

所有者不明不動産と仲介業について

はじめに

最近では新聞の紙面やテレビ等のニュースで所有者不明不動産についての話題を見ることが増えてきました。このタイミングで宅建マイスター・フェローの課題の一つがこのテーマだったことは私自身の身近な問題を考えることも含めて良かったと考えております。

第1章 所有者不明不動産とは

所有者不明不動産とは、不動産登記簿では所有者がわからない若しくは連絡が取れない不動産のことをいいます。一つの原因を具体的に言うと相続発生時等に適切に所有者の変更登記手続きが行われていけばそのような不動産の発生は少なくなるはずですが、現実には変更登記を行っていない例があるようです。その場合は故人の名前での登記が継続することになります。

国土交通省による2016年の調べによれば所有者不明土地は不動産登記簿上で全体の約20%にのぼるとのことです。また2019年5月17日付の日本経済新聞によれば所有者不明土地は2040年には北海道の面積に迫る見通しとのこと、「所有者不明土地問題研究会による推計では2016年時点の所有者不明土地は全国に410万ヘクタールあるとされ、九州本島の面積約370万ヘクタールを上回る。今後、手を打たなければ2040年までに合計720万ヘクタールに膨らむ見通しだ。」ちなみに北海道の面積は845万ヘクタールです。増え続けているとのことです。更に、老朽化した分譲マンションについても同様に所有者不明物件が増えており今後大きな問題になっていくでしょう。

第2章 所有者不明不動産はなぜ増え続けているのか

一つには、不注意で気付かないことを原因とする場合があります。例えば、私が現場で見ている登記簿や公図の中にも現代の方なのか疑わしい名前を多数見ることがありました。特に公衆用道路等の私道には顕著に出てくるようです。その場合等は固定資産税も課税されていないことが多いことから気付かれないでそのままになっているのかもしれない。

固定資産税を課税されていないから相続人（相続により財産を譲り受ける人）は被相続人（相続によって財産を譲り渡す人）から生前に存在することを伝えてもらっていないと分からないでしょう。

更には都内の一等地にもそんな土地や建物及び区分所有マンションが普通にあるようです。その場合には固定資産税等は課税対象になっているはずですが。現在その場所に居住している方が存在していない、もしくは直系の血族が絶えている場合や、行方不明になっている

る場合が考えられるでしょう。親族がいたとしても何代にもわたり、法定相続人（民法で定められた相続人）が相続を繰り返している場合に誰が相続人になっているか。その相続人は何名になっているか。またその相続人は国内にいて連絡がとれる方なのか。そんなことを考えているとこのままにしておけば所有者不明不動産は増えていくことになるのは当然のことなのでしょう。

区分所有マンションでも所有者不明不動産になってしまうような価値の低い老朽化した物件が増えています。その低い物件価値や管理費等の負担を理由として相続人から相続放棄（法的な放棄と実質的な放棄を含む）される等、連絡がとれなくなることが多くなっているのが理由のようです。この場合は、土地や戸建て住宅の場合よりも深刻な将来の問題を抱えています。

第3章 私の身近な事例と所有者不明不動産そして将来への影響と不安

●ケース1

私の地元である宮城県では東日本大震災により甚大な住宅被害を受けました、全壊約8万3千棟、半壊約15万5千棟に上ったとのこと。仙台市にあった私の家も罹災証明書の発行を受けたのを覚えております。

このことに関連した話として、研修の講師をしてくださった弁護士の方から宮城県の石巻市の事例で次のような話を伺いました。

2011年3月11日に発生した東日本大震災の大規模な地震による津波被害により被災者の住宅不足が起きました。それに呼応した住宅供給の対策実施するために、津波の心配ない山林等を利用して住宅地を用意するにあたり、所有者から山林等を購入する際において共有の登記を多人数や組合名義でしており登記簿上の所有者及び現在の権利者達と連絡がとれない所有者不明不動産だったために本来用意したかった場所には住宅が用意できずに、それに準じた環境で所有者不明不動産でない土地に住宅地を用意することにされたとのことでした。共同所有から所有者不明不動産へ進む一つの例だと思います。

所有者不明不動産があることにより、今後考えられる不利益はたくさんありますが、代表的な例の一つとしてはこのような一団の土地区画での開発が難しくなることではないでしょうか。

●ケース2

ここで一つ実際に私事ではありますが頭の痛い共有の例を挙げたいと思います、母が土地を兄妹共有しておりますが、祖父の他界により8人の兄弟姉妹での共有で始まりましたが、現在は既に2人を残して兄弟姉妹が他界している状態です。このことにより子から孫へ更には曾孫へ相続が進んでおり、物事を決める際などに年々煩雑になっていっております。今後予定されている売却等の際には何名の権利者が生じているかと複雑な思いです。これから先その親類達との連絡が取りにくい状態や例えばその中の親類が海外などに移住などした場合（実際に海外転勤の親族も出てきています）は、簡単には手続きができなくなる

と考えてはおります。相続発生時には直ぐに売れるとの話もあり売却までの短期間の共有という話でしたが既に30年以上になっております。これにより所有を続けていて、固定資産税も共同で払っていますが、母の意思では何にもできない土地が一つ出来上がっています。これはまさに前記の内容に類似した所有者不明不動産の予備軍と言えるのではないのでしょうか。毎年のように売却の話はでていますが、なかなか実現しておりません。母は「今年には売れる」と話をしてしています。

稀な例かもしれませんが、8人もの兄弟姉妹いた母の家名は、もう少しで消滅するとのことです。しかたない事だと思っておりますが全国でも少子化や未婚化が進んでいますので同じようなことが起こっているはずでしょう。

●ケース3

先日、保育園の開設のお手伝いさせていただきましたが、行政から保育園の認可を取るにあたり、2方向避難路の設置が求められました。そして一方が私道であった為に私道所有者からの使用許可の覚書をとるように求められました。今回は所有者が登記簿により確認がとれたことにより問題なく覚書をいただきましたが、もしもそんな場合にその私道が所有者不明不動産だったらどうなったのでしょうか。

●ケース4

放置状態にあった老朽化した空きアパートの敷地を売却したことがあります。この敷地のについても周辺からは放火等の危険があるから早くなんとかして欲しいとの要望が持ち主に伝えられておりました。この場合はたまたま所有者が近隣のお住いだったこともあり対応ができて、売却することにより有効活用させるに至りました。もし持ち主と連絡がとれない状態（所有者不明不動産）であれば、やはり放火の対象になりやすいとか不法占拠者が入り込んだり、犯罪に使われたり、子供が入り込んで怪我をしたり等の心配が考えられるでしょう。庭などに茂っている木や枝若しくは草花そしてそこに集まる虫などが隣地にさまざまな悪影響を与えていることや、心理的瑕疵に該当するようなことになれば周辺の不動産価値を引き下げることにもなりかねません。また現在大きな話題になっている台風のような気象災害による豪雨や洪水等水害の後処理も、問題になってくることでしょう。

第4章 所有者不明不動産に対する政策等

2017年7月13日付の日本経済新聞に東京都世田谷区で民法の仕組みを使い所有者の所在のわからない空き家を解体したニュースが出ていました。今回同区は民法第25条に規定されている「不在者財産管理人」という仕組みを活用した。建物の解体や敷地売却などの手続きを管理人が一括して請け負う。自治体が建物を解体し、売却は別途手続きが必要な略式代執行に比べて迅速に行えるメリットがある。

2015年2月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されており、所有者がわかれば「特定空き家」（特定空き家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行

われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう)に指定することによりその空き家の所有者に対して、助言・指導・勧告・命令ができ、それに応じない場合は罰金や行政代執行ができるようにはなっているのだが。所有者がわからない場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項で過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合という規定があり市町村長は略式代執行を行うことができる。しかし「過失がなく」「確知することができない」という一文のハードルが高い。もちろん登記簿上で判明しない所有者というだけではそれにはあたりません。確知をするためには多額の費用と手間がかかるということです。しかし所有者不明空き家についての解決の可能性の一つであることは間違いありません。このように行政も所有者不明不動産問題解決に向けて法律を整備してきています。

2019年4月26日付の日本経済新聞によれば、「総務省が発表した2018年10月時点の住宅・土地統計調査によると国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.6%だった。地方を中心に人口減少などで空き家が増え戸数も最多の846万戸になった。」とのことだったが、ここ数年にわたり大手ハウスメーカーの研修会などに参加している中で、その話はすでに大きな話題になっておりました。大手ハウスメーカー会長の話によれば「今後も空き家が増え続けるようであれば国土交通省が新築の住宅建築は建築許可が出せなくなってしまうかもしれない。」との話もでていたが、当然そのような事態も考えうる状態になりつつあるのかもしれない。この話は国が増えすぎた空き家を減らす為に建築業者に対して行動をとり始めているということでしょう。

平成30年6月6日に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」は令和元年6月1日に全面施行されました。

この法律により、地域福利増進事業として特定所有者不明土地を地域住民等の福祉や利便の増進の為に利用しようとする時は、都道府県知事に対して特定所有者不明土地の使用についての裁定を求める申請することができます。申請は民間企業でもNPOでも自治会や町内会でも、どなたでもできるそうです。誰も使っていない土地はせっかくなので地域の為に使わせてもらうとのこともようです。これまで難しかった所有者不明土地が利用できるのはすばらしいことでしょう。

土地収用法の特例として公共の利益となる事業、収用適格事業に該当する道路、鉄道、飛行場、河川、砂防、農道、用排水路、電気通信、放送事業、電気、ガス、水道、病院、学校、公民館、社旗福祉事業、職業能力開発、国や地方公共団体による50戸以上の一団の住宅経営、庁舎、公共の公園・墓地、その他宇宙航空研究開発機構施設等の起業地内にある所有者不明土地を収用し又は使用する時は都道府県知事に対して特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を求める申請をすることができます。

この裁定により所有者が現れることがなければ補償金を払って収用し使うことができるということです。

第5章 所有者不不動産と仲介業者

●ケース1と2を考える

現在も登記上共有にされている方が多数おりますが、仲介業者としては共同所有により、今後もこのようなトラブルは考えられることから、購入者若しくは相続人等から所有名義等で相談を受けた場合に、税法上の有利不利等ばかりでなく、共有名義登記にすることによる将来の問題を積極的に話していく必要があると考えます。更に言えば登記の重要性を伝えなければいけないと感じております。日本の場合はどうしても登記は義務ではなく第三者に対し所有権を対抗しうる権利を保全するために必要な行為ということになっています。後に起こるトラブルを減らす為にも積極的に登記をしていただけるようアドバイスしていく必要があるということでしょう。物件によっては登録免許税の非課税などの措置もあるようです。

ここでは更に仲介業者として、分譲マンションについて将来起こりうる不安をお客様に伝えなければならないでしょう。老朽化した分譲マンションは相続を放棄された場合、もしくは所有者との連絡が取れなくなった場合に当面の問題として、管理費と修繕積立金の負担者が居なくなってしまいます。これによりマンション全体としてのメンテナンスや修繕プラン等が計画通りに行えなくなり、マンション自体の評価が下がってしまいます。これにより売却を考える際にも難しくなってしまう可能性があります。そしてマンションの耐用年数によっては建て直しが必要になるかもしれませんが、所有者の合意形成が全所有者の5分の4とかなり高く困難であり、所有者不明物件が多数ある場合はほぼ不可能と言えるでしょう。ここも何か政策を考えて対策していただけるといいのですが。

●ケース3を考える

もし保育園の開設等、公共の為に使う土地に関して所有者不明不動産に該当している場合は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を使うことにより問題解決ができるかもしれません。かかる時間と手間等を推測すると仲介業者としては気になるどころかもしれませんが。

●ケース4を考える

仲介業者としては不動産購入予定者に対しては近隣にこのような建物等があることを重要事項説明書などで伝える必要があるということにはなりますが。当該建物の登記名義人の親族や法定相続人等に連絡が取れるようであれば積極的にこのような環境の解消にお手伝いをする必要があると考えております。

今後も老朽化した不動産についても周辺の不動産所有者から相談を受けることがあるでしょう。管理者がはっきりしていればその方に適切な管理をお願いすれば済むことなのでしょうが、このような場合にもやはり所有者がはっきりせず連絡がとれない場合が多いようです。

おわりに

所有者不明不動産の今後についてはあまりにも問題が多く、法律の制定や改正等を行わずに解決は難しいのだと考えます。

時代が大きく変化しています。

戦後日本の人口は7,215万人でした。その後は経済の高度成長と共に急激な増加があり、2004年の1億2,626万人(日本人)をピークとして減少に転じています。ライフスタイルの変化として、進んできた核家族化及び少子高齢化、更には未婚化等これから人口が減少していく要因は、数えるときりがないようです。2019年の現在は1億2,390万人(日本人)です。15年で約250万人近く減少したことになります。

物に対して必要な人が減っていけば価値は下がっていきます。人口減少が著しい地方都市の不動産は当然その価値を下げていくでしょう。そのことは今後も所有者不明不動産の増加の原因になっていくでしょう。地方都市ではコンパクトシティ構想の基で、駅等の周辺に人集めて、古くなったインフラの高額な修繕や整備を諦めてもいるという話も聞きます。

我々仲介業者はこれらのことを踏まえて説明していくしかないでしょう。

私事ですが。我が家も一人娘しかおりませんので、代々続いた家名も墓地も不動産も必要なくなるかもしれません。そんな方はお近くに多くなっていませんか。