

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

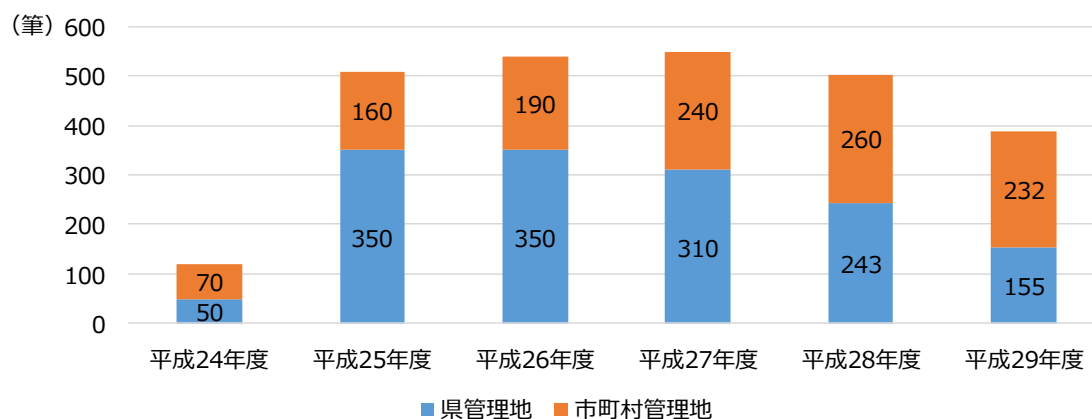
	情報 種類	登記簿 記載情報	測量等 調査結果	所有者探索 調査結果
1	土地 条件 関係	・所在地（市 町 村、字 別）	・地形 ・実測面積 ・道路隣接状況	・隣接地数
2	利用 状況 関係	・地目（登記 地目）	・現況類型（1～4種） 及び代表類型 ・建物の有無、種類 ・墓石の有無、利用状況 ■ 占有状況 ・占有者数、種類 ・占有面積 ・契約数、有無	
3	所有者 情報 関係			・隣接地主の特定の有無、不特定の理由 ・特定隣接地主への聴取状況、情報の有無 ・古老等への聴取数、情報の有無 ・看板設置有無、看板による情報の有無 ・新聞広告により得られた情報の有無 ・巡回時に得られた情報の有無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

