

## IV. 適正管理・管理解除に向けた管理者ガイドの作成

---

### (1) 管理者ガイド作成の目的

本年度実施した管理者ヒアリングの結果、所有者不明土地の管理担当者は他業務と兼務しており、異動により過去の知見や情報が蓄積されていないケースも散見される。

特に、これまで所有や管理に関する問合せが少なく、問題解決に向けた動きがあまりなかった管理者では現地の確認や管理解除手法への対応など管理の在り方が定まっていないケースも多い。

そこで、管理者が沖縄の所有者不明土地を適正に管理していく際の一助となることを目的に、管理者の基本的な対応方針、管理解除に向けた手順と管理者の役割など、参考となる情報を「管理者ガイド」として整理することとした。なお、令和2年度に作成する管理者ガイドは、適正管理及び真の所有者が確認できた際の返還に関する手続を記載している。真の所有者が現れない土地への対応（真の所有者以外への権利の帰属等）については、表題部所有者不明土地法に基づく新たな財産管理制度の運用状況や、所有者不明土地の管理制度に関する法律案（民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正案）の動向を踏まえて、今後、必要に応じて追記更新することも想定している。

### (2) 管理者ガイドの内容

適正管理・管理解除に向けた管理者ガイドは次頁以降のとおりである。

「沖縄の所有者不明土地」  
適正管理・管理解除に向けた管理者ガイド

令和3年3月

はじめに ～本ガイドの作成に当たって～

沖縄では、先の沖縄戦によって土地関係記録が焼失した。戦後、土地所有権認定作業や地籍調査が実施されたが、当時県外に居住、家族全員が死亡または幼若年者のみ生存（親族等も申請せず）していた、地形の変化等で自己の土地の確認が困難であった等の理由から 1950 年までに所有権申請がされなかった、あるいは所有権証明書の交付を受けたが登記手続がなされなかった等の経緯で、所有者が特定できない私有地が発生した。これを「沖縄の所有者不明土地」という。

沖縄の所有者不明土地については、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（以下「沖縄復帰特措法」という。）に基づき、沖縄県又は関係する市町村が管理を行っている。沖縄の本土復帰時には 3,510 筆の所有者不明土地が存在したが、その後も真の所有者が確認されるなどの事由により管理が解除され、令和 2 年 3 月末現在、沖縄の所有者不明土地は 2,704 筆となっている。

図表 56 沖縄県および市町村における所有者不明土地の管理状況

	筆数			面積 (㎡)		
	本土復帰時の管理状況	管理解除実績	現在の管理状況	本土復帰時の管理状況	管理解除実績	現在の管理状況
県管理地	1,883	378	1,505	1,065,606	168,814	896,792
	100.0%	20.1%	79.9%	100.0%	15.8%	84.2%
市町村管理地	1,627	428	1,199	125,869	39,935	85,934
	100.0%	26.3%	73.7%	100.0%	31.7%	68.3%
合計	3,510	806	2,704	1,191,475	208,749	982,726
	100.0%	23.0%	77.0%	100.0%	17.5%	82.5%

備考) 令和 2 年 3 月 31 日現在

資料) 沖縄県資料 (令和 3 年 2 月 5 日) をもとに作成

令和 3 年 3 月末現在、沖縄県および 22 市町村が沖縄復帰特措法に基づく管理者（以下「管理者」という。）となっているところ、管理筆数や分布状況、利用の実態、対象筆の所有や管理に関する問合せ頻度、管理解除の実績、管理地周辺の地域特性等に応じて、管理者が置かれている状況は大きく異なる。

特に、これまで所有や管理に関する問合せが少なく、問題解決に向けた動きがあまりなかった管理者では現地の確認や管理解除手法への対応など管理の在り方が定まっていないケースも多い。

また、所有者不明土地の管理担当者は他業務と兼務しており、異動により過去の知見や情報が蓄積されていないケースも散見される。

そこで、管理者が沖縄の所有者不明土地を適正に管理していく際の一助となることを目

的に、管理者の基本的な対応方針、管理解除に向けた手順と管理者の役割など、参考となる情報を「管理者ガイド」として整理した。

なお、管理の在り方は、それぞれの土地の占有・利用の状況等によって異なり得るものであり、本ガイドは一律の管理方法を求めるものではなく、各管理者が地域特性等に応じてそれぞれの管理の在り方を検討する際の参考なる情報を整理したものである。