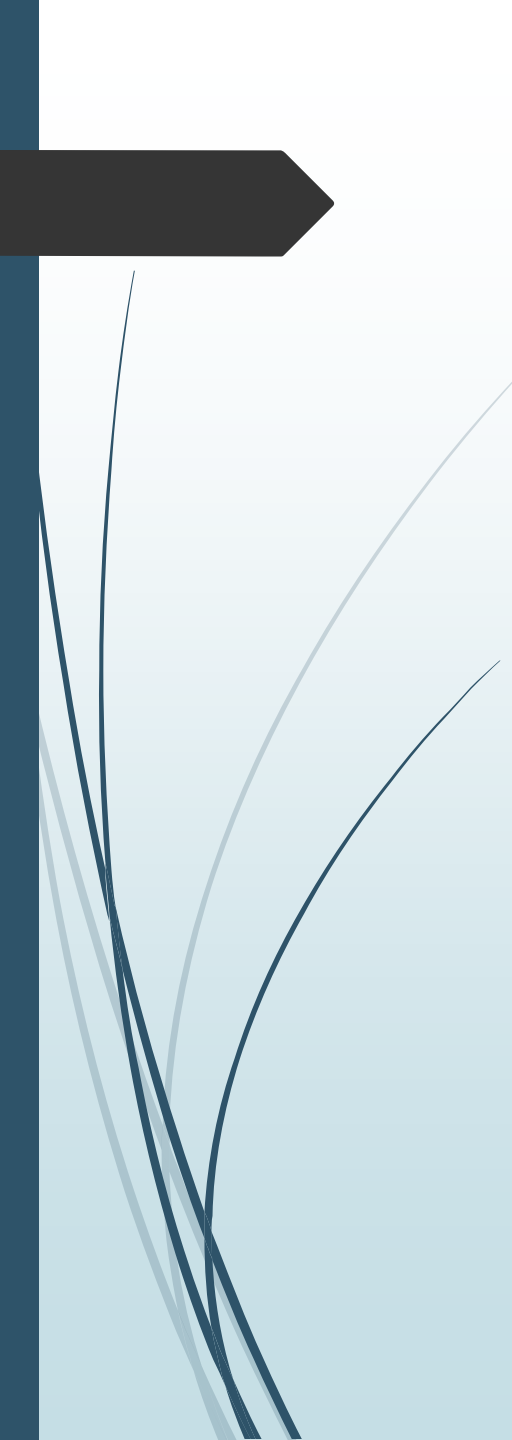




登記義務化と 相続・空き家対策

～所有者不明土地問題と関連法規の最新動向～



「知らなかった」では済まされない ：近年の法改正の波

■ 相続登記、住所変更登記、共有制度、相隣関係——。

* ここ数年で、不動産実務の前提となる民法・登記法等のルールが大きく変わっている。

■ なぜ今、これほど短期間で法改正が連発しているのか？

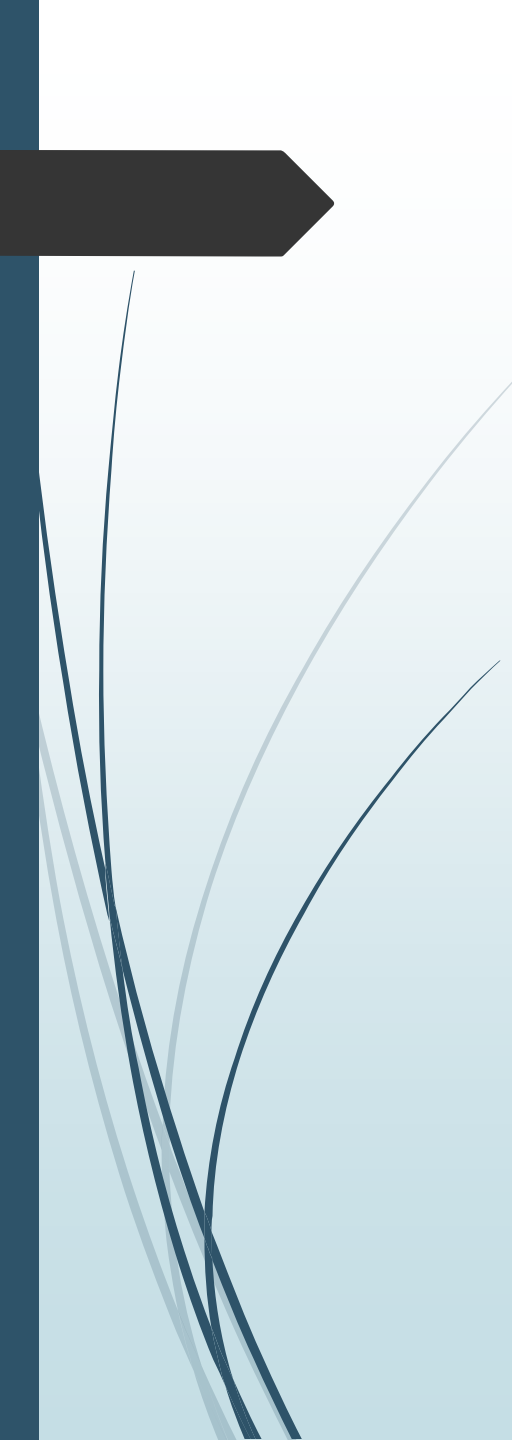
所有者不明土地問題

どのような問題が生じているか？

- **公共・民間事業の阻害**：土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、復旧・復興事業や公共事業が円滑に進まず、民間取引の阻害要因となっている。
- **周辺環境への悪影響**：土地が管理されず放置されることで、雑草や害虫の増殖、不法投棄、放火リスクなど、隣接する土地への悪影響が発生する。
- **進行中の危機と「2040年問題」**：団塊の世代が75歳以上となる「2025年」を通過し、今後は、団塊ジュニア世代が高齢化し、死亡者数がピークを迎える「2040年」に向け、二次相続・三次相続が連鎖的に発生し、所有者不明土地問題が爆発的に深刻化するリスクが切迫している。

所有者不明土地とは？

- **定義**：相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地
 - ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
 - ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地
- **現状の規模**：所有者不明土地が占める割合は、九州本島の大きさに匹敵するともいわれている（面積約410万ha）
- **発生原因の内訳**：原因の約61%が「**相続登記の未了**」、35%が「**住所変更登記の未了**」とされており登記簿の放置が最大の要因



一連の法改正の出発点

: R2「土地基本法」の抜本的見直し

- 土地問題（特に異常な地価高騰）に対処するために、土地に対する基本理念を明らかにし宣言したものであり、平成元年12月に成立した。
 - ①公共の福祉の優先
 - ②適正かつ計画的な利用
 - ③投機的取引の抑制
 - ④受益に応じた適切な負担
- の4つの原則からなる。

一連の法改正の出発点

: R2「土地基本法」の抜本的見直し

■ 「管理の責務」の追加（第6条1項）：

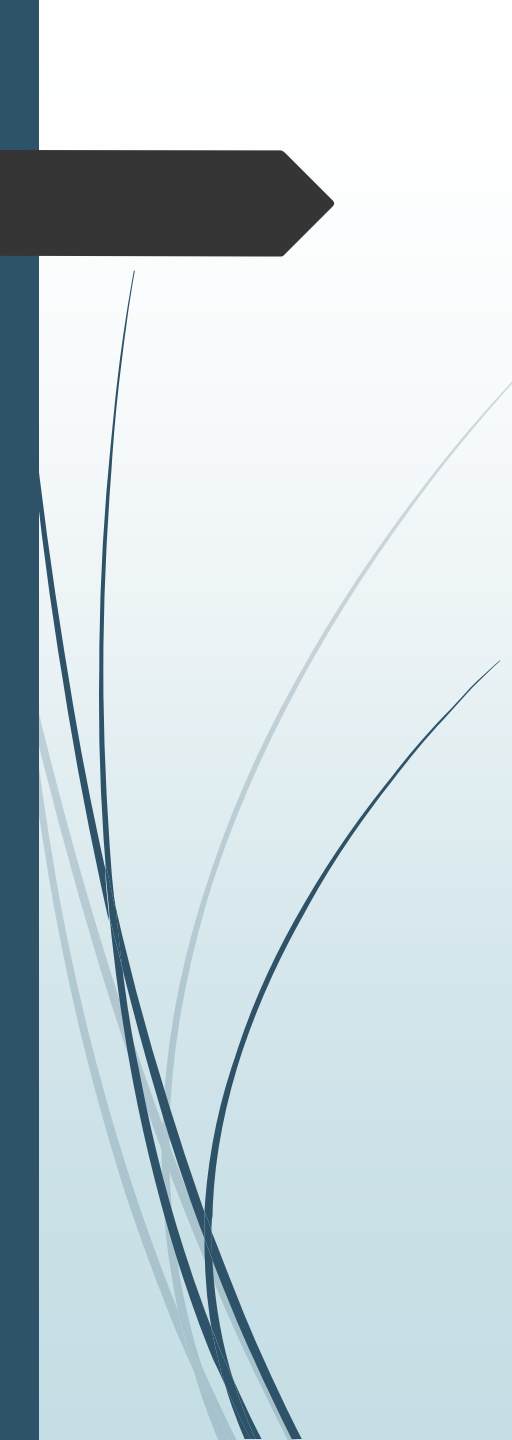
「利用」と「取引」のみを定めていた土地所有者等の責務に、初めて「適正な**管理**の責務」が追加

■ 権利関係と境界の明確化（第6条2項）：

土地所有者に「権利関係の明確化（登記手続等）」および「所有権の境界の明確化」のための措置を講ずる努力義務

■ 連鎖的な法改正へ：

この法律の基本理念（土地は適切に管理せよ）を実現するため、関連する個別法が次々と改正



法改正の全体像：民事基本法制の総合的見直し

土地基本法の理念を具現化するため「発生予防」と「土地利用の円滑化」の両面から制度が構築されている

■ 不動産登記制度の見直し（発生予防）

相続登記・住所等の変更登記の申請義務化等

■ 相続土地国庫帰属制度の創設（発生予防）

土地を手放すための新制度

■ 民法のルールの見直し（土地利用の円滑化）

土地・建物に特化した財産管理制度の創設、共有制度や遺産分割に関する新ルール、相隣関係の見直し

■ 空家特措法・区分所有法等の見直し（管理の強化・再生）

空き家に対する行政措置の強化、老朽化マンション再生の円滑化



不動産登記制度の見直し：相続登記の申請義務化 (令和6年4月1日施行)

- **義務化の背景**：所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了。これまで相続登記は任意であり、申請しなくても相続人が不利益を被ることが少なく、土地の価値が乏しい場合には費用や手間を掛けて登記する意欲がわきにくいことが指摘されていた。
- **目的**：相続登記の申請を義務化することで、登記簿上の所有者を最新に保ち、所有者不明土地の発生を予防する。

相続登記の申請義務の内容とペナルティ

- **基本ルール**：相続人は、**不動産（土地・建物）**を相続で**取得したことを「知った日」**から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。
- **遺産分割の場合の特則**：遺産分割（相続人間の話合い）で不動産を取得した場合、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容に応じた登記の申請をする必要がある。
- **ペナルティ**：正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性がある。

相続人がすべき申請義務の内容

- **3年以内に遺産分割が成立しなかったケース**
 - ▶ 3年以内に**相続人申告登記**の申出or**法定相続分**による相続登記
 - ▶ 遺産分割が成立したら成立から3年以内に相続登記申請
 - ▶ 遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請の義務付けなし
- **3年以内に遺産分割が成立したケース**
 - ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記申請
- **遺言書があったケース**
 - ▶ 不動産を取得した相続人が取得を知った日から3年以内

【経過措置】

令和6年4月1日より前に相続した不動産

- **遡及適用**：令和6年4月1日の施行日より前に相続し、登記がされていない不動産についても、義務の対象になる。
- **猶予期間**：この場合、原則として**令和9年3月31日まで**に相続登記の申請をしなければならない。
- ※ただし、不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その**知った日から**3年以内に申請する必要がある。

相続登記の申請義務違反における「正当な理由」とは？ 過料の対象とならない「正当な理由」

- 相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集等に多くの時間を要する場合
- 遺言の有効性等が争われている場合
- 相続人に重病等の事情がある場合
- 相続人がDV被害者等である場合
- 相続人が経済的に困窮している場合
- ※これらの事情がある場合、法務局からの催告を受けた際に、「正当な理由」を記載した書面を提出する必要がある。

相続人申告登記（令和6年4月1日施行）

期限内に戸籍収集や遺産分割が完了せず、正式な相続登記が難しい場合に、簡易に申請義務を履行できる仕組み

- **手続内容**：自らが登記簿上の所有者の相続人であることを期限内（3年以内）に登記官に申し出ることによって義務を履行する。登記官が職権で申出人の氏名・住所等を登記に付記する。
- **実務上のメリット**：特定の相続人が**単独**で申出可能（代理申出も可）、法定相続人の範囲・割合の確定不要、提出書類が少ない、非課税、**オンライン申出可能**で押印・電子署名不要
- **留意点**：権利関係を公示するものではないため、不動産の売却や抵当権設定をする場合は、別途正式な相続登記が必要である。また、遺産分割後の登記義務はこれで履行できない。

戸籍の広域交付制度

これまでの収集手間のボトルネックを解消する画期的な新インフラ

- **どこでも**：本籍地が遠隔地でも、住まいや勤務先の最寄り窓口で請求可能。
- **まとめて**：本籍地が全国各地にまたがっていても、1か所の窓口でまとめて請求可能。
- **代理人による請求は不可**：
窓口での対面請求が原則。弁護士等の代理人による請求や、郵送請求は一切できない（相続人本人が出向く必要がある）
- **請求できる範囲の制限**：
本人、配偶者、直系尊属（父母・祖父母）、直系卑属（子・孫）の戸籍のみ。※兄弟姉妹の戸籍は対象外。

法定相続情報証明制度

戸籍謄本の束を一度法務局へ提出し、「**認証済の一覧図**」を無料で取得する制度

- **使い回し可能**： 銀行解約、相続税申告など、戸籍の束を何度も提示する手間が不要。
- **無料・複数枚交付**： 必要枚数をあらかじめ取得しておくことで、複数の手続きを並行処理できる。
- **【最新】令和6年4月アップデート**：
完全ペーパーレス化： 登記申請時に「**法定相続情報番号**」を記載するだけで、戸籍も一覧図の紙提出もすべて省略可能。



住所等の変更登記の申請の義務化

(令和8年4月1日施行)

- **背景**：登記簿上の所有者の住所が変更されないことも、所有者不明土地の主要な原因であるためである。
- **義務の内容**：登記簿上の所有者は、その住所等を変更した日から **2年以内** に住所等の変更登記の申請をしなければならない。
- **ペナルティ**：正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性がある。

職権による住所等の変更登記と連携システム

：登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき職権で住所等の変更登記をする仕組みが導入される（令和8年4月1日施行）

- **個人の場合**：本人が住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を法務局に**提供**し、住所等変更**に了承**した場合に限り職権で変更される。
- **法人の場合**：商業・法人登記システムとの連携に必要な会社法人等番号が不動産登記簿に登録されている場合、通知により職権で変更される（法人の場合は本人の了解不要）。
- **所有不動産記録証明制度**（令和8年2月2日施行）：亡くなった親などが所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し証明する制度である。

所有不動産記録証明制度（令和8年2月1日施行）

特定の人が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧で確認できる制度

- 特定の市区町村に限定されることなく、**全国の登記情報**が検索対象となる
- 請求権できる人
 - ① 登記名義人**本人**
 - ② 法人が登記名義人となっている場合の法人本人
 - ③ 登記名義人の**相続人**
 - ④ 相続人以外で、財産を**包括的に**引き継いだ人や法人
 - ※ 包括受遺者や、合併により権利義務を承継した法人など

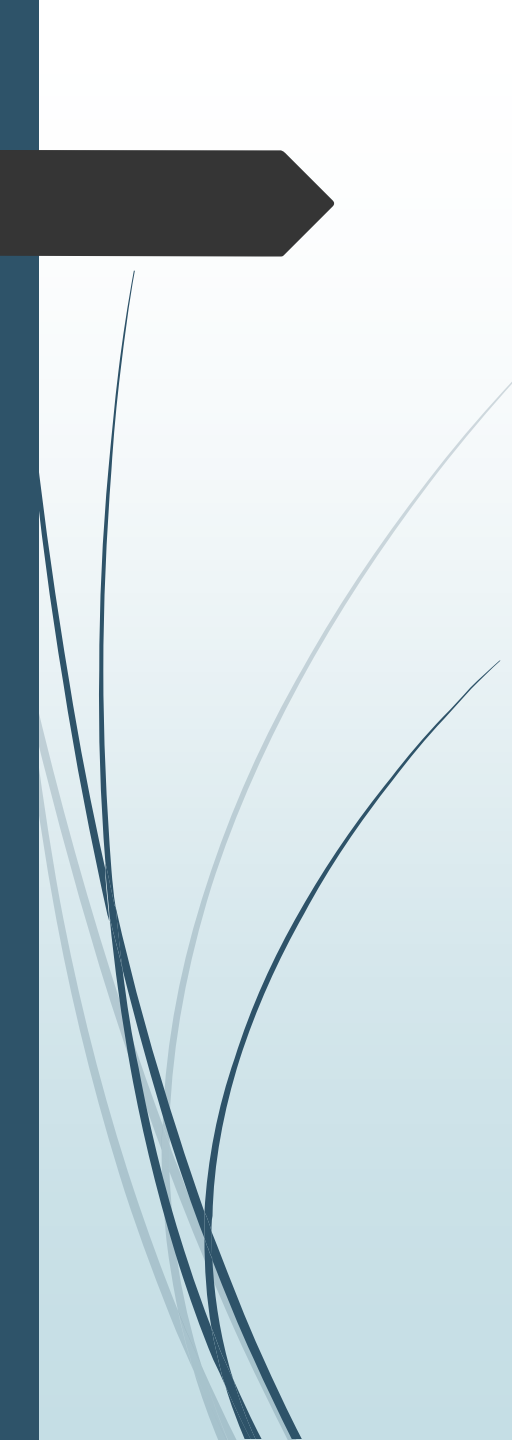
相続土地国庫帰属制度の概要

(令和5年4月27日施行)

- **目的**：所有者不明土地の増加を防ぐため、不要な土地を国が引き取る制度
- **背景と必要性**：土地基本法の改正（令和2年）により、土地所有者に「**管理の責務**」が追加された。また、**相続登記義務化**により、管理困難な「負の不動産（農地、森林、原野等）」の負担やリスク（不法投棄、自然災害リスク）が相続人に課される問題に対応するためである。
- **効果**：管理できない土地を確実に国へ帰属させることで、相続人の負担解消と、悪質な土地引取業者によるトラブル防止につながる。

国庫帰属制度：誰が申請できるか？

- **適格者**：相続や遺贈（相続人に対する遺贈に限る）によって土地の所有権を取得した「**相続人**」
- **制度開始前の相続**：令和5年の制度開始前に土地を相続した者でも申請可能
- **対象外の者**：売買等によって任意に土地を取得した者や、法人は申請不可
- **共有地の場合**：相続で持分を取得した相続人を**含む共有者全員**で共同して申請可



国庫帰属制度：対象外となる土地

通常の管理や処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる以下の土地は、審査により対象外となる。

- **建物の存在**：建物、工作物、車両等がある土地
- **権利関係**：通路など他人による使用が予定される土地、担保権などの権利が設定されている土地、境界が明らかでない土地
- **物理的障害**：危険な崖（勾配が30度以上かつ高さが5m以上のもの）がある土地、土壌汚染や地下埋設物がある土地。 ※申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が必ず行われる

国庫帰属制度：専門家見落とす論点

- **農地**：水利費が発生している土地は国庫帰属不可（水利組合脱退も実務上困難）
- **別荘地**：別荘管理費が発生している土地も不可。固定資産税以外の支払義務がある土地は帰属のハードルが高い

国庫帰属制度の手続費用：審査手数料と負担金

費用項目	金 額	納付タイミング
審査手数料	14,000円 (1筆あたり)	申請時
負担金	原則 20万円 (1筆あたり)	帰属承認の通知後 30日以内

国庫帰属制度の審査手数料と負担金

※負担金は「10年分の土地管理費」相当額として算定される

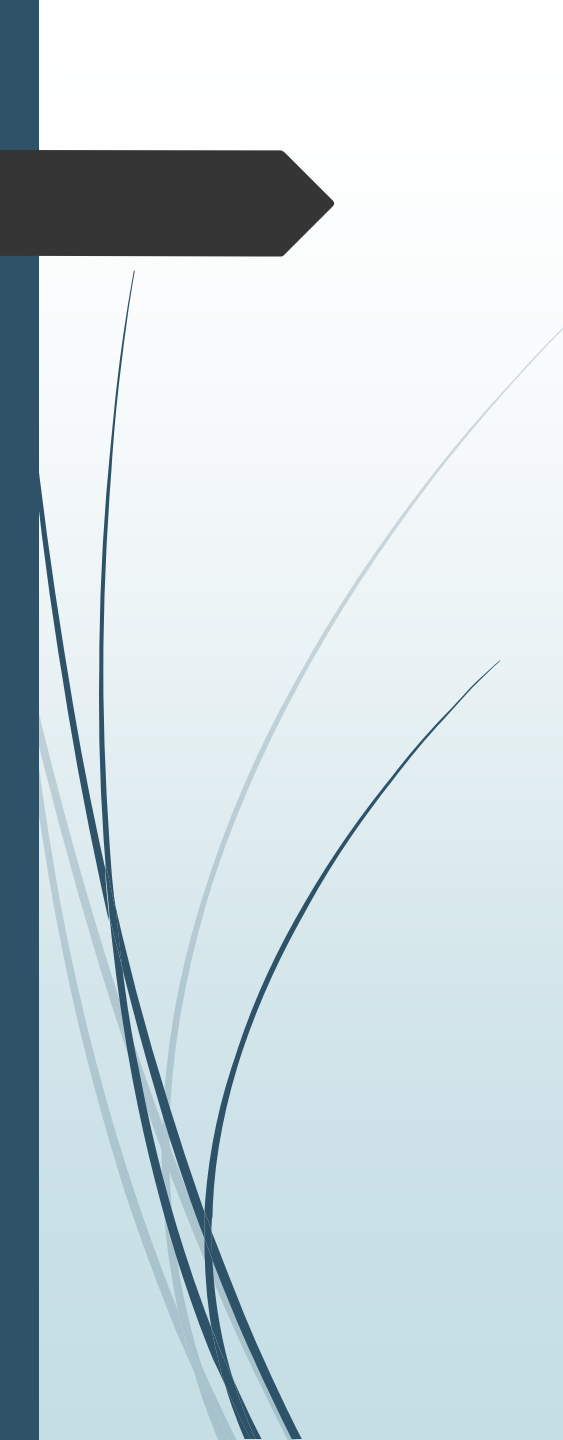
- **原則**： 地目や面積にかかわらず、一筆あたり **20万円**
- **例外（面積に応じて算定）**： 特定の条件に該当する土地は、面積単位で計算される
 - **宅地**： 市街化区域や用途地域内の土地
(例：200m²で約80万円)
 - **農地**： 特定の区域（農用地区域や土地改良事業施行区域など）内の農地（例：1,000m²で約110万円）
 - **森林**： 面積に応じた算定

国庫帰属制度の手続費用：隠れたコスト

- 負担金（原則20万円）とは別に、事前の整備費用が高額になるケースが頻発
- 承認要件を満たすための
「境界確定測量」「建物の解体」「残置物の撤去」
などに数百万円規模の費用がかかり、制度利用を断念せざるを得ない事例も多く見らる

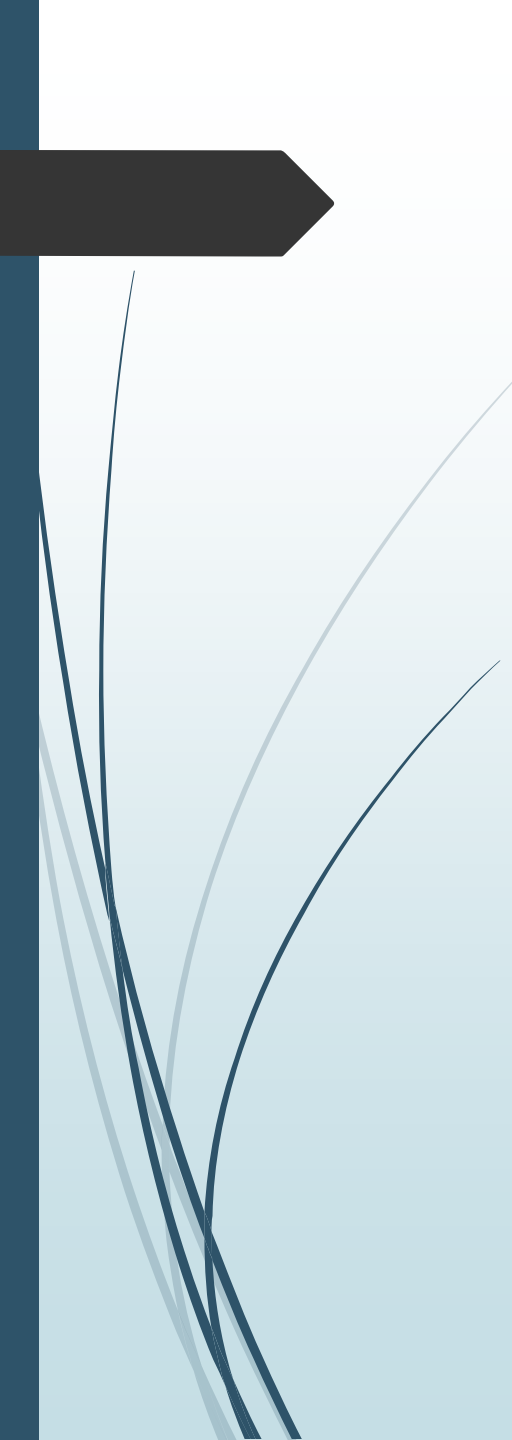
国庫帰属制度：手続きの流れ

- ➡ ①承認申請
- ➡ 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
 - ・ 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



国庫帰属制度：国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分

- 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地
 - ⇒ 農林水産大臣が管理・処分（帰属法12 I）
- それ以外の土地
 - ⇒ 財務大臣が管理・処分（国有財産法 6）



統計からみる相続土地国庫帰属制度(1)

： 申請件数の推移（令和8年5月31日現在）

■累計申請件数：累計 5,545件

■推移：

令和7年6月～令和8年5月 1,691件増加
1月当たり「約140件」のペース

統計からみる相続土地国庫帰属制度(2)

：申請地目別の割合

令和8年5月31日現在

- 田・畑：39% (2,169件) [※前年 38.7% (1,490件)]
- 宅地：35% (1,916件) [※前年 34.7% (1,336件)]
- 山林：15% (850件) [※前年 15.6% (600件)]
- その他：11% (610件) [※前年 11.1% (428件)]
- 「田・畑」と「宅地」だけで全体の約74%を占めている。これらの土地が、いかに全国の相続人の大きな負担となっているかが浮き彫りになっている

統計からみる相続土地国庫帰属制度(3)

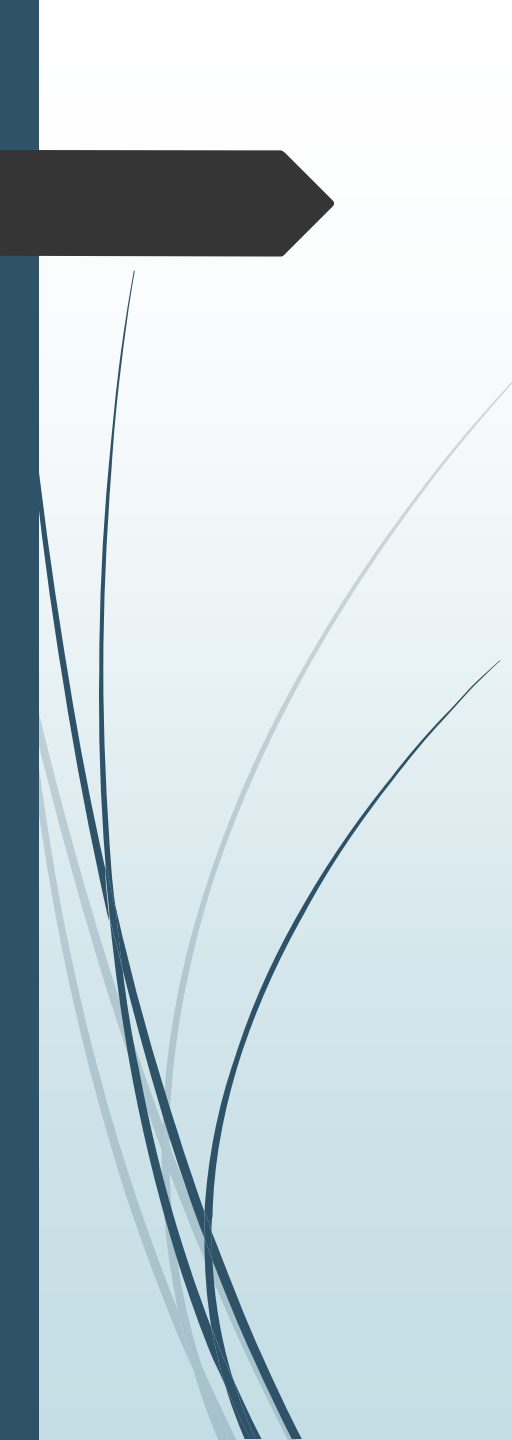
： 帰属件数と種目割合 令和8年5月31日現在

- **累計帰属件数**：令和7年5月末時点では1,699件だったが令和8年5月末現在累計**2,762件**が正式に国庫へ帰属している。
- **国庫帰属した土地の種目別割合**：
 - **宅地** ： 37% (1,018件) 前年37.3% (634件)。
 - **農用地** ： 32% (879件) 前年31.3% (531件)。
 - **その他** ： 24% (679件) 前年25.3% (429件)。
 - **森林** ： 7% (186件) 前年 6.2% (105件)。

統計からみる相続土地国庫帰属制度(4)

： 処分・取下げの内訳 令和7年5月31日現在

- 帰属 : 49.8% (※前年 44.1%から**上昇**↗)
- 審査中等 : 28.7% (※前年 36.7%から**減少**↘)
- 取下げ : 18.4% (※前年 16.3%から**上昇**↗)
- 却下 : 1.5% (※前年 1.5%)
- 不承認 : 1.5% (※前年 1.4%)
- 「審査中」の割合が減った理由は国の処理スピードが上がったためとされる。**申請のほぼ半数(49.8%)**が「帰属」に至っている。却下・不承認は合計3%



国庫帰属制度：却下・不承認の具体的な理由

令和8年5月末時点での却下（81件）・不承認（85件）
の主な理由

■ **却下の理由（要件の門前払い）：**

- 最も多いのは「添付書類の提出がなかった」（37件）。
- 「境界が明らかでない」「現に通路として供されている」が急増しており（各21件）、実質的な要件審査で弾かれるケースが目立ってきた。

■ **不承認の理由（審査の結果不適合）：**

- 「通常の管理・処分を阻害する工作物や有体物が地上にある」（41件）。
- 「国による追加の整備が必要な森林」（35件）。
- ※この2つだけで不承認の理由全体の約89%を占める。地下の有体物や崖、危険防止措置が必要な土地なども理由となっている。

統計からみる相続土地国庫帰属制度(5)

：令和8年5月末現在、取下（1,023件）の理由

■ ポジティブな理由：有効活用の実現（546件・約53%）

審査過程で、**地方自治体や隣接地所有者による引き受け**、農業委員会の調整による農地活用など、他者への譲渡が決まったケース。本制度は「**不要な土地の有効活用のきっかけ**」として機能している。

■ ネガティブな理由：却下・不承認であることが判明（355件・約35%）

※要件を満たしていないことを知らずに自己判断で申請し、審査段階で無理だと悟って慌てて取り下げるケースが3割強も存在。時間と労力（審査手数料）の無駄を防ぐためにも、申請前の専門家による精査が不可欠。

民法のルールの見直し

：土地・建物に特化した財産管理制度

- 令和5年4月1日施行の改正民法により、**特定の不動産に特化**した管理制度が新設された。従来の「人」に着目した不在者財産管理等より効率的な対応が可能である。
- **所有者不明土地・建物管理制度**：調査を尽くしても所有者や所在が不明な土地・建物について、利害関係人の申立てにより裁判所が管理人を選任する。
- **管理不全土地・建物管理制度**：所有者による管理が不適當で、他人の権利や法的利益が侵害されるおそれがある場合、利害関係人の申立てにより管理人を選任する。※管理人は、ひび割れた擁壁の補修やゴミの撤去ができ、裁判所の許可を得れば売却も可能である。

所有者不明土地・建物管理制度

【申立権者】 利害関係人

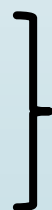
【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 不利益を被るおそれがある隣地所有者
- 所有者不明土地を時効取得したと主張する者

△**民間の買受希望者**

△**住民の自治会**

△**所有者の親族**



事案に応じて総合的に判断

管理不全土地・建物管理制度

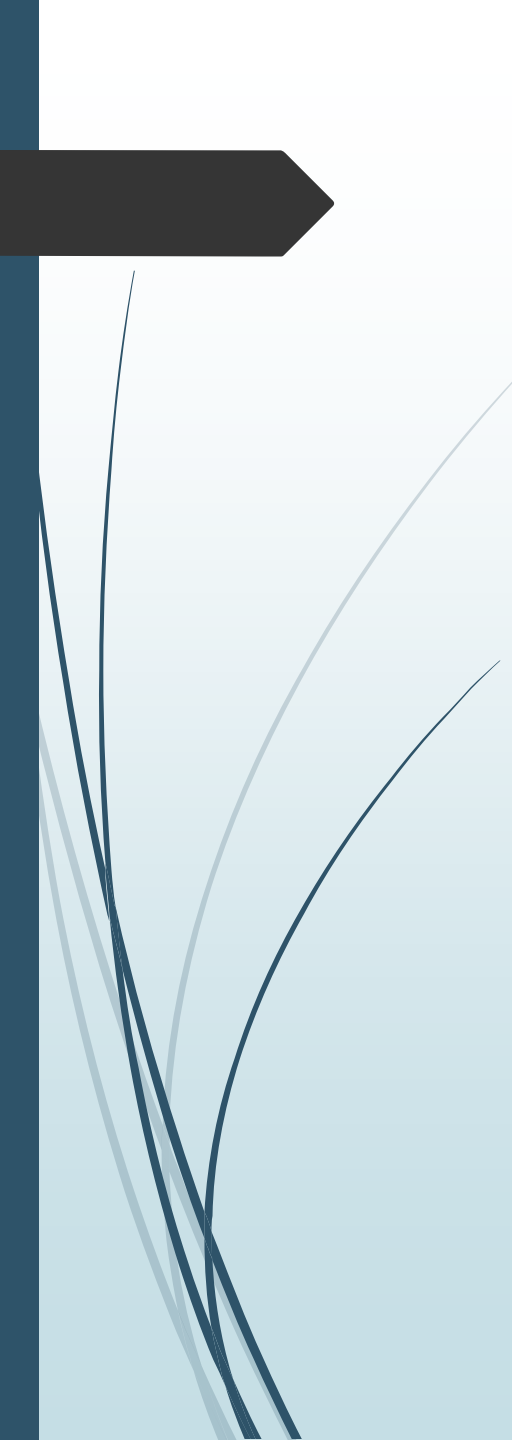
留意点

- 所有者が発令に反対していても法律上は発令可能
- もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切
- 売却には所有者の同意が必要
- 区分所有建物については本制度は適用されない

共有制度の見直し：共有物の利用を円滑に

所在等が不明な共有者がいる場合等に対応し、共有物（不動産）を利用しやすくするための見直しが行われた（令和5年4月1日施行）

- **軽微な変更（要件緩和）**：全員の同意は不要となり、「持分の過半数」で決定できるようになった。
- **所在等不明共有者がいる場合の特則**：他の共有者が地方裁判所に申し立て、決定を得ることで以下が可能になる。
 - 残りの共有者の持分の過半数で「管理行為」（例：使用者を1人に決める）ができる。
 - 残りの共有者全員の同意で「変更行為」（例：農地を宅地に造成する）ができる。



共有関係の解消をしやすい新制度

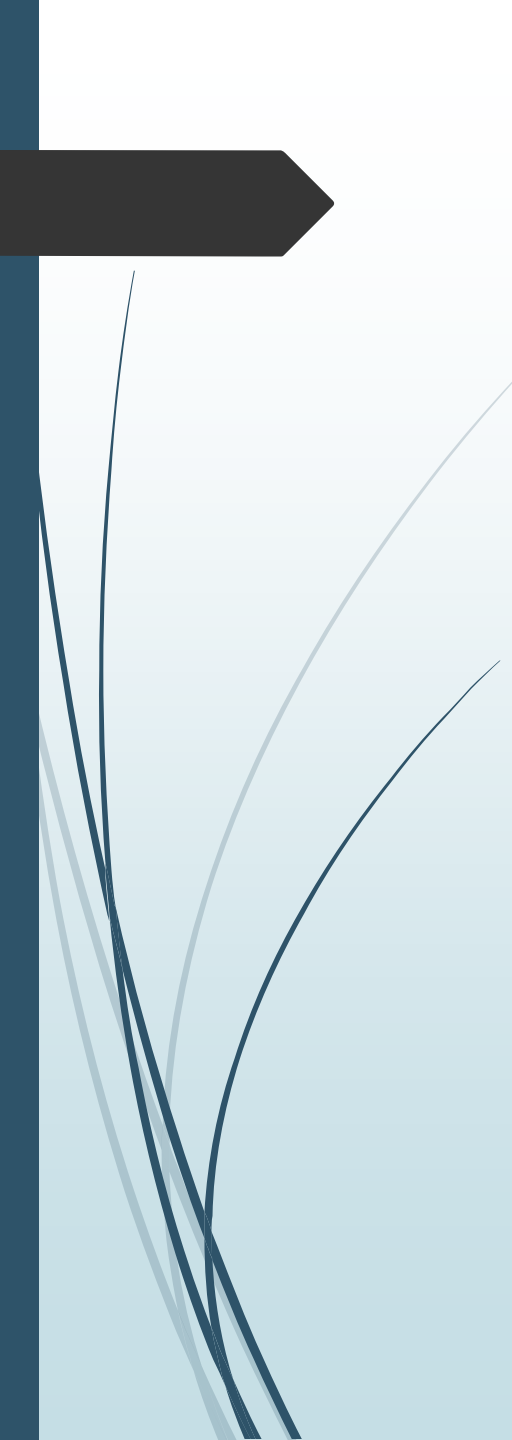
所在等が不明な共有者がいる場合に、共有関係を解消するための新しい裁判手続が導入された。

- **所在等不明共有者持分取得申立て**：裁判所の決定を得て、不明な共有者の持分を申立人（他の共有者）に取得させる制度である。裁判所が定めた時価相当額の供託が必要である。
- **所在等不明共有者持分譲渡権限付与申立て**：不明者以外の共有者全員が不動産全体を第三者に譲渡することを条件に、不明者の持分も併せて当該第三者に譲渡する権限を付与してもらう制度である。こちらも供託が必要である。
- これにより、一部の不明者のせいでストップしていた公共事業や民間取引が進めやすくなる。

遺産分割に関する新たなルールを導入

遺産分割が長期間放置され、多数の相続人による遺産共有状態となって管理・処分が困難になることを防ぐための見直し（令和5年4月1日施行）

- **長期間経過後の新ルール**：被相続人の**死亡から10年**を経過した後にする遺産分割は、原則として、生前贈与や特別の寄与といった「**具体的相続分**」を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされた。
- **経過措置（5年の猶予期間）**：この新ルールは改正法の施行日前に開始した相続にも適用されるが、施行時から5年間（令和10年3月31日まで）は猶予期間が設けられる。早めの遺産分割が肝心である。



相隣関係のルールの見直し

隣地の所有者や所在が分からないために、土地の円滑な利活用が困難になる問題に対応した（令和5年4月1日施行）

- **隣地使用権の明確化**：境界調査や越境した竹木の枝の切取り等のために隣地を一時的に使用できることが明確化され、所有者不明の場合でも使用できる仕組みが設けられた。
- **ライフライン設備の設置・使用権**：導管等を引き込むために他人の土地に設備を設置・使用する権利と、そのためのルール（事前の通知や費用負担）が整備された。
- **越境した竹木の枝の切取り**：催促しても切除されない場合や所有者不明の場合、わざわざ裁判をしなくても、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができるようになった。

相続人不存在の相続財産の精算手続

被相続人が死亡し相続人がいない・不明な場合

■ 旧法：相続財産管理人制度

選任公告と相続人搜索の公告を同時にすること不可

⇒ 権利関係の確定に最低でも**10か月**間を要した

■ 改正法

○ 選任公告と相続人搜索の公告を統合等

⇒ 権利関係の確定に最低必要な期間を合計 **6か月**へと短縮。

○ 職務の内容に照らして名称を「**相続財産の清算人**」に改正。

相続財産清算人制度

- **概要**：被相続人が死亡し相続人がいない・不明な場合に、遺された空き家や空き地の管理・清算を目的として家庭裁判所から選任される者である。
- **職務権限**：保存行為（空き家の保全など）は単独で行えるが、空き家・空き地を第三者に売却するなど権限を超える行為には家庭裁判所の許可が必要である。
- **自治体による活用**：空き家・空き地対策、公共事業推進、税務処理等のため、**市町村**が選任申立てを行うことが可能（所有者不明土地法等により明確化）

不在者財産管理人制度

- **概要**：従来の住所を去って帰来する見込みのない者（不在者）の財産を管理・保存するために、家庭裁判所が選任する制度である。
- **相続財産清算人との違い**：不在者は法律上死亡が確定しておらず「生きている可能性がある」ため、清算権限はなく、不在者の利益を図りつつ利害関係を調整する必要がある。
- **費用面のリスク**：選任申立てに当たり、事案によっては50万円以上の高額な予納金が必要になる場合がある点に注意が必要である。

空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家特措法)

- **目的**：不適切な管理の空き家が地域住民の生活環境（防災、衛生、景観等）に深刻な影響を及ぼしているため、対策を推進する法律である。
- **「空家等」の定義**：居住その他の使用がなされていないことが**常態**である建築物（附属するネオン看板等の工作物を含む）およびその敷地。
- **「特定空家等」とは**：①倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある ②著しく衛生上有害となるおそれがある ③著しく景観を損なっている ④その他周辺の生活環境保全のため放置が不適切である状態の空き家。

市町村長による特定空家等に対する措置

- **助言・指導**：所有者等に対し、除却や修繕、伐採等の必要な措置をとるよう促す。
- **勧告**：状態が改善されない場合、猶予期限をつけて措置を勧告する。※勧告を受けると、敷地が**固定資産税等の「住宅用地特例」の適用対象から除外**され、税負担が増加する。
- **命令**：正当な理由なく勧告に係る措置をとらない場合、措置をとることを命ずることができる（法的義務の確定）。事前の通知と意見聴取の手続が伴う。

空家特措法における代執行の仕組み

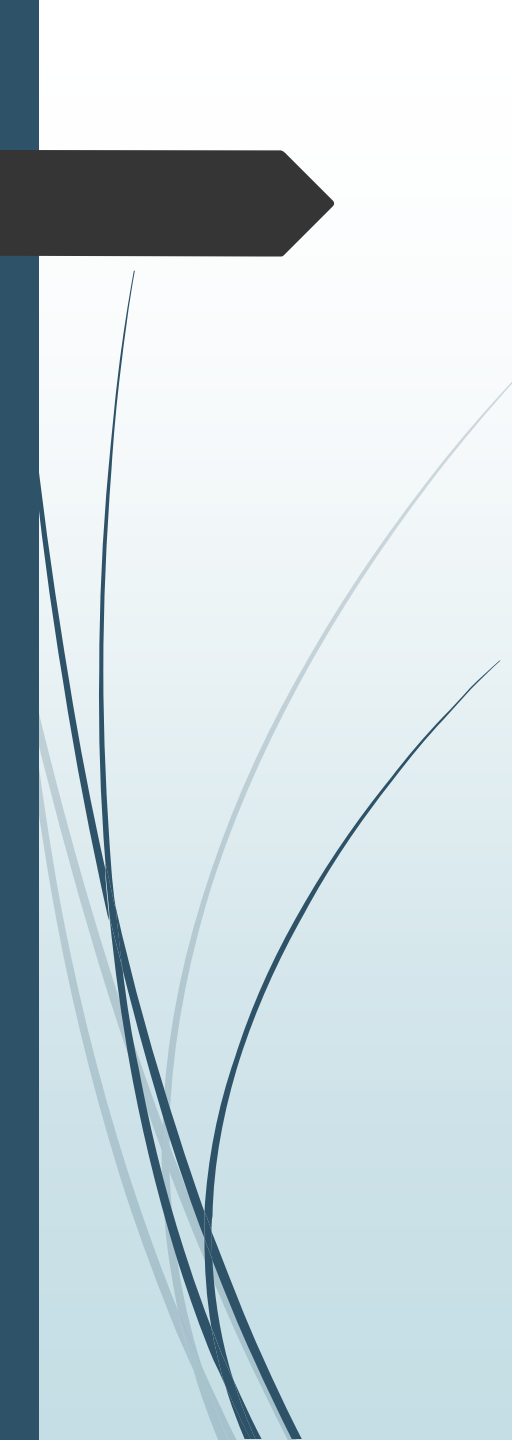
- **行政代執行**：命令を履行しない場合、市町村長が自ら、又は第三者に措置を行わせることができる。空家特措法では行政代執行法の「公益性」の要件が不要とされ、実行が容易になっている。
- **略式代執行**：過失なく命令対象者（所有者等）を確認できない場合に、市町村長が所有者の負担において自ら措置を行うことができる仕組みである。
- **緊急代執行**：災害等で保安上著しく危険な状態にあるなど、緊急に措置をとる必要があり、命令のいとまがない場合に実施可能である。
- ※いずれの代執行に係る費用も、滞納処分により徴収することが可能である。

空家特措法上の相続放棄者の義務

- 空き家の所有者に相続が生じ、相続放棄をした者がいる場合、**改正民法第940条**に基づき、その放棄の時に相続財産を**現に占有**しているときは、他の相続人等に引き渡すまで保存義務を負う。
- したがって、現に占有していない相続放棄者に対しては、行政からの措置命令（除却等）を行えない可能性がある。行政対応の限界と略式代執行の必要性が生じる場面の一つである。

空家特措法上の相続放棄者の義務

- しかし実務上、「何をもって**占有**とするか（例：鍵を持っている、定期的に草刈りに行っている等）」の事実認定が極めて難しい
- 結果として自治体が略式代執行に踏み切れず、空き家が放置され泥沼化するケースも。



区分所有法等の改正 (令和8年4月施行) : 背景

- **「二つの老い」** : 国土交通省の調査（令和5年末）によれば、築40年以上のマンションが約137万戸に上り、建物の老朽化と同時に区分所有者の高齢化が進行している。
- **法改正の目的** : 高経年の区分所有建物の増加と空き室問題に対応するため、①管理の円滑化、②再生（建替え等）の円滑化、③被災区分所有建物の再生の円滑化を図る観点から、法制の見直しが行われた（令和8年4月1日施行）。

区分所有法改正：集会決議の円滑化

- **所在等不明区分所有者の除外**：裁判所の除外決定を経ることで、所在等が不明な区分所有者およびその議決権を、建替え等の処分を伴うものを含む全ての決議において、決議の母数（分母）から除外できる仕組みが創設された。
- **出席者の多数決による決議**：共用部分の変更行為について、**原則**として「区分所有者及び議決権の過半数を有する者が出席」し、かつ「それらの各4分の3以上の多数」により決議できることとされた。

区分所有法改正

：新たな財産管理制度と多数決要件の緩和

- 専有部分等に特化した管理制度の新設：
 - 「所有者不明専有部分管理制度」
 - 「管理不全共用部分管理制度」が新設され、不在者財産管理人制度に比べて手続の煩雑さや高額な予納金の問題を解消した。
- 共用部分の変更決議の要件緩和：原則は4分の3以上の多数決だが、①瑕疵の除去に関する変更、②高齢者等の負担軽減（バリアフリー化）に関する変更に限り、「各3分の2以上」に多数決要件が引き下げられた。

区分所有法改正：再生・建替えの円滑化

- **建替え決議の多数決要件緩和**：原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上だが、一定の要件を満たす場合には「4分の3以上」に要件が緩和される。
- **新たな多数決による再生・解消手法**：これまで建替え決議しなかったが、要件を満たせば「建物・敷地の一括売却決議」「建物取壊し敷地売却決議」「取壊し決議」が多数決で可能になる。
- **団地・被災建物の特則**：団地内建物の一括建替え要件の緩和や、大規模一部滅失・全部滅失した被災建物の再建等の多数決割合が、政令で定める期間に限り「各3分の2以上」に引き下げられる。

成年後見制度の概要と活用

- 空き家・空き地を所有する当事者の中に認知症等で判断能力が低下している人がいると、不動産の管理・処分に支障が生じるため、制度の活用を検討する。
- **法定後見制度**：本人の判断能力に応じて「後見」「保佐」「補助」の3類型があり、家庭裁判所が後見人等を選任し、代理権や取消権が付与される。
- **任意後見制度**：判断能力があるうちに、自ら受任者を選び、財産管理や身上保護に関する事務を委託する契約を結んでおく制度である。

成年後見制度の今後の改正動向 (令和9年見込み)

- 現在、後見分野での民法改正の議論が進められている。
- 検討されている主な内容：
 - 利用に当たっての具体的な必要性・補充性の要求。
 - 代理権を**必要な特定の行為に限定**して付与すること。
 - 定期的な見直しの機会を設け、**必要性がなくなれば終了**すること。
- **令和9年**には法改正が行われ、制度内容が大きく変わる可能性があるため、注視が必要である。