

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

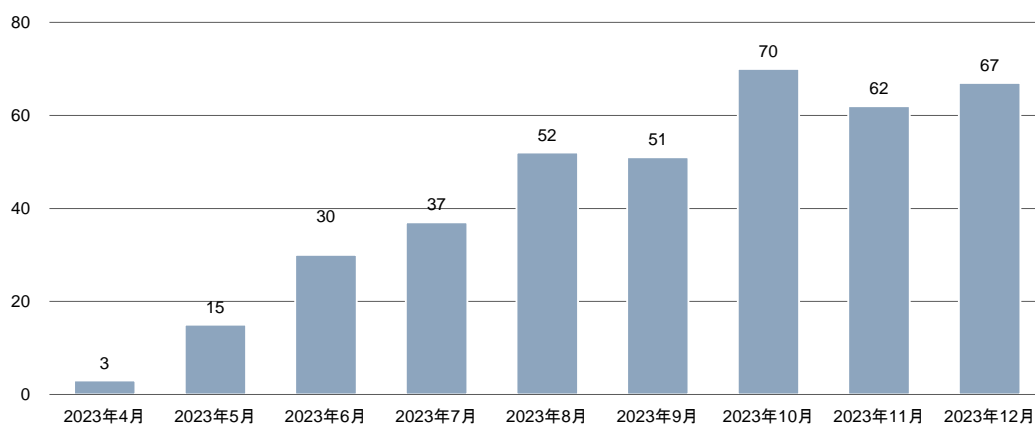
① 申立て件数

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。

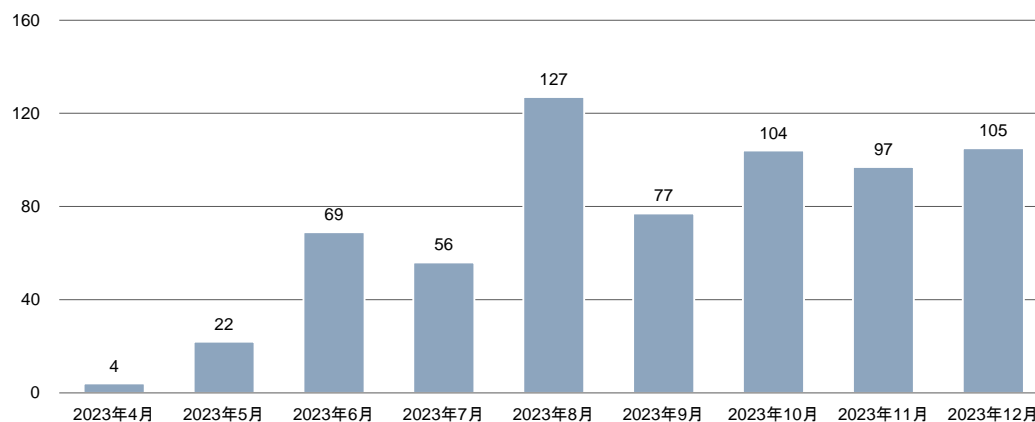
図表9 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期(申立て単位) (n=387)



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。

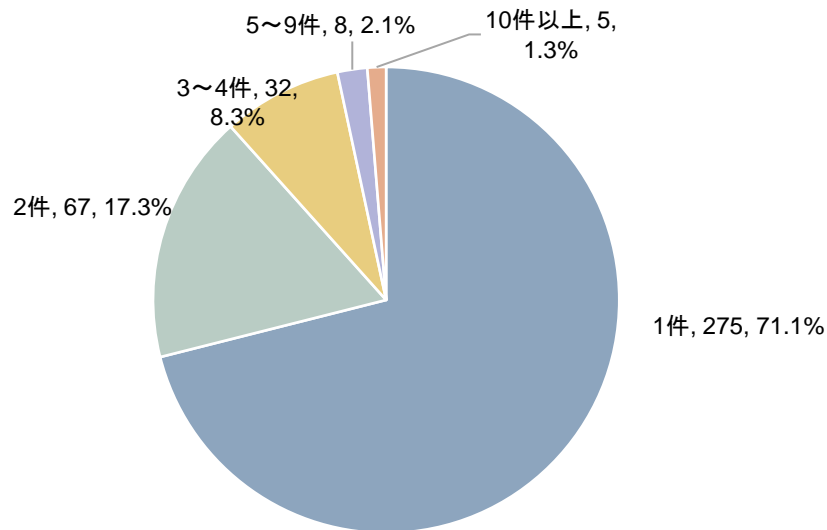
図表10 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期(物件単位) (n=459)



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。

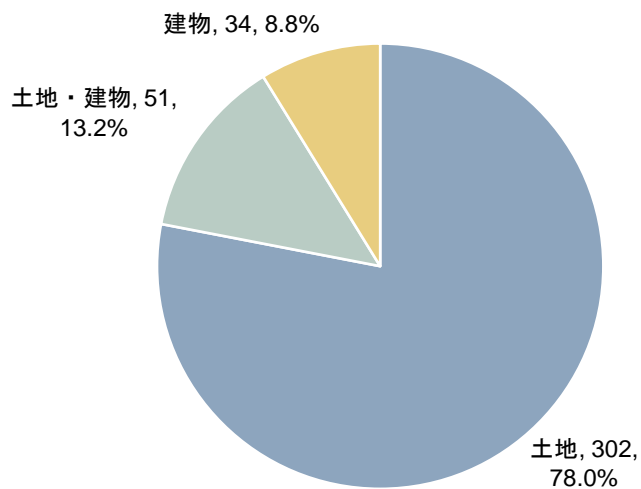
図表 11 申立て1件あたりの対象物件数 (n=387)



② 申立ての種別

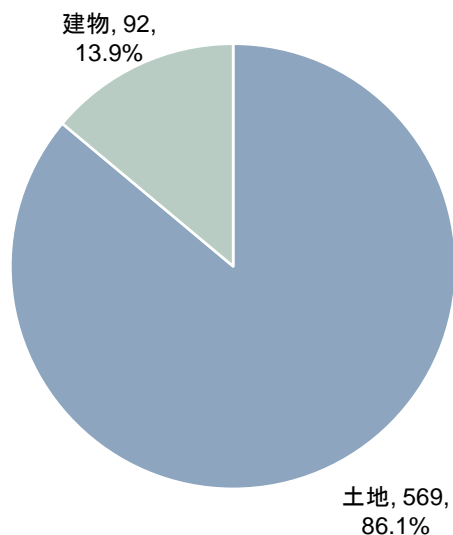
申立ての種別は、「土地」302 件 (78.0%)、「土地及び建物」51 件 (13.2%)、「建物」34 件 (8.8%) である。

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)

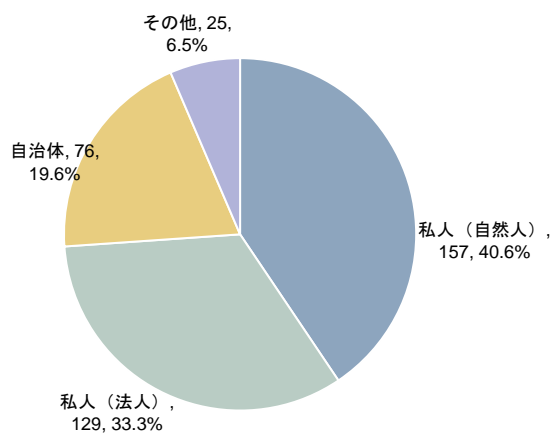


③ 申立人

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)

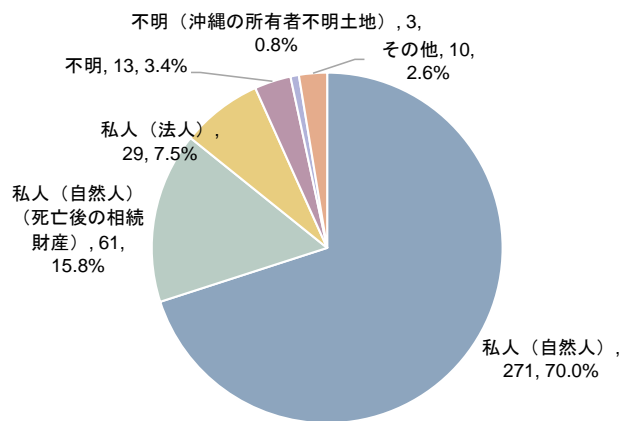


④ 所有者・共有者

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。

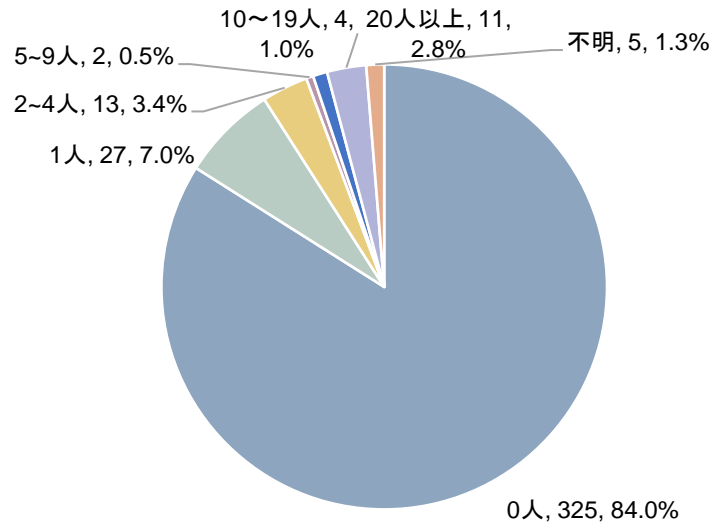
図表 15 所有者（登記名義人）の属性（n=387）



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

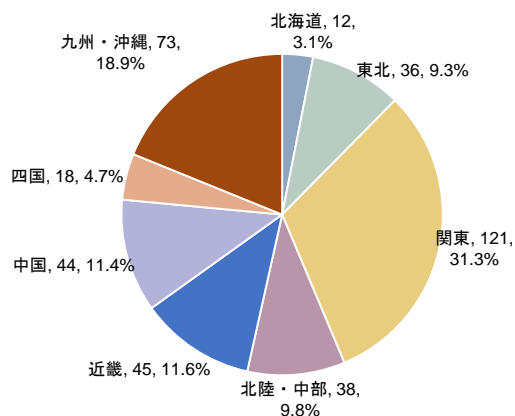
申立てを受理した地方裁判所について地域ブロック単位で確認する。地域ブロックの区分は裁判所の管轄区域に準じ、以下の通りとする。

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。

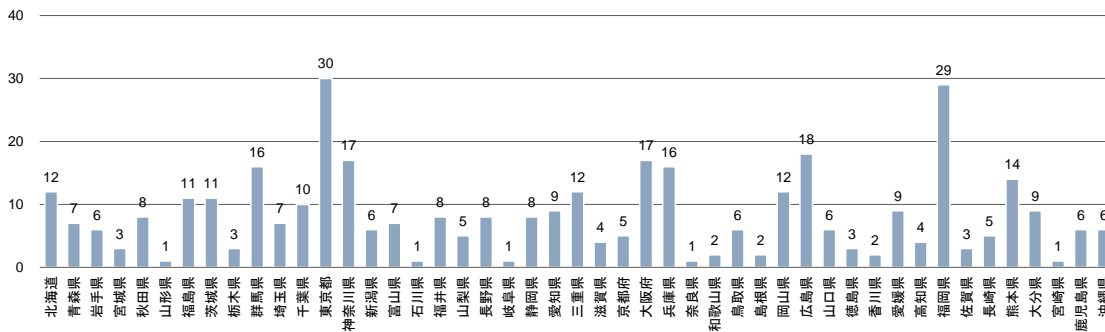
図表 18 申立てを受理した地方裁判所（地域ブロック単位）（n=387）



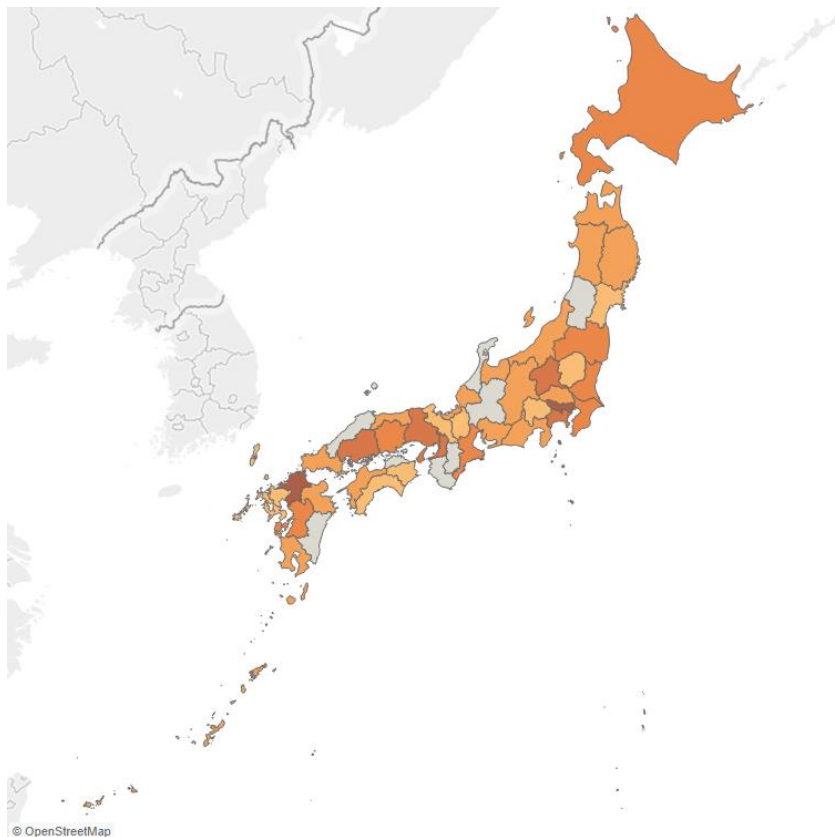
⑥ 申立て対象物件の所在地

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

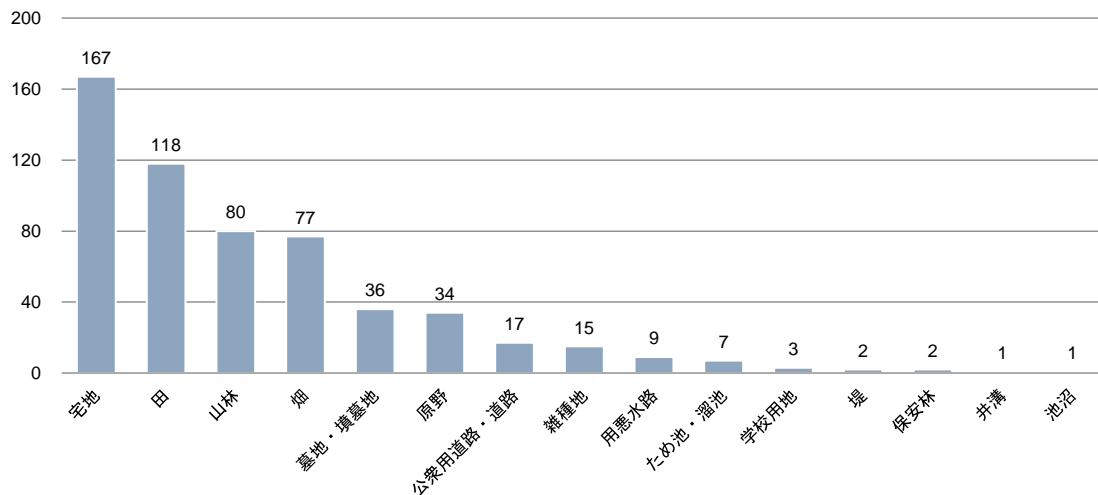
以降では、所有者不明土地に関する申立て⁶（申立て 353 件、物件（土地のみ）569 件）についてのみ取り扱うこととする。

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。

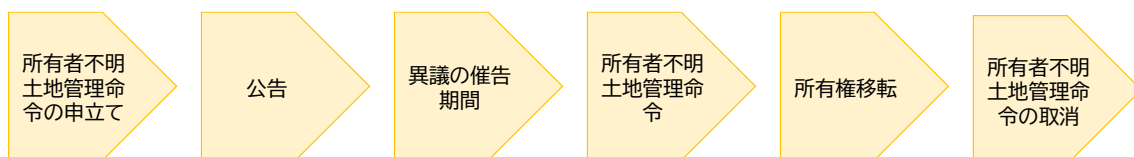
図表 22 申立て対象の土地面積（平均、最小値、最大値、合計値）

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。

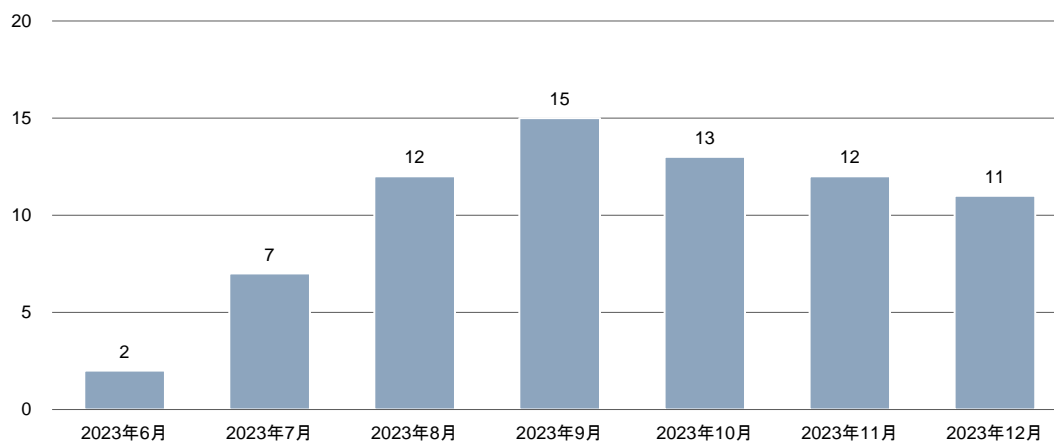
① 自治体の内訳

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。

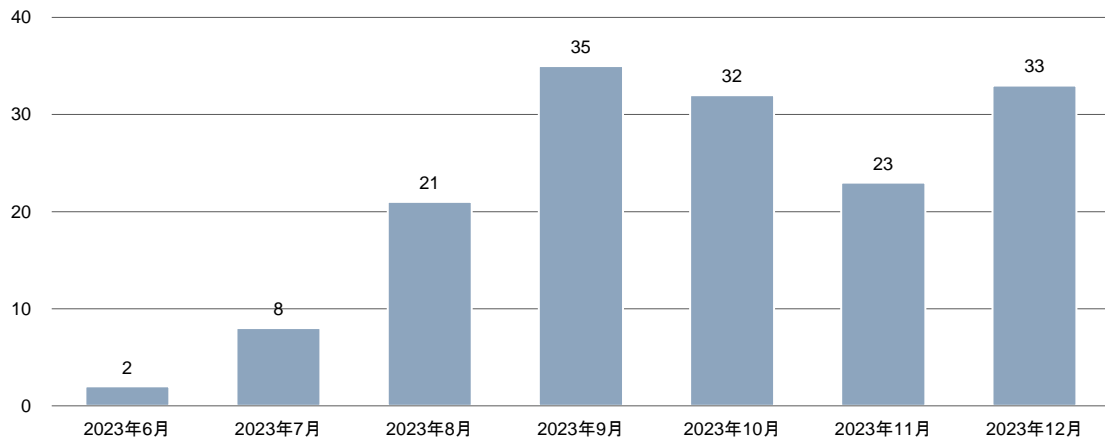
図表 24 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期
(自治体による申立て、申立て単位) (n=72)



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

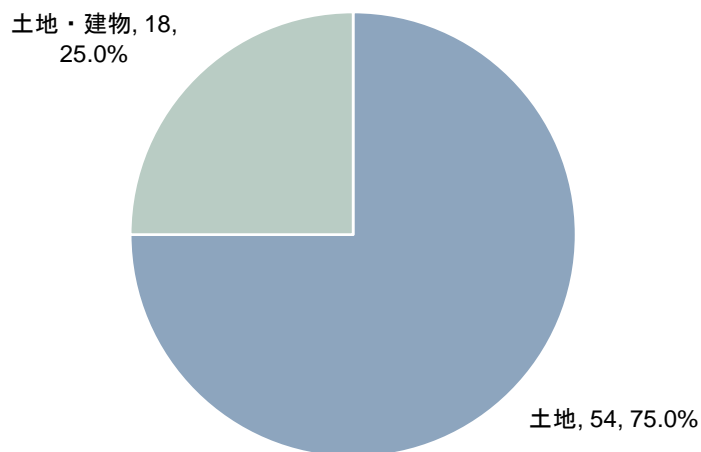
(自治体による申立て、物件単位) (n=154)



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。

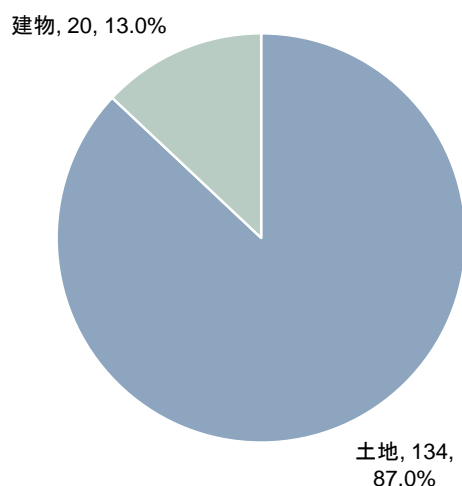
図表 26 申立ての種別 (自治体による申立て、申立て単位) (n=72)



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。

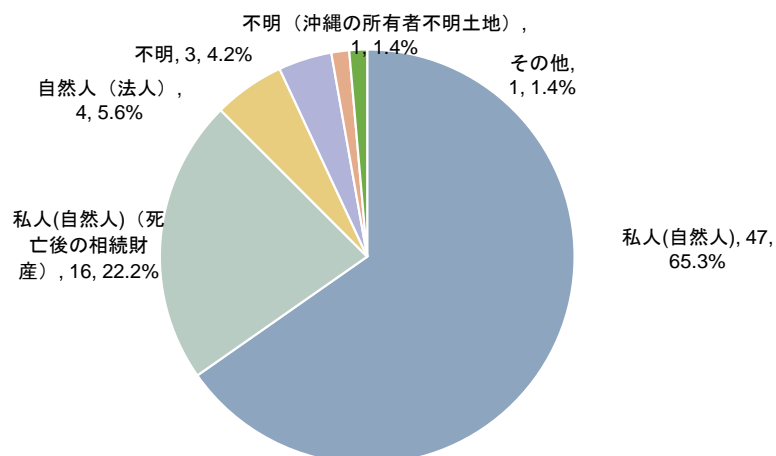
図表 27 申立て対象の種別（自治体による申立て、物件単位）（n=154）



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。

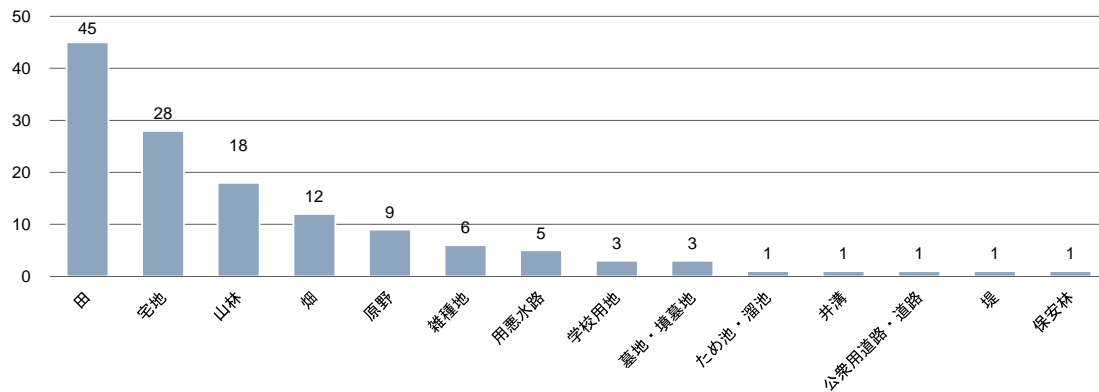
図表 28 所有者（登記名義人）の属性（自治体による申立て、申立て単位）（n=72）



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。

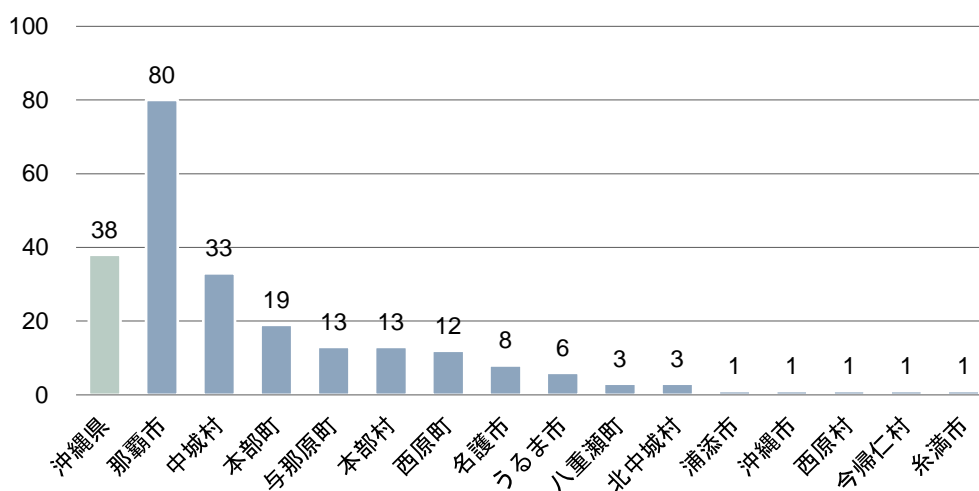
2 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況

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）

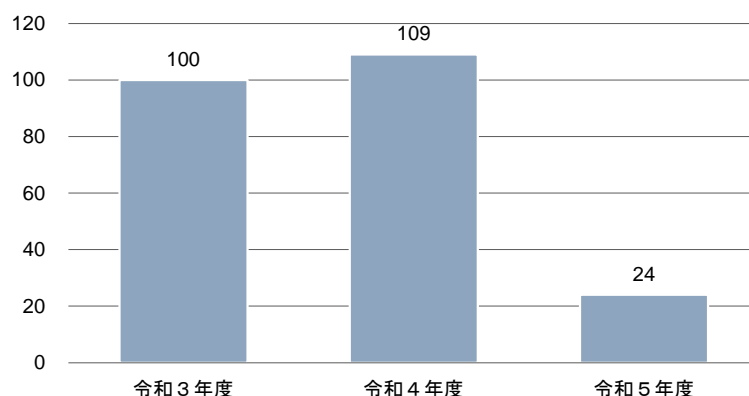
(n=233)



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