

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

July
2023

07

“負動産”相続対策の
新しい選択肢

「相続土地 国庫帰属制度」とは

トイレの差別化で
内見時の印象アップ

経営のパートナーになる？

「チャットAI」に
賃貸のことを聞いてみた！



大雄開発株式会社

“負動産” 相続対策の新しい選択肢 「相続土地国庫帰属制度」とは

相続などで取得した土地を国に引き取ってもらえる「相続土地国庫帰属制度」が、今年4月27日に施行されました。利活用のアテがなく、買い手も見つからない、時に“負動産”と呼ばれてしまう土地は所有者にとって悩みの種。今回の法整備は、そんな負動産が救済される新しい選択肢になるのでは、と期待されています。制度の概要を見ていきましょう。

「国に引き渡す」という相続後の選択肢

相続土地国庫帰属制度とは、相続または遺贈によって宅地や田畑などの所有権を取得した人が、一定の要件を満たした場合に、その土地を国に引き渡す(国庫に帰属させる)ことができる制度です。現行民法では相続財産の取捨選択は認められておらず、「遠方にあって利用できない」「買い手も見つからず管理費だけがかさむ」といった処分困難な土地があっても、それだけを選んで相続放棄することはできません。そのため、活用しにくい土地が相続後に放置されたり、相続登記もなく誰の所有か分からなくなったりと、周辺環境の悪化や「所有者不明土地」の増加の一因となっていました。

そうした問題の解決策として生まれた同制度ですが、「国庫帰属」という新たな選択肢が生まれたことで、相続財産の整理整頓がしやすくなり、子や孫の負担を減らせる可能性が出てきました。上手に活用すれば保有資産のデトックスも期待できそうです。

対象者は相続・遺贈で土地を取得した相続人

制度利用の申請資格を持つのは、被相続人の配偶者や子など「法定相続人」として土地を相続した方や、遺言によって土地を遺贈された「受遺者」です。制度の開始前(2023年4月26日以前)に相続した土地も対象で、たとえ数十年前に取得した土地であっても、それが相続・遺贈によって得たものであれば制度利用の申請が可能です。反対に、相続に関係なく売買や生前贈与で土地を取得した人は対象外。また、法人も原則として制度利用の対象外です。

管理・訴訟リスクの過度に高い土地はNG

不要な土地を国に返せる制度とはいえ、どんな土地でも引き渡せるわけではありません。管理コストが過度に高い土地や、権利関係の整理されていない土地は、申請の段階で却下されてしまいます。また、申請が通っても、その後の審査で不承認とされる可能性もあります。

申請の段階で却下となる土地の例

- ・敷地内に建物がある土地
- ・抵当権や賃借権などが設定されている土地
- ・近隣住民が利用する土地(通路、墓地、境内地、ため池など)
- ・土壌汚染がある土地
- ・境界が明らかでない土地や所有権の帰属をめぐる争いのある土地



申請の段階で却下となる土地の例

- ・崖地等があり管理に過大な費用、労力がかかる
- ・車両や廃屋、浄化槽など、地上や地下に管理・処分を阻害する要素がある
- ・隣人や第三者などとの争訟が必要な土地
- ・災害や獣害の危険がある土地
- ・間伐がされていないなど国による整備が必要となる森林



このように、国が土地の管理を引き継ぐにあたり過大な費用・労力が必要となったり、裁判で勝訴しなければ管理できないような土地は対象外となります。制度利用のために、土地の状況改善や紛争状態の解消といった対策が必要なケースも多いでしょう。

条件面の厳しさについては批判もありますが、まずは高いハードルで規模を抑えて制度スタート、という意図もあるのでしょうか。却下・不承認が確実な土地については、将来の条件緩和に期待しながら地道に問題解決を進めていきましょう。

負担金は原則20万円、森林などは面積次第

なお、国もタダで扱いにくい土地を引き取ってくれるわけではありません。制度利用者は国に対して「10年分の土地管理費相当額」を支払う必要があり、下表のとおり、宅地・農地・森林・その他(雑種地、原野等)の4つの区分で算出される負担金を納めます。

原則は一律20万円。例外として、特定地域内にある宅地・農地や、土地区分が森林の場合には、面積に応じて負担金を算定します。また、いずれの場合でも申請時には、審査手数料として土地一筆あたり14,000円の支払いが必要です。

国庫帰属の申請が承認されると、法務局から負担金の納入告知書が送付されます。負担金が納付されれば、その時点で土地の所有権が国に移転します。

区分	原則	例外
宅地	一律 20万円	市街化区域や用途地域内の宅地は、草刈などの管理費用が余計にかかるため面積に応じて算定
農地	一律 20万円	特定地域内の農地は面積に応じて算定
森林	面積に応じて算定	
その他 (雑種地・原野等)	一律 20万円	

森林750㎡を申請する場合：
1㎡あたり59円を土地面積に乘以、210,000円を加える。
750㎡×59円+210,000円=254,250円

申請の際は入念な事前相談を

法務局・地方法務局では、対面・電話での相談窓口を設置しています。土地が共有状態であるなど申請に不安がある場合はもちろん、始まったばかりの新制度でもあるため、まずは法務局への相談から始めましょう。なお、相続・遺贈によって土地を取得した者が共有者の中に一人でもいれば、共有名義の土地も共有者全員の共同申請によって制度利用の申請ができます。

手続きの流れは次のとおり。申請から帰属の決定（申請却下や不承認も含む）まで、およそ半年から1年程度が見込まれています。



制度利用は「相続人」とも歩調を合わせて

相続“負動産”問題の救世主となるかもしれない本制度、今後の運用状況や法務省の動きには要注目です。また、もし過去に相続した「活用のアテのない土地」をお持ちの場合には、ご自身での国庫帰属制度の利用、または「次の代」での制度利用を見越した対策を進めていきたいものです。

前述の通り、抵当権設定のある土地などは国への引き渡しが行いません。一方で、土地の権利関係の整理には時間も手間もかかるものです。せめて次の代でスムーズに手続きを進められるよう、制度利用の意向や制度の概要について相続人と話し合い、不動産の共有回避に向けた遺産分割の計画を始めることが必要でしょう。

その結果、家族から「家を建てたかった」等の想定外の意見が出ないとも限りません。土地の活用方法を検討するにせよ、国に引き渡すにせよ、まずは早い段階で関係者と十分に話し合うことが重要です。



【参考】<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202303/2.html>



空室対策コラム

トイレの差別化で内見時の印象アップ

入居の決め手となる要素の一つが“水回り”。キッチンやお風呂はもちろんですが、今回は日本人が1日に約14分、年間では85時間も過ごすといわれる「トイレ」の差別化を考えてみましょう。

■ 独立空間だけに印象に残る見た目での差別化

トイレは「清潔感」が最優先なことに加えて、空間の小ささや予算の都合もあり、賃貸住宅のトイレはつい“最低限”“無難”なデザインにおさまりがちです。結果としてアピール要素ゼロの空間となり、ともすると“寒々しい”“貧相”といったマイナスイメージに繋がることも。しかしトイレは、狭く独立した空間だからこそ、他のお部屋との兼ね合いなどを気にせず、その空間だけで完結する大胆かつ効率的な空室対策も可能になるものです。

印象をがらりと変えるなら、まずは壁紙と床材から。壁の一面だけを攻めた柄や色のアクセントクロスに、腰壁のように上下で2色に分けるツートンカラーに、床をチェッカー柄等の個性的な床材になど、大胆なデザインのポイントを設けることで競合物件とは一味違った印象を内見者に与えることができます。

■ 小物や収納などで実用性も追求

また、忘れてはいけないのが実用性。快適空間を目指すなら、温水洗浄便座の採用はもちろんのこと、小物を置けるような棚や、トイレトーパーや清掃用具をしまえる収納の新設も検討するべきです。

ちなみに、思った以上に選定が難しいのがペーパーホルダー。安さで選ぶと、せっかく改装したトイレでホルダーだけがチープに浮いてしまい、デザインにこだわりすぎて使い勝手が悪いと、入居者のストレスになります。目指すは、デザイン性と実用性の適度なバランス。昨今は、新聞に取って代わったトイレのお供：スマートフォンを置けるスペースのついたペーパーホルダーが人気です。



「チャットAI」に賃貸のことを聞いてみた!

質問に素早く流暢な文章で回答してくれる「チャットAI」のニュースを目にする機会が多くなりました。世の中が便利になる、人間の仕事が奪われる、とポジティブにもネガティブにも語られるAIですが、賃貸経営にも活用の道はあるのでしょうか。

■ 魅力は「知りたいことがすぐ分かる」

対話型人工知能、いわゆる“チャットAI”のざっくりとした仕組みは、「質問された内容についてWEBで検索し、その結果を一つの文章にまとめて回答する」というものです。「自分がインターネットで調べ物をするのと変わらないのでは?」と思う方もいらっしゃるでしょうが、AIは人間の何倍もの速さでネットの情報を収集・分析し、それを一瞬で出力できるのがポイントです。

チャットAIの活用パターンは大きく3つです。

- ①より精度の高いWEB検索をさせる
- ②文章作成や要約、計算などの雑務を任せる
- ③詳しく知りたいことを端的に教えてもらう

百聞は一見に如かず。さっそくチャットAIに質問してみましよう。

■ 無料で実感できるチャットAIの実力

さまざまな企業が開発を進めるチャットAIですが、中でも注目を集めるのがOpenAI社の「ChatGPT」です。その最新版GPT-4を利用するには有料プランを契約する必要がありますが、気軽にAIの力を確かめたいなら、同じGPT-4が組み込まれているMicrosoft社の「Bing AI」が便利です。こちらはアカウントを作成するだけで、誰でも無料で利用可能(※)。今回はBing AIに、上述の①WEB検索と②文章作成を任せてみます。

※2023年6月1日現在

【質問1】
空室対策効果の高い賃貸住宅の人気設備を3つ教えてください。

AIの回答例

空室対策効果が高いとされる賃貸住宅の人気設備を3つ教えていただければ、以下のようになります。

- ・ **インターネット無料**：インターネット利用が多い現代で必須の設備。単身者向け・ファミリー向けともに人気設備ランキング2022で1位。
- ・ **宅配ボックス**：ネット通販や外出自帰で需要が高まった設備。単身者向けでは家賃が高くても決まるランキング4位、ファミリー向けでは入居者が決まらないランキング8位。
- ・ **独立洗面台**：手洗いや歯磨きに便利な設備。単身者向けでは当たり前・ないと倍りないランキング6位、ファミリー向けでは入居者が決まらないランキング4位。

6/30

こちらがAIの回答例です。唐突に「順位」が登場しますが、おそらく全国賃貸住宅新聞の「人気設備ランキング」の載ったサイトを参考に回答したのでしょう。AIが素早くWEB検索を行ない、重要ポイントだけを切り取ってきたことが分かります。

【質問2】

「夜中に大音量で音楽を聴いている部屋があって困る」という苦情が入ったため、マンションの入居者に注意書面を配布します。配布する文書の内容を提案してください。

AIの回答例

以下のような文書を提案します。

騒音に関するお願い

平素は当マンションをご利用いただき、誠にありがとうございます。

このたび、夜中に大音量で音楽を聴いている部屋があるというご連絡をいただきました。騒音は近隣住民の生活や睡眠に影響を及ぼすだけでなく、マンションの管理規約にも反する行為です。

以下の予防策をお取りください。

- ・ ヘッドホンやイヤホンを使用する
- ・ ドアや窓は閉めておく
- ・ 床や壁に物をぶつけない
- ・ 足音や話し声が響かないように気をつける

騒音の原因となっている方は大変申し訳ありませんが、速やかに改善していただく

質問に「マンション」と記述したため「管理規約」など想定外の文言も登場しますが、少し手直しするだけですぐに使えるような注意文が作成されました。このようにチャットAIは、質問内のわずかなヒントから意向を汲み取り、求める答えに近い回答をする能力を備えているのです。

■ 発展途上のAI、今から慣れて将来に活用

チャットAIは上述のような優れた性能を備える反面、現状ではまだまだ不自然な回答・誤った回答も多く、ある程度は人間が手直しをしたり、情報の正確さを確認する必要があります。正確性が求められるときは、AIの回答は参考程度にするのがいいでしょう。

しかし、それも「現状では」の話。3年後、5年後にはさらに回答精度が高くなり、上手く使いこなせば事務作業の効率化はもちろん、AIが賃貸経営の指針となるような回答してくれる日も来るかもしれません。AIの進化は日進月歩、今のうちから「遊ぶ」くらいのつもりでAIの操作に慣れておくと良さそうです。

※AIは常に学習と出力内容の修正を行なっているため、同じ質問をしても回答が同じとは限りません。

