

その他の改正



ライフライン設置権が認められます

電気、ガス、水道水等の供給について、他人の土地に設備を設置する権利(設備設置権)及び他人の所有する設備を使用する権利(設備使用权)が明確になります。(令和5年4月1日～)



家屋の修繕工事をする際に隣地に足場を組むことができるようになります

建物の建築、修繕、取壊し、境界の調査測量などの場合に、隣地を使用できる権利が明確になります。(令和5年4月1日～)



所有者不明不動産の発生を予防します

- ・所有者に相続があった場合、相続登記の申請が義務化されます。(令和6年4月1日～)
- ・所有者の住所または氏名が変わった場合、変更登記の申請が義務化されます。(令和8年4月1日～)
- ・所有者が死亡した場合、登記上に死亡したことが分かる符号が表示されます。(令和8年4月1日～)
- ・所有者が外国に居住する場合、日本国内の連絡先が登記されます。(令和6年4月1日～)
- ・株式会社等の法人が所有者の場合、会社法人等番号が登記されます。(令和6年4月1日～)



「全国版の名寄せ」ができます

所有権の登記名義人やその相続人等は、その名義の不動産の一覧(所有不動産記録証明書)が取得できるようになります。(令和8年2月2日～)
これにより、相続登記の漏れを防ぐことが期待できます。

ご相談は、
お近くの司法書士会へ

検索 全国司法書士会一覧



お近くの司法書士を検索

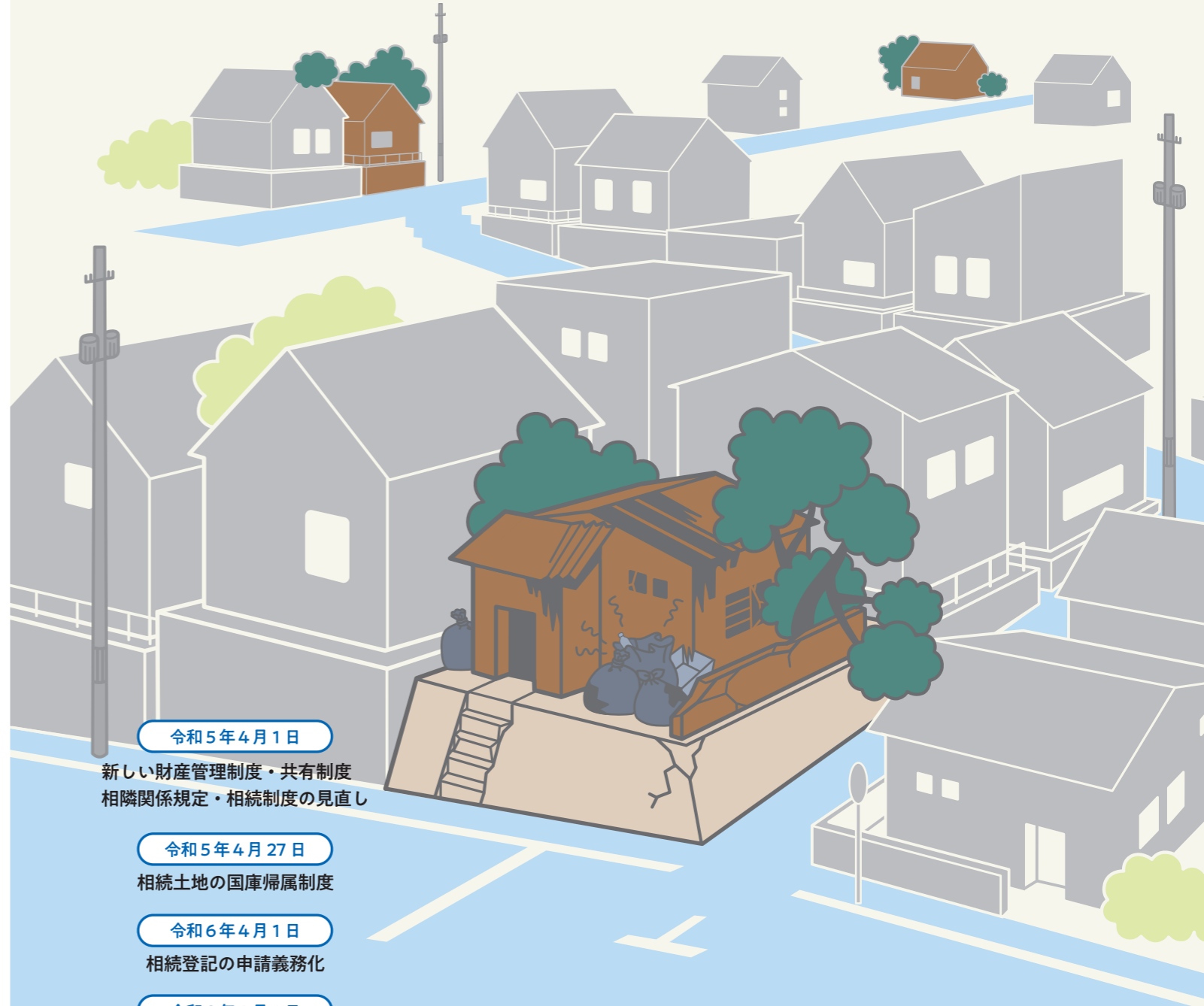
検索 しほサーチ



発行者 日本司法書士会連合会
Japan Federation of Shiho-Shoshi Lawyer's Associations
〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号司法書士会館3階
TEL 03-3359-4171
<https://www.shiho-shoshi.or.jp/>

新しい **空き家** と **土地** の

処方箋



令和5年4月1日

新しい財産管理制度・共有制度
相隣関係規定・相続制度の見直し

令和5年4月27日

相続土地の国庫帰属制度

令和6年4月1日

相続登記の申請義務化

令和8年4月1日

住所等変更登記の申請義務化

日本司法書士会連合会

空き家の管理を所有者が放置！

『管理不全土地・建物管理人制度』ができました！

裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずることが可能に

管理人により、ゴミの撤去、害虫の駆除、補修工事等が可能に

- ・不動産の所在地を管轄する地方裁判所へ申立。予納金が必要。
- ・市町村長に申立権の特例有。
- ・申立後、原則的に裁判所による所有者への陳述聴取が必要。
- ・区分所有建物の管理人制度も法改正予定。

今までは

- 所有者を相手に不法行為に基づく損害賠償請求等の訴えを提起して、強制執行等が必要
- 所有者に代わって管理を行う者を選任する制度はなかった



column

要らない土地を国に引き取ってもらえるようになった？

相続した土地に、建物が無い、境界が明確、土壌汚染が無い、通路等では無い、担保権や使用権等が無い、管理が難しい等の要件を満たす場合に限り、法務大臣の承認を得たうえで、10年分の管理料を前納すれば、所有権を国庫帰属させることが可能となります。無条件に手放せるものではないことに注意が必要です。



意見の相違で3名共有の空き家の管理が放置！

(空き家がA、B、C3名の持分3分の1で共有の場合)

形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は、持分の価格の過半数によりでき、A、Bのみで可能

- ・形状又は効用の著しい変更を伴わない変更の例として、建物の外壁の修繕、屋上防水工事、砂利道のアスファルト舗装が考えられる。
- ・Cが賛否を明らかにしていない場合、裁判所の決定を得て、A、B(持分の過半数)のみで管理に関する事項を決定することもできる。

今までは

- A、B、C3名の合意が無ければ共有物への変更はできなかった

共有者の持分の過半数でできることが明確になりました



空き家の所有者がわからない！

『所有者不明土地・建物管理人制度』ができました！

特定の土地・建物について、財産管理、処分することが可能に

『所有者不明土地・建物管理人』を物件所在地の【地方】裁判所が選任

- ・市町村長に申立権の特例有。予納金が必要。管理命令は登記される。
- ・所有者が法人の場合も利用可能で、複数の不明共有者について管理人は一人でよい。
- ・管理人は裁判所の許可を得て処分(建物取壊や売却)できる。
- ・区分所有建物の管理人制度も法改正予定。

今までは

- 所有者の状況に応じ、その所有者の全ての財産を管理、処分する制度しかなかった
Ex.相続財産清算人、不在者財産管理人を所有者住所地の家庭裁判所が選任
会社法の清算人を法人所在地の地方裁判所が選任



空き家の木の枝が境界を越えてきた！

越境した枝木の切り取りのルールができました！

下記のいずれかの場合、越境された土地の所有者が、枝を自ら切り取ることが可能に

- 竹木の所有者に対し催告したが相当期間(2週間程度)内に切除しないとき
- 竹木の所有者が不明なとき
- 急迫の事情があるとき



今までは

- 竹木の所有者が枝を切除しない場合、判決を得て、強制執行せざるを得なかった
- 竹木が共有の場合、共有者全員の同意が必要(変更行為)

- ・竹木が共有物の場合、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。
- ・共有者の一人からの承諾を得れば、越境された土地の所有者が、枝を自ら切り取ることができる。
- ・竹木が共有の場合は共有者全員に催告が必要。
- ・切除に要する費用は竹木所有者に請求できる。
- ・切り取った枝は、切り取った者が処分できる。

