

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。

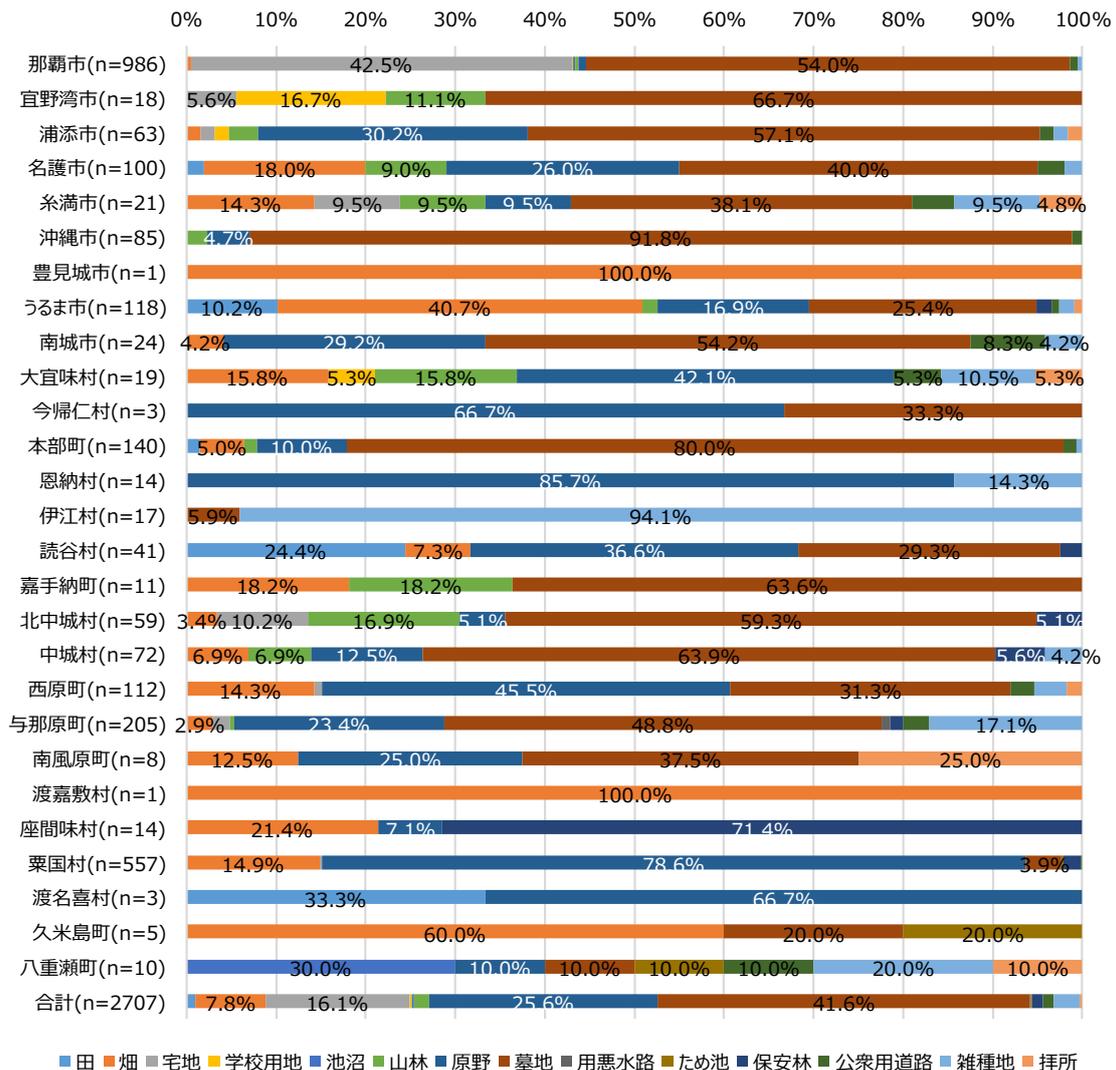
図表 25 地目別の所有者不明土地 (筆数・面積)

	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㎡と196.0㎡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）

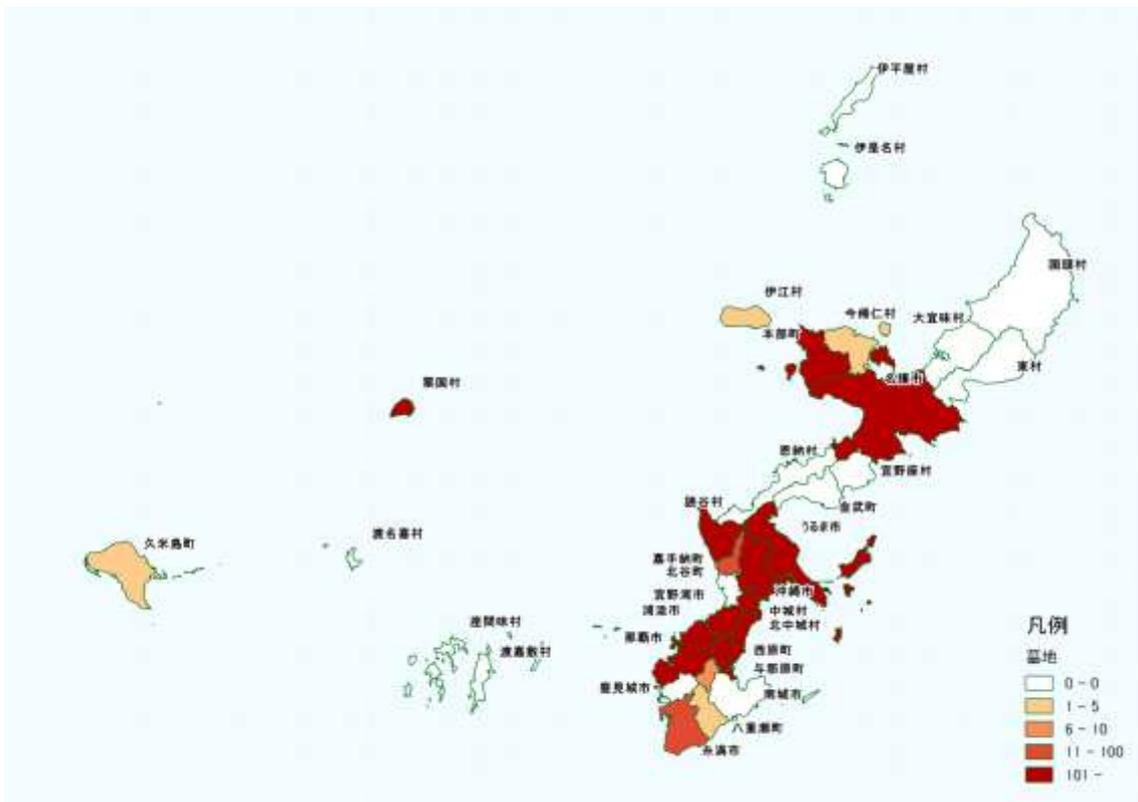


筆数の多い地目のうち、宅地については那覇市の419筆を中心に本島南部に425筆が偏在している。一方で、墓地や原野については、地域的な偏りはなく、広く全県的に存在している。

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）



(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・用悪水路	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・用悪水路	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%
用悪水路	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%

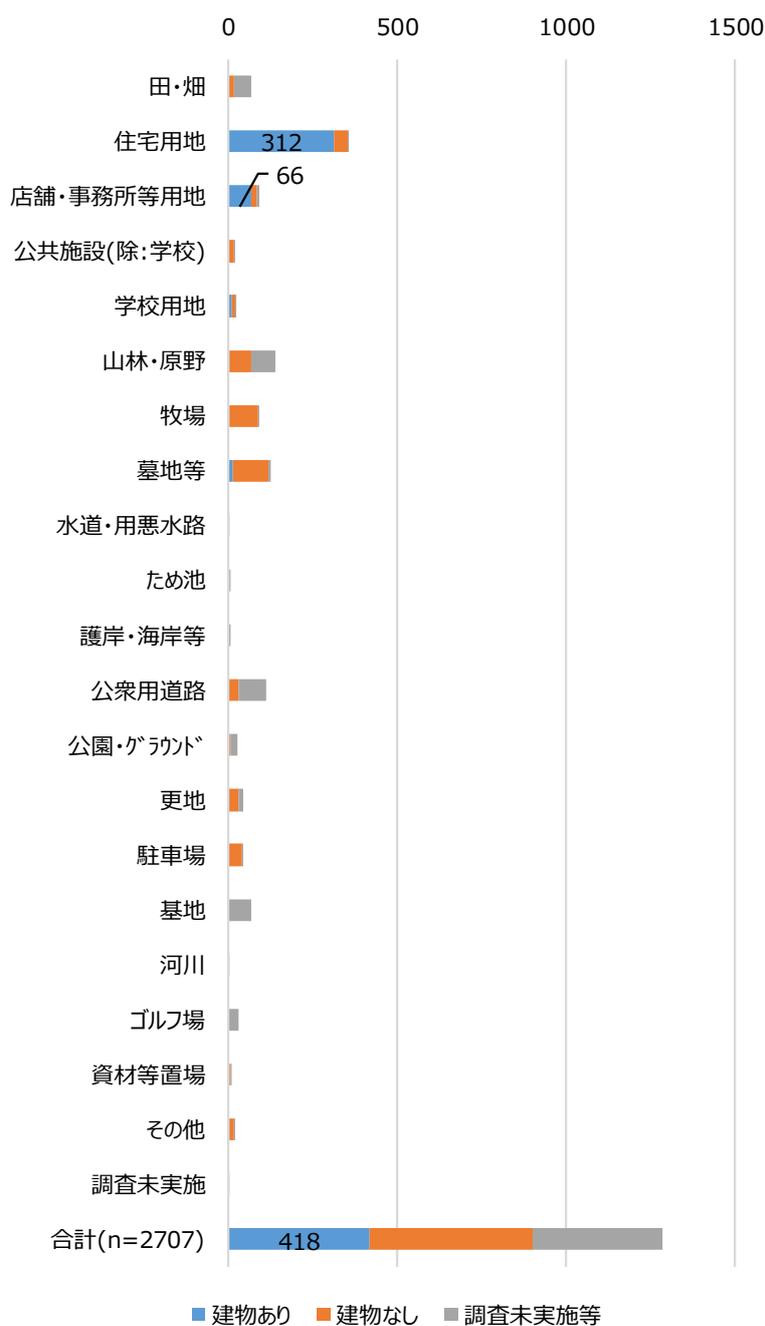
		公衆用道路	公園・グラウンド*	更地	駐車場	基地	河川	ゴルフ場	資材等置場	海面上の岩	その他	調査未実施	合計
田	筆数	2	0	3	0	10	0	0	2	0	0	0	27
	比率	7.4%	0.0%	11.1%	0.0%	37.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
畑	筆数	9	1	8	0	32	1	1	3	0	1	0	212
	比率	4.2%	0.5%	3.8%	0.0%	15.1%	0.5%	0.5%	1.4%	0.0%	0.5%	0.0%	100.0%
宅地	筆数	2	0	4	16	0	0	0	3	0	1	0	435
	比率	0.5%	0.0%	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%
用悪水路	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	2	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	0	28
	比率	21.4%	0.0%	0.0%	7.1%	10.7%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	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。

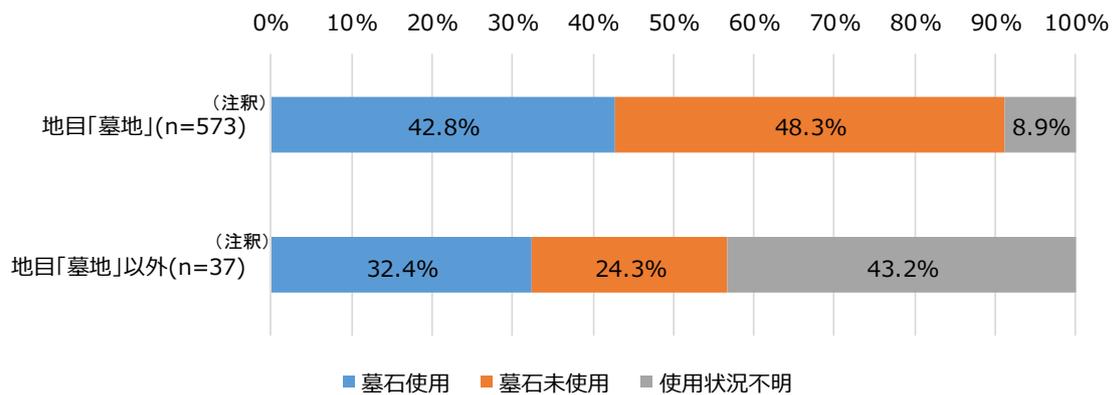
現況「墓地等」を含む土地のうち、地目が「墓地」の土地では、墓石を使用している割合が4割以上と、地目が墓地以外の土地に比べて高い。ただし、地目が墓地以外の土地については、使用状況が不明である割合が高い。

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)			使用状況不明 (注釈3)		
		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)



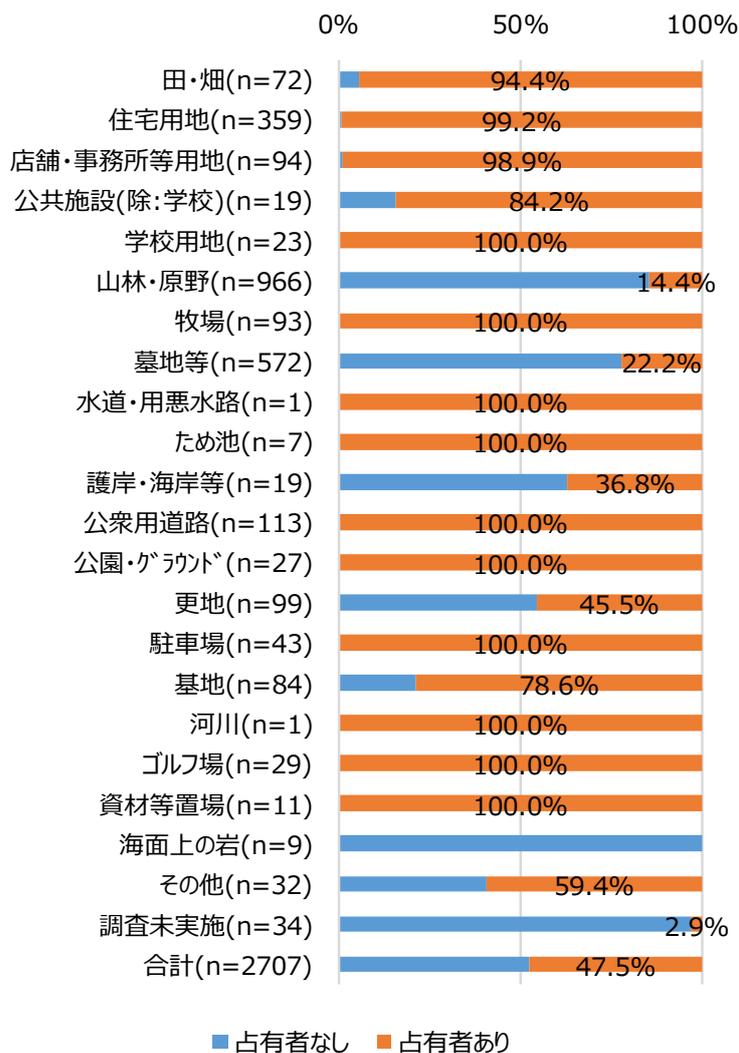
注釈) n 値は、現況に「墓地等」を含み、墓石がある土地。

(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。

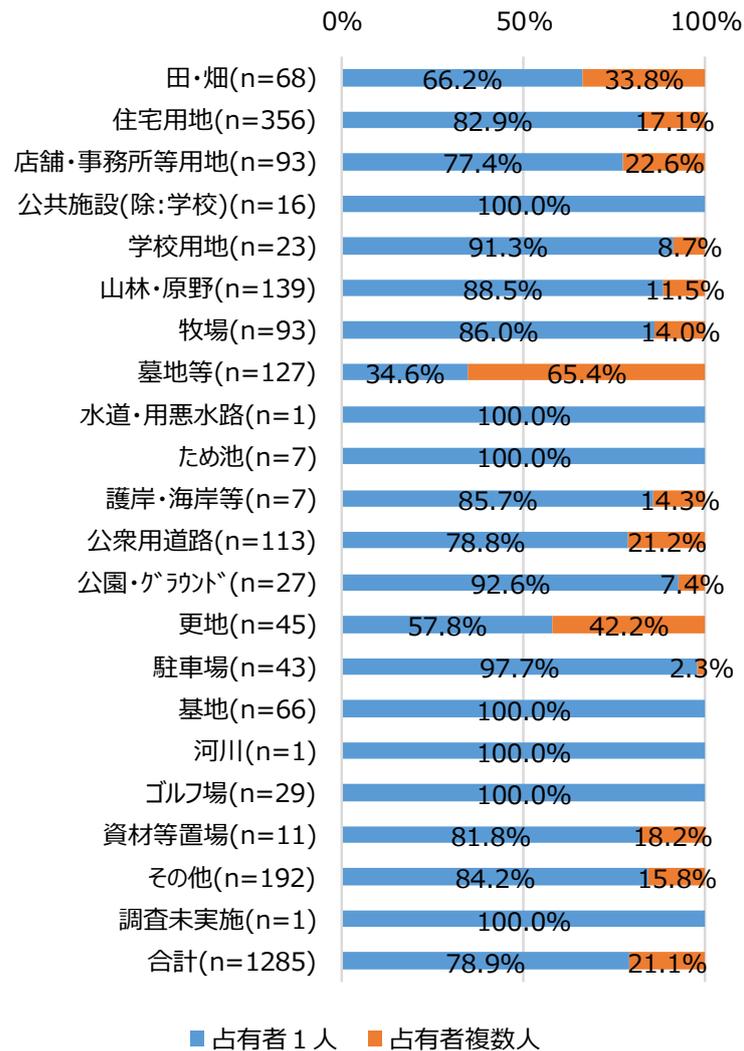
図表 38 現況代表類型別の占有者有無（筆数比率）



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）

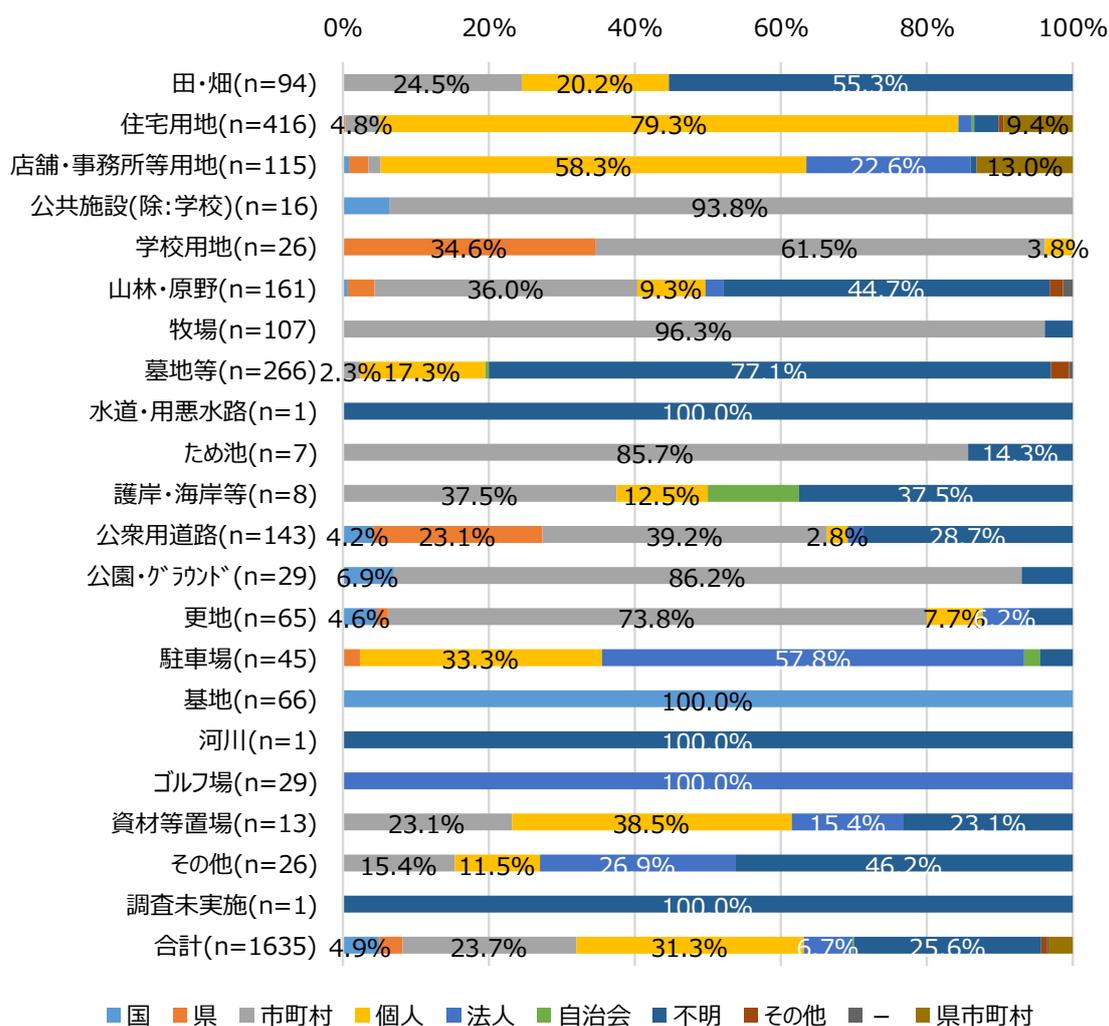


注釈) 占有者数の定義は前図表と同様。

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)調査を基に以下(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。

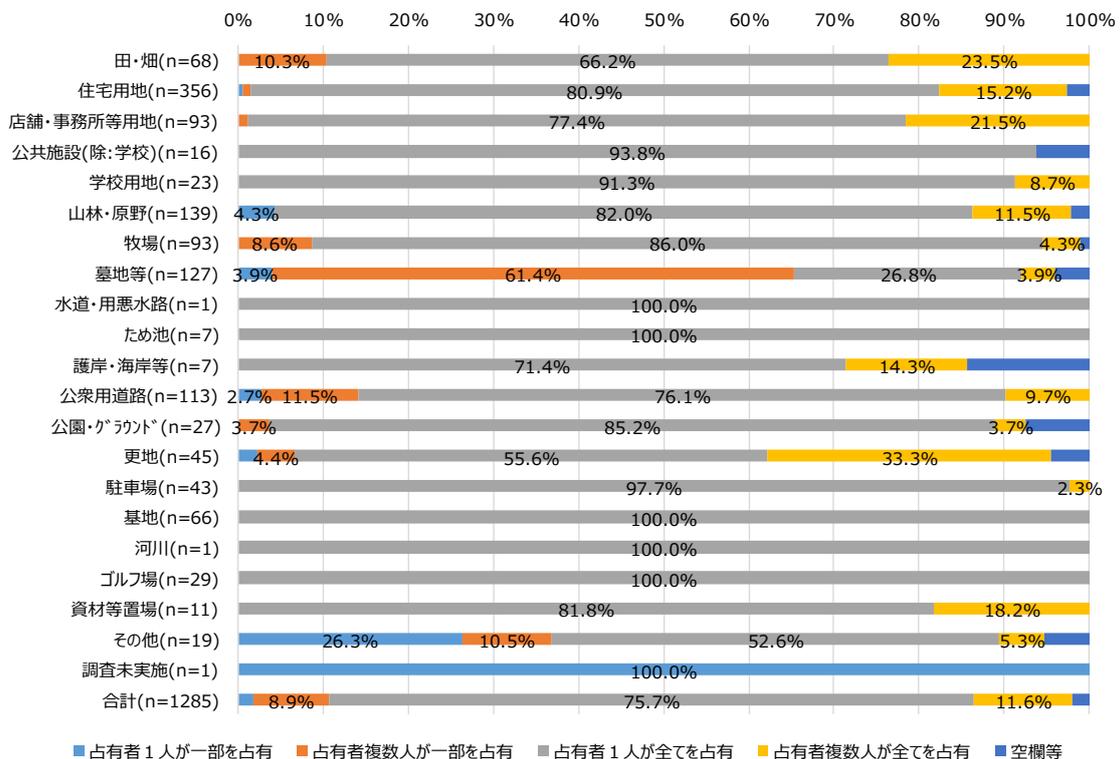
占有者1人が土地すべてを占有しているパターン①が973筆(75.7%)と大半を占めており、1人が土地の一部を占有しているパターン②が23筆(1.8%)存在する。一方で、複数人が土地すべてを占有しているパターン③は149筆(11.6%)、複数人が土地の一部を占有しているパターン④が115筆(8.9%)存在する。

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)



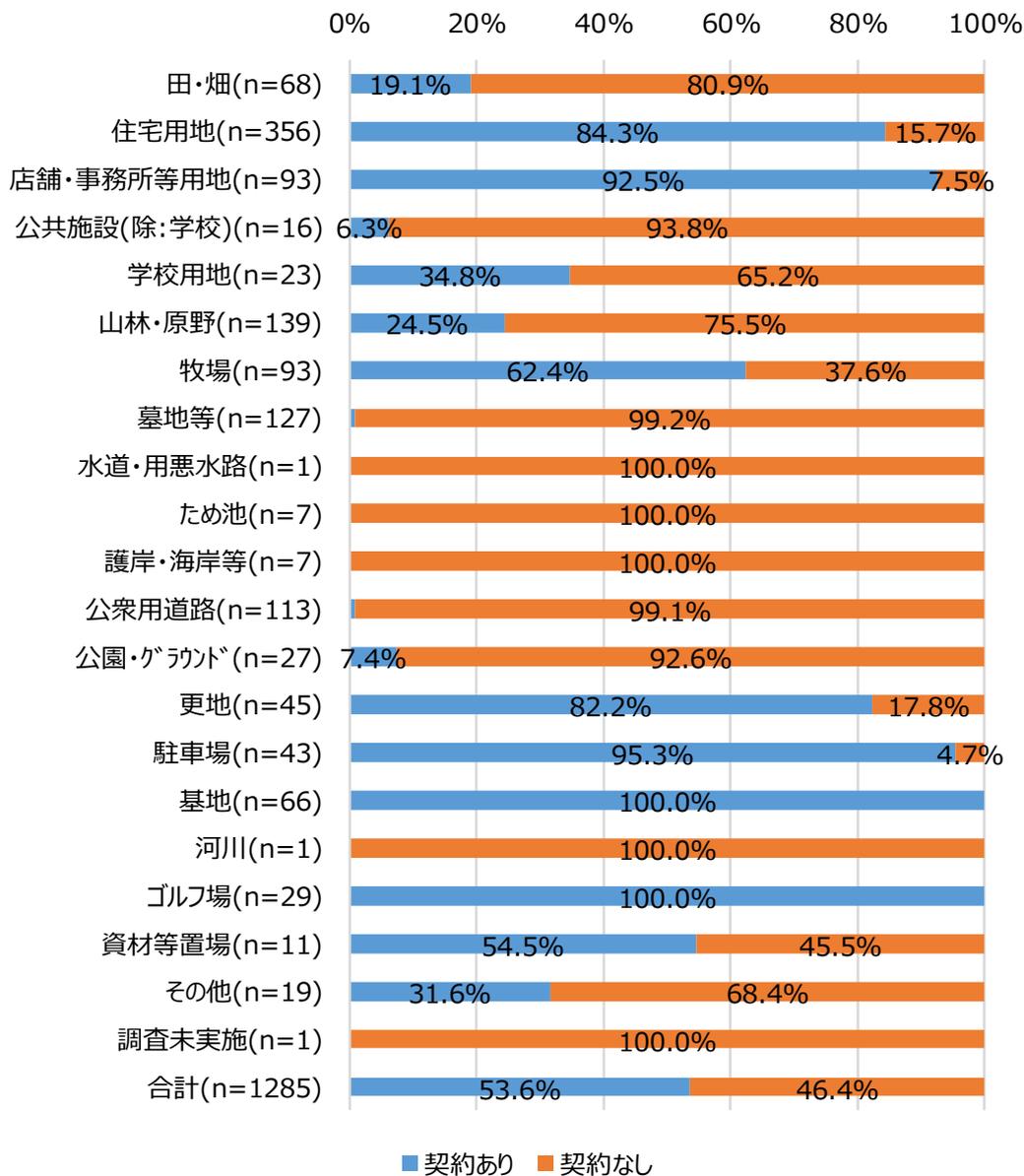
注釈) 占有者数の定義は前図表と同様。記載された内容をもとに、1筆の現況が1つまたは複数であっても占有者が1人の場合には「占有者1人」として集計。1筆に複数の現況を有し、それぞれに1人以上の占有者がいる場合、または現況は1つだがその現況に占有者が複数人いる場合には「占有者複数人」として集計。

(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。

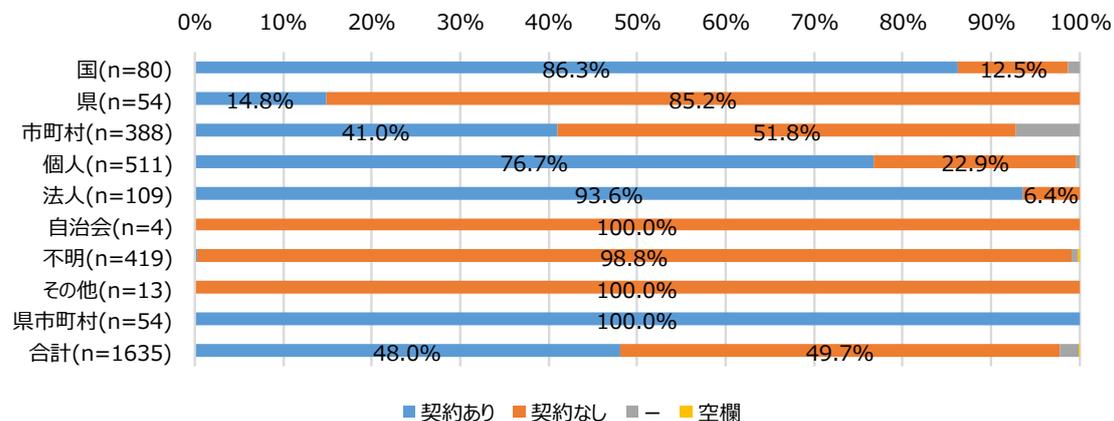
図表 43 現況代表類型別の賃貸借契約有無（筆数比率）



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）

