

土地に関連する法令について

参考 1 不動産登記法

- ・ 離島についても日本国内の土地であれば、不動産登記の対象となる。
- ・ 一般的に、私有地については、表題登記の申請義務があるが（不動産登記法第 36 条）、国有地については、表題登記の申請義務が免除されている（不動産登記法附則第 9 条）。
- ・ 行政区画が定まっていない土地については、行政区画が定まった後、管轄登記所が定まることになる。
- ・ 私有地については所有者からの申請によって、国有地については国有地の管理権限を有する官公署からの嘱託によって、それぞれ表題登記することとなるが、いずれの場合も土地所在図及び地積測量図を添付する必要があり、測量等の費用が必要となる。
- ・ 国内にある行政区画が定まっている離島について、土地所在図及び地積測量図を添付して表題登記の申請又は嘱託があった場合には、登記官が必要に応じて実地調査を行った上で、表題登記することとなる。

（参考）不動産登記法

第 1 条（目的）

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

第 29 条（登記官による調査）

登記官は、表示に関する登記について第 18 条の規定により申請があった場合及び前条の規定により職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。

第 36 条（土地の表題登記の申請）

新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

附則第 9 条

不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和三十五年法律第十四号）附則第五条第一項に規定する土地又は建物についての表示に関する登記の申請義務については、なお従前の例による。この場合において、次の表の上欄に掲げる同項の字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

参考2 外国人土地法

大正14年制定の外国人土地法は、①相互主義の観点から、又は、②「国防上必要ナル地区」について、政令で定めることにより、外国人や外国法人による土地の取得を制限することができるとしている。「国防上必要ナル地区」として勅令（施行令）により地区を指定していたが、昭和20年に勅令を廃止した。

（参考）外国人土地法（大正14年法律第42号）

第一条

帝国臣民又ハ帝国法人ニ対シ土地ニ関スル権利ノ享有ニ付禁止ヲ為シ又ハ条件若ハ制限ヲ附スル国ニ属スル外国人又ハ外国法人ニ対シテハ勅令ヲ以テ帝国ニ於ケル土地ニ関スル権利ノ享有ニ付同一若ハ類似ノ禁止ヲ為シ又ハ同一若ハ類似ノ条件若ハ制限ヲ附スルコトヲ得

第四条

国防上必要ナル地区ニ於テハ勅令ヲ以テ外国人又ハ外国法人ノ土地ニ関スル権利ノ取得ニ付禁止ヲ為シ又ハ条件若ハ制限を附スルコトヲ得

2 前項ノ地区ハ勅令ヲ以テ之ヲ指定ス

（参考）外国人土地法施行令（大正15年11月2日）（注：勅令については昭和20年に廃止）

第一条

外国人土地法第四条第二項ノ規定ニ依リ別表ニ掲グル地域ヲ国防上必要ナル地区ニ指定ス

第二条

外国人、外国法人又ハ外国人土地法第五条ニ規定スル帝国法人ハ別表ニ掲グル地域ニ於テ土地所有権、地上権又ハ永小作権ヲ取得セントスルトキハ地方長官（樺太ニ在テハ樺太庁長官）ヲ經由シテ陸軍大臣及海軍大臣ノ許可ヲ受クベシ

（別表）

指定地区を列記。

※離島については、択捉島、八丈島、南鳥島、沖縄本島等が指定地区に含まれていた。

参考3 民法

所有権のない不動産は民法第239条により、国庫に帰属すると規定されている。

(参考) 民法 第239条

所有者のない動産は所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。

2 所有権のない不動産は、国庫に帰属する。

参考4 国有財産法

国の資産には、国有財産法その他、会計法、物品管理法に基づくものがあり、会計法に基づくものとしては現金、預金など、物品管理法に基づくものとしては机などの備品がある。

国有財産法上の国有財産は、不動産、動産、政府出資等からなり、行政財産と普通財産に分けられる。

行政財産は、さらに、公用財産（庁舎、宿舍、刑務所など）、公共用財産（国道、河川、港湾、国営公園など）、皇室用財産（皇居、御所、御用邸など）、企業用財産（国有林野事業のための国有林野）の4つからなる。

普通財産は、行政財産以外の一切の国有財産であり、庁舎などの跡地、物納された土地、政府保有株式などからなる。

なお、行政財産のうち、公共物については、道路法、河川法等の公共物管理法の規定によりそれぞれ道路台帳、河川台帳等の台帳を作成するため、台帳の備付義務の対象外としている。

（参考）国有財産法

第2条（国有財産の範囲）

この法律において国有財産とは、国の負担において国有となつた財産又は法令の規定により、若しくは寄附により国有となつた財産であつて次に掲げるものをいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、新株予約権、社債（特別の法律により法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債、信託の受益権及びこれらに準ずるもの並びに出資による権利（国が資金又は積立金の運用及びこれに準ずる目的のために臨時に所有するものを除く。）

第3条（国有財産の分類及び種類）

国有財産は、行政財産と普通財産とに分類する。

2 行政財産とは、次に掲げる種類の財産をいう。

- 一 公用財産 国において国の事務、事業又はその職員（国家公務員宿舎法第2条第2号の職員をいう）の住居の用に供し、又は供するものと決定したもの
- 二 公共用財産 国において直接公共の用に供し、又は供するものと決定したもの
- 三 皇室用財産 国において皇室の用に供し、又は供するものと決定したもの
- 四 企業用財産 国において国の企業又はその企業に従事する職員の住居の用に供し、又は供するもの

と決定したもの

3 普通財産とは、行政財産以外の一切の国有財産をいう。

第 32 条（台帳）

衆議院、参議院、内閣（内閣府を除く。）、内閣府、各省、最高裁判所及び会計検査院（以下「各省各庁」という。）は、第三条の規定による国有財産の分類及び種類に従い、その台帳を備えなければならない。ただし、部局等の長において、国有財産に関する事務の一部を分掌するときは、その部局等ごとに備え、各省各庁には、その総括簿を備えるものとする。

第 38 条（適用除外）

本章の規定は、公共の用に供する財産で政令で定めるものについては、適用しない。

国有財産法施行令

第 22 条の 2（台帳、報告書及び計算書に関する法の規定の適用除外）

公共の用に供する財産で法第三十八条の規定により法第四章の規定を適用しないものは、次に掲げるものとする。

- 一 公共用財産のうち公園又は広場として公共の用に供し、又は供するものと決定したものの以外のもの

参考5 河川法、道路法等

河川法、道路法などの公物管理法では、各々の目的を踏まえ、公物管理を行っている。

(参考) 河川法

第一条 (目的)

この法律は、河川について、洪水、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もつて公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

第二条 (河川管理の原則等)

河川は、公共用物であつて、その保全、利用その他の管理は、前条の目的が達成されるように適正に行なわれなければならない。

第十二条 (河川の台帳)

河川管理者は、その管理する河川の台帳を調製し、これを保管しなければならない。

(参考) 道路法

第一条 (この法律の目的)

この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする。

第二十八条 (道路台帳)

道路管理者は、その管理する道路の台帳（以下本条において「道路台帳」という。）を調製し、これを保管しなければならない。

(参考) 港湾法

第一条 (目的)

この法律は、交通の発達及び国土の適正な利用と均衡ある発展に資するため、環境の保全に配慮しつつ、港湾の秩序ある整備と適正な運営を図るとともに、航路を開発し、及び保全することを目的とする。

第四十九条の二 (港湾台帳)

港湾管理者は、その管理する港湾について、港湾台帳を調製しなければならない。

(参考) 海岸法

第一条 (目的)

この法律は、津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図り、もつて国土の保全に資することを目的とする。

る。

第二十四条（海岸保全区域台帳）

海岸管理者は、海岸保全区域台帳を調製し、これを保管しなければならない。

参考6 武力攻撃事態対処法等

武力攻撃事態対処法等においては、緊急時に市町村長が他人の土地を使用できることなどを規定している。

(参考) 武力攻撃事態等における国民の保護のための措置に関する法律

第百十三条 (応急公用負担等)

市町村長は、当該市町村の区域に係る武力攻撃災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、武力攻撃災害への対処に関する措置を講ずるため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

(参考) 災害対策基本法

第六十四条 (応急公用負担等)

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

(参考) 大規模地震対策特別措置法

第二十七条 (応急公用負担の特例)

市町村長は、地震防災応急対策に係る措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用することができる。

(参考) 水防法

第二十八条 (公用負担)

水防のため緊急の必要があるときは、水防管理者、水防団長又は消防機関の長は、水防の現場において、必要な土地を一時使用し、土石、竹木その他の資材を使用し、若しくは収用し、車両その他の運搬用機器を使用し、又は工作物その他の障害物を処分することができる。

2 水防管理団体は、前項の規定により損失を受けた者に対し、時価によりその損失を補償しなければならない。