

相続土地国庫帰属法の 現状と課題

弁護士 藤原 道子

第1 はじめに

所有者不明土地等の発生予防のため、令和5年4月27日に、「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」(通称「相続土地国庫帰属法」、以下「法」という。)が施行され、同年10月号のライブラリーにおいて、同法の紹介をした。現時点で施行日から約1年半が経過しており、本年6月には、所管庁の法務省から相続土地国庫帰属制度に関する政策評価書が公表された(以下「評価書」という。¹⁾)。本稿では、相続土地国庫帰属制度の現状と課題等を検討したい。

第2 相続土地国庫帰属制度の現状

1 法務局への相続土地国庫帰属制度に関する対面・電話等による相談件数は、令和5年2月22日(制度開始前)から令和6年3月29日までの13か月間で合計2万4453件であり、今年に入っても毎月1200件前後の相談がある(評価書30頁)。これに対し、法務省の統計では、令和6年6月30日現在の申請数は合計2348件である(以下「統計」という。²⁾)。集計期間の若干の差及び重複相談を考慮しても、実際に申請したのは相談段階で申請を断念する事案がかなりあることが判る。

上記申請数2348件のうち、地目別では、田・畑が894件(38%)、宅地が842件(36%)、山林が360件(15%)、その他が252件(11%)となっている。なお、承認申請から法務大臣・管轄法務局長による承認までの標準処理期間は8か月と設定されている(評価書10頁)。

2 令和6年6月30日時点で、国庫帰属が承認された件数は総数564件で、種目別では、宅地が237件(42%)、農用地が163件(29%)、森林が19件(3%)、その他が145件(26%)となっている。相対的に、森林(山林)の承認件数が少ないことが目立つ(統計)。

3 他方、同時点で、却下された申請が10件、不承認となった申請が17件あり、このほかに、申請を取り下げたものが293件ある(統計)。

却下の10件のうち、8件は現に通路の用に供されている土地(施行令第2条第1号)、2件は境界が明ら

かでない土地(法2条3項5号)にそれぞれ該当すると判断された。また、不承認の17件のうち、6件は土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物等の有体物が地上に存する土地(法5条1項2号)、4件は国による追加の整備が必要な森林(施行令4条3項3号)、5件は国庫に帰属した後、国が管理に要する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(同項4号)、にそれぞれ該当すると判断された。

単純な比較で言えば、国庫帰属が承認された564件に対して、却下及び不承認が合計27件となっている点に焦点を当てると、承認率は約95%(564/(564+27))という極めて高い数字が出る。しかし、母数に取下げ件数を入れると承認率は約64%(564/(564+27+293))に下がる。比較的承認され易い宅地や田・畑が短期間に承認された可能性もあると推測されることから、申請した場合の承認率が高いということを認めるには、さらに統計の集積を待つ必要がある。

4 ところで、取下げたもの293件の取下げ原因の例として、以下が挙げられている(統計)。

- ①自治体や国の機関による土地の有効活用が決定した。
- ②隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった。
- ③農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなった。
- ④審査の途中で却下、不承認相当であることが判明した。

上記の取下げ原因のうち、消極的な取下げは④のみであり、①ないし③はいずれも他に有効活用されるなど積極的な取下げである。後者からは、承認申請後、法務省(法務局)から関係省庁・地方公共団体等への情報提供により、対象土地の有効利用の道が模索されている実情がうかがわれる。

第3 課題

1 法務省が指摘する課題

法務省は、現時点での課題として以下の3点を挙げている(評価書4頁)。

- ①制度の認知度はまだ向上の余地があり、申請書類の作成が弁護士等の資格者ではなく本人によるものが多く占めることから、申請内容不備による却下、不承認、取下げ、補正となるケースが一定数存在すること
- ②都道府県・市町村や管理予定庁(財務省・農林水産省・林野庁)との連携が必要なところ、制度の

理解不足等に起因する都道府県・市町村からの回答遅延や管理予定庁との意見相違事案が一部見られ、審査期間の長期化等に繋がっていること

③申請を通じて自治体による寄附受けや農業委員会による農地あっせん等による有効活用の機会が広がる可能性があることは、現状あまり知られていないこと

2 未申請事案、取下げ(却下・不承認相当)事案、却下・不承認事案について

前記の統計のとおり、法務局に相談したものの申請に至らなかった事案が多数あること及び却下・不承認相当の取下げ事案や却下・不承認事案が相当数あることは、本制度の目的である所有者不明土地の発生予防効果が、一部に留まっていることを示すものといえる。所有者不明土地の発生を抑制するには、本制度から漏れた事案についての対応が必要であり、本制度の柔軟な運用や見直しによりこれらの事案を吸収することも検討課題と考える。

3 負担金について

申請時に土地1筆当たり1万4000円の審査手数料が必要なことに加えて、国庫帰属時に納付する負担金は、モラルハザードの発生防止のため、10年分の標準的な土地管理費用相当額が想定されている。この負担金は原則1筆当たり20万円であるが、森林と一部の宅地、田畑は、面積に応じて算定されるため、実際には、農地や宅地の中には100万円を超える負担金が課される場合もある(評価書32頁)。都市部以外では、国庫帰属相当の土地が複数存在する相続事案も少なからずあり、そのような場合に負担金額が多額になり、納付することができない可能性がある。このような場合、特に、固定資産税額が比較的低い田畑や山林等については、本件制度を利用できる場合でも利用が控えられてそのまま放置される可能性も否定できないことから、制度の運用状況を見ながら、負担金額の見直しも検討課題になると考えられる³。

第4 具体的対応

1 土地の有効活用

前記のとおり、国庫帰属手続の中で、隣接地所有者への譲渡が可能となった事案もあるように、申請前に、土地の有効活用を検討したい。例えば、自治体への寄附、対象土地の隣接地所有者に対する買取の打診、自治体等の空き家バンクの利用、農地の場合には近隣等の農業事業者への買取の打診や農業委

員会へのあっせんの申出、さらには、民間業者の土地引取りサービスの利用などが挙げられる。土地の譲渡が可能となれば、国庫帰属承認の場合に求められる負担金を免れることもできる。ただし、民間業者による土地の引取りサービスの中には、高額な費用を請求されるなどのトラブルも懸念されるため、注意が必要である。

2 弁護士等資格者の関与

制度上、申請は法定代理人による場合を除き、所有者本人自身による申請が要件であるが(法2条、施行規則2条)、申請書類の作成自体は、弁護士等資格者によることも可能である。しかし、前記のとおり、申請者本人による申請に関しては、申請内容不備による却下、不承認、取下げ、補正となるケースが一定数ある。例えば、申請書に添付すべき必須書類として、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等が要求されているが(施行規則3条)、専門家でない一般人が、必須書類等を準備することは容易ではない。多少の費用負担があるとしても、法務局への相談段階から、弁護士等の専門家が関与することが、円滑な申請手続に資すると考えられる。

3 遺産分割事案と負担金

遺産の中に、相続人の誰もが欲しがらず、売却もできない土地(いわゆる「負動産」)がある場合は、相続人全員の共有とするか、相続人の一部が犠牲的精神で相続するかのどちらかにならざるを得ない。従前は、「負動産」を相続する者が、遺産である預貯金の中から、相続後の固定資産税や管理費用相当額を受領する形で遺産分割を行う場合もあったが、殆どの事案では、「負動産」の管理費用等は特定の相続人及びその子孫の負担に帰していた。

今後は、遺産分割協議の過程で、本件制度の利用も検討されるべきであり、また、申請手数料及び負担金についても、特定の相続人の負担に帰すのではなく、公平の観点から、相続財産の中から支出するか、又は、相続人全員が法定相続分等の割合で負担するのが相当であると考え。そのためには、遺産分割協議の当初の段階から、法務局に本件制度の利用の可否等について相談することが肝要である。

- 1 <https://www.moj.go.jp/content/001419858.pdf>
(法務省：令和6年度法務省政策評価書「民事行政の適正円滑な処理～相続土地国庫帰属制度の円滑な運用～」)
- 2 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html
(法務省：相続土地国庫帰属制度の統計)

-
- 3 令和6年4月1日から施行された相続登記の義務化により、所有者不明土地発生の抑止効果がある程度期待される。