

### Ⅲ. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた法的側面からの検証

#### 1 本章の目的と検討方針

##### (1) 目的

本年度の調査においては、類型別の課題整理や、全国の所有者不明土地に関する直近の政策動向も踏まえて、講じるべき必要な措置について検討することとしており、WGにおいて、検討会からの付託を受け、沖縄の所有者不明土地を取り巻く法的な問題を整理し、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて、法的な側面から検証を行った。

本章の内容は、その検証結果を取りまとめたものであり、検討会での合意が得られた内容である。

##### (2) 本章の検証結果の位置付け

本章の取りまとめ時点では、沖縄の所有者不明土地に関する類型のうち、C 類型は検討に着手できていないなど、全ての特徴的な類型について実態確認や課題整理が完了していないこと、表題部所有者不明土地法の今後の施行の状況等を踏まえた検討が必要であること、同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（平成 30 年法律第 49 号。以下「所有者不明土地法」という。）等と沖縄復帰特措法との関係については今後の類型別の検討に際して検証を行っていく必要があることなどから、現段階では暫定的な情報に基づく中での検証にとどまっている。

本検証において参照した根拠法令や参考文献については、Ⅱ章に整理している。今後、本章の内容の前提とは異なる事実等が確認されたり、発生した場合には、本章に記載した検証結果も変更・修正される可能性がある。

##### (3) 沖縄の所有者不明土地の特性を踏まえた検証方針

###### ① 沖縄の所有者不明土地の特性（全国の所有者不明土地との差異）

先の大戦による土地関係記録の焼失等によって生じた沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法に基づき、沖縄県又は関係する市町村が管理を行ってきている（同法第 64 条）。

かかる管理は、所有者が現れるなどの事由により解除されることを想定しているものである。しかし、戦後相当期間が経過し、人証・物証が少なくなっていることから、管理の解除が極めて困難な状況となっている。

そこで、平成 24 年の沖縄復帰特措法の改正により、沖縄の「所有者不明土地に起因する問題を解決するため、速やかにその実態について調査を行い、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする」と規定する附則が創設された。

以上のような経緯を経ている沖縄の所有者不明土地と全国の所有者不明土地との間には、以下のような差異がみられる。

図表 54 全国の所有者不明土地と沖縄の所有者不明土地の主な差異

差異	全国の所有者不明土地	沖縄の所有者不明土地
発生要因	・相続等による権利変動が登記に正しく反映されていない ・登記の表題部所有者欄等が何らかの理由により変則的にされたなど	・先の大戦により、土地関係記録が焼失し、戦後当時の所有権確認手続きの際に何らかの事情により所有権を確認することができなかったなど
所有者確知の状態	過去のある時点における所有者は判明（全部又は一部）しているものの、現在の所有者の存在ないしその所在を確知（全部又は一部）することができない	土地関係記録の焼失前の所有者を確知することができず、現在の所有者も確知することができない
登記の状態	登記の表題部所有者欄に氏名、名称等、所有者に関する情報が全部又は一部登記されていないものがある	表題部所有者欄は空欄又は不明等と記載され、管理者が記載されている
管理の状態	管理者は置かれていない	管理者が置かれている（沖縄県又は関係する市町村により管理）

## ② 沖縄の所有者不明土地の特性を踏まえた検証方針

沖縄の所有者不明土地は、沖縄県が定める「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」（平成 29 年 5 月 15 日改定）において、次のように言及されている。

「沖縄戦等により発生した所有者不明土地問題については、戦後 70 年余が経過した今なお解決には至っておらず、県民の貴重な財産として将来の沖縄のために有効活用が図られるよう、・・・解決に向けた取組を促進します。」

一方、全国の所有者不明土地に関しては、所有者不明土地法、表題部所有者不明土地法が施行され、問題の解決に向けて採りうる手段が増えてきている。

そこで、沖縄の所有者不明土地の特性を全国の所有者不明土地との比較において法的な側面から検討し、直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的特殊性があるかを検証した。

併せて、沖縄の所有者不明土地に起因する問題を早期に解決するためには、まずは既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律の活用を促進することが有効との考え方にに基づき、その適用に当たっての課題と必要な措置を整理する、というアプローチを採用した。

## ③ 現段階で想定される法的な主要論点

WG では、沖縄の所有者不明土地の特性に関して法的な側面から検証すべき論点として以下の 2 つを設定した。

図表 55 本検証において設定した法的な側面からの主要論点

	論点	検証の視点
論点 1	<p>■ 法的特殊性に関する検討</p> <p>沖縄の所有者不明土地のみを対象として、直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的な特殊性はあるか。</p>	<p>発生要因、所有者確知の状態に関する以下の差異に着目。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戦後当時の土地所有権確認手続の差異</li> <li>・土地所有に関する認識・慣習の差異</li> </ul>
論点 2	<p>■ 問題の解決に向けた必要な措置の検討</p> <p>既存の法制度、とりわけ、表題部所有者不明土地法など全国の所有者不明土地に関する法律を、沖縄の所有者不明土地に適用するに当たり課題等はあるか。</p>	<p>以下の差異に着目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記の状態における差異</li> <li>・管理の状態における差異</li> </ul>