

時事ニュース

不動産の共有制度の見直しについて ～改正民法 令和5年4月1日施行～

令和5年4月1日から施行される、不動産の共有関係を解消をしやすいするための新たな仕組みをご紹介します。
現行法では、共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者（※不動産登記簿や住民票等の調査をしても、その所在が分からない共有者のこと。以下「所在等不明共有者」とします。）がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、不動産を処分することができずに公共事業への利用や一般的な売買等の取引ができないといった問題が指摘されていました。
そこで、それらの問題点を解消するための方策として施行されるのが次の2つの制度です。

<1> 所在等不明共有者の持分を取得できる制度

所在等不明共有者がいる場合に、他の共有者は、地方裁判所に申立てをして裁判所の決定を得ることで、所在等不明共有者の持分を取得することができるようになります。これにより、所在等不明共有者が共有関係から離脱するため、他の共有者において不動産の利用や処分が行えるようになります。

なお、申立てをした者以外の他の共有者が、裁判所に対して異議を届出たときや、共有物分割の訴えを提起した場合には、この制度を利用できないことになっています。

（注）持分取得の代わりに、裁判所が決定する、所在等不明共有者の持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。



<2> 所在等不明共有者の持分を含めて不動産全体を売却する制度

他の共有者が地方裁判所に申立てをし、裁判所の決定により、申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を含めて第三者に売却する権限を付与する制度です。上記1と異なるのは、申立てをした共有者が持分を取得できるのではなく、あくまでも売却権限が付与されるということです。

この制度は、所在等不明共有者以外の共有者全員が、不動産全体を売却することに賛成していることが要件となります。

なお、いずれの制度も、所在等不明共有者の持分が相続財産に属する状態のとき（共同相続人間の遺産分割が未了であって具体的な取得者が未定のとき）には、相続開始から10年を経過しなければ利用できないことになっています。

パートナーズ司法書士法人では、お客様のご相談内容に応じ弁護士などの専門家とも連携して、必要となる手続きを総合的にサポートすることができますので、お困りごとがあれば、ぜひ一度ご相談ください。





『川越ミニ水族館』のご紹介



弊社川越事務所には、代表神戸の趣味で、体長2cmほどの可愛いメダカから、60cm超の怪魚“アロワナ”や“スネークヘッド”、希少な亀“スッポンモドキ”など様々な種類の魚達を飼育しています。体の大きさによって水槽を分けており、アロワナらの大きな魚は広い水槽でゆったり過ごせるようにしているのですが、それでも中には気性の荒い子もいて、ケンカしてしまうこともしばしばあります。そんな時には、原因となった子には隔離された反省部屋で猛反省してもらっています。(苦笑)

川越事務所にお越しの際はぜひ『ミニ水族館』をご覧になってください。



スッポンモドキのツルちゃんです。「スッポンに似てる」と良く言われます。食べて美味しいかは分かりません。。



スネークヘッドと申します。蛇(スネーク)の頭(ヘッド)みたいな顔付きをしているのでそう呼ばれております。



オーストラリア生まれのアロワナです。ブラジル(アマゾン川)やアジアなど世界中に仲間が暮らしています。



私もスネークヘッドです。ケンカっ早い性格のため、反省部屋で反省中です。みんなと仲良くするようにします。



司法書士・行政書士
かんべ みつくに
神戸 光 邦



司法書士・行政書士
わき ひろき
脇 博 喜



司法書士
たに ようせき
谷 揚 石



司法書士
たてめま こうすけ
蓼 沼 宏 祐

～終活セミナーのご案内～

前回号でもご案内のとおり、毎月第2水曜にセミナーを開催しております。

ご興味のある方は電話/メールにて参加希望をお知らせください。

【今後の開催予定】

① 9月14日(水)

『葬儀とお墓のこと』

② 10月12日(水)

『元気なうちに考えておきたいこと』

* 任意後見や民事信託などの内容です。

開催時間は両日とも 10:00～11:00 です。

ワフコイン 終活研究会
2022年 開催スケジュール
ご希望の月を選んでご参加いただけます

開催日	毎月 第2水曜日	開催時間	10:00～11:00 (9:40～受付)	定員	各回 12名 (申込順)
4/13	司法書士が教える！ 「相続のきほん①」	今和ら書から相続に役立つ知識が学べます！ 最新化されます！	8/10	司法書士が教える！ 「遺言書のきほん」	遺言書は「法務局」に行かなくても作成できます！ そのメリットについて解説します。
5/11	司法書士が教える！ 「相続のきほん②」	「相続」って何をすればいいの？ 法定相続人と法定相続分を確認しよう！ 遺産分割協議のルールを知ろう！	9/14	葬儀のプロが教える！ 「葬儀とお墓のこと」	葬儀の形態、埋葬方法 ・自分の希望する葬儀を行う方法 ・お墓の継ぎ方 今、注目されている「家族信託」についても解説します。
6/8	税理士が教える！ 「相続税と生前贈与①」	遺言が「2」つ行っても相続税の対象になるかご存じですか？	10/12	司法書士が教える！ 「元気なうちに考えておきたいこと」	自分で財産管理ができなくなった時に備える （任意後見、任意後見 ・認知症になった時に備える （任意後見、任意後見 ・「家族信託」について学ぼう！
7/13	税理士が教える！ 「相続税と生前贈与②」	遺言が「2」つ行っても相続税の対象になるかご存じですか？			

※ 任意後見や民事信託などの内容です。

川越事務所

〒350-1123
埼玉県川越市脇田本町 29 番地 1
TEL : 049-238-7047
川越駅西口より 徒歩 5分
本川越駅より 徒歩 10分

狭山事務所

〒350-1305
埼玉県狭山市入間川 1 丁目 20 番 16 号
TEL : 04-2954-2109
狭山市駅西口より 徒歩 5分
狭山市役所うら 徒歩 30秒

パートナーズグループ
総合サイト



こんな相談ごとがありましたら、お気軽にお問合せください



相続手続き

- ・土地建物の名義変更
- ・預金の払戻し
- ・株の名義変更 など



会社・法人登記

- ・設立
- ・増資/減資
- ・合併
- ・役員変更
- ・本店移転
- ・解散



成年後見 / 任意後見

- ・成年後見申立書の作成
- ・任意後見契約のサポート
- ・死後事務委任契約のサポート



不動産登記

- ・生前贈与
- ・土地建物の売買
- ・抵当権など担保権の抹消



遺言書

- ・遺言書の作成
- ・遺言書の書き直し
- ・故人の遺言書を見つけた



PARTNERS GROUP
パートナーズ司法書士法人
パートナーズ行政書士法人