

令和7年度
沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決
(所有者不明土地管理制度等の活用) に向けた調査
報告書 概要版

本概要版では、法令名や法制度、これらに基づく固有の事柄について以下の略記を用いている。

沖縄復帰特措法：沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和46年法律第129号）

表題部所有者不明土地法：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）

沖縄の所有者不明土地：沖縄復帰特措法第62条に規定する土地

所有者不明土地管理制度：民法（明治29年法律第89号）第264条の2から第264条の7までに定める内容

沖特管理者／管理者：沖縄復帰特措法第62条に基づき沖縄の所有者不明土地の管理を行う沖縄県又は市町村

管理人：所有者不明土地管理制度において、裁判所に選任された所有者不明土地管理人

I. 調査の概要

■調査の目的・内容

- ・令和6年度報告書において示された将来像と取組方針の実現に向け、所有者不明土地管理制度等を活用する場合の実務・手続上の解決策の検討や同制度の活用促進に向けた方策の検討を行う。
- ・主に以下の項目について、有識者による検討会・ワーキンググループ（以下、WGという）を設置の上、検討・実施した。
 - ①文献調査・全国の法制度等の確認：全国及び沖縄における所有者不明土地管理制度等の適用状況・事例調査
 - ②所有者不明土地管理制度等の活用に向けた調査：所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数の推計
 - ③所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査：沖縄管理者の伴走支援等による課題の抽出、解決策検討
 - ④所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援：4士業を対象としたシンポジウムの開催

図表1 検討員名簿

役割	氏名（所属） ※敬称略
座長	藤田 広美（琉球大学法科大学院 教授 ／そよかぜ法律事務所 弁護士）
検討員 （WG委員）	秋山 靖浩（早稲田大学法学学術院 教授）
	新城 安朝（比嘉・新城司法書士事務所 司法書士）
	池田 修（ゆあ法律事務所 弁護士）
	伊藤 栄寿（法政大学法学部 教授）
オブザーバー （有識者） （WG委員）	福原 義隆（沖縄県土地家屋調査士会 副会長）
	渡口 慎也（沖縄県司法書士会 財産管理委員会 委員長）
	村山 哲志（村山不動産鑑定株式会社 代表取締役）

図表2 検討会・WGの開催状況と主な議題



II. 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

I 所有者不明土地管理制度の適用状況

■調査方法：インターネット版官報（号外を含む）を確認し、裁判所からの公告事項に掲載された「所有者不明土地・建物管理命令に関する異議の催告」「所有者不明土地及び建物管理人による供託公告」を対象に各種情報を整理・分析。

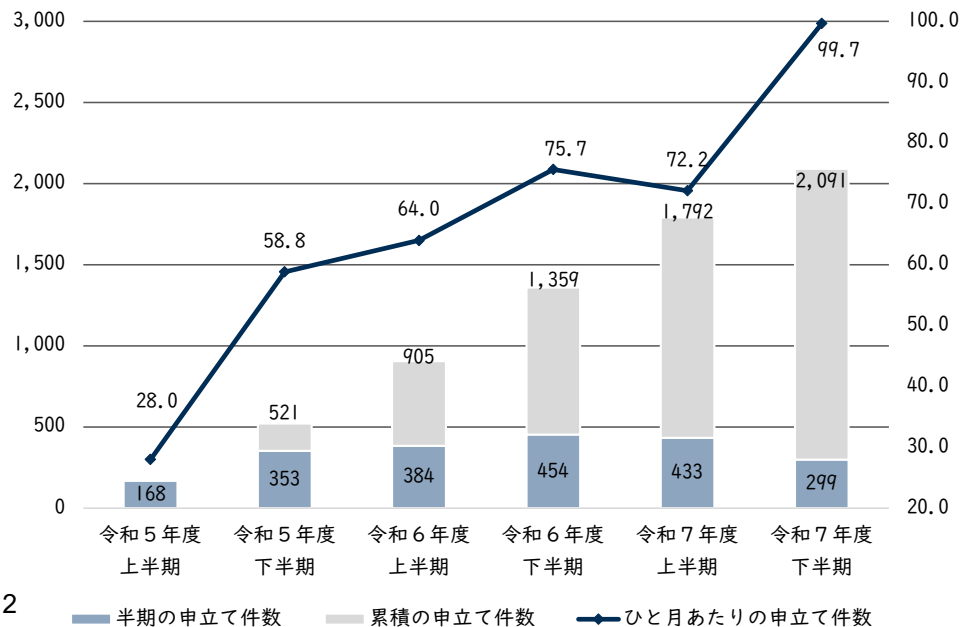
■対象期間：令和5年4月1日（土）～令和7年12月31日（火）

■対象件数：申立て件数2,091件、このうち供託された申立て件数249件

Point①：全国の所有者不明土地に対する申立て件数の推移

- ・月あたりの制度の申立て件数は増加傾向が続いている。
- ・自治体が申立人である申立て事例は529件確認され、全体の約1/4を占めている。

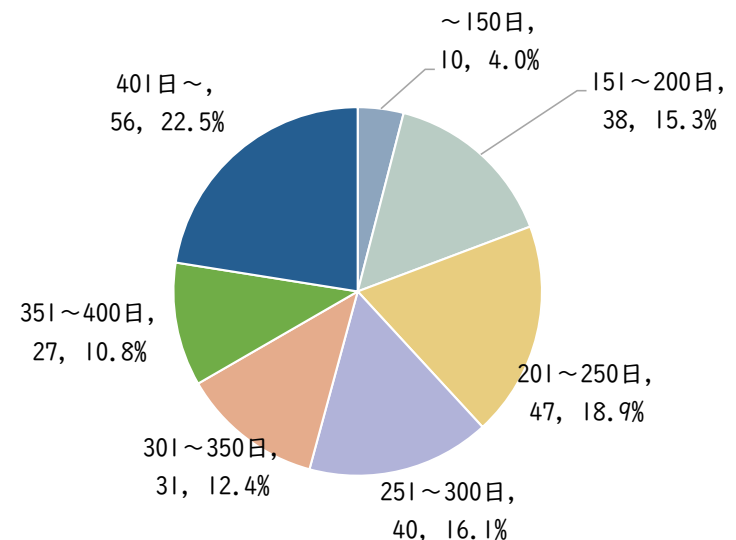
図表3 所有者不明土地管理命令に関する異議の催告の官報公告時期（申立て単位）



Point②：所有者不明土地管理人による供託件数

- ・所有者不明土地管理人による供託が公告された申立ての件数は249件（全体の12%）であり、異議の催告の公告から供託公告までの経過日数は平均9～10か月（318日）である。
- ・供託をした所有者不明土地管理人の属性をみると、弁護士が186件、司法書士が62件、土地家屋調査士が1件であった。

図表4 異議の催告の公告から供託公告までの日数（申立て単位）（n=249）



II. 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

I 所有者不明土地管理制度の適用状況

Point③：沖縄の所有者不明土地への適用事例

- ・沖縄の所有者不明土地に対する申立ては令和7年12月末までに10件確認された。
- ・1号案件から7号案件までは新たな所有者への所有権移転登記が確認されている。このうち、分筆がされた2号案件以外では所有者不明土地が解消し、沖特管理者による管理は解除されている。
- ・2号案件については、残る所有者不明土地について沖特管理者による管理が回復している。また、1号案件から3号案件、及び5号案件では所有者不明土地管理命令の抹消登記がされている。
- ・6号案件は、読谷村の管理地であり、初めて市町村管理地への申立てが確認された。

図表5 沖縄の所有者不明土地への適用事例の概要（令和7年12月末時点）

	1号案件	2号案件	3号案件	4号案件	5号案件	6号案件	7号案件	8号案件	9号案件	10号案件
異議催告公告日	R5.6.23	R5.8.9	R5.9.26	R6.11.13	R7.4.1	R7.4.22	R7.5.16	R7.6.9	R7.6.25	R7.9.25
届出期間満了日	R5.8.10	R5.10.3	R5.10.31	R6.12.16	R7.5.19	R7.5.20	R7.6.26	R7.7.22	R7.8.12	R7.10.31
管理命令発令日	R5.9.6	R5.10.25	R5.11.8	R7.1.7	R7.6.13	R7.5.26	R7.7.2	R7.7.29	R7.12.11	R7.11.6
所有権移転登記日	R6.9.	R6.7.1	R5.12.21	R7.9.30	R7.8.14	R7.11.28	R7.10.19	—	—	—
供託公告日	R7.1.28	R7.3.14	R6.10.17	—	R7.11.27	—	—	—	—	—
命令抹消登記日	R7.2.18	R7.3.31	R6.11.21	—	R7.12.5	—	—	—	—	—
申立人（属性）	私人 （自然人）	私人 （自然人）	栗国村	私人 （法人）	私人 （自然人）	私人 （法人）	私人 （自然人）	私人 （自然人）	私人 （自然人）	私人 （法人）
所在地	那覇市	那覇市	栗国村	宜野湾市	那覇市	読谷村	那覇市	西原町	那覇市	読谷村
対象筆数	21筆	9筆	2筆	1筆	6筆	4筆	15筆	1筆	1筆	2筆
沖特管理者	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県	読谷村	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県
地目	宅地	宅地	原野	宅地	宅地	墓地	宅地	畑	宅地	畑
合計地積(m ²)	98.31	298.86	1042.00	58.51	122.81	461.00	139.27	230.00	103.05	632.00

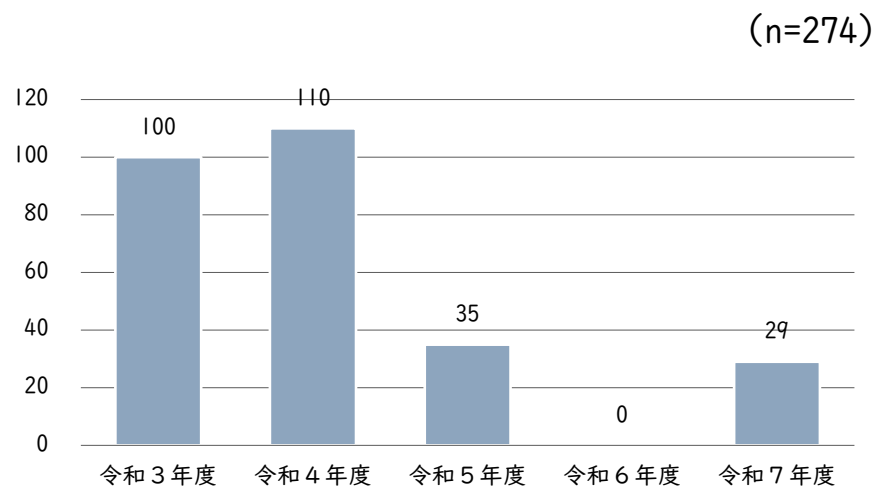
II. 沖縄の所有者不明土地への各種法制度の適用状況に関する基礎調査

II 沖縄の所有者不明土地に対する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

Point①：探索対象となった管理地の筆数（探索開始年度別）

- ・令和7年12月末時点で、沖縄の所有者不明土地における表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索は274筆が選定されており、沖縄の所有者不明土地の10%程度となっている。
- ・管理者別では、那覇市が80筆と最も多く、これに次いで沖縄県が49筆、中城村と本部町がそれぞれ33筆、沖縄市が30筆、与那原町と西原町がそれぞれ13筆となっている。

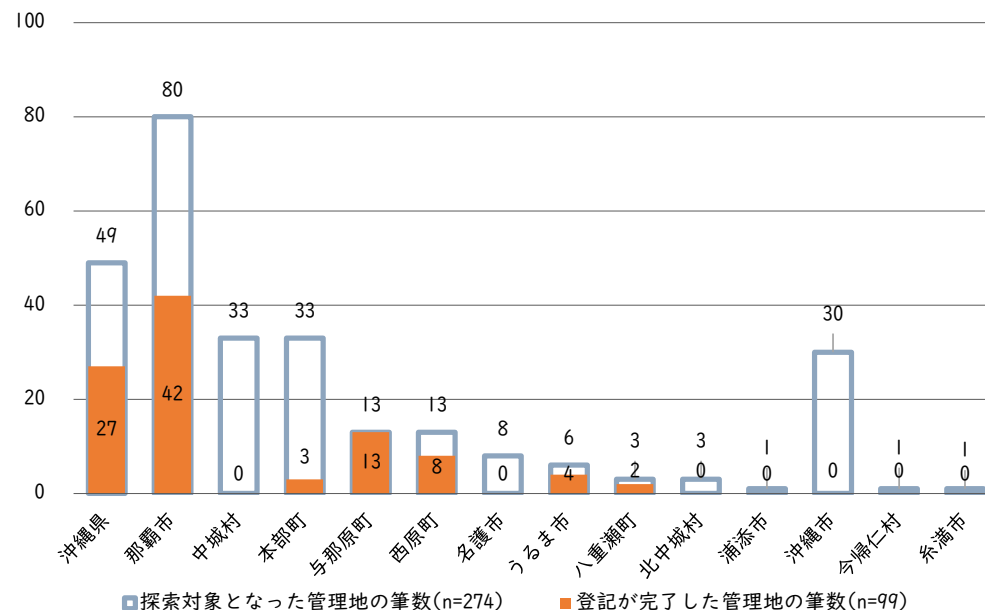
図表6 表題部所有者不明土地法の探索対象となった管理地の筆数（探索開始年度別）



Point②：探索結果とこれに基づく表題部所有者欄の登記

- ・表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索対象274筆のうち、令和7年12月末時点で、登記官による登記が行われた管理地は99筆（対象の36.1%）ある。
- ・99筆はいずれも所有者欄に「表題部所有者として登記すべき者がいない」と登記されている。
※探索の結果、所有者が特定される例が令和8年になってから初めて確認され、2月末までに3筆（那覇市管理地2筆、八重瀬町管理地1筆）で所有者の登記、沖縄特管理者による管理解除がされている。

図表7 探索が完了し登記が行われた管理地（管理者別）（令和7年12月時点）



III. 所有者不明土地管理制度等の活用に向けた沖特管理者に対する調査

I. 調査の概要

方 法：ヒアリング調査を先行し、調査趣旨や回答方法を説明。その後、メールにてアンケート調査票を配布・回収。

対 象：沖縄県及び全市町村管理者
(計 23 地方公共団体)

回答率：アンケート調査票は100.0% (有効回答数23件)

内 容：所有者不明土地管理制度の活用について／障壁となり得る要因／売買の対象となる可能性 等

図表8 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数 (沖特管理者別)

No.	管理者	管理地総数	活用可能性あり	左のすべての管理地で制度が適用された場合の管理地の減少数 (分筆を考慮)
0	沖縄県	1,475	854 (57.9%)	-723 (-49.0%)
1	那覇市	548	326 (59.5%)	-275 (-50.2%)
2	宜野湾市	12	0 (0.0%)	0 (0.0%)
3	浦添市	33	3 (9.1%)	-1 (-3.0%)
4	名護市	41	29 (70.7%)	-28 (-68.3%)
5	糸満市	8	0 (0.0%)	0 (0.0%)
6	沖縄市	79	31 (39.2%)	-23 (-29.1%)
8	うるま市	64	1 (1.6%)	-1 (-1.6%)
9	南城市	13	0 (0.0%)	0 (0.0%)
10	大宜味村	1	1 (100.0%)	-1 (-100.0%)
11	今帰仁村	1	1 (100.0%)	-1 (-100.0%)
12	本部町	112	38 (33.9%)	-34 (-30.4%)
14	伊江村	1	0 (0.0%)	0 (0.0%)
15	読谷村	12	4 (33.3%)	-4 (-33.3%)
16	嘉手納町	7	7 (100.0%)	-7 (-100.0%)
17	北中城村	35	1 (2.9%)	-1 (-2.9%)
18	中城村	45	3 (6.7%)	-1 (-2.2%)
19	西原町	36	6 (16.7%)	-6 (-16.7%)
20	与那原町	100	0 (0.0%)	0 (0.0%)
21	南風原町	5	3 (60.0%)	-2 (-40.0%)
24	粟国村	23	23 (100.0%)	-16 (-69.6%)
26	久米島町	3	1 (33.3%)	0 (0.0%)
27	八重瀬町	5	4 (80.0%)	0 (0.0%)
県管理地		1,475	854 (57.9%)	-723 (-49.0%)
市町村管理地		1,184	482 (40.7%)	-401 (-33.9%)
計		2,659	1336 (50.2%)	-1124 (-42.3%)

注1) 括弧内の％は、当該沖特管理者の管理地総数における所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地の占める割合を示している。

注2) 秘匿処理の観点から、管理地数が10筆以下の管理者の回答結果は空欄としている。

注3) 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地に集計された管理地のうち、占有状況が不明の管理地が1筆あるため、取組方針に基づく4分類の集計結果におけるBとCの合計筆数より1筆多い。

II. 調査の結果

■ 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数の推計

- 沖特管理者が当該土地に複数現況が存在すると回答した土地について、所有者不明土地管理制度の適用時に分筆が行われ、一部が新たな所有者による適正管理に移行しても所有者不明土地の筆数が減らないと仮定し、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用された場合の管理地数の減少を推計したところ、-1,124筆 (42.3%) と推計された。
- 取組方針に示された4分類では、分類Aの筆数が減少し、分類Bの筆数が増加している。これは、今年度調査において墓地に対する所有者不明土地管理制度の適用事例 (全国) が確認されたほか、沖縄の所有者不明土地のうち、墓地の一部に対する所有者不明土地管理制度の活用可能性が見込めるようになった影響が大きいと考えられる。

IV. 所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査

1 令和6年度調査において継続検討となっていた課題

- ・所有者不明土地管理命令が適用され、沖特管理者の管理が解除される場合に、沖特管理者がそれまでの管理において収取・保管してきた収益金（還付金）の取扱いについては、現行法令に規定がないため、これを処分する方策を明確にしておく必要があった。
- ・本件について、令和8年1月に那覇地方法務局長から法務省へ照会した結果、その通り取り扱って差支えないとの回答を受け、第2回検討会において那覇地方法務局供託課長より、以下の説明がされた。

沖縄復帰特措法第62条の規定により従前の例に準じて所有者不明土地を管理していた沖特管理者から、民法第264条の2第1項の規定により当該土地に対して所有者不明土地管理命令がされた後、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て当該土地を売却して買受人に所有権が移転し、沖特管理者による当該土地の管理が解除されたことに伴い、沖縄復帰特措法第62条の規定により従前の例に準ずることとされる所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付に関する立法第3条の規定等により、当該土地の管理の開始から当該管理命令がされるまでの間に生じた当該土地の収益金から管理費用を差し引いて得た額である還付金を従前の所有者に対して還付しなければならない債務を沖特管理者が負っているとして、供託の原因たる事実、法令条項並びに被供託者の氏名及び住所を別紙のとおりとする供託の申請がされた場合、これを受理するのが相当である。

別紙

1 供託の原因たる事実

供託者は、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条の規定により従前の例に準じて下記の所有者不明土地を管理していたが、当該土地は、令和〇年〇月〇日に民法第264条の2第1項の規定により所有者不明土地管理命令がされた後、令和〇年〇月〇日に所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得て売却し、買受人に所有権が移転した。

これにより、供託者による当該土地の管理が解除されたことに伴い、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条の規定により従前の例に準ずることとされる所有者不明土地の管理費用及びその引渡に伴う収益金の還付に関する立法第3条の規定等により、供託者は、当該土地の管理の開始から当該管理命令がされるまでの間に生じた当該土地の収益金〇〇円から管理費用〇〇円を差し引いて得た額である還付金〇〇円を従前の所有者に対して還付しなければならない債務（支払日：定めなし 支払場所：供託者住所地）を負っている。

しかしながら、当該土地の登記簿には当該従前の所有者に関する記録はなく、また、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律附則第5項の規定を踏まえて内閣府が沖縄県に委託して実施した調査によっても当該従前の所有者の氏名及び住所が不明であり、供託者の過失なくして債権者を確知することができないため、供託する。

記

所有者不明土地の表示

所在（省略）

地番（省略）

地目（省略）

地積（省略）

2 法令条項

民法第494条第2項（※）

※ 賃貸借契約の締結日（又は直近の合意更新日）が令和2年3月31日

以前である場合は、「民法第494条」

3 被供託者の氏名

供託の原因たる事実欄記載の土地の従前の所有者

4 被供託者の住所

不明

IV. 所有者不明土地管理制度等の活用を図る際に必要となる検討・調査

2 沖特管理者の伴走支援によって抽出された課題

■沖特管理者による筆界の特定手続について

- ・沖特管理者が、筆界特定の申請や、地図訂正の申出ができない場合、「所有者不明土地管理制度等の現行法制度を活用した取組みを推進し、可能な限り適正な管理の問題と所有者不明土地の解消を図る」上で問題となることから、筆界特定の申請と地図訂正の申出ができるか否かを明確化しておく必要がある。
- ・有識者検討会での協議の後、法務省との協議を経て、以下の考え方・方法により筆界特定の申請と、地図訂正の申出ができることを確認した。

<筆界特定の申請>

- ・管理行為の一環として、沖特管理者が筆界特定の申請をすることについて、沖特管理者は土地の管理者であるとともに、地方公共団体であることから、不動産登記法第131条第2項の規定に基づき筆界特定の申請をすることができると考えられる。

<地図訂正の申出>

- ・沖特管理者からの地図訂正の申出は、当該土地の利害関係人にあたることから、登記官の職権発動を促す申出をすることができるものと考えられる。その結果、地図及び登記記録が正しい情報に訂正及び更正される。

■制度活用における墓地の取扱いについて

- ・所有者不明土地管理制度を用いた墓地の問題解決のプロセスを整理すると、以下の通りである。
- ・沖特管理者は、新たな利用希望者が現れた場合には、**墓地経営許可の有無の確認**、**現地の確認**（墳墓の利用状況の外観調査と遺骨の有無の確認）を行う。
⇒所有者に関する情報が得られた場合には、所有者を特定し、事務手続による更正登記、所有権確認訴訟、所有者不明土地管理制度の申立て、表題部法に基づく探索調査の利用等の手法による適正管理化を促す。
- ・**所有者の手がかりがなく、遺骨がある場合には無縁墳墓改葬手続を行い**、1年間の公告ののちに、利用希望者は管理命令の申立てを行う。遺骨がない空き墓の場合は、無縁墳墓改葬手続を経ずに利用希望者が管理命令の申立てを行う。なお、墳墓の性質や形状、状態によって、墳墓の処分の考え方が異なる点に留意が必要である。

IV. 所有者不明土地管理制度の適用に係る調査検討

3 所有者不明土地管理制度等の活用に向けた周知資料（リーフレット）の作成と管理ガイドの更新

- ・ 今後、所有者不明土地管理制度及び特定不能土地等管理制度のさらなる活用を推進し、所有者不明土地問題の解決を図るため、利害関係人等に配布する「周知・説明資料」及び、その内容を沖縄管理者等が説明する際の「説明要領」を作成した。
- ・ 「説明要領」は管理ガイドに挿入する形とし、管理ガイドはその他、沖縄管理者への伴走支援で得られた示唆をFAQの形で掲載したほか、適正管理に向けた所有者不明土地管理制度の活用類型として「墓地」を追加し、Ver.5に更新した。

図表9 制作した周知資料（リーフレット）

所有者不明土地管理制度 注意したいポイント

■ 手続面のポイント

❗ 裁判所が必ず管理人を選任したり、土地の購入の許可が得られるものではありません。

所有者不明土地管理命令を申し立てると、裁判官は、個別の事案に応じて、管理命令の発令や、管理命令発令後の権限外行為（土地の購入等）の許可の判断を行います。したがって、過去に類似した申立ての例がある場合も、同様の判断が下されるとは限らないことに注意が必要です。

❗ 手続には数か月から1年以上の期間を要します。

申立てから所有権移転までにかかる期間は、個別の事案によって異なりますが、沖縄の所有者不明土地における過去の申立てでは、1年以上かかっているものもあり、所有権移転までに一定期間を要する可能性に留意が必要です。

■ 費用面のポイント

❗ 申立てには費用（収入印紙、郵便切手代、予納金）がかかります。

所有者不明土地管理命令の申立てにあたって、**鑑定金額の収入印紙**（土地1筆につき1,000円）と**郵便切手**（実費相当額）が必要です。また、**予納金**（手続のために裁判所に事前に納める費用）について、**那覇地方裁判所に指定された金額**（これまでの例では30～50万円程度）を納付する必要があります。

❗ 意図したとおり土地の購入等が認められない場合にも、申立人の費用負担が生じる可能性があります。

申立てにあたって納める予納金は、管理費用（管理のために必要となる費用や、管理人報酬のための費用）等に充てられます。そのため、例えば、土地の購入を希望する申立ての場合、管理人の選任後、**那覇地方裁判所による権限外行為許可**が下りず、土地の購入に至らなかった場合も、それまでの管理費用は予納金から差し引かれるため、予納金は全額返還されず、実質的に申立人の費用負担が生じる可能性があります。

専門家 相談窓口		本資料の配布について
名称	電話番号	沖縄県 総務部管財課 TEL:098-866-2106
沖縄弁護士会	098-865-3737 (平日10:00～15:00)	
沖縄県司法書士会	098-867-3577 (平日9:30～17:00)	
沖縄県土地家屋調査士会	098-834-7599 (平日9:00～18:00)	

「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 活用のご案内



「所有者不明土地管理制度[※]」とは、社会問題になっている「所有者不明土地」の適正な管理と利用を促進するために、令和5年4月に施行された制度です。[※]民法第264条の2～第264条の7

何ができるようになったの？

所有者不明土地管理制度により、これまで利用が難しかった**沖縄の所有者不明土地**について、**新たな所有者に所有権を移転（売買など）して、適正な管理や利用を図ることができるようになりました。**

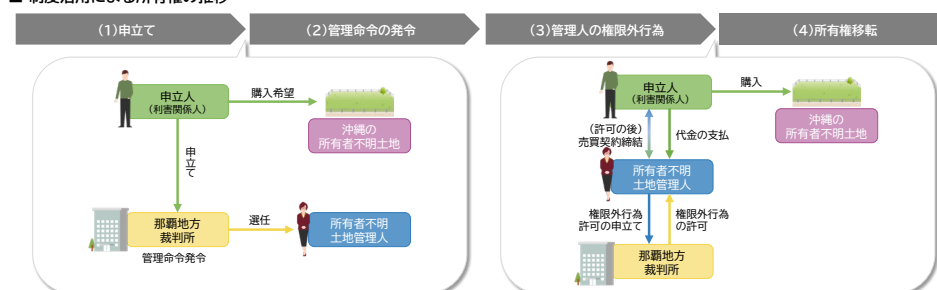
沖縄の所有者不明土地とは？

沖縄県では、先の大戦で土地関係の記録が喪失し、所有者が特定できない土地（以下「沖縄の所有者不明土地」といいます。）が発生しました。これらの土地は、法律に基づき、沖縄県または土地の所在する市町村が管理しています。

所有者不明土地管理制度 活用の流れ
～申立てにおいて対象土地の購入を希望する場合～

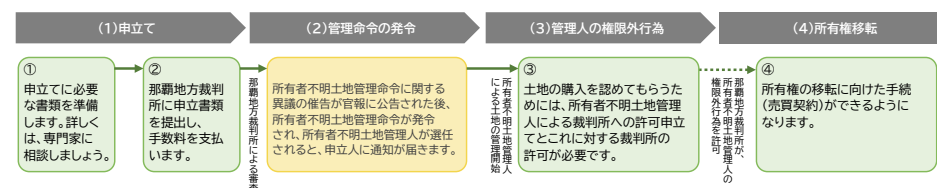
※ 一般的な流れを簡潔に記載しておりますが、実際の流れは個別の事案ごとに那覇地方裁判所等の判断に拠って異なる可能性があります。
※ 当該土地が「所有者等特定不能土地」である場合には、特定不能土地等管理制度が活用されます。詳細は専門家にご相談ください。

■ 制度活用による所有権の推移



■ 制度活用の手続

※ 申立てには法的な知見が必要となるため、**弁護士・司法書士等**の専門家に相談することをお勧めします。



【メモ1】
那覇地方裁判所から**予納金の納付指図**があれば、対応しましょう。

【メモ2】
裁判所の対象土地売却の諾否については、売却が適正な土地の賣却の観点から相当か、所定の職業の可能性がある、売却が所有者の利益を害することにならないか、売却代金は相当かなどから、総合的に判断されます。

V. 所有者不明土地管理制度等の自立的な活用に向けた体制構築支援

I シンポジウム開催の概要

- ・ 沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理制度の申立て事案は、令和7年12月末時点で10件あり、うち6件で新たな所有者への所有権移転（及びその大半は、所有者不明土地の解消）がされている。
- ・ これらの実務においては、沖縄県内の士業（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士）が活躍しており、その工夫や課題に関する知見が蓄積されてきている。
- ・ こうした中、沖縄の所有者不明土地に対して、今後も一定数の申立てが見込まれており、より円滑な制度活用に向けて関係士業間での工夫や課題に関する知見の共有が重要と認識し、シンポジウムを開催した。
- ・ 弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士の4士業を中心に60名以上の参加があり、申立ての事前準備が重要性など、必要な周知を図ることができた。

図表10 シンポジウムの開催概要

項目	概要
名称	所有者不明土地管理制度等の活用に関するシンポジウム ～士業（専門家）の連携による「沖縄の所有者不明土地」の問題解決に向けて～
開催形式	内閣府沖縄振興局主催（受託事業者運営）のシンポジウムとして開催 また、沖縄弁護士会、沖縄県司法書士会、沖縄県土地家屋調査士会、沖縄県不動産鑑定士協会から後援を得て開催した。
開催日時	令和8年1月22日（木） 14:00～16:30
開催場所	那覇商工会議所 2階ホール（沖縄県那覇市久米2-2-10）
開催方法	対面とオンラインのハイブリッド形式
参加申込者数	88名（対面：34名、オンライン：54名）
当日参加者数	66名（対面：29名、オンライン：37名） 内訳：弁護士25名、司法書士9名※うち1名は弁護士と重複、土地家屋調査士5名、不動産鑑定士5名、行政関係者15名、その他8名

図表11 全体の構成（登壇者敬称略）

内容	登壇者
I. 開催の挨拶・趣旨説明 ■ 本問題の解決に向けた将来像と取組方針の説明	内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当） 鈴木 啓嗣
II. 沖縄の所有者不明土地への制度活用の現状と展望 ■ 既往の活用事例と今後制度活用が想定される土地類型の紹介。制度活用における「沖縄の所有者不明土地」の特異性の紹介	（内閣府委託事業者） 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 席主任研究員 阿部剛志
III. 沖縄の所有者不明土地への制度活用における登記実務の解説 ■ 管理命令発令・取消に伴う登記実務の解説	那覇地方裁判所 前・首席登記官（有識者検討会検討員） 新城安朝
IV. 所有者不明土地管理制度を活用する上での留意点 ■ 申立ての前の段階、管理人選任後の段階のそれぞれにおいて各士業が効果的に連携・協業していく実務の姿とその際の留意点を解説	そよかぜ法律事務所弁護士／琉球大学法科大学院教授 （有識者検討会座長） 藤田広美
V. トークセッション ■ 各士業の有識者をお迎えし、各士業の観点から実務上の工夫や課題等についてメッセージ・示唆 ■ その後、ご参加の皆様からのご質問と意見交換	登壇者：有識者検討会検討員 藤田広美、新城安朝 弁護士 池田 修 司法書士 渡口慎也 土地家屋調査士 福原義隆 不動産鑑定士 村山哲志

VI. 過年度調査の総括及び令和8年度以降の展望

1 過年度調査の総括（検討結果の整理）

- ・本調査（過年度調査及び本年度調査）では、沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」を、全国的な所有者不明土地と比較した際の差異を原因として生ずる問題と定義し、課題整理と解決策の検討を行ってきた。これを踏まえ、平成30年度から令和7年度までの8カ年にわたる検討結果のポイントを参照できるよう、改めて整理した。

2 令和8年度以降の展望

- ・「沖縄所有者不明土地対策官・支援官」が沖縄県、那覇市、沖縄市に配置される予定であることを踏まえ、対策官・支援官の取組方針（案）を作成。
- ・また、沖特管理者の更なる連携強化に向け、「沖縄の所有者不明土地問題に関する検討会議（内閣府沖縄振興局主催）」が設置される予定。

図表12 沖縄の所有者不明土地に「起因する問題」への対応の変遷

	取り巻く環境（の変化）	起因する問題の主眼	本調査での対応（必要な措置）
<p>【第一段階】平成30～令和元年度</p> <p>※調査の主眼：実態の把握と、真の所有者への返還可能性の追求</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実態調査により、沖縄の所有者不明土地の全容が見えつつある段階 ■ 検討開始時点では、法令における所有者不明土地の定義は沖縄のみ ⇒所有者不明土地特措法、表題部所有者不明土地法が漸次成立・施行 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地所有権確認手続や慣習の差異に伴う法的特殊性の有無 ⇒沖縄固有の制度（事務手続による更正登記）の法的安定性 ■ 登記と管理の差異による問題 ⇒特定不能土地等管理者と沖特管理者の重複 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 直ちに包括的な法制上の措置を講ずることが必要なほどの法的特殊性はないとの結論。 ■ 事務手続による更正登記の法的位置づけの明確化（制度維持） ■ 管理者の重複に対する解釈①
<p>【第二段階】令和2～4年度</p> <p>※調査の主眼：管理の問題の解決に向けた新たな法制度の適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沖縄の所有者不明土地に幅広く適用可能な法制度（所有者不明土地管理制度等）の立案・成立 ⇒幅広く適用可能かつ適正管理と解消を見込めることから同制度の適用が議論の大きな前提に 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新たな法制度の適用問題 ⇒所有者不明土地管理人と沖特管理者の重複 ■ 管理権限・義務の不明確さに起因する問題（不適正な管理の是正） ⇒具体土地への制度適用上の問題 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈② ■ 沖特管理者の管理権限の範囲の解釈（民法改正を受けて更新） ⇒適正管理ガイドの作成 ■ CSの実施（申立書案の作成）
<p>【第三段階】令和5～7年度</p> <p>※調査の主眼：沖特管理者と所有者不明土地管理制度（人）が併存する中での安定的な制度運用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所有者不明土地管理制度の施行（事前の想定と異なり、幅広く緩やかな適用・運用、沖特管理者の存在を前提としない運用等） ■ 所有者不明土地に関する法制度が出揃う（現行法で安定の見込み） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所有者不明土地管理制度の運用における問題 ⇒管理命令取消後の運用、還付金の取扱い、登記の方法等） ■ 2つの管理制度が中期的に併存する前提での安定的な制度運用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関係機関・士業団体等との協議・調整による円滑な実務運用づくり ■ 沖特管理者の法的地位や管理者の重複に関する解釈③ ⇒内閣府・法務省での解釈調整 ⇒供託と登記にかかる運用構築