

空き家が大変だ！

今回は、SOS ニュース第 168 号「『空き家』問題の現状と課題」(2023 年 11 月発行)の今年度法改正に伴う続編です。

1. 「所有者不明土地」とは？

空き家を含む所有者不明土地が、2020 年時点で国土の約 20%、実に関東 1 都 6 県に静岡県を含む面積と同じ 410 万 ha に及ぶそうで、そのうち相続に起因する不動産は全体の約 2/3(67%)を占め、現在も増加しているとのこと。

駅前の放置古屋や雑草が繁茂する土地、商店街の中の空き家、地方出身者の方の実家、都市部での分譲マンションの空き部屋など、この問題は TV や新聞のマスコミ報道でも最近話題になっていますし、実際 SOS 総合相談グループでも多くのご相談をお受けしています。

激増するこれらの「空き家」問題は、みなさまの身の周りでも発生していると思われるが、個別性が強くかつ多様性もあることから、この問題はより深刻化しているものと推測されます。

2. 登記の義務化・罰則化とは？

このような状況の中で、本年 4 月 1 日から所有者不明土地・建物の登記制度について、これを義務化・罰則化するとの法改正がありました。

公共事業や地震・大雨災害などの際の災害復旧の妨げ、土地の有効活用ができない、地域活性化の阻害要因となるなどから、国において「相続登記の義務化」が始まりました。その内容は、以下の通りです。

- ・「相続による所有権移転登記等が義務付けとなり、これに違反して登記申請をしなかった場合は罰則が適用される。」
- ・「相続により不動産の所有権を取得した相続人は、法律の施行日(2024 年 4 月 1 日)、又は取得を知った日から 3 年以内に相続登記を申請する義務を負う。」
- ・「正当な理由なく相続登記の申請を怠った者は、10 万円以下の過料に処する。」



このように、国は所有者不明不動産の解消に向けて法制度の改正を行ないました。

また、国は相続しても利用しない土地を手放す制度として「相続土地国庫帰属制度」を開始し、相続等によって、土地の所有権又は共有持分を取得した者等は、法務大臣に対してその土地の所有権を国庫に帰属させることについて承認を申請することができるとしています。

なお、本件に係る相談・申請先など詳細については、法務省のホームページをご参照下さい。

➤ 法務省 HP「相続土地国庫帰属制度について」

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

3. 自治体の施策は？

国による不動産登記の義務化・罰則化の動きに対応して、各自治体の動きはどうでしょうか。2023年12月13日「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)」が改正されました。

この法令では、空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければならないとし、具体的には各自治体は以下の措置を講ずるものとしています。

- ・空家等活用促進区域の制定
- ・空家等管理活用支援法人の設立
- ・特定空家等の所有者に対す報告徴収等
- ・適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置
- ・敷地に係る固定資産税の住宅用特例(1/6に減額)の解除
- ・行政代執行の円滑化

4. まとめ

以上、国も自治体も解決・解消に向けて「空き家」の問題に法律・条例や制度を整備しています。空き家問題はみなさまの個々の問題であると同時に、「空き家」が所在する地域の問題でもあります。現に各自治体では相談窓口を設けたり、相談会を開催したりして、民間だけでなく地域の行政機関(自治体)も関与の比重を高くしつつあると思われます。

「実家を相続したけど空き家のまま」、「建物が老朽化しているけど人に貸せるの」、「建替えできない土地だけど活用方法はあるの」など、相続人の当事者としてご相続で所有する不動産(土地・建物)の管理・活用・処分などでお困り、お悩みの方も多いと思います。



SOS 総合相談グループは、不動産部門に限らず法務や相続・遺言、税務などの各分野についてワンストップで対応できる点が強みです。みなさまのお困りごと、お悩みごとなど問題解決にお役に立つよう、SOS の相談員がみなさんのご相談を心よりお待ちしております。

2024年11月

不動産部会

中村 哲志

(不動産鑑定士、マンション管理士)

「ひとりで悩む前に」お気軽にご相談ください。