

## VII. 会議の開催・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5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 59 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 59 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	主な議題
令和5年 9月27日 14:30～ 17:30	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運用に関する調査報告 (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (4) 今後の進め方について
令和5年 11月13日 14:30～ 17:30	第2回 検討会	(1) 第1回検討会の議事概要と要点の確認 (2) 所有者不明土地管理制度の適用動向及び沖縄における制度運用の課題 (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (4) 今後の進め方について
令和6年 1月26日 14:30～ 17:30	第3回 検討会	(1) 第2回検討会の議事概要と対応の確認 (2) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議 (3) 制度運用の実態を踏まえた、円滑な制度運用に向けた課題と対応策の検討 (4) 今後の進め方について

## (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5年9月27日（水）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

ケーススタディ実施管理者：

< 沖縄県管理地 >

沖縄県総務部管財課 課長

池原 秀典

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

< 沖縄市管理地 >

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長

大城 清順

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局開発建設部 用地官

屋比久 幸弘

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

< 読谷村管理地 >

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

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

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

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

## ■議論の総括

### (0) 検討員紹介・資料確認

- ・事務局からの説明に続き、各検討員より順次自己紹介を行った。
- ・事務局より「検討会の運営について」を読み上げ、参加者の確認を得た。

### (1) 本年度調査実施概要について

- ・事務局より資料1に基づき説明を行い、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運用に関する調査報告

- ・事務局より資料2、3に基づき説明を行った後、意見交換を行った。全国及び沖縄での所有者不明土地管理制度の運用状況を踏まえ、以下のような協議がされた。

### ■所有者不明土地管理制度の一般的な運用について

- ・所有者不明土地管理命令（以下、管理命令）がされることと、所有者不明土地管理人（以下、管理人）が処分行為を決断し、裁判所が権限外行為許可をするかどうかは、別の判断となるため、管理命令が比較的出されやすいとしても慎重に捉えた方がよいとの指摘がされた。
- ・一方で売却を前提に申立てを行い、管理人が選任されているのであれば、管理人の役割は、土地を適正に評価し、適正な金額で裁判所の許可を得て処分することにあることから、裁判所と協議しながら処分を行う方向ですぐに動いていくのではとの意見もあった。
- ・管理人が売却処分を行うケースにおいて、民法第264条の5で所有者不明土地管理人は所有者に対して善管注意義務があるため、適正な評価額以上で買取る意向がある者が複数いる場合には、原則としてより高い金額で売却する方がよいと確認された。
- ・ただし、申立人が所有者不明土地の上に建つ建物所有者であるケースなど、その土地において、特定の者による利用性が高い、特定の者以外に売却されることにより土地の権利関係が複雑になるなどの事情が認められる場合はこの限りでないとの見解もあわせて示された。

### ■沖縄の所有者不明土地における所有者不明土地管理制度の運用について

- ・沖縄特管理者は不動産登記簿に管理者としての記載があるにもかかわらず管理者に通知はいかず、ないものとして扱われているような運用になっている。法律上の義務はないが裁判所から沖縄特管理者に通知する、あるいは管理人が選任された場合は管理人から沖縄特管理者に通知するといった運用をつくっていく必要があるとされた。
- ・また、沖縄特管理者が保管する還付金は法務局に供託する手段もないので、管理人の選任を機に還付金についても管理人に管理してもらう必要があるとの意見が沖縄特管理者よりされた。
- ・管理人のみが管理権限を持つため、沖縄特管理者の管理する還付金を受け取れる立場にあり、具体的には売却時点において、登記上の管理処分権を有するのは管理人だけとなるので、その時点で還付金を引き渡し、売却代金と合わせて供託するような流れになるとの見解が示された。

## (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

### ■C 自治体の管理地におけるケーススタディ（昨年度より継続協議）

- ・東京地裁ホームページに掲載されている所有者不明土地管理命令申立書の書式例を踏まえ、昨年度検討した申立書案からの更新箇所やその考え方について紹介・助言された。

- ・その中で、「管理命令の必要性」については管理人に必要な管理行為の内容を要求するだけであり、実際に沖縄の所有者不明土地における申立て3件も、利用したい・買い受けたという要望だけで通っているとの事実確認がされた。
- ・昨年度までは、沖縄の所有者不明土地の特殊事情として、既に沖特管理者が置かれていることを踏まえて「管理命令の必要性」を丁寧に議論してきたが、法令は全国一律の適用が求められるため、沖縄の所有者不明土地の特殊事情をあえて乗り越える議論が必要でなかったと解するべきとされた。
- ・ただし、前述の沖特管理者の課題感を踏まえると、裁判所から沖特管理者への通知、ないしは管理人からの沖特管理者へのアプローチといった実務上の運用を作り上げていく必要があると改めて指摘され、那覇地方裁判所と協議していくとされた。
- ・その上で、当面は沖特管理者の陳述書や意見書として、管理人が選任された場合には保管している賃料を管理人に引継ぎたいという意向と通知が欲しい旨を記載しておけば、裁判所や管理人にはその旨が伝わるとの助言がされた。
- ・管理人による還付金の管理について個別に管理命令が必要なのではなく、土地の管理命令が出れば、当然還付金にも効力が及ぶと考えてよいと助言された。

#### ■A 自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・資料に示された論点のうち、申立ての単位については4筆の位置関係から1通の申立書で行うことで良いとされた。ただし、一通の申立書とすることで管理行為が複雑化する場合は予納金に影響する可能性があるという整理をすべきとされた。
- ・論点の2つ目にある適切な申立人に関しては、占有者が占有部分の取得をしたいと申立てを行う形で検討を進めるのが良いとされた。沖特管理者が申し立てる場合、3筆に他の占有者がいるという問題によって、出口が見えなくなってしまう可能性がある指摘された。
- ・管理人の管理行為については、管理人の職務をもって管理人の補助者として土地家屋調査士を呼んで分筆作業を行い、面積を確定した段階で不動産鑑定を行い、売却に至る流れとなり、残った土地は管理命令が取り消され、沖特管理者の管理地に戻るという流れが想定されるとした。引き続き売却処分されなかった残りの土地は沖特管理者の管理地として残るため、占有者との問題解決など当該土地にかかる管理者の責務も残ると指摘された。
- ・申立てより前に、登記官の職権登記によって分筆することはできないかと提起されたが、オブザーバーより、制度上、権限上は可能であるが、行政コストもかかること等から現実には今回のようなケースでは行政手続上困難であるとされた。
- ・実際に分筆を行うのは管理人の補助者としての土地家屋調査士となることに加え、分筆、不動産鑑定評価、売却の流れを踏むことから、通常の売却処分よりも管理期間が長くなることもあり、その分、予納金の金額も高めになることが予想されるとの意見があった。
- ・沖特管理者から分筆に際して、当事者立会いは沖特管理者と、選任された管理人のどちらが行うのかという質問がされ、管理人が行うとの見解が示され、管理人が選任されたら、

沖特管理者としてはいったん手を離れるとの理解で良いとされた。

- ・占有者がこれまで無権限で占有していた形になるので、消滅時効を援用しないのであれば、理論的には賃料相当損害金が発生し、本土復帰時から現在に至るまでの賃料相当額を不動産鑑定により算定し、その金額を管理人に預けて、最終的には売却代金と一緒に供託してもらうことが考えられるとされた。
- ・申立てにおける具体的な対応として、賃料相当損害金の支払いについては管理命令を出すかどうかに関わることはないとのことで、申立書に記載する必要はないとされた。そのうえで、そもそも管理人に選任される以前の賃料相当損害金のことを管理人が扱うべきものであるのか、明確な算定基準に基づいて賃料相当損害金を算出できるのか等の問題もあることから、実務においてこれを扱うかどうかは管理人によるという他ないとされた。
- ・理論的には所有者不明土地の真の所有者が現れ、賃料相当損害金が請求される場合、時効を主張しなければ全額払う必要があるとされ、沖特管理者、占有者側、あるいは管理人のいずれもが責任を追及される可能性があり、責任の所在を決めることは難しいとされた。

#### ■B自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・資料に示された論点のうち、1点目の申立ての単位、3点目の賃料収入の取扱いについてはA自治体のケースで議論したことと同様となるとされ、2点目の適切な申立人に関する協議を中心に行った。
- ・パターン①は当然にあり得る選択肢であるが、沖特管理者が参加する本検討会では沖特管理者の参考となるパターン②（申立人：B自治体、買取人：A社）、パターン③（申立人：B自治体、買取人：B自治体）を議論することとされ、B自治体の意向も踏まえ、パターン②の設定でケーススタディを行うこととした。
- ・パターン②のメリットとして、申立てや問題解決を主導できることに加え、B自治体は30年の長期賃貸借という賃貸借契約を是正できるというメリットがある一方で、デメリットとして、B自治体が予納金を負担することが挙げられた。
- ・パターン②の場合の申立書では、申立人であるB自治体が、買取意思を持つ法人があることを示すのは良いが、買取人として適切であるという意思表示はしなくてよいとされた。あくまでも売却先の判断は管理人に委ねられるが、自治体として買取意向がある法人を示し、さらに同法人の陳述書が添付されていれば、裁判所はその方向で粛々と判断して処分が認められる可能性もあるとされた。

#### (4) 今後の進め方について

- ・事務局より、第2回検討会の開催日時・場所と今後の検討の進め方について伝達され、これに関する意見・質問はなかった。

以上

## ② 第2回検討会

日時：令和5年11月13日（月）14：30～17：30

場所：沖縄県市町村自治会館2階 201～203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

ケーススタディ実施管理者：

<沖縄県管理地>

沖縄県総務部管財課 課長

池原 秀典

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

<沖縄市管理地>

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地第一課長

幸喜 幹生

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課 主任主事

新崎 裕弥

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

<読谷村管理地>

読谷村総務課 課長

知花 正

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

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

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

沖縄総合事務局財務部管財総括課 上席国有財産管理官

高那 将亨

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

### ■議論の総括

#### （1）第1回検討会の議事概要と要点の確認

- ・事務局より資料1に基づき説明が行われ、検討員から1点修正指示がされた。

#### （2）所有者不明土地管理制度の適用動向及び沖縄における制度運用の課題

- ・事務局より資料2-1、資料2-2に基づき説明を行い、沖縄県より資料2-3に基づき説明を行った後、意見交換を行った。

### ■管理命令発令の事実が沖特管理者に伝達されないことについて

- ・裁判所書記官から管理人に対し、沖特管理者に連絡するように伝える配慮がされると、管理人から沖特管理者に連絡がされ、沖特管理者が不安視している問題（管理命令発令の事実を知ることができない問題）が解消されるが、裁判所からはこの運用を確約することは難しいとの回答を得たとの報告がされた。
- ・これを受け、管理命令発令の事実を沖特管理者に速やかに伝達するという課題の解決に向け、本年度調査の中で3つの対応策が講じられることとなった。
  - ①裁判所書記官との勉強会を開催し、本問題を周知するとともに、裁判所書記官が管理人に対して「沖特管理者に速やかに連絡するように」伝えるよう助言する。
  - ②沖縄弁護士会での研修（説明会）において「沖縄の所有者不明土地での管理人業務で最初に行うべきことは、沖特管理者が保有している情報を入手することである」と明確に伝達する。
  - ③申立て段階で申立人が、裁判所から管理人へ送付するための副本を準備して裁判所に提出すると、裁判所側は副本の取扱いに困り、おそらく管理人に副本が渡されることになる。この運用が一つの解決策になりうるのでケーススタディにおいて反映する。
- ・なお、弁護士（管理人）に対しては、土地の占有者の有無や賃料の収集状況など、管理人が本来最初に入手すべき情報を沖特管理者が既に把握していることや、沖特管理者から情報を入手しないことは善管注意義務違反になるおそれがあることなどを伝えると、管理人から沖特管理者に連絡する十分な動機付けになると指摘された。

### ■申立人と沖特管理者が締結していた賃貸借契約の取扱いについて

- ・沖特管理者が締結している賃貸借契約に関して、賃料の日割り計算を行う必要があるため、管理解除日がいつになるのか明確にする必要があるとの問題提起が沖特管理者からされた。
- ・この点に関して、裁判所の管理命令の決定に対する不服申立て方法が即時抗告であると非訟事件手続法で定められており、即時抗告がない場合はその裁判が効力を持っていることが前提となることから、管理命令発令日が沖特管理者による管理の解除日（管理命令発令日の前日までが賃貸借契約の期間）となると見解が示された。
- ・なお、所有者不明土地管理制度の建付け上でも、所有者不明土地は速やかに所有者不明状態を解消し、管理人による管理に着手すべきという考えの下での制度であることから、実体的にも管理命令発令日から管理人の管理が開始されると考えるべきと指摘された。
- ・そのうえで、沖特管理者の賃貸借契約が管理人に引き継がれるのかが議論となり、以下のとおり、異なる解釈が示されたが時間の制約もあり、結論を導くには至らなかった。
  - ①契約には対抗力がないから、管理人に引き継がれるものではない。管理人が選任された時点で沖特管理者が結んでいた契約は終了するとの解釈
  - ②沖特管理者の独立した地位を重視するとともに、（所有者はいないけれども）所有者の承継的な理解をして、沖特管理者から管理人が賃貸借契約を継承するとの解釈

- ・管理人は賃貸借契約を承継するかどうかを考えるよりも、速やかに裁判所に権限外行為許可の申立てをして、土地売却処分を行うことが良く、管理人による土地の管理期間が伸びるほど、土地の賃料の問題が大きくなると指摘された。
- ・この問題を抑制する観点でも、土地の不動産鑑定評価を終えて買受人も探した上で申立てを行うという昨年度検討会で想定した方法は、管理人による管理期間が短期に済ませることができると有効であると指摘された。

#### ■管理命令が取り消された際の沖特管理者名の登記の取扱いについて

- ・沖縄の所有者不明土地を巡っては、管理命令発令に伴い不動産登記簿の表題部所有者欄に記載されている沖特管理者名に、抹消事項であることを示す下線が引かれている。下線が引かれた沖特管理者名の登記について、管理命令取消の際の取扱いが問題になる。
- ・この点について、那覇地方法務局では「沖特管理者の場合には管理命令発令後にも、沖特管理者が復活する可能性も想定される」ことから、登記の記載のあり方について法務省本省と相談したことが報告され、以下の整理とされたことが報告された。

※管理が沖特管理者の管理に戻る場合でも公示する登記の記載が戻らないことについての検討は、法務省本省でもされたが、登記自体に、下線が引かれている沖特管理者の記載は残るので、何かあれば沖特管理者宛に問い合わせがあるのではないかという見解の下、沖特管理者に関する登記について特別な扱いは設けない（従来の沖特管理者名は、登記情報システム上では下線が引かれたままとなる。）

- ・その上で、管理人により分筆が行われる場合、分筆先の登記には沖特管理者の記載（抹消の経緯）が残らないという問題がありうると指摘された。
- ・また、沖特管理者自身が土地を管理していることの証明が登記からできなくなってしまうため、沖特管理者の管理業務や予算措置等でトラブルが起こるとの懸念も示された。
- ・登記における沖特管理者名の記載に関する対応は那覇地方法務局からの見解をもとに、本検討会でも継続して検討することとされた。

### (3) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

#### ■A 自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・A 自治体及び事務局より資料 3-1、3-2 に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・申立書案に対する形式的な修正事項が指摘されたほか、以下のような指摘がされた。

##### ①申立書の簡略化について

- ・対象の土地が所有者不明土地であることと、必要な管理行為を記載すれば裁判所は申立てを受け付けるようであるため、要件に該当することだけを主張し、その主張を立証するために必要な限度で文章や陳述書を準備するスタンスで資料作成をすること。
- ・去年度のケーススタディ検討時に作成した申立書類案のように、陳述書に土地の占有取得の経緯や管理権限取得の経緯について詳細に記載する必要はない。

## ②賃料の管理について

- ・管理命令発令前の賃料（還付金）の管理を管理人に依頼するのは良いが、申立書に記載する内容ではなく、意見書等で提出すべきである。一方で、管理命令発令後の賃貸借契約（賃料）の扱いは管理人が判断すべきことであり、申立人が管理人に求めるべきことではない。
- ・法的関係はともかくとして、沖特管理者は新しい管理人に賃料と賃貸借契約の対応を引き継いでもらう方が、沖特管理者の実務上は一番良い。

## ③土地の取引価格について

- ・不動産鑑定評価額に基づかない価格での売却を求める場合には、他に土地の買い手がないことや、当該地域での商慣習ルールが強いことなど、裁判官の疑問に答え、納得させられるように売却価格の根拠材料を準備する必要がある。

### ■B 自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・占有者（想定される申立人）、B自治体、事務局より資料 4-1、4-2 に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・申立書案に対する形式的な修正事項が指摘されたほか、以下のような指摘がされた。

#### ①想定外の管理費用が発生した場合の管理費用の負担者について

- ・管理命令発令後は、仮に近隣とトラブルが生じたとしても、管理人が予納金や売却代金の範囲内で管理すべきことであり、直ちに申立人に対して追納命令が発令されることはない。

#### ②管理命令取消後の対応について

- ・管理命令取消後の対応は、申立て時点で伝えるべき内容ではなく、申立てに対してプラスの影響もない。管理人選任後に、管理人と円滑に情報交換ができる関係が築けているのであれば、土地の売却処分後に残りの土地の扱いについての申立書への記載がなくとも、管理業務の一環として管理人から沖特管理者に確認されると思われる。

#### ③囑託登記について

- ・公共機関が関与する分筆は特殊なケースであり、管理人が事情を承知していない可能性がある。申立書への記載は不要であるが、どこかの段階で、管理人に注意喚起として伝える必要がある。

### ■制度適用における分筆・筆界確定が必要なケースの課題整理

- ・検討会の終了時間が迫っていたため、第3回以降の議事に繰り越すこととした。

#### (4) 今後の進め方について

- ・事務局より、沖縄弁護士会での説明会の実施と、第3回検討会の開催日時・場所と今後の検討の進め方について伝達され、これに関する意見・質問はなかった。

以上

### ③ 第3回検討会

日時：令和6年1月26日（金）14：30～17：15

場所：沖縄県市町村自治会館2階 201～203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

ケーススタディ実施管理者：

<沖縄県管理地>

沖縄県総務部管財課財産調整班 班長

新崎 洋子

沖縄県総務部管財課財産調整班 主査

喜久山 勝彦

<沖縄市管理地>

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長

大城 清順

沖縄総合事務局開発建設部 用地課長補佐

富澤 誠

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地第一課長

幸喜 幹生

沖縄総合事務局南部国道事務所 用地官

鈴木 朋貴

沖縄市総務部契約管財課 課長

国吉 未知男

沖縄市総務部契約管財課 課長補佐

喜屋武 慶也

沖縄市総務部契約管財課 主任主事

新崎 裕弥

沖縄市総務部契約管財課

與那嶺 泰弘

<読谷村管理地>

読谷村総務課 課長

知花 正

読谷村総務課 係長

宮城 歩

読谷村総務課 主査

天久 朝美

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

新城 安朝

那覇地方法務局不動産登記部門 統括登記官

玉榮 朋樹

沖縄総合事務局財務部管財総括課 課長

北岡 琢也

沖縄総合事務局財務部管財総括課 監査官

三谷 吉輝

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

#### (1) 第2回検討会の議事概要と論点への対応

・事務局より資料1、別添資料に基づき説明が行われ、検討員から2点修正指示がされた。

#### (2) 所有者不明土地管理制度適用のケーススタディに関する協議

##### ①B自治体の管理地におけるケーススタディ

・事務局より、資料2-1、2-2に基づき説明を行い、B自治体より今後の申立てに向けた動き

について補足説明を行った。

- ・協議では申立書案について特段の意見はなく確定した。なお、実際に申立てをする際の注意点として、申立てを支援する司法書士を管理人に推薦することは利益相反の問題が生ずることから止めるべきであるとの指摘がされた。

## ②A自治体の管理地におけるケーススタディ

- ・事務局より、資料3-1、3-2に基づき説明を行い、協議では申立書案について特段の意見はなく確定した。

## ③本年度のケーススタディの結果とりまとめ

- ・事務局より、資料4のP49「IV. 所有者不明土地管理制度の適用に向けた調査検討」に基づき説明を行った後、意見交換を行った。

### ■申立ての対象土地について

- ・裁判所の運用を見ていると、管理人による管理の終了を見通すことが難しい案件でも申立てが受理される可能性は否定できず、申立てが否認される可能性がある土地を具体的に示すことは難しいとされた。
- ・一方で、申立てが否認されるかどうかではなく、所有者不明土地管理制度の申立てが問題解決手法として適しているかどうかという観点では、筆界未定の土地などは難易度が高いと言える指摘された。

### ■申立書類の役割・記載事項について

- ・申立書類の記載事項の整理は、各書類は作成しなくともよく、作成する場合にも記載すると良い事項を示しているものであり、陳述書で例示されている事項を申立書に記載してはいけないものではない、ということが伝わるようにすべきであると指摘された。
- ・管理人による管理期間を短縮し、余分な管理費用が発生することを避けるために、申立ての根拠書類や土地の価格鑑定を裁判所に対し伝える方法として、陳述書等の作成に取り組むという工夫を伝えられると良い。

### ■沖特管理者が保管する還付金の取扱いについて

- ・沖特管理者による管理を定めた沖縄復帰特措法第62条における「従前の例」に琉球政府立法第98号第3条並びに琉球政府規則第157号第2条（以下、琉球政府立法）の規定も含むと解釈することで、沖縄県が沖縄県管理地に関して琉球政府立法を根拠に還付金を取り扱うことは問題ないとされた。
- ・一方で、同法第3条は「所有者が判明した土地の引き渡し」をする際の規定であることから、所有者不明土地管理人が選任され、還付金を管理人に引き渡したり、法務局に供託したりする際にも適用できるのか（還付金から管理費用を差し引くことができるのか）どうかについて疑義も示された。

- ・市町村における還付金の取扱いについては、沖縄県と市町村で扱いを異にする根拠がないため、琉球政府立法を類推適用のような考えで適用できるとする解釈案が示された一方、市町村による管理が開始された後に琉球政府立法が施行されたことを踏まえると、市町村は琉球政府立法に依らず、独自に判断しても良いとする解釈案も示された。沖特管理者の問題解決意向に応じて、法解釈はどちらも取りうるとされ、一つの結論は導かれなかった。

■還付金を所有者不明土地管理人の管理に委ねることについて

- ・沖特管理者が管理する還付金はその土地に付随する財産・果実であることから所有者不明土地管理人に管理を委ねることができるとの解釈と、所有者不明土地管理人の管理は管理命令発令後に限定されることから還付金の管理を委ねることはできないとの解釈のいずれもありうるとされ、一つの結論は導かれなかった。
- ・なお、ある沖特管理者からは、沖縄復帰特措法において「当分の間、従前の例に準じて」管理するとされていることから、琉球政府立法に規定された行為ができるよう、還付金を所有者不明土地管理人に委ねることはできないとの考えが示された。
- ・また、所有者不明土地管理命令が取消された場合に、沖特管理者の管理に戻るとすると、所有者不明土地管理人に委ねた還付金が沖特管理者に戻らない可能性があることには留意すべきとされた。具体的には、所有者不明土地管理命令が取消される場合には、管理人は還付金を供託すると考えられ、還付金が供託された場合には沖特管理者は所有者ではないため、供託金の還付請求をすることができないと説明がされた。
- ・上記のことから、還付金の適切な処理の仕方を明確にするためには、所有者不明土地管理命令が取り消された場合に、沖特管理者の管理に戻るのかどうかを明確にする必要があるとされた。また、還付金の取扱いを簡潔にする観点では、所有者不明土地管理命令発令によって沖特管理者による管理は終了し、所有者不明土地管理命令の取消があっても沖特管理者による管理には戻らないとする解釈が望ましいとの意見もされた。

■還付金を沖特管理者が直接供託することについて

- ・検討員から「沖縄県や市町村が還付金の供託を行おうと法務局に申請した場合に受け付けられるのか」との問いがされ、那覇地方法務局からは、民法上の債権者不確知の要件が揃っていることを提出書類上で判断することになるため、書面の内容によるが、債権者不確知であることは確かなので受けつけられると個人的には考えるとの参考意見が示された。
- ・法律で具体的にしなければならない行為が書かれている訳ではないので、直接供託することも、管理人に収益金を引き渡すことも、沖特管理者の判断でどちらも決め得るのではないかとされた。

(3) 本年度報告書のとりまとめに向けた協議

①沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応

- ・事務局より資料4 (IV.-2 沖縄の所有者不明土地への制度適用における課題の整理と対応)

に基づき説明を行った後、意見交換を行い、「沖特管理者が締結していた賃貸借契約を管理人が承継するのか」という論点に対して以下のような見解が得られた。

- ・基本的に契約は当事者同士の問題であり、土地を所有する賃貸人がその目的物を譲渡した場合、民法第 605 条の 2 に該当しない限り、賃貸借契約は引き継がれないことが大原則であることから、沖特管理者が締結していた賃貸借契約が、所有者不明土地管理人に当然に承継されるという説は、論理として成り立たないとされた。
- ・所有者不明土地上にある建物所有者（占有者・賃借人）とは異なる第三者がこの土地に所有者不明土地管理命令の申立てを行った場合であっても、管理人は現地確認の上、賃借人にも事情を説明した上で適切な対応をしていくと考えられるため、賃借人の知らない間に土地が処分されるようなおそれはないとされた。

## ②沖繩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

- ・事務局より資料 4（VI. 沖繩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）に基づき説明を行った後、意見交換を行った。
- ・管理者ガイドの更新に関して、実例に基づいて所有者不明土地管理命令の申立書の作成マニュアルのようなものも必要であるとの意見がされた。
- ・沖繩の所有者不明土地に関する一般向けの情報発信が問題解決に向けて必要であるとの意見と、悪意のある第三者が自らの土地であると主張してくるおそれがあり、情報発信については現状の対応で十分とする意見もあり、引き続きの検討事項とされた。

### （４）報告書取りまとめに向けた段取り

- ・事務局より、資料 4 の報告書案について検討会での指摘を反映したうえで、2 月末を目処に藤田座長に最終案を確認いただき、座長一任にてとりまとめをする旨が説明され、検討員の同意が得られた。

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 60 のとおりである。

図表 60 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	回	議事
令和5年 9月27日 10:30～ 12:00	第1回	(1) 今年度の管理者連絡会議の実施方針について (2) 管理状況の共有に関する報告 (3) 管理地に関する困りごとについての対話（グループごと） (4) 「ワーストシナリオ」ワークショップ（グループごと） (5) 次回に向けて
令和5年 11月13日 13:00～ 14:00	第2回	(1) 第1回管理者連絡会議の振り返りと制度運用状況の共有 (2) 沖縄県における所有者不明土地管理制度への対応 (3) 自治体による所有者不明土地管理制度の申立て実務 (4) 意見交換
令和6年 1月26日 13:00～ 14:00	第3回	(1) 第2回管理者連絡会議における検討事項について (2) 沖特管理者による所有者不明土地管理制度への対応（報告・状況共有） (3) 管理者ガイド ver.3 の説明 (4) 意見交換

### (2) 各回の概要

#### ① 第1回

<p>■日時：令和5年9月27日（水）10：30～12：00</p> <p>■場所：沖縄県市町村自治会館4階 大会議室</p> <p>■参加者</p> <p>沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、南城市、本部町、読谷村、西原町、与那原町、南風原町</p> <p>内閣府：内閣府沖縄振興局</p> <p>事務局：三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティング株式会社 公共経営・地域政策部</p>
--

1. 議事2・3において、沖特管理者が管理地を適正管理していく上での困りごとについて共有し、困りごとの解決や適正管理を促進に向けた取組を議論した。その中でも「金

銭」に関しては、賃料収入の有無や会計処理の方法等によって各自治体の状況が異なり、対応が難しいことが共有された。

2. 議事4においては、災害対応（建物所有者との連絡不通／土砂崩れ）、不法占有（不法投棄／不法耕作／時効取得）等について、最悪の問題発生ケースを想定し、沖特管理者としての対応策を議論した。沖特管理者として求められる適切な管理行為のほか、予算措置や県・関係機関・関係部署等との連携が対応策として挙げられた。

以上

## ② 第2回

■日時：令和5年11月13日（月）13：00～14：00

■場所：沖縄県市町村自治会館2階 大会議室

■参加者

沖特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、南風原町、読谷村、栗国村

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

1. 議事2において、沖縄県から沖特管理者として、所有者不明土地管理制度の申立てへの対応状況と課題について報告がされた。
2. 議事3において、栗国村から自治体として所有者不明土地管理制度の申立てを行った実践について要点の報告がされた。
3. 上記報告を受け、所有者不明土地管理制度に係る沖特管理者・自治体としての対応について質問、意見交換がされた。

以上

## ③ 第3回

■日時：令和6年1月26日（月）13：00～14：00

■場所：沖縄県市町村自治会館2階 大会議室

■参加者

沖特管理者：沖縄県、那覇市、宜野湾市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、読谷村、中城村、南風原町

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

1. 議事2において、沖縄県から沖特管理者として、所有者不明土地管理制度の申立てへの対応状況と課題について報告がされた。
2. 議事3において、事務局より管理者ガイド ver.3（暫定更新版）について説明がされた。
3. 上記報告を受け、所有者不明土地管理制度に係る沖特管理者としての対応、所有者不明土地管理制度の適用に関する質問、意見交換がされた。

以上

---

令和6年3月発行

令和5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

---