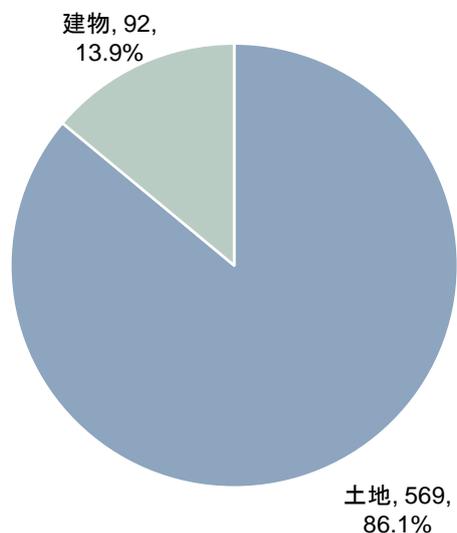
申立ての種別は、「土地」302 件 (78.0%)、「土地及び建物」51 件 (13.2%)、「建物」34 件 (8.8%) である。

図表 12 申立て対象物件の種別 (申立て単位) (n=387)



申立てがあった物件 661 件について、物件ごとの種別を確認すると、「土地」569 件 (86.1%)、「建物」92 件 (13.9%) である。

図表 13 申立て対象物件の種別 (物件単位) (n=661)

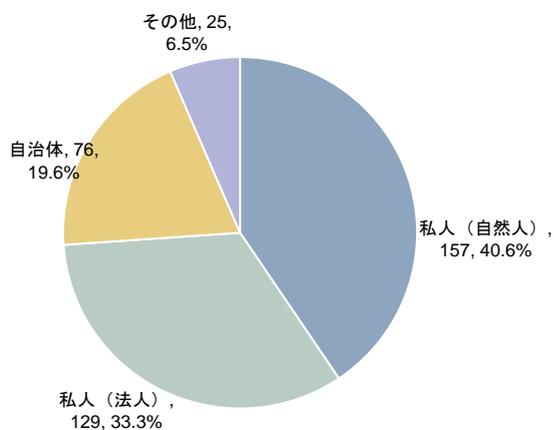


③ 申立人

1) 申立人

申立人の属性は「私人 (自然人)」が 157 件 (40.6%) と最も多く、次いで「私人 (法人)」129 件 (33.3%)、「自治体」76 件 (19.6%) である。「その他」の回答には「寺」、「国」、「信用金庫」、「私人 (自然人) 及び私人 (法人) (申立人が 2 者)」、「土地改良区」、「自治会」、「財産区」などがある。

図表 14 申立人の属性 (n=387)

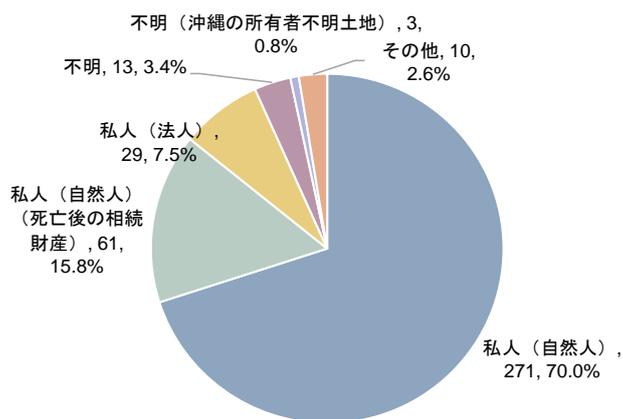


④ 所有者・共有者

1) 所有者

所有者（登記名義人）の属性は「私人（自然人）」が最も多く 271 件（70.0%）、次いで「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」61 件（15.8%）、「私人（法人）」29 件（7.5%）である。「その他」の回答には「字」、「共有地」、「耕地整理組合」、「農地整理組合」、「神社」がある。

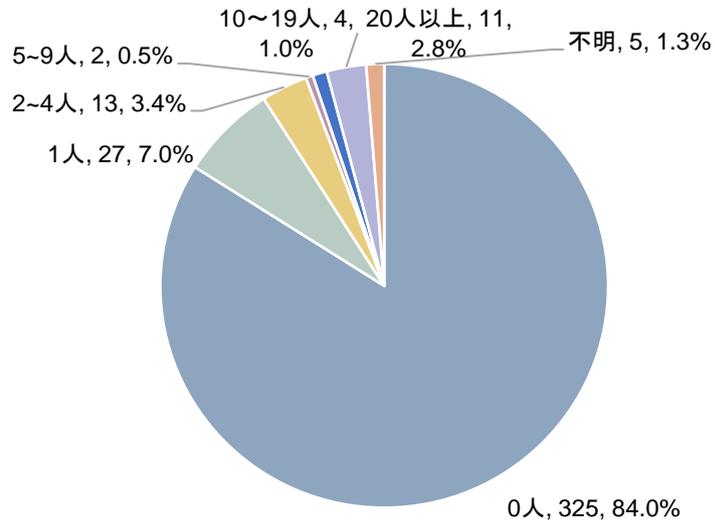
図表 15 所有者（登記名義人）の属性（n=387）



2) 共有者

共有者の人数は「0名」が325件（84.0%）と最も多く、次いで「1名」27件（7.0%）、「2～4人」13件（3.4%）である。ただし、共有者が20名以上の申立ては11件（2.8%）あり、申立てがあった中で最も多い共有者数は「87名」である。

図表 16 共有者の人数（所有者除く）（n=387）



⑤ 申立てを受理した地方裁判所

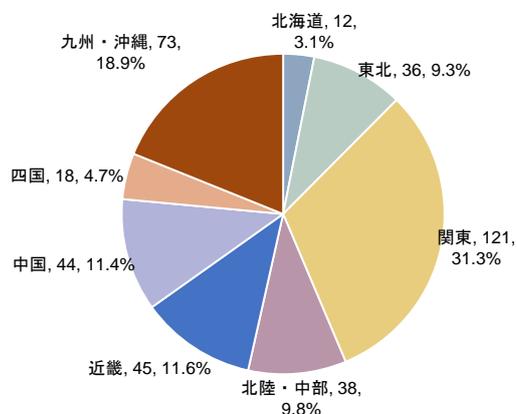
申立てを受理した地方裁判所について地域ブロック単位で確認する。地域ブロックの区分は裁判所の管轄区域に準じ、以下の通りとする。

図表 17 地域ブロックの区分

ブロック名	自治体数	所属
北海道（札幌高等裁判所管内）	1	北海道
東北（仙台高等裁判所管内）	6	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東（東京高等裁判所管内）	11	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県、静岡県
北陸・中部（名古屋高等裁判所管内）	6	富山県、石川県、福井県、岐阜県、愛知県、三重県
近畿（大阪高等裁判所管内）	6	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国（広島高等裁判所管内）	5	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
四国（高松高等裁判所管内）	4	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄（福岡高等裁判所管内）	8	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

地域ブロック単位での受理数は、「関東」が最も多く 121 件（31.3%）、次いで「九州・沖縄」が 73 件（18.9%）、「近畿」が 45 件（11.6%）、「中国」が 44 件（11.4%）、である。受理数が 20 件以下の地域ブロックは「北海道」（12 件）、「四国」（18 件）のみである。

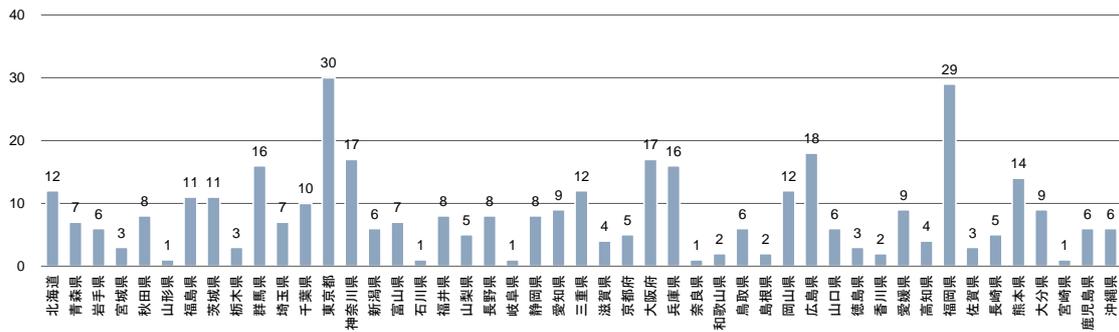
図表 18 申立てを受理した地方裁判所（地域ブロック単位）（n=387）



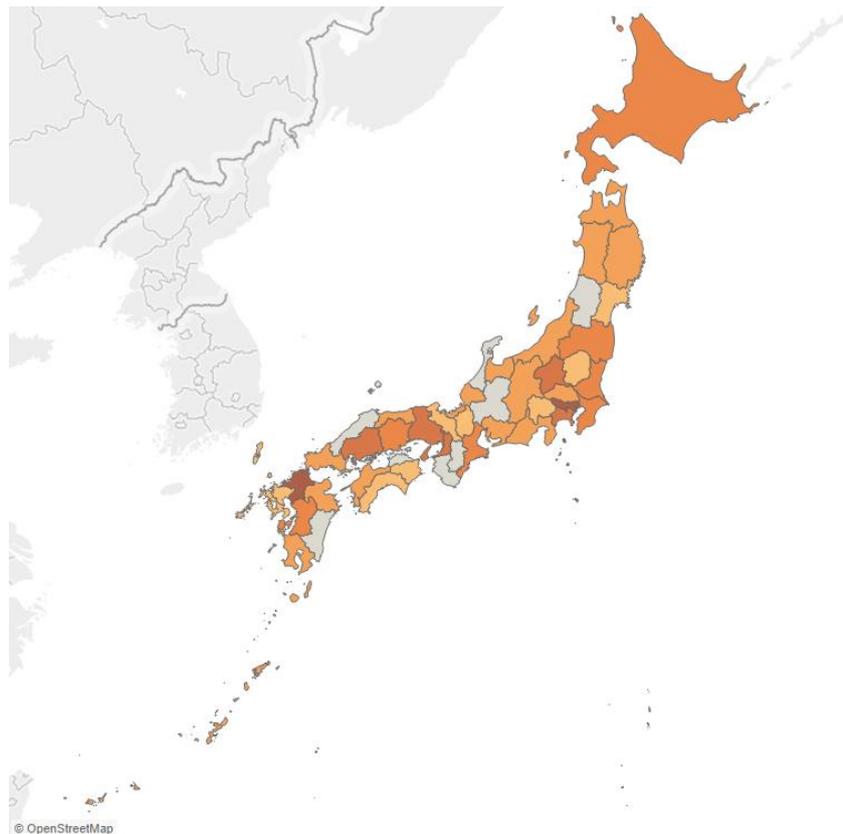
⑥ 申立て対象物件の所在地

申立て対象物件が多い都道府県は、「東京都」30件、「福岡県」29件、「広島県」18件、「神奈川県」・「大阪府」17件、「群馬県」・「兵庫県」16件、「熊本県」14件の順である。一方で、申立て対象物件がない都道府県は認められず、対象物件が1件のみの自治体は5自治体（山形県・石川県・岐阜県・奈良県・宮崎県）である。

図表 19 申立て対象物件の所在地（都道府県単位 グラフ）（n=387）



図表 20 申立て対象物件の所在地（都道府県単位 コロプレスマップ）



【凡例】：■：20件以上／■：15～19件／■：10～14件／■：6～9件／■：3～5件／■：1～2件

資料) 地図は「OpenStreetMap」をもとに三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社で加工

(3) 所有者不明土地に関する申立ての状況

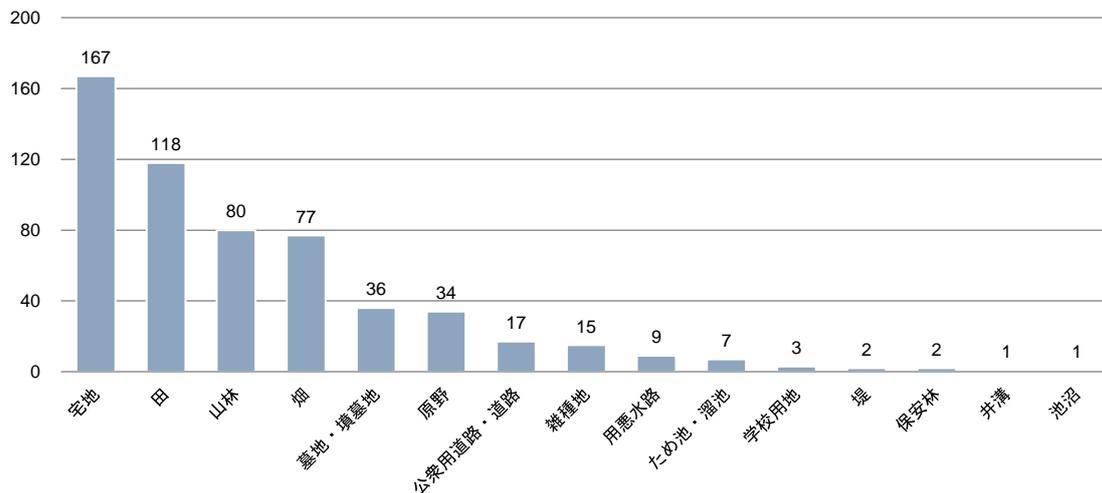
以降では、所有者不明土地に関する申立て⁶（申立て 353 件、物件（土地のみ）569 件）についてのみ取り扱うこととする。

① 土地に関する申立ての詳細

1) 地目別

対象物件（土地）の地目として多いものは、「宅地」167 件（29.4%）、「田」118 件（20.7%）、「山林」80 件（14.1%）、「畑」77 件（13.5%）の順である。これらの他には「墓地」及び「墳墓地」の申立てが合わせて 36 件、「原野」が 34 件、「公衆用道路」及び「道路」の申立てが合わせて 17 件、「雑種地」が 15 件、「学校用地」の申立てが 3 件ある。

図表 21 申立て対象の土地の地目 (n=569)



2) 地目ごとの面積

対象物件（土地）の平均面積が大きい地目は、「山林」（3,923 m²）、「保安林」（3,368 m²）、「田」（678 m²）、「ため池・溜池」（614 m²）であり、平均面積が小さい地目は、「公衆用道路・道路」（115 m²）、「池沼」（23 m²）、「井溝」（13 m²）である。

申立てがあった土地の面積が最小であるものは、「宅地」の 0.1 m²であり、ほか「公衆用道路・道路」でも 1 m²以下の申立が認められる。申立てがあった土地の面積が最大のものは、「山林」の 203,305 m²であり、「田」、「畑」についても 5,000 m²を超えた土地が認め

⁶ 「所有者不明土地に関する申立て」及び「所有者不明土地・建物に関する申立て」を対象とし、所有者不明建物に関する申立ては対象外とする。

られる。

申立て対象の土地の合計面積は 490,893 m²である。うち、「山林」の合計が 313,878 m² (67.9%) と最も多く、次いで、「田」の合計が 73,213 m² (14.9%)、「宅地」の合計が 29,764 m² (6.1%)、「畑」の合計が 28,822 m² (5.9%)、である。「山林」、「田」で申立て全体の 8 割程度を、「山林」、「田」、「宅地」、「畑」で申立て全体の 9 割以上を占める。

図表 22 申立て対象の土地面積（平均、最小値、最大値、合計値）

地目	件数	平均 土地面積(m ²)	最小値 土地面積(m ²)	最大値 土地面積(m ²)	土地面積(m ²)
全体	569	863	0.10	203,305	490,893
宅地	167	178	0.10	4,366	29,764
田	118	620	2.64	5,280	73,213
山林	80	3,923	13.00	203,305	313,878
畑	77	374	3.30	5,767	28,822
墓地・墳墓地	36	190	3.30	1,976	6,830
原野	34	562	6.61	3,058	19,125
公衆用道路・道路	17	115	0.49	364	1,953
雑種地	15	225	45.00	888	3,381
ため池・溜池	7	614	29.00	2,307	4,299
用悪水路	9	181	6.61	1,239	1,626
学校用地	3	271	181.00	390	812
堤	2	210	198.00	221	419
保安林	2	3,368	1,745.00	4,991	6,736
井溝	1	13	13.00	13	13
池沼	1	23	23.00	23	23

② 申立て後の経過

7月 31 日までに官報での公告がなされた申立てのうち、地目が特殊なもので沖縄の所有者不明土地の地目と同様のもの（公衆用道路・道路、墓地・墳墓地、ため池・溜池）11 件について、一般財団法人民事法務協会の登記情報提供サービス⁷で入手できる登記情報から、申立て後の所有権に関する経過を確認した。

図表 23 官報及び登記情報から確認される申立て後の所有権移転に関する経過



その結果、調査対象の申立て 11 件について、全て異議の催告期間が満了し所有者不明土地管理命令が発令されていることが登記から確認できた（次頁以降に詳細を記載）。公告から異議の届出期間の満了日までは 1 か月～1.5 か月程度の期間を設定している事例が多い。また、異議の届出期間満了日から、管理命令発令までの期間は 2 週間～1.5 か月程

⁷ 登記所が保有する登記情報をインターネットからの申請により確認できるサービスである。ただし、登記情報がオンライン上に登録されていない場合は閲覧ができない。

度を要する事例が多いが、早いものでは事例2のように異議の届出期間満了日の3日後に管理命令が発令されたものもある。

なお、登記上の所有者がすでに亡くなっており次の継承人が特定されている事例（事例4）については、継承人を所有者とした登記変更がなされたのちに、管理命令発令が発令されている。

また、申立てのうち6件について、管理命令発令後に所有権移転がされていることが確認できた。所有権移転の原因は売買が5件、時効取得が1件である。管理命令発令から所有権移転までの期間は1.5か月～5か月と事例によって期間の差があることが認められる。所有者不明土地管理命令の申立人と所有者移転後の所有者は、6件とも一致していた。

時効取得の1件を除くと所有権移転があった事例については管理人が裁判所の許可を得て、当該土地を申立人に売却したものと推察される。

所有権移転後の登記内容の変化としては、3件（時効取得1件、売買2件）において所有権移転の約1～1.5か月後に、管理命令の抹消の登記がされていることが確認できる。

1) 事例1

官報での公告日	令和5年4月25日
届出期間満了日	令和5年6月14日
管理命令発令日	令和5年7月10日
所有権移転日	令和5年10月12日（売買を原因として申立人に所有権移転）
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	前橋地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第1号
地目	公衆用道路
申立人	私人（法人）
対象の物件数	1筆
申立て時の所有者 （登記名義人）	私人（自然人）

2) 事例2

官報での公告日	令和5年4月28日
届出期間満了日	令和5年5月29日
管理命令発令日	令和5年6月1日
所有権移転日	令和5年11月10日（時効取得を原因として申立人に所有権移転）
所有者不明土地管 理命令抹消登記日	令和5年12月21日

申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	広島地方裁判所
事件番号	令和5年(チ)第4号
地目	墳墓地
対象の物件数	1筆
申立人	私人(自然人)
申立て時の所有者 (登記名義人)	私人(自然人)

3) 事例3

官報での公告日	令和5年5月30日
届出期間満了日	令和5年7月18日
管理命令発令日	令和5年9月29日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	静岡地方裁判所
事件番号	令和5年(チ)第2号
地目	墓地
対象の物件数	1筆
申立人	私人(自然人)
申立て時の所有者 (登記名義人)	私人(自然人) (共有者27人含む)

4) 事例4

官報での公告日	令和5年6月20日
届出期間満了日	令和5年8月3日
管理命令発令日	令和5年9月11日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	熊本地方裁判所
事件番号	令和5年(チ)第1号
地目	畑、公衆用道路
対象の物件数	4筆(畑2筆、公衆用道路2筆)
申立人	私人(自然人)
申立て時の所有者 (登記名義人)	私人(自然人)
備考	令和5年8月28日に家督相続を原因とした所有権移転登記がされた

	後に、所有者不明土地管理命令が発令されている
--	------------------------

5) 事例5

官報での公告日	令和5年6月29日
届出期間満了日	令和5年8月19日
管理命令発令日	令和5年9月21日
所有権移転日	令和5年12月18日（売買を原因として申立人に所有権移転）
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	千葉地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第2号
地目	ため池
対象の物件数	1筆
申立人	私人（自然人）
申立て時の所有者 （登記名義人）	字

6) 事例6

官報での公告日	令和5年7月10日
届出期間満了日	令和5年8月28日
管理命令発令日	令和5年9月19日
所有権移転日	令和5年11月21日（売買を原因として申立人に所有権移転）
所有者不明土地管 理命令抹消登記日	令和6年1月10日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	甲府地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第1号
地目	溜池
対象の物件数	1筆
申立人	私人（自然人）
申立て時の所有者 （登記名義人）	耕地整理組合

7) 事例7

官報での公告日	令和5年7月11日
届出期間満了日	令和5年8月29日

管理命令発令日	令和5年9月21日
所有権移転日	令和5年11月7日（売買を原因として申立人に所有権移転）
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	松山地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第3号
地目	公衆用道路
対象の物件数	1筆
申立人	私人（自然人）
申立て時の所有者 （登記名義人）	私人（自然人）
備考	権利部に通行を目的とした地役権が設定されている。

8) 事例8

官報での公告日	令和5年7月25日
届出期間満了日	令和5年9月12日
管理命令発令日	令和5年9月29日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	松山地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第7号
地目	公衆用道路
対象の物件数	2筆
申立人	私人（自然人）
申立て時の所有者 （登記名義人）	私人（法人）

9) 事例9

官報での公告日	令和5年7月25日
届出期間満了日	令和5年9月8日
管理命令発令日	令和5年9月29日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	長崎地方裁判所
事件番号	令和5年（チ）第1号
地目	公衆用道路、宅地
対象の物件数	5筆（公衆用道路3筆、宅地2筆）
申立人	私人（自然人）

申立て時の所有者 (登記名義人)	私人 (法人)
---------------------	---------

10) 事例 10

官報での公告日	令和5年7月26日
届出期間満了日	令和5年9月11日
管理命令発令日	令和5年9月13日
所有権移転日	令和5年11月20日 (売買を原因として申立人に所有権移転)
所有者不明土地管理命令抹消登記日	令和5年12月28日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	広島地方裁判所
事件番号	令和5年(チ)第11号
地目	山林、墓地
対象の物件数	2筆 (山林1筆、墓地1筆)
申立人	私人 (法人)
申立て時の所有者 (登記名義人)	私人 (自然人) (共有者25人含む)

11) 事例 11

官報での公告日	令和5年7月31日
届出期間満了日	令和5年9月12日
管理命令発令日	令和5年10月16日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
届出先の裁判所	大阪地方裁判所
事件番号	令和5年(チ)第3号
地目	ため池
対象の物件数	1筆
申立人	私人 (法人)
申立て時の所有者 (登記名義人)	私人 (自然人)

(4) 自治体による申立て事例

令和5年4月から12月末までの間に、裁判所からの所有者不明土地命令に関する異議の催告が官報に公告された申立てのうち、自治体を申立人とする72件について詳細の分析を行った。

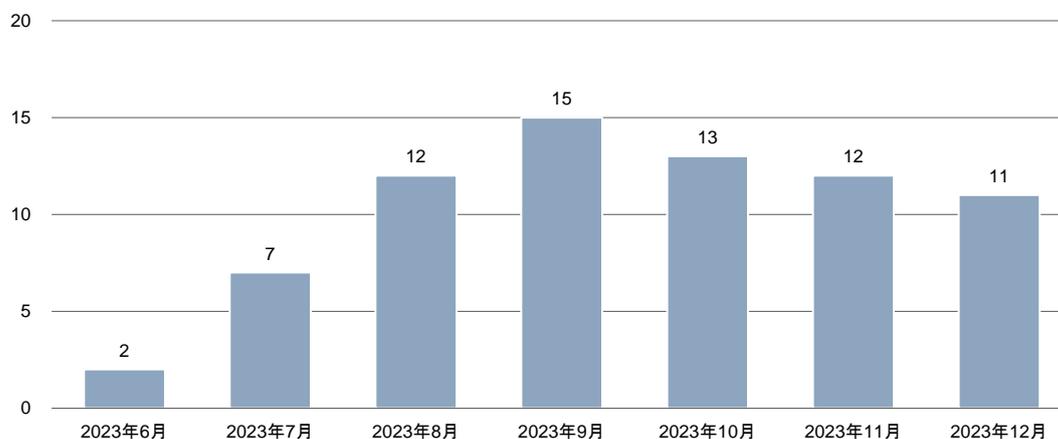
① 自治体の内訳

申立人の内訳は「都道府県」37件、「市町村」35件である。

② 公告時期

全て「6月」以降であり、「9月」に公告された申立ての件数（15件）が最も多く20.8%を占める。

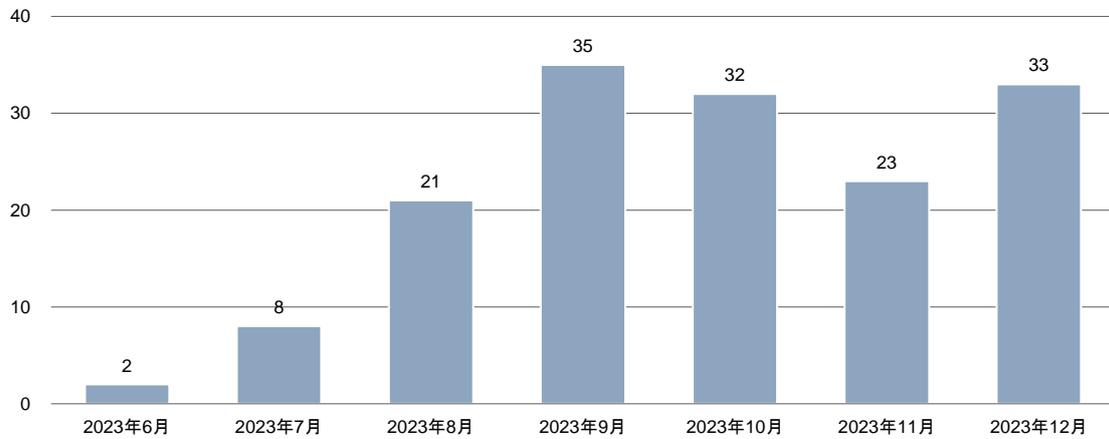
図表 24 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期
(自治体による申立て、申立て単位) (n=72)



また、申立てがあった物件154件について、公告時期を確認すると、「9月」が最も多く35件（22.6%）、次いで「12月」が33件（21.3%）、「10月」が32件（21.3%）である。

図表 25 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期

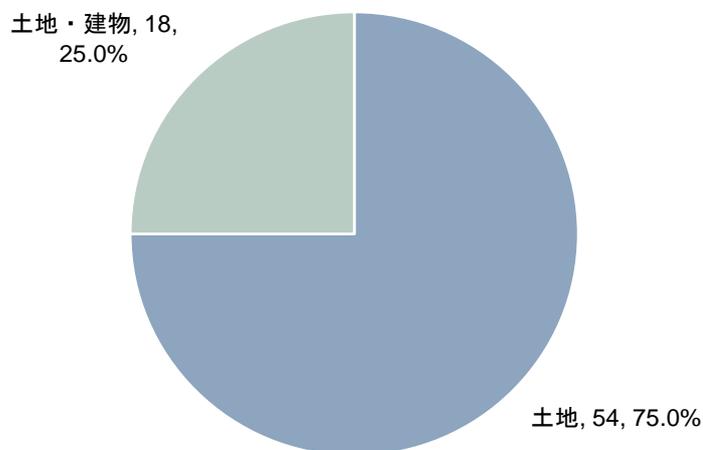
(自治体による申立て、物件単位) (n=154)



③ 申立ての種別

「土地」が 54 件 (75.0%)、「土地・建物」が 18 件 (25.0%) である。

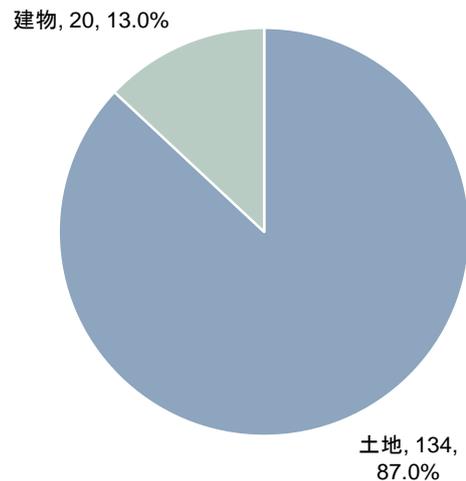
図表 26 申立ての種別 (自治体による申立て、申立て単位) (n=72)



④ 申立て対象の種別

物件ごとの種別を確認すると、「土地」が134件（87.0%）、「建物」が20件（13.0%）である。

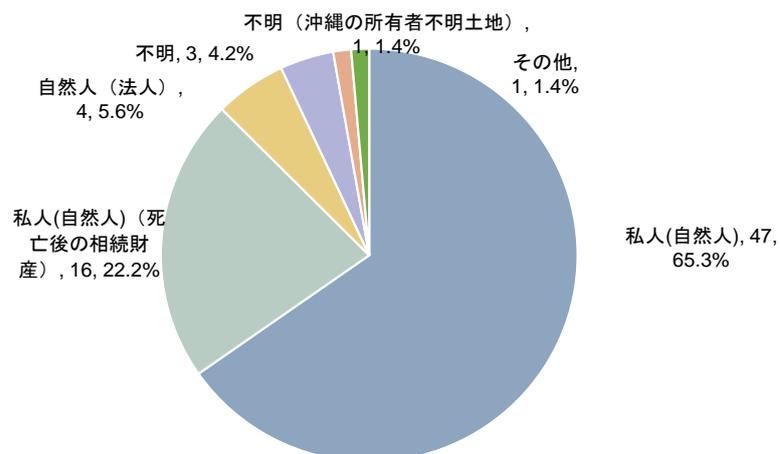
図表 27 申立て対象の種別（自治体による申立て、物件単位）（n=154）



⑤ 所有者（登記名義人）

所有者（登記名義人）は「私人（自然人）」が最も多く47件（65.3%）、次いで「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」が16件（22.2%）、「私人（法人）」が4件（5.6%）である。

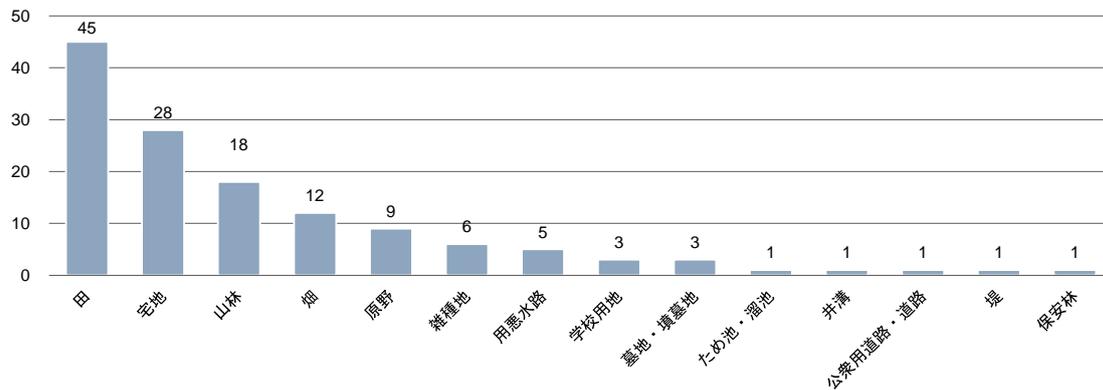
図表 28 所有者（登記名義人）の属性（自治体による申立て、申立て単位）（n=72）



⑥ 地目

地目は「田」45件（33.6%）、「宅地」28件（20.9%）、「山林」18件（13.4%）、「畑」12件（9.0%）である。

図表 29 申立て対象の土地の地目（自治体による申立て、物件（土地）単位）（n=134）



⑦ 申立ての経緯

申立てを行った自治体の一部にヒアリングを実施し、申立ての経緯について確認したところ、以下の通り回答を得た。

1) 自治体 A

- ・ 工事に関する事業用地として期間を限定して借地したい土地があったが、所有者を探索しても不明であったため、令和5年4月から運用が開始される所有者不明土地管理制度を利用することとした。
- ・ 予納金は、単独での予算確保はせず、事業予算から拠出した。
- ・ 異議の催告期間の終了後は、裁判所から法務局への手続が完了した約3週間後に管理人が選任された。管理人は、裁判所から選任された方で、自治体側は特に推薦は行っていない。
- ・ 管理人選任後は、管理人との間で借地契約に向けた手続を進めた。その結果10月より、3年間の借地契約を締結し土地の使用を開始している。
- ・ 借地代は毎年年度末に当該自治体側から管理人に支払う契約である。
- ・ 借地代は近隣の地価をもとに当該土地の評価額を算定し国土交通省土木事務・業務の積算基準で定められる割合をかけた金額である。評価額算定に際し土地家屋調査士への鑑定依頼は行っていない。

2) 自治体 B

- ・ 事業計画用地の一部に所有者が特定できず管理のされていない所有者不明土地があった。
- ・ 本事業が土地収用法第3条に定める収用適格事業の対象外の事業で、収用が行えないため、法務局に相談をしたところ、所有者不明土地管理制度を紹介され、弁護士を代理人として申立てを行った。
- ・ 管理人が選任されれば、所有者不明土地を買い取る想定である。

3) 自治体 C

- ・ 老朽化して危険な空き家がある土地について、直近で相続人調査が終わり、相続人全員相続放棄をしていた状態だったので、生活環境の改善を趣旨に所有者不明土地・建物の管理命令申立てを実施した。
- ・ 予納金の予算は空家対策費用を利用している。

4) 自治体 D

- ・ 正確な経緯は不明であるが、学校の建設当初に、土地の所有者から無償で貸与された土地が学校敷地内にあり、これまで使用されてきた。
- ・ 近年、その学校が閉校したことを契機に、跡地活用の計画が立ち上がり、土地を調査したところ、学校内に所有者不明の民有地があったため、所有者不明土地管理制度を利用し、買取をする運びとなった。
- ・ 申立書には跡地の具体的な利用方法等は書かず、これまで自治体で利用していた校舎跡地を利活用するにあたって、所有者不明土地があったので買い取りたい、という趣旨程度を簡潔に記載した。

5) 自治体 E

- ・ 学校の建設予定地の一部に所有者の氏名のみ判明している土地があり、所在等の情報が不明で、買取交渉や、土地収用法による手続ができず、困っていたところ、司法書士から所有者不明土地管理制度の利用を進められて申立てを実施した。(周辺土地はすでに買取済み。)
- ・ 申立書の作成は司法書士に依頼して実施し、裁判所に受理された。司法書士への依頼料金は、予納金の額と合わせて約 40 万円である。
- ・ その後、管理人として申立書を作成した司法書士が選任され、買取のための書類作成等を実施し売買が完了した。
- ・ 買取にあたって、何かトラブルが発生したり、用地買取での競合があらわれたりした話は司法書士からは聞いていない。
- ・ 買取価格は、不動産鑑定額や公示価格等の基準は利用せずに、周辺土地を取得した時の買取価格と同様の単価であった。
- ・ 予納金・買取費用の支出においては、議会での個別の議決は行わずに、学校用地買取事業の予算から支出を行った。

6) 自治体 F

- ・ 当該自治体の事業計画用地の一部に、登記名義人が特定できず管理されていない土地があり、通常の用地買取ができなかった。そのため、令和 4 年度に国土交通省地方整備局及び法務局に相談したところ、令和 5 年度から開始される所有者不明土地管理制度の利用を勧められたことから、本制度を利用することとなった。
- ・ 申立ての際には、地方裁判所に必要書類や手続について確認をしながら、東京地方裁判所のウェブサイトに掲載されている様式をもとに申立書類の作成を行った。
- ・ 申立てへの異議催告期間の経過後、地方裁判所から管理人選任の連絡が入ったため、管理人と調整の上、現地視察を行い、併せて契約条項や今後のスケジュール等について協議を行った。
- ・ 地方裁判所による権限外行為許可を得た後に管理人と売買契約を締結し、当該自治体

により所有権移転登記を実施、登記完了後に、管理人に対して土地の買収費用を支払った。

- ・ 申立て費用、土地買収費用は事業予算から支出し、別途の予算措置は実施していない。
- ・ 対象土地の価格については、事業区域全体で不動産鑑定評価を実施しており、その価格を採用している。買取価格は、不動産鑑定額や公示価格等の基準は利用せずに、周辺土地を取得した時の買取価格と同様の単価であった。
- ・ 予納金・買取費用の支出においては、議会での個別の議決は行わずに、学校用地買取事業の予算から支出を行った。

(5) 沖縄の所有者不明土地に対する申立て

裁判所からの所有者不明土地管理命令に関する異議の催告が官報に公告されたものうち、沖縄の所有者不明土地に対する申立て3件について、その内容を個別に記載する。

① 申立ての傾向

沖縄の所有者不明土地に関する申立てについて、現時点での傾向は以下の通りである。

申立てがあった土地の所在地は、2件が那覇市内の土地で地目は「宅地」、もう1件は粟国村内の土地で、地目は「原野」である。

また、所有者は、那覇市内の土地は2件ともに「不明（管理者琉球政府）」で、粟国村内の土地は「管理者 沖縄県」である。3件ともに土地の管理者は沖縄県である。

② 申立て内容

1) 沖縄の所有者不明土地に関する申立て1件目

官報での公告日	令和5年6月23日
届出期間満了日	令和5年8月10日
管理命令発令日	令和5年9月6日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
所在・地番	那覇市辻二丁目28番48、50、52～69
対象の物件数	21筆
地目	宅地
申立人	私人（自然人）
所有者（登記名義人）	不明（管理者 琉球政府）
土地の管理者	沖縄県

2) 沖縄の所有者不明土地に関する申立て2件目

官報での公告日	令和5年8月9日
届出期間満了日	令和5年10月3日
管理命令発令日	令和5年10月25日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
所在	那覇市辻一丁目15番2～4、6～11
対象の物件数	9筆
地目	宅地
申立人	私人（自然人）

所有者（登記名義人）	不明（管理者 琉球政府）
土地の管理者	沖縄県

3) 沖縄県の所有者不明土地に関する申立て3件目

官報での公告日	令和5年9月26日
届出期間満了日	令和5年10月31日
管理命令発令日	令和5年11月8日
申立ての種別	所有者不明土地管理命令
所在	島尻群栗国村字東厚砂原 9673、9675
対象の物件数	2筆
地目	原野
申立人	栗国村
所有者（登記名義人）	管理者 沖縄県
土地の管理者	沖縄県

③ 申立ての経過

申立て事例すべてについて裁判所への異議の届出期間が満了している。その後、3件ともに裁判所による所有者不明土地管理人（以下、管理人）の選任と、管理人による当該土地の管理を命ずる処分が決定された。届出期間の満了日から、管理命令発令まで2週間～1か月を要している。

1-3. 小括

沖縄の所有者不明土地への同制度の効果的な適用に向けて、本調査で得られた知見を整理する。

なお、所有者不明土地に関する申立てについて官報での公告により全件把握することはできるものの、その後の推移は所有者不明土地管理命令発令、所有権移転等の登記内容を個別に追跡することによってのみ把握が可能となる。

異議の催告の届出期間満了日以降、管理命令発令（管理人選任）までの時間や管理人による権限外行為許可を得た上での売買までは一定程度の期間を要することから、公告期間が終了した申立てへの管理人の選任状況、対象土地の処分状況については、本年度当初に申立てがなされた一部の把握にとどまっている。今後も本調査を継続することで、さらに有効な知見の収集を図っていくことが求められる。

① 沖縄の所有者不明土地への適用事例

沖縄の所有者不明土地に対して所有者不明土地管理制度は3件の申立てが確認され、いずれも裁判所によって管理人の選任がされている。

また、沖特管理者からの情報によれば、沖縄の所有者不明土地に対して今後も一定数の申立てが見込まれ、また、管理人による土地の分筆を要するような複雑なケースの申立ても見込まれる状況にあることから、今後も沖縄の所有者不明土地に対する申立ての動向について着目する必要がある。

② 沖縄の所有者不明土地への適用の参考となる事例

令和5年7月31日までに官報での公告がなされた申立てのうち、地目が特殊なもので沖縄の所有者不明土地にある地目と同様のもの（公衆用道路（道路）、墓地（墳墓地）、ため池（溜池））11件について、登記情報から申立て後の経過を確認したところ11件ともに管理命令が発令されていた。異議の届出期間満了日から、管理命令発令までの期間は2週間～1.5か月程度を要する事例が多いことが分かった。

そのうち6件は、管理命令発令後に申立人を所有者として登記移転がされていることも確認できた。このうち売買を原因とする所有権移転事例は管理人が裁判所の許可を得て、当該土地を申立人に売却したものと推察される。

今後も引き続き、沖縄の所有者不明土地への適用の参考となる地目等の土地に対する申立て及び登記情報の確認を進めることで、管理人の選任状況や、選任後の土地の管理に関する参考情報を収集することができると考えられる。

③ 自治体が申立てを行う事例

自治体が申立人である土地に対する申立て事例は76件確認され、この件数は申立件数全体の約1/5を占めている。

一部の事例について、申立ての経緯を確認したところ、「①収用適格事業以外の事業用

地確保」、「②空き家対策の一環」、「③これまで公共施設として利用してきた土地の跡地利用」のために本制度の申立てをするなど、幅広い目的で本制度が適用されていることが分かった。

既に公共用地として利用している土地に対する本制度の適用ニーズは、沖縄の所有者不明土地においても数多くみられることから③の事例は非常に参考になると考えられる。

沖縄特管理者からは、自治体の申立てにあたっては、予納金や買取費用等の予算確保や議会説明に関する課題認識が示されてきたが、上記事例では、申立て単独での予算確保ではなく、土地を利用する事業費用や空き家対策費用の一部を使用している例が確認された。

今後も自治体の申立てやその後の用地取得に関する事例を収集することで、沖縄の所有者不明土地への適用の参考となる情報を収集できると考えられる。

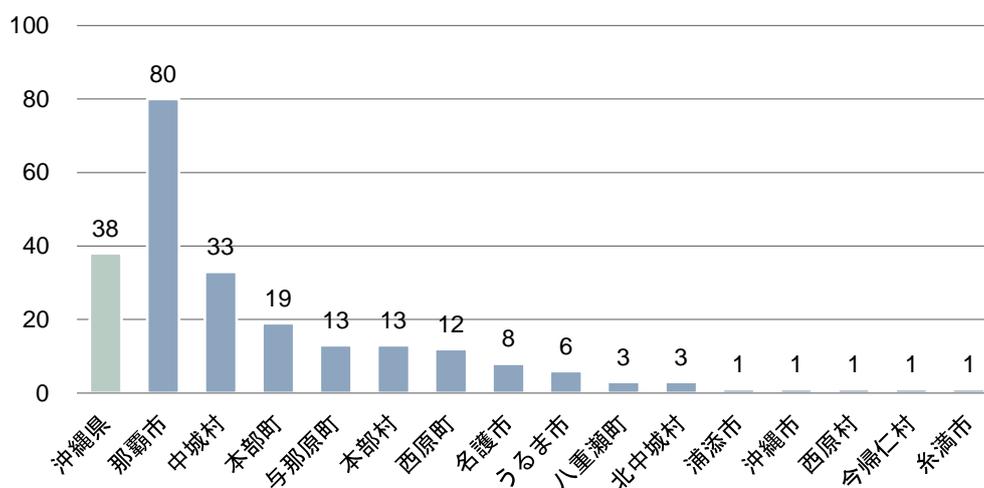
2 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況

2-1. 表題部所有者不明土地法に基づく登記官による探索等の選定状況

沖縄の所有者不明土地において、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索は令和5年12月までに、沖縄県の管理地が38筆、市町村の管理地が計195筆、合計233筆の管理地が対象となっている。

図表 30 表題部所有者不明土地法の探索対象となった管理地の筆数（管理者別）

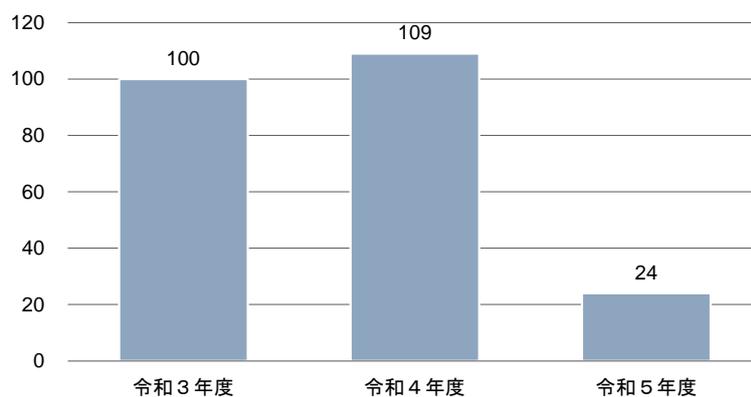
(n=233)



探索開始年度別では、令和3年度が100件、令和4年度が109件、令和5年度（12月末時点）が24件である。

図表 31 表題部所有者不明土地法の探索対象となった管理地の筆数（探索開始年度別）

(n=233)



※令和5年度分は、令和5年12月31日までに探索対象となった管理地を集計

2-2. 表題部所有者不明土地法に基づく登記が行われた管理地の状況

表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索が開始された管理地のうち、探索が完了し登記官による登記が行われた管理地は10筆（沖縄県の管理地が8筆、那覇市の管理地が2筆）であり、探索対象の管理地のうち4.3%を占める。

探索が開始された年度は全て令和3年度であり、登記完了日は令和4年度が8筆、令和5年度が2筆である。探索にかかった期間は、短いもので約10か月、長いもので約2年2か月であるが、探索対象であるものの登記が完了していない土地が大半を占める中で、今後探索にかかる期間が、2年2か月より長期となる事例が出る可能性がある。

土地の所在地は那覇市4筆、西原町6筆であり、地目は原野7筆、墓地2筆、池沼1筆である。

図表 32 探索が完了し登記が行われた管理地（令和5年12月時点）

	管理者	探索開始日	登記完了日	探索期間	所在地	地目	地積 (㎡)
1	那覇市	令和3年10月29日	令和4年8月23日	9か月25日	那覇市	墓地	54
2	那覇市	令和3年10月29日	令和4年8月23日	9か月25日	那覇市	墓地	46
3	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年9月30日	11か月1日	那覇市	池沼	10
4	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年11月10日	1年12日	中頭郡西原町	原野	3,759
5	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年11月10日	1年12日	中頭郡西原町	原野	638
6	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年11月17日	1年19日	中頭郡西原町	原野	289
7	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年11月17日	1年19日	中頭郡西原町	原野	631
8	沖縄県	令和3年10月29日	令和4年12月13日	1年1か月14日	那覇市	原野	152
9	沖縄県	令和3年10月29日	令和5年11月27日	2年29日	中頭郡西原町	原野	623
10	沖縄県	令和3年10月29日	令和5年12月27日	2年1か月28日	中頭郡西原町	原野	1180

III. 沖縄復帰特措法に基づく管理者への実態把握及び意向調査

沖特管理者を対象に、管理の現状や今後の意向を把握するため、管理の実態に関するアンケート調査及び所有者不明土地管理制度の利用意向調査を実施した。

1 財産管理制度（所有者不明土地管理制度）利用意向調査

1-1. 調査の概要

(1) 目的

図表 2 に示したとおり、令和 3 年度調査報告書において、沖縄における所有者不明土地の問題解決に向けた方針として「適正管理の促進とこれによる所有者不明土地の解消の推進」が位置付けられている。

その方針の具体策としては、従来からある手法（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）に加え、令和 5 年 4 月 1 日に施行された「所有者不明土地管理制度」が位置付けられ、同制度の適用は特に問題解決に寄与する可能性が大きいとされている。

令和 4 年度調査において、沖特管理者（全 23 自治体）のうち 14 自治体が同制度の適用可能性のある管理地があると回答しており、これらの沖特管理者と共に具体の土地における適用を促進していくことが当面の効果的なアプローチとなる。

本調査では、これらの沖特管理者を対象に、速やかに同制度を活用して問題解決を進めていくことができるように、制度の適用に向けた課題や今後の進め方等について検討するため、ヒアリング調査を実施した。

(2) 調査方法

本調査は、事前に最新の管理地状況や令和 5 年度の検討意向等を把握するため、まず、プレヒアリング調査を実施した。次に、プレヒアリング調査結果を踏まえ、所有者不明土地管理制度の検討に向けた具体的な課題や検討可能性等について把握することを目的として、ヒアリング調査を実施した。

図表 33 財産管理制度利用意向調査の実施フロー



(3) 調査対象

調査対象は、令和4年度調査にて、所有者不明土地管理制度の適用可能性のある管理地を有すると回答した沖特管理者（計14自治体）を対象としている。

図表 34 ヒアリング調査実施概要

実施時期	実施自治体	調査方法
2023年7月19日～20日	沖縄県、那覇市、沖縄市、浦添市、名護市、本部町、嘉手納町	訪問
2023年7月25日～26日	西原町、南風原町、読谷村	訪問
2023年8月22日 ～10月25日	北中城村、久米島町、八重瀬町、粟国村	オンライン

(4) 調査項目

ヒアリング調査の主な項目は以下のとおりである。

図表 35 主な調査項目

プレヒアリング調査の主な調査項目
<ul style="list-style-type: none">・制度適用の検討対象とする候補地及び占有者意向について・制度適用の検討意向及び検討体制について 等
ヒアリング調査の主な調査項目
<ul style="list-style-type: none">・制度適用が想定される候補地及び適用の方向性について<ul style="list-style-type: none">* 候補地における直近の管理状況* 占有者の状況* 申立人の想定 等・現時点で想定される検討に向けた課題について<ul style="list-style-type: none">* 申立て準備における課題* 土地固有の課題* その他・その他適正管理に向けた課題

1-2. ヒアリング調査結果

沖特管理者を対象としたヒアリング調査の結果をもとに、所有者不明土地管理制度の適用検討に向けた占有者の意向確認の状況や課題、その他適正管理に向けた課題について整理する。

なお、同制度適用に向けた意向確認等の状況は、ヒアリング調査時点のものであり、その後の検討等により状況が変更されている可能性がある。

(1) 所有者不明土地管理制度の適用に関する占有者の意向把握状況

ヒアリング調査実施時点で、調査対象のうち半数以上の管理者にて、所有者不明土地管理制度適用が期待される候補地の（管理地の買取意向を有すると想定される）占有者に対して、所有者不明土地管理制度について情報を共有し、同制度の適用に関する意向を確認していた。

このうち、2自治体では、既に占有者から管理地の買取に対して前向きな意向が寄せられ、制度適用の検討意向ありと確認されたことから、今年度から制度適用の具体化に向け、ケーススタディが実施がされることとなった。一方、5自治体では、占有者（すべて行政）側の関心はあるものの現段階では速やかな検討は困難と判断されている。また、2自治体では占有者にて検討中とのことであった。

他方、4自治体では占有者への意向確認は行われておらず、同制度の適用状況を見ながら今後検討を進めることとしている。また、1自治体では、ヒアリング調査時点で所有者不明土地管理命令の申立てが1件され、申立てに向け準備中1件も把握していたことから、当面は占有者からの申立てへの対応を優先することとしている。

(2) 所有者不明土地管理制度の適用及び検討に向けた課題

① 占有者との調整及び体制構築に関する課題

■占有者との調整

沖特管理者から占有者に対して所有者不明土地管理制度に関する情報共有や制度適用に向けた意向確認を行う際に、申立てが確実に受理されるような誤解を与えないか等の点が不安視されている。占有者にアプローチする際には、所有者不明土地管理制度に関する理解を深めるとともに、個々の管理地状況に応じた問題の所在等を整理して臨むことが必要となる。

また、建替え等の必要性が将来的に生じると見込まれる管理地等では、占有者に問題意識を高めてもらうため、継続的に協議を行っていくことなども必要と指摘されている。

■検討体制の構築

今年度、庁内で担当者が複数名配置されるなど、体制が補強された管理者が存在する一方、検討体制が整わない管理者も存在している。また、顧問弁護士等の専門家への相談が可能な管理者も多くみられることから、専門家も交えて体制構築を図っていくことも考えられる。

【ヒアリング結果】

■占有者との調整の進め方

- ・占有者側が、仮に所有者不明土地管理制度を利用した場合に申立てが上手く受理されるのか分からない現状で、管理者から当該制度についてうまく説明できるのか悩ましい。今後、占有している土地を経営する事業者が変わる場合等を考えると早期の問題解決が望ましい。(A自治体)
- ・占有者からの動きはなく、沖特管理者から占有者に働きかける場合、「管理者が制度を利用できると言った」等の誤解されないか気にかかる。(B自治体)

■占有者側の問題意識

- ・現時点では問題なく土地使用できており、今後の用途変更や工事実施の予定もないため、市全体として喫緊の課題という認識がない。(C自治体)
- ・学校敷地内に所有者不明土地がある。しばらくは建替え予定もなく、所有者不明であることによる問題はない。現時点で問題が生じていない中で、占有者(自治体)として費用を準備することは議会の承認が得づらい等の課題がある。ただし、この状態のまま将来も放置するわけにはいかないので、他自治体の動きも見た上で対応を進めていきたい。(D自治体)
- ・所有者不明土地に関して現状問題は発生していない。占有する担当課としては、他自治体の動きを見てから解決に向けて動きたい意向である。問題解決を進めるため、上司や占有する担当課との協議の場を設置したい。(E自治体)

■検討の進め方

- ・今年から検討に入りたいとは考えているが、何から着手したらよいか分からない状態である。他市町村の動きを追いながら進めていきたい。(F自治体)
- ・専門知識がない中で、検討に向けた準備ができるのか、業務量として対応可能か不安がある。(G自治体)
- ・占有者と直接協議をすることも考えられるが、制度に精通している沖特管理者にも相談しながら対応を進めていきたい。(H自治体)

■専門家との情報共有

- ・申立てされた事案については、今回、時間がなかったので、これまで訴訟等の際に相談してきた弁護士に相談した。時間的余裕があれば、他の弁護士等にも相談し、相談先を増やしていきたい。(I自治体)
- ・顧問弁護士へは簡易な相談であれば可能である。内容等によるが、書類作成を依頼する場合は別途契約が必要ではないかと思う。(C自治体)
- ・顧問弁護士には相談に乗っていただけると思う。どの程度の対応で追加料金が発生するか等は、確認が必要である。(B自治体)

② 申立て準備に向けた課題

■申立人の特定

所有者不明土地管理制度の適用検討に向けて占有者と対応していく際には、どのように申立人を特定していくかが懸念されているケースも多い。（なお、申立ては、沖特管理者ではなく、当該土地の所有権取得や適正な利用の意思を持つ利害関係人が行うのが一般的であると考えられるが、占有者との調整に悩むケースがみられる。）

■分筆の対応

複数の現況を有する管理地も多いため、所有者不明土地管理制度の適用にあたっては分筆が必要となる管理地もあると想定される。このケースでは測量や立会い等の対応も必要となるが、どのような手順で誰がそれぞれの手続・対応を行うか確認が必要とされている。申立てに際して土地購入費を特定するために必要となる測量や、分筆の手続、分筆後に購入希望者がいない土地の取扱い等が疑問点として指摘されている。

■筆界未定地への対応

所有者不明土地管理制度の適用を検討したい候補地には筆界未定の管理地も含まれている。分筆と同様に、どのような手順で対応を進めていけばよいのか確認が求められている。

【ヒアリング結果】

■申立人の特定

- ・管理人選任にかかる予納金の準備は庁内合意を得ることが難しい。（J自治体）
- ・管理者、占有者のどちらが申立てを行うかの調整が難しいと考える。相手方への必要書類の準備に関する説明の仕方によって、管理者に言われたので書類を作ったと捉えられてしまっは禍根を残す可能性が懸念される。（A自治体）
- ・補助国道の場合、国・県のどちらが申立てを行うのか。沖特管理者も含め、申立てに向けた準備を進めるための調整が必要と感じる。（B自治体）
- ・申立ては沖特管理者と占有者のどちらが行うのがよいか。制度適用の必要性をどのように判断すればよいか。（G自治体）

■分筆の対応手順

- ・占有者は占有部分のみを購入したいと考えており、分筆が必要となる。分筆に係る測量なども占有者が実施するつもりということであった。購入されない部分は沖特管理者が再び管理することになるのか。（J自治体）

■筆界未定地への対応

- ・筆界未定地については、筆界特定制度で対応できるのではないかと。（I自治体）
- ・隣接地主の所有地の真ん中に、所有者不明となっている墓地がある。筆界未定のため、隣接地主側から筆界を特定したいと申し出がある。隣接地主、墓所有者、沖特管理者の間で、筆界を特定するには、誰がどのような手順で対応すればよいのか。土地の権利について話を進める中で、墓所有者が所有者不明土地を時効取得してしまう可能性も懸念される。（A自治体）

- ・公園用地とするため買収を検討する土地に、所有者不明土地を含む。筆界未定地があることから、買収のためどのように権利整理をすればよいのか悩んでいる。所有者不明土地管理制度を利用し、所有者不明土地管理人に境界確認の立会いをしてもらうことで、筆界特定が可能となるか。また、補償金の算定についてもどのように行えばよいのか。土地収用制度も考えられるが、制度面での違いや手続上の留意点が知りたい。(C自治体)

③ 申立てへの対応及び管理解除に関する課題

■申立て状況の把握

事前に沖特管理者に相談がなく申立てが行われた案件があることが判明した。この場合、公告時に管理地に関する申立ての情報を認知できなければ、沖特管理者が認知しないままに管理命令が発出される可能性がある。申立て段階や少なくとも登記が変更される際には、沖特管理者が把握できるよう対策を講じることが求められている。

このほか、管理命令発出後から処分に至る手順やスケジュール等の情報把握が求められている。

■還付金の取扱い

占有者と賃貸借契約を締結し、賃料収入を得ている沖特管理者からは、所有者不明土地管理制度の適用により管理解除が確定した管理地の還付金の取扱いについて課題と指摘されている。所有者不明土地管理制度の適用に併せた還付金の整理方法や、管理命令の発出とともに還付金を処理してしまっても問題は生じないか(管理が再び必要になることはないか)などの不安が挙げられている。

■所有権移転がなされなかった土地への対応

所有者不明土地管理命令が発令されて管理人による管理対象となった一部もしくは全ての土地は、売買等に至らず、所有権移転がなされないまま所有者不明土地管理命令が取消される可能性がある。その際に沖特管理者に管理権限が戻るかどうかは確たる整理がなされていない状況であるため、確認が必要であるとの声が挙げられている。

【ヒアリング結果】

■申立てに関する事前の情報把握

- ・既に申立てが行われた事案について、事前に管理者に相談はなく、内閣府からの情報提供によって、申立てが行われていることを把握した。異議がなければ、沖特管理者が知らないまま管理命令が発出される可能性があるのか。所有者が確定しているのを知らないまま、管理行為(草刈り)をして問題となる可能性もある。継続的に登記簿を確認することも非効率であるし、現実的に難しい。(I自治体)

■管理命令発出後から処分に至るまでの手順・スケジュール

- ・所有者不明土地管理命令が出た後に、売買契約に至るまでのスケジュール感が気にな

る。(K自治体)

- ・管理解除の日付は、命令が発出された日になるのか。それとも不動産の対抗要件は登記された日であるから、管理人が登記された日となるのか。(I自治体)

■収益金の管理・処分と管理権限復活の可能性

- ・所有者が現れた場合の還付金(賃貸等に伴う収益金)の取扱いが課題である。庁内規定では管理解除した際に所有者に渡すこととしているが、管理人では渡せないため、還付金の管理についても命令してほしいと考えている。還付金は土地に付帯するものとして、管理人が管理すべきではないのか。管理解除に伴って、還付金も整理しないと沖特管理者のもとに残り続けてしまう。(I自治体)
- ・管理命令に伴い、管理人の管理対象に還付金も含まれれば、還付金で管理人の費用が充当できるので、申立人は費用を削減できるのではないかと。なお、前提として、管理命令が取り消された際に沖特管理者に管理が戻らないことの確認が必要である。(I自治体)
- ・これまでに所有者不明土地の収用に伴う補償金及び賃貸借契約での賃料を管理している。所有者不明土地管理制度によって売買契約が成立し、所有者不明土地が解消した場合には、これらの収益金は真の所有者のために管理し続けていかなければならないのかという問題意識がある。(K自治体)
- ・賃貸借契約による歳入歳出外の預かり金が年々増加している。この土地の権利整理も解決したい。(D自治体)
- ・賃料の取扱いはどうなるのか。現在、一般会計で処理をしている。(G自治体)

(3) その他適正管理に向けた課題

複数の管理者から、新たに不法占有のおそれがある、あるいは問題が生じる可能性がある管理地が判明し、懸念しているとの声が挙がっている。占有状況の確認や占有者の特定、必要に応じて顧問弁護士等への相談を行い、適切に対応していくことが求められている。

また、災害発生のおそれがある土地についても、状況に応じて防災担当課等に相談しながら、対応していくことが求められている。

1-3. 総括

所有者不明土地管理制度の適用が期待される候補地を有する沖特管理者のうち半数以上の10自治体にて、占有者に対する制度の適用に向けた意向確認や申立てに向けた対応、問合せ等の動きがあった。ヒアリングの際には、所有者不明土地管理制度の適用に向けた意見のほかに、制度に関する多数の質問が寄せられ、沖特管理者の本制度に対する関心の高さがうかがえた。

ヒアリングの結果、以下の点について新たな知見が得られた。

① 所有者不明土地管理制度の適用における沖特管理者の課題

沖特管理者へのヒアリング結果から、所有者不明土地管理制度の運用に関連して、まず早急に講じるべき課題として、申立てに関する情報把握と管理解除後の還付金の取扱いが指摘されている。

特に、占有者と賃貸借契約を締結し賃料収入を徴収している沖特管理者からは、申立人から事前相談がない場合に、裁判所または所有者不明土地管理人からの情報提供がなければ、所有者不明土地管理命令が発令されていることを知らずに賃料を徴収してしまうおそれが指摘された。このほか、土地の管理は解除されるものの、真の所有者のために保管する還付金の取扱いが残り、金銭の管理が永く終了しないことも指摘されている。

これらについては、後述の通り、今年度沖縄弁護士会への情報共有や依頼等を通じて、所有者不明土地管理人と沖特管理者への情報共有が速やかに行われていくことで解決につながることを期待されるが、制度の運用が安定するまでは定期的に官報に掲載された公告の閲覧等を継続していくことが必要と考えられる。

② 管理地の情報更新と沖特管理者同士の情報共有・機会確保の重要性

所有者不明土地管理制度の運用状況や申立ての動きを見ながら、本制度に関する情報収集や対策を検討している沖特管理者も多くみられる。昨年度の調査時点では、所有者不明土地管理制度の適用が期待される候補地として挙げていなかった候補地についても、今後制度適用の可能性が見込まれることから、沖特管理者は改めて管理地や占有者の状況等を確認し、制度の適用が期待される候補地をフォローしておくことが必要と考えられる。

また、今後も所有者不明土地管理制度の適用が一定数出てくることが想定され、新たに申立てへの対応が求められる沖特管理者が増えてくることも見込まれる。

内閣府と沖特管理者で構成する「所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議」を定期的に開催し、申立てが行われた事例の運用実態の共有や、申立てへの沖特管理者としての対応等について相談できる場づくりを進めていくことが有効と考えられる。

③ 実態調査マスターデータ更新の必要性

沖縄の所有者不明土地の実態については、内閣府によって平成24年度から30年度にか

けて実施された実態調査結果に基づくマスターデータが作成されている。しかし、実態調査初年度から10年以上が経過し、その後の管理解除実績の反映のみならず、現況や占有状況の変化、所有者の手がかりに関する情報の追加等により、各沖特管理者にて情報更新が行われているところである。今後、所有者不明土地管理制度の適用による管理解除が一層進むことが想定されることから、沖縄の所有者不明土地の実態を把握できるマスターデータを更新しておくことも必要と考えられる。

2 沖縄の所有者不明土地の管理実態に関する調査

2-1. 調査の概要

(1) 目的

沖縄の所有者不明土地の適正な管理のため、沖縄管理者は管理地の実態を定期的に把握することが求められている。この点の現状と課題を把握するため、また、所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議（以下、管理者連絡会議）等を通じた管理者同士の情報共有や意見交換をより効果的なものにするため、アンケートにより各沖縄管理者における所有者不明土地の管理状況を調査した。

上記の結果を踏まえ、第1回管理者連絡会議においては、管理地の適正管理上の困りごとの共有と、問題解決や適正管理の促進に向けた取組について議論するワークを実施した。（開催概要については本報告書Ⅶ章参照）

(2) 調査方法

調査方法は下記に示すとおりである。

図表 36 アンケート調査の概要

調査対象	全 23 沖縄管理者（沖縄県及び 22 市町村の計 23 自治体）
実施時期	令和 5 年 8 月 8 日（火）～8 月 28 日（月）
実施方法	<ul style="list-style-type: none">・ 本調査は、エクセルファイル形式の調査票を用いて実施した。・ 事務局より各沖縄管理者にメールで調査票を配布し、回答ファイルの回収についてもメールにて行った。
回答数（回答率）	19 自治体（回収率 82.6%）
調査項目	<ul style="list-style-type: none">・ 現状把握・現場確認の実施状況<ul style="list-style-type: none">➢ 実施実績（筆数）➢ 現状把握・現場確認により問題発生が認められたケースの詳細➢ 実施方法・ 適正管理の課題・ 事務局へのご質問、ご意見・ご要望、共有事項

図表 37 第 1 回管理者連絡会議におけるワークの概要

実施日時	令和 5 年 9 月 27 日（水） 10：30～12：00
参加者（沖縄管理者）	沖縄県、那覇市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、南城市、本部町、読谷村、西原町、与那原町、南風原町
ワークの内容	<ul style="list-style-type: none">（1）適正管理に向けた困りごとの共有（2）問題発生を想定した対応策の検討

2-2. アンケート調査結果

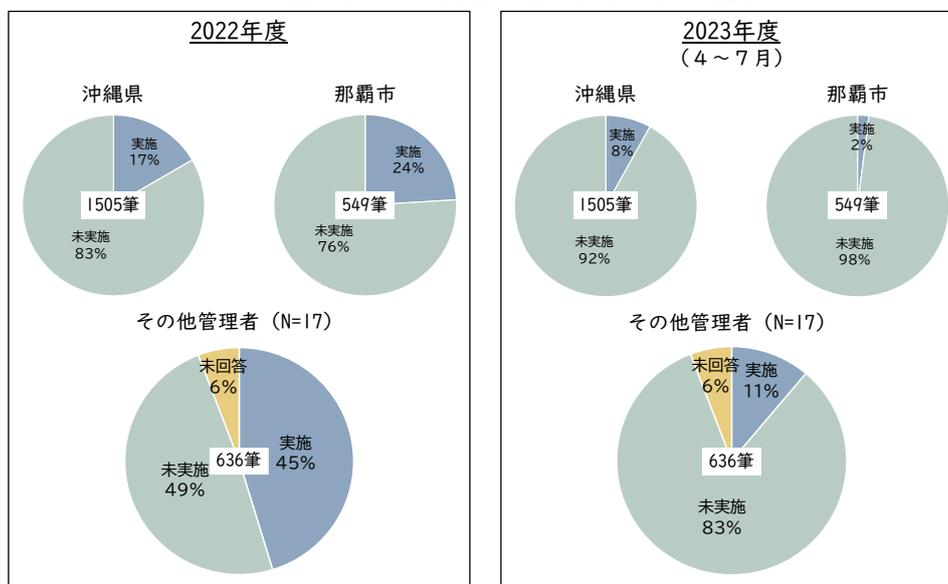
(1) 管理地の現状把握・現場確認

管理地の多い沖縄県や那覇市では、毎年一定割合の管理地に対して現状把握・現場確認が実施されている。

その他の管理者では、昨年度の実績で全体の半数程度の管理地について現状把握・現場確認が実施されており、今年度は4～7月までの4か月間ですでに全体の10%程度の管理地で実施されている。4～7月と同様のペースで現状把握・現場確認の実施が進むと、年度単位では昨年度と同程度の割合となることが見込まれる。

現場確認の方法については、現地訪問が12自治体、航空写真等による確認が8自治体となっている。

図表 38 管理地における現状把握・現場確認の実施状況



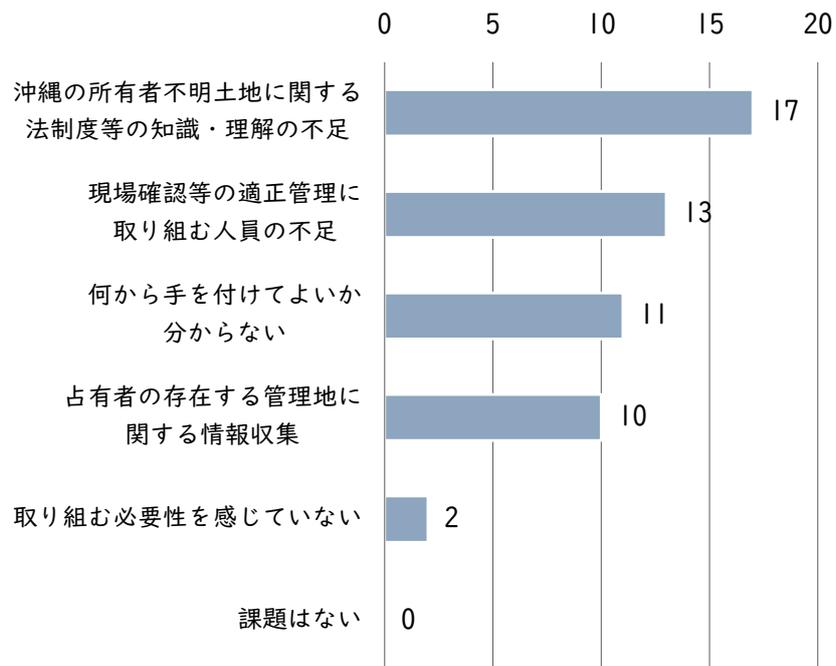
図表 39 管理地における現場確認の方法 (N=19)

実施方法	実施自治体数	具体的な実施方法
現地訪問 (管理者による目視等)	12	・樹木伐採や看板設置状況の確認等に係る現地訪問 ・現地を訪問し目視 ・境界立会い
航空写真等による確認	8	・航空写真による確認 ・パスカルの航空写真にて確認
その他	1	・公用請求 (住民票、戸籍等) による所有者探索、面談 ・法務局に表題部所有者不明土地解消作業を依頼

(2) 適正管理に向けた課題

適正管理に向けた課題は、「沖縄の所有者不明土地に関する法制度等の知識・理解の不足」が17自治体と最も多く回答されており、次いで、「現場確認等の適正管理に取り組む人員の不足（13自治体）」、「何から手を付けてよいか分からない（11自治体）」、「占有者の存在する管理地に関する情報収集（10自治体）」の順となっている。

図表 40 適正管理の課題（MA, n=19）



現状把握・現場確認の結果、昨年度新たに問題が発覚した管理地は計 18 筆あり、特に「無権限者による占有のおそれ」や「周辺地域への害悪のおそれ」のケースでは、訴訟や明渡請求、フェンス設置等、早急な対応が必要な状況であったことが確認できた。

図表 41 新たな問題の発覚状況

年度	発覚した問題	筆数	詳細
昨年度	新たに問題が発覚	18	—
	管理者による権限外行為のおそれ	5	—
	無権限者による占有のおそれ	4	・個人による無断占有等
	周辺地域への害悪のおそれ	1	・落石あり
	実態把握が不可能	8	・崖や森、基地内などで現場にたどりつけなかった
その他	—	・所有者不明土地は山（丘）の中にほとんどあり、土砂崩れ等の危険性や境界線等不明な土地があり現場調査が難しい	
今年度	新たに問題が発覚	0	—
	その他	—	・○○町字●●地番△が確認できていない ・対象土地が公図上で確認できなかった ・昨年同様の問題（落石）あり

2-3. 適正管理に向けた意見交換

第1回管理者連絡会議において、前述のアンケート調査の結果をもとに、沖特管理者が管理地を適正管理していく上での困りごとの共有と、困りごとの解決や適正管理の促進に向けた取組を議論・検討するワークを実施した。なお、類似した問題を抱える管理者同士での対話ができるよう、アンケート調査の結果を活用してワークのグループ分けを行った。

(1) 適正管理に向けた困りごとの共有

沖特管理者から挙げられた管理地に関する困りごとは、大きく「担当職員・人材に関する困りごと」、「適正管理に関する困りごと」、「金銭面（予算・管理費用・賃料収入）に関する困りごと」、「管理解除に向けた困りごと」に分類できるが、特に金銭面に関しては、賃料収入の有無や会計処理の方法等の各管理者における状況が異なり、統一的な対応が難しいことが共有された。

図表 42 管理地に関する困りごと（議論結果）

<p><担当職員・人材に関する困りごと></p> <ul style="list-style-type: none">●担当者の引継ぎがスムーズにできない<ul style="list-style-type: none">・沖特管理者が知っておくべき関連制度が難しくどこから手を付けたら良いか分からない・過年度に作成された管理者ガイドもあるが、より簡易で、何から手を付けたら良いか分かる資料があるとよい●現場確認の優先順位が下がっている<ul style="list-style-type: none">・現場確認の人手が不足しており、状況がひっ迫している管理地もないため、優先順位が低い <p><適正管理に関する困りごと></p> <ul style="list-style-type: none">●災害リスクの除去が沖特管理者の管理権限の範囲では対応が困難<ul style="list-style-type: none">・災害発生のおそれがあり、がけ崩れへの対応が必要だが、土地の形状を変えずしての対応が困難である●管理地の確認が困難<ul style="list-style-type: none">・山の中に土地が点在している場合や那覇市のように管理筆数が多い管理者においては現場確認が困難である・航空写真だとどうしても樹木に覆われていて、ごみの投棄が行われていないかといった確認までは難しい <p><金銭面（予算・管理費用・賃料収入）に関する困りごと></p> <ul style="list-style-type: none">●管理に係る費用の拠出が難しい<ul style="list-style-type: none">・賃貸借契約の賃料を会計外で積み立てている場合、発生する管理費用をそこから捻出することができない・落石やがけ崩れの対応が必要となった際、対処に必要な費用を捻出することが難しい・山の中などの土地の管理費用は予算として立てづらい●賃料収入の扱い

・積み立てている賃料収入をこの先どうしたらいいのか見通しが立たない

●**管理の外部委託**

・外部委託する場合の予算の確保の仕方や、適切な委託先が分からない

＜**管理解除に向けた困りごと**＞

・真の所有者と思われる人はいるが、本人が所有権確認訴訟を嫌厭されているケースへの対応に悩んでいる

(2) 問題発生を想定した対応策の検討

想定外の事象による問題が発生するケースを想定し、管理者としてとるべき対応策を議論・検討した結果、沖特管理者として取り組むべき対応策として、適切な管理行為のほか、予算措置や県・関係機関・関係部署等との連携などが挙げられた。

図表 43 沖特管理者としての対応策（議論結果）

＜**現状・平時の取組**＞

●**保存行為**

・定期的な管理行為の実施
・草木が生い茂っているなどの管理不十分な状態の改善

●**現地確認**

・災害危険区域等の確認
・専門家等による各管理地の災害リスク分析
・関係部署や地域住民と連携して、防犯パトロール等とあわせた現場確認の実施

●**災害対応にかかる事前の予算準備**

・周辺への害悪対策や災害対応に防災関係の予算を使うことが可能かについての検討・確認（周辺民有地も含めた一帯の防災対策の検討等）

＜**問題発生 of 初期段階における対応**＞

●**変化に気づいた時点での早期対応（不法占有対策）**

・看板や文書通達による占有者等への警告（時効の中断のための措置）
・県・関係機関（警察等）・関係部署等と連携
・占有者や真の所有者等の特定を進めるために地域住民への聞き取りを実施

●**災害対応に関するノウハウの引継ぎ**

・過去の管理地に関する災害対応の記録作成（担当者の引継ぎの円滑化）

＜**問題の深刻化に伴う対応**＞

●**具体的な災害対応**

・土木課や災害担当部署との連携による対応策の確認・検討及び応援要請（専門的な知識や実務経験を有する部署と連携した適切な対応）
・事業者への見積り依頼と予算取り

●**不法占有からの原状復帰**

・不法投棄等の撤去のための予算の確保

IV. 所有者不明土地管理制度の適用に向けた調査検討

1 ケーススタディの実施

1-1. 検討の概要

(1) 過年度ケーススタディ結果の整理

令和4年度調査におけるケーススタディでは、沖縄県・那覇市の4件の管理地を対象に、所有者不明土地管理制度の適用にあたり、申立書に記載すべき項目や、地方裁判所に申立てが受理されるために必要な論理構成等の検討を行った。

具体的には、沖特管理者と占有者が同一の自治体である学校用地2件と公園1件、加えて民間が占有する宅地1件の4ケースを取扱い、学校用地2件と公園1件については、結論を得て申立書の検討を終えたが、民間が占有する宅地については、検討を継続する必要があるとして結論の提示を保留した。

令和4年度調査の報告書においては、所有者不明土地管理制度の施行前であるということ的前提に、関連制度の例や裁判実務を参考に、申立ての様式や記載すべき内容として想定されることをとりまとめた。

(2) 本年度ケーススタディの位置づけ

本年度のケーススタディは、所有者不明土地管理制度の令和5年4月1日の施行を受け、実際の制度運用の状況を踏まえて、昨年度想定した申立ての様式や記載すべき内容についても必要に応じて変更・更新しながら実施した。

ケーススタディの対象とする土地については、より幅広い条件の土地への制度適用を検討する観点から、図表44に示す3つの条件を重視して選定した。

図表 44 ケーススタディ対象土地検討の条件

1. 昨年度のケースとは異なる現況	・沖縄の所有者不明土地で制度適用が見込め、筆数も一定数ある現況として、 道路、ホテル・事業所等、墓地・拝所等 を検討対象とする。
2. 申立てにあたって複数主体での調整が必要な土地	・今年度は申立てにあたり、複数の主体での調整が必要な土地として、 沖特管理者と占有者が異なる主体の土地（特に民間の占有者）、分筆を要する土地、賃貸借契約を締結している土地 を検討対象とする。
3. ケーススタディに取り組む沖特管理者の多様性	・昨年度ケーススタディでは沖縄県、那覇市と組織規模の大きな沖特管理者によってケーススタディを実施した。今年度は制度適用意向のあるどの管理者も制度を効果的に適用、対応できることを示す観点から、 比較的小規模な自治体（沖特管理者）も対象 となるようにする。

1-2. ケーススタディの結果

(1) 実施概要

那覇地方裁判所に対して所有者不明土地管理命令の申立てをするための書類を準備する流れや課題を検証するため、申立人となる者を調査受託者が伴走支援しながら、申立書案を作成するケーススタディを実施した。

伴走支援対象となるケースは、昨年度調査の沖特管理者向けアンケートにて、所有者不明土地管理制度の適用が期待される土地があると回答した14自治体のうち、前述の3点の条件に当てはまり、今年度申立てに向けた具体的な意思を有する管理者・占有者と土地の組み合わせとした。

具体的には14自治体を対象に7月から8月にかけてヒアリング調査を実施し、制度適用を検討したい土地の状況、検討体制等を把握した。

その結果、図表45のとおり、申立ての準備を行うケースを2件、過年度から継続して検討するケース1件の3ケースをケーススタディの対象とした。なお、ケース3の宅地については、昨年度の検討結果を踏まえ、制度施行後の運用状況に応じて申立書の記載を見直し、制度適用の可能性を再確認した。

図表 45 ケーススタディの対象

	管理者	土地 現況	占有者	土地の状況
1	A 自治 体	道路	道 路 管 理 者	道路で占有されている市管理地4筆のうち3筆は分筆の必要がある。位置は1筆と3筆に分かれており、道路占有部分を道路管理者が買い取るケースとする。
2	B 自治 体	ホテル等	開 発 事 業 者	リゾート開発区域内の複数筆を開発事業者が沖特管理者と賃貸借契約を締結して占有している。開発事業者は一部の筆を転貸している。開発事業者が買い取るケースとする。
3	C 自治 体	宅地 (家屋)	私人	建物所有者である私人が沖特管理者と賃貸借契約を締結して占有している。昨年度検討においては、申立人に土地を売却することの合理性（管理人による土地の返還請求でもなく、長期賃貸借契約の締結でもなく、売却処分でなければならない論理）を十分に見出すことは困難であることから、結論を見出すことが困難との見解を得た。

また、ケーススタディは、以下の流れで実施した。

図表 46 ケーススタディ実施の流れ

伴走の流れ	概要
①昨年度調査のアンケートをもとにした対象候補の抽出	・昨年度調査の沖特管理者向けアンケートにて、所有者不明土地管理制度の適用が期待される土地があると回答した 14 自治体を対象に 7 月から 8 月にかけてヒアリング調査を実施し、制度適用を検討したい土地の状況、検討体制等を把握し、候補を選定した。
②対象候補における検証の進め方の確認・論点の確認に向けた打合せ	・対象のケースにおいて、土地の状況（占有経緯やこれまでの管理の状況、周辺土地の状況等）、関係者の洗い出しと現時点での関係者の意向の把握、検討会での検証の進め方、申立てに向けた論点の確認、作業分担等について打合せを行い、検討会に向けた準備を実施した。
③対象ケースの確認と論点の検証の実施（第 1 回検討会）	・第 1 回検討会の対象ケースは、A 自治体管理地の道路、B 自治体管理地のホテル、C 自治体管理地の宅地の 3 ケースとし、申立書の作成に向けて論点の検証（対象土地の整理、誰が申立人となるか、誰が買い受けるかの整理、分筆の必要性の整理等）を行った。 ・C 自治体管理地のケースについては第 1 回検討会で結論を得た。
④関係者との協議・調整による申立書類の作成	・残りの 2 ケースについては、沖特管理者、占有者等と相談、調整をしながら申立書の作成を進めた。実際の申立ての流れに沿って、関係機関との調整を進めながら申立書の内容や、陳述書の内容について精査した。
⑤申立書案の確認（第 2 回検討会）	・2 ケースについて、作成した申立書案を確認し、記載内容に関する議論が必要な箇所の検討を行った。
⑥関係者との協議・調整による申立書の修正・確認	・検討会の議論の結果を踏まえて申立書の修正を行った。
⑦申立書案の確認（第 3 回検討会）	・申立書修正案について検討会で議論し、結論を得た。

(2) ケーススタディの前提条件の見直し

① 所有者不明土地管理制度の施行を受けた申立書の構成の見直し

前述の通り、令和 4 年度調査時点では所有者不明土地管理制度の施行前であり、制度運用がされていない時期であった。その中で、所有者不明土地管理制度の適用可能性を高める観点から、事案に応じて裁判所の判断に委ねられるものであることを前提に、所有者不明土地管理命令発令や管理人に対する権限外行為許可が慎重にされるという姿勢で、申立てに必要な書類の種類や論理構成について検討を行った。

本年度調査では、昨年度末に東京地方裁判所から「所有者不明土地（建物）管理命令申立書（汎用）」が示されたほか、所有者不明土地管理制度が施行され、実際の申立て事例

が順次確認される中での検討となった。

そこで、まずは前提条件として、申立書のひな型について、令和4年度調査からの変更点を整理する。

図表 47 申立書の構成の比較

令和4年度に作成した申立書案の構成	令和5年度に作成した申立書案の構成
所有者不明土地管理命令申立書	所有者不明土地管理命令申立書
日付	日付
宛先（那覇地方裁判所民事部御中）	宛先（那覇地方裁判所民事部御中）
申立人住所	申立人住所
申立人	申立人
代表者	
担当部局名・連絡先	
	貼用印紙額
	予納郵券額
	（第1 当事者の表示）
第1 申立ての趣旨	第1 申立ての趣旨
第2 申立ての理由	第2 申立ての原因
1 申立人について	1 利害関係を基礎づける具体的事情— 申立人について
2 対象土地について	2 対象土地が所有者不明土地に当たる ことを基礎づける事情
3 所有者不明土地管理命令の必要性	3 管理命令発令の必要性 (1) 対象土地の現状の管理状況 (2) 対象土地に必要な管理行為の内容
4 結語	4 結語
	第3 参考情報（沖特管理者連絡先）
証拠書類	証拠書類
	添付書類

注) 施行後の構成については、東京地方裁判所より示された「所有者不明土地（建物）管理命令申立書（汎用）」（https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html）を参考に、赤字斜字部分を変更し作成した。

当事者の表示を第1とする場合には、申立ての趣旨以降は第2から始まる。

令和4年度調査において実際の申立てを想定して作成した申立書の項目と、その後に東京地方裁判所より公開された申立書のひな型については、文言上の差はあるものの、記載

内容の構成について大きな差はなかった。変更点については、各項目の説明の際に後述する。

東京地方裁判所のひな型からさらに変更している点として、実際の申立て実務を踏まえ「第1 当事者の表示」について、申立人が単独、または情報が限られる場合には改めての記載はせず、また、「第3 参考情報」として沖特管理者の連絡先を記載するように見直した。

「第1 当事者の表示」については、別紙に当事者目録を添付する旨を記載する項目だが、沖縄における所有者不明土地管理制度の運用ケースを想定すると、当事者目録を用意しなければならないような連名での申立てはあまり想定されないため記載しないことを基本としているが、申立人に関する情報が多い場合は、当事者等目録を添付することを第1として記載する。

一方で、沖縄の所有者不明土地固有の特徴として、沖特管理者が管理していることがある。土地の現状やこれまでの管理の状況について所有者不明土地管理人に情報を引き継ぐ必要があると考えるため、連絡先を明示する意味で「第3 参考情報」として沖特管理者の担当部署、連絡先を記載する項目を設けている。

上記の通り、令和4年度調査で検討した書式案と東京地方裁判所のひな型の比較によれば、本制度の申立てについてはより簡潔な記載が求められたものであり、実態的な説明を求めるものではないと推察される。この意図を汲み、申立書においては、管理人に求められる管理行為や管理期間の見立てのために必要な情報を簡潔に記載することを念頭において、ケーススタディを実施した。

② 所有者不明土地管理命令の申立て実績を踏まえた申立書作成方針の見直し

令和5年12月末日時点での全国での所有者不明土地管理命令の申立て件数は387件、沖縄の所有者不明土地における申立ても3件確認されている。

全国の申立て状況を見ると、私人（自然人・法人）からの申立てが7割程度、自治体からの申立てが2割程度となっており、積極的な制度活用の状況が窺える。

また、沖縄の所有者不明土地に関する申立てについては、沖縄県が管理する宅地を占有している私人が申立てを行った例が2件、沖縄県が管理する原野で公共事業を行う栗国村が申立てを行った例が1件確認されている。これらの詳細は後述する。

令和4年度調査での検討においては申立人の利害関係性や土地の状況、管理の必要性等についてできるだけ詳述する形で申立書案を作成したが、実際に申立てされた事例を見ると、前述の東京地裁の書式による推察の通り、申立書は所有者不明土地管理命令発令に必要な要件について簡潔に記載されている。

こうした状況を踏まえ、本年度調査のケーススタディにおいて作成する申立書も簡潔に、

管理命令の発令に必要な要件に関する事項のみを記載することとした。

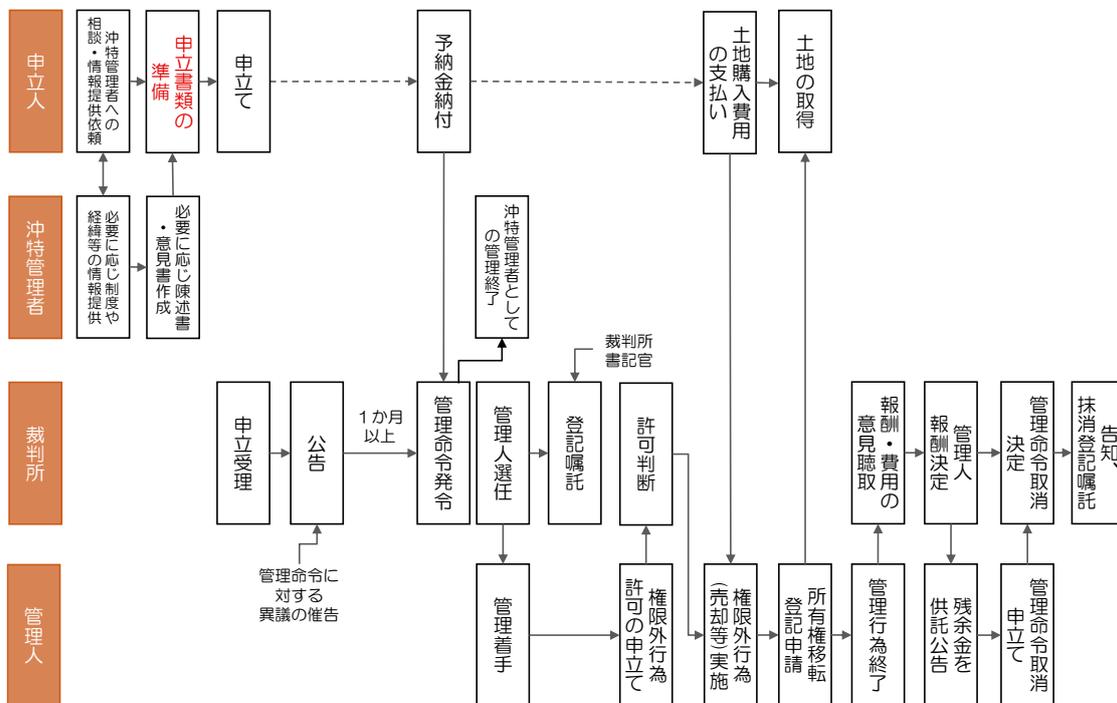
また、管理命令の発出に直接関係しないが、記載が望ましい情報がある場合には申立書や証拠書類ではなく、添付資料として意見書を付すこととした。

(3) ケーススタディの結果（申立書類の構成・内容）

① 申立ての流れ

所有者不明土地管理命令の申立てから管理の終了までの流れは以下の通りに整理される。本ケーススタディにおいては、基本的に管理人による権限外行為（売却）の実施を想定し、「申立書類の準備」の部分において、所有者不明土地管理人の管理着手から管理行為終了までを円滑に進めるための申立書の作成に留意してケーススタディの結果を整理する。

図表 48 申立から管理の終了までの流れ



② 申立書

1) 申立書名

申立書のタイトルは、「所有者不明土地管理命令申立書」とする。

また、宛先は那覇地方裁判所民事部とする。

2) 申立人の氏名・連絡先

申立人記載欄は、東京地方裁判所のひな型に準じて申立人の住所と申立人氏名の2項目を記載する。自治体が申立人となる場合には、申立人として沖縄県知事もしくは市町村長名を記載する。私人（法人）が申立人となる場合は代表者名を記載し、私人（自然人）の場合は個人名を記載する。また、弁護士を代理人とする場合は、代理人氏名を記載する。

令和4年度調査の検討においては、連絡先として、本件申立てを所管する担当部局名と連絡先を併記することで実際の窓口を明確にしておく運用を想定していたが、「第3 参考情報」に沖特管理者の連絡先を記載する形とした。

ケーススタディのうち、沖縄市のケースについては、申立人が国、代表者が法務大臣、指定代理人として、送達場所としての那覇地方方法務局訟務部門、所管行政庁訟務窓口担当としての内閣府沖縄総合事務局開発建設部、道路管理担当（用地買収・測量等に関する連絡先）としての内閣府沖縄総合事務局南部国道事務所と、記載すべき関係者が多いため、「第1 当事者の表示」の項目を設け、別紙当事者等目録を添付する形とした。

なお、申立ては原則、権限外行為許可を得て処分行為を行う際に買受人となる者が行うべきだと整理しているが、本年度調査の検討においては、沖特管理者が申立人となり、占有者が買い受けるというケースも想定している。

図表 49 申立書記載事項の変更点（申立人の氏名・連絡先）

令和4年度調査の整理	令和5年度調査の整理
・申立人住所と申立人氏名に加え、連絡先として本件申立てを所管する担当部局名と連絡先を記載する。	・申立人住所と申立人氏名を記載する。 ・関係主体が多い場合には、別紙当事者目録を添付する。 ・沖特管理者の連絡先情報は「第3 参考情報」として申立書に記載する。

3) 申立ての趣旨

申立ての趣旨は、「別紙物件目録記載の土地について、所有者不明土地管理人による管理を命ずるとの裁判を求める。」とする。

4) 申立ての原因

申立ての原因の記載内容は、所有者不明土地管理命令について規定する民法第264条の2⁸における要件を満たす内容を簡潔に記載する。

⁸ 民法第264条の2 裁判所は、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（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。

東京地方裁判所の書式に沿えば、以下の4点について記載する。

1 利害関係を基礎づける具体的事情—申立人について
2 対象土地が所有者不明土地に当たることを基礎づける事情
3 管理命令発令の必要性
(1) 対象土地の現状の管理状況
(2) 対象土地に必要な管理行為の内容
4 結語

i. 利害関係を基礎づける具体的事情—申立人について

本項目では、申立人が対象土地についてどのような利害関係を有しているのかを説明する。

占有者が申立人となる場合には、申立人が当該土地を占有していること、管理していることを利害関係として記載する。

沖特管理者が申立人となる場合には、「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和46年法律第129号）第62条に基づく管理者」であることを利害関係として記載する。

ii. 対象土地が所有者不明土地に当たることを基礎づける事情

対象土地が所有者不明土地に当たることは、対象土地が沖縄戦に起因する所有者不明土地であり、不動産登記簿の表題部及び権利部のいずれにも所有者の記載がないこと、沖特管理者が記載されていることを説明することで足ると適用事例の実態や那覇地方裁判所との意見交換も踏まえ整理された。そのため、根拠資料として不動産登記簿を添付する必要がある。

なお、令和4年度調査においては、平成24年度から平成30年度にかけて内閣府の委託事業によって実施された実態調査の結果も所有者不明であることの根拠資料として位置づけていたが、不動産登記簿で足ることから、今年度の検討結果としては不要とした。

図表 50 申立書記載事項の変更点（対象土地が所有者不明土地に当たることを基礎づける事情）

令和4年度調査の整理	令和5年度調査の整理
<ul style="list-style-type: none"> 対象土地が沖縄戦による所有者不明土地であり、所有権認定作業や、内閣府による所有者探索調査を実施しても所有者の特定に至っていない土地であること、不動産登記簿の表題部に「管理者〇〇」と沖特管理者名が記載されており、特定の 	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地が沖縄戦による所有者不明土地であり、不動産登記簿の表題部に「管理者〇〇」と沖特管理者名が記載されていることを記載。 証拠書類として不動産登記簿を添付。

以下同じ。)による管理を命ずる処分(以下「所有者不明土地管理命令」という。)をすることができる。

<p>個人の情報が一切掲載されていないことを記載。</p> <p>・証拠書類として、不動産登記簿、内閣府による所有者探索調査結果を添付。</p>	
--	--

iii. 管理命令発令の必要性

「3 管理命令発令の必要性」では、「(1) 対象土地の現状の管理状況」と「(2) 対象土地に必要な管理行為の内容」について簡潔に記載する書式となっており、既往事例を踏まえると、管理人に必要な管理行為の内容を要求する記載をすれば足りると推察される。

■ (1) 対象土地の現状の管理状況

「(1) 対象土地の現状の管理状況」では、沖特管理者が置かれている中で、土地と管理がどのような状態であるのかを簡潔に説明することが求められる。

なお、令和4年度調査の検討においては、既に沖特管理者が置かれているということに対して、なぜ管理不全の状態に陥っているかについての説明や、管理人を新たに選任するやむを得ない事情について記載することで、沖特管理者ではなく、新たな管理人による管理の必要性を訴える形で整理をした。しかし、管理不全に陥った要因ややむを得ない事情等については、管理命令発令の要件として求められる情報ではないことから、記載しないこととした。また、当事者以外の隣接地主等との争いの有無や、売買対象の土地以外の土地（分筆によって切り分けられる土地）の占有の状況等についても記載は必要ないと整理した。

■ (2) 対象土地に必要な管理行為の内容

「(2) 対象土地に必要な管理行為の内容」については、(1)で述べた管理不全の状態に対して、どのような管理行為を求めるかを記載する。沖縄の所有者不明土地においては、売却処分を想定した運用が多くなることを想定し、本ケーススタディでは、土地の売買のために管理人を通じて権限外行為許可を求める予定である旨を簡潔に記載することとした。

その際、具体的な買取金額について併記することで、既に適正価額での買取費用の算定が済んでいる状態であることと、買取意向があることから、売却処分の見通しが立っており、短期間で管理人の職務が終了する見込みであることを伝えることが望ましいとした。

なお、この考え方は「共有に関する非訟事件及び土地等の管理に関する非訟事件に関する手続規則」（令和4年5月13日最高裁判所規則第13号。以下、「非訟規」という。）第2条を参考としている。

ただし、申立人の立場で売却相手を推薦することは望ましくなく、申立人自らへの売却を求めるケースでない場合は、誰に売却をするかは管理人、または裁判所の判断に依るものである点に留意が必要である。

また、令和4年度調査の検討においては、既に沖特管理者が置かれているうえで、さらに別の管理人を選任する必要性を主張する必要があると整理したが、今年度調査においては、実際の申立て事例に照らして、法令は全国一律の適用が求められることに立ち返り、沖縄の所有者不明土地固有の管理者が置かれているという事情を踏まえた記載は不要であり、沖特管理者ではできない管理行為が必要であることを記載することで足りると整理した。

図表 51 申立書記載事項の変更点（管理命令発令の必要性）

	令和4年度調査の整理	令和5年度調査の整理
(1) 対象土地の現状の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地の管理の状況については、対象の土地が管理不全の状態にあること、その解決のためには沖特管理者の管理権限では足りず、所有者不明土地管理人による管理に移行する必要があることを記載する。 なぜ管理不全の状態に陥っているかについての説明や、管理人を新たに選任するやむを得ない事情について記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地の管理の状況については、沖特管理者が置かれている中で、土地と管理の状況がどのようになっているのかを簡潔に説明する。
(2) 対象土地に必要な管理行為の内容	<ul style="list-style-type: none"> 売却処分を想定した運用であることを前提に、土地の売買のために管理人を通じて権限外行為許可を求める予定である旨を簡潔に記載する。 既に管理人が置かれていることを考慮したうえで、さらに別の管理人を選任する必要性を主張する。 	<ul style="list-style-type: none"> 売却処分を想定した運用であることを前提に、土地の売買のために管理人を通じて権限外行為許可を求める予定である旨を簡潔に記載する。

最後に、「4 結語」として、申立ての趣旨記載の裁判を求めることを記載する。

5) 参考情報

沖特管理者の連絡先を記載することで、現在の土地の管理者、及び情報の所在を明示する。

6) 証拠書類

証拠書類として添付する資料について、「甲第〇号証」という形で一覧を記載する。添付する書類の順番は、申立ての理由で記載される内容の順とする。

7) 添付書類

添付書類として、沖特管理者への情報共有を円滑にするために、送付用の申立書の副本を添付する。この時、副本は申立書本編だけでなく、証拠書類を含む一式の写しを「管理人用」と付箋をつけて添付することが望ましい。また、必要に応じて沖特管理者による意見書を添付する。意見書の内容は後述する。

③ 物件目録

物件目録は、不動産登記簿の記載に基づき、本件土地の所在、地番、地目、地積を記載する。

④ 陳述書

陳述書は、申立書の内容を補足するために、申立人が知っている事実、申立人の意向のうち、客観的証拠では証明が難しいことについて供述する証拠書類である。

裁判所の実務運用からは、陳述書は必ずしも必要とされていないが、沖特管理者に相談が寄せられたケースで、沖特管理者の立場から事実関係を述べるなどのときは、陳述書の作成が検討されてよい。

なお、申立人と沖特管理者が同一である場合には、沖特管理者として知っている事実や意向は、占有者とは異なるため、それぞれの立場に応じた陳述書を作成することが望ましい。一方、申立人が沖特管理者とは別の占有者である場合には、沖特管理者の陳述書が必ず求められるものではないが、事案に応じて管理者側の陳述書を添えてもよい。申立人が私人の場合にも、沖特管理者として適正管理につながると判断する場合などには、陳述書を作成して提供することは差し支えない。

ただし、申立てにより管理命令が発出されるか分からないこと、その後に権限外行為（処分行為）許可がされるか分からないことには十分に留意し、陳述書の提供は慎重に判断する必要がある。また、沖特管理者としては、申立人を支援する姿勢ではなく、あくまで管理する土地の適正管理につながるという事実や所感に限って陳述することが適切である。

なお、いずれの立場の陳述書についても、作成者名義を明確にし、その名義人による陳述であることが分かるように記載する必要があるが、名義人を誰にするかは各人の判断による。また、陳述書はその名義人が知っていることを記述するため、伝聞したものは伝聞

したものとして、分からないことは分からないとして事実を記載することが考えられる。
また、陳述の内容については顧問弁護士等の専門家に助言を受けることが望ましい。

1) 占有者による陳述書

占有者の立場で記載する陳述書では、自治体の場合は所管課（占有者）の立場でその土地をどのような経緯で管理してきたのかを順序立てて説明したうえで、所有者不明土地管理制度を利用して所有者不明土地を購入することで、権利を安定化させる必要があることを記述する。

陳述書の記述にあたっては、陳述者が誰なのかを明記した上で、陳述者本人が知っている情報と、伝聞や過去の記録によって判明していることを分けて記載することに留意する。

令和4年度調査の検討においては、占有開始時期や占有の経緯、その後の経過については裁判官の心証を左右する可能性が高いため、調査をした上で詳細に記述することや、なぜ沖特管理者が置かれていながらも管理不全の状態になってしまったのか等を記述することが望ましいと整理した。しかし、今年度調査においては、管理不全の経緯等の詳述は管理命令発令の要件でないと整理し、物証からは読み取れない土地の経緯や管理の状況に関する情報等を簡潔に記載することとした。

図表 52 申立書記載事項の変更点（占有者による陳述書）

令和4年度調査の整理	令和5年度調査の整理
<ul style="list-style-type: none"> その土地をどのような経緯で管理してきたのかを順序立てて説明したうえで、所有者不明土地管理制度を利用して所有者不明土地を購入することで、権利を安定化させる必要があることを記述。 占有開始時期や占有の経緯、その後の経過については裁判官の心証を左右する可能性が高いため、調査をした上で詳細に記述すること、なぜ沖特管理者が置かれていながらも管理不全の状態になってしまったのか等も詳細に記述する。 	<ul style="list-style-type: none"> その土地をどのような経緯で管理してきたのかを順序立てて説明したうえで、所有者不明土地管理制度を利用して所有者不明土地を購入することで、権利を安定化させる必要があることを記述。 物証からは読み取れない土地の経緯や管理の状況に関する情報等を簡潔に記載する。

2) 沖特管理者による陳述書

沖特管理者の立場で記載する陳述書では、第1として、沖縄の所有者不明土地が全国の所有者不明土地（いわゆる相続未登記の土地等）と異なることを踏まえ、沖縄の所有者不明土地の発生経緯や、沖特管理者が置かれている経緯について改めて詳述することで、なぜ今回の申立てが発生するに至ったのか、沖縄の所有者不明土地が抱える問題を裁判官に

丁寧に説明する。

その上で、第2として、本件土地の履歴も含めた管理不全の状態を記述し、管理を適正化するためには所有者不明土地管理人を選任する必要があることを記述する。

令和4年度調査の検討においては、沖縄復帰特措法に基づく管理が開始された時点で既に土地が占有されていたのか、管理開始後に土地が占有されたのかといった時系列に留意して記述し、管理不全に陥った要因がやむを得なかったのか、他に管理を適正化する手段がなかったのか等を説明し、制度利用の必要性・合理性を説明することが望ましいと整理した。しかし、今年度調査においては、過去の経緯や、現在の管理人によって他に管理を適正化する手段がないこと等の詳述は管理命令発令の要件でないため、必要な情報のみを簡潔に記載することとした。

図表 53 申立書記載事項の変更点（沖特管理者による陳述書）

令和4年度調査の整理	令和5年度調査の整理
<ul style="list-style-type: none">・ 沖縄の所有者不明土地の発生経緯や、沖特管理者が置かれている経緯について改めて詳述する。・ どのような経緯（占有時期と管理開始時期の関係）で管理不全の状態に陥っているのか（管理権限を超えるおそれのある状態になっているのか等）を記述し、管理を適正化するためには所有者不明土地管理人を選任する必要があること、または、他の手段では管理の適正化が困難であることを記述する。	<ul style="list-style-type: none">・ 沖縄の所有者不明土地の発生経緯や、沖特管理者が置かれている経緯について改めて詳述する。・ 履歴も含めた管理不全の状態について記述し、管理を適正化するためには所有者不明土地管理人を選任する必要があることを記述する。

⑤ 土地の不動産登記簿謄本

本件土地が所有者不明であることを示す客観的証拠として、土地の不動産登記簿謄本の写しを添付する。

⑥ 上申書

上申書は、所有者不明土地管理人が選任された後、権限外行為（処分行為）によって占有者が土地を買い取る際に適切な価格で買い取ることを上申する書類である。上申書を提出する際には、買取希望価格の算定根拠を証する資料を提示する必要がある。算定根拠を証する資料としては、不動産鑑定評価書、不動産調査報告書、不動産査定書といった第三

者による資料の他に、国・自治体での土地収用や土地の買取における価格算定規定に基づく算定根拠を示す場合や、地域の慣習や周辺の取引事例に準じた買取価格の算定等の結果を提示することも考えられる。

ただし、後者においては、土地の買取価格の提示が適切であることの裏付けとして、国・自治体での規定や要綱、算出方法等を記載することや、不動産鑑定評価額と大きな乖離がない旨の説明を加えるなど、所有者不明土地管理人や裁判所が適切な買取価格であることを判断できるよう丁寧に説明することが望ましい。また、私人（法人・自然人）が買取を希望する場合でも、対象土地の区域において市場価格とは異なる慣習的な取引価格が設定され、実際の取引事例がある場合には、直近の取引価格の事例や、他の用途での使用見込みがなく市場よりも安価になる可能性が高いことの説明、商習慣ルールに則って他の土地も取引されてきていること等を記載することで、不動産鑑定価格に準じない、取引慣行に準じた価格での取引を求める旨を上申することも考えられる。

なお、根拠資料が金額の妥当性の判断に足るかどうか、提示価格での買取が認められるかどうかについては、個別事案ごとに管理人及び裁判官の判断に依るものである点は留意が必要である。

⑦ 意見書

意見書は申立書本編への記載にそぐわない内容（管理命令発令の要件に該当しない内容）だが、意見を述べておく必要があることがある場合に添付する。なお、意見書は求める管理内容を指示するものではなく、意見を踏まえてどのような管理を行うかは管理人の判断に依るものであることに留意が必要である。

今年度調査のケーススタディでは、賃貸借契約を締結しているケースで沖特管理者の立場で、以下の内容を意見として提出することを想定した。

賃貸借契約を締結している場合は、沖特管理者と占有者の間で賃貸借契約を締結している事実と、管理命令が発令されることによって、沖特管理者が占有者との賃貸借契約締結の権原を失うことを述べる。なお、占有者の占有権原を回復するためには、改めて管理人と賃貸借契約を締結するか、早期の売却によって所有権移転することが必要となるが、どのような方法を採用するかは管理人の判断に依るものであるため、方法を指示するような記載はしない。

1-3. ケーススタディから得られた知見と留意点

昨年度調査の検討においては、所有者不明土地管理制度施行前の状況において、

- ・ 県管理地を県が賃貸借契約を締結して占有する学校用地
- ・ 市管理地を市が契約なく占有する学校用地
- ・ 市管理地を市が契約なく占有する公園用地

の3ケースの申立書案を作成した。

本年度調査の検討においては、所有者不明土地管理制度の申立書様式等の公表や、制度適用事例を踏まえ、

- ・ A 自治体の管理地を道路管理者が契約なく占有する道路用地
- ・ B 自治体の管理地を私人（法人）が賃貸借契約を締結して占有するホテル等用地
- ・ C 自治体の管理地を私人（自然人）が賃貸借契約を締結して占有する宅地

の3ケースの申立書案を作成した。

ケーススタディから得られた知見の整理にあたっては、昨年度から本年度にかけて所有者不明土地管理制度が施行されたことによる変化を踏まえ、申立人（占有者）と管理者が異なることによって得られた知見に着目する。

(1) 申立ての事前準備

① 申立ての対象土地（制度適用が可能な土地の要件）について

東京地方裁判所から公表されたひな型、既往の申立て事例、ケーススタディでの検討を踏まえると、沖特管理者が置かれているという事情を踏まえた記載は不要であり、沖特管理者ではできない管理行為が必要であることを記載することで足りると整理された。管理命令発令は事案ごとに判断されるものの、買取意向があり売却処分の必要がある土地であれば管理命令が発令される可能性が高いことが確認された。

一方で、売却処分を前提とする場合には、売買契約前に地積を確定する必要があり、筆界未定地においては筆界確定ができるかどうか分からない場合や、申立人と買取意向者の他に利害関係人がいて円滑な売却ができないおそれがあるような土地の場合には、売却処分等の目的が達成されずに管理が終了する可能性がある点に留意が必要である。

② 申立人の適格性

所有者不明土地管理制度の立法趣旨として、最終的な売却処分を一定程度見込む制度の建付けであることから、買受人が自ら申立人となることを基本とするべきと整理された。

一方で、沖特管理者が管理者の責務として所有者不明土地問題の解決のために、沖特管理者であることを利害関係として示す形で申立てを行い、第三者に売却をしていくという形も取りうることが確認された。

③ 申立ての単位

本年度のケースは、いずれも複数筆が連たんせず、離れて位置している状況であった。

また、土地の状況についても、それぞれが一樣ではなく、分筆が必要な土地と不要な土地であったり、上物が整備されている土地とされていない土地であったりと、現況にも差があった。そうした場合にも申立ては1件としてまとめて実施することが妥当であるとの見解を得た。

④ 管理期間の短縮のための準備について

土地の管理に限定する本制度の趣旨に照らすと、管理人の管理行為はできるだけ少なく、管理に係る期間も短いことが望ましいということが窺える。申立て時点で買受人の意思を確認し、買取価格の目途をつけておくことが肝要であることが確認された。

特に、沖特管理者が申立人となり、占有者や第三者が買取を行う場合には、事前の調整を済ませておき、申立書に買取意向が確認されていることを記載することで、管理期間が短くなることを示唆しておくことが望ましい。

また、買取価格の算定については、不動産鑑定書や不動産調査報告書、不動産査定書に基づく客観性のある根拠を示す他、地域や買主の事情によっては、周辺土地の取引慣行や、取引価格の実態等から金額の妥当性を示す方法も考えられる。ただし、金額の妥当性については、管理人及び裁判官の判断に依るものである点は留意が必要であると整理された。

(2) 申立書類の役割・記載事項

東京地方裁判所から公表されたひな型、既往の申立て事例、ケーススタディでの検討を踏まえると、申立書には、必要な管理行為（沖特管理者にはできない売却処分等）を中心に簡潔に記載することが最も重要で、その経緯や意図等の詳述は不要であると整理された。

一方で、所有者不明土地を沖特管理者が管理していること等の事情の説明や、土地の買取希望価格の裏付けとなる不動産鑑定結果等を添付することで、申立て内容を補助したり、管理期間の短縮による予納金の低減が見込まれたりするため、陳述書や意見書等を作成するといった工夫をすることが考えられる。

図表 54 作成資料による役割・記載事項

書面	役割・記載事項
申立書本編	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方裁判所に対して、管理命令発令要件を充足することを伝える。 ・ 申立人が作成する。 ・ 沖特管理者にはできない管理行為を管理人に求める内容（売却処分、分筆）を簡潔に記載する。
陳述書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書の根拠資料（証拠書類）として申立て内容を補助する必要がある場合に作成する。 ・ 申立人と沖特管理者が必要に応じてそれぞれ作成する。 ・ 申立人の立場で土地の状況や履歴について説明し、管理命令の発出の根拠となる情報を説明する。また、沖特管理者の立場で管理の状況や認識について記載して付すことも可能である。
上申書（買取費用に関する上申）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買取意向及び買取希望金額とその算定根拠について示す場合に作成する。 ・ 買取希望価格と、その根拠資料として不動産鑑定資料、国・自治体での土地収用や土地の買取の際の規定、地元の慣習に準じた買取価格の算出方法等を提示し、買取価格が妥当であることを示す。
意見書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立て内容以外で、管理人に情報提供しておくべきこと（これまでの沖特管理者の管理内容等）がある場合に作成する。 ・ 沖特管理者、申立人が必要に応じて作成する。

(3) その他

賃貸借契約を締結せずに占有されていた土地については、仮に真の所有者が現れた場合には、土地の賃料相当損害金を請求されるおそれがあることに留意が必要である。賃料相当損害金は、当時の管理者である沖特管理者に請求される場合も、占有者に請求される場合も、所有者不明土地管理人に請求される場合もありうる。

(4) 個別の土地の特徴における留意点について

① 賃貸借契約を締結している土地について

賃貸借契約を締結している土地について、所有者不明土地管理命令が発令された場合、それまでの沖特管理者と賃借人との賃貸借契約は、基本的に所有者不明土地管理人に承継されないため、沖特管理者は賃借人との賃貸借契約解除の手続を行う必要があると考えられる。(本報告書 72 頁における課題への対応の検討結果より)

その上で、賃貸借契約を締結してきた土地においては、これまで沖特管理者が保管する還付金(過去に本件土地から得られた収益金のうち、真の所有者が判明した際に還付する金銭)の扱いが課題となる⁹。

この件に関しては、本報告書 72 頁に記載のとおり、検討会等において協議を行ったところであるが、検証すべき課題が残る状況にある。

② 分筆を要する土地について

1) 分筆の申立て

所有者不明土地管理制度を用いて、土地の一部のみの売却処分を行うためには、分筆を実施した上で買い受けることが可能であると整理された。

分筆は、通常は登記名義人かその承継者に限られ、また、その後の売却処分のための予備行為と解釈されることから、沖特管理者は分筆の実施はできず、管理人の元で権限外行為許可によって実施され、その旨登記されるものであると整理された。

そのため、分筆を要する申立ての場合には、申立書の対象土地に必要な管理行為の内容については、分筆と売却の両方を求める旨を記載すると整理された。

また、不動産登記法第 39 条 2 項によれば、登記官は表題部所有者又は所有権の登記名義人からの分筆の登記の申請がない場合であっても、「一筆の土地の一部が別の地目となり、又は地番区域を異にするに至ったときは、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない」と定められており、制度上は表題部所有者または登記名義人でなくとも分筆登記は可能だが、行政手続上は運用され難い実態があるため、基本的には分筆は管理人の元で実施されるものであると解される。

2) 分筆の実施者

管理人による分筆の権限外行為許可が下りた際には、管理人は補助者として土地家屋調査士を選任することとなると考えられる。土地家屋調査士は地積測量図等を調査したうえで、現地調査を行う。その際、関係者による現地立会いを要するが、この時の立会いは、

⁹ 琉球政府立法第 98 号「所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付に関する立法」(1960 年)では、琉球政府が管理する所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付について、所有者が判明した際の取扱いを規定しているが、所有者不明土地管理人選任後に権限外行為許可によって売却処分され、新たな所有者が確認された際の取扱いは明確でない。

管理人が行うことと整理された。（管理命令発出後、沖特管理者には管理権限がないため、立会いは行わない）

また、国や自治体が登記権利者となる場合には登記の嘱託をすることができる。分筆から売却までの流れは、一般的には、分筆登記を行い、物件（地積）を特定してから価格評価を行い、売却契約を締結し、所有権移転登記を行う。しかし、嘱託登記によれば、分筆のための地積測量図作成後、売買価格の算定を行い、売買契約が締結された後に、分筆登記と所有権移転登記を一括で行うことができるため、短期間での処理が見込まれる。

3) 分筆後の登記の表示

所有者不明土地管理命令が発令され、その旨の登記がされる際、適用事例においては、不動産登記簿の表題部所有者欄に記載されている沖特管理者名に、抹消事項であることを示す下線が引かれている。

その後、所有者不明土地管理人によって分筆がされた場合の各土地における登記の表示のされ方は現時点では明確になっていない。

沖縄の所有者不明土地においては、長年の経緯から現況が複雑に入り組んでいるケースが多く、所有者不明土地管理制度の適用においても分筆を要するケースが多いと考えられる。分筆を要するケースは、登記実務に関する課題、検証点も多い。引き続き、ケースを挙げながら検討していく必要がある。

2 沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応

2-1. 課題整理に必要な調査の実施

沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理にあたり、沖縄特管理者へのヒアリング調査（Ⅲ章）、ケーススタディの実施（Ⅳ章1）に加え、実際に所有者不明土地管理制度が適用された事例についても沖縄特管理者等関係者の協力を得ながら実態の把握・調査を行った。

2-2. 所有者不明土地管理制度の適用事例の概要

(1) 官報への公告及び不動産登記簿による申立て事例の把握

本報告書Ⅱ章において整理したとおり、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事例（申立て事例）は、令和5年12月末時点で3事例確認できる。

これらはいずれも所有者不明土地管理命令が発令されており、所有者不明土地管理人による管理が開始されている。

官報への公告及び不動産登記簿から把握できる事案の概要は以下のとおりである。

図表 55 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事例の概要

	事例①	事例②	事例③
官報公告日	令和5年6月23日	令和5年8月9日	令和5年9月26日
届出期間満了日	令和5年8月10日	令和5年10月3日	令和5年10月31日
管理命令発令日	令和5年9月6日	令和5年10月25日	令和5年11月8日
申立人	私人（自然人）	私人（自然人）	栗国村
沖縄特管理者	沖縄県	沖縄県	沖縄県
対象筆数	21筆	9筆	2筆
地目	宅地	宅地	原野

(2) 沖縄特管理者に対する実態把握

官報において確認された申立て事例については、受託者から対象土地を管理する沖縄特管理者に随時情報提供を行うとともに、沖縄特管理者からは利害関係人として収集した情報など、事例に関する対応実態を把握した。

沖縄特管理者から得られた詳細な情報を整理・分析し、次項に示す課題を設定した。

2-3. 本制度の適用にあたって把握された課題

沖特管理者へのヒアリング調査（Ⅲ章）、ケーススタディの実施（Ⅳ章1）に加え、前述の所有者不明土地管理制度の適用事例調査によって把握された、沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題は以下のとおりに整理される。

（1）沖特管理者への管理命令発令の事実の伝達（課題1）

所有者不明土地管理命令の申立て3事例においては、裁判所での申立て受理時や所有者不明土地管理命令発出時（管理人選任時）のいずれにおいても、沖特管理者への通知や連絡はなかった。

事例①②のケースでは、本調査における文献調査（所有者不明土地管理制度の適用状況調査）において官報で申立ての事実を受託者が把握し、内閣府を経由して連絡したことで沖特管理者が認知できた経緯であった。

その後、沖特管理者では定期的に不動産登記簿の閲覧を行い、対象土地において所有者不明土地管理命令の登記がされているかどうかを確認することで、手続の進捗を確認するほかない時期が続いた。

また、所有者不明土地管理命令の登記がされた後も、登記には管理命令の事実は登記されるものの、管理人の名前や住所は記載されないことから、沖特管理者から管理人に連絡を取ることはできないことも明らかとなった。

所有者不明土地管理命令の登記確認後、沖特管理者が利害関係人として、所有者不明土地管理命令の決定文書の閲覧を（申請）することで初めて、管理人の特定や連絡先の入手が可能になる状況にある。

不動産登記簿に所有者不明土地管理命令の登記がされるのは、所有者不明土地管理命令の発令日よりも一定期間の後となるため、上記運用が続く限りにおいては、所有者不明土地管理命令が発令され、対象土地が沖特管理者の管理下でない状況であるにも関わらず、沖特管理者としてはそれを知る術がない期間が必ず発生することを意味している。この期間には、沖特管理者が意図せず管理行為を行い、結果として不適切となってしまうおそれもある。

沖特管理者による適正管理を行っていく上で、管理命令発令の事実が沖特管理者に速やかに伝達されるようにしていくことは大きな課題となる。

（2）沖特管理者が締結した賃貸借契約の承継の取扱い（課題2）

所有者不明土地管理人が選任されると、管理人には対象土地の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、沖特管理者によ

る管理は終了することになると考えられる¹⁰。

事例①②のケース及びケーススタディを実施した1ケースでは、沖特管理者と所有者不明土地管理命令の申立人の中で賃貸借契約が締結されていた。

沖特管理者と賃貸借契約を締結している土地において管理人が選任された場合には、沖特管理者としては管理解除日までの賃料收受の権限は有するものの、それ以後の賃料については收受する権限を失うことになる。

このため、沖特管理者から所有者不明土地管理人に管理権限が移行する日、言い換えると沖特管理者の管理解除日を明確にする必要がある。

また、この課題に関連し、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、管理人に引き継がれるのか否かを明確にする必要がある。

賃貸借契約が承継される場合は、收受済みの賃料を沖特管理者から管理人に引き継ぐ対応も想定されるが、承継されない場合には、收受済みの賃料を沖特管理者から賃借人に返金する必要も生じると考えられる。

(3) 沖特管理者名の登記の取扱い（課題3）

前述のとおり、本年度実施したケーススタディの1ケースでは、申立人が対象土地の一部のみの買取を希望するため、対象土地の一部が残ったまま所有者不明土地管理命令の取消がされる場合も想定する必要がある。

所有者不明土地管理命令が発令され、その旨の登記がされる際、適用事例においては、不動産登記簿の表題部所有者欄に記載されている沖特管理者名に、抹消事項であることを示す下線が引かれている。

その後、所有者不明土地管理人によって分筆がされた場合の各土地における登記の表示のされ方は現時点では明確になっていない。

これらの状況を踏まえ、不動産登記簿における沖特管理者名の取扱いについて対応を整理する必要がある。

¹⁰ 令和3年度調査報告書において、「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处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。」（以上、63頁）と整理されている。

2-4. 課題の解決に向けた対応

(1) 課題1への対応

【課題1の概要】

- ・ 沖特管理者による適正管理を行っていく上で、管理命令発令の事実が沖特管理者に速やかに伝達されるようにしていくことは大きな課題となる。

課題1への対応については、以下の3つの取組を令和5年度中に行うことで、所有者不明土地管理制度等の適用に係る関係主体の理解醸成を図った。

一定の成果が得られたと考えられるが、引き続き、関係主体の理解醸成と沖特管理者への適切な連絡がされるよう必要な取組を講じていくことが求められる。

① 那覇地方裁判所との意見交換

課題1の解決等を意図して、那覇地方裁判所との意見交換を実施した。

意見交換においては、課題1の概要を伝えたくえで、沖縄の所有者不明土地（不動産登記簿の表題部所有者欄に沖特管理者の記載がある場合）については、申立受付時ないし命令発令時において裁判所から、または管理人選任後の段階において管理人から、沖特管理者に通知することを、本制度の実務上の運用とすることが可能か打診した。

結果として、課題の共有は図られ、個別の事案ごとに配慮される可能性は高まったと考えられるが、沖特管理者への通知に関しては法令上の定めがないため、本制度の実務上の一貫した運用とすることは難しいと整理した。

ただし、個別事案ごとに配慮される可能性を高めることを企図して、別途、裁判所書記官との勉強会を開催し、本問題を周知するとともに、裁判所書記官が管理人に対して「沖特管理者に速やかに連絡するよう」に助言した。

② 沖縄弁護士会での説明会（研修）における周知

V章に整理したとおり、所有者不明土地管理制度の申立てを代理したり、所有者不明土地管理人に選任されたりする弁護士に対して、その特性を認知し、沖特管理者との連絡・調整の必要性等の理解を促す目的で説明会（研修）を開催した。

本研修で講師を務めた藤田座長からは「所有者不明土地管理人がすべき最初の管理業務は、沖特管理者にアクセスすることである。」といった具体的な行動が呼びかけられた。

また、受託者からも説明の中で「弁護士が同制度の申立てを代理する際や、所有者不明土地管理人に選任された際には、本課題を踏まえ、沖縄復帰特措法に基づく管理者への速やかなご連絡と調整」を依頼した。

本研修会後には、数多くの弁護士の出席があり、選任済みであった管理人から沖特管理者に連絡がされるなど、一定の効果が確認された。

③ ケーススタディにおける申立書及び添付書類の副本提出の推奨

本年度調査で実施したケーススタディのとりまとめにおいて、IV章の1（59頁）に示したとおり、申立てにあたっては申立書だけでなく証拠書類を含む一式の写しを「管理人用」と付箋をつけて添付することを推奨することとした。これにより副本が一式管理人にわたるような実務運用を作っていくことを意図した。

(2) 課題2への対応

【課題2の概要】

- ① 沖特管理者から所有者不明土地管理人に管理権限が移行する日、言い換えると沖特管理者の管理解除日を明確にする必要がある。
- ② この課題に関連し、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、管理人に引き継がれるのか否かを明確にする必要がある。

① 沖特管理者の管理解除日の明確化

課題2①の解決に向け、沖特管理者の管理解除日を明確化するため、検討会において協議がされた。その結果、以下の見解が示された。

- ・ 裁判所の管理命令の決定に対する不服申立て方法が即時抗告であると非訟事件手続法で定められており、即時抗告がない場合はその裁判が効力を持っていることが前提となることから、管理命令発令日が沖特管理者による管理の解除日（管理命令発令日の前日までが管理対象期間）となる。
- ・ 所有者不明土地管理制度の建付け上でも、所有者不明土地は速やかに所有者不明状態を解消し、管理人による管理に着手すべきという考えの下での制度であることから、実体法的にも管理命令発令日から管理人の管理が開始されると考えるべき。

② 沖特管理者が締結していた賃貸借契約を管理人が承継するのかについて

課題2②の解決に向け、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、管理人に引き継がれるのか否かを明確にするため、検討会において協議がされた。その結果、以下の見解が示された。

- ・ 基本的に契約は当事者同士の事柄であり、土地を所有する賃貸人がその目的物を譲渡した場合、民法第605条の2に該当しない限り、賃貸借契約は引き継がれないことが大原則である。このことから、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、所有者不明土地管理人に当然に承継されるという説は、論理として成り立たない。

上記を踏まえ、賃貸借契約を締結している土地について、所有者不明土地管理命令が発令された場合、沖特管理者は賃借人との賃貸借契約解除の手続を行う必要があると考えら

れる。

その上で、賃貸借契約を締結してきた土地においては、これまで沖特管理者が保管する還付金（過去に本件土地から得られた収益金のうち、真の所有者が判明した際に還付する金銭）の扱いが課題となる。

これに関して、沖特管理者がそのまま管理していく方法と、所有者不明土地管理人に管理を委ねる方法が考えられる。

前者の方法では、所有者不明土地管理命令の対象土地が売却処分等によって所有者不明土地でなくなったときに、沖特管理者が保管し続けることにならないよう精算する方法（法務局への供託等）とその法的根拠・手続を明確にしておく必要がある。

後者の方法では、所有者不明土地管理人に還付金の管理を委ねることの法的根拠・手続を明確にしておく必要がある。これまでの検討においては、還付金は所有者不明土地管理命令の対象土地から得られた法定果実と解し、所有者不明土地管理人が管理をすることが可能であるとする考えと、民法第 264 条の 3（所有者不明土地管理人の権限）第 1 項¹¹の規定などから、所有者不明土地管理人は、選任以前の沖特管理者による管理によって得た財産に関して管理及び処分する権利は有さず、沖特管理者はこれまで管理してきた収益金の管理を所有者不明土地管理人に委ねることは適切ではないとする考えが示されている。

以上のように、沖特管理者が保管する還付金の扱いについては、いずれの方法においても検証すべき課題が残る状況にあり、引き続きの検討が必要である。

(3) 課題 3 への対応

【課題 3 の概要】

①対象土地の一部が残ったまま所有者不明土地管理命令の取消がされる場合の、不動産登記簿における沖特管理者名の取扱いについて対応を整理する必要がある。

課題 3 への対応については、令和 6 年 1 月末時点では、対象となる事例・事態は発生しておらず、問題が顕在化しているわけではない。

しかしながら、既に管理命令が発令されている事例においても、対象土地の一部が残ったまま所有者不明土地管理命令の取消がされる可能性が見込まれるほか、本年度のケーススタディ事例においても、同様の状況に至る可能性が見込まれる。

対象土地の一部が残ったまま所有者不明土地管理命令の取消がされる事態が発生した際に、沖特管理者をはじめ、関係者が混乱することがないように、沖特管理者の取扱いについての対応策を検討しておく必要がある。

¹¹ 所有者不明土地管理人が選任された場合には、（中略）所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、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は、所有者不明土地管理人に専属する。

V. 自立的な制度利用に向けた体制構築支援

1 体制構築支援の概要

1-1. 課題認識（体制構築支援の必要性）

所有者不明土地管理制度は、沖縄の所有者不明土地に広く適用できる可能性があり、沖縄の所有者不明土地に関する問題の解決手法として期待される制度である。

同制度の適用にあたっては、沖縄特管理者が置かれていること、同管理者が真の所有者のための賃料を保管しているケースがあることなど、沖縄の所有者不明土地ならではの特性を踏まえた対応が必要である。

これらの対応が適時適切に行われるようにするためには、同制度の申立てを代理したり、所有者不明土地管理人に選任されたりする専門家（弁護士等）が、その特性を認知し、沖縄特管理者との連絡・調整の必要性等を理解することが肝要である。

1-2. 本年度の支援活動（説明会の開催概要）

1-1. の課題認識を踏まえ、沖縄弁護士会所属の弁護士を対象に、過年度調査内容、内閣府における取組など「沖縄の所有者不明土地」に関することと、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関する2つの観点から、それぞれ実務を行う上で必要な情報の提供（説明会）を開催した。

なお、説明会は、沖縄弁護士会及び藤田座長の全面的な協力のもと、沖縄弁護士会司法法制委員会が主催する研修として以下のとおり企画・実施した。

図表 56 説明会の開催概要

項目	概要
名称	沖縄の所有者不明土地問題解決に向けた研修会 ～沖縄の所有者不明土地問題の特質と民法上の所有者不明土地管理制度の運用上の課題～
開催形式	沖縄弁護士会司法法制委員会の研修として開催 ⇒本調査受託者は研修講師として参画・説明等を実施
開催日時	令和5年12月18日（月）14:00～16:30
開催場所	沖縄弁護士会館 4階会議室（那覇市松尾2丁目2番26-6号）
開催方法	対面とオンラインのハイブリッド形式
参加者数	81名（対面：16名、オンライン：65名）

2 説明会の開催結果概要

(1) 全体の構成

説明会（研修）は冒頭に、沖縄弁護士会司法法制委員会委員であり、本調査において設置する「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」座長でもある藤田広美氏より趣旨説明がされた。

その後、講演パートでは、前半に本調査受託者から「沖縄の所有者不明土地の概要と特徴～所有者不明土地管理制度の適用を念頭に～」と題して説明を実施した。

講演パートの後半は、藤田広美氏から「沖縄県における所有者不明土地問題の特質を踏まえた所有者不明土地管理命令制度の運用上の留意点」と題して説明がなされた。

講演パートの後に休憩を挟み、質疑応答を行った。質疑応答は、休憩時間中に参加者からの質問を募り、集まった質問に順次回答するという形式で実施した。

(2) 講演パート

① 沖縄の所有者不明土地の概要と特徴～所有者不明土地管理制度の適用を念頭に～

図表 57 に示したパンフレットと、同内容について詳述された資料に基づき説明した。資料の構成はまず「沖縄の所有者不明土地の概要と特徴」として全国の所有者不明土地との差異、特に管理と登記の差異について解説している。その後、「沖特管理者の概要と特徴」として沖特管理者の地位・管理権限・義務に関する解釈に加え、具体的な管理行為や管理者の体制、保有している情報等を紹介している。

最後に「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」として、沖特管理者と所有者不明土地管理人の関係の整理、制度適用事例の紹介を行った。

② 沖縄県における所有者不明土地問題の特質を踏まえた所有者不明土地管理命令制度の運用上の留意点

前半は「所有者不明土地管理命令制度の概要と想定される全国的な実務運用」として制度適用フローに沿って法令の各種規定や留意点について解説がされた。後半は「沖縄県での運用のポイントと課題」として、沖縄の所有者不明土地への制度適用における特殊性について解説がされ、所有者不明土地管理人と沖特管理者との連携協力が必要不可欠であり、これを実務運用として確立しておく必要が高いとされた。

図表 57 説明会で配布したパンフレット（沖縄の所有者不明土地の概要）

沖繩の所有者不明土地 問題の解決に向けて

沖繩の所有者不明土地において所有者を確認する法制度としては、主に以下の3つがあります。長年、①と②の手法が用いられてきましたが、近年③の方法が創設されました。

①所有権確認訴訟（民法、民事訴訟法）
真の所有者とみられる者が沖繩復帰特措法に基づく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。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。

②事務手続による更正登記（不動産登記法及び依命通知※）
沖繩復帰特措法に基づく管理者が、管理行為の一環として証地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し、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、登記が更正される手法。
※「復帰地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日法務省民事局長第三課長依命通知）

③登記官による所有者等の探索（表題部所有者不明土地法）
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、所有者が特定された場合には、表題部所有者の登記を職権で改める手法。

一方で戦後75年以上が経過し、所有者が現れる可能性が極めて低くなる中、沖繩の所有者不明土地に関する問題を解決し、貴重な土地を有効活用していくことも大きな課題です。沖繩復帰特措法に基づく管理者は、管理対象の土地の保存行為、性質を変えない範囲の利用・改良行為はできるものの、土地の性質を変える利用や売却等の処分行為はできません。こうした中、所有者不明土地の適正な管理・利用に向けて以下の法制度が創設されました。

◆所有者不明土地管理制度（民法、非訟事件手続法）◆
所有者不明土地について、利害関係人が地方裁判所に申し立て、裁判所が必要であると認めるとき、その土地の管理を行う管理人が選任される。管理人にはその土地の管理権限が専属し、裁判所の許可を得ること権限外行為（所有者不明土地の売却等）もすることができず、売却等で金銭が生じたときは、管理人は所有者のために当該金銭を供託することができ、この場合その旨を公告しなければならないとされている。

「所有者不明土地管理制度」は沖繩の所有者不明土地に広く適用できる可能性があり、沖繩の所有者不明土地に関する問題の解決手法として期待される制度です。同制度の適用にあたっては、沖繩復帰特措法に基づく管理者が置かれていること、同管理者が真の所有者のための資料を保管しているケースがあることなど、沖繩の所有者不明土地ならではの留意が必要とされます。専門家（弁護士、司法書士等）が同制度の申立てを代理する際や、所有者不明土地管理人に選任された際には、上記の事情を踏まえ、沖繩復帰特措法に基づく管理者への速やかなご連絡と調整をお願いいたします。

※本資料は、内務省委託調査「令和5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業務及び財産管理制度利用意向調査業務」において実施者である3Rリサーチ&コンサルティング株式会社で作成したものです。

沖繩の所有者不明土地の概要

不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」。公共事業や民間主体による開発事業などにおいて、円滑な土地利用の支障となる「所有者不明土地」は大きな社会問題として全国的に注目されています。

沖繩だけにある「もう1つの所有者不明土地」
沖繩県には、先の沖繩戦による土地関係記録の焼失等によって生じた「沖繩の所有者不明土地」があります。その歴史的な経緯から全国的に問題となっている所有者不明土地とは異なる性質を持つため、沖繩の所有者不明土地への各種法制度の適用においては様々な留意が必要となります。

この資料では「沖繩の所有者不明土地」の管理、占有・利用、関連法制度の適用などに関わる方々の参考となるよう、「沖繩の所有者不明土地」の基本的な特徴（概要）を紹介いたします。

沖繩の所有者不明土地 これだけは知っておきたい4つの特徴

- 1 全筆が把握されており沖繩県内27市町村にあります。
- 2 沖繩県及び県内22市町村が全筆を管理しています。
- 3 登記簿に所有者情報はなく、管理者の記載があります。
- 4 様々な形で約半数の土地が占有・利用されています。

全国の所有者不明土地とは異なる「沖繩の所有者不明土地」の特徴

1 全筆が把握されており沖繩県内27市町村にあります。

全国の所有者不明土地は、各種調査によって筆数や面積規模感について推計がされていますが、その内容を把握することはできません。一方、沖繩の所有者不明土地は、平成24年度から内閣府による全筆調査がされ、令和4年度末時点で沖繩県内に2,690筆あることが明らかになっています。沖繩の所有者不明土地の所在市町村別の筆数を整理したものが右図ですが、沖繩県内27市町村に現存し、色の濃い那覇市、粟国村、与那原町、本部町、西原町、うるま市などに多くの筆が集中している様子がわかります。



注釈）基礎地図は「国土数値情報」を利用。

2 沖繩県及び県内22市町村が全筆を管理しています。

全国の所有者不明土地には、基本的に管理者は置かれていません。沖繩の所有者不明土地は1952年4月7日付米国民政府布告第16号に基づいて琉球政府が管理を開始し、沖繩の本土復帰後は沖繩復帰特措法に基づき、全筆に管理者が置かれています。基本的に、墓地は所有者不明土地が存する市町村、その他の地目は沖繩県が管理する形となっています。令和4年度末時点では、沖繩県内の23自治体（沖繩県及び22市町村）が管理者となっており、それぞれの財産管理部局（管財課等）が管理しています。また、一部の管理者は、賃貸借契約による賃料を真の所有者のために保管しています。

No.	管理者	管理地数	No.	管理者	管理地数
1	沖繩県	1,505	14	読谷村	12
2	那覇市	549	15	島幸村	7
3	宜野湾市	12	16	中城村	35
4	嘉手苅市	33	17	中城村	4.5
5	名護市	4.1	18	西原町	3.6
6	糸通市	8	19	本部町	100
7	沖繩市	79	20	糸島町	2.3
8	うるま市	64	21	鹿野村	5
9	南城市	13	22	久米島町	3
10	大宜味村	1	23	八重瀬町	5
11	今帰仁村	1	県管理地	1,505	
12	本部町	112	市町村管理地	1,185	
13	伊江村	1	合計	2,690	

注釈）全国の所有者不明土地：不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地。本稿では主に相続未登記を原因とする所有者不明土地を念頭に表記している。沖繩の所有者不明土地：先の沖繩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で、沖繩復帰特措法第62条に基づき、管理者が置かれている土地。

3 登記簿に所有者情報はなく、管理者の記載があります。

全国の所有者不明土地の多くは、過去の一時点の所有者名は不動産登記簿の権利部において確認できることが一般的です。一方、沖繩の所有者不明土地は、米軍政下での所有権認定作業時に何らかの事情により所有者から申請のなかった土地等であることから、右図のとおり、不動産登記簿の表題部所有者欄には所有者の情報が全くなく、管理者名が記載されています。変則的な登記事項であるため、沖繩の所有者不明土地の不動産登記簿は、電子化されておらず、紙の登記簿で管理されています。



4 様々な形で約半数の土地が占有・利用されています。

全国の所有者不明土地は、一般的には所有者による管理がされず、また、管理者も置かれていないことから、土地の管理がされないことに起因する問題が生じています。一方、沖繩の所有者不明土地では、沖繩復帰特措法に基づく管理者が置かれているため、基本的な管理はされている一方で、戦後から75年以上が経過していることや、本土復帰前の経緯が不明であることなどから、土地の利用や管理の状態は多様な状況になっています。沖繩の所有者不明土地の約半数は何らかの形で管理者以外の占有・利用者がおり、下の写真に示すように、道路や公園といった公共利用がされている土地や、墓地や宅地など私的に利用されている土地もあります。これらは沖繩復帰特措法に基づく管理者と賃貸借契約がされているケースもあれば、長年、権原なく占有・利用されているケース（法的に適正な管理・利用でないおそれのある土地）もあります。



注釈）沖繩復帰特措法：沖繩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4年法律第15号）所有者不明土地管理制度：民法（明治29年法律第89号）第264条の2から7までに定める内容。出典）不動産登記簿の例、写真は平成44〜48年に撮影された、「所有者不明土地問題調査業務委託報告書」より

(3) 得られた成果

本説明会は、沖縄の所有者不明土地の特性を踏まえた所有者不明土地管理制度の実務と運用上の課題について周知することを目的とした。沖縄県内の弁護士のうち81名という数多くの弁護士の参加が得られ、その目的に対して十分な効果が期待できるものとなった。

また、管理人の具体の実務として、沖特管理者との連絡・調整の必要性について理解を得ることも目的としたところ、本説明会後に管理人から沖特管理者に連絡がされる事例が確認されるなど、一定の効果があつたと考えられる。

VI. 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、令和6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6年度以降の当面の取組方針（取組方針の見直し）

① 制度施行による「問題」の変化

令和3年度調査においてとりまとめた取組方針（図表2）について、令和5年度の所有者不明土地管理制度の運用状況や適用事例により、以下のような環境変化が生じている。

1) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題

令和3年度調査結果のとおり、所有者不明土地管理制度の適用関係の問題（法的に適用できないという問題）は確認されていない。

一方で、所有者不明土地管理制度適用の手續・実務の過程で、沖縄の所有者不明土地に起因する（全国と沖縄の所有者不明土地の差異に起因する）問題がいくつか生じ、対応すべき課題も明らかとなったところである。

令和5年度調査において、一定の対応（解決）が図られたところであるが、令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、今後も制度適用の手續・実務の過程で新たな課題が生じる可能性はある。

沖縄の所有者不明土地に起因する問題が新たに確認された場合には、適切な課題を設定し、適時解決策を検討していく必要がある。

2) 管理に関する問題

IV章2に整理したとおり、所有者不明土地管理制度が適用され、所有者不明土地管理人が選任される際の実務運用に伴い、適正管理がされないおそれが確認された。

本問題については、上記、起因する問題に含まれるものでもあり、令和5年度調査において、一定の対応（解決）が図られたところである。

ただし、沖特管理者においては、沖特管理者が保管する還付金（保管している賃料）を、所有者不明土地管理制度の適用が進んでいく中でどのように管理・処分していくのかなど、適正管理に関する問題を抱えている状況にあり、解決策を検討していく必要がある。

② 問題解決に向けた方針（問題解決手法）を巡る変化

令和3年度調査時点では、「③他の管理者による管理への移行」のうち、所有者不明土地管理制度の適用は、制度趣旨を踏まえ適正な管理・利用につながる申立てでなければ、また、沖縄の所有者不明土地には既に沖特管理者が置かれているため、さらに別の管理人

を選任する必要性を主張できなければならないという解釈をしていた。

このため、沖縄の所有者不明土地のうち、沖縄管理者によってでは適正管理が難しい土地、言い換えると、現状において適正管理上の問題を抱えている土地において適用可能性があるとの見解に立ち、問題解決に向けた取組方針として「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」を優先的な取組方針として位置付けていた。

令和5年度の沖縄の所有者不明土地に対する制度適用事例を踏まえると、沖縄管理者が置かれていることや、申立て対象土地における適正管理上の問題は、制度適用の判断に大きな影響を及ぼさないと考えられる。

つまり、所有者不明土地であり、利害関係人が所有者不明土地管理人による管理の必要性が説明できれば、所有者不明土地管理制度は幅広く適用される可能性が見えてきたといえる。

令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、未だ不明確な部分があるが、問題解決に向けた方針としては、この変化を踏まえて改めて検討していくことが求められる。

③ 取組方針見直しの方向性

令和6年度には、所有者不明土地管理制度の運用状況や適用事例を見極めつつ、現行法制下における取組方針を新たにとりまとめることが求められる。

令和6年2月時点での環境認識を踏まえると、取組方針見直しの方向性は以下のとおりとなる。

まず、問題解決に向けた方針の3分類（①～③）は不変であると考えられる。

ただし、①については、所有者不明土地管理制度施行に伴い、沖縄管理者として対応が求められる部分が発生している。これについて周知・定着を図って適正管理を維持できるようにすることが必要である。

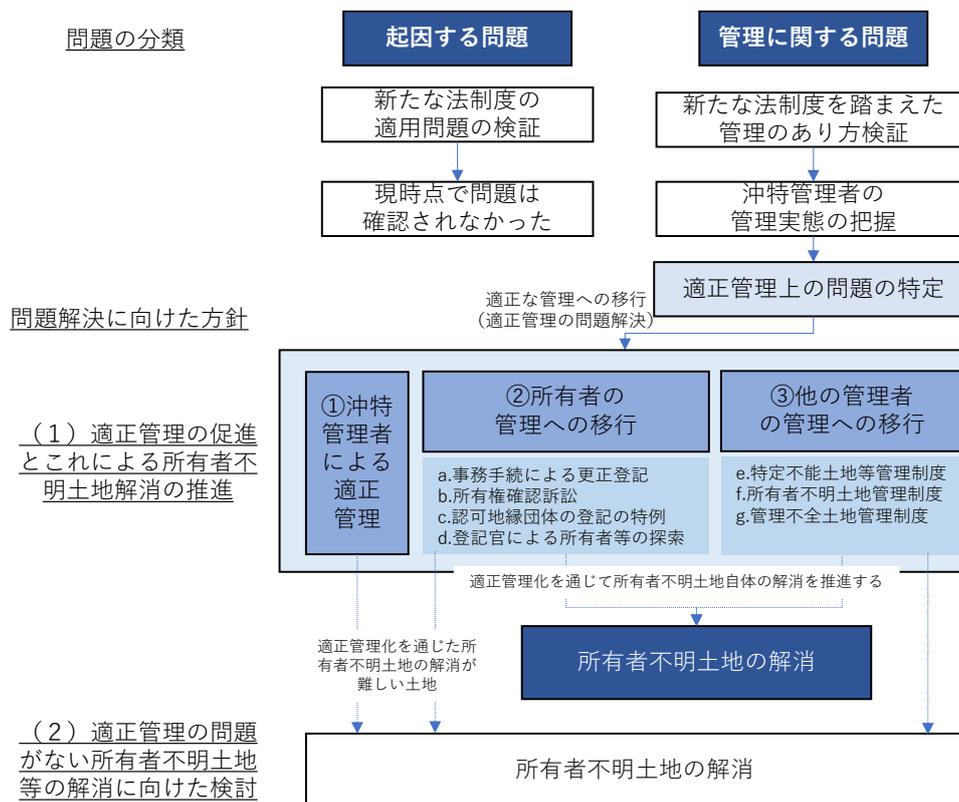
②のうち、aの手法については一部の沖縄管理者で新たに運用する意向も見られているなど、沖縄管理者の自主的な取組を後押ししていくことが考えられる。また、dの手法は、沖縄管理者として真の所有者の手がかりや相談がある土地なども一定数確認されているため、追加的に所有者等の探索の対象となるよう沖縄管理者の働きかけを促進していくことが考えられる。

一方、既に対象となっている土地の探索が終わり、所有者等特定不能土地となる土地が順次増加していくと考えられる。これらの土地については、eの手法の適用が可能となるが、これへの対応については同種の制度であるfの検討で足りると考えられる。

③について、fは前述のとおり、所有者不明土地管理制度は幅広く適用される可能性が見えてきたこと、所有者不明土地の解消まで早期につながる可能性も見えてきたことから、本制度を積極的に活用した問題解決を図っていくことが有効と考えられる。

なお、沖縄の所有者不明土地に関しては、②の手法によって真の所有者への返還を優先的に考えることは不変であるが、土地基本法の理念や規程の改正、これに基づく民事基本法制（所有者不明土地管理制度）が実装段階となった今日では、沖縄の所有者不明土地の有効活用に向けた取組を促進する取組方針を設定していくことが考えられる。

図表 58 新たな法制度を踏まえた問題解決への取組方針（令和3年度時点）



資料) 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング「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業務 報告書」(201頁)

(2) 取組方針の実現に向けた課題

① 全国での所有者不明土地管理制度の適用事例の収集・分析

本報告書Ⅱ章において整理したとおり、全国での所有者不明土地管理制度の適用事例の収集・分析は、沖縄の所有者不明土地への適用方法を検討していく上で参考となる点が多い。特に公共団体による申立て事例は、沖縄の所有者不明土地の参考となる側面が多く、また、個別での情報収集が比較的しやすい面があるため、引き続き情報の収集・分析を行っていくことは意味があると考えられる。

② 取組方針の見直しにあたっての制度適用可能性のある土地の再抽出

(1) で整理した取組方針の見直しにあたっては、所有者不明土地管理制度が適用可能

と考えられる土地の把握が重要となる。令和4年度調査において、一度把握しているものの、制度適用できると考えられる土地が広がったため、改めての確認（所有者不明土地管理制度によって問題解決、解消しうる土地の最大規模の把握）が必要となる。

このため、沖特管理者に対して、改めて状況の把握・収集を依頼し、情報をとりまとめる必要がある。沖特管理者に対する依頼に際しては、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索に適した土地についても状況の把握・収集を依頼し、対象推薦候補を明確にしておくことで、同制度の適用可能性を高めておくことも有効と考えられる。

なお、これらの情報収集と連動し、情報の更新精度に課題が出始めている実態調査結果のマスターデータの更新を行っていくことも制度適用を促進していく上で有効と考えられる。

また、上記の精査を行うことで、既存制度の適用がされる可能性が低い土地の抽出も可能となる。この土地の特性も分析し、沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けて求められる措置を改めて検討していくことが考えられる。

③ 適用可能性がありつつ、技術的に困難を抱えるケースの解決方策の探究

沖縄の所有者不明土地は、長年の経緯から現況が複雑に入り組んでいるケースが多く、所有者不明土地管理制度の適用においても分筆を要するケースが多いと考えられる。

特に分筆を要するケースや利害関係人（占有者）が複数あるケースなどは、申立て実務や登記実務に関する課題、検証点も多く、引き続きケースを挙げながら検討していく必要がある。

④ 所有者不明土地管理制度の適用における実務・手続上の課題整理と解決策の検討

令和5年度調査において、課題の整理と解決策の提示が一定程度図られたところであるが、本報告書71頁以降の「課題の解決に向けた対応」に記載のとおり、明確な結論が得られていない課題もある。

また、令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、今後も制度適用の手続・実務の過程で新たな課題が生じる可能性はある。

明確な結論が得られていない課題や今後生じる課題については、有識者検討会において専門家の助言を得ながら、解決策を検討・講じていくことが引き続き求められる。

⑤ 管理者ガイドの更新

沖特管理者に向けては、取組方針の見直しを踏まえ、また、令和6年度に明らかとなる所有者不明土地管理制度の適用状況・適用事例を踏まえつつ、令和5年度に実施した管理者ガイドの暫定更新を、有識者検討会での審議も経つつ、安定した解釈による更新へと見直していくことも考えられる。

なお、この際に所有者不明土地管理命令が申立てされた際の沖特管理者の対応に関する

内容に加え、沖特管理者（自治体）が管理地の適正管理のために申立てをする際のガイドも内容に含めることが望ましい。

VII. 会議の開催・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5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、本年度は対面での開催を原則としつつ、Web 会議システム（Zoom）での参加も可能とするハイブリッド方式で開催した。各回の開催概要は図表 59 のとおりである。また、検討員は図表 3 のとおりである。

図表 59 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和5年 9月27日 14:30～ 17:30	第1回 検討会	(1) 本年度調査実施概要について (2) 所有者不明土地管理制度の運用に関する調査報告 (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (4) 今後の進め方について
令和5年 11月13日 14:30～ 17:30	第2回 検討会	(1) 第1回検討会の議事概要と要点の確認 (2) 所有者不明土地管理制度の適用動向及び沖縄における制度運用の課題 (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (4) 今後の進め方について
令和6年 1月26日 14:30～ 17:30	第3回 検討会	(1) 第2回検討会の議事概要と対応の確認 (2) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (3) 制度運用の実態を踏まえた、円滑な制度運用に向けた課題と対応策の検討 (4) 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5年9月27日（水）14：30～17：30

場所：沖縄県市町村自治会館4階 大会議室（傍聴者：Zoom参加）

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美（座長）

ゆあ法律事務所 弁護士

池田 修

上智大学法学部 教授

伊藤 栄寿

ケーススタディ実施管理者：

< 沖縄県管理地 >

沖縄県総務部管財課 課長

池原 秀典

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

< 沖縄市管理地 >

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長

大城 清順

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局開発建設部 用地官

屋比久 幸弘

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

< 読谷村管理地 >

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

オブザーバー：

那覇地方法務局不動産登記部門 首席登記官

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

沖縄総合事務局財務部管財総括課 国有財産管理官

石原 大輔

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

■議論の総括

(0) 検討員紹介・資料確認

- ・事務局からの説明に続き、各検討員より順次自己紹介を行った。
- ・事務局より「検討会の運営について」を読み上げ、参加者の確認を得た。

(1) 本年度調査実施概要について

- ・事務局より資料1に基づき説明を行い、これに関する意見・質問はなかった。

(2) 所有者不明土地管理制度の運用に関する調査報告

- ・事務局より資料2、3に基づき説明を行った後、意見交換を行った。全国及び沖縄での所有者不明土地管理制度の運用状況を踏まえ、以下のような協議がされた。

■所有者不明土地管理制度の一般的な運用について

- ・所有者不明土地管理命令（以下、管理命令）がされることと、所有者不明土地管理人（以下、管理人）が処分行為を決断し、裁判所が権限外行為許可をするかどうかは、別の判断となるため、管理命令が比較的出されやすいとしても慎重に捉えた方がよいとの指摘がされた。
- ・一方で売却を前提に申立てを行い、管理人が選任されているのであれば、管理人の役割は、土地を適正に評価し、適正な金額で裁判所の許可を得て処分することにあることから、裁判所と協議しながら処分を行う方向ですぐに動いていくのではとの意見もあった。
- ・管理人が売却処分を行うケースにおいて、民法第264条の5で所有者不明土地管理人は所有者に対して善管注意義務があるため、適正な評価額以上で買取る意向がある者が複数いる場合には、原則としてより高い金額で売却する方がよいと確認された。
- ・ただし、申立人が所有者不明土地の上に建つ建物所有者であるケースなど、その土地において、特定の者による利用性が高い、特定の者以外に売却されることにより土地の権利関係が複雑になるなどの事情が認められる場合はこの限りでないとの見解もあわせて示された。

■沖縄の所有者不明土地における所有者不明土地管理制度の運用について

- ・沖縄特管理者は不動産登記簿に管理者としての記載があるにもかかわらず管理者に通知はいかず、ないものとして扱われているような運用になっている。法律上の義務はないが裁判所から沖縄特管理者に通知する、あるいは管理人が選任された場合は管理人から沖縄特管理者に通知するといった運用をつくっていく必要があるとされた。
- ・また、沖縄特管理者が保管する還付金は法務局に供託する手段もないので、管理人の選任を機に還付金についても管理人に管理してもらう必要があるとの意見が沖縄特管理者よりされた。
- ・管理人のみが管理権限を持つため、沖縄特管理者の管理する還付金を受け取れる立場にあり、具体的には売却時点において、登記上の管理処分権を有するのは管理人だけとなるので、その時点で還付金を引き渡し、売却代金と合わせて供託するような流れになるとの見解が示された。

(3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

■C 自治体の管理地におけるケーススタディ（昨年度より継続協議）

- ・東京地裁ホームページに掲載されている所有者不明土地管理命令申立書の書式例を踏まえ、昨年度検討した申立書案からの更新箇所やその考え方について紹介・助言された。

- ・その中で、「管理命令の必要性」については管理人に必要な管理行為の内容を要求するだけであり、実際に沖縄の所有者不明土地における申立て3件も、利用したい・買い受けたという要望だけで通っているとの事実確認がされた。
- ・昨年度までは、沖縄の所有者不明土地の特殊事情として、既に沖特管理者が置かれていることを踏まえて「管理命令の必要性」を丁寧に議論してきたが、法令は全国一律の適用が求められるため、沖縄の所有者不明土地の特殊事情をあえて乗り越える議論が必要でなかったと解するべきとされた。
- ・ただし、前述の沖特管理者の課題感を踏まえると、裁判所から沖特管理者への通知、ないしは管理人からの沖特管理者へのアプローチといった実務上の運用を作り上げていく必要があると改めて指摘され、那覇地方裁判所と協議していくとされた。
- ・その上で、当面は沖特管理者の陳述書や意見書として、管理人が選任された場合には保管している賃料を管理人に引継ぎたいという意向と通知が欲しい旨を記載しておけば、裁判所や管理人にはその旨が伝わるとの助言がされた。
- ・管理人による還付金の管理について個別に管理命令が必要なのではなく、土地の管理命令が出れば、当然還付金にも効力が及ぶと考えてよいと助言された。

■A 自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・資料に示された論点のうち、申立ての単位については4筆の位置関係から1通の申立書で行うことで良いとされた。ただし、一通の申立書とすることで管理行為が複雑化する場合は予納金に影響する可能性があるという整理をすべきとされた。
- ・論点の2つ目にある適切な申立人に関しては、占有者が占有部分の取得をしたいと申立てを行う形で検討を進めるのが良いとされた。沖特管理者が申し立てる場合、3筆に他の占有者がいるという問題によって、出口が見えなくなってしまう可能性がある指摘された。
- ・管理人の管理行為については、管理人の職務をもって管理人の補助者として土地家屋調査士を呼んで分筆作業を行い、面積を確定した段階で不動産鑑定を行い、売却に至る流れとなり、残った土地は管理命令が取り消され、沖特管理者の管理地に戻るという流れが想定されるとした。引き続き売却処分されなかった残りの土地は沖特管理者の管理地として残るため、占有者との問題解決など当該土地にかかる管理者の責務も残ると指摘された。
- ・申立てより前に、登記官の職権登記によって分筆することはできないかと提起されたが、オブザーバーより、制度上、権限上は可能であるが、行政コストもかかること等から現実には今回のようなケースでは行政手続上困難であるとされた。
- ・実際に分筆を行うのは管理人の補助者としての土地家屋調査士となることに加え、分筆、不動産鑑定評価、売却の流れを踏むことから、通常の売却処分よりも管理期間が長くなることもあり、その分、予納金の金額も高めになることが予想されるとの意見があった。
- ・沖特管理者から分筆に際して、当事者立会いは沖特管理者と、選任された管理人のどちらが行うのかという質問がされ、管理人が行うとの見解が示され、管理人が選任されたら、

沖特管理者としてはいったん手を離れるとの理解で良いとされた。

- ・占有者がこれまで無権限で占有していた形になるので、消滅時効を援用しないのであれば、理論的には賃料相当損害金が発生し、本土復帰時から現在に至るまでの賃料相当額を不動産鑑定により算定し、その金額を管理人に預けて、最終的には売却代金と一緒に供託してもらうことが考えられるとされた。
- ・申立てにおける具体的な対応として、賃料相当損害金の支払いについては管理命令を出すかどうかに関わることはないので、申立書に記載する必要はないとされた。そのうえで、そもそも管理人に選任される以前の賃料相当損害金のことを管理人が扱うべきものであるのか、明確な算定基準に基づいて賃料相当損害金を算出できるのか等の問題もあることから、実務においてこれを扱うかどうかは管理人によるという他ないとされた。
- ・理論的には所有者不明土地の真の所有者が現れ、賃料相当損害金が請求される場合、時効を主張しなければ全額払う必要があるとされ、沖特管理者、占有者側、あるいは管理人のいずれもが責任を追及される可能性があり、責任の所在を決めることは難しいとされた。

■B自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・資料に示された論点のうち、1点目の申立ての単位、3点目の賃料収入の取扱いについてはA自治体のケースで議論したことと同様となるとされ、2点目の適切な申立人に関する協議を中心に行った。
- ・パターン①は当然にあり得る選択肢であるが、沖特管理者が参加する本検討会では沖特管理者の参考となるパターン②（申立人：B自治体、買取人：A社）、パターン③（申立人：B自治体、買取人：B自治体）を議論することとされ、B自治体の意向も踏まえ、パターン②の設定でケーススタディを行うこととした。
- ・パターン②のメリットとして、申立てや問題解決を主導できることに加え、B自治体は30年の長期賃貸借という賃貸借契約を是正できるというメリットがある一方で、デメリットとして、B自治体が予納金を負担することが挙げられた。
- ・パターン②の場合の申立書では、申立人であるB自治体が、買取意思を持つ法人があることを示すのは良いが、買取人として適切であるという意思表示はしなくてよいとされた。あくまでも売却先の判断は管理人に委ねられるが、自治体として買取意向がある法人を示し、さらに同法人の陳述書が添付されていれば、裁判所はその方向で肅々と判断して処分が認められる可能性もあるとされた。

(4) 今後の進め方について

- ・事務局より、第2回検討会の開催日時・場所と今後の検討の進め方について伝達され、これに関する意見・質問はなかった。

以上

② 第2回検討会

日時：令和5年11月13日（月）14：30～17：30

場所：沖縄県市町村自治会館2階 201～203会議室（傍聴者：Zoom参加）

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美（座長）

ゆあ法律事務所 弁護士

池田 修

上智大学法学部 教授

伊藤 栄寿

ケーススタディ実施管理者：

<沖縄県管理地>

沖縄県総務部管財課 課長

池原 秀典

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

<沖縄市管理地>

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地第一課長

幸喜 幹生

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課 主任主事

新崎 裕弥

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

<読谷村管理地>

読谷村総務課 課長

知花 正

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

オブザーバー：

那覇地方法務局不動産登記部門 首席登記官

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

沖縄総合事務局財務部管財総括課 上席国有財産管理官

高那 将亨

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

■議論の総括

（1）第1回検討会の議事概要と要点の確認

- ・事務局より資料1に基づき説明が行われ、検討員から1点修正指示がされた。

（2）所有者不明土地管理制度の適用動向及び沖縄における制度運用の課題

- ・事務局より資料2-1、資料2-2に基づき説明を行い、沖縄県より資料2-3に基づき説明を行った後、意見交換を行った。

■管理命令発令の事実が沖特管理者に伝達されないことについて

- ・裁判所書記官から管理人に対し、沖特管理者に連絡するように伝える配慮がされると、管理人から沖特管理者に連絡がされ、沖特管理者が不安視している問題（管理命令発令の事実を知ることができない問題）が解消されるが、裁判所からはこの運用を確約することは難しいとの回答を得たとの報告がされた。
- ・これを受け、管理命令発令の事実を沖特管理者に速やかに伝達するという課題の解決に向け、本年度調査の中で3つの対応策が講じられることとなった。
 - ①裁判所書記官との勉強会を開催し、本問題を周知するとともに、裁判所書記官が管理人に対して「沖特管理者に速やかに連絡するように」伝えるよう助言する。
 - ②沖縄弁護士会での研修（説明会）において「沖縄の所有者不明土地での管理人業務で最初に行うべきことは、沖特管理者が保有している情報を入手することである」と明確に伝達する。
 - ③申立て段階で申立人が、裁判所から管理人へ送付するための副本を準備して裁判所に提出すると、裁判所側は副本の取扱いに困り、おそらく管理人に副本が渡されることになる。この運用が一つの解決策になりうるのでケーススタディにおいて反映する。
- ・なお、弁護士（管理人）に対しては、土地の占有者の有無や賃料の収集状況など、管理人が本来最初に入手すべき情報を沖特管理者が既に把握していることや、沖特管理者から情報を入手しないことは善管注意義務違反になるおそれがあることなどを伝えると、管理人から沖特管理者に連絡する十分な動機付けになると指摘された。

■申立人と沖特管理者が締結していた賃貸借契約の取扱いについて

- ・沖特管理者が締結している賃貸借契約に関して、賃料の日割り計算を行う必要があるため、管理解除日がいつになるのか明確にする必要があるとの問題提起が沖特管理者からされた。
- ・この点に関して、裁判所の管理命令の決定に対する不服申立て方法が即時抗告であると非訟事件手続法で定められており、即時抗告がない場合はその裁判が効力を持っていることが前提となることから、管理命令発令日が沖特管理者による管理の解除日（管理命令発令日の前日までが賃貸借契約の期間）となると見解が示された。
- ・なお、所有者不明土地管理制度の建付け上でも、所有者不明土地は速やかに所有者不明状態を解消し、管理人による管理に着手すべきという考えの下での制度であることから、実体的にも管理命令発令日から管理人の管理が開始されると考えるべきと指摘された。
- ・そのうえで、沖特管理者の賃貸借契約が管理人に引き継がれるのかが議論となり、以下のとおり、異なる解釈が示されたが時間の制約もあり、結論を導くには至らなかった。
 - ①契約には対抗力がないから、管理人に引き継がれるものではない。管理人が選任された時点で沖特管理者が結んでいた契約は終了するとの解釈
 - ②沖特管理者の独立した地位を重視するとともに、（所有者はいないけれども）所有者の承継的な理解をして、沖特管理者から管理人が賃貸借契約を継承するとの解釈

- ・管理人は賃貸借契約を承継するかどうかを考えるよりも、速やかに裁判所に権限外行為許可の申立てをして、土地売却処分を行うことが良く、管理人による土地の管理期間が伸びるほど、土地の賃料の問題が大きくなると指摘された。
- ・この問題を抑制する観点でも、土地の不動産鑑定評価を終えて買受人も探した上で申立てを行うという昨年度検討会で想定した方法は、管理人による管理期間が短期に済ませることができると有効であると指摘された。

■管理命令が取り消された際の沖特管理者名の登記の取扱いについて

- ・沖縄の所有者不明土地を巡っては、管理命令発令に伴い不動産登記簿の表題部所有者欄に記載されている沖特管理者名に、抹消事項であることを示す下線が引かれている。下線が引かれた沖特管理者名の登記について、管理命令取消の際の取扱いが問題になる。
- ・この点について、那覇地方法務局では「沖特管理者の場合には管理命令発令後にも、沖特管理者が復活する可能性も想定される」ことから、登記の記載のあり方について法務省本省と相談したことが報告され、以下の整理とされたことが報告された。

※管理が沖特管理者の管理に戻る場合でも公示する登記の記載が戻らないことについての検討は、法務省本省でもされたが、登記自体に、下線が引かれている沖特管理者の記載は残るので、何かあれば沖特管理者宛に問い合わせがあるのではないかという見解の下、沖特管理者に関する登記について特別な扱いは設けない（従来の沖特管理者名は、登記情報システム上では下線が引かれたままとなる。）

- ・その上で、管理人により分筆が行われる場合、分筆先の登記には沖特管理者の記載（抹消の経緯）が残らないという問題がありうると指摘された。
- ・また、沖特管理者自身が土地を管理していることの証明が登記からできなくなってしまうため、沖特管理者の管理業務や予算措置等でトラブルが起こるとの懸念も示された。
- ・登記における沖特管理者名の記載に関する対応は那覇地方法務局からの見解をもとに、本検討会でも継続して検討することとされた。

(3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

■A 自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・A 自治体及び事務局より資料 3-1、3-2 に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・申立書案に対する形式的な修正事項が指摘されたほか、以下のような指摘がされた。

①申立書の簡略化について

- ・対象の土地が所有者不明土地であることと、必要な管理行為を記載すれば裁判所は申立てを受け付けるようであるため、要件に該当することだけを主張し、その主張を立証するに必要な限度で文章や陳述書を準備するスタンスで資料作成をすること。
- ・去年度のケーススタディ検討時に作成した申立書類案のように、陳述書に土地の占有取得の経緯や管理権限取得の経緯について詳細に記載する必要はない。

②賃料の管理について

- ・管理命令発令前の賃料（還付金）の管理を管理人に依頼するのは良いが、申立書に記載する内容ではなく、意見書等で提出すべきである。一方で、管理命令発令後の賃貸借契約（賃料）の扱いは管理人が判断すべきことであり、申立人が管理人に求めるべきことではない。
- ・法的関係はともかくとして、沖特管理者は新しい管理人に賃料と賃貸借契約の対応を引き継いでもらう方が、沖特管理者の実務上は一番良い。

③土地の取引価格について

- ・不動産鑑定評価額に基づかない価格での売却を求める場合には、他に土地の買い手がいないことや、当該地域での商慣習ルールが強いことなど、裁判官の疑問に答え、納得させられるように売却価格の根拠材料を準備する必要がある。

■B自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・占有者（想定される申立人）、B自治体、事務局より資料 4-1、4-2 に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・申立書案に対する形式的な修正事項が指摘されたほか、以下のような指摘がされた。

①想定外の管理費用が発生した場合の管理費用の負担者について

- ・管理命令発令後は、仮に近隣とトラブルが生じたとしても、管理人が予納金や売却代金の範囲内で管理すべきことであり、直ちに申立人に対して追納命令が発令されることはない。

②管理命令取消後の対応について

- ・管理命令取消後の対応は、申立て時点で伝えるべき内容ではなく、申立てに対してプラスの影響もない。管理人選任後に、管理人と円滑に情報交換ができる関係が築けているのであれば、土地の売却処分後に残りの土地の扱いについての申立書への記載がなくとも、管理業務の一環として管理人から沖特管理者に確認されると思われる。

③囑託登記について

- ・公共機関が関与する分筆は特殊なケースであり、管理人が事情を承知していない可能性がある。申立書への記載は不要であるが、どこかの段階で、管理人に注意喚起として伝える必要がある。

■制度適用における分筆・筆界確定が必要なケースの課題整理

- ・検討会の終了時間が迫っていたため、第3回以降の議事に繰り越すこととした。

(4) 今後の進め方について

- ・事務局より、沖縄弁護士会での説明会の実施と、第3回検討会の開催日時・場所と今後の検討の進め方について伝達され、これに関する意見・質問はなかった。

以上

③ 第3回検討会

日時：令和6年1月26日（金）14：30～17：15

場所：沖縄県市町村自治会館2階 201～203会議室（傍聴者：Zoom参加）

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美（座長）

ゆあ法律事務所 弁護士

池田 修

上智大学法学部 教授

伊藤 栄寿

ケーススタディ実施管理者：

<沖縄県管理地>

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

<沖縄市管理地>

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長

大城 清順

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地第一課長

幸喜 幹生

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課 課長

国吉 未知男

沖縄市総務部契約管財課 課長補佐

喜屋武 慶也

沖縄市総務部契約管財課 主任主事

新崎 裕弥

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

<読谷村管理地>

読谷村総務課 課長

知花 正

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

オブザーバー：

那覇地方法務局不動産登記部門 首席登記官

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

沖縄総合事務局財務部管財総括課 監査官

三谷 吉輝

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

(1) 第2回検討会の議事概要と論点への対応

・事務局より資料1、別添資料に基づき説明が行われ、検討員から2点修正指示がされた。

(2) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

①B自治体の管理地におけるケーススタディ

・事務局より、資料2-1、2-2に基づき説明を行い、B自治体より今後の申立てに向けた動き

について補足説明を行った。

- ・協議では申立書案について特段の意見はなく確定した。なお、実際に申立てをする際の注意点として、申立てを支援する司法書士を管理人に推薦することは利益相反の問題が生ずることから止めるべきであるとの指摘がされた。

②A自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・事務局より、資料3-1、3-2に基づき説明を行い、協議では申立書案について特段の意見はなく確定した。

③本年度のケーススタディの結果とりまとめ

- ・事務局より、資料4のP49「IV. 所有者不明土地管理制度の適用に向けた調査検討」に基づき説明を行った後、意見交換を行った。

■申立ての対象土地について

- ・裁判所の運用を見ていると、管理人による管理の終了を見通すことが難しい案件でも申立てが受理される可能性は否定できず、申立てが否認される可能性がある土地を具体的に示すことは難しいとされた。
- ・一方で、申立てが否認されるかどうかではなく、所有者不明土地管理制度の申立てが問題解決手法として適しているかどうかという観点では、筆界未定の土地などは難易度が高いと言える指摘された。

■申立書類の役割・記載事項について

- ・申立書類の記載事項の整理は、各書類は作成しなくともよく、作成する場合にも記載すると良い事項を示しているものであり、陳述書で例示されている事項を申立書に記載してはいけないものではない、ということが伝わるようにすべきであると指摘された。
- ・管理人による管理期間を短縮し、余分な管理費用が発生することを避けるために、申立ての根拠書類や土地の価格鑑定を裁判所に対し伝える方法として、陳述書等の作成に取り組むという工夫を伝えられると良い。

■沖特管理者が保管する還付金の取扱いについて

- ・沖特管理者による管理を定めた沖縄復帰特措法第62条における「従前の例」に琉球政府立法第98号第3条並びに琉球政府規則第157号第2条（以下、琉球政府立法）の規定も含むと解釈することで、沖縄県が沖縄県管理地に関して琉球政府立法を根拠に還付金を取り扱うことは問題ないとされた。
- ・一方で、同法第3条は「所有者が判明した土地の引き渡し」をする際の規定であることから、所有者不明土地管理人が選任され、還付金を管理人に引き渡したり、法務局に供託したりする際にも適用できるのか（還付金から管理費用を差し引くことができるのか）どうかについて疑義も示された。

- ・市町村における還付金の取扱いについては、沖縄県と市町村で扱いを異にする根拠がないため、琉球政府立法を類推適用のような考えで適用できるとする解釈案が示された一方、市町村による管理が開始された後に琉球政府立法が施行されたことを踏まえると、市町村は琉球政府立法に依らず、独自に判断しても良いとする解釈案も示された。沖特管理者の問題解決意向に応じて、法解釈はどちらも取りうるとされ、一つの結論は導かれなかった。

■還付金を所有者不明土地管理人の管理に委ねることについて

- ・沖特管理者が管理する還付金はその土地に付随する財産・果実であることから所有者不明土地管理人に管理を委ねることができるとの解釈と、所有者不明土地管理人の管理は管理命令発令後に限定されることから還付金の管理を委ねることはできないとの解釈のいずれもありうるとされ、一つの結論は導かれなかった。
- ・なお、ある沖特管理者からは、沖縄復帰特措法において「当分の間、従前の例に準じて」管理するとされていることから、琉球政府立法に規定された行為ができるよう、還付金を所有者不明土地管理人に委ねることはできないとの考えが示された。
- ・また、所有者不明土地管理命令が取消された場合に、沖特管理者の管理に戻るとすると、所有者不明土地管理人に委ねた還付金が沖特管理者に戻らない可能性があることには留意すべきとされた。具体的には、所有者不明土地管理命令が取消される場合には、管理人は還付金を供託すると考えられ、還付金が供託された場合には沖特管理者は所有者ではないため、供託金の還付請求をすることができないと説明がされた。
- ・上記のことから、還付金の適切な処理の仕方を明確にするためには、所有者不明土地管理命令が取り消された場合に、沖特管理者の管理に戻るかどうかを明確にする必要があるとされた。また、還付金の取扱いを簡潔にする観点では、所有者不明土地管理命令発令によって沖特管理者による管理は終了し、所有者不明土地管理命令の取消があっても沖特管理者による管理には戻らないとする解釈が望ましいとの意見もされた。

■還付金を沖特管理者が直接供託することについて

- ・検討員から「沖縄県や市町村が還付金の供託を行おうと法務局に申請した場合に受け付けられるのか」との問いがされ、那覇地方法務局からは、民法上の債権者不確知の要件が揃っていることを提出書類上で判断することになるため、書面の内容によるが、債権者不確知であることは確かなので受けつけられると個人的には考えるとの参考意見が示された。
- ・法律で具体的にしなければならない行為が書かれている訳ではないので、直接供託することも、管理人に収益金を引き渡すことも、沖特管理者の判断でどちらも決め得るのではないかとされた。

(3) 本年度報告書のとりまとめに向けた協議

①沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応

- ・事務局より資料4 (IV.-2 沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応)

に基づき説明を行った後、意見交換を行い、「沖特管理者が締結していた賃貸借契約を管理人が承継するのか」という論点に対して以下のような見解が得られた。

- ・基本的に契約は当事者同士の問題であり、土地を所有する賃貸人がその目的物を譲渡した場合、民法第 605 条の 2 に該当しない限り、賃貸借契約は引き継がれないことが大原則であることから、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、所有者不明土地管理人に当然に承継されるという説は、論理として成り立たないとされた。
- ・所有者不明土地上にある建物所有者（占有者・賃借人）とは異なる第三者がこの土地に所有者不明土地管理命令の申立てを行った場合であっても、管理人は現地確認の上、賃借人にも事情を説明した上で適切な対応をしていくと考えられるため、賃借人の知らない間に土地が処分されるようなおそれはないとされた。

②沖繩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

- ・事務局より資料 4（VI. 沖繩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）に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・管理者ガイドの更新に関して、実例に基づいて所有者不明土地管理命令の申立書の作成マニュアルのようなものも必要であるとの意見がされた。
- ・沖繩の所有者不明土地に関する一般向けの情報発信が問題解決に向けて必要であるとの意見と、悪意のある第三者が自らの土地であると主張してくるおそれがあり、情報発信については現状の対応で十分とする意見もあり、引き続きの検討事項とされた。

（4）報告書取りまとめに向けた段取り

- ・事務局より、資料 4 の報告書案について検討会での指摘を反映したうえで、2 月末を目処に藤田座長に最終案を確認いただき、座長一任にてとりまとめをする旨が説明され、検討員の同意が得られた。

以上

2 所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議

(1) 開催概要

所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議は、本年度は3回開催した。各回の開催概要は図表 60 のとおりである。

図表 60 所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議の開催概要

日時	回	議事
令和5年 9月27日 10:30～ 12:00	第1回	(1) 今年度の管理者連絡会議の実施方針について (2) 管理状況の共有に関する報告 (3) 管理地に関する困りごとについての対話（グループごと） (4) 「ワーストシナリオ」ワークショップ（グループごと） (5) 次回に向けて
令和5年 11月13日 13:00～ 14:00	第2回	(1) 第1回管理者連絡会議の振り返りと制度運用状況の共有 (2) 沖縄県における所有者不明土地管理制度への対応 (3) 自治体による所有者不明土地管理制度の申立て実務 (4) 意見交換
令和6年 1月26日 13:00～ 14:00	第3回	(1) 第2回管理者連絡会議における検討事項について (2) 沖特管理者による所有者不明土地管理制度への対応（報告・状況共有） (3) 管理者ガイド ver.3 の説明 (4) 意見交換

(2) 各回の概要

① 第1回

<p>■日時：令和5年9月27日（水）10：30～12：00</p> <p>■場所：沖縄県市町村自治会館4階 大会議室</p> <p>■参加者</p> <p>沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、南城市、本部町、読谷村、西原町、与那原町、南風原町</p> <p>内閣府：内閣府沖縄振興局</p> <p>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</p>
--

1. 議事2・3において、沖特管理者が管理地を適正管理していく上での困りごとについて共有し、困りごとの解決や適正管理を促進に向けた取組を議論した。その中でも「金

銭」に関しては、賃料収入の有無や会計処理の方法等によって各自治体の状況が異なり、対応が難しいことが共有された。

2. 議事4においては、災害対応（建物所有者との連絡不通／土砂崩れ）、不法占有（不法投棄／不法耕作／時効取得）等について、最悪の問題発生ケースを想定し、沖特管理者としての対応策を議論した。沖特管理者として求められる適切な管理行為のほか、予算措置や県・関係機関・関係部署等との連携が対応策として挙げられた。

以上

② 第2回

■日時：令和5年11月13日（月）13：00～14：00

■場所：沖縄県市町村自治会館2階 大会議室

■参加者

沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、南風原町、読谷村、栗国村

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

1. 議事2において、沖縄県から沖特管理者として、所有者不明土地管理制度の申立てへの対応状況と課題について報告がされた。
2. 議事3において、栗国村から自治体として所有者不明土地管理制度の申立てを行った実践について要点の報告がされた。
3. 上記報告を受け、所有者不明土地管理制度に係る沖特管理者・自治体としての対応について質問、意見交換がされた。

以上

③ 第3回

■日時：令和6年1月26日（月）13：00～14：00

■場所：沖縄県市町村自治会館2階 大会議室

■参加者

沖特管理者：沖縄県、那覇市、宜野湾市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、読谷村、中城村、南風原町

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

1. 議事2において、沖縄県から沖特管理者として、所有者不明土地管理制度の申立てへの対応状況と課題について報告がされた。
2. 議事3において、事務局より管理者ガイド ver.3（暫定更新版）について説明がされた。
3. 上記報告を受け、所有者不明土地管理制度に係る沖特管理者としての対応、所有者不明土地管理制度の適用に関する質問、意見交換がされた。

以上

令和6年3月発行

令和5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
向けた調査検討業務及び財産管理制度利用意向調査業務
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: 03-5253-2111

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: 03-6733-1020 FAX: 03-6733-1028
