



10月は土地月間

10月1日は「土地の日」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
国民の皆様理解を深めていただけるよう活動しています。

主唱:国土交通省 協力:土地月間実行委員会 地方公共団体

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

10月は土地月間

10月1日は「土地の日」です。

はじめに

国民の限られた貴重な資源である土地を有効に利用して、経済を活性化し、豊かな生活を実現するためには、国民の皆さんの土地政策に対するご理解とご協力が欠かせません。日頃、土地について考える機会の少ない皆さんも、このパンフレットを読んで、ぜひ一度、土地の有効利用について考えてみてください。

このパンフレットを読んで、土地についてもっと詳しく知りたいと思われた方は、ぜひ土地白書※を読んでみてください。

※土地白書はインターネットでもご覧になれます。

<https://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html>

CONTENTS

土地市場の動き	P02
国土調査の推進	P05
土地取引の規制(事後届出制度) ...	P12
土地情報の整備・提供	P13
土地や建物にかかる税金	P16
公共用地取得手続きの流れ	P17





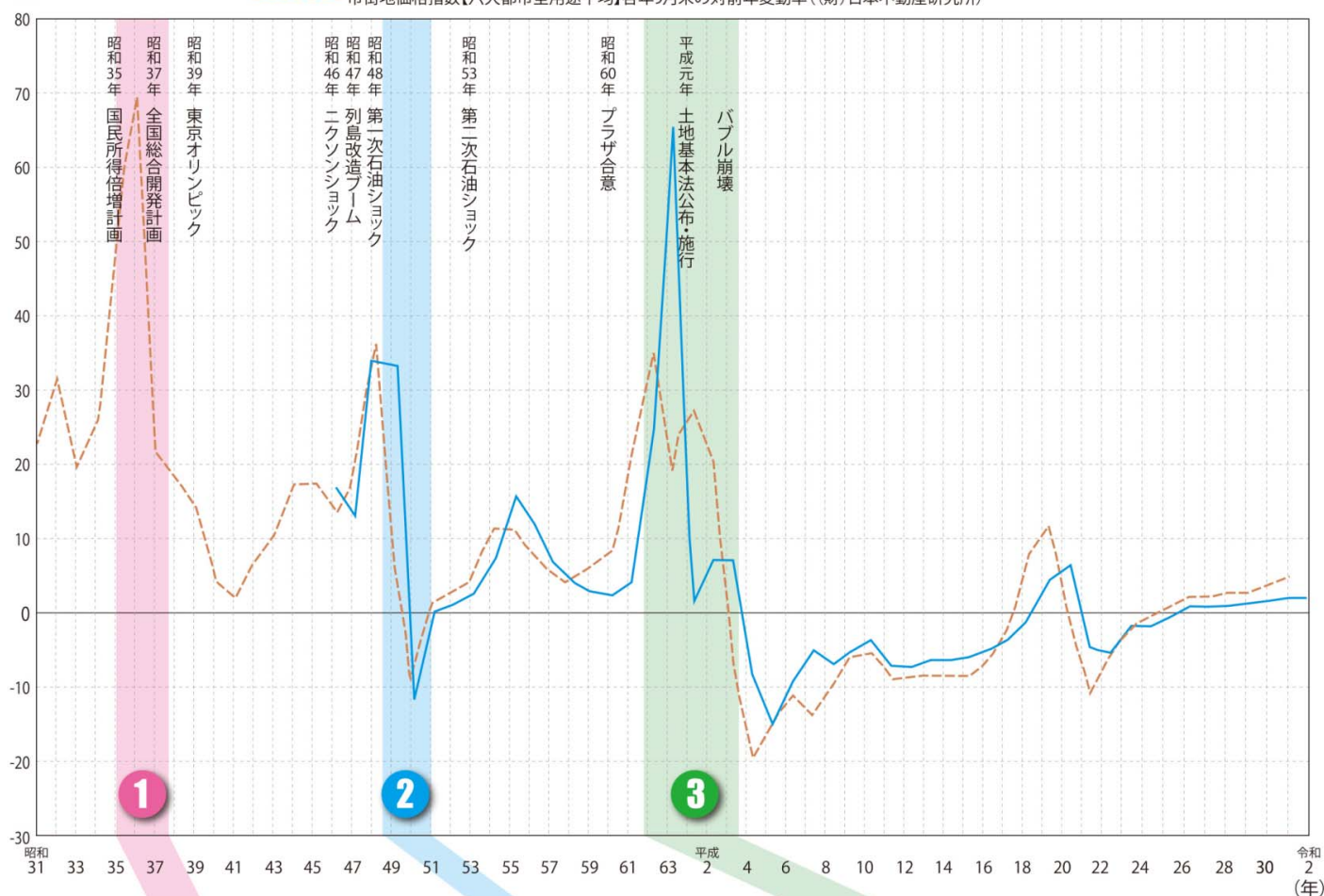
土地市場の動き

～社会や経済の変化とともに
土地市場は大きく変化しています～

1 長期的な地価の動向

対前年変動率
(%)

— 地価公示【東京圏・全用途平均】対前年変動率(国土交通省) ※地価公示は昭和45年から始まりました。
- - - 市街地価格指数【六大都市全用途平均】各年9月末の対前年変動率((財)日本不動産研究所)



1 戦後1回目の地価高騰

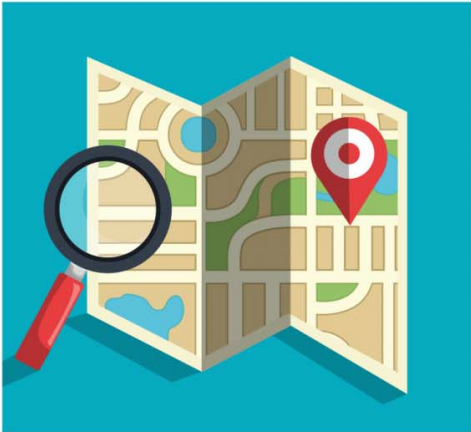
- 高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
- 大都市、工業地中心の地価上昇

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



2 最近の地価の動向

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。

〈対前年平均変動率〉

地価公示年 変動率期間		平成31年（前回） H30.1.1～H31.1.1	令和2年（今回） H31.1.1～R2.1.1
全用途	全国	1.2%	1.4%
	三大都市圏	2.0%	2.1%
	地方圏	0.4%	0.8%
住宅地	全国	0.6%	0.8%
	三大都市圏	1.0%	1.1%
	地方圏	0.2%	0.5%
商業地	全国	2.8%	3.1%
	三大都市圏	5.1%	5.4%
	地方圏	1.0%	1.5%

〈地価上昇・横ばい・下落の地点数〉

地価公示年 公示時点		平成31年（前回） H31.1.1			令和2年（今回） R2.1.1		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全用途	全国	11,683	5,068	8,715	12,445	5,014	8,216
	三大都市圏	7,197	2,475	2,269	7,461	2,384	2,182
	地方圏	4,486	2,593	6,446	4,984	2,630	6,034
住宅地	全国	7,576	3,756	6,714	8,041	3,749	6,376
	三大都市圏	4,608	2,045	2,059	4,770	2,000	1,998
	地方圏	2,968	1,711	4,655	3,271	1,749	4,378
商業地	全国	3,531	1,006	1,789	3,751	971	1,683
	三大都市圏	2,225	316	170	2,289	285	158
	地方圏	1,306	690	1,619	1,462	686	1,525

（注）前年からの継続地点で集計



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。

四半期	6%以上 ↑	3%以上 ↑	0%超 ↑	0% →	0%超 ↓	3%以上 ↓	6%以上 ↓	9%以上 ↓	12%以上 ↓	横計
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%)	4(2.7%)	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(0.0%)	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

※ 色分けは、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

色分けは、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

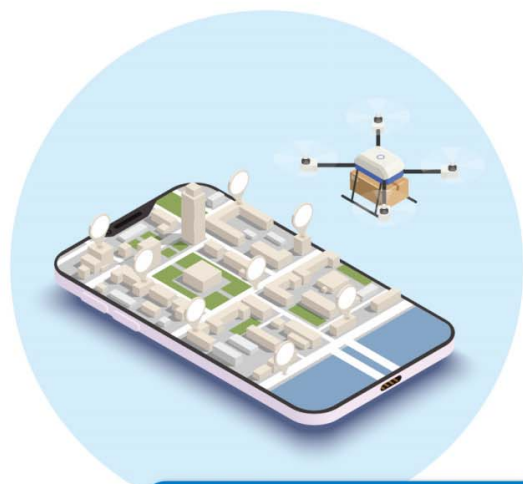
(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(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(東京圏の商業系地区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(熊本市下通周辺)を除いて集計している。



国土調査の推進

1 地籍調査

地籍調査の推進

土地の境界に関する情報は登記所で管理されています。しかし、現在登記所に備え付けられている土地の境界を表す地図は、いまだにその多くが明治時代に行われた地租改正時に作られた図面（公図など）を基にしたものであり、正確な境界を示していない場合もあります。このため、行政活動や土地取引に大きな問題が生じています。

国土交通省では、こうした状況を改善することを目的として、地籍調査の実施を推進しています。



地籍調査前の登記所の図面の例

- 明治時代の情報を基に作成された図面
- 登記所の図面の約半数は、いまだこのような不正確な地図



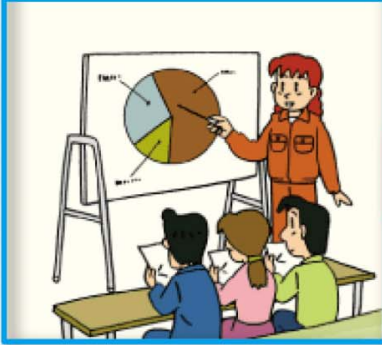
地籍調査後の図面の例

- 正確な測量の結果から図面を作成
- 新たに登記所に備え付けられます

地籍調査の目的と流れ

一筆ごとの土地の地番、地目(土地の利用状況)、境界、面積などを調査・測量することで明らかにし、その成果が登記所に送付され、登記所の情報が更新されます。

住民への説明会



地籍調査に先立って、調査地域の住民の方への説明会を実施します。

一筆地調査



一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会いなどにより、所有者、地番、境界等の確認をします。

地籍測量



確認された境界について、正確な測量を行い、その結果から地積(土地の面積)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していただき、誤り等があれば訂正します。

**登記所への
送付**



地籍調査の実施主体

地籍調査は、主に市町村が中心となって行っています。住民の方々に個別に費用負担はありませんが、土地の境界を確認するための立会いなどにご協力いただくことになります。

地籍調査が未実施の場合に起こる問題

地籍調査が行われていないと、このような問題が起こることがあります。



土地取引等が円滑にできない
場合があります



公共事業や
まちづくりに
支障が出ます



災害復旧が遅れる
ことがあります



適切な森林管理等への
支障となります

東日本大震災の被災地における地籍調査の効果事例

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。

【宮城県名取市】

- 人口:7.3万人
- 地籍調査の進捗率:93%
参考)宮城県:88%
[平成24年度末現在]

【名取市の被害】

- 死者:911人
- 行方不明者:40人
- 半壊以上の建物:5千棟以上
- 海から1km以内の木造住宅は
ほぼ全て流出

地区の概況



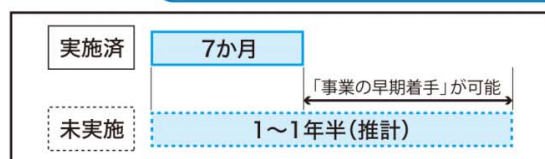
【移転先 被災直後】



【移転元 被災直後】



防災集団移転促進事業（用地測量関係）の期間



地籍調査の実施により境界立会や
測量にかかる期間が縮減

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。

H30.7豪雨による砂防工事位置図



H30.7豪雨被災地状況

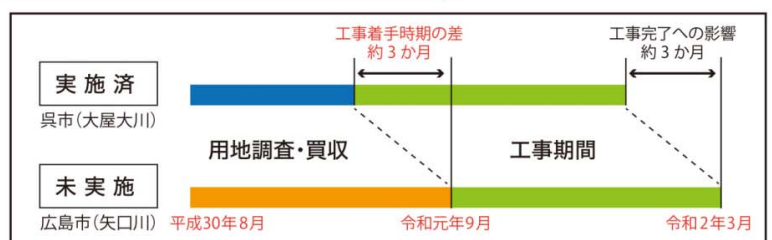
直轄砂防災害関連緊急事業の期間

地籍調査実施済の場合

・呉市（大屋大川）では、正確な地籍図があったため、境界座標の復元により、境界確定が速やかに実施でき、地権者からの同意もスムーズに得ることができた。

地籍調査未実施の場合

・広島市（矢口川）では、境界が不明確な地図（公図）しかなかったため、工事着手前に必要な境界確定に時間を要した。



第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の円滑化・迅速化

地籍調査は、「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、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。

地域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



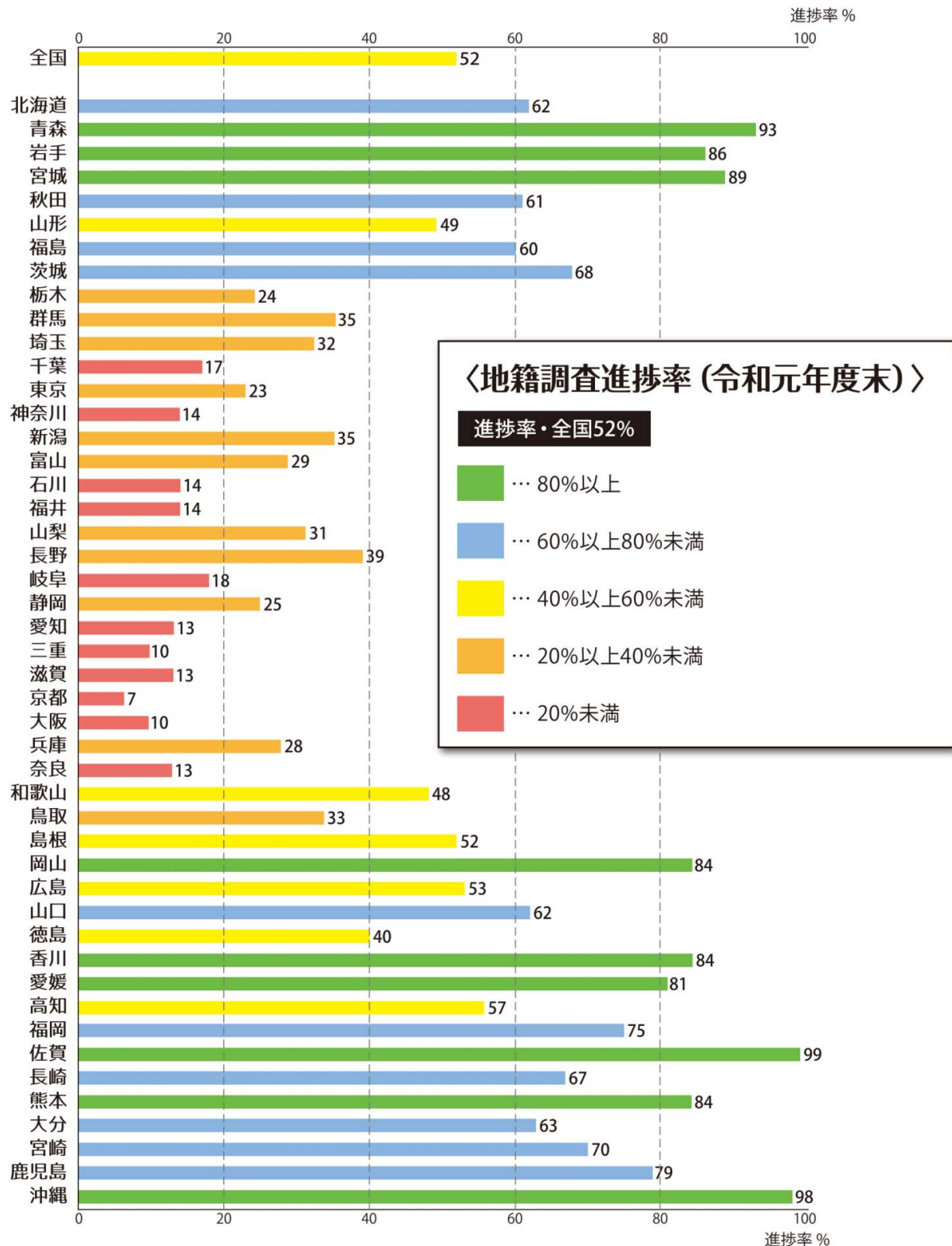
上空からの写真や画像上で、土地の境界点の座標値を一括算出
(主要な基準点のみ現地測量)

**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**

地籍調査の進捗状況

地籍調査は昭和26年から実施されていますが、令和元年度末時点で、全国で52%、特に都市部では26%しか進んでいません。

地域別では、関東、中部、北陸、近畿の各地方で大幅に地籍調査の進捗が遅れており、地域間での格差が大きくなっています。



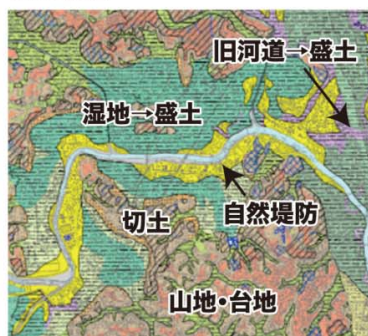
2 土地分類基本調査(土地履歴調査)

近年の水害、土砂災害の頻発化・激甚化や地震災害の多発等による土地の安全性に対する意識・関心の高まり等を踏まえ、土地本来の自然地形やその改変履歴、過去の災害履歴等、土地利用の変遷を調査するものです。本調査は、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月26日閣議決定)に基づき実施しています。

土地履歴調査

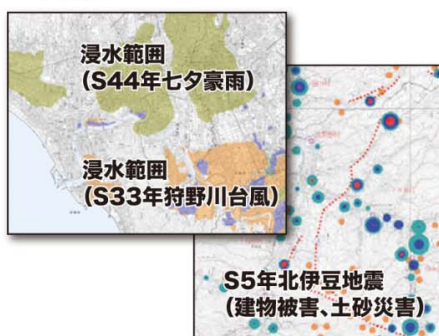
自然地形・人工地形分類

盛土、切土などの人工改変地形やかつての川の跡(旧河道)、扇状地などの自然地形について、地形図、空中写真をもとに調査



災害履歴

過去に発生した災害の浸水範囲、土砂災害の発生地点等の空間分布を過去の災害を記録した文献・資料等をもとに調査



土地利用の変遷

100年前(明治期)と50年前(昭和期)における市街地、農地、森林などの土地利用を旧版地図、空中写真をもとに調査



成果の活用例①

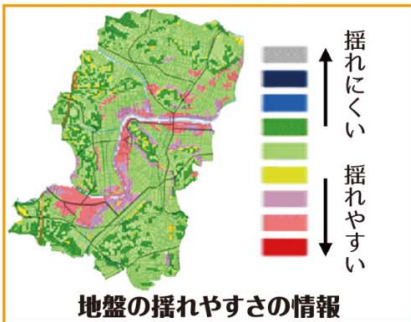


GISデータ化された過去の災害履歴情報と同年代の空中写真の重畳(大宮駅周辺)の例

昭和33年9月降雨(台風22号:狩野川台風)と昭和57年9月降雨(台風18号)による浸水域をそれぞれ同年代の空中写真に重畳。地表面の起伏を陰影で強調した現代の空中写真合成画像にそれらの浸水範囲を重畳することで災害と地形の因果関係や災害から身を守るための防災教育での資料に活用されるほか、土地取引の際の土地のリスク情報として活用(重要事項説明等)されることがから、土地取引の適正化にも寄与します。

※空中写真の表示は地理院地図を使用しています。

成果の活用例②



想定地震規模、避難所等の情報を加味



人工改変地形等のデータから地震による揺れやすさや液状化の起こりやすさ等の災害リスク評価の基礎情報として利用可能で、それらの解析結果はハザードマップとして利用可能です。

調査成果の提供

国土交通省 国土政策局

国土調査(土地分類基本調査・水基本調査等)ホームページ

URL: <https://nlftp.mlit.go.jp/kokjo/inspect/inspect.html>

調査成果は、HPから誰でも閲覧・ダウンロードして利用することが可能です





土地取引の規制 (事後届出制度)

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)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、利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して契約を結んだ日を含めて2週間以内に、土地の所在する市・区役所、町村役場に届け出る必要があります。

(注)届出が必要となる土地取引の規模

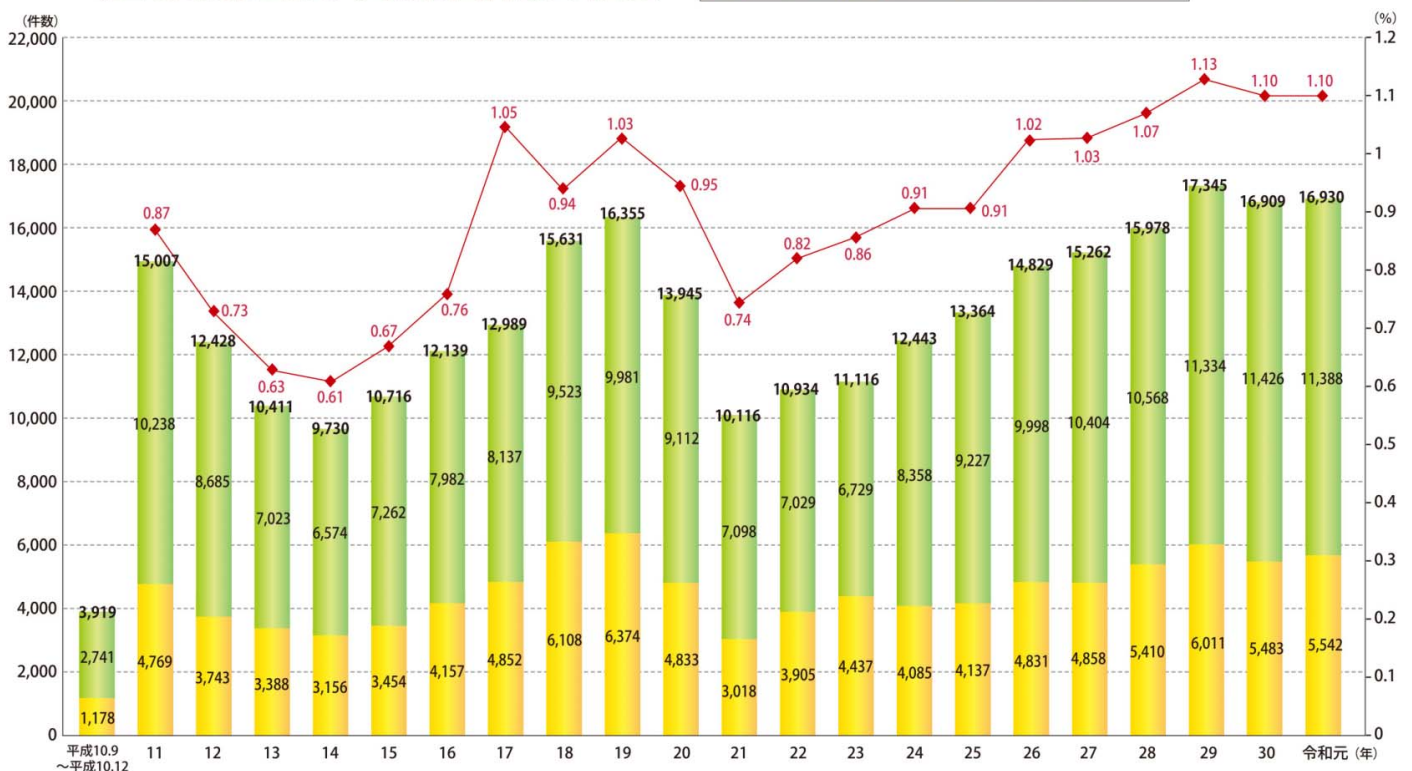
- 市街化区域……………2,000㎡以上
- 市街化区域を除く都市計画区域……………5,000㎡以上
- 都市計画区域以外の区域……………10,000㎡以上

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。

〈土地取引に係る事後届出件数の推移〉

■三大都市圏 ■地方圏 ◆総土地取引件数に占める割合



国土交通省ホームページから以下の情報等土地に関する各種情報を提供しています。

地価公示や都道府県地価調査の調査結果を提供するほか、平成19年より、主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）を四半期毎に提供。

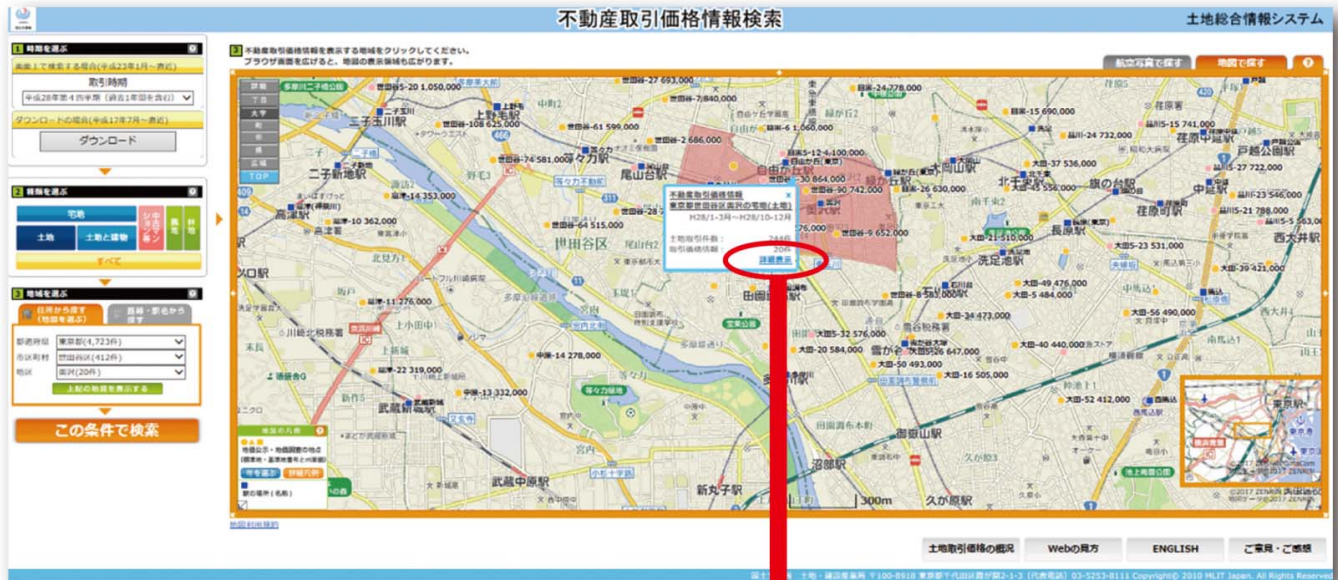


令和2年地価公示
【調査地点数】26,000地点

[illegible]

不動産の取引価格（不動産取引価格情報）

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に提供。



土地総合情報システム Land General Information System

平成28年第1四半期～平成28年第4四半期の東京都世田谷区奥の土地取引件数 244 件

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 世田谷区 奥 [取引時期] 平成28年第1四半期～平成28年第4四半期

検索結果: 20件中 1件目 ～ 20件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅	名称	距離	取引価格	坪単価	面積	m ² 単価	形状	今後の利用目的	幅員	種類	方位	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
1	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		5分	7,700万円	240万円	105m ²	74万円	真方形	住宅	3.5m	道路	東	1低住専	50%	100%	H28/10-12月
2	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		2分	16,000万円	320万円	165m ²	97万円	真方形	住宅	4.4m	区道	北	1低住専	60%	150%	H28/10-12月
3	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		7分	7,400万円	210万円	90m ²	65万円	ほぼ真方形	住宅	5.4m	区道	東	1低住専	50%	100%	H28/07-09月
4	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		9分	7,300万円	260万円	90m ²	80万円	ほぼ真方形	住宅	5.4m	区道	南	1低住専	50%	100%	H28/04-06月
5	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		6分	8,300万円	130万円	210m ²	39万円	雑地等	その他	2.5m	私道	北	1低住専	50%	100%	H28/04-06月
6	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		2分	15,000万円	380万円	130m ²	110万円	ほぼ真方形	住宅	5.5m	区道	北	1低住専	60%	150%	H28/04-06月
7	世田谷区 奥沢	住宅地	奥沢		6分	8,700万円	280万円	105m ²	84万円	真方形	住宅	3.5m	道路	東	1低住専	50%	100%	H28/01-03月
8	世田谷区 奥沢	商業地	奥沢		8分	4,800万円	320万円	50m ²	97万円	ほぼ真方形		9.8m	都道	南	近隣商業	80%	200%	H28/01-03月
9	世田谷区 奥沢	商業地	奥沢		1分	22,000万円	350万円	200m ²	110万円	ほぼ真方形		3.0m	私道	北	近隣商業	80%	300%	H28/01-03月
10	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		4分	13,000万円	270万円	150m ²	82万円	真方形	住宅	6.1m	区道	西	1中住専	60%	200%	H28/10-12月
11	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		5分	12,000万円	250万円	135m ²	75万円	ほぼ真方形	住宅	6.1m	区道	東	1低住専	50%	100%	H28/07-09月
12	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		6分	9,000万円	230万円	115m ²	70万円	ほぼ真方形	住宅	6.1m	区道	南	1低住専	50%	100%	H28/07-09月
13	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		4分	20,000万円	390万円	170m ²	120万円	真方形	その他	6.2m	区道	南	1中住専	60%	200%	H28/04-06月
14	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		3分	6,000万円	220万円	90m ²	66万円	不整形	住宅	3.0m	区道	北東	1低住専	50%	100%	H28/01-03月
15	世田谷区 奥沢	住宅地	九品仏		5分	18,000万円	220万円	270m ²	67万円	ほぼ真方形	住宅	6.0m	区道	東	1低住専	50%	100%	H28/01-03月

【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・建物一体の取引）
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）



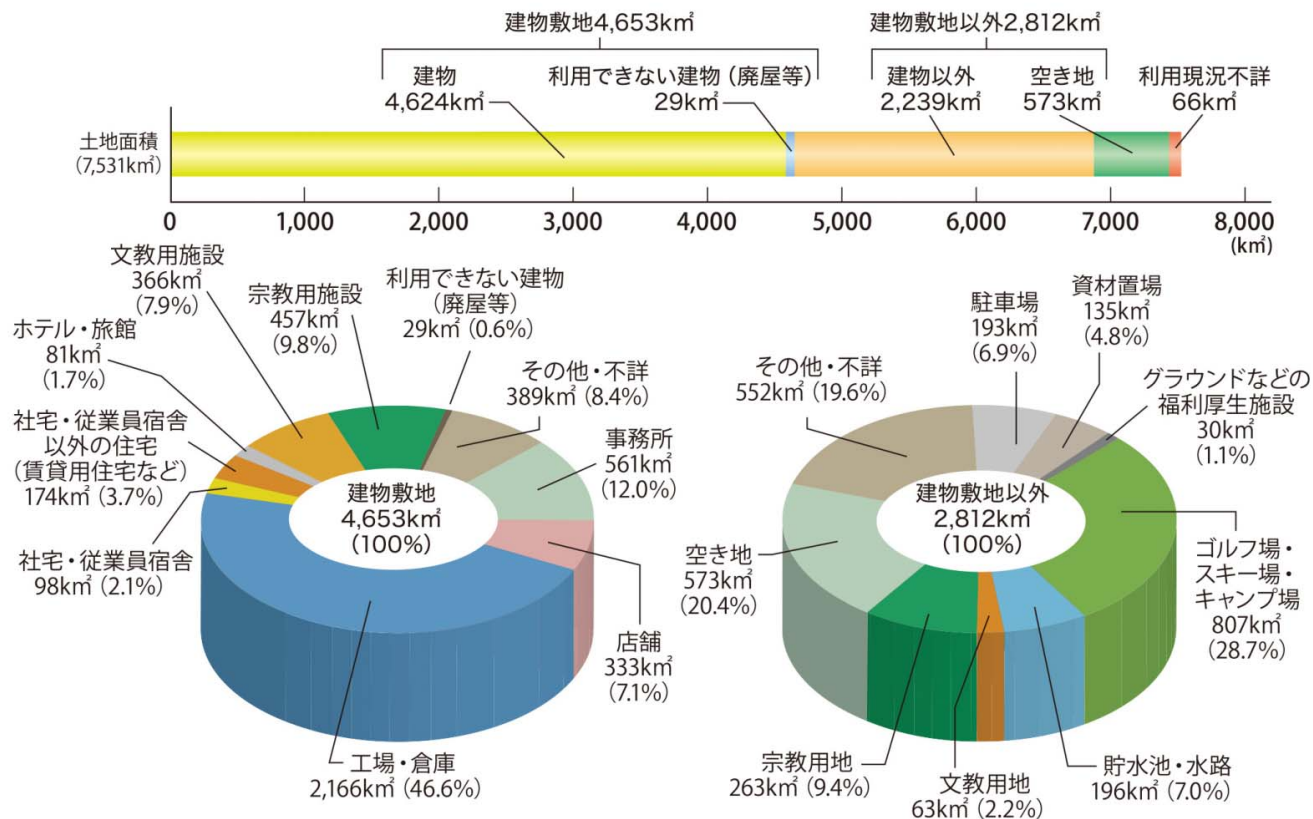
不動産の所有・利用状況（土地基本調査）

統計法に基づく基幹統計として、平成5年より、土地や建物の所有及び利用の状況等の基礎的な情報を調査・整備して提供。

法人土地・建物基本調査

法人の所有する土地・建物に関する事項（所在地・所有面積・所有形態・利用状況等）を法人の属性とともに把握

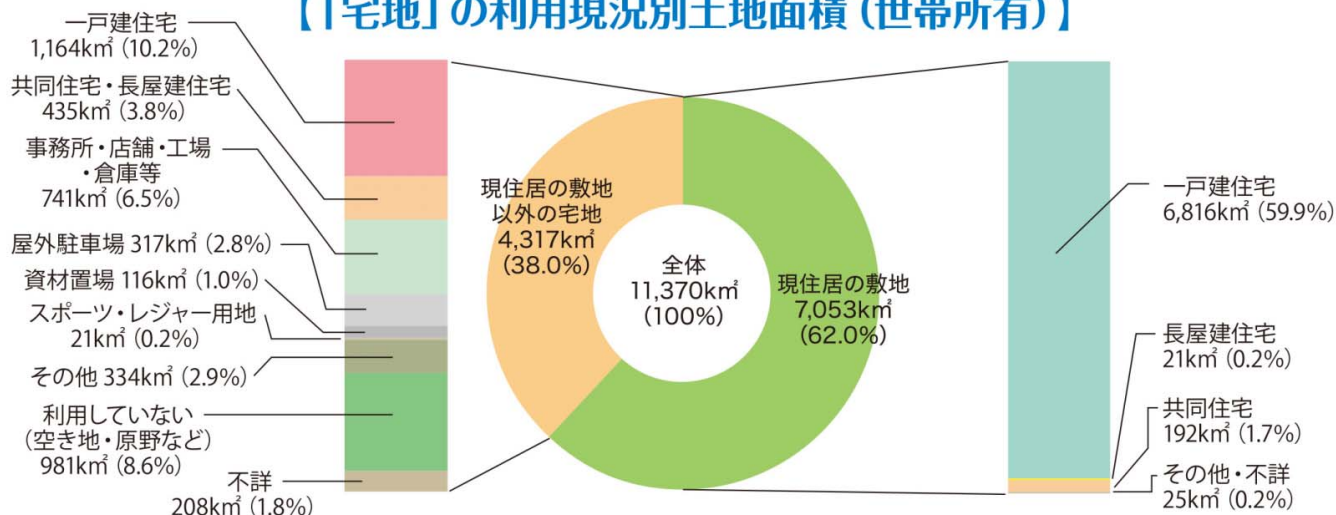
【「宅地」の利用現況別土地面積（法人所有）】



世帯土地統計

世帯の所有する土地に関する以下の事項（所在地・所有面積・所有形態・利用状況等）を世帯の属性とともに把握

【「宅地」の利用現況別土地面積（世帯所有）】





土地や建物にかかる税金

土地や建物には、買うとき、持っているとき、売るときなどに下の図のような税が課されています。土地市場の活性化や土地の有効利用につながる税制をめざし、見直しや検討が毎年行われています。

取得段階



買うとき



課税対象

登録免許税 土地・建物

不動産取得税 土地・建物

相続税・贈与税 土地・建物

消費税 建物

保有段階



持っているとき



課税対象

固定資産税 土地・建物

都市計画税 土地・建物

事業所税(既設分) 建物

譲渡段階



売るとき



課税対象

所得税 土地・建物

法人税 土地・建物

住民税 土地・建物



公共用地取得 手続きの流れ

公共事業を実施するために必要となる公共用地について、皆様のご理解をいただきながら適正な補償を行い、円滑な確保に努めています。

1

事業計画などの説明

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



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

土地調書・物件調書の確認

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書を作成し、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、土地の引き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）

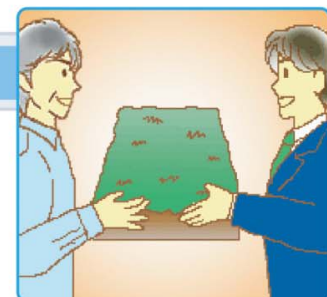
契約が締結され、必要書類を提出していただいたのち、前金払いの必要な方には契約金額の70%以内の額をお支払いします。



8

建物などの移転・土地の引渡し

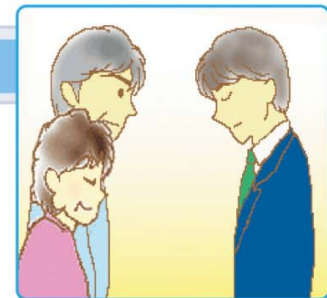
建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。



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します。





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