令和７年公開講演会

令和７年５月１日

参議院議員　豊田　俊郎

8　市区町村平均価格順位表

住宅地

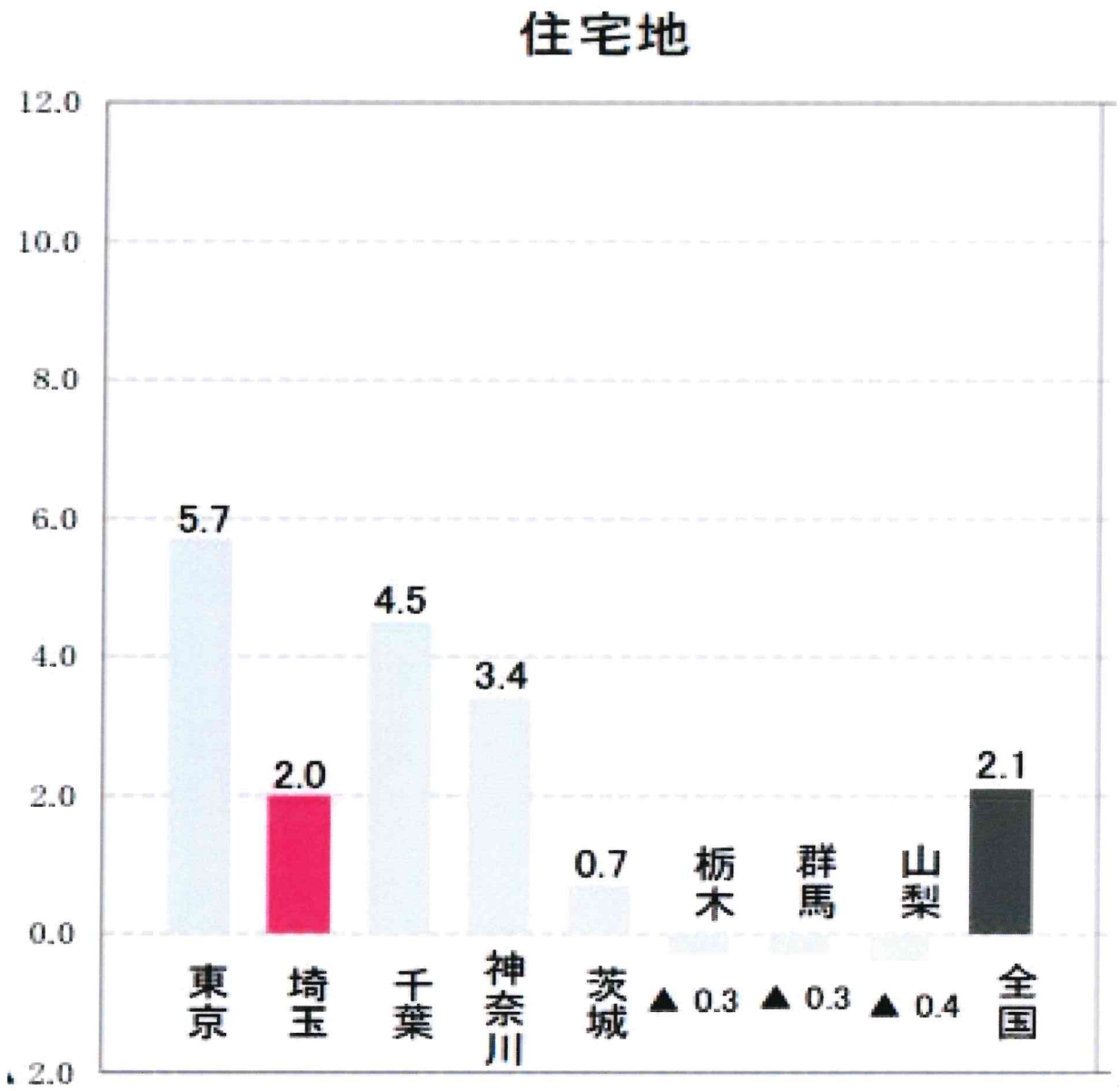
順位	市区町村名	平均価格（円/㎡）	平均変動率（%）
1	浦和区	409,800	3.4
2	大宮区	342,200	3.8
3	蕨市	307,200	6.1
4	中央区	306,200	3.0
5	南区	297,100	2.7
6	戸田市	294,400	6.2
7	和光市	292,700	4.0
8	志木市	272,800	3.0
9	朝霞市	269,700	4.0
10	川口市	253,500	5.1

	順位	市区町村名	平均価格（円/㎡）	平均変動率（%）
商業地	1	大宮区	1,285,300	6.8
	2	川口市	797,100	6.6
	3	浦和区	761,400	6.1
	4	南区	697,300	4.3
	5	和光市	516,300	4.3
	6	中央区	455,600	3.1
	7	新座市	443,300	4.0
	8	蕨市	435,000	6.1
	9	志木市	423,500	3.8
	10	所沢市	420,300	2.8

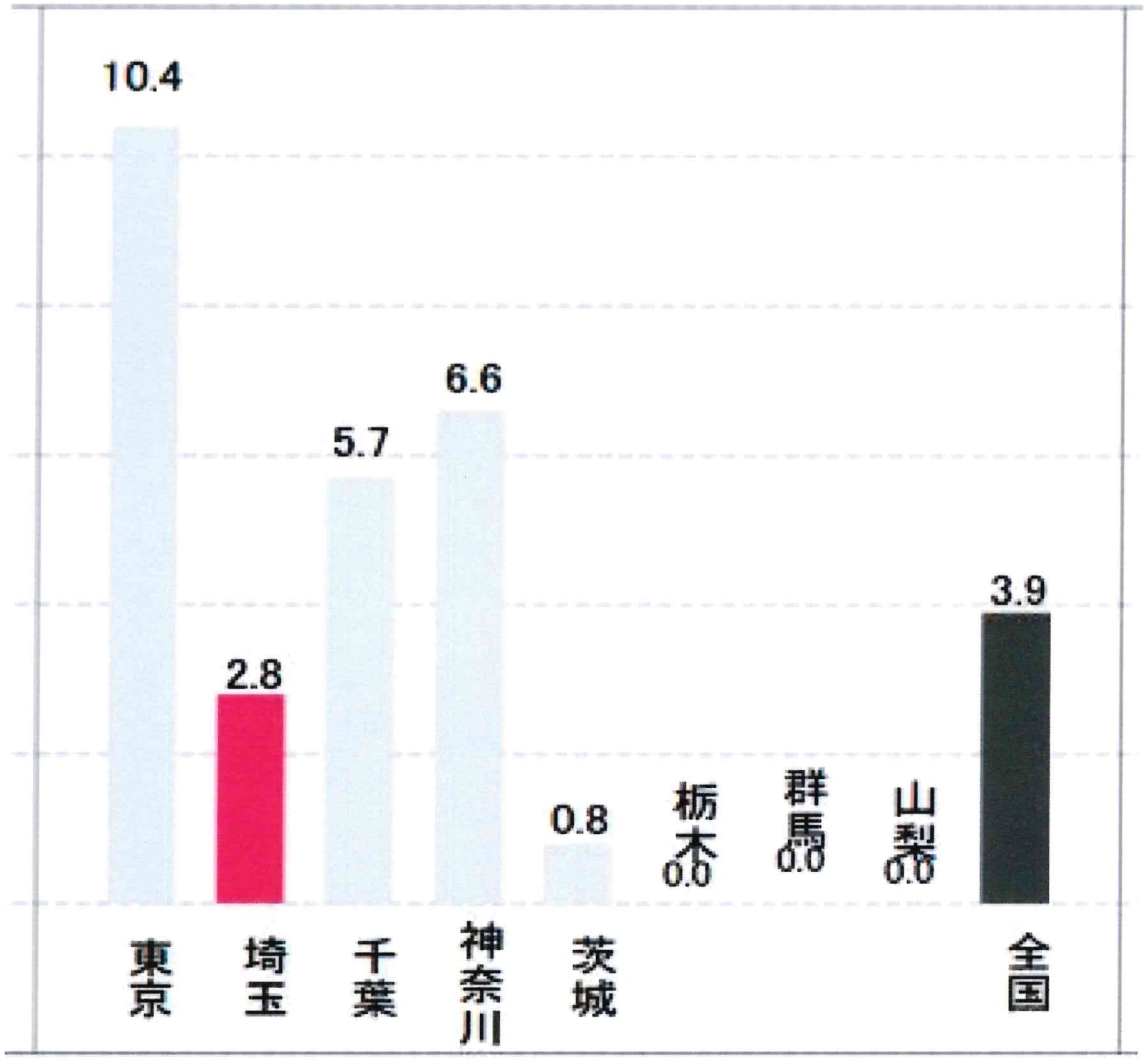
９　市区町村平均変動率順位表

	順位	市区町村名	平均変動率（%）	平均価格（円/㎡）
住宅地	1	戸田市	6.2	294,400
	2	蕨市	6.1	307,200
	3	川口市	5.1	253,500
	4	朝霞市	4.0	269,700
	5	八潮市	4.0	138,400
	6	和光市	4.0	292,700
	7	大宮区	3.8	342,200
	8	三芳町	3.8	154,400
	9	草加市	3.8	153,400
	10	ふじみ野市	3.7	202,900

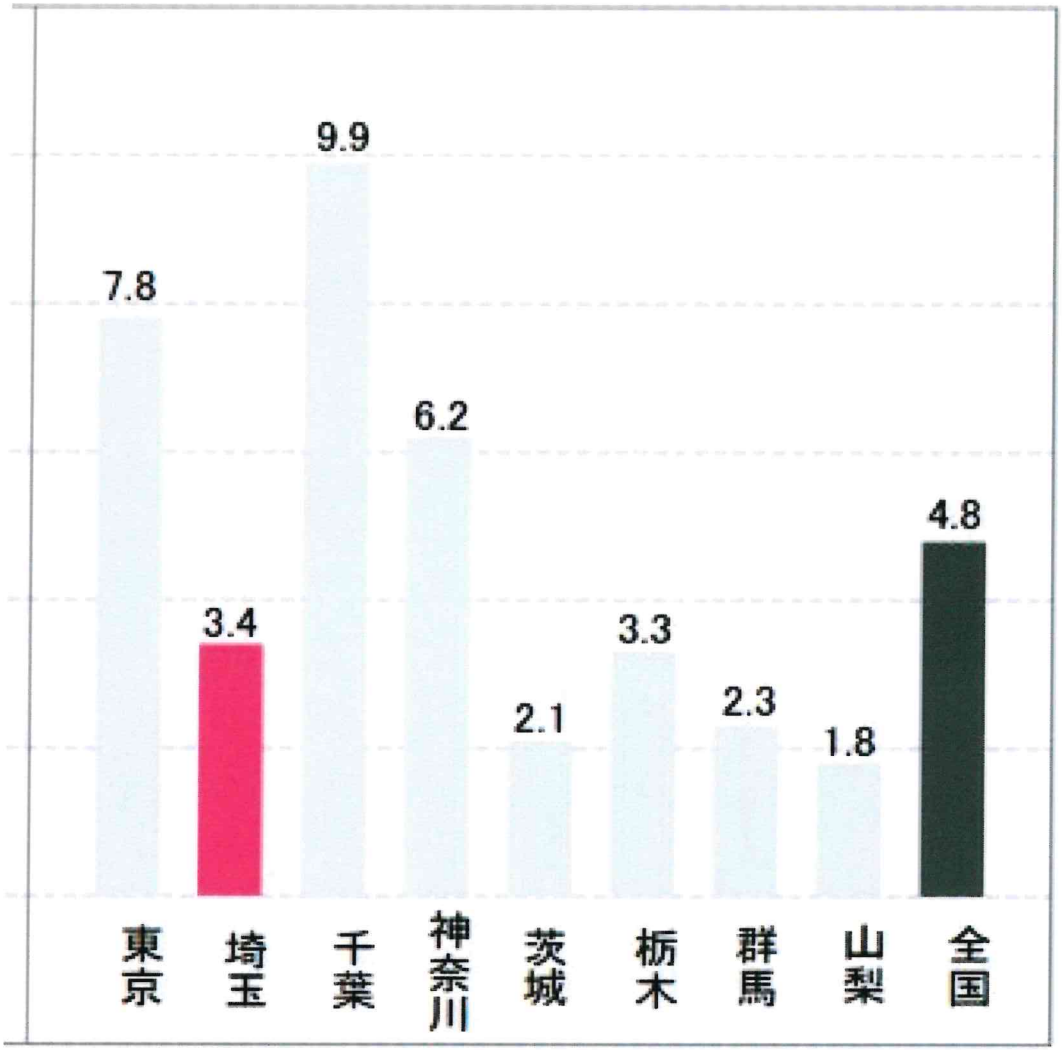
	順位	市区町村名	平均変動率（%）	平均価格（円/㎡）
商業地	1	戸田市	7.5	396,000
	2	大宮区	6.8	1,285,300
	3	川口市	6.6	797,100
	4	蕨市	6.1	435,000
	5	浦和区	6.1	761,400
	6	八潮市	5.0	420,000
	7	南区	4.3	697,300
	8	草加市	4.3	316,400
	9	和光市	4.3	516,300
	10	川越市	4.0	352,900


住宅地
12.0
10.0
8.0
6.0
4.0
2.0
0.0
2.0
5.7
2.0
4.5
3.4
0.7
▲ 0.3
▲ 0.3
▲ 0.4
2.1
東京
埼玉
千葉
神奈川
茨城
栃木
群馬
山梨
全国

商業地



工業地



営業品目一覧

・営業品目（物品の製造）

・営業品目（物品の販売）

・営業品目（役務の提供等）

・営業品目（物品の買受け）

地方創生の推進に資する、地方公共団体等と法務局との登記情報連携の取組

令和７年４月
法務省民事局

登記事項証明書の添付省略

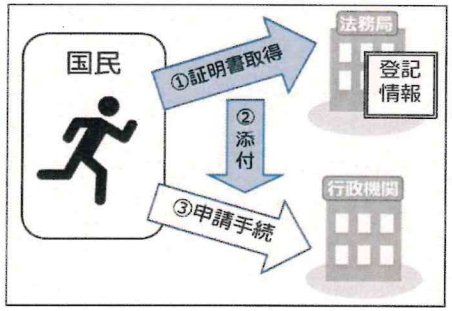
課 題

行政機関等への各種手続で、法令により、利用者（国民）に、①商業・法人の登記事項証明書、②不動産の登記事項証明書の添付を求める手続が数多く存在
→**登記事項証明書の取得にかかる費用・時間等が利用者の負担**に

対 応

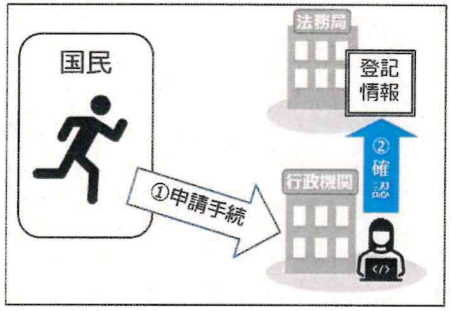
令和２年10月～登記情報連携システムの運用を開始
法令により登記事項証明書の添付を求める手続について、**国の行政機関の職員が登記情報を直接取得・確認**できる仕組み（**登記情報連携**）を導入

※実績：２６府省庁等　約７６万件(令和５年度)　約１２００手続



地方公共団体への拡大

令和５年２月以降、地方公共団体に登記情報連携を拡大。一部の地方公共団体で先行的に開始
→令和６年度以降、地方公共団体での利用を順次拡大。**令和７年度に大幅に拡充し、地方公共団体における利便性を一層向上**



更なる取組：公用請求代替の実現

課 題

地方公共団体の職員が登記事項証明書を職務上請求する場合には、手数料を納めることを要しない（いわゆる公用請求）
→しかし、公用請求には、法務局の窓口への来庁又は郵送が必要で、**登記事項証明書の取得に要する時間・費用等が地方公共団体の職員の負担**に

※公用請求件数（令和５年度）：約３３００万件（登記事項証明書請求件数の約４割）

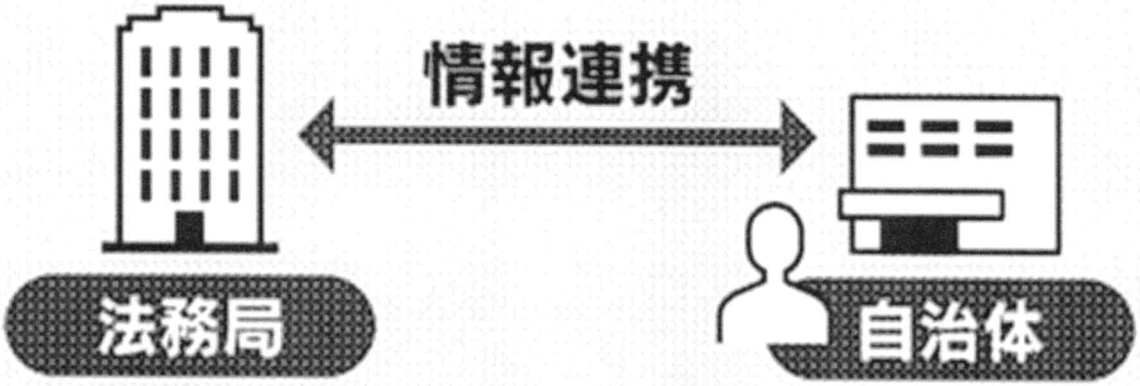
対 応

登記情報連携を活用し、職場で登記情報を直接取得・確認することを可能に。職員の窓口への往来及び郵送を不要にし、負担軽減を実現
→令和６年度に一部の地方公共団体で試行を実施。**令和７年度に大幅に拡充予定**

災害時にも有用

令和６年１月の能登半島地震において、石川県内の地方公共団体支援策として活用の実績あり　※実績：約２万件（令和６年２月から令和７年１月まで）
（**被災者支援・住宅再建等の行政対応全般**で登記情報連携が可能に）

自治体が登記データを確認できるようになる



職員が法務局に出向いて証明書を受け取る手間が不要に

➡ **全国で年間数百万時間の業務削減（推計）**

自治体が登記を取得する業務例

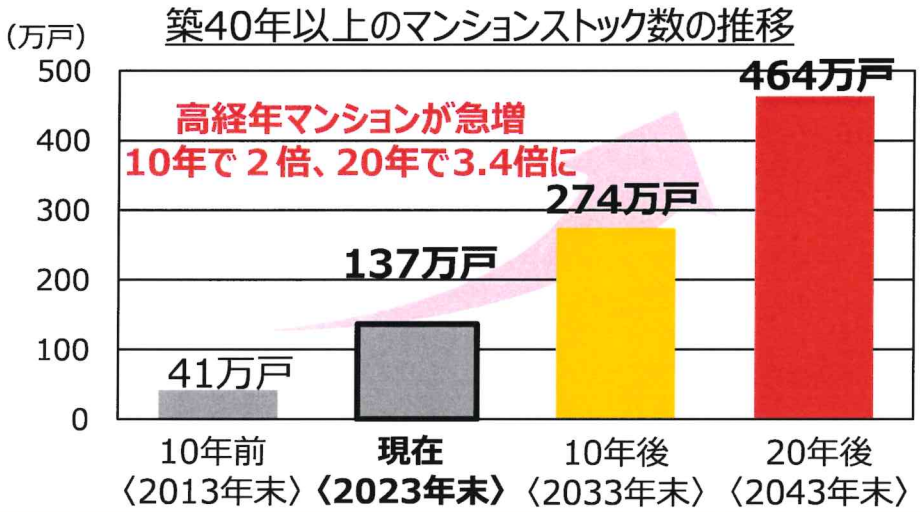
- 被災した建物の迅速な把握
- 道路整備に向けた土地境界の確認
- 空き家の所有者特定
- 農地台帳の情報更新
- 税務調査のための法人情報の収集

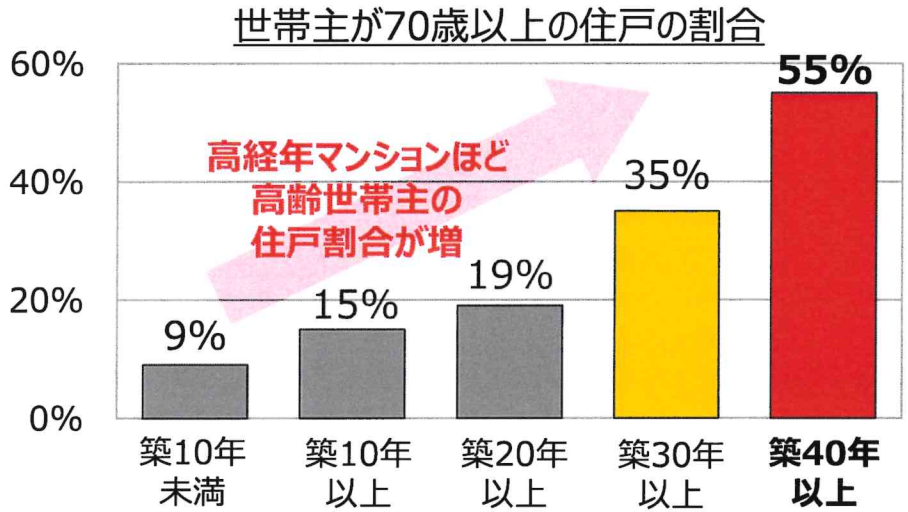
改正法案の背景

背 景

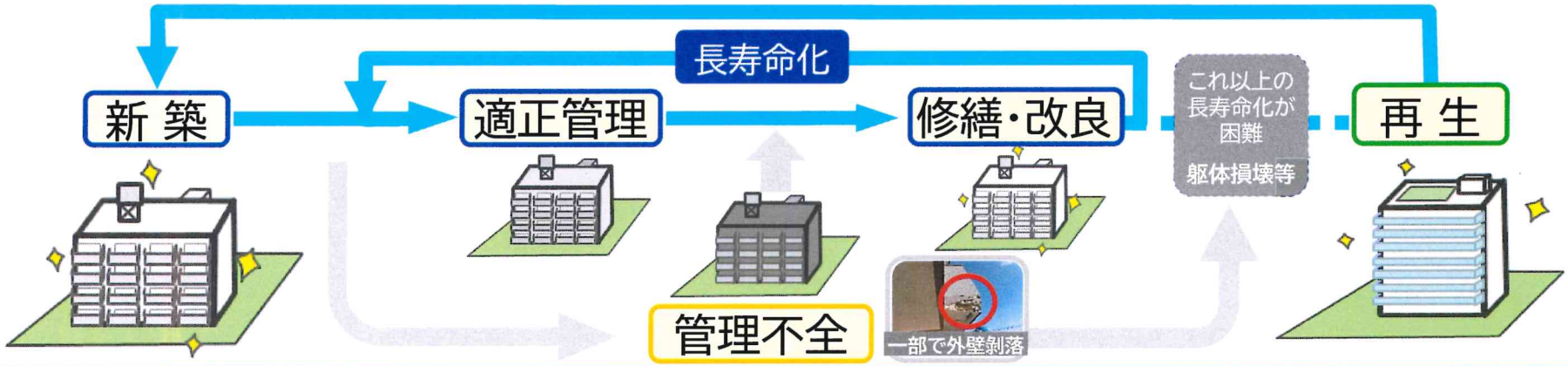
○ マンションは**国民の１割以上が居住する重要な居住形態**

○ 建物と居住者の「**２つの老い**」が進行しており、**外壁剥落等の危険**や**集会決議の困難化**等が課題





新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、**管理・再生の円滑化**等を図ることが必要



改正法案の概要

概　要

1．適正な管理を促す仕組みの充実など**管理の円滑化**等

○ 現行の管理計画は**既存マンションが対象**。**新築時**から**適切な管理や修繕を計画**しておく必要

○ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）を兼ね、工事等受発注者となる場合、**利益相反**の懸念

○ **決議に参加しない無関心な区分所有者**等の存在が円滑な管理を阻害

➢ 新築時に**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぎ**

➢ **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明**を義務化

➢ 修繕等の決議は、集会**出席者**の多数決による〔現行：全区分所有者の多数決〕

➢ 管理不全の居室等を**裁判所選任の管理人**が管理

2．多様なニーズに対応した**再生の円滑化**等

○ 建替えだけでなく、様々な手法で**老朽化マンションの再生**を進めていく必要

○ **合意形成の促進**や**容積確保**により、建替えを進めやすくする必要

➢ **建物・敷地の一括売却**等、建替え以外の再生等も**多数決決議**で可能とし、各決議に対応した**事業手続**を創設

➢ **隣接地**の所有権等についても、**権利変換**を可能に

➢ 耐震性不足で建替え等をする場合の**高さ制限の特例**

3．適正な管理と円滑な再生等に向けた**地方公共団体の取組の充実**

○ マンションの外壁が剥落等すれば**周辺にも危険**。早めの**能動的な働きかけ**が必要

○ 地方公共団体だけで取り組むには限界。**官民**で連携し**地域全体で支援**を行う体制が必要

➢ 外壁剥落等の危険なマンションへの**報告徴収、勧告**等

➢ 区分所有者の**合意形成支援**等を行う**民間団体の登録**

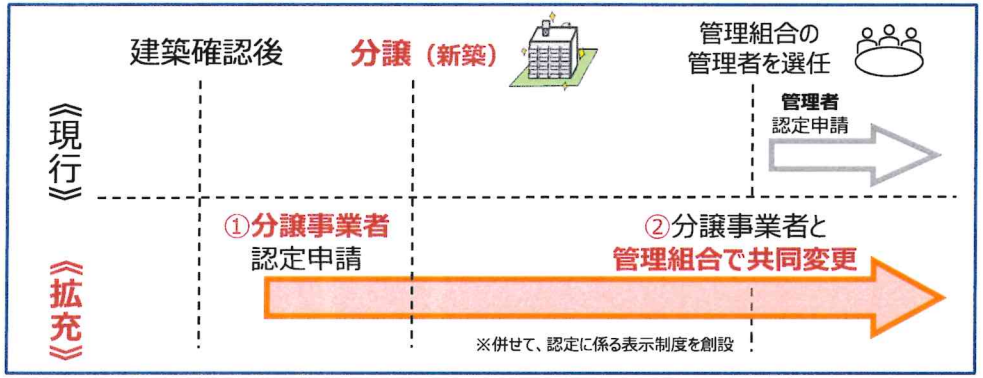
1. 管理の円滑化等の推進 【マンション管理法・区分所有法】

①適正な管理を促す仕組みの充実

○ **新築時**から**適切な管理や修繕を計画**しておく必要

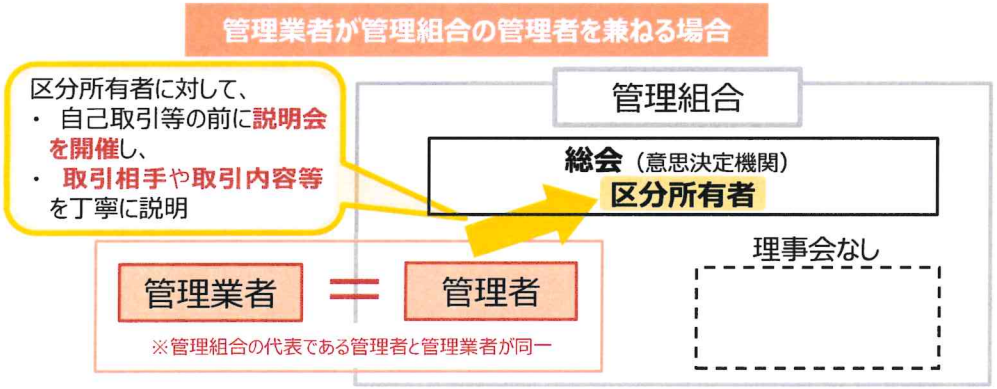
➢ **分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ**

（分譲事業者と管理組合で共同変更）



○ **管理業者が管理組合の管理者**(代表者)**を兼ね**、工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**

➢ **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明**を義務化



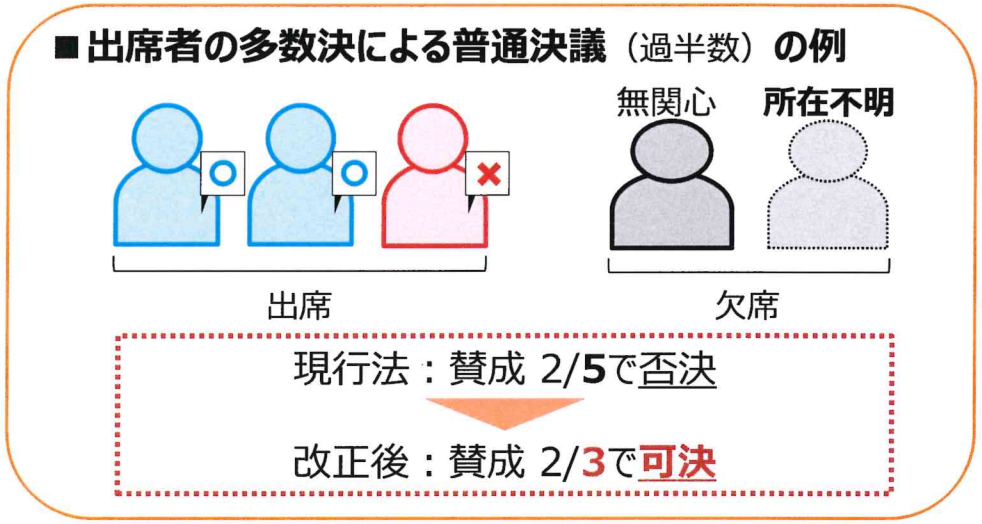
②集会の決議の円滑化

○ **決議に参加しない無関心な区分所有者**等の存在が課題

➢ **修繕等の決議**は、集会**出席者**の多数決による

（現行：**全区分所有者**の多数決）

➢ 裁判所認定の**所在不明者を決議の母数から除外**



※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③マンション等に特化した財産管理制度

➢ 管理不全・所有者不明の居室等を**裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設**

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

2．再生の円滑化等の推進 【区分所有法・被災区分所有法・マンション再生法・住宅金融支援機構法】

①新たな再生手法の創設等

➢ **建替え以外の再生等も多数決決議（4/5）で可能に**

※耐震性不足等の場合は**3/4**に、政令指定災害による被災の場合は**2/3**に緩和

➢ 上記決議に対応した**事業手続**を創設

※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

※下記：主な手法

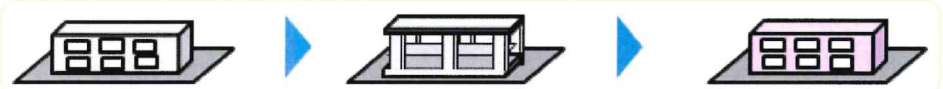
《売　却》

※今般、全てのマンションに対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却

《再　生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良



（イメージ）

《除　却》

マンション除却：マンションの取壊し（定期借地権型マンションの解体等）

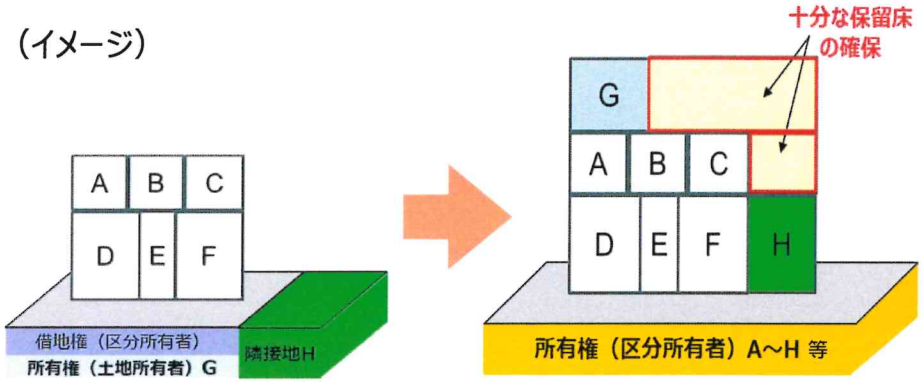
※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

○ 容積確保のため**隣接地等の取り込み**を目指すも、その地に住み続けたい**権利者との合意形成**が課題

➢ **隣接地の所有権**等について、建替え・再建後の**マンションの区分所有権への権利変換**を可能に

（イメージ）



○ 容積緩和の活用に**高さ制限**がネックになる場合あり

※建築基準法における建物の斜線制限等

➢ 耐震性不足等で建替え・更新をする場合、特定行政庁の許可による**高さ制限の特例**

※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

3．地方公共団体の取組の充実 【マンション再生法・マンション管理法】

①危険なマンションへの勧告等

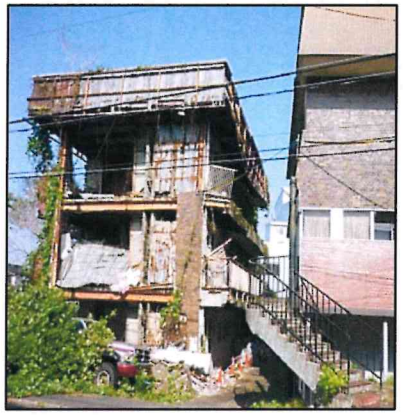
○ マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険。**
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、早めの**能動的な働きかけ**が必要

➢ 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん**等

➢ **財産管理制度**（1.③）について**地方公共団体による申立て**も可能に

外壁剥落等の危険な状態

保安上危険な状態として行政代執行した事例



②民間団体との連携強化

○ **官民で連携**し、**地域全体で支援を行う体制**が必要
※マンションストック数の約８割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%

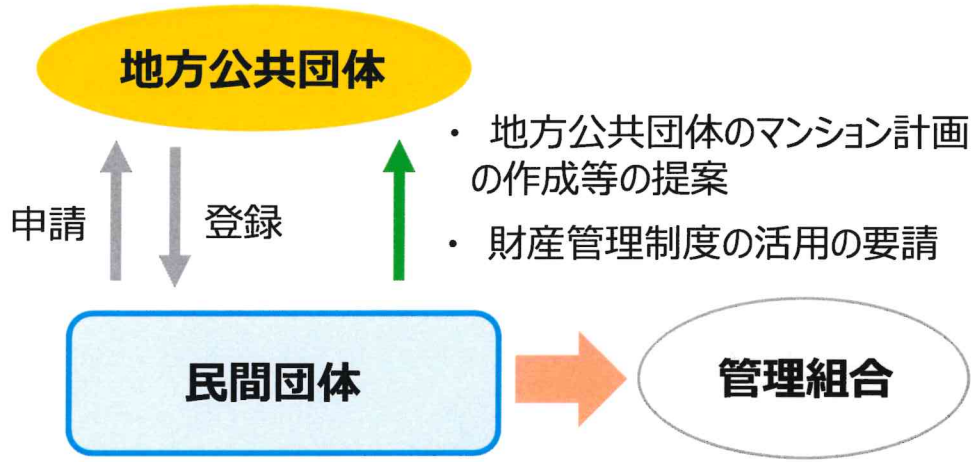
➢ 区分所有者の**意向把握・合意形成支援**等を行う**民間団体の登録制度**

民間団体の取組例

①東北マンション管理組合連合会（NPO）
・組合運営に係る提案等

②東京都マンション管理士会（一社）
・規約の作成援助等

（イメージ）



※再生等にも協力

区分所有者の意向把握
合意形成支援など

（参考）マンションに関する法体系の整理

販売

宅建業法

管理（居住・修繕・改良）

区分所有法（民法の特例法（全員合意を緩和））

・管理組合、管理規約

・管理に係る集会決議（過半数、3/4）

・建替え決議（4/5）
※政令指定災害により滅失した場合の特例は、被災区分所有法による

マンション管理法

・国及び地方公共団体の責務

・国交大臣による基本方針作成

・都道府県知事等による推進計画策定、勧告

・管理組合の管理者による管理計画作成、都道府県知事等による認定

・マンション管理士、マンション管理業者等による管理組合への支援

再生（建替え等）

マンション再生法

※今般、「マンション建替法」から名称見直し

・事業組合による建替事業（権利変換計画の認可等）

・国及び地方公共団体の責務

・国交大臣による基本方針作成

・除却の必要のあるマンション（※）への特別な措置（※）耐震性不足、外壁剥落等

- 容積率特例、URによる支援
- 事業組合によるマンション敷地売却事業（買受計画の認定、売却決議（4/5）、分配金取得計画の認可等）
- 事業組合による敷地分割事業（敷地分割決議（4/5）、権利変換計画の認可等）

相続土地国庫帰属制度①（概要）

R5.4.27 施行

背景

① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている

制度の概要

国庫帰属制度（法務省HP）

○ 相続又は遺贈（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を創設　⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件　法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地　イ 土壌汚染や埋設物がある土地　ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地　オ 担保権等が設定されている土地　カ 通路など他人によって使用される土地　など

(2) 負担金等　土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付が必要

右記以外の土地	一部の市街地（注１）の**宅地**	一部の市街地（注１） 農用地区域等の **田、畑**	**森林**
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注２） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注２） （例） 500㎡：　約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注２） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注１：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域　注２：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて１㎡当たりの負担金額は低くなる

手続イメージ

① 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- 実地調査権限あり
- 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

④ 国庫帰属

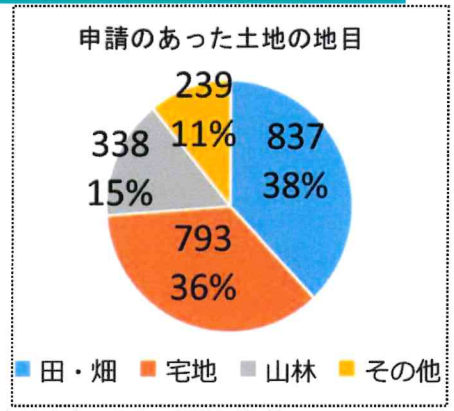
帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

制度の利用・実施状況（R6.5.31現在）

○ 申請件数：**2,207件**

○ 帰属件数：**460件**

（内訳）
宅地　：190件
農用地：137件
森林　：　16件
その他：117件



（参考）　延べ相談件数：28,457件