

# 所有者不明土地問題に関する法改正 相続土地国庫帰属法

## 相続土地国庫帰属制度の創設 (令和5年4月27日施行)

---

# 1. 相続土地国庫帰属制度とは

法務省が制定した、相続した土地を国が引き取る制度です。

## (1) 目的

相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

## (2) いつから始まったのか

相続土地国庫帰属制度は、令和5年4月27日から開始しています。

ここまで読むと、相続土地の管理に困っている方からすると、助け舟のような制度に見えますが、承認される条件や国に納める負担金の額など、認められるまでのハードルが高く、安易に取り組める内容ではありません。

以降の解説では、制度の手続手順に従って、必要な申請手続きや添付資料及び承認要件などについて見ていきましょう。

## 2. 申請ができる人

相続した土地を国に引き渡すための申請ができるのは、相続や遺贈で土地を取得した相続人のかたです。本制度の開始前（令和5年（2023年）4月27日より前）に相続した土地でも申請できます。

また、兄弟など複数の人たちで相続した共同所有の土地でも申請ができます。ただし、その場合は、所有者（共有者）たち全員で申請する必要があります。

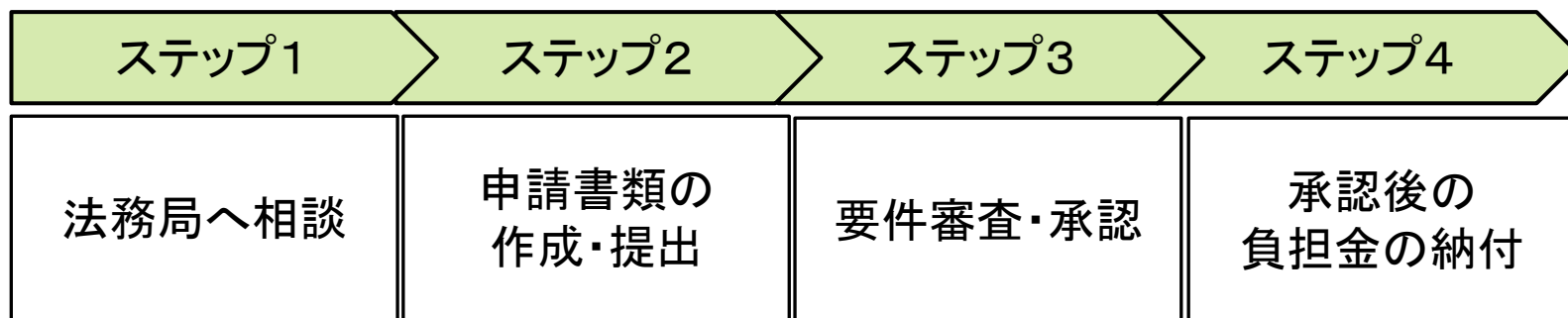
なお、生前贈与を受けた相続人、売買などによって自ら土地を取得した人、法人などは、相続や遺贈で土地を取得した相続人ではないため、申請できません。

### 3. 手続の流れ

法務省は手続きの図の手続フローのとおりです。

まず、承認申請書を土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局（本局）の不動産登記部門（登記部門）に提出することから始まり、審査が行われたのちに承認となった場合、申請者が10年分の土地管理費用相当額の負担金を国に納付することとなります。

相談・申請は、支所・出張所では受け付けていませんのでご注意ください。



## (1) ステップ1 法務局への相談

### ① 法務局（本局）への事前予約

### ② 必要書類等の準備

ア. 相続土地国庫帰属相談票の作成（法務省様式）

イ. 相談したい土地の状況について（チェックシート：法務省様式）

ウ. 土地の状況がわかる資料や写真

- ・ 登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・ 法務局で取得した地図又は公図の写し
- ・ 法務局で取得した地積測量図
- ・ その他土地の測量図面
- ・ 土地の現況・全体がわかる画像又は写真

### ③ 相談できる人

土地の所有者本人だけではなく、家族や親族のかたも相談できます。ただし、相談者のかたと関係のない土地の相談はできません。

#### ④ 相談内容

所有している土地を国に引き渡すことができるかどうか知りたい、次のステップで求められる申請書類や添付書類に漏れがないか確認してほしい、といった個別の具体的な相談に対応できます。

### (2) ステップ2：申請書類の作成・提出

#### ① 作成資料

- ・承認申請書（法務省様式）

#### ② 添付書類

- ・承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面
- ・承認申請に係る土地と当該土地に隣接する土地との境界線を明らかにする写真
- ・申請者の印鑑証明書
- ・固定資産税評価額証明書（任意）
- ・承認申請土地の境界等に関する資料（あれば）
- ・申請土地にたどり着くことが難しい場合は現地案内図（任意）



### (3) ステップ3：要件審査・承認

#### ① 却下要件：申請の段階で却下となる土地

- ・ 建物がある土地
- ・ 担保権や使用収益権が設定されている土地
- ・ 他人の利用が予定されている土地
- ・ 特定の有害物質によって土壌汚染されている土地
- ・ 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

#### ② 不承諾要件：該当すると判断された場合に不承認となる土地

- ・ 一定の勾配・高さの崖があって、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- ・ 土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- ・ 土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
- ・ 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地



- ・その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

#### (4) ステップ4：承認後の負担金の納付

##### ① 審査手数料

審査手数料の金額は、土地一筆当たり14,000円となります。また、手数料の納付後は、申請を取り下げた場合や、審査の結果、却下・不承認となった場合でも、手数料は戻ってきません。

##### ② 負担金

申請が承認され、国が引き取ることになった場合に「負担金」という、おカネがかかります。土地は「原則20万円」となっていますが、土地の状況や面積などで変化します。法務省は次ページの図のように負担金を定めていますが、多くのケースで、面積に応じた負担金が求められます。

## 図：負担金算定の具体例

宅 地	面積に関わらず、20万円
	ただし、都市計画法の市街化調整区域（*1）又は用途地域（*2）が指定されている地域内の宅地については、面積に応じ算定
田・畑	面積に関わらず、20万円
	ただし、以下の田・畑については面積に応じて算定 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（*3）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40条第1号及び第2号イ若しくはロに規定する事業）の施行区域内の農地
森 林	面積に応じ算定
その他 *雑種地・原野等	面積に関わらず、20万円

※1：市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域又はおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項）。

※2：用途地域とは、都市計画法における地域地区の一つであり、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用が定められている地域をいいます（都市計画法第8条第1項第1号）。

※3：農用地区域とは、自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域として指定された区域をいいます（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号）。

## 《面積に応じた負担金算定額自事例》

負担金は、1筆単位に算定します。

算定は、法務省の国庫帰属負担金計算シートにより算出しました。

- ① 市街化調整区域の宅地（面積：150㎡）  
負担金額 670,000円
- ② 市街化調整区域内の農地（面積：300㎡）  
負担金額 553,000円
- ③ 山林（面積：3,000㎡）  
負担金額 299,000円

たくさんの土地を相続した場合、その土地単位（1筆単位）に負担金が必要なため、国庫帰属が承認されると多くの費用がかかることとなります。

### ③ 負担金の納付

申請された土地について、審査の結果、国が引き取れると判断した場合、帰属の承認の通知とともに、負担金の納付を求める通知が申請者に届きます。

申請者は負担金の納付を求める通知に記載されている負担金額を、当該通知が到達してから30日以内に納付する必要があります。負担金が納付された時点で、土地の所有権が国に移転します。土地の所有権移転の登記は国が行いますので、申請者が登記を申請する必要はありません。

なお、負担金の納付を求める通知が到達してから30日以内に納付しないと、国庫帰属の承認の効力が失われてしまいます。失効させてしまった場合、再び同じ土地の国庫帰属を希望するときは、最初から申請し直す必要がありますので、注意してください。