

第3章 空家問題に関する法改正

1. 民法等の一部改正、相続土地国庫帰属法の創設

相続登記がなされないことにより、所有者不明土地が発生し、それに伴う土地の管理不全化が進むことで、周辺土地等への悪影響が生じるおそれが懸念されます。そのような所有者不明土地問題の解決が喫緊の課題として、民法等の一部改正や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」という。）」の施行などが行われました。

（1）民法等

①不動産登記法の改正（令和3年（2021年）4月28日公布）

●相続登記の申請の義務化（令和6年（2024年）4月1日施行）

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することを義務付けました。正当な理由がなく申請を怠ったときは、10万円以下の過料が発生します。

また、相続人が申請義務を簡易に履行することができるよう、新たに「相続人申告登記」制度が設けられました。

●住所変更登記等の申請の義務化

（令和8年（2026年）4月28日までに施行）

所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付けられます。正当な理由がなく申請を怠ったときは、5万円以下の過料が発生します。

また、所有権の登記名義人から法務局側へあらかじめ氏名や住所等の情報提供を行った場合に、手続きが簡素化・合理化する新たな方策が導入されます。

②民法の改正

●相隣関係の見直し

隣地使用权の内容に関する規律の整備の点では、土地の所有者が所定の目的（ライフラインの設備設置など）のために必要な範囲で隣地を使用する権利を有する旨を明確化されました。

また、障壁・建物の構造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確であったことから、隣接使用が認められる目的を拡充・明確化されました。その中で、隣地から越境した竹木の枝について、所有者へ催告を行ったが応じない場合や所有者を知ることができない場合等の一定の要件を満たせば、枝を自ら切り取るができるようになりました。

●共有の見直し

共有物の変更や管理に関する事項の決定など、共有者の同意を得る必要がある項目について、ルール of 明確化や合理化・新たなルールの整備等、社会情勢の変化に合わせて改正されました。

図表 10：【共有の見直し内容】

改正内容
共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化
共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化
賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化
所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化
共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備
共有の規定と遺産分割共有持分に関するルールの整備

●財産管理制度の見直し

所有者不明の土地や建物に対する財産管理制度として「所有者不明土地管理制度」及び「所有者不明建物管理制度」が創設されました。

また、管理不全な土地や建物に対する管理制度として「管理不全土地・建物管理制度」が創設されました。

●相続制度（遺産分割）の見直し

具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、時間的制限がありませんでした。しかし、今回の改正により、相続開始（被相続人の死亡）から10年を経過した後に行う遺産分割は、具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）となることが明記されました。

（２）相続土地国庫帰属法（令和 5 年（2023 年）4 月 27 日施行）

土地を相続したものの、土地を手放したいと考えている相続人が増加していることや、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることから、一定の要件を満たした場合に、相続又は遺贈により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

図表 11：【相続土地国庫帰属法の申請に係る要件】

申請者	相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等
土地の要件	通常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 （例：建物がある土地、通路等他人による使用が予定される土地など）
負担金等	土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した 10 年分の土地管理費相当額の負担金の納付

2. 空家法の一部改正（令和5年（2023年）12月13日施行）

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化するものとして改正が行われています。また、空家所有者への責務強化として「国、自治体の施策に協力する努力義務」が追加されました。

（1）活用拡大

①空家等活用促進区域の指定

中心市街地や観光振興を図る区域等のうち、空家の活用が必要と認める区域が対象となり、活用指針等を定めると、建替え等による接道規制や用途規制などの緩和が可能となりました。

②空家等管理活用支援法人

市町村長が NPO^{※5} 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができ、指定後、支援法人が空家所有者への空家対策等に関する普及啓発や、市町村から情報提供を受けた所有者への相談対応などを行うことができるようになりました。

（2）管理の確保

①所有者把握の円滑化

市町村長から所有者把握のため、空家等に工作物を設置している者（例えば、電柱であれば電力会社など）に情報提供を求めることができる旨を明確化されました。

②特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と新たに位置づけ、市町村長がその空家等の所有者等に対し、指導や勧告を行うことが可能となりました。勧告後は土地の固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除されます。

図表 12：【管理不全空家の位置付け】

空家の状態		措 置 内 容	
		改正前	改正後
良 ↓ 悪 空家発生 このまま放置すれば 特定空家化 周辺に著しい悪影響		適正管理の通知・助言	適正管理の通知・助言
			追加 【管理不全空家】 指導・勧告、住宅用地特例の解除
		【特定空家等】 指導・勧告・命令・代執行、 住宅用地特例の解除	【特定空家等】 指導・勧告・命令・代執行、 住宅用地特例の解除

（３）特定空家等の除却等

①状態の把握

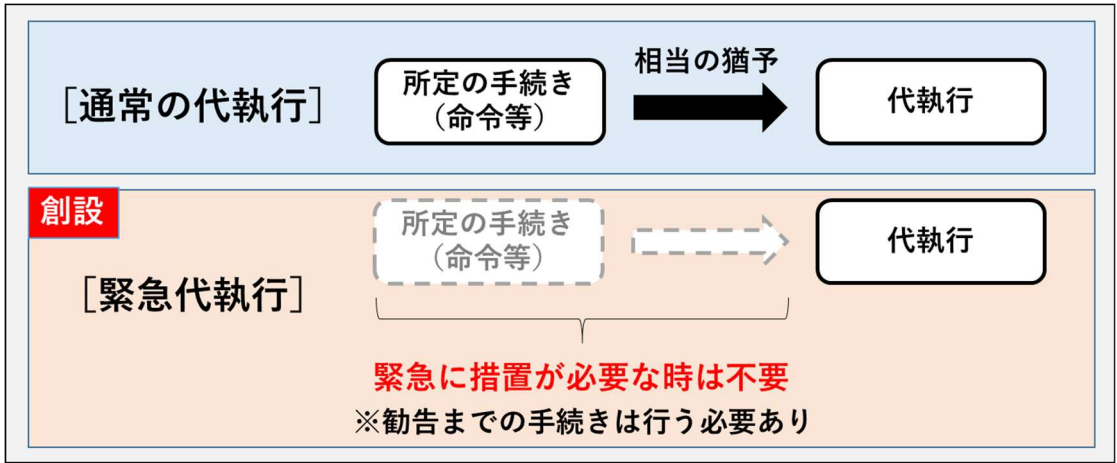
特定空家等に該当すると認められる空家等に対して、その所有者等に当該空家に関する情報について資料の提出などを求めることが可能となり、助言・指導、勧告及び命令を円滑に行うことができるようになりました。

②代執行の円滑化

●緊急代執行制度の創設

改正前までは、災害その他の非常の場合において、特定空家等が危険切迫の場合であっても、特定空家等の手続きとして、指導や勧告・命令までの手続きは行う必要がありました。しかし、本改正により、緊急に措置が必要な時であれば、指導や勧告の手続きは必要ですが、その後の命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができるようになりました。

図表 13：【緊急代執行】



●代執行費用の徴収方法の変更

特定空家等の代執行費用の徴収について、略式代執行と呼ばれる所有者等が不明な特定空家等の指導や勧告、命令等の手続きをとることができない代執行や新たな制度である緊急代執行に関しても、通常代執行の費用徴収方法と同様になり、手続きが簡素化されました。

図表 14：【代執行の費用徴収】

通常代執行	略式代執行 (所有者が不明のときに実施する代執行) ※代執行後、所有者が判明した場合	緊急代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 不納付 財産差押さえ ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押さえ ↓ 不納付 公売等で換価 改正 通常の代執行と同様	改正 通常の代執行と同様