



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「土地の相続登記を義務化 所有者不明土地問題で法改正へ」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回の話題は所有者不明の土地が増えている問題を解消するため、民法と不動産登記法を見直すと法務省が発表した事について報告します。相続登記の義務化や所有権の放棄を認める制度の創設、遺産分割の話し合いができる期間の制限などが柱となる。2020年の臨時国会に改正案を提出予定。

所有者不明土地は民間の土地取引など土地の利用を妨げている。この対策は政府全体で取り組むべき重要な課題と法務省は考えている。

法制度審議会で議論する対策のポイントは4点。1 相続登記の申請を義務化。2 土地所有権の放棄を認める制度を検討。3 遺産分割協議の期間を制限。4 土地ごとに相続財産管理人を選任可能に。2016年時点の所有者不明土地は全国に410万ヘクタールあるとされ、日本の土地の20%、九州本島の面積約370万ヘクタールを上回る。今後、手を打たなければ40年までには北海道本島に迫る約720万ヘクタールにまで広がる見込みだ。

こうした土地は所有者が亡くなった後に相続人が決まらず放置されたり、相続人が登記簿上の名義を書き換えなかったりして発生する例が多い。法務省は相続時の登記の義務化を検討し登記していなければ罰金などを科すことも視野に入れる。

現在、相続登記は任意で、登記するかどうかは相続人の判断に委ねられる。名義が死亡者のまま長年放置されれば、法定相続人が分からなくなる可能性がある。土地の購入や賃借をしたい人がいても取引が進まないなどの問題が有る。

相続人同士が遺産分割を話し合いで決める期間にも制限を設け、話し合いでの合意や家庭裁判所への調停申し立てがされずに被相続人が亡くなって一定期間が過ぎれば、法律に従って自動的に権利が決まるようにする。期間は3年、5年、10年の複数案が審議される。土地の所有権を放棄できるようにする制度も検討する。例えば「遠方に住む親から土地を相続したが、手入れが難しく手放したい」などのケースでも、現在は放棄を認めていない。放棄を認める条件や、第三者機関や自治体など受け皿となる機関について議論する。税逃れや将来放棄するつもりで管理をしないなど、モラルハザードが発生しない仕組みも今後の課題となる。以上実際に施行されるのは令和3年度以降になる見通しです。

筆者 荒井

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数 213件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(AV機器保管)	300坪	200~500坪	湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(アウトソーシング会社)	300坪	200坪	江東区東陽周辺	相場	即検討
倉庫・事務所(倉庫内車両搬入可)	-	20坪	江東区森下界隈	15万円位	有れば検討
倉庫(倉庫内で軽作業)	300坪	200坪	墨田・江東・江戸川区	相場	即検討
倉庫(画廊)	-	20坪位	江東区新木場	20万円まで	即検討
倉庫(ライブ会場)テナント防音	300坪位	100坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫・工場(バス一時保管)	400坪位	300坪位	江東区内駅近	相場	有れば検討
工場(大型車板金工場)	200坪	150坪	浦安・江戸川区湾岸	相場	有れば検討
駐車場(マイクロバス置き場)	50坪	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(トラック置き場)	100坪位	-	新木場・豊洲周辺	坪/5000円	有れば検討

## 防災 その5

10月に巨大台風が首都圏を襲いました。災害が何時来ても対応できるように、普段から心がけておくことを、内容的に5つにまとめました。

1. 家具等の置き方：家の中の家具の置き方 地震が来たときに家具が転倒しないよう、家具は壁等に固定し、寝室や子供室にはできるだけ家具を置かないようにし、家具が倒れたときに出入口のドアを塞がない位置に置く。家具は高さのなるべく低いものにする。手の届くところに、懐中電灯やスリッパを備えておきましょう。
2. 食料品の備蓄：電気やガスが止まることもあるので、飲料水は1人1日1リットルで3日分を備える。3日間の非常用食料として、乾パンやアルファ米、ビスケットやチョコレートを用意しておく。トイレトーパーやマッチ、ろうそく、カセットコンロなどを用意しておきましょう。
3. 非常用持ち出しバッグの準備：飲料水や非常食、貴重品、救急用品、マスク、軍手、懐中電灯、携帯ラジオ、予備電源、携帯電話の充電器、下着、衣料、毛布やタオル、それに洗面用具や使い捨てカイロ、携帯トイレなど。乳児の場合はミルクや紙おむつ、ほ乳瓶も必要になります。
4. 家族同士の安否確認方法：家族が別々の場所にいる場合、お互いの安否確認方法を話し合っておきましょう。
5. 避難場所や避難経路の確認：災害が発生した場合にあわてないで避難できるように、避難場所や避難経路を事前に確認しておきましょう。

## 管理物件のテナント紹介 第174回

### 株式会社 スティルハウス 様

今回は株式会社スティルハウスが運営するブルーパブ(自家醸造ビールを提供する酒場のこと)店舗名「フォークウェイズ・ブリューイング」を紹介いたします。

ビールを醸造した場所で飲む事ができる形態のため、移動や保管による劣化の少ない造りたてのフレッシュなビールを味わえます。また、そのお店でしか飲めないオリジナルレシビのビールを楽しむことも特徴です。

同店は2019年4月に酒造等製造免許を取得。同年6月よりこだわりの自家醸造ビールを製造販売しております。カウンター席と小さなテーブル席で計9席のコンパクトなお店ですが、地元のお客様をメインターゲットとしたアットホームな営業を致しております。

・営業時間は水木金は17:00~23:00、土日は15:00~22:00、定休日は月火です。お近くに寄られた際はぜひ一度お立ち寄りください。

◆江東区平野3-6-3(住居表示) ◆2018年5月入居 ◆メール: info@folkwaysbrewing.com