

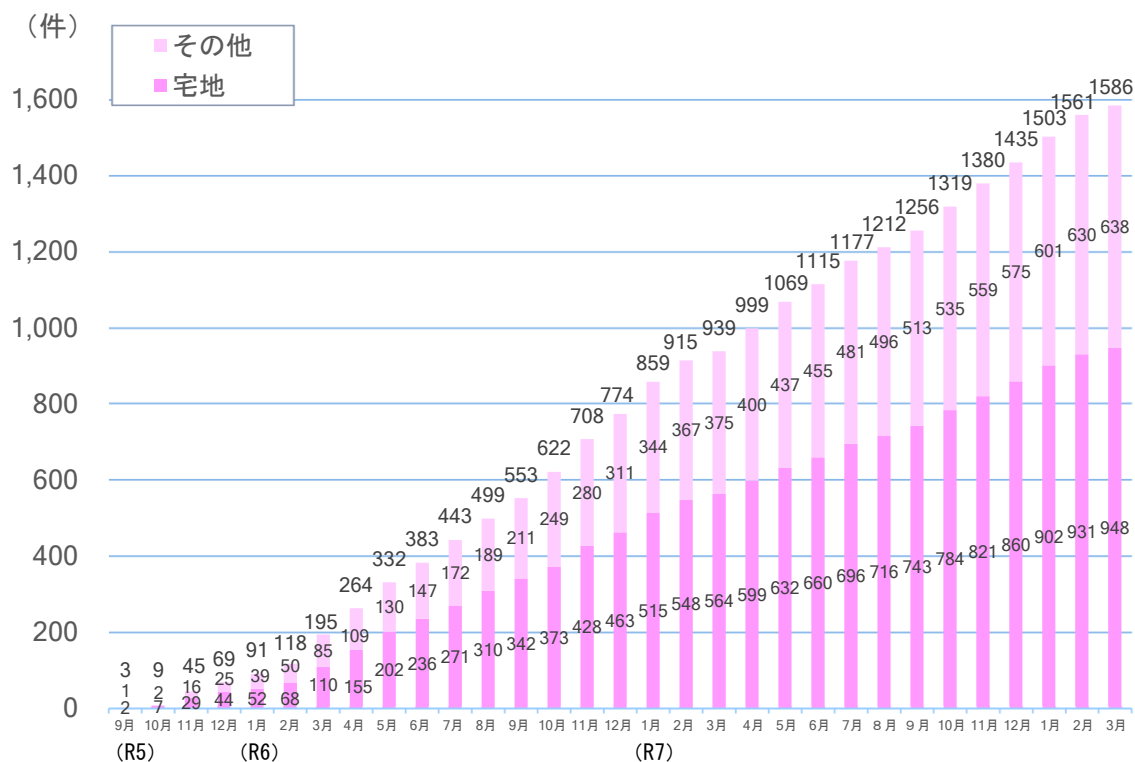
相続土地国庫帰属財産の評価

令和 8 年 6 月 1 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

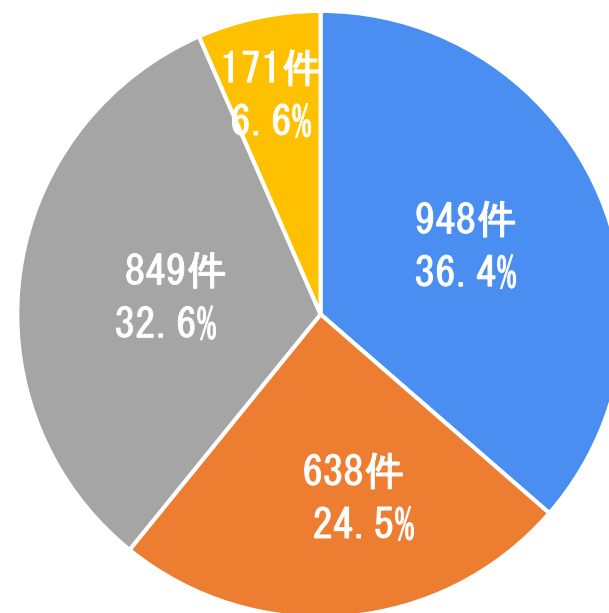
- 令和5（2023）年4月に開始した相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地が引き続き増加している（令和8年3月末時点で約1,600件を財務局等が引受け）。
- 国庫に帰属した土地は、市場性に乏しいものが多く、長期間保有し続けることが想定される。
- 土地の状況や周辺環境を踏まえ、売却の可能性が見込まれるものは、通常の売却手続に則って、公的取得等要望の受付後、一般競争入札に付しているが、現時点で売却に至ったものはない。

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数の推移（財務局引受件数）



※財務省資料（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8年3月時点）



帰属件数総数：2,606件（100.0%）
 財務局引受件数：948件（宅地）+638件（その他）=1,586件

■ 宅地 ■ その他 ■ 農用地 ■ 森林

※財務省資料（速報値）より作成

（注）小数第1位未満を四捨五入しているため、計において一致しない場合があります。

国庫に帰属した土地の評価手法

こうした実態等を踏まえて、国庫に帰属した土地の処分等手続については、地域における活用の促進及び管理処分コストの削減を図るため、以下の方針により対応を進めている。

【令和8年2月国有財産分科会資料より抜粋】

■ 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

このうち、簡易な評価手法の適用に当たっては、随意契約の活用や現状有姿売買の導入に合わせて、適正な対価の確保を前提としつつ、実態に即して、取引条件の個別性及び市場性を適切に反映する観点から、算定方法等の見直しを行う。

簡易な評価手法（職員評価）の対応方針 (1) 適用対象とする土地の基準

対応方針

- 現状、地形狭長等により単独利用が困難な土地や貸付中の財産等については、随意契約により売却しており、
 - ・ 買い手が隣接土地所有者や借地人等に限定されること
 - ・ 当該買い手が購入の意思を示した機会を逸することなく売却につなげる必要があること等を理由として、職員による簡易な評価手法を適用している。
- 国庫に帰属した土地についても、取得等要望の結果、
 - ① 買い手が隣接土地所有者のみである場合（隣接土地所有者以外からの要望がない場合）
 - ② 買い手が隣接土地所有者以外の1者のみであり、かつ、予定価格が100万円以下の場合には、新たに随意契約を活用して売却することとしたことに伴い、評価手法についても前段と同様の理由により、職員による簡易な評価手法を適用する。

(注) 上記に該当しない場合は、一般競争入札に付すこととしており、その際は鑑定評価により土地の評価を行う。
- ただし、簡易な評価手法の適用対象は、一定の面積基準及び金額基準以下の土地とし、基準を超えるものについては、価格の透明性を確保し説明責任を担保するため、鑑定評価を徴することとする。

簡易な評価手法の対象とする土地の面積基準及び金額基準

宅地 : 面積1,000㎡以下かつ概算評価額5,000万円以下

宅地以外 : 概算評価額3,000万円以下

※1 当該面積基準及び金額基準は、貸付中の財産等の評価における現行基準と同じ。

※2 令和8年3月末時点の国庫に帰属した土地の件数は1,586件。このうち、上記基準に該当せず、鑑定評価を徴する必要のある財産は28件（1.8%）。

簡易な評価手法（職員評価）の対応方針 (2) 評価額の修正方法

対応方針

- 国の財産は「適正な対価」なくして譲渡してはならない（財政法第9条）。
簡易な評価手法により職員が評価する場合であっても、適正な対価（時価）を求める必要があり、財産評価基本通達（国税庁）に基づく相続税評価額を基礎として評価額を算定している。
- 国庫に帰属した土地については、財産情報及び買受けの判断に当たって参考となる価格を財務局等のホームページに掲載し、3か月間、公的取得要望及び一般の買受け等の要望を受け付ける。
- 受付期間終了後、国庫に帰属した土地を随意契約により売却する場合には、新たに現状有姿による売買を導入する。

① 取引の条件による修正

現状有姿による売買では、契約の特約条項により国（売主）が負うべき将来コストや損害リスクが買主に移転される。

こうしたリスクの移転（取引の条件）を適切に反映するため、評価額の修正を行う。

	取引条件による修正	(参考) 競売市場修正
買主に移転するリスク等	<ul style="list-style-type: none"> ・測量及び境界確定協議を実施していないこと。 ・地下埋設物及び土壌汚染に関する調査を実施していないこと。 ・境界が不明確なことによって買主に生じるいかなる損害についても、売主は一切責任を負わないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主である所有者の協力が得られないのが通常であること。 ・競売物件であるがゆえの心理的抵抗感があること。 ・事前に物件を内覧できない場合があること。 ・契約不適合責任がないこと。
修正率	<p>▲30%（残価率70%）を標準とする。</p>	<p>令和8年4月30日現在、不動産競売物件情報サイトに公開されている競売物件のうち、1,000㎡以下かつ500万円以下(※)の宅地（42件）についての競売市場修正の平均：▲34%</p>

(※)令和8年3月末時点の国庫に帰属した土地1,586件のうち、約85%が1,000㎡以下かつ500万円以下の土地。

簡易な評価手法（職員評価）の対応方針 (2) 評価額の修正方法

対応方針

② 市場の反応に応じた修正

受付期間終了時に要望がなかった場合には、①の修正を行った上で引き続き同ホームページに掲載して、要望の受付を行う。

このように、買受け等の要望を広く受け付ける過程において、市場における需要の有無が把握されることから、需要がないことをその都度確認したうえで、段階的に評価額の修正を行う。

買受け等の要望がなく処分に至らない土地については、引き続き国が管理することとなり、土地の管理コスト（国民負担）や財務局等の事務コストが長期にわたり継続的に発生する。

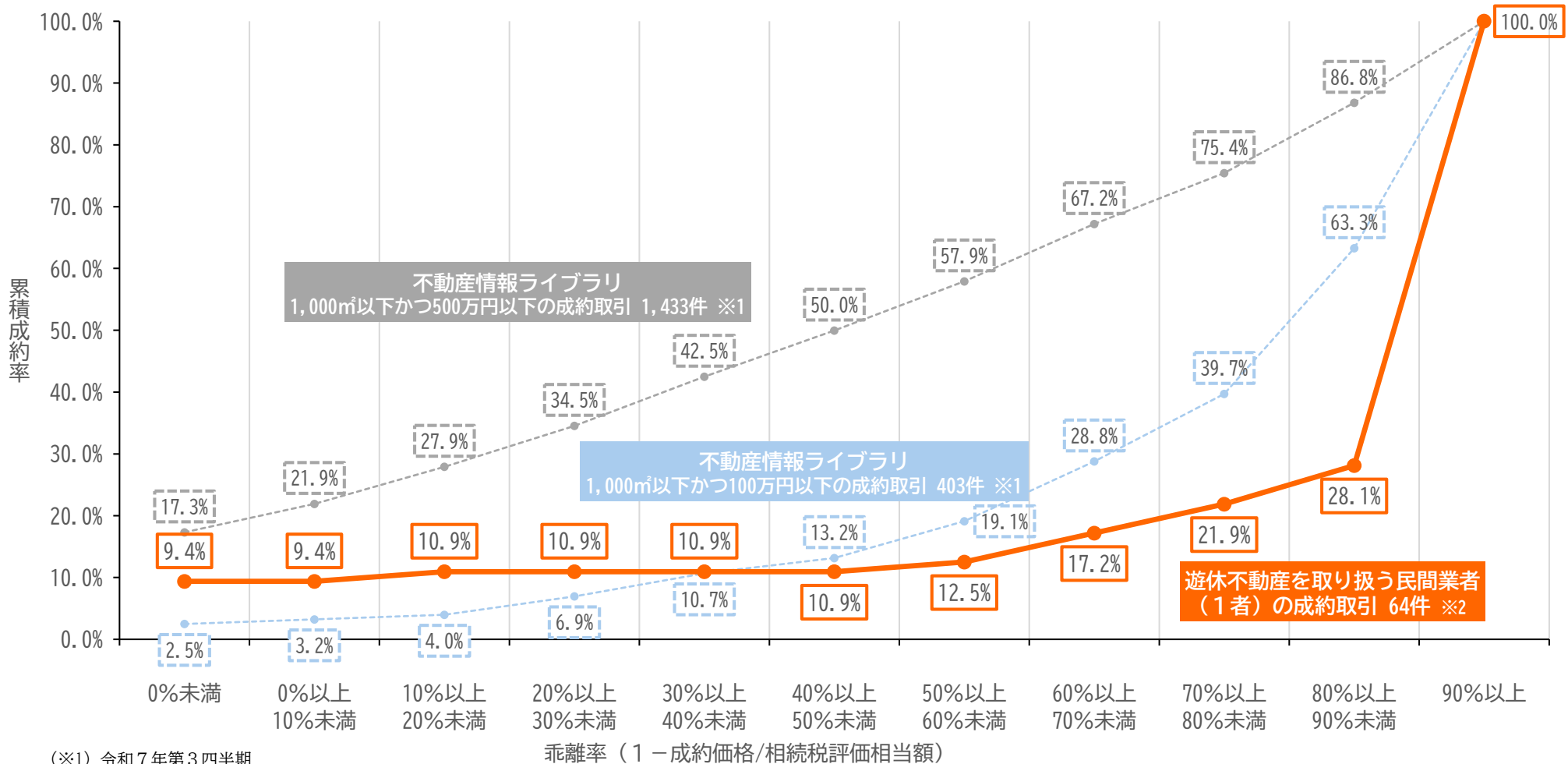
国庫に帰属した土地が地域において早期に有効活用されるためには、これらの点も踏まえ、市場の反応に応じた修正を適切に行う必要がある。

	市場の反応に応じた修正	修正率（残価率）
1回目	物件情報を公表した日から起算して3か月を経過する日以後	<u>▲10% (90%)</u>
2回目以降	修正後の参考価格を公表した日から起算して3か月を経過する日以後	<u>その都度▲10% (80%～10%)</u> (※)残価率の <u>下限は10%</u> とする。

簡易な評価手法（職員評価）の対応方針 (2) 評価額の修正方法

民間市場における土地取引の成約価格と相続税評価相当額との乖離

- 不動産情報ライブラリ（国土交通省）及び遊休不動産を取り扱う民間業者（1者）が公開している土地取引の成約価格と相続税評価相当額との乖離率（ $1 - \text{成約価格} / \text{相続税評価相当額}$ ）の分布は、下記グラフのとおり。
- 国庫に帰属した土地は、市場性に乏しいものも多く、その大半は遊休不動産に類似する性質を有すると考えられる。また、本分析は成約に至った取引を対象としているが、その背後には成約に至っていない物件が多数存在することから、国庫に帰属した土地の売却可能性は、分析結果が示す水準よりもさらに低いおそれがある。



(※1) 令和7年第3四半期
(※2) 令和8年3月現在

簡易な評価手法（職員評価）の対応方針 (2) 評価額の修正方法

国庫に帰属した土地の評価額の推移

- 国庫に帰属した土地について、
 - 取引の条件による修正（当初算定時の評価額を修正）
 - 市場の反応に応じた修正（①で修正した評価額により売却できなかった場合の評価額の修正）
 を行った場合の評価額の推移は以下のとおり。（※ 当初算定された評価額＝100とする。）

