

タイトル例

「負動産の処分と相続土地国庫帰属法の実務」

1. 導入(約3～5分)

- 挨拶・自己紹介
 - 司法書士としての関与範囲や相談事例の簡単な共有
 - セミナーの目的
 - 「負動産」という言葉の定義と社会的背景を知る
 - 相続土地国庫帰属制度の概要と使い方を理解する
 - 制度を使えない場合の処分方法と注意点を学ぶ
 - 負動産とは
 - 資産価値 < 維持管理コスト
 - 継続する負担(固定資産税・管理費・修繕費)
 - 管理不十分による事故や法的責任のリスク
 - 相続で次世代に負担が移るケースの増加
-

2. 負動産を取り巻く社会背景(約3～4分)

- 人口減少と地価下落エリアの拡大
 - 所有者不明土地問題の深刻化
 - 「相続で不要な土地をもらって困る」事例の増加
 - 国の対応としての法整備(相続土地国庫帰属法)
-

3. 相続土地国庫帰属制度(約8～10分)

1. 制度概要

- 2023年4月27日施行
- 相続または遺贈で取得した土地を一定条件で国に引き取ってもらえる
- 制度開始前の相続分も対象

2. 利用の流れ

- 承認申請 → 法務局審査 → 負担金納付 → 国庫帰属
- 全体で約1年程度

3. 対象外の土地

- 却下要件・不承認要件の具体例(例:境界不明確、利用困難)

4. 費用

- 審査手数料:14,000円／筆
- 負担金:20万円(隣接・同種目地はまとめ計算可)
- 司法書士報酬は別途

5. 制度利用時のポイント

- 登記原因が「相続」か「遺贈」かを必ず確認
- 地目不問(田・畑も可)

4. 制度が使えない場合の処分方法(約5～7分)

1. 心理的ステップ

- ①売りに出せばそれなりの金額がつく ⇒ そもそも悩まない
- ②とにかく安くてもよいから買い取ってほしい
- ③ただでも良いのでもらってほしい
- ④お金を払ってでも良いから処分をしたい ※次世代に負担を残さないために、最近はここまで考えている方もいる

2. 保有リスク

- 固定資産税・管理費
- 管理責任(建物倒壊・土地崩落など)
- 相続登記義務化による過料
- 責任は未来永劫相続人に引き継がれる

3. 処分手段

- 不動産業者への仲介依頼
- マッチングサイト利用
- 近隣住民への打診
- 有償買取業者(仕組みの説明含む)

4. 注意点

- 詐欺業者への警戒(先払い請求・別物件購入条件など)
- 農地は農業委員会の許可が必要
- 個人間取引では契約不適合責任に注意

5. 司法書士としての関わり方(約3～5分)

- 制度利用の可否判断サポート(登記原因確認・要件整理)
- 相続登記義務化に伴う早期相談の促進
- 負動産の処分に関する契約書や登記手続きの支援
- 他士業・不動産業者との連携提案

6. まとめ(約2～3分)

- 負動産は「放置が最大のリスク」
 - 相続土地国庫帰属制度は有効だが万能ではない
 - 制度外のケースでも、早期に選択肢を検討すべき
 - 専門家として適切な判断と手続き支援が重要
-