

# 相続が発生した！

## 相続発生後編\_8 —相続土地国庫帰属制度—

2024.5.16

小川FP・行政書士事務所  
あいちライフサイクルマネー  
小川 佳宏

# 土地の国庫帰属制度

最近、相続した土地をいらないから国が引き取ってくれる制度ができたんだってね。知ってる？



もちろんよ。2023年4月27日から始まっているわ。相続土地国庫帰属制度っていうのよ。ついでに相続した土地の登記の義務化は2024年4月1日から開始されたのよ。



その相続土地国庫帰属制度で相続で取得したなら誰でもどんな土地でも国が引き取ってくれるの？ 管理とか税金が大変な場合、引き取ってくれるとありがたいよね。



そんなことしたら世の中、モラルハザードになって大変なことになり制度として成り立たないでしょうね。だから、要件は結構、きびしいわよ。逆にいうと却下や不承認になれば10年分の管理費用の負担金を支払って、めでたく国庫帰属になるのよ。



いい制度よね。国民にとっては。財産性のある土地は売ればいいけど、辺鄙な土地や森林はいらない人も多いのじゃないかしらね。



そうかもね。でも要件厳しいからまずは、法務局の本局にいて事前の相談をすることね。



# 不動産の分け方

うちにはいらぬ土地はないから制度の利用はないけど、お隣さんは森林や田畑もあって誰も管理する人がいないみたいなのよ。



そう、それは大変ね。まずはお近くの行政書士など専門家に相談してみたらどう。いけそうだったら、いっしょに法務局に相談に行ってもらおうとか。

そうね。そう言っておくわ。



行政書士のほか、後、書類作成ができるのは弁護士と司法書士のみよ。お気軽に相談できる行政書士紹介しようか。

お隣さんに聞いておくわ。ひょっとしてお願いするかも。



制度の普及のためにも3士業に国は期待しているようよ。いつでも言ってね。

# 本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 土地の国庫帰属制度は2023年4月27日から開始された相続後の対応の選択肢の一つになりました。モラルハザードの防止のため要件が厳格になっています。
- ✓ 相続や遺贈によって取得した相続人が申請できます。孫は対象外です。ただし、対象にならない土地（却下）や審査要件に合致しないと国は引き取ることができません。
- ✓ 標準審査期間は半年から1年かかります。申請書は行政書士などが代理できますが、申請は本人が法務局の本局に対して行います。

# 制度の背景と全体図

土地を手放して国庫に帰属させることをことで管理不全から所有者不明土地の発生を抑制する制度です。

## 背景

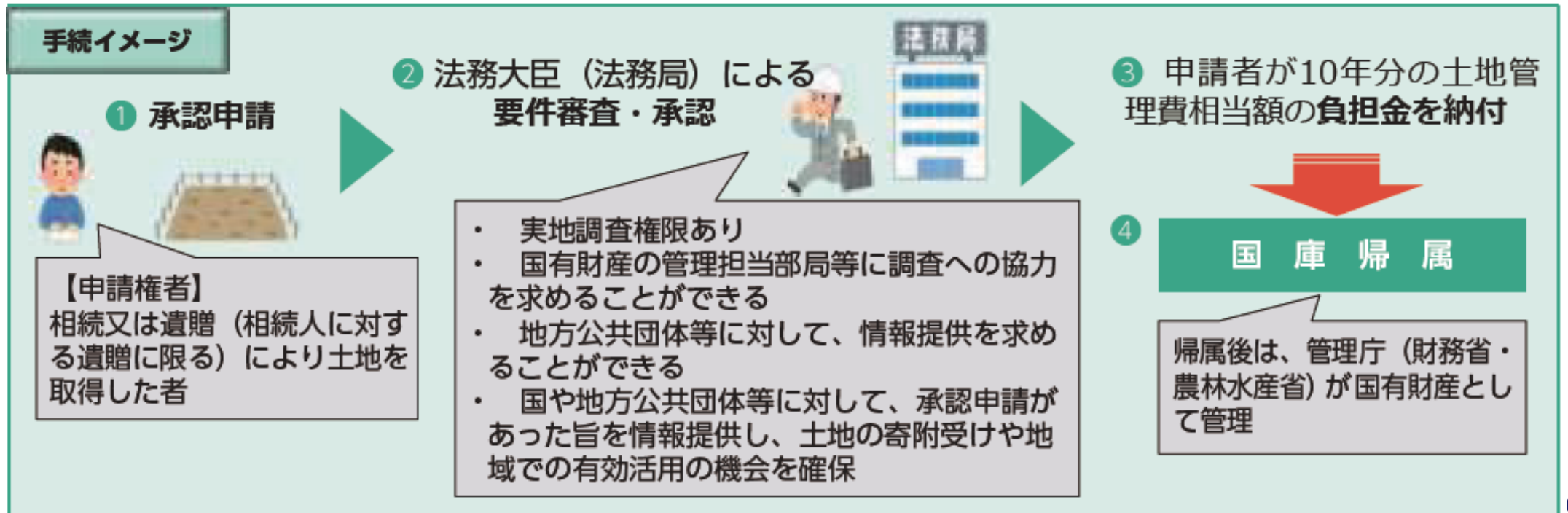
土地利用ニーズの低下等

土地を相続したものの、**土地を手放したい**と考える方が増加

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**が増加

**管理の不全化**

## 全体図



出所：相続土地国庫帰属制度のご案内 令和5年4月 法務省

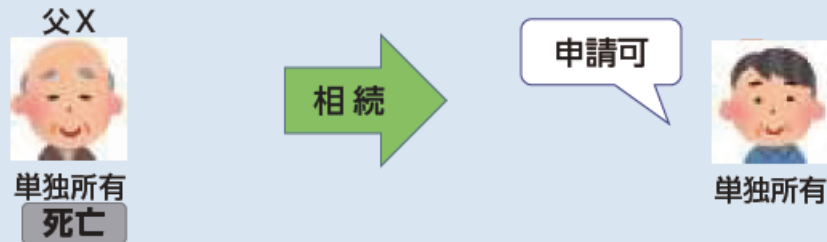
# 申請できる人

相続や遺贈（相続人に対する遺贈に限られます。）により土地の所有権を取得した相続人です。  
第三者（非相続人）への遺贈や生前贈与は対象外で申請できません。

- ・土地が**共有地**である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む**共有者全員で申請**する必要があります。
  - ・**他の共有者**については、**相続以外の原因により持分を取得**した場合であっても申請することができます。
  - ・**本人と法定代理人**（未成年後見人、成年後見人等）に限られます。**任意代理による申請は認められません**。
  - ・弁護士、司法書士、**行政書士**は、申請者**本人に代わって申請書の書類作成を代行**することができます。
  - ・申請者のご家族の方など（**使者**）が申請書類を提出することが可能です。（使者の場合、申請書の**訂正等はできません**。）
- 「孫」は「相続人」の条件に当てはまらないため、国庫帰属制度の対象外です。

## 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



## 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





# 申請できない土地 ①直ちに却下

①直ちに却下される土地と②審査の段階で承認されない土地の2区分があります。

## ①直ちに却下される土地

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として、①～④が含まれる土地

① 現に**通路の用**に供されている土地

② **墓地**内の土地

③ **境内地**

④ 現に**水道用地・用悪水路・ため池**の用に供されている土地

4. 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

## 理由や解釈、事例

管理コスト

抵当権等の担保権や、地上権、地役権、賃借権等の使用就役権や、森林経営委託契約、入会権

汚染の除去のために多大な費用

申請者が認識している隣接土地との境界が表示、又は認識が同じであれば問題ない境界画定までは求めないが地図が必要。

# 申請できない土地 ②審査の段階で不承認

①直ちに却下される土地と②審査の段階で承認されない土地の2区分があります。

## ②審査の段階で承認されない土地

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

- ・ 果樹園の樹木
- ・ 倒木のおそれがある枯れた樹木や枝の落下等
- ・ 放置すると周辺の土地に侵入するおそれや森林の公益的機能の発揮に支障を生じるおそれがあるために定期的な伐採を行う必要がある竹
- ・ 過去に治山事業等で施工した工作物のうち、補修等が必要なもの
- ・ 建物には該当しない廃屋
- ・ 放置車両など

- ・ 産業廃棄物
- ・ 屋根瓦などの建築資材（いわゆるガラ）
- ・ 地下にある既存建物の基礎部分やコンクリート片
- ・ 古い水道管
- ・ 浄化槽
- ・ 井戸
- ・ 大きな石など



# 申請できない土地 ②審査の段階で不承認

だちに却下されるわけではないが管理が難しいと国が判断したもの。  
行政処分なので却下、不承認でも行政不服審査、行政事件訴訟で不服申し立てができます。

## ②審査の段階で承認されない土地

4. 隣接する土地の所有者その他の者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以下の土地で

(2) 現に**民法上の通行が妨げられている土地**

(a) 他の土地に囲まれて**公道に通じない土地**

(b) **池沼・河川・水路・海**を通らなければ公道に出ることができない土地、又は崖があって土地と公道とに著しい高低差がある土地

(2) **所有権に基づく使用又は収益が現に妨害**されている土地（軽微なものを除く。）

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以下の土地

(1) **災害の危険**により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを**防止するため、措置が必要**な土地

(2) 土地に**生息する動物**により、土地や土地周辺の人、農産物、樹木に被害を生じさせる土地

(3) 適切な造林・**間伐・保育が実施されておらず**、国による整備が必要な森林

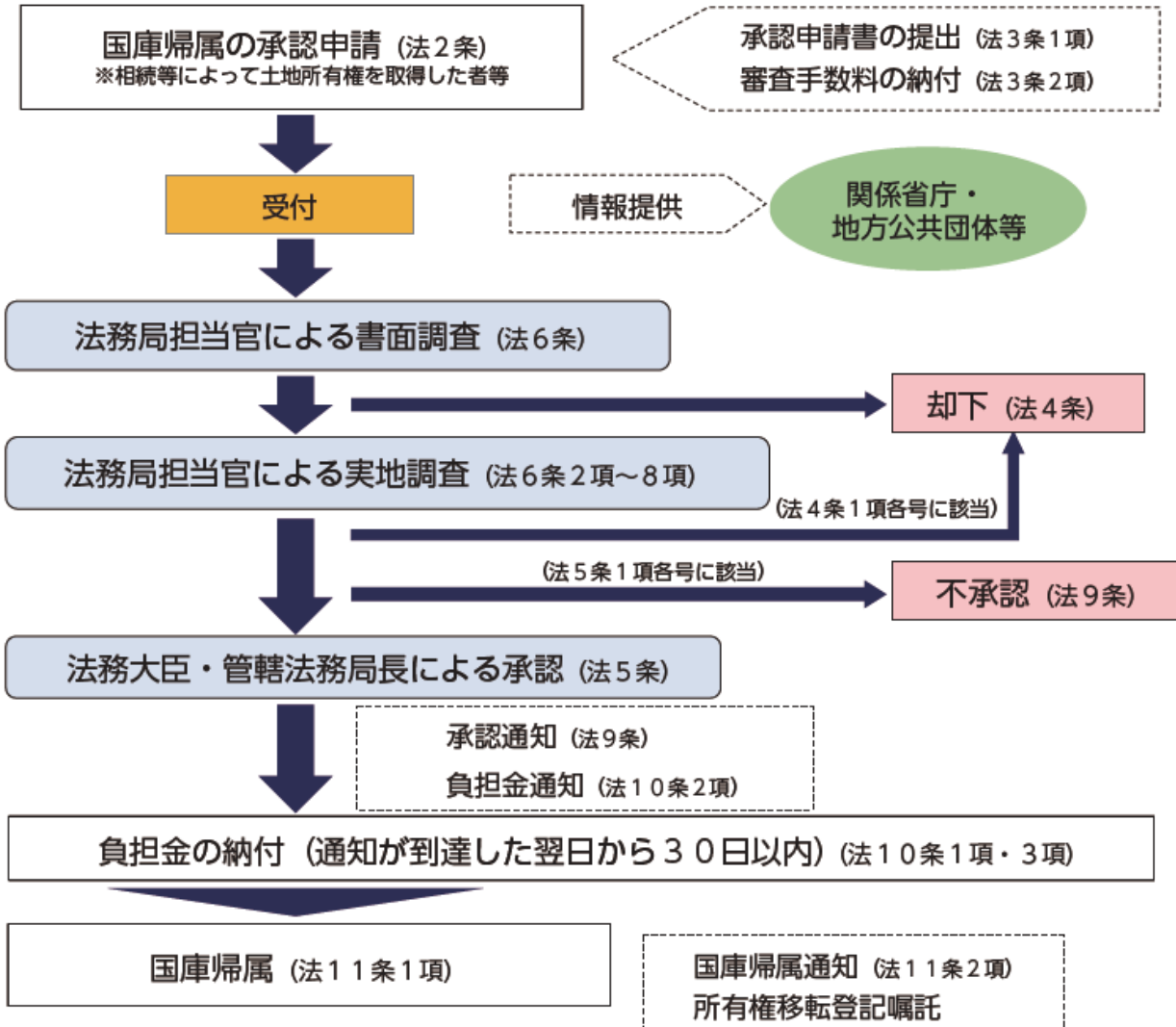
(4) 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の**金銭債務を法令の規定に基づき負担**する土地

(5) 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

出所：相続土地国庫帰属制度のご案内 令和5年4月 法務省

# 申請のフローと審査必要期間

## 相続土地国庫帰属制度の審査フローの概要



標準処理期間は、8か月から1年

却下事由又は不承認事由が存在する土地について、**事実を偽ったり不正な手段によって承認**を受けたことが後に判明した場合は、





- 1) その承認は取り消されます。
- 2) 納付した負担金も還付されません。

# 負担金

「宅地」「農地」「森林」「その他」の4種類に区分され、この区分に応じて納付が必要となる負担金が決まります。原則、20万円ですが、例外で面積に応じ算定されます。

<例外>

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は、以下の面積区分に応じた算定となります。

① 宅地 	面積にかかわらず、 <b>20万円</b>	
	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㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円 ⋮
② 田、畑 	面積にかかわらず、 <b>20万円</b>	
	ただし、一部の市街地 (注1)、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定 (注2)	(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定 (注2)	(例) 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、 <b>20万円</b>	

面積区分	負担金額	例
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㎡ →411,000円
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㎡ →548,000円
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㎡ →793,000円
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㎡ →1,243,000円
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㎡ →2,087,000円
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	1,000㎡ →2,489,000円

面積区分	負担金額	例
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㎡ →510,000円
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㎡ →723,000円
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㎡ →1,128,000円
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㎡ →1,868,000円
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㎡ →3,168,000円
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	5,000㎡ →3,808,000円

出所：相続土地国庫帰属制度のご案内 令和5年4月 法務省



# 申請の流れ

まずは事前相談からして必要な申請書、資料を提出します。半年から1年かかるようです。

法務局へ事前相談



申請書の作成・提出



要件審査

却下



承認・負担金の納付



国庫帰属

予約制、本局のみ、土地の状況等が分かる資料や写真の持参

(名古屋法務局の国庫帰属審査室(6階))

審査手数料14,000円、郵送/持参

**本人、法定代理人のみ**  
**任意代理人は申請不可、書類作成のみ可能(委任状不要)**

本人死亡時には相続人が60日以内に申し出

**一筆20万円**が基準、**面積基準**あり  
(10年分の土地管理費用相当額)  
負担金の通知が到達した翌日から  
**30日以内**に日本銀行に支払  
支払ないと承認が失効する  
負担金は却下、不承認では不要

寄付受は受け入れ先と申請者が直接行う。

- ・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
- ・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・全体が分かる画像又は写真

- ・申請者の印鑑証明書
- ・固定資産税評価証明書(任意)
- ・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)
- ・その他相談時に提出を求められた資料



申請書



## ● 個人のお客様のご相談

### ◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

### ◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

### ◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

## ● 各種セミナー

### ◆ 世代別セミナー

### ◆ テーマ別セミナー