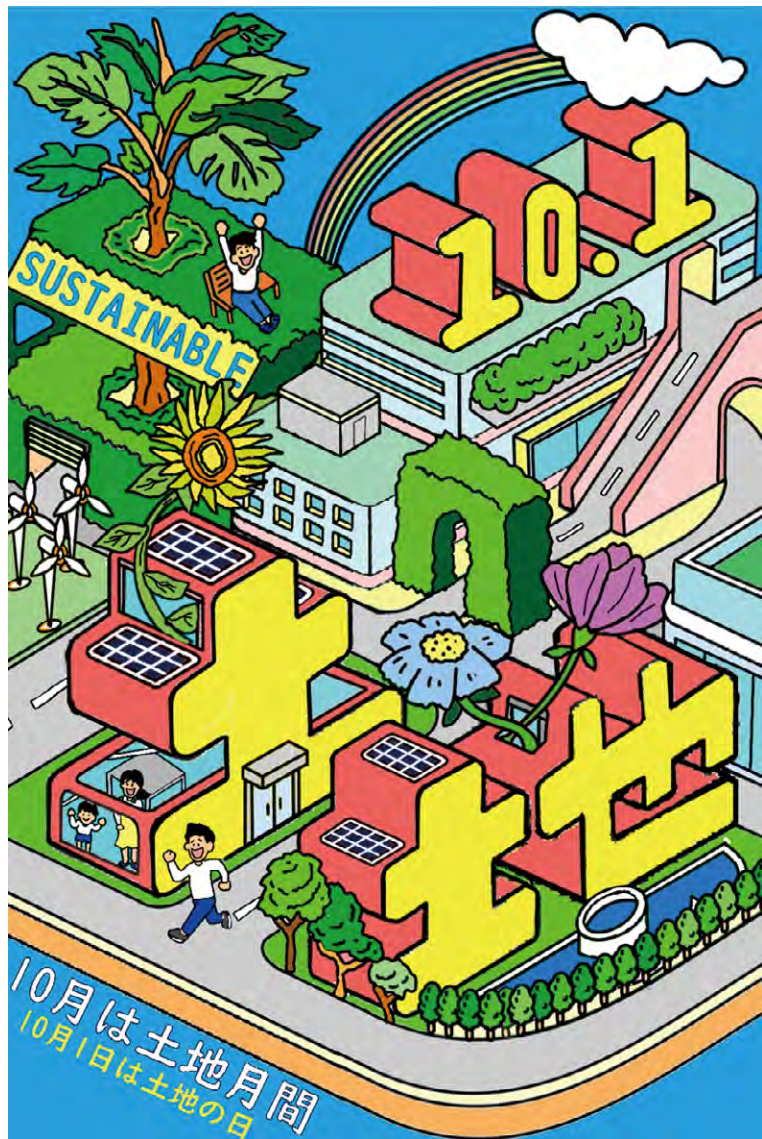


# わかりやすい土地読本



令和6年「土地月間」作品コンテストポスター・絵手紙部門 大賞受賞作品 作者：大村 泰史さん



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 . . . . . 14
- 2.土地に関する税制 . . . . . 26
- 3.土地に関するDX . . . . . 28
- 4.全国版空き家・空き地バンク . . . . . 29
- 5.土地問題に関する相談窓口 . . . . . 30

第3章 土地に関する仕事を知ろう . . . . . 32

- 1.土地に関するお仕事紹介（総論） . . . . . 32
- 2.「宅地建物取引士」 . . . . . 33

第4章 土地月間の活動紹介 . . . . . 35

- 1.土地の日と土地月間 . . . . . 35
- 2.土地活用モデル大賞 . . . . . 35
- 3.令和6年「土地月間」作品コンテスト . . . . . 38

おわりに . . . . . 43

参考ホームページ一覧 . . . . . 44









# 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。



# 1. 土地とわたしたちの暮らし

## (1) 土地の所有権の歴史

現代では、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、抵当権を設定することもできます。これらの権利は、今では当たり前のものであり、私たちの生活の前提となっていますが、私たちは、これらの権利を最初から持っていたわけではありません。ここでは、私たちがどのように土地の所有権を獲得したのか、その歴史を振り返りたいと思います。

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。ここに、土地を基礎とする中央集権的な租税体制が生まれたのです。

しかし、奈良時代になり、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、公地公民制の原則はすぐに破綻していきました。その結果、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。平安時代に入り、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り、土地にまつわる権利関係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が構築されました。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し、ここ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。

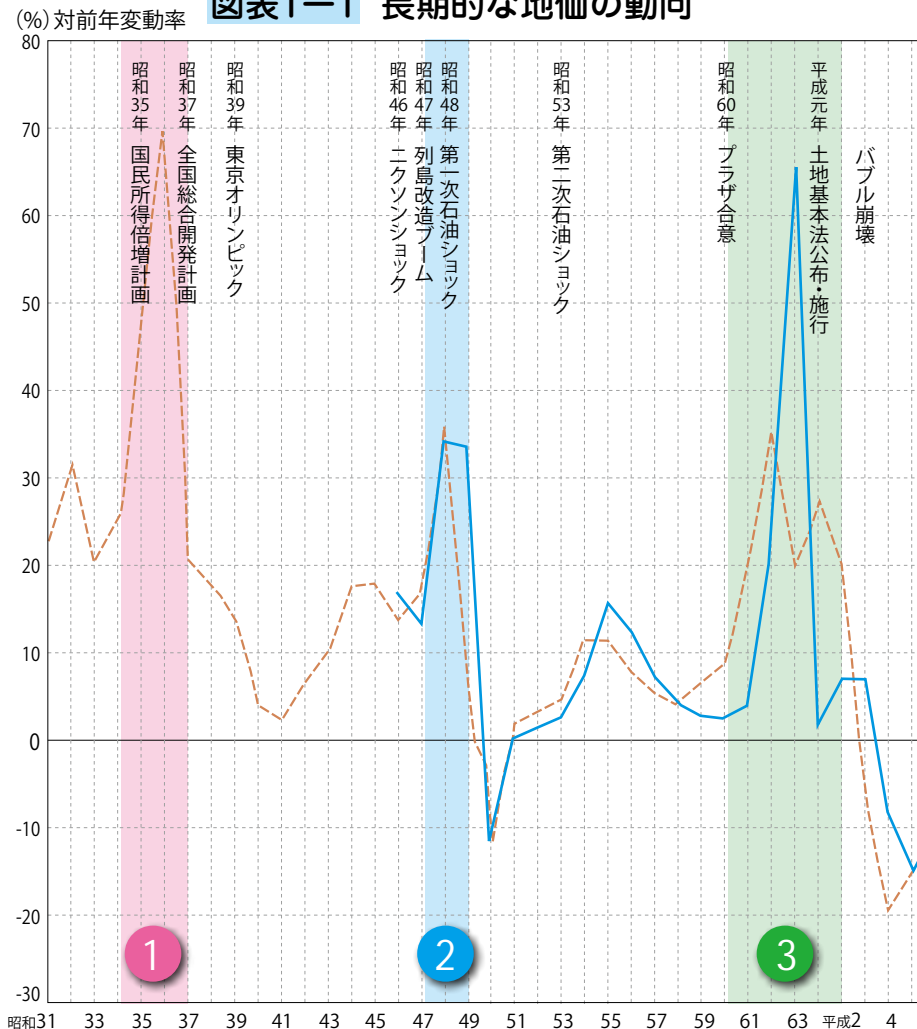




## (2) 高度経済成長期からの地価動向

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



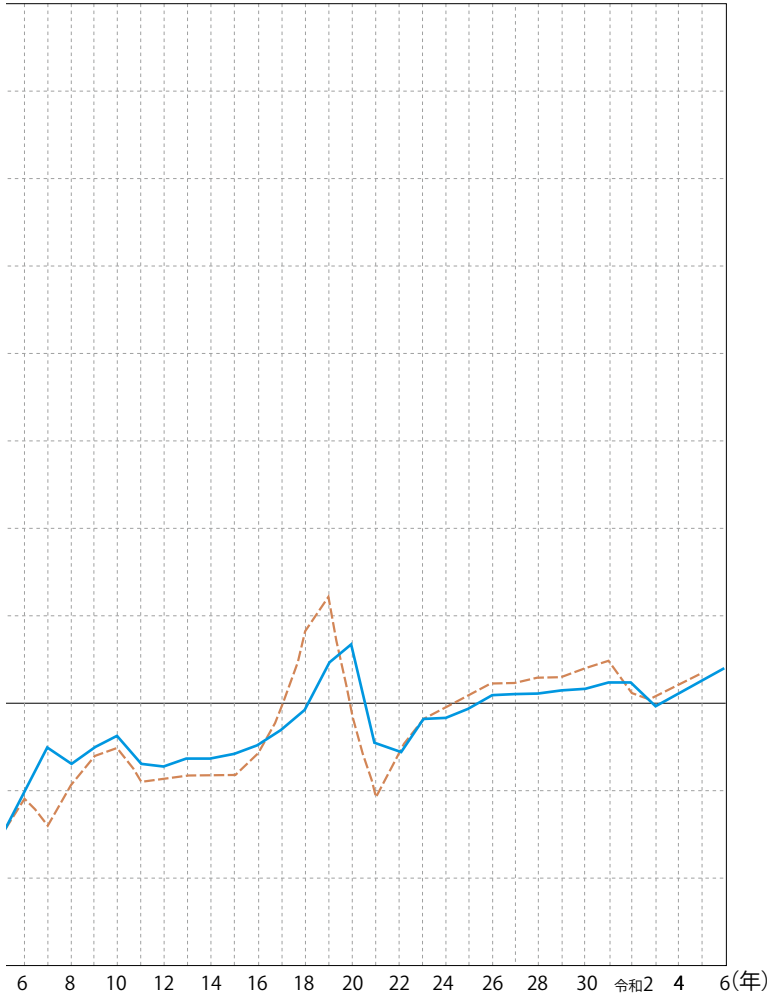
### 1 戦後1回目の地価高騰

- 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

- 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



### 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6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6年地



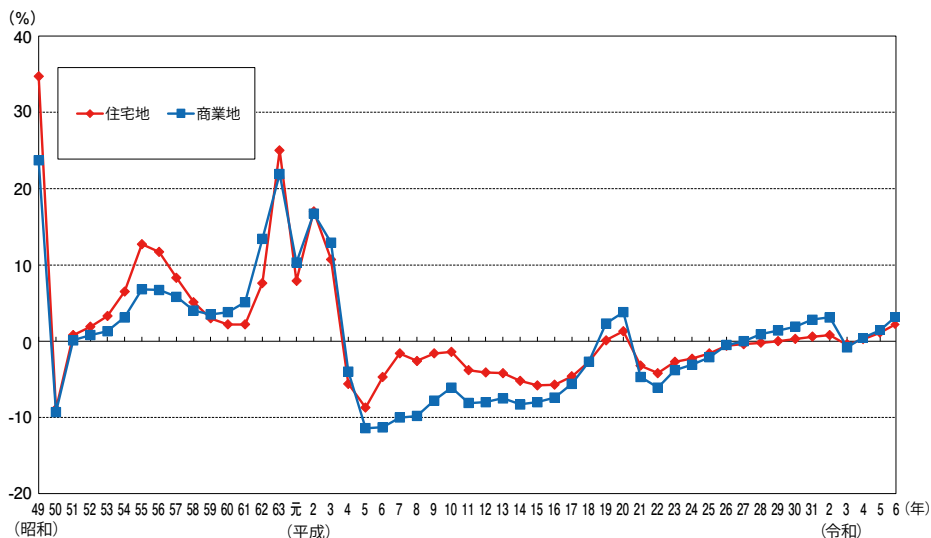
価公示においては、令和5年地価公示に引き続き、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。（図表1-1、1-2、1-3、1-4）

### （注1-1）

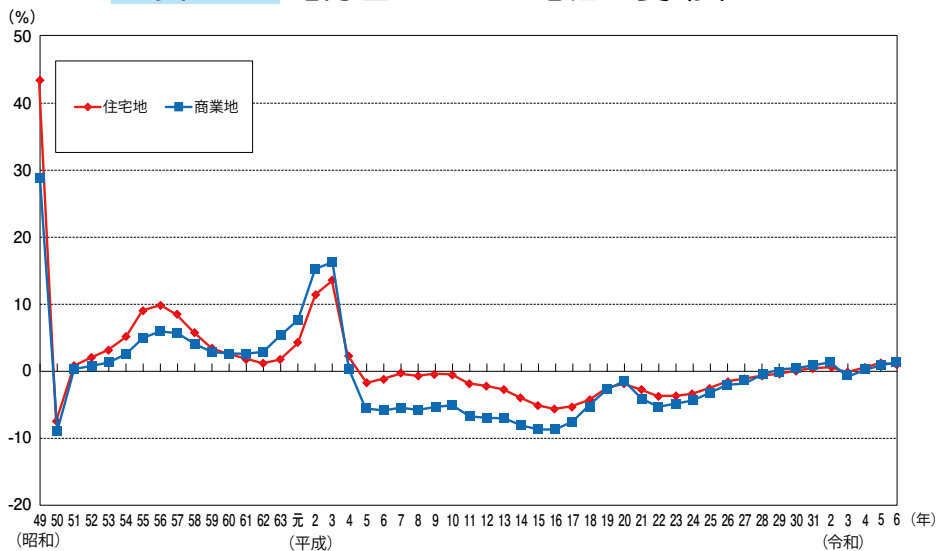
当時経済力の低下していたアメリカが、金やその他の資産とドルとの交換を停止した（ニクソン・ショック）ため、ドルの信用が下がり、ドルを売って円を買う動きが起こり、これに対応した通貨政策の過程で、通貨が正常な経済活動に必要な量以上に出回り（過剰流動性）、貨幣価値が下がり、物価が大きく上がりました。



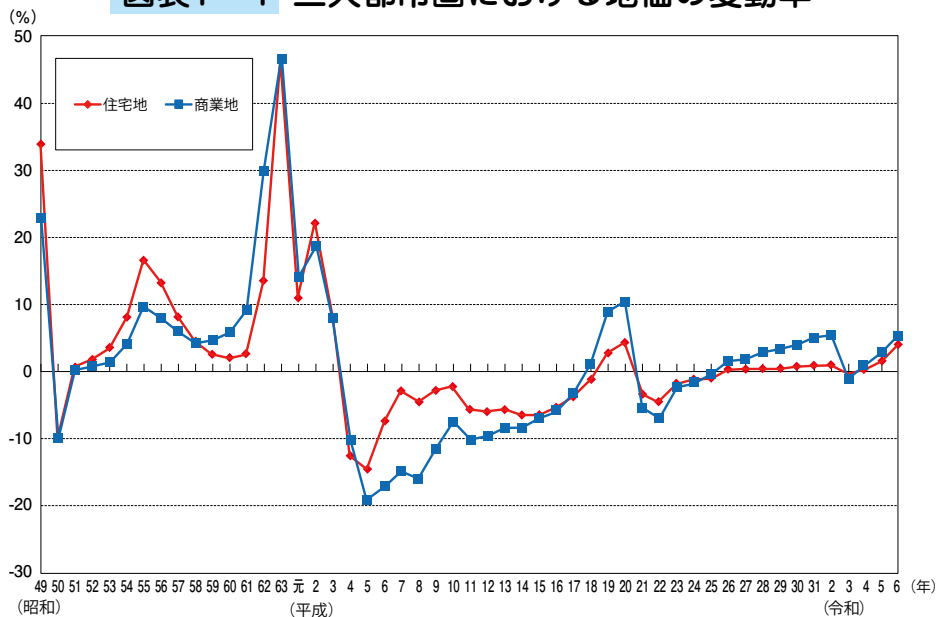
図表1-2 全国における地価の変動率



図表1-3 地方圏における地価の変動率



図表1-4 三大都市圏における地価の変動率



### (3) 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、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）」。）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㎡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 地積 (㎡)	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 -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

住居表示

所在地

1月1日時点の  
1㎡当たりの価格

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  
駅でこの駅から道なりに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

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

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)

令和6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3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。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・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めています。

地価動向の特徴として、住宅地については、都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。商業地については、都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいます。

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1.4%の上昇、後半1.5%の上昇、商業地については前半1.9%の上昇、後半2.3%の上昇となっています。





# 第2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。

**所有地のことで悩んでいませんか？**

**あります！ 解決方法**

- 土地売却**
  - 土地売却希望者
  - 土地を譲ってくれる人を探す
- 遠くに住んでいて管理できない**
  - 管理業者に委託する
- 土地を相続するようになって悩む**
  - 相続を放棄する
- 契約手続や土地の譲渡がなかなか進まない**
  - 明け渡しを依頼する

**相談先・窓口**

国土交通省 法務省

**知っておきたい 土地に関する法律**

土地所有権とは、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。所有権は、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。所有権は、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。

**土地所有権とは、誰や団体の取扱いに協力しなければなりません**

土地所有権とは、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。所有権は、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。所有権は、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。

国土交通省 法務省

**知っておきたい 土地に関するリスク**

**立地のリスク**

立地のリスクとは、土地の立地条件が、その土地の利用に与える影響をいいます。立地のリスクは、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。

**管理のリスク**

管理のリスクとは、土地の管理が、その土地の利用に与える影響をいいます。管理のリスクは、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。

**将来のリスク**

将来のリスクとは、土地の将来の価値が、その土地の利用に与える影響をいいます。将来のリスクは、土地の所有者が、その土地を自由に利用し、処分する権利をいいます。

([https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/content/001618306.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001618306.pdf))

# 1. 土地に関する法律

## ●土地基本法、所有者不明土地法

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・超高齢社会化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。このように、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。

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化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

共同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られるよう、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。）の策定が義務付けられました。

本年6月11日には、土地基本方針について変更を行いました。今回の変更は、人口減少・少子高齢化やDX・GX等の進行を踏まえ、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んでいます。

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、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。



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。

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。

次に、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ことができるようになりました。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、市町村長が防止措置に関する勧告・命令・代執行を行うことや、利害関係者に代わって裁判所に土地の管理人の選任を請求することができることとされています。

もし、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はいかがでしょうか。

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、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については令和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については、令和8年4月1日に施行することとされています。

The screenshot shows the homepage of the Ministry of Justice (法務省) with a navigation bar and a main content area. The main content area features three prominent announcements:

- お済みですか？ 相続登記の申請が義務化されました。** (Are you aware? Inheritance registration application has become mandatory.) - Effective from April 1, 2024 (令和6年4月1日). Includes a link for more details.
- 相続した土地を国が引き取る制度 相続土地国庫帰属制度について** (System for the state to take over inherited land: Inheritance Land Nationalization System) - Effective from April 27, 2023 (令和5年4月27日). Includes a link for more details.
- 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法の見直し全般について** (General revision of the Civil Code for the elimination of ownerless land) - Effective from April 1, 2025 (令和5年4月1日). Includes a link for more details.

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。



## ■ 特集「相続登記の義務化」について

令和6年4月1日に施行（スタート）された相続登記の義務化のポイントについて、紹介します。

### 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。

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。

ですが、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多くあります。

権 利 部 〈甲区〉		〈所有権に関する事項〉	
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 其 の 他 の 事 項
5	所有権移転	令和4年9月1日 第12345号	原因 令和4年2月2日相続 所有者 A市B町10番地 法 務 太 郎

相続登記のイメージ

### 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、留意してください。

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、特定の被相続人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日から運用が開始されます。

## 5. 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、最寄りの法務局や相続登記の専門家である司法書士等にお尋ねください。

相続登記をしていない不動産がないか、今一度確認してみてもはいかがでしょうか？



## ●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。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）。

図表2-1 地籍調査前の公図と地籍調査後の地籍図

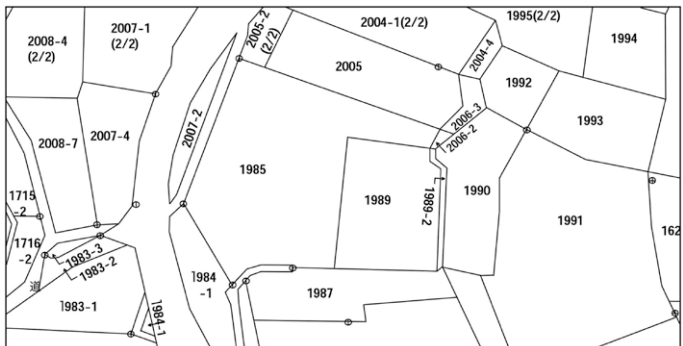
公図 《地籍調査の実施前》

（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）





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、地籍調査の手続、費用負担、成果の取扱い等について定めています。

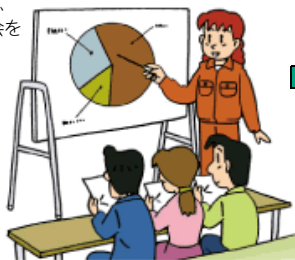
地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所の正式な地図として備え付けられます。これにより、土地境界をめぐるトラブルを防止し、災害復旧等も迅速に行うことができるようになります。

事業費は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が1/2、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。



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 5 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（※）は 80%）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 5 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。計画の中間年（令和 6 年）を迎える中、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、リモートセンシングデータの活用拡大、所有者探索のための介護保険情報の利用など、より円滑・迅速に地籍調査を推進する方策に新たに取り組むことで、調査の更なる加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7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7年末の間に行われた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。低未利用土地等を譲渡する予定のある方は、この制度が利用できるかどうか、ぜひご確認ください。

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



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



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



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

### 3. 土地に関するDX

土地に関するDXに係る取組として、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」（「ライブラリ」）を一般公開しました。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、かつ、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、消費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・活性化の促進にも寄与します。

不動産情報ライブラリ：画面イメージ



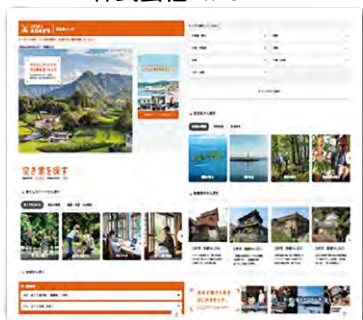
また、ライブラリに掲載している情報の一部は、APIによって産学官の主体に無償で提供されています。当該情報を活用し、生成AIと掛け合わせて不動産情報の提供サービスを構築する等、新規ビジネスの創出に繋がる動きも見られています。

## 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6年5月末時点で、全国1,061の自治体が参画し、15,523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17,500件となっています。

株式会社LIFULL

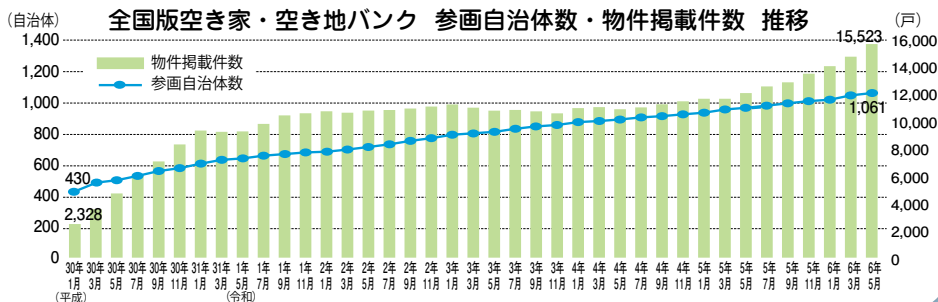


(<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>)

アットホーム株式会社



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





## 5. 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ます、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。次のページ以降では、宅地建物取引士の仕事を取り上げて、詳しくご紹介します。



## 2. 「宅地建物取引士」

不動産（宅地や建物）の取引において重要事項の説明等を行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整える「不動産取引」のプロ！

### <宅地建物取引士は、不動産取引の専門家です。>

宅地建物取引士は、不動産取引に関する知識が乏しい消費者等であっても、取引物件、取引条件等について十分に理解した上で契約締結等を行うことができるよう、専門的知識をもって適切な助言や重要事項の説明等を行う、不動産取引の専門家です。

### <宅地建物取引士が活躍する業務>

宅地建物取引士は、不動産取引に関し様々な業務を担いますが、買主等への契約締結前における重要事項の説明や、契約締結時における契約書等への記名は、宅地建物取引士のみが行うことができます。

また、宅地建物取引士の資格登録者のうち、更なる試験に合格し実務経験に関して所要の条件を満たした者は、不動産に関する幅広い知識とノウハウを駆使して、不動産の取得や利用、管理、事業経営等について企画提案する業務（不動産コンサルティング業務）など、不動産に係る業務を幅広く行う、頼れる存在となっています。

宅地建物取引士は、不動産の相続問題の解消、新たな暮らし方の提案、地元の自治体との連携等を通じて空き家対策に取り組むなど、活躍の幅を広げています。このように、宅地建物取引士には、不動産の最適な活用を提案することで、その価値を最大化し、豊かな街を作り上げ、地域に貢献する役割も期待されています。

## <宅地建物取引士になるためには>

宅地建物取引士として働くためには、①宅地建物取引士資格試験に合格し、②宅地建物取引士資格登録を行い、③宅地建物取引士証の交付を受ける必要があります。

なお、宅地建物取引士は、社会情勢の変化に伴う不動産取引に関する複雑な法制度・税制度等の変化に対応するため、5年ごとに講習を受講することとされています。

### 宅地建物取引士制度について

#### 1. 試験と登録

■ 宅地建物取引士になるには、次のステップが必要です。

##### ①宅地建物取引士資格試験に合格

試験科目：宅地建物取引業法及び宅地建物取引業法に関する法令

宅地建物についての税に関する法令

宅地建物についての法令上の制限に関する事項 など

※宅地建物取引業者の従業者については、登録講習を受けることで試験の一部が免除。

##### ②都道府県知事による登録

※登録には2年以上の実務経験が必要。

実務経験が2年未満の場合は、登録実務講習を受講することで登録を受けることが可能。

##### ③宅地建物取引士証の交付

※試験合格後1年を超えている場合は、交付の前に都道府県知事の指定する講習を受講することで

登録を受けることが可能。

##### ■ 取引士証の有効期間は5年

※都道府県知事の指定する講習を受講することで更新が可能。

#### 2. 専任の宅地建物取引士の数

宅地建物取引業者は、専門的な知識や経験に基づいた安全・公正な取引の確保のため、

・事務所において業務従事者5人に1人以上

・案内所等において1人以上

の専任の宅地建物取引士を置かなければならないとされています。

#### 3. 宅地建物取引士の業務

##### 宅地建物取引士

##### ■ 不動産取引の専門家

・不動産の取引に関する専門的知識をもって適切な

助言や説明を行う、**不動産取引の専門家**

<独占業務>

・重要事項の説明及び重要事項説明書への記名

・契約成立後に交付する書面への記名



不動産取引に関する助言・説明

例えば...

・更に試験（不動産コンサルティング技能試験）に合格  
・実務の経験を積み 等

##### （例）価値を創出・コンサルティンクサービス

##### ■ 不動産の最適な活用を提案する専門家

・不動産に関する高度な知識（法律、税制、建築等）と豊富な経験を生かして、**地域と協同して**不動産価値の創造と最大化を目指す



コンサルティング業務を通じた地域への貢献

## 第4章 土地月間の活動紹介

第4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、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20回目となる令和5年度においては、以下の2点が表彰されました。



## 国土交通大臣賞

### 「敦賀駅西地区土地活用事業」 TSURUGA POLT SQUARE “otta” (福井県敦賀市)



- 土地区画整理事業で生み出した敦賀駅前の市有地を活用し、官民連携により多様な都市機能の集積を図り、新たな交流拠点を形成するプロジェクト。
- 公募により選定された民間事業者が、不動産特定共同事業法の特例事業を活用して施設の整備・保有を行い、定期建物賃貸借によって物販、飲食、子育て、宿泊等の多様なテナントが入居している。
- 地区中央部には、民間事業者からの提案を踏まえ、市が整備・運営を行う広場が配置され、それを囲む各施設が一体となる日常的な憩いと賑わいが創出された。
- 民間事業者の公募は、施設の整備・保有・運営を行う事業者の公募と、「公設民営の書店」の運営を行う事業者の公募を2段階で行い、エリアで生まれた資金を官民双方が上手く活用して事業展開する持続可能な公的不動産の活用が図られている。



## 都市みらい推進機構理事長賞

### 学生シェアハウスを核としたまちの 再構築事業「filプロジェクト」 (富山県富山市)



●まちづくり会社が遊休化した業務ビルと空き地を取得し、それらの一体的なリノベーションを図り、学生シェアハウス、地域に開かれた食堂、コインランドリー、広場の整備・運営を行うことで、中心市街地と関わりの薄い郊外の大学生の街なか居住を促し、地域と関係性を作ることによって、中心市街地の賑わい再生を目指すプロジェクト。

●まちづくり会社が富山大学都市デザイン学部と包括連携協定を締結し、地元企業による学生の活動や生活をサポートする組織の形成、居住した学生に課される地域活動や公共貢献の仕組みの構築など、中心市街地における交流や連携を総合的にデザインしている。

●学生シェアハウスを街なかに整備し、学生、商店街（店主）、企業をつなぐ場（食堂）をつくり、これらをつなぐ企画（協働イベント）を実施することで、人を育て、地域の関係人口を増やし、新たなネットワークの形成を促しながら、地域への誇りや愛着を醸成することを目指している。

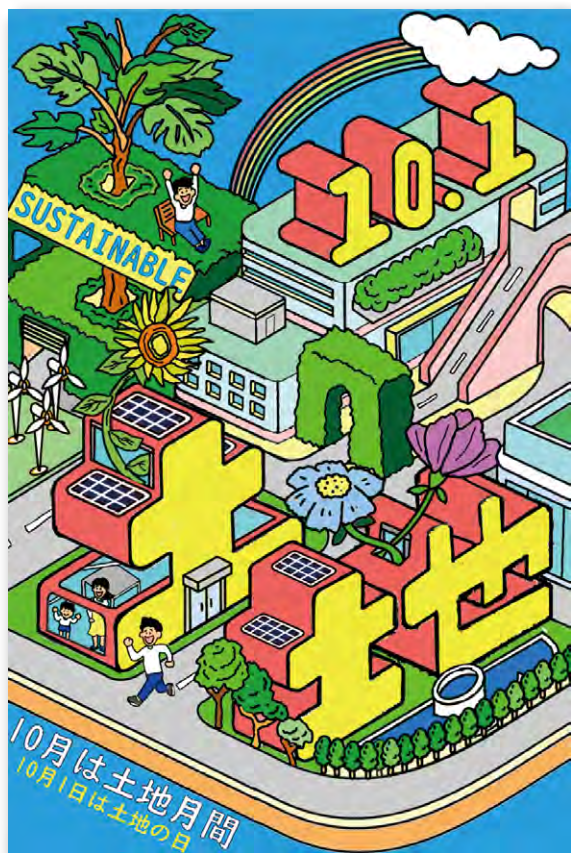


### 3. 令和6年「土地月間」作品コンテスト

土地基本法や所有者不明土地法などの見直しにより、「土地」に関する制度は変化しています。

今一度、身近な「土地」について考え、「土地」に関する制度の理解を深めるきっかけとなるよう、毎年「土地」を上手に活用することや適切に管理することの大切さなど「土地」への想いを描いたポスターや絵手紙、「土地」への想いをつづった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6年は『未来へつなぐ土地～サステナブルな社会の実現～』をテーマに募集しました。



絵手紙  
作者／大村 泰史さん  
【兵庫県】

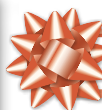




ポスター  
作者／浅井 結さん  
【愛知県】

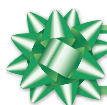


ポスター  
作者／縄 乃々香さん (小学5年生)  
【北海道】



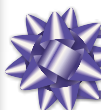
地籍の匠特別賞  
(一般社団法人 日本国土調査測量協会)

ポスター  
作者／山内 久さん  
【青森県】



チカコウジくん賞  
(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会)

ポスター  
作者／藤井 景心さん (小学6年生)  
【神奈川県】



土地を測りま賞  
(一般社団法人 全国測量設計業協会連合会)



絵手紙  
作者／脇 久美子さん  
【静岡県】



その他の作品 (一部ご紹介)



絵手紙  
作者/脇 久美子さん【静岡県】



ポスター  
作者/代田 良江さん【東京都】



ポスター  
作者/米田 雄大さん (小学2年生)  
【東京都】



絵手紙  
作者/脇 玲美奈さん  
(小学4年生)  
【静岡県】



ポスター  
作者/田口 凜々子さん  
(中学3年生)  
【山形県】



ポスター  
作者/久芳 由里衣さん  
(中学3年生)  
【山口県】



絵手紙  
作者／兼行 杏奈さん（小学2年生）  
【宮崎県】



ポスター  
作者／石川 朱莉さん（小学6年生）  
【愛知県】



ポスター  
作者／大中 姫那さん（中学2年生）  
【山口県】



ポスター  
作者／大野 華凜さん（養護学校2年生）  
【北海道】

埼玉県新座市立八石小学校（6年生一同）から応募がありました。今回の募集要項では学校単位の賞を設けていなかったため、惜しくも受賞には至りませんでした。審査委員一同、ほのぼのとした気持ちで作品を審査しました。ありがとうございました。

また、エッセイ部門で以下の3点が入賞しました。



大賞

佐々木 智香さん（小学5年生）【青森県】  
「耕作放棄地の活用法」



優秀賞

高浜 楽生さん（中学3年生）【兵庫県】  
「生まれ変わった空き地」



子ども  
特別賞

水入 東子さん（小学6年生）【広島県】  
「俊じいの表札」

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](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。

## 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)



### ■ 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](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](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)

**■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6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、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。