

新たに始まった相続土地 国家帰属制度について

東京司法書士会 三枝 良

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

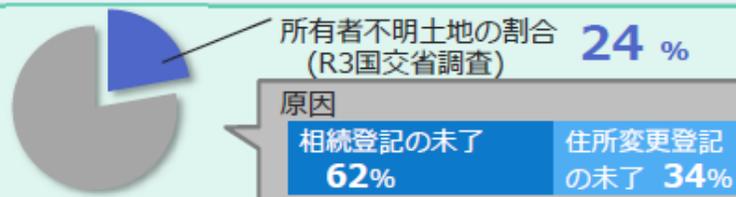
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

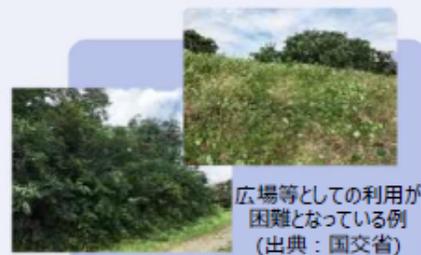


背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
- ⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害**
- ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
 - 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等[※]を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにする
ための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化
など



発生予防

2 土地を手放すための制度
(**相続土地国庫帰属制度**)の創設

- ・ 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ができる制度を創設



発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など



土地利用の円滑化

施行日等

1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】

2019年2月

12月

2020年1月～3月

2021年2月

3月

4月

法制審議会
へ諮問

民法・不動産登記法部会
における調査審議開始

中間試案
取りまとめ

パブリック・コメント
提出意見数 249件
(個人 143件、団体 106件)

法制審議会
要綱決定

法案提出

成立・公布

相続土地国庫帰属制度①（概要）

R5.4.27
施行

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。

★土地問題に関する国民の意識調査

（出典：平成30年度版土地白書）

土地所有に対する負担感

負担を感じたことがある又は感じると思う

約42%

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に帰属させる制度の利用を希望する世帯

約20%

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規則（令和5年法務省令第1号）

➤ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放し、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（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。

(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、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要（帰属政令3）

➤ 国庫に帰属した土地は、**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（帰属法12Ⅰ）
- ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分（国有財産法6）

手続イメージ

① 承認申請



【申請権者】

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

③ 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付



④ 国庫帰属

相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

申請権者 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）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③（土地の要件）

要件

◎ 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（帰属法 2 Ⅲ、帰属政令 2）。

- 1 建物の存する土地
- 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（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）が含まれる土地
- 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

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（帰属法 4 I ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について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（帰属法 5 I、帰属政令 4）。

- 1 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 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（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）
- 5 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

○ 土砂崩落、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）

○ 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）

○ 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林

○ 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

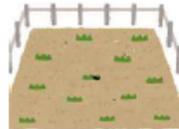
○ 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（帰属法 5 I）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度④（負担金）

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		
	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）	(例) 100㎡ 200㎡ ⋮	約55万円 約80万円 ⋮
② 田、畑 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	(例) 500㎡ 1,000㎡ ⋮	約72万円 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）		
(例) 1,500㎡ 3,000㎡ ⋮	約27万円 約30万円 ⋮		
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		

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6）。

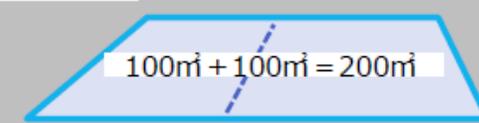
例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)

1筆ごとに算定



例 宅地：100㎡の土地×2 = 40万円

面積を合算



例 宅地：200㎡の土地×1 = 20万円

参考文献

出典：

- ・令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（令和5年度8月版）
P1～2、P21～24（法務省民事局）

お近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などにご相談ください。

東京法務局登記手続案内室の連絡先
03-5318-0261

登記申請は
お早めに！



詳しくは、東京法務局ホームページ
をご覧ください。▶

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html>



東京法務局



東京司法書士会公認キャラクター
「しほたん」



東京司法書士会

東京司法書士会総合相談センター (03-6380-0045)

【Web】月～金曜日：14時～15時40分

【面談】月～金曜日：14時～15時40分

【電話】月曜日～金曜日：10時～16時

東京都 不動産取引特別相談室 (03-5320-5015)

【予約受付】都庁開庁日の9時～17時半

【相談内容】不動産取引紛争の民事上の法律相談（弁護士、司法書士）

【対象者】都民のかた（宅建業者及び法人は対象外）