

5 広報内容の検討・提案

5-1. 広報内容の基本的な方針～問題解決に向け、広報業務に求められる要素～

（1）広報のターゲットは「所有の意思を有する人及びその関係者」

沖縄県の所有者不明土地は、平成31年3月末時点で2,705筆存在している。このうち、所有の意思を有する人・法人が存在する、又はそれに関する手がかりが存在している筆（A類型）は216筆と見込まれている。（ただし、現在でも所有者不明土地と認識していない利用・占有者も存在すると見込まれるため、対象数はもう少し多いものと考えられる。）

沖縄の所有者不明土地問題の解決に向け、「所有の意志を有する人・法人や、その関係者」に対し、「未登記であることへの気づき」「登記への理解促進」「相談に向けた行動促進」ができるよう広報によるアプローチを行う。

（2）広報から相談会への接続

所有の意志を有する人が、自らの所有権を確認し、登記をするためには、所有権確認訴訟等の方法で立証していくことが求められる。このため、証拠の収集や所有権を主張するための論理構成などについて、専門家の支援が必要と考えられる。

このため、広報によってアプローチできたターゲットが、実際に所有権の確認、登記に向けた行動を起こすことができるよう、電話等での相談窓口、専門家等に直接相談できる相談会を開催し、具体的な活動に結び付けていく支援を行うことが望ましいと考えられる。

（3）専門家組織との連携

沖縄の所有者不明土地は管理者が設置されており、所有の意志を有する人は、まず管理者である沖縄県又は市町村へ問合せを行うことが想定される。また、既に所有の意志を有する人の情報は、所有者不明土地の管理者である沖縄県及び市町村が有しているケースもある。

他方、前述のとおり、所有権の確認に関する相談等は専門的な知識が求められることから、司法書士や弁護士等の専門家と連携して取り組んでいくことが望ましいと考えられる。

こうしたことから、広報・相談業務を行っていく際には、所有者不明土地の管理者（沖縄県及び市町村）と、当該業務に詳しい司法書士や弁護士等の専門家と連携体制を構築し、実施していくことが重要である。

5-2. 広報活動を効果的に実施するための留意点

（1）広報の実施

所有の意志を有する人・法人や、その関係者に向けた広報活動は、多様な手段が想定されるが、以下のような広報手段に応じて、留意すべき点を整理する。

① 新聞広告

沖縄を含む全国には、相続未登記等に起因する全国と同様の所有者不明土地問題も存在するが、今回の業務の対象とする問題は、戦後の公簿・公図類の焼失に起因する沖縄特有の所有者不明土地である。この点を明確に区別して原稿を作成することが望ましい。

② チラシ

A 類型に該当する所有者不明土地の約7割は墓地である。そのため、墓地の利用者に向けて、コンタクトしやすい時期、場所などに留意し、配布することが望ましい。

③ 市町村広報

A 類型が存在する市町村は、平成30年度調査報告書にあるとおり、特定の市町村に集中している。このため、市町村広報の協力を仰いだり、掲載依頼を行なったりする場合には、所有者不明土地が集中している市町村から優先して行うことが望ましい。

(2) 相談体制の構築

① 専門家組織との連携体制の構築

所有権の確認に関する相談業務においては、個別具体的な相談に対応するため専門家の対応が求められる。このため、沖縄の所有者不明土地の各管理者（沖縄県及び市町村）は、最寄りの司法書士や弁護士等の専門家と連携し、管理者として把握している「所有の意志を有する人」への相談に応じる体制を構築していくことが望ましい。

ただし、沖縄の所有者不明土地問題を取り扱ったことのある専門家は必ずしも大勢ではない。そこで、専門家の派遣・配置に際しては、個別の司法書士への依頼よりも、司法書士会のような専門家組織の協力を得、専門家派遣の柔軟性・多様性を確保することが望ましい。

② 事務局窓口の設置

広報を実施した際には、広報対象の規模によっては、事務局窓口を設置することが必要と考えられる。各種広報によって関心を持った人が、まずは気軽にアプローチできる窓口として機能させ、更に必要な者を相談会への参加を誘引することが望ましい。気軽なアプローチのため、連絡手段も電話のほか、メールでの対応ができることが望ましい。

相談の内容に応じて、直接相談者に回答したり、管理者を紹介したり、相談会を案内したりするケースが想定される。

③ 相談会の開催

沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた相談会は、所有の意思を有する人の居住地は多様であることが想定されるため、国又は沖縄県等が主催し、全県で実施することが有効と考えられる。

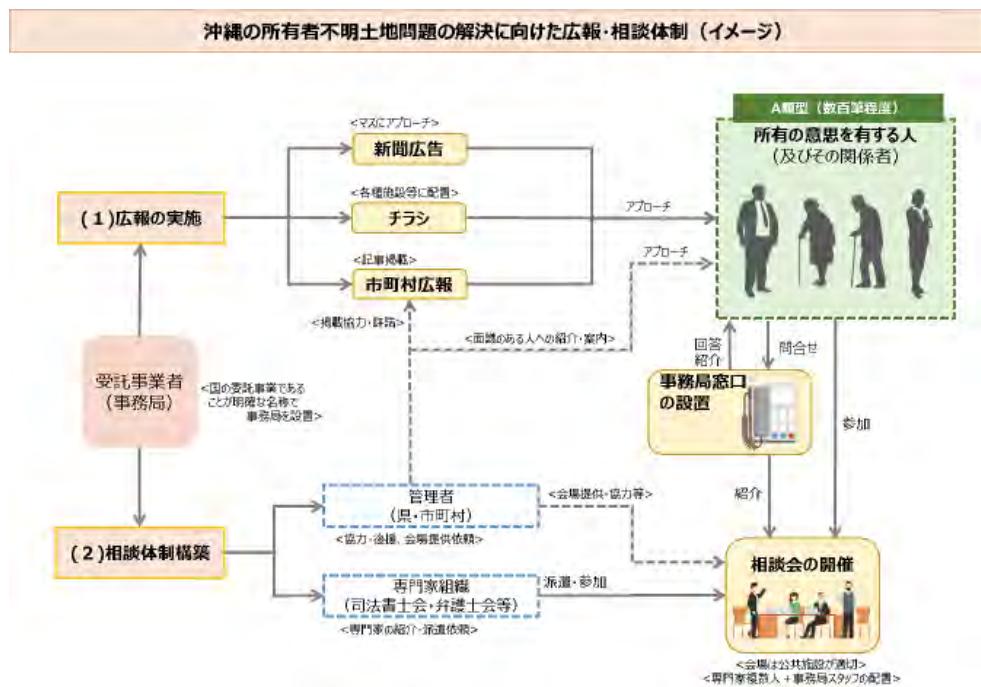
具体的には、相談会の開催地域は、所有の意志を有する人がアプローチしやすい箇所、回数、時間帯でより多く実施されることが望ましい。また、会場は、相談者が安心して訪問できるよう、公共施設等の会議室を確保することや、相談会が国の委託事業により開催されていることがわかるようにすることが望ましい。

相談会では、専門家は必ず複数人に配置し、相談者が専門家を選べる体制を作ることが望ましい。また、専門家以外のスタッフを1名以上配置し、専門家が相談業務に集中できる体制を構築することが望ましい。

なお、本業務において相談者と専門家の面識ができ、後日、別途、両者において個別契約に基づく相談・支援業務を行うことは妨げない。（ただし、本業務の相談で得た個人情報を、その後の営業活動に用いることは認めない。）

個別相談までの円滑な支援を行うためには、相談会を実施する際には事前に各市町村管理者等とも情報を共有し、協力体制を構築しておくことが重要である。また、管理者として把握している「所有の意志を有する人」への相談会の紹介等の協力が得られることが望ましい。

図表 78 A類型の問題解決に向けた広報・相談体制イメージ



5-3. 広報・相談業務の実施時期について

前述のとおり、A 類型に該当する所有者不明土地の約 7 割は墓地である。墓地は所有者不明土地であっても、墳墓は祭祀承継・相続され、利用されているケースが多い。

そのため、相続に関する関心が高まる時期、墓地への墓参りの時期を考慮して広報を実施することが効果的と考えられる。

相続に関する関心が高まる時期としては、例年 2 月には、沖縄県司法書士会が「相続登記はお済みですか月間」をイベントとして行っていることがあげられる。また、墓地への墓参りについては清明祭（4 月頃）、旧盆の時期（8 月頃）が中心となる。

こうしたことから、今年度内に実施する広報に関しては、2 月下旬～3 月上旬に実施することが望ましいと考えられる。

V. B 類型の問題解決の方向性と課題の整理

1 B 類型の対象となる所有者不明土地の実態

(1) B 類型の概要

① B 類型の定義

B 類型は、平成 30 年度報告書²¹において、「真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在しない又は把握することが困難であり、直ちに県又は市町村による管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもののうち、現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握されるもの」と定義されている。

なお、II 章「追加実態調査（所有者探索調査）結果の整理・分析」で整理したとおり、実態調査結果で B 類型とされたものから A 類型に移行する筆も存在し得るが、本章においては、平成 30 年度追加調査を経た数値を元に分析し、問題整理と解決の方向性の検討に当たっては、真の所有者が現れないという前提を置くこととする。（真の所有者として所有の意識を有する人、法人等が現れた際には A 類型として処理する。）

図表 79 類型と課題検討の基本方針

| 大分類（類型） | 本類型の課題検討の基本方針 |
|---|---|
| 管理の解除につながる可能性が高いと考えられるもの（A 類型） （真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される） | ⇒ 所有の意思の主体（人・法人等）と対象地の特性（地目・現況等）で区分 ⇒ 真の所有者として権利特定できる手法の検討 |
| 直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの （上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難） | |
| 現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される（B 類型） | ⇒ 貸貸借契約の有無と、利用・占有の公益性で区分 ⇒ 管理者と利用・占有者の意向を踏まえた権利安定 |
| 上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C 類型） | ⇒ 過去の利用実績の有無で区分 ⇒ 新たな利用意向の有無、社会的な管理コスト、利用できないことによる損害の最小化 |

資料) 平成 30 年度報告書

²¹ 三菱 UFJ リサーチ＆コンサルティング株式会社「平成 30 年度沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査報告書」（内閣府沖縄振興局委託）

② B類型に該当する土地の基本集計

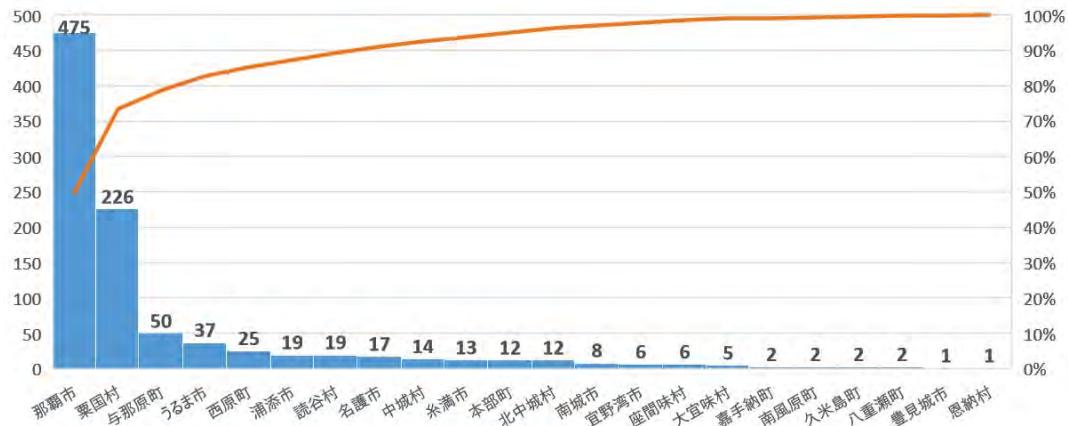
B類型に該当する土地は全部で1,326筆(1,468件²²)あり、うち県管理地は954件(約65%)、市町村管理地は514件(約35%)である(図表80)。

図表80 B類型の管理者別件数



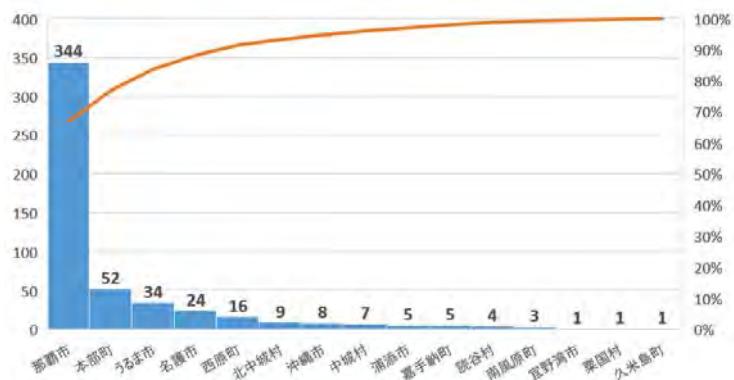
また、県管理地を所在市町村別に見ると、件数上位3市町村で751件(約79%)を占める(図表81)。市町村管理地を管理市町村別に見ると、件数上位5市町村で470件(約91%)を占めており(図表82)、管理者や所在地はある程度集中している。

図表81 B類型県管理地の所在市町村別件数



注) 左軸(棒グラフ)は件数、右軸(折れ線グラフ)は累積%。

図表82 B類型市町村管理地の管理市町村別件数



注) 左軸(棒グラフ)は件数、右軸(折れ線グラフ)は累積%。

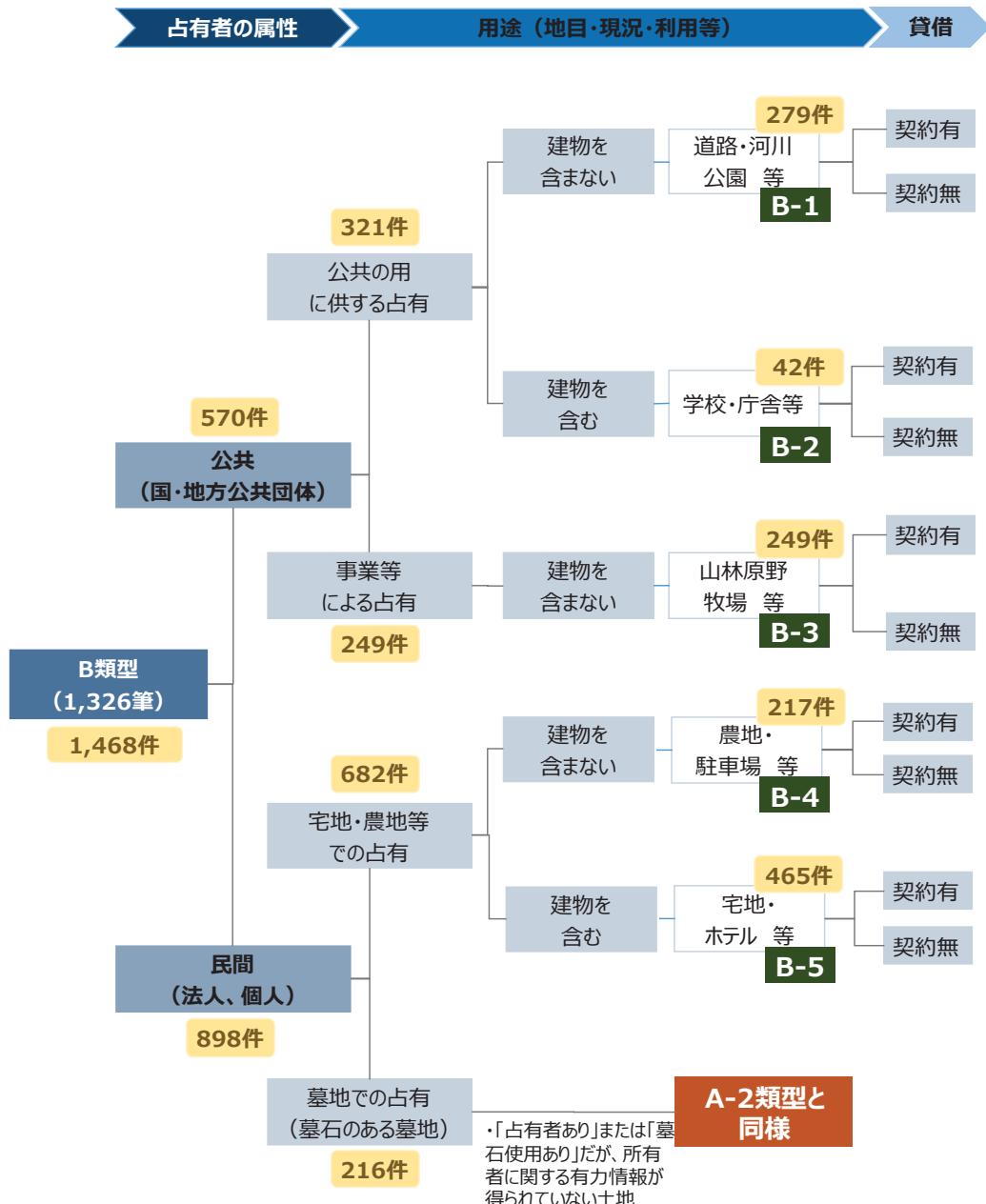
²² 件数は、契約が締結されている筆の契約件数と、契約が締結されていない筆の筆数の和である。1つの筆で複数の契約が締結されている筆があるため、筆数と件数は一致しない。

(2) 占有の状態に着目したB類型の小類型

所有者不明土地に起因する問題の解決に向けては、現在の土地利用現況の特徴を踏まえて、似た性質の土地を分類し、その分類ごとに解決策を検討していくことが有効であると考え、類型化を試みる。

実態調査結果におけるB類型の特徴を規定する軸として「占有者の属性」「用途²³」の2つを用いて分類すると、以下のとおりとなる（図表83）。便宜的に、B-1～B-5と区分する。

図表83 土地利用現況から問題解決を念頭に置いたB類型の分類フロー



²³ 建物を含む／含まないという区分は、その土地の現況類型が建物を含む可能性の有無から区分を行っている。そのため、「建物を含む」として区分された筆に全て建物があるとは限らない。

まず、占有者の属性は公共（国や地方公共団体）と民間（法人や個人）に大別され、それぞれ該当件数は 570 件、898 件である。

占有者が公共の場合、占有用途は公共の用と、事業等に大別され、それぞれ該当件数は 321 件、249 件である。

公共の用に供する占有が行われている筆は、道路、河川、公園等の建物を含まない筆（279 件）と、学校、庁舎等の建物を含む筆（42 件）に分けられ、事業等による占有が行われている筆は、山林、原野、牧場等の建物を含まない筆（249 件）が該当する。この 3 区分を前ページの図表のとおり、それぞれ B-1～B-3 類型と定義した（図表 83）。

占有者が民間の場合には、宅地・農地等として占有されているものだけでなく、墓石の使用があるものの、所有者に関する有力情報が得られていない墓地が含まれる。しかしながら、当該墓地については、生じている問題や問題解決の方向性が A-2 類型と同様のものと考えられるため、A-2 類型に類似するものとして扱う。

したがって、小類型化の対象となる占有用途は宅地や農地等に限られる。これらの筆は、農地、駐車場等の建物を含まない筆（217）件と、住宅、ホテル等の建物を含む筆（465 件）に分けられる。この 2 区分を前ページの図表のとおり、それぞれ B-4、B-5 類型と定義した（図表 83）。

次に、B 類型の小類型区別に現況の該当件数を確認すると、以下のとおりである（図表 84）。A-2 類型に類似する墓地を除くと、現況の該当件数が多い順に、住宅用地（366 件）、公衆用道路（230 件）、店舗・事務所等用地（101 件）、田・畠（95 件）、牧場（95 件）となっている。

図表 84 B 類型の小類型区別の現況

| 類型 | 現況 | 水道・用 悪水路 | ため池 | 護岸・海 岸等 | 公衆用 道路 | 公園・ゲ ートラン | 河川 | 住宅用 地 | 店舗・事 務所等 用地 | 公共施 設（除： 学校） | 学校用 地 | 田・畠 | 山林・原 野 | 牧場 | 更地 | 駐車場 | 墓地 | ゴルフ場 | 資材等 置場 | その他・ 空閑 | 墓地等 | 計 | |
|--------------|---------------------|-------------|-----|------------|-----------|--------------|----|----------|-------------------|--------------------|----------|-----|-----------|-----|----|-----|----|------|-----------|------------|-----|------|-----|
| | | 建物無 | | | | | | | | 建物有（有を含む） | | | | 建物無 | | | | | | | | | |
| 公共 | 契約有 | 0 | 0 | 0 | 66 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 9 | | | | | | | | | | | 79 |
| | 契約無 | 10 | 9 | 4 | 164 | 23 | 1 | 2 | 0 | 16 | 13 | | | | | | | | | | | | 242 |
| 事業等によ る占有 | 契約有 | | | | | | | | | | | 23 | 22 | 58 | 36 | 0 | 64 | 0 | 3 | 0 | 0 | | 206 |
| | 契約無 | | | | | | | | | | | 0 | 3 | 33 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 | | 43 |
| 民間 | 宅地・農地 等での占有 | | | | | | | 300 | 89 | | | 9 | 4 | 0 | 7 | 41 | 0 | 29 | 3 | 8 | | | 490 |
| | 契約無 | | | | | | | 64 | 12 | | | 63 | 4 | 4 | 0 | 5 | 0 | 0 | 6 | 34 | | | 192 |
| | 墓地での占有 (墓石のある墓地) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 216 |
| 計 | | 10 | 9 | 4 | 230 | 25 | 1 | 366 | 101 | 18 | 22 | 95 | 33 | 95 | 45 | 46 | 64 | 29 | 12 | 46 | 217 | 1468 | |

(3) B類型の小類型別対象筆と代表的な事例

(4) B類型の小類型別対象筆と代表的な事例

① B-1：道路・河川・公園等

1) 対象筆の概要

B類型のうち、実態調査の結果、国・地方公共団体が公共の用に供する用途で占有する土地であって、建物を含まないものをB-1：道路・河川・公園等として小類型化した。具体的には「水道・用悪水路」「ため池」「護岸・海岸等」「公衆用道路」「公園・グラウンド」「河川」に該当するものである。

本類型に該当する所有者不明土地は合計279件存在する。用途別にみると、「公衆用道路」が230件と8割以上を占める。管理者別にみると、沖縄県が最も多く221件あり、那覇市に28件、名護市に4件、沖縄市に3件、西原町・浦添市に2件ずつ、粟国村・久米島町に1件ずつ存在する。

この類型においては、契約を締結している対象筆の管理者となっているのは沖縄県のみであり、68件となっている。

図表 85 B-1類型に該当する土地

【全体】

| 管理者 | 件数 | 水道・用悪水路 | ため池 | 護岸・海岸等 | 公衆用道路 | 公園・グラウンド | 河川 |
|---------|-----|---------|-----|--------|-------|----------|----|
| 沖縄県 | 221 | 10 | 7 | 4 | 192 | 7 | 1 |
| 那覇市 | 28 | 0 | 0 | 0 | 10 | 18 | 0 |
| 本部町 | 17 | 0 | 0 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 西原町 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 58 | 0 | 2 | 0 | 38 | 18 | 0 |
| 合計 | 279 | 10 | 9 | 4 | 230 | 25 | 1 |

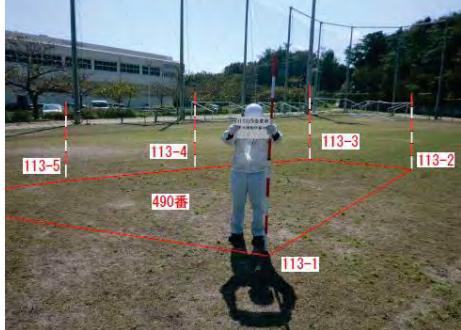
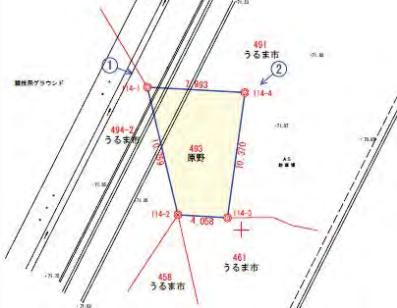
【うち、契約有】

| 管理者 | 件数 | 水道・用悪水路 | ため池 | 護岸・海岸等 | 公衆用道路 | 公園・グランド | 河川 |
|---------|----|---------|-----|--------|-------|---------|----|
| 沖縄県 | 68 | 0 | 0 | 0 | 66 | 2 | 0 |
| 市町村管理地計 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 68 | 0 | 0 | 0 | 66 | 2 | 0 |

【うち、契約無】

| 管理者 | 件数 | 水道・用悪水路 | ため池 | 護岸・海岸等 | 公衆用道路 | 公園・グランド | 河川 |
|---------|-----|---------|-----|--------|-------|---------|----|
| 沖縄県 | 153 | 10 | 7 | 4 | 126 | 5 | 1 |
| 那霸市 | 28 | 0 | 0 | 0 | 10 | 18 | 0 |
| 本部町 | 17 | 0 | 0 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 西原町 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 糸国村 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 58 | 0 | 2 | 0 | 38 | 18 | 0 |
| 合計 | 211 | 10 | 9 | 4 | 164 | 23 | 1 |

2) 代表的な事例

| ① うるま市 | |
|--|---|
| 所在 | うるま市 |
| 面積 | 計 143.68 m ² |
| 地目 | 畠 (109016)、原野 (109017) |
| 現況 | 公園・グラウンド (全筆) |
| 対象筆総数 | 2筆 |
| 管理者 | 沖縄県 (全筆) |
| 占有者 | うるま市 (全筆) |
| 土地の概況 | ○うるま市運動公園のグラウンドおよび駐車場として使用されている。 |
| 契約の状況 | ○実態調査にて、当該土地が所有者不明土地であり、未契約であると判明したことから、平成 28 年 4 月 1 日より契約を締結している。 |
| <現況①> | |
|  | |
| <現況②> | |
|  | |
| <現況③> | |
|  | |
| <測量図> | |
|  | |
| 現況及び測量図：資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」 | |
| <位置図> | |
|  | |
| 資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆 | |

② 那覇市

| | |
|-------|--|
| 所在 | ： 那覇市 |
| 面積 | ： 計 184.00 m ² |
| 地目 | ： 原野 |
| 現況 | ： 道路、更地 |
| 対象筆総数 | ： 1筆 |
| 管理者 | ： 沖縄県 |
| 占有者 | ： 沖縄県 |
| 土地の概況 | <ul style="list-style-type: none"> ○県道 29 号線の道路及びのり面（擁壁）と、その上部にある雑種地が含まれる。 ○当該土地は、周辺の筆を含めた筆界から、道路拡張が行われた際の潰地であると考えられる。 ○契約は締結していない。 ○所有者不明土地の解消に向けた課題抽出のため、まず、平成 20 年度に道路等の公共用地がかかっている（潰地である）所有者不明土地の洗い出しを実施。契約締結の方向で検討する必要があるため、判明した土地に関して、平成 21 年度に、各管理者に管轄区域内の所有者不明土地の有無を照会する形で、占有意識の有無を確認している。当該土地は、県道路管理課に照会をかけた結果、道路用地であることが確認された土地である。 ○管理者（管財課レベル）では契約締結の方向で検討する必要性を認識しているものの、具体的な調整や、方針決定はまだ行われていない。 |
| 契約の状況 | |

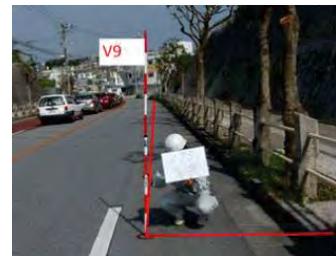
<現況①>



<現況②>



<現況③>

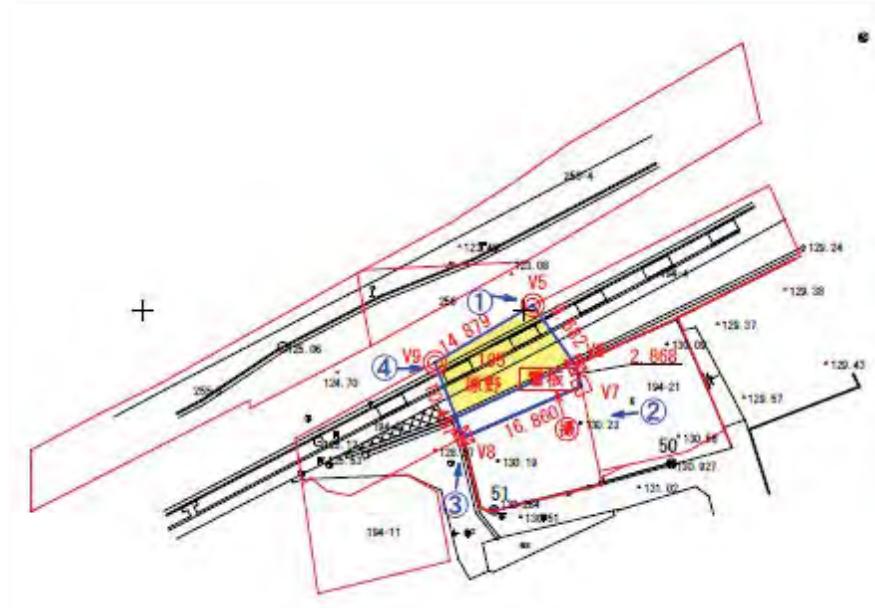


<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆

＜測量図＞



現況及び測量図：資料）沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

③ 名護市

| | |
|------------|--|
| 所在 | 名護市 |
| 面積 | 計 139.13 m ² |
| 地目 | 公衆用道路(ID204008)、ほか墓地 |
| 現況 | アスファルト道路、一部緑地帯等 |
| 対象筆 総 数 | 4筆 |
| 管理者 | 市町村(全筆) |
| 占有者 | 市町村(全筆) |
| 土地の概 況 | <ul style="list-style-type: none"> ○開発前、名護市役所周辺は墓地であった。 ○当道路を含め、名護市宮里・港に集中して存在する駐車場など、名護市役所周辺に所在する所有者不明土地は全て同じ通り沿いに位置している。 |
| 契約の状 況 | ○契約は締結されていない。 |

<位置図>



<現況①>



<現況②>



<現況③>



<測量図>

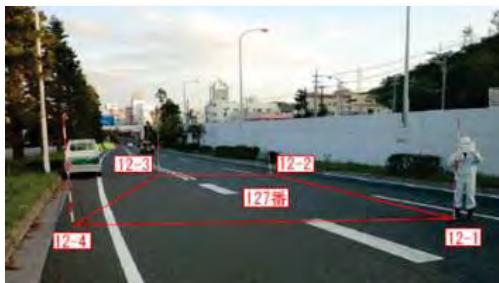


資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

④ 那霸市

| | |
|---|------------------------|
| 所在 | 那霸市 |
| 面積 | 計 67.08 m ² |
| 地目 | 宅地 |
| 現況 | 道路 |
| 対象筆総数 | 1筆 |
| 管理者 | 沖縄県 |
| 占有者 | 国 |
| 土地の概況 | |
| <p>○国道 331 号線の道路上に存在する。</p> <p>○財団法人公共用地補償機構の調査報告書※1によると、「沖縄における潰地※2は、主として戦時中あるいは戦後の特殊事情により、道路をはじめとする諸々の公共施設の新設又は拡張が正当な権限の取得をすることなく行われたことなどにより発生したものであり、その態様として軍事基地、道路敷地、送電線敷地、水道事業用地、飛行場用地、河川の敷地、水路等が挙げられる。」とされている。なお、「これらの個々の施設について潰地となった時期や原因に関する歴史的経緯等を知る文献等がなく、これを正確に知ることは著しく困難」と記載がある。</p> <p>○当該土地は、周辺の筆を含めた筆界から、道路拡張が行われた際の潰地であると考えられる。</p> <p>○契約は締結していない。</p> | |
| 契約の状況 | |
| <p>※1) 平成 6 年度沖縄開発庁沖縄総合事務局委託事業「未取得潰地の権利者確定に係る調査研究業務報告書」</p> <p>※2) 公共施設のために取得する土地のうち、管理者が所有権等の取得を行う前に区域決定をした敷地</p> | |

<現況>



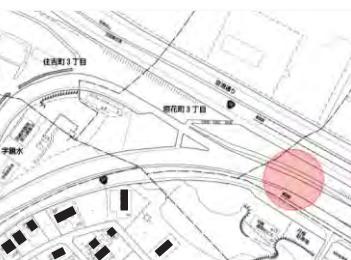
<測量図>



<位置図>



<対象位置拡大図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

⑤ 粟国村

| | |
|-------|--|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 8336.67 m ² |
| 地目 | 畑、原野、保安林、公衆用道路 |
| 現況 | 公衆用道路、道路、畑、道路及び牧草地等 |
| 対象筆総数 | 48 筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 市町村（全筆） |
| 土地の概況 | <p>○道路整備は村が行っており、近年は新たに道路を整備する際には、買収している。空港の海岸沿い地域は以前は全て私有地であったが、昭和 50 年頃に道路として開発が行われた。崖崩れ発生をきっかけに、3 筆のみ村が買収し、道路整備している。</p> <p>○48 筆中、16 筆は田・畑と同一筆で、7 筆は牧場と同一筆である。</p> |
| 契約の状況 | ○該当 ID のうち、4 件（東厚砂原に所在）は、粟国村村民牧場として利用されている土地であり、平成 30 年に契約を締結済みである。 |

<現況①>

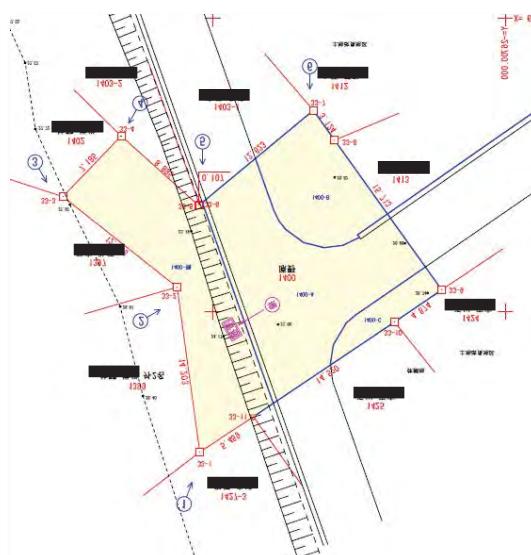
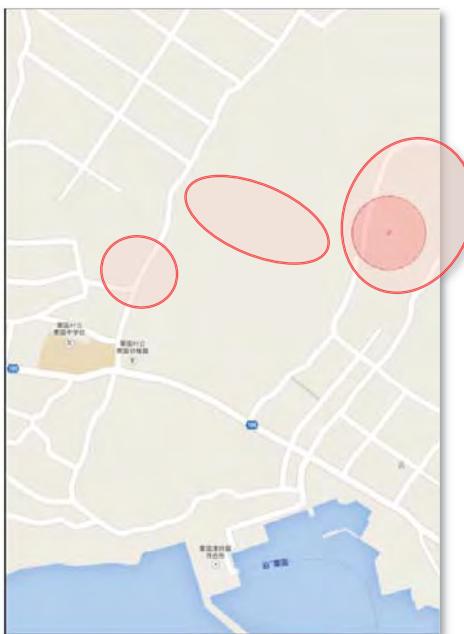


<現況②>



<位置図>

※一部のみ。最も所在地が集中する南佐良浜原（11 筆）を丸囲み



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

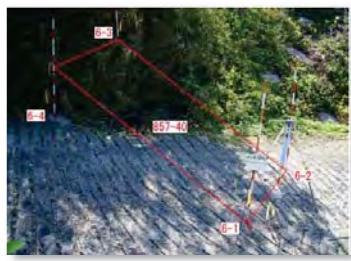
⑥ 本部町

| | |
|-------|--|
| 所在 | 本部町 |
| 面積 | 計 174.78 m ² |
| 地目 | 墓地（全筆） |
| 現況 | 公衆用道路／ホテル内道路／国道499号線、里道 |
| 対象筆総数 | 16筆 |
| 管理者 | 市町村（全筆） |
| 占有者 | 沖縄県（全筆） |
| 土地の概況 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 1筆の道路は県から道拡幅の相談があり、供託制度を案内した経緯がある。同IDは市町村が契約なしで占有する里道も含まれる。ただし、本来、里道には明確な境界がないものである。 |
| 契約の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 1筆はホテル内道路となっているが、ホテル及び国道449号から砂浜に降りるための道路である。 ○ 2筆は道路の三角州周辺に全て位置している。 |

<現況①>



<現況②>

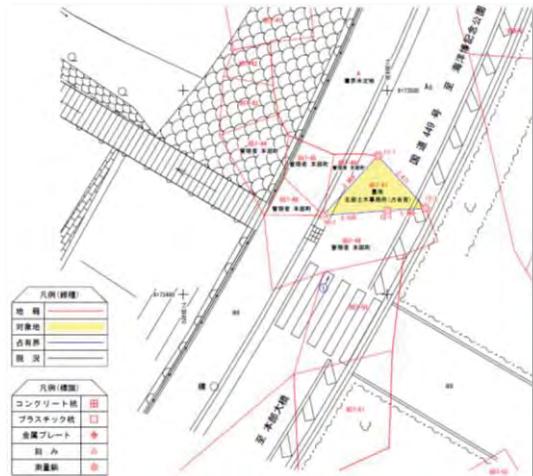
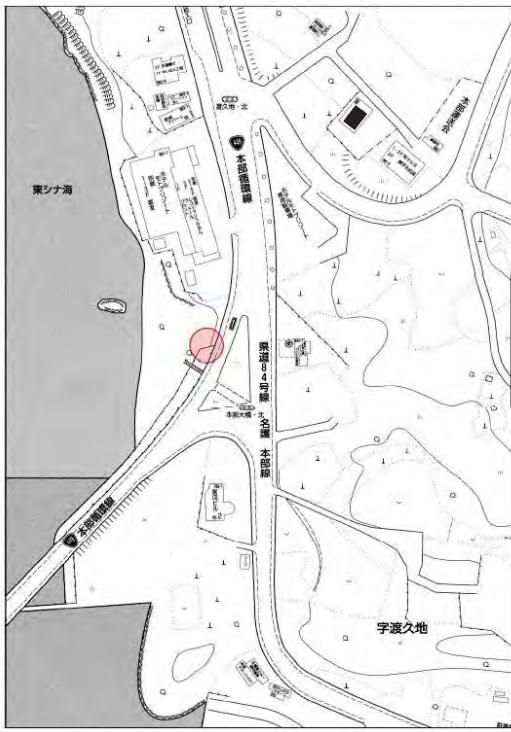


<現況③>



<位置図>

本部町字渡久地大多良原857-40



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

⑦ 那霸市

| | |
|-------|---------------------------|
| 所在 | : 那霸市 |
| 面積 | : 計 165.94 m ² |
| 地目 | : 墓地 |
| 現況 | : 公園・グラウンド |
| 対象筆総数 | : 6 筆 |
| 管理者 | : 那霸市 (全筆) |
| 占有者 | : 那霸市 (全筆) |
| 土地の概況 | : ○緑ヶ丘公園の公園内に存在する。 |
| 契約の状況 | : ○契約は締結されていない。 |

<現況①>



<現況②>



<現況③>

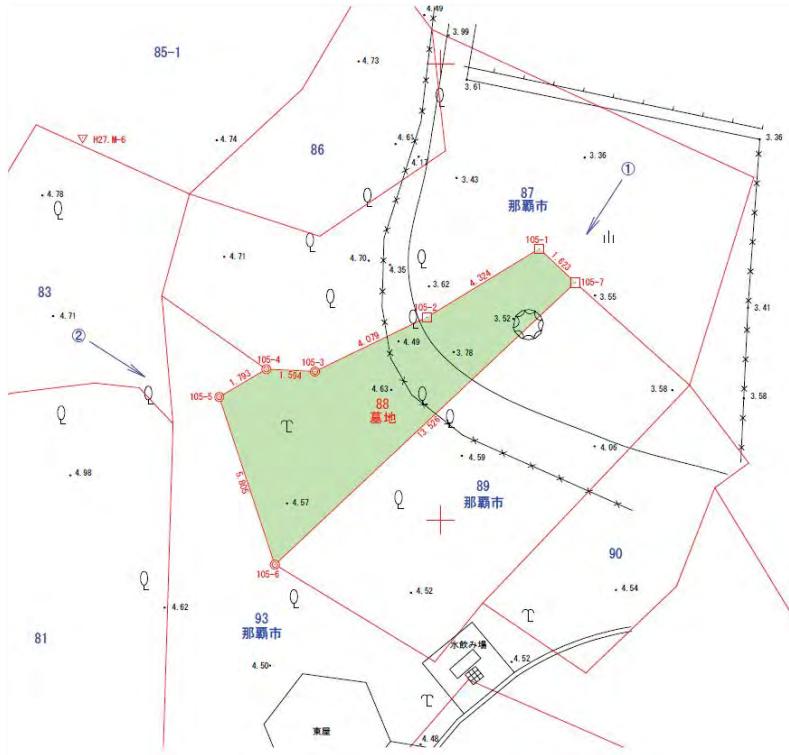


<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆

〈測量図〉



現況及び測量図：資料）沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

⑧ 本部町

| | |
|-------|---|
| 所在 | 本部町 |
| 面積 | 計 6812.00 m ² |
| 地目 | 原野（全筆） |
| 現況 | 公園・グラウンド（全筆） |
| 対象筆総数 | 2筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 国（全筆） |
| 土地の概況 | ○国営沖縄記念公園（通称：海洋博公園）の敷地内に存在する。 ○平成 21 年に潰れ地調査を実施し、当該土地について沖縄総合事務局に照会をかけた結果、所有者不明土地であることが判明した。 |
| 契約の状況 | ○潰れ地調査の結果を受けて、公園管理者である沖縄総合事務局国営沖縄記念公園事務所と契約を締結しようとしたものの、調整が調わず、未契約となっている。 |

<現況①>



<現況②>



<現況③>



<現況④>

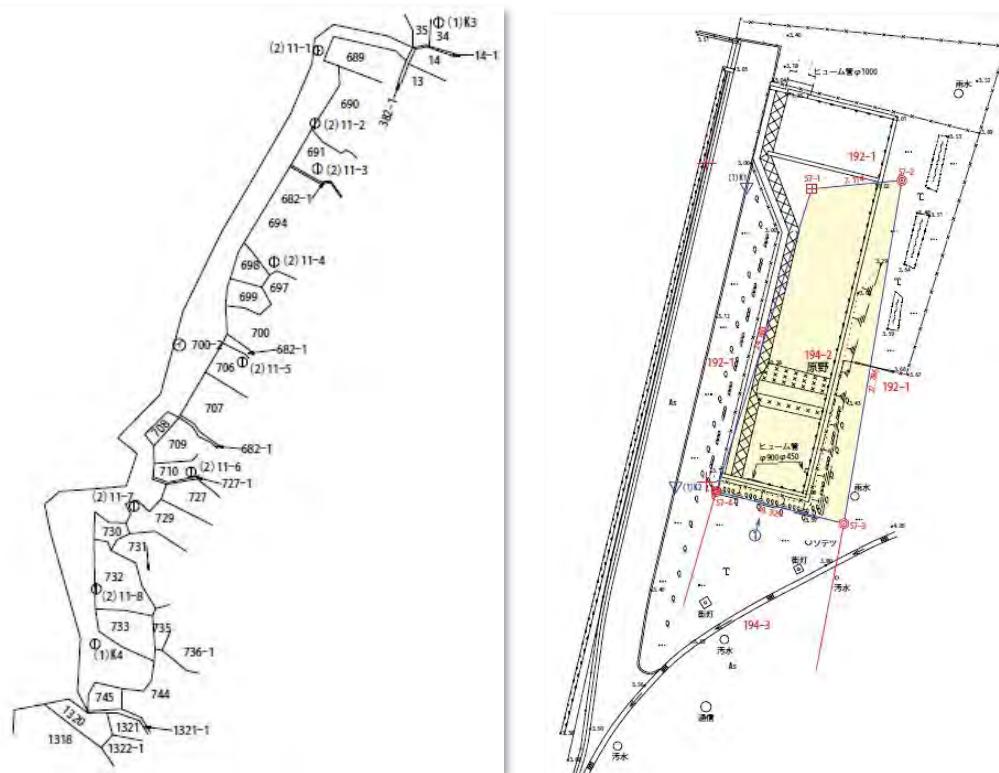


<位置図>





<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

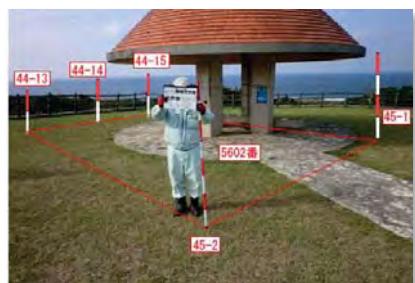
⑨ 粟国村

| | |
|-------|--|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 677.00 m ² |
| 地目 | 原野（全筆） |
| 現況 | 公園・グラウンド、山林・原野 一現況累計は山林・原野だが、現況は「洞寺公園」の記載あり |
| 対象筆総数 | 3筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 市町村（全筆） |
| 土地の概況 | ○洞寺公園の開設は、平成 20 年頃であり、同公園には鍾乳洞があり、むんじゅる節の歌碑・ブロンズ像もたてられている。 ○洞寺公園周辺には所有者不明土地が点在している。 ○洞寺公園は平成 20 年から県と粟国村で賃貸借契約を締結している。 |
| 契約の状況 | ○ 1 筆の一部は現況類型が公衆用道路であるが、道路部分の賃貸借契約はない。 |

<現況①>



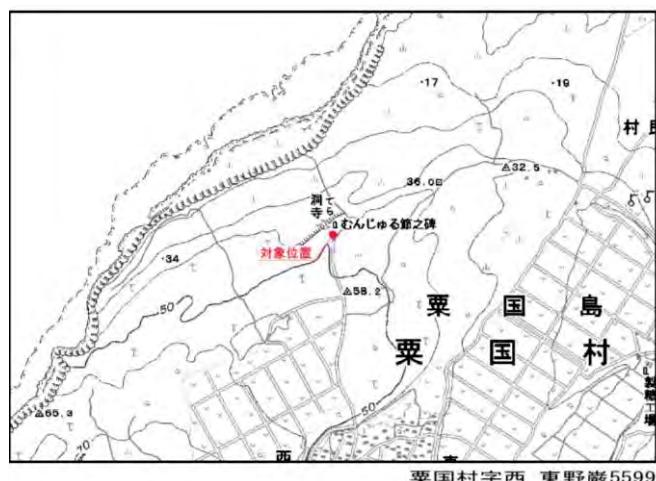
<現況②>



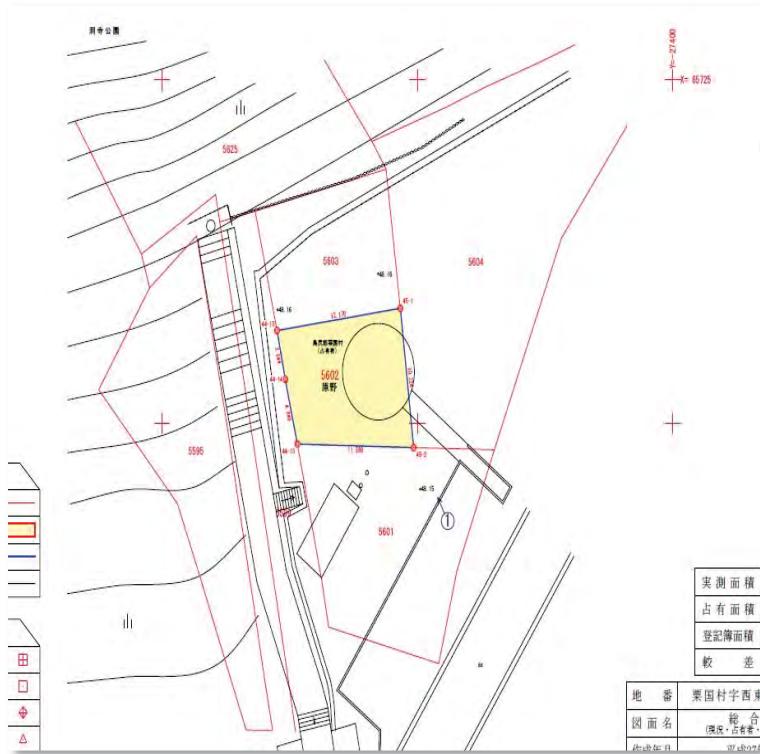
<現況③>



<位置図>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

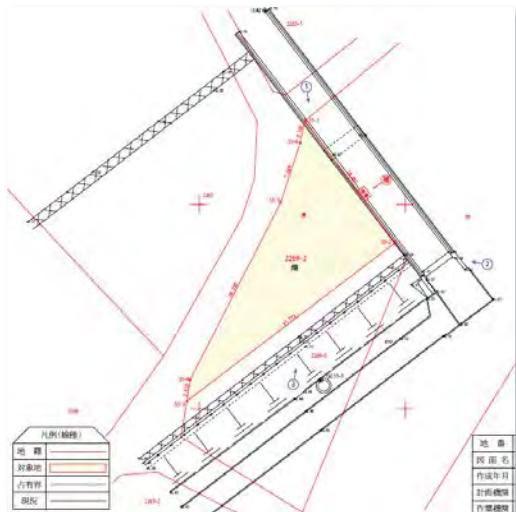
⑩ うるま市

| | |
|-------|--|
| 所在 | : うるま市 |
| 面積 | : 計 281.00 m ² |
| 地目 | : 畑 |
| 現況 | : 河川 |
| 対象筆総数 | : 1筆 |
| 管理者 | : 沖縄県 |
| 占有者 | : 不明 ○沖縄県知事が管理する二級河川である、石川川の川底に位置する。 |
| 土地の概況 | : ○周囲の筆界より、蛇行していた石川川を直線化した河川改良の結果、川底に沈んだと推察される。 |
| 契約の状況 | : ○契約は締結されていない。道路と同様、調整等は実施されていない ○ものとみられる。 ○占有者は県である。 |

<現況>



<測量図>



<位置図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

⑪ 粟国村

| | |
|-------|---|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 450.81 m ² |
| 地目 | 畑 |
| 現況 | 農業用 3 号溜池 雑木林 (ギンム) |
| 対象筆総数 | 4 筆 |
| 管理者 | 沖縄県 (全筆) |
| 占有者 | 市町村 (全筆) ○県による土地改良事業で整備されたため池であり、村が使用中である。 ○4 筆のほか、字西白洲原にも市町村管理地のため池 1 筆があり、これら 5 筆は、換地である可能性がある。 |
| 土地の概況 | ※白州原のため池は、50 年以上前から存在していた可能性が高い。 同筆近くに所在する御願所の入口の北側を道路にする予定だったが、米軍の整備によって東側が道路になったという話もあり、その道がため池に続いていることから、道路と同時に開発された可能性がある。 |
| 契約の状況 | ○契約は未締結であり、経緯は不明である。 |

<現況①>



<現況②>



<現況③>

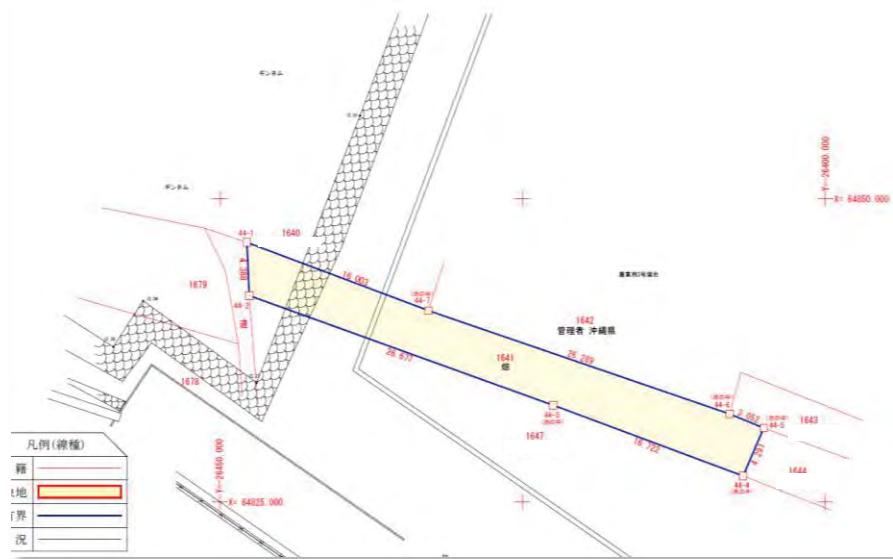


<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆

〈測量図〉



現況及び測量図：資料）沖縄県所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

② B-2：学校・庁舎等

1) 対象筆の概要

B 類型のうち、実態調査の結果、国・地方公共団体が、公共の用に供する用途で占有している土地であり、建物がある（建物がある土地を含む用途）筆を B-2:学校・庁舎等として小類型化した。具体的には「住宅用地」「公共施設（除：学校）」「学校用地」に該当するものである。

本類型に該当する所有者不明土地は合計 42 件存在する。用途別にみると、「住宅用地」が 2 件、「公共施設（除：学校）」が 18 件、「学校用地」が 22 件であり、管理者別にみると、名護市が最も多く 15 件あり、用途は「公共施設（除：学校）」のみとなっている。次いで、沖縄県に 13 件、那覇市に 11 件、南風原町に 3 件存在する。

この類型においては、契約のある筆は沖縄県が管理者となっている筆 11 件のみである。契約のある筆においては、「公共施設（除：学校）」が 2 件、「学校用地」が 9 件となっている。

図表 86 B-2類型に該当する土地

【全体】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 公共施設(除:学校) | 学校用地 |
|---------|----|------|------------|------|
| 沖縄県 | 13 | 1 | 2 | 10 |
| 那覇市 | 11 | 1 | 0 | 10 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 15 | 0 | 15 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 3 | 0 | 1 | 2 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 29 | 1 | 16 | 12 |
| 合計 | 42 | 2 | 18 | 22 |

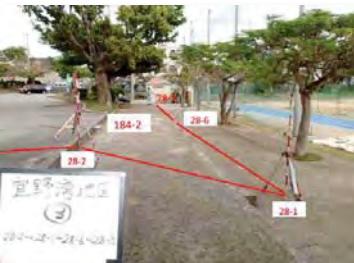
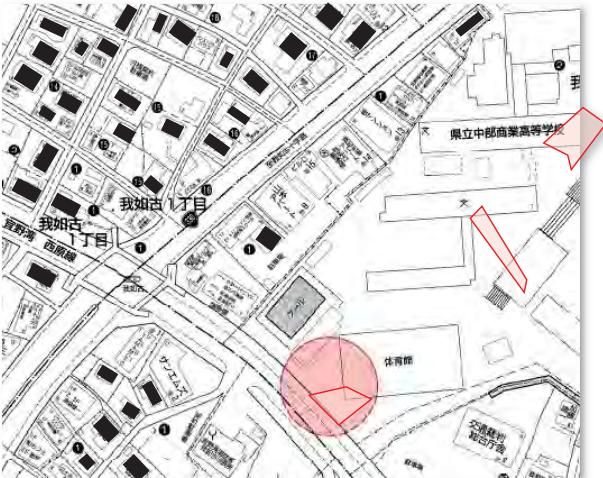
【うち、契約有】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 公共施設(除:学校) | 学校用地 |
|---------|----|------|------------|------|
| 沖縄県 | 11 | 0 | 2 | 9 |
| 市町村管理地計 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 11 | 0 | 2 | 9 |

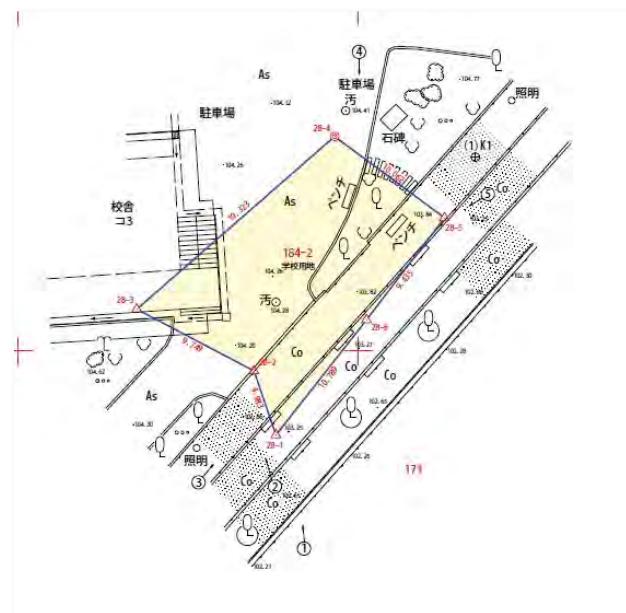
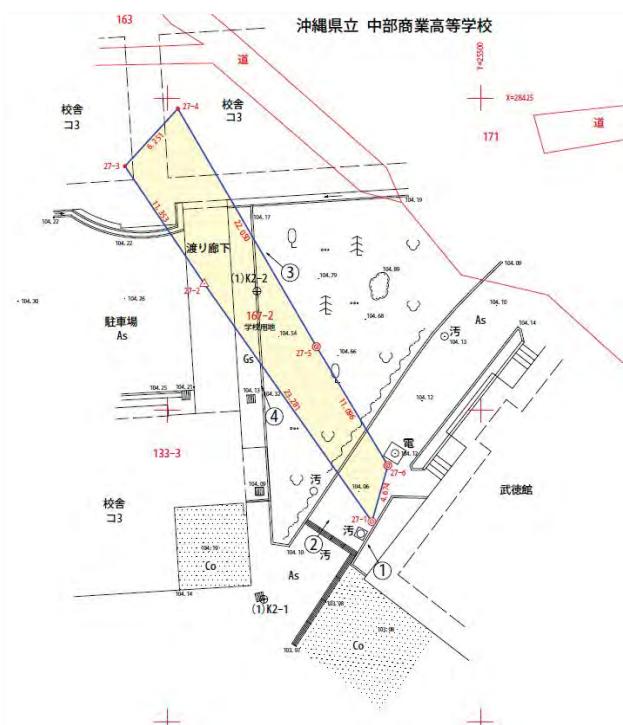
【うち、契約無】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 公共施設(除:学校) | 学校用地 |
|---------|----|------|------------|------|
| 沖縄県 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| 那霸市 | 11 | 1 | 0 | 10 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 15 | 0 | 15 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 3 | 0 | 1 | 2 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 29 | 1 | 16 | 12 |
| 合計 | 31 | 2 | 16 | 13 |

2) 代表的な事例

| ① | 宜野湾市 |
|--|--|
| 所在 | 宜野湾市 |
| 面積 | 計 565.00 m ² |
| 地目 | 学校用地 |
| 現況 | 学校用地、校庭・校舎 |
| 対象筆総数 | 3 筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 沖縄県（全筆） |
| 土地の概況 | <p>○沖縄県立中部商業高等学校の敷地内に3筆の不明土地が点在している。</p> <p>○同校は昭和39（1964）年に開校した県立高校である。</p> <p>○開校年次を踏まえると、本土復帰前から学校用地として利用されており、賃貸借契約は昭和63（1988）年から締結されている。当時の資料は残っておらず、経緯は不明。</p> <p>○賃貸人は沖縄県、賃借人は沖縄県立中部商業高等学校校長で、当初は1年単位、直近では5年単位で契約を更新している。</p> |
| 契約の状況 | |
| <現況①> | |
|  | |
| <現況②> | |
|  | |
| <現況③> | |
|  | |
| <位置図> | |
|  | |

<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

② 粟国村

| | |
|-------|---|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 1042.00 m ² |
| 地目 | 原野（全筆） |
| 現況 | 牧場、道路、航空保安施設、原野 航空保安施設 |
| 対象筆総数 | 2筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 国（全筆） ○昭和 53 年 8 月に開設された航空保安施設（レーダー基地）である。 |
| 土地の概況 | ○1筆は、市町村が占有・利用する牧場及び公衆用道路としても利用 されている。 |
| 契約の状況 | ○国と県で賃貸借契約を締結している。 |

<現況>

<全体図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP ※測量調査のデータなし

<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆 ※測量調査のデータなし

③ 名護市

| | |
|-------|---|
| 所在 | 名護市 |
| 面積 | 計 878.12 m ² |
| 地目 | 墓地（全筆） |
| 現況 | 公共施設駐車場(アスファルト舗装)、駐車場(アスファルト舗装)及び緑地帯 21世紀の森体育館敷地、公共施設(公園) 等 |
| 対象筆総数 | 15筆 |
| 管理者 | 市町村（全筆） |
| 占有者 | <input type="radio"/> 名護市営庭球場に2筆：1筆は駐車場、1筆はテニスコートである。 <input type="radio"/> 21世紀の森体育館敷地に2筆：2筆ともに体育館の建物がかかっている。 同体育館は1990年に建築された。体育館の場所は区画整理の対象ではなかったと思われる。また、体育館が立地している場所には墓地の筆界が見受けられる。これらの土地は換地したと思われる。 |
| 土地の概況 | <input type="radio"/> 名護市役所敷地内に9筆所在し、駐車場や緑地帯として使用されている。 建物は建っていない。 <input type="radio"/> 庁舎は昭和56年（1981年）4月に竣工した。開発前、庁舎周辺は雑草地または砂利敷きの駐車場であったと思われる。また、都市計画における開発申請のみ行われたとみられており、土地の買収を行わなかつた経緯は不明である。なお、全15筆は全て同じ通り沿いに所在している。 |
| 契約の状況 | <input type="radio"/> 契約は締結されていない。 |

<現況①>



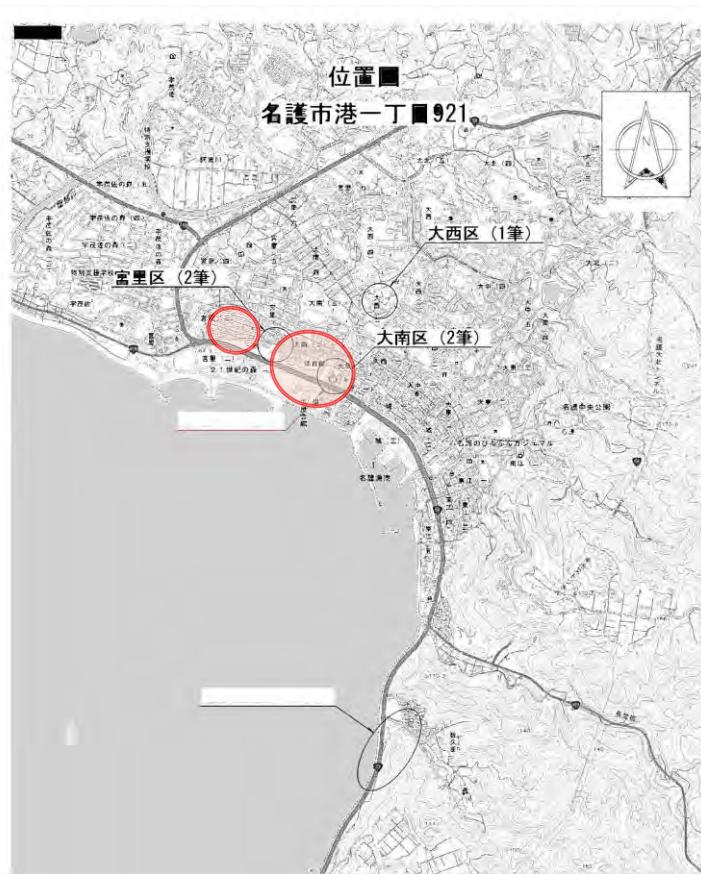
<現況②>



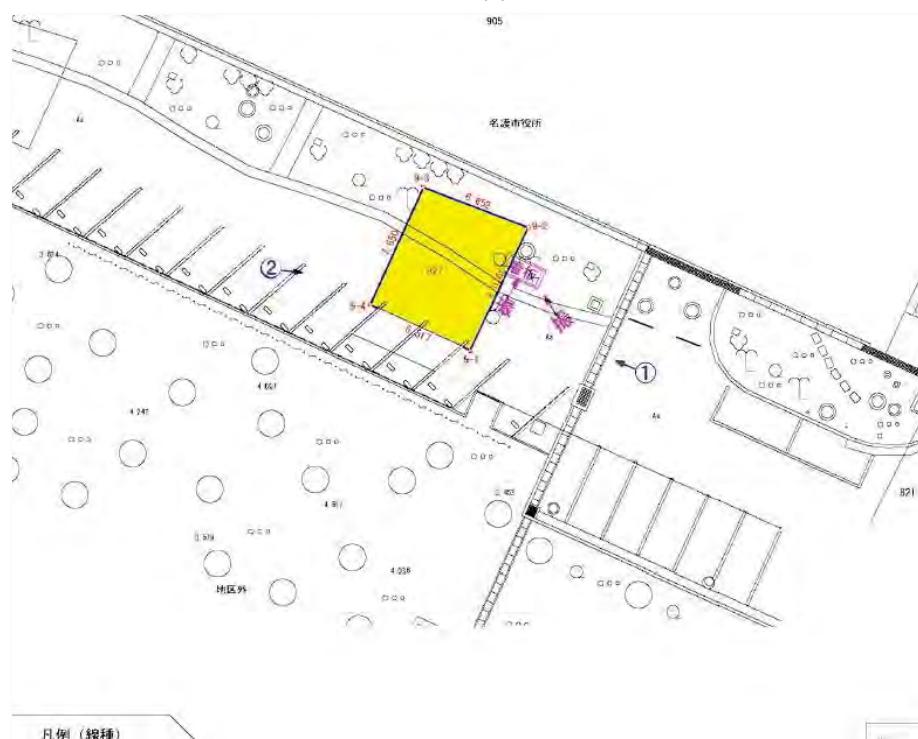
<現況③>



<位置図>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

③ B-3：山林原野・牧場等

1) 対象筆の概要

B 類型のうち、実態調査の結果、国・地方公共団体が公共の用に供する用途以外（行政の事業等）で占有する土地であり、建物がない筆を B-3：山林原野・牧場等として小類型化した。具体的には「田・畠」「山林・原野」「牧場」「墓地等」「更地」「基地」「資材等置場」およびその他に該当するものである。

本類型に該当する所有者不明土地は合計 249 件存在する。用途別にみると、「牧場」が 91 件（管理者は全て沖縄県）、「基地」が 64 件、「更地」が 38 件である。管理者別にみると、沖縄県が最も多く 141 件あり、那覇市は 65 件、嘉手納町 5 件、浦添市は 2 件、名護市と宜野湾市に 1 件ずつ存在する。

この類型においては、ほとんどが契約を締結している筆であり、用途については、「田・畠」「基地」「資材等置場」は全て契約を締結している。なお、「牧場」については今年度の現地調査において全て契約が締結されたことが確認されたため、実際は「牧場」も全て契約を締結している状態となっている。

図表 87 B-3類型に該当する土地

【全体】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 墓地等 | 更地 | 基地 | 資材等置場 | その他 |
|---------|-----|-----|-------|----|-----|----|----|-------|-----|
| 沖縄県 | 141 | 0 | 25 | 91 | 0 | 2 | 20 | 3 | 0 |
| 那覇市 | 65 | 23 | 0 | 0 | 1 | 36 | 4 | 0 | 1 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 |
| 名護市 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 嘉手納町 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 108 | 23 | 0 | 0 | 1 | 36 | 44 | 0 | 4 |
| 合計 | 249 | 23 | 25 | 91 | 1 | 38 | 64 | 3 | 4 |

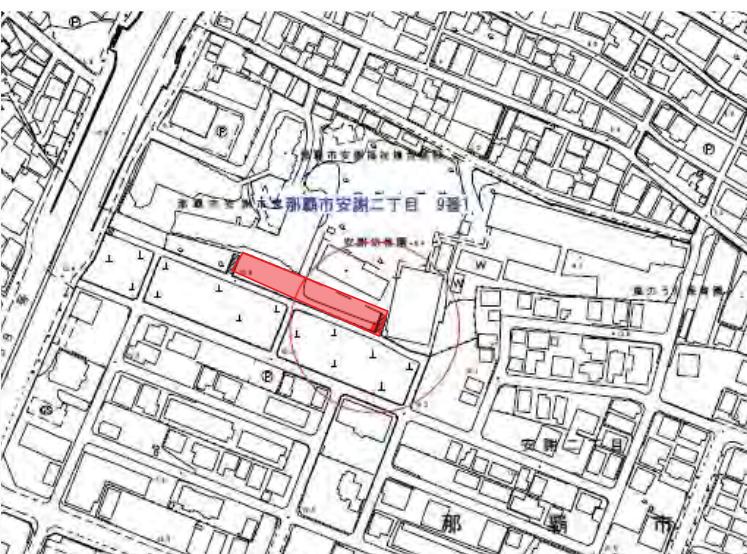
【うち、契約有】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 墓地等 | 更地 | 基地 | 資材等置場 | その他 |
|---------|-----|-----|-------|----|-----|----|----|-------|-----|
| 沖縄県 | 103 | 0 | 22 | 58 | 0 | 0 | 20 | 3 | 0 |
| 那覇市 | 63 | 23 | 0 | 0 | 0 | 36 | 4 | 0 | 0 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 103 | 23 | 0 | 0 | 0 | 36 | 44 | 0 | 0 |
| 合計 | 206 | 23 | 22 | 58 | 0 | 36 | 64 | 3 | 0 |

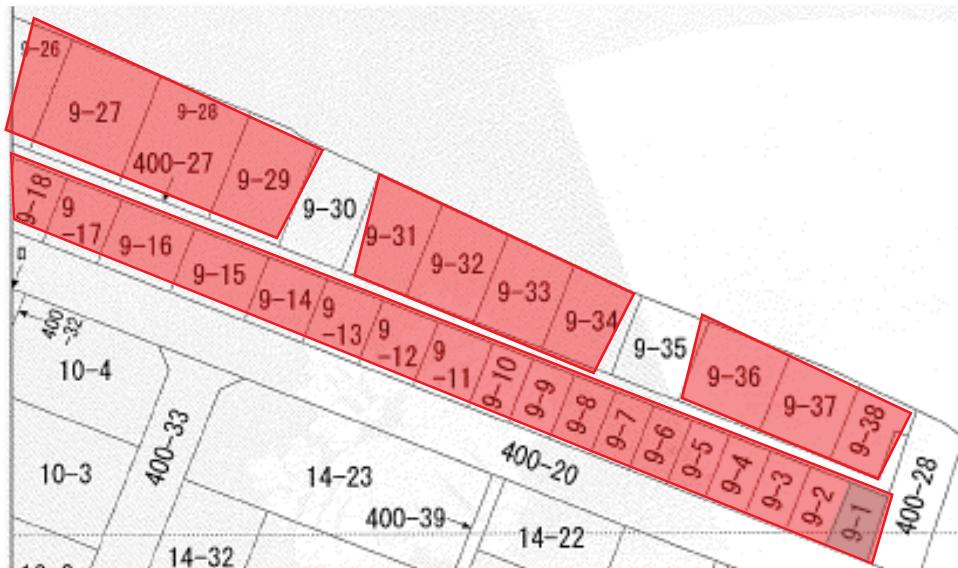
【うち、契約無】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 墓地等 | 更地 | 基地 | 資材等置場 | その他 |
|---------|----|-----|-------|----|-----|----|----|-------|-----|
| 沖縄県 | 38 | 0 | 3 | 33 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 那覇市 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 5 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 合計 | 43 | 0 | 3 | 33 | 1 | 2 | 0 | 0 | 4 |

2) 代表的な事例

| ① 那覇市 | |
|--|---|
| 所在 | : 那覇市 |
| 面積 | : 計 1113.00 m ² (Min:15.00 m ² Max:67.00 m ²) |
| 地目 | : 墓地 (全筆) |
| 現況 | : 更地・田・畑 |
| 対象筆総数 | : 35 筆 |
| 管理者 | : 那覇市 (全筆) |
| 占有者 | : 那覇市 (全筆) <ul style="list-style-type: none"> ○平成 21 年に完了した区画整理事業において、換地処分された土地が集積している区間である。 [那覇市資料より確認] |
| 土地の概況 | : ○当時は未利用の更地であったが、現在は隣接する「あじや保育園」の保育活動場（あじやっこ畑）として利用されている。 [那覇市ヒアリングより確認] <ul style="list-style-type: none"> ○保育活動場としての利用がなされたようになった平成 25 年度あたりから 3 年ごとの賃貸借契約を締結しており、最新の契約は平成 28 年度～平成 30 年度であった。 [那覇市ヒアリングより確認] |
| 契約の状況 | : ○契約は、那覇市のこどもみらい課長と管財課長の間で「那覇市所有者不明墓地貸付承認書」を交わすことで成立しており、借地料なしの使用貸借となっている。 [那覇市ヒアリングより確認] <ul style="list-style-type: none"> ○現在は、隣接施設の建て替えに伴う資材置き場需要の発生が見込まれるため、令和元年度からの契約は使用内容等を調整している。 [那覇市ヒアリングより確認] |
| <現況①> | |
|  | |
| <現況②> | |
|  | |
| <位置図> | |
|  | |

<測量図>



注釈 1) 9-30 (ID201229) は畠・原野、個人占有（契約なし）

注釈 2) 9-35 (ID201234) は原野、占有者・契約有無不明

資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

② 粟国村

| | |
|-------|--|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 16694.71 m ² |
| 地目 | 原野または畑 |
| 現況 | 牧場（全筆） |
| 対象筆総数 | 計 58 筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 市町村（全筆） |
| 土地の概況 | <p>○平成 8 年頃、他地域の村営牧場を参考に、新里元村長が牧場を開設した。</p> <p>○採草地および牛の放牧を実施しており、肉牛用の子牛のみを肥育・出荷している。</p> <p>○58 筆中、9 筆が公衆用道路（県管理・契約あり）としても利用されている。</p> <p>○事業開設前に事業区域を設定したが、開設時には牧場東部 58 筆（B-2）のみに事業区域を狭めた。また、事業開始年にあたる平成 8 年に賃貸借契約を締結した。</p> |
| 契約の状況 | <p>○その後、平成 14 年に、当初想定していた事業区域まで範囲を拡大したため、一部賃貸借契約なしで利用されていたとみられる 33 筆（牧場西部）がある。実態調査等で契約がないことが把握できたため、平成 30 年に 33 筆の賃貸借契約を実施した（実態調査上では B-5 であったが、現在、実態としては計 91 筆が B-2 に分類可能）。</p> |

<現況①>



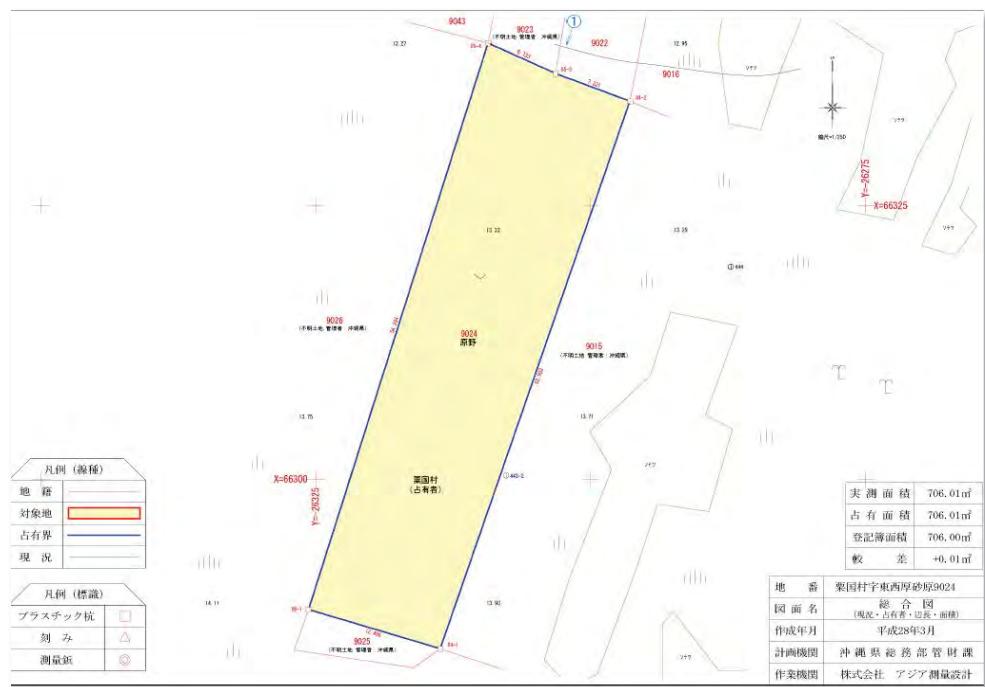
<現況②>



<位置図>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

③ 浦添市

| | |
|-------|---|
| 所在 | : 浦添市 |
| 面積 | : 計 1160.00 m ² |
| 地目 | : 原野（全筆） |
| 現況 | : 公衆用道路、墓地等、住宅用地、店舗・事業所等用地、更地、山林・原野（各筆現況が混在） |
| 対象筆総数 | : 6筆 |
| 管理者 | : 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | : 浦添市（全筆）、個人（1059, 1076-2）、不明（1099） |
| 土地の概況 | <p>○平成 10（1998）年 3月 23 日付で、浦添市長から管理者の琉球政府宛に 7筆の所有者不明土地に関する「仮換地指定通知」が出され、現在浦添市主体で区画整理事業が実施されている（うち 1筆は通知発出後、訴訟判決に基づき真の所有者に返還し、管理解除となっている）。</p> <p>○通知書には「別に通知する『仮換地について使用または収益を開始することができる日』までは仮換地を使用しましたは収益することができません。』と記載されていることから、現在実質的に管理者となっている浦添市によって使用されたり賃貸借が行われたりすることはない。</p> <p>○区画整理事業で一律の減歩率が適用されており、換地によって土地の面積は減少するものの、土地の価値が上がるため、結果として資産価値は同等以上とされる。</p> <p>○真の所有者が現れ、土地を返還する際には、清算金（地権者相互の不均衡を是正する金額）の徴収もしくは交付を行う場合がある。</p> <p>○施行者の浦添市長から、土地区画整理法に基づく仮換地の指定が行われている。</p> |
| 契約の状況 | |

<現況①>



<現況②>



<現況③>



<現況④>



<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAPにMURC加筆

<位置図(詳細)>



現況及び位置図(詳細) : 資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

④ B-4：農地・駐車場等

1) 対象筆の概要

B類型のうち、実態調査の結果、民間の法人や個人が占有する土地のうち、建物がなく、農地や駐車場等として占有されている筆をB-4：農地・駐車場等（契約無）として小類型化した。具体的には、「田・畠」「山林・原野」「牧場」「更地」「駐車場」「ゴルフ場」「資材等置場」「その他」に該当するものである（なお、実態調査において地目が空欄のものも1件含む）。

本類型に該当する所有者不明土地は、217件存在する。用途別にみると、「田・畠」が72件、「駐車場」が46件であり、管理者別にみると、沖縄県には153件、那覇市には56件存在する。

なお、この類型においては、契約の無い筆が116件で、半数以上を占める。契約の無い筆においては、「田・畠」が63件で、半数以上を占める。

図表 88 B-4類型に該当する土地

【全体】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 更地 | 駐車場 | ゴルフ場 | 資材等置場 | その他 | 空欄 |
|---------|-----|-----|-------|----|----|-----|------|-------|-----|----|
| 沖縄県 | 153 | 70 | 6 | 4 | 7 | 14 | 29 | 7 | 16 | 0 |
| 那覇市 | 56 | 1 | 1 | 0 | 0 | 32 | 0 | 2 | 20 | 0 |
| 本部町 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 糸国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 64 | 2 | 2 | 0 | 0 | 32 | 0 | 2 | 25 | 1 |
| 合計 | 217 | 72 | 8 | 4 | 7 | 46 | 29 | 9 | 41 | 1 |

【うち、契約有】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 更地 | 駐車場 | ゴルフ場 | 資材等置場 | その他 | 空欄 |
|---------|-----|-----|-------|----|----|-----|------|-------|-----|----|
| 沖縄県 | 67 | 9 | 4 | 0 | 7 | 13 | 29 | 1 | 4 | 0 |
| 那霸市 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 | 0 | 2 | 4 | 0 |
| 合計 | 101 | 9 | 4 | 0 | 7 | 41 | 29 | 3 | 8 | 0 |

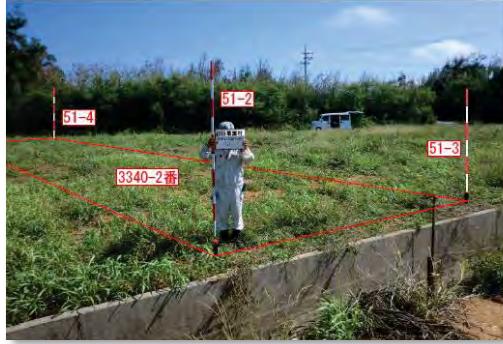
【うち、契約無】

| 管理者 | 件数 | 田・畠 | 山林・原野 | 牧場 | 更地 | 駐車場 | ゴルフ場 | 資材等置場 | その他 | 空欄 |
|---------|-----|-----|-------|----|----|-----|------|-------|-----|----|
| 沖縄県 | 86 | 61 | 2 | 4 | 0 | 1 | 0 | 6 | 12 | 0 |
| 那霸市 | 26 | 1 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 20 | 0 |
| 本部町 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 30 | 2 | 2 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 21 | 1 |
| 合計 | 116 | 63 | 4 | 4 | 0 | 5 | 0 | 6 | 33 | 1 |

2) 代表的な事例

| ① | 粟国村 |
|-------|--|
| 所在 | 粟国村 |
| 面積 | 計 3586.18 m ² |
| 地目 | 原野 (14 筆)・畑 (23 筆) |
| 現況 | 畑、土地改良区 (野菜畑)、畑 (休耕地)、きび畑等 |
| 対象筆総数 | 37 筆 |
| 管理者 | 沖縄県 (全筆) |
| 占有者 | 市町村 (全筆) <ul style="list-style-type: none"> ○字東四志原に所在する田・畑 10 筆は、以前は「断酒会」という任意の住民組織が利用していたが、2019 年度からは、地域おこし協力隊が全筆を利用している。 |
| 土地の概況 | <ul style="list-style-type: none"> ○これら 10 筆はため池を整備した際の換地先にあたる地区である。土地改良に伴う換地のため、台帳から換地前の場所が把握できる可能性はあるものの、資料の所在は不明である。 ○田・畑 16 件は公衆用道路と混在している。 (所在地: 字東南佐良浜原 9 件、北祖武久原 1 件、謝花原 6 件) |
| 契約の状況 | ○一箇所に隣接して所在する 10 筆は、全て現況類型が田・畑となっており、県と村で平成 30 年 4 月に賃貸借契約を締結した。 |

<現況①>



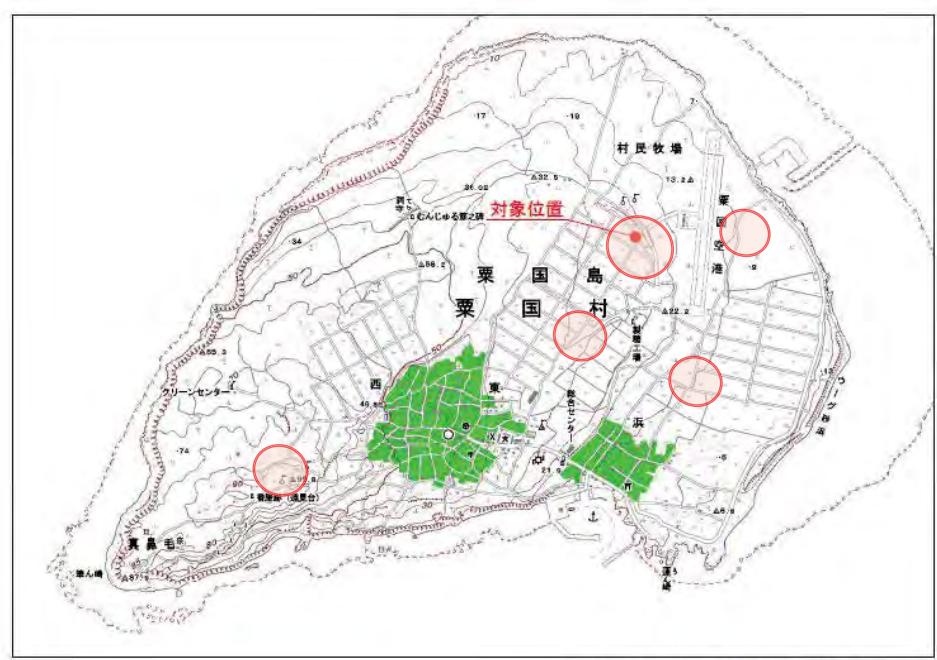
<現況②>



<現況③>



<位置図>



栗国村字東四志原3343-2

<測量図>

※125125、129、135～136、145～149、154の10筆が字東四志原にて隣接（全て契約有）



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

② 与那原町

| | |
|-------|---|
| 所在 | : 与那原町 |
| 面積 | : 計 12998.00 m ² |
| 地目 | : 雜種地（全筆） |
| 現況 | : ゴルフ場（全筆） |
| 対象筆総数 | : 27 筆 |
| 管理者 | : 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | : 法人（全筆） |
| 土地の概況 | : ○現在は、民間のゴルフ場の敷地内であり、斜面地等に数筆ずつの所有者不明土地が点在している。 |
| 契約の状況 | : ○昭和 40（1965）年から賃貸借契約が締結されているが、当初は自動車遊技場用敷地として契約されていた。 ○途中、賃借人の変更もあり、現在はゴルフ場用地として、同ゴルフ場の運営法人と県（管理者）との間で賃貸借契約が締結されている。 |

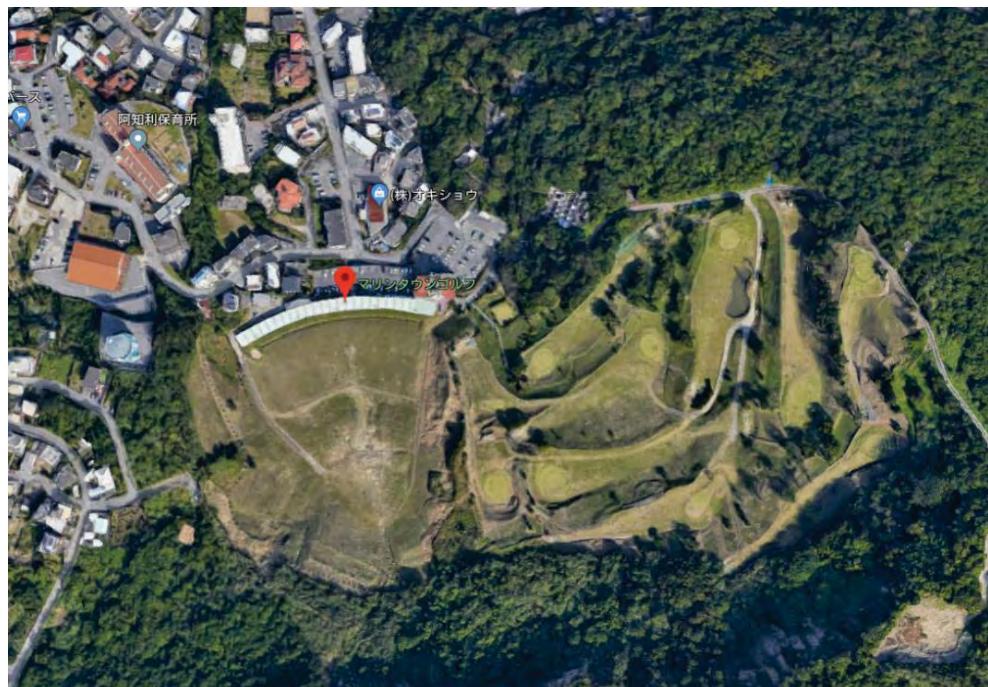
<現況①>



<現況②>

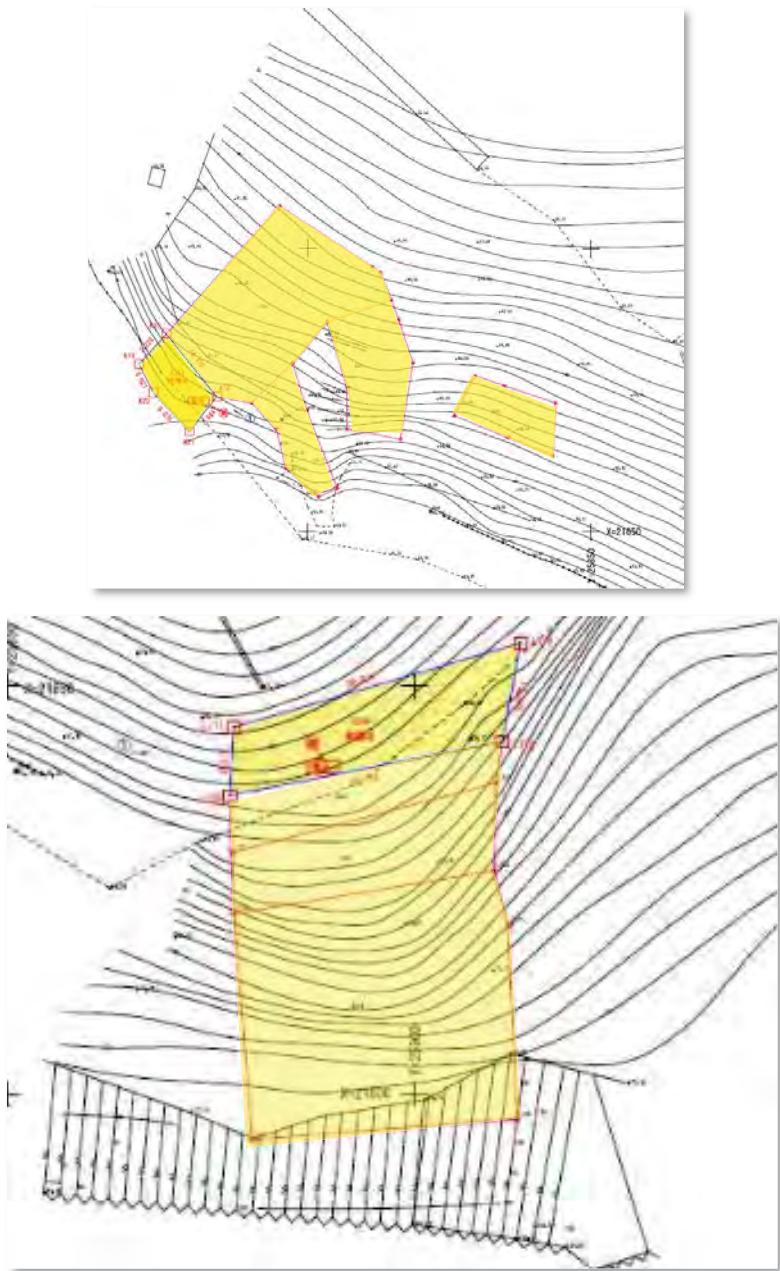


<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAP に MURC 加筆

<測量図>



現況及び測量図：資料）沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

③ 那霸市

| | |
|-------|--|
| 所在 | ： 那霸市 |
| 面積 | ： 計 234.87 m ² |
| 地目 | ： 墓地（全筆） |
| 現況 | ： 駐車場（全筆） |
| 対象筆総数 | ： 23 筆 |
| 管理者 | ： 那霸市（全筆） |
| 占有者 | ： 法人（全筆） |
| 土地の概況 | <p>○平成 21 年に完了した区画整理事業において、換地処分された土地が集積している区間である〔那霸市資料より確認〕。</p> <p>○当時は未利用の更地であったが、現在は隣接する福祉総合施設内の法人が土地を借り、従業員用の駐車場として利用している。〔那霸市ヒアリングより確認〕</p> <p>○なお、B-3①とは近接しているが、土地のグランドレベルは異なっている。〔那霸市ヒアリングより確認〕</p> |
| 契約の状況 | <p>○利用している法人と那霸市（管理者）の間で賃貸借契約が締結されている。期間は 3 年間であり、平成 26 年度から契約を締結しており、最新の契約は平成 29 年度～令和元年度である。〔那霸市ヒアリングより確認〕</p> |

<現況①>



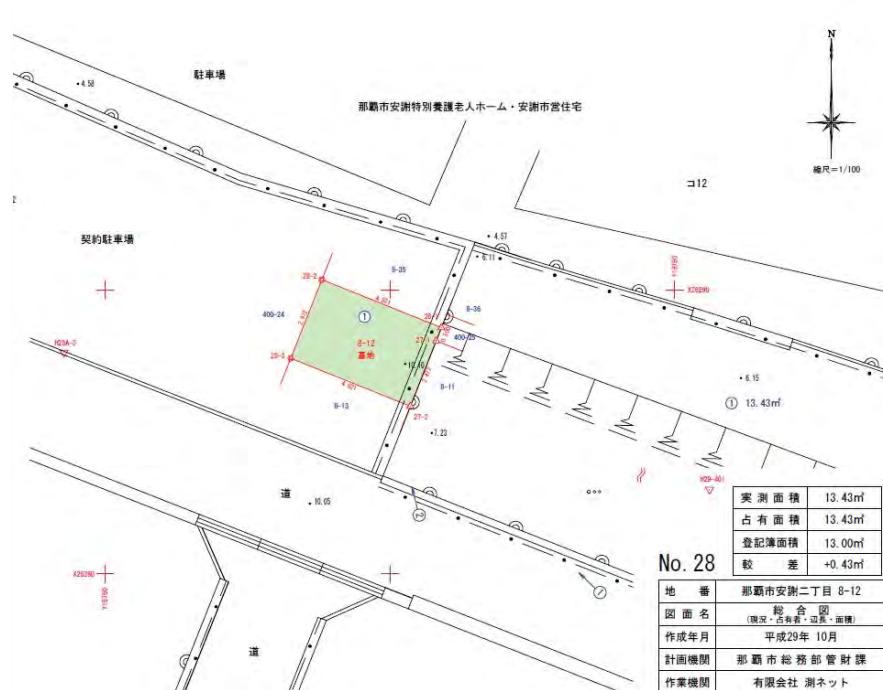
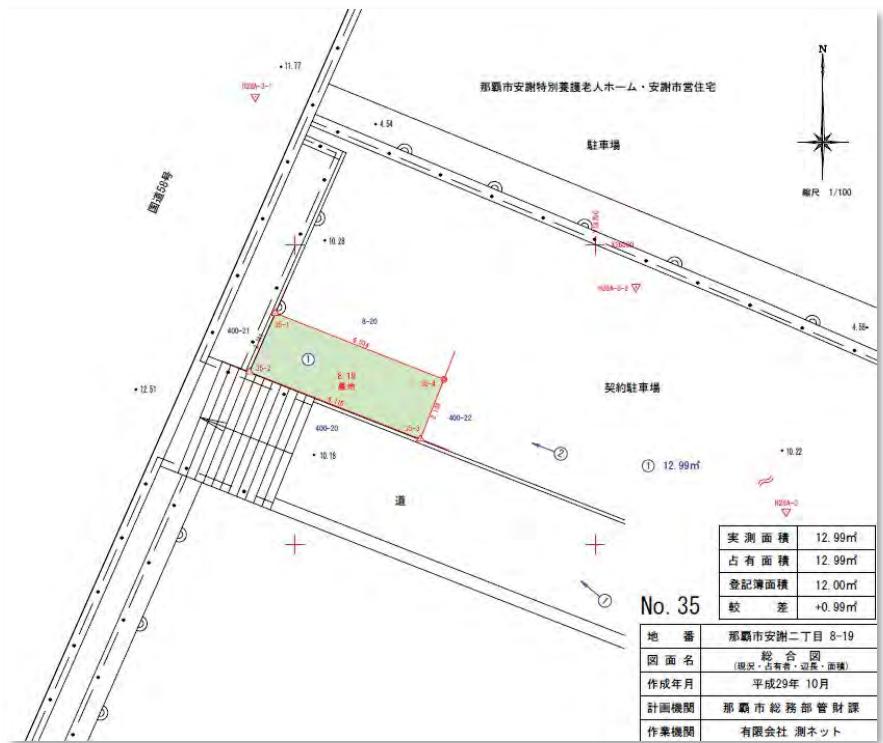
<現況②>



<位置図>



<測量図>



(資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

(4) 那霸市

| | |
|-------|--|
| 所在 | : 那霸市 |
| 面積 | : 計 141.05 m ² |
| 地目 | : 宅地（全筆） |
| 現況 | : 店舗・事務所等、 資材等置場 |
| 対象筆総数 | : 9筆 |
| 管理者 | : 那霸市（全筆） |
| 占有者 | : 法人（全筆） |
| 土地の概況 | <p>○平成 14 年に完了した区画整理事業において、換地処分された土地 が集積している区間である。 [沖縄県「所有者不明土地実態調査 業務委託」調査票・那霸市ヒアリングより確認]</p> <p>○店舗・事務所等用地 7筆と資材等置場 2筆の計 9筆は同一法人に駐 車場として貸しているものである。 [那霸市ヒアリングより確認]</p> |
| 契約の状況 | <p>○平成 10 (2002) 年から賃貸借契約が締結されている。 [那霸市ヒ アリングより確認]</p> |

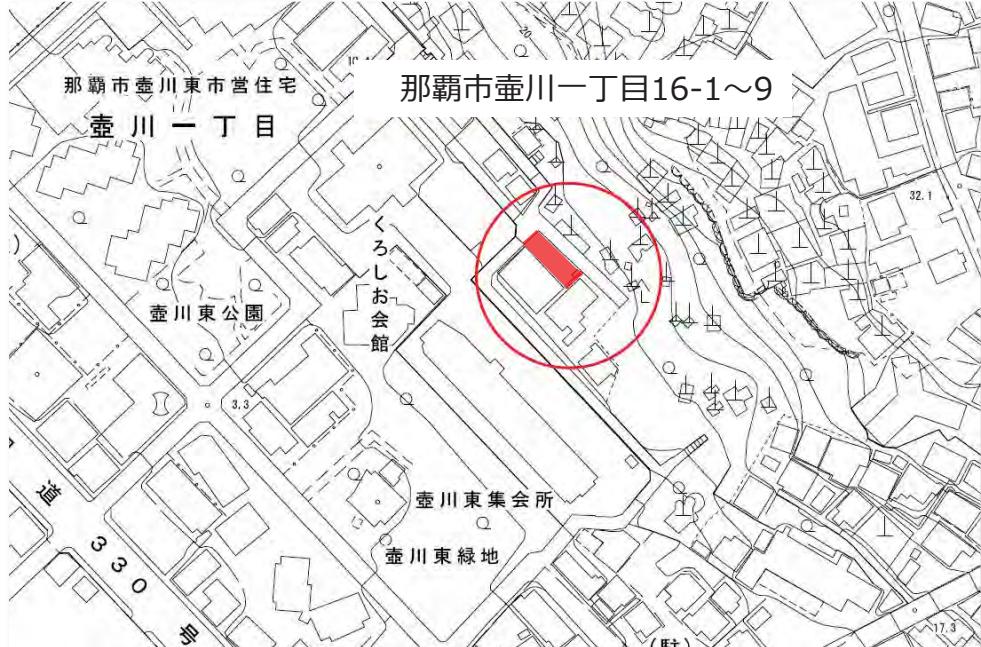
<現況①>



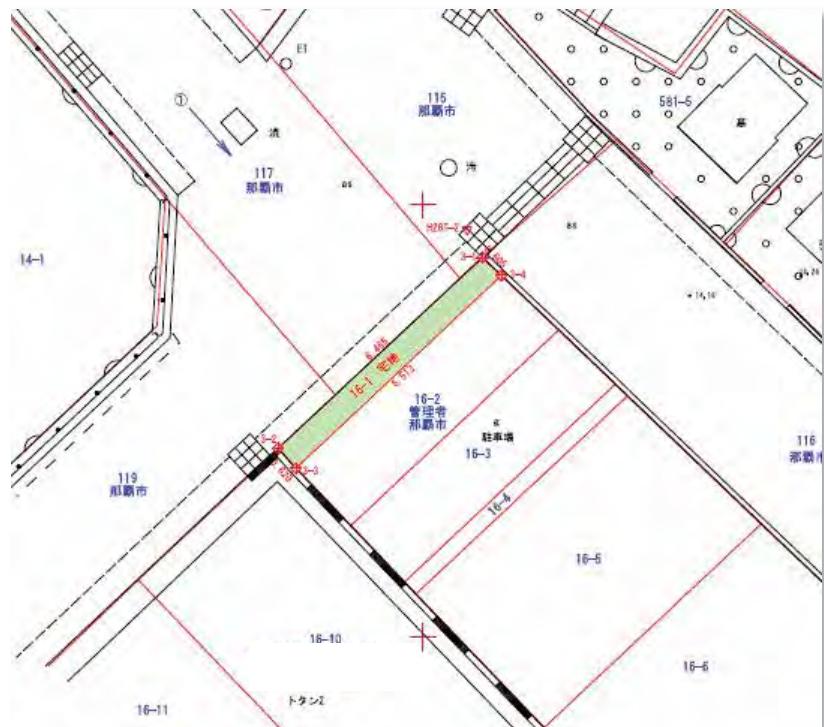
<現況②>



<位置図>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

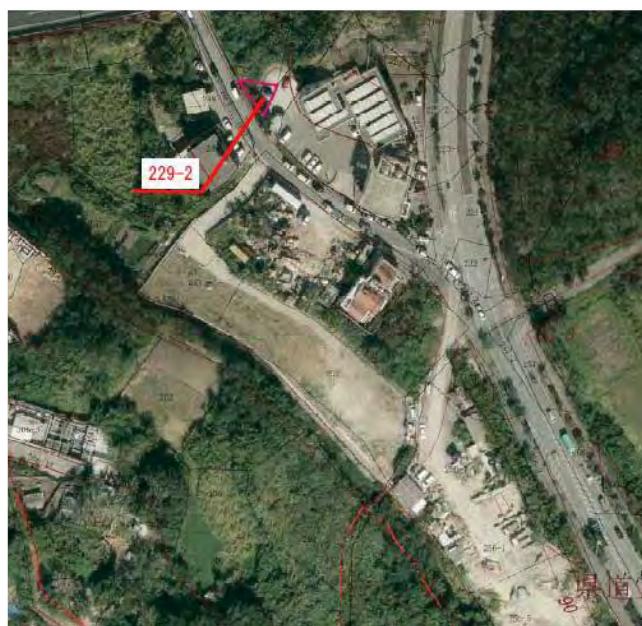
⑤ 西原町

| | |
|-------|---|
| 所在 | : 西原町 |
| 面積 | : 計 59.00 m ² |
| 地目 | : 畑 |
| 現況 | : 住宅用地、山林・原野 |
| 対象筆総数 | : 1筆 |
| 管理者 | : 沖縄県 |
| 占有者 | : 不明 ○昭和 40 (1965) 年実施の地籍調査による登録地成である。 |
| 土地の概況 | : ○土地の一部が民間のマンション（平成 17 年 3 月新築）の駐車場として利用されている。 |
| 契約の状況 | : ○契約は締結されていない。調整の記録がなく、経緯が不明。 |

<現況①>



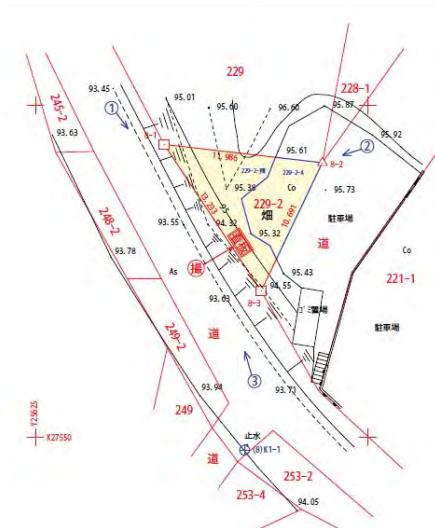
<位置図>



<現況②>



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

⑤ B-5：宅地・ホテル等

1) 対象筆の概要

B類型のうち、実態調査の結果、民間の法人や個人が占有する土地のうち、建物があり、宅地やホテル等として占有されている筆をB-5：宅地・ホテル等として小類型化した。具体的には、「住宅用地」「店舗・事業所等用地」に該当するものである。

本類型に該当する所有者不明土地は、465件存在する。用途別にみると、「住宅用地」が364件、「店舗・事業所等用地」が101件であり、管理者別にみると、沖縄県には424件、那覇市には28件存在する。

なお、この類型においては、契約のある筆が389件で、大半を占める。契約のある筆においては、「住宅用地」が300件で、大半を占める。

図表 89 B-5類型に該当する土地

【全体】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 店舗・事業所等用地 |
|---------|-----|------|-----------|
| 沖縄県 | 424 | 341 | 83 |
| 那覇市 | 28 | 15 | 13 |
| 本部町 | 9 | 5 | 4 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 1 | 0 | 1 |
| 北中城村 | 1 | 1 | 0 |
| 沖縄市 | 2 | 2 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 |
| 糸国村 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 41 | 23 | 18 |
| 合計 | 465 | 364 | 101 |

【うち、契約有】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 店舗・事務所等用地 |
|---------|-----|------|-----------|
| 沖縄県 | 378 | 300 | 78 |
| 那霸市 | 11 | 0 | 11 |
| 本部町 | 0 | 0 | 0 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 0 | 0 | 0 |
| 北中城村 | 0 | 0 | 0 |
| 沖縄市 | 0 | 0 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 |
| 糸国村 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 11 | 0 | 11 |
| 合計 | 389 | 300 | 89 |

【うち、契約無】

| 管理者 | 件数 | 住宅用地 | 店舗・事務所等用地 |
|---------|----|------|-----------|
| 沖縄県 | 46 | 41 | 5 |
| 那霸市 | 17 | 15 | 2 |
| 本部町 | 9 | 5 | 4 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 0 | 0 | 0 |
| 西原町 | 1 | 0 | 1 |
| 北中城村 | 1 | 1 | 0 |
| 沖縄市 | 2 | 2 | 0 |
| 中城村 | 0 | 0 | 0 |
| 浦添市 | 0 | 0 | 0 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 |
| 糸国村 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 30 | 23 | 7 |
| 合計 | 76 | 64 | 12 |

2) 代表的な事例

| ① | 那覇市 |
|-------|---|
| 所在 | ： 那覇市 |
| 面積 | ： 計 113.32 m ² |
| 地目 | ： 宅地（全筆） |
| 現況 | ： 店舗 62 筆、宅地 117 筆、道路 54 筆（全筆店舗か宅地と重複） |
| 対象筆総数 | ： 233 筆 |
| 管理者 | ： 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | ： 道路：那覇市、宅地・店舗：個人（全筆） <ul style="list-style-type: none"> ○同地域一帯は、昭和 26（1951）年から翌年にかけて米軍から那覇市に返還された地域であり、昭和 30（1955）年頃から大規模な区画整理事業が進められ、換地が進んだ。 ○那覇市「那覇（なーふあ）ぬまちづくり史」には、『那覇市の基本方針としては、返ってきた土地から区画整理事業を実施。当時まだ切実だった「まずは住む場所を」というニーズに応え、市民の受け入れ体制をつくることを優先させました。』と記載がある。 |
| 土地の概況 | ： ○この区画の土地は、昭和 38（1963）年に那覇市から琉球政府に移管されているが、当時の賃貸借契約に関する調査書には、「現在申請人は那覇市から移管前に、木造トタン葺 10 坪、61 年 10 月に建られ住宅として使用されております」といった記述が見られ、琉球政府管理以前に家屋が存在していたと考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ○現在も住宅や店舗が建ち並んでいるが、駐車場用地や、空き家と見られる住宅も散見される。 ○対象 179 筆について、20 名の建物所有者と賃貸借契約を締結している。また、道路部分は那覇港管理組合と賃貸借契約を締結している。期間は 5 年。 ○住宅部分は基本的に契約があるが、一部に未契約が混在している。 |
| 契約の状況 | ： ○住宅部分については、琉球政府移管時の昭和 38（1963）年から賃貸借契約が締結されている。当時の調査書内には、上記コメントに加え、「貸与上差し支えないものと認めます」との記載が残っている。 <ul style="list-style-type: none"> ○道路部分は、昭和 59（1984）年から那覇市長と上水道管等設置用地として、平成 10 年からは那覇港管理組合と道路用地等として契約されている。 |

<現況①>



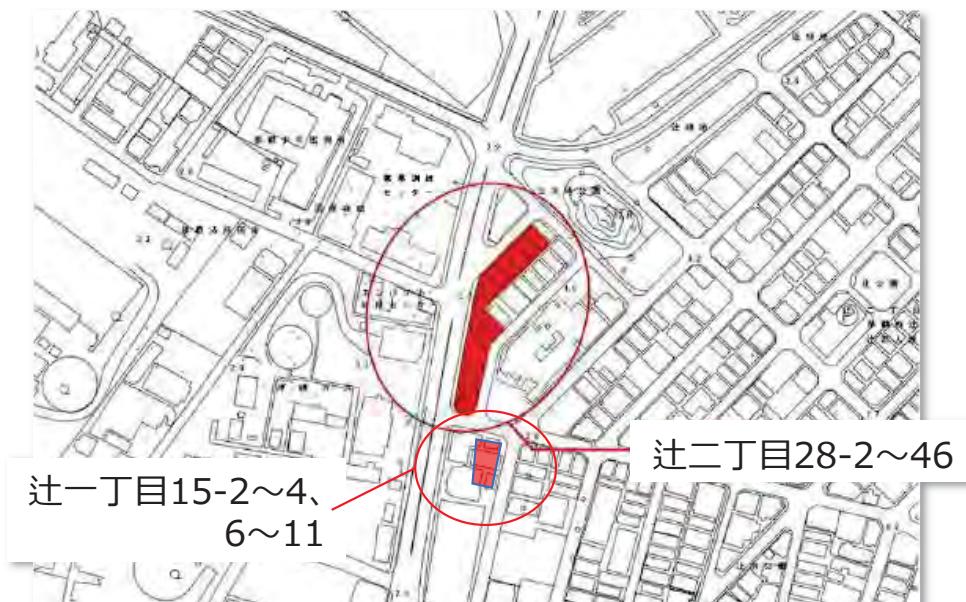
<現況②>



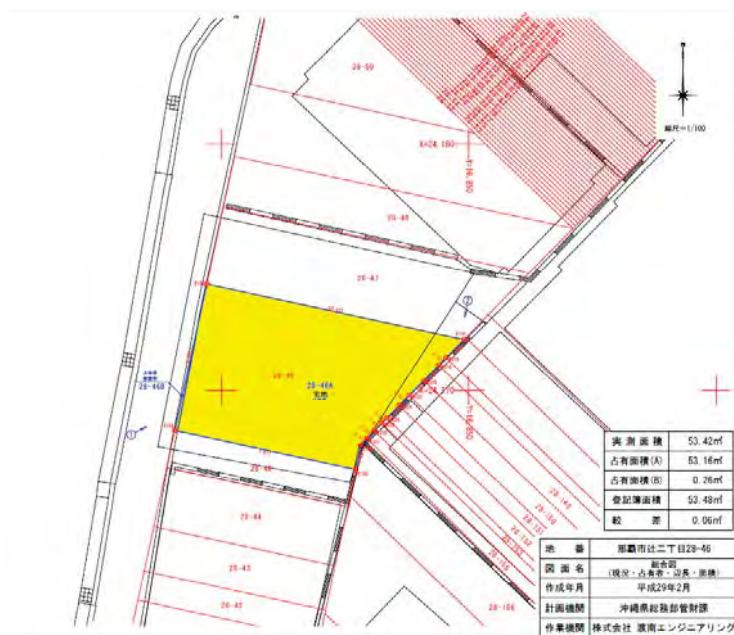
<現況③>



<位置図>



<測量図>



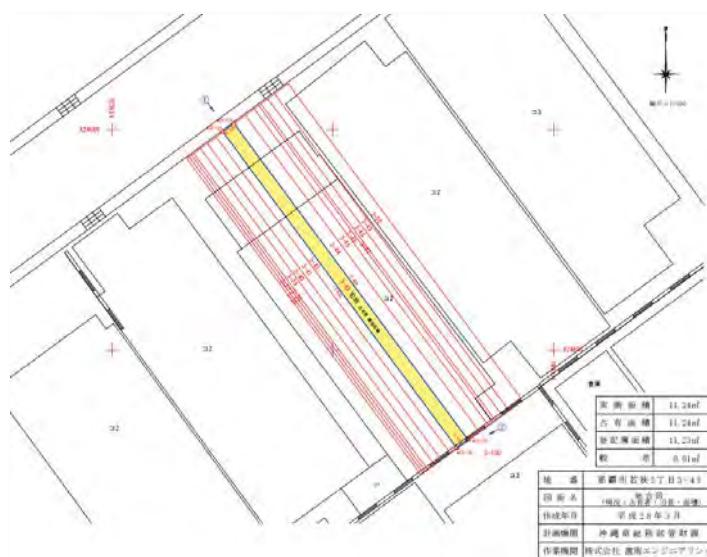
資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

| ② 那覇市 | |
|-------|---|
| 所在 | ： 那覇市 |
| 面積 | ： 計 1149.95 m ² |
| 地目 | ： 宅地（全筆） |
| 現況 | ： 宅地（全筆） |
| 対象筆総数 | ： 104 筆 |
| 管理者 | ： 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | ： 個人（全筆） |
| 土地の概況 | ○同地域一帯は、昭和 26（1951）年から翌年にかけて米軍から那覇市に返還された地域であり、昭和 30（1955）年頃から大規模な区画整理事業が進められ、換地が進んだ。 |
| | ○那覇市「那覇（なーふあ）ぬまちづくり史」には、『那覇市の基本方針としては、返ってきた土地から区画整理事業を実施。当時まだ切実だった「まずは住む場所を」というニーズに応え、市民の受け入れ体制をつくることを優先させました。』と記載がある。 |
| | ○この区画の土地は、昭和 38（1963）年に那覇市から琉球政府に移管されているが、当時の賃貸借契約に関する調査書には、「現在申請人家屋（ブロック）が建られ、住宅として使用されております。該地は所有者不明墓地で台帳修正により 1963 年 7 月 30 日付で琉政に移管されたもので建物は既に移管前に建てられたものである。貸与差し支えない者と認めます」といった記述が見られ、琉球政府管理以前に家屋が存在していたと考えられる。一部、昭和 40 年新築とする建物登記簿も確認される。 |
| | ○現在は、戸建とアパートが混在し、一部は老朽化し空き家となっている。老朽化により居住が困難になり、他の土地に移り住んだものの、建て替えを行い再度住みたいとの要望もある。 |
| | ○対象 104 筆中 81 筆は 9 名の建物所有者と期間 5 年の賃貸借契約を締結。残り 23 筆の 2 名とは、かつては賃貸借契約を締結できていたが、現在はできない。 |
| | ○賃貸借契約は昭和 38（1963）年から開始されている。 |
| | <現況①> |
| | |
| <現況②> | |
| | |
| <現況③> | |
| | |

<位置図>



<測量図>



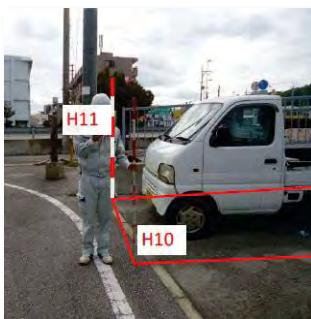
資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

③

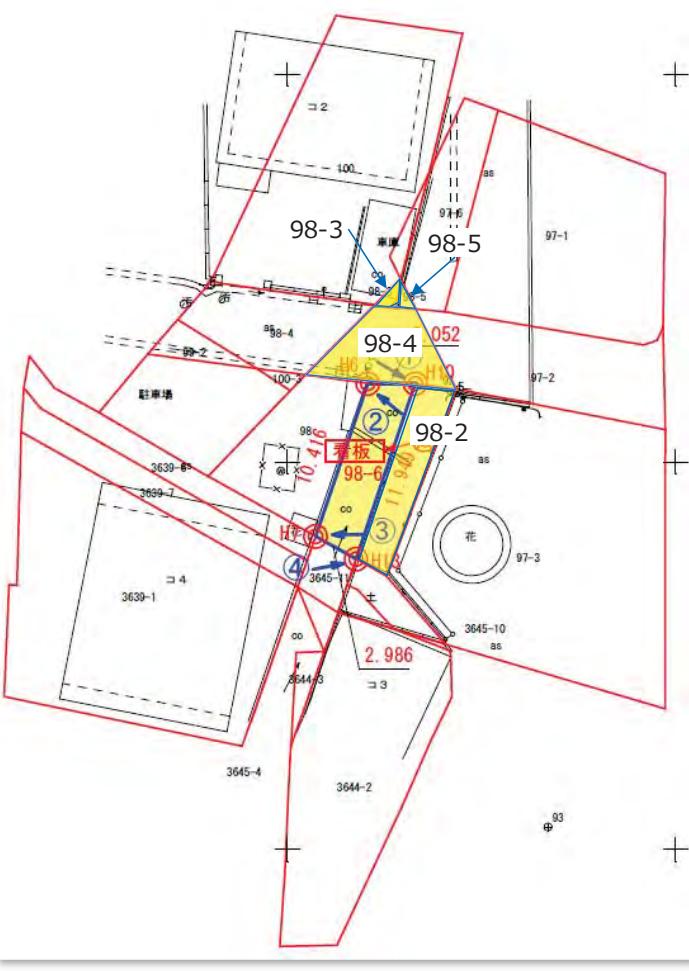
与那原町

| | |
|-------|---|
| 所在 | 与那原町 |
| 面積 | 計 149.32 m ² |
| 地目 | 宅地、公衆用道路、用悪水路 |
| 現況 | 住宅用地、公衆用道路、水道・用悪水路 |
| 対象筆総数 | 6筆 |
| 管理者 | 沖縄県（全筆） |
| 占有者 | 個人、不明 ○元々は与那原町字与那原東原 98 として一筆の土地であったものを、昭和 55 (1980) 年の国土調査の際、分筆し公図が作成され、昭和 57 (1982) 年に土地登記簿が作成されている。 |
| 土地の概況 | ○現況に合わせて分筆登記されたと考えられるため、建物や道路等は昭和 55 (1980) 年の国土調査時点で既に存在していたと推測されるが、確認できる資料は残っていない。 ○車庫（屋外）、駐車場、庭、道路、暗渠として利用されており、上物がかかっている部分はない。 |
| 契約の状況 | ○1筆のみ賃貸借契約が締結されているが、その他は締結されていない。 調整の記録がなく、経緯が不明。 |

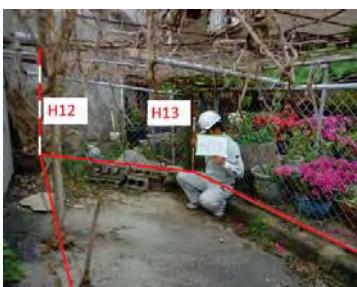
<現況①>



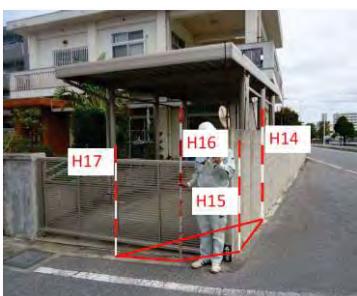
<測量図>



<現況②>

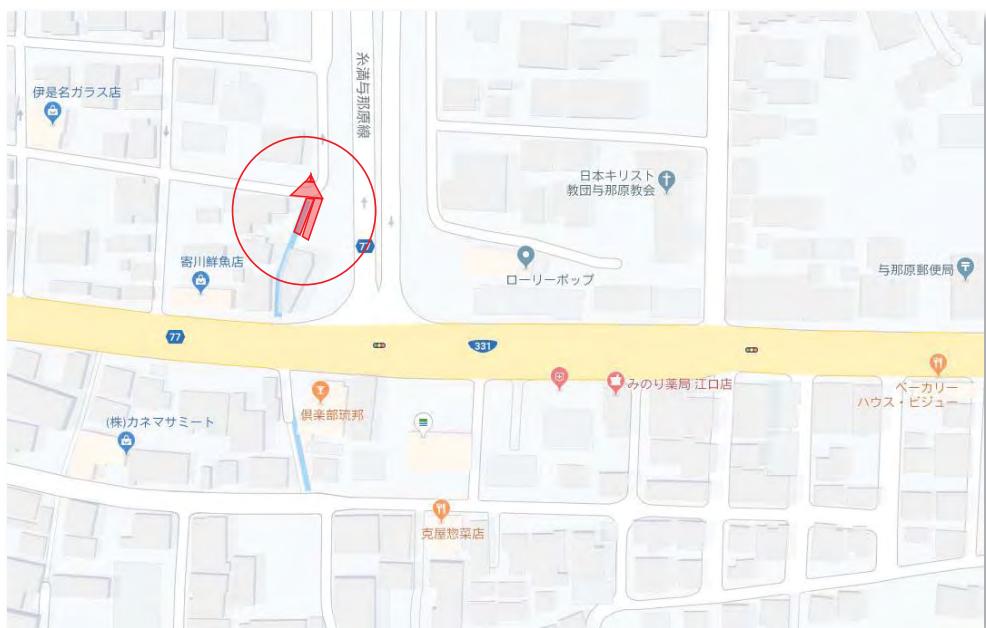


<現況③>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

<位置図>



資料) 地図データ©2019 Google MAPにMURC加筆

④ 読谷村

| | |
|-------|---|
| 所在 | : 読谷村 |
| 面積 | : 計 463.14 m ² |
| 地目 | : 墓地（全筆） |
| 現況 | : 更地（3筆）、建物（1筆） |
| 対象筆総数 | : 4筆 |
| 管理者 | : 市町村（全筆） |
| 占有者 | : 法人（全筆） |
| 土地の概況 | : ○同ホテルは1994年に開業した。当時は沖縄に拠点を置く不動産会社（現在は他社が買収）が開発を進め、1988年に同社が県から開発許可を受け、大規模リゾート開発の計画の一環でホテルが建設された。 ○同ホテルを誘致した不動産開発企業と読谷村の間で賃貸借契約を締結している（平成3年8月～）。この契約の時点では、「真の所有者が現れた際には更地にして戻す」旨の覚書を添付している。 |
| 契約の状況 | : ○契約当初は10年の賃貸借契約であったが、契約期間を30年とし、建物の契約を承諾する契約へと変更した。 ○その後、周辺地域での賃貸借契約に準ずる形に移行するため契約を締結し直し、現在の契約は令和17年までとなっている。 |

<現況①>

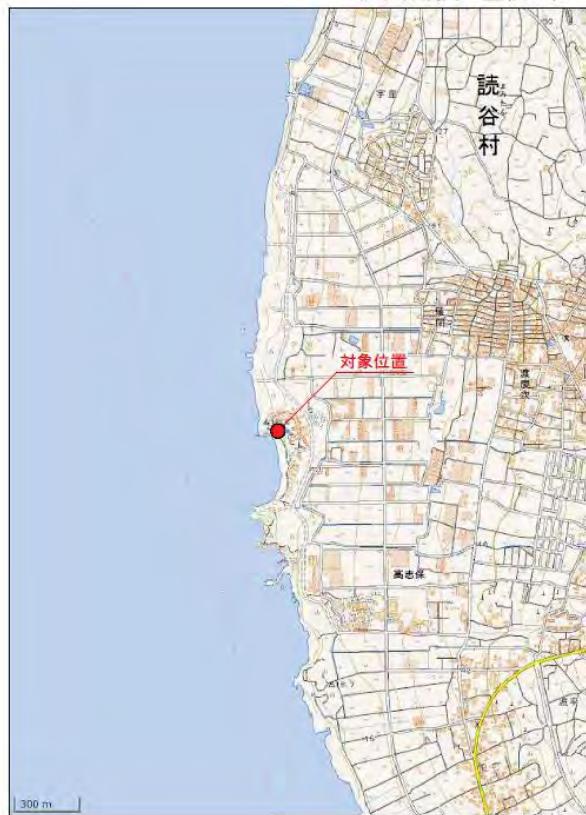


<現況②>

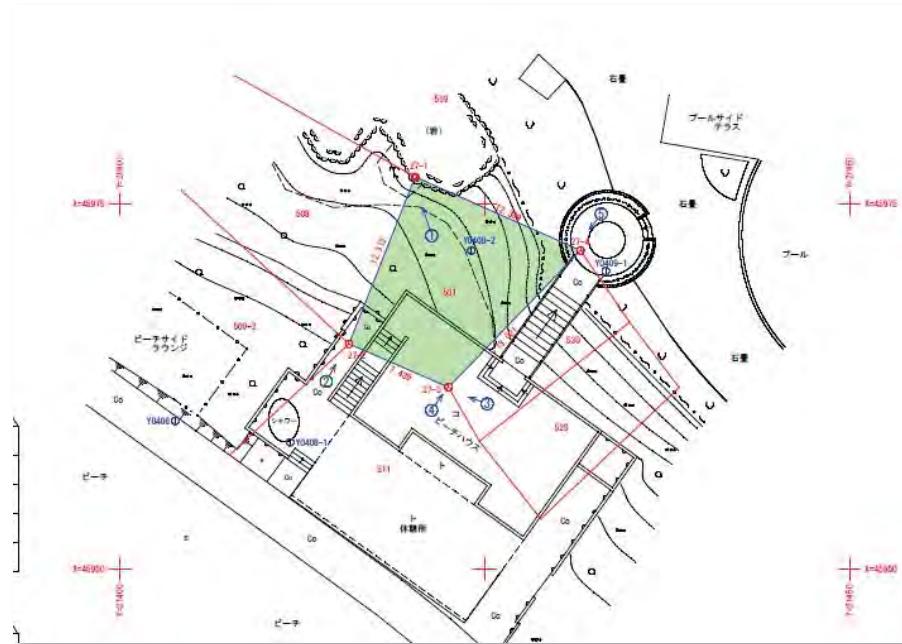


<位置図>

読谷村儀間二重兼久原531



<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」

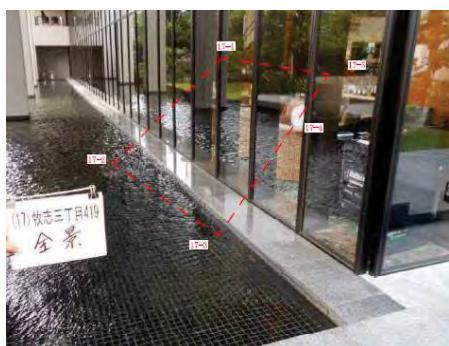
⑤ 那霸市

| | | |
|-------|---|--|
| 所在 | : | 那霸市 |
| 面積 | : | 計 26.55 m ² |
| 地目 | : | 墓地（全筆） |
| 現況 | : | 店舗・事務所等（全筆） |
| 対象筆総数 | : | 3 筆 |
| 管理者 | : | 那霸市（全筆） |
| 占有者 | : | 法人（全筆） |
| 土地の概況 | : | <p>○地番 208-2 に含まれる形で 3 筆の不明土地が存在している。不明土地 3 筆中 2 筆は主に庭園として利用されており、1 筆には上物（ホテルラウンジ）がかかっている。〔沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託」調査票より確認〕</p> <p>○平成 27 (2015) 年新築でホテルが建設されている。〔不動産登記（建物）より確認〕</p> |
| 契約の状況 | : | ○平成 19 (2007) 年から市と法人の間で賃貸借契約が締結されている。〔那霸市ヒアリングより確認〕 |

<現況①>



<現況②>



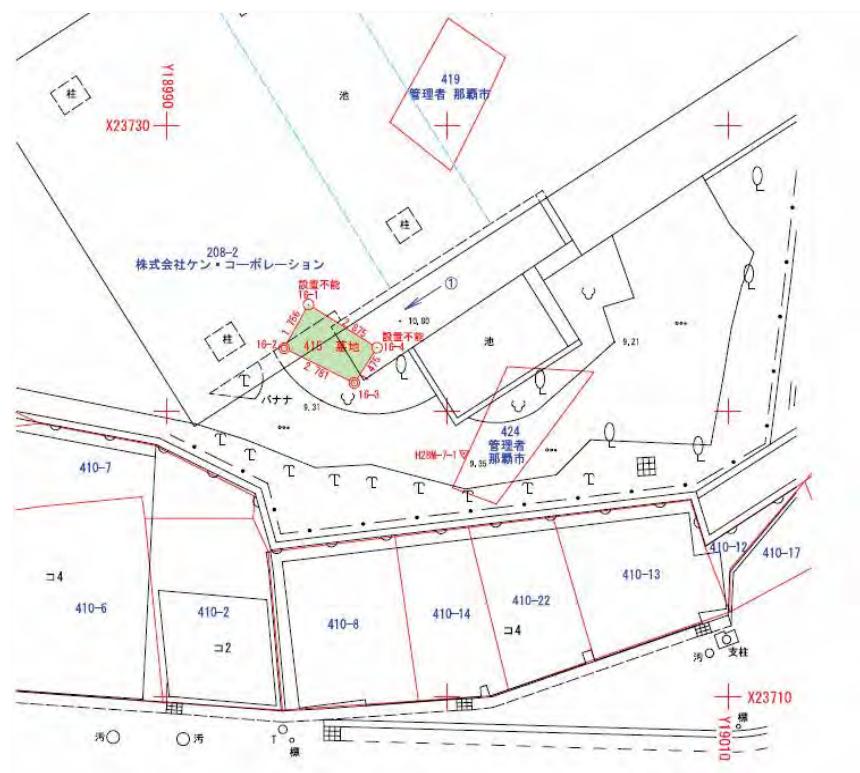
<現況③>



<位置図>



<測量図>



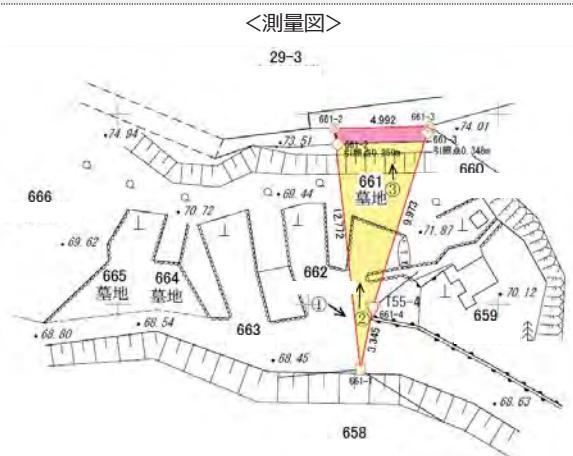
資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

⑥ 那霸市

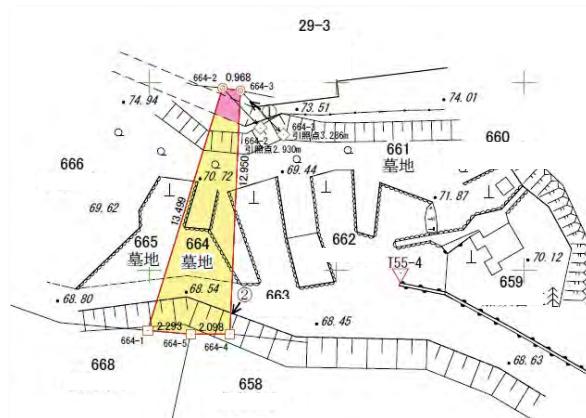
| | |
|-------|----------------------------|
| 所在 | : 那霸市 |
| 面積 | : 計 8.09 m ² |
| 地目 | : 墓地 |
| 現況 | : 住宅用地 |
| 対象筆総数 | : 3 筆 |
| 管理者 | : 那霸市 (全筆) |
| 占有者 | : 個人 (全筆) |
| 土地の概況 | : ○住宅用地の脇に墓地があるが、境界が曖昧である。 |
| 契約の状況 | : ○契約は締結されていない。 |

<測量図>

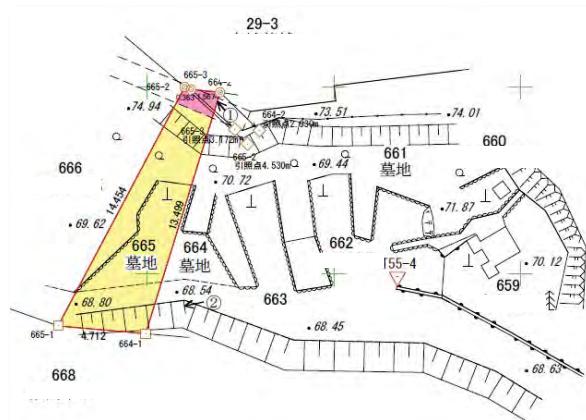
<現況①>



<現況②>



<現況③>



<位置図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」に MURC 加筆

⑦ 本部町

| | |
|-------|--|
| 所在 | ： 本部町 |
| 面積 | ： 計 87.83 m ² |
| 地目 | ： 墓地（全筆） |
| 現況 | ： 雜種地、ホテル内道路、モトブリゾートホテルの石積及び砂地ホテル内道路、モトブリゾートホテルビーチのシャワー室の一部及び崖等 |
| 対象筆総数 | ： 7 筆 |
| 管理者 | ： 市町村（全筆） |
| 占有者 | ： その他（3筆）、法人（4筆） ○ホテルモトブリゾートは海洋博の開催に合わせて、1970 年代に建築された。 |
| 土地の概況 | ： ○周辺地域を一体的に開発しており、隣接する道路の拡幅も同時期に行われた可能性が高い。建築前に墓地が存在していたかは不明である。 ○周辺には筆界未定地があり、境界が不明確な箇所がある。 |
| 契約の状況 | ： ○契約は締結されていない。 |

<現況①>



<現況②>



<現況③>

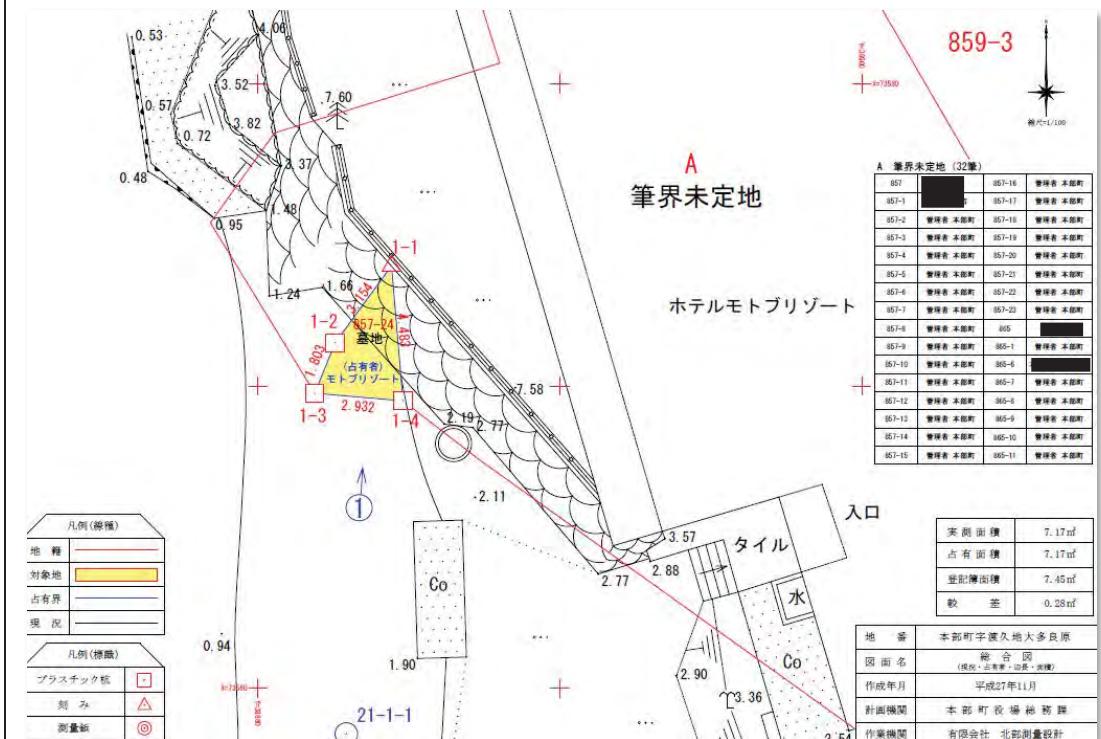


<位置図>



本部町字渡久地大多良原857-25

<測量図>



資料) 沖縄県「所有者不明土地実態調査業務委託報告書」にMURC加筆

⑥ 墓地での占有（A-2 類型に類似）

墓地としての占有が行われている筆の件数は以下のとおり、216 件である。そのうち県管理地は全て契約があり、計 2 件、市町村管理地は全て契約がなく、計 214 件である。

なお、前述のとおり、占有者が把握され、又は、墓石の使用があるものの、所有者に関する有力情報が得られていない墓地は、生じている問題や問題解決の方向性が A-2 類型と同様であると考えられるため、小類型化の対象外とする。

図表 90 墓地での占有

| 管理者 | 件数 | 墓地等 | 契約あり | 契約なし |
|----------------|-----|-----|------|------|
| 沖縄県 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| 那覇市 | 156 | 156 | 0 | 156 |
| 本部町 | 25 | 25 | 0 | 25 |
| うるま市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 名護市 | 4 | 4 | 0 | 4 |
| 西原町 | 13 | 13 | 0 | 13 |
| 北中城村 | 7 | 7 | 0 | 7 |
| 沖縄市 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 中城村 | 7 | 7 | 0 | 7 |
| 浦添市 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 嘉手納町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 読谷村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 南風原町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宜野湾市 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 粟国村 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 久米島町 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 市町村管理地計 | 214 | 214 | 0 | 214 |
| 合計 | 216 | 216 | 2 | 214 |

2 B 類型の問題整理と解決の方向性

2-1. 実態調査結果に基づく B 類型の問題の整理

前項で整理・分析した実態を踏まえると、B 類型に関しては、性質の異なる 2 つの問題（所有者不明土地に起因する問題）が生じている。

1 つ目は「管理」の観点である。沖縄の所有者不明土地は沖縄復帰特措法に基づく管理がなされているが、現状において、道路や河川など、原状復帰が困難な土地の改変が行われている例、短期賃貸借の 5 年を超える賃貸借契約が締結されている例など、適切な管理がなされていないおそれが確認されている。

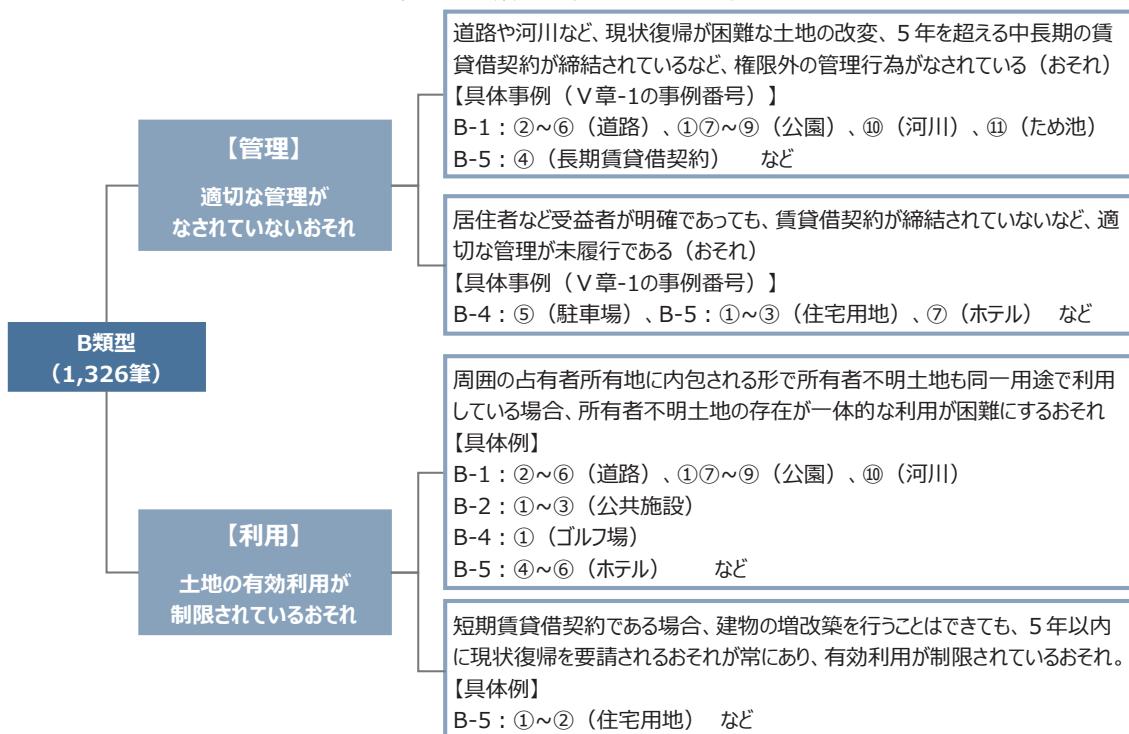
2 つ目は「利用」の観点である。B 類型は占有者によって様々な用途に利用されているが、中には、周囲の占有者所有地に内包される形で所有者不明土地が同一用途で利用されているケース、既に長期にわたり住宅用地として利用され、住居の老朽化や増改築の需要が生まれているケースなど、一般的の土地に比べ、沖縄の所有者不明土地が有する制約が、有効利用を制限する要因となっているおそれも確認されている。

本項においては、「管理」の観点では、沖縄復帰特措法に基づく管理権限（管理行為）の範囲を明確化し、管理権限を越える行為、適切な管理の未履行の行為を特定することで、問題解決の方向性を明らかにする。

また、「利用」の観点では、沖縄県が定める「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」において所有者不明土地を県民の貴重な財産として、将来の沖縄のために有効活用を図ることとしていることも踏まえ、現状において有効利用を妨げている原因を解消していく方法を整理・検討する。

なお、真の所有者が現れない土地の今後の在り方については、今後の検討対象である C 類型とあわせて検討することが適當と考えられることから、本項においては、既に B 類型で発現している問題の解決という観点から検討するものとする。

図表 91 B類型で顕在化している問題



2-2. B類型の問題解決の方向性

（1）【管理】適切な管理がなされていないおそれに対する問題解決と検討課題

① 沖縄復帰特措法に基づく管理権限（管理行為）の範囲

沖縄復帰特措法第62条に基づき、沖縄県又は当該所有者不明土地の所在する市町村が行う所有者不明土地の管理は、「従前の例に準じた」と定められているものの、具体的な管理権限の範囲は明確となっていない。

「従前の例」に該当すると考えられる米軍政本部、米国民政府の布告は図表92の2つとなる。最初に所有者不明土地の管理を定めたのは、「土地所有権証明（軍政本部特別布告第36号）」であるが、第8条では「村長が不在者のために管理する」と定められているほか、「土地はその所有者のために最も利益になる用に利用」することが定められている。

その後に定められた「土地所有権（民政府布告第16号）」の第3条第3項では、「琉球政府又は所轄市町村が、その地主の管財人としてこれを管理」することのみ定められている。

これらのことから、管理者の一般的な解釈²⁴としては、沖縄復帰特措法に基づく管理者の権限は、民法における財産管理の基本的な考え方が適用され、民法第103条の権限の定めのない代理人の権限が適用されると解されてきている。

²⁴ 沖縄県所有者不明土地検討委員会「所有者不明土地問題」に関する意見報告書（平成23年3月）

図表 92 沖縄復帰特措法第六十二条の「従前の例」に該当すると考えられる規定

■土地所有権証明（軍政本部特別布告第36号）【1950年】※1951年廃止

第八条 一定の土地に対する所有権の申告又は主張がない場合、または土地所有権証明書の受領者がいない場合には、当該土地はその土地の所有地の村長が不在者のために管理する。

第九条 村長又はその任命する代理人はその管理する土地を次の手続きによって管理する。

(中略)

- 2 土地はその所有者のために最も利益になる様に利用し、その収益は村長が受託者または管理者として所有者のために保管する。
- 3 村長は土地の利用及び管理に関し受託者又は管理者としての機能を充分になす権限を有する。村長はその土地に対する所有者の利益を減少する行為を認可してはならない。
- 4 村長又はその任命する代理人は土地所有者に対して受託者としての責任を負い、収入を徴収し、税を支払い、土地の維持改良のために支出をすることができる。但し一定の土地に対する支出がその土地から生ずる収入を越え、又は一定の土地から生ずる余剰収入を税の支払外に他の土地のために使用してはならない。収入の上がらぬ土地に対する税は積立てられた収入から成る受託者の予備金から支払い、貸金の形にして其の土地に賦課する。その税としての貸金はその後所有者又はその承継人によって支払われるまでその土地に対する留置権を構成する。

■土地所有権（民政府布告第16号）【1952年】

第三条 琉球財産管理課が、私有地であると決定する特定の土地が不在地主の所有に属するものである場合は、琉球政府が、その管理を引受けなければならない。ただし、かかる土地の地目が墓地、社寺用敷地、靈地、又は聖地に属する場合は当該土地の場所を管轄する市町村が、その管理を引受けるものとする。

2 略

3 かかる土地は、琉球政府又は所轄市町村が、その地主の管財人としてこれを管理し、地主の身元が判明したときは、これを解放して当該地主に引渡さなければならぬ。所有者が不明のままになっている土地の終極の処分については、適当な法規によるものとする。

また、土地所有権第3条第3項では、「地主の身元が判明したときは、これを解放して当該地主に引渡さなければならない」と管理行為を定めている。

この引き渡しに当たっては、琉球政府時代の立法において、当該土地の収益金から管理費用として分担すべき金額を差し引いて得た額を合算して還付することとしている。

これらから、真の所有者のために適切な収益を保管することが要請されていると考えられる。

図表 93 所有者不明土地の引渡しに関する規定

■所有者不明土地の管理費用及びその引渡しに伴う収益金の還付に関する立法

【1960年立法第98号】

第三条 所有者が判明した土地の引渡しをするに当り、当該土地に収益があった場合には、各会計年度毎に当該土地の収益金から管理費用として分担すべき金額を差し引いて得た額を合算して還付しなければならない。

② 適正な管理の観点からの問題点の整理

①で整理した管理権限（管理行為）の範囲を前提とすると、管理権に基づく適正な管理という観点からは、図表 94 に示した問題として整理される。

図表 94 適切な管理の観点からの問題点の整理

| | 管理権に基づく適正な管理 | 問題 |
|------------------|---|--|
| 管理権限を超える行為（のおそれ） | 【民法第103条第2項 関係】 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為のみをする権限を有する | 道路・河川など土地の性質を変える利用は、管理権限を超える行為のおそれ |
| | 【民法第602条第2項 関係】 処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借以外の土地の賃貸借は5年を超えることができない | 5年を超える賃貸借契約の締結は、管理権限を超える行為のおそれ |
| | 【民法第108条 関係】 同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。 | 管理者が占有する土地において、賃貸借契約は締結できず、締結している場合は、無権代理となり無効となるおそれ |
| 適切な管理の未履行（のおそれ） | 【民法第162条 関係】 20年間（善意で過失のない場合10年）、所有の意思をもって、平穏に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得することができるため、こうした事態に至らない管理が求められる。 | 賃貸借契約なく占有が継続している例では、取得時効に至るおそれ |
| | 真の所有者の財産を管理する観点から、その土地の利用において収益が得られる場合は、適切な収益を徴収・保存することが求められる。 | 賃貸借契約を締結していない占有例では、適切な収益が確保されていないおそれ |

③ 問題への対応の方向性と課題

1) 沖縄復帰特措法に基づく管理権限の範囲の明確化

前述のとおり、沖縄復帰特措法に基づく管理者の権限は、民法における財産管理の基本的な考え方方が適用され、民法第103条の権限の定めのない代理人の権限が適用されるとする一般的な解釈がとられてきている。

一方、本年度調査では、琉球政府時代から道路・河川の整備など土地の性質を変える利用や、ホテル等の建物が建設されるなどの事例が確認されている中、沖縄復帰特措法に基づく管理権について、米国統治下時代の管理権は、売却等により眞の所有者以外の者に所有権を帰属させること以外の全ての権限を含むもの（管理行為を超える法律行為も有効になし得る）と考えることもできるのではないかとの指摘もある。

こうした状況を踏まえ、沖縄復帰特措法に基づく管理権限の範囲については、改めて歴史的・学術的な見地から検証することが適当と考えられる。

2) 管理権限を超える行為のおそれへの対応

1)の検証の結果として、沖縄復帰特措法に基づく管理者の権限は、民法第103条の権限の定めのない代理人の権限が適用されるとする場合、本項目として把握されている問題のうち、5年を超える賃貸借契約や、建物が建築されている土地の賃貸借については、管理者の権限の範囲を超えるおそれがあるため、管理者の権限の範囲内の契約に改めることが望ましいと考えられる。

また、形状が大幅に改変されている土地について、原状復帰が可能な場合は原状復帰することが望ましいが、現実的に原状復帰が困難な場合や、原状復帰が合理的でない場合も存在すると考えられる。このため、原状復帰が困難な場合や、合理的でない場合は、占有者や管理者による眞の所有者に対する補償の在り方の検討が求められる。

なお、管理者自身が占有者となっている場合に、法的に有効な賃貸借契約を締結することは困難と考えられることから、その占有の法的位置付けや対応方法を検討していく必要がある。

3) 適切な管理の未履行への対応

取得時効されることを予防する点、眞の所有者の利益（適切な収益）を確保する点からも、土地の占有により占有者が便宜を得ている場合は、賃貸借契約を締結していくことが望ましい。

また、賃貸借契約の締結が困難な場合には、返還請求訴訟の提起など、取得時効を予防する措置を講ずることが望ましい。

(2) 【利用】土地の有効利用が制限されているおそれに対する問題解決と検討課題

① 問題解決の基本的な考え方

実態調査結果で、B類型において沖縄の所有者不明土地が有する管理処分に関する制約が、有効利用を制限する要因となっている事例を再整理したものが図表95である。

図表95 沖縄の所有者不明土地が有する管理処分に関する制約が、有効利用を制限する要因となる事例

| 占有者の属性 | 用途 | 問題 | 具体的な事例 |
|----------------|---|---|---|
| ① 公共（国、地方公共団体） | B-1: 公共の用に供する用途（道路、公園、河川等） B-2: 公共の用に供する用途（公共施設） | 管理者との契約は短期賃貸借の限度にとどめられるべきとの一般的解釈や、所有権の取得に向けた交渉が困難であるため、長期的、安定的な有効利用が阻害される | 周囲の占有者所有地に内包される形で所有者不明土地も同一用途で利用しているケース |
| ② 民間（主に法人） | B-4: 事業用途（ゴルフ場等） B-5: 事業用途（ホテル等） | | |
| ③ 民間（主に個人） | B-5: 生活用途（住宅） | | 既に長期にわたり住宅用地として利用され、住居の老朽化や増改築の需要が生まれているケース |

これらの問題は、長期賃貸借契約が締結できたり、周囲の土地を所有する占有者が所有者不明土地の所有権も取得できたりすることで解決されると考えられる。

所有権の取得のうち、自主占有（賃貸借契約なく、所有の意思をもって平穏かつ公然と占有）の場合は、占有者による時効取得によるものと考えられるが、長期賃貸借契約の締結を含めて、上記の問題の解決に向けた手段としては、表題部所有者不明土地法を活用していくことが考えられる。

なお、所有者不明土地法に基づく収用又は使用に関する土地収用法の特例については、対象の土地が「特定所有者不明土地²⁵」に限定されることから、既に様々な用途で利用・占有されているB類型の土地は該当しないと解される。

表題部所有者不明土地法の活用について、具体的には、まず、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索が行われる必要がある。その結果、所有者等を特定することができない（所有者等特定不能土地となる）ことが前提となるものの、B類型の土地は実態調査においても所有の意思を有する人、法人等が存在しない、または把握されない土地であるため、所有者等特定不能土地となる可能性が高いと考えられる。

所有者等特定不能土地となった場合、裁判所は必要があると認めるときは、利害関係人

²⁵ 所有者不明土地法2条2項において、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地と定義されている。

の申立てにより、特定不能土地等管理命令をすることができる（同法19条）。同命令により選任された管理者は、裁判所の権限外許可を得ることで本来の管理権限を超えて処分行為をすることができるため（同法21条2項）、この手続を経て、特定不能土地等管理者が長期賃貸借契約を締結したり、土地を売却したりする（所有権を帰属させる）ことにより問題解決を図ることが考えられる。

② 問題解決に向けた課題

1) 所有者等の探索を実施する地域の選定について

IV章で整理したとおり、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索は、那覇地方法務局では、図表96に示された要素に基づき対象地域・土地を選定するとしている。

図表96 所有者等の探索を実施する地域の選定基準（那覇地方法務局）

1 考慮すべき要素

(1) 土地の利用の現況及び自然的・社会的諸条件

- ア 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。
- イ 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。
- ウ 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。
- エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

(2) 分布状況

字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。

2 優先度判定の基準

1(1)の要素については、アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。なお、1(1)ウに該当する地域のうち、用途が指定されていない地域の優先度については、1(1)ウと1(1)エの間に位置するものとして取り扱うものとする。

1(1)の要素に基づいて判定した結果、優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、(2)の要素に基づき表題部所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。

資料) 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」をもとに作成

図表95に整理した土地を当てはめると、基本的には、いずれのケースも県・市町村が管理しているといえ、所有者不明の状況が長期に亘って継続していることから、表題部所有者不明土地を所有していた者や歴史的経緯を知り得る人物が失われるおそれが相当程度高まっており、エに該当し得ると考えられる。

ただし、①のケースは、収用適格事業に該当するような用途・土地であり、本来であれば収用手続を経て所有権を占有者に帰属させるべきであったものであるが、往時に所有者不明土地であったことによって、権利関係がそのままになっている可能性があると考えら

れる。この状態は、那覇地方法務局が示す選定基準のうち、ウについて法務省の関係通達（図表 97）に説明された内容が現実のものとなった結果であり、ウの要素（土地の利用の現況）にも該当し得ると考えられる。

図表 97 所有者等の探索を実施する地域の選定基準について

ウ 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。

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については、事業の実施や用地取得などの際に所有者の確認や同意取得、土地境界の確認などが行われる場合が多いところ、所有者が不明の場合には、事業の円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるような地域については、表題部所有者不明土地を所有していた者や歴史的経緯を知る人物が失われるおそれが多く、所有者等の探索が今後ますます困難となると考えられることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

資料) 法務省民事局「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）」（法務省民二第253号 令和元年10月17日）をもとに作成

以上のとおり、沖縄の所有者不明土地は、選定基準ウ又はエに該当すると思われるため、所有者等の探索の対象地域に選定される可能性は相対的に低くなっている。したがって、各管理者は、表題部所有者不明土地のうち選定基準ア～ウに該当するものがどの程度存在するのか把握した上で、沖縄の所有者不明土地の解決に向けた優先順位を協議・設定することが必要である。今後、探索調査の対象地域の選定に係る照会があった際、設定された優先順位に基づき希望を出すことで、当該優先順位に基づき問題の解決が図られることとなる。

また、前述の法務省の通達では、所有者等の探索の対象となる地域の選定においては、諸般の事情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、要素を付加することを妨げないとしている。沖縄の所有者不明土地のおかれる事情を踏まえ、選定の要素に付加されるよう関係機関と調整していくことにより、所有者等の探索を実施する地域として選定されるようにしていくことも問題の解決に資すると思われる。

図表 98 所有者等の探索を実施する地域の選定基準について

第1 所有者等の探索の対象となる地域の選定

各法務局又は地方法務局は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ、下記1の要素を考慮した上、下記の2の基準に従い、所有者等の探索の対象となる地域を選定するものとする。

なお、下記1の要素は、自然環境や我が国領域等の保全を図るなど諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする。

資料) 法務省民事局「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）」（法務省民二第253号 令和元年10月17日）をもとに作成

2) 特定不能土地等管理者の選任及び処分の許可について

表題部所有者不明土地法のうち、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度については、令和2年11月1日から施行される予定であり、利害関係人の範囲など制度運用の詳細は現段階で明らかになっていない。

そのため、今後、表題部所有者不明土地法の運用の状況も踏まえつつ、同法を活用して沖縄の所有者不明土地に起因する問題を解決するために必要な方策の有無などを検討していく必要がある。

VI. 検討会及びWGの開催・運営

(1) 検討会の開催概要

本調査を的確に遂行するため、外部有識者による「令和元年度沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討会」を設置・開催した。各回の開催概要及び検討員名簿は以下のとおりである。

図表 99 検討会等の開催概要

| 日時 | 会議等名称（場所） | 主な議題 |
|-----------------------------------|--|--|
| 令和元年 9月19日 14:00～ 17:00 | 第1回検討会 (沖縄県市町村自治会館) | ・本検討会の目的と検討方針について ・論点1：法的な特殊性の有無について ・論点2：問題の解決に向けた必要な措置について ・B類型の分類と課題（案）について |
| 令和元年 11月4日 14:30～ 17:30 | 第2回検討会 (沖縄県市町村自治会館) | ・第1回検討会での指摘事項と対応について ・論点1・2の検証に関するWG検討経過報告 ・論点1：法的な特殊性の有無に関する検討 ・論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討 ・B類型の実態と課題について |
| 令和元年 12月10日 15:00～ 18:00 | 第3回検討会 (沖縄県青年会館) | ・第2回検討会での指摘事項と対応について ・ワーキンググループ 第一次報告書（案）について ・論点1：法的な特殊性に関する検討 ・論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討 ・A類型の問題解決に向けた課題の整理（素案）について ・B類型の問題解決に向けた実態把握と課題（案）について |
| 令和2年 3月4～ 3月11日 | 第4回検討会 (新型肺炎の感染拡大防止のため、会議体としての開催は中止。持ち回り形式にて開催) | ・報告書案に対する各検討員からの指摘とその対応 |

図表 100 検討員名簿

| 役割 | 氏名 | 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 | いとうひでとし 伊藤栄寿 | 上智大学法学部 教授 |
| | うえはらひろかず 上原浩一 | 沖縄県司法書士会 司法書士 |
| | すいづたろう 水津太郎 | 慶應義塾大学法学部 教授 |
| | たかむらがくと 高村学人 | 立命館大学政策科学部 教授 |
| | ひがただしげ 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 |

(2) 検討・協議の結果

各回の議事概要は以下のとおりである²⁶。

① 第1回検討会

日時： 令和元年9月19日（木）14:00～17:00

場所： 沖縄県市町村自治会館 2階ホール

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿

沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一

立命館大学政策科学部 教授 高村 学人

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：沖縄県総務部管財課 課長 浦崎 康隆

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）

議事内容：

- (1) 本検討会の目的と検討方針について
- (2) 論点1：法的な特殊性の有無について
- (3) 論点2：問題の解決に向けた必要な措置について
- (4) B類型の分類と課題（案）について
- (5) 今後の進め方について

■論点1：法的な特殊性の有無について

【発生経緯・手続の差異】

- ・戦後も不動産登記法は日本も沖縄も同じであったはずである。行政権は停止するが、法律は同じであったと記憶している。しかし、沖縄では不動産登記法に基づく手続（登記権利者が前登記簿等を持って申請）で登記が回復されておらず、隣接地所有者2名を保証人として立てるという独自の超法規的措置が取られていた。そのため、以前このような独自の措置に基づく登記は無効にならないか調べたことがあるが、沖縄復帰特別措置法において、沖縄における登記を日本と同様とみなすといった規定が記されていることから、この点は解決されていると認識している。
- ・所有者不明土地登記簿とは別に、「非細分土地登記簿」があったという記録を沖縄県司法書士会の記録で見た記憶がある。那覇に統合される前の各地域の登記所に保管されていたようである。これは公の土地、無主の不動産に関する登記記録であったと記憶しており、

²⁶ 議事概要中「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律」は「沖縄復帰特措法」、「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」は「表題部所有者不明土地法」と略す。

市町村の土地所有権委員会が作業していたという文献を見た記憶がある。これは法務局に保管されていると思うが、ここに触れていないのはなぜか。これが確認できれば、元々国有であったものなどを分類分けできるのではと思った。非細分土地登記簿が台帳一元化の際にどのように移記されたのかのかがわかると良い。

⇒非細分土地登記簿の性質と在処を沖縄県並びに事務局において確認する。

- ・土地所有権認定作業終了後の所有権確認手続は、巡回裁判所において書面審理で決定を行っていたというのは問題が大きいと思うが、当時としてはやむを得ないとも思う。ただし、決定手続なので判決効がないという前提で考えると、この手続自体では所有権者が確定していないのではないかという根本的な疑問に立ち返り、その後、この決定に従って取得時効が完成し、実体法としては所有権が確定したと考えられる。これで確定しているものを変更しなければいけないかというと、取得時効の完成で処理できるのであれば、手を付けないという考え方になると思う。

⇒取得時効の完成ではなく、沖縄復帰特措法の附則にもし特別な措置を設けることができるとなった場合には、正規に認められたものと見做す規定を置くことも、検討課題の一つになると整理したい。

⇒本土復帰前の琉球政府の法律で、所有権認定から 10 年後に善意の時効取 得ができないという特例の法律があったと思うので調べてほしい。所有権認定から 20 年後に関してはそのような特例はなかったと記憶している。

- ・問題の分け方として、所有者不明土地の発生要因と、その後の不明化を処理しようとした宇土地所有権委員会が果たした機能の評価は分けて議論すべきだろう。沖縄の戦争被害は甚大だったので、それがどのようにこの問題に表れているのかがわかるとよい。なお、公簿・公図は戦争ですべて焼失してしまったと理解してよいのか。

⇒沖縄本島の登記簿は全て焼失しているが、久米島、宮古島、八重山諸島の登記簿は残っている。久米島では登記原因が大正時代というようなものもある。沖縄の登記簿は戦争でリセットされていて、本来あるべき姿とは変わっているものはあると思う。これは戸籍も同じである。

⇒戦後、所有者不明化した土地の総数はどの程度であったのかはわかるのか。これがわかると、沖縄における戦後の所有権確認の手続によって 2,707 筆に至っているのは、総筆数に占める割合からすると戦後の沖縄における所有権確認の手続が不明化解消に十分であったかを評価できるのではないか。全国でも所有者不明土地関係の調査が行われており、変則型登記も 50 万筆の 1 % という実態、さらには探索を尽くしても所有者を特定できなかつた割合も 0.24% という数字もあるので、これと比較して沖縄の不明土地の割合がどうかといふことも見ることができる。また、所有権をめぐる争い・紛争の割合が本土と比べて多いかどうかも資料になるかもしれない。

【土地利用に関する認識・慣習の差異】

・字単位で管理している土地は、入会地のような性格があるのでないかと考えている。その場合、特例措置を講ずる必要はなく、民法上の入会の概念で対応可能であると考えられるがもう少し検討が必要である。

・沖縄の所有者不明土地は、その発生原因はかなり特殊だと思うが、その後の展開において特殊性はないと思う。権利関係においても、特殊性はないという認識でよいだろうか。例えば、墓地は基本的に個人所有が多いようであるが、何か特殊な入会、共有のような形で、権利関係が有耶無耶になっているものは存在するのか。

⇒墓地については、当たり前のように墓地の敷地は個人所有、または門中（一族が構成員であり、権利能力なき社団であることが一般的）の所有であるという認識である。

⇒拝所については、個人所有地ということではなく、共有、入会のような形である。ただし、所有の意識がないことも考えられる。皆が聖地として心の拠り所にしているところであるので、自分たちの所有物という意識は弱い。

⇒本土では、共有地の上に入会権がある場合と、他人の所有地の上に入会権がある場合も存在しているが、どのような共有・入会であるのかを確認することが大事であろう。ちなみに、拝所は一般的にはどのように登記されているのか。

⇒拝所は基本的には字が所有しているという意識はあると思う。そのため、登記現場では、以前は「字」有地として登記していた時期もあるが、それも違和感があるということで、今日では特に公民館の敷地では、地縁団体としての登記に直すという整理している。基本的には字、部落が持っているという印象である。

⇒そのような認識ではあれば、権利関係に特殊性はないという理解でよいだろうか。（異論なし）

・本土では近代家族化して血縁・祭祀継承の単位が小さくなっているが、韓国・台湾・中国などは相続の集団が広がっていて、同じ名字では結婚してはいけないというくらい広い。それらの国では民法で総有の規定を入れていて、これは血縁集団を念頭に置いている。登記の場合は代表者が名義人になっていて、構成員の委任という形で登記されていて、名義人が死亡すると委任の終了という形で処理されていく。沖縄の門中の広がりが地域や時代で変わってきたていると思うが、それぞれの門中の範囲についてルール・意識は明確であるのか。表題部所有者不明土地法を用いて所有者を特定・登記していくとする場合、構成員の範囲が特定できることができれば、代表者への委任による登記というような形もとれるのではないか。集団を同定できるのか、また、代表者名義での委任による登記などはされてきているのか。

⇒門中財産は主に墓である。戦後に登記簿が作られた時、門中墓は団体の代表者5～6名が共有名義で登記していた。今日問題が発生しているのは、その代表者がほとんど亡くなってしまっており、相続登記がなされていない問題がある。実務家としては一般社団法人を活用して法人化して解決したいと考えているものの、法人化の際に年間7万円の税金がかかってしまうため簡単に法人に移行できていない。なお、近年は核家族化が進み、門中を外れて

家族墓を買う、沖縄でも永代供養のところに入るといった動きも出てきているなど、門中の概念は薄れています。

- ・字名義も多いようであるが、字名義は入会権を巡って歴史的な考え方の相違がある、字は市町村の部分なので本来的には公有地としてみるべきとする大正期の「入会権公権論」で市町村有に編入する事業もあったが、判例などで認められてきたのは、字名義でも管理実態があれば、また入会林野近代化法でも利用の高度化計画があれば、私権として認められてきている。表題部所有者不明土地法の法律概要のページをみると、適正化の後、字名義のものは市町村有になるというのが入っていた。字名義を公とみなすか、私とみなすかはこれまでの利用管理の実態に沿わないとならないので、字名義については慎重な議論が必要と思う。

論点2：問題の解決に向けた必要な措置について

【登記に関する差異】

- ・資料3の図表7に例示されている登記簿をみると、表題部所有者欄に不明地と記載があり、これに登記原因が誤りという形で、昭和57年に管理者が那覇市と登記されている。これに疑問がある。この地番の登記簿はインターネットで電子では取得できない。移記できなかつた理由があるはずである。本土復帰後は沖縄も不動産登記法に従って登記しているはずである。それなのに、表題部所有者欄に「管理者」と記載できるのか。このような記載は本来できないはずであるが、法務局において便宜的な処置としてなされたのではないかと思う。そうすると、表題部所有者欄の管理者は無効な登記記載とみなされる可能性があり、このようなケースは表題部所有者不明土地法により上手く解決できないかと考えている。
- ・本土でも入会などで表題部の変則型登記は、電子化のフォーマットに乗らなかったものがあり、「事故簿」とも呼ばれているが、これはオンラインで確認できない。沖縄の不明土地で管理者という記載があることでオンライン化できないのであれば、それをできるようにしていく措置は必要ではないか。
⇒そもそも、このような登記の仕方が可能かという問題が先にある。どうしてこのような登記の仕方になったのかについて知っている人はいるか。
⇒このような登記簿は実際にある。なぜ、この形の記載になったのかという当時の理由、ルールはわからない。
⇒不動産登記法なので形式を遵守すべきである。登記事項は決まっている。「管理者」は登記事項ではないと思う。フォーマットの問題ではなく、法律の問題ではないかと考えている。
⇒沖縄の所有者不明土地について、すべてこうした登記がなされているとすると、いつ(何年にどのくらいの筆で)このような記載がされるようになったのかを確認する必要がある。一斉であれば、法務局で通達が出て処理されたと思う。資料は残っているのではないか。
⇒参考資料26ページで、「所有者不明土地の登記用紙の表題部の『所有者』欄には、所有

者不明土地登記簿等により、「管理者名を記入」することが琉球政府時代の通達として出されており、これに従っていたと考えられる。

⇒そうすると法務局自体が法律に違反するような通達を出しているとも考えられる。法律では認められていないことをしたので、電子化の際に入力フォーマットがなく、電子化ができなかつたと思うので、法改正で何らかの対応が必要であるとも考えられる。

- ・仮に「管理者」との記載が法律の問題であるとするなら、それを解消するためには特措法の附則にみなし規定を入れていくなども考えられるのではないか。その前提として、所有者欄に管理者名を記入しているような登記が何年に行われているか事務局で調べる。
- ・慣習に基づく共有地の場合、法人化が難しく、認可地縁団体も血族中心の場合は難しい。本土でも新旧住民が混在していて、旧来からの住民が山林管理をしている場合、林業収益を旧住民だけでうまく分割ができないという問題があり、認可地縁団体に移行しにくいという話もある。門中は規約を定めたり、社団法人や財団法人にしたり、構成員が少人数の場合は共有に持つていいなど、沖縄においてはバリエーションが多いと思う。マンションにおいて区分所有法があるのに加え、標準管理組合規約があるので運用できている。沖縄もバリエーションにあわせてモデル定款を示すなどして、法人にはなれないが、代表者名で登記して運営していくという方法もありえるのではないかと思う。

【法制度における差異】

- ・民法上の不在者の財産管理は、管轄が家庭裁判所である。表題部所有者不明土地法の財産管理制度は、管轄が地方裁判所である。両者をどのようにすり合わせればいいのかを考えており、最終的にどちらに行くのかという基準について、沖縄では管理者が選任されているが、各管理者として良いのか、県民にとって良い方に動くのか悩んでいる。
⇒両者の制度は、それぞれ目的が異なるため、管轄が異なっていると思う。最終的にどのような措置をしたいのかによって、どちらの制度に乗せるかを考えるべきではないか。検証すべき点の例として、「合理性」を問うているが、目的がそもそも違うので差が出ているだけであろう。最終的に管理者に何をさせたいかということが分からなければ、何を議論してよいかもわからない。管理者が処分をしたいということであれば、そういう方向で新しい法律を作ることも考えられる。出口が見えないとWGでも議論を整理するだけで終わってしまう。出口・目的がわかるとありがたい。ずっと不明のままでも事実上困らない土地もあるような気がするので、何らかの問題が起きているのであれば、どのような問題が起きていて、どのような解決策が必要かを知りたい。
- ・沖縄県復帰特措法による管理者と表題部所有者不明土地法の管理者について、後者は一定の条件をクリアした土地に個別に適用される管理者であるため、まったく同じものと見ることはできないと思う。沖縄県復帰特措法の附則の改正等により、表題部所有者不明土地法に基づく管理者と同等であると定め、正当化するのは難しいと個人的には思うが、のような考え方には法政策的にはありうると思う。

- ・表題部所有者不明土地法においては、所有者の探索等が登記官の職権に委ねられているが、どういう場合に調査を実施して、どの程度実施していこうとしているのかがわからない。法律が使えるかと合わせて、どの程度調査されるのか、目標設定が異なるかもしれないで確認が必要であろう。
- ・道路法や都市公園法等の個別法に基づく管理者との関係でいえば、里道など地券発行の対象とならずに国有地とされていたところが、ここに上がっている不明地の中に機能としての法定外公共物としての里道に重なっているものもある。そういうものは、道路法等の適用にはならない法定外公共物になると思うが、そもそも法定外公共物の前提は地番がないことであるので、いったん地番が与えられた里道・水路にくつづけて市町村に管理してもらう、というような形も部分的には考えなければならないのかもしれないと思った。

■B類型の分類と課題（案）について

- ・所有者不明土地法により、社会福祉増進のために使われている土地は所有権が認められるようになるため、B類型は賃貸借契約の有無に関わらず、公共利用されているものについては、その手続を踏めば良いのではないかと考えている。問題になるのは私的に利用されている土地であろう。
- ・公用に使いたい人・団体がいるものの、管理者が収益を得ているため他者に貸したくないことからコンフリクションが生じているような土地はあるのか。
⇒賃貸借契約がある場合の契約の実態はどのようにになっているのか、そもそも賃貸借契約か使用貸借契約かについて、確認が必要である。
⇒類型化にあたっては契約の有無に加え、賃貸借・使用貸借等の契約の性質が重要である。B-1の高校の例は、沖縄県が管理者で、占有者は県立高校となっているが、同一人物が契約するのには得ない。契約については全体的に、誰と誰が締結しており、どのような内容なのか細かく知りたい。5年以上の契約になっている場合、善管注意義務違反の恐れもある。また、借地料の時効取得も問題になり得るだろう。借地借家法の話も出たが、建物所有者の登記がされているかどうかについても重要な点になるので、確認してほしい。
⇒現地調査において契約内容を確認する。
- ・県では、県の貸付規定に基づいて120件程度賃貸借契約を結んでいる。そのうち半数は、建物所有権登記のある建物が建っている。管理権の関係で使用制限は付いているため、普通の相場より賃料が安い。なお、賃貸借においては、真の所有者が現れた場合には更地にして返還するという念書は取っている。
⇒建物所有を目的とする賃貸借契約となってしまい、借地権者の保護の対象となってしまう恐れがある。
⇒借地借家法を持ち出されると、その念書は意味のないものになってしまう。
- ・そもそも管理者にそういう契約をする権限はあるのだろうか。管理権限の範囲を明確化すべきである。また、半永久的に管理すべき土地であるかどうかも、検討が必要であろうか

と思う。管理権限の期限を作り、その後に表題部所有者不明土地法の枠組みにのせるというのも解決手段ではないか。

- ・管理者の管理権限は明確でないため、民法を類推して解釈されているということなので、明確化するので有れば沖縄県復帰特措法の附則の改正により、オーソライズしていく必要がある。
- ・県等が管理者になった時点と、建物が建てられた時点のどちらが先かどうかという時間軸を明らかにする必要がある。
- ・善意の占有、時効取得が成立しているような場合は、それはそれで考えていくというのもありえなくもないと感じている。
- ・不法に占拠されているような実態があるかどうかも確認して欲しい。
- ・分類の大枠は資料に記載の通りで確定とし、実際の貸借契約の内容などは実態調査で確認していくこととする。

① 第2回検討会

日時： 令和元年 11月 4日（月・祝）14:25～17:30

場所： 沖縄県市町村自治会館 第5・6会議室

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿

沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎（TV会議）

立命館大学政策科学部 教授 高村 学人（TV会議）

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課 課長 浦崎 康隆

那覇地方法務局 首席登記官 坂口 朝代

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）

議事内容：

(1) 第1回検討会での指摘事項と対応について

(2) 論点1・2の検証に関するWG検討経過報告

論点1：法的な特殊性の有無に関する検討

論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

(3) B類型（B-1～B-3）の実態と課題について

(4) 今後の進め方について

議事（1）第1回検討会での指摘事項と対応について

【非細分土地登記簿について】

・非細分土地登記簿については地番が無いことから、今回の検討対象外としているとのことであるが、非細分土地登記簿を当検討会の検討対象とする必要がないのかが気になっている。現在基地となっている土地に所有者不明土地が存在する点をどう扱うか教えて頂きたい。

⇒非細分土地を検討対象にしていないと理解しているが、いかがか。

⇒事務局）基地の中に所有者不明土地があり、占有者と管理者との間で貸借契約がなされていることは事実関係としては確認している。一方、非細分土地の登記簿は、実測面積と公図・公簿上の面積の数値との差異を補正するために作られたものであると理解をしている。現在存在する所有者不明土地である2,705筆と非細分土地登記簿は別物と考えており、それらの重なりはないと認識しているが、再度確認を行う。

- ・市町村非細分土地の資料が法務局に残存しているか知りたい。また、1964年の中政府の土地所有権関係資料収集に関する件の第5条について、所有権認定の際に字の所有権認定委員と市町村の所有権委員会があり、それぞれに所有権認定のための委員会が存在していた。村の所有権委員会では公有地及び所有権未確定の土地を調査し、記録を作成し、それを村長に報告すべきものとするという規定となっている。これに基づき、村の所有権認定委員会が作ったものがそのまま市町村非細分土地登記簿になったのではというのが私の認識であった。各市町村に、非細分土地登記簿があり、それに基づいて別の形で所有者不明地の面積を割り出すことができるのではと考えている。

⇒所有者不明土地登記簿と非細分土地登記簿を保管している。

⇒この機会に調査をすると今後役に立つ。事務局、よろしくお願ひしたい。

【土地所有に関する認識・慣習に関する実態】

- ・門中の墓主は明確であるが、前回、どこまでが門中の範囲に含まれる血縁集団なのかが不明瞭になりつつあるという指摘があった。本土とは異なり、沖縄の門中の血族の範囲は広く、台湾や韓国などにおいても、祭祀財産について総有の規定をおいている。総有の規定でも範囲を決めることが難しい場合は、判例などで、祭祀の主宰継承者にあたる人に名義信託という形で受けてもらい、人の集まりを起点として団体を構成して団体が土地を所有するのではなく、祭祀の対象となっている土地を起点に財団のような形で目的財産と捉えて、管理者を置くという方法がとられているそうだ。表題部所有者不明土地法における適正化の場合は、持ち分を明確にして記名共有するか、構成員を明確に定めた上で代表者を決めるという権利能力なき社団にするということが示されていた。集団の性質によっては、土地を起点に考える法的関係の設定の在り方についても考えていく必要があると思う。

⇒沖縄の門中は血縁以外の人も含まれる場合もあると認識している。一般社団法人等として登記し、そのメンバーに入ってもらえば解決可能と思われる。

議事（2）論点1・2の検証に関するWG検討経過報告

■論点1：法的な特殊性の有無に関する検討

【1-1. 当時の権利確認手続の差異に伴う法的な特殊性】

- ・資料3の2ページ最下部に記載されている所有権確認の手続に関して、真の所有者以外による権利確認がなされることへの懸念と、権利に関して争いがある場合は巡回裁判所に訴訟を提起する必要があったことには関係性がないのではないか。

⇒事務局) 戦後当時は、所有権確認の手續は比較的緩やかな手続きであったが、その当時、権利に関して争いがあれば、緩やかな手続きのまま所有権確認には至ることがなかつたという点において、一定の歯止めがなされていたという趣旨である。

⇒趣旨を理解した。
- ・特殊性があるかどうかは、ある特別な措置を講じるときに、その特別な措置を講じること

がその特殊性に基づいて正当化することができるかという文脈のもとで問題とすべきである。そのような個別の検討をしないで、一足飛びに特別な措置を包括的に講じるべきであるなどということはできない。そこで、総論の段階では、本日の資料で示した内容になっているものと考えられる。

⇒特殊性の有無について、戦争に起因している点と復帰前は日本でありながら日本でなかったという中途半端な立ち位置にあったのではないかという点を考慮すると、ある種植民地化状態された沖縄に特殊性が全くないと示されることは残念である。言い回しについて再検討頂きたい。

⇒資料は法的な観点における違いの有無を記載したものであり、異なる背景があることは認識されている。経緯については補足すべきだと思うが、権利関係に特殊性はないというまとめだと思う。

⇒復帰前の土地の管理は民政府の布告や琉球政府の特別措置法によって管理されており、復帰後は日本の法律が適用された。問題の背景にある特殊性は存在すると思うが、法的な管理については、WGで示されたように、日本の法律によって管理が継続されてきたため、法的な特殊性はないと考える。

⇒所有者不明土地の発生要因として法的な特殊性があったのかという点は、論点のアングルが難しい。実際に戦後に行われた所有権の確定・回復の方法が適切であったかという論点と、そもそも、そのような措置を必要とした所有者不明土地が発生した歴史的要因は別にある。後者は、戦争を背景としているため、この点は明確に記載した方がよい。今回調べて頂いた所有者不明土地の筆数や面積について、数字の裏付けが取れてよかったです。

- ・特殊性には、法的な特殊性と、事実上の特殊性とがあり、両者は関連している。資料では、法的な特殊性について整理をしている。第一に、登記について、沖縄では、表題部所有者欄の記載が特殊である。しかし、表題部所有者不明土地法は、沖縄のような形で登記された土地も、その適用の対象としている。したがって、表題部所有者不明土地法が適用されるかどうかという意味では、法的な特殊性はない。第二に、表題部所有者不明土地法による所有者探索がされるときに、沖縄において所有者不明土地が発生した経緯、つまり事実上の特殊性が、探索の対象とされた土地について考慮される余地はある。この意味では、法的な特殊性があるといえるかもしれない。第三に、沖縄については、全国とは異なり、所有者不明土地について管理者がいるという特殊性がある。この特殊性は、表題部所有者不明土地法に基づく管理の必要性の判断に影響を与えた、管理権が重複するときの扱い等といった固有の問題を引き起こしたりするという意味で、検討会において念頭に置いておかなければならぬ法的な特殊性である。このように、一般論としては、法的な特殊性はあるということもできるし、ないということもできる。この段階で議論をしても、生産的なものにはならないと考えられる。

■論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

【2-1. 登記における差異】

- ・資料3の5ページにて、沖縄の所有者不明土地の登記簿の電子化手続きについて、紙面のみで取り扱われている登記の具体例として、所有者の持ち分比率が1を超える登記が挙げられているが、これは権利の登記に関する事項であることから事例としてはふさわしくないのではないか。表題部の問題から、紙面のままとなっている登記もある。電子化されていない登記として、より近い事例を取り上げるほうが良い。

【2-2. 法制度における差異】

- ・表題部所有者不明土地法に基づく管理者と沖縄復帰特措法に基づく管理者が異なる場合、沖縄県にとって困る問題はあるか。さらに、表題部所有者不明土地法で新たに沖縄県と異なる管理者が決定された場合に、問題が生じるのかを伺いたい。

⇒処分権が最大の論点である。管理者の重複については、二通り考えられる。沖縄県が新たな制度において管理者になった場合は、沖縄復帰特措法に基づく管理者と表題部所有者不明土地法に基づく管理者について、一方は処分権が認められず、沖縄特措法の管理権が消滅するのかが不明である。また、沖縄県とは異なる主体が管理者になった場合も同様の問題が生じると思っており、現在は沖縄復帰特措法に基づく管理権と表題部所有者不明土地法に基づく管理権がどう整理され、処分権が与えられるのか分からぬことが懸念点である。

⇒管理権限が明確であれば沖縄県にとって問題にはならないという認識だと理解した。

- ・一般的には、財産管理には、管理の終了に関する規定が設けられている。しかし、沖縄復帰特措法に基づく管理には、そのような規定がない。表題部所有者不明土地法に基づく管理がされたときに、管理権の重複が望ましくないとすると、沖縄復帰特措法に基づく管理に係る管理権を消滅させなければならない。その根拠となりうるものとしては、資料に記載されている沖縄復帰特措法と、土地所有権（民政府布告第16号）とがある。

- ・管理権について、表題部所有者不明土地法の政令等に沖縄復帰特措法に基づいて管理者が定められたものは表題部所有者不明土地法に基づく管理者として見なすといった規定を設けることができるのか。または、沖縄復帰特措法に基づく管理者以外にその土地の利用・占有者がいない場合は、裁判所が現管理者を新たに管理者として指定する。別に利用・占有者がいる場合は裁判所が調査し、場合によってはその利用・占有者を管理者として指定し、利用・占有者が不法占拠等を行っている場合は、現管理者を新たに管理者として指定するという規定を設けると良いのではないか。それは、民法的に問題があるのか。

⇒前者の政令による規定について、表題部所有者不明土地法は裁判所が管理者を指定するものであるため、政令でみなすことではない。裁判所が内部的に、沖縄復帰特措法上の管理者がいる土地は従前通りの管理者を指定するのを原則とするることはあり得るのかもしれない。

⇒沖縄復帰特措法に基づく管理を終了させるためには、沖縄復帰特措法の解釈等によらないと難しいのではないか。表題部所有者不明土地法に基づく管理と沖縄復帰特措法に基づく管理とでは、その仕組みが異なる。したがって、表題部所有者不明土地法に基づく管理が開始したからといって、当然に、沖縄復帰特措法に基づく管理が終了するわけではない。沖縄復帰特措法に基づく管理の終了は、沖縄復帰特措法の解釈等によって正当化されなければならないものと考えられる。

⇒貸借契約がない場合で、現に利用・占有者がいる場合の考え方を改めて議論頂きたい。

⇒土地について無権原占有者がいる場合には、その者が土地を時効取得しているときは別として、管理者である県又は市町村は、沖縄復帰特措法に基づく管理権に基づいて、その占有を排除しなければならないはずである。無権原占有者を新たな管理者とするのには、違和感がある。

- ・前回、貸借契約がない場合に、利用・占有者に取得時効が成立するかが議論となつたため、その点を知りたい。後半に係る論点として、近畿の各府県では、表題部所有者不明土地法の実施を受けて、各府県で約 60 筆を先行調査することとなつた。まずは府県や市町村に解消を希望する変則型登記の提案を受け、60 筆を超過しないか見極めた上で、希望順に登記官が調査を行うこととなっている。沖縄県では、表題部所有者不明土地法の実施を受けて、新法に基づく調査の動きや始動がどのようになつておる、これまでの議論との関係性を知りたい。後日、事務局から報告をお願いしたい。

議事（3）B類型（B-1~B-3）の実態と課題について

【建物が存在する経緯について】

- ・琉球政府の管理以前から家屋が建築されていたケースについて、戦争直後に建築されたのか。
⇒事務局）事例では琉球政府の管理は 1952 年から開始されている。事例 1 及び 2 は墓地であったと思われ、最初は那覇市が所有者不明土地として管理していた。その後、区画整理を経て用途が変化し、琉球政府に管理が移管されたが、詳細な記録が確認できず、建物が建築された発端は不明である。

【公共団体が利用・占有する所有者不明土地について】

- ・個人的な見解として、沖縄の所有者不明土地のほとんどが戦後の登記簿の回復時に生じたと考えている。栗国村の登記簿も沖縄本島で管理していたと思われる。宮古島、八重山等にも表題部所有者がない土地があるかが気になるが、恐らく無いだろう。戦後、沖縄の登記簿はある意味リセットされた状態だが、所有権申告がなかつたリセットされていないものが現在の所有者不明土地問題となっている。そこに、2つの新法ができた。所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法によって解決すべきか、表題部所有者不明土地の手続き従つて解決すべきか微妙なところである。前者では解決できない事例がほとんど

であり、表題部所有者不明土地で解決していくのが良いだろう。そうなると、裁判所が誰を管理者に選任するかが気になる。県が賃貸人で県が賃借人の場合もあるため、利益相反になってしまう懸念もある。

⇒具体的な検討をして頂くため、なるべく多くのご意見を頂きたい。B-1 と B-2 類型は行政内部で貸し借りが行われているため、比較的簡単に解決ができると思われるが、実際に法律で課題を解決しようとすると、今の表題部所有者不明土地法や所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法でも円滑に解決できないという指摘があった。解決の方策はあるか。

⇒事務局) 先ほどいただいた検討員からのご指摘と同様の認識をしている。所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法で適用できるか否かは国土交通省に確認したいと思っている。表題部所有者不明土地法のほうが適用性は高いと考えている。

- ・裁判所が表題部所有者不明土地法にて管理者を指定することとなっているが、特に使用状況がないものは沖縄復帰特措法で既に管理者が決められているため、同じ管理者を指定してもらう。それ以外のものは表題部所有者不明土地法がそのまま適用され、公共目的で使用している機関に所有権を移転できると望ましい。一方で、例えば、沖縄県と沖縄県で賃貸借契約を締結している場合もあり、賃料が支払われているケースもあると思われるが、それは県有地にしてしまえば良いのではないか。厳密に行って頂いている訳だが、あえて複雑に契約を行う必要性はあるのか。法律上解決する方法はないのか。

⇒賃貸人と賃借人との双方が県である場合について、管理権上の問題はないのか。また、借地借家法が適用されるという指摘があったが、そうだとすると、そのような賃借権を与えることは、管理権の範囲を超えるのではないかという問題が生じる。

⇒県が管理している土地について、得た収入はどのような処理を行うのか。

⇒特別会計として管理している。真の所有者が現れた際に、返還するお金であり、別立てで管理している。

- ・B-1 と B-2 類型の問題点は何か。所有者は不明であるものの、適法な権原にもとづいて利用・占有する人がいるならば、それでよいのではないか。

⇒事務局) 現状の問題はなく、今後も 5 年ごとに賃貸借契約を更新しながら管理を継続し続けていく形で良いのかを問題としている。特に、B-1 は中長期の利用が想定されるため、権利の安定化を行っても良いのではないかという観点から取り上げた。

⇒5 年ごとに賃貸借契約を更新するという方式だと、真の所有者が現れたときに困ることか。しかし、真の所有者が現れたら、本来であれば、その者に対して直ちに返還しなければならないはずである。権利を安定化するという考え方には、どのような理由に基づいて正当化されるのか。今のままでも、よいのではないか。

⇒事務局) それも含まれる。本日は、どのような課題があるかについて洗い出しを行いたい。

⇒問題は所有者不明土地のままであるということである。管理者が沖縄復帰特措法に基づ

いて決められており、用途は公共目的であるため、使用者に取得の権利が生じる。現に学校等の公共目的で使っている場合は、使用者に所有権を取得させるほうが権利関係は明確となる。

⇒そのためには、所定の手続を踏んで収用をするのが、本則であると思う。

⇒管理者は県であり、数十年間に渡って真の所有者が現れていない場合、管理者がその土地を取得することができれば最も良い。また、管理者が利用・占有しているわけではなく、学校等の公共用の目的がある。現在は、特別会計でお金を管理しているが、全て県や市町村等が所有権を獲得し、公共目的に使うほうが明瞭である。

⇒表題部所有者不明土地法に基づく管理がされたときは、管理者が裁判所の許可を得て中長期の賃貸借契約を締結する方法によっても、安定的な利用を確保することができる。所有権を取得する方法だけが、唯一の解決策ではない。

⇒所有者不明土地の解消が可能なのかという点が疑問点である。

⇒全国的に生じている所有者不明土地の問題の多くは、管理者がいないことから生じている。これに対し、沖縄については、既に管理者がいる。そのため、利活用をすることができる土地については、管理者がその土地を賃貸することができる。他方、利活用をすることができない、周りに悪影響に及ぼしている土地については、管理者がその悪影響を排除するための措置を講じることができる。沖縄の状況は、全国の状況とは、異なるように思われる。

・沖縄は管理者が定められており、貸借による利活用が可能である。管理者がいない本土のほうが利活用については難しい状況であると言える。数十年の間、真の所有者が出てくるとは思えないにも関わらず、特別会計に一定のお金を積み上げていくことは自然な状況ではないと思われる。県が所有権を取得するための方策がないのかを知りたい。

⇒収用をする方法と、表題部所有者不明土地法による管理がされたときに、管理者が裁判所の許可を受けて処分する方法と考えられる。

・沖縄の場合、現に管理者が存在し、利活用されている。法律上ののみ所有者不明の状態であると言える。収用のためには事業認定しなければならないが、現に利活用されている土地を事業認定することは想定されていない。表題部所有者不明土地についても法律が想定している事案とも異なるため、対応策が分からぬことが課題である。

・所有者不明土地とは何をイメージするかが重要である。全国の所有者不明土地は、所有者がいる前提で、所有者の所在が不明である土地を所有者不明土地としている。しかし、沖縄の所有者不明土地は、戦前まで所有者がいたはずであるが、戦後、申告がなかったために所有者が不明であるという異なるものである。法律で言う所有者不明地という概念にあてはまるのかが疑問である。全国における所有者不明土地を利活用するために管理者を指定する法律と、沖縄における所有者不明土地を同レベルで扱って良いのか。これは戦後処理の一環であると考えている。全国の法律を適用させるか否かを慎重に検討する必要がある。戦後処理として、県又は市町村に帰属する制度を創設したいということが沖縄県の本

音だと考えている。

⇒所有者不明土地法における所有者不明土地は、所有者が不明であるときと、所有者は判明しているものの、その所在が明らかでないときとの両者を含む概念であると理解している。他方、表題部所有者不明土地法における表題部所有者不明土地は、表題部所有者の全部又は一部が変則的であるというものである。沖縄において所有者不明土地が発生した経緯の特殊性は、十分に理解している。もっとも、所有者が不明であり、表題部所有者が空欄であるという状況があることには、変わりがない。したがって、概念上、沖縄における所有者不明土地が全国の所有者不明土地と異なるというのは、理解することができない。

⇒大きな概念で見れば、両法における概念と同じである。ただし、一家全滅により申告ができなかったというケースもあり、その中で行われた所有権の申告手続きにも問題があったと思われる。その結果、所有者不明の登記簿が発生している。申告がないために所有者不明という登記がなされ、最終的に県や市町村が管理するという登記となった。大きな視点では同じく所有者不明地であるが、詳細を見た場合に、同じレベルで取り扱って良いのかが疑問である。全国的な法律を使うのか、戦後処理の一環として別の法律で対処すべきなのかは検討の余地があるのではないか。

⇒大きな問題であるため、時間をかけて検討していく。

- ・利活用することができない土地についても、沖縄県に帰属するとして構わないのか。

⇒県が目指しているのは、「登記簿の表題部所有者欄から管理者が削除され、適当な所有者が記載されること」である。既存制度で解決できないものについては、新たな制度の創設等を行わなければならないのではないかと考えている。

⇒新たに制定された表題部所有者不明土地法に基づいて所有者等の探索がされても、なお所有者が不明であるときは、その全ての土地を県に帰属させてもよいということか。

⇒様々な形態の土地があると思うが、戦後処理の一環としての土地所有者不明土地の解決ができるのであれば、現時点では、利活用ができない土地も県に帰属せざるを得ないと考えている。

- ・全ての土地を県又は市町村に帰属させるかはよく検討すべきだが、公共目的で利活用している所有者不明土地は処理を単純化する方法が合っても良いのではないだろうか。既に公共目的で利用・占有されている実態があるため、県・市町村有地としても大きな問題はないだろう。現に利用・占有実態のある土地は帰属という形で解決し、第三者である人が利用・占有している土地は別の問題として検討することが検討課題であろう。

- ・平成 22~24 年にかけて、県でも所有者不明土地の検討委員会が開催された。県としては、戦後 70 年も所有者不明土地の管理を担ってきており、負担も大きい。手続きの煩雑さもあり、公共の用に供されている土地は、なるべく県や市町村に所有権を認めて欲しいというのが趣旨で検討委員会が立ち上げられた。私も同様の考え方である。

⇒そのための法的手段が課題となる。類推適用していくかどうかである。

⇒表題部所有者不明土地法における表題部所有者不明土地には、沖縄県における所有者不

明土地も含まれるとされている。そのため、沖縄県における所有者不明土地には、同法が直接適用されるものと考えられる。表題部所有者不明土地法に基づいて所有者が探索され、なお所有者が不明であるときは、申立てにより裁判所に管理を命じてもらい、選任された管理者が裁判所の許可を得て、県又は市町村に所有権を処分することができる。

- ・その場合に発生し得る具体的な問題についてはWGにて検討して頂きたい。

② 第3回検討会

日時： 令和元年 12月 10日（火）15:00～18:00

場所： 沖縄県青年会館 2階 梯梧の間

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿

沖縄県司法書士会 司法書士 上原 浩一

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎

立命館大学政策科学部 教授 高村 学人

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

ゲストスピーカー：那覇地方法務局 首席登記官 坂口 朝代

オブザーバー：沖縄県総務部 管財課長 浦崎 康隆

事務局：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）

議事内容：

(1) 第2回検討会での指摘事項と対応について

(2) ワーキンググループ 第一次報告書（案）について

論点1：法的な特殊性に関する検討

論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

(3) A類型の問題解決に向けた課題の整理（素案）について

(4) B類型の問題解決に向けた実態把握と課題（案）について

(5) 今後の進め方について

議事（1）第2回検討会での指摘事項と対応について

一事務局の整理のとおりで、異議なし。

議事（2）ワーキンググループ 第一次報告書（案）について

論点1：法的な特殊性に関する検討

- 一般法に対し特別法が制定され、特別法が優先するというのが通常の法の在り方である。所有者不明土地に関しては、沖縄で先行して特別法が制定されており、後から全国に適用される一般法が制定されたという状況である。特別法に制定されていた内容について、一般法で吸収できるところは吸収すること自体は否定しないが、沖縄という地域特性を鑑みて特別に定められていたことが、一般法が成立したことで、適用されなくなるという流れについては異例だと感じる。
- 沖縄復帰特措法は、民法等に対する特別措置法か。それとも、独立した法か。

⇒私法上の独立した法ではないと思われる。

⇒沖縄復帰特措法第一条によれば、同法は、「本邦の諸制度の沖縄県の区域における円滑な実施を図るために必要な特別措置を定める」ものである。そして、第六十二条は、沖縄の所有者不明土地については、「当分の間」、県又は市町村がその管理をするものと定めている。ここでいう「当分の間」とは、同法の趣旨に照らすと、沖縄の所有者不明土地について特別な措置を講じる必要がなくなるまでの間であるとみることができる。全国の所有者不明土地について新たな措置が講じられたことで、沖縄の所有者不明土地について特別な措置を講じる、つまり沖縄復帰特措法に基づく管理を行うこととする必要がなくなったときは、第六十二条の「当分の間」として定められた管理期間が満了する結果、沖縄復帰特措法に基づく管理が終了することとなる。

⇒沖縄復帰特措法は、飽くまでも「当分の間」という期限付きであるため、新たに制定された全国的な法律に基づいて、問題解決を図っていくという流れが適正であると思う。

- ・沖縄復帰特措法の「当分の間」とは、表題部所有者不明土地法の管理命令が発せられるまでという理解で良いか。

⇒2つの事柄を分けて考える必要がある。一方で、表題部所有者不明土地法が施行された結果、当然に、沖縄復帰特措法第六十二条の「当分の間」として定められた管理期間が満了するわけではない。表題部所有者不明土地法に基づく所有者探索がされ、所有者が不明であった場合において、利害関係人の申立てによって管理命令が発せられたときに、はじめて新たな管理者が置かれることとなるからである。それまでの間は、沖縄復帰特措法に基づく管理を行う必要は、失われない。他方で、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられた場合において、その効果として当然に、沖縄復帰特措法第六十二条の「当分の間」として定められた管理期間が満了するわけでもないと考えられる。あくまで同法第六十二条の「当分の間」の解釈として、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられたときは、通常は、同条に基づく管理が不要となる結果、同条の「当分の間」として定められた管理期間が満了することとなるととらえられる。

- ・表題部所有者不明土地法に基づき所有者探索が行われ、所有者が見つからず管理者を定めることとなった場合、県や市町村が新たに表題部所有者不明土地法における管理者にもなり得るだろうか。

- ・表題部所有者不明土地法に基づく管理者に選任される可能性は、あるのではないか。また、資料2の12頁における整理によれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理者が新たに選任された場合には、沖縄復帰特措法に基づく管理者と同一の者が管理者として選任されたときも、それ以外の者が選任されたときも、従前の管理者が有していた権限は、なくなるものとされている。しかし、個人的な解釈としては、表題部所有者不明土地法に基づく管理者が選任された場合において、その管理者が沖縄復帰特措法に基づく管理者以外の者とされたときは、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が認められる限り、同法第六十二条の「当分の間」として定められた管理期間は満了せず、管理者が重複することも

あり得るように思われる。もっとも、実際には、管理者の重複が必要とされることは、あまりないであろう。

- ・表題部所有者不明土地法に定められた手続は、登記官が中心となって動かしていくものであるが、県や市町村が主体的に問題解決に動けるのかという点が気になる。ただ、手続の観点は今議論すべきではないと思われるので、後回しで良い。

⇒このあと手続に関して説明があるため、その際に議論したい。

- ・論点1：「法的な特殊性に関する検討」に関して、沖縄の特殊性をもう少し掘り下げた上で検討すべきではないかという第2回検討会における検討員からの指摘を踏まえて、ワーキンググループで議論を進めてきた。その結果として、発生経緯は本土とは違うものの、法律問題として見ると、全国と状況を異にするとは言えないという結論が出ているが、よろしいか。

⇒異議なし。

論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討について

- ・資料2の記述は、「直ちに包括的な法制上の措置を講じる必要があるかどうか」という問題に特化したものである。そのため、沖縄固有の特殊性は、ないという方向に振れた書きぶりになっている。もっとも、このことは、表題部所有者不明土地法に基づく所有者探索がされるときや、同条に基づく管理がされるときに、沖縄固有の特殊性が考慮されることがあることを否定するものではないと考えられる。
- ・表題部所有者不明土地法においては、申立てがないと管理者の指定がなされないため、申立てのない土地については、従来どおり沖縄復帰特措法に基づき県や市町村による管理が続くと考えられる。その点は問題がないのか。
- ・指摘のあったとおり、表題部所有者不明土地法が解決の手段として加わったことは良いことであるが、解決に至るまでの期間が不透明であることを懸念している。所有者不明土地については、県の計画の中でも、戦後処理の一環として早期に解決を図ることが位置付けられており、早期解決に向けた検討をしていただけるとありがたい。
- ・表題部所有者不明土地法においては、まず登記官が所有者の探索を行い、所有者を特定できなかった場合に、利害関係者が申立て、裁判所が必要と認める場合に管理者を指名するという手続になっている。ここでまず、沖縄の所有者不明土地は、筆数も場所も特定されているという状況であるため、表題部所有者不明土地法における所有者等の探索の手続を省略することはできないだろうかと考えている。また、現に管理者である県や市町村も利害関係人であるため、県や市町村が申立てをし、表題部所有者不明土地法の管理者として指定され、適正な状況が整えば、処分行為まで行えるようにならないだろうかと考えている。これら2点のアイデアの適用に何か問題が生じるであろうか。

⇒第1に、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索を省略し、ただちに同条に基づく管理の申立てをすることができないか、というアイデアについて。同法に基づく管理は、

「所有者等特定不能土地」を対象とするものである。そして、「所有者等特定不能土地」は、所有者等の探索がされ、所有者等を特定することができなかつたと登記された土地をいうと定められている。したがって、第1のアイデアを実現するのは、少し難しいのではないかと考えられる。もっとも、沖縄の事情を考慮して、機動的に所有者等の探索がされるようになれば、実質的な意味で、第1のアイデアを実現するのに近づくであろう。第2に、県又は市町村が利害関係人として申立てを行い、裁判所の許可を得て処分をするというアイデアについて。一方で、県又は市町村が土地を譲り受けたいというときは、県又は市町村が利害関係人として申立てをし、自己以外の者が管理者として選任され、その管理者が裁判所の許可を得て、県又は市町村に譲り渡すこととなるであろう。県又は市町村が管理者として選任されたときに、その県又は市町村自身が土地を譲り受けるという方法では、自己契約のような形になってしまう。他方で、県又は市町村以外の占有者等に土地を譲り渡したいというときは、その占有者等が利害関係人として申立てをし、県若しくは市町村又はその占有者等以外の者が管理者として選任され、その管理者が裁判所の許可を得て、その占有者等に譲り渡すこととなるものと考えられる。

⇒沖縄復帰特措法における管理者から、処分行為を行える管理者に代わる際には表題部所有者不明土地法に基づく手続を経ていることが前提なので、法務局による探索を行うことは前提となるのではないか。

⇒本土の場合は所有者不明土地自体特定できていないような状況であるため、探索を実施する必要があるが、沖縄の場合は明確になっている。「所有者等特定不能土地で間違いない」という登記官の確認をもって探索が終了したとできれば、早期の解決が見込まれると考えている。後ほど、那覇地方法務局から手続を確認したい。

議事（3）A類型の問題解決に向けた課題の整理（素案）について

- ・那覇地方法務局より、表題部所有者不明土地法による所有者の探索の実施状況等を説明いただきたい。
- ・今年の7月に沖縄所有者不明土地連携協議会において表題部所有者不明土地法の概要を説明し、各自治体に所有者の探索を希望する土地を出していただくよう依頼を行い、10月末に取りまとめて、資料3の11頁の選定基準で探索対象地域を選定した。その結果、今年度は中城村の所有者不明土地が選定された。この中に沖縄の所有者不明土地は含まれていない。土地を選定した後の今後の流れとしては、登記官による探索を実施し、所有者が特定された場合はその旨を、特定されなかつた場合は特定されなかつた旨とその理由、調査した資料を記載することとなっている。その後、利害関係人の申立てがあれば、裁判所が必要と認めた場合、新たな財産管理制度の活用として管理者が選任される。ここで、管理者であれば処分行為が行えるという建て付けになっている。今年の4月～7月、表題部所有者不明土地法の運用に先立ち、表題部所有者に住所の記載がなく氏名のみの場合、字持地の場合、記名共

有地の場合について、それぞれ3筆の所有者探索を行った。全国の所有者不明土地は所有者として何らかの手掛かりがあり、それを基に探索を行っていくが、沖縄の所有者不明土地は、表題部所有者欄に管理者が記載されている土地が多く、所有者の手がかりが何も記載されていないため、探索が困難と感じられる。表題部所有者欄に管理者が記載されている土地については、表題部所有者に正しい登記がされていないということで法律の適用範囲内には入っているものの、これらの取扱いについては本省内でまだ検討中ということである。現場としては何を手掛かりに見つけていけば良いのか不明である。また、個人的には、管理者名が記載されている所有者欄が、所有者名で書き換えられるかどうかも疑問である。また、表題部所有者不明土地法に基づく所有者の探索等の処理期間はいつまでとは定められていないため、毎年県や市町村の意向を聞き、優先順位を決めて着手する流れになろう。

- ・資料3の16頁に、探索調査の実施に向けた協力体制の構築として、「これまでの実態調査やフォローアップ調査結果等を提供」すると書かれているが、これらにおいては所有者が特定できているのか。

⇒事務局) 特定できていない。

- ・探索対象地域の選定は、選定基準に照らし合わせた結果であるとのことだが、具体的には、どのように照らし合わせたのか。

⇒自治体に要望を出してもらう際、選定基準のうち、考慮すべき要素である土地の利用の現況及び自然的・社会的諸条件において、ア～エのうちいずれに当てはまるかを選択いただいている。

⇒考慮すべき要素のア（地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。）や、イ（今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災、減災対策等を講じる必要がある地域であること。）は、主として、管理者がいない全国の表題部所有者不明土地を念頭に置いているようにもみえる。しかし、沖縄では、表題部所有者不明土地について、既に管理者がいるため、全国とは事情が異なる。地域の特性は、考慮されたのか。

⇒表題部所有者不明土地法は東日本大震災の復旧・復興事業が進まないことが契機となり、管理者不在地における復旧・復興事業の実施が念頭に置かれて作られた法律である。附帯決議として、透明性を担保することあるため、現時点では沖縄の地域特殊性は考慮していない。

- ・今後所有者の探索を実施しても、所有者を特定することができないということになりそうか。

⇒表題部所有者欄に管理者が記載されている土地ではなく、字持地や記名共有地については、公文書館に保存された資料によって所有者を特定することができており、所有者を特定しやすいのではないかという印象を抱いている。

- ・表題部所有者欄に管理者が記載されている土地については、どうか。

- ・何も手掛かりがないので、所有者の特定は難しいと考えている。
- ・資料3の3頁にあるとおり、中城村には、35筆の市町村管理地があるが、沖縄の所有者不明土地が集中しているためそこから選定したというわけではないという理解で良いか。
- ・中城村の中で優先順位の高い土地が163筆抽出されたが、その中に沖縄の所有者不明土地35筆は含まれていなかった。
- ・資料3の13頁について、所有権確認訴訟で勝訴し、確定判決をもらった後は、更正登記ではなく保存登記をする。不動産登記法上の規定に沿って記載する必要がある。感想として、所有権確認訴訟も、表題部所有者不明土地法に基づく所有者の探索等も、事務手続による更正登記も、実施主体が異なるだけで、手続は同様であると感じた。そのため、各実施主体が何を基準に所有者を決めるかが問題となる。また、手続に関与する者としては、費用がいくらかかるかという点も問題である。
- ・所有者であると名乗り出る人がいる土地については、所有権確認訴訟が一番良い方法であるという点は、この検討会でも意見が一致しているだろう。所有者が特定不能であるという場合、県や市町村が表題部所有者不明土地法に基づく管理者となり、処分行為が行えるようになれば、早期解決に結び付くのではないか。表題部所有者不明土地法の手続については検討を進めていく必要があると考えているが、今年度中に結論が出るとは考えていな。ワーキンググループにおいて議論を進めていただきたい。
- ・選定基準自体は全国的に、資料3の11頁のとおり定められているが、沖縄に適用するに当たって、要素を付加することがあり得るだろうか。
⇒要素の付加は各局で対応できることとなっているが、沖縄の所有者不明土地の対応については本省でも議論が行われている最中とのことなので、慎重に検討する必要があり、今後の課題だと考えている。
- ・記名共有地の場合、占有者が時効取得している場合があるのでないか。その場合、所有者はどのように特定されるのか。
⇒時効取得については、デリケートな問題だと考えている。所有者等探索委員には弁護士を推薦いただき指定することが可能であるため、弁護士に判断を仰ぐことと考えている。
- ・占有者が時効取得による所有権の取得を主張したければ、訴訟を提起するのが本則であるような気もする。そうではなく、所有者等探索委員である弁護士が、占有者について所有権の時効取得の要件が満たされているかどうかを判断し、その弁護士により、所有権の時効取得の要件が満たされないと判断されたときは、その占有者を表題部所有者とする職権による登記がされることもあるということか。
⇒弁護士を所有者等探索委員に迎え入れるということは、長年占有されているような土地について、職権による登記があり得ると考えている。
- ・沖縄の2,705筆の所有者不明土地については、昨年度調査の報告書に各筆の現況調査や周辺筆の所有者に対するヒアリング調査の結果が記載されているが、この報告書の記載内容を踏まえて、探索調査をこれ以上実施すべきであると判断するのだろうか。

⇒利害関係人からの情報提供や、他にも非常に多くの資料を基に探索をする必要があり、書面審査のみでは足りないと考えている。163筆について、一つ一つ寄せられた情報を元に調査を行い、分かったものから登記をしていくという流れである。

- ・事務局) 現状の整理では表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者の探索等と、事務手続による更正登記が併存しているが、どのような整理にするか、アドバイスをいただけるとありがたい。

⇒事務手続による更正登記を手段として残す場合は、全市町村一律の基準を置かなければ、不平等感があると感じるというのが個人的意見である。県や市町村によって対象とするか否か、返還するか否かの統一された基準がないため、一貫性がないと感じる。

⇒事務手続による更正登記については、第1に、県又は市町村によって事務手続の対象とするかどうかが異なり、第2に、事務手続の対象とするときであっても、どの土地を対象とするかどうかが異なっていて、わたしも一貫性がないように思う。また、事務手続による更正登記がされるときと、表題部所有者不明土地法に基づき所有者の探索がされるときとでは、手続が異なる。そのため、表題部所有者不明土地法に基づき職権によって所有者の探索がされた結果、所有者を特定することができなかつたとされた者と、申請に基づいてされた事務手続による更正登記によって、土地の返還を受けることができた者との間で、アンバランスが生じる。このことも、問題であるように思う。

⇒表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者の探索等の基準が示されれば、それに基づいて事務手続による更正登記の基準を揃えることはできるのかもしれないが、完全に一貫性を持たせるのは不可能であろう。事務手続による更正登記の基準を少し厳しくしておることで、手続を併存させることなどはあり得るのではないか。

- ・内閣府) 資料3の18頁の相談体制について、今年度は広報予算も確保しており、3月に相談会を開催する予定。次回の検討会で御報告できればと考えている。

■B 類型の問題解決に向けた課題の整理（素案）について

- ・本日、現地視察に参加したが、視察先の那覇市辻一丁目及び二丁目の住宅には、空き家が混在していた。沖縄県の話では、賃貸借契約が締結されているとのことだが、相続時には、相続人と県で新たに賃貸借契約を締結するのか。

⇒相続があった場合には、新たに契約を締結する。

- ・B 類型の占有者が真の所有者である可能性はほとんどないと思われる。資料4で示されている解決に向けた方向性について、表題部所有者不明土地法による解決が可能であるという前提に基づいているが、その前提が難しい場合は、占有者が取得時効を主張し、占有者に所有権を帰属させるという方策も検討対象になると感じた。

⇒登記実務を行う中で、依頼者が戦前の登記済権利証を持参する場合がある。例えば、ハワイに移住したため、登記済権利証がハワイに存在していたケースがあり、日本に帰国後、登記済権利証を確認したところ、現在の地番と登記済権利証の地番が一致しないという事

態が生じたことがあった。戦後 70 年が経過し、証人となる方も非常に減っている中で、資料 4 の解決の方向性である「1. 真の所有者が確認され、登記される」という可能性はほとんど無いため、真の所有者がいないという前提で進めてもあまり問題はないと考えられる。公共の用に供されている土地については、住民の安全を担保するためにも、表題部所有者不明土地法に基づいて、管理者を選任し、県や市町村に買い取っていただきたい。個人が占有する住宅用地も、早めに法的な安定を与えることが必要になる。このような手続は、法務局の御協力が必須であるため、国からの指示もあるだろうが、沖縄の実情を把握いただき、県や法務局と調整いただきながら、所有者不明土地の解決を進めていただきたい。

⇒今の御意見は、探索によって特定不能という結論を出していただき、裁判所から管理者の選任を行っていただきたいということである。

⇒その前提として、所有者等の探索の対象地域に選定される必要がある。先ほど指摘された公共の用に供されている土地や個人が占有する住宅用地を含む地域は、資料 3 で示された所有者等の探索の対象地域の選定基準をそのままあてはめると、優先順位が低くなるようと思われる。ウ（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。）では、現時点では、公共の用に供されていない土地を含む地域が念頭に置かれているため、既に公共の用に供されている土地を含む地域は、これにあてはまらない。沖縄の事情に照らして、所有者等の探索の対象地域を決めていただけだと、ありがたい。別の話であるが、現在の運用について、疑問に感じているところがある。元々墓地として利用されていた土地が、現在、公園やホテルとして利用されている例が挙げられている。これは、処分にあたるため、管理権の範囲を超えるのではないか。また、建物所有目的の土地賃貸借について、現在は、期間 5 年で契約をしているとされている。ここでは、旧借地法・借地借家法との関係は、どのように整理されているのか。沖縄復帰特措法に基づく管理に係る管理権の範囲について、教えていただきたい。

⇒契約関係を明確化したいのか、管理者としてしっかりと管理を行いたいのか、権利関係を明確にしたいのか等、解決の方向性には多様なパターンが考えられる。現状では、県や市町村として、時効取得の場合は所有権を認めても良いのか等の各パターンのゴーリイイメージがないまま、契約の有無による分類が行われており、理解しづらい。

・事務局) 先ほどの指摘について、沖縄の管理権は終了規定がなく、権限についても明確な規定がないため、民法第百三条に親和的であると理解されているのが現状である。御指摘を踏まえながら確認を進める必要があると改めて感じた。B 類型の問題解決の方向性について、既に占有・利用されているという現状があるため、権利の安定化に向けて議論を集約させるほかない。未来志向で、現状を安定化させるための問題解決として捉えていくしかないと考えている。資料 4 に記載した B 類型の整理において、契約の有無を重視していないのも、同じ理由である。公共の用に供するものについては、現状の占有・利用者に所有権を認めていくことが最も安定すると思われる。ただし、行政が事業で占有しているものについては、現状の利用・占有者に所有権を認めていくのが妥当なのか、また、民間が利

用・占有しているものは、それらの利用・占有者（民間）が所有していくことが妥当なのかは答えが出でていない。そもそも、貸借では利用しているものの、所有の意思がない人も多い。政策的な進め方や、誰が主導していくべきか等は、事務局としても把握しかねている。一部は把握しつつあるものの、まだ全体はみえていないと感じており、まだ問題整理に悩んでいる状況である。

- ・契約がされているかどうかは、重視していないということか。
- ・事務局) 以前は、契約の有無を最も重視して整理を進めていたが、短期の賃貸借契約では、貸借契約が終了する場合や新たな賃貸借契約が締結される場合もよくあることから、用途を重視して問題解決を行うことが最も良いと考えている。
- ・賃貸借契約がされているときは、他主占有であるため、占有者に所有権の時効取得が認められる余地はない。これに対し、賃貸借契約がされていないときは、占有者は、時効取得によって所有権を取得することができる可能性がある。このように、所有権の時効取得の可能性があるかどうかが異なるため、賃貸借契約がされているかどうかは、検討にあたって区別しておいたほうがよいのではないか。A類型では、真の所有者に土地を返還することがその目標であるのに対し、B類型では、利用者・占有者を所有者とすることがその目標となるわけではかならずしもない。現在の提案では、公共の用に供されているとき等について、利用者・占有者を所有者としたいとされているようであり、たんなる無権原占有者を所有者としたいとされているわけではない。B類型の課題等は、資料4のように、真の所有者、占有者、管理者の観点で整理するのではなく、むしろ、土地の状況や占有者・利用者の属性から整理した方が分かりやすいのではないかと思われる。
- ・時間をかけて検討する必要があるだろう。対象地域の選定基準について、地域性を考慮するという点から、沖縄の特殊性を考慮する余地はどの程度あるのか。本省の方針決定の時期などが分かるか。
- ・各局で個別に付加したい要素があれば事前協議をするように指示されている。本検討会の議論を踏まえて、沖縄の所有者不明土地（管理者が県や市町村の土地）を含めることをすぐに決定することはない。協議はいつでも可能である。
- ・方針さえ決定すれば、協議の俎上に載せていただけると理解した。引き続き検討課題としたい。
- ・内閣府) 令和2年度予算についてはまだ調整中だが、本検討会を開催するための予算を要求しており、引き続き検討とされた課題等については、次年度も含め検討会での議論をお願いしたい。

(3) WG の開催概要

「令和元年度沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討会」にかかる法律的な事項を整理するため、検討員のうち3名の専門家から構成されるワーキンググループ（WG）を開催した。

図表 101 ワーキンググループの開催概要

| 日時 | 会議等名称（場所） | 主な議題 |
|------------------------|-----------------------------------|---|
| 令和元年 9月26～ 10月1日 | 第1回WG (検討員個別ヒアリングの 形式で実施) | ・WGの検討方針について ・沖縄の所有者不明土地問題の特殊性について ・今後の進め方について |
| 令和元年 10月21日 | 第2回WG (中央合同庁舎第8号 館5階共用D会議室) | ・論点1：沖縄の所有者不明土地問題の特殊性について ・論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討 |
| 令和元年 11月8日 | 第3回WG (フクラシア東京ステーションE会議室) | ・論点1・2の検証について - 第2回検討会の振り返り - 論点1、2の検証に向けた意見交換 ・A類型の解決に向けた課題について - A類型の実態および解決手法について - A類型の解決に向けた課題の整理について |
| 令和元年 11月29日 | 第4回WG (中央合同庁舎第8号 館5階共用D会議室) | ・論点1・2の検証について - WG第一次報告書（案）に関する意見交換 ・A類型の解決に向けた課題について - A類型の解決に向けた意見交換 |
| 令和2年 1月10日 | 第5回WG (中央合同庁舎第8号 館5階共用D会議室) | ・論点1・2の検証について ・A類型の解決に向けた課題について ・B類型の問題解決の方向性と検討課題について |
| 令和2年 1月29日 | 第6回WG (中央合同庁舎第8号 館5階共用D会議室) | ・A類型の問題解決方策と課題の整理について ・B類型の問題整理と解決の方向性について |

図表 102 ワーキンググループ委員一覧

| 役割 | 氏名 | 所属 |
|----------|-------------------|--------------|
| WG 委員 | いとう　ひでとし 伊藤 栄寿 | 上智大学法学部 教授 |
| | すいづ　たろう 水津 太郎 | 慶應義塾大学法学部 教授 |
| | ふじた　ひろみ 藤田 広美 | 琉球大学法科大学院 教授 |

(4) 検討・協議の結果

各回の議事概要は以下の通りである²⁷。

① 第1回WG

| | | | |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 日時 | 令和元年9月26日(木) 11:00～12:30 | 令和元年9月30日(月) 13:00～15:00 | 令和元年10月1日(火) 13:30～15:00 |
| 場所 | 三菱UFJリサーチ&コンサルティング会議室 | 慶應大学三田キャンパス 9号館会議室 | 上智大学四谷キャンパス 2号館会議室 |
| 委員 (敬称略) | 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 | 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 |
| 事務局 | 三菱UFJリサーチ&コンサルティング | | |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官(調査金融担当) | | |

1. 第1回WGは、第1回検討会において付託された検証事項について、事前に課題や論点等を整理するため、事務局との間で個別に意見交換等を行う形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・WGの検討方針について
- ・各論点に関して検討会から付託された検証事項について
- ・今後の進め方について

2. 事務局から議事内容について説明が行われ、事務局との間で意見交換等が行われた。意見等を踏まえ、第2回WGに向け、事務局において資料をまとめることとなった。

(以上)

²⁷ 議事概要中「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律」は「沖縄復帰特措法」、「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」は「表題部所有者不明土地法」と略す。

② 第2回WG

| | |
|-------------|--|
| 日時 | 令和元年 10月 21 日（月） 9:00～12:00 |
| 場所 | 中央合同庁舎第8号館5階共用D会議室 |
| 委員 (敬称略) | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 |
| オブザーバー | 沖縄県総務部管財課 班長 仲本 盛貴 |
| 事務局 | 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） |

1. 第2回WGは、第1回WG（個別の意見交換）を踏まえて整理した検証事項について、委員同士で議論を行い深堀する形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・第1回WGの振り返り
- ・論点1：法的な特殊性の有無に関する検討
- ・論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討
- ・その他

2. 第1回WGを踏まえ、検証すべき事項について事務局から資料に基づき説明が行われた。それを受け、検証事項ごとに委員の間で意見交換等が行われた。意見等を踏まえ、第3回WGに向け事務局において資料を加筆・修正するとともに、第2回検討会に現状報告することとなった。

(以上)

③ 第3回WG

| | |
|-------------|--|
| 日時 | 令和元年 11月 8日 (金) 9:00～12:00 |
| 場所 | フクラシア東京ステーション6階E会議室 |
| 委員 (敬称略) | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 |
| オブザーバー | 沖縄県総務部管財課 班長 仲本 盛貴 |
| 事務局 | 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） |

1. 第3回WGは、第2回検討会で議論された論点について、委員同士で議論を行い深堀する形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・論点1・2の検証について
- ・A類型の解決に向けた課題について
- ・その他

2. 第2回検討会を踏まえ、論点1・2の検証に関するWG報告の素案について事務局から資料に基づき説明が行われた。それを受け、論点ごとに委員の間で意見交換等が行われた。意見等を踏まえ、事務局において資料を加筆・修正するとともに、第4回WGにおいて再度御議論いただいた上で、取りまとめることとなった。また、新たに、A類型の解決に向けた課題について、課題の整理を行った。

(以上)

④ 第4回WG

| | |
|-------------|--|
| 日時 | 令和元年 11月 29日 (金) 9:00~12:00 |
| 場所 | 中央合同庁舎第8号館5階共用D会議室 |
| 委員 (敬称略) | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 |
| オブザーバー | 沖縄県総務部管財課 主査 安里 剛 |
| 事務局 | 三菱UFJリサーチ&コンサルティング |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） |

1. 第4回WGは、第3回WGで意見交換を行った各論点について、委員同士で引き続き議論を行い深堀する形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・第3回WGの振り返り
- ・論点1・2の検証について
- ・A類型の解決に向けた課題について
- ・その他

2. 論点1・2の検証に関するWG第一次報告書（案）について、第3回WGでの議論を踏まえて加筆・修正した点を事務局より説明を行った。それを受け、WG第一次報告書（案）の論点ごとに、委員の間で取りまとめに向けた意見交換が行われた。これらの意見交換を踏まえ、事務局で資料を加筆・修正した上でWGの検証結果として、第3回検討会において報告することとなった。また、第3回WGに引き続き、A類型の解決に向けた課題について、委員の間で意見交換が行われた。

(以上)

⑤ 第5回WG

| | |
|-------------|--|
| 日時 | 令和2年1月10日（金）11:00～14:00 |
| 場所 | 中央合同庁舎第8号館5階共用D会議室 |
| 委員 (敬称略) | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 |
| オブザーバー | 沖縄県総務部管財課 班長 仲本 盛貴 |
| 事務局 | 三菱UFJリサーチ&コンサルティング |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） |

1. 第5回WGは、第3回検討会で意見交換を行った各論点について、委員同士で引き続き議論を行い深堀する形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・第3回検討会の振り返り
- ・論点1・2の検証について
- ・A類型の解決に向けた課題について
- ・B類型の解決に向けた課題について

2. 論点1・2の検証に関するWG第一次報告書（案）について、第3回検討会での議論を踏まえて加筆・修正した点を事務局より説明を行った。それを受け、WG第一次報告書（案）の結論部分について、委員の間で意見交換が行われた。これらの意見交換を踏まえ、事務局で資料を加筆・修正した上で改めて、第6回WGにおいて確認することとなった。また、第3回検討会に引き続き、A類型の解決に向けた課題、B類型の解決に向けた課題について、委員の間で意見交換が行われた。

（以上）

⑥ 第6回WG

| | |
|-------------|---|
| 日時 | 令和2年1月29日（水）11:00～14:00 |
| 場所 | 中央合同庁舎第8号館5階共用D会議室 |
| 委員 (敬称略) | 上智大学法学部 教授 伊藤 栄寿 慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎 琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美 |
| オブザーバー | 法務省民事局 民事第二課局付 佐藤 丈宜 法務省民事局 民事第二課補佐官 塚野 智久 法務省民事局 民事第二課推進第一係長 金森 真吾 沖縄県総務部管財課 安里 剛 |
| 事務局 | 三菱UFJリサーチ&コンサルティング |
| 内閣府 | 沖縄振興局参事官（調査金融担当） |

1. 第6回WGは、第5回WGで意見交換を行った各論点について、引き続き議論を行い深堀する形で開催された。

議事は以下のとおりである。

- ・第5回WGの振り返り及び確認
- ・A類型の問題解決方策と課題の整理について
- ・B類型の問題整理と解決の方向性について
- ・その他

2. A類型の問題解決方策と課題の整理について、第5回WGでの議論を踏まえて加筆・修正した点を事務局より説明を行った。それを受け、解決方策としての事務手続きの更正登記について、意見交換が行われた。また、第5回WGに引き続き、B類型の問題整理と解決の方向性について、委員の間で意見交換が行われた。これらの意見交換を踏まえ、事務局で各資料について加筆・修正した上で、第4回検討会にて報告することとなった。

(以上)

令和2年3月発行

令和元年度 沖縄県における所有者不明土地
に起因する問題の解決に向けた調査
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: 03-5253-4111 FAX: 03-6734-3620

受託 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 政策研究事業本部
〒105-8501 東京都港区虎ノ門5-11-2 オランダヒルズ森タワー
TEL: 03-6733-1022 FAX: 03-6733-1028
