

土地政策研修 資料  
(令和5年7月20日)

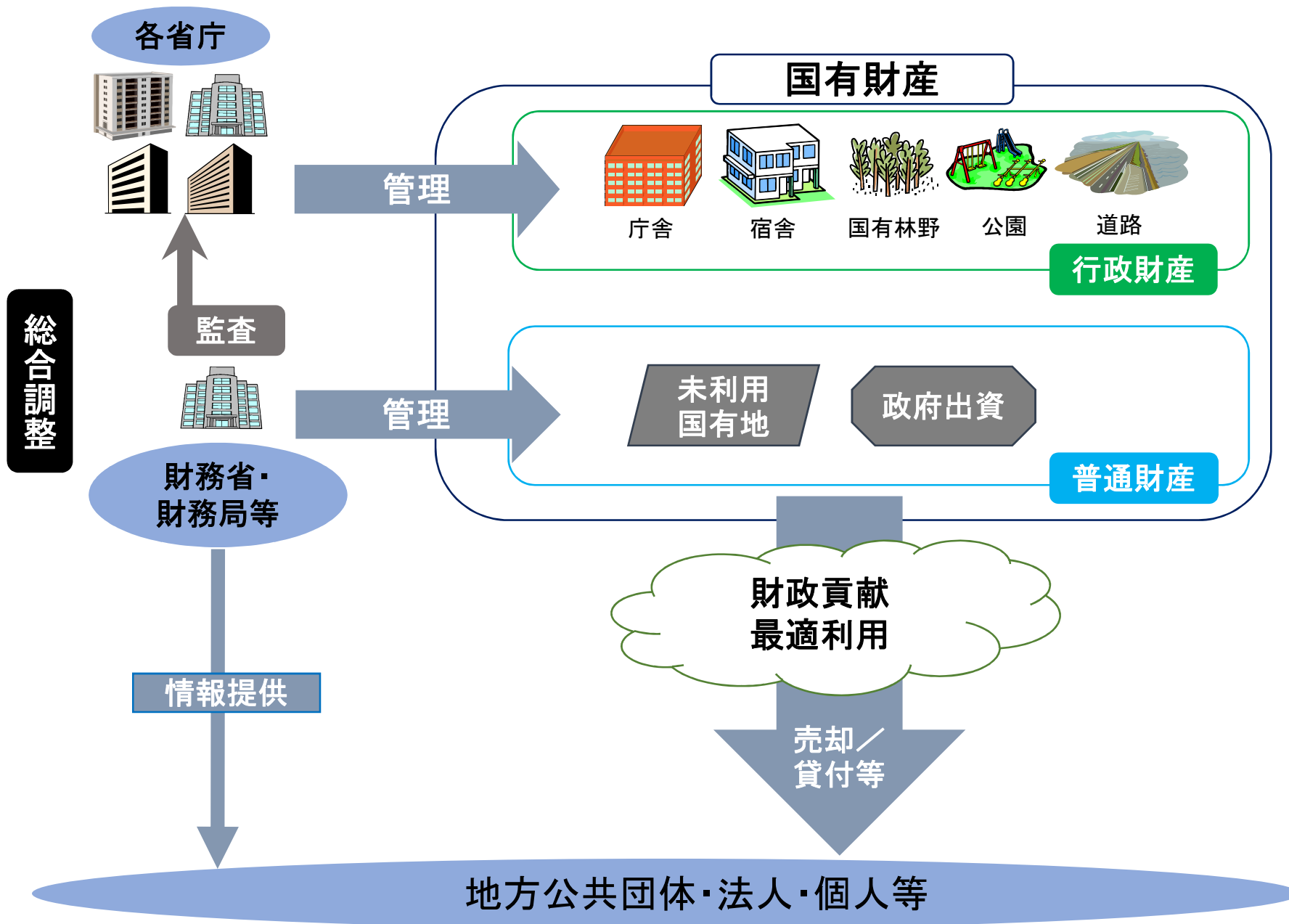


# 東海財務局における 国庫帰属への対応等について

財務省東海財務局管財部

国有財産調整官 加藤賢一

# 国有財産行政の全体像

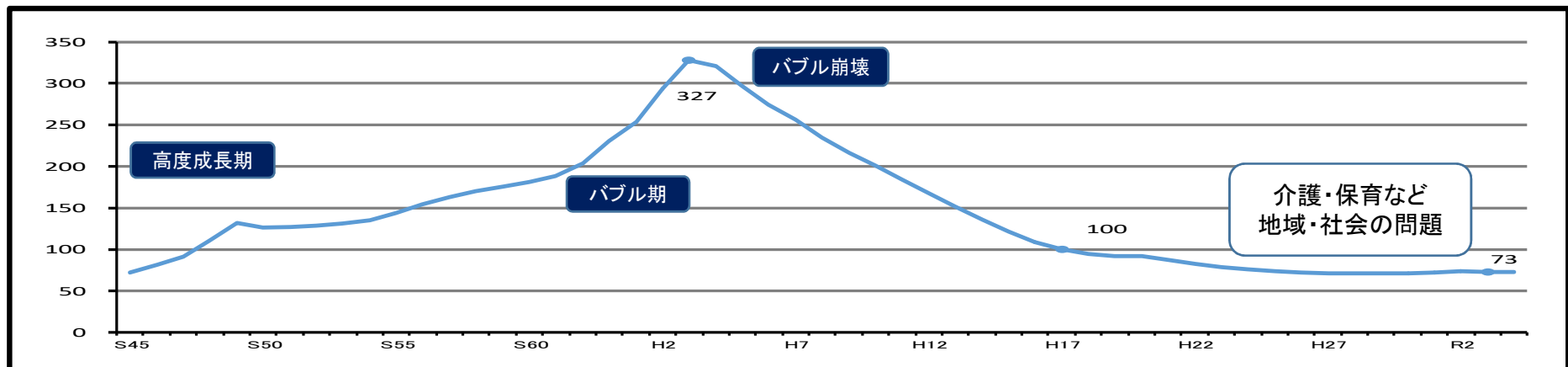


# 国有地の管理処分の基本方針の変遷

- 社会経済情勢の変化に伴い国有地の果たす役割も変化しており、国有地の管理処分の基本方針も時代とともに変化している。
- 現在では、管理処分の多様化を図り、地域や社会のニーズに対応した国有地の有効活用を進めている。

昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代～ 昭和50年代前半	昭和50年代後半～ 昭和60年代	平成初期	バブル崩壊後～	平成10年代 後半～	現在
民生の安定と 経済復興に寄与 するため、大量 の国有地を積極 的に活用	財産の実態把握 や台帳の整備改善 など内部管理体制 の整備に重点	土地問題・都市問 題の解決が課題とな り、従来よりも一層、 公用、公共用の用途に 優先的に活用	国の財政事情が 著しく悪化し、公用、 公共用優先の 原則を損なわない 限度で、極力財政 収入を確保	地価高騰が社会 問題となり、公用、 公共用優先の原則 を更に徹底、特に都 市部の財産につい ては重点的活用、 適正な管理を図る 必要	公用、公共用優 先の原則を基本と しつつ、急増した 物納不動産の売却 を促進	効率的な庁舎等 の使用・整備や、 売残財産等の未利 用国有地の売却を 促進	将来世代にも裨益する管 理処分の多様化、将来に続 く行政インフラの強靱化、 将来を見据えた管理の効率 化などの多面的な観点から、 国有財産の「最適利用」を 追求
(主要な答申)		S47. 3. 10 「有効利用答申」	S58. 1. 24 「当面答申」	H2. 6. 20 「有効活用答申」	-	H18. 1. 18 「効率性答申」	R1. 6. 14 「最適利用答申」

## 市街地価格調(全国商業地)



※ 上記グラフは平成17年＝100としたときの一般財団法人日本不動産研究所の市街地価格指数(全国商業地)をグラフ化したもの。

# 今後の国有財産の管理処分のあり方について

## －国有財産の最適利用に向けて－

R1.6.14財政審  
国有財産分科会答申概要

### 国有財産行政を巡る状況の変化

#### ① 社会経済情勢の変化

人口減少・少子高齢化

- > 介護・保育のニーズへの対応
- > 引き取り手のない不動産への対応

国民の価値観の多様化、  
働き方・家族のあり方等の変化

- > 地域活性化など地域・社会の  
ニーズも多様化

自然災害の発生  
震災、豪雨、台風etc

- > 災害リスクに対する備え

#### ② 国有財産の状況の変化

物納財産の減少、庁舎宿舎跡地の処分の進展による  
未利用国有地のストックの減少

財政状況が厳しい中における  
庁舎の老朽化・宿舎需要の変化

### 国有財産行政の今後の方向性

#### 1 将来世代にも裨益する管理処分の多様化 ～Diversification～

多様化する地域・社会のニーズに対応して、売却に限らず、管理処分方法の多様化を図る。

#### 2 将来に続く行政インフラの強靭化 ～Resilience～

行政目的で保有する国有財産については、災害対応等も踏まえ、その必要性を見極め、的確に整備・維持管理を行う。

#### 3 将来を見据えた管理の効率化 ～Efficiency～

売却できず国が保有し続けることとなる財産も含め、国が保有する財産の管理コストの低減を図りつつ効率的に管理を行う。

➡ **このような多面的な視点から、国有財産の「最適利用」(Optimal Utilization)を追求**

## (1) 国有財産の更なる有効活用

### 1. 課題

- 地域によっては、未利用国有地のストックが減少し、国有財産の希少性が高まっており、今ある国有財産を現在世代のみのために費消し尽くすのではなく、将来の地域・社会のニーズに備える必要がある。
- 定期借地権による貸付の対象は、現在、介護・保育等に限定されているが、地域・社会のニーズの変化・多様化に対応していく必要がある。



### 2. 主な見直し内容

#### ○ 留保財産の選定

- 地域にとって有用性が高く希少な土地は、国が所有権を留保し(留保財産)、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付で活用を図る。
- 留保財産の活用にあたっては、用途を限定せず、民間へのヒアリング等を通じてニーズの事前調査を行うとともに、地方公共団体からも意見を聞き、利用方針を策定する。

#### ○ 定期借地権による貸付の手続き等

- 留保財産以外の財産については、介護・保育等の施設整備を一層促進するよう、複合施設も貸付を可能とする。
- 公共随契の対象施設以外を含む施設整備に係る貸付の相手方は、二段階一般競争入札で選定する。

※ 定期借地権による貸付については、国が契約終了までの長期間のリスクを負うことを踏まえ、貸付相手方における事業の適正な運営を一層確保していく必要がある。

## (2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

### 1. 課題

- 所有者不明土地問題に関する検討が政府全体で進められる中、国有財産行政としては、当面は寄附などでの対応が考えられる。  
 なお、こうした問題への対応については、国民負担やモラルハザードの観点から検討を行う必要がある。
- 引き取り手のない不動産を国が幅広く引き受けることとした場合、財産的価値が乏しい不動産のストックが増加し、管理に多額の費用を要する財産や売却が困難な財産の増加が見込まれる。



### 2. 主な見直し内容

#### ○ 不動産の寄附

- 引き取り手のない不動産に関する問題への当面の対応として、一定の資産価値があり、売却が容易であるとともに、適切な管理が行われている土地について、寄附を可能とする。

#### ○ 相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属

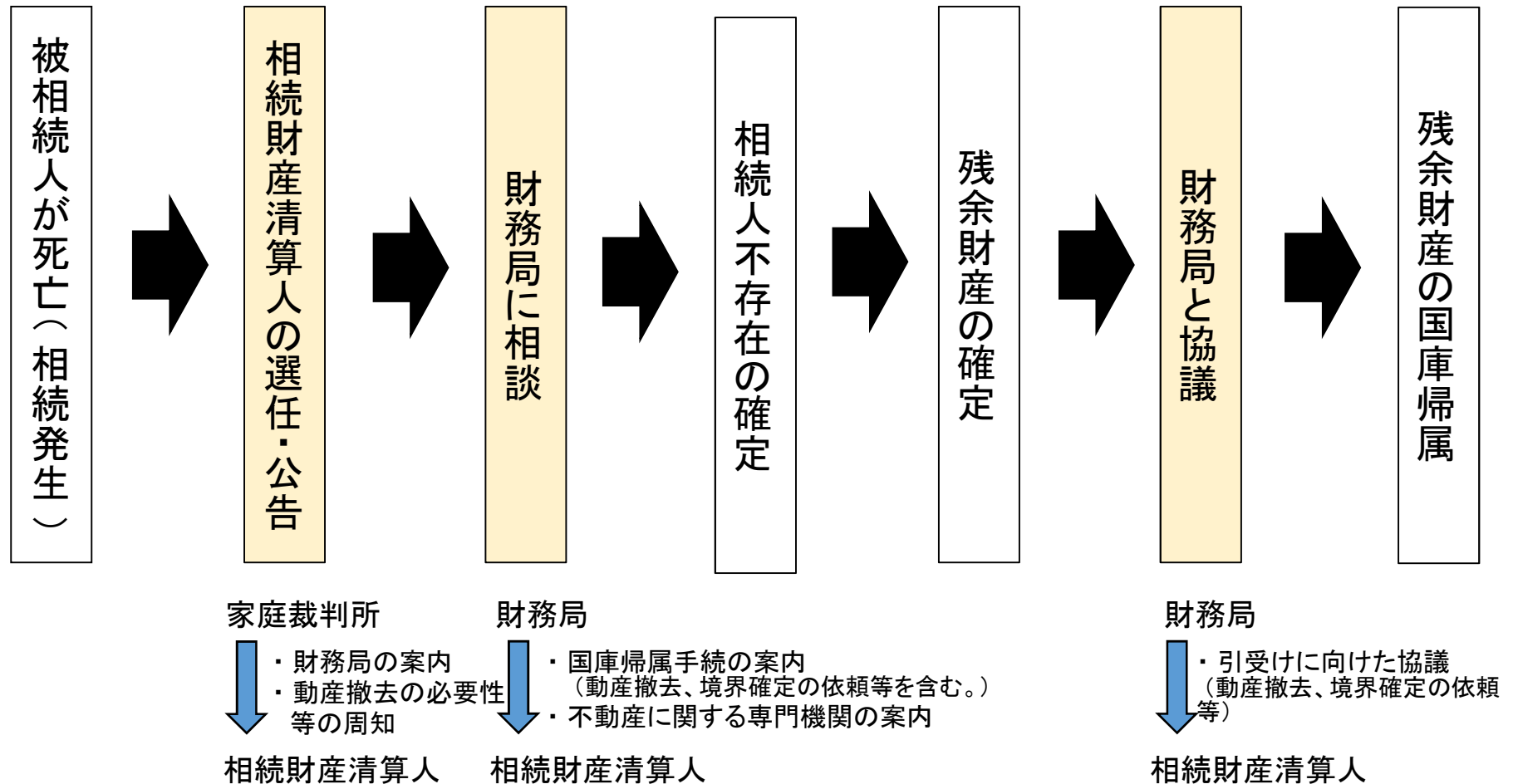
- 相続人不存在の不動産が所有者不明の土地となることを回避し、国庫帰属し得る財産の把握を可能とするため、相続人がいないと見込まれる者から、一定の要件の下で、死因贈与契約等により不動産を受ける仕組みを設ける。

#### ○ 管理コスト削減の方策

- 国として保有する必要のない財産については、積極的に情報発信・買い手探索を行うなど、売却促進に取り組むとともに、売却できず保有している財産については、貸付や管理委託を行い、管理コスト低減に取り組む。

## 国庫帰属(相続人不存在)の手続き

- 相続財産の管理・清算手続の早期段階から、財務局、家庭裁判所、相続財産清算人及び不動産に関する専門機関（宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会等）が連携することにより、国庫への引継ぎ及び引受け後の財産の管理処分円滑化を図ります。



# 国庫帰属制度の課題と見直しについて

- 答申「財産の引受け手として、積極的に国庫帰属に係る実態把握に努めるべき」を踏まえ、事務の統一化や国庫帰属財産の実態把握等について規定した通達（「国庫に帰属する不動産等の取扱いについて」）を制定（令和2年12月14日）した。

## 【財政制度等審議会 国有財産分科会答申(R1.6.14)(抜粋)】

(2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

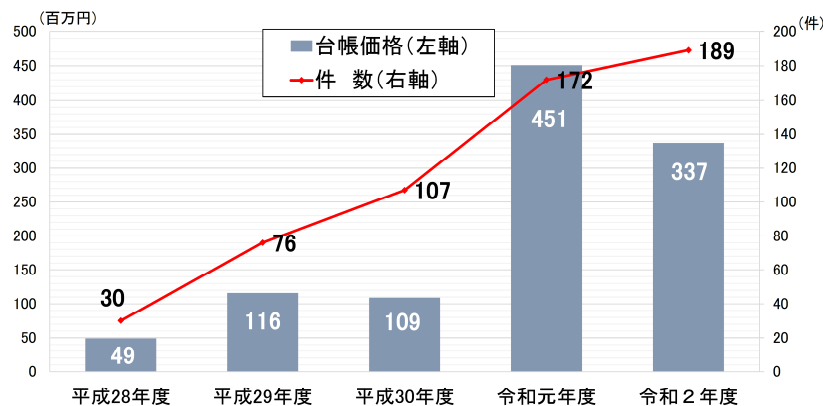
② 相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属

(略) 今後、高齢化が進む中で相続放棄などにより相続人不存在となるケースが増えることも懸念される中、国有財産の管理は国民負担により行われているものであることを踏まえれば、これまで以上に国庫帰属の状況を把握することも重要である。

このため、国庫帰属にあたり、多額の管理費用を要する事案が生じた場合などにおいて、必要に応じ、相続財産管理人等に、事案の経緯などについて十分な説明を求めるなど、財産の引受け手として、積極的に国庫帰属に係る実態把握に努めるべきである。

## 【現状】

○ 国庫帰属財産は年々増加傾向



○ 適切に管理されていない財産が増加するおそれがあるため、財産の引受け前に実態把握等の対応が必要。



## 【通達制定による効果】

○ 事務の統一化及び明確化

⇒ 引受け手続が分かりにくい、建物に残置された動産の帰属先が不明確といった問題を解消

○ 国庫帰属財産の実態把握

⇒ 手続の早期段階から家庭裁判所及び相続財産清算人と連携し、将来的に国庫帰属が見込まれる財産の実態把握を可能に

○ 管理コストの低減

⇒ 財産の管理費用は国民負担となることから、相続財産清算人に動産の撤去や境界確定などを依頼

○ 国庫帰属手続きの円滑化

⇒ 宅地建物取引業協会等の専門機関と連携し、引受け前の境界確定などの対応のスムーズ化

# 所有者不明土地発生予防等にかかる民事法制の見直し

【法務省資料】

## 両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

### 1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

発生予防

### 2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

### 3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

土地利用の円滑化

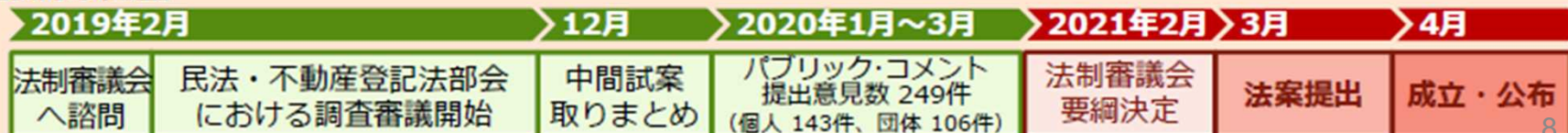
## 施行日等

**1 3 民法等一部改正法**：原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（**R5.4.1**）

\* **1**のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日（**R6.4.1**）、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日（政令は未制定）

**2 相続土地国庫帰属法**：公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（**R5.4.27**）

## 【検討の経過】



8 2



# 相続土地国庫帰属制度の概要

- 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に帰属させる制度が創設（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）
- 本制度により国庫に帰属する土地のうち、農用地又は森林以外の土地は、財務省（財務局）が管理・処分を行う。

【法務省資料】

## 所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

### 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

#### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。  
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

#### 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以下のような土地に該当しないこと

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地  
エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200m)約80万円

#### 手続イメージ

##### 1 承認申請



【申請権者】  
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者  
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

##### 2 法務大臣（財務局）による要件審査・承認



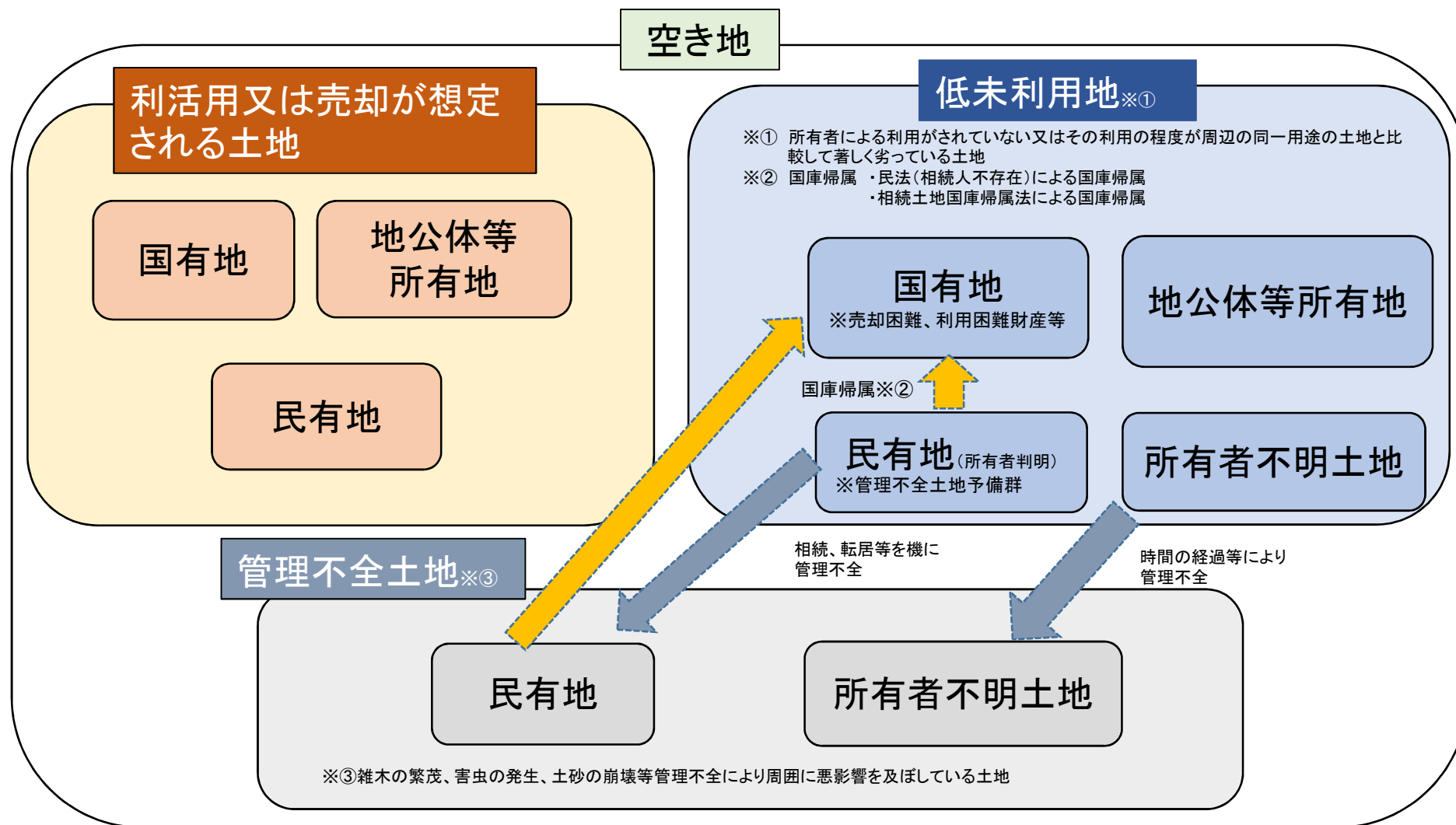
- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

##### 3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付



##### 4 国庫帰属

# 空き地のイメージ図



# 関連する政策との連携・調整（案）

【国交省資料】

## 国土の管理構想について



(国土審議会計画推進部会 国土管理専門委員会での議論踏まえ、R3.6 とりまとめ)

### 背景・基本的な考え方

- 近年、人口減少・高齢化等の進行によって土地需要が低下し、低・未利用地や空き家の増加、農地の荒廃など、管理が行き届かなくなる土地の発生等による課題が発生
- 人口減少下では、全ての土地についてこれまでと同様に労力や費用を投下し管理することは困難
- 優先的に維持したい土地を明確化、管理方法の転換等を進めることが重要
- 地域住民の発意と合意形成を基礎とした地域主体の取組と多様な主体の参加・協働による国土管理の推進が必要

### 「国土の管理構想」の概要

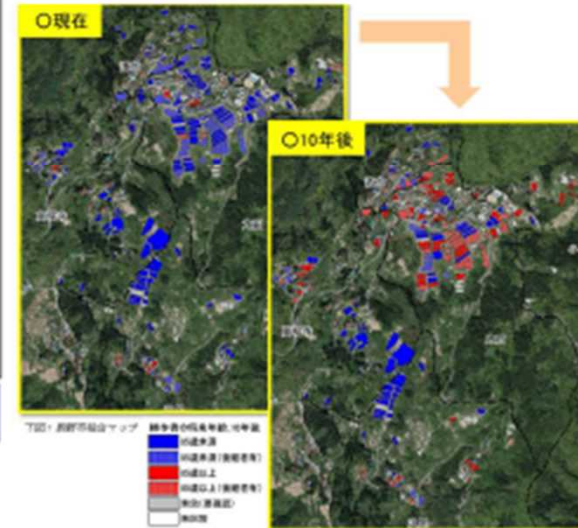
- 「国土の管理構想」は、人口減少下の適切な国土管理の在り方を示したもの。分野横断的・統合的に国土全体の管理の在り方を提示
- 国だけでなく、都道府県・市町村・地域における国土管理の指針
- 都道府県・市町村・地域（集落等）の各レベルで、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理の在り方を示す管理構想を策定。市町村や地域では、これを地図上に見える化（管理構想図）
- 各レベルにおける策定を推奨し、特に中山間地域などを中心に、市町村や地域における取組が進むことを期待

### 今後の取組

- 市町村や地域における取組の推進に向け、モデル事例の形成や人材育成などにより取組の後押しを図る

### 長野市中条地区地域管理構想の取組事例

#### ○ 現況図及び将来予想図の作成



#### ○ 地域管理構想図の作成



# 東海財務局における主な取組み

国庫帰属（相続人不存在・相続土地国庫帰属制度）により、財産的価値が乏しい財産のストックが増加

「入札等による売却」や「利活用」を促進

## ○ 中部地方整備局との連携

### ✓ 中部地区土地政策推進連携協議会

令和4年7月参画 → 協議会会員に対して国有地の売却・貸付等の情報を提供

### ✓ 低未利用地・空き家にかかる打合せ会

政策課題の共有 → 空き家空き地等の課題にかかる情報共有・意見交換

## ○ 地域の実態、課題等の把握

地方公共団体等を訪問。低未利用地や空き家に関する地域の実態、取組み等についてヒアリング

## ○ 売却促進策の実施

### ✓ 民間の不動産情報サイト「全国版 空き家・空き地バンク」に国有財産の売払い情報を掲載

### ✓ 宅地建物取引業者による媒介を活用した売却制度を導入

### ✓ 近隣事業者に入札情報を提供

## ○ 効果的・効率的な管理コストの投下

## 売却促進、暫定活用等の取組について

---

○ 東海財務局では、愛知・岐阜・三重・静岡の各県下に所在する国として使用しなくなった公務員宿舎跡地や相続税物納された土地等にかかる年2回の一般競争入札のほか国有地売却情報や暫定貸付等の情報を提供

○ 下記ホームページで個別物件の概要及び現況写真をご覧いただけます。

URL : <https://lfb.mof.go.jp/tokai/kanzai/kanzai.htm>

○ リンク設定をしていただける団体等がありましたら下記部署までご連絡をお願いします。

部署：東海財務局管財部国有財産調整官

電話番号：052-951-2782

メールアドレス：[tkz0938@tk.lfb-mof.go.jp](mailto:tkz0938@tk.lfb-mof.go.jp)