

## V. 検討会の開催・運営

### 1 検討会

#### (1) 開催概要

本調査の内容を専門的見地から検証するため、有識者による「令和4年度沖縄県における所有者不明問題に起因する問題の解決に向けた調査検討会」を設置・開催した。

なお、本年度は新型コロナウイルス感染症対策を十分に講じたうえで、対面での開催を原則としつつ、Web 会議システム（Zoom）での参加も可能とするハイブリッド方式で開催した。各回の開催概要は図表 86 のとおりである。また、検討員は図表 3 のとおりである。

図表 86 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和4年 9月15日 14:00～ 17:00	第1回 検討会	(1) 本年度調査実施概要について (2) 所有者不明土地管理制度の適用に向けたモデル調査計画について (3) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議 (4) 今後の進め方について
令和4年 11月16日 13:00～ 16:00	第2回 検討会	(1) 第1回検討会での指摘事項の確認、その後の進捗確認 (2) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議 (3) 所有者不明土地管理制度の申立てに係る不動産鑑定に関する 意見交換 (4) 第3回検討会に向けた段取り
令和5年 2月6日 14:30～ 17:30	第3回 検討会	(1) 第2回検討会での指摘事項の確認、その後の進捗報告 (2) 所有者不明土地管理命令申立書（案）に関する協議 ① 申立書（案）の更新内容の概要説明 ② 那覇市管理地でのケーススタディ ③ 沖縄県管理地でのケーススタディ (3) ケーススタディの総括および令和5年度以降の取組方針と課題 (4) 報告書取りまとめに向けた段取り

## (2) 検討・協議の結果要旨

各回の検討・協議の結果要旨は以下のとおりである。

### ① 第1回検討会

日時：令和4年9月15日（木）14：00～17：00	
場所：JR九州ホテル ブラッサム那覇 会議室（傍聴者：Zoom 参加）	
検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授	藤田 広美（座長）
ゆあ法律事務所 弁護士	池田 修
上智大学法学部 教授	伊藤 栄寿
モデル調査実施管理者：	
沖縄県総務部管財課 課長	池原 勝利
沖縄県総務部管財課財産調整班 班長	奥平 浩樹
那覇市総務部管財課 主幹	大城 修
那覇市総務部管財課 主査	比嘉 政宏
那覇市総務部管財課	与古田 純
モデルケース占有者：	
那覇市都市みらい部花とみどり課 主幹	知念 毅
那覇市生涯学習部施設課 主幹	真境名 元作
那覇市生涯学習部施設課 主査	和田 英夫
オブザーバ：	
那覇地方法務局不動産登記部門 首席登記官	清水 政人
那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官	緒川 民雄
沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長	塔崎 隆文
沖縄総合事務局 財務部 管財総括課 国有財産管理官	金城 弘幸
内閣府：内閣府沖縄振興局	
事務局：三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部	
議事内容：	
(1) 本年度調査実施概要について	
(2) 所有者不明土地管理制度の適用に向けたモデル調査計画について	
(3) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議	
(4) 今後の進め方について	

## ■議論の総括

### (0) 検討員紹介

- ・本検討会の座長に藤田検討員が就任した経緯について以下のとおり報告された。  
⇒過年度調査検討会への参画経験、弁護士及び裁判官双方の経験・知見を有することを踏まえ、事務局から藤田検討員を座長適任者として内閣府に推薦した。内閣府の承認を得た後、本検討会の構成員である池田検討員、伊藤検討員の承認も得て、藤田検討員が座長に就任した。

### (1) 本年度調査実施概要について

- ・事務局より説明を行い、これに関する意見・質問はなかった。

### (2) 所有者不明土地管理制度の適用に向けたモデル調査計画について

- ・事務局より説明を行い、これに関する意見・質問はなかった。

### (3) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議

- ・事務局より説明を行った後、モデル調査実施管理者である沖縄県および那覇市より補足説明を行った。これに基づき、協議が行われた。

## ■私人の建物所有者が占有する住宅用地のケースについて

- ・所有者不明土地管理制度の申立てにあたり、申立人を占有者（所有者不明土地にある建物の所有者であり、土地賃貸借契約の借地人）である私人とする場合と沖特管理者とする場合の論理構成について議論された。
- ・また、占有者が申し立てる場合には、適正管理につながる管理・利用計画や資金調達計画に加え、現在居住していない理由等の説明資料の必要性が指摘されたほか、沖特管理者としては将来的な管理負担の軽減にもつながること等の補足説明の必要性が指摘された。
- ・このほか、那覇地方裁判所に対して沖縄の所有者不明土地に関する概要説明や申立てにおける予納金や不動産鑑定に関する運用等について、早期に協議することの必要性が指摘された。

## ■沖特管理者自身が学校として占有するケース（賃貸借契約有）について

- ・法律上不可能な同一主体での賃貸借契約を解消することは制度利用の必要性を説明する理由となりうることから、本ケースだけでなく沖特管理者と占有者が同一主体であるにも係わらず賃貸借契約が締結されている事例を洗い出しておくべきとの指摘があった。
- ・既に公共用途で占有されている土地（他に取引することは考えられない土地）について、どのような考え方で不動産鑑定を行うことが適切か、不動産鑑定士協会や地方裁判所と協議していくことの必要性が指摘された。

## ■沖特管理者自身が公園・学校として占有するケース（賃貸借契約無）について

- ・沖特管理者自身が占有しているケースにおいて、同一主体で賃貸借契約を締結しているケ

ースとしていないケースの双方を想定して管理命令の必要性の説明をしていく必要があるとの指摘がされた。

- ・ 本土復帰前から占有が開始されているケースでは制度利用の必要性の説明が比較的容易であるものの、本土復帰後であっても説明は可能であり、「本土復帰前」でなければ申立ての必要性が基礎づけられないのであれば申立書で触れる必要はないとの助言がされた。
- ・ 沖特管理者と占有者において問題認識が共通でなく、売却処分等の出口を見据えることができないケースでは、沖特管理者の負担があまりにも大きい等の事情がない限り、裁判所から管理命令の必要性がないと判断される可能性がある。このことから、他人の土地を権原なく占有していることに対する問題意識を共有し、沖特管理者と占有者が同じ方向を向いていくことが必要であると指摘された。
- ・ 事業対象地に複数の買収予定地が含まれる場合などにおいて、地方公共団体での予算要求時や借地購入時における不動産鑑定の実施方法について確認がされた。

#### (4) 今後の進め方について

- ・ 事務局より説明 異議なし

以上

## ② 第2回検討会

日時：令和4年11月16日（木）13：00～16：00	
場所：JR九州ホテル ブラッサム那覇 会議室（傍聴者：Zoom 参加）	
検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授	藤田 広美（座長）
ゆあ法律事務所 弁護士	池田 修
上智大学法学部 教授	伊藤 栄寿
モデル調査実施管理者：	
沖縄県総務部管財課 課長	池原 勝利
沖縄県総務部管財課財産調整班 班長	奥平 浩樹
那覇市総務部管財課 主幹	大城 修
那覇市総務部管財課 主査	比嘉 政宏
モデルケース占有者：	
那覇市都市みらい部花とみどり課 主幹	知念 毅
那覇市生涯学習部施設課 主幹	真境名 元作
那覇市生涯学習部施設課 主査	和田 英夫
沖特管理者：	
西原町総務部総務課	吉田 無限
不動産鑑定士協会：	
公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会 副会長	村山 哲志
公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会 総務財務委員長	仲程 通秀
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員	及川 季行
オブザーバー：	

那覇地方法務局不動産登記部門	首席登記官	清水 政人
那覇地方法務局不動産登記部門	統括登記官	緒川 民雄
沖縄総合事務局財務部管財総括課	課長	塔崎 隆文
沖縄総合事務局財務部管財総括課	国有財産管理官	中村 香

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

- (1) 第1回検討会での指摘事項の確認、その後の進捗確認
- (2) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議
- (3) 所有者不明土地管理制度の申立てに係る不動産鑑定に関する意見交換
- (4) 第3回検討会に向けた段取り

## ■議論の総括

### (1) 本年度調査実施概要について

- ・事務局より説明を行い、これに関する意見・質問はなかった。

### (2) 沖縄県・那覇市におけるモデル調査に関する協議

- ・事務局より説明を行った後、主に以下の点について協議や助言がされた。

## ■申立書の書類構成（申立書と陳述書の役割等）について

- ・申立書の記載は裁判所が命令を出すかどうか審査する上で、必要最小限度の情報を書くべきである。詳細な経緯等は記載せず、法律の条文に照らして管理命令発出の要件を充足する事実を簡潔に記載すべきとの指摘がされた。
- ・一方で、陳述書は証拠書類の一種として客観的証拠では示しきれない経緯等を書くものであり、陳述書は誰がその事実を陳述しているのか、作成名義を明らかにする必要があると指摘された。
- ・また、相手方のない非訟事件の場合でも、証拠書類は「添付書類」ではなく、「甲第1号証」、「甲第2号証」として、申立書の中でも引用するのが良いと指摘された。

## ■申立書について

### <申立書の表紙>

- ・地方公共団体が申立てを行う場合、申立人の欄は首長（〇〇市長等）となり、担当課を記載するものではない。ただし、申立書の中では連絡先として現在の課名を書くことは必要と指摘された。
- ・「土地管理者」の枠は必要的記載事項ではなく、枠は削除し「申立ての理由」の中で、利害関係に関する説明と併せて沖特管理者について言及すれば良いとされた。
- ・一方で、登記簿上に記載されている管理者がいる（管理人選任の際に通知すべき先がある）という、沖縄の所有者不明土地の特殊事情を那覇地方裁判所等に説明する上で、参考情報

として記載するのも一案との意見もあり、那覇地方裁判所に確認するのが良いとされた。

- ・なお、沖特管理者名を参考情報として記載する際の肩書は、登記簿の記載と合わせて「管理者」とするのが良いと指摘された。

#### <申立ての趣旨>

- ・当欄は、裁判所が出す決定主文に相当するものを記載する欄であり、裁判所がどのような決定主文を書くかに左右される。最終的には裁判所に確認を取る必要があるが、現在考える表現としては、「別紙物件目録記載の土地について、所有者不明土地管理人による管理を命ずる。との裁判を求める。」といった内容であると指摘された。

#### <申立ての理由>

- ・琉球政府時代の所有権確認作業について記載されており、布告等の添付書類までは必要なくとも、陳述書の中で説明しておくのがよいと指摘された。
- ・また、所有者探索調査については、内閣府実施の調査であれば適切な調査との説得力が高まるため、その旨を記載するのがよいのではと指摘された。

#### <沖特管理者が管理権限を超えている問題があるケースでの申立ての理由>

- ・沖特管理者は、「当分の間」管理を行うこととされており、かつ、管理権限の範囲も不安定かつ不明確であることをアピールして、現状では適正管理が困難な状態であり、関係法制度が整備された今日では、より安定的かつ明確な管理者の管理下に置き、法的に適正な管理状態に移行する必要があると明確に書くべきであると指摘された。
- ・「適正な管理の状態への移行」は二段階あり、管理権限が明確な管理人に管理を移行することで、沖特管理者による法的に不安定な管理の状態を是正するという点が第一段階、より適正な管理主体に売却するということが本来の適正管理へ移行するという第二段階があると指摘された。
- ・所有者不明土地管理制度は所有者不明土地の処分を認める制度ではなく、管理人を選任する制度であるので、二段階に分けて記載する必要があるとされた。管理の必要性は第一段階で説明したうえで、それを補強する意味合いで、事実上売却先が決まっていることも記載するのが良いと指摘された。

#### ■陳述書・添付書類について

- ・所有者不明の事実を証明できる資料は陳述書以外にもあるが、管理命令の必要性については客観的証拠がないので陳述書で立証していくことになるとの指摘がされた。
- ・買取の念書は、民間が買い取る場合は添付書類として必要だが、行政が買い取る場合は意向さえ確認が取れていれば不要とされ、陳述書の中で買取意向を示せばよいとされた。
- ・占有者と管理者で主体が一緒である場合、占有者としての立場、沖特管理者としての立場の双方でそれぞれ陳述書を作成しても差し支えないと指摘された。
- ・占有者が申立てを行う場合、基本的には申立人である占有者が資料を用意し、管理者の考え方を踏まえなければいけない申立てであれば、申立人から管理者に相談し、管理者として協力する場合には管理者名義の陳述書を作成すればよいと指摘された。

## ■その他

- ・ 沖縄戦に起因した住宅事情の混乱の時期から住宅として占有しているケースは、利害関係人として占有者が申し立てることが想定されるが、民間人が申立てをした場合に、本人への売却が許可されないという事態に至る可能性があるとの指摘がされた。
- ・ 本検討はあくまで1つのケースに対して所有者不明土地を解消する方法を提案しているに過ぎず、この通りに実施すれば必ず土地を取得できることを保証するものではないと本ケースの占有者に理解してもらう必要があると指摘された。
- ・ 申立人が弁護士と相談する中で、申立てに必要な資料を管理者に求めた場合に可能な範囲で情報提供するのは良いが、本検討結果を踏まえて申し立てたが売却処分が認められなかったと沖特管理者の責任が問われることがないようにしておくべきと指摘された。

### (3) 所有者不明土地管理制度の申立てに係る不動産鑑定に関する意見交換

- ・ 公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会より資料4に基づき説明を行った後、意見交換がされた。

#### ■不動産鑑定評価の方法について（沖縄県不動産鑑定士協会からの説明）

- ・ いずれのケースも更地として評価する。その理由は、真の所有者に土地を返還する可能性を考慮し、不利益を被るおそれがないようにする必要があると考えたためである。
- ・ 様々な減価要因はあるが、現況となっている原因は当事者（申立人や沖特管理者）にあるため、当事者に積極的に経済的利益を与え、安く譲るということは適正ではなく、また、多くの場合造成等が行われている土地であるため、占有以前の状態を前提に評価する。
- ・ 価格は正常価格での評価とする。ホテル用地のように隣接地と一体利用している場合は、「隣接不動産の併合を目的とする売買」として限定価格になる場合はあるが、今回のケースは該当しない。なお、公共用地として周りの土地を持っていて一体利用できる場合もあるが、公共用地取得の場合は売買価格よりも補償金という性質を持つため、正常価格で評価することになる。

#### ■意見交換の要旨

- ・ 不動産鑑定評価結果は地域によっては半年程度で変化する可能性があると言われたが、所有者不明土地管理制度では、申立ての段階で不動産鑑定評価書を添付し、売却先も想定されていれば、売却処分まで半年も要さないと思われ、不動産鑑定評価結果が古くなってしまいうおそれは低いとされた。
- ・ 所有者不明土地が一団の土地となっているケースもあるが、所有者不明土地の場合はこれらに複数の所有者がいる可能性があるため、一団地として一体を評価することはできないとされた。
- ・ 戦後の混乱期から短期貸借を続けてきていて、相当の賃料を払ってきた中で、今回ようやく所有者不明土地管理制度ができて権利を整理できる可能性が出てきたという状況であっても、住んでいる方も真の所有者も同じ立場であるとみる必要があり、どちらか一方の利

益のみを考慮することは難しいとされた。

#### (4) 今後の進め方について

- ・本年度の検討結果を踏まえ、適正管理に向けた管理者ガイドは来年度以降改訂していく必要があると指摘された。
- ・所有者不明土地管理制度の申立てに向け、県及び各市町村は顧問弁護士と相談して進めていくことが想定されるため、顧問弁護士への情報提供が必要となること、また、沖縄弁護士会で研修を実施することの必要性などが意見された。

以上

### ③ 第3回検討会

日時：令和5年2月6日（月）14：30～17：30	
場所：沖縄県市町村自治会館4階 大会議室（傍聴者：Zoom参加）	
検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学法科大学院 教授	藤田 広美（座長）
ゆあ法律事務所 弁護士	池田 修
上智大学法学部 教授	伊藤 栄寿
モデル調査実施管理者：	
沖縄県総務部管財課 課長	池原 勝利
沖縄県総務部管財課財産調整班 班長	奥平 浩樹
那覇市総務部管財課 課長	當間 一也
那覇市総務部管財課 主幹	大城 修
那覇市総務部管財課 主査	比嘉 政宏
モデルケース占有者：	
那覇市都市みらい部花とみどり課 主幹	知念 毅
那覇市都市みらい部花とみどり課 主査	末吉 啓太
那覇市生涯学習部施設課 主幹	真境名 元作
那覇市生涯学習部施設課 主査	和田 英夫
オブザーバー：	
那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官	緒川 民雄
沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長	塔崎 隆文
沖縄総合事務局財務部管財総括課 国有財産管理官	石原 大輔
内閣府：内閣府沖縄振興局	
事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部	
議事内容：	
(1) 第2回検討会での指摘事項の確認、その後の進捗報告	
(2) 所有者不明土地管理命令申立書（案）に関する協議	
(3) ケーススタディの総括および令和5年度以降の取組方針と課題	
(4) 報告書取りまとめに向けた段取り	

## ■議論の総括

### (1) 第2回検討会での指摘事項の確認、その後の進捗報告

- ・事務局より説明を行い、これに対して検討員により非訟事件手続法の規定に関する理解の指摘（修正の指摘）があったほか、那覇地方裁判所での意見交換に関する内容の確認がされた。

### (2) 所有者不明土地管理命令申立書（案）に関する協議

- ・事務局より申立書（案）の更新内容の概要について説明を行った。
- ・その後、ケーススタディの対象土地を管理する沖特管理者より申立書案の説明がされ、検討員との協議が行われた。

## ■地方公共団体が申立てをするケースについて

### <申立書：タイトルと結語について>

- ・申立書のタイトル「所有者不明土地管理命令申立書 兼 管理人に対する権限外行為許可申立書」のうち「兼 管理人に対する権限外行為許可申立書」は、権限外行為許可の申立てをする立場にあるのは所有者不明土地管理人であることから不要と指摘された。
- ・一方で、所有者不明土地管理命令の申立てだけでは、裁判所は申立人が何のために申立てしたのか分からず、管理人も何をすればよいのか分からないおそれがあるため、申立人の意図を伝えるために、権限外行為処分の許可による売却を求めることを申立書の末尾には残すべきとされた。
- ・具体的には、結語の第二段落二文目を「そこで、同管理人が選任された際には、管理人を通じて権限外行為許可の裁判を求める予定である」との記載に修正すべきとされた。

### <申立書：管理の必要性について>

- ・今回のケースでは、占有者と管理者が同一の地方公共団体であること、沖特管理者としての権限の範囲が不明確であることの順で所有者不明土地管理人による管理の必要性が説明されているがこの点について精査が必要であると指摘された。
- ・沖特管理者でもある地方公共団体が申し立てる場合には、沖特管理者ではできない「対象土地の処分」と「自己契約」の2つの管理行為に着目し、適正管理のために1つ以上の行為が必要な状態であれば、所有者不明土地管理人による管理の必要性があると説明する方法が提案された。
- ・今回のケースのうち学校の2ケースではこれらの双方の行為が該当し、公園のケースでは後者が該当する。また、今回のケーススタディでは扱っていないが、占有者と管理者が同一の地方公共団体でない場合でも、学校校舎の建て替えなど、対象土地での処分行為が必要な場合は、所有者不明土地管理人による管理の必要性が認められるだろうとされた。
- ・また、一般的には戦後の所有権認定作業以前や本土復帰以前に占有開始しているケースの方が所有者不明土地管理人による管理の必要性が認められやすいと考えられるが、これが決定的な要因ではないとされた。

- ・本土復帰以降に占有開始したケースでも地方公共団体が公共利用目的で占有しているケースで管理の必要性を整えて立証できれば、個別の状況に応じて裁判所が判断することにはなるが、管理命令の発出がされる可能性はありうるとされた。
- ・その際、沖縄の所有者不明土地に関して土地収用がされなかった理由について、関連する規定が明確でないことや、これに伴って実務が分かりにくいこと、収用事例も稀であることなどを説明していくことも考えられるとされた。

#### <沖特管理者の陳述書について>

- ・「第3 本件土地の適正管理について」において「当時は管理権限の範囲で適正にされた管理行為であった可能性は排除できません」「(沖特管理者である自身)以外に適正な管理に適した主体が現れることも考えにくく」といった記述は、陳述においては軽率な言葉遣いであり、本来の意図と異なる印象を読み手に与えることがあるため注意すべきと指摘された。

#### <上申書について：A 地方公共団体のケース>

- ・地方公共団体として土地の買取に関する議会承認を得るためには公共用地の取得に伴う損失補償基準に基づく必要があるとするのか、公平処理の観点から従来の運用に倣った方法に基づく必要があるとするのかなど、上申書の記載内容を補足し、整理した方が裁判官にとって分かりやすいと指摘された。
- ・また、この方法によって算出される価格が不動産鑑定評価額と大きな乖離はない旨は触れておいた方がよいこと、格差率が大きい場合には全ての土地について不動産鑑定を行うことを所有者不明土地管理人が求めるケースも考えられると助言された。
- ・沖特管理者からは、裁判所に所有者不明土地管理制度を申立てることは、地方自治法第96条に基づく議決事項に該当するため、予算措置も含めて首長の確認及び議会承認を得る必要があること、また、このプロセスを経ることから、首長名で上申書を提出することは可能であるとの認識が示された。

#### <上申書について：B 地方公共団体のケース>

- ・土地の買取価格の算定にあたり、借地権相当割合を控除する内規を準用する案が示されたが、これは所有者が判明している際には理解できるが、所有者不明土地では真の所有者が不利益を被るおそれがないよう更地での不動産鑑定評価額で買い取ることを想定して検討を進める方がよいとされた。

#### ■民間・私人が申立てをするケースについて

##### <申立書について>

- ・所有者不明土地管理命令の必要性の説明が相当難しいと指摘された。沖特管理者は、建物の老朽化が進んだのであれば、本来は明渡しを要求する必要があり、所有者不明土地管理命令の必要性を説明するには、占有者側に何らかの権原が認められるというケースでないと難しいとされた。
- ・全国の一般的な所有者不明土地では土地の管理者の存在しないことを前提として、買受希

望者が買い取ることで適正な管理につながる可能性を排除していないが、沖縄特有の所有者不明土地の場合は、沖縄管理者が既に存在する中で、その管理を放棄することの有義性や、買取希望者に売却することの合理性を説明することが必要と指摘された。

- ・ただし、所有者不明土地管理制度は、裁判所の権限外行為許可によって第三者が土地を有効活用することもできる制度であると解釈する余地も残しており、所有者不明土地管理制度の適用が全国的に広がりを見せる中で現時点の解釈から動きうることも指摘された。

#### <管理者の陳述書について>

- ・沖縄管理者として申立人に対象土地等の情報共有を行うことはできるが、陳述書においては現状に関する記述以上のこと、つまり管理の必要性まで触れるのは難しく、慎重な対応・検討が求められるとされた。
- ・土地の適正管理のためには、占有者に明渡しを要求し、更地として管理し続ければ良いとされる可能性がある中、沖縄管理者による管理は「当分の間」と法律に規定されており、その管理を終え、沖縄の所有者不明土地を解消していきたいという意向が管理者としてあるのであれば、権限外行為許可にあたって考慮されるかどうかはわからないが、管理者として強い方針、メッセージを打ち出していくことも考えられるとされた。

#### (3) ケーススタディの総括および令和5年度以降の取組方針と課題

- ・事務局より説明を行った後、検討員から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に基づく所有者の探索の進捗状況に関する質問がされ、那覇地方法務局より状況が報告された。

#### (4) 報告書取りまとめに向けた段取り

- ・事務局より説明を行い、最後に沖縄管理者より以下の意見がされた。
- ・令和5年4月より改正民法が施行され、所有者不明土地管理制度を活用した所有者不明土地問題の解消に向けた実行フェーズに入っていく。各沖縄管理者がその取組を進めるためには、市民への説明の他、議会承認や予算化が伴う。特に予算化は大きな問題であり、国としての予算措置も前向きに考え、本検討の実効性を高めるようにしてほしい。

#### (5) 閉会

以上

## 2 所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議

### (1) 開催概要

所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議は、本年度は3回開催した。各回の開催概要は図表 87 のとおりである。

図表 87 所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議の開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和4年 7月22日 10:00～ 12:00	第6回 所有者不明土地問題に関する検討会議（第1回所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「所有者不明土地問題に関する検討会議の開催について」の改正（会議の名称変更等）について</li> <li>・所有者不明土地関係法律の説明会 <ul style="list-style-type: none"> <li>○民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号） 【法務省民事局 山根 龍之介（局付）】</li> <li>○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（令和元年法律第15号） 【法務省民事局民事第二課 大村 健祐（係長）（オンライン）】</li> </ul> </li> <li>・質疑応答</li> <li>・今年度の内閣府実施事業、今後の方針等について</li> </ul>
令和4年 11月16日 10:45～ 11:45	第2回所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度利用意向調査の進捗報告及び中間報告</li> <li>・質疑応答・意見交換</li> <li>・その他（今後の進め方など）</li> </ul>
令和5年 2月6日 13:00～ 14:00	第3回所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度利用意向調査の報告</li> <li>・質疑応答・意見交換</li> <li>・その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・表題部所有者不明土地の所有者等の探索結果の取扱いについて</li> <li>・報告書内容の確認のお願いについて</li> </ul> </li> </ul>

### (2) 各回の概要

#### ① 第1回

<ul style="list-style-type: none"> <li>■日時：令和4年7月22日（金）10：00～12：00</li> <li>■場所：沖縄県立博物館・美術館 博物館講座室</li> <li>■参加者 構成員（対面参加）：沖縄県、那覇市、粟国村 構成員（オンライン参加）：浦添市、名護市、沖縄市、豊見城市、南城市、今帰仁村、本部町、読谷村、嘉手納町、北中城村、中城村、西原町、与那原町（以上接続確認済） →糸満市、うるま市、渡嘉敷村（以上、接続確認未済）</li> </ul>
--

法務省：法務省民事局 山根局付

法務省民事局 民事第二課 大村係長（オンライン参加）

オブザーバー：内閣府沖縄総合事務局財務部管財総括課

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

1. 開会
2. あいさつ 内閣府沖縄振興局（特定事業担当）
3. 「所有者不明土地問題に関する検討会議の開催について」の改正（会議の名称変更等）について
4. 所有者不明土地関係法律の説明会
  - 民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）
  - 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（令和元年法律第15号）
5. 質疑応答
6. 今年度の内閣府実施事業、今後の方針等について
7. 閉会

1. 議事3において、会議名称の改正等が付議され、会場およびオンラインで参加の構成員からは異議なく決議された。
2. 議事5の質疑応答においては、沖縄管理者から所有者不明であることの立証要件に関する質問がされたほか、相続土地国庫帰属制度への墓地の適用に関する質問がされ、それぞれ法務省から見解が示された。

## ① 第2回

■日時：令和4年11月16日（火）10：45～11：45

■場所：JR ホテル ブラッサム那覇（沖縄県那覇市牧志2丁目16-1）

Zoom 配信（ハイブリット形式）

■参加者

構成員（対面参加）：沖縄県、那覇市、西原町

構成員（オンライン参加）：浦添市、名護市、沖縄市、豊見城市、南城市、本部町、南風原町（以上接続確認済）

オブザーバー：内閣府沖縄総合事務局財務部管財総括課

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

1. 開会
2. 財産管理制度利用意向調査の進捗報告及び中間報告
3. 質疑応答・意見交換

4. その他
5. 閉会

1. 議事2において、財産管理制度利用意向調査の進捗報告及び中間報告について説明がされ、構成員からは特段の意見はなかった。
2. 議事3において、所有者不明土地管理制度活用にあたっての課題や、管理地の現場確認や適正管理への対応、さらには市内での情報共有方法について意見交換がされた。

## ② 第3回

■日時：令和4年2月6日（月）13：00～14：00

■場所：沖縄県市町村自治会館4階「大会議室」（沖縄県那覇市旭町116-37）  
Zoom配信（ハイブリット形式）

■参加者

構成員（対面参加）：沖縄県、那覇市

構成員（オンライン参加）：浦添市、豊見城市、うるま市、本部町、読谷村（以上接続確認済）

オブザーバー：内閣府沖縄総合事務局財務部管財総括課

内閣府：内閣府沖縄振興局

事務局：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部

議事内容：

1. 開会
2. 財産管理制度利用意向調査の報告
3. 質疑応答・意見交換
4. その他
5. 閉会

1. 議事2において、財産管理制度利用意向調査の最終報告について説明がされ、構成員からは調査結果の読み取り方等について質問がされ、事務局から見解が示された。
2. 議事3の質疑応答においては、沖特管理者から所有者不明土地管理制度の活用にあたっての課題について、各管理者が置かれた状況に応じた質問がされ、意見交換がされた。
3. 議事4において、内閣府から表題部所有者不明土地の所有者等の探索結果の取り扱いについて説明があり、所有者等特定不能土地となった後も特定不能土地等管理者が選任されるまでは沖特管理者の管理が継続する旨の説明がされた。

---

令和5年3月発行

令和4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及び財産管理制度利用意向調査業務  
報告書

発行 内閣府 沖縄振興局  
〒100-8914 東京都千代田区永田町1-6-1  
TEL: 03-5253-2111

受託 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 政策研究事業本部  
〒105-8501 東京都港区虎ノ門5-11-2 オランダヒルズ森タワー  
TEL: 03-6733-1020 FAX: 03-6733-1028

---