

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法に基づき沖特管理者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、平成 24 年に改正された沖縄復帰特措法附則第 5 項¹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。

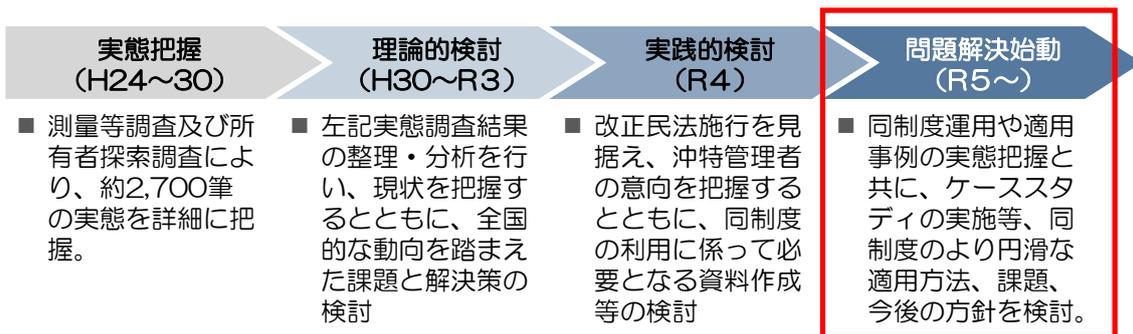
平成 30 年度から令和 3 年度の調査検討業務においては、実態調査結果の整理・分析を行い、現状を把握するとともに、全国的な動向（所有者不明土地問題の解決に向けた法制度）を踏まえた課題と解決策の検討を行ってきた。

過年度調査の結果、沖縄の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。

令和 4 年度の調査検討業務では、令和 5 年 4 月 1 日に所有者不明土地管理制度が施行²されることを見据え、同制度の適用可能性のある土地の抽出やケーススタディの実施によって同制度を適用した個々の事案の解決方法を先んじて検討した。

本年度は、所有者不明土地管理制度施行後の運用状況、とりわけ沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の適用事例や沖特管理者の対応状況等の実態把握と共に、ケーススタディの実施を通じ、沖縄の所有者不明土地への同制度の円滑な適用に関する方法を検討するとともに、課題整理と今後の方針の検討を行う。

図表 1 これまでの検討経緯と本年度調査の目的・目標



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。

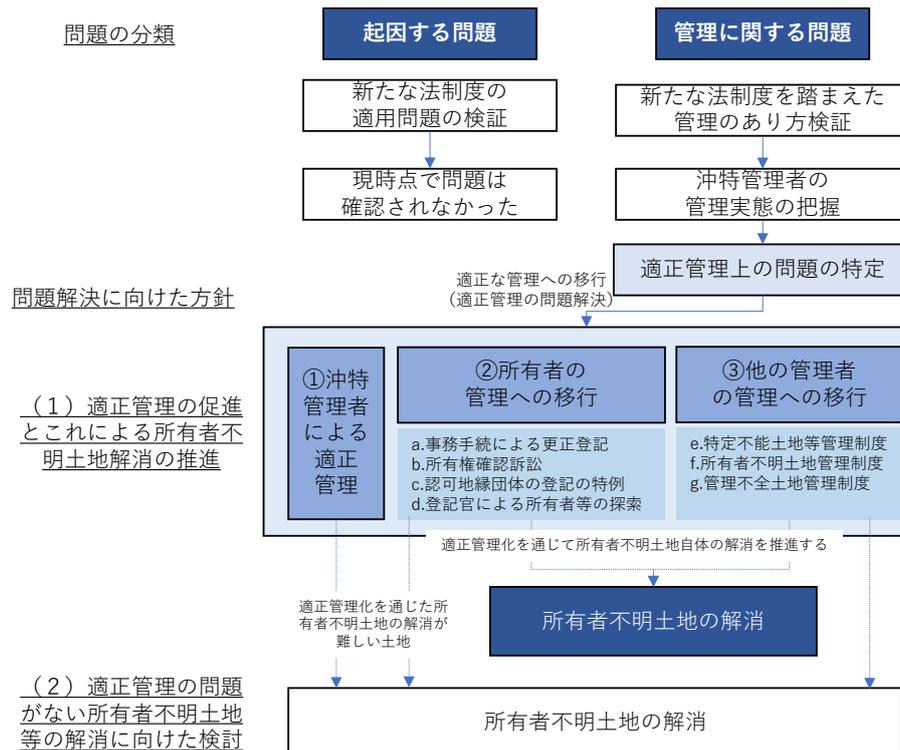
² 民法が改正され、民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（令和 3 年政令第 332 号）により令和 5 年 4 月 1 日に施行される。

(2) 調査の内容とフロー

① 調査の内容

本年度の当初計画では、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」を図ることとされていた。

図表2 新たな法制度を踏まえた問題解決への取組方針（令和3年度時点）



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)

これは昨年度調査までの検討会での議論では、所有者不明土地管理制度に関して、厳格な運用がされることを想定し、制度趣旨を踏まえ適正な管理・利用につながる申立てでなければ、また、沖縄の所有者不明土地には既に沖特管理者が置かれているため、さらに別の管理人を選任する必要性を主張できなければ、所有者不明土地管理命令の発令要件となる「(裁判所が) 必要があると認めるとき」(民法第264条の2第1項)を充足しないのではないかと考えていたことによる。

しかしながら、本年度から施行された所有者不明土地管理制度の沖縄の所有者不明土地への適用事例を調査する中で、上記発令要件に適正な管理・利用といった制度利用目的や沖特管理者の存在は大きな影響を及ぼさない実態が確認された。(つまり、適正管理の問題がない所有者不明土地にも制度適用できることが確認された。)

一方で、沖縄管理者が置かれているという沖縄特有の事情が制度運用上も十分に考慮されないことによる問題も把握されたところである。

こうした制度運用上の実態と問題の把握が本年度中にされたことから、調査内容については適時・柔軟に見直しや対応を行い、結果として以下の内容を実施した。

1) 文献調査・全国の法制度等の確認

文献調査・全国の法制度等の確認として、官報による所有者不明土地管理制度の適用状況を随時調査したほか、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の適用状況について令和5年末の状況を調査した。

本報告書Ⅱ章において、沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況に関する基礎調査としてとりまとめている。

2) 財産管理制度利用意向調査

財産管理制度利用意向調査は、沖縄管理者を対象に、所有者不明土地管理制度の適用に向けた体制と課題を把握するとともに、制度適用が期待される管理地の状況等を把握するヒアリング調査及びアンケートを実施した。調査結果は、本報告書Ⅲ章においてとりまとめている。

3) 調査検討業務

調査検討業務においては、所有者不明土地管理制度の適用ケーススタディの実施のほか、制度運用実態把握（事例の把握）を行い、所有者不明土地管理制度の適用における課題の整理と対応を行った。対応については、那覇地方裁判所との意見交換や、下記の自立的な制度利用に向けた体制構築支援における工夫のほか、検討会における見解のとりまとめなどを行った。調査結果は、本報告書Ⅳ章においてとりまとめている。

4) 自立的な制度利用に向けた体制構築支援

自立的な制度利用に向けた体制構築支援では、沖縄弁護士会司法法制委員会の研修の場において「沖縄の所有者不明土地問題解決に向けた研修会～沖縄の所有者不明土地問題の特質と民法上の所有者不明土地管理制度の運用上の課題～」として説明会を実施した。開催結果は、本報告書Ⅴ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。会議は各回とも原則対面実施とした上で、遠方からの沖縄管理者の負荷軽減を念頭にオンラインと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、Ⅶ章に示している。

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。）の運営を担い、主に所有者不明土地管理制度の運用に係る

沖特管理者としての対応と課題について、情報共有と協議を行った。

各検討会での討議概要は、Ⅶ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
検討員	いけだ おさむ 池田 修	ゆあ法律事務所 弁護士
	いとう しょう 伊藤 栄寿	上智大学法学部 教授

図表 4 管理者連絡会議の議長及び構成員

議長	内閣府沖縄振興局調査官（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

③ 沖特管理者・関係機関等のヒアリング調査・意見交換

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・意見交換を図表 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・意見交換

分類	対象	実施日
沖特管理者 ³	令和 4 年度調査にて、所有者不明土地管理制度の適用可能性のある管理地を有すると回答した沖特管理者 14 自治体	令和 5 年 7 月 19 日 ～10 月 25 日
関係機関	那覇地方裁判所	令和 5 年 10 月 25 日
	那覇地方法務局（訟務部門）	令和 5 年 10 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 34 参照

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

