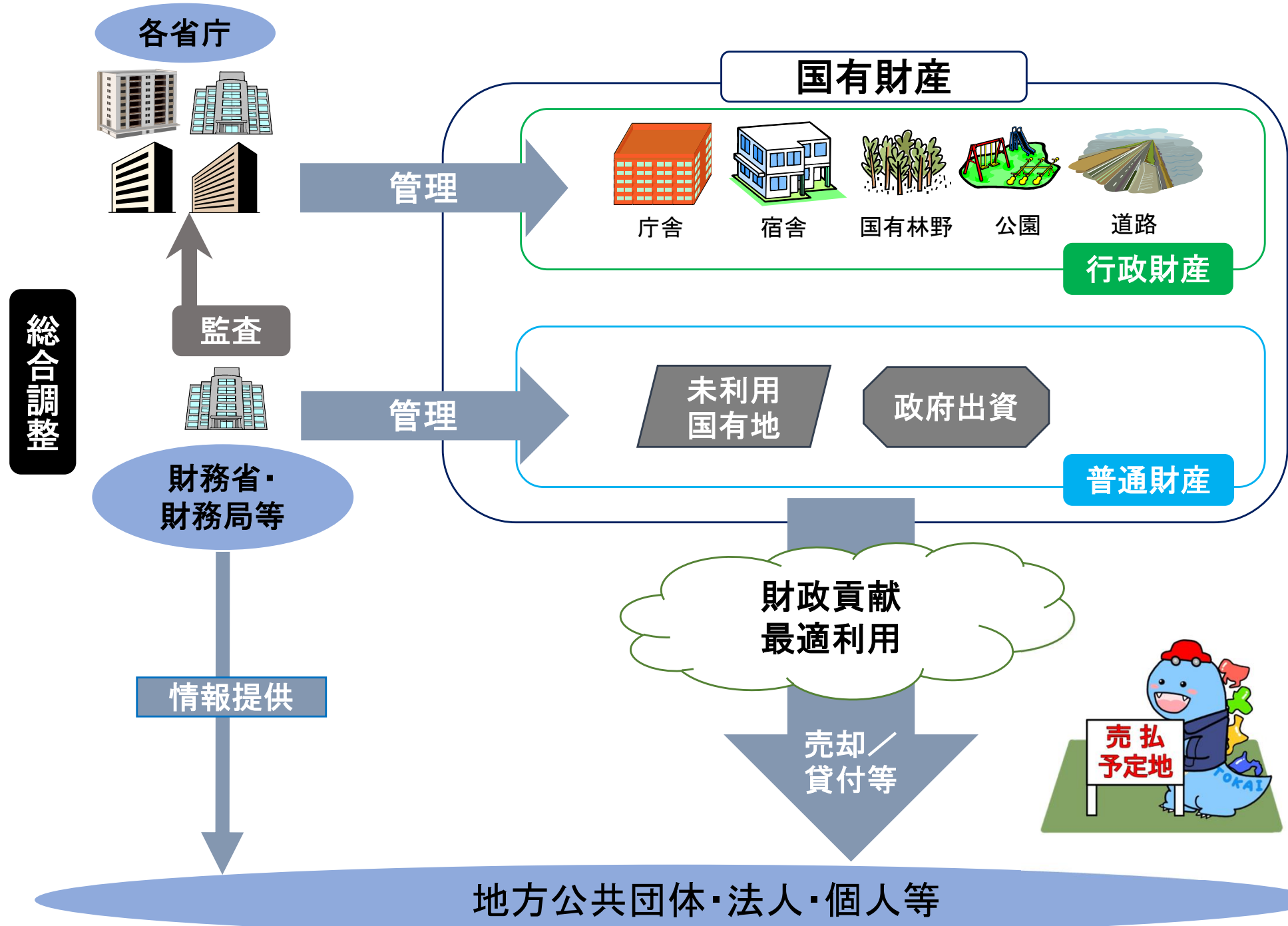




東海財務局における国庫帰属等への対応について

財務省東海財務局管財部国有財産調整官

国有財産行政の全体像



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。

(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。

(2) 引き取り手のない不動産の発生へ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。

(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
所有者不明土地を生み出さないための円滑な財産承継	相続人不存在の国庫帰属 ➤ 国庫帰属事務の統一化に係る通達を整備 ➤ 清算人との早期相談体制を整備
利用意向のない相続土地の国庫帰属を認める制度	相続土地国庫帰属法による国庫帰属 ➤ 法務局との連携による円滑な引受け ➤ 管理財産の増加を踏まえたコスト削減
一定の条件を満たす財産の寄附受け	寄附受け ➤ 一定要件を満たす相続土地国庫帰属制度申請財産の寄附受けを制度化
公共事業区域内の長期相続登記未了土地の探索	長期相続登記等未了土地解消事業 ➤ 「国有地成」等記載土地の調査を実施

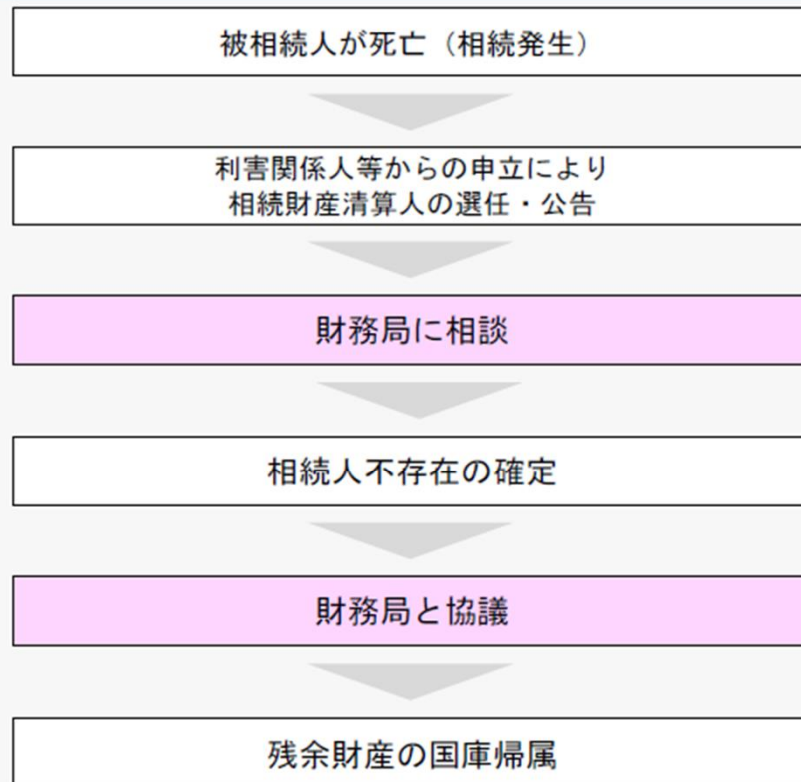
相続人不存在と帰属法の国庫帰属の違い

	相続人不存在の国庫帰属	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	<u>土地のみ（建物は却下要件）</u>
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財務省が規定
管理庁	<u>不動産は財務省が管理処分</u> （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	<u>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</u> （相続土地国庫帰属法11条に規定、国有財産法6条の例外）

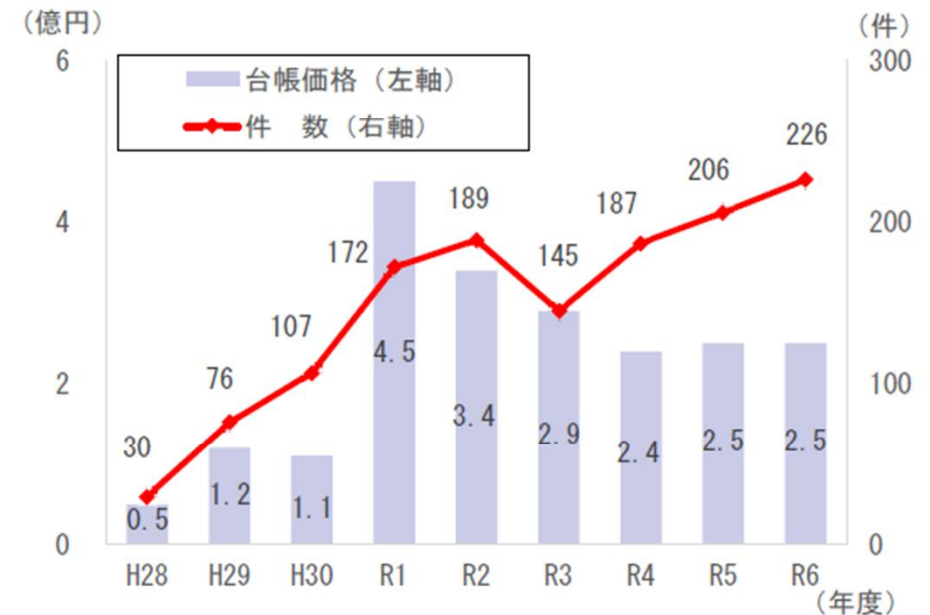
相続人不存在による国庫帰属制度

- 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



相続人不存在による国庫帰属の推移（国庫帰属件数等）

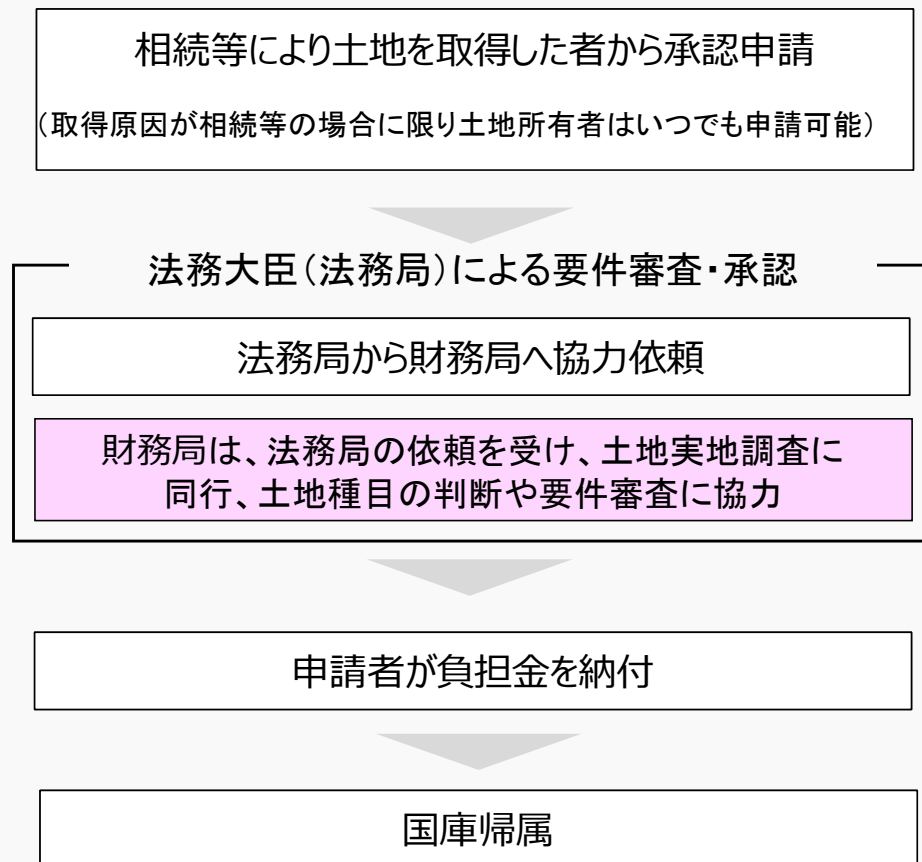


（注）国有財産総合情報管理システムより集計。R6年度は計数整理の結果、異同が生ずることがある。

相続土地国庫帰属制度

- 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



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

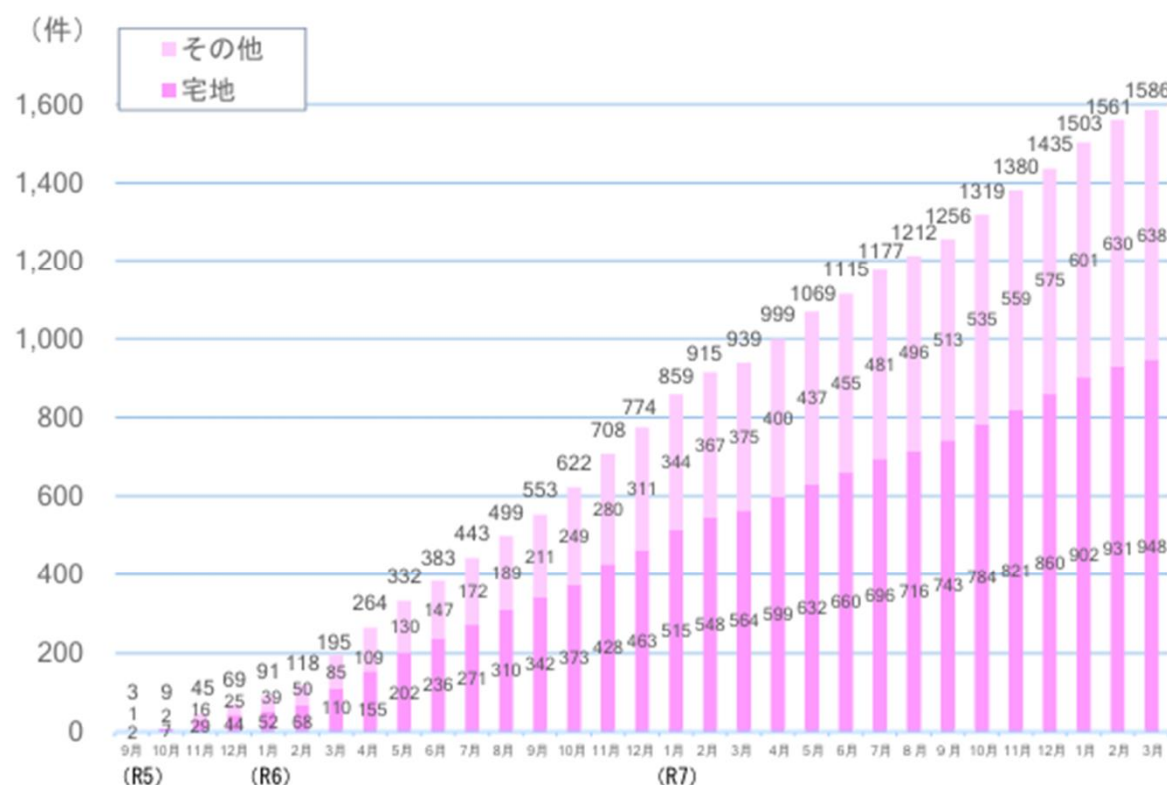
負担金

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

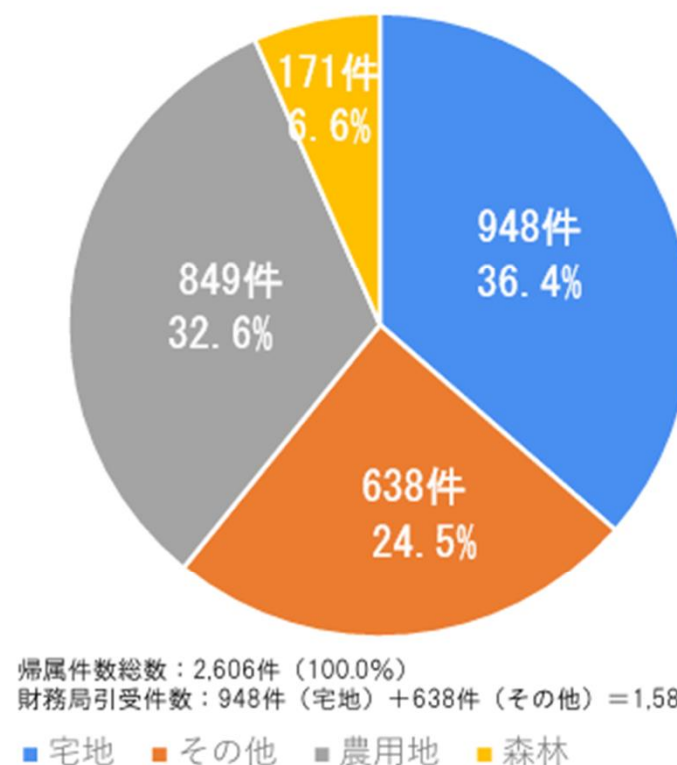
相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地の状況

- 令和5（2023）年4月に開始した相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地が引き続き増加している（令和8年3月末時点で約1,600件を財務局等が引受け）。
- 国庫に帰属した土地は、市場性に乏しいものが多く、長期間保有し続けることが想定される。
- 土地の状況や周辺環境を踏まえ、売却の可能性が見込まれるものは、通常の売却手続に則って、公的取得等要望の受付後、一般競争入札に付しているが、現時点で売却に至ったものはない。

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数の推移（財務局引受件数）



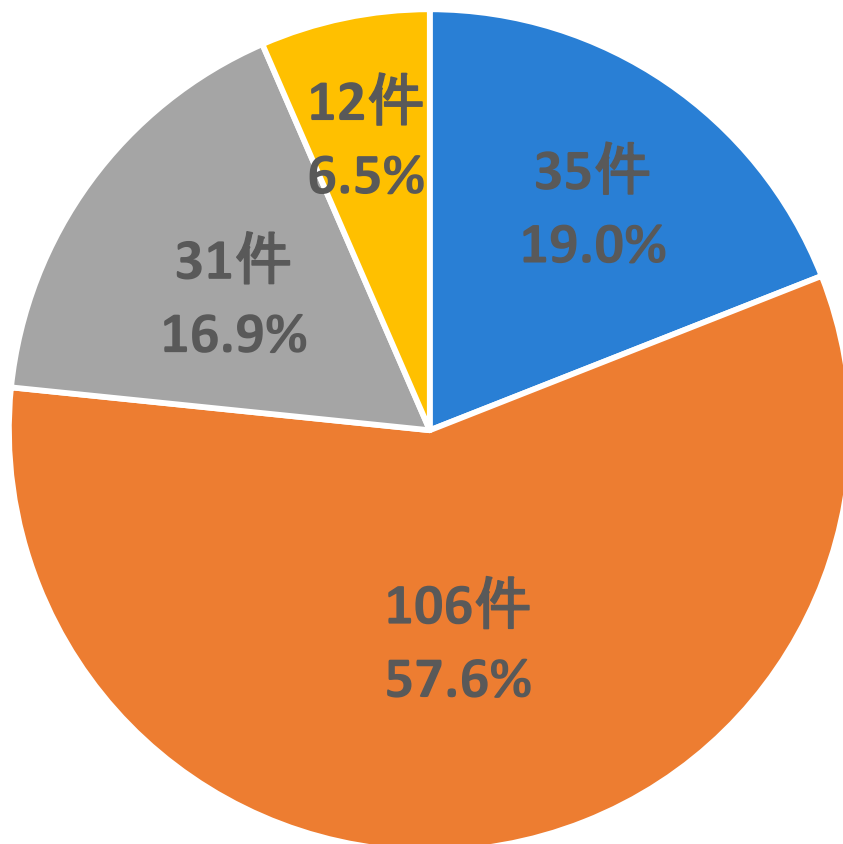
相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数（令和8年3月時点）



※法務省資料（速報値）より作成
（注）小数第1位未満を四捨五入しているため、計において一致しない場合があります。

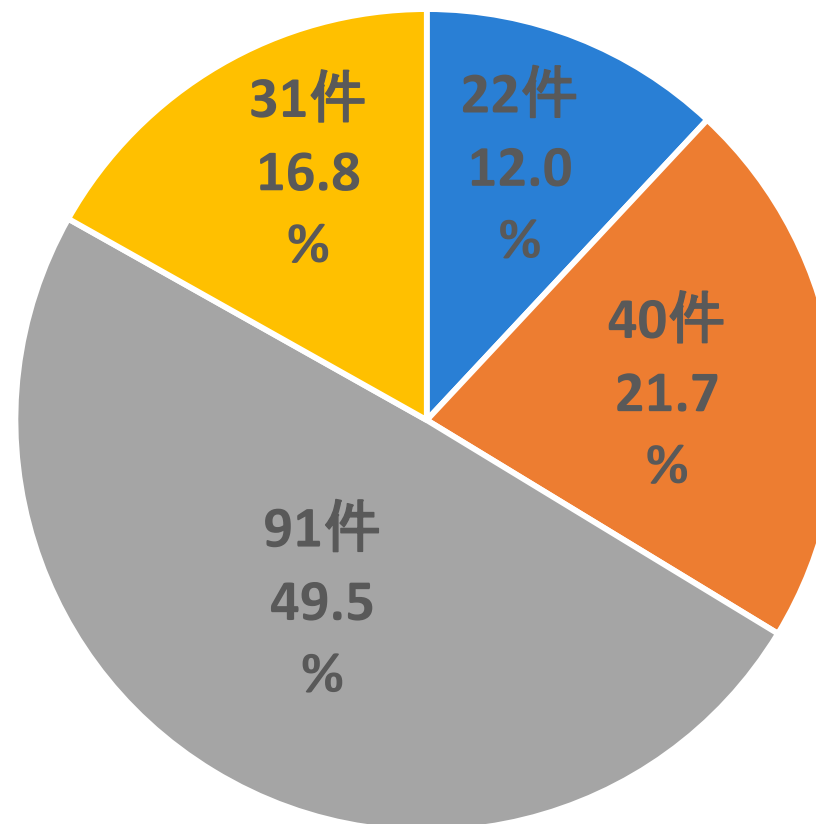
相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属した土地（東海財務局所管）

【面積】



- ～100㎡未満
- 100㎡以上～300㎡未満
- 300㎡以上～500㎡未満
- 500㎡以上～

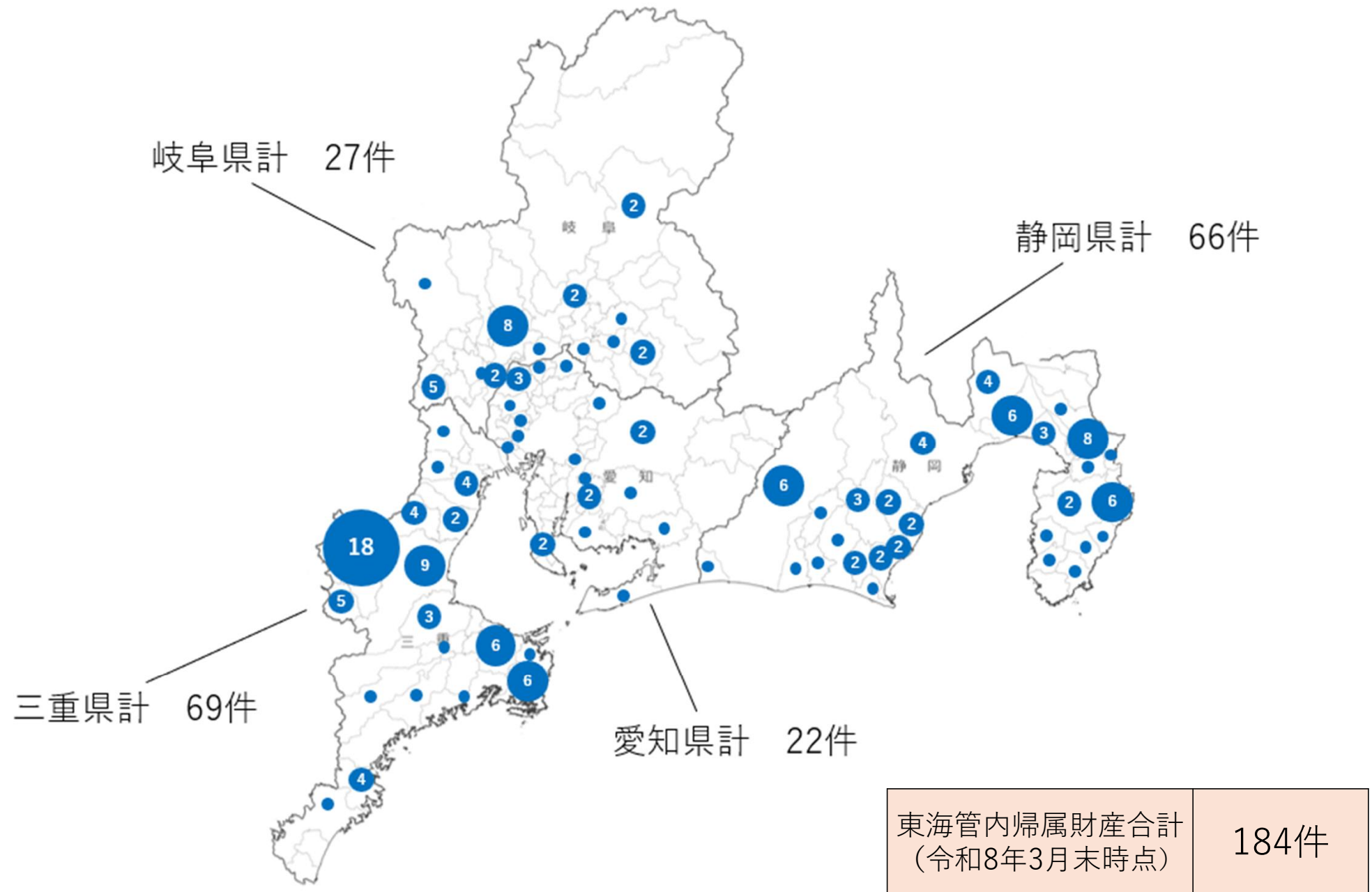
【台帳価格】



- ～10万円未満
- 10万円以上～100万円未満
- 100万円以上～500万円未満
- 500万円以上～

(R7. 9. 30時点)

東海財務局管内における相続土地国庫帰属制度による帰属財産の状況（R8.3末時点）



相続土地国庫帰属制度により帰属された財産

【売却を目指す土地】



【安全性に懸念のある土地】



【斜面状の土地】



【原野状の土地】



具体的な対応策を検討するためのヒアリングの概要

令和8年2月27日
財政制度等審議会
第67回国有財産分科会資料

■ 前回（令和7年6月）の分科会での議論を踏まえ、効果的な活用や効率的な管理に向け、具体的な対応策を検討するため、以下の者にヒアリングを実施。

① 地方公共団体61団体（市町村：60団体、都道府県：1団体）

市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態、公有地に関する取組、地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与等について聴取。

② 民間業者63業者（不動産業者：55、負動産取扱業者：6、NPO法人：1、一社：1）

成約に至らない物件の売却促進策のほか、測量・境界確定協議や地下埋設物調査の実施状況等、市場性の乏しい土地や瑕疵のある土地の民間取引の実態について聴取。

《地公体、不動産業者等への地域別のヒアリング実施状況》

北海道財務局		東北財務局		関東財務局		北陸財務局		東海財務局		近畿財務局	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
8	7	6	6	12	12	3	3	5	5	5	5
中国財務局		四国財務局		九州財務局		福岡財務支局		沖縄総合事務局		本省	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
5	5	4	4	4	4	5	5	3	4	1	3

(1) 市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態

- 草刈の対応に苦慮している。処分が進まない。売却できない土地が多数あり、管理費用が財政を圧迫している。
- 売却・管理を行うマンパワーが不足している。
- 学校の統廃合により未利用公有地が増加する見込み。

(2) 寄附受け、無償貸付け、譲与受けの可能性

- 行政目的がなければ無償でも利用又は取得することはない。（大宗）
- 市有地に隣接している場合は可能性あり。雪堆積場として寄附受けした例あり。

(3) 公有地に関する取組

- 市報、市政だよりに掲載、HP、SNSによる公有地の売却情報の発信。看板、幟設置。
- 民官連携推進ウェブサイトへ掲載し、利活用に関する意見を募っている。
- 民間業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用している。

(4) 地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与

- 町内会へ公有地を無償貸付している事例は、以下のとおり。
 - ・ 花壇、菜園、町内会館敷地、防災倉庫用地、地域の憩いの場、ゴミ置き場
 - ・ イベント・祭会場、一時駐車場、防災訓練用地、日曜市の開催、雪捨場 等
- 町内会以外の活用用途（私有の空き地を含む。案を含む。）は、以下のとおり。
 - ・ 農園、菜園、学校の体験農地、障害者雇用型農園、不耕作地でのひまわり栽培
 - ・ 多目的コンテナの設置、ポケットパーク交流の場、まちの広場、地域クラブの活動場所 等
- 町内会以外の活用主体
 - ・ 地域コミュニティ（まちづくり協議会、コミュニティ振興会、スポーツ団体、ボランティア団体、老人会等）
 - ・ NPO法人、所有者不明土地等対策モデル事業者
- 地域における取組を把握していない。関知していない。（大宗）※ 空き家と比べて空き地の対策をしている自治体は少ない。
- 町内会の継続が難しい、既に必要な施設・場所は確保されてる、農園、菜園、緑地、広場は足りている。
- 町内会との情報共有は、遊休地の有効活用や安全管理においても重要。
- 地域コミュニティが活用可能な国有地を把握していない。
- シェア農園の事例（市が国から管理委託を受けた上で、市から運営者である民間事業者に土地を貸与して地域住民を対象とする農園として活用している事例）の様に地域のプレイヤーが国有地を活用するに当たって、地方公共団体を挟む方が円滑にいくのであれば、市として今後も協力する。

地域住民の共同利用を目的とした
非営利的・公益的な用途

(1) 成約に至らない物件の売却促進策

- ・ 隣地所有者と交渉。近隣に直接声掛け。近隣に低額で交渉。無償で譲渡。
- ・ 3か月ごとに価格を見直し（1週間又は1か月で見直すといった意見もあり）。
- ・ 他の業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用。

(2) 測量・境界確定協議の実施状況

- ・ 測量等は行っていない（費用と時間がかかるため、半数以上が登記簿の面積で売買）。
- ・ 特約条項に現況有姿、境界非明示であることを記載している。
- ・ 負動産は「境界は決まっていない」、「境界標はない」を明示しての売買が一般的。

(3) 地下埋設物調査の実施状況

- ・ 実施しない。実施したことない。ほぼしていない。（大宗）
- ・ 過去の利用が一般住宅程度であれば地下埋調査は実施しない。
- ・ 調査していない旨を契約書に明記し、買主が納得した上で契約している。

(4) 鑑定評価の実施状況

- ・ 鑑定評価は民間取引において一般的ではない。（大宗）
- ・ 近隣相場等の実勢価格を基に値付けを行っている。机上の価格ではうまくいかない。

(5) その他意見

- ・ 購入したい人が購入したいタイミングで売買できるようにすることが大切。まずは現地に赴き隣地へのアプローチは必須。
- ・ 市場価値の低い土地でも隣地と纏まれば価値が上がるため、隣地への営業は必須。
- ・ 地域に赴き地元の方と話をする。直接交渉するのが最も効果的。
- ・ 地公体のHPに国有地も載せてもらったらどうか。
- ・ 活用策のアイデアとして自動販売機やトランクルーム等の設置もあるのでは。
- ・ 遊休不動産の買い手のニーズは多岐にわたる（ソロキャンプ目的、二拠点居住目的、里山活動、レスキュー活動訓練場等）。
- ・ ニッチなニーズを持った買い手の集まるサイトへ積極的に情報発信することが肝要。
- ・ 価格設定は重要な要素。千円にしなければ捌くことはできない。売れる金額まで下げる。負動産は十円にしている。
- ・ 国庫に帰属されることで流動性が低下し、管理費用に税金が投じられ、固定資産税が減少するため、民間に任せた方が良い。
- ・ 不動産業者は土地の売却可能性を査定し、（相続土地国庫帰属制度の利用予定者に対して、）民間売却、寄附、国庫帰属など複数の選択肢を比較して説明することができる。

対応方針

◆ 国庫に帰属した土地の管理処分の実態等を踏まえた検討課題と各財務局等によるヒアリング結果を考慮し、以下の方針で対応していくこととしたい。

(1) 効果的な活用や効率的な管理に向けた取組

帰属した土地の地域での活用促進と管理処分のコスト削減を図るため、以下の見直しを実施する。

① 隣接土地所有者への随意契約の活用など処分等手続の柔軟化

- 隣接土地所有者を相手方とする場合や予定価格が百万円以下の売却における随意契約の活用
- 測量・境界確定協議、地下埋設物調査を行わないなど現状有姿売買の導入
- 簡易な評価手法の適用（鑑定評価ではなく職員評価）
- 取得等要望の受付手続の迅速化（これまで別々に実施していた国利用と公的取得要望の受付を同時に実施することとした上で、併せて一般からの買受け等の要望を受付）
- 道路・公園等に係る譲与・無償貸付等の法令上認められた優遇措置を最大限活用

② 管理方針制定など管理の合理化・運用の柔軟化

- 地域の環境に応じた管理方針の制定（地域の環境に応じて管理コストを低減させ、又は地域への悪影響の定期的な把握のみ行う等、地域の環境に応じた管理を実施する旨を通達に明記）
- 管理委託の手続の迅速化（帰属した土地については、あらかじめ買受け・借受けの要望がないことを1年間HPに掲載して確認する現状の手続を不要とする等）

対応方針

(2) 多様な主体間の連携協力

- 国庫に帰属した土地の地域における活用を促進するに当たっては、地方公共団体のみならず、地域コミュニティや民間団体など多様な主体との連携の強化・促進が必要。
- ついては、関係省庁と連携の上、土地政策推進連携協議会（※1）を活用しつつ、地方公共団体・地域コミュニティとの連携体制の構築を図るとともに、民間事業者との連携促進についても取組を進める。
- 具体的な対応は以下のとおり。

① 土地政策推進連携協議会を通じた利用ニーズの発掘等

- 土地政策推進連携協議会の活動を通じて、帰属した土地を可視化し、その活用手段や手続等を関係者に周知することにより、地域における多様な視点による利用ニーズの発掘を試みるとともに、地域コミュニティを含む多様な活用主体の参画促進を図る。（※2）（※3）

② 情報連携の強化・情報発信の拡充

- 地方公共団体との情報連携の強化とともに、民間の不動産情報サイトへの掲載等、情報発信の拡充に向けた検討を進める。

（※1）所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づく協議会（地方整備局、法務局、財務局、農政局、林野庁及び都道府県等の行政機関並びに弁護士会、不動産鑑定士協会等の関係団体で構成され、全国10ブロックに設置）

（※2）まずは「近畿地区土地政策推進連携協議会」で意見交換を実施予定（その後、横展開について関係機関と協議していく予定）

（※3）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）に基づき市町村長が指定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」（NPO法人、一般社団法人・一般財団法人、所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社）との連携の可能性についても検討していく。

対応方針

(3) 相続土地国庫帰属制度の円滑な運用に資する取組

① 承認前に処分を促す仕組みの検討

- 民間で取引の対象となり得る土地については、国庫に帰属する前になるべく民間で取引されることが地域での有効活用及び財政負担軽減の観点からも望ましいとともに、国民にとっての選択肢の多様化を図るため、相続土地国庫帰属制度の承認前に処分を促す仕組みとして、宅地建物取引業者の業界団体の相談窓口又はネットワークとの連携（※）について検討を進める。
- なお、隣地所有者に対する引取りの意向確認（審査手続における境界確認の通知と併せて実施）の取組については、関係省庁との協議の結果、本年1月に各法務局等において運用を開始。

（※）国土交通省が令和6年6月に策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」の取組の一つとして整備された相談窓口又はネットワークの活用（法務局への申請者・相談者への紹介）について、関係省庁及び業界団体とともに検討しているところ。

なお、当該連携が実現した場合には、民法に基づく相続人不存在による国庫帰属財産の引受けに当たっても、同様の仕組みを活用（相続財産清算人へ案内）することができないか、関係機関と連携して検討を進める。

② 相続土地国庫帰属制度に係る関係省庁との協議

- 相続土地国庫帰属制度の更なる円滑な運用の観点から、主として以下の事項について、関係省庁と協議していく。
 - ・ 却下、不承認の要件の該当性の判断基準に係る審査庁と管理庁の目線の統一
 - ・ 管理機関の事務等の効率化及び省力化
 - ・ 帰属した土地の活用促進を図るためのインセンティブの創設

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 1,096日間
- ・貸付料 16,956万円



- ・用途 駐車場・カーシェアリング
- ・所在地 広島県広島市
- ・面積 526.06㎡
- ・相手方 民間事業者
- ・貸付日数 752日間
- ・貸付料 1,500万円



- ・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

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 市民農園
- ・所在地 長崎県長崎市
- ・面積 161.16㎡
- ・相手方 市民団体

国庫帰属財産の活用に向けて

- 国庫帰属財産は今後も増加
- 帰属後の管理・活用が新たな課題
- 地域の実情に応じた活用の検討が重要
- 公有地管理でお困りごとがございましたら、東海財務局へお気軽にご相談ください

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

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

