

# ART TIMES

June  
2023

# 06

貸せる! 直せる! 売却できる!

**共有相続不動産を  
塩漬けにしない**

**改正民法最新事情**

**最新ハザードマップで  
リスク認識をアップデート**

目指すは「古くても決まる部屋」  
**プロの声から考える  
空室対策の優先順位**



大雄開発株式会社

貸せる! 直せる! 売却できる!

# 共有相続不動産を塩漬けにしない 改正民法最新事情

公平な遺産分割を目的に、不動産を「共有」で相続するケースは珍しくありません。しかし、不動産を共有名義にすることで、売却や管理方法で共有者の意見が対立したり、更なる相続で共有者が想定外に増えたりと、後々トラブルに発展しやすくなることも事実です。

近年、そうした共有不動産をめぐる問題解決のための法整備が進められており、今年4月には改正民法も施行されました。共有制度がどのように変わったのか、3つの改正点をピックアップして紹介しましょう。

## 共有不動産に関する3つの改正点

改正点	改正内容
① 共有物の変更 管理に関する見直し	共有物に軽微な変更を加える場合 共有持分の過半数の同意で 実施可能に
② 所在不明等の 共有者がいる共有物の 利用の合理化	裁判所の決定を得ることで 連絡の取れる共有者のみでの 変更行為・管理行為が可能に
③ 長期間経過後の 遺産分割の見直し	遺産分割に10年間の タイムリミットを設定

### 改正ポイント①

共有不動産の“軽微変更”は  
“管理”扱いで実施しやすく

一つ目のポイントは、共有不動産に“軽微な変更”を加える際の要件の緩和です。共有物の増改築や売却は、実施に共有者全員の同意が必要となる「変更行為」ですが、旧民法では、たとえ変更が“軽微”であっても変更行為であることに変わりがなく、やはり共有者全員の同意が必要でした。しかし、共有者が増えると合意形成も一苦労なうえ、一人でも所在不明となれば実施は難しく、共有不動産の適切な管理を阻害する一因となっていました。

そこで改正民法では、**共有不動産の形状(外観・構造)または効用(機能・用途)の著しい変更を伴わない変更行為(=軽微変更)については、共有者の持分の過半数の同意で実施できる「管理行為」と同じ扱い**にすると規定。例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁修繕・屋上防水といった行為は、形状や効用を変化させない軽微変更の扱いとなり、共有者全員の同意がなくとも実施できるようになりました。手続きの円滑化が図られたことで、放置するしかなかった共有不動産の再整備や再利用が叶うケースが増えるでしょう。(改正民法251条1項)

### 民法改正後の変更・管理・保存行為

行為の種類	例	行為の種類
変更行為	増改築、売却など	共有者全員の同意
管理行為	軽微な変更 アスファルト舗装 建物の外壁修繕 屋上防水など	共有持分の 過半数の同意
	従来管理 建物の改装 土地の整地など	
保存行為	必要な建物の 修繕など	共有者単独で可

上記のほか、共有不動産を賃貸する際の同意要件についても規律が整備されています。旧民法では、長期間なら共有者全員の同意で、短期間なら過半数の同意で賃借権等の設定が可能とされていましたが、「短期間かどうか」の基準が明確ではなく、実質的には共有者全員の同意が求められていました。今回の改正で、建物の賃借権等は「更新のない3年までの契約は短期」と基準が示され、3年以内の定期借家契約等であれば共有持ち分の過半数の同意で締結できるようになりました。(改正民法252条4項3号)

### 改正ポイント②

全員の同意が取れなくても  
権利や変更の道筋

全員の同意がなくとも実施できることが増えたとはいえ、共有者の中に「賛否を明らかにしない者」「行方の分からない者」がいるために変更や管理を実現できないケースもあります。今回の法改正では、このような共有者の関係性の希薄化への対策も講じられました。

まず「管理行為」については、**裁判所の決定を得ることで、「回答しない共有者以外の共有者の持分の過半数の同意」で実施できる**ようになりました。管理行為を求める共有者が共有物の所在地の地方裁判所に申し立てを行なうと、1ヶ月以上の賛否明示・異議届出の期間が設けられたうえで決定が下され、連絡の取れる共有者の過半数の同意で管理行為が実施できるようになります。(改正民法252条)

全員の同意が必要となる「変更行為」の場合も手続きはほぼ同じですが、こちらは所在不明者のケースに限られます。また、共有物の売却等を行なう場合には、所在不明者が共有持ち分の利益を失わないよう、所在不明者の持ち分の時価相当額を供託することが求められます。(改正民法251条2項、262条の3)

### 改正ポイント③

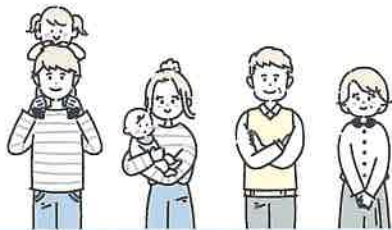
## 遺産分割協議に 10年のタイムリミット

今回の改正では、長期化しがちな遺産分割協議にもメスが入りました。遺産分割を行なうまで各相続人は相続分に応じて不動産を共有しますが、話し合いがまとまらなると共有状態がずらずと長引き、やがて別の相続が生じたり、生前贈与や寄与分に関する証拠資料が散逸したりして合意形成が難しくなるケースが多く見られました。

そこで改正民法では、**遺産分割による具体的相続にタイムリミットを設け、その期限を「相続開始から10年間」(※)と規定**。10年経過後は法定相続分または遺言による指定相続分を分割の基準とし、具体的相続分を適用しないこととなりました。(改正民法904条の3)

10年は長いようであるという間です。もし遺産分割協議がこじれば、全ての相続人にとって不本意な結果となりかねません。残される家族のためにも、生前の合意形成がますます重要となるでしょう。

※経過措置として、既に10年が経過している未分割案件には施行から5年間の猶予が設けられます。



## 円満相続に必要なのは 「権利関係の明確化」

今回の民法改正では、財産の共有についてさまざまな制度創設や変更がなされました。今後は共有問題の迅速な解決が期待できそうですが、そもそも一番の対策は不動産の共有を可能な限り避けつつ、相続トラブルを起こさないことです。誰が賃貸経営を引き継ぐのか、遺産をどう分割するのか、相続が発生する前に権利関係をはっきりさせる姿勢が賃貸経営者には求められるでしょう。

不動産をめぐる法整備では、同じく4月に、相続した不要な不動産を国に返せる相続土地国庫帰属制度がスタート。来年4月からは相続登記も義務化され、3年以内の登記申請が必須となります。こうした相続関連の法改正にもアンテナを張りつつ、ぜひ管理会社と相談しながら、円満相続に向けて早いうちから将来の備えを始めてみてください。



ワンポイントコラム  
one point column

## 最新ハザードマップでリスク認識をアップデート

自然災害が頻発している昨今ですが、まもなく訪れる「7月」は特に豪雨災害に注意が必要です。激甚災害に指定された「平成29年7月九州北部豪雨」「平成30年7月豪雨」のほか、記憶に新しい「熱海市伊豆山土石流災害」も2021年7月3日の出来事。所有物件の被災リスクを、市区町村の作成する「最新のハザードマップ」で把握しておくことが重要です。

### ■ リスク評価は変動あり、最新情報の取得を

万一の災害に備えて、物件所在地のハザードマップをチェックしたことのある方は多いと思いますが、そのハザードマップが数年ごとに更新されていることはご存じでしょうか。例えば、埼玉県は2021年に想定雨量を「概ね100年に一度の大雨」に変更してマップの全面改訂を実施。また、同年5月には災害対策基本法が一部改正され、これに伴い全国でも多くの自治体がマップの見直し・更新を行ないました。

知らないうちに物件の被災リスクレベルが上がっていた、ということもあるため、建物所有者としては定期的に最新マップを確認しておきたいところ。ハザードマップは、洪水・内水・高潮・津波による浸水リスクを示

す「水害ハザードマップ」と、土砂災害リスクを示す「土砂災害ハザードマップ」に分かれますが、どちらも豪雨で起こる災害であり両方の確認が必要です。まとめた確認には、国土地理院の提供する「重ねるハザードマップ」が便利です。

<https://disaportal.gsi.go.jp/maps/>



### ■ 浸水エリア外でも豪雨対策を忘れずに

ただし、集中豪雨や台風による被害は浸水や土砂災害だけに留まりません。大雨による雨漏りや強風による飛来物の衝突、機械設備の故障・停電といった二次的な被害も考慮し、火災保険の内容や屋根・壁等の劣化具合についても事前に確認しておきましょう。

物件に土のうや止水版、緊急食料や水、ライト、電源などの防災グッズの備えがあれば、入居者の安心感や信頼感につながります。備えあれば憂いなし。この機会に現状を把握し、対策を考えてみてはいかがでしょうか。



目指すは「古くても決まる部屋」

# プロの声から考える 空室対策の優先順位

5月の大型連休を過ぎると、残念ながら賃貸業界は閑散期に入ります。早期に空室を埋めるにはバリューアップが欠かせませんが、入居者のニーズは多様なだけに「どの空室対策から手をつけるべきか」は迷うところです。

そんな悩める賃貸経営者の参考となりそうなのが、2月にアットホーム株式会社が発表した「不動産のプロが選ぶ!一人暮らしで妥協できる住まいの条件・設備ランキング」です。調査結果に見え隠れする「プロの本音」を、閑散期の空室対策に活かしましょう。

## ■ 妥協のススメから営業トークが想定できる

同調査のポイントは、何と言っても入居者と直接に接している不動産会社の営業担当者が、一人暮らしの希望者に向けて「妥協しても大丈夫な条件・設備」を回答している点です。これは裏を返せば、「私はこの条件(または設備がない)でも問題なくお客様にお部屋をオススメしますよ」という営業担当者の意見表明。妥協可能条件のトップ3は次のとおりでした。

妥協可能な条件	一人暮らし	妥協可能な設備
1位 築年数(築古である)		追っただき機能つきバス 1位
2位 外観のデザイン		IHクッキングヒーター 2位
3位 建物構造(木造・RC等)		シューズボックス 3位

このように多くの営業担当者は、築古や木造、ガスコンロなどをあまり問題視せず、「いいお部屋ですよ」と案内していることが分かります。

しかし、だからといって「うちは古いけどそのまま大丈夫」と安心するのは早計です。賃貸経営者が重視すべきは、ランキング上位よりもむしろ下位。つまり、営業担当者が「ここは妥協しないほうがいいですよ」とお客様に注意を呼びかけているかもしれない項目です。同ランキングの下位、妥協を勧めない条件・設備は次の通りです。

妥協可能な条件	一人暮らし	妥協可能な設備
11位 間取り・広さ		洗面所独立・複層ガラス・防音 9位
12位 セキュリティ		バス・トイレ別 12位
13位 コンビニが近い		エレベーター 13位
14位 階数(2階以上など)		オートロック 14位
15位 治安が良い		温水洗浄便座 15位
16位 内装のデザイン		バルコニー 16位
17位 通勤・通学に便利		宅配ボックス 17位
18位 -		駐車場・駐輪場 18位
19位 -		モニタ付インターホン 19位

条件の16位・内装のデザイン、12位・セキュリティを上位条件と組み合わせると、予想される営業トークは「内装がキレイで、モニタ付インターホン等でセキュリティ面もカバーできているなら、築年数は妥協しても大丈夫ですよ」といったところでしょう。「築古でも大丈夫」は、あくまで「〇〇なら」という条件付き。その条件を満たしていない物件は、不動産会社としても営業トークに困るのです。



## ■ バリューアップは「妥協できないところ」優先で

そうすると、空室対策の優先順位もはっきりします。内見を勝ち取るなら、以下のような観点から営業担当者が自信をもって紹介できる部屋を目指しましょう。

### 【内装対策】

内装の一新となると大規模なリノベーションをイメージしますが、床・壁紙等の目につきやすい箇所だけの刷新や、和室の洋室化といった工事であれば、平米あたり1.5~2万円が目安。単身向けなら40万円程度で実現可能です。

### 【セキュリティ】

オートロック導入はコスト面で難があるものの、せめて前述のモニタ付インターホンや、「置き配」の盗難リスクを下げられる宅配ボックスの導入は検討したいところ。前者は戸あたり3~5万円程度、後者は集合ポストに2個設置で20万円程度です。

### 【若年層対策】

一人暮らしの主体が若者であることを考えると、彼らの「妥協できない」への対策も欠かせません。例えば15位・温水洗浄便座は一般世帯普及率80%超で、実家暮らしだった若者には必要不可欠の設備です。また、ランキング項目には含まれていないものの、若年層には室内洗濯機置き場も当たり前の条件。外置きの場合は高い優先度で対応を考えるべきでしょう。