メールマガジン ― Monthly E-mail Magazine ― から

―平成30年4月1日号～平成30年6月1日号―

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にしていただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

研究理事・調査研究部長　小林 正典

平成30年４月１日号

★改正宅建業法の施行について

建物状況調査（インスペクション）のあっせん等を内容とする改正宅地建物取引業法の施行が、本日平成30年４月１日からスタートします。

今回の改正は、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実を促進するもので、宅建業者に対して、⑴媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、⑵買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、⑶売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することの三点を義務づける内容となっています。

１．建物状況調査について

この「建物状況調査」とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施できることになっています。国土交通省ホームページで建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けていますので、以下のURLリンクをご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。また、購入希望の既存住宅について建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ売主の承諾を得る必要がありますので、建物状況調査を実施したい場合には宅地建物取引業者にその旨をお伝え下さい。

なお、インスペクションの結果内容につい

ては、時間の経過とともに建物の現況と調査結果との間に乖離が生じることが考えられますので、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから１年以内のものが有効とされておりますので、要注意です。

また、今回施行される「建物状況調査の対象」となるのは既存の住宅です。法令上は、全ての既存建築物が対象と読めますが、戸建て住宅、共同住宅(マンションやアパート等)、賃貸住宅が対象となります。なお、店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありません。マンションにおいて建物状況調査を実施する場合、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

建物状況調査は原則として目視・非破壊検査により行われるものであり、例えば、建物の構造耐力上主要な部位である基礎の調査について、敷地内の地中の調査は含まれていません。マンション（鉄筋コンクリート造）の場合は、コンクリートの強度や鉄筋の本数・間隔の調査を行います。戸建て住宅（木造）の場合、床下の蟻害、腐朽等の調査を行います。建物状況調査に要する費用については、依頼者（所有者（売主）または購入希望者等）が負担することになりますが、具体的な負担金額は各調査実施者が定めます。詳しくは調査実施者にお問い合わせください。

２．建物状況調査の実施主体のあっせんについて

今回、宅建業者に求められる「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することを言います。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありませんので、要注意です。宅建業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、本日からは、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk３_000132.html

また、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅については、宅建業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではないとされておりますので、要注意です。ただし、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を、建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要です。なお、宅地建物取引業者が、既に自ら建物状況調査を実施した住宅の媒介を行う場合には、建物状況調査の結果に関する客観性を担保する観点から、新たな購入希望者に対して、当該調査が宅地建物取引業者自ら実施したものであることを、重要事項説明の際に説明することが必要となります。

原則として、宅建業者自身があっせんした

調査実施者が行った建物状況調査の結果については責任を負うことはありませんが、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、その者による調査結果によって売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性がありますのでご注意下さい。

また、建物状況調査を実施する者のあっせんは、宅建業者が媒介業務の一環として行うものですので、依頼者は媒介報酬と別にあっせん料を支払う必要はないことになっていますので、実務上気を付けていただく必要があります。

３．建物状況調査結果概要の重要事項説明について

「建物状況調査の結果の概要」は、重要事項として宅地建物取引士から購入希望者等に対して説明されます。買主がリフォームやメンテナンス等をする際に「報告書」が参考となるため、建物状況調査の依頼者が売主の場合には、これらの書類を買主に渡すことが望ましいです。建物状況調査の依頼者が購入希望者等の場合には、売主に「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」を渡すかは、あらかじめ売主と購入希望者等の間でご相談ください。

調査実施者に対して結果概要に関する書類の再発行を依頼する場合は、売主等が準備して、宅建業者に渡すことが一般的です。再発行が困難な場合など、やむを得ず調査結果が確認できないときは、宅建業者は重要事項説明時において調査結果が不明である旨を説明する必要があり、あいまいな認識に基づいて説明することは適切ではありません。

なお、宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査（建物状況調査の実施後１年を経過したものも含む。）については、ただちには重要事項説明の対象にはなりませんが、宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査であっても、調査において瑕疵が発見される等、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼす調査結果であるにもかかわらず故意に説明をしなかった場合などには、同法第47条違反に問われる可能性がありますので、要注意です。

４．「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について（改正法第35条第１項第６号の２ロ関連）

４月１日より、住宅ローンの借入、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となる書類として、⑴「建築基準法令に適合していることを証明する書類」、⑵「新耐震基準への適合性を確認できる書類」、⑶「新築時及び増改築時に作成された設計図書類」、⑷「新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。要注意です。なお、具体的な書類は、以下のURLをご参照ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/１_６_bt_000268.html

確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、台帳記載事項証明書が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切です。

また、今後は、該当する書類の保存の有無（具体的な中身ではない）について説明する

ことになります。売主以外の者（例えば「マンション管理組合」）が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行うこととなります。

住宅履歴情報のうち、建築確認に関する書類（確認の申請書、確認済証、検査済証等）や定期調査報告書等は、重要事項説明の対象となりますが、売主に書類の保存の有無を照会し、住宅履歴情報サービス機関が保存・管理している場合には、必要に応じて住宅履歴情報サービス機関に問い合わせ、書類の保存の有無を調査していただくことになります。この際に、重要事項説明書の備考欄に、住宅履歴情報サービス機関が書類を保存している旨（機関名称や共通IDなど）を記載し、説明を行うこととなります。

なお、貸借では、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないことから、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ではありません。ただし、貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、借主の取引目的を考慮の上、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましいといえます。

５．37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について

売主・買主の当事者の双方が建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要です。このため、宅建業者は、原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合、当事者間において確認が行われるよう促すことが求められます。

なお、当事者の双方が一緒に確認する必要はありません。当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となります。

建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、どちらが有効・優先となるのかが問題となります。この場合、原則として、建物状況調査の結果の概要が「当事者の双方が確認した事項」となります。ただし、建物状況調査を行った時点と告知書を作成した時点が違う場合などにおいて、告知書に記載されている内容に関し客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合は、その内容も「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。例えば、雨漏りなどの劣化事象や不具合について、建物状況調査の結果の概要と告知書において記載内容が異なる場合には、契約締結に当たりこれらの情報をどのように扱うか当事者間で確認、合意を行った上で37条書面に記載することが、トラブル防止の観点から望ましいです。

６．既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅を売買する際に加入することができる保険で、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補費用等が支払われるものです。詳細については、国土交通省の「住まいのあんしん総合支援サイト」をご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku.files/kashitanpocorner/index.html

本日から施行される既存住宅を対象とする建物状況調査のあっせん、その結果概要の重要事項説明等は、既存住宅流通市場活性化、空き家対策やストック活用型社会を構築する上で、大変重要なものとなります。宅建業者の皆様の役割・負担が増える側面もありますが、同時に社会からの期待も大きいと言えるかと思います。改正法の施行に当たり、改め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。

平成30年５月１日号

★土砂災害防止における宅建業者の責務ー大分県中津市の土砂災害現場から

先月４月11日未明に、大分県中津市耶馬渓（やばけい）町の住宅の裏山が、雨が降っていないにも関わらず、約200メートルにわたって崩落し、４世帯６人の安否が不明になるという痛ましい事故が起こりました。４月13日時点で２人の死亡が確認され、残る４人の捜索が続いています。心から関係者の方々のご冥福をお祈り申し上げます。

今回、雨も降っていないのに崩壊がなぜ起きたのでしょうか。国土交通省調査団等によりますと、原因は「岩盤風化」と考えられています。現場は溶結凝灰岩や安山岩などの岩石の上に土砂の層が載っている構造でした。基礎となる地下の岩石が風化し強度が低くなり、何らかのきっかけによって、上部の土砂とともに一気に崩れたと思われます。

こうした土砂災害「岩盤風化」のリスクが全国各地にあることから、宅建業者としての役割は何か、改めて確認したいと思います。

今回の大分県中津市の事故現場で調査した専門家によりますと、雨がなくても土砂崩れは起きると指摘しています。「岩盤に弱い面があると、経年劣化によってそこから大きく崩壊することがあり、割れ目の風化が進んでいく過程で、地すべりを起こした可能性がある」とのことで、今回と同じような構造の地形は全国的に見ても珍しくなく、発生頻度は低くても、岩盤風化のリスクは各地にあると警鐘を鳴らしています。

一般の消費者、住民にとっては、風化して割れ目ができているかどうかは全く分かりません。このため、まずは、行政が定期的に各地の斜面を点検し、崩壊のリスクを伝えるべきですし､住民に対しても防災教育を強化し、住民が自主的に備える体制が求められるかと思われます。

また、斜面の近くに住む方、その取引に当たる宅建業者は、「土砂災害警戒区域」（イエローゾーン）や、その中でも大きな被害の恐れがある「土砂災害特別警戒区域」（レッドゾーン）に指定されていないかどうかを確認しておく必要があります。今回の中津市耶馬渓町の被災地も指定されていました。国土交通省の調査によりますと平成30年２月末で、イエローゾーンは約51万カ所、レッドゾーンはそのうち約36万カ所に上っています。

１．土砂災害防止法の仕組み

土砂災害は毎年のように全国各地で発生しており、私たちの暮らしに大きな影響を与えています。また、その一方で、新たな宅地開発が進み、それに伴って土砂災害の発生するおそれのある危険な箇所も年々増加し続けています。そのような全ての危険箇所を対策工事により安全な状態にしていくには、膨大な

時間と費用が必要となってしまいます。土砂災害から人命や財産を守るためには、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、危険性のある区域を明らかにし、その中で警戒避難体制の整備や危険箇所への新規住宅等の立地抑制等のソフト対策を充実させていくことが大切です。

土砂災害防止法※は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知､警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするもので、宅建業者の方々には十分な理解が必要な法律です。

※正式名称「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」

まず、国の責務ですが、国土交通省には、土砂災害防止対策基本指針の作成を行う役割があります｡土砂災害防止対策の基本的事項、基礎調査の実施指針、土砂災害警戒区域等の指定指針等を示しています。

また、都道府県は、基礎調査の実施を行います。区域指定及び土砂災害防止対策に必要な調査を実施するほか、渓流や斜面など土砂災害により被害を受けるおそれのある区域の地形、地質、土地利用状況について調査します。その上で、都道府県が、基礎調査に基づき、土砂災害のおそれのある区域等を指定します。

市町村等の責務は、情報伝達、警戒避難体制等の整備です。市町村地域防災計画（災害対策基本法）において、危険個所の情報を明記するほか、ハザードマップの整備・配布を行っています。

２．土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）について

警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

⑴　市町村地域防災計画への記載（土砂災害防止法第七条一項）

土砂災害が生じるおそれのある区域において土砂災害に関する情報の収集・伝達、予警報の発令及び伝達、避難、救助等の警戒避難体制を確立しておくことが大切です。このため、土砂災害に関する警戒避難体制について、その中心的役割を担うことが期待される市町村防災会議が策定する市町村地域防災計画において、警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされています。

⑵　災害時要援護者関連施設の警戒避難体制（土砂災害防止法第七条二項）

高齢者、障害者、乳幼児等、自力避難が困難なため土砂災害の犠牲者となりやすい災害時要援護者の利用する施設が警戒区域内にある場合には、市町村地域防砂計画において災害時要援護者の円滑な警戒避難を実施するため、土砂災害に関する情報等の伝達方法を定めることとされています。

⑶　土砂災害ハザードマップによる周知の徹底（土砂災害防止法第七条三項）

土砂災害による人的被害を防止するためには、住居や利用する施設に存する土地が土砂災害の危険性がある地域かどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報が住民等に正しく伝達されていることが大切です。このため、市町村長は市町村地域防災計画に基づいて区域ごとの特色を踏まえた土砂災害に関する情報伝達、

土砂災害のおそれがある場合の避難地に必要な情報住民に趣致させるため、これらの事項を記載した印刷物(ハザードマップ等)を配布し、その他必要な措置を講じることとなっています。

⑷ 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十五条（同法施行規則第十六条の四の三））

警戒区域では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられています。

宅建業者の皆様は、取引に当たる際に、警戒区域に関する最新情報をリアルタイムで常に確認し、重要事項説明の際に相手方にお伝えいただくようご注意下さい。

３．土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）について

特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

⑴ 特定開発行為に対する許可制（土砂災害防止法第九条）

特別警戒区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するための自ら施行しようとする対策工の計画が、安全を確保するために必要な技術基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可されることになります。

⑵ 建築物の構造の規制（土砂災害防止法第二十三、二十四条）

特別警戒区域では、住民等の生命体又は身体に著しい危害が生じるおそれある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用されます。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になります。

⑶ 建築物の移転等の勧告及び支援措置（土砂災害防止法第二十五条）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができることになっています。特別警戒区域内の施設設備にかかる防災工事や区域外への移転等に対しては、以下のような支援措置があります。

ア 独立行政法人住宅金融支援機構の融資（独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条）

地すべり等関連住宅融資は、特別警戒区域からの移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得等に必要な資金の融資を受けられます。

イ 住宅・建築物安全ストック形成事業による補助（社会資本整備総合交付金）

特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅（既存不適格住宅）を特別警戒区域から移転し、代替家屋の建設を行うものに対し、危険住宅の除去等に要

する費用及び危険住宅に変わる住宅の建設に要する費用の一部が補助されます。

⑷ 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十三条（同法施行令第二条の五）、第三十五条（同法施行令第三条）、第三十六条（同法施行令第二条の五））

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特別の開発行為において、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けられています。

宅建業者の皆様は、特別警戒区域に指定された場合は、そもそも、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えませんし、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けられていますので、ご注意下さい。

４．おわりに

現在、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定が完了した都道府県は、全国でも、青森県・山梨県・福岡県・群馬県・栃木県・石川県・山形県・岐阜県・福井県・大阪府・山口県・長野県・茨城県の13府県にとどまっています。また、土砂災害警戒区域の指定が完了した都道府県は島根県・鳥取県・奈良県の３県のみという現状です。

まずは、行政における基礎調査の実施、区域指定、情報伝達等の取組みを強化していただくことが重要かと思われます。

同時に、宅建業者の皆様におかれましては、常に、土砂災害防止法の指定区域情報については最新情報を把握いただき、取引における重要事項説明の際に十分な注意を払っていただき、土砂災害防止にご協力をお願い申し上げます。

今回の大分県中津市の土砂災害事故は降雨を伴わない非常に珍しいケースでした。同じようなリスクが全国各地で潜んでいることを理解していただいた上で、不動産取引に当たることが、国民の生命・財産を守ることにつながるかと思います。

宅建業者の皆様の役割、社会からの期待は大きいと言えるかと思います。改めて最新の土砂災害防止法の区域指定情報をご確認いただき、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。

（参考情報）

１．土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）や関連情報
http://www.mlit.go.jp/river/sabo/linksinpou.htm

２．全国における土砂災害警戒区域等の指定状況
http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/jyoukyou-180228.pdf

３．全国における土砂災害警戒区域等の指定状況（H30.2.28時点）
http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/guraf-180228.pdf

４．各都道府県問い合わせ先
http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/inq-07.pdf

平成30年６月１日号

★「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）によりますと、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割となることが見込まれます。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、少子高齢化が進む今後は、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、⑴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）、⑵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、⑶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います。

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います。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