

(8) 普通財産管理処分経費（相続土地国庫帰属財産）

| | | | | | | | |
|---------|-----|--|-----|----|------|------|--------------------------|
| 府省名 | 財務省 | 組織 | 財務局 | 会計 | 一般会計 | 項 | 財務局業務費 |
| | | | | | | 目 | 国有財産管理処分庁費 国有財産評価等手数料 |
| 調査対象予算額 | | 令和7年度：185百万円（ほか） （参考 令和8年度：2,946百万円の内数） | | | | 調査主体 | 本省調査 |

① 調査事案の概要

【事案の概要】

- 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みの一つとして、相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる相続土地国庫帰属制度が創設され、令和5年4月27日から運用開始された。
- 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3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件を超えるなど、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。
- 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があることから、効率的な管理が行われているかという観点から、財務局における帰属財産の管理状況等について調査を実施した。

（参考）相続土地国庫帰属制度の概要

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
（取得原因が相続等の場合に限り土地所有者はいつでも申請可能）

法務大臣（法務局）による要件審査・承認

法務局から財務局へ協力依頼

財務局は、法務局の土地実地調査に同行し、土地種目の判断や要件審査に協力

申請者が負担金を納付

国庫帰属

土地の要件

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国庫帰属不可

（例）建物がある土地、
土壌汚染がある土地など

審査手数料・負担金

- ・申請時
土地一筆ごとに審査手数料を納付
- ・承認後
10年分の土地管理費相当額（原則20万円）の負担金を納付
※一部の市街地の宅地は面積に応じて算定

帰属財産の例

無道路地（種目：宅地）



傾斜地（種目：宅地）



② 調査の視点

1. 財産の管理状況について

- 運用開始から3年が経過する中で、財務局が管理する帰属財産の件数はどのように推移してきているか。
- 帰属財産の管理に要するコストはどの程度か。また、効率的な管理が行われているか。

2. 処分促進への取組について

- 運用開始以降、売却に至った土地はないが、売却等に当たり課題となっている点は何か。また、課題の解消に向けてどのような取組がなされているか。

【調査対象年度】
令和5年度～令和7年度

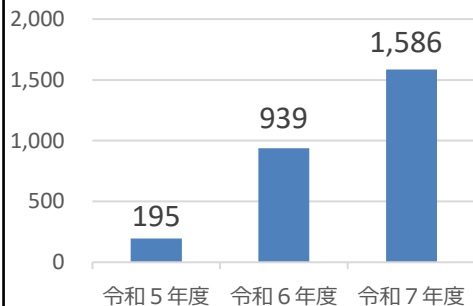
【調査対象先数】
財務（支）局：10局

③ 調査結果及びその分析

1. 財産の管理状況について

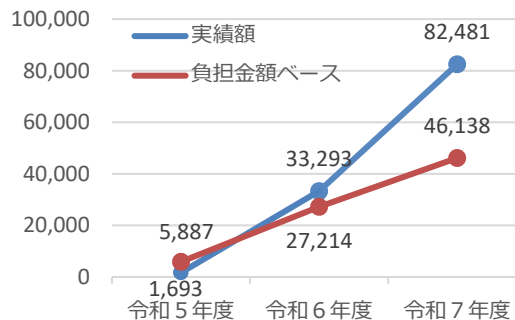
- 財務局が管理している帰属財産のストック数の推移を調査したところ、【図1】のとおりであった。調査時点（令和8年3月末）で売却に至った財産はなく、**今後も財務局が管理すべき財産は毎年増えていくことが予想される。**
- 帰属財産に係る管理業務の内容としては【表】のとおり、柵の設置、草刈り、定期巡回等が主なものであるが、画一的な対応ではなく、各財務局が帰属財産の状況に応じて実施内容及び頻度を決めている。管理コストの推移は【図2・青線】のとおりである。なお、相続土地国庫帰属制度の活用に当たり、相続人は10年間分の土地管理費用相当額の負担金を納付することになっており、納付額実績を10で除した金額が【図2・赤線】であるが、**足元の管理コスト実績が年換算の負担金納付額を上回っていることが分かる。**

【図1】 帰属財産ストック推移 (単位：件) 【表】 管理業務例



| 管理業務例 | 令和7年度平均費用 |
|---------------|-----------|
| 柵設置 | 約14万円 |
| 看板設置 | 約2万円 |
| 草刈り (年0~4回実施) | 約6万円 |
| 巡回 (年0~5回実施) | 約1万円 |

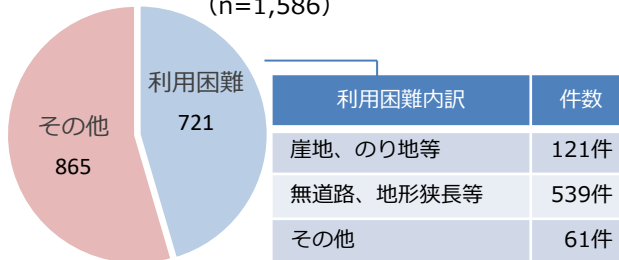
【図2】 管理コスト推移 (単位：千円)



2. 処分促進への取組について

- 本来、国庫帰属されたものの国において活用予定のない財産については、売却等により税外収入の確保につなげることが望ましい。他方、相続土地国庫帰属制度により国庫帰属した財産は、**傾斜地や狭隘な土地といった利用困難なものや、利用困難には分類されないものであっても土地需要が少ない地域に所在するものがほとんどであるため、売却が困難で国が長期的に管理する必要が生じている。** (財産の分類は【図3】参照。)
- このように売却が困難と考えられる財産であっても、**処分を行うためには一般競争入札の実施が必要となり**、測量、境界確定、地下埋設物調査、鑑定評価、物件調査作成といった様々な業務を**費用 (令和7年度：71,248千円) と時間をかけて行う必要がある**ことも処分を促進する上での課題の一つとして考えられる。
- こうした状況の中、財務省は令和8年6月に**新規通達の発出等を行い**、隣接土地所有者との随意契約や測量等を実施せず現状有姿での売却を可能とするといった**処分手続の簡素化**を行い、購入希望があった際に処分コストを最小限に抑えた上でタイミングを逸することなく速やかに契約を締結できる制度を整えた。

【図3】 財産分類内訳 (n=1,586)



④ 今後の改善点・検討の方向性

1. 財産の管理状況について

- 今後も右肩上がりでの財産ストックが増えることが予想されること、**管理コストの上昇幅を抑えるために、より一層効率的な管理手法を検討していく必要がある。**
例えば、草刈りや定期巡回といった管理業務について、年に複数回実施しているものは帰属財産の状況に応じて実施回数を見直し等を検討し、管理費用の低減に努めるべきである。

- また、帰属財産の増加に加え、物価上昇が進む中、管理コストが負担金納付額を上回る状況が続く場合、制度を安定的に持続させるために将来的には負担金額の見直しも必要と考えられるところ、管理コスト等の推移を注視し、関係省庁との検討を進めていく必要がある。

2. 処分促進への取組について

- 引き続き**手続の簡素化により売却処分を進めるとともに**、売却困難な事由があるものについては、個々の財産の特徴に応じて**貸付や管理委託といった売却以外の手法も積極的に検討し**、管理費用の低減に努めるべきである。
- また、**貸付等に至った事例については好事例として全国の財務局に横展開**することにより、各財務局が活用方法を検討するに当たって売却処分以外の選択肢についても広く検討できるようにすべきである。