

民法・不動産登記法見直しに係る意見

不動産取引等における現状と課題について

令和2年2月18日
(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

全国の都道府県宅建協会傘下の約10万会員業者の組織力を持つ全宅連の組織概要

全国47都道府県に 約10万会員！

全不動産業者（約12万業者余）の約80%が加入する国内最大の業界団体！

関連団体とハトマークグループを構成し、消費者・会員・不動産業界、全てに関わる事業を行っています！

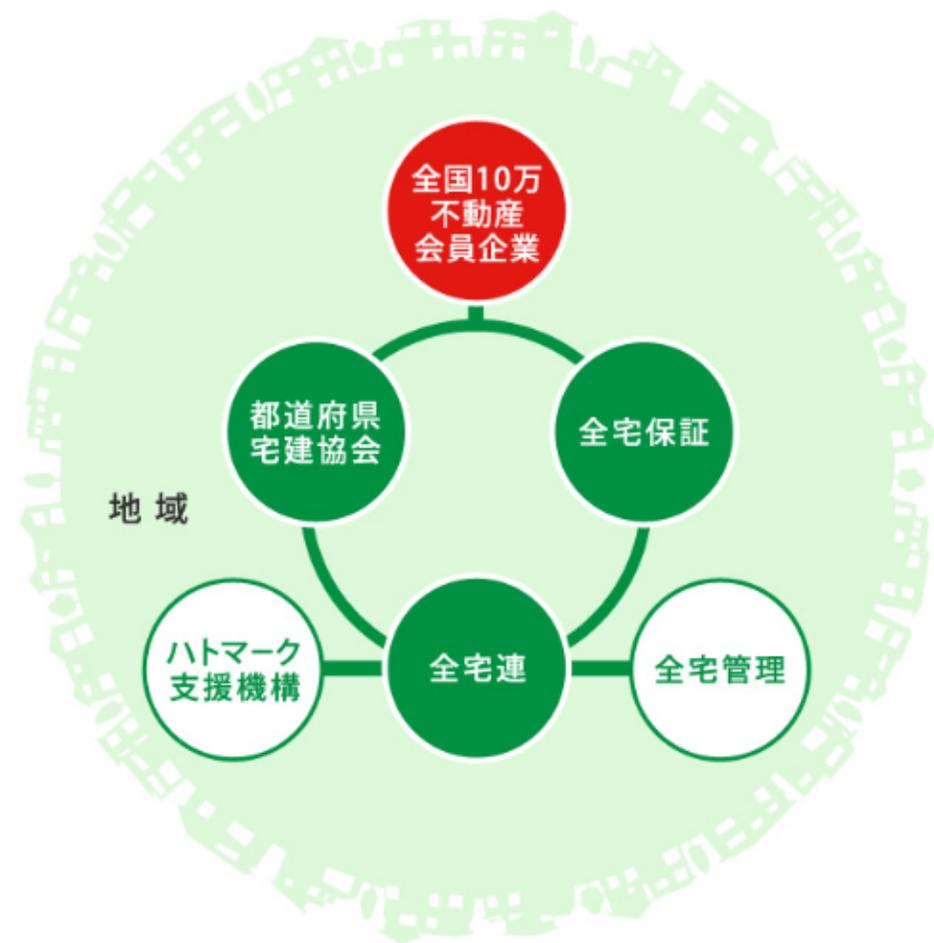
全国47都道府県の宅建協会（宅地建物取引業協会）には、各都道府県で事業を行っている多くの宅地建物取引業者が会員となって所属しています。この各都道府県の宅建協会の全国組織が全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）です。宅建協会傘下の会員業者数は約10万事業者で、全国の不動産業者の約80%が会員となっている国内最大の組織です。

また、会員業者は消費者保護・会員支援のために弁済・苦情解決・研修等の事業を行っている全宅保証（公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会）の会員にもなっています。

全宅連・全宅保証・各都道府県宅建協会は消費者の皆さまの安心・安全な不動産取引、会員業者のサポート、宅地建物取引業の健全な発展のために事業を連携して行っております。

不動産市場が時代とともに変化する中で、不動産のビジネスモデルも多岐に渡り、そこで生まれる新たな課題にも対応するため、賃貸業の専門法人として全宅管理（一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会）、会員の事業支援の専門法人としてハトマーク支援機構（一般財団法人ハトマーク支援機構）等、関連団体を設立・連携を進めています。

全ての関連団体がハトマークグループを形成し、不動産業界に関わる消費者・会員業者・業界全体に貢献する事業を行っています。



ハトマークグループイメージ

民法・不動産登記法見直しの検討に係る本会の基本的な考え方

今般、所有者不明土地問題を改善するための一連の民法・不動産登記法の改正について私共不動産業界は大変関心をもっており、その議論の推移を注視している状況にあります。

ご案内のとおり相続登記がなされていないこと等により、不動産所有者が分からないケースにおいては、取引を行う宅建業者は所有者の探索等に多大な労力を強いられているのが現状であり、結果として、スムーズな不動産流通を阻害する要因となっております。

こうした状況のなかで特に今般検討がなされている「共有制度」「財産管理制度」「導管等設置権」「土地所有権の放棄」「相続登記の義務化」等については、不動産取引実務に直結するものであり、これら見直しの方向性については、私共基本賛成の立場であります。

こうしたスタンスのもと、本日は現場における実情と問題点について意見を述べさせていただきますので、今回の改正を少しでも実効性のあるものにしていただくための、一助となれば幸いです。

相隣関係 隣地使用权の見直し

【現状の課題】

不動産取引に関連し、対象地における測量や建物の解体の際に隣地に立ち入って工事を行うケースがあるが、原則は所有者の承諾を得て行うのが基本である。しかしながら、隣地が空き家等で所有者が判明しないケースにおいては所有者の探索が困難なケースがある。



【本会の意見】

隣地を使用することに関し、承諾を原則としつつ、通知をしたにもかかわらず異議がない場合や所有者が不明の場合に公告手続きを経て、隣地使用を認めることについては賛成である。

【今後さらなる検討が必要と思われる項目】

- ①中間試案（注3）のとおり境界標の調査又は境界確定のための測量は通常の不動産取引においては必須であることから、必要な行為を認める規律を設けることは是非必要である。
- ②上記に関連して、境界確定を行う際に隣地の協力義務を課するための検討が必要ではないか。



※写真はイメージです。

相隣関係 越境した枝の切除

【現状の課題】

隣地の枝が越境し対象地に悪影響を及ぼしているケースがある。特に隣地の関係性が希薄な場合や所有者が判明しないケース等においては不動産取引の場面において弊害も起きている。

実際におきた取引事例

(大阪府)

不動産の売買対象の隣地の所有者が不明。現状隣地の樹木が5メートル越境し、かつ隣地に立っている建物が老朽化しており悪影響を及ぼしている。役所に確認しても所有者を教えてもらえない。隣地の管理が不全のため、売買しようとしてもイメージが悪く、なかなか買い手がつかない。



※写真はイメージです。

【本会の意見】

本件については、通常の住宅地において発生する事例であるが、悪影響を被っている側の問題解決及び是正を図ることが喫緊の課題であることから、竹林の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除されないときは、直ちに自ら枝の切除することができる「乙案」に賛成である。

【今後さらなる検討が必要と思われる項目】

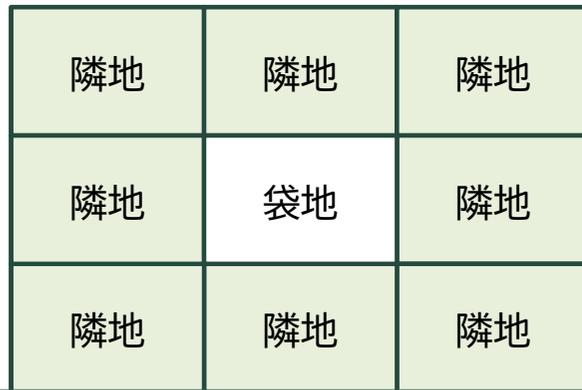
- ①中間試案（注1）にもあるとおり、土地の所有者が自ら切除した際の費用負担の考え方は是非必要（隣地所有者とトラブルを避けるため）
- ②土地の所有者が自ら切除できるとした場合でも、自らの判断で勝手に切除した場合はかえってトラブルに発展する可能性があることから「土地の管理のため必要な範囲内で」というルールを設けることがあわせて必要ではないか。

相隣関係 導管等設置権①

【現状の課題認識】

他の土地に囲まれた「導管袋地」については、以下のとおり大きく分けて三つに分類できるのではないかと。

【事例A】 道路に接道せず全くの袋地の場合



【事例B】 他人の土地に通路を設けて道路に接道している場合



【事例C】 第三者が所有する私道（建築基準法上の位置指定道路）にのみ接道している場合



【本会の意見】

袋地については、囲繞地通行権や下水道11条の規定によって類推適用されている実情を鑑みれば導管等接続権の創設は基本賛成である。

しかし、上記事例Aの場合、建築基準法の接道要件を満たさず、原則建築物が建てられないため、この場合に導管等設置権を認める必要性があるか。事例Bや事例Cのように建物建築が可能な土地について積極的に認めるべき

相隣関係 導管等設置権②

【現状の課題認識】

今回、部会で検討されているのが「導管袋地」であるが、不動産取引の実務上は以下のようなケースが存在する。



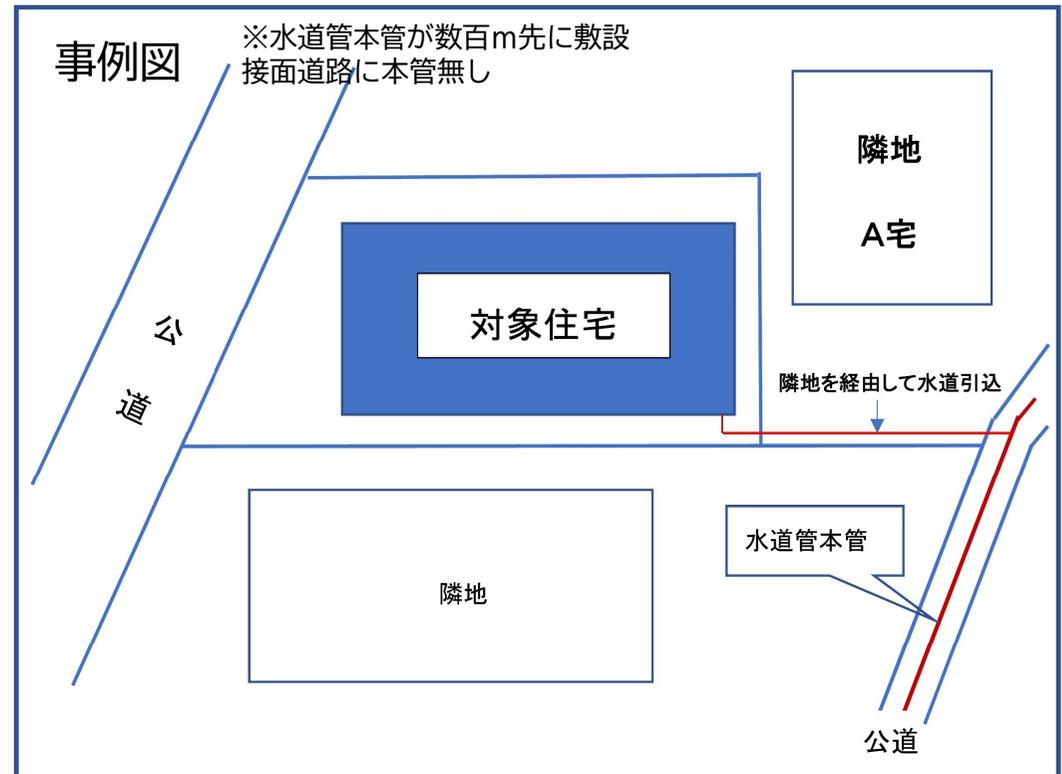
【現状の課題】

ライフラインの設置の問題は必ずしも「袋地」だけの問題ではなく土地の起伏、立地等の関係により隣地を経由して引き込むケースは多数あり、この承諾の問題についても実務上大きな問題となっている。



【本会の意見】

導管等設置権をめぐる隣地の承諾は袋地以外においても問題となり得る。また隣地が空き家等の状態で所有者が不明の場合にはさらに問題が深刻化することから、改善策を検討すべき問題である。



(事例)

上記ケースの場合、敷地接道している公道に水道管本管が敷設されておらず、接道道路からの引込は多額の工事費用を有することから隣地を経由して引込をせざるを得ない。

(※この場合隣地A宅の承諾が必要である。)

土地所有権の放棄①

【現状の課題認識】

土地の所有権の放棄については、これまで制度がなく特に地方においては放置された土地の増加の一因となっている。

本件に関連した地方からの意見

（大阪府）

現状、自治体への空地等の寄付を申出でも、行政利用の可能性が低いという利用で受け入れられず、このことが管理も利活用もされない放置された土地が増加する原因となっている。

放置を続ける結果、所有者がわからない土地が発生する要因にもなり、所有者不明土地を未然に防止する観点から、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう早期の制度づくりが必要ではないか。

【本会の意見】

本件については、一定の要件のもと土地の所有権を放棄することについては基本賛成であるが、その要件等については実態を勘案し要件を設定すべきであると考えている。

【今後さらなる検討が必要と思われる項目】

- ・対象地ががけ地等のような個人での管理困難な土地に関しては、放棄を積極的に認める方策が必要ではないか。
- ・公衆用道路等国の管理が適切な土地についても積極的に認めるべきではないか。

土地所有権の放棄② 個人での管理が困難な土地の事例

2018年5月 西日本新聞 記事(抜粋)

「命の危険感じる」近隣住民襲う竹林 相続の80代、資金が底…管理に限界 放棄は法で認められず



緑の屋根が Aさん宅。裏の崖の上から竹が張り出すように生えていた＝福岡市西区



「家の裏の崖から竹が落ちてくるんですよ。命の危険すら感じます。でも誰も取り合ってくれなくて」。福岡市西区Aさん

から、特命取材班にSOSが寄せられた。現場では確かに危険を感じた。ただ、取材を進めると「手放したくても手放せない」、土地所有権の問題に行き着いた。

Aさんによると、それは、台風に見舞われた2016年の夏の日のこと。庭先に長さ7メートルほどの竹が落ちていた。屋根の上にも枝が散乱。以来、風が強いと竹が落ちてくるようになったという。

洗濯物を干しに庭に出ると、雨どいにすっぽりはまっていたこともあった。恐怖を覚えたのは昨年11月。庭を掃除していると背後でストン、と音がした。「凶器みたいでしたよ」。折れて落ちてきた竹だった。自宅前には今も5メートルほどの竹が約20本積み上がる。

Aさんは当初、行政に助けを求めた。消防署の職員が3回、竹を切りに足を運んでくれたが4度目はなかった。西区役所の職員は「間違った対応だった。個人所有の土地なので行政が介入するべきではなかった」。樹木は財産にもなり得るため「慎重に対応しなければならなかった」と申し訳なさそうに話した。

取材用のヘリで上空から確認した。木々がこんもり茂る斜面のすぐそばに住宅が張り付いている。伸び放題であふれ返った竹が横に張り出し、小道を挟んだ中島さん宅に飛びかかるように見える。

竹が生い茂る土地の持ち主は同区の80代の女性。ようやく捜し当てた女性の自宅を訪ねると「あの土地にいくら使ったか。もう、お金はないです」。工事や測量…。束になった領収書を見せてくれた。

女性によると、問題の土地は亡き夫から1970年に相続。引き取ってもらえないか不動産業者や西区役所に頼んだが「使い道がない」と断られたという。

2001年に斜面が崩れた。市や消防が土砂を撤去してくれたが、安全管理は自己負担と言われた。コンクリートの吹き付け工事にかかった費用は367万5千円。親戚などから借金して支払った。

今度は竹が落ちるようになる。近隣の苦情を受けた西区役所から対応を促す書類が届いたときには「事故が起きたら誰かを殺してしまうかもしれない」と頭が真っ白になったという。

足が悪く、とても自分で処分はできない。年金生活で業者を雇う余裕もない。「もう諦めました。事故があったら刑務所にでも入れてください」。女性は目に涙を浮かべていた。

相続登記の義務化について

【現状の課題認識】

不動産取引を行うにあたり、不動産所有者が死亡しても相続登記がなされていないことにより、取引を行う宅建業者は所有者の探索等に多大な労力を強いられているのが現状である。結果的に依頼者のニーズに応じることができず不動産の流通を阻害する要因になってしまう。

不動産取引実務において相続登記が完了しないと不動産売買、賃貸ともに成立しないのが通常である。



実際におきた取引事例

(福岡県)

事業用地を計画し、土地の所有者を調査したところ、戦後相続したが未登記であり、相続人の兄弟の一部が海外に移住しているとのこと。該当する国の大使館等に問合せしたが所在がわからず、結果弁護士等と協議のうえ、約4年をかけて時効取得のための公示送達等をしてようやく登記することとなった。土地の売買金額500万円に対し経費が400万もかかった。

【本会の意見】

相続登記の義務化によって、円滑な不動産取引が推進されると共に、所有者不明土地の発生の予防にもつながる有効な方策であると考えます。

【今後さらなる検討が必要と思われる項目】

- ①相続登記義務を促すために、時限的に登録免許税の軽減措置等の施策が必要ではないか。
- ②相続トラブル等が原因で遺産分割協議がまとまらない場合等は一定期間内に登記義務を課すことはかえって負担となることから、さらなる検討が必要ではないか。

宅地建物取引の専門家の活用

現在検討されている各制度については、不動産取引の実務に直結することから宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士を活用すべきである。

所有者不明土地管理制度

【本会の意見】

制度の創設は基本賛成であるが、土地管理人の資格者として弁護士以外に不動産の専門家である宅地建物取引士を利用することも視野に入れて検討すべき。

所有不動産目録証明制度の創設

【本会の意見】

所有不動産目録証明制度の創設については基本賛成であるが、登記名義人等より委任を受けた者（宅地建物取引士等）についても交付請求が認められるようにすべき。