

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 ● 土地に関する申立て：地目、面積、 ● 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 ● 自治会による申立て：申立ての経緯 ● 沖縄の所有者不明土地に関する申立て：申立て内容の整理 ● 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。 ● 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 ● 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 <u>1,117 件</u> である。 - 官報に公告された月別の申立ての件数は、多い順に、<u>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</u> である。
申立て対象の物件数	- 官報に公告された申立ての<u>対象物件数は合計で 2,182 件</u> である。 - 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。 <u>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。</u>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。 <u>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</u> である。
申立人	<u>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</u> である。
所有者・共有者	<u>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</u> である。死亡後の相続財産に関するものも含めると、私人（自然人）が所有者である申立てが全体の約 8.5 割を占める。 - 所有者以外の共有者の人数は「0 名」が 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

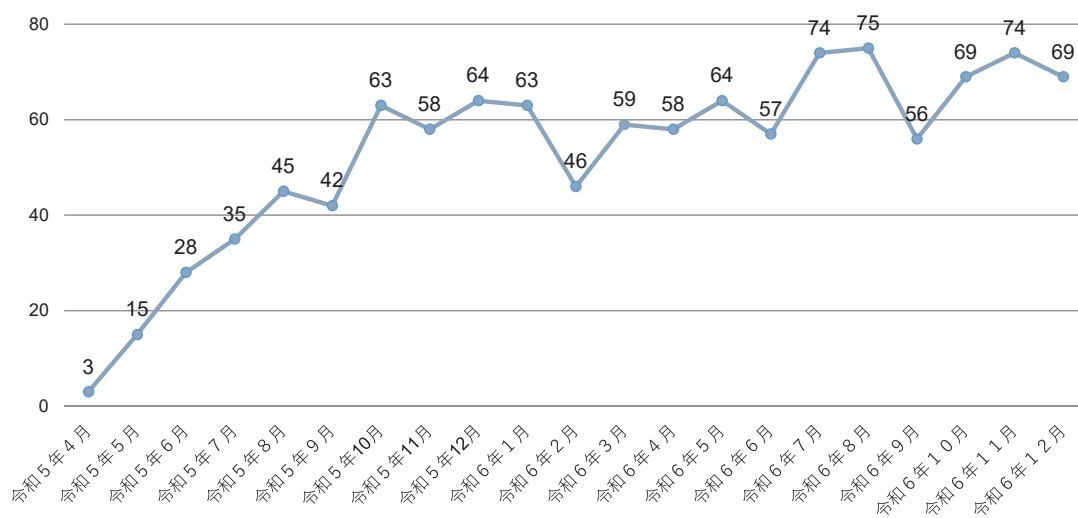
① 申立て件数

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。

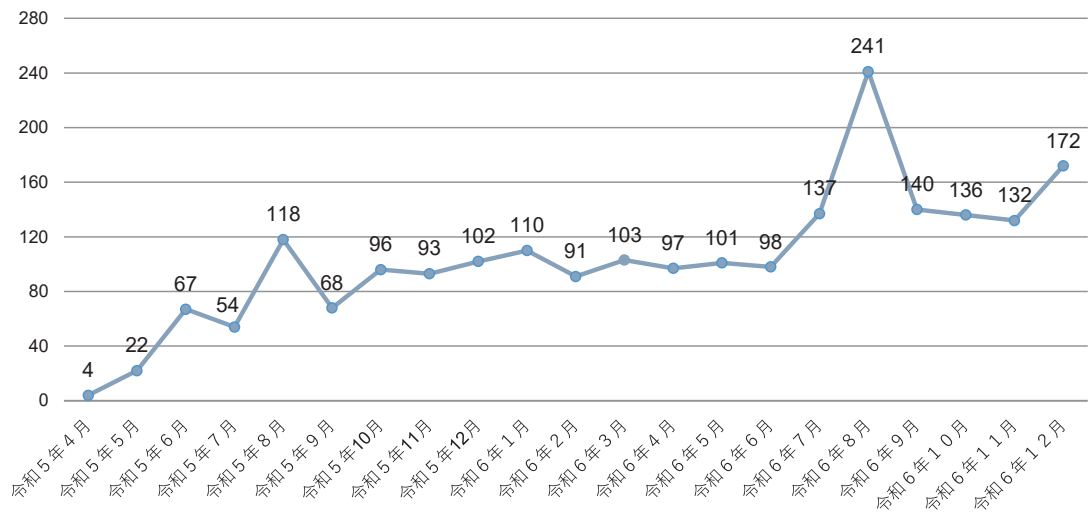
図表 9 所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（申立て単位）（n=1,117）



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。

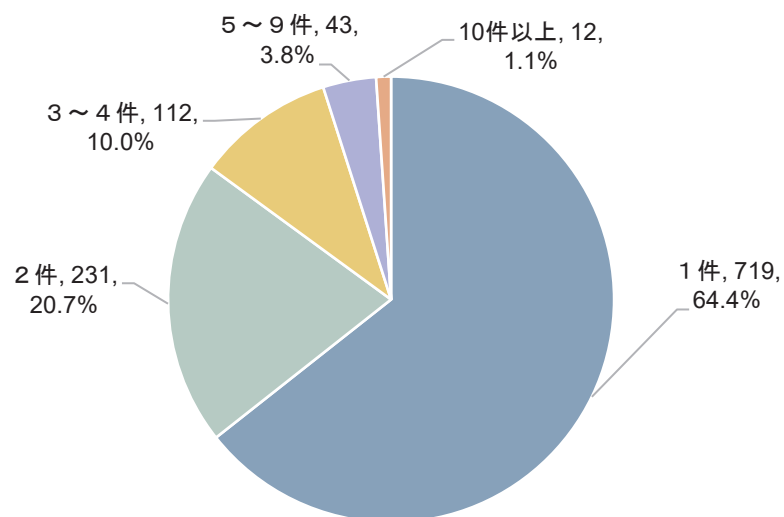
図表 10 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（物件単位）（n=2,182）



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。

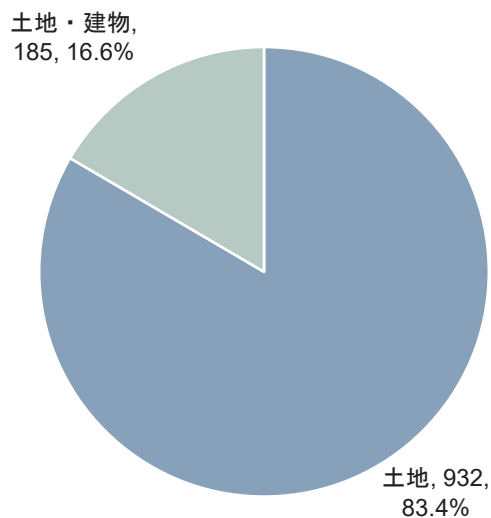
図表 11 申立て1件あたりの対象物件数（n=1,117）



② 申立ての種別

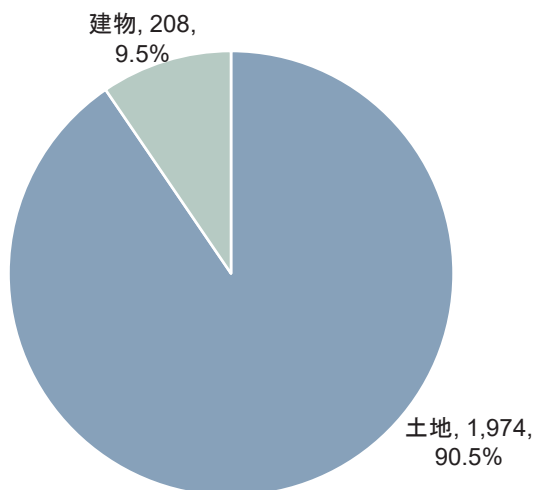
申立ての種別は、「土地」が最も多く 932 件（83.4%）と 8 割以上を占めており、「土地及び建物」は 185 件（16.6%）である。

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）

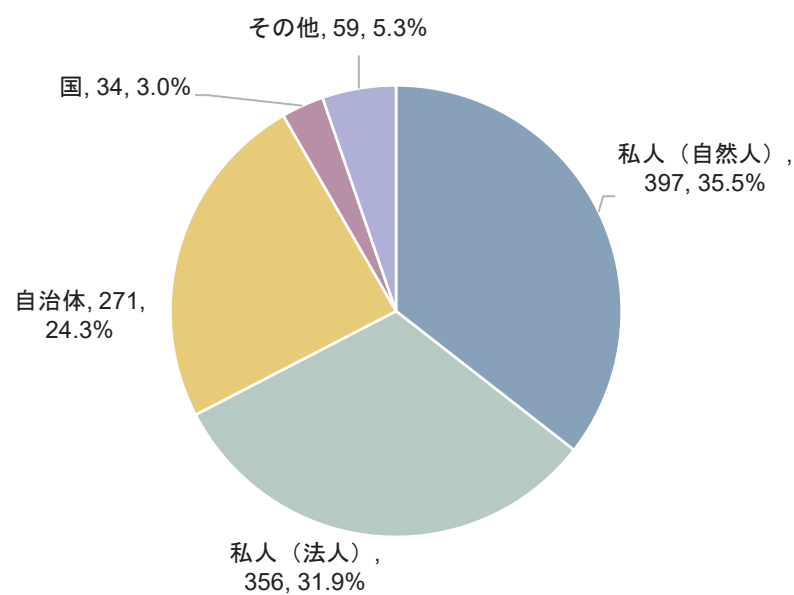


③ 申立人

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)

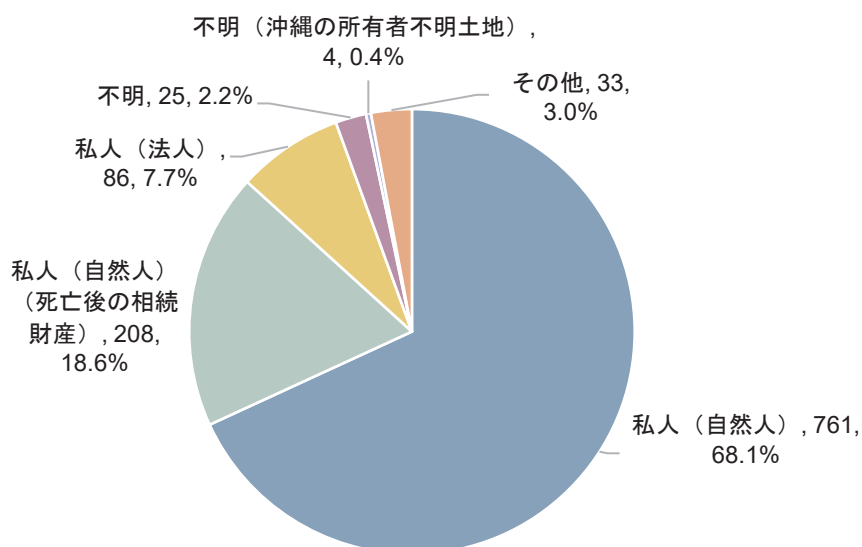


④ 所有者・共有者

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。

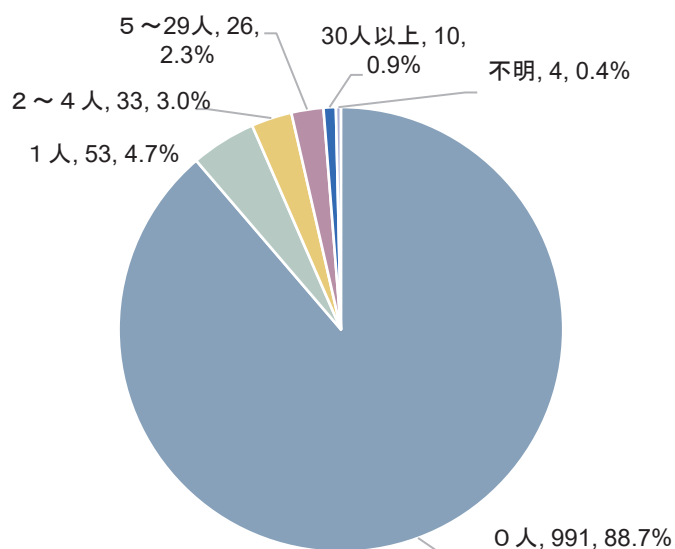
図表 15 所有者（登記名義人）の属性（n=1,117）



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

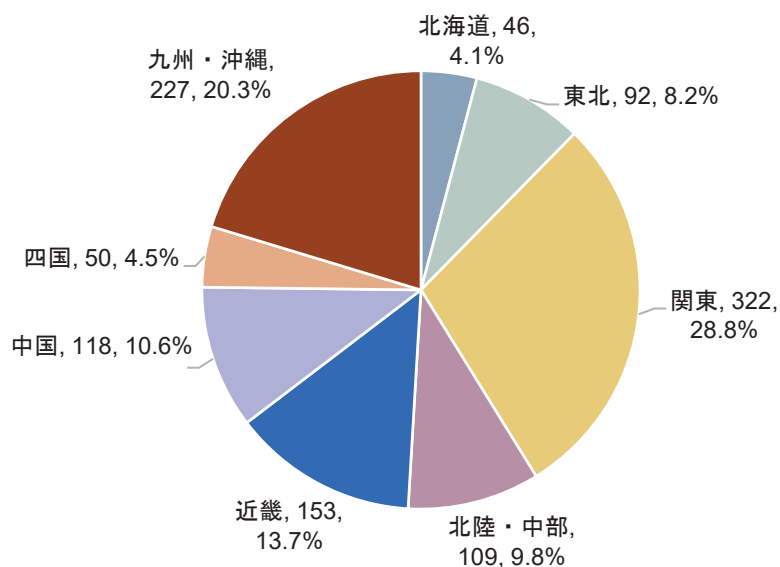
申立てを受理した地方裁判所について地域ブロック単位で確認する。地域ブロックの区分は裁判所の管轄区域に準じ、以下の通りとする。

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。

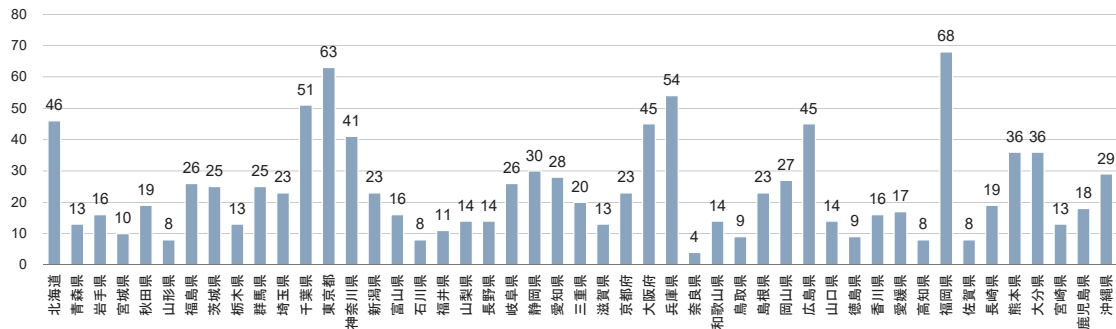
図表 18 申立てを受理した地方裁判所（地域ブロック単位）（n=1,117）



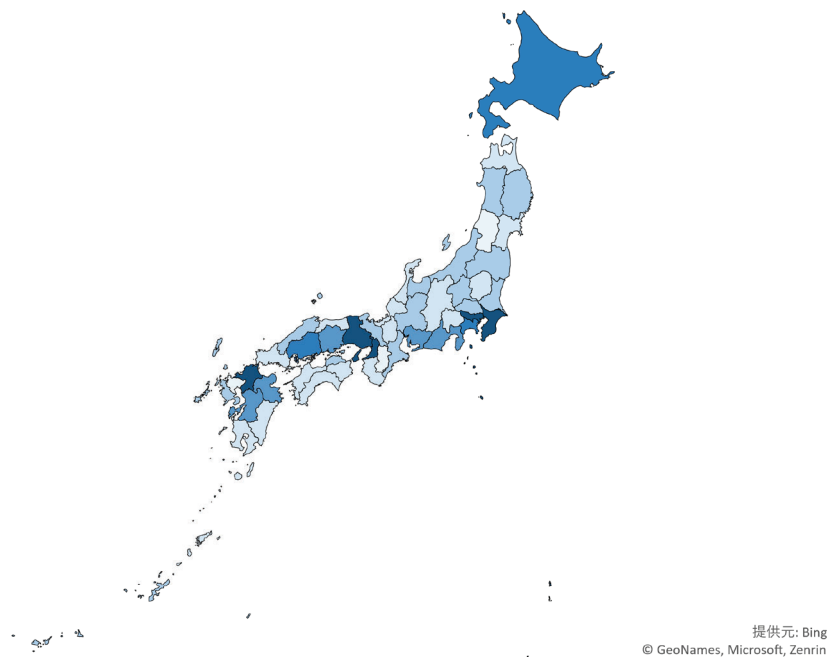
⑥ 申立て対象物件の所在地

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

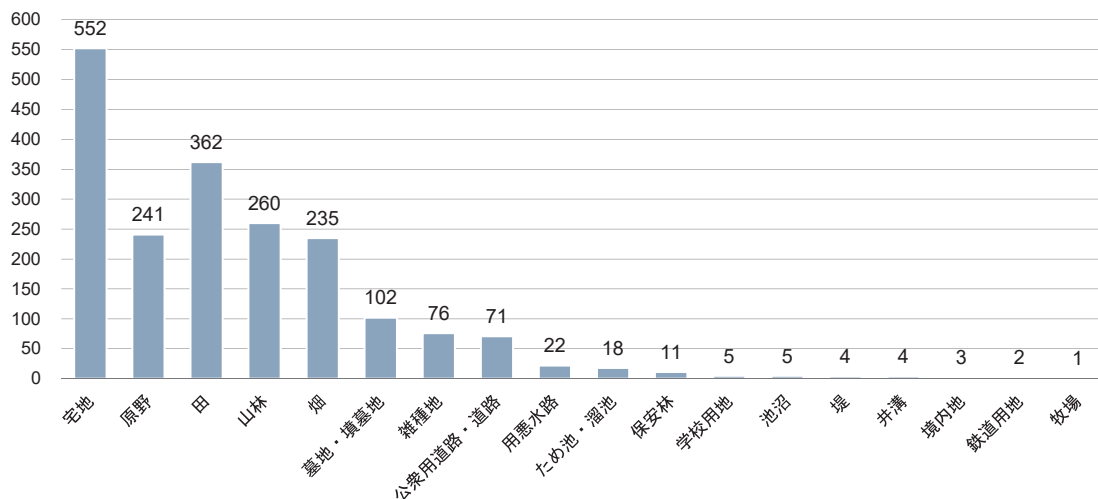
以降では、所有者不明土地に関する申立て⁸（申立て 933 件、物件（土地のみ）1,117 件）についてのみ取り扱うこととする。

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 m²）、「学校用地」（3,093.57 m²）、「原野」（2,368.43 m²）、「山林」（2,051.04 m²）であり、平均面積が小さい地目は、「井溝」（50.20 m²）、「用悪水路」（108.83 m²）、「公衆用道路・道路」（135.68 m²）、「鉄道用地」（158.00 m²）である。

申立てがあった土地の面積が最小であるものは、「宅地」の 0.10 m²であり、ほか「公衆用道路・道路」、「墓地・墳墓地」でも 1 m²以下の申立が認められる。申立てがあった土地の面積が最大のものは、「山林」の 203,305.00 m²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 m²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 m²である。うち、「原野」の合計が 570,792.02 m² (28.2%) と最も多く、次いで、「山林」の合計が 533,270.03 m² (26.4%)、「保安林」の合計が 277,177.00 m² (13.7%)、「田」の合計が 236,109.11 m² (11.7%)、「畑」の合計が 212,776.38 m² (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(m ²)	土地面積の最小値(m ²)	土地面積の最大値(m ²)	土地面積の合計(m ²)
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。

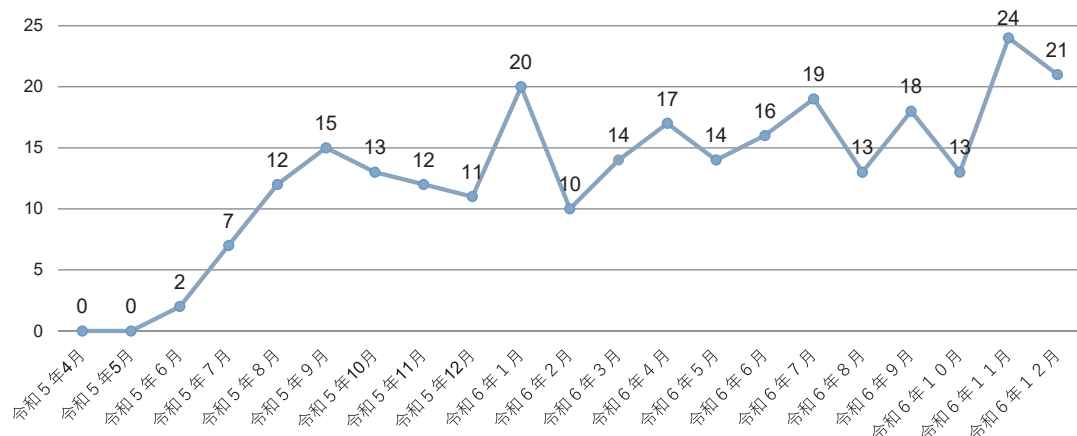
① 自治体の内訳

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

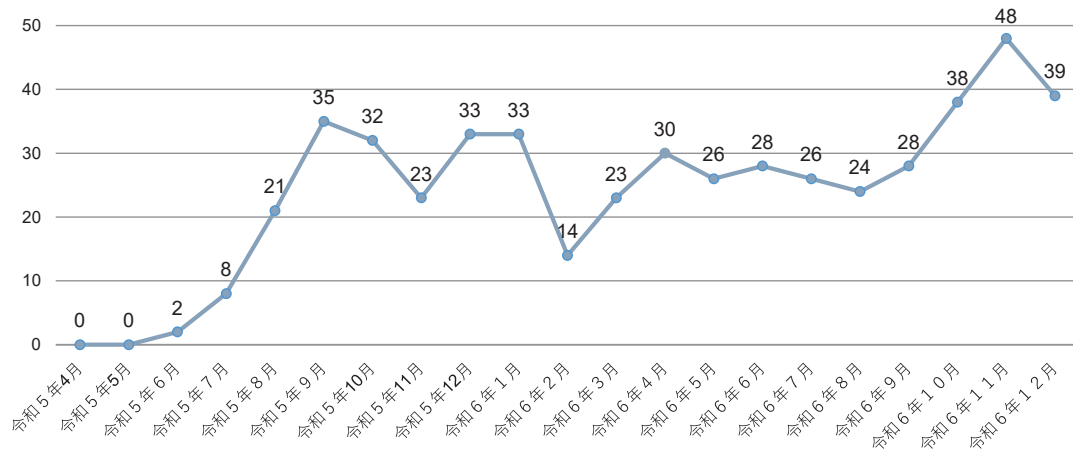
全て「令和5年6月」以降であり、「令和6年11月」に公告された申立ての件数（24件）が最も多く8.9%を占める。令和6年の月当たりの申立て件数は、10~25件で推移している。

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。

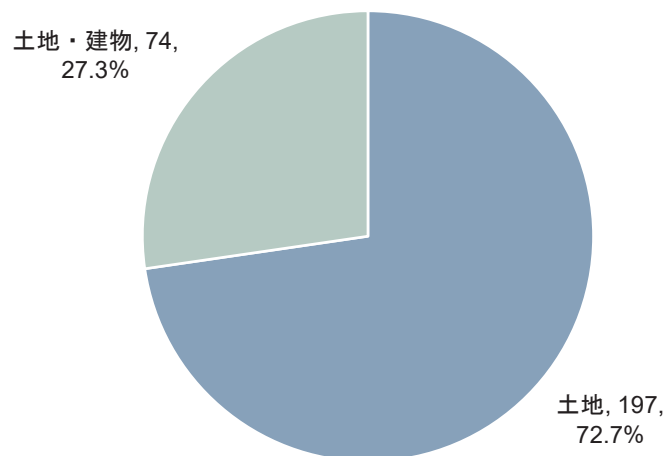
図表 24 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（自治体による申立て、物件単位）
（n=511）



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。

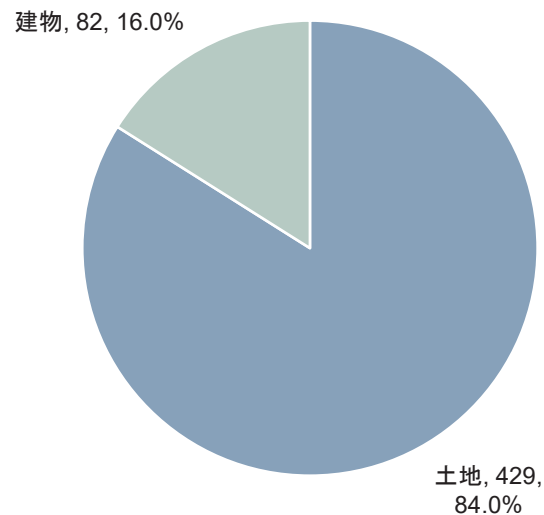
図表 25 申立ての種別（自治体による申立て、申立て単位）（n=271）



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。

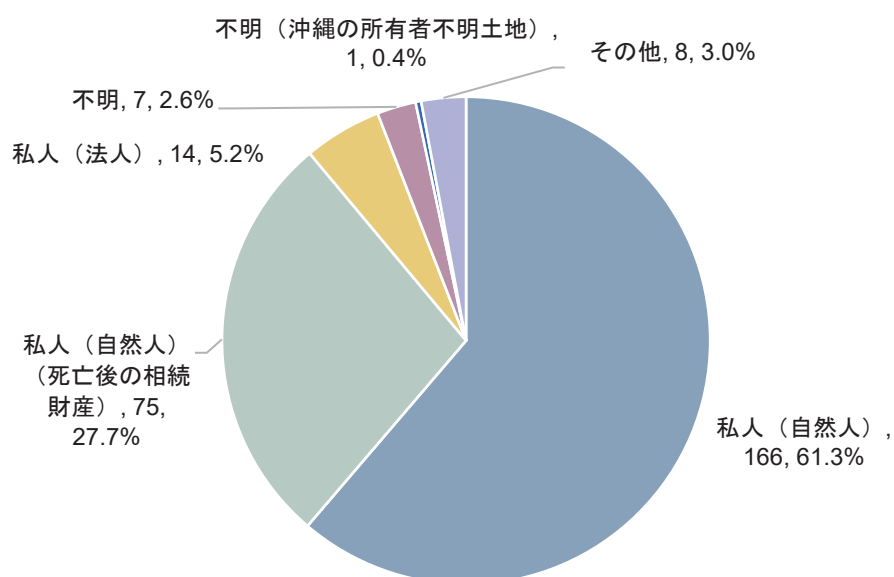
図表 26 申立て対象の種別（自治体による申立て、物件単位）（n=511）



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。

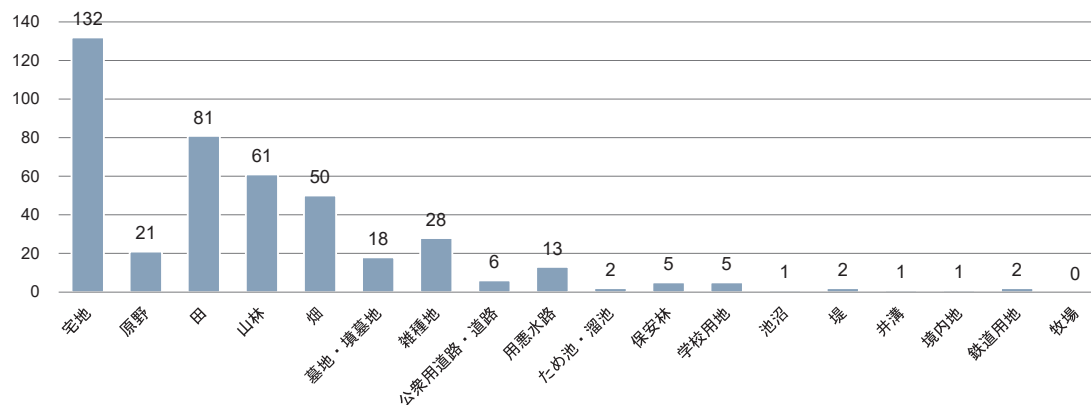
図表 27 所有者（登記名義人）の属性（自治体による申立て、申立て単位）（n=271）



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

- ・ 工事に係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额が返還された。

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きができず、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⁹¹⁰。

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 ※各持ち分2分の1	自治会 ※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号案件が栗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（栗国村）、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 令和5年9月7日 登記受付	令和5年10月25日 令和5年11月22日 登記受付	令和5年11月8日 令和5年11月30日 登記受付	令和7年1月7日 令和7年2月14日 登記受付
所有権移転日	令和6年9月9日 令和6年9月9日 登記受付	令和6年7月12日 令和6年7月12日 登記受付	令和5年12月21日 令和5年12月27日 登記受付	—
管理命令取消日	—	—	令和6年11月21日 令和6年12月24日 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）	栗国村	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月末に栗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 ※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 ※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

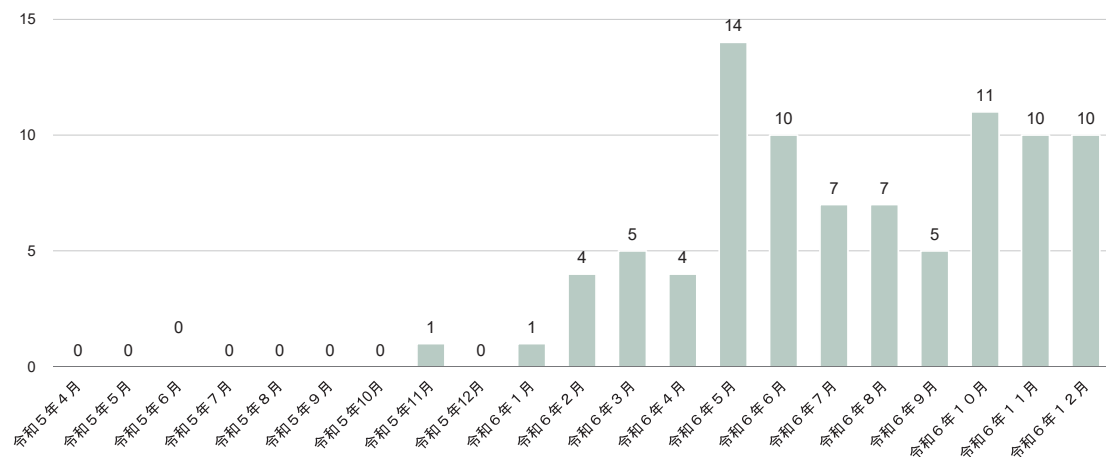
① 供託件数

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）

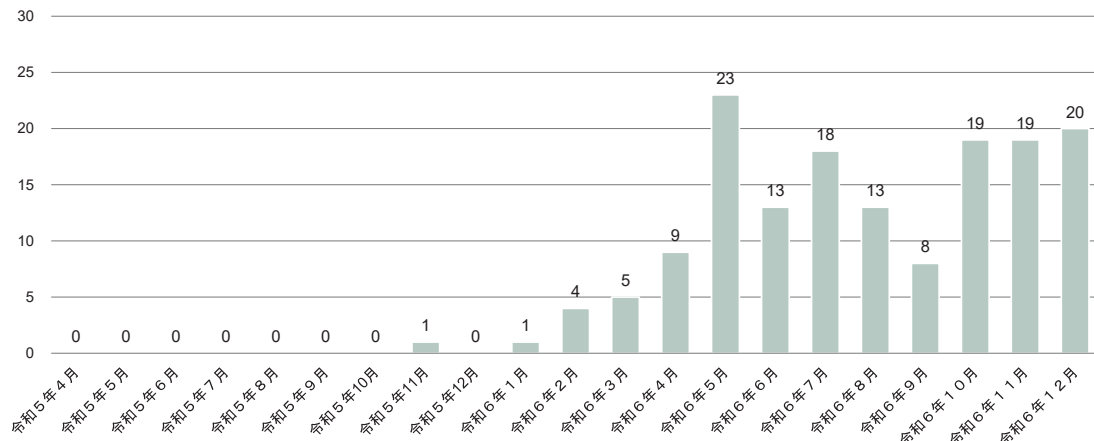


また、供託が公告された対象物件数の合計は153件である。なお、同一の申立て内の一部のみが供託対象となっている場合もある。

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。

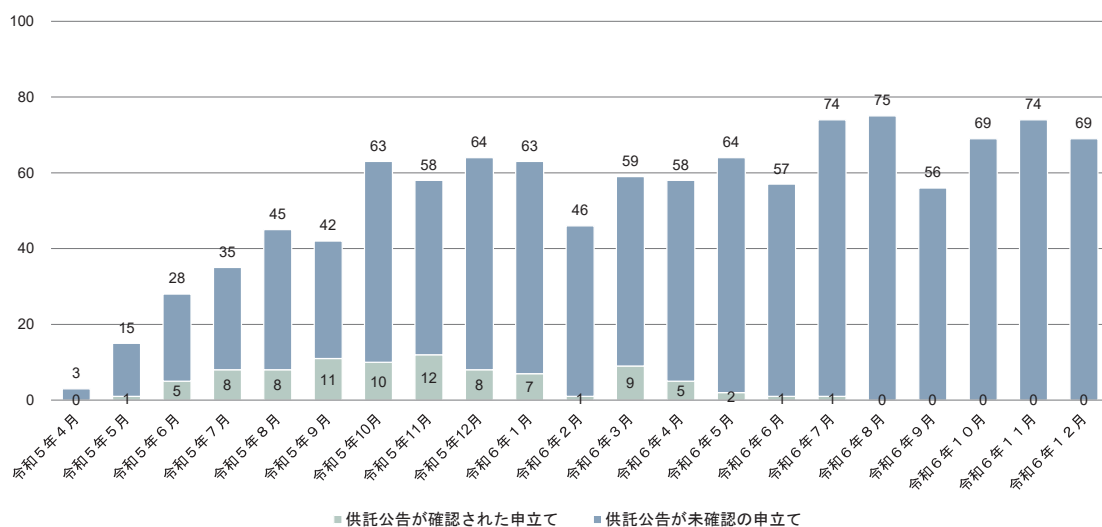
図表 33 所有者不明土地・建物管理人による供託公告の官報公告時期（物件単位）（n=153）



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。

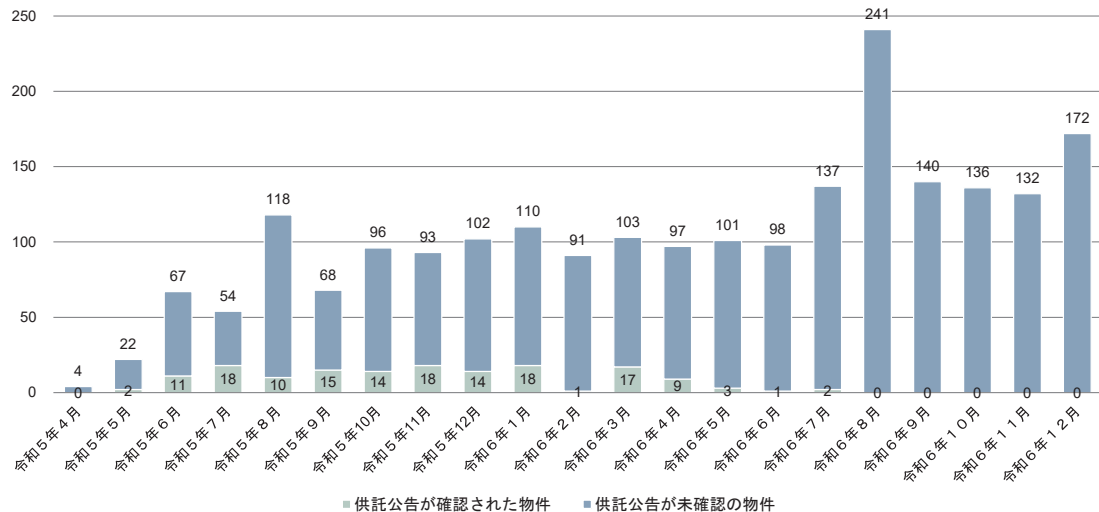
図表 34 供託公告が確認された申立ての異議の催告の官報公告時期（申立て単位）（n=89）



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。

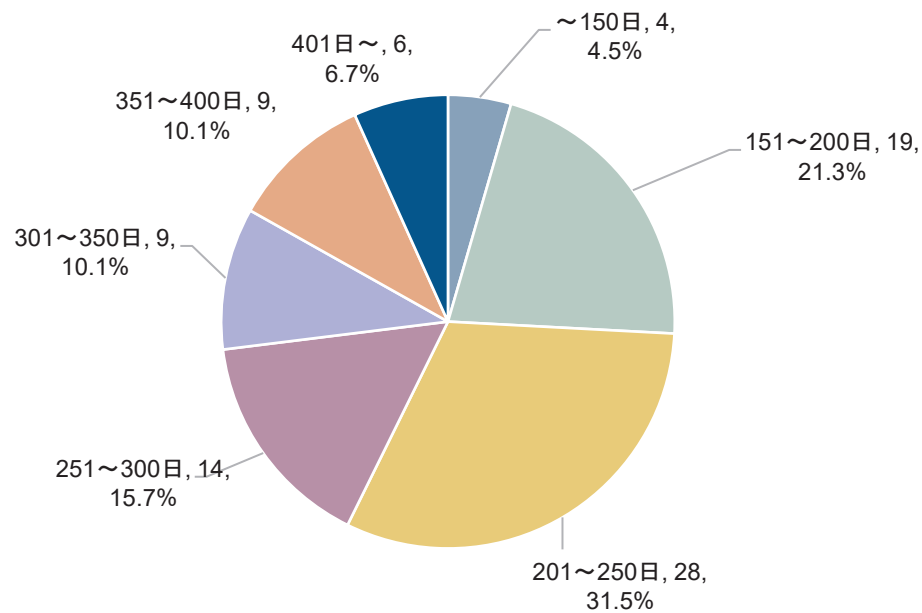
図表 35 供託公告が確認された申立ての異議の催告の官報公告時期（物件単位）（n=153）



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

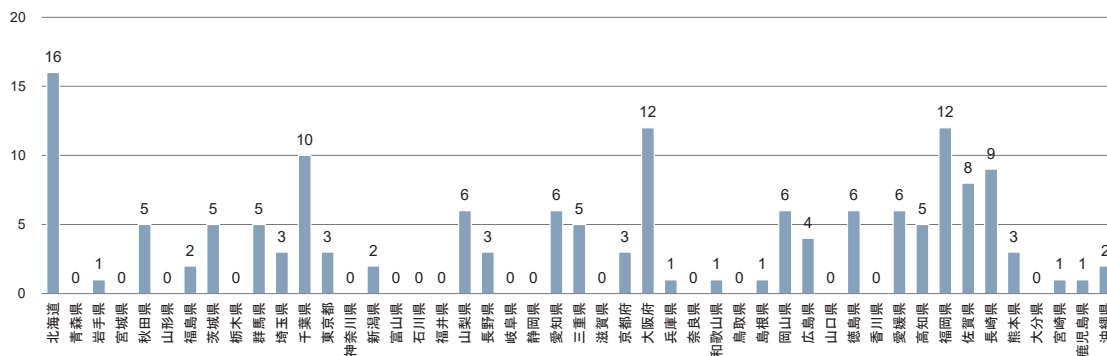
供託が公告された申立てについて、申立ての種別は、「土地」が最も多く 66 件（74.2%）と 7 割以上を占めており、「土地及び建物」は 23 件（25.8%）である。

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。

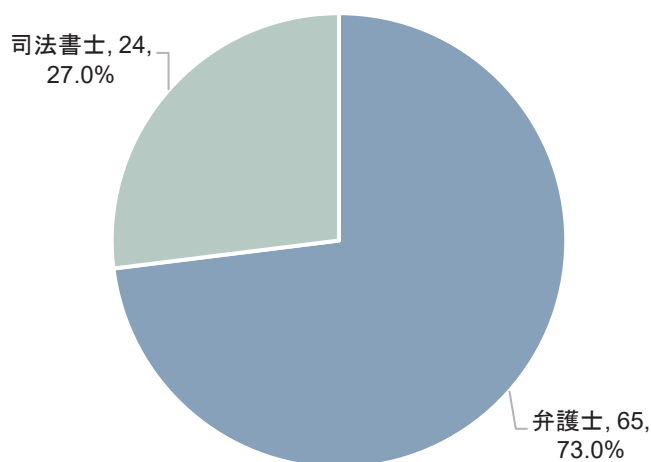
図表 37 供託対象物件の所在地（都道府県単位 グラフ）（n=153）



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

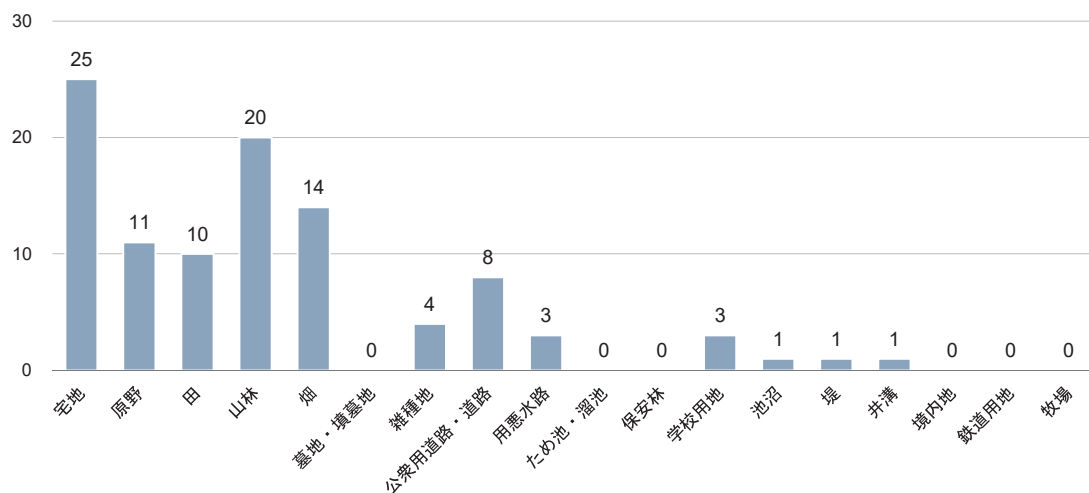
以降では、「所有者不明土地に関する申立て」に対する供託¹⁵（申立て 66 件、物件（土地のみ） 101 件）についてのみ取り扱うこととする。

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(m ²)	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。

沖縄特管理者からは、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件是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、沖縄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。

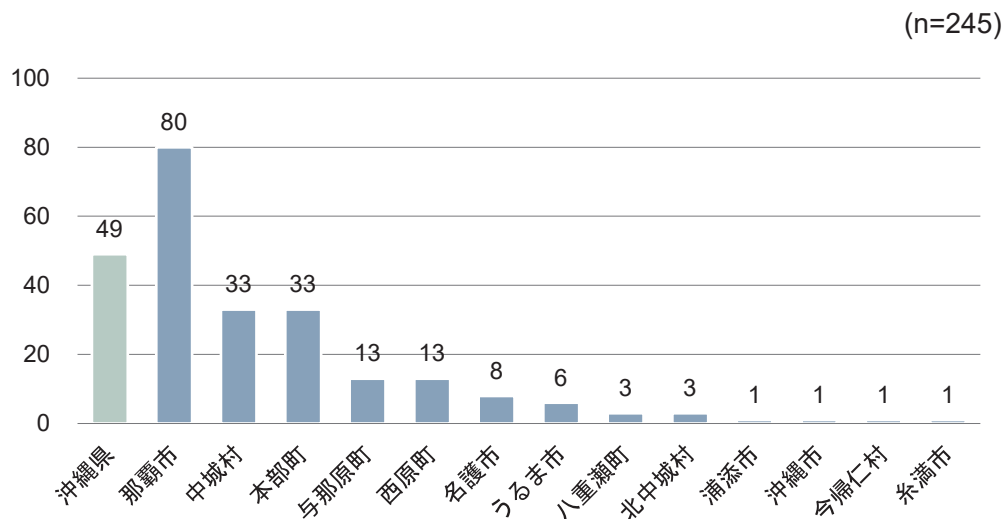
2 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況

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）

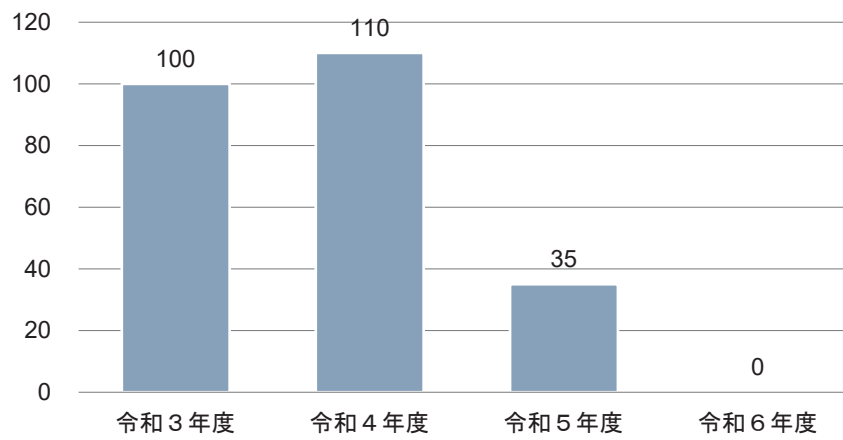


探索開始年度別では、令和3年度が100筆、令和4年度が110筆、令和5年度が35筆である。なお、令和6年度（令和6年12月末時点）で探索対象となった管理地は0件であった。

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)



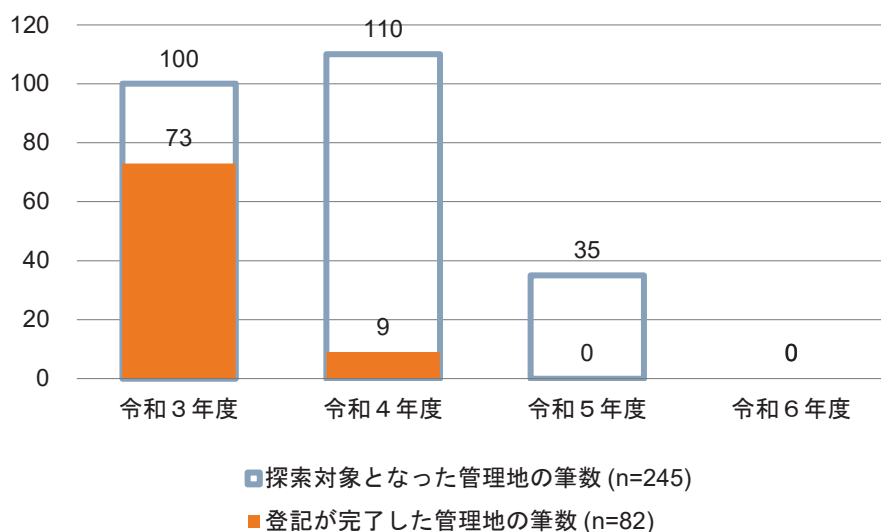
※令和6年度分は、令和6年12月末までに探索対象となった管理地を集計

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いない」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。

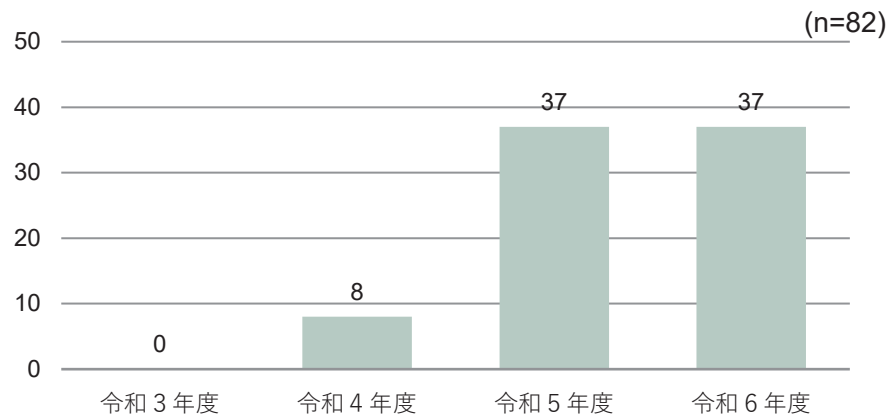
図表 43 探索が完了し登記が行われた管理地（探索開始年度別）（令和6年12月時点）



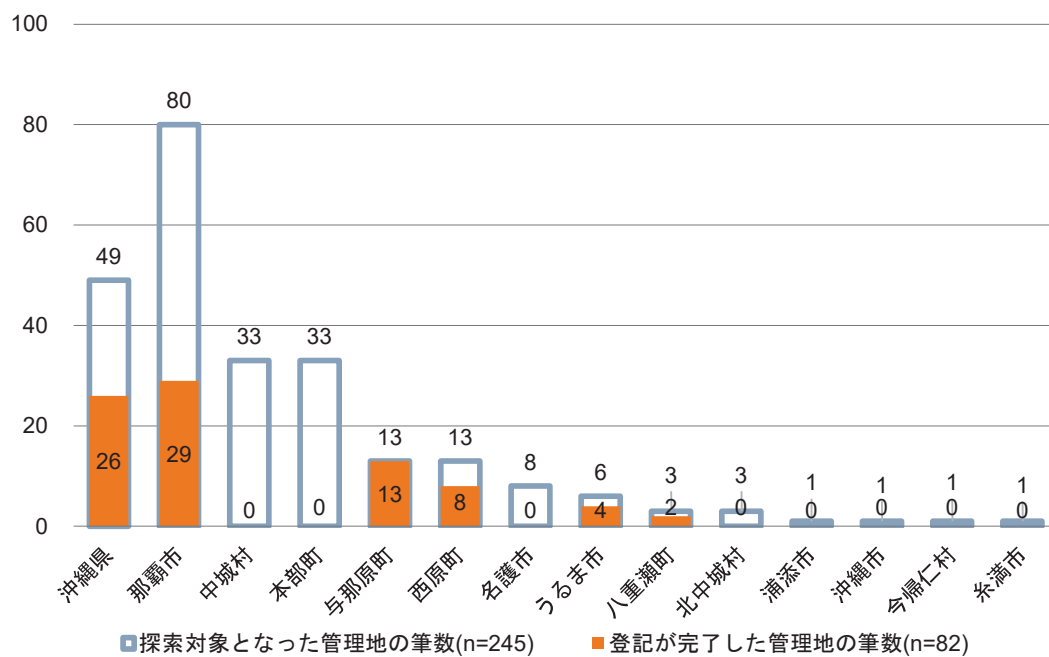
登記完了日は、令和4年度が8筆、令和5年度が37筆、令和6年度が37筆である。探索にかかった期間は、短いもので約10か月、長いもので約2年9か月であるが、少なくとも令和3年度に探索が開始となったものの登記が完了していない土地が27筆存在しており、今後探索にかかる期間が、2年9か月より長期となる事例が出る可能性がある。

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、沖縄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（沖縄管理者）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、沖縄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縄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、沖縄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。