

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2017.8.1（火）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構
<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 . . . 所有者不明土地問題について
- ◆ 行政の動き . . . 不動産鑑定評価制度懇談会の取り纏めについて
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 29 年 6 月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . 高压送電線振れ幅下地の説明義務
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 機関紙「RETIO」No. 106 販売開始

★☆☆《所有者不明土地問題について》☆☆★

民間有識者らでつくる所有者不明土地問題研究会（座長・増田寛也元総務相）が本年6月26日に、長年相続登記されず、所有者が分からないいわゆる「所有者不明土地」が、全国の20.3%を占めるとする推計結果を公表しました。面積にすると九州より広い約410万ヘクタールに上ると言われています。

研究会は、国土交通省の地籍調査をベースに、人口や高齢者の死亡者数などを踏まえて独自に計算。全国の登記された土地約2億3000万筆のうち、2割で所有者が分からないと推計しており、こうした土地では、利用の停滞や課税漏れが発生していると指摘しています。

所有者不明の土地問題では、法務省が6月初めに都市部で6.6%、地方で26.6%が所有者不明になっている可能性があるとのサンプル調査結果を公表していますが、国のデータを基に全国的に推計するのは初めてのことです。研究会は、問題の解決策を検討し、今秋に向けて政府に提言する予定となっています。

【「所有者不明土地問題研究会」中間整理（2017年6月）】

http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei_land_issues_text.pdf

今回は、この所有者不明土地問題をめぐる不動産市場における政策課題、最近の政府や関係機関での議論についてお伝えいたします。

所有者不明土地問題は、農地の集積・集約化や森林の適正な管理なども含め、様々な分野で直面している課題となっており、多死社会・大量相続時代を迎える日本において、不動産市場における喫緊の課題と言えるかもしれません。

そもそも土地の所有者情報は不動産登記簿に記載されるわけですが、登記は任意で、放置されているケースもあります。情報が更新されず何世代も続きますと、相続人は「ねずみ算」式に増加し、国や自治体が災害復興事業や道路整備などで必要な土地を買収する際に、全員を探し出して同意を得なければならず、把握に時間と費用がかかることとなります。

所有者不明の土地が増える背景・要因として、人口減少や少子高齢化による土地需要や資産価値の低下、特に地方都市を中心にこうした課題が考えられます。さらに、土地保有や管理・相続に対する国民の関心が希薄化していることも要因としてあるかと思われます。

例えば、昭和初期には50数人の共有地だったが、相続により現在約700人になっている

土地があるほか、東日本大震災でも、所有者不明土地問題により、高台移転事業の区域で土地取得が難航したケースもあったと言われます。

空き家について現状を見ると、2013年現在、全国で約820万戸の空き家が存在しています。今後、世帯数の減少等により、20年後の2033年には2,150万戸にまで急増するとも見込まれています。特に利活用が見込まれない空き家の敷地は、除却後には空き地化する可能性が高く、空き地の管理が放棄された場合には、所有者が不明化するおそれがあります。

特に地方部など土地需要が低下している地域では、不在地主化や高齢等も影響して、所有者による適切な管理がされない土地の増加などが進む中、不動産としての土地の資産価値低下、さらには土地を所有することへの負担感さえ見られるように思われます。

所有者不明土地が社会に与える影響として考えられることは、公共事業の用地取得のみならず、農地の集積・集約化、森林の適正な管理上も課題となりますし、国土の適切な管理、防犯・災強靱化等の観点からも大きな課題です。

具体的には、公共事業における用地取得で、墓地の用地取得に際し、登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことや、共有者多数により所在探索や交渉が長期化したこと等が現場で起こっているようです。その他、土地所有者が海外在住で取引の交渉が進まない土地や不在者財産管理制度の活用が必要な土地等も増えてきているようです。

所有者不明土地問題研究会が整理した問題点としては、(1)不動産登記簿の情報が必ずしも最新ではないこと、(2)土地所有者の探索に時間・費用がかかっていること、(3)相続が発生している場合などでは、探索しても真の土地所有者にたどりつけないことがあること、(4)市町村を中心に必ずしも農地法・森林法・土地収用法などの既存制度が活用されていないこと、(5)公共セクターのみならず民間事業者や一般市民も不明土地の扱いに苦慮しており、課税漏れ、治安悪化、国土の荒廃、廃墟、土地利用・取引の停滞等、問題が多岐にわたること、以上の5つを整理しています。

そして、今後議論を深める4つの課題として、まず所有者の探索の円滑化を挙げています。具体的には、①各種台帳間の情報共有・連携やマイナンバーの活用、②地籍調査の活用、③海外居住者の情報把握が指摘されています。次に、所有者不明土地の管理・利活用ということで、①所有者不明土地の利用を可能とする制度の検討、②所有権取得に係る既存制度の改善、③外部不経済防止のための一時的な管理、④関連する環境整備（ポータルサイトの開設などによる公告手続の簡略化などの検討）が提言されており、関係省庁でも検討が始まりつつあるようです。

そして、第三に、所有者不明土地の増加防止策として、①相続登記の促進や長期間相続

登記が未了の土地解消、②登記の義務化など、不動産登記制度のあり方の検討、③地理空間情報を活用した土地情報基盤の整備を指摘しています。

さらに、第四として、土地所有のあり方の見直しです。①所有権の「消極的濫用」に対応した所有者の責務の検討、②土地所有権の放棄、寄付、その帰属・受け皿に関する制度の検討を挙げています。

こうした民間有識者の研究と同時並行しながら、所有者不明土地問題に関する議員懇談会、指定都市市長会の検討等も進んでおり、今後、具体的な制度改正や運用の見直しが行われる機運が高まっています。

具体的には、政府は6月9日、「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017」と「未来投資戦略（成長戦略）2017」を閣議決定したわけですが、骨太の方針には、所有者不明の土地や空き家・空き地を有効活用するため対策を進めることが書き込まれました。

【経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017】

http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/2017/2017_basicpolicies_ja.pdf

【未来投資戦略（成長戦略）2017】

http://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/pdf/miraitousi2017_t.pdf

こうした政府の大きな方針の提示と同時並行で、内閣府の規制改革推進会議（投資等ワーキンググループ）では、不動産登記制度、不動産登記情報のあり方等の議論が活発化してきています。

具体的には、不動産登記情報と実態の乖離の解消に向けて、不動産登記とマイナンバーの連携、相続登記の促進（清算型遺贈における登記手続簡略化、被相続人の住所証明書類の保存期間延長）、登記手数料の低廉化・無料化、登記手続の簡素化、所有者情報など一定のデータの無料公開を含めたオープンデータの推進（登記簿、固定資産台帳、農地台帳、林地台帳等）、ブロックチェーンなどの技術の活用等について、検討が行われています。

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/suishin/meeting/wg/toushi/20170420/agenda.html>

いずれにしても、長年続いてきた制度でありますし、個々の国民の資産管理、企業の経済活動にも大きく影響する根本的な仕組みでありますので、中長期的な検討を要する事項も多くありそうです。

所有者不明土地問題をめぐる課題、政府部内での制度の見直しの議論と今後の具体的な改正内容は、宅建業者の皆様方の関心事項が多くあるかと思っておりますので、今後も、皆様のお役に立てるような情報提供を図っていきたく思います。引き続き、どうぞよろしくお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《国土交通省 不動産鑑定評価制度懇談会》 ★☆☆

昨年8月に設置された「不動産鑑定評価制度懇談会」では、これまでの7回にわたる懇談会での議論を経て、この度、不動産鑑定評価制度の今後の方向性(当面の方策に関する提言)について、取りまとめのうえ公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000144.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《国土交通省》 ★☆☆

国土交通月例経済(平成29年6月号)

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h29/06/getsurei2906.html>

不動産価格指数(平成29年4月・第1四半期分)

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000135.html

★☆☆ 《日本不動産研究所》 ★☆☆

不動研住宅価格指数5月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=19512>

★☆☆ 《土地総合研究所》 ★☆☆

今月の不動産経済(7月号)

http://www.lij.jp/pub_f/

★☆☆ 《不動産経済研究所》 ★☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2017年6月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/292/s201706.pdf>

近畿圏マンション市場動向2017年6月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/291/k201706.pdf>

首都圏マンション市場動向2017年(上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/290/s2017-16.pdf>

首都圏の建売住宅市場動向2017年(上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/289/t2017-16.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

高圧送電線の振れ幅下地であることの調査説明義務違反を理由とする買主の宅建業者
に対する慰謝料請求が認められた事例

（東京地判 平 27・12・25 ウエストロー・ジャパン）

戸建住宅の買主が、売主不動産業者および媒介業者に対し、近くに高圧送電線が存在し、購入物件がその振れ幅に一部掛かることの説明がされなかったとして、瑕疵担保責任、説明義務違反等に基づき、主位的に契約解除を、予備的に損害賠償等を求めた事案において、契約解除は認められなかったが、説明義務違反について慰謝料の請求が認められた事例（東京地裁 平成 27 年 12 月 25 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 24 年 10 月、買主 X（原告）は、売主不動産業者 Y 1（被告）との間で、媒介業者 Y 2（被告）の媒介により、本件不動産（本件戸建住宅および本件道路）を 3,320 万円で購入する売買契約を締結し、X は、Y 1 に対し売買代金全額を、Y 2 には仲介手数料 89 万円余を支払った。

しかし Y 2 は、本件不動産の上空付近を通っている電力会社の所有する高圧送電線（本件送電線）についての調査を行わなかったため、本件不動産は本件送電線の直下には存しないが、本件送電線の振れ幅に、本件宅地のうち 7.97 m²および本件道路のうち 31.91 m²が掛かること、当該部分については電力会社との間で、建造物築造および工作物設置の制限、補償料の支払い等を内容とする契約を締結する必要があることを見落とし、本件売買契約に際し X に説明しなかった。

その後、本件不動産の上空に本件送電線が存することを知った X は、本件不動産には建造物の制限等があり、また本件送電線の存在は、本件建物や X から家族に危険が迫る可能性がある等の理由から、購入目的を達することができないとして、Y らに対して、主位的に、瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約の解除と売買代金の返還・契約解除に伴う損害賠償金の支払いを求め、予備的に、調査または説明義務違反として、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償金等の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

Y らは、本件送電線に関し調査説明を行わなかったことは認めたが、本件不動産は第 1 種低層住居専用地域にあり、本件制限は建築基準法等の制限を超えて影響を及ぼすもので

はないこと、危険性等も具体的なものではないこと、売買価格も本件送電線が上空にあることを考慮して割安に設定してあることを主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) Xの売買契約の解除請求について

本件送電線の振れ幅は、本件不動産の一部に掛かるに留まるものではあるが、電力会社との契約により制限を受けるものであり、また多額ではないが補償金が支払われることから、「瑕疵」があるとは認められる。

しかし制限を受けるのは本件宅地のわずか7.97㎡であって、当該部分には本件建物は存在していないか、仮に存在しても、その範囲はわずかであること、本件制限のうち建築（高さ）等の制限は、行政上の規制を超えるものではないし、それ以外の制限も、特殊な用途の建物の建築を制限するものや一時的な立ち入りを認めるにすぎないものといえ、直ちに、住宅として本件建物の存立や安定的な住環境の維持に影響を及ぼすとは認められない。

また、Xが主張する荒天や積雪により本件送電性が破損する等の危険性は抽象的なものにすぎないし、電波障害や電磁波等も、科学的な根拠に裏付けられた具体的・客観的なものとはいえない。

従って、本件制限が瑕疵に当たるとはいえ、その制限は大きいとまではいえず、また本件送電線の存在自体も直ちに瑕疵に当たるとはいい難いことから、Xは瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約を解除することはできない。

(2) Xの損害賠償請求権について

本件制限は瑕疵に当たるから、Xが損害を受けた場合には、Yらは賠償する義務を負う。

しかし、Y提出の不動産価格査定報告書によれば、本件不動産の売却価格は近隣不動産の売却価格に比して低額になっており、本件送電線の存在を考慮して決定されたものと推認でき、かかる値引き率はX提出の査定書が示す値引き率とも大きく食い違っていない。このことから、本件不動産の価格は、本件送電線を考慮して決定されたと認めることができ、本件不動産の財産的価値に係る損害賠償請求を認めることはできない。

もつとも、Xは本件送電線の説明を受けないまま本件売買契約を締結させられることになったのであって、Yらの説明義務違反は、Xが十分な情報の提供を受けた上で締結するか否かの決定機会を奪った不法行為に該当すると認められ、これに対する慰謝料として、本件一切の事情も併せ鑑みて、Yらは連帯して、慰謝料100万円、弁護士費用相当額10万円の支払い義務を負うものと認められる。

3 まとめ

本件は、売買契約締結の際に、高压送電線の存在および制限を説明しなかった不法行為

について、買主が、売主不動産業者および仲介業者に対し、契約の解除と損害賠償を求めたが、高圧送電線による制限は法令上の制限を超えるものではないこと、高圧送電線の危険性等も具体的・客観的でないこと、本物件の価格は高圧送電線を考慮した設定となっていること等を理由に解除は認められなかったものの、説明・調査義務違反による慰謝料として100万円の支払いが認められた事例です。

高圧送電線の直下または近隣の不動産は、圧迫感、景観の面からも通常一般的に避けられる傾向があり、おそらく本件売主はその点を配慮して減価したと思われませんが、電力会社の制限範囲に存するかどうかを確認しなかったことは、媒介業者の手落ちといえるかもしれません。

高圧線は高所にあり、直下にあるか、振れ幅に掛かるかは目視では確認しにくいので、不動産業者におかれては、電力会社に確認する必要があることに留意してください。

また、高圧線下地の価格査定については、不動産流通推進センターのマニュアルに記載されており、こちらも併せて参考にしてください。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆《不動産流通推進センター》☆★

フォローアップ研修強化 講座『事例に学ぶトラブル回避』※大阪開催

フォローアップ研修強化 講座『家族信託と既存制度の比較活用』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20170913>

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆《新刊出版物のご案内》☆★

機関紙「RETIO」No. 106の販売を開始しました。目次は以下をご覧ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio106.pdf>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます。

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
