

～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：2023. 4. 1 (土)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 「相続土地国庫帰属制度」について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を閣議決定
- ◆ 最近の裁判例から . . . 目的使用・媒介責任
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《「相続土地国庫帰属制度」について》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

本メールマガジンの2月号（195号）の「行政の動き」で、第一報をお伝えしましたが、今月（令和5年4月）27日から「相続土地国庫帰属制度」（以下「本制度」といいます。）がスタートすることとなりました。

本制度は、令和3年4月に公布されていた「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（以下「相続土地国庫帰属法」といいます。）が施行されることに伴い開始されるものです。昨年9月には「相続土地国庫帰属法施行令」（政令）、本年1月には「相続土地国庫帰属法施行規則」（法務省令）がそれぞれ公布されていましたが、その後本年2月に本制度に係る事務の取扱いについて「相続土地国庫帰属制度事務処理要領」が、本制度利用にあたっての相談・承認申請の窓口となる法務局・地方法務局宛に発出されるなど、本制度のスタートに向けた準備が進められており、改めてご紹介することとしました。

遠隔地に所在するため利用する予定がない、管理の負担が大きい、といった理由から、相続等により取得した土地を手放したいというニーズがでてきています。その様な土地が管理されないまま放置されることで、将来「所有者不明土地」が発生することを予防するために、相続等により土地の所有権を取得した者が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能にするため、本制度が設けられました。

本制度の概要は以下の通りとなります。

1. 申請ができる人

相続又は相続人に対する遺贈によって土地を取得した人、になります。したがって、売買等により対象の土地を取得した人は対象外となります。

ただし、相続等により取得した人の共有者が、相続等により取得した人と共同で申請する場合は対象となります。また、本制度開始前に取得した土地も対象となります。

2. 相談・承認申請先

制度利用に関する相談については、本年2月から全国の法務局・地方法務局で開始されています。原則として、対象となる土地の所在地を管轄する法務局・地方法務局が窓口となりますが、遠方である場合等には、他の法務局・地方法務局や電話でも相談が可能です。

また、所有者の家族や親族による相談も可能とされています。ただし、事前予約制となっ

ており、相談時間は1回の予約で30分とされています。

承認申請については、対象となる土地の所在地を管轄する法務局・地方法務局が窓口となります。来庁による窓口申請、郵送申請のいずれも可となっていますが、窓口申請の場合には、できるだけ事前に連絡をしてほしい、とのことです。

3. 本制度が利用できない土地

申請することができないケースと、申請があっても不承認となるケースは以下の通りとされています。

《申請することができないケース》

- A 建物がある土地
- B 担保権や使用収益権が設定されている土地
- C 他人の利用が予定されている土地
- D 土壌汚染されている土地
- E 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

《申請があっても不承認となるケース》

- A 一定の勾配・高さの崖があつて、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- B 土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- C 土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
- D 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分できない土地
- E その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

また、現地調査に同行を求められた際に、正当な理由なくこれを拒否した場合も不承認となります。

4. 費用

承認申請時に審査手数料、国庫への帰属の承認が得られた場合には負担金がそれぞれ必要となります。

審査手数料については、土地1筆について1万4000円とされています。審査手数料は、承認申請を取下げた場合や、承認申請が却下・不承認となった場合でも返還はされません。

負担金は、概ね10年分の標準的な管理に要する費用とされており、具体的には、土地1筆について20万円が基本とされていますが、その利用形態（宅地・農地・森林）によっては一定の算式により算定される金額となります。

宅建業者の皆様には、本制度の開始が収益確保の機会増加に直接つながるものではないかと思いますが、土地に関するこれまでに例がない制度でもあり、当機構における電話相談においても、一般消費者から本制度に関する相談を受けた宅建業者の方からのものも見られることから、本制度の概要をご紹介します。

今月下旬に発行予定の当機構機関誌 RETIO 春号(129号)では、本制度についての特集記事を掲載予定としております。詳しくお知りになりたい方は、こちらをご覧くださいと思います。

《相続土地国庫帰属制度について》

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html

《相続土地国庫帰属制度の関係法令等》

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00460.html

(法務省ホームページより)

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関紙RETIO128号(2023年冬)好評発売中!

→[128号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を閣議決定》☆☆★

空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むための「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が、3月3日、閣議決定されました。

国・自治体には、空家等に関する施策を総合的に策定し、実施する責務が明確化されるとともに、空家の所有者や管理者には、国・自治体の施策に協力する努力義務が課されることとなります。

また、市区町村長には、放置すれば特定空家(*周囲に著しい悪影響を及ぼす空家)になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を指導・勧告する権限が与えられ、勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税の住宅用地特例が解除されるなどの措置が講じられます。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議の開催結果》★☆☆

国土交通省は、2月27日に開催された「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、「空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」を報告しました。

空き家と所有者不明土地等は、人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務となっているところ、地域においては、空き家と所有者不明土地等が混在し、地域の機能維持や経済活性化を図るために、両対策の連携を進めることが必要と判断したものです。

また、同会議において、新たな「所有者不明土地等問題対策推進の工程表」が決定されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《「不動産 ID」を活用したモデル事業及び官民連携協議会の会員を募集！》★☆☆

国土交通省では、「不動産 ID」（令和4年3月ガイドライン策定）の社会実装を加速し、都市開発・まちづくりのスピードアップ、新たなサービス・産業の創出、地域政策の高度化等を目指して、「不動産 ID 官民連携協議会」を設置し、不動産 ID のユースケース開発に向けたモデル事業を実施します。

モデル事業を公募するとともに、不動産 ID 官民連携協議会の会員を募集します。応募期限はいずれも4月28日（金）となっており、その説明会を4月5日（水）、6日（木）にオンラインで開催します。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《建物状況調査の活用の促進に向けて、制度の見直しの方向性を議論》★☆☆

宅地建物取引業法について、平成28年に建物状況調査（インスペクション）の活用の促進等を内容とする改正が行われました。平成30年4月の全面施行から5年を迎えたことから、同法の施行の状況を踏まえた今後の見直しの方向性等について、国土交通省は、3月30日、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催し、議論しました。

当日の配布資料は、以下の国土交通省ホームページに掲載されています。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【目的使用・媒介責任】

排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例（東京高判 令3・12・23 判例集未掲載）

1 事案の概要

平成30年4月頃、X（原告・飲食業）は、Y2（被告・宅建業者）に対して、セントラルキッチン兼店舗として使用する物件の紹介を依頼した。

同年5月25日、Y2はXに、東京都内に所在するY1（被告・不動産賃貸業者）所有の建物の地下1階部分（本物件）を紹介した。その紹介書には、「前業種：ダイニングバー、重飲食相談」等の記載があった。同日、XはY2の案内で本物件を内覧し、XはY2に対して、電気・ガス・水道の各設備の容量を照会したが、排気ダクトの容量については、確認を求めなかった。

その後、XはY2に、セントラルキッチン兼店舗を営業内容とする本物件の入居申込書を提出した一方、Y2はXに、電気・ガス・水道の各設備の容量を回答するとともに、内装工事業者への確認を求め、その確認が取れたら賃貸人に説明をする予定である旨連絡したところ、XはY2に対して、設備に関してクリアできているので、話を進めてほしい旨返答した。

同年6月、Y1とXはY2の媒介により、本物件の賃貸借契約（本契約）を締結するとともに、Xは前賃借人との間で排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受ける造作譲渡契約を締結した。

同年7月、Xは、内装改装工事に着手したところ、翌月にその工事業者から、設置を予定している排気設備に対して排気ダクトの容量が、40%程度しかないとの説明を受けた。これを受けてXは、Y2を通じてY1とその改修工事の協議をしたが、建物の構造上多額の費用を要することが判明したことから出店を断念し、同年11月にY1に対して、本契約の解除を通知した。

平成31年1月、Xは、Y1には本物件を使用収益させる義務の違反、Yらには改修に多額の費用を要すること等の説明義務違反、がそれぞれあったとして、Yらに既払い賃料・賃借に要した費用等・逸失利益（1644万円余）の支払いと、Y1に対してはこれに加えて保証金（320万円）の返還を求める通知を行ったものの、Yらはともにこれを拒絶したことから、同年3月、XはYらにそれらの支払いを求めて提訴した。

令和3年3月、その請求を全て棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

（Y2の義務違反の有無について）

媒介の対象物件について、賃借人の使用目的に合致するものであるか否かについては、その営業形態・設備改修の可能性等複合的な要因に大きく影響されることから、特段の事情がない限り、媒介業者において、賃借人の使用目的に合致する物件を紹介すべき義務を負うとは解せない。

「(1)Xは、本物件を内覧し、排気ダクトについても目視し、電気・ガス等の各設備の容量をY2に照会し、回答を得ていること、(2)Xは、Y2から各種設備について内装工業者に確認を求められていたこと、(3)Xの内覧から本契約締結まで10日以上あったこと、(4)Xは前賃借人から排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受けていること、(5)Xは、他所で飲食店の経営を行っていること」等からすれば、Xは、排気ダクトの容量が、自らの目的とする用途に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあった一方、Y2に対し、明確に排気容量の要望を伝えたとは認められず、Y2において、本物件がXの計画する営業形態に適したものであるか否かの判断を行うべき状況にあったとも認められない。

そうすると、Y2はXに対して、Xの使用目的に合致する物件を紹介すべき義務や説明義務の違反があったとは認められない

(Y1の義務違反について)

Xは、Y1が自らの使用目的に合致する建物を引渡さなかったことは、Y1の義務違反にあたりと主張するが、Y1は本契約締結後速やかに本物件をXに引渡ししており、排気ダクトについて一定の性能を保証したような事情も窺われないことに加え、前記の通り、Xは、排気ダクトの容量が、自らの計画する業態に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあったことからすれば、Y1に本契約上の義務違反があったとも認められない。

3 まとめ

本件は、賃借した建物が自らの使用目的に合致しなかった賃借人が、賃貸人と媒介業者に対して、賃借に要した費用や逸失利益等の支払いを求め、棄却された事例です。

裁判記録によれば賃借人は、「他の店舗を賃借した際に媒介を依頼した宅建業者は、自らの使用目的に合致する設備等を備えた物件だけを紹介してくれた」とも主張していますが、媒介業者や賃貸人は、賃借人が予定している具体的使用内容まで把握していないことが多い。え、そもそも建物や設備の専門家ではないことから、これらについては、賃借人の責任で専門家に調査・確認を依頼する必要があります。

事業用建物の賃貸借において、建物の構造や設備の問題から賃借人が目的とする使用ができないとして、賃借人が賃貸人や媒介業者に賠償を求めたものの棄却された事例は、東京地判平30・7・14 (RETI0119-146)、同令元・7・4 (RETI0119-150)、同令3・9・15 (RETI0124-166) など少なからず見られます。

賃貸人や媒介業者としては、トラブル回避の観点から、構造・設備が自らの使用目的に適

合するかどうかについて契約前に借借人側で十分確認するよう助言することが必要と思われます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和5年3月号）（3月16日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年11月・令和4年第3四半期分）（2月28日公表）](#)

[令和5年地価公示（3月22日公表）](#)

★☆☆《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2月分（3月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向2月分（3月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数1月値（3月28日公表）](#)

[住宅マーケットインデックス2022年下期 調査結果（3月15日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済（2023年3月号）（2月28日公表）](#)

[土地総合研究2023年冬号（特集コロナと不動産、コロナと日本経済）（3月1日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

[首都圏新築分譲マンション市場動向2023年2月度（3月16日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年2月度（3月16日公表）](#)

[2022年全国分譲マンション売主グループ別供給戸数ランキング（3月8日公表）](#)

◆◇◆ 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》☆☆★

●4/19 会場型『歴史と災害を地形の視点から読み解く！地形歴史学の真髄』

Vol 2 : 近世編 (江戸時代～明治時代)

●フォローアップカレッジ 2023 会員募集開始 (6月末まで受付)

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場

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

<https://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。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath:mailmagazine%)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%)

にてお手続き下さい。