

**平成 30 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
報告書**

平成 31 年 3 月

三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社

平成 30 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 報告書

目次

I.	調査の概要.....	1
II.	実態調査結果の整理・分析	5
1	所有者不明土地実態調査の概要.....	5
2	調査結果の整理・分析.....	10
2-1.	土地条件からの整理・分析.....	10
2-2.	利用状況からの整理・分析.....	20
2-3.	所有者情報からの整理・分析.....	36
2-4.	登記情報からの整理・分析.....	48
3	実態調査結果を分析する上での留意点	51
III.	所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理	52
1	所有者不明土地の類型化.....	52
1-1.	類型化の基本方針	52
1-2.	発生要因による類型化	53
1-3.	土地現況による類型化	62
2	類型ごとの解決の方向性の検討と課題の整理	93
2-1.	発生要因による類型別の解決の方向性と課題	93
2-2.	土地現況の類型別の解決の方向性と課題	94
2-3.	解決の方向性に関する検討のまとめ	117
IV.	所有者探索調査の検討	119
1-1.	発生要因に基づく所有者探索調査の実施	119
1-2.	土地現況に基づく所有者探索調査の実施	119
V.	検討会の開催・運営.....	121

I. 調査の概要

(1) 本調査の目的と方針

① 調査の目的

先の沖縄戦による土地関係記録の焼失等によって生じた所有者不明土地（沖縄の所有者不明土地）については、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。以下「沖縄復帰特別措置法」という。)に基づき沖縄県又は関係する市町村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年の法改正により、沖縄復帰特別措置法において、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附則が創設されたことを踏まえ、内閣府では、同年度から、沖縄県への委託事業として、所有者不明土地実態調査（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。

実態調査については、平成29年度で測量調査が終了し、平成30年度で所有者探索調査が終了する予定であることから、今後の対応策を検討するため、これまで実施した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、課題を整理する。また、所有者探索調査について、探索方法の検討を行う。

② 調査の目標と方針

上記の目的を踏まえ、本年度の調査の目標を図表1の通りに位置づけ、以下の3つの方針に基づき、各種調査を実施した。

図表1 本調査の本年度の目標

- ・実態調査結果を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の全体像（現状と課題）が明らかとなる。
- ・また、これを踏まえ、所有者不明土地の類型化、真の所有者の探索方法（効果的な実施方法）など、所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた検討の方向性が浮かび上がる。

1) 実態調査の精緻な分析 ～実態調査結果の統括、事実の特定～

平成24～29年度（6カ年）にわたる実態調査を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の全体像と具体像を明らかにする。（事実を特定する）

そのため、実態調査データを最大限に活用するとともに、有識者による検討会を開催し、専門的知見からの助言を得て、所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた詳細な分析を行い、実態を明らかにしていく。

2) 類型化に基づく課題の整理と解決の方向性の検討

沖縄の所有者不明土地は、その発生要因に応じた多義性があるほか、現状の占有・利用状況に応じて問題解決の方向性が大きく異なることから、これらに応じた類型化と、類型に応じた課題整理と解決の方向性の検討が重要となる。

その際、これまでの経緯や議論の確認、昨今の全国的な所有者不明土地（所有者の所在の把握が難しい土地）に関する政策動向を踏まえて検討する。

3) 所有者探索手法の改善検討

所有者探索調査では、所有者不明土地の隣接地主の特定、及び隣接地主や地域の古老への聴取等を行い、真の所有者に関する有力情報が得られた場合は面会調査を実施してきた。

ただし、一部の土地では、未だ隣接地主への聴取が終わっていない段階であることなど、真の所有者を特定しうる余地が残っていることを踏まえ、今後の所有者探索調査の効果的な実施方法を検討する。

(2) 「沖縄の所有者不明土地」について

「全国的な所有者不明土地」（所有者の所在の把握が難しい土地）と「沖縄の所有者不明土地」は、不動産登記簿における登記内容に以下のような相違があり、問題の本質が根本的に異なる状態を指していることに留意が必要である。

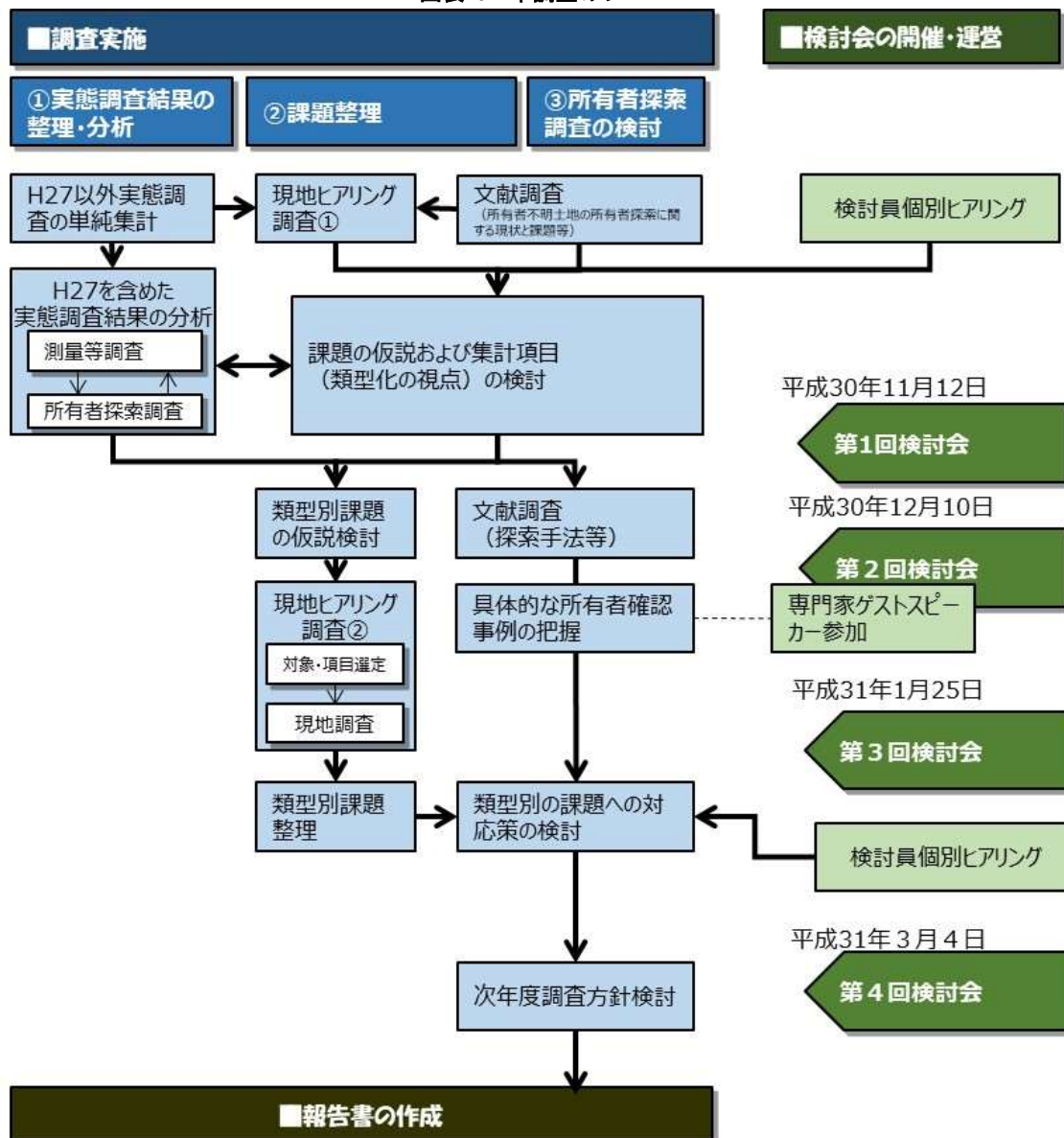
図表 2 「全国的な所有者不明土地」と「沖縄の所有者不明土地」の性質の違い

- | |
|--|
| <p>■「全国的な所有者不明土地」：（所有者の所在の把握が難しい土地）</p> <p>⇒相続未登記（死亡者が名義人である）や変則型登記（記名共有地）などにより、不動産登記簿の表題部または権利部に所有者の登記があるが、所有者の特定・コンタクトが困難である状態の土地。</p> <p>■「沖縄の所有者不明土地」</p> <p>⇒先の沖縄戦による土地関係記録の焼失等によって生じた、不動産登記簿の表題部（及び権利部）に所有者の登記がなく、所有者の特定・コンタクトができない状態の土地。（管理者としては沖縄県または市町村名が記載されている）</p> |
|--|

(3) 調査のフローと内容

本調査研究の目的を踏まえ、以下の手法・内容により調査を実施した。

図表 3 本調査のフロー



検討会は図表 4 に示した有識者を検討員として委嘱・組成し、4 回にわたる討議を重ねた。各検討会での討議概要は V. 章に示している。

また、検討員個別ヒアリングと現地ヒアリング調査は図表 5 に示した通りに実施した。

図表 4 検討員名簿

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	いわさき まさあき 岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授
検討員	くすのき かずき 楠 和起	沖縄県司法書士会 総務部長
	すいづ たろう 水津 太郎	慶應義塾大学法学部 教授
	ひ が ただし 比嘉 正	琉球大学法科大学院 教授
	ふじた ひろみ 藤田 広美	琉球大学法科大学院 教授

図表 5 現地ヒアリング調査の実施概要

分類	対象	実施日
現地ヒアリング①	沖縄県総務部管財課	平成 30 年 7 月 17 日
検討員個別 ヒアリング①	比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員	平成 30 年 9 月 14 日
	岩崎座長	平成 30 年 9 月 28 日
	水津検討員	平成 30 年 10 月 10 日
現地ヒアリング②	沖縄県総務部管財課 ⇒那覇市・八重瀬町内の拝所の現地調査	平成 30 年 11 月 28 日
	那覇市 総務部管財課 ⇒市内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 11 月 29 日
	名護市 総務部 財政課 ⇒市内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 11 月 28 日
	沖縄県総務部管財課 ⇒読谷村・西原町内の原野・畑の現地調査	平成 30 年 12 月 18 日
	中城村 総務部 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 12 月 27 日
	北中城村 総務課 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 30 年 12 月 28 日
	粟国村 総務課 ⇒村内の管理地（墓地）の現地調査	平成 31 年 1 月 29 日
現地ヒアリング③	那覇地方法務局	平成 31 年 2 月 5 日
検討員個別 ヒアリング②	比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員	平成 31 年 2 月 5 日～6 日
	水津検討員	平成 31 年 2 月 19 日

II. 実態調査結果の整理・分析

1 所有者不明土地実態調査の概要

(1) 調査の目的

実態調査の結果を整理・分析し、沖縄の所有者不明土地の実態を把握するとともに、所有者探索調査の実施状況やその特徴について把握することで、所有者不明土地の類型化を図る手がかりとするとともに、真の所有者特定に向けた探索方法の改善策について検討することを目的とする。

(2) 調査の方法・集計項目

実態調査結果は、①登記簿情報、②測量等調査結果、③所有者探索調査結果が集計表として所有者不明土地ごとに整理されている。

各調査の集計項目は、以下の通りである。

図表 6 登記簿記載情報 集計項目

集計項目	選択肢
所在地（市町村）	●那覇市 ●宜野湾市 ●浦添市 ●名護市 ●糸満市 ●沖縄市 ●豊見城市 ●うるま市 ●南城市 ●大宜味村 ●今帰仁村 ●本部町 ●恩納村 ●伊江村 ●読谷村 ●嘉手納町 ●北中城村 ●中城村 ●西原町 ●与那原町 ●南風原町 ●渡嘉敷村 ●座間味村 ●粟国村 ●渡名喜村 ●久米島町 ●八重瀬町
所在地（地域）	●本島南部 ●本島中部 ●本島北部 ●離島部
地目（注釈）	●田 ●畑 ●宅地 ●学校用地 ●池沼 ●山林 ●原野 ●基地 ●用悪水路 ●ため池 ●保安林 ●公衆用道路 ●雑種地 ●拝所
所有者（管理者）	●琉球政府 ●沖縄県 ●沖縄県（更正登記） ●那覇市 ●那覇市（更正登記） ●宜野湾市 ●浦添市 ●名護市 ●糸満市 ●沖縄市 ●沖縄市（更正登記） ●うるま市（更正登記） ●南城市 ●大宜味村 ●今帰仁村 ●本部町 ●本部町（更正登記） ●伊江村 ●読谷村 ●嘉手納町 ●北中城村 ●中城村 ●西原町 ●与那原町 ●南風原町 ●粟国村 ●久米島町 ●八重瀬町 ●石川市 ●具志川市 ●具志川村 ●西原村 ●島尻郡大里村 ●名護市長 ●沖縄興業銀行 ●空欄
措置内容等	●登録地成 ●土地改良法による換地処分 ●土地区画整理法による換地処分 ●所有者不明土地からの分筆 ●遺漏による表題部新設
措置内容等の日付	

注釈）不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 99 条により定められた地目。ただし、拝所については同規則に記載がない。

図表 7 測量等調査結果 集計項目

集計項目	選択肢
地形	●平坦地 ●緩傾斜地 ●傾斜地 ●急傾斜地
現況類型 －現況ごと（現況 1 ～ 現況 4） －代表類型（注釈）	●田・畑 ●住宅用地 ●店舗・事務所等用地 ●公共施設(除:学校) ●学校用地 ●山林・原野 ●牧場 ●墓地等 ●水道・用悪水路 ●ため池 ●護岸・海岸等 ●公衆用道路 ●公園・グラウンド ●更地 ●駐車場 ●基地 ●河川 ●ゴルフ場 ●資材等置場 ●海面上の岩 ●返還済み ●所在不明 ●換地中 ●その他
占有者数・種類	●国 ●県 ●市町村 ●個人 ●法人 ●自治会 ●不明 ●その他
契約数・有無	●契約あり ●契約なし
墓石の有無・使用状況	【墓石の有無】 ●墓石あり ●墓石なし 【使用状況】 ●使用 ●未使用 ●不明
実測面積	●100 m ² 未満 ●100～200 m ² 未満 ●200～300 m ² 未満 ●300～400 m ² 未満 ●400～500 m ² 未満 ●500～600 m ² 未満 ●600～700 m ² 未満 ●700～800 m ² 未満 ●800～900 m ² 未満 ●900～1000 m ² 未満 ●1000 m ² 以上
占有面積	●100 m ² 未満 ●100～200 m ² 未満 ●200～300 m ² 未満 ●300～400 m ² 未満 ●400～500 m ² 未満 ●500～600 m ² 未満 ●600～700 m ² 未満 ●700～800 m ² 未満 ●800～900 m ² 未満 ●900～1000 m ² 未満 ●1000 m ² 以上
道路隣接地	●幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接している場合（都市計画区域内又は準都市計画区域内において建築基準法第 43 条上建築物の建設に必要な条件（原則）） ●幅員が不明の場合や無舗装の農道等に接している場合（ただし、明らかに幅員 4 m 未満の場合又は 2 m 以上接していない場合には、×とする） ●道路に隣接していないもの ●当該地全体が道路の一部である場合 ●当該地の一部が道路である場合 ●当該地の一部が農道である場合
建物の有無	●建物あり ●建物なし
建物の種類	●戸建住宅 ●アパート ●公営住宅 ●学校施設 ●店舗 ●倉庫 ●プレハブ ●工場 ●牛舎 ●公園施設 ●その他

注釈）代表現況類型とは、現況類型のうち、最も面積の大きいもの。

図表 8 所有者探索調査結果 集計項目

集計項目	選択肢
隣接地数	● 1～5 筆 ● 6～10 筆 ● 11～15 筆 ● 16 筆～20 筆 ● 21 筆～25 筆 ● 26 筆～30 筆 ● 31 筆～
隣接地主特定の有無	● 全員特定 ● 一部特定 ● 全員未特定
特定済み隣接地主への聴取状況	【聴取済】 ● 有力情報あり ● 有力情報なし 【未聴取】 ● 訪問するも不在：不在票入れず ● 訪問するも不在：不在票入れるも無連絡 ● 訪問するも聴取拒否 ● 県外居住のため聴取せず ● 聴取依頼文を送付も無連絡 ● 当初から公有地（字有地含む） ● 有力情報があり聴取省略 ● その他の理由（死亡・倒産等）のため聴取困難 ● 所在地が不明：隣接地主の登記簿上の住所が存在しない ● 所在地が不明：転居先不明
隣接地主不特定の理由	● 所有者不明土地 ● 権利移転前の所有者不明 ● 換地であり換地前の所有者追跡が困難 ● 筆界未定
古老等への聴取数、情報の有無	● 古老等への聴取済：有力情報あり ● 古老等への聴取済：有力情報なし ● 古老等への聴取未実施
看板設置有無、看板による情報の有無	● 看板設置済 ● 看板未設置 ● 看板を見て得られた情報数 ● 看板を見て得られた情報：有力情報 ● 看板を見て得られた情報：非有力情報
新聞広告等により得られた情報の有無	● 有力情報 ● 非有力情報
巡回時に得られた情報の有無	● 巡回時に有力情報あり
何らかの手掛かり情報の有無	● 手がかり情報あり ● 特になし
調査結果	● 継続 ● 見込みなし ● 訴訟検討中 ● 訴訟断念 ● 訴訟中 ● 訴訟終了 ● 敗訴

(3) 実態調査で得られた情報の整理方法

本項においては、登記簿情報及び測量等調査結果、所有者探索調査結果を、「土地条件関係」「利用状況関係」「所有者情報関係」の3種類に分類し、情報を多角的に把握する。

「土地条件関係」では、登記簿での所有者不明土地の所在地情報のほか、地形・実測面積、接道条件、隣接地数を整理した。

「利用状況関係」では、登記簿での地目情報のほか、現況類型及び現況代表類型を整理した。また、所有者不明土地の上物として建物の有無・種類、墓石の有無・利用状況、さらには所有者不明土地の占有状況に関する情報として占有者数・種類、占有面積、契約有無・契約数に関する情報を整理した。

「所有者情報関係」では、隣接地主の特定状況及び、隣接地主、地域古老等、看板、新聞広告、巡回時等に得られた真の所有者に繋がる情報の有無について整理している。

図表 9 情報の整理方法

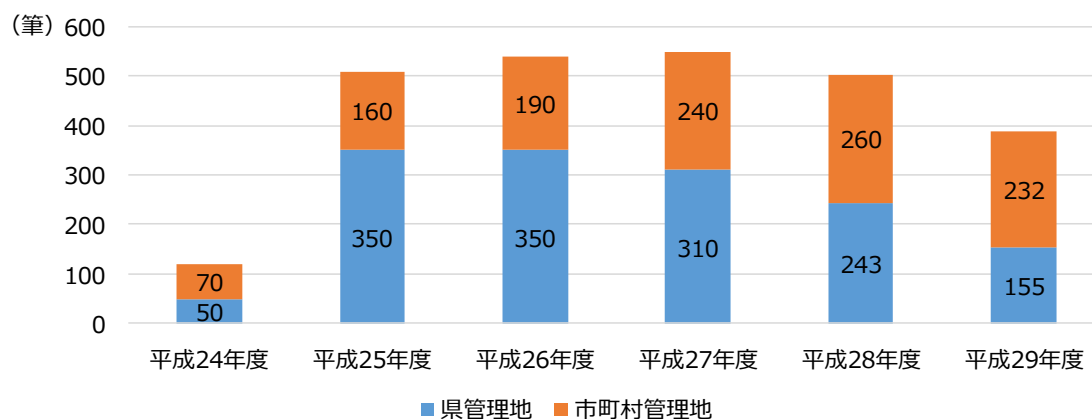
	情報 種類	登記簿 記載情報	測量等 調査結果	所有者探索 調査結果
1	土地 条件 関係	・所在地（市 町 村、字 別）	・地形 ・実測面積 ・道路隣接状況	・隣接地数
2	利用 状況 関係	・地目（登記 地目）	・現況類型（1～4種） 及び代表類型 ・建物の有無、種類 ・墓石の有無、利用状況 ■ 占有状況 ・占有者数、種類 ・占有面積 ・契約数、有無	
3	所有者 情報 関係			・隣接地主の特定の有無、不特定の理由 ・特定隣接地主への聴取状況、情報の有無 ・古老等への聴取数、情報の有無 ・看板設置有無、看板による情報有無 ・新聞広告により得られた情報の有無 ・巡回時に得られた情報の有無 ・何らかの手がかり情報の有無
4	登記簿 情報	・措置内容等		

(4) 調査の対象

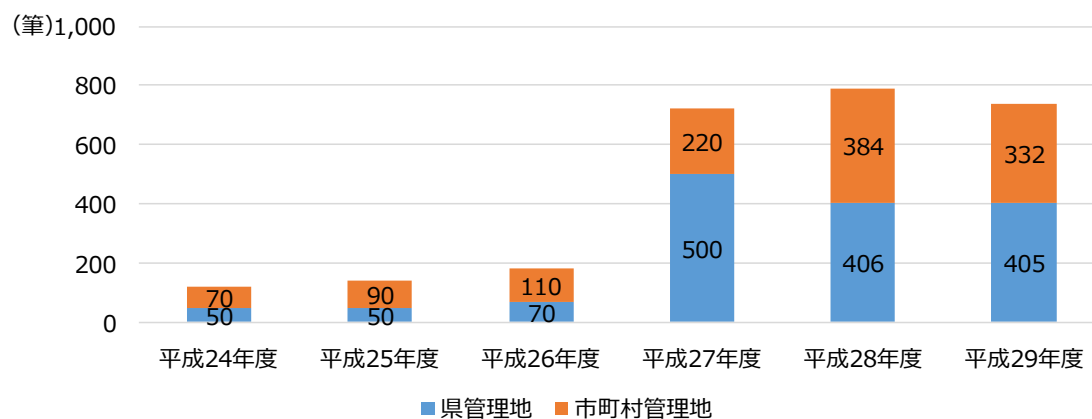
実態調査の実施年度別の筆数は、以下の通りである。

実態調査は、平成 25 年度以降本格的に調査が実施されたことから、測量等調査については同年度以降に調査対象数が約 500 筆と大幅に増加している。所有者探索調査については、平成 24～26 年度までは沖縄県又は市町村が直接調査を実施していたが、平成 27 年度以降は測量等調査と併せ、測量会社等に委託し実施したことから、同年度以降、調査対象数が 700 筆以上に大幅増加している。

図表 10 測量等調査 調査実施年度（筆数）



図表 11 所有者探索調査 調査実施年度（筆数）



2 調査結果の整理・分析

2-1. 土地条件からの整理・分析

(1) 所有者不明土地の所在地

所有者不明土地 2,707 筆は、沖縄県内 27 市町村に存在し、そのうち那覇市には 986 筆（約 4 割）が存在しており、粟国村の 557 筆、与那原町の 205 筆とあわせると、3 市町村で全体の 65%の筆が集中している。

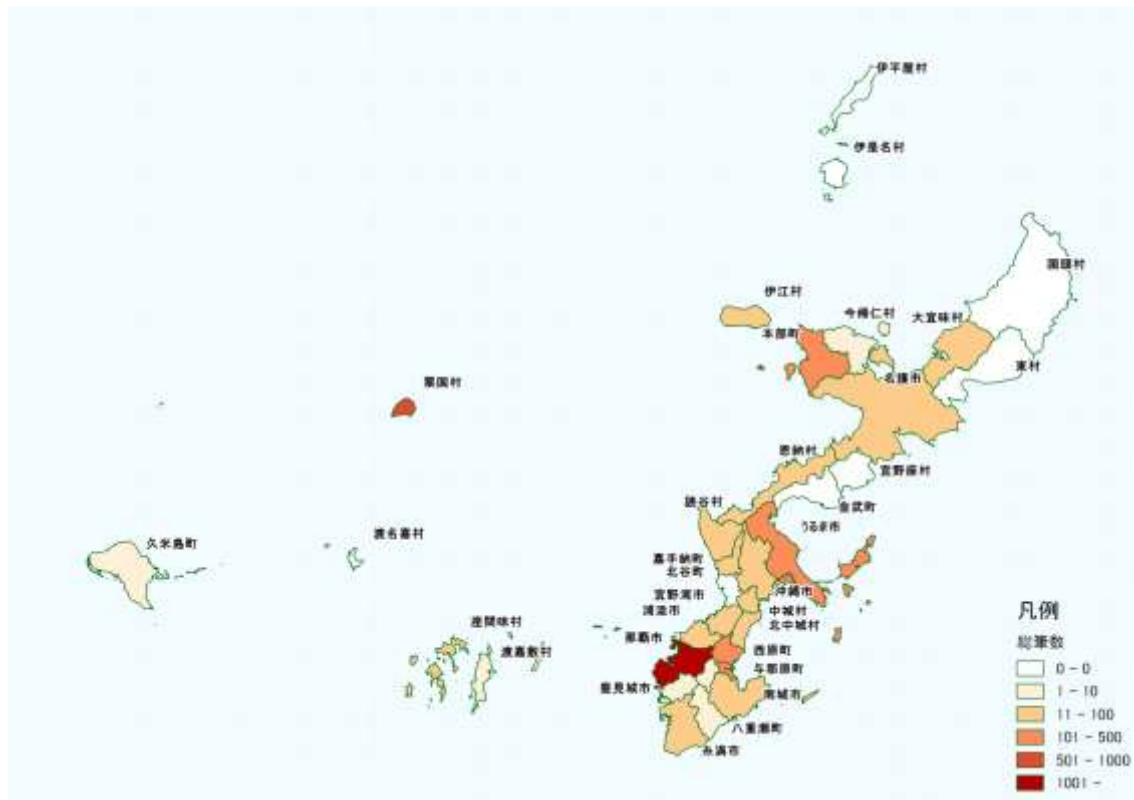
伊江村の所有者不明土地面積は、県管理地において 484,116 m²であり、全所有者不明土地の面積 982,395 m²の半数程度を占めている。

一筆当たりの平均面積は、都市部を多く抱える那覇市では平均面積 42.41 m²、中央値 18.7 m²と小規模な傾向がある。

図表 12 所在市町村別の所有者不明土地（筆数・面積・平均面積・中央値）

	県管理地		市町村管理地		合計		平均値	中央値
	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)	面積 (m ²)	面積 (m ²)
那覇市	426	14,232	560	27,582	986	41,814	42.41	18.7
宜野湾市	6	951	12	2,227	18	3,178	176.53	153.0
浦添市	26	4,477	37	3,282	63	7,759	123.15	83.0
名護市	59	97,278	41	1,937	100	99,215	992.15	92.0
糸満市	13	3,338	8	805	21	4,143	197.29	100.0
沖縄市	6	779	79	4,847	85	5,626	66.18	51.0
豊見城市	1	93	0	0	1	93	93.00	93.0
うるま市	54	14,168	64	14,951	118	29,119	246.77	107.0
南城市	11	2,941	13	1,444	24	4,385	182.72	118.5
大宜味村	18	8,540	1	6	19	8,546	449.79	284.0
今帰仁村	2	585	1	24	3	609	203.00	33.0
本部町	28	11,742	112	4,166	140	15,908	113.63	19.0
恩納村	14	9,028	0	0	14	9,028	644.86	359.0
伊江村	16	484,116	1	87	17	484,203	28482.53	6361.0
読谷村	29	8,542	12	1,742	41	10,284	250.83	165.0
嘉手納町	4	261	7	703	11	964	87.64	62.0
北中城村	23	8,800	36	2,943	59	11,743	199.03	83.0
中城村	26	4,704	46	4,148	72	8,852	122.94	75.0
西原町	76	33,317	36	4,208	112	37,525	335.04	173.0
与那原町	105	30,621	100	6,821	205	37,442	182.65	88.0
南風原町	3	2,035	5	538	8	2,573	321.66	142.0
渡嘉敷村	1	70	0	0	1	70	70.00	70.0
座間味村	14	33,261	0	0	14	33,261	2375.79	710.5
粟国村	534	120,040	23	2,789	557	122,829	220.52	137.0
渡名喜村	3	1,322	0	0	3	1,322	440.67	661.0
久米島町	2	144	3	419	5	563	112.60	82.0
八重瀬町	5	872	5	470	10	1,342	134.20	113.0
合計	1,505	896,256	1,202	86,139	2,707	982,395	362.91	62.0

図表 13 所在市町村別の所有者不明土地（筆数別）



注釈）基盤地図は「国土数値情報」を利用。

筆数の多い那覇市、粟国村、与那原町の域内においても、所有者不明土地は特定の「字」に集中する傾向にある。那覇市の全所有者不明土地 986 筆のうち、100 筆以上が集中する「字」は字真地、若狭三丁目、辻二丁目の 3 カ所であり、これら 3 つの「字」で半数程度を占める。

粟国村の全所有者不明土地 557 筆のうち、島中央部にあたる字東に 415 筆が集中して存在する。

与那原町の全所有者不明土地 205 筆のうち、友利原、江口原、湧当原の「字」で 152 筆と集中して存在する。

図表 14 那覇市・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
那覇市	安謝二丁目	0	98	98
	字識名、識名一丁目・二丁目・四丁目	1	22	23
	字上間、上間一丁目	0	7	7
	字真地	0	154	154
	字大道	2	0	2
	字天久	0	4	4
	字銘苅、銘苅一丁目	13	7	20
	宇栄原二丁目	1	0	1
	垣花町二丁目	1	0	1
	久米一丁目	2	0	2
	具志三丁目	0	1	1
	古島一丁目・二丁目	0	3	3
	三原三丁目	3	0	3
	山下町	4	1	5
	若狭一丁目～三丁目	171	0	171
	首里金城町四丁目	0	1	1
	首里崎山町三丁目・四丁目	1	9	10
	首里山川町二丁目	2	0	2
	首里真和志町一丁目	1	0	1
	首里石嶺町二丁目～四丁目	2	5	7
	首里大名町一丁目・二丁目	4	23	27
	首里鳥掘町四丁目	0	1	1
	首里桃原町二丁目	1	0	1
	首里末吉町二丁目	0	1	1
	住吉町一丁目・三丁目	2	4	6
	小禄	1	0	1
	松山一丁目	8	0	8
	松川・一丁目・三丁目	6	0	6
	松尾二丁目	0	11	11
	上之屋一丁目	0	1	1
	真嘉比一丁目	1	0	1
	楚辺一丁目～三丁目	3	39	42
	辻一丁目・二丁目	179	0	179
	東町	1	0	1
	泊一丁目・三丁目	3	0	3
	繁多川二丁目・四丁目・五丁目	2	23	25
	樋川一丁目	1	0	1
	牧志一丁目～三丁目	5	59	64
	与儀一丁目	0	1	1
	壺屋二丁目	2	0	2
	壺川一丁目・三丁目	3	85	88
那覇市合計		426	560	986

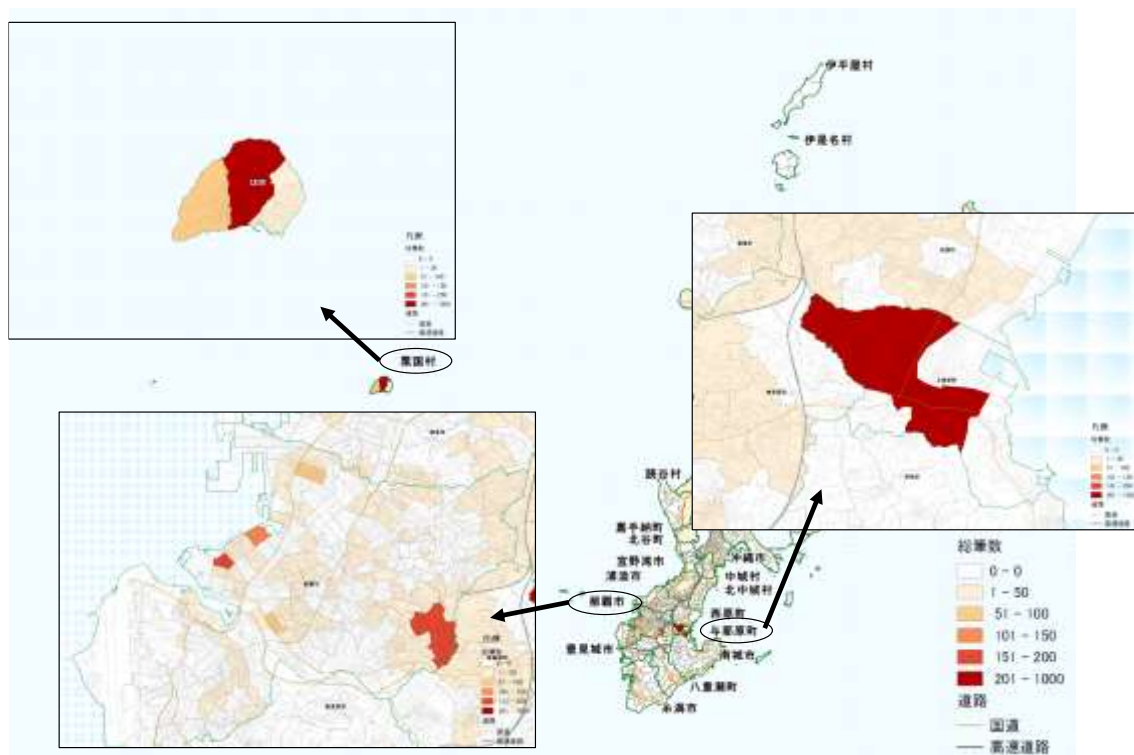
図表 15 粟国村・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
粟国村	字東	408	7	415
	字西	77	16	93
	字浜	49	0	49
粟国村合計		534	23	557

図表 16 与那原町・字別の所有者不明土地（筆数）

		県管理地	市町村管理地	合計
与那原町	東原	6	0	6
	仕明毛原	1	0	1
	御獄竈原	4	0	4
	伊利原	2	0	2
	友利原	7	52	59
	運玉原	14	0	14
	平良原	7	2	9
	運玉後原	5	0	5
	平瀬原	1	3	4
	猫瀬原	1	1	2
	島ノ前原	5	0	5
	江口原	31	23	54
	湧当原	21	18	39
	前原	0	1	1
与那原町合計		105	100	205

図表 17 字別の所有者不明土地（筆数別）



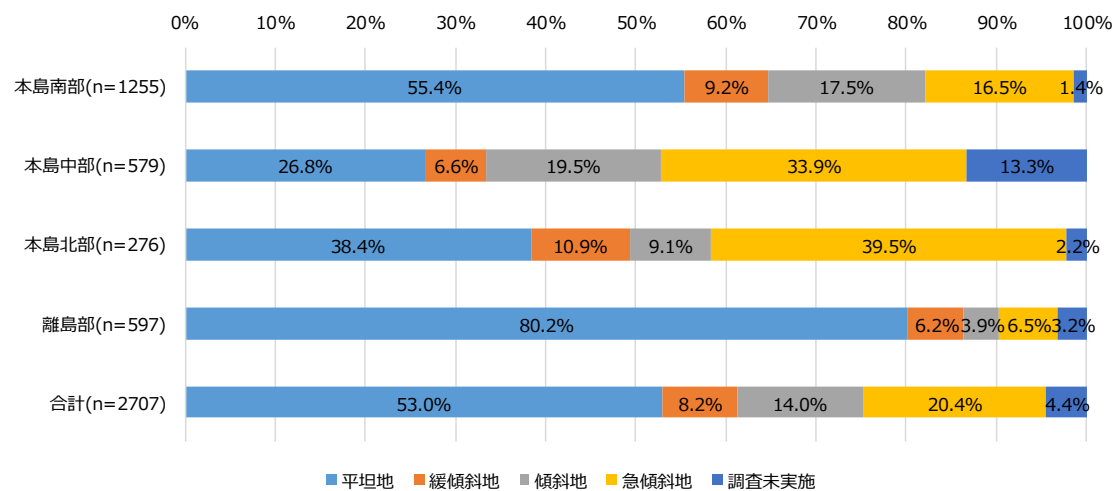
注釈）基盤地図は「国土数値情報」を利用。

(2) 地形

所有者不明土地の地形についてみると、本島南部及び離島部では平坦地が多く、本島中部及び北部では傾斜地が多いという傾向がある。

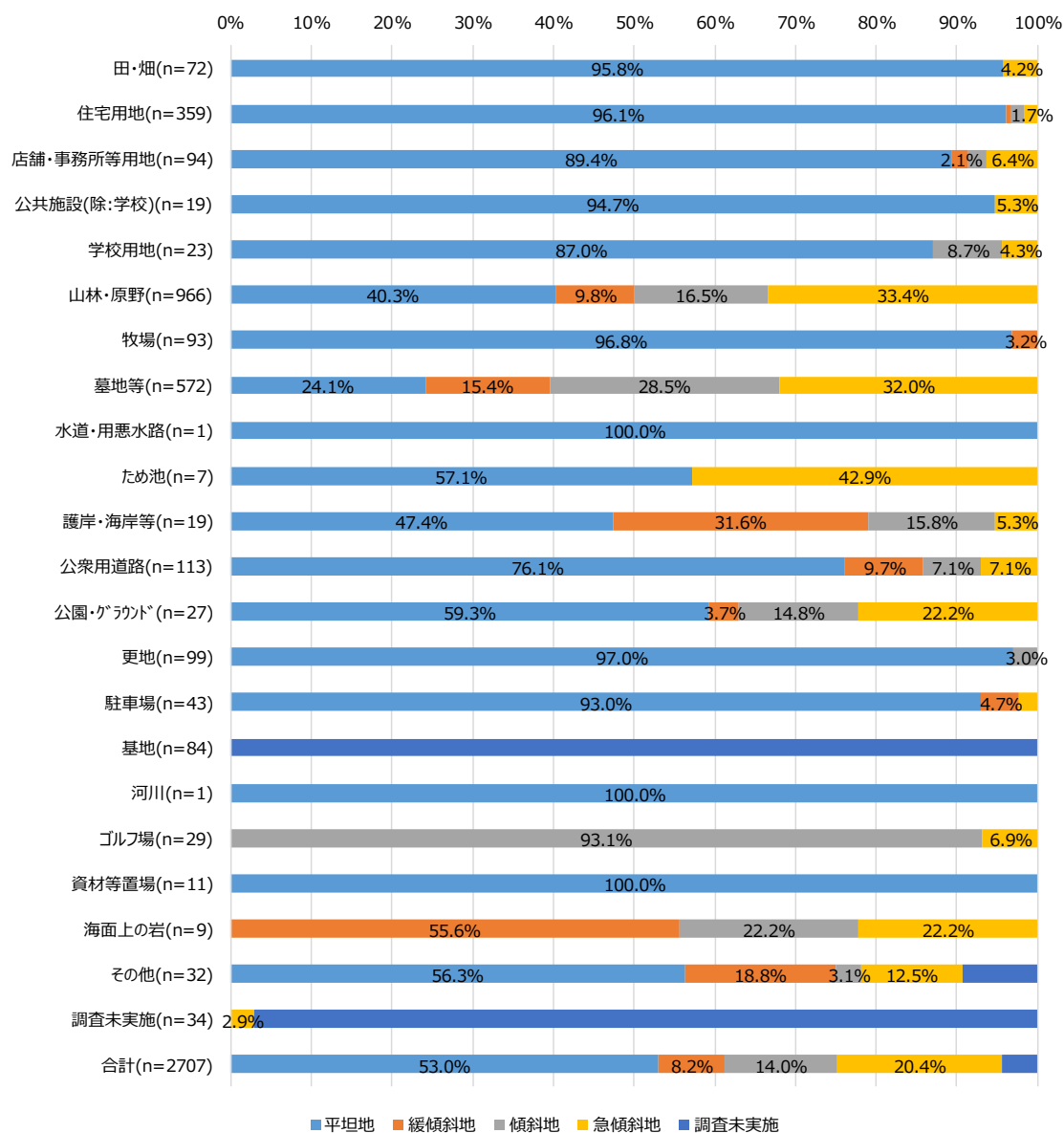
本島南部では、平坦地が占める割合が 55.4%であり、現況は「住宅用地」や「店舗・事務所等用地」が集中して存在している。離島部では、平坦地が占める割合が 80.2%であり、現況は「山林・原野」が多い。本島中部・北部では、傾斜地が占める割合が 6 割であり、現況は「山林・原野」が多い。

図表 18 所在地域別の所有者不明土地の地形（筆数比率）



現況代表類型別にみると、現況「墓地等」で傾斜地が占める割合が7割を占めている。

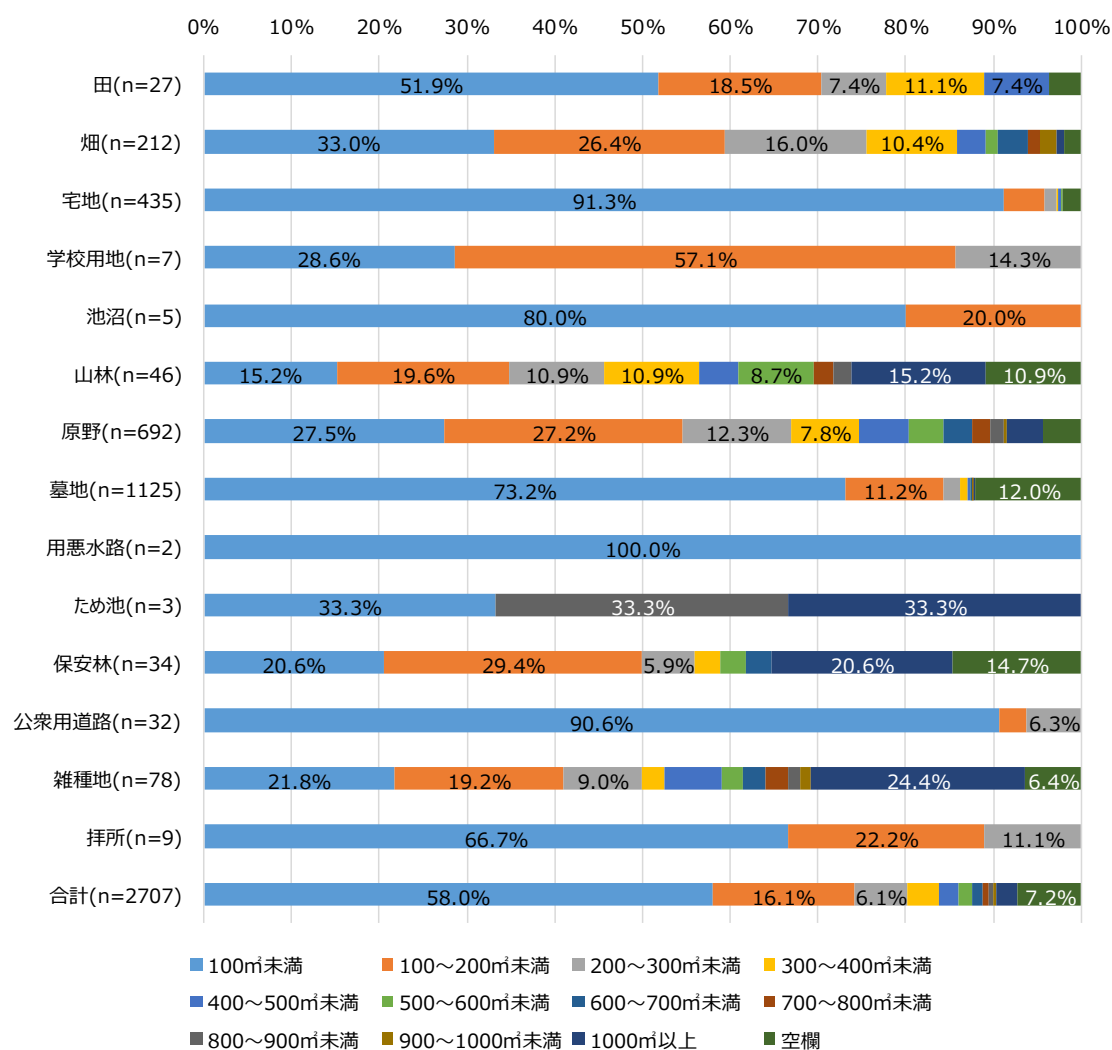
図表 19 現況代表類型別の所有者不明土地の地形（筆数比率）



(3) 実測面積

所有者不明土地全体における 100 m²未満の土地が占める割合は 58.0%と半数以上を占めており、そのうち筆数の多い宅地や墓地では 100 m²未満の土地が 7～9 割を占めていることから、所有者不明土地の大半は小さな宅地と墓地が占めていると言える。また、100 m²未満の宅地の大半は、土地区画整理法に基づく換地処分となっている土地である。

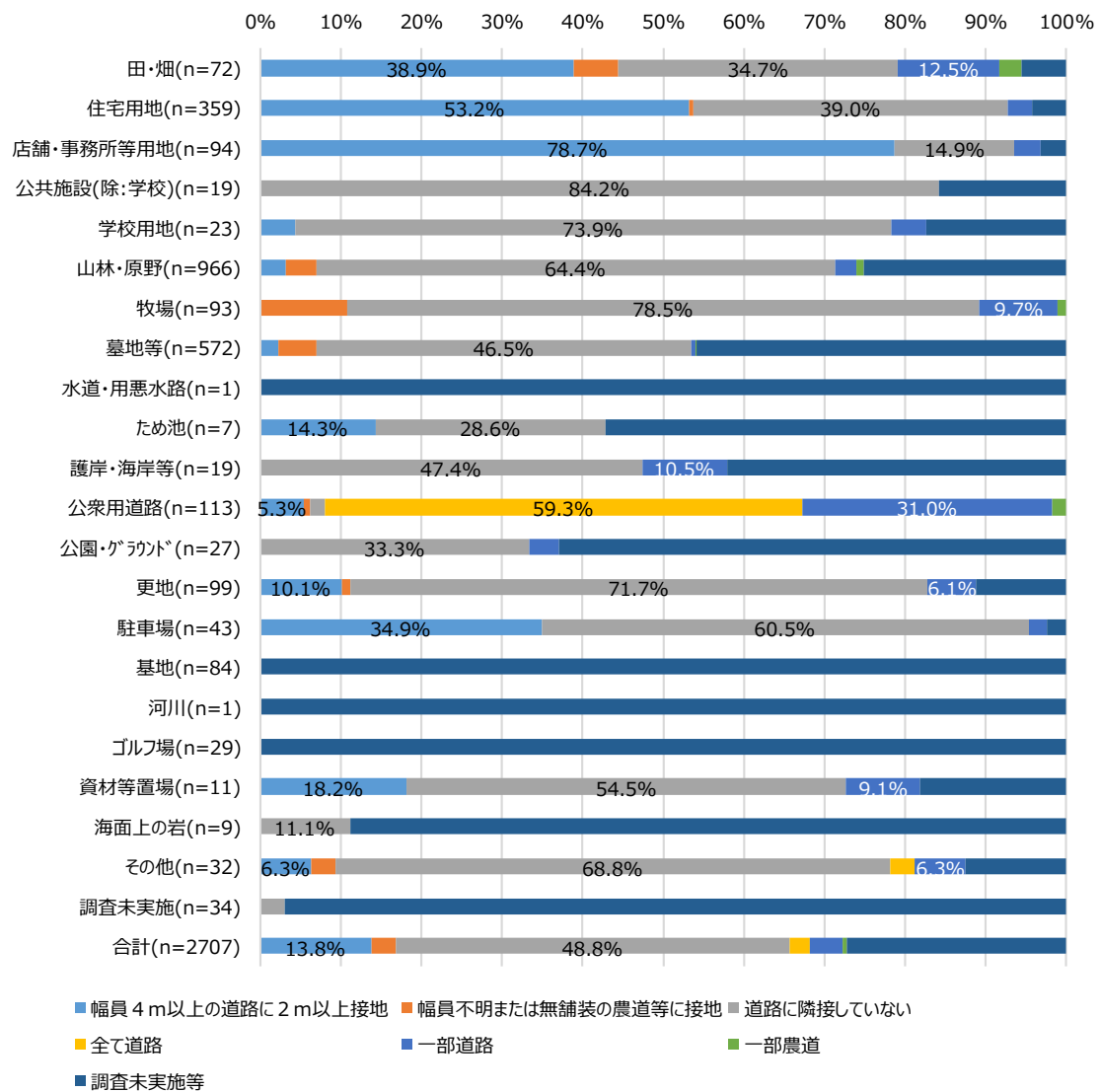
図表 20 地目別の所有者不明土地の実測面積（筆数比率）



(4) 道路の隣接状況

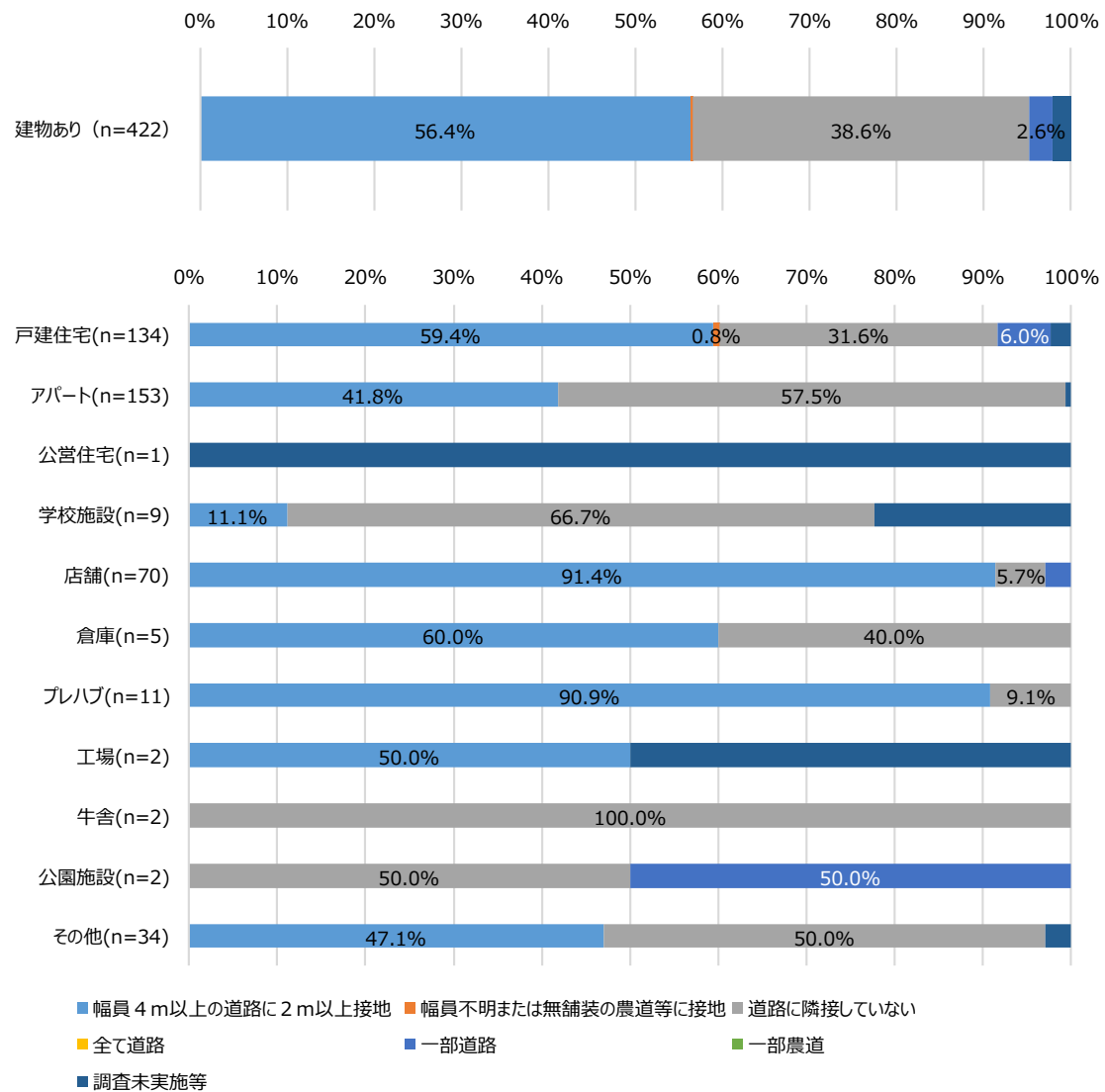
道路の隣接状況は、現況により異なるが、住宅用地の約 4 割、店舗・事務所等用地の 1 割強では道路に隣接していないため、再建築不可の土地である。さらには、公共施設と学校用地といった公共利用の土地では道路に接していない土地が 7～8 割を占める。

図表 21 現況代表類型別の道路隣接状況（筆数比率）



建物がある土地のうち 4 割が道路に接していない土地であり、なかでも戸建住宅のある土地の 3 割、アパートのある土地の 6 割近くが道路に接していない土地である。

図表 22 建物あり・建物種類別の道路隣接状況（筆数比率）

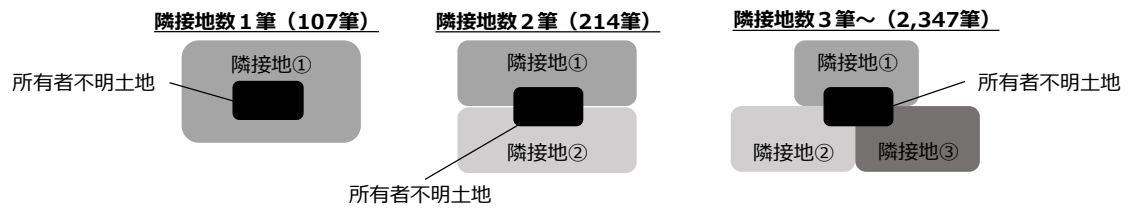


（５）所有者不明土地の隣接地数

隣接地の数は、3 筆以上が 2,347 筆と大半を占めるが、1 筆のみの土地が 4%程存在する。隣接地数のイメージのとおり、隣接地数が 1 筆の場合、ある土地 1 筆の中に所有者不明土地が内包される可能性が高く、こうした土地が 107 筆存在する。また、隣接地数が 2 筆の場合についても、隣接地数のイメージのとおり、2 筆の土地に挟まれて存在する可能性が高く、こうした土地が 214 筆存在する。

地目別にみると、隣接地数が 1 筆の土地は、対象筆数は少ないが学校用地や池沼では 3 ～4 割程度存在するほか、墓地等にも一定割合でみられる。

図表 23 隣接地数のイメージ



図表 24 地目別の隣接地数 (筆数・比率)

		1 筆	2 筆	3 筆～	調査未実施	合計
田	筆数	1	2	23	1	27
	比率	3.7%	7.4%	85.2%	3.7%	100.0%
畑	筆数	4	13	191	4	212
	比率	1.9%	6.1%	90.1%	1.9%	100.0%
宅地	筆数	10	52	367	6	435
	比率	2.3%	12.0%	84.4%	1.4%	100.0%
学校用地	筆数	2	1	4	0	7
	比率	28.6%	14.3%	57.1%	0.0%	100.0%
池沼	筆数	2	0	3	0	5
	比率	40.0%	0.0%	60.0%	0.0%	100.0%
山林	筆数	1	4	40	1	46
	比率	2.2%	8.7%	87.0%	2.2%	100.0%
原野	筆数	20	42	627	3	692
	比率	2.9%	6.1%	90.6%	0.4%	100.0%
墓地	筆数	58	82	977	8	1,125
	比率	5.2%	7.3%	86.8%	0.7%	100.0%
用悪水路	筆数	0	0	2	0	2
	比率	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
ため池	筆数	1	0	2	0	3
	比率	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	100.0%
保安林	筆数	1	4	29	0	34
	比率	2.9%	11.8%	85.3%	0.0%	100.0%
公衆用道路	筆数	2	3	27	0	32
	比率	6.3%	9.4%	84.4%	0.0%	100.0%
雑種地	筆数	4	7	51	16	78
	比率	5.1%	9.0%	65.4%	20.5%	100.0%
拝所	筆数	1	4	4	0	9
	比率	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100.0%
合計	筆数	107	214	2,347	39	2,707
	比率	4.0%	7.9%	86.7%	1.4%	100.0%

2-2. 利用状況からの整理・分析

(1) 所有者不明土地の登記地目

所有者不明土地 2,707 筆のうち、墓地が 1,125 筆 (41.6%) と最も多く、次いで原野が 692 筆 (25.6%)、宅地が 435 筆 (16.1%)、畑が 212 筆 (7.8%) を占めている。所有者不明土地のうち、登記地目が墓地であるものは市町村管理地とするが、なかには畑や宅地も市町村管理地として一定数存在する。

宅地と墓地は、1 筆当たりの面積が各 9.3 m²と 35.5 m²と小さいが、筆数は多く、所有者不明土地の約半数を墓地と宅地で占めている。

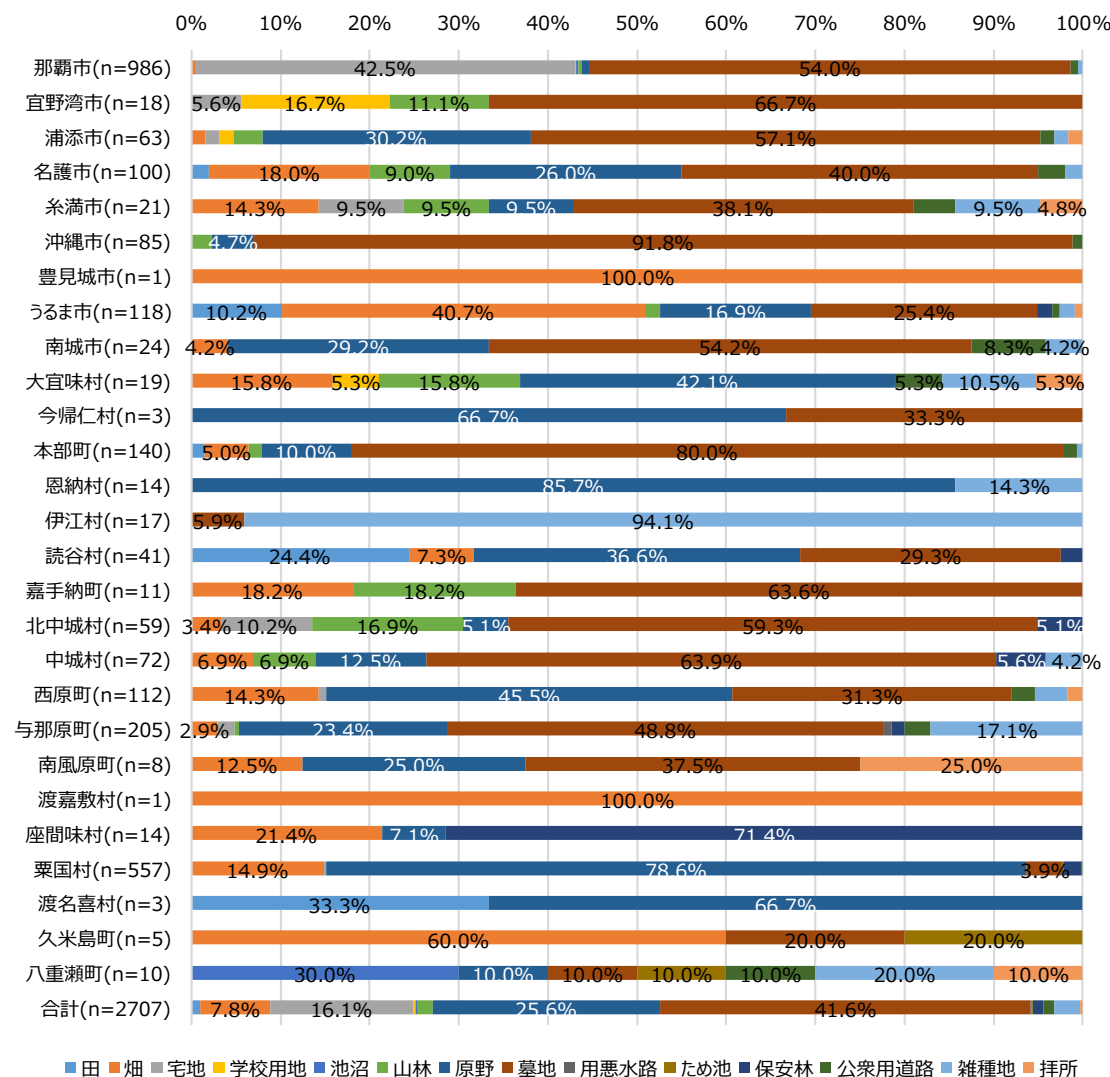
図表 25 地目別の所有者不明土地（筆数・面積）

	県管理地		市町村管理地		合計		平均値 面積 (m ²)	中央値 面積 (m ²)
	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)	筆数	面積 (m ²)		
田	27	3,975	0	0	27	3,975	147.2	83.0
畑	181	39,627	31	6,924	212	46,551	219.6	149.5
宅地	412	11,286	23	1,850	435	13,136	30.2	9.3
学校用地	7	987	0	0	7	987	141.0	162.0
池沼	4	183	1	133	5	316	63.2	75.0
山林	46	70,298	0	0	46	70,298	1,528.2	282.5
原野	690	224,900	2	1,512	692	226,412	327.2	172.0
墓地	1	113	1,124	69,801	1,125	69,914	62.1	35.5
用悪水路	2	33	0	0	2	33	16.6	16.6
ため池	0	0	3	1,101	3	1,101	367.0	192.0
保安林	32	39,748	2	3,794	34	43,542	1,280.6	196.0
公衆用道路	26	1,091	6	398	32	1,490	46.5	30.0
雑種地	76	503,755	2	109	78	503,864	6,459.8	261.5
拝所	1	259	8	516	9	775	86.1	78.0
合計	1,505	896,256	1,202	86,139	2,707	982,395	362.9	62.0

多くの市町村では、墓地と原野、または畑が大半を占めるのに対し、那覇市では宅地と墓地が 9 割を占めている。伊江村では、雑種地が 9 割以上を占め、座間味村では保安林が 7 割を占めており、他の市町村と異なる傾向にある。

また、雑種地及び保安林については、1 筆当たりの面積が各 261.5 m² と 196.0 m² と大きいことから大きな雑種地及び保安林は伊江村と座間味村に集中していると言える。

図表 26 所在市町村・地目別の所有者不明土地（筆数比率）

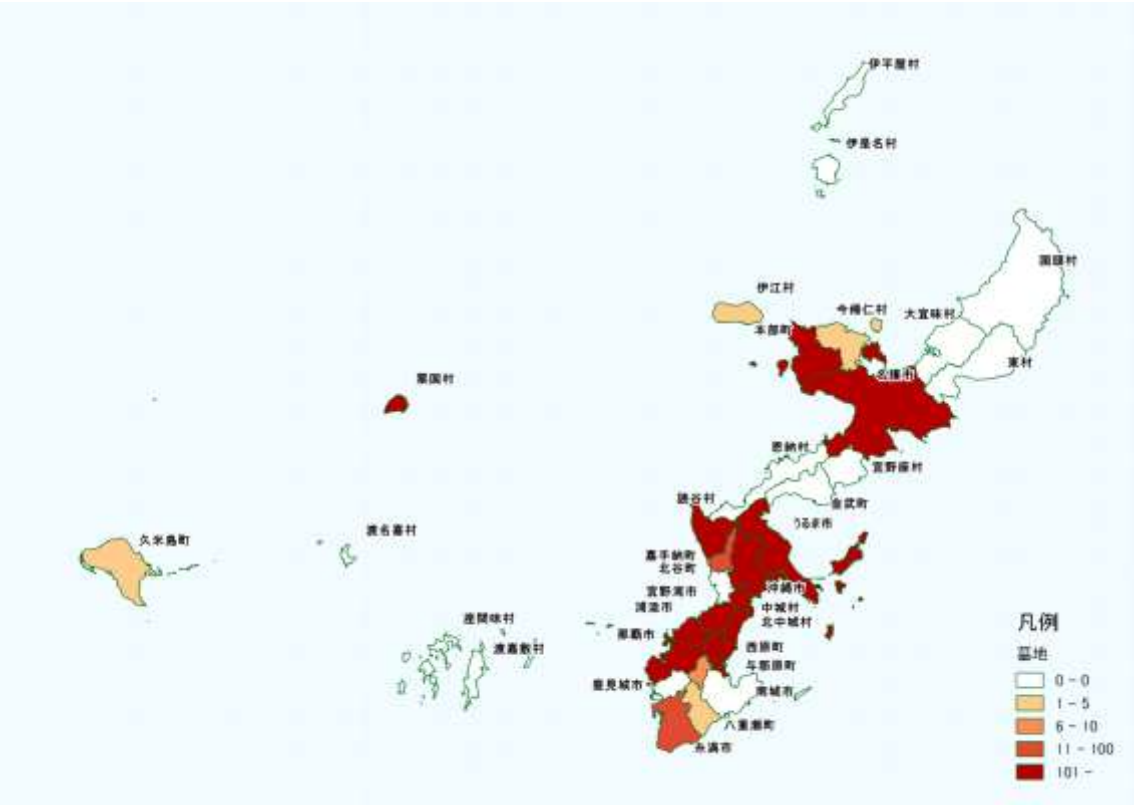


筆数の多い地目のうち、宅地については那覇市の 419 筆を中心に本島南部に 425 筆が偏在している。一方で、墓地や原野については、地域的な偏りはなく、広く全県的に存在している。

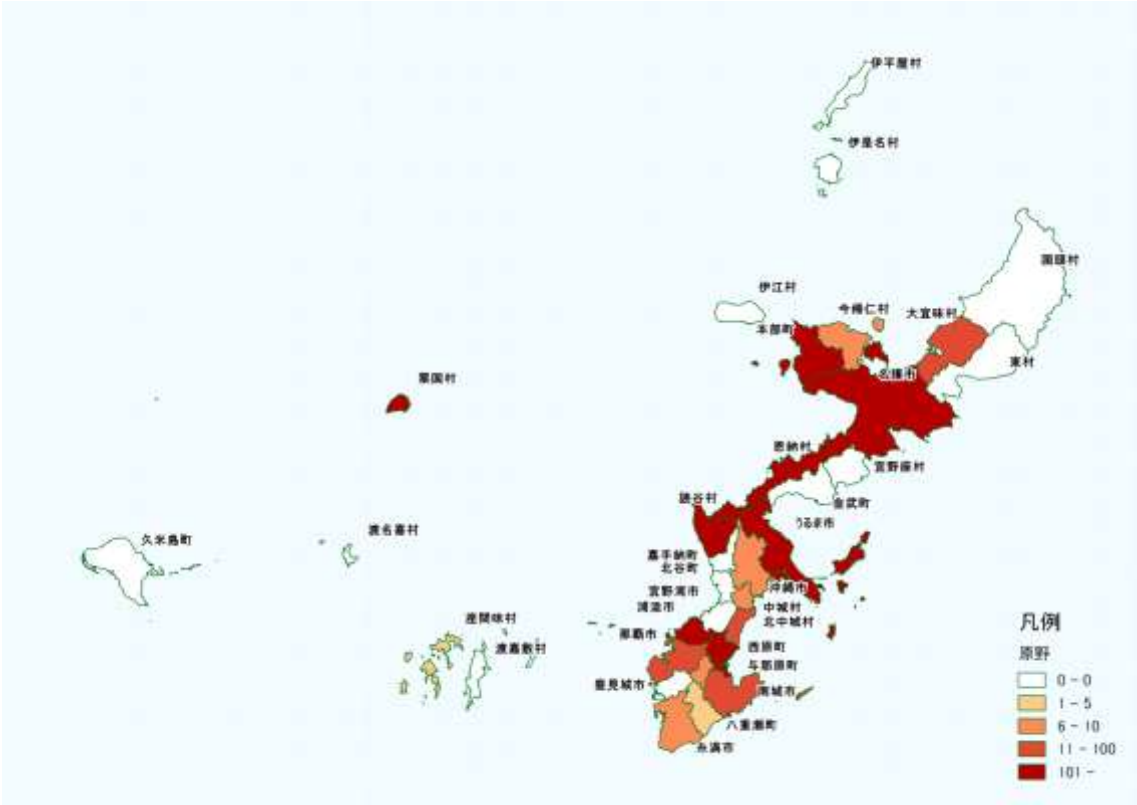
図表 27 所在市町村別の所有者不明土地（地目：宅地 435筆）



図表 28 所在市町村別の所有者不明土地（地目：墓地 1125筆）



図表 29 所在市町村別の所有者不明土地（地目：原野 692筆）



注釈) 図表 28-29 の基盤地図は「国土数値情報」を利用。

(2) 現況

① 現況数

1筆当たりの現況が1つである土地は77.8%と最も多いが、2つ以上（複数）ある土地は21.0%にのぼり、1筆に異なる利用が混在している土地が一定割合存在している。なかでも、宜野湾市では現況が複数の土地が5割以上、北中城村では6割以上にのぼる。

図表 30 所在市町村別の1筆当たりの現況数（筆数比率）



② 現況代表類型

現況のうち、最も面積の大きい現況を現況代表類型として整理すると、山林・原野が 966 筆（35.7%）と最も多く、次いで墓地等が 572 筆（21.1%）、住宅用地が 359 筆（13.3%）となっている。登記地目と比べ、墓地等の割合が低く、山林・原野、住宅用地の割合が高い。

地域別にみると、現況「住宅用地」として利用されている土地 359 筆のうち、本島南部には 336 筆と集中しており、またそのうち 331 筆は那覇市に集積している。

登記地目と現況代表類型が異なる筆が一定割合存在している。具体的には、地目「墓地」1,125 筆のうち、現況代表類型「墓地等」である土地は 529 筆と約 5 割である。一方で、現況「山林・原野」化している土地は 323 筆と 3 割程度を占めており、残り 2 割は公衆用道路や公園・グラウンド等といったその他別の用途に利用されている。地目「畑」や、「山林」「原野」といった自然的地目において、現況「住宅用地」や「店舗・事務所等用地」等の都市的土地利用がされている土地も存在する。また、現況「基地」として利用されている土地は、農地が多数含まれている。

図表 31 地域別の現況代表類型（筆数・比率）

		田・畑	住宅用地	店舗・事務所等用地	公共施設 (除:学校)	学校用地	山林・原野	牧場	墓地等	水道・用 水路	ため池	護岸・海岸 等
本島南部	筆数	15	336	79	0	15	220	0	360	1	0	6
	比率	1.2%	26.8%	6.3%	0.0%	1.2%	17.5%	0.0%	28.7%	0.1%	0.0%	0.5%
本島中部	筆数	16	14	11	3	6	240	0	144	0	1	1
	比率	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本島北部	筆数	7	9	4	15	1	120	0	51	0	0	5
	比率	2.5%	3.3%	1.4%	5.4%	0.4%	43.5%	0.0%	18.5%	0.0%	0.0%	1.8%
離島部	筆数	34	0	0	1	1	386	93	17	0	6	7
	比率	5.7%	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%	64.7%	15.6%	2.8%	0.0%	1.0%	1.2%
合計	筆数	72	359	94	19	23	966	93	572	1	7	19
	比率	2.7%	13.3%	3.5%	0.7%	0.8%	35.7%	3.4%	21.1%	0.0%	0.3%	0.7%

		公衆用道 路	公園・グ ラウンド*	更地	駐車場	基地	河川	ゴルフ場	資材等置 場	海面上の岩	その他	調査未実 施	合計
本島南部	筆数	36	20	71	42	5	0	27	3	0	6	13	1,255
	比率	2.9%	1.6%	5.7%	3.3%	0.4%	0.0%	2.2%	0.2%	0.0%	0.5%	1.0%	100.0%
本島中部	筆数	23	3	22	1	63	1	2	3	0	11	14	579
	比率	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
本島北部	筆数	31	2	4	0	0	0	0	1	9	13	4	276
	比率	11.2%	0.7%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	3.3%	4.7%	1.4%	100.0%
離島部	筆数	23	2	2	0	16	0	0	4	0	2	3	597
	比率	3.9%	0.3%	0.3%	0.0%	2.7%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.3%	0.5%	100.0%
合計	筆数	113	27	99	43	84	1	29	11	9	32	34	2,707
	比率	4.2%	1.0%	3.7%	1.6%	3.1%	0.0%	1.1%	0.4%	0.3%	1.2%	1.3%	100.0%

図表 32 地目別の現況代表類型（筆数・比率）

		田・畑	住宅用地	店舗・事務 所等用地	公共施設 (除:学校)	学校用地	山林・原野	牧場	墓地等	水道・用恵 水路	ため池	護岸・海岸 等
田	筆数	2	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0
	比率	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
畑	筆数	40	4	1	0	1	95	3	3	0	4	1
	比率	18.9%	1.9%	0.5%	0.0%	0.5%	44.8%	1.4%	1.4%	0.0%	1.9%	0.5%
宅地	筆数	0	329	74	0	0	1	0	2	0	0	0
	比率	0.0%	75.6%	17.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%
学校用地	筆数	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
池沼	筆数	0	1	0	0	0	1	0	3	0	0	0
	比率	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%
山林	筆数	0	0	1	0	0	37	0	2	0	0	0
	比率	0.0%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	80.4%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
原野	筆数	13	6	8	2	0	480	90	24	0	0	5
	比率	1.9%	0.9%	1.2%	0.3%	0.0%	69.4%	13.0%	3.5%	0.0%	0.0%	0.7%
墓地	筆数	11	17	9	17	13	323	0	529	0	0	0
	比率	1.0%	1.5%	0.8%	1.5%	1.2%	28.7%	0.0%	47.0%	0.0%	0.0%	0.0%
用恵水路	筆数	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
ため池	筆数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
保安林	筆数	0	0	0	0	1	17	0	0	0	0	6
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.6%
公衆用道路	筆数	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0
	比率	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
雑種地	筆数	4	2	1	0	0	4	0	3	0	1	7
	比率	5.1%	2.6%	1.3%	0.0%	0.0%	5.1%	0.0%	3.8%	0.0%	1.3%	9.0%
拝所	筆数	1	0	0	0	1	0	0	4	0	0	0
	比率	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	筆数	72	359	94	19	23	966	93	572	1	7	19
	比率	2.7%	13.3%	3.5%	0.7%	0.8%	35.7%	3.4%	21.1%	0.0%	0.3%	0.7%

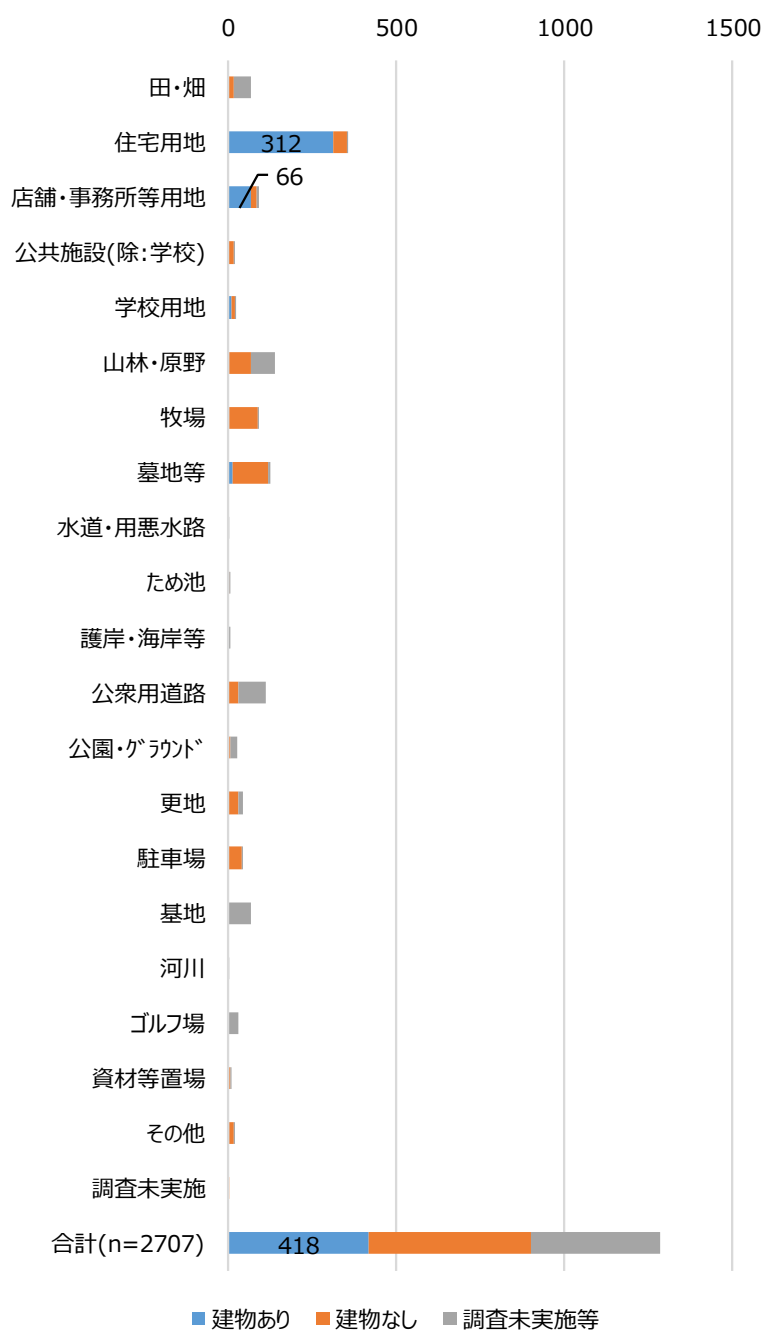
		公衆用道 路	公園・グ ラウンド*	更地	駐車場	基地	河川	ゴルフ場	資材等置 場	海面上の岩	その他	調査未実 施	合計
田	筆数	2	0	3	0	10	0	0	2	0	0	0	27
	比率	7.4%	0.0%	11.1%	0.0%	37.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
畑	筆数	9	1	8	0	32	1	1	3	0	1	0	212
	比率	4.2%	0.5%	3.8%	0.0%	15.1%	0.5%	0.5%	1.4%	0.0%	0.5%	0.0%	100.0%
宅地	筆数	2	0	4	16	0	0	0	3	0	1	0	435
	比率	0.5%	0.0%	0.9%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.2%	0.0%	100.0%
学校用地	筆数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
池沼	筆数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
山林	筆数	1	0	0	0	2	0	1	0	0	1	0	46
	比率	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	2.2%	0.0%	100.0%
原野	筆数	26	6	4	1	6	0	0	3	8	7	0	692
	比率	3.8%	0.9%	0.6%	0.1%	0.9%	0.0%	0.0%	0.4%	1.2%	1.0%	0.0%	100.0%
墓地	筆数	30	20	74	25	18	0	0	0	0	20	0	1,125
	比率	2.7%	1.8%	6.6%	2.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%	100.0%
用恵水路	筆数	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	比率	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
ため池	筆数	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	比率	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
保安林	筆数	7	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	34
	比率	20.6%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%	100.0%
公衆用道路	筆数	27	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	32
	比率	84.4%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
雑種地	筆数	7	0	1	1	16	0	27	0	1	0	0	78
	比率	9.0%	0.0%	1.3%	1.3%	20.5%	0.0%	34.6%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	100.0%
拝所	筆数	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	9
	比率	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	100.0%
合計	筆数	113	27	99	43	84	1	29	11	9	32	34	2,707
	比率	4.2%	1.0%	3.7%	1.6%	3.1%	0.0%	1.1%	0.4%	0.3%	1.2%	1.3%	100.0%

(3) 建物の有無・建物の種類

建物が存在している土地 418 筆のうち、現況「住宅用地」として利用されている土地が 312 筆、「店舗・事務所等用地」として利用されている土地が 66 筆存在し、大半を占めている。

住宅用地や店舗・事務所等用地では、多くの土地で登記地目も「宅地」となっているが、「畑」「原野」「墓地」「雑種地」等も一定程度存在している。

図表 33 現況代表類型別の建物の有無（筆数）



図表 34 住宅用地／店舗・事務所等用地における地目別の建物の有無（筆数・比率）

		戸建住宅	アパート	公営住宅	学校施設	店舗	倉庫	プレハブ	工場	牛舎	公園施設	その他	合計
住宅用地	筆数	130	151	1	0	18	2	9	0	0	0	1	312
	比率	41.7%	48.4%	0.3%	0.0%	5.8%	0.6%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	100.0%
店舗・事務所等用地	筆数	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	16	66
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	24.2%	100.0%

建物の種類をみると、地目「田」「畑」にはアパートが建てられているほか、「墓地」では戸建住宅や店舗、「原野」にはアパートや公営住宅等、「雑種地」には戸建住宅や店舗が建てられている。

図表 35 地目別の建物の種類（筆数・比率）

		戸建住宅	アパート	公営住宅	学校施設	店舗	倉庫	プレハブ	工場	牛舎	公園施設	その他	合計
田	筆数	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	比率	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
畑	筆数	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
	比率	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
宅地	筆数	124	149	0	0	64	0	10	0	0	0	16	363
	比率	34.2%	41.0%	0.0%	0.0%	17.6%	0.0%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%	100.0%
学校用地	筆数	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
原野	筆数	0	1	1	0	2	2	0	2	2	2	0	12
	比率	0.0%	8.3%	8.3%	0.0%	16.7%	16.7%	0.0%	16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
墓地	筆数	6	0	0	2	3	2	0	0	0	0	15	28
	比率	21.4%	0.0%	0.0%	7.1%	10.7%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	53.6%	100.0%
保安林	筆数	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
雑種地	筆数	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	4
	比率	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
拝所	筆数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	筆数	132	153	1	9	70	4	11	2	2	2	32	418
	比率	31.6%	36.6%	0.2%	2.2%	16.7%	1.0%	2.6%	0.5%	0.5%	0.5%	7.7%	100.0%

(4) 墓石の有無・使用状況

現況に「墓地等」を含む 733 筆のうち、墓石がある墓地は 610 筆 (83.2%) を占め、このうち墓石が使用されている墓地は 257 筆 (42.1%) 存在する。

現況「墓地等」を含む土地のうち、地目が「墓地」の土地では、墓石を使用している割合が 4 割以上と、地目が墓地以外の土地に比べて高い。ただし、地目が墓地以外の土地については、使用状況が不明である割合が高い。

図表 36 墓石の有無・使用状況 (筆数・比率)

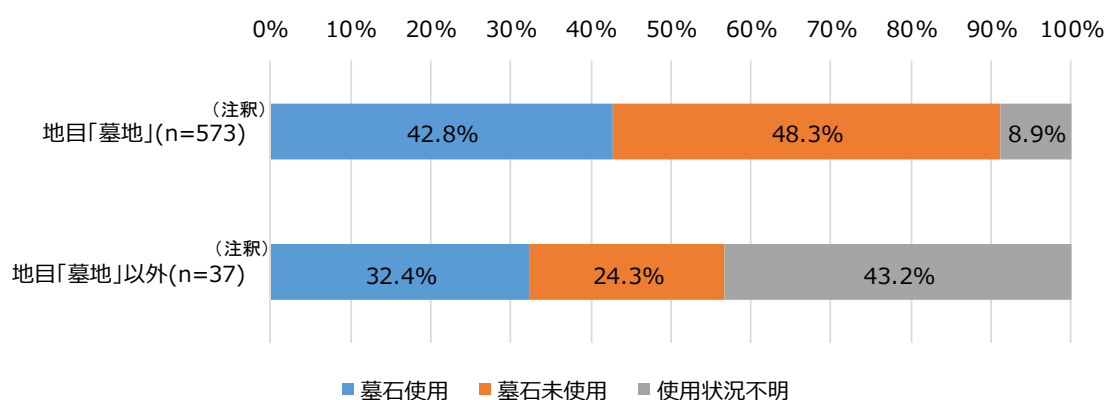
		現況「墓地等」(注釈1)					合計
		墓石あり(注釈2)					
			墓石使用 (注釈3)	墓石未使用 (注釈3)	使用状況不明 (注釈3)		
県管理地	筆数	46	32	8	8	16	1,505
	比率	3.1%	69.6%	25.0%	25.0%	50.0%	
市町村管理地	筆数	687	578	249	278	51	1,202
	比率	57.2%	84.1%	43.1%	48.1%	8.8%	
合計	筆数	733	610	257	286	67	2,707
	比率	27.1%	83.2%	42.1%	46.9%	11.0%	

注釈 1) 現況「墓地等」を含む筆を集計。仮に、現況に複数「墓地等」が存在した場合でも 1 筆として集計。

注釈 2) 「墓石あり」は、現況に「墓地等」を含む土地のみ集計。

注釈 3) 墓石の使用状況については、現況「墓地等」のうち「墓石あり」の土地のみ集計。このため、墓石の有無について記載がないものの、墓石の使用状況が記載されている土地は集計対象外とした。例えば、八重瀬町では、現況「墓地等」のなかには「拝所」が含まれており、「拝所」については「墓石なし」として計上されるものの、墓石の使用状況は「使用」していることとして集計表に記載されている土地 2 筆があるが、今回は集計対象外としている。

図表 37 地目「墓地」「墓地以外」の墓石使用状況 (筆数比率)



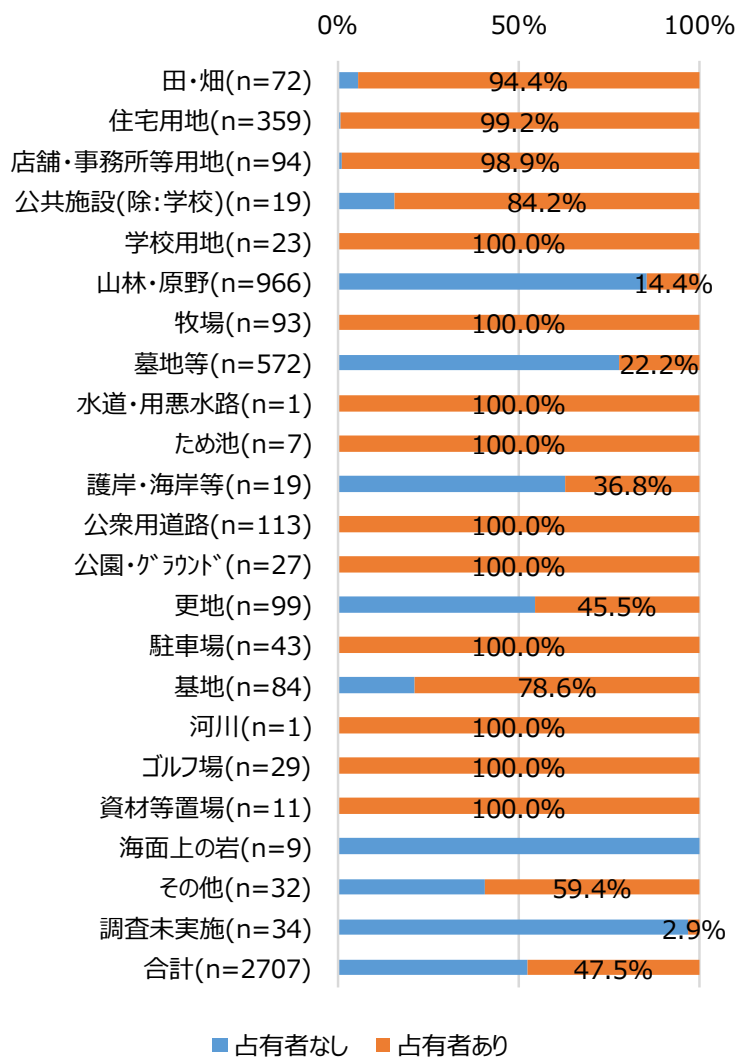
注釈) n 値は、現況に「墓地等」を含み、墓石がある土地。

(5) 占有状況

① 占有者数・占有者の種類

所有者不明土地 2,707 筆のうち、占有者のいる土地は 47.5%を占める。多くの地目では、占有者が 1 人の土地が半数以上を占めているが、現況「墓地等」では複数人により占有されている土地が 65.4%存在する。

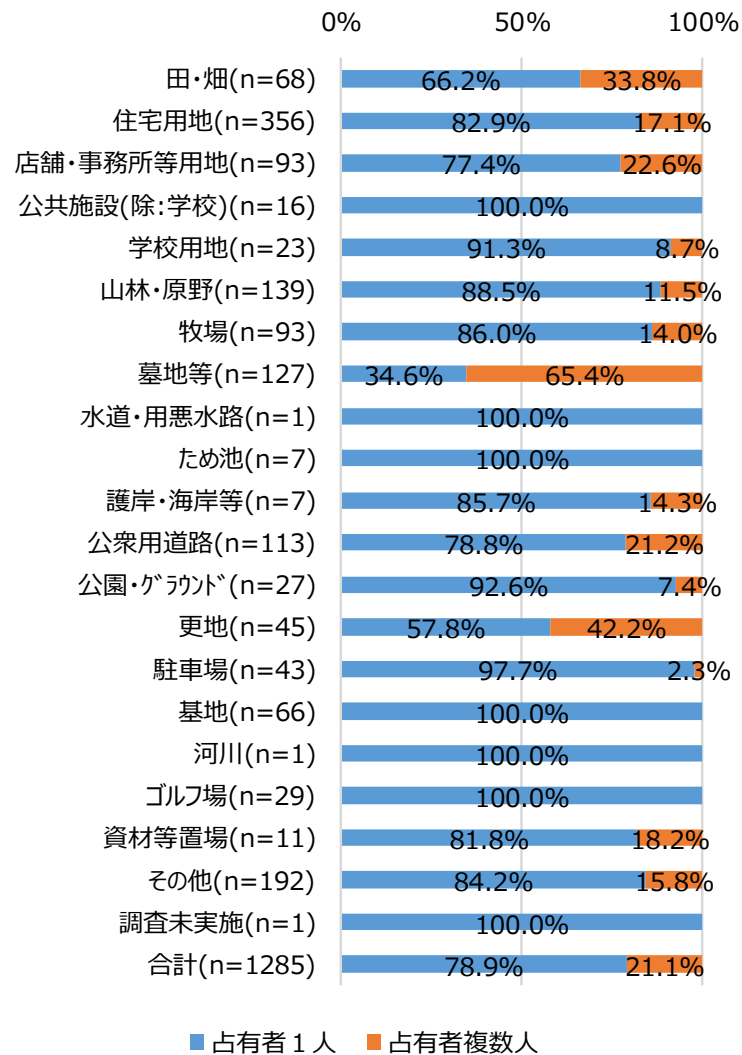
図表 38 現況代表類型別の占有者有無（筆数比率）



注釈) 「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「占有されている部分の占有者は、原則として、1つの現況（道路、畑等）につき1名として良いが、契約書を締結していて複数名であることが明らかである場合などには当該人数を記載する（占有界（占有者）調書等を基に記載）。」とされている。この記載に基づき、実態調査の実施者が占有者を判断しているものであり、必ずしも法律上の「占有」であるとして確認できているものではない。

注釈) 記載された占有者数をもとに、占有者数が1以上の場合には「占有者あり」として集計し、それ以外を「占有者なし」として集計。

図表 39 現況代表類型別の占有者数（筆数比率）

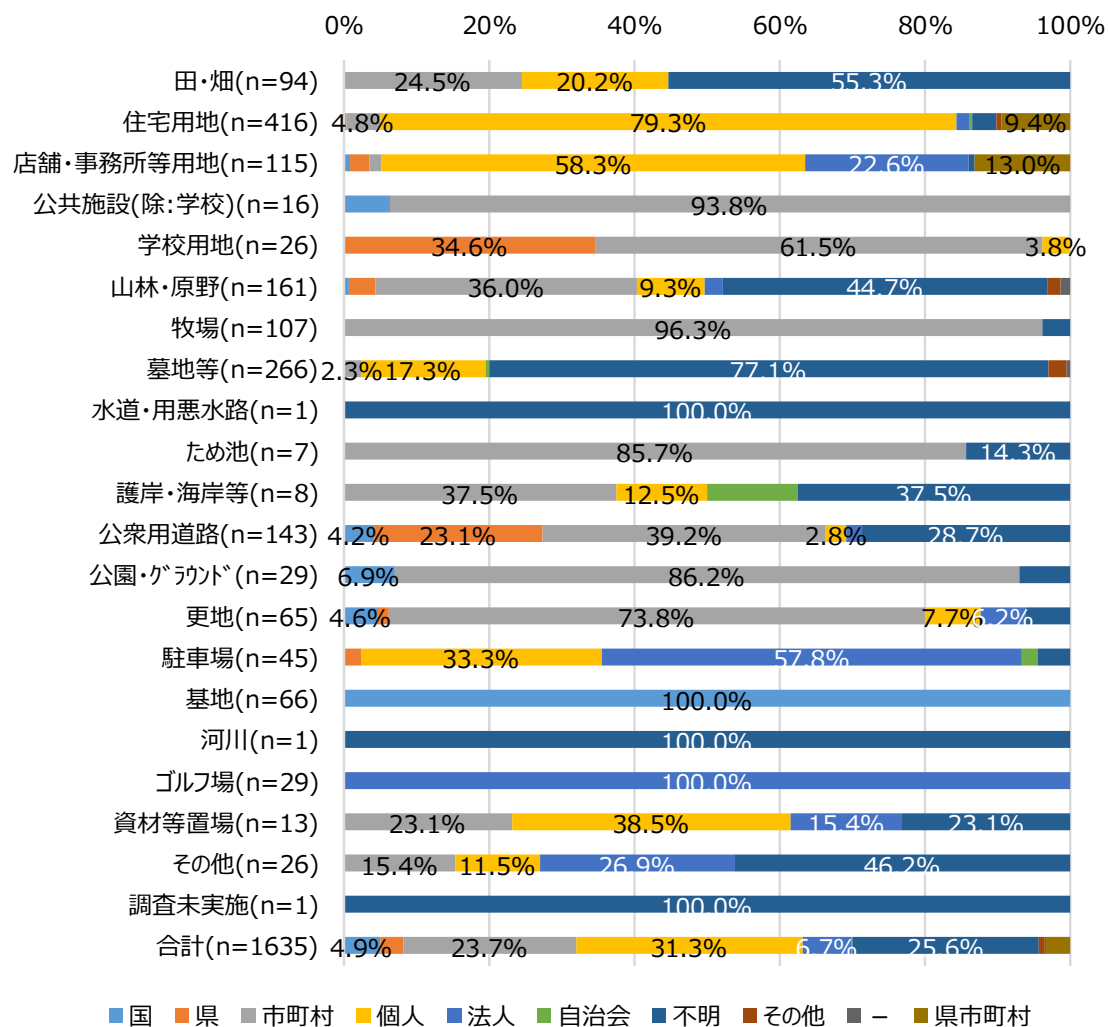


注釈) 占有者数の定義は前図表と同様。

公共施設や学校用地、公衆用道路、公園・グラウンド等の公共利用を目的とした土地では、市町村が占有者である割合が高い。また、更地や牧場等の自然的土地利用の土地についても、市町村が占有する割合が高い。なお、牧場については市町村占有が96.3%にのぼるが、このうち大半は栗国村に存在している。

他方、住宅用地や店舗・事務所等用地、駐車場、ゴルフ場では、個人・法人による占有が多い。

図表 40 現況代表類型別の占有者種類（現況数比率）



注釈) 「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、占有者種類は「占有界(占有者)調書を基に以下(国、県、市町村、個人、法人、自治会、不明、その他)から選択」とされている。記載された内容をもとに、現況ごとに占有者種類を集計。

② 占有状況

占有者のいる土地は、占有者の数及び占有割合に応じて4つのパターンに分かれる。

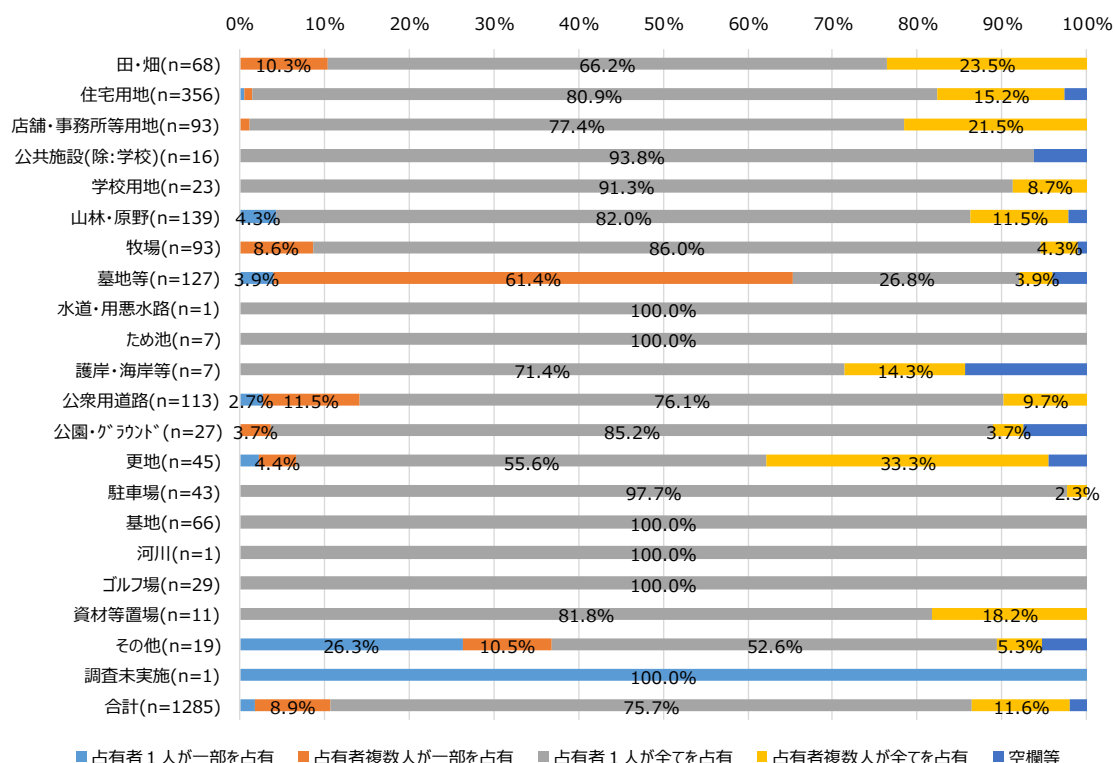
占有者1人が土地すべてを占有しているパターン①が973筆（75.7%）と大半を占めており、1人が土地の一部を占有しているパターン②が23筆（1.8%）存在する。一方で、複数人が土地すべてを占有しているパターン③は149筆（11.6%）複数人が土地の一部を占有しているパターン④が115筆（8.9%）存在する。

現況代表類型別にみると、駐車場や基地、ゴルフ場ではすべての土地で占有者1人が土地全体を占有している。他方、「墓地等」では、占有者複数人により所有者不明土地の一部を占有している割合が6割を占めている。

図表 41 所有者不明土地の占有状況イメージ



図表 42 現況代表類型別の占有状況（筆数比率）



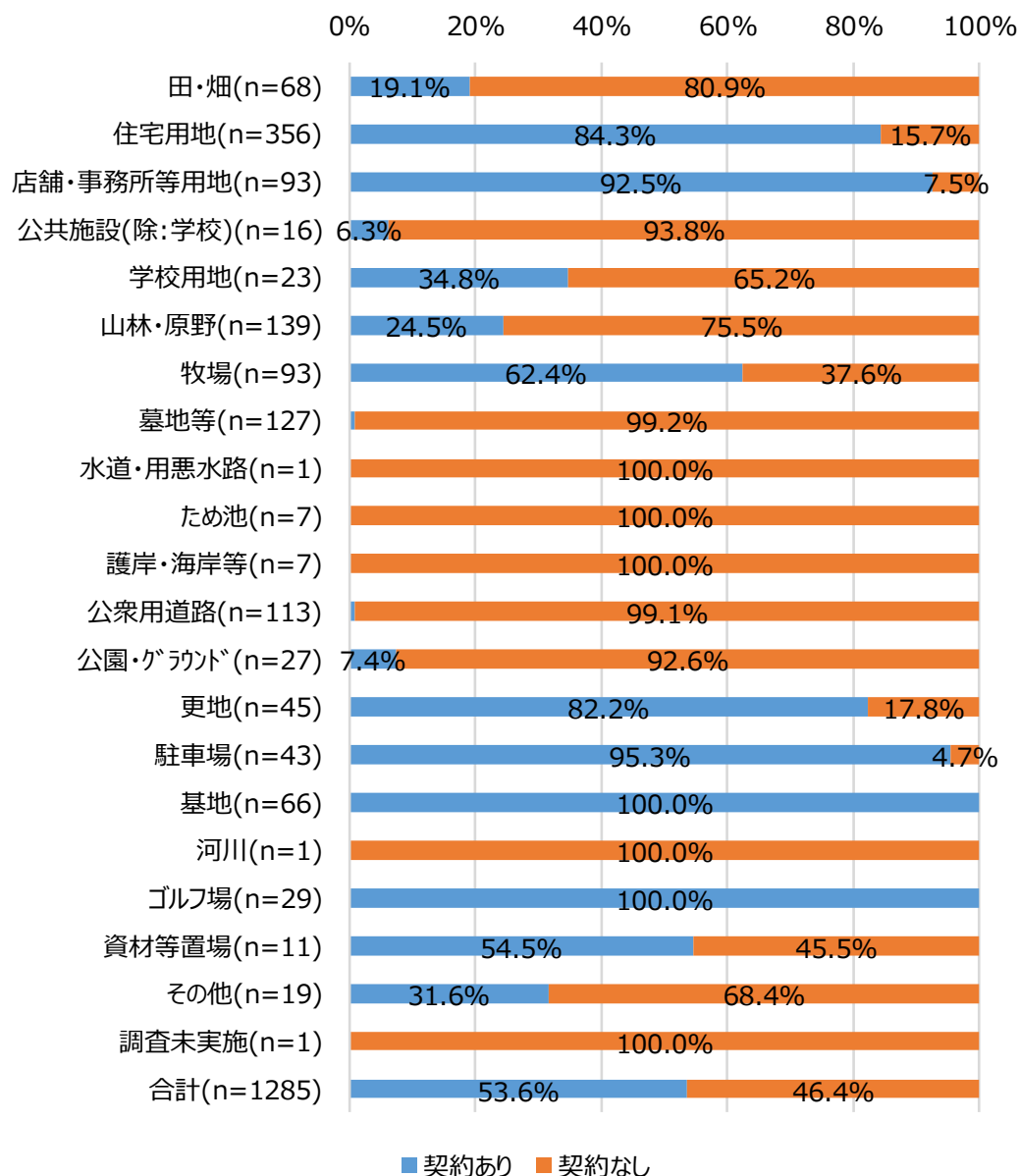
注釈) 占有者数の定義は前図表と同様。記載された内容をもとに、1筆の現況が1つまたは複数であっても占有者が1人の場合には「占有者1人」として集計。1筆に複数の現況を有し、それぞれに1人以上の占有者がいる場合、または現況は1つだがその現況に占有者が複数人いる場合には「占有者複数人」として集計。

(6) 賃貸借契約の有無

占有者のいる土地 1,285 筆のうち、賃貸借契約のある土地は 53.6%、ない土地は 46.4%とほぼ半数ずつである。

現況代表類型別にみると、住宅用地や店舗・事務所等用地、駐車場といった現況においては、賃貸借契約されている土地が 8～9 割を占めている。一方で、公共施設や学校用地、公衆用道路、公園・グラウンドといった公共利用がされている土地では、賃貸借契約のない土地が大半を占める。

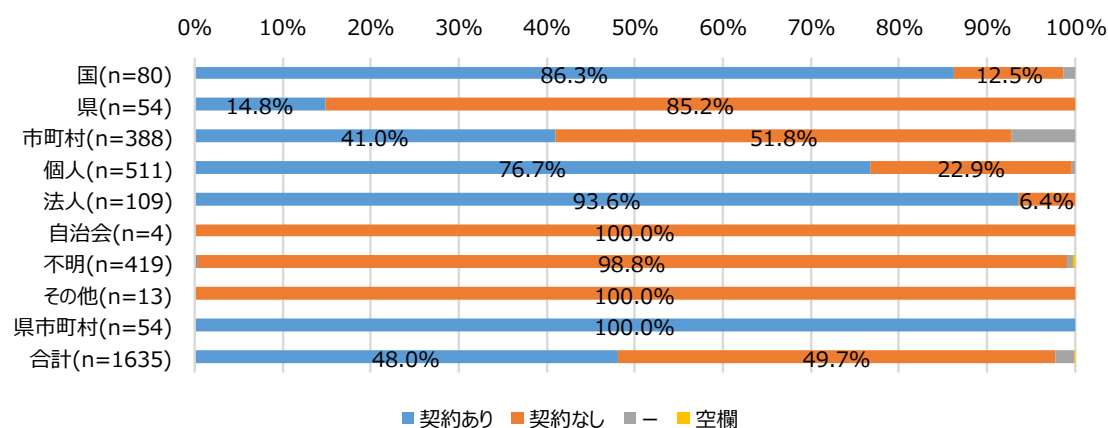
図表 43 現況代表類型別の賃貸借契約有無（筆数比率）



注釈)「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、賃貸借契約の有無は、「占有界(占有者)調書等を基に契約の有無を記載」とされている。記載内容をもとに、「有」と記載された土地について「契約あり」、それ以外の土地について「契約なし」として集計。(以下同様)

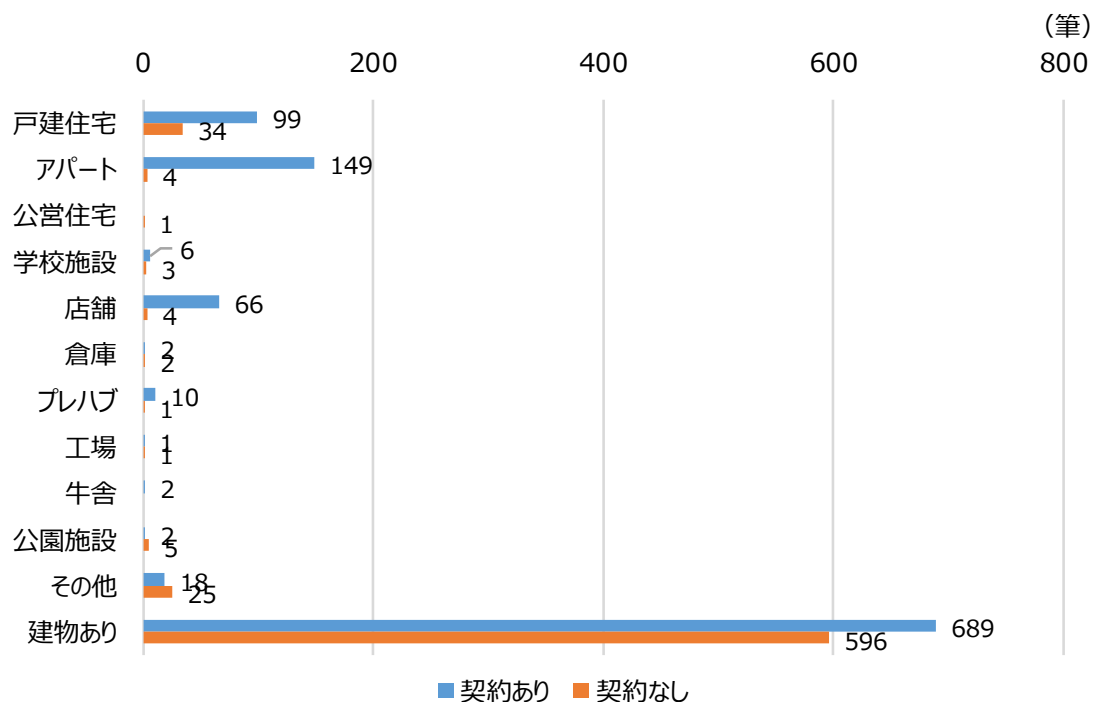
占有者の種類別にみると、個人や法人が占有している土地では、賃貸借契約がある土地が7～9割を占めている一方で、県と市町村が占有する土地では過半が賃貸借契約なしの土地である。

図表 44 占有者種類別の賃貸借契約有無（筆数比率）



建物がある土地のうち、戸建住宅、アパート、店舗のいずれにおいても、賃貸借契約が締結されていない土地が存在し、なかでも戸建住宅については133筆のうち34筆(25.6%)において賃貸借契約が締結されていない。

図表 45 建物の種類別の賃貸借契約有無（筆数）

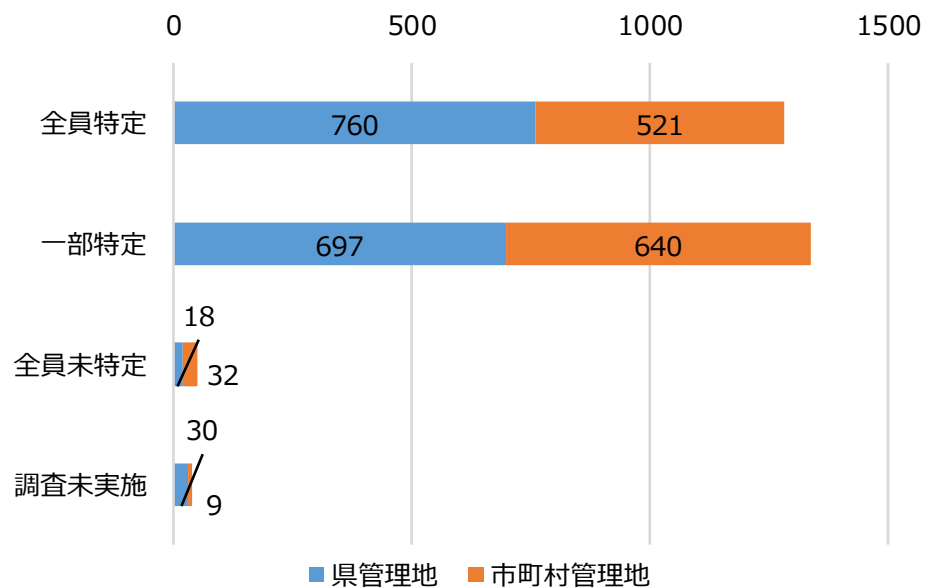


2-3. 所有者情報からの整理・分析

(1) 隣接地主の特定状況

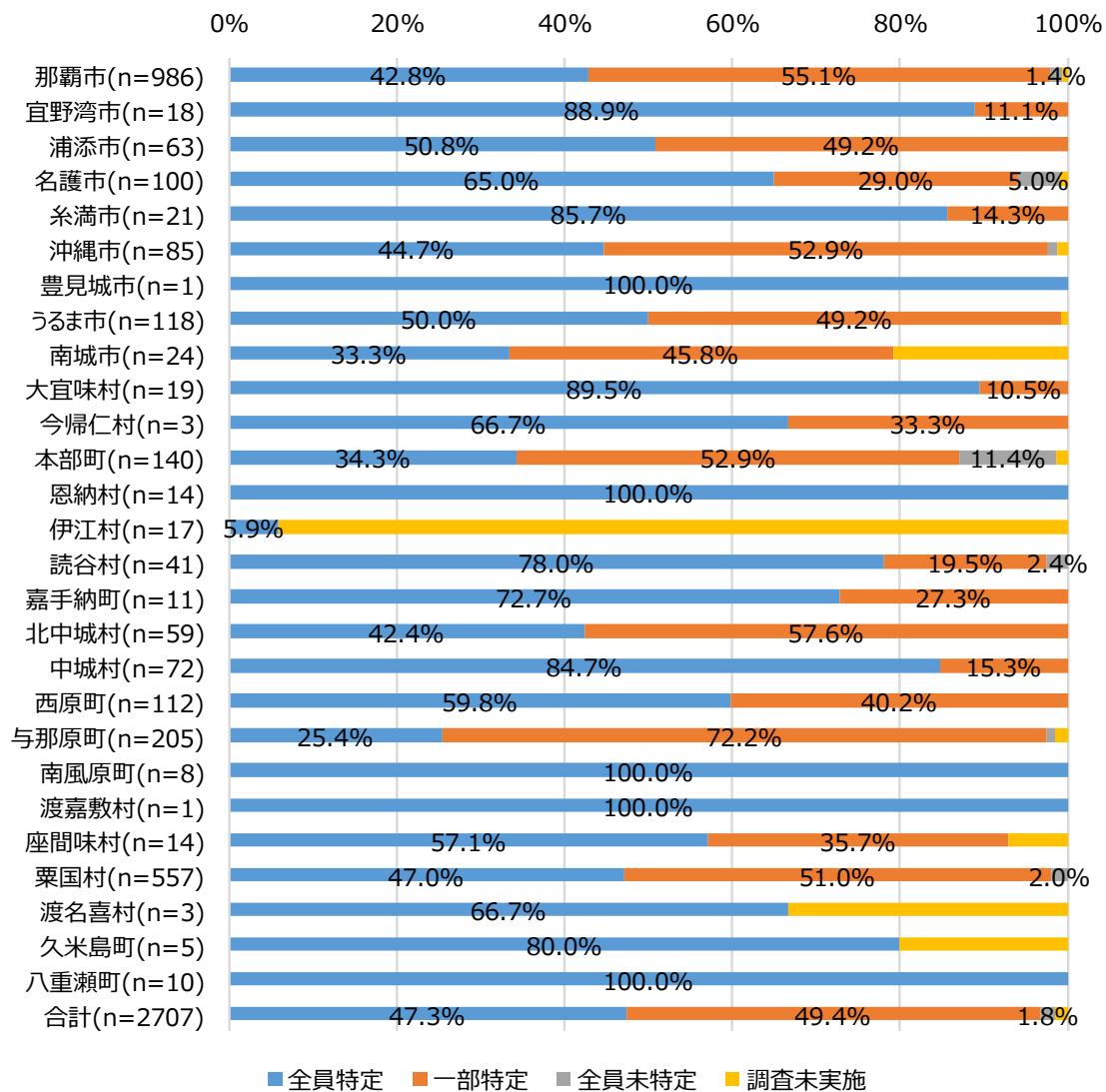
全所有者不明土地 2,707 筆のうち、全隣接地主を特定できた土地は 1,281 筆（47.3%）であり、1 人以上の隣接地主を特定できていない筆は 1,387 筆（51.2%）と同程度存在する。

図表 46 隣接地主の特定状況（筆数）



所在市町村別に隣接地主の特定状況を見ると、1 人以上の隣接地主を特定できていない土地が 5 割を超えるのは那覇市、沖縄市、本部町、北中城村、与那原町、粟国村であり、総じて対象筆数の多い市町村で割合が高い傾向にある。

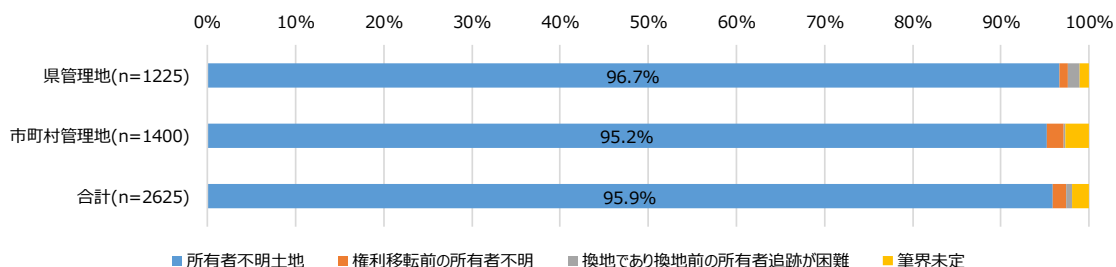
図表 47 所在市町村別の隣接地主の特定状況（筆数比率）



（２）隣接地主の不特定理由

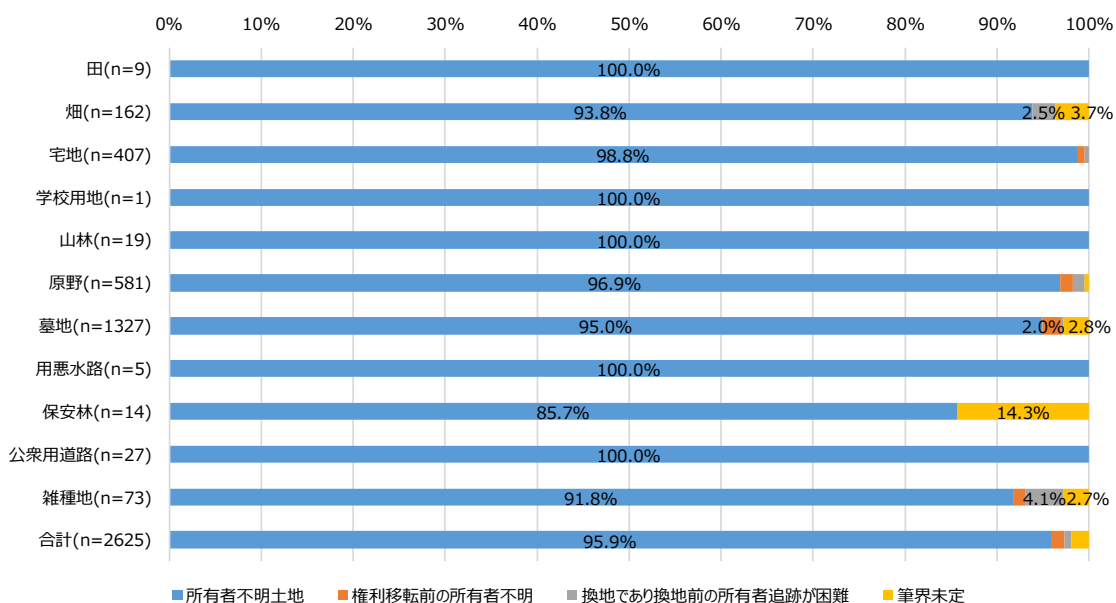
隣接地主を特定できない理由は、9割以上が「隣接地も所有者不明土地」であることから、所有者不明土地が集積して存在していることが想定される。

図表 48 隣接地主の不特定理由（筆数比率）



所有者不明土地のうち、地目「保安林」については、隣接地が筆界未定であるために、隣接地主の特定に至っていない割合が 14.3%と、他の地目に比べて高い。

図表 49 地目別の隣接地主の不特定理由（筆数比率）



（３）隣接地主への聴取状況等

隣接地主への聴取から有力情報を得られた 126 筆のうち、現況「墓地等」が 68 筆、「山林・原野」が 37 筆であり、これらの現況が大半を占めている。また、有力情報のうち、中城村の地目「墓地」が 34 筆を占めている。

隣接地主 1 人以上への聴取が未実施の土地は、全所有者不明土地の 7 割に当たる 1,927 筆存在する。未聴取の隣接地主数は、4,587 人にのぼり、その理由の多くは隣接地主の「所在地が不明」であることによる。

図表 50 所在市町村別の隣接地主への聴取状況等（筆数）／未聴取理由（人数）

	聴取済						未聴取				
		全員	一部	有力情報		全員未聴取		訪問するも不在	不在票入れず	不在票入れるも無連絡	所在地が不明
				あり	なし						
那覇市	792	176	616	28	785	173	1,795	295	82	213	1,221
宜野湾市	16	5	11	0	16	2	21	8	0	8	9
浦添市	57	35	22	0	57	6	74	37	0	37	30
名護市	81	28	53	5	80	13	152	8	1	7	200
糸満市	17	3	14	0	17	4	42	2	0	2	27
沖縄市	79	31	48	2	77	4	94	11	0	11	74
豊見城市	1	0	1	0	1	0	3	0	0	0	2
うるま市	92	37	55	1	92	25	184	38	12	26	102
南城市	11	3	8	0	11	8	41	3	0	3	29
大宜味村	18	9	9	2	18	1	17	3	0	3	10
今帰仁村	3	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0
本部町	119	95	24	11	116	3	58	12	0	12	23
恩納村	13	13	0	0	13	1	2	0	0	0	0
伊江村	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0	1
読谷村	36	13	23	5	33	4	55	18	0	18	31
嘉手納町	11	3	8	0	11	0	15	2	0	2	13
北中城村	56	25	31	3	55	3	61	4	0	4	33
中城村	68	54	14	34	42	4	44	10	0	10	28
西原町	108	36	72	21	100	4	165	43	8	35	81
与那原町	136	43	93	10	134	64	457	59	1	58	268
南風原町	6	4	2	0	6	2	28	1	0	1	26
渡嘉敷村	1	0	1	0	1	0	2	0	0	0	2
座間味村	13	3	10	0	13	0	23	0	0	0	23
粟国村	485	65	420	2	485	61	1,229	294	23	271	690
渡名喜村	2	0	2	0	2	0	6	0	0	0	6
久米島町	3	2	1	1	3	1	8	0	0	0	3
八重瀬町	9	5	4	0	9	1	10	1	0	1	2
合計	2,234	691	1,543	126	2,181	384	4,587	849	127	722	2,834

隣接地主 1 人以上への聴取が未実施 1,927 筆

図表 51 現況代表類型別の隣接地主への聴取状況等（筆数）／未聴取理由（人数）

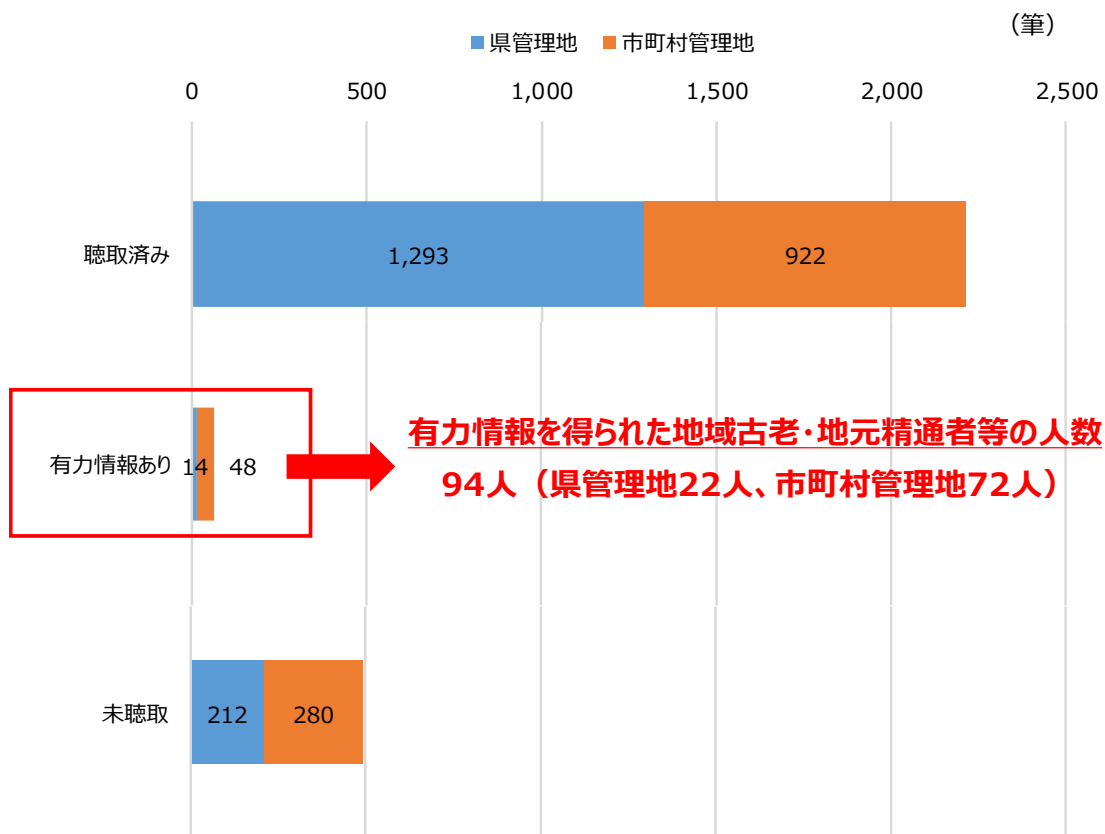
	聴取済						未聴取				
		全員	一部	有力情報		全員未聴取		訪問するも不在	不在票入れず	不在票入れるも無連絡	所在地が不明
				あり	なし						
田・畑	67	20	47	4	65	5	117	31	2	29	57
住宅用地	283	53	230	1	282	70	604	63	1	62	439
店舗・事務所等用地	69	16	53	1	69	22	189	33	0	33	125
山林・原野	844	245	599	37	831	103	1,713	320	36	284	1,023
牧場	81	11	70	1	81	11	242	53	1	52	176
墓地等	474	159	315	68	440	88	998	236	83	153	583
公衆用道路	82	35	47	5	80	20	170	35	2	33	103
更地	86	37	49	5	85	12	120	32	1	31	60
駐車場	35	17	18	0	35	7	65	9	1	8	48
墓地	61	30	31	0	61	7	76	15	0	15	48
その他	30	18	12	3	30	2	36	11	0	11	22

注釈）筆数が少ない現況代表類型は掲載を省略。

(4) 地域古老・地元精通者等への聴取状況

地域古老・地元精通者等へ聴取を行った土地は 2,215 筆あり、このうち、有力情報を得られた土地は 62 筆（2.9%）、有力情報を得られた地域古老・地元精通者等の人数は 94 人である。市町村管理地では、有力情報を得られた土地が 48 筆存在し、県管理地の 14 筆よりも多く、有力情報を得られる確率が高い。

図表 52 地域古老・地元精通者等への聴取状況（筆数）



注釈) 「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「有力情報あり」とは、「聴取の結果、真の所有者の特定につながる情報をもたらした古老等の人数を計上。聴取した古老等が、他の土地について聴取した古老等と同一人物であっても延べ数として計上」するとされている。記載内容に基づき、地域古老・地元精通者等 1 人以上より有力情報が得られた土地について集計。

隣接地主からの聴取結果においても、中城村では有力情報を得られやすかったが、地域古老等においても有力情報を得られる割合が 35.5%と高い。

図表 53 地域古老・地元精通者等への聴取状況（筆数）

		聴取済み（筆数）			未聴取 （筆数）	合計 （筆数）
			有力情報あり（注釈） （筆数）	有力情報あり （人数）		
那覇市	筆数	678	1	1	308	986
	比率	68.8%	0.1%		31.2%	100.0%
宜野湾市	筆数	17	0	0	1	18
	比率	94.4%	0.0%		5.6%	100.0%
浦添市	筆数	57	1	1	6	63
	比率	90.5%	1.8%		9.5%	100.0%
名護市	筆数	89	0	0	11	100
	比率	89.0%	0.0%		11.0%	100.0%
糸満市	筆数	21	0	0	0	21
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
沖縄市	筆数	70	2	2	15	85
	比率	82.4%	2.9%		17.6%	100.0%
豊見城市	筆数	1	0	0	0	1
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
うるま市	筆数	111	0	0	7	118
	比率	94.1%	0.0%		5.9%	100.0%
南城市	筆数	19	0	0	5	24
	比率	79.2%	0.0%		20.8%	100.0%
大宜味村	筆数	19	1	2	0	19
	比率	100.0%	5.3%		0.0%	100.0%
今帰仁村	筆数	3	0	0	0	3
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
本部町	筆数	135	7	12	5	140
	比率	96.4%	5.2%		3.6%	100.0%
恩納村	筆数	2	0	0	12	14
	比率	14.3%	0.0%		85.7%	100.0%
伊江村	筆数	1	1	1	16	17
	比率	5.9%	100.0%		94.1%	100.0%
読谷村	筆数	40	2	4	1	41
	比率	97.6%	5.0%		2.4%	100.0%
嘉手納町	筆数	11	0	0	0	11
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
北中城村	筆数	59	0	0	0	59
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
中城村	筆数	51	18	23	21	72
	比率	70.8%	35.3%		29.2%	100.0%
西原町	筆数	85	7	9	27	112
	比率	75.9%	8.2%		24.1%	100.0%
与那原町	筆数	173	2	4	32	205
	比率	84.4%	1.2%		15.6%	100.0%
南風原町	筆数	8	1	1	0	8
	比率	100.0%	12.5%		0.0%	100.0%
渡嘉敷村	筆数	1	0	0	0	1
	比率	100.0%	0.0%		0.0%	100.0%
座間味村	筆数	13	0	0	1	14
	比率	92.9%	0.0%		7.1%	100.0%
粟国村	筆数	535	15	28	22	557
	比率	96.1%	2.8%		3.9%	100.0%
渡名喜村	筆数	2	0	0	1	3
	比率	66.7%	0.0%		33.3%	100.0%
久米島町	筆数	4	1	3	1	5
	比率	80.0%	25.0%		20.0%	100.0%
八重瀬町	筆数	10	3	3	0	10
	比率	100.0%	30.0%		0.0%	100.0%
合計	筆数	2,215	62	94	492	2,707
	比率	81.8%	2.8%		18.2%	100.0%

注釈）「有力情報あり」の定義は前図表と同様。

地域古老等への聴取が行われていない土地は 492 筆存在し、そのうち 308 筆は那覇市に存在する。那覇市の 308 筆のうち、125 筆は土地区画整理法に基づく換地処分がなされた土地である。

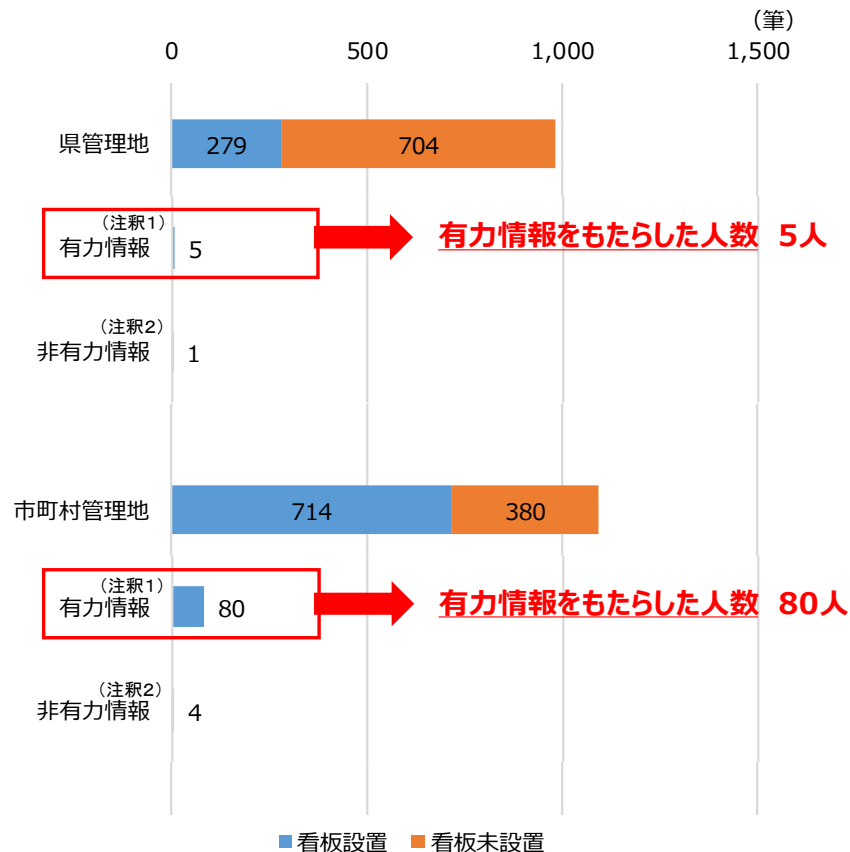
図表 54 所在市町村・措置内容別の地域古老等への未聴取の土地（筆数）

	登録地成	土地区画整理法 による換地処分	土地改良法による 換地処分	（所有者不明土 地からの分筆）	遺漏により表題部 新設	地域古老等への聴 取が行われていな い所有者不明土 地
那覇市	34	125	0	1	1	308
宜野湾市	0	0	0	0	0	1
浦添市	1	1	0	0	4	8
名護市	0	0	0	0	1	9
うるま市	0	0	0	0	0	5
本部町	1	0	0	0	0	8
恩納村	14	0	0	0	0	14
中城村	0	0	0	0	3	25
西原町	11	0	0	0	0	26
与那原町	0	0	0	5	0	28
粟国村	0	0	1	0	0	29

（５）看板設置状況等

県管理地及び市町村管理地それぞれにおいて、看板の設置を行った割合は市町村管理地の方が高い。看板を見て有力情報が寄せられた土地は 85 筆であり、そのうち 80 筆が市町村管理地である。

図表 55 看板設置状況及び寄せられた情報数（筆数）



注釈 1) 「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「有力情報」とは、「看板を見て寄せられ、真の所有者の特定につながった情報数（情報をもたらした人数）を計上。同一の情報でも複数人から寄せられれば、情報をもたらした人の数を計上」するとされている。記載内容に基づき、1人以上より有力情報が寄せられた土地について集計。

注釈 2) 「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「非有力情報」とは、「看板を見て寄せられたものの、真の所有者の特定にはつながらなかった情報数（情報をもたらした人数）を計上。同一の情報でも複数人から寄せられれば、情報をもたらした人の数を計上」するとされている。記載内容に基づき、1人以上より非有力情報が寄せられた土地について集計。

現況代表類型別では、現況「山林・原野」「墓地等」では、看板が設置されている土地が看板未設置の土地よりも多い。また、有力情報も現況「山林・原野」で14筆、「墓地等」で68筆と集中している。

図表 56 現況代表類型別の看板設置状況及び寄せられた情報数（筆数）



注釈) 「有力情報」の定義は前図表と同様。

(6) その他寄せられた情報の有無

新聞広告等を見て寄せられた情報は、西原町の墓地 3 筆のみであり、寄せられた情報はすべてが有力情報である。

図表 57 新聞広告等を見て寄せられた情報（筆数）

	地目	新聞広告等を見て寄せられた情報			情報なし
			有力情報を寄せられた土地（注釈）	有力情報をもたらした人数	
県管理地		0	0	0	1,505
市町村管理地		3	3	3	1,199
西原町	墓地	3	3	3	109

注釈）「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「有力情報」とは、「新聞広告等を見て寄せられ、真の所有者の特定につながった情報数（情報をもたらした人数）を計上。同一の情報でも複数人から寄せられれば、情報をもたらした人の数を計上」するとされている。記載内容に基づき、1 人以上より有力情報が寄せられた土地について集計。

巡回時に寄せられた情報は、名護市、沖縄市、中城村、与那原町の墓地で各 1 筆とごくわずかである。

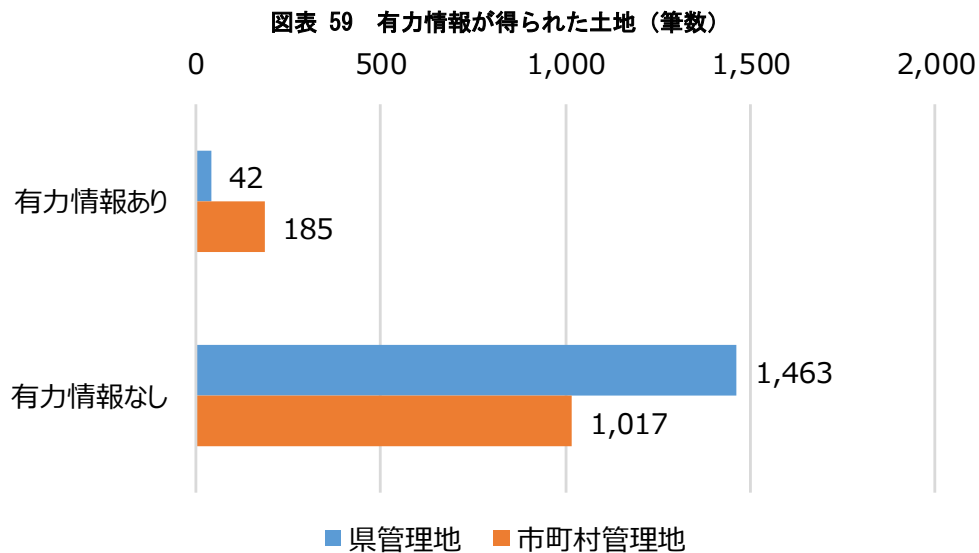
図表 58 巡回時の情報の有無（筆数）

	地目	巡回時に有力情報あり（注釈）	有力情報をもたらした人数	空欄
県管理地		0		803
市町村管理地		4	4	680
名護市	墓地	1	1	22
沖縄市	墓地	1	1	26
中城村	墓地	1	1	25
与那原町	墓地	1	1	54

注釈）「所有者不明土地に関する調査結果を整理するエクセル表の記載要領」では、「巡回時に有力情報あり」とは、「当該地の巡回の際に真の所有者の特定につながった情報を得た場合の情報数（情報をもたらした人数）を計上。同一の情報でも複数人から寄せられれば、情報をもたらした人の数を計上。」するとされている。記載内容に基づき、1 人以上より有力情報が寄せられた土地について集計。

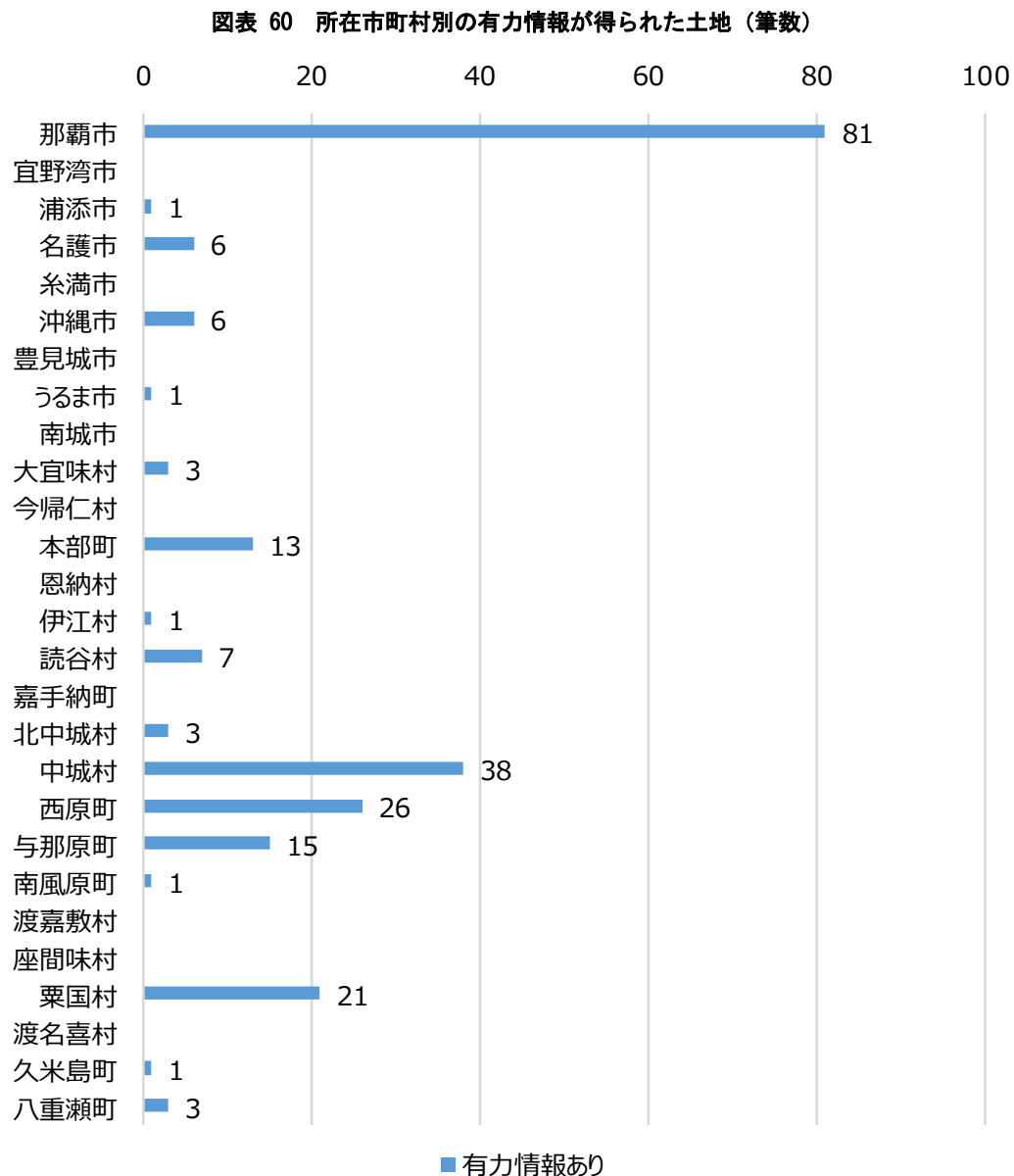
(7) 有力情報の有無

各種の方法で有力情報が得られた土地は 227 筆存在する。そのうち、県管理地 42 筆であるのに対し、市町村管理地は 185 筆と 4 倍以上に上る。



注釈) 隣接地主・地域古老等から得られた有力情報、看板・新聞広告を見て寄せられた有力情報、巡回時に寄せられた有力情報の 1 つでもあてはまるものを集計。複数の有力情報が得られた場合でも、何かしらの有力情報が得られた土地 1 筆として集計している。

所在市町村別にみると、那覇市では 81 筆で有力情報が得られており、有力情報を得られた土地 227 筆の約 3 割を占める。このほか、中城村、西原町、与那原町、粟国村で有力情報が多く得られている。なかでも、中城村では、有力情報を得られた土地は 38 筆であるが、中城村にある所有者不明土地は 72 筆であることから、約半数の土地で有力情報を得られている。



注釈）「有力情報が得られた土地」の定義は前図表と同様。

2-4. 登記情報からの整理・分析

(1) 措置内容等

登記簿表題部「原因及びその日付〔登記の日付〕」欄に記載がある筆について、その措置内容として、「登録地成」「土地区画整理法に基づく換地処分」「土地改良法に基づく換地処分」がある。これら措置内容の記載がある筆は、県管理地で 497 筆、市町村管理地で 339 筆存在する。

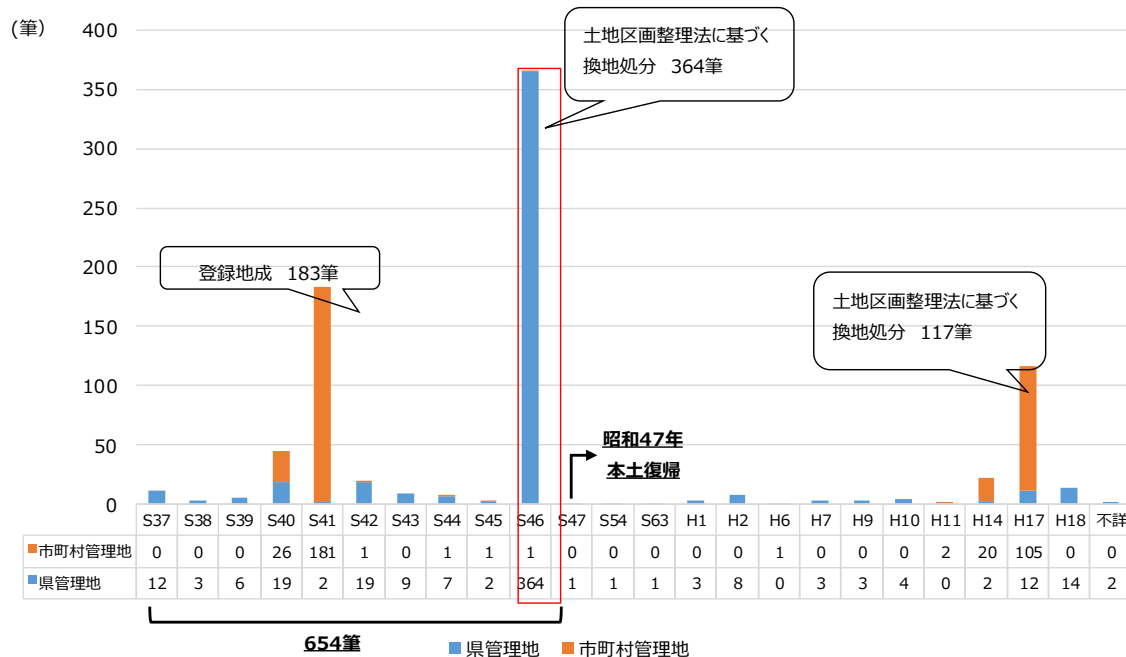
登記の日付についてみると、本土復帰直前の昭和 46 年（1971 年）に 365 筆登記されており、うち 364 筆は土地区画整理法（1969 年立法第 75 号）に基づく換地処分によるものである。また、昭和 41 年（1966 年）に登録地成 183 筆が登記されており、昭和 46 年（1971 年）までに措置内容の記載がある土地のうち 654 筆が登記されている。

平成 17 年には、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づく換地処分として 117 筆が登記されている。

図表 61 措置内容別の所有者不明土地（筆数）

分類	調査対象筆	登録地成	土地改良法に基づく換地処分	土地区画整理法に基づく換地処分	合計
県管理地	1,505	81	35	381	497
市町村管理地	1,202	211	0	128	339
合計	2,707	292	35	509	836

図表 62 登記年別の措置内容が講じられた所有者不明土地（筆数）



注釈）1 筆以上存在する年のみ掲載。

① 登録地成

登録地成 292 筆のうち、昭和 41 年に登記された土地は 183 筆存在する。そのうち、那覇市の市町村管理地（墓地）が 177 筆占めている。

市町村の中には、地域内に存在する所有者不明土地すべてが登録地成となっている場合もあり、豊見城村、今帰仁村、恩納村、久米島町では全県管理地が登録地成であり、大宜味村と伊江村では全市町村管理地が登録地成である。

昭和 40 年に登記された登録地成は、西原町が 39 筆と集中している。

図表 63 所在地市町村・登記年別の登録地成（筆数）

		S37 1962	S38 1963	S39 1964	S40 1965	S41 1966	S42 1967	S43 1968	S44 1969	S45 1970	S46 1971	不詳	登録地成 合計	対象地
県管理地	那覇市	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0	0	4	426
	宜野湾市	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6
	浦添市	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6	26
	豊見城市	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	うるま市	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	54
	南城市	7	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	8	11
	大宜味村	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	18
	今帰仁村	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	本部町	0	0	0	0	0	15	1	0	0	0	0	16	28
	恩納村	0	0	0	0	0	0	7	7	0	0	0	14	14
	西原町	0	0	1	15	0	1	0	0	0	0	0	17	76
	久米島町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2
	八重瀬町	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	5
	小計	12	3	6	19	2	19	9	7	2	0	2	81	1505
市町村管理地	那覇市	0	0	0	0	177	0	0	0	1	1	0	179	560
	宜野湾市	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	12
	うるま市	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	64
	大宜味村	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1
	伊江村	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1
	西原町	0	0	0	24	1	0	0	0	0	0	0	25	36
	久米島町	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	3
	八重瀬町	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	5
	小計	0	0	0	26	181	1	0	1	1	1	0	211	1202
合計		12	3	6	45	183	20	9	8	3	1	2	292	2707

② 換地処分

土地区画整理法による換地処分が行われた土地は 509 筆存在し、そのうち 506 筆は那覇市に存在する。

登記年別及び字別にみると、昭和 46 年に実施された土地区画整理法による換地処分 364 筆のうち、臨海部の若狭一丁目～三丁目には 171 筆、辻一丁目・二丁目には 179 筆と集中している。新都心に位置する銘苅や安謝では、平成 17 年に土地区画整理法による換地処分が行われている。壺川一丁目・三丁目が存在する壺川地区では、昭和 59 年より土地区画整理事業が着手され、平成 14 年 11 月に換地処分が行われている。

図表 64 所在地・地目別の土地区画整理法による換地処分の土地（筆数）

	那覇市			宜野湾市	浦添市		合計
	宅地	墓地	雑種地	宅地	宅地	公衆用道路	
県管理地	378	0	0	1	1	1	381
市町村管理地	20	107	1	0	0	0	128
合計	398	107	1	1	1	1	509

図表 65 那覇市字・登記年別の土地区画整理法による換地処分土地（筆数）

大字	地目	S46 1971	H6 1994	H11 1999	H14 2002	H17 2005
壺川一丁目	宅地	0	0	0	14	0
	墓地	0	0	0	7	0
壺川三丁目	宅地	0	0	0	1	0
牧志一丁目	宅地	1	0	0	0	0
銘苅一丁目	宅地	0	0	0	0	18
久米一丁目	宅地	2	0	0	0	0
若狭一丁目	宅地	4	0	0	0	0
若狭二丁目	宅地	40	0	0	0	0
若狭三丁目	宅地	127	0	0	0	0
松山一丁目	宅地	8	0	0	0	0
辻一丁目	宅地	19	0	0	0	0
辻二丁目	宅地	160	0	0	0	0
東町	宅地	1	0	0	0	0
泊一丁目	宅地	1	0	0	0	0
泊三丁目	宅地	1	0	0	0	0
前田三丁目	宅地	0	0	0	0	0
具志三丁目	墓地	0	1	0	0	0
安謝二丁目	墓地	0	0	0	0	98
古島二丁目	雑種地	0	0	1	0	0
上之屋一丁目	墓地	0	0	0	0	1

土地改良法による換地処分が行われた土地は 35 筆存在し、そのうち 18 筆は粟国村に存在する。平成 18 年に粟国村字東で実施された土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）による換地処分には、12 筆の所有者不明土地が含まれている。

図表 66 所在地・地目別の土地改良法による換地処分土地（筆数）

	うるま市				大宜味村	本部町	粟国村	合計
	田	畑	原野	雑種地	雑種地	畑	畑	
県管理地	5	6	2	2	1	1	18	35
市町村管理地	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	5	6	2	2	0	1	18	35

図表 67 字・登記年別の土地改良法による換地処分土地（筆数）

市町村名	字	S54 1979	S63 1988	H1 1989	H2 1990	H7 1995	H9 1997	H10 1998	H18 2006
うるま市	字田場	0	0	0	8	0	0	0	0
	与那城伊計	0	0	3	0	0	0	0	0
	与那城西原	0	0	0	0	0	0	0	2
	与那城桃原	0	0	0	0	0	0	2	0
大宜味村		1	0	0	0	0	0	0	0
本部町		0	1	0	0	0	0	0	0
粟国村	字西	0	0	0	0	0	3	0	0
	字東	0	0	0	0	0	0	0	12
	字浜	0	0	0	0	3	0	0	0

3 実態調査結果を分析する上での留意点

① 調査未実施の筆があるため、現存する所有者不明土地の全数を把握したものではない

測量調査では 115 筆（区画整理事業等で換地処分となっているが、換地先が未定であり、かつ現在地が使用されている土地が 9 筆、基地内に所在している土地が 88 筆、地図なし・現地確認不能の土地が 17 筆、他者所有とみられる土地が 1 筆）、所有者探索調査では 34 筆（地図なし・現地確認不能の土地が 17 筆、その他 17 筆）が調査未実施となっている。

② ある一時点での現地調査であり、調査時期が結果に影響を与えている可能性がある

例えば測量調査での「利用状況」に関しては、墓地の場合、清明祭や盆の時期の調査であれば、利用状況が明確であるが、こうした時期から離れた時期であると、実際に利用されていても「利用形跡なし」と判断される可能性がある。

③ 調査実施年度により調査報告書への記載方法が異なるケースがある

例えば、測量調査での「占有状況」に関しては、墓地の場合、平成 27 年度以降の調査では賃貸借契約がある場合のみ「占有あり」としており、それ以前とは入力規則が異なる。

④ 所有者に関する有力情報を持つ人すべてに調査を実施できていない可能性がある

所有者探索調査では隣接地主への聞き取りを実施しているが、当該所有者不明土地の占有・利用者には所有者に関する情報の聞き取りは行っていない。（占有・利用者が所有者としての意思を持っている可能性がある）

また、地元自治会等への聞き取り調査を実施しているが、現自治会長・区長が年齢的に若く、戦前戦後の土地所有・利用に詳しくないケースもある。その際、紹介を経てさらに地域の古老に聞き取りができていないケースと、そうでないケースがあるため、実態調査で聞き取りを行った以外の人から所有者に関する有力情報が得られる可能性は残っている。（実際に実態調査とは異なる機会に県にアプローチがあったケースもある。）

Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

1 所有者不明土地の類型化

1-1. 類型化の基本方針

沖縄の所有者不明土地は、Ⅱ. 章の実態調査の分析に加え、図表 5（4 ページ）に記載した現地ヒアリング調査、さらには V. 章に記載した検討会により検討を重ねる中で、所有者不明に至った背景・経緯（発生要因）、そして所有意向を持つ主体や占有・利用主体の有無など、土地を取り巻く今日の状況（土地現況）の2つが、類型化による課題の整理において効果的であることが明らかとなった。

本章ではこれら2つの軸によって沖縄の所有者不明土地を類型化し、それぞれの類型における課題を整理する。

図表 68 所有者不明土地の類型化の軸と分析の主な視点

類型化の軸	分析の主な視点
発生要因	・時系列では、実施根拠や実施主体が異なる複数の地籍調査を経て所有者不明土地として登記されているが、その機会ごとに登記された対象筆の特徴に差異が想定される。 ・地域別では、字や市町村を単位として、先の大戦による被害実態の差や地籍調査時の対応の差により所有者不明土地とされた対象筆の特徴に差異が想定される。
土地現況	・問題解決に向けた大きな区分として、真の所有者として所有の意思を持つ人の存在の有無が想定される。 ・その上で、真の所有者として所有の意思を持つ人が存在する土地に関しては、占有の有無、地目・現況など、対象地の状況により問題解決の方向性が大きく異なると考えられる。 ・また、真の所有者として所有の意思を持つ人が存在しない土地に関しては、現状で当該土地の利用者又は占有者の存在の有無により、さらに問題解決の方向性が大きく異なると考えられる。

1-2. 発生要因による類型化

(1) 所有者不明土地としての登記経緯（時系列）に着目した類型

① 類型の概要

沖縄においては、明治政府が沖縄県土地整理法（明治 32 年法律第 59 号）に基づいて明治 36 年（1903 年）までに地籍調査を実施したが、昭和 20 年（1945 年）までの先の大戦によって公簿・公図が消失した。戦後すぐに地籍調査により土地の境界と所有権の確定を図ったが、居住者の不在、測量機器及び技術の精度等から不正確・不備結果が多かったとされている。

そのため、戦後の沖縄においては、昭和 47 年（1972 年）の本土復帰までに、実施根拠や実施主体が異なる 2 回の地籍調査が実施されてきている。

図表 69 沖縄における戦後の地籍調査の実績

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 昭和 21 年（1946 年）の土地所有権関係資料蒐集に関する件（1946 年米国海軍軍政本部指令第 121 号）に基づく調査（米国海軍軍政本部）
⇒字土地所有権委員会が土地の調査測量を実施、地図を作製
（測量機器及び技術の精度から不正確、不備結果が多いとされている）2. 昭和 32 年（1957 年）の土地調査法（1957 年立法第 105 号）に基づく地籍調査（琉球政府）
⇒境界位置不明、地積の未確定等が残ったとされている。 |
|--|

図表 69 の各調査を経て、その後に登記申請がなされるが、その際の手続規定も多様であったため、所有者不明土地として不動産登記簿に登記される原因・経緯も多様となっている。既往文献を整理すると、所有者不明土地は以下の 3 つの登記経緯に区分できる。

図表 70 登記経緯に着目した所有者不明土地の類型（対象筆数は平成30年3月31日現在）

所有者不明土地としての登記経緯	登記時期	対象筆数
① . 所有権不確定地 土地所有権関係資料蒐集に関する件に基づく「土地所有権証明」が発行されなかった土地 ⇒昭和 29 年（1954 年）の所有者不明土地の登記（1954 年米国民政府布令第 141 号）及び所有者不明土地登記取扱規程（1954 年訓令第 22 号）により登記	昭和 29 年 (1954 年)	2,415 筆
② . 未登記地 「土地所有権証明」は発行されたが、登記手続がなされなかった土地 ⇒昭和 29 年（1954 年）の所有者不明土地の登記（1954 年米国民政府布令第 141 号）及び所有者不明土地登記取扱規程（1954 年訓令第 22 号）により登記	昭和 29 年 (1954 年)	
③ . 未登録地（登録地成） 土地調査法に基づく地籍調査で未登録地であった土地 ⇒昭和 40 年（1965 年）の一筆地調査実施要領（1965 年通達第 86 号）により所有者不明土地で登記	昭和 40 年 ～46 年 (1965～1971 年)	292 筆
	合計	2,707 筆

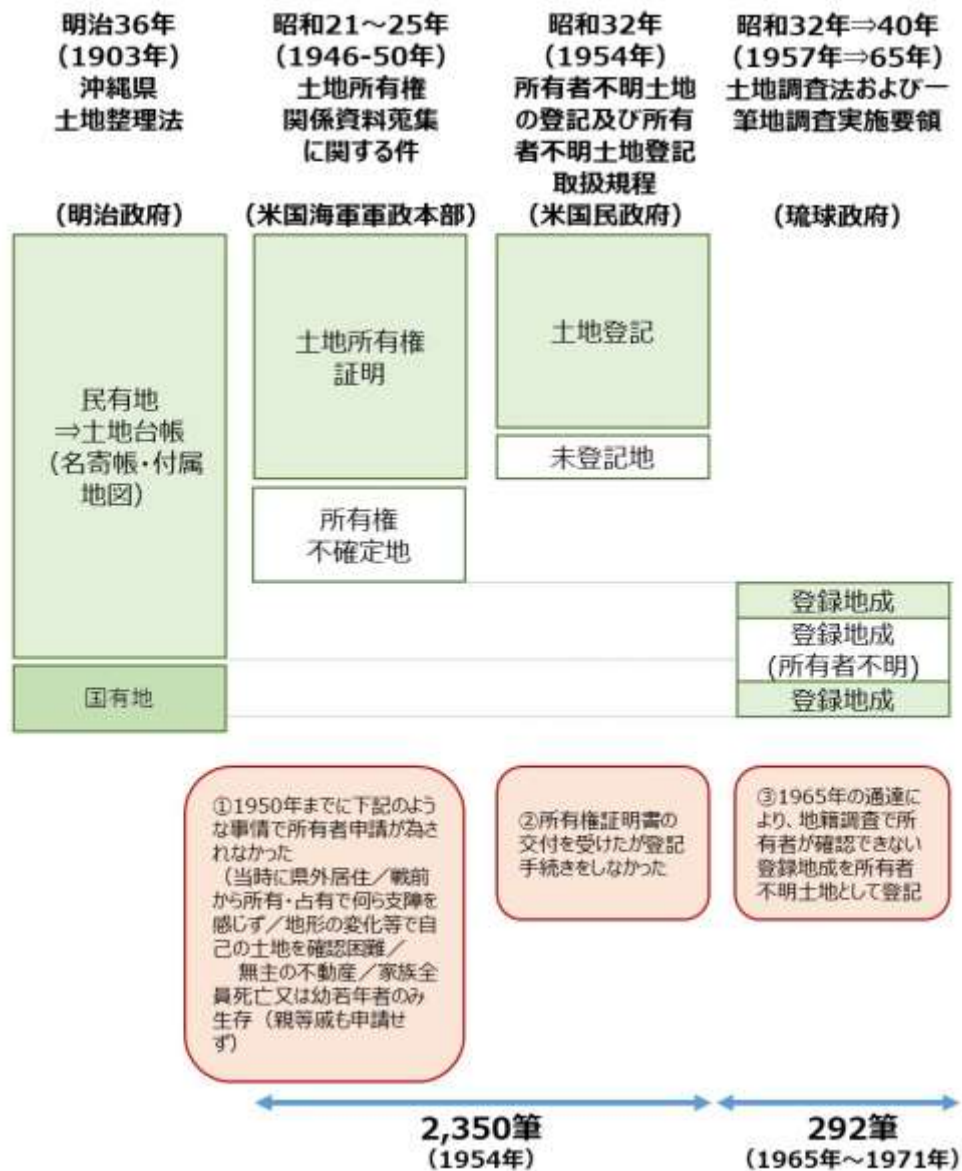
注釈) ③に該当する「登録地成の登記記録がある」筆のうち 21 筆は 1962～64 年に登記されている。

なお、③. の「未登録地（登録地成）」は土地調査法に基づく地籍調査で未登録地であった土地を昭和 40 年（1965 年）の通達により所有者不明土地として登記したものである。その対象地としては以下の 3 つが考えられるが、本検討において対象とすべき土地は C のみであるが、その内訳（どの土地がどの要因であるか）は明確にならない。

図表 71 地籍調査によって登録地成となった所有者不明土地で想定される発生要因

a.元々、国有地であった土地（旧土地台帳における民有地以外の土地）
b.それまで測量で確定されていなかった隙間の土地
c.（本質的には）所有者不明土地で、それまで把握されていなかった（地番が付与されていなかった）土地

図表 72 発生要因に基づく「沖縄の所有者不明土地」の全体像(イメージ図)



② 各類型の対象筆の概要

1) 所有権不確定地

基本的に下記2)3)に該当しない土地が本区分に該当する。

2) 未登記地

1-3. において土地現況による類型化において、A 類型に分類される土地（194 筆）のうち、真の所有者として所有の意思を持つ人が当時の土地所有権証明を保有しているケースが5筆確認できる。

3) 未登録地（登録地成）

登録地成 292 筆の登記年次をみると、昭和 41 年（1966 年）が 183 筆、昭和 40 年（1965 年）が 45 筆、昭和 42 年（1967 年）が 20 筆と、この 3 年間で大半（247 筆）を占める。

また、昭和 41 年（1966 年）に登録された土地は 183 筆のうち、那覇市字真地に 153 筆集中する。昭和 40 年（1965 年）に登録された土地 45 筆のうち、西原町に 39 筆集中して存在し、字掛保久と字池田に各 8 筆が存在している。また、昭和 42 年（1967 年）に登録された土地は 20 筆存在し、そのうち 15 筆は本部町に存在する。

図表 73 「登録地成」の所有者不明土地【実態調査より】

	S37 1962	S38 1963	S39 1964	S40 1965	S41 1966	S42 1967	S43 1968	S44 1969	S45 1970	S46 1971	不詳	合計
那覇市	0	0	1	0	177	0	1	0	3	1	0	183
字識名	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
字上間	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
字真地	0	0	0	0	153	0	0	0	0	0	0	153
字大道	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
識名四丁目	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
識名二丁目	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
首里真和志町一丁目	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小禄	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
繁多川五丁目	0	0	0	0	11	0	0	0	1	0	0	12
繁多川四丁目	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8
宜野湾市	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
我如古4丁目	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
我如古2丁目	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
浦添市	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6
字前田	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
沢岬二丁目	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
仲間一丁目	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
仲間二丁目	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
豊見城市	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
字金良	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
うるま市	0	0	4	0	0	0	0	1	0	0	0	5
字江洲	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
石川	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
石川伊波	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
南城市	7	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	8
大里大城	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
知念安座真	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
知念字安座真	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
知念知念	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
大宜味村	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
塩屋	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
字津波	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
字白浜	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
今帰仁村	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
字運天	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
字今泊	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
本部町	0	0	0	0	0	15	1	0	0	0	0	16
字具志堅	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6
字謝花	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
字新里	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
字瀬底	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
字石川	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
字備瀬	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
字豊原	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
恩納村	0	0	0	0	0	0	7	7	0	0	0	14
字安富祖	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
字恩納	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
字真栄田	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
字瀬良垣	0	0	0	0	0	0	4	4	0	0	0	8
字名嘉真	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
伊江村	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
字川平	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
西原町	0	0	1	39	1	1	0	0	0	0	0	42
字安室	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
字我謝	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
字掛保久	0	0	0	8	0	1	0	0	0	0	0	9
字兼久	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
字幸地	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
字小波津	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
字森川	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
字棚原	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
字池田	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	0	9
字内間	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
久米島町	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	3
儀間	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
字嘉手刈	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
字真謝	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
八重瀬町	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
字具志頭	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
字富盛	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
合計	12	3	6	45	183	20	9	8	3	1	2	292

【参考】遺漏により表題部が新設された土地

これまで整理した類型のほか、所有者不明土地の登記記録には「遺漏により表題部を新設」と記載された筆が 65 筆ある。これは土地台帳に「不明地」と記されているものの、具体的な土地が不明である（非細分土地等）などにより、登記がなされなかった所有者不明土地について、登記の一元化に伴い、表題部を新設する必要が生じた土地と考えられる。

これらの土地は各類型と明確に区分して抽出できる土地ではないため、一類型とは位置づけられないが、図表 74 に示した通り、特定の「字」に集中して存在していることから、特徴ある発生要因を特定する際の手がかりになる可能性がある。

図表 74 「遺漏により表題部が新設された土地」の所有者不明土地【実態調査より】

市町村	字	S46 1971	S47 1972	S49 1974	S52 1977	S53 1978	S58 1983	H9 1997
那覇市	繁多川四丁目	0	0	0	1	0	0	0
宜野湾市	大山 1 丁目	0	0	4	0	0	0	4
	大山 2 丁目	0	0	1	0	0	0	0
	字大山	0	1	0	0	0	0	0
	字普天間	1	0	0	0	0	0	0
	安仁屋	0	0	0	0	1	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
浦添市	字港川	2	0	0	0	0	0	0
	字城間	0	0	0	0	0	1	0
	字前田	6	0	21	0	0	0	0
	沢岬二丁目	5	1	0	0	0	0	0
	内間	0	0	1	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
名護市	字二見	1	0	0	0	0	0	0
	字辺野古	1	0	0	0	0	0	0
	字名護	1	0	0	0	0	0	0
北中城村	字渡口	6	0	0	0	0	0	0
中城村	字泊	0	0	4	0	0	0	0
	字奥間	1	0	0	0	0	0	0
	字南浜	1	0	0	0	0	0	0
合計		25	2	31	1	1	1	4

(2) 所有者不明土地を巡る地域特性に着目した分類

① 想定される特徴の概要

(1) で整理した3つの登記経緯における各地域の状況や対応方針によって、所有者不明土地が発生した要因が異なる可能性が検討会や現地ヒアリング調査において指摘された。

図表 75 地域によって異なる発生要因（仮説）

経緯	地域によって異なる発生要因（仮説）
①	・戦災による被害、戦前・戦後の住民の居住状況が市町村・字により異なる ⇒栗国村：戦前から内地移住が活発で、土地所有権確認が困難であった可能性 - 糸満市：戦火が甚大であったため、土地の所有者（及びその相続人）が戦死、地形変化などが要因の可能性 - 中城村・与那原町・西原町：墓地・原野については海外移民¹の土地である可能性 ⇒浦添市字前田・沢岬：日本軍の陣地が位置していた地域であり、所有権確認申請の対象外となった可能性 ・土地所有権確認の実施方針が「字」（土地所有権委員会）により異なる可能性 ⇒地域の土地所有関係に精通する委員による働きかけ・代行に有無や強弱の可能性 ⇒申請主義であったことなどから、共有地（字所有地）が申請漏れした可能性 ⇒「字」ごとの調査実施のため、地籍調査における筆界の設け方が異なる可能性（例）墓地のみ切り出す形での筆界設定（囲われ型の所有者不明土地）
②	・特定字で類似性の高い土地（地目墓地、隣接地1筆）において、土地所有権証明を保有する人が複数存在しており、何らかの考えに基づいて登記を行わなかった可能性
③	・地籍調査の実施方針が市町村により異なる可能性 ⇒西原町：里道によって2筆に分けられた結果、片方の筆のみ登記され、もう一方は登記されなかった可能性（旧公図があれば形状がわかる⇒もう一方の所有者が真の所有者とわかるかもしれない） ⇒恩納村・本部町：海上の岩を登録地成で登記（地番のない白地に地番を振った可能性）

【関係する意見または収集した情報】

■ 地域によって異なる発生要因

- ・平成22年度の沖縄県所有者不明土地検討委員会から残された課題は、所有者不明土地の発生経緯が異なることを踏まえた実態調査が必要であり、地域により異なる事情を整理することが必要である。
- ・例えば、沖縄地上戦の最大の激戦地である糸満市では、市民の多くが戦死しているために当時の土地所有状況等がわからない土地がまだまだある。

¹ 越智「動く墓 沖縄の都市移住者と祖先祭祀」（P64～65）によれば、明治32年（1899年）のハワイ移民にはじまり、昭和15年（1940年）には沖縄県人口の10%に達した。渡航先はハワイ、フィリピン、ブラジル、台湾などが多い。

② 地域的な偏在が見られる筆

10 筆以上の所有者不明土地が存在する大字は、47 カ所にのぼる。なかでも、那覇市では 18 カ所と多く、次いで名護市と西原町が各 4 カ所 10 筆以上の所有者不明土地が集中する大字が存在する。また、与那原町と粟国村では、大字の単位が大きいことから、小字単位で整理を行っているが、10 筆以上の所有者不明土地が集中する小字は与那原町で 4 カ所、粟国村では 18 カ所存在する。

字別にみると、地目の偏りがあるほか、急傾斜地などの斜面地の土地が多い地域、隣接地数が 1 筆や 2 筆の土地が多く存在する等の特徴を有している。

図表 76 特定地目が10筆以上偏在する字と地目・現況等の一覧

市町村名	大字名	小字名	筆数	地目	現況	措置内容
那覇市 【18】	字真地		154筆	墓地：153筆	墓地等：117筆 山林・原野：33筆	登録地成153筆
	安謝二丁目		98筆	墓地：98筆	更地：66筆 駐車場：23筆	土地区画整理98筆
	識名二丁目		15筆	墓地：15筆	墓地等：14筆	登録地成2筆
	若狭二丁目		40筆	宅地：40筆	住宅用地：40筆	土地区画整理40筆
	若狭三丁目		127筆	宅地：127筆	住宅用地：127筆	土地区画整理127筆
	首里大名町一丁目		22筆	墓地：19筆	墓地等：17筆	
	松尾二丁目		11筆	墓地：9筆	墓地等：5筆	
	楚辺二丁目		18筆	墓地：18筆	学校用地：9筆 墓地等：3筆	
	楚辺三丁目		19筆	墓地：17筆	墓地等：13筆	
	辻一丁目		19筆	宅地：19筆	住宅用地：6筆 店舗・事務所等用地：13筆	土地区画整理19筆
	辻二丁目		160筆	宅地：160筆	住宅用地：111筆 店舗・事務所等用地：48筆	土地区画整理160筆
	繁多川四丁目		10筆	墓地：10筆	墓地等：8筆	登録地成8筆
	繁多川五丁目		14筆	墓地：14筆	墓地等：14筆	登録地成12筆
	牧志一丁目		34筆	墓地：32筆	墓地等：15筆 山林・原野：7筆 公園・グラウンド：6筆	土地区画整理1筆
	牧志二丁目		15筆	墓地：13筆	墓地等：6筆 山林・原野：3筆 住宅用地：2筆	
	牧志三丁目		15筆	墓地：13筆	公園・グラウンド：10筆	
	銘苅一丁目		18筆	宅地：18筆	住宅用地：6筆 住宅用地10筆	土地区画整理18筆
	壺川一丁目		87筆	墓地：72筆 宅地：15筆	墓地等：58筆 山林・原野：13筆 店舗・事務所等用地：7筆	土地区画整理21筆
浦添市 【1】	字前田		30筆	墓地：22筆（急傾斜地：10筆） 原野：8筆（急傾斜地：3筆）	山林・原野：15筆	登録地成1筆 遺漏による表題部新設27筆 （うち、真知堂原26筆）
名護市 【4】	港一丁目		17筆	墓地：16筆	公共施設：9筆 墓地等：3筆 住宅用地：2筆	
	字数久田		11筆	墓地：10筆	墓地等：9筆	
	字世富慶		14筆	畑：9筆（急傾斜地8筆） 原野：5筆（急傾斜地：5筆）	山林・原野：14筆	
	字名護		23筆	原野：14筆（急傾斜地12筆） 山林：4筆 畑：4筆	山林・原野：22筆	遺漏による表題部新設1筆
糸満市 【1】	字照屋		13筆	墓地：8筆（うち、内原7筆）	山林・原野：7筆	
沖縄市 【3】	胡屋五丁目		20筆	墓地：15筆	墓地等：13筆	
	比屋根四丁目		26筆	墓地：26筆	墓地等：6筆 山林・原野：12筆	
	比屋根五丁目		17筆	墓地：17筆	墓地等：13筆	

市町村名	大字名	小字名	筆数	地目	現況	措置内容
うるま市 【3】	字田場		14筆	畑：8筆 田：5筆	更地：8筆 田・畑：2筆 山林・原野：2筆 店舗・事務所等用地：1筆	土地改良8筆
	勝連比嘉		30筆	畑：29筆	墓地等：29筆	
	勝連浜		10筆	墓地：8筆 畑：2筆	墓地等：6筆 山林・原野：4筆	
南城市 【1】	字大里		10筆	墓地：10筆（急傾斜地6筆）	山林・原野：6筆	
本部町 【2】	字渡久地		96筆	墓地：96筆（急傾斜地45筆、平坦地32筆）	墓地等：27筆 山林・原野：37筆 公衆用道路：15筆（すべて大多良原）	
	字瀬底		21筆	墓地：13筆 原野：7筆	墓地等：8筆 山林・原野：8筆	登録地成1筆
伊江村 【1】	字西江前		12筆	雑種地：12筆	墓地：12筆	
読谷村 【2】	字喜名		12筆	田：9筆	墓地：10筆	
	字瀬名波		11筆	原野：10筆	山林・原野：10筆	
北中城村 【1】	字渡口		59筆	墓地：35筆（上内尾原11筆、中原11筆、下内尾原6筆） 山林：10筆（すべて伊部佐原） 宅地：6筆（すべて中原）	墓地等：9筆 山林・原野：40筆 住宅用地：6筆（すべて中原）	遺漏による表題部新設6筆
中城村 【1】	字泊		39筆	墓地：33筆（隣接地数1筆の土地30筆）	墓地等：30筆	
西原町 【4】	字安室	後ノ川原	17筆	原野：13筆（急傾斜地：10筆）	山林・原野：13筆	登録地成1筆
	字幸地		11筆	畑：5筆 原野：3筆	田・畑：1筆 公衆用道路：2筆 山林・原野：5筆 墓地等：2筆	登録地成4筆
	字小波津		12筆	墓地：10筆	山林・原野：6筆 墓地等：4筆	登録地成5筆
	字池田		46筆	原野：33筆（上原10筆、泉小14筆）（すべて急傾斜地） 墓地：6筆	山林・原野：26筆 墓地等：11筆	登録地成9筆 所有者不明土地からの分筆3筆
与那原町 【1】	字与那原 【4】	連玉原	14筆	原野：14筆	山林・原野：14筆	
		江口原	54筆	雑種地：27筆 墓地：23筆（急傾斜地：12筆）	ゴルフ場：27筆 墓地等：21筆	所有者不明土地からの分筆7筆
		友利原	59筆	墓地：52筆（急傾斜地：19筆）	山林・原野：40筆 墓地等：19筆	
		湧当原	39筆	墓地：18筆 原野：11筆	山林・原野：24筆 墓地等：11筆	
粟国村 【3】	字西 【2】	上寺角原	25筆	墓地：13筆（急傾斜地：13筆） 畑：9筆	墓地等：13筆 山林・原野：12筆	
		東野巖	20筆	原野：20筆	山林・原野：18筆 公園・グラウンド：2筆	
	字東 【14】	加路支原	15筆	原野：15筆	山林・原野：15筆	
		厚砂原	16筆	原野：16筆	牧場：12筆 公衆用道路：2筆	
		坂木名原	14筆	畑：10筆 原野：3筆	山林・原野：14筆	
		四志原	15筆	畑：12筆	田・畑：12筆	土地改良12筆
		慈地波原	53筆	原野：52筆	山林・原野：52筆	
		真味久原	12筆	原野：12筆	山林・原野：12筆	
		西厚砂原	88筆	原野：86筆	牧場：52筆 山林・原野：33筆	
		西大久保原	18筆	原野：14筆 畑：4筆	山林・原野：18筆	
		蘇葉剣原	15筆	原野：15筆	山林・原野：15筆	
		大波良原	25筆	原野：25筆	山林・原野：25筆	
		大浜原	15筆	原野：15筆	山林・原野：15筆	
		東厚砂原	29筆	原野：27筆	牧場：19筆 公衆用道路：4筆 山林・原野：4筆	
		南佐良浜原	18筆	原野：9筆 畑：7筆	公衆用道路：6筆 ため池：4筆 田・畑：4筆	
		淵川原	11筆	原野：11筆	山林・原野：11筆	
	字浜 【2】	下登利仲原	12筆	原野：11筆	山林・原野：9筆 田・畑：2筆	
		勢山原	17筆	原野：17筆	山林・原野：16筆 公衆用道路：1筆	

注釈）【 】内は、大字数又は小字数。

1-3. 土地現況による類型化

(1) 類型化の基本方針

所有者不明土地に起因する問題の解決に向けては、現在の土地利用現況の特徴を踏まえて、似た性質の土地を分類し、その分類ごとに解決策を検討していくことが有効であると考え、類型化を試みる。

問題解決に向けた大きな区分として、以下のとおり 3 類型を設定する。

まず、真の所有者（相続、祭祀承継による場合も含む。以下同じ。）として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される場合がある。こうした県又は市町村による管理の解除につながる可能性が高いと考えられるものを A 類型とする。

次に、上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難であり、直ちに県又は市町村による管理の解除につながる可能性が低いと考えられるものがある。

そのうち、現状において当該所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される場合を B 類型とし、当該人又は法人が存在しない又は把握することが困難な場合を C 類型とする。

図表 77 類型と課題検討の基本方針

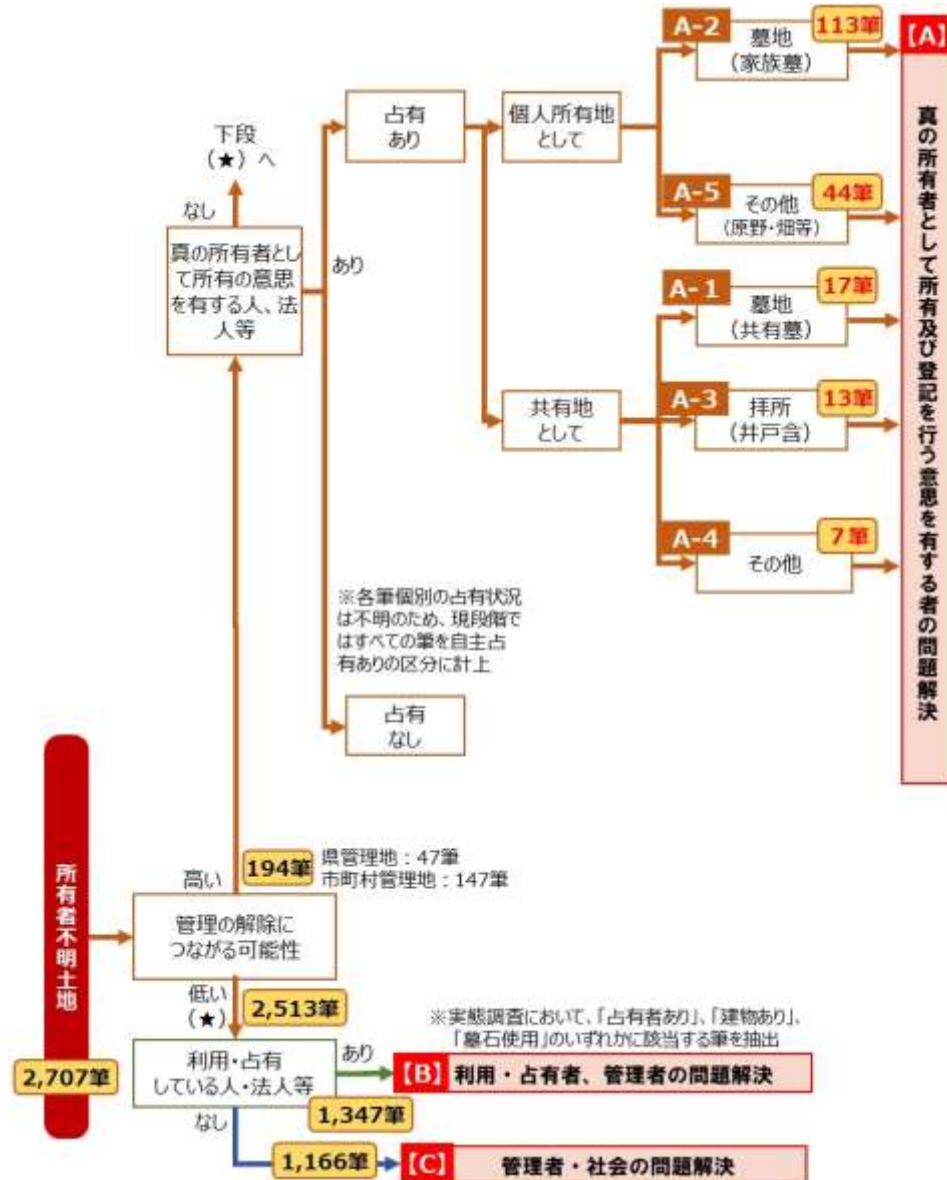
大分類（類型）	本類型の課題検討の基本方針
管理の解除につながる可能性が高いと考えられるもの（A 類型） （真の所有者として、所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される）	⇒所有の意思の主体（人・法人等）と対象地の特性（地目・現況等）で区分 ⇒真の所有者として権利特定できる手法の検討
直ちに管理の解除につながる可能性が低いと考えられるもの （上記の人、法人等が存在しない又は把握することが困難）	
現状において所有者不明土地を利用・占有している人、法人等が存在する又は把握される（B 類型）	⇒賃貸借契約の有無と、利用・占有の公益性で区分 ⇒管理者と利用・占有者の意向を踏まえた権利安定
上記の人、法人等が存在しない又は把握が困難（C 類型）	⇒過去の利用実績の有無で区分 ⇒新たな利用意向の有無、社会的な管理コスト、利用できないことによる損害の最小化

現状の所有者不明土地（2,707 筆）のうち、本年度の検討では、早急な対応が求められるなか、県又は市町村による管理の解除につながる可能性が高い A 類型（平成 30 年 11 月現

在、沖縄県がフォローアップを行った土地等 194 筆²⁾）を中心に現地調査及び詳細な課題整理を行なった。

その結果、問題解決に向けた検討を行うに当たり、対象地の特性（地目・現況等）を踏まえ、A 分類をさらに大きく 5 つの小分類に類型化した（図表 78）。

図表 78 土地利用現況から問題解決を念頭に置いた「沖縄の所有者不明土地」の分類フロー



²⁾ ここでフォローアップの対象となっている 194 筆と、実態調査において有力情報が得られた 227 筆（図表 59）は多くの筆が重なるものの、その対象は異なる。具体的には、実態調査での有力情報は調査時点での情報であり、古いものは 5 年以上前の情報となっており、当時と状況が変わっているケースがあること、また、実態調査とは異なるルートで管理者へ相談があったケースなどがあり、その筆数と対象が異なっている。今後の検討においては、最新の情報を活用することが適切であるため、沖縄県がフォローアップを行った土地等の 194 筆を選択している。

【関係する意見または収集した情報】

■ 類型化に関する視点

- ・類型 A は、むしろ括弧書きの記載を表に出して、「所有者としての認識のある人」などとする一方、類型 B は、そのような認識をもたない占有者、つまり他主占有者とすべきではないか。
- ・所有権の時効取得を解決の一手段とするのであれば、A 類型のなかでも、占有があるときと、占有がないときとは、区別したほうがよいのではないか。

(2) A 類型の小類型別対象筆と代表的な事例

① A-1：墓地（共有墓）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、地目が墓地であり、現況においても墓石が存在し、所有者探索調査での関係者からの情報等により、共有墓と推測される墓地について A-1：墓地（共有墓）として小類型化した。

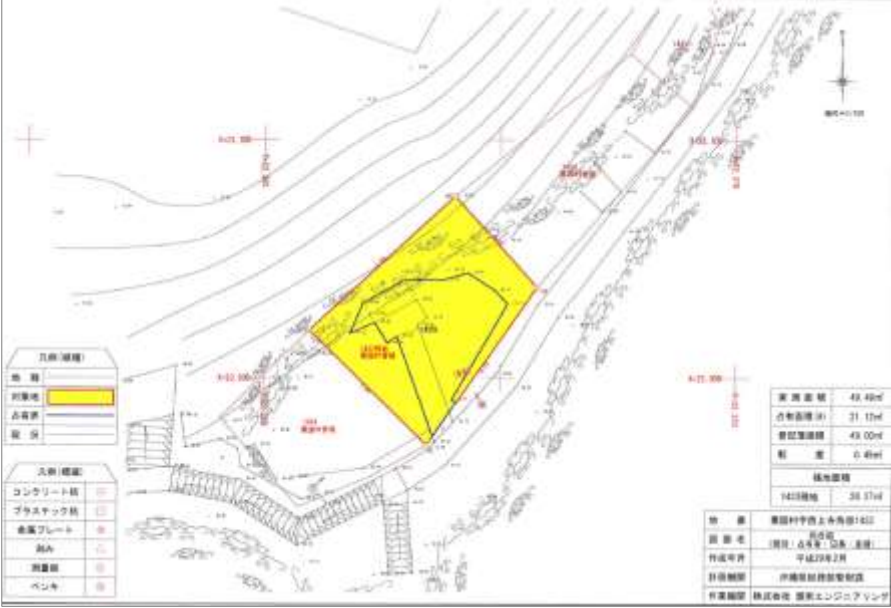
本類型に該当する所有者不明土地は 17 筆存在する。

市町村別にみると、栗国村には 12 筆あり、字西上寺角原に 10 筆、番屋原に 2 筆と 2 つの「字」に集中している。このほか、那覇市に 3 筆（字真地 3 筆、識名 1 筆）、名護市に 1 筆、中城村に 1 筆存在する。

図表 79 A-1類型に該当する土地

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況	墓石 の有無	墓の 使用・ 未使用
市町村	大字(丁目)	小字	地番							
那覇市	識名二丁目		377-2	墓地	71.00	那覇市	平坦地	墓1(未使用)	有	未使用
那覇市	字真地	真地原	456-19	墓地	55.00	那覇市 (更正登記)	緩傾斜地	・屋形墓(1基)(コンクリート土間)=100%	有	使用
那覇市	字真地	真地原	464-68	墓地	53.00	那覇市 (更正登記)	緩傾斜地	墓地・原野	有	使用
名護市	字数久田	利儀原	916	墓地	14.00	名護市	傾斜地	墓地	—	使用
中城村	字泊	照原	990-1	墓地	37.00	中城村	傾斜地	・墓地(堀込型1基)	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1402	墓地	53.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1429	墓地	31.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1430	墓地	7.65	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1432	墓地	42.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1433	墓地	49.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1434	墓地	33.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1435	墓地	111.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1436	墓地	45.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	上寺角原	1437	墓地	72.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	上寺角原	1438	墓地	78.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	使用
栗国村	字西	番屋原	1542	墓地	56.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用
栗国村	字西	番屋原	1543	墓地	33.00	栗国村	急傾斜地	墓地	有	未使用

2) 代表的な事例

①	栗国村字西上寺角原 1 4 3 3 (ID:225007)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 栗国村字西上寺角原 1433 : 49.00 m ² : 墓地 : 墓地 (掘込墓 1 基) : 公有地 1 筆 (栗国村)、所有者不明土地 2 筆 (栗国村管理地) : なし : 自治会区長、有力情報なし : ○公簿公図調査 (平成 28 年 9 月 29 日) ○現地調査 (平成 28 年 11 月 4 日) : 平成 30 年 2 月 1 日
<全体像①>	
	
<全体像②>	
	
<位置図>	
	
<測量全体図>	
	

② A-2：墓地（家族墓）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、現況において墓石が存在し、所有者探索調査での関係者からの情報等により、家族墓と推測される墓地について、A-2：墓地（家族墓）として小類型化した。なお、地目は墓地が 110 筆、原野が 3 筆である。

本類型に該当する所有者不明土地は、113 筆存在する。

市町村別にみると、中城村には 33 筆存在し、字泊に 27 筆集中して存在する。那覇市には 33 筆存在し、字真地に 17 筆集中している。

図表 80 A-2類型に該当する土地

	墓地（家族墓）
県管理地	4
市町村管理地	109
合計	113

図表 81 A-2類型に該当する土地（市町村・大字別）

市町村名	大字名	筆数
那覇市		33
	字真地	17
	識名二丁目	1
	首里崎山町四丁目	2
	首里大名町一丁目	2
	楚辺二丁目	1
	繁多川五丁目	4
	繁多川四丁目	2
	壺川一丁目	4
名護市		4
	字屋部	1
	字数久田	3
糸満市		1
	字照屋	1
沖縄市		1
	比屋根五丁目	1
本部町		6
	字瀬底	2
	字渡久地	3
	字浜元	1
伊江村		1
	字川平	1

市町村名	大字名	筆数
読谷村		2
	字楚辺	1
	瀬名波	1
北中城村		3
	字渡口	3
中城村		33
	字登又	1
	字泊	27
	字北上原	1
	字和宇慶	4
西原町		15
	字掛保久	4
	字幸地	1
	字小波津	3
	字池田	3
	字内間	4
与那原町		9
	字与那原	9
栗国村		4
	字西	2
	字東	2
久米島町		1
	字嘉手苅	1
合計		113

本類型 113 筆のうち、墓石があり、隣接地数が 1 筆（所有者が判明している 1 筆の土地に内包される形で、1 筆の所有者不明土地の墓地が所在）の土地は、現況「墓地等」の 17 筆存在し、すべて中城村字泊に存在する。

また、墓石があり、隣接地数が 1 筆の土地のうち、8 筆が現況「墓地等」を含む複数現況を有する土地であり、7 筆が中城村字泊、1 筆が栗国村字東に存在する。

図表 82 A-2類型に該当する土地（現況・墓石の有無・隣接地数別）

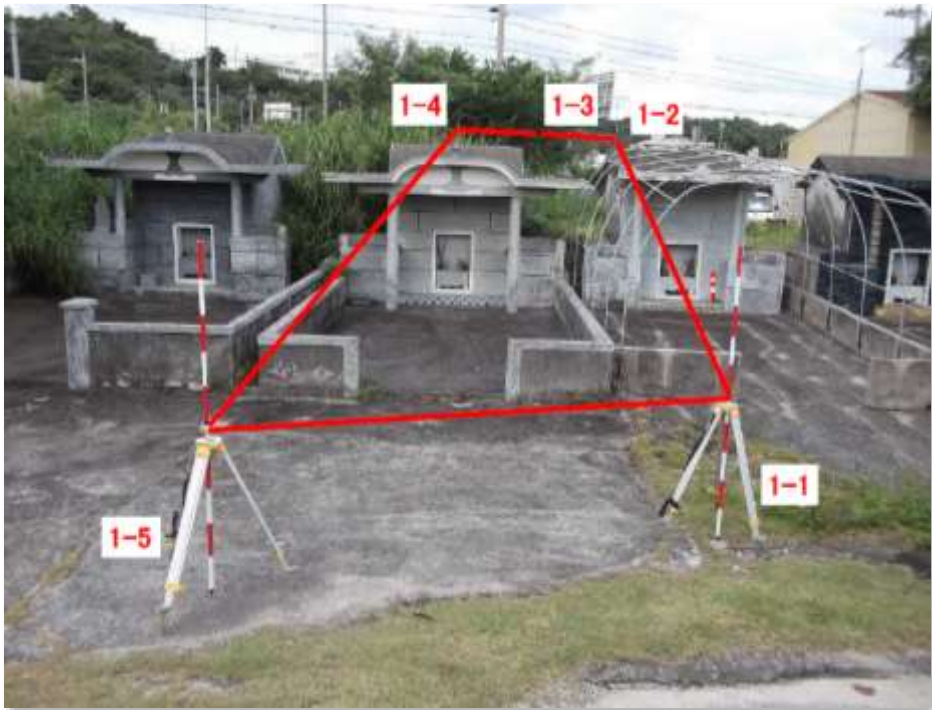
	墓石あり				墓石なし			
		隣接地数 1 筆	隣接地数 2 筆	隣接地数 3 筆～		隣接地数 1 筆	隣接地数 2 筆	隣接地数 3 筆～
墓地等のみ	61	17	3	41	6	0	1	5
墓地等を含む複数現況	38	8	3	27	5	0	1	4
墓地等を含まない	0	0	0	0	3	0	0	3
合計	99	25	6	68	14	0	2	12

図表 83 A-2類型に該当する土地（うち隣接地数 1 筆の土地）

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況	墓石 の有 無	墓の 使用・ 未使用
市町村	大字(丁目)	小字	地番							
中城村	字泊	与武野原	604-1	墓地	32.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	619-1	墓地	198.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	与武野原	626-1	墓地	136.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	629-1	墓地	131.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	646-1	墓地	74.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	664-1	墓地	27.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	665-1	墓地	68.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	672-1	墓地	36.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	685-1	墓地	86.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	691-1	墓地	9.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	692-1	墓地	38.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	702-1	墓地	32.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	与武野原	703-1	墓地	28.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	810-1	墓地	89.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	813-1	墓地	16.00	中城村	傾斜地	・墓地(堀込型1基) ・山林(雑木など)	有	未使用
中城村	字泊	宇富原	864-1	墓地	113.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	869-1	墓地	75.00	中城村	急傾斜地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	874-1	墓地	111.00	中城村	平坦地	墓地	有	使用
中城村	字泊	宇富原	875-1	墓地	49.00	中城村	急傾斜地	墓地、原野	有	使用
中城村	字泊	宇富原	884-1	墓地	30.00	中城村	傾斜地	・墓地(隣接地の墓 が越境)	有	未使用
中城村	字泊	宇富原	892-1	墓地	75.00	中城村	急傾斜地	・墓地(亀甲型1基) ・山林(雑木など)	有	未使用
中城村	字泊	照原	991-1	墓地	86.00	中城村	急傾斜地	・墓地(平葺型1基)	有	未使用
中城村	字泊	照原	1005-1	墓地	57.00	中城村	傾斜地	・墓地(破風型1基) ・岩 ・山林(雑木な ど)	有	不明
中城村	字泊	照原	1006-1	墓地	85.00	中城村	急傾斜地	・墓地(平葺型1基)	有	未使用
栗国村	字東	伊座根原	4817	墓地	84.00	栗国村	急傾斜地	原野、墓地、道路	有	未使用

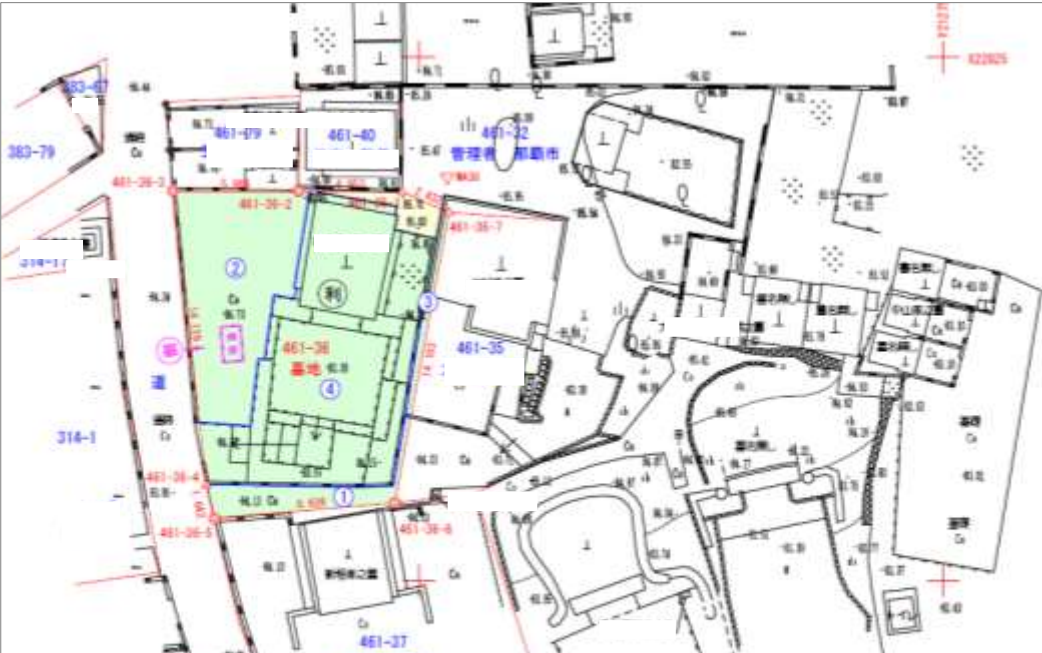
2) 代表的な事例

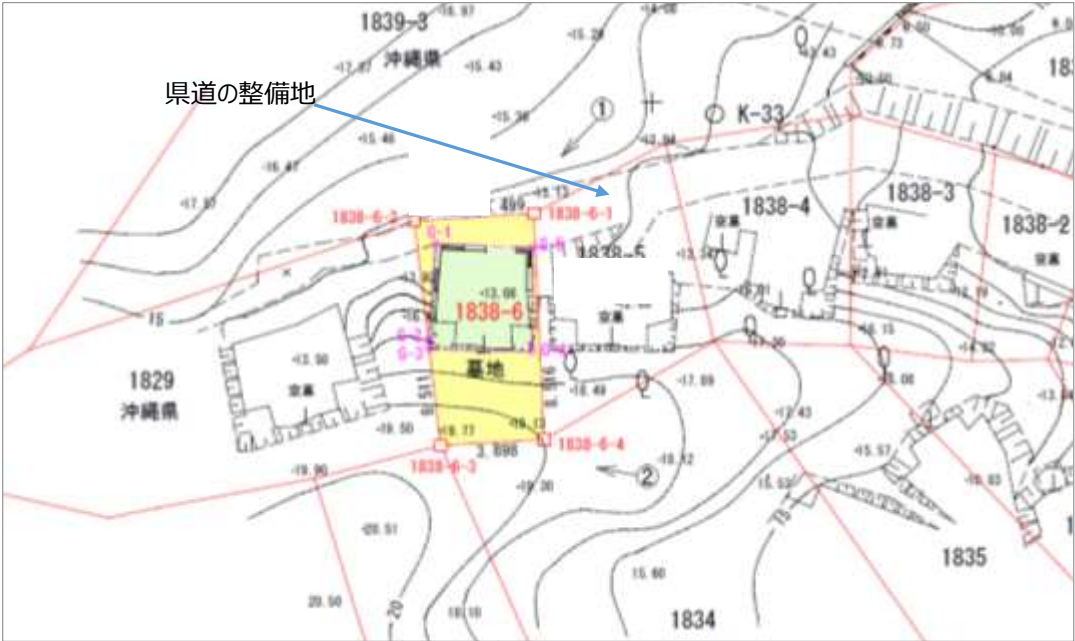
①	那覇市繁多川5-471-79 (ID: 201486)
所在	： 那覇市繁多川5-471-79
面積	： 33.00 m ²
地目	： 墓地
現況	： 墓地
隣接地主の状況	： —
隣接地主からの情報聴取	： —
地域古老からの情報聴取	： —
測量調査実施年月日	： ○公簿公図調査 (平成25年8月22日)
	○現地調査 (平成25年12月20日)
所有者探索調査実施年月日	： 未実施
＜全体像①＞	
	
＜全体像②＞	
	
＜墓石の状況＞	
	
＜墓地の入口部＞	
	
＜測量全体図＞	
	

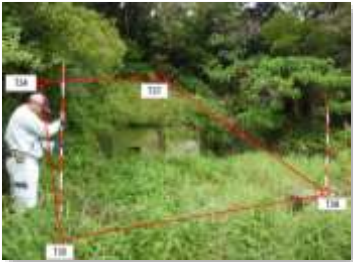
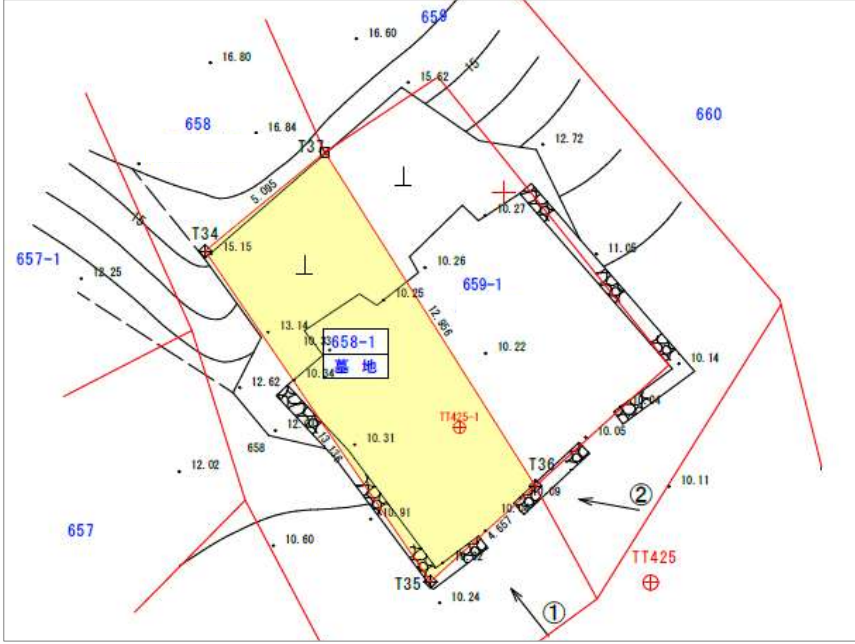
②	名護市字屋部 6 3 7 (ID: 204001)
所在	: 名護市字屋部 637
面積	: 99.00 m ²
地目	: 墓地
現況	: 墓地 (掘込墓 1 基)
隣接地主の状況	: —
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: —
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査 (平成 28 年 8 月 13 日)
	○現地調査 (平成 28 年 10 月 20 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 29 年 1 月 17 日
<全体像①> <全体像②>	
 	
<筆界>	
	

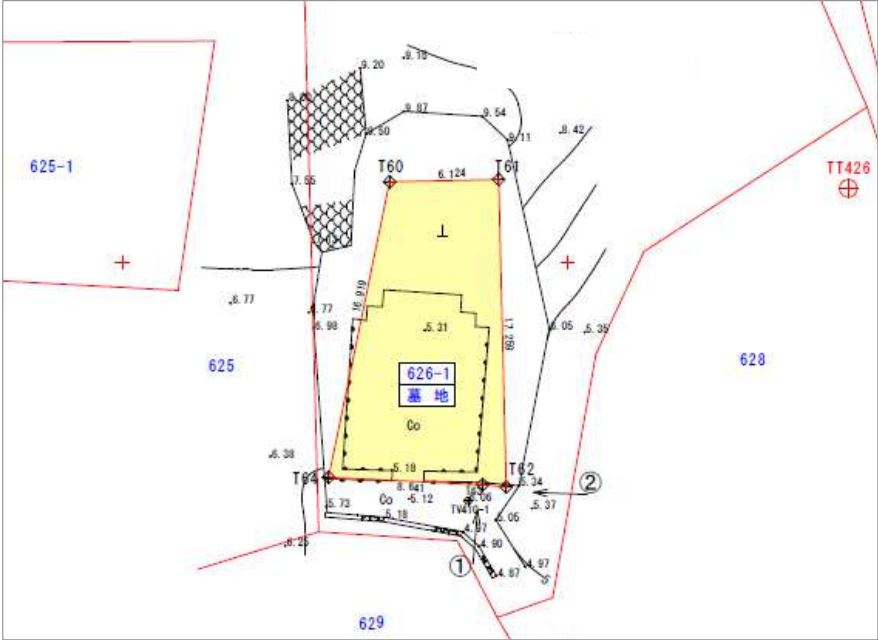
<測量全体図>



③	那覇市字真地真地原 4 6 1 - 3 6 (ID: 201523)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 那覇市字真地真地原 461-36 : 166.00 m ² : 墓地 : 墓地 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 28 年 5 月 18 日) ○現地調査 (平成 28 年 7 月 29 日) : 平成 28 年 12 月 22 日
<全体像①>  <コンクリートタタキ部> 	<全体像②>  <墓地の入口部> 
<測量全体図> 	

④	北中城村字渡口中原 1838-6 (ID: 218023)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 北中城村字渡口中原 1838-6 : 35.00 m ² : 墓地 : 墓地, 原野 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 29 年 1 月 25 日) ○現地調査 (平成 29 年 2 月 15 日) : 平成 28 年 12 月 22 日
<全体像①>  <墓石の状況> 	
<全体像②>  <墓地の入口部> 	
<測量全体図> 	

⑤	中城村字泊与武野原 6 5 8 - 1 (ID: 219010)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 中城村字泊与武野原 658-1 : 63.00 m ² : 墓地 : 墓地 (掘込墓 1 基) : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 28 年 11 月 25 日) ○現地調査 (平成 28 年 12 月 26 日) : 平成 25 年 2 月 28 日
<全体像①> 	
<全体像②> 	
<泊地区の不明土地 (墓地部分のみ分筆未登記)>	
	
<測量全体図>	
	

⑥	中城村字泊与武野原 6 2 6 - 1 (ID:219007)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日	: 中城村字泊与武野原 626-1 : 136.00 m ² : 墓地 : 墓地 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 28 年 11 月 25 日) ○現地調査 (平成 28 年 12 月 16 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 25 年 2 月 28 日
<全体像①>  <墳墓の規模感> 	
<全体像②>  <墓碑> 	
<測量全体図> 	

③ A-3：拝所（井戸含）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、地目は拝所、池沼、ため池、墓地、保安林であり、現況において御嶽や共同井戸などの祭祀構造物や空間があり、所有者探索調査での関係者からの情報等により拝所として利用されていると推測される土地について、A-3：拝所（井戸含）として小類型化した。

なお、沖縄では、水が湧く場所を神聖な場所と認識しており、崇拝の対象としていたことから、井戸も拝所として整理した。

本類型に該当する所有者不明土地は 13 筆存在している。

市町村別にみると、八瀬町に 5 筆、那覇市に 3 筆のほか、浦添市、うるま市、西原町、与那原町、座間味村に各 1 筆存在している。

図表 84 A-3類型に該当する土地

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況
市町村	大字(丁目)	小字	地番					
那覇市	首里真和志町一丁目		26-2	池沼	10.00	琉球政府	平坦地	井戸(拝所)、宅地(植樹帯)、道路
那覇市	字銘苅	宇久増原	191-1	池沼	19.00	琉球政府	平坦地	拝所、道路
座間味村	字慶留間	兼久	63	保安林	2053.00	琉球政府	傾斜地	アダン、岩山、雑木等、拝所に道路
八重瀬町	字具志頭	前原	21-1	池沼	79.00	沖縄県	平坦地	井戸(拝所)
八重瀬町	字具志頭	川平良原	1063	池沼	75.00	沖縄県	平坦地	道路、井戸(拝所)
那覇市	首里大名町一丁目		283	墓地	75.00	那覇市	緩傾斜地	御嶽(うたき)(拝所)
浦添市	経塚	子ノ方原	414	拝所	120.00	浦添市	平坦地	・拝所 ・原野(ススキ、雑木など)
うるま市	与那城西原	深佐久	915	拝所	21.00	うるま市(更正登記)	平坦地	拝所
西原町	字幸地	幸地	88-2	拝所	78.00	西原町	平坦地	拝所、公衆用道路
与那原町	字与那原	湧当原	3721	墓地	137.00	与那原町	傾斜地	原野(拝所あり)
八重瀬町	大頓	大頓原	2173	ため池	10.00	八重瀬町	平坦地	拝所、道路
八重瀬町	長毛	トーガマー原	276	池沼	133.00	八重瀬町	平坦地	原野、井戸
八重瀬町	字富盛	八重瀬嶽原	2600-3	拝所	145.00	八重瀬町	平坦地	拝所、道路

2) 代表的な事例

①	那覇市字銘苅字久増原 191-1 (ID: 101411)
所在	： 那覇市字銘苅字久増原 191-1
面積	： 19.00 m ²
地目	： 池沼
現況	： 拝所、道路
隣接地主の状況	： 民有地（個人3名、民間企業1社）、公有地（沖縄県、南部土木事務所、国土交通省）
隣接地主からの情報聴取	： 個人2名から聴取したが、有力情報なし（昔から拝所として地域の皆で使用しているが、所有者は不明）
地域古老からの情報聴取	： ー
測量調査実施年月日	： ○公簿公図調査（平成24年10月17日） ○現地調査（平成30年2月28日）
所有者探索調査実施年月日	： 平成28年3月18日
＜全体像①＞  ＜全体像②＞ 	
＜倒木から拝所を守る囲い＞ 	
＜里道との重複箇所（赤枠部分）＞   	

<測量全体図>



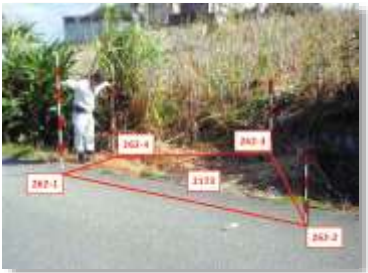
②	那覇市首里大名町 1－283 (ID:201308)
所在	： 那覇市首里大名町 1－283
面積	： 75.00 m ²
地目	： 墓地
現況	： 拝所（御嶽）
隣接地主の状況	： 民有地（個人 4 名）※墓地として利用
隣接地主からの情報聴取	： 個人 2 名から聴取したが、有力情報なし（昔から拝所として使用しているが、所有者は不明）
地域古老からの情報聴取	： －
測量調査実施年月日	： ○公簿公図調査（平成 25 年 8 月 23 日）
	○現地調査（平成 26 年 9 月 3 日）
所有者探索調査実施年月日	： 平成 27 年 11 月 25 日
＜全体像＞	
	
＜里道との重複箇所（赤線）①＞	
 	
＜測量全体図＞	
	

③	八重瀬町大頓大頓原 2 1 7 3 (ID:228002)
所在	: 八重瀬町大頓大頓原 2173
面積	: 10.00 m ²
地目	: ため池
現況	: 拝所、道路
隣接地主の状況	: 民有地（個人1名）、町道（八重瀬町）
隣接地主からの情報聴取	: 個人1名から聴取したが、有力情報なし
地域古老からの情報聴取	: 大頓区長へ聴取済み。以前は共同井戸として利用されており、個人名義の登記は後世に問題を残す可能性があったので登記しなかったとの情報あり。
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査（平成 28 年 9 月 29 日） ○現地調査（平成 28 年 11 月 28 日）
所有者探索調査実施年月日	: 平成 30 年 2 月 3 日

<全体像>



<町道との重複箇所（赤線）>



<階段>



<測量全体図>



④ 八重瀬町字富盛八重瀬嶽原 2600-3 (ID:228005)	
所在	: 八重瀬町字富盛八重瀬嶽原 2600-3
面積	: 145.00 m ²
地目	: 拝所
現況	: 拝所
隣接地主の状況	: 民有地（ゴルフクラブ）、町道（八重瀬町）、陸上自衛隊八重瀬分屯地（八重瀬町）
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: 富盛区長へ聴取済み。字誌に拝所として利用されている実積は記載があるが、所有者に関してわかることはなく証明する資料がない。
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査（平成 28 年 9 月 29 日） ○現地調査（平成 28 年 11 月 28 日）
所有者探索調査実施年月日	: 平成 30 年 2 月 3 日
<全体像>  <現況と測量図> 	
<測量全体図> 	

④ A-4：その他（共有地）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、地目は原野、雑種地等、現況も様々であるが、所有者探索調査での関係者からの情報等により、拝所としては分類できないが、地域での共有により利用されていると推測される土地について、A-4 その他（共有地）として小類型化した。

本類型に該当する所有者不明土地は7筆存在している。

市町村別にみると、西原町に3筆、読谷村に2筆、その他浦添市、本部町に各1筆存在している。

往時の土地利用としては、地区の馬場（浦添市）、防風林（本部町）、区の集会施設・公民館、地域行事での利用場所、黒糖をつくるための作業小屋（サーターヤー）（以上、西原町）、風葬地（読谷村）等の情報が得られている。

地域で共有による利用が想定される土地として、A-3 類型（拝所）と近い類型となるが、拝所と異なり、いずれも往時の土地利用が継続しているものではない。また、拝所のよう、用途を特定できるような物証としての明確な対象物が存在しない場合が多いことが大きな差異である。

図表 85 A-4類型に該当する土地

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況	往時の用途
市町村	大字(丁目)	小字	地番						
浦添市	字前田	真和志堂原	1221-2	原野	65.00	沖縄県	平坦地	道路	地区の馬場
読谷村	字瀬名波	半多原	719	原野	560.00	琉球政府	平坦地	原野(スキ)、岩山	風葬地
読谷村	字瀬名波	半多原	737	原野	423.00	琉球政府	傾斜地	原野(雑木林)	風葬地
西原町	字幸地	幸地	164-2	宅地	89.00	琉球政府	緩傾斜地	駐車場、宅地、公衆用道路	公民館
西原町	字内間	内間	16-2	雑種地	103.00	琉球政府	平坦地	畑(バナナ畑)、更地	黒糖をつくる作業小屋
西原町	字我謝	前川原	450-2	雑種地	39.00	沖縄県 (更正登記)	平坦地	道路、駐車場	綱引きの旗頭待機所
本部町	字瀬底	新地原	1087	墓地	1178.00	本部町(更正登記)	緩傾斜地	・雑種地及び崖、堀込墓が10基点在、北側に破風墓一部(一基)	防風林

2) 代表的な事例

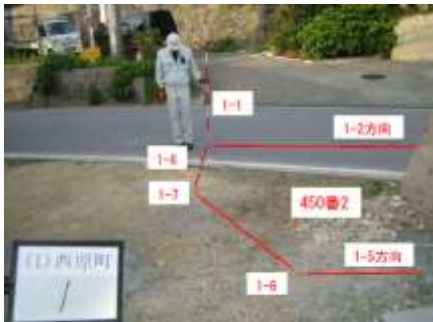
①	西原町字幸地幸地 1 6 4 - 2 (ID: 12020)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 西原町字幸地幸地 164-2 : 89.00 m ² : 宅地 : 雑種地 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 24 年 10 月 18 日) ○現地調査 (平成 30 年 2 月 26 日) : 平成 28 年 3 月 8 日
<全体像①> 	
<全体像②> 	
<自治会の集会所> 	
<測量全体図> 	

② 西原町字我謝前川原 4 5 0 - 2 (ID:120077)	
所在	: 西原町字我謝前川原 450-2
面積	: 39.00 m ²
地目	: 雑種地
現況	: 公衆用道路
隣接地主の状況	: —
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: —
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査 (平成 26 年 8 月 18 日) ○現地調査 (平成 26 年 9 月 2 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 28 年 3 月 8 日

全体像①



全体像②



井戸 (当該土地から見た遠景) >

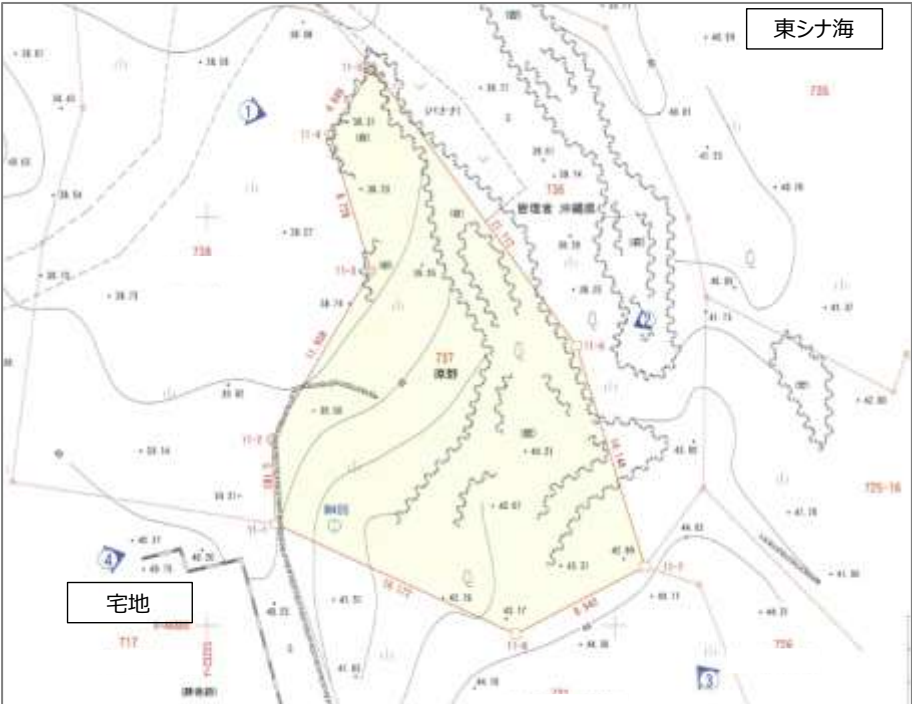


<井戸>



<測量全体図>



③	読谷村字瀬名波半多原 7 3 7 (ID:115024)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 読谷村字瀬名波半多原 737 : 423.00 m ² (公簿) : 原野 : 原野 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 25 年 8 月 19 日) ○現地調査 (平成 25 年 9 月 5 日) : 平成 28 年 3 月 13 日
<全体像①> 	<全体像②>  <仕切り壁>  <隣接地> 
<測量全体図> 	

⑤ A-5：その他（原野・畑等）

1) 対象筆の概要

A 類型のうち、実態調査の結果、現況において原野、畑等であり、A-1 から A-4 までのいずれにも分類できない土地について、A-5 その他（原野・畑等）として小類型化した。

本類型に該当する所有者不明土地を、往時の土地の利用から整理する観点に基づき、登記地目別にみると、「原野」が 15 筆と最も多く、次いで「畑」が 10 筆、「墓地」が 9 筆、「保安林・山林」が 6 筆などとなっている。

図表 86 A-5類型に該当する土地（地目別）

登記地目	原野	畑	墓地	保安林	山林	雑種地	宅地	公衆用道路	合計
筆数	15	10	9	4	2	2	1	1	44

図表 87 A-5類型に該当する土地（原野）

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況
市町村	大字(丁目)	小字	地番					
那覇市	松川	与那覇堂原	542-1	原野	152.00	沖縄県	急傾斜地	原野と砂利道 (柵あり)
名護市	大北三丁目		4727	原野	249.00	琉球政府	平坦地	原野
本部町	字新里	和那原	710-2	原野	33.00	沖縄県	平坦地	アスファルト道路
本部町	字新里	和那原	710-5	原野	31.00	沖縄県	平坦地	原野(雑木林)と一部道路敷地(路肩部分)
読谷村	字瀬名波	鏡地折口原	1277	原野	68.00	琉球政府	平坦地	原野(雑木林、岩山)及び砂利道
読谷村	字瀬名波	拝之後原	1090	原野	514.00	琉球政府	平坦地	原野(雑木林)
読谷村	字瀬名波	拝之後原	1091	原野	464.00	琉球政府	平坦地	原野(雑木林)
西原町	字安室	後ノ川原	485	原野	631.00	琉球政府	傾斜地	雑木林、雑草地(ススキ)
西原町	字掛保久	智真謝	211-2	原野	623.00	琉球政府	急傾斜地	雑木林、擁壁
西原町	字幸地	上千増	703	原野	194.00	琉球政府	傾斜地	雑草、ススキ、畑の跡
西原町	字幸地	安津田	1180-3	原野	70.00	琉球政府	平坦地	道路、擁壁
西原町	字池田	赤森	565	原野	178.00	琉球政府	急傾斜地	道路の法面、一部階段、原野
西原町	字池田	上原	816	原野	638.00	琉球政府	傾斜地	原野、畑
粟国村	字東	西厚砂原	9014	原野	254.00	琉球政府	平坦地	放牧地(粟国村民牧場)
粟国村	字浜	登利仲原	4499	原野	66.00	琉球政府	平坦地	雑木林

図表 88 A-5類型に該当する土地（畑）

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況
市町村	大字(丁目)	小字	地番					
名護市	東江三丁目		224-2	畑	81.00	琉球政府	平坦地	畑(家庭菜園)、原野
大宜味村	字大宜味	喜納	929	畑	656.00	沖縄県	急傾斜地	果樹園(シークワサー)
大宜味村	字大宜味	喜納	930	畑	407.00	沖縄県	緩傾斜地	雑木林
本部町	字具志堅	宇茂佐原	168-1	畑	184.00	沖縄県	急傾斜地	原野(雑木林)で一部歩道と住宅敷地(庭等)
本部町	字具志堅	謝根原	890-3	畑	159.00	沖縄県	緩傾斜地	原野(雑木林)と一部墓地への出入り口
本部町	字大浜	算名原	258	畑	32.00	沖縄県	平坦地	畑(サトウキビ畑)
西原町	字幸地	安津田	1212	畑	291.00	琉球政府	平坦地	畑(一部ビニールハウス)
西原町	字小波津	東	81-3	畑	292.00	沖縄県	平坦地	更地
うるま市	勝連比嘉	浮原	1771	畑	183.00	うるま市(更正登記)	—	米軍・浮原島訓練場
うるま市	勝連比嘉	浮原	1773	畑	331.00	うるま市(更正登記)	—	米軍・浮原島訓練場

図表 89 A-5類型に該当する土地（墓地）

所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況
市町村	大字(丁目)	小字	地番					
那覇市	安謝二丁目		9-25	墓地	54.00	那覇市	平坦地	更地
那覇市	安謝二丁目		10-10	墓地	46.00	那覇市	平坦地	更地
那覇市	松尾二丁目		343	墓地	20.00	那覇市	急傾斜地	荒地、擁壁
沖縄市	比屋根四丁目		1546	墓地	41.00	沖縄市	平坦地	栽培地
本部町	字瀬底	新地原	1105	墓地	100.00	本部町(更正登記)	緩傾斜地	・雑種地及び崖、堀込墓が9基点在、西側に亀甲墓(一基)
中城村	字泊	照原	919-1	墓地	33.00	中城村	急傾斜地	・山林(雑木など)
与那原町	字与那原	友利原	1226	墓地	43.00	与那原町	急傾斜地	原野(ススキ、雑木など)
与那原町	字与那原	平瀬原	2356	墓地	172.00	与那原町	傾斜地	原野
与那原町	字与那原	平瀬原	2357	墓地	41.00	与那原町	緩傾斜地	原野

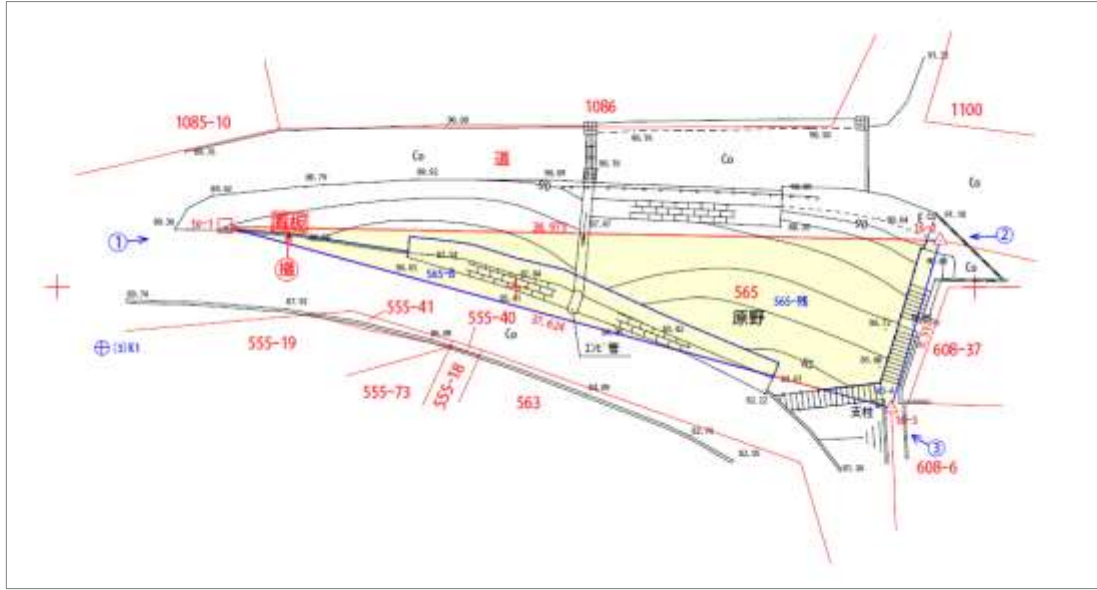
図表 90 A-5類型に該当する土地（その他）

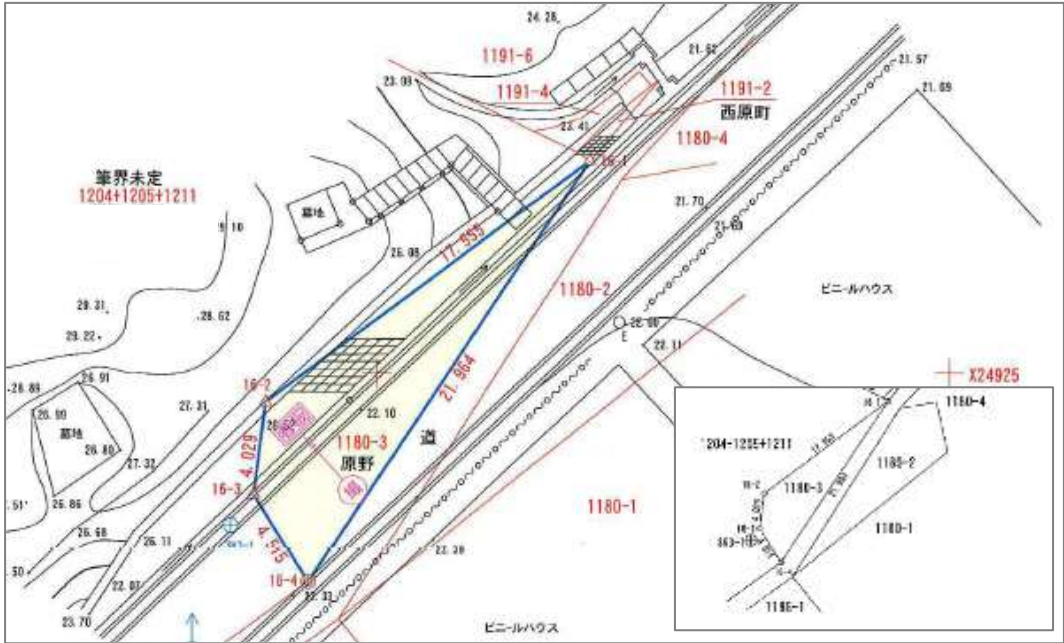
所 在				地目	面積	所有者 (管理者)	地形	現況
市町村	大字(丁目)	小字	地番					
うるま市	与那城宮城	兼田	3097-13	山林	178.00	沖縄県	傾斜地	雑木林
大宜味村	字喜如嘉	板張原	2027	雑種地	467.00	沖縄県	平坦地	畑(菊畑)
本部町	字具志堅	宇茂佐原	168-2	公衆用道路	52.00	沖縄県	平坦地	アスファルト道路
北中城村	字渡口	前原	458-1	保安林	1332.00	沖縄県	平坦地	公衆用道路、グラウンド、水路
北中城村	字渡口	前原	459-1	保安林	1107.00	沖縄県	平坦地	雑種地(雑木林)
中城村	字添石	尻原	389-2	山林	246.00	沖縄県	平坦地	コンクリート駐車場(教育企画の駐車場)、原野(雑木林)、歩道(国道329号)
中城村	字南浜	南浜原	91-2	保安林	114.00	沖縄県	平坦地	原野
西原町	字森川	森川	295-2	雑種地	165.00	沖縄県	緩傾斜地	岩山、資材置き場
粟国村	字東	四志原	3212	保安林	291.00	琉球政府	平坦地	道路、雑木林
那覇市	牧志二丁目		870	宅地	47.53	那覇市	平坦地	・市道=97% ・駐車場(隣接)=1% ・建物(隣接)=2%

2) 代表的な事例

①	西原町字池田赤森 5 6 5 (ID:120041)
所在	: 西原町字池田赤森 565
面積	: 178.00 m ²
地目	: 原野
現況	: 公衆用道路
隣接地主の状況	: —
隣接地主からの情報聴取	: —
地域古老からの情報聴取	: —
測量調査実施年月日	: ○公簿公図調査 (平成 26 年 8 月 18 日)
	: ○現地調査 (平成 26 年 9 月 2 日)
所有者探索調査実施年月日	: 平成 29 年 2 月 15 日
<全体像①>  <全体像②> 	
<墓地との隣接状況> 	
<航空写真・測量全体図> 	

<測量全体図>



②	西原町字幸地安津田 1180-3 (ID:120024)
所在 面積 地目 現況 隣接地主の状況 隣接地主からの情報聴取 地域古老からの情報聴取 測量調査実施年月日 所有者探索調査実施年月日	: 西原町字幸地安津田 1180-3 : 70.00 m ² : 原野 : 公衆用道路 : — : — : — : ○公簿公図調査 (平成 25 年 7 月 24 日) ○現地調査 (平成 25 年 8 月 10 日) : 平成 28 年 3 月 8 日
<全体像①> 	
<全体像②> 	
<コンクリート壁上の斜面地> 	
<測量全体図> 	

2 類型ごとの解決の方向性の検討と課題の整理

2-1. 発生要因による類型別の解決の方向性と課題

① 特徴・留意点

III. 1-2. のとおり、沖縄の所有者不明土地を登記経緯（時系列）により整理することで、
③. 未登録地（登録地成）の一部については、明確な区分が困難であるものの、発生要因から沖縄の所有者不明土地の中でも位置付けが異なる可能性が示唆された。（図表 71 参照）

また、地域特性に着目した分類では、実態調査結果を「字」ごとに整理すると、特性が類似した土地（地目、現況、地形等）が一つの「字」に多数集中しているケースが数多く確認され、前述の登録地成の筆との関係性によってもさらに特性を分類できるケースもみられた。

② 解決の方向性

登記経緯や地域特性（「字」ごとの集計等）に着目した分類は、一定の特性を共有する土地の抽出に効果的であるが、現状で得られている情報では直ちに解決の方向性を導けるものではなかった。

しかし、後段の 2-2. において詳細に分析した土地現況の類型ごとの解決の方向性を検討するに当たって、こうした情報を活用し、発生要因によって再分類（例えば、墓地（家族墓）において隣接地数 1 筆が集中する中城村字泊の墓地）することで、解決の方向性の適用可能性を高めることができると考えられる。

③ 今後の課題

1) 発生要因による類型の把握

- ・「字」ごとに一定の特性を共有する土地が集中しているケースなどを中心に、旧来からの各地域の慣習・共通認識を総合的に把握するほか、当時の地籍調査の状況などを関係者から把握する。
- ・県外、海外も含め、解決に資する情報（発生要因から戦後当時の所有者を推定しうる情報等）の収集を図る。

（なお、具体的な課題等については、2-2 の類型別にも記載している。）

2-2. 土地現況の類型別の解決の方向性と課題

Ⅲ.1-3 のとおり、沖縄の所有者不明土地を土地現況による類型別に整理し、今年度はそのうち、A 類型の 5 つの小類型ごとに解決の方向性と課題を検討した。

検討に当たっては、代表的な類型であり、検討会等において特に議論が深められた「A-2：墓地（家族墓）」及び「A-3：拝所（井戸含）」について優先的に検討を行い、これらの結果を踏まえ、「A-1：墓地（共同墓）」「A-4：共有地（その他）」及び「A-5：その他（原野・畑等）」を検討しており、本報告書においてはその順に従って記述している。

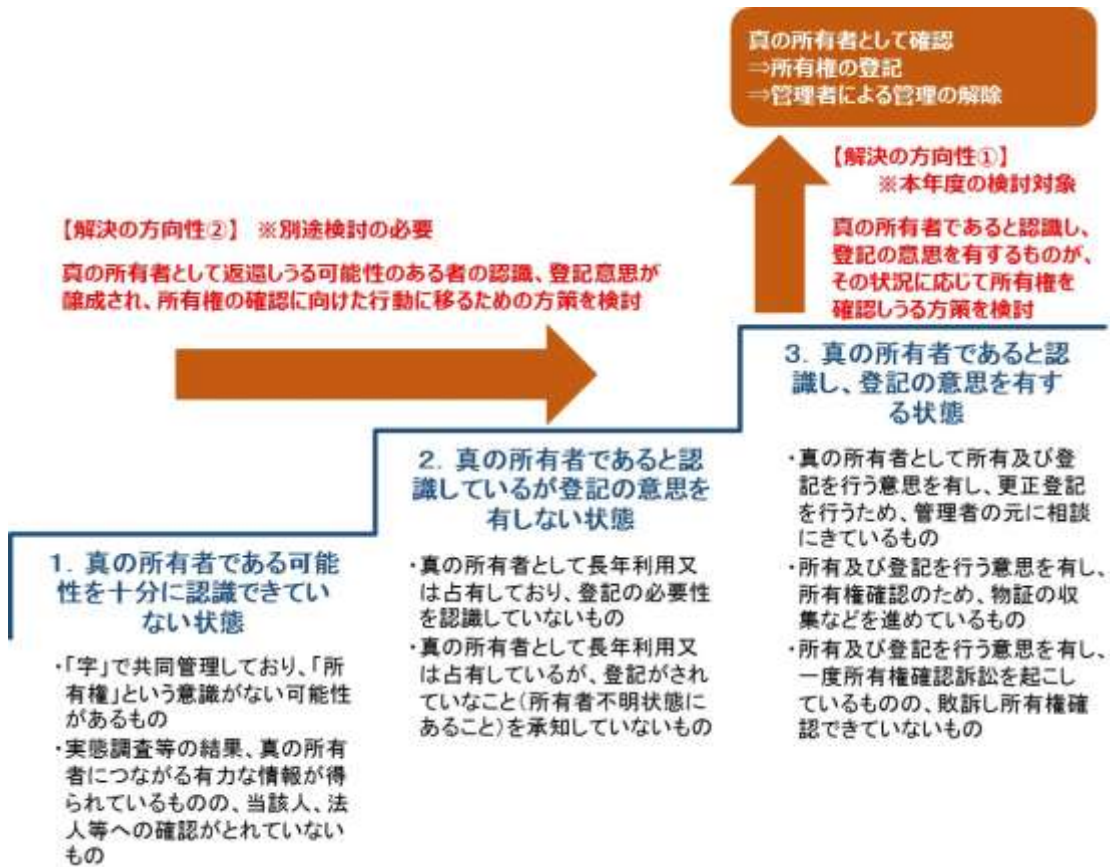
なお、A 類型に分類された 194 筆について、「真の所有者として所有の意思を有する人、法人等が存在する又は把握される場合」の状態を詳細にみると、当事者の認識、取組状況等において大きな差異がみられている。（図表 91）

このため、今回検討した解決の方向性と課題に基づき、管理の解除を推進していくためには、図表 92 に示す通り、真の所有者である可能性のある人、法人等の所有の認識、登記を行う意思が醸成され、県又は市町村の管理の解除に向けた行動に移ることを促進する方策も、別途検討する必要がある。

図表 91 A類型に分類された土地の当事者の意識、取組状況等の差異

当事者の認識、取組状況等	具体的な例
1. 真の所有者である可能性を十分に認識できていない状態	・「字」で共同管理しており、「所有権」という意識がない可能性があるもの ・実態調査等の結果、真の所有者につながる有力な情報が得られているものの、当該人、法人等への確認がとれていないもの
2. 真の所有者であると認識しているが登記意思を有しない状態	・真の所有者として長年利用又は占有しており、登記の必要性を認識していないもの ・真の所有者として長年利用又は占有しているが、登記がされていないこと（所有者不明状態にあること）を承知していないもの
3. 真の所有者であると認識し、登記の意思を有する状態	・真の所有者として所有及び登記を行う意思を有し、更正登記を行うため、管理者の元に相談にきているもの ・所有及び登記を行う意思を有し、所有権確認のため、物証の収集などを進めているもの ・所有及び登記を行う意思を有し、一度所有権確認訴訟を起こしているものの、敗訴し所有権確認できていないもの

図表 92 土地現況の類型別の解決の方向性検討に当たってのアプローチ



(1) A-2:墓地（家族墓）

① 特徴・留意点

【土地所有権】

明治 17 年（1884 年）の「墓地及埋葬取締規則」（太政官布告第 25 号）において、個人墓地（経営者が公営や法人ではなく個人の墓、個人の敷地内の屋敷墓など）は新設・拡張を原則認めないとし、沖縄においても沖縄県土地整理法に基づく地籍調査の後、明治 37 年（1904 年）に同規則が適用された。

しかしながら、洗骨の文化や門中墓に代表される沖縄の葬制、墓制が本土のそれとは異なったため、同規則の沖縄県における施行細則が定められ、「特殊ノ慣行墓地」として「個人墓地と墓地の売買譲渡」が容認され、この規則と細則は昭和 20 年（1945 年）まで適用された³。

こうした背景もあり、また、現地調査等の結果、墓は戦前より自己所有地の一角に設置されることが多く、墓の設置者は、土地も含めて所有することが一般的であった、との見解が得られている。

他方、都市部の洞穴墓や、中南部での墓では、その他設置者の経済的な理由や地域の地形的特性（海岸部等）等の個別の理由により、親戚等の土地に墓を設置したケースも少なからず確認されている。

その場合の土地所有関係は明確でないことが多いものの、墓は一度設置されれば他用途へ転用されることはなく、墓利用者が永久的に使用することは共通認識であったとみられている。

また、遺骨の増加や利便性の高い場所への移転等の理由から改葬が行われるが、その場合、空墓として放置されることが多いとされる。

【祭祀承継】

墳墓の所有権については、慣習に従って祖先の祭祀を主宰すべきものが承継するとされている。（民法第 897 条第 1 項）また、沖縄においては、特に沖縄本島を中心とする地域には大別して 4 つの禁忌規範（他系混浴：位牌祭祀では父系祖先以外を祀ってはいけない、女元祖：娘に家督を許してはいけない、兄弟重合：同じ父系成員でも死後の兄弟の位牌を併祀してはならない、嫡子押込：長男の位牌を排除してはならない）があり、本土の慣習と異なることが知られている。⁴

沖縄における祭祀承継は、男子承継の慣習が根強いが、男子不在の場合などは、家族内で承継者を決定することがあり、一概に判断することは難しいとの見解が得られている。

なお、上記の特徴・留意点については、現状では地域ごとの差異等が把握されておらず、

³ 越智「動く墓 沖縄の都市移住者と祖先祭祀」P72～74

⁴ 越智「動く墓 沖縄の都市移住者と祖先祭祀」P42～43

県内全域の共通見解として確認するには至っていない。

【関係する意見又は収集した情報】

■墓の設置

- ・家族墓の利用者は、基本的に土地を含めて所有物であるという認識している。個人墓が増えており、分譲地は土地付きで販売されている。
- ・従来、丘陵地の岩盤をくりぬいた掘込墓が伝統的な墓の形態である。戦前期も、所有地の一角で、岩などがある場所に墓を設置することが一般的であった。
- ・自身の土地に墓を設置できる場所がない場合には、近隣に住む親族の土地に墓を設置するケースがあった。この時、土地が貸借か譲渡かはあいまいなケースも想定され、墓の所有意識はあっても墓のある土地の所有意識は明確ではないことが多かったとみられる。
- ・戦前は相互扶助の観点から親戚内ならば土地の一部に墓をつくってよいという感覚はあった。
- ・（山奥等）土地所有者の意向を確認せずに設置されたケースもあったと想定される。一度墓が設置されれば、ずっと墓として利用され続けることは皆が認識していたと思う。
- ・沿岸部等は丘陵地や岩場がなく、墓が建てられないため、そうした地域に住む方が特定の地域に墓を建てることもあった。地区は特定できている。
- ・分譲地の購入か親戚の所有地に墓を設置させてもらうことが多かったのではないか。
- ・墓の設置について、他地域の慣習まではよくわからない。

■墓の移転

- ・遺骨の増加や利便性の高い場所への移転等の理由から、改葬が行われる。
- ・再利用や他用途への転用はほとんど無く、そのまま空墓として放置されることが多い。

■墓の承継

- ・土地の所有者と墓の利用者は一致していることが一般的だが、登記の意識は希薄になりがちであり、世代をはさんだ結果、所有者が不明となることがある。
- ・墓地（祭祀）承継は、男系血統での承継が一般的である。（文献⁵）
- ・祭祀承継は第1子が一般的だが、第一子が男子でない場合は、第二子以降の男子が承継するケースもある。土地の相続と祭祀承継が異なる可能性は特別なことではない。男子がいない場合などは、家族長の意向で承継者が決定されることもあり、筆によって事情は異なるとみられる。
- ・仏壇の承継者（一般には長男、男子がなければ養子）が墓地を承継することが一般的。

② 解決の方向性

真の所有者として登記を行う意思を有し、自ら利用している墓地については、その権利を確認できたものを可能な限り早期に管理を解除し、登記の更正等を行うための道筋をつけることが望ましいと考えられる。

⁵ 新城将孝「沖縄における祭祀承継と相続問題等－民法の視点から－」

【現状】

権利を確認するに当たり、現状では「訴訟による権利確認」及び「事務手続による更正登記」の2つの方法が採られている。

なお、実態調査を実施した所有者不明土地のうち36筆において、その後に管理解除されている地目「墓地」が19筆を占める。管理解除された土地は那覇市で17筆、沖縄市が2筆である。（あくまで地目「墓地」の管理解除件数であり、現況は不明であるほか、A-2：家族墓とA-1:共有墓の内訳も不明）

1) 訴訟による権利確認

真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が、管理者（所在市町村）を被告とする訴訟の提起により、自らの所有権の確認を行うものであり、これまでの訴訟例では、写真や証言に基づく祭祀継承の立証などによって所有権が認められた例もあるが、多くの場合は、物証となる公文書が不十分であり、取得時効を援用することにより、自らの土地を時効取得する例が多いとみられる。

また、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が、訴訟準備における心理的又は経済的な負担感等を考慮して、最終的に「訴訟による権利確認」の手続に至らない場合が多いことが指摘されている。

図表 93 訴訟による権利確認において求められる証拠書類に関する情報

・【第3回所有者不明土地問題に関する検討会議（H27） 資料4より 沖縄県提出資料】 1 事例からみた裁判所の見解（共通のポイント） (1) 所有権を認めた事例 ①写真等の客観的証拠がある。②土地上に墓があり継続して利用している。 (2) 所有権を認めなかった事例 ① 所有権を取得したことを推認させる客観的証拠がない。②主張の立証が証言のみである。
・【第2回検討会 ゲストスピーカー発表資料】 * 訴訟を経て返還に至った事案の証拠書類リスト（例） ・不動産登記簿謄本 ・地図写し ・現況写真 ・改製原戸籍 ・除籍謄本 ・全部事項証明書 ・お墓内部の写真 ・位牌の写真 ・証明書 ・遺産分割証明書及び印鑑証明書

【関係する意見又は収集した情報】

■ 公文書等の物証に基づく立証の難しさ

・裁判所も、墓石の存在や、墓石の中に親族等の骨壺等が収められていたりしても、それらをもって確実な物証とすることは難しいという判断をすることがほとんどだと思う。

・所有権証明書は当時の所有者に所有権があることは確認できるが、現使用者が所有権を承継したかどうかは定かではない。また、物証として判断のつかない曖昧な書類等もある。

■時効取得を目指す構成

- ・本事例は、本人が相続したと認識している段階で占有（所有の意思）を入れ、時効が経過しているので時効を援用するという形である。親の代では他主占有と認識している可能性がある。相続発生時より、子どもの代では親の所有地であると判断し、自主占有が開始されたと判断することが、裁判においては進めやすい。
- ・従来の所有権確認訴訟の枠組みを変えること、理解を変えていくことでさらに解決につながる可能性もあると感じている。

2) 事務手続による更正登記

那覇市では平成 26 年に那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領（平成 26 年副市長決裁）を定め、この要領に基づき、これまでに 9 件の管理解除を行っている。

他方で、本取扱要領により求められる証拠書類について、訴訟による権利確認による場合に比べ厳格なのではないか、という指摘がなされている。

また、立地特性や慣習、所有者不明土地となった経緯等の実情が地域により異なる可能性があり、特に、本手続による場合、土地所有者と墓石所有者の一致が、所有者本人のみならず、隣接地主を始めとした地域住民の共通認識であることも重要であるとの指摘もなされている。

さらに、「訴訟による権利確認」の場合も含め、証拠書類として必要とされる「隣接地主の確認書」の取得が課題とされている。特に、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が、隣接地主と面識がない場合は、当該地主の特定自体が困難であるなど非常に負担が大きく、解決に向けた支障となっていることも指摘されている。

図表 94 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領 第3条2項 判定証拠書類

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 所有権申出書(第 2 号様式)(2) 戸籍謄本又は系譜図の写し等(申出人と埋葬者及び埋葬者親族との関係が分かるもの)(3) 墓の碑銘刻印の写し又は写真(4) 位牌等記録の写し又は写真(5) 蔵骨器(骨壺、厨子甕等)の刻印等の写し又は写真(6) 蔵骨器(骨壺、厨子甕等)に内蔵された文書等の写し又は写真(7) 当該所有者不明土地(墓地)で行われた法事、清明祭等の祭祀の記録及び写真(8) 証人証明書(第 3 号様式)(9) 所有者不明土地(墓地)共有証明書(第 4 号様式) 当該所有者不明土地(墓地)が共有地である場合(10) 所有者不明土地(墓地)分割土地所有同意書(第 5 号様式) 当該所有者不明土地(墓地)が分割所有地である場合(11) 分割所有者全員の当該所有者不明土地(墓地)におけるそれぞれの持分の地積と位置が分かる地積図等の図面 当該所有者不明土地(墓地)が分割所有地である場合(12) 承継者を証明する遺言、親族会議の記録等 申出人が承継者である場合 |
|---|

- (13) 祭祀承継者証人証明書(第 6 号様式) 申出人が承継者である場合
- (14) その他当該所有者不明土地(墓地)が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が 20 年以上であることが分かる文書又は写真等
- (15) 申出人、証人、共有者及び分割所有者の住民票謄本及び印鑑登録証明書(どちらも発行後 3 月以内のものに限る。)
- (16) 理由書(第 7 号様式) 前各号に掲げる判定証拠書類について作成不能又は提出不能のものがある場合
- (17) その他の書類等

【関係する意見又は収集した情報】

■ 訴訟によらない更正登記へのニーズ

- ・真の所有者の訴訟費用等の負担感が大きいことから、平成 26 年度に「那覇市所有者不明土地(墓地)返還事務取扱要領」を制定し、管財事務にて返還を行うこととした。
- ・沖縄県が定めていた「所有者更正登記承諾書交付申請書」の添付資料を参考に、訴訟を経ずに市町村が「所有者更正登記承認書」を発行した。
- ・要領のような指針に基づいて職権で返還できると望ましい。どのような事例で、どのような物証があると返還できるかガイドラインがあるとありがたい。

■ 要領の適用範囲・物証について

- ・分筆が必要な場合や、墓地や墓石が境界からずれている場合には、隣地との争点になりかねないため、要領での返還は認めず、所有権確認訴訟を起こしてもらう必要がある。
- ・骨壺写真の取得や隣接地主確認書の収集は所有者にとって負担は大きい。
- ・隣接地主確認書の取得はネックとなるが、後々トラブルを防ぐためにも必要。
- ・借りた土地に墓石を建てているときは、内心の意思がどのようなものであろうと、他主占有にあたる。
- ・借りた土地に墓石を建てるのが一般的な地域があるのならば、そこでは、単に長期にわたり占有を継続しているという事実だけで、その占有者に対して土地を返還するのは問題である。
- ・那覇市の取扱要領は、承継取得の要件まで立証することを求めている内容なので、訴訟よりも重い証拠を要求しているように思う。市町村が訴訟リスクに晒されることを防ぐ観点では仕方ないが、争いが無い土地については、訴訟よりも容易にできる建て付けの指針があるとよい。

■ 真の所有者の物証取得に向けた支援

- ・隣接地主の確認書の取得がネックとなり対応が滞っている事例がある。行政書士を紹介している。
- ・県担当者が支援したケースではスムーズに収集できた事例があった。

【方向性】

第三者から、真の所有者としての所有の意思が示された場合などにも問題が生じないという点では、訴訟による権利確認が原則となる。

その上で、その発生要因が戦争に起因し、登記の権利部だけでなく表題部の所有者も不明であるという特殊性があること、法律（沖縄復帰特別措置法）に基づく管理であること、用途変更など土地利活用の可能性がない墓地であることなどを考慮して、例外的に、要領・

指針等で定められた一定の要件を満たしたときに、事務手続による更正登記によって管理解除できる手法の可能性を提示する。

1) 訴訟による権利確認

権利の確認に関する証拠書類の収集が困難であっても、取得時効を援用できるのであれば、まずはそれを促すことにより解決を図ることが、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者にとっての利益につながるものと考ええる。

そのためには、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者に対し、市町村を被告とする訴訟を提起することへの心理的な障害を取り除くための適切な情報提供の在り方を検討すべきと考えられる。

2) 事務手続による更正登記

上記に示した通り、訴訟による権利確認を原則とするが、本類型は、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されことから、一定の条件においては、事務手続による更正登記を行うことができるようにすることを検討すべきと考えられる。

事務手続による更正登記による場合、要領・指針等により、権利関係における争いがないと判断される条件、また、必要最小限の物証の確認で手続を進められるように、段階的に確認すべき事項と求められる物証の範囲を示しておくことが有効と考えられる。

その過程においては、承継取得の証明の可否、取得時効の証明の可否等、真の所有者であると主張する第三者が現れる蓋然性を十分に低減させるための段階的な手続をとることにより、仮にそのような主張がなされた場合にも、その者が有する証拠が、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者の証拠を上回ることがないようにしておくことが重要となる。また、公告の手続を加えることで、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者を所有者として特定することの妥当性を担保していくことが考えられる。

なお、要領・指針等の検討に当たっては、地域類型（特徴）を考慮に入れ、地域の慣習や権利関係に対応したものとなることが求められる。

3) 支援の在り方

「訴訟による権利確認」及び「事務手続による更正登記」のいずれの方法を採る場合においても、真の所有者として登記を行う意思を有する者に対して、まずは管理者である市町村が第一の相談者となることが多く、管理解除に向けた解決手法や手続について説明し、対象となる筆や対象者の状況に応じた対応策について相談、支援を行うことが必要と考えられる。特に、物証の収集に当たっては、行政の支援があることで、円滑な取得が可能となることが想定される。

そのためには、市町村の所有者不明土地の担当部署における専門的知識を醸成することが重要であることから、今後、国や県、専門家との連携体制の構築など、情報共有、支援の

在り方の検討が必要と考えられる。

【関係する意見又は収集した情報】

■ 解決に向けた手法の考え方

- ・ここで問題となっているのは、県または市町村が、土地の所有権を主張している者に対し、その土地を返還することができるのはどのようなときか、言い換えれば、その後、真の所有者があらわれたときに、問題が生じないようにするためには、どのようなときに返還に応じることができるかである。
- ・平成 29 年民法（債権法）改正により新たに設けられた受寄者の返還義務に関する 660 条 2 項・3 項によれば、受寄者は、第三者が寄託物について権利を主張する場合であっても、寄託者の指図がない限り、寄託者に対して寄託物を返還しなければならず、その例外は、第三者に対して寄託物を引き渡すべき旨を命ずる確定判決等があったことなどの要件を満たしたときであるとされている。民法における受寄者の返還義務に関する規律を参考にするならば、県または市町村は、訴訟で権利関係が確定されたときに返還するのが原則であるとしたうえで、法律に基づく管理であること、管理の対象が所有者不明土地であること、その発生要因が特殊であることなどを考慮して、例外的に、指針等で定められた一定の要件を満たしたときにも返還することができるものとする、という位置づけで検討を進めるべきではないか。
- ・所有権の帰属は権利関係そのものであり、むしろ所有権確認訴訟がなじむ。訴訟を原則とし、争いが無いなどの例外的な場合に事務手続で対応するという整理になるのではないか。

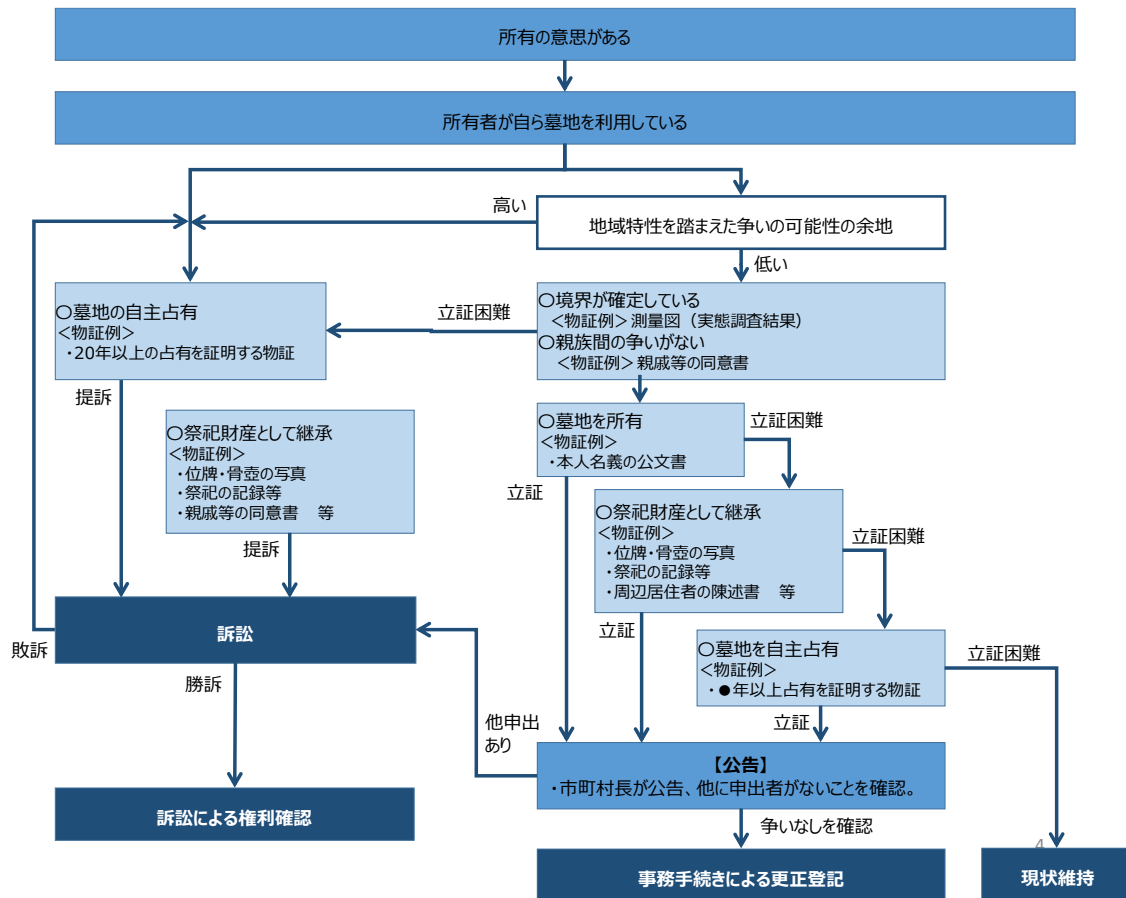
■ 真の所有者の物証取得に向けた支援（再掲）

- ・隣接地主の確認書の取得がネックとなり対応が滞っている事例がある。行政書士を紹介している。
- ・県担当者が支援したケースではスムーズに収集できた事例があった。

■ 訴訟にかかる負担感の軽減

- ・訴訟にかかる費用が負担と感じる方が多い。
- ・相談者は高齢者が多く、高齢者でも苦にならない費用で解決できるといだが、その場合は訴訟に寄らずに返還できると望ましい。

図表 95 墓地（家族墓）の解決に向けた方向性の整理（イメージ図）



③ 今後の課題

検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。

なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第 198 回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。

1) 地域特性に応じた類型の把握

- ・墓地に関する旧来からの各地域の慣習・共通認識を総合的に把握するため、地域の墓地事情に精通した市町村文化財担当者等への情報収集。

2) 事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討

- ・市町村が事務手続による更正登記を行うことができるようにするための要領・指針等を定めるに当たり、一定の判断基準を示すガイドラインの検討。
- ・そのために必要な所有者不明土地に関する判例、事務手続の判断例等の情報収集。

3) 登記の更正等に向けた手続・対応の推進

- ・国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。
- ・市町村における、既存法務相談窓口との連携、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

(2) A-3：拝所（井戸含）

① 特徴・留意点

【土地所有権】

拝所は、個人や任意の団体（模合等）が所有している場合を除き、「字」（地域自治組織）が所有することが一般的であるとされている。

実態調査の結果、本類型に該当する拝所（井戸含）のほとんどが、「字」による利用又は拝所として認識されていることが確認されている。

また、「字」で共同管理している土地については「所有権」という意識がない可能性（入会地として総有の認識）があること、所有権認定作業の際に字有地は申請が漏れていた可能性が高いこと、などの見解が得られている。

【沖縄における「字」】

沖縄における「字」は、琉球王国時代の「間切（現在の市町村）」の細区分であった「村屋（現在の区・字）」であり、明治41年（1908年）に改称（沖縄島嶼町村制）されたものである。「字」は戦後、市町村自治法（1953年立法第1号）等に基づき一時設置された「区」と区域を一とする場合が多い。

沖縄における「字」の旧来からの主な機能は「1、御嶽・拝所を共有し、祭事機能」「2、行政の末端組織機能」「3、互助機能」に加え、「4、共有財産の管理機能」がある。

【関係する意見又は収集した情報】

- ・集落で使用していた井戸について、沖縄では、水が湧く場所を神聖な場所と認識しており、崇拝の対象としていたことから、井戸も拝所として利用されていたと捉えることができる。
- ・集落で共同管理している土地について、所有権という意識は有していないのではないかと。
- ・拝所は字有地であり、拝所が所有者不明土地になっていることについて疑問が残る。
- ・土地整理法により、拝所等の字有地には地番がふられていたが、所有権認定作業の際に、字有地は申請が漏れてしまった可能性が高い。
- ・字有地で、共同井戸の不明土地がある。拝所等と同様に所有権確認申請がなされなかったものである。
- ・拝所の中には、字有地だけでなく、個人の所有地となっている場所も存在すると聞いている。

② 解決の方向性

本類型に該当する拝所（井戸含）については、「字」が所有している可能性が高く、真の所有者であると主張する第三者が現れる可能性が低いと考えられることから、当該「字」が真の所有者として登記の意思を有する場合は、可能な限り早期に管理を解除し、登記の更正等を行うための道筋をつけることが望ましいと考えられる。

【現状】

沖縄県では、所有者更正登記書承認書交付申請書とその添付書類を定め、申請に基づき審査を行い、申請者が真の所有者であると判断した場合は、更正登記承認書を交付して、登記の更正、管理の解除を行う方法を採用してきた。

しかし、「裁判外事件解決方法では、審査する職員等の責任負担が大きく、またほとんど物証がない事例が多く、証明が困難なものが多く見られることから、訴訟事件による所有権の確定による土地の返還が法的に適正な処理ではないかと考えられる」との沖縄県所有者不明土地検討委員会「所有者不明土地問題」に関する意見報告書（平成 23 年 3 月）等の指摘も踏まえ、平成 24 年度以降は事務手続による更正登記に関する手続は行われていない。

このため、現状では「訴訟による権利確認」の方法が採られているが、過去において採られてきた「事務手続による更生手続」による場合も含め、これまでに拝所（井戸含）を管理解除した実績は確認できていない。

【関係する意見又は収集した情報】

・拝所の返還実績はおそらくない。

【方向性】

A-2：墓地（家族墓）と同様、訴訟による権利確認を原則とするのが妥当であるが、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されること、用途変更など土地利活用の可能性がないことなどを考慮して、例外的に、要領・指針等で定められた一定の要件を満たしたときに事務手続による更正登記によって管理解除できる手法の可能性を提示する。

いずれの方法を採る場合においても、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、その権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化（記名共有地や代表者の個人名義ではなく、法人として登記することで構成員が相続等を経ても権利関係に支障が生じない）を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望ましい。その手法の一つとして、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく「認可地縁団体」が考えられる。

1) 認可地縁団体制度の活用

地方自治法では、地縁による団体が、地域的な共同活動のための不動産を保有するため、市町村長の認可を受けたときは、規約の目的の範囲内で権利・義務を有することとされている。

本類型に該当する坪所（井戸含）が所在する「字」の半数程度が、認可地縁団体となっておりとされており、現在認可地縁団体となっていない「字」についても、早期に認可地縁団体制度を活用できるよう、認可申請に向けた支援を行うことが重要であるとする。

なお、地方自治法では、認可地縁団体が一定期間所有していた不動産であって、登記名義人等の所在が知れない場合、一定の手続を経ることで、認可地縁団体へ所有権の移転の登記をできるようにする特例制度が設けられている。ただし、本特例制度の申請要件においては、特に「当該不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人のすべてが当該認可地縁団体の構成員またはかつて当該認可地縁団体の構成員であったものであること」が求められており、沖縄の所有者不明土地が該当するかどうか検証が必要である。

図表 96 認可地縁団体の認可要件と登記の特例の申請要件

地方自治法（抄）

第 260 条の 2（略）

- ②前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。
- 一 その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められること。
 - 二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。
 - 三 その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となつていること。
 - 四 規約を定めていること。

【関係する意見又は収集した情報】

- ・坪所に関する管理規約や代表者を設け、管理している実態があれば、認可地縁団体に返還することも考えられる。しかしながら、現状の坪所の利用・管理の実態がわからない。
- ・説明のあった事例については、認可地縁団体の認可を受け、その団体がその土地を所有するとみる余地があるのではないかと。
- ・坪所の利用状況は、地域の行事で確認できる。例えば、ある行事の際に区長が坪所を坪んでいること等が確認できれば、字有地として証明でき、認可地縁団体を設置することができれば認可地縁団体へと返還することが可能となる。

- ・認可地縁団体の制度を利用することができないか。第 1 に、認可地縁団体となることができれば、その団体の名義で登記をすることができるなど、大きなメリットがある。第 2 に、認可地縁団体の所有する不動産に係る登記の特例が定める要件を満たすのであれば、その所有者不明土地について、特例にもとづいて所有権の保存または移転の登記を申請することができる。もっとも、表題部所有者が不明とされている土地は、特例が定める要件を満たさないと考えられる。認可申請手続および不動産登記手続については、手引きなどがあるはずである。
- ・現状、拝所を管理している主体が、認可地縁団体なのか権利能力なき社団なのか等、拝所に関する実態的な権利の帰属状況は把握できていない。
- ・「字」が複数の字有地を多く所有している場合、なぜ 1 筆だけ所有権確認が漏れているのか。偶然所有権認定事業の際に漏れたのか、利用の実態がないために申請されなかったのか等の理由を確認すべきである。

2) 訴訟による権利確認

管理者（沖縄県又は所在市町村）を被告とする訴訟の提起により自らの所有権の確認を行う方法がある。この場合、物証となる公文書等が不十分な場合は、取得時効を援用することにより、自らの土地を時効取得することが可能となる。

【関係する意見又は収集した情報】

■ 拝所の利用実態の確認

- ・拝所については、集落の入会地としてもともと登記がされてなかったということだと思われる。もともとの登記の有無というものは調べられているのか。地域の古老の方に当時の帰属の状況を聞くことができればよい。
- ・拝所は、数カ月に一度は地域で草刈りを行うことから、所有者不明土地も草刈り等が定期的に行われているのであれば、所有に対する意識があると判断できるのではないか。

3) 事務手続による更正登記

本類型は、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されることから、一定の条件においては、事務手続による更正登記を行うことができるようにすることを検討すべきと考えられる。

事務手続による更正登記による場合、要領・指針等により、権利関係における争いがないと判断される条件、また、必要最小限の物証の確認で手続を進められるように、段階的に確認すべき事項と求められる物証の範囲を示しておくことが有効と考えられる。

また、この際、A-2:墓地（家族墓）と同様に、慎重なプロセスを踏むことで、所有と登記の意思を有する者を真の所有者として特定することの妥当性を担保することが重要である。

那覇市が墓地を対象に定めている「返還事務取扱要領」、沖縄県が定めていた「所有者更正登記承諾書交付申請書」の添付資料を参考に、拝所（井戸含）に関する証拠書類（添付

書類)として、以下のような項目が求められると想定される。

- 地縁団体としての規約関係書類(定款、総会資料、財産目録、年次報告書等)
- 当該所有者不明土地(拝所)の祭祀物の写し又は写真
- 当該所有者不明土地(拝所)で行われた祭事等の記録及び写真
⇒他の「字」で所有する拝所の利用実態から、「字」が所有する土地として合理的な水準・要件を検討
- 証人証明書(隣接地主、字区長、市町村長等)
- 当該所有者不明土地(拝所)の所有又は使用占有が20年以上であることが分かる文書又は写真

【関係する意見または収集した情報】

・墓地と拝所で、必要となる物証に大きな違いはないと思われ、拝所に関する事務取扱要領を整備することでよいのではないかと。特に、拝所は12筆と限られており、異論を述べる人もいないと考えられることから、要件を緩和し、承継として認めてもよいのではないかと。他の「字」で所有する拝所の利用実態から共通項を抽出し、「字」が所有する土地として証明できる要件を検討する余地はある。

③ 今後の課題

検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。

なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第198回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。

1) 各手法の活用に向けた事実確認の推進

- ・所有者不明土地となった経緯の特定(「字」がほかにも土地を所有し、登記を行っている場合、当該地だけが所有者不明土地とされた経緯の調査。(どの段階で所有者不明土地となったのかを把握することで発生要因の推定、さらには所有者探索に寄与する可能性がある))
- ・当該拝所を占有又は利用する「字」の性格・法人格の確認(沖縄の地域自治組織の中には、その地域に居住する人がすべからず参画できる組織でないものや、郷友会など、往時の関係者で財産管理のみの別組織を設立しているものもあるといわれている。⁶⁾)
- ・このケースの場合は、認可地縁団体の認可要件を満たさないこと、また、財産管理組織と地域自治組織の間で所有権に関する争いが生じる恐れもあることから留意が必要である。

2) 事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討

- ・事務手続による更正登記を行うことができるようにするための要領・指針等を定めるに当たり、一定の判断基準の検討。

⁶⁾ 琉球大学国際沖縄研究所「地域自治組織の現状と課題」(2010)など

3) 認可地縁団体、登記の更正等に向けた手続・対応の推進

- ・ 国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。
- ・ 市町村における、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

(3) A-1：墓地（共有墓）

① 特徴・留意点

【所有・管理主体】

共有墓には、血縁に基づく門中墓、地縁と血縁などが組み合わさった結のような形態、そして村墓のような地縁に基づく形態（これは公有墓でもある）の3種が存在する。

門中墓と呼称されているケースにおいても、旧来からの士族門中と、いわゆる百姓門中が混在しているほか、後者の場合は、相互扶助の考えに基づいて親戚と地域の住民が助け合いの中で集まって作られた結のような組織形態であることも確認されており、形態の区分は個別実態の確認を要する。

【登記名義、墓主】

現地調査を行った栗国村における共有墓の登記名義をみると、記名共有名義（代表者他〇名）又は代表者名義となっている。村内には門中墓で門中が法人化しているケースはなく、県内の一部では法人化しているケース（例：糸満市の一般社団法人幸地腹門中等）などもあるが、多くは法人格を有していないと考えられ、前述のような登記名義になっていると考えられる。

共有墓を管理する者を墓主（現地の方言で寝所主）と呼び、新たに共有墓に入る際には、墓主の許可と関係者全員の合意が必要となるため、誰が墓主であるのか、また誰の骨壺が格納されているかは結・門中の中では明確になっている。また、墓主の死後は、墓主の子孫などに役割が継がれる。

② 解決の方向性

本類型は、「墓地」としてA-2：墓地（家族墓）と共通した性格を有しており、同類型を踏まえた方向性が考えられる。

【現状】

権利を確認するに当たり、現状では「訴訟による権利確認」及び「事務手続による更正登記」の2つの方法が採られている。

なお、実態調査を実施した所有者不明土地のうち36筆において、その後に管理解除されているが地目「墓地」が19筆を占める。管理解除された土地は那覇市で17筆、沖縄市が2筆である。（あくまで地目「墓地」の管理解除件数であり、現況は不明であるほか、A-2：家族墓とA-1:共有墓の内訳も不明）

【方向性】

A-2：墓地（家族墓）と同様、訴訟による権利確認を原則とするのが妥当であるが、権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定されること、用途変更など土地利用の可能性

がないことなどを考慮して、例外的に、要領・指針等で定められた一定の要件を満たしたときに事務手続による更正登記によって管理解除できる手法の可能性を提示する。

真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、その権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望ましい。その手法の一つとして、地方自治法に基づく「認可地縁団体」が考えられる。

1) 認可地縁団体制度の活用の検討

現在確認できている範囲では、本類型に該当する墓地（共有墓）において、地縁のみに基づく組織により所有されているものを確認できていないが、今後の探索調査等により、該当するものがある場合は、A-3：拝所（井戸含）と同様に、認可地縁団体制度の活用も検討しうる。

2) 訴訟による権利確認

A-2：墓地（家族墓）と同様な対応が考えられる。

3) 事務手続による更正登記

A-2：墓地（家族墓）と同様な対応が考えられる。

なお、共有墓は対象筆数が限定的であること、また、権利主体さえ明確になれば（共有の権利者の範囲、代表者の特定など権利主体の確定）権利関係に争いが発生しにくいと考えられることから、共有墓の特性を踏まえた必要最小限の物証の確認で手続を進められるように求められる物証を示しておくことが有効と考えられる。

③ 今後の課題

検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。

なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第198回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。

1) 各手法の活用に向けた事実確認の推進

- ・所有者不明となった経緯の特定（同じ地域で同じ形態の共有墓であっても、所有者不明土地となっているものと、登記されているものがあり、往時の状況を確認することで、真の所有者に返還する検討をする際の権利関係の争いのリスクを軽減することにもつながる。）

2) 事務手続による更正登記に向けた要領・指針等の検討

- ・事務手続による更正登記を行うことができるようにするための要領・指針等を定めるに当たり、一定の判断基準の検討。

3) 登記の更正等に向けた手続・対応の推進

- ・国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。
- ・市町村における、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

(4) A-4：共有地（その他）

① 特徴・留意点

地縁による共有・利用が想定される土地であり、A-3：拝所（井戸含）と近い類型となる。

ただし、A-3：拝所（井戸含）と異なり、いずれも往時の土地利用が継続しているものではない。また、A-3：拝所（井戸含）のように明確な対象物（用途を特定できる物証）が存在しないケースが多いことが大きな差異である。

② 解決の方向性

①で整理したような状況があるため、A-2：墓地（家族墓）、A-3：拝所（井戸含）及びA-1：墓地（共有墓）において重視した「権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定される」といった前提を置くことが困難である。

【現状】

権利を確認するに当たり、現状では「訴訟による権利確認」の方法が採られているが、これまでに管理解除に至った例は確認できていない。

なお、現在確認できている範囲では、本類型に該当する7筆のうち、数筆は「字」が真の所有者として登記を行う意思を持っている。

【方向性】

訴訟による権利確認が妥当である。

真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が団体である場合、その権利の帰属先の明確化や将来的な権利の安定化を図る観点から、当該団体が法人格を有していくことが望ましい。その手法の一つとして、地方自治法に基づく「認可地縁団体」が考えられる。

1) 認可地縁団体制度の活用

A-3：拝所（井戸含）と同様、認可地縁団体を活用することが考えられる。（詳細は拝所（井戸含）の項目を参照。）

2) 訴訟による権利確認

A-3：拝所（井戸含）と同様な対応が考えられる。（詳細は拝所（井戸含）の項目を参照。）

【関係する意見又は収集した情報】

- ・所有権確認訴訟による方法のほか、この類型では、認可地縁団体の特例による方法がある。また、一般論として、変則型登記の解消に向けた法律案が成立すれば、それに基づく所有者の探索をおこなうことが考えられる。これにより、所有者が特定されることが期待される。

③ 今後の課題

検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。

なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第 198 回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。

1) 各手法の活用に向けた事実確認の推進

- ・所有者不明土地となった経緯の特定（「字」がほかにも土地を所有し、登記を行っている場合、当該地だけが所有者不明土地とされた経緯を調査（登記経緯のどの段階で所有者不明土地となったのかを把握することで所有者探索に寄与する可能性））
- ・当該土地を占有又は使用する「字」の法人格の確認（沖縄の地域自治組織の中には、その地域に居住する人がすべからず参画できる組織でないものや、郷友会など、往時の関係者で財産管理のみの別組織を設立しているものあるといわれている。⁷⁾

2) 登記の更正等に向けた手続・対応の推進

- ・国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。
- ・市町村における、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

⁷⁾ 琉球大学国際沖縄研究所「地域自治組織の現状と課題」（2010）など

(5) A-5：その他（原野・畑等）

① 特徴・留意点

本類型は、（１）～（４）には当てはまらないその他に分類されるものであり、真の所有者として登記を行う意思を持つ者は、個人（自然人）がほとんどである。

また、他の類型とは異なり、往時の土地利用が継続していないものが多い（地目「墓地」や「畑」が現況で「原野」となっている等）。また、墓地や拝所のように、明確な対象物（用途を特定できる物証）が土地に存在しないものも多い。

② 解決の方向性

①で整理したような状況があるため、A-4：共有地（その他）と同様に「権利関係における争いが生じる可能性が低いと想定される」といった前提を置くことが困難である。

【現状】

権利を確認するに当たり、現状では「訴訟による権利確認」の方法が採られている。

なお、実態調査を実施した所有者不明土地のうち 36 筆において、その後に管理解除されているが地目「原野」が 4 筆、「畑」が 6 筆、「保安林」が 1 筆ある。管理解除された「原野」は那覇市、西原町、栗国村に、「畑」は那覇市、本部町、栗国村に、「保安林」は栗国村にある。（あくまで各登記地目に基づく管理解除実績であり、現況は不明である。）

【方向性】

訴訟による権利確認が妥当である。

1) 所有権確認訴訟による権利確認

A-2：墓地（家族墓）と同様な対応が考えられる。

③ 今後の課題

検討会における意見等を踏まえ、次年度以降の調査において検討すべき課題を整理した。

なお、沖縄の所有者不明土地の解決に向けては、現行の法的な枠組みはもとより、第 198 回国会に提出された「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案」を始めとする全国的な所有者不明土地に関する政策動向を踏まえ、これらの措置で対応できるものは、可能な限り活用していくことが必要である。

1) 登記の更正等に向けた手続・対応の推進

- ・国、県、市町村、司法書士を始めとする専門家による連携体制の構築の検討。
- ・市町村における、空き家対策等について設置されている専門家との連携体制の活用。

2-3. 解決の方向性に関する検討のまとめ

2-1.及び 2-2. で検討した解決の方向性と課題の整理に関して総括する。

発生要因（登記経緯、地域特性）について、現状で得られている情報では直ちに解決の方向性を導けるものではないが、土地現況の類型ごとの解決の方向性を検討するに当たってこうした情報を活用し、発生要因によって再分類することで、解決の方向性の適用可能性を高めることができると考えられる。

このため、引き続き、地域の専門家等の協力を得ながら、必要な情報を収集していくことが望まれる。

土地現況の類型別の解決の方向性の検討に当たっては、図表 92 に示す通り、2つのアプローチが必要であるが、本年度は、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有するケースを想定し、具体的な土地の地目や現況等を踏まえた検討を行った。

このケースでは、まずは既存の法、制度等により解決を図ることが可能なものは、これを利用しやすくする取組を進めることが望まれる。

所有者不明土地を真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者に対して、その所有権を確認するためには、訴訟による権利確認によることが法的にも最も安定する方法であり、これが原則となる。

また、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が「字」の場合には、地方自治法に基づく「認可地縁団体制度」を活用し、登記を行うことが望ましい。

しかし、所有及び登記を行う意思はあっても、特に訴訟による権利確認の手続には一定の費用が発生すること、物証不十分等により敗訴する可能性のあること等に大きなハードルを感じている人がいるのも事実である。

このため、訴訟による権利確認という原則を保ちつつも、所有者不明土地を速やかに解決していくという政策的な観点から、訴訟によらず、事務手続による更正登記を行いやすくすることも重要であると考えられる。

そのためには、管理者及び真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者の負担やリスクを軽減する観点から、対象となる土地や真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者とその関係者（親族・隣接地所有者等）との状況から、権利関係の争いが生じる可能性が低い等の一定の条件を満たす場合には、最小限の証拠書類で手続を進められるようにすることが望まれる。

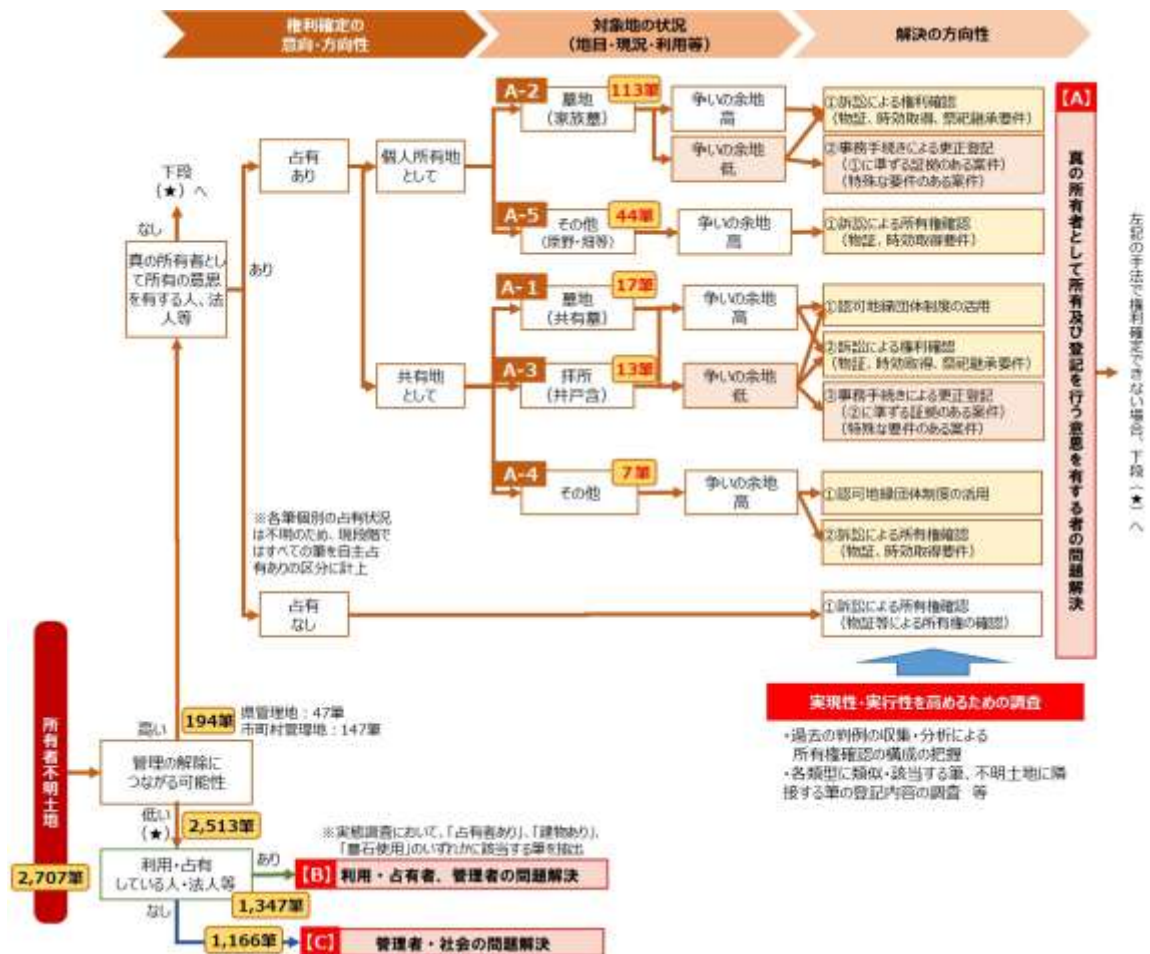
さらに、その過程においては、真の所有者であることを主張する第三者が現れる蓋然性を十分に低減させるための手続を講じることが求められる。

以上のような解決の方向性を A 類型に該当する類型ごとに整理し、A 類型の解決の方向性に関する全体像を整理したものが図表 97 である。

これらの解決の方向性の実現性・実行性を高めていくためには、今後、過去の裁判例や管理解除の事例等の収集・分析による所有権確認の構成を把握するとともに、各類型の土地に類似・該当する筆、所有者不明土地に隣接する筆の登記内容の調査などが求められる。

また、管理者である自治体等における相談・支援体制の整備も大きな課題となる。

図表 97 解決の方向性検討の基本的な考え方（全体像）



なお、第 198 回国会に提出された「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案」は、沖縄の所有者不明土地についても、所有者等の特定、表題部所有者の登記等の面で効果が期待される。また、全国的な所有者不明土地に関する政策についても、今後動きがみられることから、上記の取組を進めるに当たっては、こうした制度立案や政策の動向も踏まえる必要がある。

IV. 所有者探索調査の検討

本年度の検討結果を踏まえ、沖縄の所有者不明土地の所有者を探索していくための今後の調査手法・内容を整理した。

1-1. 発生要因に基づく所有者探索調査の実施

(1) 字単位での実態調査分析及び現地調査

本年度調査で取り組んだ発生要因に関する類型化により、「字」単位での所有者不明土地の実態調査分析を行うことで、発生要因に基づく往時の土地所有者を推定できる可能性が示唆された。（例えば、墓地（家族墓）において隣接地数1筆が集中する中城村字泊の墓地は、往時の所有者は包含している隣接所有者の所有地と高い確度で推定できる。）

こうした所有者不明土地の発生要因（当時の当該地域の状況・対応）を明らかにしていくことは、訴訟による権利確認や事務手続による更正登記における立証において、重要な役割を果たしていくと考えられる。

次年度以降は、「字」ごとに一定の特性を共有する土地が集中しているケースなどを中心に実態調査結果を詳細に把握すること、隣接地や類似する土地の登記情報を調査すること、さらに当時の地籍調査の状況などを関係者から把握すること等により、解決の方向性の資する情報（発生要因から戦後当時の所有者を推定しうる情報等）の収集を図る必要がある。

(2) 市町村ヒアリングの実施による地域実態・認識の把握

上記で抽出される「字」は一定の市町村に集中している傾向が見られ、詳細に実態を把握するためには、当該市町村に対するヒアリングを実施して情報を補足していくことが考えられる。また、この際、墓地については、市町村又は「字」により、墓地の設置経緯、墓地の所有と墳墓の所有・利用に関する考え方・捉え方が異なることを踏まえ、各地域の共通認識を所有者不明土地担当だけでなく、歴史・文化財担当などにも把握することで傾向を分析する必要がある。

1-2. 土地現況に基づく所有者探索調査の実施

(1) A 類型の所有者探索調査

① 解決可能性のある土地・所有者に対する調査の実施

本年度調査において整理された解決の方向性に基づき、解決可能性（返還可能性）のある土地・所有者はいくつか見られた。例えば、認可地縁団体の許可を受けている地域自治組織が、拝所の所有権を確認できるケースなどいくつか想定される。

これらのケースに関しては、モデル的にいくつかの土地・所有者に対して探索調査・意向調査を実施し、解決可能性を検証していくことが考えられる。特にいずれかの解決の方向性を模索する際の権利主体のあり方（特に共有のケース）についてもケーススタディが求められる。

モデル的な実践に当たっては、市町村側では人員体制の限りや、専門知識の不足等が懸念されることから、専門家との連携体制のあり方も、既存の仕組みの活用可能性などを含めて検証する。

② 真の所有者として所有の意思を有する人、法人等に対するアウトリーチの実施

①のモデル的な実践の成果について、効果的に横展開を図るためには、まずは真の所有者として所有の意思を有する人、法人等のうち、登記を行う意思までが確認できていないケースを対象として、登記を行う意識を醸成していくことにより、解決に向けた適用事例を増やしていく取組が必要である。

そのためには、それぞれの発生要因や地域の実情も踏まえつつ、類型に合わせた解決方法や、その支援体制など必要な情報を個別に提供する取組（アウトリーチ）が重要である。

真の所有者として所有の意思を有する人、法人等に対し、登記への行動を促すための体制、広報やインセンティブ付与の在り方も含め、効果的な方策を検討していくことが求められる。

また、真の所有者である可能性を十分に認識できていない状態にある人・法人等に対しては、それぞれの発生要因や地域の実情や、①の成果も踏まえつつ、解決可能性が高いと推定されるものから、例えば拝所や共有墓の管理者（代表者）への確認などの調査を重点的に実施することが求められる。

（２）Ｂ類型・Ｃ類型の所有者探索調査

① 実態調査の詳細分析による類型化と課題の整理

本年度調査において、Ａ類型を対象に実施した検討プロセス（実態調査に基づく類型化の試行、現地ヒアリング調査による精査・改善、検討会における解決の方向性と課題の検討）により、Ｂ類型・Ｃ類型の詳細な類型化、それごとの課題の整理をしていくことが有効であると考えられる。

なお、類型化に当たっては、発生要因に関する字単位の分析結果を適宜参照しながら行うことが効果的である。

V. 検討会の開催・運営

(1) 検討会の開催概要

本調査を的確に遂行するため、外部有識者による「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。各回の開催概要及び検討員名簿は以下の通りである。

図表 98 検討会等の開催概要

日時	会議等名称（場所）	主な議題
平成 30 年 9 月、10 月	検討員個別ヒアリング①	9 月 14 日（比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員） 9 月 28 日（岩崎座長）、10 月 10 日（水津検討員）
平成 30 年 11 月 12 日 14:00～ 17:00	第 1 回検討会 （沖縄県青年会館 梯 梧の間）	・本検討会の位置づけと検討方針について ・各検討員から専門的・実務的見地からの関連情報提供・共有 ・所有者不明土地実態調査結果の報告 ・所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた対象の類型化について
平成 30 年 12 月 10 日 14:00～ 17:00	第 2 回検討会 （沖縄県市町村自治 会館 4 階中会議室）	・前回の検討会の振り返り ・所有者に関する有力情報のある類型に関する詳細検討 【類型 2：墓石の利用が確認できる墓地】 ※実務者からの情報提供 ゲスト：沖縄県司法書士会 上原 浩一氏 那覇市総務部管財課 課長 上原 晃氏 【類型 3：集落等での共有・利用が確認できる拝所】
平成 31 年 1 月 25 日 14:00～ 17:00	第 3 回検討会 （J R 九州ホテル ブラ ッサム那覇 多目的 室）	・これまでの議論の確認と類型化の修正案について ・A 類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の 分析 ・第 2 回検討会で議論した類型に関するとりまとめについて（類型 A-2：墓地、類型 A-3：拝所） ・第 3 回検討会で新たに示す類型について（類型 A-4：各地域 で共有による利用が想定される土地（拝所以外、類型 A-5：そ の他（原野・畑等））
平成 31 年 2 月 5～6 日 2 月 19 日	検討員個別ヒアリング②	2 月 5 日、6 日（比嘉検討員、楠検討員、藤田検討員） 2 月 19 日（水津検討員）
平成 31 年 3 月 4 日 13:30～ 16:30	第 4 回検討会 （沖縄県市町村自治 会館 4 階中会議室）	・前回の議論の確認 ・A 類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の 分析 ・第 4 回検討会で新たに示す類型について（類型 A-1：墓地 （共有墓）） ・前回検討会以降の検証内容と本年度報告書（案）について

図表 99 検討員名簿

役割	氏名	所属
座長	いわさき まさあき 岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授
検討員	くすのき かずき 楠 和起	沖縄県司法書士会 総務部長
	すいづ たろう 水津 太郎	慶應義塾大学法学部 教授
	ひ が ただし 比嘉 正	琉球大学法科大学院 教授
	ふじた ひろみ 藤田 広美	琉球大学法科大学院 教授

(2) 検討・協議の結果

各回の議事要旨は以下の通りである。

① 第1回検討会

日時： 平成 30 年 11 月 12 日（月）13:50～17:00

場所： 沖縄県青年会館 梯梧の間

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

沖縄県司法書士会 総務部長 楠 和起

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：沖縄県総務部管財課

事務局：内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当）

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

議事内容：

- (1) 本検討会の位置づけと検討方針について
- (2) 各検討員から専門的・実務的見地からの関連情報提供・共有
- (3) 所有者不明土地実態調査結果の報告
- (4) 所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた対象の類型化について
- (5) 今後の進め方について

■沖縄の所有者不明土地の特徴について

- ・沖縄県の所有者不明土地が発生した経緯は、戦争によって登記簿等が焼失したことに起因するものである。米軍はその後、所有権申請によって土地の所有者を確定させる手続きを実施したが、戦後の混乱や、出稼ぎや移民等で県内に不在であったこと等の影響で、所有権申請がなされなかった土地が多く、そうした土地が現在に至るまで所有者不明土地として残っている。

- ・これまでに県と市町村を合わせて所有者不明土地を 800 筆程返還しているが、ここ 10 年程は証拠のみで返還に結び付いた事例はなく、原則としては訴訟による返還を行っている。所有者の確定には訴訟が必要となり、実態として先祖が使っていたとしても、その証明ができずにいる状況である。

■実態調査の内容について

- ・平成 22 年度の検討会から残された課題は、不明土地の発生経緯が異なることを踏まえた実態調査が必要であり、地域により異なる事情を整理することが必要である。
- ・例えば、沖縄地上戦の最大の激戦地である糸満市では、市民の多くが戦死しているために当時の土地所有状況等がわからない土地がまだまだある。
- ・粟国村では、戦前から県外に出稼ぎに行ったまま島に戻らない人も多く、連絡が取れず、所有者不明土地について情報収集ができないという状況もある。
- ・墓地の所有権主張は個人の主張が多いのか、一族の 1 人としての主張が多いのか、どのような内容が多いのか可能であれば調査願いたい。

■各類型に関する土地について

<全体的な考え方>

- ・類型化では、第 1 に所有者であると特定することができる場合、第 2 に現に占有している人を新たな所有者として認めていく場合、それ以外の場合に大きく分かれる。
- ・2 つめの場合は大きく 2 つに別れ、1 つは所有者であると認識しているが証明できないパターンと所有者以外の他者が占有しているパターンがある。

<類型 1：所有者に関する有力情報があり、本人が占有している土地>

- ・有力情報があり、本人も占有しているのに、不明土地のままとなっているのは、何が障害となって所有者と認められていないのだろうか。
⇒制度としては返還可能である。ただし、本人から土地所有権証明書が提出されれば返還は容易だが、それ以外に何をもって本人のものとするかという指針が明確でないため、自治体はリスクを負うことができず、司法を利用せざるを得ない状況になっている。
- ・本人としては所有権証明書を紛失しているとか、訴訟しても証拠不十分で勝訴できないということで所有者として認められない状況になっているのではないだろうか。できるだけ解決に向けて返還できる制度を作れば、問題の解決が進むだろう。
- ・1 つめの類型の場合には時効取得も考えられる。時効取得の考え方は民法に則れば、規定の事項を満たしていると見なされれば、真の所有者と時効取得者との間に問題は発生しないと思われるが、自治体の善管注意義務に抵触するかどうかは案件によって異なる。

<類型 2：墓石使用が確認できる墓地>

- ・門中墓等の共有されている大きな墓では所有権に関する争いはなく、個人所有の小さな墓について所有権に関する争いがあるのではないか。
- ・所有者不明の墓については、写真を見てみると、名前も書いてあり、特定できそうなもの

だが、特定できていない理由は何故なのか。

⇒墓地の場合、土地の所有者と墓石の使用権者が異なる場合があるという特徴があり、墓石の使用者を特定できても、土地の所有者を特定できない場合がある。

- ・墓地の利用に関する法律は明瞭ではない部分が多い。墓地使用権は一律にこうであると言い難い。墓地を使用しているという状態をどのように法的に位置づけるのかは定かではなく、調査においても難しい点だと感じている。

<類型3：集落等による共有で利用されていた土地（坪所）>

- ・坪所については、集落の入会地としてもともと登記がされてなかったということだと思われる。もともとの登記の有無というものは調べられているのか。地域の古老の方に当時の帰属の状況を聞くことができればよい。

- ・現に字や集落の共有地であれば、一旦県か市町村に所有権移転をし、改めて、字や集落に訴訟を起こしてもらうことで権利関係をはっきりさせることができる。

⇒土地整理法により、坪所等の字有地には地番がふられていたが、所有権認定作業の際に、字有地は申請が漏れてしまった可能性が高い。

- ・坪所とも関連するが、集落には共同井戸を作って水を汲むという実態があるが、そうした共同井戸が不明土地になっているような事例はあるのか。

⇒字有地で、共同井戸の不明土地がある。坪所等と同様に所有権確認申請がなされなかったものである。

<類型4：所有者以外の他者が契約なく占有している土地>

- ・契約の有無について、契約の中身はどのようなものか。

⇒県による賃貸借契約がほとんどだと思われる。契約の内容は5年間のスパンで賃貸借契約を締結するものであり、5年間区切りにすることで、長期の賃貸借による処分行為という管理権の越権行為とならないような管理形態をとり、真の所有者が現れた際にすぐに返還できるようになっている。また、県の管理は+墓地以外のものであり、本土復帰前に住宅が建てられ、そのまま継続して利用されている住宅等が賃貸借契約に該当する。

- ・宅地の場合、借地借家法の適用を受ける場合も含まれており、建て替えや新築等の管理権の権限を越える行為があることに留意すべきである。さらには、契約がないという土地で誰かが利用している状態があるのはなぜか。

⇒墓地やため池等は賃貸借契約をしないが、宅地等が無契約の土地については、過去から利用されている経緯があり、県との契約の調整がうまくいっていないという土地が少なからず存在しているという状況である。琉球政府時代から引き継がれた書類に基づき、1筆毎に契約状況等を確認し、契約締結に向けた手続きを行っている状況である。

- ・賃貸借契約によって一定の賃料を得て貸しているため、そうした不明土地を県有地又は市町村有地とできれば、県又は市町村と占有者が賃貸借契約を結ぶという単純な構造になり、

契約が締結されないという問題も解決するのではないか。

⇒所有権を県や市町村に帰属させることで、賃貸借契約を明確にすれば、解決につながる可能性もあることは平成 22 年の検討会でも示唆があった。

- ・利用価値の高い土地について、占有者が真の所有者だった場合に、訴訟を起こして所有権を確定させるかといえ、現状占有できており、何も問題がなければ、訴訟をしてまで権利を主張してもそこまでインセンティブが大きいわけではない。

<類型 5：所有者に関する有力情報がなく、占有が認められない土地>

- ・全国的な議論としては、不明土地の管理不全の問題がある。所有者を特定できても、管理負担が大きいため、管理しない、というような管理不全の問題があるが、沖縄県においては、県が管理しているため、管理不全はないと認識して良いか。

⇒県として適切に管理できているか、というのははっきりとは言い難いが、周囲の土地等に影響がないよう草刈などの管理を行っている。市町村管理地においても、隣接の墓地等に影響が出ないように、草刈等を行うよう市町村に対して指導を行っている。

- ・所有者が、管理が大変であるため所有権を放棄したいというような例はあるのだろうか。また、沖縄においては、所有権放棄の結果、県、市町村に帰属させるようなことはあるのだろうか。

⇒所有者がわからないという前提には立っているが、寄附したいという例もあるものの、公共的な利用価値の低い土地もあり、単純に引き取ることは難しい状況である。ただし、使えるにも関わらず使えていない土地を未来永劫残すのではなく、まずは普通の土地にしたいという思いを持っている。

- ・所有権の証明をどうするのか、本土においてはそうした議論にはなっていない。管理されている土地をどう返還していくかという点は、沖縄における特殊な問題である。

<類型 6：土地区画整理法によって換地処分された土地>

- ・那覇市若狭 3 丁目は、記憶によれば戦前にはなかった埋め立て地なのではないかと思う。つまり、戦争に起因する不明土地ではないと思うがどうか。

⇒辻と若狭は戦前から小さな墓地が多数存在しており、そのうち所有者不明土地となっていた墓地を、戦後の区画整理の際に、短冊状にして換地処分したものである。もともと小さな墓地の不明土地だったものを換地したため、1 筆あたり横幅 50～80 センチほどの短冊状の細い土地となった。

■所有者不明土地の解決に向けて

<基本的な考え方>

- ・沖縄の所有者不明土地の問題は、沖縄特有の事情を有していることも理解しているが、独自の解決策だけではなく、原則としてナショナルスタンダードに立った議論を行い現行の

法制度の枠組みで解決に導くものは解決していく必要があると感じている。

- ・ 沖縄の所有者不明土地問題の原因は、全国の所有者不明土地問題と比較すると特殊だが、課題は本土と共通する部分がある。課題の全てを沖縄独自のものと捉えず、既存の仕組みで解決できる土地について丁寧に紐解いていく必要があり、実態調査の精査や読み込み、土地の類型化等は必要な視点だと思われる。逆に、一般法で対処できるのにも関わらず特措法を制定すると、一般法との間で要件や効果にズレが生じる恐れがあるため留意したい。
- ・ 現状、自ら所有権確認訴訟をしてもらうには後押しが少ない。県又は市町村に帰属する際に異議がある場合には期間内に訴訟する、という形であれば、訴訟を促せる。仮に、期間後に、真の所有者が判明した場合には、損失補償の要綱を定め、要綱に基づき保証すればよい。

<アプローチの考え方>

- ・ 現在類型化とそれに応じた課題整理が要点となっているが、加えて、ゴールを見据えた議論も必要であると感じる。
- ・ 所有者不明土地の類型化を図ることは、訴訟を行う際の審理手続でも行うことであり、訴訟による解決を進めていくに当たって、場合によっては、従来の所有権確認訴訟の枠組みを変えること、理解を変えていくことでさらに解決につながる可能性もあると感じている。
- ・ 地方税法の改正の議論においては、所有者不明土地であっても、利用者、占有者がおり経済的利益を得ている場合には、利用者、占有者に課税する仕組みも必要であり、現在検討が進められている。

② 第2回検討会

日時：平成30年12月10日（月）13：55～17：00

場所：沖縄県市町村自治会館 4階中会議室

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

沖縄県司法書士会 総務部長 楠 和起

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：沖縄県総務部 管財課長 下地 常夫

ゲストスピーカー：沖縄県司法書士会 上原 浩一

那覇市総務部管財課 課長 上原 晃

事務局：内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当）

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

議事内容：

(1) 前回の検討会の振り返り

(2) 所有者に関する有力情報のある類型に関する詳細検討

(3) 今後の進め方について

【類型の修正案について】

- ・所有者不明土地の類型化案における A と B との区分では、類型 A は所有者、類型 B は占有者となっている。しかし、これによると、所有者と占有者とが同一人であるときは、どちらに分類されるかがわからない。また、類型 A については、「所有者（所有者としての認識のある人）」という記述もされているが、所有者であるかどうかと、所有者としての認識があるかどうかは、別のレベルの問題である。そこで、類型 A は、むしろ括弧書きの記載を表に出して、「所有者としての認識のある人」などとする一方、類型 B は、そのような認識をもたない占有者、つまり他主占有者とすべきではないか。

⇒現状の類型 A・B は有力情報の有無に基づき、自主占有・他主占有で区分している曖昧さがあるため、類型 A に該当する自主占有の定義（時効取得が成立する定義）が明確になればありがたい。

- ・類型 A は、所有権を承継していることを明らかにすることができる可能性があるか、その旨を明らかにすることができなくても、所有権の時効取得を主張することができる可能性があるときを念頭に置いた類型であると理解している。資料では、墓地は、類型 A に属するとされているが、墓地を他主占有しているときは、類型 A に属さないはずである。類型化の視点と土地の現況により、同一のカテゴリーの土地であっても、それをどこに分類するかは変わってくる。

【所有者に関する有力情報のある類型①：墓石が利用されている墓地】

■墳墓所有者と土地所有者の関係について

- ・市が管理している所有者不明土地の中で、土地を借地し、その上に墓石を建てたと主張する事例はあるか。その場合、相談に来る事例は、墓石の所有権を主張しているだけか、土地も含めて所有権を主張しているのか。墓石については物証があるが、土地については物証がないために所有権が認められないということか。
- ・また、他人の土地に勝手に墓石を建てているケースはあるのか。
⇒当市では、借地に墓石を建てた事例や勝手に他人の土地に墓石を建てた事例はない。墓石も含めて所有者であるとの相談である。墓の利用者は、清明祭等で墓を利用していることから、基本的に土地も含めて所有物であると認識していると思う。相談者には、物的証拠を集めた後、訴訟又は取扱要領に基づく返還申請を行うよう説明している。
- ・古い墓の場合、土地は入会地として認識され、その上に墓石を建てたということはないのか。本土の場合、土地は寺や教会の所有物であり、永代供養料等の墓石使用料を支払うという認識である。沖縄において、分譲墓は土地付きで販売されているのか。
⇒分譲墓は、土地付きで販売されている。ただし、識名霊園の中には民間により開発された土地が含まれるため、必ずしも土地と墓石の所有者が一致するとは限らない。沖縄では個人墓が多く、土地も含めて所有物であると認識していることが多いのではないかと。

■墓地の占有について

- ・どのような条件が揃えば、占有していると認定できるのか。墓地の場合、遺骨があれば占有と言えるのか。
⇒一般論でいうと、民法では、占有を取得するための要件は、占有意思と所持との2つであるとされている。占有意思があるかどうかは、物の所持を生じさせた原因の性質により客観的に判断される。借りた土地に墓石を建てているときは、内心の意思がどのようなものであろうと、他主占有にあたる。訴訟では、自主占有であることが推定されるため、所有権の時効取得を否定する側が、他主占有であることを主張・立証しなければならない。借りた土地に墓石を建てるのが一般的な地域があるのならば、そこでは、たんに長期にわたり占有を継続しているという事実だけで、その占有者に対して土地を返還するのは問題である。

■共有の墓地について

- ・地方部では共同墓や門中墓が多いのではないかと。今回のような所有者不明土地の問題は、個人墓における問題が大きいと思われるため、古い個人墓を対象として調査するのがよいのではないかと。
⇒門中墓は、南城市佐敷地域では多く存在する。門中から分家し、個人で墓を建てる場合も多く存在する。その場合、土地の所有権は墓石の所有者個人となる。墓を作る際には、墓地の経営許可書を市町村から取得する必要があるが、門中墓や家族墓が一般的な沖縄

において、墓地を経営するという概念がなく、本土と同様の制度を適用することに対して違和感を覚える。

- ・門中墓の登記名義を誰にするかという相談が多く寄せられる。そのうち、共有の場合には、認可地縁団体として、法人名義で登記することも提案している。
- ・所有者不明土地に限定すると、門中墓の所有権申請は概ね終わっているのではないかとの印象を持っている。このため、残っている所有者不明土地は個人墓ではないかと感じている。個人墓の場合、所有権の主張をせずとも、墓を盗られることは考え難く、申請していない場合が多いのではないかと想定する。
- ・本土で問題となる墓は、入会地の墓である。何らかの権利処分をするためには当時の構成員の相続人全員の意思を確認する必要があるために、収用事業が頓挫する事態が生じており、解決策について議論が進められている。それ以外の墓については、無縁墓になり更地化されることで解決されており、土地所有権に関する問題にはなっていない。
- ・沖縄の場合、門中墓と家族墓では、墓石の所有者が土地の所有権を有していることが一般的であるとのことであるが、議論の争点の1つとしてはこの土地所有の実態がどうかであるのかという点である。

■墓地の所有権確認訴訟の例（祭祀継承）について

- ・相続による承継については、共同相続人の1人が土地を単独占有している場合であっても、他に共同相続人が存在することを知っているときは、自主占有ではないとするのが判例である。この判例によれば、相続による承継については、共同相続されたことを知っている共同相続人の1人が土地を単独占有しているだけでは、所有権の時効取得の構成がとれないこととなる。

⇒家督相続者である依頼者の兄が祭祀を承継し、その後死亡し、妻子が存在しないことから、弟である依頼者が祭祀承継しているという構成である。遺産分割協議書は、共同相続人間で争いがないことを証明するために提出している。

- ・親の代では他主占有と認識していても、子供の代では親の所有地であると判断し、自主占有が行われていると想定している。このため、親が亡くなった時点から占有が開始されたと判断することが、裁判においては進めやすいと考えている。
- ・今回紹介した事例は、偶然にも依頼者の母が亡くなった際に墓を開け、墓内の写真を納めていたが、通常墓を開けてほしいとは言い難い。また、仮にお願いした場合でも、様々な慣習があるために、依頼を受けてから墓を開けるまでに時間を要することが多い。

⇒他人の土地に墓石を建てて利用するのが一般的であるという状況のもとでは、他主占有者の相続人が、所有者は自分であると信じて占有をはじめた場合であっても、それだけでは、その占有は、自主占有とは認められないのではないかな。

⇒その通りである。ただし、土地と墓石の所有者が異なる事例はほとんど聞かない。

■議論の仕方について

- ・現在の法制度の仕組みを投影して議論するのか、過去の経緯について議論しているのか、議論の内容が混線している。本検討会の議論の発端は、本土とは異なる習慣がある沖縄において、登記が消失してしまったものをどう整理するかを検討することにあるのではないか。
- ・現在の法制度をどう投影するかというかという議論の結論を急ぐよりも、墓の場合、土地の所有者は、所有権譲渡をしていなくとも、墓石所有者に墓石を建てさせた時点で、墓地の所有権も移っていると認識しているのではないか。このため、墓石の使用者が墓地の所有者であると決め打ちすることも一つではないかと考える。どこまで物事を探究するのが望ましいのかは、それが生産的であるかという観点で検討する必要があると思う。
⇒第一義は、戦前の土地所有の実態を推定し、その実態へ土地所有の権利を復元していくことにある。このため、文献等をもとに戦前の土地の所有形態や墓地の所有・利用形態の地域性について整理していくことも有効な状況説明になると考えている。
- ・土地を長い間使用・占有しているからといって、その者が所有者であるとは限らない。民法では、所有権と用益権・占有は、はっきりと区別されている。したがって、使用・占有期間が長いことだけを理由に、その使用者・占有者を所有者として認めることはできない。

■所有権確認訴訟で求められる証拠について

- ・那覇市の取扱要領第6条関係の別表「所有者不明と返還判断基準表」に記載された事例1～3では、悪意占有であっても占有期間が20年であれば時効取得とする内容である。取扱要領の核は、時効取得であることから、承継取得を立証する意味があったのか疑問である。所有意思との関係もあるが、相手方の意思がなければ推定規定が存在することから、殊更議論する必要はない。
- ・時効取得要件と、承継取得要件とが混在しているのではないか。承継取得を認めてほしいとの心情は理解できるが、その立証は難しいがために、取扱要領においても時効取得要件である20年を根拠としている状況であり、承継取得を立証することの意義が理解できない。
- ・那覇市より紹介のあった事例2つ目（那覇市繁多川）は、証拠不十分により取り下げとなっているが、その際提出した証拠はどのようなものであったか。
⇒平成25年に裁判が行われた事例であり、詳細が分からない。
- ・現在は、所有者であるとして土地を返還してほしい人がおり、管理者側もその人に土地を返還したい意向があるにもかかわらず、土地を返還した後にその土地の所有者であると主張する人があらわれてくるリスクがあるため、土地を返還することができないという状況にあるようである。これまで実際に、土地を返還した後、その土地の所有者であると主張する人があらわれたことがあるのか。
⇒70～80代の依頼者の中には、自らの所有地であるが、子供であったために所有権認定事

業の際に申請手続を行えず、他の人に取られてしまったことから、子や孫に土地を取り返してほしいと話している事例もあると聞く。当時の所有者とは返還に向けて話がついていたものの、相続した子や孫は事情を知らず拒否するという事例が出ており、裁判になるとのことである。

■所有権確認訴訟の相談者について

- ・那覇市に相談にくる人の大半は高齢者であり、相談者本人は問題意識があるが、子供達は関心がないということが大半である。
⇒現世代が亡くなり次の世代に移行すると、更に問題解決が困難になるということは理解した。高齢者でも苦にならない費用での解決ができるとよいが、その場合訴訟ではなく、那覇市の取扱要領に基づく返還が望ましいと想定される。

■所有権確認訴訟にかかる費用について

- ・訴訟費用から登記費用まで 30 万円で依頼を受けた。そのうち、実費が 10 万円程であるため、報酬は 20 万円程である。裁判は 2～3 回程度で終了し、それほど時間がかかるものではない。
- ・所有者不明土地に関する係争の多くは弁護士費用ですら採算が合わない可能性が高く、裁判を行わずに、そのまま放置することになると想定される。

【集落等での共有・利用が確認できる拝所】

■拝所について

- ・事例 3－3 は、戦前は個人用の井戸として利用していたが、現在は拝所として利用しているために返還を求めているということか。
⇒元来、集落の井戸として利用されていた。沖縄では、水が湧く場所を神聖であり、崇拝の対象としていたことから、拝所としての利用もされていた。
- ・拝所を返還した実績はあるのか。
⇒おそらくない。

■所有者不明土地の隣接地との境界について（現況の混在について）

- ・拝所が立地する土地の一部には、民家企業が所有する土地が含まれているが、民間企業は拝所のある土地を購入・登記しているのか。
⇒所有者不明土地の周囲 4 筆は、もともと 2 筆の町有地であり、この 2 筆から分筆した土地を民間企業が購入・登記し、残り 2 筆町有地のままである。所有者不明土地となっている部分には、拝所、里道、ゴルフ場の複数現況が存在する。拝所として利用している土地が、民間企業の所有地に越境しているという実態は、今般の実態調査で判明した。
- ・町有地にある道路は道路認定され、道路供用されているのか。道路認定されていれば、供用廃止されない限り、他人の土地であっても利用することは可能である。認定されてい

い場合、真の所有者が出てきた際には、返還する必要がある。拝所の核となる社は所有者不明土地上に存在するため、認可地縁団体を設置し、返還することは現行法上可能であるが、沖縄土地住宅株式会社の所有地に越境している拝所部分を返還要求することは非常に難しい。

■ 拝所の返還に向けた手法について

- ・ 拝所に関する管理規約や代表者を設け、管理している実態があれば、認可地縁団体に返還することも考えられる。しかしながら、現状の拝所の利用・管理の実態がわからない。
- ・ 拝所の管理が、認可地縁団体によりされているのか、権利能力なき社団によりされているのかなど、実体的な権利の状況は、現在、どの程度明らかになっているのか。
⇒権利主体の実態は把握できていない。
- ・ 集落で共同管理している土地について、所有権という意識は有していないのではないか。
- ・ 拝所は字有地であり、拝所が所有者不明土地になっていることについて疑問が残る。紹介事例の字は字有地を多く所有しているようであるが、なぜ1筆だけ所有権確認が漏れているのか。偶然所有権認定事業の際に漏れたのか、利用の実態がないために申請されなかったのか。いずれにしても、なぜ所有権認定事業の際に申請されずにいたのか確認すべきである。拝所は、数カ月に一度は地域で草刈りを行うことから、所有者不明土地においても草刈り等が定期的に行われているのであれば、所有に対する意識があると判断できるのではないか。拝所の中には、字有地だけでなく、個人の所有地となっている場所も存在すると聞いている。
- ・ 「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」では、変則型登記がされた土地について、①表題部所有者の登記に関する措置と、②土地の管理等に関する措置とに関する法律の制定に向けた検討がされており、近いうちに法案として提出される予定である。①は、登記官が、職権で、必要があると認めるときは所有者等調査員の協力を得て、所有者等の探索をおこなうものである。この場合において、(a)表題部所有者として登記すべき者を特定することができたときは、その者が登記され、(b)表題部所有者として登記すべき者を特定することができなかったときは、その旨とその理由が登記される。(b)には、土地が法人でない社団に属することは判明したものの、その代表者を特定することが困難であるときなども含まれる。②は、(b)の場合において、裁判所が、利害関係人の申立てにより、必要であると認めるときに、管理者による管理を命じる処分をすることができるとするものである。この制度では、管理者は、裁判所の許可を受ければ、土地の処分をすることもできる。①の制度は、沖縄県における所有者不明土地にも活用することができる。また、沖縄県においては、すでに管理がされているものの、制度の仕組みが異なるため、②の制度のほう望ましいのであれば、これを活用する可能性も検討すべきであると考えられる。
- ・ 説明のあった事例については、認可地縁団体の認可を受け、その団体がその土地を所有するとみる余地があるのではないか。
⇒登記簿上、民間企業の所有地になっていても、実態関係として処分権限を有しない者に

よる売買や賃貸である場合、取り戻せる可能性はあると思う。

- ・ 拝所を字に返還する場合、どのような物証が揃えば返還できるのか。字史等で利用について触れられている場合には、証拠になりえるのか。

⇒字史については、土地の特定ができる要素を含んでいるかがわからない場合には物証と言えない。墓地と拝所で、返還に必要となる物証に大きな違いはないと思われ、拝所に関する返還事務取扱要領を整備することでよいのではないか。特に、拝所は12筆と限られており、異論を述べる人もいないと考えられることから、要件を緩和し、承継として返還を認めてもよいのではないか。

⇒拝所の利用状況は、地域の行事で確認できる。例えば、ある行事の際に区長が拝所を拝んでいること等が確認できれば、字有地として証明でき、認可地縁団体を設置することができれば認可地縁団体へと返還することが可能となる。

⇒個人で所有する墓と異なり、拝所の場合、字が使っていたという証言だけで返還ができるのか。どのような物証を揃えれば、明確に返還と言えるのかわからない。

⇒他の字で所有する拝所の利用実態から共通項を抽出し、字が所有する土地として証明できる要件を検討する余地はある。

⇒認可地縁団体の制度を利用することができないか。第1に、認可地縁団体となることができれば、その団体の名義で登記をすることができるなど、大きなメリットがある。第2に、認可地縁団体の所有する不動産に係る登記の特例が定める要件を満たすのであれば、その所有者不明土地について、特例にもとづいて所有権の保存または移転の登記を申請することができる。もっとも、表題部所有者が不明とされている土地は、特例が定める要件を満たさないと考えられる。認可申請手続および不動産登記手続については、手引きなどがあるはずである。

- ・ 実体的には、認可地縁団体に帰属しているものの、なんらかの理由により登記されていない土地があるということか。

⇒その通りである。何らかの理由で登記されていない土地を調査する必要がある。茅をとるための共有地である「カヤモー（茅毛）」では、「A他12名」等の記名共有地の場合があり、先ほど検討員より説明のあった新たな法制度は、こうした土地に対しても解決策となりえる。

③ 第3回検討会

日時： 平成 31 年 1 月 25 日（金）14：00～17：00

場所： JR 九州ホテル ブラッサム那覇 多目的室

検討員： 明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

沖縄県司法書士会 総務部長 楠 和起

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー： 沖縄県総務部 管財課長 下地 常夫

事務局： 内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当）

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

議事内容：

(1) これまでの議論の確認と類型化の修正案について

(2) A 類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の分析

■第2回検討会で議論した類型に関するとりまとめについて

・ 類型 A-2：墓地

・ 類型 A-3：拝所

■第3回検討会で新たに示す類型について

・ 類型 A-4：各地域で共有による利用が想定される土地（拝所以外）

・ 類型 A-5：その他（原野・畑等）

(3) 今後の進め方について

(1) これまでの議論の確認と類型化の修正案について

- ・ A 類型には、「占有をしていないものの、所有する意思はある」パターンも含まれているが、所有権の時効取得を解決の一手段とするのであれば、A 類型の中でも、占有があるときと、占有がないときとは、区別したほうがよいのではないかな。

(2) A 類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の分析

■第2回検討会で議論した類型に関するとりまとめについて

類型 A-2:墓地

【事務手続きによる更正登記】

- ・ 本日、担当者が同席していないので十分にお答えできないが、墓で大きな課題になるのが、実際に墓を開けてお骨を確認する作業である。実際に墓を開けて確認するのは難しく、非常に苦労している。
- ・ 沖縄県の「所有者更正登記承諾書交付申請書」では、隣接地主からの確認書があれば、墓を

開けて確認することは求めているが、墓は開けて内部を見る必要があるのか。地域性がある、墓を開けるのは祭祀がある場合のみということになると、返還に向けた手続に非常に時間がかかる。

- ・墓の内部の確認については、本市の取扱要領に記載がある書類のすべてを揃えなければならないものではない。一定の書類を用意することができない場合はその理由書等を代わりに提出してもらうこともできる。
- ・手続が慎重であることはよいと思うが、実際に墓を開けるとなると行政ではやりにくい部分がある。お仏壇の名前は見ることで、墓に記載のある「〇〇家」とか書かれた部分とお仏壇の名前が一致していれば所有権を認め、万が一別の所有者候補が現れた場合には所有権を失効するというようにすればよいのではないか。
- ・かつて県管理地の返還手続を定めていた際には、必要な書類として隣接地主確認書や字区長・市町村証明書が記載されているが、これは土地所有権確認の際に必要な書類であったからだと考えられる。
- ・沖縄県の「所有者更正登記承認書交付申請書」については、平成 24 年度からはこの手続はとっていないが、墓地を管理する市町村で事務手続による更正登記を進める際、その指針を沖縄県の返還手続に求めている例があることがわかった。市町村にとっては指針があれば返還を進めていける可能性がある。
- ・ベースになる事務手続・指針を作ったうえで、地域の特性に応じて、ベースとなる指針に足し算・引き算して修正をしていくのが良いのではないか。事務手続が進まなければ、この所有者不明土地問題は解決しない。争いが少ない所有者不明土地を解決する上では、費用のかからない事務手続は有効な解決策になり得る。
- ・行政の裁量が大きすぎると、それに伴って行政の責任も大きくなるので返還が進まなくなる可能性もある。できれば、いくつかの要件を示して、これをクリアしていれば返還するという推進型の指針をつくったほうがよい。また、万が一真の所有者以外に返還していた場合の対応策も要領の中に記載しておくことも必要である。

【所有権確認訴訟】

- ・これまで訴訟による時効取得を認めたケースを調査したいということであるが、悉皆的に調査するのは難しいので、出来る範囲でお願いしたい。ある程度数が分かれば、パターンは導きだせる。
- ・本研究会の検討に必要な場合には、各市町村に協力を依頼したい。
- ・沖縄ではトートーメ継承があるため、所有権確認の要件が緩和されるのは望ましい。
- ・ここで問題となっているのは、県または市町村が、土地の所有権を主張している者に対し、その土地を返還することができるのはどのようなときか、言い換えれば、その後、真の所有者があらわれたときに、問題が生じないようにするためには、どのようなときに返還に応じることができるかである。平成 29 年民法（債権法）改正により新たに設けられた受寄者の返還義務に関する 660 条 2 項・3 項によれば、受寄者は、第三者が寄託物について権利

を主張する場合であっても、寄託者の指図がない限り、寄託者に対して寄託物を返還しなければならず、その例外は、第三者に対して寄託物を引き渡すべき旨を命ずる確定判決等があったことなどの要件を満たしたときであるとされている。民法における受寄者の返還義務に関する規律を参考にするならば、県または市町村は、訴訟で権利関係が確定されたときに返還するのが原則であるとしたうえで、法律に基づく管理であること、管理の対象が所有者不明土地であること、その発生要因が特殊であることなどを考慮して、例外的に、指針等で定められた一定の要件を満たしたときにも返還することができるものとする、という位置づけで検討を進めるべきではないか。つまり、資料2の検討の順序は、逆にしたほうがよいと考えられる。

- ・資料2の16頁では、所有者不明土地の所有権確認は、存在している所有者を明らかにする事実確認作業であるため、所有権確認訴訟にはなじまないとされている。しかし、所有権が誰に帰属しているのかを確認することは、権利の確認そのものであって、事実の確認ではないと考えられる。
- ・検討員の指摘の通りである。上記指摘は、事務局作成資料において、訴訟ではなく更正登記によるべきとする論理として「所有者不明土地の所有権確認は存在しているはずの所有者を明らかにする事実確認作業であり、本来的には法解釈の問題ではないので、所有権確認訴訟は馴染まない性質であると指摘されている。」という表現があることについて違和感を述べたものと思う。私も同感である。所有権の帰属は権利関係そのものであり、むしろ所有権確認訴訟がなじむ。その意味で、事務局資料が引用した文献は誤りではないか。訴訟を原則とし、争いがないなどの例外的な場合に事務手続で対応するという整理になるのではないか。
- ・事務局にて該当箇所の記述内容を修正していただきたい。墓や拝所など経済取引に馴染まない所有者不明土地については、費用や時間などのコストが発生する訴訟を起こしてもらえるのかという問題がある。そのため、問題の解決を促進するためにも行政の指針等に基づく事務手続によって、一定の証明ができれば返還していく方がよいのではないか。もし、後日に真の所有者が判明した場合には、別の手続きを取る規定を設けておけばより確実になるだろう。
- ・一方、経済価値を持つ土地については、自己の所有権を確認するメリットは高いので、金と手間、証拠を集めていただいて訴訟で権利確定してもらうのが筋である。今日の議論は墓地・拝所に関してなので、事務手続による解決の方がより早く解決するのではないか。
- ・那覇市の返還事務取扱要領が定める各項目は、所有権確認訴訟を提起したとしても、勝訴することができるようなものとなっている。そうだとすると、この取扱要領は、訴訟の提起にともなうさまざまな負担を軽減したものと位置づけることができる。
- ・項目のうち、「(14)その他当該所有者不明土地(墓地)が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が20年以上であることが分かる文書又は写真等」は20年ではなく10年でよいのではないかなど、手続要件を緩和する検討も必要だと思う。

- ・那覇市の取扱要領は、承継取得の要件まで立証することを求めている内容なので、訴訟よりも重い証拠を要求しているように思う。市町村が訴訟リスクに晒されることを防ぐ観点では仕方ないが、争いがない土地については、訴訟よりも容易にできる建て付けの指針があるといふ。
- ・那覇市の返還要領は過年度に設置されていた内閣府、沖縄県、市町村の合同会議で事例紹介しており、各市町村に提供しており、市町村の担当者は必要性を理解しているけども、兼務もしており対応しきれてないのが実情である。

類型 A-3: 拝所

- ・拝所には、関係者の範囲が広く、その全容を把握することが難しいという固有の問題がある。所有者不明になっている拝所のうち、所在地の字の半数は認可地縁団体になっているということであるので、そこに帰属させていくための手続を整備すればよい。残りの半分は、認可地縁団体になる意向があるのか確認した上で、ならない場合の対応を考えていくという整理ではないか。
- ・変則型登記の解消に向けた法律案が成立した場合において、同法による管理の制度が沖縄の所有者不明土地について適用されたときに、「不明土地等管理者（県または市町村）が裁判所の許可を受けることで、当該土地を申立人の所有と認める（返還する）」（資料2の32頁）ことになるかどうかは、よくわからない。所有者が特定されたときは、むしろ、対象土地の管理を継続することが相当でなくなったとして、申立てによりまたは職権で、管理命令が取り消されるのではないか。
- ・資料2のP32の最後の文章であるが、拝所に関しては、利害関係人が1人で申し出るようなケースは実際にはありえないのではないか。ある代表者が利害関係人全員の構成員名簿などを持ってきて証明してくれるのであれば、返還の可能性もあるが、もし、そのような動きができるのであれば、そもそも認可地縁団体になってもらい、そこに帰属させればよいのではないか。
- ・拝所が所在する字の半分程度が認可地縁団体になっているということであるが、残りの半分について認可地縁団体にならなかった理由は把握しているか。
⇒認可地縁団体の状況を調べているが、なっているかどうかの確認のみであり、ならない理由や今後認可地縁団体になる意思の有無については確認していない。
- ・地縁団体としての活動実態があるところは、認可地縁団体になるために必要な手続情報を提供するのが良い。雛形を作るなどしてできるだけサポートするのがよい。また、事実上は問題なく使っているなかで、認可地縁団体になってもらい手続することへのインセンティブも提示する必要がある。あるいは、一定期間内に手続きができない場合には団体として意思統一が図れないということで、県有地か市町村有地になるという整理ではないか。ただし、反発のないように説明する必要がある。祭祀財産は固定資産税がかからないことなど、税金についても恐れなくてよいことも教えてあげる必要がある。

- ・認可地縁団体が拝所以外の財産を持っている場合に、他にもたくさん土地を持っていて、当該不明土地の所有権確認のために財産目録をすべて作成したら、結果として多くの土地に固定資産税が課税されるというようなケースは当該団体にとって懸念材料になるかもしれない。
- ・墓地も含めてであるが、所有の意思があるか、登記の意思があるかが一番大事で、その次に誰に帰属するのかという話がある。どのように登記の意思を確認するのか。類型 A は、登記の意思ありという整理になっているが、登記の意思は推定という理解でよいのか。誰に登記するのか、登記名義人が誰なのかによって必要な書類は変わってくる。
⇒判断が非常に難しい。かつては登記の意思があったが高齢になり意思がなくなったなど様々である。現時点では、実態調査より登記意思が確認できそうなものを幅広く含めている。今後、1 件ごとに実際に意思確認をすると、この類型に該当する筆数は少なくなる可能性はある。現時点では、検討の俎上に乗りそうなものを幅広く含めている。
- ・変則型登記の解消に向けた法律案は、所有者を探索・特定し、表題部所有者の登記をする制度と、表題部所有者として登記すべき者がなかった土地を管理する制度との 2 つからなる。前者の制度により、所有者が明らかになる可能性もあるのではないかと。
⇒認可地縁団体があると確認できたものについては登記が整理されれば解決できる問題である。一方で、認可地縁団体になっていない半数の拝所についてどうするかを議論する必要がある。認可地縁団体にはなっていないけれども権利能力なき社団のような実態があれば認可地縁団体になるように勧めて、実態がない場合には変則型登記もできないので、自治体所有になるのではないかと。
- ・変則型登記の解消に向けた法律案は、権利能力のない社団についても対応することができるものとなっている。登記の制度では、土地が権利能力のない社団に属することは判明したものの、その代表者を特定することが困難であるときは、表題部所有者として登記すべき者がいないとして、その旨および理由が登記されることが予定されている。この仕組みによってカバーされる範囲は、非常に広いのではないかと。

■第 3 回検討会で新たに示す類型（A-4、A-5）について

- ・所有権確認訴訟による方法のほか、この類型では、認可地縁団体の特例による方法がある。また、一般論として、変則型登記の解消に向けた法律案が成立すれば、それに基づく所有者の探索をおこなうことが考えられる。これにより、所有者が特定されることが期待される。・所有者不明土地であって、現況道路等として使われているものは、道路指定して公有地にしてしまってもよいのではないかと。
- ・また、固定資産税は土地課税台帳等に登録されている者に課税するのが原則であるが、例外規定として所有者が亡くなっているなど一定の条件があれば、使用者課税ができるという規定がある。この規定が実際には使われていないので、使いやすくなるように改正に向けた検討をしている。

- ・収益性のある土地に関しては、現にその土地を利用して収益を上げている者には固定資産税をかける。その土地を使い続けたい場合には、所有権確認訴訟を起こして、所有権を決める。このような措置をとっていかなければ、現状を維持してしまい、所有権確認訴訟にまで至らないのではないか。
- ・他方、原野など占有者がいない土地は、所有権確認訴訟の手法を採るとは考えにくいと、公告手続を取った上で公有地にするしかないのではないかと。従前は管理が大変になるので公有地化の話はされてこなかったが、問題を解決するためには公有地化にせざるを得ないのではないかと。
- ・本年度の現地調査を通じて、精度の高い証言を得るのは今日では難しいと感じている。「このあたりで〇〇に使用していた」というレベルの情報を事務手続による更正登記を進めることは管理者側のリスクが大きい。一方で、所有権確認訴訟に必要な物証について、墓地や拝所は一定の物証を揃えることができるが、原野や畑では物証がほぼなく、それでも所有権確認訴訟して勝訴できる見込みがあるのか。どのような物証が必要なのかという目星を付けることが課題である。原野に関する所有権確認訴訟の例も、西原町では山林・原野で原告敗訴の実例があるなど、事例は0ではないので、墓地と同様に判決文とその時の物証を確認することはできるが、他に調査方法はないか。
- ・原野について返還を希望する所有者はいるのか。むしろ、そのような土地は手放したい、ということではないのか。
 - ⇒近隣や古老の証言で所有者の有力情報は得られているが、本人に登記意思がないケース、本人は登記意思があるが、近隣や古老の証言が得られていないケースの双方が 193 筆には含まれている。
 - ⇒土地を手放したいということであれば、それは沖縄固有の問題ではなく、現在全国的に検討されているのと同じ問題である。ただし、沖縄では、そのような土地についても、すでに管理がされている点に特徴がある。
- ・現地調査において所有者と思われる人が使わない、といってもその相続人が使いたいという場合にはトラブルになる。本人の意思も大切であるが、相続人がいる可能性があれば、その人たちの意思についても確認する必要がある。所有権放棄に関しては全国的にも検討している課題である。それについてはそちらの方針に沿って、放棄を認めるという方向になれば、そのように解決すればよい。相続人がいる場合の話は、一族で話をしてもらって解決してもらえないのではないかと。
- ・所有者と思われる人の意思を確認し、訴訟の意思もないとなると、相続の対象にもなりそうにない。そうした場合に、この土地は一体どうなるのか。そうするとやはり検討員が言われたように放棄の方向性になるのではないかと。
 - ⇒全国的な問題は登記上の所有者がいて、その相続人がいる、いないという話であるが、沖縄の問題については、この人が所有者でありそうという人がいても、法律上では所有者ではないので、その人が放棄するかしないか言ったところで、問題は解決しないので

はないか。

⇒その問題は今日すべて議論することは難しいので、来年度議論したい。

- ・変則型登記の解消に向けた法律案において、所有者の探索が開始される「変則型登記がされた土地」とは、「所有権の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの」をいうとすることが予定されている。沖縄の所有者不明土地は、一般にこの要件を満たすものと考えられる。
- ・現在も県又は市町村の管理地で、使用者から何らアクションがなければそのままよく、管理し続けるか、管理者が裁判所の許可を得て処分するかどちらかである。処分するとしても、結局は市または県有地になるのではないか。それで解決できるものはそれで解決する。一方で、現に使っている人がいる場合にはどうするのかは課題として残っている。
- ・今年度事業での検討会は次回の第4回が最終である。来年度事業も政府予算案に計上しており、国会で承認されれば、ぜひ皆様にはご協力をお願いしたい。また現在法務省で検討されている変則型登記の解消に向けた法律案については、現時点でコメントできる段階にはないが、骨子案の通り実施されれば、沖縄の所有者不明土地についても、調査の面ではかなり進展するのではないか。ただし、管理の面については、沖縄の所有者不明土地については、既に県・市町村が管理することとされており、また、現状では処分は認められていないという解釈を採っており、法案化された場合には同法による管理との整理が必要である。
- ・変則型登記の解消に向けた法律案によると、同法による所有者の調査をしたうえで、それでもなお所有者不明であったときは、利害関係人の申立てにより必要に応じて、管理がされる。この場合において、管理者は、裁判所の許可を受けて土地を処分することができる。つまり、この法律案が成立すると、同法による所有者の調査をしてもなお所有者不明であった土地については、裁判所の許可を受けてこれを処分することができる管理の制度が、全国的に導入されることとなる。これに対し、沖縄では、同法による所有者の調査をしてもなお所有者不明であった土地について、同法による管理の制度を用いることができず、処分が認められない結果、県または市町村がその所有者不明土地を永続的に管理しなければならないとするのは、バランスが悪いように思われる。変則型登記の解消に向けた法律案が成立したら、同法による管理の制度を利用する可能性を探るか、あるいは、現行の制度のもとで県または市町村に処分を認める措置を新たに講じるべきであると考えられる。

④ 第4回検討会

日時：平成31年3月4日（月）13：30～16：30

場所：沖縄県市町村自治会館 4階 中会議室

検討員：明治大学専門職大学院法務研究科 教授 岩崎 政明（座長）

沖縄県司法書士会 総務部長 楠 和起

慶應義塾大学法学部 教授 水津 太郎

琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正

琉球大学法科大学院 教授 藤田 広美

オブザーバー：沖縄県総務部 管財課長 下地 常夫

事務局：内閣府沖縄振興局参事官（調査金融担当）

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

議事内容：

(1) 前回の議論の確認

(2) A類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の分析

■第4回検討会で新たに示す類型について

・類型A-1：墓地（共有墓）

(3) 前回検討会以降の検証内容と本年度報告書（案）について

①所有者不明土地の類型化

②類型ごとの解決の方向性の検討と課題の整理

③所有者探索調査の検討～次年度以降の調査方針～

(4) 今後の進め方について

（1）前回の議事の確認

・各検討会の議事要旨は、発言者名を伏せた上で、報告書に掲載する。

（2）A類型（所有者として意思のある人が存在する土地）の課題の分析

■第4回検討会で新たに示す類型について

【類型A-1：墓地（共有墓）】

・共有墓の所有形態については基本的には事務局より説明があった通りである。墓により、血縁関係の有無や範囲がケースバイケースであるため、共有墓の権利者の範囲は絞りにくい。共有している人々の意見を聞いて個別に確認するしかない。

・共有墓が権利能力なき社団に属するときは、その社団の名義で登記をすることはできない。この問題は、沖縄固有のものではなく、全国共通のものである。

(3) 前回検討会以降の検証内容と本年度報告書(案)について

①所有者不明土地の類型化

【類型の筆数について】

- ・報告書(案) p63 の「自主占有なし」の分類に筆数がないのはどうしてか。

⇒A 類型に分類している 193 筆を、現状ではすべて「自主占有あり」に振り分けている。

実際に各筆が「自主占有あり／なし」のいずれに分類されるかは明確ではなく、所有の意思を有する者に個別に確認する必要がある。自主占有なしの場合、B または C の分類に移行することになると考えている。

- ・報告書(案) p46 のグラフにある「有力情報あり」に分類される 227 筆と、A 類型の 193 筆の関係性はどうか。

⇒p46 の数値は実態調査の実施者が現地で把握したものであり、調査時点(平成 24～29 年)で有力調査が得られたかどうかを示している。一方、A 類型の 193 筆は、実態調査後の動きも踏まえ、沖縄県が現在フォローアップしている対象筆となる。その多くは P46 の結果と重なっていると考えられるが、p46 のデータの方が古い時点のものと認識して頂きたい。

【所有の意思及び自主占有について】

- ・占有者がその内心において所有の意思をもっていたとしても、自主占有の要件である「所有の意思」があるとは、かならずしもいえない。自主占有の要件である「所有の意思」があるかどうかは、占有取得の原因(権原)の客観的性質によって判断されるからである。そうすると、図表の分類では、自主占有の「自主」という表現をとり、たんに「占有あり、なし」で分けたほうがよいのではないか。

- ・所有の意思と登記の意思はイコールではない。図表 77 にも「真の所有者として、登記を行う意思を有する人、法人等」とあるが、これは要するにどのような人を分類しようとしているのか。

⇒「登記の意思」は修正前の表現が残っていたため、「真の所有者として所有の意思を有するもの」として表現を整えたい。A 類型は、土地を返還(管理解除)できる可能性がある者を幅広く抽出しているため、所有の意思を持つ者が推定できるケースも含むなど、定義を明確にしきれないところがある。

⇒真の所有者として意思を有する者が存在するほか、真の所有者であろうという者の手がある筆も A 類型に含めている(拝所における地域自治組織等)。他方、B 類型は、賃貸借契約の有無はあるものの、真の所有者としての意思で利用・占有しているものではないケース、C 類型はそもそも利用・占有者など解決に向けた意向を確認する相手先が見つからないケースである。見方を変えると、B 類型、C 類型に該当しない筆が A 類型に含まれるという整理もできる。

- ・拝所のケースも含めると、所有の意思がある、という言葉にはやや違和感がある。しかも、

「所有の意思」という言葉は、自主占有の要件である「所有の意思」と混乱しやすい。そのため、「所有の意思」は、違う言葉に代えたほうがよいのではないか。

・A 類型から検討を開始したのは、管理者側からみて、真の所有者であると認められる人がいるときは、その人に対して土地を返還したい、ということだったように思う。そうだとすれば、分類の視点は、むしろ管理者の側に置いた方がよいのではないか。

・真の所有者としての証拠があるかどうかは分からない。また、自主占有かどうかとも証拠があるか分からない、というイメージだろうと思われる。「所有者として、管理解除の可能性のある者」などの表現も考えられるか。

⇒管理者の立場から類型化を試みているというのが作業の実態であるため、その方向性で改めて事務局で表現を吟味して、最終的な整理を試みたい。

②類型ごとの解決の方向性の検討と課題の整理

【家族墓について】

・争いの可能性があるかどうかは、誰がどのような手続で判断するのか。

⇒墓の所有状況は各地域で共通認識があるため、その地域・字等の認識を踏まえ、土地の状況や親族との関係性などから管理者が判断しているのが実態である。そのため、指針・要領を今後検討していく場合も市町村ごとに「争いの可能性」を判断する条件は異なってくると考えている。

・「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案」が成立した後は、訴訟によらない返還の方法としては、まずは、同法律案による所有者探索の制度を用いることを考えるべきではないか。それによる探索が実施された結果、なお所有者不明であるとされた土地について、その土地を事務手続により返還するのは、難しいのではないか。

⇒法案段階ではあるが、同制度が制定された後にはその方法により所有者の特定を進めていくという方向性は共有している。ただし、この制度がすべての筆で実施できるかはわからないため、返還に向けた選択肢は多く持っておきたいという趣旨で、返還要領に基づく事務手続きによる更正登記について記載している。

・藤田検討員から、事務手続のプロセスに公告を盛り込むことでリスクを減らせるのではとの指摘を踏まえ記載しているところであるが、要領（事務手続）による更正登記については報告書で解決の方向性として記載自体をすべきでないか、それとも記載の仕方の修正で対応できるのかご示唆をいただきたい。

⇒公告を経た上で返還し、その後に真の所有者を主張するが現れた際の争いは、民対民で争わせる方法と、法に則って返還した場合には損失補償を行う方法の2つが考えられる。後者に関して、要領を立法化するのは難しいにしても、条例化するなど、何らかの法的根拠を設けることは必要と思われる。

⇒現在、返還要領はそうした法的根拠なく要領で運用されている状況である。やはり条例や法律がなければ、返還要領による返還はあり得ないということか。

・一定の要件を満たしたときは、事務手続により返還するということも、十分に考えられる一方、変則型登記の解消に向けた法律案や受寄者の返還義務に関する法改正など、一般的な法ルールが変わってきていることを踏まえて、従来どおりの運用で問題がないのかどうかを検討すべきであると考えられる。

・那覇市が要領に基づき管理解除する場合の手続で、墓の中を開けて確認するというプロセスがあったと思うが、争いがほとんどないという判断は、そのような手続を踏んでいるのか。それとも、親族間で争いがないと判断しているということか。

⇒那覇市の墓事情を予め把握し、争いがほとんどないと考えられるケースを前捌きしたうえで、要領によって処理している。この墓事情が市町村ごとに異なり、争いが少ないという状態を一律にはできないため、市町村ごとに要領を定めていくことが想定される。

・検討員の懸念点のひとつでもある。ただし、事態としては、墓地であること、しかも返還を申し出ている人物が存在するということを捉えるならば、その奇特定の行動自体から、経験則として真の所有者と思われること、また、要領によるプロセスでは、公告までの間に、承継取得の証明の可否、取得時効の証明の可否等を確認する相談の中で、他に所有者がいない確信を得ていく過程でもあると思われる。こうした状況を踏まえ、自ら申し出てきた奇特定の人物に返還し、その後の問題はその後の問題として考えればよいのではないか。ここまでの手続を経て返還したケースにおいて、およそ第三者が真の所有者としてその後現れる蓋然性は低いと思われるし、また、第三者が出てきたとして、既に市町村との返還相談プロセスの中で証拠等を有している人物と、後から出てきた人物が有している証拠が上回るとは考えがたいし、最後の公告のプロセスで押さえることで、申請者が真の所有者であると全体として認定してよいと言えるのではないか。そういう建付けの提案として理解したので、これはこれで一つの考え方ではないかと認識している。

・そのような土地については、「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案」が成立した後は、同法律案による所有者探索を実施することで、所有者が特定される場合が多いものと考えられる。この方法をとることができるならば、事務手続により返還するよりも、負担は軽く、かつ確実ではないか。

・家族墓の管理者は、立証できないことがネックであるが、自らが受寄者という意識はないという点で、寄託と一律に扱うことは適切ではないと思われる。

・要領は、本来は裁量基準を示している行政規則に過ぎないのであって、行政法上、法的効果はない。そのためできれば条例化することが望ましく、沖縄固有の事情を考慮して条例化することは不可能ではないと考えられる。条例で原則規定を定め、それを執行するために要領を定めることとすれば、実効性が出てくる。

・これまでは実態先行で、なるべく権利関係を確定するという観点から、要領で返せるものは返すという方針で運用してきたが、しかし一方で安易に返してきたわけではない。行政が責任を負うかもしれないリスクから、返還へのインセンティブが働かない状況になっている中、もう少し実効的に返還が行われる措置が考えられないか、というのが現在の検討課題で

ある。

【拝所、共有墓について】

・認可地縁団体を作る手間が忌避されることが、そうした団体への返還が進まない最も大きなボトルネックである。手間をかけてでも手続を行うための、土地を所有するメリットの設計、そして認可地縁団体になっていない団体に、団体を設立させるインセンティブ設計が求められる。

・おそらく拝所の場合は、いわゆる入会地として認識されている一方、共有墓は所有の認識があると思われる。

・拝所が入会地と同じということであれば、現在審議中の法案に基づいて処理できるかもしれない。共有墓は、家族墓と基本的には同じと考えて処理していく方向で良いか。

【報告書について（検討会、ヒアリングでの発言の扱いについて）】

・議論が深まる中で、解決の方向性が変わったところがある。そのようなところについては、過去の議論の内容をそのまま残しておく、誤解を招くおそれがある。

・検討員の発言については、発言者が確認し、削除・修正すべき発言を指摘するものとする。それ以外の発言は、氏名を伏せた状態で報告書中に残すこととする。

・検討員の発言を並べるときは、それぞれの発言と報告書本文の記載との関係がわかるようなかたちで整理したほうが、良いと思う。

⇒指摘事項を踏まえ、検討員の発言については、本文で参照した意見と、関連する参考意見に分類したい。

③所有者探索調査の検討～次年度以降の調査方針

【調査内容について】

・現場に実態に基づく建設的な議論のためには、本検討会の検討員が現地を確認する機会も設けられると良い。

⇒現場を見て頂くことで、検討の具体性も高まると思うため、検討員が現地調査に帯同できる機会を持つことを検討していく。

【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案について】

・同法律案による管理の制度では、裁判所は、「対象土地の管理を継続することが相当でなくなったとき」は、申立てによりまたは職権で、管理命令を取り消さなければならないとされている。そして、その骨子案では、「対象土地の管理を継続することが相当でなくなったとき」の例として、対象土地の所有者が特定されたときが挙げられている。対象土地の所有者が特定されたと判断されるのは、どのような場合かが明らかになれば、ここでの問題にとっても参考になるのではないか。

平成31年 3 月発行

平成30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
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: 03-5253-4111 FAX: 03-6734-3620

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: 03-6733-1022 FAX: 03-6733-1028
