

令和5年1月26日

九州地区土地政策推進連携協議会講習会資料

## 相続土地国庫帰属制度



不動産登記推進イメージキャラクター  
「トウキツネ」

今年  
4月27日スタート！

福岡法務局民事行政部不動産登記部門

# 相続土地国庫帰属制度について（概要）

## 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

## 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号） 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行令（令和4年政令第316号）

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。以下「相続等」という。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度を創設。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) **土地の要件** 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

例) 建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など

(2) **負担金等** 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要

※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。

- 国庫帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**

- ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分
- ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分

# 相続土地国庫帰属制度について（申請権者）

## 申請権者

**相続等により土地の所有権又は共有持分を取得した者等**（帰属法2 I、II）

- ・単独所有の土地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者（具体例①、②）
- ・共有に属する土地 → 相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（具体例③、④）  
ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可（具体例⑤）

## 具体例

### 単独所有

#### ① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

父Xから子Aが相続により土地を取得



#### ② 相続等により所有権の一部を取得した者

父Xから子A・子Bが購入し、子Bが子Aの持分を相続により取得



### 共有

#### ③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者

父Xから子A、Bが相続により土地を取得



#### ④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者

第三者Yから父X、子Aが購入し、父Xの持分を子A、Bが相続により取得



#### ⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者

第三者Yから父X、法人Zが土地を購入し、父Xの持分を子Aが相続により取得



# 相続土地国庫帰属制度について（土地の要件①）

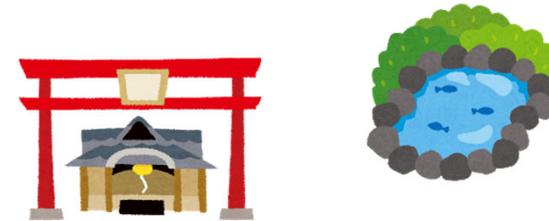
基本的な考え方：通常の管理・処分をするに当たり、**過分の費用又は労力を要する土地は不可**

## 却下要件

（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要するものと扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（法2条3項）。

- 1 **建物**が存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする**権利が設定されている**土地
- 3 通路その他の**他人による使用が予定される**土地として**政令で定めるもの**が含まれる土地  
→墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地（施行令2条）
- 4 土壤汚染対策法上の**特定有害物質により汚染されている**土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の**所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある**土地



## 不承認要件

（費用・労力が過分かどうか、個別の判断を要するもの。）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（法5条1項）。

- 1 **崖**（**政令**で定める勾配、高さ等の基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの →勾配が30度以上、かつ、高さが5メートル以上のもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の**有体物が地上に存する**土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない**有体物が地下に存する**土地
- 4 隣接する土地の所有者等との**争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない**土地として**政令で定めるもの**
  - ✓公道に通じない土地の通行権（民法210条1項及び2項）が妨げられているもの
  - ✓所有権に基づく使用又は収益が妨害されている土地
- 5 上記のほか、**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する**土地として**政令で定めるもの**
  - ✓土地崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）
  - ✓鳥獣、病害虫等により周辺住民や農作物等に被害が生じるおそれがある土地
  - ✓適切な管理がされていないため、追加的に造林、間伐等を行う必要がある森林
  - ✓国庫帰属後に、管理費用以外に法令の規定に基づく金銭負担を負う土地
  - ✓国庫帰属に伴い、承認申請者の金銭債務を国が負担する土地

# 相続土地国庫帰属制度について（負担金①）

## ○負担金の額

- 法第十条  
承認申請者は、第五条第一項の承認があったときは、同項の承認に係る土地につき、国有地の種目ごとにその管理に要する十年分の標準的な費用の額を考慮して政令で定めるところにより算定した額の金銭（以下「負担金」という。）を納付しなければならない。
- 衆・参 附帯決議（抄）  
一 経済価値の乏しい相続土地の国庫帰属については、申請人の負担軽減の必要性も踏まえ、承認要件や申請人の費用負担の在り方を検討する

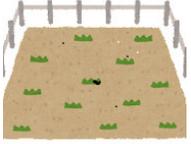
国有地の標準的な管理行為の内容や申請者の負担軽減の必要性等を踏まえ、政令において以下のような内容とされた。

- 国庫に帰属する土地は、国有財産法上、普通財産として管理することとなること、管理の実態を考慮して、以下に分類する。
  - ① 宅地
  - ② 田、畑
  - ③ 森林
  - ④ その他（雑種地、原野、池沼、海浜地等）
- 本制度によって国庫に帰属する土地については、粗放的な管理（巡回のみ）で足りる土地が中心と考えられることから、巡回に要する実費を踏まえ、負担金の額は、**20万円**を原則とする。
- ただし、草刈などの管理を要すると考えられる一部の市街地等の土地については、必要となる管理行為を踏まえ土地の面積に応じて負担金の額を算定することとする（具体的なイメージは次ページ参照）。
  - ※ 一部の市街地としては、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域を想定。
  - ※ 面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

	原則	一部の市街地の宅地	一部の市街地・農用地区域等の田・畑	森林
必要となる管理行為の内容	巡回のみ	柵設置・看板設置 ・草刈・巡回	看板設置・草刈・巡回	境界表示・巡回
負担金額	<u>20万円</u>	次ページ ①	次ページ ②	次ページ ③

# 相続土地国庫帰属制度について（負担金②）

## 負担金算定の具体例

<p>① 宅地</p> 	<p>面積にかかわらず、<u>20万円</u></p> <p>ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">(例)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">100㎡</td> <td style="text-align: right;">約55万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">200㎡</td> <td style="text-align: right;">約80万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">⋮</td> <td style="text-align: center;">⋮</td> </tr> </table>	(例)				100㎡	約55万円		200㎡	約80万円		⋮	⋮
(例)													
	100㎡	約55万円											
	200㎡	約80万円											
	⋮	⋮											
<p>② 田、畑</p> 	<p>面積にかかわらず、<u>20万円</u></p> <p>ただし、一部の市街地（注1）、農用区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">(例)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">500㎡</td> <td style="text-align: right;">約72万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1,000㎡</td> <td style="text-align: right;">約110万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">⋮</td> <td style="text-align: center;">⋮</td> </tr> </table>	(例)				500㎡	約72万円		1,000㎡	約110万円		⋮	⋮
(例)													
	500㎡	約72万円											
	1,000㎡	約110万円											
	⋮	⋮											
<p>③ 森林</p> 	<p>面積に応じ算定（注2）</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">(例)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1,500㎡</td> <td style="text-align: right;">約27万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">3,000㎡</td> <td style="text-align: right;">約30万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">⋮</td> <td style="text-align: center;">⋮</td> </tr> </table>	(例)				1,500㎡	約27万円		3,000㎡	約30万円		⋮	⋮
(例)													
	1,500㎡	約27万円											
	3,000㎡	約30万円											
	⋮	⋮											
<p>④ その他</p> <p>※雑種地、原野等</p> 	<p>面積にかかわらず、<u>20万円</u></p>												

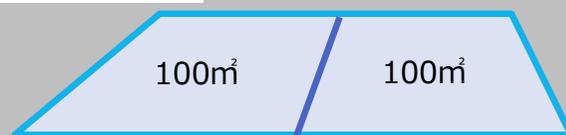
※ 注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

### <負担金計算の特例>

承認申請者は、法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、負担金の額を算定することを申し出ることができる（帰属政令5）

例 隣接する2筆の土地を申請する場合  
（例外：市街化区域外の宅地）

1筆ごとに算定



例 宅地：100㎡の土地×2 = 原則40万円

面積を合算



例 宅地：200㎡の土地×1 = 原則20万円

## <負担金の算定表> (施行令4条)

### ① 宅地のうち、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の土地

面積区分	負担金額
50㎡以下	国庫帰属地の面積に4,070 (円/㎡) を乗じ、208,000円を加えた額
50㎡超100㎡以下	国庫帰属地の面積に2,720 (円/㎡) を乗じ、276,000円を加えた額
100㎡超200㎡以下	国庫帰属地の面積に2,450 (円/㎡) を乗じ、303,000円を加えた額
200㎡超400㎡以下	国庫帰属地の面積に2,250 (円/㎡) を乗じ、343,000円を加えた額
400㎡超800㎡以下	国庫帰属地の面積に2,110 (円/㎡) を乗じ、399,000円を加えた額
800㎡超	国庫帰属地の面積に2,010 (円/㎡) を乗じ、479,000円を加えた額

### ② 主に農用地として利用されている土地のうち、次のいずれかに掲げるもの

ア 都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の農地

イ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内の農地

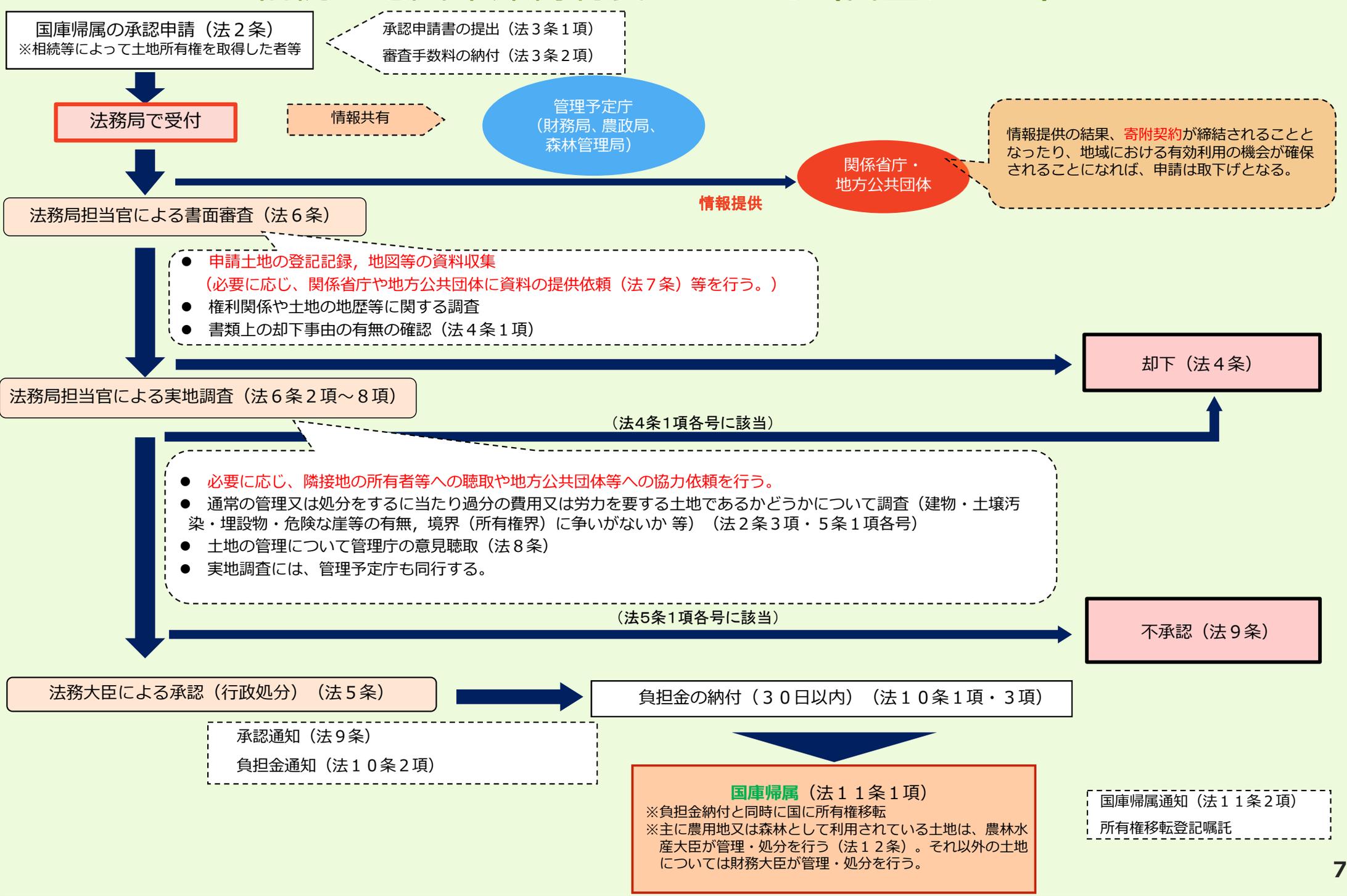
ウ 土地改良事業等（土地改良事業又はこれに準ずる事業であって、農地法施行規則第四十条第一号及び第二号イ若しくはロに規定する事業）の施行区域内の農地

面積区分	負担金額
250㎡以下	国庫帰属地の面積に1,210 (円/㎡) を乗じ、208,000円を加えた額
250㎡超500㎡以下	国庫帰属地の面積に850 (円/㎡) を乗じ、298,000円を加えた額
500㎡超1,000㎡以下	国庫帰属地の面積に810 (円/㎡) を乗じ、318,000円を加えた額
1,000㎡超2,000㎡以下	国庫帰属地の面積に740 (円/㎡) を乗じ、388,000円を加えた額
2,000㎡超4,000㎡以下	国庫帰属地の面積に650 (円/㎡) を乗じ、568,000円を加えた額
4,000㎡超	国庫帰属地の面積に640 (円/㎡) を乗じ、608,000円を加えた額

### ③ 主に森林として利用されている土地

面積区分	負担金額
750㎡以下	国庫帰属地の面積に59 (円/㎡) を乗じ、210,000円を加えた額
750㎡超1,500㎡以下	国庫帰属地の面積に24 (円/㎡) を乗じ、237,000円を加えた額
1,500㎡超3,000㎡以下	国庫帰属地の面積に17 (円/㎡) を乗じ、248,000円を加えた額
3,000㎡超6,000㎡以下	国庫帰属地の面積に12 (円/㎡) を乗じ、263,000円を加えた額
6,000㎡超12,000㎡以下	国庫帰属地の面積に8 (円/㎡) を乗じ、287,000円を加えた額
12,000㎡超	国庫帰属地の面積に6 (円/㎡) を乗じ、311,000円を加えた額

# 相続土地国庫帰属制度について（審査フロー）



# 地方公共団体の皆様への御対応依頼

令和4年12月12日付け  
法務省民事局民事第二課事務連絡

機密性2 完全性2 可用性2

事務連絡  
令和4年12月12日

各都道府県

市区町村担当課 所有者不明土地担当課 御中

法務省民事局民事第二課

相続土地国庫帰属制度に関する事務への対応について（依頼）

日頃より、所有者不明土地対策に関する施策の実施に御協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、所有者不明土地の発生を予防する観点から、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号。以下「法」という。）により、相続等によって取得した土地を、法務大臣の承認を受けて国庫に帰属させる制度（相続土地国庫帰属制度）が創設され、令和5年4月27日から施行されることとなっています。この新制度は、地域内にある管理不全の土地の解消や土地の有効活用につながることを期待されており、地方公共団体の事務にも資するものです。

この相続土地国庫帰属制度の運用においては、法務大臣から権限の委任を受けた法務局又は地方法務局長が審査に係る事務等を取り扱いますが、審査の過程において、法令の規定に基づき、下記のとおり、都道府県又は市区町村の御協力をいただくことを予定しています。今後、各法務局・地方法務局から協力の依頼があった場合には、御対応いただきますようお願いいたします。

これまででも、都道府県や市区町村には所有者不明土地対策に関する施策について多大な御理解と御協力をいただいているところですが、本制度の運用に当たっては、円滑な審査や土地の有効活用の機会の確保のため、地方公共団体と法務局を始めとする国の行政機関との間の連携体制の整備・拡充等が特に重要であると考えています。ついては、制度の趣旨等を十分御理解いただき、所有者不明土地対策の更なる推進に御協力いただきますようお願いいたします。

また、都道府県市区町村担当課におかれましては、管内市区町村に対して周知いただくようお願いいたします。

機密性2 完全性2 可用性2

なお、この通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

記

## 1 相続土地国庫帰属制度の申請があった旨の情報共有について

土地の有効活用の機会の確保のため、国庫帰属の承認申請があった土地に関する情報を、法務局・地方法務局から、当該土地が所在する都道府県及び市区町村に対して提供します。情報提供を受けた都道府県及び市区町村において、当該土地について寄附受けやその他の有効活用を希望される場合には、情報提供をした法務局・地方法務局に対してその旨の回答をしていただくようお願いします。

なお、都道府県及び市区町村から寄附受け等の希望の回答を受けた法務局・地方法務局は、申請人に対して土地の有効活用の希望があった都道府県又は市区町村名等を伝達しますので、その後に具体的な調整を両者間でしていただく予定です。

## 2 法第7条の規定に基づく資料提供依頼について

相続土地国庫帰属制度の運用に当たり、法務局長・地方法務局長は、関係行政機関の長、関係地方公共団体の長、関係のある公私の団体その他の関係者に対し、資料の提供、説明、事実の調査の援助その他必要な協力を求めることができることとされています（法第7条）。

法務局・地方法務局では、当該規定に基づき、国庫帰属の承認申請があった土地が所在する都道府県及び市区町村の関係部署に対して、都道府県及び市区町村が保有する土地の情報（例えば、市街化区域に属する土地か、農地台帳に登録のある土地か、土壌汚染されている土地か、など）の資料提供を依頼することが予定されています。資料提供依頼があった際には、都道府県及び市区町村が保有する資料の提供に御協力をお願いします。

なお、資料提供依頼を行う予定の具体的な情報の詳細については、制度開始前に法務省から改めてお示しする予定です。

法務省民事局民事第二課

三枝、手塚、河瀬、清水

TEL 03-3580-4111（内線 5674）

# 地方公共団体の皆様への御対応依頼

## 土地の有効活用のための法務局からの情報提供

- ▶ 土地を地域で有効活用していただく機会を確保するため、国庫帰属の承認申請が出されたことについて、申請者の意向を確認した上で、申請土地が所在する都道府県及び市町村に対して、**法務局から情報提供します**。
- ▶ 情報提供を受けた都道府県及び市町村におかれては、「寄附受け」の意向があるかどうかについて、一定期間内に法務局へ御回答をお願いいたします。
- ▶ 「寄附受け」の意向がある場合は、申請者と都道府県、市町村との間で調整を進めていただくこととなります。

## 国庫帰属承認審査に必要となる資料の提供依頼

- ▶ 国庫帰属の承認申請の審査では、却下要件及び不承認要件に該当するかどうか、書面審査及び実地調査により審査を行います。
- ▶ 審査に当たって、帰属法 7 条に基づき、申請土地が所在する都道府県及び市町村に対して、**法務局から情報提供を依頼します**ので、一定期間内に御回答をお願いいたします。

<依頼する情報の例>

・市街化区域に属する土地かどうか ・農地台帳に登録のある土地かどうか ・土壌汚染されている土地かどうか

御静聴ありがとうございました！

