

「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案」に関する意見

令和2年2月18日

(一社)全国住宅産業協会

## 1. 所有者不明土地の利用等についての民間事業者の活用

所有権が放棄された土地について、国庫に帰属する前に、土地の有効活用と不動産の流動化の観点から、民間事業者(例えば不動産事業者団体など)に照会、相談などができる仕組みを検討したらどうか。

## 2. 裁判所の関与について

裁判所を経由する場合、手続きに手間や時間を要することが多いことから、その関与は可能な限り少ないほうが望ましい。

例えば、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等について、裁判所の関与がない甲案、裁判所の処分を必要とする乙案が示されているが、手続きの簡素化、事務の効率化の観点から裁判所の手続きが要らない甲案とした方がよいのではないか。

### 3. 相談窓口(団体)の設置

所有者不明土地の放棄に係る手続、相続登記義務化に係る手続は、非常に複雑かつ専門的であり、一般人にとって理解することが困難であることから、これらの手続について一元的に相談できる窓口(いわゆるワンストップの窓口)を設置したらどうか。

### 4. 区分所有建物の扱い

現在(平成30年末時点)、マンションの戸数は、655万戸、居住人口1,525万人で国民の約1割がマンションに居住している。今後、マンションの老朽化対策が問題となることが見込まれる(資料1参照)が、大規模修繕、建替えの際に、マンションの専用部分の所有者(及び敷地等の共有持分)が不明になっている場合、管理組合の運営、総会での議決等に大きな影響を及ぼしかねない。

したがって、土地だけではなく、区分所有建物についても所有者不明になった場合の法的措置を検討すべきである。

## 5. 売買等による所有権移転の登記の義務化

相続だけでなく、売買等が繰り返し行われた場合にも権利関係が複雑化し、所有者等が不明になる可能性がある。

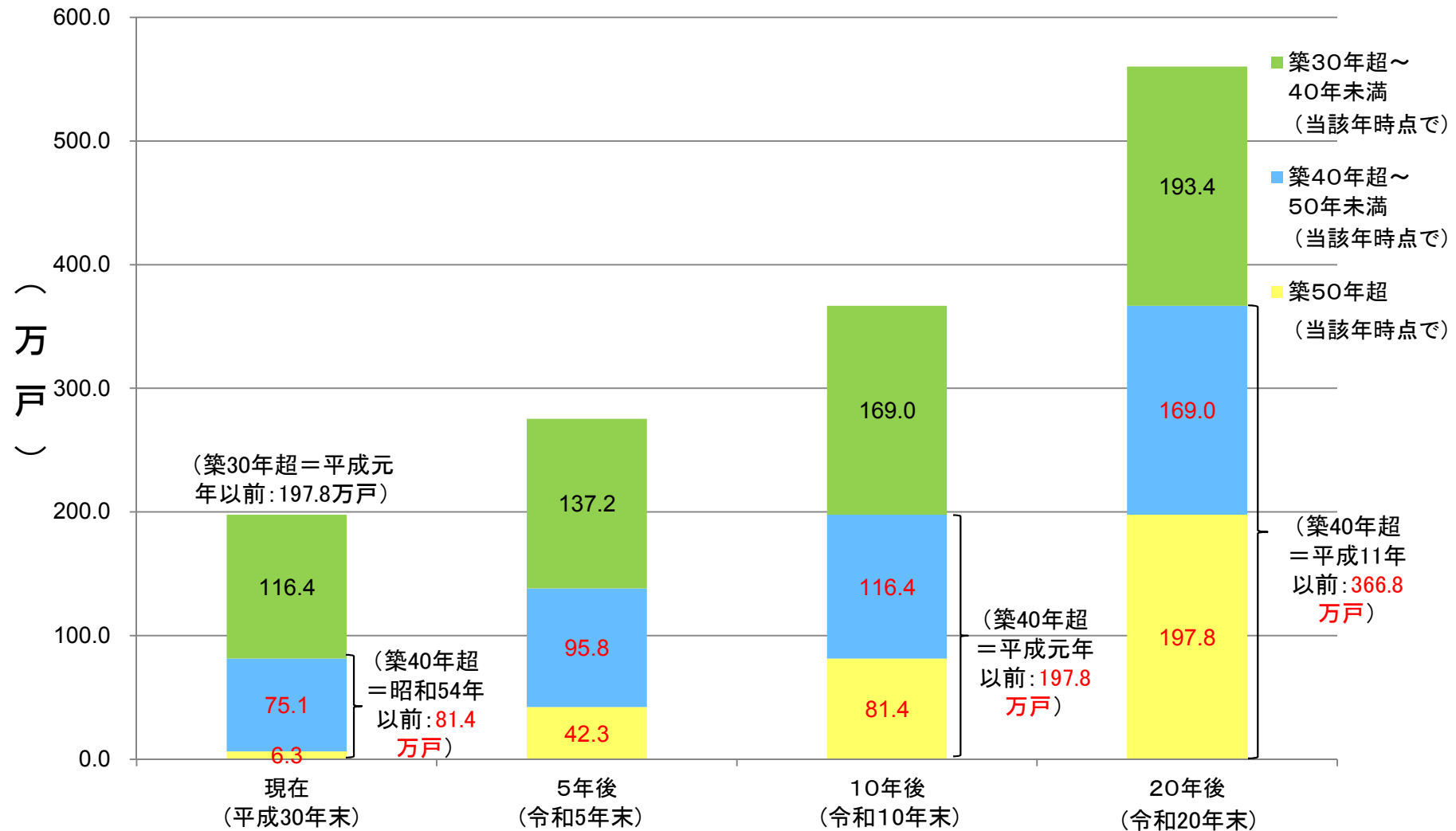
相続による登記の義務化だけではなく、売買等による所有権移転についても登記を義務づけるべきではないか。

## 6. 外国人が所有する土地・建物について

近年、外国人投資家等による日本の土地、建物(マンション等)の取得が増加しているが、外国人が所有する土地等について相続、離婚等により所有者が不明となった場合の措置を検討すべきではないか。

# 築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。  
 ○10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものの。



# 一般社団法人 全国住宅産業協会の紹介

## 概要

一般社団法人 全国住宅産業協会は、平成25年4月、(一社)日本住宅建設産業協会と(一社)全国住宅建設産業協会連合会が新設合併して設立されました。当協会は、中堅企業を中心に上場企業も含む全国1,776社を擁する団体で、会員は首都圏ならびに北海道から沖縄まで、各地域においてマンションおよび戸建住宅の供給や住宅をはじめとする不動産流通事業等を行っています。これからも良質な住宅の供給と住環境の創造のため、それぞれの基盤をより発展させ、さらに社会に貢献できる協会として、努力を続けます。

### 一般社団法人 全国住宅産業協会（全住協）

本部支部会員	572社
団体会員協会所属会員	1,204社
合計	1,776社
※令和元年10月21日現在	

### 会員供給住宅戸数

建売住宅	50,732戸（全国シェア36.7%） =平成30年度
マンション	24,166戸（全国シェア30.1%） =平成30年

### 団体会員協会（17団体）

一般社団法人 北海道住宅都市開発協会	一般社団法人 関西住宅産業協会
一般社団法人 秋田県住宅宅地協会	一般社団法人 近畿住宅産業協会
一般社団法人 東北・北海道住宅産業協会	一般社団法人 広島県住宅産業協会
一般社団法人 北信越住宅産業協会	一般社団法人 四国住宅宅地経営協会
一般社団法人 富山県住宅宅地協会	一般社団法人 九州住宅産業協会
一般社団法人 北陸住宅宅地経営協会	一般社団法人 九州分譲住宅協会
一般社団法人 静岡県都市開発協会	一般社団法人 鹿児島県住宅産業協会
一般社団法人 東海住宅産業協会	一般社団法人 沖縄住宅産業協会
一般社団法人 中京住宅産業協会	