

VI. 沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた今後の取組方針と課題

本年度調査の結果を踏まえ、令和6年度以降における沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けた取組方針と課題を整理する。

(1) 令和6年度以降の当面の取組方針（取組方針の見直し）

① 制度施行による「問題」の変化

令和3年度調査においてとりまとめた取組方針（図表2）について、令和5年度の所有者不明土地管理制度の運用状況や適用事例により、以下のような環境変化が生じている。

1) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題

令和3年度調査結果のとおり、所有者不明土地管理制度の適用関係の問題（法的に適用できないという問題）は確認されていない。

一方で、所有者不明土地管理制度適用の手續・実務の過程で、沖縄の所有者不明土地に起因する（全国と沖縄の所有者不明土地の差異に起因する）問題がいくつか生じ、対応すべき課題も明らかとなったところである。

令和5年度調査において、一定の対応（解決）が図られたところであるが、令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、今後も制度適用の手續・実務の過程で新たな課題が生じる可能性はある。

沖縄の所有者不明土地に起因する問題が新たに確認された場合には、適切な課題を設定し、適時解決策を検討していく必要がある。

2) 管理に関する問題

IV章2に整理したとおり、所有者不明土地管理制度が適用され、所有者不明土地管理人が選任される際の実務運用に伴い、適正管理がされないおそれが確認された。

本問題については、上記、起因する問題に含まれるものでもあり、令和5年度調査において、一定の対応（解決）が図られたところである。

ただし、沖特管理者においては、沖特管理者が保管する還付金（保管している賃料）を、所有者不明土地管理制度の適用が進んでいく中でどのように管理・処分していくのかなど、適正管理に関する問題を抱えている状況にあり、解決策を検討していく必要がある。

② 問題解決に向けた方針（問題解決手法）を巡る変化

令和3年度調査時点では、「③他の管理者による管理への移行」のうち、所有者不明土地管理制度の適用は、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ならないという解釈をしていた。

このため、沖縄の所有者不明土地のうち、沖縄管理者によってでは適正管理が難しい土地、言い換えると、現状において適正管理上の問題を抱えている土地において適用可能性があるとの見解に立ち、問題解決に向けた取組方針として「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」を優先的な取組方針として位置付けていた。

令和5年度の沖縄の所有者不明土地に対する制度適用事例を踏まえると、沖縄管理者が置かれていることや、申立て対象土地における適正管理上の問題は、制度適用の判断に大きな影響を及ぼさないと考えられる。

つまり、所有者不明土地であり、利害関係人が所有者不明土地管理人による管理の必要性が説明できれば、所有者不明土地管理制度は幅広く適用される可能性が見えてきたといえる。

令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、未だ不明確な部分があるが、問題解決に向けた方針としては、この変化を踏まえて改めて検討していくことが求められる。

③ 取組方針見直しの方向性

令和6年度には、所有者不明土地管理制度の運用状況や適用事例を見極めつつ、現行法制下における取組方針を新たにとりまとめることが求められる。

令和6年2月時点での環境認識を踏まえると、取組方針見直しの方向性は以下のとおりとなる。

まず、問題解決に向けた方針の3分類（①～③）は不変であると考えられる。

ただし、①については、所有者不明土地管理制度施行に伴い、沖縄管理者として対応が求められる部分が発生している。これについて周知・定着を図って適正管理を維持できるようにすることが必要である。

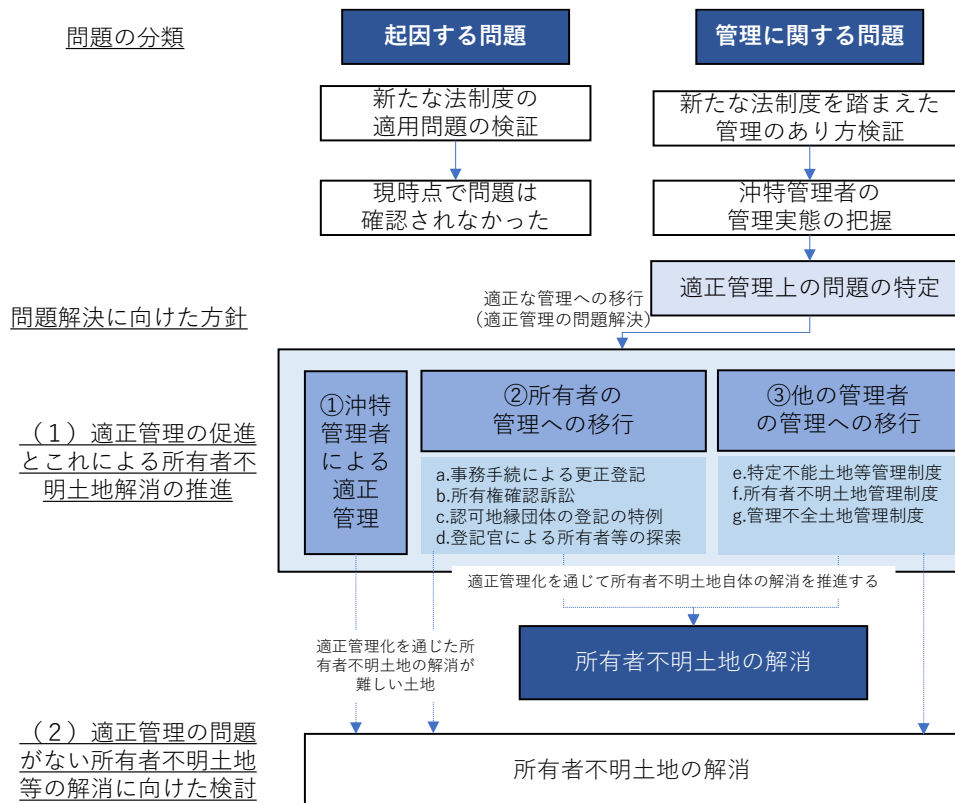
②のうち、aの手法については一部の沖縄管理者で新たに運用する意向も見られているなど、沖縄管理者の自主的な取組を後押ししていくことが考えられる。また、dの手法は、沖縄管理者として真の所有者の手がかりや相談がある土地なども一定数確認されているため、追加的に所有者等の探索の対象となるよう沖縄管理者の働きかけを促進していくことが考えられる。

一方、既に対象となっている土地の探索が終わり、所有者等特定不能土地となる土地が順次増加していくと考えられる。これらの土地については、eの手法の適用が可能となるが、これへの対応については同種の制度であるfの検討で足りると考えられる。

③について、fは前述のとおり、所有者不明土地管理制度は幅広く適用される可能性が見えてきたこと、所有者不明土地の解消まで早期につながる可能性も見えてきたことから、本制度を積極的に活用した問題解決を図っていくことが有効と考えられる。

なお、沖縄の所有者不明土地に関しては、②の手法によって真の所有者への返還を優先的に考えることは不変であるが、土地基本法の理念や規程の改正、これに基づく民事基本法制（所有者不明土地管理制度）が実装段階となった今日では、沖縄の所有者不明土地の有効活用に向けた取組を促進する取組方針を設定していくことが考えられる。

図表 58 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)

(2) 取組方針の実現に向けた課題

① 全国での所有者不明土地管理制度の適用事例の収集・分析

本報告書Ⅱ章において整理したとおり、全国での所有者不明土地管理制度の適用事例の収集・分析は、沖縄の所有者不明土地への適用方法を検討していく上で参考となる点が多い。特に公共団体による申立て事例は、沖縄の所有者不明土地の参考となる側面が多く、また、個別での情報収集が比較的しやすい面があるため、引き続き情報の収集・分析を行っていくことは意味があると考えられる。

② 取組方針の見直しにあたっての制度適用可能性のある土地の再抽出

(1) で整理した取組方針の見直しにあたっては、所有者不明土地管理制度が適用可能

と考えられる土地の把握が重要となる。令和4年度調査において、一度把握しているものの、制度適用できると考えられる土地が広がったため、改めての確認（所有者不明土地管理制度によって問題解決、解消しうる土地の最大規模の把握）が必要となる。

このため、沖特管理者に対して、改めて状況の把握・収集を依頼し、情報をとりまとめる必要がある。沖特管理者に対する依頼に際しては、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索に適した土地についても状況の把握・収集を依頼し、対象推薦候補を明確にしておくことで、同制度の適用可能性を高めておくことも有効と考えられる。

なお、これらの情報収集と連動し、情報の更新精度に課題が出始めている実態調査結果のマスターデータの更新を行っていくことも制度適用を促進していく上で有効と考えられる。

また、上記の精査を行うことで、既存制度の適用がされる可能性が低い土地の抽出も可能となる。この土地の特性も分析し、沖縄の所有者不明土地の問題解決に向けて求められる措置を改めて検討していくことが考えられる。

③ 適用可能性がありつつ、技術的に困難を抱えるケースの解決方策の探究

沖縄の所有者不明土地は、長年の経緯から現況が複雑に入り組んでいるケースが多く、所有者不明土地管理制度の適用においても分筆を要するケースが多いと考えられる。

特に分筆を要するケースや利害関係人（占有者）が複数あるケースなどは、申立て実務や登記実務に関する課題、検証点も多く、引き続きケースを挙げながら検討していく必要がある。

④ 所有者不明土地管理制度の適用における実務・手続上の課題整理と解決策の検討

令和5年度調査において、課題の整理と解決策の提示が一定程度図られたところであるが、本報告書71頁以降の「課題の解決に向けた対応」に記載のとおり、明確な結論が得られていない課題もある。

また、令和6年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、今後も制度適用の手続・実務の過程で新たな課題が生じる可能性はある。

明確な結論が得られていない課題や今後生じる課題については、有識者検討会において専門家の助言を得ながら、解決策を検討・講じていくことが引き続き求められる。

⑤ 管理者ガイドの更新

沖特管理者に向けては、取組方針の見直しを踏まえ、また、令和6年度に明らかとなる所有者不明土地管理制度の適用状況・適用事例を踏まえつつ、令和5年度に実施した管理者ガイドの暫定更新を、有識者検討会での審議も経つつ、安定した解釈による更新へと見直していくことも考えられる。

なお、この際に所有者不明土地管理命令が申立てされた際の沖特管理者の対応に関する

内容に加え、沖特管理者（自治体）が管理地の適正管理のために申立てをする際のガイドも内容に含めることが望ましい。