



土地国庫帰属法施行開始と相続登記の義務化

今年も暑い夏がやってきました。皆様、お元気でお過ごしでしょうか。事務所報においても何度か取り上げている所有者不明土地関連法が順に施行されています。土地国庫帰属法も4月27日に施行されました。さらに、2024年4月1日からは相続登記の義務化が施行されます。

我がNPO法人不動産の承継を成功させる会も第13回目のセミナーを8/26（土）に開催し、私が講師を務めることになりました。タイトルは「所有者不明土地関連法の現状とこれから」（相続登記の義務化と土地国庫帰属法について）です。

内容は、画期的な法律である土地国庫帰属法の利用促進、誰もが直面する相続登記の手続きの実施推進のお話となります。

司法書士として日頃から直面している相続登記にまつわる諸問題からスタートし、より分かりやすい事例を交えて問題の解決に向かって解説していきたいと思えます。新法に関連する本や新聞記事も多くみられますが、一般論ではなくより具体的なお話を分かりやすくお話ししたいと思います。皆様のお役に立つお話です。

会場の都合でご希望の皆様全員に参加することができるかどうかわかりませんが、興味のある方は是非お早めにお申し込みください。申し込みは、お電話でも、FAXでもメールでも構いません。

お待ちしております。

また、個別の相談については、**無料相談会**で対応させていただいております。

以上、宜しくお願い致します。

司法書士法人アスネット 代表社員・司法書士 寺町敏美

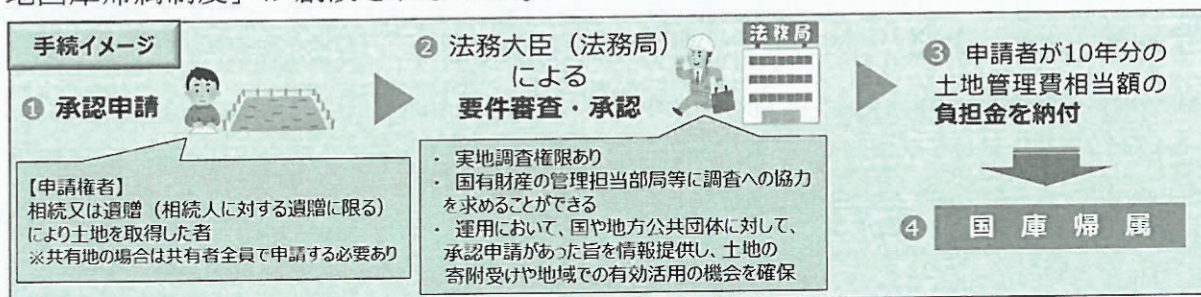


相続土地国庫帰属制度

令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートしました。

相続した土地について、『遠くに住んでいて利用する予定がない』、『周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい』といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。



I 相続土地国庫帰属制度のポイント

- 相続又は相続人への遺贈により手に入れた土地について、所有者の申請により、承認された場合は、土地を国に引き渡すことができます。
- 国が引き取ることができる土地について、一定の要件（Ⅲ）があります。
- 制度の利用には、審査手数料及び負担金の納付（Ⅳ）が必要です。
- 申請先は、土地の所在する法務局の本局の不動産登記部門です。

II 申請ができる人

- 相続等により土地を取得した相続人が申請可能です。
- 共有者も申請ができます。
- 本制度開始前に相続又は相続人への遺贈によって取得した土地も対象です。

III 帰属ができない土地

(1) 申請をすることができないケース（却下事由）

- A 建物がある土地
- B 担保権や使用収益権が設定されている土地
- C 他人の利用が予定されている土地
- D 土壌汚染されている土地
- E 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

(2) 帰属の承認ができない土地（不承認事由）

- A 一定の勾配・高さの崖があつて、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- B 土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- C 土地の管理・処分のために、除去が必要な有体物が地下にある土地
- D 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分できない土地
- E その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地



IV 手続きの流れ



【1. 法務局への相談】

相続土地国庫帰属の承認申請をする前に、全国の法務局・地方法務局で当制度利用に関する事前相談を受けることが可能です。

【2. 申請書類の作成・提出】

相続土地国庫帰属の承認申請は、対象の相続土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局の本局に以下の書類を提出する形で行います。

〈申請者が新たに作成する書類〉

- 1 承認申請書
- 2 申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面
- 3 申請に係る土地と当該土地に隣接する土地との境界点を明らかにする写真
- 4 申請に係る土地の形状を明らかにする写真

〈用意する書類〉

- 1 申請者の印鑑証明書
 - 2 固定資産税評価証明書
 - 3 申請土地の境界等に関する資料（境界確認書等があれば添付する）
 - 4 申請土地にたどり着くことが難しい場合は現地案内図
 - 5 その他相談時に提出を求められた資料
- （遺贈によって土地を取得した相続人の場合）
- 6 相続人が遺贈を受けたことを証する書面
- （承認申請者と所有権登記名義人が異なる場合）
- 7 土地の所有権登記名義人から相続又は一般承継があったことを証する書面

承認申請書は、審査手数料（14,000円）分の収入印紙を貼付した上で提出します。手数料の納付後は、申請を取り下げた場合や、審査の結果、却下・不承認となった場合でも、手数料は返還されませんのでご注意ください。承認申請手続きができるのは、申請人本人またはその法定代理人ですが、承認申請の際に提出する承認申請書と添付書類は、私達司法書士で代理作成することができます。

【3. 負担金の納付】

- 1 申請された土地について、審査の結果、国が引き取ることができると判断した場合、帰属の承認の通知とともに、負担金の納付を求める通知が届きます。
- 2 負担金の目安（地域や面積に応じて、算定式によって算出されます。）
例：市街化区域・用途地域内 宅地－200㎡ ⇒ 約80万円
市街化区域・用途地域内・農用区域等 農地－200㎡ ⇒ 約45万円
地域不問 森林－1000㎡ ⇒ 約26万円
その他の土地（調整区域の宅地や農地等） 面積不問 ⇒ 20万円
- 3 通知に記載されている負担金額を期限内（負担金の通知が到達した翌日から30日以内）に日本銀行に納付します。
- 4 負担金が納付された時点で、土地の所有権が国に移転します。
- 5 土地の所有権移転登記は国が行いますので、承認申請者が登記を申請する必要はありません。



『無料相談会』開催のお知らせ

当法人にて休日無料相談会を下記のとおり開催します。
事前予約制のため、希望される方は、当方へ電話又はメールにてご予約ください。
また、お知り合いの方で相談会参加ご希望の方がおられましたら、お気軽にご連絡下さい。

開催日： 令和5年7月22日（土）
場 所： 司法書士法人アスネット 事務所
時 間： 各回最大50分
① 午前10時～ ② 午前11時～ ③ 午後1時～
④ 午後2時～ ⑤ 午後3時～ ⑥ 午後4時～



◇司法書士

相続に関する法律問題、遺言、成年後見、不動産登記全般 など

NPO 法人不動産の承継を成功させる会の紹介

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、一級建築士、不動産鑑定士、税理士、行政書士、社会保険労務士、中小企業診断士等、土地建物に関するプロフェッショナルで構成。「土業のネットワーク」を足がかりにワンストップサービスの実現に向けて、全員一丸となって邁進しています。参加方法は、NPO 法人のホームページ



<https://www.f-shokei.or.jp> をご覧ください。お待ちしております。

☆ NPO法人不動産の承継を成功させる会 不動産承継セミナー開催



8月26日(土)14:00～16:40 名古屋国際センター3F 第2研修室にて。

『講演1 大家さんの事業承継(相続時精算課税制度を利用して)』

『講演2 所有者不明土地関連法の現状とこれから
(相続登記の義務化と土地国庫帰属法について)』

発行者 〒464-0821 名古屋市千種区末盛通五丁目13番地 本山駅すぐ上



司法書士法人アスネット

司法書士 寺 町 敏 美 (代表特定社員)
司法書士 山 田 桂 (代表特定社員)
司法書士 寺 町 紘 人 (特定社員)

TEL 052-762-5064 FAX 052-762-5079

E-mail tsm-tera@gol.com

ホームページ <http://www.asnet-gr.com>