

不動産運用設計関連 主な改正事項（税制改正以外）**＜宅地造成等規制法の改正（2023年5月26日施行）＞**

従来の宅地造成等規制法が抜本的に改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法（略して、盛土規制法）が2023年5月26日に施行された。主な改正点は次のとおり。

（１）盛土等の規制する規制区域が指定される

盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになった。規制区域の指定については、都道府県や市が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定される。

＜規制区域＞

- ・ 宅地造成等工事規制区域：市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定
- ・ 特定盛土等規制区域：市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定

（２）許 可

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県や市の許可が必要となる。

なお、許可を受けた盛土等の近くには、その旨が記載された看板が設置され、都道府県や市が許可地の一覧を公表することで、周知される。

＜許可が必要となる盛土等の例＞

- ・ 宅地を造成するための盛土、切土
- ・ 残土処分場における盛土、切土
- ・ 太陽光発電施設の設置のための盛土、切土等
- ・ 土砂のストックヤードにおける仮置き 等

（３）安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させる必要がある。

＜安全基準＞

- ・ 盛土・切土：盛土内に水がたまらないように排水施設を設置すること、崩れにくくするために締固めを実施 等

＜土砂の仮置き＞

- ・ 土砂が流れないような地盤勾配
- ・ 周囲との安全な距離を保つために、空地を確保 等

（４）維持管理

- ・ 規制区域内では、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全な状態に維持する必要がある。
- ・ 土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者等には是正命令が行われる場合がある。
- ・ 盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要。

＜宅地建物取引業法施行規則の一部改正等（2022年5月18日施行）＞=====

～不動産取引時の書面の電子書面による提供～

2021年5月19日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴い、宅地建物取引業法関係の規定の整備を行う省令・告示が公布された。併せて、宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供等を適正かつ円滑に実施することができるよう、マニュアルも公表されている。

（主な改正等の概要）

（１）「宅地建物取引業法施行規則」の一部改正

「宅地建物取引業法」（昭和27年法律第176号）において、重要事項説明書等の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、以下の事項を規定する改正が行われた。

- ① 宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法（電子メール、Webページからのダウンロード形式による提供、USBメモリ等の交付など）
- ② 宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準（書面に出力できること、電子署名等により改変が行われていないかどうかを確認できることなど）
- ③ 宅地建物取引業者が、書面を電磁的方法で提供する場合に、あらかじめ相手方から承諾を得る際に示すべき内容（電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式）
- ④ 宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法（電子メール、Webページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など）

（２）「標準媒介契約約款」（平成2年建設省告示第115号）の一部改正

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴い、所要の形式面の改正が行われた。

（３）「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の公表

宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を実施するにあたり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめたマニュアルが公表された。

＜ 相続登記の義務化、遺産分割の期間制限、土地を国庫へ帰属させる制度等 ＞ ～ 所有者不明土地問題にかかる各種制度の見直し ～

1. 相続登記の義務化

(1) 相続登記の義務化

相続の発生を登記に反映させるため、不動産を取得した相続人に対し、相続の開始と所有権の取得を知った日から3年以内に、土地・建物の相続登記の申請をすることが義務付けられる。正当な理由なく申請しなかった場合は、10万円以下の過料が科される。申請義務がある登記は、遺言書に基づく登記（特定財産承継遺言・相続人に対する遺贈）、遺産分割協議による登記、法定相続分での登記（その後分割された場合は更正登記）である。

① 義務の対象者

相続または遺贈により取得した相続人（売買、贈与により取得した者や相続人以外の受遺者は対象外）

② 適用開始

2024年4月1日。すでに発生している相続については、「相続の開始を知り、かつ所有権を取得した日」と2024年4月1日のいずれか遅い日から3年以内に登記をしなければならない。

(2) 相続人の負担を軽減するための制度

① 相続人申告登記制度

3年以内に相続人が「登記名義人の相続が発生したと、自らが登記名義人の相続人であることを登記所に申し出る」ことで、所有権移転登記の申請義務を果たしたものとみなされる。これは、単独で申し出が可能で、提出資料が簡略化され（相続人の1人であることがわかる程度の資料、例：配偶者は現在の戸籍謄抄本、子は被相続人である親の氏名が記載された現在の戸籍謄抄本など）、持ち分は登記せず単なる付記登記となる。なお、相続人申告登記の後、遺産分割で取得した者は3年以内に所有権移転登記をしなければならない。

・適用開始…2024年4月1日

② 所有不動産記録証明制度

手数料を納付して自らや被相続人の登記名義人である不動産の記録を法務省令に定めるところにより証明した書面（「所有不動産記録証明書」という）の交付を登記官に対し請求することができる。

・適用開始…2021年4月28日から5年以内の政令で定める日

2. 住所変更の登記義務

所有権の登記名義人（個人・法人）に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることが義務付けられる。正当な理由のない申請漏れについては5万円以下の過料の罰則が科される。

① 適用開始

2021年4月28日（公布日）から5年以内の政令で定める日。法施行日前に住所等の変更があった場合は、「住所等の変更日」と「法律の施行日」のいずれか遅い日から2年以内に申請しなければならない。

② 負担軽減措置

他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入される。

3. 遺産分割長期未了状態への対応

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益（特別受益や寄与分）を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みが創設される。したがって、遺産分割がなされないまま、相続開始から10年経過すると、特別受益や寄与分を適用することはできない。

- ・適用開始…2023年4月1日。すでに相続が開始している場合は、「相続開始から10年を経過する時」と「2023年4月1日から5年を経過する時」のいずれか遅い時。

4. 相続土地国庫帰属制度の創設

相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度が創設される。

① 申請できる人の要件

相続または遺贈（相続人に対する遺贈）により取得した個人、共有の場合は共有者全員で承認申請ができる。

（注）相続人以外の人が「遺贈」で取得した場合や贈与、売買、死因贈与、民事信託等による取得は対象外。

② 申請できない土地・承認されない土地

通常の管理・処分をするに当たって、多くの費用や労力を要する次のような土地は申請・承認されない。

- ・建物が建っている土地
- ・担保権や使用する権利等が設定されている土地
- ・通路その他の他人の使用が予定されている土地
- ・土壌汚染がある土地
- ・境界が明らかでない土地、その他、所有権の帰属等で争いがある土地
- ・崖がある土地（国土管理の観点から行政的措置による対応）
- ・有体物（工作物・樹木等）がある土地
- ・地下埋設物（コンクリートガラ、井戸、地下室など）がある土地
- ・隣人との争訟が必要な土地

③ 費用

承認申請者は、承認申請のための審査手数料を支払わなければならない。

承認された場合は対象となる土地について、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して定められる金額を支払わなければならない。

④ 適用開始…2023年4月27日

参考／国土交通省編 令和5年地価公示 全国地価の動向（抜粋）

（１）地価動向

- 全国平均 : 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏 : 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

（単位：％）

	住 宅 地					商 業 地					全 用 途				
	H31 公 示	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示	H31 公 示	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示	H31 公 示	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示
全 国	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8	1.2	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9	2.0	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0	2.2	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3	1.6	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4	2.1	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	1.2
地方四市	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

（２）変動率の推移

（単位：％）

R 5 公 示	住 宅 地			商 業 地		
	前 半	後 半	年 間	前 半	後 半	年 間
全 国	0.9	1.1	2.1	1.0	1.4	2.5
三大都市圏	1.0	1.2	2.2	1.5	1.9	3.3
東京圏	1.1	1.5	2.6	1.4	1.9	3.3
大阪圏	0.5	0.7	1.3	1.5	1.6	3.1
名古屋圏	1.4	1.4	2.8	1.5	2.1	3.7
地方圏	0.9	1.0	2.0	0.6	0.8	1.4
地方四市	2.9	3.9	6.9	3.3	3.8	7.2
その他	0.7	0.7	1.5	0.3	0.5	0.8

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,621地点。うち住宅地1,120地点、商業地501地点）での集計。

※ 前半：令和4年1月1日～7月1日 後半：令和4年7月1日～令和5年1月1日

参考／ 令和4年度 土地に関する動向（要旨抜粋）

令和4年度の土地に関する動向

（令和5年版 土地白書 概要より）

令和4年度は、地価公示の全用途の全国平均が2年連続で上昇し、Jリート市場の時価総額が昨年度に引き続き高水準であるなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第2節 土地取引の動向（土地取引件数等の推移）

令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している。

第4節 不動産市場の動向

（オフィス市場の動向）

東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年Ⅱ期（4～6月）以来上昇が続いていたオフィスの空室率が、令和3年Ⅲ期（7～9月）以降ほぼ横ばいとなっており、令和4年Ⅳ期（10～12月）は6.4%である。オフィスの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期（7～9月）をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している。大阪市においても、令和4年からオフィスの空室率がほぼ横ばいとなっている。名古屋市では、令和4年Ⅱ期（4～6月）まで空室率が上昇していたが、Ⅲ期（7～9月）から下落している。オフィスの平均募集賃料は、大阪市ではほぼ横ばいとなっている一方で、名古屋市では令和3年以降上昇が続いている。

（住宅市場の動向）

令和4年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期（1～3月）に100万円を超えたが、その後90万円台となっている。近畿圏はⅠ期（1～3月）、Ⅱ期（4～6月）に下落したが、Ⅲ期（7～9月）以降は再び上昇している。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している。令和4年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏、近畿圏共に減少し、首都圏は5,919戸、近畿圏は3,905戸となった。また、契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合）は、首都圏は下落し70.4%となったが、近畿圏は上昇し、72.7%となった。

第5節 不動産投資市場の動向

（不動産証券化市場の動向）

国土交通省では、令和12年頃までにリート等の資産総額を約40兆円にするという目標を新たに設定したところ、令和4年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約27兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が32.7%、倉庫が22.3%、住宅が19.4%、商業施設が9.3%、ヘルスケア施設が2.4%、ホテル・旅館が1.2%となった。

（Jリート市場の動向）

Jリートについて、令和4年12月末現在、61銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.8兆円となっている。Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、令和4年の年初に2,000ポイント台であったが、米金利上昇への警戒感、新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、同年2月末には1,800ポイント台まで下落した。同年3月にはウクライナ情勢についての改善期待等により一時2,000ポイント台まで回復したが、その後の金融引き締めに積極的なFRBの姿勢や日本銀行による長期金利の上限の引上げを受け、同年12月末時点で1,800ポイント台となっている。