

やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいこう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいこう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいこう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をしやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をしやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいこう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・ 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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をしやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる?」「これからの相続とどう関わってくる?」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいこう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK&Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com



やなぎ通信

2022年2月号



発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「土地・建物に特化した財産管理制度の創設と共有制度の見直しについて」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



2022年（令和4年）を迎え、早いもので気付けば2月も終わろうとしております。新型コロナウイルス（変異種オミクロン株）が世界中で猛威を振るっておりますが、まん延防止処置、緊急事態宣言の発令によってピーク時に比べて、落ち着きを取り戻しつつあります。皆様の中には、3回目ワクチン接種を完了された方もおられるかもしれません。3月からの入国制限緩和等も公表され、徐々に日常へと戻す動きが見られるようになりました。コロナの影響を受けて、様々な業界でオンライン化が一気に加速し、法律や様々な制度もめまぐるしく変わる日々が続いております。今後も、皆様の身の回りの新しい法律情報を発信してまいりますので、ぜひやなぎ通信をご愛読下さい。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太



民法のルールが見直しされました

2021年（令和3年）に民法（相続法）が大幅に改正されました。この改正により、相続に関するルールが変わります。新しいルールの適用開始時期（施行時期）は、2023年（令和5年）4月1日からとなります。この法改正で、「具体的に何が変わる？」「これからの相続とどう関わってくる？」といった疑問を持つ人は多いでしょう。この2021年改正民法の中でも、今回は、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」と「共有制度の見直し」について解説していきます。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年4月1日施行）

どんな制度？



所有者不明土地やゴミ屋敷、倒壊寸前の危険な建物などの管理不全な土地・建物が、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるといって、社会問題となっていました。しかし、これまでは、こういった管理不全な不動産を管理するために適した財産管理制度はなく、解決が困難になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を管理するための制度が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（※）を選任してもらうことができるようになります。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し（令和5年4月1日施行）

どうして
見直されるの？



共有状態にある不動産で、所在が不明な共有者がいる場合には、共有者の意思決定をすることができず、その不動産の売却や改修工事等、変更や処分をすることができません。

これにより、多くの管理不全の土地・建物が増え、公共事業や民間取引を阻害されていることが社会的な大きな問題となっていました。

また、所有者不明土地問題をきっかけに、共有者全員の同意がなければ変更・処分ができないといった共有物一般についてのルールが、現代の時代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・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こと)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、**所有等が不在な共有者の持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます。(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進んでいきそう。期待ですね！

まとめ

民法の大幅なルール改正によって、所有者と連絡がつかず処分できずに放置していた不動産も、以前より簡易に売却・処分・寄付等ができるようになります。共有者不明土地や、共有関係解消等には、裁判所の許可を要するものの、この改正によって手続きにかかる費用と期間の負担が軽減されるのは確かです。

この改正法に加えて、2022年生産緑地の解放も相まって、多くの不動産が市場に出回り、不動産取引の活性化が見込まれています。様々な改正法、コロナ禍でのワークスタイルの変化、少子高齢化等で、不動産市況は大きく動きつつあるといった声も出ています。現在お持ちの不動産の処分に困っておられる方や、共有不動産をお持ちの方は、できる限りお早めに、「将来誰が共有不動産を保有・管理していくのか」、「共有不動産は解消するのか、処分するのか」を共有者やご親族でお話し合いされることをお勧めします。

“備えあれば患いなし” 行動は速すぎるといえることはありません。

お話し合いの中で、ご不明な点・ご不安な点等がありましたら、専門家にご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のN様

初めての登記手続きを安心してお任せできました。
ありがとうございました。



LINE 公式アカウントで
簡単にお問い合わせ



やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com

