

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、沖縄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为前提に、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、 沖縄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縄管理者の多様性	・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縄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（沖縄管理者）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。

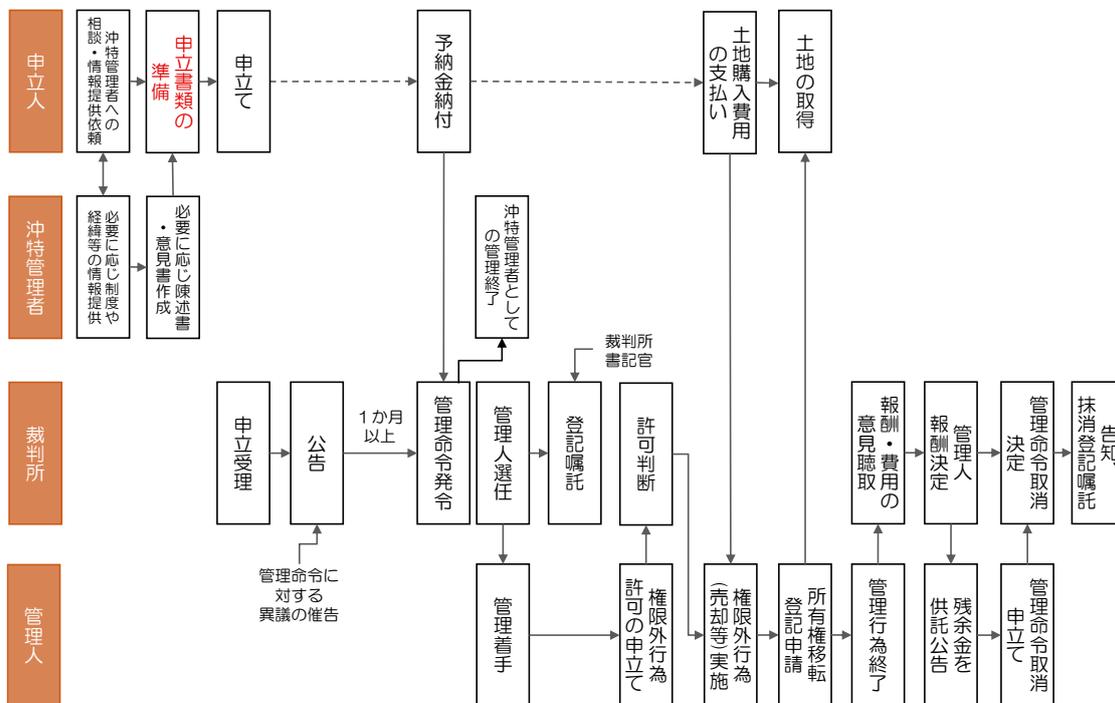
また、管理命令の発出に直接関係しないが、記載が望ましい情報がある場合には申立書や証拠書類ではなく、添付資料として意見書を付すこととした。

(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
・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	・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。