



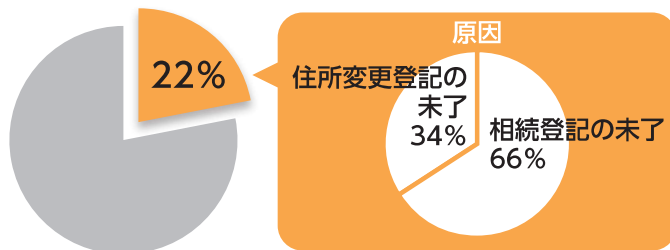
TOPIC | 1 | 不動産関連の改正民法施行 土地活用促進に期待

所有者不明土地問題の解決を目的とした改正民法が2023年4月、施行された。所有者不明土地は国土の22.2%を占めるとみられており、こうした土地の流動化、活用が期待される。

今回の民法改正のポイントは大きく、「財産管理制度の見直し」、「共有制度の見直し」、「相隣関係規定の見直し」、「相続制度の見直し」の4つ。

「財産管理制度の見直し」では、所有者不明の土地・建物などを対象に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人(弁護士・司法書士など)を選任してもらうことができるようになる。管理人は、裁判所に許可を得れば、所有者不明土地を売却することも可能だ。「共有制度の見直し」では、共有物の利用や共有関係の解消をしやすくするルールを整備。従来、1人でも不明共有者がいると、その他の共有者が建物の解体を希望しても解体することはできないが、管理人を裁

所有者不明土地の割合(2017年国交省調査)



判所に選任してもらうことで解体できる仕組みなどを整備した。「相隣関係規定の見直し」では、隣地所有不明状態でも、所定の手続きを行うことで、工事・利用が可能になる。「相続制度の見直し」では、相続から10年が経過したときは、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設、遺産分割の長期未了状態の解消を促進する。

近年、都市中心部や利便性が優れた地域において分譲地開発が進み、土地の取得が難しくなっているが、今回の民法改正により新たな展開も期待できそうだ。

TOPIC | 2 | 令和4年度の住宅着工は、前年度比0.6%減の86万戸に

国土交通省が4月28日に公表した令和4年度の建築着工統計調査報告によると、令和4年度の新設住宅着工戸数は86万828戸だった。前年度比0.6%の減少で、前年度の増加から再び減少した。

持家が約12%の減少となったものの、貸家、分譲住宅が増加し、全体では微減にとどまった。

利用関係別に詳しくみると、持家は同11.8%減の24万8,132戸となり、前年度の増加から再び減少した。直近10年間で最も低い水準であり、地域別でも首都圏、中部圏、近畿圏、その他の地域と、すべての地域で減少した。

貸家は同5.0%増の34万7,427戸で2年連続の増加となった。地域別では中部圏以外で増加。特に近畿圏は同14.2%増と二桁の増加となった。

分譲住宅は同4.5%増の25万9,549戸で2年連続の増加。特にマンションは同10.8%増の11万3,900戸で4年ぶりに増加した。一方、一戸建住宅は同0.1%増の14万4,321戸で2年連続の増加だった。

地域別にみるとマンションは中部圏以外で増加。特に首都圏は同15.4%増、近畿圏は13.2%増と二桁の増加だった。一戸建住宅は、首都圏(同2.2%増)とその他の地域(同0.7%増)で増加した。

建築工法別では、プレハブは同2.0%減の11万1,945戸で前年度の増加から再び減少した。新設住宅に占める割合は13.0%で前年度から2ポイント減少した。ツーバイフォーは、同4.8%減の9万1,856戸で、こちらも前年度の増加から再び減少に転じた。

今知りたい情報がここにある

住生活産業のための
情報プラットフォーム

Housing Tribune Online premium

ハウジングトリビューン オンライン プレミアム

https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/