

## 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"><li>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）<br/>⇒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<br/>（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）</li><li>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）<br/>⇒境界位置不明、地積の未確定等が残ったとされている。</li></ol> |
|--|

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

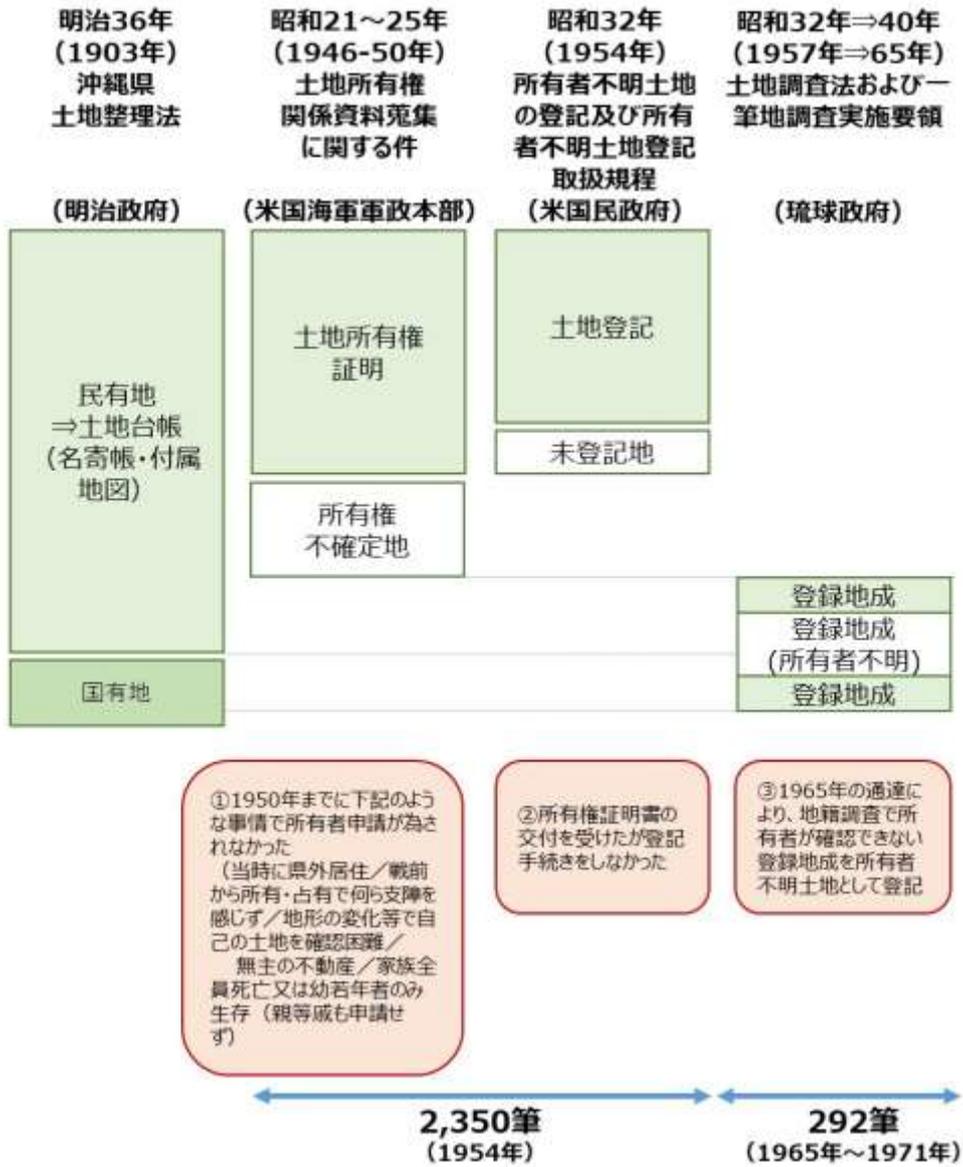
注釈) ③に該当する「登録地成の登記記録がある」筆のうち 21 筆は 1962～64 年に登記されている。

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>b.それまで測量で確定されていなかった隙間の土地</li> <li>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</li> </ul>
--

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）に登記された土地は 183 筆のうち、那覇市字真地に 153 筆集中する。昭和 40 年（1965 年）に登記された土地 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）に登記された土地は 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
<b>那覇市</b>	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
小祿	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
<b>宜野湾市</b>	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
<b>浦添市</b>	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
沢岫二丁目	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
<b>豊見城市</b>	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
<b>うるま市</b>	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
<b>南城市</b>	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
<b>大宜味村</b>	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
<b>今帰仁村</b>	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
<b>本部町</b>	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
字瀨底	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
<b>恩納村</b>	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
<b>伊江村</b>	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
<b>西原町</b>	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
<b>久米島町</b>	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	3
俣間	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
字嘉手苺	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
<b>八重瀬町</b>	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
<b>合計</b>	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
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
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>⇒粟国村：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</li> <li>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</li> <li>中城村・与那原町・西原町：墓地・原野については海外移民<sup>1</sup>の土地である可能性</li> <li>⇒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</li> <li>・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</li> <li>⇒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</li> <li>⇒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</li> <li>⇒「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</li> <li>（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）</li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地籍調査の実施方針が市町村により異なる可能性</li> <li>⇒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）</li> <li>⇒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）</li> </ul>

#### 【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。

<sup>1</sup> 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、真知峯原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。