

M&P Legal Note 2023 No.11-1

# 相続土地国庫帰属制度のご紹介

2023年10月31日

松田綜合法律事務所

不動産プラクティスグループ

弁護士 佐藤康之

弁護士 白井潤一

今月（2023年10月）3日に、富山県の2件の土地が全国初の事例として、相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属したとの報道がなされました。

そこで、相続土地国庫帰属制度の概要や利用条件等についてご紹介いたします。

## 第1 相続土地国庫帰属制度の目的

相続土地国庫帰属制度とは、2023年4月27日に施行された「相続等により取得した土地の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）」及び同法施行令、同法施行規則に基づく制度であり、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることのできるものです。以下、「相続等により取得した土地の所有権の国庫への帰属に関する法律」を「相続土地国庫帰属法」又は「法」といいます。

相続土地国庫帰属法は、我が国が抱えている所有者不明土地問題等<sup>1</sup>の解決方法の一つであり、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）と併せて2021年4月21日に成立し、同月28日に公布されています。

所有者不明土地問題等の解決方法は、以下ご説明する①相続土地国庫帰属制度の他にも、②相続登記がされるよう不動産登記制度を見直し、相続登記の申請を義務化する（所有者不明土地の発生予防）、③土地・建物等の利用に関し、民法の各規定（財産管理制度、共有制度、相隣関係規定、相続制度）の見直し（所有者不明土地の利用の円滑化）が進められており、相続登記の申請義務化は2024年4月1日に施行され、また民法の各規

<sup>1</sup> ※公表されている国交省の資料によりますと、我が国の所有者不明土地の面積の合計は九州の土地面積を上回るとされています。

定の見直しはすでに 2023 年 4 月 1 日に施行されています。これら各制度については今後のニュースレターにおいて別途ご紹介いたします。

本稿でご説明する①相続土地国庫帰属制度は、土地を手放すための制度を新たに創設することにより、将来的に所有者不明土地や管理不全土地になることを予防する目的を有し

## 第 2 相続土地国庫帰属制度の概要と要件

### 1 相続土地国庫帰属制度の概要

相続した土地が管理の難しい、多額の維持管理費用を要する土地で、しかも直ちに利用する予定がなく（あるいは利用することができない）、貸し出すことも困難な場合には、土地を相続した当事者は、賃料等の土地からの収益を得ることができない一方、固定資産税等の経済的な負担の他、近隣住民に迷惑をかけないように土地を管理しなければならない義務や責任を負うことになります。

このように相続を契機に土地を取得したものの利用方法が定まっておらず（あるいは利用することができず）、土地を所有することの負担だけが生じる場合、かかる不利益を回避すべく、相続した管理の難しい土地を手放したいというニーズが生じます。もちろん売却することができればいいのですが、利用が難しいことや維持管理にコストを要すること等を理由に購入希望者が現れないことも多々見られます。

このような土地を所有する場合、これまでは都道府県や市区町村に対して寄付する方法で土地を手放すことが考えられてきましたが、制度化されておらず、地方自治体が寄付を受ける事例は必ずしも多くなかったようです。

これに対し、相続土地国庫帰属制度は、相続土地国庫帰属法に国庫への帰属を認める要件や手続が定められており、明確化を図っています。詳細は後記のとおりですが、手続は国庫帰属の承認申請⇒受付⇒法務局担当者による書面調査⇒法務局担当者による実地調査⇒法務大臣・管轄法務局長による承認⇒負担金の納付⇒国庫帰属の流れとなり、承認申請の受付後審査完了まで半年から 1 年程度（標準処理期間 8 か月）とされています。

### 2 相続土地国庫帰属制度の要件

上記のとおり、相続した管理の難しい土地を手放したいというニーズも理解できますが、相続土地国庫帰属法は、管理の費用や負担を国に押し付ける（転嫁する）ようなモラルハザードの発生を回避すべく、相続又は遺贈による土地であることを前提に、一定の土地の要件を定めています。以下具体的な要件をご説明します。

ア) 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により、土地所有権や土地の共有持分が移転した土地であること

相続土地国庫帰属制度は、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させる制度であることから、対象となる土地は、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）（以下併せて「相続等」）により、土地所有権又は土地の共有持分が移転した土地に限られます（法1条）。

遺贈とは遺言で財産処分を行うことを指すところ、相続人ではない者が遺贈により取得した土地は相続土地国庫帰属制度の対象外です。一方、同制度が施行される前（2023年4月26日以前）に相続等によって取得した土地も対象となります。

また、土地が数人の共有に属する場合、共有者の1名でも相続等により当該土地の共有持分を取得した者が含まれていれば、その者和其他の共有者の全員が共同して、承認申請することができます（法2条2項）。なお、他の共有者は法人でも構わないとされています。

相続登記されていることは必須ではありませんので、登記以外の方法で、相続により所有者となった旨を示すことで足りすし、また宅地に限られませんので農地や森林について承認申請することもできます。

#### イ) 一定の土地の要件

上記の管理の費用や負担を国に押し付けるモラルハザードの発生を回避すべく、通常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対象外であり、具体的には以下の土地は承認申請することができません（法2条3項各号）。

- i 建物が存在する土地（同条項1号）
- ii 担保権・用益物権が設定されている土地（同条項2号）
- iii 他人による使用が予定されている、現に通路、水道用地、用悪水路又はため池の用に供されている土地、墓地、境内地（同条項3号、相続土地国庫帰属法施行令2条）
- iv 土壌汚染がある土地（同条項4号）
- v 境界が不明であり、所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地（同条項5号）

※行政上、公法上の境界である筆界の特定がされていることまでは不要

また、次の土地については申請しても承認されません（法5条1項各号）。

- vi 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崖がある土地（同条項1号）
- vii 通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両、樹木その他の有体物が地上に存在する土地（同条項2号）
- viii 除去しなければ通常の管理又は処分をすることができない埋設物がある土地（同条項3号）
- ix 隣接地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（同条項4号）
- x その他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（同条項5号）

### 3 申請手続と承認

相続等により土地の所有権を取得した者が国庫帰属を希望する場合、ウ) 承認申請、エ) 法務大臣による要件審査と承認、オ) 負担金の納付、カ) 国庫帰属の各手続を経ることとなります。

#### ウ) 承認申請

相続等により土地の所有権を取得した者が、同土地を手放すことを決めた場合に、同土地が相続土地国庫帰属制度の対象であるときは法務大臣に対し承認申請をする必要があります。もっとも、相続土地国庫帰属法に定める法務大臣の権原は、いずれも承認申請にかかる土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局（本局）の長に委任されている（法15条1項）ことから、実際には土地を管轄する最寄りの法務局（但し、本局に限られ、支局及び出張所での申請はできません）宛に申請書を提出することで足りる。承認申請に際しては、一筆につき14,000円の審査手数料を要します。

また、承認申請をする前に法務局・地方法務局（本局）に相談することもでき、その場合、必ずしも承認申請先（当該土地の管轄地）の法務局・地方法務局（本局）である必要はなく、最寄りの法務局・地方法務局（本局）でも相談可能です。なお、相談に際しては、土地の現状を伝える必要がありますので、写真を持参することが望ましいとされています。

#### エ) 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

申請を受けた管轄法務局の担当官は申請に関する書面調査及び実地調査（法6条2項以降）を行い、土地の要件を満たさない場合や承認申請者が正当な理由なく調査に応じない

場合には、法務大臣又は管轄法務局長が承認申請を却下します（法4条1項）。

申請者が情報提供に同意した場合、要件審査・承認にあたり、法務局は、国や地方公共団体に対して承認申請があった旨の情報提供を行い、土地の寄附受けの可能性を探り、また周辺地域での活用機会<sup>2</sup>の確保を図ります。

承認申請が承認の要件を満たした場合、法務大臣又は管轄法務局長は、当該土地の所有権の国庫への帰属について承認することになります（法5条1項）。

#### オ) 負担金の納付

法務大臣又は管轄法務局長による国庫帰属の承認がなされた場合、承認申請者は、当該土地の管理に要する10年分の標準的な費用相当額の負担金を納付しなければなりません（法10条1項）。負担金の納付も管理の費用や負担を国に押し付けるモラルハザードの発生を回避する制度です。

負担金は、土地の種目ごとに定められています。20万円が基本となり、市街化区域等の宅地・農地や森林については土地の面積に応じて、20万円以上の負担金が必要になります。詳細につきましては法務省のHPをご参照ください。

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00471.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00471.html)

なお、承認申請者が法務大臣又は管轄法務局長による負担金の額の通知を受けた日から30以内に負担金を納付しないときは、承認その効力を失うこととなりますので、期限内の納付が必要となります。

#### カ) 国庫帰属

承認申請者が上記の手続に従い負担金を納付したときは、納付時に承認された土地の所有権が国庫に帰属することになります。なお、承認申請者から国への所有権移転の登記は国が行うため、承認申請者は登記申請をする必要はありません。

これに対し、固定資産税の負担には注意が必要です。固定資産税の納税義務者は、1月1日時点の固定資産（土地、家屋及び償却資産）の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている者であり、例えば12月に承認された場合、所有権の移転の登記が翌年の1月になることがあり、その場合、負担金を納付したとしても、承認申請者が翌年の固定資

---

<sup>2</sup> ※地方公共団体が、承認申請された土地の近隣住民に対して購入の可能性について意見を聞き、購入希望があれば当事者間での売却を進める等

産税を支払わなければなりません（12月中に国への所有権移転登記が完了していれば、承認申請者が翌年以降の固定資産税を負担することはありません）。

国庫帰属後は、財務省と農林水産省が国有財産として管理を続けながら、売却等の処分方法を検討することとなります。

以上ご説明いたしました。

---

この記事に関するお問い合わせ、ご照会は以下の連絡先までご連絡ください。

不動産プラクティスグループ

弁護士 佐藤康之

<https://jmatsuda-law.com/members/yasuyuki-sato/>

弁護士 白井潤一

<https://jmatsuda-law.com/members/junichi-shirai/>

info@jmatsuda-law.com

松田綜合法律事務所

〒100-0004 東京都千代田区大手町二丁目1番1号 大手町野村ビル10階

電話：03-3272-0101 FAX：03-3272-0102

この記事に記載されている情報は、依頼者及び関係当事者のための一般的な情報として作成されたものであり、教養及び参考情報の提供のみを目的とします。いかなる場合も当該情報について法律アドバイスとして依拠し又はそのように解釈されないよう、また、個別な事実関係に基づく具体的な法律アドバイスなしに行為されないようご留意下さい。