



# 所有者不明土地問題の 背景と対応策

2018年2月5日  
オラガ総研株式会社  
牧野知弘

## CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像

# CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像

## 所有者不明土地とは

東京都区世田谷区成城〇丁目1353-3		全部事項証明書 (土地)	
【表題部】 (土地の表示)		調製 平成11年9月22日 地積番号 [省略]	
【所在】	世田谷区成城〇丁目	[省略]	
【①地番】	【②地目】	【③地積】	【原簿及びその日付】
1353番3	宅地	485.13	1353番1から分筆
[省略]	[省略]	[省略]	平成4年3月16日
【甲区】 (所有者に関する事項)		昭和3年法務省令第37号 附則第2条第1項に規定に よる登記 平成11年9月22日	
【登記番号】	【登記の目的】	【交付年月日(交付番号)】	【原簿】
1	所有権移転	平成12年9月12日 調0700号	共有者 世田谷区喜多見〇丁目〇番〇号 持分の5分の1 山 田 大 貴 世田谷区喜多見△丁目△番△号 5分の2 山 田 一 郎
【乙区】 (所有者以外に関する事項)			
【登記番号】	【登記の目的】	【交付年月日(交付番号)】	【原簿】
1	標据当権設定	平成12年9月28日 調0450号	権定簿 全1冊(2003号) 債権の範囲 銀行取引 手形債権 債務者 世田谷区成城〇丁目〇番〇号 株式会社 ○○○○ 標据当権者 世田谷区成城〇丁目〇番〇号 株式会社 ○○○○銀行

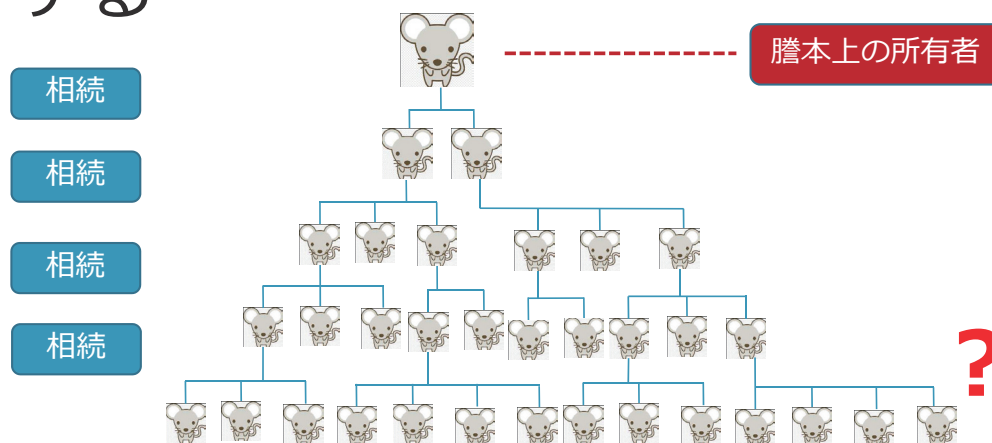


不動産登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地

## 所有者不明とは どういう状況をさすのか？

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者（登記人が死亡している場合は、その相続人も含む。以下同じ。）の特定を直ちに行うことが難しい土地
- 所有者を特定できたとしても、転居先が追えないなどの理由により、その所在が不明である土地
- 登記名義人が死亡し数代にわたり相続登記がされていないなど、相続人が多数となっており、その所在の探索が困難となっている土地
- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地  
（例：不動産登記簿の所有者欄に「山田太郎外10名」との記載しかない場合等）

## 相続人はネズミ算式に増加する



- 相続が繰り返されるうちに「真の所有者」が誰であるかがわからなくなる

## 不動産登記制度とは

不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。

法務省サイトより

- 不動産登記簿とは不動産に関する権利関係および物理的な現況を記載した帳簿
- 登記には「法的な義務」はなく、第三者に対する「対抗要件」としての効力がある

ORAGA RESEARCH INC 7

## 所有者不明土地はどのくらいあるのか



出所：所有者不明土地問題研究会

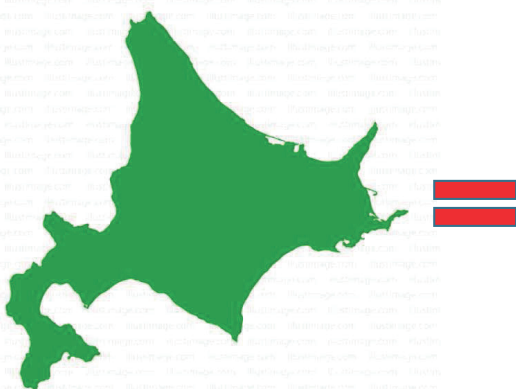
- 全国の「所有者不明土地」は2016年推計で410万ha
- この面積は九州地方の面積（368万ha）を凌駕
- 不明率は全国で約20%

ORAGA RESEARCH INC 8

## 所有者不明土地の面積把握

- ①地籍調査（平成28年度：1130地区558市町村62万筆対象）  
所有者不明土地：20.1%（林地25.6%、都市部14.5%）
- ②登記簿調査（全国10カ所の地区、約10万筆の土地所有権）  
最終登記から50年以上経過  
大都市6.6%、大都市以外：26.6%
- ③相続未登記農地およびその可能性のある農地  
面積合計93万ha  
遊休農地5万4000ha（6%）、94%は耕作地（管理者あり）
- ④山林などで「相続未登記」とする依頼が約3%発生  
年間約100万件の相続登記のうち3万件で未登記が発生

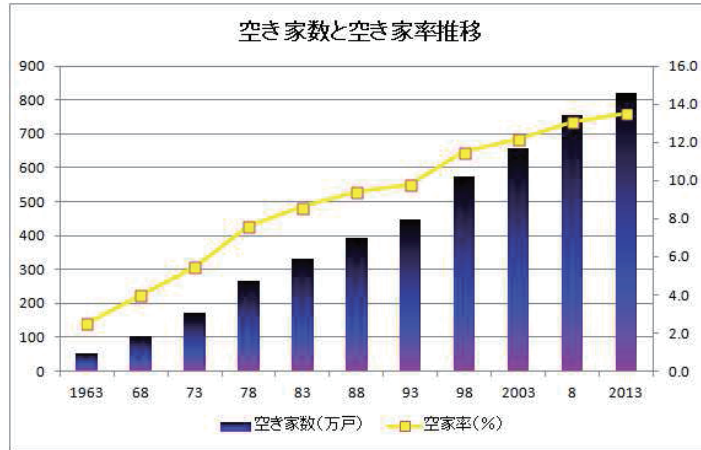
## 将来はどうなってしまおうのか？



出所：所有者不明土地問題研究会

- 死亡者の増加や相続意識の希薄化が進行した場合、2040年には所有者不明土地面積は約720万haに増加する
- この面積は北海道地方の面積（780万ha）に匹敵
- 2020年から40年にかけて発生する土地相続の27%～29%が相続未登記に

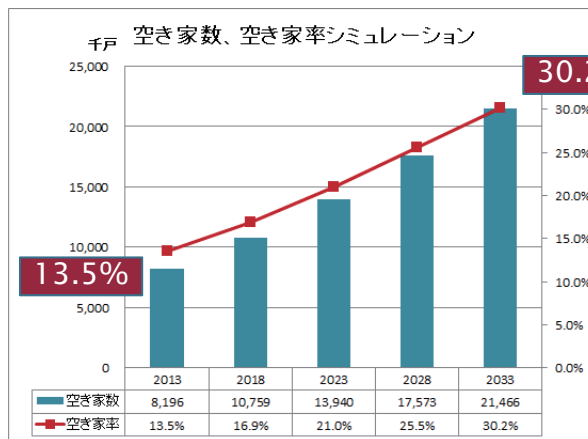
## 空き家は800万戸も存在する



出所：総務省「住宅・土地統計調査」

- 全国で820万戸の空き家が発生（前回調査比8.3%増加）
- 空家率13.5%に!!

## 今後、空き家数は2000万戸へ



出所：野村総研

- 住宅の除却・減失が進まないと空き家数は、2018年：1076万戸となり、2033年には2000万戸超え、空き家率は30%超へ!

## 空き家には所有者が特定できないものが多く含まれている



- 空き家で長期間放置されてきたものには「所有者不明空き家」が多数存在する
- 解体・撤去にも多くの支障が生じている

## まとめ

- 所有者不明土地は空き地や空き家を中心に増加を続けている
- 現行の不動産登記制度では「第三者対抗要件」の具備にすぎないため、価値の薄い不動産について相続時などに相続登記がなされないことが、問題の複雑化につながっている
- 所有者不明土地は現在で410万haで九州の面積を凌駕し、2040年には北海道の面積に匹敵する規模になることが予想されている
- 空き家も820万戸に達し、特に長期間にわたって空き家となっている物件には多くの「所有者不明土地」が含まれている
- 今後、空き家は2000万戸時代を迎え、深刻な社会問題を引き起こす可能性が出てきている

# CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像

## 所有者不明土地は 何が問題なのか

公共事業・民間開発事業

防災・防犯・国土強靱化

環境・景観

- 所有者不明土地は道路拡幅や公共施設整備、民間開発事業において大きな支障を及ぼしている
- また、防災、国土強靱化対策、環境問題への対処にも影響が





# 高台住宅用地が確保できない

## ■ 防災集団移転促進事業に関する用地取得の困難事例 (岩手県大槌町)

直面する課題	課題の詳細と用地取得の進捗状況
相続手続き未了の土地	土地所有者が江戸時代生まれの人物で、すでに死去。相続人が46人にのぼるうえ、全国各地に散らばっている。連絡が取れない相続人が数名。用地取得は、相続手続きの完了が前提だが、時間がかかっている
抵当権が設定されたままの土地	大正時代の抵当権が設定されたまま。抵当権者4人のうち3名は特定したが、1名はなお調査中。用地取得には、債権者・債務者間の合意に基づく抵当権の抹消が必要だが、時間がかかっている
墓地で、登記簿謄本上の所有者は「○○(実名)ほか4名」とだけ記載	所有者をつきとめるべく、地元住民に聞き取り調査中
墓地で、一部の所有者の所在が不明	不在者財産管理人制度を活用
国土調査(地籍調査)が未実施で、公図が不正確	関係者の立ち会いを省略したうえで、測量で増えた面積を登記簿上の面積に振り分けて買い取り面積を決定

山林・畑・墓地などの多くが相続登記がされていない

土地収用の規模を満たさないため個別買い取りになる

調査に必要な自治体職員の数  
が足りない

出所：東洋経済オンライン

# 豪雨崖崩れの対策ができない



- 崖崩れ防止のための対策工事が山林所有者が判明せず、工事の実施が困難に
- 多くの山林が「放置」される状態で、河川治水工事、がけ崩れ防止工事などに支障が

## 具体的な支障事例

- ① 1名の登記名義人から多数の相続
  - ⇒ 道路拡幅などの用地買収に支障
- ② 共有地において多数の相続未登記の発生
- ③ 登記名義人が法人ですでに解散済み
- ④ 地域内で多数の地権者が相続未登記
  - ⇒ 地域内での一体利用（広場等）の活用の妨げ
- ⑤ 所有者不明土地内でのゴミ不法投棄
- ⑥ 急傾斜地での相続人多数
  - ⇒ 急傾斜崩壊対策事業での支障

ORAGA RESEARCH INC 19

## 支障事例 1 ～相続人特定

○ 公共事業のために取得しようとする用地について、明治時代の登記のまま相続登記がされておらず相続人多数となり、かつ、一部相続人が特定できなかったため、用地の取得に多大な時間と労力を要した。

1. 実施しようとする事業  
一般国道新設事業
2. 土地と所有者の状況
  - ・ 登記名義人：明治生まれの女性（故人）
  - ・ 最終登記年月日：明治37年12月17日（売買）
  - ・ 相続調査の結果、判明した法定相続人は148名
3. 問題点等
  - ・ 相続調査を実施したところ、登記名義人本人をはじめ、戸籍が現存しない人が8名いるため法定相続人全員の特定ができない
  - ・ 相続人に海外に移住した後死亡した者がいるが、日本の戸籍ではその事実を証明できないため、遺族を法定相続人として特定できない
  - ・ 平成24年から用地交渉を開始し、判明している相続人のうち133名に対して計180回を超える面会、郵送による協議を行ったが、すべての法定相続人を特定できなかった
  - ・ 平成26年9月に裁判申請をし、収用手续によって平成27年7月に土地を取得。多数の法定相続人に対して任意協議と収用手续を実施したため、約3年間の時間を要した

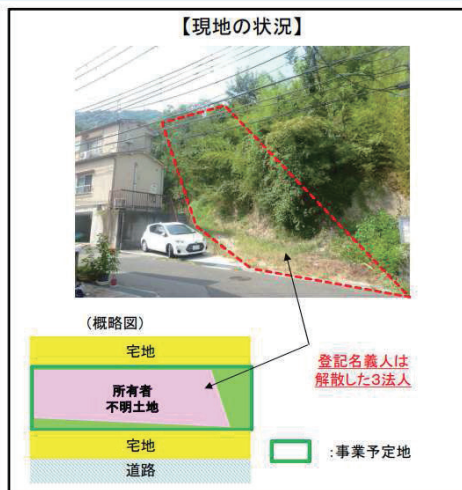


出所：国土交通省  
ORAGA RESEARCH INC 20

## 支障事例 2 ～登記名義人が解散

○公共事業のために使用貸借しようとする用地について、登記名義人が解散した法人となっており、所有者が不明なため、事業着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業  
急傾斜地崩壊対策事業
2. 土地と所有者の状況
  - ・全体約5,280㎡の山林
  - ・うちA社 約130㎡、B社 約650㎡、C社 約4,500㎡
  - ・登記名義人：解散した法人3社
  - ・最終登記年月日：昭和55.57年、平成7年
  - ・3法人とも解散しているため、現在は所有者不明
3. 問題点等
  - ・会社を解散する際の清算時に処理されずに法的に放置された状態の用地がある
  - ・そのため、事業着手に必要な土地使用の承諾が得られない
  - ・地元から裁判所に申し立てし所有者を設定した上で進める手法が考えられるが、費用負担等の問題があり、かつ、手続きに期間を要するため、引き続き探索を継続しながら解決方法を検討中



出所：国土交通省  
ORAGA RESEARCH INC 21

## 支障事例 3 ～不法投棄対応

○土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄か保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

1. 利用の目的  
不法投棄とみられる廃棄物の処分
2. 土地と所有者の状況
  - ・登記簿上、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できない
  - ・廃棄物は現在も増えつつある
3. 問題点等
  - ・所有者が不明なため、不法投棄か保管されているかの判断ができない
  - ・現状差し迫った危険があるわけではなく、行政代執行による対応は現時点では困難
  - ・不在者財産管理制度については、申立権者である利害関係人に該当せず、活用が困難
  - ・警察により定期的に不法投棄パトロールを実施することとなっている



出所：国土交通省  
ORAGA RESEARCH INC 22

## 支障事例 4 ～登記名義人多数

○台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事について、緊急に実施する必要があるが、相続人多数、かつ、一部相続人の特定ができないため、着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業  
急傾斜地崩壊対策事業
2. 土地と所有者の状況
  - ・対象地は約19,200㎡と約5,200㎡の山林2筆
  - ・登記名義人：対象地2筆ともに47名の共有地
  - ・最終登記年月日：平成24年4月4日
  - ・登記名義人の中には故人が多数含まれており、現在相続関係を調査中
3. 問題点等
  - ・登記名義人が47名と多数で、かつ故人も含まれており、所在確認、相続確認に時間を要する
  - ・用地取得については、権利者との任意交渉のほかに、不在者管理人制度や認可地縁団体制度の活用等も考えられるが、いずれの方法も相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら、解決方法を検討中



出所：国土交通省

ORAGA RESEARCH INC 23

## 空き家が引き起こす諸問題

### 景観

- 「見た目」が悪い
- 環境悪化

### 治安

- 不法滞在
- 不良のたまり場
- 不審火

### 災害

- 台風、豪雨等による周囲への損害
- 倒壊による避難路の障害



ORAGA RESEARCH INC 24

## なぜ空き家は放置されるのか？

- いつか住むかもしれない
- 親の実家の「片づけ」が面倒くさい
- 他に活用方法がない
- 解体すると解体費がかかる
- 「更地」にすると固定資産税が6倍になる！



不動産価値（利活用・運用等）の期待できない家ほど放置され、「相続未登記」へとつながる

## 相続した親の家が「やっかいもの」に？



負動産

相続税

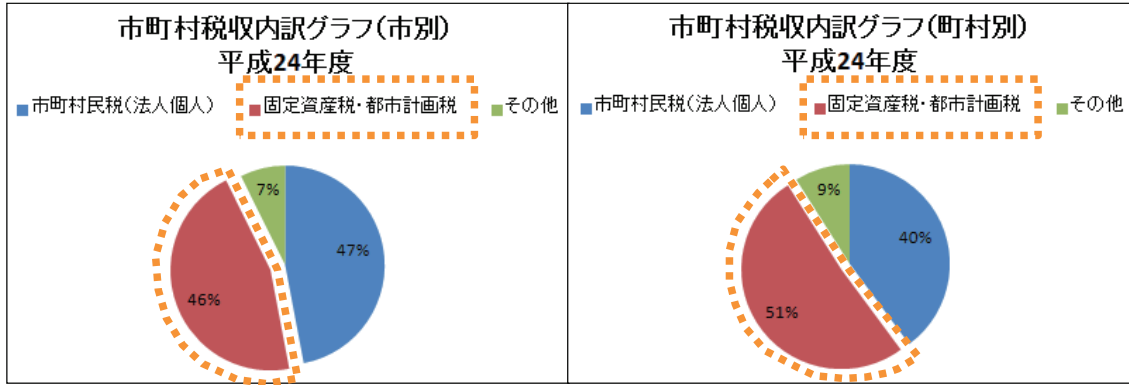
固定資産税

都市計画税

譲渡税

「売れない」「貸せない」「住む予定がない」  
= 三重苦の資産の行方は？

# 容易に減額できない地方自治体



- 固定資産税は地方自治体の税収の柱
- 空き家となった所有者に、固定資産税の評価減をする可能性はない

# マンション10万円時代の到来

物件選択	画像	物件種目 物件価格	間取り 専有面積	マンション名 交通	築年数 方位	所在階 構造素材
<input type="checkbox"/>		<b>10万円</b>	12m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場7号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩5分	S60/10 南東	9 / 13 SRC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1R 26.9m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場3号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩5分	S53/11 南西	5 / 6 RC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	2DK 39.6m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場3号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩5分	S53/11 北東	2 / 6 RC
<input type="checkbox"/>		中古マンション 10万円	1K 23.69m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場1号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩5分	S52/11 北西	4 / 6 PC
<input type="checkbox"/>		NEW 中古マンション 10万円	1LDK 64.55m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩1分	H4/8 北東	14 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		NEW 中古マンション 10万円	1LDK 43.41m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩1分	H4/8 北東	9 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		NEW 中古マンション 10万円	1LDK 43.41m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩1分	H4/8 北東	6 / 15 SRC
<input type="checkbox"/>		NEW 中古マンション 10万円	1LDK 43.41m <sup>2</sup>	西武ヴィラ苗場クリスタル1号館 J R上越新幹線 越後湯沢駅 最寄/バス停より徒歩1分	H4/8 北東	8 / 15 SRC

越後湯沢リゾート  
マンション

- 住戸面積、階数に関係なく戸当たり10万円の販売価格
- ただし、購入にあたり、未納分の管理費、修繕積立金等の納入を求められるケースが多い

# 首都圏郊外でも200～300万円台 マンションが登場

**自動車並み？**

**中古マンション 小金原第3コーポラス**

交通所在地	構造/階数(築年数)	総戸数
J R常磐線 北小金駅 バス10分 栗ヶ沢小学校 下車 徒歩1分 千葉県松戸市小金原6丁目	鉄骨造 / 7階建 (築42年)	46戸

売 380万円

5階 380万円 3DK 44.7m<sup>2</sup> [お気に入り](#) [詳細を見る](#)

**中古マンション 高塚団地 2街区10棟**

交通所在地	構造/階数(築年数)	総戸数
J R武蔵野線 市川大野駅 徒歩20分 千葉県松戸市高塚新田	RC(鉄筋コンクリート) / 5階建 (築45年)	-

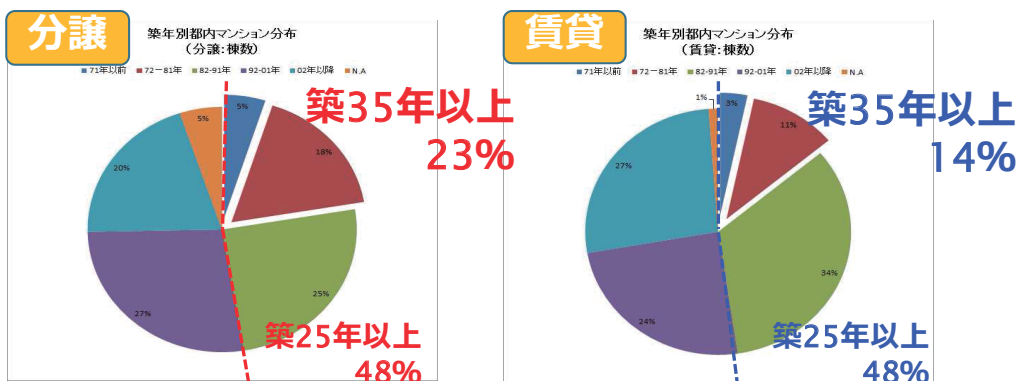
売 295万円

5階 295万円 2LDK 52.03m<sup>2</sup> [お気に入り](#) [詳細を見る](#)



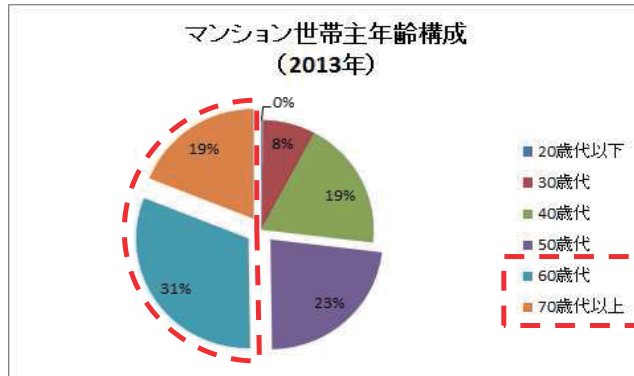
- 松戸市近郊でも駅バス、徒歩20分以上の物件を中心に価格が急激に下落
- 通勤圏の郊外マンションに大きな価格変動が発生

# 都内マンションは 今後急速に老朽化



- 築25年以上のマンションは分譲・賃貸とも48%
- 東京五輪後はこれらのマンションすべてで大規模修繕・建替えが課題に (大量の「予備軍」の存在)

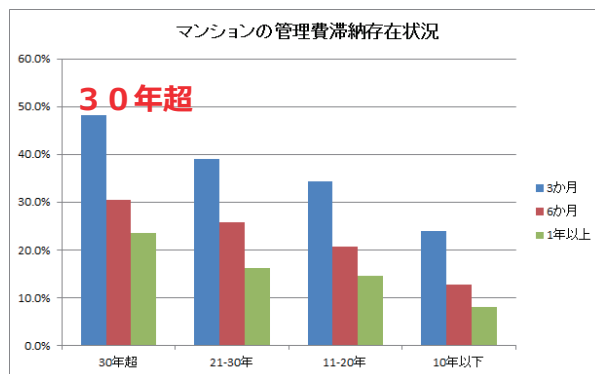
## マンション住民も急速に高齢化



出所：国土交通省「マンション総合調査平成25年度」

- マンション世帯主の半数が「60歳以上」
- 73%が「50歳以上」
- 今後10年ほどで3割以上のマンション世帯主が「後期高齢者」へ

## マンション管理費の滞納は徐々に深刻化



出所：国土交通省「マンション総合調査平成25年度」

- 築年数が経過するほど、管理費滞納のある管理組合が増加
- 30年超のマンションは4分の1に「1年以上滞納者」があり



## 発見が難しいマンション空き住戸



- 外観から容易に判断できる一戸建て「空き家」
- 外観からは発見が困難なマンション「空き住戸」



マンション空き住戸問題を複雑に

## 老朽化マンションの行きつく先



- 空室率30%超えは「マンションスラム化」の始まり
- 共同体から脱出する住民の増加が「スラム化」の拍車をかける
- 日本でも今後、市民の「二極化」「資産格差」が顕著になる中でマンションスラム化の問題が顕在化することが予想される

## まとめ

- 所有者不明土地は「公共事業」「民間再開発事業」「農地集約化」「防災工事」「国土強靱化」などの事業を行う上で大きな妨げとなっている
- 事業施行者は、土地所有者の探索に多大な労務・時間コストをかけており、事業実施の遅延や断念につながっている
- 空き家は「環境」「治安」「災害」の面で大きな社会問題を引き起こしている
- マンション住戸でも相続未登記が生じ始めており、建物老朽化に伴い大規模修繕や建替えなどの意思決定に今後深刻な影響をもたらすことが懸念される

## CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像

## 土地収用法上での対応

### 不明裁決制度

(法第40条第1項第2号二)

■公共事業施行者は「土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人」が不明の場合、「過失なく知ることができない」ことを証明する必要あり

■この証明には以下の調査記録を持って証明する必要がある

- ・登記記録の調査
- ・登記名義人への照会
- ・戸籍、住民票の調査等



証明に対する「明文化」がされておらず、調査に要する  
労力、費用対効果で限界が存在

## 民法上での対応

### 不在者財産管理制度

～土地所有者が不在

- 利害関係人または検察官の申し立てにより家庭裁判所が「不在者財産管理人」を選任し、土地等の財産管理を行う
- 「不在者財産管理人」は家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有する財産の売却処分等を行う

### 相続財産管理制度

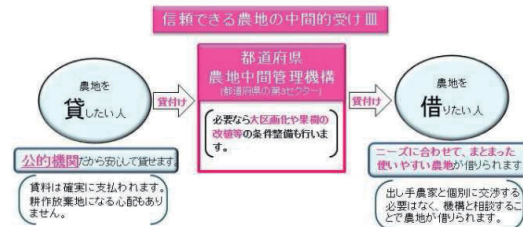
～土地所有者が死亡、相続人不明

- 利害関係人または検察官の申し立てにより家庭裁判所が「相続財産管理人」を選任し、相続財産の管理、処分を行う
- 「相続財産管理人」は家庭裁判所の許可を得て、相続財産の売却処分等を行う

## 農地法上での対応

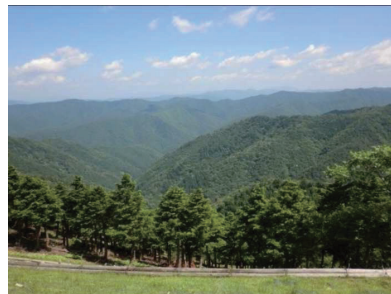
### 農地中間管理機構 (農地バンク)

- 所有者不明農地の貸し出し
- 相続する権利を持つ人の持ち分の過半の同意
- 5年を上限に貸し出し可能
- 5年超の貸し出しには全員の同意が必要



## 森林法上での対応

- 間伐や路網整備に係わる使用権の設定
- 市町村の公報に公示の上、都道府県知事の裁定により使用権を設定
- 間伐や路網整備にあたっての「公共性」の確保が必要



## 空き家対策特別措置法での対応

### 特定空き家の定義

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより 著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の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

## 特措法による措置内容

### 空き家に対して

- 市町村による空家等対策計画の策定
- 空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用
- データベースの整備
- 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空き家等に対して

- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 特定空き家の判断基準は？

窓ガラス等が破損



家屋が傾いている



不法投棄のごみ



- 市町村などが設置する協議会等で判断
- 特定空き家に認定されると指導・勧告・命令・代執行

## 空き家売却の際の譲渡所得問題



解体



売却



- 空き家の多くは所有期間が長期で簿価が不明なものが多い  
(簿価5%適用)
- 解体更地化して売却しても、譲渡税の負担が大きく売却する  
動機付けが働きにくかった  
(長期譲渡税率20.315%)

2016年4月から適用

## 空き家売却の際の譲渡所得特別控除の創設

- 空き家譲渡の際の譲渡益に対する所得税を3000万円まで特別控除
  - 2016年4月1日から2019年12月末までの措置
- <対象物件>
- 相続開始によって空き家化した物件
  - 旧耐震基準物件（1981年5月末までの確認申請）
  - 耐震改修して売却または解体更地化して売却
  - 相続開始から譲渡時まで「貸付」「居住」「事業用」に利用していない物件
  - 相続開始から3年を経過する日の年末までの譲渡（2013年1月2日以降の相続発生物件）
  - 売却金額1億円以内

## 空き家は取り壊せば解決か？



- 空き家を取り壊すと空き地が増加
- 空き地の拡大は治安悪化などを招き、地域社会全体の荒廃につながる

## まとめ

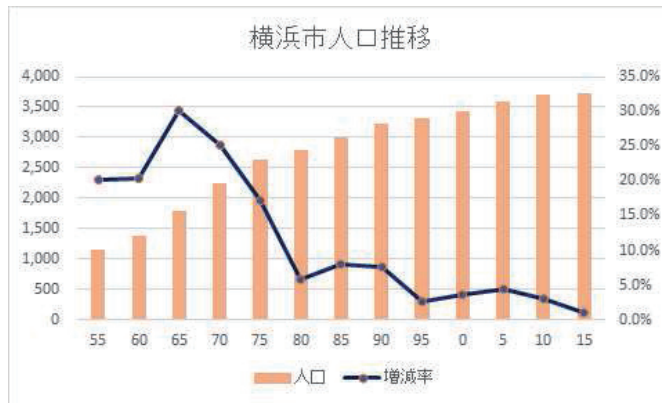
- 所有者不明土地問題は、今後公共事業の用地取得のみならず、「農地の集積・集約化」あるいは「森林の適正な管理」にも大きな影響を与える可能性がある
- 現状の「不明裁判制度」や「不在者財産管理制度」「相続財産管理制度」での対応には限界があり、事業実施の延期や断念が、今後の我国国土の健全な維持発展を損なうことが懸念される
- 空き家についても特別措置法による更地化を図っても、解体費の請求ができず、また更地化後の有効利用がなければ、「所有者不明土地」に直結する危険性がある

## CONTENTS

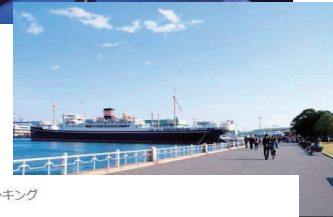
1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像



# 横浜市人口は増加が続いている



- 横浜市人口3,732千人（全国2位）
- 住みたい街：3位（SUUMO）



総合ランキング

調査開始以来5年連続トップを獲得していた「吉祥寺」が、ついに2位に。代わって「恵比寿」が初の1位に！

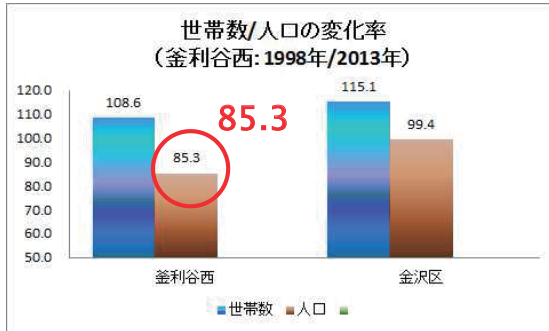
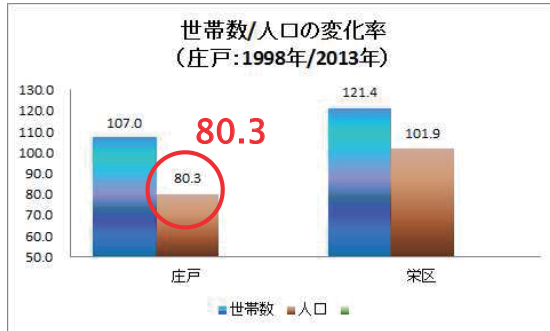
順位	駅名	代表的な施設名	点数
1位	恵比寿	JR山手線	600点
2位	吉祥寺	JR中央線	520点
3位	横浜	JR京浜東北線	452点
4位	武蔵小杉	東横線	411点

## 【事例】横浜市郊外ベッドタウン



- 釜利谷西：1-3丁目夏山団地、4-6丁目野村不動産金沢文庫住宅
- 庄戸：三井不動産が中心で開発

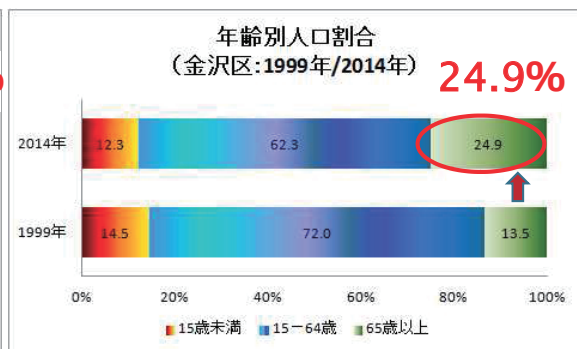
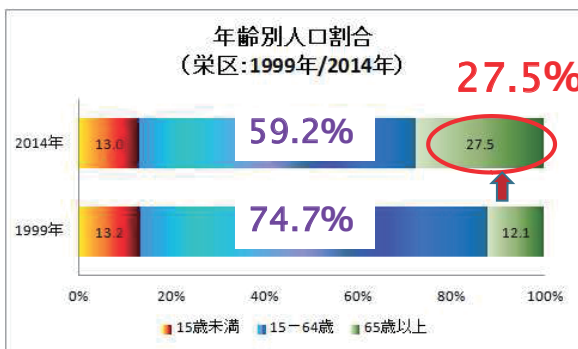
## 横浜市内の郊外住宅は人口が急減している



出所:横浜市

- 釜利谷、庄戸：昭和50年代に大手デベロッパーが中心となって分譲した典型的ベッドタウン
- 最近15年でエリア内人口は急減している（▲15～20%）
- 駅からバス物件は「競争力」を失い高齢化が進展

## 横浜市郊外は急速に高齢化が進展している



出所:横浜市

- 横浜市郊外エリアでは高齢化が著しい
- 特に生産年齢人口（15～64歳）の減少が顕著に
- 今後高齢者人口は加速度的に増加することが想定される

## 西南部で高齢化が進展

### 横浜市行政区別高齢化率 (2014年)



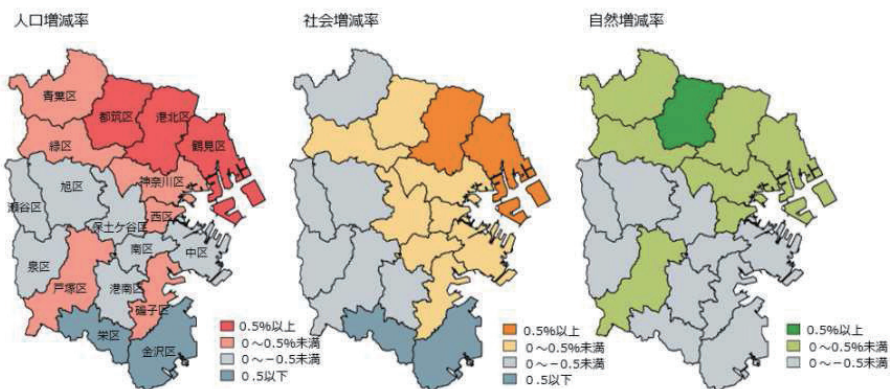
- 栄区27.5%
- 旭区26.8%
- 磯子区25.5%

一見すると良さそ  
うな横浜だが...

全国高齢化率：  
26.7%

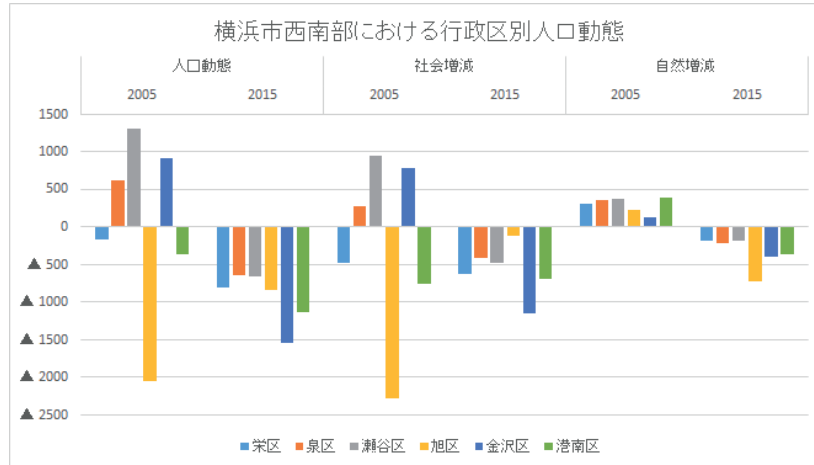
■ 東京のベッドタウンとして  
栄えてきた横浜市も西南部  
から高齢化が顕著に

## 横浜市の人口：エリア別に明暗が



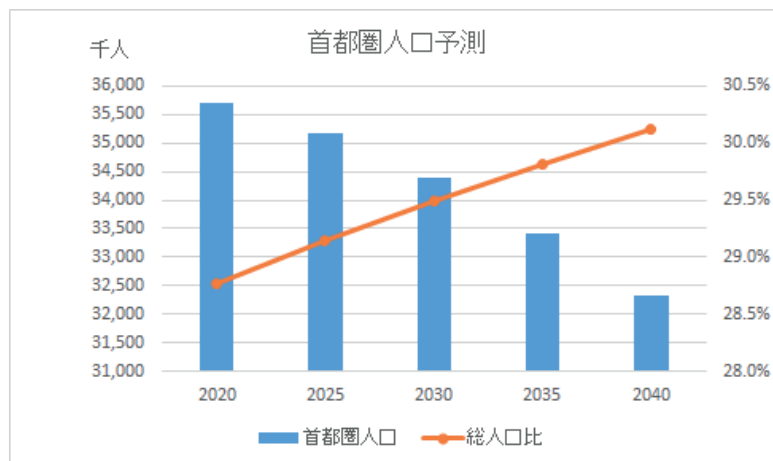
- 旭、瀬谷、泉、港南、南、栄、金沢の7区で人口は減少（全18区）
- 特に栄区、金沢区は社会増減率の減少も顕著に

## 社会増減による減少から 自然減少へ



- 旭区は社会減少もなくなり、自然増減による本格的な人口減少期へ
- 今後、栄、金沢、港南区が同じ道へ

## 首都圏人口ですら今後は減少へ



出所：国立社会保障・人口問題研究所

- 人口はますます首都圏に集中（全人口の3割が首都圏へ）
- 20年間で首都圏人口は330万人減少

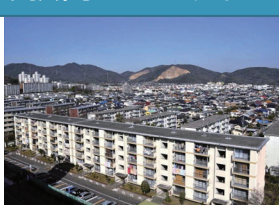
# 郊外ニュータウンは厳しく衰退

- ①都心までの通勤時間が1時間を超える
- ②1970年代から80年代にかけて開発された
- ③駅からバス便である
- ④丘陵地などにあり、住宅地内の傾斜がきつい
- ⑤近隣に観光地など人が集まる場所がない
- ⑥地域内にめぼしい産業がない

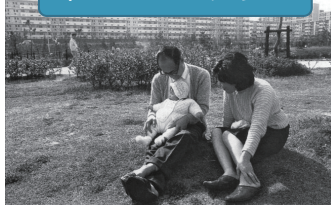
多摩ニュータウン



高蔵寺ニュータウン



千里ニュータウン

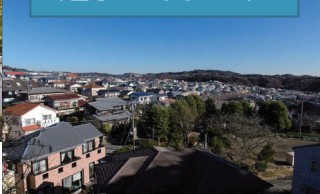


# 郊外高級住宅地の衰退

土気ワンドレドヒルズ



逗子ハイランド



鳩山NT:松ヶ丘



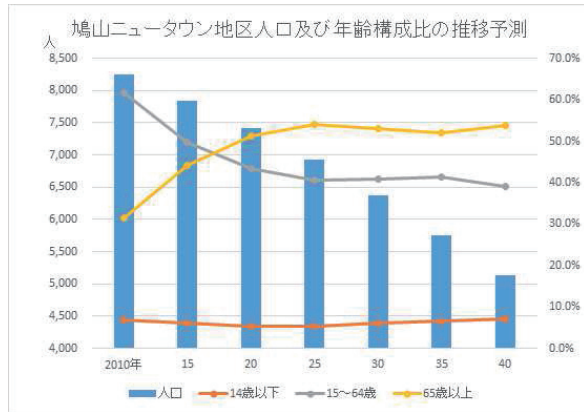
価格	8,700万円(消費税別)
所在地	千葉県柏市大塚(有明線)
交通	有明線大塚駅(徒歩10分)
築年数	5.1・5.0・5.0・6タイプ
建物面積	457.46㎡
延床面積	1,872.81㎡
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内

価格	3,400万円
所在地	東京都中央区
交通	有明線大塚駅(徒歩10分)
築年数	5.1・5.0・5.0・6タイプ
建物面積	457.46㎡
延床面積	1,872.81㎡
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内

価格	600万円
所在地	東京都中央区
交通	有明線大塚駅(徒歩10分)
築年数	5.1・5.0・5.0・6タイプ
建物面積	457.46㎡
延床面積	1,872.81㎡
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内
築年数	築5年以内

- チバリーヒルズ (5~15億円⇒8000万円?)
- 逗子ハイランド (1億円以上⇒3000万円台)
- 鳩山ニュータウン松ヶ丘 (8000万円以上⇒600万円)

## 鳩山ニュータウンも今後急速な高齢化と人口減少がすすむ



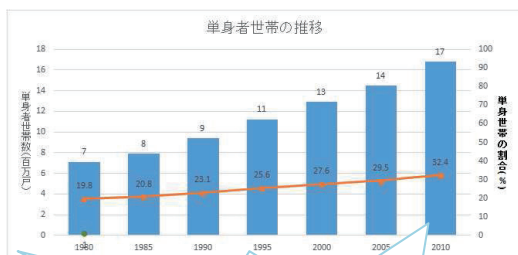
注) 松ヶ丘、楓ヶ丘、鳩ヶ丘3地区の合計  
出所: 鳩山町人口ビジョン (埼玉県鳩山町)

- 人口は9979人(2010年)から7327人(2016年)に27%減少
- 高齢化率は44.1%(2015年)から将来は53.9%(2040年)へ!

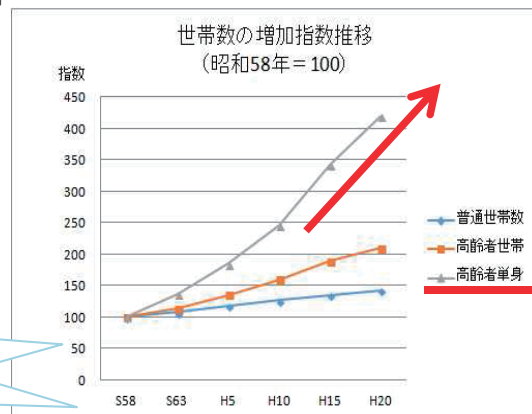
全国平均  
26.7%

## 単身者世帯増加は高齢者 (全国)

- 単身者世帯は全世帯の3分の1に (1700万世帯)
- 高齢者のいる世帯は2242万世帯 (全世帯の44.7%)
- 特に高齢者**単身**世帯は573万世帯

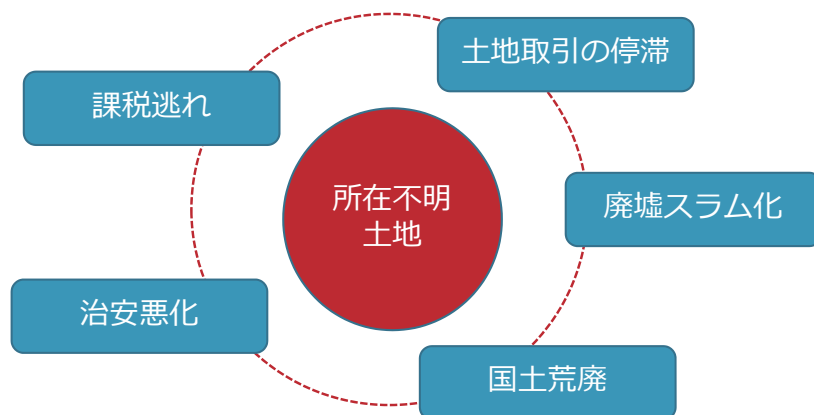


膨大な  
空き家予備軍の存在



出所: 国立社会保障・人口問題研究所

## 今後懸念される諸問題



■不動産価値の二極化、下落が進展すると、所在不明土地が増加し、多くの社会問題を発生させる危険性が高まることが予想される

## 所有者不明土地の経済的損失

単年度（2016年度）

**約1800億円**

単年度（2040年度）

**約3100億円**

累計（2017～2040年度）

**約6兆円**

■所有者探索コスト、手続きコスト、事業機会損失、管理コスト等の累積

■経済的損失は問題の進行とともに巨額化が避けられない状況

## まとめ

- 人口の減少と高齢化は地方だけでなく、横浜市のような首都圏ベッドタウンにまで及び始めている
- 人口の都心部への集中は、ニュータウンと呼ばれた都市郊外部に「住民の高齢化」と「不動産価値の激しい下落」を引き起こしている
- 今後は首都圏などの大都市郊外部で大量の相続が予測され、さらに不動産価値の下落に伴って「空き家」や「所有者不明土地」の大量出現も予測される
- こうした状況は将来的に土地取引の停滞を招くだけでなく、「課税逃れ」や「建物やエリアのスラム化」、「治安悪化」「国土荒廃」などを招くことが懸念される

## CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像



## 所有者不明土地問題の解決に向けて

### 1. 所有者探索の「円滑化」

⇒所有者が容易に探索できる制度の改正、改革

### 2. 所有者不明土地の管理・利活用の推進

⇒国、行政、民間等が関与しやすい制度の見直し、新制度の創設

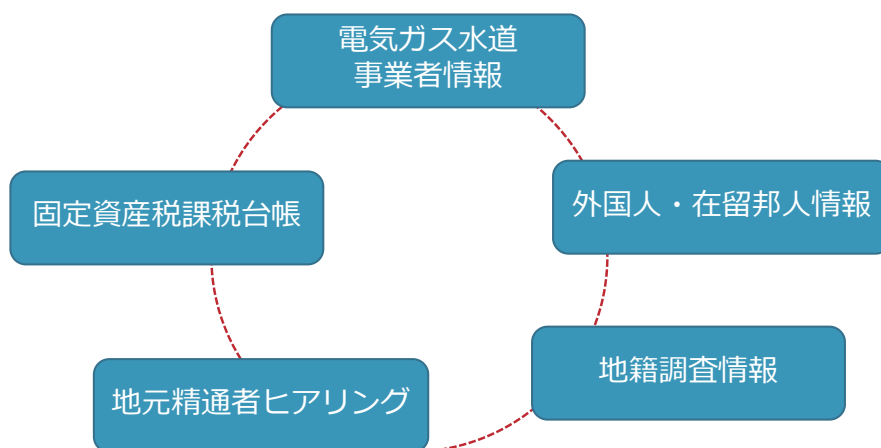
### 3. 所有者不明土地増加の防止

⇒所有権移転の捕捉、義務化、所有権放棄

### 4. 土地所有の在り方の見直し

⇒土地情報の一元化、リンケージ

## 所有者探索の円滑化



- 各機関で保有する情報への有効なアクセスを可能とするシステム構築
- 「個人情報保護」にも配慮しつつ一定のルール構築の必要性

## 既存制度の改善

### 不明裁決制度

- 反対する所有者がなく、一定年限（例50年）以上経過し、利用の実態のない土地について手続きの合理化

### 財産管理制度

- 申し立て人を市区町村長などに簡易化
- 管理人を単一物件でなく複数兼務できるようにする

### 農地中間管理機構

- 貸出期間の5年からの延長

### 森林使用权設定

- 市町村による森林管理

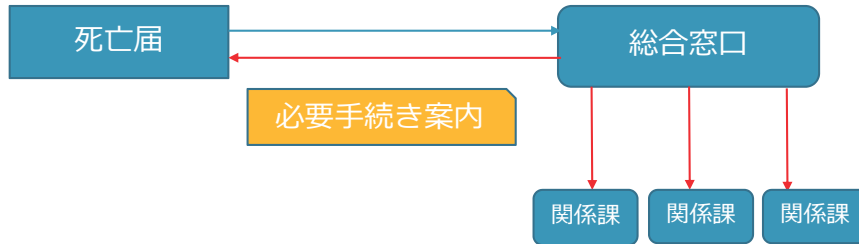
## 民間再開発や近隣での共有関係における制度改善



- デベロッパーなどによる商業施設、リゾート施設の開発にあたって「所有不明土地」の利用を認める制度の創設
- 分譲宅地等における私道の共有などでの「共有物の変更」に関しては「全員同意」から「過半数同意」などの制度改善も要検討すべき

# 相続登記の推進

<京都府精華町のケース>



- 届出人来庁の際、固定資産税係が総合窓口に出向いて、法務局での不動産に係わる相続登記の必要性を説明
- 必要書類を手渡し

# 法定相続情報証明制度開始



- 2017年5月開始
- 各種相続手続きにおける戸除籍謄本の束の代わりに利用可能
- 被相続人および相続人を一覧にした「法定相続情報一覧図」の写しを交付



- 利用範囲の拡大を検討
- 一覧図の記載内容の拡充・詳細化により相続手続きを円滑化

## 登録免許税の減免

土地	内容	料率	備考
	売買	2.0%	平成31年3月末まで1.5%
	相続、法人の合併または共有物の分割	0.4%	
	その他（贈与・交換・収用・競売等）	2.0%	
建物	内容	料率	備考
	所有権保存	0.4%	個人住宅用家屋は別途
	売買または競売による所有権移転	2.0%	個人住宅用家屋は別途
	相続または法人の合併による所有権移転	0.4%	
	その他の所有権移転（贈与・交換・収用等）	2.0%	

### 平成30年度税制改正大綱（29年12月22日閣議決定）

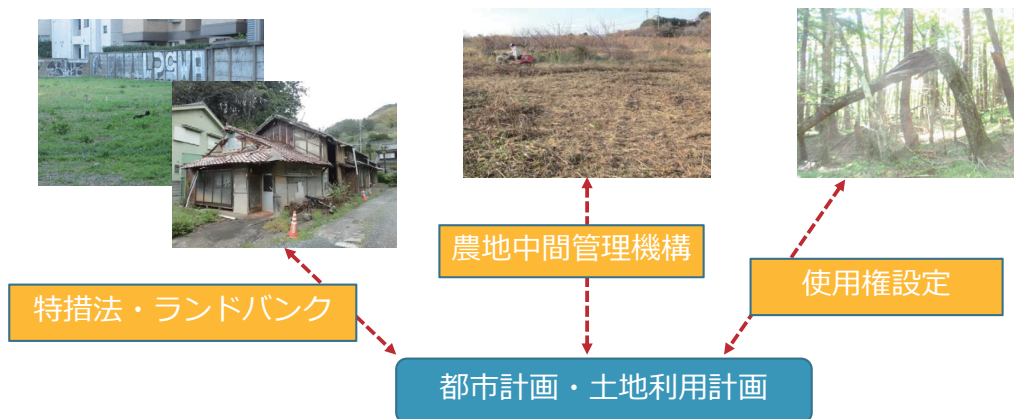
- ①数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地
  - ②相続登記を促進すべき地域における少額土地（一筆10万円以下）
- ⇒①②について、相続による所有権の移転登記に係る登録免許税を免除（平成33年3月31日まで）

\* 不動産評価額は固定資産税評価額

## 相続登記の義務化

- 相続における「遺産分割協議」等での「登記の義務化」
- 死亡届の届け出と連動した相続登記の義務化、登記簿謄本への情報の連動
- 相続登記費用の相続評価額からの控除
- 義務化と引き換えの未登記に対する罰則の設定

## 空き地空き家、遊休農地、 放置森林等の有効活用促進



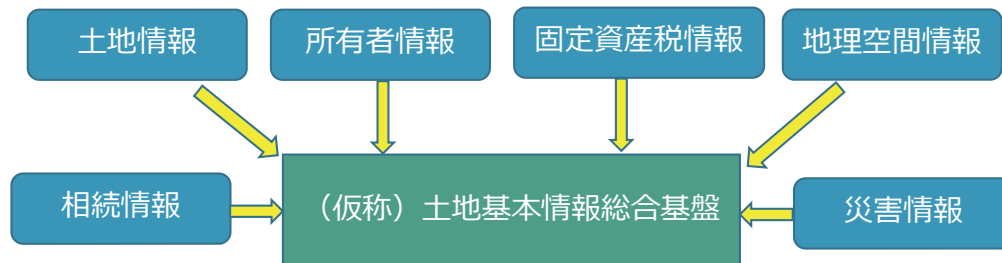
- 都市計画、土地利用計画を見直し、面的な土地利用構想を策定することが必要

## 「公共性」「コミュニティ」と 「出口」の用意



- 不動産所有者に対する「責任の明確化」
- 広域的、面的な意味合いでの土地の「公共性」に根差した利用の仕方を啓蒙
- 一方で所有権を「手放したい」所有者への「出口」の用意が必要

## 土地に関する基本情報の整備



出所：所有者不明土地問題研究会

- 不動産に係わる情報を一元化したシステム構築
- 各省庁間やインフラ、民間に横断して存在する情報の統合により利便性を向上
- 「マイナンバー」との連携も視野に

ORAGA RESEARCH INC 75

## まとめ

- 所有者不明土地の解決には
  - ①所有者特定を容易にする
  - ②各種手続きを簡素化する
  - ③所有者不明土地を出さないための施策を施す
  - ④土地利活用を促進する
  - ⑤関連情報を一元化、整備する
- あわせて、国民に土地所有に対する「公共性」の自覚を促すとともに、土地を手放すことを容易にする「出口」を用意することも肝要である

ORAGA RESEARCH INC 76

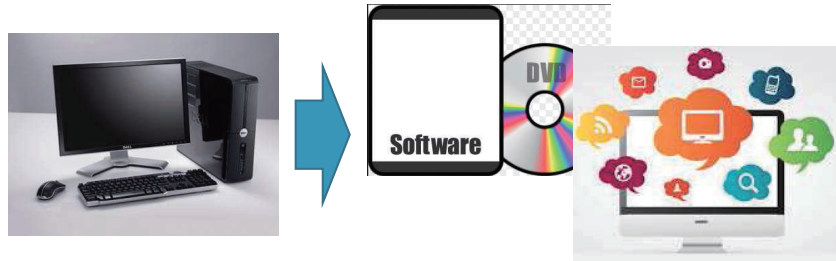
# CONTENTS

1. 所有者不明土地とは
2. 所有者不明土地が引き起こす諸問題
3. 現状の対応と限界
4. 問題の背景と今後
5. 解決の為の処方箋
6. 不動産価値革命の到来と不動産の将来像

## 不動産ビジネスはソフトウェア化する

- 不動産ビジネスは「人口減少・年齢構成の高齢化」に伴い、「量的充足」の使命を終えつつある
- これまでの「ハードー辺倒」の世界から「知恵」が必要な「パラダイムシフト」が生じる
- すなわち、これからは不動産の中身が問われる時代であり、所有することに価値がある時代の終焉になることを「官も民も」自覚する必要がある
- 不動産の今後は、いかに不動産の持つ機能や価値を把握し、その能力を引き出せるかに価値軸が変化するものと考えられる
- この変化を肯定的に捉え、新たなビジネスチャンスとして事業戦略を構築することが、次なる不動産ビジネスを創造していくことになると確信する

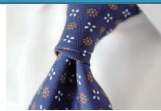
## 今後の事業は「ひと」がテーマ



- たとえば不動産は単なる「ハコ」でなく、ハコの中にどのようなソフトウェア、コンテンツを導入するかがカギになっている
- ハードで儲けてきた製造小売り販売業は業態を大幅に転換しなければ生き残れない時代に
- 鍵となるのは「企画立案能力」を持った人材の育成！

## 「ハコ」の中身を考えるためには

STRONG TIES



- これまでの成功方程式の踏襲
- 強固な組織
- 圧倒的な資金力
- 安心、安全の追求
- 固定客
- 同じ価値観



WEAK TIES

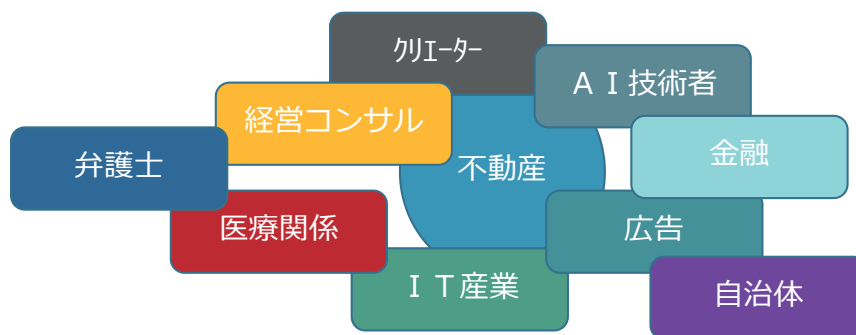


- 複雑な方程式の解明
- 外部組織との連携
- 企画立案能力
- リスク・テイク
- 顧客マーケティング、開拓
- 異なる価値観の融合



# ブティック型不動産業の隆盛

未来の不動産業を彩るもの



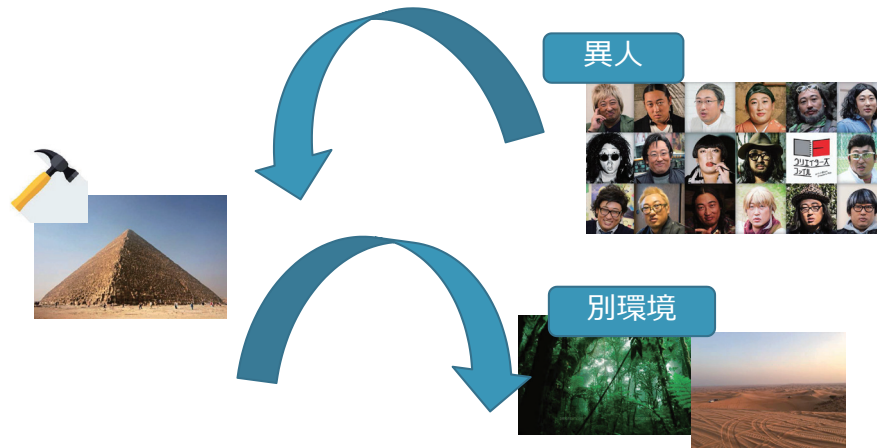
- 不動産業が「ソフトウェア」化することで、これまでの資金力、土地の目利きといったK F Sが、多くの知恵をアレンジする「アレンジメント業」にちかきものに変化する

# 2020年以降の日本の不動産



- 「ハード=ハコ」を作れば「ひと」が集まるという発想からの「脱却」
- 「ソフト=知恵」を企画・構成できる不動産が「勝利」する時代へ

## 「ひと」を育てるとは？



- STRONG TIESを壊して「異人」を受け入れる体制を構築する
- 別環境に社員を置いてWEAK TIESな関係を構築する

## 新しい不動産事業創出の可能性

- 不動産が「立地」に根差した価値創造ビジネスであることは「不変」
- ただし、今後は「ハードウェア」だけに立脚した事業収益には大きな限界が生じる
- 不動産についていかなる「ソフトウェア」を注入するかが今後のカギ
- ソフトウェア投資の中心は「ひと」である
- 「ひと」への投資から新しい「事業価値」を創出していくことが今後のビジネスの主流へ

# 不動産価値革命の到来

- 日本の不動産は2020年東京五輪終了後から「大変革」が始まる
- 不動産は投資マネーの流入が期待できる都心一等地ブランドエリアとその他のエリアで急速に「価値の二極化」が鮮明になる
- 不動産価値は不動産に対してソフトウェアをどのように注入できるかに成否がかかるようになる
- 今後は単一物件の新築、ではなくエリアごとの再生、といった都市計画の組み換えが都心部でも増加する
- ポイントはこうした事業の戦略を立案する「人材」
- 不動産は今後あらたな「価値革命」の時代に突入する

毎週連載中

週刊**東洋経済**

「人が集まる街 逃げる街」

隔週連載中

文春オンライン

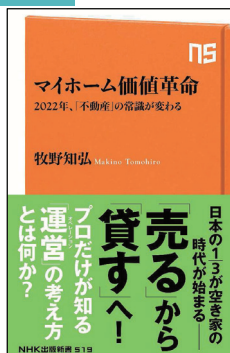
世の中の「ほんとう」がわかります



不定期連載



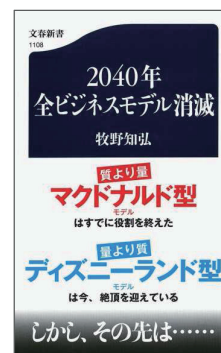
最新刊



マイホーム価値革命  
出版社：NHK出版  
価格：780円（税別）  
刊行：2017年6月



実家の「空き家問題」をズバリ解決する本  
出版社：PHP研究所  
価格：1,400円（税別）  
刊行：2017年1月



2040年 全ビジネスモデル消滅  
出版社：文春新書  
価格：800円（税別）  
刊行：2016年12月

				
<p>こんな街に「家」を買ってはいけない                  牧野知弘                  東京などへの通勤に1時間以上                  駅からバスを利用する                  町内での車庫が足りない                  100坪以上の敷地を買った  <b>マイホームも使い捨ての時代がやってきた!</b>                  文春新書                  価格：800円(税別)                  刊行：2016年11月</p>	<p>老いる東京、甦る地方                  出版社：PHPビジネス新書                  価格：870円(税別)                  刊行：2016年8月</p>	<p>民泊ビジネス                  出版社：祥伝社新書                  価格：780円(税別)                  刊行：2016年8月</p>	<p>不動産投資の超基本                  出版社：東洋経済新報社                  価格：1,500円(税別)                  刊行：2016年5月</p>	<p>インバウンドの衝撃                  出版社：祥伝社新書                  価格：800円(税別)                  刊行：2015年10月</p>
			<p>&lt;その他の既刊&gt;                  2011年「なぜ、町の不動産屋はつぶれないのか」(祥伝社新書)                  2011年「それでもあなたは新築マンションを買いますか」(中央公論新社)                  2012年「なぜビジネスホテルは、一泊四千円でやっていくのか」(祥伝社新書)                  2013年「だから、日本の不動産は値上がりする」(祥伝社新書)</p>	
<p>2020年マンション大崩壊                  出版社：文春新書                  価格：780円(税別)                  刊行：2015年8月</p>	<p>ポストコン流どんな時代でも食っていける「戦略思考」                  出版社：S Bクリエイティブ                  価格：1,300円(税別)                  刊行：2015年7月</p>	<p>「空き家問題 ~1000万戸の衝撃」                  出版社：祥伝社新書                  価格：¥800(税別)                  刊行：2014年7月</p>		

## 弊社のご案内

会社名：オラガ総研株式会社  
 所在：東京都港区新橋3-15-8 精工ビル3階  
 代表取締役：牧野知弘  
 連絡先：☎ 03-6452-9009 ✉ tm-mak@silk.plala.or.jp  
 業務内容

- ①不動産開発・投資コンサルティング
  - ・オフィスビル、レジデンス、ホテル等の買収に関する提案・助言
  - ・不動産単独・共同開発計画策定における事業性の検証、開発運用計画の提案・助言
  - ・老朽化建物の建て替えに関するコンサルティング ・物件選定仲介業務
- ②不動産運用アドバイザー
  - ・オフィスビル、レジデンス、ホテル等の運用(アセットマネジメント・プロパティマネジメント)に関する提案・助言
  - ・ホテル等の業務改善に関する提案・助言
- ③土地有効活用コンサルティング
  - ・土地の有効活用策の提案、助言
- ④不動産リノベーションコンサルティング
  - ・オフィス、ホテル等の効果的なリノベーションの提案、助言
  - ・建物老朽化対策の提言(戦略コンサルティング)
- ⑤リーシングコンサルティング
  - ・オフィステナントの移転に関する提案・助言 ・物件選定仲介業務
- ⑥ファンド組成、不動産証券化に関わるアドバイザー業務
  - ・ファンド組成 ・証券化を中心としたファイナンス業務
- ⑦不動産全体に関わる執筆、講演

## 代表略歴

- 1983年 東京大学経済学部卒業
- 1983年 第一勧業銀行入行
- 1986年 ポストンコンサルティンググループ入社  
外資系金融機関、大手国内金融機関等の経営戦略立案業務に従事
- 1989年 三井不動産入社  
レッツ事業企画部にて事業法人資産有効活用の企画立案業務、不動産小口化商品企画立案、販売業務、  
不動産証券化企画立案業務に従事
- 1994年 同社ビルディング営業部にてアセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、テナントリーシング業務に従事
- 1998年 同社ビルディング事業企画部にて「ジャパンエナジー本社ビル」買収、証券化、「日本橋コレド」土地買収（民間都市  
開発推進機構利用）、「六本木ディーキューブ」開発、証券化、「中目黒GTタワー」の買収、「虎の門琴平タワー」の  
開発など数多くの不動産買収、開発、証券化業務を手がける
- 2002年 同社グループ会社ガーデンホテルズ社（現三井不動産ホテルマネジメント）に出向、多数のホテルリノベーション、  
経営企画、収益分析、コスト削減、新規開発業務に従事、同社の収益改善に貢献
- 2004年 同社ビルディング営業部にて高層ビルディングのテナントリーシング業務に従事
- 2005年 パシフィックマネジメント（現パシフィックホールディングス）入社  
パシフィック・コマースリアル・インベストメント（現パシフィックコマースリアル）代表取締役社長に就任（転籍）
- 2006年 日本コマースリアル投資法人執行役員に就任（兼職）
- 同年9月 同法人をREIT史上2番目の資産規模（1917億円）史上最大規模（約1200億円）の資金調達をグローバル  
オファリングにより調達して東京証券取引所REIT市場に上場
- 2008年 パシフィックコマースリアル代表取締役退任
- 2009年3月 株式会社オフィス・牧野設立、代表取締役に就任
- 同年9月 オラガHSC株式会社設立、代表取締役に就任
- 2015年8月 オラガ総研株式会社設立、代表取締役に就任

## メディア出演など（主なもの）

### <テレビ・ラジオ出演>

- 大竹まことゴールデンラジオ（文化放送） 「大竹メインディッシュ 空き家問題」
- 中居正広のミになる図書館（テレビ朝日） 「旅行業界の裏側SP」
- 新報道2001（フジテレビ） 「“空き家”徹底討論！」
- NHKスペシャル日本新生（NHK） 「ニッポン“空き家列島”の衝撃」
- スーパーニュース（フジテレビ） 「リアル！ 空き家問題」
- 中西哲生のクロノス（TOKYO FM） 「追跡 首都圏郊外の空き家問題」
- 久米宏 ラジオなんですけど（TBSラジオ） 「スポットライト！！ 空き家問題」
- 報道特集（TBS） 「特措法全面施行で空き家問題は・・・」
- 羽鳥慎一モーニングショー（テレビ朝日） 「欠陥以外も・・・マンション2020年問題」
- 新報道2001（フジテレビ） 「検証 マンション傾斜問題」
- 報道特集（TBS） 「どうなる！？ 傾いたマンション問題」
- マネーの羅針盤（テレビ東京） 特集「なぜ相次ぐ？ 欠陥マンション問題の核心」
- 日経プラス10（BSジャパン） 「トークプラス マンション崩壊の危機！」
- 久米書店（BS日テレ） 「2020年マンション大崩壊」
- さんまのホンマでっか！？TV（フジテレビ） 「2017年下半年大予想」 ほか多数

### <寄稿・インタビュー記事など>

- 新潮45（新潮社） 「首都圏で広がる危機」
- 文芸春秋SPECIAL（文芸春秋） 「『負動産』時代の価値観革命」
- 週刊エコノミスト（毎日新聞社） 「実は悲惨な郊外住宅と都心マンション」
- 週刊東洋経済（東洋経済新報社） 「都市部で急増 売れない実家」
- 読売新聞（読売新聞社） 「家計の知恵～中古住宅 細やか仲介」
- 週刊ダイヤモンド（ダイヤモンド社） 「高く売れる家 売れない家」
- 共同通信47NEWS（共同通信社） 「空き家対策特別措置法 全国の対策」
- 週刊東洋経済（東洋経済新報社） 「これからの相続 実家の片づけ 不動産売却」
- AERA（朝日新聞出版） 「きょうたいはリスクか資産か 実家を『空き家』にしない」
- The New York Times（ニューヨークタイムズ社） 「A Sprawl of Ghost Homes in Aging Tokyo Suburbs」
- 週刊ダイヤモンド別冊（ダイヤモンド社） 「この秋“買い”の住宅 空き家問題とコンパクトシティ化」
- AERA（朝日新聞出版） 「傾きマンション 元請け・三井住友建設の法的責任は？」
- 2016年の論点100（文芸春秋） 「高齢化、格差、人口減が招くスラムマンションの恐怖」
- 週刊エコノミスト（毎日新聞社） 「ハウジングブア」
- 中央公論（中央公論新社） 「空き家が東京を蝕む」
- AERA（朝日新聞出版） 「マンションを長生きさせる まるでディズニー 夢の国マンション」
- 週刊東洋経済（東洋経済新報社） 「親の住まい子の住まい 家探しの選択肢が増える」
- 週刊ダイヤモンド（ダイヤモンド社） 「損しないマンション × 戸建て × 中古リノベ」
- ゆうゆう（主婦の友社） 「親の家を片づける」
- PRESIDENT（プレジデント社） 「地価が上がる街 日本全国トップ30」 ほか多数