

すぐに活かす!
不動産
法務実務

「所有者不明土地」の利用円滑化を図る民法関係の改正が実現
土地取引・開発を促進するために、法の理解は必須に!
トラブルを回避して、良質な土地に価値をもたらす実務知識を想定事例から学ぶ

【民法等 改正対応】所有者不明土地・建物に関する 民法改正・国庫帰属法の理解と実務 ～ 民法・不動産登記法の改正・国庫帰属法の制定 ～

所有者不明土地・建物の解消に向けた法制度の概要／不動産登記法等の見直しの概要／
相隣関係、共有に関する法改正のポイント／よくある隣地トラブルへの対応／
相続した不要土地を国が引き取る制度(国庫帰属法)の理解

ごあんない

2021年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)が成立しました(同月28日公布)。

これらの改正は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民法・不動産登記法等の見直しを行ない、所有者不明・管理者のいない土地の発生を防ぐため相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属を認める制度を新設したものです。この法制度化により、隣地所有者が行方不明でも隣地に許可なく立ち入って境界標の調査・測量が可能、共有者の1人が行方不明の場合のトラブル処理や、所有者がいるのにきちんとした対応をしてくれない場合の対処ができるなど、土地取引・利用への対応がしやすくなりました。

本セミナーでは、国内410万haとされる所有者不明土地の活用による不動産ビジネスの事業機会創出の実務知識として、法制度の理解とその対応実務を学ぶものとして開催してまいります。

日時 2022年3月8日(火) 13:00～16:30

会場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 50,600円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
46,200円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む

主催 総合ユニコム株式会社
Property
management
月刊レジャー産業 資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

【民法等改正対応】所有者不明土地・建物に関する民法改正・国庫帰属法の理解と実務

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320220302-040

セミナープログラム

13:00~16:30 (※随時、休憩を挟んで進行してまいります)

I. 所有者不明土地・建物の解消に向けた改正・立法

1. 所有者不明土地・建物とは

- ・所有者不明土地とは?
- ・自然人の場合、どのようにしてどこまで調べれば「所有者不明瞭」になるのか?
- ・法人の場合、どのようにしてどこまで調べれば「所有者不明瞭」になるのか?

2. 改正の概要

- ・なぜ所有者不明土地が増えているのか?
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案(所有者不明土地法案)とは?
- ・所有者不明土地・建物、所有者はいるが管理がされていない土地・建物に限定した管理制度ができ、裁判所の管理命令においては、必要な処分を命じてもらえるようになった「所有者不明・管理不全土地・建物管理制度に関する民法の改正」とは?
- ・相続登記が義務化され、相続登記が未了のまま放置されることがなくなる
- ・所有者の住所変更登記が義務化され、住所変更がされずに放置されることがなくなる

3. 相隣関係に関する民法の改正

- ・隣地所有者が行方不明の場合、隣地に勝手に立ち入って境界標の調査・測量ができるようになったとは聞いたが、境界承認を取得するには?
- ・ガス管・上下水道管を隣地に通させてもらえるか?

4. 共有に関する民法の改正

- ・共有者の1人が行方不明になっている。行方不明者の持分を他の共有者が買わせてもらえないか?
- ・行方不明者の共有持分も一緒に売却させてもらえないか?
- ・遺産分割が13年間でできないまま。共有物分割訴訟で、売却等の処理ができないか?

5. 所有者不明土地・建物管理制度

- ・A土地を宅地分譲で分筆するため、隣接のB土地所有者の境界承認が必だが、B土地は所有者不明土地である。どのようにしたらよいのか?
- ・改正民法では、これまでのやり方(不在者財産管理人)と比べてどれだけやりやすくなった?隣地が破産した株式会社の場合、境界承認をしてもらうにはどうしたらよいのか?

6. 管理不全土地・建物管理制度

- ・隣地所有者Bに境界確定と越境している物置を撤去してもらいたい。ところが、隣地所有者に請求しても、「遠くに住んでいるし、金がないので、現地に行って境界を確認することもイヤだし、物置も撤去できない」と主張している。どのようにすればよいのか?
- ・改正民法では、これまでのやり方と比べてどれだけやりやすくなったのか?

II. 国庫帰属法

1. 土地所有権の放棄を認める制度の創設

- ・なぜこのような制度ができたのか?

2. 国庫帰属の要件

- ・相続等により取得した土地については、どのような要件があれば、国が引き取ってくれるのか?
- ・国に引き取ってもらうときの費用負担は?

III. 質疑応答

「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」による重点ポイントとは

- 1 隣地所有者が行方不明の場合、隣地に勝手に立ち入って境界標の調査・測量ができるようになった
- 2 共有者の1人が行方不明の場合のトラブル処理が簡単にできるようになった
- 3 所有者がいるのに、きちんとした対応をしてくれない場合の対処ができるようになった

講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)
立川・及川・野竹法律事務所 所長 / 弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。

得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

**立川正雄弁護士の
「Q&Aで学ぶ
[不動産の法律実務] 講座」**

不動産取引業者[宅建業者/仲介業者]、
不動産投資事業者には必須知識

**不動産取引の調査・説明(告知)義務
のトラブル対応講座(仮題)**

~自殺・事件、その他重要な事項についてどの
ような調査・説明をすべきか~

日 時: 2022年3月29日(火)13時~16時30分

会 場: 都市センターホテル

参加費: 50,600円(1名様・消費税等含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合は
46,200円(1名様につき・消費税等含む)

不動産管理・仲介事業者が未然にトラブルを防ぐ
ために理解すべく必須知識・実務を、わかりやす
く説明いたします。

<https://www.sogo-unicom.co.jp/pbs/seminar/>



総合ユニコムでは、新型コロナウイルス
感染予防対策に取り組み、セミナーを開催
いたします。

ご参加のお客様におかれましては、手指
の消毒の励行、ならびに、マスク着用での
ご参加をよろしくお願いいたします。