

# I. 調査の概要

---

## (1) 本調査の目的

先の沖縄戦による土地関係記録の焼失等によって生じた所有者不明土地（以下「沖縄の所有者不明土地」という。）については、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和46年法律第129号。以下「沖縄復帰特措法」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が、戦後相当期間が経過し、証拠が少なくなっていることから、所有者の探索、管理の解除が困難な状況となっている。

このため、平成24年の法改正において、沖縄復帰特措法において、所有者不明土地に起因する問題を解決するため、速やかにその実態について調査を行い、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとするとして規定されたことを踏まえ、平成24年度から平成30年度まで、実態調査（測量等調査及び所有者探索調査。以下「実態調査」という。）を実施してきたところである。

本調査は、実態調査結果の整理・分析を行い、現状を把握するとともに、課題を整理することにより、今後の対応策を検討することを目的とする。

平成30年度及び令和元年度の調査（以下「過年度調査」という。）で、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土地（以下「A類型」という。）及び現状において所有者不明土地を占有・利用している人、法人等が存在する又は把握される土地（以下「B類型」という。）に関する調査をそれぞれ実施した。

本年度は、過年度調査において課題とされた事項の検討及び現状において所有者不明土地を占有・利用している人、法人等が存在しない又は把握が困難な土地（以下「C類型」という。）に関する調査を実施する。

なお、本調査においては、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（以下「表題部所有者不明土地法」という。）の施行など、所有者不明土地問題に係る全国的な動向を踏まえた解決策の検討を行う。

## (2) 調査の内容とフロー

### ① 調査の内容

本年度は、(1)の目的及び過年度調査において残された課題を踏まえ、図表1のとおり、沖縄の所有者不明土地の類型に着目して各調査を実施し、その結果を報告書の各章に取りまとめている。

また、A～C類型までの全ての類型の実態調査結果分析を実施したことも踏まえ、本報告書の最終章では、過年度調査も含めた調査結果と沖縄の所有者不明土地に起因する問題を整理し、その問題の解決に向けて引き続き検討が求められる内容についても整理している。

図表1 本調査の内容

対象 類型等	昨年度報告書 (問題解決に向けた課題)	本年度の 調査手法・調査内容	本年度報告書
A 類型	4-1：解決手法を整える 3つの解決手法の適切な運用 のための実態分析、情報の整理	オ) ヒアリング調査 ・検討会等の開催 カ) 相談会等との連携	II-2：管理者の管理実態や管理解除に関する調査 II-3：相談会の開催方法の提案～相談会等との連携～ IV：適正管理・管理解除に向けた管理者ガイドの作成
	4-2：解決に向けた体制を整える 所有及び登記の意思を有する人へのアプローチ、専門家等々の連携相談体制の確立		
B 類型	適正管理：管理権限の範囲の検証	ア) 管理権限にかかる文献調査	III：管理者の管理権限の範囲の検証 IV-2：適正管理・管理解除に向けた管理者ガイドの作成（適正管理に向けた対応）
	有効利用：表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索、特定不能土地等管理者の適用に際しての検討	エ) 公文書館調査（布告原典の収集等） ・検討会等の開催 オ) ヒアリング調査	
C 類型	—	イ) 実態調査結果の分析 ・検討会等の開催	II-1：実態調査（C類型）の整理・分析
真の所有者の特定につながる資料の収集	沖縄公文書館に所蔵されているRG260（USCAR文書）の中で、これまで調査が行われていない資料に範囲を広げて実施	エ) 公文書館調査（文献調査）	II-4：所有者特定に資する情報の収集可能性調査（公文書館調査）



総括	—	イ・ウ) 上記を整理（問題の抽出・整理、起因する問題の解決策の検討）	V：所有者不明土地に起因する問題の整理と今後の課題
----	---	------------------------------------	---------------------------

注釈）本年度の調査手法・調査内容の列のカナは業務仕様書の項目と連動している。

## ② 調査の検討体制

検討会は図表 2 に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、4 回の検討会及び 3 回のワーキンググループ (WG) において討議を重ねた。各検討会及び WG での討議概要は VI. 章に示している。

図表 2 検討員名簿

役割	氏名 (敬称略)	所属	検討会	WG
座長	岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授	○	
検討員	伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授	○	●
	上原 浩一	上原司法書士事務所 沖縄県司法書士会 会員	○	
	水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科 教授	○	●
	高村 学人	立命館大学政策科学部 教授	○	
	比嘉 正	琉球大学 名誉教授	○	
	藤田 広美	そよかぜ法律事務所 琉球大学大学院法務研究科 教授	○	●

## ③ 管理者・有識者等のヒアリング調査

本調査の実施に当たっては、沖縄復帰特措法に基づく管理者及び沖縄の所有者不明土地の問題解決に関する有識者・関係機関へのヒアリング調査を図表 3 のとおり実施した。

図表 3 管理者・有識者等のヒアリング調査

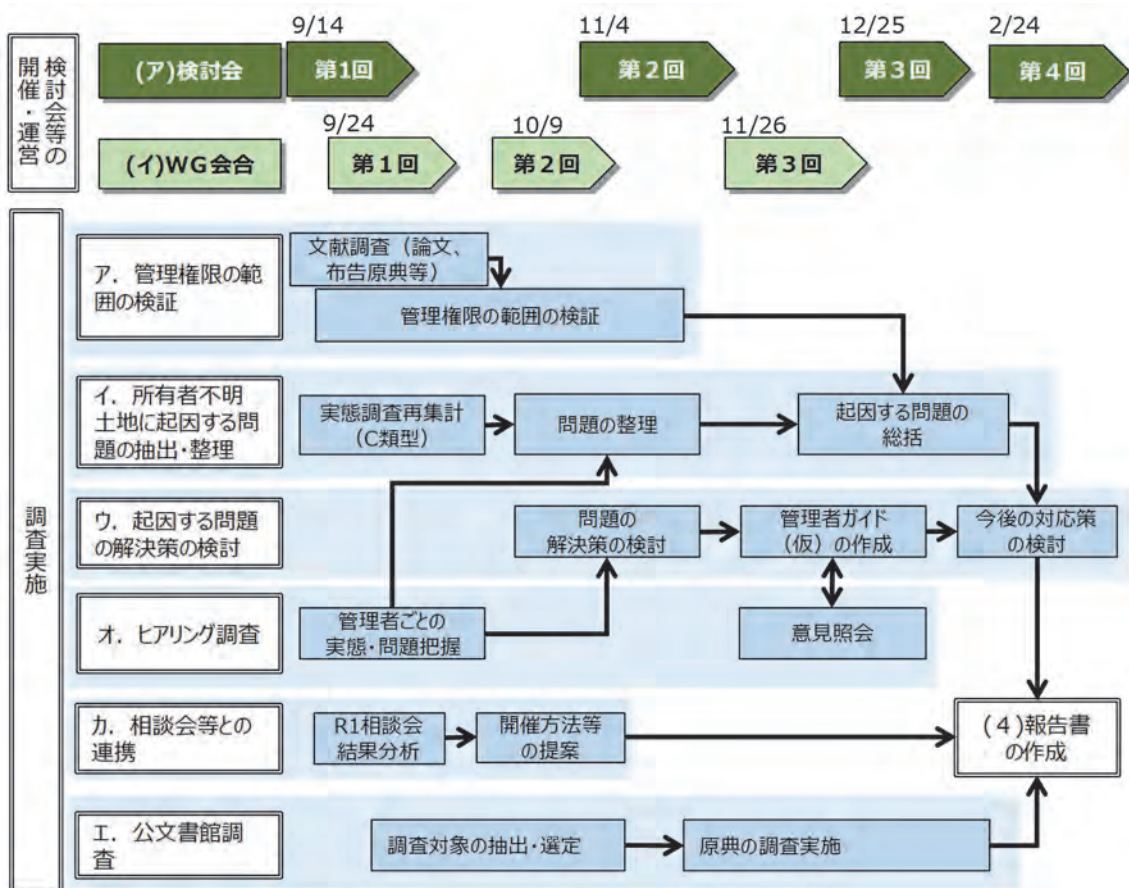
分類	対象	実施日
管理者 <sup>1</sup>	沖縄復帰特措法に基づく全管理者 (沖縄県及び県内 22 市町村)	令和 2 年 9 月 15 日～ 令和 2 年 11 月 11 日
有識者	樋口範雄氏 (武蔵野大学法学部法律学科特任教授)	令和 2 年 10 月 6 日
関係機関	沖縄県司法書士会	令和 2 年 9 月 28 日
	那覇地方法務局	令和 2 年 11 月 11 日

<sup>1</sup> 各管理者に対する実施日時、調査方法の詳細は図表 17 (35 頁) 参照

#### ④ 調査のフロー

本調査の実施フローは図表 4 のとおりである。

図表 4 本調査のフロー



注釈) 調査実施の各カナ項目は業務仕様書の項目と連動している。