



空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進②

今回の日合商解説 (vol.64) では、前号に続き、空き家対策と所有者不明土地等の一体的・総合的推進について解説します。とくに、法務省における所有者不明土地問題の解決に向けた取り組みやこれまで取り組まれてきた所有者不明土地問題の対策推進の工程表の今後の予測について解説します。

INDEX

- ① 法務省の所有者不明土地問題の解決に向けた取り組み ①民法改正
- ② 法務省の所有者不明土地問題の解決に向けた取り組み ②相続土地国庫帰属制度
- ③ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備
- ④ 区分所有法制をめぐる課題と主な論点について
- ⑤ 所有者不明土地問題 対策推進工程表が前進

① 法務省の所有者不明土地問題の解決に向けた取り組み ①民法改正

① 民法改正 (R5.4.1施行)

▷新制度の概要

(1)財産管理制度の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物の管理に特化した管理人を裁判所が選任することにより、不動産の効率的で柔軟な管理を可能に

(2)共有の見直し

共有物の利用円滑化と共有関係の解消促進の観点から以下の見直し

- ・共有持分の過半数で決定できる行為の拡大・明確化
- ・裁判所の関与の下、不明共有者等に対して公告等をし、他の共有者の同意で共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設

(3)遺産分割に関する期間制限

相続開始から10年経過後は、原則として具体的相続分を考慮せず、法定相続分等で画一的に遺産分割を行うこととし、早期の遺産分割請求を促進 ※施行前の相続にも適用されるが、最低5年間の猶予期間あり

(4)相隣関係規定の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込む設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みを設備

▷施行に向けた準備状況

・関係機関等と連携しつつ、パンフレットや特設サイトでの情報発信等、制度の周知広報を展開 (③相続登記の申請の義務化 (P2)を参照)

・(1)につき、専門資格者団体における管理人候補者の養成研修に協力あわせて、最高裁判所に対し、日司連・日調連における管理人候補者を確保する取組につき通知し、各地方裁判所への周知を依頼 (最高裁判所において周知済み)

・共有私道の管理の隘路を解消するための改正民法の具体的活用法を示す改訂共有私道ガイドラインを策定し、法務省ホームページで公開するとともに、関係省庁・関係団体と連携して全国の地方公共団体や関係事業者等に周知

日合商解説vol.60「2023年の主な法改正について」にも少し記載した「民法改正」と「相続土地国庫帰属制度」は所有者不明土地問題解消に向けた法務省の取組です。民法改正でポイントとなる部分は「共有の見直し」「相隣関係規定の見直し」です。「共有の見直し」については、共有関係の解消促進の観点から、共有持ち分の過半数で決定できる行為の拡大・明確化。それから相隣関係規定の面では、ライフラインを自己の土地に引き込む設備を所有者不明土地状態にも対応できる仕組み設備が整えられます。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

②

法務省の所有者不明土地問題の解決に向けた取り組み

② 相続土地国庫帰属制度

② 相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

▷新制度の概要

・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

・帰属には一定の要件を設定し、法務大臣(法務局)が要件審査を実施

●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(R4.9政令制定))

- ・建物、工作物、車両等がある土地
- ・境界(所有権の範囲)が明らかでない土地
- ・債務の担保になっている土地(抵当権など) など

●負担金等の要件

10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

※基本20万円。ただし、一部の市街地等の宅地・農地及び森林については、土地の面積に応じて算定。その他、申請時に審査手数料が必要。

●申請先

法務局及び地方法務局の本局(全国50か所)

▷施行に向けた準備状況

・関係省庁(財務省・農林水産省・林野庁)・資格者団体と連携した現場レベルの運用準備を推進(2月中に、全国の主要な法務局(8か所)において、関係省庁の地方機関を含めた説明会を実施)

・相続土地国庫帰属制度に関するパンフレット等の配布や法務省ホームページに特設サイトを開設するなど、制度や手続について周知

・申請書の記載や添付書類についてのルール(R5.1省令公布済み)及び法務局内の運用についてのルールを整備(R5.2通達発出済み)

・申請される方のために手続内容を簡潔にまとめた「申請の手引き」をホームページで公開(法務局窓口でも配布予定)

・2月22日から、法務局(本局)窓口での事前相談を開始

相続土地国庫帰属制度は、最近のニーズにも応える形で施行される制度ですが、要件のハードルが高いことが言われています。

法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり費用・労力が発生する土地は不可。となっていますが、建物がある状態や駐車場利用されている土地。境界が明らかになっていない土地や抵当権がついている土地は全部使うことが出来ません。

更地になっていて、要件にも問題がない土地だけが国庫に戻すことが出来ます。

因みに、本制度を利用するメリットはこちらです。

①引き取り手を探す必要がない。

②引き取り手が国だから安心

③農地・山林も対象になる。

④要件さえ満たせば国は引き取ってくれる

③

令和3年民事基本法制の見直しの施行準備

③ 相続登記の申請の義務化 (R6.4.1施行)

▷新制度の概要

・不動産(土地・建物双方を対象)を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請を義務付け

・正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象

・令和6年4月1日の施行前の相続でも、未登記の不動産であれば、義務化の対象(ただし、最低3年間は猶予)

・相続人が申請義務を簡易に履行できるよう、負担の軽い新たな手続(相続人申告登記)を創設

・相続登記を促進する観点から、令和4年度税制改正で、価額100万円以下の土地に係る相続登記等について登録免許税の免税措置を実施

▷施行に向けた準備状況

【国民各層に行き渡る丁寧な周知広報の展開】

・法務省・法務局・自治体窓口等でパンフレット・ポスター等を展開

・法務省ホームページに特設サイトを開設、動画等の提供

・国民に身近な自治体、自治会、専門資格者団体、福祉団体、経済団体等と連携した幅広い周知広報の実施

(取組例:自治体の戸籍窓口での「おくやみリスト」に追加、自治体の固定資産税通知に資料の同封、回覧板・広報誌に記事掲載、説明会・相談会の開催等)

【登記申請の負担を軽減する方策の充実】

・利用者目線で相続登記の申請手続や必要な資料等を案内する冊子

(登記手続ハンドブック)の法務局ホームページでの公開

・全国の法務局において、電話・ウェブ会議・対面による相続登記の効果的な手続案内の実施

【申請義務化に伴う運用方針の明確化】

・過料の対象とならない「正当な理由」が認められる類型や、過料の具体的手続等について、省令や通達の早期策定に向けて準備中

※令和5年3月中(施行1年前)に、運用上の取扱いについて公表予定

2024年4月1日より相続登記の申請の義務化が始まります。不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請を義務付けされます。これにより所有者不明土地問題が今後発生することを抑制することに繋がります。

重要

重要なことは、**施行前の相続に対しても「未登記」の不動産であれば、義務化の対象**になります。

相続登記を促進する観点から、令和4年税制改正で、価額100万円以下の土地に係る相続登記等について登録免許税の免税措置が実施されています。

2023年3月中に運用の取り扱いについて公表されます。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

区分所有法制をめぐる課題と主な論点について

区分所有法制をめぐる課題と主な論点

・高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しており、所有者不明土地と共通の問題あり

・区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化を図ることは、喫緊の課題

⇒法務審議会に対して区分所有法制の見直しを諮問 (R4.9.12)

(1)管理の円滑化

▷集会の決議一般を円滑化するための仕組み

所在等不明の区分所有者や、集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者の存在により、円滑な決議が阻害されているとの指摘

・所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
 ・出席者の多数決による決議を可能とする仕組み 等について検討

▷所有者不明・管理不全の区分所有建物の管理制度

▷共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(2)再生の円滑化

▷建替えの円滑化を図る仕組み

建替え決議の多数決要件(5分の4)を満たすのは容易でない上、建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅せず、建替え工事に着手できないため、迅速な建替えが阻害されているとの指摘

・建替え決議の多数決要件の緩和
 ・建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 等について検討

▷区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

(3)被災区分所有建物の再生の円滑化

⇒現在、法務審議会区分所有法制部会において調査審議中

区分所有者の高齢化を背景に「所有者不明化」「非居住化」という状況が進行しています。これらを防ぐには管理の円滑化、再生の円滑化・被災区分所有建物の再生の円滑化を図ることが重要とされています。

2点についてポイント解説します。

(1) 管理の円滑化

所在が不明な区分所有者を決議の母数から除外する仕組みが検討されています。

「所有者の定義」という根本にもかかってくるが、所有者である以上「集会」の招集に対して対応していくことも必要だ、という事なのかもしれません。

(2) 再生の円滑化

多数決要件である4/5(5分の4)を満たすのは容易ではない為、その要件の緩和や賃借権等の消滅の検討がなされています。

所有者不明土地問題 対策推進工程表が前進

課題等	～2020年(令和2年)	2021年(令和3年)	2022年(令和4年)	2023年(令和5年)～
土地所有に関する基本制度	<ul style="list-style-type: none"> ○土地基本法等の一部を改正する法律(2.31公布) ・土地基本法(土地所有者等の義務、適正な利用・管理の基本理念、土地基本方針等)の改正 ・国土調査法等(地籍調査の円滑化、迅速化、十周年計画策定の改正) 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地基本方針等の策定 ・土地基本方針(所有者不明土地や適正な土地の利用管理に関する指針等の基本的事項) ・新国土調査事業(十周年計画) 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地基本方針の改定 ・民本基本法の見直しや特措法見直しに向けた検討等を反映 ・フォローアップの実施、概ね5年毎を目途で更新(その間も必要に応じて更新) ・中間見直しに向けた、より円滑かつ迅速な地籍調査を推進する方策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○十周年計画の中間見直し(令和6年)
登記制度・土地所有権の存続方等	<ul style="list-style-type: none"> ○法制化に向けた検討、民法改正案審議(法務審議会) 	<ul style="list-style-type: none"> ○民法等の一部を改正する法律、相続等により取得した土地所有権の譲渡への帰属に関する法律(3.4.28公布) ・相続登記、住所等変更登記の申請の義務化 ・申請者の負担軽減策 ・住基ネット等と連携した職権登記 ・相続した土地の譲渡課税制度 ・共有地の利用等の促進 ・所有者不明土地・建物管理制度 ・相続関係規定の合理化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・税制改正(登記関係) ・政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備 ・不動産登記システムと住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 施行 ・原則令和5年4月から相続登記義務化関係は令和6年4月から ・住所等変更登記の義務化や住基ネット等と連携した職権登記は5年内施行(令和8年4月まで)
多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等		<ul style="list-style-type: none"> ・法務局地図作成事業の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界保全権の設置(令和5年度～) 	
全国的都市部で公園と現況が相違し、土地の位置や境界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害		<ul style="list-style-type: none"> ・行政地図等へ戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備(令和6年2月運用開始目標) ・各種台帳間の情報連携の促進等 ・固定資産課税台帳に係る情報提供の拡充、住民基本台帳ネットワークシステムの活用推進 		<ul style="list-style-type: none"> ○住民基本台帳法の改正案提出、国会審議 ・住民基本台帳ネットワークシステムを利用することが出来る事業者に所有者不明土地対策に関する事務を追加
○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(特措法)等(30.6.13公布)		<ul style="list-style-type: none"> ○特措法施行3年経過の見直しに向けた検討、とりまとめ(国土審議会) 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(4.5.9公布) ・法目的に所有者不明土地の適正化を追加 ・地域福祉推進事業の拡充 ・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 ・推進法人の指定制度の創設 等 	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年11月施行(一部令和5年4月)
○所有者不明土地等の円滑な利用・管理の促進		<ul style="list-style-type: none"> ・制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援 ・法務局による長期相続登記等未了土地の解消作業 ・農地、林地関係の制度の普及・啓発、制度を活用した農地や森林経営管理の集積・集約化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地所有者不明土地の法務局調査に基づく境界認定の仕組みの検討 ・新たな境界認定の仕組みの運用 	
○農地等所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律(21.5.24公布)		<ul style="list-style-type: none"> ・制度の普及・啓発、法務局による更新型登記の着実な解消作業、運用改善の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○法制化に向けた論点整理、とりまとめ ・マンション等の管理の円滑化を図る方策 ・老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○法制化に向けた検討(法務審議会)
○今後急増する老朽化マンション等においても、管理不全化・所有者不明化が進行する見込み				
				<ul style="list-style-type: none"> ・土地収用法に係る所有者探索の合理化(マニュアルの改訂・周知)、共有私道ガイドラインの改訂・周知



見づらい場合は
こちらから
報道発表資料を
ダウンロード

所有者不明土地問題の解決に向けた取り組みは何年も前から取り組まれ、この度、法改正による法整備が行われ、市場活性化に向けて大きく前進しました。住基ネットによる情報共有・法整備による今後の所有者不明土地発生を未然に防ぐ措置・そして官民の連携による資産活用の時代が始まっています。

住宅業界の最新情報を常に発信
 コンサルティング・WEB講演会
 ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO
https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum