

II. 財産管理制度（所有者不明土地管理制度）利用意向調査

1 調査の概要

1-1. 概要

① 目的

令和3年度の本調査において整理された取組方針（図表2）では「適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」が位置づけられており、その実現に向けては所有者不明土地管理制度を活用した「他の管理者による管理に移行」が期待されている。

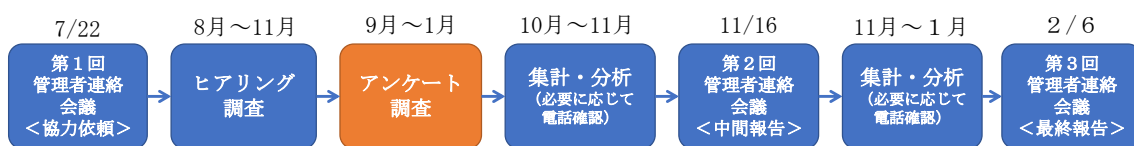
令和5年度に所有者不明土地管理制度が施行された後に、沖特管理者が速やかに本制度を活用して問題解決を進めていくことができるように、本制度の活用意向や適用が期待される管理地の状況や課題等を把握するため、沖特管理者を対象に、財産管理制度利用意向調査を実施した。

② 調査方法

次年度以降、所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地の状況把握を目的とするアンケート調査を主として実施した。

なお、アンケートの実施に際しては、図表7に示したとおり、各沖特管理者の状況を踏まえて、所有者不明土地管理制度の適用可能性や対象地の選定・抽出が適切に行われることを促すため、事前にヒアリング調査を実施した。

図表7 財産管理制度利用意向調査の実施フロー



③ 調査対象

調査対象は、沖縄県及び全市町村管理者（計23地方公共団体）を対象としている。

図表8 ヒアリング調査実施概要

実施時期	実施地方公共団体	調査方法
令和4年8月22日～23日	北中城村、沖縄市、粟国村	訪問
令和4年9月14日～16日	西原町、大宜味村、八重瀬町、名護市、浦添市、うるま市、中城村、読谷村	訪問

令和4年10月4日～5日	南風原町、与那原町、南城市、宜野湾市、嘉手納町、糸満市、那覇市	訪問
令和4年9月30日～10月13日	今帰仁村、久米島町、本部町、伊江村	オンライン・電話
令和4年11月15日	沖縄県	訪問

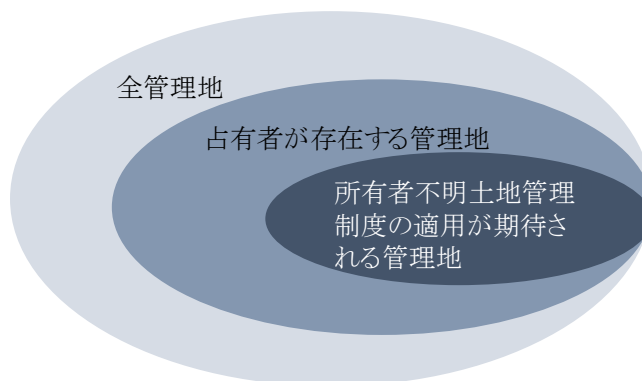
④ 調査項目

ヒアリング調査及びアンケート調査の主な項目は以下のとおりである。

図表 9 主な調査項目

ヒアリング調査の主な調査項目
<ul style="list-style-type: none"> ・管理地の管理状況（現場確認の実施状況、所有者等に関する手がかりがある筆への対応） ・所有者不明土地管理制度の適用可能性のある土地について 管理地の占有者が存在する土地の最新状況、買取申出等のある土地の有無 ・所有者不明土地管理制度の検討に向けた課題 等
アンケート調査の主な調査項目
<ul style="list-style-type: none"> ・管理筆数（最新状況） ・占有者が存在する管理筆数 ・所有者不明土地管理制度の利用検討意向 ・所有者不明土地管理制度の適用を期待する管理地の概要 権限外行為のおそれのある土地：占有状況・経緯、適正管理上の問題点、占有者の意向、想定される申立人、隣接地との関係上の問題など ・所有者不明土地管理制度の利用検討時の相談体制 ・所有者不明土地管理制度の利用検討時の課題 ・適正管理の促進に向けた課題

図表 10 アンケート調査における管理地の状況把握イメージ



2 ヒアリング調査結果

沖特管理者を対象としたヒアリング調査の結果を元に、現場確認の実施状況や所有者等に関する手がかりがある筆への対応状況、所有者不明土地管理制度の適用検討に向けた課題等について整理する。

2-1. 現場確認の実施状況

ヒアリング時点で、半数弱の管理者が全ての管理地の現場確認を行ったと回答している。国から所有者不明土地であることを明示する看板設置状況に関する確認依頼があり、それに対応したケースが多いが、一部の管理者では、無断占有有無の確認を目的に実施している。

山間部では、草木が繁茂し現地にたどり着けない土地や、境界が判別できなくなっている土地など現場確認自体が困難である例もみられる。

現場確認を行った結果、実態調査の時点から現況が変化しており、無権原者による占有のおそれがある管理地が見つかったケースも指摘されている。これらのうち、いくつかのケースでは現場確認を行ったり、占有者に働きかけたりすることで無権原者による占有が解消されており、定期的な現場確認の重要性が確認できる。

また、がけ崩れのおそれや、所有者不明土地上の建物が所有者不明建物となり、倒壊のおそれがあるため対策を講じる必要がある土地など管理不全化が進む土地も存在している。

【ヒアリング結果】

■現場確認を実施している

- ・無断占有のおそれがある管理地があったため、全管理地の占有実態を現場確認した。現場確認に1週間程度、資料作成も含め3週間程度を要した。(A 地方公共団体)
- ・内閣府から看板調査の確認依頼があり、全管理地を現場確認した。職員1名で対応し、目視確認のみだが1週間要した。(B 地方公共団体)
- ・看板調査の依頼があったため、全管理地を確認した。場所の特定に迷うところもあり、1日5か所くらいしか回れなかった。(C 地方公共団体)
- ・7月に現地を初めて見に行ったが、占有、利用の形跡は全くなかった。(D 地方公共団体)
- ・今年、看板設営のための現地調査で現地を回った。(E 地方公共団体)
- ・看板設置要望を確認するため、全管理地を現場確認したが、看板は1つも立っていなかった。(F 地方公共団体)

■山間部の管理地への対応が課題である

- ・現場確認しても目印もなく管理地の不明土地の境界がわからない。(G 地方公共団体)
- ・山間部で道路もなく、徒歩ではたどり着けない土地が多い。所有者不明土地の境界がわからない。(H 地方公共団体)

■無権原者による占有のおそれがある管理地がある／あった

- ・実態調査で木造倉庫の設置が判明し、航空写真で 2007 年頃から確認された。占有者との調整が難航し、訴訟に向けた調整を行っている。（A 地方公共団体）
- ・現場確認にて、隣接店舗事業者による調理場として利用がみられたため、所有者不明土地であることを訴求すべく現場確認を行ったところ、占有部分が取り壊され、原状回復がなされた。（I 地方公共団体）
- ・ビニールハウスが立っていたため、看板を立てて注意をした結果、撤去されていたことがある。（T 地方公共団体）
- ・現地確認の結果、新たにプレハブが設置されている土地が判明した。早急に賃貸借契約を行う方向で対応している。（T 地方公共団体）

上記のほか、現況が変化しており、経緯や占有者について確認を要する管理地が確認されたケースあり。

■災害等の発生のおそれがある管理地がある

- ・管理地が急傾斜地だが、周辺の住宅地からがけ崩れを予防する対策を求められている。土地の改変につながらない範囲でどのような対応が可能か弁護士や土木部署に相談したい。（C 地方公共団体）
- ・復帰前より建物があるが、建物所有者が不明の土地がある。草木が繁茂するため、沖特管理者が草木の伐採等を実施している。（T 地方公共団体）
- ・所有者不明建物があり、倒壊のおそれがあることから、担当課より対策を講じるよう指導を受けている。（T 地方公共団体）

2-2. 所有者等に関する手がかりがある筆への対応

令和 3 年度より、沖縄の所有者不明土地は表題部所有者不明土地法に基づき、登記官による所有者等の探索の対象に選定されており、12 管理者の管理地の一部が対象となっている（図表 34 参照）。

また、登記官による所有者等の探索対象には選定されていないが、真の所有者として所有の意思を有する者に関する情報が新たに得られた土地もある。

表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索に関する制度やかかる手続を把握していない管理者も見られることから、表題部所有者不明土地法による所有者の特定に向けて、沖特管理者の理解醸成を図っていくことが有効と考えられる。

【ヒアリング結果】

■表題部所有者不明土地法に基づく探索等の対象となっている土地がある

- ・登記官による探索等の対象となっている土地があり、法務局からの資料依頼に対応している。（J 地方公共団体、K 地方公共団体ほか）
- ・法務局から対象となり得る土地を挙げてほしいということで、所有者の手がかりがある筆は一通り提示した。（B 地方公共団体）
- ・表題部所有者不明土地法の探索に関する情報提供の依頼は、毎年法務局から来ており、対応している。（L 地方公共団体）
- ・所有者等特定不能土地となった際に、第三者に購入されるのを回避するために先行して

町で買取意向を示すことが可能かどうか気になった。(M 地方公共団体)

- ・登記官による探索等の結果、真の所有者として所有の意思を有する人がいる管理地にて所有者等特定不能土地となった場合の対応についてまだ検討できていない。(T 地方公共団体)

■表題部所有者不明土地法にかかる手続きの所管部署を把握していない

- ・表題部所有者不明土地法にかかる対象抽出の依頼が市町村に来ていたことを把握できていない。(K 地方公共団体ほか)
- ・表題部所有者不明土地法に基づく探索等の対象となっている管理地があることを把握していなかった。(C 地方公共団体、F 地方公共団体)
- ・表題部所有者不明土地法の探索の情報も特になし。庁内に連絡が来ていれば、連絡があるはずである。(E 地方公共団体)

■真の所有者にかかる情報の探索方法について

- ・所有者探索が最も課題である。隣接墓地の関係者の所有とみられる墓地があるが、隣接墓地の相続者の住所が把握できない。公用請求にて戸籍や住民票の照会が必要となるが、公用請求の根拠が不明瞭である。(D 地方公共団体)

2-3. 所有者不明土地管理制度の適用検討に向けた課題

所有者不明土地管理制度の適用検討に向けては、ヒアリング時点でも多くの課題が指摘されている。

公共用途等に供している管理地でも、複数の現況を抱えているため、同制度の適用に向けては、分筆を必要とすると考えられる筆が多数存在する。このため、所有者不明土地管理制度における分筆の手続方法の明確化や複数の占有者の意向確認や同意取得が課題となる。

また、占有者による購入費用の確保も課題であり、特に地方公共団体が占有している土地では、地方公共団体として買取費用を予算措置する必要がある、国からの支援も求められている。

このほか、現段階では、所有者不明土地管理制度活用に向けた手続がイメージできず、事務作業への負担増や体制不足が不安視されている。

【ヒアリング結果】

■現況（占有者）が複数あり分筆が必要

- ・拝所は隣接地主が管理し、自治会が所有の意思を有している。現況が複数あり、制度活用にあたっては分筆を必要とする。(K 地方公共団体)
- ・現況が、学校用地（町立）と公共施設（県立）、墓地に分かれている。公共施設は移転が決まっており、学校用地も含め制度活用が期待されるが、分筆が不可欠である。(N 地方公共団体)
- ・拝所の一部が道路にかかっている。制度活用を検討する場合、最終的には分筆して、拝所は地元、道路は行政に所有権を移転することになる。(O 地方公共団体)
- ・現況と筆界がずれている。(P 地方公共団体) 他多数

■占有者による購入費の確保

- ・購入者側の金銭状況が気になっている。道路課からも金銭面については、指摘が入る可能性がある。国がせめて補助をしてくれると良い。(Q 地方公共団体)
- ・解消に向けて動いていきたいという意思がある中で、現状一番大きな課題は財政措置である。国の支援があるとありがたい。(I 地方公共団体)
- ・民間占有の場合、買取希望があれば適用意向ありと回答できるが、公共占有の場合、制度活用の意向確認に際しては、財源も含めて関係部署としっかり協議する必要がある。(T 地方公共団体)

■(公共用途)所有者・相続人特定可能地の優先解決

- ・同様の条件下で相続未登記の土地があり、そちらの方が解決の優先度が高い。(R 地方公共団体)

■事務作業の負担過大

- ・事務作業として何が発生するかイメージがついていない。(B 地方公共団体)
- ・制度利用については、手続が見えていないので何とも言えない。事務作業や期間などを気にしている。(C 地方公共団体)
- ・実態調査の時は臨時職員に付いていただいた。マンパワー不足が一番懸念される。裁判上の手続や資料作成を役場でやってということになると大変だと感じている。(B 地方公共団体)
- ・占有者の意向確認をどのような手順で行っていくか考える必要がある。(T 地方公共団体)

■その他

- ・占有者による購入となると、所有の意思を有する人からの申し出が出てくるのではないかという点が気がかりである。(K 地方公共団体)
- ・沖縄県の所有者不明土地や新たな制度・手続への理解が深まっていない。(S 地方公共団体)
- ・換地後のまとまった土地等、宅地として利用価値がある土地も見られる。将来的に本制度が適用されるなら、利用意向のある人に活用してほしいと考えている。(T 地方公共団体)

3 アンケート調査結果

沖特管理者を対象としたアンケート調査の結果を元に、所有者不明土地管理制度の適用に向けた管理地の現状や管理者の制度利用意向、課題等について整理する。

3-1. 占有者が存在する管理地の概況

令和3年度調査において、沖縄所有者不明土地における所有者不明土地管理制度の適用は、当面、占有者が存在する管理地（過年度調査における主にB類型相当）が対象として見込まれている。

そこで、本調査では、まず所有者不明土地管理制度の適用可否の観点から、管理地のうち占有者が存在するとみられる管理地の実態について調査を行った。

調査に際して、占有形態を以下の分類で整理を行っている。

図表 11 本アンケート調査における占有形態の分類

類型	占有の形態
類型①	国・地方公共団体が公共用途（道路、河川、学校、市営住宅等）で占有している土地
類型②	私人が建物所有目的で占有している土地
類型③	私人が拜所や井戸として占有している土地
類型④	私人が墓地（家族墓、門中墓）として占有している土地
類型⑤	私人が類型②～④以外の用途（畑、駐車場等）で占有している土地
類型⑥	現況が米軍基地となっている土地

注釈） 類型⑥は、各沖特管理者からの回答の回収後に、実態調査における現況をもとに再分類した。

(1) 占有者の存在する管理地の筆数・面積

占有者が存在する管理地の筆数を管理者別に整理したものが図表 12 である。

占有者が存在する管理地は 1,576 筆となっており、全管理地 2,690 筆の約 6 割を占めている。管理者別にみると、県管理地が 860 筆、市町村管理地は 716 筆となっており、20 団体と大部分の管理者が占有者の存在する管理地を抱えている。

類型別にみると、私人が墓地として占有している類型④が最も多く 420 筆、次いで、私人が建物所有目的で占有している類型②が 380 筆、公共用途で占有している類型①が 360 筆、私人が類型②～④以外の用途で占有している類型⑤が 319 筆となっている。

沖特管理者の権限外行為がされているおそれのある類型①及び類型②は、全管理地の 3 割弱 (740 筆) を占めている。類型①の内訳をみると、沖縄県が 265 筆と 2/3 以上を占め、那覇市が 48 筆、名護市が 20 筆、本部町が 15 筆と多く、11 団体にまたがっている。また、類型②をみると、沖縄県が 357 筆と大部分を占めるが、那覇市が 18 筆など 5 団体で存在している。

図表 12 占有者の存在する管理地の沖特管理者別筆数⁶

No.	管理者	管理地総数	①	②	③	④	⑤	⑥	①～⑥計	①+②
0	沖縄県	1,505	265 (18%)	357 (24%)	4 (0%)	4 (0%)	194 (13%)	36 (2%)	860 (57%)	622 (41%)
1	那覇市	549	48 (9%)	18 (3%)	2 (0%)	241 (44%)	94 (17%)	0	403 (73%)	66 (12%)
2	宜野湾市	12	0	0	0	0	0	1 (8%)	1 (8%)	0
3	浦添市	33	3 (9%)	0	1 (3%)	1 (3%)	0	1 (3%)	6 (18%)	3 (9%)
4	名護市	41	20 (49%)	0	0	12 (29%)	4 (10%)	0	36 (88%)	20 (49%)
5	糸満市	8	0	0	0	1 (13%)	0	0	1 (13%)	0
6	沖縄市	79	2 (3%)	2 (3%)	0	11 (14%)	5 (6%)	1 (1%)	21 (27%)	4 (5%)
8	うるま市	64	0	0	1 (2%)	9 (14%)	2 (3%)	36 (56%)	48 (75%)	0
9	南城市	13	0	0	0	0	0	0	0	0
10	大宜味村	1	0	0	1 (100%)	0	0	0	1 (100%)	0
11	今帰仁村	1	0	0	0	0	0	0	0	0
12	本部町	112	15 (13%)	2 (2%)	0	22 (20%)	7 (6%)	0	46 (41%)	17 (15%)
14	伊江村	1	0	0	0	0	0	0	0	0
15	読谷村	12	0	1 (8%)	0	3 (25%)	3 (25%)	2 (17%)	9 (75%)	1 (8%)
16	嘉手納町	7	2 (29%)	0	0	0	0	5 (71%)	7 (100%)	2 (29%)
17	北中城村	35	0	0	0	12 (34%)	0	0	12 (34%)	0
18	中城村	45	0	0	0	37 (82%)	3 (7%)	0	40 (89%)	0
19	西原町	36	1 (3%)	0	2 (6%)	22 (61%)	2 (6%)	0	27 (75%)	1 (3%)
20	与那原町	100	0	0	1 (1%)	25 (25%)	3 (3%)	0	29 (29%)	0
21	南風原町	5	2 (40%)	0	1 (20%)	0	0	0	3 (60%)	2 (40%)
24	粟国村	23	1 (4%)	0	0	19 (83%)	1 (4%)	0	21 (91%)	1 (4%)
26	久米島町	3	1 (33%)	0	0	1 (33%)	0	0	2 (67%)	1 (33%)
27	八重瀬町	5	0	0	2 (40%)	0	1 (20%)	0	3 (60%)	0
	県管理地	1,505	265 (18%)	357 (24%)	4 (0%)	4 (0%)	194 (13%)	36 (2%)	860 (57%)	622 (41%)
	市町村管理地	1,185	95 (8%)	23 (2%)	11 (1%)	416 (35%)	125 (11%)	46 (4%)	716 (60%)	118 (10%)
	計	2,690	360 (13%)	380 (14%)	15 (1%)	420 (16%)	319 (12%)	82 (3%)	1576 (59%)	740 (28%)

⁶ 土地の一部において占有者の存在する場合も、占有者の存在する管理地として回答を得た。また、占有の存在する現況が複数存在する土地については、主な現況をもとに分類した。

占有者が存在する管理地を面積別に整理したものが下表である。

占有者が存在する管理地は 68.1ha となっており、全管理地 98.1ha の約 7 割を占めている。

なお、これは占有者が存在する管理地面積の合計であり、管理地の一部を占有しているケースもあることから、実際に占有されている面積とは一致しない。

図表 13 占有者の存在する管理地の沖特管理者別面積

(単位：㎡)

No.	管理者	管理地総面積	①	②	③	④	⑤	⑥	①～⑥計	①+②
0	沖縄県	896,256	68,127	13,682	1,979	5,783	48,418	487,072	625,061	81,809
1	那覇市	26,914	2,399	698	188	14,206	3,496	0	20,986	3,097
2	宜野湾市	2,227	0	0	0	0	0	194	194	0
3	浦添市	2,463	129	0	120	46	0	185	480	129
4	名護市	1,937	1,053	0	0	403	81	0	1,537	1,053
5	糸満市	805	0	0	0	271	0	0	271	0
6	沖縄市	4,847	36	86	0	711	349	36	1,218	122
8	うるま市	14,951	0	0	21	1,177	3,794	8,135	13,127	0
9	南城市	1,444	0	0	0	0	0	0	0	0
10	大宜味村	6	0	0	6	0	0	0	6	0
11	今帰仁村	24	0	0	0	0	0	0	0	0
12	本部町	4,166	184	39	0	558	289	0	1,070	223
14	伊江村	87	0	0	0	0	0	0	0	0
15	読谷村	1,742	0	121	0	908	340	245	1,614	121
16	嘉手納町	703	230	0	0	0	0	473	703	230
17	北中城村	2,908	0	0	0	1,271	0	0	1,271	0
18	中城村	4,017	0	0	0	3,406	141	0	3,547	0
19	西原町	4,208	4	0	126	2,709	170	0	3,009	4
20	与那原町	6,821	0	0	137	3,298	256	0	3,691	0
21	南風原町	538	160	0	3	0	0	0	163	160
24	粟国村	2,789	899	0	0	1,823	13	0	2,735	899
26	久米島町	419	192	0	0	145	0	0	337	192
27	八重瀬町	470	0	0	155	0	133	0	288	0
	県管理地	896,256	68,127	13,682	1,979	5,783	48,418	487,072	625,061	81,809
	市町村管理地	84,485	5,286	944	756	30,932	9,062	9,268	56,247	6,229
	計	980,741	73,412	14,626	2,735	36,715	57,480	496,340	681,308	88,038

(2) 沖特管理者ごとの特徴

占有者が存在する管理地の概況からは、おおよそ図表 15 に示す 6 つの管理者群に整理することができる。

まず、沖縄県および那覇市は、管理者の中でも特筆して管理地が多く、類型①②に分類される管理地の割合も高いことから、「適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」が最も期待される管理者群（ α 群）である。

なお、沖縄県および那覇市は、本報告書第Ⅲ章 3 に示す所有者不明土地管理制度の適用に向けたケーススタディの実施管理者でもある。

沖縄県および那覇市以外で類型①②に分類される管理地を有する管理者は 10 団体ある。

このうち、管理地の総数も類型①②の割合が共に相対的に高い管理者群（ β 1）があり、管理地 41 筆のうち約 49%が類型①②である名護市と、100 筆を超える管理地を有し、類型①②の割合が約 15%と比較的高い本部町が該当する。 α 群に次いで、「適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」が期待される管理者群である。

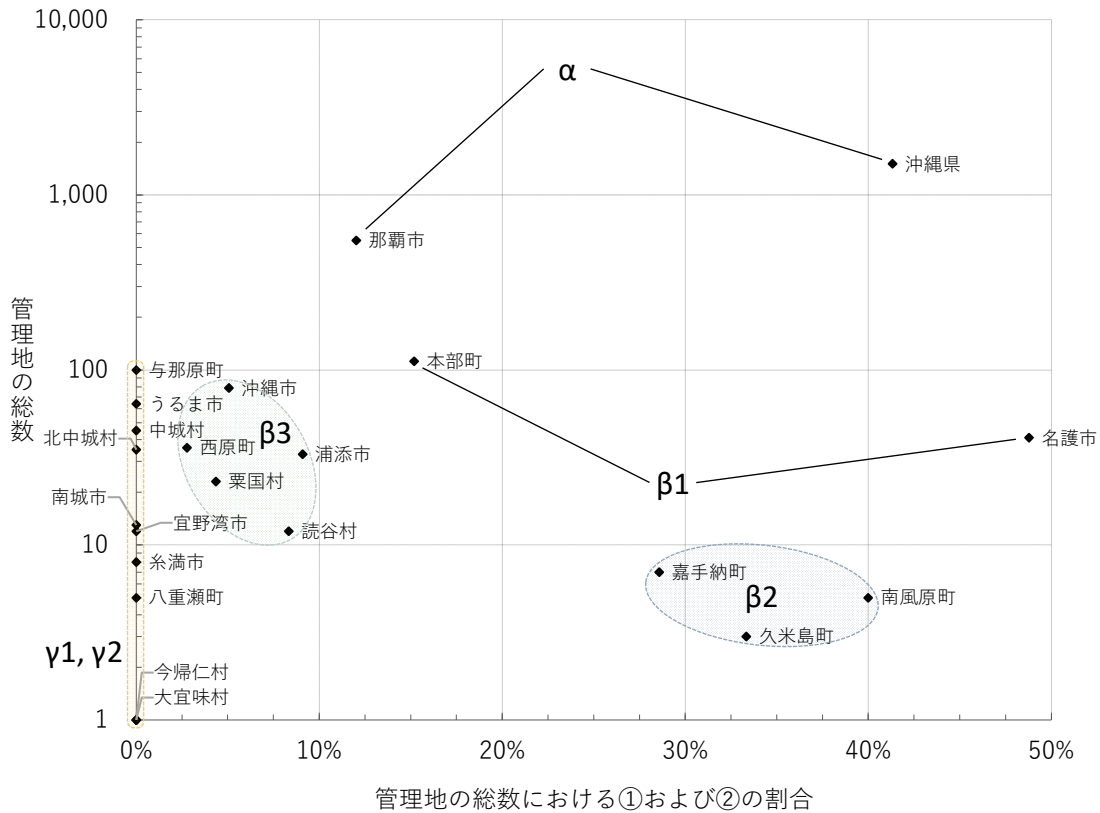
次に、管理地の総数は少ないが管理地の総数における類型①②の割合が高い管理者群（ β 2）があり、嘉手納町、南風原町、久米島町が該当する。

そして管理地の総数は比較的多く、管理地の総数における類型①②の割合は低い管理者群（ β 3）があり、浦添市、沖縄市、読谷村、西原町、粟国村が該当する。

現時点では、ここまでの 4 つの管理者群に該当する管理者において、「適正管理の促進とこれによる所有者不明土地解消の推進」が期待される。

最後に、占有者の存在する管理地はあるものの、類型①②に分類される管理地を有していない管理者群（ γ 1）が 8 団体、占有者の存在する管理地自体がない管理者群（ γ 2）が 2 団体ある。

図表 14 占有者が存在する管理地の概況による沖特管理者の散布図



図表 15 占有者が存在する管理地の概況による沖特管理者の整理

管理者群	管理者名	特徴
α	沖縄県、那覇市	管理地数が非常に多く、管理地の総数における類型①②の割合も10%以上と高い
β	β1 名護市、本部町	β2 やβ3 と比較して、管理地数が多く、または管理地の総数における類型①②の割合が高い
	β2 嘉手納町、南風原町、久米島町	管理地数は少ないが、管理地の総数における類型①②の割合が高い
	β3 浦添市、沖繩市、読谷村、西原町、栗国村	管理地数は比較的多いが、管理地の総数における類型①②の割合は低い(10%以下)
γ	γ1 宜野湾市、糸満市、うるま市、大宜味村、北中城村、中城村、与那原町、八重瀬町	占有者の存在する管理地を有しているが、類型①②の管理地を有していない
	γ2 南城市、今帰仁村	占有者の存在する管理地を有していない

(3) 所有者不明土地管理制度の適用可能性が高い管理地類型

① 占有開始時期および契約有無の状況

過年度調査から、所有者不明土地管理制度の適用可能性が高い管理地として、沖特管理者として権限外行為がされているおそれのある類型①と類型②が想定されている。

これらの類型①および類型②について、契約の有無および占有開始時期の判明状況を整理したものが下表である。

沖縄県管理地では、類型①のうち占有開始時期が本土復帰以前の土地は29筆、本土復帰後の土地は223筆となっており、多くが本土復帰後に占有が開始されたことがわかる。一方で類型②では、占有開始時期が本土復帰以前の土地は341筆、本土復帰後の土地は16筆に留まっており、ほとんどが本土復帰以前より占有が続いている土地であることがわかる。

図表 16 占有類型①および②の占有開始時期別筆数（沖縄県）

①	契約状況 占有時期	契約あり		契約なし		合計
		管理者と同一 地方公共団体が占有	管理者と 占有者が別	管理者と同一 地方公共団体が占有	管理者と 占有者が別	
	本土復帰前	5	10	6	8	29
本土復帰後	2	123	15	83	223	
わからない	0	8	0	5	13	
合計	7	141	21	96	265	

②	契約状況 占有時期	契約あり		契約なし		合計
		個人	法人	個人	法人	
	本土復帰前	290	12	39	0	341
本土復帰後	6	6	4	0	16	
わからない	0	0	0	0	0	
合計	296	18	43	0	357	

市町村管理地では、占有開始時期が判明している筆は類型①が11筆、類型②で9筆となっており、残った類型①の95筆、類型②の14筆では占有開始時期が調査時点で未特定である。なお、本アンケート調査時点では占有時期が「わからない」となっているが、本報告書第Ⅲ章3に示す所有者不明土地管理制度の適用に向けたケーススタディでは、占有経緯を確認したところ、占有時期が特定できているため、今後、調査確認を行うことで占有時期が明らかになるケースもあるとみられる。

また、賃貸借契約を締結している土地は類型①および類型②で9筆となっている。

図表 17 占有類型①および②の占有開始時期別筆数（市町村）

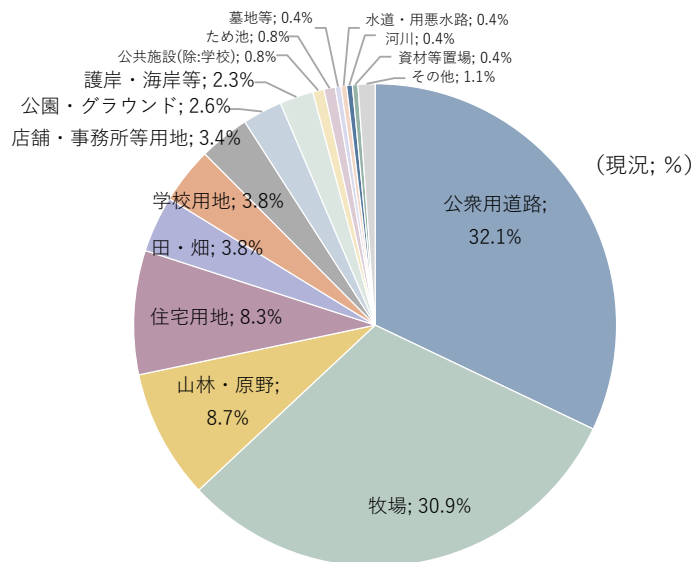
①	契約状況 占有時期	契約あり		契約なし		合計
		管理者と同一 地方公共団体が占有	管理者と 占有者が別	管理者と同一 地方公共団体が占有	管理者と 占有者が別	
	本土復帰前	0	0	0	1	1
	本土復帰後	0	4	6	0	10
	わからない	0	0	65	19	84
	合計	0	4	71	20	95
②	契約状況 占有時期	契約あり		契約なし		合計
		個人	法人	個人	法人	
	本土復帰前	0	0	0	0	0
	本土復帰後	0	5	2	2	9
	わからない	0	0	14	0	14
	合計	0	5	16	2	23

② 類型①の現況

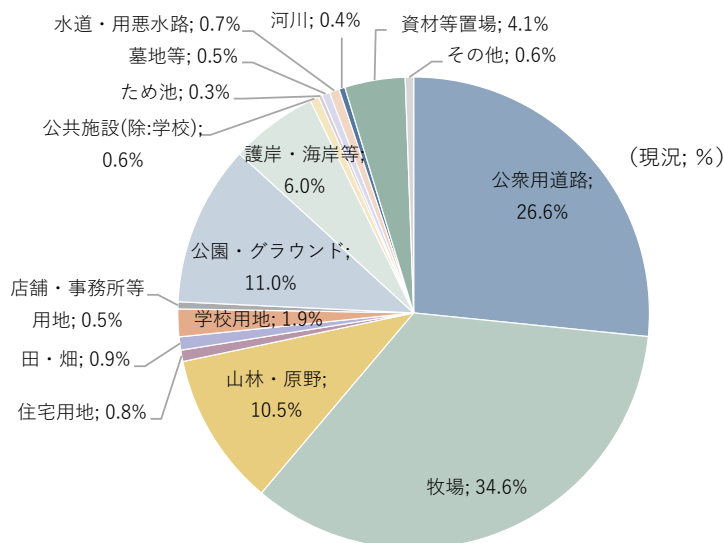
類型①について、実態調査の結果をもとに、現況を整理した。土地に対して、複数の現況が存在する場合、主たる現況（実態調査結果において、現況1に記載のある現況類型）を当該土地の現況として集計した。

類型①の沖縄県管理地について現況内訳をみると、公衆用道路が 32.1%と最も多く、次いで牧場が 30.9%であり、合わせて全体の6割を占めている。また、面積比率でも、公衆用道路と牧場で全体の約6割を占めている。なお、道路用地、公園用地、牧場用地、空港管理施設用地等としての占有がある土地においても、集計方法に準じて「山林・原野」、「田・畑」などに分類された土地がある。

図表 18 占有類型①の現況内訳（沖縄県, N=265）

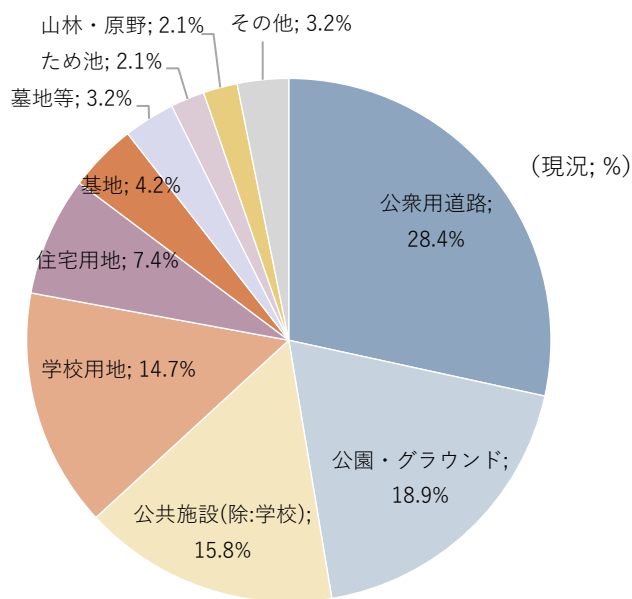


図表 19 占有類型①の現況の面積比率（沖縄県, 総面積 68126.83㎡）

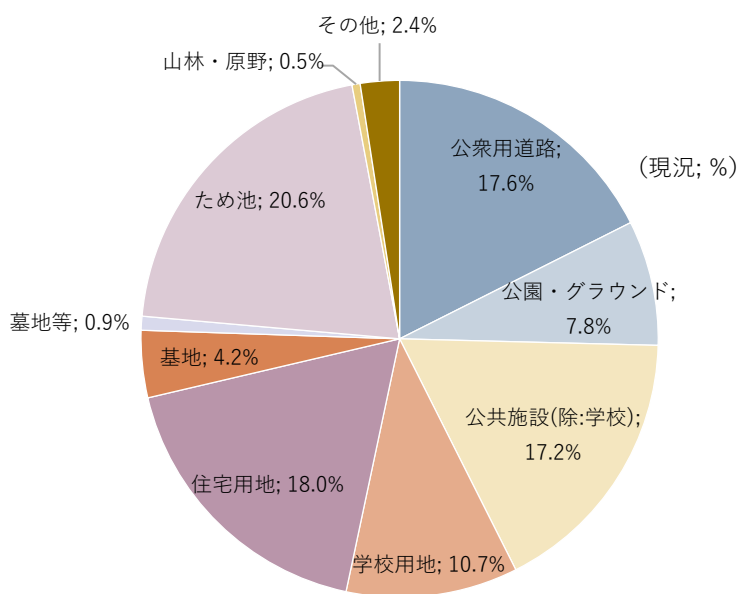


類型①の市町村管理地について現況内訳をみると、沖縄県管理地と同様に、公衆用道路の筆数が最も多く 28.4%を占めている。次いで、公園・グラウンドが 18.9%、学校を除く公共施設が 15.8%、学校用地が 14.7%、住宅用地が 7.4%となっている。面積比率では、公衆用道路と公園・グラウンドの占める割合が下がる一方で、ため池が類型①の総面積の約 2割を占めており、1筆当たりの面積が大きいことがわかる。なお、道路用地、公園用地等としての占有が行われている土地でも、集計方法に準じて「山林・原野」、「墓地等」、「その他」に分類された土地がある。

図表 20 占有類型①の現況内訳（市町村, N=95）



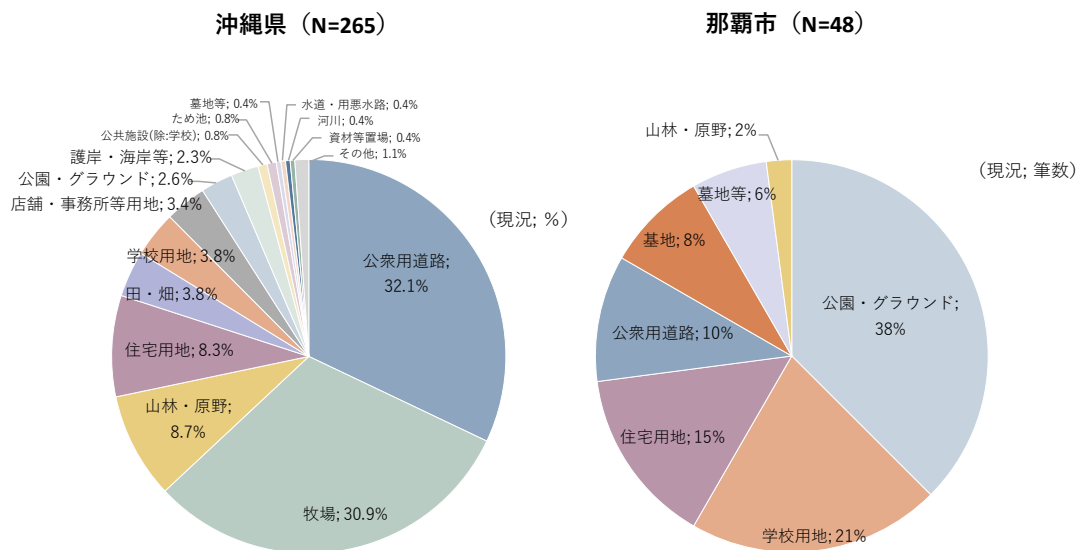
図表 21 占有類型①の現況の面積比率（市町村, 5285.64㎡）



占有者が存在する管理地の概況について、管理者群ごとに類型①の現況を見ると、管理者群αでは、沖縄県と那覇市で現況の内訳の傾向が大きく異なることがわかる。

管理者群βでは、公衆用道路の管理地を有する名護市、本部町、浦添市、沖縄市、西原町、学校用地の管理地を有する嘉手納町、南風原町、現況がため池の管理地を有する久米島町、栗国村といった共通項が見られる。

図表 22 管理者群αにおける類型①の現況内訳



図表 23 管理者群βにおける類型①の現況

単位：筆数

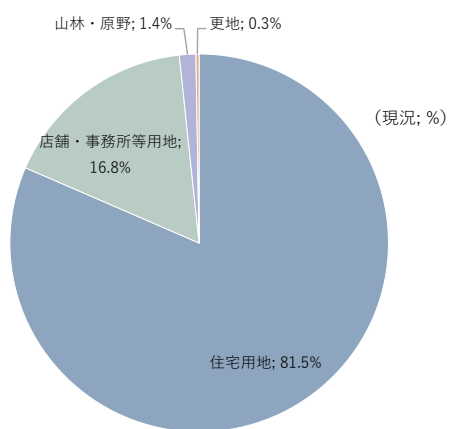
管理者群	No.	管理者	管理地 総数	公衆用 道路	公園・グ ラウンド	公共施設 (除:学校)	学校用地	ため池	山林・ 原野	その他	①計
β 1	4	名護市	41	4	0	15	0	0	0	1	20
	12	本部町	112	14	0	0	0	0	1	0	15
β 2	16	嘉手納町	7	0	0	0	2	0	0	0	2
	21	南風原町	5	0	0	0	2	0	0	0	2
	26	久米島町	3	0	0	0	0	1	0	0	1
β 3	3	浦添市	33	1	0	0	0	0	0	2	3
	6	沖縄市	79	2	0	0	0	0	0	0	2
	15	読谷村	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	西原町	36	1	0	0	0	0	0	0	1
	24	栗国村	23	0	0	0	0	1	0	0	1

③ 類型②の現況

類型②について、実態調査の結果をもとに、現況を整理した。土地に対して、複数の現況が存在する場合、主たる現況（実態調査結果において、現況1に記載のある現況類型）を当該土地の現況として集計した。

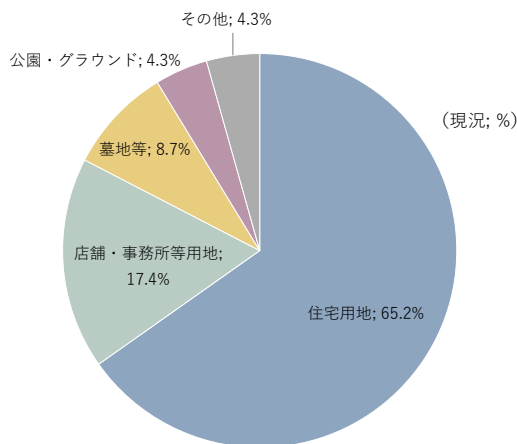
類型②の沖縄県管理地について現況内訳をみると、住宅用地が 81.5%と最も多く、次いで店舗・事務所用地が 16.8%であり、合わせて全体の約 98%を占めている。上記以外の現況に分類された土地には、送電線路の通過する土地、コンクリート擁壁が存在する土地、住宅用地であるが現状は更地となっている土地のケースがある。

図表 24 占有類型②の現況内訳（沖縄県, N=357）



類型②の市町村管理地について現況内訳をみると、沖縄県管理地と同様に、住宅用地が 65.2%と最も多く、次いで店舗・事務所用地が 17.4%となっている。上記以外の現況に分類された土地には、当該土地の一部が住宅用地である土地、私有地内で筆界が未確定の土地がある。

図表 25 占有類型②の現況内訳（市町村, N=23）



3-2. 所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地⁷の概要整理

沖特管理者へのアンケート調査においては、占有者が存在する管理地のうち、所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地として、沖特管理者の権限外行為がされているおそれのある土地（類型①および類型②に該当）で最大5件⁸の抽出を依頼した。

また、類型①および類型②以外で占有者が存在する管理地（類型③～⑥）で最大5件の抽出を依頼した。なお、同一の現況で同一の占有者と見込まれるなど、一体のケースとして扱えるものは複数筆をまとめて1件と回答するよう依頼した。

なお、沖縄県、那覇市については、本報告書第Ⅲ章3に示す所有者不明土地管理制度の適用に向けたケーススタディで対象とする管理地は対象に含めていない。

本項では、アンケート調査における回答をベースとしつつ、実態調査から管理地に関する情報を補完し、所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地の整理を行っている。

(1) 管理者別

所有者不明土地管理制度の適用が期待されるとして回答された管理地について、管理者別に整理したものが図表26である。沖縄県及び13の市町村から、49件139筆、合計8,634.69㎡が所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地として挙げられている。

⁷ 所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地は、土地の状況等から制度への適合性が高いと考えられる土地を抽出したものであり、占有者の意向は未確認であるほか、管理者として所有者不明土地管理制度の適用を推進する意思を有している土地として抽出されたものでない点には留意が必要である。

⁸ 沖縄県のみ、抽出の結果計6件となっている。

図表 26 管理者別にみた制度適用が期待される管理地の件数・筆数・合計面積

管理者名	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
沖縄県	7	21	1,778.36
那覇市	10	50	2,420.65
浦添市	4	4	427.00
名護市	5	20	873.91
沖縄市	2	2	36.00
本部町	4	21	335.77
読谷村	1	4	461.00
嘉手納町	1	2	230.00
北中城村	6	6	563.00
西原町	3	3	103.00
南風原町	2	2	160.00
粟国村	1	1	899.00
久米島町	1	1	192.00
八重瀬町	2	2	155.00
合計	49	139	8,634.69

図表 27 (参考) 管理者別にみた制度適用が期待される管理地の件数・筆数・合計面積 (本報告書第三章 3に示す所有者不明土地管理制度の適用に向けたケーススタディで対象とする管理地を含む)

管理者名	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
沖縄県	9	25	2,503.46
那覇市	12	67	2,639.13
浦添市	4	4	427.00
名護市	5	20	873.91
沖縄市	2	2	36.00
本部町	4	21	335.77
読谷村	1	4	461.00
嘉手納町	1	2	230.00
北中城村	6	6	563.00
西原町	3	3	103.00
南風原町	2	2	160.00
粟国村	1	1	899.00
久米島町	1	1	192.00
八重瀬町	2	2	155.00
合計	53	160	9,578.27

(2) 類型・現況別

類型別に所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地を整理したものが図表 28 であり、主な現況⁹別に整理したものが図表 29 である。件数及び筆数としては公衆用道路が最も多い。また、占有者が地方公共団体である事例、民間である事例共に、施設と一体となった駐車場として占有されている事例が含まれる。

また、所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地を県管理地、市町村管理地別にみると次頁の図表のとおりである。

図表 28 制度適用が期待される管理地の類型別件数、筆数、合計面積

類型	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
①	24	56	4,531.43
②	10	33	1,392.06
③	3	3	273.00
④	7	12	473.91
⑤	4	34	1,779.29
⑥	1	1	185.00
合計	49	139	8,634.69

図表 29 制度適用が期待される管理地の主な現況別件数、筆数、合計面積

占有者	主な現況	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
占有者が公共	公衆用道路	12	26	874.62
	学校用地	7	8	745.00
	その他公共施設	1	10	652.00
	住宅用地	1	6	946.81
	ため池	2	2	1,091.00
	墓地	1	4	222.00
占有者が民間	住宅用地	3	9	262.50
	店舗・事業所等用地	10	57	1,894.85
	うちホテル用地	4	13	584.7
	うちその他店舗・事業所等用地	6	44	1,310.15
	拝所	3	3	273.00
	墓地	7	12	473.91
	田・畑	1	1	1,014.00
占有者がその他	米軍基地	1	1	185.00
合計		49	139	8,634.69

⁹ 複数の現況を有する筆については、占有者が特定されている、もしくは隣接地の建物の状況などからほぼ特定されているとみられる現況を主な現況とした。なお、占有者が特定されているもしくはほぼ特定されているとみられる現況が複数存在する場合は、そのうち実態調査において実測面積が最も大きい現況を主な現況とした。

図表 30 制度適用が期待される管理地（県管理地）の主な現況別件数、筆数、合計面積

占有者	主な現況	件数（件）	筆数（筆）	合計面積（㎡）
占有者が公共	公衆用道路	0	0	0.00
	学校用地	4	4	355.00
	その他公共施設	0	0	0.00
	住宅用地	0	0	0.00
	ため池	0	0	0.00
	基地	0	0	0.00
占有者が民間	住宅用地	1	7	110.50
	店舗・事業所等用地	1	9	298.86
	うちホテル用地	0	0	0.00
	うちその他店舗・事業所等用地	1	9	298.86
	拝所	0	0	0.00
	墓地	0	0	0.00
	田・畑	1	1	1,014.00
占有者がその他	米軍基地	0	0	0.00
合計		7	21	1,778.36

図表 31 制度適用が期待される管理地（市町村管理地）の主な現況別件数、筆数、合計面積

占有者	主な現況	件数（件）	筆数（筆）	合計面積（㎡）
占有者が公共	公衆用道路	12	26	874.62
	学校用地	3	4	390.00
	その他公共施設	1	10	652.00
	住宅用地	1	6	946.81
	ため池	2	2	1,091.00
	基地	1	4	222.00
占有者が民間	住宅用地	2	2	152.00
	店舗・事業所等用地	9	48	1,595.99
	うちホテル用地	4	13	584.70
	うちその他店舗・事業所等用地	5	35	1,011.29
	拝所	3	3	273.00
	墓地	7	12	473.91
	田・畑	0	0	0.00
占有者がその他	米軍基地	1	1	185.00
合計		42	118	6,856.33

(3) 占有者・占有開始時期別

主な現況に対応した占有者別に、所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地を整理したものが図表 32 である。管理者と占有者が一致している事例が 19 件と最も多く、全体の約 4 割を占める。

占有者が不明であるケースも 5 件挙げられているが、いずれも主な現況が墓地や拝所の事例であり、墓地は、実態調査時点で花が供えられているなど、使用されている形跡がある事例、拝所は地域で管理されていることが確認されている事例である。

図表 32 制度適用が期待される管理地の占有者別件数、筆数、合計面積

占有者	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
管理者と同一	19	35	4,044.81
県	3	16	238.62
国	3	6	433.00
法人	9	48	1,399.99
個人	8	27	1,935.27
自治会	2	2	195.00
不明	5	5	388.00
合計	49	139	8,634.69

占有開始時期別に所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地を整理したものが図表 33 である。

占有開始時期に係る手がかりがない土地（不明）は 26 件で、全体の約半数を占める。

図表 33 制度適用が期待される管理地の占有開始時期別件数、筆数、合計面積

占有開始時期	件数 (件)	筆数 (筆)	合計面積 (㎡)
本土復帰前	2	7	189.91
本土復帰後	14	77	3,450.27
不明 (おそらく本土復帰前)	2	3	234.00
不明 (おそらく本土復帰後)	5	9	267.15
不明	26	43	4,493.36
合計	49	139	8,634.69

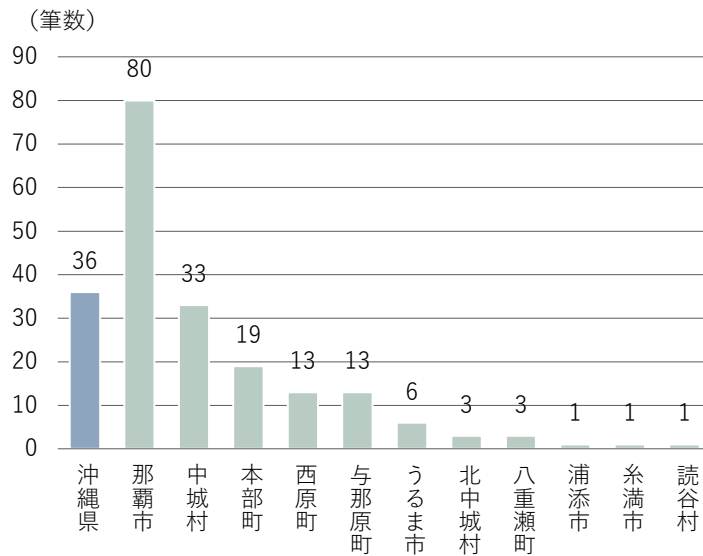
注釈) 占有開始時期は断定できないものの、現況が同一である周辺土地の占有開始時期や、施設の建設時期から管理者が占有開始時期を推察しているものについては、「不明 (おそらく本土復帰前)」「不明 (おそらく本土復帰後)」として区分している。なお、基本的に現況の占有開始時期は確認できていても、それ以前の占有状況は確認されていない。

3-3. 表題部所有者不明土地法に基づく登記官による探索等の選定状況

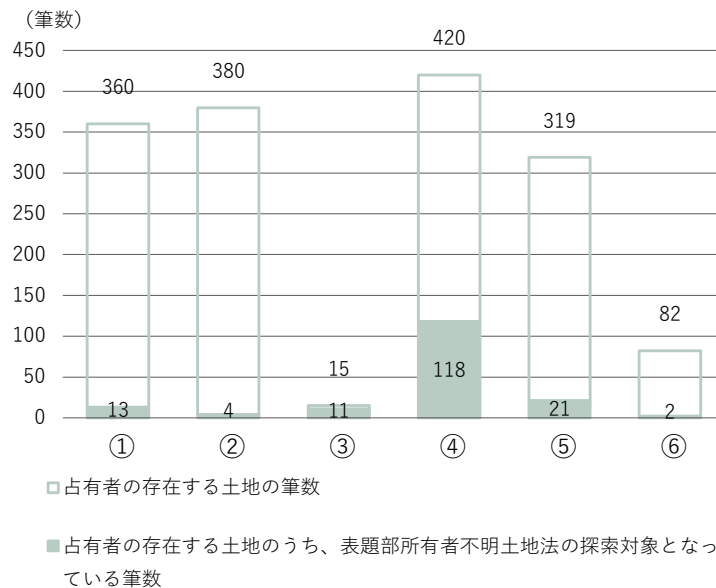
これまでに、沖縄県の管理地が 36 筆、市町村の管理地が計 173 筆、合計 209 筆の管理地が表題部所有者不明土地法に基づく登記官による探索等の対象として選定されている。

占有者の存在する管理地のうち、登記官による探索等の対象となった管理地は 169 筆であり、特に占有類型③、④の割合が高く、拝所・井戸や墓地における所有者の特定（所有者不明土地の解消）につながることを期待される。

図表 34 管理者別にみた表題部所有者不明土地法の探索対象となった管理地の筆数 (N=209)



図表 35 占有者の存在する管理地のうち表題部所有者不明土地法の探索対象となった管理地の類型別筆数



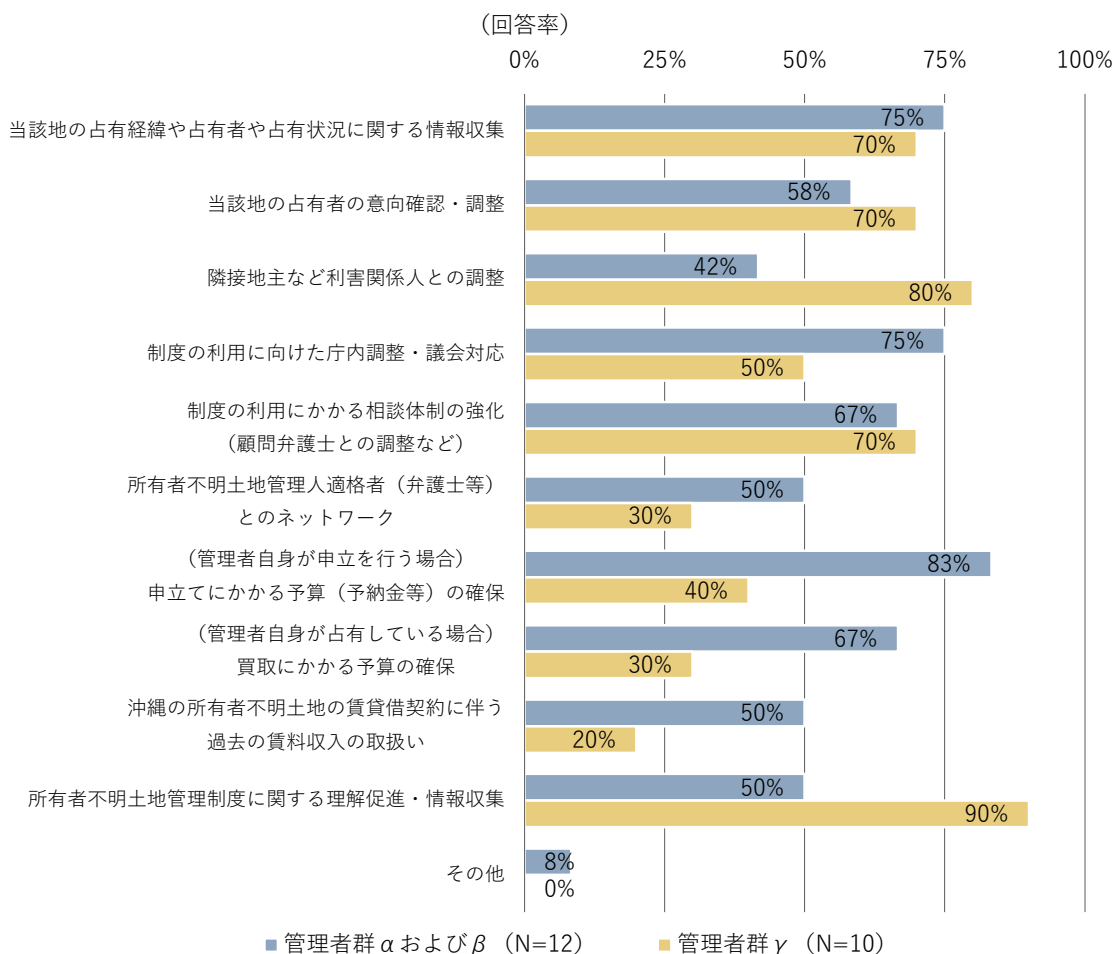
3-4. 制度利用を検討する場合の課題

所有者不明土地管理制度の利用を検討する場合の課題は多岐にわたる。

管理者群αおよびβでは、「申立てにかかる予算（予納金等）の確保」、「当該地の占有経緯や占有者や占有状況に関する情報収集」、「制度の利用に向けた庁内調整・議会対応」の順で回答が多くなっている。具体的に所有者不明土地管理制度を利用する際の予算や申立書作成に関する課題が多く管理者の間で認識されている。

一方で、管理者群γでは、「所有者不明土地管理制度に関する理解促進・情報収集」の回答が最も多い。

図表 36 所有者不明土地管理制度の利用を検討する場合の課題（複数回答，N=22）



所有者不明土地管理制度の利用を検討する場合の相談体制については、多くの管理者で顧問弁護士への相談が想定されている。管理者（地方公共団体）の顧問弁護士をはじめ、県内の弁護士、司法書士等に広く制度理解を促すとともに、相談可能な法律専門家がない管理者向けの支援体制を構築していくことが主な課題となる。

図表 37 所有者不明土地管理制度の利用を検討する場合の相談体制（単一回答、N=21）

	選択肢	回答数
1	顧問弁護士に相談して検討していくことを想定している	18
2	顧問弁護士以外の弁護士や司法書士等に相談して検討していくことを想定している	0
3	所有者不明土地管理制度による沖縄の所有者不明土地の問題解決について、相談可能な法律専門家がない	2
4	その他	1

3-5. 適正管理の促進に向けた課題

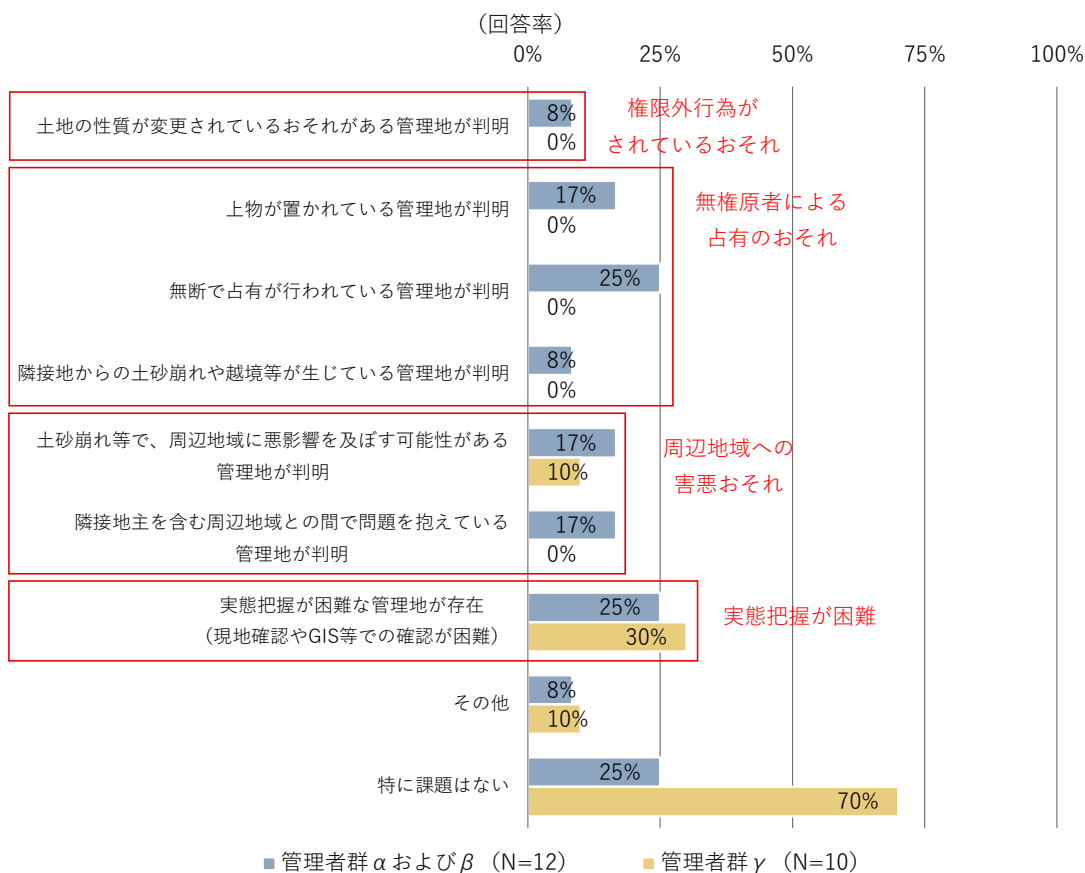
新たに発生した適正管理の点から対応が必要な問題については、「特に課題はない」の回答は、管理者群αおよびβでは4分の1であるのに対し、管理者群γでは7割となっている。

管理者群αおよびβでは、多様な課題が挙がっており、「無断で占有が行われている管理地が判明」と「実態把握が困難な管理地が存在」が最も多い。無権原者による占有のおそれがある管理地がみられる「無断で占有が行われている管理地が判明」、「上物が置かれている管理地が判明」や、周辺環境への害悪のおそれがある管理地が見られる「土砂崩れ等で、周辺地域に悪影響を及ぼす可能性がある管理地が判明」、「隣接地主を含む周辺地域との間で問題を抱えている管理地が判明」については、必要な対応措置をとることが求められる。

一方で、管理者群γでは、挙げた課題が「実態把握が困難な管理地が存在」、「周辺地域に悪影響を及ぼす可能性がある管理地が判明」に限られる。

類型①②の有無を問わず、「実態把握が困難な管理地が存在」の回答がみられたことから、多くの管理者が、土地が急傾斜地であること、草木が生い茂っていることなどによって現地確認が困難な土地を抱えていることがわかる。

図表 38 近年（実態調査以降）、新たに発生した適正管理の観点から対応が必要な問題（複数回答、N=22）



4 総括

(1) 調査結果全般について

今回、管理者による現場確認等を経て、最新の占有状況等を調査した結果、沖縄の所有者不明土地 2,690 筆のうち、占有者が存在する土地は約 6 割を占める 1,576 筆となっている。

平成 24～30 年度に実施された実態調査結果では、占有ありとされた管理地は 1,347 筆¹⁰であったことから、前回調査から一定期間が経過し、占有者が存在する管理地が増えた可能性がある。また、今回の調査結果では、20 団体と大部分の管理者が、占有者が存在する管理地を抱えていることが明らかになっている。

さらに、近年、占有のおそれがある管理地や災害発生のおそれがある管理地など、適正管理上の問題が顕在化したケースも見られる一方で、現場確認を行うことで占有が解消したケースも指摘されている。いずれの管理者においても、引き続き、適正管理に向けて定期的に現場確認を行うなど、実態把握を行う必要があると考えられる。

また、実態把握が困難な管理地が存在することが多くの管理者で認識されており、衛星写真やドローンの活用等、管理者（地方公共団体）職員が少ない負担で現況を確認できるような手法を検討していく必要がある。

本調査の結果、沖特管理者が権限外行為をしているおそれのある土地の類型（類型①②）に該当する管理地は、全管理地の 3 割弱を占めており、これらの土地では所有者不明土地管理制度を活用して問題を解決できる可能性が比較的高いと考えられる。

また、特に制度の適用が期待される管理地として約 140 筆があげられており、これらの管理地は約半数の管理者からあげられている。これらの管理者が今後、制度適用に向けて必要な対応を進めるためには、特に、本年度ケーススタディを行っていない管理者（比較的小規模な地方公共団体である管理者）を対象として制度利用に関する相談体制の強化などを図っていくことも考えられる。

(2) 所有者不明土地管理制度の活用に向けた留意点

本調査では、特に管理者による所有者不明土地管理制度適用への期待が強い事例としては、所有者不明土地にある建物の建替えの話が具体化している公共施設における事例や、公共事業が決定している用地の一部分である事例などがみられる。

これらを含め、本調査において特に所有者不明土地管理制度の適用が期待される管理地としてあげられた約 140 筆の実態・特徴を踏まえると、今後、所有者不明土地管理制度の適用に向けた検討の留意点として以下のような点が挙げられる。

■ 占有者および占有経緯の確認

- ・ 占有開始時の経緯をできるだけ詳細に把握することが必要となる。その際、対象管理地のみならず、同様の現況となる周辺の土地がどのような所有形態となっているか、収用等の

¹⁰ 過年度（平成 30 年度）報告書より

手続がどのように進められたか等の経緯を確認することが想定される。

- ・現在の占有状況を明らかにしたうえで、占有者が明らかでない土地については占有者を特定することが必須である。その上で、所有者不明土地の全国的な法制度についての情報提供を行うことも考えられる。ただし、占有者が私人の場合は、所有者不明土地管理制度を利用して確実に土地が取得できるような誤解を招かぬよう、慎重に行う必要がある。

■土地現況の確認

- ・現況が複数にわたる土地については、分筆要否の確認とその手続きの検討が必要であると考えられる。
- ・上物がある土地については、上物の所有形態を把握した上で、占有者を含む今後の所有・利用意向の確認を行っていく必要がある。特に、学校施設等については大規模改修等がすでに予定されているケースも想定されるため、改修等の時期を見据えて対応を行っていくことが必要と考えられる。

■申立てに向けた手続の確認

- ・占有者の意向を確認したうえで、所有者不明土地管理制度の適用が見込まれる管理地については、次のステップとして、申立て人の調整や申立書類にかかる調整が必要であると考えられる。
- ・所有者不明土地管理制度の適用を検討していく際には、現況によって占有経緯や対応が異なると考えられることから、同種の現況を抱える管理者間では、情報共有等の連携を進めていくことが有効と考えられる。