



「2023年4月施行される民法改正について」

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。今回は、2023年4月から施行された民法改正について不動産に関連するものを掲載させていただきますと思います。

<相隣関係規定の見直し>

・隣地使用権の見直し

隣地使用権では境界線付近の建物の修繕・増築や、土地の境界標調査や測量による隣地の使用が一定条件下で認められるようになりました。一定条件とは隣地の所有者に利用する目的や場所、時間を通知した上で、損害が最も少ない手段を選ぶ等の内容になります。ただし、隣地使用に伴い隣地所有者に損害が生じた場合には賠償を支払う責任が伴うため十分注意が必要です。

・越境した木の枝を切ることができる

自身の所有している土地に、所有者不明の空き家内で成長した木の枝が越境してきた場合や、木を切るように頼んでも放置される場合にも、越境された土地の所有者自身で切ることができるようになります。

・越境した木を切るために共有者全員の同意が必要ない

複数人で共有物として所有している土地に植えてある木が成長した場合、複数人全員の許可がなければ越境した木を切ることができませんでしたが、一部の共有者の同意を得れば切ることができるようになりました。

・隣地に設備を設置する権利の明確化

他人が所有する土地や設備を使用しなければ、電気やガスなどのライフラインを継続的に引き込むことができない場合に、一定条件を満たすことでライフライン設備設置に伴う隣地使用権を行使することができます。

<共有制度の見直し>

・不動産の現状に対して、軽微の変更であれば「持分の過半数の同意」を得ると変更が可能になりました。

・共有者の中で行方不明者の人がいる場合、条件を満たすことで持ち分の所得・売却が行えるようになりました。

<所有者不明土地管理制度等の創設>

・所有者不明土地管理制度

・所有者不明建物管理制度

<相続制度の見直し>

遺産分割は相続開始から10年経過後、「具体的相続分」ではなく「法定相続分」で一律に算定するよう変更になりました。例えば相続前に親の面倒を見たり、逆に援助を受けた際に配慮する具体的相続分の配慮は一部の例外を除いて10年経過すると一切考慮されなくなります。

筆者 張ヶ谷

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 83件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(航空貨物関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(水処理関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(ドローンサッカー関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(スーパー食品関連)	車両数台分	100-200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(材木関連)	車両数台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建築資材関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建築資材関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地域	相場	即検討
駐車場(外車ディーラー関連)	200坪位	-	新木場・辰巳地域	相場	即検討
駐車場(レンタカー関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

改正民法 その2

隣地の樹木が枝を伸ばして越境してきたとき、これまでの民法では勝手に枝を切り取ることは出来ず、樹木の所有者へ枝を切るように要望するしかありませんでした。今回の改正では、越境した樹木の枝を切るように樹木の所有者へ要望しても「相当な期間内」に切ってもらえないときは、自ら枝を切ることが出来るようになりました。

越境された側の土地の所有者が、越境した樹木の枝を切ることが出来るのは次の3つの場合です。

- ①樹木の所有者へ枝を切るように要求したのに、相当の期間対応してくれないとき。「相当の期間」とは一般的に2週間程度とされています。
- ②調査をしても樹木の所有者がわからない場合や、登記簿や住民票などの公的記録を調べても所有者を特定できないとき。
- ③火災や台風などの緊急時に、隣地の樹木の枝が折れて、自分の建物等に危険を及ぼす恐れがあるとき。

枝等を切り取るための費用の負担については、改正民法には明記されていませんが、枝や根の越境は、通常は不法行為が成立するとされているため損害賠償請求権が発生するので、樹木の所有者へ枝切除の費用を請求することが出来ると考えられています。

管理物件のテナント紹介 第219回

株式会社 UK Corporation 様

株式会社UKCorporationは、トランクルームやバイクガレージ、レンタルオフィス事業などを手掛ける企業です。特に屋内型(ビルイン)トランクルームである「スペラボ」というブランドを都内中心に広く展開しています。トランクルームといえば、かつては屋外コンテナや専用の建物を建ててその部屋を貸すものが主流でした。しかし同社は、空き店舗や空き事務所(空中階も多い)を利用して開業し、賃貸するスペースもロッカーに近い大きさから部屋と言える広さまでお客様のニーズに合わせて多数用意することで収益を上げています。

運用もお客様のスマートフォンを使った認証キーや防犯カメラを使用し、完全無人のオペレーションを実現。簡単で、安全で、少量でも、格安で、荷物が預けられる。そんな身近なトランクルームがいま成長しています。

◆墨田区横川2-17-4 ◆2022年11月入居 ◆TEL: 03-6911-0577 武(タケ)