

# 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、管理の解除による真の所有者への返還が困難な状況となっている。

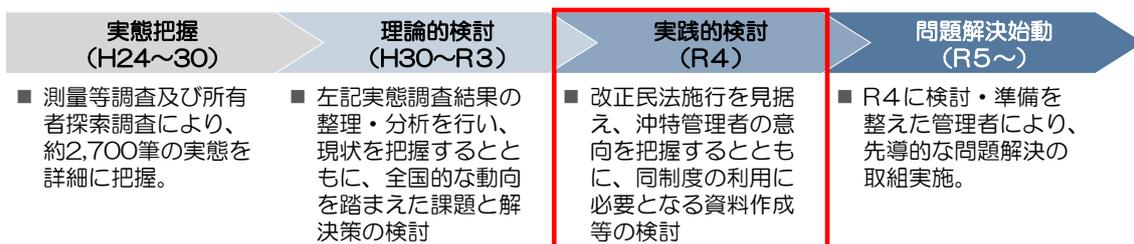
このため、沖縄振興特別措置法の一部を改正する法律（平成 24 年法律第 13 号）において改正された沖縄復帰特措法附則第 5 項<sup>1</sup>を踏まえ、内閣府では平成 24 年度から平成 30 年度まで、実態調査（測量等調査及び所有者探索調査。以下「実態調査」という。）を実施してきたところである。その後、沖縄県における所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた調査検討業務（以下「本調査」という。）が、実態調査結果の整理・分析を行い、現状を把握するとともに、課題を整理することにより、今後の対応策を検討することを目的として平成 30 年度から実施されている。

平成 30 年度から令和 3 年度の本調査（以下「過年度調査」という。）においては、実態調査結果の整理・分析<sup>2</sup>を行い、現状を把握するとともに、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。

過年度調査の結果、沖縄における所有者不明土地について、直ちに包括的な法制上の措置を講ずべき法的な特殊性があるとは言えず、全国的な所有者不明土地の法制度を適用して解決していくこととされたところである。

本年度は、ア．全国的な所有者不明土地の法制度を適用した個々の事案の解決方法を図るための調査検討業務及びイ．②改正民法により創設された新たな財産管理制度を適用した解決策を速やかに講じるため、同制度の利用意向調査業務を行う。

図表 1 これまでの検討経緯と本年度調査の目的・目標



<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

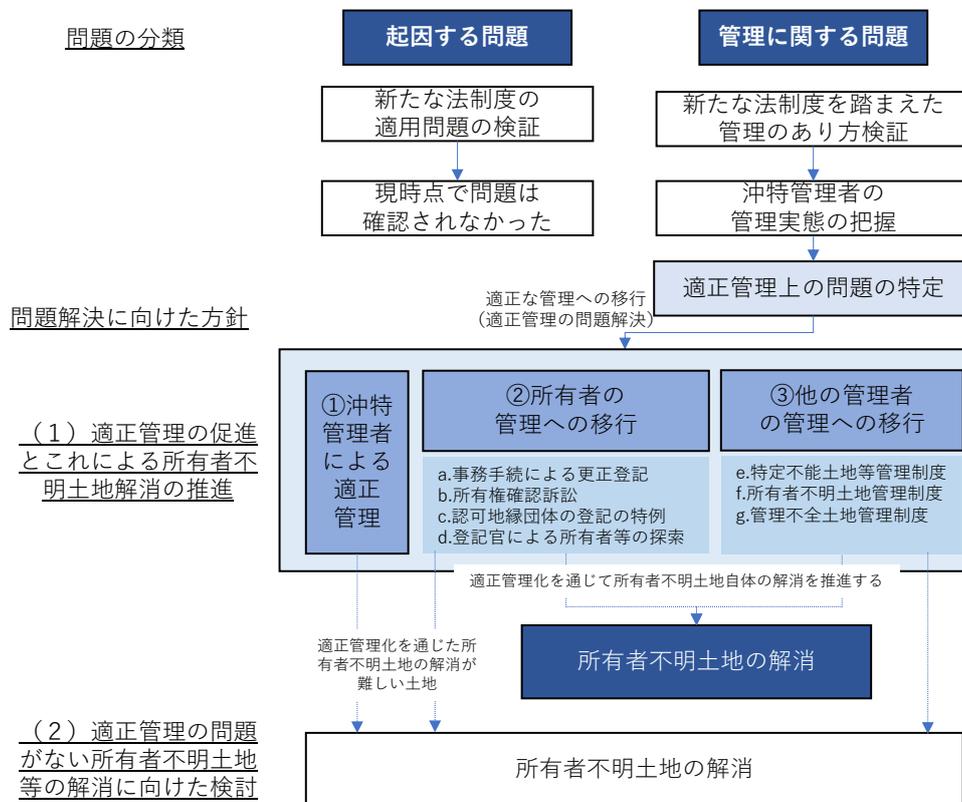
## (2) 調査の内容とフロー

### ① 調査の内容

本年度は、令和3年度の本調査において整理された取組方針（図表2）を踏まえ、「(1) 適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」を図る。

「②所有者の管理への移行」については、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索が、令和3年度以降、主にA類型を対象として那覇地方法務局により取り組まれている。これを踏まえ、本調査では「③他の管理者の管理への移行」のうち、沖縄の所有者不明土地への適用可能性が高いと考えられる所有者不明土地管理制度を対象として、「ア. 調査検討業務」と「イ.財産管理制度利用意向調査」を実施した。

図表2 新たな法制度を踏まえた問題解決への取組方針



資料) 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング「令和3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業務 報告書」(201頁)

調査検討業務においては、所有者不明土地管理制度に関する文献調査、所有者不明土地管理制度の適用に向けたケーススタディの実施、関係機関等へのヒアリングを主に実施した。これらの検討結果は、本報告書Ⅲ章においてとりまとめている。

また、財産管理制度利用意向調査においては、沖縄管理者を対象に、所有者不明土地管理制度の活用意向や適用が期待される管理地の状況等を把握するアンケート、ヒアリング調査を実施した。これらの調査結果は、本報告書Ⅱ章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 3 に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、3 回の検討会を実施した。会議は新型コロナウイルス感染症対策を講じた上で、各回とも対面とオンラインのハイブリッド形式で開催した。各検討会での討議概要は、V 章に示している。

図表 3 検討員名簿

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	ふじた ひろみ 藤田 広美	そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授
	いけだ おおむ 池田 修	ゆあ法律事務所 弁護士
検討員	いとう ひでとし 伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授

また、内閣府が設置する「所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議」（以下「管理者連絡会議」という。）<sup>3</sup>の運営を担い、主に財産管理制度利用意向調査を通じて、所有者不明土地問題の解決に向けた関係機関間の連携強化を図った。

図表 4 管理者連絡会議の議長及び構成員

議長	内閣府沖縄振興局企画官（特定事業担当）	
構成員	沖縄県総務部管財課長	那覇市総務部管財課長
	宜野湾市総務部総務課長	浦添市財務部行政改革推進課長
	名護市総務部財政課長	糸満市総務部財政課長
	沖縄市総務部契約管財課長	豊見城市総務企画部 I T 管財課長
	うるま市総務部管財課長	南城市総務部財政課長
	大宜味村総務課長	今帰仁村企画財政課長
	本部町総務課長	恩納村総務課長
	伊江村総務課長	読谷村総務部総務課長
	嘉手納町総務課長	北中城村総務課長
	中城村総務課長	西原町総務部総務課長
	与那原町財政課長	南風原町総務部総務課長
	渡嘉敷村総務課長	座間味村総務・福祉課長
	粟国村総務課長	渡名喜村総務課長
	久米島町総務課長	八重瀬町総務課長

<sup>3</sup> 令和 4 年 7 月 22 日に開催された「第 6 回 所有者不明土地問題に関する検討会議」において、管理者連絡会議への名称変更が決議された。

### ③ 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査

本調査の実施にあたっては、沖特管理者及び所有者不明土地管理制度に関する関係機関へのヒアリング調査を図表5のとおり実施した。

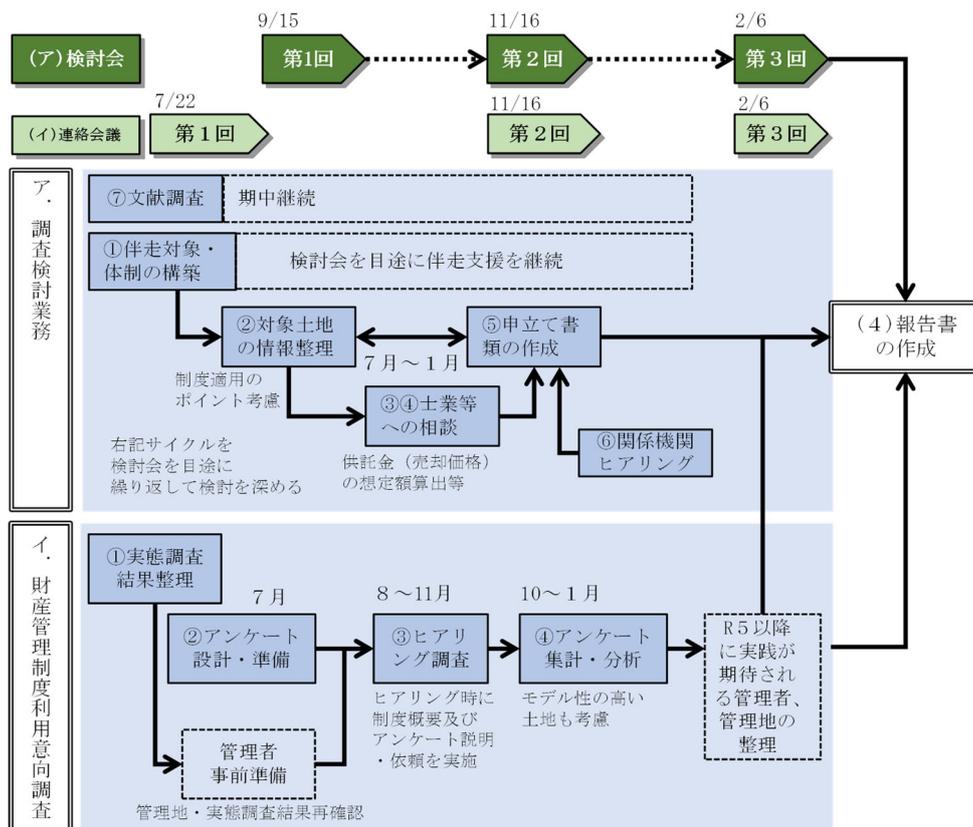
図表5 沖特管理者・関係機関等へのヒアリング調査

分類	対象	実施日
沖特管理者 <sup>4</sup>	沖縄県及び県内 22 市町村 (全沖特管理者)	令和4年8月22日～11月15日
関係機関	那覇地方裁判所	令和4年12月15日
	沖縄県不動産鑑定士協会 <sup>5</sup>	令和4年7月22日、9月16日

### ④ 本調査の実施フロー

本調査の実施フローは図表6のとおりである。

図表6 本調査の実施フロー



<sup>4</sup> 各管理者に対する実施日時、調査方法の詳細は図表8(6頁)参照

<sup>5</sup> 沖縄県不動産鑑定士協会にはヒアリング調査の後、III章で取り扱ったケーススタディ対象土地の不動産鑑定を再委託した。