

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的と方針

① 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（沖縄の所有者不明土地）については、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律(昭和46年法律第129号。以下「沖縄復帰特別措置法」という。)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年の法改正により、沖縄復帰特別措置法において、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附則が創設されたことを踏まえ、内閣府では、同年度から、沖縄県への委託事業として、所有者不明土地実態調査（測量等調査及び所有者探索調査。以下「実態調査」という。）を実施してきたところ。

実態調査については、平成29年度で測量調査が終了し、平成30年度で所有者探索調査が終了する予定であることから、今後の対応策を検討するため、これまで実施した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、課題を整理する。また、所有者探索調査について、探索方法の検討を行う。

② 調査の目標と方針

上記の目的を踏まえ、本年度の調査の目標を図表1の通りに位置づけ、以下の3つの方針に基づき、各種調査を実施した。

図表1 本調査の本年度の目標

- ・実態調査結果を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の全体像（現状と課題）が明らかとなる。
- ・また、これを踏まえ、所有者不明土地の類型化、真の所有者の探索方法（効果的な実施方法）など、所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた検討の方向性が浮かび上がる。

1) 実態調査の精緻な分析 ～実態調査結果の統括、事実の特定～

平成24～29年度（6カ年）にわたる実態調査を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の全体像と具体像を明らかにする。（事実を特定する）

そのため、実態調査データを最大限に活用するとともに、有識者による検討会を開催し、専門的知見からの助言を得て、所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた詳細な分析を行い、実態を明らかにしていく。

2) 類型化に基づく課題の整理と解決の方向性の検討

沖縄の所有者不明土地は、その発生要因に応じた多義性があるほか、現状の占有・利用状況に応じて問題解決の方向性が大きく異なることから、これらに応じた類型化と、類型に応じた課題整理と解決の方向性の検討が重要となる。

その際、これまでの経緯や議論の確認、昨今の全国的な所有者不明土地（所有者の所在の把握が難しい土地）に関する政策動向を踏まえて検討する。

3) 所有者探索手法の改善検討

所有者探索調査では、所有者不明土地の隣接地主の特定、及び隣接地主や地域の古老への聴取等を行い、真の所有者に関する有力情報が得られた場合は面会調査を実施してきた。

ただし、一部の土地では、未だ隣接地主への聴取が終わっていない段階であることなど、真の所有者を特定しうる余地が残っていることを踏まえ、今後の所有者探索調査の効果的な実施方法を検討する。

(2) 「沖縄の所有者不明土地」について

「全国的な所有者不明土地」（所有者の所在の把握が難しい土地）と「沖縄の所有者不明土地」は、不動産登記簿における登記内容に以下のような相違があり、問題の本質が根本的に異なる状態を指していることに留意が必要である。

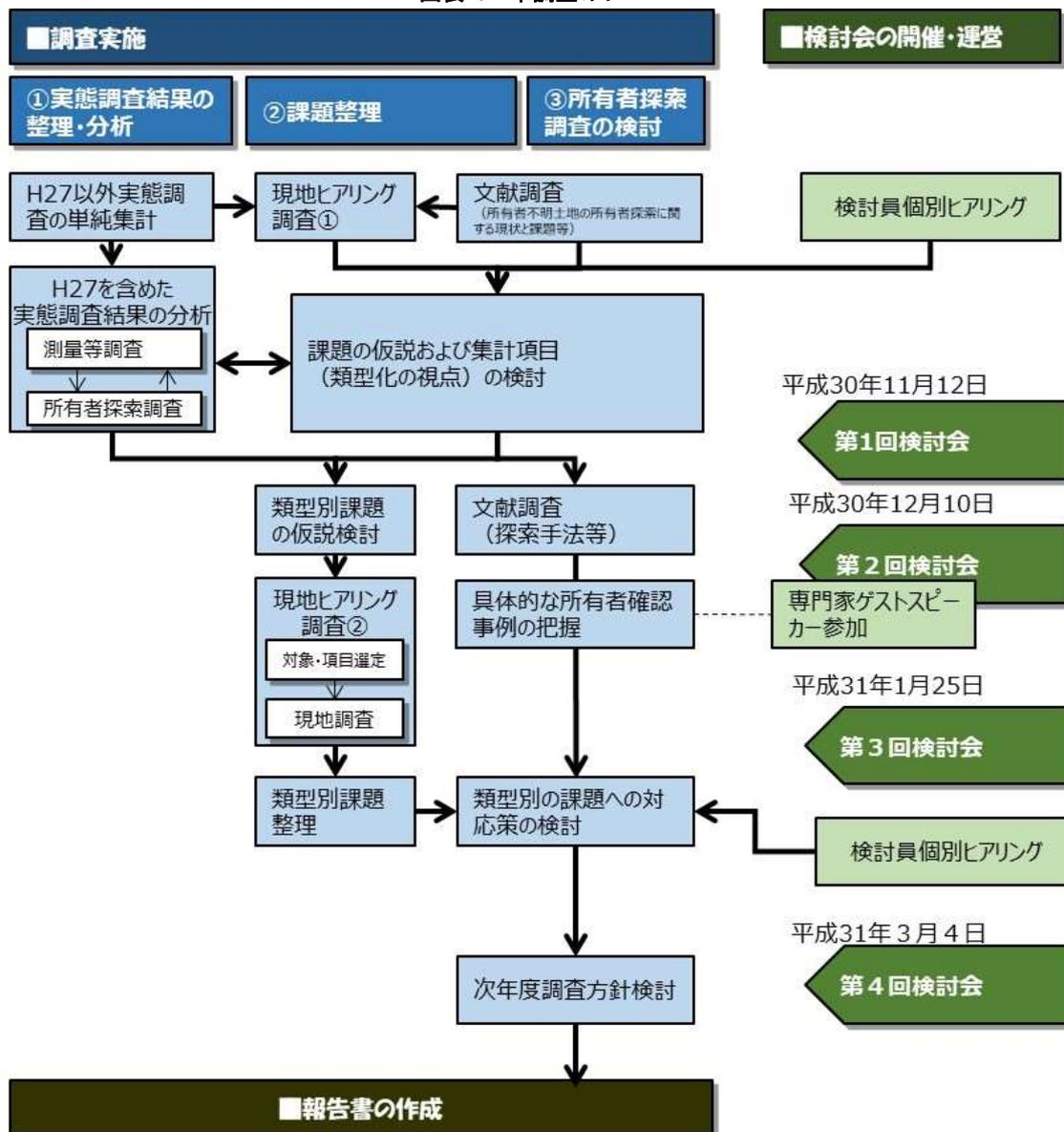
図表 2 「全国的な所有者不明土地」と「沖縄の所有者不明土地」の性質の違い

<p>■ 「全国的な所有者不明土地」：（所有者の所在の把握が難しい土地）</p> <p>⇒相続未登記（死亡者が名義人である）や変則型登記（記名共有地）などにより、不動産登記簿の表題部または権利部に所有者の登記があるが、所有者の特定・コンタクトが困難である状態の土地。</p> <p>■ 「沖縄の所有者不明土地」</p> <p>⇒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、不動産登記簿の表題部（及び権利部）に所有者の登記がなく、所有者の特定・コンタクトができない状態の土地。（管理者としては沖縄県または市町村名が記載されている）</p>
--

(3) 調査のフローと内容

本調査研究の目的を踏まえ、以下の手法・内容により調査を実施した。

図表 3 本調査のフロー



検討会は図表 4 に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、4 回にわたる討議を重ねた。各検討会での討議概要は V. 章に示している。

また、検討員個別ヒアリングと現地ヒアリング調査は図表 5 に示した通りに実施した。

図表 4 検討員名簿

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	いわさき まさあき 岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授
検討員	くすのき かずき 楠 和起	沖縄県司法書士会 総務部長
	すいづ たろう 水津 太郎	慶應義塾大学法学部 教授
	ひが ただし 比嘉 正	琉球大学法科大学院 教授
	ふじた ひろみ 藤田 広美	琉球大学法科大学院 教授

図表 5 現地ヒアリング調査の実施概要

分類	対象	実施日
現地ヒアリング①	沖縄県総務部管財課	平成 30 年 7 月 17 日
検討員個別 ヒアリング①	比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員	平成 30 年 9 月 14 日
	岩崎座長	平成 30 年 9 月 28 日
	水津検討員	平成 30 年 10 月 10 日
現地ヒアリング②	沖縄県総務部管財課 ⇒那覇市・八重瀬町内の拝所の現地調査	平成 30 年 11 月 28 日
	那覇市 総務部管財課 ⇒市内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 11 月 29 日
	名護市 総務部 財政課 ⇒市内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 11 月 28 日
	沖縄県総務部管財課 ⇒読谷村・西原町内の原野・畑の現地調査	平成 30 年 12 月 18 日
	中城村 総務部 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 12 月 27 日
	北中城村 総務課 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 12 月 28 日
	粟国村 総務課 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 31 年 1 月 29 日
現地ヒアリング③	那覇地方法務局	平成 31 年 2 月 5 日
検討員個別 ヒアリング②	比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員	平成 31 年 2 月 5 日～6 日
	水津検討員	平成 31 年 2 月 19 日