

わかりやすい土地読本



10月は土地月間

10月1日は「土地の日」です



国土交通省 監修

《目次》

はじめに

第1節	社会経済の変化と土地に関する動向の変化	1
1.	地価の動向	3
2.	土地取引の動向	10
3.	不動産投資市場の動向	13
第2節	さまざまな土地政策	16
1.	土地政策の経緯と今後の方向	18
2.	所有者不明土地への対応	23
3.	土地情報の整備・提供の推進	27
4.	土地の適正な利用の推進	45
5.	土地や建物に対する税制	47
6.	不動産鑑定評価制度の充実	49
7.	公共用地の取得	51

はじめに

土地は、国民生活や企業の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、有効に利用されなかったりすれば、我が国の経済・社会にとっても望ましいことではありません。

では、現在の我が国の土地がどのような状況にあり、どのような施策が講じられているのか、ご存じでしょうか？

本書はそれらをわかりやすく説明することを目的として作成されました。皆様が土地についてあらためて考え、土地政策に対するご理解を深める機会として、広くご活用いただければ幸いです。



第1節

社会経済の変化と 土地に関する動向の変化

ここでは、これまでの社会経済の変化によって、土地市場がどのような影響を受けてきたかをみていきます。あわせて、地価や土地取引の動向や、土地利用をめぐる新たな動きや取組についてみていきます。



令和元年度の不動産市場については、雇用・所得環境の改善や緩和的な金融政策等が続く中、依然として、堅調なオフィス需要により空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続するとともに、首都圏・近畿圏におけるマンション価格も高水準で推移するなど、良好な状況が継続し、このような状況を背景に、地価についても、全国で上昇が継続するなど、底堅く推移しています。

一方、令和2年に入り、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大した影響により、内外経済が下押しされ始め、不動産市場全体への影響が想定される中、Jリート市場の値動きには影響がみられています。

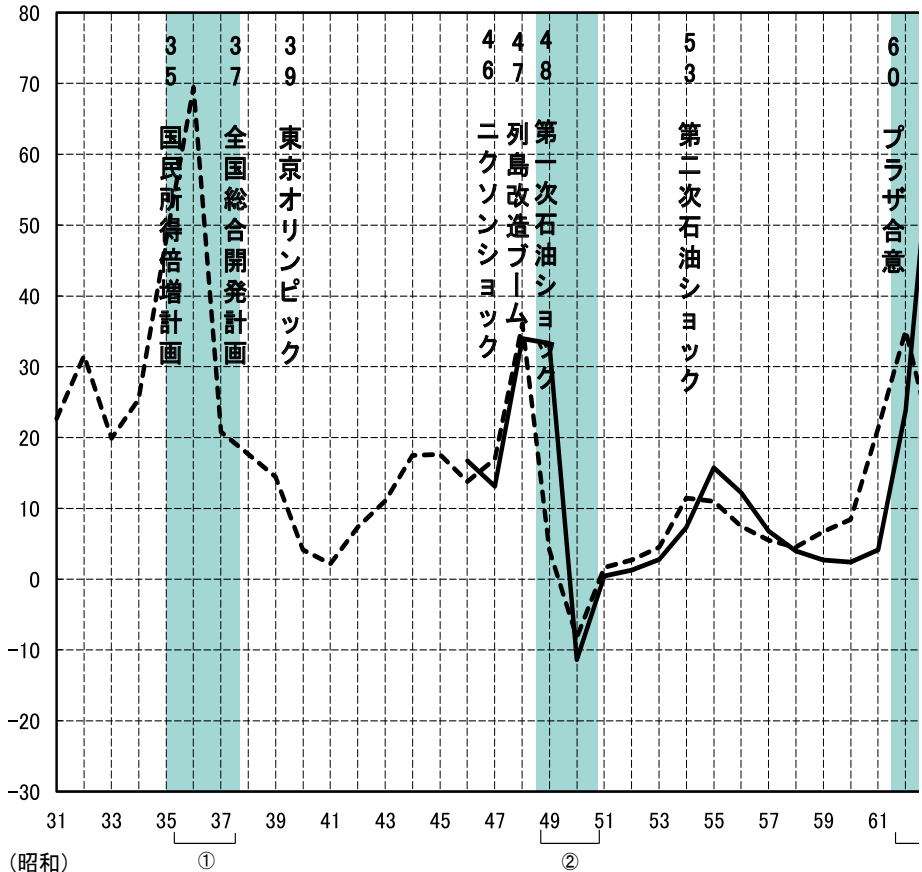
1. 地価の動向

(1) 地価の長期的な動き

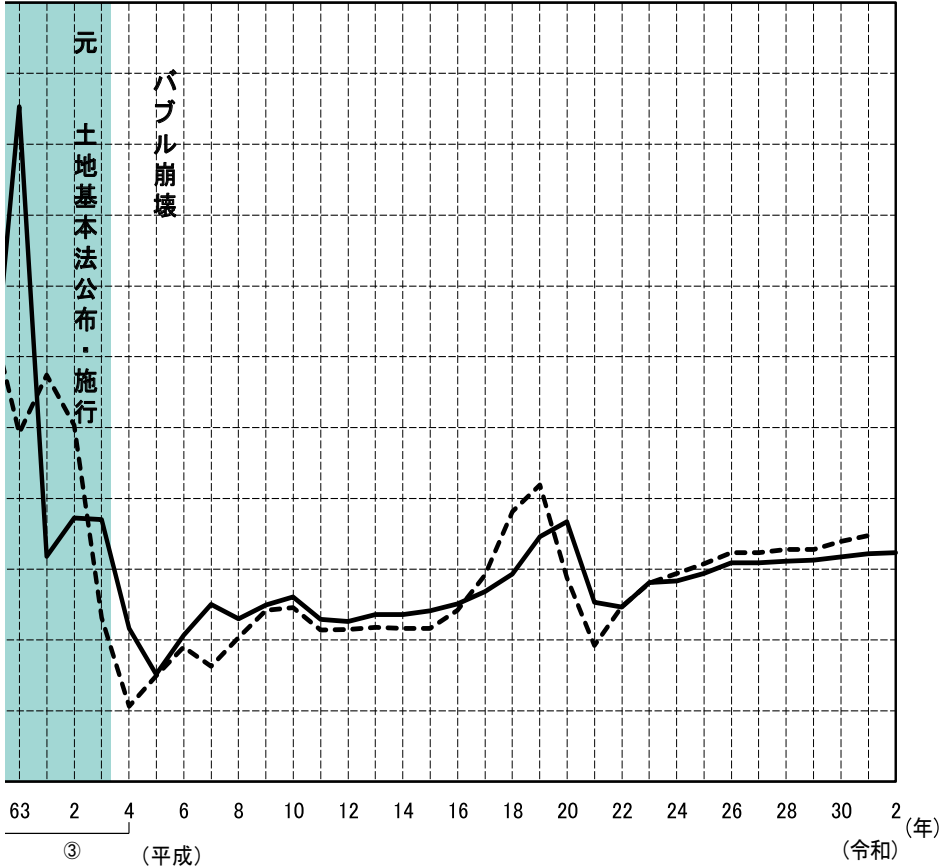
まず、地価の長期的な動きを表す下の図を見てみましょう。

図表1-1 長期的な地価の動向

対前年変動率 (%)



- 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



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

実線：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。

破線：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
 （（一財）日本不動産研究所）

(2) 昭和30年代、40年代の地価上昇と「土地神話」の形成

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(図表1-1、1-2)。その中でも、地価が大きく上がった時期が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有利な資産だという「土地神話」が形成されていきました。

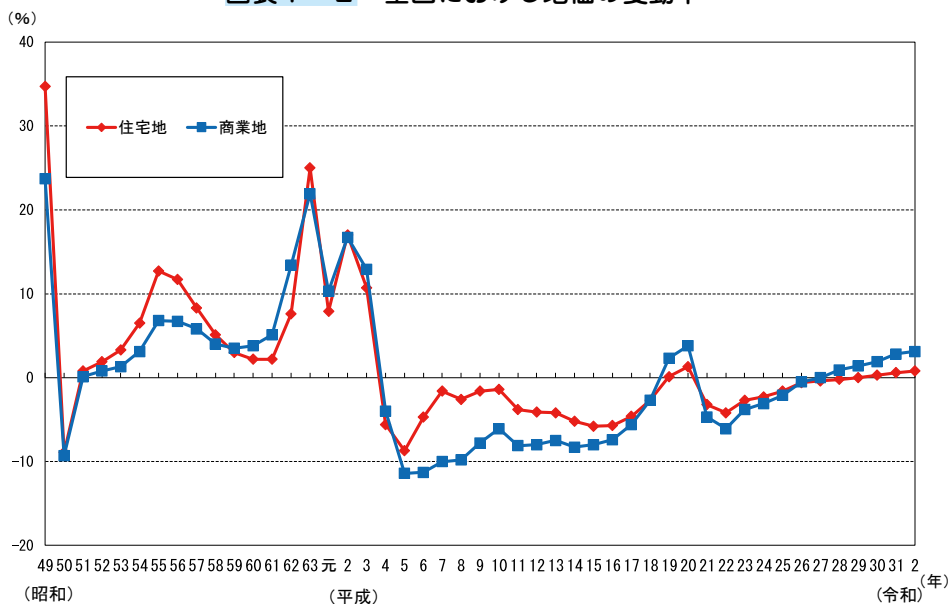
(注1-1) 当時経済力の低下していたアメリカが、金やその他の資産とドルとの交換を停止した(ニクソン・ショック)ため、ドルの信用が下がり、ドルを売って円を買う動きが起こり、これに対応した通貨政策の過程で、通貨が正常な経済活動に必要な量以上に出回り(過剰流動性)、貨幣価値が下がり、物価が大きく上がりました。

(3) バブル期の地価上昇とその後の地価動向

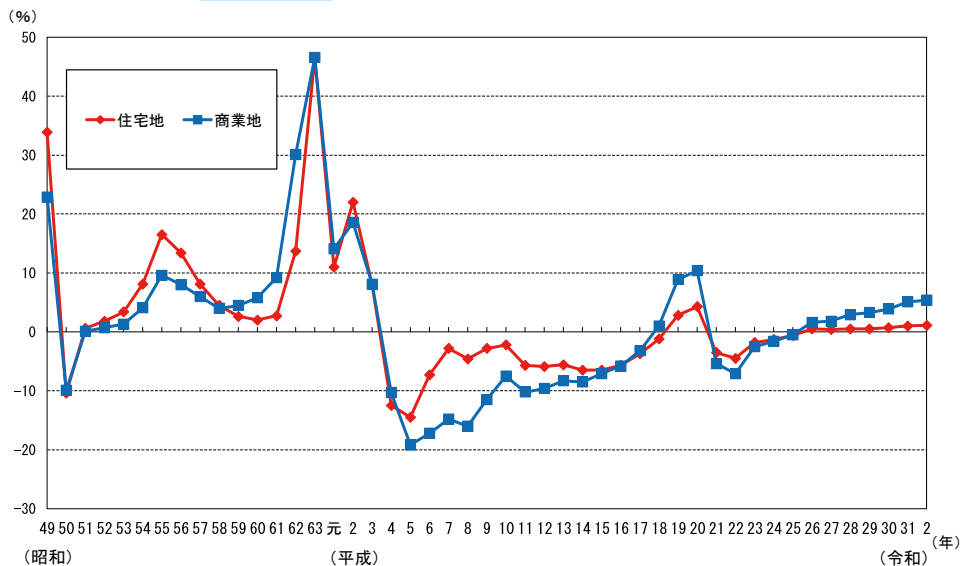
3回目の地価高騰は、昭和60年代のいわゆるバブル経済によって起こりました。それまでに定着していた「土地神話」はバブル経済の発生・拡大に大きな影響を及ぼし、地価が上がることに對する過剰な期待感から、企業等による投機的な土地取引が頻発しました。

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が、令和2年地価公示において住宅地が3年連続、商業地が5年連続で上昇しています。(図表1-1、1-2、1-3、1-4)。

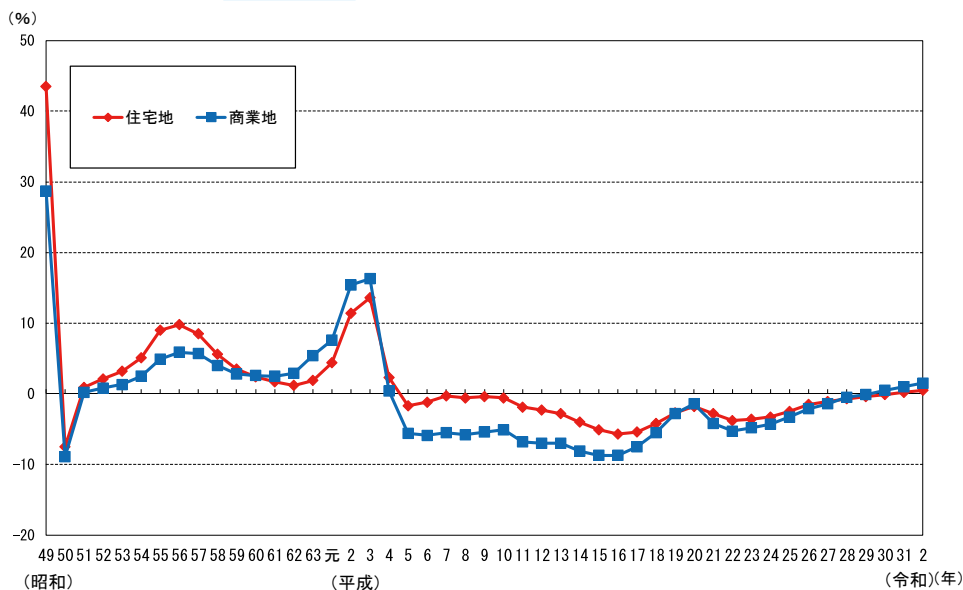
図表1-2 全国における地価の変動率



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



(4) 最近の地価の動き

①地価の変動率

地価公示制度については38ページをご覧ください。

令和2年1月1日時点の地価公示によると、全国の住宅地については3年連続、商業地については5年連続で上昇となり上昇基調を強めています。

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・後半ともに0.8%の上昇、商業地については前半2.3%の上昇、後半2.5%の上昇となっています。

図表1-5 令和2年地価公示 対前年変動率

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	30 公示	31 公示	2 公示	30 公示	31 公示	2 公示
全国	0.3	0.6	0.8	1.9	2.8	3.1
三大都市圏	0.7	1.0	1.1	3.9	5.1	5.4
東京圏	1.0	1.3	1.4	3.7	4.7	5.2
大阪圏	0.1	0.3	0.4	4.7	6.4	6.9
名古屋圏	0.8	1.2	1.1	3.3	4.7	4.1
地方圏	▲0.1	0.2	0.5	0.5	1.0	1.5

図表1-6 半年毎の地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地				商業地			
	31 公示		2 公示		31 公示		2 公示	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全国	0.6	0.8	0.8	0.8	1.9	2.4	2.3	2.5
三大都市圏	0.6	0.7	0.7	0.7	2.7	3.3	3.2	3.3
東京圏	0.8	0.9	0.9	0.8	2.5	3.0	2.8	3.1
大阪圏	0.2	0.3	0.4	0.4	3.5	4.9	4.9	4.7
名古屋圏	0.7	1.0	0.7	0.9	2.1	2.0	1.9	2.0
地方圏	0.7	0.8	0.8	0.9	1.1	1.4	1.3	1.5

②主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 LOOK レポート）

国土交通省では、四半期に一度、全国の主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地のうち100地区を対象に地価動向を調査し公表しています。100地区には、高層住宅や商業施設等により高度利用されている地区が選定されています。

令和2年第1四半期の地価動向は、全体として緩やかな上昇が続いたものの、これまでの傾向に変化が見られ、前期の状況と比較すると、上昇地区数が97地区から73地区に減少する一方、横ばい地区数が3地区から23地

区に増加し、下落地区数も4地区となりました。新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化しており、また、地価動向の変化が大きかった地区では、特にホテルや店舗需要の比重が高く、感染症の影響が大きいものと考えられます。(図表 1-7)

図表 1-7 総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 12%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5(5.0%)	47(47.0%)	35(35.0%)	11(11.0%)	2(2.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第1	0(0.0%)	5(5.0%)	36(36.0%)	50(50.0%)	7(7.0%)	1(1.0%)	1(1.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	13(13.0%)	49(49.0%)	28(28.0%)	8(8.0%)	2(2.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	22(14.7%)	79(52.7%)	43(28.7%)	6(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
20年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.3%)	33(22.0%)	74(49.3%)	25(16.7%)	12(8.0%)	4(2.7%)	150(100.0%)
21年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.3%)	37(24.7%)	67(44.7%)	36(24.0%)	4(2.7%)	0(0.0%)	150(100.0%)
21年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(2.0%)	67(44.7%)	55(36.7%)	22(14.7%)	3(2.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
21年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(2.0%)	81(54.0%)	53(35.3%)	9(6.0%)	3(2.0%)	1(0.7%)	150(100.0%)
21年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	1(0.7%)	5(3.3%)	88(58.7%)	46(30.7%)	9(6.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	1(0.7%)	25(16.7%)	86(57.3%)	36(24.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第2	0(0.0%)	1(0.7%)	3(2.0%)	41(27.3%)	92(61.3%)	13(8.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	1(0.7%)	61(40.7%)	82(54.7%)	5(3.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第4	1(0.7%)	0(0.0%)	15(10.0%)	54(36.0%)	75(50.0%)	4(2.7%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.4%)	46(31.5%)	92(63.0%)	5(3.4%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)
23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	7(4.8%)	53(36.3%)	85(58.2%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)
23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	11(7.3%)	61(40.7%)	78(52.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	16(10.7%)	70(46.7%)	63(42.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	21(14.0%)	80(53.3%)	48(32.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第2	0(0.0%)	1(0.7%)	32(21.3%)	82(54.7%)	35(23.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	33(22.0%)	87(58.0%)	29(19.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第4	0(0.0%)	3(2.0%)	48(32.0%)	74(49.3%)	25(16.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第1	0(0.0%)	2(1.3%)	78(52.0%)	51(34.0%)	19(12.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第2	0(0.0%)	2(1.3%)	97(64.7%)	41(27.3%)	10(6.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	106(70.7%)	34(22.7%)	9(6.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第4	0(0.0%)	3(2.0%)	119(79.3%)	22(14.7%)	6(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	118(78.7%)	27(18.0%)	4(2.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第2	0(0.0%)	2(1.3%)	118(78.7%)	28(18.7%)	2(1.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第3	0(0.0%)	2(1.3%)	122(81.3%)	26(17.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第4	0(0.0%)	2(1.3%)	123(82.0%)	25(16.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
27年第1	0(0.0%)	2(2.0%)	82(82.0%)	16(16.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第2	1(1.0%)	6(6.0%)	80(80.0%)	13(13.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第3	1(1.0%)	8(8.0%)	78(78.0%)	13(13.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第4	1(1.0%)	15(15.0%)	73(73.0%)	11(11.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第1	2(2.0%)	16(16.2%)	71(71.7%)	10(10.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	99(100.0%)
28年第2	3(3.0%)	11(11.0%)	74(74.0%)	12(12.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第3	2(2.0%)	10(10.0%)	70(70.0%)	18(18.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第4	0(0.0%)	12(12.0%)	72(72.0%)	16(16.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第1	0(0.0%)	10(10.0%)	75(75.0%)	15(15.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第2	0(0.0%)	9(9.0%)	77(77.0%)	14(14.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第3	0(0.0%)	10(10.0%)	76(76.0%)	14(14.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第4	0(0.0%)	14(14.0%)	75(75.0%)	11(11.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第1	0(0.0%)	15(15.0%)	76(76.0%)	9(9.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第2	0(0.0%)	13(13.0%)	82(82.0%)	5(5.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第3	0(0.0%)	15(15.0%)	81(81.0%)	4(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第4	0(0.0%)	27(27.0%)	70(70.0%)	3(3.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
令和元年第1	0(0.0%)	29(29.0%)	68(68.0%)	3(3.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
令和元年第2	3(3.0%)	25(25.0%)	69(69.0%)	3(3.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
令和元年第3	4(4.0%)	24(24.0%)	69(69.0%)	3(3.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
令和元年第4	4(4.0%)	19(19.0%)	74(74.0%)	3(3.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
2年第1	0(0.0%)	4(4.0%)	69(69.0%)	23(23.0%)	4(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数。()はその割合

※ 色は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

色は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(山手台3地区及び清安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を1地区変更した(東京都3地区、大坂圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京都の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を50地区廃止した(商業系地区38地区と住宅系地区12地区)。

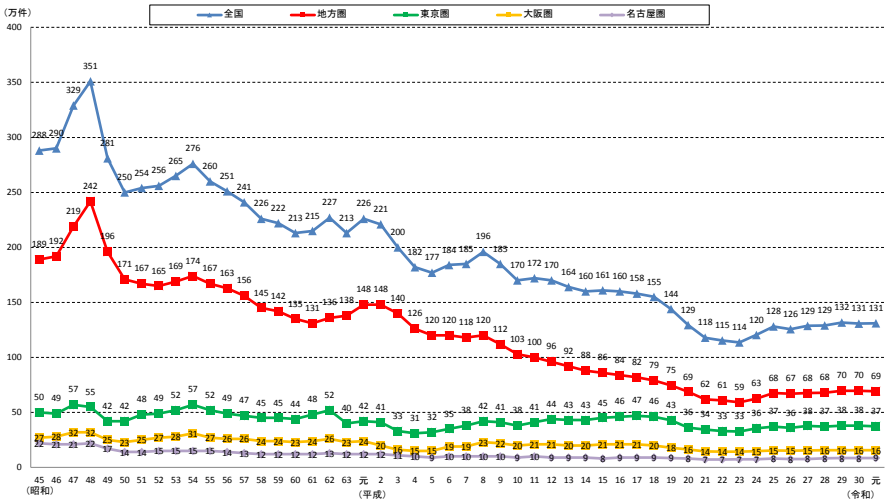
(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(横浜市下通南辺)を除いて集計している。

2. 土地取引の動向

① 売買による土地取引件数

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、令和元年の全国の土地取引件数は131万件となり、横ばいで推移している（図表1-8）。

図表1-8 売買による土地取引の件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：圏域区分は以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

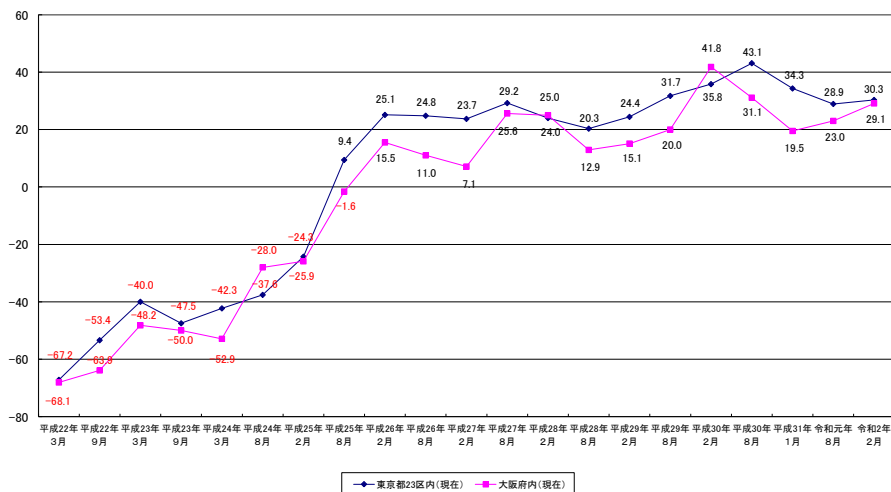
地方圏：上記以外の地域。

(年)

②企業の土地取引状況に関する意識

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査」によると、現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府ともに令和元年8月調査よりも増加し、令和2年2月調査においては、東京23区内で30.3ポイント、大阪府内で29.1ポイントとなっています。

図表1-9 現在の土地取引状況の判断に関するDI



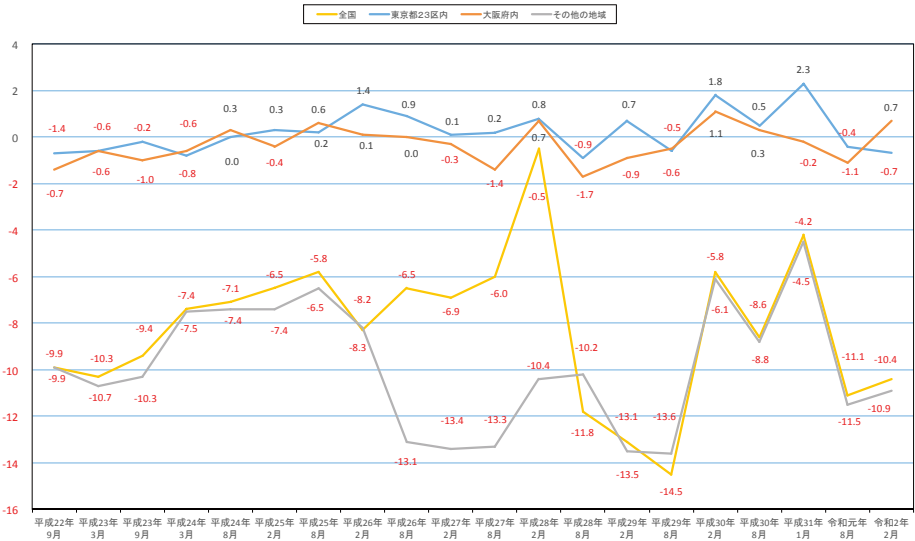
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合(%)。

また、同調査の結果から企業の土地取引に対する意識を見てみると、今後1年間の土地の購入・売却の意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、令和2年2月調査で全国では-10.4ポイント（平成31年1月調査は-4.2ポイント）となりました（図表1-10）。

図表1-10 今後1年間の土地の購入・売却意向に関するDI(物件所在地別)



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「購入意向」 - 「売却意向」

注2：「購入意向」、「売却意向」の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（％）。

3. 不動産投資市場の動向

不動産投資市場において、不動産証券化というスキームを用いて組成される投資商品が発達を遂げてきました。ここでは、不動産証券化について詳しくご紹介いたします。

①不動産の証券化とは

不動産の流動化・証券化は、資金調達の一手法であり、オフィス、商業施設やホテルなどの賃貸不動産が生み出す賃料や売却益などの収益に着目し、これを裏付けとして証券を発行し、不動産から得られる収益を投資家に分配する仕組みです。投資家からすれば、少額でも不動産に投資することが可能となる仕組みと言えます。

②不動産証券化の意義

不動産証券化は、金融・資本市場から不動産市場への資金の流入を活性化させ、都市・地域再生の促進を行うとともに、投資家に多様な投資機会を提供してきました。

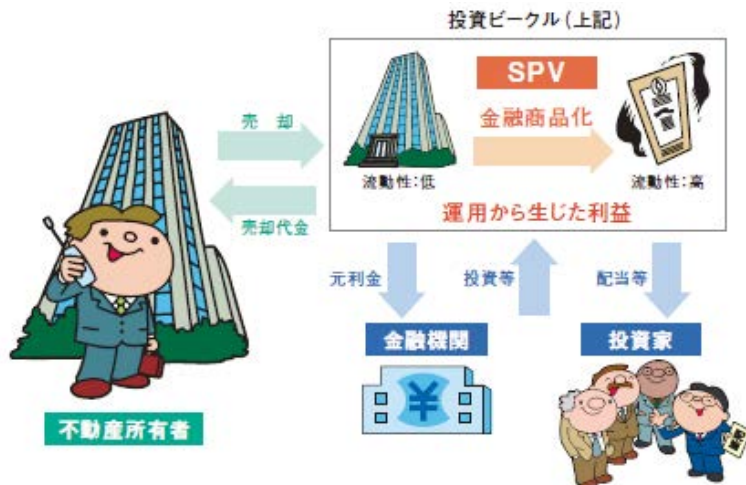
また、不動産の所有者にとっても、不動産の証券化によって不動産保有を目的とする器（証券化ビークル）に不動産を譲渡し、バランスシートから切り離す（オフバランス）ことができます。

このことにより、例えば良質な資産を保有しており、当該資産の信用力が所有者の信用力よりも高い場合に当該資産の信用力を用いた資金調達も可能となります。

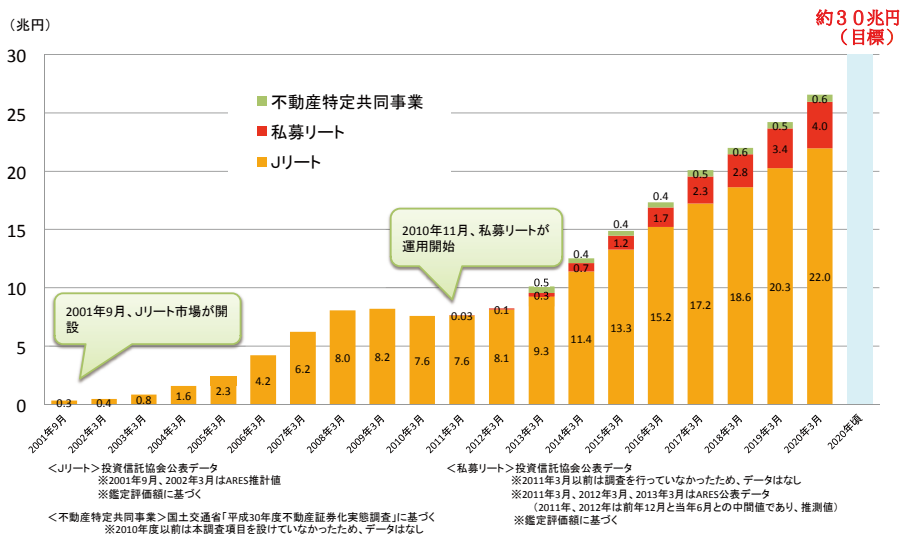
③不動産証券化市場の動向

政府の成長戦略における2020年（令和2年）頃までにJリート、私募リート、不動産特定共同事業の資産総額を約30兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標（「未来投資戦略2017」（平成29年6月9日閣議決定））の実現に向けて、令和2年3月末時点の資産総額は約26.6兆円で、うち、Jリートが約22.0兆円、私募リートが約4.0兆円、不動産特定共同事業が約0.6兆円となっている。

図表1-11 不動産証券化のフロー図



図表1-12 Jリート等における保有資産額の推移

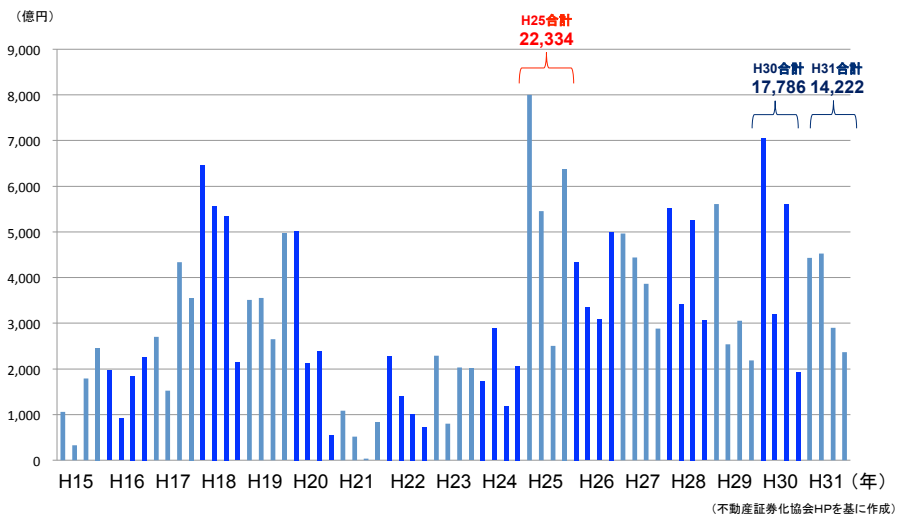


④ Jリート（J-REIT）市場について

平成13年に東京証券取引所に不動産投資信託（Jリート）市場が開設され、機関投資家だけでなく個人投資家にとっても資産運用の幅が広がりました。令和2年6月末時点で63銘柄が上場し、時価総額は、令和2年6月末時点で約13.0兆円となっています。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成31年は約1.4兆円の取得がありました。

図表1-13 Jリートの物件取得額（四半期毎）の推移



第2節

さまざまな土地政策

バブル崩壊後の地価の下落を経て、土地政策の目標は、かつての「地価抑制」から「土地の有効利用」へと大きく転換しました。この目標を実現するため、さまざまな土地政策が実施されています。ここでは、土地をめぐる状況の変化にも触れつつ、個々の土地政策をご紹介します。

1. 土地政策の経緯と今後の方向

(1) 地価抑制のための土地政策と土地基本法の制定

バブル期には、急激な地価高騰を背景に土地への投機的な投資が行われたため、様々な社会的、経済的な問題を引き起こしました。このため、当時の土地政策の目標は地価の抑制でした。

例えば、投機的な土地取引を規制するために、昭和62年の国土利用計画法改正において監視区域（注2-1）制度を創設し、指定された区域内では、それまで届出制の対象となっていなかった小規模な土地取引等についても、届出を義務づけることができることとしました。

また、土地に対して、株式など他の資産よりも重い税を課しました。課税対象は、土地の保有そのもの（保有課税）、土地を譲渡した時の利益（譲渡益課税）、新しく土地を取得した場合（取得課税）など、土地取引のあらゆる場面にわたっています。

こうした状況を背景に、平成元年12月には「土地基本法」を公布・施行し、次のように、土地についての基本理念を明らかにしました。

- ① 土地についての公共の福祉の優先
- ② 適正な利用及び計画に従った利用
- ③ 投機的取引の抑制
- ④ 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

（注2-1）地価が急激に上昇するか上昇のおそれがあり、そのために適正で合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる地域に対して、都道府県知事等が5年以内の期間を定めて監視するように指定した区域のことです。

バブル崩壊まで

～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

○土地基本法制定

基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定

【基本理念】・土地についての公共の福祉優先
 ・適正な利用及び計画に従った利用
 ・投機的取引の抑制
 ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

○土地取引の適正化

土地取引規制（監視区域制度）、土地関連融資規制（総量規制）、地価税、土地評価制度の見直しなど

○適正かつ合理的な土地利用の確保

住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など

(2) 「地価の抑制」から「土地の有効利用」へ

バブル崩壊後、地価が下がり続ける過程で、土地市場が実際の利用価値に基づいた市場へと変化しています。この変化に対応し、ゆとりある住宅・住環境の形成、快適で安心できるまちづくり・地域づくりを行っていくために、土地政策の新たな展開が強く求められています。

政府は、平成9年2月に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、今後推進していくべき土地の有効利用等に関する土地政策の基本的指針を示しました。

(3) 「土地政策の再構築」について

平成17年10月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、それまでの土地政策を検証した上で、新たな社会経済のニーズを踏まえた今後の政策の方向性について検討が行われ、「土地政策の再構築」としてまとめられました。

その中では、我が国が国民の暮らしの質を高め、持続的な経済成長を実現していくためには、さまざまな活動の基盤となる資産である土地が、真に適正に利用しようとする意思と能力のある個人や企業へと円滑に移転し、次のように再編・再生されていくことが示されました。

- ①幅広い市場参加者が確保され、円滑な取引が行われるようにするため、透明で効率的な土地市場の整備を進める。
- ②環境や景観といった、市場の機能では十分対応できない効用も総合的に考慮し、適正な土地利用の実現のための施策を進める。

バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで

～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

○地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換

不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

○都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備

・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など

○安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現

防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など

(4) 「土地政策の中長期ビジョン」について

平成21年7月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが進展し、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場に変化していること等を踏まえ、国民生活を豊かにするための不動産や市場のあり方、政策の方向性について、「土地政策の中長期ビジョン」としてとりまとめられました。

その中では、不動産市場が人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化等の経済社会の変化や、環境、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等に対する国民の関心の高まりに的確に対応していく必要があるとの問題意識から、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略と位置付けています。

(5) 今後の土地政策の方向 ～「土地政策の新たな方向性2016」について～

平成28年8月に、国土審議会土地政策分科会企画部会でとりまとめられた「土地政策の新たな方向性2016」においては、市場機能を重視する政策を引き続き推進しつつも、有史以来初めてとなる長期的な人口減少という大きな転換期の中で、宅地ストック（住宅地や工業用地など建物の敷地に供する土地）のマネジメントに焦点を当てるとともに、市場メカニズムを通じた土地の有効利用の実現といったこれまでの方向性から一步踏み込み、「個々の土地に着目した活用・管理」や「多様な主体による努力と工夫」等の必要性を明確化しました。

(6) 人口減少時代に対応した土地政策の再構築

土地を巡る状況は、土地基本法が制定された平成元年当時から、バブル崩壊と長期にわたる地価の下落、土地神話の崩壊、グローバル化の進展など社会経済の構造変化等を経て大きく変遷し、それに対応した土地政策が適時適切に講じられてきました。

特に近年は、人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全の土地が増加し、これらの土地が生活環境の悪化の原因やインフラ整備、防災上の重大な支障となるなど対応が喫緊の課題となっており、土地の適正な利用・管理の確保が求められています。このため、

平成30年6月には、所有者不明土地を公共的目的のために円滑に利用すること等を可能とする「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（所有者不明土地法）が制定されました（注2-2）。また、同年6月には、「所有者不明土地等対策推進のための関係閣僚会議」において、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定され、所有者不明土地の発生抑制や解消を図るため、土地基本法や民事基本法制の見直しなどの重要課題について、必要な制度改正を実現すること等が位置づけられました。

これを受け、平成31年2月には、国土審議会土地政策分科会特別部会において、人口減少社会における土地に関する制度のあり方について検討を行い、所有者が土地の利用・管理について第一次的な責務を負うことを明らかにした上で、それが困難な場合に地域等が行う利用・管理には公益性があり、そのために所有権は制限されうることを明らかにし、利用・管理の支援やその法的障害の解消のための施策を講じることとしました。

また、令和元年12月には、国土審議会土地政策分科会企画部会において、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、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化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捉え、これを踏まえて、土地基本法を見直すべきことが示されました。

（注2-2）所有者不明土地法やその対応については、23頁の「2. 所有者不明土地への対応」で詳細を記載しています。

(7) 土地基本法の抜本的改正と土地基本方針の策定について

これらを受け、喫緊の課題である所有者不明土地等問題に対応し、適正な土地の利用及び管理を確保する施策を推進する改正土地基本法案が第201回国会に提出され、令和2年3月31日に公布・施行されました。また、改正法に基づく「土地基本方針」(図表2-1)が令和2年5月26日に閣議決定されました。

今般の改正では、従来からの理念等である土地の適正な「利用」に加え、

- ①「管理」の確保の必要性を明確化
- ②登記等の権利関係、境界の明確化などを内容とする土地所有者等の責務の明確化
- ③今後の政府の土地政策の方向性を具体的に示す「土地基本方針」の創設等の点を措置しています。

①「管理」の確保の必要性を明確化

現在直面している所有者不明土地や管理不全土地に関する諸課題への対応に当たっては、特に、適正な土地の「管理」の確保が重要です。一方で、改正前の土地基本法では、土地の「管理」についての考え方は明らかではありませんでした。このため、改正法では、土地について、周辺の土地や近隣住民等に悪影響を与えないために必要となる保全行為(物理的管理)とともに、登記をはじめ所有する土地の権利関係の明確化や境界の明確化といった措置(法的管理)を内容とする適正な「管理」がされるべきことを、基本理念や責務等をはじめ、法全般に追加しました。

②土地所有者等の責務の明確化

土地の適正な「利用」や「管理」の確保のためには、土地所有者等自身による取り組みを促すことが最も効果的であることから、まずは、土地所有者等が適正な土地の管理等について、一次的な責務を負うことを認識いただく必要があります。一方で、改正前の土地基本法では、国や地方公共団体等の責務は規定されているものの、土地所有者等の責務については明確ではありませんでした。このため、改正法では、土地所有者等が適正な土地の管理等についての一次的責務を負うこと、所有する土地について、登記をはじめ所有する土地の権利関係の明確化や所有権の境界の明確化について責務を有することを明示しました。

③土地基本方針の創設（令和2年5月26日に閣議決定）

土地基本方針は、改正法で規定された新たな理念、所有者等の責務や基本的施策に基づき、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を講じることができるよう、今後の当面の施策を示すものとして新たに策定することとされたものです。本方針には、

- ・ 低未利用土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導を図る取組
- ・ 法務省における民法・不動産登記法改正の検討をはじめ、所有者不明土地や、管理不全の土地等への対策の促進を図る取組
- ・ 地籍調査の円滑化・迅速化や登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化を図る取組

等を盛り込んでいます。

今後は、同方針を適時に見直すことで、所有者不明土地対策・管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしています。

図表2-1 土地基本方針の主な項目

<p>第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○人口減少下における土地の管理について地域住民の取組の指針となる構想等の検討 ○防災対策等とも連携した地域の持続可能性を高める立地適正化計画の策定 ○農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進 等
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○税制特例措置やランドバンクの取組による低未利用土地の利用・管理の促進 ○周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理に向けた対策の推進 ○所有者不明土地法の円滑な施行や民事基本法制の見直し等による所有者不明土地問題への対応 ○所有者不明のものを含む農地・森林の適正な利用・管理の促進 等
<p>第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな動向に対応した投資環境整備等による不動産投資市場の活性化 ○不動産取引に係る税制特例措置や既存住宅流通の促進による不動産流通の活性化 等
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地籍調査の円滑化・迅速化及び不動産登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化 ○地価公示、不動産取引価格情報等の不動産市場の的確な把握に資する情報の整備、災害リスク等の情報提供 ○オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実 等
<p>第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国・地方公共団体の連携協力 ○関連分野の専門家等との連携協力 ○OPDCAサイクルの実行による適時の見直し 等

2. 所有者不明土地への対応

(1) 問題の背景とこれまでの施策

所有者不明土地（注2-3）は、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理を始め、様々な分野で多くの都道府県、市区町村等が直面する喫緊の課題となっています。このような土地は、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により全国的に増加しており、今後、相続機会が増加する中で更に増加していくことが想定されます。

所有者不明土地について、国土交通省は、現場での喫緊の課題への対応のため「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を開催し、その後の関係法令等の制度改革の内容等を反映した上で、平成29年3月にガイドラインを改訂・公表しました（令和元年12月に再改訂・公表）。

(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

しかしながら、現行制度の運用改善の効果にも限界があり、所有者不明土地の利用に当たり、土地の所有者の探索に時間・費用を過大に要するケースや、探索の結果所有者が判明しなかった場合に、現行制度の適用ができないケースや手続に時間がかかるケースが存在するといった課題がありました。

このような課題に対して、平成30年6月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（所有者不明土地法）が成立し、次の3つの仕組みが創設され、令和元年6月1日より全面施行されました。

- ①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み
- ②所有者の探索を合理化する仕組み
- ③所有者不明土地を適切に管理するための仕組み

（注2-3）所有者不明土地法では、対象とする所有者不明土地を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」としています。一方、単に、不動産登記簿上の住所に連絡して所有者が判明しなかった土地が「所有者不明土地」と呼ばれることもあります。

①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

所有者不明土地法では、反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていないなど一定の条件を満たす所有者不明土地を対象に、次の2つの措置を設けました。

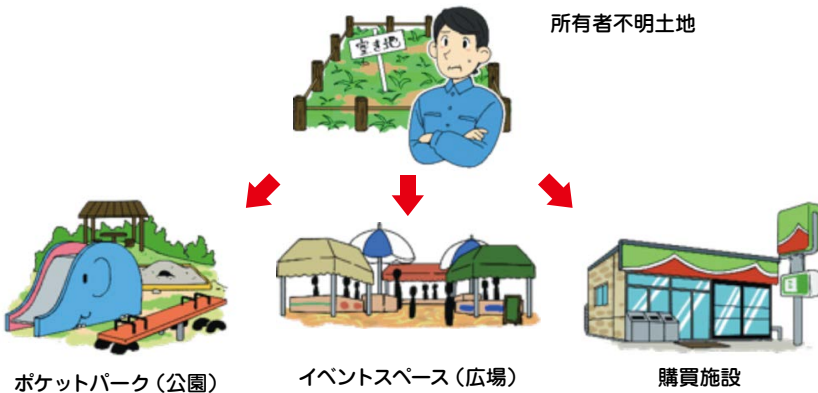
i. 地域福利増進事業の創設

これまで所有者不明土地は、公共事業以外の事業への利用が困難でしたが、所有者不明土地法により、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業（地域福利増進事業）への一時的な利用を可能とする仕組みを構築しました。

この地域福利増進事業の創設により、所有者不明土地であっても、最大10年間（延長可能）、公園や購買施設など、地域の活性化に役立つ施設のために利用することが可能となりました。

なお、地域福利増進事業について、事業主体に限定はありませんが、対象となる事業は、使用権の設定期間終了後に原状回復が可能なもの（公園、広場、駐車場等）のみとなります。

地域福利増進事業のイメージ



ii. 公共事業における収用手続の合理化・円滑化

土地収用法の事業認定を受けた収用適格事業について、収用委員会の裁決に代えて、都道府県知事の裁定により、所有者不明土地の収用等を合理的な手法で可能とする特例措置を創設しました。この特例措置により、審理手続の省略、裁決の一本化による効率的な収用手続が可能となり、公共事業のスピードアップが図られます。

②所有者の探索を合理化する仕組み

土地所有者等の探索において住民票や戸籍など客観性の高い公的書類を調査することを原則とするなど探索の範囲を明確化するとともに、固定資産課税台帳等の探索に有益な公的情報について、行政機関が利用できることとしました。

③所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の中には、ゴミの不法投棄、雑草の繁茂等により周辺に悪影響を及ぼすものもあります。このため、所有者不明土地法では、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求できることとし、選任された財産管理人によって、周辺に悪影響を及ぼす所有者不明土地の適切な管理を行えることとしました。

(3) 所有者不明土地法の活用等に向けた取組について

所有者不明土地法の円滑な運用や積極的な活用等に向けた取組として、①地域福利増進事業ガイドラインの策定、②モデル調査の実施、③所有者不明土地連携協議会の設置等がされています。

①地域福利増進事業ガイドラインの策定

先述の地域福利増進事業の円滑な運用を確保するため、国土交通省では、令和元年6月に「地域福利増進事業ガイドライン」を策定・公表しています。ガイドラインでは、地域福利増進事業に該当する事業の具体例、地域福利増進事業の実施のため必要となる土地所有者の探索、土地所有者等関連情報の利用提供方法等について、詳細に解説しています。

②モデル調査の実施

令和元年度から、国土交通省では、所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業等の取組について、NPOや自治会、民間事業者、地方公共団体等を対象に、モデル調査として、事業の実施を希望する者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に関する経費の支援を行っています。支援額の上限を300万円として、令和元年度には6地区、令和2年6月時点では6地区（継続3・新規3）が採択され、モデル調査が実施されています。

③所有者不明土地連携協議会の設置

平成31年から、全国10地区において、国土交通省地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等からなる「所有者不明土地連携協議会」が設置されました。

協議会では、構成員間で土地所有者の探索方法等のノウハウの提供、先進事例の情報共有、有識者の知見の活用方策の検討等を図ることにより、所有者不明土地問題に取り組む地方公共団体への支援を行っています。

(4) 所有者不明土地の発生抑制・解消に向けた取組

所有者不明土地法の制定によって、所有者不明土地を公共的な目的で円滑に利用することが可能となりましたが、残された課題として、所有者不明土地をこれ以上増やさないための取組や解消するための取組を進めることも重要です。

政府では、「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）」や「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」で決定された基本方針や工程表に基づき、土地に関する基本制度の在り方や登記制度・土地所有権の在り方といった根本的な課題について総合的に検討を進めており、こうした方針の中で、所有者不明土地等の発生抑制・解消に向けて、土地基本法等の見直しを行うことが具体的に示されました。

これを受け、適正な土地の利用及び管理を確保する施策を総合的に推進する「土地基本法等の一部を改正する法律案」が第201回国会に提出され、改正土地基本法については、令和2年3月31日に公布・施行されました。

改正法では、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を講じることができるよう、今後の当面の施策を具体的に示す「土地基本方針」（22頁 図表2-1）を策定することとして規定しており、令和2年5月26日に閣議決定された同方針には、所有者不明土地問題等対策の促進等を図る取組についても内容に盛り込まれています。（注2-4）

今後は、社会経済情勢の変化や施策の進捗等も踏まえ、同方針を適時に見直すことで、所有者不明土地対策・管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしています。

（注2-4）改正土地基本法と土地基本方針については、21頁の「1. 土地政策の経緯と今後の方向（7）土地基本法の抜本的改正と土地基本方針の策定について」で詳細を記載しています。

3. 土地情報の整備・提供の推進

(1) 国土調査の推進

1 地籍調査の概要

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 2-2）。

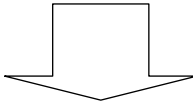
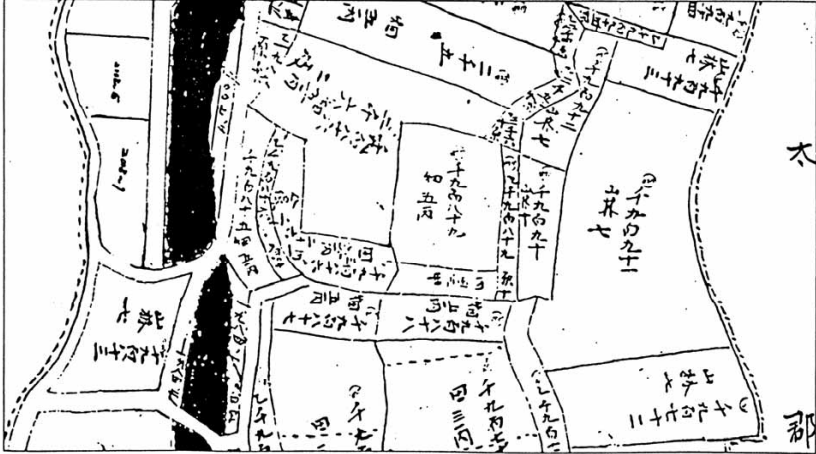
地籍調査は、市町村等が一筆ごとの土地の地目、境界及び面積等を調査・測量して行うものです（図表 2-3）。地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所の正式な地図として備え付けられます。これにより、土地境界をめぐるトラブルを防止し、災害復旧等も迅速に行うことができるようになります。事業費は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が 1/2、残りを都道府県と市町村が 1/4 ずつ負担しますので、住民の費用負担はありません。

図表 2-2 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》

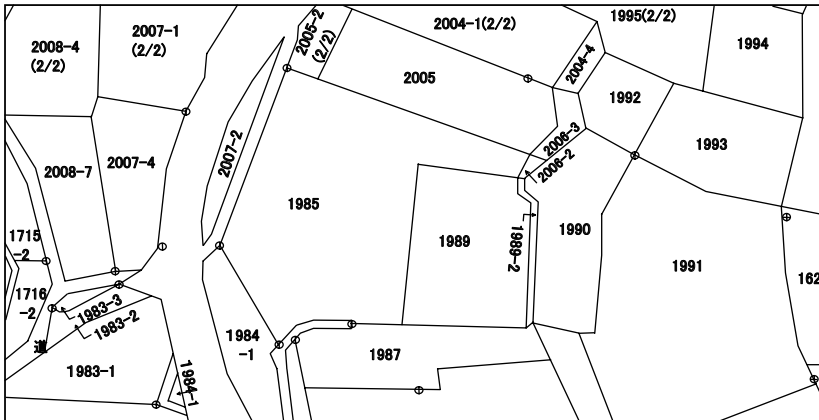
(地図に準ずる図面)



地籍図

《地籍調査の実施後》

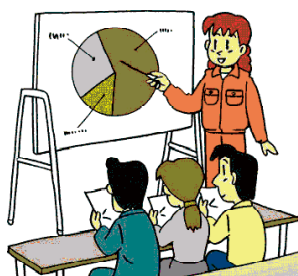
(不動産登記法第 14 条の地図として登記所に備え付けられる)



図表2-3 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

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、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

2 地籍調査が未実施の場合に起こる問題

地籍調査が実施されていない場合には、以下のような様々な問題が発生します。

① 土地の境界が不明確であるため、土地取引等を行う際にリスクを抱えます

地籍調査の未実施地域では、不明確な土地境界により、土地売買やローンの設定が円滑に進まない場合があります。境界を明確にするには多大な時間と費用を要し、その経費は、土地所有者が自己負担する必要があります。さらに、境界が明確にならない場合には、売却等を行うことさえできない場合もあります。

また、個人が土地取引を行う回数は限られており、不明確な土地境界によるリスクが十分認識されていないと、多くの場合、このようなリスクは潜在的なものにとどまっています。

しかしながら、このリスクが顕在化した場合には、土地をめぐるトラブルに巻き込まれ、大きな問題を抱えることになります。



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。

② 災害復旧の遅れが心配されます

災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等ライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務ですが、地籍調査の未実施地域では、災害復旧工事の前に土地境界の確認から始める必要があります。

津波等により土地境界を示す杭が無くなったり、移動した場合には、立会い等により土地所有者等の確認を得るなど、工事前に多くの時間と手間が必要となるため、被災地の復旧・復興が遅れる要因になります。



③ まちづくりや社会資本整備の支障となります

市街地再開発事業や道路整備、マンション建設等の民間開発事業など、まちづくりを進めていく上で、土地の境界確認の作業が必要となります。

しかし、地籍調査が未実施の場合、特に都市部では関係者が多く、土地の境界確認完了までの期間が長期化する場合があります。また、土地の境界確認に要する多額の費用等を事業者自身が負担せざるを得ないことから、円滑なまちづくりの支障となります。



④ 適切な森林管理等への支障となります

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有しています。地籍調査を実施していない山村部では、不明確な境界が一因となって、必要な間伐等が行われず、森林の管理が不十分な場合があります。

3 地籍調査の現状と促進に向けた取組

①地籍調査の現状

地籍調査は昭和20年代から実施されていますが、令和元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。（図表2-4）。また、地籍調査は、市町村が実施主体ですが、令和元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21%となっています（図表2-5）。

地域別に見ますと、地籍調査の進捗率や着手率は、関東・中部・北陸・近畿地方において低く、これらの地域では地籍調査の遅れが目立っています（図表2-6）。

（※）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等を除いた面積に対する地籍調査実施面積の割合

②大規模災害への備えとしての地籍調査

平成23年3月の東日本大震災の被災地で大きな被害を受けた青森、岩手、宮城、福島、茨城の各県における地籍調査の進捗率は、全国平均49%（平成22年末当時）に比べて地籍調査が進んでいる状況にありました。このため、防災集団移転事業の実施や復興道路の整備等において、地籍調査の成果を活用することで、用地取得が円滑に進み、事業を迅速に実施できました（図表2-7）。

また、西日本を中心に全国的に広い範囲で記録的な大雨となった平成30年7月豪雨でも、広島県呉市での砂防事業において、地籍調査の成果を活かして事業に早期に着手できた事例がありました（図表2-8）。

このように、地籍調査は円滑な防災・減災事業の実施や迅速な復旧・復興に資することから、近年の気象の急激な変化や自然災害の頻発化・激甚化に備える観点からも、地籍調査の早期実施が重要になっています。

③ 国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の促進に向けた取組

地籍調査は、国土調査促進特別措置法に基づき作成される「国土調査事業十箇年計画」に基づいて行われており、令和2年度からは、令和2年5月に閣議決定された第7次国土調査事業十箇年計画（以下「第7次十箇年計画」という。）に基づいて実施されています。

第7次十箇年計画では、これまで以上に地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、令和2年3月の国土調査法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や、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ています（図表2-9）。

これらの手法の導入により、10年間で、前十箇年計画の実績の1.5倍にあたる15,000km²の面積の調査を実施し、地籍調査対象地域全体の進捗率を57%、優先実施地域の進捗率を87%とすることとしています。

④ 地籍調査以外の測量成果を活用した地籍整備の推進

民間開発や公共事業等に伴って様々な測量成果が整備されていますが、これらの中には地籍調査と同等以上の制度や正確さを有しているものもあります。このような測量成果等を地籍整備に活用するための仕組みが国土調査法にあります。この仕組みを活用すると、測量成果は登記所に送付され、登記所に備付けられている地図が正確なものとなります。

平成22年度以降、この仕組みを活用しようとする民間事業者等が調査・測量を行う際の補助金による支援や、仕組みの申請手続に関する事業者向けの手引きの作成・周知等により、様々な測量等の成果が地籍整備へ活用されるよう取り組んでいるところです。また、令和2年4月からは、国土調査法の改正により、地籍調査を実施する地方公共団体等が、測量等を行った民間事業者等に代わってこの仕組みを申請できる制度が創設されたところであり、これらにより、更なる地籍整備の促進を図ることとしています。

図表2-4 調査対象面積に対する実施状況
(昭和26年度～令和元年度)

	対象面積 (km ²)	令和元年度までの実績面積 (km ²)	令和元年度末時点の進捗率 (%)
D I D	12,673	3,259	26
宅 地	19,453	9,892	51
農 用 地	77,690	54,535	70
林 地	178,150	80,800	45
合 計	287,966	148,486	52

(注1) 対象面積は、全国土面積(377,974km²)から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。

(注2) 宅地、農用地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

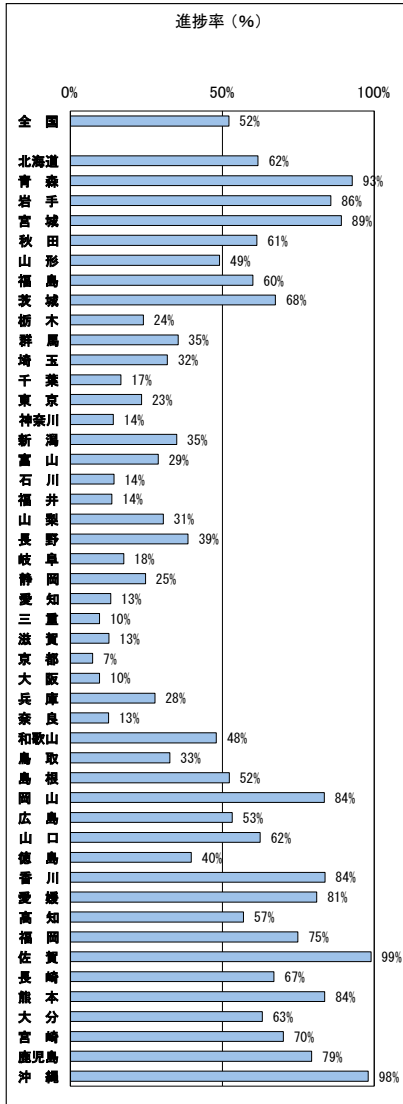
(注3) 計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計及び比率は一致しない場合もある。

図表2-5 市町村の着手類型別実施状況(令和元年度)

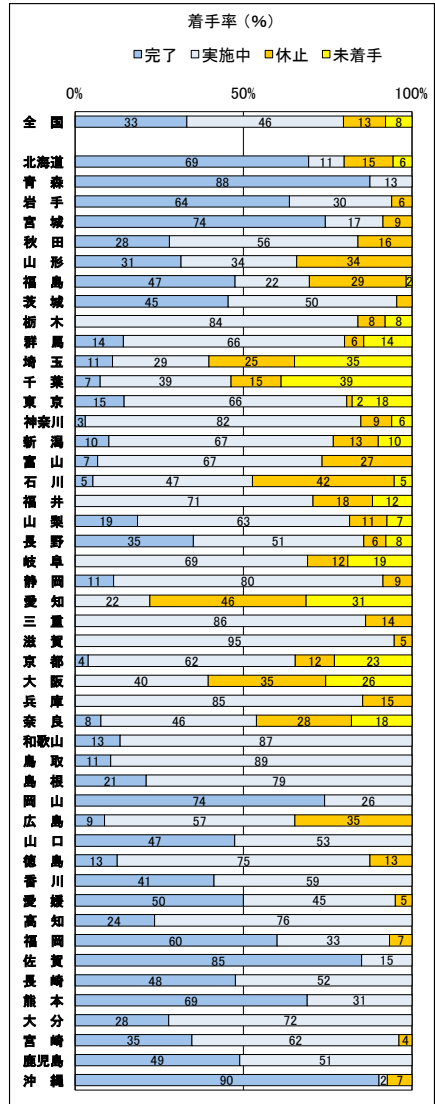
着手類型	市町村数	比率 (%)
完 了	578	33
実 施 中	808	46
休 止 中	218	13
未 着 手	137	8
合 計	1,741	—

図表2-6 都道府県別進捗率及び着手率（令和元年度末）

① 都道府県別進捗状況

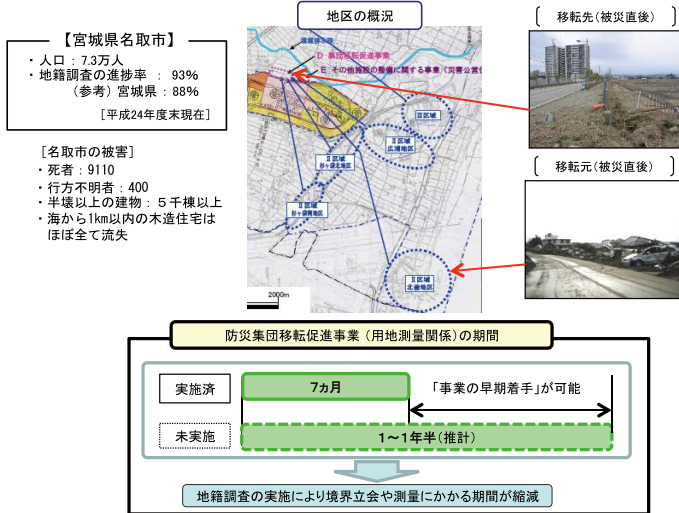


② 都道府県別市町村着手状況



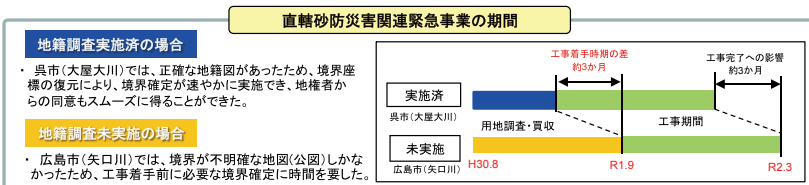
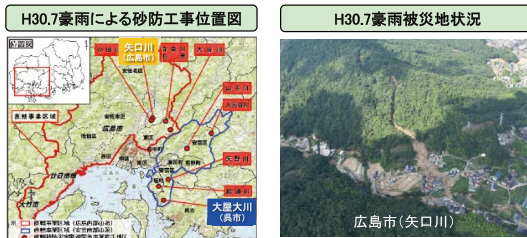
図表 2-7 東日本大震災の被災地における地籍調査の効果

東日本大震災で大きな被害を受けた宮城県名取市では、地籍調査実施済みの地区において、防災集団移転促進事業を実施するにあたり、地籍調査の成果を活用することで、期間が半年から1年程度縮減し、大規模災害の被災後の早期復旧・復興が可能となりました。



図表 2-8 地籍調査による防災対策への効果事例 (平成30年7月豪雨の砂防工事)

西日本を中心に全国的に広い範囲で記録的な大雨となった平成30年7月豪雨により甚大な被害を受けた広島県内において、緊急的な砂防工事を実施するにあたり、地籍調査が実施されている箇所では、境界確定が速やかにできたため、約3か月、早期に工事着手できました。



図表2-9 地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入の例

山村部におけるリモートセンシングデータを活用した新手法の導入

山村部の地籍調査において、リモートセンシングデータを活用した調査手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業の効率化を図ります。

山村部での地籍調査の課題

- 土地所有者等の高齢化が進み、急峻かつ広大な土地が多い山村部では、現地での立会いや、測量作業が負担となっている。
- このため、近年の測量技術の進展を踏まえ、航空写真やレーザ測量成果等のリモートセンシングデータを活用した新手法を導入し、調査を効率化。

リモートセンシングデータ活用手法のイメージ

現地での立会いの効率化

現状



土地所有者等が現地での土地の境界位置を確認

新手法



航空写真等を基に作成された土地の境界位置の案を、集会所等で確認

現地立会いの時間、人員等を大幅に削減

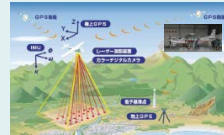
測量作業の効率化

現状



現地に測量機器を設置し、境界点1点毎に座標値の測量を実施

新手法



上空からの写真や画像上で、土地の境界点の座標値を一括算出(主要な基準点のみ現地測量)

現地での測量作業によるコストを大幅に削減
+
従来よりも一度に広範囲の測量が可能

(2) 地価公示制度

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㎡当たりの価格であり、[図表 2-10](#)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、例えば公示地点と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、いろいろな役割があります。さらに、相続税評価や固定資産税評価の目安として（[図表 2-11](#)）、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。

なお、公示価格は1月1日現在のものなので1月1日以降の地価動向も考慮する必要があります。国が行う地価公示のほかに、毎年7月1日時点での土地の価格を都道府県が調査・公表する都道府県地価調査があり、地価公示とあわせて、全国にわたって標準的な地価及び地価動向に関する情報を提供しています（[図表 2-12](#)）。

図表2-10 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 ²)	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地の利用の現況	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等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	1中専 270m	1中専 準防
15	向丘1丁目152番12 「向丘1-13-7」	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	1住居 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 等が混在する住宅地域	北18m都道	水道、ガ ス、下水	江戸川橋	1低専 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

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2-11 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)

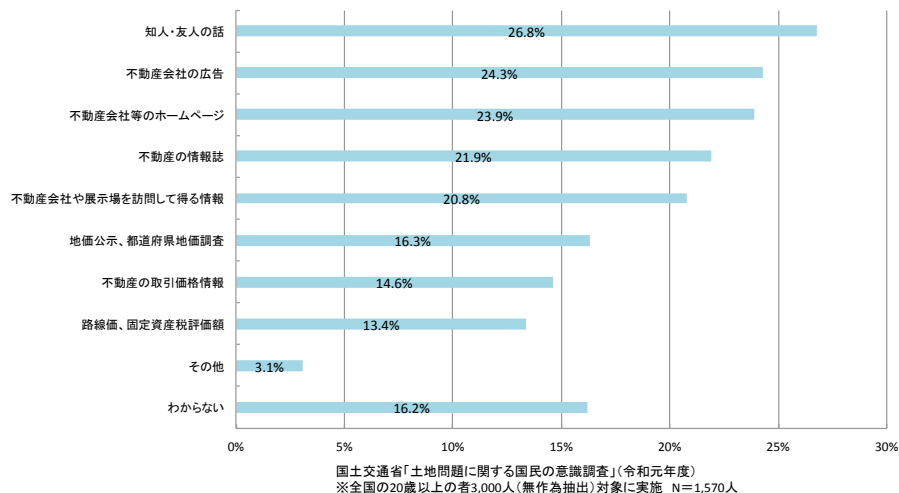
図表2-12 地価公示と都道府県地価調査との比較

調査名	地価公示	都道府県地価調査
根拠法等	地価公示法	国土利用計画法
実施機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
調査結果の性格	各標準地の正常な価格	各基準地の正常な価格
対象地域	全国の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域	全国
調査地点数	12～13年 31,000 地点 14年 31,520 地点 15～16年 31,866 地点 17～18年 31,230 地点 19年 30,000 地点 20年 29,100 地点 21年 28,227 地点 22年 27,804 地点 23年 26,000 地点 24年 26,000 地点 25年 26,000 地点 26年 23,380 地点 27年 23,380 地点 28年 25,270 地点 29年 26,000 地点 30年 26,000 地点 31年 26,000 地点 令和2年 26,000 地点	12～15年 27,725 地点 16年 27,577 地点 17年 26,521 地点 18年 25,346 地点 19年 24,374 地点 20年 23,749 地点 21年 23,024 地点 22年 22,701 地点 23年 22,460 地点 24年 22,264 地点 25年 21,989 地点 26年 21,740 地点 27年 21,731 地点 28年 21,675 地点 29年 21,644 地点 30年 21,578 地点 令和元年 21,540 地点
価格時点	各年1月1日	各年7月1日
法令等に基づく目的・役割	①一般の土地の取引価格に対する指標の提供 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ③相続税評価、固定資産税評価の目安 ④公共用地の取得価格の算定の規準 ⑤収用委員会の補償金の額の算定の規準 ⑥国土利用計画法による価格審査の規準 ⑦国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準	①国土利用計画法による価格審査の規準 ②国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 ③地価公示の①から③についても、ほぼ同様の役割を果たしている。
創設年度	昭和44年度	昭和50年度
鑑定評価を行う不動産鑑定士	2人	1人

(3) 不動産取引価格情報の整備・提供の推進

不動産取引時に参考に使っている情報として、「路線価、固定資産税評価額」や「不動産の取引価格情報」に比べ、「不動産会社の広告」や「不動産会社等のホームページ」を選択している者の方が多いとの調査結果となりました(図表 2-13)。

図表 2-13 不動産取引時に参考に使っている情報



このような状況を踏まえ、国土交通省は、平成 18 年 4 月から、不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図ることを目的として、不動産の買主に取引価格等を尋ねるアンケート調査を実施し、この回答に土地の形状、前面道路、最寄駅等の情報を付加し、これらの情報を個別の物件が容易に特定できないように加工し、四半期毎に国土交通省ホームページ (<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>) で公表しています(図表 2-14)。

図表 2 - 14 不動産取引価格情報の提供内容



＜対象地域＞
全国（平成 19 年以降）

＜対象物件の種類＞
更地（宅地）、建付地（土地・建物一体取引）、
中古マンション等、農地、林地

＜提供情報項目＞
所在地（※町・大字レベル）
取引価格（※有効数字 2 桁）
土地の面積・形状、今後の利用目的、
建物の用途・構造、床面積、建築年、
前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率等
＜提供件数（累計）＞
約 396 万件（令和 2 年 4 月現在）

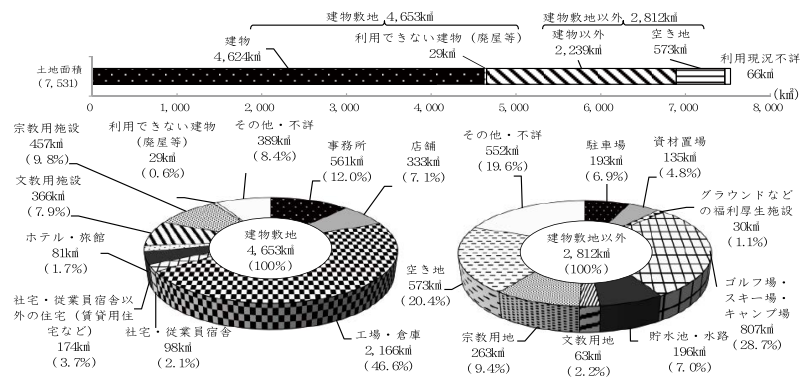
不動産取引価格情報を提供するホームページは多くの方に閲覧されており、不動産取引の際に参考にしている情報の一つとして有効に活用されています。

(4) 土地基本調査

法人土地・建物基本調査は、法人における土地・建物の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として、5年に一度実施している基幹統計調査です。第5回調査を平成25年に実施し、平成26年に速報集計結果を公表、平成27年に確報集計結果を公表しました。また、第6回調査を平成30年に実施し、令和元年に速報集計結果を公表、令和2年に確報集計結果を公表する予定としています。

「宅地」の土地面積は「建物」が6割、「建物以外」が3割、「空き地」は8%

○法人が所有している「宅地」の面積7,531km²のうち、「建物」は4,624km²（「宅地」の土地面積全体の61.4%）、「建物以外の土地」は2,239km²（同29.7%）、「利用できない建物（廃屋等）」は29km²（同0.4%）、「空き地」は573km²（同7.6%）となっている。

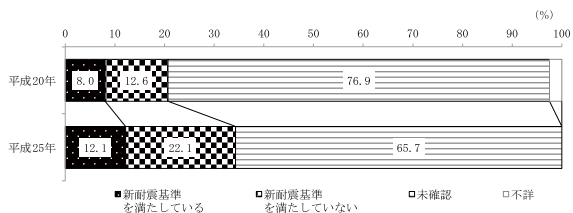


※平成25年法人土地・建物基本調査 (国土交通省)

新耐震基準以前に建築された建物の耐震診断や耐震補強等が進展

○建築基準法の改正により現行の耐震基準 (新耐震基準) が導入された昭和56年より前 (昭和55年以前) に建築された建物のうち、法人が所有している新耐震基準を満たしている建物は12.1%と、平成20年に比べ4.1ポイント上昇した。

○一方、新耐震基準を満たしているかどうか未確認の建物は65.7%と、平成20年に比べ11.2ポイント低下しており、耐震判断等が進んでいることを示唆している。



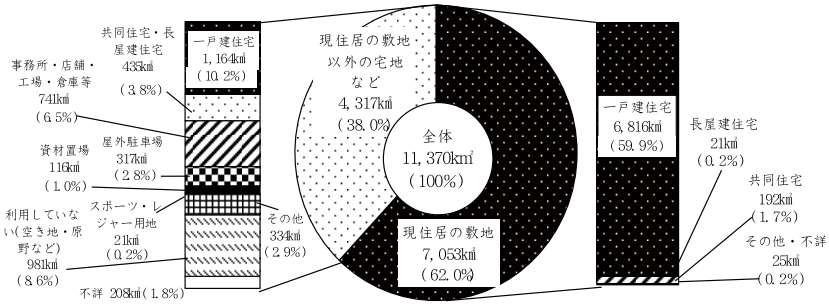
※平成25年法人土地・建物基本調査 (国土交通省)

世帯土地統計は、世帯における土地の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として、総務省が行った平成25年住宅・土地統計調査の結果を国土交通省が転写・集計し、平成27年に結果を公表しました。また、平成30年に総務省が行った平成30年住宅・土地統計調査の結果を国土交通省が転写・集計し、令和2年に結果を公表する予定としています。

・宅地のうち、6割が「現住居の敷地」、4割が「現住居の敷地以外」
・これらのうち、「利用していない(空き地、原野など)」土地が8.6%存在

○世帯が所有している「宅地」の土地面積は1万1370km²で、「現住居の敷地」が7,053km²(「宅地」の土地面積全体の62.0%)、「現住居の敷地以外の宅地」が4,317km²(同38.0%)となっている。

○これを利用現況別にみると、「現住居の敷地」では「一戸建住宅」がほとんど占めている。また、「現住居の敷地以外の宅地」では「住宅(一戸建住宅、共同住宅・長屋建住宅)」、「事務所・店舗・工場・倉庫等」で過半を占めているが、「利用していない(空き地・原野など)」土地も8.6%存在している。

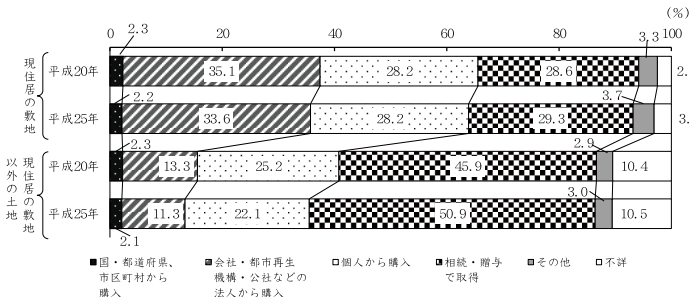


※平成25年住宅・土地統計調査(総務省)の結果を国土交通省が転写・集計

・世帯所有の土地の取得方法は、「現住居の敷地」では、会社などの法人からの購入が多い
・また、「現住居の敷地以外の土地」では、相続・贈与での取得が多く、過半を占める

○世帯が所有している「宅地」の土地件数を取得方法別にみると、「現住居の敷地」では「会社などの法人から購入」の割合が33.6%で最も高く、「現住居の敷地以外の土地」では「相続・贈与で取得」が50.9%と最も高い。

○また、平成20年に比べると「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、「相続・贈与」の割合が上昇している。特に、「現住居の敷地以外の土地」の「相続・贈与」による取得割合は平成20年の45.9%から5.0ポイント上昇し、全体の過半を占めている。



※平成25年住宅・土地統計調査(総務省)の結果を国土交通省が転写・集計

4. 土地の適正な利用の推進

(1) 土地取引の規制

一人の人が土地を利用すれば、その影響はその人だけにとどまらず地域の人々の生活や周囲の自然環境にも及びます。このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境の調和などを考えて、適切に利用することが大切です。

乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上（注2-5）の大規模な土地の取引をしたときは、権利取得者（売買の場合であれば買主）は、契約を結んだ日から2週間以内に、土地の所在する市・区役所、町村役場に土地の利用目的などを届け出る必要があります。

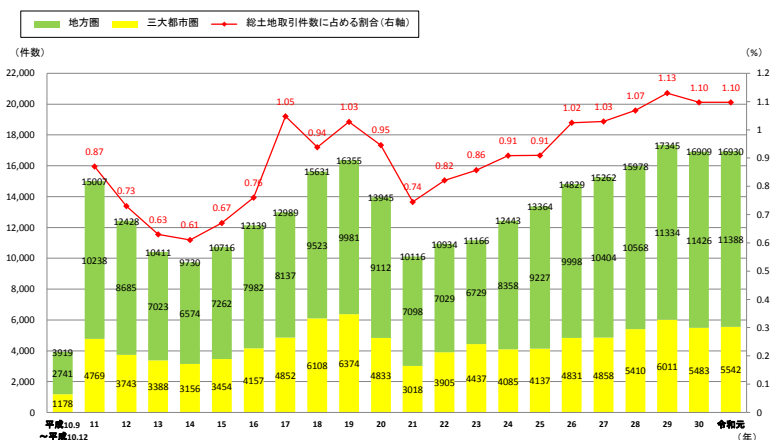
（注2-5）届出が必要となる土地取引の規模

- ・市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・2,000㎡以上
- ・市街化区域を除く都市計画区域・・・・5,000㎡以上
- ・都市計画区域以外の区域・・・・・・・・10,000㎡以上

届出書は都道府県知事（政令指定都市の長）に送付され、届出を受けた知事（市長）は、様々な土地利用に関する計画に照らして、土地の利用目的について審査を行い、必要に応じて助言や勧告を行います。

このように、届出制度には、開発許可等に先んじて土地取引という早期の段階から、計画に従った適正な土地利用がなされるようチェックすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります（図表2-15）。

図表2-15 土地取引に係る事後届出件数の推移



(2) 土地利用基本計画

近年、生活の質や景観等がより重視されるようになってきているなか、計画的な土地利用に対する関心も高まっています。土地利用基本計画は、都道府県の区域における土地利用を総合的に計画していこうとするものであり、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の5地域（注2-6）に関する縮尺5万分の1の計画図と、土地利用の調整等に関する事項（土地利用の基本方向等）を文書で表した計画書で構成されています。この計画は、都道府県が国土利用計画法第38条の規定に基づく合議制の機関、市町村長及び国土交通大臣への意見聴取を経て定めるもので、土地取引や開発行為の規制の基準としての役割を果たしています。

(注2-6) 5地域の内容

- ・都市地域…一体の都市として総合的に開発し、整備し及び保全する必要がある地域です。
- ・農業地域…農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域です。
- ・森林地域…森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域です。
- ・自然公園地域…優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域です。
- ・自然保全地域…良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域です。

(3) 土地利用調整総合支援ネットワークシステム

(通称“LUCKY”(Land Use Control back-up sYstem))

土地利用基本計画の適正な管理・運営のため、計画図を電子化して管理し、併せて最新の計画図がインターネットで閲覧できるシステムです (<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>)。

5. 土地や建物に対する税制

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。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などが課されます(図表 2-16)。

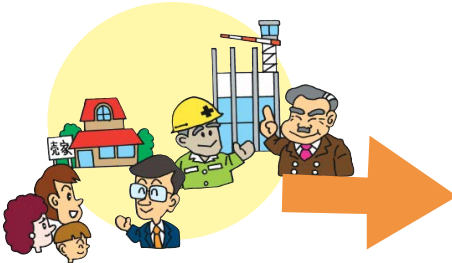
バブル景気時には、土地の投機的取引が地価の高騰を招き、地価抑制の観点から、土地建物の所有や取引を対象にした課税の強化が行われました。

しかし、バブル崩壊後、長期にわたる地価の下落が、金融機関における不良債権処理に影響を与え、景気回復の動きを緩やかなものにとどませる一因となりました。そのため、不動産の収益性の向上や、土地の流動化・有効利用に向けた税制の見直しが講じられました。

平成 20 年のリーマンショックを契機に、地価や土地取引件数は大きく下落しました。近年、地価については、足下では回復の兆しが見られますが、依然として低い水準が続いています。土地取引件数についても、緩やかな回復の兆しは見られるものの、リーマンショック前の水準には及んでいません。今後、人口減少・少子高齢化が進むなかで、低未利用地の増加が懸念されることなどを踏まえながら、社会・経済情勢に即した税制を講じられるよう、引き続き検討していくことが必要です。

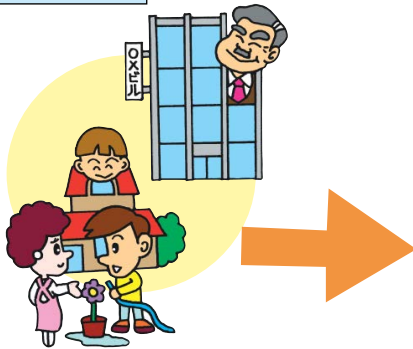
図表2-16 土地や建物にかかる税金

取得段階



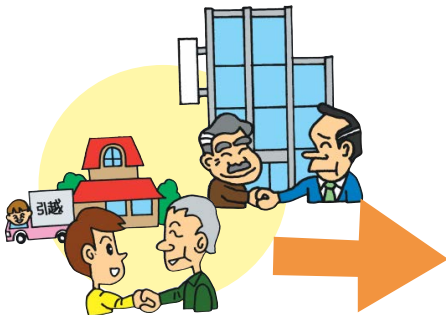
	課税対象
登録免許税	土地・建物
不動産取得税	土地・建物
相続税・贈与税	土地・建物
消費税	建物

保有段階



	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



	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

6. 不動産鑑定評価制度の充実

① 不動産鑑定士について

不動産の経済価値を判定し価格として表すことを「不動産の鑑定評価」といい、そのような不動産の鑑定評価を行う国家資格者のことを「不動産鑑定士」といいます。

不動産の価格は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであるため、不動産は適正な価格を形成する市場を持つことが極めて困難であると言われていています。このため、不動産の適正な価格については専門的知識・経験を有する者による鑑定評価が必要とされ、また、不動産の鑑定評価に関する国家資格として不動産鑑定士が設けられているのです。

② 不動産鑑定評価基準について

「不動産鑑定評価基準」とは、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたって、そのよりどころとなる統一的な基準であるとともに、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不当な鑑定評価に対する懲戒処分を行う際の判断根拠となるものです。

不動産の鑑定評価を行う際には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を用いることとなっています。不動産投資市場においては、投資家保護の観点から、不動産鑑定評価の役割はますます重要なものとなっており、証券化対象不動産の鑑定評価においては、DCF（Discounted Cash Flow）法の適用が義務付けられています。

③不動産鑑定評価制度に関する検討について

不動産の証券化等の進展や企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大といった環境変化の中で、不動産鑑定士に期待される役割が増えています。

このような社会のニーズに的確に応えるため、国土交通省では不動産鑑定評価制度に関する検討を行い、以下のような制度の改正・充実を行ってきています。

- ・平成16年度：不動産の鑑定評価に関する法律の改正
→不動産鑑定士試験制度、不動産の鑑定評価以外の新たな業務の位置づけを明確にしました。
- ・平成19年度：不動産鑑定評価基準の改正
→証券化対象不動産の鑑定評価手法を統一しました。
- ・平成19年度：海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの策定
→J-REITなどが海外の不動産へ投資する際の鑑定評価の方法を定めました。
- ・平成21年：価格等調査ガイドラインの策定など
→不動産鑑定評価基準に則ったものも簡易なものも含め、不動産鑑定士が価格等の調査を行う場合の最低限のルールを定めました。
- ・平成26年：不動産鑑定評価基準の改正
→国際評価基準との整合性の向上、建物評価に関する規定の充実等を行いました。

④鑑定評価モニタリングについて

鑑定評価の信頼性を向上させるため、平成20年度より、不動産鑑定業者に対する立入検査などを内容とする鑑定評価モニタリングを実施しています。

7. 公共用地の取得

(1) 公共用地取得の概要

私たちが安心して便利に生活するためには、豊かで魅力あふれる住みよい地域づくりが必要です。その実現に向けて、災害を防ぐために堤防を築いたり、渋滞の緩和のために道路を整備することや、また人々が憩うことができる緑豊かな公園を整備するなどといった目的で、公共事業が日々行われています。

これらの事業を推進するためには、事業のための土地（公共用地）が必要となり、地権者の皆様には、土地の提供と建物等の移転をお願いしなければなりません。

公共用地を取得し、建物等を移転していただくためには、公共施設の完成により利益を受ける国民の皆様全体の公平の負担において、地権者の皆様に「正当な補償」を行うことが必要となります。

「正当な補償」とは、日本国憲法第29条第3項に規定されているように、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」という財産権に対する損失補償の原則をいいます。

このような「正当な補償」を、どの地域においても公平・適正に行うことを目的として、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年閣議決定）」が定められ、これを規範に公共事業主体が補償基準を策定し、統一的な補償が行われています。

例えば、取得する土地の価格は、近傍類地の正常な取引価格によるものとされており、取引事例価格、公示価格、基準価格、不動産鑑定評価額などを基にして適正に算定します。また、取得する土地に建物等がある場合には、移転先地において従前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係、種類、構造、用途、経過年数等の条件を勘案して、通常妥当と認められる移転工法を設定し、当該移転に要する費用を補償します。このほか、移転期間中の営業休止に係る補償や引っ越し費用等の補償も行います。

国土交通省は、必要な公共事業を実施するために、皆様のご理解をいただきながら、適正な補償を行いつつ、公共用地の円滑な確保に努めてまいります。

(2) 公共用地取得手続の流れ

事業計画から土地・建物等の補償に至る手続は概ね次のとおり行われます(図表 2-17)。

図表 2-17 用地取得のあらまし

1 事業計画などの説明

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施行計画などの説明を進めます。



2 用地幅杭の打設

説明会が終わりますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため用地の幅を示す杭を打たせていただきます。



3 土地や建物などの調査

幅杭が打ち終わりますと、みなさまからお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木を詳しく調査します。



4 土地調査・物件調査の確認

調査結果にもとづき、お譲りいただく土地や移転していただく物件の数量などについて調査を作成し、内容を確認していただきます。



5 補償の説明

ご確認いただいた調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、国が定めた「補償基準」により補償金を算定し、補償の内容についてご説明いたします。



6 契約

補償の内容、建物移転、土地の引渡し時期等についてご了解いただきますと、書面で契約させていただきます。また、事業用地の登記手続きは国で行いますので、登記に必要な書類を提出していただきます。



7 補償金の支払い（前金払い）

契約が締結され、必要書類を提出していただいたのち、前金払いの必要な方には契約金額の70%の額をお支払いします。



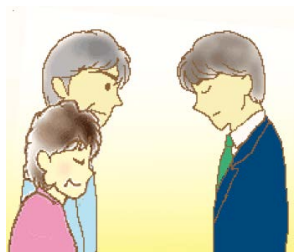
8 建物などの移転・土地の引渡し

建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。



9 補償金の支払い（残金払い・一括払い）

土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡が完了した後、（土地の上に物件がある場合は、物件の移転完了後となります）に、前金払いを既に受けられた方には、後払い金として残額を、前金払いを希望されなかった方には、補償金を一括してお支払いいたします。



Memo

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2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、貴重な資源であり、私たちの生活や企業活動にとって
不可欠な基盤です。国土交通省では、土地が適正に利用・管理されるよう、
10月を「土地月間」と定め、広報活動等を通じて
国民の皆様に理解を深めていただけるよう活動しています。