資料５

ベース・レジストリにおける地図の取扱いと
アドレス・ベース・レジストリにおける
レジストリの範囲について

２０２５年４月

デジタル庁

本日議論いただきたいこと

前回の概要：

前回の会合では、特に地図に関して様々なニーズやご意見をいただき、必要とされるデータの内容や精度等にもバリエーションがあることが判明した。

現状、国や自治体が保有・管理する地図データについては、整備状況はデータによって様々であり、全てのデータについて必ずしも正確性や正当性が担保されていない（＝ベース・レジストリとしての要件を満たしている訳ではない）状況。

そのため、

①それぞれのニーズに必要なデータの品質の整理を行った上で

②該当するデータの整備状況に応じて

③正確性・正当性等を担保し、ベース・レジストリとして整備するデータと、それ以外の有用なデータとして整備するものを分けて、

不動産登記ベース・レジストリやアドレス・ベース・レジストリにおける具体的な整備の範囲や方針を検討していくこととしたい。

本日議論いただきたい課題：

事務局から提示する、検討方針（案）を元にご議論いただきたい。

データを必要とする業務の性質について

- 前回の会合でプレゼンいただいたニーズの元となる業務は、その性質上、２種類に大別されるのではないか。

業務の類型	ニーズ例	理由
正確性等が確保されたデータを用いることが業務上必須なもの	財産調査効率化 （国税庁）	・国税庁で財産調査/路線価の計算を行う上では、正確な時価総額を算出する必要があるため、その根拠として不動産登記における地番と形状等データが必要
	受益者負担金賦課金算定効率化 （ひたちなか市）	・地方公共団体が受託者負担金を不動産登記の所有者に賦課するためには、正確な土地の形状を把握する必要があるため、不動産登記における登記所備付地図や公図が必要。
	用地取得の効率化 （和歌山県）	・地方公共団体が用地取得を行うためには、候補の不動産登記及びその周辺不動産登記の所有者情報等を把握する必要があるため、地図上で地番の位置を把握する必要。また、正確な建物等の移転補償金を算定するためには、その根拠として不動産登記における地番と形状等データが必要。
	事業者間での名寄作業の効率化 （NTTインフラネット）	・事業者間で顧客情報の名寄せを行う上では、町字・街区・住居番号の全てに統一のIDが振られている必要があり、特定の主体がIDの正確性・正当性を担保していることが必要。
参考情報として用いることができれば足りるもの	地図作成の効率化 （NTTインフラネット）	・地図事業者が地図を作成するためには、建物にどの住居番号が付定されたのかを確認できる情報が必要ではあるが、紐づけられる粒度のデータがあれば足りるのであって、 建物の形状に関して正確な位置情報を付定することまでは不要。
	FIT/FIP認定申請の効率化 （経済産業省）	・各経済産業局が大規模設備を意図的に小規模設備（50kW未満等）に分割したもの（いわゆる「分割案件」）でないことを確認するためには地図上での不動産登記の位置と範囲の確認が必要であるが、地番の隣接関係がわかればよく、権利関係が確定した境界線までは不要。

※勿論、全ての事務で正確性や正当性が担保されたデータが得られればそれに越したことはない。

「位置」に関するデータの整備状況について

- 現状は、法に基づき正確性を確保することが求められるデータと、特定の機関が実務上作成しており、そのデータが結果的に第三者にも有益なものが混在。

類型	区分	概況	正確性 ※地図情報は位置情報の正確性	正当性 （法に基づき整備し、提供することとされているか）
文字情報	町字	市区町村が地方自治法に基づき管理	○	○
	街区 （街区符号）	市区町村が住居表示法に基づき管理	○	○
	建物 （住居番号）	市区町村が住居表示法に基づき管理	○	○
	地番	法務省が不動産登記法に基づき管理	○	○
	その他登記情報	法務省が不動産登記法に基づき管理	○	○
地図情報	町字	紙台帳で管理する自治体の場合は、形状のみで、緯度経度情報はない	—	—
		GISを整備する自治体においては、ポリゴンデータまで保持	○	△ ※GIS等は法的に必須ではない
	街区・建物	紙台帳で管理する自治体の場合は、形状のみで、緯度経度情報はない	—	—
		GISを整備する自治体においては、ポリゴンデータまで保持	○	△ ※GIS等は法的に必須ではない
	登記所備付地図	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された土地の位置・区画に関する情報を保持	○※1	○
	地番現況図	自治体が業務上の必要性のために整備	—	—
その他	公図	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された土地の位置・形状に関する情報を保持	○※2	○
	各種図面	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された不動産の地積や床面積等に関する情報を保持	○※1	○

※1作成された年代や作成方法等により、その精度に差がある　※2 地番同士の位置関係をおおむね正確に示している

検討の方向性（案）

- ベース・レジストリの施策としては、法令に基づき一定の正確性を確保し、提供することとなっているデータを整備対象として検討してはどうか。
- そうしたデータではないが、官民の業務において、組み合わせて利用することが有用なデータについて、オープンデータ施策等、他の政策の枠組みの中で検討してはどうか。※現状、ベース・レジストリ以外では、政府全体でのデータ整備の施策としては、オープンデータ施策しかないが、公開の範囲や費用負担等について、データの性質やニーズに応じて、丁寧に検討する必要がある。

ベース・レジストリ施策として検討　オープンデータ施策等として検討

類型	区分	概況	正確性	正当性
文字情報	町字	市区町村が地方自治法に基づき管理	○	○
	街区・建物 （街区符号・住居番号）	市区町村が住居表示法に基づき管理	○	○
	地番	法務省が不動産登記法に基づき管理	○	○
	その他登記情報	法務省が不動産登記法に基づき管理	○	○
地図情報 （形状・位置）	町字	紙台帳で管理する自治体の場合は、形状のみで、緯度経度情報はない	—	○
		GISを整備する自治体においては、ポリゴンデータまで保持	○	△ 法的に必須ではなく、実務上整備しているもの
	街区・建物	紙台帳で管理する自治体の場合は、形状のみで、緯度経度情報はない	—	○
		GISを整備する自治体においては、ポリゴンデータまで保持	○	△ 法的に必須ではなく、実務上整備しているもの
	登記所備付地図 （14条1項地図）	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された土地の位置・区画に関する情報を保持	○※1	○
	地番現況図	自治体が業務上の必要性のために整備	—	—
その他	公図	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された土地の位置・形状に関する情報を保持	○※2	○
	各種図面	法務省が不動産登記法に基づき管理 登記された不動産の地積や床面積等に関する情報を保持	○※1	○

※1作成された年代や作成方法等により、その精度に差がある　※2地番同士の位置関係をおおむね正確に示している

今後の検討事項（案）

必要とされるデータの内容、用途等、頂いた意見を踏まえて改めて整理・明確化が必要。

その上で、政策効果や整備に要する費用を踏まえ、以下の観点で検討を具体化。

＜アドレス・ベース・レジストリ関係＞

① 街区符号・住居番号における整備範囲、整備方法

② オープンデータ政策等を含めたデータ整備・提供の在り方

＜不動産登記ベース・レジストリ関係＞

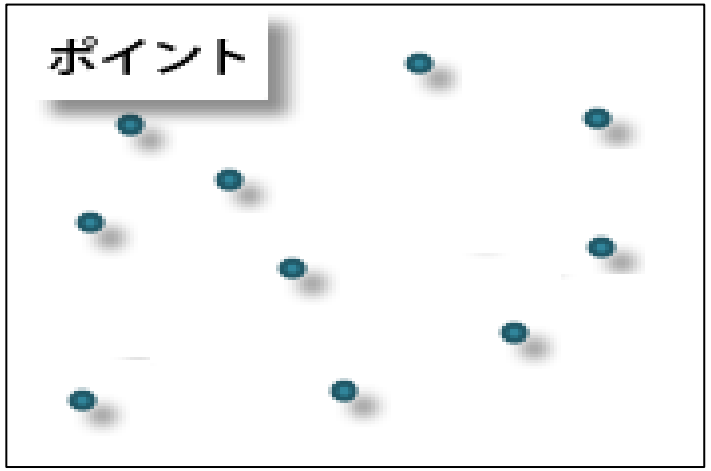
① 不動産登記における文字情報の整備の範囲（共同担保目録の取扱い等）

② 不動産登記情報と地図情報の紐づけ含めた地図情報の整備の在り方

参考　GIS（Geographic Information System）とは

- GISとは、位置に関する情報を持ったデータ（地図情報）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術である。
- 位置に関する情報（地図情報）として、位置を表すポイントと形状/位置を表すポリゴンが存在している（線を表すラインも存在する）。

ポイントは個々の位置を表すものであり、住所の位置などを表すことができる。



ポリゴンは、囲まれたエリア（多辺形状）であり、県/市区町村/町字の区域、土地区画などの形状と位置を表す。

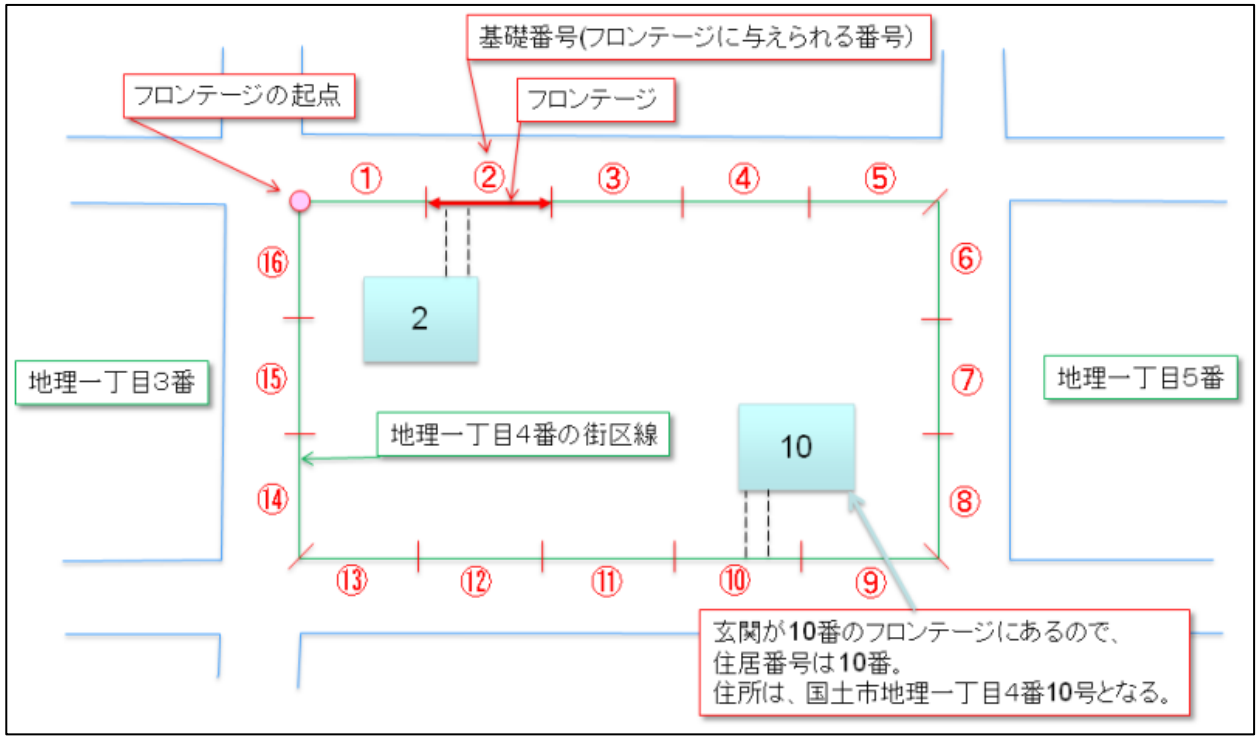
出典元：地理情報レイヤの 3 つの基本表現 | ArcGIS Resource Center

参考　住居表示とは

- 住居表示は住所を分かりやすくするために設けられた制度で、住居表示に関する法律に基づき自治体が実施する。
- 道路や河川等を境に区切られた町（○○町、○○町○丁目など）の中で、「街区」を設定し、その後、原則として各街区の境界線を時計回りに一定間隔で区切ったフロンテージの間に基礎番号を配置し、街区内の建物の玄関が接する基礎番号をその建物の住居番号に設定する。

住居表示の住所と地番の住所例

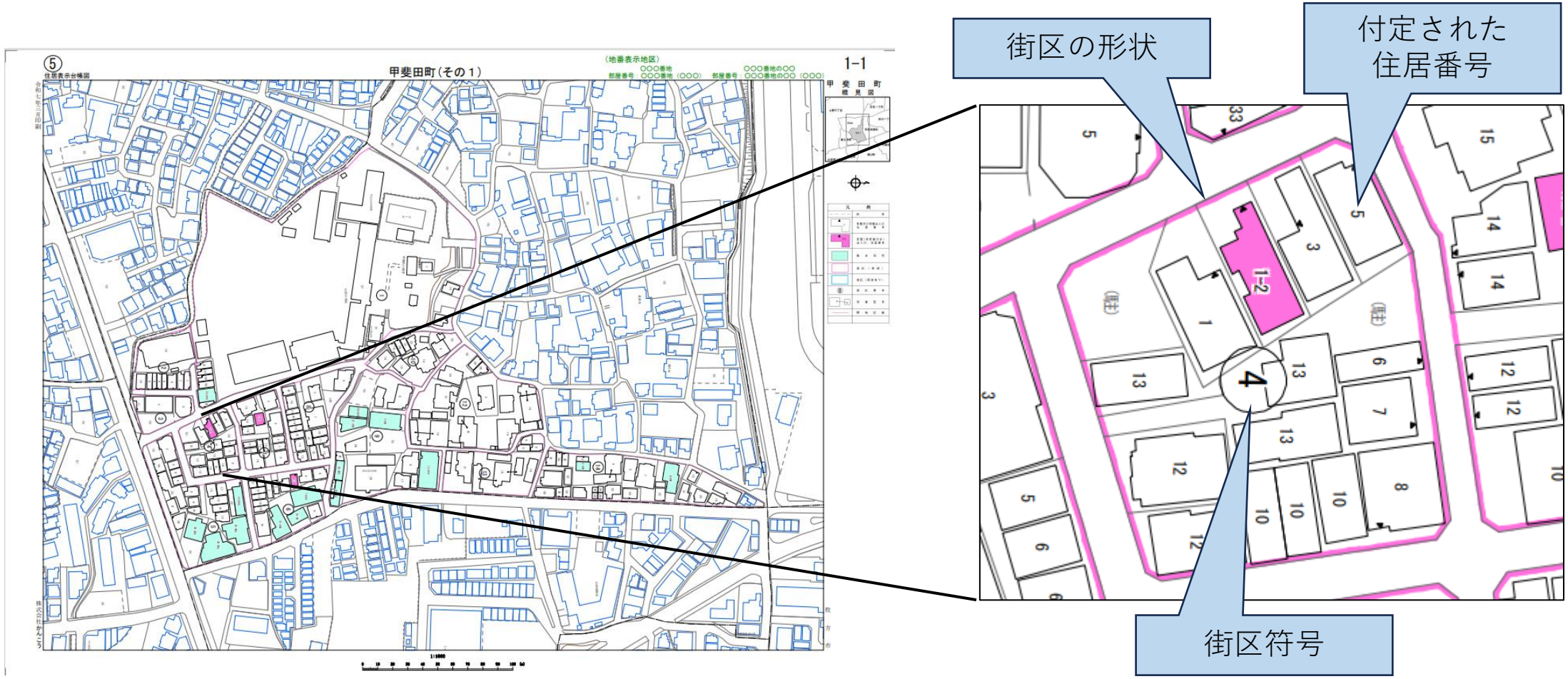
街区、住居番号の付定の例



出典元：電子国土基本図（地名情報）「住居表示住所」｜国土地理院

参考　住居表示台帳とは

- 自治体が住居表示に関する法律に基づき整備した、街区（住居表示の○○丁目○○番）ごとに作成した街区内の建物及びその他の工作物の住居番号が確認できる台帳。



出典：住居表示台帳について｜枚方市ホームページ

参考　地図（14条1項地図）/公図とは

- 土地の登記記録（登記簿 ）には、一筆の土地ごとに所在、地番、地目、地積（面積）、所有権に関する登記、その他の権利に関する登記が記録されているが、その土地の実際の位置や区画などは、登記記録では分からないため、不動産登記法第１４条第１項では、法務局に各土地の筆界（境界）点を測量した精度の高い地図（不動産登記 法第14条第１項に定める地図）を備え付けることとされている。
- 公図は主に明治時代に租税徴収の目的で作成された図面のことを言い、不動産登記法第１４条１項地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして法務局に備え付けられている図面であり、土地の面積や距離については正確性が低く、土地の配列や形状の概略を記載した図面とされている。

出典元：https://houmukyoku.moj.go.jp/hiroshima/content/001415111.pdf

参考　不動産登記における地図の整備状況

- 法務局地図作成事業や市区町村等の地籍調査で土地の位置・区画（筆界）を明確化し、「登記所備付地図（正確な位置と形状データ）」の整備が完了しているものが約６割存在。
- 登記所備付地図の整備が完了していない場合は「地図に準ずる図面※」が整備されている。

※土地の面積や距離については正確性が低く、土地の配列や形状の概略を記載した図面とされている。

法務局地図作成事業とは

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ると、

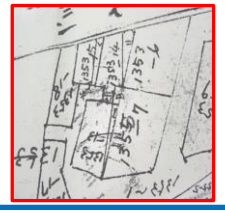
⇨　不動産の流通や公共事業の円滑な実施に資するほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも役立つなど、都市再生の推進に寄与（全国の法務局地図作成事業の単年度の経済効果は、予算規模の約9倍に上るとの推計）

⇨　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］

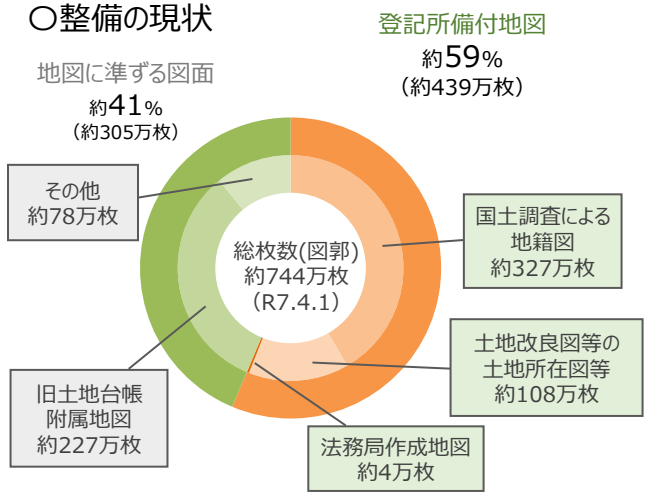
事業名	実施主体	実施地域
法務局地図作成事業	法務省（**法務局**）	**都市部における人口集中地区(DID)の地図混乱地域**
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域

公図（精度低い）



登記所備付地図（精度高い）

○整備の現状

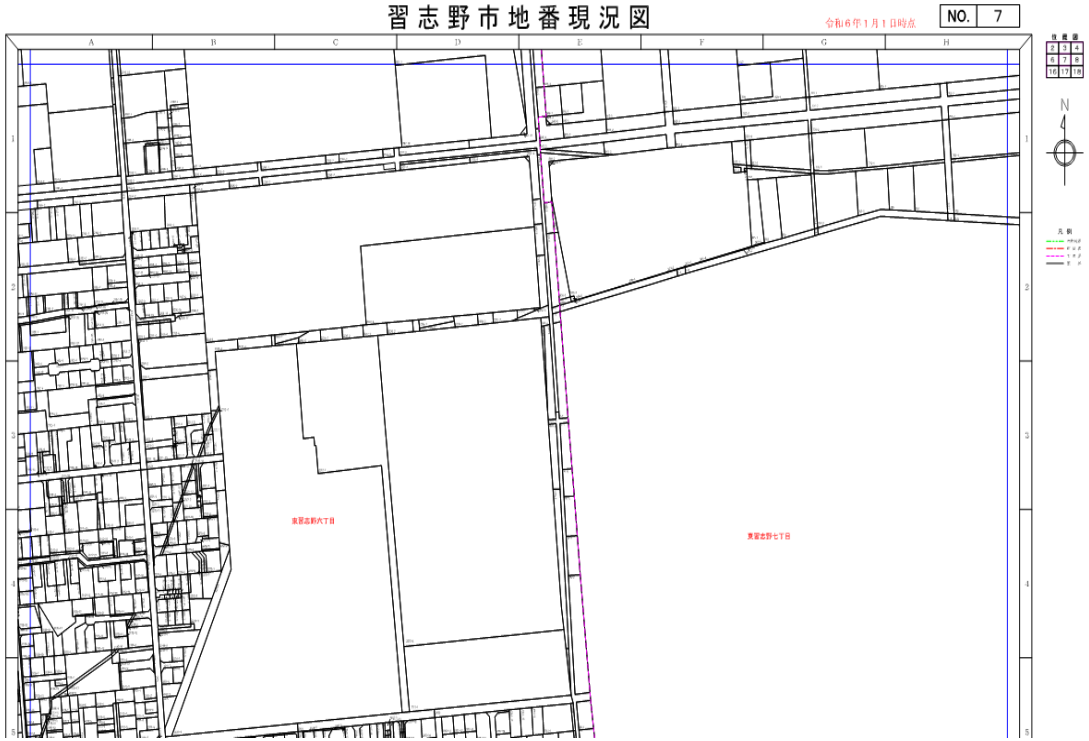


＜法務局地図予算R7'＞　約46億4千8百万円

参考　地番現況図とは

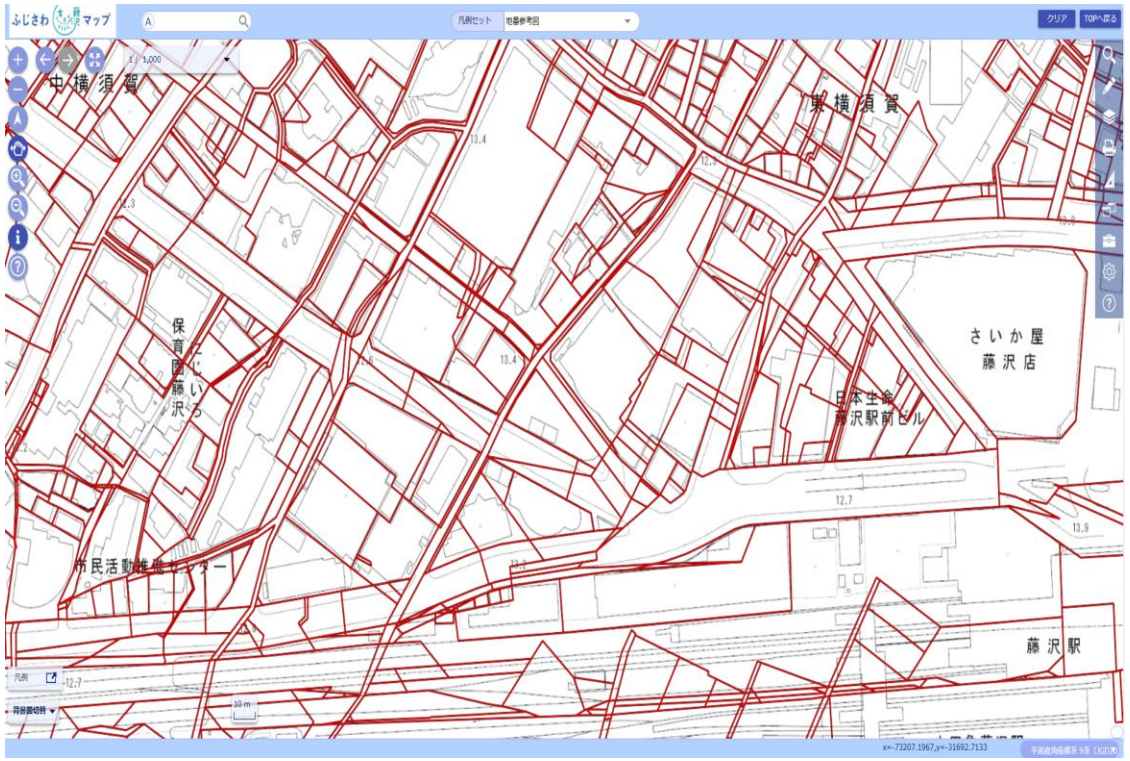
- 地番現況図とは、自治体が固定資産税の賦課資料として、航空写真や法務局が保管している公図を基に、おおよその土地の形状及び場所を表した図面であり、公図とは異なるもの。

習志野市



ホームページでPDFファイルを公開

藤沢市

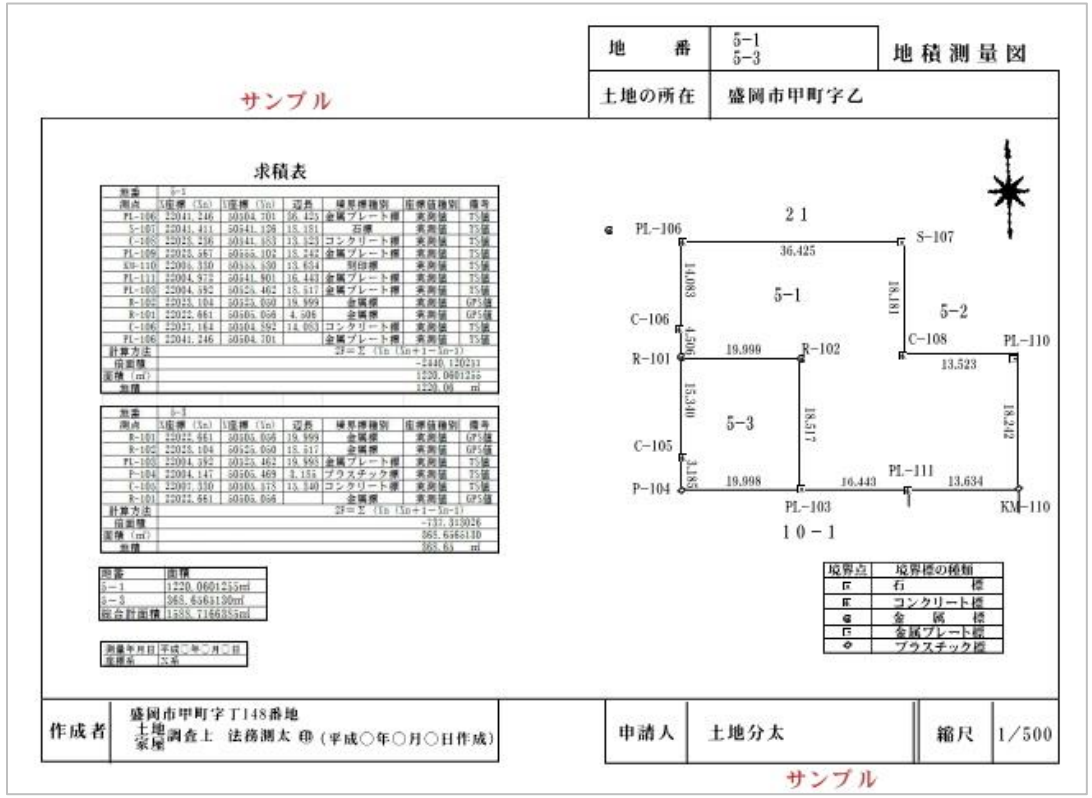


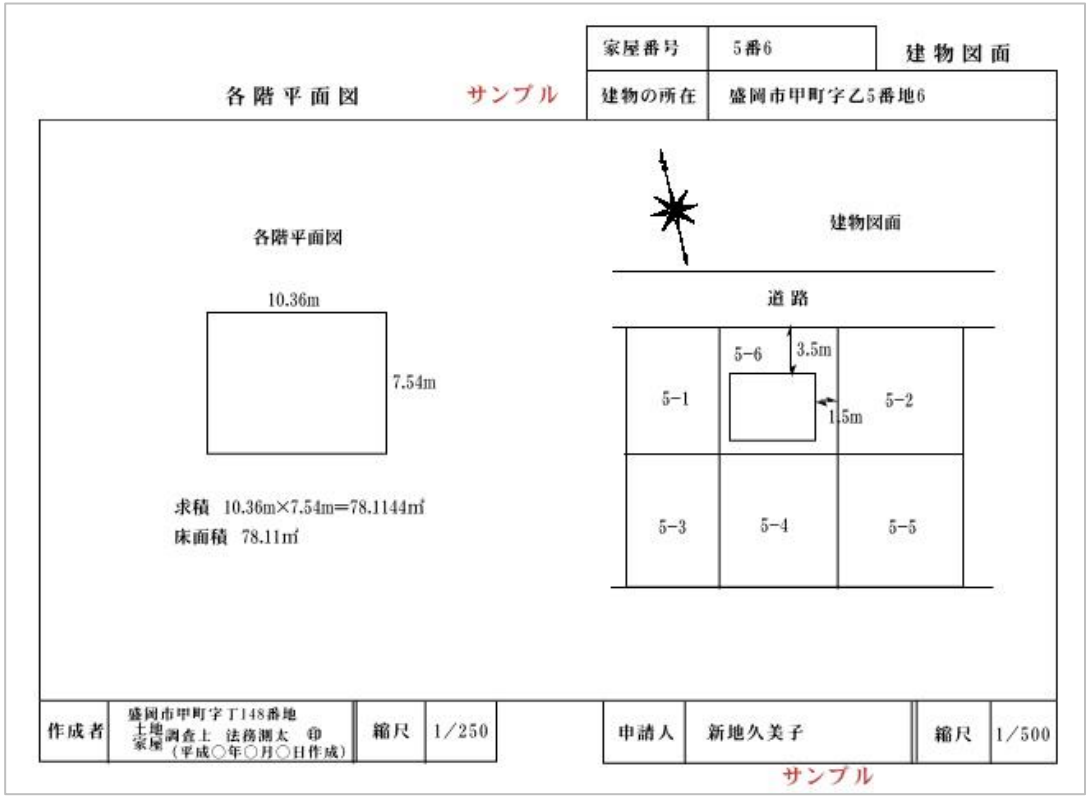
地番参考図として公開型GISに公開

出典：[地番現況図の閲覧／習志野市ホームページ](#)、[ふじさわキュンマップ](#)

参考　各種図面とは

不動産登記の申請時に申請者が登記所に提出する土地・建物の地番・地積・形状・土地の境界線等を記した図面。地積測量図、土地所在図、建物図面・各階平面図、地役権図面が該当。





出典元：https://houmukyoku.moj.go.jp/morioka/static/33zumen.html