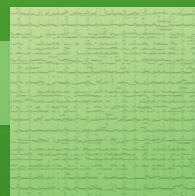
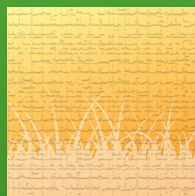
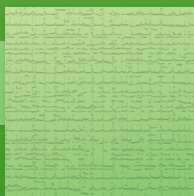
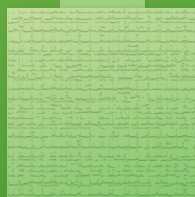
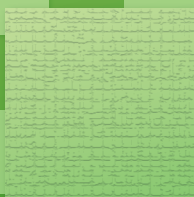
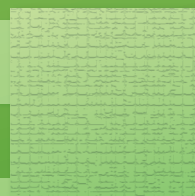
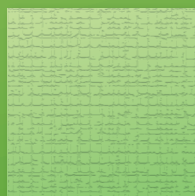


政省令・施行通達対応

相続土地国庫帰属制度 承認申請の手引

編著 横山 宗祐 (弁護士)



新日本法規

1 相続土地国庫帰属法が制定された背景

(1) 相続土地国庫帰属法の位置付け

相続土地国庫帰属法は、令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布され、令和5年4月27日に施行されました。

相続土地国庫帰属法は、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「一部改正法」といいます。）と共に国会に提出された法律であり、両法律は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地問題を解決するため、①所有者不明土地の「発生の予防」と、②既に発生している所有者不明土地の「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行うために制定されました。

(2) 所有者不明土地問題とは何か

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地をいいます。所有者不明土地がある場合、所有者を探索するために多大な時間と費用が必要となるため、その土地を含む周辺土地の利活用が困難になるほか、土地が管理されず放置されることにより、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあるなど国民経済に著しい損失を生じさせます。

所有者不明土地によって生ずるこれらの問題、すなわち所有者不明土地問題は、古くから存在していたと考えられますが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災からの復旧・復興事業を実施する過程において、所有者不明土地等が存在するために円滑に用地取得が進まず、それに対する対応が大きな課題となったことを契機として、広く認識されるようになりました。

(3) 所有者不明土地の現状と発生原因

平成29年度に地方公共団体が実施した地籍調査事業における土地の所有者等の状況に関する国土交通省の調査によれば、我が国における所有者不明土地の割合は、筆数ベースで約22.2%に上り、その発生原因の3分の2（約65.5%）が、相続登記の未了、すなわち所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているものの、登記記録上は登記名義人のままになっていることにありました。

また、国土交通省の平成30年版土地白書によれば、国民への意識調査の対象者全員（土地の所有者及び土地を所有していない者の双方を対象とした無作為抽出）に、「土地を所有することに負担を感じたことがあるか又は感じると思うか」について質問を行ったところ、「感じたことがある又は感じると思う」の回答は42.3%でした。一方、空き地所有者へのアンケートにおいて、所有する空き地について、「所有することに負担を感じたことがあるか」について質問を行ったところ、「負担を感じたことがある」と回答した者の割合は47.4%となり、国民への意識調査の割合より高い結果となりました。さらに、取得経緯別に負担感を見ると、相続で当該空き地を取得した者のうちその所有に「負担を感じたことがある」と回答した者の割合は51.4%、相続以外の経緯で当該土地を取得した者では38.7%であり、自ら所有する意思をもって当該空き地を取得した者に比べ、相続により取得した者の方が所有に負担を感じる割合が高いことが明らかとなりました。

令和2年に法務省が実施したインターネット定量調査においても、現在、自己の世帯で土地を所有している者のうち20.4%が、土地所有権放棄制度の利用を希望するとの結果が出されました。

このように、特に、相続によって土地を望まずに取得した所有者に

[2] 承認申請ができる者の要件は



どのような者が相続土地の国庫帰属承認申請をできるのでしょうか。



相続土地の国庫帰属承認申請を行うことができる者は、原則、相続又は相続人に対する遺贈により土地の所有権を取得した者に限定されます（法2①）。

解説

1 相続土地国庫帰属制度が制定された経緯

いわゆる所有者不明土地とは、相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、又は所有者が分かってもその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のことをいいます。このような土地が日本各地で増加しており、その面積が、合わせると九州よりも広がっており、各地で社会問題となっています（平成29年度国土交通省調査）（詳細については、はじめに 1 を参照してください）。

これら所有者不明土地の問題を解決するため、令和3年改正民法・改正不動産登記法、及び相続土地国庫帰属法が制定されました。これらの法律は、所有者不明土地問題を解決するため、①所有者不明土地の「発生防止」の観点と、②既に発生している所有者不明土地の「利用の円滑化」の観点からなされたものですが、本書で解説を行う相続土地国庫帰属法は、主に、上記①の観点から制定されたものです（村松秀樹＝大谷太編『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』9・344頁（金融財政事情研究会、2022））。

この点、所有者不明土地問題解消等を検討した法制審議会民法・不動産登記法部会の審議当初は、土地の所有者が所有権を放棄することを認め、当該土地の所有権を公的機関に帰属させることができるようになれば、所有者不明土地の発生を抑制できるのではないかとの視点から、一定の要件の下で土地所有権の放棄を認める制度の新設が検討されていました（日本弁護士連合会 所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編『新しい土地所有法制の解説—所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応』387頁（有斐閣、2021））。しかしながら、土地所有権の放棄を認めると、土地所有に伴う管理コストが国に転嫁されることとなるだけでなく、将来的に土地の所有権を国庫に帰属させればよいと安易に考え、所有者が土地の管理を疎かにするモラルハザードが発生するおそれがあるとの指摘もなされました。

そこで、土地を手放したいというニーズのうち、相続を契機としてやむを得ずに取得した者については、積極的な土地利用の意向もその土地からの受益もないにもかかわらず、相続人が処分もできずやむを得ず所有し続けている等のケースも相当数あると考えられることから、一定の要件を満たす場合には、相続等で取得した土地を手放すことができる仕組みが構築されました。

2 相続土地の国庫帰属承認申請ができる者について

このような立法経緯から、相続土地の国庫帰属承認申請を行える者としては、相続により土地を取得した者が挙げられます（法2①）。

次に、遺贈により土地を取得した者について問題となりますが、受遺者が相続人かそうでないかについて、分けて考えられています。遺贈においては、受遺者は、遺言者が死亡した後、いつでも、遺贈の放棄をすることができます（民986①）。そのため、相続人以外の者で遺贈を受けた者は、自らの意思で、当該土地の所有権を欲した者と評価できます。そのため、当該受遺者にまで、相続土地の国庫帰属承認申請を認める必要性は低いと考えられ、今回の新法制定時においては、国

庫帰属承認申請者からは外れています。他方、相続人が受遺者の場合には、事情が違っていると判断されています。すなわち、相続人は遺贈の放棄を行ったとしても、相続放棄をしなければ、相続人としての地位に基づき当該土地を相続する可能性があります。そこで、相続人については、相続を原因とするだけでなく、遺贈を原因とする土地の取得のケースにおいても、相続土地の国庫帰属承認申請を求め得る地位にあります(法2①)(なお、申請可能な具体例については、[3]を参照してください)。

また、相続等より土地の共有部分を取得した相続人にとっても、その土地共有持分を所持し続けることに負担感があることは、共有名義ではなく単独名義の土地所有権を相続等した相続人と同様といえます。そこで、相続土地の国庫帰属承認申請を求め得る地位にあります(法2①②)(なお、相続等により土地所有権の一部を取得した相続人が有効に承認申請を行うための具体的方法については、[4]を参照してください)。

3 承認申請書類の作成代行について

相続土地国庫帰属の承認申請は、承認申請権者、ないし、その法定代理人が行う必要があります(法2①など)。しかし、後述のとおり、申請書の作成、添付資料の取得・作成等、承認申請権者だけで行うのは難しいケースもあります(申請書の作成方法、添付資料に関する詳しい説明については、[41][42]を参照してください)。そこで、弁護士、司法書士、行政書士に限り、承認申請書類の作成代行を業として行うことができます。なお、承認申請権者の親族も、当該申請に関し、業としてでなければ行うことが許容されていると解されています(法務省「相続土地国庫帰属制度に関するQ&A」「2 書類作成関連」Q3・4・6・7、通達第5節第3参照)。

なお、承認申請書類の作成代行ができる者であっても、承認申請の任意代理はできませんので、ご注意ください。

2 崖がある土地のうち、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（法5条1項1号）

[24] 「崖がある土地」が不承認事由となる趣旨及びその該当性とは



どのような場合が相続土地国庫帰属法5条1項1号（崖がある土地）として不承認となるのでしょうか。



相続土地国庫帰属法5条1項1号により不承認事由となる「崖がある土地」であるかどうかについては、土地の勾配や高さその他の事項に関し政令で基準が定められています。具体的には、勾配が30度以上であり、かつ、その高さが5メートル以上である場合とされます。この基準に該当する場合であって、かつ、「通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要する」場合が不承認事由に該当します。

解 説

1 「崖がある土地」が不承認事由となる趣旨

「崖」とは、地表面が水平面に対し相当の角度をなす土地をいうところ、一定程度の勾配及び高さのある崖が存在する場合は、一般に、崩落防止等のための管理に過分の費用や労力を要すると考えられます。

そこで、相続土地国庫帰属法は、崖のある土地であって、通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要する場合は、これについて国庫帰属を申請したとしても、不承認とするものとしています（法5①一）。

2 不承認事由となる「崖のある土地」とは

(1) 傾斜と高さの基準

上記のとおり、相続土地国庫帰属法が不承認事由として「崖のある土地」を挙げているのは、崩落防止等のため通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するためであるところから、勾配や高さのある土地であることをもって直ちに不承認事由とはしていません。すなわち同法5条1項1号は、不承認となる崖について、かつこ書において、「勾配、高さその他の事項を政令で定める基準に該当するものに限る」としています。

具体的には、相続土地国庫帰属法施行令4条1項により、勾配が30度以上であり、かつ、その高さが5メートル以上である場合が政令で定める基準に該当することとなります。

ここにいう「勾配」とは、傾斜がある部分の上端と下端とを含む面の水平面に対する角度をいい、「高さ」とは、傾斜がある部分の上端と下端との垂直距離をいうとされます（令4①）。

これらの傾斜角度や高さの基準は、傾斜に関する急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）2条、3条及び第2章が傾斜度30度を基準としていることや、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に対する法律（平成12年法律第57号）7条及び同法施行令（平成13年政令第84号）2条1号イが傾斜度30度以上かつ高さ5メートル以上である場合を特に整備すべき急傾斜地としており、これらと同様の基準を採用したものとされています（森下宏輝ほか「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の解説」NBL1232号6頁）。

(2) 基準の適用単位

勾配がある土地の傾斜度が傾斜面全部で一律となるとは限りません。連続した斜面の途中で傾斜度に変化することも多くあると考えら

れます。そのような場合の上記基準の該当性を考える場合には、社会通念に照らして1個の崖といえるかどうかを認定し、その上で、上記基準の該当性を判断することとされています。したがって、30度以上の勾配がある部分の間に30度に満たない傾斜面が含まれている場合であっても、当該30度に満たない部分がわずかである場合には、社会通念上一体のもものとして評価し、高さを検討すべきこととなりますし、30度に満たない勾配が相当の距離にわたり継続しているような場合は、30度以上の勾配がある部分ごとに基準の該当性を判断することとなります（森下ほか・前掲7頁）。判断基準が社会通念とされている関係上、具体的判断が悩ましいケースが生じ得るところですが、例えば、傾斜面を形式上複数と見る余地があるとしても、いずれかの傾斜面に生じた崩落がその余の傾斜部分にも同様の危険を生じさせる蓋然性があるかといった観点で検討することが考えられます。

3 「通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要する」とは

上記2の基準により相続土地国庫帰属法5条1項1号に該当する「崖」があったとしても、そのことから直ちに不承認事由となるとは限りません。すなわち、「崖」がある土地であっても、「通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要する」ものでなければ、国庫帰属が不承認とされない場合があります。例えば、山中であるとか、「崖」が広大な土地の中心にあり、かつ、周囲に家屋等がない場合など、仮に崩落を生じたとしても隣接地に影響を及ぼさない場合には、擁壁の設置や、常時監視の措置を講じることが必須とはいえ、見込まれる管理コストが過分になるとは必ずしもいえません。そのような場合には、国庫帰属が承認される余地があります。

この点の該当性判断は、「崖」がある土地に所在する人の生命等に被

害を及ぼし又は隣接土地に土砂が流れ込むことにより財産的な被害を生じさせる可能性があり擁壁工事等実施の必要があることが客観的に認められるかどうかによるものとされます（通達第10節第3⑩(1)）。

なお、「崖」がある土地の場合は、「処分に当たり過分の費用や労力を要する」ものであるかどうかは考慮の対象外とされています。崖のある土地は処分が困難であることが通常であり、処分に当たっての費用や労力を問題としてしまうと、崖のある土地の国庫帰属が事実上不可能となりかねないためです（村松秀樹=大谷太編『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』360頁（金融財政事情研究会、2022））。

[40] 事前相談とは



相続土地の国庫帰属を検討する場合に、事前相談ができると聞きましたが、どのような制度でしょうか。



相続土地の国庫帰属を検討する場合には、申請をする前に、法務局や地方法務局の窓口での対面相談や電話相談をすることができます。

解説

1 事前相談の方法

相続土地国庫帰属制度は、新しく始まった制度ですので、承認申請に対する不安や手続を確認するため、令和5年2月22日から、全国の法務局、地方法務局の本局において、対面相談や電話相談をすることができるようになっています。

相談の受付は、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）の不動産登記部門です。支局や出張所では相談の受付はしていませんので注意してください。なお、土地が居住地から遠方であるなど、承認申請をする土地が所在する法務局等での相談が難しい場合には、電話相談や、居住地近くの法務局で相談をすることができます。

2 相談者

事前相談は、土地所有者本人だけでなく、家族や親族も相談することが可能です。ただし、相談者と関係のない土地の相談などは応じ

られないことになっています。あくまでも承認申請を希望する土地に関する事前相談となります。

3 相談内容について

相談できる内容は、国庫帰属できそうかどうか、作成書類に漏れがないかなどの個別的な相談が可能です。ただし、相談時間が1回の予約で30分となっていますので、できるだけ準備して相談する方が効率的です。

相談する際には、法務省のウェブサイトに掲載されている①相続土地国庫帰属相談票、②チェックシートの2点を記載して持参することになっています。その他、相談したい土地の登記事項証明書、地図の写し、所有権や境界に関する資料、土地の形状や全体が分かる写真などを持参すると、より具体的な相談が可能となります。例えば、土地の境界が問題となるような場合は、各境界点を明らかにするような境界標、ブロック塀、道路のへり等の地物などの簡易な目印等がある場合にはこれらの写真なども先に添付しておくとういでしょう（詳しくは [22] を参照してください）。具体的な資料については、第2章で個別の事前確認の内容が記載されていますので、必要箇所を参照してください。

なお、相談では相談担当者の見解が述べられますが、承認の可否を保証するものではありません。あくまで事前相談にすぎませんので、実際の承認の可否は承認申請後に判断されることとなります。とはいえ、具体的な資料を作成して正確に状況を説明するような相談であれば、具体的な見解を得られる可能性は大きいと考えられます。そのため、承認申請に不安があつて事前相談を考えているような場合には、具体的な相談ができるようあらかじめ専門家に相談し準備した上で事前相談をする方が有益です。

[53] 相続土地国庫帰属制度の利用ができないことが見込まれる土地を手放したいときは



相続土地国庫帰属制度の利用ができないことが見込まれる土地を手放したいときは、どうすればよいですか。



土地所有権の放棄はできないので、土地所有者は自ら譲渡先や管理委託先を探さなければなりません。例えば、全国の空き地・空き家の情報を検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」、所有者に代わって不動産管理等の機能を担う「ランドバンク」の利用が考えられます。

解 説

土地所有権の放棄は原則としてできません（詳しくは [52] を参照してください。）。もっとも、土地所有者にとっては不要な土地であっても、これを放置することはできません。土地所有者には、土地の適正利用・適正管理が求められているからです（土地基3①②）。国及び自治体は、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、土地の利用及び管理に関する計画を策定するものとされており（土地基12①）、これを受けて「土地基本方針」が閣議決定（令和3年5月28日）されています。

1 土地基本方針とは

土地基本方針では、土地所有者にとって不要な土地を「低未利用土地」と呼称しています。低未利用土地とは「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域に

おける同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」をいいます（土地基12④）。低未利用土地の適正利用・適正管理の促進に努める観点から、後記2に述べるような施策が実施されています。なお、農地・森林については [54] を参照してください。

2 低未利用土地の適正利用・管理の促進

(1) 全国の各自治体による取組

全国の各自治体は、空き地・空き家の情報収集・公表等を行っています。また、低未利用土地であっても自治体にとって有用な土地でしたら、当該自治体に寄附することができる場合があります。

そこで、低未利用土地の所有者は、当該土地が所在する自治体に問い合わせ、当該土地の寄附の可否や譲渡先・管理委託先を探そうと考えられます。

(2) 全国版空き家・空き地バンク

全国の各自治体の空き地・空き家情報の標準化・集約化を図るため、国土交通省が構築・運営を支援した「全国版空き家・空き地バンク」が、民間事業者2社により平成30年4月から本格運用されています（国土交通省「空き家・空き地バンク総合情報ページ」）。低未利用土地の所有者は、こうした全国規模のマッチング・サービスを通じて、全国から譲渡先や管理委託先を探することができます。

(3) ランドバンク

ランドバンクとは、行政と専門人材により構成され、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、マッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理、有効利用等の機能を担う組織です。例えば、狭あい道路の拡幅・狭小宅地の解消、所有者からの管理費用の徴収を条件とした空き地・空き家の管理、低未利用土地

等の活用事業等が実施されています。ただ、ランドバンクについては国土交通省がモデル調査を実施している段階で、所在地域も限定されています。そのため、低未利用土地の所有者としては、当該土地が所在する地域にランドバンクが存在するか否かの確認から始めなければなりません。

(4) 個人の譲渡所得に係る税制特例措置

低未利用土地等の所有者には、税制特例措置により土地売却へのインセンティブが付与されています。すなわち、個人が、令和5年1月1日から令和7年12月31日までの間に、①市街化区域、非線引き都市計画区域内の用途地域設定区域又は所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域内にある一定の低未利用土地等を800万円以下、②都市計画区域内にあり、かつ、上記①に該当しない一定の低未利用土地等を500万円以下で譲渡した場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円（ただし、譲渡所得の金額が100万円未満の場合には当該金額）を控除することができます（租特35の3）。



新日本法規