

# 国土調査を取り巻く近年の動向について

---

令和5年10月  
不動産・建設経済局  
土地政策審議官部門

# 【目次】国土調査を取り巻く近年の動向

- 1 所有者不明土地等問題対策推進の工程表 . . . . . P 2
- 2 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の改正 . . . P 3
- 3 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正 . . . . . P 4
- 4 民法の改正 . . . . . P 5
- 5 不動産登記法の改正（相続登記・住所変更登記の申請義務化等） . P 7
- 6 相続土地国庫帰属法の制定 . . . . . P 9
- 7 登記所備付地図データの一般公開 . . . . . P 10
- 8 地籍調査関連データにおけるベース・レジストリの指定 . . . . . P 11
- 9 今後想定される大規模地震 . . . . . P 12
- 10 地籍調査における技術者単価の上昇等 . . . . . P 14
- 11 地籍調査に関する政府方針 . . . . . P 15

# 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

出典：内閣官房資料

課題等	～2021年（令和3年）	2022年（令和4年）	2023年（令和5年）	2024年（令和6年）～
<b>土地所有に関する基本制度</b> ・所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害 ・地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗が遅れ ・公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害	○土地基本法等の一部を改正する法律（R2.3.31公布） ・土地基本法 土地所有者等の責務 適正利用・管理の基本理念 土地基本方針 等 ・国土調査法等 地籍調査の円滑・迅速化 十箇年計画策定	○土地基本方針（R2.5.26策定、R3.5.28改定） ・フォローアップの実施、おおむね5年ごと目途で更新（その間も必要に応じて更新）	・新十箇年計画に基づき、地籍調査を円滑・迅速に推進	○十箇年計画の中間見直し（令和6年）
	○新国土調査事業十箇年計画（R2.5.26策定） ・中間見直しに向けて、より円滑・迅速な地籍調査を推進する方策の検討 ・次期整備計画の検討	・次期整備計画の基本方針を決定（令和5年度中）	○次期整備計画（令和7年度～）	
<b>登記制度・土地所有権の在り方等</b> ・相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化 ・所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	○民法等の一部を改正する法律（R3.4.28公布） ○相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（R3.4.28公布） ・相続登記、住所等変更登記の申請の義務化、申請者の負担軽減策 ・住基ネット等と連携した職権登記 ・相続した土地の国庫帰属制度 ・共有地の利用等の促進 ・所有者不明土地・建物管理制度 ・相隣関係規定の合理化 等	・政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備 ・適切な登記審査の推進等の施行対応 ・税制改正（登記関係） ・不動産登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備 ・地方公共団体の協力を得た相続登記の促進	施行：令和5年4月（民法関係・相続土地国庫帰属関係）	施行： ・相続登記義務化関係は令和6年4月 ・住所等変更登記の義務化や住基ネット等と連携した職権登記は5年内施行（令和8年4月まで）
	・行政機関等へ戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備（令和5年度末運用開始予定） ・各種台帳間の情報連携の促進等 ・固定資産課税台帳に係る情報提供の拡充、住民基本台帳ネットワークシステムの活用の推進	○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（特措法）（H30.6.13公布） ・地域福利増進事業の創設 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する制度	○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（R4.5.9公布） ・法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 ・地域福利増進事業の拡充 ・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 ・推進法人の指定制度の創設 等	○住民基本台帳法の改正（法案提出） ・住民基本台帳ネットワークシステムを利用することができる事務に所有者不明土地対策に資する事務を追加
<b>多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等</b> ・相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（H30.5.18公布） ○森林経営管理法（H30.6.1公布） ・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（R4.5.27公布） ・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充	・農地、林地関係の制度の普及・啓発、制度を活用した農地や森林経営管理の集積・集約化の推進	
<b>所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進</b> ・所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要 ・今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み	○表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布） ・登記官等による所有者等の探索 ・特定不能の土地に係る財産管理制度	・制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進 ・法務局調査に基づく筆界認定（令和4年10月運用開始） ・分筆登記申請に必要な同意の範囲の見直し（令和5年4月運用開始）	・土地収用法に係る所有者探索の合理化（マニュアルの改訂・周知）、共有私道ガイドラインの改訂・周知	○区分所有法等の改正法案を提出（令和6年）
	○法制化に向けた論点整理、取りまとめ	○法制化に向けた検討（法制審議会） ・マンション等の管理の円滑化を図る方策 ・老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策 等	・マンション建替円滑化法等の見直しの検討	
	地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力			

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律

(令和4年法律第38号)

< 予算関連法 >

令和4年4月27日成立  
同年5月9日公布  
同年11月1日施行  
※ 2. ②等は令和5年4月1日施行

## 背景・必要性

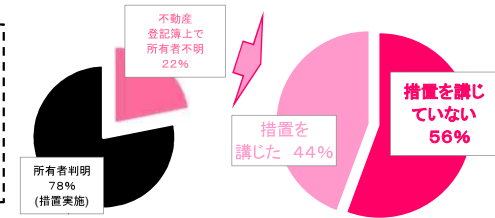
- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。

※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

住民から市町村に苦情のあった  
管理不全土地への対応状況  
(令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

所有者不明土地法 附則（平成30年制定時）  
2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。



## 概要

### 1. 利用の円滑化の促進

#### ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

#### ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

#### ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

### 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

#### ① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため**、**市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設



豪雨の度に土砂崩れが多発

#### ② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を**市町村長に付与**



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

#### ③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

### 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

#### ① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

#### ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人**や**一般社団法人**等を**所有者不明土地利用円滑化等推進法人**として指定
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

#### ③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

## 【目標・効果】

① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件)

② 所有者不明土地対策計画の作成数：施行後5年間で累計150件

③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数：施行後5年間で累計75団体

## 背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

## 1. 活用拡大

### ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

### ③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

## 2. 管理の確保

### ①特定空家\*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

### ②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

### ①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

### ②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

### ③財産管理人\*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

## 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

# 民法の改正（共有物の変更・管理に関する見直し）

出典：法務省資料

## 旧民法における共有物の変更・管理のルール

- 各共有者は、持分に応じて共有物を使用することができる（旧民法249）が、共有者相互の関係を調整するため、民法には、次のルールが定められている。
  - ① 共有物に**変更**を加える（農地→宅地など）には、共有者**全員の同意**を要する（旧民法251）。
  - ② **管理**に関する事項（使用する共有者の決定など）は、各共有者の持分の**過半数**で決する（旧民法252本文）。
  - ③ **保存行為**（補修など）は、各共有者が**単独**ですることができる（旧民法252ただし書）。
- このルールは、相続によって遺産に属する財産が相続人に共有されている場合（**遺産共有**）にも適用される。

## 見直しの契機としての所有者不明土地問題

- 相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により**相続人が多数**に上ることや**相続人の一部の所在等が不明**となっていることが判明することがある。
  - 変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、**土地の利用に支障**を来す
  - 対処方法として共有関係の解消（共有物分割訴訟など）があるが、**手続上の負担**は軽い
- 旧民法制定後120年以上の間の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化したりして、**共有者間で決定を得ることが困難**になることも。
- これらの問題は、相続された土地に限らず、**共有物一般に発生し得る**ため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要となる。
  - ⇒ **民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正する必要**

## 改正の概要

- ・ 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（新民法251、252）
- ・ 共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化（新民法249、252）
- ・ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（新民法252Ⅱ）
- ・ 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化（新民法251Ⅱ、252Ⅱ）
- ・ 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備（新民法251、252の2）
- ・ 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備（新民法898Ⅱ）

# 民法の改正（共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化）

出典：法務省資料

## 問題の所在

1. 旧民法上は、共有物に**軽微な変更**を加える場合であっても、変更行為として共有者**全員の同意が必要**（旧民法251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害
2. **賃借権等**の使用収益権の設定は、基本的に持分の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、**長期間かどうかの判断基準が明確でなく**、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害

## 改正法

### 1. 軽微変更についての規律の整備

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理（最広義）の種類		根拠条文	同意要件
変更（軽微以外）		民251 I	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	民251 I・252 I	持分の過半数
	管理（狭義）	民252 I	
保存		民252 V	共有者単独

- 共有物に変更を加える行為であっても、**形状又は効用の著しい変更を伴わないもの**（軽微変更）については、**持分の過半数で決定することができる**。  
(新民法251 I、252 I)

※ 「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。具体的事案によるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、基本的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられる。共有土地の分筆等の登記についても、持分の過半数によって申請が可能。

### 2. 短期賃借権等の設定についての規律の整備

- 以下の〔〕内の期間を超えない**短期の賃借権等の設定**は、**持分の過半数で決定**することができる（新民法252 IV）。
  - (1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
  - (2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
  - (3) 建物の賃借権等〔3年〕
  - (4) 動産の賃借権等〔6か月〕

※ **借地借家法の適用のある賃借権**の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効。  
ただし、**一時使用目的**（借地借家法25、40）や**存続期間が3年以内の定期建物賃貸借**（借地借家法38 I）については、持分の過半数の決定により可能であるが、契約において、更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要。

## 相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある。

### ① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

### ② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

### 申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

#### 相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。  
(単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税)

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

### 相続登記の負担を軽減

#### 登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

#### 相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施。専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

### 登記漏れの防止

R8.2.2施行

#### 所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
- ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。
- ※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

### 自治体との連携

#### 国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加
- ・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など



## 住所変更未登記への対応

### 【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

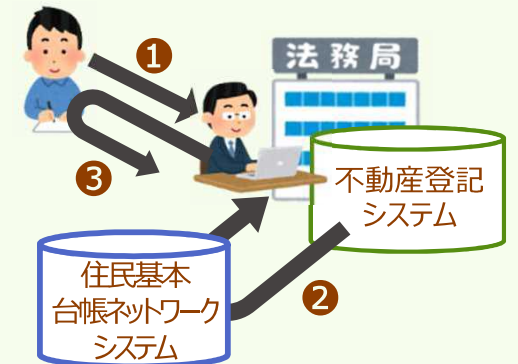


- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。  
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。  
⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

## 新たな方策の仕組み

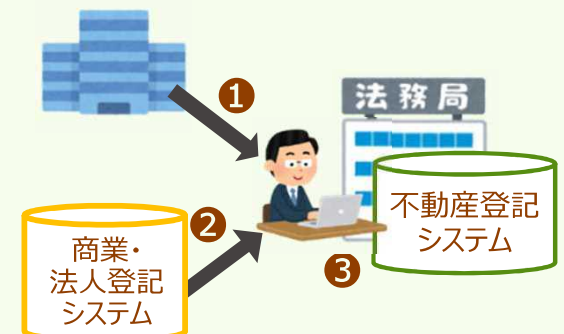
### 自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることに確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



### 法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



# 相続土地国庫帰属法の制定（所有者不明土地の発生を予防する方策）

出典：法務省資料

## 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度  
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

### (1) 土地の要件

法令で定められた**通常**の管理又は処分をするに当たり**過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

### (2) 負担金等

土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の <b>宅地</b>	一部の市街地（注1）、農用地区域等の <b>田、畑</b>	<b>森林</b>
面積にかかわらず、 <b>20万円</b>	面積に応じ算定（注2） (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

### 手続イメージ

#### 1 承認申請



#### 【申請権者】

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

#### 2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

#### 3 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

#### 4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

## 現状及び検討の経緯

### 法務省の地図作成事業

不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、**法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中**

地図整備の状況  
→全国で約730万枚の図面を整備

登記所備付地図



### 不動産登記制度における地図の公開方法

- 1 法務局における地図の写しの交付（書面の交付）  
→窓口請求のほか、オンライン請求可
- 2 登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）  
→表示された情報（PDFファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。

### ニーズ

- 農業分野におけるICT活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
- 電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
- 民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

### 政府方針

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和3年6月閣議決定）等に基づき検討を進めてきた。

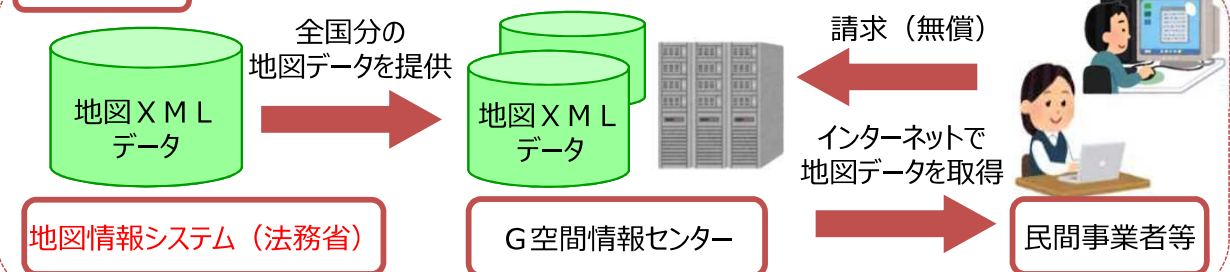
## 法務省の新たな取組

- 登記所備付地図の電子データを、**G空間情報センター**を介してインターネットで、**一般に無償公開**を開始（令和5年1月23日から）。
- データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、**誰でも自由な利用が可能**。
- 個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。  
※ 今後、年1回程度のデータ更新を予定。

### G空間情報センター

- ・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指す**データ流通支援プラットフォーム**。
- ・平成24年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（AIGID）が平成28年11月より運用を開始。

### イメージ



✓ ベース・レジストリとは：公的機関等で登録・公開され、様々な場面で参照される、人、法人、土地、建物、資格等の社会の基本データであり、正確性や最新性が確保された社会の基盤となるデータベース

(※デジタル庁HPより引用)

- ◆ 地籍調査の成果は、登記所に送付され、その成果に基づいて不動産登記簿が修正されるとともに、登記所備付地図となる
- ◆ この不動産登記簿と登記所備付地図のデータについては、デジタル庁の決定(※)により、「利活用が期待されるものとして今後整備を検討するもの」としてベース・レジストリに指定されている

(※) 「ベース・レジストリの指定について」(令和5年7月7日デジタル庁告示第12号)

【別表第2】 (整備中ベース・レジストリとして引き続き整備を進めるもの) (抜粋)

制度所管機関	情報源	データ提供機関	データ提供範囲	データ項目
法務省	次に掲げるもの 一 不動産登記簿 二 登記所備付地図	デジタル庁	無制限	地番マスタ (位置・形状を含む。)

【別表第3】 (利活用が期待されるものとして今後整備を検討するもの) (抜粋)

制度所管機関	情報源	データ提供機関	データ提供範囲	データ項目
法務省	次のいずれかに掲げるもの 一 不動産登記簿 二 登記所備付地図	デジタル庁	関係行政機関(データの内容及びその利用目的に応じて提供)	一 不動産登記簿に基づく情報 二 登記所備付地図

# 今後想定される大規模地震①(南海トラフ地震)

## 被害想定

- 南海トラフ巨大地震の発生確率は、今後20年以内に60%程度（令和5年1月13日時点）
- 津波浸水域は約1,015km<sup>2</sup>、全壊棟数は約209.4万棟と甚大な被害が想定されている

	Mw※	死者数	全壊及び焼失棟数	被害額	津波浸水域
南海トラフ地震	9.1	23.1万人	209.4万棟	213.7兆円	約1,015km <sup>2</sup>
参考：東日本大震災 (平成23年3月11日)	9.0	約1.9万人	約12.2万棟	16.9兆円	561km <sup>2</sup>

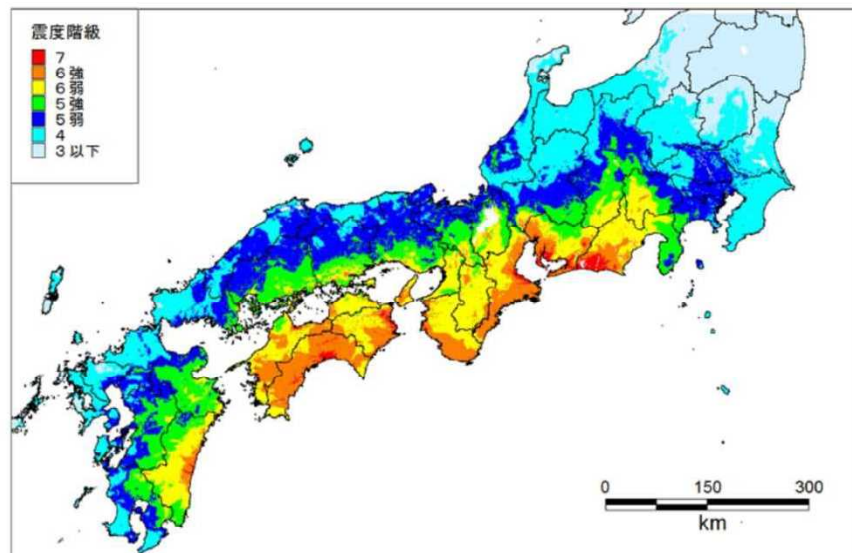
※ モーメントマグニチュード

出典：「南海トラフ巨大地震の被害想定について」（内閣府政策統括官（防災担当）、R1）

出典：地震発生確率値（地震調査研究推進本部地震調査委員会）

出典：「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）の被害状況」（令和5年3月1日現在、消防庁）

出典：東日本大震災被害額（内閣府（防災担当）、H23）、津波浸水域（国土地理院、H23）



【震度分布図（強震動生成域を陸側寄りに設定した場合）】



【津波高分布図（「駿河湾～紀伊半島沖」に大すべり域を設定）】

出典：「南海トラフ巨大地震の被害想定について」（内閣府政策統括官（防災担当）、R1）

# 今後想定される大規模地震②(首都直下地震)

## 被害想定

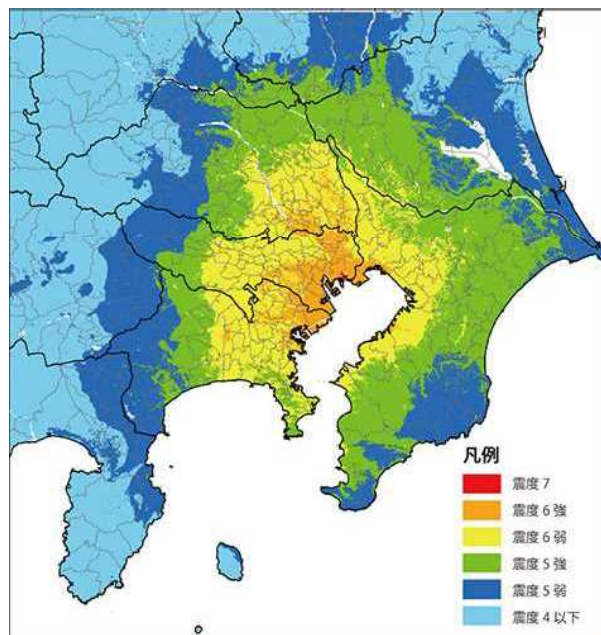
- 首都直下地震の発生確率は、今後30年以内に70%程度（令和2年1月24日時点）
- 約61万棟の建物が全壊、うち火災による焼失が41.2万棟と甚大な被害が想定されている

	Mw※	死者数	全壊及び焼失棟数	被害額
首都直下地震	7.3	約2.3万人	約61万棟	約95兆円
参考：東日本大震災 (平成23年3月11日)	9.0	約1.9万人	約12.2万棟	16.9兆円

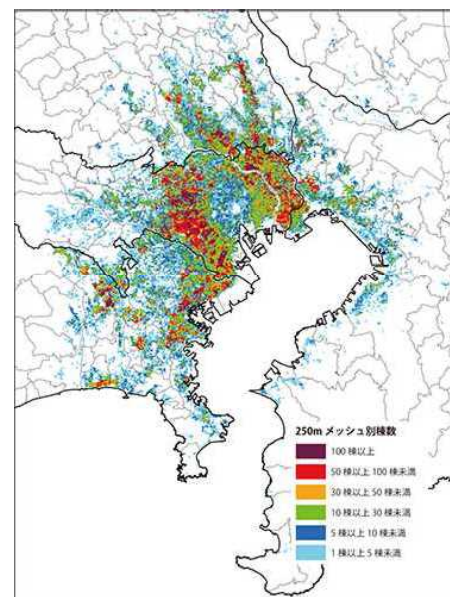
※ モーメントマグニチュード

出典：「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」（中央防災会議,2013）

出典：地震発生確率値（地震調査研究推進本部地震調査委員会）



【震度分布図 (都心南部直下地震)】



【250mメッシュ別の全壊・焼失棟数 (都心南部直下地震、冬夕、風速8m/s)】

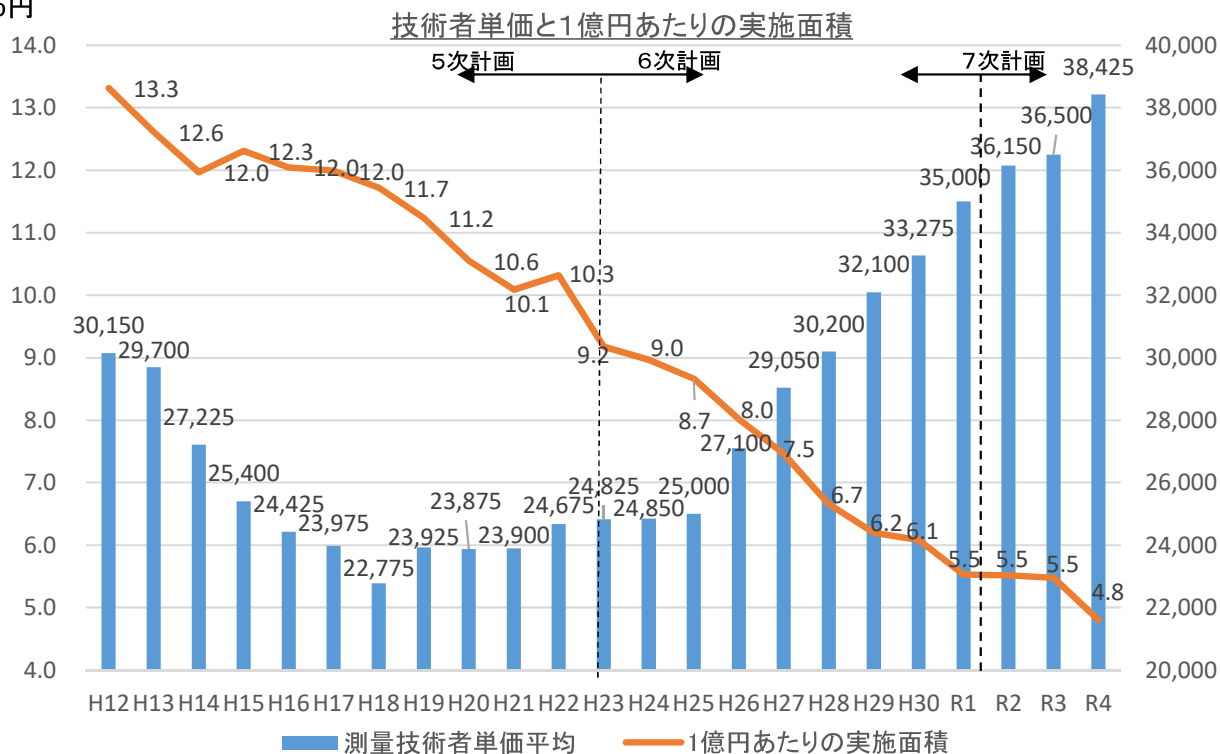
出典：内閣府政策統括官（防災担当）HP

# 地籍調査における技術者単価の上昇等

- 第5次計画期間の事業費(約1,200億円)と第6次計画期間の事業費(約1,290億円)は同等であるが、計画期間中の地籍調査実施面積は第5次(14,129km<sup>2</sup>)に対して第6次(9,716km<sup>2</sup>)は低調、第7次についても同様の傾向
- 事業費に対して実施面積が低調である一因として、**技術者単価の上昇等**が考えられる

	測量技術者 平均単価(円) ※	1億円あたりの 実施面積 (km <sup>2</sup> /億円)	国費(執行額) (億円)	地籍調査面積 (km <sup>2</sup> /年)
5次計画 (H12~H21)平均	25,535	11.8	119.6	1,414
6次計画 (H22~R1)平均	28,608	7.7	129.0	1,038
【参考】7次計画 (R2~R4)平均	37,025	5.3	146.0	769

※R3:36,500円、R4:38,425円



# 地籍調査に関する政府方針

## 経済財政運営と改革の基本方針2023 ※骨太方針 (令和5年6月16日閣議決定) 抄

### 第4章 中長期の経済財政運営

#### 3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

(略) **基本方針注271等に基づき、地籍調査**や法務局地図作成等注272を含む所有者不明土地等対策を進めるとともに、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。  
(略)

注271 「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 決定)。

注272 令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。

## 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (令和5年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定) 抄

### 2 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される**地籍調査**について、**令和2年に改正した国土調査法等により導入した新たな調査手続・調査手法を普及するための職員派遣等の地方公共団体への支援や必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。**第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年)で行う計画の検証・見直しに向け、地方公共団体や民間事業者等のニーズを踏まえ、現地調査の更なる弾力化措置、リモートセンシングデータの活用拡大など、**より円滑・迅速に地籍調査を推進する方策を検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。**(略)

## 新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 成長戦略等のフォローアップ(令和5年6月16日閣議決定) 抄

### IV. 「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

#### 1. 「デジタル田園都市国家構想の推進」関連

(所有者不明土地等対策)

(略) あわせて、**地籍調査**や登記所地図作成の**見直し**、海外居住者に係る不動産登記情報の適正化**についても検討し、2023年度中に結論を得て、「土地基本方針」の改定等所要の措置を講ずる。**(略)

## 土地基本方針 (令和3年5月28日閣議決定) 抄

### 第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

#### 3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置

(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消

(略) **国土調査事業十箇年計画(令和2年5月26日閣議決定)に基づき、新たな調査手続の活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入の促進による地籍調査の円滑化・迅速化を図り、土地に関する基礎的情報である境界の明確化を推進**することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。

### 第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

#### 1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化

防災やまちづくりの観点からも重要な地籍調査について、**国土調査事業十箇年計画に基づき、筆界案の公告による調査、現地立会いによらず図面等を用いた境界の確認など、所有者が所在不明の場合や遠隔地居住等の場合でも調査が進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進し、調査の円滑化・迅速化を図る。**(略)