

空家特別措置法等についての対応策について

平成27年12月

愛媛県土地家屋調査士会社会事業部

空家特別措置法等についての対応策について

1. はじめに	3
2. 調査士が日常業務で出会う取引で問題となる事案について	4
3. 土地家屋調査士会における解決について提言	7
4. おわりに	9
参考資料	10
○空家等対策の推進に関する特別措置法案に対する附帯決議	10
○空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（抄）	10
○愛媛県土地家屋調査士会研修会出席者のアンケート結果	11

1. はじめに

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（以下「特措法」という。）が平成 27 年 2 月 26 日に一部施行、同年 5 月 26 日から完全施行された。

参議院国土交通委員会において、「政府は、本法の施行に当たり、隣地所有者との土地の境界紛争を未然に防止するとともに跡地の利活用の推進を図る観点から空家を取り壊し更地にする際には事前に空家が所在する土地の境界を明確にする手続を設けることについて、必要な検討を行うこと。」との付帯決議がされた。

また、第 7 条においては、市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下「協議会」という。）を組織することができることとされ、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）（以下「基本指針」という。）」において、協議会の構成員に土地家屋調査士が参画されることが期待されている。

特措法においては、①国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等②空家等についての情報収集③空家等及びその跡地の活用④特定空家等に対する措置⑤財政上の措置及び税制上の措置等がその概要となっているが、土地家屋調査士会としてどのような取り組みをする必要があるのか、社会事業部を中心に空家問題についての対応を検討した。

平成 27 年 7 月 21 日開催の第 2 回社会事業部会に、愛媛県土地家屋調査士政治連盟会長入船和仁氏、全国土地家屋調査士政治連盟副幹事長池川晋一郎氏に出席を求め、空家等の情報を収集した。9 月 16 日には、愛媛県建築住宅課から住宅企画係長稲葉忠氏を講師として招聘し、措置法及び特定空家ガイドラインについての研修会を実施した。また、10 月 8 日には、研修の出席者からのアンケート結果を基に、有志による意見交換会を実施するなどの対応を行った。

なお、これとは別に、6 月 26 日には公明党からの特措法の取り組みについての

来訪があり、それについては各支部長に連絡し対応を依頼した。

このような経緯のなか、社会事業部としては当初は手探りの状況ではあったものの、協議会に土地家屋調査士が参画する場合には、土地家屋調査士が日常業務において直面する不動産の取引や活用に関する様々な問題点について論点を整理して、とりまとめることが、空家対策の課題とされている空家への予防、流通・活用促進、跡地の利用などについて一助になると考えるようになった。それは、土地家屋調査士法の目的である「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする」と合致するからにほかならない。

もちろん、協議会においては、土地家屋調査士としての職能のみならず、社会生活で培われた個人の資質にも期待されるが、後段については、各位の研鑽に委ねるとし、社会事業部として土地家屋調査士会として提案できることについてとりまとめを行うこととした。

2. 調査士が日常業務で出会う取引で問題となる事案について

(1) 事例研究

まず、土地家屋調査士が日常業務において、直面する不動産の取引や活用に関する様々な問題についてブレインストーミングにより具体的ケースを話し合い、これらを事例としてとりまとめた。

それぞれのケースは、守秘義務の関係で一部変更しているものの、土地家屋調査士業務の依頼人、または、境界確認をお願いした隣接土地所有者の実例であり、リアリティを感じていただけるものと思われる。

【ケース1】

ケース1は、住宅密集地の真ん中にある100坪程度の土地である。現地は空き家となっており草が生い茂り、管理が行き届いてないよう見受けられた。登記名義人は被相続人であり、相続を原因とする所有権移転登記はされていない。相続人である妻は、認知症でグループホームに入所している。

被相続人には離婚した妻との間に子が一人と、現在の妻との間に子が一人いるが、この土地を管理しているのは、相続人ではない親族である。

【ケース 2】

ケース 2 は、700 平方メートル（約 211 坪）をこえる土地であるが、土地は、いわゆる旗竿といわれる形状であり、公道からは、幅 2 メートル、長さ 10 メートルの進入路により接続されているのみで、それ以外の周囲は、高いブロック塀で仕切られている。この土地も管理が行き届いていないばかりか、明らかに不法投棄されたと思われるこたつや家具など粗大ゴミが放置されている。ただし、家は既に取り壊されている。家を取り壊した後、放置していた結果、現在の状況になっていると思われる。

【ケース 3】

ケース 3 は、50 坪ほどの土地であるが、ケース 1 と同様に被相続人の登記名義のままとなっており、相続を原因とする所有権移転登記はされていない。同居していた妻が亡くなってからは、空家となっているものの、近くに住む子が管理しており、門扉も施錠されており、管理については問題ないと思われる。しかしながら、その子も既に高齢であり、近い将来この建物が空家のまま放置されるのでは無いかと心配される。

【ケース 4】

ケース 4 は、三軒長屋である。二軒は空家であるが、一軒は居住している。建物の柱を共有しているため、取り壊すことはできない。たとえ柱を残したとしても、土地の境界は柱の中心であるため、土地の取引の際には権利関係が複雑になると思われる。なお、マンションなどと同じく一戸でも使っていれば、空家とは認定されないと思われる。

【ケース 5】

ケース 5 は、登記は相続により所有権を取得した子の名義で、現在は、空家となっている。住所は、海外（アメリカ）である。

【ケース6】

ケース6は、公道から、1メートルほどの小道を15メートルほど進んだところにある100坪ほどの土地である。空地となっている。なお、登記名義人は、不動産会社である。

(2) 課題の整理

次にこれらのケースを題材としながら、ほかで得られた経験を踏まえ、課題を整理することにした。ただし、(1)のケースから分かるように、一つの土地について、複数の課題が混在している場合も多く見られる。

(ア) 接道について

建築基準法においては、道路に接しない敷地の場合、原則として建築物を建築することはできない。また、建築物の敷地は、道路に2メートル以上接していなければならないことになっている。

その条件に満たされない土地は、取り壊しても新たな建物を建築することができないため、空家のまま取り残されるか、取り壊した後も放置されることがある。

(イ) 相続未登記の問題

相続時に登記の名義変更が行われなかった土地が見受けられた。登記がされていないと、所有者の調査に時間がかかるほか、相続人が複数人となるケースが多く、さらに、代替わりが進むと、相続人が数十名に上り権利関係に調整がつかなくなる恐れがある。

所有者不明の土地とまではならないものの、相続人の一人に連絡がつかない、または、境界に異議があるというよりも、関わりたくないとの理由から同意を得られないこともある。

(ウ) 所有者の問題

(1) 不在地主

土地の所有者が親の土地を相続した子で、遠方に住んでいるなどに

より、空家となっている。

(2) 高齢化

グループホームに入所しているため、空家となっている。

登記名義人の高齢化により、意思能力のない者の名義となっており、処分できない。

(3) 行方不明

登記の住所の変更が行われなままの土地、住民票の住所に居住していない。

会社が解散しているなど。

(エ) 登記所備付け地図

(1) 集合表示または筆界未定地

地図において「1番1+2番1+2番2」のように標記され、いわゆる集合表示で土地の区画が明確になっていないため、買い手がつかない、土地の価格について評価が低い、銀行融資が付かないなどの問題から取引ができない状況になっている。

集合表示の原因は過去に地図の手入れができていない場合、紛争により筆界が決まっていない場合などがあり、専門家が関与しないと解決できない場面が多いと考えられる。

3. 土地家屋調査士会における解決について提言

土地家屋調査士が日常業務において、直面する不動産の取引や活用に関する様々な問題を見てきたが、土地家屋調査士業務として取り扱う範囲は多くないことが分かる。

しかしながら、土地の取引においては、土地の境界が明確でなければ、取引の対象となる物件は定まらない。付帯決議にある①隣地所有者との土地の境界紛争を未然に防止する②空家を取り壊し更地にする際には事前に空家が所在する土地の境界を明確にするということは、土地家屋調査士の重要な役割と考えられる。

まず、土地の境界紛争を未然に防止する方策としては、法務局の地図作成事業及び地籍調査における地図作成について、今後も推進していくこと、そして、愛媛県が昭和62年に鷹子地区で実施された法務局の地図作成モデル事業において提言した、全点に境界標を設置する精神を継続して実施していくことが重要である。

さらには、境界標の設置とその維持管理である。境界標の設置については、その経緯を明らかにしておくこと、通常の業務は論を俟たないが、地図作成を行った地域においても、私人間において可能であれば、境界確認書を取り交わしておくことが重要である。また、経年により境界標が毀損していないかなど、境界の管理についても、啓発する必要がある。

また、所有者が亡くなって境界が分からなくなった事例も少なくない。早めに境界標を設置するなどし、境界も適切に相続して欲しいと考える。所有者の責は無くとも、隣接土地所有者の事情（相続・不在・行方不明等）により、境界の確認ができないため土地の取引の妨げになることもある。これらも考慮した上で、早めに対策しておくことが重要である。

これら境界確認の続きについて土地家屋調査士が関与している場合、依頼を受けて土地を調査・測量した調査士の事務所に当時の資料が保管されていることもあり、また、調査士自らが登記の手続代理をしていることから、土地の所有者から境界の管理業務の受託、また、境界の立会を代理することも考えられる。

もし仮に境界をめぐる紛争となった場合においては、法務局の筆界特定制度の利用も有用であるが、土地家屋調査士会が運営する境界問題相談センター愛媛を利用することも選択肢の一つである。特に跡地利用を考えた場合には、隣接土地と禍根を残すようなことは避けておきたいものであり、調停において話し合い、円満な解決を模索することも大切である。境界問題相談センター愛媛における調停は、同席調停でメディエーションを行っており、トータル的に境界をめぐる問題を解決するには向いている。

地権者の同意の取り付けなど困難はあるものの、場所によっては、区画整理事業

や開発行為により一団の土地を取りまとめて区画を引き直した方が土地の有効利用に役立つと思われる。なお、その前提としては、地図の整備が行われていることが必要である。

最後に、建物の登記については、古家の登記における所有者の確認及び滅失にあたっては、所在地番の合分筆、耕地整理等による換地などにより現在の地番を調査しただけでは当該建物の登記が見落とされる可能性があるため、安易に未登記建物と判断することには注意が必要である。また、古家には建物図面が保存されていないため、建物の同一性についても調査する必要がある。建物所在図についても現在は整備されていないため、早期に備え付けされるよう引き続き法務局に要望していくことも必要である。

4. おわりに

このレポートは、社会事業部において本年6月から五ヶ月間かけて協議した結果をとりまとめたものであり、十分とはいえないが、特措法が施行され市区町村において協議会も立ち上がっているに状況において、土地家屋調査士目線からの空家対策について明らかになった部分もあるのではないかと考えている。

土地家屋調査士は、日常業務を通して、不動産の表示についての専門家であると同時に、土地取引についてのオブザーバーとして活躍することについて期待されているかもしれない。

なお、不動産の取引が活発に行われていない、市街地以外の山村や島嶼部など過疎の地域における空家に関しては、今回協議の対象から除外している。これについては、別の視点から協議をする必要があるように思われる。

*** 参考資料 ***

○空家等対策の推進に関する特別措置法案に対する附帯決議

(平成26年11月18日参議院国土交通委員会)

政府は、本法の施行に当たり、隣地所有者との土地の境界紛争を未然に防止するとともに跡地の利活用の推進を図る観点から、空家を取り壊し更地にする際には事前に空家が所在する土地の境界を明確にする手続を設けることについて、必要な検討を行うこと。

右決議する。

○空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（抄）

(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

2 実施体制の整備

(2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空

家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。
また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

○愛媛県土地家屋調査士会研修会出席者のアンケート結果（H27.9.16）

「空家等対策の推進に関する特別措置法及びガイドライン」の研修会を受講された皆様へ

【質問1】 研修会に関すること、空家の特措法に対する取り組み、本会等に対するご意見、ご要望がございましたら、お聞かせください。

○研修会に関すること

- ・10月8日の意見交換会に不動産コンサルタント協会（NPO）なども参加してもらったらどうか。
- ・後見人に就任した際、施設へ入所された後、自宅が空家になった本人さんがいたため気になっていた。とても勉強になった。
- ・研修会の要望（2件）
定期的な勉強会が必要ではないか。
特措法関連法令（建築基準法、道路法等）の研修も必要ではないか

○空家の特措法に対する取り組み

取り組みに対するご意見（6件）

- ・空家対策には本会として積極的に取り組む必要あり。
- ・調査士が活躍できるようになれば良い。
- ・業務にこだわらない活動を期待します。
- ・社会貢献となるので本会中心に取り組むべきと思います。
- ・具体的に資格者として何が出来るか指針を示して欲しい。

- ・具体例を取り上げて行いたい。

○協議会への参画（4件）

- ・市町の協議会への参加
- ・資格者が参加できる協議会（県及び市等）に参加していければと思う。
- ・協議会が出来れば積極的に参加したい。
- ・特定空家指定協議会の参画だけではなく各市町村の連絡調整協議会への参画も検討したい。
- ・具体的に調査士がどうかかわるのかよくわからない。
- ・協議会に参加すること自体はよいと思うが何ができるのでしょうか。

○本会等に対するご意見、ご要望

空家情報、情報提供に関すること。（4件）

- ・空家情報、とりあえず現況情報の確認。
- ・各支部の状況・対策などの取りまとめ。その公表をお願いする。
- ・地図作成者担当者から情報提供、データベース作成。
- ・情報提供をお願いします。

【質問2】 空家の増加が防災、防犯又は生活環境若しくは景観の保全に多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つと指摘されており、空家の発生が社会に悪影響を及ぼす恐れがあります。

あなたは、どのような悪影響が想定されますか？業務内容を含めお考え下さい。

○空家の発生が社会に悪影響を及ぼす恐れがある。（12件）

- ・不法占有者等、地域の安全、防犯をさまたげる行為が発生し、地域防犯力が低下する。
- ・放火、火災、犯罪につながる。
- ・住環境の悪化（動物等の住み込みによる糞尿の臭い）動物や虫の発生、ゴミなどによる悪臭。
- ・地震、台風など災害時の倒壊、棄損等による近隣家への被害が心配です。
- ・管理が行き届かないことによる竹木繁茂（行き過ぎたもの）
- ・実際に私の近所の空家で不法占拠者が住み着いて問題になったことがあり、治安の面で問題になること

もあると思います。

- ・徐々にゴーストタウン化してしまう。

○土地業務（境界立会い、境界確認等）に関すること（7件）

- ・立会人特定等が困難になる。
- ・境界立会の相手方に依頼するのに期間を要する恐れがある。
- ・所有者不明の土地の増加等による境界立会いの実施不能および業務不能。
- ・境界立会等、分筆登記時に印がもらいにくい。（そこに住んでいると印鑑は押してもらいやすい）
- ・境界確認の困難化、境界確認、測量に支障を生じる恐れあり。
- ・遠方に住まわれている方の行方が分からない場合があり、その境界確認等その他協議が出来ない場合がある。

○建物滅失登記に関すること（1件）

- ・建物滅失登記を行う場合、当該登記を行う建物の特定及び所有者の特定が困難になる恐れがある。

○相続に関すること（2件）

- ・空家に限らず空地もだが、所有者の特定が数次相続などで困難になると思う。
- ・相続登記未了、相続人多数又は無し

○その他（5件）

- ・隣接地に空家があるとその土地・建物は売却が難しくなる。買主が嫌悪感になる。
- ・いわゆるゴミ屋敷又はそれに近い家の情報把握・壊れかけの建物情報把握。
- ・不動産取引の停滞、認知症高齢者の在宅生活への支障
- ・環境悪化による資産価値の低下、資産価値低下による業務の減少。
- ・いろいろな悪影響があると思いますが、空き家が発生するに至った根本的な原因として少子化問題も絡んでいると考えられるますので、特措法は一時的な対処法と考え、さらに進んだ法整備が必要ではないかと思っています。

【質問3】 質問2で回答された事態が発生しました。あなたは「法務」の専門家として、そのような事態が生じないようにする、又は、抑制するため何か取り組めることはありますか。

○わからない。(2件)

- ・よくわからないが、そのような建物は壊すしかないのかと思います。

○早目に対応する。(2件)

- ・早目の相続

○連携等(3件)

- ・他業者、宅建業、建設業者等の連携等
- ・土地家屋調査士が士業として関することが出来る範囲は限られている、弁護士、司法書士、行政書士、建築士等と共同で対応しなければならないと考えます。
- ・連絡体制を整備及び地域とのかかわり合いを重くする。

○助言等(3件)

- ・売却、取り壊しを含めた事前処理またはその助言。
- ・日頃から境界立会い時において関係者へ情報提供等を行うなど相談体制を整備したい。

○行政との関わり、要望等(3件)

- ・市町等で把握するようにして欲しい。
- ・行政へつなぐ、地番が分かれば登記簿等を取り所有者等を調べる。
- ・空家指定の対応に動く。

○その他

- ・現状ではない、これからの取り組み次第ではないか。
- ・特定空家等を土地所有者に税策事情を含み伝えるようにしたらいいと思う。
- ・既に行われている「地籍調査事業」のような例えば「建物調査事業」を行う。
- ・見廻り隊
- ・管理者が不明若しくは連絡が取れない場合には行政若しくは指定された団体から仮の管理者を選定する。(上記事態にのみ対応するようにする)
- かかる費用は本来の管理者に負担をお願いするようにする。

【質問4】 空家の発生や予防、適正管理、利活用、解体後の跡地利活用等に関し、「法務」の専門家として関わるとしたら、どのような働きかけ、どのような取り組みが考えられますか。

○跡地利活用に関すること（4件）

- ・跡地については調査士が境界確認をして処分しやすい土地にするよう働きかけるべき。
- ・解体後用地の境界の確定等
- ・特定空家取り壊し前の現況調査、現況測量、写真等管理、データベース化
- ・空家の敷地の土地境界確定を行えば売買等の処分を円滑にすることが出来るので同時に行う。

○働きかけに関すること（3件）

- ・デメリットを説明し、放置しないように働きかける。
- ・相続登記後空家になる家の所有者へは、対策についてアドバイス、補助金の案内をする。
- ・子育て世代等、戸建てに住みたい人はたくさんいらっしゃいます。地権者は土地・建物を手放すことに抵抗があるものです。相続税等税制とからめることで売却を促すのが良いのでは。

○取り組みに関すること（4件）

- ・地域ぐるみでの取り組みが必要では。
- ・地域とのかかわる体制作り。
- ・働きかけをするには支部単位での市町との協力体制の構築が必要。
- ・まずは周辺住民にしっかり聞き取りを行い、現況について問題点を洗い出したうえで行政と共に問題に取り組んで行く。

○連携等（4件）

- ・所有者を明確にし、専門業者につなぐ。
- ・多くの機関の連携が必要となると思うので、まずはその話し合いに参加する事。
- ・総合点は土地利用の視点が必要になると思う、調査士だけでなく他の専門職との交流も必要
- ・自治体との協働に尽力する。

○建物の利活用に関すること。（2件）

- ・福祉施設や地域コミュニティ活動の場として利用。

- ・減築

○その他

- ・特定空家等を土地所有者に税策事情を含み伝えるようにしたらいいと思う。
- ・境界管理の必要性について
- ・啓発活動が考えられるが、地域全体が停滞していたら活用もおぼつかないのではないか、
道筋が見えない
- ・再開発の促進、土地適正管理（更地における）
- ・空家だけでなくその敷地が境界問題を含んでいるケースも多々あると思いますので、土地問題の解決も
平行して行えたらと思います。

■経過（空家対策について）

平成27年 7月21日 第2回社会事業部会

平成27年 8月 7日 第3回社会事業部会

平成27年 9月 7日 第4回社会事業部会

平成27年 9月16日 空家特措法・ガイドラインについての研修会

（講師：愛媛県土木部道路都市局建築住宅課住宅企画係 係長稲葉忠氏）

平成27年10月 8日 意見交換会

平成27年10月 8日 第5回社会事業部会

平成27年10月20日 第6回社会事業部会

平成27年12月11日 理事会において報告

■作成者

松本義男（愛媛県土地家屋調査士会会長）

河本浩志（社会事業部長）

長野 敬（社会事業部理事）

真鍋 悠（社会事業部理事）

小野 勇（社会事業部会担当副会長）

徳永 哲（日本土地家屋調査士連合会理事・愛媛会理事）