

Ⅲ. 所有者不明土地管理制度の利用意向調査

沖特管理者を対象に、管理の現状や今後の意向を把握するため、管理の実態に関するアンケート調査及び所有者不明土地管理制度の利用意向調査を実施した。

1 アンケート調査

1-1. 調査概要

(1) 目的

所有者不明土地管理制度は、全国及び沖縄の所有者不明土地への適用事例を踏まえると、従前の検討において活用可能性があるかと判断していた範囲（同制度の適用によらなければ適正管理が困難な土地等）よりも、幅広い範囲で活用可能性を見出すことができる。

一方で、平成 24 年度から平成 30 年度にかけて実施された実態調査からは時間が経過しており、沖縄の所有者不明土地の現況を正確に把握することは困難である。

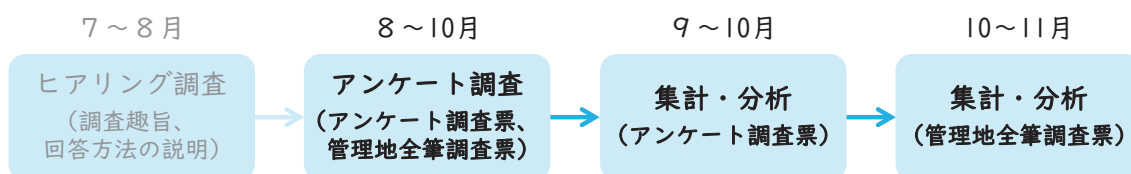
そこで、沖特管理者による管理の状況及び管理地の現況を踏まえた同制度の活用可能性を検討し、沖縄の所有者不明土地への制度活用可能な範囲・量について、全体の傾向及び土地の類型ごとの傾向を把握するため、沖特管理者に対しアンケート調査を実施した。

(2) 調査方法

1) 調査の流れ

アンケート調査に先だって実施したヒアリング調査において、調査趣旨や回答方法について説明を行った。その後、メールにてアンケート調査票及び管理地全数調査票を配布し、メールにて回答を回収した。

図表 46 アンケート調査の実施フロー



2) 調査対象

沖縄県及び全市町村管理者（計 23 地方公共団体）を対象とした。

3) 回答率

アンケート調査票は 91.3%（有効回答数 21 件）、管理地全数調査票は 100%（有効回答数 23 件）であった。

4) 調査項目

アンケート調査の項目は、以下の通りである。

図表 47 主な調査項目

アンケート調査票
・昨年度の現状把握・現場確認実施状況 *実施状況（筆） *問題が把握された管理地（筆） *この1年で新たに発覚・把握した問題 ・適正管理の課題 *相談体制 *管理上の課題
管理地全数調査票
・土地の占有状況 *占有類型 *賃貸借契約、使用貸借契約の有無 *占有者とのコンタクト状況 *占有者の土地所有権の取得意向 *土地の取得方法の検討状況 ・占有者以外からの問合せ状況 *占有者以外の主体からの問い合わせや相談 *問い合わせや相談のあった主体と当該土地との関係 *問い合わせや相談のあった主体の土地所有権の取得意向 ・所有者不明土地管理制度の活用について *当該土地に関する不動産取引の可能性 *所有者不明土地管理制度の適用上の障壁となりうる要因

1-2. 調査結果

アンケート調査の結果をもとに、沖縄の所有者不明土地への制度活用可能な範囲・量について、全体の傾向及び土地の類型ごとの傾向、制度活用にあたっての障壁を整理する。

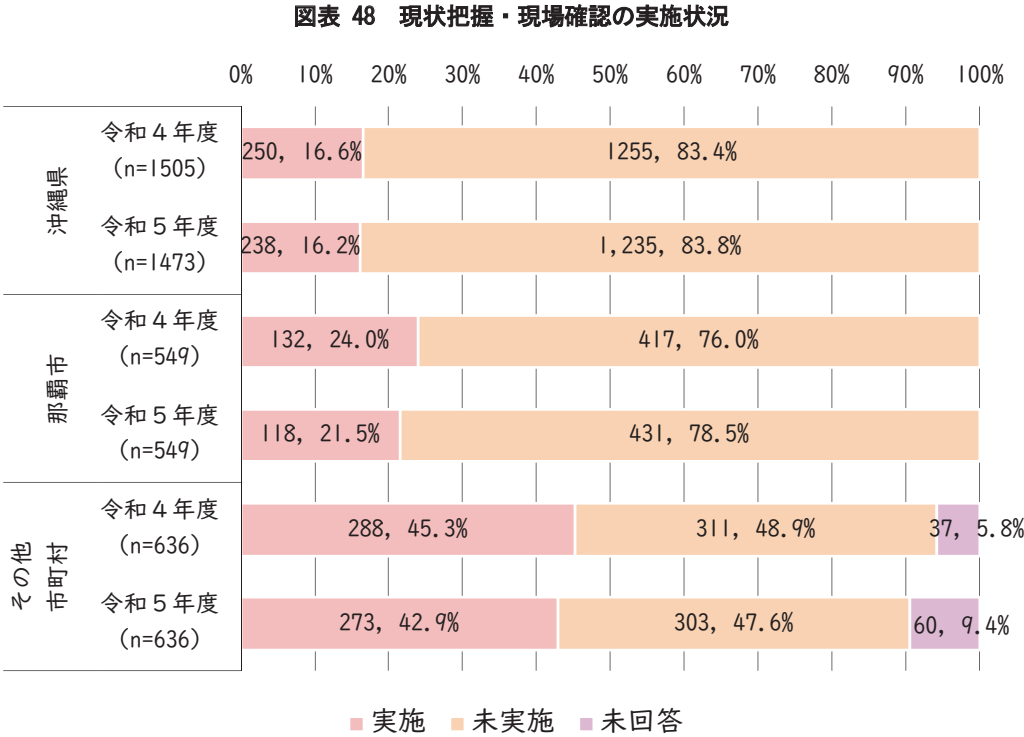
(1) 沖縄管理者による管理の状況（アンケート調査票）

① 現状把握・現場確認の実施状況

1) 現状把握・現場確認の実施実績

沖縄管理者による管理地の現状把握・現場確認は、毎年度全筆されていることはなく、それぞれ一定割合の管理地にとどまっている。

特に沖縄県と那覇市は、他の沖縄管理者と比較して管理地が突出して多く、現状の体制では多くの管理地を現状把握・現場確認することに課題がある。



2) 現状把握・現場確認によって把握された問題

令和5年度中に現状把握・現場確認を実施した管理地のうち、問題が把握された管理地は計 122 筆（19.4%）あり、その多くが「管理者の権限外行為のおそれ（57 筆）」、「無権原者による占有のおそれ（56 筆）」であった。この1年で新たに発覚・把握した問題は、新たな占有・使用や、隣地からの越境などである。

図表 49 管理地における現状把握・現場確認の実施結果

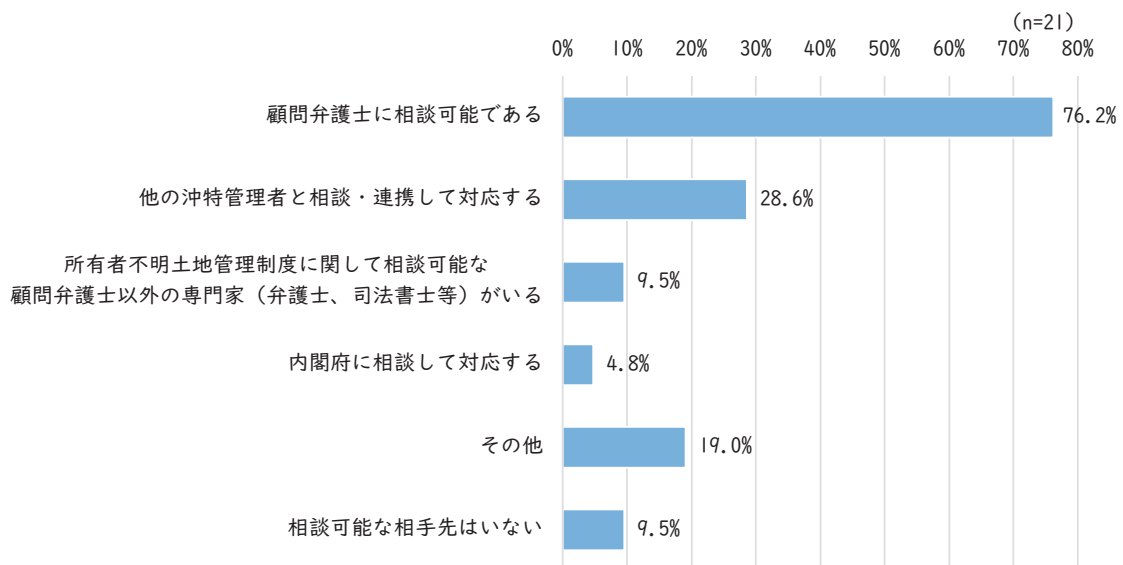
問題の種類	筆数	この1年で新たに発覚・把握した問題
現状把握・現場確認を実施した土地	629 筆	
問題がなかった土地	445 筆	
問題を把握した土地	122 筆	
管理者の権限外行為のおそれ	57 筆	・ 沈砂池、バイパス道路擁壁で占有・使用
無権原者による占有のおそれ	56 筆	・ 新たに墓地、畑などで占有・使用 ・ 隣地の建物が売買された際に、越境していることが判明
周辺地域への害悪のおそれ	14 筆	
実態把握が不可能	5 筆	・ 進入路に太陽光パネルがあり現場確認ができなかった

② 適正管理に向けた課題

1) 管理に関する相談体制

管理者としての対応や所有者不明土地制度の申立て対応等に関する相談先は、顧問弁護士が 76.2%と最も多く、次いで、他の沖特管理者（28.6%）であった。

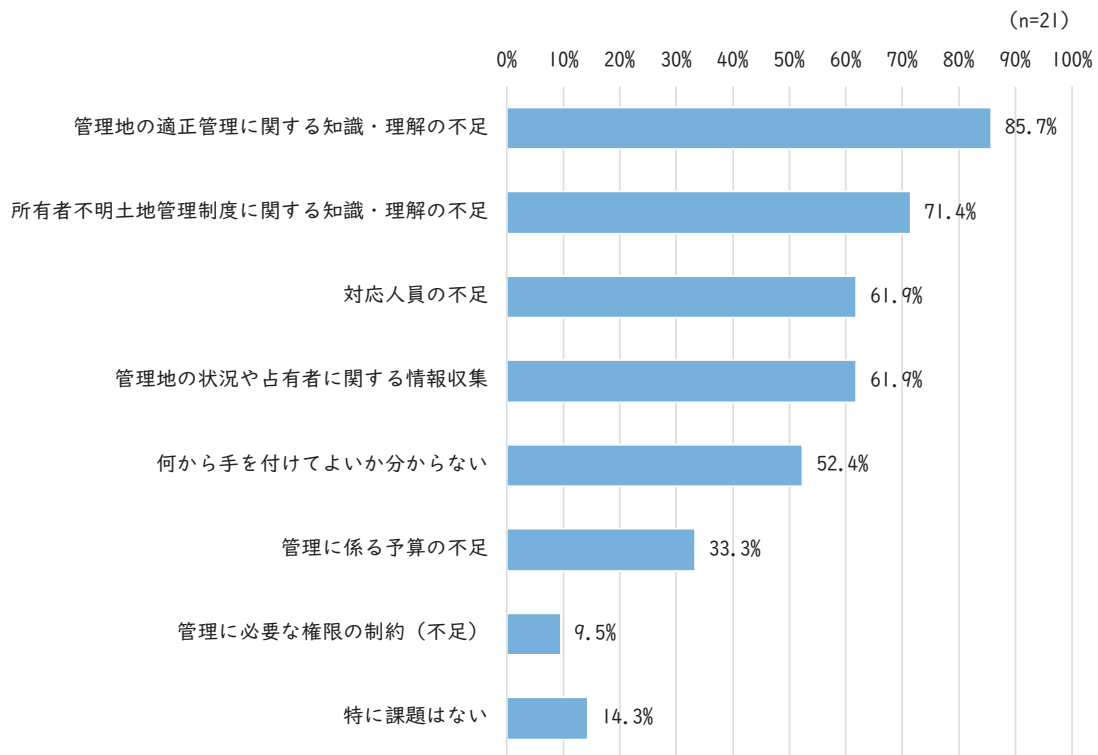
図表 50 管理者としての対応や所有者不明土地制度の申立て対応等に関する相談体制



2) 管理上の課題

管理者としての管理や対応を行う際の課題は、「管理地の適正管理に関する知識・理解の不足」の割合が 85.7%と最も高く、次いで、「所有者不明土地管理制度に関する知識・理解の不足（71.4%）」、「対応人員の不足（61.9%）」、「管理地の状況や占有者に関する情報収集（61.9%）」となっている。

図表 51 管理者としての管理や対応を行う際の課題



（２）沖縄の所有者不明土地への制度活用可能性（管理地全数調査票）

① 調査に関する留意事項

1) 集計対象

アンケートの発出時には 2,690 筆を対象としていたが、令和 5 年度に所有者不明土地管理制度の活用により、新たな所有者による管理に移行した管理地が 2 筆、令和 6 年度に事務手続による更正登記で管理解除された管理地が 1 筆把握されたため、この 3 筆は集計対象外とし、残りの 2,687 筆を集計対象とした¹⁷。

なお、所有者不明土地管理制度によって所有者不明土地管理人が選任されている状況にあっても、回答時点において所有者不明土地である場合（所有者不明土地管理人により分筆されたケースを含む）には、集計対象としている。

2) 占有類型

本調査では、占有の形態を以下の 6 類型に分類している。

図表 52 本調査における占有類型

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	私人が坪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

② 土地の占有状況

1) 占有者の存在する管理地の占有類型

県管理地、市町村管理地ともに、50%超の管理地で占有がみられる。

県管理地では、占有類型②が 365 筆（24.3%）で最も多く、次いで、占有類型①が 272 筆（18.1%）、占有類型⑤が 180 筆（12%）となっている。

市町村管理地では、占有類型④が 389 筆（32.9%）で最も多く、次いで、占有類型⑤が 113 筆（9.5%）、占有類型①が 101 筆（8.5%）となっている。

¹⁷ 令和 5 年度末（令和 6 年 3 月 31 日）の管理地総数は 2,688 筆となる。

図表 53 占有者の存在する管理地の沖特管理者別筆数

No.	管理者	管理地総数	①	②	③	④	⑤	⑥	①～⑥計	①の計	占有なし	不明
0	沖縄県	1,503	272(18.1%)	365(24.3%)	4(0.3%)	5(0.3%)	180(12%)	37(2.5%)	863(57.4%)	637(42.4%)	629(41.8%)	11(0.7%)
1	那覇市	548	48(8.8%)	18(3.3%)	2(0.4%)	240(43.8%)	93(17%)	0(0%)	401(73.2%)	66(12%)	147(26.8%)	0(0%)
2	宜野湾市	12	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	1(8.3%)	1(8.3%)	0(0%)	11(91.7%)	0(0%)
3	浦添市	33	3(9.1%)	0(0%)	1(3%)	2(6.1%)	0(0%)	1(3%)	7(21.2%)	3(9.1%)	26(78.8%)	0(0%)
4	名護市	41	20(48.8%)	0(0%)	0(0%)	12(29.3%)	4(9.8%)	0(0%)	36(87.8%)	20(48.8%)	5(12.2%)	0(0%)
5	糸満市	8										
6	沖縄市	79	8(10.1%)	1(1.3%)	0(0%)	9(11.4%)	4(5.1%)	1(1.3%)	23(29.1%)	9(11.4%)	55(69.6%)	1(1.3%)
8	うるま市	64	0(0%)	0(0%)	1(1.6%)	9(14.1%)	0(0%)	36(56.3%)	46(71.9%)	0(0%)	18(28.1%)	0(0%)
9	南城市	13	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	13(100%)	0(0%)
10	大宜味村	1										
11	今帰仁村	1										
12	本部町	112	15(13.4%)	3(2.7%)	0(0%)	23(20.5%)	6(5.4%)	0(0%)	47(42%)	18(16.1%)	65(58%)	0(0%)
14	伊江村	1										
15	読谷村	12	0(0%)	4(33.3%)	0(0%)	3(25%)	0(0%)	2(16.7%)	9(75%)	4(33.3%)	3(25%)	0(0%)
16	嘉手納町	7										
17	北中城村	35	0(0%)	0(0%)	0(0%)	9(25.7%)	1(2.9%)	0(0%)	10(28.6%)	0(0%)	23(65.7%)	2(5.7%)
18	中城村	45	0(0%)	0(0%)	0(0%)	37(82.2%)	3(6.7%)	0(0%)	40(88.9%)	0(0%)	5(11.1%)	0(0%)
19	西原町	36	1(2.8%)	0(0%)	2(5.6%)	22(61.1%)	2(5.6%)	0(0%)	27(75%)	1(2.8%)	9(25%)	0(0%)
20	与那原町	100	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	100(100%)
21	南風原町	5										
24	粟国村	23	1(4.3%)	0(0%)	0(0%)	20(87%)	0(0%)	0(0%)	21(91.3%)	1(4.3%)	2(8.7%)	0(0%)
26	久米島町	3										
27	八重瀬町	5										
	県管理地	1,503	272(18.1%)	365(24.3%)	4(0.3%)	5(0.3%)	180(12%)	37(2.5%)	863(57.4%)	637(42.4%)	629(41.8%)	11(0.7%)
	市町村管理地	1,184	101(8.5%)	26(2.2%)	11(0.9%)	389(32.9%)	113(9.5%)	46(3.9%)	686(57.9%)	127(10.7%)	395(33.4%)	103(8.7%)
	計	2,687	373(13.9%)	391(14.6%)	15(0.6%)	394(14.7%)	293(10.9%)	83(3.1%)	1549(57.6%)	764(28.4%)	1024(38.1%)	114(4.2%)

注 1) 括弧内のパーセンテージは、当該沖特管理者の管理地総数における占有類型の占める割合。

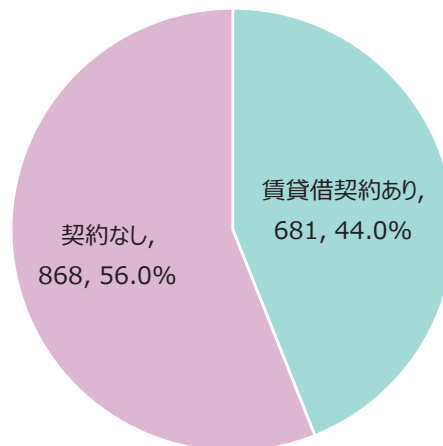
注 2) 秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

2) 賃貸借契約・使用貸借契約の有無

占有者の存在する管理地において、賃貸借契約が結ばれている管理地は 44.0%である。

占有類型別にみると、賃貸借契約が結ばれている管理地は占有類型②で 78%、占有類型⑤で 59.7%となっているが、占有類型①では 35.9%と 3 分の 1 程度にとどまっている。

図表 54 占有者の存在する管理地における賃貸借契約、使用貸借契約の有無 (N=1,549)



図表 55 【占有類型別】占有者の存在する管理地における賃貸借契約、使用貸借契約の有無

類型	賃貸借契約あり	使用貸借契約あり	契約なし	計
占有類型①	134 (35.9%)	0 (0%)	239 (64.1%)	373
占有類型②	305 (78%)	0 (0%)	86 (22%)	391
占有類型③	0 (0%)	0 (0%)	15 (100%)	15
占有類型④	1 (0.3%)	0 (0%)	393 (99.7%)	394
占有類型⑤	175 (59.7%)	0 (0%)	118 (40.3%)	293
占有類型⑥	66 (79.5%)	0 (0%)	17 (20.5%)	83
計	681 (44%)	0 (0%)	868 (56%)	1549

③ 占有者の動向

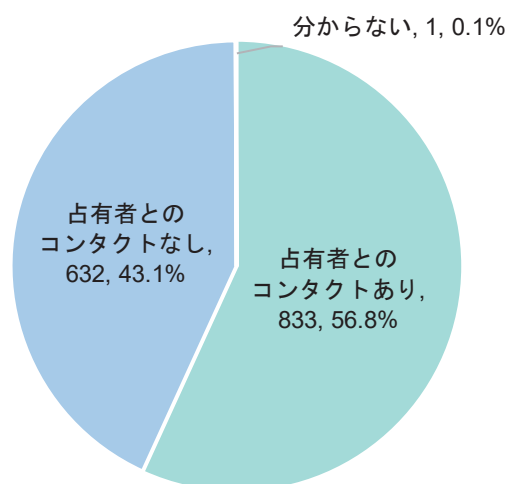
1) 占有者とのコンタクト状況

占有者の存在する管理地のうち、5年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地は56.8%を占める。

占有類型別にみると、5年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地の割合は、占有類型①で54.4%、占有類型②で91.6%、占有類型⑤で62.1%となっているが、占有類型③、④では約2割にとどまっている。

賃貸借契約の有無別にみると、5年以内に占有者とのコンタクトがあった管理地の割合は、賃貸借契約ある管理地で99.7%、契約のない管理地で25.9%となっている。

図表 56 5年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤、N=1,466）



図表 57 【占有類型別】5年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤）

類型	占有者との コンタクトあり	占有者との コンタクトなし	分からない	計
占有類型①	203 (54.4%)	170 (45.6%)	0 (0%)	373
占有類型②	358 (91.6%)	32 (8.2%)	1 (0.3%)	391
占有類型③	3 (20%)	12 (80%)	0 (0%)	15
占有類型④	87 (22.1%)	307 (77.9%)	0 (0%)	394
占有類型⑤	182 (62.1%)	111 (37.9%)	0 (0%)	293
計	833 (56.8%)	632 (43.1%)	1 (0.1%)	1466

図表 58 【賃貸借契約の有無別】5年以内の占有者とのコンタクトの有無（占有類型①～⑤）

類型	占有者との コンタクトあり	占有者との コンタクトなし	分からない	計
賃貸借契約あり	613 (99.7%)	2 (0.3%)	0 (0%)	615
契約なし	220 (25.9%)	630 (74%)	1 (0.1%)	851
計	833 (56.8%)	632 (43.1%)	1 (0.1%)	1466

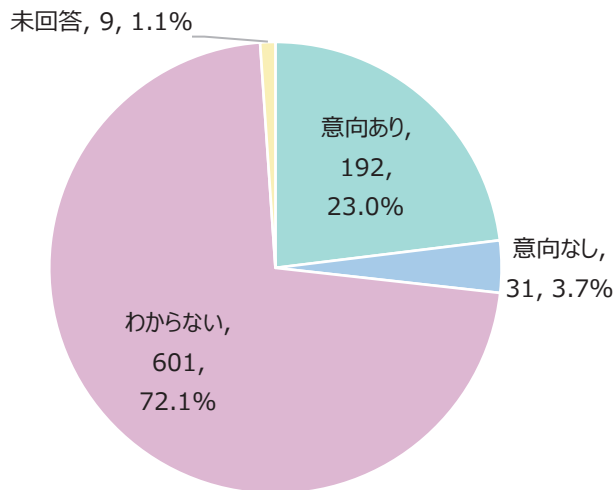
2) 占有者の土地取得意向

i. 土地の取得意向の有無

5年以内に占有者とのコンタクトがあった占有類型①～⑤の管理地のうち、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認されたのは 23.0%（192 筆）であり、取得（買受け）意向がないことが確認されたのは 3.7%（31 筆）であったが、約 7 割の管理地は「わからない」との回答であった。

占有類型別にみると、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地の割合は、占有類型④で 92%（80 筆）と最も高い一方で、占有類型①では 2%（4 筆）と特に低くなっている。

図表 59 占有者の土地所有権の取得（買受け）意向の有無（占有類型①～⑤、N= 833）



図表 60 【占有類型別】占有者の土地所有権の取得（買受け）意向の有無（占有類型①～⑤）

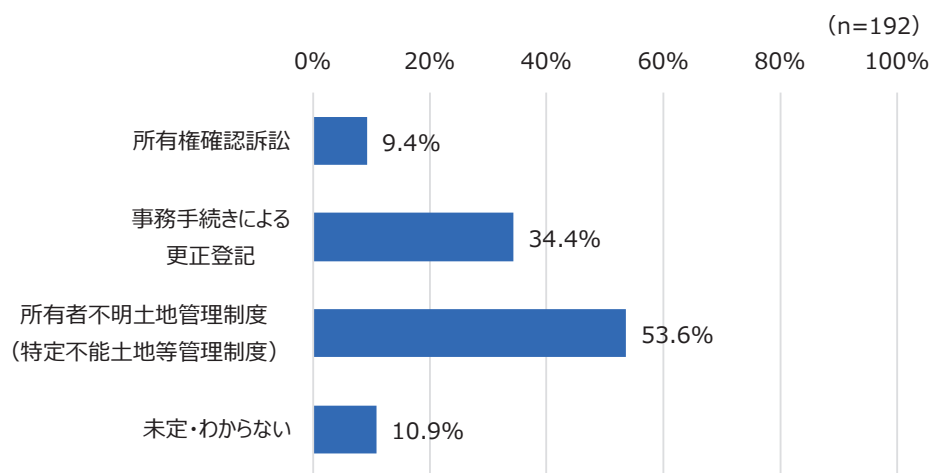
類型	意向あり	意向なし	わからない	未回答	計
占有類型①	4 (2%)	3 (1.5%)	196 (96.6%)	0 (0%)	203
占有類型②	73 (20.4%)	1 (0.3%)	284 (79.3%)	0 (0%)	358
占有類型③	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0%)	3
占有類型④	80 (92%)	1 (1.1%)	6 (6.9%)	0 (0%)	87
占有類型⑤	34 (18.7%)	25 (13.7%)	114 (62.6%)	9 (4.9%)	182
計	192 (23%)	31 (3.7%)	601 (72.1%)	9 (1.1%)	833

ii. 取得方法の検討状況

占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地について、占有者における取得方法の検討状況を確認したところ、所有者不明土地管理制度（特定不能土地管理制度）が 53.6%と最も割合が高く、次いで事務手続きによる更正登記（34.4%）となっている。

占有類型別にみると、占有類型②、⑤では「所有者不明土地管理制度（特定不能土地等管理制度）」が検討されているケースが多い一方で、占有類型④では「事務手続きによる更正登記」が検討されているケースが多くなっている。

図表 61 取得（買受け）意向のある占有者における取得方法の検討状況（複数回答可、占有類型①～⑤）



図表 62 【占有類型別】取得（買受け）意向のある占有者における取得方法の検討状況（複数回答可、占有類型①～⑤、N=192）

	所有権確認訴訟	事務手続きによる更正登記	所有者不明土地管理制度（特定不能土地等管理制度）	未定・わからない
占有類型①	0	0	4	0
占有類型②	0	0	69	18
占有類型③	0	0	0	1
占有類型④	15	64	0	2
占有類型⑤	3	2	30	0
計	18	66	103	21

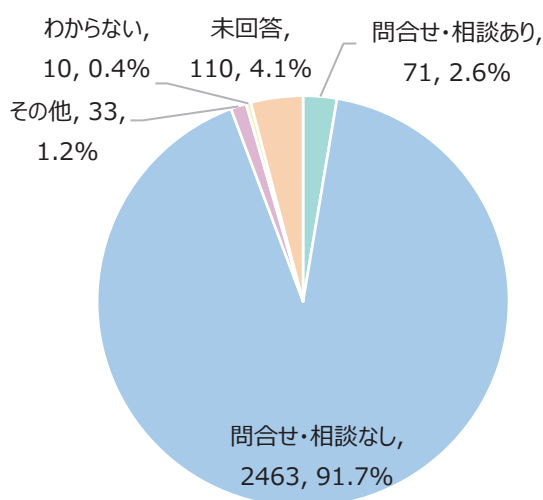
④ 占有者以外からの問い合わせ状況

1) 占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無

全管理地の 2.7%にあたる 71 筆で、占有者以外の主体からの問い合わせや相談が確認されている。

占有類型別にみると、総数は少ないものの占有類型③で 20%と割合が高くなっており、占有類型④（4.3%）や占有類型⑤（4.8%）も比較的高くなっている。また、占有のみられない管理地についても、2.3%（24 筆）の管理地で占有者以外の主体からの問合せや相談が確認されている。

図表 63 5年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無（全管理地, N=2,687）



図表 64 【占有類型別】5年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無

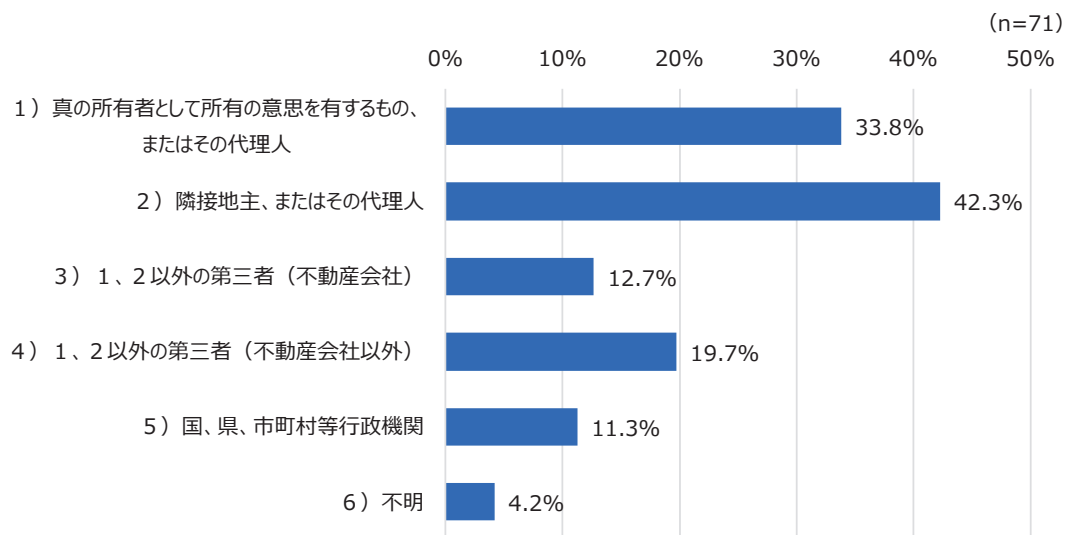
	問合せ・相談あり	問合せ・相談なし	その他	わからない	未回答	計
占有類型①	5 (1.3%)	353 (94.6%)	0 (0%)	0 (0%)	15 (4%)	373
占有類型②	6 (1.5%)	382 (97.7%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (0.8%)	391
占有類型③	3 (20%)	12 (80%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	15
占有類型④	17 (4.3%)	356 (90.4%)	0 (0%)	0 (0%)	21 (5.3%)	394
占有類型⑤	14 (4.8%)	273 (93.2%)	0 (0%)	0 (0%)	6 (2%)	293
占有類型⑥	2 (2.4%)	81 (97.6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	83
占有なし	24 (2.3%)	902 (88.1%)	33 (3.2%)	0 (0%)	65 (6.3%)	1024
不明	0 (0%)	104 (91.2%)	0 (0%)	10 (8.8%)	0 (0%)	114
計	71 (2.6%)	2463 (91.7%)	33 (1.2%)	10 (0.4%)	110 (4.1%)	2687

2) 問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係

問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係は、「隣接地主、またはその代理人」が 42.3%と最も多く、次いで、「真の所有者として所有の意思を有するもの、またはその代理人」（33.8%）、「①②以外の第三者（不動産会社以外）」（19.7%）となっている。

占有類型別にみると、占有類型④で「隣接地主、またはその代理人（8筆）」、占有類型⑤で「①②以外の第三者（不動産会社以外）（8筆）」、占有なしで「真の所有者として所有の意思を有するもの、またはその代理人（15筆）」「隣接地主、またはその代理人（13筆）」といった主体からの問い合わせや相談が比較的多くなっている。

図表 65 問い合わせや相談のあった主体（占有者以外）と当該土地との関係（複数回答可）



図表 66 【占有類型別】5年以内の占有者以外の主体からの問い合わせや相談の有無（複数回答可、N=71）

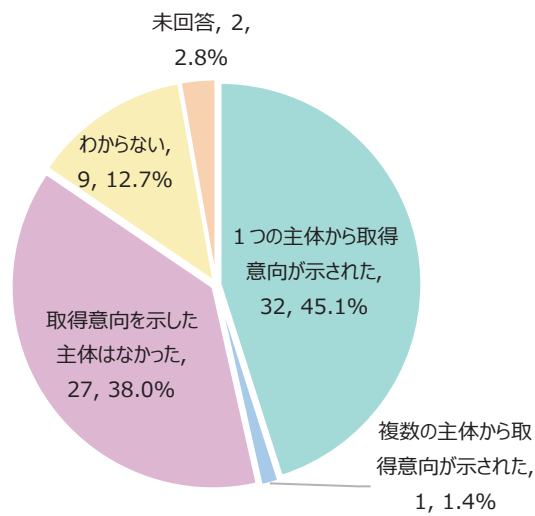
	1)	2)	3)	4)	5)	6)
占有類型①	2	1	0	1	2	0
占有類型②	0	4	2	0	0	0
占有類型③	0	1	0	2	0	0
占有類型④	1	8	2	2	3	1
占有類型⑤	5	3	4	8	1	2
占有類型⑥	1	0	0	1	0	0
占有なし	15	13	1	0	2	0
不明	0	0	0	0	0	0
計	24	30	9	14	8	3

3) 占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向

占有者以外の主体からの問い合わせや相談があった管理地のうち、占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認されたのは 46.5%（33 筆）であり、取得（買受け）意向がないことが確認されたのは 38.0%（27 筆）であった。

占有類型別にみると、占有者に土地所有権の取得（買受け）意向があることが確認された管理地の割合は、占有類型④で 64.7%（11 筆）と最も高かった。

図表 67 占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向の有無（n=71）



図表 68 【占有類型別】占有者以外の主体による土地所有権の取得（買受け）意向の有無

	1つの主体から取得意向が示された	複数の主体から取得意向が示された	取得意向を示した主体はなかった	わからない	未回答	計
占有類型①	2 (40%)	0 (0%)	1 (20%)	2 (40%)	0 (0%)	5
占有類型②	1 (16.7%)	1 (16.7%)	3 (50%)	1 (16.7%)	0 (0%)	6
占有類型③	1 (33.3%)	0 (0%)	1 (33.3%)	0 (0%)	1 (33.3%)	3
占有類型④	11 (64.7%)	0 (0%)	4 (23.5%)	2 (11.8%)	0 (0%)	17
占有類型⑤	4 (28.6%)	0 (0%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0%)	14
占有類型⑥	1 (50%)	0 (0%)	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)	2
占有なし	12 (50%)	0 (0%)	8 (33.3%)	3 (12.5%)	1 (4.2%)	24
不明	0	0	0	0	0	0
計	32 (45.1%)	1 (1.4%)	27 (38%)	9 (12.7%)	2 (2.8%)	71

⑤ 所有者不明土地管理制度の活用

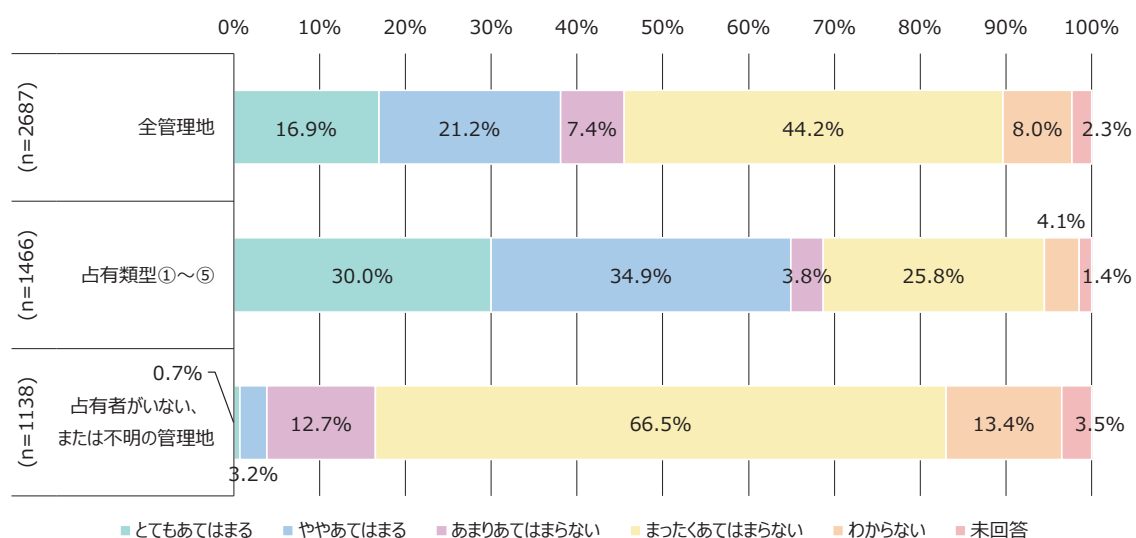
1) 所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性

一般的に不動産取引の対象となりやすい条件が整っているか（例えば、接道条件が整っている、市街地など立地条件が良い、建築物を建てやすい土地の形状をしている、市場価値が高い、不明土地が解消されれば一帯の土地開発が可能となる土地、土地収用や公共事業の計画がある土地等）を踏まえ、当該土地が所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるかを沖特管理者に確認したところ、全管理地のうち、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合は38.1%となっている。

占有類型①～⑤の管理地では、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合が66.3%となっている。

一方で、占有者がいない、または不明の管理地については、「とてもあてはまる」「ややあてはまる」と回答された管理地の合計の割合が3.9%、「まったくあてはまらない」と回答された割合が66.2%となっている。

図表 69 所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか



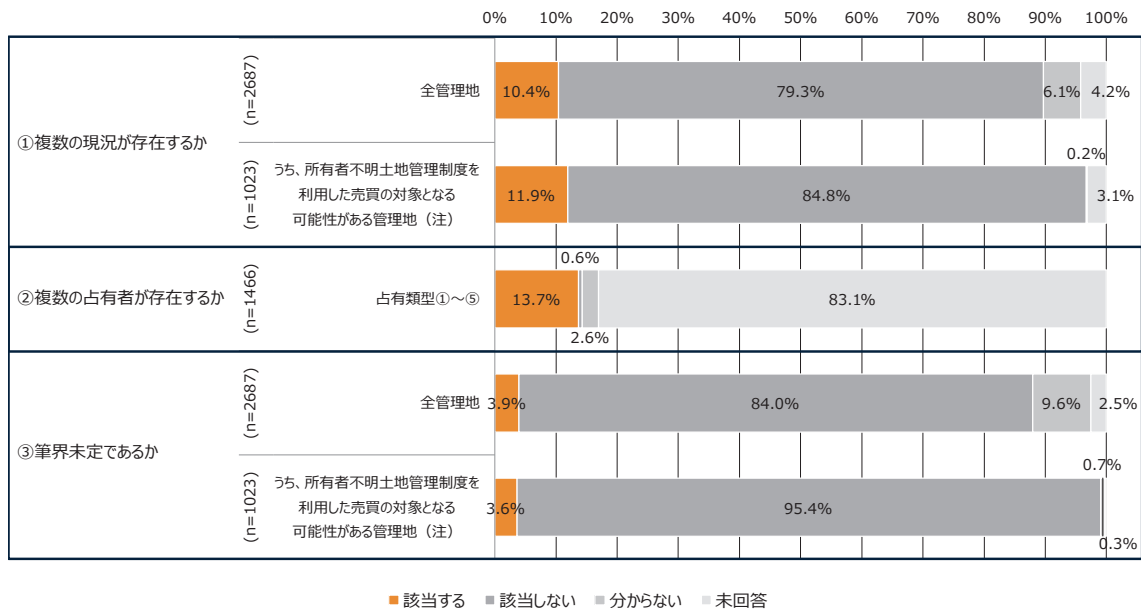
2) 所有者不明土地管理制度の活用上の障壁となりうる要因

全管理地のうち、複数の現況がある管理地は 10.4%（280 筆）となっている。所有者不明土地管理制度を活用した新たな所有者による管理への移行可能性がある管理地（前頁参照）においては、複数現況がある管理地は 11.9%（112 筆）となっている。

占有類型①～⑤の管理地のうち、複数の占有者が存在する管理地は 13.7%（201 筆）となっている。

筆界未定となっている管理地は、全管理地の 3.9%（106 筆）となっている。所有者不明土地管理制度を活用した新たな所有者による適正管理に移行する可能性があると考えた管理地（前頁参照）においては、筆界未定となっている管理地は 3.6%（37 筆）となっている。

図表 70 所有者不明土地管理制度の活用上の障壁となりうる要因



(3) 将来見通しの分析

① 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地の推計

1) 分析の枠組み

管理地全数調査票の回答結果に基づいて所有者不明土地管理制度の活用可能性の分析を行うにあたり、以下の通り3つのシナリオを設定した。

シナリオ1は、占有者が存在する土地について、占有類型に基づき所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、占有類型①、②、③、⑤の土地を集計した。占有類型①の土地は、管理の適正化や公益的な利用の観点から、制度の活用を図ることが望ましいと考えられる。占有類型②の土地は、土地に上物が存在しており、建替え等の必要性が生じている状況、もしくは将来的に生じると可能性が高い状況であることから、管理の適正化の観点から、制度の活用を図ることが望ましいと考えられる。占有類型③、⑤の土地については、占有類型①、②と比較して管理の適正化の必要性が高いとはいえないものの、制度の活用によって占有者が土地所有権を取得することで、より適正な土地の利用・管理につながることが期待される。

シナリオ2は、占有者または第三者の意向に基づき、所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示された土地について集計した。

シナリオ3は、土地条件等に基づいて沖特管理者が所有者不明土地管理制度の活用可能性を判断する考え方であり、「所有者不明土地管理制度を活用して新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか」という設問に対して、沖特管理者が【とてもあてはまる】または【ややあてはまる】と回答した土地について集計した。

図表 71 所有者不明土地管理制度の活用可能性にかかるシナリオの集計対象土地

	概要	集計条件
シナリオ1	占有類型に基づき制度活用が望ましい土地	占有類型①②③⑤の土地
シナリオ2	占有者または第三者の意向から制度活用の可能性がある土地	占有者または占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示された土地
シナリオ3	土地条件等に基づいて制度活用の可能性があるとして沖特管理者が判断する土地	「所有者不明土地管理制度を利用した新たな所有者による適正管理に移行する可能性があるか」に対して、沖特管理者が【とてもあてはまる】または【ややあてはまる】と回答した土地
シナリオ統合	シナリオ1～3を統合	シナリオ1～3のいずれかまたは複数に該当する土地

2) 推計結果

i. 所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数の推計

所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地は、上述のシナリオを統合すると県管理地で計 881 筆（58.6%）、市町村管理地で 375 筆（31.7%）と推計された。

設定したシナリオ別にみると、シナリオ 1 では県管理地で 821 筆（54.6%）、市町村管理地で 251 筆（21.2%）、シナリオ 2 では県管理地で 103 筆（6.9%）、市町村管理地で 135 筆（11.4%）、シナリオ 3 では県管理地で 823 筆（54.8%）、市町村管理地で 200 筆（16.9%）であった。

図表 72 【沖特管理者別】所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地数

No.	管理者	管理地総数	シナリオ 1	シナリオ 2	シナリオ 3	シナリオ統合
0	沖縄県	1503	821(54.6%)	103(6.9%)	823(54.8%)	881(58.6%)
1	那覇市	548	161(29.4%)	110(20.1%)	128(23.4%)	245(44.7%)
2	宜野湾市	12	0	0	0	0
3	浦添市	33	4(12.1%)	0	0	4(12.1%)
4	名護市	41	24(58.5%)	7(17.1%)	0	30(73.2%)
5	糸満市	8				
6	沖縄市	79	13(16.5%)	11(13.9%)	24(30.4%)	31(39.2%)
8	うるま市	64	1(1.6%)	0	0	1(1.6%)
9	南城市	13	0	0	0	0
10	大宜味村	1				
11	今帰仁村	1				
12	本部町	112	24(21.4%)	1(0.9%)	33(29.5%)	34(30.4%)
14	伊江村	1				
15	読谷村	12	4(33.3%)	4(33.3%)	4(33.3%)	4(33.3%)
16	嘉手納町	7				
17	北中城村	35	1(2.9%)	0	1(2.9%)	1(2.9%)
18	中城村	45	3(6.7%)	0	0	3(6.7%)
19	西原町	36	5(13.9%)	2(5.6%)	0	6(16.7%)
20	与那原町	100	0	0	0	0
21	南風原町	5				
24	粟国村	23	1(4.3%)	0	0	1(4.3%)
26	久米島町	3				
27	八重瀬町	5				
県管理地		1503	821(54.6%)	103(6.9%)	823(54.8%)	881(58.6%)
市町村管理地		1184	251(21.2%)	135(11.4%)	200(16.9%)	375(31.7%)
計		2687	1072(39.9%)	238(8.9%)	1023(38.1%)	1256(46.7%)

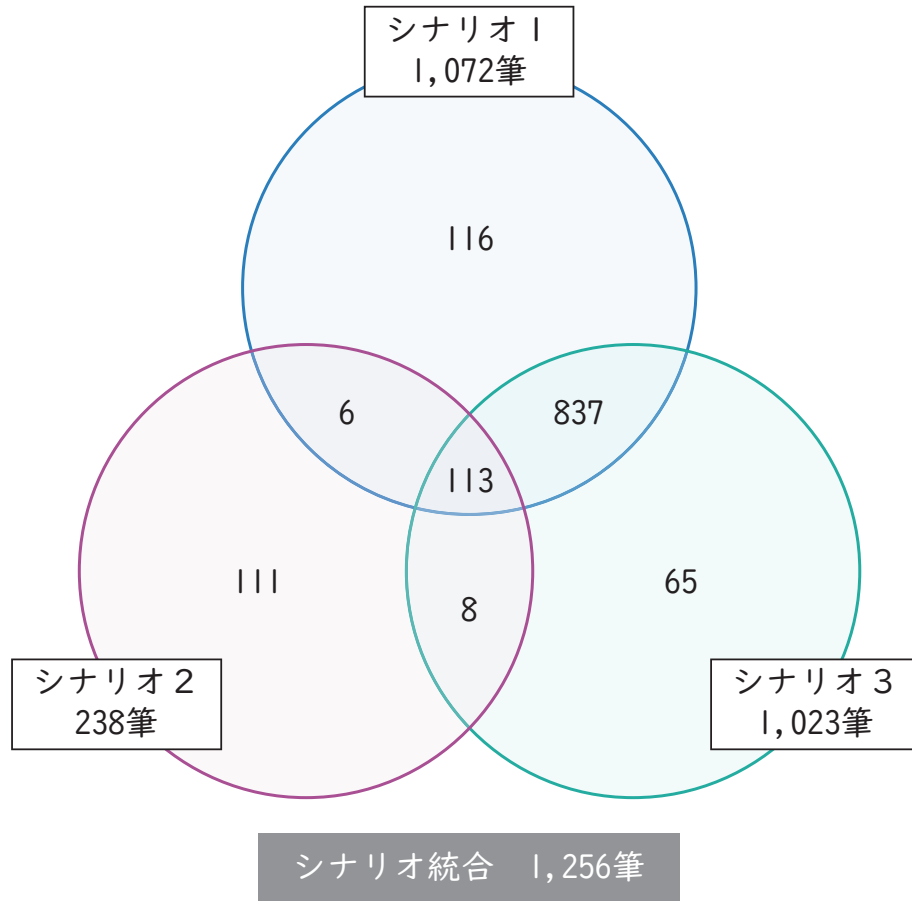
注 1) 括弧内のパーセンテージは、当該沖特管理者の管理地総数における所有者不明土地管理制度の活用可能性のある管理地の占める割合を示している。

注 2) 秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の回答結果は空欄としている。

ii. （参考）各シナリオの重複関係

各シナリオの重複関係を整理すると、図表 73 の通りである。

図表 73 各シナリオの重複関係



iii. 所有者不明土地管理制度の適用時の分筆を考慮した管理地の減少の推計

「当該土地において、複数の現況が存在するか」の設問に対して、沖縄管理者が【該当あり】と回答した土地について、所有者不明土地管理制度の適用時に分筆が行われ、一部が新たな所有者による適正管理に移行しても所有者不明土地の筆数が減らない¹⁸と仮定し、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した場合の管理地数の推計を行った。

その結果、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地数は、シナリオを統合した場合、県管理地で752筆（－751筆）、市町村管理地で854筆（－330筆）と推計された。

図表 74 【沖縄管理者別】活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地数の推計結果

No.	管理者	管理地 総数	シナリオ 1	シナリオ 2	シナリオ 3	シナリオ統合
0	沖縄県	1503	812（－691）	1417（－86）	794（－709）	752（－751）
1	那覇市	548	389（－159）	463（－85）	422（－126）	329（－219）
2	宜野湾市	12	12（－0）	12（－0）	12（－0）	12（－0）
3	浦添市	33	31（－2）	33（－0）	33（－0）	31（－2）
4	名護市	41	17（－24）	35（－6）	41（－0）	12（－29）
5	糸満市	8				
6	沖縄市	79	69（－10）	76（－3）	58（－21）	56（－23）
8	うるま市	64	63（－1）	64（－0）	64（－0）	63（－1）
9	南城市	13	13（－0）	13（－0）	13（－0）	13（－0）
10	大宜味村	1				
11	今帰仁村	1				
12	本部町	112	89（－23）	112（－0）	80（－32）	79（－33）
14	伊江村	1				
15	読谷村	12	8（－4）	8（－4）	8（－4）	8（－4）
16	嘉手納町	7				
17	北中城村	35	34（－1）	35（－0）	34（－1）	34（－1）
18	中城村	45	44（－1）	45（－0）	45（－0）	44（－1）
19	西原町	36	31（－5）	34（－2）	36（－0）	30（－6）
20	与那原町	100	100（－0）	100（－0）	100（－0）	100（－0）
21	南風原町	5				
24	粟国村	23	22（－1）	23（－0）	23（－0）	22（－1）

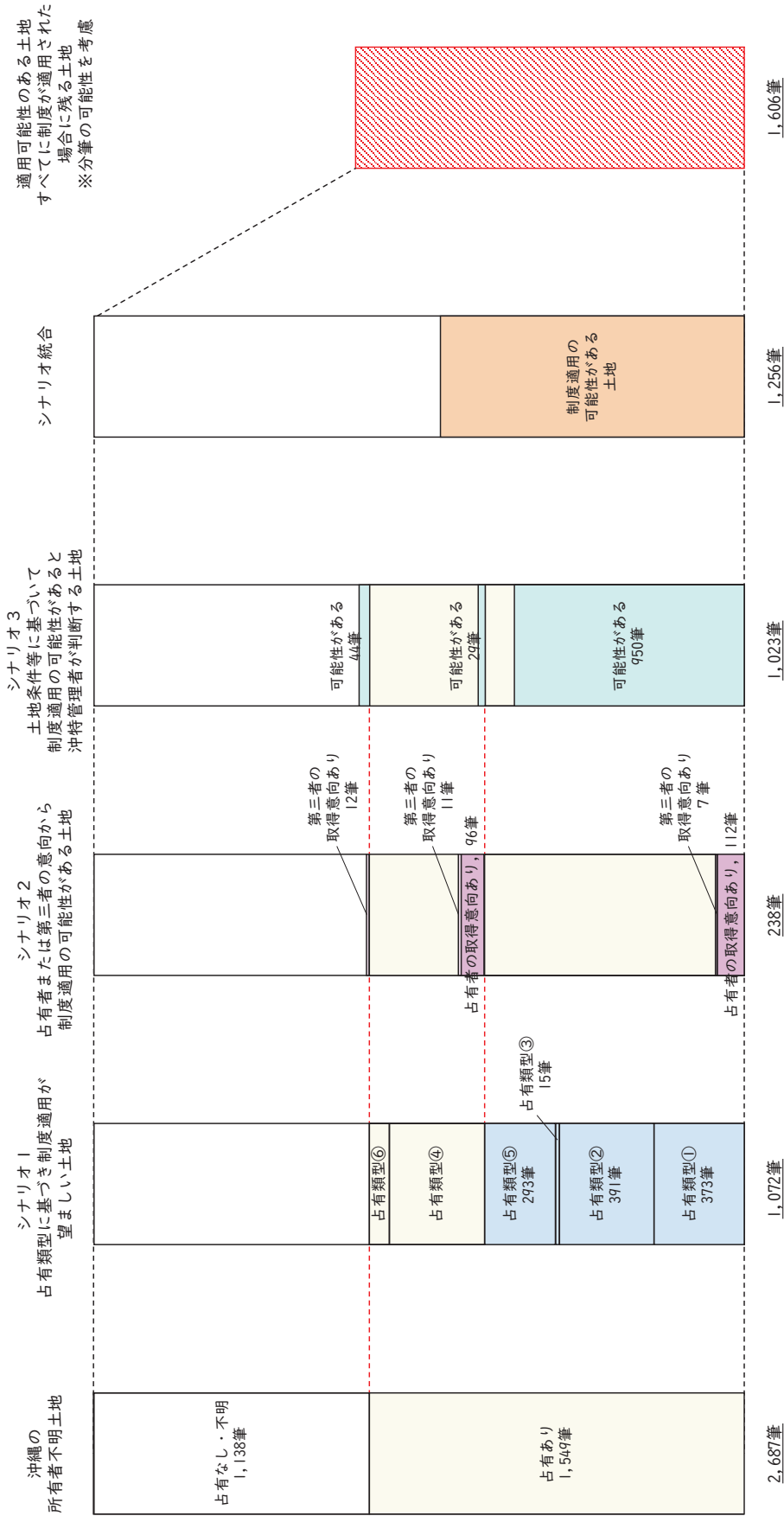
¹⁸ 現実には、複数の現況が存在しているものの、複数の占有者にそれぞれ売却処分がなされ、所有者不明土地が残らないケースや、1筆の土地に対して土地を分断する形で別の現況が存在していたり、3種類以上の現況が存在していたりなど分筆が行われた場合に所有者不明土地の筆数が当初より増える可能性のあるケースが想定されるが、今回の推計においてはそうした各土地の個別事情を把握して分類することが困難であったため、複数の現況が存在する土地については、所有者不明土地管理制度が適用され当該土地の一部が分筆、売却処分されても全体の筆数は変わらないと仮定し、簡略化して推計を行った。

26	久米島町	3				
27	八重瀬町	5				
県管理地		1503	812 (－691)	1417 (－86)	794 (－709)	752 (－751)
市町村管理地		1184	948 (－236)	1084 (－100)	992 (－192)	854 (－330)
計		2687	1760 (－927)	2501 (－186)	1786 (－901)	1606 (－1081)

注 1) 括弧内の筆数は、活用可能性のある管理地すべてに所有者不明土地管理制度が適用され、新たな所有者による適正管理に移行した後の管理地の減少数を示している。

注 2) 秘匿処理の観点から、管理地数が 10 筆以下の管理者の結果は空欄としている。

図表 75 【沖特管理者別】所有者不明土地管理制度の活用可能性に関する分析の概要図



1-3. 総括

(1) 管理の適正化に向けて

今回、管理地全数調査により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 2,687 筆のうち、占有者が存在する土地は 1,549 筆となっている。令和 4 年度の調査では 1,576 筆¹⁹であり、占有類型①、②、⑤の管理地が増え、占有類型④の管理地が減っている。これは、沖縄管理者による現状把握・現場確認によって、新たに占有されている土地が発覚したケースや、特に墓地において占有者が存在しないことが確認されたケース等により、数字が変動したと考えられる。

管理者としての管理や対応を行う際の課題として、多くの沖縄管理者が「対応人員の不足」を挙げている中、特に沖縄県や那覇市では、管理地が多いために相対的に低い割合の現状把握・現場確認にとどまっており、管理地の適正管理を図る上では、対応人員の増員・確保による体制強化は喫緊の課題である。

その他の管理者の管理地についても約 4 割の管理地で現状把握・現場確認が実施されているが、管理者としての管理や対応を行う際の課題として 8 割を超える管理者が「管理地の適正管理に関する知識・理解の不足」、約 6 割の管理者が「対応人員の不足（61.9%）」を挙げていることから、適正管理に関する知識・理解の浸透と、沖縄管理者における対応体制の整備が、管理の適正化に向けた今後の課題である。

(2) 制度の活用に向けて

今回、管理地全数調査票により所有者不明土地管理制度の活用により新たな所有者による適正管理に移行する可能性のある管理地を集計・推計したところ、最も多くを対象とするシナリオを統合した場合には、県管理地で 751 筆、市町村管理地で 330 筆と推計され、合計で 1,081 筆の減少が見込まれるとされた。この筆数は沖縄の所有者不明土地の約 4 割にあたる。

本アンケートはあくまでも活用可能性を主観的な判断に基づいて集計したものではあるが、沖縄の所有者不明土地に対して所有者不明土地管理制度を活用していく上で、一定数の土地について、新たな所有者による適正管理に移行し、沖縄管理者の管理解除につなげていくことができる可能性が示された。

¹⁹ 令和 4 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検討業務及び財産管理制度利用意向調査業務報告書

2 沖縄の所有者不明土地の管理実態に関する調査（ヒアリング調査）

2-1. 調査の概要

（1）目的

沖縄の所有者不明土地の適正な管理のため、沖縄管理者は管理地の実態を定期的に把握することが求められている。この点の現状と課題を把握するため、また、所有者不明土地問題に関する管理者との連絡会議（以下、管理者連絡会議）等を通じた管理者同士の情報共有や意見交換をより効果的なものにするため、ヒアリングにより沖縄管理者における所有者不明土地の管理実態や喫緊の課題を調査した。

2-2. ヒアリング調査結果

（1）占有者・所有の意思を有する人への対応に関する意見

① 所有権取得意向のない土地への対応

墓地の占有者から沖縄管理者に対して、墓じまいにより占有状態を解消したいとの問い合わせが増えてきており、真の所有者とみられる方との接点を失うおそれが顕在化している。問題解決に向け、墓の占有者が真の所有者の可能性がある場合には、早期に所有権確認のための働きかけが求められる。その他に、真の所有者に関する手掛かりが有力な土地においても、所有権確認に向けた手続へのためらいが見られており、時間の経過や占有者の都合により問題解決が困難な状況となっている。

- ・近年では、墓じまいにあたり許可は必要かという問い合わせが多い。真の所有者である場合の返還制度は案内するが、そこで話が終わってしまう。(A 自治体)
- ・占有者が墓じまいをしたいとのことで、占有状態を解除したいものの、本人に土地の所有の意向がない土地があり、解決策を見出せずにいる。(E 自治体)
- ・管理地は1筆なので解決されれば管理者としての責務が終わるものの、対象地は新たな所有者による適正管理への移行の意向がなく、管理上の課題もないため、動くことができない。(H 自治体)
- ・どこの家の墓であろうという有力情報が確認できている墓地について、その後の動きが途絶えている。(J 自治体)
- ・相続登記の義務化で罰則が設けられたことにより、これまで看板を見てもアクションを起こさなかった人々が、問い合わせするケースが出てきている。しかし、制度を案内すると、現状維持を選択される。(A 自治体)
- ・所有権の主張をする方とやり取りをしてきたが、その方が亡くなり、実態として相続した息子が所有権確認訴訟ではなく時効取得を主張されている。時効取得の場合には、特に議会において、沖縄管理者としての善管注意義務違反を問われるのではないかと危惧している。(E 自治体)

資料) ヒアリング調査結果より。

② 窓口への問い合わせ状況

都市部では所有権の主張等の問い合わせ等のある土地も多いが、高齢化や関係者の県外への転出等により、かつて問い合わせをしてきた方も対応ができなくなりつつあるケースも見られ、時間の経過により問題解決が困難な状況となっている。

- ・近年問い合わせ件数が減っている印象はなく、毎月1件ずつ程度は何らかの問い合わせがある。(A自治体)
- ・問い合わせのあった事例について、他の事例を参考に返還手続を進めようと考えていたものの、その後連絡がなく、連絡先もわからないため、こちらからアプローチすることができない。(D自治体)
- ・2年ほど前に金銭的負担を理由に返還を断念された方がいて以降、真の所有者を名乗る方からの問い合わせは途絶えている。(N自治体)

資料) ヒアリング調査結果より。

(2) 日常的な管理についての意見

① 現場確認

現場確認により、看板がなくなっていたとの確認結果もあり、問い合わせの手掛かりとなるよう、管理者にて立て直すことも考えられる。また、山の中などのアクセス困難な土地は、確認が手つかずの状況が続いている。

現場確認により新たな問題（隣接地における造成）が確認された土地があったという管理者も存在し、定期的な現場確認の必要性が改めて確認された。

- ・畑の利用は航空写真からは判断できないため、現場確認を予定している。(S自治体)
- ・現場確認で立ち入れた土地では、全て立て看板がなくなっていた。手つかずの様子に見えた。(T自治体)
- ・苦情があれば対応しており、自発的に見回り等はしていない。(A自治体)
- ・現場確認に行こうとしたが、山の中で危険を感じたため、全くできていない。(P自治体)

資料) ヒアリング調査結果より。

② 情報の記録、庁内の情報連携

沖縄の所有者不明土地の情報のファイリング方法や、公図の管理等については、各管理者で対応が異なっており、状況の確認や業務の引継ぎ等の障壁となっていることが確認された。また、沖縄の所有者不明土地と全国と同様の問題を抱える所有者不明土地で、所管が異なっており、情報が連携できていないという自治体が散見された。この結果、表題部所有者不明土地法に基づく探索の状況や、その他情報連携がうまくいっていない可能性が高く、連携体制を構築することが求められる。

- ・各所有者不明土地について、エリアごとに、航空写真とセットでファイリングしている。(C自治体)
- ・登記簿ではなく、本土復帰前の地籍簿が根拠となっているとみられる土地で、公図では地番

が見当たらず、場所が特定できていない土地がある。法務局から取得した公図はシステム上に落とし込んでいる。(G 自治体)

- ・沖縄の所有者不明土地と他の一般的な所有者不明土地で所管が別のため、どちらの案件が整理できていない場面がある。(L 自治体)
- ・表題部所有者不明土地法による探索に関しては、当課に対して照会などがきたことがない。防災の担当者が担当しているかもしれない。(T 自治体)

資料) ヒアリング調査結果より。

(3) 新たに顕在化した問題への対応

新たに顕在化した問題として、複数の自治体から、隣地の造成により管理地の形状が変更されているおそれや、隣地の上物の越境が判明した例が確認された。沖縄管理者の現地の確認により判明したものもあるが、占有者側の問い合わせにより判明し、沖縄管理者として現状を確認できていない土地もあり、沖縄管理者の必要な管理行為として、速やかな対応が求められる。その他、法務省の筆界特定制度により真の所有者を名乗る方の意に反する筆界が確定した事例も見られた。

- ・昨年度管理者連絡会議に参加したことをきっかけに、現地確認可能な土地とそうでない土地をまず確認し、立入可能な土地は全て現地確認を実施した。その結果1筆、隣接地で造成が行われており、管理地にもはみ出している懸念がある土地を発見したが、対応には至っていない。(F 自治体)
- ・現場確認したところ、隣接地の建物が建て壊しになっていて、更地になっているが、その部分が管理地にかかってきているかもしれない、境界の確認が必要な状況である。(Q 自治体)
- ・不動産会社より、隣地を購入したため、所有者不明土地と一緒に購入できないかという問い合わせがあった。何等かの上物が越境してしまっているので購入したいということであった。調べてみると伝えているが、まだ現地は確認していない。(J 自治体)
- ・真の所有者を名乗る方が存在する墓地と隣接する民有地で、法務局の筆界特定制度で筆界が確定してしまった。立ち合いはしておらず、筆界に対し異議を唱えたが受け入れてもらえなかった。真の所有者に対しては、所有権確認訴訟により所有権が確認された後に自身で筆界特定するよう案内している。(A 自治体)
- ・実態調査で使用の形跡ありとされている墓地について、その根拠が不明である。かつて墓地を担当していた経験からすると、使用されていない場合が多い印象であった。また、使用されていたとしても、拝所扱いである可能性もある。(M 自治体)
- ・ある管理地について、二重登記(自治体と個人)になっていることが判明し、管理解除となる可能性がある。現在確認しているところである。(S 自治体)

(4) 所有者不明土地管理制度の活用に向けた意見

① 申立ての可能性の高い土地に関する意見

今後、所有者不明土地管理制度の申立てがされる可能性のある土地、または、自治体、管理

者として申立てる必要があると考える土地について、得られた回答は以下の通りである。既に制度利用につながる可能性のある土地については、現時点で貸付している土地の占有者や隣地の所有者等から利用の意向が確認された。

【申立て準備が進められている土地】

- ・ 2号案件と同性質のミルフィーユ状の土地について、2件申立ての準備を進めている。

【新たな所有者による適正管理への移行が見込まれる土地】

- ・ 事業所用地、駐車場用地として貸し付けている土地について、事業所用地部分の占有者側から権利の整理ができないかと問い合わせが来ている。道路（市道）と、駐車場がT字に合わさった土地である。所有者不明土地管理制度で、新たな所有者による適正管理に移行したうえで、市道部分を分筆して処分するものと認識している。
- ・ 区画整理による一団の土地を駐車場として貸し付けているが、賃料の高さが先方の課題となっているようで、制度を利用して、新たな所有者による適正管理に移行できる可能性がある旨を伝えている。
- ・ 不動産会社が所有者不明土地の隣接の土地を購入したために所有者不明土地も含めて管理したいと相談をしてきている。上物が所有者不明土地に越境している状況である。
- ・ 拝所を地域の土地として登記したいとの連絡を受けた。表題部所有者不明土地法による探索調査の対象となっていたが手続中止となっている。
- ・ 所有者不明土地に隣接する会社から今後の土地の管理について相談を受けている。一団の筆界未定地の中に1筆だけ民有地（墓）が含まれている。隣接する会社の裏から崖地になっており、ブロックが置かれているところが筆界だと言われている。

【今後売却の可能性がある土地】

- ・ ホテル用地について、隣接の土地を所有する不動産事業者が他でも当制度を利用しているため、制度を利用して権利関係を整理し、新たな所有者による適正管理に動く可能性がある。賃料が安価であるため、制度利用に進まない可能性もある。
- ・ 事業所用の駐車場用地があり、賃料も高額になってきているため、制度を用いて権利関係の整理を行ったほうが良い土地だと思われる。
- ・ レストランとゴルフクラブがそれぞれ一部を占有する土地があり、ゴルフクラブが制度を利用する可能性がある。
- ・ 拝所と町道とゴルフ場の混在した土地については、拝所は自治会が管理している様子が見られており、制度を活用して整理できる可能性がある。

【行政として制度利用の必要性がある土地】

- ・ 軍用地については、現場確認ができていないが、防衛省からの賃料収入を歳計外で管理をしている。
- ・ 一団の公衆用道路14筆については、昨年度のケーススタディと同様に新たな所有者に移行して適正管理ができるのであれば参考にしながら制度利用を進めたい。

- ・ 県の総合運動公園の中の土地が4筆あり、周囲はすべて県の所有となっている。県の意向があれば制度利用の可能性はある。
- ・ 県の大型 MICE 施設ができる関係で宿泊施設などの関連施設の種地が必要になり、所有者不明土地のあるエリアくらいしか開発対象となりうる場所がないため動く可能性がある。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
- ・ 県のバイパス建設の候補地に挙がっている地域にも不明土地があり、ルートに該当した際には制度利用が見込まれる。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
- ・ 市役所庁舎東に公園整備の計画があるが、所有者不明土地6筆と通常の土地6筆の合計12筆が筆界未定となっている。計画の動きがない状況だが、筆界特定の要否やプロセス、制度を利用するのか、収用をするのかの検討が今後必要となる。

資料) ヒアリング調査結果より。

② 申立ての進め方に関する意見

現在、所有者不明土地管理制度の申立てに取り組んでいる案件では、申立書の記載内容について、申立の必要性や売却の確実性等の記載が求められる運用が見られている。また、真の所有者のいるおそれのある土地について、第三者による制度利用の懸念が見られた。

- ・ 制度の申立てに取り組んでいるが、新たに管理人を立てる必要性、処分行為の必要性を説明する必要があると那覇地方裁判所から求められるケースが出ており、どのように申立書に記載をするとよいか悩んでいる。
- ・ 申立人から売買金額が分からないため最終的な処分に踏み込んだ内容を書かないでほしいという意向が見られ、処分を想定していない申立書にしたところ、受理されなかったケースがあった。
- ・ 令和5年度のケーススタディでは、不動産鑑定をしたうえで申立てをする流れで整理をしていたが、裁判所で鑑定を実施して価格が決まる可能性が出てきている。鑑定価格によってはその後の処分の進め方に影響を与えることになることが懸念される。
- ・ 沖特管理者が真の所有者と思われる方等から過去に相談を受けたような土地であっても、第三者や占有者が管理者の知らないところで申立てを行った場合には、異議の申立てをしないと所有者がいるかもしれない土地が第三者の管理に渡ってしまうおそれがある。
- ・ 住宅街の中にあり、面積が大きく、活用可能性が高い土地が確認できた。真の所有者を名乗る方からの問い合わせがかなり昔にあったようだ。

資料) ヒアリング調査結果より。

③ 申立人の費用負担・買取価格に関する意見

管理者が申立ての相談を受けるにあたり、不動産鑑定費用の負担や、実際の売買価格の見通しに関する不安等の意見が見られた。

- ・ 申立時の予納金の中に、売却処分に向けた必要経費として不動産鑑定料も含まれるが、申立人の負担となるだろうか、所有者の負担となるだろうか。申立人の中には、精算時に予納金の中から鑑定料が戻ってくるのではないかと考えている人もいる。

- ・これまで長らく賃貸借契約をして借地してきた人は、借地権控除を受けられるのではと考えている場合が多そうな感触があり、いざ不動産鑑定をしてみたら更地価格で思ったより高くなってしまい、制度利用に至らないというケースが起こるのではないかと懸念している。

資料) ヒアリング調査結果より。

④ 分筆や筆界特定の対応が必要な土地に関する意見

制度の利用見込みがある土地の中には、分筆が必要な土地や筆界未定の土地が多くあり、これらの所有者不明土地管理制度の活用可否について意見が多く見られた。

- ・市役所庁舎東に公園整備の計画があるが、所有者不明土地 6 筆と通常の土地 6 筆の合計 12 筆が筆界未定となっている。計画の動きがない状況だが、筆界特定の可否やプロセス、制度を利用するのか、収用をするのかの検討が今後必要となる。
- ・所有者不明土地に隣接する会社から今後の土地の管理について相談を受けている。一団の筆界未定地の中に 1 筆だけ民有地（墓）が含まれている。隣接する会社の裏から崖地になっており、ブロックが置かれているところが筆界だと言われている。
- ・県の大型 MICE 施設ができる関係で宿泊施設などの関連施設の種地が必要になり、所有者不明土地のあるエリアくらいしか開発対象となりうる場所がないため動く可能性がある。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。
- ・県のバイパス建設の候補地に挙がっている地域にも不明土地があり、ルートに該当した際には制度利用が見込まれる。いずれも筆界未定のため、整理が必要である。

資料) ヒアリング調査結果より。

(5) 今後の管理への懸念

日常的な問い合わせの有無など、所有者不明土地について動きのある自治体とない自治体とで、所有者不明土地管理制度や、制度を踏まえた対応方法への理解が異なる傾向が見られた。

今後の管理に関しては、現状問い合わせ等がないため、受け身の対応の範囲では問題ない等の意見が多数みられたが、土砂崩れ等、今後起こり得るリスクへの懸念に関する意見も挙げられた。人手や予算が不足しており、これ以上の業務が課されれば対応が困難との意見もみられ、今後の突発的な災害対応や所有者不明土地管理制度の活用に向けた障壁になっていることが窺える。

- ・他の管理者がどのような管理をしているか知りたい。特に、近隣であればすぐ把握できるが、山の斜面などの確認方法を知りたい。(C 自治体)
- ・相談に来られても、わからないことが多すぎて答えられない。問い合わせに答えるために理解を深められる場があると良い。(J 自治体)
- ・具体的に何もできていないため、他の市町村がどのような取組みをしているか情報収集したい。特に、同様の村レベルでどのような管理を実施しているのかと、首長から良く尋ねられる。(M 自治体)
- ・所有者不明土地に特化した部署や担当者があるのか、どれくらいのマンパワーで対応しているのかを確認したい。(N 自治体)

- ・所有者不明土地管理制度についての理解が不十分である。相談が来ないので何もできない。(P 自治体)
- ・別の担当業務で手一杯であり、沖縄管理者として、全体的に今以上に対応していくことは難しい。人通りのない場所が多いため、ひとまず様子を見ている。(F 自治体)
- ・管理自体があまりできていない現状の状態でも大丈夫であれば、管理を継続することに特に問題はない。新たな管理業務が出てくると手に負えない。(F 自治体)
- ・管理の事務負担は少々あるが、時間を費やしているわけではないので、現状問題にはなっていない。(G 自治体)
- ・多くが山の中で、事業化の動きもなく、自治体として有効活用が求められるような土地ではないため、市町村管理としておくメリットはない。(G 自治体)
- ・急傾斜地にある土地も多く、土砂災害など何か起きて人家に被害があった場合などのリスクを考えると手を打つ必要性があると感じた。(M 自治体)
- ・村では、担当者しか沖縄の所有者不明土地問題を知らないような状態で、意識も低い。予算やマンパワーの面でもどのように取り組んでよいのか苦慮している。(M 自治体)
- ・幅広い業務を担当しているため、所有者不明土地に関する業務へのマンパワーが足りておらず、優先順位が下がることが課題である。(N 自治体)
- ・問い合わせはなく、ひっ迫した状況がない。兼務で対応しており、所有者不明土地に関しては優先順位が低くなる。(Q 自治体)

資料) ヒアリング調査結果より。