

VII. 会議の開催・運営

1 検討会

(1) 開催概要

専門的見地から検証するため、有識者による「令和6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。

開催概要は図表100の通りである。また、検討員は図表3の通りである。

図表 100 検討会等の開催概要

日時	会議等名称	議題
令和6年 10月7日 15:00～ 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利用状況に関する調査報告 (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)所有者不明土地管理制度の実務運用において明らかとなった「起因する問題」への対応について (5)今後の進め方について
令和7年 2月10日 14:30～ 17:30	第2回 検討会	(1)第1回検討会の議事概要と論点への対応 (2)調査報告書のとりまとめに向けた論点に関する協議 (3)将来像と取組方針について (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

① 第1回検討会

日時：令和6年10月7日（月）15：00～17：30

場所：沖縄県市町村自治会館2階 自治会館ホール（傍聴者：Zoom参加）

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士／

琉球大学大学院法務研究科教授	藤田 広美（座長）
早稲田大学大学院法務研究科教授	秋山 靖浩
ゆあ法律事務所 弁護士	池田 修
法政大学法学部教授	伊藤 栄寿
沖縄県土地家屋調査士会副会長	福原 義隆
沖縄県総務部管財課財産調整班班長	嘉数 亨
沖縄県総務部管財課財産調整班主査	山口 栄祐
沖縄総合事務局財務部管財統括課課長	北岡 琢也
沖縄総合事務局財務部管財統括課国有財産管理官	谷中 健一
沖縄総合事務局開発建設部用地官	幸喜 幹生

沖縄総合事務局南部国道事務所用地第一課長	我喜屋 和彦
沖縄総合事務局南部国道事務所用地官	鈴木 朋貴
那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当）	新城 安朝
那覇地方法務局不動産登記部門統括登記官	玉城 武彦
オブザーバー：	
那覇市総務部管財課主幹	寺前 珠代
那覇市総務部管財課主査	比嘉 政宏
那覇市総務部管財課主事	屋宜 翼
沖縄市総務部契約管財課管財係主事	諸喜田 寛
うるま市財務部資産マネジメント課課長	新垣 渡
うるま市財務部資産マネジメント課管財係係長	長濱 一史
うるま市財務部資産マネジメント課管財係主事	大庭 隆亮
読谷村総務部総務課財政管財係係長	宮城 歩
読谷村総務部総務課財政管財係主事	西牧 諒馬
与那原町財政課課長	新垣 政孝
南風原町総務部総務課主査	神里 大樹
八重瀬町総務課総務防災班副班長	神谷 翔
内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）付専門官	川満 克己
沖縄振興局参事官（調査金融担当）付主査付兼専門職付	西 皓平
事務局：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	

■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、検討員より自己紹介を行った。
- ・事務局より「検討会及びワーキンググループの運営について」を説明し、参加者の確認を得た。

（１）本年度調査実施概要

- ・今後、中期的な将来像（案）の設定について議論が必要になる旨の指摘がされた。

（２）所有者不明土地管理制度の運用に関する調査報告

- ・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沖縄県内の運用

- ・沖縄県内の申立て事例を見ると、那覇地方裁判所本庁だけではなく、支部宛での申立てが確認されており、申立先によって対応や運用が異なる可能性があり、本庁・支部間での制

度運用の統一を図っていかなければ、制度適用の対応がより困難となるおそれがあると指摘された。今後は運用が安定するまで本庁への申立てを重ねていく必要があるとの意見もあった。

■所有者不明土地管理制度の趣旨

- ・所有者不明土地管理制度の立法趣旨について、権限外行為の許可は、真の所有者の確認可能性を踏まえた例外的な手続として解釈されるのか、利活用の観点で積極的な申立てが求められると解釈してもよいのかについて協議がされた。
- ・制度趣旨は必ずしも一致した見解が得られるものではなく、権限外行為の範囲の判断にも影響している論点であるとの意見があった。その上で、所有者不明土地管理制度は、適正な管理を進める制度であるため、結果的に制度適用後にその土地がより悪い状態で利用される事態に陥ることは適切でなく、都市計画や土地利用計画に適合しているか等、売却後も適正に利用されることを審査した上で、売却先を決める必要があるとの指摘がされた。

(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

■申立書の記載

- ・現行の申立事例の中で、裁判所側から申立人に、沖特管理者がなぜ買い受けなければならないのか、なぜ新たな管理人を選任してまで買い受けなければならないのかなど逐一確認が行われているが、昨年度までの検討会の結果を変える必要はなく、記載内容については、検討会の結果にて必要十分であるとの結論が得られた。

■分筆行為・筆界特定行為の性質

- ・所有者不明土地管理人による分筆、筆界特定が管理行為に当たるか、権限外行為の許可が必要な処分行為にあたるかについて協議がされた。所有者不明土地管理人による分筆は、不在者財産管理人による土地の分筆又は合筆の登記を申請する場合に家庭裁判所の許可を要しないことと同様、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の 3 第 2 項）に該当すると解されることから、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。
- ・また、筆界の特定とは、土地の範囲を区画する線である筆界を特定するものであって、所有権界を特定するものではなく、また、過去に筆界として定められた線を現地に復元するものであり、新たに筆界を特定するものではないという考え方から、所有者不明土地管理人による筆界の特定行為も、所有者不明土地の性質を変えない範囲内において改良を目的とする行為（民法第 264 条の 3 第 2 項）に該当すると解され、所有者不明土地管理人は地方裁判所の個別の許可は要しないと整理された。
- ・一方で、境界と筆界はほぼ一致しているものと認識されている実態を踏まえると、処分行為にあたるという意見があった。
- ・那覇地方方法務局からは、筆界特定実務の立場から、所有者不明土地管理人は筆界特定の立

ち合いは可能であり、筆界特定の申立人にもなれるとした。その上で、ケース2は所有者不明土地管理人の立ち合いで筆界の特定が実施できると思われる一方、ケース3では、筆界確認の客観的な根拠を示すことが難しいと考えられるため、筆界特定制度の利用になる可能性があるとした。

■分筆行為・筆界特定行為の費用負担

- ・分筆行為や筆界特定行為の費用負担について、申立人の負担となるか、管理人の管理行為として還付されるかについて協議がされた。
- ・分筆行為・筆界特定行為が処分行為に当たらない管理行為であると整理すれば、分筆等に要した費用は申立人に返ってくる可能性があり、裁判所との調整が必要となるといった意見や、売却という権限外行為が控えている中での行為であるため明確に線引きができないといった意見があった。

■筆界未定地の特定プロセスの確認

- ・筆界確認書は必須ではないが、立ち会って確認したという事実がないと登記所が不安に感じるため、隣接地の所有者との確認は必須というのが現状の制度運用であるとされた。
- ・また、境界立会（隣接所有者との筆界の確認）はあくまで原始筆界の位置確認であり、利益相反にはならないとの見解が、学术界においても「筆界は作るものではなく見つけるもの」との考え方を加える形で確認された。

（４）所有者不明土地管理制度の実務において明らかとなった「起因する問題」への対応

- ・所有者不明土地管理命令下・後における沖特管理者のあり方に関する解釈1について、沖特管理者からは「沖特管理者による管理に戻らない方が良いかもしれないが、根本的な解決になっているか疑問が残るため、今般の解釈は致し方ない」との見解が示された。
- ・その上で、管理命令が取消され、管理の再開が必要となる連絡がくる制度運用でなければ、沖特管理者は困るとの指摘が検討員からされた。

② 第2回検討会

日時：令和7年2月10日（月）14：30～17：30

場所：那覇商工会議所2階 ホール（傍聴者：Zoom参加）

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士／

琉球大学大学院法務研究科教授

早稲田大学大学院法務研究科教授

ゆあ法律事務所弁護士

法政大学法学部教授

沖縄県土地家屋調査士会副会長

藤田 広美（座長）

秋山 靖浩

池田 修

伊藤 栄寿

福原 義隆

オブザーバー：

沖縄県総務部管財課課長	祝嶺 浩之
沖縄県総務部管財課財産調整班班長	嘉数 亨
沖縄県総務部管財課財産調整班主査	山口 栄祐
沖縄総合事務局財務部管財統括課課長	北岡 琢也
沖縄総合事務局開発建設部用地課長	伊波 永舟
沖縄総合事務局南部国道事務所用地官	鈴木 朋貴
那覇地方法務局首席登記官（不動産登記担当）	新城 安朝
那覇地方法務局不動産登記部門統括登記官	牧野 智浩
那覇市総務部管財課主幹	寺前 珠代
那覇市総務部管財課主査	比嘉 政宏
那覇市総務部管財課主事	屋宜 翼
浦添市財務部行財政改革推進課課長	我部 政仁
浦添市財務部行財政改革推進課主査	宮里 盛光
沖縄市総務部契約管財課管財係主任主事	渡名喜 あゆみ
うるま市財務部資産マネジメント課管財係係長	長濱 一史
うるま市財務部資産マネジメント課管財係主事	大庭 隆亮
読谷村総務部総務課財政管財係主事	西牧 諒馬
今帰仁村企画財政課財政係	大城 仁
中城村総務課情報管財係係長	平敷 翼
内閣府：沖縄振興局参事官（調査金融担当）	鈴木 啓嗣
沖縄振興局参事官（調査金融担当）付専門官	川満 克己
沖縄振興局参事官（調査金融担当）付主査付兼専門職付	西 皓平
事務局：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	

■議論の総括

- ・調査報告書のとりまとめに向けた論点及び将来像と取組方針（案）・ガイドラインに関する論点について協議を行った。

■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調査報告

- ・所有者（登記名義人）が解散した法人であっても所有者不明土地管理制度を用いて、新たな所有者による管理へ移行（管理人による処分行為）ができることが確認された。
- ・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索について、登記官による探索の結果、表題部所有者として登記すべき者が特定されれば当該者の意思によらず職権登記されることが確認された。また、所有者等の探索の過程で、情報収集の観点で沖縄管理者に対して意見照会を行うことはあるが、所有者の特定や所有権確認の判断を沖縄管理者に委ねることはないことが確認された。
- ・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索の結果、所有者等特定不能土地になった土地について、特定不能土地等管理者が選任される際には公告されず、沖縄管理者がその

事実を知る由がないため、申立て代理人や管理人となる弁護士に、沖特管理者に連絡する旨の周知徹底を図ることが求められるとの意見があった。

■所有者不明土地管理制度の活用可能性に関する調査報告（地籍簿はあるものの地図上に存在していない土地の解決方法）

- ・実態調査の結果、地籍簿はあるものの地図上に存在していない土地は、現地確認不能地と呼ばれており、存在しない土地である可能性や、筆界未定の白地の土地等に該当の土地が含まれている可能性等があることが指摘された。これらの土地については、地籍調査の実施主体からの修正申出によって法務局が登記簿や地図の是正あるいは登記簿の閉鎖をすることができることが確認された。

■所有者不明土地管理制度の運用に係る実態と課題の整理

- ・沖縄の所有者不明土地に所有者不明土地管理命令が発令された後に同命令が取消された場合の登記記録例について、那覇地方法務局より説明された。
- ・所有者不明土地管理命令下における沖特管理者の地位に関する解釈について、「沖特管理者の管理権は劣後する」という整理に対して、管理の専属は優先劣後という考え方とは異なるとして、「沖特管理者は土地についての管理権限を行使できなくなる」や、「所有者不明土地管理人に専属する権限の範囲内では、その管理権限を沖特管理者は行使できなくなる」と整理したほうが適切ではないかとの指摘があった。
- ・所有者不明土地管理命令確定日については、非訟事件手続法において管理命令決定の告知を受けた時から2週間の経過によって命令が確定すると解されるため、管理命令発令日から2週間ではなく、申立人が命令の告知を受けた時から2週間経過後に命令が確定するのではないかとの考え方が示された。
- ・沖特管理者が保管する賃料（還付金）の供託方法の明確化について、説明内容について問題ないことが確認されたが、賃料の保管の考え方は表現を修正すべきとの指摘がされた。また、還付金算定の根拠は、琉球政府立法ではなく、琉球政府立法に準じた内容の要綱等を定めておく方がよい旨の指摘がされた。

■所有者不明土地管理制度活用ケーススタディに関する調査報告

- ・不動産鑑定費用の負担について、現状の那覇地方裁判所の運用においては、鑑定費用の預納が必要であること、返還されない可能性があることを報告書にて記載しておく必要があることが指摘された。
- ・その上で、所有者不明土地管理人の管理行為として、不動産鑑定をして売却の是非を判断することも必要になる場面があり、「管理に必要な費用」という条文の文言にも当てはまる可能性があるため、報告書においては、不動産鑑定費用が返還される場合もされない場

合も両論あり得るという記載が望ましいとの意見があった。

- また、事前の準備として申立人が管理人選任前に不動産鑑定評価を依頼する場合、所有者不明土地管理人が売却の是非の判断に必要な行為を先行的かつ代替的に費用負担していると捉えれば、「管理に必要な費用」に該当する可能性もあるとする意見と、管理人選任前の不動産鑑定費用の返還は考え難いとする意見の両方があった。
- 筆界の特定が改良行為であるとの整理について、地図訂正と地積更正も筆界特定と同様、権限外行為の許可を要さない行為であることを補記すべきとの指摘がされた。

2 ワーキンググループ

(1) 開催概要

ワーキンググループは、本年度は3回開催した。開催概要は図表 101 の通りである。

図表 101 ワーキンググループの開催概要

日時	回	議題
令和6年 9月18日 13:30～ 15:30	第1回	(1) 第1回WGの開催趣旨（本年度事業の枠組み・論点確認） (2) 昨年度の積み残し課題への対応（検討結果） (3) 昨年度の積み残し課題の解消に向けた協議 (4) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて
令和6年 11月21日 15:00～ 17:00	第2回	(1) 協議にあたっての論点整理 (2) 沖縄特管理者からのプレゼン（管理行為と収支管理の概要） (3) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて (4) 今後の進め方について
令和7年 1月16日 10:00～ 12:00	第3回	(1) これまでの議論の振り返り (2) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針（案） (3) 「本年度検討すべき論点」に係る協議 (4) 今後の進め方について

(2) 各回の概要

① 第1回

日時：令和6年9月18日（水）13：30～15：30
場所：沖縄県市町村自治会館4階「第6会議室」
検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士 琉球大学大学院法務研究科 教授 藤田 広美（座長） ゆあ法律事務所 弁護士 池田 修 法政大学法学部 教授 伊藤 栄寿
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

- 議題（2）において、昨年度の積み残し課題への対応状況として、①所有者不明土地管理命令下および管理命令取消後の沖縄特管理者の位置づけ、②還付金の処分方法、③登記の問題の3点について報告がされ、検討員と協議が行われた。

2. 議題（４）では、沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理命令発令事例に関する実態報告がされ、同制度の活用に向けて検討すべき点について協議が行われた。
3. 上記を踏まえ、第１回検討会で協議すべき論点・内容を確認した。

② 第２回

日時：令和６年１１月２１日（木）１５：００～１７：００

場所：沖縄県市町村自治会館４階「第７会議室」

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士

琉球大学大学院法務研究科 教授

藤田 広美（座長）

早稲田大学大学院法務研究科 教授

秋山 靖浩（オンライン）

ゆあ法律事務所 弁護士

池田 修

法政大学法学部 教授

伊藤 栄寿

沖縄県土地家屋調査士会 副会長

福原 義隆

沖縄特管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、沖縄市

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

1. 議題（２）では、沖縄特管理者（４自治体）から、①管理行為の概要（日常的な管理行為、特に困難・負荷の大きな管理行為・問題対応）、②収支管理の概要（収入がある場合の管理方法、管理行為に係る支出・費用の把握状況）、③適正管理に係る課題や中期的な将来像に対する考え方について説明を受けた。
2. 議題（３）では、沖縄特管理者の管理実態を踏まえ、中期的な将来像のあり方や、そこに向けた取組み方（所有者不明土地管理制度を活用した問題解決等）について協議が行われた。

③ 第３回

日時：令和７年１月１６日（木）１０：００～１２：００

場所：沖縄県市町村自治会館２階「201～203 会議室」

検討員：そよかぜ法律事務所 弁護士

琉球大学大学院法務研究科 教授

藤田 広美（座長）

早稲田大学大学院法務研究科 教授

秋山 靖浩

ゆあ法律事務所 弁護士

池田 修

法政大学法学部 教授

伊藤 栄寿

沖縄県土地家屋調査士会 副会長

福原 義隆

沖縄特管理者：沖縄県、那覇市、沖縄市

内閣府：内閣府沖縄振興局

1. 議題（２）において、事務局より「沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針（案）」が示され、協議が行われた。協議の結果を受けて修正した案を第２回検討会に提示して議論することとされた。
2. 第１回 WG で示された課題や、取組方針の実現に向けた課題について、それぞれの課題解決に向けた考え方について協議を行い、その結果を第２回検討会に提示して議論することとされた。

3 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。開催概要は図表 102 の通りである。

図表 102 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	議題
令和6年 10月7日 13:00～ 14:30	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) 沖縄の所有者不明土地の管理に関する最新動向の共有 (3) 適正管理に関するグループ討議 (4) 次回に向けて
令和6年 11月19日 14:30～ 16:00	第2回	(1) 沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新について (2) 所有者不明土地管理制度の適用可能性に関するアンケート調査結果報告 (3) 沖縄の所有者不明土地の収支管理に関する意見交換 (4) 次回に向けて
令和7年 2月10日 13:00～ 14:00	第3回	(1) 沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイドの更新について (2) 所有者不明土地管理費用アンケート結果報告等 (3) その他

(2) 各回の概要

① 第1回

日時：令和6年10月7日（月）13：00～14：30
場所：沖縄県市町村自治会館2階 ホール
沖特管理者： 沖縄県、那覇市、浦添市、うるま市、読谷村、与那原町、八重瀬町
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

1. 議題2①において、沖縄県から所有者不明土地管理制度の既往事例の最新動向や課題について情報共有が行われた。また、所有者管理命令の発令が通知されない点の現状や対応について意見交換が行われた。
2. 議題2②において、表題簿所有者不明土地法に基づく探索等で真の所有者とみられる方がいる場合の対応や特定の判断等について意見交換が行われた。

3. 議題3において、適正管理を行う上での困りごとや解決・適正管理の促進に向けた取組方法についてグループごとに討議を行い、議論結果を全体で共有した。人員体制の不足や、担当職員のノウハウ不足、所有者不明土地管理制度の活用に伴う対応や賃料の取扱い等が課題として挙げられた。

② 第2回

日時：令和6年11月19日（火）14：30～16：00

場所：JR九州ホテルブラッサム那覇2階「多目的室」

沖縄管理者：

沖縄県、那覇市、宜野湾市、浦添市、名護市、沖縄市、うるま市、本部町、伊江村、読谷村、嘉手納町、中城村、南風原町、久米島町

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

1. 議題1において、沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド更新版の内容について、修正箇所等について意見交換がされた。
2. 議題2において、事務局からアンケート結果について報告がされた。
3. 議題3において、沖縄の所有者不明土地の収支管理の現状について内閣府及び沖縄管理者にて意見交換がされた。

③ 第3回

日時：令和7年2月10日（月）13：00～14：00

場所：那覇商工会議所2階「ホール」

沖縄管理者：沖縄県、那覇市、浦添市、沖縄市、うるま市、読谷村、中城村

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

1. 議題1において、沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド更新版の内容について、筆界未定地の解消に向けて測量を行う場合に境界確認を行う隣接地主の範囲や、所有の意思を有しない人への対応、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索に関する運用状況等に関する質疑応答が行われた。また、賃貸借契約を行う場合の賃料設定の考え方について、意見交換が行われた。
2. 議題2において、内閣府から報告が行われた。

令和7年3月発行

令和6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
調査検討業務及び所有者不明土地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: 03-6733-1000 FAX: 03-6733-1028
