

## II. 所有者不明土地問題の解決に向けた基礎調査結果

### 1 追加実態調査（所有者探索調査）結果の整理・分析

#### 1-1. 調査の概要

##### (1) 調査の目的

平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）の結果を集計・分析することで、沖縄の所有者不明土地の実態を把握するとともに、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) 調査対象

平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）は、それ以前の所有者探索調査において隣接地主の聴取が終わっていない土地を基本的な対象としている。このうち、地目が「墓地」であって現に墓の利用・占有が認められる筆については、墓の利用・占有者に対する聴取も試みている。これらの調査対象総数は、調査主体である沖縄県管財課に確認したところ、対象筆数（母集団）は 836 筆であった。

対象筆数のうち 784 筆は、平成 30 年度の調査の結果、情報が更新されたものであり、更新箇所が赤字で表記されるなどの形で、探索調査の調査票が作成されている。一方で、残りの 52 筆は、墓の所有者の特定及び聴取を目的に追加した筆であるが、最終的に所有者の情報が何も得られなかったため、調査票の更新は不要と判断されたものである。

なお、平成 30 年度の調査対象筆数のうち、7 筆は同年度までに所有者に返還済み（＝実態調査の集計対象外）であった。よって、情報が更新された 784 筆から、7 筆を除いた 777 筆を集計対象とした。

##### (3) 集計項目

上述のとおり、平成 30 年度に実施した実態調査（所有者探索調査）の結果、情報の更新があった項目について集計を行った。

図表 5 所有者探索調査結果 集計項目

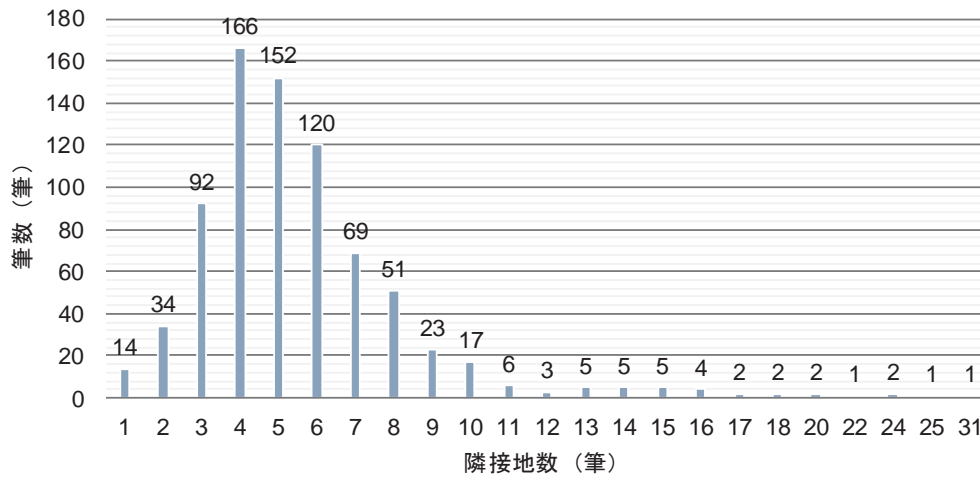
集計項目	選択肢
隣接地数	●筆数
隣接地主特定の有無	●全員特定 ●一部特定 ●全員未特定
特定済み隣接地主への聴取状況	●有力情報あり ●有力情報なし
隣接地主不特定の理由	●所有者不明土地 ●権利移転前の所有者不明 ●換地であり換地前の所有者追跡が困難 ●筆界未定
何らかの手掛かり情報の有無	●手掛かり情報あり ●特になし
調査結果	●継続 ●見込みなし ●訴訟検討中 ●訴訟断念 ●訴訟中 ●訴訟終了 ●敗訴
墓地所有者への聴取	●利用・占有者の特定あり、有力情報あり ●利用・占有者の 特定あり、有力情報なし ●利用・占有者の特定なし

## 1-2. 集計結果

### (1) 隣接地筆数

調査対象の 777 筆について、隣接地数ごとの筆数の度数分布を見たのが下表であり、隣接地 4 筆が最頻値となっている。

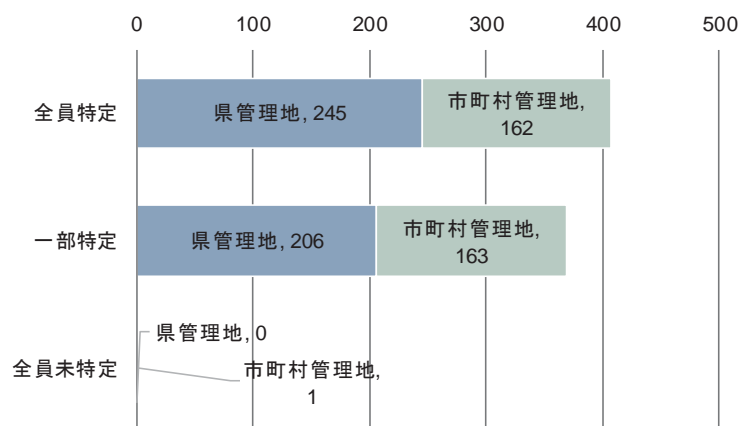
図表 6 隣接地筆数



### (2) 隣接地主の特定状況

全隣接地主を特定できた土地は 407 筆であり、1 人以上の隣接地主を特定できていない土地（一部特定+全員未特定）は 370 筆である。

図表 7 隣接地筆の特定状況



管理者別にみると、全員の特定に至っていない土地は、沖縄県、那覇市、粟国村、与那原町で多くなっている。

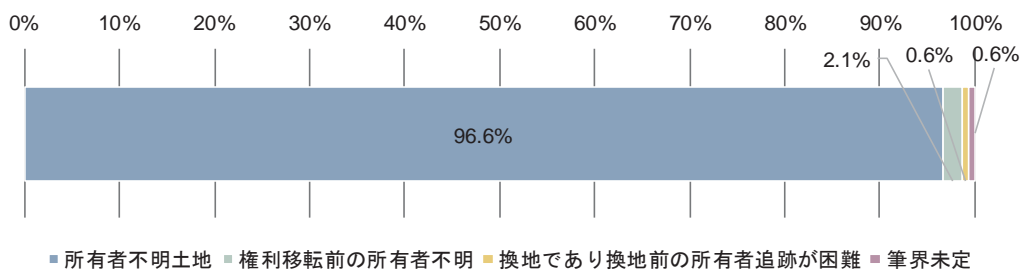
図表 8 管理者別隣接地筆の特定状況

管理者	全員特定	一部特定	全員未特定	合計
沖縄県	245	206		451
那覇市	82	114		196
宜野湾市	8			8
名護市	10	6		16
糸満市	2			2
沖縄市	1	1		2
うるま市	7	6		13
南城市	2	1		3
本部町	8	6		14
粟国村	2	13	1	16
読谷村	3			3
嘉手納町	3			3
北中城村	3	1		4
中城村	10			10
西原町	16	3		19
与那原町	3	12		15
南風原町	1			1
八重瀬町	1			1

### (3) 隣接地主の不特定理由

隣接地主を特定できない理由は、ほとんどが「隣接地も所有者不明土地」である。

図表 9 管理者別隣接地筆の特定状況（筆数比率）



注) 隣接地主が「一部特定」「全員未特定」の調査対象筆の隣接地筆数が母数。

#### (4) 隣接地主への聴取状況等

隣接地主から有力情報を得られた土地は39筆あった。このうち県管理地が13筆、市町村管理地が26筆である。また、市町村管理地では、那覇市の公衆用道路(1筆)、更地(2筆)を除いて全て代表類型が墓地等となっている。

図表 10 隣接地主への聴取状況等

管理者	聴取済み	有力情報あり	
		有力情報あり	有力情報なし
沖縄県	435	13	422
那覇市	193	10	183
宜野湾市	8		8
名護市	16	3	13
糸満市	2		2
沖縄市	2		2
うるま市	13		13
南城市	3		3
本部町	14	1	13
粟国村	3		3
読谷村	3		3
嘉手納町	3		3
北中城村	4		4
中城村	10	10	0
西原町	19	2	17
与那原町	15		15
南風原町	1		1
八重瀬町	1		1
<b>総計</b>	<b>745</b>	<b>39</b>	<b>706</b>

図表 11 隣接地主から有力情報があった筆の管理者別代表類型

管理者 - 代表類型	有力情報あり	管理者 - 代表類型	有力情報あり
<b>沖縄県</b>	<b>13</b>	<b>那覇市</b>	<b>10</b>
護岸・海岸等	1	公衆用道路	1
山林・原野	5	更地	2
住宅用地	2	墓地等	7
田・畑	1	<b>名護市</b>	<b>3</b>
墓地等	2	墓地等	3
牧場	1	<b>本部町</b>	<b>1</b>
その他	1	墓地等	1
		<b>中城村</b>	<b>10</b>
		墓地等	10
		<b>西原町</b>	<b>2</b>
		墓地等	2

## (5) 有力情報の有無

隣接地主からの有力情報のほか、地域古老からの聴取、看板設置により寄せられた情報等、何らかの方法で有力情報が得られた土地は 58 筆ある。

図表 12 何らかの方法で有力情報が得られた筆の管理者別代表類型

管理者- 代表類型	何らかの手がかり情報がある
<b>沖縄県</b>	<b>5</b>
その他	1
護岸・海岸等	1
公衆用道路	1
山林・原野	1
墓地等	1
<b>那覇市</b>	<b>26</b>
山林・原野	2
墓地等	24
<b>名護市</b>	<b>5</b>
山林・原野	1
墓地等	4
<b>糸満市</b>	<b>1</b>
山林・原野	1
<b>うるま市</b>	<b>2</b>
山林・原野	1
墓地等	1
<b>本部町</b>	<b>2</b>
山林・原野	1
墓地等	1
<b>粟国村</b>	<b>16</b>
山林・原野	2
墓地等	14
<b>中城村</b>	<b>1</b>
墓地等	1
<b>総計</b>	<b>58</b>

注) 探索調査票中、「総括」欄の記載内容から件数を判断している。

## (6) 墓の所有者からの聴取状況等

調査対象のうち、地目が「墓地」で、現に墓の利用・占有が認められる筆については、墓の利用・占有者に対する聴取を行っている。このうち、利用・占有者が特定され、かつ有力情報が得られた土地は 29 筆である。

図表 13 墓の所有者等からの情報聴取結果

墓の所有者等からの情報聴取結果	筆数
利用・占有者の特定無し	47
利用・占有者の特定あり	29
有力情報あり	29
有力情報なし	14
<b>総計</b>	<b>90</b>

注) 探索調査票中、「真の所有者等からの情報聴取」という欄が設けられているものが、上記の情報聴取を行う対象となった筆であり、総計のとおり 90 筆が該当する。

### 1-3. B・C 類型から A 類型に移行した筆の集計・分析

#### (1) 集計・分析の目的

平成 30 年度実態調査の結果、真の所有者に関する手がかりが新たに得られた土地にはどのような特徴があるのかを分析するため、所有者不明土地（B・C 類型）から所有者不明土地（A 類型）に移行した筆について追加的に集計、分析を行う。

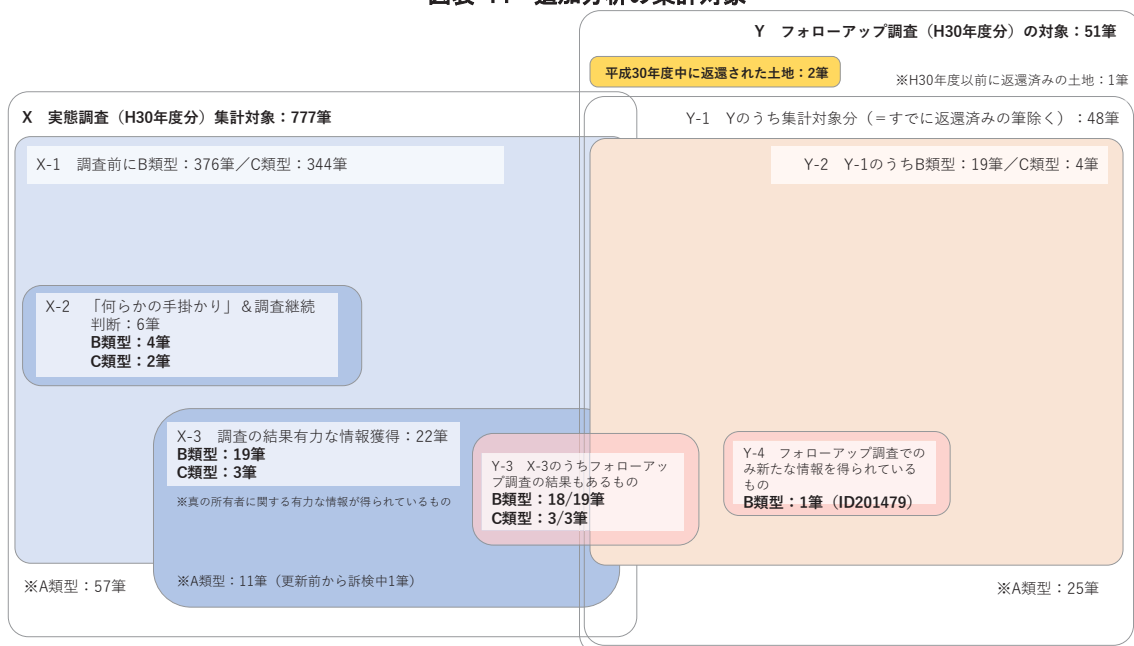
なお、本分析に当たっては、平成 30 年度実態調査の結果に加えて、管理者に有力情報が寄せられた筆に対して、沖縄県が別途調査・聴取を行った平成 30 年度フォローアップ調査の結果もあわせて参照している。

#### (2) 集計・分析対象

追加分析の対象を図示したものが下図表である。実態調査の対象筆のうち、B 類型又は C 類型に該当する筆はそれぞれ 376 筆、344 筆である。そのうち、「何らかの手掛かり情報がある」と考えられ、かつ、調査継続が必要と判断されている土地は 6 筆（B 類型 4 筆、C 類型 2 筆）存在する（図表中 X-2）。また、実態調査の結果有力な情報が得られた B 類型、C 類型の土地はそれぞれ 19 筆、3 筆である（X-3）。なお、そのうち、上述のフォローアップ調査でも追加的に情報が得られている土地は 21 筆存在する。

また、実態調査では有力情報が得られていないものの、フォローアップ調査において情報を得られている筆が B 類型で 1 筆存在したため、追加分析の対象としている。

図表 14 追加分析の集計対象



### (3) 集計・分析結果

#### ① 真の所有者に関する有力情報が得られた土地 (X-3、Y-3)

調査の結果、新たに真の所有者に関する有力情報が得られた土地は、県管理地のB類型1筆を除き、全て墓地に関係する土地であった（なお、県管理地も仏壇参りを契機に情報を獲得している）。特定経緯は、ほとんどが墓石の所有者本人への聴取によるものとなっている。フォローアップ調査で得られた結果を踏まえ、分類上全てA類型に移行する。

図表 15 B類型、C類型のうち、有力情報が得られた土地

B 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	18
C 類型	筆数
県管理地	2
市町村管理地	1
<b>総計</b>	<b>22</b>

図表 16 B類型、C類型のうち、有力情報が得られた土地の有力情報詳細

#### ■B 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
糸満市	字糸満	上組	宅地	住宅用地

#### ■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
うるま市	字喜屋武	祝嶺原	墓地	墓地等
うるま市	字西原	伊集久原	墓地	山林・原野
うるま市	石川東恩納	長嶺原	墓地	墓地等
名護市	字屋部	前之浜兼久	墓地	山林・原野
名護市	港一丁目		墓地	墓地等
名護市	字真喜屋	奥武原	墓地	墓地等
西原町	字掛保久	後原	墓地	墓地等
北中城村	字渡口	中原	墓地	山林・原野
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	真地原	墓地	墓地等
那覇市	首里大名町一丁目		墓地	墓地等
那覇市	首里大名町二丁目		墓地	墓地等

那覇市	首里大名町二丁目	墓地	墓地等
那覇市	首里崎山町四丁目	墓地	墓地等
那覇市	壺川一丁目	墓地	墓地等
那覇市	壺川一丁目	墓地	墓地等

■C 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
西原町	字安室	後ノ川原	原野	墓地等
与那原町	字与那原	友利原	原野	墓地等

■C 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	首里大名町一丁目		墓地	墓地等

② 何らかの手がかり情報があり、かつ調査「継続」が必要とされる土地（X-2）

本類型に該当する土地は、粟国村の県管理地（地目「原野」・代表現況類型「公衆用道路」）に該当する土地が1筆あるほかは、全て墓地となっている。ここでは、県管理地の2筆において所有者に関する情報が得られたため、当該2筆をA類型に移行する。

図表 17 B類型、C類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地

B 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	3
C 類型	筆数
県管理地	1
市町村管理地	1
<b>総計</b>	<b>6</b>

図表 18 B類型、C類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地の有力情報詳細

■B 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
粟国村	字東	謝花原	原野	公衆用道路

⇒探索調査の結果、所有者に関する情報が得られたが、詳細は不明のため継続調査が必要とされている。

■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	字真地	御殿後原	墓地	墓地等
那覇市	字真地	竹下原	墓地	墓地等



那覇市	首里崎山町 四丁目	墓地	山林・原野
-----	--------------	----	-------

■C 類型：県管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
中城村	字南浜	南浜原	保安林	その他

■C 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	壺川一丁目		墓地	墓地等

③ フォローアップ調査で新たな情報を得られた土地（Y-4）

探索調査の更新対象ではないが、フォローアップ調査で情報が得られた土地が 1 筆存在する。こちらも墓地であり、所有者不明土地(墓地)返還申出書を交付していることから、A-2 類型に該当する。

図表 19 B 類型、C 類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地

B 類型	筆数
市町村管理地	1
総計	1

図表 20 B 類型、C 類型のうち、何らかの手掛かりが得られ調査継続が必要な土地の有力情報詳細

■B 類型：市町村管理地

市町村	大字	小字	地目	代表類型
那覇市	繁多川4丁 目		墓地	墓地等

(4) A 類型に移行した筆の特徴の考察

調査の結果、先述のとおり、真の所有者に関する有力情報が得られた土地は、県管理地の B 類型 1 筆を除き、全て墓地に関する土地であった。特定経緯については、ほとんどが墓の所有者本人への聴取によるものとなっており、そのきっかけとしては、清明祭、旧七夕など墓参の機会による墓所有者への接触や、自治会長等、地域の古老等からの情報提供・紹介による接触、設置された看板を見て所有者から連絡があったケースなどが存在した。

なお、上記で除外した県管理地 1 筆（地目：宅地、代表類型：住宅用地）についても、当該建物の中にある仏壇参りを契機に、所有者と接触している。

真の所有者に関する有力情報が得られた土地（X-3、Y-3）の B 類型に該当する土地 19 筆のうち、13 筆が、今回の所有者調査において「地目が『墓地』で、現に墓の利用・占有が認められる筆」として調査対象となった土地であった。管理されている形跡がみられる墓

地については、看板の設置や聞き取りにより、所有者本人への接触を試みることに一定の有効性があると考えられる。

#### 1-4. 真の所有者特定に向けた探索方法の改善策の検討

平成30年度の実態調査（所有者探索調査）の対象836筆うち、真の所有者に関する情報が得られた筆は58筆と約7%にのぼる。このうち、墓地が代表類型である筆が46筆と約8割を占める。

さらに、墓の利用・占有が認められる90筆（上記836筆の内数）では、墓の利用・占有者に調査の対象を広げたところ29筆と約3割で真の所有者に関する有力情報が得られている。

これらのことから、今後の所有者探索調査を追加実施する際には、真の所有者に関する有力情報が得られやすい墓地を中心にしていくことが有効と考えられる。

しかしながら、墓地は、占有者がいる場合においても、宅地などのように多くの時間をその土地で過ごすものではなく、参拝時に留まるだけであり、調査において接点を持つことが難しい特徴がある。

このため、墓地に特化した調査を実施していく際には、清明節や旧盆など墓参りが盛んに行われる機会を捉え、占有者にアプローチしていくことが有効と考えられる。