

本号の掲載記事

- トピック 不動産法務「相続土地国庫帰属制度について」 弁護士 板崎 遼
- トピック スタートアップ法務「スタートアップによる新株予約権の発行手続を柔軟化する産業競争力強化法の改正」 弁護士 赤羽 寿海
- 堂島法律事務所ウェビナーのご案内
- 近時の実務話題&裁判例レビュー 弁護士 大川 治

トピック 不動産法務

相続土地国庫帰属制度について



弁護士 板崎 遼

1 はじめに

令和5年4月27日より、相続土地国庫帰属制度の運用が開始されました。

近年、少子高齢化による土地需要の低下や都市部への人口の集中等の様々な要因がある中、相続によって取得した遠隔地の土地が不要であるなどの理由で、相続登記がされないまま土地が放置される例が問題視されています。また、自身が居住していない遠隔地の土地を相続したとしても、有効な利用ができないばかりか、管理の負担だけが重く、いわゆる「負動産」となるだけであることから、土地を手放したいというニーズがありました。

これまでは、そのような「負動産」を手放す方策として、寄付や相続放棄等による対応が検討されてきました。もっとも、寄付をしようとしても、「負動産」の寄付を受け付けてくれる寄付先が見つからないことや、相続放棄の場合は包括的に相続財産に対する権利を失うことになるなどの問題もあり、「負動産」は他の相続財産と同様に相続されることが通常でした。

もっとも、そのような不動産は、実際には相続登記もされず、管理もされないまま放置され、周辺環境や治安の悪化を招く

などの弊害もあることから、一方で相続登記を義務化することで所有者不明土地の増加を防ぐとともに、管理されないまま放置される土地を減らし、将来の所有者不明土地の発生を予防するため、一定の要件を満たした場合に、土地を国庫に帰属させる本制度が創設されました。

相続土地国庫帰属制度は、運用開始から既に約1年6か月が経過し、ある程度の運用実績がありますので、本欄では制度の概要を振り返るとともに、その運用状況を概観します。

2 制度の概要

(1) 申請権者

相続又は相続人に対する遺贈（以下「相続等」といいます。）によって土地を取得した方が申請可能です。土地が共有の場合には、共有者の全員が共同して申請を行うことが必要です。

ここでのポイントは、相続等以外の原因（売買など）により土地を取得した方や、相続等により土地を取得することができない法人は、基本的に申請者となることができない点です。そのため、過去に売買などで取得した不要な土地を、子らに相続させたくないの国庫帰属制度を使いたいというご相談をいただくことがありますが、残念ですが対象外となり、相続

後に子らが申請をする必要があるということになります。

なお、土地の共有持分を売買などによって取得した共有者がいる場合であっても、相続等により共有持分を取得した共有者がいるときは、共有者の全員が共同して申請を行うことで、相続土地国庫帰属制度を利用することができます。

(2) 対象となる土地

次の土地は、そもそも申請をすることができず、申請をした場合には申請が却下されます。これらは、定型的に管理・処分当たり過分の費用・労力を要すると考えられるためです。

- 建物がある土地
- 担保権や他人の使用収益権が設定されている土地
- 墓地、境内地、通路、水道用地、用悪水路、ため池として使われている土地が含まれる土地
- 土壌汚染のある土地
- 境界が明らかでない土地や所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

上記の土地以外でも、個別の実地調査の結果、次のような土地については、帰属申請が不承認とされます。

- 崖がある土地で管理に過分の費用・労力を要するもの（擁壁工事が必要なものなど）
- 土地の管理・処分を阻害する工作物等（果樹園の樹木、放置車両、隣地に侵入するおそれのある竹、農地の無断転用により原状回復を要するものなど）がある土地
- 除去の必要のある地中埋設物（産業廃棄物や井戸など）がある土地
- 民法上の通行権利が妨げられている土地（袋地等）
- 所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地
- 災害の危険があり被害防止措置が必要な土地
- 土地に生息する動物により土地や周辺に被害を生じさせる土地
- 国による整備が必要な森林
- 国庫帰属により管理費用以外の金銭債務の負担が発生する土地

(3) 国庫帰属の手続の流れ

- ① 申請者が申請書類を作成し、審査手数料（土地一筆辺り1万4000円）を添えて申請を行います。なお、申請は任意代理によることはできませんが、弁護士、司法書士、行政書士は、申請書の作成を代行することができます。
- ② 書類審査の結果を踏まえ、現地での実地調査が行われます。なお、書類審査の段階で、土地が却下対象であることや申請の手続に誤りがある場合には、申請が却下されます。
- ③ 実地調査の結果、不承認事由に該当しない場合には、

国庫帰属の承認がされます。帰属が承認された場合、申請者には負担金額の通知がされ、30日以内に負担金を納付することで土地の所有権が国に移転します。

(4) 負担金の額

負担金は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出された、10年分の土地管理費相当額とされています。具体的には、土地の種別に応じ、次のとおりとなります¹。

■ 宅地の場合

原則 面積にかかわらず20万円

例外 市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の土地は、面積に応じて算定されます。

■ 農用地の場合

原則 面積にかかわらず20万円

例外 市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の農地、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内の農地、土地改良事業等の施行区域内の農地は、面積に応じて算定されます。

■ 森林の場合

面積に応じて算定されます。

■ その他

面積にかかわらず20万円

3 運用状況（令和6年10月31日現在）²

法務省の公表した統計データによりますと、令和6年9月30日現在における相続土地国庫帰属制度の運用状況は次のとおりです。

地目別	申請件数	承認件数
田・畑	1052	375
宅地	1026	311
山林	447	42
その他	325	245
合計	2850	973

なお、却下件数が50件、不承認件数が38件、取下げ件数が421件ですので、既済率としては約86%であり、帰属率（既済件数のうち国庫帰属となった割合）は約66%となります。なお、取下げの中には、却下・不承認相当であることが判明したものもありますが、自治体や国の機関による土地の有効活用が決定した例や、隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった例、農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなった例なども指摘されており、取下げ例の中には、「負動産」問題の解決を図ることのできた例も一定程度含まれているものと思われます（取下げ理由の件数の内訳までは公表されていません）。

それでは、却下・不承認例を見ていきます。

制度の概要でお示したとおり、却下となるものは定型的

に管理・処分当たり過分の費用・労力を要する土地のほか、申請の手續に誤りがあるものです。これに対して、不承認とは、実地調査の結果、個別具体的な事情から、管理・処分に当たり過分の費用・労力を要すると判断されたものです。

まず却下例は次のようになっています。

番号	件数	却下の理由
1	10	通路として使用されている
2	1	水道用地、用悪水路等として使用されている
3	7	境界が明らかでない
4	5	申請権限のない者による申請
5	31	必要書類の提出がない

却下例のうち、番号4、5については、土地そのものに問題があるわけではなく、申請手續の誤りによるものです。また、番号3については、土地そのものの問題ではあるものの、専門家に相談の上、仮杭を設置するなどの適切な事前対応を行うことも可能と考えられるところですので、却下例のうちほとんどは、対応方法を変えることで却下にならなかった可能性があるといえそうです。

次に不承認例は次のようになっています。

番号	件数	不承認の理由
1	4	土地中に崖があり、管理に過分の費用や労力を要する
2	15	土地の管理等を阻害する工作物、車両、樹木等が存在する
3	2	民法上の通行権利が妨げられている土地
4	1	所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地
5	1	災害の危険を防止するための措置が必要な土地
6	15	国による追加の整備が必要な森林
7	5	国庫帰属後に管理費以外の金銭債務を法令上負担すべき土地

不承認例は、基本的に実地調査を経た上でのケースバイケースの判断ですので具体的な事例を見ないことには一概にいえませんが、番号2、3、4、7については、専門家の助言を得ることや、適切な現地調査を行うことで、ある程度事前に見通しが立つようにも思われます。

4 おわりに

現在は制度運用開始から1年6か月程度しか経過していませんので、現在既済となった申請は、帰属承認か不承認かがわかりやすい申請である可能性があります。今後、判断が難しくなる申請に対する判断結果が増えてくるとすれば、現在の帰属率等にも影響してくることも考えられます。また、今後不承認率が上がるようであれば、それだけ制度の利用も低調なものとなるでしょう。他方、相続土地国庫帰属制度は、所有者不明土地問題の予防として導入された制度であり、制度の利用が低調となれば、本来の導入目的とも齟齬を来す形とな

りかねません。今後制度がどのように運用されていくかについては、注視する必要があります。

また、これから発生する相続については、現に国庫帰属制度があることも踏まえ、相続発生時の対応策を検討することになります。そのためには、懸念となる土地について、相続土地国庫帰属制度により帰属承認が得られるかの見通しも重要です。もっとも、相続発生時に相続放棄を検討する必要があるような場合には、相続土地国庫帰属制度に関する見通しを十分に検討し、あるいは制度の対象となるよう対応するための十分な時間がありません。

いわゆる「終活」として、相続関係については予め専門家にご相談いただくことの重要性が増しているところですが、将来相続土地国庫帰属制度の利用を検討すべき土地があれば、なおさら専門家の助力を得ながら、帰属承認が得られるかの見通しの確認や、帰属承認を得るための各種対応を進めること等について、日頃からご検討いただくことがよいように思われます。

(注)

- 1 負担金の計算シートが法務省のHPで公開されています。https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00471.html
- 2 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html

スタートアップによる新株予約権の発行手続を柔軟化する産業競争力強化法の改正



弁護士 赤羽 寿海

1 はじめに

スタートアップによる新株予約権の発行手続を柔軟化する産業競争力強化法の改正（以下「本改正法」といいます。）が、2024年9月2日に施行されました。以下、本改正法の概要を解説します。

2 新株予約権の原則的な発行手続

(1) 非公開会社

スタートアップの多くが該当する非公開会社（全株式に譲渡制限が付されている株式会社）が新株予約権を発行する際には、(i) 原則として、新株予約権の内容・数その他の募集事項を株主総会決議によって決定する必要がありますが（会社法238条1項・2項）、(ii) 例外的に、権利行使価額・権利行使期間を含む新株予約権の内容、新株予約権の発行数の上限、有償/無償の別、（有償の場合）払込金額の下限をあらかじめ株主総会で決議しておくことにより、当該株主総会決議後1年間、取締役会決議（非取締役会設置会社の場合は取締役の決定。以下同様。）をもって、新株予約権の具体的な発行数、具体的な払込金額、割当日、払込期日その他の募集事項を決定して新株予約権を発行することができる（取締役会への委任ができる）、という仕組みになっています（会社法239条1項）。

(2) 公開会社

なお、スタートアップがこれに該当することはまれであると考えられますが、公開会社においては、原則として新株予約権の募集事項を取締役会決議にて決定することとなりますので（会社法240条1項）、下記3で述べるような本改正法によるメリットはありません。

3 本改正法に基づく新株予約権発行手続

(1) 本改正法による手続の概要

本改正法により、一定の要件を満たして経済産業大臣・法務大臣の確認を得たスタートアップにつき、2(1)(ii)の取締役会への委任の方法による新株予約権の発行手続の下線部分が柔軟化され、①新株予約権の内容のうち、権利行使価額・

権利行使期間の決定も取締役会に委任することができるようになるほか、②対応する株主総会決議から1年間という委任の有効期限もなくなります（本改正法21条の19第1項）¹。

ただし、いわゆる有利発行の場合には株主総会決議が別途必要となり（本改正法21条の19第4項）、本改正法によるメリットは実質的に失われると考えられますので、留意が必要です。

(2) 適用要件

スタートアップが本改正法による新株予約権発行手続の柔軟化の対象となるための要件は、大要以下のとおりです。下記⑥のとおり、当局への申請・確認手続が必要な点は実務上特に留意が必要です。

- ① 設立後15年未満の株式会社であること（本改正法21条の19第1項柱書）。
- ② 総議決権の2/3以上の株主との間の新株予約権合意²があること（産業競争力強化法に基づく募集新株予約権の機動的な発行に関する省令1条3号）
- ③ (a) 総議決権の2/3以上の株主との間の上場等合意があるか、(b) LPSからの出資を受けているか、又は、(c) 残余財産分配を内容とし、若しくは取得条項付の種類株式が発行されていること（省令1条1号）。
- ④ 新株予約権の割当先が当該会社若しくはその子会社の役員・従業員又は当該会社に役務を提供する者であること（省令1条2号）。
- ⑤ 本改正法に基づく新株予約権の募集事項の委任に係る総会決議に際して、取締役がその旨の説明を行うこと（省令1条4号）。
- ⑥ 経済産業大臣・法務大臣の確認を得ること³（本改正法21条の19第1項柱書）。

また、上記要件を満たして本改正法に基づく新株予約権発行手続をとるときには、株主又は新株予約権者となろうとする者がアクセスできる会社のウェブサイト、本改正法に基づく新株予約権の募集事項の委任に係る総会決議があった旨の表示その他の対応が必要となるほか（本改正法21条の19第2項）、具体的な新株予約権の内容が取締役会によって決定されたときに、その割当日の2週間前までにその内容を株主に通知する必要があります。

(注)

- 1 もっとも、本改正法による新株予約権発行手続の柔軟化の対象となるのは、その設立から15年未満の株式会社に限られますので、實際上、取締役会への委任が無期限に可能になるわけではありません。
- 2 新株予約権の発行条件や手続きについての合意のことをいい、例えば、(一定のストックオプションの発行を除く)新株予約権の発行を事前承認事項とする旨の合意がこれに当たるものとされております。詳細については、省令1条3号や、[産業競争力強化法に基づく募集新株予約権の機動的な発行に関するQ&A](#) (以下「当局QA」といいます。)のQ3-8をご参照ください。
- 3 かかる確認の申請は、[省令様式第一](#)の申請書案及び添付書類を準備の上、経産省の担当窓口へ事前相談メールを送信する形で実施することが実務上想定されております。申請書の具体的な記載方法や、添付書類の詳細については、[経産省作成の記載例](#)や当局QAをご参照ください。また、確認申請から確認完了までの標準処理期間は原則1か月とされておりますが(省令2条7項)、想定スケジュールを組む際には、上記事前相談(当局とのやりとりを踏まえた確認書案の修正等を含みます)に一定の期間を要する可能性も加味していただく必要がある点にご留意ください。

堂島法律事務所ウェビナー

堂島法律事務所では、様々なトピックを題材とした無料ウェビナーを毎月開催しています。30分・オンラインで気楽に聴講いただけますので是非ご参加ください。

第13回「国際契約における準拠法・紛争解決条項の留意点と落とし穴」

講師：弁護士 安田健一

開催日時：2024年12月20日(金) 15時00分～15時30分

どのような国際契約でも、準拠法条項及び紛争解決条項は常に問題になるものです。今回のセミナーでは、準拠法条項及び紛争解決条項の重要性をあらためて確認するとともに、実際の契約条項を例にして、条項を定めるときの留意点についてご説明します。本セミナーでは、当該ガイドラインの概要や、当事務所での活用事例などをご紹介します。

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_W5hMafjTSX23RenbEDTU6g



近時の実務話題 & 裁判例レビュー



弁護士 大川 治

令和6年10月17日 第2回『「稼ぐ力」の強化に向けたコーポレートガバナンス研究会』開催

10月17日、第2回『「稼ぐ力」の強化に向けたコーポレートガバナンス研究会』が開催されました。¹9月18日に第1回が開催されており²、それに続く会となります。

第1回では、日本企業のコーポレートガバナンス改革の進め方やそのための改正の方向性、改正を検討すべき事項等の総論的事項が議論されたようですが、第2回では、①従業員・子会社役員に対する株式の無償交付、②実質株主の情報開示制度、③株式対価 M&A の拡大、④指名委員会等設置会社の権限の見直し、のそれぞれについて、より具体的に改正の意義・目的、制度設計等を議論したようです。事務局説明資料は論点毎にかなり詳細に作成されており、第2回の議事要旨も公表されたところです。また、本研究会は、本年12月

を目途に「会社法の改正に向けた検討事項に関する報告書」を、令和7年3月を目途に「コーポレートガバナンス改革の在り方に関する取りまとめ」を、それぞれ公表することを目指しているとのことですので、急ピッチで議論が進んでいるものと思われます。本研究会での議論内容は、会社法改正の具体的検討においても参照されるものと思われ、しっかり検討しておく必要があります。

(注)

- https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/earning_power/002.html
- https://www.meti.go.jp/shingikai/economy/earning_power/index.html

最一小判令和6年10月31日 大学の教員の職が大学の教員等の任期に関する法律4条1項1号所定の教育研究組織の職に当たるとされた事例

労働契約法18条は、有期労働契約から無期労働契約への転換申込制度（いわゆる無期転換ルール）を定め、通算契約期間が5年を超える有期契約労働者に対して、無期労働契約への転換申込権を与えています。一方で、大学の教員等の任期に関する法律（以下「任期法」といいます。）は、例外的に、学校法人等の設置する大学における教員を「先端的、学際的又は総合的な教育研究であることその他の当該教育研究組織で行われる教育研究の分野又は方法の特性に鑑み、多様な人材の確保が特に求められる教育研究組織の職に就けるとし」等には（任期法5条1項、4条1項1号）、通算契約期間が10年を超える教員に限って、無期労働契約への転換申込権を与えています（同法7条1項）。

10月31日、最高裁は、上告人（大学を設置する学校法人）との間で有期労働契約を締結し、上告人の設置する大学の教員として5年6か月勤務していた被上告人が、労働契約法18条1項の規定により、上告人との間で無期労働契約が締結された等と主張して、上告人に対し、労働契約上の地位の確認及び賃金等の支払いを求めたのに対し、上告人が、被

上告人が就いていた職が、任期法4条1項1号所定の「多様な人材の確保が特に求められる教育研究組織の職」に当たり、無期労働契約が締結されたことにはならないとして争った事案において、原審の判断を覆し、無期労働契約は締結されていないと判断しました¹。

本件は、上告人が設置する大学の人間生活学部人間生活学科生活福祉コースにおいて、介護福祉士等の資格を有し、当該資格取得後5年以上の実務経験を有することが応募条件とされた教員となった被上告人が、介護福祉士の養成課程に関する演習、介護実習、レクリエーション現場実習、論文指導、卒業研究といった授業等を担当していた事案です。

原審は、かかる職が「多様な人材の確保が特に求められる教育研究組織の職」か否かの判断について、講師職に就く者を定期的に入れ替えることが合理的といえる具体的事情は認められず、むしろ安定的に確保することが望ましいといえることや、被上告人が担当していた授業等の内容に照らすと本件講師職には介護分野以外の広範囲の学問に関する知識や経験は必要とされず、担当する職務に研究の側面は乏しいといえ

ることを理由に、被上告人の職はこれに該当しない旨を判示しました。

しかし、最高裁は、任期法4条1項1号の意義を殊更厳格に解するのは相当でない旨を述べたうえで、被上告人の職は、介護福祉士等の資格や実務経験を有する教員により、実務経験を生かした実践的な教育研究が行われていた職であると示し、そのためには、教員の流動性を高めるなどして最新の実務経験や知見を不断に採り入れることが望ましい面があることを理由に、被上告人の職は、「多様な人材の確保が特に求められる教育研究組織の職」に該当すると判断しました。

研究の側面の濃淡や、教員を定期的に入れ替えることが合理的といえる「具体的事情」の有無を考慮して、任期法4条1項1号該当性を比較的厳格に判断する原審とは異なり、最高裁は、研究の側面の有無を考慮せず、また教員の流動性を高めることが「望ましい面」があれば、任期法4条1項1号に該当すると判断しました。

本件に限らず実務家としての知見を大学に還元する内容の講義に関しては、最新の知見を取り入れるために、絶えず人材を入れ替えることが望ましい面があると思われれます。一方で、いわゆる実務家以外の研究者が担当する講義についても、研究がドラスティックに変化している研究分野であるなど具体的事情によっては、教員の流動性を高めることが、必須といえずとも「望ましい面」がある可能性があります。

本判決の射程が、大学における他のいかなる職務に及ぶかは不明であるものの、慎重な検討を要すると思われ、重要な判例です。

(注)

1 https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail2?id=93463

本ニュースレターは発行日現在の情報に基づき作成されたものです。
また、本ニュースレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の状況に応じて日本法または現地法弁護士の適切な助言を求めていただく必要があります。

本ニュースレターに関するご質問等は下記までご連絡ください。

電話：06-6201-4456 (大阪) 03-6272-6847 (東京)

メール：newsletter@dojima.gr.jp

WEB：www.dojima.gr.jp