

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については、沖縄復帰措置法に基づき沖縄県又は関係する市町村が管理を行っているが、戦後相当期間が経過し、人証・物証が少なくなっていることから、所有者の探索、管理の解除が困難な状況となっている。

このため、沖縄振興特別措置法の一部を改正する法律（平成24年法律第13号。）において改正された沖縄復帰措置法附則第5項¹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している。

平成30年度、令和元年度及び令和2年度の調査（以下「過年度調査」という。）では、沖縄の所有者不明土地を類型化²し、各類型の現状を整理するとともに、全国的な動向（所有者不明土地問題の解決に向けた法制度）を踏まえた課題と解決策の検討を行ってきた。

本年度は、過年度調査で課題とされた事項を踏まえ、所有者不明土地に係る全国的な動向を踏まえながら、所有者不明土地問題の解決に向けた法制度に関する検討を行うとともに、所有者不明土地の適正管理に向けた検討を実施する。

¹ 政府は、第62条の規定に基づき沖縄県又は沖縄の市町村が管理する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。

² 過年度調査では、沖縄の所有者不明土地のうち、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。）、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土地（以下「B類型」という。）及び現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在しない又は把握が困難な土地（以下「C類型」という。）の3類型に区分している。

(2) 調査の内容とフロー

① 調査の内容

本年度は、令和2年度の調査で課題とされた事項（図表1）を調査検討の主な対象としたが、その調査実施にあたっては改正民法で設けられた所有者不明土地管理制度や管理不全土地管理制度など、所有者不明土地にかかる法制度の最新動向に留意した。

図表1 令和2年度調査で課題とされた事項

(1) 法制度に関する検討

法律の適用関係の検証とともに、実態調査や管理者の意向を踏まえつつ、制度の適用が期待される沖縄の所有者不明土地についてあらかじめ想定される問題への対応策を検討しておくことによって制度の適用や円滑化を支援・促進していく。

①所有者不明土地管理制度の適用関係への影響の検証

沖縄復帰特措法に基づく管理者が置かれていることが、所有者不明土地管理制度の適用に影響を及ぼすことがあるのかを検証する。

②モデルケースを用いた検討による制度適用における問題の抽出と対応の検討

実態調査や管理者の意向を踏まえ、所有者不明土地管理制度の適用が期待される沖縄の所有者不明土地をモデルケースとして抽出の上、実際に制度適用を図る際に想定される問題への対応策を検討する。

(2) 適正管理に関する検討

今後は効率的・効果的に適正管理の状態を維持・確保する方法を、管理者の管理実態や問題認識を深掘りしながら検討していくことが考えられる。この検討により、効率的・効果的な方法が明らかとなった場合にはガイドの内容を改善・拡充していく。

なお、図表1に示した課題について、(1)①は本報告書Ⅲ章2、(2)はⅣ章においてとりまとめている。

また、これらの検討の前提となる所有者不明土地管理制度に関する文献調査結果はⅡ章1においてとりまとめている。

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	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	上原司法書士事務所 沖縄県司法書士会 会員	○	
	すいづ たろう 水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科 教授	○	●
	たかわら がくと 高村 学人	立命館大学政策科学部 教授	○	
	ひが ただし 比嘉 正	琉球大学 名誉教授	○	
	ふじた ひろみ 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 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査

本調査の実施に当たっては、沖特管理者及び沖縄の所有者不明土地の問題解決に関する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 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査

分類	対象	実施日
沖特管理者 ³	沖縄県及び県内 8 市町	令和 3 年 9 月 13 日~令和 3 年 11 月 16 日
関係機関	沖縄県司法書士会	令和 3 年 12 月 16 日
	那覇地方法務局	令和 3 年 12 月 16 日

³ 各管理者に対する実施日時、調査方法の詳細は図表 71 (54 頁) 参照

④ 本調査の実施フロー

本調査の実施フローは図表 4 のとおりである。

図表 4 本調査の実施フロー

