

土地政策に関する広報・情報提供 における各省連携について

2023年5月15日

清水 英範（日本測量協会）

問題意識

土地政策は(どのような政策も大なり小なり同様であるが)、国土交通省だけでなく他省が所管する法制度とも深く関係している。

そのため、各政策に関するWebサイト等での国民への広報や情報提供についても、関係各省が連携し、政策の意義や課題、関連する法制度(システム)の全体像を分かりやすく示していく努力が必要だろう。

しかし、関係各省が連携、協力してWebサイト等を作成している例は少ないように思う。このことについて、Webサイトの事例を通して少し問題提起をしたい。

例として取り上げるWebサイト

1. 土地情報総合システム（国土交通省）

土地の価格（地価）情報の公開

2. 地籍調査Webサイト（国土交通省）

地籍調査全般の広報・情報提供

1. 土地情報総合システム



土地総合情報システム

Land General Information System

国土交通省

不動産の取引価格、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索してご覧になることができる国土交通省のWEBサイトです。

市場価格の形成は、個々の取引情報の蓄積・開示から。

不動産の取引価格情報提供制度

実際に行われた不動産の取引価格をご覧になりたい方へ

不動産取引価格情報検索

こちらからアンケート結果がご覧になれます

▶ Go to English web site

標準地や基準地の価格をご覧になりたい方へ

地価公示 都道府県地価調査

地価公示(標準地の価格)・都道府県地価調査(基準地の価格)がご覧になれます

調査票が届いた方へ

不動産取引のアンケート調査ご協力のお願い

不動産取引価格アンケート回答

こちらからアンケートにご回答下さい

不動産の取引価格情報提供制度について

- ▶ あらまし
 - ・土地と建物などの実際の売買価格に加えて、所在地、土地の面積、形状、前面道路や都市計画に関する情報等も含め分かります。
 - ・全ての公表データはダウンロードできます。
 - ・全国の主要都市を対象に土地単価の平均値などが分かります。
- ▶ 制度の紹介リーフレット
- ▶ アンケート調査についてよくあるご質問
- ▶ これまでに寄せられたご意見・ご感想の集計結果
- ▶ 本サイトについての利用者アンケートにご協力ください

お知らせ

23.04.27 不動産取引価格情報を公表しました。(令和4年10月~12月分を追加)

23.04.24 システムメンテナンスに伴い、2023年5月2日(火)17:30~5月8日(月)14:00の期間、「不動産取引価格アンケート回答」ページがご利用いただけません。上記期間中にアンケートにご回答いただく際には、郵送でのご回答をお願いいたします。ご迷惑をおかけしますが、ご理解いただきますようお願いいたします

公開される地価情報

- ① 取引価格
- ② 地価公示価格
(公示地価)
- ③ 都道府県地価調査価格
(基準地価)



国交省所管の制度
により整備される情報

地価の種類

- ① 取引価格
 - ② 地価公示価格(公示地価)
 - ③ 都道府県地価調査価格
(基準地価)
 - ④ 相続税路線価(路線価)
 - ⑤ 固定資産税路線価
- 国土交通省
- 財務省(国税庁)
- 総務省(市町村)

一物五価 or (公示地価と基準地価を一緒にして) 一物四価

相続税路線価の公開(国税庁)

4 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

[このページの使い方](#) | [サイトマップ](#) | [注意事項](#) | [お問い合わせ](#) | 国税庁

現在のページ: [トップページ](#) > [令和4年分](#) > [東京都](#) > [路線価図](#) > [文京区 \(町丁名索引\)](#) > [文京区 \(索引図\)](#) > 23014(ページ)

23014.pdf

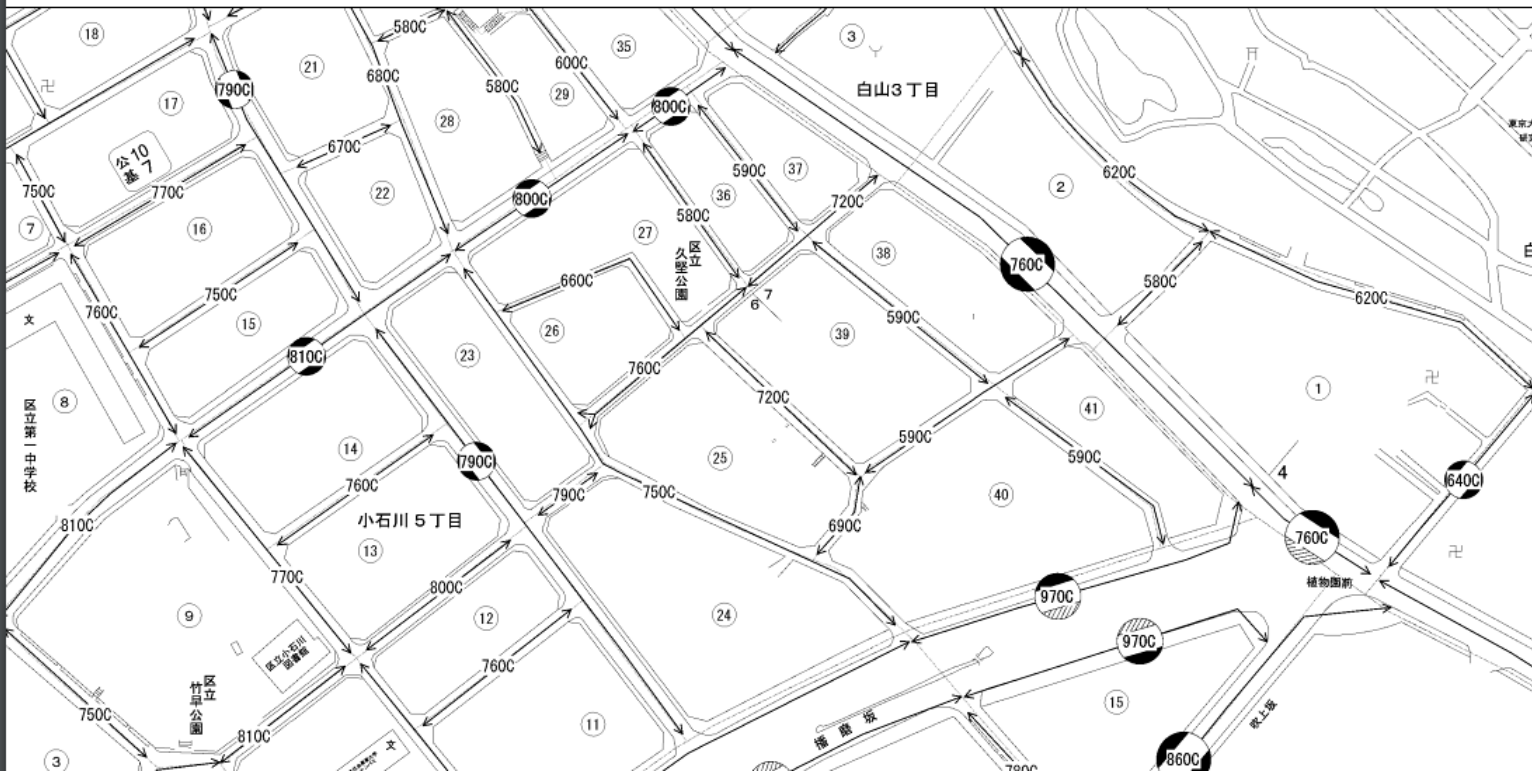
1 / 1

138%

ダウンロードアイコン



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



[トップページ](#)
年分選択

[令和4年分](#)
都道府県選択

[東京都 財産評価基準書目次](#)

[東京都 路線価図目次](#)
市区町村選択

[路線価図の説明を見る](#)

[評価明細書・調整率表を見る](#)

[この市区町村の索引図を見る](#)

[この市区町村の評価倍率表を見る](#)

[路線価図\(PDF\)のみを表示](#)

接続図

23008	23009	23010
23013	当図	23015
23018	23019	23020

当図と接続している路線価図番号を表示しています。ご覧になりたい番号をクリックし移動してください。

路線価は1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。

この「全国地価マップ」ではお住まいの地域の
次の4つの公的土地評価情報をご覧いただけます。

- ① 固定資産税路線価等
- ② 相続税路線価等
- ③ 地価公示価格
- ④ 都道府県地価調査価格

お知らせ

2022-11-24

相続税路線価等（令和4年分）を掲載
しました。

掲載マップ一覧



ご覧になりたい情報マップの地図
検索をクリックすると、検索トッ
プページに遷移します。



固定資産税路線価等

固定資産税路線価等を検索できます。

🔍 地図検索



相続税路線価等

相続税路線価等を検索できます。

🔍 地図検索



地価公示・地価調査

地価公示・地価調査を検索できます。

🔍 地図検索

市町村の皆様へ

日本不動産研究所

不動産用地管理
仲介業務を支援

株式会社パスコ

ブルーマップで
物件特定

大和不動産鑑定

資産評価支援
朝日航洋

高精度な地図データベース

国際航業

見えないだけに、
気にかかる
アジア航測

航空機GIS
マルコポロ
両備システムズ

スマートフォンサイトはこちら



QRコードをお読みください。
(一部未対応の機種があります)

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。

2画面表示

- 1画面に戻る
- 同期解除
- リンク
- 印刷
- 使い方ガイド

固定(令4)	固定(令3)	固定(令2)	固定(令元年)	相続(令4)	相続(令3)	相続(令2)	固定(令4)	固定(令3)	固定(令2)	固定(令元年)	相続(令4)	相続(令3)	相続(令2)	
相続(令元年)	公示等(令4)	公示等(令3)	公示等(令2)	公示等(平31)	相続(令元年)	公示等(令4)	公示等(令3)	公示等(令2)	公示等(平31)	相続(令元年)	公示等(令4)	公示等(令3)	公示等(令2)	公示等(平31)



1 時期を選ぶ

画面上で検索する場合(2017年1月～直近)

取引時期

2022年第1四半期 (過去1年間を含む) ▼

ダウンロードの場合(2005年7月～直近)

ダウンロード

2 種類を選ぶ

宅地

中古マンション
農地
林地

土地

土地と建物

すべて

3 地域を選ぶ

住所から探す
(地図を選ぶ)

路線・駅名から
探す

都道府県 東京都(4,169件) ▼

市区町村 ----- ▼

地区 ----- ▼

上記の地図を表示する

この条件で検索

3 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。
ブラウザ画面を広げると、地図の表示領域も広がります。

航空写真で探す

地図で探す



土地取引価格の概況

Webの見方

ENGLISH

利用者アンケート

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

不動産の取引価格、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索してご覧になることができます。国土交通省のWEBサイトです。

市場価格の形成は、個々の取引情報の蓄積・開示から。
不動産の取引価格情報提供制度

実際に行われた不動産の取引価格をご覧になりたい方へ

標準地や基準地の価格をご覧になりたい方へ

不動産取引価格情報検索
こちらからアンケート結果がご覧になれます

地価公示 都道府県地価調査
地価公示(標準地の価格)・都道府県地価調査(基準地の価格)がご覧になれます

▶ Go to English web site

調査票が届いた方へ
■ 不動産取引のアンケート調査ご協力をお願い

不動産取引価格アンケート回答
こちらからアンケートにご回答下さい

不動産の取引価格情報提供制度について

- あらまし
 - ・土地と建物などの実際の売買価格に加えて、所在地、土地の面積、形状、前面道路や都市計画に関する情報等も含め分かります。
 - ・全ての公表データはダウンロードできます。
 - ・全国の主要都市を対象に土地単価の平均値などが分かります。
- 制度の紹介リーフレット
- アンケート調査についてよくあるご質問
- これまでに寄せられたご意見・ご感想の集計結果
- 本サイトについての利用者アンケートにご協力ください

全国地価マップ
「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地区画情報がご覧いただけます。

一般財団法人 資産評価システム研究センター
RESEARCH CENTER FOR PROPERTY ASSESSMENT SYSTEM

お知らせ
2022-11-24
相続税路線価等(令和4年分)を掲載しました。

この「全国地価マップ」ではお住まいの地域の次の4つの公的土地区画情報がご覧いただけます。

- 1 固定資産税路線価等
- 2 相続税路線価等
- 3 地価公示価格
- 4 都道府県地価調査価格

掲載マップ一覧

ご覧になりたい情報マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに遷移します。

固定資産税路線価等
固定資産税路線価等を検索できます。

相続税路線価等
相続税路線価等を検索できます。

地価公示・地価調査
地価公示・地価調査を検索できます。

市町村の皆様へ
日本不動産研究所

不動産用地管理仲介業務を支援
株式会社バスコ

ブルーマップで物件特定
大和不動産鑑定

資産評価支援
朝日航洋

高精度な地図データベース
国際航業

見えないだけにかかる
アジア航測

MSB/IGS マルコ ポーロ
両備システムズ

スマートフォンサイトはこちら

QRコードをお読みください。(一部未対応の機種があります)

	土地総合情報システム	全国地価マップ
取引価格	○	
地価公示価格(公示地価)	○	○
都道府県地価調査価格(基準地価)	○	○
相続税路線価		○
固定資産税路線価		○

2. 地籍調査Webシステム



地籍調査Webサイト

地籍調査の概要 

地籍調査の実施状況 

国の推進施策 

関連法令 

地籍調査資料集 

地籍調査について知りたい方へ

お知らせ ▶ 一覧

地籍調査はどんなことをしているの？

まんが地籍調査



地籍調査の内容をまんがで紹介しています。

なぜ地籍調査をやっているの？

地籍調査をしないとこんな困ったことに



地籍調査が行われていない場合、このようなトラブルが発生することがあります。

【最近のトピック】

- 明治時代から現代に至る地籍と地図の歴史について、紹介した明治150年企画「明治以降の地籍と地図の歴史」を掲載しています。
- 国土調査法第19条5項の規定に基づく指定制度について解説、整理した「[国土調査法第19条第5項指定申請の手引](#)」を掲載しています。

2022.6.8

地籍調査の基礎となる情報整備として国土交通省

地籍整備における各省連携

都市再生本部

第10回会合〔2003(平成15)年6月26日〕

「都市再生の円滑な推進には、土地の境界、面積等の地籍を整備することが不可欠である」



「民活と各省連携による地籍整備の推進」

代表的な省連携

国土交通省(市町村)と法務省(法務局)の連携

2. 地籍調査Webシステム



地籍調査Webサイト


地籍調査の概要 

地籍調査の実施状況 

国の推進施策 

関連法令 

地籍調査資料集 

地籍調査について知りたい方へ 

お知らせ  [一覧](#)

地籍調査はどんなことをしているの？

まんが地籍調査



地籍調査の内容をまんがで紹介しています。

なぜ地籍調査をやっているの？

地籍調査をしないとこんな困ったことに



地籍調査が行われていない場合、このようなトラブルが発生することがあります。

【最近のトピック】

- 明治時代から現代に至る地籍と地図の歴史について、紹介した明治150年企画「明治以降の地籍と地図の歴史」を掲載しています。
- 国土調査法第19条5項の規定に基づく指定制度について解説、整理した「[国土調査法第19条第5項指定申請の手引](#)」を掲載しています。

2022.6.8

地籍調査の基礎となる情報整備として国土交通省

Home > [地籍調査の概要](#) > 地籍調査とは

地籍調査とは

地籍調査とは、主に市町村が主体となって、一筆(※)ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。各個人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

我が国では、土地に関する記録は登記所において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをもとにしたものです。そのため登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査の成果は登記所にも送付され、登記簿の記載事項が修正され、登記所に備え付けられている地図が更新されることが記載されている


地籍調査前 公図(旧土地台帳附属地図)



地籍調査後 地籍図



地籍調査の概要

- ▶ 地籍調査とは
- ▶ 地籍調査の実施者と費用
- ▶ 地籍調査の流れ
- ▶ 地籍調査、国土調査の歴史
- ▶ 地籍調査をしないとこんな困ったことに
- ▶ 地籍調査が進まない要因
- ▶ 登記所備付地図の現状
 - ▶ 土地の境界と地籍調査に関する土地所有者アンケート結果
 - ▶ まんが地籍調査
 - ▶ 地籍調査はなぜ必要か  [15.3MB]

<http://www.chiseki.go.jp/about/point/index.html>

Home > 地籍調査の概要 > 登記所備付地図の現状

登記所備付地図の現状

日本では、基本的に全ての土地が登記されており、登記所にある登記簿には、土地の所有者、面積等に関する情報が記録されています。このため、多くの人は、自分の土地はその境界や位置が明らかであり、安全・安心であると考えています。

しかしながら、登記所に備え付けられている土地の位置を示す図面は、必ずしも正確なものではありません。

全国の登記所に備え付けられている図面のうち、地籍調査等による測量に基づき作成されたものは、全体の半数程度であり、残りは、明治時代に作成された旧土地台帳附属地図(いわゆる公図)が大部分を占めています。

「旧土地台帳附属地図(公図)」とは、明治時代の地租改正時に作成された図面が基となっているものであり、現況とは大きく異なっていることもあります。こうした地域では、土地の境界や位置が必ずしも明らかではありません。

このように、土地が登記されているからといって、必ずしもその土地がどこにあるのか、正確な情報が登記所で記録されているとは限りません。地籍調査を実施することで、土地やその境界の正確な位置が明らかになり、土地の面積も正しくなることで、登記されている情報の精度が向上することとなります。これにより、土地取引の際のトラブルの未然防止や、各種事業の円滑な実施が促進されることとなります。


地籍調査前 公図(旧土地台帳附属地図)



地籍調査の概要

- ▶ 地籍調査とは
- ▶ 地籍調査の実施者と費用
- ▶ 地籍調査の流れ
- ▶ 地籍調査、国土調査の歴史
- ▶ 地籍調査をしないとこんな困ったことに
- ▶ 地籍調査が進まない要因

▶ 登記所備付地図の現状

- ▶ 土地の境界と地籍調査に関する土地所有者アンケート結果
- ▶ まんが地籍調査
- ▶ 地籍調査はなぜ必要か  [15.3MB]

登記所(法務局)が独自に「登記所備付地図作成作業」を実施していることには言及がない。

2. 地籍調査Webサイト



地方公共団体・事業者の方へ



➤ 国土調査事業十箇年計画

➤ 地籍調査作業規程準則の一部改正について

➤ 地籍調査費負担金

➤ 都市部官民境界基本調査

➤ 国土調査以外の測量成果の活用について
～国土調査法第19条第5項指定制度～

➤ 山村境界基本調査

➤ 地籍整備推進調査費補助金

➤ 入札関連情報

2020.5.14

令和2年度地籍整備推進調査費補助金(民間事業者等直接交付分)について、補助金交付を希望する民間事業者等の募集を開始しました。詳しくは[こちら](#)

2019.12.25

リモートセンシングデータを活用した基本調査における集会所等での説明会実施の手引きを掲載しました。詳しくは[こちら](#)

2019.5.29

令和元年度地籍整備の効率化検討業務について入札関連情報に企画競争実施の公示を掲載しました。

2019.5.14

令和元年度地籍整備推進調査費補助金(民間事業者等直接交付分)について、補助金交付を希望する民間事業者等の募集を開始しました。詳しくは[こちら](#)

2018.5.17

国土調査法第19条5項の規定に基づく指定制度について解説、整理した[19条5項指定申請の手引き](#)を掲載しました。

法務省の関連サイトのご案内



法務省において実施している登記所備付地図作成作業に関するサイトをご案内します。

➤ [登記所備付地図作成作業についてはこちら](#)

[登記所備付地図作成作業についてはこちら](#)

登記所備付地図作成事業

法務省民事局

1 登記所備付地図作成事業の推進について

法務局・地方法務局では、土地の位置・区画を明確にするため、登記所に備え付ける精度の高い地図を作成する事業を、全国で実施しています。これを「登記所備付地図作成事業」又は「法務局の地図作成事業」と言います。

この事業は、市区町村等の行う地籍調査とは対象地域を役割分担して、法務局・地方法務局が実施しているものです。

- ・[登記所備付地図作成事業の推進](#)
- ・[登記所備付地図作成事業の概要](#)

登記所備付地図作成作業の概要

2 登記所備付地図作成事業の紹介について

～登記所備付地図作成事業の概要について説明します～

- ・[テキスト\(PDF\)でお読みいただく方はこちら](#)
- ・[動画\(YouTube\)を視聴される方はこちら](#)

～各局において実施した登記所備付地図作成事業の例を紹介します～

- ・[仙台法務局\(折立地区\)【PDF】](#)
- ・[大阪法務局\(箕面市今宮三丁目・四丁目\)【PDF】](#)

～令和5年度の登記所備付地図作成事業から、筆界保全標を設置します～

- ・[筆界保全標の設置](#)

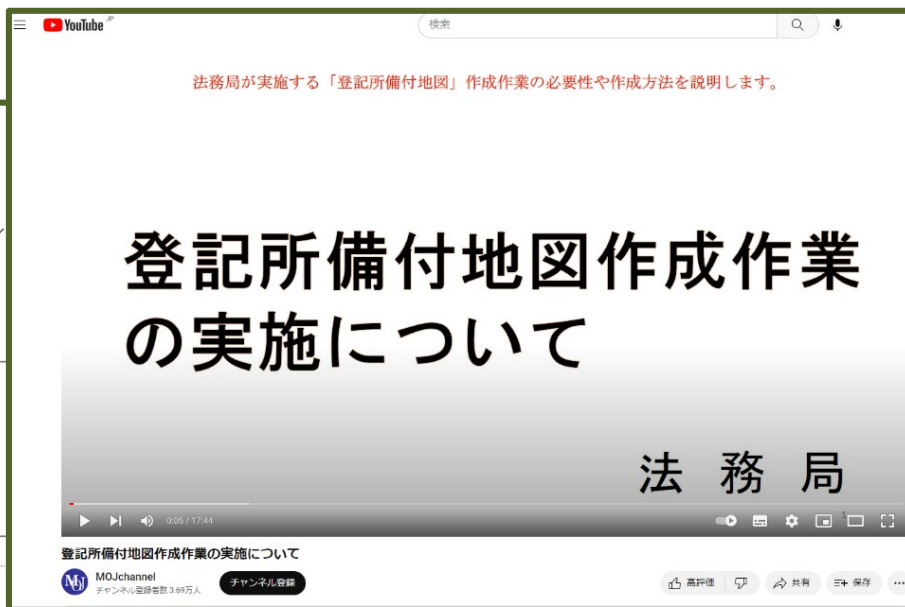
3 登記所備付地図作成事業の効果について

法務局が実施する登記所備付地図作成事業の効果について紹介します。

- ・[登記所備付地図作成事業の効果【PDF】](#)

4 関連サイトのご案内

- ・[地籍調査Webサイト](#)
- ・[所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し\(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法\)](#)



法務局の地図作成事業（登記所備付地図作成事業）の概要

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓
登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

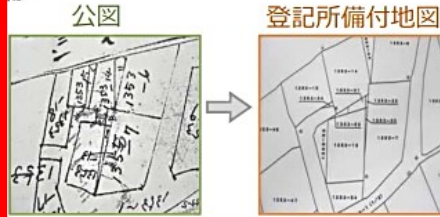
土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を、全国で実施中
地図が整備されていないと、

⇒ **不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。**

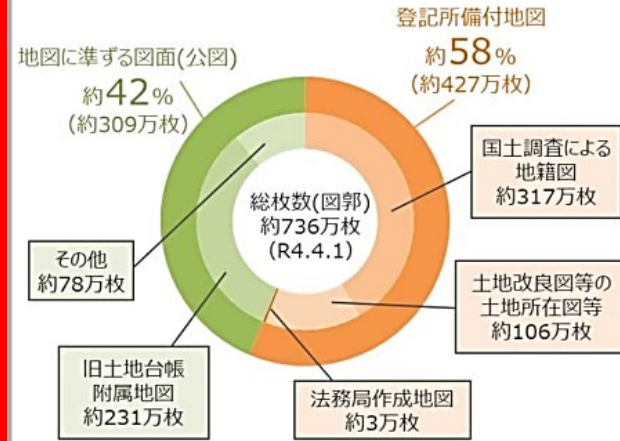
⇒ **土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備**

【役割分担】

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区(DID) の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域



整備の現状



<法務局の地図整備関係予算R4> 44億1千2百万円

法務局の地図作成事業の現行計画と、経済効果

① 全国実施型作業(H27～10か年計画)

○全都道府県の都市部 ～R6に、合計**200km²**

② 大都市対応型作業(H27～10か年計画)

○大都市部のみ ～R6に、合計**30km²**

③ 復興対応型作業(3か年計画、5か年計画)

- 東日本大震災 R3～R5で、合計**5.4km²**
- 平成28年熊本地震 R2～R6で、合計**3.6km²**

○ **全国の法務局事業による単年度の経済効果は、約304億円（推計） * 予算規模（約44億円）の約7倍**

⇒ **都市開発・地域発展の基盤であり、成長戦略の礎としても、効果が高いものとして、計画的・重点的に整備（現行計画は～R6）**

地図作成事業の流れ

所有者立会いの下、筆界を一つひとつ調査



測量機器を用いて、正確に測量を実施



調査結果を踏まえ、精度の高い地図を作成



成果事例

① 広島駅前～広島市民球場（マツダスタジアム）周辺のケース



道路整備が遅滞し、幹線道路は渋滞。土地取引も停滞
↓
地図作成後、用地買収が加速し、開発工事も進展中

② 道後温泉のケース



道路整備が遅滞し、通行人の交通に支障
↓
地図作成後、道路整備が実現。町並みが変貌し観光客が増加

登記所備付地図作成事業

法務省民事局

1 登記所備付地図作成事業の推進について

法務局・地方法務局では、土地の位置・区画を明確にするため、登記所に備え付ける精度の高い地図を作成する事業を、全国で実施しています。これを「登記所備付地図作成事業」又は「法務局の地図作成事業」と言います。

この事業は、市区町村等の行う地籍調査とは対象地域を役割分担して、法務局・地方法務局が実施しているものです。

- ・[登記所備付地図作成事業の推進](#)
- ・[登記所備付地図作成事業の概要](#)

2 登記所備付地図作成事業の紹介について

～登記所備付地図作成事業の概要について説明します～

- ・[テキスト\(PDF\)でお読みいただく方はこちら](#)
- ・[動画\(YouTube\)を視聴される方はこちら](#)

～各局において実施した登記所備付地図作成事業の例を紹介します～

- ・[仙台法務局\(折立地区\)【PDF】](#)
- ・[大阪法務局\(箕面市今宮三丁目・四丁目\)【PDF】](#)

～令和5年度の登記所備付地図作成事業から、筆界保全標を設置します～

- ・[筆界保全標の設置](#)

3 登記所備付地図作成事業の効果について

法務局が実施する登記所備付地図作成事業の効果について紹介します。

- ・[登記所備付地図作成事業の効果【PDF】](#)

4 関連サイトのご案内

- ・[地籍調査Webサイト](#) 
- ・[所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し\(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法\)](#)

問題意識

土地政策は(どのような政策も大なり小なり同様であるが)、国土交通省だけでなく他省が所管する法制度とも深く関係している。

そのため、各政策に関するWebサイト等での国民への広報や情報提供についても、関係各省が連携し、政策の意義や課題、関連する法制度(システム)の全体像を分かりやすく示していく努力が必要だろう。

しかし、関係各省が連携、協力してWebサイト等を作成している例は少ないように思う。このことについて、Webサイトの事例を通して少し問題提起をしたい。