2021年4月号
FP武蔵野グループ

適当から適正へ、放置から法治へ

清水博史

一昨年の相続法の改訂、昨年の債権法の改訂、続いて今年には「不動産登記法が変わる」との話があった。「登記簿上で所有者不明の土地が『九州』相当の約20%もある」とのニュースにもなり、新聞紙面やSNSでの話題となっていた。法務省以下で審議会が開かれている。さて、どうなったか？

実は登記簿上で「不明な土地は約20%」というのは本当だったのだが、調査等の探索することで判明できる物件を除くと「所有者不明な土地の割合は0.14%」だった。少なかった。しかし、調査探索には時間がかかり、多くの費用が必要となる。『不経済』という理由で改訂。そんな背景もあったとか、なかったとか。

公布されたのは①「所有者不明土地円滑特別措置法」（平成30年11月15日～）。②「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年5月24日公布）。これで、終わりじゃないの？

実は、まだ審議会で「中間試案」が出たままで、今年の秋の臨時国会にて整うと言われている改訂がある。「中間試案」で提案されているのは、⑴相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み。⑵所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み、⑶所有者不明土地の解消を促進するための仕組み、など。いずれも、物権法から相続法までも関与する改訂になるため、時間がかかっている様子だという。

大きな変化としては「不動産登記に義務化なされ、過料の罰則がつけられる」「不動産相続にタイムリミットが設けられ、簡素化がはかられる」などを整えている様子。『時を遡って所有者を探索しないで済むよう、適当な遺産分割にさせない、放置させない改訂』になるであろう。詳しくは秋の臨時国会以降に、発表されること。

もうひとつ、改正で留意されるのが『「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正する政令」及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令」を閣議決定』（令和３年３月１日施行）。

国交省の発表では築 40 年超のマンション戸数が 10 年後に約 197 万戸、20 年後には約 366 万戸を超える。修繕や建替えでは、所有者の同意と費用が求められる。管理組合が機能不全に陥ったらどうなるか？

適切なメンテナンスが実施されないマンションが少なからず存在する。規模の大きな工事は、大規模修繕と言われ、一般的には 12 年周期で実施される。しかし、国交省の調べによれば、築 40 年以上のマンションで大規模修繕を 3 回以上実施しているのは 63%、2 回以下が 37%、1 回のみが 12.9%となっており、「約 4 割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある」としている。もし、実施できなければ、売却したくても……。

改訂により、リモートでの総会も認められた。法令では『所有者と管理会社が必ず参加する』ように整えている。所有者の馴れ合いや放置をさせない改訂に、区分所有者方々のこころが大きく揺れ動いている。 このまま所有していくのが良いか、売却したほうが良いか、転居して貸し出すか。管理費等の費用の高騰、退去者の増加、賃貸オーナーの不参加意識、など。ライフプランを悩ます要因になっている。

2021 年の税制改正も発表になった。社会の変化をとらえて、良いアドバイスを。より喜ばれるビジネスにつなげていきましょう。

以上