

**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 概要版**

# I. 調査の概要

---

## ■ 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。

## ■ 「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。

### ■ 「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)

⇒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。

### ■ 「沖縄の所有者不明土地」

⇒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)

# I. 調査の概要

## ■ 調査の内容

・本調査は、主に以下の内容によって実施した。

①実態調査結果の整理・分析：平成27年度調査の結果入力、及び平成24年度～平成29年度までの実態調査結果を集計、分析した。

②現地ヒアリング調査：所有者不明土地の実態及び課題の把握のため、沖縄県総務部管財課、那覇地方法務局へのヒアリングのほか、以下の現地ヒアリングを実施した。  
墓地：市町村ヒアリング（那覇市、名護市、中城村、北中城村、粟国村土地）  
拝所・原野・畑：県ヒアリング（那覇市、八重瀬町、西原町、読谷村の土地）

③検討会設置・個別ヒアリング：専門的・実務的な見地からの検討を行うため、以下の5名による検討会を設置した。4回の会議と個別ヒアリングにより検討を深めた。

役割	氏名（敬称略）	所属
座長	岩崎 政明	明治大学専門職大学院法務研究科 教授
検討員	楠 和起	沖縄県司法書士会 総務部長
	水津 太郎	慶應義塾大学法学部 教授
	比嘉 正	琉球大学法科大学院 教授
	藤田 広美	琉球大学法科大学院 教授

## II. 実態調査結果の整理・分析

### ■ 実態調査結果の整理・分析方法・項目

- ・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。その項目は以下の通りである。

	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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形</li> <li>・実測面積</li> <li>・道路隣接状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地数</li> </ul>
2	利用状況関係	・地目（登記地目）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況類型（1～4種）及び代表類型</li> <li>・建物の有無、種類</li> <li>・墓石の有無、利用状況</li> <li>■ 占有状況</li> <li>・占有者数、種類</li> <li>・占有面積</li> <li>・契約数、有無</li> </ul>	
3	所有者情報関係			<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地主の特定の有無、不特定の理由</li> <li>・特定隣接地主への聴取状況、情報の有無</li> <li>・古老等への聴取数、情報の有無</li> <li>・看板設置有無、看板による情報の有無</li> <li>・新聞広告により得られた情報の有無</li> <li>・巡回時に得られた情報の有無</li> <li>・何らかの手がかり情報の有無</li> </ul>
4	登記簿情報	・措置内容等		

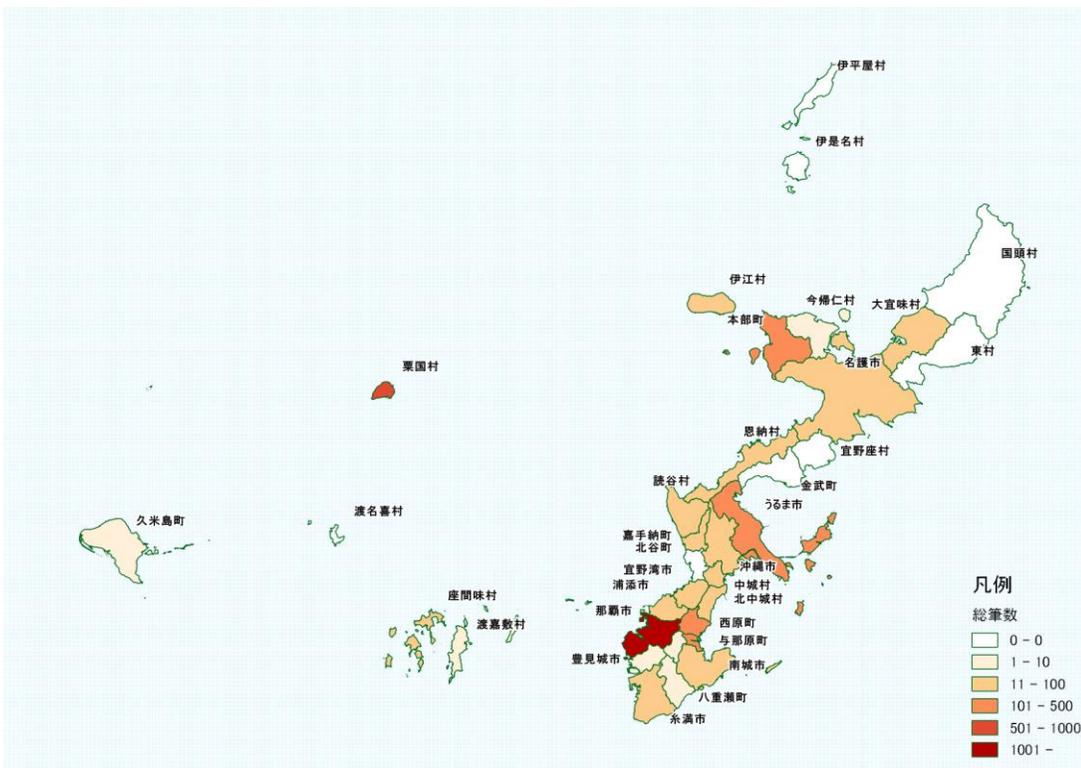
## II. 実態調査結果の整理・分析

### ■ 土地条件から整理・分析

- ・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。
- ・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。

【図表】 所在市町村別の所有者不明土地(筆数)

	県管理地		市町村管理地		合計	
	筆数	面積 (m <sup>2</sup> )	筆数	面積 (m <sup>2</sup> )	筆数	面積 (m <sup>2</sup> )
那覇市	426	14,232	560	27,582	986	41,814
宜野湾市	6	951	12	2,227	18	3,178
浦添市	26	4,477	37	3,282	63	7,759
名護市	59	97,278	41	1,937	100	99,215
糸満市	13	3,338	8	805	21	4,143
沖縄市	6	779	79	4,847	85	5,626
豊見城市	1	93	0	0	1	93
うるま市	54	14,168	64	14,951	118	29,119
南城市	11	2,941	13	1,444	24	4,385
大宜味村	18	8,540	1	6	19	8,546
今帰仁村	2	585	1	24	3	609
本部町	28	11,742	112	4,166	140	15,908
恩納村	14	9,028	0	0	14	9,028
伊江村	16	484,116	1	87	17	484,203
読谷村	29	8,542	12	1,742	41	10,284
嘉手納町	4	261	7	703	11	964
北中城村	23	8,800	36	2,943	59	11,743
中城村	26	4,704	46	4,148	72	8,852
西原町	76	33,317	36	4,208	112	37,525
与那原町	105	30,621	100	6,821	205	37,442
南風原町	3	2,035	5	538	8	2,573
渡嘉敷村	1	70	0	0	1	70
座間味村	14	33,261	0	0	14	33,261
粟国村	534	120,040	23	2,789	557	122,829
渡名喜村	3	1,322	0	0	3	1,322
久米島町	2	144	3	419	5	563
八重瀬町	5	872	5	470	10	1,342
合計	1,505	896,256	1,202	86,139	2,707	982,395



注釈) 基盤地図は「国土数値情報」を利用。

## II. 実態調査結果の整理・分析

### ■ 利用条件から整理・分析

- ・所有者不明土地2,707筆の登記地目は、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。
- ・一方、現況代表類型（最も面積の大きい現況）では、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%）となっており、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。

【図表】 地目別の現況代表類型(筆数・比率)

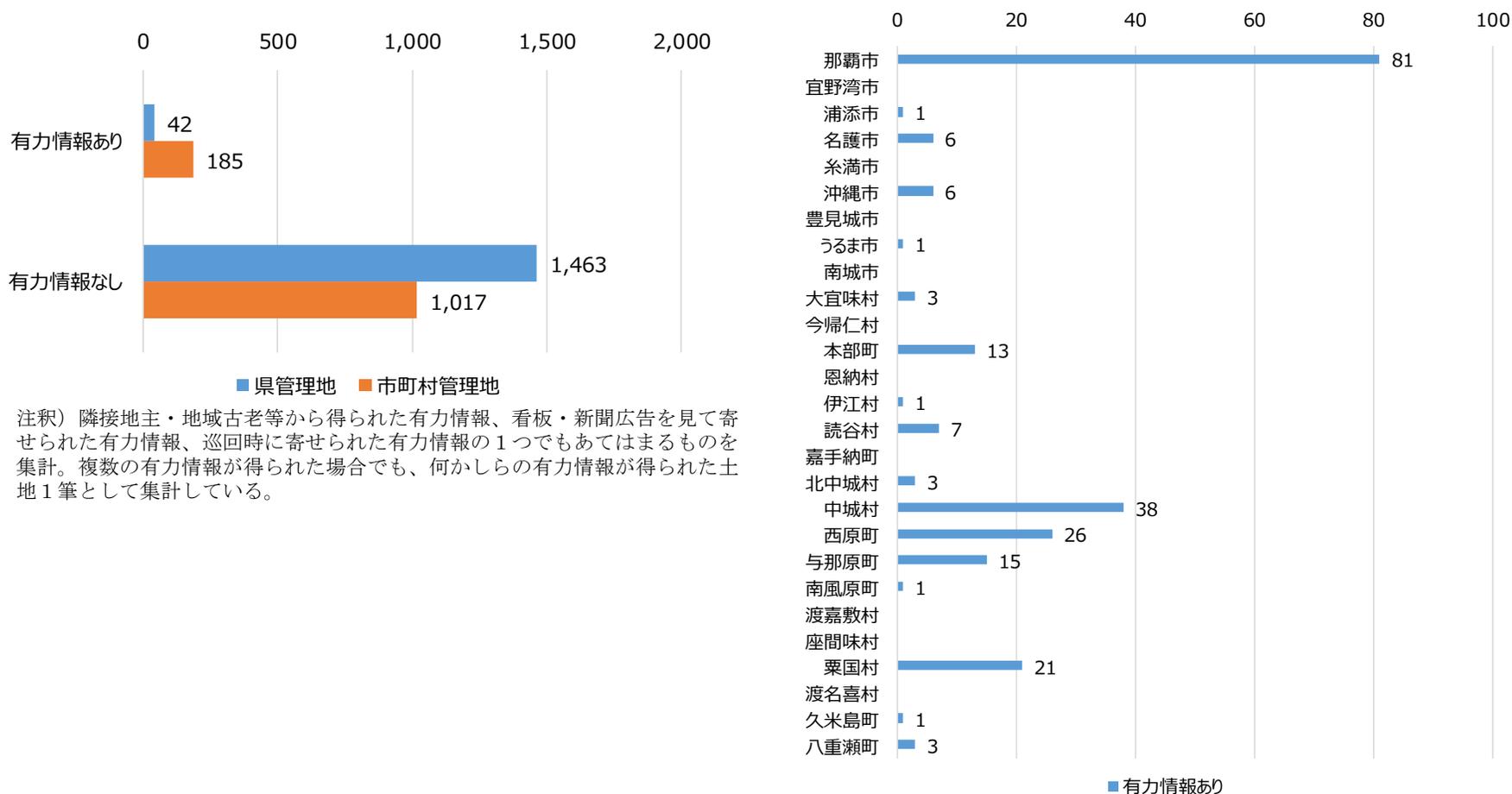
		田・畑	住宅用地	店舗・事務所等用地	公共施設(除:学校)	学校用地	山林・原野	牧場	墓地等	水道・用悪水路	ため池	護岸・海岸等	公衆用道路	公園・グラウンド	更地	駐車場	基地	河川	ゴルフ場	資材等置場	海面上の岩	その他	調査未実施	合計
田	筆数	2	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	2	0	3	0	10	0	0	2	0	0	0	27
	比率	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	11.1%	0.0%	37.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
畑	筆数	40	4	1	0	1	95	3	3	0	4	1	9	1	8	0	32	1	1	3	0	1	0	212
	比率	18.9%	1.9%	0.5%	0.0%	0.5%	44.8%	1.4%	1.4%	0.0%	1.9%	0.5%	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	0	329	74	0	0	1	0	2	0	0	0	2	0	4	16	0	0	0	3	0	1	0	435
	比率	0.0%	75.6%	17.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	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	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	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	1	0	0	0	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	比率	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	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	0	0	1	0	0	37	0	2	0	0	0	1	0	0	0	2	0	1	0	0	1	0	46
	比率	0.0%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	80.4%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	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	13	6	8	2	0	480	90	24	0	0	5	26	6	4	1	6	0	0	3	8	7	0	692
	比率	1.9%	0.9%	1.2%	0.3%	0.0%	69.4%	13.0%	3.5%	0.0%	0.0%	0.7%	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	11	17	9	17	13	323	0	529	0	0	0	30	20	74	25	18	0	0	0	0	20	0	1,125
	比率	1.0%	1.5%	0.8%	1.5%	1.2%	28.7%	0.0%	47.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	1.8%	6.6%	2.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%	100.0%
用悪水路	筆数	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	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	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	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	0	0	0	0	1	17	0	0	0	0	6	7	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	34
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.6%	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	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	27	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	32
	比率	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	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	4	2	1	0	0	4	0	3	0	1	7	7	0	1	1	16	0	27	0	1	0	0	78
	比率	5.1%	2.6%	1.3%	0.0%	0.0%	5.1%	0.0%	3.8%	0.0%	1.3%	9.0%	9.0%	0.0%	1.3%	1.3%	20.5%	0.0%	34.6%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	100.0%
拜所	筆数	1	0	0	0	1	0	0	4	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	9
	比率	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	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	72	359	94	19	23	966	93	572	1	7	19	113	27	99	43	84	1	29	11	9	32	34	2,707
	比率	2.7%	13.3%	3.5%	0.7%	0.8%	35.7%	3.4%	21.1%	0.0%	0.3%	0.7%	4.2%	1.0%	3.7%	1.6%	3.1%	0.0%	1.1%	0.4%	0.3%	1.2%	1.3%	100.0%

## II. 実態調査結果の整理・分析

### ■所有者情報からの整理・分析

- 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。所在市町村別では、那覇市、中城村、西原町、与那原町、粟国村が多い。

【図表】 有力情報が得られた土地(筆数)

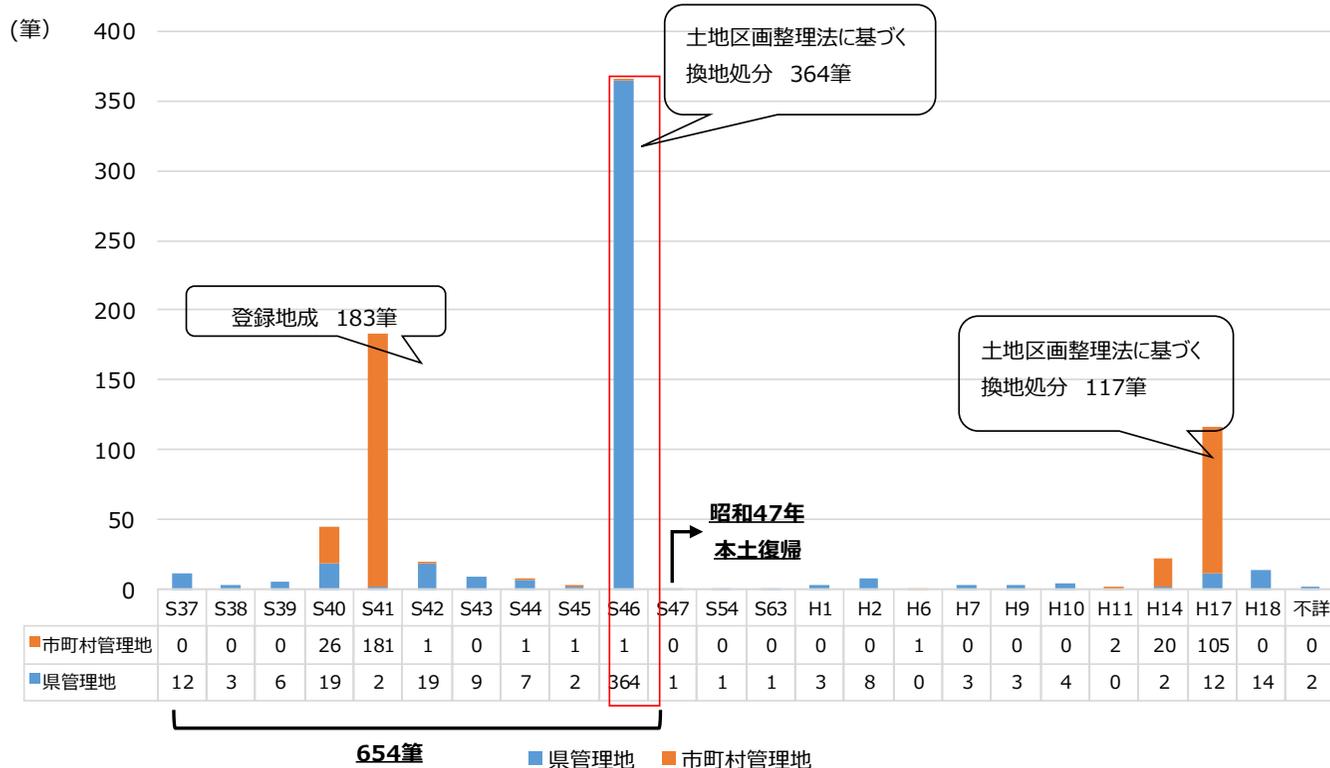


## II. 実態調査結果の整理・分析

### ■ 登記情報からの整理・分析

- ・ 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。

【図表】 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。

## Ⅲ. 所有者不明土地の類型化と類型別の課題の整理

### ■ 類型化の基本方針

- ・ 沖縄の所有者不明土地は、実態調査の分析に加え、現地ヒアリング調査、さらには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。
- ・ 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】 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>
土地現況	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>