

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関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3重ウリワザとコンサルティング株式会社作成したものです。

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、その全容を把握することはできません。一方で、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。



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日付球根民政政府告示第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在する市町村、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	読谷町	33	17	中城村	4.5
5	名護市	4.1	18	島原町	3.6
6	糸通町	8	19	糸原町	100
7	沖繩市	79	20	糸原町	5
8	うるま市	64	21	島原村	23
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	

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況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）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。

地目）沖繩復帰特措法：沖繩の管理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、写真等は平成44～48年に調査された「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。