

～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：2018.6.1（金）
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 . . . 「負動産時代」が不動産事業者に与える影響
- ◆ 行政の動き . . . 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業提案募集
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成30年4月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . 建築条件付土地売買契約
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成30年度宅地建物取引士資格試験日程他

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《「負動産時代」が不動産事業者に与える影響》☆☆★

最近、メディアの特集等で、「負動産」という言葉をよく目にするようになりました。

所有者にとって、売るに売れない、捨てるに捨てられない状態まで資産価値が低下し、負債となっている不動産を「負動産」と定義しているようで、実際に、所有者の中には、お金を払ってでも処分したい、自治体等に寄付したい、土地を放棄したいという動きが増えているのが現実です。かつては、土地は持っているだけで値上がりする大切な「資産」でしたが、今や持っているだけで税金や管理費がのしかかる「お荷物」だと感じる人が増えています。今回は、このような「負動産」が増加する背景と政府部内の対応の動きについてお伝えします。

現在、五輪を控えた東京の都心部など一部では不動産市場は活況ですが、国土交通省の資料によると、地価指数は2011年を100とした場合、2016年は93.4に低下し、また、同省の土地問題に関する意識調査では、「土地は預貯金や株式に比べて有利な資産だと思う」という人は30.1%となっており、20年前から半減しています。

また、国立社会保障・人口問題研究所が公表したデータ（2018年3月30日）によりみると、2030年には日本の全都道府県で人口が減少し、2045年までに総人口は1億0642万人になると予想し、今後30年で2000万人以上減少するとしています。特に、都市部より地方で3割減が当たり前と見込まれています。同時に、高齢化も確実に進み、65歳以上の人口比率は首都圏でも、現在の1.3倍に増加し、2065年には65歳以上の老年人口比率はほぼ4割となることを見込まれます。こうした人口減少・超高齢化社会は、不動産市場にも影響を及ぼしており、地方部を中心に、空き家問題、資産価値の減少問題、所有者不明土地問題が深刻化することにつながっているとと言えます。

実際に、都心の一部を除いて住宅やアパート、オフィスが余っている状態は明らかです。都心の一等地では、オフィス空室率が2%といった報道がされているものの、全国的に見れば7軒に1軒が空き家状態で、全国の空き家率は13.5%（2013年現在）に達しており、空き家やアパートなどの空室が増えている原因は、言うまでもなく地方部の過疎化であり、人口減少社会が起因しています。こうしたことを背景に、日本の住宅価格は、2010年に比べて2040年には平均で46%下落するというシミュレーションもあります。また、少子高齢化が進む後は、都市部でも、共同住宅の修繕積立金が不足し、建て替えもできない物件が各地で増えていくことも予想されます。こうした状況が続きますと、今後は、建て替えられない老朽化したマンションに住み続ける高齢者が都市部を中心にあふれかえることになってしまいます。

バブル時代やその後に購入したマンションや一戸建ての価格低下の現象が、都心の一部を除いて起こっているとの報道がありますが、資産価値が下がると、お金を払って相続登記する動機がなくなり、放置されやすくなります。放置が何十年も続くと相続人が増え、相続や売却はますます難しくなり、こうした物件の増加は、防災や街づくりに支障を来したり、中山間地で鳥獣被害や森林機能の低下を招いたりします。

また、大量の人が都会に流れ込んだ「団塊の世代」が2025年には全員が75歳以上となり、近い将来に「大相続時代」がやってくることは明白で、これらを背景に、空き家・空き地問題、所有者不明土地問題はさらに深刻化することが予想されます。

民間有識者でつくる「所有者不明土地問題研究会」（座長・増田寛也元総務相）の推計では、相続未登記などで所有者が分からなくなっている可能性がある土地の総面積は、九州よりも広い約410万ヘクタールに達すると指摘しています。「負動産」の所有者たちにとっては、固定資産税や登録免許税、維持管理費の負担の重さは深刻で、こうした問題に速やかに対処しなければ、近い将来に不動産取引の停滞につながり、関連事業者のビジネスや市場に深刻な影響が出かねません。

そこで、政府は、所有者不明の土地を公共利用できる制度の検討を始めましたが、今後は、不動産登記や相続、固定資産税など様々な制度の見直しも迫られそうです。

前述のように、日本各地で空き地・空き家問題の深刻化が進んでいる中、政府でも所有者不明土地の増加に伴い、また、公共事業の推進等の様々な場面において円滑な事業実施に支障が生じていることを踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が2018年3月に閣議決定され、報道によりますと、今国会中（2018年6月中）を目途に、成立する見込みとなっています。

これにより、(1)所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、具体的には、地域住民等の福祉・利便の増進に資する事業について、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、利用権（上限10年間）を設定する制度の創設（所有者が現れ明渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）、(2)土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度の創設、(3)所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度の創設等を通じて、各地で所有者不明土地、空き家・空き地問題への対処が進んでいくことが期待されます。

我が国では、既に、空き家対策特別措置法が施行されており、地方自治体に実態調査・情報整備等の努力義務を課していますが、地域住民が望む「負動産」とならない住宅地づくり、不動産の再生の具体化の観点から課題が残されています。

一方で、現行の関連行政法や今般の改正法でも、まちなか・地方都市で買手のつかない空き地・空き家の寄付、空き家以外の地域で滞留する空き地、所有者不明土地等の不動産の放棄のあり方、汚染懸念の商業施設の強制処分・購入の可否については議論がまだ具体化していません。民法はじめ関連する行政法における解釈・見解、具体的な運用面でも不透明な点があると言えます。また、財源確保、安全な土地（物件）の認証等の新たな民間商品・サービスの普及も併せて、今後の不動産再生政策の課題として具体的な検討が必要になってくるものと考えられます。

しかし、今国会で議論が進められている法案の「地域福利増進事業の創設（利用権の設定）」は、放置されている「負動産」になりつつある不動産の有効活用が期待される新たな試みと言えます。地方自治体や不動産関連事業者が一定程度関与した地域コミュニティ組織が、市場で流通しない物件の取得、管理のほか、各コミュニティのニーズに合った高齢者向け・子育て世帯用の住宅や公園、緑地等の整備、地域の福利増進・環境改善を推進することにより、不動産再生が効果的に進んでいくことが期待できるかと思えます。

先月、自民党の「所有者不明土地などに関する特命委員会」は、所有者不明土地の活用に向けた提言案をまとめました。所有者に土地の適切な利用や管理の責任を課し、難しい場合は所有権の放棄を認めて団体などが管理を担う仕組みを検討すべきだと明記しています。相続時の登記の義務化などの検討も盛り込まれました。所有者不明土地を公園などの公共目的に使える利用権を設ける特別措置法案の円滑な施行に向けて、ガイドラインの整備や地方公共団体への人的支援なども求めています。

人口が当然のように増え、不動産は価値を持ち続けるという「土地神話」を前提とした日本の土地制度、不動産政策が、今、曲がり角を迎えています。地方部や都市郊外を中心に、資産価値を失って処分に困る「負動産」が広がる中、政府も対策に乗り出しているものの、まだまだ課題は山積みです。「負動産時代」の不動産関連制度をめぐり、今後各種の制度改正が行われる動きが出ていますので、今後も情報提供に努めたいと思います。

宅建業者の皆様に関係する制度改正が続き、皆様の役割・負担が増える場面もあるかもしれませんが、同時に前述の社会的課題を解決するための消費者の方々からの期待も大きいと言えるかと思えます。各種改正法の動向について、その内容をご確認いただき、実務に当たっていただければ幸いです。ご対応をどうぞよろしくお願い申し上げます。

（参考）「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000106.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の提案募集を開始！》 ★☆☆

国土交通省では、全国の空き家対策を一層加速化させるため、今年度、新たに創設した支援制度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」について、提案を募集します。（6月25日（月）18時必着）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000122.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《国土交通省》 ★☆☆

国土交通月例経済（平成30年4月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/04/getsurei3004.html>

平成29年度住宅市場動向調査

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000126.html

★☆☆ 《不動産流通推進センター》 ★☆☆

指定流通機構（レインズ）の物件動向 4月分（5月14日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1804.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 4月分（5月21日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1804.pdf>

★☆☆ 《日本不動産研究所》 ★☆☆

不動研住宅価格指数3月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=20595>

東京23区のマンション価格と賃料の中期予測（2018～2020年、2025年）／2018上期

<http://www.reinet.or.jp/?p=20642>

第154回 市街地価格指数（2018年3月末現在）

<http://www.reinet.or.jp/?p=20469>

第38回不動産投資家調査（2018年4月現在）

<http://www.reinet.or.jp/?p=20465>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（5月号）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_05.pdf

不動産業業況等調査結果（平成30年4月）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g30-04.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2018年4月度

<http://www.reinet.or.jp/?p=20465>

近畿圏マンション市場動向 2018年4月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/326/k201804.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

ー建築条件付土地売買契約ー

建築条件付土地売買契約において、停止条件の不成就が確定したとする、買主の手付金返還請求が認容された事例

（東京地判 平28・11・25 ウエストロー・ジャパン）

締結した建築条件付土地売買契約につき、請負契約を締結しないことが確定したとして買主が売業者に手付金の返還を求めた事案において、買主は売主に対する不信感・不安感から請負契約の締結を取りやめたと考えられ、買主の故意の妨げにより本件停止条件は成就したとみなすべきとの売主の主張には理由がないとして、手付金の返還、年6分の割合による金員の支払い及び訴訟費用の負担を売主に命じた事例（東京地裁 平成28年11月25日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年10月、買主X（原告・個人）と売主Y（被告・不動産業者）は、本件土地につき、売買代金6180万円、手付金300万円、契約締結後3か月以内に戸建住宅（本件建物）の建築工事請負契約（本件請負契約）を締結することを停止条件（本件停止条件）とする不動産売買契約（本件契約）を締結した。

XとYは、本件契約締結後、本件建物について、複数回にわたりメールや面談にて打合せを行ったが、同年12月11日にXはYに対して、本件請負契約を締結しないこと、及び、本件停止条件の不成就が確定したので手付金の返還を請求する旨を通知した。

しかし、Yは同月18日付にて手付金の返還を拒否する旨をXに通知、また、再度のXの

催促に対し翌年2月1日付にて、Xが故意に停止条件の成就を妨げたから、Yは条件が成就したものとみなすことができ、Yには手付金返還義務はない旨を通知してきたことから、Xは本件訴訟を提起した。

Xは、請負契約を締結しないとした理由について、「(1) 方位の変更、地形が変わり間取りが希望どおりにならなかったこと、(2) 買主が指定した設備・仕様の別途費用の見積りが本件売買契約締結前と大幅に違う見積りが提出されたこと、(3) 本件売買契約締結前にモデルルームで説明された標準仕様と、打合せ時に説明された標準仕様のグレードが違っていたこと、(4) 打合せ時の図面のミス(道路幅・斜線等)が多いこと、上記(1)～(4)より、安心して建築を任せられないこと。」を列挙した。

一方、Yは、「方位等に誤りがあったことは認めるが、磁北と真北の違いは建築自体に何ら影響せず、面積の減少も1平米以下で精算義務はない程度で建築自体には何ら影響はしないし、建築費用の増額分183万円余はXがグレードを上げた部分であり、それ以外の増額分323万円は当初見込んだ概算金額から差異が生じたものであり、最終的にYが負担することを提案しており、Yは誠実に対応・交渉してきたが、Xは本件請負契約に向けて努力する信義則上の義務を怠り、故意に本件停止条件の成就を妨げたものであるから、Yは本件契約の効力が発生したとみなすことができ(民法130条)、手付金を返還する義務を負わない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全部認容した。

(1) Yが本件契約締結後に示したプラン図は、契約締結時に示していたプラン図と比較して、方位等が異なっていたところ、Yは当該差異について説明した事実はうかがえない。プラン図について、実際の建築に影響を及ぼすほど重要なものか否かにかかわらず、方位など通常不変であると考えられる点について、変更の理由も特段説明されないままに以前と異なった図面を提示されれば、Xが不安を抱くのは当然である。

また、費用の点についても、突然見積りが数百万円も増額され、またそのうち大部分がYの見込み違い等に起因するとなると、XがYに対し不信感・不安感を抱くのも当然であって、当該部分をYが負担を申し出たとして直ちに払拭されるものではない。

Xは、このようなYに対する不信感・不安感から、本件請負契約を取りやめたと考えられるのであって、そこに不合理・不当な理由はなく、信義則に反すると認められる事情もうかがえない。したがって、Xが、故意に本件停止条件の成就を妨げたものと解することはできない。

(2) 以上によれば、Xが本件停止条件の成就を故意に妨げたから本停止条件が成就したものとみなすべきであるとするYの主張には理由がない。

したがって、Xが平成27年12月11日に本件請負契約を締結しない旨意思表示したことにより、本件停止条件は不成就となったのであるから、YはXに対し、手付金300万円及び

Xが支払を求めた日の後日から支払済みまで商事法定利率による年6分の割合による金員を支払う義務を負い、訴訟費用はYの負担とする。

3 まとめ

建築条件付き土地の広告において建物の参考プランを掲載する場合、当該プランに係る建築価格を表示することとなっていますが、これはあくまで参考のプラン・価格です。実際の建物プランは、買主の意向に沿って決めていくフリープランであることから、広告上の参考プラン・価格との間で乖離が生じることは少なくないようです。

また、注文住宅においては、建築プラン決定までに3か月以上を要することが多いが、建築条件付き土地売買契約の停止条件期限の多くは3か月以内となっています。期限が迫るなか、比較的短期間でプラン決定が、買主の真の意向との間に齟齬を生じさせる要因になることもあると思われます。

本件は、このような乖離・齟齬が生じ易い状況の中、売主業者がミスを多発し、それらについて買主の納得のいく十分な説明を行わなかったことで、買主は売主業者に対して不信感を抱き、請負契約を締結しないことを決めています。プロである売主業者が、自ら信頼を失墜させたにもかかわらず、一般消費者である買主に対して、本件請負契約の成就に向けて真摯に努力するという信義則上の義務を怠ったとする主張が認められなかったことは当然のことでしょう。

宅建業法令においては、宅建業者の取引の相手方が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、宅建業者が正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、または妨げる行為を禁止しています。本件は手付解除ではありませんが、停止条件の不成就が確定し、買主が手付金返還請求を申し出たのに対し、正当な理由なく手付金を返還しなかった売主の行為は、前記禁止行為と類似していると思われます。

◆◇◆ 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》☆☆★

7/10 フォローアップ研修 実践講座『相続（相談編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180710>

7/26 フォローアップ研修 実践講座『改正民法』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180726>

★☆☆《環境不動産普及促進機構》☆☆★

第22回 Re-Seed セミナー「シリーズA 2018 不動産投資市場の潮流～転換点を迎えた

不動産投資市場と新しい投資対象を考える～」（全3回）

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/60

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《平成30年度宅地建物取引士資格試験の日程確定》☆☆★

平成30年度宅地建物取引士資格試験関係の日程を6月1日午前10時より当機構HPに掲載しますので、受験ご希望の方にご覧頂くようお願いください。

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「民泊新法の施行と不動産取引に与える影響」

急増する外国人旅行者に対する民泊サービスに関連して、平成30年6月から住宅宿泊事業法が施行されました。この法律の位置付けと概観及び民泊が空き家問題や不動産取引に与える影響について、弁護士に分かりやすく解説いただいた講演録です。

（540円 税込み）

★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。
