

## 相続土地国庫帰属制度について

令和5年4月27日、相続した土地を手放したいとき、その土地を国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

創設されるまでは、相続した財産に不要な土地があってもその土地だけを放棄することができず、不要な土地を含めて相続するか、他の資産も含め全て相続放棄をするかしかありませんでした。地方を中心に土地利用のニーズが低下し、相続によって望まずして取得した活用しにくい土地管理の負担感が増し、これを手放したいと考える人が増加していました。しかし、土地の所有権放棄が簡単に認められない状況から、土地の管理を放棄することが横行し、その結果、相続の際に登記がされないまま土地が放置される「所有者不明土地」が大量に発生しました。

所有者不明土地の発生を予防するための策として、相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日から）等とあわせて、相続した土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設されることになりました。

今回の豆知識では、この「相続土地国庫帰属制度」を取り上げたいと思います。

### 1. 相続土地国庫帰属法（制度）とは

「相続土地国庫帰属法」（正式名称：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）とは、相続した土地を国庫に帰属させるルールを定めた法律です。この法律によって、「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

#### (1) 相続した土地を国に引き渡せる制度

相続土地国庫帰属制度は、相続又は遺贈によって、宅地や山林、農地等の土地を取得した人が、負担金を納付することを条件に、土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度です。

#### (2) 相続土地国庫帰属制度が創設された背景

相続土地国庫帰属制度が創設されたのは、土地利用のニーズが低下し、相続した土地を手放したいと考える人が増加したためです。特に地方の土地や農地、森林等において、その傾向が顕著に見られました。

相続した財産に「土地」が含まれていた場合の取扱いには、主に次のような方法が考えられます。

### ①自分で活用

相続によって取得した土地は、基本的には自分で住む、誰かに貸す、売却する等自分で活用することが考えられます。

### ②相続放棄

相続した土地によっては、活用もできず売却もできない場合があります。その土地の管理費用や固定資産税の負担を考慮して、「相続放棄」という選択が考えられます。

「相続放棄」は、相続の開始があったことを知った日から 3 か月以内に家庭裁判所に申し立てて、被相続人の権利や義務を一切受け継がないことにする手続です。これによって不要な土地の相続を行わないことも可能ですが、相続放棄は不要な土地だけでなく、預貯金や株式等、全ての資産の相続権も失うことになるので注意が必要です。

相続した土地を全て有効活用できる場合には問題ありませんが、一部の土地が人里離れた不便な土地にあつて、遠方に住んでいる場合に使わない土地に対して管理費用を支払い続けるのは酷であり、しかも相続した土地で問題が起きた場合、土地の所有者として民法上の管理責任を負う可能性も生じるため、かなりの負担です。

国土交通省が実施した「土地問題に関する国民の意識調査(平成 30 年度版土地白書)」によると、土地を所有することにつき「負担を感じたことがある」又は「感じると思う」人が約 42%。法務省が令和 2 年に実施した調査においても、土地を所有する世帯のうち、約 20%が土地の所有権を手放す制度の利用を希望しているという結果が出ました。

このような背景から、相続土地国庫帰属制度が創設されました。

## 2. 国庫帰属を申請できる人（申請権者）

相続土地の国庫帰属を申請するには、一定の要件を満たさなければなりません。

申請できるのは、原則として、

- ・相続人であること
- ・相続または遺贈（遺言による贈与）により、土地または土地の共有持分を取得したこと

以上 2 要件を満たす必要があります。相続土地国庫帰属制度の開始前（令和 5 年 4 月 27 日以前）に相続した土地でも申請することができます。

また、兄弟など複数人で相続した共同所有の土地でも申請ができます。ただし、その場合には、共有者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、売買等によって自ら土地を取得した人、法人等は、相続や遺贈で土地を取得した相続人ではないため、申請することができません。

### 3. 国庫帰属が認められる土地の要件

相続した土地であっても全ての土地を国に引き渡すことができるわけではなく、引き渡すためには、その土地に建物が存しない等、法令で定める引き取れない土地の要件に当てはまらない必要があります。

次のような土地は、通常の管理や処分をするにあたり、多くの費用や労力が必要になるため国庫帰属の対象外です。

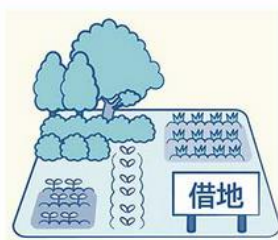
#### (1) 申請の段階で却下となる土地

- ・ 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

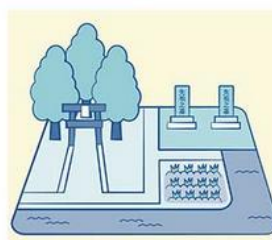
#### 申請の段階で却下となる土地



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) 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

**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. 国庫帰属の費用や負担金**

申請する際には、1筆の土地当たり1万4千円の審査手数料を納付する必要があります。さらに、法務局による審査を経て承認されると、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約10年分の土地管理費相当額の負担金を納付します。負担金は、1筆毎に20万円が基本となります。同じ種目の土地が隣接していれば、負担金の合算の申出をすることができ、2筆以上でも負担金は20万円が基本となります。

なお、市街地の宅地、農用地区域内の農地、森林等については、面積に応じて負担金を算定するものもあります。

宅地	面積に関わらず、20万円 ただし、市街地（※1）の宅地については、 面積に応じて算定（※2）
田、畑	面積に関わらず、20万円 ただし、市街地（※1）、農用地区域の田、 畑については、面積に応じて算定（※2）
森林	面積に応じて算定（※2）
その他 (雑種地、原野等)	面積に関わらず、20万円

（※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

（※2）面積の単純比例ではなく、面積が多くなるにつれ、1㎡当たりの負担金額は低くなる。負担金の算定式については下記参照。

### 算定式

(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つて、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

## 5. 手続きの流れ

相続した土地の国庫帰属の申請先等、申請手続きの概要を紹介します。

### (1) 承認申請

申請書と添付書類を提出し、審査手数料を支払います。提出先は、帰属の承認申請をする土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局（本局）の不動産登記部門となります。法務局・地方法務局の支局・出張所では、承認申請の受付はできません。

申請書には、

- ・承認申請者の氏名、住所
- ・承認申請に係る土地の所在、地番、地目及び地積
- ・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や写真

等を作成します。申請書の様式は、法務省のホームページからダウンロードすることができます。（[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00457.html#mokuji6](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji6)）

審査手数料分の収入印紙を貼り付けた申請書を作成し、所在する土地を管轄する法務局等の窓口へ提出します。郵送での申請も可能です。

### (2) 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

法務大臣（法務局）が要件を満たす土地であるか審査を行います。実際には、権限の一部を法務局・地方法務局に委任し、所属する職員が審査を行います。職員には、申請された土地の実地調査を行い、必要に応じて申請者やその土地の関係者から事情を聴取し、追加の資料提供を求めることができる権限が与えられています。

以下に該当する場合には、申請は却下されますが、要件を全て満たし、審査の結果、国が引き取ることができるかと判断した場合、法務大臣から承認の通知が届きます。

- ・調査に協力しない場合
- ・承認申請の権限のない人からの申請の場合
- ・要件に該当しない土地、申請書や添付書類等の規定に違反している場合

### (3) 負担金の納入

申請された土地について、審査の結果、国が引き取ることができるかと判断した場合、承認の通知とともに、負担金の納付を求める通知が届きますので、通知に記載されている負担金額を期限内に日本銀行へ納付します。負担金の通知が到達した翌日から 30 日以内に納入しない場合には、国庫帰属の承認が失効しますので、注意が必要です。

### (4) 国庫に帰属

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。

## 6. 国庫帰属のメリット・デメリット

### (1) メリット

#### ① 買い手が現れない不要な土地を手放すことができ、管理の負担から解放される

人里離れた不便な場所にあつて有効活用できる見込みがない土地、買い手が現れない利便性の低い不要な土地でも、所有していると固定資産税や都市計画税を支払わなければなりません。さらに、土地の治安や衛生を守るための管理費用も発生します。

その結果、不要な土地に対して負担感が増していきますが、相続土地国庫帰属制度を利用することで、こうした不要な土地を手放すことができ、固定資産税等の支払いや管理の負担から解放されます。

#### ② 不要な土地だけを手放すことができる

相続土地国庫帰属制度には、不要な土地だけを手放すことができるというメリットがあります。

これまで、相続したくない土地がある場合、相続放棄することが一般的でしたが、その場合は、全ての資産の相続権も失ってしまいます。一部の土地が不要であっても他に優良な資産がある等、相続したい資産があれば、不要な土地も含めて全て相続せざるを得ませんでした。相続土地国庫帰属制度では、優良資産は引き継ぎつつ、不要な土地だけを手放すことができます。

#### ③ 引き取り先が国になるため、自分で探す必要がない

引き取り先が国になるため、自分で探す必要はありません。不要な土地を手放す場合、相続放棄以外に、

- ・インターネット等で引き取り先を探して引き取ってもらう
- ・近隣の方に引き取ってもらう
- ・引取業者に引き取ってもらう

等の方法がありましたが、いずれもかなりの時間と労力を要します。農地を売却する場合には、農業委員会の許可が必要であり、山林においても管理が大変で災害リスクも高いので、引き取り先を探すのはかなり大変です。

これに対して、相続土地国庫帰属制度では、手放すのが難しいとされる農地や山林も国が引き取り先になるため、自分で引き取り先を探す必要はありません。

#### ④ 引き渡し後の管理も安心できる

仮に自分で引き取り先が見つかったとしても、素性も詳しく分からない相手に土地を引き渡してしまった場合、原野商法（※）等の反社会的、詐欺的な商法に使われてしまう可能性があります。

管理をしない相手に土地を譲ってしまうと、近隣に迷惑がかかる可能性も考えられますが、相続土地国庫帰属制度を利用すれば、土地の所有者は国となり、国が管理するため、引き渡し後も安心できます。

(※) 値上がりの見込みがほとんどないような山林や原野について「将来高値で売れる」等と勧誘して不当に買わせる詐欺商法。

## (2) デメリット

### ①申請できるのは要件を満たす土地のみ

制度の利用を申請するには、一定の要件を満たす必要があります。所有している土地なら何でも引き取ってもらえるというわけではありません。土地上に家や物置等、建物が建っていることは多く、相続土地国庫帰属制度を利用するためにはまず建物を取り壊す必要があるため、建物の取り壊しや廃材の処分に、100万円以上の費用が発生することもあります。

実際には、「何らかの問題がある土地だからこそ手放したい」と考えている人も多いと思われませんが、問題のある土地について、要件を満たせず、申請できない可能性があります。

### ②相続した土地以外は対象外

制度を利用したい土地は、相続又は法定相続人に対する遺贈により所有したものであることが必要です。売買や贈与により所有した土地は、相続土地国庫帰属制度の対象外です。

### ③審査手数料、負担金がかかる

相続土地国庫帰属制度では、申請に審査手数料が発生し、負担金を納めなければなりません。土地を売れば、代金という形でお金を得ることができますが、引き取りでは、逆に負担金等、費用がかかります。

### ④国に引き継ぐまでに手間や時間がかかる

相続土地国庫帰属制度の申請が国側で受理されると、国の方で様々な審査を行います。審査の際は、現地調査を行ったり、関係行政機関に照会を行ったりする必要がある等、書面審査だけで終わる他の行政手続と比べるとかなり込み入った審査が行われます。そのため、土地を完全に手放すまでに相当の時間（申請から帰属の決定までに半年～1年程度）を要することになります。



## 7. 実例

2023年8月24日付の大阪日日新聞では、8月16日時点で承認・不承認となった実例はまだありません。ただし、法務省によると、7月末時点での相談件数は1万2000件、審査中は700件に及ぶとのこと。問い合わせ内容としては「概要を教えてください」といった相談から「書類を作ったので見てほしい」「地図や写真を持参して申請できるか判断してほしい」等であり、今後、承認・不承認となった実例が出ることとなります。

## 8. おわりに

以上、「相続土地国庫帰属制度」についてみてきました。更地や担保権が設定されていない等、申請できる土地は限られますが、これらの要件を満たし、承認された場合には、相続土地を管理する義務を免れることができます。相続土地国庫帰属制度が創設されたことにより、他の資産といったんは相続した上で、不要な土地のみを国に帰属させることが可能です。

一方で、負担金が最低でも20万円を要し、土地の所在や面積によっては100万円以上の費用を負担する場合があります。また、建物がある土地を帰属させるには、建物を解体する費用も負担しなければなりません。申請自体、相当の時間や労力を費やしますので、簡単なものではありません。

しかし、不要な土地を相続した人にとってはお得な制度です。使わない土地を国が引き取って管理することで、相続人の負担を減らす目的で「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。土地を手放したい方は、買い手が現れると思われる土地であれば、売却するのが良いでしょうし、買い手が現れない土地であるのならば、今回取り上げた「相続土地国庫帰属制度」の活用を検討してみたいかがでしょうか。

もともと、必ずしも得をする制度ではないので、この制度を利用するにあたっては、不動産の専門家等にご相談ください。

(参考資料)

- ・法務省公表「相続土地国庫帰属制度について」

([https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00454.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html))

- ・政府広報オンライン「相続した土地を手放したいときの「相続土地国庫帰属制度」

(<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202303/2.html>)

- ・e-Gov 法令検索「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」

([https://elaws.e-gov.go.jp/document?law\\_id=503AC0000000025\\_20230427\\_00000000000000](https://elaws.e-gov.go.jp/document?law_id=503AC0000000025_20230427_00000000000000))

- ・大阪日日新聞「相続した土地「手放したい人」の土地国庫帰属法 創設から3カ月、承認ゼロ」

(<https://news.yahoo.co.jp/articles/8f58800e868c31fa40fa7a2e8717547f00c89b46>)