

相続土地国庫帰属制度等に係る現状と課題

令和 7 年 6 月 1 7 日
財 務 省 理 財 局

相続土地国庫帰属制度による帰属財産の状況

- 令和5（2023）年4月に、相続土地国庫帰属制度の運用が開始された。
- 相続土地国庫帰属制度において、国庫に帰属した農用地又は森林以外の土地（以下「帰属財産」という）は、普通財産として、財務省（財務局）において、適切な管理・処分に取り組んでいる。
- 運用開始後の2年間で財務局が管理・処分することとなった財産は累計で1,000件に近づくなど、帰属財産は急増しており、人口減少・少子高齢化という社会情勢を踏まえれば、更に累増すると考えられる。

手続の流れ

相続等により土地を取得した者から承認申請

法務大臣（法務局）による要件審査・承認

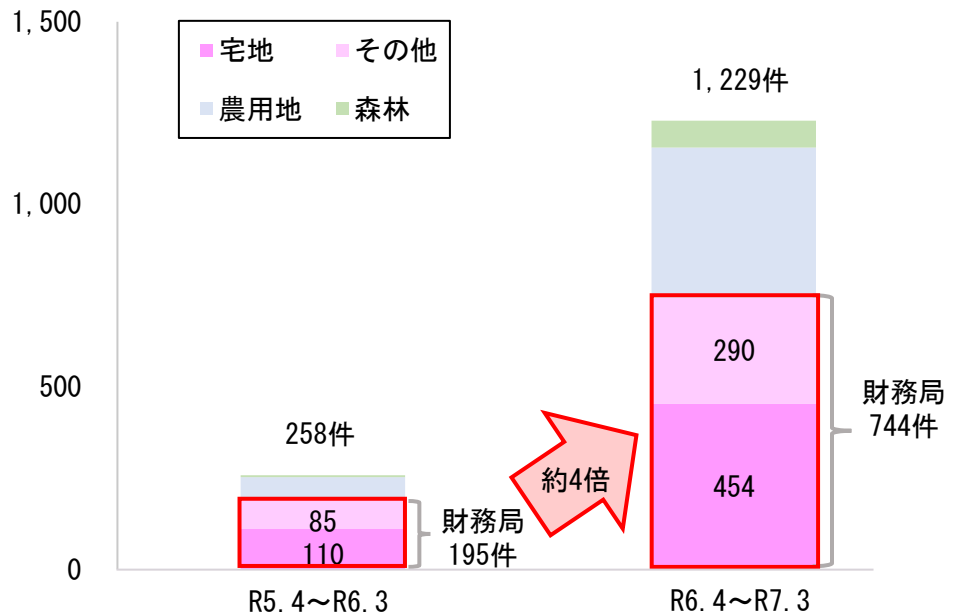
※財務局は、法務局の依頼を受け、土地実地調査に同行・要件審査等へ協力。
※要件については、相続土地国庫帰属法及び同施行令において、建物がある土地、土壤汚染や地下埋設物がある土地、隣接する土地の所有者との間で所有権の境界が争われている土地（測量や境界確認書の提出は求めている）などの通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は申請や承認をすることができない、とされている。

申請者が負担金を納付

※負担金については、法律及び施行令において、10年分の土地管理費相当額として、原則20万円（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宅地は面積に応じて算定）と定められている。

国庫帰属

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数

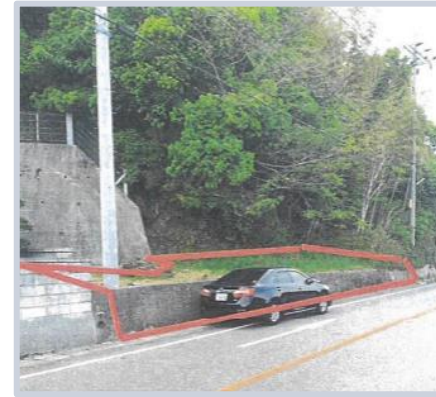


帰属財産の例

- 帰属財産の中には、傾斜地や無道路地、樹木に覆われた土地などの活用が困難な土地もあり、中長期にわたって管理を行っていく必要。



傾斜地
(種目: 宅地)



法地に隣接する土地
(種目: 宅地)



無道路地
(種目: 宅地)



樹木に覆われた原野
(種目: その他)

帰属財産の例

- 帰属財産の中には、その土地単体で見れば整形地であるために活用が期待されるように思われるものの、活用されていない同様の整形地が点在するなどの周辺環境も踏まえると活用が困難な土地もある。



種目：宅地



種目：宅地



種目：宅地



種目：その他

帰属財産の管理・処分イメージ

- 帰属財産の管理に当たっては、草刈・巡回等の管理コストを要し、さらに、処分（一般競争入札等）に当たっては、物件調書作成や鑑定評価等の処分コストを要する。

国庫帰属

管理業務

通常の管理

- 看板設置 約1万円
- 柵設置 約20万円
- 草刈（年2回） 約5万円

粗放的な管理

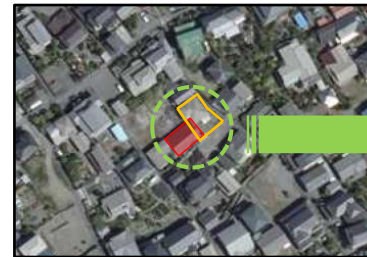
- 巡回（年4回） 約2万円

※200㎡の土地を想定して積算（個々の財産の状況による）

処分に向けた業務

- 物件調書作成
 - 鑑定評価
 - （以下は、必要に応じて実施）
 - 測量・境界確定協議
 - 地下埋設物調査 等
- 数十万円
↳
数百万円
※個々の財産の状況による

【測量・境界確定協議が必要となる可能性が高い事例】



※公図（黄色枠）で見ると、隣接地上の建物（赤色箇所）が越境している可能性が高い土地

（国土地理院HPより）

【地下埋設物調査を実施した結果、コンクリートガラが発現した事例（推定埋設量約40t）】



※本件について、地下埋設物を全撤去した場合、相当な費用を要する見込み

※申請者は、10年分の土地管理費相当額の負担金として、原則20万円（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宅地は面積に応じて算定）を納付する必要がある旨法定されている。

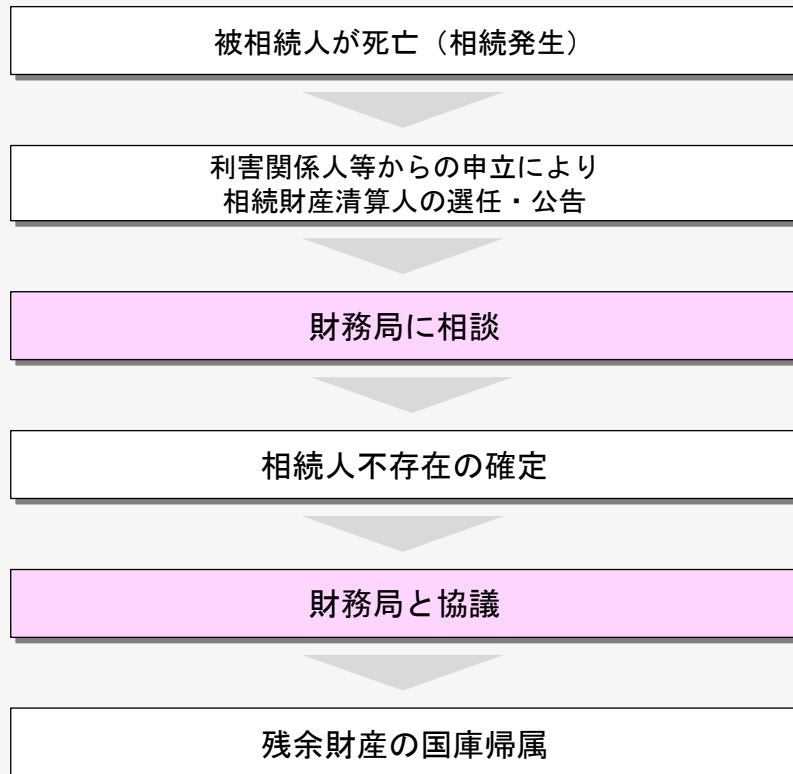
※通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地（地下埋設物がある土地、隣接する土地の所有者との間で所有権の境界が争われている土地など）は申請や承認をすることができない旨法定されている。

一般競争入札等により処分

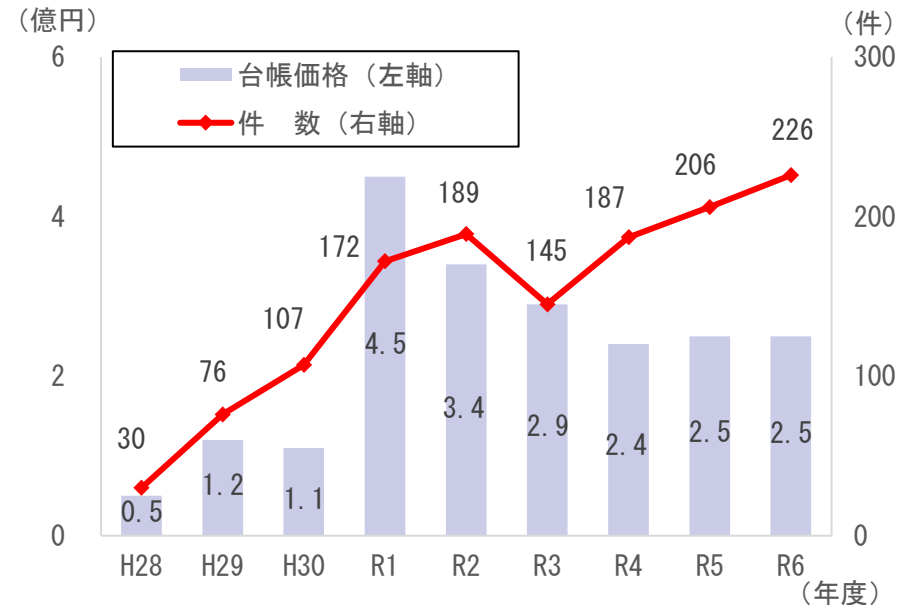
相続人不存在による国庫帰属の状況

- 相続土地国庫帰属制度の施行以前から、相続人不存在の場合、民法第959条に基づき、所定の手続を経てもなお残余財産があれば、国庫に帰属することとされている。人口減少・少子高齢化が進む中、相続人不存在による不動産の国庫帰属は増加傾向にあり、こうした国庫帰属は今後も累増することが予想される。
- 相続人不存在の場合は、相続土地国庫帰属制度と異なり、田畑や山林についても、財務省（財務局）が管理・処分することとされている。

手続の流れ



相続人不存在による国庫帰属の推移（国庫帰属件数等）

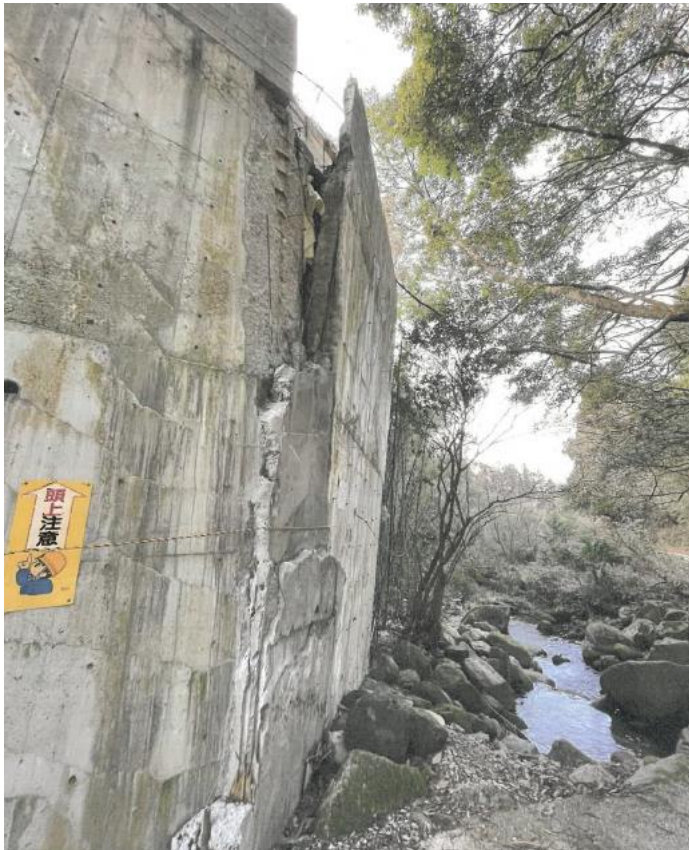


（注）国有財産総合情報管理システムより集計。R6年度は計数整理の結果、異同が生ずることがある。

相続人不存在による国庫帰属の状況

- 相続人不存在の場合、残余財産であれば、建物や土壤汚染がある土地等であっても国庫に帰属されるため、敷地内に複数の建物（事務所・倉庫等）やゴミ等の動産が残置されたままの土地など、引取り手がなく市場性が低い財産が多く含まれており、管理・処分に相応のコストが必要な状況。

倒壊の恐れのある擁壁



残置された倉庫・事務所



建物に残置された動産



今後の普通財産の管理・処分の見通し

- 人口減少と少子高齢化が進む中で、地方を中心に土地需要が減少。国有財産の中には、入札にかけても売却できなかった売残り財産や、崖地や山林など売却や利用の可能性が非常に乏しい利用困難財産があり、その件数は、近年、趨勢的に増加傾向にある。
- こうした中、所有者不明土地等対策の一つとして、相続土地国庫帰属制度が運用開始。本制度による帰属財産は、
 - ・ 相続によって望まずに取得したため、利用意向もなく管理の負担感が大きく、
 - ・ 隣接地所有者等へ売却や譲渡しておらず、地方公共団体の寄附受け要望もなく、
 - ・ 負担金を納付し、手放された土地といった性質（引取り手がなく市場性が低い）を有する傾向にあることを踏まえると、中長期にわたって管理（維持・保存）を行いながら、機会を捉えて活用（売却・貸付等）していく必要があり、更に今後とも累増していくと考えられる。
- また、引取り手がなく市場性が低い財産が多く含まれている相続人不存在による国庫帰属についても増加傾向にあり、今後とも累増することが予想される。
- 財務局においては、こうした引取り手がなく市場性が低い財産を管理・処分する状況が継続・拡大する見込み。

今後の検討の基本的考え方

- 市場性が低い財産については、今後も累増することから、最適な管理・処分に向けた対応が急務。
- 国有財産は、国民共有の貴重な財産であり、その特性を踏まえつつ、社会課題の解決や地域経済の活性化（地域社会への貢献）と、財政への貢献という役割を、時々の状況に応じて、果たすことが求められている。このため、市場性が低い財産についても、こうした期待に応える必要。
⇒地域社会への貢献：土地の現地性を踏まえると、個々の財産の管理や処分に当たっては、地域の意向も踏まえながら方針を検討する必要
財政への貢献：市場性が高い財産はより高い価格で売却・貸付けし、市場性が低い財産は管理・処分に係る費用を減らす必要
- 所有者不明土地等対策をより効果的なものとするため、まずは相続土地国庫帰属制度による帰属財産の最適な管理・処分に向けた対応の検討を進める必要。また、相続人不存在による国庫帰属についても、同様の課題を抱えていることに加え、より管理・処分に係るコストを要することから、本検討に合わせ、対応を進める必要。
※1 相続土地国庫帰属法の附則において、政府は、法律施行後5年（令和10（2028）年4月）を経過した場合において、法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずる、とされている。こうした見直しに向け、関係省庁と議論していく。
※2 上記以外の沿革を持つ市場性の低い財産については、本検討の結果等を踏まえて対応。

帰属財産の管理・処分の現状と課題

現状と課題

- 普通財産の管理・処分については、①取得、②管理（維持・保存）、③活用（売却・貸付・管理委託等）という3つの段階に分解できる。
- こうした管理・処分の段階に着目すると、帰属財産の管理・処分の現状と課題は、現時点において以下のとおり。

①取得

地下埋設物がある土地等は、制度上却下・不承認となるが、実際に国庫に帰属した土地の中には、活用に当たって地下埋設物撤去工事などが必要となるものもあり、管理や活用に追加コスト（費用・時間）が発生する場合もある。

②管理（維持・保存）

活用の見込みが乏しい財産については、管理に係る費用、すなわち、国による土地の管理コストの負担（国民負担）が中長期にわたって継続的に発生する。

③活用（売却・貸付・管理委託等）

活用に当たっては、制度上、原則、「適正な対価（時価）」とされており、また、不動産鑑定士による鑑定評価等の手続きを行う取扱いとしている。しかし、帰属財産は市場性が低いため時価での売却・貸付が困難な場合が多いほか、手続きのために活用に至るまでに時間を要するなど、他の財産と同様の取扱いでは、帰属財産を活用したいという要望に応じる機会を逸する場合もある。

帰属財産の最適な管理・処分に向けた検討の方向性

検討の方向性

- 帰属財産の最適な管理・処分に向け、帰属財産の効果的な活用（売却・貸付・管理委託等）や効率的な管理（維持・保存）を実現するためには、以下のような方向性で検討を進める必要があるのではないかな。

①取得

帰属財産の地域社会への貢献といった有効活用や管理を見据えて申請や承認に係る帰属財産の要件を見直すことができないか。

②管理（維持・保存）

費用を減らしつつ中長期にわたる管理を行っていくに当たっては、個々の財産の状況に応じてメリハリをつけて管理する必要（一定の費用を投じて管理する、特段の費用を投下せずに管理を行う等）。

この際、帰属財産の管理方針を検討するに当たっては、地方公共団体が考える地域における土地のあり方も考慮する必要があることから、活用の見込みが乏しい財産については、当該財産が所在する地方公共団体の意向も踏まえ、協力も得ながら管理していくことができないか。

③活用（売却・貸付・管理委託等）

所有者不明土地等対策という政策目的の観点から帰属財産の有効活用を図るため、引取り手がなく市場性が低いという性質を踏まえ、価格の設定や手続き等について柔軟な取扱いとすることができないか。

帰属財産の効果的な活用や効率的な管理に向けた今後の対応

今後の対応

- 効果的な活用や効率的な管理に向け、具体的な対応策を検討するため、今後、以下のようなヒアリング等を通じ、実態把握を行う。
 - ・ 効果的な活用に向けて帰属財産の売却や貸付け等を促進するための、売却や貸付け等に当たっての価格や手続き、財産要件等に係る具体的なニーズに関するヒアリング等
 - ・ 効率的な管理に向けて地方公共団体と連携して帰属財産をメリハリをつけて管理するための、地域における土地の適切な管理に向けた方針や取組内容に関するヒアリング等

【参考】所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（抜粋）

（令和7年6月6日 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議）

3 改正民事基本法制の円滑な施行

（前略）また、相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、国民各層への十分な周知を徹底するとともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講ずる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局及び帰属土地の管理官庁の体制整備や予算の確保に努める。

あわせて、相続土地国庫帰属制度により帰属した土地について、帰属後の管理処分を含めた運用状況を分析し、帰属土地の効果的な活用や効率的な管理に向けて、例えば、境界の考え方や処分の在り方といった制度の見直しを含めた検討を行う。

（後略）