

(改正の概要)

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

Point あらゆる土地を対象とした改正、農地も対象に

相続時の登記が確実にされるよう 登記制度を見直し（発生予防）

①相続登記の申請義務化

相続人が取得を知った日から3年以内の
相続登記の申請を義務化
この間に登記がなされない場合は10万円の
過料の罰則

登記を促すための施策

- ・相続人申告登記の新設（単独申告が可）
- ・登記手続きの費用負担の軽減（免税措置）

令和6年4月1日施行

②住所等の変更登記の申請義務化

住基ネット等他の公的機関から取得した情
報に基づき、登記官が職権的に変更登記をす
る方策を併せて導入

令和8年5月までに施行

土地・建物等の利用に関する民法 の見直し（利用の円滑化）

①財産管理制度の見直し

- ・所有者不明・管理不全の土地・建物管理
制度等の創設（所有者不明土地に特化し
た新たな財産管理制度の創設）

②共有制度の見直し

- ・共有者不明の共有物の利用の円滑化

③相隣関係規定の見直し

- ・ライフラインの設備設置権等の規律整備

④相続制度の見直し

- ・長期間経過後の遺産分割の見直し

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設 （発生予防）

○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
（相続土地国庫帰属法の制定）

令和5年4月27日施行

国が引き受ける土地の条件

- ・土地に建物や工作物がないこと
- ・権利関係に争いがないこと
- ・担保権等が設定されていないこと
- ・土壌汚染や埋設物がないこと
- ・崖にないこと
- ・通路など他人に使用されていないこと

相続者が10年分の土地管理費相当額を
負担する（市街地の宅地200㎡で約80万円）

相続土地国庫帰属制度（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、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（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、土壤汚染がある土地、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（帰属法10Ⅰ）
※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

※申請時に測量の実施や境界確認書の提出は不要（土地の範囲を示せば足りる）とする方向で検討中

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
- ・ 運用において、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（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 Ⅰ②）。

◎ 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 3**）。

- 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（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) <table border="1"> <tr> <td>100㎡</td> <td>約55万円</td> </tr> <tr> <td>200㎡</td> <td>約80万円</td> </tr> <tr> <td>⋮</td> <td>⋮</td> </tr> </table>	100㎡	約55万円	200㎡	約80万円	⋮	⋮
100㎡	約55万円						
200㎡	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) <table border="1"> <tr> <td>500㎡</td> <td>約72万円</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡</td> <td>約110万円</td> </tr> <tr> <td>⋮</td> <td>⋮</td> </tr> </table>	500㎡	約72万円	1,000㎡	約110万円	⋮	⋮
500㎡	約72万円						
1,000㎡	約110万円						
⋮	⋮						
③ 森林 	面積に応じ算定（注2） (例) <table border="1"> <tr> <td>1,500㎡</td> <td>約27万円</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡</td> <td>約30万円</td> </tr> <tr> <td>⋮</td> <td>⋮</td> </tr> </table>	1,500㎡	約27万円	3,000㎡	約30万円	⋮	⋮
1,500㎡	約27万円						
3,000㎡	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>						

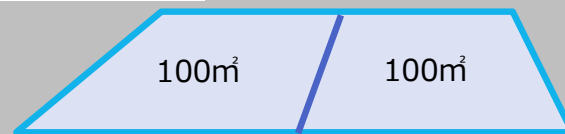
注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

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5）。

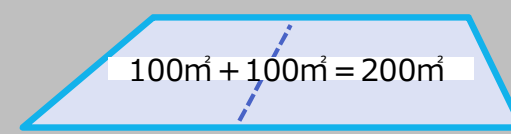
例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)

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