

事務所便り 第122号

～民法等の改正 for 空き家等の発生予防・解消の促進等～

全国の空き家件数は、約800万戸といわれている。驚くべきことに、これは我が国の既存の住宅戸数の実に約13%にあたり、約8戸に1戸が空き家ということだ。年間の新築住宅着工戸数が約80万戸である一方で、その10年分に相当する夥しい数の空き家が既に存在しているのである。

地方の寒村なら、若者が活躍の場を求めて都会へ移住し、年老いた親が亡くなった後、売ろうにも買い手が付かないため止むを得ず空き家になってしまったのだろうか、などと自然に想像してしまうのであるが、それは都会においても存在する。実際、弊社の近くにも存在している。小規模ペンシルビルが立ち並ぶ間に一つだけ、今にも崩れ落ちそうな木造建築物が蔓草や伸び放題の雑草に深く覆われている。もし一步でも立ち入れば二度と奈落の底から戻れない、まるで暗黒の異空間が裂け目から滲み出てきたみたいに。

これらの空き家は、専ら所有者が不明である。国交省が平成28年度に行った地籍調査によれば、調査を行った62万2608筆の土地のうち、不動産登記によって土地所有者を確認することができなかったのが12万5059筆（約20%）、そのうち最も多いのが相続登記がなされていないことが原因であった（8万3371筆；約67%）。

そこで、所有者不明土地（≡空き家）の発生を予防するため不動産登記法が改正され、令和6年4月1日から相続登記が義務化（相続発生から3年以内）されることになったのである。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の罰金（過料）である。少々話が脱線するが、土地の地目変更登記の申請は、義務（不登法37条）である。変更後1か月以内に申請しなければならず、違反すれば10万円以下の過料である。しかしながら、地目変更登記がなされていない土地の何と多いことか。

相続登記の義務化は、所有者不明土地の発生予防には、一定の効果を発揮するかもしれない。しかし、空き家の発生予防や管理不全の改善には、殆ど効果がないだろう。なぜなら、前出の弊社の近所の空き家の敷地は、約40坪である。もし建物を解体して売却すれば、数億円になるだろう。にもかかわらず、毎年の固定資産税まで甘受しつつ、そうしないのには、そうできない事情が共同相続人の中にある筈である。もしそうなら、譬え相続登記が義務化されようとも、現状の進展には全く効果がないだろう。

そこで、今回の法改正では、所有者不明土地（建物）管理制度、管理不全土地（建物）管理制度が創設された（民法264条の2～264条の14；令和5年4月1日施行）。空き家の隣接土地所有者（又は利害関係人）は、地裁に申し立てれば然るべき管理人が選任されることになるのである。この管理人は、裁判所の許可を得て、土地の処分権限さえ付与されることがある。それら制度が既存の空き家の解消に効果を発揮できるよう、実情に即し合理的に運用されることを期待したい。



株式会社 東昭エンタープライズ
土地家屋調査士 今江信之 事務所
〒160-0004 東京都新宿区四谷 4-33 ニシタ第一ビル 3階
TEL.03(3357)6572 FAX.03(3357) 6573
<http://www.t-enterprise.co.jp>