



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。

わかりやすい土地読本



令和8年「土地月間」作品コンテスト イラスト部門 大賞受賞作品 作者：縄 乃々香 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	10

第2章 生活に役立つ法律・制度等	13
------------------	----

1.土地に関する法律	13
2.土地に関する税制	30
3.土地に関するDX	32
4.全国版空き家・空き地バンク	33
5.土地問題に関する相談窓口	34

第3章 土地について守るべきルール	35
-------------------	----

1.国土利用計画法	35
2.重要施設周辺及び国境離島等における土地等の 利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律	36
3.公有地の拡大の推進に関する法律	38

第4章 土地に関する仕事を知ろう	40
------------------	----

1.土地に関するお仕事紹介（総論）	40
2.「司法書士」	41
3.「土地家屋調査士」	43

第5章 土地月間の活動紹介	45
---------------	----

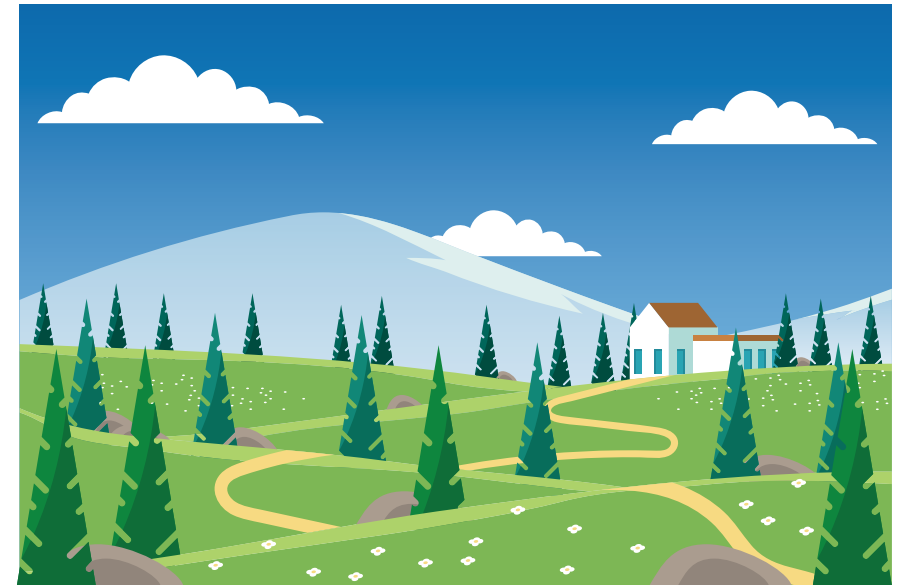
1.土地の日と土地月間	45
2.土地活用モデル大賞	46
3.令和8年「土地月間」作品コンテスト	50

おわりに	55
------	----

参考ホームページ一覧	56
------------	----

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。



はじめに

日頃、「土地」について考えることがありますか。

「土地」は、多くの人にとって、家の購入や財産相続の際に考えるくらいで、意識することが少な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、適正に取引されない、有効に利用されない、適切に管理されなければ、私たちの生活にとって望ましいことはありません。

土地基本法の施行から30年以上を経過する中で、様々な「土地」に関する施策が講じられ、「土地」に関する制度が変化しており、私たちの暮らしにも大きな影響が生じています。

そのため、みな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）の取組み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。

とちーたの紹介

国土交通省では、適正な土地の利用・管理が所有者等の責務となっていることを踏まえ、その重要性を広く皆様に周知し、理解を促進する観点から土地政策のイメージキャラクターを作成しました。



キャラクターポーズ



国土交通省では、「とちーた」専用ページを開設しております。

詳しくは、下記リンク又はQRコードでご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00024.html



1. 土地と私たちの暮らし

(1) 土地の所有権の歴史

私たちは、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土地に関する権利を設定することもできます。これらは、今では当たり前のことであり、私たちの生活の前提となっていますが、最初から今と同じ状況であったわけではありません。

今日の私たちを取り巻く土地に関連する状況、特に土地に関する権利の変遷について、歴史を振り返ってみましょう。

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、全ての土地と人民は公（天皇）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。その前提の下、班田収授法に基づき、土地を人民に支給し、その土地所有者から租税を徴収することにしました。土地を基礎とする中央集権的な租税体制の始まりです。

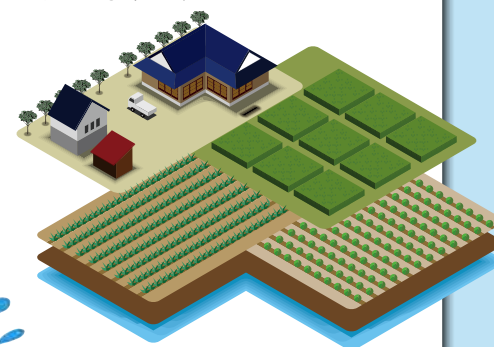
その後、奈良時代には農地を拡大して生産力を高める目的から、農地を開墾した者には三代に渡って私有を認める三世一身法や、永年に渡って収公を行わない墾田永年私財法が施行され、公地公民制は破綻していきました。公地公民制の破綻により、有力な豪族、貴族、寺などが、農民などを使って私有地を拡大し、権勢をふるうようになりました。さらに、平安時代には貴族を中心とする荘園制度ができあがり、鎌倉時代には幕府が武士を守護・地頭に任命して土地を管理するようになったため、土地に関する権利は複雑になっていきました。

しかし、1582年以降、豊臣秀吉が、初めて全国的な田畑

の測量と収穫量の調査、いわゆる「太閤検地」を行うとともに、土地の耕作者を所有者として権利関係を整理し、各地の大名が直接農地を支配する仕組みを構築しました。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所有権が認められ、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。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することで、初めてあらゆる個人によ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。

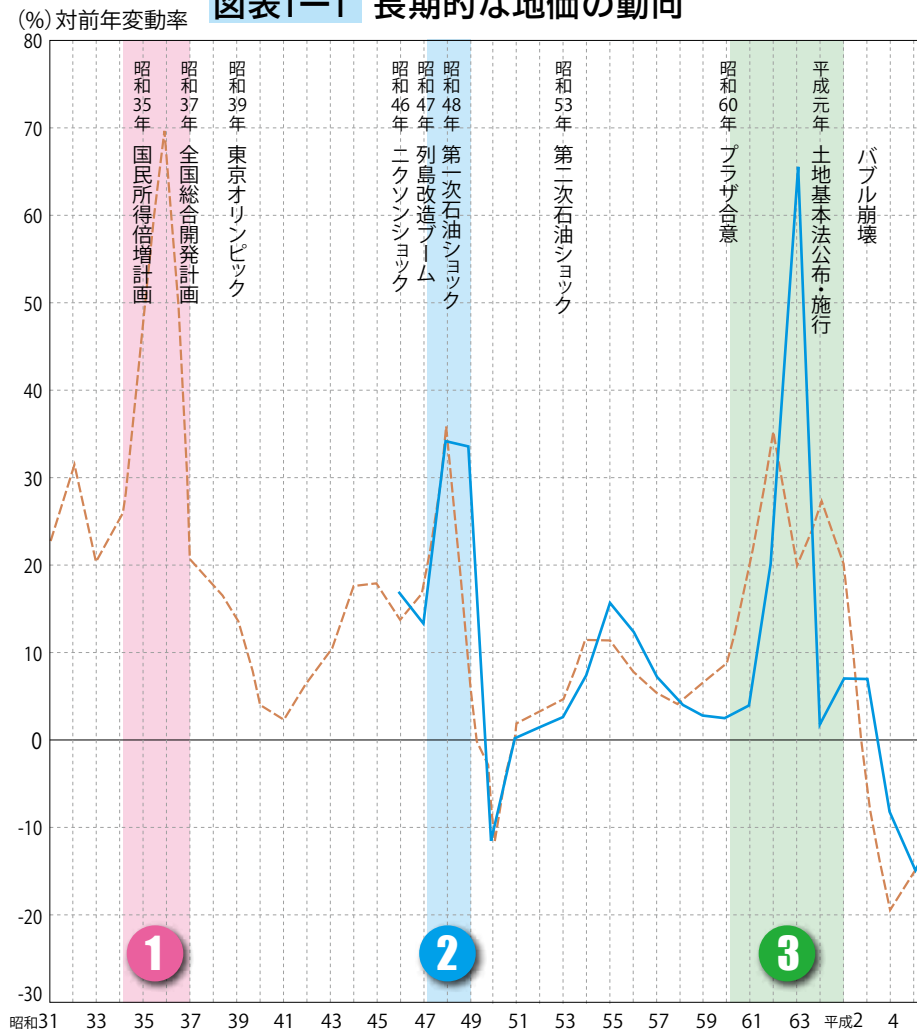
このように、時代の変遷とともに、国家社会における土地の在り様やとらえ方も変化し、紆余曲折を経て、今のような土地の所有権が確立されました。しかし、いずれの時代においても、土地は社会制度や私たちの生活と深く結びつき、それらの基盤となるものでした。



(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。

図表1-1 長期的な地価の動向



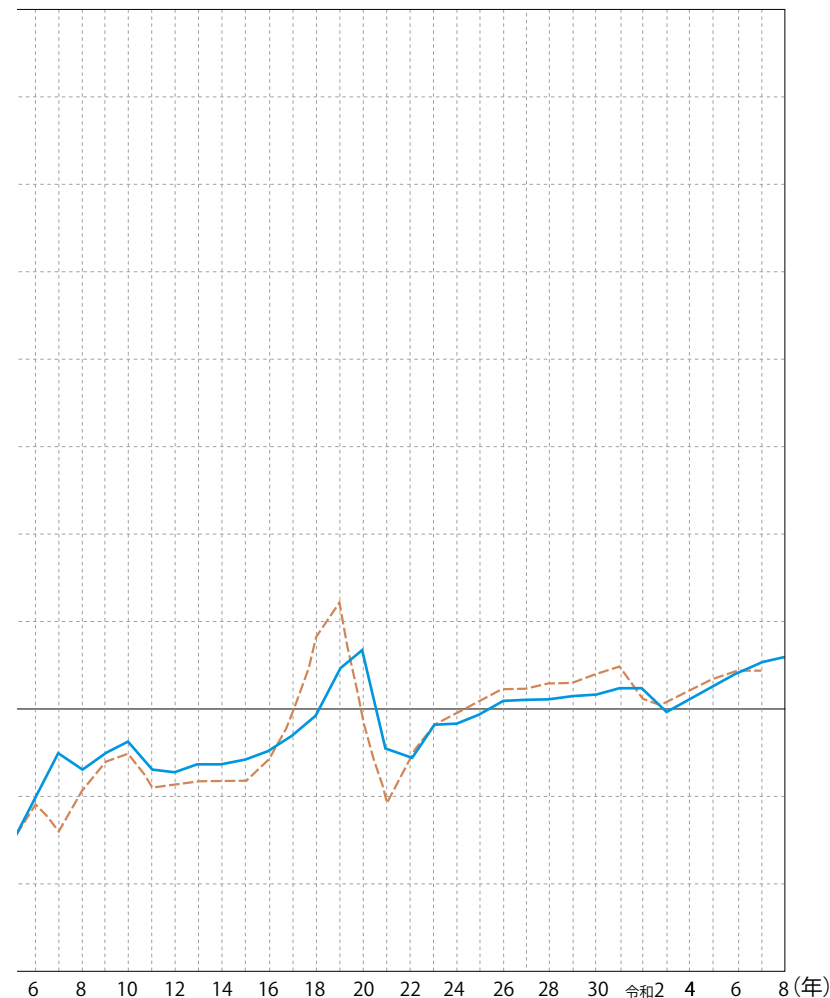
① 戦後1回目の地価高騰

- 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8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。この時期に第二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などによるものです。

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

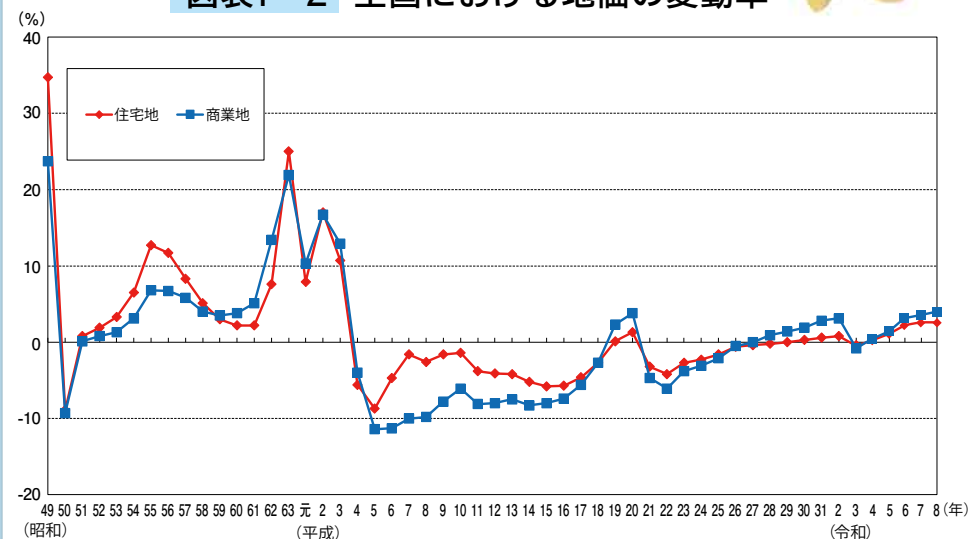
公示において、新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は5年ぶり、商業地は7年ぶりの下落となりました。令和8年地価公示においては、令和7年地価公示に引き続き、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大しましたが、住宅地は前年と同じ上昇幅となりました。（図表1-1、1-2、1-3、1-4）

（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



Year	住宅地 (%)	商業地 (%)
49	43	29
50	10	10
51	1	0
52	2	1
53	4	2
54	6	3
55	9	5
56	10	6
57	8	5
58	6	4
59	4	3
60	2	2
61	1	2
62	1	2
63	2	4
元	4	8
2	12	15
3	14	16
4	2	0
5	-2	-6
6	-1	-6
7	-1	-6
8	-1	-6
9	-1	-6
10	-1	-5
11	-2	-7
12	-3	-7
13	-4	-8
14	-5	-9
15	-6	-9
16	-5	-8
17	-4	-6
18	-2	-4
19	-1	-3
20	0	-2
21	-2	-5
22	-3	-6
23	-3	-5
24	-2	-4
25	-1	-3
26	0	-2
27	1	-1
28	1	0
29	1	0
30	1	1
31	1	1
2	0	0
3	0	0
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
8	1	1

Figure 1: Annual Change Rate of Land Prices (%) in Tokyo (1949-2023). The graph displays two data series: Residential Land (住宅地, red line with diamond markers) and Commercial Land (商業地, blue line with square markers). The Y-axis represents the percentage change, ranging from -30% to 50%. The X-axis shows years from 1949 to 2023, divided into three eras: Showa (昭和), Heisei (平成), and Reiwa (令和). The residential price index shows a sharp peak in 1950 (approx. 34%) followed by a crash and subsequent fluctuations. The commercial price index also peaks in 1950 (approx. 23%) and shows a more pronounced peak in 1963 (approx. 47%). Both indices show a general decline after 1963, with a notable dip in 1974 (approx. -20% for commercial). The graph is divided into three periods: Showa (昭和), Heisei (平成), and Reiwa (令和).

ご存じのとおり、日本は人口減少・少子高齢社会に突入しています。日本の総人口は、2008 年をピークに減少しており、2070 年には 8,700 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 5 年推計）」）。

人口減少・少子高齢社会は、土地利用の需要の低下をもたらし、加えて、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の問題の解決が喫緊の課題となっています。所有者が不明な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、土地が適正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。

これらの対策については、第2章以降でご紹介します。



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ず、また、同じ土地はないという特性があります。

取引する人の事情や動機によって価格が左右されます。そのため、土地の適正な価格がいくらであるか、わかりにくくなっています。

そのため、国土交通省では、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、土地鑑定委員会を通じて公示し、土地の取引の際に、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 面積 (㎡)	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 区 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

※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

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
駅でこの駅から直線距離に400m
のところにあること

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)

第2章 生活に役立つ法律・制度

この章では、私たちの生活に関係し、知っておくと役に立つ法律、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。

1. 土地に関する法律

●土地基本法、所有者不明土地法

昭和61年頃から平成3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、平成元年に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た土地基本法が制定されました。制定から30年以上が経過する中で、バブル崩壊と長期的な地価下落を経験し、さらに、人口減少・少子高齢社会による土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化に伴い、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の増加が全国的に問題となっています。このように、土地をめぐる環境が大きく変化した結果、新たな課題に対応した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。

令和8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5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大しましたが、住宅地は前年と同じ上昇幅となりました。全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。

地価動向の特徴として、住宅地については、住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続しています。商業地については、主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空席率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続しています。

半年毎の地価動向を都道府県地価調査（地価調査（令和7年7月1日の地価）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1.6%の上昇、後半1.6%の上昇、商業地については前半2.9%の上昇、後半3.0%の上昇となっています。



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にするとともに、土地所有者の責務が新たに追加されました。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、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にするための措置や境界を明確にする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。併せて、関係省庁が一体性を持って時代の要請に対応した土地政策が講じるため、政府は施策の基本的な方向性を具体化する方針（以下「土地基本方針」という。）の策定をすることとなりました。

令和6年6月11日には、土地基本方針について変更を行い、人口減少・少子高齢社会の進行やDX・GXの普及を踏まえ、宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める「サステナブルな土地の利用・管理」の実現を目標に既存施策の拡充や新たな施策の導入を盛り込みました。

上述のとおり、人口減少・少子高齢化が進行した結果、所有者がわからない土地の発生が問題となっており、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、土地が適正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。

まず、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。



次に、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。

最後に、所有者不明土地を適正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、適正な管理のため特に必要である場合、国や地方公共団体が、利害関係者に代わって、裁判所に対して土地の管理人の選任を請求することができますとされています。

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、市町村長が措置に関する勧告・命令・代執行を行うことができますとされています。

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いかもしれません。



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、相続登記や住所等変更登記は義務とされていなかったため、登記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、これらの登記のインセンティブが働きにくい状況にありました。

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ったため、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。これらの法律では、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が

創設されました。

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等の創設や、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が行われました。

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、不動産登記法改正関係のうち、相続登記の義務化関係は令和6年4月1日に施行されており、住所等変更登記の義務化は令和8年4月1日に施行されました。



詳細については、
法務省ホームページ
をご覧ください。



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

■特集「相続登記の義務化」及び「住所等変更登記の義務化」について

令和6年4月1日に施行（スタート）した相続登記の義務化及び令和8年4月1日に施行（スタート）した住所等変更登記の義務化のポイントについて、それぞれ紹介します。

第1 相続登記の義務化

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が法律で義務化されるとともに、その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した。

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、相続登記をすることにより、自分名義の土地・建物であることを示すことになります。

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（オンラインにより行うこともできます。）。

そして、これ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、相続人が新たな所有者であることが分かるよう不動産登記簿にその氏名、住所等を記録（登記）します。

しかしながら、相続登記そのものを知らなかったり、また、知ってい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あります。

3. 相続登記の義務化

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この義務を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となることとされました。

この義務化は、令和6年4月1日に施行していますが、その施行日前に相続の開始があった場合にも、相続登記をしていないときは、相続登記の義務の対象となり、令和9年3月31日まで（不動産を取得したことを知った日が施行日より後であれば、その知った日から3年以内）に登記をする必要があります。また、この場合も、正当な理由がないのに義務を怠ったときは、過料の適用対象となります。

4. 相続登記の手続の負担軽減策

(1) 相続人申告登記

相続登記の義務化と併せて、その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（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令和6年4月1日からスタートしています。

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、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、改めて、相続登記をする必要がありますので、ご注意ください。

なお、相続人申告登記では、申出に必要な提出書類が簡略化されているほか、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っています。

(2) 所有不動産記録証明制度

相続人が被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記をするに当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに、登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化し証明する「所有不動産記録証明制度」が令和8年2月2日から開始されました。

第2 住所等変更登記の義務化

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住所等変更登記が、相続登記と同様に法律で義務化されるとともに、その義務をより簡単に履行することができる方策（スマート変更登記）が新設されました。

2. 住所等変更登記

不動産の所有者の住所・氏名について変更があった場合には、住所等変更登記をすることにより、その変更が不動産登記簿に反映されることになります。

この住所等変更登記は、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（住民票の写しなど）を提出して行います（オンラインで行うこともできます。）。

そして、これ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、不動産登記簿に変更後の住所等を記録（登記）します。

しかしながら、この登記申請は、これまで義務ではなかったこと、転居等のたびに登記をするのは負担感があったことなどから放置されがちでした。

3. 住所等変更登記の義務化

このように、住所等変更登記がされない状況を解消すべく、所有者に対し、住所等の変更があった日から、2年以内にその変更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この義務の履行を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となることとされました。

この義務化は、令和8年4月1日に施行されましたが、その施行日前に住所等の変更があった場合にも、変更登記をしていなければ、義務の履行の対象となり、令和10年3月31日までに登記をする必要があります。また、この場合も、正当な理由がないのに義務を怠ったときは、過料の適用対象となります。

4. 住所等変更登記の手続の負担軽減策 (スマート変更登記)

所有者の住所等変更登記手続の負担軽減のため、令和7年4月21日から「検索性情報の申出」の手続が始まりました。この手続をしておくことで、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、その後は法務局（登記所）の「登記官」が職権で住所等変更登記をすることが可能となります。このかんたん・無料でできる方策を「スマート変更登記」といいます。

具体的な手続の流れは以下のとおりになります。

(1) 自然人の場合

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索性情報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、所有者の氏名・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ついて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）。

(2) 法人の場合

- ① 法人が所有者となっている不動産について、申出等により会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 法人の名称や住所に変更があった都度、商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、その情報が通知される。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が、職権で変更の登記をする（非課税）。



第3 さいごに

法務省では、新制度の周知のため、テレビ・インターネットCMの放映や以下のポスターの掲載等、様々な取組をしてきました。

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

この機会に相続登記や住所等変更登記をしていない不動産がないか、今一度ご確認ください。

●国土調査法（地籍調査）

土地の境界は、通常、登記所で地図を確認すれば分かりますが、地図が未整備の地域もあります。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、一つ一つの土地の地目、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、地籍調査の手續、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ます。事業費は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が2分の1、都道府県と市町村が4分の1ずつ負担しますので、住民の費用負担はありません。

また、法務局（登記所）には、土地の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録した「登記記録」と土地の位置や区画等を示す「登記所備付地図」又は「地図に準ずる図面」を備え付けています。

このうち、登記所備付地図は全体の59%を占めています。精度の高い登記所備付地図が整備されていると、不動産の流通や公共事業の円滑な実施に資するほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも役立ちます。

そのため、法務局では、残る41%の地図に準ずる図面が備えられている地域のうち、都市部における人口集中地区の地図混乱地域を中心に、法務局地図作成事業を実施し、登記所備付地図の整備を進めています。

図表2-1 地籍調査前の公図と地籍調査後の地籍図

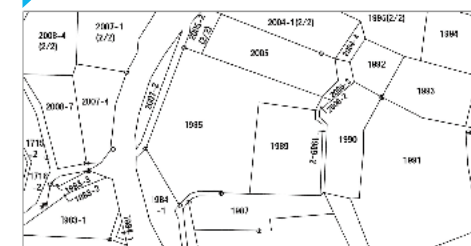
公図 《地籍調査の実施前》

（地図に準ずる図面）



地籍図 《地籍調査の実施後》

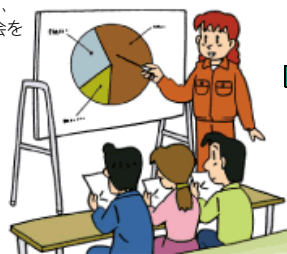
（不動産登記法第14条第1項の地図として登記所に備え付けられる）



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。

地籍調査は、昭和20年代から実施されていますが、令和7年度末時点における全国の進捗率は53%（**優先実施地域の進捗率（※1）**は81%）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7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18%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より導入された新たな調査手続・調査手法の活用促進を図っているところです。

計画で掲げる目標の達成に向けて、現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の調査手続の活用促進、所有者探索のための固定資産課税台帳等の利用など、土地所有者による確認を円滑に進めるための手法を整備しています。

また、**MMS（※2）**やリモートセンシング等の新技術の実装・活用拡大により、現地調査の時間が短縮できるなど効率的に調査を進めることが可能です。さらに、災害からの復旧・復興を迅速化するためには、道路などの公有地と民有地の境界を明確にしておくことが最低限重要になるため、官民境界を先行して迅速に調査する「街区境界調査」の促進にも取り組んでいます。

このように、円滑・迅速に地籍調査を推進する方策に引き続き取り組むことで、調査の更なる加速化を図っていきます。

（※1）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）車載写真レーザ測量による3次元点群データを用いた高精度測量技術



●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10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等、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等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10年末の間にわたる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。利用していない土地を所有している方は、この制度を利用できるかご確認の上、当該土地の譲渡をご検討ください。

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 	 持っているとき 	 売るとき 
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	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	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. 土地に関するDX

土地に関するDXの取組として、国土交通省では、令和6年4月1日より、誰でも簡単に不動産に関する各種情報を地図上で閲覧できるサイト「不動産情報ライブラリ」（以下「ライブラリ」という。）を一般公開しています。ライブラリでは、不動産の価格情報だけでなく、災害リスク、都市計画（土地利用の計画）、周辺生活施設など、土地に関する様々な情報を一元的に集約しています。

これらの情報の多くは、国や地方自治体の多様な主体から公表されていますが、公表形式が様々でした。そこで、ライブラリでは、これらの情報を一つのシステム上にまとめ、容易に重ね合わせて分析できるようにして、情報収集コストの低減を図っています。

ライブラリを活用することで、利用者が住まい探しをする際に適切なエリア選択を行うことができるようになります。例えば、子育て世代であれば学区や公園等の情報を、シニア世代であれば公共交通や徒歩範囲内の避難施設、商業施設等の情報を、パソコン・スマートフォンを使って、誰でも簡単に閲覧することができます。また、事業者が出店計画を検討する際にも、土地利用規制、メッシュ単位の人口データ、駅別乗降客数等をすぐに確認できます。これにより、不動産取引の円滑化・活性化の促進に寄与します。

また、ライブラリに掲載している情報の一部は、APIによって無償で提供されています。当該情報を活用し、生成AIと掛け合わせて不動産情報を提供するサービスを構築する等の新規ビジネスの創出や、自治体のサービスに導入され地域の不動産市場の活性化に寄与する動きも見られています。

不動産情報ライブラリイメージキャラクター

不動産情報ライブラリス



ライブラリ：画面イメージ



(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)

●4. 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。

この「全国版空き家・空き地バンク」には、令和8年3月末時点で、全国1,139の自治体が参画し、19,114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25,100件となっています。

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社



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

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

(自治体) 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



●5. 土地問題に関する相談窓口

自分の所有する土地に関連して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、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 土地について守るべきルール

この章では、私たちが土地を売買する際に守らなければならない法律についてご紹介します。

1. 国土利用計画法

国土利用計画法では、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、土地取引の規制に関する措置を定めています。

全国にわたる一般的な土地取引規制制度として『事後届

出制』があり、『一定面積以上の土地』で『土地売買等の契約』を締結した場合には、届出が必要です。契約当事者のうち『土地に関する権利』を取得することとなる者、すなわち権利取得者（買主）は、契約締結の日から起算して2週間以内に、その土地が所在する市町村の長を経由し、都道府県知事等に対して利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととなっています。これにより、一定規模以上の土地取引について、開発行為が実施される前の土地の取引段階で、土地の利用目的を審査し、助言・勧告を行うことで、その早期是正を促す仕組みとなっています。

また、事後届出制以外にも、地価の上昇等によって区域や期間を限定して契約締結前に届出が必要となる注視区域、監視区域、そして、許可制である規制区域の制度もあります。国土交通省のホームページで詳細を記載しているので、ご覧ください。

(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000019.html)

2. 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律

我が国では、自衛隊施設などの防衛関係施設の周辺にある土地・建物や、国境離島の土地・建物の所有や利用をめぐって、かねてより安全保障上の懸念が示されてきました。こうした状況の中、安全保障上の「重要施設」や国境離島等に悪影響を及ぼすような土地・建物の利用を防止するため、この法律が制定されました。

この法律では、重要施設の周囲おおむね1,000メートルの区域や国境離島等を注視区域として指定しています。そして、国は、注視区域にある土地・建物の利用状況を調査することとなっています。令和8年5月現在、全国に586の注視区域があります。

調査の結果、注視区域にある土地・建物を利用して、重要施設に悪影響を及ぼすような行為（機能阻害行為）をしていること（または、しようとしていること）が確認された場合、国は、法律や国際情勢、土地問題など各分野の専門家で構成される「土地等利用状況審議会」の意見を聴いた上で、そのような行為を行っている（または行おうとしている）者に対して、中止または是正措置を行うよう勧告することができます。また、勧告を受けた者が従わない場合は命令することができます。

こうした仕組みを作ることで、重要施設や国境離島等を守っているのです。

また、注視区域の中でも特に重要なもの（例えば、司令部機能をもつ防衛関係施設の周囲など）は、特別注視区域として指定しています。特別注視区域は特に重要な区域のため、区域内で新たに土地・建物を取得した者をいち早く把握する必要があります。このため、特別注視区域で土地・建物の売買などを行おうとする者は、契約する前に、あらかじめ国に届出（氏名や利用目的などを記載した書類を提出すること）をしなければならないことになっています。

法律の詳しい内容は、内閣府のホームページで分かりやすく解説していますので、是非ご覧ください。

(<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>)



●スマホやPCで注視区域が確認できます

注視区域（または特別注視区域）がどこにあるかは、「重要土地ウェブ地図」で確認することができます。重要土地ウェブ地図は、下記の二次元コード又はURLからアクセスすることができます。地図上で青色の線で示している区域が注視区域、赤色の線が特別注視区域です。住所検索機能も付いているので、調べたい場所の住所を入力することで簡単に調べることができます。



(<https://www.resum2.go.jp/>)

3. 公有地の拡大の推進に関する法律

公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）は、公有地の拡大の計画的な推進を図り、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的としています。

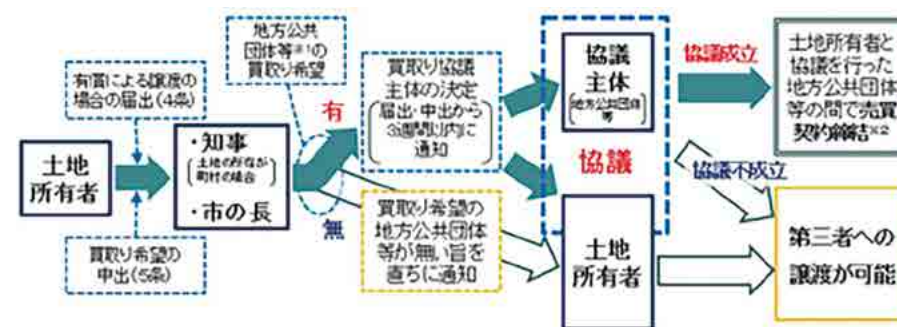
公拡法のうち、第2章に規定する土地の「先買い制度」は、都市計画区域内等に所在する一定規模以上の土地について、土地所有者が土地を有償で譲渡しようとする場合の「届出」義務を課し、また、地方公共団体等に対する土地の売渡しを希望する場合の「申出」を可能にすることにより、当該土地の取得を必要とする地方公共団体等に当該土地の買取りの協議の機会を与える制度です。

届出又は申出があった場合で、当該土地の買取りを希望する地方公共団体等があった場合には、地方公共団体等から土地所有者に対して買取り協議を行う旨が通知され、買取り協議が行われます。買取り協議が成立した場合、地方

公共団体等が当該土地の買取りを行います。このようにして買取りした土地を「先買い土地」と呼んでいます。

先買い土地は、土地所有者に対して、届出義務や譲渡制限を課すことにより買取りをしていますので、相当の公共性・公益性を有する目的のために使用される必要があります。

また、先買い土地として地方公共団体等が土地所有者から土地を買い取った場合、当該土地所有者は当該土地の譲渡に係る譲渡所得に課される所得税等に関して、特別控除を受けることができます。



※1：地方公共団体等とは、地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社及び独立行政法人都市再生機構をいう。

※2：先買い制度により取得した土地は、公拡法第9条に規定する用途として使用する必要がある。



第4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。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。＞

不動産の権利に関する登記とは、所有権、抵当権、賃借権など、不動産の権利の状況や変動を示すための登記で、不動産の売買や相続などには全て権利に関する登記が必要になります。権利に関する登記の手続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

売主から買主に名義を変更するため、売買による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

亡くなられた方から相続した方に名義を変更するため、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

借入先の金融機関などを抵当権者とする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・保佐・補助

⇒ 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などとなって活躍しています。

★会社登記や企業法務

⇒ 会社登記の手続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。

日司連 広報キャラクター

しほ〜しし®



司法書士になるには、法務省が実施する司法書士試験に合格し、日本司法書士会連合会（日司連）に登録することが必要です。この試験は、年齢、性別、学歴等に関係なく、だれでも受験することができます。

合格後は、新人研修などを通じて、法律家としての執務姿勢や実務能力を身につけます。

不動産登記、相続、成年後見、会社登記など、司法書士の活躍の場は社会の身近なところに広がっています。



（日司連ホームページ）

3. 「土地家屋調査士」 土地や建物を「調べる・測る・登記する」専門家

土地家屋調査士（とちかおくちょうさし）は、土地や建物について、正しく調べたり、測ったりして、その内容を登記に反映させる専門家です。

たとえば、家を新しく建てたときや、土地を分けたり、二つの土地を一つにまとめたりするときには、土地や建物の正しい情報を法務局に登録する必要があります。この手続を「登記」といいます。

土地家屋調査士は、まず登記記録や地図などの資料を調べます。次に、実際に現地へ行って土地の形や広さを測ります。そして、隣の土地の持ち主などと一緒に現地で確認し、土地と土地の境目である「筆界」を明らかにします。

その後、測った結果をもとに図面を作り、法務局へ提出する登記の手続を行います。建物についても、どこに建っているのか、どんな構造なのか、広さはどれくらいかを調べ、正しく登記します。

土地家屋調査士の仕事には、外で土地を測る力、机の上で図面や書類を作る力、法律の知識、そして人と話し合う力が必要です。まさに、文系と理系の力をあわせて、みんなの大切な土地や建物を守る仕事です。

土地家屋調査士の仕事の流れ



土地家屋調査士になるには

土地家屋調査士は、国が認めた国家資格です。土地家屋調査士になるためには、国家試験に合格し、日本土地家屋調査士連合会（日調連）に登録する必要があります。

試験では、法律の知識だけでなく、測量や図面を作る力も問われます。学歴などの制限はないため、さまざまな人がこの資格に挑戦しています。

土地家屋調査士の代表的な仕事



YouTubeチャンネル

もっと知りたい人は、日本土地家屋調査士会連合会のYouTubeチャンネルへ！

土地や建物、登記、土地家屋調査士の仕事について、動画で分かりやすく紹介しています。



<http://www.youtube.com/@tochikaokuchosashi>

第5章 土地月間の活動紹介

この章では、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、適正に利用・管理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、ポスター等の作品募集を通じた広報・啓発、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には、地域の課題を認識し、その解決に向けて、まちづくりの活動を支える空間のベースとなる土地をいかに上手く活用するかが求められます。

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・マネジメントに取り組む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。本表彰は平成16年度から開始され、第22回目となる令和7年度においては、以下の6点が表彰されました。

国土交通大臣賞

産官金連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり（愛媛県大洲市） ／令和元年竣工



- 地域金融機関および古民家ホテル事業に精通した民間事業者との連携等により、戦略的な分散型ホテルの展開等を行った古民家再生プロジェクト。
- 大洲市主導のDMOの傘下に不動産事業を行う株式会社を設立し、DMOがソフト戦略、株式会社が不動産投資・リノベーション工事と、役割を分担する協同の取組。
- 古民家のブルーシート化が進行する時期に、先行事例の研究推進体制の検討と並行して、空き家の清掃・維持修繕を行うNPOを立ち上げ、活動を通じて損傷の進行を抑止しながら所

有者とのつながりを構築したほか、古民家を活用したイベントを企画し、古民家所有者に保存・活用の可能性を示す。

- 地元住民・事業者が古民家を活用した事業を行い自走を目指すとともに、地域外からもコンセプトに合う事業者を誘致し、域内における店舗構成のベストバランスを意識し実践。



都市みらい推進機構理事長賞

旧広島市民球場跡地整備等事業 （広島県広島市）／令和5年竣工



- Park-PFI事業と指定管理者制度を併用し、施設の整備だけでなくイベントの企画・誘致を含む施設の一体的な管理運営を実施。
- 「中央公園全体のエリアマネジメントを担う協議体の立ち上げ」を指定管理の公募条件に。その結果、中央公園内の運営事業者4者が中心となったエリアマネジメント協議会が設立。
- 中央公園内に留まらず、周辺の商業施設等と連携した回遊性向上イベントが開催されるなど、都心全体へ効果が波及。
- 平和記念公園から本事業地を経由し、サッカースタジアムや広島城につながる桜並木のピースブロードを南北の軸線（平和の軸線）に沿って整備。



大久保地区公共施設再生事業 (千葉県習志野市) / 令和元年竣工



- 8つの施設を集約し市の中心施設として3つの建物で複合施設化したことにより、新たな市民ニーズに応え、利用者数の増・年齢層の拡大（ファミリー層・学生等の増）等を実現。
- 施設整備にあたっては、既存施設の躯体の活用もするなどコスト削減・環境負荷低減を達成。
- 事業者選定後に市と事業者の協議で計画が柔軟に見直され、公共施設と民間付帯施設が連携して広場空間とバリアフリー動線を構築し、駅側からの公園へ視認性向上、賑わいのコアの集約を実現。
- 公共公益施設の運営は市の直営による部分と事業者による指定管理者業務を適切に組み合わせ、民間収益施設は公共公益施設や地域とのシナジー効果を考慮して学生マンション・カフェ・スーパーマーケットを整備し、地域コミュニティや周辺住民へ便益をもたらしている。



審査委員長賞

聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域 と民有地の一体活用 (東京都多摩市) / 令和7年竣工



- 河川区域は「地域に開いた活動的」な空間として商業イベントの誘致を想定するのに対し、管理組合が維持管理を行う公開空地は非商業的利用を想定し、防災機能を担保。
- 地域防災力向上や空地の整備によって容積率の緩和を受け、地域への貢献と事業利益の確保を両立。
- 堤防の天端と敷地高さを合わせた高規格堤防（勾配 30:1）に準拠した盛土を行い、災害耐性を大幅に強化した安全性の高い敷地を形成。
- 東京都郊外部の平均 13.0% を大きく上回る緑地率約 25.6% を確保し

たのみならず、川辺の空間と一体的に活用されるよう計画。



ワイズマンスポーツベース紫波 ～プロサッカークラブと連携した運動公園 機能向上～ (岩手県紫波町) / 令和7年竣工



- いわてグルージャ盛岡が Jリーグライセンス取得のために必要としていたクラブハウス機能の整備と町が必要としていた公共施設の機能向上を併せて実施。
- 受益者負担の原則に基づき、スポーツチームに適正な対価（使用料）を求めており、これにより自治体の財政負担を軽減し、持続可能な施設運営を実現。
- 株式会社ワイズマンとの5年間のネーミングライツ契約締結が、運営コストの軽減に寄与。
- 工期短縮とコスト削減を目的に、メインスタンドの解体から施設の設計・建設までを一括発注する DB方式を採用。整備事業者の選定は、公募型プロポーザルにより優先交渉権者を決定し、民間事業者の知見を活かした施設整備を実施。



ココティすぎと (旧杉戸小学校跡地活用事業) (埼玉県杉戸町) / 令和6年竣工



- 公的不動産を活用するための官民連携手法としてPRE (PPP) 方式を導入し、初期投資を抑え費用を平準化。
- 1階のコミュニティセンターは利用者が旧公民館より3倍に増加、2階の子育て支援センターはオープン前より3.7倍になるなど、大きな効果。
- 既存施設の活用として旧駐輪場をリノベーションし、民間主導による小商いの創業支援事業を展開。「100棚商店街」として30cm四方のスペースをお店と見立てて貸し出し。
- 隣接する道路や水辺空間を活用したイベントとの連携等周辺エリアも含めた地域の活性化の中心的な役割。



3. 令和8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、所有者不明土地法の見直しにより、土地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」をつづったイラストと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8年においては、イラスト部門で以下の8点が入賞しました。



イラスト・タイトル
「土地活用・可能性は無限大∞」
作者／縄 乃々香さん
【北海道】中学1年生



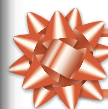
イラスト・タイトル
「街づくりに土地メダル授与！」
作者／北村 友莉さん 【千葉県】



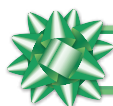
イラスト・タイトル
「自分で創る土地の価値」
作者／協 玲美奈さん
【静岡県】小学6年生



イラスト・タイトル
「神無月は、土地月間!」
作者／宮本 各務さん
【山口県】中学1年生



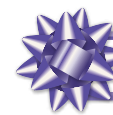
とち一た賞
(国土交通省)



トウキツネ賞
(法務省)

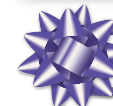


イラスト・タイトル
「正しい管理・登記で金メダル」
作者／協 久美子さん【静岡県】



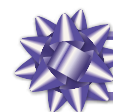
地籍の匠賞
(日本国土調査測量協会)

イラスト・タイトル
「土地の活用でひろがる輪～コミュニケーション～」
作者／宇野 智美さん【神奈川県】



土地を測りま賞
(全国測量設計業協会連合会)

イラスト・タイトル
「空から日本を見てみたよ!」
作者／山中 祐希さん【愛知県】



チカコウジくん賞
(日本不動産鑑定士協会連合会)

イラスト・タイトル
「一つひとつの土地に、金メダル」
作者／塩田 綾香さん【東京都】



エッセイ部門入賞作品



タイトル「金メダルは、一人では取れない」
森元 仁隆さん
【東京都】



タイトル「ピカピカの土地」
若狭 早さん
【愛媛県】小学3年生



タイトル「コウノトリが教える価値ある土地活用」
佐々木 智香さん
【青森県】中学1年生



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



おわりに

いかがでしたでしょうか。土地にまつわる歴史、法律、税制、相談窓口、専門の職業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。



「土地について考える本」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/report/press/content/001882853.pdf>

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)

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



■重要土地等調査法について

(内閣府HP)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>



■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)

https://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8年9月発行