

掲載内容

概説

- 1 制度の概要
- 2 制度の導入
- 3 制度の運用状況等
- 4 所有権について国庫への帰属を求める土地
- 5 国庫帰属制度の問題点等

第1章 事前相談

- (1) 申請することができる者
【Case 1】法人が所有する土地の場合
【Case 2】死亡した父と母が土地を共有していた場合
【Case 3】共有者の所在が不明である場合
- (2) 国庫への帰属が承認される土地
- (3) 法務局での相談
【Case 4】遠方の土地の国庫帰属を相談したい場合
- (4) 承認申請予定土地の利用状況等の確認
- (5) 却下又は不承認要件の説明
- (6) 費用の説明
【Case 5】二筆以上の土地を承認申請する場合の手数料

第2章 承認申請前の確認事項等

- (7) 承認申請前の確認事項
- (8) 承認申請予定土地の現況確認
- (9) 隣接する土地の所有者の確認
- (10) 承認申請予定土地の境界確認
- (11) 却下要件又は不承認要件への該当確認
- (12) 登記記録による却下要件の確認
- (13) 現地における却下要件又は不承認要件の確認
- (14) 資料等による却下要件又は不承認要件の確認

第3章 承認申請書の作成等

- (15) 承認申請書の作成
- (16) 相続等により所有権を取得したことを証する書類
- (17) 氏名等の変更等を証する書面
- (18) 法定代理人の証明書等
- (19) 印鑑証明書等
- (20) 承認申請地に関する図面及び写真
- (21) 承認申請地の測量と境界確認
【Case 6】境界標の設置
【Case 7】隣接する土地の所有者による境界確認

第4章 承認申請の受付審査

- (22) 承認申請
【Case 8】使者による承認申請書の提出
- (23) 承認申請の審査
- (24) 関係機関への資料提供の依頼等
- (25) 国の機関等又は公益性の高い機関への情報提供
【Case 9】他の機関の案内
- (26) 承認申請者の承継
【Case 10】承継の申出の要否
- (27) 実地調査

第5章 承認申請の却下

- (28) 承認申請の却下
- (29) 申請権限を有しない者の申請
- (30) 建物が存する土地
- (31) 登記できる担保権などの権利が設定されている土地
- (32) 登記記録により確認できない権利が設定されている土地

- (33) 通路として利用されている土地
【Case 11】特定の者のみが通路として利用している土地
【Case 12】一部が侵入車両用の旋回スペースとして利用している土地
- (34) 他人の使用が予定されている土地
- (35) 墓 地
- (36) 境内地
- (37) 水道用地、用悪水路又はため池
【Case 13】養殖用池として利用されている土地
【Case 14】農業用水路として利用されている土地
- (38) 汚染された土地
- (39) 所有権の存否又は帰属に争いがある土地
- (40) 所有権の範囲に争いがある土地
【Case 15】道路との境界協議

第6章 承認することができない土地

- (41) 承認申請の不承認
- (42) 崖がある土地
- (43) 有体物が地上にある土地
- (44) 果樹園にある樹木
【Case 16】果樹園にある樹木の伐採等
- (45) 災害防止のため定期的な伐採等を行う必要がある樹木
- (46) 竹
【Case 17】有体物に該当する竹であるか
- (47) 補修等を要する工作物
- (48) 廃屋・放置車両・その他の有体物
【Case 18】廃屋であるか不明である場合
- (49) 有体物が地下にある土地
- (50) 争訟によらなければ管理又は処分ができない土地
- (51) 袋地等
【Case 19】売却によって袋地となる土地
- (52) 所有権に基づく使用収益が妨害されている土地
【Case 20】田に隣接する土地
- (53) その他政令で定める土地
- (54) 災害により周辺に被害を生じさせるおそれを防止するための措置が必要な土地
【Case 21】コンクリートによる土留めの亀裂
- (55) 鳥獣等により周辺の農産物、樹木に被害を生じさせる土地
- (56) 国による追加的造林等が必要な森林
- (57) 国が管理費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

第7章 承認申請の承認及び承認後の手続

- (58) 承認申請の承認
- (59) 負担金の算定
- (60) 合算負担金の申出
【Case 22】合算負担金の申出
- (61) 承認申請の取下げ
- (62) 国庫帰属による所有権移転登記嘱託
- (63) 承認の取消し
- (64) 損害賠償請求

第8章 却下・不承認後の手続

- (65) 承認申請の審査に対する審査請求
- (66) 再申請の検討

索引
○事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください

フローでわかる

相続土地国庫帰属制度 －審査担当者からみた申請手続・判断のポイント－

著 角間 隆夫 (元名古屋法務局相続土地国庫帰属審査室長、
富山地方法務局高岡支局長)



却下要件・不承認要件を 詳細に解説！

特色 1

事前の相談から承認申請の手続、承認・却下・不承認後の取扱いまで、手続の流れに沿って解説しています。

特色 2

申請要件・手順の簡潔なフローチャートや具体的なケーススタディで実務の要点が理解できます。

特色 3

申請の審査に携わってきた実務者が、豊富な経験を踏まえて執筆しています。

新日本法規 WEB サイトはこちら
(試し読みもできます)



通常
書籍

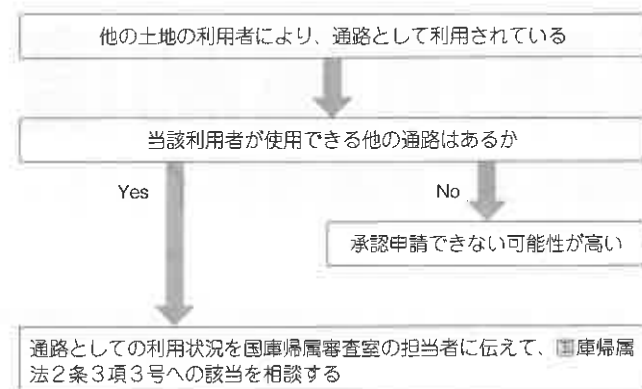
A5判・総頁330頁
定価5,500円 (本体5,000円) 送料460円
ISBN978-4-7882-9648-0

電子
書籍

新日本法規 WEB サイトで発売！！

定価4,950円 (本体4,500円)
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

〔33〕 通路として利用されている土地



フローチャートで
見やすく表記！

1 承認申請の却下

国庫帰属法2条3項3号は、通路その他の他人の使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地は、承認申請をすることができないと定め、同号に該当する土地が承認申請された場合は、同法4条1項2号により却下しなければならないとされています。

また、国庫帰属令2条1号は、国庫帰属法2条3項3号に定める土地として現に通路として利用されている土地を掲げていることから、通路として利用されている土地の承認申請は、却下されることになります。

内容見本
(A5判縮小)

全体ではなく、その一部であっても通路として使用されている場合には、同号に該当すると判断することになるものと考えられます。

2 書面による調査

(1) 登記記録による確認

国庫帰属令2条1号は、国庫帰属法2条3項3号において政令で定める土地として現に通路として利用されている土地を掲げています。

現に通路として利用されている土地とされていることから、登記記録における地目が公衆用道路であっても通路として利用されていない土地は国庫帰属令2条1号に該当せず、登記記録における地目が公衆用道路以外の地目であっても通路として利用されている土地は同号に該当することになります。

したがって、同号に該当するかは、登記記録のみにより判断することはできません。

(2) 添付書類による確認

承認申請書には申請土地の形状を明らかにする写真を添付する(規3五)とされていることから、書面による承認申請の調査では、主に当該写真によって通路としての利用状況の有無を確認することになるため、道路として利用されていないことが確認できる写真を添付する必要があります。

地の場合、実地調査で現地に滞在している間では実際の利用状況を確認できないことがあります。

承認申請地の現状から通路又は道路として利用されている可能性があると思われる場合には、近隣住民等に利用状況等を確認するとされています(要領第10節第3⑦【実地調査】(1))、通路又は道路としての利用状況を明確に確認できない場合は、国庫帰属令2条1号に該当するとして国庫帰属法4条1項2号により却下することはできないと考えられます。

(2) 林道又は登山道

山間部などにある林道や登山道は、原則として、現に通路の用に供されている土地と判断すると考えられます。

ケーススタディ

【Case11】特定の者のみが通路として利用している土地

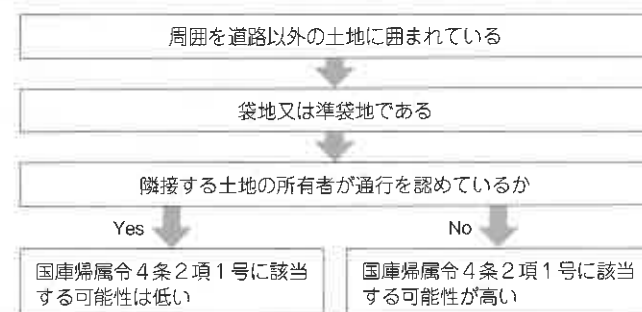
Q 承認申請地に隣接する土地にある民家に居住している者のみが、道路への通行に利用している土地は、現に通路として利用されている土地に該当するのでしょうか。

A (1) 公道への通路

国庫帰属令2条1号は、国庫帰属法2条3項3号の政令で定める土地について「現に通路の用に供されている土地」を定めています。

具体的な「ケース」をあげて
分かりやすく説明！

〔51〕 袋地等



1 袋地

周囲を道路以外の土地に囲まれ公道に通じていない土地を「袋地」といいます。

民法210条1項は、袋地を所有する者が、同土地と公道を往来する場合には、同土地を囲む他の土地を通行することができると定めています。

2 準袋地

周囲を道路以外の土地のほか池沼、河川、水路又は海に囲まれ公道に通じていない土地や道路とは接しているものの道路との境に著しい高低差のある崖がある土地を「準袋地」といいます。

民法210条2項は、準袋地を所有する者が、同土地と公道を往来する場合には、同土地と隣接する他の土地等を通行することができると定めています。

なお、準袋地について民法210条2項は、池沼、河川、水路若しくは海を通らなければ公道に至ることができない土地又は公道との境に著しい高低差のある土地としていますが、これら以外にも次のような土地についても同項による通行権を認める又は認める余地があるとする判例もあります。

(1) 畦道

畦道により公道に達することができるが、畦道が狭く肥料やその他の収穫物などの運搬に支障がある場合には、民法210条の適用が可能である(大判大3・8・10新聞967・31)。

(2) 急坂

公道までに急坂があつて、石材の搬出がはなはだしく不便である場合には、民法210条による通行権を認める余地がある(大判昭13・6・7民集17・1331)。

道路	道路			水路
	14番1	14番2	14番3	
	15番	16番1 準袋地	16番2	

3 通行権の行使等

民法210条は、袋地又は準袋地(以下「袋地等」といいます。)の所有者に、袋地等の周囲にある土地の通行権を認めています。その具体的な内容については、民法等の法令に定めはなく、民法211条1項において、通行権の行使に当たっては、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならないと定めているのみです。

したがって、袋地等の所有者が、袋地等と公道とを往来するため、民法210条に基づき通行権を行使する場合には、通行する土地及び通行に利用する範囲について、袋地等の周囲にある土地の所有者と調整することが必要と考えられます。

4 争訟による通行権の確認等

本書著者による記事も新日本法規WEBサイトで公開中

不動産登記・相続実務に関する解説記事

「実務で役立つ! ベテラン登記官の知恵袋」



ぜひ
ご覧ください!



掲載内容

はじめに

- 1 相続土地国庫帰属法が制定された背景
- 2 相続土地国庫帰属法の概要

第1章 承認申請権者等

- [1] 承認申請要件に関する概要は
- [2] 承認申請ができる者の要件は
- [3] 単独所有の土地のうち、承認申請が可能な土地はどのようなものか
- [4] 共有に属する土地のうち、承認申請が可能な土地はどのようなものか
- [5] 承認申請者たる地位を承継した場合、どのような手続を行うか

第2章 承認申請前の確認事項

第1 申請却下事由

- 1 概説
 - [6] 承認申請の却下事由とは
 - [7] 相続土地国庫帰属法2条3項各号の却下事由の概要は
- 2 建物の存する土地（法2条3項1号）
 - [8] 「建物」と「建築物」の違いとは
 - [9] 「建物」の有無はどのように確認するか
- 3 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地（法2条3項2号）
 - [10] 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地とは
 - [11] 担保権又は使用及び収益を目的とする権利の調査方法は
- 4 通路その他の他人による使用が予定される土地（法2条3項3号）
 - [12] 「通路その他の他人による使用が予定される土地」とは
 - [13] 「通路」、「水道用地、用悪水路又はため池」では、「現に」その用に供されていることが必要とされた理由とは
 - [14] 「墓地内の土地」、「境内地」とは
 - [15] 「通路その他の他人による使用が予定される土地」の調査とは
- 5 特定有害物質により汚染されている土地（法2条3項4号）
 - [16] 土壤汚染された土地が国庫帰属の承認をされない趣旨は
 - [17] 特定有害物質及び相続土地国庫帰属法上の汚染の基準値とは
 - [18] 土壤汚染の有無の調査とは
 - [19] 土壤汚染対策法による汚染の除去等の措置をすれば国庫帰属が認められるか
- 6 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地（法2条3項5号）
 - [20] 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲に争いがある土地が国庫帰属の承認をされない趣旨は

- [21] 所有権に争いのある土地の調査方法は
- [22] 土地の境界点はどのように示せばよいのか

第2 不承認事由

1 概説

- [23] 不承認事由の概要は
- 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
- 3 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地（法5条1項2号）
 - [25] 「崖がある土地」かどうかの調査とは
- 4 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地（法5条1項3号）
 - [26] 「工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地」が不承認事由とされる趣旨及びその調査方法は
 - [27] 相続土地国庫帰属法5条1項2号にいう工作物等該当性が問題となる具体例は
- 5 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（法5条1項4号）
 - [28] 「除去しなければ土地の通常の管理又は使用をすることができない有体物が地下に存する土地」が不承認事由となる趣旨とその該当性は
 - [29] 「除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地」の調査方法は
- 6 その他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（法5条1項5号）
 - [30] 相続土地国庫帰属法5条1項4号の「隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地」が不承認事由とされる趣旨は
 - [31] 相続土地国庫帰属法5条1項4号に定める「隣接する土地の所有者等との争訟」には、どのようなものがあるか
 - [32] 相続土地国庫帰属法施行令4条2項各号の該当性は、どのように判断されるか
- 7 土地の状況に起因する災害が発生し、又は発生するおそれがある土地として、不承認となるのは、どのような土地か
 - [33] 相続土地国庫帰属法5条1項5号の「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」にはどのような類型があるか
 - [34] 土地の状況に起因する災害が発生し、又は発生するおそれがある土地として、不承認となるのは、どのような

- 土地か
- [35] 相続土地国庫帰属法施行令4条3項2号の「動物等が生息する土地であって、当該動物により当該土地又はその周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがあるもの」とは、どのような土地か
- [36] 相続土地国庫帰属法施行令4条3項3号の「追加的に造林、間伐又は保育を実施する必要があると認められる土地」とはどのような土地か
- [37] 相続土地国庫帰属法施行令4条3項4号の「法令の規定に基づく処分により、国が金銭債務を負担することが確実に認められるもの」とは、どのような土地か
- [38] 相続土地国庫帰属法施行令4条3項5号の「土地の所有権が国庫に帰属したことに伴い国が法令の規定により当該金銭債務を承継することとなるもの」とは、どのような土地か

第3章 承認申請等

- [39] 承認申請の審査の流れは
- [40] 事前相談とは
- [41] 承認申請の方法は
- [42] 承認申請書の記載方法は
- [43] 関係機関への資料提供の依頼等とは
- [44] 承認申請の審査方法は
- [45] 承認申請の取下げは可能か

第4章 負担金の納付

- [46] 負担金の納付手続の流れは
- [47] 負担金の算定基準は
- [48] 面積に応じた負担金の算定方法は
- [49] 合算負担金の申出とは

第5章 相続土地国庫帰属制度を利用できない場合の対応

- [50] 不服申立ての方法は
- [51] 不服申立ての対象行為は
- [52] 却下処分・不承認処分が確定した場合の対応は
- [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
- [54] 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農地・森林は
- [55] 国庫帰属の承認に瑕疵があった場合は

索引

○事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

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）

法務省の通達等を踏まえて要点を詳解！

◆申請手続をする上で留意すべき法的なポイントを網羅的に取り上げるとともに、却下・不承認となり得る事由を分析・解説しています。

◆承認申請前の確認のポイントから却下・不承認に至った場合の対応策までを紹介しています。

◆相続土地国庫帰属法の制度設計に携わった弁護士など、この分野に精通した執筆陣が豊富な知見に基づき執筆した確かな内容です。

A5判・総頁240頁

定価3,520円（本体3,200円）送料410円

ISBN978-4-7882-9255-0

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

詳細はコチラ！



電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,190円（本体 2,900円）

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

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

[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

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

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

[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

[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）、

これで使える！

相続土地国庫帰属制度
申請実務マニュアル実例を題材に実務上の
ポイントやノウハウを提示！

共著

大西 隆司（弁護士）
北村 清孝（司法書士）
野口 真守（特定行政書士）
三田村 和幸（土地家屋調査士）

宅地、農地、森林等、土地の類型別に申請上の問題点を整理しています。



申請前の問題点の把握・調整から資料の収集方法や作成上の留意点までを具体的に解説しています。



数多くの相続土地国庫帰属制度の相談に携わる経験豊富な実務家が編集・執筆しています。

WEBサイトはこちら

B5判・総頁448頁
定価6,380円（本体5,800円）送料460円
ISBN978-4-7882-9610-7電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価5,830円（本体5,300円）

※閲覧は、ストリーミング形式に依存しますので、インターネットへの接続環境が必要です。



0120-089-339（通話料無料）

受付時間 9:00～12:00 13:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト

https://www.sn-hoki.co.jp/

会員登録

はお済みですか？

01

会員限定の
法令情報が読める

02

会員限定のサービスが
受けられる

03

ポイント・クーポンが
利用できる

第1 相続土地国庫帰属制度

1 制度の目的

- 所有者不明土地による土地管理問題
 - 土地基本法一部改正による土地管理の責務
 - 団塊世代等の相続問題（2025年問題）
- ## 2 関連法令、制度
- 土地基本法（土地利用及び管理並びに取引の責務、権利関係の明確化、土地の所有権の境界の明確化）
 - 不動産登記法（相続登記義務化、住所・氏名の変更登記義務化）
 - 空家等対策の推進に関する特別措置法（特定空家等及び管理不全空家等の指定）
 - 森林経営管理法（森林経営管理制度）
 - 農業経営基盤強化促進法（農地の10年後の地域計画）
 - 重要土地等調査法（注視区域、特別注視区域）
 - 都市計画法（都市計画区域、市街化区域内、用途地域）
 - 農業振興地域の整備に関する法律（農用地区域）
 - 建築基準法（再建築不可などの建築できない土地）
 - 国土利用計画法（一定面積以上の土地取引による届出）

3 統計からみる相続土地国庫帰属制度

- 申請件数
- 承認件数
- 処分及び取下げ件数
- 取下げの理由

第2 申請前から国庫帰属までの流れ

1 申請手続の流れ

- 申請前（資料収集、法務局への事前相談）
- 申請書等の作成、提出
- 審査（書面審査、実地調査、補正）
- 通知（承認、却下、不承認）
- 負担金の納付
- 国庫帰属完了

2 申請書及び添付書類

- 申請書
- 添付書類

3 承認申請書等の作成代行

- 承認申請書等の作成代行の専門家
- 土地の所在や境界に関する相談
- 実地調査へ同行する者

4 承認申請の取下げ

- 国の行政機関等による寄附受け等
- 隣接地所有者等による引受けの申出

5 不服申立て

- 不服申立ての方法
- 審査請求
- 抗告訴訟

第3 承認申請者

1 承認申請者

- 承認申請者の適否
- 承認申請者が未成年の場合
- 遺贈による場合
- 生前贈与の場合
- 代襲相続の場合
- 何十年前に相続した場合

2 表題部所有者又は登記名義人ではない場合の承認申請者

- 承認申請者が表題部所有者又は登記名義人でない場合
- 相続等以外の原因（譲渡等）による所有権移転があった場合

3 申請土地が複数人の共有による場合

- 申請土地が複数人の共有による場合の申請
- 共有者の意思確認
- 共有者に法人が存する場合

4 共有者の所在が不明な場合

- 不在者財産管理人、所有者不明土地管理人又は相続財産管理人が選任されたとき
- 不在者財産管理人、所有者不明土地管理人又は相続財産管理人が選任されないとき

5 承認申請者に承継があった場合（承認申請者の死亡）

- 共有者に承継があった場合
- 承認申請者が申請土地の所有権を喪失した事実を管轄法務局が把握した場合

第4 申請土地の地目及び土地区分の種目

1 申請土地の地目及び土地区分の種目の違い

- 宅地
- 農用地
- 森林
- その他
- 客観的資料が異なる種目である場合

2 承認申請をすることができない土地の地目

- 承認申請をすることができない土地の地目
- 墓 地
- 境内地

3 承認申請をすることができないおそれのある土地の地目

4 申請土地の所在地が不明の場合

- 承認申請をすることができない土地の地目
- 墓 地
- 境内地

3 承認申請をすることができないおそれのある土地の地目

4 申請土地の所在地が不明の場合

- 承認申請をすることができない土地の地目
- 墓 地
- 境内地

第5 国庫帰属の要件

1 総 論

- 承認申請が申請の権限を有しない者によるとき
- 承認申請書等の規定に違反しているとき
- 承認申請者が、正当な理由なく、相続国庫帰属法6条の規定による調査に応じないとき

2 申請の段階で直ちに却下となる土地（却下事由）

- 建物が存する土地
- 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 通路その他の他人による使用が予定される土地が含まれる土地
- 土壤汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

3 帰属の承認ができない土地（不承認事由）

- 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
- 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地

- 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地
- 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

第6 審査手数料・負担金等費用

1 審査手数料

- 審査手数料の納付方法
- 審査手数料の不返還

2 負担金

- 負担金額の通知
- 負担金の納付期限、納付窓口
- 負担金の算定方法
- 負担金算定の特例

3 その他費用

- 土地改良区等の脱退金
- 下水道の猶予負担金
- 相続税納税猶予されている相続税
- 取壊し・草刈り・伐根等に係る費用
- 地目変更費用
- 固定資産税

第2章 類型別 申請のポイント

第1 宅 地

1 申請前の調査・調整のポイント

- 書類収集・事前調査
- 法務局への相談（任意）
- 関係各所調査・現地調査
- 調整のポイント

2 負担金の計算

- 算定の考え方
- 負担金算定の特例

3 書類作成・申請のポイント

- 要件チェック
- 書式例と作成のポイント
- 添付書類のポイント

第2 農用地

1 申請前の調査・調整のポイント

- 書類収集・事前調査
- 法務局への相談（任意）
- 関係各所調査・現地調査
- 調整のポイント

2 負担金の計算

- 算定の考え方
- 負担金算定の特例

3 書類作成・申請のポイント

- 要件チェック
- 書式例と作成のポイント
- 添付書類のポイント

第3 森 林

1 申請前の調査・調整のポイント

- 書類収集・事前調査
- 法務局への相談（任意）
- 関係各所調査・現地調査
- 調整のポイント

2 負担金の計算

- 算定の考え方
- 負担金算定の特例

3 書類作成・申請のポイント

○内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。



第2章 類型別 申請のポイント

第1 宅 地

1 申請前の調査・調整のポイント

まずは、前提条件として、次の事項を押さえておく必要があります。

宅 地	「建物の敷地及びその維持若しくは利用を果すために必要な土地」と定められています。不動産登記法では、建築の敷地等に利用する予定がある段階では宅地とは認められません。また、地目が他の地目に変更される途中の段階での地目変更は認められていないため、建物が解体された後、その敷地が空き地の状態のままであれば、地目は宅地ということになります。したがって、宅地として登記されている土地は、現に建物が建っている、又は以前に建物が建っていた土地と判断できます。
面 積	国土交通省の土地利用現況把握調査「国土の利用区分別面積（昭和38年～令和2年）」によると、令和2年の宅地面積は、約197万haで、日本国土の約5.2％に当たります。宅地の利用別でみると、住宅地は約120万ha（3.2％）、工業用地は約16万ha（0.4％）、その他の宅地は約61万ha（1.6％）となっています。
都市計画法による規制	都市計画法による区域指定。市街化区域、市街化調整区域、非線引区域、都市計画区域外、用途地域などがあります。
建物と建築物	建築基準法では、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等を建築物としていて、建物という用語を用いません。一方で、不動産登記法では、土地の定着物のうち、一定の要件を満たすものを建物として登記できるとしています。門や塀については、単体で建物の要件を満たしている特殊な門や塀でない限り建物としては登記されません。登記できる建物であっても登記されていない「未登記建物」である場合や、既に建物が取り壊されているにもかかわらず登記が閉鎖されずに残されている場合もあります。

また宅地は、宅地特有の落とし穴がいくつかあります。例えば、土地上にブロック

内容見本
(B5判縮小)

第2章

【例】④ 申請土地上に、不承認要件に該当しないと思われる、納屋などの有体物が存する場合の上申書及び位置図、写真

相続土地国庫帰属における申請土地上の有体物等に関する上申書	
令和〇年〇月〇日	
〇〇 法務局長 殿	
(提出先：〇〇法務局)	
申立人	住 所 〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1号
	氏 名 田畑 次郎
私は、相続土地国庫帰属制度の申請にあたり、以下のとおり申し上げます。	
記	
申請土地	所 在 〇〇県〇〇市〇〇町一丁目
	地 番 〇〇番
	地 目 田
	地 積 〇〇〇 ㎡
本件申請土地には、有体物等にあたる納屋が存するものの、当該納屋は、相続土地国庫帰属制度における、法第5条第1項第2号に定める不承認事由の、土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地には該当しないものと考えます。	
以上のとおり、申請を受理いただきたく、よろしくお願い申し上げます。	
以上	

<ポイント>

農用地上に、納屋などが存することがあります。却下要件である建物と認められない場合であっても、不承認要件の工作物又は有体物に当たる可能性が考えられます。

不承認要件に該当するか否かは、工作物又は有体物の位置や通常の管理又は処分を阻害するかどうかが重要です。例えば、納屋の位置が申請土地の端にあって、除去しなくても特に問題がない場合は、該当しない可能性が考えられます。その場合は、通常の管理又は処分を阻害しない旨の添付書類を作成します。

上申書等は、有体物が要件に該当しない旨について、有体物の位置図、有体物の写真などを作成します。

第3章 相続土地国庫帰属制度を踏まえた相続対策

第1 国庫帰属制度を意識した遺言

1 対象不動産の調査・要件確認

相続土地国庫帰属制度は、「相続・遺贈によって不動産を取得した相続人」が申請することができる制度であり、相続人以外の受贈者は利用不可とされています。したがって、遺言者が遺言の内容として自身が所有する不動産の全部又は一部について国庫帰属させる旨の定めをしても、その遺言は効力を有しません。

一方で、遺言によって特定の不動産を相続させると指定された相続人は相続土地国庫帰属制度を利用することができます。

遺言者自身が所有する不動産の中に、売却等処分可能性が低く管理コストだけがかってしまうようなものがある場合、遺言者自身で相続土地国庫帰属制度の申請を行わないあるいは行えない事情があれば、相続人の誰かに承継してもらう結果となってしまいます。

通常、遺言者は自身の所有する不動産の状態を相続人よりも詳しく知っており、現所有者であるために様々な調査もしやすいと考えられます。

売却等処分可能性が低く管理コストだけがかってしまうような不動産があって、遺言によってそのような不動産を相続人の誰かに相続させないといけなような事情があるのであれば、承継した相続人が承継後の選択肢の一つとして、相続土地国庫帰属制度を利用しやすい状況を生前に準備しておくということが考えられます。

そのために自身が所有する不動産が、相続土地国庫帰属制度の要件を満たしているか、あるいは要件を満たすように準備しておくことができるかどうかを調査することが肝要です。

(1) 相続土地国庫帰属制度利用のための要件

ア 承認申請をすることができない土地の種目

土地の種目によって承認申請をすることができない土地があり、①墓地、②境内地、

ても拘束されずに選択の余地の幅が広がるということに着目すれば、条件付遺言とはしないほうが有用であるのではないかと考えられます。

【例】遺言書条項例

第〇条 別紙財産目録記載1の不動産は、相続人Aに対して相続させる。

第〇条 遺言者は、相続人Aに対し、別紙財産目録記載2の預貯金等の資産一切と、別紙財産目録記載3の預貯金等の資産の中から、金〇円を相続させる。

第〇条 遺言者は、相続人Bに対し、別紙財産目録記載3の預貯金等の資産のうち、前条によって相続人Aに相続させるとした金銭以外の資産を相続させる。

(以下、省略)

<ポイント>

相続土地国庫帰属制度の利用に当たっての負担金等の金銭的負担を考慮して、相続土地国庫帰属制度を利用することになるであろう相続人に負担金相当額を概算して加算して分配する場合の条項例になります。

相続土地国庫帰属制度を利用することになるであろう相続人に加算して分配する金銭について、「相続土地国庫帰属制度の利用に当たっての負担金等の金銭的負担を考慮して」というような冠記は、遺言条項本文中にそのような記載があった場合に、当該冠記が「条件」として認識されることを避けるためにあえて記載していません。

また、相続土地国庫帰属制度の利用に当たっての負担金等の金銭的負担を見越した金銭が、遺産総額に比して著しく低い場合はその他の配分でカバーしてあげることに鑑み、相続土地国庫帰属制度の利用に当たっての負担金等の金銭的負担を見越した金銭部分とそれ以外の配分を区分して承継させる内容の条項例となっています。

【例】遺言書付言事項記載例

【付言事項】

私の財産中、別紙財産目録記載1の不動産は先祖代々引き継がれてきた土地で、今は何も生まない「負動産」になってしまっているけれども、私の代で処分することが私と

三者所有の場合などは却下に当たります。そのため書類収集や事前調査、現地調査を行い、一つ一つ解決することで承認申請に近づけていきます。

地図等で一見分かり難いですが、宅地の一部を道路として提供しているケースがあります。宅地に接する道路が42条2項道路（みなし道路）の指定を受けている場合、建物を建築する際に必要とされる道路幅員を確保するために、土地の一部を道路として提供していることがあります。これを道路後退又はセットバックと呼びます。道路後退した部分については、分筆登記をして道路部分と宅地部分を分けていれば問題はありませんが、分筆登記がなされていなければ、却下事由である「他人の使用が予定されている土地」に該当するおそれがあります。また、宅地に接する道路が42条1項5号の規定に基づく道路（位置指定道路）である場合、現在の許可基準では宅地部分と位置指定道路部分とは分筆登記をして分かれていなければならないませんが、分筆登記が必ずしも必要とされていない古い基準で指定されたものの中には、宅地と位置指定道路部分とが登記上一体の土地になっており、上記42条2項道路の場合と同様に却下事由である「他人の使用が予定されている土地」に該当するおそれがあります。

宅地で相続土地国庫帰属制度を利用するには、宅地特有事項を注意しながら進めていきます。

(1) 書類収集・事前調査

ア 書類収集

はじめに、宅地について事前に手に入る範囲の書類を収集します。

主な書類は次の表になります。

	書 類	取得場所	目 的
1	売買契約書(土地、建物)、水道料金通知書、ガス料金通知書、電気料金通知書、電柱の使用料通知書、その他関係書類	被相続人	・売買価格や契約内容(定借など)時期などの確認 ・仲介不動産会社の会社名、連絡先、住所などの確認 ・水道、ガス、電気使用の確認、電柱の設置、その他申請に関する情報の確認
2	申請土地の不動産登記事	法務局	申請土地の所在、地番、地目、