

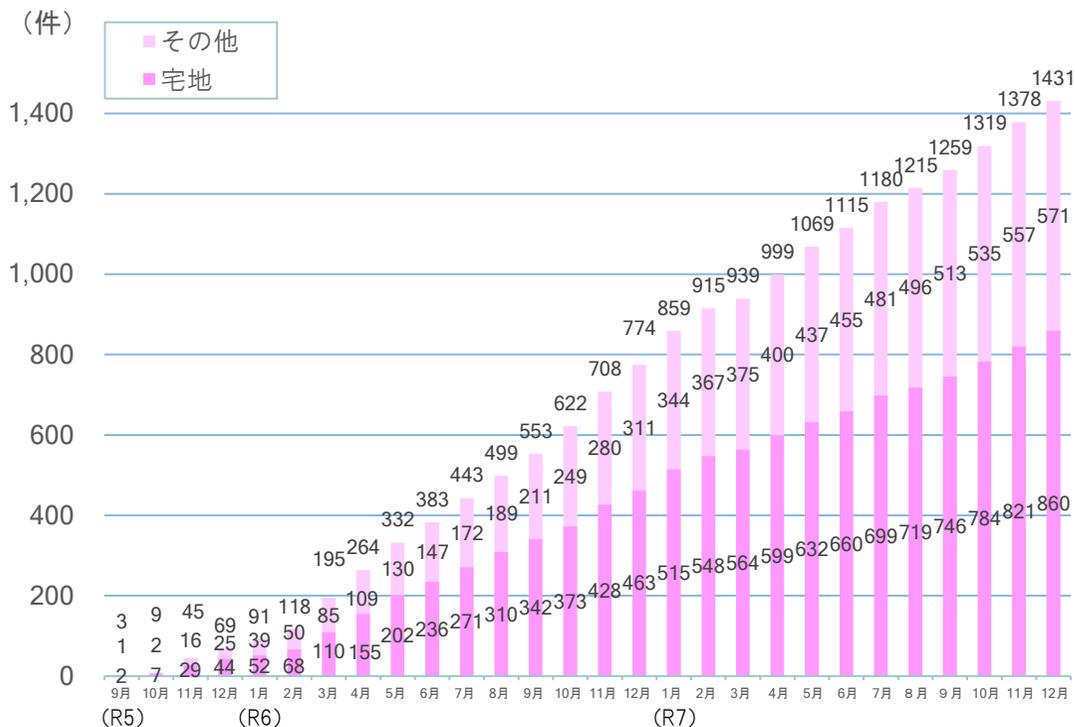
相続土地国庫帰属制度への対応

令和 8 年 2 月 2 7 日
財 務 省 理 財 局

相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地の状況

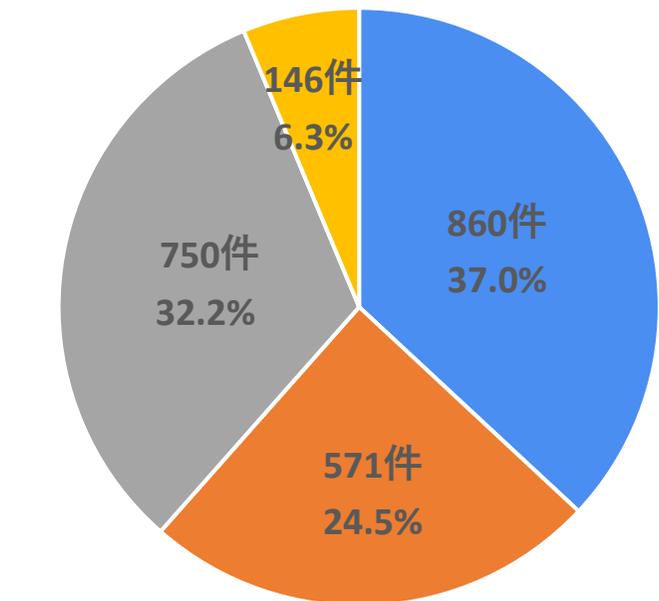
- 令和5（2023）年4月に開始した相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地が引き続き増加している（令和7年12月末時点で約1,400件を財務局等が引受け）。
- 国庫に帰属した土地は、市場性に乏しいものが多く、長期間保有し続けることが想定される。
- 土地の状況や周辺環境を踏まえ、売却の可能性が見込まれるものは、通常の売却手続に則って、公的取得等要望の受付後、一般競争入札に付しているが、現時点で売却に至ったものはない。

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数の推移



※法務省資料（速報値）より作成

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数（令和7年12月時点）



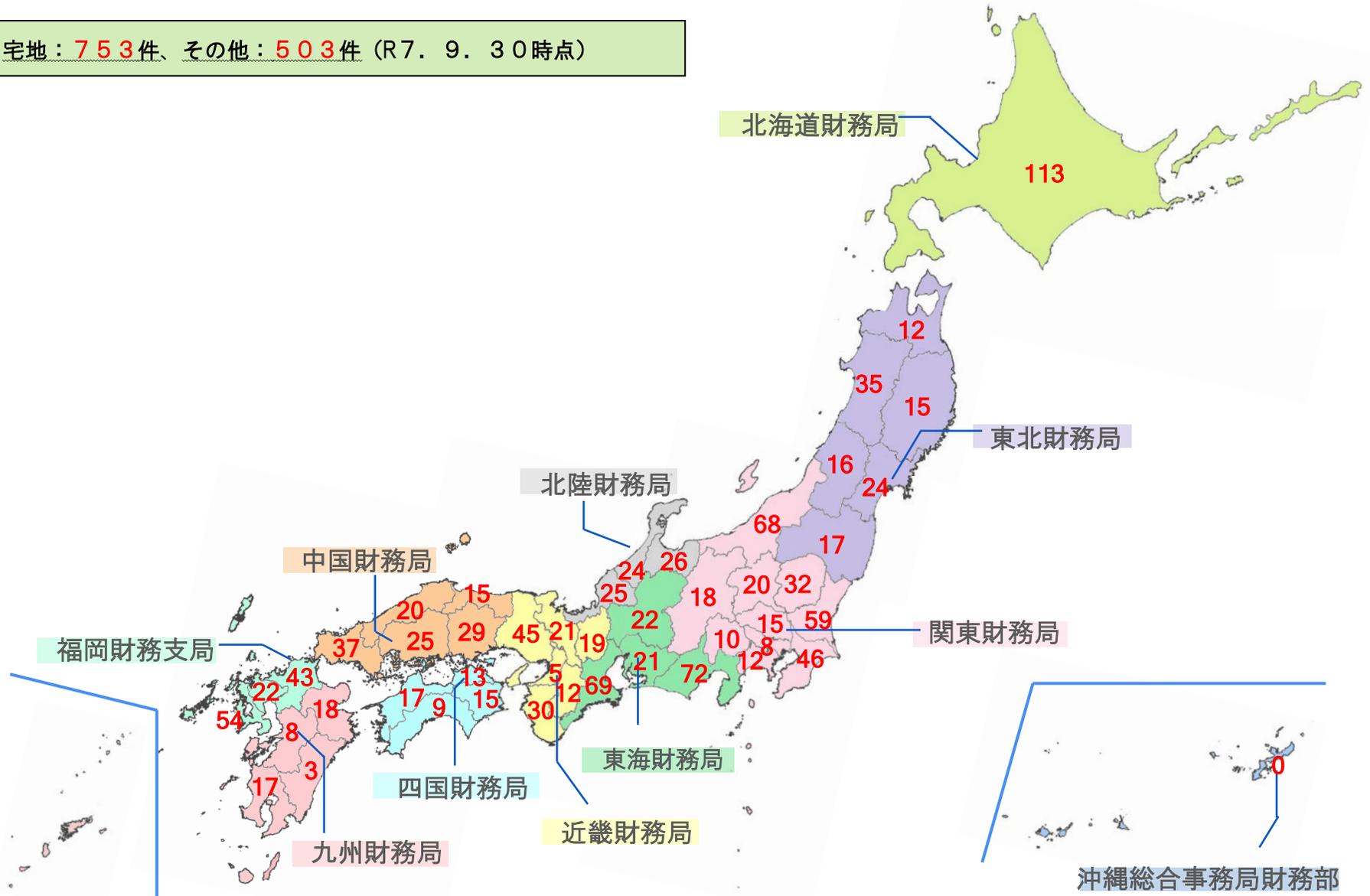
帰属件数総数：2,327件
 財務局引受件数：860件（宅地）+571件（その他）=1,431件

■ 宅地 ■ その他 ■ 農用地 ■ 森林

※法務省資料（速報値）より作成

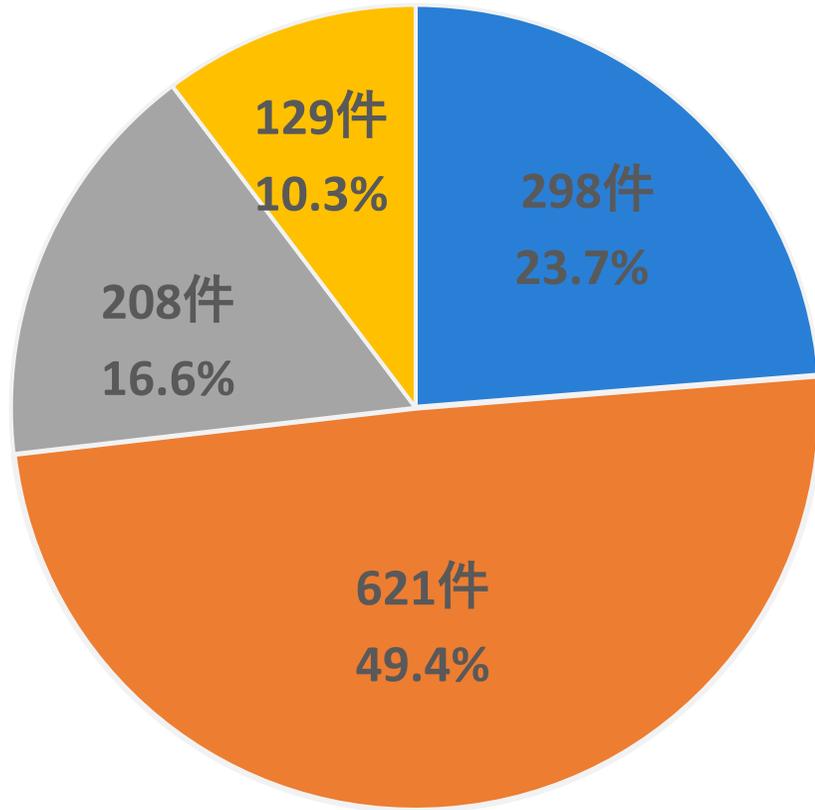
(参考) 相続土地国庫帰属制度により財務省に帰属した土地の都道府県別件数

宅地：753件、その他：503件 (R7. 9. 30時点)



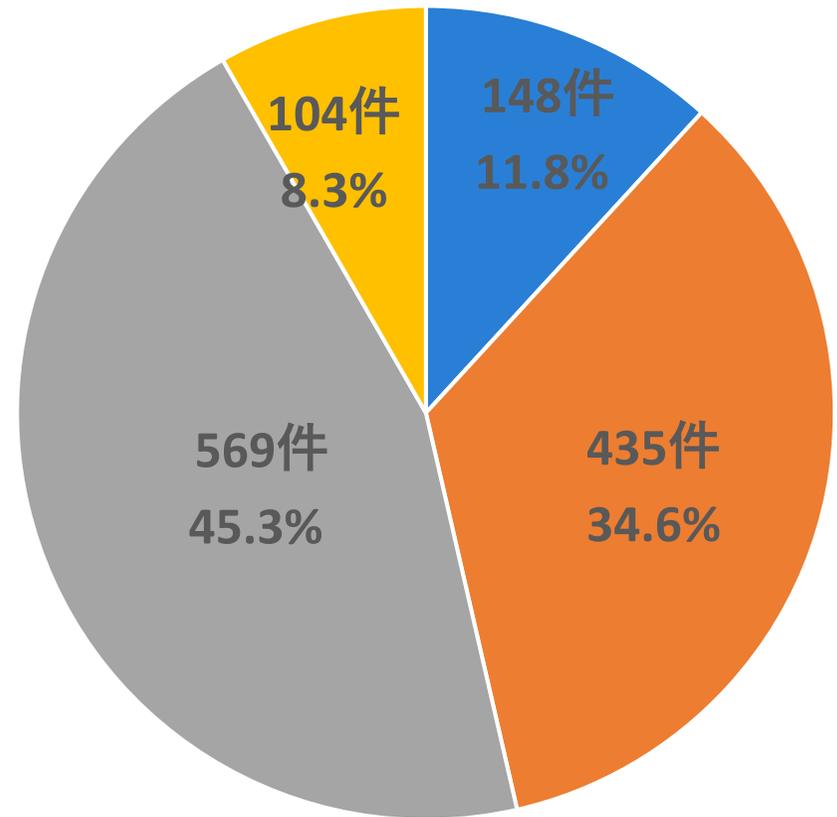
(参考) 相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属した土地（財務省所管）に係るデータ

【面積】



- ～100㎡未満
- 100㎡以上～300㎡未満
- 300㎡以上～500㎡未満
- 500㎡以上～

【台帳価格】



- ～10万円未満
- 10万円以上～100万円未満
- 100万円以上～500万円未満
- 500万円以上～

(R7. 9. 30時点)

帰属財産の管理処分の実態と現場の意見を踏まえた具体的な課題

具体的な課題

- 帰属財産の管理処分の実態と現場の意見を踏まえた具体的な課題は以下のとおり。

【取得】

- 却下・不承認の要件の該当性について、審査機関と管理機関で意見が異なるケースが多数あるため、該当性の判断基準の具体化・明確化等が必要
- 境界に争いが無いことの確認手続をより適切なものにするための工夫
- 民間で取引の対象となり得るものは承認前に処分を促す仕組みが必要

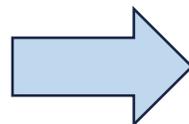
【管理】

- 崖、擁壁、ブロック塀等の安全性や将来的な費用負担に対する懸念
- 管理コスト低減の観点から、地域の環境に応じた管理が必要（粗放的管理等）
- 事務等の効率化及び省力化（台帳整理に係る固定資産税評価額の把握、管理機関の異なる土地が隣接する場合の管理等）

【活用】

- 測量・境界確定協議、地下埋設物調査等、処分コストの削減
- 要望があった場合にタイミングを逸することなく売却を実施する方策が必要
- 国庫に帰属した土地の地域における活用を促進するための取組が必要
- 市場性のない土地の活用を推進するにはインセンティブが必要（無償貸付等）

(参考事例) 不承認の要件の該当性の判断基準の明確化が必要な事例



※国庫帰属の承認前に補修工事が実施されたが、傾斜は解消されていない。



(参考事例) 崖、擁壁等の安全性や将来的な費用負担が懸念される事例

事例 1



事例 2

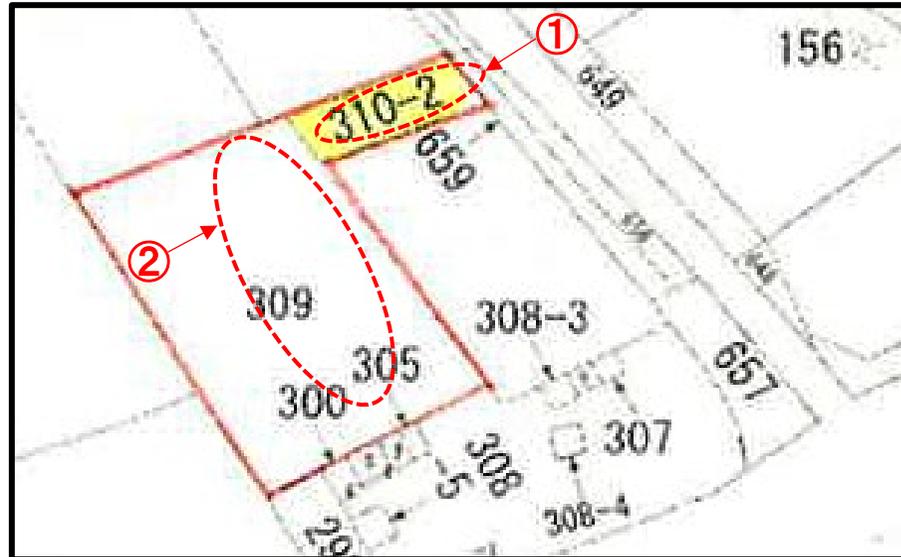


事例 3



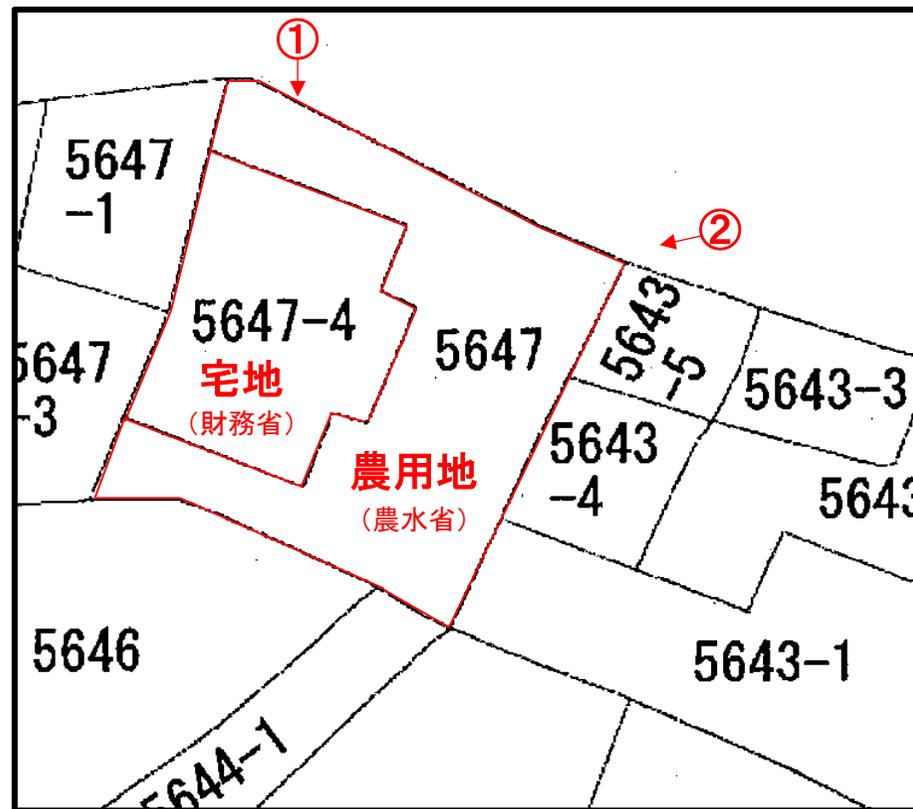
(参考事例) 管理機関の異なる土地が隣接する事例①

事例 1



(参考事例) 管理機関の異なる土地が隣接する事例②

事例 2

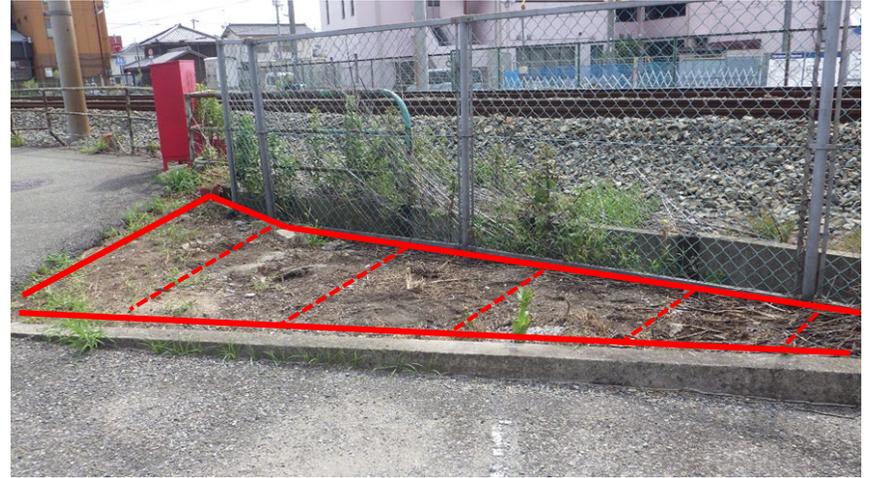


(参考事例) その他の事例

事例 1

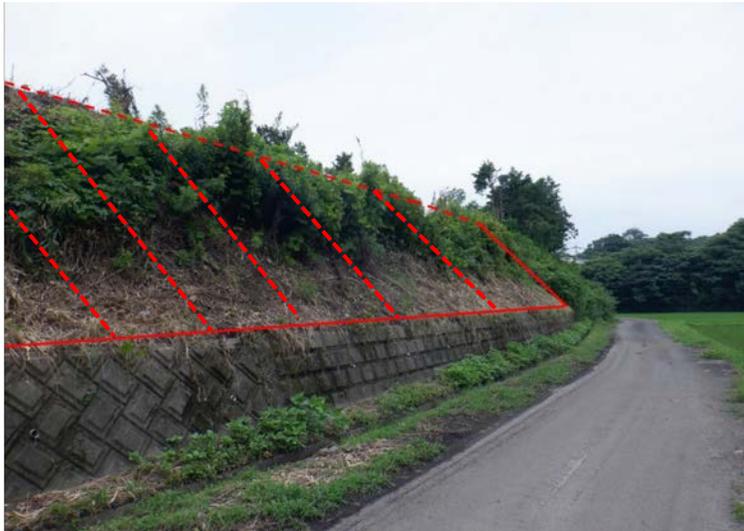


事例 2



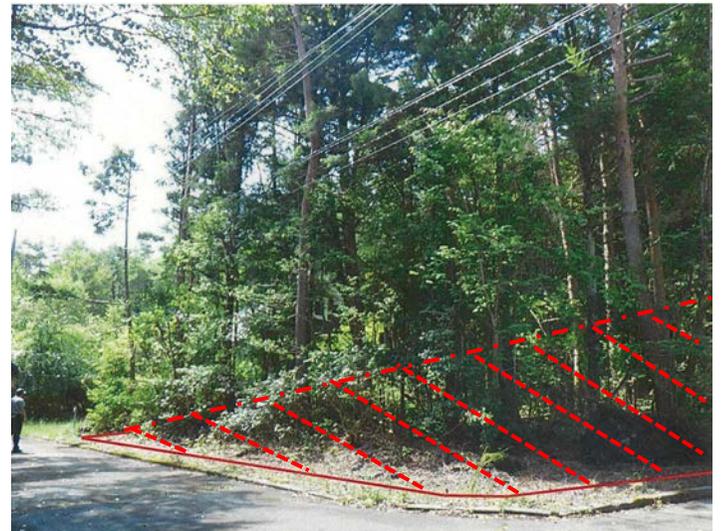
(極小規模の土地)

事例 3



(地形狭長かつ法面の土地)

事例 4



(樹木が繁茂・原野化した土地) 9

具体的な対応策を検討するためのヒアリングの概要

■ 前回（令和7年6月）の分科会での議論を踏まえ、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、以下の者にヒアリングを実施。

① 地方公共団体61団体（市町村：60団体、都道府県：1団体）

市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態、公有地に関する取組、地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与等について聴取。

② 民間業者63業者（不動産業者：55、負動産取扱業者：6、NPO法人：1、一社：1）

成約に至らない物件の売却促進策のほか、測量・境界確定協議や地下埋設物調査の実施状況等、市場性の乏しい土地や瑕疵のある土地の民間取引の実態について聴取。

《地公体、不動産業者等への地域別のヒアリング実施状況》

北海道財務局		東北財務局		関東財務局		北陸財務局		東海財務局		近畿財務局	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
8	7	6	6	12	12	3	3	5	5	5	5
中国財務局		四国財務局		九州財務局		福岡財務支局		沖縄総合事務局		本省	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
5	5	4	4	4	4	5	5	3	4	1	3

(参考) ヒアリング先の地方公共団体及び民間業者

《地方公共団体》

北海道	北海道	函館市
〃	〃	小樽市
〃	〃	室蘭市
〃	〃	釧路市
〃	〃	北見市
〃	〃	名寄市
〃	〃	石狩市
〃	〃	音更町

東北	青森県	青森市
〃	岩手県	奥州市
〃	宮城県	仙台市
〃	秋田県	能代市
〃	山形県	酒田市
〃	福島県	福島市

関東	茨城県	鉾田市
〃	栃木県	日光市
〃	群馬県	前橋市
〃	埼玉県	さいたま市
〃	千葉県	茂原市
〃	東京都	羽村市
〃	〃	大島町
〃	神奈川県	横須賀市
〃	〃	真鶴町
〃	新潟県	三条市
〃	山梨県	甲府市
〃	長野県	長野市

北陸	富山県	富山市
〃	石川県	小松市
〃	福井県	あわら市

東海	岐阜県	関市
〃	静岡県	静岡市
〃	〃	伊豆市
〃	愛知県	一宮市
〃	三重県	志摩市

近畿	滋賀県	高島市
〃	兵庫県	神戸市
〃	〃	姫路市
〃	〃	西宮市
〃	和歌山県	和歌山市

中国	鳥取県	鳥取市
〃	島根県	江津市
〃	岡山県	井原市
〃	広島県	-
〃	山口県	下関市

四国	徳島県	徳島市
〃	香川県	東かがわ市
〃	愛媛県	八幡浜市
〃	高知県	土佐清水市

九州	熊本県	熊本市
〃	大分県	中津市
〃	宮崎県	西都市
〃	鹿児島県	鹿児島市

福岡	福岡県	北九州市
〃	〃	久留米市
〃	佐賀県	佐賀市
〃	長崎県	長崎市
〃	〃	佐世保市

沖縄	沖縄県	那覇市
〃	〃	石垣市
〃	〃	宮古島市

本省	茨城県	日立市
----	-----	-----

計61団体

《民間業者》

北海道	札幌市の不動産業者
〃	小樽市の不動産業者
〃	旭川市の不動産業者
〃	札幌市の負動産取扱業者
〃	釧路市の不動産業者
〃	帯広市の不動産業者
〃	北見市の不動産業者

東北	青森市の不動産業者
〃	盛岡市の不動産業者
〃	仙台市の不動産業者
〃	秋田市の不動産業者
〃	山形市の不動産業者
〃	郡山市の不動産業者

関東	つくば市の不動産業者
〃	宇都宮市の不動産業者
〃	前橋市の不動産業者
〃	さいたま市の不動産業者
〃	市川市の不動産業者
〃	都内の不動産業者
〃	都内の負動産取扱業者
〃	鎌倉市の不動産業者
〃	茅ヶ崎市の不動産業者
〃	長岡市の不動産業者
〃	甲府市の不動産業者
〃	佐久市の不動産業者

北陸	富山市の不動産業者
〃	金沢市の不動産業者
〃	福井市の不動産業者

東海	岐阜市の不動産業者
〃	静岡市の不動産業者
〃	名古屋市の負動産取扱業者
〃	豊明市の不動産業者
〃	伊賀市の不動産業者

近畿	大阪市の不動産業者
〃	大阪市の負動産業者
〃	大阪市の負動産取扱業者
〃	姫路市の不動産業者
〃	奈良市の不動産業者

中国	鳥取市の不動産業者
〃	松江市の不動産業者
〃	岡山市の不動産業者
〃	広島市の不動産業者
〃	下関市の不動産業者

四国	徳島市の不動産業者
〃	高松市の不動産業者
〃	松山市の不動産業者
〃	高知市の不動産業者

九州	熊本市の不動産業者
〃	大分市の不動産業者
〃	宮崎市の不動産業者
〃	鹿児島市の不動産業者

福岡	北九州市の不動産業者
〃	北九州市の一般社団法人
〃	佐賀市の不動産業者
〃	長崎市の不動産業者
〃	佐世保市の不動産業者

沖縄	石垣市の不動産業者
〃	浦添市の不動産業者
〃	沖縄市の不動産業者
〃	宮古島市の不動産業者

本省	都内の不動産業者
〃	都内の負動産取扱業者
〃	都内のNPO法人

計：63業者

(不動産業者：55、負動産：6、NPO：1、一社：1)

地方公共団体（61団体）へのヒアリング結果（主な意見）

(1) 市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態

- 草刈の対応に苦慮している。処分が進まない。売却できない土地が多数あり、管理費用が財政を圧迫している。
- 売却・管理を行うマンパワーが不足している。
- 学校の統廃合により未利用公有地が増加する見込み。

(2) 寄附受け、無償貸付け、譲与受けの可能性

- 行政目的がなければ無償でも利用又は取得することはない。（大宗）
- 市有地に隣接している場合は可能性あり。雪堆積場として寄附受けした例あり。

(3) 公有地に関する取組

- 市報、市政だよりに掲載、HP、SNSによる公有地の売却情報の発信。看板、幟設置。
- 民官連携推進ウェブサイトへ掲載し、利活用に関する意見を募っている。
- 民間業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用している。

(4) 地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与

- 町内会へ公有地を無償貸付している事例は、以下のとおり。
 - 花壇、菜園、町内会館敷地、防災倉庫用地、地域の憩いの場、ゴミ置き場
 - イベント・祭会場、一時駐車場、防災訓練用地、日曜市の開催、雪捨場 等
- 町内会以外の活用用途（私有の空き地を含む。案を含む。）は、以下のとおり。
 - 農園、菜園、学校の体験農地、障害者雇用型農園、不耕作地でのひまわり栽培
 - 多目的コンテナの設置、ポケットパーク交流の場、まちの広場、地域クラブの活動場所 等
- 町内会以外の活用主体
 - 地域コミュニティ（まちづくり協議会、コミュニティ振興会、スポーツ団体、ボランティア団体、老人会等）
 - NPO法人、所有者不明土地等対策モデル事業者
- 地域における取組を把握していない。関知していない。（大宗）※ 空き家と比べて空き地の対策をしている自治体は少ない。
- 町内会の継続が難しい、既に必要な施設・場所は確保されてる、農園、菜園、緑地、広場は足りている。
- 町内会との情報共有は、遊休地の有効活用や安全管理においても重要。
- 地域コミュニティが活用可能な国有地を把握していない。
- シェア農園の事例（市が国から管理委託を受けた上で、市から運営者である民間事業者に土地を貸与して地域住民を対象とする農園として活用している事例）の様に地域のプレイヤーが国有地を活用するに当たって、地方公共団体を挟む方が円滑にいくのであれば、市として今後も協力する。

地域住民の共同利用を目的とした
非営利的・公益的な用途

民間業者（63業者）へのヒアリング結果（主な意見）

(1) 成約に至らない物件の売却促進策

- 隣地所有者と交渉。近隣に直接声掛け。近隣に低額で交渉。無償で譲渡。
- 3か月ごとに価格を見直し（1週間又は1か月で見直すといった意見もあり）。
- 他の業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用。

(2) 測量・境界確定協議の実施状況

- 測量等は行っていない（費用と時間がかかるため、半数以上が登記簿の面積で売買）。
- 特約条項に現況有姿、境界非明示であることを記載している。
- 負動産は「境界は決まっていない」、「境界標はない」を明示しての売買が一般的。

(3) 地下埋設物調査の実施状況

- 実施しない。実施したことない。ほぼしていない。（大宗）
- 過去の利用が一般住宅程度であれば地下埋調査は実施しない。
- 調査していない旨を契約書に明記し、買主が納得した上で契約している。

(4) 鑑定評価の実施状況

- 鑑定評価は民間取引において一般的ではない。（大宗）
- 近隣相場等の実勢価格を基に値付けを行っている。机上の価格ではうまくいかない。

(5) その他意見

- 購入したい人が購入したいタイミングで売買できるようにすることが大切。まずは現地に赴き隣地へのアプローチは必須。
- 市場価値の低い土地でも隣地と纏まれば価値が上がるため、隣地への営業は必須。
- 地域に赴き地元の方と話をする。直接交渉するのが最も効果的。
- 地公体のHPに国有地も載せてもらったかどうか。
- 活用策のアイデアとして自動販売機やトランクルーム等の設置もあるのでは。
- 遊休不動産の買い手のニーズは多岐にわたる（ソロキャンプ目的、二拠点居住目的、里山活動、レスキュー活動訓練場等）。
- ニッチなニーズを持った買い手の集まるサイトへ積極的に情報発信することが肝要。
- 価格設定は重要な要素。千円にしなければ捌くことはできない。売れる金額まで下げる。負動産は十円にしている。
- 国庫に帰属されることで流動性が低下し、管理費用に税金が投じられ、固定資産税が減少するため、民間に任せの方が良い。
- 不動産業者は土地の売却可能性を査定し、（相続土地国庫帰属制度の利用予定者に対して、）民間売却、寄附、国庫帰属など複数の選択肢を比較して説明することができる。

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

- ◆ 国庫に帰属した土地の管理処分の実態等を踏まえた検討課題と各財務局等によるヒアリング結果を考慮し、以下の方針で対応していくこととしたい。

(1) 効果的な活用や効率的な管理に向けた取組

帰属した土地の地域での活用促進と管理処分のコスト削減を図るため、以下の見直しを実施する。

① 隣接土地所有者への随意契約の活用など処分等手続の柔軟化

- 隣接土地所有者を相手方とする場合や予定価格が百万円以下の売却における随意契約の活用
- 測量・境界確定協議、地下埋設物調査を行わないなど現状有姿売買の導入
- 簡易な評価手法の適用（鑑定評価ではなく職員評価）
- 取得等要望の受付手続の迅速化（これまで別々に実施していた国利用と公的取得要望の受付を同時に実施することとした上で、併せて一般からの買受け等の要望を受付）
- 道路・公園等に係る譲与・無償貸付等の法令上認められた優遇措置を最大限活用

② 管理方針制定など管理の合理化・運用の柔軟化

- 地域の環境に応じた管理方針の制定（地域の環境に応じて管理コストを低減させ、又は地域への悪影響の定期的な把握のみ行う等、地域の環境に応じた管理を実施する旨を通達に明記）
- 管理委託の手続の迅速化（帰属した土地については、あらかじめ買受け・借受けの要望がないことを1年間HPに掲載して確認する現状の手続を不要とする等）

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

(2) 多様な主体間の連携協力

- 国庫に帰属した土地の地域における活用を促進するに当たっては、地方公共団体のみならず、地域コミュニティや民間団体など多様な主体との連携の強化・促進が必要。
- については、関係省庁と連携の上、土地政策推進連携協議会（※1）を活用しつつ、地方公共団体・地域コミュニティとの連携体制の構築を図るとともに、民間事業者との連携促進についても取組を進める。
- 具体的な対応は以下のとおり。

① 土地政策推進連携協議会を通じた利用ニーズの発掘等

- 土地政策推進連携協議会の活動を通じて、帰属した土地を可視化し、その活用手段や手続等を関係者に周知することにより、地域における多様な視点による利用ニーズの発掘を試みるとともに、地域コミュニティを含む多様な活用主体の参画促進を図る。（※2）（※3）

② 情報連携の強化・情報発信の拡充

- 地方公共団体との情報連携の強化とともに、民間の不動産情報サイトへの掲載等、情報発信の拡充に向けた検討を進める。

（※1）所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づく協議会（地方整備局、法務局、財務局、農政局、林野庁及び都道府県等の行政機関並びに弁護士会、不動産鑑定士協会等の関係団体で構成され、全国10ブロックに設置）

（※2）まずは「近畿地区土地政策推進連携協議会」で意見交換を実施予定（その後、横展開について関係機関と協議していく予定）

（※3）所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）に基づき市町村長が指定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」（NPO法人、一般社団法人・一般財団法人、所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社）との連携の可能性についても検討していく。

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

(3) 相続土地国庫帰属制度の円滑な運用に資する取組

① 承認前に処分を促す仕組みの検討

- 民間で取引の対象となり得る土地については、国庫に帰属する前になるべく民間で取引されることが地域での有効活用及び財政負担軽減の観点からも望ましいとともに、国民にとっての選択肢の多様化を図るため、相続土地国庫帰属制度の承認前に処分を促す仕組みとして、宅地建物取引業者の業界団体の相談窓口又はネットワークとの連携（※）について検討を進める。
- なお、隣地所有者に対する引取りの意向確認（審査手続における境界確認の通知と併せて実施）の取組については、関係省庁との協議の結果、本年1月に各法務局等において運用を開始。

（※）国土交通省が令和6年6月に策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」の取組の一つとして整備された相談窓口又はネットワークの活用（法務局への申請者・相談者への紹介）について、関係省庁及び業界団体とともに検討しているところ。

なお、当該連携が実現した場合には、民法に基づく相続人不存在による国庫帰属財産の引受けに当たっても、同様の仕組みを活用（相続財産清算人へ案内）することができないか、関係機関と連携して検討を進める。

② 相続土地国庫帰属制度に係る関係省庁との協議

- 相続土地国庫帰属制度の更なる円滑な運用の観点から、主として以下の事項について、関係省庁と協議していく。
 - 却下、不承認の要件の該当性の判断基準に係る審査庁と管理庁の目線の統一
 - 管理機関の事務等の効率化及び省力化
 - 帰属した土地の活用促進を図るためのインセンティブの創設