

## 第2回筆界情報シンポジウム資料

### 『2021年の土地法制改革』

所有者不明土地問題と土地家屋調査士』

## 第一部

講師

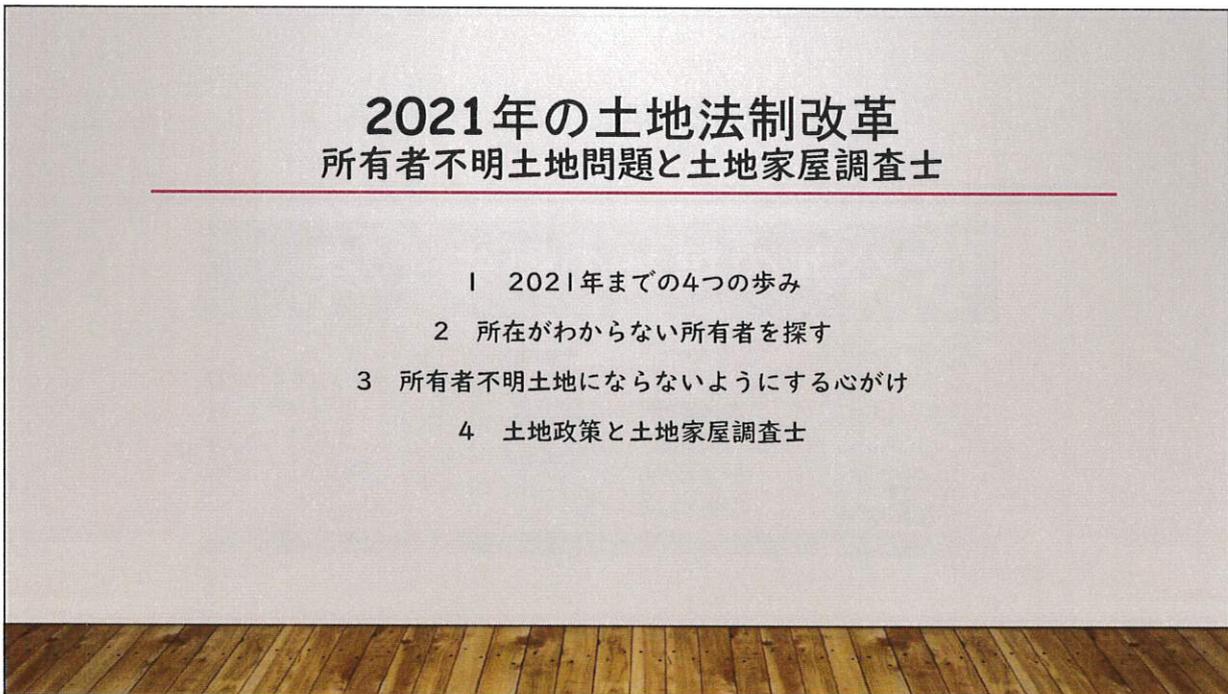
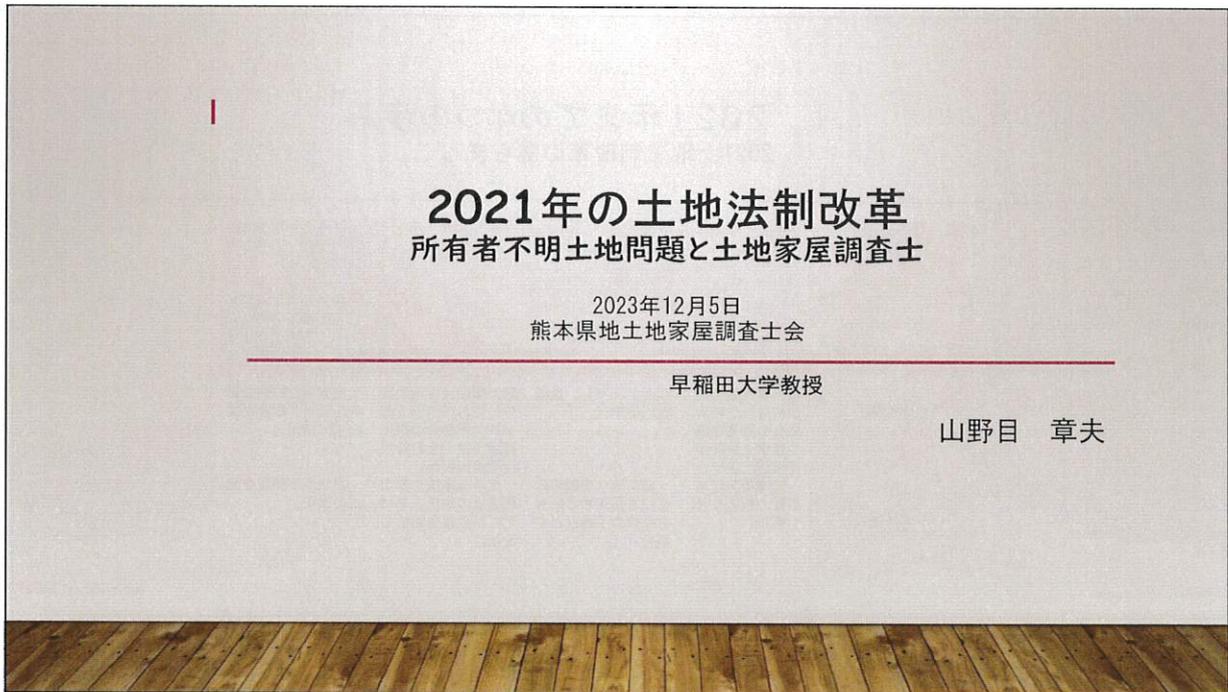
早稲田大学 大学院法務研究科教授

山野目 章夫 先生

令和5年12月5日（火）

於：グランメッセ熊本

熊本県土地家屋調査士会



# Ⅰ 2021年までの4つの歩み

## 2021土地法制改革のあらまし

	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）	表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）	土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）	民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）  相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）
立案の経過	国土審議会土地政策分科会特別部会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。	政府が立案し、衆議院に提出。	国土審議会土地政策分科会の特別部会および企画部会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。	法制審議会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。
おもな内容	地域福利増進事業の制度などを創設。	変則的な表題部の登記を是正する所有者探索の手続などを創設。	土地基本法や国土調査法の改正。あわせて不動産登記法も改正。	民法や不動産登記法の改正。

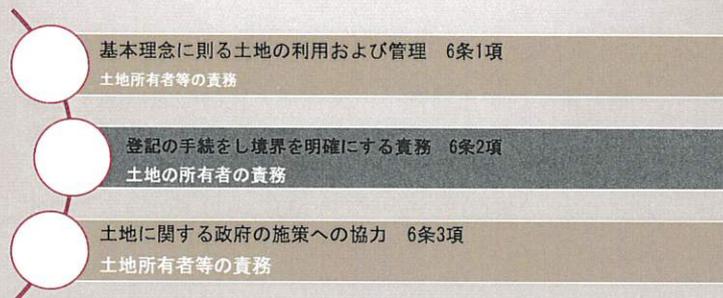
# Ⅰ 2021年までの4つの歩み

## 土地基本法の改正

### 公共の福祉の優先 2条

土地の適正な利用 3条  基本的施策 →12条・13条 土地基本方針 →21条2項2号	土地の適正な管理 3条  基本的施策→ 12条・13条 土地基本方針 →21条2項2号	土地の適正な取引 4条  基本的施策→14条 土地基本方針 →21条2項3号	土地所有者等の適切な負担 5条 基本的施策→15条
---	---	---	---------------------------------

## Ⅰ 2021年までの4つの歩み 土地所有者の責務



## Ⅰ 2021年までの4つの歩み土地

山野目『土地法  
制の改革／土地  
の利用・管理・  
放棄』（有斐閣、  
2022年）34-9頁

### 6条2項

土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。

### 18条1項

国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとする。

## 2 所在がわからない所有者を探す 固定資産税・都市計画税の事務

---

### 地方税法22条

地方税に関する調査……又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

## 2 所在がわからない所有者を探す 新しいルール

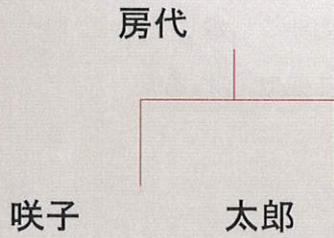
---

### 不動産登記法151条

登記官は、職権による登記をし、又は第14条第1項の地図を作成するために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、その対象となる不動産の所有者等（所有権が帰属し、又は帰属していた自然人又は法人（法人でない社団又は財団を含む。）をいう。）に関する情報の提供を求めることができる。

76条の2

3 所有者不明土地にならないようにする心がけ  
いつまでに相続登記をしなければならないか



房代が死亡した事実と、

房代が土地を所有していた事実

を知ってから

3年以内

3 所有者不明土地にならないようにする心がけ  
相続登記の手続を知る

房代→咲子・太郎  
の所有権の移転の登記

咲子が、相続人の一人であることを示  
す登記の申出

房代の出生から死亡までの戸籍の証明書を  
提供

房代が咲子の母である事実を示す戸籍  
の証明書を提供

咲子が2分の1、太郎が2分の1の持分が示さ  
れた登記になる。

咲子の持分は記さない。

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 相続登記をしないと罰を受けるか

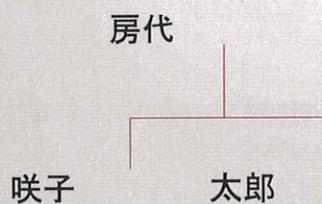
---

正当な理由がなく3年以内にしないと、  
10万円以下の過料に処せられる

ことがある。

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 相続登記は一度で済ませられるか

---



咲子と太郎が話し合いをして  
土地を咲子のものにする。

咲子が更正の登記を申請  
咲子を登記名義人とする  
所有権の登記

協議が調ってから3年以内に

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 相続土地国庫帰属制度の概要

山野目・前掲  
『土地法制の改  
革／土地の利  
用・管理・放  
棄』264-271頁

新しく制定される個別法に基づく相続土地国庫帰属制度は、現在の所有者が土地を保有し続けるとしても大きな困難がなく土地を管理することができる場合において、しかし土地を保有することになった事情が相続という自発的でない契機によるものであるときに、法律が定める手続により所有権を国に帰属させ、そうすることにより土地を保有し続けなくてよいことになる仕組みである。

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 負担金の計算

〈10条1項〉

「国有地の種目ごとにその管理に要する十年分の標準的な費用の額を考慮して政令で定めるところにより算定した額の金銭」

粗放的な管理であれば20万円。これが最低の費用の額。巡回のみ。

市街地であれば柵や看板を設け、草を刈る。

面積に比例して得られる額を加算する。

計算例 市街化区域内の50平方メートルの宅地→411,500円。

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 不承認の事由

〈5条1項1号〉「崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）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」急傾斜地の法制を参照して勾配と高さを政令で定める。

〈5条1項4号〉「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として政令で定めるもの」所有権に基づく使用または収益が現に妨げられている土地。別荘地の管理の事務をする事業者が土地の所有者となる者に対し管理に要する費用や報酬を求める紛議。

〈5条1項5号〉「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として政令で定めるもの」鳥獣、病害虫などによる被害。法令の規定に基づく処分により所有者が負う金銭債務を国が承継しなければならない土地（下水道の受益者負担金）。

### 3 所有者不明土地にならないようにする心がけ 申請却下の事由

**2条3項** 承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない。

- 一 建物の存する土地
- 二 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
- 三 通路その他の他人による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
- 四 土壤汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）第二条第一項に規定する特定有害物質（法務省令で定める基準を超えるものに限る。）により汚染されている土地
- 五 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

## 4 土地政策と土地家屋調査士

相続登記の義務化がもたらすもの

---

### 地積の更正の登記

不動産登記令別表6の項 添付情報欄

### 建物の表題部の更正の登記

不動産登記令別表14の項 添付情報欄口(2)、ハ

18

ご清聴いただき、  
ありがとうございました。

## 2021年の土地法制改革

### 所有者不明土地問題と土地家屋調査士

2023年12月5日  
熊本県地土地家屋調査士会

---

早稲田大学教授

山野目 章夫

# 第2回筆界情報シンポジウム資料

## 『2021年の土地法制改革

所有者不明土地問題と土地家屋調査士』

### 第二部

### 質疑応答

講師

早稲田大学大学院法務研究科教授

山野目 章夫 先生

令和5年12月5日（火）

於：グランメッセ熊本

熊本県土地家屋調査士会

## 第二部 質疑応答

事前に寄せられたご質問について

### 質問 0 1

- 法務省の国庫帰属制度Q & A ([https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00459.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00459.html))にて、申請できる条件としてまず境界の明示や、隣接土地所有者との境界認識に相違がないことが挙げられていますが、一方Q28、Q29においては「隣の土地の所有者と境界について合意した書面（境界確定書等）や測量成果（境界確定図等）は承認申請の際の必須の添付書面ではない」旨の記載があります。このことから例えば申請しようとする土地において、法務局備え付け地積測量図等が存在しており、現地においても地積測量図記載の境界標識が全点現存しており簡易計測でも各辺長が一致していれば、新規での境界確定書や境界確定図は必須添付書面ではないと考えられますが、これが法務局備え付け地積測量図ではなく、官公庁保有の地籍調査成果（一筆図）や立会記録成果の場合はどうでしょうか。
- 同Q31においては「国土地理院等の地図を参考にするなどして、「承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面」を作成して差し支えありません。」との記載がありますが、境界確定書や境界確定図は添付せず地籍調査成果や立会記録成果をもとに申請に望めるでしょうか。もし可能であれば該当地域は国庫帰属制度へのハードルが下がるかと思いますがいかがでしょうか。

(15分)

## 質問02

- もし地籍調査成果をもとに国庫帰属制度の申請に望めるのであればの話ですが、例えば、地籍調査完了地域の土地で地目及び現況は山林。地籍調査時の境界標識は一部残存。残りの境界標識は一部亡失していたが、所有者及び隣接所有者がお互い同意のもと境界標識を独自で復元打設済み。その復元してある境界が地籍調査成果の辺長と多少相違している場合はどうなるでしょうか。やはり地籍調査成果どおりに改めて境界を復元してから申請する必要があるのでしょうか。

## 質問03

- 筆界未定地の中に、表題部所有者欄に住所氏名の記載がない土地(以下「この土地」と言う)が存在します。旧土地台帳(法務局、市役所)にも住所氏名の記載がありません。財務局に問い合わせましたが国有財産ではないと回答がありました。
- この土地の現況は、山林と一部を市道(以前は国道)で市が管理し、平成元年には急傾斜地崩壊対策工事により擁壁が設置されていて熊本県が管理しています。筆界未定地には、この土地の他、私有地3筆、県有地1筆と里道が存在します。
- 今般、筆界未定地内の私有地の一部を買収し市道の拡幅工事が計画されました。買収の前提として筆界未定地の一部(買収対象の土地と里道)の筆界を確定し地図訂正をしたいとの相談がありました。そこで市から法務局に対し、この土地の管理者として筆界及び地図訂正の承諾書を添付して地積更正登記、地図訂正の申出が可能かと問い合わせを致しました。結果、「不可、裁判の手続きが必要」との回答がありました。
- また、法務局より市に対して、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく作業において必要な情報提供等」について照会があったので、この土地の情報を提供したが「この事件については対応出来ない。」と連絡があったそうです。
- 法務省民事局発行の表題部所有者不明土地解消事業の概要を見れば解決の道筋が見えたかに思いましたが上記の回答で見えなくなってしまいました。今後、どの様にすれば解決できるのか御教示をお願い致します。

26242  
4 3

## 質問04

- 土地の処分行為時に相続人が100人以上など多数に渡り関係者全員から同意を得ることが現実的ではない場合、どのような解決方法が存在するでしょうか。

## 質問05

- 相続登記の義務化により、令和6年4月1日から3年以内には相続登記の申請をしなければいけないことになり、相続登記を怠った場合は10万円以下の過料に処することとされております。
- 不動産表示登記（建物表題登記、建物表題部変更、建物滅失登記等）についても以前から登記の義務があり、登記申請を怠った場合は10万円以下の過料に処する旨の規定もあります。しかし、実際に表示登記を怠ったとしてこの規定が適用され過料が課されたとの話を聞いたことはありません。
- 今回の相続登記義務化の過料の規定は、実際の運用においてどの程度適用されると予想されるでしょうか。また制度設計上、どの程度の効果を狙って規定されたのでしょうか。

## 質問06

- 相続土地国庫帰属制度事務処理要領の中で「承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面」の添付が必要であるとあります。
- この図面は所有者の認識を明らかにする土地の位置及び範囲を示したものであり、「境界」とは「筆界」ではなく「所有権界」と明記してあります。
- 制度をより利活用する都合上の設計の一端であることは理解しますが、筆界の番人である法務局主導で筆界を主張しない事について違和感を感じますが先生の見解は如何でしょうか。また、国庫に帰属された後に所有権界と筆界が相違して紛争が生じる可能性があると考えますが、その手当はどう想定されているかご存知であれば、ご教示お願いいたします。

## 質問07

- 相続土地国庫帰属制度について、境界について争いがない土地その他所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地の承認はされないとありますが、争いがないことの証明はどの様にするのでしょうか。
- 筆界でなく当人の主張する所有権界であれば、対立する方の主張は表面化しない様に見えます。

## 質問08

- 国庫に帰属した土地は普通財産として、国（農林水産大臣、財務大臣）が管理処分となっていますが、通常財務として管理処分出来な土地を国庫に帰属させるわけですから、容易に管理・処分は出来ないと思いますが、具体的な想定・組織の編成、若しくは、事例などはあるのでしょうか。

## 質問09

- 所有者不明土地共有型私道において、樹木の伐採、舗装の新設（軽微の変更）などにおいて、後日事実を知った共有者の一人から、不服の通告（口頭）で受けた場合には、共有型私道における対処例に基づいた行為として主張できるのでしょうか、若しくは共有者の権利を認めて、不服に対する対応をしなければいけないのでしょうか。

252号

## 質問 10

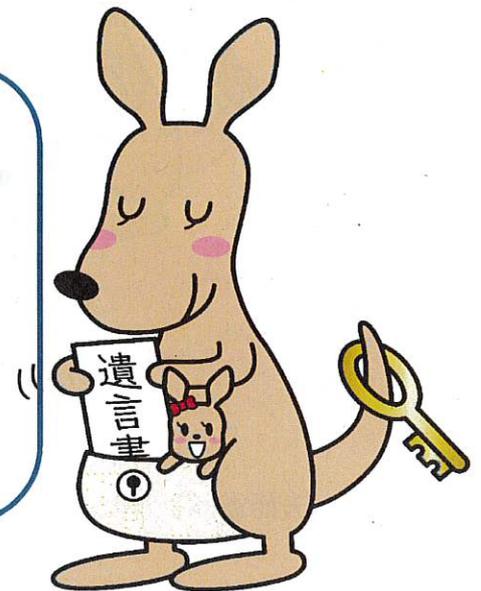
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第5条（地方公共団体の責務）において、第2項に「市町村は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。」、また第5項2項に「市町村は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。」とあります。市町村が別途に制度を定めていない限り、不明所有者を探すことの義務までは定めていないと思いますが、土地の利用・管理については努めるようにとされていることから、市町村が必要とする例えば道路対向地所有者の探索は市町村も務めて行わなければならないと考えますが如何でしょうか。

# 自筆証書遺言書保管制度 のご案内

令和2年(2020年)7月10日から、法務局で自筆証書遺言書を保管する制度が始まりました。

## 保管制度を利用すると…

- ・遺言書の原本と画像データを長期間適正に保管しますので、**遺言書の紛失や改ざんを防ぎます。**
- ・遺言者からの事前の申し出に基づき、法務局から**相続人等に遺言書を保管していること**をお知らせします。
- ・家庭裁判所での**検認が不要**です。



## 保管の申請に必要なもの

- 自筆証書遺言に係る遺言書
- 申請書 (法務局窓口や法務省ホームページからダウンロードできます)
- 添付書類 (本籍地・筆頭者の記載のある住民票等)
- 本人確認書類  
(マイナンバーカード  
・運転免許証等)
- 手数料 (収入印紙)  
3,900円

- 手続には必ず遺言者本人が法務局にお越しく下さい。
- 自筆証書遺言の方式について外形的な確認を行います。
- 遺言の内容についての相談はお受けできません。
- 遺言者は預けた遺言書の閲覧や保管の申請の撤回をすることができます。

## ➤ 本制度に係る全ての手続には予約が必要です。

- 1 法務局手続案内予約サービスの専用HPにおける予約(24時間365日可)

<https://www.legal-ab.moj.go.jp/houmu.home-t/>

- 2 法務局(遺言書保管所)への電話による予約又は窓口における予約

手続を行う予定の各法務局(遺言書保管所)に、いずれかの方法でお申込みください(裏面を御覧ください)。

熊本地方法務局

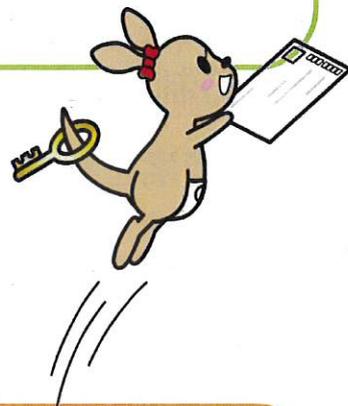
# 遺言者が亡くなられた後の手続

相続人等は、遺言書の内容の証明書の請求や遺言書の閲覧をすることができます。



相続人等が遺言書情報証明書の交付を受けた場合又は遺言書の閲覧をした場合

遺言書が法務局において保管されていることを、その他の相続人等に通知します。



## 問合せ先

### 法務局における自筆証書遺言書保管制度について

法務省HP [http://www.moj.go.jp/MINJI/minji03\\_00051.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji03_00051.html)



遺言書保管所 (法務局)	電話番号	管轄区域
熊本地方方法務局 供託課	096-364-2145	熊本県
宇土支局	0964-22-0320	
玉名支局	0968-72-2347	
山鹿支局	0968-44-2411	
阿蘇大津支局	096-293-2272	
八代支局	0965-32-2654	
人吉支局	0966-22-3393	
天草支局	0969-22-2467	

※令和5年5月29日から管轄が熊本県内全域に拡大されました。

保管の申請は、熊本県内に遺言者の住所地・本籍地・所有する不動産の所在地のいずれかがあれば、県内遺言書保管所(法務局)のいずれでも可能です。ただし、既に他の遺言書を遺言書保管所に預けており、追加で保管申請をする場合には、その申請先は、最初に保管申請をした遺言書保管所になります。

詳しくは、お近くの法務局へお問い合わせください。

# 所有者不明土地<sup>(※)</sup>の解消に向けて、 不動産に関するルールが大きく変わります！

※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています

## 令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化<sup>(※)</sup>されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！  
今なら、**相続登記の免税措置も、拡大されています**
- 相続の際、**遺産分割**をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、**法務局のホームページ**をご覧ください
- 相続・登記の**専門家への相談も、ご検討ください**



新制度について  
詳しくは、以下の  
二次元コードか、  
「法務省 所有者不明」  
で検索！



法務省民事局  
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU



令和6年から始まる義務化は、私に関係があるの？  
今からできることは、あるの？

A

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日に始まりますが、それ以前の相続でも、**不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象**になります

それぞれのケースに応じ、**相続人（ご遺族）で、必要な遺産分割を行い、今のうちから、相続登記を速やかに行うこと**が、重要です

相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）も令和4年4月から、拡充されています

（新しい税制措置は、法務省ホームページで詳しく掲載しています）



相続登記の申請って大変じゃないの？  
どのような手続をとればいいのか？

A

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局（登記所）に申請**して行います

手続は、①**遺言書**による相続の場合、②**遺産分割協議**による相続の場合（相続人全員で話し合いをする場合）、③**法定された割合による相続**の場合（民法に定められた相続割合で相続する場合）など、ケースにより、必要な登記や書類が異なります

必要な登記の種類は、法務省ホームページでもご案内しています

（法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」をご覧ください）



相続登記について、更に知りたいときは  
どうすればいいのか？

A

- 全国の法務局では、**手続案内**を行っています（**予約制**）

（各法務局の案内はこちらに掲載しています）



- 法務局ホームページで、**手続や書式**をご案内しています

詳しくは、上記法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」の「相続登記の手続等についてお知らせします」から

- **専門家（司法書士・弁護士）に相談**したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会のホームページ（登記相談のご案内）



日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）



令和6年4月1日からスタート



# 相続登記の 申請の義務化

相続や遺贈によって、不動産（土地や建物）の所有権を取得したことを知った日から、**3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。**

## ポイント1

正当な理由なく相続登記の申請を怠ると過料の対象

## ポイント2

令和6年4月以前の相続も義務化の対象

## ポイント3

相続人申告登記の新設

詳しくは、裏面をご覧ください。

詳しくは、右の二次元コードをスキャンし、「法務省ホームページ」をご覧ください。



# 相続登記の申請義務についてのルール



## ポイント1

### ①基本的なルール

相続により不動産を取得した者は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記を申請しなければなりません。

### ②遺産分割が成立した時の追加的なルール

相続人の中で遺産分割の話し合いがまとまった場合には、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。

①・②ともに、**正当な理由**がないのに相続登記を申請しないと、**10万円以下の過料**の適用対象となります。

## ポイント2

### ③施行日（令和6年4月）前に相続が発生している場合

相続登記の申請義務化の対象となるのは、不動産登記法の改正法が施行された後に開始した相続だけでなく、**改正法が施行される前に既に所有者が死亡し、相続が発生している不動産も対象**となります。

なくそう

## 「相続人申告登記」の新設



## ポイント3

遺産分割の話し合いがまとまるまでは、ひとまず、①登記簿上の所有者に相続が開始したこと、②自らがその相続人であることを申し出ることによって、**相続登記の申請義務を履行することができます。**



## ご自身で相続登記申請手続を行う場合

法務局ホームページから登記の申請書の書式をダウンロードできます。「不動産登記申請手続」から「不動産の所有者が亡くなった」をお選びください。



「不動産登記申請手続」

熊本地方方法務局では、予約制による登記申請の手続案内を行っています。事前に電話又は窓口でご予約をお願いします。

熊本地方方法務局不動産登記部門	☎096-364-2145※
熊本地方方法務局宇土支局	☎0964-22-0320
熊本地方方法務局玉名支局	☎0968-72-2347※
熊本地方方法務局山鹿支局	☎0968-44-2411
熊本地方方法務局阿蘇大津支局	☎096-293-2272※
熊本地方方法務局八代支局	☎0965-32-2654※
熊本地方方法務局人吉支局	☎0966-22-3393
熊本地方方法務局天草支局	☎0969-22-2467

※の電話番号については、音声ガイダンスに従い、「2」を選択



熊本地方方法務局  
ホームページ  
(登記手続案内詳細)

## 司法書士へ依頼する場合

登記申請手続は、司法書士が代理人となることが出来ます。ご依頼をお考えの方は、熊本県司法書士会相続センター又は最寄りの司法書士にお問い合わせください。

熊本県司法書士会相続センター ☎096-372-2525



熊本県司法書士会  
ホームページ



# 相続土地国庫帰属制度の流れ

## 事前相談

申請者

土地の所在地を管轄する法務局(本局)への相談  
※相談は事前予約制です。

## 国庫帰属の承認申請

申請者

(承認申請書の提出、審査手数料の納付)

関係省庁・  
地方公共団体  
へ情報提供

隣地所有者へ  
申請があった  
旨の通知

## 法務局担当官による調査

国

書面調査及び実地調査を行います。  
(却下または不承認要件に該当するかについて審査します。)

国

法務大臣・管轄法務局長による承認

承認通知  
負担金通知

## 負担金の納付

申請者

通知を受けてから30日以内に  
納付する必要があります。

## 国庫帰属

- ・負担金が納付されると国に土地の所有権が移転します。
- ・国に所有権が移転した後は、財務大臣または農林水産大臣が管理・処分を行うことになります。

## 【お問い合わせ先】

国庫帰属の承認申請やご相談については、土地の所在地を管轄する法務局・地方法務局(本局)までお問い合わせください。

連絡先は、右側の二次元コードを読み取っていただくか、「法務局 所在地」で検索してください。



→ 法務省ホームページ

## 【法務省からのお知らせ】

令和6年4月1日から**相続登記の申請が義務化**されます！

相続(遺言も含む。)によって不動産を取得した相続人は、その不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、相続登記の申請義務を簡易に履行できる相続人申告登記も利用できます。



詳細は、右側の二次元コードから



法務省ホームページ  
(PDFファイル)

# 相続土地 国庫帰属制度

～相続した土地の管理にお困りの方へ～



不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」

法務省民事局  
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

Q1

誰でも申請できるの？



不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」

**A** 相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、帰属の承認申請をすることができます。

複数の人で所有している土地(共有地)の場合は、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む所有者(共有者)全員で申請する必要があります。

Q2

どんな土地でも引き取ってくれるの？

**A** 通常管理又は処分を行うときに、**過分の費用や労力が必要となる土地**は帰属の対象外となります。

## <帰属ができない土地の要件>

- 建物がある土地
- 債務の担保になっている土地(抵当権など)
- 他人が使用する権利が付いている土地(賃借権、地上権、地役権など)
- 他人の使用が予定されている土地(通路、墓地、境内地、ため池など)
- 土壌が汚染されている土地
- 境界(所有権の範囲)が明らかではない土地
- 所有権や土地の範囲について争いがある土地
- 危険な崖がある土地(特別な管理が必要なもののみ)
- 管理の妨げになる工作物、車両、樹木などが地上にある土地
- 管理の妨げになる物が地下に埋まっている土地
- 土地を管理・処分するために、隣の土地の所有者等とのトラブルを解決しなければならない土地
- そのほか、通常管理・処分をするために追加の費用や労力がかかる土地

Q3

手続に費用はかかるの？

**A** **審査手数料**のほか、承認を受けた場合は10年分の管理費用の額に相当する**負担金**を納付いただく必要があります。

Q4

負担金はいくら？

**A** **基本は20万円**です。  
土地の種目や土地が所在する地域に応じて、面積単位で負担金を算定する場合があります。  
詳しくは、法務省ホームページをご確認ください。

Q5

相続放棄との違いは？

**A** 相続放棄は、被相続人の財産に関するすべての権利義務を相続しないこととする制度です。  
これに対して、本制度では、**特定の土地の所有権のみ**を手放して国庫に帰属させることができます。

制度の詳細は  
法務省の  
ホームページを  
ご覧ください。

