# 令和６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所有者不明土地管理制度利用意向調査業務

# 報告書

令和７年３月

三菱 UFJ リサーチ＆コンサルティング株式会社

# 令和６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所有者不明土地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 ..... 8

1　所有者不明土地管理制度の適用状況 ..... 8

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 ..... 40

III.　所有者不明土地管理制度の利用意向調査 ..... 45

1　アンケート調査 ..... 45

2　沖縄の所有者不明土地の管理実態に関する調査（ヒアリング調査） ..... 68

IV.　所有者不明土地管理制度の適用に係る調査検討 ..... 75

1　所有者不明土地管理制度の適用に係る実態と課題の整理 ..... 75

2　ケーススタディの実施 ..... 90

3　「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新 ..... 101

V.　自立的な制度利用に向けた体制構築支援 ..... 105

1　体制構築支援の概要 ..... 105

2　説明会の概要 ..... 106

VI.　沖縄の所有者不明土地の将来像と取組方針 ..... 107

VII.　会議の開催・運営 ..... 120

1　検討会 ..... 120

2　ワーキンググループ ..... 127

3　所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議 ..... 130

## 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） |
| 所有者不明土地特措法 | 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 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 |
| 特定不能土地等管理制度 | 表題部所有者不明土地法第 19 条から第 29 までに定める内容 |

# I.　調査の概要

## （1） 本調査の目的

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縄県又は関係する市町村が管理を行っているところ、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 年の法改正において、沖縄復帰特別措置法において、沖縄の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と規定されたことを踏まえ、内閣府では、平成 24 年度から平成 30 年度まで、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。

その後、平成 30 年度から令和５年度までの調査検討業務（以下「過年度調査」という。）において、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、課題整理と解決策の検討を行ってきた。

特に民法（明治 29 年法律第 89 号）において、所有者不明土地管理制度が施行された後においては、全国的な同制度の運用状況、沖縄の所有者不明土地への同制度の適用事例や沖特管理者の対応状況等に関する実態把握とともに、ケーススタディの実施を通じ、同制度のより円滑な適用に向けた検討、課題整理、今後の取組方針の検討を行ってきたところである。

本年度も、引き続き、①全国的な所有者不明土地の法制度を適用した個々の事案の解決を図るための調査検討業務、及び②同制度の適用による沖縄の所有者不明土地の管理の問題と所有者不明土地の解消を図るため、同制度の利用意向調査業務を行う。

## （2） 調査の内容とフロー

### ① 調査の方針 ～これまでの取組みを総括し、将来像と取組方針を検討～

本調査検討業務では、沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」は「全国的な所有者不明土地と比較した際の差異を原因として生ずる問題」と定義しているところ、全国的な所有者不明土地に関する法制度の立案・成立・施行が平成30年度～令和５年度まで相次いだため、「起因する問題」の主眼を都度設定しながら検討を深めてきた。

各年度において設定した論点に関して、有識者検討会の検討員による議論を重ね、本調査検討業務として対応できる「起因する問題」に対応してきたところである。（図表１参照。本調査での対応項目の詳細については過年度調査報告書参照。）

これに加え、所有者不明土地管理制度施行の前年度（令和４年度）からは、主に同制度の適用によって、沖縄の所有者不明土地の管理の問題と、所有者不明土地の解消を図る観点から、同制度利用意向調査やケーススタディ等の検討を行ってきた。

本年度の調査検討業務においても、この枠組みを維持して検討する。

**図表 1 沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」への対応の変遷**

| | 取り巻く環境（の変化） | 起因する問題の主眼 | 本調査での対応<br>（必要な措置） |
|---|---|---|---|
| **【第一段階】H30～R１**<br>**※調査の主眼：管理地の実態把握と、真の所有者への返還可能性の追求** | ■ 実態調査により、沖縄の所有者不明土地の全容が見えつつある段階<br>■ 検討開始時点では、法令における所有者不明土地の定義は沖縄のみ<br>⇒その後、所有者不明土地特措法、表題部所有者不明土地法が漸次成立・施行 | ■ 土地所有権確認手続や慣習の差異に伴う法的特殊性の有無<br>⇒沖縄固有の制度（事務手続による更正登記）の法的安定性<br>■ 登記と管理の差異による新たな法制度の適用問題<br>⇒特定不能土地等管理者と沖特管理者の重複 | ■ 直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的特殊性はないとの結論。<br>■ 事務手続による更正登記の法的位置づけの明確化（制度維持）<br>■ 管理者の重複に対する解釈① |
| **【第二段階】R２～R４**<br>**※調査の主眼：管理の問題の解決に向けた新たな法制度の適用** | ■ 沖縄の所有者不明土地に幅広く適用可能な法制度（所有者不明土地管理制度等）の立案・成立<br>⇒幅広く適用可能かつ適正管理と解消を見込めることから同制度の適用が議論の大きな前提に | ■ 新たな法制度の適用問題<br>⇒所有者不明土地管理人と沖特管理者の重複<br>■ 沖特管理者の管理権限・義務の不明確さ（不適正な管理是正の必要性）<br>⇒具体土地への制度適用上の問題 | ■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈②<br>■ 沖特管理者の管理権限の範囲の解釈（民法改正を受けて更新）<br>⇒適正管理ガイドの作成<br>■ ケーススタディの実施（申立書案の作成） |
| **【第三段階】R５～R６**<br>**※調査の主眼：沖特管理者と所有者不明土地管理制度（人）が併存する中での安定的な制度運用** | ■ 所有者不明土地管理制度の施行（事前の想定と異なり、幅広く緩やかな適用・運用、沖特管理者の存在を前提としない運用等）<br>■ 所有者不明土地に関する法制度が出揃う（当面の法的環境安定の見込み） | ■ 所有者不明土地管理制度の運用における問題<br>⇒管理命令下及び取消後の沖特管理者の位置づけ、還付金の取扱い、登記等）<br>■ ２つの管理制度が中期的に併存する前提での安定的な制度運用 | ■ 那覇地方裁判所・沖縄弁護士会等との調整による問題解決に向けた実務運用づくり<br>■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈③ |

なお、内閣官房「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」における所有者不明土地等問題対策推進の工程表[1]を踏まえると、沖縄の所有者不明土地と関係する全国的な所有者不明土地に関する法制度は令和５年度で一端の区切りと見られ、当面は取り巻く法制度の環境が安定するものと考えられる。

これを踏まえ、本年度の調査検討業務では、現行の法制度の適用による沖縄の所有者不明土地の将来像を改めて描き、今後の「起因する問題」への取組方針を検討することとした。

### ②　本年度の調査検討（協議）の枠組み

①の方針を踏まえ、本年度は図表２の通り、大きく３つの論点を設定し、検討会及びワーキンググループでの議論を重ね、とりまとめを行った。検討会及びワーキンググループでの協議の概要はⅦ章に整理しているほか、とりまとめの結果について（１）（３）はⅥ章に、（２）はⅣ章の１及び２に整理している。

**図表 2　本年度の調査検討（協議）の枠組み**

（１）中期的な将来像の設定と必要な視点・要素について

・現行の法制度の適用によって、描くことができる沖縄の所有者不明土地の将来像と「起因する問題」への対応方針を設定する。

・将来像の実現に向けての取組みを進めるにあたり、必要な視点・要素（障壁となる事柄や課題等）を整理する。

（２）所有者不明土地管理制度の運用における問題

・所有者不明土地管理制度の適用にあたり、沖縄復帰特措法における規定や、全国の所有者不明土地との差異（登記と管理の差異）に起因して生ずる問題について対応方針を検討する。具体的には、以下の項目に関する検討を行う。

①令和５年度調査の残課題への対応

・令和５年度中の制度運用（実例）やケーススタディの実施・分析によって明らかとなった以下の３つの問題の解決を図る。

１）所有者不明土地管理命令下及び取消後の沖特管理者の地位の明確化（解釈精査）

⇒問題：対象土地が残る形で管理命令が取消された後の管理のあり方が不明確

２）所有者不明土地管理命令後の「還付金」の管理・処分方法の明確化

⇒問題：対象土地の所有権移転後も、沖特管理者の管理財産として残るおそれ

⇒問題：収益金から管理費用を控除して還付することの是非が不明確

３）１）の解釈に沿った管理権限の公示（登記の運用）

⇒問題：1)の解釈と異なる登記がされる場合、適正な管理に支障が生ずるおそれ

[1] 内閣官房「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」第 13 回（令和６年６月 10 日）における決定事項として公表されている所有者不明土地等問題対策推進の工程表（kouteihyou.pdf）最終確認日：令和７年１月 20 日

②円滑な制度適用に向けた問題がないか検証の継続

・令和６年度中の制度運用（実例）やケーススタディの実施・分析から、円滑な制度適用に問題が生じる点が明らかとなった場合、その解決策を検討する。

**（３）沖縄復帰特措法に基づく管理における問題**

・沖縄の所有者不明土地の管理実態と、沖特管理者と所有者不明土地管理人の差異に起因して生ずる管理の問題について対応方針を検討する。具体的には、以下の項目に関する検討を行う。

①求められる管理行為に対応できる体制の整備

・所有者不明土地管理人と沖特管理者は、共に「土地の適切な管理をその職責とする職務者」という位置づけであり、求められる管理行為（義務）は同一である一方、専門性の有無などいくつかの相違点がある。

・中期的に土地の適正管理を担保していく上で、所有者不明土地管理人と沖特管理者の制度的な差異は問題とならないか。また、その問題を解決していくための効果的な対処方針は示せるか。

②適正管理の問題解決に向けた対応

・沖特管理者が管理する土地の現状を踏まえると、適正管理に向けて本来は処分行為が必要になる土地（道路・建物等での占有等）が散見される。

・沖特管理者による管理は、管理権限や義務が不明確なまま長年に及んでおり、管理開始時やその後の経緯（不適正な管理のおそれのある状態になった原因・理由）が不明確なケースが多い。これまで、その多くは現状を追認してきているが、今後、沖特管理者が取るべき対処方針は示せるか。(管理ガイドに対処方針を示すことも想定)

### ③　調査の内容

**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６年末までの状況を調査した。

Ⅱ章に、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）所有者不明土地管理制度の利用意向調査**

所有者不明土地管理制度の利用意向調査は、最新の同制度適用実態を踏まえつつ、沖特管理者を対象に、同制度の活用が期待される管理地の筆数や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、Ⅲ章にとりまとめている。

### 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を適用する際に生ずる問題の把握・分析、必要な対応の検討を行うほか、同制度適用に技術的な困難を抱えると想定されるケースの解決方策の検討（ケーススタディの実施）や、同制度の適用や適正管理に沖特管理者が対応していくための管理ガイドの更新を行った。これらの調査結果は、Ⅳ章にとりまとめている。

### 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、沖縄県司法書士会財産管理委員会の「財産管理業務の事例報告・意見交換」研修会において、「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円滑な利用に向けて～」と題して説明会を実施した。概要は、Ⅴ章にとりまとめている。

## ④ 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、２回の検討会を開催した。また、検討会の下にワーキンググループを設置し、３回のワーキンググループを開催した。

検討会及びワーキンググループでの討議概要は、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、沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの内容等について、情報共有と協議を行った。

管理者連絡会議の討議概要は、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 | 藤田（ふじた） 広美（ひろみ） | そよかぜ法律事務所 弁護士<br>琉球大学法科大学院 教授 |
| 検討員 | 秋山（あきやま） 靖浩（やすひろ） | 早稲田大学大学院法務研究科 教授 |
| | 池田（いけだ） 修（おさむ） | ゆあ法律事務所 弁護士 |
| | 伊藤（いとう） 栄寿（ひでとし） | 法政大学法学部 教授 |
| | 福原（ふくはら） 義隆（よしたか） | 沖縄県土地家屋調査士会 副会長 |

**図表 4　管理者連絡会議の議長及び構成員**

| | |
|---|---|
| 議　長 | 内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当） |
| 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<br>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<br>沖縄市総務部契約管財課長、豊見城市総務企画部ＩＴ管財課長<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 |

### ⑤　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 の通り実施した。

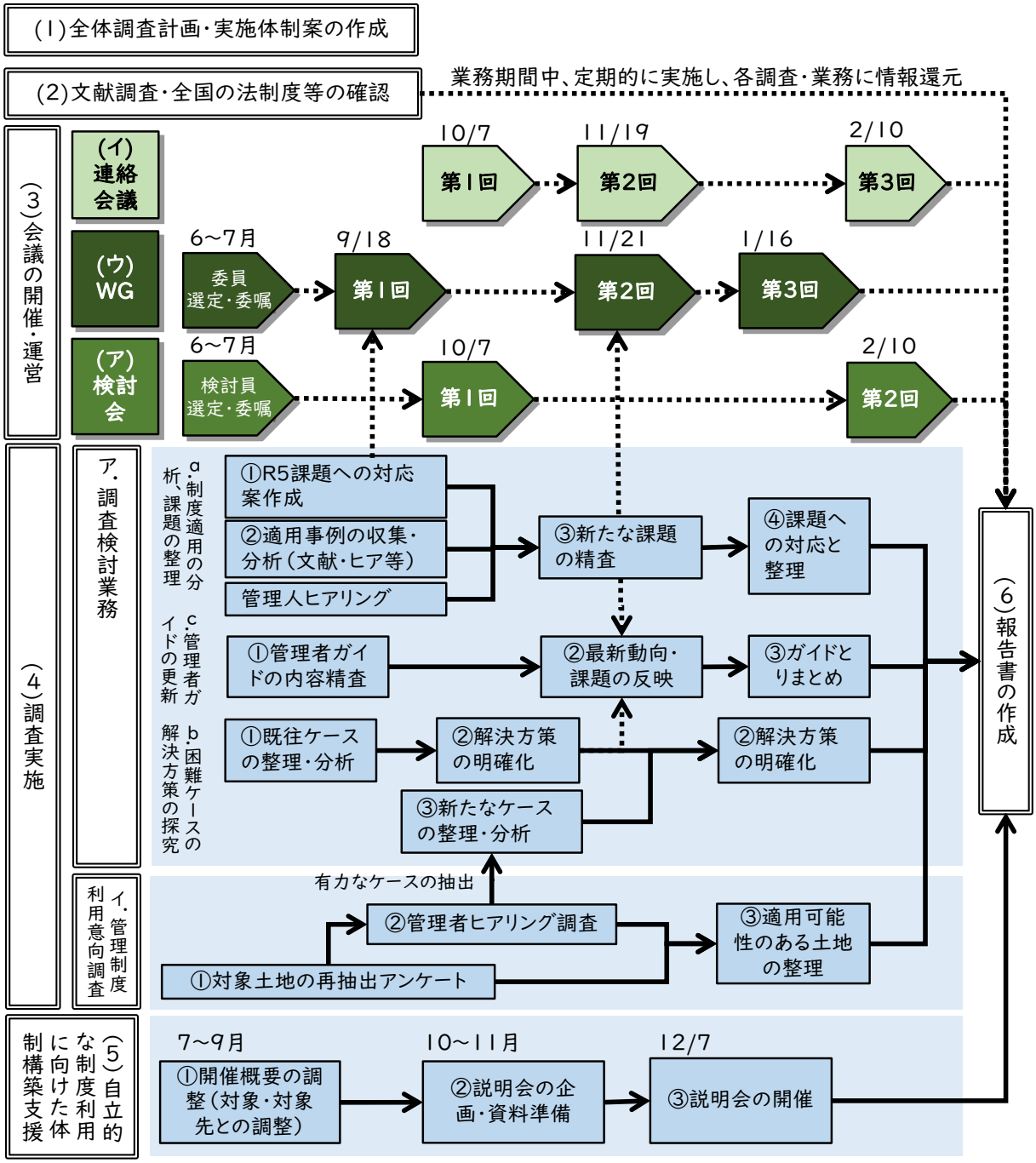
**図表 5　沖特管理者・関係機関等へのヒアリング調査・意見交換**

| 分類 | 対象 | 実施日 |
|---|---|---|
| 沖特管理者 | 全 23 沖特管理者（沖縄県及び 22 市町村） | 令和６年７月 10 日<br>~10 月２日 |
| 関係機関 | 法務省民事局商事課 | 令和６年 12 月 11 日 |
| | 那覇地方法務局 | 令和６年　7月 18 日 |

## ⑥　本調査の実施フロー

本調査の実施フローは、図表 6 の通りである。

**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適用に向け、全国における同制度の適用状況を把握・分析する。

#### （2） 調査概要

本調査の概要は、図表７の通りである。

所有者不明土地管理制度の運用状況は、裁判所から「所有者不明土地管理命令に関する異議の催告」または「所有者不明土地及び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[2]。なお、沖縄の所有者不明土地への参考情報を得る観点から、地方自治体による申立ての事例、自治会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、沖縄県内の申立ての事例はより詳細な調査を実施している。

また、官報（号外）に公告されている「所有者不明土地管理人による供託公告」または「所有者不明土地及び建物管理人による供託公告」を対象に、所有者不明土地管理人または所有者不明土地及び建物管理人による供託の状況について、調査を実施している。

**図表 7　調査概要**

| 所有者不明土地・建物管理制度の申立ての状況 | |
|---|---|
| 調査方法 | インターネット版官報[3]を確認し、裁判所からの公告事項に掲載された「所有者不明土地管理命令に関する異議の催告」または「所有者不明土地及び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６年 12 月 31 日（火） |
| 調査対象期間の | 1,117 件[4] |

[2] 本調査の目的を鑑み、土地に関係しない「所有者不明建物管理命令に関する異議の催告」の公告事例は調査対象外としている。

[3] 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）

[4] 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６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。

| | |
|---|---|
| 申立て件数 | |
| 調査項目 | ● 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<br>● 土地に関する申立て：地目、面積、<br>● 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<br>● 自治会による申立て：申立ての経緯<br>● 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<br>● 沖縄県内の一般的な所有者不明土地に関する申立て：申立て内容の整理 |
| 所有者不明土地・建物管理制度の供託の状況 | |
| 調査方法 | ● インターネット版官報及び官報情報検索サービス[5]を確認し、号外の公告事項に掲載された「所有者不明土地管理人による供託公告」または「所有者不明土地及び建物管理人による供託公告」が公告さ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。<br>● なお、下記の調査項目のうち、申立ての異議の催告の公告時期、申立ての種別（土地、建物）、申立人、所有者（登記名義人）・共有者については、対象土地・建物の地番を手掛かりとして、裁判所からの公告事項に掲載された「所有者不明土地管理命令に関する異議の催告」または「所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告」に記載の内容と照合した。 |
| 調査対象期間 | ● 令和５年４月１日（土）～令和６年 12 月 31 日（火） |
| 調査対象期間に供託された申立て件数 | ● 89 件[6]（供託公告数は 92 件[7]） |
| 調査項目 | ● 所有者不明土地・建物管理人による供託状況：供託の公告時期、異議の催告の公告時期、供託金額、申立ての種別（土地、建物）、申立人、所有者（登記名義人）・共有者、届出を受理した法務局、供託対象物件の所在地<br>● 土地に関する申立て：地目、面積、供託金額 |

[5] 国立印刷局「官報情報検索サービス」https://search.npb.go.jp/kanpou/auth/login/LoginStartUp.form
（無料での閲覧期間を過ぎた官報情報（本紙、号外、政府調達等）も閲覧可能）

[6] 本調査の目的を鑑み、土地に関係しない「所有者不明建物管理人による供託公告」の公告事例は調査対象外としている。

[7] １件の申立てに対して複数回の供託が公告される場合もみられたため、所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人による供託が公告された件数は全部で 92 件である。

## 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 | ・ 官報に公告された申立ては合計で 1,117 件である。<br>・ 官報に公告された月別の申立ての件数は、多い順に、令和６年８月は 75 件、令和６年７月、11 月は 74 件、令和６年 10 月、12 月は 69 件である。 |
| 申立て対象の物件数 | ・ 官報に公告された申立ての対象物件数は合計で 2,182 件である。<br>・ 申立て対象の物件数は、多い順に、令和６年８月は241 件、令和６年 12 月は 172 件、令和６年９月は 140 件である。<br>・ 申立て１件あたりの申立対象物件数は「１件」が約 6.5 割、「２件」が約２割を占める。ただし、対象物件数が「５件」以上の事例は 55 件認められ、対象物件数が 122 件の事例もある。 |
| 申立ての種別（土地、建物） | ・ 申立ての種別は、「土地」が 8.5 割弱、「土地及び建物」が 1.5 割強である。<br>・ 申立てがあった対象物件は、「土地」が 1,974 件で約９割、「建物」が 208 件で約１割である。 |
| 申立人 | ・ 申立人の属性は、「私人（自然人）」が約 3.5 割、「私人（法人）」が３割強、「自治体」が約 2.5 割である。 |
| 所有者・共有者 | ・ 所有者（登記名義人）の属性は、「私人（自然人）」が７割弱、「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」が２割弱、「私人（法人）」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。<br>・ 所有者以外の共有者の人数は「０名」が９割弱を占める。ただし、共有者が 30 名以上の申立ては 10 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 | ・ 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、「関東」が３割弱、「九州・沖縄」が約２割、「近畿」が１割強である。届出受理数が 50 件以下の地域ブロックは「北海道」、「四国」がある。 |
| 対象物件の所在地 | ・ 都道府県単位での対象物件数は、「福岡県」68 件、「東京都」63 件、「兵庫県」54 件である。 |
| 対象物件の地目（土地に関する申立て） | ・ 申立て対象の土地 1,974 件の地目は、「宅地」が３割弱、「原野」が約２割弱、「山林」が 1.5 割弱、「原野」が１割強を占める。 |

## （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

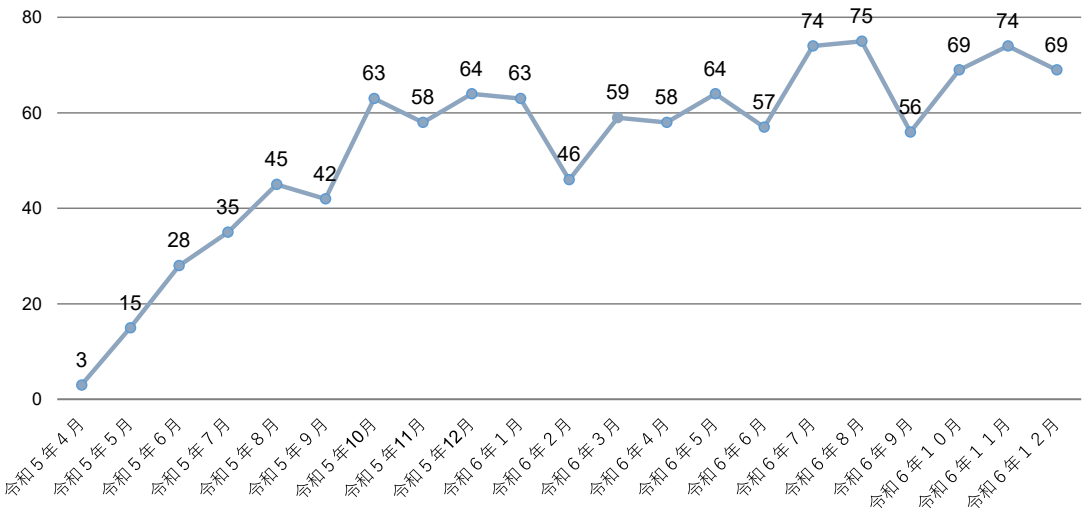
### ① 申立て件数

#### 1） 公告時期

制度が施行された令和５年４月１日から令和６年 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、所有者不明土地及び建物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 1,117 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「令和６年８月」の 75 件が最も多く、全体の 6.7%を占める。次いで「令和６年７月、11 月」が 74 件（6.6%）、「令和６年 10 月、12 月」が 69 件（6.2%）である。令和６年の月当たりの申立て件数は、２月の 46 件を除き 50 件を超えているが、10 月～12 月では 70 件前後となっている。

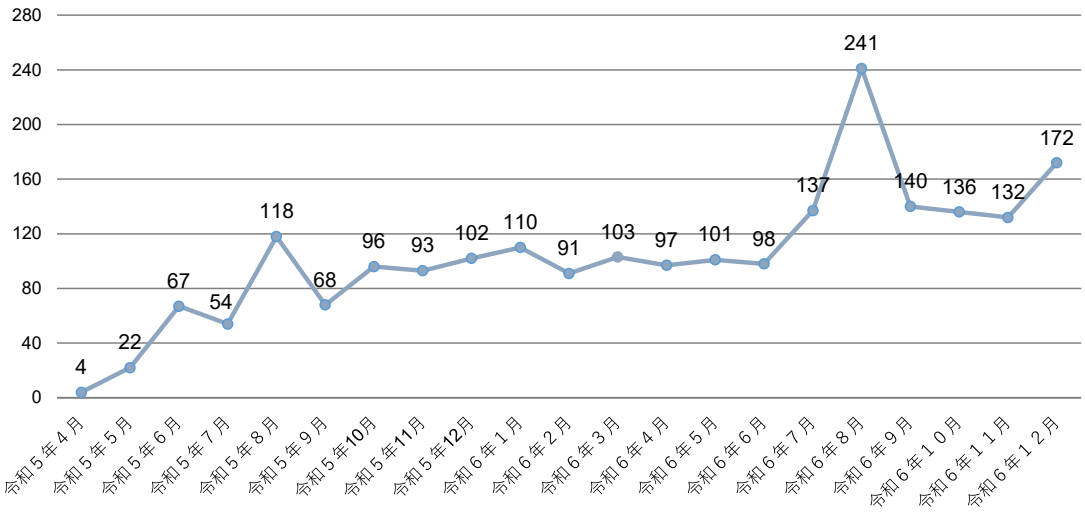
**図表 9　所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（申立て単位）（n=1,117）**




また、官報に公告された申立ての対象物件数の合計は 2,182 件であり、平均すると１件の申立てにつき約２件の物件を扱っている。

月別に対象物件数をみると「令和６年８月」が最も多く 241 件（11.0%）、次いで「令和６年 12 月」が 172 件（7.9%）、「令和６年９月」が 140 件（6.4%）である。令和６年の月当たりの申立て対象物件数は、６月まで 90~110 件とほぼ横ばいで推移していたが、７月以降は大きく増加しており、130 件を超えている。

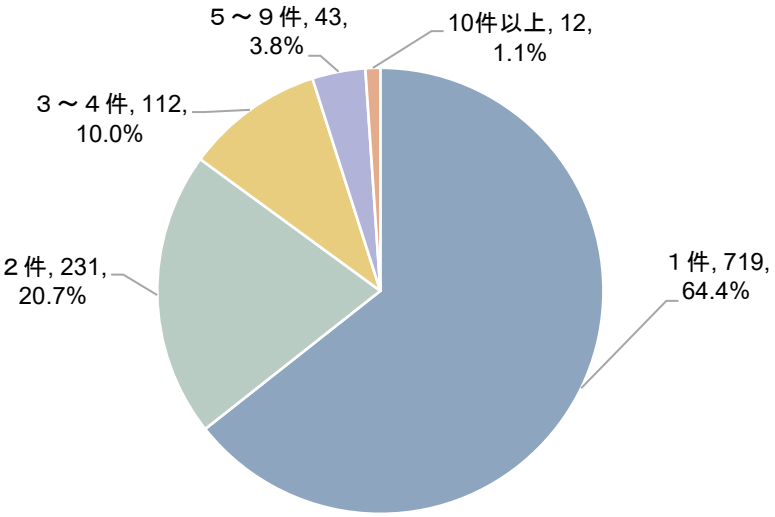
図表 10　所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（物件単位）（n=2,182）




## 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 719 件（64.4%）、「２件」が 231 件（20.7%）、「３～４件」が 112 件（10.0%）である。ただし、申立て１件あたりの対象物件数が、「10 件」以上の事例も 12 件あり、申立てがあった中で最も多い対象物件数は「122 件」である。

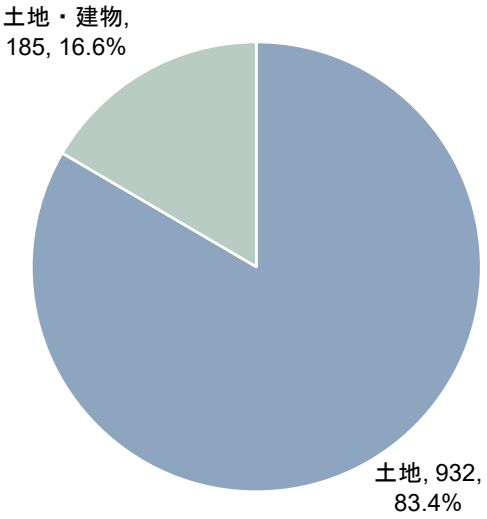
図表 11　申立て１件あたりの対象物件数（n=1,117）



### ②　申立ての種別

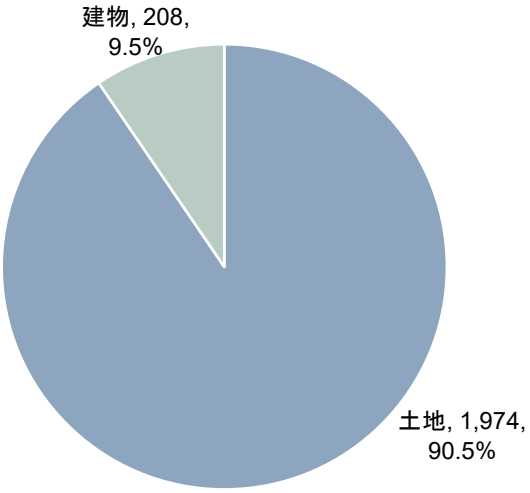
申立ての種別は、「土地」が最も多く 932 件（83.4%）と８割以上を占めており、「土地及び建物」は 185 件（16.6%）である。

**図表 12　申立て対象物件の種別（申立て単位）（n=1,117）**




申立てがあった物件 2,182 件について、物件ごとの種別を確認すると、「土地」1,974 件（90.5%）、「建物」208 件（9.5%）であり、「土地」で９割以上を占めている。

**図表 13　申立て対象物件の種別（物件単位）（n=2,182）**

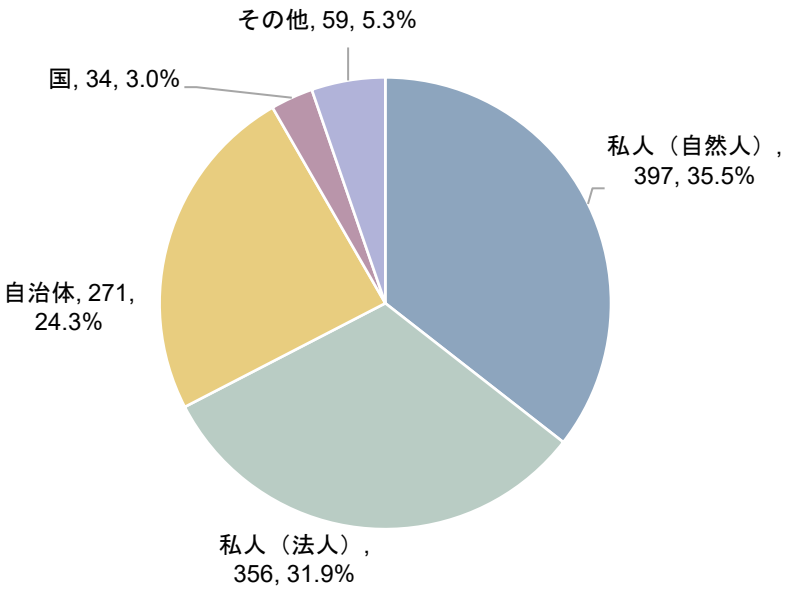


### ③　申立人

**1）** 申立人

申立人の属性は「私人（自然人）」が 397 件（35.5%）と最も多く、次いで「私人（法人）」356 件（31.9%）、「自治体」271 件（24.3%）である。「その他」の回答には、「私人（自然人）及び私人（法人）（申立人が２者）」、「自治会」、「寺」、「土地改良区」、「土地区画整理組合」、「市街地再開発組合」、「農業協同組合」などがある。

**図表 14　申立人の属性（n=1,117）**

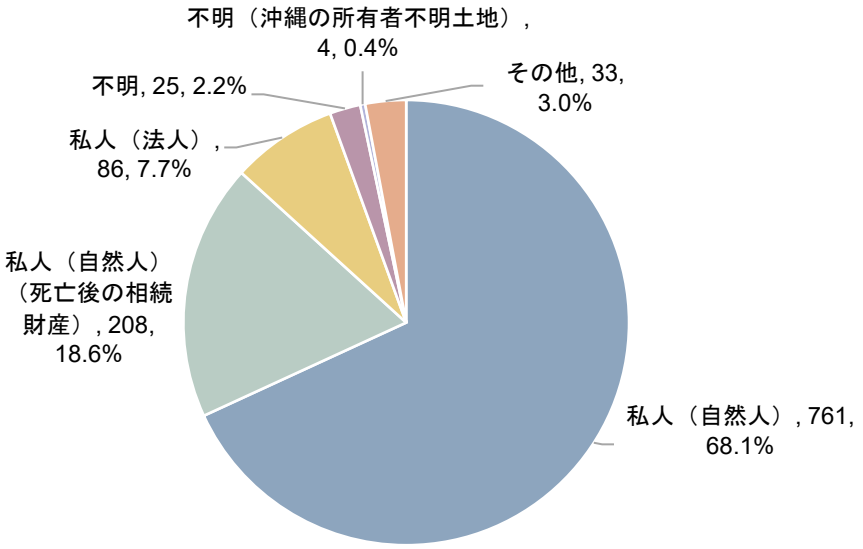



### ④　所有者・共有者

**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 761 件（68.1%）、次いで「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」208 件（18.6%）、「私人（法人）」86 件（7.7%）である。「その他」の回答には「字」、「大字」、「共有地」、「耕地整理組合」、「農地整理組合」、「水利組合」、「寺」、「神社」などがある。

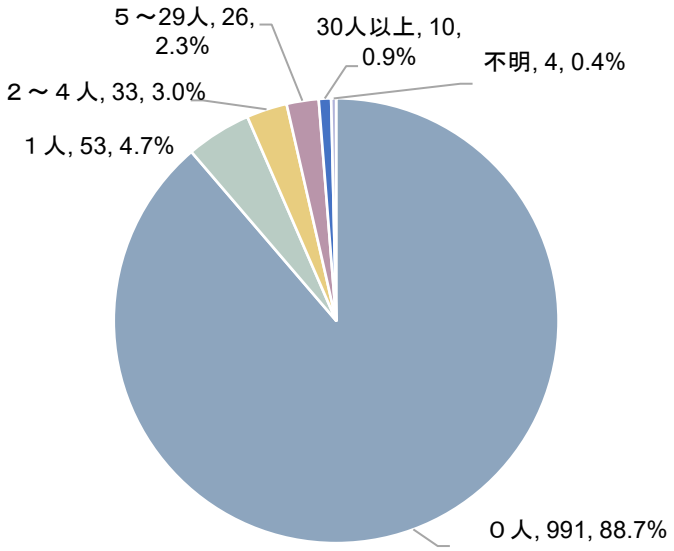
**図表 15　所有者（登記名義人）の属性（n=1,117）**




## 2）共有者

共有者の人数は「０名」が 991 件（88.7%）と最も多く、次いで「１名」53 件（4.7%）、「２～４人」33 件（3.0%）である。ただし、共有者が 30 名以上の申立ては 10 件（0.9%）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=1,117）**



### ⑤　申立てを受理した地方裁判所

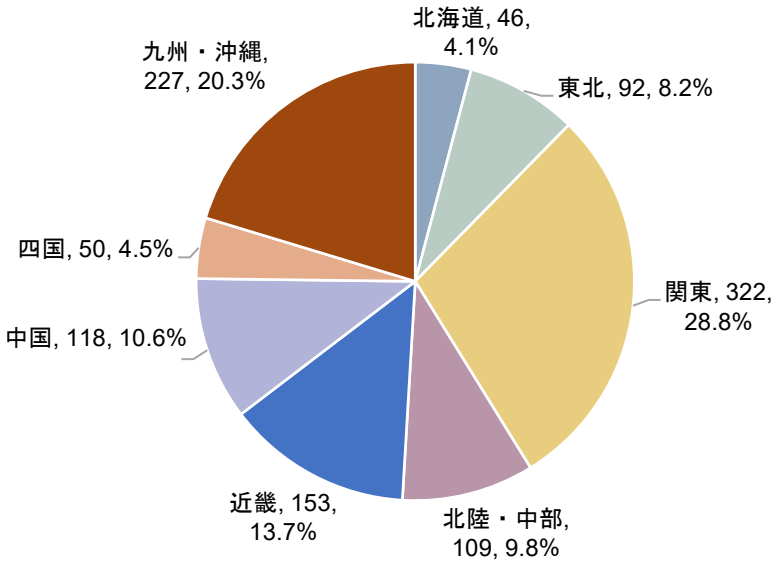
申立てを受理した地方裁判所について地域ブロック単位で確認する。地域ブロックの区分は裁判所の管轄区域に準じ、以下の通りとする。

**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 322 件（28.8%）、次いで「九州・沖縄」が 227 件（20.3%）、「近畿」が 153 件（13.7%）、「中国」が 118 件（10.6%）である。受理数が 50 件以下の地域ブロックは「北海道」（46 件）、「四国」（50 件）である。

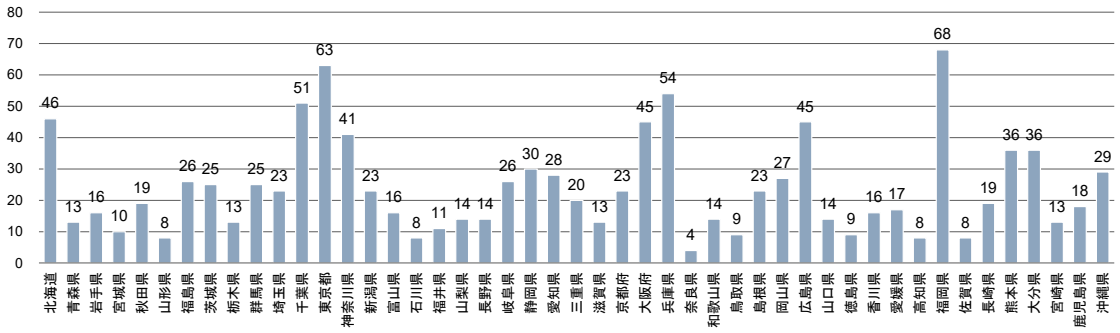
**図表 18　申立てを受理した地方裁判所（地域ブロック単位）（n=1, 117）**



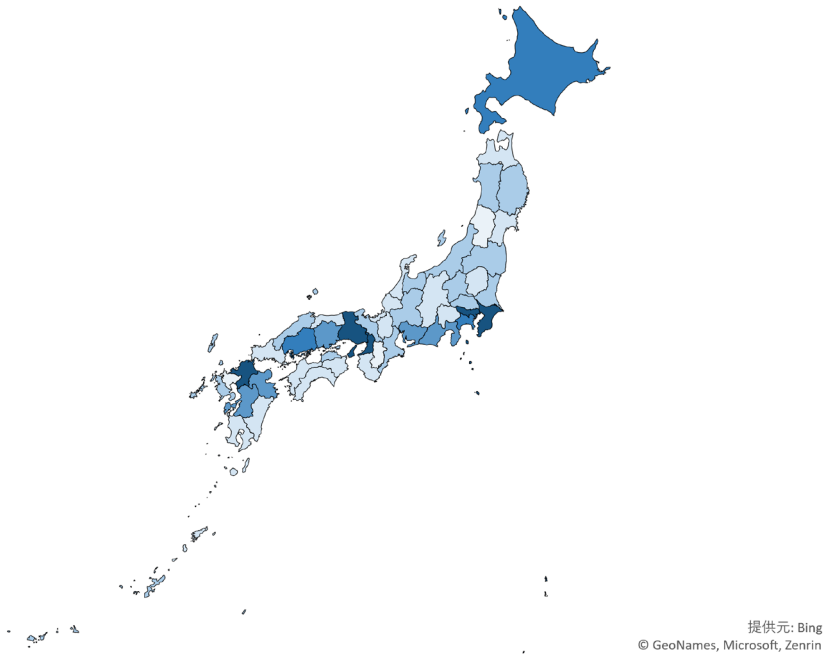
## ⑥　申立て対象物件の所在地

申立て対象物件が多い都道府県は、「福岡県」68 件、「東京都」63 件、「兵庫県」54 件、「千葉県」51 件、「北海道」46 件の順である。なお、「沖縄県」も 29 件と比較的多い。一方で、申立て対象物件がない都道府県は認められず、対象が５件以下の自治体は「奈良県」（４件）のみである。

**図表 19　申立て対象物件の所在地（都道府県単位　グラフ）（n=1,117）**




**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】：■：50 件以上／■：40～49 件／■：30～39 件／■：20～29 件／■：10～19 件／■：１～９件

資料）地図は Microsoft Office Excel 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

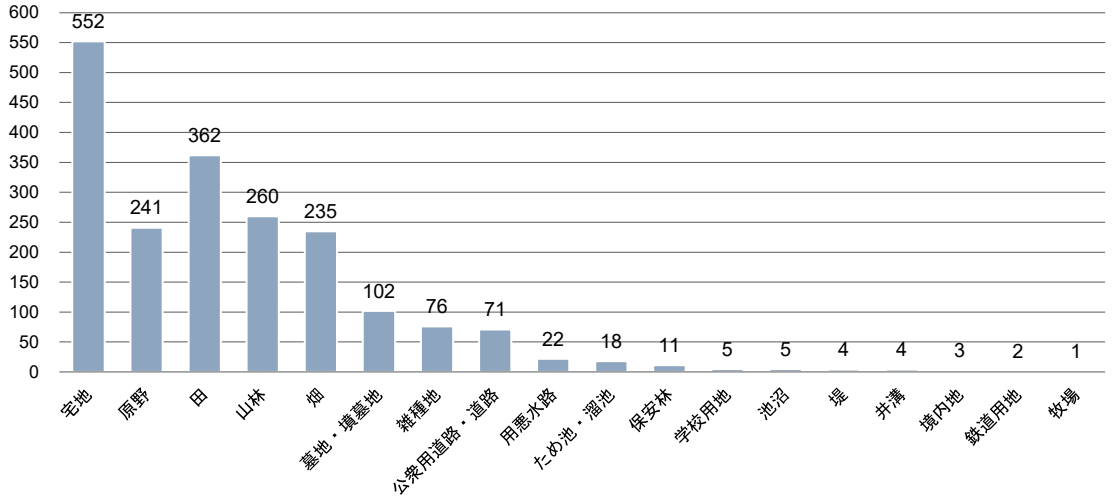
以降では、所有者不明土地に関する申立て[8]（申立て 933 件、物件（土地のみ）1,117 件）についてのみ取り扱うこととする。

### 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」552 件（28.0%）、「田」362 件（18.3%）、「山林」260 件（13.2%）、「原野」241 件（12.2%）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 102 件、「畑」が 235 件、「公衆用道路」及び「道路」の申立てが合わせて 71 件、「雑種地」が 76 件、「学校用地」の申立てが５件ある。

**図表 21　申立て対象の土地の地目（n=1,974）**




#### 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、「保安林」（25,197.91 ㎡）、「学校用地」（3,093.57 ㎡）、「原野」（2,368.43 ㎡）、「山林」（2,051.04 ㎡）であり、平均面積が小さい地目は、「井溝」（50.20 ㎡）、「用悪水路」（108.83 ㎡）、「公衆用道路・道路」（135.68 ㎡）、「鉄道用地」（158.00 ㎡）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 0.10 ㎡であり、ほか「公衆用道路・道路」、「墓地・墳墓地」でも 1 ㎡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 203,305.00 ㎡であり、「原野」、「保安林」、

[8] 「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。

「畑」、「学校用地」についても 10,000 ㎡を超えた土地が認められる。

申立て対象の土地面積の合計は 2,020,649.36 ㎡である。うち、「原野」の合計が 570,792.02 ㎡（28.2%）と最も多く、次いで、「山林」の合計が 533,270.03 ㎡（26.4%）、「保安林」の合計が 277,177.00 ㎡（13.7%）、「田」の合計が 236,109.11 ㎡（11.7%）、「畑」の合計が 212,776.38 ㎡（10.5%）である。「山林」、「原野」、「保安林」、「田」、「畑」で、申立て全体面積の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 | 物件件数 | 土地面積の平均(㎡) | 土地面積の最小値(㎡) | 土地面積の最大値(㎡) | 土地面積の合計(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| **全体** | **1,974** | **1,023.63** | **0.10** | **203,305.00** | **2,020,649.36** |
| 宅地 | 552 | 174.50 | 0.10 | 4,594.00 | 96,324.56 |
| 原野 | 241 | 2,368.43 | 1.89 | 198,346.00 | 570,792.02 |
| 田 | 362 | 652.24 | 1.00 | 9,029.00 | 236,109.11 |
| 山林 | 260 | 2,051.04 | 2.00 | 203,305.00 | 533,270.03 |
| 畑 | 235 | 905.43 | 1.63 | 42,041.00 | 212,776.38 |
| 墓地・墳墓地 | 102 | 174.76 | 0.88 | 5,282.00 | 17,825.51 |
| 雑種地 | 76 | 480.47 | 3.40 | 4,278.00 | 36,515.97 |
| 公衆用道路・道路 | 71 | 135.68 | 0.46 | 1,013.00 | 9,633.51 |
| 用悪水路 | 22 | 108.83 | 3.30 | 1,239.00 | 2,394.20 |
| ため池・溜池 | 18 | 424.69 | 6.61 | 2,307.00 | 7,644.43 |
| 保安林 | 11 | 25,197.91 | 504.00 | 96,498.00 | 277,177.00 |
| 学校用地 | 5 | 3,093.57 | 181.00 | 10,936.83 | 15,467.83 |
| 池沼 | 5 | 337.20 | 23.00 | 1,047.00 | 1,686.00 |
| 堤 | 4 | 173.75 | 42.00 | 234.00 | 695.00 |
| 井溝 | 4 | 50.20 | 1.81 | 119.00 | 200.81 |
| 境内地 | 3 | 331.67 | 11.00 | 575.00 | 995.00 |
| 鉄道用地 | 2 | 158.00 | 101.00 | 215.00 | 316.00 |
| 牧場 | 1 | 826 | 826 | 826 | 826 |

## （4） 自治体による申立て事例

令和５年４月から令和６年 12 月末までの間に、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のうち、自治体を申立人とする 271 件の分析を行った。

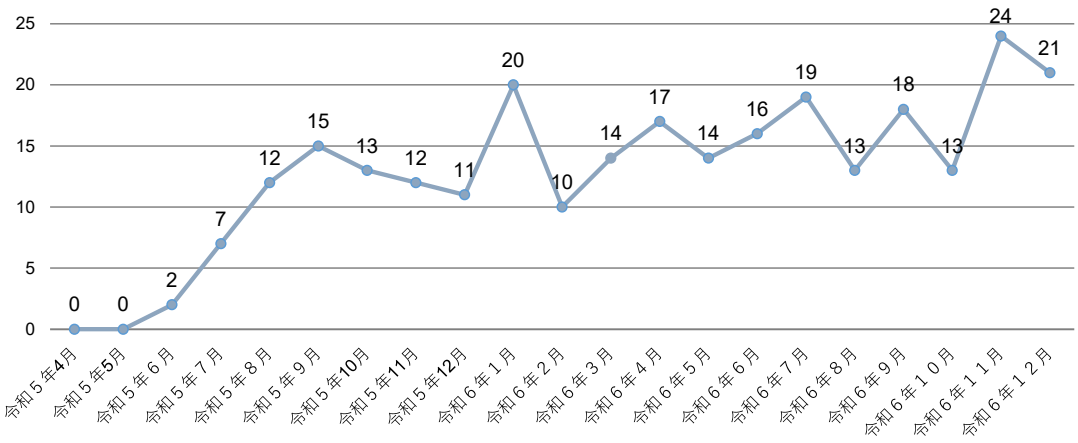
### ① 自治体の内訳

申立人の内訳は「都道府県」113 件、「市町村」158 件である。

### ② 公告時期

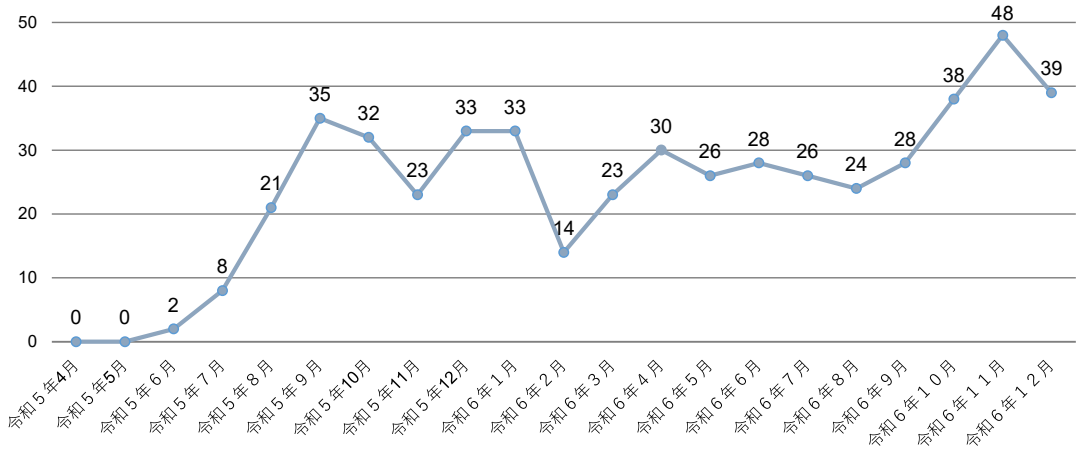
全て「令和５年６月」以降であり、「令和６年 11 月」に公告された申立ての件数（24 件）が最も多く 8.9%を占める。令和６年の月当たりの申立て件数は、10~25 件で推移している。

**図表 23 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=271）**




また、申立てがあった物件 511 件について、公告時期を確認すると、「令和６年 11 月」が最も多く 48 件（9.4%）、次いで「令和６年 12 月」が 39 件（7.6%）、「令和６年 10 月」が 38 件（7.4%）である。令和６年の月当たりの申立て対象物件数は、２月の 14 件を除き 20 件を超えているが、10 月以降は大きく増加し 35 件を超えている。

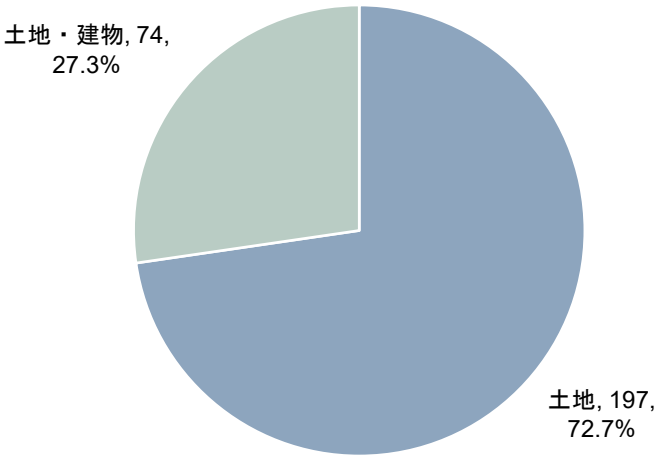
**図表 24　所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（自治体による申立て、物件単位）（n=511）**




## ③　申立ての種別

「土地」が 197 件（72.7%）、「土地・建物」が 74 件（27.3%）である。

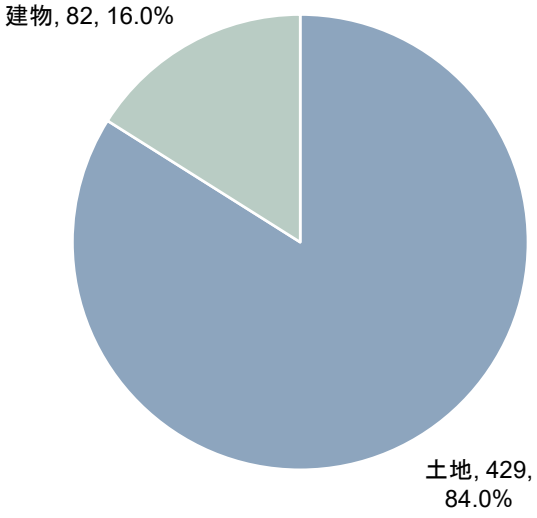
**図表 25 申立ての種別（自治体による申立て、申立て単位）（n=271）**



### ④　申立て対象の種別

物件ごとの種別を見ると、「土地」が 429 件（84.0%）、「建物」が 82 件（16.0%）である。

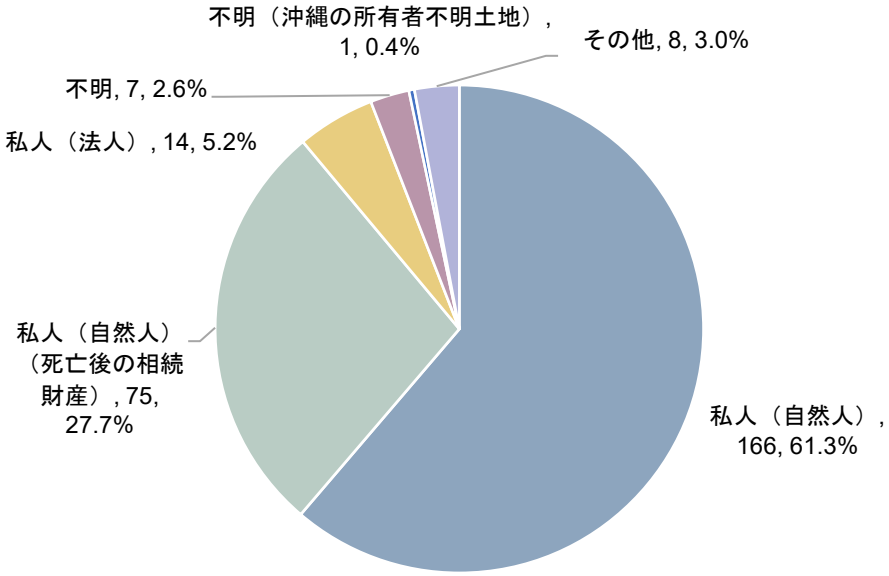
**図表 26　申立て対象の種別（自治体による申立て、物件単位）（n=511）**




### 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 166 件（61.3%）、次いで「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」が 75 件（27.7%）、「私人（法人）」が 14 件（5.2%）である。

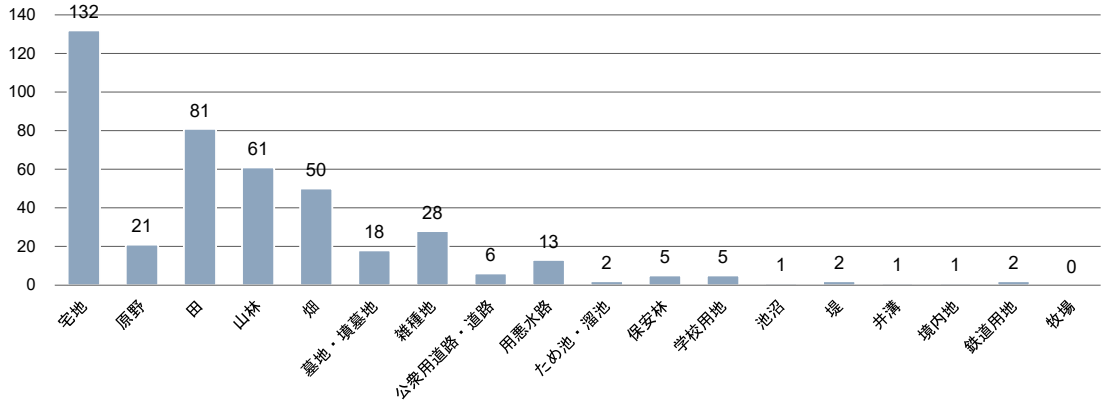
**図表 27　所有者（登記名義人）の属性（自治体による申立て、申立て単位）（n=271）**



## ⑥　地目

地目は「宅地」132 件（30.8%）、「田」81 件（18.9%）、「山林」61 件（14.2%）、「畑」50 件（11.7%）である。

**図表 28　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=429）**




## 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把握できた申立ての経緯は、以下の通りである。

### 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。その結果令和５年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。評価額算定に際し不動産鑑定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。（用地活用の具体的な用途は未定）
- 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。
- 本土地に関する申立ては令和５年８月に２筆、10 月に１筆の計３筆実施し、それぞれ９月、11 月に管理命令が発令された。所有者不明土地管理人は３筆ともに同じ弁護士が選任されている。
- 管理人選任後は、買取価格に関する資料（申立て前に実施した不動産鑑定の結果を使用）を管理人に提供し、土地の買取手続きを進めたところ、裁判所から追加の確認事項等は発生せず、令和５年 12 月に土地の売買が完了した。
- 令和６年６月に、所有者不明土地管理命令の抹消が地方裁判所で決定されているが、この手続きは地方裁判所の所有者不明土地管理人の間で調整がなされたようで、抹消時に自治体としての対応は生じていない。また、所有者不明土地管理命令の抹消後に、申立て時に納めた予納金残余額が返還された。

### 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収済み。）
- 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、申立書を作成した司法書士が管理人として選任され、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、通常の用地買収ができなかった。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。

### 7） 自治体Ｇ

- 事業計画用地として買収対象となっている土地の一部に筆界未定土地があり、筆界特定の実施が必要になった。買収対象の土地に隣接する筆界未定土地に所有者不明土地があり、筆界特定に際して所有者不明土地管理人に境界立会いを依頼したく、所有者不明土地管理制度を利用した。土地収用法は利用に際し事業認定を受ける条件が厳しいことから、まずは本制度の利用から検討することにした。
- 制度利用の準備（所有者所在調査、申立書作成）は令和５年６月頃より開始し、８月に申立てを裁判所に提出した。その後 12 月に所有者不明土地管理人が選任され、令和６年２月に管理人立会いのもと土地の境界確定が完了した。
- 申立てにあたっての裁判所への予納金は 40 万円であり、所有者不明土地管理人には司法書士が選任された。

### 8） 自治体Ｈ

- 事業計画用地として買収対象となっている土地に所有者不明で管理されていない土地が複数あり、買収のため本制度を利用した。
- 弁護士に事前に相談を行った上で、申立書の作成を行った。また、当該弁護士の内諾を得た上で、申立書で所有者不明土地管理人の推薦も行った。
- 管理命令発令後は、地方裁判所と所有者不明土地管理者間、また所有者管理者と本事業を担当している事務所間で調整を行い、売買手続を進めている。買収にあたって競合相手の情報には接していない。
- うち、売買が完了した土地については、自治体より所有者不明土地管理人に所有者不明土地管理命令抹消の手続を依頼し、命令抹消まで至っている。
- 申立てにかかった費用は、対象の土地面積にもよるが約 40～70 万円である。また、買取費用は地価公示価格や不動産鑑定評価額を参考に決定した。どちらの費用も通常の事業予算の中から支出した。

## （5） 地縁団体による申立て

令和５年４月から令和６年 12 月末までの間に、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のうち、地縁団体（自治会等）を申立人としていることが確認できた３事例の調査を行った[9][10]。

### ① 申立ての内容及び経過

**図表 29 自治会による申立て事例の概要**

| | 事例① | 事例② | 事例③ |
|---|---|---|---|
| 申立人 | A 自治会 | B 町会 | C 町内会 |
| 官報公告日 | 令和５年 11 月 17 日 | 令和６年４月５日 | 令和６年７月 29 日 |
| 届出期間満了日 | 令和６年１月９日 | 令和６年５月 10 日 | 令和６年９月 17 日 |
| 管理命令発令日 | 令和６年２月９日 | 令和５年７月５日 | 令和６年 10 月 15 日 |
| 所有権移転日 | 令和６年８月 27 日 | 令和６年 10 月３日 | － |
| 登記上の所有者 | 共有地 | 法人 | 私人 |
| 所有権移転後の所有者 | 法人<br>※各持ち分２分の１ | 自治会<br>※設立根拠法　地方自治法 | － |
| 対象筆数 | １筆 | １筆 | ７筆 |
| 地目 | 雑種地 | 山林 | 山林 |

自治会を申立人としていることが確認できた事例について、登記情報を確認したところ、事例②において、申立人である自治会への所有権移転が確認できた。その場合、所有権移転登記欄の「所有者」において、認可地縁団体である自治会名の記載のあとに「設立根拠法　地方自治法」と登記されていることが確認された。

[9] 申立人の名称に「自治会」「町内会」等の名称が入っている場合を対象としており、そのほかにも自治会による申立て事例が存在する可能性はある。

[10] インターネット版官報から３事例の地番を把握したうえで、一般社団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」（https://www1.touki.or.jp/gateway.html）から該当土地の登記情報を取得し、申立ての経過を確認した。

## （6） 沖縄の所有者不明土地に対する申立て

令和６年 12 月末まで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もののうち、沖縄の所有者不明土地に対する申立て４件の内容を整理した[11]。

### ① 申立ての傾向

沖縄の所有者不明土地に対する申立ては、令和５年に３件、令和６年に１件の計４件が確認できた。

申立てがあった沖縄の所有者不明土地の所在地は、１号案件・２号案件が那覇市内の土地で地目は「宅地」、３号案件が粟国村内の土地で地目は「原野」、４号案件が宜野湾市内の土地で地目は「宅地」である。４件ともに土地の管理者は沖縄県である。申立人は、１号案件・２号案件が私人（自然人）、３号案件が自治体（粟国村）、４号案件が私人（法人）である。また、申立て先は、１～３号案件は那覇地方裁判所、４号案件は那覇地方裁判所沖縄支部である。

### ② 申立て内容

４件について、登記情報から整理すると、以下の通りである。

**図表 30　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**

| | １号案件 | ２号案件 | ３号案件 | ４号案件 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 令和６年11月13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 | 令和６年12月16日 |
| 管理命令発令日 | 令和５年９月６日<br>令和５年９月７日<br>登記受付 | 令和５年10月25日<br>令和５年11月22日<br>登記受付 | 令和５年11月８日<br>令和５年11月30日<br>登記受付 | 令和７年１月７日<br>令和７年２月14日<br>登記受付 |
| 所有権移転日 | 令和６年９月９日<br>令和６年９月９日<br>登記受付 | 令和６年７月12日<br>令和６年７月12日<br>登記受付 | 令和５年12月21日<br>令和５年12月27日<br>登記受付 | － |
| 管理命令取消日 | － | － | 令和６年11月21日<br>令和６年12月24日<br>登記受付 | － |

[11] インターネット版官報 から沖縄の所有者不明土地に対して申立てがあった４件の地番を把握したうえで、一般社団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」（https://www1.touki.or.jp/gateway.html）から該当土地の登記情報を取得し、申立ての経過を確認した。

| 申立ての種別 | 所有者不明土地管理命令 | 所有者不明土地管理命令 | 所有者不明土地管理命令 | 所有者不明土地管理命令 |
|---|---|---|---|---|
| 対象の物件数 | 21 筆 | ９筆 | ２筆 | １筆 |
| 地目 | 宅地 | 宅地 | 原野 | 宅地 |
| 申立人 | 私人（自然人） | 私人（自然人） | 粟国村 | 私人（法人） |
| 所有者（登記名義人） | 不明（管理者琉球政府） | 不明（管理者琉球政府） | 管理者　沖縄県 | 不明（管理者琉球政府） |
| 管理者 | 沖縄県 | 沖縄県 | 沖縄県 | 沖縄県 |
| 申立て先 | 那覇地方裁判所 | 那覇地方裁判所 | 那覇地方裁判所 | 那覇地方裁判所沖縄支部 |

### 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、１～４号案件のすべてで裁判所による所有者不明土地管理命令が発令されている。１～４号案件では、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。

また、１～３号案件では、登記情報から売買を原因とする所有権移転が確認されている。

１号案件は、令和６年９月に私人（法人）に所有権移転が完了したことが登記情報から確認できた。また、令和７年１月には、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」により管理人が供託したことが確認できた。なお本件については、所有者不明土地管理命令の抹消登記について、令和７年２月末時点では確認できていない。

２号案件は、令和６年７月に私人（自然人）に所有権移転が完了したことが登記情報から確認できた。また、令和６年１月に、申立てがされた９筆がそれぞれ分筆されたことが登記情報から確認できた。なお本件についても、所有者不明土地管理命令の抹消登記について、令和７年２月末時点では確認できていない。

３号案件は、令和５年 12 月末に粟国村に所有権移転が完了したことが登記情報から確認できた。また、令和６年 10 月には、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」により管理人が供託したことが確認できた。その後、令和６年11月に所有者不明土地管理命令の取消が決定したことが登記情報から確認できた。３号案件では、管理命令の発令から取消まで１年弱を要している。

## （7） 沖縄県内の一般的な所有者不明土地に対する申立て

令和６年 12 月末時点で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のうち、沖縄県内の一般的な所有者不明土地（「沖縄の所有者不明土地」を除く所有者不明土地）に対する申立て 25 件の内容を整理した[12]。

### ① 申立ての内容

25 件について、登記情報から整理すると、以下の通りである。

**図表31　沖縄県内の一般的な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**

| | 官報公告日 | 届出期間満了日 | 管理命令発令日 | 所有権移転日 | 対象の物件数 | 地目 | 申立人 | 所有者（登記名義人） | 申立先 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 事例① | 令和5年10月12日 | 令和5年11月28日 | 令和5年12月26日 | － | ２筆 | 畑 | 私人（法人） | 私人（自然人） | 那覇地方裁判所名護支部 |
| 事例② | 令和5年11月8日 | 令和5年12月25日 | 令和6年5月22日 | － | １筆 | 原野 | 私人（法人） | 私人（自然人） | 那覇地方裁判所名護支部 |
| 事例③ | 令和5年11月29日 | 令和6年1月12日 | 令和6年3月15日 | － | １筆 | 墓地 | 私人（自然人） | 私人（自然人） | 那覇地方裁判所平良支部 |
| 事例④ | 令和6年6月10日 | 令和6年7月25日 | 令和6年8月19日 | － | １筆 | 墓地 | 私人（自然人） | その他（字） | 那覇地方裁判所平良支部 |
| 事例⑤ | 令和６年６月10,11日 | 令和6年7月25日 | 令和6年8月19日 | － | ７筆<br>※１筆ごとに申立てのため申立て件数は７件 | 山林、原野、墓地 | 私人（法人） | 私人（自然人）、不明 | 那覇地方裁判所平良支部 |
| 事例⑥ | 令和６年８月13,14日 | 令和6年9月27日 | 令和6年11月18日 | － | 11筆<br>※１筆ごとに申立てのため申立て件数は11件 | 原野、畑、 | 私人（法人） | 私人（自然人） | 那覇地方裁判所平良支部 |
| 事例⑦ | 令和6年10月16日 | 令和6年11月20日 | 令和6年12月26日 | － | １筆 | 雑種地 | 私人（自然人） | 私人（法人） | 那覇地方裁判所沖縄支部 |
| 事例⑧ | 令和6年11月18日 | 令和6年12月20日 | － | － | １筆 | 畑 | 市町村 | 私人（法人） | 那覇地方裁判所沖縄支部 |
| 事例⑨ | 令和6年11月25日 | 令和7年1月10日 | － | － | １筆 | 畑 | 私人（法人） | 私人（自然人）（死後の相続財産） | 那覇地方裁判所名護支部 |

### ② 申立ての傾向

沖縄県内の一般的な所有者不明土地（「沖縄の所有者不明土地」を除く所有者不明土地）に関する申立ての傾向は、以下の通りである。

申立てがあった土地の所在地は、20件が宮古島市内の土地であり、うち２件は同一の私

[12] インターネット版官報 から沖縄県内の所有者不明土地に対して申立てがあった 25 件の地番を把握したうえで、一般社団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」（https://www1.touki.or.jp/gateway.html）から該当土地の登記情報を取得し、申立ての経過を確認した。

人（法人）、２件は私人（自然人）である。地目は「山林、原野、墓地、畑」である。そのほか、令和５年には、東村内の土地で私人（法人）による申立てが１件、国頭村内の土地で私人（法人）による申立てが１件確認された。令和６年には、読谷村内の土地で私人（自然人）による申立てが１件、うるま市内の土地で自治体による申立てが１件、今帰仁村内の土地で私人（法人）による申立てが１件確認された。

### ③　申立ての経過

申立て事例は、令和６年 12 月末時点で８事例（事例①～⑧）が裁判所への異議の届出期間が満了し、１事例（事例⑥）は異議の届出期間中である。その後、７事例（事例①～⑦）で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ている。３事例は届出期間の満了日から管理命令発令まで３週間、１事例は２カ月を要し、さらに１事例は５カ月以上を要している。

なお、令和６年 12 月末時点では、所有権移転は登記情報から確認できていない。

## （8） 所有者不明土地・建物管理人による供託の状況

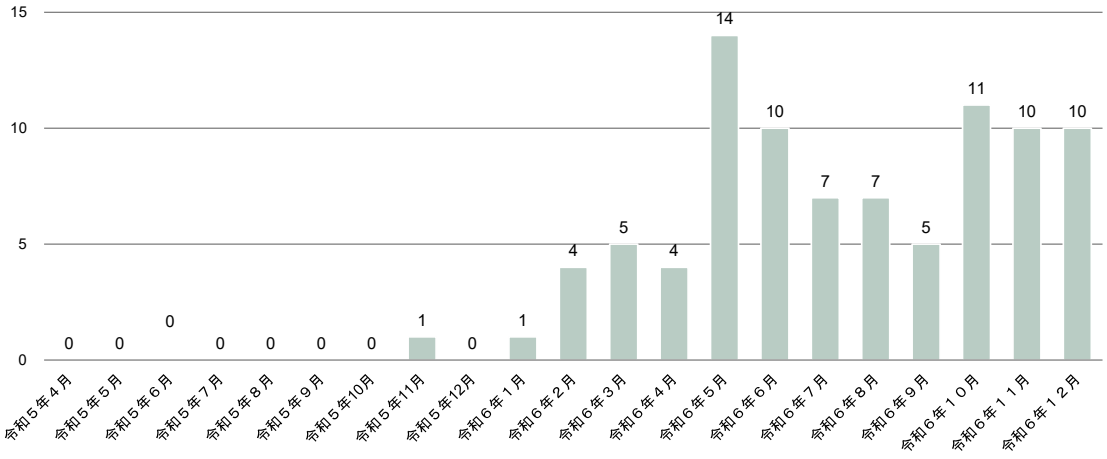
### ① 供託件数

#### 1） 所有者不明土地・建物管理人による供託公告の公告時期

所有者不明土地管理制度が施行された令和５年４月１日から、令和６年 12 月 31 日までの間に、所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人による供託が公告された申立ての件数は89件である。なお、１件の申立てに対して複数回の供託が公告される場合もみられたため、所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人による供託が公告された件数は全部で 92 件である。

所有者不明土地・建物管理人による供託が公告された時期を月別に確認する[13]と、「令和６年５月」の 14 件が最も多く、全体の 15.7%を占める。次いで「令和６年 10 月」が 11 件（12.4%）、「令和６年６、11、12 月」が 10 件（11.2%）である。

**図表 32　所有者不明土地・建物管理人による供託公告の官報公告時期（申立て単位）（n＝89）**

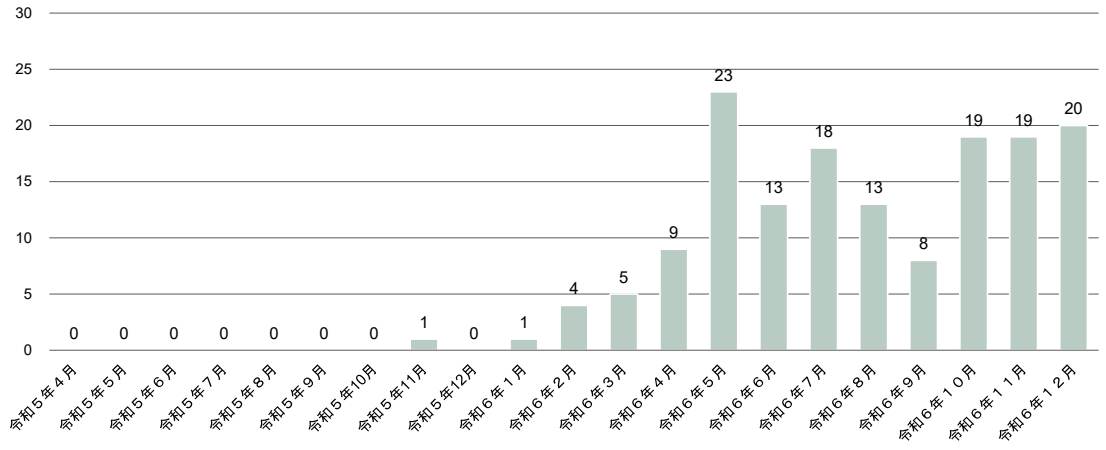



また、供託が公告された対象物件数の合計は 153 件である。なお、同一の申立て内の一部のみが供託対象となっている場合もある。

月別に対象物件数をみると「令和６年５月」が最も多く 23 件（15.0%）、次いで「令和６年 12 月」が 20 件（18.1%）、「令和６年 10、11 月」が 19 件（12.4%）である。

[13] 同一の申立てに対して、複数回の供託が公告されている場合は、早い日付で集計している。

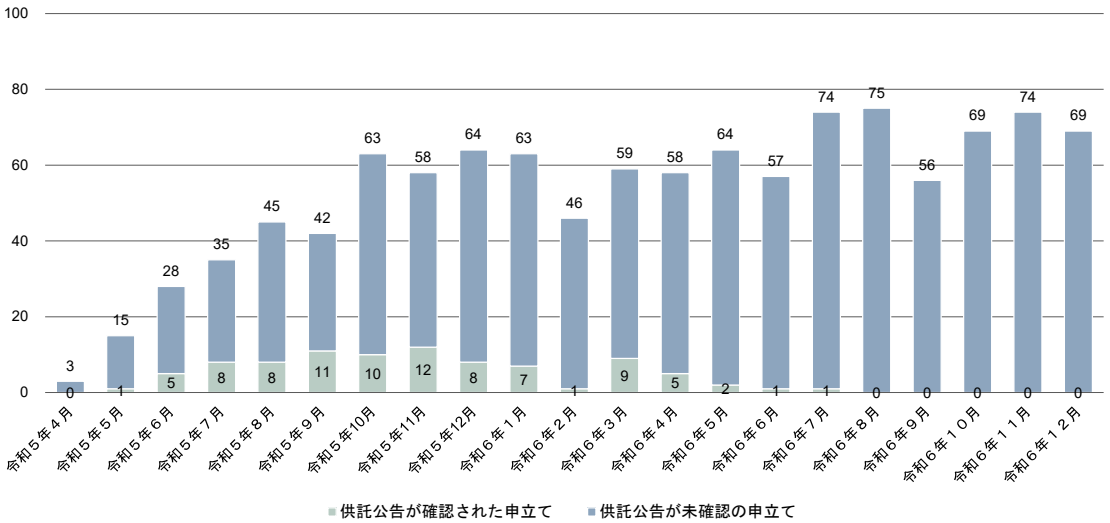
**図表 33　所有者不明土地・建物管理人による供託公告の官報公告時期（物件単位）（n＝153）**




## 2）供託公告が確認された土地・建物の異議の催告の公告時期

供託が公告された所有者不明土地・建物について、裁判所からの所有者不明土地管理命令、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告が官報に公告された時期を月別に確認すると、「令和５年 11 月」の 12 件が最も多く、全体の 13.5%を占める。次いで「令和５年９月」が 11 件（12.4%）、「令和５年 10 月」が 10 件（11.2%）である。一方で、令和６年８月以降に異議の催告が公告された所有者不明土地・建物については、令和６年 12 月末時点では供託公告はみられない。

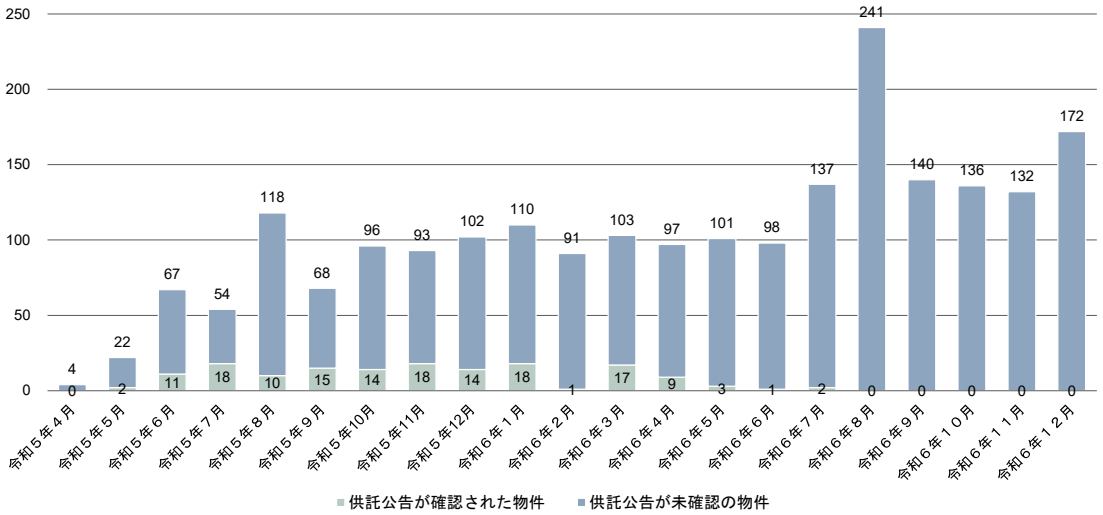
**図表 34　供託公告が確認された申立ての異議の催告の官報公告時期（申立て単位）（n＝89）**




また、供託が公告された所有者不明土地・建物について、裁判所からの所有者不明土地管理命令、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告が官報に公告された物件

数を月別に確認すると、「令和５年７、11 月、令和６年１月」の 18 件が最も多く、全体の 11.8%を占める。次いで「令和６年３月」が 17 件（11.1%）、「令和５年９月」が 15 件（9.8%）である。

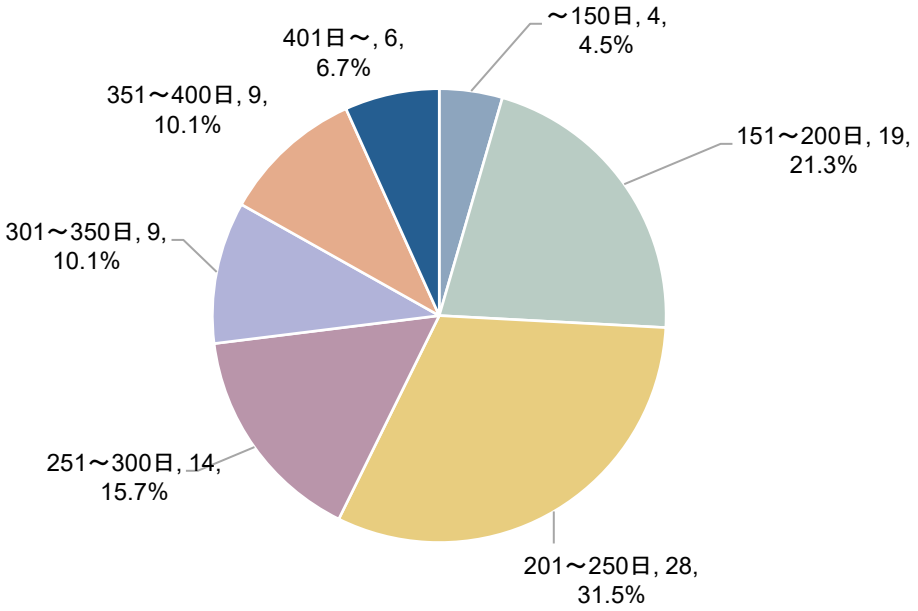
**図表 35　供託公告が確認された申立ての異議の催告の官報公告時期（物件単位）（n＝153）**




### 3）異議の催告の公告から供託公告までの日数

供託が公告された申立て 89 件について、裁判所からの所有者不明土地管理命令、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告が官報に公告されてから、供託が公告されるまでの日数は「201～250 日」の 28 件が最も多く、全体の 37.8%を占める。次いで「151～200 日」が 19 件（25.7%）、「251～300 日」が 14 件（18.9%）である。また、平均すると 1 件の申立てにつき約 260 日かかっている。

図表 36　異議の催告の官報公告から供託公告までの日数（物件単位）（n=89）




### ②　供託金額

所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人による供託公告から確認された供託金額の合計は、約 1.7 億円である。

### ③　申立ての種別

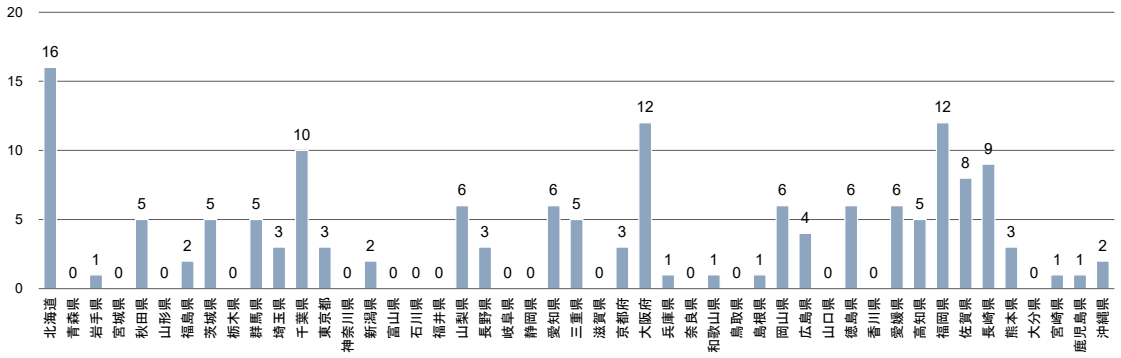
供託が公告された申立てについて、申立ての種別は、「土地」が最も多く 66 件（74.2%）と 7 割以上を占めており、「土地及び建物」は 23 件（25.8%）である。

供託が公告された物件 153 件について、物件ごとの種別を確認すると、「土地」129 件（84.3%）、「建物」24 件（15.7%）であり、「土地」で８割以上を占めている。

### ④　供託対象となった物件の所在地

供託対象となった物件（土地）が多い都道府県は、「北海道」16件、「大阪府、福岡県」12件、「千葉県」10件、「長崎県」９件の順である。一方で、供託対象物件がない都道府県は16県である。

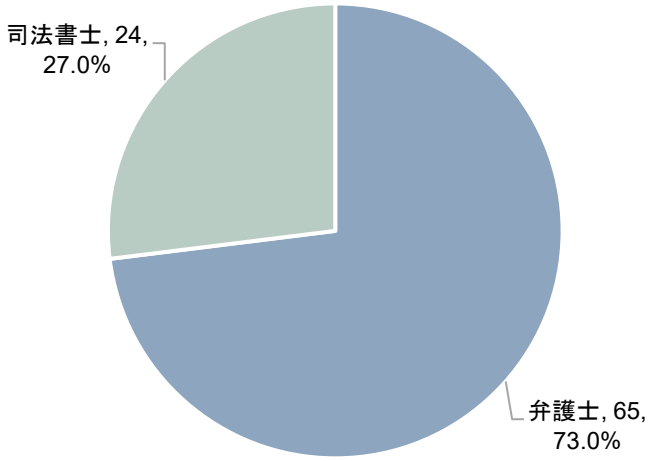
**図表 37　供託対象物件の所在地（都道府県単位　グラフ）（n＝153）**




### ⑤　所有者不明土地・建物管理人の内訳

供託が公告された申立てのうち、所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人の内訳は、弁護士が65件（73.0%）、司法書士が24件（27.0%）と、弁護士が管理人になっている件数が７割を超えている[14]。

**図表 38　所有者不明土地・建物管理人の内訳（n=89）**




[14] 供託公告に弁護士・司法書士等の記載がない場合は、土地が所在する都道府県の弁護士会・司法書士会のウェブサイトに掲載されている所属弁護士・司法書士の一覧等から把握した。

## （9） 所有者不明土地に関する供託の詳細

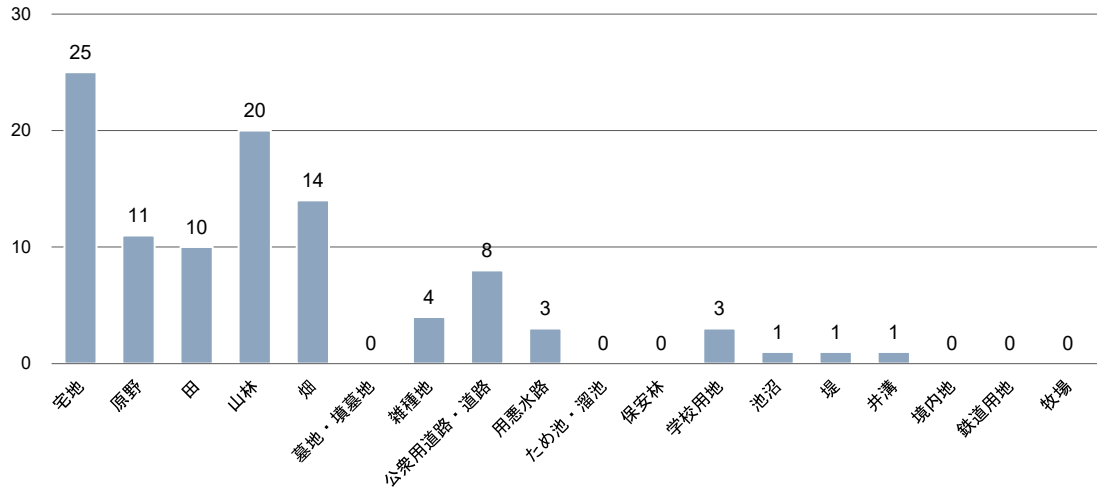
以降では、「所有者不明土地に関する申立て」に対する供託[15]（申立て66件、物件（土地のみ）101件）についてのみ取り扱うこととする。

### ① 土地に関する申立ての詳細

#### 1） 地目別

供託対象となった物件（土地）の地目として多いものは、「宅地」25 件（24.8%）、「山林」20件（19.8%）、「畑」14件（13.9%）、「原野」11件（10.9%）の順である。

**図表 39 供託対象物件の土地の地目（n=101）**




#### 2） 地目ごとの面積・供託金額

ここでは、地目ごとの供託金額を把握するため、供託金額が地目ごとに把握できない場合を除いた供託（申立て 63 件、物件（土地のみ）90 件）についてのみ取り扱うこととする。

供託対象となった物件（土地）の平均金額が大きい地目は、「堤」（1,900,000.0 円）、「宅地」（1,438,124.0円）、「山林」（1,059,607.5円）である。

供託対象となった物件（土地）の供託金額が最小であるものは、「原野」の 6,667 円であり、供託金額が最大のものは、「宅地」の 11,150,000 円であり、「井溝」（1,900,000円）、「畑」（2,524,910円）「原野」（3,546,161円）、「山林」（8,608,162円）についても100万円を超えた供託金額が認められる。

供託対象の土地金額の合計は 78,839,763 円である。うち、「宅地」の合計が 35,953,100

[15] 「所有者不明土地に関する申立て」を対象とし、「所有者不明土地及び建物に関する申立て」、「所有者不明建物に関する申立て」は対象外とする。「所有者不明土地及び建物に関する申立て」に対する供託公告では、供託金額が土地と建物でまとめて記載されている場合が認められたためである。

円（45.6%）と最も多く、次いで、「山林」の合計が 21,192,149 円（26.9%）、「原野」の合計が 8,125,791 円（10.3%）、「畑」の合計が 7,877,892 円（10.0%）である。「宅地」、「山林」、「原野」、「畑」で、土地に対する供託金額の９割以上を占める。

**図表 40　供託対象の土地面積・金額（平均、最小値、最大値、合計値）（n=90）**

| 地目 | 物件件数 | 土地面積の合計(㎡) | 供託金額の平均(円) | 供託金額の最小値(円) | 供託金額の最大値(円) | 供託金額の合計(円) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **全体** | **101** | **234,736.24** | **780,591.71** | **0.00** | **11,150,000.00** | **78,839,763.00** |
| 宅地 | 25 | 3,042.4 | 1,438,124.0 | 15,525.0 | 11,150,000.0 | 35,953,100.0 |
| 原野 | 11 | 202,111.0 | 738,708.3 | 6,667.0 | 3,546,161.0 | 8,125,791.0 |
| 田 | 10 | 5,274.0 | 51,948.0 | 73,161.0 | 446,319.0 | 519,480.0 |
| 山林 | 20 | 19,033.0 | 1,059,607.5 | 30,000.0 | 8,608,162.0 | 21,192,149.0 |
| 畑 | 14 | 2,550.0 | 562,706.6 | 33,727.0 | 2,524,910.0 | 7,877,892.0 |
| 墓地・墳墓地 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 雑種地 | 4 | 945.0 | 297,023.0 | 144,500.0 | 630,710.0 | 1,188,092.0 |
| 公衆用道路・道路 | 8 | 560.8 | 84,235.6 | 42,000.0 | 512,871.0 | 673,885.0 |
| 用悪水路 | 3 | 187.0 | 49,395.0 | 148,185.0 | 148,185.0 | 148,185.0 |
| ため池・溜池 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 保安林 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 学校用地 | 3 | 812.0 | 413,918.0 | 188,918.0 | 561,418.0 | 1,241,754.0 |
| 池沼 | 1 | 23.0 | 19,435.0 | 19,435.0 | 19,435.0 | 19,435.0 |
| 堤 | 1 | 198.0 | 1,900,000.0 | 1,900,000.0 | 1,900,000.0 | 1,900,000.0 |
| 井溝 | 1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 境内地 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 鉄道用地 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 牧場 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

## 1-3. 小括

沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の効果的な活用に向けて、本調査（令和６年 12 月末時点）で得られた知見は、以下の通りである。

### ①　所有者不明土地管理制度の適用状況

所有者不明土地管理制度が施行された令和５年４月１日から令和６年 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、所有者不明土地及び建物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 1,117 件である。官報に公告された令和６年の月当たりの申立て件数は、２月の 46 件を除き 50 件を超えているが、10 月～12 月では 70 件前後で推移している。

なお、所有者不明土地に関する申立ては、官報における異議の催告公告により全件把握することはできるものの、その後の所有者不明土地管理命令発令、所有権移転、管理命令の取消等の経過は、個別に登記情報を取得して確認する必要がある。

### ②　自治体による申立て

自治体が申立人である土地に対する申立て事例は 271 件確認され、この件数は申立件数全体の約 1/4 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」、「④事業用地の境界特定の立会人選任」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活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活用ニーズは、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。

沖特管理者からは、自治体による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。

### ③　沖縄の所有者不明土地の申立て

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４件の申立てが確認され、令和５年に申立てがされた３件は、いずれも所有者不明土地管理命令が発令されており、その後、各案件で管理命令発令から売買契約（所有権移転登記日）までに要した時間は約１ヵ月～約１年と幅があるものの、いずれも所有権移転登記に至っている。うち２件は、令和６年 10 月と令和７年１月にそれぞれ管理人による供託がされたことが確認されている。また、１件は令和６年 11 月に所有者不明土地管理命令の取消が決定されている。

令和６年に申立てがされた１件は、異議の届出期間が満了し、令和７年に所有者不明土地管理命令が発令されている。また、この１件は那覇地方裁判所沖縄支部への申立てであり、支部への申立て事例は初めてである。

なお、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ている。

### ④　沖縄県内の所有者不明土地に対する申立て

沖縄県内の一般的な所有者不明土地（沖縄の所有者不明土地を除く）に対して、所有者不明土地管理制度は 25 件の申立てが確認され、23 件は所有者不明土地管理命令が発令され、裁判所によって管理人の選任がなされているが、いずれも所有権移転には至っていない。また、25 件はいずれも那覇地方裁判所の支部（沖縄、名護、平良）に対する申立てであり、沖縄県内では石垣支部を除いて所有者不明土地管理制度の申立て事例が確認されており、制度利用の実例が蓄積されつつある。

### ⑤　所有者不明土地・建物管理人による供託の状況

所有者不明土地管理人による供託事例は全 89 件（申立て単位）確認されており、この件数は所有者不明土地管理制度の申立て全体の約８％にあたる。なお、令和６年 10 月には、沖縄の所有者不明土地に対する申立てにおいても供託された事例が１件確認されている。また、異議の催告の公告から供託公告までの平均期間は、８～９か月程度（258.4 日）である。

所有者不明土地管理命令が発令された場合、発令日は登記されるが、所有者不明土地管理人の名前は登記されず、管理人として誰が選任されたか確認できない。しかし、供託公告においては所有者不明土地管理人の名前が公告されるため、供託公告によって管理人の名前を知ることができる。

また、供託公告によれば、弁護士が管理人として選任された件数が７割を超えている。

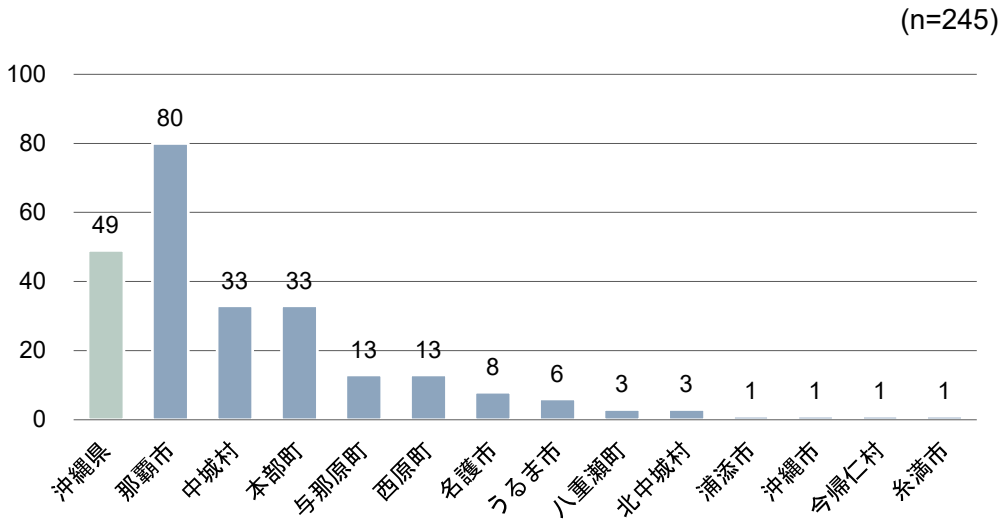
## 2 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況

### 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

令和元年に施行された表題部所有者不明土地法により、登記官によって選定された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、表題部所有者の登記を改めることが可能となった。沖縄の所有者不明土地も探索の対象となることが可能であることから、同制度の効果的な活用に向け、現在の沖縄の所有者不明土地に対する同制度の運用状況を把握・分析する。

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６年 12 月末までに、沖縄県の管理地が 49 筆、市町村の管理地が計 196 筆、合計 245 筆の管理地が対象となっている[16]。令和５年度末（令和６年３月 31 日）時点で沖縄の所有者不明土地は 2,688 筆であるため、探索の対象となっている管理地は全体の 9.1%に該当する。

**図表 41　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）**

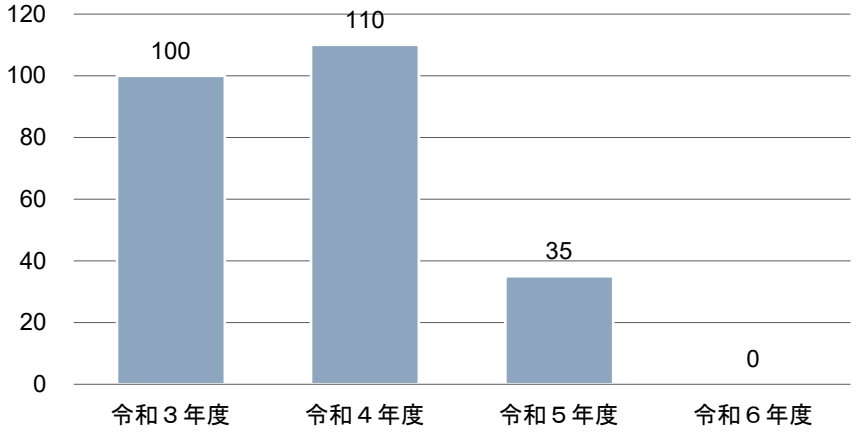



探索開始年度別では、令和３年度が 100 筆、令和４年度が 110 筆、令和５年度が 35 筆である。なお、令和６年度（令和６年 12 月末時点）で探索対象となった管理地は０件であった。

[16] 令和５年度に探索対象となった中城村の１筆は、かつて中城村管理地であったが、探索開始当時には所有者へ返還され、管理解除となっていたことから対象筆数に含めていない。また、令和５年度に探索対象となった西原町の１筆（沖縄県管理地）は、令和４年度にも探索対象になっており重複が見られたことから、探索開始年度が早い令和４年度の 110 筆の中に含めて集計している。

**図表 42　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=245)



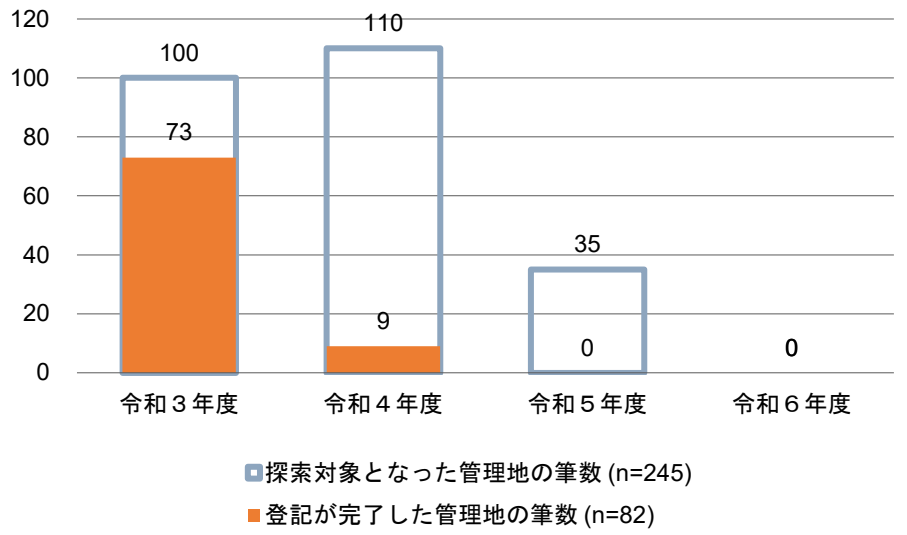

※令和６年度分は、令和６年 12 月末までに探索対象となった管理地を集計

## 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、令和６年12 月末までに探索が完了し登記官による登記が行われた管理地は 82 筆（沖縄県の管理地が 26 筆、那覇市の管理地が 29 筆、うるま市の管理地が４筆、与那原町の管理地が 13 筆、西原町の管理地が８筆、八重瀬町の管理地が２筆）であり、探索対象の管理地のうち 33.5%を占める。また、探索の結果、82 筆はいずれも所有者欄に「表題部所有者として登記すべき者がない」と登記されている。

探索が開始された年度は令和３年度が 73 筆、令和４年度が９筆であり、令和３年度に探索が開始された管理地は 73%の登記が完了している。

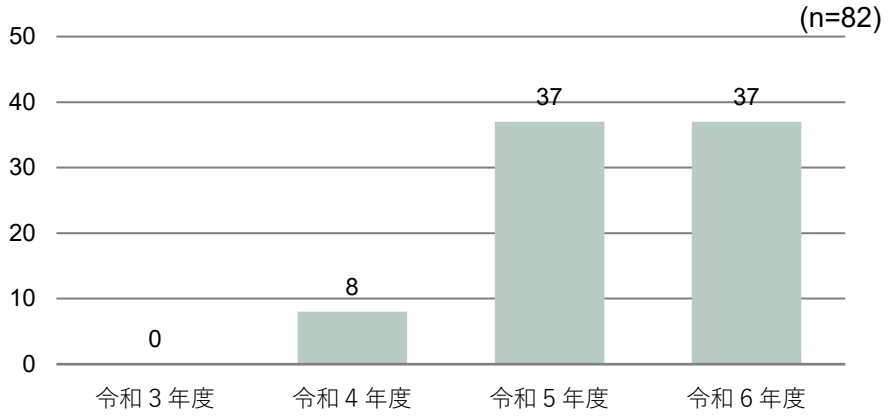
**図表 43　探索が完了し登記が行われた管理地（探索開始年度別）（令和６年12月時点）**



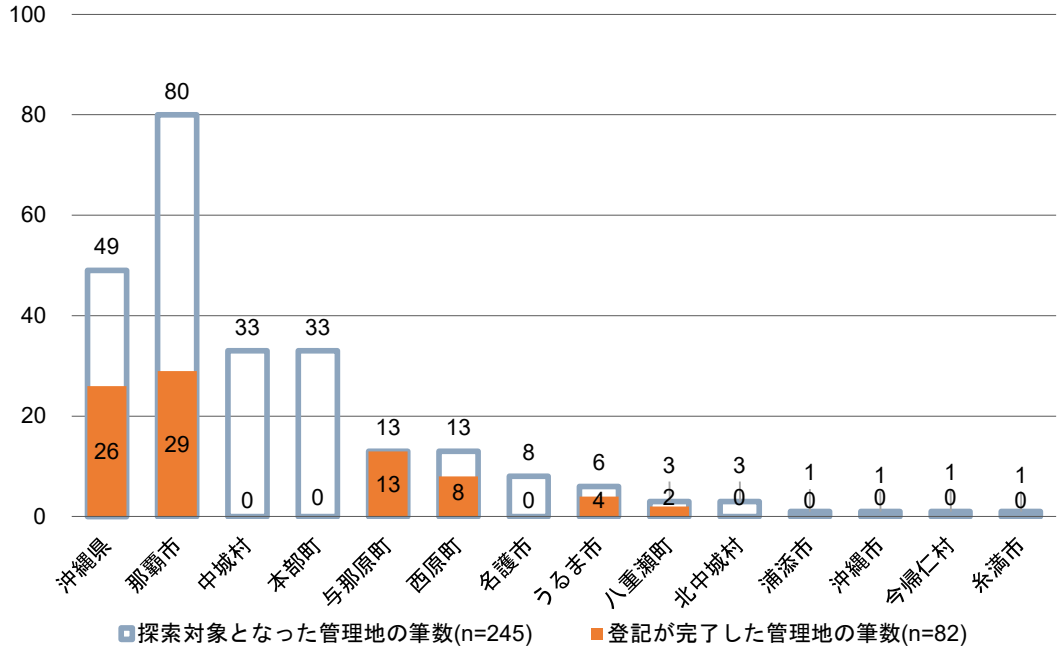

登記完了日は、令和４年度が８筆、令和５年度が 37 筆、令和６年度が 37 筆である。探索にかかった期間は、短いもので約 10 か月、長いもので約２年９か月であるが、少なくとも令和３年度に探索が開始となったものの登記が完了していない土地が 27 筆存在しており、今後探索にかかる期間が、２年９か月より長期となる事例が出る可能性がある。

土地の所在地は、那覇市 31 筆、西原町 23 筆、与那原町 14 筆、読谷村５筆、うるま市４筆、八重瀬町４筆、中城村１筆である。地目は墓地 54 筆、原野 17 筆、畑４筆、池沼３筆、雑種地２筆、拝所１筆、ため池１筆である。

図表 44　探索が完了し登記が行われた管理地（探索開始年度別）（令和６年 12 月時点）




図表 45　探索が完了し登記が行われた管理地（管理者別）（令和６年 12 月時点）



## 2-3. 小括

沖縄の所有者不明土地に対する表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索状況から得られた知見は、以下の通りである。

この制度では、登記官が表題部所有者として登記すべきものがあるときには、登記官の職権により表題部所有者が登記される。これによる所有者不明土地でなくなるため、沖特管理者による管理は終了する。

令和６年12月末までに、沖縄県の管理地が49筆、市町村の管理地が計196筆、合計245筆の管理地が探索の対象となっている。探索の対象となっている管理地は全体の 9.1％にあたる。また、対象となった管理地数を探索開始年度別にみると、令和３年度が 100 件、令和４年度が 110 件、令和５年度が 35 件であったが、令和６年度（12 月末時点）は０件であった。探索対象の候補は、事前に那覇地方法務局から各自治体（沖特管理者）宛てに、選定基準に照らして候補となり得る地域の抽出に関する照会がかかるため、沖縄の所有者不明土地を探索の対象とする場合には、照会時に候補として検討することが必要である。

また、令和６年 12 月末までに探索が完了し登記官による登記が行われた管理地は 82 筆（探索対象地の 33.5%に該当）であるが、いずれも「所有者として登記すべき者がいない」と登記が改められており、「所有者等特定不能土地」となっている。

探索結果は那覇地方法務局のホームページに公告されるが、一定期間を過ぎると掲載されなくなるため、常に注意して確認することが必要である。

そして、所有者等特定不能土地となった場合、表題部所有者不明土地法に基づく特定不能土地等管理制度を活用することにより、選任された特定不能土地等管理者が裁判所から権限外行為の許可を得て、処分行為により新たな所有者による適正な管理に移行することが可能となる。

なお、所有者不明土地管理制度と比較すると、特定不能土地等管理命令発令の登記には特定不能土地等管理者名が登記される一方、「異議の催告」が官報等に公告されないという差異があるものの、いずれにしても、沖特管理者が確知しないまま特定不能土地等管理人による管理が開始される可能性があることに注意が必要である。

特定不能土地等管理者は所有者のために善管注意義務を課されており、当該土地の管理を開始するにあたり、それまで当該土地を管理してきた沖特管理者に連絡することは必要な管理行為と考えられる。こうした理解を特定不能土地等管理者に選任される弁護士、司法書士等に周知していくことで、沖特管理者が確知しないまま特定不能土地等管理人により管理されることがないようにしていくことが求められる。

# Ⅲ.　所有者不明土地管理制度の利用意向調査

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 アンケート調査

### 1-1. 調査概要

#### （1） 目的

所有者不明土地管理制度は、全国及び沖縄の所有者不明土地への適用事例を踏まえると、従前の検討において活用可能性があると判断していた範囲（同制度の適用によらなければ適正管理が困難な土地等）よりも、幅広い範囲で活用可能性を見出すことができる。

一方で、平成 24 年度から平成 30 年度にかけて実施された実態調査からは時間が経過しており、沖縄の所有者不明土地の現況を正確に把握することは困難である。

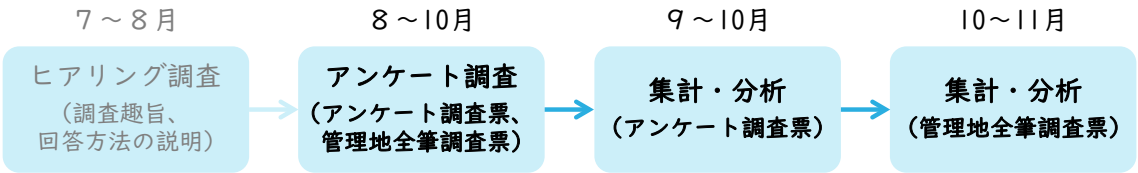
そこで、沖特管理者による管理の状況及び管理地の現況を踏まえた同制度の活用可能性を検討し、沖縄の所有者不明土地への制度活用可能な範囲・量について、全体の傾向及び土地の類型ごとの傾向を把握するため、沖特管理者に対しアンケート調査を実施した。

#### （2） 調査方法

**1）** 調査の流れ

アンケート調査に先だって実施したヒアリング調査において、調査趣旨や回答方法について説明を行った。その後、メールにてアンケート調査票及び管理地全数調査票を配布し、メールにて回答を回収した。

**図表 46　アンケート調査の実施フロー**




**2）** 調査対象

沖縄県及び全市町村管理者（計 23 地方公共団体）を対象とした。

### 3） 回答率

アンケート調査票は 91.3%（有効回答数 21 件）、管理地全数調査票は 100%（有効回答数 23 件）であった。

### 4） 調査項目

アンケート調査の項目は、以下の通りである。

**図表 47　主な調査項目**

| アンケート調査票 |
|---|
| ・昨年度の現状把握・現場確認実施状況<br>＊実施状況（筆）<br>＊問題が把握された管理地（筆）<br>＊この１年で新たに発覚・把握した問題<br>・適正管理の課題<br>＊相談体制<br>＊管理上の課題 |
| 管理地全数調査票 |
| ・土地の占有状況<br>＊占有類型<br>＊賃貸借契約、使用貸借契約の有無<br>＊占有者とのコンタクト状況<br>＊占有者の土地所有権の取得意向<br>＊土地の取得方法の検討状況<br>・占有者以外からの問合せ状況<br>＊占有者以外の主体からの問い合わせや相談<br>＊問い合わせや相談のあった主体と当該土地との関係<br>＊問い合わせや相談のあった主体の土地所有権の取得意向<br>・所有者不明土地管理制度の活用について<br>＊当該土地に関する不動産取引の可能性<br>＊所有者不明土地管理制度の適用上の障壁となりうる要因 |

## 1-2. 調査結果

アンケート調査の結果をもとに、沖縄の所有者不明土地への制度活用可能な範囲・量について、全体の傾向及び土地の類型ごとの傾向、制度活用にあたっての障壁を整理する。

### （1） 沖特管理者による管理の状況（アンケート調査票）

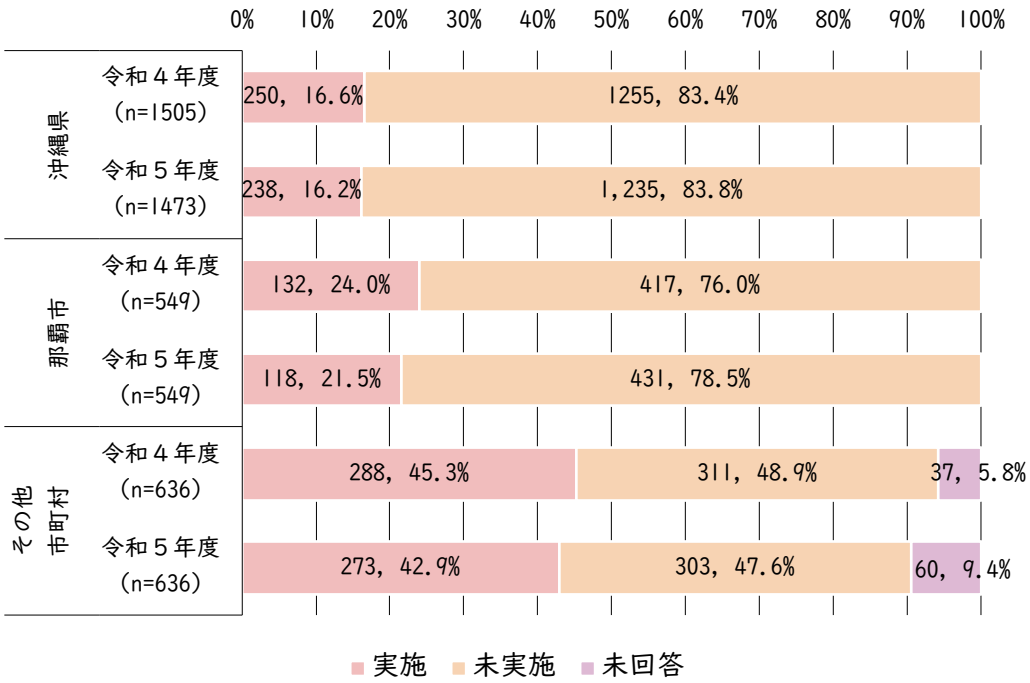
#### ① 現状把握・現場確認の実施状況

**1）** 現状把握・現場確認の実施実績

沖特管理者による管理地の現状把握・現場確認は、毎年度全筆されていることはなく、それぞれ一定割合の管理地にとどまっている。

特に沖縄県と那覇市は、他の沖特管理者と比較して管理地が突出して多く、現状の体制では多くの管理地を現状把握・現場確認することに課題がある。

**図表 48 現状把握・現場確認の実施状況**



### 2） 現状把握・現場確認によって把握された問題

令和５年度中に現状把握・現場確認を実施した管理地のうち、問題が把握された管理地は計 122 筆（19.4%）あり、その多くが「管理者の権限外行為のおそれ（57 筆）」、「無権原者による占有のおそれ（56 筆）」であった。この１年で新たに発覚・把握した問題は、新たな占有・使用や、隣地からの越境などである。

**図表 49　管理地における現状把握・現場確認の実施結果**

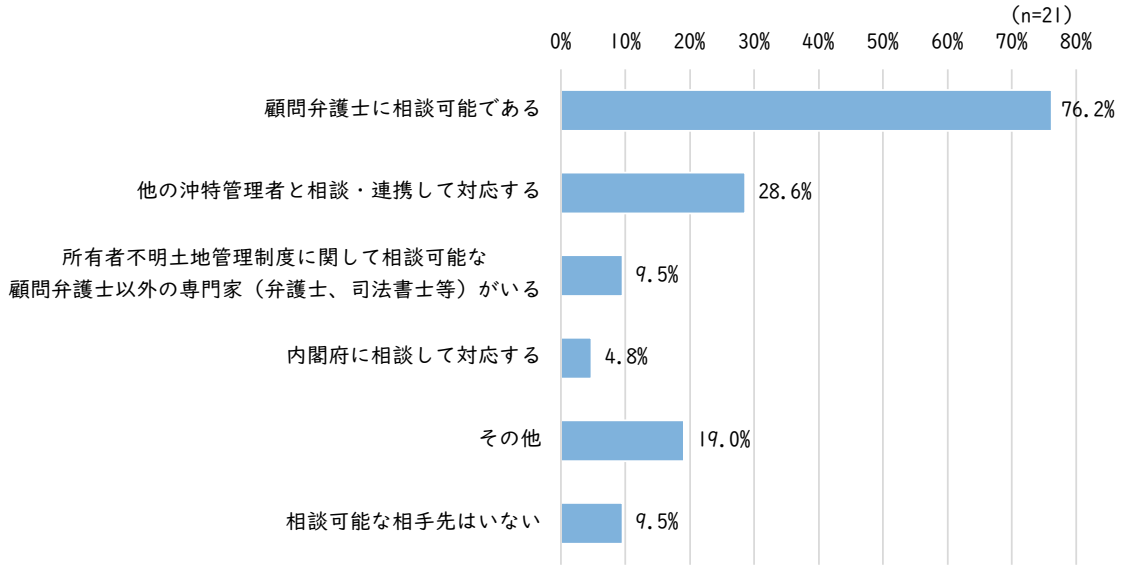
| 問題の種類 | 筆数 | この１年で新たに発覚・把握した問題 |
|---|---|---|
| 現状把握・現場確認を実施した土地 | 629 筆 | |
| 問題がなかった土地 | 445 筆 | |
| 問題を把握した土地 | 122 筆 | |
| 管理者の権限外行為のおそれ | 57 筆 | ・沈砂池、バイパス道路擁壁で占有・使用 |
| 無権原者による占有のおそれ | 56 筆 | ・新たに墓地、畑などで占有・使用<br>・隣地の建物が売買された際に、越境していることが判明 |
| 周辺地域への害悪のおそれ | 14 筆 | |
| 実態把握が不可能 | 5 筆 | ・進入路に太陽光パネルがあり現場確認ができなかった |

## ②　適正管理に向けた課題

### 1） 管理に関する相談体制

管理者としての対応や所有者不明土地制度の申立て対応等に関しての相談先は、顧問弁護士が 76.2%と最も多く、次いで、他の沖特管理者（28.6%）であった。

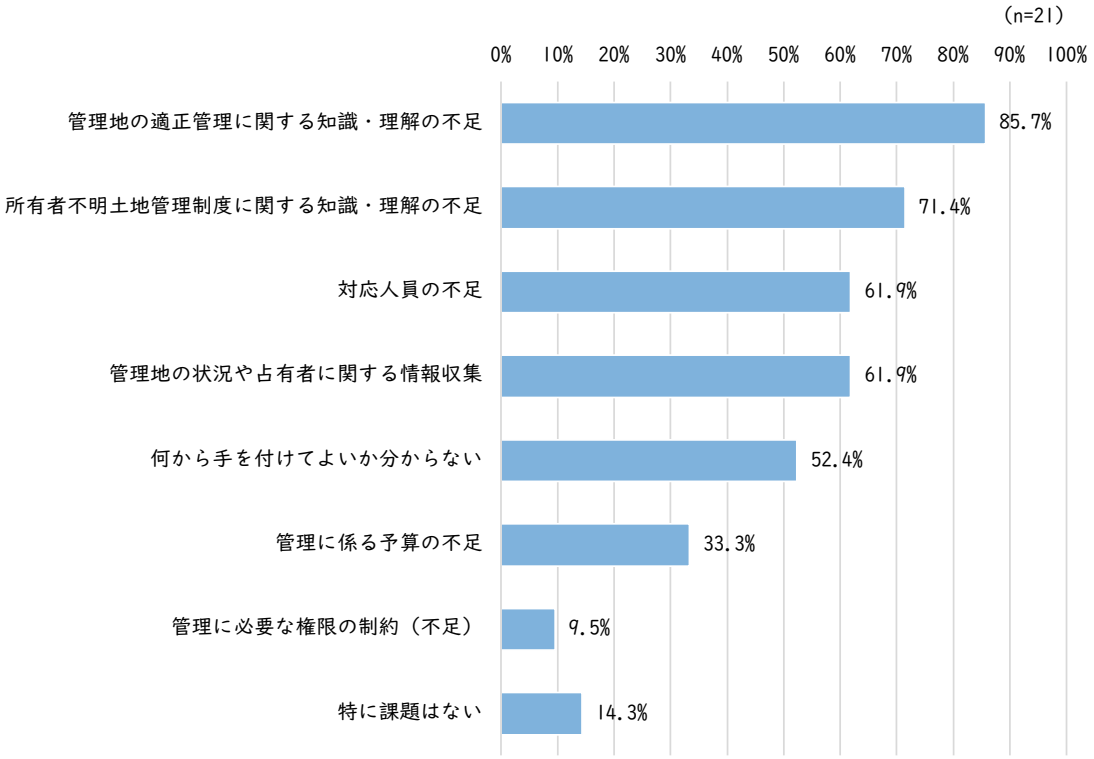
**図表 50　管理者としての対応や所有者不明土地制度の申立て対応等に関する相談体制**



## 2） 管理上の課題

管理者としての管理や対応を行う際の課題は、「管理地の適正管理に関する知識・理解の不足」の割合が 85.7%と最も高く、次いで、「所有者不明土地管理制度に関する知識・理解の不足（71.4%）、「対応人員の不足（61.9%）」、「管理地の状況や占有者に関する情報収集（61.9%）」となっている。

**図表 51　管理者としての管理や対応を行う際の課題**



## （2） 沖縄の所有者不明土地への制度活用可能性（管理地全数調査票）

### ① 調査に関する留意事項

**1）** 集計対象

アンケートの発出時には 2,690 筆を対象としていたが、令和５年度に所有者不明土地管理制度の活用により、新たな所有者による管理に移行した管理地が２筆、令和６年度に事務手続による更正登記で管理解除された管理地が１筆把握されたため、この３筆は集計対象外とし、残りの 2,687 筆を集計対象とした[17]。

なお、所有者不明土地管理制度によって所有者不明土地管理人が選任されている状況にあっても、回答時点において所有者不明土地である場合（所有者不明土地管理人により分筆されたケースを含む）には、集計対象としている。

**2）** 占有類型

本調査では、占有の形態を以下の６類型に分類している。

**図表 52　本調査における占有類型**

| 類型 | 占有の形態 |
|---|---|
| 類型① | **国・地方公共団体**が**公共用途**（道路、河川、学校、市営住宅等）で占有している土地 |
| 類型② | **私人**が**建物所有目的**で占有している土地 |
| 類型③ | **私人**が**拝所**や**井戸**として占有している土地 |
| 類型④ | **私人**が**墓地**（家族墓、門中墓）として占有している土地 |
| 類型⑤ | **私人**が類型**②～④以外の用途**（畑、駐車場等）で占有している土地 |
| 類型⑥ | 現況が**米軍基地**となっている土地 |

### ② 土地の占有状況

**1）** 占有者の存在する管理地の占有類型

県管理地、市町村管理地ともに、50%超の管理地で占有がみられる。

県管理地では、占有類型②が 365 筆（24.3%）で最も多く、次いで、占有類型①が 272 筆（18.1%）、占有類型⑤が 180 筆（12%）となっている。

市町村管理地では、占有類型④が 389 筆（32.9%）で最も多く、次いで、占有類型⑤が 113 筆（9.5%）、占有類型①が 101 筆（8.5%）となっている。

[17] 令和５年度末（令和６年３月 31 日）の管理地総数は 2,688 筆となる。

**図表 53　占有者の存在する管理地の沖特管理者別筆数**

| No. | 管理者 | 管理地総数 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ①～⑥計 | ①②計 | 占有なし | 不明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 1,503 | 272(18.1%) | 365(24.3%) | 4(0.3%) | 5(0.3%) | 180(12%) | 37(2.5%) | 863(57.4%) | 637(42.4%) | 629(41.8%) | 11(0.7%) |
| 1 | 那覇市 | 548 | 48(8.8%) | 18(3.3%) | 2(0.4%) | 240(43.8%) | 93(17%) | 0(0%) | 401(73.2%) | 66(12%) | 147(26.8%) | 0(0%) |
| 2 | 宜野湾市 | 12 | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 1(8.3%) | 1(8.3%) | 0(0%) | 11(91.7%) | 0(0%) |
| 3 | 浦添市 | 33 | 3(9.1%) | 0(0%) | 1(3%) | 2(6.1%) | 0(0%) | 1(3%) | 7(21.2%) | 3(9.1%) | 26(78.8%) | 0(0%) |
| 4 | 名護市 | 41 | 20(48.8%) | 0(0%) | 0(0%) | 12(29.3%) | 4(9.8%) | 0(0%) | 36(87.8%) | 20(48.8%) | 5(12.2%) | 0(0%) |
| 5 | 糸満市 | 8 | | | | | | | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 79 | 8(10.1%) | 1(1.3%) | 0(0%) | 9(11.4%) | 4(5.1%) | 1(1.3%) | 23(29.1%) | 9(11.4%) | 55(69.6%) | 1(1.3%) |
| 8 | うるま市 | 64 | 0(0%) | 0(0%) | 1(1.6%) | 9(14.1%) | 0(0%) | 36(56.3%) | 46(71.9%) | 0(0%) | 18(28.1%) | 0(0%) |
| 9 | 南城市 | 13 | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 13(100%) | 0(0%) |
| 10 | 大宜味村 | 1 | | | | | | | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | 1 | | | | | | | | | | |
| 12 | 本部町 | 112 | 15(13.4%) | 3(2.7%) | 0(0%) | 23(20.5%) | 6(5.4%) | 0(0%) | 47(42%) | 18(16.1%) | 65(58%) | 0(0%) |
| 14 | 伊江村 | 1 | | | | | | | | | | |
| 15 | 読谷村 | 12 | 0(0%) | 4(33.3%) | 0(0%) | 3(25%) | 0(0%) | 2(16.7%) | 9(75%) | 4(33.3%) | 3(25%) | 0(0%) |
| 16 | 嘉手納町 | 7 | | | | | | | | | | |
| 17 | 北中城村 | 35 | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 9(25.7%) | 1(2.9%) | 0(0%) | 10(28.6%) | 0(0%) | 23(65.7%) | 2(5.7%) |
| 18 | 中城村 | 45 | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 37(82.2%) | 3(6.7%) | 0(0%) | 40(88.9%) | 0(0%) | 5(11.1%) | 0(0%) |
| 19 | 西原町 | 36 | 1(2.8%) | 0(0%) | 2(5.6%) | 22(61.1%) | 2(5.6%) | 0(0%) | 27(75%) | 1(2.8%) | 9(25%) | 0(0%) |
| 20 | 与那原町 | 100 | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 0(0%) | 100(100%) |
| 21 | 南風原町 | 5 | | | | | | | | | | |
| 24 | 粟国村 | 23 | 1(4.3%) | 0(0%) | 0(0%) | 20(87%) | 0(0%) | 0(0%) | 21(91.3%) | 1(4.3%) | 2(8.7%) | 0(0%) |
| 26 | 久米島町 | 3 | | | | | | | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | 5 | | | | | | | | | | |
| 県管理地 | | 1,503 | 272(18.1%) | 365(24.3%) | 4(0.3%) | 5(0.3%) | 180(12%) | 37(2.5%) | 863(57.4%) | 637(42.4%) | 629(41.8%) | 11(0.7%) |
| 市町村管理地 | | 1,184 | 101(8.5%) | 26(2.2%) | 11(0.9%) | 389(32.9%) | 113(9.5%) | 46(3.9%) | 686(57.9%) | 127(10.7%) | 395(33.4%) | 103(8.7%) |
| 計 | | 2,687 | 373(13.9%) | 391(14.6%) | 15(0.6%) | 394(14.7%) | 293(10.9%) | 83(3.1%) | 1549(57.6%) | 764(28.4%) | 1024(38.1%) | 114(4.2%) |

注 1）括弧内のパーセンテージは、当該沖特管理者の管理地総数における占有類型の占める割合。

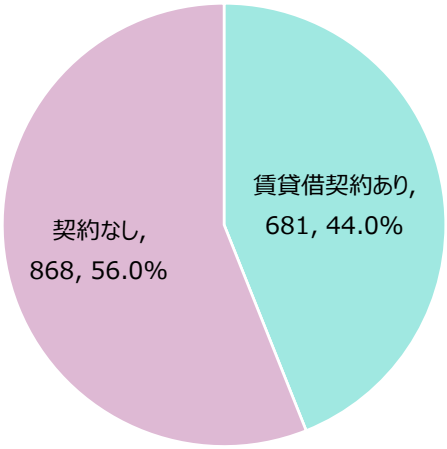
注 2）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

## 2） 賃貸借契約・使用貸借契約の有無

占有者の存在する管理地において、賃貸借契約が結ばれている管理地は 44.0%である。

占有類型別にみると、賃貸借契約が結ばれている管理地は占有類型②で 78%、占有類型⑤で 59.7%となっているが、占有類型①では 35.9%と３分の１程度にとどまっている。

**図表 54　占有者の存在する管理地における賃貸借契約、使用貸借契約の有無（N=1,549）**




**図表 55　【占有類型別】占有者の存在する管理地における賃貸借契約、使用貸借契約の有無**

| 類型 | 賃貸借契約あり | 使用貸借契約あり | 契約なし | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 134（35.9%） | 0（0%） | 239（64.1%） | 373 |
| 占有類型② | 305（78%） | 0（0%） | 86（22%） | 391 |
| 占有類型③ | 0（0%） | 0（0%） | 15（100%） | 15 |
| 占有類型④ | 1（0.3%） | 0（0%） | 393（99.7%） | 394 |
| 占有類型⑤ | 175（59.7%） | 0（0%） | 118（40.3%） | 293 |
| 占有類型⑥ | 66（79.5%） | 0（0%） | 17（20.5%） | 83 |
| 計 | 681（44%） | 0（0%） | 868（56%） | 1549 |

### ③　占有者の動向

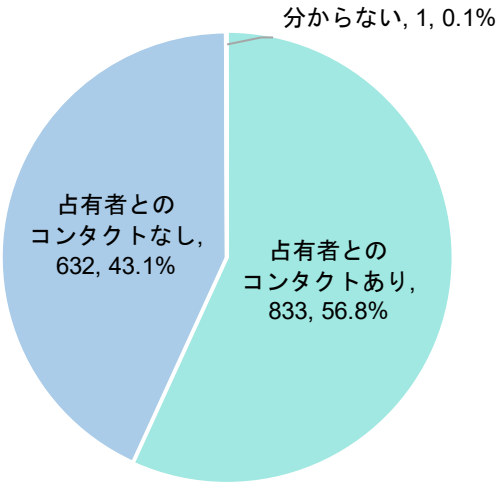
#### 1）占有者とのコンタクト状況

占有者の存在する管理地のうち、５年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地は56.8%を占める。

占有類型別にみると、５年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地の割合は、占有類型①で 54.4%、占有類型②で 91.6%、占有類型⑤で 62.1%となっているが、占有類型③、④では約２割にとどまっている。

賃貸借契約の有無別にみると、５年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地の割合は、賃貸借契約ある管理地で 99.7%、契約のない管理地で 25.9%となっている。

**図表 56　５年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤、N=1,466）**




**図表 57　【占有類型別】５年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤）**

| 類型 | 占有者との<br>コンタクトあり | 占有者との<br>コンタクトなし | 分からない | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 203（54.4%） | 170（45.6%） | 0（0%） | 373 |
| 占有類型② | 358（91.6%） | 32（8.2%） | 1（0.3%） | 391 |
| 占有類型③ | 3（20%） | 12（80%） | 0（0%） | 15 |
| 占有類型④ | 87（22.1%） | 307（77.9%） | 0（0%） | 394 |
| 占有類型⑤ | 182（62.1%） | 111（37.9%） | 0（0%） | 293 |
| 計 | 833（56.8%） | 632（43.1%） | 1（0.1%） | 1466 |

**図表 58　【賃貸借契約の有無別】５年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤）**

| 類型 | 占有者との<br>コンタクトあり | 占有者との<br>コンタクトなし | 分からない | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 賃貸借契約あり | 613（99.7%） | 2（0.3%） | 0（0%） | 615 |
| 契約なし | 220（25.9%） | 630（74%） | 1（0.1%） | 851 |
| 計 | 833（56.8%） | 632（43.1%） | 1（0.1%） | 1466 |

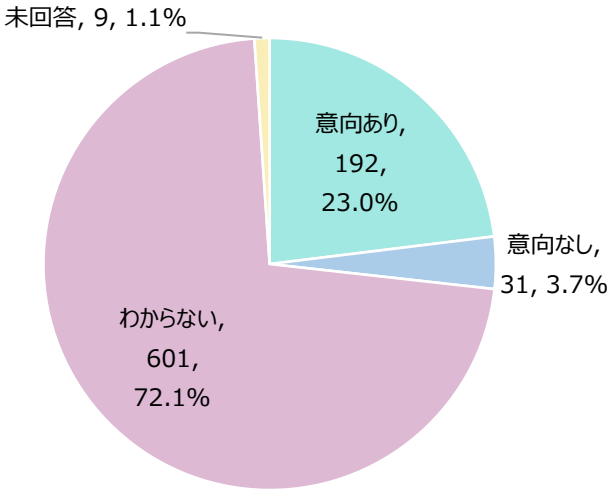
## 2） 占有者の土地取得意向

### i. 土地の取得意向の有無

５年以内に占有者とのコンタクトがあった占有類型①～⑤の管理地のうち、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認されたのは 23.0%（192 筆）であり、取得（買受け）意向がないことが確認されたのは 3.7%（31 筆）であったが、約７割の管理地は「わからない」との回答であった。

占有類型別にみると、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地の割合は、占有類型④で 92%（80 筆）と最も高い一方で、占有類型①では２%（４筆）と特に低くなっている。

**図表 59　占有者の土地所有権の取得（買受け）意向の有無（占有類型①～⑤、N= 833）**




**図表 60　【占有類型別】占有者の土地所有権の取得（買受け）意向の有無（占有類型①～⑤）**

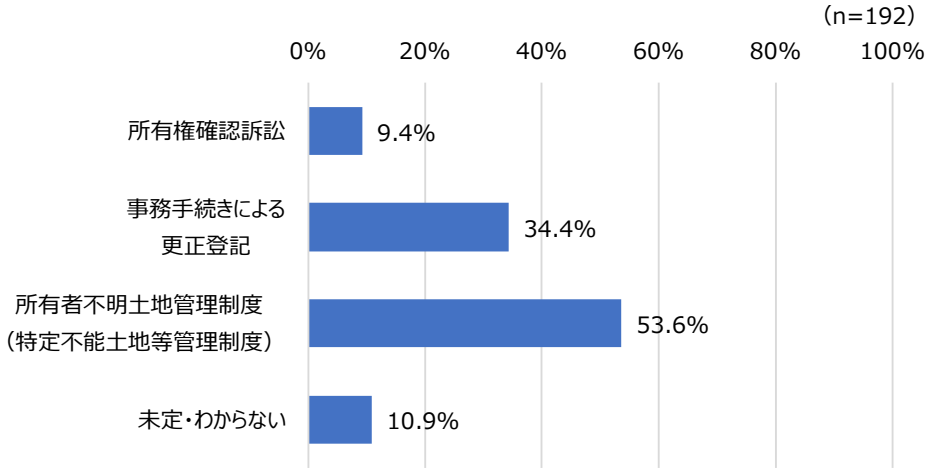
| 類型 | 意向あり | 意向なし | わからない | 未回答 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 4（2%） | 3（1.5%） | 196（96.6%） | 0（0%） | 203 |
| 占有類型② | 73（20.4%） | 1（0.3%） | 284（79.3%） | 0（0%） | 358 |
| 占有類型③ | 1（33.3%） | 1（33.3%） | 1（33.3%） | 0（0%） | 3 |
| 占有類型④ | 80（92%） | 1（1.1%） | 6（6.9%） | 0（0%） | 87 |
| 占有類型⑤ | 34（18.7%） | 25（13.7%） | 114（62.6%） | 9（4.9%） | 182 |
| 計 | 192（23%） | 31（3.7%） | 601（72.1%） | 9（1.1%） | 833 |

### ii.　取得方法の検討状況

占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地について、占有者における取得方法の検討状況を確認したところ、所有者不明土地管理制度（特定不能土地管理制度）が 53.6%と最も割合が高く、次いで事務手続きによる更正登記（34.4%）となっている。

占有類型別にみると、占有類型②、⑤では「所有者不明土地管理制度（特定不能土地等管理制度）」が検討されているケースが多い一方で、占有類型④では「事務手続による更正登記」が検討されているケースが多くなっている。

**図表 61　取得（買受け）意向のある占有者における取得方法の検討状況（複数回答可、占有類型①～⑤）**




**図表 62　【占有類型別】取得（買受け）意向のある占有者における取得方法の検討状況（複数回答可、占有類型①～⑤、N=192）**

| | 所有権確認訴訟 | 事務手続きによる更正登記 | 所有者不明土地管理制度（特定不能土地等管理制度） | 未定・わからない |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 0 | 0 | 4 | 0 |
| 占有類型② | 0 | 0 | 69 | 18 |
| 占有類型③ | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 占有類型④ | 15 | 64 | 0 | 2 |
| 占有類型⑤ | 3 | 2 | 30 | 0 |
| 計 | 18 | 66 | 103 | 21 |

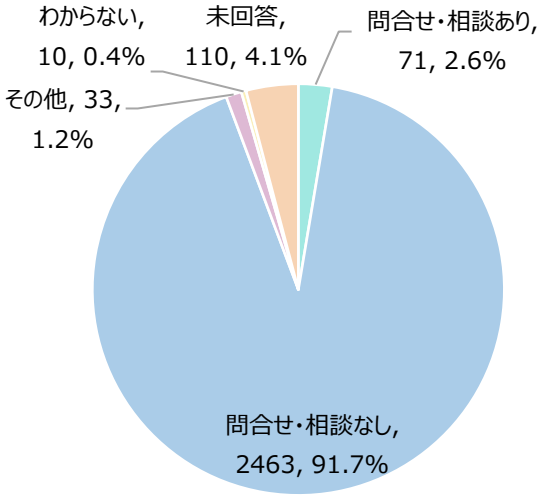
## ④　占有者以外からの問い合わせ状況

### 1）占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無

全管理地の 2.7%にあたる 71 筆で、占有者以外の主体からの問い合わせや相談が確認されている。

占有類型別にみると、総数は少ないものの占有類型③で 20%と割合が高くなっており、占有類型④（4.3%）や占有類型⑤（4.8%）も比較的高くなっている。また、占有のみられない管理地についても、2.3%（24 筆）の管理地で占有者以外の主体からの問合せや相談が確認されている。

**図表 63　５年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無（全管理地，N=2,687）**




**図表 64　【占有類型別】５年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無**

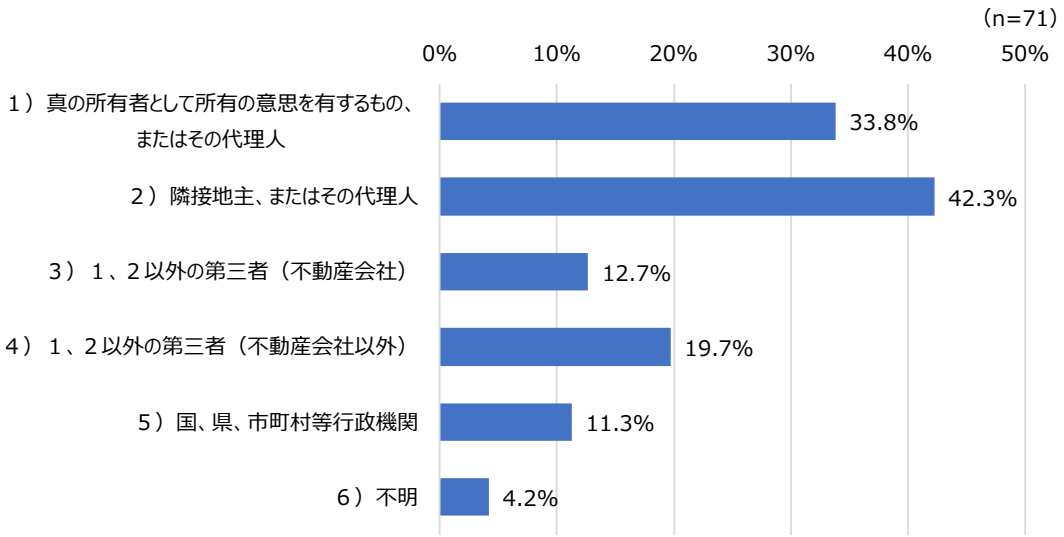
| | 問合せ・相談あり | 問合せ・相談なし | その他 | わからない | 未回答 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 5（1.3%） | 353（94.6%） | 0（0%） | 0（0%） | 15（4%） | 373 |
| 占有類型② | 6（1.5%） | 382（97.7%） | 0（0%） | 0（0%） | 3（0.8%） | 391 |
| 占有類型③ | 3（20%） | 12（80%） | 0（0%） | 0（0%） | 0（0%） | 15 |
| 占有類型④ | 17（4.3%） | 356（90.4%） | 0（0%） | 0（0%） | 21（5.3%） | 394 |
| 占有類型⑤ | 14（4.8%） | 273（93.2%） | 0（0%） | 0（0%） | 6（2%） | 293 |
| 占有類型⑥ | 2（2.4%） | 81（97.6%） | 0（0%） | 0（0%） | 0（0%） | 83 |
| 占有なし | 24（2.3%） | 902（88.1%） | 33（3.2%） | 0（0%） | 65（6.3%） | 1024 |
| 不明 | 0（0%） | 104（91.2%） | 0（0%） | 10（8.8%） | 0（0%） | 114 |
| 計 | 71（2.6%） | 2463（91.7%） | 33（1.2%） | 10（0.4%） | 110（4.1%） | 2687 |

## 2） 問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係

問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係は、「隣接地主、またはその代理人」が 42.3%と最も多く、次いで、「真の所有者として所有の意思を有するもの、またはその代理人」（33.8%）、「①②以外の第三者（不動産会社以外）」（19.7%）となっている。

占有類型別にみると、占有類型④で「隣接地主、またはその代理人（８筆）」、占有類型⑤で「①②以外の第三者（不動産会社以外）（８筆）」、占有なしで「真の所有者として所有の意思を有するもの、またはその代理人（15 筆）」「隣接地主、またはその代理人（13 筆）」といった主体からの問い合わせや相談が比較的多くなっている。

**図表 65　問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係（複数回答可）**




**図表 66　【占有類型別】５年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無（複数回答可、N=71）**

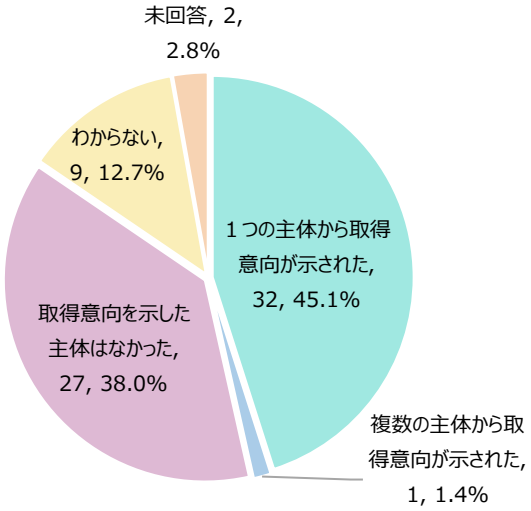
| | 1) | 2) | 3) | 4) | 5) | 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 2 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 |
| 占有類型② | 0 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 占有類型③ | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 占有類型④ | 1 | 8 | 2 | 2 | 3 | 1 |
| 占有類型⑤ | 5 | 3 | 4 | 8 | 1 | 2 |
| 占有類型⑥ | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 占有なし | 15 | 13 | 1 | 0 | 2 | 0 |
| 不明 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 24 | 30 | 9 | 14 | 8 | 3 |

### 3） 占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向

占有者以外の主体からの問い合わせや相談があった管理地のうち、占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認されたのは 46.5%（33 筆）であり、取得（買受け）意向がないことが確認されたのは 38.0%（27 筆）であった。

占有類型別にみると、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地の割合は、占有類型④で 64.7%（11 筆）と最も高かった。

**図表 67　占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向の有無（n=71）**




**図表 68　【占有類型別】占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向の有無**

| | 1つの主体から取得意向が示された | 複数の主体から取得意向が示された | 取得意向を示した主体はなかった | わからない | 未回答 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 占有類型① | 2（40%） | 0（0%） | 1（20%） | 2（40%） | 0（0%） | 5 |
| 占有類型② | 1（16.7%） | 1（16.7%） | 3（50%） | 1（16.7%） | 0（0%） | 6 |
| 占有類型③ | 1（33.3%） | 0（0%） | 1（33.3%） | 0（0%） | 1（33.3%） | 3 |
| 占有類型④ | 11（64.7%） | 0（0%） | 4（23.5%） | 2（11.8%） | 0（0%） | 17 |
| 占有類型⑤ | 4（28.6%） | 0（0%） | 9（64.3%） | 1（7.1%） | 0（0%） | 14 |
| 占有類型⑥ | 1（50%） | 0（0%） | 1（50%） | 0（0%） | 0（0%） | 2 |
| 占有なし | 12（50%） | 0（0%） | 8（33.3%） | 3（12.5%） | 1（4.2%） | 24 |
| 不明 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 32（45.1%） | 1（1.4%） | 27（38%） | 9（12.7%） | 2（2.8%） | 71 |

### ⑤　所有者不明土地管理制度の活用

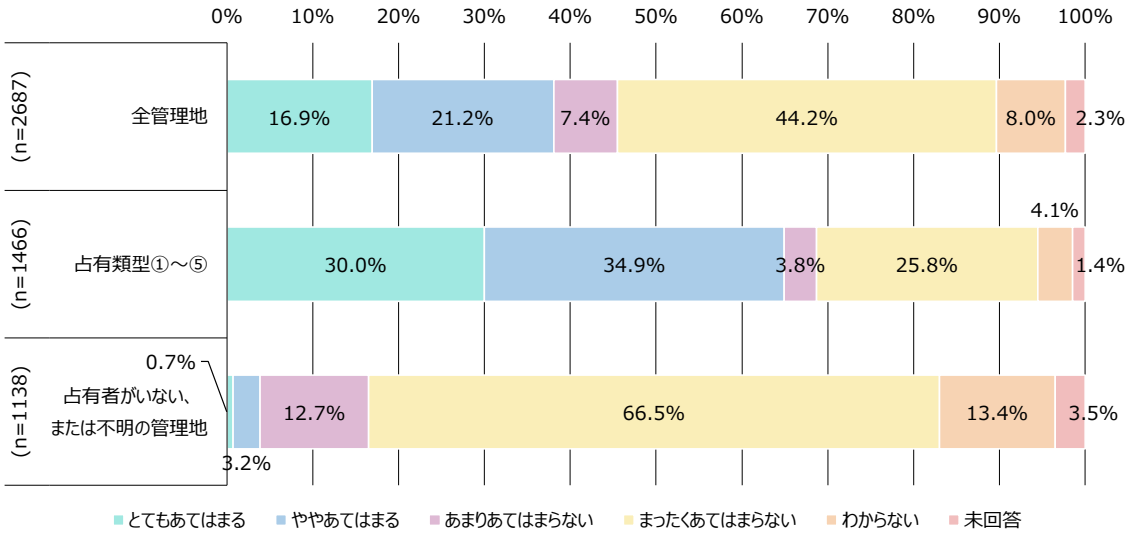
**1）所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性**

一般的に不動産取引の対象となりやすい条件が整っているか（例えば、接道条件が整っている、市街地など立地条件が良い、建築物を建てやすい土地の形状をしている、市場価値が高い、不明土地が解消されれば一帯の土地開発が可能となる土地、土地収用や公共事業の計画がある土地等）を踏まえ、当該土地が所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるかを沖特管理者に確認したところ、全管理地のうち、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合は38.1%となっている。

占有類型①～⑤の管理地では、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合が 66.3%となっている。

一方で、占有者がいない、または不明の管理地については、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合が 3.9%、「まったくあてはまらない」と回答された割合が 66.2%となっている。

**図表 69　所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか**



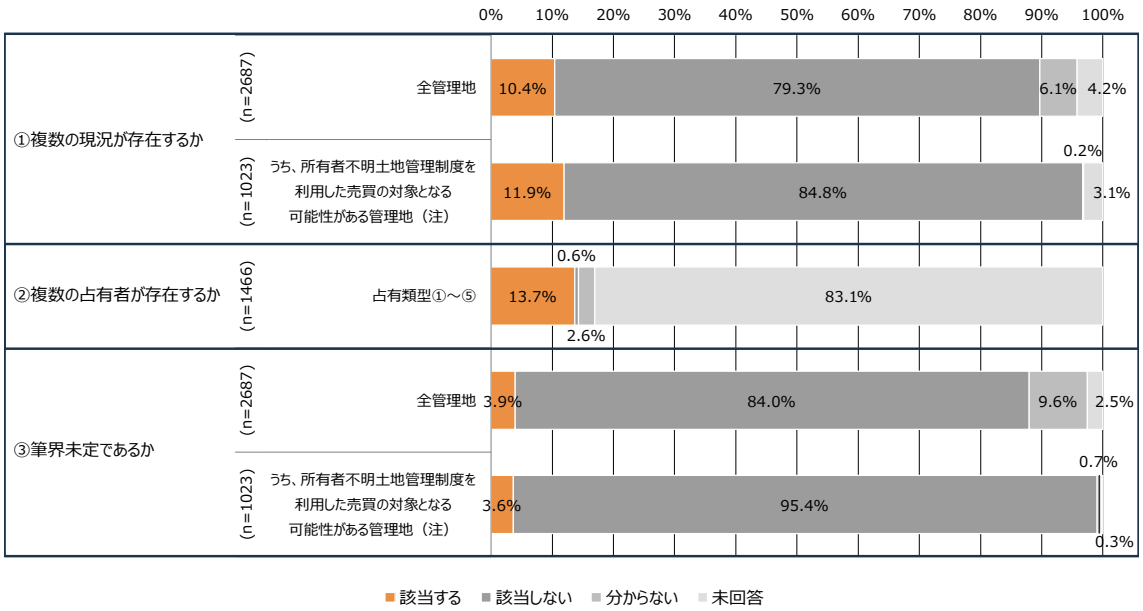
## 2） 所有者不明土地管理制度の活用上の障壁となりうる要因

全管理地のうち、複数の現況がある管理地は 10.4%（280 筆）となっている。所有者不明土地管理制度を活用した新たな所有者による管理への移行可能性がある管理地（前頁参照）においては、複数現況がある管理地は 11.9%（112 筆）となっている。

占有類型①～⑤の管理地のうち、複数の占有者が存在する管理地は 13.7%（201 筆）となっている。

筆界未定となっている管理地は、全管理地の 3.9%（106 筆）となっている。所有者不明土地管理制度を活用した新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるとされた管理地（前頁参照）においては、筆界未定となっている管理地は 3.6%（37 筆）となっている。

**図表 70　所有者不明土地管理制度の活用上の障壁となりうる要因**



## （3） 将来見通しの分析

### ① 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地の推計

**1）** 分析の枠組み

管理地全数調査票の回答結果に基づいて所有者不明土地管理制度の活用可能性の分析を行うにあたり、以下の通り３つのシナリオを設定した。

シナリオ１は、占有者が存在する土地について、占有類型に基づき所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、占有類型①、②、③、⑤の土地を集計した。占有類型①の土地は、管理の適正化や公益的な利用の観点から、制度の活用を図ることが望ましいと考えられる。占有類型②の土地は、土地に上物が存在しており、建替え等の必要性が生じている状況、もしくは将来的に生じると可能性が高い状況であることから、管理の適正化の観点から、制度の活用を図ることが望ましいと考えられる。占有類型③、⑤の土地については、占有類型①、②と比較して管理の適正化の必要性が高いとはいえないものの、制度の活用によって占有者が土地所有権を取得することで、より適正な土地の利用・管理につながることが期待される。

シナリオ２は、占有者または第三者の意向に基づき、所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示された土地について集計した。

シナリオ３は、土地条件等に基づいて沖特管理者が所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、「所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか」という設問に対して、沖特管理者が【とてもあてはまる】または【ややあてはまる】と回答した土地について集計した。

**図表 71　所有者不明土地管理制度の活用可能性にかかるシナリオの集計対象土地**

| | 概要 | 集計条件 |
|---|---|---|
| シナリオ１ | 占有類型に基づき制度活用が望ましい土地 | 占有類型①②③⑤の土地 |
| シナリオ２ | 占有者または第三者の意向から制度活用の可能性がある土地 | 占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示された土地 |
| シナリオ３ | 土地条件等に基づいて制度活用の可能性があると沖特管理者が判断する土地 | 「所有者不明土地管理制度を利用した新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか」に対して、沖特管理者が【とてもあてはまる】または【ややあてはまる】と回答した土地 |
| シナリオ統合 | シナリオ１～３を統合 | シナリオ１～３のいずれかまたは複数に該当する土地 |

## 2） 推計結果

### i. 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数の推計

所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地は、上述のシナリオを統合すると県管理地で計 881 筆（58.6%）、市町村管理地で 375 筆（31.7%）と推計された。

設定したシナリオ別にみると、シナリオ１では県管理地で 821 筆（54.6%）、市町村管理地で 251 筆（21.2%）、シナリオ２では県管理地で 103 筆（6.9%）、市町村管理地で 135 筆（11.4%）、シナリオ３では県管理地で 823 筆（54.8%）、市町村管理地で 200 筆（16.9%）であった。

**図表 72 【沖特管理者別】所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数**

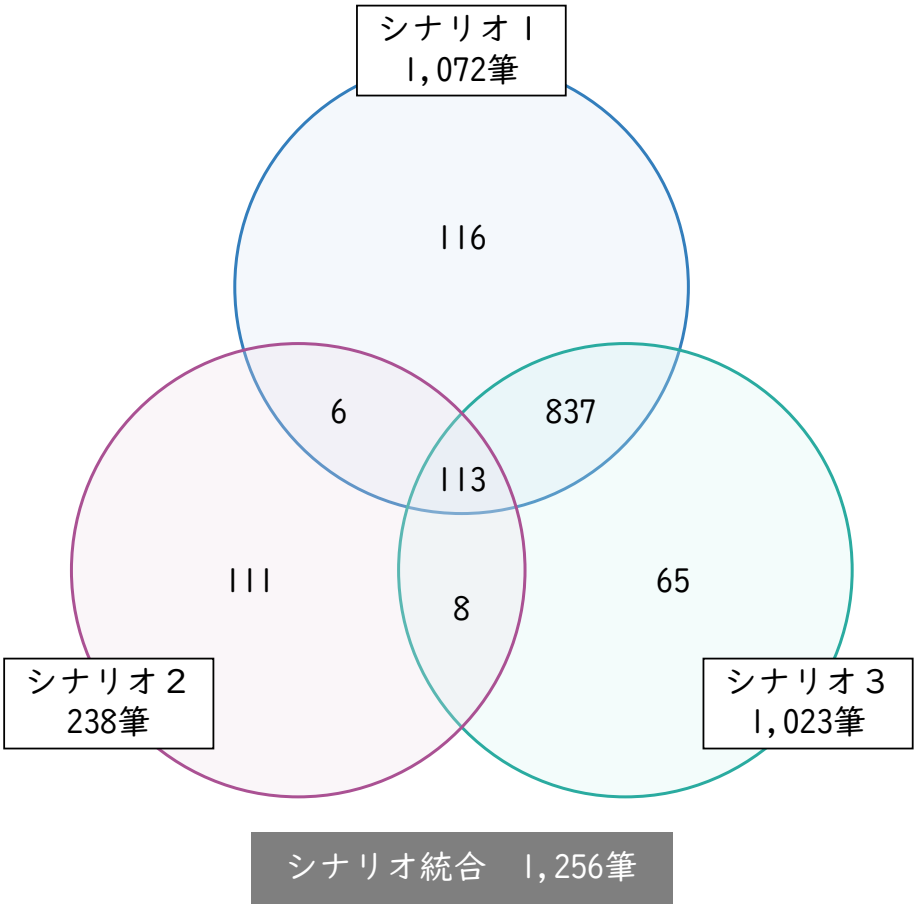
| No. | 管理者 | 管理地総数 | シナリオ１ | シナリオ２ | シナリオ３ | シナリオ統合 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 1503 | 821(54.6%) | 103(6.9%) | 823(54.8%) | 881(58.6%) |
| 1 | 那覇市 | 548 | 161(29.4%) | 110(20.1%) | 128(23.4%) | 245(44.7%) |
| 2 | 宜野湾市 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 浦添市 | 33 | 4(12.1%) | 0 | 0 | 4(12.1%) |
| 4 | 名護市 | 41 | 24(58.5%) | 7(17.1%) | 0 | 30(73.2%) |
| 5 | 糸満市 | 8 | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 79 | 13(16.5%) | 11(13.9%) | 24(30.4%) | 31(39.2%) |
| 8 | うるま市 | 64 | 1(1.6%) | 0 | 0 | 1(1.6%) |
| 9 | 南城市 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 大宜味村 | 1 | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | 1 | | | | |
| 12 | 本部町 | 112 | 24(21.4%) | 1(0.9%) | 33(29.5%) | 34(30.4%) |
| 14 | 伊江村 | 1 | | | | |
| 15 | 読谷村 | 12 | 4(33.3%) | 4(33.3%) | 4(33.3%) | 4(33.3%) |
| 16 | 嘉手納町 | 7 | | | | |
| 17 | 北中城村 | 35 | 1(2.9%) | 0 | 1(2.9%) | 1(2.9%) |
| 18 | 中城村 | 45 | 3(6.7%) | 0 | 0 | 3(6.7%) |
| 19 | 西原町 | 36 | 5(13.9%) | 2(5.6%) | 0 | 6(16.7%) |
| 20 | 与那原町 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 南風原町 | 5 | | | | |
| 24 | 粟国村 | 23 | 1(4.3%) | 0 | 0 | 1(4.3%) |
| 26 | 久米島町 | 3 | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | 5 | | | | |
| 県管理地 | | 1503 | 821(54.6%) | 103(6.9%) | 823(54.8%) | 881(58.6%) |
| 市町村管理地 | | 1184 | 251(21.2%) | 135(11.4%) | 200(16.9%) | 375(31.7%) |
| 計 | | 2687 | 1072(39.9%) | 238(8.9%) | 1023(38.1%) | 1256(46.7%) |

注 1）括弧内のパーセンテージは、当該沖特管理者の管理地総数における所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地の占める割合を示している。
注 2）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の回答結果は空欄としている。

### ii.　（参考）各シナリオの重複関係

各シナリオの重複関係を整理すると、図表 73 の通りである。

**図表 73　各シナリオの重複関係**



### iii. 所有者不明土地管理制度の適用時の分筆を考慮した管理地の減少の推計

「当該土地において、複数の現況が存在するか」の設問に対して、沖特管理者が【該当あり】と回答した土地について、所有者不明土地管理制度の適用時に分筆が行われ、一部が新たな所有者による適正管理に移行しても所有者不明土地の筆数が減らない[18]と仮定し、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した場合の管理地数の推計を行った。

その結果、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地数は、シナリオを統合した場合、県管理地で 752 筆（－751 筆）、市町村管理地で 854 筆（－330 筆）と推計された。

**図表 74 【沖特管理者別】活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地数の推計結果**

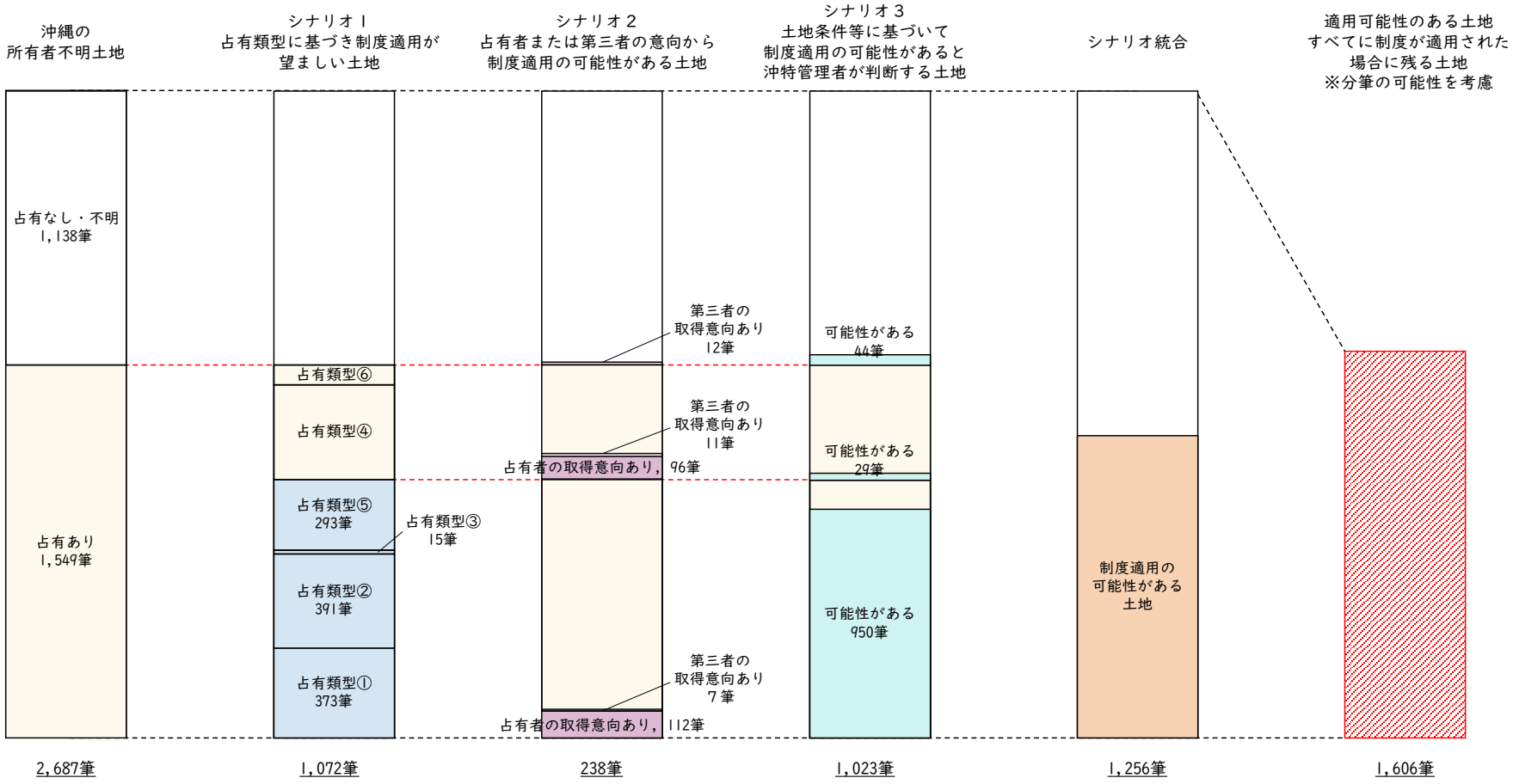
| No. | 管理者 | 管理地総数 | シナリオ１ | シナリオ２ | シナリオ３ | シナリオ統合 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 1503 | 812（－691） | 1417（－86） | 794（－709） | 752（－751） |
| 1 | 那覇市 | 548 | 389（－159） | 463（－85） | 422（－126） | 329（－219） |
| 2 | 宜野湾市 | 12 | 12（－0） | 12（－0） | 12（－0） | 12（－0） |
| 3 | 浦添市 | 33 | 31（－2） | 33（－0） | 33（－0） | 31（－2） |
| 4 | 名護市 | 41 | 17（－24） | 35（－6） | 41（－0） | 12（－29） |
| 5 | 糸満市 | 8 | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 79 | 69（－10） | 76（－3） | 58（－21） | 56（－23） |
| 8 | うるま市 | 64 | 63（－1） | 64（－0） | 64（－0） | 63（－1） |
| 9 | 南城市 | 13 | 13（－0） | 13（－0） | 13（－0） | 13（－0） |
| 10 | 大宜味村 | 1 | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | 1 | | | | |
| 12 | 本部町 | 112 | 89（－23） | 112（－0） | 80（－32） | 79（－33） |
| 14 | 伊江村 | 1 | | | | |
| 15 | 読谷村 | 12 | 8（－4） | 8（－4） | 8（－4） | 8（－4） |
| 16 | 嘉手納町 | 7 | | | | |
| 17 | 北中城村 | 35 | 34（－1） | 35（－0） | 34（－1） | 34（－1） |
| 18 | 中城村 | 45 | 44（－1） | 45（－0） | 45（－0） | 44（－1） |
| 19 | 西原町 | 36 | 31（－5） | 34（－2） | 36（－0） | 30（－6） |
| 20 | 与那原町 | 100 | 100（－0） | 100（－0） | 100（－0） | 100（－0） |
| 21 | 南風原町 | 5 | | | | |
| 24 | 粟国村 | 23 | 22（－1） | 23（－0） | 23（－0） | 22（－1） |

[18] 現実には、複数の現況が存在しているものの、複数の占有者にそれぞれ売却処分がなされ、所有者不明土地が残らないケースや、１筆の土地に対して土地を分断する形で別の現況が存在していたり、３種類以上の現況が存在していたりなど分筆が行われた場合に所有者不明土地の筆数が当初より増える可能性のあるケースが想定されるが、今回の推計においてはそうした各土地の個別事情を把握して分類することが困難であったため、複数の現況が存在する土地については、所有者不明土地管理制度が適用され当該土地の一部が分筆、売却処分されても全体の筆数は変わらないと仮定し、簡略化して推計を行った。

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26 | 久米島町 | 3 | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | 5 | | | | |
| 県管理地 | | 1503 | 812（－691） | 1417（－86） | 794（－709） | 752（－751） |
| 市町村管理地 | | 1184 | 948（－236） | 1084（－100） | 992（－192） | 854（－330） |
| 計 | | 2687 | 1760（－927） | 2501（－186） | 1786（－901） | 1606（－1081） |

注 1）括弧内の筆数は、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地の減少数を示している。
注 2）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

**図表 75　【沖特管理者別】所有者不明土地管理制度の活用可能性に関する分析の概要図**



## 1-3. 総括

### （1） 管理の適正化に向けて

今回、管理地全数調査により最新の占有状況等を調査した結果、沖縄の所有者不明土地 2,687 筆のうち、占有者が存在する土地は 1,549 筆となっている。令和４年度の調査では 1,576 筆[19]であり、占有類型①、②、⑤の管理地が増え、占有類型④の管理地が減っている。これは、沖特管理者による現状把握・現場確認によって、新たに占有されている土地が発覚したケースや、特に墓地において占有者が存在しないことが確認されたケース等により、数字が変動したと考えられる。

管理者としての管理や対応を行う際の課題として、多くの沖特管理者が「対応人員の不足」を挙げている中、特に沖縄県や那覇市では、管理地が多いために相対的に低い割合の現状把握・現場確認にとどまっており、管理地の適正管理を図る上では、対応人員の増員・確保による体制強化は喫緊の課題である。

その他の管理者の管理地についても約４割の管理地で現状把握・現場確認が実施されているが、管理者としての管理や対応を行う際の課題として８割を超える管理者が「管理地の適正管理に関する知識・理解の不足」、約６割の管理者が「対応人員の不足（61.9%）」を挙げていることから、適正管理に関する知識・理解の浸透と、沖特管理者における対応体制の整備が、管理の適正化に向けた今後の課題である。

### （2） 制度の活用に向けて

今回、管理地全数調査票により所有者不明土地管理制度の活用により新たな所有者による適正管理に移行する可能性のある管理地を集計・推計したところ、最も多くを対象とするシナリオを統合した場合には、県管理地で 751 筆、市町村管理地で 330 筆と推計され、合計で 1,081 筆の減少が見込まれるとされた。この筆数は沖縄の所有者不明土地の約４割にあたる。

本アンケートはあくまでも活用可能性を主観的な判断に基づいて集計したものではあるが、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を活用していく上で、一定数の土地について、新たな所有者による適正管理に移行し、沖特管理者の管理解除につなげていくことができる可能性が示された。

[19] 令和４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

## 2 沖縄の所有者不明土地の管理実態に関する調査（ヒアリング調査）

### 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、沖特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、ヒアリングにより沖特管理者における所有者不明土地の管理実態や喫緊の課題を調査した。

### 2-2. ヒアリング調査結果

#### （1） 占有者・所有の意思を有する人への対応に関する意見

##### ① 所有権取得意向のない土地への対応

墓地の占有者から沖特管理者に対して、墓じまいにより占有状態を解消したいとの問い合わせが増えてきており、真の所有者とみられる方との接点を失うおそれが顕在化している。問題解決に向け、墓の占有者が真の所有者の可能性がある場合には、早期に所有権確認のための働きかけが求められる。その他に、真の所有者に関する手掛かりが有力な土地においても、所有権確認に向けた手続へのためらいが見られており、時間の経過や占有者の都合により問題解決が困難な状況となっている。

- 近年では、墓じまいにあたり許可は必要かという問い合わせが多い。真の所有者である場合の返還制度は案内するが、そこで話が終わってしまう。(A 自治体)
- 占有者が墓じまいをしたいとのことで、占有状態を解除したいものの、本人に土地の所有の意向がない土地があり、解決策を見出せずにいる。(E 自治体)
- 管理地は 1 筆なので解決されれば管理者としての責務が終わるものの、対象地は新たな所有者による適正管理への移行の意向がなく、管理上の課題もないため、動くことができない。(H 自治体)
- どこの家の墓であろうという有力情報が確認できている墓地について、その後の動きが途絶えている。(J 自治体)
- 相続登記の義務化で罰則が設けられたことにより、これまで看板を見てもアクションを起こさなかった人々が、問い合わせするケースが出てきている。しかし、制度を案内すると、現状維持を選択される。(A 自治体)
- 所有権の主張をする方とやり取りをしてきたが、その方が亡くなり、実態として相続した息子が所有権確認訴訟ではなく時効取得を主張されている。時効取得の場合には、特に議会において、沖特管理者としての善管注意義務違反を問われるのではないかと危惧している。(E 自治体)

資料）ヒアリング調査結果より。

### ②　窓口への問い合わせ状況

都市部では所有権の主張等の問い合せ等のある土地も多いが、高齢化や関係者の県外への転出等により、かつて問い合わせをしてきた方も対応ができなくなりつつあるケースも見られ、時間の経過により問題解決が困難な状況となっている。

- 近年問い合わせ件数が減っている印象はなく、毎月１件ずつ程度は何らかの問い合わせがある。(A 自治体)
- 問い合わせのあった事例について、他の事例を参考に返還手続を進めようと考えていたものの、その後連絡がなく、連絡先もわからないため、こちらからアプローチすることができない。(D 自治体)
- ２年ほど前に金銭的負担を理由に返還を断念された方がいて以降、真の所有者を名乗る方からの問い合わせは途絶えている。(N 自治体)

資料）ヒアリング調査結果より。

## （2）日常的な管理についての意見

### ①　現場確認

現場確認により、看板がなくなっていたとの確認結果もあり、問い合わせの手掛かりとなるよう、管理者にて立て直すことも考えられる。また、山の中などのアクセス困難な土地は、確認が手つかずの状況が続いている。

現場確認により新たな問題（隣接地における造成）が確認された土地があったという管理者も存在し、定期的な現場確認の必要性が改めて確認された。

- 畑の利用は航空写真からは判断できないため、現場確認を予定している。(S 自治体)
- 現場確認で立ち入れた土地では、全て立て看板がなくなっていた。手つかずの様子に見えた。(T 自治体)
- 苦情があれば対応しており、自発的に見回り等はしていない。(A 自治体)
- 現場確認に行こうとしたが、山の中で危険を感じたため、全くできていない。(P 自治体)

資料）ヒアリング調査結果より。

### ②　情報の記録、庁内の情報連携

沖縄の所有者不明土地の情報のファイリング方法や、公図の管理等については、各管理者で対応が異なっており、状況の確認や業務の引継ぎ等の障壁となっていることが確認された。また、沖縄の所有者不明土地と全国と同様の問題を抱える所有者不明土地で、所管が異なっており、情報が連携できていないという自治体が散見された。この結果、表題部所有者不明土地法に基づく探索の状況や、その他情報連携がうまくいっていない可能性が高く、連携体制を構築することが求められる。

- 各所有者不明土地について、エリアごとに、航空写真とセットでファイリングしている。(C 自治体)
- 登記簿ではなく、本土復帰前の地籍簿が根拠となっているとみられる土地で、公図では地番

が見当たらず、場所が特定できていない土地がある。法務局から取得した公図はシステム上に落とし込んでいる。(G 自治体)
・沖縄の所有者不明土地と他の一般的な所有者不明土地で所管が別のため、どちらの案件か整理できていない場面がある。(L 自治体)
・表題部所有者不明土地法による探索に関しては、当課に対して照会などがきたことがない。防災の担当者が担当しているかもしれない。(T 自治体)

資料）ヒアリング調査結果より。

### （3） 新たに顕在化した問題への対応

新たに顕在化した問題として、複数の自治体から、隣地の造成により管理地の形状が変更されているおそれや、隣地の上物の越境が判明した例が確認された。沖特管理者の現地の確認により判明したものもあるが、占有者側の問い合わせにより判明し、沖特管理者として現状を確認できていない土地もあり、沖特管理者の必要な管理行為として、速やかな対応が求められる。その他、法務省の筆界特定制度により真の所有者を名乗る方の意に反する筆界が確定した事例も見られた。

・昨年度管理者連絡会議に参加したことをきっかけに、現地確認可能な土地とそうでない土地をまず確認し、立入可能な土地は全て現地確認を実施した。その結果 1 筆、隣接地で造成が行われており、管理地にもはみ出している懸念がある土地を発見したが、対応には至っていない。(F 自治体)
・現場確認したところ、隣接地の建物が建て壊しになっていて、更地になっているが、その部分が管理地にかかってきているかもしれず、境界の確認が必要な状況である。（Q 自治体）
・不動産会社より、隣地を購入したため、所有者不明土地を一緒に購入できないかという問い合わせがあった。何等かの上物が越境してしまっているので購入したいということであった。調べてみると伝えているが、まだ現地は確認していない。(J 自治体)
・真の所有者を名乗る方が存在する墓地と隣接する民有地で、法務局の筆界特定制度で筆界が確定してしまった。立ち合いはしておらず、筆界に対し異議を唱えたが受け入れてもらえなかった。真の所有者に対しては、所有権確認訴訟により所有権が確認された後に自身で筆界特定するよう案内している。(A 自治体)
・実態調査で使用の形跡ありとされている墓地について、その根拠が不明である。かつて墓地を担当していた経験からすると、使用されていない場合が多い印象であった。また、使用されていたとしても、拝所扱いである可能性もある。(M 自治体)
・ある管理地について、二重登記（自治体と個人）になっていることが判明し、管理解除となる可能性がある。現在確認しているところである。(S 自治体)

### （4） 所有者不明土地管理制度の活用に向けた意見

#### ① 申立ての可能性の高い土地に関する意見

今後、所有者不明土地管理制度の申立てがされる可能性のある土地、または、自治体、管理

者として申立てる必要があると考える土地について、得られた回答は以下の通りである。既に制度利用につながる可能性のある土地については、現時点で貸付している土地の占有者や隣地の所有者等から利用の意向が確認された。

【申立て準備が進められている土地】

・２号案件と同性質のミルフィーユ状の土地について、２件申立ての準備を進めている。

【新たな所有者による適正管理への移行が見込まれる土地】

・事業所用地、駐車場用地として貸し付けている土地について、事業所用地部分の占有者側から権利の整理ができないかと問い合わせが来ている。道路（市道）と、駐車場が T 字に合わさった土地である。所有者不明土地管理制度で、新たな所有者による適正管理に移行したうえで、市道部分を分筆して処分するものと認識している。

・区画整理による一団の土地を駐車場として貸し付けているが、賃料の高さが先方の課題となっているようで、制度を利用して、新たな所有者による適正管理に移行できる可能性がある旨を伝えている。

・不動産会社が所有者不明土地の隣接の土地を購入したために所有者不明土地も含めて管理したいと相談をしてきている。上物が所有者不明土地に越境している状況である。

・拝所を地域の土地として登記したいとの連絡を受けた。表題部所有者不明土地法による探索調査の対象となっていたが手続中止となっている。

・所有者不明土地に隣接する会社から今後の土地の管理について相談を受けている。一団の筆界未定地の中に 1 筆だけ民有地（墓）が含まれている。隣接する会社の裏から崖地になっており、ブロックが置かれているところが筆界だと言われている。

【今後売却の可能性がある土地】

・ホテル用地について、隣接の土地を所有する不動産事業者が他でも当制度を利用しているため、制度を利用して権利関係を整理し、新たな所有者による適正管理に動く可能性がある。賃料が安価であるため、制度利用に進まない可能性もある。

・事業所用の駐車場用地があり、賃料も高額になってきているため、制度を用いて権利関係の整理を行ったほうが良い土地だと思われる。

・レストランとゴルフクラブがそれぞれ一部を占有する土地があり、ゴルフクラブが制度を利用する可能性がある。

・拝所と町道とゴルフ場の混在した土地については、拝所は自治会が管理している様子が見られており、制度を活用して整理できる可能性がある。

【行政として制度利用の必要性がある土地】

・軍用地については、現場確認ができていないが、防衛省からの賃料収入を歳計外で管理をしている。

・一団の公衆用道路 14 筆については、昨年度のケーススタディと同様に新たな所有者に移行して適正管理ができるのであれば参考にしながら制度利用を進めたい。

・県の総合運動公園の中の土地が４筆あり、周囲はすべて県の所有となっている。県の意向があれば制度利用の可能性がある。
・県の大型 MICE 施設ができる関係で宿泊施設などの関連施設の種地が必要になり、所有者不明土地のあるエリアくらいしか開発対象となりうる場所がないため動く可能性がある。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
・県のバイパス建設の候補地に挙がっている地域にも不明土地があり、ルートに該当した際には制度利用が見込まれる。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
・市役所庁舎東に公園整備の計画があるが、所有者不明土地６筆と通常の土地６筆の合計 12 筆が筆界未定となっている。計画の動きがない状況だが、筆界特定の要否やプロセス、制度を利用するのか、収用をするのかの検討が今後必要となる。

資料）ヒアリング調査結果より。

### ②　申立ての進め方に関する意見

現在、所有者不明土地管理制度の申立てに取り組んでいる案件では、申立書の記載内容について、申立の必要性や売却の確実性等の記載が求められる運用が見られている。また、真の所有者のいるおそれのある土地について、第三者による制度利用の懸念が見られた。

・制度の申立てに取り組んでいるが、新たに管理人を立てる必要性、処分行為の必要性を説明する必要があると那覇地方裁判所から求められるケースが出ており、どのように申立書に記載をするとよいか悩んでいる。
・申立人から売買金額が分からないため最終的な処分に踏み込んだ内容を書かないでほしいという意向が見られ、処分を想定していない申立書にしたところ、受理されなかったケースがあった。
・令和５年度のケーススタディでは、不動産鑑定をしたうえで申立てをする流れで整理をしていたが、裁判所で鑑定を実施して価格が決まる可能性が出てきている。鑑定価格によってはその後の処分の進め方に影響を与えることになることが懸念される。
・沖特管理者が真の所有者と思われる方等から過去に相談を受けたような土地であっても、第三者や占有者が管理者の知らないところで申立てを行った場合には、異議の申立てをしないと所有者がいるかもしれない土地が第三者の管理に渡ってしまうおそれがある。
・住宅街の中にあり、面積が大きく、活用可能性が高い土地が確認できた。真の所有者を名乗る方からの問い合わせがかなり昔にあったようだ。

資料）ヒアリング調査結果より。

### ③　申立人の費用負担・買取価格に関する意見

管理者が申立ての相談を受けるにあたり、不動産鑑定費用の負担や、実際の売買価格の見通しに関する不安等の意見が見られた。

・申立時の予納金の中に、売却処分に向けた必要経費として不動産鑑定料も含まれるが、申立人の負担となるだろうか、所有者の負担となるだろうか。申立人の中には、精算時に予納金の中から鑑定料が戻ってくるのではないかと考えている人もいる。

・これまで長らく賃貸借契約をして借地してきた人は、借地権控除を受けられるのではと考えている場合が多そうな感触があり、いざ不動産鑑定をしてみたら更地価格で思ったより高くなってしまい、制度利用に至らないというケースが起こるのではないかと懸念している。

資料）ヒアリング調査結果より。

#### ④　分筆や筆界特定の対応が必要な土地に関する意見

制度の利用見込みがある土地の中には、分筆が必要な土地や筆界未定の土地が多くあり、これらの所有者不明土地管理制度の活用の可否について意見が多く見られた。

・市役所庁舎東に公園整備の計画があるが、所有者不明土地６筆と通常の土地６筆の合計 12 筆が筆界未定となっている。計画の動きがない状況だが、筆界特定の要否やプロセス、制度を利用するのか、収用をするのかの検討が今後必要となる。
・所有者不明土地に隣接する会社から今後の土地の管理について相談を受けている。一団の筆界未定地の中に 1 筆だけ民有地（墓）が含まれている。隣接する会社の裏から崖地になっており、ブロックが置かれているところが筆界だと言われている。
・県の大型 MICE 施設ができる関係で宿泊施設などの関連施設の種地が必要になり、所有者不明土地のあるエリアくらいしか開発対象となりうる場所がないため動く可能性がある。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
・県のバイパス建設の候補地に挙がっている地域にも不明土地があり、ルートに該当した際には制度利用が見込まれる。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。

資料）ヒアリング調査結果より。

### （5）今後の管理への懸念

日常的な問い合わせの有無など、所有者不明土地について動きのある自治体とない自治体とで、所有者不明土地管理制度や、制度を踏まえた対応方法への理解が異なる傾向が見られた。

今後の管理に関しては、現状問い合わせ等がないため、受け身の対応の範囲では問題ない等の意見が多数みられたが、土砂崩れ等、今後起こり得るリスクへの懸念に関する意見も挙げられた。人手や予算が不足しており、これ以上の業務が課されれば対応が困難との意見もみられ、今後の突発的な災害対応や所有者不明土地管理制度の活用に向けた障壁になっていることが窺える。

・他の管理者がどのような管理をしているか知りたい。特に、近隣であればすぐ把握できるが、山の斜面などの確認方法を知りたい。(C 自治体)
・相談に来られても、わからないことが多すぎて答えられない。問い合わせに答えるために理解を深められる場があると良い。(J 自治体)
・具体的に何もできていないため、他の市町村がどのような取組みをしているか情報収集したい。特に、同様の村レベルでどのような管理を実施しているのかと、首長から良く尋ねられる。(M 自治体)
・所有者不明土地に特化した部署や担当者がいるのか、どれくらいのマンパワーで対応しているのかを確認したい。(N 自治体)

・所有者不明土地管理制度についての理解が不十分である。相談が来ないので何もできない。(P 自治体)
・別の担当業務で手一杯であり、沖特管理者として、全体的に今以上に対応していくことは難しい。人通りのない場所が多いため、ひとまず様子を見ている。(F 自治体)
・管理自体があまりできていない現状の状態でも大丈夫であれば、管理を継続することに特に問題はない。新たな管理業務が出てくると手に負えない。(F 自治体)
・管理の事務負担は少々あるが、時間を費やしているわけではないので、現状問題にはなっていない。(G 自治体)
・多くが山の中で、事業化の動きもなく、自治体として有効活用が求められるような土地ではないため、市町村管理としておくメリットはない。(G 自治体)
・急傾斜地にある土地も多く、土砂災害など何か起きて人家に被害があった場合などのリスクを考えると手を打つ必要性があると感じた。(M 自治体)
・村では、担当者しか沖縄の所有者不明土地問題を知らないような状態で、意識も低い。予算やマンパワーの面でもどのように取り組んでよいのか苦慮している。(M 自治体)
・幅広い業務を担当しているため、所有者不明土地に関する業務へのマンパワーが足りておらず、優先順位が下がることが課題である。(N 自治体)
・問い合わせはなく、ひっ迫した状況がない。兼務で対応しており、所有者不明土地に関しては優先順位が低くなる。(Q 自治体)

資料）ヒアリング調査結果より。

# Ⅳ.　所有者不明土地管理制度の適用に係る調査検討

## 1 所有者不明土地管理制度の適用に係る実態と課題の整理

### 1-1. 実態と課題の整理方法（調査の枠組み）

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しては、図表 2 において整理した通り、沖縄の所有者不明土地に起因する問題があり、過年度調査において明確な結論が得られていない点がある。

これら顕在化している問題への対応を進めるため、図表 5 に記載したヒアリングなどを通じて深度ある調査、検討を行った。

また、所有者不明土地管理命令が発令された事例は、令和６年 10 月時点で３事例確認されているところ、令和５年度中に実施した各種情報収集において、事例ごとに那覇地方裁判所の運用に違いがあるように伺われた。

沖縄の所有者不明土地に対する同制度運用の実態を詳細に把握するため、また、所有者不明土地管理人が把握・実感している「起因する問題」の有無を確認するため、所有者不明土地管理人に対するヒアリングを実施した。

なお、３事例の所有者不明土地管理人へのヒアリングでは、沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」は指摘されなかった。

以上を踏まえ、所有者不明土地管理制度の適用に係る実態と課題の整理については、令和５年度から引き継ぐ課題の整理とともに、これらを整理する過程で生じた課題への対応方針を検討した。

**図表 76　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号案件 | ２号案件 | ３号案件 |
|---|---|---|---|
| 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） | 粟国村 |
| 沖特管理者 | 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 |
| 所有者不明土地管理人 | 弁護士 | 弁護士 | 司法書士 |

## 1-2. 所有者不明土地管理制度の適用において生ずる「起因する問題」

### （1） 問題判明の経緯

沖縄の所有者不明土地に対して、令和５年８月９日に所有者不明土地管理命令の申立てがされ、10 月 25 日に管理命令が発令された事案（２号案件）は、対象土地の一部のみの買取を希望する申立てであったことから、対象土地の一部が所有者不明土地のまま残る形で管理命令が取消される事態が近い将来に生じ得ることが予見された。

また、２号案件の管理命令後まもなく開催された令和５年度の第２回検討会（令和５年 11 月 13 日開催）では、沖特管理者である沖縄県が真の所有者（戦後当時の所有者）のために保管している還付金（対象土地の管理において得た賃料から管理費用を控除した金銭）の管理・処分方法に苦慮している旨の報告がされた。

これらのことから、所有者不明土地管理制度に関する実務運用において、沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」が生じていることが明らかとなった。

### （2） 問題の整理

上記の経緯で判明した問題は、以下の３つに整理される。

#### ① 登記の問題：沖特管理者による管理の実態が登記において適切に公示されない

当時の登記実務では、沖縄の所有者不明土地において所有者不明土地管理命令の登記を行う際には、同時に表題部所有者欄の沖特管理者名は抹消事項とされていた。

第２回検討会において、「管理命令取消後に沖特管理者の管理に戻る場合でも抹消した登記の記載が戻らない（抹消事項を示す下線は引かれたまま）」見通しであるとの見解が那覇地方法務局より示された。

さらに検討会での議論の中で、所有者不明土地管理人によって分筆がされる場合には、分筆時点で無効である登記事項は分筆によって新たに生まれる登記には移記されないため、沖特管理者の存在が（抹消事項としても）公示されない土地が生まれてしまうおそれがあることが明らかとなった。

このように、沖特管理者が土地管理者として存在することが実態に即して登記されないことは、沖特管理者が当該土地で適正な管理を行う際に支障となるおそれがある。

#### ② 還付金の問題：所有者不明土地管理命令後の「還付金」の管理・処分方法が不明確

沖縄の所有者不明土地に対して、令和５年６月 23 日に所有者不明土地管理命令の申立てがされ、９月６日に管理命令が発令された事案（以下、１号案件）及び２号案件では、沖縄県は、対象土地の借地人（申立人）との間で賃貸借契約を締結し、その賃料を保管してきた。

当該賃料は、真の所有者が判明した場合に還付すべき財産として保管しているが、所有者不明土地管理命令が発令された後、さらには対象土地が売却処分等で所有権移転された後にどのように管理・処分すればよいのか明確でないという問題が明らかとなった。（処分方法が明確にならない場合、管理すべき土地はなくなっても所有者のために保管している賃料（還付金）という管理すべき財産が沖特管理者の元に永久に残るおそれがある。）

所有者不明土地管理命令後も沖特管理者が保管し続けるとした場合には、（令和３年度調査報告書における、管理命令発令によって沖特管理者の管理が終了するという解釈に立つと）管理命令発令後の保管権原が明確でないこと、最終的に沖特管理者が保管した還付金を供託する手法が明確でないこと、といった問題がある。

他方、所有者不明土地管理命令発令後に、沖特管理者から所有者不明土地管理人に還付金の管理も委ねるとした場合には、管理人に委ねる法的根拠が明確でないという問題がある。また、管理命令取消時に管理人はその管理によって得た財産を供託することになるが、供託された財産は所有者でなければ返還請求できない。対象土地が沖特管理者の管理に戻る場合、沖特管理者は管理費用に充てられる還付金の返還請求はできず、管理行為だけが復活するという不都合（問題）が生じる。

**③　管理復活の問題：管理命令後に沖特管理者による管理に戻る可能性があるのか不明確**

上記の２つの問題の背景には、「所有者不明土地管理命令下及び取消後に、沖縄の所有者不明土地が残る場合、沖特管理者の管理に戻るのか否か」という取扱いが明確になっていないという問題がある。

なお、本問題が解決していない（沖特管理者による管理に戻るのか否かが明確でない）ことが、昨年度の調査において実施したケーススタディの実際の申立てへの着手にも影響している。

## 1-3. 「起因する問題」への対応

登記の問題は管理復活の問題の解決に従属するものであること、還付金の問題は管理復活の問題の解決に応じた解決方法を採る必要があることから、管理復活の問題を先決すべき問題とした。

### （1） 管理復活の問題への対応

#### ① 従来の法解釈

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、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。

その上で、管理命令が取り消された後、復活するかしないかについては、当時の WG において検討の俎上にはあがったが、法令の内容や運用が明確でない時期であったこともあり、一つの結論を導くに至らなかった。

#### ② 法解釈の再整理に向けた議論

令和３年度調査当時の WG 委員に、今般明らかとなった問題も踏まえた法解釈のあり方を相談した。（沖縄復帰特措法を所管する内閣府、本調査受託者との臨時 WG として開催）

「所有者不明土地管理命令取消後に、沖縄の所有者不明土地が残る場合、沖特管理者の管理に戻るのか否か」という解釈については、戻る（復活する）、戻らない（復活しない）のいずれも解釈しうるとされた。

**1）「戻る（復活する）」と解釈する場合**

以下の２つの解釈が成立しうるとされたが、解釈１（権限の復活）がより安定するとの意見があった。

解釈１（権限の復活）：所有者不明土地管理人が選任された段階では沖縄復帰特措法の「当分の間」は終わらず管理は継続するものの、管理人に管理処分権が専属することから、その範囲の管理権限を沖特管理者は行使できなくなる[20]。但し、所有者不明土地管理命令が取消されれば、沖特管理者の管理権限が元に戻ると解釈する。

解釈２（制度の復活）：所有者不明土地管理人が選任された段階で沖縄復帰特措法の「当分の間」が当然に終わると考える。（令和３年度報告書の解釈と同様）「当分の間」の趣旨を考えると、所有者不明土地管理命令が取消されたことにより管理人がいなくなったならば、当該土地は改めて沖縄の所有者不明土地となるため「当分の間」がまた始まると

[20] 所有者不明土地管理人による管理が始まる前（所有者不明土地管理命令確定日）までに、沖特管理者が収取・保管してきた当該土地からの賃料については、所有者不明土地管理人の管理権限の範囲外と考えられるため、沖特管理者は所有者不明土地管理人による管理が開始した後も、沖特管理者の管理権限に基づき当該賃料を保管することができると考えられる。

解釈する。

**2）「戻らない（復活しない）」と解釈する場合**

以下の２つの解釈が成立しうるとされたが、これらの解釈の場合は、「沖縄の所有者不明土地が減っても全国の所有者不明土地が増える」という事態を招くという点について問題が残るとの共通認識が示された。

解釈３：全国制度である所有者不明土地管理制度の施行段階（施行日：令和５年４月１日）で、「当分の間」が終わり、沖縄復帰特措法に基づく沖特管理者による管理がすべて終了すると解釈する。

解釈４：全国制度である所有者不明土地管理制度に基づき、所有者不明土地管理命令が発せられた段階で「当分の間」が終わり、沖縄復帰特措法に基づく沖特管理者による管理がすべて終了すると解釈する。

**③　今般の問題を踏まえた法解釈**

沖縄復帰特措法を所管する内閣府は、臨時 WG の協議結果も踏まえて解釈１が最も適合するとしており、詳細は以下の通りである。

| |
|---|
| 沖縄復帰特措法に基づく管理がされている土地について、民法による所有者不明土地管理命令がされたとしても、直ちに沖縄復帰特措法第 62 条の適用が終了するものではない。<br>もっとも、土地の管理処分権限は所有者不明土地管理人に専属することから（民法第 264 条の３第１項）、所有者不明土地管理人による管理が優先することとなる。<br>その後、（所有者不明土地が残る形で）所有者不明土地管理命令が取り消された場合、当該土地は、沖特管理者が管理する土地となる。 |

これを踏まえ、令和３年度・令和元年度報告書における記述を、以下の通り修正する。

| |
|---|
| ■令和３年度報告書　63 頁<br>① 沖縄復帰特措法に基づく管理者（a）と所有者不明土地管理人（b）の関係<br>（中略）<br>現状）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、<u>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、その管理は終了すると考えられる</u>。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。<br>修正）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、<u>沖縄復帰特措法に基づく管理がさ</u> |

れている土地について、民法による所有者不明土地管理命令がされたとしても、直ちに沖縄復帰特措法第 62 条の適用が終了するものではない。もっとも、土地の管理処分権限は所有者不明土地管理人に専属することから（民法第264条の３第１項）、所有者不明土地管理人による管理が優先することとなる。その後、（所有者不明土地が残る形で）所有者不明土地管理命令が取り消された場合、当該土地は、沖特管理者が管理する土地となる。

■令和元年度報告書　57 頁
②管理者の重複
（中略）
現状）現在、表題部所有者不明土地法によって、所有者不明土地に対する適当な管理制度が整備されることとなった。その上で、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地について、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられた場合には、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、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。
修正）現在、表題部所有者不明土地法によって、所有者不明土地に対する適当な管理制度が整備されることとなった。その上で、沖縄復帰特措法に基づく管理がされている土地について、表題部所有者不明土地法による特定不能土地等管理命令がされたとしても、直ちに沖縄復帰特措法第 62 条の適用が終了するものではない。もっとも、土地の管理処分権限は特定不能土地等管理者に専属することから（表題部所有者不明土地法第 21 条１項）、特定不能土地等管理者による管理が優先することとなる。その後、（所有者不明土地が残る形で）特定不能土地等管理命令が取り消された場合、当該土地は、沖特管理者が管理する土地となる。

## （２） 還付金の処分に関する問題への対応

還付金の処分方法については、（１）の法解釈に基づき、沖特管理者が個別に判断するものであるが、沖縄の所有者不明土地に起因する問題へ対応する観点から、還付金の具体的な処分方法を検討した。

なお、具体的な実務は、今後、法務省及び那覇地方法務局が整理する方法に基づき対応することとなる。

### ①　基本的な考え方

沖特管理者は、沖縄復帰特措法第 62 条に基づいて所有者不明土地を管理する権限がある。その管理権限により、管理地からの収益金を収取し、真の所有者のために保管することができる。

収益金は、所有者に帰属すべき財産であり、収益が発生した時点から沖特管理者は収益金を所有者に返還する義務を負っていると考えられる。但し、土地の管理権限を有している間は、管理行為として収益金を保管できる法律上の権限が与えられていることから、現実には返還を履行しなくてよいと考えられる。

所有者不明土地管理命令により管理地が所有者不明土地でなくなった場合には、沖特管理者の土地の管理権限はなくなり、収益金を収取・保管する権限もなくなるため、沖特管理者は収益金の返還を履行する必要性が生ずる。

但し、その段階で所有者（債権者）を確知することができない。そのため、民法 494 条第２項の要件を満たすと考えられることから、沖特管理者は供託を行うことで債務を免れると考えられる。

民法（明治 29 年法律第 89 号）（抄）
（供託）
第 494 条　弁済者は、次に掲げる場合には、債権者のために弁済の目的物を供託することができる。この場合においては、弁済者が供託をした時に、その債権は、消滅する。
一　弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき。
二　債権者が弁済を受領することができないとき。
２　弁済者が債権者を確知することができないときも、前項と同様とする。ただし、弁済者に過失があるときは、この限りでない。

**②　具体的な手続**

沖特管理者は、還付金を返還する債務を履行する必要が生じた場合には、速やかに供託の手続を行う必要がある。

但し、所有者への収益金還付に係る規定（琉球政府立法第 98 号、那覇市所有者不明墓地管理要綱）によれば、「会計年度毎に当該不明墓地の収益金からその管理費用として支出した金額を差引いて得た額を合算して、これを還付しなければならない。」とされている。

このことから現実的には、沖特管理者は管理解除した日が含まれる会計年度末に債務（還付金）を確定させた上で、速やかに供託を行うことになると考えられる。

なお、管理地からの収益金を保管している沖特管理者においては、那覇市のように収益金の還付・精算に係る規定を整えておくことが円滑な供託に際して望ましいと考えられる。

**■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関する立法（琉球政府立法第 98 号）（抄）**
（管理費用）
第２条　所有者不明土地の管理に要する費用（以下「管理費用」という。）は、すべて所有者不明土地から生ずる各会計年度の総収益金から支出するものとする。
２　収益のない土地については、管理費用を徴収しない。
（還付金の算出方法）
第３条　所有者が判明した土地の引渡をするに当り、当該土地に収益があった場合には、各

会計年度毎に当該土地の収益金から管理費用として分担すべき金額を差し引いて得た額を合算して還付しなければならない。
２　前項の規定により管理費用として負担すべき金額は、次の方式により算出する。
管理費用として負担すべき金額 ＝ 当該土地の収益金×総管理費用÷総収益金

**■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施行規則（琉球政府規則第 157 号）（抄）**
（還付金の受領者）
第２条　法第３条の規定による還付金は、当該土地の管理を解除した時の所有者に支払う。
（還付金請求の手続）
第３条　前条の所有者が還付金の請求をする場合は申請書（様式第５号）に還付金請求書（様式第６号）を添えて、法務局長を経由して行政主席に提出しなければならない。
２　法務局長は、前項の書類を受理したときは、その申請が正当であるかどうか及び請求金額に間違いがないかどうかを審査し意見を附さなければならない。
（還付金計算書の交付）
第４条　行政主席は、所有者不明土地の管理を解除した場合において、その土地に収益があるときは、還付金計算書（様式第７号）を当該土地の所有者に交付しなければならない。ただし、会計年度の中途において、管理を解除した場合は、当該会計年度の分については決算後に交付するものとする。

那覇市所有者不明墓地管理要綱
（清算）
第６条　市長は、真正な不明墓地の所有者が判明した場合においては、当該不明墓地を引渡す際に、当該不明墓地に収益があったときは、会計年度毎に当該不明墓地の収益金からその管理費用として支出した金額を差引いて得た額を合算して、これを還付しなければならない。
２　前項の管理費用は、当該不明墓地の面積を全体の不明墓地の総面積で除して得た数に全体の不明墓地の管理費用を乗じて得た額とする。ただし当該不明墓地に固有の管理費用を支出した場合は、その額を加えた額とする。

### （3）登記の問題への対応

「（1）管理復活の問題への対応」（沖縄復帰特措法に関する内閣府の解釈）に応じた登記記録の運用となるよう、法務省から令和７年２月に登記記録例が示されたところである。

なお、第２回検討会において那覇地方法務局首席登記官より、以下の補足説明がされた。

・表題部に「管理者　琉球政府」とある登記簿について、所有者不明土地管理命令が発令されると、所有権に関する甲区の１番は登記の目的を「所有権保存」として、所有者は住所不明氏名不詳と記載される。次に、２番で所有者不明土地管理命令が登記される。

・その後、所有者不明土地管理命令が取り消されると、３番でその旨の登記がされ、２番が抹消される。この時、通常の場合は１番の登記が残る。しかしながら、甲区はあくまで所有権に関する事項を記録する箇所であり、管理者の記載は所有権に関する事項ではないという考え方によって、4 番の登記で１番の所有権保存登記を抹消する。その理由は、３番で、２番の所有者不明土地管理命令の登記を抹消したためである。
・その結果、元々表題部に記載されていた「管理者　琉球政府」という表記を、甲区の所有権を抹消登記したために回復し、改めて表題部所有者欄に「管理者　琉球政府」と記録される。このことにより沖特管理者が存在することが公示される。
・また、所有者不明土地管理命令が発令された後に対象土地が分筆される場合には、分筆登記をして新しく登記簿を起こすこととなる。分筆をする時点で抹消事項である登記事項は、新しい登記簿に移記しないことが原則であるが、下線が引かれた「管理者　琉球政府」の記載は新しく起こす登記簿の表題部所有者欄に移記するという取扱いとなる。

**図表 77　所有者不明土地管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合**
**（表題部の沖特管理者の回復）**

| 表　題　部　（土地の表示） | | 調製 | 余　白 | 不動産番号 | １２３４５６７８９０１２３ |
|---|---|---|---|---|---|
| 地図番号 | 余　白 | | | | |
| 所　　在 | 甲市乙町二丁目　８番地 | | | 余　白 | |
| ①　地　番 | ②　地　　目 | ③　地　　積　　㎡ | | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| ５番 | 宅地 | ７６ ： ００ | | 余　白 | |
| 所　有　者 | 管理者　琉球政府<br>管理者　琉球政府<br>令和何年何月何日所有権保存登記抹消により回復 | | | | |

| 権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項） | | | |
|---|---|---|---|
| 順位番号 | 登　記　の　目　的 | 受付年月日・受付番号 | 権　利　者　そ　の　他　の　事　項 |
| 1 | 所有権保存 | 余　白 | 所有者　住所不明<br>氏名不詳<br>令和何年何月何日順位２番の所有者不明土地管理命令の登記をするため登記 |
| 2 | 所有者不明土地管理命令 | 令和何年何月何日<br>第何号 | 原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 |
| 3 | ２番所有者不明土地管理命令抹消 | 令和何年何月何日<br>第何号 | 原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定 |
| 4 | １番所有権抹消 | 余　白 | ３番の登記により令和何年何月何日登記 |

**図表 78　特定不能土地等管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合**
**（表題部の沖特管理者の回復）**

<table>
<tr><td colspan="2">表　題　部　（土地の表示）</td><td>調製</td><td>余　白</td><td>不動産番号</td><td>１２３４５６７８９０１２３</td></tr>
<tr><td>地図番号</td><td colspan="5">余　白</td></tr>
<tr><td>所　　在</td><td colspan="3">甲市乙町二丁目　８番地</td><td colspan="2">余　白</td></tr>
<tr><td>①　地　番</td><td>②　地　　目</td><td colspan="2">③　地　　積　　㎡</td><td colspan="2">原因及びその日付〔登記の日付〕</td></tr>
<tr><td>５番</td><td>宅地</td><td colspan="2">７６　００</td><td colspan="2">余　白</td></tr>
<tr><td>所　有　者</td><td colspan="5">管理者　琉球政府<br>表題部所有者として登記すべき者がない［令和元年法律第１５条第１４条第１項第４号イ］<br>手続番号　第１２３４－５６７８－９０１２号<br>令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和何年何月何日登記<br>特定不能土地等管理命令<br>令和何年何月何日那覇地方裁判所決定<br>特定不能土地管理者　Ａ市Ｂ町三丁目２番　乙　某<br>令和何年何月何日登記<br>特定不能土地等管理命令抹消<br>令和何年何月何日那覇地方裁判所決定<br>令和何年何月何日登記<br>管理者　琉球政府<br>令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定により回復<br>令和何年何月何日登記</td></tr>
</table>

## 1-4. 「起因する問題」への対応によって付随的に発生する支障への対応

前項で整理した「起因する問題」への対応により、これまでの調査検討業務において対応してきた内容に支障が生ずる部分がある。具体的には「所有者不明土地管理命令確定日の解釈」である。

令和５年度報告書 72 ページでは、①沖特管理者の管理解除日の明確化として「～～～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。」とした。

しかしながら、本報告書 79 ページに示した法解釈を踏まえると、管理命令の発令をもって沖特管理者による管理が解除されるものではなく、管理すべき所有者不明土地がなくなった時点が管理解除日となることから、当該記述は削除する。

【令和５年度報告書 P72】
①沖特管理者の管理解除日の明確化
課題２①[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。

その上で、沖特管理者が賃貸借契約を締結してきた土地に所有者不明土地管理命令が発令された際には、どの日付まで賃料を収取すべきか、言い換えると、当該土地の管理権限が所有者不明土地管理人に専属する日（所有者不明土地管理命令確定日）を明確にしておく必要がある。

所有者不明土地管理命令の裁判に対しては、非訟事件手続法第 90 条 14 項１号において利害関係人は即時抗告をすることができると定められており、同法第 56 条４項では「終局決定は、即時抗告の期間の満了前には確定しないものとする。」とされている。

また、同法第 67 条１項では即時抗告期間は「２週間の不変期間内」と定められており、同条２項において「即時抗告の期間は、即時抗告をする者が裁判の告知を受けた日から進行する。」とされている。

これらのことから、所有者不明土地管理命令確定日は、申立人が所有者不明土地管理命令の

[21] 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。

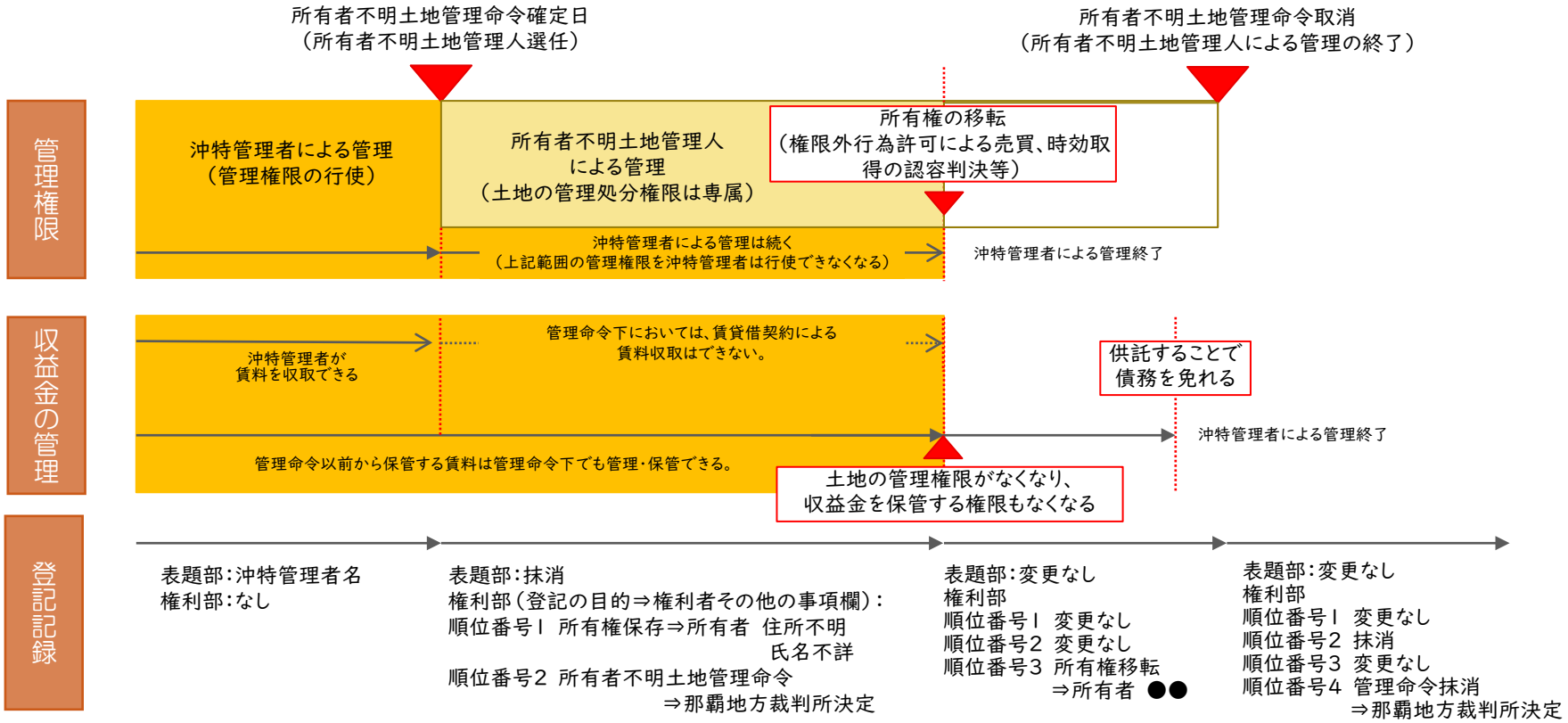
裁判の告知を受けた日から２週間が経過した日となり、沖特管理者は所有者不明土地管理命令確定日まで賃料を収取することとなる。

なお、申立人が裁判の告知を受けた日付は裁判所または申立人にしか分からないため、沖特管理者はこれらの者に問合わせしない限り、所有者不明土地管理命令確定日を正確に知ることはできない。

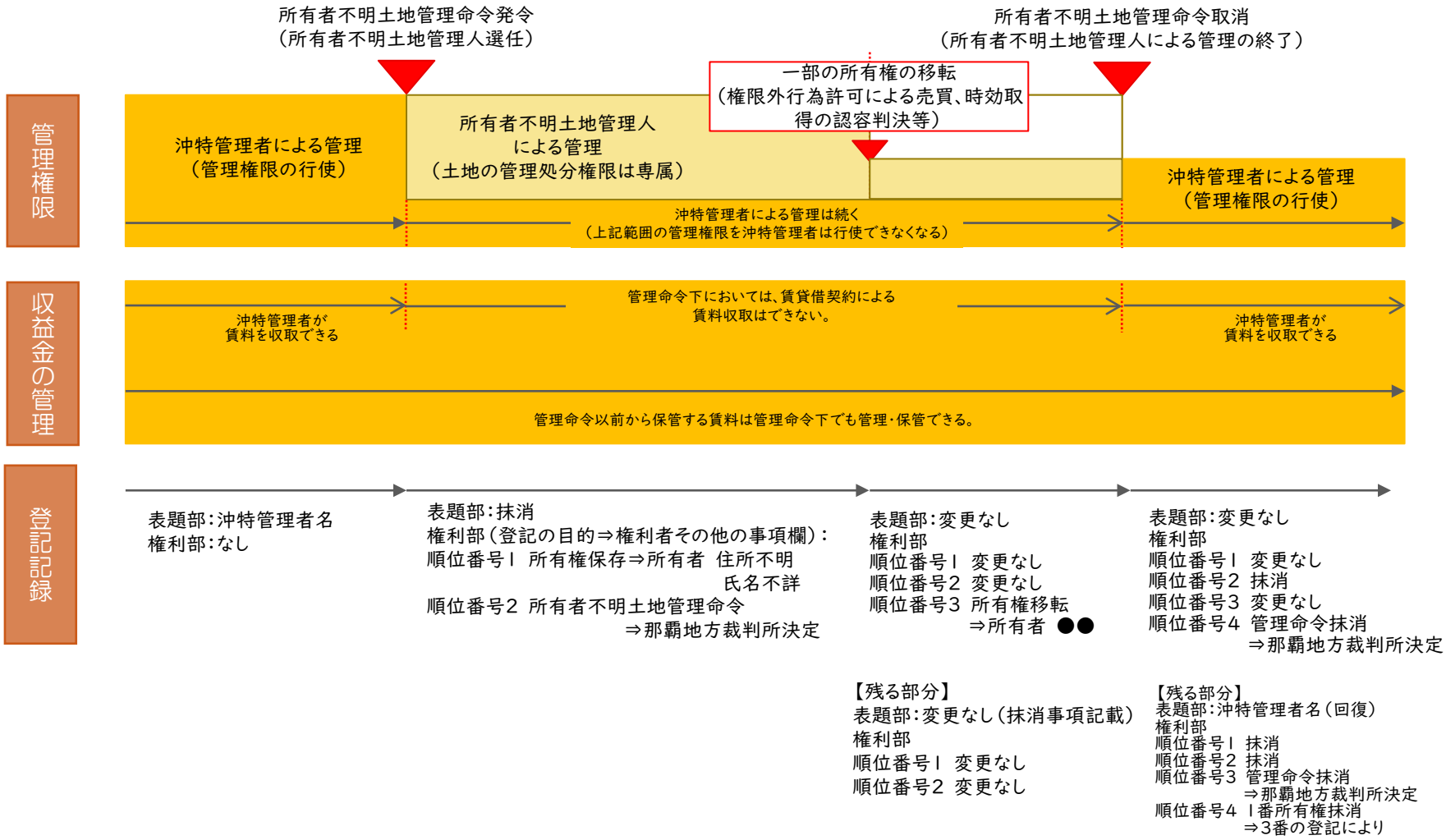
## 1-5. 所有者不明土地管理命令下・後における沖特管理者の位置づけ（概念図）

前項で整理した「起因する問題」への対応を踏まえ、所有者不明土地管理命令下及び命令取消後における沖特管理者の位置づけを概念的に整理すると下図の通りとなる。

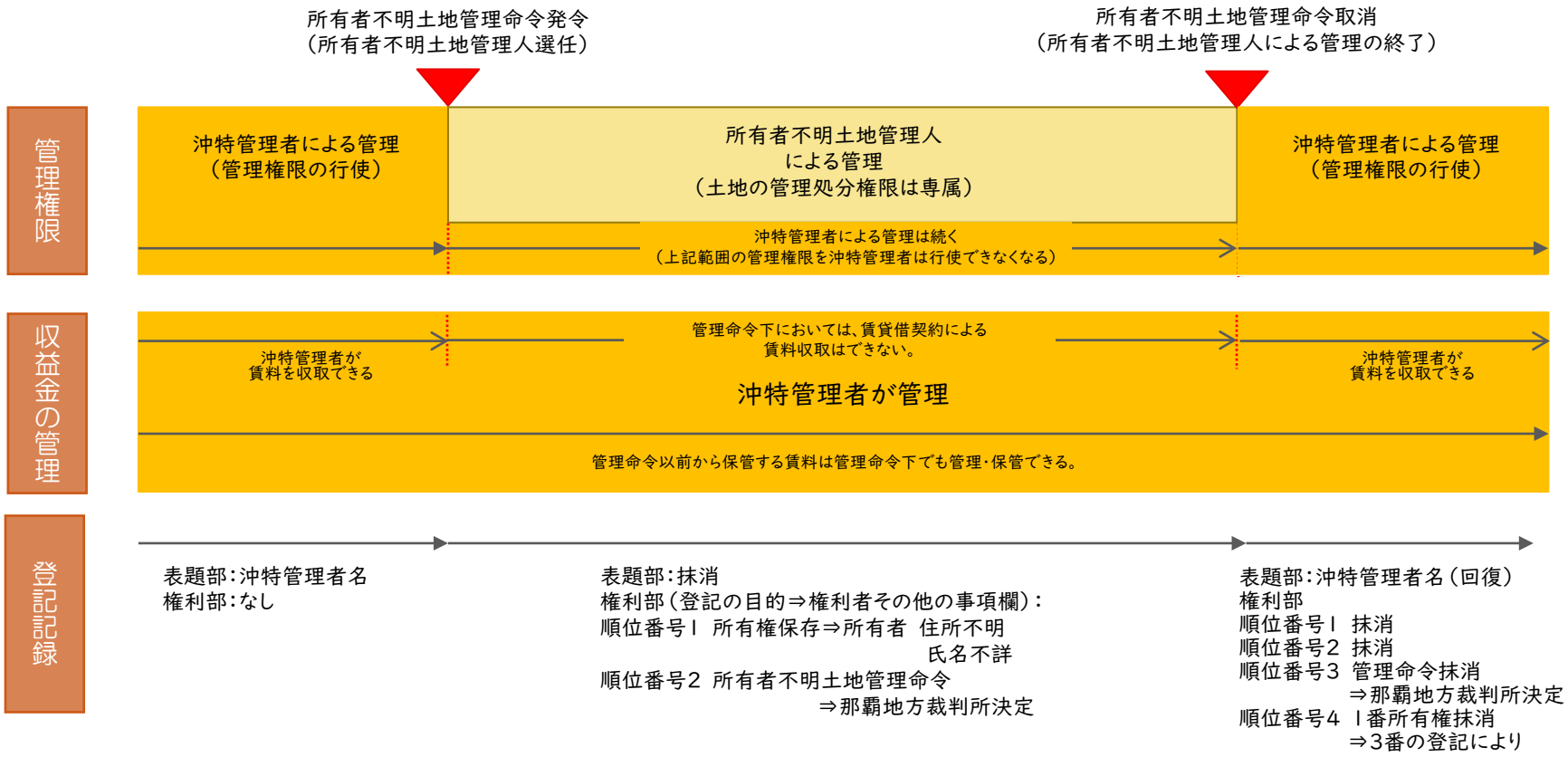
### （1） パターン１：対象土地の全てが所有者不明土地でなくなり、所有者不明土地管理命令が取消される場合



## （2） パターン２：対象土地の一部が所有者不明土地のまま残り、所有者不明土地管理命令が取消される場合



## （3） パターン３：対象土地の全てが所有者不明土地のまま残り、所有者不明土地管理命令が取消される場合



# 2 ケーススタディの実施

## 2-1. 検討の概要

### （1） 過年度及び本年度ケーススタディの位置づけ

令和４年度及び令和５年度調査におけるケーススタディでは、所有者不明土地管理制度の活用可能性の高い土地のうち、制度活用に際しての支障が小さいと考えられる土地（筆界の混乱がない土地や、現況が単一で、買主や関係主体が限定される土地）に着目した。

一方で、アンケート調査からは、１筆に複数現況が存在する土地は、沖縄の所有者不明土地約 2,700 筆のうち約 280 筆あり、これらの土地は制度適用にあたって分筆が必要になる場合も想定される。また、筆界未定地は37筆あり、これらの土地を新たな所有者による適正管理に移行する場合には筆界の特定が必要となる。

分筆が必要な土地については、令和５年度ケーススタディ（沖縄市国道）及び、既に命令が発令され管理が進んでいる２号案件（那覇市辻２丁目宅地）において、運用の流れが明確になりつつあるため、実際の運用を踏まえた分筆や不動産鑑定の流れ、留意点を整理する必要がある。

また、筆界未定地を含む所有者不明土地については、これまでのところ申立て事例は見られないが、沖特管理者へのヒアリング調査を踏まえると筆界未定地での制度利用のニーズも一定程度見られる。

本項では、所有者不明土地（対象土地）を所有者として適正管理意向を有する方が所有者不明土地管理制度を申し立てることを想定して、分筆を要する土地と筆界の特定を要する土地において、実際の運用も踏まえた売却処分に係る費用負担等の流れを整理し、課題について検証した。

なお、所有者不明土地管理制度の活用が想定される土地のうち、分筆が必要な土地は以下の３種、筆界の特定が必要な土地は以下の３種に大別されるが、既往の検討や適用事例を踏まえ、ケーススタディとして取り扱うケースは、分筆１件、筆界未定地２件とした。

図表 79　ケーススタディ対象土地の視点

| | |
|---|---|
| 分筆を要する土地 | ①　複数現況にまたがっているが、分筆される側に占有が見られないケース（昨年度 CS と同様のため扱わない） |
| | ②　複数現況にまたがり、分筆される側に占有者があるが、他の占有者に働きかけないケース（昨年度 CS、２号案件と同様のため扱わない） |
| | ③　複数現況にまたがり、分筆される側に占有者があり、協力してそれぞれに売却するケース（分筆後の所有者不明土地を残さずに解決することを目指す） |

| | |
|---|---|
| 筆界の特定を要する土地 | ① 通常の土地と所有者不明土地の間の筆界が未定のケース |
| | ② 所有者不明土地同士の間が筆界未定のケース |
| | ③ 筆界未定地が多数に及ぶケース（解決困難の可能性が高いため扱わない） |

※筆界未定地の解消には、当事者による地図訂正申出、法務局による筆界特定制度、裁判所による境界確定訴訟の３種が主に用いられる。ケーススタディでは、当事者による地図訂正を前提として、筆界未定地の境界を明確にし、地図の訂正及び地積の更正登記をすることを「筆界の特定」と言う。

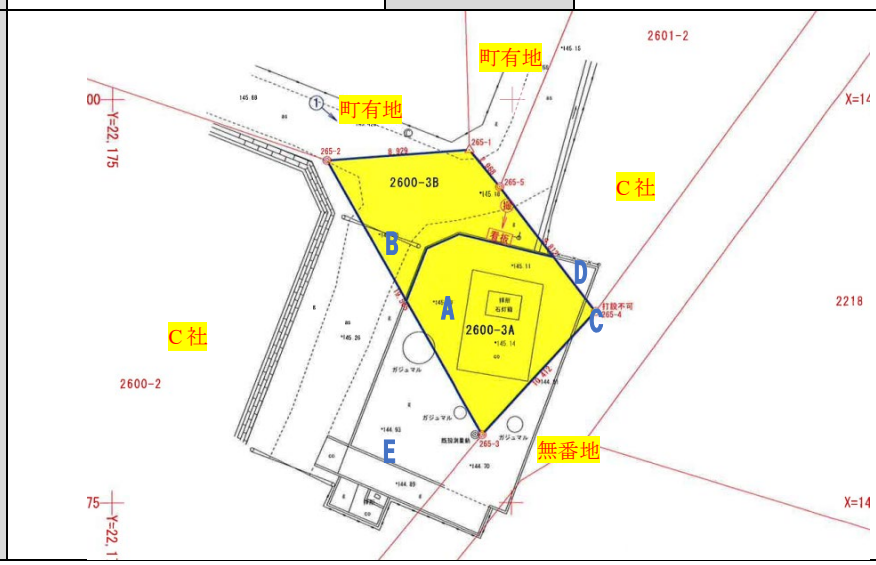
## 2-2. ケーススタディの結果

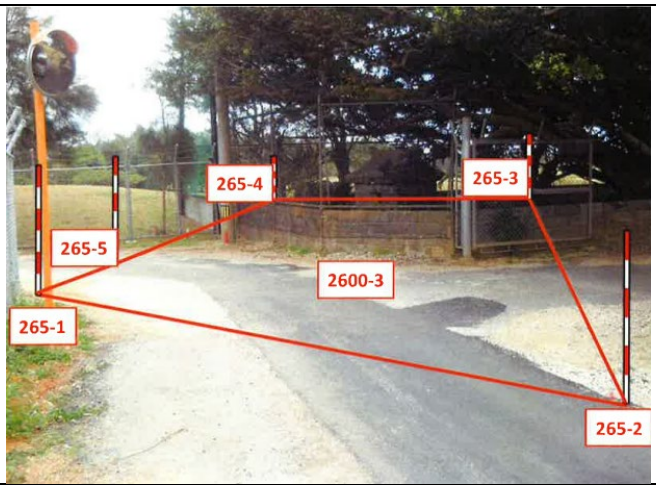
### （1） 分筆を要する土地における申立ての整理

#### ① 土地条件（ケース１）

本件土地は、対象地が複数現況にまたがり、占有界と筆界が錯誤している状態で、現況ごとに明確な占有者がおり、それぞれ協力して所有者不明土地管理制度を用いて分筆した上で所有権の整理を行うものである。

**図表 80 ケーススタディ対象土地の概要①**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ID | ID 228005 | | |
| 面積 | 計 145.00 ㎡ | 沖特管理者 | 町 |
| 地目 | 拝所 | 占有者 | 拝所（A）：地縁団体<br>公衆用道路（B）：町<br>ゴルフ場（C）：C 社 |
| 現況 | 公衆用道路、拝所 | 賃貸借契約 | なし |
| 総合図 |  | | |

| | |
|---|---|
| 現況写真 |  |
| 管理地の特徴・占有経緯 | ・拝所、公衆用道路として利用されている。実態調査時点の実測面積は、拝所が84.00㎡、公衆用道路が61.8㎡である。 |

**② 想定される問題解決**

（前提）拝所を管理する地縁団体が拝所部分の A の土地、公衆用道路を占有する町が道路部分の B の土地、ゴルフ場の運営会社 C 社が C の土地の所有権をそれぞれ取得することに合意し、代表して公衆用道路を占有する町が申立てを行うものである。（合意にあたっては、所有者不明土地に含まれない D 部分、E 部分、無番地部分も整理して占有状況に合わせて分筆・合筆をすること、土地の買取費用の概算を把握しておくこととする。また、無番地の現在の権利者は町とする。）

① 【申立ての実施】町が現在所有者不明土地として管理する当該土地と周辺土地について、地縁団体と C 社から土地の適正管理のための権利関係の整理（分筆及び土地の買取）を求められ、沖特管理者の権限では対応ができないため、所有者不明土地管理命令の申立てを行う。（申立書においては、沖特管理者の管理当初より占有界と所有権界が錯綜しており、適切な管理ができない状態であることを記載する。）

② 【分筆の委託】選任された所有者不明土地管理人は、土地家屋調査士に A と B と C の間の分筆作業を委託する。（分筆をする行為は、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（第 264 条の３第２項）に該当するものと解されることから、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しない）

③ 【土地家屋調査士による分筆】土地家屋調査士は土地の状況を確認（地図、登記記録、地積測量図、隣地関係等を調査）したうえで、現地確認調査を行い、隣接する土地の所有者と現地の境界について立会確認をする（管理人、町、C 社、地縁団体）。境界確認が成立し、測量、図面作成、登記申請を行い分筆を完了する。

④ 【処分行為の許可申請】管理人は土地の売却処分を行う権限外行為の許可を地方裁

判所に申し立てる。

⑤ 【不動産鑑定の委託】地方裁判所は権限外行為の許可を行い、A と B と C の土地について、不動産鑑定士に鑑定を委託する。

⑥ 【不動産鑑定の実施】地方裁判所から委託を受けた不動産鑑定士が不動産鑑定を行う。

⑦ 【売買契約の実施】管理人と買受人は鑑定額を確認する。管理人は、町、地縁団体、Ｃ社のそれぞれと売買契約書を締結し、購入価格を管理人に支払う。

⑧ 【供託】管理人は売却益のうち、裁判所から指定された金額（予納金、管理人報酬、管理費用の収支を整理した最終的に供託すべき売却益）を法務局に供託する。この時、分筆に係る費用は管理に係る費用として所有者の負担と見なして売却益から控除して供託し、不動産鑑定費用は申立人の負担として還付されずに供託される。

⑨ 【管理の終了】管理人は供託したことを官報で公告、管理すべき土地がなくなるため土地の管理を終了する。

⑩ （町と C 社は D と E の土地を占有界で分筆し、３社で該当土地の売買契約を行う。最終的な状態として、占有界と筆界が整合する状態となる。）

## （2） 筆界の特定を要する土地における申立ての整理

### ① 土地条件（ケース２）

本件土地は、３筆の連続した筆界未定地のうち、１筆が所有者不明の土地であり、その１筆について所有者不明土地管理制度を用いて、権利関係の整理を行うものである。

**図表 81 ケーススタディ対象土地の概要②**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ID | ID 221026 | | |
| 面積 | 計 16 ㎡ | 沖特管理者 | 町 |
| 地目 | 墓地 | 占有者 | 墓石所有者（私人） |
| 現況 | 墓地・原野 | 賃貸借契約 | なし |
| 総合図 | | | |
| 現況写真 | | | |
| 管理地の特徴・占有経緯 | ・利用されていない墓石がある。<br>・町内で県の大型 MICE の開発が進んでおり、当該地周辺は宿泊施設等、大型 MICE 支援地域として開発の可能性がある。 | | |

### ② 想定される問題解決

① 【申立ての実施】周辺一帯の開発にあたり、開発事業者が土地の適正管理を行うために管理命令の申立てを行う。（申立書においては、県・町で計画に基づき開発されているMICE施設の付随施設の開発という公益性の高い事業において、所有者不明土地があることが障壁となっており、事業用地として適正に管理するためには土地の買取が必要であることを記載する。）

② 【筆界特定業務の委託】選任された所有者不明土地管理人は、A と B の筆界を特定する業務を土地家屋調査士に委託する。（筆界の特定は権限外行為許可を要さない。）

③ 【土地家屋調査士による筆界特定業務の実施】土地家屋調査士は、法務局に備え付けられている旧土地台帳附属地図で当該地の原始筆界を確認したうえで、測量を実施し筆界を復元する。復元した筆界について所有者不明土地管理人とBとCに説明し、疑義がなければ筆界確認書を作成、法務局に対して地図訂正申出、地積更正登記を申請し、筆界未定状態を解消する。

④ 【処分行為の許可申請】管理人は土地の売却処分を行う権限外行為の許可を地方裁判所に申し立てる。

⑤ 【不動産鑑定の委託】地方裁判所は権限外行為の許可を行い、A の土地について、不動産鑑定士に鑑定を委託する。

⑥ 【不動産鑑定の実施】地方裁判所から委託を受けた不動産鑑定士が不動産鑑定を行う。

⑦ 【売買契約の実施】管理人と買受人は鑑定額を確認する。管理人は、申立人と売買契約書を締結し、申立人は購入価格を管理人に支払う。

⑧ 【供託】管理人は売却益のうち、裁判所から指定された金額（予納金、管理人報酬、管理費用の収支を整理した最終的に供託すべき売却益）を法務局に供託する。この時、筆界特定に係る費用は管理に係る費用として所有者の負担と見なして売却益から控除して供託し、不動産鑑定費用は申立人の負担として還付されずに供託される。

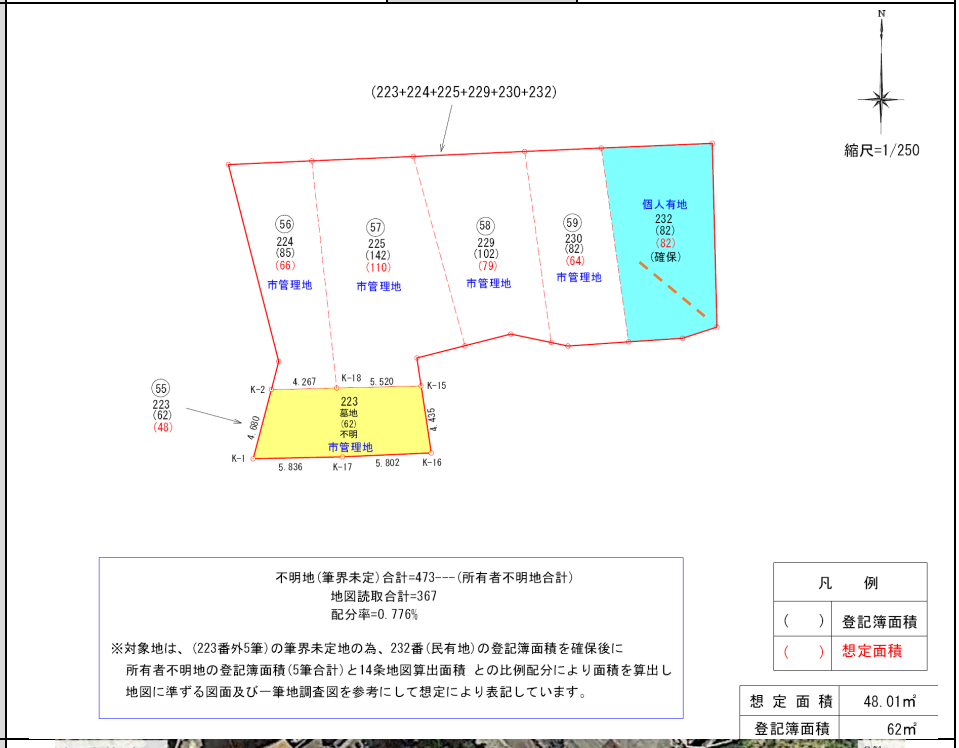
⑨ 【管理の終了】管理人は供託したことを官報で公告、管理すべき土地がなくなるため土地の管理を終了する。

⑩ （A社は残るBとCの土地を購入する。）

### ③　土地条件（ケース３）

本件土地は、６筆の筆界未定地で、うち５筆が所有者不明土地となっており、この５筆について所有者不明土地管理制度の活用を検討するものである。

**図表 82　ケーススタディ対象土地の概要③**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ID | ID 206061 | | |
| 面積 | 計 177 ㎡ | 沖特管理者 | 市 |
| 地目 | 墓地･原野 | 占有者 | なし |
| 現況 | 空墓･原野 | 賃貸借契約 | なし |
| 総合図 |  | | |
| 現況写真 | | | |
| 管理地の特徴･占有経緯 | ･6 筆の筆界未定地で５筆は所有者不明土地、１筆は個人有地。<br>･所有者不明土地の北側を所有する事業者が所有及び適正管理意向を示す。 | | |

### ④　想定される問題解決

①　【申立ての実施】隣接事業者が所有者不明土地５筆と私人が所有する土地１筆の計６筆の筆界未定地を取得するために、所有者不明の５筆について所有者不明土地管理命令の申立てを行う（申立書においては、隣接する土地の事業用地としての有効活用を目的に所有者として管理することを記載する。）

⑪　【筆界特定制度の利用】選任された所有者不明土地管理人は、筆界を特定する業務を土地家屋調査士に委託する。（筆界の特定は権限外行為許可を要さない。）筆界の特定が困難な場合、法務局による筆界特定制度を利用する。

②　【処分行為の許可申請】管理人は筆界特定後、土地の売却処分を行う権限外行為の許可を地方裁判所に申し立てる。

③　【不動産鑑定の委託】地方裁判所は権限外行為の許可を行い、５筆の土地について、不動産鑑定士に鑑定を委託する。

④　【不動産鑑定の実施】地方裁判所から委託を受けた不動産鑑定士が不動産鑑定を行う。

⑤　【売買契約の実施】管理人と買受人は鑑定額を確認する。管理人は、申立人と売買契約書を締結し、申立人は購入価格を管理人に支払う。

⑥　【供託】管理人は売却益のうち、裁判所から指定された金額（予納金、管理人報酬、管理費用の収支を整理した最終的に供託すべき売却益）を法務局に供託する。この時、筆界特定に係る費用は管理に係る費用として所有者の負担と見なして売却益から控除して供託し、不動産鑑定費用は申立人の負担として還付されずに供託される。

⑦　【管理の終了】管理人は供託したことを官報で公告、管理すべき土地がなくなるため土地の管理を終了する。

## 2-3. ケーススタディから得られた知見と留意点

ケーススタディでは、分筆または筆界特定が必要な土地における所有者不明土地管理制度の活用を検討しながら、実務において明確になっていない所有者不明土地管理人の権限や、費用負担の考え方について整理した。整理した結果は、以下の通りである。

### （1） 分筆・筆界特定行為が所有者不明土地管理人による権限外行為に当たるか

#### ① 所有者不明土地管理人による分筆

所有者不明土地管理人の選任後、管理人が対象土地の管理のために分筆が必要と考えた場合、分筆行為は管理行為の範囲内と解されるか、権限外行為の許可を要する処分行為と解されるかによって、必要な管理行為が異なる。

所有者不明土地管理人による分筆行為は、不在者財産管理人による土地の分筆又は合筆の登記を申請する場合に家庭裁判所の許可を要しないことと同様、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の３第２項）に該当するものと解されることから、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。

なお、所有者不明土地管理人と沖特管理者は管理の目的が異なるため、沖特管理者においても管理人と同様に処分行為に当たらないとの結論は導かれないこと、分筆後に売却する場合には、権限外行為の許可を要することには留意が必要である。

また、実際の運用が明確になっていないため、引き続き、地方裁判所の判断や考え方を確認する必要がある。

【登記研究 516 号】
問　不在者の財産管理人より土地の分筆又は合筆の登記を申請する場合には、分筆・合筆の登記は処分行為と解されるところから、民法 103 条にいう代理権の範囲以外の行為と思われますので、家庭裁判所の許可書の添付を要するものと考えますが、いかがでしょうか。
答　分筆、合筆をする行為は、民法 103 条２号にいう改良行為とみることができますので、家庭裁判所の許可を要しないものと考えます。

資料）株式会社テイハン「登記研究 516 号」（1991 年 1 月 pp.195-196）より引用

#### ② 所有者不明土地管理人による筆界の特定

所有者不明土地管理人の選任後、管理人が対象土地の管理のために筆界の特定が必要と考えた場合、筆界の特定行為は管理行為の範囲内と解されるか、権限外行為の許可を要する処分行為と解されるかによって、必要な管理行為が異なる。

筆界の特定とは、土地の範囲を区画する線である筆界を特定するものであって、所有権

界を特定するものではなく、また、過去に筆界として定められた線を現地に復元するものであり、新たに筆界を特定するものではないという考え方から、所有者不明土地管理人による筆界の特定行為も、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の３第２項）に該当するものと解され、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。また、筆界特定後の、地図訂正申出、地積更正登記も同様に地方裁判所の個別の許可は要しない。

一方で、所有権界（所有権の範囲）と筆界は当事者の意識として同一視されている実態を踏まえると処分行為にあたると考えられる可能性があり、事案ごとに地方裁判所に相談することが望ましい。また、実際の運用が明確になっていないため、引き続き、地方裁判所の判断や考え方を確認する必要がある。

なお、同様に、所有者不明土地管理人と沖特管理者は管理の目的が異なるため、沖特管理者においても管理人と同様に処分行為に当たらないとの結論は導かれないこと、筆界特定後に売却する場合には、権限外行為の許可を要することには留意が必要である。

### （2） 筆界未定地の筆界の特定のプロセス

筆界未定地の筆界の特定のプロセスを整理すると、以下の通りである。

① 土地家屋調査士へ地図訂正申出、地積更正登記について委託する。

② 土地家屋調査士は、法務局に備え付けられている旧土地台帳附属地図で当該地の原始筆界を確認したうえで、測量を実施し筆界を復元する。復元した筆界について利害関係人（隣接地主と所有者不明土地管理人）に説明し、疑義がなければ筆界確認書を作成する。

⇒所有者不明土地間の筆界特定の場合、筆界確認書に対して客観的な判断を示すことが難しいため、法務局による筆界特定制度を利用する。

③ 法務局に対して地図訂正申出、地積更正登記を申請し、筆界未定状態を解消する。

### （3） 所有者不明土地管理人による管理行為における費用負担

#### ① 不動産鑑定に係る費用負担

申立人が予納した管理費用の還付の有無は、事案ごとに裁判所の決定に依るものであるが、令和６年度時点の那覇地方裁判所の不動産鑑定に係る運用においては、申立人が不動産鑑定費用を予納する必要があり、また、管理の終了後、予納した鑑定費用が還付されなかった例が確認されている。

一方で、所有者不明土地管理人が売却処分の是非を判断するために不動産鑑定を実施することは、管理人による管理行為として捉えられ、民法 264 条の７の２に定める「所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用」に該当する可能性があるた

め、不動産鑑定のために予納した費用が還付される可能性もある。

### ②　分筆・筆界特定に係る費用負担

分筆行為及び筆界特定行為は権限外行為許可を要さない行為（処分行為ではなく、管理行為の一環）として整理できるため、管理費用として売却益から支払われ、申立人が費用を予納していた場合は還付される可能性がある。一方で、事案ごとに必要な管理行為が異なるため、判断が分かれる可能性があり、地方裁判所との都度の協議が求められる。また、売買契約を締結した上での分筆や筆界特定の場合、費用負担のあり方について調整の上、契約書に明示することが考えられる。

## （4） 申立書の記載内容・申立の適正化

申立書の記載内容について、ヒアリング調査等から、申立ての必要性や売却の確実性についての言及が求められている実態が得られた。

適切な制度運用に基づく事例を重ねていくために、申立ての必要性や買取の確実性等を丁寧に記載しながらも、冗長でなく簡潔な申立書を基本とすることが望ましいと考えられる。

また、所有者不明土地管理制度の趣旨は土地の適正な管理であり、売却を前提とするものではないことを踏まえた申立書の作成、管理を適正に実施するための事前準備としての不動産鑑定の実例を重ねていくことで、制度の運用を適正なものにしていくことが重要である。

# 3 「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新

## 3-1. 管理ガイド更新の目的

令和６年現在、沖縄復帰特措法に基づき、沖縄県及び 22 市町村が沖縄の所有者不明土地の管理者となっている。沖特管理者は、管理する土地の筆数、分布状況、利用の実態、所有権や管理に関する問合せ頻度、管理解除の実績、管理地周辺の地域特性等に応じて、様々な課題を抱えている。

特に、これまで所有権や管理に関する問合せが少なく、適正管理や管理解除に向けた動きがあまりなかった沖特管理者においては、現地確認や管理解除への対応方法など、管理のあり方が定まっていないことが多い。

また、沖特管理者の管理体制（担当者）は、多くの場合、他業務を兼務していること、また、異動があることなどから、過去の知見や情報が蓄積されていないケースが散見される。

このような状況を踏まえ、沖特管理者の安定的かつ適正な管理を支援するため、本ガイド(ver.1)は、内閣府委託調査「令和２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」において、「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会」（座長：明治大学専門職大学院法務研究科　岩﨑政明教授）での審議・助言を踏まえ作成された。

その後、令和５年４月１日に所有者不明土地管理制度が施行された。沖縄の所有者不明土地についても、本制度の活用により、新たな所有者による適正な管理へ移行し、沖特管理者の管理解除に至る事例が出てきている。令和６年末までの運用状況からすると、今後も沖縄の所有者不明土地に本制度が活用されることが見込まれる。他方、沖特管理者は本制度の申立てに対して、適切な対応が求められる。

また、近年、沖縄の所有者不明土地の不法占有問題が顕在化した事案が生じており、沖特管理者として対応しなければならない管理行為が高度化・複雑化するなど、沖特管理者を取り巻く環境は大きく変化している。

こうした環境変化と、所有者不明土地管理制度の最新の運用実態及び沖特管理者の管理行為の実態を踏まえ、本ガイド(ver.1)の構成を見直し、新たに「沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド」(ver.4)として更新することとした。

## 3-2. 管理ガイド更新作業の概要

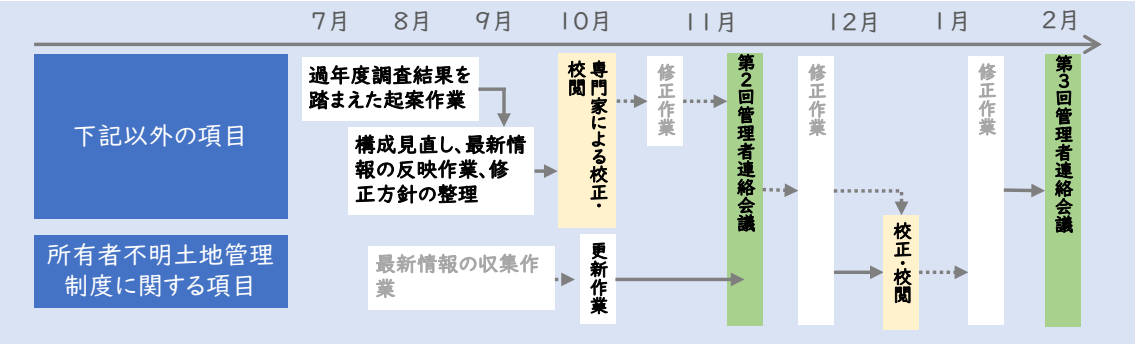
管理ガイドの更新にあたり、所有者不明土地管理制度に関する論点について、検討会及び WG で検討が進められる中で、まず構成の見直し及び所有者不明土地管理制度以外の項目について更新作業を行い、次に、所有者不明土地管理制度に関する項目を更新する、二

段階で作業を実施した。

管理ガイドの修正案については、法学の専門的な観点から、「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会」の伊藤栄寿検討員（法政大学法学部教授）に校閲・校正の協力を得た。

また、修正案については、沖特管理者に対し、管理者連絡会議で説明し議論を行った。

**図表 83　管理ガイドの更新の流れ**




## 3-3. 主な更新内容

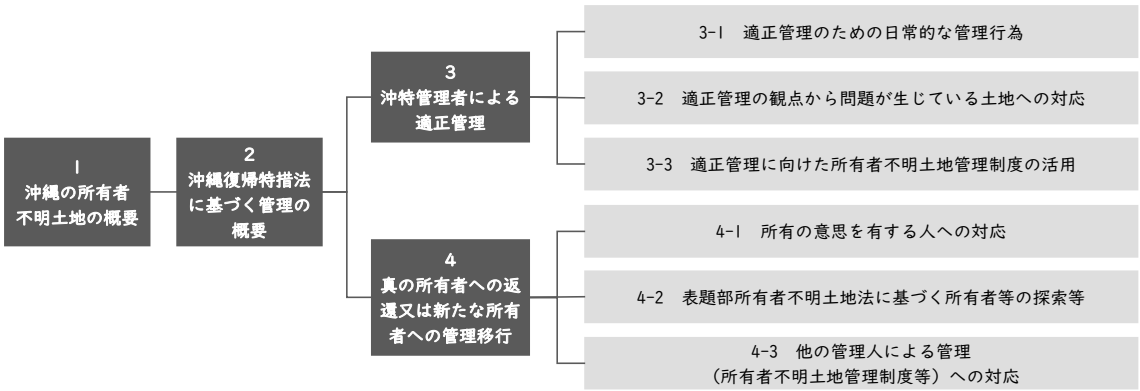
### （1） 管理ガイドの構成の見直し

管理ガイドの構成は、以下の通りである。

第１章で沖縄の所有者不明土地の特徴や現状などの概要を新たに追加、第２章では沖特管理者の法的性質や求められる管理行為とその根拠等について説明している。

その上で、第３章及び第４章では、「沖特管理者による適正管理」と「真の所有者への返還又は新たな所有者への管理移行」に大別して沖特管理者が直面する状況別に取り組む具体的な管理行為の参考となる情報を整理している。

**図表 84　本ガイドの構成**



## （2） 各章の主な更新内容

各章項目の主な記載内容及び更新内容は、以下の通りである。

**図表 85　各章の主な更新内容**

| 章項目 | | 主な更新内容 |
|---|---|---|
| １．沖縄の所有者不明土地の概要 | | ・今回新たに追加した項目である。<br>・登記や管理の状態に関する全国の所有者不明土地との差異や、沖縄の所有者不明土地の分布や現況等について整理している。 |
| ２．沖縄復帰特措法に基づく管理の概要 | | ・前回版から内容に関する追加事項は特になし。<br>・沖特管理者の法的地位や、権限と義務、求められる管理行為について整理している。 |
| ３．沖特管理者による適正管理 | | |
| | 3-1.　適正管理のための日常的な管理行為 | ・管理地の現状把握、管理記録の作成について、前回版から内容に関する追加事項は特になし。<br>・新たに、管理地の利用を認める場合の対応や、経理区分の明確化等収支管理に関する事項を追加している。 |
| | 3-2.　適正管理の観点から問題が生じている土地への対応 | ・前回版から対応方針に大きな変更はないが、最新の動向を踏まえて記載内容を更新している。<br>・沖特管理者による権限外行為が行われている場合、また、管理地の現地確認を行った結果、無権原者による占有・利用が行われていること、周辺環境への害悪が発生している（発生のおそれがある）こと等の問題が確認された場合について、対象となる土地の例、適正管理の方向性について記載している。 |
| | 3-3.　適正管理に向けた所有者不明土地管理制度の活用 | ・沖特管理者による権限外行為が行われている場合に、問題解決（適正管理化）の手段として、所有者不明土地管理制度の活用が考えられる。その際の沖特管理者の対応について整理している。 |
| ４．真の所有者への返還又は新たな所有者への管理移行 | | |
| | 4-1.　所有の意思を有する者への対応（所有権確認訴訟、事務手続による更正登記） | ・前回版から内容に関する追加事項は特になし。<br>・所有の意思を有する者が行う手法（所有権確認訴訟や事務手続による更正登記）に対する沖特 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 管理者の対応を整理している。 |
| | 4-2.　表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等 | ・前回版から内容に関する追加事項は特になし。<br>・登記官の求めに応じて沖特管理者が行う対応について整理している。 |
| | 4-3.　他の管理人による管理（所有者不明土地管理制度等）への対応 | ・所有者不明土地管理制度の最新の運用状況、検討会や WG での議論を踏まえて、構成及び一部の内容について更新を行っている。<br>・特に、沖特管理者と所有者不明土地管理人、申立人、裁判所等の関係整理、一部の所有者不明土地が残ったまま管理命令が取り消された後の対応等について、追記を行っている。 |

# 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活用できる可能性があり、問題の解決手法として期待される制度である。

同制度の活用にあたっては、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ためには、同制度の申立てを代理・支援する専門家であると同時に、所有者不明土地管理人に選任される専門家である弁護士・司法書士等が、その特性を踏まえ、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（説明会の概要）

1-1. の課題認識を踏まえ、今年度は沖縄県司法書士会所属の司法書士を対象に、過年度の調査内容、内閣府における取組みなど「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活用に関する２つの観点から、説明会を開催し、それぞれ実務を行う上で必要な情報提供を行った。

なお、説明会は、沖縄県司法書士会の全面的な協力のもと、沖縄県司法書士会財産管理委員会が主催する研修として、以下の通り企画・実施した。

**図表 86　説明会の概要**

| 項目 | 概要 |
|---|---|
| 名称 | 「財産管理業務の事例報告・意見交換」研修会 |
| 開催形式 | 沖縄県司法書士会財産管理委員会の研修として開催<br>⇒本調査受託者は第１部の研修講師として参画・説明等を実施 |
| 開催日時 | 令和６年 12 月７日（土）10：00～12：30 |
| 開催場所 | 沖縄県司法書士会館３階会議室<br>（沖縄県那覇市おもろまち４丁目 16 番 33 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 | 32 名（対面：13 名、オンライン：19 名） |

## 2 説明会の概要

### （1） 全体の構成

説明会の第１部において、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。

第２部は、沖縄県司法書士会所属の司法書士らから「財産管理業務の事例報告・意見交換」と題して、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申立ての支援実務や、所有者不明土地管理人を経験した司法書士らから管理実務に関する情報共有がされた。

第１部・第２部終了後に、質疑応答を行った。

### （2） 講演内容（第１部：本調査受託者からの説明）

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沖特管理者の体制、保有している情報等を紹介している。後半では「沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けて～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法的関係の整理、同制度適用実例の紹介を行った。また、最後に「司法書士の皆様へのお願いごと」として、沖縄の所有者不明土地への同制度活用における特殊性について解説をし、所有者不明土地管理人と沖特管理者との連携が必要不可欠であることを改めて周知した。

加えて「全国及び沖縄県内の所有者不明土地管理制度の利用状況」として、所有者不明土地管理制度の全国的な利用動向についての情報共有を行った。

### （3） 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（求められる対応）を周知することが目的である。昨年度の沖縄弁護士会での説明会に続いて、本年度は沖縄県司法書士会での説明会を実施したところ、32 名の司法書士の参加が得られ、必要な周知を図ることができた。

また、管理人の具体的な実務として、申立人の手続支援を行う際や所有者不明土地管理人として選任される際の、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、沖縄県司法書士会から、沖特管理者への連絡・調整を確実に行えるよう、司法書士会の共通認識としていくとの表明がされた。そのほか、参加者から実際に沖縄の所有者不明土地に対する申立ての支援を行った事例が共有され、申立てにあたっての課題についての意見交換が行われるなど、目的に対し必要な情報交換ができた。

# Ⅵ.　沖縄の所有者不明土地の将来像と取組方針

本年度調査の結果を踏まえ、令和７年度以降における沖縄の所有者不明土地の将来像と「起因する問題」の解決に向けた取組方針と課題を整理する。

## （1） 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針

これまでの調査によって明らかとなった沖縄の所有者不明土地の実態と、現行の所有者不明土地関係法制度の趣旨・運用状況を踏まえ、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と、沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像と取組方針を設定する。

### ①　将来像

土地基本法や所有者不明土地関係法制度の趣旨[22]を踏まえると、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像は、以下の通りである。

**図表 87　沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像**

①沖縄の所有者不明土地は、適正に利用及び管理されるとともに、沖縄の所有者不明土地が解消した後も、当該土地が適正に利用及び管理されることを望ましい状態とする。（沖特管理者による管理が解除されたものの、適正管理されていない土地を生み出す方策は適切でないと考える。）

②沖縄の所有者不明土地は、真の所有者に返還され、適正に利用及び管理されることが最も望ましいものの、真の所有者が確認できる可能性が極めて低くなっていることから、今後は、所有者不明土地管理制度等の現行法制度[23]を積極的に活用し、新たな所有者によって土地が適正に利用及び管理されることが、沖縄の所有者不明土地を解消していく方法である[24]。

③現行法制度を最大限活用してもなお、沖縄の所有者不明土地には「管理の問題が生ずる蓋然性は低いものの、新たな所有者による利用・管理を見込むことが困難な土地」が残る可能性はある。

④こうしたことから、まずは所有者不明土地管理制度等の現行法制度を活用した取組みを推進し、可能な限り適正な管理の問題と所有者不明土地の解消を図ることとする。なお、「沖縄の所有者不明土地に起因する問題」が生じる場合には、その時点での関係法制度の趣旨等を踏まえ、解決に向けた必要な措置を検討することとする。

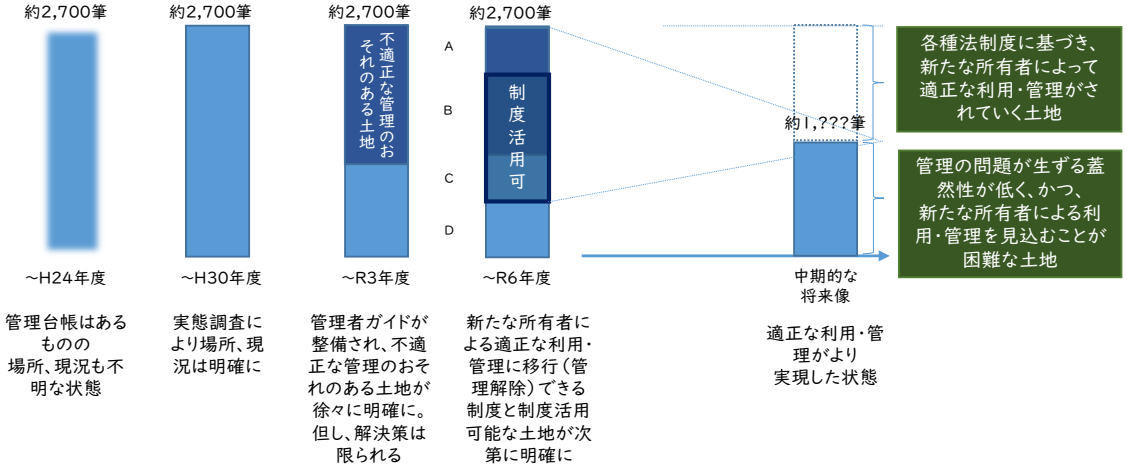
---

[22] 土地基本法では2020年改正において、第１条（目的）に「土地が有する効用の十分な発揮、現在及び将来における地域の良好な環境の確保並びに災害予防、災害応急対策、災害復旧及び災害からの復興に資する適正な土地の利用及び管理」を推進することが位置付けられた。所有者不明土地円滑化法、表題部所有者不明土地法、所有者不明土地管理制度についても同様の制度趣旨が位置付けられている。

[23] 適用される法制度は、所有者不明土地管理制度の適用が最も想定されるが、実態調査においてA類型（真の所有者として所有の意思を有する者の手がかりがある土地）とされた土地を中心とした233筆については、表題部所有者不明土地法に基づく探索により所有者の特定が進められているところ。今後も同様の土地が生じた場合は、同法に基づく探索の対象としていくことは考えられる（望ましい）。

[24] 沖特管理者へのアンケート調査結果分析では、②によって最大で1,081筆の沖縄の所有者不明土地の解消を見込むことができると推計された。

**図表 88　「沖縄の所有者不明土地」の過去の変遷と将来像のイメージ**



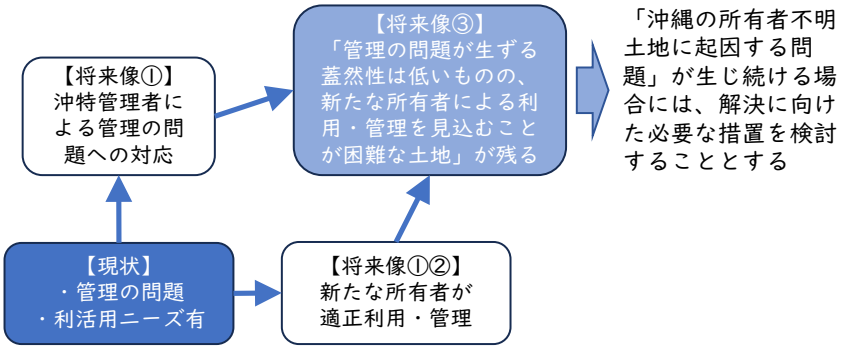

## ②　取組方針

将来像③に示した土地だけが残る状態に向けて、当面、土地の特徴に応じて、以下の２通りの取組みを進めていくことが考えられる。

まず、新たな所有者によって適正な利用及び管理を見込める土地については、所有者不明土地管理制度等を最大限活用し、所有者不明土地の解消を図る。

また、不適正な管理のおそれのある土地（管理の問題が生ずる蓋然性が高い土地）については、沖特管理者によって適正管理化を図る。

**図表 89　将来像と２つの取組方針の関係図**




前述の２通りの取組みに対して、土地の適合度合いを沖特管理者へのアンケートから整理すると、**図表 90** に示す通り「沖縄の所有者不明土地」を４つに分類でき、それぞれの特徴に応じた取組みの推進が考えられる。

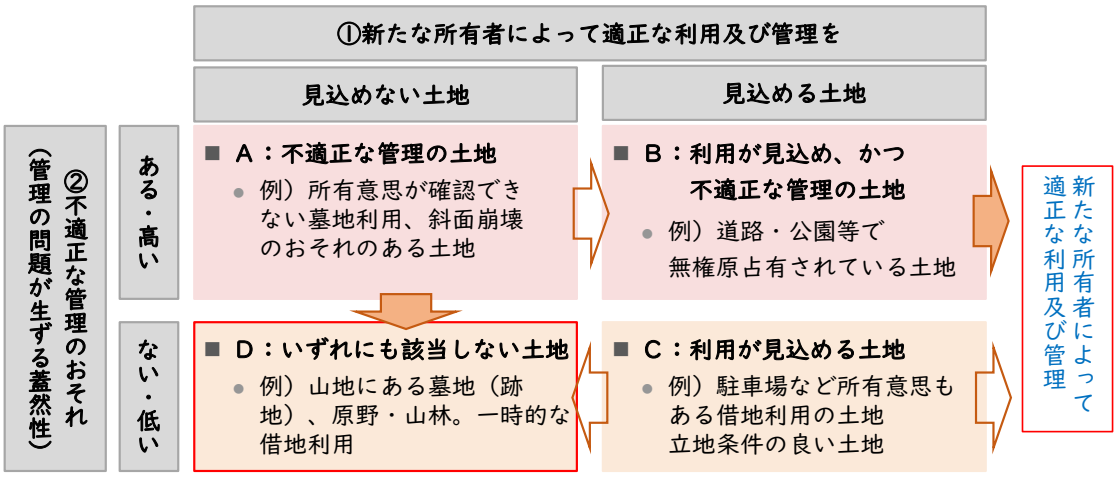
分類Ａ・Ｂについては、不適正な管理のおそれのある土地（または管理の問題が生ずる蓋然性が高い土地）であることから、その解消に向けた取組みを促進する。

また、分類Ｃについては沖特管理者による適正な利用・管理を維持しつつ、よりよい利

用・管理のあり方を検討・対応していく。

これらの結果として、最終的には、沖縄の所有者不明土地が分類Dの性質の土地のみになることを目指す。

**図表 90　２つの取組方針と対象土地の関係図**




**図表 91　各分類の状態例・取組方針**

| 分類 | 取組方針 |
|---|---|
| A | **○沖特管理者による適正管理化の促進（303 筆）**<br>■状態例：所有の意思が確認できない墓地利用、斜面崩壊の恐れのある土地<br>■取組方針：占有・利用者、危険な状態の土地へ働きかけることで、適正管理化（他象限への移行措置）を図る。<br>具体的には、土地の明渡請求を求め、これに応じてもらえない場合には、賃貸借契約の締結や所有者不明土地管理制度の活用などを求め適正管理化を図る。<br>（これらの結果、分類 B～D へ移行していくことになる。） |
| B | **○所有者不明土地管理制度の活用促進（1,004 筆）**<br>■状態例：道路・公園等で無権原占有されている土地<br>建物所有目的で占有されている土地<br>■取組方針：土地の明け渡しが困難と考えられるため、占有者等に対して所有者不明土地管理制度の活用を求め、新たな所有者によって、適正な利用及び管理がされ、所有者不明状態も、不適正な管理のおそれも解消することを促進する。 |
| C | **○沖特管理者による、より適正な利用・管理に向けた検討・対応（所有者不明土地管理制度の活用を含む）（252 筆）** |

| | |
|---|---|
| | ■状態例：駐車場など所有意思もある借地利用の土地、立地条件の良い土地<br>■取組方針：適正な利用及び管理がされている状態を維持することが基本となるが、その観点から、新たな所有者による適正な利用及び管理がより望ましいと考えられる場合には、所有者不明土地管理制度の活用を求め、所有者不明状態を解消していくこともできる。 |
| D | **○沖特管理者による適正管理の維持（1,014 筆＋α）**<br>■状態例：山地にある墓地（跡地）、原野・山林、一時的な借地利用<br>■取組方針：適正な利用及び管理がされている現状を維持する。（管理の継続） |

### ③　（参考）取組方針の各分類に含まれる筆数の集計分析

**1）** 分析の枠組み

将来像に向けた取組方針として、沖縄の所有者不明土地を「新たな所有者によって適正な利用及び管理を見込めるか」「不適正な管理のおそれがあるか」の２軸によって、４区分に分類し、取組みを推進することが考えられる。

ここでは、管理地全数調査票における占有類型、賃貸借契約の有無、占有者または占有者以外の主体が新たな所有者として適正管理の意向の有無、沖特管理者からみた土地条件等に基づく所有者不明土地管理制度の活用可能性（新たな所有者として適正管理の意向を有する者が現れる見込み）についての回答結果に基づき、取組方針の枠組みの各分類における所有者不明土地の総量と傾向を整理した。

**図表 92　将来像に向けた取組方針における各分類の集計対象土地**

| | | 新たな所有者によって適正な利用及び管理 | |
|---|---|---|---|
| | | 見込めない | 見込める |
| 不適正な管理のおそれ（管理の問題が生ずる蓋然性） | ある・高い | 分類 A<br>・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約がなく、占有者や占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地 | 分類 B<br>・占有類型①②の管理地<br>・占有類型③⑤の管理地のうち、賃貸借契約がない土地<br>・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約がなく、占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されたか、売買の対象となる見込みがある土地 |
| | ない・低い | 分類 D<br>・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約があって、占有者や占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地<br>・占有のみられない土地のうち、占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地 | 分類 C<br>・占有類型③⑤の管理地のうち、賃貸借契約がある土地<br>・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約があって、占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されたか、売買の対象となる見込みがある土地<br>・占有のみられない土地のうち、占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示さたか、売買の対象となる見込みがある土地 |

| 占有類型 | 賃貸借契約 | 土地所有権取得意向 | 売買の対象となる見込み | 分類 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型①② | | | | ⇒分類 B |
| 占有類型③⑤ | × | | | ⇒分類 B |
| | ○ | | | ⇒分類 C |
| 占有類型④⑥ | × | × | × | ⇒分類 A |
| | | × | ○ | ⇒分類 B |
| | | ○ | × | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ○ | ○ | |
| | ○ | × | × | ⇒分類D |
| | | × | ○ | ⇒分類C |
| | | ○ | × | |
| | | ○ | ○ | |
| 占有の見られない土地 | | × | × | ⇒分類D |
| | | × | ○ | ⇒分類C |
| | | ○ | × | |
| | | ○ | ○ | |

注）占有状況・類型が不明（わからない・把握していない）と回答された土地は集計の対象外。

**2）全体の傾向**

分析を行った結果、分類 A が 303 筆、分類 B が 1,004 筆、分類 C が 252 筆、分類 D が 1,014 筆という結果となった。分類 A、B の管理地は全管理における半数を占めており、管理の適正化や新たな所有者による適正な利用・管理への移行を目指していくことが求められる。

さらに、所有者不明土地管理制度の活用可能性のある土地すべてに制度が適用され、売却処分により管理が終了した場合、分筆の可能性を考慮すると 1,606 筆まで沖縄の所有者不明土地が減少する見込みである。（図表 74 参照）

特に、分類 B の 1,004 筆に関しては、管理の適正化の観点からも、積極的に所有者不明土地管理制度等の活用を促進し、新たな所有者による適正な利用・管理につなげていくことが望ましい。

**3）沖特管理者別の傾向**

沖特管理者別に取組方針 4 区分ごとの管理筆数を整理したものが図表 93 である。さらに、A と B に分類された管理地を、筆数順で整理したものが図表 94 で、管理地総数との割合で整理したものが図表 95 である。

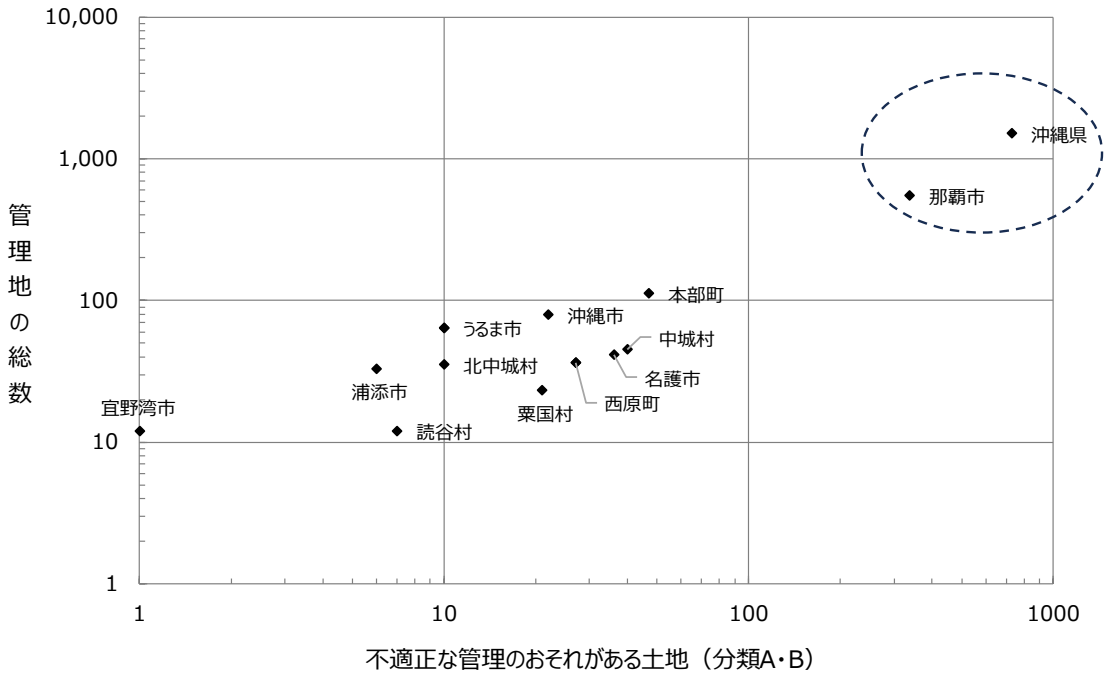
沖縄県および那覇市は、沖特管理者の中でも管理地が特に多い中、A と B に分類される管理筆数が多く（沖縄県 730 筆、那覇市 337 筆）、その割合も高い（沖縄県 48.6%、那覇市 61.5%）ことから、管理体制を整備することによって土地の明け渡し請求等の適正管理の促進又は所有者不明土地管理制度の活用促進が最も期待される。

図表 93　沖特管理者別にみた取組方針４区分ごとの管理筆数

| No. | 管理者 | 管理地総数 | 分類A | 分類B | 分類C | 分類D | 分類A+B | 分類A+Bの割合 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 1,503 | 4 | 726 | 155 | 607 | 730 | 48.6% |
| 1 | 那覇市 | 548 | 159 | 178 | 67 | 144 | 337 | 61.5% |
| 2 | 宜野湾市 | 12 | 1 | 0 | 0 | 11 | 1 | 8.3% |
| 3 | 浦添市 | 33 | 2 | 4 | 0 | 27 | 6 | 18.2% |
| 4 | 名護市 | 41 | 8 | 28 | 2 | 3 | 36 | 87.8% |
| 5 | 糸満市 | 8 | | | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 79 | 4 | 18 | 13 | 43 | 22 | 27.8% |
| 8 | うるま市 | 64 | 9 | 1 | 0 | 54 | 10 | 15.6% |
| 9 | 南城市 | 13 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0.0% |
| 10 | 大宜味村 | 1 | | | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | 1 | | | | | | |
| 12 | 本部町 | 112 | 23 | 24 | 10 | 55 | 47 | 42.0% |
| 14 | 伊江村 | 1 | | | | | | |
| 15 | 読谷村 | 12 | 3 | 4 | 0 | 5 | 7 | 58.3% |
| 16 | 嘉手納町 | 7 | | | | | | |
| 17 | 北中城村 | 35 | 9 | 1 | 0 | 23 | 10 | 28.6% |
| 18 | 中城村 | 45 | 37 | 3 | 0 | 5 | 40 | 88.9% |
| 19 | 西原町 | 36 | 21 | 6 | 0 | 9 | 27 | 75.0% |
| 20 | 与那原町 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| 21 | 南風原町 | 5 | | | | | | |
| 24 | 粟国村 | 23 | 20 | 1 | 0 | 2 | 21 | 91.3% |
| 26 | 久米島町 | 3 | | | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | 5 | | | | | | |
| 県管理地 | | 1,503 | 4 | 726 | 155 | 607 | 730 | 48.6% |
| 市町村管理地 | | 1,184 | 299 | 278 | 97 | 407 | 577 | 48.7% |
| 計 | | 2,687 | 303 | 1,004 | 252 | 1,014 | 1,307 | 48.6% |

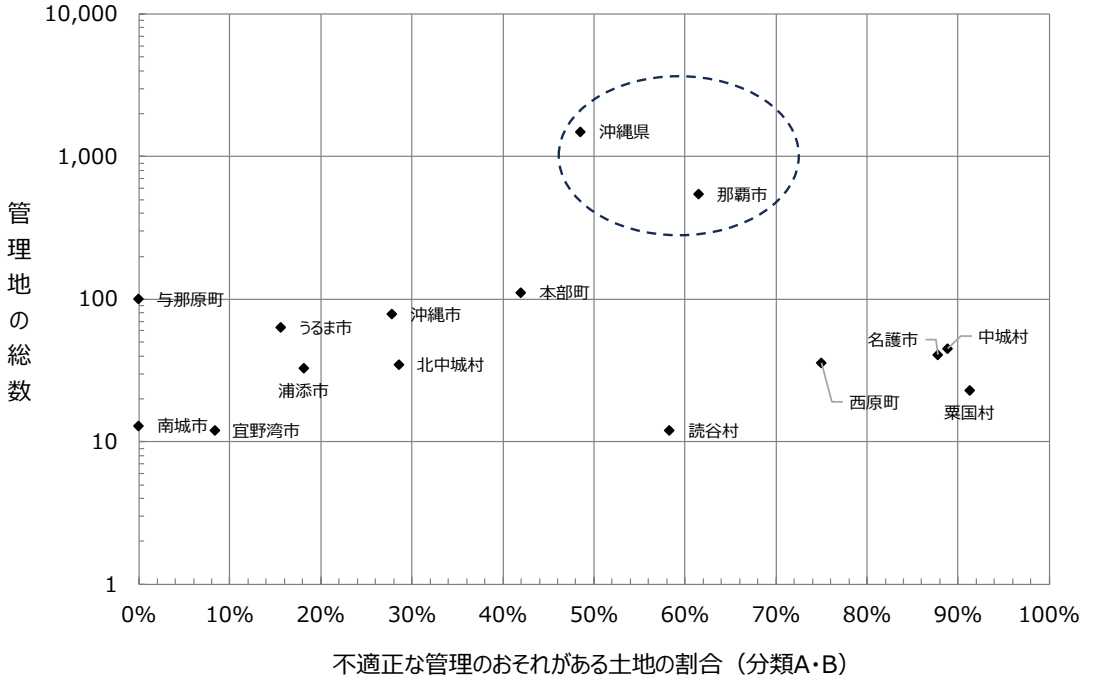
注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

**図表 94　沖特管理者別の管理地総数とA・Bに分類される管理筆数**




注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者は散布図に示していない。

**図表 95　沖特管理者別の管理地総数とA・Bに分類される管理筆数の割合**




注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者は散布図に示していない。

### 4） 集計結果

#### i. 分類Ａ（不適正な管理のおそれのある土地）

分類Aは県管理地で４筆、市町村管理地で303筆となっており、主な管理者は那覇市（159筆）、中城村（37筆）、本部町（23筆）、西原町（21筆）、粟国村（20筆）である。

**図表 96 【沖特管理者別】分類Aの管理地数**

| No. | 管理者 | 占有類型④ | 占有類型⑥ | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 4 | 0 | 4 |
| 1 | 那覇市 | 159 | 0 | 159 |
| 2 | 宜野湾市 | 0 | 1 | 1 |
| 3 | 浦添市 | 2 | 0 | 2 |
| 4 | 名護市 | 8 | 0 | 8 |
| 5 | 糸満市 | | | |
| 6 | 沖縄市 | 4 | 0 | 4 |
| 8 | うるま市 | 9 | 0 | 9 |
| 9 | 南城市 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 大宜味村 | | | |
| 11 | 今帰仁村 | | | |
| 12 | 本部町 | 23 | 0 | 23 |
| 14 | 伊江村 | | | |
| 15 | 読谷村 | 3 | 0 | 3 |
| 16 | 嘉手納町 | | | |
| 17 | 北中城村 | 9 | 0 | 9 |
| 18 | 中城村 | 37 | 0 | 37 |
| 19 | 西原町 | 21 | 0 | 21 |
| 20 | 与那原町 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 南風原町 | | | |
| 24 | 粟国村 | 20 | 0 | 20 |
| 26 | 久米島町 | | | |
| 27 | 八重瀬町 | | | |
| 県管理地 | | 4 | 0 | 4 |
| 市町村管理地 | | 298 | 1 | 299 |
| 計 | | 302 | 1 | 303 |

| 占有類型 | 賃貸借契約 | 土地所有権取得意向 | 売買の対象となる見込み | 分類 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型④⑥ | × | × | × | ⇒分類Ａ |

注）秘匿処理の観点から、管理地数が10筆以下の管理者の結果は空欄としている。

### ii.　分類Ｂ（制度の利用が見込め、かつ不適正な管理のおそれのある土地）

分類 B は県管理地で 726 筆、市町村管理地で 278 筆となっており、主な管理者は沖縄県（726 筆）、那覇市（178 筆）、名護市（28 筆）、本部町（24 筆）、沖縄市（18 筆）である。

図表 97　【沖特管理者別】分類Bの管理地数

| No. | 管理者 | 占有類型① | 占有類型② | 占有類型③ | 占有類型⑤ | 占有類型④ | 占有類型⑥ | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 272 | 365 | 4 | 69 | 0 | 16 | 726 |
| 1 | 那覇市 | 48 | 18 | 2 | 29 | 81 | 0 | 178 |
| 2 | 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 浦添市 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 4 | 名護市 | 20 | 0 | 0 | 4 | 4 | 0 | 28 |
| 5 | 糸満市 | | | | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 8 | 1 | 0 | 4 | 5 | 0 | 18 |
| 8 | うるま市 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 9 | 南城市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 大宜味村 | | | | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | | | | | | | |
| 12 | 本部町 | 15 | 3 | 0 | 6 | 0 | 0 | 24 |
| 14 | 伊江村 | | | | | | | |
| 15 | 読谷村 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 16 | 嘉手納町 | | | | | | | |
| 17 | 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 18 | 中城村 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 |
| 19 | 西原町 | 1 | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 6 |
| 20 | 与那原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 南風原町 | | | | | | | |
| 24 | 粟国村 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 26 | 久米島町 | | | | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | | | | | | | |
| 県管理地 | | 272 | 365 | 3 | 69 | 0 | 16 | 726 |
| 市町村管理地 | | 101 | 26 | 11 | 49 | 91 | 0 | 278 |
| 計 | | 373 | 391 | 14 | 118 | 91 | 16 | 1004 |

| 占有類型 | 賃貸借契約 | 土地所有権取得意向 | 売買の対象となる見込み | 分類 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型①② | | | | ⇒分類 B |
| 占有類型③⑤ | × | | | |
| 占有類型④⑥ | × | × | ○ | |
| | | ○ | × | |
| | | ○ | ○ | |

注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

### iii.　分類Ｃ（制度の利用が見込める土地）

分類 C は県管理地で 155 筆、市町村管理地で 97 筆となっており、主な管理者は沖縄県（155 筆）、那覇市（67 筆）、沖縄市（13 筆）、本部町（10 筆）である。

図表 98　【沖特管理者別】分類Cの管理地数

| No. | 管理者 | 占有類型③ | 占有類型⑤ | 占有類型④ | 占有類型⑥ | 占有なし | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 0 | 111 | 0 | 21 | 23 | 155 |
| 1 | 那覇市 | 0 | 64 | 0 | 0 | 3 | 67 |
| 2 | 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 名護市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 5 | 糸満市 | | | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 1 | 12 | 13 |
| 8 | うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 南城市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 大宜味村 | | | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | | | | | | |
| 12 | 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 10 |
| 14 | 伊江村 | | | | | | |
| 15 | 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 嘉手納町 | | | | | | |
| 17 | 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | 与那原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 南風原町 | | | | | | |
| 24 | 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | 久米島町 | | | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | | | | | | |
| 県管理地 | | 1 | 111 | 0 | 21 | 23 | 155 |
| 市町村管理地 | | 0 | 64 | 0 | 6 | 27 | 97 |
| 計 | | 1 | 175 | 0 | 27 | 50 | 252 |

| 占有類型 | 賃貸借契約 | 土地所有権取得意向 | 売買の対象となる見込み | 分類 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型③⑤ | ○ | | | ⇒分類Ｃ |
| 占有類型④⑥ | ○ | × | ○ | |
| | | ○ | × | |
| | | ○ | ○ | |
| 占有の見られない土地 | | × | ○ | |
| | | ○ | × | |
| | | ○ | ○ | |

注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

### ⅳ.　分類Ｄ（いずれにも該当しない土地）

分類 D は県管理地で 607 筆、市町村管理地で 407 筆となっており、主な管理者は沖縄県（607 筆）、那覇市（144 筆）、本部町（55 筆）、うるま市（54 筆）、沖縄市（43 筆）、浦添市（27 筆）、北中城村（23 筆）、南城市（13 筆）、宜野湾市（11 筆）である。

**図表 99　【沖特管理者別】分類Dの管理地数**

| No. | 管理者 | 占有類型④ | 占有類型⑥ | 占有なし | 計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 沖縄県 | 1 | 0 | 606 | 607 |
| 1 | 那覇市 | 0 | 0 | 144 | 144 |
| 2 | 宜野湾市 | 0 | 0 | 11 | 11 |
| 3 | 浦添市 | 0 | 1 | 26 | 27 |
| 4 | 名護市 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 5 | 糸満市 | | | | |
| 6 | 沖縄市 | 0 | 0 | 43 | 43 |
| 8 | うるま市 | 0 | 36 | 18 | 54 |
| 9 | 南城市 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| 10 | 大宜味村 | | | | |
| 11 | 今帰仁村 | | | | |
| 12 | 本部町 | 0 | 0 | 55 | 55 |
| 14 | 伊江村 | | | | |
| 15 | 読谷村 | 0 | 2 | 3 | 5 |
| 16 | 嘉手納町 | | | | |
| 17 | 北中城村 | 0 | 0 | 23 | 23 |
| 18 | 中城村 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| 19 | 西原町 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| 20 | 与那原町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 南風原町 | | | | |
| 24 | 粟国村 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 26 | 久米島町 | | | | |
| 27 | 八重瀬町 | | | | |
| 県管理地 | | 1 | 0 | 606 | 607 |
| 市町村管理地 | | 0 | 39 | 368 | 407 |
| 計 | | 1 | 39 | 974 | 1014 |

| 占有類型 | 賃貸借契約 | 土地所有権取得意向 | 売買の対象となる見込み | 分類 |
|---|---|---|---|---|
| 占有類型④⑥ | ○ | × | × | ⇒分類 D |
| 占有の見られない土地 | | × | × | |

注）秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

### （2） 将来像と取組方針の実現に向けた課題

#### ① 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

本年度調査において、所有者不明土地管理制度の適用における、沖縄の所有者不明土地に起因する問題については、その解決策が概ね講じられた。しかしながら、明確な結論が得られていない点が一部に残っているほか、令和７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問題が生じる可能性がある。

沖縄の所有者不明土地に起因する問題について、明確な結論が得られていない点や今後生じる課題は、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していくこととする。

#### ② 所有者不明土地管理制度の活用に係る適切な周知の実施

沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の活用に関しては、同制度の趣旨が「土地の適正な利用及び管理にある」ことや沖特管理者による管理がされていることに対する十分な理解や対応がされていないことにより、同制度の円滑な活用や沖特管理者による適正な管理に支障をきたしているケースが確認されている。

前項において提示した取組方針を実現するためには、所有者不明土地管理制度をより円滑に、また、効果的に活用していく必要があり、前述の支障を解消していく必要がある。

これまでも沖縄弁護士会や沖縄県司法書士会への説明会等で必要な周知を行ってきているが、申立人（申立てを検討している者）に対しても、より積極的に周知を図っていくことが、前述の支障を解消していく上で必要である。

全国における活用事例や制度周知の状況も見極めつつ、周知を促進していくこととする。

#### ③ 沖特管理者が現に抱える問題・課題への対応と管理ガイドの充実

本年度調査において、所有者不明土地管理制度運用の最新動向を踏まえた「沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド」を更新している。

今後、沖特管理者が本ガイドを参考に、取組方針に位置付けられた取組みを進めていくことが期待される。これまでのガイド作成では法的な適切性を重視してきたため、沖特管理者が実際に取組みを進める中で、実務上の悩みが生じていたと考えられる。

今後、本ガイドにより、取組方針に位置付けた取組みをより的確に支えられるよう、沖特管理者の悩みを解消できる内容の充実に努めていく。

また、本ガイドの内容に対して、沖特管理者が的確に実務に対応できるよう、適正管理に関する知識・理解の浸透と、沖特管理者における管理体制を整える環境づくりも課題である。

# Ⅶ.　会議の開催・運営

## 1 検討会

### （1） 開催概要

専門的見地から検証するため、有識者による「令和６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。

開催概要は図表 100 の通りである。また、検討員は図表 3 の通りである。

**図表 100　検討会等の開催概要**

| 日時 | 会議等名称 | 議題 |
|---|---|---|
| 令和６年<br>10 月７日<br>15:00～<br>17:30 | 第１回<br>検討会 | (1)本年度調査実施概要について<br>(2)所有者不明土地管理制度の利用状況に関する調査報告<br>(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<br>(4)所有者不明土地管理制度の実務運用において明らかとなった「起因する問題」への対応について<br>(5) 今後の進め方について |
| 令和７年<br>2 月 10 日<br>14:30～<br>17:30 | 第２回<br>検討会 | (1)第１回検討会の議事概要と論点への対応<br>(2)調査報告書のとりまとめに向けた論点に関する協議<br>(3)将来像と取組方針について<br>(4)報告書取りまとめに向けた段取り |

### （2） 検討・協議の結果要旨

#### ①　第１回検討会

日時：令和６年 10 月７日（月）15：00～17：30
場所：沖縄県市町村自治会館２階　自治会館ホール（傍聴者：Zoom 参加）
検討員：そよかぜ法律事務所　弁護士／

| | |
|---|---|
| 琉球大学大学院法務研究科教授 | 藤田　広美（座長） |
| 早稲田大学大学院法務研究科教授 | 秋山　靖浩 |
| ゆあ法律事務所　弁護士 | 池田　修 |
| 法政大学法学部教授 | 伊藤　栄寿 |
| 沖縄県土地家屋調査士会副会長 | 福原　義隆 |
| 沖縄県総務部管財課財産調整班班長 | 嘉数　亨 |
| 沖縄県総務部管財課財産調整班主査 | 山口　栄祐 |
| 沖縄総合事務局財務部管財統括課課長 | 北岡　琢也 |
| 沖縄総合事務局財務部管財統括課国有財産管理官 | 谷中　健一 |
| 沖縄総合事務局開発建設部用地官 | 幸喜　幹生 |

| | | |
|---|---|---|
| | 沖縄総合事務局南部国道事務所用地第一課長 | 我喜屋　和彦 |
| | 沖縄総合事務局南部国道事務所用地官 | 鈴木　朋貴 |
| | 那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当） | 新城　安朝 |
| | 那覇地方法務局不動産登記部門統括登記官 | 玉城　武彦 |
| オブザーバー： | | |
| | 那覇市総務部管財課主幹 | 寺前　珠代 |
| | 那覇市総務部管財課主査 | 比嘉　政宏 |
| | 那覇市総務部管財課主事 | 屋宜　翼 |
| | 沖縄市総務部契約管財課管財係主事 | 諸喜田　寛 |
| | うるま市財務部資産マネジメント課課長 | 新垣　渡 |
| | うるま市財務部資産マネジメント課管財係係長 | 長濱　一史 |
| | うるま市財務部資産マネジメント課管財係主事 | 大庭　隆亮 |
| | 読谷村総務部総務課財政管財係係長 | 宮城　歩 |
| | 読谷村総務部総務課財政管財係主事 | 西牧　諒馬 |
| | 与那原町財政課課長 | 新垣　政孝 |
| | 南風原町総務部総務課主査 | 神里　大樹 |
| | 八重瀬町総務課総務防災班副班長 | 神谷　翔 |
| 内閣府： | 沖縄振興局参事官（調査金融担当）付専門官 | 川満　克己 |
| | 沖縄振興局参事官（調査金融担当）付主査付兼専門職付 | 西　皓平 |
| 事務局：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 | | |

■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、検討員より自己紹介を行った。

・事務局より「検討会及びワーキンググループの運営について」を説明し、参加者の確認を得た。

（１）本年度調査実施概要

・今後、中期的な将来像（案）の設定について議論が必要になる旨の指摘がされた。

（２）所有者不明土地管理制度の運用に関する調査報告

・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沖縄県内の運用

・沖縄県内の申立て事例を見ると、那覇地方裁判所本庁だけではなく、支部宛ての申立てが確認されており、申立先によって対応や運用が異なる可能性があり、本庁・支部間での制

度運用の統一を図っていかなければ、制度適用の対応がより困難となるおそれがあると指摘された。今後は運用が安定するまで本庁への申立てを重ねていく必要があるとの意見もあった。

■所有者不明土地管理制度の趣旨

・所有者不明土地管理制度の立法趣旨について、権限外行為の許可は、真の所有者の確認可能性を踏まえた例外的な手続として解釈されるのか、利活用の観点で積極的な申立てが求められると解釈してもよいのかについて協議がされた。

・制度趣旨は必ずしも一致した見解が得られるものではなく、権限外行為の範囲の判断にも影響している論点であるとの意見があった。その上で、所有者不明土地管理制度は、適正な管理を進める制度であるため、結果的に制度適用後にその土地がより悪い状態で利用される事態に陥ることは適切でなく、都市計画や土地利用計画に適合しているか等、売却後も適正に利用されることを審査した上で、売却先を決める必要があるとの指摘がされた。

（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

■申立書の記載

・現行の申立事例の中で、裁判所側から申立人に、沖特管理者がなぜ買い受けなければならないのか、なぜ新たな管理人を選任してまで買い受けなければならないのかなど逐一確認が行われているが、昨年度までの検討会の結果を変える必要はなく、記載内容については、検討会の結果にて必要十分であるとの結論が得られた。

■分筆行為・筆界特定行為の性質

・所有者不明土地管理人による分筆、筆界特定が管理行為に当たるか、権限外行為の許可が必要な処分行為にあたるかについて協議がされた。所有者不明土地管理人による分筆は、不在者財産管理人による土地の分筆又は合筆の登記を申請する場合に家庭裁判所の許可を要しないことと同様、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の３第２項）に該当すると解されることから、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。

・また、筆界の特定とは、土地の範囲を区画する線である筆界を特定するものであって、所有権界を特定するものではなく、また、過去に筆界として定められた線を現地に復元するものであり、新たに筆界を特定するものではないという考え方から、所有者不明土地管理人による筆界の特定行為も、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の３第２項）に該当すると解され、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。

・一方で、境界と筆界はほぼ一致しているものと認識されている実態を踏まえると、処分行為にあたるとする意見があった。

・那覇地方法務局からは、筆界特定実務の立場から、所有者不明土地管理人は筆界特定の立

ち合いは可能であり、筆界特定の申立人にもなれるとした。その上で、ケース２は所有者不明土地管理人の立ち合いで筆界の特定が実施できると思われる一方、ケース３では、筆界確認の客観的な根拠を示すことが難しいと考えられるため、筆界特定制度の利用になる可能性があるとした。

**■分筆行為・筆界特定行為の費用負担**

・分筆行為や筆界特定行為の費用負担について、申立人の負担となるか、管理人の管理行為として還付されるかについて協議がされた。

・分筆行為・筆界特定行為が処分行為に当たらない管理行為であると整理すれば、分筆等に要した費用は申立人に返ってくる可能性があり、裁判所との調整が必要となるといった意見や、売却という権限外行為が控えている中での行為であるため明確に線引きができないといった意見があった。

**■筆界未定地の特定プロセスの確認**

・筆界確認書は必須ではないが、立ち会って確認したという事実がないと登記所が不安に感じるため、隣接地の所有者との確認は必須というのが現状の制度運用であるとされた。

・また、境界立会（隣接所有者との筆界の確認）はあくまで原始筆界の位置確認であり、利益相反にはならないとの見解が、学術界においても「筆界は作るものではなく見つけるもの」との考え方を加える形で確認された。

**（４）所有者不明土地管理制度の実務において明らかとなった「起因する問題」への対応**

・所有者不明土地管理命令下・後における沖特管理者のあり方に関する解釈１について、沖特管理者からは「沖特管理者による管理に戻らない方が良いかもしれないが、根本的な解決になっているか疑問が残るため、今般の解釈は致し方ない」との見解が示された。

・その上で、管理命令が取消され、管理の再開が必要となる連絡がくる制度運用でなければ、沖特管理者は困るとの指摘が検討員からされた。

**②　第２回検討会**

日時：令和７年２月 10 日（月）14：30～17：30
場所：那覇商工会議所２階　ホール（傍聴者：Zoom 参加）
検討員：そよかぜ法律事務所　弁護士／

| | |
|---|---|
| 琉球大学大学院法務研究科教授 | 藤田　広美（座長） |
| 早稲田大学大学院法務研究科教授 | 秋山　靖浩 |
| ゆあ法律事務所弁護士 | 池田　修 |
| 法政大学法学部教授 | 伊藤　栄寿 |
| 沖縄県土地家屋調査士会副会長 | 福原　義隆 |

オブザーバー：

| | | |
|---|---|---|
| | 沖縄県総務部管財課課長 | 祝嶺　浩之 |
| | 沖縄県総務部管財課財産調整班班長 | 嘉数　亨 |
| | 沖縄県総務部管財課財産調整班主査 | 山口　栄祐 |
| | 沖縄総合事務局財務部管財統括課課長 | 北岡　琢也 |
| | 沖縄総合事務局開発建設部用地課長 | 伊波　永舟 |
| | 沖縄総合事務局南部国道事務所用地官 | 鈴木　朋貴 |
| | 那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当） | 新城　安朝 |
| | 那覇地方法務局不動産登記部門統括登記官 | 牧野　智浩 |
| | 那覇市総務部管財課主幹 | 寺前　珠代 |
| | 那覇市総務部管財課主査 | 比嘉　政宏 |
| | 那覇市総務部管財課主事 | 屋宜　翼 |
| | 浦添市財務部行財政改革推進課課長 | 我部　政仁 |
| | 浦添市財務部行財政改革推進課主査 | 宮里　盛光 |
| | 沖縄市総務部契約管財課管財係主任主事 | 渡名喜　あゆみ |
| | うるま市財務部資産マネジメント課管財係係長 | 長濱　一史 |
| | うるま市財務部資産マネジメント課管財係主事 | 大庭　隆亮 |
| | 読谷村総務部総務課財政管財係主事 | 西牧　諒馬 |
| | 今帰仁村企画財政課財政係 | 大城　仁 |
| | 中城村総務課情報管財係係長 | 平敷　翼 |
| 内閣府： | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） | 鈴木　啓嗣 |
| | 沖縄振興局参事官（調査金融担当）付専門官 | 川満　克己 |
| | 沖縄振興局参事官（調査金融担当）付主査付兼専門職付 | 西　皓平 |
| 事務局： | 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 | |

■議論の総括

・調査報告書のとりまとめに向けた論点及び将来像と取組方針（案）・ガイドラインに関する論点について協議を行った。

■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調査報告

・所有者（登記名義人）が解散した法人であっても所有者不明土地管理制度を用いて、新たな所有者による管理へ移行（管理人による処分行為）ができることが確認された。

・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索について、登記官による探索の結果、表題部所有者として登記すべき者が特定されれば当該者の意思によらず職権登記されることが確認された。また、所有者等の探索の過程で、情報収集の観点で沖特管理者に対して意見照会を行うことはあるが、所有者の特定や所有権確認の判断を沖特管理者に委ねることはないことが確認された。

・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の結果、所有者等特定不能土地になった土地について、特定不能土地等管理者が選任される際には公告されず、沖特管理者がその

事実を知る由がないため、申立て代理人や管理人となる弁護士に、沖特管理者に連絡する旨の周知徹底を図ることが求められるとの意見があった。

■所有者不明土地管理制度の活用可能性に関する調査報告（地籍簿はあるものの地図上に存在していない土地の解決方法）

・実態調査の結果、地籍簿はあるものの地図上に存在していない土地は、現地確認不能地と呼ばれており、存在しない土地である可能性や、筆界未定の白地の土地等に該当の土地が含まれている可能性等があることが指摘された。これらの土地については、地籍調査の実施主体からの修正申出によって法務局が登記簿や地図の是正あるいは登記簿の閉鎖をすることできることが確認された。

■所有者不明土地管理制度の運用に係る実態と課題の整理

・沖縄の所有者不明土地に所有者不明土地管理命令が発令された後に同命令が取消された場合の登記記録例について、那覇地方法務局より説明された。

・所有者不明土地管理命令下における沖特管理者の地位に関する解釈について、「沖特管理者の管理権は劣後する」という整理に対して、管理の専属は優先劣後という考え方とは異なるとして、「沖特管理者は土地についての管理権限を行使できなくなる」や、「所有者不明土地管理人に専属する権限の範囲内では、その管理権限を沖特管理者は行使できなくなる」と整理したほうが適切ではないかとの指摘があった。

・所有者不明土地管理命令確定日については、非訟事件手続法において管理命令決定の告知を受けた時から２週間の経過によって命令が確定すると解されるため、管理命令発令日から２週間ではなく、申立人が命令の告知を受けた時から２週間経過後に命令が確定するのではないかとの考え方が示された。

・沖特管理者が保管する賃料（還付金）の供託方法の明確化について、説明内容について問題ないことが確認されたが、賃料の保管の考え方は表現を修正すべきとの指摘がされた。また、還付金算定の根拠は、琉球政府立法ではなく、琉球政府立法に準じた内容の要綱等を定めておく方がよい旨の指摘がされた。

■所有者不明土地管理制度活用のケーススタディに関する調査報告

・不動産鑑定費用の負担について、現状の那覇地方裁判所の運用においては、鑑定費用の予納が必要であること、返還されない可能性があることを報告書にて記載しておく必要があることが指摘された。

・その上で、所有者不明土地管理人の管理行為として、不動産鑑定をして売却の是非を判断することも必要になる場面があり、「管理に必要な費用」という条文の文言にも当てはまる可能性があるため、報告書においては、不動産鑑定費用が返還される場合もされない場

合も両論あり得るという記載が望ましいとの意見があった。

・また、事前の準備として申立人が管理人選任前に不動産鑑定評価を依頼する場合、所有者不明土地管理人が売却の是非の判断に必要な行為を先行的かつ代替的に費用負担していると捉えれば、「管理に必要な費用」に該当する可能性もあるとする意見と、管理人選任前の不動産鑑定費用の返還は考え難いとする意見の両方があった。

・筆界の特定が改良行為であるとの整理について、地図訂正と地積更正も筆界特定と同様、権限外行為の許可を要さない行為であることを補記すべきとの指摘がされた。

## 2 ワーキンググループ

### （1） 開催概要

ワーキンググループは、本年度は３回開催した。開催概要は**図表 101** の通りである。

**図表 101　ワーキンググループの開催概要**

| 日時 | 回 | 議題 |
|---|---|---|
| 令和６年<br>9月 18 日<br>13:30～<br>15:30 | 第１回 | (1) 第１回ＷＧの開催趣旨（本年度事業の枠組み･論点確認）<br>(2) 昨年度の積み残し課題への対応（検討結果）<br>(3) 昨年度の積み残し課題の解消に向けた協議<br>(4) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて |
| 令和６年<br>11 月 21 日<br>15:00～<br>17:00 | 第２回 | (1) 協議にあたっての論点整理<br>(2) 沖特管理者からのプレゼン（管理行為と収支管理の概要）<br>(3) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて<br>(4) 今後の進め方について |
| 令和７年<br>1月 16 日<br>10:00～<br>12:00 | 第３回 | (1) これまでの議論の振り返り<br>(2) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針（案）<br>(3)「本年度検討すべき論点」に係る協議<br>(4) 今後の進め方について |

### （2） 各回の概要

#### ①　第１回

日時：令和６年９月 18 日（水）13：30～15：30
場所：沖縄県市町村自治会館４階「第６会議室」
検討員：そよかぜ法律事務所　弁護士
　　琉球大学大学院法務研究科　教授　　藤田 広美（座長）
　　ゆあ法律事務所　弁護士　　池田 修
　　法政大学法学部　教授　　伊藤 栄寿
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

１．議題（２）において、昨年度の積み残し課題への対応状況として、①所有者不明土地管理命令下および管理命令取消後の沖特管理者の位置づけ、②還付金の処分方法、③登記の問題の３点について報告がされ、検討員と協議が行われた。

２．議題（４）では、沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理命令発令事例に関する実態報告がされ、同制度の活用に向けて検討すべき点について協議が行われた。
３．上記を踏まえ、第１回検討会で協議すべき論点・内容を確認した。

**②　第２回**

日時：令和６年 11 月 21 日（木）15：00～17：00
場所：沖縄県市町村自治会館４階「第７会議室」
検討員：そよかぜ法律事務所　弁護士

| | |
|---|---|
| 琉球大学大学院法務研究科　教授 | 藤田　広美（座長） |
| 早稲田大学大学院法務研究科　教授 | 秋山　靖浩（オンライン） |
| ゆあ法律事務所　弁護士 | 池田　修 |
| 法政大学法学部　教授 | 伊藤　栄寿 |
| 沖縄県土地家屋調査士会　副会長 | 福原　義隆 |

沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、沖縄市
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

１．議題（２）では、沖特管理者（４自治体）から、①管理行為の概要（日常的な管理行為、特に困難・負荷の大きな管理行為・問題対応）、②収支管理の概要（収入がある場合の管理方法、管理行為に係る支出・費用の把握状況）、③適正管理に係る課題や中期的な将来像に対する考え方について説明を受けた。
２．議題（３）では、沖特管理者の管理実態を踏まえ、中期的な将来像のあり方や、そこに向けた取組み方（所有者不明土地管理制度を活用した問題解決等）について協議が行われた。

**③　第３回**

日時：令和７年１月 16 日（木）10：00～12：00
場所：沖縄県市町村自治会館２階「201～203 会議室」
検討員：そよかぜ法律事務所　弁護士

| | |
|---|---|
| 琉球大学大学院法務研究科　教授 | 藤田　広美（座長） |
| 早稲田大学大学院法務研究科　教授 | 秋山　靖浩 |
| ゆあ法律事務所　弁護士 | 池田　修 |
| 法政大学法学部　教授 | 伊藤　栄寿 |
| 沖縄県土地家屋調査士会　副会長 | 福原　義隆 |

沖特管理者：沖縄県、那覇市、沖縄市
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

１．議題（２）において、事務局より「沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針（案）」が示され、協議が行われた。協議の結果を受けて修正した案を第２回検討会に提示して議論することとされた。

２．第１回 WG で示された課題や、取組方針の実現に向けた課題について、それぞれの課題解決に向けた考え方について協議を行い、その結果を第２回検討会に提示して議論することとされた。

## 3 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。開催概要は**図表 102** の通りである。

**図表 102　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 | 議題 |
|---|---|---|
| 令和６年<br>10 月７日<br>13:00～<br>14:30 | 第１回 | （１）今年度の管理者連絡会議の実施方針について<br>（２）沖縄の所有者不明土地の管理に関する最新動向の共有<br>（３）適正管理に関するグループ討議<br>（４）次回に向けて |
| 令和６年<br>11 月 19 日<br>14:30～<br>16:00 | 第２回 | （１）沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新について<br>（２）所有者不明土地管理制度の適用可能性に関するアンケート調査結果報告<br>（３）沖縄の所有者不明土地の収支管理に関する意見交換<br>（４）次回に向けて |
| 令和７年<br>２月 10 日<br>13:00～<br>14:00 | 第３回 | （１）沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新について<br>（２）所有者不明土地管理費用アンケート結果報告等<br>（３）その他 |

### （2） 各回の概要

#### ①　第１回

日時：令和６年 10 月７日（月）13：00～14：30
場所：沖縄県市町村自治会館２階　ホール
沖特管理者：
　　沖縄県、那覇市、浦添市、うるま市、読谷村、与那原町、八重瀬町
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

1．議題２①において、沖縄県から所有者不明土地管理制度の既往事例の最新動向や課題について情報共有が行われた。また、所有者管理命令の発令が通知されない点の現状や対応について意見交換が行われた。
2．議題２②において、表題簿所有者不明土地法に基づく探索等で真の所有者とみられる方がいる場合の対応や特定の判断等について意見交換が行われた。

３．議題３において、適正管理を行う上での困りごとや解決・適正管理の促進に向けた取組方法についてグループごとに討議を行い、議論結果を全体で共有した。人員体制の不足や、担当職員のノウハウ不足、所有者不明土地管理制度の活用に伴う対応や賃料の取扱い等が課題として挙げられた。

**②　第２回**

日時：令和６年 11 月 19 日（火）14：30～16：00
場所：JR 九州ホテル ブラッサム那覇２階「多目的室」
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、本部町、
　　伊江村、読谷村、嘉手納町、中城村、南風原町、久米島町
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

１．議題１において、沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド更新版の内容について、修正箇所等について意見交換がされた。
２．議題２において、事務局からアンケート結果について報告がされた。
３．議題３において、沖縄の所有者不明土地の収支管理の現状について内閣府及び沖特管理者にて意見交換がされた。

**③　第３回**

日時：令和７年２月 10 日（月）13：00～14：00
場所：那覇商工会議所２階「ホール」
沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、沖縄市、うるま市、読谷村、中城村
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

１．議題１において、沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド更新版の内容について、筆界未定地の解消に向けて測量を行う場合に境界確認を行う隣接地主の範囲や、所有の意思を有しない人への対応、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索に関する運用状況等に関する質疑応答が行われた。また、賃貸借契約を行う場合の賃料設定の考え方について、意見交換が行われた。
２．議題２において、内閣府から報告が行われた。

令和７年３月発行

# 令和６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
# 調査検討業務及び所有者不明土地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：03-6733-1000　FAX：03-6733-1028