

資料①

「相続土地国庫帰属制度」と「民間引取業者」①

「相続土地国庫帰属制度」が今年4月27日スタート！

- 法務省によると、8月末時点の相談件数約14,000件、申請件数885件（内訳は、**田畑が4割、宅地が3割、山林が2割**）
- そして、ついに9月下旬、**富山県内の宅地2件**が本制度により初めて国庫に帰属しました！

●申請時の申請書類のうちここがミソ！

①公図等の土地の位置及び範囲を明らかにする図面

②現地写真（土地の形状がわかるようなもの）

③お隣との境界がわかる写真



相続土地国庫帰属制度に関するQ&A

⇒①公図等の土地の位置及び範囲を明らかにする図面…いわゆる**不動産登記法14条地図**、地図に準じる図面（**公図等**）のほかに**国土地理院が公開する地理院地図等**が該当しますが、土地の位置及び範囲が明らかであれば、**図面の種類は問いません**（パブコメ回答No.29）。

そのため、例えば、（著作権関係法令に抵触しない限り）いわゆる**インターネット上の地図**を活用していただく形でも差し支えありません（パブコメ回答No.30）。

以上から、この図面作成にあたっては、**専門家による土地の測量までは必要ありません**（パブコメ回答No.32）。

⇒②現地写真（土地の形状がわかるようなもの）…**国土地理院で取得できる航空写真**でもよいですが、その場合も、建物や工作物の有無などを確認できるもので、最新の現況が判る写真でなければなりません（パブコメ回答No.33）。

逆に言えば、（著作権関係法令に抵触しない限り）**インターネットで取得できる写真（Googleマップの航空写真やGoogleストリートビューの写真）**でも構いません（ただ、地図を活用いただく形でも差し支えありませんが、建物や工作物の有無などを確認するために必要な書類であるため、**最新の現況が判る写真**（撮影時期が申請前●か月以内のものという制約はない）である必要があります。以上パブコメ回答No.34・No.35）。

また、広大な山林等の場合には、写真の添付が相応の手間になりますが、こういった場合の取扱いは今時点では不明です（パブコメ回答No.36）。

以上について、写真に不備がある場合、一発で即却下になるのか、補正の余地があるのかは現時点で不透明です（パブコメ回答No.37、38）。

⇒③お隣との境界がわかる写真…**「筆界」を示す境界標のみを指しているわけではなく、境界標があればそれで足りませんが、境界標がなくても「所有権界」を示す物の写真があれば足りず**（パブコメ回答No.39）。【別紙参照】

ワンポイント

土地の境界には、「筆界」と「所有権界」とがあります。

「筆界」とは、土地が登記された際に、その土地の範囲を区画するものとして定められた線をいい、所有者間の合意などによって変更することはできません。

一方、一般的にいう「境界」は、この筆界と同じ意味で用いられるほか、所有権の範囲を画する線（所有権界）という意味で用いられることがあり、その場合には、筆界とは異なる概念となります。

筆界は、所有権界と一致することが多いですが、一致しないこともあります。

「筆界」と「所有権界」

筆界

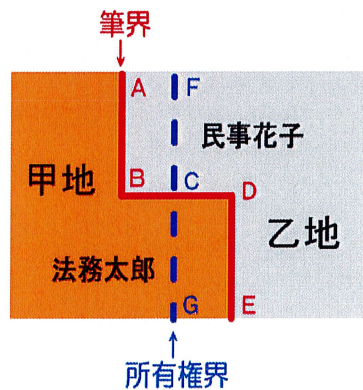
- 土地の区画を示す線（公法上の境界）
- 分筆や合筆等の登記によらなければ、筆界は変更することができない

所有権界

- 所有権の範囲を示す線（私法上の境界）
- 所有者間の合意などによって、変更することができる

土地の一部の売買や贈与、時効による取得などの後、分筆の登記がされていないなどの特別な事情がなければ、「筆界」と「所有権界」は一致しています。

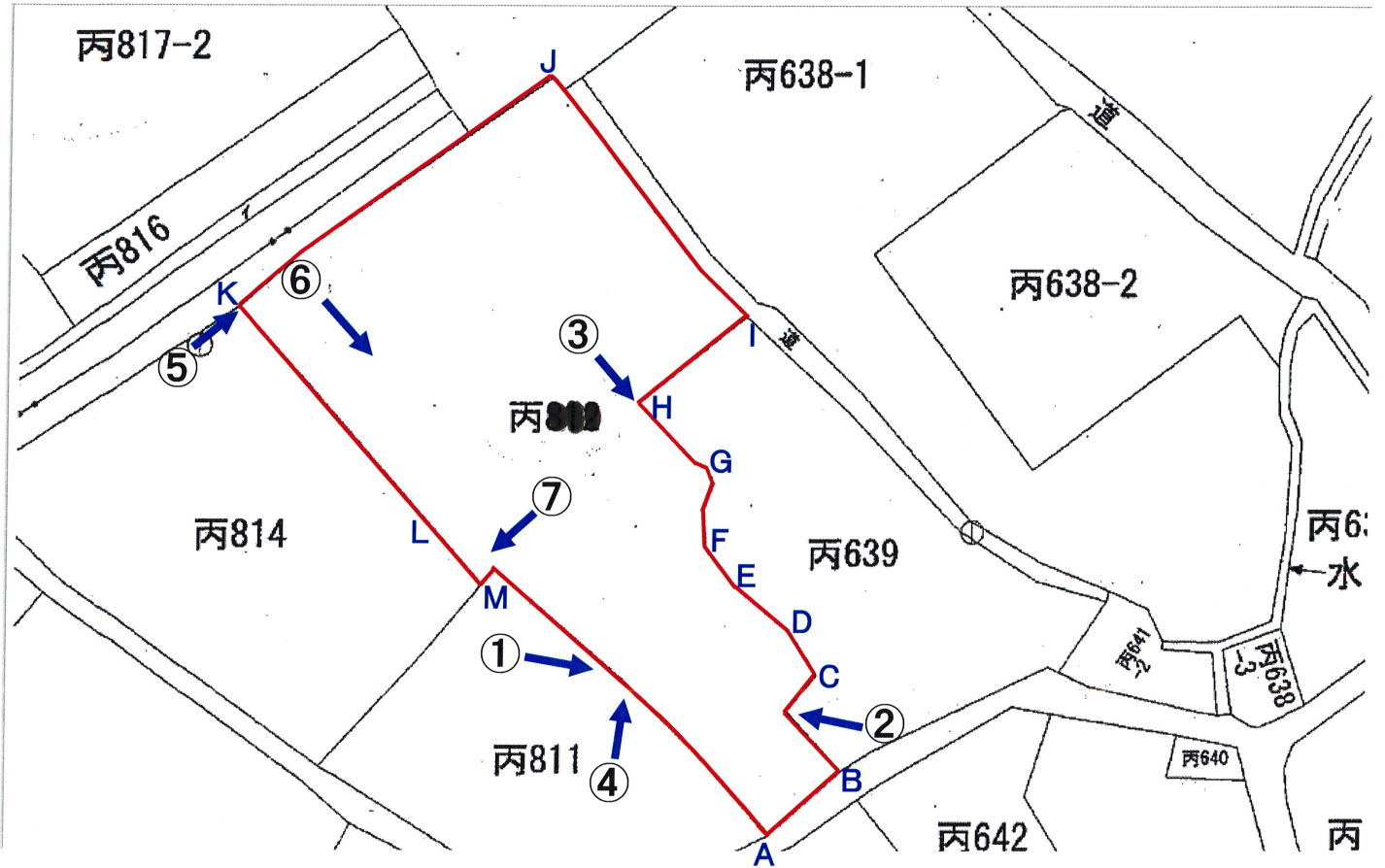
一致しない場合って？



「筆界」と「所有権界」とが一致していません。

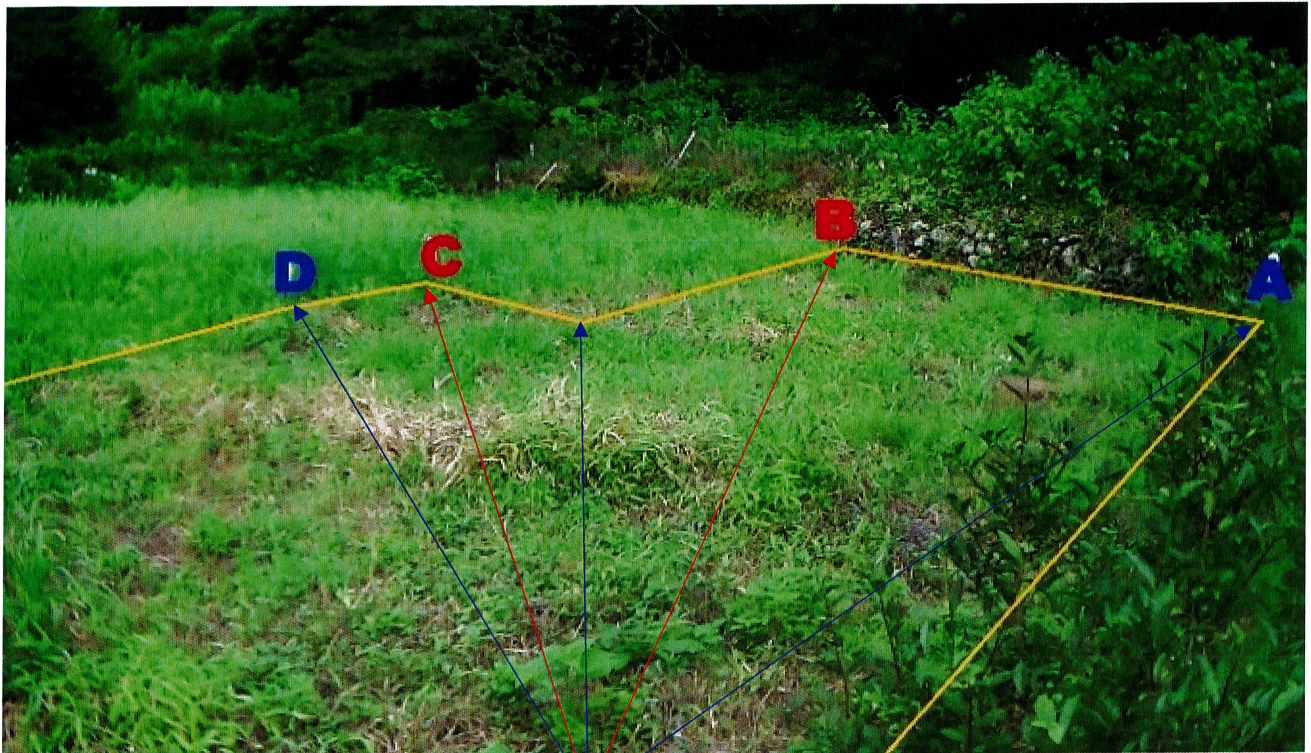
上図において、甲地（図のオレンジ色）の所有者と乙地（図のグレー色）の所有者が、A、B、C及びFの各点を順次結んだ線で囲まれた部分と、C、D、E及びGを順次結んだ線で囲まれた部分を交換した場合には、甲地と乙地の筆界は、A、B、C、D及びEの各点を順次結んだ線のまま変わりませんが、甲地の所有者と乙地の所有者との所有権界は、F、C、Gの各点を順次結んだ線ということになります。

(1)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



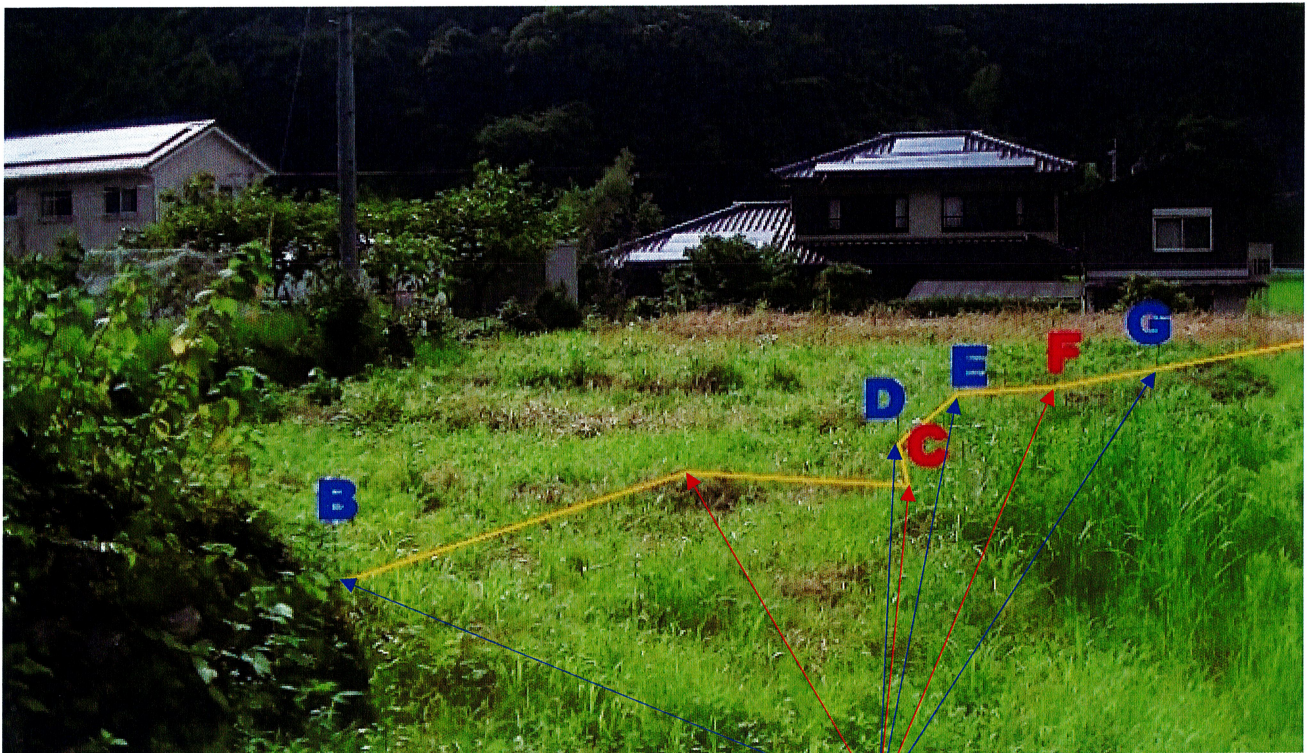
(2)承認申請に係る土地と当該土地に隣接する土地との境界点を明らかにする写真

①



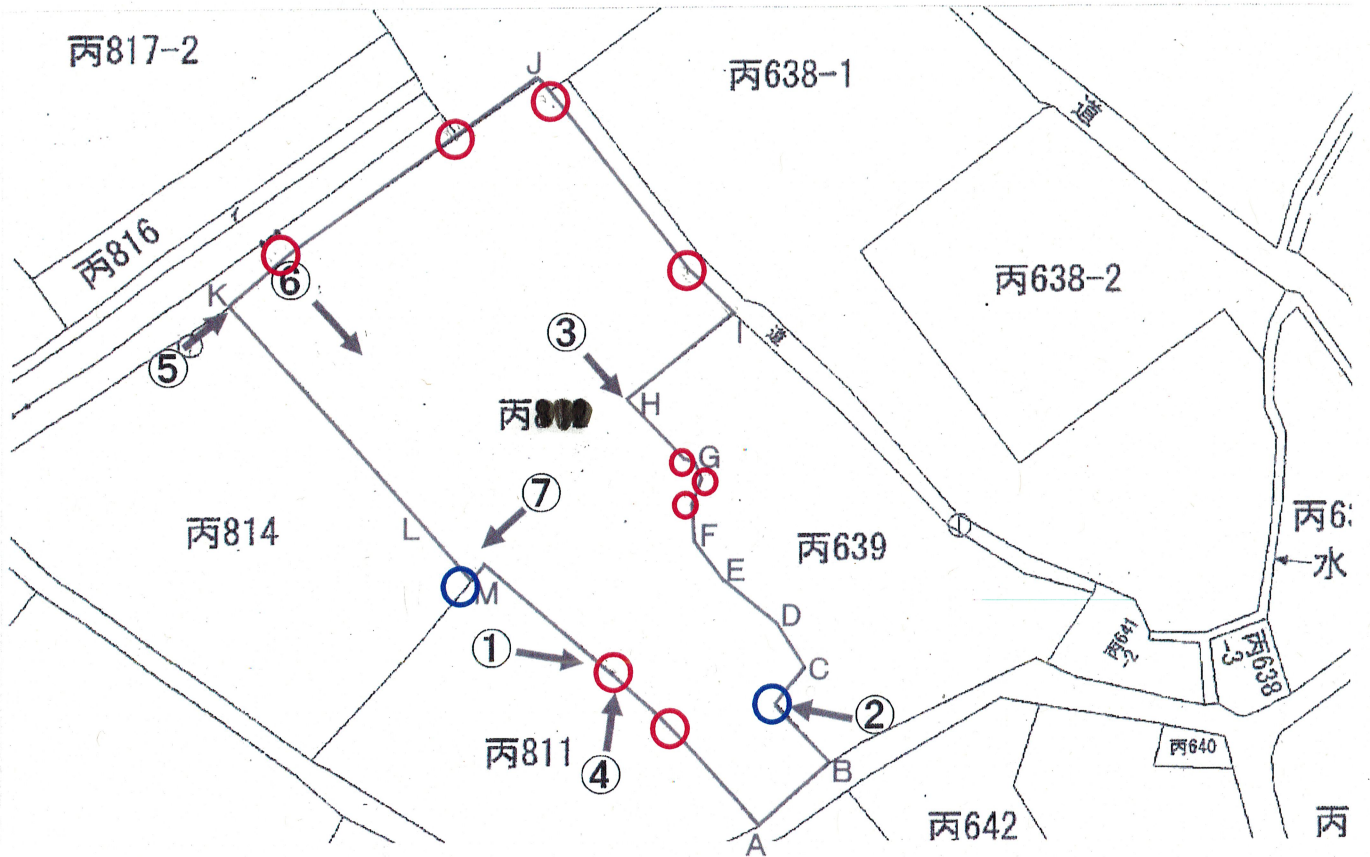
スチール杭

②



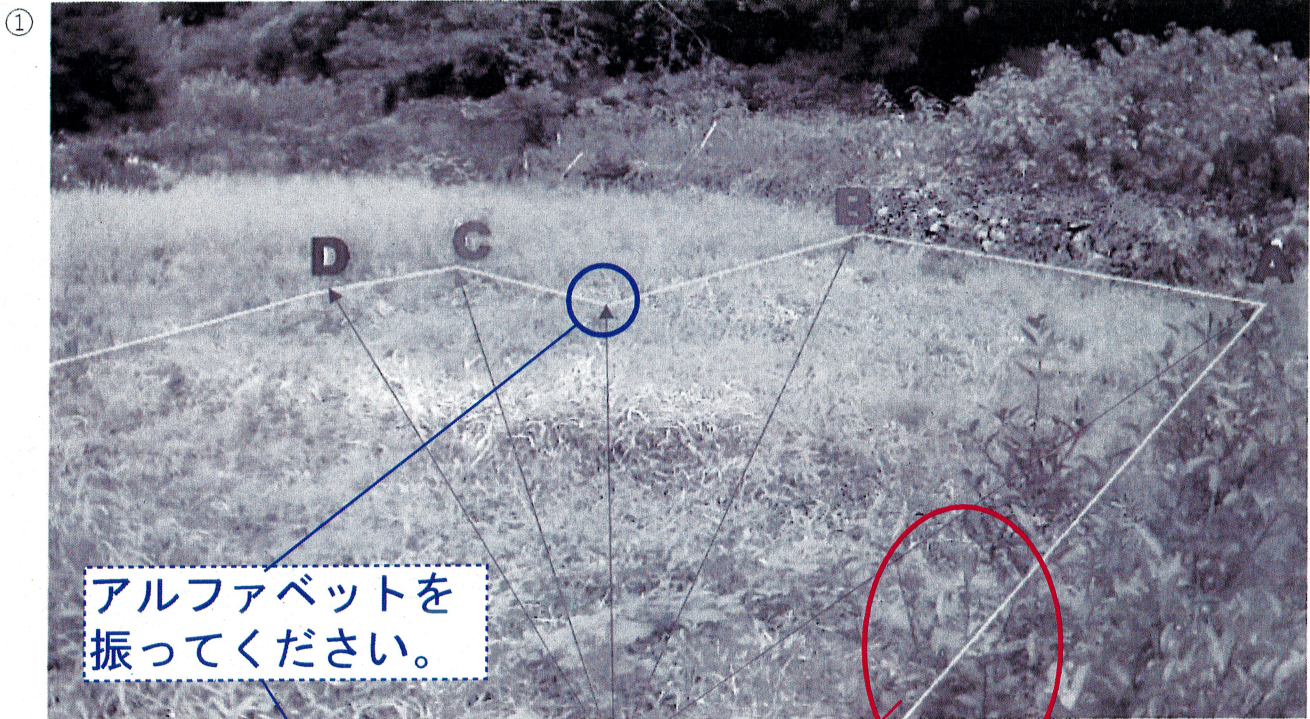
スチール杭

(1)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



- ・ 上図面に○で示した箇所が、添付書類「(2)」では境界点として示されていないものの、境界点があると認識されていると思われる箇所です。申請者が境界点として認識している場合は、別途アルファベットを振り、添付書類「(2)」に反映させてください。なお、現地に境界標（※「相続土地国庫帰属制度のご案内（令和5年4月版）」42ページ以降参照）がない場合は、新たに設置をお願いします。
- ・ 上図面で○で示した箇所が、添付書類「(2)」に境界点として示されているものの、アルファベットが振られていない箇所です。添付書類「(1)」 「(2)」両方に、別途アルファベットを振ってください。

(2)承認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 (1/4)



スチール杭

認識する境界点を示し（アルファベットを振り）、境界標を明記してください。

