

国土の利用・管理の現況把握に関する主な制度

権利取得者等からの届出等に基づく制度

法律	手続	手続の趣旨	対象	所有者等情報			所有目的	利用状況
				氏名	住所	国籍		
不動産登記法	登記	権利関係の公示 ※権利の登記は任意 (相続登記は義務)	不動産	○	○	—	—	地目
				※R6.4~ 国外者は国内連絡先も登記 (R6.4~)				
外為法	事後報告	内外の投資資金の流れの把握	国内非居住者が国内居住者から購入する不動産 (居住用、非営利業務用、事務所用は対象外)	○	○	○	—	—
		制度の周知が十分ではなく、届出を怠っているケースもかなり存在することが推測されるという指摘がある。						
国土利用計画法	事後届出	適正かつ合理的な土地利用の確保	一定規模以上の土地 (市街化区域: 2,000 m ² 以上、市街化区域以外の都市計画区域: 5,000 m ² 以上、都市計画区域外: 1ha 以上)	○	○	○*	利用目的	地目等
		R6 年の届出: 約 1.8 万件 (年間の全国の総取引件数約 157 万件的約 1.2%) 自治体へのアンケートによると、約半数の自治体で無届出の土地取引が確認されている。						
農地法	許可申請	農地の効率的利用の確認	農地、採草放牧地	○	○	○*	転用の場合は用途	地目
				※R5.9~			許可とは別に毎年利用状況調査	
森林法	事後届出	間伐等の効率的な実施、所有者への助言等	地域森林計画の対象となっている民有林の土地	○	○	—	用途	—
		例えば、R4 年に、宮崎県都市で 717ha の森林の無届取得が確認されている。(本来、国土利用計画法の届出が必要) 購入時に利用目的が不明や未定とされた面積も一定数に上ることが報道されている。						
重要土地等調査法	事前届出	重要施設の機能を阻害する行為の防止	特別注視区域 (特定重要施設の周囲 1km 及び特定国境離島)* における 200 m ² 以上の土地 ※全国 150 箇所	○	○	○	利用目的	利用現況

市町村長等の調査に基づく制度

法律	実施 主体	目的	対象	所有者等情報			所有 目的	利用 状況
				氏名	住所	国籍		
国土 調査法	主に 市町村長	地籍調査（地籍 の明確化）	国有林野・公有水面等以外の 土地 ※R6 年度末の進捗率53%	○	○	—	—	地目
		成果をもとに登記簿を修正						
地方税法	市町村長	固定資産課税 台帳への登録	固定資産税の課税対象となる 不動産等	○	○	—	—	地目
		登記があると登記所から市町村へ通知。未登記土地等は市 町村が調査し補填課税台帳に登録			市外は納税管理人も把握			
空家 特措法	市町村長	空き家等の所 在及び所有者 の把握	(建築物等及びその敷地)	(空き家等の所在及び所有者等)				
				立入調査、固定資産税情報等の利用の規定あり				
重要土地 等調査法	内閣 総理 大臣	注視区域内に ある土地等の 利用状況把握	注視区域（重要施設の周囲 1km 及び国境離島）※の土地等 ※全国 585 箇所	○	○	○		○
				関係行政機関等からの関係情報の提供、土 地等の利用者からの報告徴収の規定あり				

○土地基本法第18条第1項に、「国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとする。」と規定されている。

政府は、同法に基づいて定めた「土地基本方針」の中で、地籍調査等の計画的な実施、不動産登記情報の最新化、不動産市場情報の整備の推進 (地価公示等) 等の取組を進めるとしている。