



国土交通省

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。

# 10月は土地月間

# 10月1日は「土地の日」 です

このほかに10月を「住生活月間」と定め、住生活に関わる情報も提供しています。

## 10月は住生活月間

主催:国土交通省・地方公共団体・住生活月間実行委員会

主唱:国土交通省 協力:土地月間実行委員会 法務省 地方公共団体

令和3年度土地月間ポスターコンテスト 大賞受賞作品 作者:松下 ひまりさん



# 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。

## CONTENTS

|                        |     |
|------------------------|-----|
| はじめに .....             | P01 |
| 第一章 最近の土地問題 .....      | P02 |
| 第二章 生活に役立つ法律・制度等 ..... | P04 |
| 第三章 土地月間の活動紹介 .....    | P18 |
| おわりに .....             | P20 |
| 参考ホームページ一覧 .....       | P21 |

# 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。このパンフレットの改訂もその取組の一つです。パンフレットを読んで、一緒に土地について考えてみましょう。





# 第一章 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・人口問題研究会「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、第二章以降でご紹介します。

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。





## 第二章 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的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・高齢化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。こうして、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、土地に関する制度・施策を再構築する観点から、令和2年に、土地基本法の一部を改正しました。

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、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。このような課題に対応し、所有者不明土地の公共的利用を可能とするため、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、公共事業の手続きの合理化・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 年間の使用権を設定して、道路、公園、広場などの新たな事業を創出する方法（地域福利増進事業）があります。いずれも反対する所有者がおらず、建築物がなく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、地域福利増進事業等（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、所有者不明土地を活用して地域福利増進事業として道路を整備しようとするとき、その土地の所有者を探すために、同じ市の税部局に問い合わせを行って、その土地の固定資産台帳の情報を利用することができます。また、都道府県知事や市町村長は、地域福利増進事業等を行おうとする事業者が事業のために区域内の土地の所有者を知る必要があって、所有者に関する





情報を求めた場合、その事業者に対して、所有者に関する情報を提供す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、地域福利増進事業をはじめとする公共事業の円滑な実施に貢献します。

さらに、所有者不明土地を適切に管理する仕組みとして、国や地方公共団体の長が、家庭裁判所に対して不在者財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設しました。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、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という制度です。もし、お近くに所有者不明土地があって、周辺環境に悪影響を与えている場合は、まずは地元自治体にご相談いただき、この制度を利用できないかどうか検討を促してみてもはいかがでしょうか。

なお、この法律は、施行後3年を経過した時に見直すこととされており、2021年以内に見直しの内容を



とりまとめ、2022年に必要な法案が国会で提出される予定です。



## ●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（→p 2「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、①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変更登記等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を義務付けるとともに、申請義務の実効性を確保するため、登記の手続的な負担を軽減するなどの環境整備策を導入しています。

また、同じく①の観点から、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、②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、共有者が不明である場合における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。

具体的な施行日は政令で制定されることとなりますが、相続土地国庫帰属法や民法の改正部分については、公布の日（令和3年4月28日）から2年以内、不動産登記法の改正部分については、相続登記の申請義務化の関係は公布の日から3年以内、住所変更登記等の申

請義務化の関係は公布の日から5年以内といった形で段階的に順次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](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、地籍調査の手続き、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、残りを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

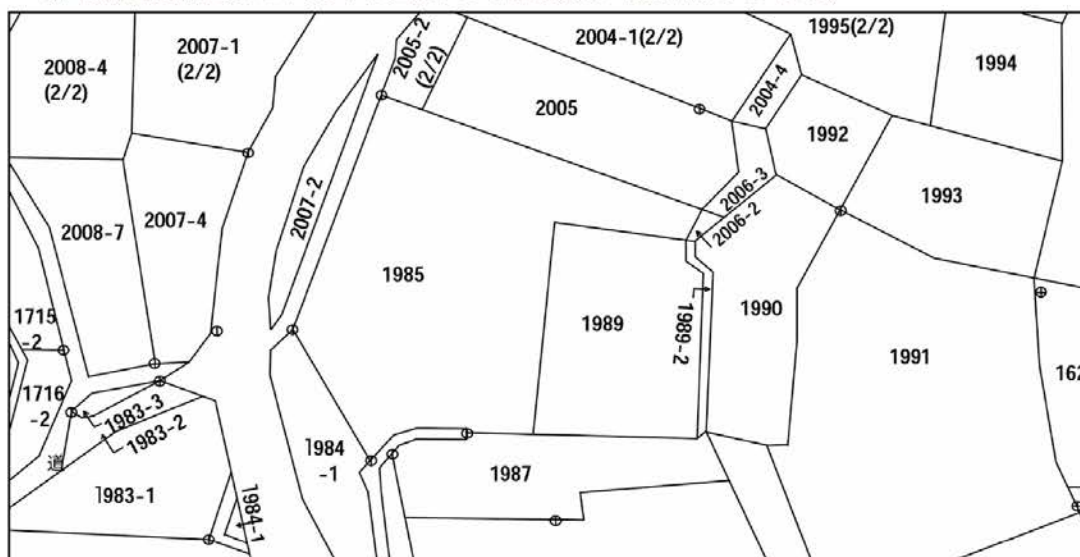
公図 《地籍調査の実施前》

(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)

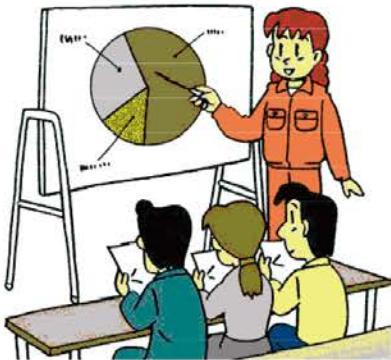




図表2-2 地籍調査の流れ

## 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。



登記所への送付  
成果の活用



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 2 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 79%）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 2 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、適切な相談窓口を相談しましょう。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おり、適切な解決糸口を見つけられるかもしれません。ぜひ、お悩みの土地がある自治体の窓口に相談してみてください。

自治体窓口以外にも、士業団体の相談窓口も活用できるかもしれません。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・管理して欲しいという希望をお持ちの方がいらっしゃったら、ぜひ、お近くにランドバンク（名称は「ランドバンク」でない場合があります。）がないかどうか検索してみてください。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して、活用できるものあればぜひ活用してください。



山形県 NPO つるおかランド・バンクホームページから引用



# 第三章 土地月間の活動紹介

第三章では、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. 第一回土地月間 ポスターコンクール

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の見直しにより、所有者のわからない土地（所有者不明土地）や管理されていない土地（雑草が生い茂って周囲に迷惑をかけている土地、相続登記が正しく行われていない土地など）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クールを開催しています。

第一回となる令和3年度においては、以下の7点が

入賞しました。



作者  
松下 ひまり さん  
(まつした ひまり)  
【徳島県】



優秀賞1



作者 後藤 愛織 さん  
(ごとう まお)  
【茨城県】

優秀賞2



作者 町田 武重 さん  
(まちだ たけしげ)  
【長野県】

こども特別賞1



作者 湯澤 愛結 さん  
(ゆざわ まゆ)  
【埼玉県】

こども特別賞2



作者 湯澤 愛緒 さん  
(ゆざわ まお)  
【埼玉県】

チカコウジくん特別賞



作者 比嘉 美里 さん  
(ひが みさと)  
【静岡県】

アブレイさるちゃんコンさん特別賞



作者 近藤 晴香 さん  
(こんどう はるか)  
【秋田県】

## おわりに

いかがでしたでしょうか。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。このパンフレットが、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)



- 民法、不動産登記法、相続土地国庫帰属法等について（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)



- 全国版空き地・空き家バンクについて（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)





---

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3年9月発行