逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

新春号 2023 1・2 Vol.89

レントライフ便りは、オーナ様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件 入居率 96.12%（2022年10月時点）

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行 株式会社レントライフ 本社 マーケティング課

レントライフ　オーナー

今回のお題目

喜びいっぱいの一年になりますように

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.89 専用 お問合せフォーム

《特集》 所有者不明土地の解消に向けての法改正、相続登記の義務化が令和6年（2024年）4月から

不動産に関するルールが大きく変わる！相続したくない土地は国に渡せるってほんと！

■自己資金0リフォーム預かりくん事例をご紹介　築33年の長期空室アパートが大復活！

■人口減少社会 超高齢化社会減少する賃貸需要の未来を大胆予測！「新・空室対策セミナー」情報 常識を覆す新しい賃貸需要を創る！

所有者不明土地の解消に向けての法改正、相続登記の義務化が令和6年（2024年）4月から

不動産に関するルールが大きく変わる！相続したくない土地は国に渡せるってほんと！

減少社会日本の大問題！所有者不明土地が増える

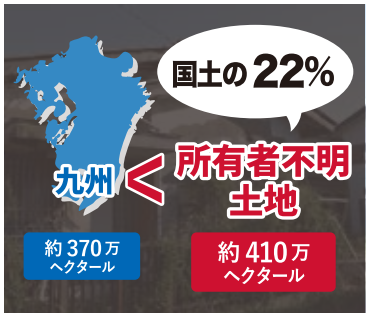
所有者不明土地とは読んで字のごとく「誰が持っているのか分からない土地」のことを言います。即ち不動産登記簿等により、所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地のことを指します。特に人口減少や高齢化の進展が著しい地方では過疎化が進み、不動産の価値が減少し、相続人の誰もが欲しがらず、所有者自体が誰なのかがわからなくなってしまった管理不全の不動産が多く存在します。核家族化が進んでいる現代において、親が所有していた土地に子どもが住み続けるケースは、そう多くはありません。売らずにそのまま土地を所有していた場合、当然「固定資産税」や「都市計画税」が発生しますし、管理の手間や費用もかかります。どうせなら早く売ってしまいたいと思っても、立地によっては売却が難しい場合もあるでしょう。そこで、名義を変えずに放置した結果、時間の経過と共に世代交代が進み、法定相続人が増えて登記簿情報と実態は更にかけ離れていきます。このように相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店　長野県長野市栗田2007　TEL.026-219-5580
■伊那店　長野県伊那市中央4561-7　TEL.0265-77-2580
■松本店　長野県松本市島立940-1　TEL.0263-40-5001
■飯田店・飯田ショールーム　長野県飯田市北方1157-2　TEL.0265-25-8050
■諏訪店　長野県茅野市ちの2767-2　TEL.0266-82-5101
■横浜支店　神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-10　TEL.045-470-3213

［本社］　長野県長野市栗田2007　レ・コンフォーティ長野駅東3F　TEL.026-217-0257

が分からない土地、または所有者は分かっていてもその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地、これらが所有者不明土地となります。このような土地が日本各地で増加しており、その面積を合わせると、九州よりも広く、国土の約22％（平成29年度国土交通省調べ）にも及んでいます。今後、所有者不明土地は、さらに増えていくと予想されており、各地で社会問題になっています。



所有者不明土地の問題点

不動産の所有者は不動産登記簿に記載されますが、相続が発生してもそれに伴って相続登記がなされないと、登記簿の情報が昔に死亡した被相続人の名義のまま残り、さらに、何代も相続が繰り返されると、世代交代が進むとともに、相続人の数はねずみ算式に増加することになり、真の所有者にたどり着くことは、ほぼ困難になります。従って、その土地を利用したい人や、その土地の適正な管理を求める人が所有者に接触しようとしても、不可能となります。所有者不明土地の主なパターンは次のような事態です。

所有者不明土地の主なパターン3つ

1 登記簿に記載された内容が古く、所有者を特定することが困難な土地。

2 土地所有者は特定できても、その所有者の所在（転出先や転居先）が分からない土地。

3 多数の共有者がいる土地で、共有者の全員を特定することが困難な土地。

所有者が分からない状態が続くと、所有者不明土地は空き地として長い間放置され、雑草の繁茂やゴミの投棄など管理不全の状態となり、周りの環境が悪化することにより、周辺の不動産も同じように放置され、価値はますます低下し、所有者不明土地がさらに増えることになります。

また、所有者不明土地は土砂崩れなどの防災対策のための工事が必要な場所であっても、所有者が分からないために、工事を進めることができず、危険な状態が続いて、公共事業や復旧・復興事業を円滑に進める上での妨げとなるほか、市街地開発などのための用地買い取り交渉ができず、土地の有効活用の妨げになったりします。

所有者不明土地の解消で法制度が変わる

所有者不明土地の問題を解消するため、令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「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」が成立・公布されました。この2つの法律により、所有者不明土地の発生を予防したり、すでに発生している所有者不明土地を滞りなく利用したりするために、見直しと制度の創設が行われました。具体的には登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し、相続等により取得した土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設、そして、土地利用に関連する民法ルールの見直しです。

相続不動産の登記が義務化される。登記しないと罰せられる！

これまでは、相続登記や住所等の変更登記の申請は任意でした。申請をしなくてもただちに大きな問題が起きなかったので、相続した土地にあまり価値がなく、売却も難しいような場合には、費用や手間をかけてまで登記の申請をしない相続人が多数いました。そこで、不動産登記の制度が見直され、その発生を防ぐため、相続登記の申請が令和6年（2024年）4月から義務化されることになりました。また、住所等の変更登記の申請は令和8年（2026年）4月までに義務化されることとなりました。

なお、過去に相続が発生していて、現在まで相続登記や住所等の変更登記がされずに放置されている土地も義務化の対象になりますので、注意が必要です。

■相続登記の申請の義務化（令和6年（2024年）4月1日施行）

相続等により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行う必要があります。また、遺産分割協議が行われた場合は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請する必要があります。

なお、いずれの場合でも正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、10万円以下の過料の適用対象となります。

尚、相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、法律上、全ての相続人がその不動産を共有している状態になりますが、相続人の一人が相続人であることを法務局の登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を果たすことができる「相続人申告登記」の制度が創設されました（令和6年（2024年）4月1日施行）。

■住所等の変更登記の申請の義務化（令和8年（2026年）4月までに施行）

登記簿上の不動産の所有者は、所有者の氏名や住所を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請を行う必要があります。なお、正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、5万円以下の過料の適用対象となります。株式会社等の法人が住所・名称を変更した場合も、その変更があった日から2年以内に氏名又は住所についての変更の登記を申請しなければなりません。

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、

①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされ、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと。

②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されてきました。

そこで、相続登記の申請の義務化と同様に、所有者不明土地の発生を予防するため、住所等の変更登記の申請が義務化されました。

厳しい住所変更登記義務化に対する救済措置

これは厳しい対応です！今まで住所が変わっても登記の変更はしなかったが、全て行うとなると不動産を多数所有している者にとっては手間と費用が掛かり、影響がかなり大きくなります。また、会社で複数不動産を所有していれば本社住所移転などでかなりの負担になります。

…と驚いたのですが、良く調べてみると救済措置のような制度がありました。それは、法務局と他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになるということです。つまり、住所等の変更登記手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みが導入されます。

まず、個人の場合には、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供していただく必要があります。ただし、変更登記がされるのは、あくまでも本人の了解がとれた場合にのみ法務局側で登記することとしています。これはDV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を対象に、住所を公示することに支障がある者がいることや、プライバシー保護の観点から勝手に住所が公示されることのないように配慮されたものです。

そして、法人に対しても、商業登記により法人の商号・本店の変更登記をした場合は、法務局内部でのシステムの連携により商号・本店の変更があったことがわかるため不動産登記簿にも反映されることになりました。

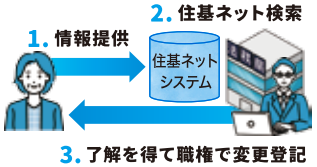
令和8年4月までに施行

法務局と他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みが導入される

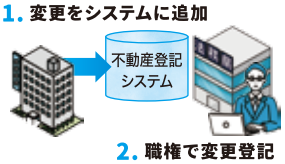
自然人（個人）の場合

1 検索用情報の提供。
2 法務局は定期的に住基ネットを検索する。
3 住所等の変更があれば、本人の了解を得て、職権で変更登記。



法人の場合

1 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに追加
2 職権で変更登記



相続土地国庫帰属法の創設（令和5年4月27日施行）

相続したくない土地は国に渡せる

どうにもならない、いらない土地は相続放棄して相続しないという方法もありますが、現行の民法では一部の財産を放棄し、必要な財産のみ相続するということは認められていません。相続放棄をすると、その人は始めから相続人ではなかったとみなされることになります。そのため、相続放棄をした人は、仮に被相続人（亡くなった人）に借金があれば、その借金も引き継がずに済みます。その一方で、預金や不動産などのプラスとなる財産も一切相続することはできません。すなわち、遺産の中から一部の財産だけを選んで放棄するようなことはできないのです。すべての財産を放棄しなければなりません。したがって、「いらない土地だけは放棄したい」ということは認められないのです。このように相続放棄をした場合は、相続の権利は一切なくなるということに注意してください。

しかし、この度、所有者不明土地の発生を予防するための方策として、相続登記の義務化と共に、相続等で取得した土地を国に帰属（渡すことが）できる制度である「相続土地国庫帰属法」制度が２０２３年４月２７日から施行されることになりました。この相続土地国庫帰属法を利用すれば、従来の法律ではできなかった、活用も売却もできそうもない維持費と管理義務のみが重荷になって伸しかかってくる「不要な土地」を手放すことが可能になります。

相続土地国庫帰属法とは？

２０２１年４月に成立した法律です。相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を手放して、国庫に帰属させることができる制度です。簡単に言うと、「相続した不要な土地の所有権を国に対して返すことができる制度」です。ただ、どんな土地でも帰属を認めてくれるというわけではありません。土地の維持・管理には、当然、費用や労力がかかるので、一定の要件を定めています。そして、意外とこの要件はハードルが高いものになっています。

誰でも申請できるが、放棄するには管理費の支払いが必要

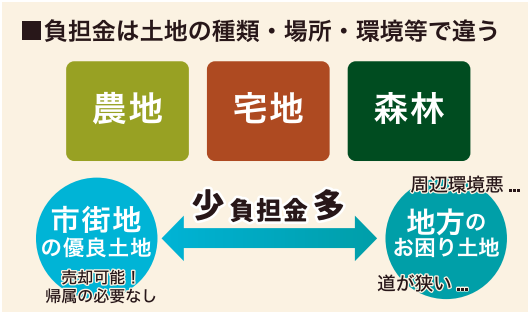
政府の広報によれば、基本的には、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、だれでも申請できます。当然ですが、売買等によって土地を取得した個人や法人については対象外となります。また、土地が共有地である場合には、共有者全員で申請する必要があります。

そして、国に引き取ってもらうためには、法務大臣（窓口は法務局）の承認を得る必要があります。また、申請時に審査手数料の納付が必要で、要件を満たし国に土地を引き取ってもらうことが認められた場合は、さらに負担金（１０年分の土地管理費相当額）の納付が必要となります。具体的な金額や算定方法については、今後、政令で決められるということです。

土地の放棄に必要な負担金は、明らかになっていませんが、法務省が公表している資料によれば、その費用の目安は、原則２０万円で調整しています。粗放的な管理で足りる原野は２０万円、都市計画法の市街化区域または用途地域が指定されている地域に所在する宅地は２００㎡で約８０万円が目安となるようです。

また、この負担金は、土地の地目や面積、周辺の環境など、実情に応じて算出するとされていますが、詳細は明らかになっていません。

もっとも、市街地にある宅地で売却可能な土地であれば、わざわざ国庫に帰属する必要がなく売却すれば解決しますが、道路が狭い、又は道に広く接していない土地（宅地延長）、周囲の環境が良くない、形状が悪い土地などは売却が難しく、困っている土地ほど負担金が多くなることが予想されます。



どんな土地でも受け取ってくれるわけではない！

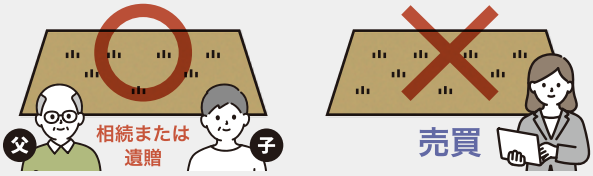
相続土地国庫帰属制度は対象になる土地に対してもかなりの制限が課せられます。すなわち、国に引き取ってもらうためには、土地が多くの条件を満たす必要があるのです。前提条件としては、「抵当権等の設定や争いがなく、建物もない更地」となります。具体的には、次のような土地は、通常の管理や処分をするに当たり多くの費用や労力が必要になるので引き取りの対象外となってしまいます。

- ●建物がある土地
- ●担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- ●通路など他人によって使用されている土地
- ●土壌汚染対策法に規定する特定有害物質で汚染されている土地
- ●境界があきらかでない土地、その他所有権の存否、帰属や範囲に争いのある土地
- ●危険な崖のある土地など、通常の管理にあたり過分の費用又は労力を要する土地
- ●工作物や樹木、車両などが地上にある土地
- ●除去が必要なものが地下にある土地
- ●隣接する土地の所有者などと争いがある土地

このように、かなり制約が多くなっています。そもそも建物があっては受け取ってもらえないため、空き家は取り壊さなければならず、且つ管理費も支払わなければならないため、多額な費用が必要になります。結局、この相続土地国庫帰属制度は救世主にはなり得ず、地方の親の家は空き家のまま放置される可能性があります。

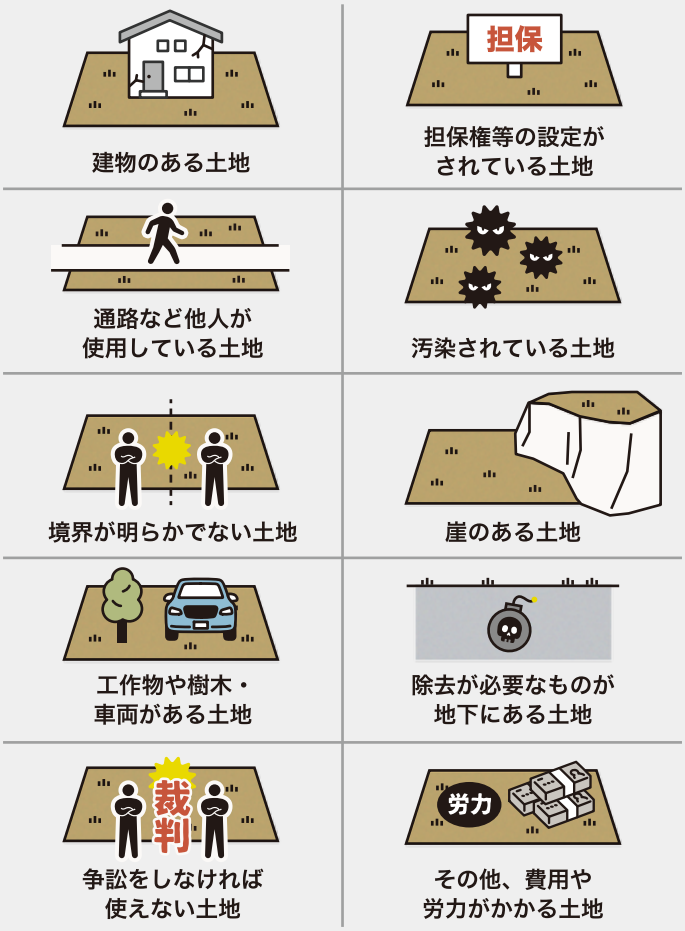
相続土地国庫帰属制度で申請できる土地 まとめ

相続又は遺贈によりその土地の所有権を取得した人に限られます。つまり、売買等によって土地を取得した人や法人については、この制度の対象外です。



土地を数人で共有して所有している場合には、共有者の全員が共同して申請する必要があります。

通常の管理や維持に必要以上の費用や労力がかかる面倒な土地は対象外になります。



2023年、住宅が1000万戸も余り、空き家問題がより深刻に！
処分に困る相続財産が重荷に！

国立社会保障・人口問題研究所によると、2023年は日本の世帯数が5419万とピークを迎え、減少が始まる節目となる見込みです。今までは人口が減っても長寿化や生涯未婚率の上昇から一人暮らしが広がり、世帯数だけは増えてきましたが、ついに転機が訪れるのです。また2025年には団塊世代がすべて75歳以上の後期高齢者になり、相続件数は増加の一途をたどり、特に地方では、有効利用ができない空き家がうなぎ上りに増えていくでしょう。

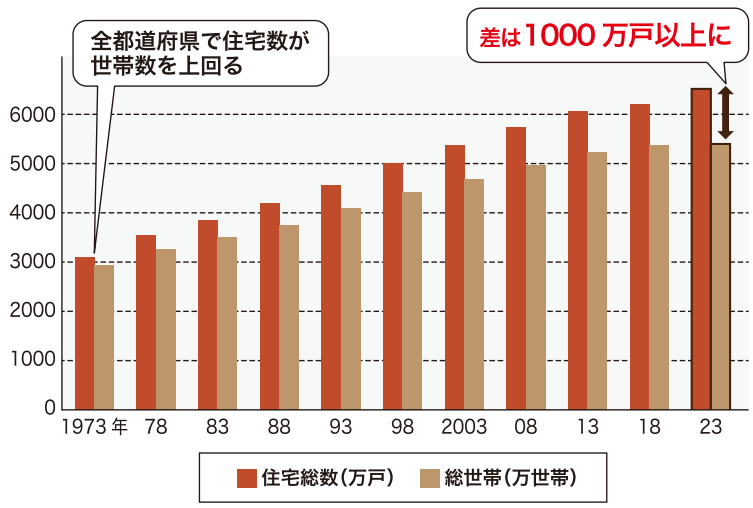
そんな中、解体して国庫に帰属を求める土地も増えてきますが、更地にするための家屋の解体には多額な費用が掛かりますし、解体に対する行政の補助金は自治体により制度が異なり、補助金の額も僅かですから特効薬にはなりません。さらに、国庫に帰属させるには、この上に多額な管理費を納めなければなりませんから、帰属させることもできない空き家が放置されたままの状態で、取り残されていきます。登記の義務化で相続放棄したくてもできない、また空き家解体の費用も捻出できない、そんな板挟みの重荷を抱える人々が増えていき、日本の地方では今後、いっそう空き家問題が深刻化していくことが予想されます。

さらに、まったく利用価値のない遊休土地や崖地、また寂れた住宅地や車道に接道していない土地など利用するにもできない、タダ同然で売りたくても売れない、これらの土地は今まで誰も相続したくないから、そのまま登記しないで放置されていた土地が多く、結果所有者不明土地は九州よりも広い面積になってしまいました。

このような国も引き取らない土地も今後は必ず登記しなければなりません。しかし登記すれば、どんな価値のない土地にでも僅かながらでも固定資産税や都市計画税が発生してしまいますし、市町村にしても大きな財源ですから、頼み込んでもそう簡単に評価をゼロにはしてくれません。時が経つにつれ、こうした不良資産が日本中で大きな問題になってくるでしょう？

この深刻な問題には、市町村の財源や統合、都市計画、街の集約も含め国家的なプロジェクトで対応していくことが求められます。特に市町村税全体に占める固定資産税・都市計画税の割合は約4～5割を占め、地方ほど依存度は大きくなっています。固定資産税は市町村の運営に欠かせない財源となっているのです。今後、行政は個人にだけ押し付けるのではなく、行政自体も徹底したスリム化をし、且つ街の集約を図っていかなければなりません。もう、利用する人も少ない、つまらないところに橋や道路を造っている時代ではないのです。

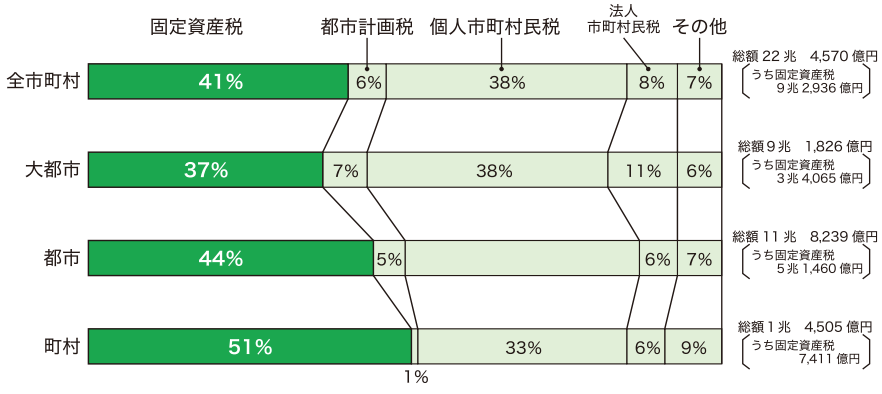
■住宅が世帯数より1000万戸余る時代が目前に



(注)2018年までは総務省「住宅・土地統計調査」、23年の住宅総数は野村総合研究所予測(除却率低下の場合)、総世帯は国立社会保障・人口問題研究所の推計から作成

■市町村税収全体に占める固定資産税収の割合(令和2年度決算額)

○ 市町村税収の約4割は固定資産税収。
○ 市町村税収に占める固定資産税収の割合は、都市より町村の方が高い。



※1　税収は、「地方財政状況調査」(総務省)における決算額である。
※2　大都市は、政令指定都市及び東京都23区(都が徴収する分を含む)。都市はその他の市。
※3　四捨五入により計が一致しない場合がある。

アパートマンション 預かりくん Vol.44
ゼロ円リフォーム 預かりくん。
事例紹介

築33年の長期空室アパートが大復活！

今回の預かりくんリフォーム事例は、長期空室だったお部屋をリフォームによって再生し、たった1ヶ月以内で入居者を獲得した事例です。

オーナー様も記憶があいまいになるほど長期に亘って空室で、どうしてよいかわからず放っておいてしまったそうです。また、リフォームでお金を掛けても本当に入居者獲得に繋がるのかと不安なお声もありましたので、『弊社オリジナル空室対策システム預かりくん』をご提案しました。

内装は、築33年経っており、今や敬遠されるブロックキッチンに、浴室はなんとタイル張りという昭和の間取りと内装のままでした。外観については、ご自身が塗装屋さんという事で、3年程前綺麗に塗装されていましたので、問題ありませんでした。

そこで、室内を刷新するリノベーションを実施しました。システムキッチン・ユニットバス・洗面化粧台などすべての設備を入れ替えました。建具とクロスは白基調としたため、床はCF含めダルブラウンとし、シックな雰囲気のお部屋にまとめました。

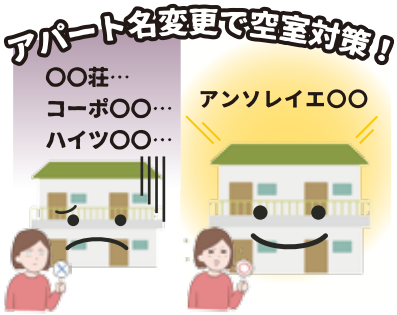
TVドアホンやウォシュレット、追い焚き機能もなかったため基本的な設備を整え、暮らしやすい室内へと大変身させました。

自己資金投入で満額家賃収入を時短！

当初、最長である5年間の保証期間でご提案させていただきましたが、オーナー様から「保証期間を短くして、収入を早く得たい」とのご意向から、自己資金を投入していただきました。177万円のリフォーム費用のうち、92万円をご負担いただくことで、わずか2年間に期間を短縮できました。2年経てば預かりくんで綺麗になったお部屋と入居者が一緒にオーナー様のもとに戻り、3年目からは満額家賃収入です。

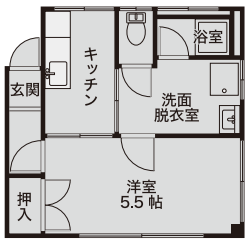
リフォーム完成直後から問合わせがあり、1ヶ月以内で、入居が決まりました。どうして良いか分からない程長期間空室だった物件が、適切なリフォームを行ったことで、将来収入を産み続ける収益物件に生まれ変わりました。オーナー様からも「部屋全体がキレイになり良かった。リフォームの大切さを実感しました。」との嬉しいお声をいただきました。

また、物件名も重要です。○○ハイツや、○○荘、コーポ○○といった名前は古くさいイメージがあり、他物件と競合した際に、物件名で外されることもあります。当物件も物件名変更をご提案致しました。このような細かいですが、重要なご提案もさせていただきますので、空室でお悩みのオーナー様は、ぜひレントライフへご相談下さい。



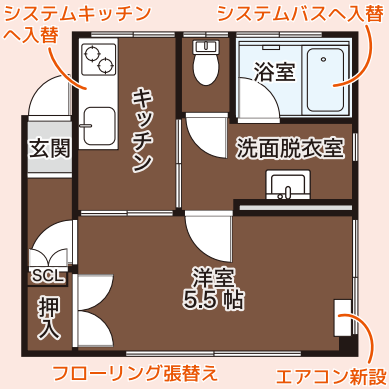
Before

設備はすべて昭和仕様の設備で、今の入居者にはなかなか選ばれなかった。



After

室内設備をすべて入れ替えて、快適空間へリフォーム！
自己資金の投入で、預かりくん保証期間を短縮。



工事費用	預かりくんシミュレーション				
	《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》	
177万円	92万円	4.5万円	3.6万円	24ヶ月	2年で返済完了！

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する

「新・空室対策セミナー」情報

《常識を覆す新しい賃貸需要を創る！》

レントライフでは去る12月11日、長野県内の弊社サービス提供全地域オーナー様に向けて、セミナーを開催いたしました。講師が県内5会場とオンラインで結び、各会場では各店スタッフがサポートするというバーチャルでありながら、リアルな新しい形のセミナーを開催することができました。

セミナーの主題である賃貸需要の減少については、県内各地域の賃貸住宅空室率を分析。長野県内の空室率は平均20％を超えていて、伊那市、岡谷市など地域によっては、30％を超えている実情です。今後人口も世帯数も減り続け、賃貸需要が確実に減少してゆく中、賃貸経営を取り巻く環境は益々悪化するばかりです。それにも拘らず新築のアパート・マンションは相続対策や投資で右肩上がりに建てられ続けています。新築も10年もすれば中古物件の仲間入りですから、既存の賃貸住宅の競争はより一層激化していきます。そして建設当初建てた事業収支計画は絵に描いた餅となり、毎年、ほぼキャッシュが残らない、ただ借入返済をするのがギリギリのアパート経営を強いられてしまいます。

(長野会場)

▲12月11日に開催したオーナーセミナーの様子

空室率
（平成30年）

伊那市 31.4%

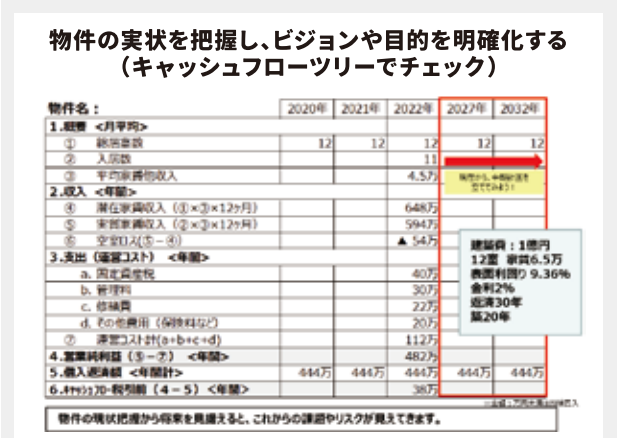
長野市 19.8%

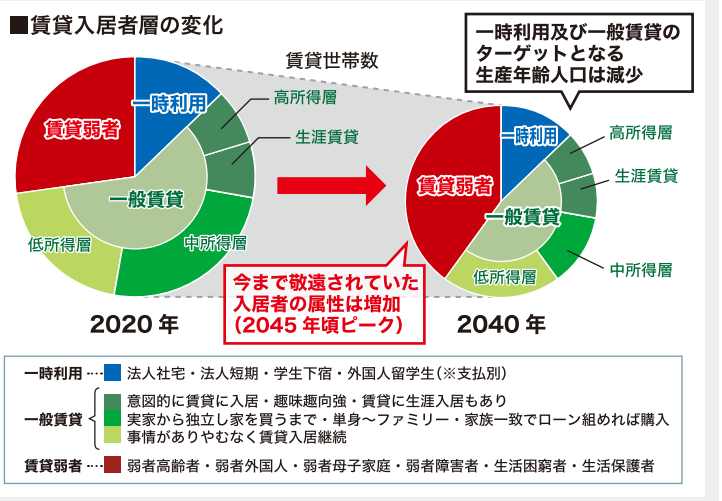
「キャッシュフローを改善するためにはどうしたらよいか?」「そもそもキャッシュフローをきちんと把握できているのか?」、基本的なことから考えていかなければ、安定した賃貸経営はできません。

そこで、そのような現実をきちんと知る「目から鱗」の解説や、今後どのようにして、この危機を乗り越えていかなければならないか?新しい賃貸需要とは何か?などの対策を、全国の賃貸事情や賃貸経営・管理に精通したプロが解説させていただき、参加されたオーナーの皆さまは熱心に耳を傾けられていました。

また私共レントライフからは、既存の賃貸住宅が競争激化により市場で取り残されないための新しい需要の取り込み方や、市場のニーズを捉えたお部屋の創り方など、独自の方法や新技術の取り組みについて詳しくご案内させていただきました。

お陰様で、ご好評を頂きましたので、今回のテーマをよりグレードアップして次回も開催を予定しています。ご期待ください。管理・非管理に拘らず、どのオーナー様も、奮ってご参加ください。県内各地で開催しますので、最寄りの店舗にお気軽にお問い合わせください。





編集後記

2022年もレントライフ便り、並びにレントライフをご愛顧いただき誠にありがとうございました。また、数年振りにオーナーセミナーも再開することが出来まして、大変嬉しく思います。来年もさらにオーナー様に有益な情報をお届けできるよう努めてまいります。

宮澤