土地政策研修　資料
（令和7年7月11日）

財務局
Local Finance Bureaus

所有者不明土地の発生の抑制に向けた財務局の取組等について

財務省東海財務局管財部国有財産調整官

東海財務局公式キャラクター
とうかいサウルス

国有財産行政の全体像

各省庁

管理

国有財産

庁舎　宿舎　国有林野　公園　道路

行政財産

総合調整

監査

管理

未利用国有地　政府出資

普通財産

財務省・財務局等

財政貢献
最適利用

情報提供

売却／貸付等

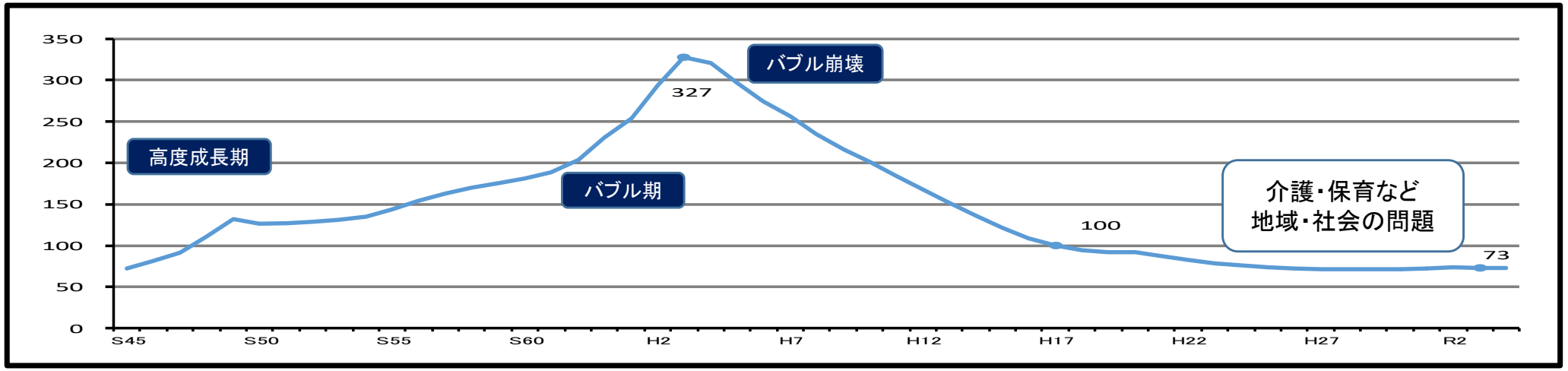
地方公共団体・法人・個人等

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靭化、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。

令和元年6月14日答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」の概要
～最適利用答申～

（1）国有財産の更なる有効活用

○ 留保財産の選定
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）、定期借地権による貸付で活用。

○ 定期借地権による貸付の対象の拡大
公的施設と民間施設の複合施設等への貸付も可能とする。

（2）引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

○ 一定の条件を満たす不動産の寄附受け

○ 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

○ 管理コスト削減の方策
売却困難な財産について貸付・管理委託を行いコスト低減に取り組む。

（3）庁舎

○ 地方都市における既存庁舎の徹底した活用（地方公共団体との情報共有等）

○ 権利床の庁舎としての活用
庁舎不足の地域において、再開発建物の一部（権利床）の取得が見込まれる場合には当 該権利床を庁舎として活用。

（4）国家公務員宿舎

○ 地域ごとの宿舎需給のミスマッチ解消

○ 住戸規格のミスマッチ（独身・単身用宿舎の不足）解消

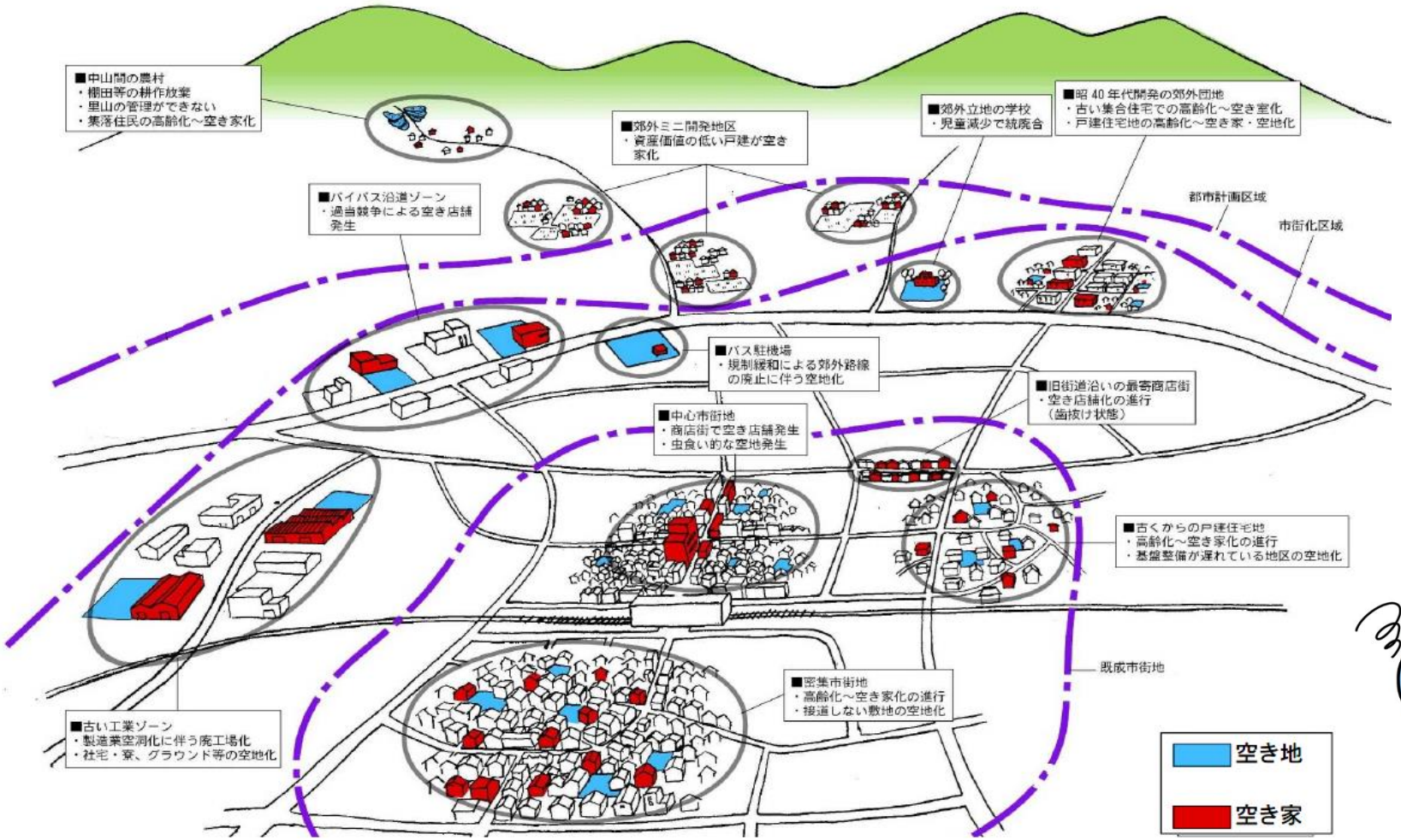
○ 老朽化への対応

所有者不明土地対策と財務局の取組との関係性

	所有者不明土地対策	財務局の取組
相続人不存在の国庫帰属	所有者不明土地を生み出さないために円滑な引継が必要	・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を制定 ・早期の段階で清算人から相談を受ける体制づくりにより円滑な引受を実施
相続土地国庫帰属法による国庫帰属	積極的な利用意向がない土地の国庫帰属を認め、所有者不明土地発生の抑制を図る制度	・法務局との連絡調整により円滑な引受を実施 ・管理する財産が増加していることから、管理コスト削減に向けた取組を実施
寄附受け	一定の条件を満たす財産の寄附受けを検討	相続土地国庫帰属申請財産のうち、一定の要件を満たす場合については寄附受けを検討することを通達化
長期相続登記等未了土地解消事業	登記官が、公共事業実施者の求めに応じて、事業実施区域内に長期相続登記等未了土地について探索を行う	左記探索調査のなかで、旧土地台帳の沿革欄に「国有地成」等の記載がある土地について、法務局からの要請に基づき調査を実施

空き家・空き地問題について（国庫帰属の背景）

少子高齢化と人口減少を背景に地方都市等を中心に不動産需要が減退していることなどで、相続等を契機に空き家問題、空き地問題が顕在化。⇒国庫帰属の背景



出典　国土交通省実施のシンポジウム「空き地問題を考える」～政策動向と先進的な取組～　国交省担当者資料を抜粋

相続人不存在と帰属法の国庫帰属の違い

	相続人不存在の国庫帰属（民法）	相続土地国庫帰属法による国庫帰属
国庫帰属に至るプロセス	全員の相続放棄によって直ちに国庫に帰属するのではなく、家裁により選任された相続財産清算人が相続財産法人の清算手続きを行い、特別縁故者に対する財産分与手続きを経てもなお処分されなかった相続財産のみが国庫帰属	承認申請者が法務局に申請し、法定の要件を満たし、申請者が管理費相当額を納付した段階において、国庫帰属
対象財産	土地、建物、有価証券、動産、金銭	土地のみ（建物は却下要件）
要件審査	法定の要件がないため、財務省が定めた通達を用いて清算人と対応を調整し、円滑な引受けに努めている。	○過度な管理コストが国に転嫁されることを防止するとともにモラルハザードを防止する必要性から過分の費用又は労力を要する財産は法令の規定により却下又は不承認 ○法定要件の具体的な運用について法務省が規定
管理庁	不動産は財務省が管理処分（国有財産法6条：普通財産は財務大臣が管理、又は処分しなければならない）有価証券は財務省、金銭は家庭裁判所が収納	宅地・その他の土地は財務省が管理処分。農用地、森林は農林水産省が管理処分（相続土地国庫帰属法11条に規定、国有財産法6条の例外）

相続人不存在による国庫帰属制度について

■ 相続土地国庫帰属制度の施行以前から、相続人不存在の場合、民法第959条に基づき、所定の手続を経てもなお残余財産があれば、国庫に帰属することとされている。人口減少・少子高齢化が進む中、**相続人不存在による不動産の国庫帰属は増加傾向にあり、こうした国庫帰属は今後も累増することが予想**される。

■ 相続人不存在の場合は、相続土地国庫帰属制度と異なり、田畑や山林についても、財務省（財務局）が管理・処分することとされている。

手続の流れ

被相続人が死亡（相続発生）

↓

利害関係人等からの申立により
相続財産清算人の選任・公告

↓

財務局に相談

↓

相続人不存在の確定

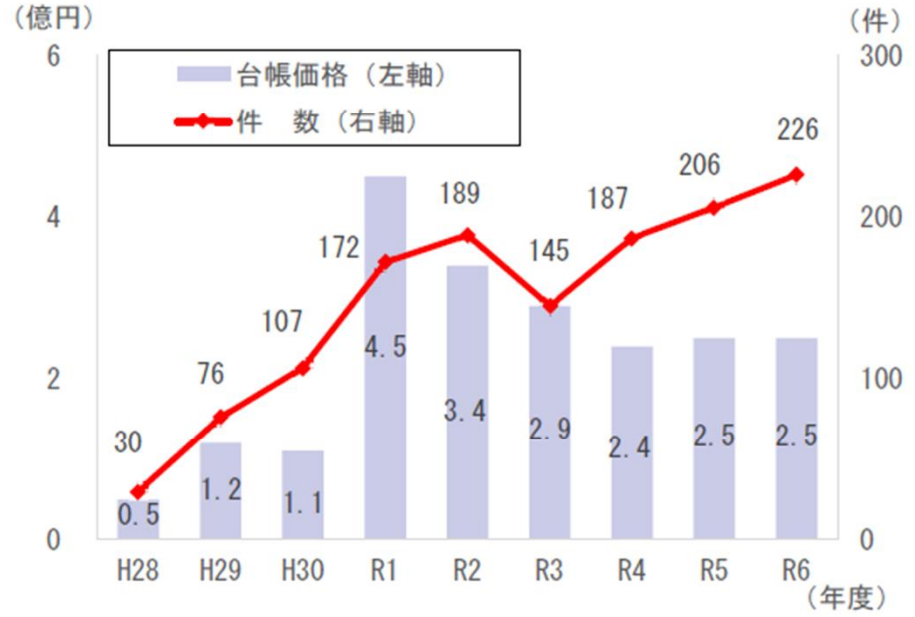
↓

財務局と協議

↓

残余財産の国庫帰属

相続人不存在による国庫帰属の推移（国庫帰属件数等）



（注）国有財産総合情報管理システムより集計。R6年度は計数整理の結果、異同が生ずることがある。

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庫に帰属させる制度が創設され、令和5年4月27日から開始された。
- 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。

手続の流れ

相続等により土地を取得した者から承認申請

（取得原因が相続等の場合に限り土地所有者はいつでも申請可能）

↓

法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- 法務局から財務局へ協力依頼
- 財務局は、法務局の依頼を受け、土地実地調査に同行、土地種目の判断や要件審査に協力

↓

申請者が負担金を納付

↓

国庫帰属

土地の要件

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土地は国庫帰属不可

（例）
- 建物がある土地
- 土壌汚染がある土地
- 危険な崖がある土地
- 他人によって使用される土地　　など

審査手数料

申請時、土地一筆につき14,000円の納付が必要

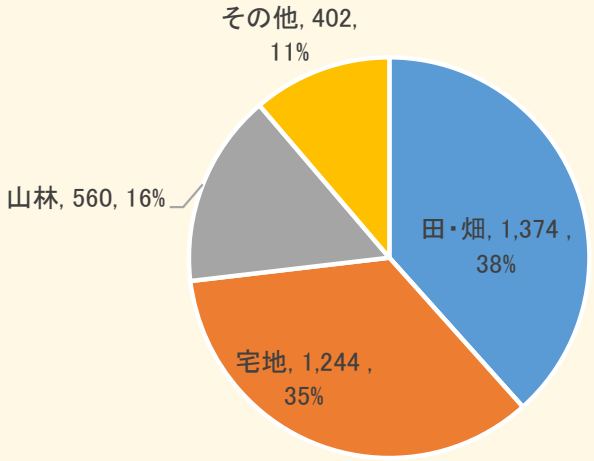
負担金

承認後、10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

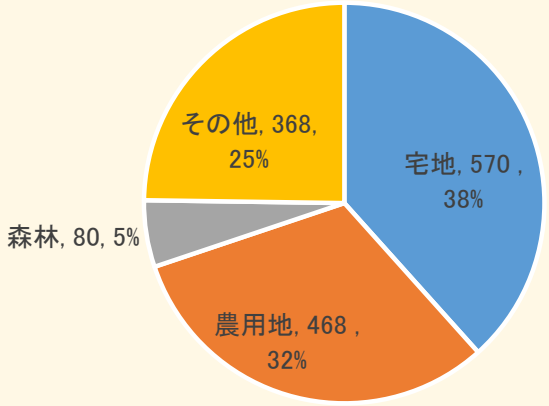
相続土地国庫帰属制度の運用の状況

- コンスタントに申請が継続しており、令和6年度においては、財務局が帰属を受ける財産が急増
- 今後、円滑な管理処分、コスト削減の取組が必要

1. 全国申請件数　累計3,580件

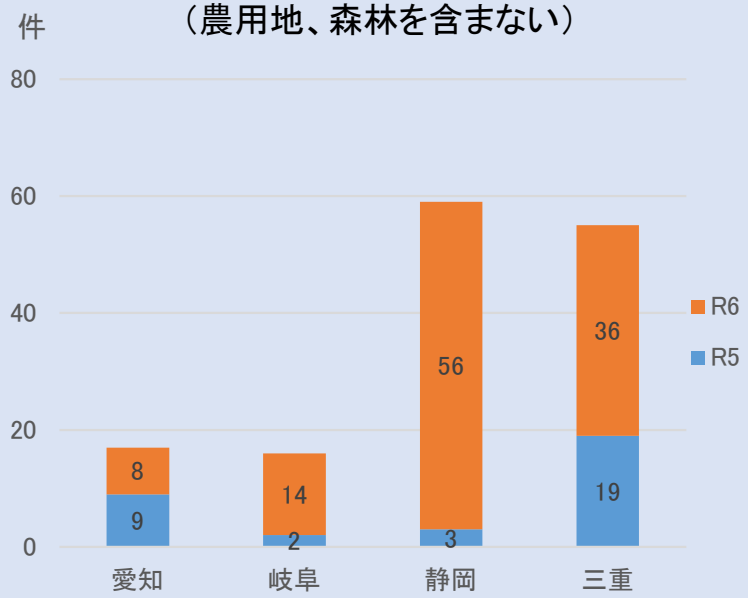


2. 全国帰属件数　累計1,486件



3. 東海四県帰属件数　累計147件

（R5…33件、R6…114件）
（農用地、森林を含まない）



出典：1及び2については、法務省ホームページの数値をグラフ化
2については、東海財務局独自データ

国庫帰属された土地の例

〇売却を目指す土地

〇斜面状の土地

〇原野状の土地

国庫帰属財産の管理処分の課題

- 令和6年度に入ってから、財務局が管理する財産が急増
- 前ページのように売却を目指すもののあるが、引き受けた財産の多くは売却が見込めない。
- 草刈り等の管理コストの増加が懸念されているので、コスト削減の取組が必要
- 新たな利活用方法を模索中（方向性は16ページで説明）

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・会議

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

○　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

○　暫定貸付・管理委託の推進

○　公的利用の促進

○　効果的・効率的な管理コストの投下

国有地の暫定貸付けの実績等

国有地の管理コスト削減や有効活用の観点から、財産の売却等を行うまでの間、暫定的な貸付けを行っています。

具体的な事例

- 用途　駐輪場
- 所在地　札幌市中央区
- 面積　1,332.79㎡
- 相手方　札幌市
- 貸付日数　731日間
- 貸付料　9,689万円

- 用途　駐車場
- 所在地　島根県松江市
- 面積　636.62㎡
- 相手方　島根県
- 貸付日数　365日間
- 貸付料　176万円

- 用途　ヘリポート
- 所在地　沖縄県石垣市
- 面積　2,176.36㎡
- 相手方　沖縄県
- 貸付日数　335日間
- 貸付料　316万円

- 用途　工事関係
- 所在地　静岡県焼津市
- 面積　7,353.16㎡
- 相手方　民間事業者
- 貸付日数　1,096日間
- 貸付料　532万円

※契約状況はいずれも令和6年3月末時点。

主な用途

- 駐車場（駐輪場含む）
- 公的利用（仮校舎、ヘリポート等）
- 工事関係（資材置場、仮設事務所等）
- イベント関係（モデルルーム、海水浴場等）

令和４（2022）年度実績

契約件数	契約金額
約220件	約9億円

国有地の管理委託の実績等

暫定貸付けによることができない場合でも、国有地の管理コスト削減の観点から財産の管理を委託しています。

具体的な事例

・目　的　史跡保存用地
・所　在　岡山県総社市
・面　積　389.00㎡
・相手方　総社市

・目　的　児童の遊び場及び緊急避難場所
・所在地　愛知県瀬戸市
・面　積　197.65㎡
・相手方　瀬戸市

・目　的　契約締結までの維持管理
・所在地　東京都渋谷区
・面　積　1,451.25㎡
・相手方　社会福祉法人

※　留保財産を契約予定相手方に管理委託

主な用途等

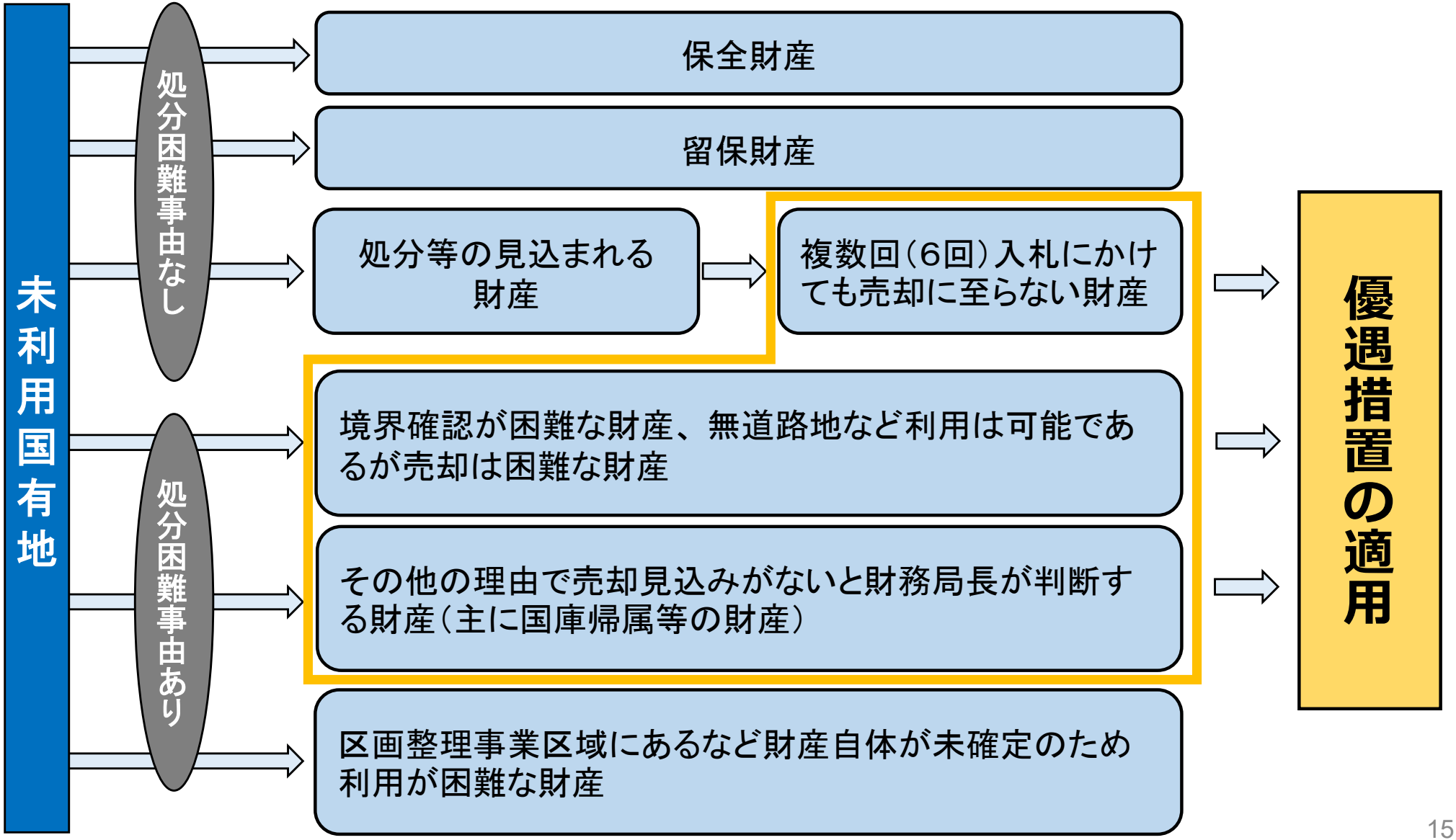
- 史跡保存用地等
- オープンスペース（多目的広場、児童の遊び場、緊急時の避難場所等）
- 財産の維持管理

令和4（2022）年度末時点ストック

契約件数	契約数量
約531件	約2,600万㎡

更なる国有財産の最適利用のための処分等手法の多様化（公的利用の促進）

○　売却に至らなかった財産等については、現在、是正している国有財産法等における優遇措置を是正することなく、全て適用できるようにすることにより、地方公共団体等の公的利用を促し、地域貢献に寄与することが可能となります。



※ このほか、利用困難財産のうち、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第80条の規定により無償貸付又は譲与する財産も適用対象となる。

国庫帰属財産の最適な管理・処分に向けた検討の方向性

	課題と対応
①管理（維持・保存）	○　費用を減らしつつ中長期にわたる管理を行っていくに当たっては、個々の財産の状況に応じてメリハリをつけて管理する必要がある。 ○　帰属財産の管理方針を検討するに当たっては、地方公共団体が考える地域における土地のあり方も考慮する必要があることから、当該財産が所在する地方公共団体の意向も踏まえ、協力も得ながら管理していくことができないか。 **⇒　地方公共団体と連携して帰属財産をメリハリをつけて管理するための、地域における土地の適切な管理に向けた方針や取組内容に関するヒアリング等を実施予定**
②活用（売却・貸付・管理委託等）	所有者不明土地等対策という政策目的の観点から帰属財産の有効活用を図るため、引き取り手がなく市場性が低いという性質を踏まえ、価格の設定や手続き等について柔軟な取扱いとすることができないか。 **⇒　売却や貸付け等に当たっての価格や手続き、財産要件等に係る具体的なニーズに関するヒアリング等実施予定**

売却促進、暫定貸付等の取組について

○　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庁舎・宿舎跡地等にかかる年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。

○　また、公有地の管理処分等でお困りごとがございましたら、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