

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■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)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生 予防	登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し	利用の 円滑化	土地・建物等の利用に 関する民法の見直し	発生 予防	土地を手放すための 制度の創設
① 相続登記の申請義務化 ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 P.3 ② 住所等の変更登記の申請義務化 ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職務的に変更登記をする方策を併せて導入 など P.4	① 財産管理制度の見直し ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設 ② 共有制度の見直し ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化 ③ 相隣関係規定の見直し ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 ④ 相続制度の見直し ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など P.6		○ 相続土地国庫帰属制度の創設 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設 P.5		

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

令和5年4月1日施行

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



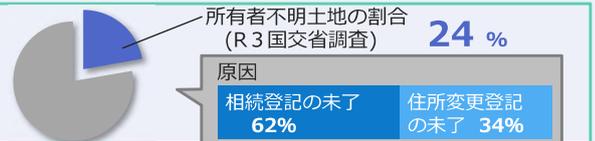
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地** (※) が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要** (戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい)
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
⇒ **公共事業や復旧・復興事業**が円滑に進まず、**民間取引**が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R5.6.6 関係閣僚会議決定)
 - ▶ 「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶ 「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
- 骨太の方針2023 (R5.6.16 閣議決定)
 - ▶ 「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。**」

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある。

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手續案内を実施。専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加

- ・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

R8.4.1施行

【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）

- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

新たな方策の仕組み

自然人の場合

- 1 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- 2 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- 3 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定し**、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の田、畑	森林
面積にかかわらず、 <u>20万円</u>	面積に応じ算定（注2） (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ

1 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保



3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の**所有者不明土地・建物の管理**に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ **所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。**
- **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで**他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任**を可能にする制度を創設する。
⇒ **管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。**

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、**残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為**を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、**不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組み**を創設する。
⇒ **不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。**

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ **相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分**による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。 ※施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要
⇒ **遺産分割長期未了状態の解消を促進する。**

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の**設備を他人の土地に設置する権利**を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ **ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。**

所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

新制度の認知度向上が課題

○法務省によるwebアンケート調査（令和4年7月実施）

⇒ 相続登記の義務化を「知っている」と回答：約33%

※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する成人各年代層・合計1,200人を対象に実施



相続登記の義務化を始めとする新制度の認知度の向上が、喫緊の課題

⇒ 国民各層に行き渡る丁寧な周知広報が重要

これまでの主な周知広報活動

・ 令和5年7月を「相続登記の申請義務化・広報強化月間」として、全国的な広報活動を実施

・ 広報資料（パンフレット等）の作成・配布

▼パンフレット



▼ポスター



▼



▼フライヤー



▼マンガ



▶登記手続ハンドブック



▶申請の手引き



・ ホームページ、SNS（Twitter）の活用



・ 政府広報（テレビ、ラジオ等）によるメディア展開

▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection



▼ミライの歩き方



・ 登記手続ハンドブック、申請の手引きの作成・公表

・ 地方自治体との連携（首長への協力依頼等）

・ 専門資格者団体等との連携（コラボによるイベント開催等）

▼法務大臣と東京都知事との対談



▼法務局と司法書士会の合同相談会



今後の取組

○ 令和6年4月の施行のタイミングに合わせた重点的な広報を検討中

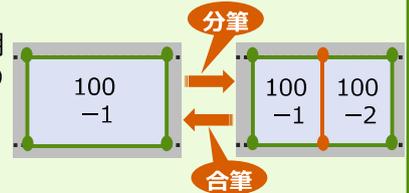
○ 自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施

共有土地に係る分筆等の登記に必要な共有者の同意の範囲の見直し

法務省民事局
令和5年4月

これまでの取扱いと課題

- 土地を分割又は合併する行為は、改正前民法第251条の「共有物に変更を加えること」に該当すると解され、分筆及び合筆の登記の申請も、登記実務上、**共有者全員による申請が必要**と取り扱われてきた。
- 所有者不明土地問題が顕在化している中、共有者が多数の場合や一部の共有者が所在不明の場合には、分筆の登記等のために必要な全員合意が困難であり、用地取得の前提となる分筆の登記等が行えず、公共事業等の実施に支障が生じているとの指摘があった。
※ 地方公共団体、用地対策連絡会全国協議会、日本土地家屋調査士会連合会から要望あり。



見直しの内容等

民法の改正内容

○ 令和3年民法改正（R5.4.1施行）第251条第1項では、共有物に変更を加える行為であっても、**その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）は、各共有者の持分の過半数で決する**ことができることとされた。

民法の改正を踏まえた見直し（令和5年4月1日～）の内容

- 土地の分筆は、客観的に存在する一筆の土地を物理的形状を変動させることなく登記記録上細分化して数筆にするとどまり、その土地の外観、構造等のほか、機能や用途を変更するものでもない。
また、共有者の権利関係もそのまま維持される。⇒ **軽微変更に当たる**と解される。
- ▶ 分筆の登記については、**各共有者の持分の過半数を有する共有者からの申請を認める**こととする。
※ 合筆や区分所有建物の敷地の分筆についても同様に取り扱う。

見直しの効果等

- これまで共有者が多数で用地取得が困難だった事案も、前提となる分筆等の登記手続が容易となり、**公共事業の円滑な実施が実現**される。
- 分筆等の登記が可能となることで、まず分筆等をした上で、持分の譲渡に応じる者から順次権利取得が可能となり、権利移転等に要する事務量が大幅に軽減され、**事業効果の早期発現**が期待される。

令和5年4月1日から
遺産分割に関する新しいルールが導入されます

遺産分割はお早めに！

Q1 遺産分割に関する新たなルールとはどのようなものですか？

相続の開始（ご家族が亡くなったとき）から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、特別受益（例えば、生前贈与を受けたこと）や寄与分（例えば、療養看護等の貢献をしたこと）を考慮した**具体的相続分**ではなく、**法定相続分**又は**遺言によって定められた相続分（指定相続分）**によって画一的に行うこととされました。



Q2 遺産分割に関して新たに期間制限のルールが設けられたのはなぜですか？

相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、**相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難**になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分（法定相続分）等を基礎としつつ、特別受益や寄与分を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに**具体的相続分に関する証拠等がなくなってしまい、遺産分割が難しくなる**といった問題があります。

そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進**するため、遺産分割に関する期間制限が設けられました。

Q3 新しいルールは、令和5年4月1日までに開始した相続についても適用されますか？

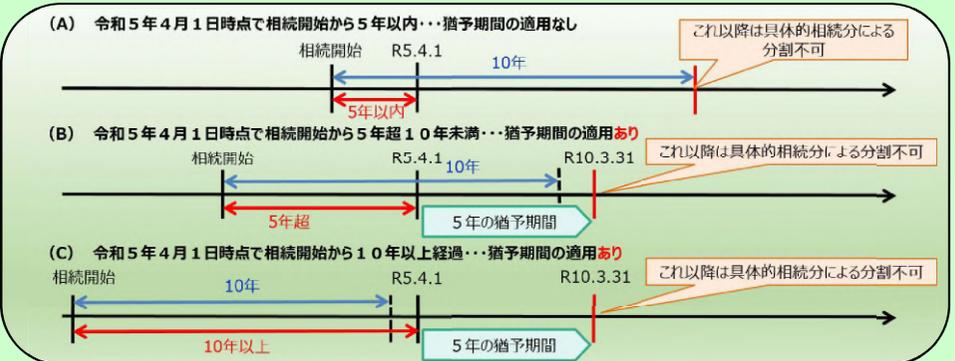
はい。新たなルールは、令和5年4月1日までに開始した相続についても、それが**何年前に開始したかにかかわらず適用**されますので、注意が必要です。

Q4 令和5年4月1日までに相続が開始した場合には、令和15年3月31日までの10年間は、具体的相続分による遺産分割が可能ですか？

いいえ。令和5年4月1日までに相続が開始した場合でも、具体的相続分による遺産分割をすることができるのは、基本的に、**相続の開始から10年**に限られます。

ただし、令和5年4月1日の時点で、既に相続開始から5年を超える期間が経過しているケースについては、令和10年3月31日までの間は、具体的相続分による遺産分割をすることができるよう、**猶予期間**が設けられています。下記の図は、この猶予期間について図示したものです。

このように、令和5年4月1日までに相続が開始した場合には、**具体的相続分による遺産分割が可能**な期間が限られますので、お早めに遺産分割をされるよう、おすすめします。



Q5 具体的相続分による遺産分割を確実にするためには、どのようにすればよいですか？

相続の開始から10年を経過するまで（Q4の猶予期間の対象となる場合は、令和10年3月31日まで）に、**家庭裁判所に遺産分割の請求（調停や審判の申立て）**をすれば、具体的相続分による遺産分割をすることができます。

なお、10年経過後も、**相続人全員が合意**をすれば、具体的相続分による遺産分割をすることは可能です。

Q6 遺産分割をした後は、登記をする必要がありますか？

令和6年4月1日から、**相続登記等の申請が義務化**され、遺産分割により不動産の所有権を取得した方は、**遺産分割をした日から3年以内**に、遺産分割の内容に応じた所有権の移転の登記の申請をすることが義務付けられます。

令和6年4月1日より前に遺産分割をされた場合でも、**令和9年3月31日までに登記の申請をすることが義務付けられます**ので、お早めに登記をされることをおすすめします。

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



相続登記については
こちらのページをご
覧ください。▶



相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

法務省民事局
令和5年7月

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

制度の概要

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設 ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壤汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要
※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付が必要



国庫帰属制度
(法務省HP)

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ

1 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

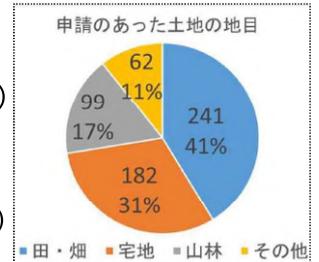
3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

制度の利用・実施状況 (R5.6.30現在)

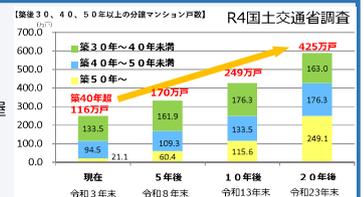
- 申請件数：**584件** (R5.4.27～)
- 相談件数：**10,477件** (R5.2.22～)



区分所有法制の見直し

課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）が急増**していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行 ※区分所有建物には、マンションのほか、長屋なども含まれる。
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難



- 区分所有建物の**管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物の再生が困難**になっていくとの指摘
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
- 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための**時間が足りず、円滑な復興が難しい**との指摘
- **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**

決議事項	多数決要件（注）
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数
共用部分や規約の変更	4分の3
建替え	5分の4
区分所有関係の解消（取壊し、建物と敷地の一括売却など）	全員同意

(注)区分所有者及び議決権の総数を分母とする

→ **令和5年6月 法制審の部会で中間試案取りまとめ** → **令和6年通常国会での法案提出に向け検討**
同年7月3日～9月3日 **パブリックコメント実施**

主な論点

管理の円滑化

- **集会の決議一般を円滑化するための仕組み**
- **区分所有建物の管理に特化した財産管理制度**
- **共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み** など

再生の円滑化

- **建替えの円滑化を図る仕組み**
- **区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み** など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- **建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和**
- **大規模一部滅失時の決議可能期間の延長** など