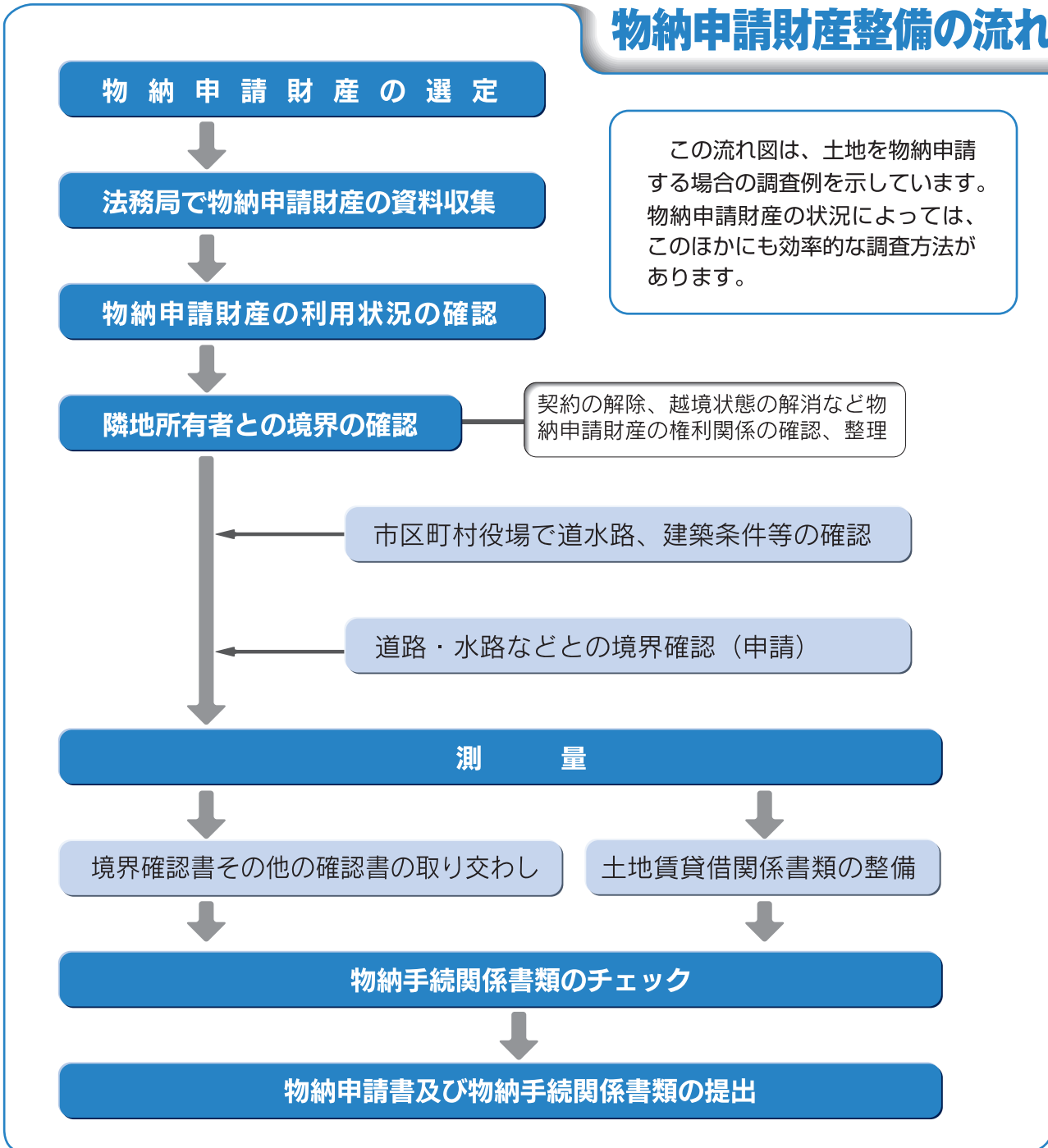


相続税の物納の手引

～ 整備編 ～

物納申請財産整備の流れ



この流れ図は、土地を物納申請する場合の調査例を示しています。物納申請財産の状況によっては、このほかにも効率的な調査方法があります。

この手引では、一般的な物納申請財産の整備方法を示しています。物納申請後の現地調査の結果によっては、物納手続関係書類の追加提出・訂正、又は物納申請財産の措置を求める場合があります。

物納制度の概要・手続の流れ及び物納申請関係書類の様式については、別冊「手続編」をご覧ください。

目次 (もくじ)

I 事前準備

1 物納に充てることのできる財産の種類及び順位	1
2 管理処分不適格財産 (物納に充てることができない財産)	
(1) 不動産	1
(2) 株式	7
(3) その他	8
3 物納劣後財産 (他に適当な財産がない場合には物納できる財産)	8

II 物納手続関係書類の作成・物件整備要領

1 地図等及び登記事項証明書	
(1) 地図等	10
(2) 登記事項証明書	11
(3) 用途地域等の確認調査	11
2 地積測量図	13
3 境界標の設置	14
事例 1 埋没している境界標の取扱い	
事例 2 破損	
事例 3 境界点が直線上にない	
事例 4 境界点上に隣地と共有の工作物がある	
事例 5 直線上の境界標 (コンクリート杭) に係る留意事項	
事例 6 物納申請財産が一団の複数筆の場合	
4 境界の確認	18
事例 1 隣地がマンションの場合	
事例 2 隣地の所有者に相続があったものの相続登記がされていない場合	
事例 3 隣地の所有者の登記されている住所が相違している場合	
事例 4 道路・水路との境界確認書について	
5 工作物等の取扱い	
(1) 樹木	20
(2) 土地の定着物	20
(3) 越境	21
(4) 水に関する問題	21
事例 1 境界線上に設置されている工作物等の基礎が越境 (撤去を求めない条件)	
事例 2 境界線上に設置されている工作物	
事例 3 連続して設置された工作物	
事例 4 進入路	
事例 5 空中での越境	
事例 6 隣接する建物附属物の越境	

事例 7 樹木の越境	
事例 8 申請地から隣地への越境	
事例 9 人工的な排水	
事例 10 自然的な排水	
6 地下埋設物	27
事例 1 すべて撤去を要する事例	
事例 2 未利用地(更地)の場合	
事例 3 地下工作物・地下埋設物	
7 土地区画整理事業等の施行地域内の土地	
(1) 換地された土地	30
(2) 仮換地又は一時利用地の指定がされた土地	30
(3) 賦課金又は清算金の取扱い	31
8 管理規約等	32
9 建物	
(1) 所在図、公図及び登記事項証明書	32
(2) 建物図面、各階平面図及び間取図	32
(3) 建物設備の構造図面	33
(4) 建物の維持管理	33
(5) 借りている土地の上にある建物を物納する場合	33
(6) 配偶者居住権の目的となっている建物を物納する場合	33
10 貸地等を物納する場合の賃貸借契約関係書類等の整備	33
11 有価証券	
(1) 国債証券・地方債証券	36
(2) 上場株式等	36
(3) 非上場株式等	37
12 立木	38
13 船舶	38
14 動産	38
15 特定登録美術品	38
(様式) 物納手続関係書類	39
(参考) 用語集	66

I 事前準備

相続又は遺贈により取得した財産の中から、物納に充てようとする財産（以下「物納申請財産」といいます。）を選択する場合には、相続税法第 41 条各項の規定による要件に該当していることが必要であり、特に、管理処分不適格財産（相続税法施行令第 18 条、同法施行規則第 21 条）、物納劣後財産（相続税法施行令第 19 条）に該当していないことを確認する必要があります。

なお、物納劣後財産は、他に物納に充てることのできる適当な価額の財産がない場合に限って、物納に充てることができますので、ご注意ください。

1 物納に充てることのできる財産の種類及び順位

順位	物納に充てることのできる財産の種類
第1順位	① 不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等*1 ※1 特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。
	② 不動産及び上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③ 非上場株式等*2 ※2 特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。
	④ 非上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤ 動産

(注)1 物納に充てることのできる順位は①→⑤となります。

(注)2 上場株式等及び非上場株式等の種類については、36 ページ以降を参照してください。

(注)3 相続開始前から所有していた特定登録美術品は、上記の表の順位によることなく物納に充てることができます。

特定登録美術品とは、「美術品の美術館における公開の促進に関する法律」に定める登録美術品のうち、その相続開始時において、すでに同法による登録を受けているものをいいます。

(注)4 自然公園法の国立公園特別保護地区等内の土地で平成26年3月31日までに風景地保護協定を締結しているなど一定の要件を満たす土地については、上記②の「不動産のうち物納劣後財産」に該当しないものとして取り扱われます。

2 管理処分不適格財産（物納に充てることができない財産）

次表の「管理処分不適格財産」欄の左側は相続税法施行令第 18 条の規定を、右側は相続税法施行規則第 21 条の規定を示しています。

(1) 不動産

管理処分不適格財産	チェックポイント
イ 担保権が設定されていることその他これに準ずる事情がある不動産	<p>① 抵当権の目的となっている不動産</p> <p>② 譲渡により担保の目的となっている不動産</p> <p>③ 差押えがされている不動産</p> <p>④ 買戻しの特約が付されている不動産</p> <p>⑤ その他処分が制限されているもの</p> <p>登記事項証明書の甲区（所有権の表示）及び乙区（所有権以外の権利の表示）に記載されている内容を確認してください。 甲区には、差押、条件付譲渡、仮処分などの登記がされていないこと、乙区には、抵当権などの登記がされていないことを確認してください。</p>
ロ 権利の帰属について争いがある不動産	<p>① 所有権の存否又は帰属について争いがある不動産</p> <p>② 地上権、永小作権、賃借権その他の所有権以外の使用及び収益を目的とする権利の存否又は帰属について争いがある不動産</p> <p>登記事項証明書及び土地の使用収益に関する契約書（例えば、土地の賃貸借契約書があります。以下同じ。）で確認してください。 所有権の帰属について争いがある場合のほか、協議分割が未了で相続登記がされていない場合や遺留分減殺請求が提起されている場合などは、これに該当します。 また、物件の現況が①無断で建物などの建築がされている場合、②無断で菜園等として使用されている場合、③契約者でない方が居住又は</p>

管理処分不適格財産	チェックポイント	
		使用している場合、④借地人（借家人）間での相続争いがあるため、相続人全員の連名での契約又は相続人代表者での契約ができない場合、⑤契約内容と違う利用をしている場合なども、これに該当します。
ハ 境界が明らかでない土地	① 境界標の設置がされていないことにより他の土地との境界を認識することができない土地（ただし、申請財産を取引（売買）する場合において、通常行われる境界の確認方法により境界を認識できるものを除く。）	公図の写し、登記事項証明書、地積測量図及び境界線に関する確認書により、それぞれの書類に記載されている物納申請財産の所在、地番、地積数量が合致していること及び申請地と隣地との境界すべてについて同意がされていることを確認してください。 また、現地において、それらの書類と実際の物納申請財産の現況が異なっていないか形状、辺長、境界標の場所、境界標の種類などを確認してください。
	② 土地使用収益権（地上権、永小作権、賃借権等）が設定されている土地の範囲が明らかでない土地	土地の使用収益に関する契約書、登記事項証明書及び賃借地の境界に関する確認書により、それぞれの書類に記載されている所在、地番、地積数量が合致していることを確認してください。 また、契約されている範囲（境界標）と賃借地の境界に関する確認書に添付されている地積測量図が一致しており、実際に土地を使用収益している範囲内であることを確認してください。
ニ 隣接する不動産の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の使用ができないと見込まれる不動産	① 隣地に存する建物等が、境界線を越える当該土地（ひさし等で軽微な越境の場合で、隣接する不動産の所有者の同意があるものを除く。） ② 物納財産である土地に存する建物等が、隣地との境界線を越える当該土地（ひさし等で軽微な越境の場合で、隣接する不動産の所有者の同意があるものを除く。）	現地において、公図の写し、登記事項証明書、地積測量図等により、物納申請財産の利用状況を確認してください。 この際、隣地との境界線、上空（空中）及び地下（地中）について、建物、工作物、樹木が、相互に越境していないか確認をしてください。
	③ 土地使用収益権の設定契約の内容が、設定者にとって著しく不利な場合における当該土地 ④ 建物の使用・収益をする契約の内容が、設定者にとって著しく不利な当該建物	土地の使用収益権に関する契約書により、記載されている契約内容について貸主に著しく不利な条件がないことを確認してください。 賃料が近隣相場と比較して低廉である場合、転貸借の事前承認や原状回復義務の規定がない契約は貸主にとって著しく不利なものに該当します。 （注）賃貸料は、近隣の賃貸料相場と同等であることが必要ですが、近隣の賃貸料相場を確認できない場合には、固定資産税相当額及び都市計画税相当額の合計額と比較し、下回る場合には、不適格財産に該当するものと判断することとなります。
	⑤ 賃貸料の滞納がある不動産その他収納後の円滑な契約の履行に著しい支障を及ぼす事情が存すると見込まれる不動産	賃貸料が滞納となっていないこと又は供託されていないことを確認してください。 例えば、賃貸料について、契約書上、前払いとされているにもかかわらず、後払い又は当月払いとなっている場合には、賃貸料の支払方法（領収書等の写し）と契約内容が一致しているこ

管理処分不適格財産		チェックポイント
	⑥ その敷地を通常の地代により国が借り受けられる見込みがない土地の上の建物	<p>との確認が必要となります。</p> <p>なお、収納後の国(財務局)との契約等については、国(財務局)が定める条件になります。</p> <p>土地賃貸借契約書と実際に支払っている地代が一致していることを確認し、その支払賃料が近隣の賃貸料相場と同等であることを確認してください。</p> <p>なお、契約書上の賃料と実際に支払っている賃借料が相違している場合には、契約書の賃料の訂正が必要となります。</p>
ホ 他の土地に囲まれて公道に通じない土地で民法第210条(公道に至るための他の土地の通行権)の規定による通行権の内容が明確でないもの		<p>物納申請財産から公道に至るまでの土地の一部(持分)について併せて申請が必要となることがあります。</p> <p>なお、ご相談される前に次の事項についてご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 私道(実際に入出している進入路)の土地所有者が通行について承諾(合意)している場所を「所在図や公図の写しをコピーしたもの」などに記載(特定)して、その範囲を明確にすることができる。 ・ その通行承諾を得た範囲が現地において実際に使用できる範囲であることを確認することができる。 ・ 通行承諾を得た私道が「3 物納劣後財産(他に適当な財産がない場合には物納できる財産)」⑦に該当する場合には、チェックポイントに記載された事項を確認する。
ヘ 借地権の目的となっている土地で、当該借地権を有する者が不明であることその他これに類する事情があるもの		<p>土地賃貸借契約書と建物の登記事項証明書により契約者名義と建物所有者が一致していることを確認してください。</p> <p>未登記の建物がある場合には、固定資産税評価証明書や固定資産税の課税通知書その他所有者がわかる書類と土地賃貸借契約書の名義を確認してください。</p> <p>契約者名義と建物の所有者が相違している場合には、相違している原因に応じて、使用貸借確認書、相続人代表借地権者確約書等を作成する必要があります。これらの確認書の提出に当たっては、戸籍謄本又は固定資産税課税証明書、住民票の写しなど相違している原因を調べるために使用した書類の写しを添付して提出してください。</p>
ト 他の不動産(他の不動産の上に存する権利を含む。)と社会通念上一体として利用されている、若しくは利用されるべき不動産又は、二以上の者の共有に属する不動産	① 共有物である不動産(共有者全員が申請する場合を除く。)	<p>登記事項証明書の甲区により、物納申請者以外の共有者がいないことを確認してください(私道の持分を物納する場合を除きます)。</p> <p>相続開始時に被相続人と物納申請者の共有財産であった場合には、相続した部分を特定し、「被相続人と共有していた不動産に関する確認書」(手続・様式編55ページ参照)を作成してください。</p> <p>また、共有者全員が物納申請しない場合又は物納申請できない場合において、共有財産である不動産を物納申請する場合には、共有持分の分割登記が必要となりますのでご注意ください。</p> <p>なお、法令、建築協定又は不合理分割などの理由により共有物の分割登記ができない場合には、その財産は不適格財産となりますのでご注意ください。</p>

管理処分不適格財産	チェックポイント
<p>② がけ地、面積が著しく狭い土地又は形状が著しく不整形である土地でこれらの土地のみでは使用することが困難であるもの</p> <p>③ 私道の用に供されている土地（他の申請財産と一体として使用されるものを除く。）</p> <p>④ 敷地とともに物納申請がされている建物以外の建物（借地権が設定されているものを除く。）</p> <p>⑤ 他の不動産と一体となってその効用を有する不動産</p>	<p>現地において公図の写し及び地積測量図により形状その他の条件から、周辺土地の利用状況を比較してください。周辺の土地の利用状況から、一般的な取引が困難でないことを確認してください。</p> <p>また、建築基準法、都市計画法その他の法律及び条例により、物納申請財産を使用することに制限がないことを、物納申請財産の所在地を所轄する都道府県又は市区町村で確認してください。</p> <p>公図の写し、登記事項証明書及び地積測量図により私道として利用されていない土地であることを確認してください。</p> <p>私道のみ物納はできませんが、物納申請する土地に付随する私道の場合には、物納申請する土地とその付随する私道を併せて物納に充てることができます。</p> <p>建物の登記事項証明書及び土地の賃貸借契約書などにより、建物に係る借地権があることを確認してください。</p> <p>建物の登記がされていない場合や登記があっても契約がない（借地権がない）場合には、不適格財産となります。</p> <p>例えば、工場と一体となっている倉庫、事務所等の附属建物やいわゆる離れを有する旅館の離れなど、そのもの単独では利用又は処分が困難で、他の不動産と一体となって効用を有する不動産に該当していないことを確認してください。</p>
<p>チ 耐用年数（所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数をいう。）を経過している建物（通常の使用ができるものを除く。）</p>	<p>登記事項証明書に建物の建築年月日が記載されていますので確認してください。</p> <p>耐用年数を経過している場合でも、通常の使用（利用）ができる建物については、不適格財産とならない場合がありますが、耐用年数は十分残っているものの、修繕しなければ使用できない場合などは不適格財産となる場合があります。</p>
<p>リ 敷金の返還に係る債務その他の債務を国が負担することとなる不動産（申請者において清算することを確認できる場合を除く。）</p>	<p>① 敷金その他の財産の返還に係る債務を負うこととなる不動産</p> <p>土地の使用収益に関する契約書により敷金、保証金その他名目いかんにかかわらず、賃貸借契約において生ずる債権債務の有無を確認してください。</p> <p>債権債務がある場合には、物納申請者の方と借地人又は借家人の間において清算していただく必要があります。</p> <p>また、マンションの管理費などの維持・管理費については、所有権移転の日の前日までの費用は清算してください。</p> <p>② 土地区画整理事業等が施行されている場合において、収納の時までに発生した土地区画整理法の規定による賦課金その他これに類する債務を負うこととなる不動産</p> <p>土地区画整理事業区域内に所在する場合には、その事業組合で賦課金・清算金の有無を確認してください。</p> <p>収納の時までに賦課金等が発生している場合（総会で議決されている場合も含まれます。）には、「賦課金等の債務を負国に引き継がない旨の確認書」（44ページ参照）を、仮換地が指定されている場合で、相続税課税評価を仮換地で行っている場合</p>

管理処分不適格財産	チェックポイント
	<p>③ 土地区画整理事業等の清算金の授受の義務を国が負うこととなる不動産</p> <p>には、「清算金の授受に係る権利及び義務を国に引き継がない旨の確認書」（43ページ参照）を提出してください。</p> <p>なお、物納申請時又は現地調査の際に、賦課金・清算金の内容及び今後の見込みその他清算時期等についてお伺いする場合があります。その他土地改良区域内に所在する場合には、地区除外決済金が必要となる場合があります。</p>
<p>ヌ 管理又は処分を行うために要する費用の額がその収納価額と比較して過大となると見込まれる不動産</p>	<p>① 土壌汚染対策法に規定する特定有害物質その他これに類する有害物質により汚染されている不動産</p> <p>都道府県又は市区町村の環境行政担当の部局で汚染地区指定、調査命令地区に該当していないことを確認してください。</p> <p>過去の利用状況により特定有害物質その他これに類する有害物質により汚染されているおそれがある場合には、調査して、必要な手続を行ってください。</p> <p>すでに土壌汚染調査が完了（除去済み）している場合には、証明書を提出してください。</p> <p>② 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物その他の物で除去しなければ通常の使用ができないものが地下にある不動産</p> <p>過去の利用状況を調査し、必要に応じて、都道府県又は市区町村の環境行政担当の部局に確認をするなどして、地下埋設物がないことを確認してください。</p> <p>過去の利用状況により地下に廃棄物等が埋設されているおそれがある場合には、調査して、必要な手続を行ってください。</p> <p>③ 農地法の規定による許可を受けずに転用されている土地</p> <p>登記事項証明書の地目と現況の利用状況を確認してください。</p> <p>登記上の地目が農地（田・畑）の場合で、現況が農地として利用されていない場合には、農地転用の手続が必要です。</p> <p>④ 土留等の設置、護岸の建設その他の現状を維持するための工事が必要となる不動産</p> <p>現地において土留その他の施設の設置、護岸の建設その他の現状を維持するための工事の必要性を確認し、法令等の規制による工事の必要性については、都道府県又は市区町村の担当部局で確認してください。</p> <p>法令等の規制がない場合でも、通常の維持管理状態では、土留その他の施設の設置、護岸の建設その他の現状を維持するための工事が必要な場合がありますのでご注意ください。</p>
<p>ル 公の秩序又は善良の風俗を害するおそれのある目的に使用されている不動産その他社会通念上適切でないと思われる目的に使用されている不動産</p>	<p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業又は性風俗関連特殊営業、又は特定遊興飲食店営業の用に供されている建物及びその敷地</p> <p>② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団の事務所その他これに類する施設の用に供されている建物及びその敷地</p> <p>賃貸借契約書及び現況により賃貸借契約している財産が、風俗営業、性風俗関連特殊営業、暴力団事務所（類似を含む）として使用されていないことを確認してください。</p>



管理処分不適格財産		チェックポイント
<p>ユ その引渡しに際して通常必要とされる行為がされていない不動産（イに掲げるものを除く。）</p>	<p>① 物納財産である土地の上の建物が既に滅失している場合において、当該建物の滅失の登記がされていない土地</p> <p>② 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物その他の物が除去されていない不動産</p> <p>③ 生産緑地法に規定する生産緑地のうち「生産緑地の買取りの申出」の規定による買取り申出がされていない土地</p>	<p>物納申請土地上に建物がない場合には、過去の土地の利用状況を調査して、法務局において物納申請地番地上に建物登記が残っていないことを確認してください。</p> <p>滅失している建物の登記が残っている場合には、滅失登記を行う必要があります。</p> <p>また、滅失した建物又は曳家した建物の配置図が残っている場合には、その建物を特定し、配置図の地番を訂正するなどの手続が必要です。</p> <p>物納申請財産に廃棄物がないことを確認してください。</p> <p>契約していない駐車車両がある場合や遊具その他の広場などとして利用されている場合には、契約外の使用状況を解消し、駐車車両や遊具等をすべて撤去する必要があります。</p> <p>現地にある表示柱や市区町村の固定資産税担当部局又は農業委員会等において生産緑地に指定されている土地かどうかを確認してください。</p> <p>生産緑地に指定されている場合、生産緑地の買取請求手続により、生産緑地の指定を解除する必要があります。</p> <p>生産緑地の指定解除がされた場合には、指定解除の通知がありますので、物納申請に当たっては、生産緑地指定解除通知書の写しを添付してください。</p>
<p>ワ 地上権、永小作権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利が設定されている不動産で次に掲げる者がその権利を有しているもの</p> <p>① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）</p> <p>② 暴力団員等によりその事業活動を支配されている者</p> <p>③ 法人で暴力団員等を役員等（※）とするもの</p>		<p>物納申請不動産上に賃借権等の権利が設定されている場合には、当該権利を有している者（以下「権利者」という。）又は権利者が法人である場合においてその役員等（※）が暴力団員等に該当しないこと並びに権利者が暴力団員等によりその事業活動を支配されていないことを、その権利者が誓約した書類（権利者が法人の場合は、当該法人の代表者が誓約した書類及び役員一覧）を提出してください。</p> <p>※1 役員等とは、取締役、執行役、会計参与、監査役、理事及び監事並びにこれら以外の者で当該法人の経営に従事している者並びに支配人をいいます。</p> <p>2 権利者である法人が上場会社の場合は、誓約書及び役員一覧の提出は不要です。</p>

(2) 株式

管理処分不適格財産		チェックポイント
イ 譲渡に関して金融商品取引法その他の法令の規定により一定の手続が定められている株式で、当該手続がとられていない株式	<p>① 物納財産である株式を一般競争入札により売却することとした場合（金融商品取引法第4条第1項の届出及び同法第15条第2項の目論見書の交付が必要とされる場合に限る。）において、当該届出に係る書類及び当該目論見書の提出がされる見込みがないもの</p> <p>② 物納財産である株式を一般競争入札により売却することとした場合（金融商品取引法第4条第5項の通知書の提出及び目論見書の交付が必要とされる場合に限る。）において、当該通知書及び目論見書の提出がされる見込みがないもの</p>	<p>物納後に国（財務局）が株式の売却を行うに当たって、次の書類を求めた時に、速やかに作成・提出ができることを、株式の発行会社に確認してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 金融商品取引法その他の法令の規定により一般競争入札に際し必要なものとして定められている書類を発行会社が税務署長に求められた日から6か月以内に提出すること。 2 株式の価額を算定する上で必要な書類を速やかに提出すること。 <p>（注）物納後に財務局において非上場株式を一般競争入札により売却する場合には、当該株式の発行会社に費用負担等が生じることとなります。</p> <p>非上場株式を物納財産として申請される場合には、「物納非上場株式の一般競争入札による売却について」（63ページ）をご覧ください。とともに、物納後の一般競争入札に係る取扱いの詳細については財務局に確認してください。</p>
ロ 譲渡制限株式		<p>物納しようとする株式に譲渡制限がされていないことを、発行会社の登記事項証明書及び定款により確認してください。</p> <p>譲渡制限がある場合、株主総会又は取締役会において、買受人を指定又は制限することなく譲渡を承認する旨の決議が必要となります。この場合は、株主総会又は取締役会の議事録の写しを添付してください。</p>
ハ 質権その他の担保権の目的となっている株式		<p>物納申請財産である株式の証券、保護預かり証券等から、株式の名義が物納申請者となっていること及び質権等の目的となっていないことを確認してください。</p>
ニ 権利の帰属について争いがある株式		<p>また、株式（証券）が発行されていない又は紛失している場合には、発行会社に株式の再発行を行う必要があります。</p>
ホ 二以上の者の共有に属する株式（共有者全員が当該株式について物納の許可を申請する場合を除く。）		
ヘ 暴力団員等によりその事業活動を支配されている株式会社又は暴力団員等を役員（取締役、会計参与、監査役及び執行役をいう。）とする株式会社が発行した株式		<p>取引相場のない株式を物納申請する場合には、その株式の発行会社が暴力団員等によりその事業活動を支配されていないこと及び当該株式会社の役員（取締役、会計参与、監査役及び執行役）が暴力団員等に該当しないことを、当該株式会社の代表者が誓約した書類及び役員一覧を提出してください。</p>

(3) その他

管理処分不適格財産	チェックポイント
当該財産の性質が不動産又は株式に定める財産に準ずるものとして税務署長が認めるもの	財産に応じて、前記「2(1)不動産」又は「2(2)株式」のチェックポイントに準じて、管理処分不適格財産でないことを確認してください。

3 物納劣後財産（他に適当な財産がない場合には物納できる財産）

次表の「物納劣後財産」欄には、相続税法施行令第19条の規定を示しています。

物納劣後財産	チェックポイント
① 地上権、永小作権若しくは耕作を目的とする賃借権、地役権又は入会権が設定されている土地（2・(1)・ワに掲げるものを除く。）	<p>登記事項証明書の乙区（所有権以外の権利の表示）に記載されている内容を確認してください。</p> <p>乙区に、地役権、賃借権などの登記がないことを確認してください。</p> <p>なお、入会権については、慣習的な制度による権利であるため、一般的に登記されないことが多いことから、地方公共団体や周辺住民、地元業者等に確認してください。</p>
② 法令の規定に違反して建築された建物及びその敷地	<p>地積測量図及び土地の登記事項証明書と建物の登記事項証明書の床面積や建物図面等から容積率、建ぺい率を概算により計算し、物納申請財産の地域の基準に適合していることを確認してください。</p> <p>また、増築を行っても登記されていない場合もありますので、物納申請財産上の建物と登記内容を確認し、容積率や建ぺい率を超えている可能性がある場合には、市区町村の建築課等で確認する必要があります。</p>
<p>③ 次に掲げる事業が施行され、その施行に係る土地につき、それぞれ次に規定する法律の定めるところにより仮換地（仮に使用又は収益をすることができる権利の目的となるべき土地又はその部分の指定を含む。）又は一時利用地の指定がされていない土地（当該指定後において使用又は収益をすることができない当該仮換地又は一時利用地に係る土地を含む。）</p> <p>イ 土地区画整理法による土地区画整理事業 ロ 新都市基盤整備法による土地整理 ハ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業 ニ 土地改良法による土地改良事業</p>	<p>物納申請財産について、イからニの事業が施行されているかどうか、現地及び「仮換地指定通知書」により、確認してください。</p> <p>また、いずれかの事業が施行されている場合は、進捗状況を現地又は総会議事録で確認し、使用又は収益を開始することができる時期（年月日）、新しい街区での土地の利用制限（用途地域、建ぺい率、容積率、建築協定締結見込みなど）を組合等で確認してください。</p>
④ 現に納税義務者の居住の用又は事業の用に供されている建物及びその敷地（当該納税義務者が当該建物及びその敷地について物納の許可を申請する場合を除く。）	<p>居住の用又は事業の用に供されている建物とその敷地が併せて物納申請された場合は、物納劣後財産として取り扱いません。</p>

物納劣後財産	チェックポイント
⑤ 配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地	<p>建物の登記事項証明書の乙区に記載されている内容を確認してください。</p> <p>乙区に配偶者居住権の登記がないことを確認してください。</p> <p>遺産分割協議書や遺言書で建物が配偶者居住権の目的となっていないか確認してください。</p>
⑥ 劇場、工場、浴場その他の維持又は管理に特殊技能を要する建物及びこれらの敷地	<p>物納申請財産を維持管理するために、資格、試験、許認可及び技能が必要でないことを確認してください。</p>
<p>⑦ 建築基準法第43条第1項（敷地等と道路との関係）に規定する道路に2メートル以上接していない土地</p> <p>⑧ 都市計画法第29条第1項又は第2項の規定による都道府県知事の許可を受けなければならない同法第4条第12項に規定する開発行為をする場合において、当該開発行為が同法第33条第1項第2号に掲げる基準（都市計画法施行令第25条第2号に掲げる技術的細目に係るものに限る。）に適合しないときにおける当該開発行為に係る土地</p>	<p>公図の写し、登記事項証明書、地積測量図、通行承諾書（特定できる図面を含む。）により、接道が建築基準法上の道路に該当し、間口の幅員が2m以上であることを確認してください。</p> <p>また、建築基準法又は条例等により定められた開発許可基準その他の指導要綱等の基準に適合していることを確認してください。</p> <p>建築主事の判断や開発指導要綱等地方公共団体独自の定めがあることから、都道府県又は市町村の担当部局に確認する必要があります。</p>
⑨ 都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域以外の区域にある土地（宅地として造成することができるものを除く。）	<p>所在図、公図の写し、登記事項証明書により市区町村の担当部局で都市計画区域の確認をしてください。</p> <p>市街化調整区域に所在する財産であっても、宅地造成などの開発行為ができる要件がありますので、所在図、公図の写し、登記事項証明書、地積測量図などにより、都道府県又は市町村の担当部局で確認してください。</p>
<p>⑩ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第1項の農業振興地域整備計画において同条第2項第1号の農用地区域として定められた区域内の土地</p> <p>⑪ 森林法第25条又は第25条の2の規定により保安林として指定された区域内の土地</p>	<p>所在図、公図の写し、登記事項証明書により市区町村の担当部局で都市計画区域の確認をしてください。</p> <p>（注）保安林の場合には、登記事項証明書の「地目」が「保安林」として登記されています。</p>
⑫ 法令の規定により建物の建築ができない土地（建物の建築をすることができる面積が著しく狭くなる土地を含む。）	<p>所在図、公図の写し、登記事項証明書及び地積測量図などにより、都道府県又は市区町村の担当部局において、建物が建築ができることを確認してください。</p> <p>また、物納申請財産周辺の建物及びその敷地の利用状況と物納申請財産へ建築可能な建物が同等であることを現地において確認してください。</p>
⑬ 過去に生じた事件又は事故その他の事情により、正常な取引が行われぬおそれがある不動産及びこれに隣接する不動産	<p>過去の利用状況等から過去に生じた事件・事故等の事情の有無を確認し、正常な取引を行うに当たって支障がないことを確認してください。</p>
⑭ 事業の休止（一時的な休止を除く。）をしている法人に係る株式	<p>株式発行会社の事業活動状況について、決算報告書及び事業報告書等により、事業休止していないことを確認してください。</p>

II 物納手続関係書類の作成・物件整備要領

1 地図等及び登記事項証明書

所在図、公図及び登記事項証明書の取得方法及びこれらの書類に基づいて確認すべき事項について説明します。

(1) 地図等

地図等とは、物納申請財産の位置を示す書類で、所在図及び公図の写し等をいいます。

イ 所在図

所在図とは、物納申請財産の場所及びその周辺を示したもので、特に形式はありませんので、住宅地図等を利用し、物納申請財産をマーカー等で表示したもので差し支えありません。

【注意事項】

この地図（所在図）の作成に当たり、最寄り駅（公共機関）から相当離れている場合には、最寄り駅からの経路がわかる地図（いわゆる「道路マップ」でも差し支えありません。）と物件とその周辺を含めた詳細地図を用意してください。

ロ 公図の写し等

公図とは、法務局で保管している地図で物納申請財産の位置を示す図面になります。

公図の写しは、法務局（支局及び出張所を含みます。以下同じ。）で公図の閲覧申請を行い、公図の写しの証明の請求を行うことで入手できます。

公図を閲覧するためには、住居表示ではなく、財産の位置を示す地番が必要になります。毎年4月ごろ送付される固定資産税の課税通知書か市区町村から入手する固定資産税評価証明書により、あらかじめ地番を確認しておく必要があります。

なお、おおよその位置がわかる場合は、法務局で閲覧できる住宅地図（ブルーマップ）で地番を確認することも可能です。

【注意事項】

- ・ 物納申請財産及び物納申請財産に接する土地の全ての地番がわかるようにしてください。

例えば、物納申請財産が公図の端又はいくつかの公図に跨る場合には、隣接する全ての地番がわかるように何枚かの公図が必要となります。

- ・ 公図と類似したもので、市区町村などで保管している図面がありますが、これは分合筆の実績が記されていないもので、市区町村が固定資産税や道路の管理のために使用しているものですから、物納手続関係書類として定める公図の写しとしては取扱いできませんのでご注意ください。
- ・ 公図が法務局に備え付けられていない場合は、税務署に相談してください。

(2) 登記事項証明書

所在図及び公図の写しにより地番が確認できた場合には、法務局で物納申請財産に係る登記事項証明書を取得します。

物納手続関係書類として提出する際には、相続登記、地積更正登記、地目変更登記、抵当権の抹消などが完了している必要があります。

なお、物件の所在する市区町村、字及び当該土地の地番（建物の場合は当該建物の家屋番号）もしくは不動産番号（これを「不動産番号等」といいます。）の記載のある書類の提出により登記事項証明書の提出を省略することが可能です。

【参考】

物納手続関係書類の整備に当たっては、物納申請財産に接する全ての土地の所有者と「境界線に関する確認書」を取り交わす必要があります。この時、隣接する土地の所有者を確認することが必要となることから、物納申請財産の登記事項証明書入手の際に、あらかじめ隣接地全ての登記事項要約書を手入しておくことで書類整備に要する時間の短縮になる場合があります。

また、①物納申請財産の地上物件（建物）の登記事項証明書、②建物配置図（建物平面図）、③建物を取り壊している場合は閉鎖登記簿（閉鎖登記事項証明書）、④過去に測量している場合は地積測量図、⑤登記に使用された書類（保存期間が決められています。）、⑥法人の登記事項証明書などについて交付又は閲覧ができます。物納申請財産の利用状況に応じて、必要な書類を手入してください。

(3) 用途地域等の確認調査

所在図、公図の写しを手入したら、物納申請財産を利用するに当たって、どのような制限等が課されている財産か確認する必要があります。

① 物納申請財産に接する道路及び水路の調査

所在図及び公図の写しにより、物納申請財産に接する道路又は水路があるかないか確認してください。一般的に公図に地番が表示されていない場合には、国、県又は市区町村が所有している道路か水路になります。一般的に道路の所有者によって次の官公庁が管理しています。

道路の種類		道路管理者
高速自動車国道	—	高速道路機構・高速道路（国）株式会社
一般国道	直轄国道（指定区間）	国（国土交通省の各国道事務所）
	補助国道（指定区間外）	都道府県及び政令市 （各都道府県又は政令市の道路管理課又は各県の土木事務所など）
都道府県道	—	
市区町村道	主要地方道	市区町村（道路管理課など）
	—	

【注意事項】

物納申請財産と道路の間に第三者所有の土地がないことを確認してください。

② 物納申請財産を利用するための調査

土地を利用するに当たり、何に使うことができるか、建築することのできる建物の広さや高さ、道路や隣の建物から何メートル離さなければならないかなどといった都市計画（用途地域の指定）が定められています。また、条例や建築協定にも建物を建築するための条件が規定されています。これらの条件を確認し、物納申請財産が土地の場合、建物が建築可能なものか、物納申請財産上にある建物は違法建築となっていないかなど確認する必要があります。市街化区域以外に存する土地（宅地造成できる土地を除く。）は、物納劣後財産となります。

なお、建物を物納申請財産とする場合には、「9 建物」(32 ページ)をご覧ください。

③ 物納申請財産の所有権移転のための調査

例えば、建築基準法や各市町村の条例が施行（改正）されたことにより、今後建替えができない土地となった場合など、現在の利用状況では、物納申請財産を利用（使用）できなくなる場合があります。また、土壌汚染調査対象地域の指定、ガスや水道などのライフラインの設置状況、道路の使用承諾の有無などについて、宅地建物取引業法第 35 条の規定による一般的な不動産取引における重要事項の説明等に掲げる項目の調査・確認が必要です。

【参考】

各市町村によって事務を管理する課の名称や確認方法は異なりますが、次のような手順（方法）があります。

- ① 道路管理課等で道路の幅員と道路と私有地の境界が確定しているか確認してください。道路と私有地の境界が確定している場合には、境界確定済みの証明書の発行申請ができます。

なお、境界が確定していない場合は、道路との境界確定を行うための申請が必要です。



- ② 建築課等で都市計画区域（準都市計画区域を含む。）、用途地域に該当しているかどうか及び物納申請財産の接している道路について建築基準法上における道路の取扱いを確認します。

用途地域の場合には、建築基準法の何条に規定されている道路か確認でき、その場所には、どのような建物を建てるのが可能なのかを調べることができます。特に、旗状地のような土地の場合には、建築基準法に規定されている道路に接している距離（間口）が重要となりますので、測量により確定した間口を基に、再度確認をする必要があります。

2 地積測量図

地積測量図とは、土地の表示、分合筆及び地積の更正等の登記申請書に添付すべき図面であり、物納申請財産の面積測定結果を明らかにするとともに、土地の特定を容易にし、後日の境界紛争を防止するため境界標を記載している図面をいいます。

測量の結果、実測面積と登記簿面積とに開差がある場合には地積更正登記が必要となる場合があることから、物納手続関係書類として定める地積測量図は土地家屋調査士が現行の不動産登記法に基づいて作成したものを必要書類としています。

(作成例)

				土地所在図
				地積測量図
地 番				
土地の所在				
A □	—————		□ B	<p>面積計算 (省略)</p> <p>座標一覧 (省略)</p> <p>(注)境界標の詳細図については必要に応じて記載してください</p>
C □	—————		□ D	
□ コンクリート杭				
(詳細図)				
作成者	(年 月 日作成)	縮尺	1/	申請人
		縮尺	1/	

【地積測量図の作成に当たっての留意事項】

- 1 原則として、日本工業規格B列4版の用紙に、250分の1の縮尺とします。ただし、物納手続関係書類として提出する地積測量図は、A列3版で作成されたものでも差し支えありません。
- 2 原則として、1筆ごとに作成してください。ただし、隣接した土地と一体で利用しており、その全てを物納しようとする場合には、複数の筆を一用紙の地積測量図で作成しても差し支えありません。
- 3 境界点について、座標値の表示を行い、境界標等の種類を記載してください。
 なお、やむを得ない理由により境界標を設置できず、境界点の目印がある場合には、境界点の目印と境界標の位置がわかるように詳細図を記載してください。
- 4 物納申請財産の測量の際には、隣地や申請地の測量を過去において実施し、すでに法務局に備え付け図面として備え付けられている地積測量図がある場合には、辺長の整合性を確認する必要があり、不動産登記法規則第10条第4項に定める誤差（公差の範囲）を超えている場合には、地積更正登記が必要となります。地積更正登記を行った場合には、登記申請に使用した境界確認書の原本還付請求を行い、地積測量図及び地積更正登記を完了した後の登記事項証明書（もしくは不動産番号等の記載のある書類）とともに物納手続関係書類として提出してください。

なお、過去に測量した座標値と現在の座標値が一致していれば、問題ありませんが、誤差があるものの地積更正登記を行っていない場合には、地積測量図に地積更正登記

を行う必要がない理由書（適宜の用紙）を添付の上、提出してください。

- 5 以前に作成された地積測量図（写し証明を含みます。）については、測量精度が低いものや境界標の表示がないもの（座標値の表示がないもの）など、現行の不動産登記法で定められた条件を満たしていないものがあり、物納手続関係書類として利用できない場合がありますので、ご注意ください。

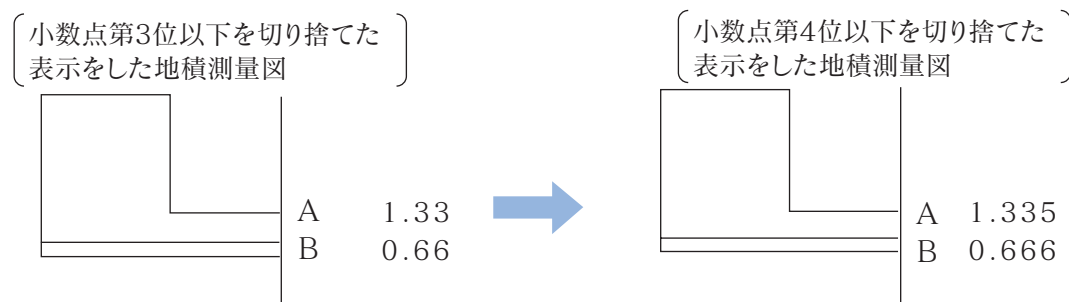
ただし、次の要件を全て満たす場合には利用して差し支えありません。

- ① 作成当時の境界標が残っており、破損していないこと。
- ② 地積測量図に座標値の表示があること。
- ③ その図面を使用して道路・水路を含む隣地全ての境界確認が可能であること。
- ④ 法務局に提出されている隣接物件の分合筆の際に提出されている地積測量図の辺長との整合性が確保されていること。

【端数処理に係る留意事項】

2 mの接道を確保するためA + Bで間口を2.00 mとしたが、端数処理（小数点第3位以下を切り捨てた場合）の関係で地積測量図上の筆ごとの辺長の合計が 1.99m になってしまう場合があります。

この場合、次のように小数点第3位まで（小数点第4位以下を切捨て）を地積測量図に表示することにより、地積測量図上で2 mの接道を確保したことがわかるようにしてください。



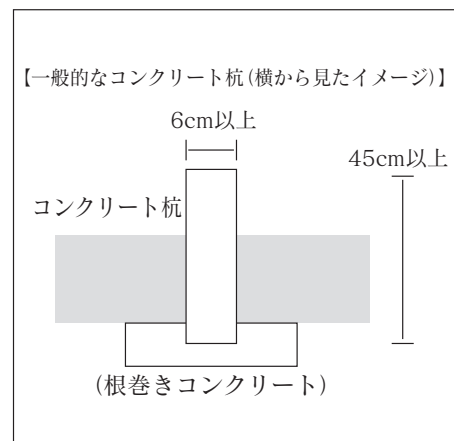
3 境界標の設置

境界標とは、筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識（不動産登記規則第77条第1項第9号）をいい、「顕著」「不動」「耐久性」の三要件を備えたもので、具体的には次の条件を満たすものとしています。

- ① 目に見える状態にあること
- ② 地積測量図の記載と整合性があること
- ③ 容易に移動しないように埋設されていること
- ④ 腐食又は破損しないもので永続性のあること

《一般的な境界標の種類》

- 石杭、コンクリート杭
- 金属標（プレート）
- 鉄鋌
- プラスチック杭
- 刻印（きざみ）

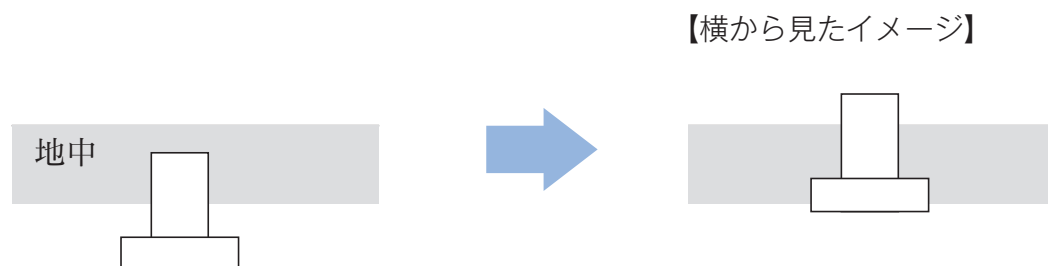


【境界標の設置に当たっての留意事項】

- 1 物納申請財産に接する境界点に新設の境界標を埋設する場合には、「十字」、「T字」、又は「矢印」の永続性のある石杭又は金属標等の標識としてください。
また、刻みは、識別が不明確になる恐れがあることから、鉄鋌あるいはネジ込み式足付き金属標を使用することも不可能な場合、計算点として表示しているものに限ります。やむを得ず刻みを使用する場合には、「求積表」「座標値一覧表」及び「現況の状況を示した図」を地積測量図に表示することにより、容易に境界標の復元を可能とする措置を行ってください。
- 2 工作物その他の可動物に境界標を設置する場合には、「求積表」「座標値一覧表」を表示することにより、工作物その他の可動物を撤去した場合でも容易に境界標の復元が可能となる地積測量図を作成している場合に限ります。
- 3 物納申請地の境界点を示す既設境界標がマイナス杭の場合は、マイナス杭は方向線を示すものと解することが適当であり、境界点が不明瞭であることから、境界点を目視で確認できる措置をする必要があります。

《事例1 埋没している境界標の取扱い》

原則として、目視できる状態まで上げてください。



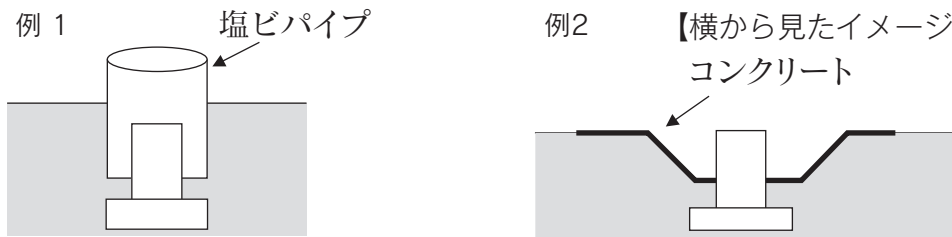
(やむを得ない場合の措置)

造成地、田畑等で通常の管理状態では常に土砂が流入するもので、地表レベルまで境界標を上げることができない場合には、次の例1～2により措置しても差し支えありません。

例1の場合は、パイプの真上から、通常の状態では境界標の種類等が確認できる場合に

限ります。

例2の場合は、地表レベルとの差異が僅少（10cm程度）なことから、コンクリートで杭の周囲を覆うなどすることにより、土砂の流入防止措置が可能な場合とします。

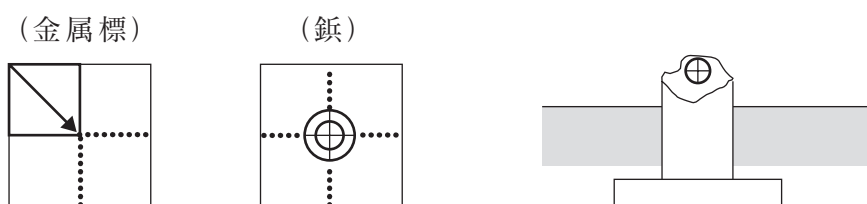


《事例2 破損》

表面が欠けている、磨耗によって溝が浅くなっている等で境界点が明確にわからないコンクリート杭については、①境界標を埋設し直す、②杭の頭部を平坦に削るなどして溝を入れ直す、③平坦にした頭部に鉄鉾を打つことにより、境界点を明確にしてください。コンクリート杭に鉄鉾を設置した場合には、地積測量図の表示は鉄鉾付きコンクリート杭と表示してください。

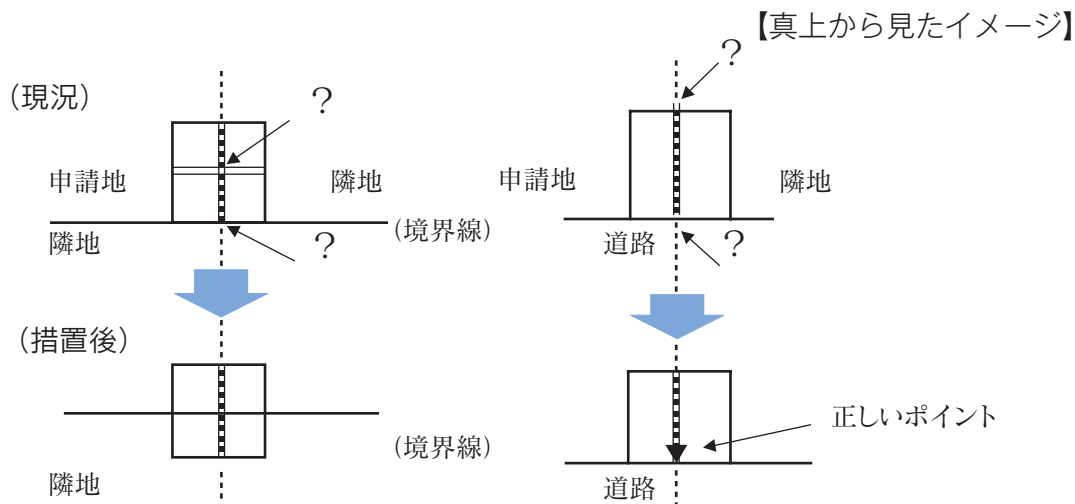
【真上から見たイメージ】

【埋設イメージ】



《事例3 境界点が直線上にない》

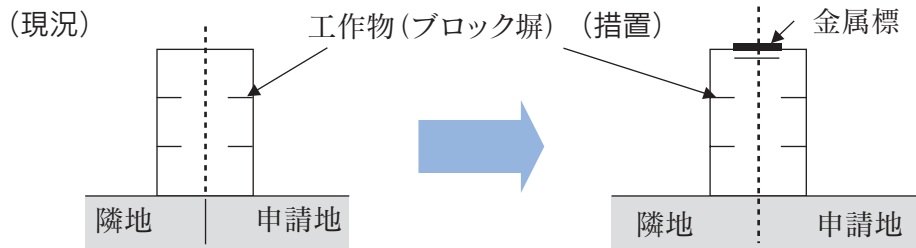
次のような境界標が埋設されている場合には、措置後のように矢線のコンクリート杭又は十字のコンクリート杭を埋設し直すなどしてください。



《事例4 境界点上に隣地と共有の工作物がある》

境界点は金属標等により工作物（ブロック塀）の上に表示してください。

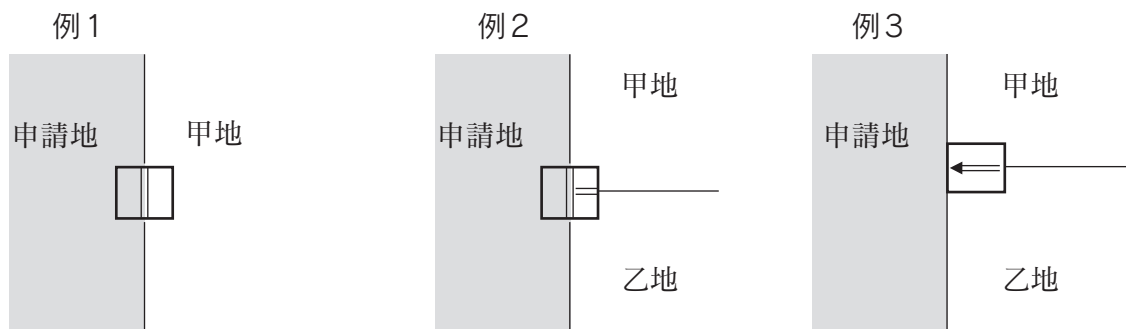
【横から見たイメージ】



《事例5 直線上の境界標（コンクリート杭）に係る留意事項》

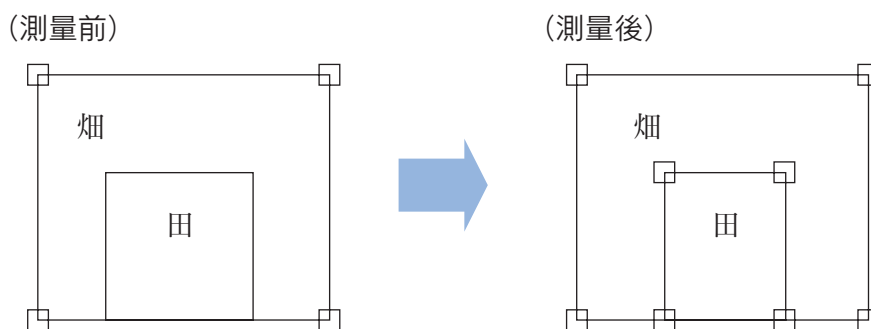
直線上の境界標（例1から3）は、いずれの場合も地積測量図へ表示し、座標値は例1のマイナス杭以外は原則記載してください。

【真上から見たイメージ】



《事例6 物納申請財産が一団の複数筆の場合》

複数筆の外周のみの測量は不可であり、一筆毎に必要な境界標を設置し、測量する必要があります。



※□は境界標を示しています。

4 境界の確認

物納に当たっては、申請者は物納申請財産を特定するために、測量を行い、所在・地番のほかはその範囲（数量）を明確にする必要があります。

また、境界紛争の発生等を未然に防ぎ、所有財産の管理に適正を期することを目的として、隣地の所有者（道路や水路など国有地又は公有地の場合は、その管理者）との境界確定（確認）を行う必要があります。土地の「境界」とは個々の所有権の及ぶ範囲を示す区分線のことであり、この確認に当たっては、隣地の所有者との合意の上、境界標を設置し、「境界確認書」を取り交わすことが一般的です。筆界承諾書、境界同意書など名称はさまざまですが、同じ手続で取り交わした確認書については、全て物納手続関係書類として定める隣地の所有者との間で境界の同意がある旨を確認した書類（以下「境界確認書」といいます。）として取り扱います。

なお、物納申請財産が、国道、市区町村道等と接している場合には、私有地と道路等の公共財産との境界を確定させる申請手続が必要となり、これを一般的に「道路査定」（国又は地方自治体により名称が異なります。）と呼んでいます。道路査定が完了した場合には、境界確定している証明書が発行されます。物納申請地の測量を行う前に必ずこの手続を行ってください。

（参考）境界線に関する確認書（その1）（40ページ参照）

【境界確認書の作成に当たっての留意事項】

- 1 物納手続関係書類としての「境界確認書」には、隣地の所有者の印鑑証明書は添付不要ですが、地積更正登記などが必要な場合には、法務局に提出するための添付書類として隣地の所有者の印鑑証明書の添付が必要となりますので、土地家屋調査士に確認し、物納申請財産に応じた適切な方法を選択してください。
- 2 物納申請地について、過去に地積更正登記や分筆登記などを行い、その際に法務局に提出した「境界確認書」の原本の還付を受けていた場合には、その境界確認書を物納手続関係書類として提出できますので、物納申請のためだけに再度「境界確認書」を取り交わす必要はありません。同様に、隣地が分筆登記などを行った際に申請地との境界について「境界確認書」を取り交わしており、物納申請地の状況に変化がない場合には、新しく境界確認書を取り交わす必要はありません。
- 3 隣接地所有者が複数名の場合は、原則として、共有者全員の署名が必要となります。
- 4 隣地の所有者が法人の場合、代表者・支配人など代表権又は財産の管理権限を有する者の署名（記名）が必要となります。

《事例1 隣地がマンションの場合》

一般的にマンションを建設する場合は、都道府県又は市区町村の条例により、隣地との境界確認を行うこととされており、開発行為申請（建築確認申請）の際に、境界確認書を取り交わしている場合があります。物納手続関係書類として提出する「境界確認書」は、マンション建築時に取り交わしたもので差し支えありません。

また、隣地マンション敷地又は物納申請地の地積更正登記などに使用した「境界確認書」を所有している場合には、その「境界確認書」で差し支えありません。

物納手続関係書類としての境界確認書は、次の者が署名した境界確認書を提出してください。

- ① 管理規約に建物の区分所有等に関する法律第25条に規定する「管理者」（以下「管理者」といいます。）が定められている場合で、境界点（境界標）及び境界線が管理区域（過去の境界確認時の資料等）と一致している場合には、その管理者が署名した境界確認書と管理規約の写しを提出してください。
- ② 管理者が定められている場合であっても、辺長、境界点その他物納申請地との境界に不一致又は異議がある場合には、新たに境界同意を得ることと同様の取扱いとなりますので、所有者全員の同意が必要となります。
- ③ 管理者が定められていない場合又は管理規約によって境界同意について管理者に一切の権限を付与しない条件がある場合には、管理組合の総会により、「境界について承諾し、代表者による境界確認書への署名をする。」旨の決議が必要となりますので、代表者が署名した境界確認書と議事録の写しが必要となります。

※ この事例は、物納手続関係書類の境界確認書の作成方法を記載していますので、分筆登記又は地積更正登記などに使用する場合には、ご注意願います。

なお、物納手続関係書類を作成する上で、分筆登記又は地積更正登記などを行った場合には、この事例によることなく、登記に使用した境界確認書を物納手続関係書類として提出してください。

《事例2 隣地の所有者に相続があったものの相続登記がされていない場合》

隣地の所有者に相続が発生し、まだ相続登記を了していない場合の境界確認書は、「境界線に関する確認書（その2）」（41ページ参照）を使用して、隣地所有者の相続人代表者が署名し、相続人であることがわかる書類（例：戸籍謄本及び相続人関係図）を添付することにより、物納手続関係書類における境界確認書として取り扱うこととしています。

ただし、この「境界線に関する確認書（その2）」は、物納手続関係書類としての取扱いですので、地積更正登記などが必要な場合には、必ず法務局又は土地家屋調査士に確認し、登記に必要な境界確認書を用意する必要がありますのでご注意ください。

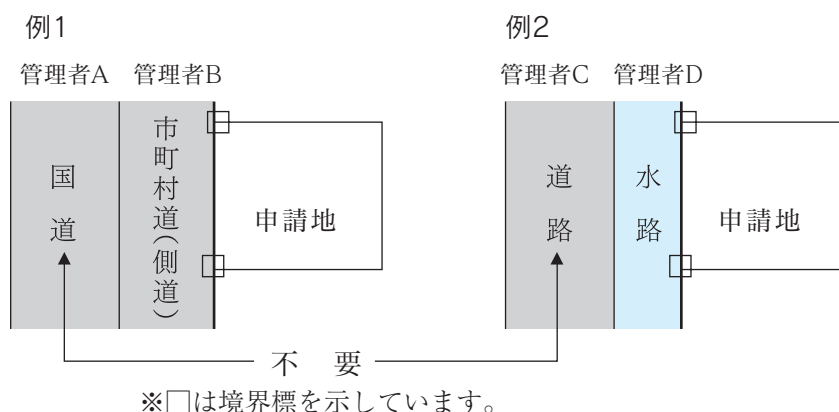
《事例3 隣地の所有者の登記されている住所が相違している場合》

境界確認書に記載された隣地所有者の住所と登記簿上の隣地所有者の住所が相違している場合には、境界確認書に、「登記されている住所」から「現住所（境界確認書に記載されている住所）」に移転したことがわかる資料として、隣地所有者の住民票の写し等を添付してください。

《事例4 道路・水路との境界確認書について》

申請地に隣接する土地（又は道路、水路など）の所有者との境界確認書が必要であることから、下記の図のような場合は、申請財産に隣接する道路又は水路の管理者（B又はD）との境界確認書が必要であり、道路の管理者（A及びC）との境界確認書を提出する必要はありません。

なお、例2のように隣接する土地が水路として利用されている場合には、申請地への進入路の確保のために橋などを設置する必要があり、水路の管理者の許認可が必要になる場合がありますので、水路の管理者に必要な手続を確認してください。



5 工作物等の取扱い

(1) 樹木

申請地内の樹木（果樹を除く。）については、①隣地へ越境していないこと、②倒木の危険がないこと、③維持管理が不要であることを条件として、物納申請財産である土地の定着物として現状のまま収納することができます。

果樹については、国は通常の維持管理ができないことから、原則として抜根（根から撤去）が必要です。

なお、申請地内にある樹木で申請者が所有権を主張するものは、必ず申請地外に移植等してください。

(2) 土地の定着物

土地の定着物として取り扱う工作物は、土地に継続的に付着し、その状態で使用される工作物のうち、建築基準法の適用対象とならないもので、土地と一体で収納されるものをいいます。

土地の定着物は原則として撤去が必要ですが、隣地と一体で構築されている擁壁、石垣その他これらに類するもので、申請地部分を撤去することにより、強度が低下するなどの弊害があるもので、所有権の主張をしない場合には、そのままの状態に収納することができます。

また、除去又は撤去して収納することと、そのままの状態に収納することを比較考慮し、そのままの状態に収納することが合理的であるものは、土地の定着物として収納することになります。

(3) 越境

申請地内にある工作物は、申請者（賃貸中の土地であれば、賃借人）の所有物と考えられますが、二人以上の者が共同で一つの物を所有する場合があります。物納申請財産と隣地との境界線上、空中、地中などにどのような工作物があるか確認を行い、①申請地から隣地に対し、②隣地から申請地に対して、境界線を越えている工作物がある場合、③境界線上に設置されている工作物がある場合には、原則として、移設や撤去を行う必要があります。

ただし、境界線上にある工作物（ブロック塀や側溝など）や樹木が隣地の所有者との共有物の場合は、「工作物等の越境の是正に関する確約書（その2）」（57ページ参照）を提出することにより、物納が可能となります。

申請地内にある工作物その他の定着物（庭園施設など）で所有権を主張するものは、必ず移設又は撤去してください。

建物の躯体（本体）を構成するもの（建物の基礎を含みます。）が越境している場合には、越境状態を解消しない限り、管理処分不適格財産となります。

しかし、建物の躯体（本体）を構成するものではないものの、建物の一部で容易に撤去できない理由がある場合には、所有者が変更となっても①将来の改築の際には撤去をすることが約束されている、②越境状態の解消を求めない、③使用料の請求を行わないことなど、「工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）」（56ページ参照）又は「建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書」（58ページ参照）を提出することにより、物納が可能となります。

(4) 水に関する問題（事例9、10）

土地の高低差から生じる自然的な排水はしなければならず、受忍する義務（承水義務）があり、自然的な排水であれば雨水の流入を妨げることは許されていません。しかし、人工的排水については、原則として隣地を使用することはできませんので、雨水を直接隣地に排水させる屋根その他の工作物を設けることはできないこととなります。

ただし、例外的に、隣地に人工的排水を通すことができる場合として、「高地の所有者は、水に浸った土地を乾かすため又は自家用・農業用・工業用に使った水を排出するために、河床が公路、公流又は下水道に至るまで、低地に水を通させることができる。この場合、低地のために損害が最も少ないような場所と方法を選ばなければならない。」（民法第220条）こととされています。

したがって、雨水等の自然流入は、問題としませんが、隣地から申請地への人工的な排水等による流入は、回避措置を必要とします。特に、農地の場合は、雨水等が溜まらないように水路への排水の措置が必要となります。

《事例1 境界線上に設置されている工作物等の基礎が越境(撤去を求めない条件)》

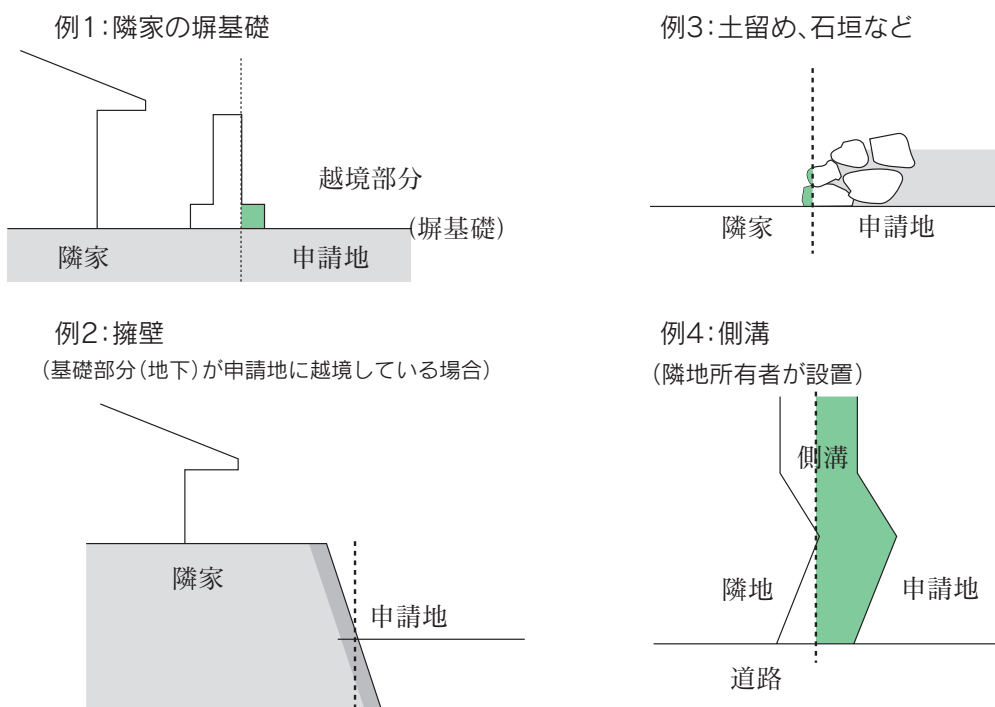
1 隣地からの越境（例1、例2、例4）

申請地を使用することに関して何ら支障がない程度の越境であれば、将来の改修時には撤去することが確認できる場合には、隣地の工作物等所有者から「工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）」（56ページ参照）を提出することにより、現状のままで収納することができます。

しかし、①申請地は更地などの未利用地、②設置者は隣地所有者、③越境が著しい、いずれにも該当する場合には、撤去（又は分筆して物納財産から除く。）しなければなりません（例4）。

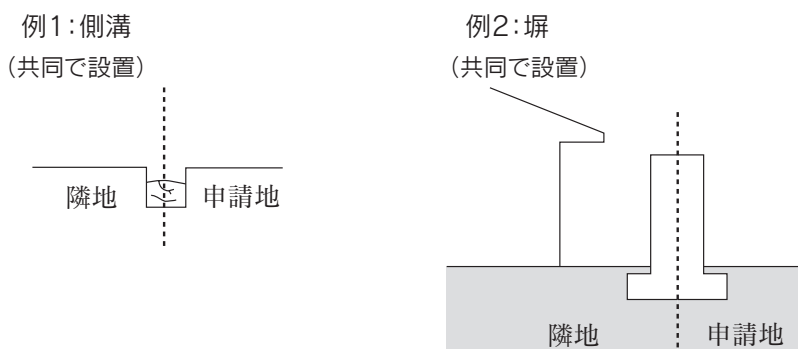
2 申請地からの越境（例3）

越境部分のみを撤去することにより倒壊のおそれがある場合で、隣地を使用することに関して何ら支障がない程度の越境で、①使用料の請求をしない、②撤去を求めない場合には、隣地所有者又は賃借権者から「建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書」（58ページ参照）を提出することにより、現状のままで収納することができます。



《事例2 境界線上に設置されている工作物》

申請者と隣地所有者（又は賃借人）が共有で設置した工作物で、現に使用（利用）している場合には、「工作物等の越境の是正に関する確約書（その2）」（57ページ参照）の提出が必要となります（例1、例2）。



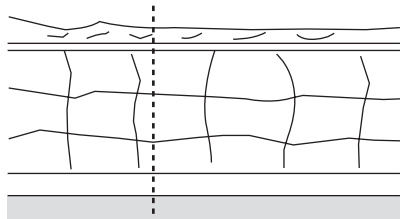
《事例3 連続して設置された工作物》

申請地と隣地に跨って連続して構築されている工作物（分譲（造成）時から存在していた石積、擁壁その他これらに類するものを含みます。）は、申請地にある工作物については、土地の定着物として収納します（例1）。

駐車場などとして使用させていた場合には、引き続き駐車場として利用できないように、物納許可を受けた後も適正な管理が可能となるような措置（簡易な柵などの設置）を求める場合があります（例2）。

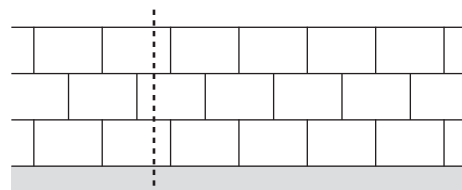
なお、所有権を主張する場合には、必ず撤去してください。

例1：擁壁



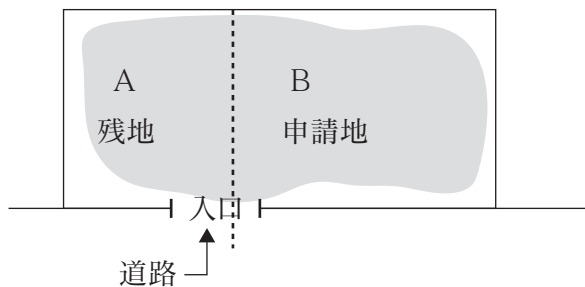
残地（又は隣地） 申請地

ブロック塀など



残地（又は隣地） 申請地

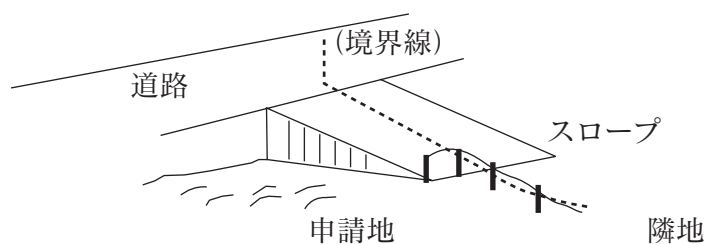
例2：アスファルト敷



《事例4 進入路》

隣地所有者と共同設置した耕作用の進入スロープその他これらに類するものについては、「工作物等の越境の是正に関する確約書（その2）」（57ページ参照）を提出する必要があります。

収納時には違法使用されないように柵などを境界線上に設置をする必要がありますが、申請地部分のスロープ（コンクリート敷など）を撤去（除去）する必要はありません。



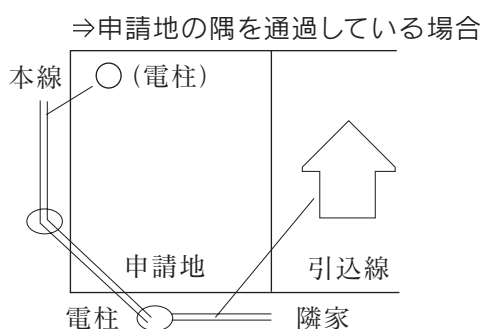
《事例5 空中での越境》

高圧線のような地役権が設定された電線を除き、申請地を横断するような引込線（隣地専用）については、撤去（申請地外に移設）をしてください。しかし、道路側や隅切り部分に架かっている本線及び引込線（隣地専用）については、建物の建築に支障がなく、土地の利用に制限がない場合に限り移設の必要はありません。

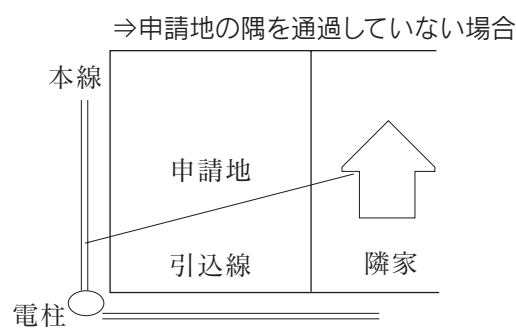
また、申請地内に電柱及び支線がある場合には、撤去をする必要はなく、電力会社又はN T T各社との土地使用に関する承諾書の写しを提出することにより、移設又は撤去を求めることはしません（電柱の所有者に対して、電柱に表示されている管理番号を連絡して、土地使用に関する承諾書の写しを入手することが可能です。）。

なお、交通標識、カーブミラー、ガードレールその他これらに類するもので申請地内に設置していない公共のもの（個人が設置したものを除く。）については、電線の取扱いと同様に、移設又は撤去を求めることはしません。

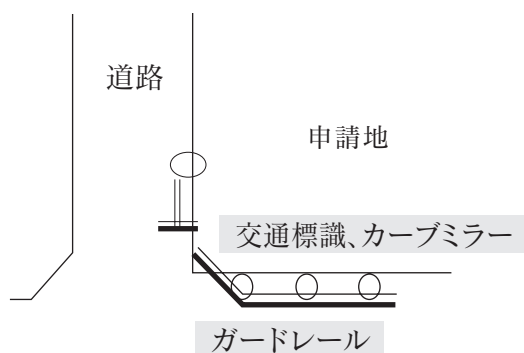
例1：電線(移設が不要な線)



(移設が必要な引込線)



例2：交通標識、カーブミラー、ガードレール



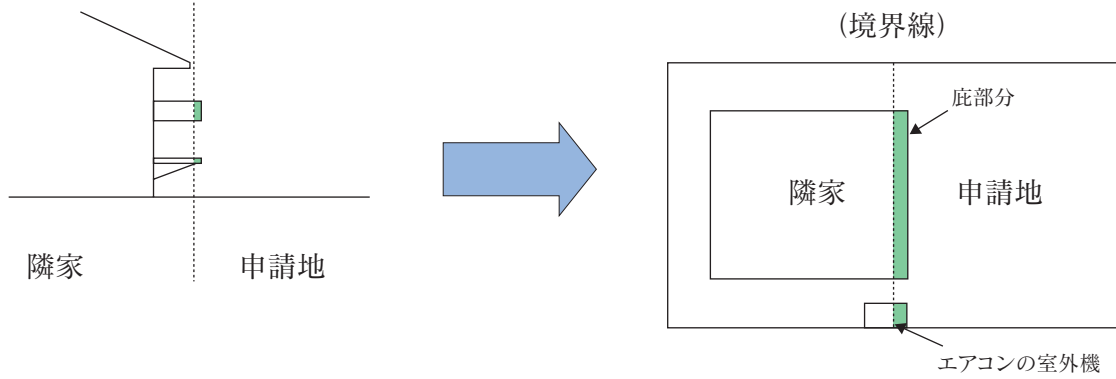
《事例6 隣接する建物附属物の越境》

隣接する建物の一部や物干しなどが申請地内に越境している場合は、原則として申請地外に移設してください。

ただし、物干し、ダクト等のように容易に移設可能なものであっても、申請地を利用するに当たっては特に支障がない軽微な越境であり、隣地の所有者から「工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）」（56ページ）の提出がある場合には、直ちに越境の解消を行う必要はありません。

この場合、越境している状況がわかる図面を作成する必要があります。

例：ひさし、物干し、ダクト、エアコン室外機など



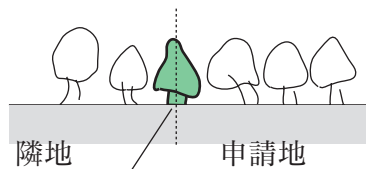
《事例7 樹木の越境》

樹木については、お互いの境界線を越えないよう枝払いを行ってください。

隣地へ樹木が越境していることに対して隣地所有者から枝払い等に関して特段申入れがない場合には、「建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書」(58 ページ参照)を提出することにより、現状での収納が可能です。

なお、隣地との境界線上にある樹木は、伐根(伐採)が必要ですが、山林(市街化区域の山林を除く。)のように境界線上に樹木を植えることにより、境界線を明らかにしている場合の樹木は除きます。

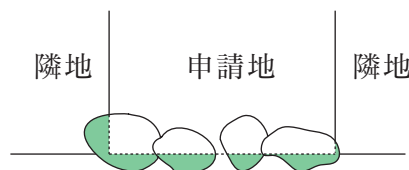
例1：境界線上の樹木



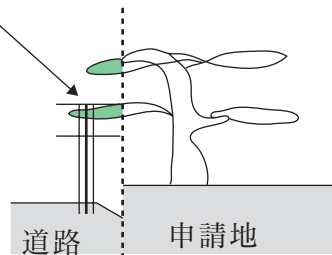
伐根(伐採)する。

枝払いをする。

例2：隣地への越境



例3：電柱・架線に影響を及ぼしているもの

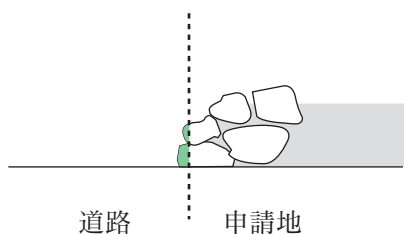


《事例8 申請地から隣地への越境》

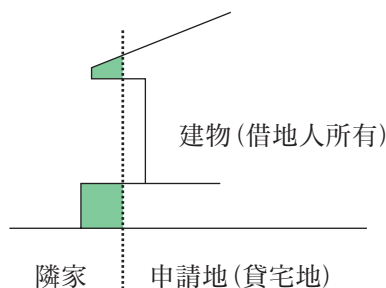
物納申請地から隣地（道路を含みます。）への越境については、次に掲げるものに限り、越境状態を解消することを求めません。

- ① 土留め、塀などが道路に越境しているものの、道路（側溝を含みます。）の利用を阻害することがない場合
- ② 貸宅地の場合で、借地人所有の建物の躯体（基礎など）が越境している場合や屋根、ダクトなどの越境がある場合（借地人と隣地土地所有者との話し合いによって解決する事項であり、新しい土地の所有者となる国は、賃借人と隣地との関係に關与しないものです。）

例 1：道路に対する越境

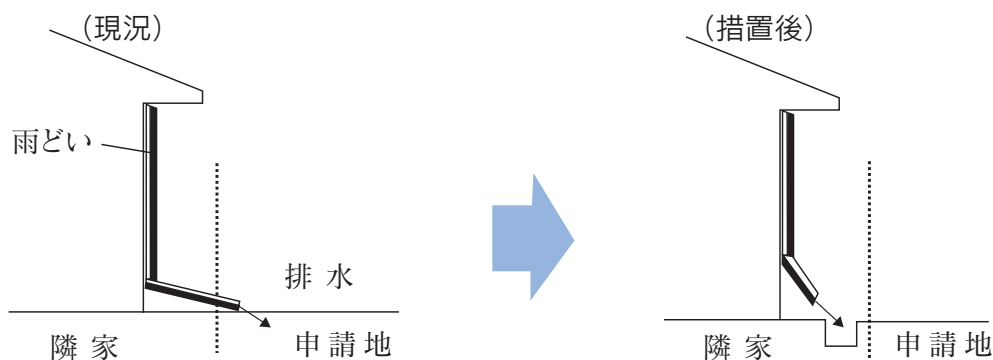


例 2：借地人の所有建物の基礎又は屋根の越境



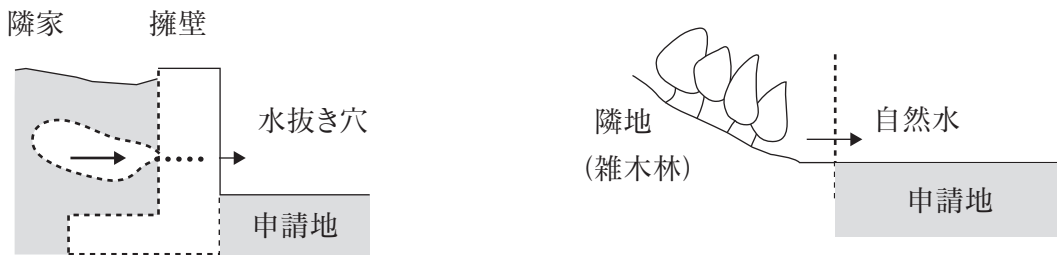
《事例9 人工的な排水》

隣地からの人工的な排水の流入は、回避措置が必要です。



《事例 10 自然的な排水》

いずれも高低差から生じる自然的な排水であることから、現状のまま収納します。



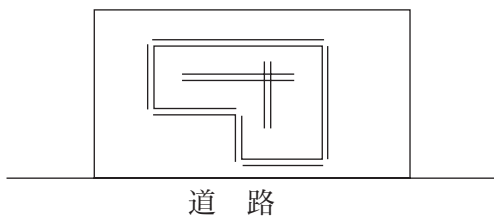
6 地下埋設物

地下埋設物とは、地下に設置された工作物及びコンクリート片などの廃棄物をいい、全て撤去する必要があります。

しかし、下水道法第 11 条第 1 項の規定には、「他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができる。」とされており、設置した状況によっては、撤去を要しない場合があります。

《事例 1 すべて撤去を要する事例》

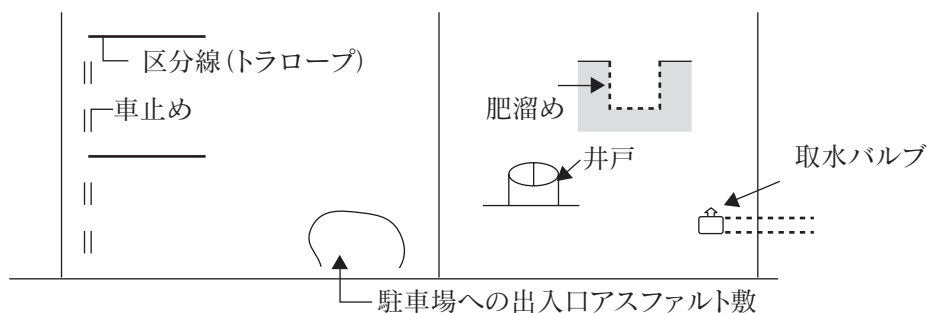
例 1：建物基礎・岩石・庭石など



例 2：駐車場の設備その他

進入路（坂道）のアスファルト敷は土砂流出等合理的な理由がある場合に限り、撤去不要です。

また、井戸については、水脈その他近隣への影響を考慮し、完全に撤去ができない場合には、封鎖（フタの設置）及びガス抜き穴を設置し、井戸があることがわかるようにしてください。



《事例2 未利用地（更地）の場合》

土地の定着物は原則として撤去が必要ですが、①申請地内に進入防止策として設置してあったフェンス、ブロック塀などで倒壊のおそれのないもの、②庭園設備については、所有権の主張をしない場合には、そのままの状態で収納することができます。

ただし、庭園施設を収納する際には、国有財産台帳に登載する必要があるため明細書の作成が必要となります。

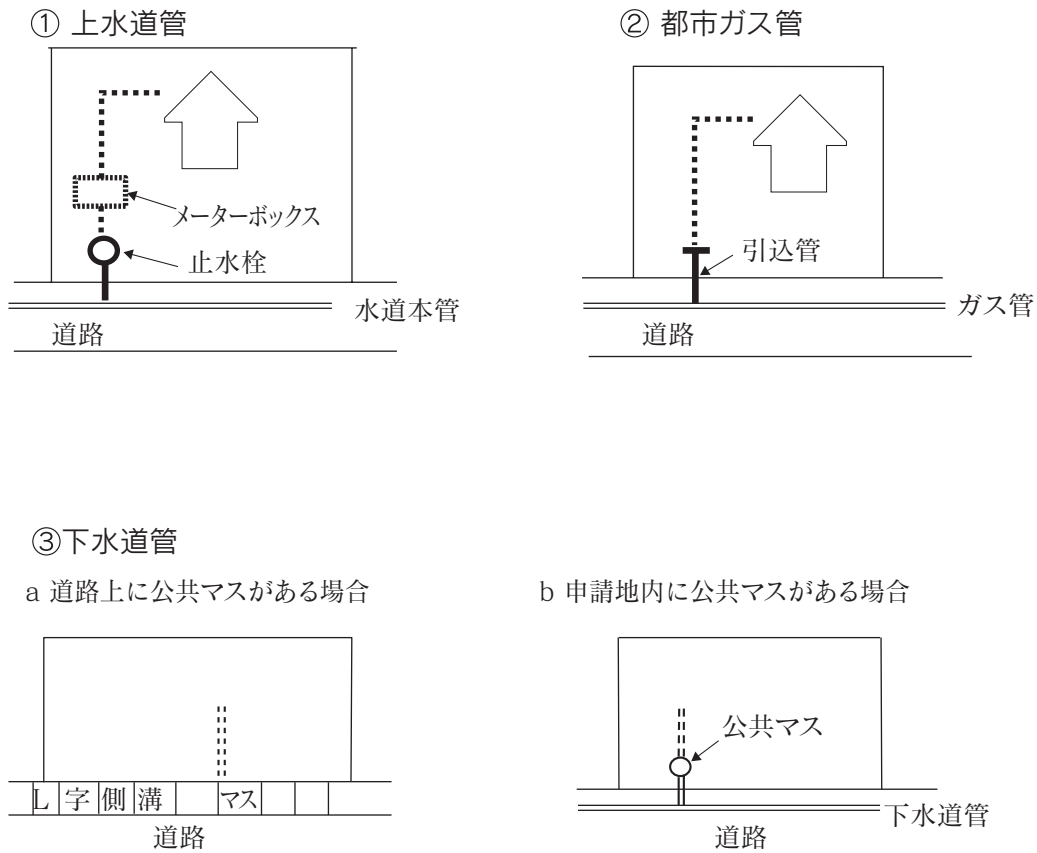
なお、申請地内にある工作物等で申請者が所有権を主張するものは、移設してください。

例1：水道管等公共用施設

水道管は、止水栓で閉栓の上、以降の配管はメーターを含め全て（図の点線部分）撤去してください。

ガス管については、水道管と同様に道路との境界線付近で閉栓し、当該位置にガス管が埋設されていることを明確にした上で、以降の配管を全て撤去してください。

なお、基本的に各埋設管の事業者の指示に従って撤去してください。

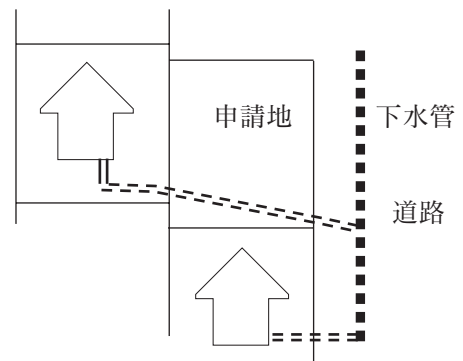
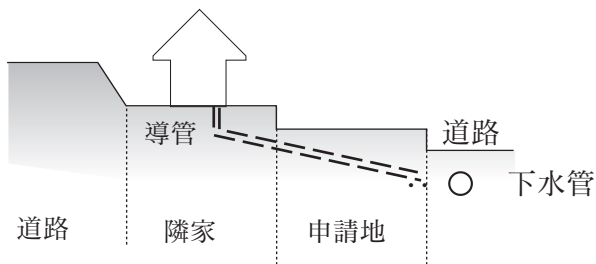


例2：撤去を要しない事例

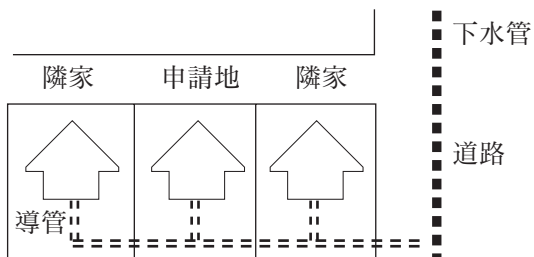
(申請地を利用するに当たって支障がない場所に設置されている場合に限りです。)

【横からみたイメージ】

【上空からみたイメージ】



例3：隣家の導管を利用していることから、現状のまま収納します。



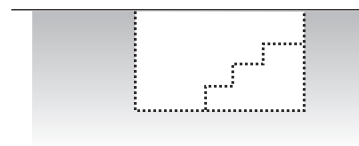
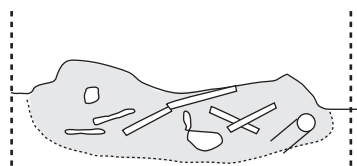
《事例3 地下工作物・地下埋設物》

完全に撤去した上で、埋め戻す必要があります。

なお、土壌汚染物質が出土した場合、完全に撤去（浄化）した上で、埋め戻す必要があります。

例 廃材、コンクリート片

例 地下室、防空壕、浄化槽など



撤去後、埋め戻し



7 土地区画整理事業等の施行地域内の土地

(1) 換地された土地

次の条件に該当する場合には、換地通知書（通知書の名称は土地区画整理事業等の施行事業者により相違する場合があります。）に添付されている換地図等により、「公図の写し」、「地積測量図」及び「境界線に関する確認書」を代用することができますので、換地通知書の写しを提出してください。

【代用できる条件】

- ① 換地時に埋設された境界標が現存すること。
- ② 換地された後、分筆等を行っていないこと。
- ③ 座標値その他の測量した成果資料があること。

(2) 仮換地又は一時利用地の指定がされた土地

仮換地又は一時利用地を物納しようとする場合には、施行事業者から送付されている仮換地通知書の写しを提出してください。

また、造成工事中の場合には、その通知書に記載されている内容が変更されている場合があります。物納申請財産の計画が変更されている場合には、変更した旨の通知書がありますが、直接関係ない場合には、総会の議事録等に記載されますので、変更された内容がわかる書類の写しを提出してください。

仮換地又は一時利用地の指定された区画（以下「仮換地指定地」といいます。）に対して、現在の登記上の土地のことを従前地といいます。

申請地が土地区画整理法等の施行地内にあり、仮換地の指定がされていない場合は、物納劣後財産に該当しますので、ご注意ください。

また、その場合には、地積測量図、境界線に関する確認書の提出が必要です。

(注) 1 「仮換地又は一時利用地の指定」とは

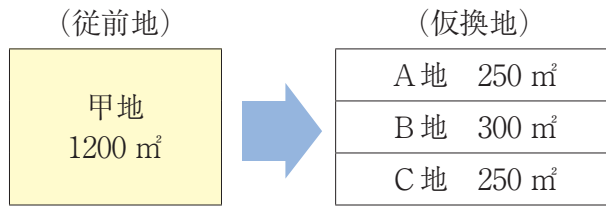
土地区画整理法第98条第5項（仮換地の指定）、新都市基盤整備法第39条（仮換地の指定）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条（土地区画整理法の準用）、土地改良法第53条の5第3項（一時利用地の指定）の規定による仮換地又は一時利用地の指定をされたもので、土地区画整理事業による換地設計（注2）のされた土地をいいます。

2 「換地設計」とは

土地区画整理法第87条第1項第1号（換地計画）、新都市基盤整備法第31条第1号（換地計画）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第73条第1号（換地計画）又は土地改良法第52条の5第1号（換地計画）に規定されている内容のことをいい、換地する範囲や新しい区画を定めた書類があります。

【物納財産の選択に当たっての留意事項】

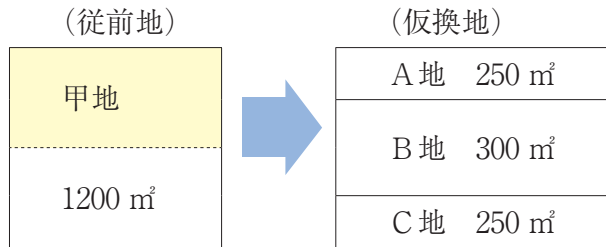
- ① 甲地（従前地又は仮換地）の全部を物納申請地とする場合



(処理)

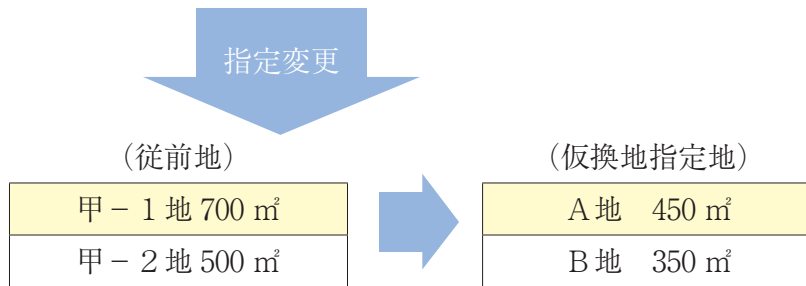
甲地の全部の所有権移転登記が可能であるため、手続は必要ありません。

- ② 甲地（従前地）の一部を物納申請地とする場合

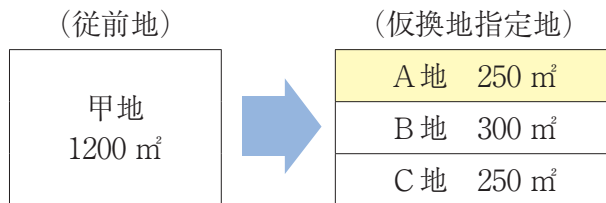


(処理)

甲地の一部を特定（分筆）し、それに対応する仮換地の仮換地指定変更を受ける必要があります。

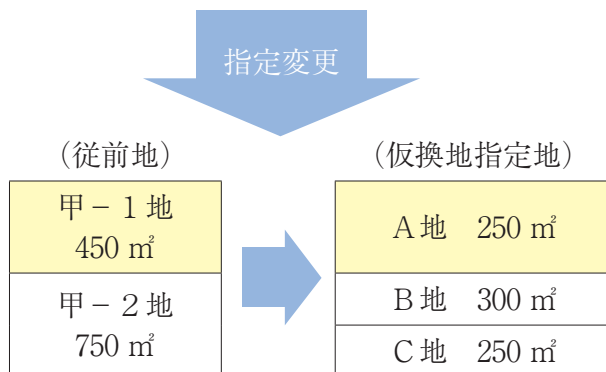


- ③ 仮換地指定地の一部を物納申請地とする場合



(処理)

A地を物納するためには、甲地をA地に対応する面積に分筆し、仮換地指定変更を受ける必要があります。



- (3) 賦課金又は清算金の取扱い

土地区画整理事業等の施行地域内の土地を物納しようとする場合には、減歩により従前地の面積を減少させる場合や減歩できない土地に関しては、金銭の徴収を行うことがあります。逆に、減歩率が高いために金銭による対価が支払われる場合があります。

しかし、本来は本換地に移行するときの所有者が支払う（受け取る）ものですが、国はこのような債権債務の引受けができないことから、これらの債権債務は、物納申請者に属したままでなければ物納を許可することができません。この場合には、「清算金の授受に係る権利及び義務を国に引き継がない旨の確認書」（43 ページ参照）又は「賦課金等の債務を国に引き継がない旨の確認書」（44 ページ参照）を提出する必要があります。

（注） 1 「賦課金等の債務」とは

土地区画整理法第 40 条若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 50 条（賦課金、負担金等）又は土地改良法第 39 条（賦課金等の徴収）の規定による賦課金その他これに類する債務をいいます。

2 「清算金」とは

土地区画整理法第 110 条第 1 項（清算金の徴収及び交付）、新都市基盤整備法第 42 条（清算）若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 83 条又は土地改良法第 54 条の 3（清算金の徴収及び支払い）の規定による清算金をいいます。

8 管理規約等

建築基準法や条例又は建築協定以外にも、例えば、別荘地のように特定の地域において、管理規約（名目は問いません。）が設けられており、その地域内の土地の利用に当たっては、引湯権や給水設備費、通行料などの費用の支出が必要な場合があります。この場合には管理規約（写し）及び費用の明細がわかるものを提出してください。

9 建物

建物を物納申請するためには、借地権又は敷地と併せて申請する必要があり、①耐用年数の範囲内で通常の使用ができるもの、②耐用年数を経過しているものの通常の使用ができるものに大別できます。物納に充てようとする建物（以下「物納申請建物」といいます。）が違法建築物や配偶者居住権の目的となっている場合は、物納劣後財産に該当します。

また、雨漏りがするなど修繕する必要があるものは、専門家と相談の上、通常の使用ができる状態にしなければなりません。

(1) 所在図、公図及び登記事項証明書

建物を敷地と共に物納する場合には、所在図等は敷地（土地）の物納手続関係書類に添付されていますので、所在図及び公図の写しを提出する必要ありません。

また、建物の登記事項証明書は、「1 地図等及び登記事項証明書」（10 ページ）をご参照ください。

建物の現況と登記されている内容が相違している場合や建物の保存登記が未了である場合には、建物の現況に合わせた登記や保存登記を完了させた後の登記事項証明書（もしくは不動産番号等の記載のある書類）を提出してください。

（注）保存登記がされていない建物を物納する場合に、保存登記の方法によっては、被相続人の氏名が登記されない場合がありますので、この場合には物納申請建物が相続財産であることが確認できる資料を添付してください。

(2) 建物図面、各階平面図及び間取図

建物を物納するためには、建築確認申請書（副本）を準備してください。これには、建物図面、各階平面図及び間取図や構造、設備に関する資料が添付されており、建物を物納するために必要な書類や内容が記載されています。特に、建物の立面図については、新築時（登記されている内容）から増改築している状況を確認できる資料として活用できます。

建築確認申請書（副本）を紛失している場合や所有権の保存登記を行っていない場合などには新たに作成する必要があります。

所有権の保存登記を行っている場合には、建物図面、各階平面図について、法務局で閲覧可能です。この図面について、写し証明書の交付を受けるか、閲覧の上、ご自身でコピーをとることができます。

※ ご自身でコピーをとられた場合は、法務局名及び写しとった日（コピーをした日）を、余白部分に、ご自身で記入してください。

(3) 建物設備の構造図面

物納申請財産がマンション1棟やテナントビルなどの場合には、改築・修繕計画時に必要となりますので、建物の配線・給排水管網図などの構造を記した図面を提出してください。これは、建築確認申請書（副本）と一緒に物納申請者ご自身が所持していない場合には、建物管理を委託している管理会社に確認してください。

(4) 建物の維持管理

固定資産税などの租税公課を除き、物納申請建物を維持・管理する費用がある場合には、それらの費用の明細及び支払方法などが記載されている規約等の提出が必要です。例えば、マンションの管理規約と管理費の明細がこれに当たります。

また、建物には鍵が設置されています。物納財産としてアパートの申請を行った場合、一室ごとに複数本の鍵があると思われるので、各室ごとに鍵番号・本数・使用する場所を記したリストを作成してください（現地調査時に、全ての鍵の開閉確認を行います）。

(5) 借りている土地の上にある建物を物納する場合

借地権付建物を物納しようとする場合には、土地の所有者（賃貸人）から、借地権の移転に関する承諾を得る必要があります（一般的に借地権の移転には、賃貸人の同意が必要となる契約となっています）。

(6) 配偶者居住権の目的となっている建物を物納する場合

配偶者居住権付建物を物納しようとする場合には、配偶者居住権を取得した者が作成した「配偶者居住権に関する確認書」（64、65 ページ参照）を提出してください。

10 貸地等を物納する場合の賃貸借契約関係書類等の整備

物納申請財産が、第三者又は物納申請者ご本人が使用又は収益をする目的の財産となっている場合には、物納許可を受けた後は、国との賃貸借契約の締結が必要です。

なお、使用又は収益を目的とする権利を有する者（以下「権利者」という。）又は権利者が法人の場合はその役員等（取締役、執行役、会計参与、監査役、理事及び監事並びにこれら以外の者が当該法人の経営に従事している者並びに支配人をいう。）が暴力団員等に該当しない旨を権利者が誓約した書類等の提出が必要です。

また、第三者に貸付している場合、国は収納後1年間、物納申請者と借地人又は借家人との間で締結されていた内容を引き継ぐこととなりますので、契約関係書類の整備に当たっては、おおむね次の順序により整備してください。

(1) 地積測量図の作成（登記事項証明書の取得）

借地人ごとに貸付を行っている範囲を確定させ、土地の物納をする場合に準じた手続により測量を行います。作成した地積測量図に基づき、借地範囲ごとに分筆登記してください。また、必要に応じて地積更正登記を行ってください。

しかし、借地上にある借地権付建物を物納しようとする場合には、地積測量図ではなく実測図を用いても差し支えありません。

なお、この借地範囲を決める際には、借地人の立会いを求めることにより、契約関係書類の整備がスムーズに進行する場合があります。

(2) 物納申請地上に存する建物の登記事項証明書の取得

借地人ごとの地積測量図を作成した後、法務局で、物納申請地上に存する建物の地番及び家屋番号（又は建物の所有者名）その他必要事項を記載して、証明書の交付申請をすることにより、登記事項証明書を入手することができます。

(3) 「土地又は建物の賃貸借契約書」又は「国有財産借受確認書」の作成又は訂正

地積測量図及び建物の登記事項証明書を入手した後、現在の土地又は建物の賃貸借契約書の記載内容との確認を行います。記載内容に不備がある場合には、契約書の訂正（作成）又は念書等の取り交わしを行ってください。

●【確認のポイント】●

- ・ 建物の登記事項証明書の構造と契約書の使用目的（建物の種類）が一致しているか
- ・ 賃貸借契約の目的となっている土地等の地積の表示が登記事項証明書及び地積測量図と一致しているか（地積の表示は、実測数量による。）
- ・ 契約期間の残年数は十分あるか（物納申請財産収納時までに契約が満了する場合は、契約を更新する必要があります。）
- ・ 土地及び建物の登記事項証明書の所有者が契約書の賃貸人及び賃借人と一致しているか

また、物納申請者が、物納後直ちにその敷地及び建物を国から借り受ける場合には、土地又は建物の賃貸借契約書に代えて「国有財産借受確認書」（47 ページ参照）を提出してください。

●【契約書の作成（訂正）に当たっての留意事項】●

- 1 契約期間の始期及び終期は明記してください。
- 2 著しく貸主に不利となる条件が付されている場合は管理処分不適格財産に該当しますので、訂正又は削除してください。
 例えば、建物の増改築に貸主の同意が必要であることが記載されていない場合や借地権の譲渡に関して貸主の承諾が必要であることが記載されていない場合には、貸主にとって不利な契約内容であることから、管理処分不適格財産に該当することになります。

(4) 「賃借地の境界に関する確認書」又は「借地権が及ぶ範囲に関する確認書」の作成

土地の貸付範囲が確定した後、(1)で作成した地積測量図及び登記事項証明書に基づき、「賃借地の境界に関する確認書」（51 ページ参照）を作成します。この確認書には、地積測量図の写しを添付してください。

また、借地している土地にある建物を物納する場合には、「借地権が及ぶ範囲に関する確認書」（52 ページ参照）に測量図の写しを添付して提出する必要がありますが、この測量図は、現況測量を行った実測図で差し支えありません。

なお、土地又は建物の賃貸借契約書に地積測量図などが添付されており、借地の範囲が明確である場合には、本件確認書を提出する必要はありません。

(5) 「敷金等に関する確認書」の作成

敷金、保証金など名称は問いませんが、賃借人から預り金がある場合には、その債務を国に引き継ぐことはできませんので、当事者間で清算してください。

敷金、保証金これらに類するものがある場合・・・「敷金等に関する確認書（その1）」
(53 ページ参照)

敷金、保証金これらに類するものがない場合・・・「敷金等に関する確認書（その2）」
(54 ページ参照)

また、作成に当たっては、賃貸借契約書、地積測量図及び登記事項証明書に記載されている所在・地番・地目・数量を確認しながら記載してください。

(6) 「賃借料（家賃）の領収書の写し」の提出

物納申請直近3か月分の賃借料（家賃）の領収書の写しを提出してください。

なお、年払い、半年払いなど複数月分を前払いしている場合には、直前の賃借料（家賃）の領収書の写しを提出してください。

また、領収書に代わるものとして次のようなものがあります。

- ・ 振込みや口座引き落としなど通帳により管理している場合には、入金の実状がわかる書類として該当部分の通帳の写し又は振込伝票の写し
- ・ 不動産管理業者へ管理委託している場合には、管理会社が管理している地代入金台帳（通帳など）の写し又は管理会社が作成した地代領収の証明書
- ・ 賃借人が作成している台帳など領収の実状がわかる書類の写し

物納申請書とともに賃借料（家賃）の領収書の写しが提出されていた場合であっても、その後物納許可までに1年以上かかったような場合には、許可に当たって、再度この時点の直近3か月分の賃借料（家賃）の領収書の写しを提出していただくこととなりますのであらかじめご承知ください。

(7) 「誓約書」の提出

賃借人が暴力団員等に該当しないこと等を確認する必要がありますので、賃借人に「誓約書」（賃借人が法人である場合には、役員一覧を含む。(59 ページ参照)）の作成を依頼し、物納手続関係書類として提出してください。

※賃借人が上場会社の場合は、誓約書及び役員一覧の提出は不要です。

(8) 物納申請土地上に借地人名義又は物納申請者名義以外の建物がある場合

建物所有者が借地人の親族名義や共有名義となっている場合などにおいて、土地の賃貸借契約書の借地人名義で、借地人と建物所有者の間で借地権の使用貸借関係（無償又は借地権を使用させている場合など）がある場合があります。この場合、借地人と建物所有者の関係を確認した上で、その利用形態に応じた確認書を作成してください。

① 借地権を使用貸借している場合

「借地権の使用貸借に関する確認書（その1）」(49 ページ参照)を作成してください。

② 建物所有者が借地人を含めた共有名義である場合

「借地権の使用貸借に関する確認書（その2）」(50 ページ参照)を作成してください。

③ 借地権者の相続開始がされて借地権の相続人が確定していない場合

建物所有者に相続開始があったため物納申請時までに相続登記が完了しないことがあるときは、土地又は建物の賃貸借契約を相続人代表の地位で契約を行っている場合と同様に、「相続人代表借地権者誓約書」(45 ページ参照)を作成してください。

なお、この確認書には、相続人であることがわかる書類として戸籍謄本や固定資産税評価証明書その他これらに準ずる書類を添付してください。

- ④ 分割協議等により借地権を相続する者は確定したものの相続登記がされていない場合

建物所有者の相続があったものの相続登記が未了である場合には、「借地権等に関する確認書」(46 ページ参照)を作成してください。

また、建物及び借地権所有者が相続人であることがわかる書類として戸籍謄本や固定資産税評価証明書その他これらに準ずる書類を添付してください。

11 有価証券

有価証券は物納申請する時までに、所有者の名義を相続人に変更してください。

物納許可を受けた場合の、**許可後の手続に当たっては、あらかじめ税務署の担当者と日程調整してください。**

なお、物納許可があった日の翌日から6日以内に国への所有権移転手続を行うことができないときは、7日を経過する日から所有権移転手続を了した日(納付があったものとされる日)までの期間は利子税がかかります。

- (1) 国債証券・地方債証券

	物納申請時までの手続	物納許可後の手続
登録国債	日本銀行(本店、支店又は代理店)から国債登録変更(移転登録)請求書入手してください。	指定された期日までに財務大臣名義に変更の上、登録済通知書を提出してください。
振替国債 振替地方債	所有者の振替口座簿の写しを提出してください	指定された期日までに指定された財務大臣名義の口座への振替手続を行ってください。
その他の国債証券・地方債証券	国債証券・地方債証券の写しを提出してください。	指定された期日までに税務署へ国債証券・地方債証券をご持参ください。

- (2) 上場株式等

物納財産の順位が第1順位である「上場株式等」とは次のものを指します。

上場株式等	<p>【金融商品取引所に上場されている次の有価証券】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社債券(特別の法律により法人の発行する債券を含み、短期社債等に係る有価証券を除く。) ・ 株券(特別の法律により法人の発行する出資証券を含む。) ・ 証券投資信託の受益証券 ・ 貸付信託の受益証券 ・ 新株予約権証券 ・ 投資信託(証券投資信託を除く。)の受益証券 ・ 投資証券 ・ 特定目的信託の受益証券 ・ 受益証券発行信託の受益証券
	<p>【金融商品取引所に上場されていない次の有価証券】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の投資証券で、その規約に投資主の請求により投資口の払戻しをする旨及び当該払戻しの請求を行うことができる日が1月につき1日以上である旨が定められているもの ・ 証券投資信託の受益証券で、その約款に受益者の請求により信託契約の一部解約をする旨及び当該一部解約の請求を行うことができる日が1月につき1日以上である旨が定められているもの

	物納申請時までの手続	物納許可後の手続
上場株式等のうち振替株式等に該当するもの	<p>物納しようとする上場株式の所有者の振替口座簿の写し及び物納しようとする上場株式が相続により物納申請者が取得したものであることがわかる書類の写しを提出してください。</p> <p>なお、提出する振替口座簿の写しに、相続により取得した旨が記載されている場合は、振替口座簿の写しのみ提出で差し支えありません。</p>	<p>指定された日までに、所有者の振替口座から財務大臣名義の口座へ振替手続を行ってください。</p> <p>また、振替に係る指図書を作成した場合には写しを提出し、振替手続を了した場合には、「振替を行った旨の届出書」(手続編68ページ参照)を提出してください。</p>
上場株式等のうち振替株式等以外	<p>有価証券の写しを提出してください。</p> <p>上場されていない投資法人の投資証券及び証券投資信託の受益証券を物納申請する場合には、物納手続関係書類として「目論見書又はこれに類する書類で投資口の払戻しの請求又は信託契約の一部解約を行うことができる日が1月につき1日以上であることを明らかにする書類」を提出してください。</p>	<p>指定された日までに税務署へ財務大臣名義に変更した有価証券をご持参ください。</p>

(注) 振替株式等とは、「社債、株式等の振替に関する法律」により株主等の権利を証券会社等に開設された口座において、電子的に管理している有価証券をいいます。

(3) 非上場株式等

物納財産の順位が第2順位である「非上場株式等」とは次のものを指します。

非上場株式等	<p>【金融商品取引所に上場されていない次の有価証券】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社債券（特別の法律により法人の発行する債券を含み、短期社債等に係る有価証券を除く。） ・ 株券（特別の法律により法人の発行する出資証券を含む。） ・ 証券投資信託の受益証券（第1順位のものを除く。） ・ 貸付信託の受益証券
--------	---

	物納申請時までの手続	物納許可後の手続
非上場株式	<p>譲渡制限がある場合には、物納しようとする株式について譲渡制限を解除し、解除したことがわかる書類として議事録の写しと物納申請者に名義変更している株券の写しを提出するとともに、次の非上場株式の発行会社に係る書類を提出してください。</p> <p>また、非上場株式の発行会社が暴力団員等によりその事業活動を支配されていないこと及び当該法人の役員が暴力団員等に該当しないことを確認する必要がありますので、当該株式会社の代表者に「誓約書」の作成を依頼し、物納手続関係書類として提出してください。</p> <p>(イ) 登記事項証明書※ (ロ) 株主名簿の写し (ハ) 物納財産売却手続書類提出等確約書(62ページ参照) (ニ) 誓約書及び役員一覧(60ページ参照)</p>	<p>指定された日までに、税務署へ財務大臣名義に変更した非上場株式等の証券をご持参ください。</p>
登録社債券	<p>社債券の登録機関から登録変更（移転登録）請求書を入手してください。</p>	<p>登録機関において、指定した期日までに財務大臣名義に変更の上、登録済証を提出してください。</p>
非上場株式等のうち上記以外	<p>有価証券の写しを提出してください。</p>	<p>指定された日までに、税務署へ財務大臣名義に変更した非上場株式等の証券をご持参ください。</p>

※ 法人の商号又は名称及び本店又は主たる事務所の所在地、会社法人等番号、法人番号のいずれかの記載のある書類を提出することによりこれに代えることができます。

(注) 非上場株式については、物納の許可に当たって、「物納許可後、国が売払いするために必要な書類として物納財産売却手続書類提出等確約書に記載されている書類の提出をすること。」との許可条件を付すことになります。物納許可後5年以内に、許可条件に基づき、必要な書類の提出を求めたにもかかわらず、提出がない場合には、物納許可が取消されます。

12 立木

- ① 登記事項証明書
不動産の登記事項証明書の取得方法に準じて、法務局に交付申請してください。
- ② 立木が存する土地に係る公図の写し
不動産の公図の写しの取得方法に準じて、法務局で入手してください。
- ③ 立木の所在を明らかにする住宅地図の写し
不動産の所在図の作成方法を参考にして提出してください。
- ④ 樹齢、樹種その他の物納申請立木を特定するために必要な事項を記載した書類
物納申請立木の樹齢、樹種その他の事項を記載した書類（評価明細書等）を提出してください。また、森林組合等から樹齢、樹種の分布図として林班図を入手するか、公図の写しなどを利用して樹種の分布がわかる図面（フリーハンドで作成した図面で差し支えありません。）を提出してください。

13 船舶

物納申請船舶に関する登記事項証明書を、船籍港を管轄する法務局に交付申請してください。

なお、小型船舶の登録に関する法律その他の法律の適用を受ける船舶は、それぞれの法律に基づき、登記事項証明書を登録先に請求してください。

14 動産

貴金属、絵画などの場合には、鑑定評価書が必要となります。物納申請しようとする財産の鑑定評価書の写しを物納申請書に添付してください。

また、物納許可通知書の交付と物納財産の国への引渡しを同時に行いますので、いつでも引渡しが可能で保管管理してください。

なお、自動車などの登録により所有権が移転する財産については、物納財産である自動車の引渡しとともに、名義（登録）変更するために自動車車検証及び譲渡証明書が必要となります。

15 特定登録美術品

物納申請財産が特定登録美術品の場合には、「評価価格通知書」の写しを提出してください。

「評価価格通知書」は、文化庁長官に価格評価申請書を提出して入手してください。

また、特定登録美術品として登録した場合には、美術館と保管管理に関する契約書の締結がされますので、その契約書の写しを提出してください。

様式

各様式については、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>）に掲載していますので、ダウンロードすることにより提出書類として使用できます。
なお、様式名の前の番号は国税庁ホームページに掲載している番号と同じです。

相続税の物納手続関係書類

201	境界線に関する確認書（その1）	40
202	境界線に関する確認書（その2）	41
203	通行承諾書	42
204	清算金の授受に係る権利及び義務を国に引き継がない旨の確認書	43
205	賦課金等の債務を国に引き継がない旨の確認書	44
206	相続人代表借地権者確約書	45
207	借地権等に関する確認書	46
208	国有財産借受確認書	47
209	国有財産借受確認書及び借地権の使用貸借に関する確認書	48
210	借地権の使用貸借に関する確認書（その1）	49
211	借地権の使用貸借に関する確認書（その2）	50
212	賃借地の境界に関する確認書	51
213	借地権が及ぶ範囲に関する確認書	52
214	敷金等に関する確認書（その1）	53
215	敷金等に関する確認書（その2）	54
216	借地権の移転に関する承諾書	55
217	工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）	56
218	工作物等の越境の是正に関する確約書（その2）	57
219	建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書	58
220	誓約書（不動産用）	59
221	誓約書（取引相場のない株式用）	60
222	役員一覧	61
223	物納財産売却手続書類提出等確約書	62
224	配偶者居住権に関する確認書	64

【記載に当たっての留意事項（共通事項）】

1 作成者（確認者）

各確認書等は内容（確認事項）に応じて作成者（確認者）が異なりますのでご注意ください（例：隣地所有者、賃借人など）。

2 作成者（確認者）が複数するとき

住所及び氏名を記載する者が複数するとき、別紙を作成するなどして差し支えありませんが、この場合には、確認書等と別紙をとじてください。

3 日付について

作成者（確認者）が、確認書等に住所及び氏名を記載した日を記載してください。

なお、別紙を使用して作成者（確認者）の住所及び氏名を記載している場合には、それぞれの作成者（確認者）の方が住所及び氏名を記載した日を記載する必要があります。

4 作成者（確認者）の住所及び氏名について

作成者（確認者）ご自身が住所及び氏名を記載してください。電話番号欄がある用紙については、作成者（確認者）の連絡先電話番号をできるだけ記載してください。

※ 物納の審査に当たっては、物納申請財産に係る提出書類等を、財務局に提示して、物納申請財産の管理処分適否の判断を求める場合があります。

また、物納の許可があった場合、物納財産は財務局において国有財産として管理・処分されますので、提出された物納手続関係書類も財務局へ引き継ぎます。

境界線に関する確認書（その1）

物納申請財産の隣地の登記事項証明書に記載されている所在及び地番を記載してください。

私の所有地（所在 _____ ）に隣接する（住所 _____ ）

（氏名 _____ ）様所有の下記物件の境界の確認その他に立会いましたが、その

境界線に関しては、添付した地積測量図（写）のとおり何ら異議がないことを確認いたします。

物納申請者の住所・氏名を記載してください。

記

所 在	地 番	地 目	地 積
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。</p>			m ²

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。
 地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日

隣地所有者

（〒 ____ — ____ ）
 （住所）

フリガナ
 （氏名）

（電話番号 _____ ）

【留意事項】

地積測量図の写しを添付してください。
 境界の確認をした箇所（線又は点）について、
 朱線で表示してください。

（注）本確認書に地積測量図（写）を添付してください。

この様式は、隣接土地所有者の方に相続が発生していた場合で、相続登記がされていない場合に使用してください。
 なお、この様式により提出される場合には、隣接所有者の方が相続人であることがわかる書類を添付してください。

境界線に関する確認書（その2）

当該確認書に係る隣地の登記事項証明書に記載されている所在及び地番を記載してください。

私の所有地（所在地： _____ ）に隣接する（住所） _____

（氏名） _____ 様所有の下記物件の境界の確認その他に立会いましたが、その

境界線に関しては、添付した地積測量図（写）のとおり何ら異議がないことを確認いたします。

なお、私の所有地の登記上の所有者名義は、 _____ となっておりますが、本件確認に
 関して、将来何らかの問題が生じた場合には、私が責任をもって対処します。

物納申請者の住所・氏名を記載してください。

記

登記事項証明書に記載されている所有者の氏名を記載してください。

所 在	地 番	地 目	地 積
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。</p>			m ²

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

【留意事項】

地積測量図の写しを添付してください。
 境界の確認をした箇所（線又は点）について、朱線で表示してください。

隣地所有者

（〒 _____
 （住所） _____

フリガナ
 （氏名） _____

（電話番号 _____）

（注）本確認書に地積測量図（写）を添付してください。

通行承諾書

下記1の物納申請土地から建築基準法第43条第1項に規定する道路までの通行のため、物納後においても、当該物納申請土地の所有者又は賃借権者等が、有償又は無償にて、下記2の私の所有地を通行することを承諾します。

記

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をかつこ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

1 物納申請土地

所在	地番	地目	地積
			m ²

物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。
土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。

2 通行を承諾する土地

所在	地番	地目	地積
			m ²

通行を承諾されている土地の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。

令和 年 月 日

通行を承諾する土地所有者

(〒 ー)

(住所)

【留意事項】

地積測量図の写しや公図の写しなどに通行できる部分（範囲）を示した図面（略図）を添付してください。

フリガナ
(氏名)

(電話番号

)

(注) 通行を承諾する部分の略図を添付してください。

清算金の授受に係る権利及び義務を
国に引き継がない旨の確認書

下記の物納申請財産に係る清算金の授受に係る権利及び義務については、すべて私が負担し、
国に引き継がない旨確認します。

記

1 従前の土地

所 在	地 番	地 目	登記地積	基準地積
物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。			㎡	㎡

仮換地通知書に記載されている物納申請財産に係る内容について、記載してください。

2 仮換地等

街区番号	換地符号	地 積
		㎡

令和 年 月 日

物納申請者

(〒 —)
(住所)

フリガナ
(氏名)

賦課金等の債務を国に引き継がない旨の確認書

下記の物納申請財産について、物納許可により国が収納する時までに発生した賦課金その他これに類する債務については、すべて私が負担し、国に引き継がない旨確認します。

記

1 従前の土地

所 在	地 番	地 目	登記地積	基準地積
			m ²	m ²
物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。				

仮換地通知書に記載されている物納申請財産に係る内容について、記載してください。

2 仮換地等

街区番号	換地符号	地 積
		m ²

令和 年 月 日

物納申請者

(〒 —)
(住所)

フリガナ
(氏名)

相続人代表借地権者確約書

物納申請者の氏名を記載します。

お亡くなりになられた借地人の氏名を記載します。

下記財産については、土地所有者 _____ 様と借地人 _____ との間で賃貸借契約を締結していましたが、平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日借地人死亡に伴う遺産分割協議が未確定であるため、相続人代表者の地位で土地所有者と賃貸借契約を締結しています。

なお、下記財産が物納により、国有財産になった場合、被相続人 _____ の相続人代表者として賃貸借契約を締結いたします。

また、遺産分割協議が整い権利者が確定した場合には、名義変更契約に応じるとともに、貸付料の清算等、相続人代表契約中の貸付にかかる一切の件について、国に迷惑をかけず、当事者間で処理することを確約します。

賃貸借契約を締結していた借地人のお亡くなりになられた日を記載してください。

記

所 在	地 番	地 目	地 積
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。</p>			m ²

令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

借地権相続人代表者

(〒 _____)

(住所)

【留意事項】

戸籍謄本や固定資産税評価証明書
その他これらに準ずる書類で、被相続人と借地権相続人代表者の関係がわかる書類を添付してください。

フリガナ
(氏名)

(電話番号 _____)

借地権等に関する確認書

物納申請土地にある建物の登記事項証明書に記載されている所有者の氏名を記載してください。

下記1の物納申請財産上に所在する下記2の建物所有者は、相続登記が未了であるため
 様名義となっておりますが、 年 月 日の相続により、下記1の
 土地上に存する下記2の建物の所有権及び借地権は、私が取得したものであることを確認します。
 なお、この建物の相続等に関する争いが生じた場合には、当方において責任をもって解決する
 ことを確約します。

登記名義人がお亡くなりになられた日を記載してください。

記

1 物納申請土地

所 在	地 番	地 目	地 積
			m ²

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をかつて書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

2 物納申請土地上の建物

所 在	家屋番号	種 類	構 造	床面積
				m ²

物納申請土地上の建物の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。

令和 年 月 日

建物所有者
 (〒 —)
 (住所)

【留意事項】

戸籍謄本や固定資産税評価証明書
 その他これらに準ずる書類で、被相続人と借地権相続人の関係がわかる
 書類を添付してください。

フリガナ
 (氏名)

(電話番号)

(注) 相続人であることがわかる資料を添付してください。

国有財産借受確認書

下記の物納申請財産については、物納後直ちに国の定める貸付条件により借り受けます。

記

所 在	地 番 (種類)	地 目 (構造)	地 積 (床面積)	利 用 状 況
<p style="color: blue;">物納申請財産の登記事項証明書（土地又は建物）に記載されている内容を転記してください。</p> <p style="color: red;">【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。</p>			㎡	<p style="color: blue;">確認書の作成日現在において、物納申請財産の利用状況を記載してください。</p> <p style="color: blue;">例：月極駐車場 自宅敷地 居住用建物</p>

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

物納申請者

(〒 —)

(住所)

フリガナ
(氏名)

この様式は、物納申請者が借地人となって国との賃貸借契約を締結することとなる場合において、物納申請土地上に、物納申請者以外の者の所有する建物があるときに作成してください。

国有財産借受確認書及び借地権の使用貸借に関する確認書

物納申請者の氏名を記載してください。

下記の物納申請財産については、物納後直ちに物納申請者_____が、国の定める貸付条件により借り受けるとともに、建物所有者_____は、物納申請者が国との貸付契約において借地権者となることについて異議はありません。

なお、建物所有者の物納申請土地の使用関係は使用貸借に基づくものであって、建物所有者はこの土地について何らの権利を有していないことを確認します。

物納申請土地上にある建物の登記事項証明書に記載されている所有者の氏名を記載してください。

記

所 在	地 番	地 目	地 積	利用 状 況
			m ²	確認書の作成日現在において、物納申請財産の利用状況を記載してください。 例：自宅敷地 居住用建物
物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。				

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。
地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をかって書き(小数点以下第2位まで)で記載してください。

令和 年 月 日

(〒 —)

(住所)

フリガナ
(氏名)

令和 年 月 日

建物所有者

(〒 —)

(住所)

フリガナ
(氏名)

(電話番号)

借地権の使用貸借に関する確認書（その1）

物納申請土地の賃貸借契約書上の賃借人の氏名を記載してください。

（借地権者） _____ 様は、（建物所有者） _____ 様に対し、下記の土地に建物を建築させていますが、その土地の使用関係は使用貸借に基づくものであって、建物所有者はこの土地について何らの権利を有せず、借地権者が借地権を有するものであることを確認します。

記

物納申請土地上の建物所有者の氏名を記載してください。

物 納 申 請 土 地		地	
所 在	地 番	地 目	地 積
			m ²

物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。

また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合には、地積測量図の面積をかって書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

借地権者

（〒 _____）

（住所）

フリガナ
（氏名）

（電話番号 _____）

令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日

建物所有者

（〒 _____）

（住所）

フリガナ
（氏名）

（電話番号 _____）

令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日

土地所有者（物納申請者）

（〒 _____）

（住所）

フリガナ
（氏名）

借地権の使用貸借に関する確認書（その2）

物納申請土地の賃貸借契約書上の賃借人の氏名を記載します。

(借地権者) _____ 様は、(建物共有者) _____ 様と下記の土地に建物を共有で建築していますが、(建物共有者) _____ 様のその土地の使用関係は使用貸借に基づくものであってこの土地について何らの権利を有せず、借地権者が借地権を有するものであることを確認します。

物納申請土地上の建物共有者（借地人との共有者）の氏名を記載します。

記

物 納 申 請 土 地			
所 在	地 番	地 目	地 積
			m ²

物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。

また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合、地積測量図の面積をかつこ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

借地権者

(〒 —)

(住所)

フリガナ

(氏名)

(電話番号

)

令和 年 月 日

借地権を有しない建物共有者

(〒 —)

(住所)

フリガナ

(氏名)

(電話番号

)

令和 年 月 日

土地所有者（物納申請者）

(〒 —)

(住所)

フリガナ

(氏名)

賃借地の境界に関する確認書

物納申請者の住所及び氏名を記載してください。

私が敷地所有者（物納申請者）（住所） _____（氏名） _____ 様から賃借

している下記土地は、現地において表示された境界標等の範囲であることを確認します。

記

賃 借 地			
所 在	地 番	地 目	地 積 (一部の場合にはその面積)
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。</p>			m ²

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合には、地積測量図の面積をかつこ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

賃借人

(〒 _____)

(住所)

【留意事項】

地積測量図の写しを添付してください。

フリガナ
(氏名)

(電話番号 _____)

(注) 賃借範囲ごとの地積測量図 (写) を添付してください。

借地権が及ぶ範囲に関する確認書

物納申請者の住所及び氏名を記載してください。

私が借地権者(物納申請者) (住所) _____ (氏名) _____ 様に賃貸して
いる下記土地は、現地において表示された境界標等の範囲であることを確認します。

記

貸 付 地			
所 在	地 番	地 目	地 積 (一部の場合にはその面積)
<p>物納申請建物の敷地である土地の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。</p> <p>【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。</p>			m ²

令和 年 月 日

【留意事項】

実測図及び土地賃貸借契約書の面積と一致することを確認してください。
一筆の土地の一部を賃借している場合には、契約面積をかつこ書きしてください。

賃貸人(土地所有者)

(〒 —)

(住所)

【留意事項】

地積測量図の写しを添付してください。

フリガナ
(氏名)

(電話番号)

(注) 一筆の土地の一部に借地権が設定されている場合は、借地権が設定されている範囲を借地権者ごとに示した実測図(写)を添付してください。

敷金等に関する確認書（その1）

下記の物納申請財産に係る敷金、保証金等の債務については、賃貸人と賃借人との間において処理し、当該債務を国に引き継がないことを確認します。

記

物 納 申 請 財 産				
所 在	地 番 (種 類)	地 目 (構 造)	地 積 (数 量)	敷金・保証金等の額
			m ²	円
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。 契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。</p>				

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、
地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。
地積更正登記の必要がない範囲内の場合、地積測量図の面積を
かっこ書き(小数点以下第2位まで)で記載してください。

賃貸人(物納申請者)

(〒 ー)

(住所)

フリガナ
(氏名)

令和 年 月 日

賃借人

(〒 ー)

(住所)

フリガナ
(氏名)

(電話番号)

敷金等に関する確認書（その2）

下記の物納申請財産に係る賃借人に対する敷金、保証金等の債務は一切ありません。

記

物 納 申 請 財 産			
所 在	地 番 (種 類)	地 目 (構 造)	地 積 (数 量)
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。</p>			m ²

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をカッコ書き(小数点以下第2位まで)で記載してください。

令和 年 月 日

賃借人（物納申請者）

(〒 ー)

(住所)

フリガナ
(氏名)

借地権の移転に関する承諾書

物納申請者の住所及び氏名を記載してください。

(住所) _____ (氏名) _____ 様が、私の所有地

(所在地: _____) の上に所有している下記物件を、同人が相続税の

ために物納された場合には、同人の有する借地権が国に移転することを承諾します。

物納申請建物の敷地である土地の登記上の所在、地番を記載します。
 なお、土地賃貸借契約書の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書と一致していない場合には、契約書の訂正が必要となります。

物 納 申 請 財 産					
所 在	家屋番号	種類	構造	数量	備 考
				m ²	(賃貸土地の面積) m ²
<p>物納申請建物の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。</p>					
<p>【留意事項】 実測図及び土地賃貸借契約書の面積と一致することを確認してください。</p>					

令和 年 月 日

土地所有者

(〒 —)

(住所)

フリガナ
(氏名)

(電話番号 _____)

工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）

当該確認書に係る隣地の登記事項証明書に記載されている所在及び地番を記載してください。

下記の物納申請土地に隣地（所在地：_____）から境界を越えて、又は物納申請土地と当該隣地との境界線上に設置されている工作物等（工作物等の種類：_____）は、私（隣地所有者又は賃借権者等）が所有しているものです。

当該工作物等については、将来、私が改築等を実施する際には、物納申請地上又は物納申請地との境界線上から撤去（移動）することを確約します。

なお、越境の是正に関して問題が生じた場合には、工作物所有者において解決することを確約します。

また、上記の確約については、権利承継時においても引き継ぎます。

越境している工作物の種類を記載してください。

記

物 納 申 請 土 地			
所 在	地 番	地 目	地 積
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。</p> <p>また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合は、書類の訂正をしてください。</p>			m ²

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合、地積測量図の面積をかつこ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

工作物所有者

（〒 _____ ）

（住所）

フリガナ
（氏名）

（電話番号 _____ ）

※ 越境の状況を示した図面を添付してください。

工作物等の越境の是正に関する確約書（その2）

当該確認書に係る隣地の登記事項証明書に記載されている所在及び地番を記載してください。

下記物納申請財産と隣接土地（所在地： _____ ）との境界線上に設置されている工作物等（工作物等の種類： _____ ）は、私（物納申請者）と隣地所有者（又は賃借権者等）（氏名： _____ 様）とが共有で設置したものであることを確認します。

当該確認書に係る隣地の登記上の所有者（又は賃借権者等）を記載します。

境界線を越境している工作物の種類を記載してください。

記

物 納 申 請 土 地			
所 在	地 番	地 目	地 積
物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。			m ²

令和 年 月 日

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。地積更正登記の必要がない範囲内の場合には、地積測量図の面積をかって書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

物納申請者

（〒 — ）
（住所）

フリガナ
（氏名）

令和 年 月 日

工作物所有者

（〒 — ）
（住所）

フリガナ
（氏名）

（電話番号 _____ ）

※ 越境の状況を示した図面を添付してください。

建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書

当該確認書に係る隣地の登記事項証明書に記載されている所在及び地番を記載してください。

下記の物納申請土地（又は物納申請建物に付随する借地権が設定されている土地）から隣地（所在地：_____）に境界を越えて、又は物納申請土地（又は物納申請建物に付随する借地権が設定されている土地）と当該隣地との境界線上に設置されている物納申請者所有の建物等（建物等の種類：_____）については、国に収納後においても、私（隣地所有者又は賃借権者等）は撤去及び使用料その他の負担を求めないことを確約します。

なお、上記の確約については、権利承継時においても引き継ぎます。

越境している工作物の種類を記載します。

記

物納申請土地（又は物納申請建物に付随する借地権が設定されている土地）			
所 在	地 番	地 目	地 積
			m ²

物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。また、土地賃貸借契約書その他の提出書類の土地の表示と一致していることを確認してください。契約書等と一致していない場合には、書類の訂正をしてください。

【留意事項】

登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。

地積更正登記の必要がない範囲内の場合、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

令和 年 月 日

隣地所有者（又は賃借権者）

（〒 _____）

（住所）

フリガナ
（氏名）

（電話番号 _____）

※ 越境の状況を示した図面を添付してください。

誓 約 書

- 私
- 当法人（又は当団体）

は、下記1のいずれにも該当しないことを誓約します。

記

- 1 物納申請不動産上に権利を有する者として不適当な者（(1)から(3)のいずれかに該当する者）
 - (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - (2) 暴力団員等によりその事業活動を支配されている者
 - (3) 法人で暴力団員等を役員等（取締役、執行役、会計参与、監査役、理事及び監事並びにこれら以外の者で当該法人の経営に従事している者並びに支配人をいう。）とするもの

2 物納申請財産等

- (1) 物納申請財産（不動産）の表示

- (2) 物納申請者

住所：

氏名：

借地人等の権利者が、この誓約書に氏名等を記載した日を記載してください。

〇〇税務署長 殿

令和 年 月 日

住所又は所在地

（ふりがな）

氏名又は名称

生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日

借地人等の権利者（法人の場合には代表者）が、住所（所在地）、氏名（名称）、ふりがな及び生年月日を記載してください。

※ 法人の場合には、生年月日の記載は不要です。

上記「生年月日」の記載は不要です。

別紙「役員一覧」を添付する。

に記載された情報は、物納申請財産の許可（却下）手続きを遂行するために使用します。

- ・ 誓約書（役員一覧を含む）に記載されたものが「物納申請不動産上に権利を有する者として不適当な者」に該当しないことを確認するために使用します。
- ・ 物納申請不動産上に権利を有する者が「物納申請不動産上に権利を有する者として不適当な者」であることが判明した場合には、住所（所在地）及び氏名（名称）を物納申請者に通知します。

誓 約 書

当法人は、下記1のいずれにも該当しないことを誓約します。

記

- 1 物納申請株式の発行会社として不適当な法人（(1)又は(2)に該当する法人）
 - (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）を役員（取締役、会計参与、監査役及び執行役をいう。）とする株式会社
 - (2) 暴力団員等によりその事業活動を支配されている株式会社
- 2 物納申請者
住所

氏名

〇〇税務署長 殿

令和 年 月 日

株式発行会社の代表者が、この誓約書に名称等を記載した日を記載してください。

株式発行会社の代表者が、所在地、名称及びふりがなを記載してください。

所在地

(ふりがな)
名 称

- ※ 別紙「役員一覧」を添付する。
- ※ 誓約書（役員一覧を含む）に記載された情報は、物納申請財産の許可（却下）手続きを遂行するために使用します。
- ・ 誓約書（役員一覧を含む）に記載された者が「物納申請株式の発行会社として不適当な法人」に該当しないことを確認するために使用します。
 - ・ 物納申請株式の発行会社が「物納申請株式の発行会社として不適当な法人」であることが判明した場合には、所在地及び名称を物納申請者に通知します。

別紙

役員一覧

役職名	(ふりがな) 氏 名	性別	住 所	生年月日
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			
	()			

1 物納申請財産が不動産であり、当該不動産に係る権利者が法人の場合に、役員等（取締役、執行役、会計参与、監査役、理事及び監事並びにこれら以外の者で当該法人の経営に従事している者並びに支配人）全員を記載する。

2 物納申請財産が非上場株式の場合に、当該株式発行会社の役員（取締役、会計参与、監査役及び執行役）全員を記載する。

物納財産売却手続書類提出等確約書

私の物納申請財産である非上場株式について、物納許可（収納）後において、税務署長から下記に掲げる行為を求められた場合には、これを履行することを確約します。

記

- 1 金融商品取引法その他の法令の規定により一般競争入札に際し必要なものとして定められている書類を発行会社が税務署長に求められた日から6か月以内に提出すること。
- 2 株式の価額を算定する上で必要な書類を速やかに提出すること。

令和 年 月 日

物納申請者が、この確約書に住所及び氏名を記載した日を記載してください。

物納申請者が複数の場合には、別紙を作成するなどして差し支えありません。

物納申請者

(〒 —)

(住所)

フリガナ
(氏名)

物納申請者が住所及び氏名を記載してください。

物納非上場株式の一般競争入札による売却について

「物納者」、「発行会社」及び「発行会社の役員・従業員」等が物納非上場株式を購入することができない場合には、財務（支）局・沖縄総合事務局において、当該株式を一般競争入札により売却することとなります。

1. 一般競争入札に必要な書類の提出

- 物納の許可に当たって、物納者から提出いただいた「物納財産売却手続書類提出等確約書」に基づき、国が指定する期限までに一般競争入札に必要な書類（有価証券届出書及び目論見書）を提出いただきます。
- 国が指定する期限までに書類が提出されない場合には、物納の許可が取り消されることとなります。

2. 1. の書類の作成、提出に当たっての留意事項

- 「有価証券届出書」及び「目論見書」は発行会社において作成いただく書類です。
- 通常、アドバイザー（弁護士、証券会社等）のサポートが必要であり、直前2期分の財務諸表について公認会計士又は監査法人による監査証明が必要となるため、発行会社に相応の費用負担が生じます。
- 通常、金融商品取引法に基づき金融庁（財務(支)局・沖縄総合事務局）へ有価証券届出書を提出するまで数ヶ月を要するため、発行会社においては早期に上記の関係者も含めた実施体制を整える必要があります。

上記取扱いの詳細については、最寄りの財務(支)局・沖縄総合事務局へお問い合わせください。

財務局等名	担当課	郵便番号	所在地	電話番号
北海道財務局	管財部管財総括第一課	060-8579	札幌市北区北8条西2丁目 札幌第1合同庁舎10,11F	011-709-2311
東北財務局	管財部 統括国有財産管理官②	980-8436	宮城県仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎	022-261-6845
関東財務局	管財第2部 第6統括国有財産管理官	330-9716	さいたま市中央区新都心1-1 さいたま新都心合同庁舎1号館	048-600-1179
北陸財務局	管財部管財総括第一課	921-8508	石川県金沢市新神田4-3-10 金沢新神田合同庁舎	076-292-7870
東海財務局	管財部 統括国有財産管理官①	460-8521	名古屋市中区三の丸3-3-1	052-951-2799
近畿財務局	管財部 統括国有財産管理官③	540-8550	大阪市中央区大手前4-1-76 大阪合同庁舎4号館	06-6949-6131
中国財務局	管財部 統括国有財産管理官①	730-8520	広島市中区上八丁堀6-30 広島合同庁舎4号館	082-223-5826
四国財務局	管財部 統括国有財産管理官	760-8550	高松市サンポート3-33 高松サンポート合同庁舎南館	087-811-7780
九州財務局	管財部 統括国有財産管理官①	860-8585	熊本市西区春日2-10-1 熊本地方合同庁舎	096-353-6351
福岡財務支局	管財部 管財総括第1課	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-11-1 福岡合同庁舎4階	092-411-5096
沖縄総合事務局	財務部管財総括課	900-0006	沖縄県那覇市おもろまち2-1-1 那覇第2地方合同庁舎2号館	098-866-0096

配偶者居住権に関する確認書

被相続人の配偶者_____は、配偶者居住権の目的となっている下記1の物納申請財産について、物納許可後、下記2「配偶者居住権に関する確認事項」の条項を了承のうえ、使用及び収益することを確認します。

記

1. 財産の表示

所 在	地 番 (種類)	地 目 (構造)	地 積 (床面積)	利用状況
<p>物納申請財産の登記事項証明書に記載されている内容を転記してください。 土地と建物両方を物納申請する場合はそれぞれ分けて記載してください。</p> <p>【留意事項】 他の提出書類の記載内容と一致していることを確認してください。</p>			m ²	<p>確認書の作成日現在において、物納申請財産の利用状況を記載してください。</p> <p>例：居住用建物 店舗兼住宅</p>

【留意事項】
登記事項証明書と地積測量図の実測数量に差がある場合は、地積更正登記が必要か否かを法務局で確認してください。
地積更正登記の必要がない範囲内の場合は、地積測量図の面積をカッコ書き（小数点以下第2位まで）で記載してください。

令和 年 月 日

被相続人の配偶者が、この確認書に住所等を記載した日を記載してください。

被相続人の配偶者

住 所 _____
 生年月日 _____
 性 別： _____ 男 ・ 女 _____
 氏 名： _____

被相続人の配偶者が、住所、生年月日、性別及び氏名を記載してください。

(注) 確認事項は確認書の裏面に印刷してください。

2. 配偶者居住権に関する確認事項

- 第1条 配偶者居住権に基づき、建物を無償で使用及び収益する者（以下「配偶者居住権者」という。）は、民法（明治29年法律第89号）第1032条第1項に定めるとおり相続開始前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、配偶者居住権の目的となっている建物（以下「配偶者居住権付建物」という。）の使用及び収益をしなければならない。
- 2 配偶者居住権者は、配偶者居住権付建物を次の各号の用に使用してはならない。
- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
 - (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
 - (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- 第2条 配偶者居住権の存続期間は、民法第1030条に基づき、終身又は定められた期間とする。
- 2 配偶者居住権者は、第1項に定める存続期間の満了前であっても、配偶者居住権を消滅させることができる。その際は、国にその旨の申出書を提出するものとする。
- 3 配偶者居住権者は、第2項に基づき配偶者居住権を消滅させた場合において、残存期間に係る対価を国に請求することはできない。
- 第3条 配偶者居住権は、民法第1032条第2項に定めるとおり譲渡することができない。
- 第4条 配偶者居住権者は、民法第1034条第1項に定めるとおり通常必要費を負担する。なお、通常必要費のうち、市町村交付金（注）、借地の場合の土地使用料、集合住宅の場合の管理費等国が支払った費用については、国の定める期限までに支払わなければならない。
- 2 国は、前項に定める納付期限や国が支払った費用の求償額について、別途通知する。
- 3 納付期限までに納付されない場合には、配偶者居住権者は、元本金額に納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じて民法第404条所定の利率により算出した延滞金を加算した金額を支払わなければならない。
- （注）市町村交付金は、固定資産税に代わるものとして国が市町村（ただし、東京都特別区にあっては東京都。）に交付しているもので、年度分の請求をすることとなる。
- 第5条 配偶者居住権者は、配偶者居住権付建物の使用及び収益に必要な修繕を行うものとする。
- 2 配偶者居住権者は、民法第1032条第3項に定めるとおり配偶者居住権付建物の増改築又は模様替（民法第1033条第1項に定める通常修繕、軽微な現状変更を除く。）をする場合、事前に国の承認を得なければならない。
- 3 配偶者居住権付建物の使用及び収益に必要な修繕に要する費用については、民法第1034条第1項に定める通常必要費として配偶者居住権者が負担する。ただし、災害等による大規模な修繕が必要となった場合の費用については、国と協議し、国が承認した場合には国が負担するものとする。
- 第6条 配偶者居住権者は、配偶者居住権付建物を第三者に使用又は収益させる場合、民法第1032条第3項に定めるとおり事前に国の承認を得なければならない。
- 第7条 国は、配偶者居住権者が第1条、第5条第2項又は第6条に違反した場合、国が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に履行がないときは、民法第1032条第4項に定めるとおり配偶者居住権を消滅させることができる。
- 第8条 第2条第1項に定める配偶者居住権の定められた期間が満了した場合、又は第2条第2項若しくは第7条の規定により、配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権者は速やかに建物内の動産を撤去の上、当該建物を国に返還しなければならない。
- 2 配偶者居住権付建物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合は、配偶者居住権は消滅する。
- 3 第2条第1項、第2条第2項又は第7条の規定に基づき、配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権者は速やかに配偶者居住権の抹消登記に係る承諾書及び印鑑証明書を国に提出しなければならない。
- 第9条 国は、配偶者居住権者が居住している配偶者居住権付建物等を、今後、一般競争入札により第三者に売却することがある。その場合には、国は配偶者居住権者に事前に売却する旨通知する。
- 第10条 国は、配偶者居住権付建物について必要に応じ、使用及び収益の状況等に関し確認し報告を求めることができる。
- 第11条 上記に拠りがたい場合、国と配偶者居住権者で協議することとする。

物納申請財産の整備に当たってよく使われる用語集 (索引・50音順)

青地 (あおち)	67
赤道 (あかみち)	67
暗渠 (あんきょ)	67
囲障設置権 (いしょうせっちけん)	67
位置指定道路 (いちしていどうろ)	67
囲繞地通行権 (いにようちつうこうけん)	68
入会権 (いりあいけん)	68
上物 (うわもの)	68
永小作権 (えいこさくけん)	68
画地 (かくち)	68
崖地 (がけち)	68
仮換地 (かりかんち)	68
換地処分 (かんちしょぶん)	69
急傾斜地崩壊危険区域 (きゅうけいしゃちほうかいきけんくいき)	69
畦畔 (けいはん)	69
減歩 (げんぷ)	69
公衆用道路 (こうしゅうようどうろ)	69
公道 (こうどう)	70
市街化区域 (しがいかくいき)	70
市街化調整区域 (しがいかちょうせいいくいき)	70
私道 (しどう)	70
隅切 (すみきり)	70
セットバック (せつとばっく)	70
前面道路 (ぜんめんどうろ)	70
宅地造成工事規制区域 (たくちぞうせいこうじきせいいくいき)	70
反歩 (たんぷ)	71
地役権 (ちえきけん)	71
地形 (ちがた)	71
地上権 (ちじょうけん)	71
地勢 (ちせい)	71
道路区域証明 (どうろくいきしょうめい)	71
道路査定 (どうろさてい)	71
トラバース測量 (とらばーすそくりょう)	72
2項道路 (にこうどうろ)	72
法敷 (のりじき)	73
法地 (のりち)	73
筆界 (ひっかい)	73
風致地区 (ふうちちく)	73
幅員 (ふくいん)	73
間口 (まぐち)	73
無道路地 (むどうろち)	73
用途地域 (ようとちいき)	74
擁壁 (ようへき)	74
里道 (りどう)	74
路地状敷地 (ろじじょうしきち)	74

青地（あおち）

現況は存在しますが、土地台帳に地番、地積、所有者名等が記載漏れとなっていて、公図上においても河川、道路等以外で無番地となっているものをいいます。

明治6年太政官布告によって地券を発行し地租を課した際、生産に寄与しないとの理由で地租をかけなかったため公簿に記載漏れとなったもので、関東地方では青地（公図に青色ないし緑色に着色されていました。）といいますが、東北地方では『土手代（どてしろ）』、東海地方では『澗地（はざまち）』と呼ばれる畦道や傾斜地等をいいます。

したがって、当然に国有に帰すべき性質のものですが、宅地造成等に当たっては、特に精査を要し、また、所要の手続を経て、付け替え、払い下げ等の措置をしなければなりません。

また、公図上に2本の実線の長狭線で囲まれて表されていることから、二線引畦畔とも呼ばれています。

赤道（あかみち）⇒ 里道（りどう）参照

暗渠（あんきょ）

地下に設備した排水路をいいます。すなわち、覆いをした水路としての構築物をいいます。

囲障設置権（いしょうせっちけん）

隣り合う所有者相互の境界に囲いや塀等を費用折半で設けてよいとされている権利です（民法第225条～第229条）。

もちろん規定以外に慣習があれば、それに従うこととなりますが、いずれにしても、善意をもって話し合いにより、囲いや塀を作ることができる権利のことです。

位置指定道路（いちしていどうろ）

建築基準法第43条の規定は、「建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に原則として2m以上接していなければならない（各都道府県によって条例をもってさらに制限を加えています。）」として一定の接道義務を課しています。

例えば、開発業者等が、建築基準法上の道路がない未開発地、あるいは大きな敷地を細分化して利用しようとするような場合には、新たに道路を築造する必要がありますが、この場合、道路は幅員4m以上で、かつ特定行政庁の道路位置指定を受けなければならないとされています。

このように「道路法、都市計画整理法、都市開発法又は新都市基盤整備法によらないで築造し」かつ「政令で定める基準に適合する道路」について、一定の者からの申請により特定行政庁が建築基準法上の道路として認める処分を道路位置指定といい（建築基準法第42条第1項第5号）、道路位置指定された道路を位置指定道路といいます。

道路位置指定に基づく効果としては、主に次のような効果があります。

1 道路としての用法による効果

道路として位置指定されると、道路の敷地の所有者や道路に沿接する土地の所有者等は、当該道路を第三者が通行することを受忍しなければなりません。

2 道路内建築の制限

道路位置指定を受けることにより、道路内に建築物や擁壁を改造したり、杭を打ったりして通行を妨害するような行為をすることは禁じられることとなります。

3 私道の変更または廃止の制限

道路位置指定を受けた私道の敷地の所有者等は、むやみにその私道の変更や廃止をすることができなくなります。

囲繞地通行権（いにようちつうこうけん）

袋地の土地所有者が、袋地を囲む周囲の土地を通行できる権利（隣地交通権）です（民法第210条～第213条）。

ある土地が、他の土地に囲繞されて公路に通じないとき又は、崖地があって、その土地と公路が著しい高低があるとき等には、その土地の所有者は、隣地（囲繞地）を通行することができます。

この通行には、

- ① 隣地にとって最も損害の少ない場所及び方法でなければなりません。
- ② 通行地の損害に対しては、保証金を支払わなければなりません。

なお、一部の分譲等分割によってこのような土地ができたときには、他の分割者の土地だけを通行することができます。

入会権（いりあいけん）

一定地域の住民が、一定の山林、原野等で共同して収益（主として積み肥、家畜飼料、燃料に用いる草木を採取）する権利をいいます（民法第263条、第294条）。

入会権の性質は、土地の総有又は他人の土地に対する収益権の総有（準総有）と解釈されます。

上物（うわもの）

敷地上にある建物、構築物、これに類する地上物件をいいます。

永小作権（えいこさくけん）

小作権には、①永小作権（民法第270条～第279条）と、②賃借小作権とがあり、ともに小作料を払って他人の土地を耕作、牧畜する権利です。

ただし、永小作権は賃借小作権と異なり物権であるため、地主の承諾なしに譲渡、転貸することができることとなります。

永小作権の存続期間は20年以上50年以下とされ、民法施行前からの永小作権も民法施行後50年の昭和23年で消滅しましたが、さらにまた農地改革でそれらの土地は原則として買収され永小作人に売り渡されたので、現在では永小作権はほとんど存在していません。

画地（かくち）

画地とは通常の場合、次の土地をいいます。

- ① 人為的に境界が作られていて他と区別されている一かたまりの土地。
- ② 川、山、崖等により、他と区別されている一かたまりの土地。
- ③ 地目、地番等により、他と明確に区別されている一かたまりの土地。
- ④ その他、他と明確に区別される土地。

崖地（がけち）

山や崖が険しく切り立った所をいいます。

宅地造成等規制法上は、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいいます。

なお、この角度を勾配（こうばい）といいます。

仮換地（かりかんち）

土地区画整理事業が完了すると、その地域の土地は換地処分があり、登記簿も改められるが、その期間は相当長引くため、その途中において、仮に行う換地処分を仮換地と

います。

なお、仮換地された土地は、そのまま本換地されることが一般的ですが、登記簿は本換地が終了しない限り改められません。

換地処分（かんちしょぶん）

土地改良又は土地区画整理のための土地改良事業が行われた結果、土地の形質、面積位置等に変更を加えなければならなくなったときに、従来の土地に代えて、これに相当する土地を与えたり、金銭をもって清算したりする行政処分をいいます。

急傾斜地崩壊危険区域（きゅうけいしゃちほうかいきけんくいき）

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、都道府県知事は、市村長の意見を聞いて崩壊するおそれのある急傾斜地（この法律においては、傾斜度が30度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれがあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該傾斜地の崩壊が助長され、又は、誘発されるおそれがないようにするため、次のような行為がされることを制限する必要があるときは、その土地を「急傾斜地崩壊危険区域」として指定することとなっており、それらの行為をするためには許可を受けなければなりません。

- ① 水を放流し、又は停滞させる行為その他水の浸透を助長させる行為
- ② 溜池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置
- ③ のり切、切土、掘削又は盛土
- ④ 竹木の伐採、土石の採取・集積など

また、上記行為制限のほかに、土地の所有者等に崩壊が生じないように土地の保全に努める義務を定めているほか、都道府県知事による工事の規定を定めています。

この担当官庁は、土木事務所であり、この区域内には標識が設置してあります。

畦畔（けいはん）

農地の『あぜ』であり、一般に畦畔は、田の表面（田面）よりも高く土盛りした長狭物で、地方により、『畦（あぜ、うね）』、『畔（くろ、きし）』、『澗（はざま）地』（東海地方）、『青地』（関東地方）、『土手代（どてしろ）』（東北地方）などと呼ばれています。

畦畔は、多くの場合、①田畑の取水・排水の調節・管理、②農作業用の通路、収穫物の干場、田畑の所有権の境界などの機能を有していますが、宅地造成が進められた地域には、本来の用途や形状をなしておらず、宅地などの一部として形成（利用）されている場合があります。

減歩（げんぷ）

土地区画整理事業の施行に当たり、換地計画で定められる換地の面積は、通常の場合、従前の土地より小さくなる（道路、公園及び事業資金の捻出のための保留地を設けるため）ので、その減少した地積を減歩といい、減歩を従前の宅地の面積で除した値を減歩率といいます。

$$\frac{\text{換地前の地積} - \text{換地後の地積}}{\text{換地前の地積}} = \text{減歩率}$$

公衆用道路（こうしゅうようどうろ）

不動産登記法上の土地の主たる用途による地目の一つです。

一般には、不特定多数の人々の交通のために設けられた地上の通路をいい、租税公課

は免除され、それは、道路法上の道路（①高速自動車国道、②一般国道、③都道府県道、④市町村道）とほぼ同様の取扱いとなっています。

公道（こうどう）

行政主体が、一般交通の用に供する道路をいい、私物である私道と区別されています。公道の主なものは、①高速自動車国道、②一般国道、③都道府県道、④市町村道（道路法第3条）等です。

市街化区域（しがいかくいき）

都市計画法は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られることを基本理念としており、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある地域を都市計画区域として指定するものとしています。

都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、次の2つの地域を定めることとしています（都市計画法第7条）。

都市計画区域	市街化区域	既に市街化を形成している地域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき地域（都市計画区域内の市街化区域以外の区域）

市街化調整区域（しがいかちょうせいいくいき） ⇒ 市街化区域（しがいかくいき）参照

私道（しどう）

私人の所有する道路をいいます。

通常一画地の一部（背面部分）を分割した場合の専用私道、又は団地の土地を細分して分譲した場合の共有私道、あるいは一般の利用の用に開放されている私道等があり、更に固定資産税が免除されているか否か、建築基準法上の道路位置の指定がされているか否か等、多種多様の形態があります。

隅切（すみきり）

隅切とは角敷地の隅角の部分を切除することをいいます。

例えば、建築基準法及び東京都条例では、「両方の通路の幅員が6m以下で隅角が120°以下のときは、隅角部分を2mの隅切にしなければならない。」と定められています。

セットバック（せつとばっく） ⇒ 2項道路（にこうどうろ）参照

2項道路の指定がされた効果として、将来、建築物の建て替えを行う場合には、道路の中心線から左右に振り分けて2mずつ後退する義務が生ずることになります。その後退のことをセットバックといい、敷地の一部を道路として提供しなければなりません。

前面道路（ぜんめんどうろ）

建築物の敷地の隣接している道路をいいます。

宅地造成工事規制区域（たくちぞうせいこうじきせいいくいき）

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴って起こる崖崩れや土砂の流出を防止するため「宅地造成工事規制区域」を指定し、この区域内で行われる一定の事業（切土、盛土によって行う宅地造成、資材置場の造成等）について許可や届出が義務付けられている区域（地域）をいいます。

反歩（たんぷ）

尺貫法による地積の単位をいいます。

- 町（ちょう）・・・1町 = 10反
- 反（たん）・・・1反 = 10畝
- 畝（せ）・・・1畝 = 30歩
- 歩（ぶ）・・・1歩 = 1坪

1反歩とは10畝歩のことで、1畝歩は1歩の30倍となることから300歩 = 300坪。

1反歩 = 997.3 m²

地役権（ちえきけん）

甲地（自分の土地）の利益のために乙地（他人の土地）を利用し、ここを通行したり引水したりする権利（物権）をいいます（民法第280条～第294条）。

甲地を要役地、乙地を承役地といいます。

地役権は、原則として契約があり、その契約に基づき登記されています。

地形（ちがた）

土地の平面的な形状のこといいます。

正方形、長方形、台形、三角形、L型等単純なものから言葉で表しにくい複雑なものがあります。

地理学上では、土地の高低、起伏まで含めて土地の形状すべてを地形（ちがい）と呼んでいます。

地上権（ちじょうけん）

他人の土地において、工作物又は竹木を所有するために使用する権利（物権）をいいます（民法第265条～第269条）。主に、建物の所有及び植林のために利用されています。原則として、契約に基づいて設定、取得され、登記をすれば、第三者への対抗力（民法第177条）があります。

地上権の存続期間は契約で定められますが、定めないときは裁判所で20年以上50年以下に決定されます。地上権の効力には、地主の承諾なく譲渡、転貸できる点があります。

モノレールや高速道路、地下鉄等の発達で地下や、空中の一部だけに限定する地上権の形態もあります（民法第269条の2）。

なお、民法の規定では、他人の所有地を用益する方法として、賃料を払って物を賃貸する契約（民法第601条～）があり、一般的に他人の土地を借りて家を建てる場合に使われています。

地勢（ちせい）

画地の傾斜の度合、傾斜の方向、傾斜角、勾配、眺望の程度、乾湿の度合等の自然的態様の総称をいいます。

道路区域証明（どうろくいきしょうめい）

「道路区域証明書」は、道路に隣接する土地の所有者の請求により、道路管理者が道路として管理している範囲（区域）を証明するもので、所有権が及ぶ範囲を証明するものではありません。

なお、道路台帳を備えていない市町村があるため、道路区域証明書の発行を行っていない市町村等があります。

道路査定（どうろさてい）

道路査定は、道路境界確認のことであり、道路の所有者である国（道路管理者である都道府県及び市区町村）が隣接土地所有者全員と所有権が及ぶ範囲（境界）を協議し確定させることをいいます。

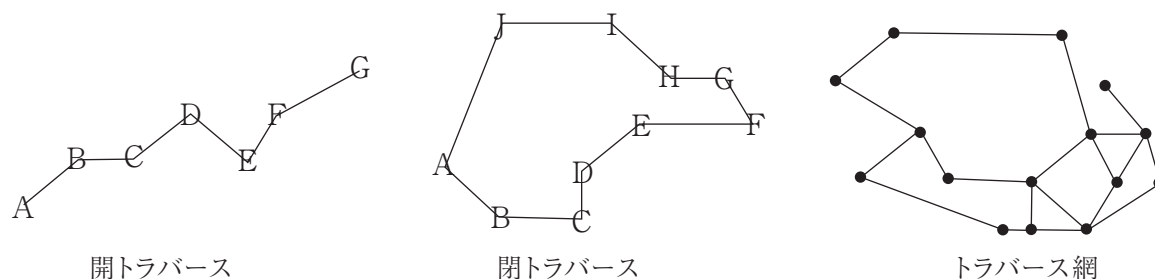
なお、「道路査定」の「査定」という用語は、旧国有財産法に規定されていた公権力に基づき一方的に境界を形成する「境界査定制度」上の用語であり、現在はこの査定制度はありません。

また、道路査定を官民査定と呼ぶこともありますが、これは官有地と私有地との境界を「官民」と呼ぶこともあることに由来しています。これと同様に、私有地と私有地との境界は「民民」と呼ぶこともあります。

トラバース測量（とらばーすそくりょう）

長さや方向の決まった線分の連続したものをトラバース（Traverse）多角線又はトラバース（折線）といいます。このトラバースを測線として行う測量をトラバース測量、折線測量又は多角測量といいます。トラバース測量は、折線の各隣辺間の角と各辺の長さを測定します。

この方法の特長は、隣接の2点に対する見通しがあればよく、また辺長の長が任意にとれるので、境界測量、路線測量、地積測量等の測量に広く利用されています。



2項道路（にこうどうろ）

建築基準法第42条2項に規定されている道路のことを略して2項道路といいます。

この道路は、建築基準法上の規定が適用されるに至った際、現実に建築物が立ち並んでいたものであって、特定行政庁が指定したものについては幅員4m未満のものであっても建築基準法の道路として認めることとした、いわゆる「みなし道路」です。

その結果、指定を受けた道路は、道路の中心から2mずつ後退（セットバック）した線（道路の片側が崖地、川等に沿う場合は崖地等の側の境界線から道の側に4mの線）が道路の境界とみなされることになり、将来、沿接の既存の建築物が建て替えられ、定められた境界線まで後退することにより幅員4mの道路が確保されることとなります。



2項道路は公道に限らず私道についても幅員4m未満である場合は2項道路に指定されます。

また、2項道路の指定は、道路位置指定処分のように一定の様式をもっていないのが一般的であり、原則として道路の築造あるいは道路所有者の積極的な申請行為を伴わないため、当該道路に沿接する土地所有者から建築物の建築確認申請等があった場合の指定の要件に該当するかどうかを検討して個別に判断して指定処分を行っているのが現状のようです。

なお、指定の要件は、次のとおりです。

- ① 昭和25年11月23日の建築基準法第3章施行時に現に建築物が建ち並んでいる道であること

- ② 幅員が4 m未満であること
- ③ 公益上の必要性があること（例えば、他の道路により接道義務を満たせるような場合は、公益上の必要性がない。）

法敷（のりじき）

高い位置を通る通路（有効幅員）や鉄道を支えるために設けられた築堤等で、その基部まで道路敷や軌道敷になっている場合の築堤の斜面部分をいいます。

法地（のりち）

分譲住宅の地表面と、隣地や道路面と段差がある場合に、地表面と道路面の上に土砂崩れを防ぐために傾斜を付けてあることがあります。この斜面を法地といいます。

この部分は、建物を建築するために建ぺい率や容積率を計算するための面積に含まれるのが原則です。

筆界（ひっかい）

不動産登記法上、独立して権利の対象となる一体の土地を筆ということから、土地と土地の境界を筆界といいます。

風致地区（ふうちちく）

風致とは都市における良好な自然的景観をいい、都道府県知事は、都市計画法の規定により都市計画域内において指定された「都市の風致を維持するため定める地区」をいいます。

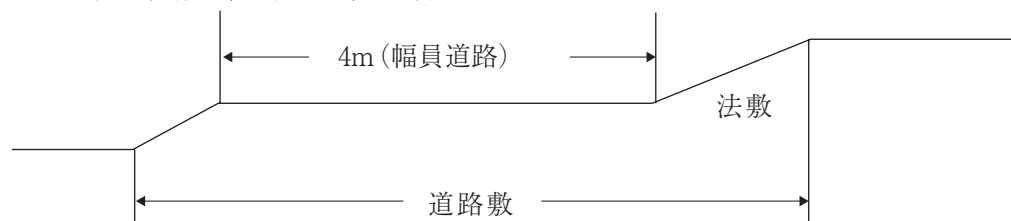
美観地区が、建築物を中心に周辺の公共施設との調和をとらえているのに対して、風致は、自然的要素に着目しています。

風致地区内での次の行為は制限があり、これらの行為を行うためには市町村長の許可を受ける必要があります。

- ① 建築物及び工作物の新築、改築、増築
- ② 宅地の造成などの土地の形質変更、水面の埋立及び干拓
- ③ 竹木の伐採、土石の採取・集積

幅員（ふくいん）

一般的には建築物などの幅のことをいいますが、建築基準法上の道路の幅員には側溝は含まれますが法敷（のりじき）は含まれません。



間口（まぐち）

画地、建物等の正面幅をいいます。

無道路地（むどうろち）

道路に直接接していない単独所有の画地をいいます。

法律上は、①他人の土地に周囲を取り囲まれているもの、②池・沼・河・堀又は海を通らなければ通行できないもの又は公道との間に大きな崖があるものを袋地といいます（民法第210条）、狭義では①だけを袋地、②を準袋地といいます。

通常私道によって公道に通ずることのできるものを袋地、そうでないものを無道路地と区別しています。

用途地域（ようちいき）

都市計画法に定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域の総称をいいます（都市計画法第8条第1項）。

用途地域は原則として都道府県知事の承認を受けて市町村が定めますが（都市計画法第15条、第19条）、市街化区域には少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域には原則として用途地域は定めない建前となっています（都市計画法第13条第3項）。

なお、用途地域の指定を受けると建築基準法により建築等に一定の制限を受けます（建築基準法第48条）。

擁壁（ようへき）

崖等の土止め、養生を目的として作った石垣等をいい、一般的に使われているものとしては、石積擁壁、コンクリート・ブロック擁壁、鉄筋コンクリート擁壁等があります。

宅地造成工事関係では、5m以上の擁壁を設置する場合には、鉄筋コンクリート擁壁としなければならないとされています。

里道（りどう）

道路として機能を果たしているにもかかわらず、道路法によって管理されていない道路、いわゆる認定外道路のことをいいます。

多くは国有地で、里道敷地は法定外公共用財産と呼ばれ、国有財産法の適用を受けています。

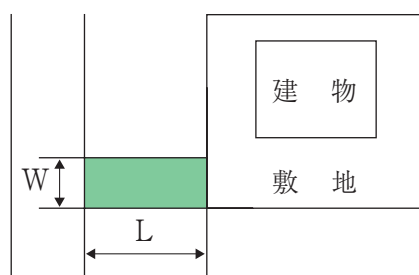
里道は、道路として管理する法令を持たないため、国有財産法によって、単に公共用財産（土地）として管理されるに過ぎないのが原則であり、このような里道は、俗に『赤道』と呼ばれ、都市部や農山村部に多く点在しています。旧土地台帳付属地図（公図）では、赤色でその位置を表示していたことから、赤道（あかみち）と呼ばれています。

明治9年太政官達60号で道路は、「国道」、「県道」、「里道」に分けられ、旧道路法（大正8年4月）施行によりこの里道のほとんどは、市町村道に認定されました。このときに認定されなかったものが現存していますが、徐々に市町村道になるよう進められています。

路地状敷地（ろじじょうしきち）

通路部分（下の図緑色部分）が、独占利用の私道（敷地の一部）であり、路地状敷地といいます。この部分は、建ぺい率の計算では敷地に含まれます。

なお、都道府県は条例で、道路と通路の接続幅と路地状通路の長さに、一定の条件を設けています。



【東京都条例】

- Lが20mまでのときWは2m以上
- Lが20mを超えるときWは3m以上
- ※ 建築物の延べ面積が200㎡以下のもの

