

VI. 沖縄の所有者不明土地の将来像と取組方針

本年度調査の結果を踏まえ、令和7年度以降における沖縄の所有者不明土地の将来像と「起因する問題」の解決に向けた取組方針と課題を整理する。

(1) 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けた将来像と取組方針

これまでの調査によって明らかとなった沖縄の所有者不明土地の実態と、現行の所有者不明土地関係法制度の趣旨・運用状況を踏まえ、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と、沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像と取組方針を設定する。

① 将来像

土地基本法や所有者不明土地関係法制度の趣旨²²を踏まえると、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像は、以下の通りである。

図表 87 沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決と沖縄の所有者不明土地の解消に係る将来像

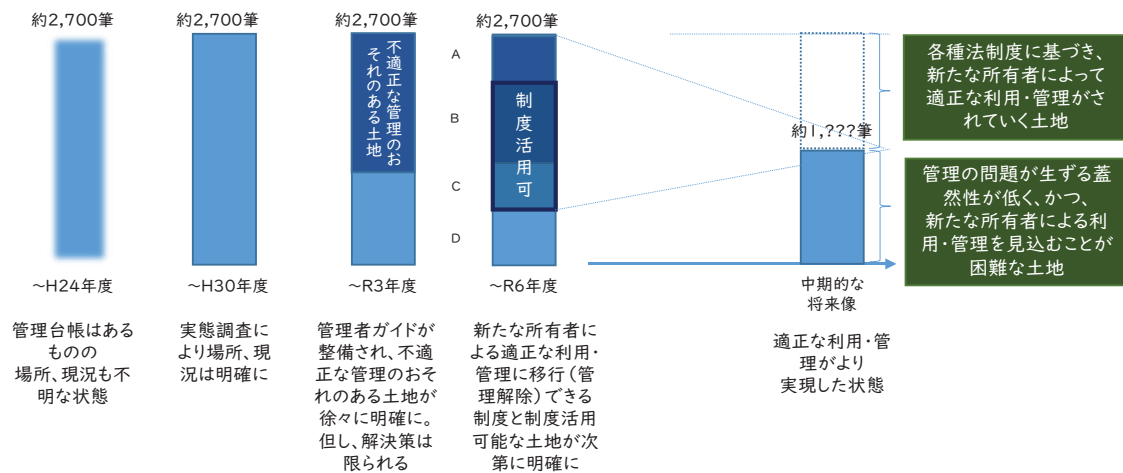
- ① 沖縄の所有者不明土地は、適正に利用及び管理されるとともに、沖縄の所有者不明土地が解消した後も、当該土地が適正に利用及び管理されることを望ましい状態とする。（沖縄特管理者による管理が解除されたものの、適正管理されていない土地を生み出す方策は適切でないと考える。）
- ② 沖縄の所有者不明土地は、真の所有者に返還され、適正に利用及び管理されることが最も望ましいものの、真の所有者が確認できる可能性が極めて低くなっていることから、今後は、所有者不明土地管理制度等の現行法制度²³を積極的に活用し、新たな所有者によって土地が適正に利用及び管理されることが、沖縄の所有者不明土地を解消していく方法である²⁴。
- ③ 現行法制度を最大限活用してもなお、沖縄の所有者不明土地には「管理の問題が生ずる蓋然性は低いものの、新たな所有者による利用・管理を見込むことが困難な土地」が残る可能性はある。
- ④ こうしたことから、まずは所有者不明土地管理制度等の現行法制度を活用した取組みを推進し、可能な限り適正な管理の問題と所有者不明土地の解消を図ることとする。なお、「沖縄の所有者不明土地に起因する問題」が生じる場合には、その時点での関係法制度の趣旨等を踏まえ、解決に向けた必要な措置を検討することとする。

²² 土地基本法では2020年改正において、第1条（目的）に「土地が有する効用の十分な発揮、現在及び将来における地域の良好な環境の確保並びに災害予防、災害応急対策、災害復旧及び災害からの復興に資する適正な土地の利用及び管理」を推進することが位置付けられた。所有者不明土地円滑化法、表題部所有者不明土地法、所有者不明土地管理制度についても同様の制度趣旨が位置付けられている。

²³ 適用される法制度は、所有者不明土地管理制度の適用が最も想定されるが、実態調査においてA類型（真の所有者として所有の意思を有する者の手がかりがある土地）とされた土地を中心とした233筆については、表題部所有者不明土地法に基づく探索により所有者の特定が進められているところ。今後も同様の土地が生じた場合は、同法に基づく探索の対象としていくことは考えられる（望ましい）。

²⁴ 沖縄特管理者へのアンケート調査結果分析では、②によって最大で1,081筆の沖縄の所有者不明土地の解消を見込むことができると推計された。

図表 88 「沖縄の所有者不明土地」の過去の変遷と将来像のイメージ



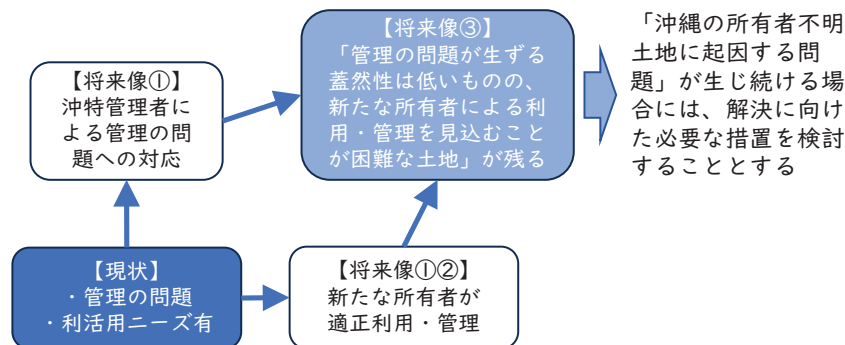
② 取組方針

将来像③に示した土地だけが残る状態に向けて、当面、土地の特徴に応じて、以下の2通りの取組みを進めていくことが考えられる。

まず、新たな所有者によって適正な利用及び管理を見込める土地については、所有者不明土地管理制度等を最大限活用し、所有者不明土地の解消を図る。

また、不適正な管理のおそれのある土地（管理の問題が生ずる蓋然性が高い土地）については、沖特管理者によって適正管理化を図る。

図表 89 将来像と2つの取組方針の関係図



前述の2通りの取組みに対して、土地の適合度合いを沖特管理者へのアンケートから整理すると、図表 90 に示す通り「沖縄の所有者不明土地」を4つに分類でき、それぞれの特徴に応じた取組みの推進が考えられる。

分類A・Bについては、不適正な管理のおそれのある土地（または管理の問題が生ずる蓋然性が高い土地）であることから、その解消に向けた取組みを促進する。

また、分類Cについては沖特管理者による適正な利用・管理を維持しつつ、よりよい利

これらの結果として、最終的には、沖縄の所有者不明土地が分類Dの性質の土地のみになることを目指す。

①新たな所有者によって適正な利用及び管理を

見込めない土地	見込める土地
■ A：不適正な管理の土地 ● 例) 所有意思が確認できない墓地利用、斜面崩壊のおそれのある土地	■ B：利用が見込め、かつ不適正な管理の土地 ● 例) 道路・公園等で無権原占有されている土地
■ D：いずれにも該当しない土地 ● 例) 山地にある墓地（跡地）、原野・山林。一時的な借地利用	■ C：利用が見込める土地 ● 例) 駐車場など所有意思もある借地利用の土地 立地条件の良い土地

新たな所有者によって適正な利用及び管理

分類	取組方針
A	○沖特管理者による適正管理化の促進（303 筆） ■状態例：所有の意思が確認できない墓地利用、斜面崩壊の恐れのある土地 ■取組方針：占有・利用者、危険な状態の土地へ働きかけることで、適正管理化（他象限への移行措置）を図る。 具体的には、土地の明渡請求を求め、これに応じてもらえない場合には、賃貸借契約の締結や所有者不明土地管理制度の活用などを求め適正管理化を図る。 （これらの結果、分類 B～D へ移行していくことになる。）
B	○所有者不明土地管理制度の活用促進（1,004 筆） ■状態例：道路・公園等で無権原占有されている土地 建物所有目的で占有されている土地 ■取組方針：土地の明け渡しが困難と考えられるため、占有者等に対して所有者不明土地管理制度の活用を求め、新たな所有者によって、適正な利用及び管理がされ、所有者不明状態も、不適正な管理のおそれも解消することを促進する。
C	○沖特管理者による、より適正な利用・管理に向けた検討・対応（所有者不明土地管理制度の活用を含む）（252 筆）

	■状態例：駐車場など所有意思もある借地利用の土地、立地条件の良い土地 ■取組方針：適正な利用及び管理がされている状態を維持することが基本となるが、その観点から、新たな所有者による適正な利用及び管理がより望ましいと考えられる場合には、所有者不明土地管理制度の活用を求め、所有者不明状態を解消していくこともできる。
D	○沖特管理者による適正管理の維持（1,014筆＋α） ■状態例：山地にある墓地（跡地）、原野・山林、一時的な借地利用 ■取組方針：適正な利用及び管理がされている現状を維持する。（管理の継続）

③ （参考）取組方針の各分類に含まれる筆数の集計分析

1) 分析の枠組み

将来像に向けた取組方針として、沖縄の所有者不明土地を「新たな所有者によって適正な利用及び管理を見込めるか」「不適正な管理のおそれがあるか」の2軸によって、4区分に分類し、取組みを推進することが考えられる。

ここでは、管理地全数調査票における占有類型、賃貸借契約の有無、占有者または占有者以外の主体が新たな所有者として適正管理の意向の有無、沖縄管理者からみた土地条件等に基づく所有者不明土地管理制度の活用可能性（新たな所有者として適正管理の意向を有する者が現れる見込み）についての回答結果に基づき、取組方針の枠組みの各分類における所有者不明土地の総量と傾向を整理した。

図表 92 将来像に向けた取組方針における各分類の集計対象土地

		新たな所有者によって適正な利用及び管理	
		見込めない	見込める
不適正な管理のおそれ (管理の問題が生ずる蓋然性)	ある・高い	分類 A ・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約がなく、占有者や占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地	分類 B ・占有類型①②の管理地 ・占有類型③⑤の管理地のうち、賃貸借契約がない土地 ・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約がなく、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）意向が示されたか、売買の対象となる見込みがある土地
	ない・低い	分類 D ・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約があって、占有者や占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地 ・占有のみられない土地のうち、占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されず、かつ売買の対象となる見込みがない土地	分類 C ・占有類型③⑤の管理地のうち、賃貸借契約がある土地 ・占有類型④⑥の管理地のうち、賃貸借契約があって、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）意向が示されたか、売買の対象となる見込みがある土地 ・占有のみられない土地のうち、占有者以外の主体から土地所有権の取得（買受け）意向が示されたか、売買の対象となる見込みがある土地

占有類型	賃貸借契約	土地所有権取得意向	売買の対象となる見込み	分類
占有類型①②				⇒分類 B
占有類型③⑤	×			⇒分類 B
	○			⇒分類 C
占有類型④⑥	×	×	×	⇒分類 A
		×	○	⇒分類 B
		○	×	

	○	○	○	⇒分類 D
		×	×	
		×	○	⇒分類 C
		○	×	
		○	○	
占有の見られない土地		×	×	⇒分類 D
		×	○	⇒分類 C
		○	×	
		○	○	

注) 占有状況・類型が不明（わからない・把握していない）と回答された土地は集計の対象外。

2) 全体の傾向

分析を行った結果、分類 A が 303 筆、分類 B が 1,004 筆、分類 C が 252 筆、分類 D が 1,014 筆という結果となった。分類 A、B の管理地は全管理における半数を占めており、管理の適正化や新たな所有者による適正な利用・管理への移行を目指していくことが求められる。

さらに、所有者不明土地管理制度の活用可能性のある土地すべてに制度が適用され、売却処分により管理が終了した場合、分筆の可能性を考慮すると 1,606 筆まで沖縄の所有者不明土地が減少する見込みである。（図表 74 参照）

特に、分類 B の 1,004 筆に関しては、管理の適正化の観点からも、積極的に所有者不明土地管理制度等の活用を促進し、新たな所有者による適正な利用・管理につなげていくことが望ましい。

3) 沖縄管理者別の傾向

沖縄管理者別に取り組方針 4 区分ごとの管理筆数を整理したものが図表 93 である。さらに、A と B に分類された管理地を、筆数順で整理したものが図表 94 で、管理地総数との割合で整理したものが図表 95 である。

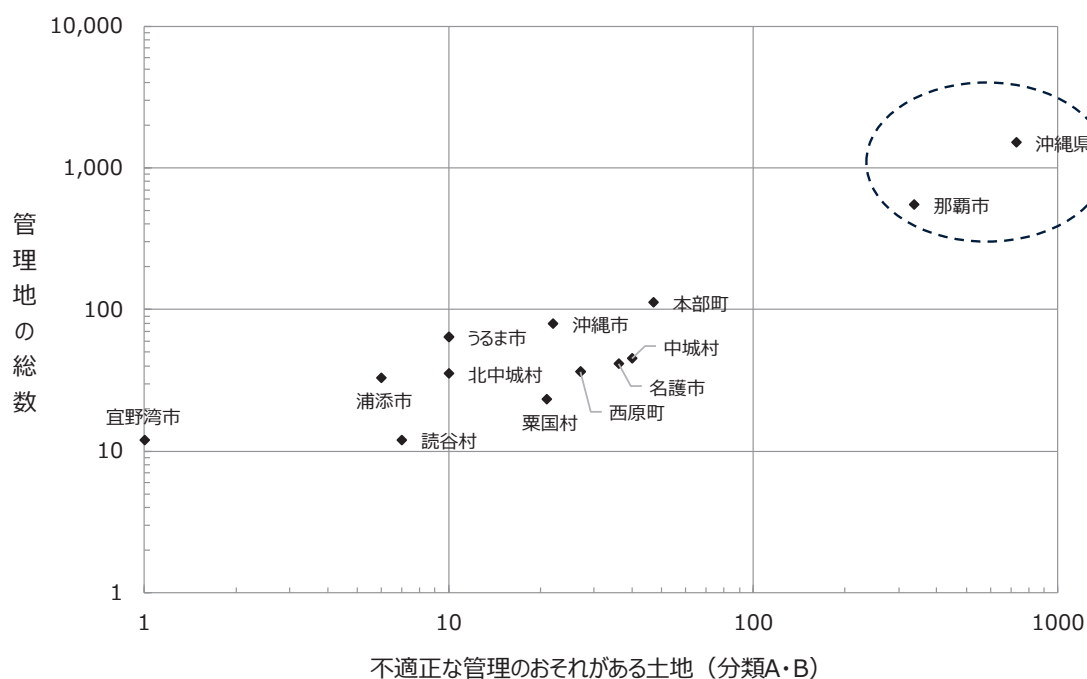
沖縄県および那覇市は、沖縄管理者の中でも管理地が特に多い中、A と B に分類される管理筆数が多く（沖縄県 730 筆、那覇市 337 筆）、その割合も高い（沖縄県 48.6%、那覇市 61.5%）ことから、管理体制を整備することによって土地の明け渡し請求等の適正管理の促進又は所有者不明土地管理制度の活用促進が最も期待される。

図表 93 沖縄管理者別にみた取組方針4区分ごとの管理筆数

No.	管理者	管理地 総数	分類 A	分類 B	分類 C	分類 D	分類 A+B	分類 A+B の割合
0	沖縄県	1,503	4	726	155	607	730	48.6%
1	那覇市	548	159	178	67	144	337	61.5%
2	宜野湾市	12	1	0	0	11	1	8.3%
3	浦添市	33	2	4	0	27	6	18.2%
4	名護市	41	8	28	2	3	36	87.8%
5	糸満市	8						
6	沖縄市	79	4	18	13	43	22	27.8%
8	うるま市	64	9	1	0	54	10	15.6%
9	南城市	13	0	0	0	13	0	0.0%
10	大宜味村	1						
11	今帰仁村	1						
12	本部町	112	23	24	10	55	47	42.0%
14	伊江村	1						
15	読谷村	12	3	4	0	5	7	58.3%
16	嘉手納町	7						
17	北中城村	35	9	1	0	23	10	28.6%
18	中城村	45	37	3	0	5	40	88.9%
19	西原町	36	21	6	0	9	27	75.0%
20	与那原町	100	0	0	0	0	0	0.0%
21	南風原町	5						
24	粟国村	23	20	1	0	2	21	91.3%
26	久米島町	3						
27	八重瀬町	5						
県管理地		1,503	4	726	155	607	730	48.6%
市町村管理地		1,184	299	278	97	407	577	48.7%
計		2,687	303	1,004	252	1,014	1,307	48.6%

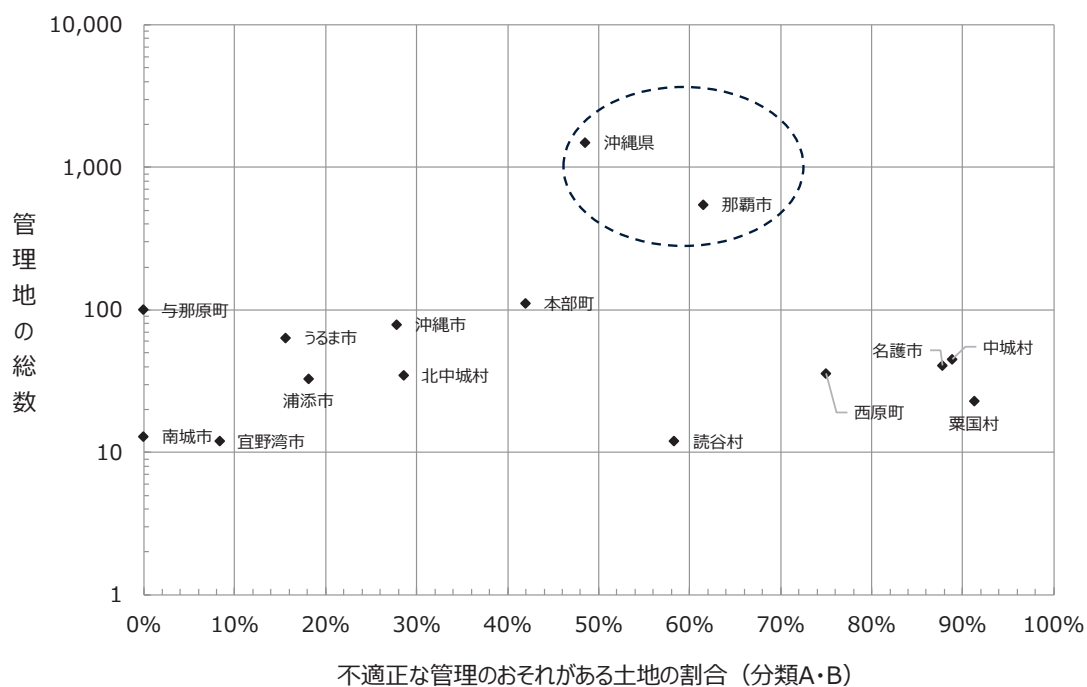
注) 秘匿処理の観点から、管理地数が10筆以下の管理者の結果は空欄としている。

図表 94 沖縄管理者別の管理地総数とA・Bに分類される管理筆数



注）秘匿処理の観点から、管理地数が10筆以下の管理者は散布図に示していない。

図表 95 沖縄管理者別の管理地総数とA・Bに分類される管理筆数の割合



注）秘匿処理の観点から、管理地数が10筆以下の管理者は散布図に示していない。

4) 集計結果

i. 分類 A (不適正な管理のおそれのある土地)

分類 A は県管理地で 4 筆、市町村管理地で 303 筆となっており、主な管理者は那覇市（159 筆）、中城村（37 筆）、本部町（23 筆）、西原町（21 筆）、粟国村（20 筆）である。

図表 96 【沖縄管理者別】分類Aの管理地数

No.	管理者	占有類型④	占有類型⑥	計
0	沖縄県	4	0	4
1	那覇市	159	0	159
2	宜野湾市	0	1	1
3	浦添市	2	0	2
4	名護市	8	0	8
5	糸満市			
6	沖縄市	4	0	4
8	うるま市	9	0	9
9	南城市	0	0	0
10	大宜味村			
11	今帰仁村			
12	本部町	23	0	23
14	伊江村			
15	読谷村	3	0	3
16	嘉手納町			
17	北中城村	9	0	9
18	中城村	37	0	37
19	西原町	21	0	21
20	与那原町	0	0	0
21	南風原町			
24	粟国村	20	0	20
26	久米島町			
27	八重瀬町			
県管理地		4	0	4
市町村管理地		298	1	299
計		302	1	303

占有類型	賃貸借契約	土地所有権取得意向	売買の対象となる見込み	分類
占有類型④⑥	×	×	×	⇒分類 A

注) 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。

ii. 分類 B（制度の利用が見込め、かつ不適正な管理のおそれのある土地）

分類 B は県管理地で 726 筆、市町村管理地で 278 筆となっており、主な管理者は沖縄県（726 筆）、那覇市（178 筆）、名護市（28 筆）、本部町（24 筆）、沖縄市（18 筆）である。

図表 97 【沖特管理者別】分類Bの管理地数

No.	管理者	占有 類型①	占有 類型②	占有 類型③	占有 類型⑤	占有 類型④	占有 類型⑥	計
0	沖縄県	272	365	4	69	0	16	726
1	那覇市	48	18	2	29	81	0	178
2	宜野湾市	0	0	0	0	0	0	0
3	浦添市	3	0	1	0	0	0	4
4	名護市	20	0	0	4	4	0	28
5	糸満市							
6	沖縄市	8	1	0	4	5	0	18
8	うるま市	0	0	1	0	0	0	1
9	南城市	0	0	0	0	0	0	0
10	大宜味村							
11	今帰仁村							
12	本部町	15	3	0	6	0	0	24
14	伊江村							
15	読谷村	0	4	0	0	0	0	4
16	嘉手納町							
17	北中城村	0	0	0	1	0	0	1
18	中城村	0	0	0	3	0	0	3
19	西原町	1	0	2	2	1	0	6
20	与那原町	0	0	0	0	0	0	0
21	南風原町							
24	粟国村	1	0	0	0	0	0	1
26	久米島町							
27	八重瀬町							
県管理地		272	365	3	69	0	16	726
市町村管理地		101	26	11	49	91	0	278
計		373	391	14	118	91	16	1004

占有類型	賃貸借契約	土地所有権取得 意向	売買の対象となる 見込み	分類
占有類型①②				⇒分類 B
占有類型③⑤	×			
占有類型④⑥	×	×	○	
		○	×	
		○	○	

注) 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。

iii. 分類 C（制度の利用が見込める土地）

分類 C は県管理地で 155 筆、市町村管理地で 97 筆となっており、主な管理者は沖縄県（155 筆）、那覇市（67 筆）、沖縄市（13 筆）、本部町（10 筆）である。

図表 98 【沖特管理者別】分類Cの管理地数

No.	管理者	占有類型③	占有類型⑤	占有類型④	占有類型⑥	占有なし	計
0	沖縄県	0	111	0	21	23	155
1	那覇市	0	64	0	0	3	67
2	宜野湾市	0	0	0	0	0	0
3	浦添市	0	0	0	0	0	0
4	名護市	0	0	0	0	2	2
5	糸満市						
6	沖縄市	0	0	0	1	12	13
8	うるま市	0	0	0	0	0	0
9	南城市	0	0	0	0	0	0
10	大宜味村						
11	今帰仁村						
12	本部町	0	0	0	0	10	10
14	伊江村						
15	読谷村	0	0	0	0	0	0
16	嘉手納町						
17	北中城村	0	0	0	0	0	0
18	中城村	0	0	0	0	0	0
19	西原町	0	0	0	0	0	0
20	与那原町	0	0	0	0	0	0
21	南風原町						
24	粟国村	0	0	0	0	0	0
26	久米島町						
27	八重瀬町						
県管理地		1	111	0	21	23	155
市町村管理地		0	64	0	6	27	97
計		1	175	0	27	50	252

占有類型	賃貸借契約	土地所有権取得意向	売買の対象となる見込み	分類
占有類型③⑤	○			⇒分類 C
占有類型④⑥	○	×	○	
		○	×	
		○	○	
占有の見られない土地		×	○	
		○	×	
		○	○	

注）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。

iv. 分類 D（いずれにも該当しない土地）

分類 D は県管理地で 607 筆、市町村管理地で 407 筆となっており、主な管理者は沖縄県（607 筆）、那覇市（144 筆）、本部町（55 筆）、うるま市（54 筆）、沖縄市（43 筆）、浦添市（27 筆）、北中城村（23 筆）、南城市（13 筆）、宜野湾市（11 筆）である。

図表 99 【沖縄管理者別】分類Dの管理地数

No.	管理者	占有類型④	占有類型⑥	占有なし	計
0	沖縄県	1	0	606	607
1	那覇市	0	0	144	144
2	宜野湾市	0	0	11	11
3	浦添市	0	1	26	27
4	名護市	0	0	3	3
5	糸満市				
6	沖縄市	0	0	43	43
8	うるま市	0	36	18	54
9	南城市	0	0	13	13
10	大宜味村				
11	今帰仁村				
12	本部町	0	0	55	55
14	伊江村				
15	読谷村	0	2	3	5
16	嘉手納町				
17	北中城村	0	0	23	23
18	中城村	0	0	5	5
19	西原町	0	0	9	9
20	与那原町	0	0	0	0
21	南風原町				
24	粟国村	0	0	2	2
26	久米島町				
27	八重瀬町				
県管理地		1	0	606	607
市町村管理地		0	39	368	407
計		1	39	974	1014

占有類型	賃貸借契約	土地所有権取得意向	売買の対象となる見込み	分類
占有類型④⑥	○	×	×	⇒分類 D
占有の見られない土地		×	×	

注）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) 将来像と取組方針の実現に向けた課題

① 所有者不明土地管理制度の適用における実務・手続上の課題整理と解決策の検討

本年度調査において、所有者不明土地管理制度の適用における、沖縄の所有者不明土地に起因する問題については、その解決策が概ね講じられた。しかしながら、明確な結論が得られていない点の一部に残っているほか、令和7年1月末現在では、沖縄の所有者不明土地に対する所有者不明土地管理命令が取消（終了）された事例は確認できていないため、今後も制度適用の手続・実務の過程で新たな問題が生じる可能性がある。

沖縄の所有者不明土地に起因する問題について、明確な結論が得られていない点や今後生じる課題は、有識者検討会において、専門家の助言を得ながら解決策を検討していくこととする。

② 所有者不明土地管理制度の活用に係る適切な周知の実施

沖縄の所有者不明土地への所有者不明土地管理制度の活用に関しては、同制度の趣旨が「土地の適正な利用及び管理にある」ことや沖縄特管理者による管理がされていることに對する十分な理解や対応がされていないことにより、同制度の円滑な活用や沖縄特管理者による適正な管理に支障をきたしているケースが確認されている。

前項において提示した取組方針を実現するためには、所有者不明土地管理制度をより円滑に、また、効果的に活用していく必要があり、前述の支障を解消していく必要がある。

これまでも沖縄弁護士会や沖縄県司法書士会への説明会等で必要な周知を行ってきたが、申立人（申立てを検討している者）に対しても、より積極的に周知を図っていくことが、前述の支障を解消していく上で必要である。

全国における活用事例や制度周知の状況も見極めつつ、周知を促進していくこととする。

③ 沖縄特管理者が現に抱える問題・課題への対応と管理ガイドの充実

本年度調査において、所有者不明土地管理制度運用の最新動向を踏まえた「沖縄復帰特措法に基づく管理者の「沖縄の所有者不明土地」管理ガイド」を更新している。

今後、沖縄特管理者が本ガイドを参考に、取組方針に位置付けられた取組みを進めていくことが期待される。これまでのガイド作成では法的な適切性を重視してきたため、沖縄特管理者が実際に取組みを進める中で、実務上の悩みが生じていたと考えられる。

今後、本ガイドにより、取組方針に位置付けた取組みをよりの確に支えられるよう、沖縄特管理者の悩みを解消できる内容の充実に努めていく。

また、本ガイドの内容に対して、沖縄特管理者が的確に実務に対応できるよう、適正管理に関する知識・理解の浸透と、沖縄特管理者における管理体制を整える環境づくりも課題である。