

わかりやすい土地読本

未来のための -とちかつよう- 土地活用



10

十月一日は土地の日です!

月は土地月間

令和4年度土地月間ポスターコンテスト 大賞受賞作品 作者：植野 明日香さん



国土交通省 監修

10月は土地月間

10月1日は「土地の日」です。

十 + 一 = 土

国土交通省では、「土」の字を分解すると「十」と「一」となることから、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定めています。



目次

はじめに

第1章 土地について知ろう 01

- 1.土地とわたしたちの暮らし 02
- 2.地価公示からみる土地の動き 11

第2章 生活に役立つ法律・制度等 14

- 1.土地に関する法律 15
- 2.土地に関する税制 26
- 3.全国版空き家・空き地バンク 28
- 4.土地問題に関する相談窓口 29

第3章 土地に関する仕事を知ろう 31

- 1.土地に関するお仕事紹介（総論） 31
- 2.「不動産鑑定士」の仕事 32

第4章 土地月間の活動紹介 34

- 1.土地の日と土地月間 35
- 2.土地活用モデル大賞 35
- 3.第2回土地月間ポスターコンテスト 41

おわりに

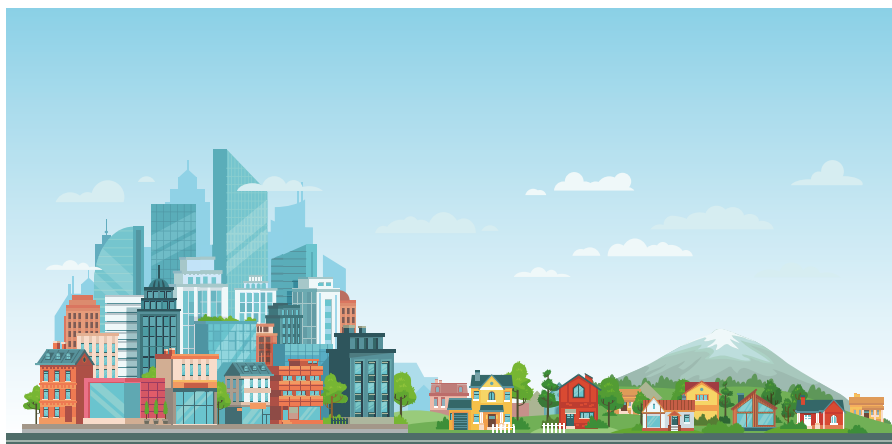
参考ホームページ一覧 44

はじめに

皆さんは、日頃、「土地」について考えることがありますか。多くの人にとって、土地は、家の購入や財産相続の時に関わるくらいで、あまり考えたことが無い方も多いのではないのでしょうか。しかし、土地は、私たちの日常生活や企業活動などに不可欠な基盤であり、貴重な資源です。土地が適正に取引されなかったり、有効に利用・適切に管理されなかったりすれば、私たちの生活にとっても望ましいことではありません。

これまで、土地に関する政策が様々講じられてきましたが、土地基本法の施行から30年以上が経過した今、土地に関する制度が変化しており、今後の私たちの暮らしにも大きな影響があります。

それに合わせて、皆さんに土地政策を身近に感じてもらえるよう、土地月間（10月）の取組を大幅に強化しました。この土地読本の改訂もその取組の一つです。土地読本を読んで、一緒に土地について考えてみましょう。



第1章 土地について知ろう

第1章では、土地の歴史を振り返りつつ、私たちの日常生活・経済活動と土地がどのように関わっているのかをご紹介します。



1. 土地とわたしたちの暮らし

(1) 土地の所有権の歴史

現代では、土地を所有することができます。さらに、所有するだけでなく、貸借することや、抵当権を設定することもできます。これらの権利は、今では当たり前のものであり、私たちの生活の前提となっていますが、私たちは、これらの権利を最初から持っていたわけではありません。ここでは、私たちがどのように土地の所有権を獲得したのか、その歴史を振り返りたいと思います。

歴史の授業において、最初に土地の権利が登場するのは、大化の改新ではないでしょうか。孝徳天皇は、646年に改新の詔を発出し、その中で、全ての土地と人民は公に属するとする制度、いわゆる公地公民制を開始しました。そして、全ての土地が天皇に帰属するという前提のもと、班田収授法に基づき、土地を人民に支給し、その土地から租税を徴収することにしました。ここに、土地を基礎とする中央集権的な租税体制が生まれたのです。

しかし、奈良時代になり、農地を拡大して生産力を高める目的から、農地を開墾した者には三代に渡って私有を認める三世一身法や、永年に渡って私有を認める墾田永年私財法が施行され、公地公民制の原則はすぐに破綻していきました。その結果、有力な豪族、貴族、寺などが、農民などを使って私有地を拡大し、権勢をふるうようになりました。平安時代に入り、貴族を中心として荘園制度が出来上がり、管理人である武士が台頭、鎌倉時代には、幕府が守護・地頭、朝廷が国司をそれぞれ任命して、土地を管理するようになり、土地にまつわる権利関係は複雑になっていきました。しかし、1594年、豊臣秀吉が、初めて、全国的な農地の測量を行う

とともに、土地の権利関係を整理し、各地の大名が直接農地を支配する仕組みが構築されました。この仕組みは、江戸時代になっても引き継がれましたが、農地については田畑永代売買禁止令によって、その売買が禁止されました。一方で、農地以外の町人地や武家地などには所有権は認められ、町人地については「沽券」による売買が活発に行われていたようです。明治時代になると、1869年の版籍奉還により、各藩が、所有していた土地を朝廷に返還し、一度、天皇が土地を所有するという形式を取りました。その後、1873年の地租改正で、地券を交付して土地に対して一律に課税する一方で、新たに国家が土地を私人に付与し、ここで初めて個人に対する土地の私的所有が認められることとなりました。法令上も、大日本帝国憲法や登記法をはじめ、「所有権」という言葉が用いられるようになりました。

このように、時代の変遷とともに、国家社会における土地の在り様やとらえ方も変化し、紆余曲折を経て、今のような土地の所有権が確立されました。しかし、いずれの時代においても、土地は社会制度や私たちの生活と深く結びつき、それらの基盤となるものでした。

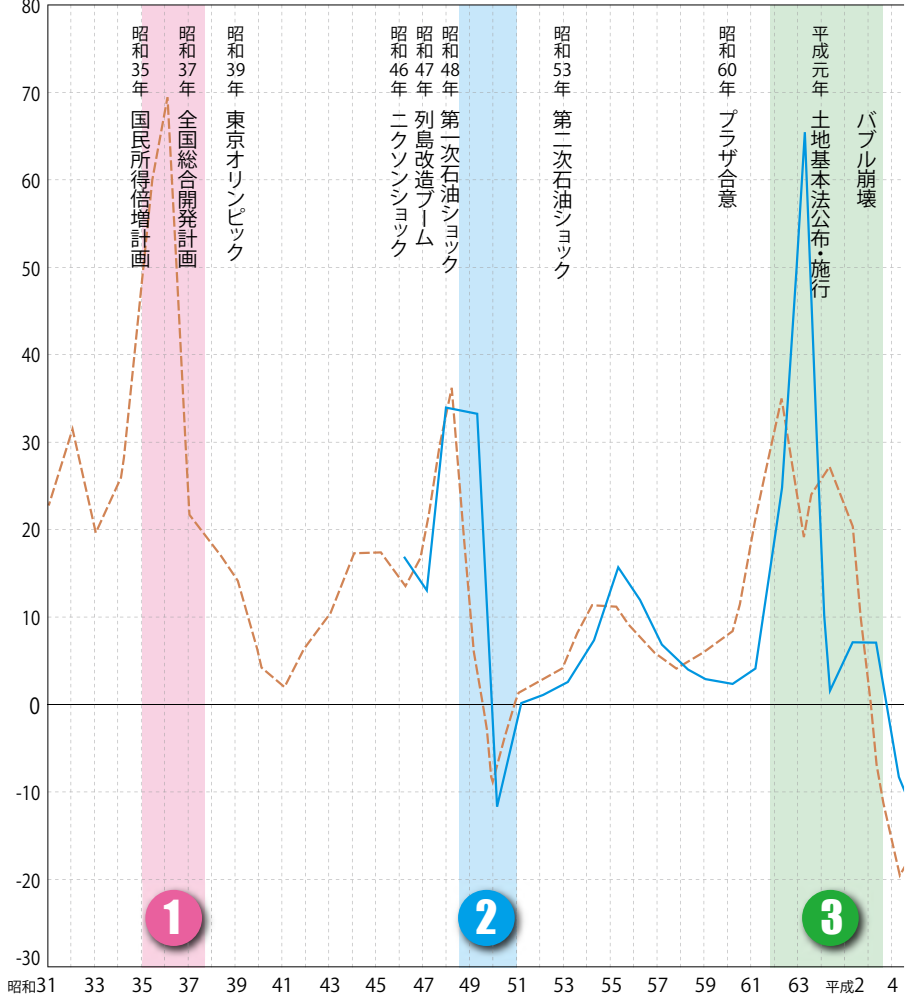


奈良・平城宮跡 朱雀門

(2) 高度経済成長期からの地価動向

次に、近代以降の地価の動きを見ながら、その歴史的背景をご紹介します。

(%) 対前年変動率 **図表1-1 長期的な地価の動向**



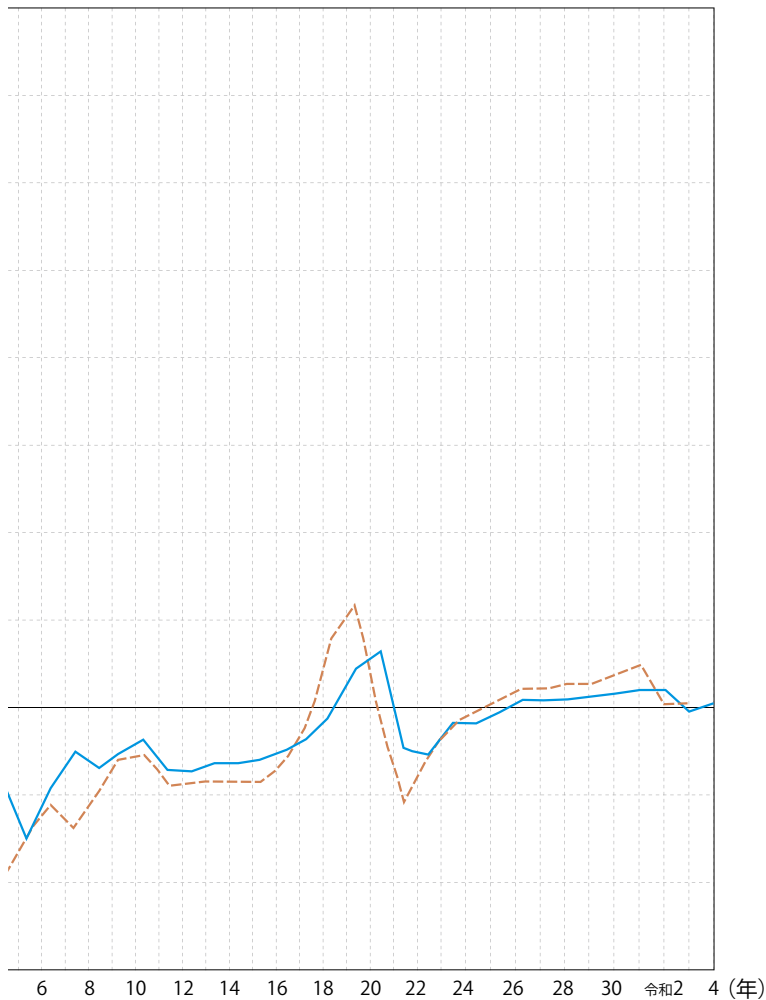
1 戦後1回目の地価高騰

- 高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
- 大都市、工業地中心の地価上昇

2 戦後2回目の地価高騰

- 列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大
- 農林地を含め全国的に地価上昇が拡大
- 土地神話の一般化

- 地価公示【東京圏・全用途平均】対前年変動率(国土交通省)
※地価公示は昭和45年から始めました。
- - - 市街地価格指数【六大都市全用途平均】各年9月末の対前年変動率
(財)日本不動産研究所



3 戦後3回目の地価高騰

- 金余り状況を背景とし、
(1)東京都心部での業務地需要の増大、(2)周辺住宅地における買換え需要の増大、(3)投機的取引の増大
- 東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、地方圏へと波及

図表1-1は、戦後から令和4年までの地価の動きを示したものです。昭和30年から平成3年までの地価動向について見ると、ほぼ一貫して地価が上がっていることがわかります。その中でも、地価が大きく上がった時期は3回ありました。

1回目の地価高騰は、高度経済成長を背景として、昭和30年代半ばに起こりました。この時期に第2次産業が急速に発展し、民間企業が積極的に設備投資を行い、工業用地の需要を急速に拡大させたことによるものです。

2回目の地価高騰は、昭和47年・48年を中心に起こりました。企業の事業用地に対する需要、大都市への人口集中に伴う宅地需要の増大に加え、国際金融情勢に由来する過剰流動性(注1-1)や、当時の「列島改造ブーム」を受け、開発により地価が上がることを見越しての投機的な土地需要が増大したことなどがその要因とされています。こうして、土地は持っているだけで価値が上がる資産だという「土地神話」が形成されていきました。

3回目の地価高騰は、昭和60年代のいわゆるバブル経済によって起こりました。それまでに定着していた「土地神話」はバブル経済の発生・拡大に大きな影響を及ぼし、地価が上がることに對する過剰な期待感から、企業等による投機的な土地取引が頻発しました。

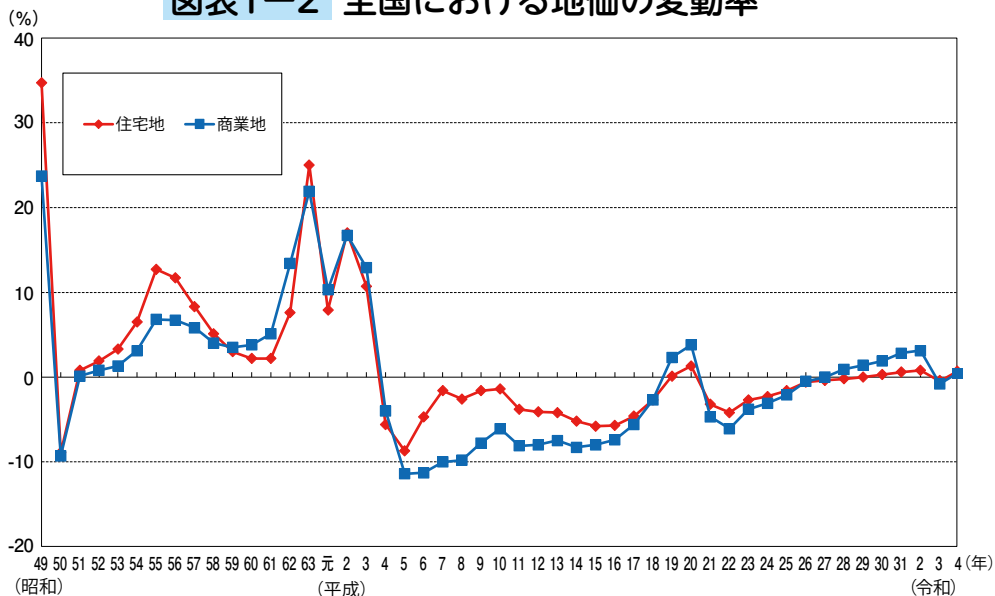
その後、バブルの崩壊に伴い地価が下がりはじめ、全国平均では平成4年から15年連続で下がり続けました。平成19年・20年地価公示において2年連続しての上昇を見せた後、平成21年地価公示から再び下落に転じました。その後、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していましたが、令和3年地価公示において、新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は5年ぶり、商業地は7年ぶりの下落となりました。令和

4年地価公示においては、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。(図表1-1、1-2、1-3、1-4)。

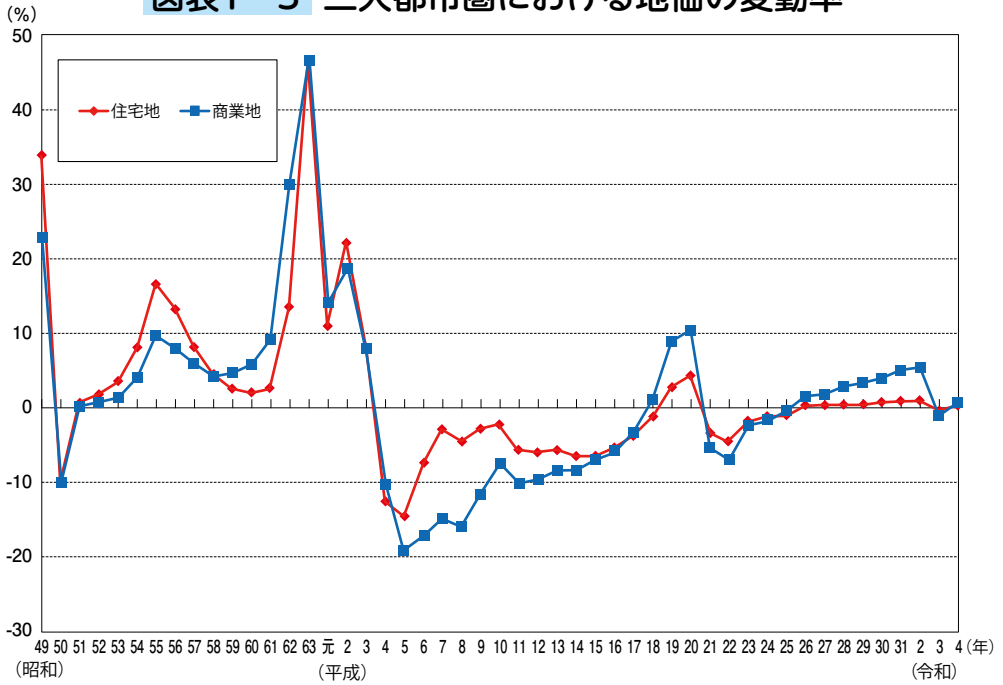
(注1-1)

当時経済力の低下していたアメリカが、金やその他の資産とドルとの交換を停止した(ニクソン・ショック)ため、ドルの信用が下がり、ドルを売って円を買う動きが起こり、これに対応した通貨政策の過程で、通貨が正常な経済活動に必要な量以上に出回り(過剰流動性)、貨幣価値が下がり、物価が大きく上がりました。

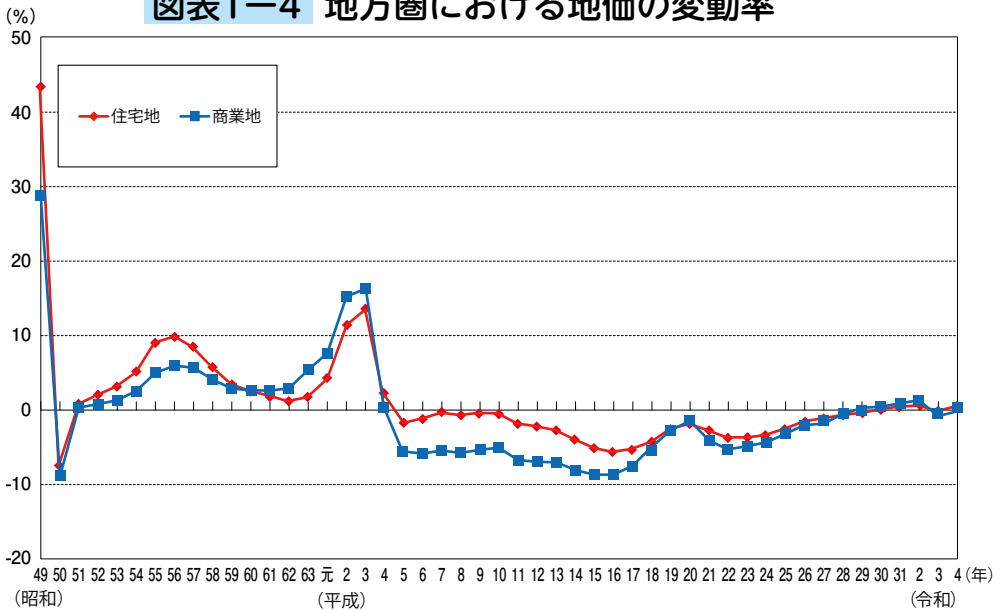
図表1-2 全国における地価の変動率



図表1-3 三大都市圏における地価の変動率



図表1-4 地方圏における地価の変動率



(3) 最近の土地問題

日本が、人口減少・少子高齢化社会に突入していることは皆さんもご存じのとおりです。日本の総人口は、2008年をピークに減少し始めており、2065年には、8,808万人になるという推計もあります（国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」。）こうした人口減少・少子高齢化社会は、土地利用の需要の低下をもたらしています。また、都市部への移住により、地方を中心に、土地を所有している意識が希薄になっていると言われてしています。さらに、遺産分割をしないままに、相続を繰り返し、土地所有者がねずみ算式に増加する事例が増えています。これらを受けて、所有者が不明な土地や、所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全土地が全国的に増加しています。所有者不明土地や管理不全土地は、公共事業や地籍調査を行う場面において、所有者の特定に多大なコストを要するため、円滑に事業を実施することが困難となるだけでなく、土地が適切に管理されないことによって、雑草の繁茂や不法投棄といった周辺の土地に迷惑が生じる事例も発生しています。今後、より一層の人口減少・少子高齢化が進展すれば、さらに所有者不明土地や管理不全土地が増加すると見込まれ、早急な対応が必要となってきます。これらの対策については、第2章以降でご紹介します。



(4) これからの土地の活用方法

このように、土地をめぐる環境が大きく変化する中、今後、土地はどのように活用されていくべきなのでしょう。この点について、国土交通省の専門家会議が検討を重ねました。

国土審議会土地政策分科会特別部会において、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討が進められ、令和元年12月には、中間とりまとめが公表されています。中間とりまとめでは、土地・不動産の有効活用や防災・減災、地域への外部不経済の発生防止を今後の土地政策の課題と認識し、これらの課題の解決に向けて、

- ①経済成長や地域の活性化、持続可能性の確保につながる地域づくり・まちづくりを進める中で、土地需要の創出や喚起、顕在化に取り組むこと
- ②所有者等による適正な土地の管理を促すとともに、これが困難な場合には、土地を適正に利用・管理する意思があり、それができる担い手に土地に関する権利を円滑に移転していけるように取り組むこと

をこれからの土地政策における重要な方向性とししました。つまり、地域の中で土地活用を模索すること、土地管理を促すとともに適切な担い手に土地権利を譲渡することを柱として、今後の土地政策が行われていくこととなります。

2. 地価公示からみる土地の動き

土地は衣服や食品のように頻繁に取引されるわけではなく、全く同じ土地というものは二つとないという特性があります。また、取引する人の事情や動機によって価格が左右されがちです。そのため、土地の適正な価格がいくらであるか、一般の人にはわかりにくくなっています。

そこで、全国の標準地（地域において土地の大きさ、利用状況などが標準的な土地）について、特殊な事情等のない自由な取引において通常成立すると考えられる価格を、国土交通省土地鑑定委員会が公示し、一般の人が取引の際に、土地の適正な価格を判断するにあたっての客観的な目安として活用いただけるようにしています。

公示価格は、毎年1月1日時点において各地点を更地（建物や使用収益を制限する権利が存在しない状態の土地）として評価したときの1㎡あたりの価格であり、[図表1-5](#)のように公示されます。

価格を知りたい土地と公示地点を比較することにより、例えば公示地点に比べ、駅から遠いので安くなるとか、大通りに面し交通の便がよいので高くなるというように、条件を比較しておおよその価格を判断することができます。

また、地価公示はこのほかにも、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価や公共用地の取得価格を決める際のよりどころとなるなど、色々な役割があります。さらに、相続税評価や固定資産税評価の目安（[図表1-6](#)）として、また、企業会計における資産の時価評価等にも活用されています。

図表1-5 地価公示の例

(地価公示の例)

① 標準地 番 号	② 標準地の所在及び地番並 びに住居表示	③ 標準地の1 平方メー トル当たりの 価格 (円)	④ 標準地 の地積 (㎡)	⑤ 標準地 の形状	⑥ 標準地の 利用の現 況	⑦ 標準地の周辺の土地の利用 の現況	⑧ 標準地の前 面道路の状 況	⑨ 標準地につ いての水 道、ガス 供給施設 及び下水 道の整備 の状況	⑩ 標準地の 鉄道その 他の主要 な交通施 設との接 近の状況	⑪ 標準地に係 る都市計画 法その他法 令の制限で 主要なもの
※ 文京 -14	小石川2丁目19番19 「小石川2-9-13」	780,000	335	台形 1:2	共同住宅 RC3F1B	中層マンション、一般住宅 等が混在する住宅地域	東8.2m区道	水道、ガ ス、下水	後楽園 270m	1中車 (60,300) 準防
15	向丘1丁目152番12 「向丘1-15-7」	631,000	146	1:2	共同住宅 RC3	一般住宅のほかアパート等 も混在する住宅地域	南西3.8m 区道	水道、ガ ス、下水	東大前 300m	1住居 (60,300) 準防
16	関口2丁目57番9 「関口2-4-19」	736,000	936	台形 1:2	共同住宅 RC9F1B	中高層マンションに事務所 等が見られる住宅地域	北18m都道	水道、ガ ス、下水	江戸川橋 400m	1低車 (60,150★) 準防

住居表示

所在地

1月1日時点の
1㎡当たりの価格

関口と奥行の割合
関口1に対し、奥行が2の
台形の土地であること

現在この土地には鉄筋コンクリート造
9階建地下1階の共同住宅が建ってい
ること

この土地は北側にある
18mの都道に接してい
ること

この土地の最寄り駅は江戸川橋
駅でこの駅から道なりに400m
のところにあること

※印は都道府県地価調査の
基準地と同一地点となっ
ている標準地であること

この土地は第一種低層住居
専用地域にあり、建ぺい率60%
容積率150%であるが、★は指定
容積率を上回る容積率を使用す
ることを前提に価格を決定した
標準地であること
また、準防火地域の指定がなされ
ていること

図表1-6 公的土地評価一覧表

区 分	地 価 公 示	相 続 税 評 価	固 定 資 産 税 評 価
目 的 等	1一般の土地取引価格 の指標 2不動産鑑定士等の鑑 定評価の規準 3公共事業用地の取得 価格の算定の規準等	相続税及び贈与税課税 のため (平成4年分の評価か ら公示価格の水準の8 割程度)	固定資産税課税のため (平成6年度の評価替 から公示価格の7割を 目途)
評 価 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	国 税 局 長	市 町 村 長
価 格 時 点	1月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)

令和4年1月1日時点の地価公示によると、全国の地価は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られました。

地価動向の特徴として、住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり全国的に住宅需要は回復、商業地については、景況感の改善により店舗やマンション用地に対する需要が高まっています。

一方で、国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店が集積する地域では地価の下落が継続しています。半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点でみると、全国の住宅地については前半0.4%の上昇、後半0.6%の上昇、商業地については前半横ばい、後半0.5%の上昇となっています。



第2章 生活に役立つ法律・制度等

この章では、皆さんの生活に関係し、知っておくと役に立つかもしれない法律、税制、相談窓口をご紹介します。

なお、国土交通省と法務省では、土地に関する悩みを持つ方向けに、リーフレットを作成しました。関係する法律や土地に関するリスク等を掲載していますので、ぜひ、土地を所有している方は一度ご覧ください。



(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001406391.pdf>)

1. 土地に関する法律

●土地基本法

1986年頃から1991年頃まで、いわゆるバブル期は、日本の株式や地価が実体経済以上に高騰し、多くの投機的取引が行われました。その結果、地価上昇による住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等の社会問題が引き起こされました。その対応として、土地取引の適正化等を主眼に置いた土地政策の基本を定めるために、土地基本法が平成元年に制定されました。この法律は土地政策についての基本理念を定め、関係者の責務を明らかにするなど、まさにその名のとおり、土地政策の基本的事項を示しています。しかし、制定から、30年以上経過し、その間、バブル崩壊と長期的な地価下落を経験しました。さらには、人口減少・超高齢社会化による土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化等により、所有者が不明な土地や、所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全土地が全国的に増加しています。このように、土地をめぐる環境が大きく変化した結果、これらの新たな課題に対応して、土地政策を再構築する観点から、令和2年に土地基本法の一部が改正されました。



改正では、土地を適正に「利用」・「取引」するだけでなく、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性を明確化しました。さらに、皆さんに特に関係がある改正内容として、土地所有者の責務が新たに追加されました。これは、土地の適正な利用や管理のためには、土地所有者の役割が重要であることを踏まえたもので、土地所有者は、土地の利用、管理、取引を適正に行わなければならないことを規定するとともに、登記手続などの権利関係を明確化するための措置や境界の明確化のための措置に努めること、さらに国や地方公共団体が行う土地施策に協力しなければならないことを規定しました。

●所有者不明土地法

上述のとおり、人口減少・少子高齢化のため、所有者がわからない土地が増加しています。特に、災害からの復旧・復興事業、公共事業や地籍調査を行う場面において、所有者の特定に多大なコストを要するため、事業を実施することが困難となるだけでなく、土地が適切に管理されないことによって、雑草の繁茂や不法投棄といった周辺の土地に迷惑が生じる事例も発生しています。このような課題に対応し、所有者不明土地の公共的な用途に円滑に利用することを可能とするため、平成30年に、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、いわゆる所有者不明土地法が制定されました。



内容は大きく分けて3つで、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、土地所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地を適切に管理する仕組みです。

所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして、公共事業の手續の合理化・円滑化を行って、所有者不明土地の所有権を取得する方法と、地域住民等のために所有者不明土地の上に、最長10年間又は20年間の使用権を設定して、広場、購買施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備などの公益的な事業（地域福利増進事業）に活用する方法があります。いずれも判明している所有者に反対者がおらず、建築物がない場合か、朽廃した建築物が存する場合で現に利用されていない所有者不明土地に限定されますが、地方公共団体をはじめとする事業主体が、これらの方法を活用し、円滑に所有者不明土地を利用することが期待されます。

土地所有者の探索を合理化する仕組みとして、地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業の準備のためであれば、固定資産課税台帳などのすでに行政機関が保有している情報を行政機関内部で利用できるようになりました。例えば、市の土木部局が行う公共事業の区域内に所有者不明土地がある場合、所有者を探すために、同じ市の税部局に問い合わせ、固定資産課税台帳の情報を利用することができます。また、地域福利増進事業等を行おうとする事業者からの事業に関する情報の求めに対して、都道府県知事や市町村長が、情報提供できることとなりました。このように、土地所有者の情報を調べる手間を簡略にして、公共的事業の円滑な実施に貢献します。

次に、所有者不明土地を適切に管理する仕組みです。所有者不明土地がごみの不法投棄や雑草の繁茂によって周辺に悪影響を与えている場合など、適切な管理のため特に必要である場合、国や地方公共団体が、地方裁判所に対して、不在者財産管理人等の選任を請求し、その財産管理人に土地を管理してもらうことができるようになりました。また、管理不全の所有者不明土地の周辺における災害発生や著しい環境悪化などを防止するため、市町村長が防止措置に関する勧告・命令・代執行を行うことや、利害関係者に代わって裁判所に土地の管理人の選任を請求することができることとされています。もし、お近くに所有者不明土地があって、こうした問題が生じている場合は、まずは地元自治体にご相談いただき、これらの制度による対策ができないかどうか検討を促してみてもいかがでしょうか。

また、これらの施策を推進する体制を整備するため、市町村が、所有者不明土地対策に関する計画の作成や、地域の関係者や専門家等が構成員となる協議会の設置を行うほか、低未利用地の活用等に向けた活動を行う NPO 等を所有者不明土地利用円滑化推進法人として指定する制度が設けられています。あわせて、市町村が作成した計画に基づく事業の実施を支援するための国庫補助制度も創設されました。

なお、上記の制度のうち一部は令和4年の法改正により追加されたもので、施行の準備中のものがあります。

所有者不明土地がもたらす問題は、一朝一夕に解決が図られるものではなく、中長期的に、粘り強く取り組んでいく必要があるものです。所有者不明土地法により、地域における対策が進展することが期待されます。

●民法、不動産登記法、相続土地国庫帰属法

上述のとおり、土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化等により、遺産分割がされないままに、相続が繰り返され、土地所有者がねずみ算式に増加する事例が増えています。また、相続登記や住所変更登記等の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることが少ないことなどが原因で、登記申請のインセンティブが働きにくい状況にあります。

これらを背景に、所有者不明土地や管理不全土地が全国的に増加していることから、その対策が喫緊の課題となっており（→p9「最近の土地問題」参照）、民=民の関係を定める民事基本法制においても対策を講じる必要があります。そこで、令和3年4月に、民法・不動産登記法等の一部が改正されるとともに、相続土地国庫帰属法が制定されました。そこでは、所有者不明土地問題を解決するため、所有者不明土地の

- ①「発生の予防」と
- ②「利用の円滑化」

の両面から、総合的に民事基本法制の見直しが行われています。

まず、発生の予防の観点から、不動産登記法の改正が行われ、所有者不明土地の主な発生原因である相続登記の未了や住所等変更登記の未了に対応するため、これまで任意とされていたこれらの登記の申請が義務付けられるなどの見直しが行われました。

また、相続土地国庫帰属法において、相続等により取得した土地のうち一定の要件を満たすものについて法務大臣の承認を受けて国庫に帰属させることを可能とする制度を創設しています。

さらに、利用の円滑化の観点から、民法の改正が行われ、裁判所が選任した管理人による所有者不明土地の管理を可能に

する所有者不明土地管理制度の創設や、共有者の一部が不明である場合などにおいて共有地の利用を円滑化するための共有制度の見直しなどを行っています

これらの新制度は、民法改正関係は令和5年4月1日、相続土地国庫帰属法関係は令和5年4月27日、不動産登記法改正関係のうち、相続登記の申請の義務化関係については令和6年4月1日に施行されます。また、住所等変更登記の申請の義務化については、令和8年4月までに施行することとされています。



法務省ホームページから引用

詳細については、法務省ホームページ
 (https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html)
 をご覧ください。



●国土調査法（地籍調査）

土地の境界は、通常、登記所の地図を見れば分かりますが、全国には地図が未整備の地域が多くあります。このような地域では暫定的に地図に準ずる図面（いわゆる公図）が備え付けられていますが、公図からは、正確な境界を判断することは困難です。そのため、土地取引に支障をきたすことがあります。これを改善するためには、個々の土地の境界や面積を明らかにすることが必要です（図表2-1）。

そのため、市町村等が、一筆ごとの土地の地目、境界及び面積等を調査・測量する地籍調査を行います（図表2-2）。国土調査の一環である地籍調査は、国土調査法に基づき実施されており、同法は、地籍調査の手続、費用負担、成果の取扱い等について定めています。

地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所の正式な地図として備え付けられます。これにより、土地境界をめぐるトラブルを防止し、災害復旧等も迅速に行うことができるようになります。事業費は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が1/2、都道府県と市町村が1/4ずつ負担しますので、住民の費用負担はありません。



図表2-1 地籍調査前の公図と地籍調査後の地籍図

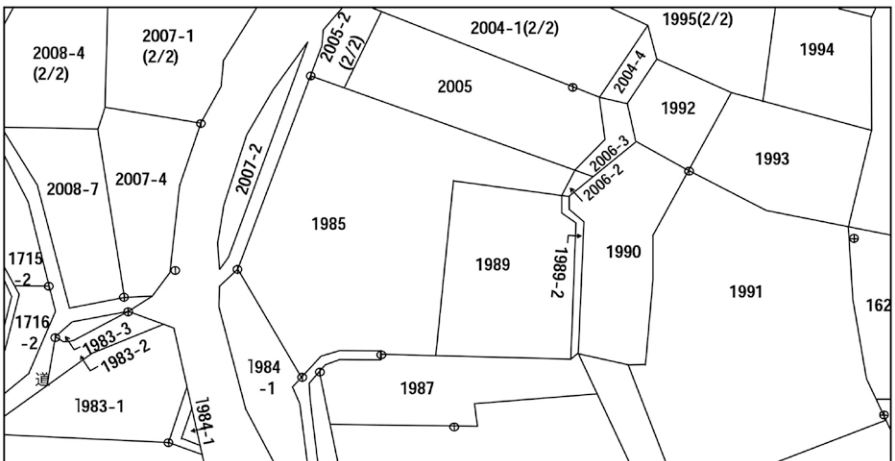
公図 《地籍調査の実施前》

(地図に準ずる図面)



地籍図 《地籍調査の実施後》

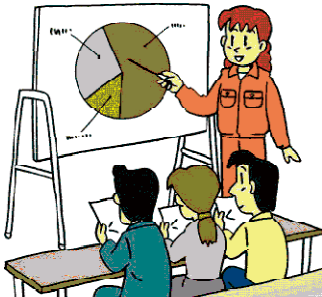
(不動産登記法第14条1項の地図として登記所に備え付けられる)



図表2-2 地籍調査の流れ

住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



一筆地調査

土地所有者等の立会いなどにより、個々の土地の境界、面積等の確認をします。



地籍測量

土地所有者等によって確認された境界を測量し、面積を計算します。



成果の閲覧・確認

地籍図と地籍簿の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



成果の活用
登記所への送付

地籍調査が実施されていない場合、土地の境界が曖昧なままで、土地取引等でトラブルに巻き込まれる、災害復旧が遅れてしまう、道路等のインフラ整備に支障をきたす等の弊害が発生する可能性があります。



- ①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



- ②塀をつくり替えようとしたら、隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



- ③相続した土地の正確な位置が分からなかった。

地籍調査は、昭和20年代から実施されていますが、令和3年度末時点における全国の進捗率は52%（優先実施地域の進捗率（※）は80%）となっています。また、地籍調査は、市町村が実施主体ですが、令和3年度末時点において、地籍調査を未着手の市町村、休止中の市町村は全体の20%となっています。

地籍調査は、国土調査促進特別措置法に基づき閣議決定された「国土調査事業十箇年計画」に従って進められており、令和2年度からの第7次国土調査事業十箇年計画では、令和2年の国土調査法等改正に盛り込まれた所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用、地方公共団体による筆界特定の申請等の新たな調査手続の活用、都市部における官民境界の先行的な調査や山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査などの地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進することとし、これまで以上に地籍調査の円滑化・迅速化を図っていきます。

（※）優先実施地域の進捗率

地籍調査の対象地域全体から、既に一定程度土地の境界が明らかになっている地域や国・公有地等の土地取引が行われる可能性が低い地域を除いた面積に対する地籍調査実施面積の割合

2. 土地に関する税制

土地やその上に建っている建物には、買うとき、持っているとき、売るときなど、それぞれの段階で税が課されます（図表2-3）。例えば、買うときには登録免許税や不動産取得税などが、持っているときには固定資産税や都市計画税などが課されます。さらに、土地を譲渡する際には、その利益に対して、所得税や住民税などが課されます。

これらの税制度については、一定の条件で特例があり、税金が安くなる場合があります。例えば、固定資産税については、一軒家やアパートなどの人が住むための家屋の敷地として利用されている住宅用地について、税金の軽減措置があり、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地の区分に応じた特例率をかけて、課税標準額を決定します。小規模住宅用地とは、住宅1戸あたり200㎡以下の部分をいい、固定資産税の課税標準額は、評価額の6分の1となります。また、一般住宅用地は、住宅1戸あたり200㎡を超える部分をいい、固定資産税の課税標準額は評価額の3分の1の額となります。

また、一定の条件（都市計画区域内の低未利用土地等であること、低未利用土地等の譲渡価額が500万円以下であること等）を満たす、令和2年7月から令和4年末までに行われた土地等の譲渡に対する特例措置として、長期譲渡所得から最大100万円が控除される制度が設けられました。これにより、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図っています。低未利用土地等を譲渡する予定のある方は、この制度が利用できるかどうか、ぜひご確認ください。

図表2-3 土地や建物にかかる税金

取得段階



買うとき



課税対象

登録免許税 土地・建物

不動産取得税 土地・建物

相続税・贈与税 土地・建物

消費税 建物

保有段階



持っているとき



課税対象

固定資産税 土地・建物

都市計画税 土地・建物

事業所税(既設分) 建物

譲渡段階



売るとき



課税対象

所得税 土地・建物

法人税 土地・建物

住民税 土地・建物

3. 全国版空き家・空き地バンク

総務省による住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、1998年から2018年までの20年間で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加しています。空き家は、防災、衛生、景観などの点で、周囲の生活環境に影響を及ぼすことがあります。国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築し、平成29年10月からは、公募により選定した2事業者が運営を行っています。

この「全国版空き家・空き地バンク」には、令和4年6月末時点で、全国898の自治体が参加し、約10,700の物件が登録されています。これまでに成約に至った件数は、約11,400件となっています。

全国版空き家・空き地バンク」に関する情報については、以下の国土交通省HP「空き家・空き地バンク総合情報ページ」をご参照ください。

(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html)

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp>

4. 土地問題に関する相談窓口

自分の所有する土地にさまざまな問題が発生した場合、誰に相談すれば良いのでしょうか？相談窓口がわからない場合は、まずは、その土地の所在する自治体に相談しましょう。土地を手放したい、土地を管理してほしい、相続放棄したいなど、自分の相談内容に応じた解決の糸口、専門家、関係団体を教えてくれるかもしれません。

例えば、神戸市では、市内在住・在学・在勤者を対象として、土地問題を含む日常生活で生じる様々な問題について、一般的な観点から「問題解決の糸口」を見つけてもらえるように相談窓口を設置しています。土地に関する登記や境界問題の相談も受け付けています。

自治体窓口以外にも、士業団体が相談窓口を設けていることがあります。例えば、司法書士会では、令和3年の民法改正によって相続登記が義務化されたことを受け、相続登記相談センターを開設しました。一般市民の方々を対象に、一般的な登記関連（不動産登記・商業登記等）の問題解決のためのアドバイスを行ってくれます。また、日本FP協会では、くらしとお金に関する相談窓口を開設していて、資産運用の観点から土地に関する相談を受け付けてくれます。

また、いわゆるランドバンクと呼ばれる、地域においてあまり利用されていない土地のマッチングや管理を行うNPO、社団法人、企業などの組織がある地域もあります。例えば、山形県のNPOつるおかランド・バンクでは、県内の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行うほか、空き家・空き地の情報をストックして発信してマッチングを行うなど

の取組を行っています。土地を活用・管理してほしいという希望をお持ちの方は、お近くにこのような機関がないか調べてみてください。その他、民間の金融機関や都市開発事業者においても、相談窓口を設けている場合があります、インターネットで検索するなどして、活用できるものがあればぜひ活用してください。



第3章 土地に関する仕事を知らう

1. 土地に関するお仕事紹介（総論）

通常、土地の売買などの土地に関する取引は、値段も高額で、手続も専門的になりがちです。そこで、取引の当事者同士が、安心・納得して取引を行えるように手助けをする仕事があります。普段、あまり馴染みのない職業かもしれませんが、この土地読本をきっかけに、皆さんに知ってもらいたく、ここでは、土地に関するお仕事を紹介します。

例えば、土地売買一つをとっても、取引をサポートする様々なプロフェッショナルがいます。まず、取引の対象となる土地の実態と価値を正確に把握しなければなりません。そこで、不動産の調査・測量や登記の代理申請を行う土地家屋調査士や、不動産の経済価値の評価や有効な使い方についてのコンサルティングを行う不動産鑑定士が活躍します。

また、契約の段階では、法律で定められた重要事項を説明するなどの契約締結の業務を担う宅地建物取引士の出番です。さらに、土地の売買後には、土地に関する権利の登記を変更しなければなりません。その際、登記申請手続を代行する司法書士に依頼することもできます。

これらの仕事の資格は、いずれも、国家資格であり、それぞれが独占業務を持つ国が認めたプロフェッショナルたちです。多くの人にとって、経験が少なく専門的知識に乏しい土地取引を行う際に、きっと力になってくれるでしょう。次のページでは、不動産鑑定士の仕事を取り上げて、詳しくご紹介します。

2. 「不動産鑑定士」の仕事

幅広い知識をもとに 不動産の「適正な価値」を 評価するプロ

不動産の価値って
分かりづらいよね

それを鑑定するのが
不動産鑑定士です!



不動産鑑定士とは、不動産の経済価値を判定するエキスパートです。

毎年発表される全国の土地の適正な価格である「地価公示価格」。その価格が毎年変動するように、不動産(土地・建物)は、それととりまく環境、社会経済等の状況など様々な要因によって、その経済的価値を絶えず変化させています。そうした不動産の正しい価値を求めることのできる唯一の資格者こそ、不動産鑑定士です。

アプレイザル(評価)

アナリシス(分析)

アドバイザー(助言・提案)

不動産鑑定士が活躍する様々なシーン。



不動産を売買するとき

不動産を売買する際、事前に鑑定評価をしておけば、売る側も買う側も納得のいく価格で安心して取引ができます。



不動産を相続・贈与するとき

遺産や贈与財産の中に不動産が含まれる場合、鑑定評価を受けることで、その分配や納税のための適正な価値を知ることができます。



不動産投資

不動産を裏付けとした投資を行う場合など、鑑定評価があれば、見込める収益や将来の適正な売却価格を知ることができます。



不動産の権利調整

権利関係が複雑な不動産の場合、客観的で公平な不動産鑑定評価を判断基準とすれば、トラブル回避に役立ちます。



不動産の各種公的評価

国や都道府県、市町村などから依頼を受け、定められた標準的な地価や土地にかかる税額を決めるために鑑定評価をします。



不動産鑑定士になるには？

不動産鑑定士になるためには、不動産鑑定士試験に合格する必要があります。合格後は実務修習を修了することで不動産鑑定士として登録することができます。

やりがいのある
仕事だね



短答式試験

試験科目

不動産に関する行政法規/
不動産の鑑定評価に関する理論

受験資格

年齢、学歴、性別、国籍を問わず
誰でも受験できます。

試験日

毎年1回実施

論文式試験

試験科目

民法/経済学/会計学/不動産
の鑑定評価に関する理論

受験資格

短答式試験合格者

試験日

毎年1回実施(3日間)

実務修習

国土交通大臣
の登録を受けた
実務修習機
関において
「実務修習」
を受けます。

不動産鑑定士

実務修習を修了し、
国土交通大臣の
修了の確認を受け
た方が不動産鑑
定士として登録
することができ
ます。

不動産鑑定士が活躍できるフィールドは多種多様。

全国の不動産鑑定士はおよそ9000人。不動産業界はもちろん、金融・コンサルティング、官公庁など、様々なフィールドで活躍しています。



不動産鑑定事務所

個人や法人、国や自治体などからの依頼で不動産鑑定を行う専門の事務所です。規模は、個人から数百名規模まで多岐にわたります。



不動産業（仲介会社、建設会社など）

土地・建物の売買や賃貸のための価値評価、さらに土地開発のためのコンサルティングまで、不動産鑑定士としての技能を幅広く活かすことができます。



金融業（銀行、信託銀行など）

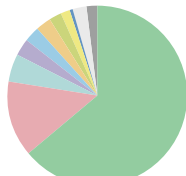
融資を行う際、担保となる不動産の価値を客観的に判断する役割です。信託財産として不動産運用を行う場合も、不動産鑑定士の知識が役立ちます。



コンサルティング業（投資顧問など）

賃貸住宅やビルの経営、買い替えに係る不動産有効活用や投資採算分析といった不動産運用のコンサルティングに、知識や技能を活かすことができます。

不動産鑑定士の勤務する業種



- 不動産鑑定業 / 63.9%
- 不動産業 / 13.7%
- 専門サービス業 / 5.0%
- 金融業・保険業 / 3.0%
- 信託銀行 / 2.9%
- 建設業 / 2.6%
- 土木建築サービス業 / 2.6%
- 金融商品取引業・商品先物取引業 / 2.6%
- 公務 / 1.6%
- 教育・学習支援業 / 0.5%
- その他の業種 / 2.4%
- 無回答 / 1.9%

- ◆調査対象 / 平成28年1月15日現在で国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録のある方 8,214名
- ◆回答数 / 5,839名（該当する業種が複数の回答を含む）
- ◆専門サービス業：法律事務所・公認会計士事務所・税理士事務所など

ゆけ！チカコウジくん

親から相続した土地
どのくらいの価値だろう？



ち・か・こ・う・じ？



スゴイ！
このあたりは
駅前開発があったので
地価が値上がりしていますよ！



お父さん、お母さん！
素敵な土地を
ありがとうございます！



教えて！

不動産鑑定士

～よくある相談事例集～



個人編

Q1 親から相続した不動産を兄弟で分割したいけれど、価格も分割の方法も分かりません。

不動産鑑定士が相続不動産の時価を判定し、分割による価値の増減や、適切な分割方法などをアドバイスできます。

Q2 自宅の土地が借地で、地主から地代改定を提案されています。しかし適正水準かどうか分かりません。

不動産鑑定評価によって継続中の借地契約に係る地代を導き出し、地代改定交渉の材料とすることができます。

法人編

Q1 事業用地を適正な価格で取得したことについて、金融機関や監査法人に説明する資料がほしいです。

不動産鑑定評価書は国の基準に則った公的な文書で、外部の第三者への説明責任を果たします。

Q2 不動産の証券化にあたって、証券化対象不動産の取得価格を市場関係者に示したいです。

各種証券化スキームにおいて、対象不動産の取得時及び決算時の時価開示にあたって、不動産鑑定評価を活用いただけます。

第4章 土地月間の活動紹介

第4章では、毎年10月に設けられている「土地の日（10月1日）」、「土地月間」の活動についてご紹介します。



1. 土地の日と土地月間

これまでご紹介してきたように、土地は、貴重な資源であり、私たちの生活や企業活動にとって欠かせない基盤です。将来の子供たちのため、未来の社会のために、適正に管理・利用していかなければなりません。そのためには、皆さんに、土地に関する制度や理念、政策等を知ってもらい、今後の土地のあり方について考えてもらうことが重要です。

国土交通省では、「土」の字を分解すると「十」と「一」となることから、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、地方公共団体や関係団体等とも連携して、土地政策に関する情報の発信や、土地に関連するテーマの講演会・相談会の実施等を行っています。

2. 土地活用モデル大賞

活気に満ちた地域社会の実現・地方創生の推進を図るため、まちをコンパクト化し、生活サービスを効率的に提供する拠点機能を集約するなど、地域の雇用や豊かな生活環境を創出する総合的・効果的な取組を推進することが求められています。

土地活用モデル大賞は、こうした課題を踏まえて土地の有効活用や適切な維持管理に取り組み、土地活用の模範的事例、「成功モデル」となる事例を募集し、優れた事例について「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行い、優れた土地活用を全国的に紹介しその普及を図るものです。

本賞表彰は平成16年度から開始され、第18回目となる令和3年度においては、以下の5点が表彰されました。

国土交通大臣賞

ON THE ROOF／呉服元町ストリートマーケット (MOMs'Bagel+SUSIE)

(佐賀県佐賀市呉服元町)

- シャッター通りと化したアーケード撤去後の旧商店街（歩行者専用道路）周辺エリアの面的な活性化をめざし、遊休不動産（空きビル）と景観を阻害している低未利用地（駐車場）の利活用を図るプロジェクト。
- 約10年間遊休状態であったビルのマスターリース（注1）、リノベーションによって、地域の子育て世代の働く場や新しい雇用、そして若い有能な人材の育成の拠点を形成し、街なかのポテンシャルの向上に寄与している。

（注1）マスターリース

商業用不動産を賃貸する場合に、建物を一括して賃貸、その賃借人が実際の賃借人にさらに賃貸する方法



都市みらい推進機構理事長賞

リバーサイド MOTOMACHI をはじめとする 旧北上川におけるかわまちづくり (宮城県石巻市)

- 河川堤防事業と市街地再開発事業や土地区画整理事業の組み合わせによって適切な高度利用と土地の合理的活用を図り、街なかにおけるオープンスペース（堤防一体空間）の創出や、都市機能整備及び防災減災施設の充実を図り、東日本大震災からの復興と賑わいの拠点づくりを目指す取組。
- 計画段階から産学官が関わることで、「いしのまき元気いちば」と堤防一体空間の接続による協働や、エリアマネジメント組織による社会実験（かわまちオープンパーク）の実施等、多様な主体による取組の連携を実現。



都市みらい推進機構理事長賞

旧苅田家付属町家群 リノベーション事業 (岡山県津山市)

- 江戸期商家の町並みが残る国選定重要伝統的建造物群保存地区において、観光客の誘致、にぎわいの創出、地域活性化等を図るため、4棟の歴史的建造物「旧苅田家付属町家群」をリノベーションし、宿泊施設として活用するプロジェクト。
- 制度設計から事業者公募、契約に至るまで、全て市職員自らの手で作り上げ、官民の対話を重視しながら短期間で事業化を実現し、公共施設等の運営権を設定する PFI 事業（コンセッション方式）（注2）によって、民間事業者は物件を所有せず 20 年間の長期スパンで運営・経営を実施、行政は物件を所有したまま、運営権対価の収入を得ることで財政負担を軽減。

（注2）PFI

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で PPP（注3）の一種



審査委員長賞

morineki

(北条まちづくりプロジェクト)

(大阪府大東市)

- 市営住宅(築50年)の更新において、いわゆる PPP エージェント方式(注3)によって新たな市営住宅と商業施設等の整備・運営を図るプロジェクト。
- 民間主導で、資金調達から建築、所有、不動産運営まで一貫して行い、プロジェクトファイナンスによる事業運営のため、採算性と透明性を担保した経営を実施。
- エリア内の都市公園の整備において用途地域の変更等の柔軟な対応を実施するとともに、多様なテナント誘致、デザイン・景観の刷新を行う市営住宅再生を通じ、まちを元気にするまちづくりを展開。

(注3) PPP

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的利用や行政の効率化等を図るもの



審査委員長賞

としまみどりの防災公園 (IKE・SUNPARK) の整備 (東京都豊島区)

- 大規模な国有地の利用転換にあたり、日本有数の木造密集地域における防災まちづくりとともに、池袋駅周辺の4つの公園を核とした賑わいづくりの両立を図るプロジェクト。
- 設計施工管理運営一体型発注および Park PFI 制度（注4）の導入により、財政負担を軽減しながら民間のノウハウを最大限に生かす「公民連携」によって公園利用者の利便性の向上と賑わいを創出。
- 地域の活性化に貢献する「プレイヤーの育成」をコンセプトにファーマーズマーケットなどのソフト事業を展開。

（注4） Park-PFI

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度



3. 第2回土地月間ポスターコンテスト

これまでご紹介してきたように、土地基本法や民事基本法制、所有者不明土地法の見直しにより、所有者不明土地や管理不全土地等に関する制度が大きく変化しています。

そうした中、今一度、身近な「土地」について考え、「土地」の制度に関する理解が深まるきっかけとなるよう、地域の「土地」が抱えている問題や、「土地」の利用・管理の方法について広く国民に訴えかけるポスターコンテストを開催しています。

第2回となる令和4年度においては、以下の8点が入賞しました。



作者
植野 明日香さん
(うえの あすか)
【大阪府】



優秀賞1



作者/古田 優馬 さん
(ふるた ゆうま)【岐阜県】

優秀賞2



作者/鈴木 郁代 さん
(すずき いくよ)【東京都】

こども特別賞1



作者/後藤 市汰 さん
(ごとう いちた)【北海道】

こども特別賞2



作者/湯澤 愛結 さん
(ゆざわ まゆ)【埼玉県】



土地を測りま賞



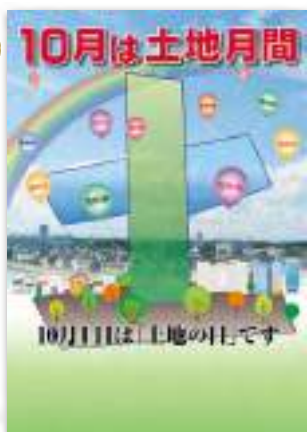
作者／山内 久さん
(やまうち ひさし)【青森県】

チカコウジくん特別賞



作者／坂本 拓登さん
(さかもと たくと)【奈良県】

地籍の匠特別賞



作者／平出 修さん
(ひらいで おさむ)【埼玉県】

おわりに

いかがでしたでしょうか。土地の歴史、価格、法律、税制、相談窓口、仕事などを見てきました。土地制度は、時代の変遷とともに、移り変わっていき、今後も必要な制度の見直しが行われるでしょう。しかし、土地が貴重な資源であり、私たちの生活の基盤であることは変わりません。この土地読本が、皆さんに土地について改めて考えていただき、土地を身近に感じてもらうきっかけになれば幸いです。

参考ホームページ一覧



■ 土地読本、土地月間について

(一財) 土地情報センターHP)

<https://www.lic.or.jp/>



■ 所有者不明土地等対策について、土地基本法について

(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html



■ 地価公示について

(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html



■ 改正民法、改正不動産登記法、相続土地国庫帰属法について

(法務省HP) https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html



■ 地籍調査について

(国土交通省HP)

<http://www.chiseki.go.jp/>





■土地に関する税制について

(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000071.html



■全国版空き家・空き地バンクについて

(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html



■不動産鑑定士について

((公社) 日本不動産鑑定士協会連合会HP)

<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/index.html>



■土地活用モデル大賞について

(都市みらい推進機構HP)

http://www.toshimirai.jp/tochi_model/tochitaishoutop.htm



Memo

監修 国土交通省 不動産・建設経済局土地政策課

編集 一般財団法人 土地情報センター
発行

〒102-0084 東京都千代田区二番町6番地3

☎ 03 (3265) 3654 (代表)

令和4年9月発行



10月1日は「土地の日」です。
10月は「土地月間」
土地について理解を深める月間です。

土地は、私たちの日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤であり、貴重な資源です。土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取引を行うことなどが設けられています。

国土交通省では、国民の皆様が、今一度、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めていただけるきっかけとなるよう、10月を「土地月間」と定め、広報活動等を展開しています。