

**令和7年度 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決
（所有者不明土地管理制度等の活用）に向けた調査
報告書**

令和8年3月

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

令和7年度 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決
(所有者不明土地管理制度等の活用)に係る調査
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.....	38
3	所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度の適用事例調査	47
III.	所有者不明土地管理制度等の活用に向けた沖縄管理者に対する調査.....	54
IV.	所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査	68
1	令和6年度調査において継続検討となっていた課題.....	68
2	沖縄管理者の伴走支援によって抽出された課題.....	73
3	所有者不明土地管理人へのヒアリングによって抽出された課題	87
4	所有者不明土地管理制度等の活用に向けた周知資料(リーフレット)の作成.....	89
5	「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新	92
V.	所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援.....	93
1	シンポジウム開催の概要	93
2	説明会の概要	95
VI.	過年度調査の総括及び令和8年度以降の展望	99
1	過年度調査の総括(検討結果の整理)	99
2	令和8年度以降の展望	102
VII.	会議の開催・運営	110
1	検討会	110
2	ワーキンググループ	118
3	所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議.....	121

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）

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	沖縄復帰特措法第 62 条に規定する土地
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 から第 264 条の 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 条までに定める内容

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所有者不明土地については、沖縄復帰特別措置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が、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 年に改正された沖縄復帰特別措置法附則第 5 項において、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 6 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、令和 5 年度から施行された「所有者不明土地管理制度」を活用した沖縄の所有者不明土地の問題を解決するため、同制度適用上の課題整理と解決策の検討を重点的に実施し、沖縄復帰特措法に基づく管理者が取り組むべき事項を包括的に整理した管理ガイドを作成する等の取組を行ってきたところである。

本年度については、令和 6 年度報告書において示された将来像（図表 1）と取組方針（図表 2）の実現に向け、所有者不明土地管理制度等を活用する場合の実務・手続上の解決策の検討や同制度の活用促進に向けた方策の検討を行う。

図表 1 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。（沖縄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。
- 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。

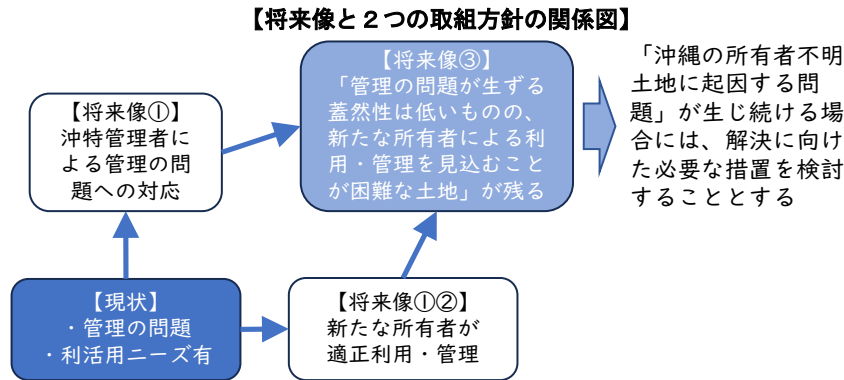
注釈) 上記④のなお書きについては、令和 8 年度に設置予定の「沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議（内閣府沖縄振興局主催）」において、必要に応じ議論されることになる（102 及び 108 ページ参照）。

図表 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。

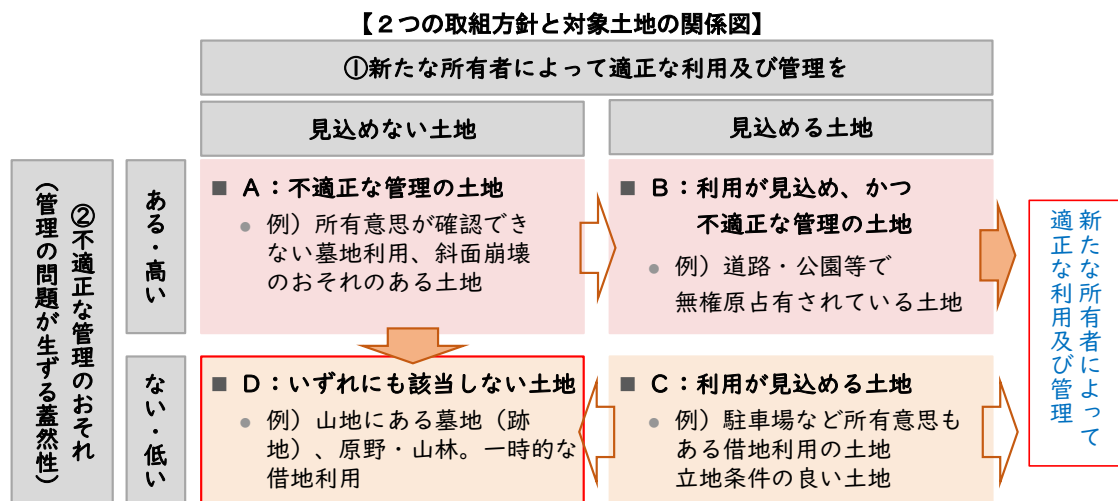


前述の2通りの取組みに対して、土地の適合度合いを沖特管理者へのアンケートから整理すると、下図に示す通り「沖縄の所有者不明土地」を4つに分類でき、それぞれの特徴に応じた取組みの推進が考えられる。

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。



【各分類の状態例・取組方針】	
分類	取組方針
A	<p>○沖特管理者による適正管理化の促進（303 筆）</p> <p>■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</p> <p>■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。</p> <p>具体的には、土地の明け渡し請求を求め、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。</p> <p>（これらの結果、分類 B～D へ移行していくことになる。）</p>
B	<p>○所有者不明土地管理制度の活用促進（1,004 筆）</p> <p>■状態例：道路・公園等で無権原占有されている土地 建物所有目的で占有されている土地</p> <p>■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。</p>
C	<p>○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）</p> <p>■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</p> <p>■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。</p>
D	<p>○沖特管理者による適正管理の維持（1,014 筆+α）</p> <p>■状態例：山地にある墓地（跡地）、原野・山林、一時的な借地利用</p> <p>■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）</p>

注釈) 各類型の筆数は、令和7年度調査結果では、分類 A が 193 筆、B が 1,080 筆、C が 255 筆、D が 1,008 筆、分類不能とされた土地が 123 筆ある（63 ページ図表 65 参照）。

資料) 令和6年度報告書 (https://www8.cao.go.jp/okinawa/9/kyougikai/humeitochi/reiwa6/r6_doc1.pdf)
108～110 ページ

(2) 調査の内容とフロー

① 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（管理命令に関する異議の催告の公告、管理人による供託公告）を調査したほか、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7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まとめている。

2) 所有者不明土地管理制度等の活用に向けた調査

所有者不明土地管理制度等の活用に向けた調査は、沖特管理者に対し、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章にまとめている。

3) 所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査

前掲の将来像実現に向けて所有者不明土地管理制度等を活用する際に生ずる実務・手続における課題を、沖特管理者の伴走支援（制度活用意向が確認される具体的な管理地における制度活用の取組支援）と既往事例における所有者不明土地管理人へのヒアリング調査によって抽出し、その課題解決策を検討した。取組イメージは図表3の通りである。

図表 3 将来像の実現に向けて具体的に求められる取組（例）

分類	取組のイメージ	期待される成果
A	所有意思の未確認墓地において占有者に各種制度利用を働き掛ける	制度利用意思が確認できれば分類Bへ（制度利用の結果、占有者に所有権移転し、適正管理が図られる。） もしくは事務手続による更正登記による解決、明け渡し請求により適正管理が図られる（分類Dへの移行）
B	沖特管理者自身が占有者でもある管理地において申立てに向けた庁内調整を行う	庁内調整の結果、占有している部局が申立てに向けた準備がされ、制度利用の結果、占有部局に所有権移転し、適正管理が図られる
B	他の自治体が占有者である管理地において、申立てに向けた自治体間での調整・協議を行う	自治体間調整の結果、占有している自治体による申立て準備がされ、制度利用の結果、占有部局に所有権移転し、適正管理が図られる
B	建物所有者（占有者）との協議を行い、建物所有者による申立ての動きを促進する	建物所有者による申立て準備がされ、制度利用の結果、占有部局に所有権移転し、適正管理が図られる
C	借地人による管理が中長期的により望ましいと思われる管理地において、借地人に制度を紹介する	借地人による制度利用意向が示され、制度利用の結果、借地人に所有権移転し、より安定した適正管理が図られる 借地人による制度利用意向はなく、引き続き短期貸借を継続することに（分類Cのまま）

また、所有者不明土地管理制度等の活用に向けた周知資料（リーフレット）を作成するとともに、その説明要領を「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.5」に盛り込んだ。

同管理ガイドは、前述した沖特管理者の伴走支援で得られた課題への対応策をFAQとして追記したほか、所有者不明土地管理制度等の活用事例も追加した。

これらの検討・調査結果は、Ⅳ章にまとめている。

4) 所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援

所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援では、所有者不明土地管理制度等の申立ての代理や支援、所有者不明土地管理人による管理において、その専門性で実務

的な役割を担う弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士の4士業が所属する団体の後援を得て、「所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウム～士業（専門家）の連携による「沖縄の所有者不明土地」の問題解決に向けて～」を開催した。概要は、V章にまとめている。

② 調査の検討体制

本調査では図表4に示した有識者を検討員として委嘱し、検討会を2回開催した。また、検討会の下にワーキンググループを設置し、ワーキンググループ（以下、「WG」という。）を3回開催した。さらに、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。）の運営を担った。

検討会・WG、及び管理者連絡会議の討議概要は、VII章にまとめている。

図表4 検討員名簿

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	ふじた ひろみ 藤田 広美	琉球大学法科大学院 教授 そよかぜ法律事務所 弁護士
検討員 (WG委員)	あきやま やすひろ 秋山 靖浩	早稲田大学法学学術院 教授
	あらしろ やすとも 新城 安朝	比嘉・新城司法書士事務所 司法書士
	いけだ おさむ 池田 修	ゆあ法律事務所 弁護士
	いとう ひでとし 伊藤 栄寿	法政大学法学部 教授
オブザーバー (有識者) (WG委員)	ふくはら よしたか 福原 義隆	沖縄県土地家屋調査士会 副会長
	とくち しんや 渡口 慎也	沖縄県司法書士会 財産管理委員会 委員長
	むらやま てつし 村山 哲志	村山不動産鑑定株式会社 代表取締役

図表5 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	<p>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 浦添市財務部財産管理課長、名護市総務部財政課長、糸満市総務部財政課長 沖縄市総務部契約管財課長、豊見城市総務部管財課長 うるま市財務部資産マネジメント課長、南城市総務部財政課長 大宜味村総務課長、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、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 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 南風原町総務部総務課長、渡嘉敷村総務課長、座間味村総務課長 粟国村総務課長、渡名喜村総務課長、久米島町総務課長 八重瀬町総務部総務課長</p>

③ 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・意見交換を実施した（図表6）。

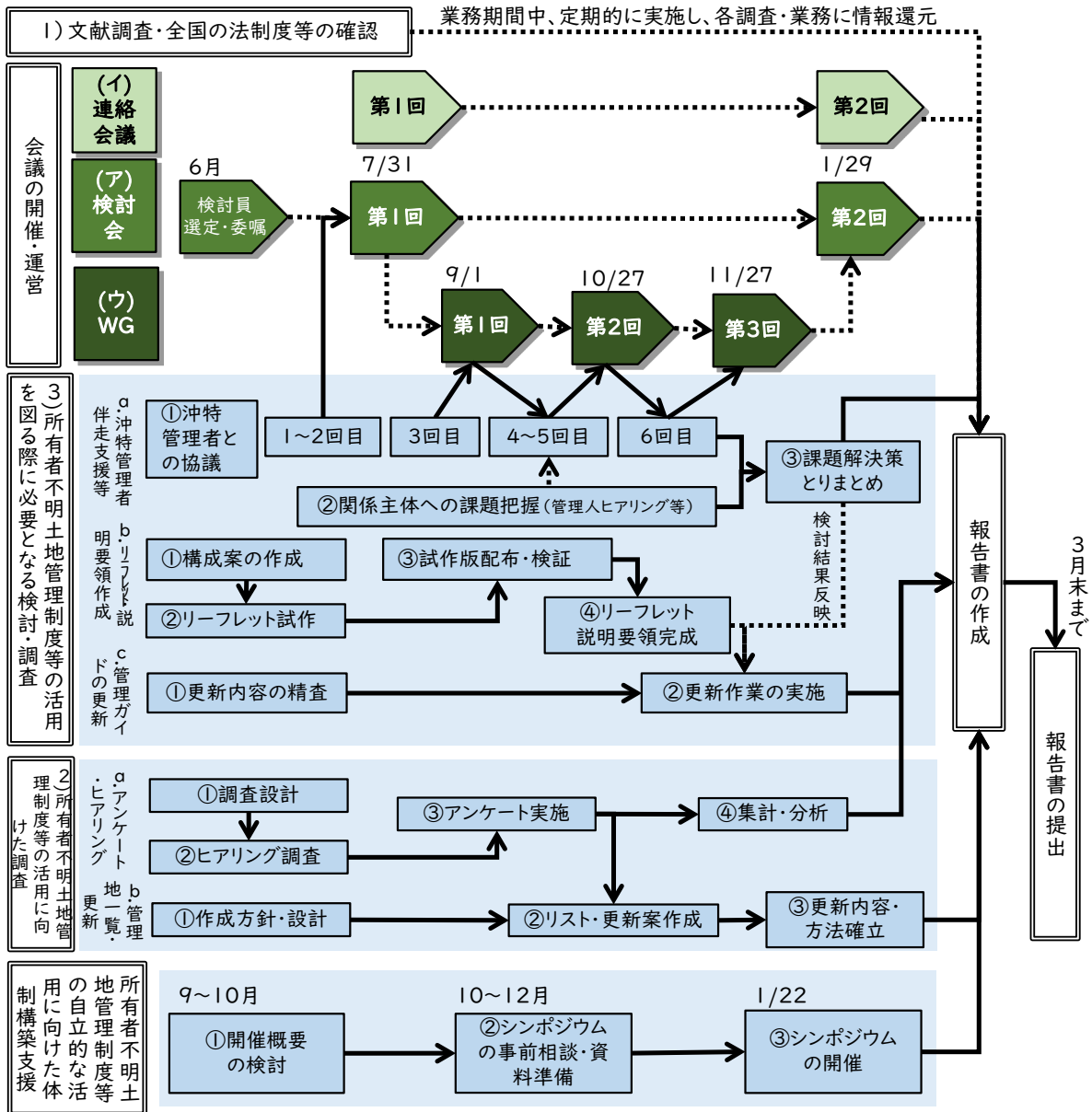
図表6 沖特管理者・関係機関等へのヒアリング調査・意見交換

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7年8月1日 ～9月2日
所有者不明 土地管理人	沖縄の所有者不明土地に対して発令された管理命令 における所有者不明土地管理人（計4名）	令和7年12月5日 ～12月26日
	沖縄県外の所有者不明土地に対して発令された管理 命令における所有者不明土地管理人（計2名）	令和7年9月17日 ～9月24日
関係機関	公益財団法人沖縄県メモリアル整備協会	令和7年11月27日
	法務省民事局民事第二課	令和7年12月23日

④ 本調査の実施フロー

本調査の実施フローは、図表7の通りである。

図表7 本調査の実施フロー



I. 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

令和5年4月に施行された「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効果的な適用に向け、全国における同制度の運用状況を把握・分析する。

図表 8 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 ¹ 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・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7年12月31日（水）
調査対象期間の申立て件数	2,091件 ²
調査項目	<ul style="list-style-type: none">● 所有者不明土地・建物管理制度全体の運用状況：公告時期、申立ての種別（土地、建物）、申立人、所有者（登記名義人）・共有者、届出を受理した地方裁判所、申立て対象物件の所在地● 土地に関する申立て：地目、面積、申立て後の経過● 地目「墓地・墳墓地」に対する申立て：申立人、所有者（登記名義人）、届出を受理した地方裁判所● 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対する申立て：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	<ul style="list-style-type: none">● インターネット版官報及び官報情報検索サービス³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。

¹ 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）

² 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7年6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6月30日までに官報で公告がなされていないものは含まない。

³ 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）

調査対象期間	令和5年4月1日（土）～令和7年12月31日（水）
調査対象期間に 供託された申立 て件数	249件 ⁴ （供託公告数は254件 ⁵ ）
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

⁴ 本調査の目的に鑑み、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。

⁵ 1件の申立てに対して複数回の供託が公告されているものがみられたため、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254件である。

1-2. 調査の結果

(1) 概要

図表 9 調査結果の概要

調査項目	調査結果の概要
申立て件数	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>申立て件数は全 2,091 件確認できた。</u> ・ 官報に公告された月別の申立ての件数は、多い順に、令和 7 年 10 月 (114 件)、令和 7 年 2 月 (113 件)、令和 7 年 12 月 (98 件) であり、<u>年々申立て件数は増加傾向にある。</u>
申立て対象の物件数	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>申立て対象の物件数は全 4,149 件確認できた。</u> ・ 申立て対象の物件数は、多い順に、令和 6 年 8 月 (241 件)、令和 7 年 10 月 (198 件)、令和 7 年 12 月 (193 件) である。
申立ての種別 (土地、建物)	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>申立ての種別は、「土地」が 8 割、「土地及び建物」が 2 割である。</u> ・ 申立てがあった対象物件は、「土地」が約 9 割、「建物」が約 1 割である。
申立人	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>申立人の属性は、「私人 (自然人)」が 3.5 割弱、「私人 (法人)」が 3 割、「自治体」が 2.5 割弱</u>であり、自治体と国による申立てが年々増加傾向にある。
所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>所有者 (登記名義人) の属性は、「私人 (自然人)」が約 6.5 割強、「私人 (自然人) (死亡後の相続財産)」が約 2 割強、「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。 ・ なお、「<u>沖縄の所有者不明土地</u>」は約 0.5 割を占めている。
申立てを受理した地方裁判所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立てを受理した地方裁判所について、地域ブロック単位で確認すると、「関東」が 3 割弱、「九州・沖縄」が約 2 割、「近畿」が 1.5 割である。
対象物件の所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県単位での対象物件数は、多い順に、「兵庫県」(138 件)、「福岡県」(117 件)、「東京都」(103 件) である。 ・ なお、「<u>沖縄県</u>」は 57 件であり、平均を上回っている。
対象物件の地目 (土地に関する申立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立て対象の土地 3,728 件の地目は、「宅地」が 3 割弱、「田」が 2 割弱、「山林」が 1.5 割強を占める。 ・ 土地の地目別では、「山林」、「原野」、「田」、「保安林」、「畑」で、申立て全体面積の 9 割近くを占める。

(2) 所有者不明土地・建物管理制度の全体の運用状況

① 申立て件数

1) 公告時期

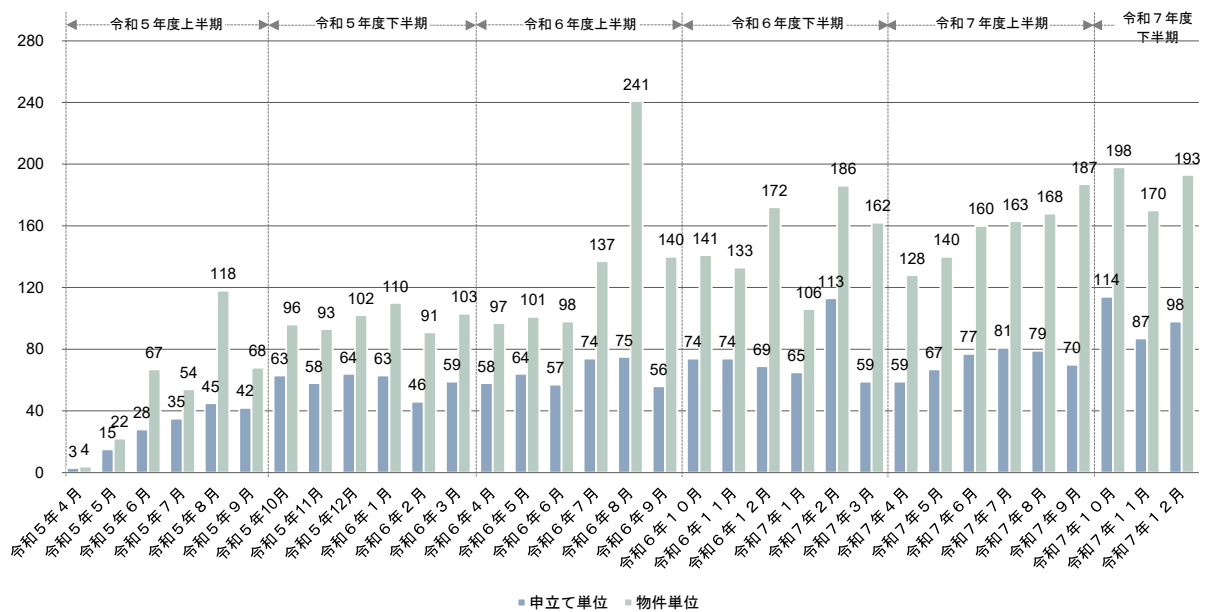
令和5年4月から令和7年12月末までの間に、裁判所からの所有者不明土地管理命令に関する異議の催告が官報に公告された申立て件数は2,091件である。

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7年10月」の114件が最も多く、全体の5.5%を占める。次いで「令和7年2月」（113件）、「令和7年12月」（98件）である。申立て件数について半期ごとに比較すると、令和5～6年度の合計件数及び月別の平均の申立て件数は増加傾向である。令和7年度上半期の平均申立て件数は前年度下半期と比べ減少しているものの、前年度同時期より高い水準で推移している。また、令和7年度下半期は10～12月分のみを集計であるが、上半期より大幅に増加している。

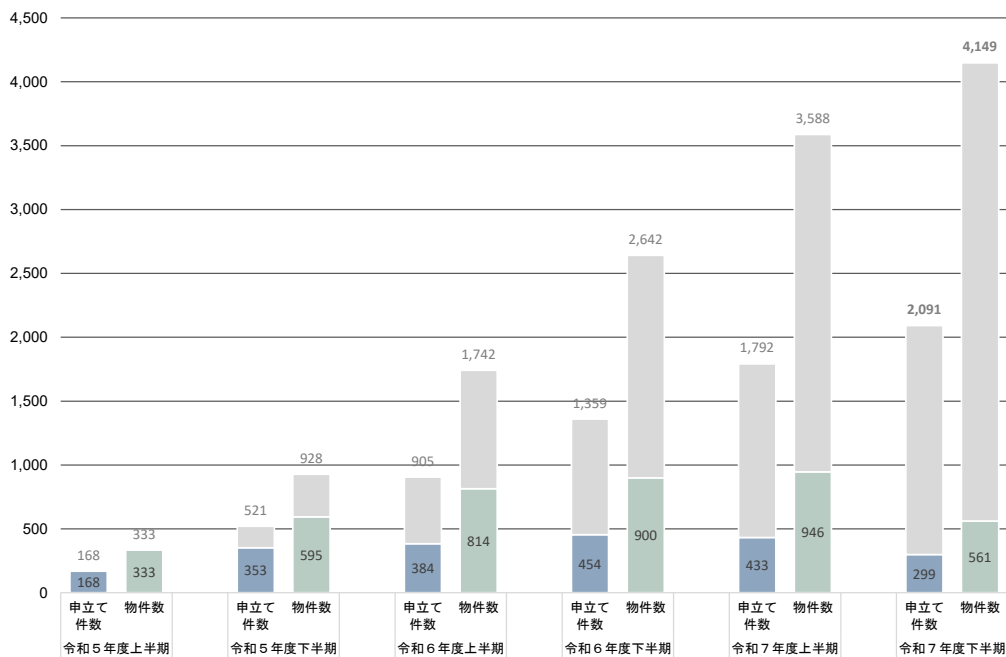
また、官報に公告された申立ての対象物件数の合計は4,149件であり、平均すると1件の申立てにつき約1.98件の物件を扱っている。

月別に対象物件数をみると「令和6年8月」が最も多く241件である。次いで「令和7年10月」（198件）、「令和7年12月」（193件）である。申立て物件数について半期ごとに比較すると、令和7年度下半期は10～12月分のみを集計であるが、令和5～7年度の合計件数及び月別の平均の申立て件数は増加傾向である。

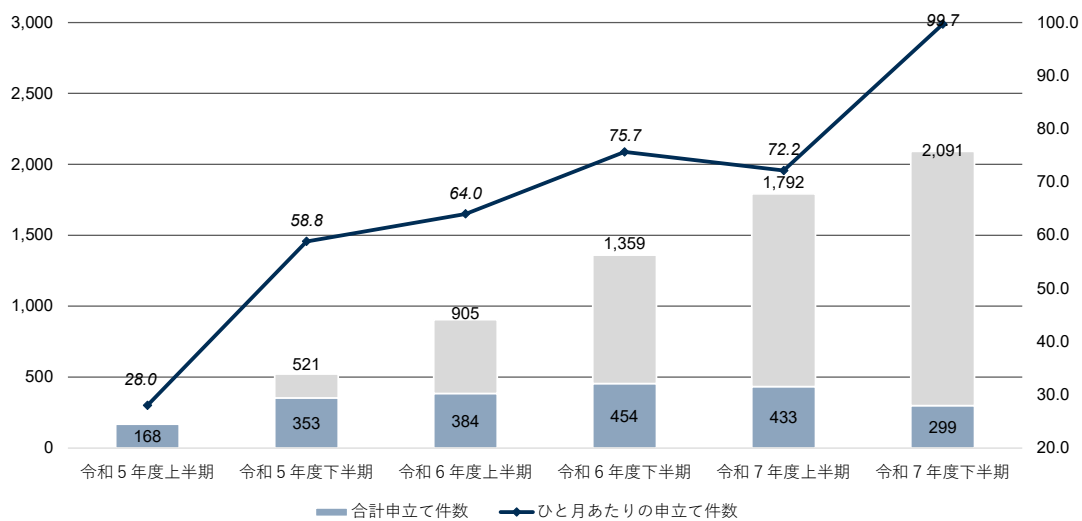
図表 10 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（各月）



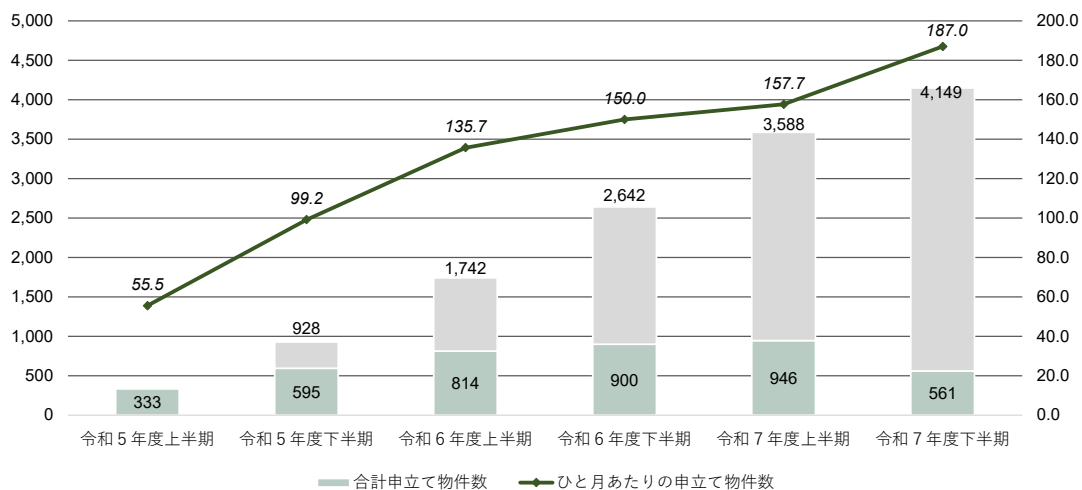
図表 11 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（半期ごと）



図表 12 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（申立て単位、半期ごと）（n=2,091）



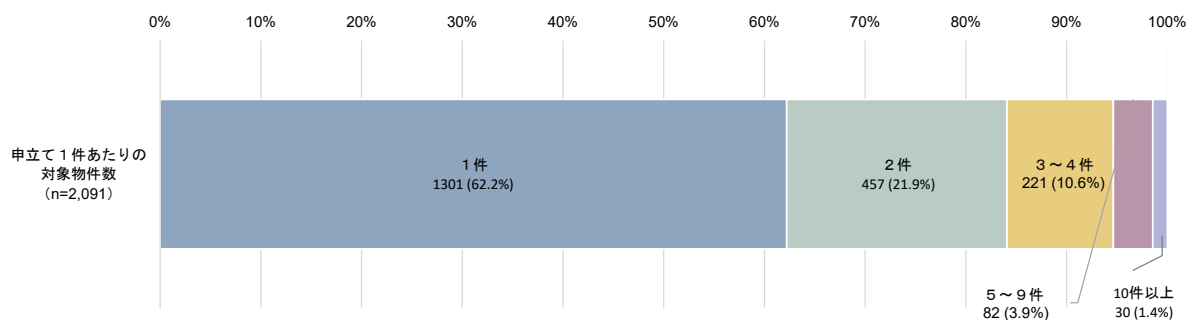
図表 13 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（物件単位、半期ごと）（n=4,149）



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1,301件（62.2%）、次いで「2件」が457件（21.9%）と、これらを合わせて全体の約85%を占める。ただし、申立て1件あたりの対象物件数が「5件」以上の事例も112件（5.4%）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。

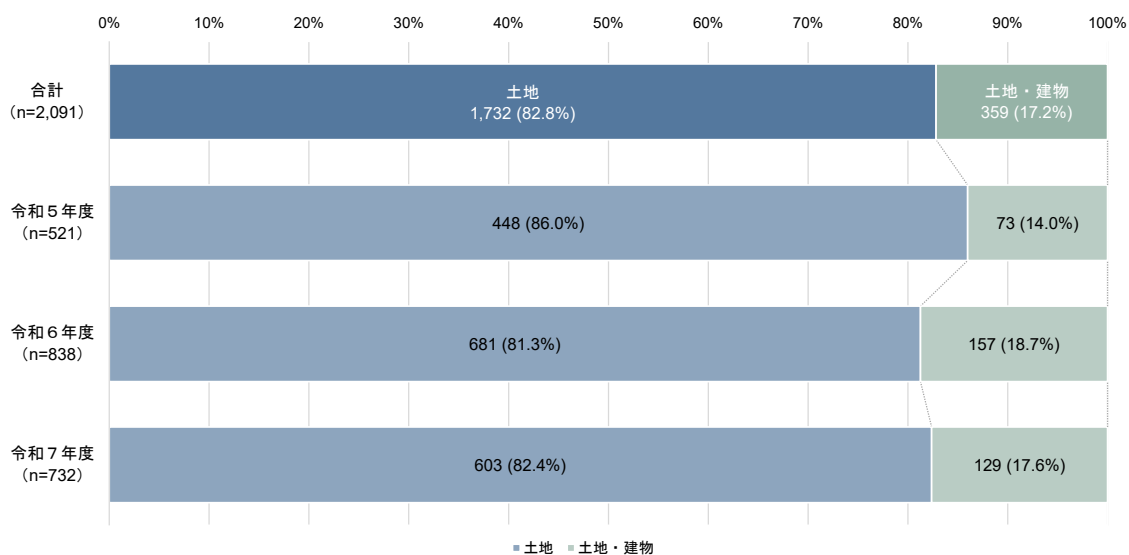
図表 14 申立て1件あたりの対象物件数（n=2,091）



② 申立ての種別

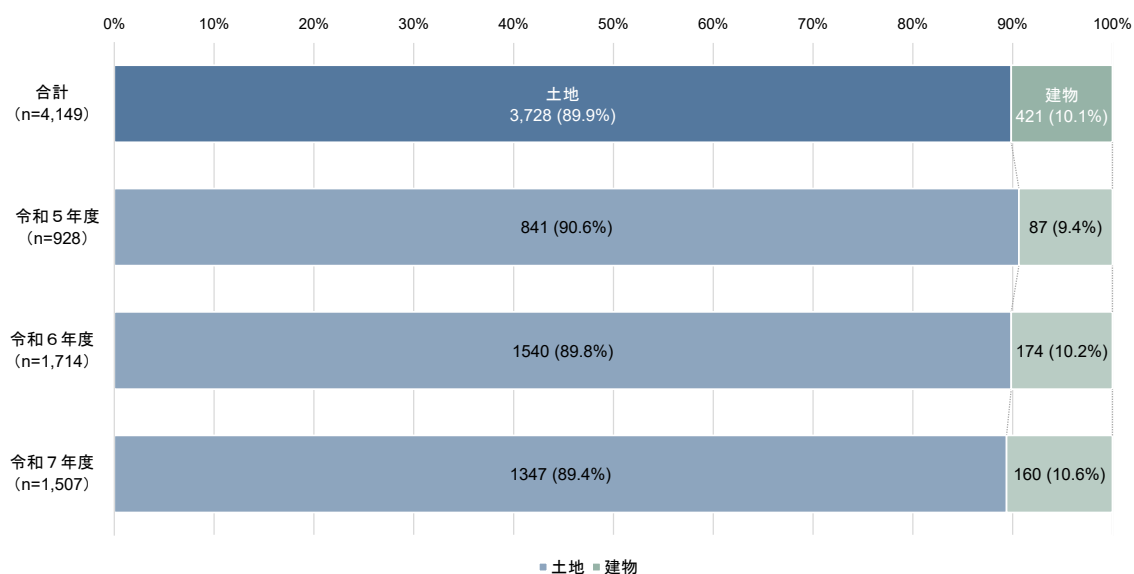
申立ての種別は、所有者不明「土地」管理命令の申立てが 1,732 件（82.8%）、所有者不明「土地及び建物」管理命令の申立てが 359 件（17.2%）である。また、申立ての種別について年度別に比較すると、令和 5 年度は所有者不明「土地」管理命令の申立てが多かったが、その後は 8 割前後となっている。

図表 15 申立ての種別（申立て単位）（n=2,091）



また、申立てがあった物件 4,149 件について、物件ごとの種別を確認すると、「土地」3,728 件（89.9%）、「建物」421 件（10.1%）である。また、申立て対象物件の種別について年度別に比較すると、令和 5 年度から令和 7 年度まで大きな変化はなく、「土地」が約 9 割を占めている。

図表 16 申立て対象物件の種別（物件単位）（n=4,149）

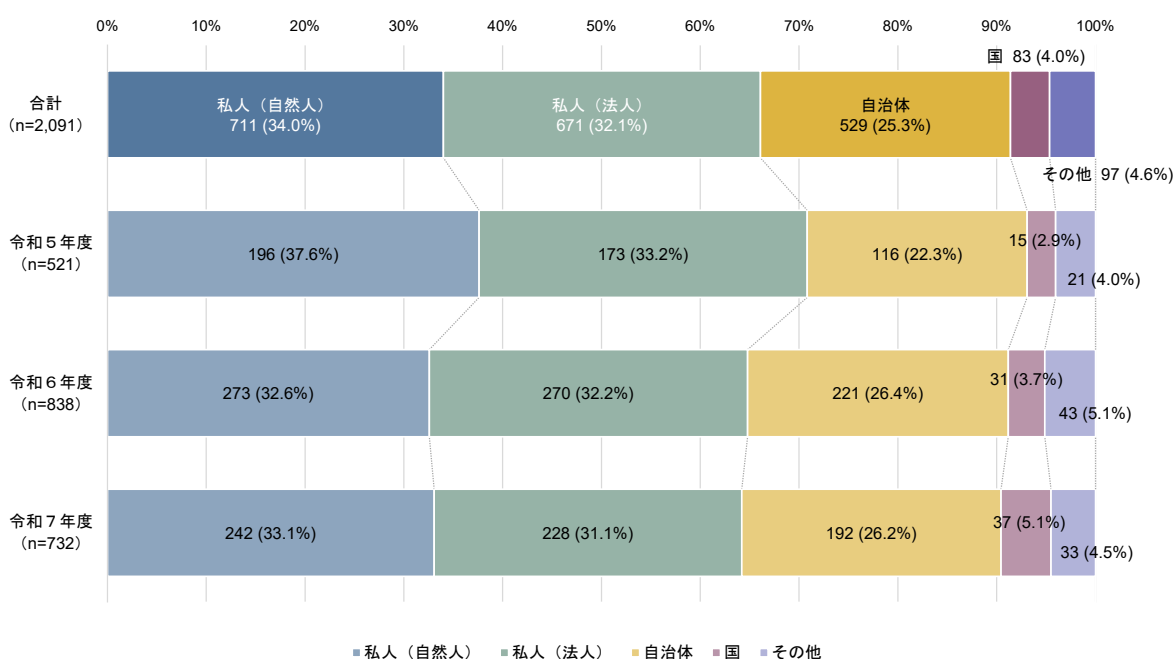


③ 申立人

申立人の属性は「私人（自然人）」が711件（34.0%）と最も多く、次いで「私人（法人）」671件（32.1%）、「自治体」529件（25.3%）であり、これらで9割を超える。「その他」の回答には「寺」、「自治会」、「私人（自然人）及び私人（法人）（申立人が2者）」、「土地改良区」、「農業協同組合」、「漁業協同組合」、「土地区画整理組合」などがある。

また、申立人の属性について年度別に比較すると、令和5年度と比較して自治体の申立ての割合が増加し26.0%を超えているほか、国による申立ての割合が年々増加し5.0%を超えている。他方、私人（自然人）の申立ては3割強である。

図表 17 申立人の属性 (n=2,091)

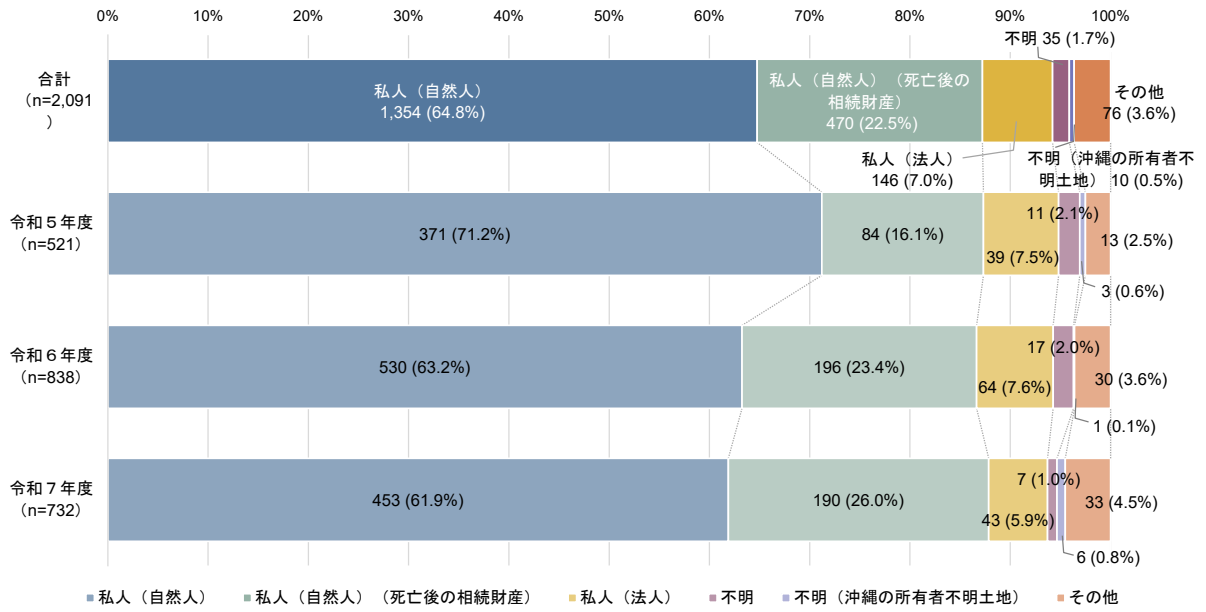


④ 所有者

所有者（登記名義人）の属性は「私人（自然人）」が最も多く1,354件（64.8%）、次いで「私人（自然人）（死亡後の相続財産）」470件（22.5%）、「私人（法人）」146件（7.0%）である。「その他」の回答には「字」、「大字」、「寺」、「神社」、「共有地」、「耕地整理組合」、「農地整理組合」、「土地区画整理組合」、「農業協同組合」、「水利組合」などがある。

また、所有者の属性について年度別に比較すると、令和5年度と比較して私人（自然人）（死後の相続財産）の割合が1割程度増加し26.0%となっている。他方、私人（自然人）の申立ては6割強である。

図表 18 所有者（登記名義人）の属性（n=2,091）



⑤ 申立てを受理した地方裁判所

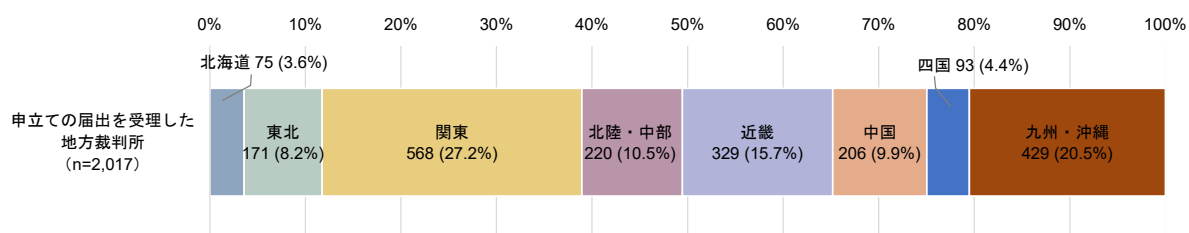
申立てを受理した地方裁判所について地域ブロック単位で確認する。地域ブロックの区分は裁判所の管轄区域に準じ、以下の通りとする。

図表 19 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 568 件（27.2%）、次いで「九州・沖縄」が 429 件（20.5%）、「近畿」が 329 件（15.7%）である。

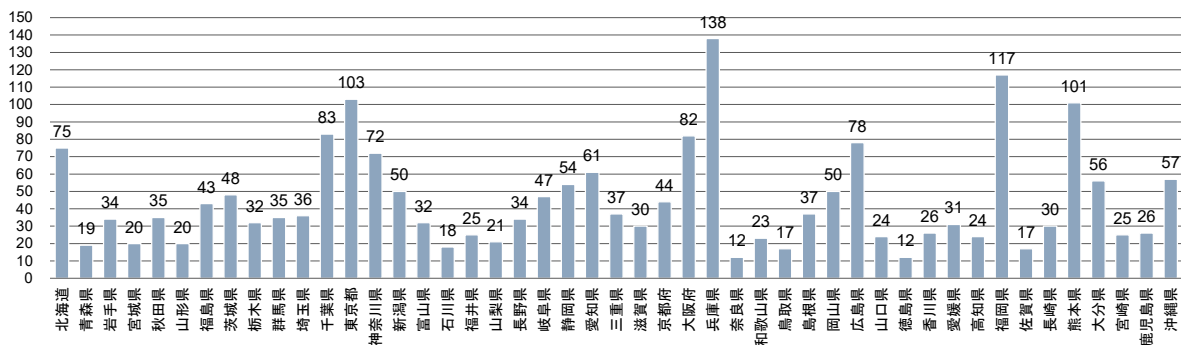
図表 20 申立てを受理した地方裁判所（地域ブロック単位）（n=2,091）



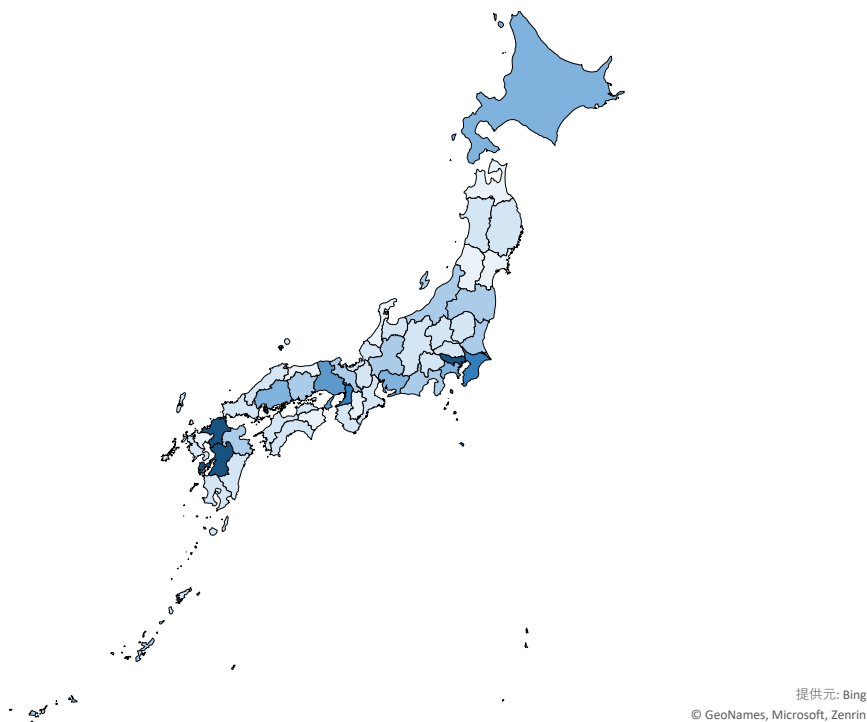
⑥ 申立て対象の所在地

申立て件数が多い都道府県は、「兵庫県」138件、「福岡県」117件、「東京都」103件の順であり、概ね大都市圏を抱える都道府県で多い傾向にある。一方で、申立てがない都道府県は認められず、対象が15件以下の自治体は奈良県、徳島県の2県である。なお、沖縄県は57件で平均(申立て総数2,091÷都道府県数47=44.5件)よりも多い。

図表 21 申立て対象土地の所在地（都道府県単位 グラフ）（n=2,091）



図表 22 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】

■ : 121件以上 / ■ : 101~120件 / ■ : 81~100件 / ■ : 61~80件 / ■ : 41~60件 / ■ : 21~40件 / ■ : 1~20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

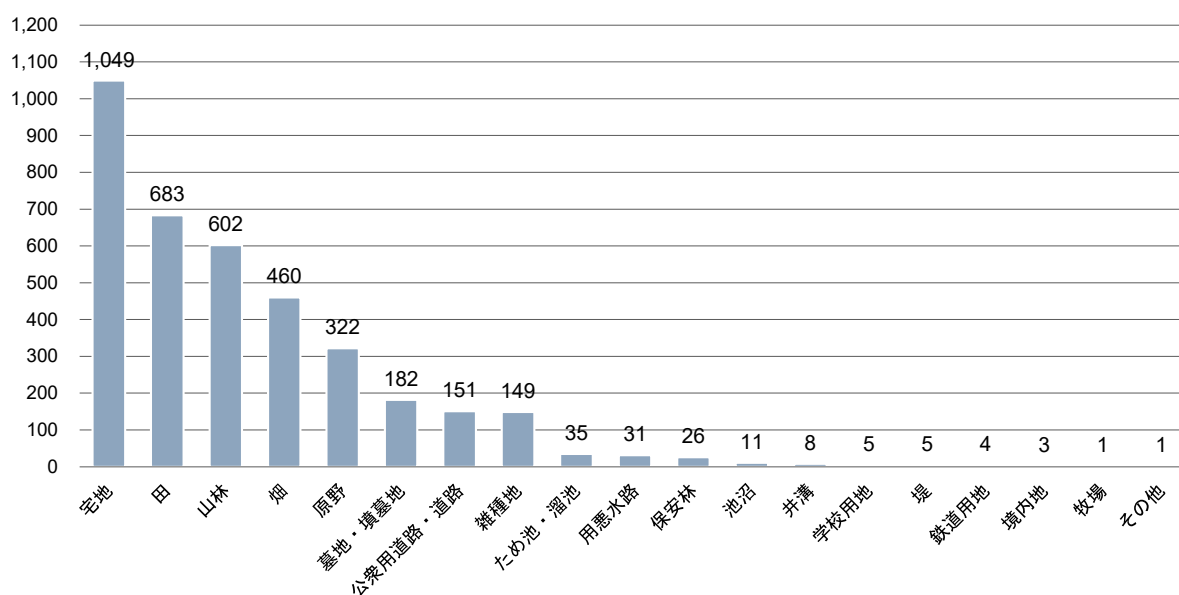
以降では、所有者不明土地に関する申立て⁶（申立て2,091件、物件（土地のみ）3,728件）についてのみ取り扱うこととする。

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」1,049件、「田」683件、「山林」602件の順である。

図表 23 申立て対象の土地の地目 (n=3,728)



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」（15,580 m²）、「山林」（2,315 m²）、「学校用地」（1,406 m²）であり、平均面積が小さい地目は、「用悪水路」（81 m²）、「鉄道用地」（144 m²）、「墓地・墳墓地」（156 m²）である。

申立て対象の土地面積の合計は 3,416,031 m²である。うち、「山林」の合計が 1,064,944 m²（31.2%）と最も多く、次いで、「原野」の合計が 685,946 m²（20.1%）、「田」の合計が 518,347 m²（15.2%）である。「山林」、「原野」、「田」、「保安林」、「畑」で、申立て全体面積の9割近くを占める。

⁶ 「所有者不明土地に関する申立て」及び「所有者不明土地・建物に関する申立て」を対象とし、所有者不明建物に関する申立ては対象外とする。

図表 24 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	3,727	916.56	0.10	203,305.00	3,416,031.17
宅地	1,049	178.08	0.10	4,594.00	186,804.93
原野	683	1,004.31	0.37	198,346.00	685,945.91
田	602	861.04	1.00	9,029.00	518,347.04
山林	460	2,315.10	0.17	203,305.00	1,064,944.43
畑	322	1,073.21	1.63	42,041.00	345,573.69
墓地・墳墓地	182	156.11	0.88	5,282.00	28,412.35
雑種地	151	696.54	0.26	27,507.00	105,178.02
公衆用道路・道路	149	157.85	0.22	3,717.00	23,519.95
用悪水路	35	81.38	1.61	1,239.00	2,848.27
ため池・溜池	31	772.57	2.84	7,190.00	23,949.79
保安林	26	15,580.27	25.00	96,498.00	405,087.00
学校用地	11	1,406.17	181.00	10,936.83	15,467.83
池沼	8	692.53	3.30	3,146.00	5,540.24
堤	5	201.80	42.00	314.00	1,009.00
井溝	5	230.14	1.81	495.00	1,150.72
境内地	4	248.75	11.00	575.00	995.00
鉄道用地	3	143.67	56.00	215.00	431.00
牧場	1	826.00	826.00	826.00	826.00

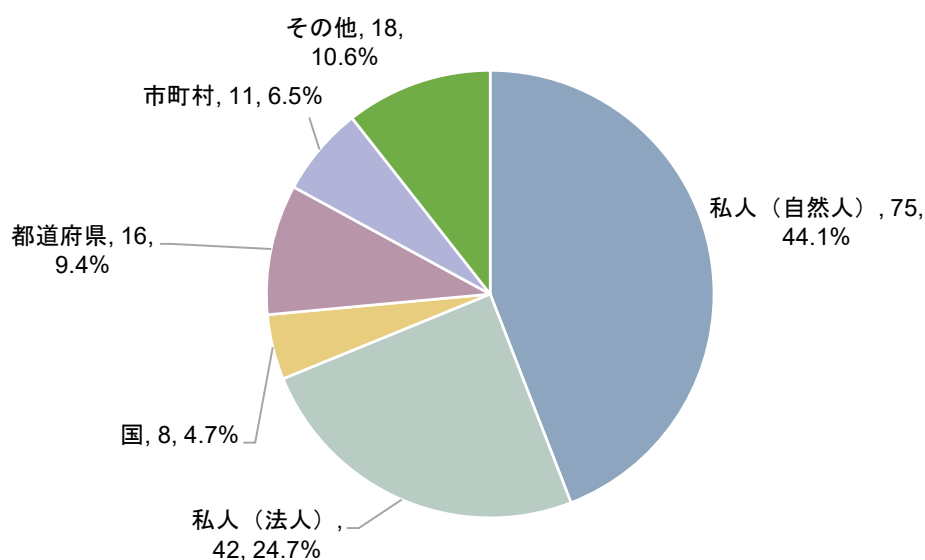
(4) 地目「墓地・墳墓地」への申立ての詳細

沖縄の所有者不明土地には地目墓地の管理地が多くあり、今後、所有者不明土地管理制度の活用も見込まれることから、令和5年4月から令和7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、地目に墓地・墳墓地の土地を含む申立て170件（物件数は182件）について分析した。

① 申立人の属性

申立人の属性は「私人（自然人）」が75件（44.1%）と最も多く、次いで「私人（法人）」42件（24.7%）、「都道府県」16件（9.4%）である。「その他」の回答には「寺」、「土地改良区」、「土地区画整理組合」、「私人（自然人）及び私人（法人）（申立人が2者）」などがある。

図表 25 申立人の属性 (n=170)



② 所有者（登記名義人）の属性

所有者（登記名義人）の属性は「私人（自然人）」が最も多く144件（84.7%）、次いで「共有地」12件（7.1%）、「不明」5件（2.9%）である。「共有地」には、「大字」や「字」が含まれる。また、「その他」の回答は「寺」などである。

(5) 沖縄の所有者不明土地に対する申立ての詳細

令和7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は10件確認されており、その内容を整理すると、以下の通りである⁷⁾。

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件であったが、令和7年に入って新たに6件確認され、計10件となっている。

申立てがあった沖縄の所有者不明土地の所在地は、10件のうち5件が那覇市（1、2、5、7、9号案件）、その他は粟国村（3号案件）、宜野湾市（4号案件）、読谷村（6、10号案件）、西原町（8号案件）である。なお、管理者は6号案件が読谷村であるが、その他はいずれも沖縄県である。

申立人は、6件（1、2、5、7、8、9号案件）が私人（自然人）、3件（4、6、10号案件）が私人（法人）、1件（3号案件）が自治体である。また、申立て先は、7件は那覇地方裁判所、3件（4、6、10号案件）は那覇地方裁判所沖縄支部である。

② 申立て内容

10件について、官報及び登記情報から整理すると、以下の通りである。

⁷⁾ 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10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。

⁸⁾ 令和8年1月21日に新たに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、令和8年1月末時点で沖縄の所有者不明土地に対する申立てが11件確認されている。

図表 28 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）

	1号案件	2号案件	3号案件	4号案件	5号案件
異議催告公告日	R5. 6. 23	R5. 8. 9	R5. 9. 26	R6. 11. 13	R7. 4. 1
届出期間満了日	R5. 8. 10	R5. 10. 3	R5. 10. 31	R6. 12. 16	R7. 5. 19
管理命令発令日	R5. 9. 6	R5. 10. 25	R5. 11. 8	R7. 1. 7	R7. 6. 13
所有権移転登記日	R6. 9. 9（申立人 を代表とする法人）	R6. 7. 12（申立人）	R5. 12. 21（申立人）	R7. 9. 30	R7. 8. 14
供託公告日	R7. 1. 28	R7. 3. 14	R6. 10. 17	—	R7. 11. 27
命令抹消登記日	R7. 2. 18	R7. 3. 31	R6. 11. 21	—	R7. 12. 5
申立人（属性）	私人（自然人）	私人（自然人）	栗国村	私人（法人）	私人（自然人）
所在地	那覇市	那覇市	島尻郡栗国村	宜野湾市	那覇市
対象筆数	21 筆	9 筆	2 筆	1 筆	6 筆
沖特管理者	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県
地目	宅地	宅地	原野	宅地	宅地
合計地積(m ²)	98. 31	298. 86	1042. 00	58. 51	122. 81
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 沖繩支部	那覇地方裁判所

図表 29 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（2）⁹

	6号案件	7号案件	8号案件	9号案件	10号案件
異議催告公告日	R7. 4. 22	R7. 5. 16	R7. 6. 9	R7. 6. 25	R7. 9. 25
届出期間満了日	R7. 5. 20	R7. 6. 26	R7. 7. 22	R7. 8. 12	R7. 10. 31
管理命令発令日	R7. 5. 26	R7. 7. 2	R7. 7. 29	R7. 12. 11	R7. 11. 6
所有権移転登記日	R7. 11. 28	R7. 10. 19	—	—	—
供託公告日	—	—	—	—	—
命令抹消登記日	—	—	—	—	—
申立人（属性）	私人（法人）	私人（自然人）	私人（自然人）	私人（自然人）	私人（法人）
所在地	中頭郡読谷村	那覇市	中頭郡西原町	那覇市	中頭郡読谷村
対象筆数	4筆	15筆	1筆	1筆	2筆
沖特管理者	読谷村	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県
地目	墓地	宅地	畑	宅地	畑
合計地積(m ²)	461. 00	139. 27	230. 00	103. 05	632. 00
申立て先	那覇地方裁判所沖繩支部	那覇地方裁判所	那覇地方裁判所	那覇地方裁判所	那覇地方裁判所沖繩支部

⁹ 令和8年1月21日に新たに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11号案件は、申立人（属性）が私人、所在地が中頭郡西原町、対象筆数が1筆、沖特管理者が沖縄県、地目が原野、合計地積が3,169 m²、申立て先が那覇地方裁判所の案件である。なお、届出期間満了日が令和8年3月9日であり、所有者不明土地管理命令は発令されていない。

③ 申立ての経過

申立て事例すべてについて所有者不明土地管理命令が発令済みである。1～3号案件では、所有権移転ののち管理命令が取消され、9筆を分筆した2号案件を除き、いずれの管理地も管理解除となっている。また、4～7号案件は、所有者不明土地管理命令が発令中であるが、登記情報からすでに所有権移転がされている。

これらの結果、所有者不明土地管理制度の活用により、沖縄県管理地は45筆、市町村管理地は4筆の管理が解除され、沖特管理者の管理地総数は令和7年12月末時点で2,640筆となっている。

1) 1～3号案件（令和5年中の申立て）

令和5年に申立てがあった1～3号案件は、いずれも登記情報から売買を原因とする所有権移転後、所有者不明土地管理命令が取消されている。3号案件では、管理命令の発令から取消まで1年弱であったが、1～2号案件では1年半を要している。

- ・ 1号案件は、令和6年9月に申立人を代表とする私人（法人）に所有権移転され、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」によれば令和7年1月に管理人が供託しており、令和7年2月に管理命令が取消されている。なお、令和7年4月には、申立てされた21筆を合筆している。
- ・ 2号案件は、令和6年1月には申立てがされた9筆がそれぞれ分筆され、登記情報によれば、令和6年7月に私人（自然人）に所有権が移転されている。その後、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」によれば、令和7年3月に管理人が供託しており、令和7年3月末に管理命令が取消されている。なお、令和7年5月には、不動産事業者へ売買による所有権が移転している。
- ・ 3号案件は、令和5年12月末に栗国村に所有権が移転され、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」によれば、令和6年10月に管理人が供託しており、令和6年11月に所有者不明土地管理命令が取消されている。

2) 4号案件（令和6年中の申立て）

令和6年に申立てがあった4号案件は、登記情報によれば、令和7年9月に私人（法人）に所有権が移転している。なお、令和7年12月末時点において、所有者不明土地管理命令の抹消登記は確認できていない。

3) 5～10号案件（令和7年中の申立て）

令和7年に申立てがあった5～10号案件は、登記情報によれば、いずれも所有者不明土地管理命令が発令されており、うち5～7号案件は所有権が移転されている。さらに5号案件は令和7年12月に管理命令が取消されている。

- ・ 5号案件は、令和7年8月に私人（自然人）に所有権が移転され、官報号外の「所有者不明土地管理人による供託公告」によれば、令和7年11月に管理人が供託している。さらに、登記情報によれば、令和7年12月に管理命令が取消されて

いる。本案件は、管理命令の発令から所有権移転まで2ヶ月である。

- ・ 6号案件は、令和7年11月に私人（法人）に所有権が移転されている。なお、令和7年12月末時点において、所有者不明土地管理命令の抹消登記は確認できていない。
- ・ 7号案件は、令和7年10月に私人（自然人）に所有権が移転されている。なお、令和7年12月末時点において、所有者不明土地管理命令の抹消登記は確認できていない。本案件は、管理命令の発令から所有権の移転まで3ヶ月程度である。
- ・ 8～10号案件は、いずれも所有者不明土地管理命令が発令されているが、令和7年12月末時点において、所有権の移転は確認できていない。なお、9号案件は届出期間満了日から管理命令発令まで約3ヶ月を要している。

(6) 沖縄県内の一般的な所有者不明土地に対する申立ての詳細

令和7年12月末時点において、裁判所からの所有者不明土地管理命令に関する異議の催告が官報に公告されたもののうち、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47件（物件数114件）の内容を整理すると、以下の通りである¹⁰。

① 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）に関する申立ては、令和5年に3件、令和6年に22件、令和7年に22件あり、計47件となっている。

申立てがあった土地の所在地は、34件が宮古島市内の土地であり、うち32件は同一の私人（法人）による申立てである。その他では、うるま市で5件、那覇市、沖縄市、東村、国頭村、読谷村、今帰仁村、本部町、恩納村でそれぞれ1件である。

また、申立ての対象となった物件数は114件であり、地目は、宅地が最も多く57件、次いで原野27件、畑18件、墓地・墳墓地が9件、山林、雑種地、池沼がそれぞれ1件である。

② 申立ての内容

申立のあった47件について整理すると、以下の通りである。

¹⁰ 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。

図表30 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

事例	官報公告日	届出期間満了日	所在地	対象の物件数	地目	申立人	所有者 (登記名義人)	申立先
1	令和5年10月12日	令和5年11月28日	国頭郡東村	2筆	畑	法人	私人	那覇地方裁判所名護支部
2	令和5年11月8日	令和5年12月25日	国頭郡国頭村	1筆	原野	法人	私人	那覇地方裁判所名護支部
3	令和5年11月29日	令和6年1月12日	宮古島市	1筆	墓地	私人	私人	那覇地方裁判所平良支部
4	令和6年6月10日	令和6年7月25日	宮古島市	1筆	墓地	私人	その他(字)	那覇地方裁判所平良支部
5	令和6年6月10, 11日	令和6年7月25日	宮古島市	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	法人	私人、不明	那覇地方裁判所平良支部
6	令和6年8月13, 14日	令和6年9月27日	宮古島市	11筆 ※1筆ごとに申立てのため申立て件数は11件	原野、畑、	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
7	令和6年10月16日	令和6年11月20日	中頭郡読谷村	1筆	雑種地	私人	法人	那覇地方裁判所沖縄支部
8	令和6年11月18日	令和6年12月20日	うるま市	1筆	畑	市町村	法人	那覇地方裁判所沖縄支部
9	令和6年11月25日	令和7年1月10日	国頭村今帰仁村	1筆	畑	法人	私人(死後の相続財産)	那覇地方裁判所名護支部
10	令和7年2月4日	令和7年3月21日	本部町	1筆	墓地	法人	私人	那覇地方裁判所名護支部
11	令和7年5月30日	令和7年7月14日	那覇市	4筆	宅地	私人	私人(死亡後の相続財産)	那覇地方裁判所
12	令和7年6月3日	令和7年7月16日	宮古島市	1筆	畑	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
13	令和7年7月8日	令和7年8月15日	うるま市	1筆	畑	私人	私人	那覇地方裁判所沖縄支部
14	令和7年7月25日	令和7年9月5日	沖縄市	1筆	池沼	法人	私人	那覇地方裁判所沖縄支部
15	令和7年9月2日	令和7年10月2日	うるま市	2筆	墓地、原野	法人	私人	那覇地方裁判所沖縄支部
16	令和7年9月12日	令和7年10月31日	宮古島市	6筆 ※6筆ごとに申立てのため申立て件数は6件	原野、畑、	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
17	令和7年9月16日	令和7年10月31日	宮古島市	1筆	原野	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
18	令和7年9月17日	令和7年10月31日	宮古島市	3筆 ※3筆ごとに申立てのため申立て件数は3件	原野、畑、	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
19	令和7年9月18日	令和7年10月31日	宮古島市	3筆 ※3筆ごとに申立てのため申立て件数は3件	原野	法人	私人	那覇地方裁判所平良支部
20	令和7年10月15日	令和7年12月1日	恩納村	1筆	畑	私人	私人	那覇地方裁判所名護支部
21	令和7年12月1日	令和8年1月5日	うるま市	1筆	畑	市町村	私人(死亡後の相続財産)	那覇地方裁判所沖縄支部
22	令和7年12月24日	令和8年1月26日	うるま市	1筆	墓地	私人	私人	那覇地方裁判所沖縄支部

③ 申立ての経過

申立て事例は、令和7年12月末時点において、45件(事例1～20)が裁判所への異議の届出期間が満了している。

(7) 所有者不明土地（及び建物）管理人による供託の状況

所有者不明土地（及び建物）管理人は、所有者不明土地（及び建物）管理命令の対象とされた土地または共有持ち分及び所有者不明土地（及び建物）管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、当該金銭を所在地の供託所に供託することとなり、供託をした際にはその旨が官報で公告される。ここでは、令和5年4月から令和7年12月末までに確認できた「所有者不明土地管理人による供託公告」及び「所有者不明土地及び建物管理人による供託公告」について概観する。

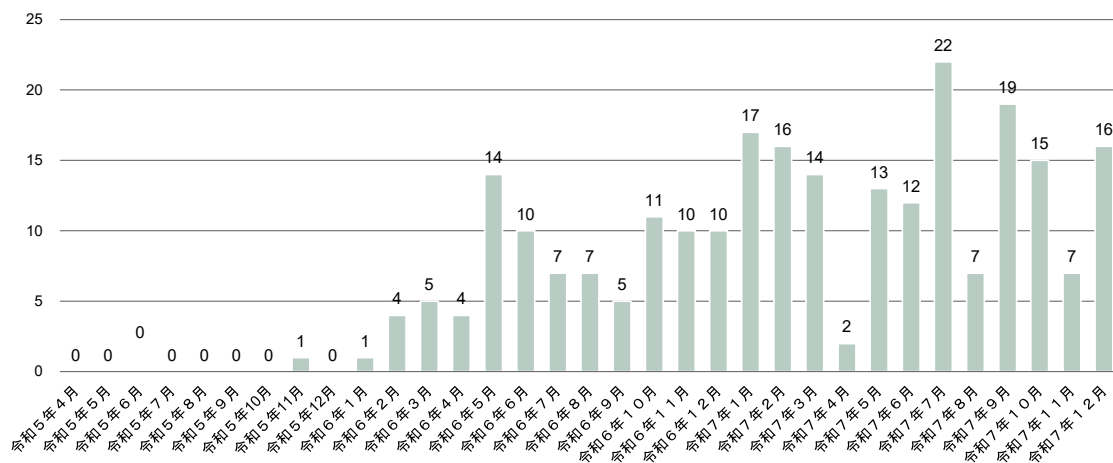
① 供託件数

1) 所有者不明土地（及び建物）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月から令和7年12月末までに、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官報に公告された申立ての件数は249件である¹¹。

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時期を月別にみる¹²と、「令和7年7月」の22件が最も多く、次いで「令和7年9月」が19件、「令和7年1月」及び「令和7年3月」が17件である。

図表 31 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=249）



また、供託が公告された対象物件数の合計は479件である¹³。

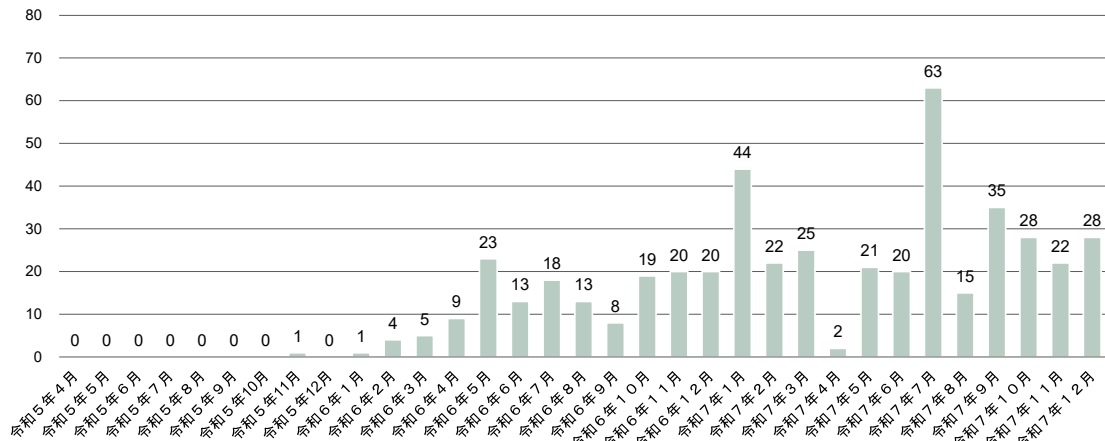
月別に対象物件数をみると「令和7年7月」が最も多く63件、次いで「令和7年1月」が44件、「令和7年9月」が35件である。

¹¹ なお、1件の申立てに対して複数回の供託が公告されるものがみられたため、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254件である。

¹² 同一の申立てに対して、複数回の供託が公告されているものは、早い日付で集計している。

¹³ 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がある。

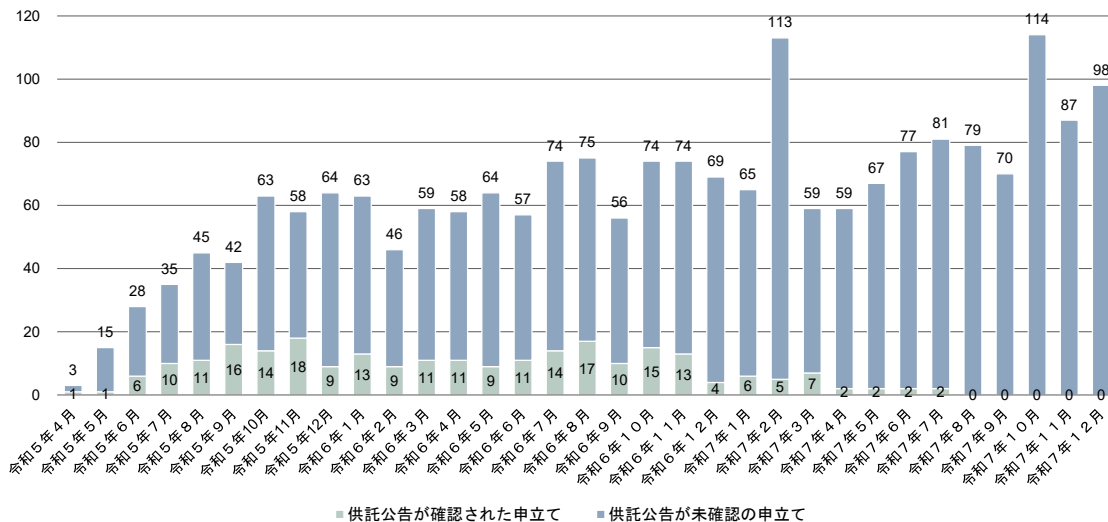
図表 32 所有者不明土地・建物管理人による供託公告の官報公告時期（物件単位）（n=479）



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

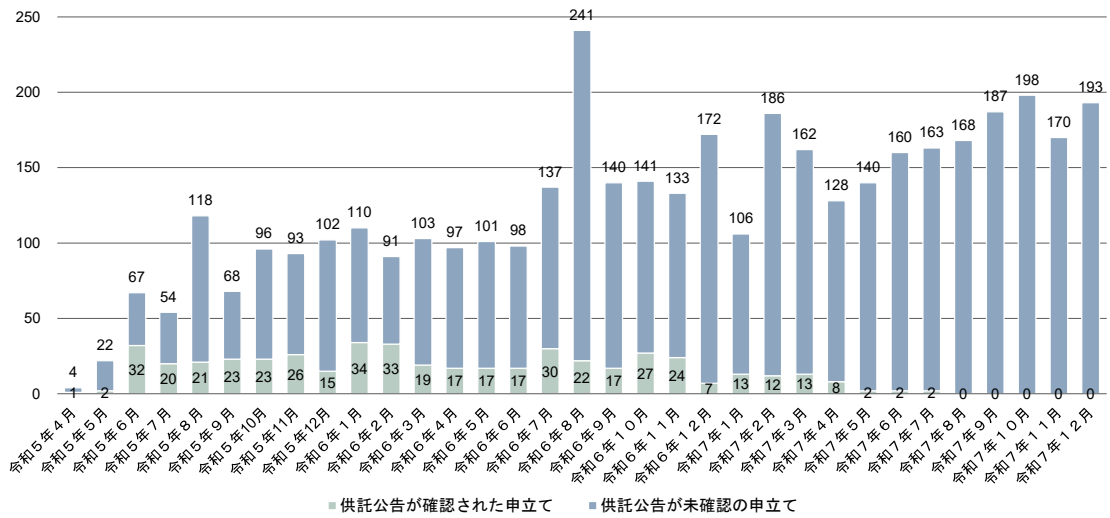
供託が公告された所有者不明土地・建物について、地方裁判所による所有者不明土地管理命令、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告が、官報に公告された時期を月別にみると、「令和5年11月」の18件が最も多く、次いで「令和6年8月」が17件、「令和5年9月」が16件である。一方、令和7年8月以降に異議の催告が公告された所有者不明土地・建物について、令和7年12月末時点において供託公告はみられない。

図表 33 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=249）



また、月別に物件数をみると、「令和6年1月」の34件が最も多く、次いで「令和6年2月」が33件、「令和5年6月」が32件である。

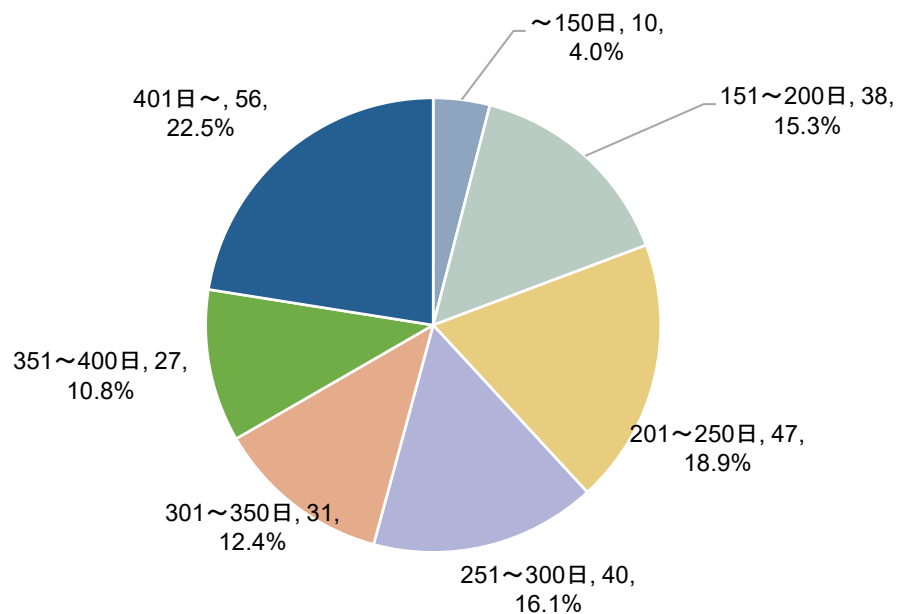
図表 34 供託公告が確認された申立ての異議の催告の官報公告時期（物件単位）（n=479）



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 249 件について、地方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最初に供託が公告されるまでの日数は「401日～」の 56 件が最も多く、全体の 22.5%を占める。次いで「201～250日」が 47 件（18.9%）、「251～300日」が 40 件（16.1%）である。また、平均すると 1 件の申立てにつき約 318 日かかっている。

図表 35 異議の催告の官報公告から供託公告までの日数（申立て単位）（n=249）



② 供託金額

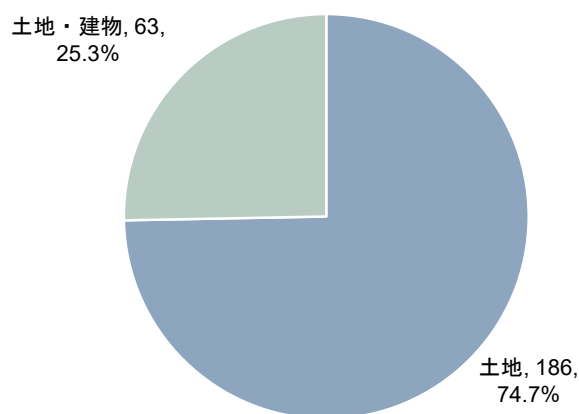
所有者不明土地管理人、所有者不明土地及び建物管理人による供託公告によれば、供託金額の合計は約 8.0 億円である。

③ 申立ての種別

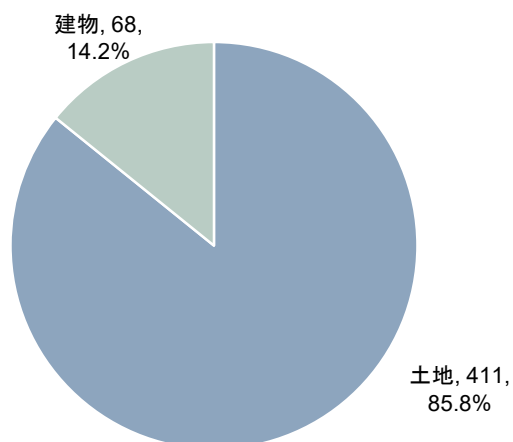
供託が公告された申立てについて、申立ての種別は、「土地」が最も多く 186 件 (74.7%) と 7 割強を占めており、「土地及び建物」は 63 件 (25.3%) である。

供託が公告された物件 479 件について、物件ごとの種別を確認すると、「土地」411 件 (85.8%)、「建物」68 件 (14.2%) であり、「土地」で 8 割以上を占めている。

図表 36 供託公告が確認された申立ての種別 (申立て単位) (n=249)



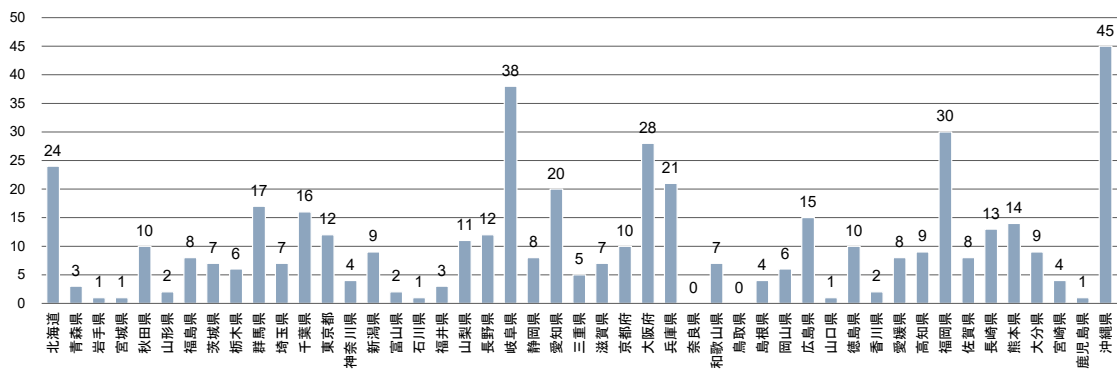
図表 37 供託公告が確認された申立ての種別 (物件単位) (n=479)



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数を都道府県別にみると、「沖縄県」が最も多く 45 件、次いで「岐阜県」38 件、「福岡県」30 件の順である。一方で、供託対象物件がない都道府県は 2 県（奈良県、鳥取県）である。

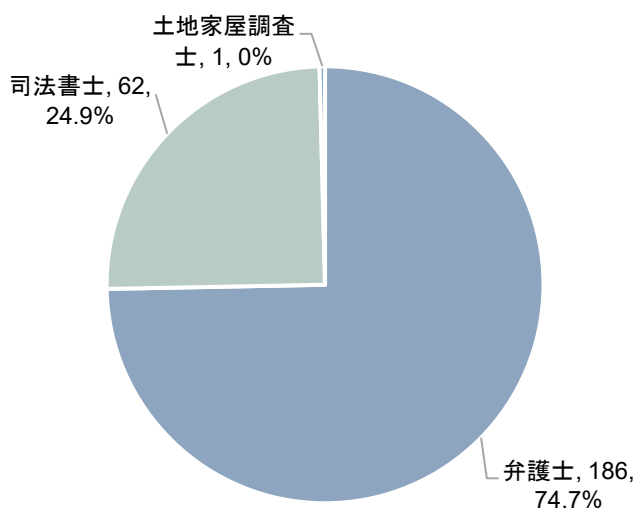
図表 38 供託対象物件の所在地（物件単位、都道府県単位 グラフ）（n=479）



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 186 件（74.7%）、司法書士が 62 件（24.9%）、土地家屋調査士が 1 件（1.0%）である。弁護士あるいは司法書士が管理人になっている場合がほとんどであるが、土地家屋調査士が管理人に選任されている事例がある¹⁴。

図表 39 所有者不明土地・建物管理人の内訳（n=249）



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。

(8) 所有者不明土地に関する供託の状況

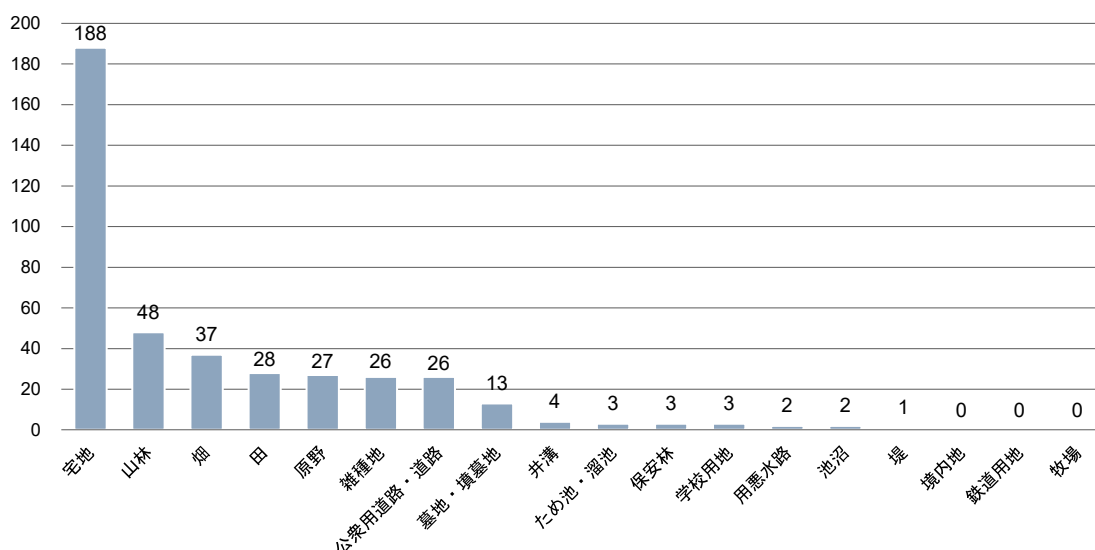
以降では、「所有者不明土地に関する申立て」及び「所有者不明土地及び建物に関する申立て」のうち、物件が土地に対する供託（申立て 249 件、物件（土地のみ）411 件）についてのみ取り扱う。

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」188 件（45.7%）が半数近くを占めており、次いで「山林」48 件（11.7%）、「畑」37 件（9.0%）、「田」28 件（6.8%）の順である。

図表 40 供託対象物件の土地の地目（n=411）



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¹⁵を除いた供託（申立て 204 件、物件（土地のみ）319 件）についてのみ取り扱う。

供託対象となった物件（土地）の平均金額が大きい地目は、「田」（3,726,376 円）、「宅地」（2,871,182 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、「宅地」の 12 円であり、供託金額が最大のものは、「田」の 68,584,581 円であり、「宅地」（43,007,716 円）、「雑種地」（26,916,298 円）、「山林」（10,609,332 円）についても 1,000 万円を超えたものがある。

¹⁵ 複数種類の地目の土地をまとめた供託金額が記載されている場合や、所有者不明土地及び建物に関する申立てにおいて土地と建物をまとめた供託金額が記載されている場合などが該当する。

供託対象の土地金額の合計は638,257,631円である。うち、「宅地」の合計が419,192,548円（65.7%）と6割を超えて最も多く、次いで、「田」の合計が81,980,272円（12.8%）、「山林」の合計が44,246,262円（6.9%）、「雑種地」の合計が37,030,015円（5.8%）である。この「宅地」、「田」、「山林」、「雑種地」で、土地に対する供託金額の9割以上を占める。

図表 41 供託対象の土地面積・金額（平均、最小値、最大値、合計値）（n=319）

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	319	334,508.09	2,000,807.62	0	68,584,581	638,257,631
宅地	146	16,803.7	2,871,181.8	12	43,007,716	419,192,548
山林	42	61,474.4	1,053,482.4	7,175	10,609,332	44,246,262
畑	27	6,459.0	518,520.8	3,521	3,030,407	14,000,062
田	22	17,002.0	3,726,376.0	17,345	68,584,581	81,980,272
原野	21	209,775.0	686,801.3	6,667	3,546,161	14,422,828
雑種地	18	4,702.9	0.0	30,113	26,916,298	37,030,015
公衆用道路・道路	18	1,792.8	370,992.4	42,000	2,370,000	6,677,863
墓地・墳墓地	12	1,523.3	597,204.5	1,000	2,539,950	7,166,454
井溝	3	187.0	49,395.0	148,185	148,185	148,185
ため池・溜池	3	8,492.0	0.0	517,180	5,200,000	9,457,700
保安林	1	4,991.0	0.0	578,438	578,438	578,438
学校用地	3	812.0	413,918.0	188,918	561,418	1,241,754
用悪水路	0	-	-	-	-	-
池沼	2	295.0	107,625.0	19,435	195,815	215,250
堤	1	198.0	1,900,000.0	1,900,000	1,900,000	1,900,000
境内地	0	-	-	-	-	-
鉄道用地	0	-	-	-	-	-
牧場	0	-	-	-	-	-

1-3. 小括

① 沖縄の所有者不明土地に対する申立ての状況

沖縄の所有者不明土地に対する申立ては、令和7年に入って6件あり、計10件¹⁶である。令和5年に申立てされた3件は、いずれも所有権移転後、管理命令が取消されており、9筆を分筆した2号案件を除き、いずれも沖縄特管理者の管理が解除されている。令和6年に申立てされた1件（4号案件）と令和7年に申立てがあった6件（5～10号案件）は、5号案件を除きいずれも所有者不明土地管理命令が発令中である。うち4～7号案件は所有権が移転されており、5号案件のみ管理命令の取消に至っている。

また、令和7年に申立てされた1件（6号案件）は、読谷村の管理地であり、初めてとなる市町村管理地への申立てである。このように市町村の沖縄特管理者においても制度活用への対応の必要性が広がってきている。さらに、管理人による土地の分筆を要する複雑なケースの申立てもみられ、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り消された場合には、再び沖縄特管理者による管理が戻ることから、新たに申立てされた6件の申立て後の経過について、引き続き情報収集する必要がある。

¹⁶ なお、令和8年1月21日に新たに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、令和8年1月末時点で沖縄の所有者不明土地に対する申立てが11件確認されている。なお、届出期間満了日が令和8年3月9日であり、所有者不明土地管理命令は発令されていない。

② 沖縄県内の所有者不明土地に対する申立ての状況

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）に対する所有者不明土地管理命令の申立ては、令和7年に22件あり、計47件である。

また、このうち46件は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き申立てがみられ、制度利用の事例が蓄積されつつある。

③ 所有者不明土地・建物管理人による供託の状況

全国の所有者不明土地管理人による供託事例は全249件（申立て単位）ある。必ずしも全ての申立てで供託が発生するわけではないが、この件数は所有者不明土地管理制度の申立て全体の約12%にあたる。なお、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4件ある。また、異議の催告の公告から供託公告までの平均期間は、10ヶ月程度（318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、所有者不明土地管理人の名前は登記されないが、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、これ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、選任された管理人のうち、7割以上が弁護士であり、弁護士と司法書士でほとんどを占めているほか、土地家屋調査士が選任されている事例がある。

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. 調査の概要

(1) 調査目的

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り得ることから、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。

また、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ことから、全国における同制度の運用状況を把握・分析する。

(2) 調査方法

沖縄県における表題部所有者不明土地の所有者等の探索の運用状況は、那覇地方法務局のウェブサイトから確認できる。

また、官報（号外）に公告されている「特定不能土地等管理者による供託公告」を対象に、特定不能土地等管理者による供託の状況について、調査を実施した。

調査概要は、図表 42 の通りである。

図表 42 調査概要

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	
調査方法	那覇地方法務局のウェブサイト ¹⁷ に掲載された「所有者等の探索を実施する表題部所有者不明土地に関する情報（お知らせ・公告）」及び沖縄県提供資料を対象に、下記の調査項目に関し整理・分析した。
調査対象期間	令和3年10月29日（金）～令和7年12月31日（水）
調査項目	● 探索開始日、表題部所有者不明土地に係る所在事項、地目、地積、探索開始日、表題部所有者不明土地の登記記録の表題部の所有者欄に記録されている事項、登記すべき事項、登記完了日
特定不能土地等管理制度の活用事例	
調査方法	● インターネット版官報 ¹⁸ 及び官報情報検索サービス ¹⁹ を確認し、

¹⁷ 那覇地方法務局「表題部所有者不明土地の所有者等の探索について」

https://houmukyoku.moj.go.jp/naha/page000001_00116.html

¹⁸ 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）

¹⁹ 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>

	号外の公告事項に掲載された「特定不能土地等管理者による供託公告」が公告された事例を対象に、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7年12月31日（水）
調査対象期間の供託件数	5件
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定不能土地等管理者による供託状況：供託の公告時期、供託対象物件の所在地、届出を受理した法務局、供託金額、特定不能土地等管理者の内訳

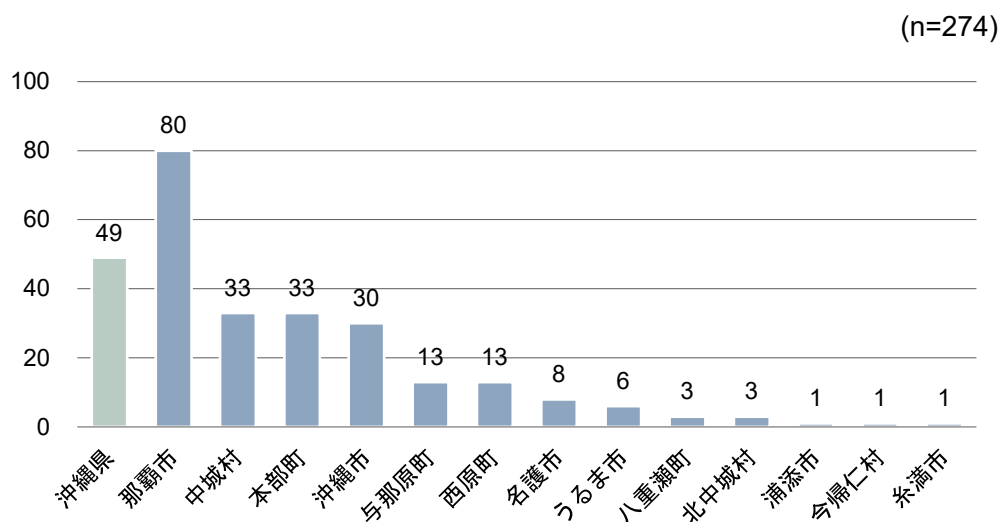
（無料で閲覧期間を過ぎた官報情報（本紙、号外、政府調達等）も閲覧可能）

2-2. 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

(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7年12月末時点で、沖縄の所有者不明土地における表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索は、沖縄県の管理地が49筆、市町村の管理地が計225筆、合計274筆の管理地が対象となっている²⁰。令和7年12月末時点で沖縄の所有者不明土地は、2,640筆であるため、探索の対象である管理地は全体の10.4%である。

図表 43 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）

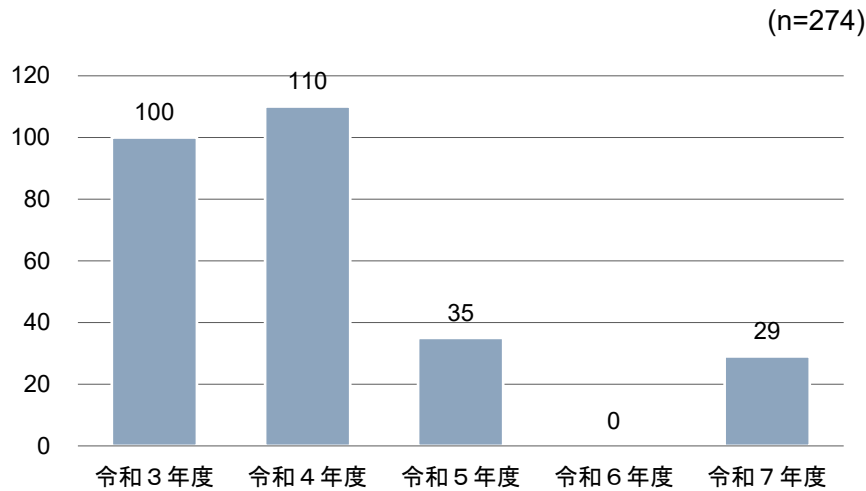


探索開始年度別では、令和3年度が100筆、令和4年度が110筆、令和5年度が35筆、令和7年度（12月末時点）が29筆である²¹。

²⁰ 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。

²¹ 令和7年度分は、令和7年12月末までに探索対象となった管理地を集計している。

図表 44 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）



※令和7年度は12月末までに探索対象となった管理地を集計している。

（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

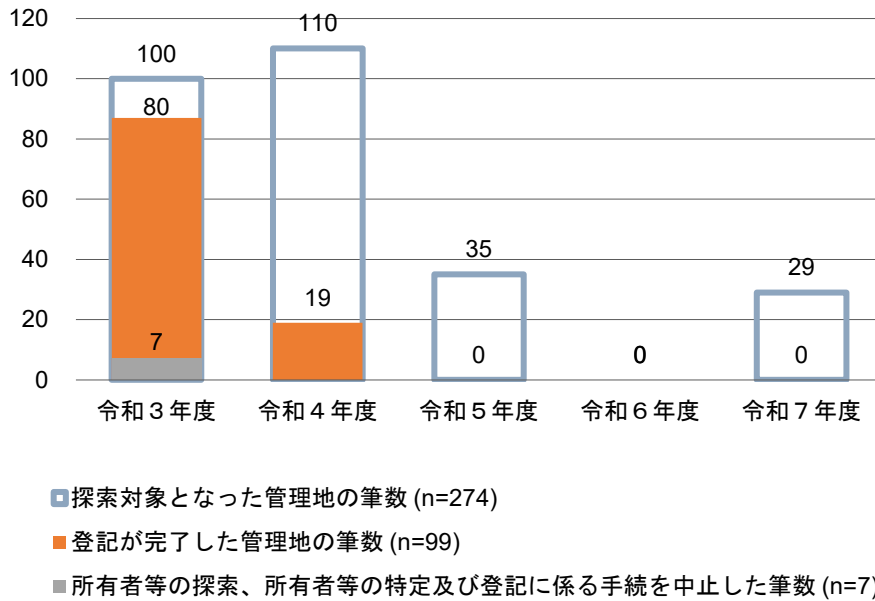
表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索が開始された管理地 274 筆のうち、令和7年12月末時点で、探索が完了し登記官による登記が行われた管理地は 99 筆であり、探索対象の管理地のうち 36.1%を占める。また、探索の結果、99 筆はいずれも所有者欄に「表題部所有者として登記すべき者がいない」と登記されている²²。

探索が開始された年度は令和3年度が 80 筆、令和4年度が 19 筆であり、令和3年度に探索が開始された管理地の 80%の登記が完了している。

なお、所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止した筆が 7 筆あり、いずれも令和3年度に探索が開始された管理地である。また、この 7 筆について探索を再開する旨の公告は確認できていない。

²² 那覇地方法務局ウェブサイトにおいて、令和8年1月26日付で那覇市管理地1筆、同年1月28日付で八重瀬町管理地1筆、同年2月24日付で那覇市管理1筆において、所有者が特定され、表題部所有者不明土地法第15条第1項の規定する登記を行ったことが示された。沖縄の所有者不明土地に対する所有者等の探索では、令和8年に初めて所有者が特定された例が現れた。

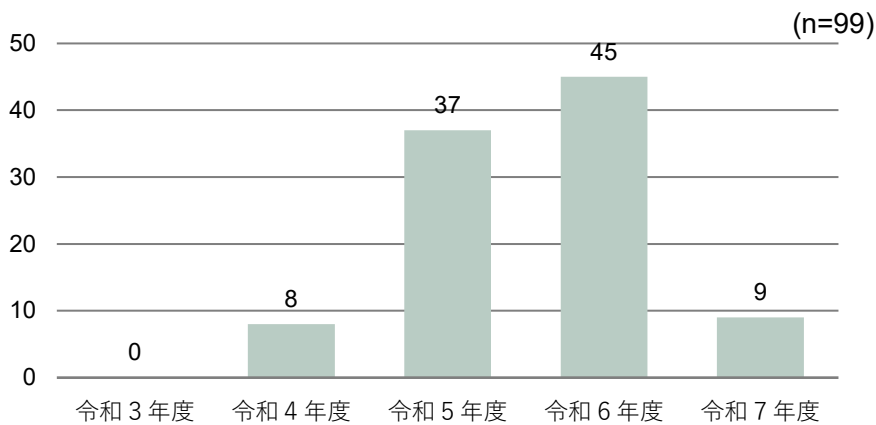
図表 45 探索が完了し登記が行われた管理地（探索開始年度別）（令和7年12月時点）



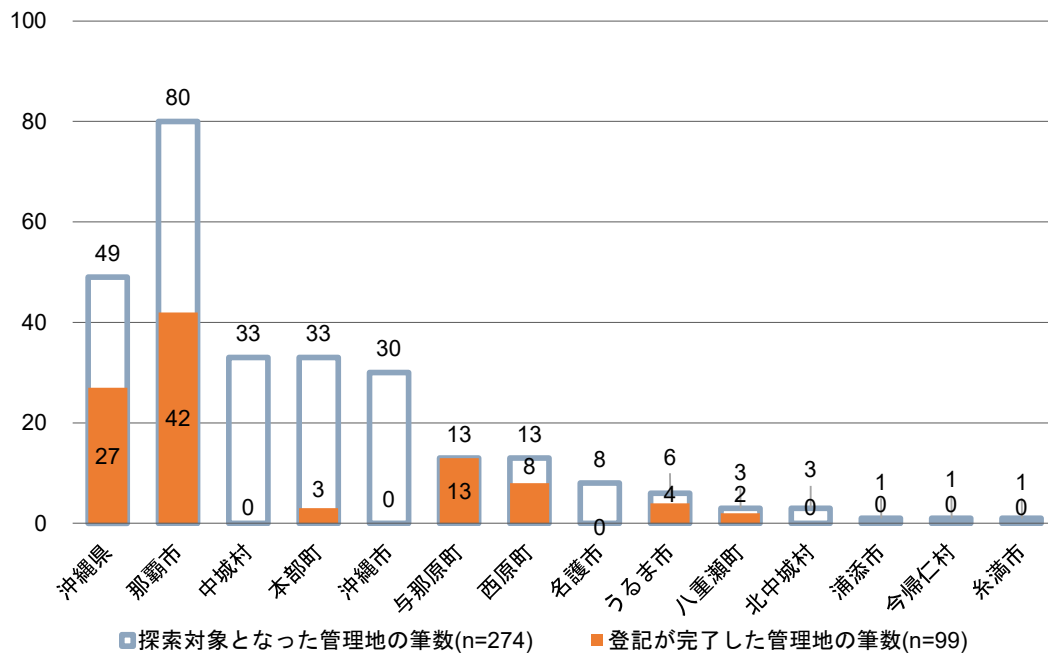
登記完了日は、令和4年度が8筆、令和5年度が37筆、令和6年度が45筆、令和7年度（12月末時点）で9筆である。探索にかかった期間は、短いもので約10ヶ月、長いもので約4年2ヶ月であるが、少なくとも令和3年度に探索が開始となったものの登記が完了していない土地は13筆存在しており、今後探索にかかる期間が、4年2ヶ月より長期化する可能性がある。また、所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止した筆が7筆あり、何らかの理由で探索が中止される可能性がある。

土地の管理者別では、沖縄県27筆、那覇市42筆、本部町3筆、与那原町13筆、西原町8筆、うるま市4筆、八重瀬町2筆である。地目は墓地69筆、原野17筆、畑4筆、池沼4筆、雑種地2筆、拝所1筆、ため池1筆、宅地1筆である。

図表 46 探索が完了し登記が行われた管理地（登記完了年度別）（令和7年12月時点）



図表 47 探索が完了し登記が行われた管理地（管理者別）（令和7年12月時点）



2-3. 特定不能土地等管理制度の適用状況

令和5年4月から令和7年12月末までの間に、特定不能土地等管理者による供託公告が官報に公告された5事例について登記簿より把握した²³。

なお、所有者不明土地管理制度と異なり申立てに係る「異議の催告」が官報等に公告されないため、個別の地番を予め特定していない場合には、特定不能土地等管理制度が活用された事例は管理者の供託公告をもってのみ把握できる。そのため、特定不能土地等管理制度の活用事例は、下記の事例の他にも存在している可能性がある。

① 所有者等特定不能土地管理制度の申立て後の経過

5事例について、官報及び登記情報から整理すると、以下の通りである。

図表 48 特定不能土地等管理制度の活用事例の概要

	事例①	事例②	事例③	事例④	事例⑤
所在地	茨城県 常陸大宮市	宮城県仙台市	長野県飯田市	福岡県三潴郡 大木町	熊本県熊本市
供託公告日	令和6年4月 16日	令和6年11月 13日	令和7年3月 11日	令和7年5月 16日	令和7年11月 20日
特定不能登記日	令和5年3月 15日	令和5年11月 16日	令和5年3月 30日	令和4年3月8 日	令和3年2月 19日
管理命令発令日	令和5年11月 8日	令和6年1月 26日	令和6年5月2 日	令和5年8月8 日	令和6年12月 16日
管理命令取消日	—	令和6年11月 25日	令和7年3月 27日	令和7年9月 24日	令和7年12月 3日
特定不能登記前の表題部所有者	私人	共有地	法人	私人	私人
所有権保存登記日（権利部）	令和6年2月 16日	令和6年4月 22日	令和6年11月 12日	（分筆後）令 和6年6月18 日、令和6年 12月9日	令和7年8月 22日
対象筆数	1筆	1筆	1筆	1筆	1筆
地目	宅地	宅地	ため池	境内地	畑

²³ インターネット版官報を確認し、号外の公告事項に掲載された「特定不能土地等管理者による供託公告」が公告された5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。

② 所有者等特定不能土地管理制度を活用した場合の登記の実例

特定不能土地等管理制度を利用したことが確認できた事例について、登記簿によれば、特定不能土地等管理命令は、権利部ではなく表題部欄に登記されている。また、表題部欄に新たな所有者が登記された後、権利部に所有権保存登記がされる。その後、特定不能土地等管理命令が取消されると、命令が抹消登記されるとともに、所有権保存登記された権利者（所有者）も抹消事項となることが確認された。なお、所有者不明土地管理人とは異なり、特定不能土地等管理命令発令の登記においては、特定不能土地等管理者名が登記されるが、売買等の原因は登記されていない。

図表 49 特定不能土地等管理制度の活用事例の登記簿の例

<p>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号第14条第1項第4号イ] 手続番号 第[]号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和5年3月30日登記 特定不能土地等管理命令 令和6年5月2日[]決定 特定不能土地等管理者 [] 令和6年5月7日登記 [] 令和6年11月7日登記 特定不能土地等管理命令抹消 令和7年3月27日[]取消決定 令和7年4月21日登記</p>			
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	令和6年11月12日 第[]号	所有者 []
<p>* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。 * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。</p>			

注釈) 個人名、地番等の情報を匿名化（黒地化）する処理を行っている。

資料) 一般財団法人民事法務協会「登記情報提供サービス」より取得した不動産登記情報

2-4. 小括

(1) 沖縄の所有者不明土地の探索について

表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索により、登記官が表題部所有者として登記すべきものがある際には、登記官の職権により表題部所有者が登記される。これにより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解除される。

令和7年12月末時点で、沖縄県の管理地が49筆、市町村の管理地が計225筆、合計274筆の管理地が探索の対象であり、全管理地の全体の10.4%にあたる。また、令和6年度に探索の対象となった管理地はないものの、令和7年度には新たに29筆の管理地が探索の対象となっている。探索対象の候補は、事前に那覇地方法務局から各自治体宛てに、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、照会時に沖縄管理者として候補を抽出する必要がある。

また、令和7年12月末時点で探索が完了し、登記官による登記が行われた管理地は99筆（探索対象地の36.1%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²⁴。そのほか、7筆が所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止している。

(2) 特定不能土地等管理制度の適用について

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命令を申立てることにより、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。

また、所有者不明土地管理命令と比較すると、特定不能土地等管理命令では、命令発令時に特定不能土地等管理者名が登記されるほか、管理命令に関する「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、沖縄管理者が確知しないまま特定不能土地等管理者による管理が開始される可能性がある点には注意が必要である。

特定不能土地等管理者は、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が強く推奨される。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・徹底する等、沖縄管理者が確知しないまま特定不能土地等管理者により管理されることがないようにしていく必要がある。

²⁴ 令和8年1月中に、市町村管理地2筆で所有者が特定され、表題部所有者不明土地法第15条第1項の規定する登記を行ったことが示された。沖縄の所有者不明土地では、令和8年になり初めて所有者が特定された例が現れた。

3 所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度の適用事例調査

3-1. ヒアリング調査による所有者不明土地管理制度等の適用事例

(1) 調査の概要

全国の所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度の適用状況を踏まえ、沖縄の所有者不明土地への適用にあたり参考となり得る以下の事例について、追加で情報収集を行った。

- ①墓地に対する所有者不明土地管理命令の申立て事例
- ②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「表題部所有者として登記すべき者が不在（所有者等特定不能土地）」と登記された土地に対する特定不能土地等管理命令の申立て事例

全国の適用状況から該当する事例を抽出し、所有者不明土地管理人または特定不能土地等管理者へのヒアリング調査、及び文献調査を実施した。

(2) 調査の結果

① 所有者不明土地管理人及び特定不能土地等管理者へのヒアリング調査

所有者不明土地管理人及び特定不能土地等管理者へのヒアリング調査の結果、把握できた申立ての経緯は、以下の通りである。

1) 墓地に対する所有者不明土地管理命令の申立て事例（事例 A）

- ・所有者不明（共有者多数）の墓地の隣接地主が当該土地との境界確定を行うために所有者不明土地管理命令を申立てた事例。
- ・境界確定のみでは所有者不明土地の適正管理に至らないと考えた管理人（弁護士）が、所有権移転を目指すことが適当であるとして、裁判所に売却の権限外許可の申請を行い、実質的に土地の管理を行ってきた神社（宗教法人）に売却し、所有権を移転した。
- ・なお、当該墓地は数百年前から存在しており、明治期に数十名の共有地として登記して以降、登記が更新されていなかった。現在もその子孫らが代々利用・管理している。
- ・管理人として現地を確認したところ、管理不全状態が起り得る状況であり望ましくなく、今後の当該墓地の管理・利用にあたっては、法的に安定した権利を有する者を明確にした方が、適正管理につながることを丁寧に説明した。

2) 特定不能土地等管理命令の申立て事例（事例 B）

- ・公道の拡幅事業用地の一部に特定不能土地があり、道路を管理する自治体が特定不能土地等管理命令を申立てた事例。（もともと表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索を当該自治体から依頼し、特定不能である旨が登記されている。）
- ・もともと申立人（自治体）は、道路拡張部分だけを分筆のうえ取得できれば良いと考えていたようだが、申立て前の事前相談において、管理者（司法書士）としては分筆することで生じる残地の処分も考える必要があることを伝えた。
- ・残地の処分方法は県の申立て趣旨から外れるため、申立書には記載していないが、裁判所との事前協議において、申立人から残地の処分の意向がある旨を伝えている。（ただし裁判所からの権限外行為許可を確約できるものではない。）

- 残地は、神社と公民館があり、長らく地元行政区が管理してきたことが明らかな土地であったため、無償での贈与（寄附）、あるいは寄附が認められなければ時効取得を原因とする所有権確認訴訟によって取得することを想定していた。（ただし、通常の残地の処分の場合、売買が原則であり、寄附や贈与などの無償での譲渡は例外と考えるべきである。）
- まず、公道拡張部分を申立人へ売却することに対する権限外行為許可を取得し、申立人への売却が完了した後、権限外行為許可を得て、残地の寄附を行った。

② 特定不能土地等管理制度の適用事例に関する文献調査

特定不能土地等管理制度の適用事例に関する文献調査において参照した文献、及び把握された適用事例は、以下の通りである。

図表 50 特定不能土地等管理制度の適用事例に関する文献調査において参照した文献一覧

	文献タイトル	出典
文献 a	表題部所有者不明土地に関する用地取得について	国交省四国地方整備局資料
文献 b	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を活用した事例（特定不能土地等管理命令及び管理者の選任申立関係）	公共用地補償機構「用地ジャーナル」 2023年2月号 P10-18
文献 c	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により「表題部所有者として登記すべき者がいない」旨の登記がなされた土地の用地取得について	公共用地補償機構「用地ジャーナル」 2025年2月号 P4-9
文献 d	表題部所有者不明土地の用地処理について	公共用地補償機構「用地ジャーナル」 2023年10月号 P4-12

図表 51 文献から把握された特定不能土地等管理制度の適用事例

事例 C (文献 a)	<p>国土交通省四国地方整備局中村河川国道事務所所管の道路事業に伴う用地取得において、登記簿に表題部しかなく、所有者（共有者）の一部が不明とされており土地収用法による取得が必須だと判断されていた土地について、法務局による所有者探索を経て、所有者が不明である旨を登記した土地について、特定不能土地等管理者を選任し土地の取得を行った事例。</p> <p>■ポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> 権利部が登記されておらず、表題部に”○○○○外2名”と記載されているのみであり、所有者特定ができなかった。 所有者の探索地域の選定にあたっては、国土交通省からも法務局に直接に要望して良いか確認し了承を得たことから要望書を提出。地域選定にあたっては示されている優先度を踏まえて、本道路事業は南海トラフ地震に対する予防防災の事業効果も期待できることを説明して要望書を提出。
----------------	--

<p>事例 D (文献 b)</p>	<p>東広島市が施行する治水対策事業に必要な土地の取得において、登記簿の表題部のみに所有者が記載されている共有地名義のため池用地を、「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」を活用して変則型登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記録されていない登記）を解消した上で、東広島市が寄付によって用地取得を行った事例。</p> <p>■ポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地は、表題部所有者に「共有地」と記載のある変則型登記。 ・ 低水位管理が行えないため池については、決壊の恐れがあることから、大雨の時に緊急的な安全対策が必要となる。ハード対策として行政が必要なもの、甚大な被害が想定されるものについては、災害に対する安全対策の実施のために土地の名義を市の名義にしておくことが必要。 ・ 「共有地」名義になっているものの、古くから農家で水利を必要とする者同士が管理占有を行っており、地域の「総有財産」としての認識を持っていること、その一方で、地元で地縁として位置づけされた団体、水利組織を編成した水利組合は存在しないことが判明。 ・ 特定不能土地の旨の登記終了後、特定不能土地等管理命令を申立て、治水対策を目的として管理者から市に土地を寄附。
<p>事例 E (文献 c)</p>	<p>リニア中央新幹線の関連事業として長野県が施行する社会資本整備総合交付金（道路）事業において、県が利害関係人として申立てを行うことにより、選任された特定不能土地等管理者と土地売買契約を締結することにより用地取得を行った事例。</p> <p>■ポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 表題部に 68 名の所有者の氏名（一部所在村名）のみが記載された変則型登記。 ・ 法務局による所有者等の探索対象となったが、一部の所有者について数百人の相続関係者が判明したほか、除籍謄本の取得が不可能なものがあることなどから、所有者全員の相続関係者の判明には相当の時間を要すると考えられたため、一旦探索は中止。 ・ しかし、所有者等特定不能土地の管理規定の活用を見据えて、探索の再開を依頼。（これまで相続関係者と契約を締結する方向で進めていたが、入会地等で認められる権利者が一つの団体を形成している各構成員に持分権のない所有形態ではないかとの登記官の指摘から、任意契約による用地取得を断念。） ・ 現在管理を行う水利組合関係者及び相続関係者への説明会を行い、「所有者不明」として用地取得を進めることとなり、「表題部所有者として登記すべきものがない」旨の登記がされた。
<p>事例 F (文献 d)</p>	<p>表題部の所有者欄に氏名のみが記載されている土地について、「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」により所有者が確定した後に、その所有者と土地売買契約を交わして事業用地の取得を行った事例。</p> <p>■ポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該土地は、表題部に住所の記載はなく、氏名のみ記載。 ・ 隣接土地地主が 40 年以上にわたり自己所有地と合わせて耕作の用に供していたが、隣接地主は自分名義の土地でないことを知らなかった。 ・ 法務局との協議において、「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」の規定が適用されることで占有者が表題部所有者として登記されることはあり得るとの見解が示され、隣接地主（占有者）名義で表題部登記がされた。

資料) 図表 50 に記載の文献 a~d より MURC 作成。

3-2. 事例から得られた知見

① 所有者不明土地管理人／特定不能土地等管理者の判断によって分筆後の残地の管理・処分方法を検討することについて（事例A、B）

事例Aでは、当初の申立ての目的（管理の必要性）には含まれていないが、当該土地の管理人として制度の趣旨に鑑みて、法的に不安定な状況を解消することが望ましいと判断し、法的根拠をもって管理できるよう適切な主体に売却している。

事例Bも同様に、当初の申立ての目的には含まれていないが、当該土地全体の管理者として分筆後の残地の処分についても考える必要があると判断し、残地を適切な主体に寄附することで、所有者不明土地状態の根本解決を図っている。

このように、所有者不明土地管理制度あるいは特定不能土地等管理制度の制度趣旨に鑑みて、管理人あるいは管理者の判断で、現況の問題解消のために当該土地の事情に応じて適切と判断される主体への売買等を通じて適正管理を図っている。無論、残地の取扱いについて明確な定めはなく、現況や所有者不明土地管理人あるいは特定不能土地等管理者の管理方針によるものである。

沖縄の所有者不明土地においても、申立ての目的に合致する部分のみを分筆し、所有権移転をして管理命令が取消されるケースは十分想定されるが、特に同一筆を複数の主体が占有している場合では、申立ての段階で分筆によって生じる残地の処分についても念頭において申立て準備を進めることで、所有者不明土地状態の根本解決を図ることができる。

② 表題部所有者不明土地における国や県からの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に基づく所有者等の探索依頼について（事例B、C）

事例Bでは、特定不能土地等管理命令の申立てと、所有者不明土地管理命令の申立てを比較して、前者の方が異議の催告公告期間がなく、手続きに要する時間が短くなるという指摘がある。

また、事例Cにおいて、表題部所有者不明土地における所有者等の探索にあたり、まず各自治体から法務局に対して探索対象となる地域選定の要望書を提出することになっているが、国土交通省から法務局に対して直接地域選定の要望をすることが可能であるとの返答があった。

特定不能土地等管理者を選任して用地取得を進めようと考え、法務局に用地取得及び所有権移転登記までの方針の確認を行ったところ、この方針で問題ないとの見解が示された。所有者の探索地域の選定にあたっては、法務局から各自治体宛には、要望書の提出を依頼されていたが、国土交通省からも法務局に直接要望してよいか確認し了承を得たことから要望を提出することにした。

資料) 国交省四国地方整備局資料より引用

表題部所有者不明土地において所有者等の探索では、法務省による通達「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第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について（通達）」において、対象地域の選定において「考慮される条件」が示されていることから、これら条件に当てはまる場合は、法務局に対して計画的に所有者の探索を依頼することが考えられる。例えば、第3の条件として「地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること」から、今後道路建設等のまちづくり等の計画の対象地域になっている場合は、その後の申立ての手続きを見据えると、本制度の活用が選択肢になると考えられる。また、事例に鑑みれば、その申請主体は国でも認められる可能性があると考えられる。

③ 地縁団体（権利能力なき社団）によって所有される土地の寄附について（事例A、D）

事例Aでは、現況や旧土地台帳等の資料から、長らく地元行政区が管理してきたと推測されるため、特定不能土地等管理者が認可地縁団体に寄附している。

また、事例Dでは、入会地等で認められる権利者が一つの団体を形成している各構成員に持分権のない所有形態の土地であることが推測され、かつ認可地縁団体の認可要件を満たす管理主体も確認できなかったことから、「特定不能土地」である旨が登記された土地について、自治体が特定不能土地等管理命令の申立てを行い、緊急に災害に対する安全対策を実施することを目的として特定不能土地等管理者から自治体が寄附によって用地取得を行ったことが確認された。

登記官から当該ため池の所有形態は、入会地等で認められる権利者が一つの団体を形成している各構成員に持分権のない「総有」ではないかとの提言がありました。

（中略）

本件土地は入会地的存在であること、旧土地台帳に持分の表記がないこと、ため池の利用と無関係の者に持分権を譲渡することは考え難いこと、分割請求でため池の一部を単独所有することはできないこと等から個別に持分があり自由に処分できる所有形態（狭義の共有）ではなく、68名の集合体として団体が権利者となることから各個人に持分はなく自由に処分できない所有形態（総有）である。との登記官の見解が示されました。

資料）「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を活用した事例（特定不能土地等管理命令及び管理者の選任申立関係）」（公共用地補償機構「用地ジャーナル」2023年2月号 P10-18）より引用

これら事例においては、寄附によって土地を取得しているが、当該土地が地縁団体（権利能力なき社団）による所有形態であると推測できることを総合的に判断した結果である。無論、すべての申立ては個別の判断によるものであるが、条件次第では、適切な主体に対して売買以外の方法も選択肢として考えられる。

④ 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に基づく所有者等の探索にあたっての法務局との緊密な連携について（事例E、事例F）

事例Eでは、道路整備にあたる用地取得を目的として、県の依頼で所有者等の探索を実施したが、その過程で相続関係者が数百人判明したことから、県は相続関係者との任意契約の締結による用地取得は果たせないと判断し、県からの依頼で一度探索が中止となっているうえ、特定不能土地等管理命令の申立てを念頭に探索の再開を依頼している。

（略）表題部所有者全員の相続関係者の判明には相当の時間を要すると考えられたため、これまでの法務局への相談経過も踏まえ、令和4年1月に法務局の探索は一旦中止としました。

（中略）

県でも独自に表題部所有者の探索を行ってきましたが、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の適用についても検討し、所有者等特定不能土地の管理規定の活用も視野に事務処理の促進を図ることとし、令和4年6月に法務局による所有者等の探索の再開を依頼しました。

資料）「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により「表題部所有者として登記すべき者がいない」旨の登記がなされた土地の用地取得について」（公共用地補償機構「用地ジャーナル」2025年2月号P4-9）より引用

また、事例Fでは、法務局による表題部所有者等の探索の結果、特定不能土地となる可能性が高い土地であり、かつ公共事業に伴う用地取得を予定する国から、占有者は当該土地の経緯から時効取得の要件を満たしている可能性が高いが、時効取得の申立てが難しい等の事情について説明があったことを受けて、最終的には占有者名義で表題部所有者が登記されている。

そこで、当建設部では、本件事業のための測量を行った際に、隣接土地所有者のB氏が本件土地を自己所有地であると思っていたこと、本件土地を自己所有地と一体の耕作地として40年以上にわたり、平穏且つ公然と占有していたこと、当建設部がB氏と面談した当時には、時効取得する意思があったものの、裁判費用がネックとなり断念したことを説明しました。

（中略）

当建設部の説明を受けての法務局の見解としては、「本法の規定が適用されることにより占有者が表題部所有者として登記されることはあり得る。」とのことでした。

資料）「表題部所有者不明土地の用地処理について」（公共用地補償機構「用地ジャーナル」2023年10月号P4-12）より引用

このように、探索を依頼した自治体と法務局との協議の中で、所有者等の探索の中止や再開が決定されることや、自治体や国から所有者の探索に関わる情報提供をきっかけとし

て最終的に表題部所有者が登記されることがあり得る。そもそも、表題部所有者不明土地における所有者等の探索は、自治体から何らかの目的や条件を踏まえて探索対象として申請・選定されることから、所有者探索結果の判明後の動きを見据えて、法務局と緊密に連携しながら所有者等の探索を進めることが重要であると考えられる。

Ⅲ. 所有者不明土地管理制度等の活用に向けた沖縄管理者に対する調査

1-1. 調査概要

(1) 目的

令和6年度報告書で示された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を実現するためには、沖縄管理者による円滑な制度活用及び土地の適正管理に向けて、管理地の現況・実態や制度適用状況等を集約・更新する情報基盤を整備していく必要がある。

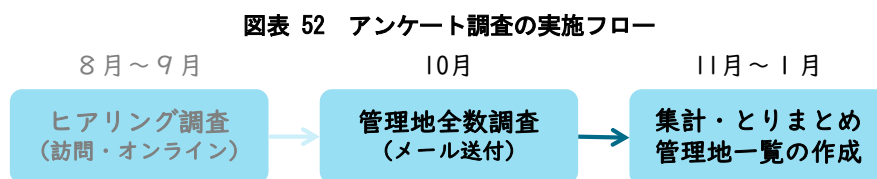
沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の適用事例は、令和7年12月末時点で既に10件あり、うち7件で売買により所有権が移転されている。中でも、令和7年に申立てされた1件（6号案件）は読谷村の管理地であり、市町村管理地においても制度活用が広がりつつある。

そこで、全管理地の基礎情報、土地の現況・占有状況に加え、制度の適用状況や適用可能性等を一覧化した管理地一覧（データベース）を更新するため、令和6年度調査からの情報のアップデートと、制度の活用意向・適用可能性の再精査を目的に、管理地全数調査を実施した。

(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、沖縄管理者に対し調査の趣旨や回答方法の説明を行った。その後、メールにて管理地全数調査のファイルを配布し、回答を回収した。



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。

3) 回答率

沖縄管理者23団体からの回答率は100%。

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 53 主な調査項目

管理地全数調査
<ul style="list-style-type: none">・管理解除の状況・土地の現況・土地の占有状況・占有者以外からの問合せ・相談状況・所有者不明土地管理制度の適用について・所有者不明土地管理制度等の適用上の障壁となりうる要因・表題部法に基づく所有者等の探索の状況・管理者としての判断による売買の対象となる可能性

1-2. 調査結果

管理地全数調査の結果をもとに、沖縄の所有者不明土地の現況・実態及び制度活用可能性、取組方針に基づく分類の状況について整理すると、以下の通りである。

(1) 調査に関する留意事項

① 管理地の総数

令和6年度の管理地全数調査時点における管理地の総数は2,687筆であったが、今年度の管理地全数調査時点では、所有者不明土地管理制度の適用により、28筆が新たな所有者による管理に移行している。そのため、この28筆は集計対象外とし、残りの2,659筆を集計対象とした²⁵。

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 54 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・現況

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24.3%と最も割合が高く、次いで、占有類型①（18.4%）、占有類型⑤（12.1%）となっている。一方で、市町村管理地では占有類型④が32.7%と最も割合が高い。

占有状況が不明となっている管理地は、県管理地で11筆（0.7%）である一方、市町村管理地では112筆（9.5%）となっている。

²⁵ 所有者不明土地管理命令が発令され、所有者不明土地管理人による管理が行われている状況にあっても、調査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。

図表 55 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	占有あり								計(占有あり)	計(①②)	占有なし	不明
			①	②	③	④	⑤	⑥						
0	沖縄県	1,475	272(18.4%)	338(22.9%)	4(0.3%)	5(0.3%)	179(12.1%)	37(2.5%)	835(56.6%)	610(41.4%)	629(42.6%)	11(0.7%)		
1	那覇市	548	48(8.8%)	18(3.3%)	2(0.4%)	239(43.6%)	94(17.2%)	0(0.0%)	401(73.2%)	66(12.0%)	147(26.8%)	0(0.0%)		
2	宜野湾市	12	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	1(8.3%)	1(8.3%)	0(0.0%)	11(91.7%)	0(0.0%)		
3	浦添市	33	2(6.1%)	0(0.0%)	1(3.0%)	1(3.0%)	0(0.0%)	1(3.0%)	5(15.2%)	2(6.1%)	28(84.8%)	0(0.0%)		
4	名護市	41	20(48.8%)	0(0.0%)	0(0.0%)	12(29.3%)	5(12.2%)	0(0.0%)	37(90.2%)	20(48.8%)	4(9.8%)	0(0.0%)		
5	糸満市	8												
6	沖縄市	79	8(10.1%)	1(1.3%)	0(0.0%)	9(11.4%)	2(2.5%)	1(1.3%)	21(26.6%)	9(11.4%)	57(72.2%)	1(1.3%)		
8	うるま市	64	0(0.0%)	0(0.0%)	1(1.6%)	9(14.1%)	0(0.0%)	36(56.3%)	46(71.9%)	0(0.0%)	11(17.2%)	7(10.9%)		
9	南城市	13	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	13(100.0%)	0(0.0%)		
10	大宜味村	1												
11	今帰仁村	1												
12	本部町	112	16(14.3%)	2(1.8%)	0(0.0%)	23(20.5%)	6(5.4%)	0(0.0%)	47(42.0%)	18(16.1%)	64(57.1%)	1(0.9%)		
14	伊江村	1												
15	読谷村	12	0(0.0%)	1(8.3%)	0(0.0%)	3(25.0%)	3(25.0%)	2(16.7%)	9(75.0%)	1(8.3%)	3(25.0%)	0(0.0%)		
16	嘉手納町	7												
17	北中城村	35	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	9(25.7%)	1(2.9%)	0(0.0%)	10(28.6%)	0(0.0%)	23(65.7%)	2(5.7%)		
18	中城村	45	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	37(82.2%)	3(6.7%)	0(0.0%)	40(88.9%)	0(0.0%)	5(11.1%)	0(0.0%)		
19	西原町	36	1(2.8%)	0(0.0%)	2(5.6%)	22(61.1%)	2(5.6%)	0(0.0%)	27(75.0%)	1(2.8%)	9(25.0%)	0(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%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)		
21	南風原町	5												
24	粟国村	23	1(4.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	20(87.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	21(91.3%)	1(4.3%)	2(8.7%)	0(0.0%)		
26	久米島町	3												
27	八重瀬町	5												
	県管理地	1,475	272(18.4%)	338(22.9%)	4(0.3%)	5(0.3%)	179(12.1%)	37(2.5%)	835(56.6%)	610(41.4%)	629(42.6%)	11(0.7%)		
	市町村管理地	1,184	102(8.6%)	22(1.9%)	10(0.8%)	387(32.7%)	116(9.8%)	46(3.9%)	683(57.7%)	124(10.5%)	389(32.9%)	112(9.5%)		
	計	2,659	374(14.1%)	360(13.5%)	14(0.5%)	392(14.7%)	295(11.1%)	83(3.1%)	1518(57.1%)	734(27.6%)	1018(38.3%)	123(4.6%)		

注釈 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タイプの占める割合。

注釈 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 土地の現況

県管理地では「山林・原野」が 39.7%と最も割合が高く、次いで「住宅用地（18.6%）」、「公衆用道路（7.3%）」となっている。

一方で、市町村管理地では「墓地」が 48.1%と最も割合が高く、次いで「山林・原野（11.5%）」、「更地（6.4%）」となっている。

なお、県管理地では「未確認」が 15 筆（1.0%）、市町村管理地では「土地を確認したが現況不明」が 2 筆（0.2%）、「土地が確認できない・場所不明」が 122 筆（10.3%）、「未確認」が 25 筆（2.1%）となっている。

図表 56 管理地の現況類型別筆数

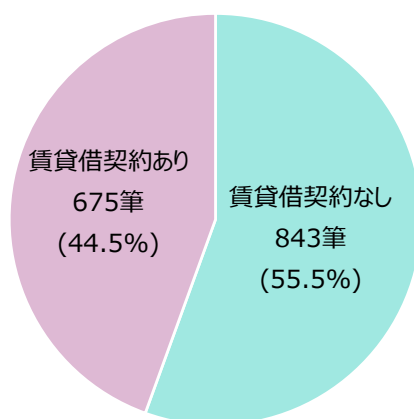
No.	現況類型	県管理地		市町村管理地		総数	所有者不明土地の 総数に占める割合	占有あり	左の総数における 占有ありの土地が 占める割合
		該当筆数	県管理地に 占める割合	該当筆数	市町村管理地に 占める割合				
1	田・畑	62	4.2%	8	0.7%	70	2.6%	65	92.9%
2	住宅用地	274	18.6%	23	1.9%	297	11.2%	293	98.7%
3	店舗・事務所等用地	78	5.3%	34	2.9%	112	4.2%	103	92.0%
4	公共施設(除:学校)	5	0.3%	16	1.4%	21	0.8%	21	100.0%
5	学校用地	10	0.7%	14	1.2%	24	0.9%	24	100.0%
6	山林・原野	586	39.7%	136	11.5%	722	27.2%	50	6.9%
7	牧場	90	6.1%	0	0.0%	90	3.4%	83	92.2%
8	墓地等	36	2.4%	569	48.1%	605	22.8%	418	69.1%
9	水道・用悪水路	3	0.2%	0	0.0%	3	0.1%	3	100.0%
10	ため池	7	0.5%	0	0.0%	7	0.3%	7	100.0%
11	護岸・海岸等	12	0.8%	0	0.0%	12	0.5%	3	25.0%
12	公衆用道路	108	7.3%	35	3.0%	143	5.4%	141	98.6%
13	公園・グラウンド	9	0.6%	20	1.7%	29	1.1%	29	100.0%
14	更地	10	0.7%	76	6.4%	86	3.2%	26	30.2%
15	駐車場	67	4.5%	30	2.5%	97	3.6%	97	100.0%
16	墓地	35	2.4%	49	4.1%	84	3.2%	83	98.8%
17	河川	1	0.1%	0	0.0%	1	0.0%	1	100.0%
18	ゴルフ場	29	2.0%	0	0.0%	29	1.1%	29	100.0%
19	資材等置場	11	0.7%	2	0.2%	13	0.5%	10	76.9%
20	海面上の岩	9	0.6%	0	0.0%	9	0.3%	0	0.0%
21	その他	18	1.2%	19	1.6%	37	1.4%	24	64.9%
22	土地を確認したが現況不明	0	0.0%	2	0.2%	2	0.1%	0	0.0%
23	土地が確認できない・場所不明	0	0.0%	122	10.3%	122	4.6%	3	2.5%
24	未確認	15	1.0%	25	2.1%	40	1.5%	5	12.5%

③ 賃貸借契約の有無

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 44.5%となっている。

占有類型ごとにみると、賃貸借契約が結ばれている管理地は占有類型②で 82.2%、占有類型⑤で 60.3%となっているが、占有類型①では 35.8%と 3分の1程度である。

図表 57 占有者の存在する管理地における賃貸借契約の有無 (n=1,518)



図表 58 【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の有無

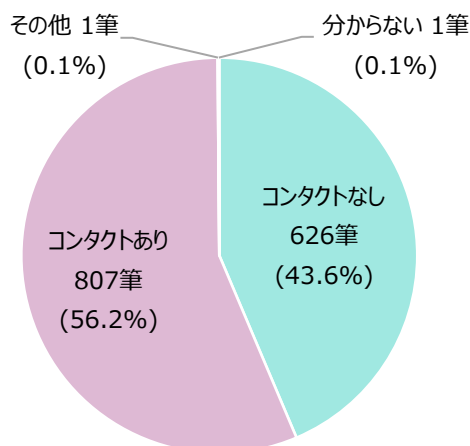
類型	賃貸借契約なし	賃貸借契約あり	計
占有類型①	240 (64.2%)	134 (35.8%)	374
占有類型②	64 (17.8%)	296 (82.2%)	360
占有類型③	14 (100.0%)	0 (0.0%)	14
占有類型④	391 (99.7%)	1 (0.3%)	392
占有類型⑤	117 (39.7%)	178 (60.3%)	295
占有類型⑥	17 (20.5%)	66 (79.5%)	83
計	843 (55.5%)	675 (44.5%)	1,518

④ 占有者とのコンタクト状況

占有者の存在する管理地（占有類型①～⑤）のうち、5年以内に占有者とコンタクトがあった管理地は56.2%となっている。

占有類型別にみると、2020年以降に占有者とコンタクトがあった管理地の割合は、占有類型①で55.3%、占有類型②で90.8%、占有類型⑤で63.1%となっている一方、占有類型③、④では3割未満である。

図表 59 2020年以降の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤、n=1,435）



図表 60 【占有類型別】2020年以降の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤）

類型	コンタクトなし	コンタクトあり	その他	分からない	計
占有類型①	167 (44.7%)	207 (55.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	374
占有類型②	32 (8.9%)	327 (90.8%)	0 (0.0%)	1 (0.3%)	360
占有類型③	10 (71.4%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14
占有類型④	308 (78.6%)	83 (21.2%)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	392
占有類型⑤	109 (36.9%)	186 (63.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	295
計	626 (43.6%)	807 (56.2%)	1 (0.1%)	1 (0.1%)	1,435

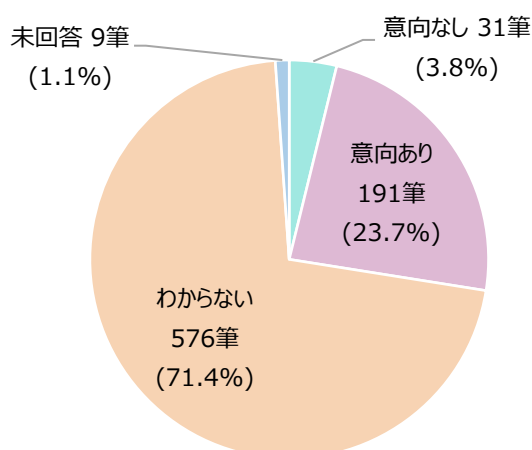
⑤ 占有者の土地取得意向

1) 土地の取得意向の有無

占有者とコンタクトがあった占有類型①～⑤の管理地のうち、およそ4分の1の191筆(23.7%)の管理地で占有者の土地所有権の取得(買受け)意向があり、31筆(3.8%)で意向がない結果となっている。一方で約7割の土地では「わからない」となっている。

占有類型別にみると、占有者に土地所有権の取得(買受け)意向がある管理地の割合は、占有類型④で95.2%(79筆)と最も高い一方、占有類型①では2.9%(6筆)と特に低くなっている。

図表 61 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=807)



図表 62 【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)

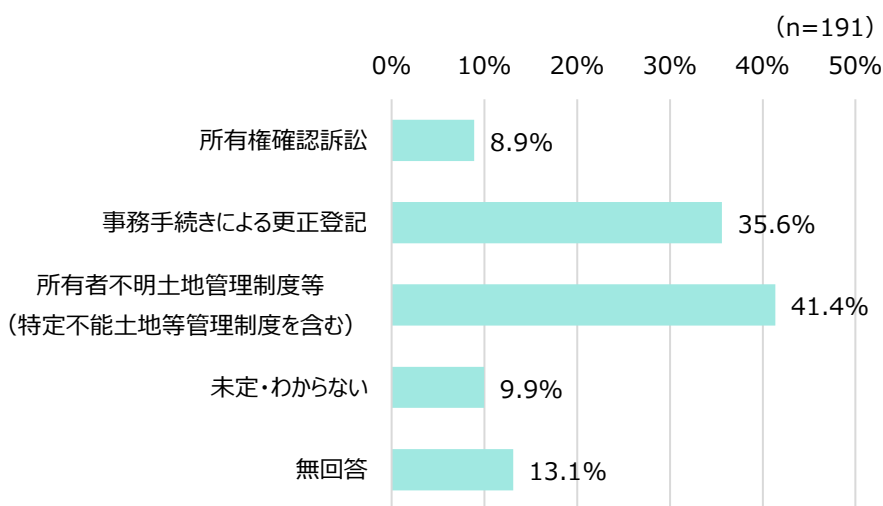
類型	意向なし	意向あり	わからない	未回答	計
占有類型①	3 (1.4%)	6 (2.9%)	198 (95.7%)	0 (0.0%)	207
占有類型②	1 (0.3%)	64 (19.6%)	262 (80.1%)	0 (0.0%)	327
占有類型③	1 (25.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	4
占有類型④	1 (1.2%)	79 (95.2%)	3 (3.6%)	0 (0.0%)	83
占有類型⑤	25 (13.4%)	40 (21.5%)	112 (60.2%)	9 (4.8%)	186
計	31 (3.8%)	191 (23.7%)	576 (71.4%)	9 (1.1%)	807

2) 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を含む）」の活用が 41.4%と最も割合が高く、次いで「事務手続きによる更正登記」（35.6%）となっている。なお、占有者が「所有者不明土地管理制度（特定不能土地管理制度を含む）」の活用を検討中である管理地の割合が、昨年度調査の 53.6%から 41.4%へと減少した要因は、昨年度調査時点以降に所有者不明土地管理命令の申立てが行われ、所有権移転が進んだためである。

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）」の検討が多い一方で、占有類型④では「事務手続きによる更正登記」の検討が多くなっている。

図表 63 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=191）



図表 64 【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）

類型	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 地管理制度等	未定・わから ない	無回答	母数 (n数)
占有類型①	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6
占有類型②	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (60.9%)	17 (26.6%)	23 (35.9%)	64
占有類型③	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	2
占有類型④	14 (17.7%)	65 (82.3%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	79
占有類型⑤	3 (7.5%)	2 (5.0%)	34 (85%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	40
計	17 (8.9%)	68 (35.6%)	79 (41.4%)	19 (9.9%)	25 (13.1%)	191

(3) 取組方針に基づく管理地の整理

① 取組方針に基づく4分類への分類状況

令和6年度報告書で示された将来像に向けた取組方針では、「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4軸により、沖縄の所有者不明土地を4つに分類し、それぞれの特徴に応じて取組を推進している。

4分類ごとに管理地を整理すると、以下の通りである。

令和6年度の調査結果と比較すると、令和7年度では、分類Aの筆数が大きく減少し、分類Bの筆数が大きく増加している。

沖特管理者別に見ると、管理の適正化を図る必要があり、かつ所有者不明土地管理制度の活用が見込める分類Bが5筆以上で、かつ、管理地総数に占める分類Bの割合が高い(20%以上)沖特管理者は、沖縄県、那覇市、名護市、沖縄市、本部町、西原町、粟国村となっている。

また筆数は少ないものの、大宜味村、嘉手納町、久米島町、八重瀬町も管理地総数に占める分類Bの割合が高い(20%以上)。

西原町、中城村、北中城村は、所有者不明土地管理制度の活用が現時点では見込めないものの、管理の適正化を図る必要のある分類Aが5筆以上で、かつ、管理地総数に占める分類Aの割合が高い(20%以上)ため、適正管理化(他象限への移行措置)に向けた取組を進めていくことが重要である。

図表 65 取組方針に基づく4分類への分類状況

		①新たな所有者によって適正な利用及び管理を	
		見込めない土地	見込める土地
(管理の問題が生ずる蓋然性)	ある 高い	<p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;">沖特管理者による適正管理化の促進</p> <p style="text-align: center;">303 (R6) ⇒ <u>193</u> (R7)</p>	<p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">所有者不明土地管理制度の活用促進</p> <p style="text-align: center;">1,004 (R6) ⇒ <u>1,080</u> (R7)</p>
	ない 低い	<p style="text-align: center;">D</p> <p style="text-align: center;">沖特管理者による適正管理の維持</p> <p style="text-align: center;">1,014 (R6) ⇒ 1,008 (R7)</p>	<p style="text-align: center;">C</p> <p style="text-align: center;">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)</p> <p style="text-align: center;">252 (R6) ⇒ 255 (R7)</p>

図表 66 取組方針に基づく4分類の沖特管理者別筆数

No.	管理者	管理地総数	分類A	分類B	分類C	分類D	分類不能
0	沖縄県	1,475	4 (0.3%)	699 (47.4%)	155 (10.5%)	606 (41.1%)	11 (0.7%)
1	那覇市	548	78 (14.2%)	258 (47.1%)	68 (12.4%)	144 (26.3%)	0 (0.0%)
2	宜野湾市	12	1 (8.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (91.7%)	0 (0.0%)
3	浦添市	33	1 (3.0%)	3 (9.1%)	0 (0.0%)	29 (87.9%)	0 (0.0%)
4	名護市	41	9 (22.0%)	28 (68.3%)	1 (2.4%)	3 (7.3%)	0 (0.0%)
5	糸満市	8					
6	沖縄市	79	4 (5.1%)	16 (20.3%)	15 (19.0%)	43 (54.4%)	1 (1.3%)
8	うるま市	64	9 (14.1%)	1 (1.6%)	0 (0.0%)	47 (73.4%)	7 (10.9%)
9	南城市	13	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (100.0%)	0 (0.0%)
10	大宜味村	1					
11	今帰仁村	1					
12	本部町	112	14 (12.5%)	33 (29.5%)	5 (4.5%)	59 (52.7%)	1 (0.9%)
14	伊江村	1					
15	読谷村	12	3 (25.0%)	1 (8.3%)	3 (25.0%)	5 (41.7%)	0 (0.0%)
16	嘉手納町	7					
17	北中城村	35	9 (25.7%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	23 (65.7%)	2 (5.7%)
18	中城村	45	37 (82.2%)	3 (6.7%)	0 (0.0%)	5 (11.1%)	0 (0.0%)
19	西原町	36	21 (58.3%)	6 (16.7%)	0 (0.0%)	9 (25.0%)	0 (0.0%)
20	与那原町	100	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
21	南風原町	5					
24	粟国村	23	0 (0.0%)	21 (91.3%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
26	久米島町	3					
27	八重瀬町	5					
	県管理地	1,475	4 (0.3%)	699 (47.4%)	155 (10.5%)	606 (41.1%)	11 (0.7%)
	市町村管理地	1,184	189 (16.0%)	381 (32.2%)	100 (8.4%)	402 (34.0%)	112 (9.5%)
	計	2,659	193 (7.3%)	1080 (40.6%)	255 (9.6%)	1008 (37.9%)	123 (4.6%)

注釈) 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。

② 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き所有者不明土地管理制度の活用可能性の分析を行うため、令和6年度報告書に倣い、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、所有者不明土地管理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、所有者不明土地管理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、所有者不明土地管理制度の活用により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を期待される。

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

集計シナリオ	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して沖特管理者が判断する土地	「所有者不明土地管理制度等の利用により、当該土地が売買・所有権移行の対象となる見込みがあるか」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
制度の活用可能性のある管理地	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、県管理地で 854 筆 (57.9%)、市町村管理地で 482 筆 (40.7%) と推計された。

沖特管理者が当該土地に複数現況が存在する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た場合の管理地数の減少を推計したところ、県管理地で723 筆 (49.0%)、市町村管理地で401 筆 (33.9%) と推計された。

図表 68 【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	活用可能性あり	左のすべての管理地で制度が適用された場合の管理地の減少数 (分筆を考慮)
0	沖縄県	1,475	854 (57.9%)	-723 (-49.0%)
1	那覇市	548	326 (59.5%)	-275 (-50.2%)
2	宜野湾市	12	0 (0.0%)	0 (0.0%)
3	浦添市	33	3 (9.1%)	-1 (-3.0%)
4	名護市	41	29 (70.7%)	-28 (-68.3%)
5	糸満市	8		
6	沖縄市	79	31 (39.2%)	-23 (-29.1%)
8	うるま市	64	1 (1.6%)	-1 (-1.6%)
9	南城市	13	0 (0.0%)	0 (0.0%)
10	大宜味村	1		
11	今帰仁村	1		
12	本部町	112	38 (33.9%)	-34 (-30.4%)
14	伊江村	1		
15	読谷村	12	4 (33.3%)	-4 (-33.3%)
16	嘉手納町	7		
17	北中城村	35	1 (2.9%)	-1 (-2.9%)
18	中城村	45	3 (6.7%)	-1 (-2.2%)
19	西原町	36	6 (16.7%)	-6 (-16.7%)
20	与那原町	100	0 (0.0%)	0 (0.0%)
21	南風原町	5		
24	粟国村	23	23 (100.0%)	-16 (-69.6%)
26	久米島町	3		
27	八重瀬町	5		
県管理地		1,475	854 (57.9%)	-723 (-49.0%)
市町村管理地		1,184	482 (40.7%)	-401 (-33.9%)
計		2,659	1336 (50.2%)	-1124 (-42.3%)

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。

注 3) 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地に集計された管理地のうち、占有状況が不明の管理地が 1 筆あるため、取組方針に基づく 4 分類の集計結果における B と C の合計筆数より 1 筆多い値となっている。

1-3. 小括

管理地全数調査により、令和6年度調査で把握した情報の更新と、制度の活用意向・適用可能性を再精査した結果、取組方針に示された4分類でみると、分類Aの筆数が大きく減少し、分類Bの筆数が大きく増加している。これは、今年度調査において墓地に対する所有者不明土地管理制度の適用事例（全国）が確認されたほか、沖縄の所有者不明土地のうち、利用者が不明である墓地に対する所有者不明土地管理制度の活用可能性が見えてきたほか、墓地の一部に対する所有者不明土地管理制度の活用可能性が見込めるようになった影響が大きいと考えられる。

また、現地確認の継続や関係者への働きかけを通じ、当初活用を見込めないとされていた土地の一部に、活用可能性が見えてきているものがある。

IV. 所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査

沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた将来像と取組方針を踏まえ、所有者不明土地管理制度等の活用を図っていく上での課題を、以下の3つの方法で検討・調査した。

1. 令和6年度調査において継続検討となっていた課題
2. 沖特管理者の伴走支援によって抽出された課題
3. 所有者不明土地管理人へのヒアリングによって抽出された課題

1 令和6年度調査において継続検討となっていた課題

(1) 所有者不明土地管理制度の適用にあたって生ずる課題

沖縄の所有者不明土地に所有者不明土地管理命令（民法第264条の2）が発令された後に、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て当該土地を売却処分することにより、買受人が新たな所有者となる（その後、所有者不明土地管理命令は取消される）。

買受人に所有権が移転した段階で、沖特管理者は管理すべき所有者不明土地がなくなるため、当該土地の管理が解除される（管理を終了する）ことになる。

（注）沖縄復帰特措法を所管する内閣府の解釈によれば、「所有者不明土地管理命令が発令された段階で沖特管理者の管理が終了するのではなく、所有者不明土地管理人と併存する形になる。ただし、所有者不明土地管理人には管理処分権限が専属するとの明文の規定があるため、その管理権限の範囲内では沖特管理者は管理権限を行使できなくなる²⁶。管理対象である沖縄の所有者不明土地がなくなった段階（買受人に所有権が移転した段階）で管理が終了し、管理が解除されることになる。」としている。

所有者不明土地管理命令が適用され、沖特管理者の管理が解除される場合に、沖特管理者がそれまでの管理において収取・保管してきた収益金（還付金）の取扱いについては、現行法令に規定がないため、これを処分する方策を明確にしておく必要がある²⁷。

(2) 還付金の処分に関する問題への対応（令和6年度の検討結果）

還付金の処分方法については、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、令和6年度調査において還付金の具体的な処分方法を以下の通り検討し、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していた。

²⁶ 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思われる。

²⁷ 所有者不明土地管理人は、非訟事件手続法第90条第8項において、その管理により金銭が生じたときは、当該金銭を（管理命令の取消より前に）供託所に供託することができると定められている。

① 基本的な考え方

沖特管理者は、沖縄復帰特措法第 62 条に基づき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、民法第 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ある場合には、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、すべての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たり、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負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。

(還付金請求の手續)

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、前項の書類を受領したときは、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（平成26年6月2日 副市長決裁）（抄）

(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し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) 還付金の処分に関する問題への対応（令和7年度の検討結果）

所有者不明土地管理命令の適用に伴って沖縄管理者の管理を終了する場合における還付金の取扱いについては、令和8年1月に那覇地方法務局長から法務省へ照会した結果、その通り取り扱って差支えないとの回答を受け、第2回検討会において那覇地方法務局供託課長より、以

下の説明がされた。

- ・ 沖縄復帰特措法第 62 条の規定により従前の例に準じて所有者不明土地を管理していた沖特管理者から、民法第 264 条の 2 第 1 項の規定により当該土地に対して所有者不明土地管理命令がされた後、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て当該土地を売却して買受人に所有権が移転し、沖特管理者による当該土地の管理が解除されたことに伴い、沖縄復帰特措法第 62 条の規定により従前の例に準ずることとさ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第 3 条の規定等により、当該土地の管理の開始から当該管理命令がされるまでの間に生じた当該土地の収益金から管理費用を差し引いて得た額である還付金を従前の所有者に対して還付しなければならない債務を沖特管理者が負っているとして、供託の原因たる事実、法令条項並びに被供託者の氏名及び住所を別紙のとおりとする供託の申請がされた場合、これを受理するのが相当である。

別紙

1 供託の原因たる事実

供託者は、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第 6 2 条の規定により従前の例に準じて下記の所有者不明土地を管理していたが、当該土地は、令和〇年〇月〇日に民法第 2 6 4 条の 2 第 1 項の規定により所有者不明土地管理命令がされた後、令和〇年〇月〇日に所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て売却し、買受人に所有権が移転した。

これにより、供託者による当該土地の管理が解除されたことに伴い、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第 6 2 条の規定により従前の例に準ずることとさ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第 3 条の規定等により、供託者は、当該土地の管理の開始から当該管理命令がされるまでの間に生じた当該土地の収益金〇〇円から管理費用〇〇円を差し引いて得た額である還付金〇〇円を従前の所有者に対して還付しなければならない債務（支払日：定めなし 支払場所：供託者住所）を負っている。

しかしながら、当該土地の登記簿には当該従前の所有者に関する記録はなく、また、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律附則第 5 項の規定を踏まえて内閣府が沖縄県に委託して実施した調査によっても当該従前の所有者の氏名及び住所が不明であり、供託者の過失なくして債権者を確知することができないため、供託する。

記

所有者不明土地の表示

所在（省略）

地番（省略）

地目（省略）

地積（省略）

2 法令条項

民法第 4 9 4 条第 2 項（※）

※ 賃貸借契約の締結日（又は直近の合意更新日）が令和 2 年 3 月 3 1 日

以前である場合は、「民法第494条」

3 被供託者の氏名

供託の原因たる事実欄記載の土地の従前の所有者

4 被供託者の住所

不明

2 沖特管理者の伴走支援によって抽出された課題

2-1. 制度活用に向けた沖特管理者の伴走支援の実施

令和6年度報告書において、沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた将来像と取組方針を整理し、その中でも所有者不明土地管理制度の活用を占有者や利害関係人に働きかけていく必要があることを整理した。

その取組を円滑に進めていくために、沖特管理者が抱える具体の土地の問題を対象として、所有者不明土地管理制度の活用に取り組む中での現場の課題を、沖特管理者に伴走しながら整理し、WGにて議題として提示し、助言を得ることで、課題とその対応策を整理した。以下の下線の検証点のうち、利害関係者への制度の案内、不法占有状態の解消については沖特管理者の管理のポイントとして管理ガイドに掲載し、墓地、筆界の特定の取扱いについては次項以降で検証結果を整理し、管理ガイドにも掲載した。

図表 69 伴走支援の経過概要

開催	実施内容
伴走支援①	<ul style="list-style-type: none"> ・実施計画/伴走支援趣旨説明 ・管理地リストの共有・土地の現状認識のすり合わせ
伴走支援②	<ul style="list-style-type: none"> ・要フォローの対象土地の状況共有 ・論点・疑問点の洗い出し
第1回検討会	<ul style="list-style-type: none"> ・WG/伴走支援の進め方の確認 ・フォロー対象の土地・検討が必要な課題の確認
伴走支援③	<ul style="list-style-type: none"> ・検討会指摘事項の確認 ・対象土地の活動状況の確認、WGに向けた論点・疑問点の整理
第1回WG	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の活動状況の確認 ・<u>制度活用における墓地の取扱いの検証</u> ・<u>利害関係者への制度の案内についての検証</u>
伴走支援④	<ul style="list-style-type: none"> ・WG指摘事項の確認 ・対象土地の活動状況の確認
伴走支援⑤	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の活動状況の確認 ・WGに向けた論点・疑問点の整理
第2回WG	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の活動状況の確認 ・<u>制度活用による不法占有状態の解消の検証</u> ・<u>沖特管理者による筆界特定の検証</u> ・<u>制度活用における墓地の取扱いの検証</u>
伴走支援⑥	<ul style="list-style-type: none"> ・WGでの検討事項の振り返り ・第3回WGまでの活動方針の整理
第3回WG	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>沖特管理者による筆界特定の検証</u> ・<u>制度活用における墓地の取扱いの検証</u>
第2回検討会	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>制度活用における墓地の取扱いの検証</u>

2-2. 沖特管理者による筆界の特定手続について

(1) 所有者不明土地管理制度の活用にあたって生ずる課題

前述の将来像及び取組方針に基づき、所有者不明土地管理制度等の現行法制度を積極的に活用し、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ための取組を推進していくため、沖特管理者に対して、所有者不明土地管理制度の活用可能性が高い管理地を確認したところ、2,600筆余りのうち1,000筆強が該当するとされ、そのうち37筆は筆界未定地であった。

筆界未定の所有者不明土地に対して、所有者不明土地管理制度を申立て、新たな所有者への管理に移行（所有権の移転）するためには、その過程において筆界の特定手続が必要となる。

筆界特定のための行政手続としては、①不動産登記法第123条以降に定める筆界特定制度と、②不動産登記規則第16条に基づく地図訂正の申出がある。

① 筆界特定の申請

筆界特定制度における筆界特定の申請は、不動産登記法第131条において「土地の所有権登記名義人等」ができると定めている。

不動産登記法第123条第5号において、土地の所有権登記名義人等とは「所有権の登記がある一筆の土地にあつては所有権の登記名義人、所有権の登記がない一筆の土地にあつては表題部所有者、表題登記がない土地にあつては所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含む。」とされている。

一方、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）による不動産登記法の改正により、「地方公共団体」が筆界未定の土地について筆界特定の申請をすることを可能とする措置が創設され（不動産登記法第131条第2項）、筆界特定制度の公共的な場面での活用の促進が図られている。

これらを踏まえ、沖特管理者が、筆界特定の申請をすることができるのか否かを整理する必要がある。

■不動産登記法（平成16年法律23号）

第131条 土地の所有権登記名義人等は、筆界特定登記官に対し、当該土地とこれに隣接する他の土地との筆界について、筆界特定の申請をすることができる。

2 地方公共団体は、その区域内の対象土地の所有権登記名義人等のうちいずれかの者の同意を得たときは、筆界特定登記官に対し、当該対象土地の筆界（第14条第1項の地図に表示されないものに限る。）について、筆界特定の申請をすることができる。

② 地図訂正の申出

地図訂正の申出は、不動産登記規則第16条において、「当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人」（以下「土地の所有者等」という。）ができるとされているところ、沖特管理者が地図訂正の申出をすることができるのか否かを整理する必要がある。

■不動産登記法施行規則（平成17年法務省令第18号） （地図等の訂正）

第16条 地図に表示された土地の区画又は地番に誤りがあるときは、当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人は、その訂正の申出をすることができる。地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状又は地番に誤りがあるときも、同様とする。

(中略)

15 登記官は、地図等に誤りがあると認めるときは、職権で、その訂正をすることができる。

沖特管理者が、筆界特定の申請や、地図訂正の申出ができない場合、「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」上で問題となることから、筆界特定の申請と地図訂正の申出ができるか否かを明確化しておく必要がある。

また、所有者不明土地管理制度の活用の過程で筆界特定の申請や地図訂正の申出を行う観点では、管理命令発令後に所有者不明土地管理人が行えば済む²⁸との考えも成り立つところ、①測量等の費用負担が利害関係人による申立ての支障となり制度活用が進みにくい実態があること、②その状況は適正管理を担う沖特管理者として望ましい状態でないことから、所有者不明土地管理制度活用の事前準備（適正管理のための行為の一環）として、沖特管理者がこれらの制度の申請・申出を行う必要が生じている。

(2) 筆界特定の申請・地図訂正の申出に関する問題への対応（令和7年度検討結果）

沖特管理者による筆界特定の申請や地図訂正の申出の受理は、那覇地方法務局がその申請・申出に基づき判断されるものであるが、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、申請・申出は受理される可能性があるとして、考え方を整理した。

その後、法務省との協議を経て、以下の考え方・方法により筆界特定の申請と、地図訂正の申出ができることを確認した。

①筆界特定の申請

筆界特定制度における筆界特定の申請は、土地の公法上の境界（筆界）を公的に明確にするための手続であり、土地の権利関係を保全するとともに、土地の適正な管理に資する行為であると考えられる。

管理行為の一環として、沖特管理者が筆界特定の申請をすることについて、沖特管理者は土地の管理者であるとともに、地方公共団体であることから、不動産登記法第131条第2項の規定に基づき筆界特定の申請をすることができると考えられる。

②地図訂正の申出

筆界未定の土地における地図訂正の申出は、土地の現状と登記記録（地図）を一致させるた

²⁸ 所有者不明土地管理人は、民法第264条の3第1項に基づき、その土地の管理及び処分をする権利が専属していること、また、後述の通り、対象土地の所有権登記名義人等が所在不明の場合に、裁判所により選任された管理人は、土地の所有権登記名義人等に該当することから、筆界を特定する行政手続をすることができる。

めの手続であり、土地の権利関係を正確に保全するとともに、土地の適正な管理に資する行為である。

筆界未定の管理地について、関係者間で筆界を確認した後、管理行為の一環として、土地の管理者が地図訂正の申出をすることについて、沖特管理者は、当該土地の利害関係人にあたることから、登記官の職権発動を促す申出をすることができるものと考えられる。その結果、地図及び登記記録が正しい情報に訂正及び更正される。

問 利害関係人等から地図または地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）の訂正の申出をすることができるか。

答 規則第 16 条第 1 項では、地図等の訂正の申出をすることができる者として、表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他一般承継人としている。ただし、利害関係人等からの申出については、登記官の職権発動を促す申出として取り扱うことは可能である。

解説

1 地図等の訂正について、旧準規²⁹第 113 条は、地図等に誤りがあるときは、所有者その他の利害関係人は、その訂正の申出をすることができるとされていた。このように、旧準則では、所有者のほか利害関係人の申出に基づいて地図等を訂正することができるとされていたが、地図等に誤りがある場合の訂正は、登記官が職権であることを原則とされていた。したがって、地図等の訂正の申出があった場合でも、この申出はあくまで登記官の職権の発動を促すものにすぎず、その申出に理由があると登記官が認めたときは、当該地図等を訂正することになるが、申出に係る地図等について誤りが認められないときは、その手続を単に中止する取扱いとされていた。このように、地図等の訂正の申出をした者は、その後、登記官の判断を求める手続上の地位が保証されていたものではなく、加えて、申出の要件、必要な添付書面のほか、申出に対する登記官の対応方法も定められていなかった。

2 ところで、地図等の記録の内容と現地とが相違している場合には、その土地について分筆の登記や地積の更正の登記をすることができない。したがって、当該土地の地図等の内容に誤りがある場合には、速やかに、これを訂正しておかなければならない。そこで、新法（平成 16 年法律第 123 号）の施行に伴い制定された規則では、一定の範囲の者に地図等の訂正の申出権を与え、その手続が整理された。すなわち、規則第 16 条第 1 項は、①地図に表示された土地の区画又は地番に誤りがあるとき、②地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状又は地番に誤りがあるときは、当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他一般承継人（以下「土地の所有者等」という。）は、その申出をすることができることとされた。また、登記官は、地図等を訂正する必要があると認めるときは、これを訂正しなければならないとされ（同条 12 項）、この申出が申出の権限を有しない者の申出によるもの等の場合には、当該申出を却下しなければならないとされた（同条 13 項 2 号）。

3 このように、新法における地図等の訂正の取扱いは、利害関係人からの申出は認められないこととされた。この趣旨は、土地の所有者等に地図等の訂正の申出権を与えることにより、その他の利害関係人まで申出権を与える必要がないと考えられたことによる。すなわち、土地の所有者等は、地図等の誤りをいち早く発見することが可能であり、土地の状況を詳しく知りうる立場にあるのが一般的である。したがって、地図等の正確性を担保するため

²⁹ 不動産登記事務取扱手続準則の旧規定の略称

には、土地の所有者等に申出の権限を与えるのが最も合理的であると解されたことによる。

また、規則第 16 条第 2 項においては、地図等の訂正の申出をする場合において、当該土地の地積に錯誤があるときは、地図等の訂正の申出は、地積に関する更正の登記の申請と併せてしなければならないとされているが、この場合の地積に関する更正の登記は、当該土地の所有者等が申請することになる（法 38 条）。したがって、地図等の訂正の申出権者についても、同様に土地の所有者等に限定したものと解される。

4 地図等の訂正の申出が、申出の権限を有しない者からされた場合には、その申出は規則第 16 条第 13 項第 2 号により却下されることになる。しかし、利害関係人から地図等の訂正の申出があった場合には、登記官の職権発動の契機ととらえ、処理されることになる。この場合の申出については、登記官はそれに応答する義務はないが、必要な調査を行い、地図等に誤りがあることが明らかに認められるときは、これを是正することになる。しかし、誤りを発見することができないとき、又は地図等の訂正の手続では是正することができないときは、単にその後の処理を中止し、却下処分等を行うことを要しないと解されている。

なお、地図等の訂正について、登記官の職権発動を促す申出をすることができる利害関係人の範囲については、特に制限はない。また、申出の方法は、規則第 16 条第 3 項から第 11 項までの規定に準じた方法によることになる。

資料) 日本加除出版株式会社「新版 Q&A 表示に関する登記の実務 第 2 巻 (合筆登記・地積更正・地目変更・地図訂正)」(平成 19 年 5 月、p 391-393) より引用

2-3. 制度活用における墓地の取扱いについて

墓地には、土地所有者以外に、墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号。以下、「墓理法」という。）に基づく墓地管理者や、民法第 897 条に基づく祭祀承継者が存在することが一般的であり、これらの者がいる場合には、裁判所からの所有者不明土地管理制度の申立てに対する許可が得られないおそれがある。

また、遺骨³⁰等の祭祀財産は、一般の相続財産とは異なる性質を持ち、ただちに所有者不明土地管理人による管理の効力が及ぶものではないと捉えられ、これらの状態を整理しなければ、所有者不明土地管理制度の活用は困難である。

本節では、所有者不明土地管理制度の活用による墓地の問題解決を目指すにあたり、沖特管理者が実施すべき準備行為と、墳墓の取扱いの考え方を整理する。

(1) 所有者不明土地管理制度の申立てに必要な条件

上記の通り、墓地について、他に管理するものがある可能性がある場合や、所有者不明土地管理命令の効力の及ばない祭祀財産がある場合には、所有者不明土地管理制度の申立てに対する許可が得られないおそれがある。

墓地管理者がいないこと、墳墓・遺骨の所有者がいないことが確認できれば、他に管理・処分できる権限を有するものがない状態であると捉えられ、適正管理のために管理人が管理権限の範囲で管理・処分を行う必要性があると認められると考えられる（ただし、どのような管理・処分が認められるかは、墳墓の形状等によって異なる点に留意が必要である）。

また、墓地上に遺骨がある場合、遺骨の処分はできないため、土地の適正な管理を行うためには、改葬手続を行う必要がある。

(2) 所有者不明土地管理制度の申立て準備のプロセス

① 墓地の管理者の有無の確認

沖特管理者は、墓理法第 10 条の規定によって墓地行政の所管部署に提出された墓地経営許可申請から、墓地の管理者の存在を確認する。この際、個人情報の取扱いの観点から、墓地経営許可申請の提出の有無のみを確認する。

墓地経営許可申請が出されている場合、墓地行政の所管部署から、墓地の管理者に対して沖特管理者に連絡するよう打診し、所有者に対して、事務手続による更正登記、所有権確認訴訟、所有者不明土地管理制度の申立て、表題部所有者不明土地法に基づく探索調査の利用等の手法による適正管理化を促す。

墓地経営許可申請が出されていない、または申請されていても管理者の所在が不明であれば、墓地の管理者はいない状態と判断できる。

³⁰ 民法第 897 条（祭祀に関する権利の承継）において、系譜、祭具及び墳墓の所有権は、祭祀を主宰すべきものが承継する旨規定されており、民法上は遺骨については明確な規定がされていないものの、最高裁判所第三小法廷平成元年 7 月 18 日判決・家庭裁判月報 41 卷 10 号 128 頁からも、祭祀を主宰する者が承継するという見解が通説となっている。また、東京家裁平成 21 年 3 月 30 日審判・家庭裁判月報 62 卷 3 号 67 頁において、遺骨の権利については、「通常の所有権とは異なり埋葬や供養のために支配・管理する権利しか行使できない特殊なものである」としている。

■墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）

第10条 墓地、納骨堂又は火葬場を經營しようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 前項の規定により設けた墓地の区域又は納骨堂若しくは火葬場の施設を変更し、又は墓地、納骨堂若しくは火葬場を廃止しようとする者も、同様とする。

図表 70 墓地經營許可申請書（那覇市）

第1号様式(第3条関係)
墓地・納骨堂・火葬場の經營許可申請書

年 月 日

那 覇 市 長 様

申請者
住 所
氏 名 印
生年月日 年 月 日生
電話番号

法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称、代表者の氏名及び電話番号

墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項の規定により(墓地・納骨堂・火葬場)の經營許可を受けたいので申請します。

墓 地 等 の 名 称	
墓 地 等 の 所 在 地	
墓地等の敷地の地目及び面積(m ²)	
敷 地 所 有 者 住所 氏名	
申 請 の 理 由	
周囲の状況及び区画の方法	
墓 地 等 の 構 造	
管 理 の 方 法	
管 理 者(予定) 本籍 住所(役職) 氏名	
着 工 予 定 日	年 月 日
完 成 予 定 日	年 月 日

② 墳墓・遺骨の所有者の有無の確認

1) 外観調査

墓地経営許可申請が出されていない場合、沖特管理者は、墳墓の外観調査を行い、利用の痕跡から所有者の有無を確認する。

利用の痕跡（供え物が置かれている、清掃されている等）が見られる場合、墳墓・遺骨の所有者が存在する可能性が高いため、所有者の探索を行う（看板の再設置、周辺への聞き取り、清明祭時期の探索等）。探索によって所有者を特定できた場合、所有者に対して、事務手続による更正登記、所有権確認訴訟、所有者不明土地管理制度の申立て、表題部所有者不明土地法に基づく探索調査の利用等の手法による適正管理化を促す。所有者が特定できない場合には内部調査を行う。

利用の痕跡が見られない場合、直ちに墳墓の所有者を確認する手段がないため、沖特管理者が管理行為として墳墓を開け、内部調査を行う。

2) 内部調査

沖特管理者は、外観から利用の痕跡が見られなかった場合、または外観から所有者を特定できなかった場合、保存・改良行為の範囲で墳墓を開け、内部調査を行う。実際に墳墓を開ける際は専門事業者へ委託することが想定される。

墳墓の中に遺骨等の祭祀財産がなかった場合には、墓地の管理者、墳墓・遺骨の所有者、祭祀財産のいずれもなく、他に権限を有するものがない状態であることが確認できるため、土地の利用希望者が所有者不明土地管理制度の申立てを行い、選任された管理人によって管理を行う。（墓地について、他に管理・処分できる権限を有するものがない状態であるため、適正管理のために管理人が管理権限の範囲で管理・処分を行う必要があると考えられる。）

墳墓の中に遺骨等の祭祀財産があった場合には、甕等に記載されている氏名等から墳墓・遺骨の所有者（祭祀承継者）の探索を行い、所有者を特定し、事務手続による更正登記、所有権確認訴訟、所有者不明土地管理制度の申立て、表題部所有者不明土地法に基づく探索調査の利用等の方法による適正管理化を促す。所有者が特定できない場合には無縁墳墓改葬の手続に進む。

③ 無縁墳墓改葬の手続の実施

遺骨が残っている場合には、沖特管理者は墓地、埋葬等に関する法律施行規則第3条に基づき、無縁墳墓改葬申請を行う。（改葬申請は沖特管理者による土地の保存・改良行為の範囲内と解する。また、墓理法上も沖特管理者は申請者になりうる³¹と解する。）改葬に当たって、

³¹ 森謙二『無縁墳墓改葬公告から見えてくるもの—公共工事と「墓地の廃止」—』（2018年・冠婚葬祭総合研究所論文集）では、以下のように整理されている。

「墓地埋葬法には、もともと、「改葬」の申請を行う者については詳細な規定はなく、「墓地使用者以外で改葬の許可を行うものとして一般に想定される者としては、土地区画整理事業・道路工事等の施工者、経営者、管理者等があげられる」（『逐条解説※』）としている。」（p81）※「新訂逐条解説 墓地、埋葬等に関する堀津第3版」第5条埋葬、火葬又は改葬の許可、解説15より。

「公示主体としては、墓地経営者以外でも、利害関係者であれば、誰でも無縁改葬の申請者（公示主体）になることができるのである。このことを法令に規定されている訳ではないが、事実上公示主体として官報に記載されている。」（p90）

1年間の公告期間（公告及び看板での掲示）を経て、当該権利者がいないと確認できた場合には、墓理法第5条に基づき、市町村長から改葬許可を得ることで、申請者は改葬手続を実施する。

以上の手続により、墓地の管理者、墳墓・遺骨の所有者、祭祀財産のいずれもなく、他に権限を有するものがない状態であることが確認できるため、土地の利用希望者が所有者不明土地管理制度の申立てを行い、選任された管理人によって管理を行う。

■墓地、埋葬等に関する法律施行規則（昭和23年厚生省令第24号）

第二条 法第五条第一項の規定により、市町村長の改葬の許可を受けようとする者は、次の事項を記載した申請書を、同条第二項に規定する市町村長に提出しなければならない。

- 一 死亡者の本籍、住所、氏名及び性別（死産の場合は、父母の本籍、住所及び氏名）
 - 二 死亡年月日（死産の場合は、分べん年月日）
 - 三 埋葬又は火葬の場所
 - 四 埋葬又は火葬の年月日
 - 五 改葬の理由
 - 六 改葬の場所
 - 七 申請者の住所、氏名、死亡者との続柄及び墓地使用者又は焼骨収蔵委託者（以下「墓地使用者等」という。）との関係
- 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 墓地又は納骨堂（以下「墓地等」という。）の管理者の作成した埋葬若しくは埋蔵又は収蔵の事実を証する書面（これにより難い特別の事情のある場合にあっては、市町村長が必要と認めるこれに準ずる書面）
 - 二 墓地使用者等以外の者にあつては、墓地使用者等の改葬についての承諾書又はこれに対抗することができる裁判の謄本
 - 三 その他市町村長が特に必要と認める書類

第三条 死亡者の縁故者がいない墳墓又は納骨堂（以下「無縁墳墓等」という。）に埋葬し、又は埋蔵し、若しくは収蔵された死体（妊娠四月以上の死胎を含む。以下同じ。）又は焼骨の改葬の許可に係る前条第一項の申請書には、同条第二項の規定にかかわらず、同項第一号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 無縁墳墓等の写真及び位置図
- 二 死亡者の本籍及び氏名並びに墓地使用者等、死亡者の縁故者及び無縁墳墓等に関する権利を有する者に対し一年以内に申し出るべき旨を、官報に掲載し、かつ、無縁墳墓等の見やすい場所に設置された立札に一年間掲示して、公告し、その期間中にその申出がなかつた旨を記載した書面
- 三 前号の官報を出力した書面又は官報の発行に関する法律（令和五年法律第八十五号）第十条の規定により交付された当該官報に係る電磁的官報記録（同法第五条第二項に規定する電磁的官報記録をいう。）を記載した書面の写し（同号の公告を同法第十一条第一項に規

定する書面官報への掲載により行つたときは、同条第五項の規定により頒布された当該書面官報の写し) 及び立札の写真
 四 その他市町村長が特に必要と認める書類

図表 71 改葬許可申請書(那覇市)

改 葬 許 可 申 請 書 ・ 許 可 証

那 覇 市 長 宛

		許 可 番 号	第 号
死亡者の本籍	都・道府・県	<input type="checkbox"/> 不詳	
死亡者の住所	<input type="checkbox"/> 不詳		
死亡者の氏名			別紙 柱
死亡者の性別	男 ・ 女	<input type="checkbox"/> 不詳	
死亡年月日	明治・大正・昭和 平成・令和	年 月 日	<input type="checkbox"/> 不詳
埋葬又は火葬の場所	<input type="checkbox"/> 不詳		
埋葬又は火葬の年月日	明治・大正・昭和・平成・令和	年 月 日	<input type="checkbox"/> 不詳
改葬の理由	<input type="checkbox"/> 移葬のため <input type="checkbox"/> その他 ()		
改葬の場所 (移転先名称・所在地)	<input type="checkbox"/> 那覇市民共同墓 那覇市繁多川5丁目21-24 <input type="checkbox"/> その他 ()		

上記のとおり改葬許可を受けたく、墓地、埋葬等に関する法律の規定により申請します。

令和 年 月 日

申請者	住 所			
	氏 名			
	死亡者との続柄 ※死亡者からみた続柄	墓地・納骨堂 使用者との関係	本人・()	

上記の改葬に同意します。(申請者が墓地等使用者でない場合、墓地等使用者をご記入ください。)

墓地・納骨堂 使 用 者	住 所			
	氏 名			

上記の申請について、墓地、埋葬等に関する法律の規定により許可します。

令和 年 月 日

那覇市長 知念 覚

(3) 所有者不明土地管理制度による墳墓の処分の考え方について

所有者不明土地管理命令発令後、墳墓の処分に係る判断は、所有者不明土地管理人と地方裁判所に依るが、墓地に対する所有者不明土地管理命令の申立てを検討する際に留意すべき点について整理する。

① 墳墓の権利の処分について

墳墓の権利の処分方法については、墓埋法に規定されておらず、以下の通達では、「改葬手続は墳墓の所有権、地上権等の私法上の物権の処置に関するものではなく、無縁墳墓と認定された墳墓の私法権の権利変更等を行う場合は、それ等の規定による必要がある」とされている。

■墓地、埋葬等に関する法律の施行に関する件（昭和23年9月13日付厚生省発衛第9号厚生次官通達）

無縁墳墓に埋葬された死体等の改葬

施行規則第三条に無縁墳墓に埋葬された死体等の改葬の取扱手続が規定されているが、これはあくまで改葬に必要な手続のみに限られるものであって、墳墓の所有権、地上権等の私法上の物権等の処置に関するものではない。したがって、無縁墳墓と認定されたものについては、その私法権の権利変更等を行う場合は必ずそれ等の規定による必要があること。

また、令和5年9月総務省調査「墓地行政に関する調査－公営墓地における無縁墳墓を中心として－結果報告書」において、公営墓地を運営する自治体においても、無縁墳墓改葬後の墓石の取扱いについては、即時処分や一時保管等、その運用にばらつきが見られたことが指摘されている。これを受けて、令和7年12月8日付で、厚生労働省健康・生活衛生局生活衛生課により「無縁改葬後の墓石等の取扱い等について」の事務連絡が発出された。

事務連絡によれば、墓石等は、その所有者が死亡した場合には民法第897条の規定により祭祀承継者がこれを承継し、祭祀承継者がいないときは、相続財産と同様に、相続人がいなければ、民法951条の規定により成立する相続財産法人の所有に帰すことになると解されるとし、墓石等を所有者に無断で処分することは、一般的には、他人の所有権の侵害となり、原則として許容されないものと考えられる、と墓石の権利の考え方について整理された。

その上で、墓石等の処分の方法の考え方については、以下の通り整理されている。

■無縁改葬後の墓石等の取扱い等について（事務連絡 令和7年12月8日 厚生労働省健康・生活衛生局生活衛生課）

別紙 無縁改葬後の墓石等の取扱いに関する考え方等の整理（一部抜粋）

1 公営墓地

無縁改葬後の墓所内に設置された墓石等の取扱いについて、墓地の使用規則について定

める条例等に定めがあるのであれば、基本的には当該定めに従うこととなる。

(1) 条例等に自治体による代執行の前提となる墓地使用者による墓石等の撤去義務又は区画の原状回復義務に係る定めがある場合

① 差押え及び公売

自治体が代執行により墓石等を撤去した場合には、その撤去費用は「代執行に要した費用」となると考えられるところ、これを徴収するために、国税滞納処分の例により、当該墓石等を差し押さえて公売を行うという方法が考えられる。

② 事務管理としての売却又は廃棄

自治体が代執行により墓石等を撤去し、これを保管している場合において、その保管が事務管理（民法第 697 条第 1 項）に当たるときは、自治体は、「最も本人の利益に適合する方法」によってその管理をしなければならない。この場合において、自治体による当該墓石等の保管に要する費用が当該墓石等の経済的価値を上回るようなときは、もはや保管を継続することが「最も本人の利益に適合する方法」による管理とはいえなくなることから、このような場合には、事務管理として当該墓石等を売却することも可能であると考えられる。また、当該墓石等に経済的価値がなく売却できないときは、事務管理として当該墓石等を廃棄することも可能であると考えられる。なお、売却した場合の売却代金については本人に返還する必要があるが、自治体は、代執行や保管に要した費用に係る債権と相殺することができる。

(2) 条例等に自治体による代執行の前提となる墓地使用者による墓石等の撤去義務又は区画の原状回復義務に係る定めはないものの、自治体による墓石等の撤去又は区画の原状回復に係る定めがある場合

自治体が条例等の定めに基づいて墓石等を撤去し、これを保管している場合において、その保管が事務管理に当たり、かつ、その保管費用がその経済的価値を上回るようなときは、上記（1）②と同様に、事務管理としての売却又は廃棄をすることが可能であると考えられる。

(3) 条例等に上記（1）及び（2）の定めがない場合

墓地の区画に墓石等が放置されている場合には、当該墓石等の所有者（祭祀承継者又は相続人若しくは相続財産法人）を相手方として、当該墓石等の撤去及び区画の明渡しを求める訴えを提起し、請求認容の確定判決を得た後、当該判決を債務名義とする強制執行手続において撤去・処分を行うことが考えられる。また、自治体が既に墓石等を撤去し、これを保管している場合において、その保管が事務管理に当たり、かつ、その保管費用がその経済的価値を上回るようなときは、上記（1）②と同様に、事務管理としての売却又は廃棄をすることも可能であると考えられ

る。

2 民営墓地

民営墓地については、原則として、墓地経営者と墓地使用者との間の契約の定めに従うことになるが、契約に無縁改葬後の墓石等の取扱いについての定めがない場合は、基本的に上記1（3）と同様の取扱いになると考えられる。

本事務連絡においては、沖縄の所有者不明土地の墓地の大半が占めているような個人墓地は想定されておらず、現時点では、明確な方針は示されていない。

その上で、個人墓地に性質の近い民営墓地についてみると、契約等で墓石の取扱いについての定めがない場合には、当該墓石等の所有者（祭祀承継者又は相続人若しくは相続財産法人）を相手方として、当該墓石等の撤去及び区画の明渡しを求める訴えを提起すること、または代執行により墓石等を撤去し、これを事務管理として保管している場合において、これに係る費用が墓石の経済価値を上回る場合には、廃棄ができると整理されている。

沖縄の所有者不明土地の墓地は、当該墓石・墳墓の所有者が特定できず、相続財産清算人を立てることができないため、明渡請求の裁判を起こすことはできない。また、沖縄管理者や所有者不明土地管理者が墓石・墳墓を事務管理として保管していると捉えられるかどうかは明確でなく、上記の取り扱いの考え方には当てはまらない可能性がある。

沖縄の所有者不明の墓地については、墓理法の所管課や墓地に関する専門家、裁判所と相談の上、墳墓の廃棄の妥当性を見据えた所有者不明土地管理制度の活用を検討することが必要だと考えられる。

② 改葬後の墳墓の性質による処分方法・処分根拠について

加えて、沖縄県内の墳墓は、全国の墓と性質や形状が異なるため、全国の運用がそのまま適用できる場合とそうでない場合がある。また、墳墓がどのような性質と捉えられるかは明確ではなく、形状の種類や墳墓の状態によっても、土地の一部とみなせる場合や、動産とみなせる場合等で異なると考えられる。改葬後の墳墓の性質によって考えられる処分方法について整理すると、以下の通りである。

1) 土地から独立した不動産（建築物）

対象の墳墓が、民法第86条に基づく不動産で、建物と捉えられる場合、墳墓の処分には、所有者不明土地管理命令と併せて所有者不明建物管理命令の申立てが必要となり、所有者不明土地建物管理者の権限の範囲で管理及び権限外行為許可に基づく処分が可能である。

2) 土地の付合物

対象の墳墓が、民法第86条に基づく不動産（擁壁・石垣等の工作物、または、土砂・地表

の岩石等)と捉えられる場合、土地の付合物として、墳墓の権利は土地所有権の範囲内と解すことができ、所有者不明土地管理人の権限の範囲で管理及び権限外行為許可に基づく処分が可能である。

3) 所有者のいない動産

対象の墳墓が、民法第86条に基づく動産と捉えられ、祭祀承継者がいない場合、「無縁改葬後の墓石等の取扱い等について」の事務連絡の考え方のように、墳墓の所有権に留意した手続が求められる。

(4) 制度活用における墓地の取扱いの整理

所有者不明土地管理制度を用いた墓地の問題解決のプロセスを整理すると、以下の通りである。

沖特管理者は、新たな利用希望者がいる場合又は見込める場合には、墓地経営許可の有無の確認、現地の確認（墳墓の利用状況の外観調査と遺骨の有無の確認）を行う。

上記によって、所有者に関する情報が得られた場合には、所有者を特定し、事務手続による更正登記、所有権確認訴訟、所有者不明土地管理制度の申立て、表題部法に基づく探索調査の利用等の手法による適正管理化を促す。

所有者の手がかりがなく、遺骨がある場合には無縁墳墓改葬手続を行い、1年間の公告ののちに、利用希望者は管理命令の申立てを行う。遺骨がない空き墓の場合は、無縁墳墓改葬手続を経ずに利用希望者が管理命令の申立てを行う。

新たな利用希望者がいない土地について、現状を変えずに管理の目的で所有者を墓地として管理可能な主体に変える必要がある土地（大規模画地や一団の墓地等）については、個人墓地の解消の観点で、管理できる主体へ所有者不明土地管理制度の申立てを促していくことが考えられる。

なお、上記のいずれの取扱いを行う場合も、前述「(3)所有者不明土地管理制度による墳墓の処分の考え方について」で整理したとおり、墳墓の性質や形状、状態によって、墳墓の処分の考え方が異なる点に留意が必要である。

3 所有者不明土地管理人へのヒアリングによって抽出された課題

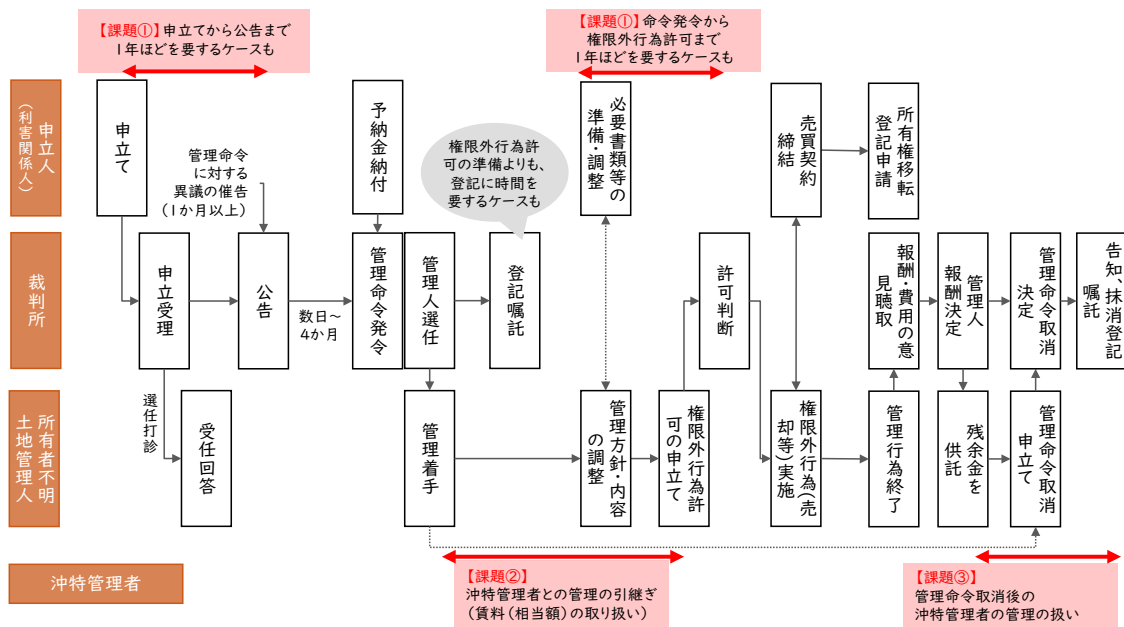
(1) 検討の概要

所有者不明土地管理制度等の活用を図っていく上での実務上の課題が生じていないか検証するため、沖縄の所有者不明土地に対して選任された所有者不明土地管理人にヒアリングを実施した。

(2) 検討の結果

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一方、円滑な制度活用に向け、いくつかの課題が指摘されている。

図表 72 既往事例の流れと円滑な制度活用の観点で生じている課題



① 管理命令発令・権限外行為許可（売買による所有権移転）の判断に必要な情報の整理

沖縄の所有者不明土地は、沖縄管理者が管理していることから、所有者不明土地管理命令の申立ては基本的に、所有者不明土地管理人による土地の売却等を目的とした権限外行為許可を求めることになる。

権限外行為許可は裁判所が個別の事案に応じて判断するものであるところ、本制度の立法担当者によると、土地を売却するケースでは、「その売却が適正な土地の管理の観点から相当かや所有者の帰来・出現可能性を踏まえ、その売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却代金は相当かなどの観点から、売却の諾否が判断されることにな

る」³²とされている。

既往事例では、以下のような申立て事例がみられるが、円滑な制度活用の観点からは、上記の内容を満たした申立書類を予め準備することが望まれる。

そこで、本報告書V章に記載のシンポジウムにおいて弁護士・司法書士等への改めでの周知・徹底を図った。

△土地の買取りを希望する旨のみの記載で、適正な土地の管理の観点から買取りが必要であることが説明されていない

⇒特に沖特管理者がいる、沖特管理者と賃貸借契約を締結しているなかで、買取りが必要であることの説明がされていない

△土地の買取りを希望する旨のみの記載で、土地の適正な買取価格を証する資料が証拠書類として添付されていない

⇒管理人によっては、不動産鑑定評価書の提出を求めるケースがある

② 沖特管理者による賃貸借契約、保管する賃料の取扱いの整理

沖縄の所有者不明土地では、管理命令が発令された土地について、申立人が沖特管理者と賃貸借契約を締結しているケースがある。

管理人は、既往の賃貸借契約や、沖特管理者が保管する賃料をどのように取り扱えばよいか悩むケースがある。

これらの取扱いについては、過年度調査（令和5年度報告書 72 ページ）及び令和7年度報告書 69 ページ脚注において整理してきていることから、本報告書V章に記載のシンポジウムにおいて弁護士・司法書士等へ改めて周知・徹底を図った。

③ 所有者不明土地のまま管理命令が取り消された場合の、沖特管理者の取扱いの整理

課題①に記載した申立ての場合、管理命令が発令されても、管理人が権限外行為許可を得られないことが考えられ、所有者不明土地のまま管理命令が取消される可能性がある。

沖縄の所有者不明土地は、沖特管理者により管理されてきていることから、管理命令が取り消されたあと（沖縄の所有者不明土地が適正に管理されるのか）を案じる管理人もいる。

沖特管理者による管理と所有者不明土地管理命令の関係については、過年度調査（令和6年度報告書 79 ページ等）において整理してきていることから、本報告書V章に記載のシンポジウムにおいて弁護士・司法書士等へ改めでの周知・徹底を図った。

³² 村松秀樹・大谷太編著『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会、2022年）177頁。

4 所有者不明土地管理制度等の活用に向けた周知資料（リーフレット）の作成

4-1. 作成の方針

(1) 目的

今後、所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度のさらなる活用を推進し、所有者不明土地問題の解決を図るため、利害関係人等に配布する「周知・説明資料」及び、その内容を沖特管理者等が説明する際の「説明要領」を作成する。

周知・説明資料及び説明要領は、大きく分けて、以下の2つのシーンでの活用を想定している。

① 沖特管理者から利害関係人に対する説明時の配布資料（メイン）

メインの活用シーンとして、令和8年度以降、所有者不明土地管理制度等の活用を念頭に利害関係人等に対する説明資料として活用する。

沖特管理者は、制度適用が見込まれる土地について、利害関係人等に対し制度理解を促すことが求められるため、周知・説明資料を基に制度の活用可能性について分かりやすく簡潔に伝えられるよう作成する。

② 沖特管理者への問い合わせ時の配布資料（サブ）

サブの活用シーンとして、沖縄の所有者不明土地の活用意向や問題意識を有している方が、沖特管理者に問い合わせに来た際に配布する資料として使用する。

なお、上記①と②のいずれも、周知・説明資料の読み手となる利害関係人等は、関係法令の知見がない方が多いと考えられる。そのため、利害関係人等が大まかな流れを理解した後、具体的な行動（申立て）を起こす場合には、専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）への相談を促すことを前提に作成する。

(2) 本資料での所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度の扱いについて

所有者不明土地管理制度は、過年度調査により制度利用にかかる検討が十分にされていることや、制度の適用実績が一定程度（令和7年度12月末時点で10件）あることから、実態を踏まえた情報提供ができる。これらのことから、本資料では主に所有者不明土地管理制度を扱う。

特定不能土地等管理制度は、沖縄の所有者不明土地が所有者等特定不能土地として登記される事例が増えてきているものの、令和7年12月末時点では制度適用事例は確認されていない（実務運用が明らかでない）。また、申立て後に官報での異議の催告がされない

いった制度面の固有性があるなど、周知・説明資料に同制度の活用を紹介するには情報が不足している。

一方、沖特管理者は所有者不明土地管理制度だけでなく、特定不能土地等管理制度の活用を紹介していく場面は想定される。

そこで、周知・説明資料においては、「所有者等特定不能土地である場合には特定不能土地等管理制度が活用できる」旨を注釈として記載することにより、一定の周知を図るほか、説明要領において、特定不能土地等管理制度固有のポイント（制度適用可能な土地が限定的、異議の催告の公告がされない等）を紹介している。

4-2. 制作物

所有者不明土地管理制度 注意したいポイント

■ **手続面のポイント**

① **裁判所が必ず管理人を選任したり、土地の購入等の許可が得られるものではありません。**
 所有者不明土地管理命令を申し立てると、裁判官は、個別の事案に応じて、管理命令の発令や、管理命令発令後の権限外行為（土地の購入等）の許可の判断を行います。したがって、過去に類似した申立ての例がある場合も、同様の判断が下されるとは限らないことに注意が必要です。

② **手続には数か月から1年以上の期間を要します。**
 申立てから所有権移転までにかかる期間は、個別の事案によって異なりますが、沖縄の所有者不明土地における過去の申立てでは、1年以上かかっているものもあり、所有権移転までに一定期間を要する可能性に留意が必要です。

■ **費用面のポイント**

① **申立てには費用（収入印紙、郵便切手代、予納金）がかかります。**
 所有者不明土地管理命令の申立てにあたって、既定金額の収入印紙（土地1筆につき1,000円）と郵便切手（実費相当額）が必要です。また、予納金（手続のために裁判所に納める費用）について、那覇地方裁判所に指定された金額（これまでの例では30～50万円程度）を納付する必要があります。

② **意図したとおり土地の購入等が認められない場合にも、申立人の費用負担が生じる可能性があります。**
 申立てにあたって納める予納金は、管理費用（管理のために必要となる費用や、管理人報酬のための費用）等に充てられます。そのため、例えば、土地の購入を希望する申立の場合、管理人の選任後、那覇地方裁判所による権限外行為許可が下りず、土地の購入に至らなかった場合も、それまでの管理費用は予納金から差し引かれるため、予納金は全額返還されず、実質的に申立人の費用負担が生じる可能性があります。

専門家 相談窓口		本資料の配布について
名称	電話番号	沖縄県 総務部管財課 TEL:098-866-2106
沖縄弁護士会	098-865-3737 (平日10:00～15:00)	
沖縄県司法書士会	098-867-3577 (平日9:30～17:00)	
沖縄県土地家屋調査士会	098-834-7599 (平日9:00～18:00)	

「沖縄の所有者不明土地」における 所有者不明土地管理制度 活用のご案内

「所有者不明土地管理制度」とは、社会問題になっている「所有者不明土地」の適正な管理と利用を促進するために、令和5年4月に施行された制度です。※民法第264条の2～第264条の7

何ができるようになったの？

所有者不明土地管理制度により、これまで利用が難しかった**沖縄の所有者不明土地**について、**新たな所有者に所有権を移転（売買など）して、適正な管理や利用を図ることができるようになりました。**

沖縄の所有者不明土地とは？

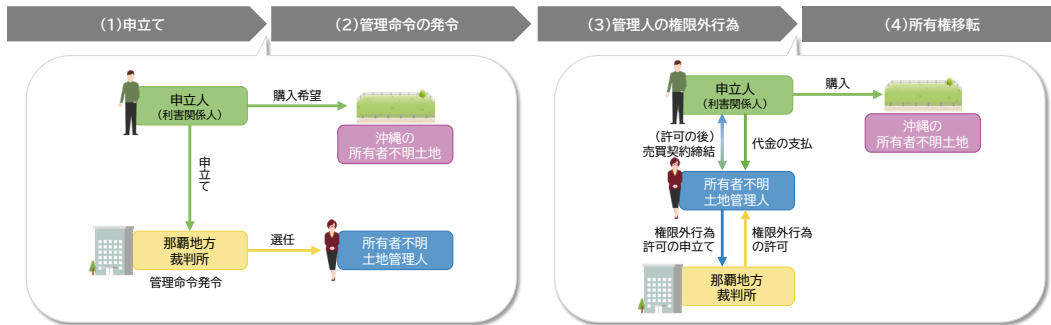
沖縄県では、先の大戦で土地関係の記録が焼失し、所有者が特定できない土地（以下「沖縄の所有者不明土地」といいます。）が発生しました。これらの土地は、法律に基づき、沖縄県または土地の所在する市町村が管理しています。

所有者不明土地管理制度 活用の流れ

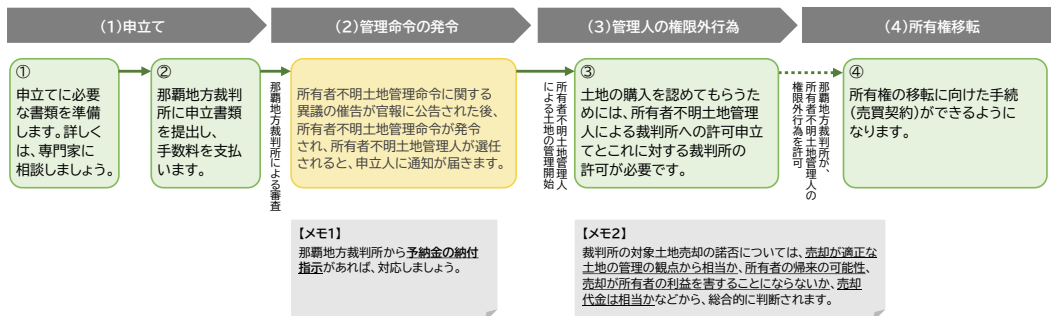
～申立てにおいて対象土地の購入を希望する場合～

※一般的な流れを簡潔に記載しておりますが、実際の流れは個別の事案ごとに那覇地方裁判所等の判断に拠って異なる可能性があります。
 ※当該土地が「所有者等特定不能土地」である場合には、特定不能土地等管理制度が活用できます。詳細は専門家にご相談ください。

■ 制度活用による所有権の推移



■ 制度活用の手続 ※申立てには法的な知見が必要となるため、弁護士・司法書士等の専門家に相談することをお勧めします。



5 「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新

近年、沖縄の所有者不明土地の不法占有問題が顕在化しており、沖特管理者として対応すべき管理行為が高度化・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及び沖特管理者の管理行為を踏まえ、令和6年度に「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)を作成した。

本年度調査において調査・検討を行った以下の項目を追加し、ver.5として更新した。

図表 73 更新した主な内容

1. 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の掲載
2. 沖特管理者の伴走支援によって得られた示唆をFAQの形式で掲載
3. 適正管理に向けた所有者不明土地管理制度の活用類型として「墓地」を追加し、申立てに必要な条件、沖特管理者による準備等の項目を掲載
4. 所有者不明土地管理制度の活用を働きかける際の工夫と留意点として、所有者不明土地管理制度等の活用に向けた周知資料（リーフレット）と説明要領を掲載
5. 所有者不明土地管理制度の適用事例の概要を掲載

V. 所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援

1 シンポジウム開催の概要

1-1. 開催の目的

沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理制度の申立て事案は、令和7年12月末時点で10件あり、うち6件で新たな所有者への所有権移転（及びその大半は、所有者不明土地の解消）がされている。

これらの実務においては、沖縄県内の士業（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士）が活躍しており、その工夫や課題に関する知見が蓄積されてきている。

こうした中、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おり、より円滑な制度活用に向けて関係士業間での工夫や課題に関する知見の共有が重要と認識し、シンポジウムを開催した。

1-2. 開催の概要

1-1. の目的を踏まえ、今年度は内閣府主催（本委託業務にて運営）の下、所有者不明土地管理制度等の申立ての代理や支援、所有者不明土地管理人による管理において、その専門性で実務的な役割を担う弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士の4士業が所属する団体の後援を得て、「所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウム～士業（専門家）の連携による「沖縄の所有者不明土地」の問題解決に向けて～」を開催した。概要は、以下の通りである。

図表 74 シンポジウムの概要

項目	概要
名称	所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウム～士業（専門家）の連携による「沖縄の所有者不明土地」の問題解決に向けて～
開催形式	内閣府沖縄振興局主催（受託事業者運営）のシンポジウムとして開催 また、沖縄弁護士会、沖縄県司法書士会、沖縄県土地家屋調査士会、沖縄県不動産鑑定士協会から後援を得て開催した。
開催日時	令和8年1月22日（木） 14:00～16:30
開催場所	那覇商工会議所 2階ホール（沖縄県那覇市久米 2-2-10）
開催方法	対面とオンラインのハイブリッド形式
参加申込者数	88名（対面：34名、オンライン：54名）

当日参加者数	66名（対面：29名、オンライン：37名 ³³ ） 内訳：弁護士 25名、司法書士 9名※うち1名は弁護士と重複、土地家 屋調査士 5名、不動産鑑定士 5名、行政関係者 15名、その他 8名
--------	--

³³ 1台の端末を利用して複数人が参加している場合も想定されるが、オンライン参加者については、ウェビ
ナーへの接続申請端末数を把握している。

2 説明会の概要

(1) 全体の構成

シンポジウムでは、前半で所有者不明土地管理制度等の情報提供を、後半では土業の有識者によるトークセッションを実施した。

シンポジウムの全体構成は、以下の通りである。

図表 75 全体の構成（登壇者敬称略）

開始時間	内容	登壇者
14:00	I. 開催の挨拶・趣旨説明 ■ 本問題の解決に向けた将来像と取組方針の説明	内閣府沖縄振興局参事官 (調査金融担当) 鈴木 啓嗣
14:05	II. 沖縄の所有者不明土地への制度活用の現状と展望 ■ 既往の活用事例と今後制度活用が想定される土地類型の紹介。制度活用における「沖縄の所有者不明土地」の特異性の紹介	(内閣府委託事業受託者) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 上席主任研究員 阿部剛志
14:30	III. 沖縄の所有者不明土地への制度活用における登記実務の解説 ■ 管理命令発令・取消に伴う登記実務の解説	那覇地方務局 前・首席登記官(有識者検討会検討員) 新城安朝
14:40	IV. 所有者不明土地管理制度の利活用上の問題点と解決策 ■ 申立ての前の段階、管理人選任後の段階のそれぞれにおいて各土業が効果的に連携・協業していく実務の姿とその際の留意点を解説	そよかぜ法律事務所弁護士／ 琉球大学法科大学院教授 (有識者検討会座長) 藤田広美
15:30	～休憩～	
15:40	V. トークセッション ■ 各土業の有識者をお迎えし、各土業の観点から実務上の工夫や課題等についてメッセージ・示唆 ■ その後、ご参加の皆様からのご質問と意見交換	登壇者：有識者検討会検討員 藤田広美、新城安朝 弁護士 池田 修 司法書士 渡口慎也 土地家屋調査士 福原義隆 不動産鑑定士 村山哲志

(2) 概要

内閣府沖縄振興局からの「趣旨説明」では、令和6年度報告書において示された将来像と取組方針、そして令和8年度に創設予定の「沖縄所有者不明土地対策事業」について説明がされた。

三菱UFJリサーチ&コンサルティングからの「沖縄の所有者不明土地への制度活用の現状と展望」では、沖縄の所有者不明土地の概要を整理した上で、令和7年12月末までの所有者不明土地管理制度の活用事例（10件）の概要と円滑な制度活用の観点で生じている課題について、また、今後制度活用が見込まれる事例の特徴と想定される課題について報告

がされた。

また、有識者検討会の新城検討員（那覇地方法務局 前・首席登記官）からの「沖縄の所有者不明土地への制度活用における登記実務の解説」では、制度活用（管理命令発令）がされた際の不動産登記の取扱い及び登記簿の記録例を定めた通達について紹介した上で、沖縄の所有者不明土地における登記簿の記録例（土地が処分等されずに管理命令が取り消された場合は、沖特管理者名の記録を回復する取扱い）を紹介した。

有識者検討会の藤田座長（そよかぜ法律事務所弁護士／琉球大学法科大学院教授）からの基調報告「所有者不明土地管理制度の利活用上の問題点と解決策」では、制度活用事例の実態から、手続にかかる期間や費用が予め精査されていない申立てもみられ、スポット管理（所有者不明土地管理人の管理行為が明確であるため、短期間・低費用で終了できる管理）が実現できていない問題を指摘した。

この問題解決のために、所有者不明土地管理人による「管理命令の必要性を基礎づける事実」と必要となる管理行為を申立書に記載すること、また、申立て前に不動産鑑定評価を実施することなどの方法が提起された。

特に、制度活用に際して分筆が必要となる事案においては、弁護士が土地家屋調査士、不動産鑑定士とスポット管理の方針を共有し、いわばチームを組成して、申立ての準備を進めていくことの必要性が説かれた。

トークセッションでは、前述の情報提供・基調報告を踏まえ、まず「分筆を要するケースで同時処分³⁴を促進していくために」をテーマとして、各士業の有識者からコメントがされた。

土地家屋調査士の福原委員からは、「申立て準備の初期段階から現況測量・境界確認をして分筆案図を作成することで、その図を元に不動産鑑定評価を実施することが可能となるほか、管理命令発令後には選任された管理人から、分筆案図を作成した土地家屋調査士に分筆の登記の申請が依頼されれば、円滑な同時処分の手続が現実的になる」とコメントされた。

不動産鑑定士の村山委員からは、「分筆を要するケースでは、所有者不明土地の所有者の立場からみると、一部の処分が進み、徐々に残された部分の価値が変わっていくのは望ましくなく、元々の状態で適正に評価され、同時に処分されることが望ましいと思う。例えば、対象土地全体の不動産鑑定評価額を算定し、分筆後の面積によって按分する方法などは、平等に思われる。但し、同時処分ができない場合や不動産鑑定評価の報酬の取扱いについては課題が残ることから、早期に士業同士で連携し、適切な方向性を導けるようにするのが望ましい」とコメントされた。

司法書士の渡口委員からは、「司法書士は他士業に比べて申立人からの相談の入り口と

³⁴ 複数の占有者がいる土地において所有者不明土地管理制度を活用する場合に、1つの申立てで分筆の登記を行い、それぞれ新たな所有者に所有権移転がされることで所有者不明土地が解消することを指す。

なることが多いところ、本日の司法書士参加者は決して多いとは言えず、危機感を持っている。分筆を要するケースでは、各士業や沖特管理者と連携して、同時処分の方向性も見出していけるように司法書士も取り組んでいくべきである」とコメントされた。

トークセッションでは、次に「地方公共団体が占有する土地で制度活用を促進していくために」をテーマとした。ここでは、地方公共団体での顧問弁護士の経験も有する池田検討員から「沖特管理者は少人数の体制で多くの管理地を抱えている中、道路・公園等で土地活用をしている部署は別となり、調整に苦勞する。しかし、沖特管理者は善管注意義務を負うとされており、不適切な管理の状態は解消する方向で頑張らないといけない。地方公共団体が占有する土地は相当数あり、早期に着手する必要がある。来年度から配置される予定の対策官・支援官も活用し、来年度には1件の申立てがされるくらいのスピード感で取り組むべきである」とコメントがされた。

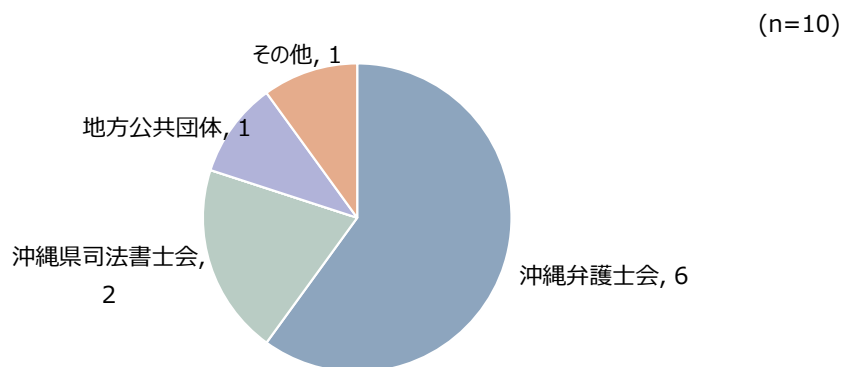
(3) 実施後アンケートの結果

シンポジウム参加者を対象としたアンケートを実施したところ、10名からの回答を得た。回答結果は以下の通りである。

1) 回答者属性

沖縄弁護士会所属6名、沖縄県司法書士会所属2名、地方公共団体所属1名、その他1名であった。

図表 76 回答者の所属 (SA) ※回答者に属性が重複する回答者はなし

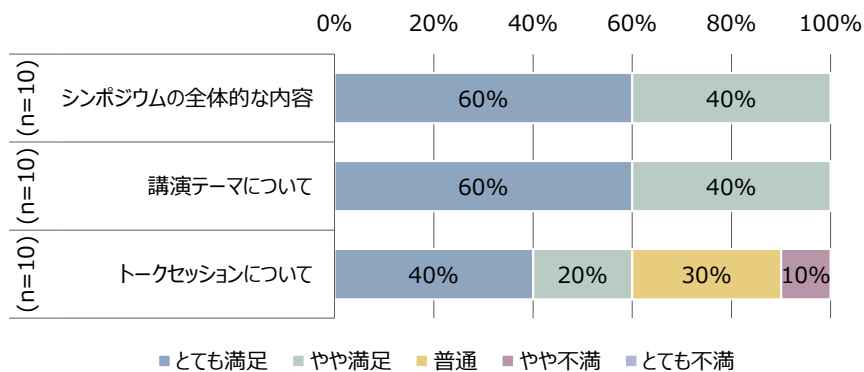


2) 本シンポジウムへの満足度

シンポジウムの全体的な満足度と、講演テーマは「とても満足」が6割、「やや満足」が4割を占めた。トークセッションは「とても満足」が4割、「普通」が3割、「やや満足」が2割、「やや不満」が1割となった。

シンポジウム全体や講演テーマの満足度は高いものの、時間が想定より短くなってしまったトークセッションの満足度は他と比べるとやや低い結果となった。

図表 77 本シンポジウムへの満足度



(4) 成果

本シンポジウムは、より円滑な所有者不明土地制度活用に向けて関係士業間での工夫や課題に関する知見の共有を目的として開催し、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士の4士業を中心に60名以上の参加があり、必要な周知を図ることができた。

また、沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度を活用する際には、申立ての事前準備が必要という認識や、各士業専門家からの問題意識が共有された。そのほか、参加者から申立ての要件や、対象土地への管理命令の発令に関する意見交換が行われるなど、目的に対し必要な情報提供ができたと考えられる。また、実施後アンケートにおいても高評価が得られたほか、本制度の現状や課題、申立ての代理人・所有者不明土地管理人となった場合の対応への理解が進んだ等の感想を得られた。

特に、基調報告・トークセッションを通して「沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の申立てにあたっては、事前準備が重要」というメッセージを強く発信したことで、参加者間の認識が共有されたと思われる。

VI. 過年度調査の総括及び令和8年度以降の展望

1 過年度調査の総括（検討結果の整理）

本調査（過年度調査及び本年度調査）では、沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」を、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、課題整理と解決策の検討を行ってきた。

これを踏まえ、本項では、平成30年度から令和7年度までの8カ年にわたる検討結果のポイントを参照できるよう、改めて整理した。概要は図表78の通りである。

図表 78 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（必要な措置）
【第一段階】平成30～令和元年度 ※調査の主眼：実態の把握と、真の所有者への返還可能性の追求	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ⇒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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ⇒沖縄固有の制度（事務手続による更正登記）の法的安定性 ■ 登記と管理の差異による問題 ⇒特定不能土地等管理者と沖特管理者の重複 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 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） ■ 管理者の重複に対する解釈①
【第二段階】令和2～4年度 ※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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ⇒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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新たな法制度の適用問題 ⇒所有者不明土地管理人と沖特管理者の重複 ■ 管理権限・義務の不明確さに起因する問題（不適正な管理の是正） ⇒具体土地への制度適用上の問題 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈② ■ 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） ⇒適正管理ガイドの作成 ■ CSの実施（申立書案の作成）
【第三段階】令和5～7年度 ※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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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） ■ 所有者不明土地に関する法制度が出揃う（現行法で安定的見込み） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所有者不明土地管理制度の運用における問題 ⇒管理命令取消後の運用、運付金の取扱い、登記の方法等） ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関係機関・士業団体等との協議・調整による円滑な実務運用づくり ■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈③ ⇒内閣府・法務省での解釈調整 ⇒供託と登記にかかる運用構築

(1) 第一段階（平成30年度～令和元年度）

平成24年度から開始された実態調査がおおむね完了する時期に始まった本調査であるため、第一段階では、実態調査結果の把握・分析と、真の所有者への返還可能性の追求が主たる命題となっていた。

真の所有者への返還可能性については、沖縄県公文書館及び米国国立公文書館にて、米軍海軍及び陸軍の資料について現地調査を行い、真の所有者特定につながる資料の調査を行ったものの、直ちにこれを特定できる資料は把握できなかった。（令和元年度報告書47ページ、令和2年度報告書67ページ参照）

次に、沖縄の所有者不明土地に起因する問題としては、まず、沖縄の所有者不明土地でのみ採られた手法である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を検証し、「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

結論が得られた。（令和元年度報告書 60 ページ参照）

また、沖縄の所有者不明土地と全国的な所有者不明土地との差異として、登記の管理の差異があることを明確にした上で、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が適用された場合に、沖特管理者と特定不能土地等管理者が重複することは、沖縄の所有者不明土地に起因する問題であることから、その法的関係を整理した。（令和元年度報告書 57～58 ページ参照。但し、本整理は令和 6 年度報告書 80 ページにおいて更新されている。）

このほか、沖縄の所有者不明土地のみに認められている「事務手続による更正登記」の制度について、その法的な位置づけが不明確であるとの指摘から、法的位置づけの明確化を図った。（令和元年度報告書 102～103 ページ参照）

（2）第二段階（令和 2 年度～令和 4 年度）

所有者不明土地管理制度の成立・施行が見込まれるようになり、同制度は沖縄の所有者不明土地へ幅広く適用可能でき、かつ適正管理と解消を見込めることから、同制度の適用に係る問題が議論・検証の中心となっていく。

まず、沖縄の所有者不明土地の適正管理を考える上で、沖特管理者の管理権限の範囲を明らかにする必要があった。沖特管理者の管理権限の範囲については、本土復帰前の管理人の法的地位や管理権限の範囲を一つの解釈に収斂させることは困難であるとされ、本土復帰後は、沖縄復帰特措法の目的等を鑑みると、民法上の財産管理制度における管理人と同様の権限の範囲（保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為）と認められ、処分行為までは認められないと解するのが適当であるとされた。（令和 2 年度報告書 86 ページ参照）

また、第一段階では、沖特管理者と特定不能土地等管理者の重複について検証を行ったところであるが、第二段階では沖特管理者と所有者不明土地管理人の重複について検証を行った。（令和 3 年度報告書 63 ページ参照。但し、本整理は令和 6 年度報告書 79 ページにおいて更新されている。）

あわせて、沖特管理者と類似する管理人（所有者不明土地管理人、特定不能土地等管理者）が制度化されたことを踏まえ、改めて沖特管理者の法的地位、管理権限の範囲・義務等の性質について検証、整理を行った。この際、沖特管理者は善管注意義務を負うとの整理がされた。（令和 3 年度報告書 65～66 ページ）

このほか、所有者不明土地管理制度の適用にあたり、沖縄の所有者不明土地に起因する問題がないかを検証するため、具体的な管理地を想定したケーススタディ（申立書案の作成）を実施した。（令和 4 年度報告書 78～80 ページ）

(3) 第三段階（令和5年度～令和7年度）

所有者不明土地管理制度が令和5年4月に施行されたことを踏まえ、その制度運用の実務を確認しながら、沖縄の所有者不明土地への制度適用における問題を検証した。

令和5年度調査では「①沖特管理者への管理命令発令の事実の伝達」「②沖特管理者が締結した賃貸借契約の承継の取扱い」を主に取り扱った。

①については、那覇地方裁判所との意見交換、沖縄弁護士会での説明会による周知（所有者不明土地管理人から沖特管理者への連絡の依頼）などを実施した。（令和5年度報告書71～72ページ）

②については、賃貸借契約は承継されず、所有者不明土地管理命令が発令された場合、沖特管理者は賃借人との賃貸借契約解除の手続を行う必要があると整理された。（令和5年度報告書72～73ページ）

令和6年度調査では「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」「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」「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」の3つを取り扱った。

まず、③について、「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。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。」と整理された。（令和6年度報告書79ページ参照）

次に②については、「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」とされた。（令和7年度報告書69ページ）

最後に①については、③の解釈に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。（令和6年度報告書82～84ページ参照）

2 令和8年度以降の展望

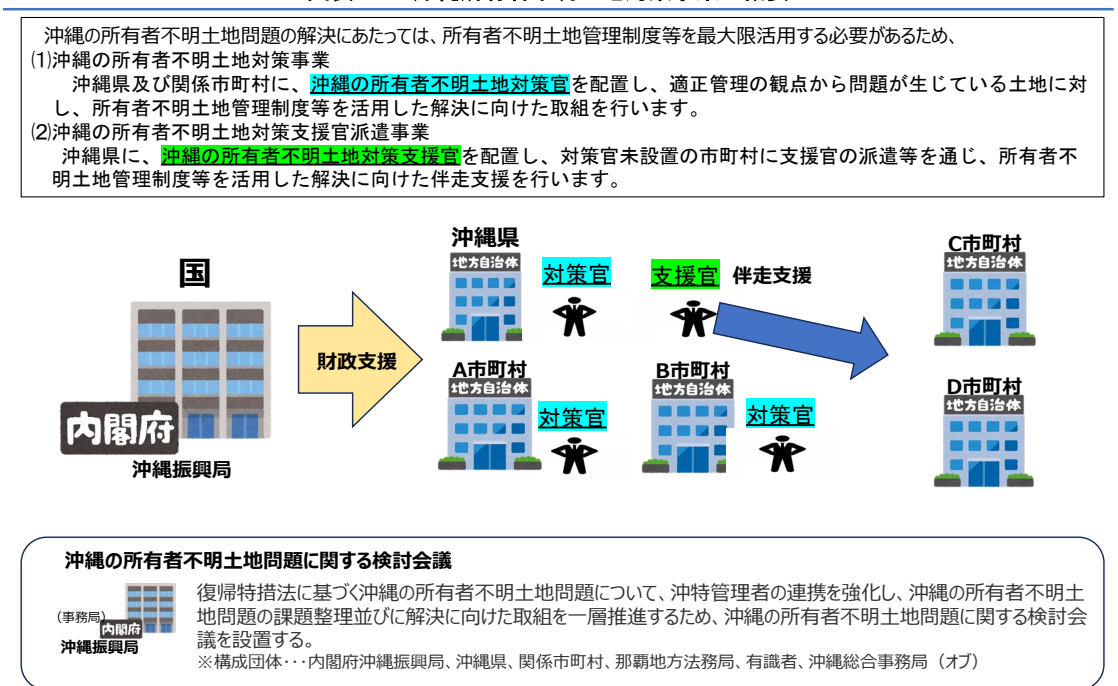
(1) 令和8年度以降の問題解決に向けた取組みの概要

令和6年度報告書において示された将来像と取組方針の実現に向け、令和8年度には「沖縄所有者不明土地対策事業」が新たに創設され、「沖縄の所有者不明土地対策事業」及び「沖縄の所有者不明土地対策支援官派遣事業」により「沖縄所有者不明土地対策官・支援官」（以下「対策官・支援官」という。）が沖縄県、那覇市、沖縄市に配置される予定である。

また、「沖縄所有者不明土地対策事業」では、沖縄特管理者の連携を強化し、沖縄の所有者不明土地問題の課題整理並びに解決に向けた取組みを一層推進するため、「沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議（内閣府沖縄振興局主催）」を設置する予定である。

なお、引き続き、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、本会議において、解決に向けた必要な措置を検討する予定である。

図表 79 沖縄所有者不明土地対策事業の概要



資料) 内閣府資料

(2) 「沖縄の所有者不明土地対策事業、沖縄の所有者不明土地対策支援官派遣事業」について

令和8年度以降は、対策官・支援官を軸とした所有者不明土地管理制度の活用によって沖縄の所有者不明土地の問題解決を図っていくことになる。

沖縄の所有者不明土地に対する申立て事例を踏まえれば、申立てから管理命令の発令、

権限外行為許可に基づく売買契約等を経て、新たな所有者による管理・利用、言い換えれば、沖縄管理者の管理解除に至るまでには1年を超える期間が必要になると考えられ、年度を超えて安定的・継続的に所有者不明土地管理制度の活用を進めていく必要がある。

そこで、令和8年度以降の数年間にわたり、「対策官・支援官」が重点的に取り組むべき対象・事業内容を取組方針として整理し、「対策官・支援官」が、着任後速やかに効率的・効果的に活動できる環境を整備した。

なお、本取組方針（案）は、現時点において把握している管理地の現状、沖縄管理者の認識、所有者不明土地管理制度の運用状況等を総合的に考慮して設定しており、「対策官・支援官」の裁量や活動自体を拘束するものではない。

① 対策官（沖縄県）

1) 重点対象

沖縄県が管理する所有者不明土地は1,460筆である。このうち、令和8年度から優先的に問題解決に取り組む土地は、以下の449筆である。

なお、既に申立てに向けた動き・準備が確認される土地が9ケース38筆ある。

図表 80 重点対象（対策官・沖縄県）

重点対象の土地状況	対象主体・ケース数	筆数
※公共占有（学校、道路、公園。県自己占有も含む）の土地	20主体	計136筆
※建物所有者へのアプローチが想定される土地（賃貸借有・無）	18ケース	計190筆
・駐車場利用者へのアプローチが想定される土地	7ケース	計30筆
・その他、占有民間法人へのアプローチ（店舗・事務所・駐車場等）が想定される土地	18ケース	計93筆
合計	63主体・ケース	449筆

2) 管理者・管理地が抱える問題

重点対象のうち、適正管理上の問題を抱えているのは2分類（図表80の※印）。

これらの土地に所有者不明土地管理制度の活用を図っていく上では、下記の課題があることから、対策官と課題を共有し、着実に取組を進めていく必要がある。

■ 遠方の公共占有に対する働きかけが困難

県管理地を市町村が占有する土地が数多くあり、現況の確認や先方担当者との調整が困難な状況の土地が多い。対策官によるアプローチによって、公共占有による管理の問題を解決することが求められる。

■無権限の占有者への対応が困難

県管理のうち、建物所有者によって占有されている土地が 190 筆あるが、賃貸借契約が適切に締結されておらず調整に綿密さと時間がかかる土地もあり、専門的な知見を有する対策官による丁寧な調整が求められる。

■占有者に対する働きかけが困難

民間が占有する土地については、占有者の所有者不明土地管理制度の申立てによる買取が考えられるが、沖特管理者の知識・ノウハウ不足によって、制度利用の案内が十分でなく、専門的な知見を有する対策官による案内・調整が求められる。

3) 対策官の事業内容

1) の重点対象と 2) の問題を踏まえ、以下の事業に取り組んでいく。

■公共が占有している土地への制度活用（占有者との調整）

学校、道路、公園として公共占有されている土地 136 筆について、対策官は占有者（地方公共団体の道路所管課）と調整し、所有者不明土地管理制度の活用による所有権の移転と管理解除を目指す。

なお、公共占有部分が一部であることから、制度活用にあたり分筆を要するケースが一定数ある。所有者不明土地の解消に向け、残地の有効活用を視野に入れて調整を図る（所有者不明土地自体の解消を目指す）ことが求められる。

【占有者】（約 20 主体）

※道路 116 筆：県 19、那覇 4、浦添 2、名護 2、糸満 2、うるま 2、本部 2、
中城 1、西原 1、座間味 2、粟国 49、久米島 1、国道 11、不明 18

※学校 10 筆：県 5 C 7 筆、那覇 2 C 2 筆、座間味 1 C 1 筆

※公園 10 筆：うるま 1 C 2 筆、与那原 1 C 4 筆、粟国 1 C 筆、国（海洋博） 1 C 2 筆

■建物所有者に占有されている土地への制度活用（占有者との調整）

建物所有者が占有する土地は 190 筆あり、賃貸借契約のない無権限の占有者については、令和 6 年度に前倒しでアプローチを開始しており、これを継続して対応する。対策官は占有者と調整し、所有者不明土地管理制度の活用による所有権移転と管理解除を目指す。

また、賃貸借契約が締結されている土地についても、対策官は、占有者と調整し、所有者不明土地管理制度の活用による所有権移転と管理解除を目指す。

■駐車場や事業用地として占有されている土地への制度活用（占有者との調整）

法人等が事業用地として占有する土地は 123 筆あり、対策官は占有者や利害関係人と調整し、所有者不明土地管理制度の活用による所有権の移転と管理解除を目指す。

■優先的に取り組む土地の問題解決

上記とは別に、既に申立てに向けた動きや準備が確認されている土地が 38 筆あり、これに継続して対応する。対策官は申立人や相談者と調整し、所有者不明土地管理制度を活用し管理解除を目指す。

② 対策官（那覇市）

1) 重点対象

那覇市が管理する所有者不明土地は 548 筆である。このうち、令和 8 年度から優先的に

問題解決に取り組む土地は、以下の 245 筆である。

図表 81 重点対象（対策官・那覇市）

重点対象の土地状況	対象ケース数	筆数
・複数筆が隣接する一団の墓地・インパクトの大きい墓地	35 ケース	計 124 筆
・住宅やホテル等の建物利用目的で占有されている土地	8 ケース	計 16 筆
・田畑や駐車場で占有されている土地	16 ケース	計 71 筆
・学校・道路・公園として公共占有されている土地	13 ケース	計 34 筆
合計	70 ケース	計 245 筆

2) 管理者・管理地が抱える問題

1. で設定した土地に所有者不明土地管理制度の活用を図っていく上では、下記の課題があることから、対策官と課題を共有し、着実に取組を進めていく必要がある。

<p>■ 墓石のある土地の状態が不明確であり、解決手段を示すことが困難</p> <p>市が管理する墓地のうち、複数筆が隣接する一団の土地や大規模な敷地の墓地、市街地の墓地等は、管理解除されれば、有効活用される可能性の高い土地が多い。</p> <p>一方で、これらの墓地が占有されているのかどうかは、過去の実態調査以降整理されておらず、また、焼骨の有無が確認されておらず、適正管理上、大きな問題となっている。対策官による出口を見据えた調査が求められる。</p> <p>■ 占有者に対する働きかけが困難</p> <p>民間が占有する土地については、占有者の所有者不明土地管理制度の申立てによる売却処分が考えられるが、沖特管理者の知識・ノウハウ不足によって、制度利用の案内が十分でなく、専門的な知見を有する対策官による案内・調整が求められる。</p>
--

3) 対策官の事業内容

1) の重点対象と 2) の問題を踏まえ、以下の事業に取り組んでいく。

<p>■ 利用者のいる墓地の管理解除（墓石の利用状況の確認及び所有者特定調査の実施）</p> <p>那覇市が管理する墓石がある土地 240 筆のうち、特に複数筆が隣接している一団の土地や、複数の墓が存在する土地、市街地に面する土地等の早期の問題解決が望ましい土地 124 筆について、所有者不明土地管理制度の申立てによる売却処分を目指すために、対策官が墓地経営許可の有無及び墓石の利用状況の確認を行う。</p> <p>経営許可があったものは、墓地管理者の特定を行う。</p> <p>経営許可がなく、現地の利用状況を確認し、利用の痕跡が見られるものについては、（過年度実態調査と照らして十分でない場合には）周辺への聞き取りの実施や、清明祭時期での調査等を重点的に行い、利用者を特定し、特定した所有者に対して、所有権取得の相談（事務手続による更正登記・所有権確認訴訟・所有者不明土地管理制度申立て）を行い、利用者のいる墓地の管理解除を目指す。</p> <p>■ 無縁墳墓の適正管理化（墓石の利用状況の確認及び墳墓の内部調査の実施）</p> <p>上記 124 筆のうち、利用の痕跡が見られない墓地については、沖特管理者から墓園事</p>
--

業者等に委託し、墳墓の内部調査を行い、空き墓か無縁墳墓かを確認する。

焼骨のある無縁墳墓の場合は、沖特管理者が墓園業者及び所管課と調整し、無縁墳墓改葬手続を実施する。

空き墓の場合は、利活用を著しく阻害する墳墓や樹木がある場合、撤去を行う。

対策官は、土地の状況に応じて、隣接地主、霊園事業者に所有者不明土地管理制度の案内を行い、無縁墳墓・空き墓のある墓地の管理解除を目指す。

■民間占有者への制度活用（占有者との調整）

住宅やホテル等の建物利用目的で占有されている土地 16 筆と田畑や駐車場で占有されている土地 71 筆の計 87 筆について、対策官は、占有者と調整し、所有者不明土地管理制度の利用による占有されている土地の管理解除を目指す。

■公共が占有している土地への制度活用（占有者との調整）

学校、道路、公園として公共占有されている土地 34 筆について、対策官は所管課と調整し、所有者不明土地管理制度の利用による占有されている土地の管理解除を目指す。

■優先的に取り組む土地の問題解決

上記のうち、市が把握する優先的に取り組むべき土地 5 ケース計 15 筆については、特に先行して問題解決に取り組む。

③ 対策官（沖縄市）

1) 重点対象

沖縄市が管理する所有者不明土地は 79 筆である。このうち、令和 8 年度から優先的に問題解決に取り組む土地は、以下の 35 筆である。

図表 82 重点対象（対策官・沖縄市）

重点対象の土地状況	対象ケース数	筆数
民間による買い取り意向が確認されている土地（一部含む）	3 ケース	計 13 筆
道路や公園等で公共によって占有されている土地	3 ケース	計 8 筆
墓地として占有されている土地など	11 ケース	計 14 筆
合計	17 ケース	計 35 筆

2) 管理者・管理地が抱える問題

1. で設定した土地に所有者不明土地管理制度の活用を図っていく上では、下記の課題があることから、対策官と課題を共有し、着実に取組を進めていく必要がある。

■買い取り意向を有する民間への働きかけが困難

隣接地主による買い取り意向が確認されている土地については、隣接地主による所有者不明土地管理制度の申立てによる売却処分が考えられるが、沖特管理者の知識・ノウハウ不足によって、制度利用の案内が十分でなく、専門的な知見を有する対策官による案内・調整が求められる。

また、筆界未定の管理地も含まれており、所有者不明土地管理制度の活用を促して

いくためには、筆界を特定し、申立てに係る費用軽減を図ることが求められる。

■墓石のある土地の状態が不明確であり、解決手段を示すことが困難

市が管理する墓地のうち、複数筆が隣接する一団の土地や市街地の墓地等は、管理解除されれば、有効活用される可能性の高い土地が多い。一方で、これらの墓地が占有されているのかどうかは、過去の実態調査以降整理されておらず、また、焼骨の有無は確認されておらず、適正管理上、大きな問題となっている。

対策官による出口を見据えた調査が求められる。

3) 対策官の事業内容

1) の重点対象と 2) の問題を踏まえ、以下の事業に取り組んでいく。

■利用希望のある土地への制度活用（占有者との調整・筆界特定）

民間の買い取り意向が示されている土地 13 筆について、対策官は、買取意向を有する隣接地主等と調整し、所有者不明土地管理制度の利用により管理地の管理解除を目指す。

特に、筆界未定の管理地については、筆界特定事業を行い、所有者不明土地管理制度を活用しやすい環境整備を行う。

■公共が占有している土地への制度活用（占有者との調整）

道路や公園として公共占有されている土地 8 筆について、対策官は所管課と調整し、所有者不明土地管理制度の活用により、占有されている土地の管理解除を目指す。

国道の占有に併せて、民間による占有も含まれる土地 2 筆については、対策官は占有者や利害関係人と調整し、所有者不明土地管理制度の活用により、占有されている土地の管理解除を目指す。

■利用者のいる墓地の管理解除（墓石の利用状況の確認及び所有者特定調査の実施）

沖繩市が管理する土地のうち、墓地として占有されている土地 14 筆について、所有者不明土地管理制度の申立てによる売却処分を目指すために、対策官が墓地経営許可の有無及び墓石の利用状況の確認を行う。

経営許可があったものは、墓地管理者の特定を行う。

経営許可がなく、現地の利用状況を確認し、利用の痕跡が見られるものについては、（過年度実態調査と照らして十分でない場合には）周辺への聞き取りの実施や、清明祭時期での調査等を重点的に行い、利用者を特定し、特定した所有者に対して、所有権取得の相談（事務手続による更正登記・所有権確認訴訟・所有者不明土地管理制度申立て）を行い、利用者のいる墓地の管理解除を目指す。

■無縁墳墓の適正管理化（墓石の利用状況の確認及び墳墓の内部調査の実施）

上記の 14 筆のうち、利用の痕跡が見られない墓地については、沖特管理者から墓園事業者等に委託し、墳墓の内部調査を行い、空き墓か無縁墳墓かを確認する。

対策官は、土地の状況に応じて、隣接地主、霊園事業者に所有者不明土地管理制度の案内を行い、無縁墳墓・空き墓のある墓地の管理解除を目指す。

■優先的に取り組む土地の問題解決

上記のうち、市が把握する優先的に取り組むべき土地 4 ケース計 17 筆については、特に先行して問題解決に取り組む。

④ 支援官（沖繩県）

1) 重点対象

沖繩県に配置され、対策官未設置の市町村において、所有者不明土地管理制度等を活用

した問題解決に向けた伴走支援を行う「支援官」に優先的に対応してもらおう事例として、以下を想定している。

図表 83 重点対象（支援官）

重点対象の土地状況	筆数等
市町村管理地を県や国が占有している事例	計 29 筆
（対策官のいない）市町村管理地を当該市町村が占有している事例	計 46 筆
その他、市町村管理地において制度活用の可能性のある事例	計 33 筆 + α
事務手続の更正登記に関する支援を必要としている事例	3 団体程度
合計	108 筆 + α

2) 支援官の事業内容

■市町村管理地を国・地方公共団体が占有している事例

市町村が管理する土地を県道・国道や学校施設等で占有している事例 29 筆については、支援官は沖特管理者と占有者（地方公共団体の道路所管課）と調整し、所有者不明土地管理制度の活用による所有権移転と管理解除を目指す。

対策官のいない市町村が自らの管理地を占有している事例 46 筆（名護市 20 筆、本部町 16 筆など 9 市町村）についても、支援官は市町村と調整し、制度活用による所有権移転と管理解除を目指す。

■事務手続の更正登記等に関する支援を必要としている事例

長年の管理・占有が確認されており、争いのない墓地を多く管理している市町村（粟国村等 3 団体程度）では、事務手続による更正登記を行うための要綱の整備や、事務手続上の問題解決に向けた支援を行い、管理解除を目指す。

(3) 「沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議」について

沖縄の所有者不明土地問題について、沖特管理者の連携を強化し、沖縄の所有者不明土地問題の課題解決に向けた取組を一層推進するため、「沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議」を設置する予定である。なお、引き続き、「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、本会議において、解決に向けた必要な措置を検討する予定である。

図表 84 沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議について[会議要綱案]

1. 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第 62 条に規定する沖縄の所有者不明土地問題について、沖特管理者の連携を強化し、沖縄の所有者不明土地問題の課題整理並びに解決に向けた取組を一層推進するため、沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議（以下

「検討会議」という。)を設置する。

2. 検討会議の構成員は、次のとおりとする。ただし、議長は、必要があると認めるときは、その他の関係者の出席を求めることができる。

議長 内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当）

構成員 沖特管理者

那覇地方法務局

有識者

沖縄総合事務局 財務部、開発建設部（オブザーバー）

3. 検討会議の庶務は、内閣府及び沖縄県において処理する。

4. 前各号に定めるもののほか、検討会議の運営に関する事項その他必要な事項は、議長が定める。

資料) 内閣府資料

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7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 85 の通りである。また、検討員は図表 4 の通りである。

図表 85 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	議題
令和7年 7月31日 14:30～ 17:30	第1回 検討会	(1)本年度調査実施概要について (2)所有者不明土地管理制度等の適用状況に関する調査報告 (3)所有者不明土地管理制度等の活用に関する協議 (4)所有者不明土地管理制度等の活用促進に向けた周知・説明資料に関する協議 (5)所有者不明土地管理制度等の円滑な活用に向けた説明会開催(案)に関する協議 (6)今後の進め方について
令和8年 1月29日 14:30～ 17:30	第2回 検討会	(1)本年度の検討経緯ととりまとめに向けた協議事項の確認 (2)所有者不明土地管理制度等の適用状況に関する調査報告 (3)所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査 ①令和6年度調査において継続検討となっていた課題 ②沖特管理者の伴走支援によって抽出された課題 1)沖特管理者による筆界の特定手続及び分筆について 2)所有者不明土地管理制度活用における墓地の取扱いについて ③所有者不明土地管理人へのヒアリングによって抽出された課題 (4)管理ガイド・リーフレット更新(案) (5)令和8年度以降の制度活用の展望

(2) 検討・協議の結果要旨

① 第1回検討会

日時：令和7年7月31日（木）14：30～17：30	
場所：沖縄県市町村自治会館4階 第4～6会議室（オンラインとのハイブリッド開催）	
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
比嘉・新城 司法書士事務所 司法書士	新城 安朝

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
オブザーバー (WG 委員) :	
村山不動産鑑定株式会社 代表取締役	村山 哲志
沖縄県司法書士会 財産管理委員会委員長	渡口 慎也 (オンライン)
オブザーバー (沖縄管理者) :	
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 主事	大木 浩美
那覇市総務部管財課 課長	大城 修
那覇市総務部管財課 主幹	寺前 珠代
沖縄市総務部契約管財課 課長	国吉 未知男
沖縄市総務部契約管財課管財係 主査	諸喜田 寛
沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長	城間 智之
沖縄総合事務局財務部管財総括課 監査官	三谷 吉輝
沖縄総合事務局財務部管財総括課 上席国有財産管理官	和田 涼
沖縄総合事務局開発建設部 用地課長	伊波 永舟
沖縄総合事務局開発建設部 用地計画官	我喜屋 和彦
那覇地方方法務局不動産登記部門 統括登記官	古謝 幸之
那覇地方方法務局不動産登記部門 統括登記官	山下 恭司
浦添市総務部財産管理課 課長	砂川 直也
浦添市総務部財産管理課 主査	宮里 盛光
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 管財係長	長濱 一史
うるま市財務部資産マネジメント課管財係	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
粟国村総務課固定資産税係 課長補佐	新城 研太
宜野湾市総務部総務課	津波古 良幸
宜野湾市総務部総務課	真境名 由誠
宜野湾市総務部総務課	島袋 翔
今帰仁村企画財政課財政係 主査	大城 仁
八重瀬町総務課総務防災班	神谷 翔
内閣府 : 内閣府沖縄振興局	
参事官 (調査金融担当)	鈴木 啓嗣
参事官 (調査金融担当) 付 専門官	川満 克己
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

- ・内閣府沖縄振興局鈴木参事官（調査金融担当）より検討会の開催にあたり挨拶と本年度事業の趣旨説明がされた。
- ・事務局からの紹介に続き、各検討員より順次自己紹介を行った。
- ・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」を読み上げ、参加者の確認を得た。

(1) 本年度調査実施概要

- ・事務局より資料1に基づき説明を行った。（特段の質疑・意見はされなかった。）

(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や那覇地方法務局における登記運用を踏まえ、以下のような協議がされた。

■沖特管理者への連絡・情報提供について

- ・一昨年度に実施した沖縄弁護士会への説明会では、所有者不明土地管理人から沖特管理者へ各種連絡をするよう要望したが、申立代理人から沖特管理者へ提供できる情報も相応にあることから、申立代理人からも情報提供がされるよう沖縄弁護士会に周知する旨の意見がされた。
- ・また、申立人・管理人からの連絡に加え、那覇地方法務局から嘱託登記時に沖特管理者に連絡する案なども協議されたところ、裁判所からの通知が最も安定した通知となることから、引き続き裁判所から通知がされるよう求めていくことが確認された。

■円滑な制度運用のための対応について

- ・届出期間満了後すぐに管理命令が発令された案件では、申立書とともにすでに建物の一部が崩落し市から行政指導を受けている旨を上申書として提出している。また、予め不動産鑑定評価を実施し、鑑定評価書と共に評価額に基づく買取を求めている。さらに書記官へ迅速に対応いただきたい旨を電話にて連絡している。本制度を理解し要点を心得ていれば、速やかに手続を進めることができるが、裁判所に任せる姿勢で申立てを行うと、資料が不十分である、要件立証が不十分であるとして、時間を要するとの指摘がされた。

(3) 所有者不明土地管理制度の活用に関する協議

■優先的に制度活用を検討・対応すべき土地選定の考え方

- ・所有者不明土地を管理する理由は、管理不全によって法的にあるいは物理的に問題が起き

ることを防ぐためであり、所有者不明土地管理制度の趣旨も同様である。つまり、法的に、または物理的に不適正な管理の状態である、おそれがある土地を優先的に取り上げることが望ましいと指摘された。

- ・また、外部不経済が発生している状態にあるものも、放置すると善管注意義務違反になるおそれがあるため、最優先の位置付けと考えると良いと指摘された。
- ・加えて、申立てが見込めそうな土地に広く声掛けしていくことも良い、公共・法人・私人など占有者の属性は優先度に関係しないとの指摘も得られた。
- ・制度の趣旨からすれば、不法占有されている土地の方が優先度は高いが、沖特管理者の善管注意義務の一環として裁量が認められると考えられるため、裁量の範囲内で先に解決できそうな不法占有でない土地（賃貸借契約がされている土地）から制度活用の案内をすることは、問題ないとの指摘もされた。

■制度活用を促す際のアプローチ先・範囲の考え方

- ・沖特管理者は基本的に不明な所有者のために善良な管理者として善管注意義務を尽くすとされているため、注意義務を尽くす過程で、土地を買い受けたい等の相談に対して義務に違反しない範囲で制度を紹介することは問題ないとされた。
- ・また、制度を紹介した先の者が申立て可能であるかは裁判所が判断することであり、また、他に申立てを望む人がいる可能性や、より高い価格で購入できる人がいる可能性については、管理命令発令後に管理人が不明な所有者のために最も利益になる方法を判断し、最終的には裁判所が許可することである。これらのことから、申立て前に沖特管理者が制度を紹介する範囲等に関して、公平性が問われることはないと考えられると指摘された。
- ・実際の対応としては、沖特管理者として制度紹介の広報を十分にしたと言える状態にしておくことや、ある案件における利害関係人にあたると思われる占有者（借地人）、隣接地所有者にはパンフレット等で同時に制度案内しておくことにより、特定の者に個別の案内をし（不満は出たとし）ても、公平性の問題は生じないのではないかと指摘された。
- ・なお、不法占有の状態にある土地の占有者にアプローチする際には、まず土地の明け渡し請求をし、その過程で、退去しないのであれば、別の問題解決の方策があるとして制度紹介する流れが適切であると指摘された。なお、「土地を購入できる」という安易な表現のみで制度紹介することは適切でないとされた。

■A市における個別事案に関する協議

- ・上記記載の考え方に基づき、A市における個別事案の問題解決に向けた対応方針の協議がされた。

(4) 所有者不明土地管理制度等の活用促進に向けた周知・説明資料に関する協議

- ・周知資料（案）に対する改善意見を募り、以下のような意見が得られた。
- ・利害関係の有無は裁判所が判断することである。現案では、明確な要件があって自分で判

断できるように捉えられる可能性がある。利害関係の有無を気にする必要はあるが、周知資料では触れない方が良いのではないか。

- ・相談先として沖特管理者が想定されているが、法的な事項を尋ねられても回答できない。弁護士・司法書士に相談することを促す表現方法が現実的ではないか。

(5) 所有者不明土地管理制度等の円滑な活用に向けた説明会開催(案)に関する協議

- ・申立ての代理や書類作成、管理人選任は弁護士、司法書士が主に想定される中、土地家屋調査士や不動産鑑定士も対象として開催することに関して疑義が示されたところ、申立ての一連の流れの中で、各士業がそれぞれの場面で関わる可能性があり、沖縄の所有者不明土地の特徴を踏まえた留意や協力を得る、という観点であれば理解できるとされた。
- ・所有者不明土地管理制度の運用において、不明である所有者の利益を確保するためには、不動産鑑定評価書を提出していく必要があり、不動産鑑定士からの理解・協力が必要不可欠であるとの指摘もされた。

(5) 今後の進め方について

- ・事務局より資料1に基づき、第2回検討会や第1～3回WGの開催日時・場所と今後の検討の進め方について説明を行い、これに関する意見・質問はなかった。

以上

② 第2回検討会

日時：令和8年1月29日(木) 14:30～17:30

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

比嘉・新城 司法書士事務所 司法書士

新城 安朝

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

オブザーバー (WG 委員) :

沖縄県司法書士会 財産管理委員会委員長

渡口 慎也

沖縄県土地家屋調査士会 副会長

福原 義隆

村山不動産鑑定株式会社 代表取締役

村山 哲志

オブザーバー (沖特管理者) :

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 主事

大木 浩美

那覇市総務部管財課 課長

大城 修

那覇市総務部管財課 主幹	寺前 珠代
那覇市総務部管財課	中村 有沙
沖縄市総務部契約管財課 課長	国吉 未知男
沖縄市総務部契約管財課管財係 主査	諸喜田 寛
沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長	城間 智之
沖縄総合事務局財務部管財総括課 上席国有財産管理官	和田 涼
沖縄総合事務局財務部管財総括課 監査官	三谷 吉輝
沖縄総合事務局開発建設部 収用認定調整官(併)用地対策官	幸喜 幹生
那覇地方法務局不動産登記部門 首席登記官	下田 一博
那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官	古謝 幸之
那覇地方法務局不動産登記部門 統括表示登記専門官	牧野 智浩
那覇地方法務局供託課 供託課長	淋 秀樹
浦添市総務部財産管理課 課長	砂川 直也
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 管財係長	長濱 一史
うるま市財務部資産マネジメント課 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
今帰仁村企画財政課財政係 主査	大城 仁 (オンライン)
八重瀬町総務課総務防災班	神谷 翔 (オンライン)
内閣府：内閣府沖縄振興局	
参事官 (調査金融担当)	鈴木 啓嗣 (オンライン)
参事官 (調査金融担当) 付 専門官	川満 克己
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

(1) 本年度の検討経緯ととりまとめに向けた協議事項の確認

- ・事務局より資料1に基づき説明を行った。(報告書における表現ぶりに関する意見がだされ、修正を行った。)

(2) 所有者不明土地管理制度等の適用状況に関する調査報告

- ・全国及び沖縄での所有者不明土地管理制度の適用状況や、那覇地方法務局による表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等の運用について、以下のような協議がされた。

■所有者特定スキームを適用した所有者不明土地の特定等について

- ・那覇地方法務局から、以下のとおり報告等がされた。
- ・令和7年3月から、沖縄の所有者不明土地(墓地)の所有者を特定するためのスキームが

開始し、その成果として、令和8年1月、1筆の土地（墓地）の所有者を特定した。

- ・同スキームでは「所有者不明となった当初から地目が墓地であること」や「墳墓を管理している者が判明しており、その者から、先祖代々からの自己又は自己の一族の土地であると認識していること」「墳墓に納骨されているとされている者が戸籍等の公的資料から確認できること」「管理している者もしくは一族の墳墓であるという供述を否定する事情がないこと」などが所有者を特定するための条件とされている。
- ・さらに、同スキームの適用外ではあるが、同年1月、沖縄の所有者不明土地の1筆の土地（池沼）の所有者を特定した。

■沖縄の所有者不明土地への円滑な制度活用に関して

- ・過年度（令和4・5年度）調査における所有者不明土地管理制度活用のケーススタディでは、申立書に陳述書を添付する形を検討したが、実際の運用を踏まえると、より簡素化した申立書で十分であるとの指摘がされた。
- ・また、所有者不明土地管理命令の発令や取消の事実を沖特管理者が直ちに知ることができないという問題について、過年度（令和5・6年度）調査では、所有者不明土地管理人から連絡するよう要請してきたが、申立代理人が担うべきと意見された。

（3）所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査

■沖特管理者が保管する収益金（還付金）の供託について

- ・所有者不明土地管理命令の適用に伴って沖特管理者の管理を終了する場合における還付金の取扱いについて、那覇地方法務局より以下のとおり説明された。
- ・所有者不明土地管理命令がされた後、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て当該土地を売却して買受人に所有権が移転し、沖特管理者による当該土地の管理が解除されたことに伴い、沖縄復帰特措法第62条の規定により従前の例に準ずることとさ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第3条の規定等により、当該土地の管理の開始から当該管理命令がされるまでの間に生じた当該土地の収益金から管理費用を差し引いて得た額である還付金を従前の所有者に対して還付しなければならない債務を沖特管理者が負っているとして供託の申請がされた場合、これを受理するのが相当である。

■沖特管理者からの地図訂正の申出について

- ・那覇地方法務局から、以下のとおり説明がされた。
- ・沖特管理者から沖縄の所有者不明土地を対象土地とする地図訂正の申出があった場合、利害関係人からの申出として、登記官の職権発動を促す申出として受理した上で、調査（実地調査含む。）が行われる。

■所有者不明土地管理制度活用における墓地の取扱いについて

- ・沖縄の所有者不明土地（墓地）について、所有者不明土地管理命令申立ての準備行為とし

て、「墓地の管理者の有無の確認」「墳墓・遺骨の所有者の有無の確認」「無縁墳墓改装の手續の実施」という3段階の手續を沖特管理者が行うという整理については特段の異論は示されなかった。

- ・一方、墳墓の処分の考え方については、土地と墳墓の所有者が同じ場合と異なる場合で扱いが異なることや、沖縄の墳墓は多様な形態であることも踏まえ、確定的な表現・整理は困難であるとされた。

(4) 管理ガイド・リーフレット更新(案)

- ・事務局より資料3、4に基づき説明を行った。これに関する意見・質問はなかった。

(5) 令和8年度以降の制度活用の展望

- ・事務局より資料1(VI章)に基づき説明を行った後、「将来像と2つの取組方針の関係図」について意見交換がされた。

(6) 閉会

- ・閉会に際し、内閣府沖縄振興局鈴木参事官(調査金融担当)、各検討員より挨拶を行った。

以上

2 ワーキンググループ

(1) 開催概要

WGは、本年度は3回開催した。開催概要は図表 86 の通りである。

図表 86 ワーキンググループの開催概要

日時	回	議題
令和7年 9月1日 15:00～ 17:00	第1回	(1)所有者不明土地管理制度等の活用に関する協議 事務局説明 ⇒沖特管理者3団体の報告 ⇒協議
令和7年 10月27日 10:00～ 12:00	第2回	(1)所有者不明土地管理制度等の活用に関する協議 ①A 団体報告 (建物所有者・借地人等との調整が必要な土地) ②B 団体報告 (筆界特定が必要な土地について) ③C 団体報告 (墓のある土地について) (2)所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウムについて
令和7年 11月27日 15:30～ 17:30	第3回	(1)沖特管理者による筆界の特定手続について (2)所有者不明土地管理制度の活用における墓地の取扱いについて (3)所有者不明土地管理制度等の活用による問題解決 令和8年度以降の取組方針(案)について (4)所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウムについて

(2) 各回の概要

① 第1回

日時：令和7年9月1日(月) 15:00～17:00

場所：沖縄県市町村自治会館4階 第4～6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)

早稲田大学大学院法務研究科 教授

秋山 靖浩

比嘉・新城 司法書士事務所 司法書士

新城 安朝

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 (オンライン)

沖縄県司法書士会 財産管理委員会委員長

渡口 慎也

沖縄県土地家屋調査士会 副会長

福原 義隆

村山不動産鑑定株式会社 代表取締役

村山 哲志

沖特管理者：3団体

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 政策研究事業本部

1. 議題（１）において、所有者不明土地管理制度等の活用に関する協議の進め方について確認を行った。
2. 議題（２）について、A 団体、B 団体、C 団体がそれぞれ取り組んでいる所有者不明土地管理制度の活用事案について、進捗を報告した上で、検討員から効果的な進め方や留意点に関するアドバイスを得た。

② 第２回

日時：令和 7 年 10 月 27 日（月）10：00～12：00

場所：JR 九州ホテルブラッサム那覇 2 階 多目的室

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

比嘉・新城 司法書士事務所 司法書士 新城 安朝

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

沖縄県司法書士会 財産管理委員会委員長 渡口 慎也

村山不動産鑑定株式会社 代表取締役 村山 哲志

沖特管理者：3 団体

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 政策研究事業本部

1. 議題（１）において、A 団体に取り組む所有者不明土地管理制度等の活用に関する具体ケースについて、進捗を報告した上で、検討員から効果的な進め方や留意点に関するアドバイスを得た。
2. 議題（２）において、B 団体に取り組む所有者不明土地管理制度等の活用に関する具体ケースについて、進捗を報告した上で、検討員から効果的な進め方や留意点に関するアドバイスを得た。
3. 議題（３）において、C 団体に取り組む所有者不明土地管理制度等の活用に関する具体ケースについて、進捗を報告した上で、検討員から効果的な進め方や留意点に関するアドバイスを得た。
4. 議題（４）において、所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウムの進め方について確認を行った。

③ 第3回

日時：令和7年11月27日（木）15：30～17：30

場所：沖縄県市町村自治会館2階 第201～203会議室（大会議室）

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）

早稲田大学法学学術院 教授 秋山 靖浩

比嘉・新城 司法書士事務所 司法書士 新城 安朝

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

沖縄県司法書士会 財産管理委員会委員長 渡口 慎也

村山不動産鑑定株式会社 代表取締役 村山 哲志

沖特管理者：3団体

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 政策研究事業本部

1. 議題（1）において、沖特管理者による筆界の特定手続及び分筆登記の申請の手続について検証し、検討員から資料内容に関するアドバイスを得た。
2. 議題（2）において、所有者不明土地制度活用における墓地の取扱いプロセスを整理し、沖特管理者が墓地への所有者不明土地管理制度活用に向けた準備行為として、また、所有者不明土地管理人が管理行為として、墳墓の調査や改葬手続を実施することができることを確認した。また、所有者不明土地（墓地）における所有者不明土地管理制度の活用において、墳墓の性質によって、法律の適用関係が不明確なケースはないことを確認し、検討員から効果的な進め方や留意点に関するアドバイスを得た。
3. 議題（3）において、令和8年度以降の沖特管理者における所有者不明土地管理制度等の活用による問題解決の取組方針の確認を行った。
4. 議題（4）において、所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウムの進め方について確認を行った。

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 87 の通りである。

図表 87 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7年 7月31日 13:00～ 14:00	第1回	(1) 今年度の管理者連絡会議について ①令和6年度報告書で整理された将来像と取組方針の共有 ②今年度の管理者連絡会議の実施方針の説明 (2) 所有者不明土地管理制度に関する最新動向について ①沖縄の所有者不明土地への制度適用事例の共有 ②制度適用事例への管理者の対応と課題に関する報告 (3) 管理地一覧の整理について ①管理地一覧(データベース)の作成方針について ②管理者ヒアリング・アンケートへのご協力をお願い (4) 次年度以降の管理者連絡会議のあり方について (5) 次回に向けて
令和8年 1月29日 13:00～ 14:00	第2回	(1) 令和8年度の内閣府補助事業(沖縄所有者不明土地対策事業)について (2) 対策官・支援官による令和8年度以降の取組方針(案)について (3) 令和8年度以降の管理地一覧の運用・更新について ①令和7年度管理地全数調査の結果について ②管理地一覧の運用・更新の手順と体制に関する説明について (4) 「沖縄特管理者の管理ガイド」の更新について (5) その他

(2) 各回の概要

① 第1回

日時：令和7年7月31日(木) 13:00～14:05

場所：沖縄県市町村自治会館 4階 大会議室 及びオンライン(ZOOM)

沖特管理者：

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 主事

大木 浩美

那覇市総務部管財課 課長

大城 修

浦添市総務部財産管理課 課長	砂川 直也
浦添市総務部財産管理課 主査	宮里 盛光
沖縄市総務部契約管財課 課長	国吉 未知男
沖縄市総務部契約管財課管財係 主査	諸喜田 寛
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
南風原町総務課庶務班 主査	新城 一樹
粟国村総務課固定資産税係 課長補佐	新城 研太
【オンライン参加】	
宜野湾市総務部総務課管財係	
八重瀬町総務課総務防災班	

内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）

事務局：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社

議事内容：

- (1) 今年度の管理者連絡会議について
- (2) 所有者不明土地管理制度に関する最新動向について
- (3) 管理地一覧の整理について
- (4) 次年度以降の管理者連絡会議のあり方について
- (5) 次回に向けて

1. 議題2において、事務局から所有者不明土地管理制度の適用動向についての情報提供が行われ、管理地において所有者不明土地管理命令が発令された沖縄管理者から対応状況についての報告がされた。
2. 同報告の中で、所有者不明土地管理命令の発令や所有権移転、管理命令取消など、管理地の状況変化に関する情報について、沖縄管理者が都度収集しなければ得られないこと、またその負担が大きいことが問題として確認・共有された。
3. 沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況等を一覧的に整理・把握することのできる台帳整備に関する説明がされ、そのための沖縄管理者へのアンケート・ヒアリングへの協力依頼がされた。

② 第2回

日時：令和8年1月29日（木）13：00～14：00

場所：沖縄県市町村自治会館 2階 第201～203会議室 及びオンライン（ZOOM）

沖特管理者：

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 主事	大木 浩美
那覇市総務部管財課 課長	大城 修
那覇市総務部管財課 主幹	寺前 珠代
那覇市総務部管財課	中村 有沙
那覇市総務部管財課	比嘉 哲也
浦添市総務部財産管理課 課長	砂川 直也
沖縄市総務部契約管財課 課長	国吉 未知男
沖縄市総務部契約管財課管財係 主査	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

【オンライン参加】

今帰仁村企画財政課

八重瀬町総務課総務防災班

内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

議事内容：

- (1) 令和8年度の内閣府補助事業（沖縄所有者不明土地対策事業）について
- (2) 対策官・支援官による令和8年度以降の取組方針（案）について
- (3) 令和8年度以降の管理地一覧の運用・更新について
- (4) 「沖特管理者の管理ガイド」の更新について
- (5) その他

1. 議題2において、事務局より資料説明を行った後、沖縄県、那覇市、沖縄市より、沖縄の所有者不明土地対策事業の事業内容に関して、補足や検討状況について報告を行った後、意見交換を行った。
2. 議題3において、令和8年度以降は内閣府において所有者不明土地管理命令の官報確認等を行う予定であることが報告された。一方で、沖特管理者は現地確認と適正管理を行うほか、年1回の報告を行うことが確認された。

3. 議題4において、所有者不明土地管理制度によって新たな所有者による管理・利用に移行した後、真の所有者であると主張するものが現れた場合の対応・考え方の整理について内閣府から説明した。

以上

令和8年3月発行

令和7年度 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決
(所有者不明土地管理制度等の活用) に向けた調査
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
