

わかりやすい土地読本



令和5年「土地月間」作品コンテスト ポスター・絵手紙部門 大賞受賞作品 作者：小川 優さん



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 . . . . . 28

3.全国版空き家・空き地バンク . . . . . 30

4.土地問題に関する相談窓口 . . . . . 31

第3章 土地に関する仕事を知ろう . . . . . 33

1.土地に関するお仕事紹介（総論） . . . . . 33

2.「司法書士」 . . . . . 34

3.「土地家屋調査士」 . . . . . 36

第4章 土地月間の活動紹介 . . . . . 38

1.土地の日と土地月間 . . . . . 39

2.土地活用モデル大賞 . . . . . 39

3.令和5年「土地月間」作品コンテスト . . . . . 47

おわりに . . . . . 51

参考ホームページ一覧 . . . . . 52



# 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、貸し借りすることや、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。



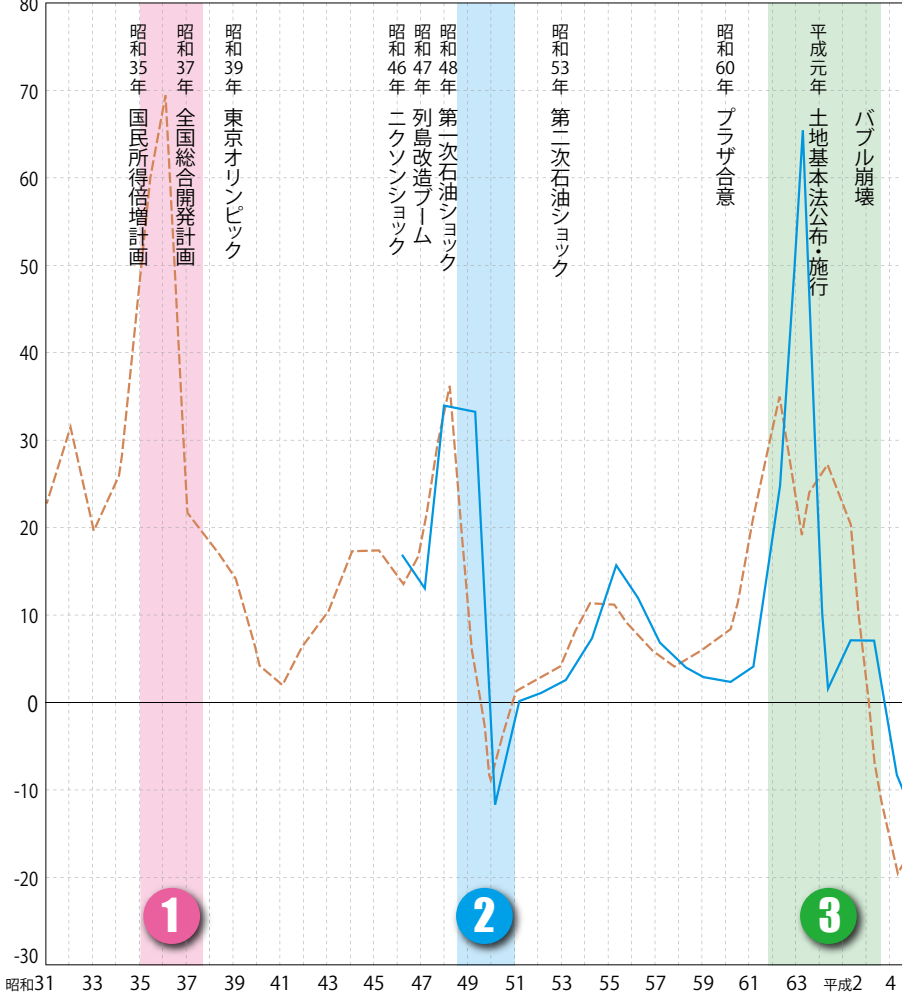
奈良・平城宮跡 朱雀門



## (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**



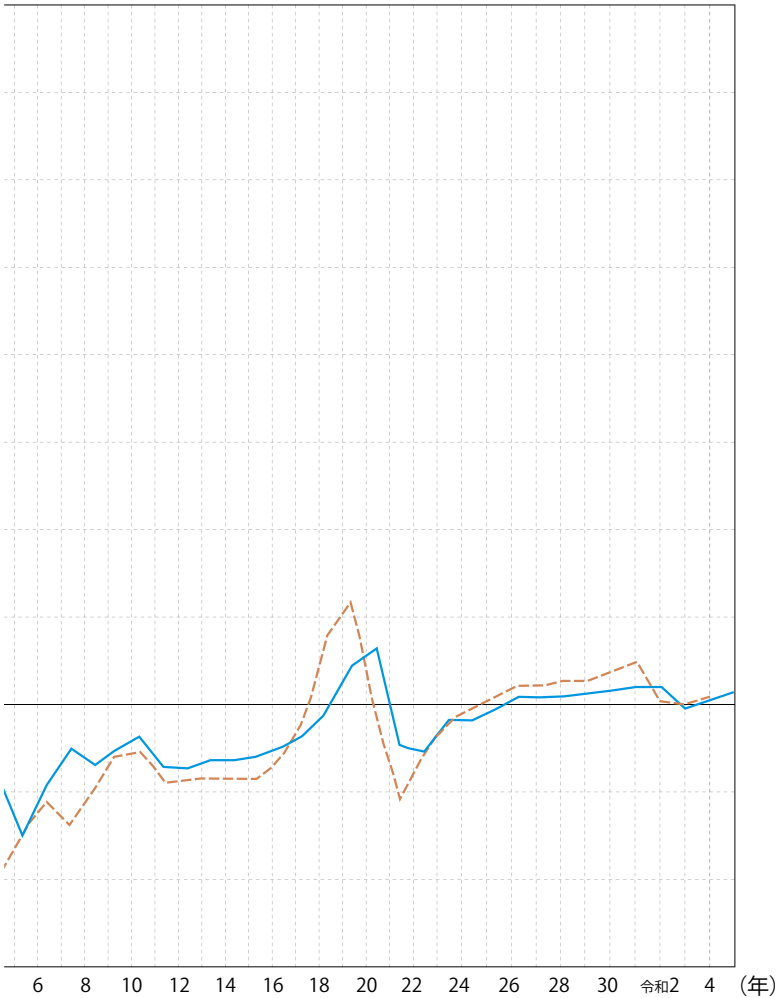
### 1 戦後1回目の地価高騰

- 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等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年から始まりました。
- - - 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5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

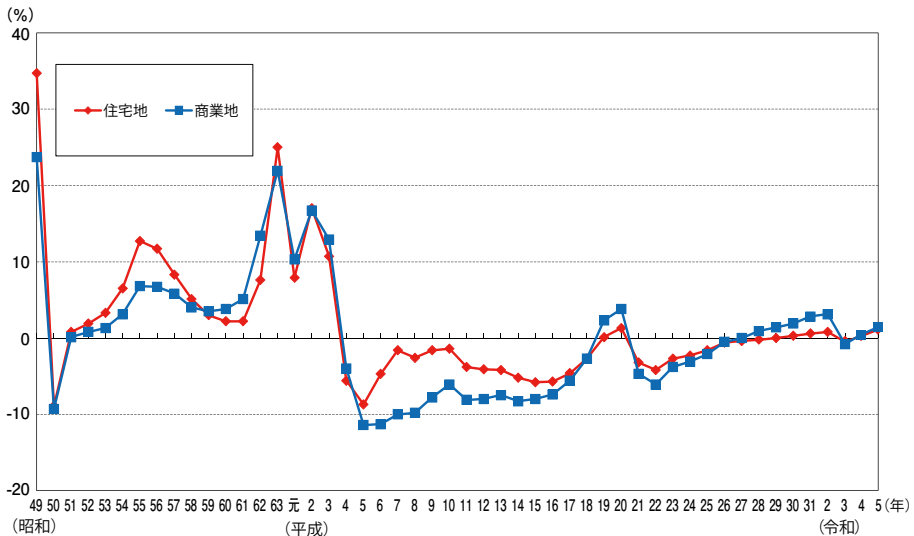


5年地価公示においては、令和4年地価公示に引き続き、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。(図表1-1、1-2、1-3、1-4)。

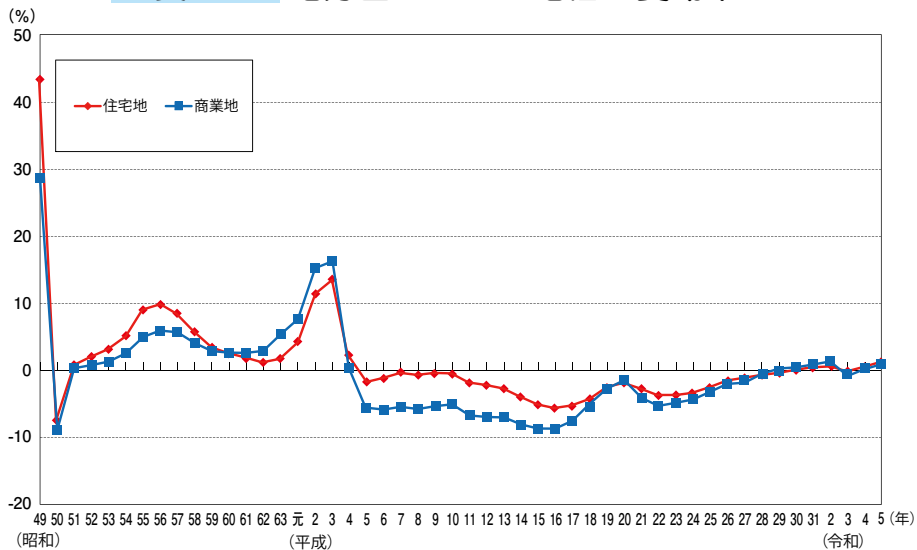
### (注1-1)

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。

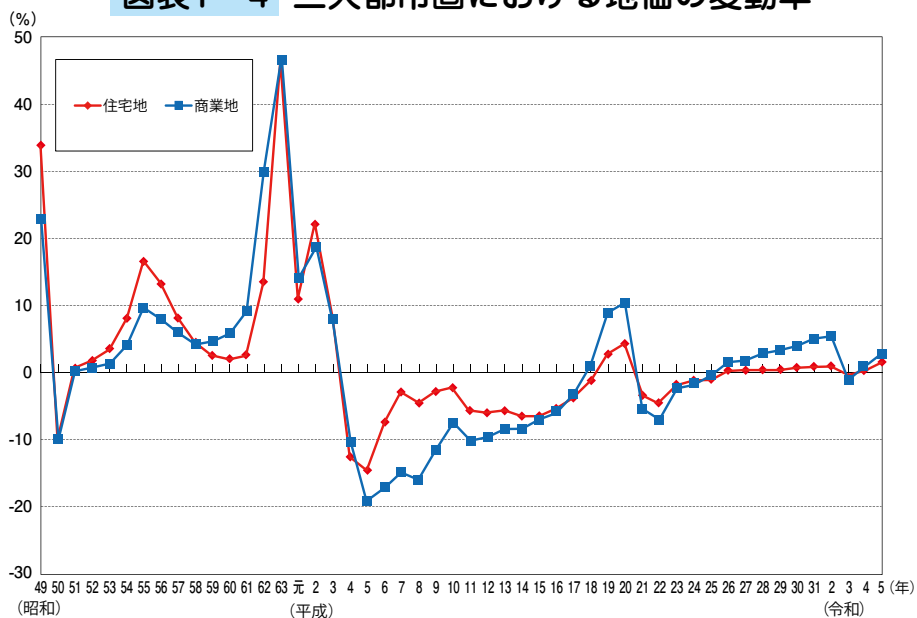
図表1-2 全国における地価の変動率



図表1-3 地方圏における地価の変動率

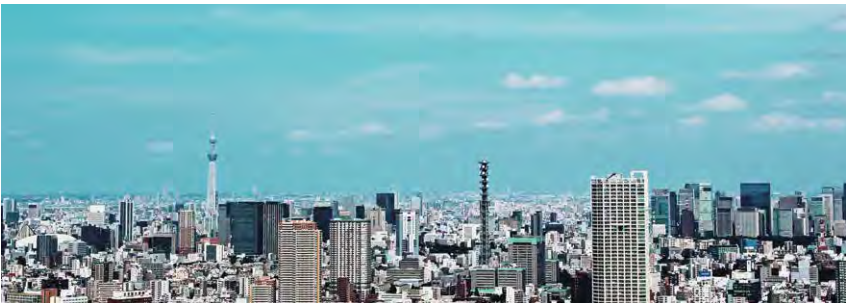


図表1-4 三大都市圏における地価の変動率



### (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、9,159万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（令和2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いています。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ただ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	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートル当たりの価格(円)	標準地の地積(m <sup>2</sup> )	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地利用の現況	標準地の前面道路の状況	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	標準地その他の主要な交通施設との接近の状況	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中専 (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低専 (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

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

※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

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

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年度の評価価から公示価格の7割を目的)
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5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年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

地価動向の特徴として、住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいることから地価上昇が継続しています。

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0.9%の上昇、後半1.1%の上昇、商業地については前半1.1%の上昇、後半1.4%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/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001618306.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001618306.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、所有者を探するために、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（以下、「所有者不明土地対策計画」という。）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、市町村が作成した所有者不明土地対策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。

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とされていなかったため、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、これらの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ずる必要があります。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。ここでは、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化さ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や管理不全土地

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。

これらの新制度のうち、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日に施行されています。また、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、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1日に施行することとされています。

法務省  
MINISTRY OF JUSTICE

会見・報道・お知らせ  
法務省の概要  
試験・資格・採用  
政策・審議会  
申請・手続・相談窓  
白書・統計・資料

トップページ > 法改正の概要 > 相続登記 > 相続登記 > 相続登記 > 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）

令和5年6月23日  
初回掲載日（令和3年4月28日）

ご存じですか？  
**相続登記の申請が義務化**  
されます。  
▼ 詳しい内容は、こちら ▼

令和6年4月1日  
スタート

新制度の概要・ポイント  
PR資料・動画集  
関係法令  
不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」  
新制度の認知度調査結果  
問合せ先・関連リンク集

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](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html))  
をご覧ください。



## ■ 特集「相続登記の申請義務化」について

令和6年4月1日から施行される相続登記の申請義務化のポイントについて、紹介します。

### 1. 概要

令和3年の不動産登記法の見直しにより、これまで任意とされていた相続登記の申請が法律で義務化されるとともに、その申請義務をより簡易に履行することができるようにする仕組みが導入されます。

### 2. 相続登記

土地や建物を相続によって引き継いだ場合には、相続登記を申請することにより、不動産登記簿の名義を書き換えることで、自分名義の土地・建物になります。

この相続登記は、不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）に登記申請書と関係書類（戸籍謄本、遺産分割協議書、住民票の写しなど）を提出して行います。（これを「相続登記の申請」といいます。）

そして、相続登記の申請を受け付けた法務局（登記所）の「登記官」は、その内容を調査して問題がなければ、不動産登記簿に相続登記を行います。

ですが、相続登記そのものを知らなかったり、また、知っているても今すぐ相続登記をしなくても特に困らない、相続登記をしようとしても遺産分割協議や登記申請書の作成などの手続きが難しそう、登記費用もかかってしまうなどといった理由で、相続登記がされずに放置されるといったことが多くあります。

権 利 部 （甲区）		〈所有権に関する事項〉	
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
5	所有権移転	令和4年9月1日 第12345号	原因 令和4年2月2日相続 所有者 A市B町10番地 法 務 太 郎

相続登記のイメージ



### 3. 相続登記の申請の義務化

このように、相続登記がされない状況の解消を図るため、新ルールとして、相続により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産を取得したことを知った日（自分が不動産を相続することになったことを知った日）から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました。

そして、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となることとされました。

また、遺贈によって不動産を取得した相続人に対しても、それによる所有権の移転の登記の申請が義務付けられるなどしています。

これらの義務化は、令和6年4月1日から施行（スタート）しますが、その施行日前に相続の開始があった場合にも、相続登記を申請していないときは、相続登記の申請義務が発生し、登記の申請に必要な期間（準備期間等）を確保する観点から、少なくとも施行日から3年間の猶予期間を置くこととされています。

したがって、令和6年4月1日より前に開始していた相続についても、相続登記をしていない不動産は、全て義務化の対象となり、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、過料の適用対象となります。

### 4. 相続登記の申請手続の負担軽減策

相続登記の申請の義務化に伴い、その申請義務をより簡易に履行することができるようにする仕組み（申請手続の負担軽減策）として、相続人申告登記という新たな登記が設けられました。

相続人申告登記は、相続登記の申請義務化と併せて令和6年4月1日からスタートします。

この相続人申告登記は、①不動産の所有者について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を相続登記の申請義務の履行期間内に登記官に申し出ることによってその申請義務を履行したものとみなすもので、登記官は、その申出内容を調査して問題がなければ、申出をした相続人の氏名、住所等を職権で不動産登記簿に記録します。

この相続人申告登記をすれば、相続登記の申請義務を履行したことになり、過料を科されることはありません。ただし、相続人申告登記は、相続による権利移転を公示するものではなく、不動産の所有者が亡くなって相続が開始したといったことを報告的に公示するにとどまるものですので、相続した方が所有者であることを証明するためには、改めて、相続登記の申請が必要となりますので、留意してください。

なお、相続人申告登記では、その申出に当たって必要な関係書類が簡略化されることが予定されているほか、登記費用（登録免許税）が非課税であるなど、手続面・費用面での負担が軽減されたものとなる予定です。

## 5. さいごに

法務省・法務局では、令和5年7月を広報強化月間として、全国的に、以下のポスターの掲載などの周知活動を幅広く行いました。

新制度についてご不明な点は、最寄りの法務局や相続登記の専門家である司法書士等にお尋ねください。

相続登記をしていない不動産がないか、今一度確認してみたいかがでしょうか？



## ●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

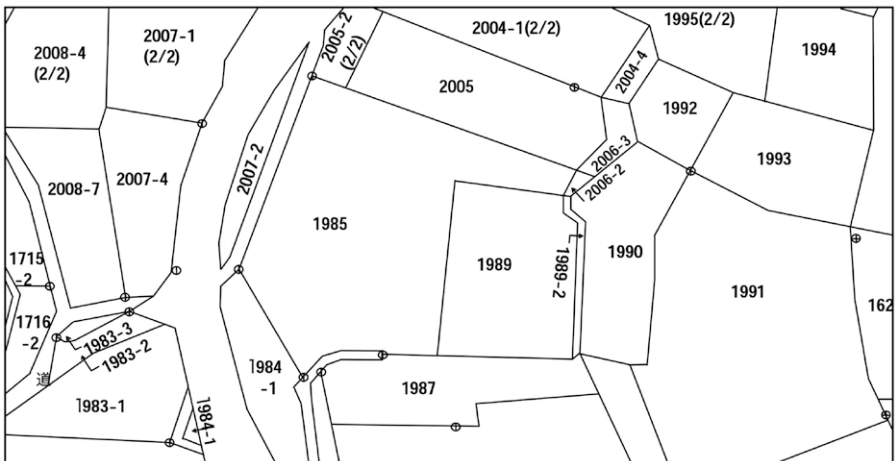
公図 《地籍調査の実施前》

(地図に準ずる図面)



地籍図 《地籍調査の実施後》

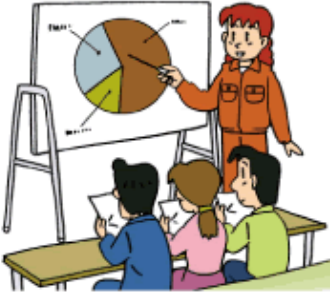
(不動産登記法第14条第1項の地図として登記所に備え付けられる)



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、地目等の確認をします。



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4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4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、低未利用土地等の譲渡については、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1日から令和7年末までに行われたものについて、長期譲渡所得から最大100万円が控除されます。さらに、市街化区域や用途地域設定区域内の土地、所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地については譲渡価額の要件の上限が800万円に引き上げられています（令和5年1月1日から令和7年末の間に行われた土地等の譲渡に限る）。

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

保有段階

譲渡段階



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



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



売るとき



課税対象

所得税 土地・建物

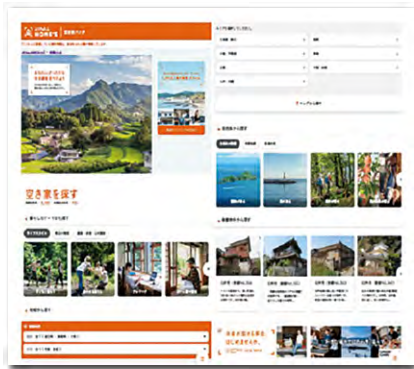
法人税 土地・建物

住民税 土地・建物

### 3. 全国版空き家・空き地バンク

国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家・空き地等の情報について、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、公募により選定した2事業者が運営を行っています。

#### 株式会社LIFULL



(<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>)

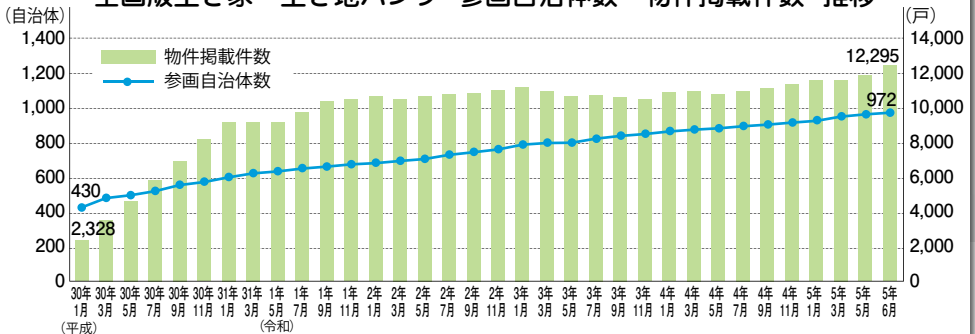
#### アットホーム株式会社



(<https://www.akiya-at-home.jp>)

この「全国版空き家・空き地バンク」には、令和5年6月末時点で、全国972の自治体が参画し、12,295件の物件が掲載されています。さらに成約に至った件数は、累計約14,300件となっています。

全国版空き家・空き地バンク 参画自治体数・物件掲載件数 推移



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

## 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、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、不動産の権利に関する登記等を行う司法書士、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、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。次のページ以降では、司法書士と土地家屋調査士の仕事を取り上げて、詳しくご紹介します。



## 2. 「司法書士」

不動産（土地や建物）に関する売買や相続などの場面で活躍する「権利に関する登記」のプロ！

### <司法書士とは、不動産の権利に関する登記を行う専門家です。>

不動産の売買や相続など、これらには全て法務局で行う権利に関する登記の手続きが必要になります。権利に関する登記の手続きは複雑な場合もあり、誤った登記をすると大事な財産を失うことにもなりかねません。

不動産の権利に関する登記を適正に行う専門家こそ、司法書士なのです。

### <司法書士が活躍する様々なシーン>

- 不動産を売買するとき  
売主から買主に所有権移転登記をする必要があります。
- 不動産を相続したとき  
相続した方に相続による所有権移転登記をする必要があります。
- 不動産を担保にした融資を受けたとき  
抵当権設定登記などをする必要があります。

### <権利に関する登記以外にも活躍する様々なシーン>

- ★成年後見⇒制度の担い手として、多くの司法書士が成年後見人となっています。
- ★会社登記や企業法務⇒会社登記の手続きを適正に行うとともに企業法務の全般を支援します。
- ★日常生活トラブル⇒賃貸、職場、境界紛争、契約などの身近なトラブルの解決を支援します。
- ★借金問題⇒相談者の事情に応じた適切な解決方法を助言し、生活再建を支援します。

不動産登記に関する相談

**司法書士は「登記の専門家」です。**  
土地の売買、家の新築、相続への贈与、不動産を担保にした融資、住宅ローンの完済など、不動産は登記をすることによってあなたの権利が守られます。登記手続は複雑な場合も少なくなく、誤った登記をすると大きな財産を失うことにもなりかねません。  
不動産登記の専門家である司法書士は、依頼者の代理人として適正な登記申請手続を行うだけでなく、登記の前段となる取引に立会い、的確なアドバイスを行います。

相続・遺言に関する相談

**円滑な相続手続をお手伝いいたします。**  
相続は誰もが経験する可能性のある法律問題です。遺産の分け方や誰が相続人かといったことから、「遺言が壊れている」「遺産の中に借金がある」「相続人に未成年者がいる」等のケースまで、簡単なケースばかりではありません。遺産の中に不動産があるときは登記が必要になります。また、将来の相続争いを避けるために遺言をしておくことが有益なこともあります。  
司法書士は相続登記や家畜などの手続、遺言など専門性を発揮して的確にアドバイスいたします。

成年後見に関する相談

**司法書士は成年後見制度の担い手です。**  
「成年後見制度」は、認知症や精神障害、知的障害などにより判断能力が不十分な方が、人間としての尊厳を保ちながら安心して生活できるように、成年後見人等が財産管理や介護、福祉に関する手続を代わりに行うが中心として、法律面や生活面で支える制度です。  
判断能力が衰える前に、将来に備えて後見人を決めておくことも可能です（任意後見制度）。  
法律はもとより人権、福祉、医療の分野にまで及ぶ研修を受けた多くの司法書士が、成年後見人等に就任しています。

会社登記や企業法務に関する相談

**司法書士は会社登記と企業法務のスペシャリストです。**  
会社の設立、新規事業の立ち上げ、定款の見直し、後継者への事業承継、事業再編など、企業経営では会社法に則った手続や会社登記が必要になります。  
また、株主、顧客、取引先、従業員等との関係でも法的な対応が必要な場合があります。  
司法書士は会社登記の専門家として、適正な登記手続を行うだけでなく企業法務全般を支援いたします。

くらしの  
法律家

司法書士の仕事は  
使える法律の知恵と、  
等身大のアドバイスを  
提供することです。

日常生活のトラブルに関する相談

**思いがけなく見舞われる法的トラブルの解決を支援いたします。**  
家賃や借金のトラブル、職場のトラブル、契約のトラブル、交通事故、遺贈や相続など人生には様々なトラブルが起る可能性があります。そんな日常生活のトラブルに遭ったときは、「泣き入り」する前に司法書士にご相談ください。  
法務大臣の認定を受けた司法書士は、140万円以下の民事事件で依頼者の代理人として相手方との交渉や裁判、調停を行います。  
また、すべての司法書士は金額に関係なく、訴訟などの費用を作成して本人訴訟をバックアップいたします。

借金に関する相談

**司法書士が生活再建を支援いたします。**  
複数のクレジットカード会社、金融会社等から借入を行い、生活が破綻してしまえば、家族縁戚など影響を被ることも少なくありません。住宅ローンや教育費等の負担、借越やリストラ、保証された借金の原因は様々ですが、借金問題は必ず法的に解決ができます。  
司法書士は相談者のお話を丁寧に伺い、「破産」「個人再生」「任意整理」「特定調停」「借払い金返還訴訟」等、借々の事情に即した適切な解決方法を助善し、生活再建を支援いたします。

遺産相続、  
はじめての一步。

相続登記相談センター  
相続登記の専門家、司法書士がご案内します。

予約受付フリーダイヤルいさんのなやみに  
0120-13-7832

### 3. 「土地家屋調査士」

フィールドワークとデスクワーク、さらにはコミュニケーション能力を必須とするマルチプレーヤー

#### <国家基盤を支える縁の下の力持ち>

土地家屋調査士は、不動産（土地や建物）の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家です。不動産の現況を登記に正しく反映させることにより、国民の大切な財産を守ります。

具体的には、土地を売買したり、利活用したりするには、まず、その土地の位置や形を明らかにする必要があります。そのために、一つの土地（「一筆」、「二筆」と数えます。）を測量し、その土地を構成する筆界（境界）について、各種資料や測量結果と照らし合わせて正しい位置情報を見定めます。その際には利害関係を持つ人や団体などと現地立会いを行い確認することが重要です。土地家屋調査士は、土地の所有者から依頼を受けてこうした作業を行うほか、その結果を登記する際の申請代理人となるのです。

土地家屋調査士は、数学・地理学的なフィールドワークと幅広いコミュニケーション、さらには法律的知識を駆使するマルチプレーヤーとして活躍しています。

#### <文系と理系、またがる知識が必須>

土地家屋調査士は、司法書士と並び法務大臣所管の国家資格です。土地家屋調査士になるためには、年に一度の国家試験に合格し、日本土地家屋調査士会連合会の名簿に登録しなければなりません。

試験内容は民法・不動産登記法を中心とした法律分野のほか、測量計算や製図などの理系分野からも出題されるため、その両方を学ぶ必要があります。ただし、受験資格に学歴



ちしき  
広報キャラクター「地識くん」

などの制限はなく、毎年、幅広い年齢層から合格者を輩出しています。

## 土地家屋調査士の代表的な仕事

### ●土地に関する業務

筆界を明らかにする業務

土地の面積を登記に正しく反映させる業務

土地を分割・合併・種類の変更をする業務

その他登記の表題部に関する業務

土地に関する相談（境界紛争、国庫帰属法など）



### ●建物に関する業務

建物登記に関する業務

建物を新築した場合に必要な手続に関する業務

建物を増築・改築したときに必要な手続に関する業務

建物を取り壊したときに必要な手続に関する業務

その他登記の表題部に関する業務



### ●その他法律で認められた業務



## 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19回目となる令和4年度においては、以下の7点が表彰されました。



## 国土交通大臣賞

### 長門湯本温泉 みらいプロジェクト (山口県長門市)



- 老舗ホテルの廃業等による温泉街の活力低下に対し、地域・民間企業・行政が協調して温泉街エリア全体の再生に取り組んでいるプロジェクト。
- 行政による廃業旅館の取得・解体、民間地銀がファイナンスしながら公設公営であった元湯を民設民営で再建、地域・民間中心の「長門湯本オソト活用協議会」の河川準則特区・道路協力団体として活動、エリアマネジメント法人「長門湯本温泉まち株式会社」による企画運営、プロモーション等の担当、第三者評価を得るための外部評価委員会の設置等、公民連携のしっかりした枠組みと担い手となる地域組織の存在が多様な土地活用を支えている。



## 都市みらい推進機構理事長賞

### 前橋版CCRC事業・生涯活躍のまちづくり (群馬県前橋市)

- 大規模な病院跡地を活用して「生涯活躍のまち（CCRC）」形成を目指すプロジェクト。
- 持続可能なコミュニティの形成を図るため、民間事業者・地域住民・行政が協働して多様な土地利用とソフト事業を展開している。
- 新たに設置した公園の Park-PFI はソフト事業を行う団体を組成することを前提に、その中心的役割を担うこと、および公募対象公園施設の一角に多世代交流の場を創出することを条件として公募し、地元の福祉系NPOを選定した。



## 都市みらい推進機構理事長賞

### 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業 (兵庫県神戸市)

- 建築敷地の面積等が限られた条件のもとで、交通広場の上部に建物が張り出す立体的な空間利用により小規模な駅前空間整備を実現した市街地再開発事業。
- 小規模な建物と狭隘な道路が密集する駅前において市街地再開発事業と立体都市計画制度を組み合わせることで安全な交通広場空間を確保している。
- 立体都市計画制度の活用により再開発ビル敷地内に区分地上権に基づく交通広場を整備し、公共施設である交通広場と一体的な運用を実現した交通広場の区分地上権者と交通事業者が協議会を設立して全員で維持管理費用を負担している。



## 都市みらい推進機構理事長賞

### 熊本都市計画桜町地区 第一種市街地再開発事業

(熊本県熊本市)

- 中心市街地回遊の要となる場所で、大型バスターミナルの再生とあわせて都市空間の構成を大規模に再編した市街地再開発事業。
- 官民連携まちづくりの枠組みの中で、民間開発と廃道により確保した土地の利活用を効果的に組み合わせ、賑わいの核となり、地域のシンボルとなるオープンスペースを創出し、中心市街地の魅力と求心力を高める都市空間を形成している。
- 地権者法人グループが主体となって、市街地再開発事業の施行や再開発後の施設運営管理に関与し、地元主導のまちづくりを実現した。
- 老朽化した大規模バスターミナルの再整備とともにバス交通網の再編を実施し、地域における公共交通利用の課題解決を実現した。





## 審査委員長賞

### Street sports park Goka 整備事業

(茨城県五霞町)

- 土地区画整理事業地の調整池を若者向けのアーバンスポーツの広場として整備し、隣接する道の駅の集客・売上げ向上への相乗効果を図るプロジェクト。
- 路上でスケートボードを行う若者の安全性を問う声や、隣接の「道の駅ごか」の集客及び売上げの減少に対し、平常時は使われない調整池空間を民間企業との協働によりアーバンスポーツの広場として有効活用した。
- 管理主体は五霞町、施設は無料開放で、隣接する道の駅も施設等の運営に協力している。



## 審査委員長賞

### Sorae 高岡整備事業 ～S P Cを活用した街づくり～ (富山県高岡市)

- 事業の担い手がない地方都市において、民間事業者が設立したまちづくり会社（S P C）を事業施行者とし、民間のノウハウを活用し事業推進した等価交換事業。
- 民間企業が主導したまちづくり会社を事業主体とすることで、事業者決定から約 2 年間で設計・施工・引渡しを実現するなど、迅速かつ透明性のある事業推進が可能になった
- 空き地の状況が続いていた敷地に、市内にあった 3 つの看護学校を統合した新看護学校及び商業業務の複合施設が整備され、市内及び市外からの集客が増え駅前の活性化に寄与している。





## 審査委員長賞

### 愛鷹運動公園内の複数公民連携事業

(静岡県沼津市)

- 公園施設の設置管理許可によって公園敷地内にある複数の遊休不動産の活用を図るプロジェクト
- 既存の施設等を極力活用することで、初期投資を抑制している。
- 民間事業者にとって収益を生まない部分は管理許可を行わず、民間事業者が常設で使用する場所のみに利用料を設定している。
- イベント等による広場等の使用についても柔軟に認可を与える体制を整えている。



### 3. 令和5年「土地月間」作品コンテスト

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、空き地で遊んだ思い出や、土地が地域で上手に活用されることや大切に管理されること、土地の登記の大切さなど、「土地への思い」をつづったポスター、絵手紙やエッセイを募集する作品コンテストを開催しています。令和5年においては、ポスター・絵手紙部門で以下の7点が入賞しました。



ポスター  
作者／小川 優さん  
【兵庫県】





ポスター  
作者/中山 路子 さん  
【静岡県】

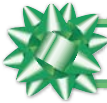


絵手紙  
作者/吉田 みさき さん  
【京都府】



ポスター  
作者/松原 瑛人 さん  
【鳥取県】





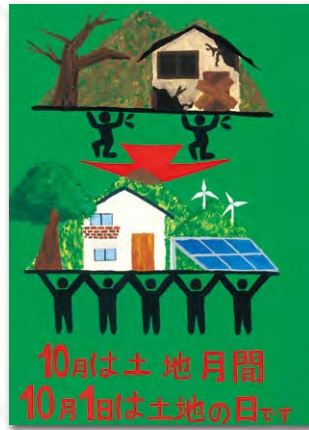
**チカコウジくん特別賞**  
 (公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会)



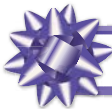
絵手紙  
 作者/加古 瑠莉那 さん  
 【茨城県】



**地籍の匠特別賞**  
 (一般社団法人 日本国土調査測量協会)



ポスター  
 作者/山田 佳穂莉 さん  
 【福井県】



**土地を測りま賞**  
 (一般社団法人 全国測量設計業協会連合会)



絵手紙  
 作者/武貞 義郎 さん  
 【兵庫県】





また、エッセイ部門で以下の4点が入賞しました。



**大賞**

佐々木 祥子さん【福岡県】  
「変わりゆくもの、変わらないもの」



**優秀賞**

野見山 洋実さん【東京都】「秘密基地と登記」



**優良賞**

丸山 夏椿さん【茨城県】「土地の記憶」  
芹澤 暁子さん【埼玉県】「私が育った住宅街」

全文は以下のHPで公開しております。  
是非、お読みください。

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/  
tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00018.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00018.html)



## 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](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](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](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](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](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](http://www.toshimirai.jp/tochi_model/tochitaishoutop.htm)



## ■司法書士について

(日本司法書士会連合会HP)

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/consulting/index>



## ■土地家屋調査士について

(日本土地家屋調査士会連合会HP)

<https://www.chosashi.or.jp/investigator/>



## 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5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。