

テーマ 「その時私達は…」

被災地マンション復興再建に向けて・その他

報告者順 「分譲マンションの被災状況と滅失登記」 中西 通夫

「事例報告」吉田 博

「被災マンションと抵当権」 杉山 寛

「被災マンションにおける鑑定評価上の問題点」近藤 久男

「事例報告」藤田 毅

「震災による土地の現況移動に伴う境界問題」植田 豊

司 会

土地家屋調査士 松岡 直武

司法書士 安崎 義清

報告の概要

第3分科会は、土地家屋調査士、司法書士、不動産鑑定士の3会が、被災地マンションの復興再建問題を中心に、具体的な事例に基づき、現場からの経験とそのノウハウの報告を行った。被災マンションの再建問題は、そもそも区分所有建物に内在する問題であったが、阪神・淡路大震災において一挙に顕著化し、しかも被災者にとっては時間との戦いもあったため、完全な再建のルール化がされていない状況で解決していかなければならないという問題があった。

さらに問題が多岐にわたったため、今回の分科会には全員が参加しなかったが、弁護士、建築士、税理士、土地家屋調査士、司法書士、不動産鑑定士が、同時に協力しあう必要があり、支援機構の役割が発揮された。

報告は、まず土地家屋調査士の中西通夫が分譲マンションの被災状況を、統計的な記録を中心に説明を行い、マンションの滅失登記に関する問題点を指摘した。

次に、司法書士の杉山寛により「被災マンションと抵当権」と題して、司法書士の立場から抵当問題の整理総括が行われた。続いて司法書士吉田博から、被災マンションの事例報告を行い、全部譲渡方式の抵当権抹消における問題点の指摘があった。

また、不動産鑑定士の近藤久男から区分所有法の建替における価格要件の2分の1滅失判定と費用の過分性を中心に具体的な報告があった。

不動産鑑定士の藤田毅は事例報告を行い、最後に、土地家屋調査士の植田豊は実際に支援機構の活動として行った、震災による地表面の水平移動に伴う境界問題を具体的に処理した事例をスライド、資料を交えて報告し、第3分科会は終了した。

## 被災マンションにおける鑑定評価上の問題

不動産鑑定士 近藤久男

建物の価格の2分の1以下の滅失か以上の滅失かによって、区分所有法上の扱いが大きく異なる。この2分の1は物理的な割合でなく、建物価格の割合であり、建物価格の判定に不動産鑑定士の判断が必要とされた。

2分の1滅失判定基準については、不動産カウンセラー部会の成果を中心に、その手法、算定式が示された。

次にその算定式をもとに具体的に建物による試算例が示された。この判断基準で問題となるのは、震災修正率 $\beta$ 及び $(1-\alpha)$ の調整率であり、この数字は区分所有者の主観的な判断、または不動産鑑定士の被災建物に対する価値観等が反映される傾向にあり、市場における実際や具体的な判断例、判決等の集積が必要になる。

### 個別案件をめぐる具体的な問題点

(実際の被災マンション評価の具体例より)

不動産鑑定士 藤田 毅

すでに滅失判定の評価書に基づく建替え決議のなされたマンションの「法第63条4項」にかかる売渡請求の時価の評価の問題点について報告がなされた。

敷地価格を「建付地価格」とした。「区分所有建物及びその敷地」の評価で、建物の存在(建物価格は0)を所与とした敷地の価格と定義づけられた。この評価には以下の問題点があり、それぞれについて実際に行った評価に基づき報告された。

- ア. 被災マンション建築時の公共公益負担金、提供公園等はすでに支払済みであるので更地よりプラス。
- イ. 補助金のメリットはおりこまない。
- ウ. 総合設計制度による容積割増は前提としない。
- エ. 建付地価格の配分においては、従前の専用部分の階層別、位置別効用比を反映させる考え方を採用。

以上の問題点を前提に、効用のある建物の専有部分のうち「メゾネットタイプ」の隠し部屋等の未保存登記部分の確認等、複雑な問題も処理しつつ、売渡請求の時価の評価を行った事例が報告された。

## 被災マンションと抵当権

報告者

司法書士 杉 山 寛(1・2報告)

司法書士 吉 田 博(3報告)

はじめに

被災マンション復興における抵当権問題の意味を、バブル崩壊後の厳しい経済状況の中において、震災により家が壊れて住宅ローンだけ残った、という現実視点に捉えて考えてみたい。

## 1. 抵当権問題とは

被災マンションの復興過程において、抵当権問題と言われるものが顕在化するの、建替え事業推進の場面においてである。

事業方式との関係において言えば、この震災において主流となった全部譲渡方式の場合、抵当権の抹消は必要条件となる。新聞報道でも大きく取り上げられた。

### (1)家が壊れてローンが残った

#### ① 状 況

家が壊れてローンが残った人は、住宅金融公庫『被災マンション建替えの実態と問題点Ⅱ』によると、公庫への災害復興住宅資金融資の借入申込は、102件(再建後の総戸数7466戸・10. 1. 16現在)。建替え個数に対する公庫申込者の割合は、平均45%(最大83%、最小7%)で、内、ダブルローン者の割合は、平均21%である。また、島本慈子『倒壊～大震災で住宅ローンはどうなったか』の推計では、15000人である。

#### ② 私有財産制論と支援制度

政府は終始、わが国のような私有財産制のもとにおいては、個人の財産は個人の責任において維持するのが原則である、と言い続け個人補償はしないと明言した。一方、住宅ローン買取機構設立提言もあつたが立ち消えになった。なお、震災復興の支援制度は、利子補給制度を中心として復興支援融資制度・助成制度の三つの柱からなっている。

#### ③ 震災5年後の現状

生活の復興の遅れは深刻である。ある新聞報道によると、県公社が再建したマンションのうち1割350世帯が再入居を断念、公社との売買契約を破棄する人が急増している。また、神戸新聞(2000. 1. 12)の被災者追跡アンケートによると、持ち家再建後、60%の人が「蓄えがなくなった」「なくなる」、38. 8%の人が、「ローンの負担が大きい」、21. 1%の人が、「二重ローンを組んだ」と述べ、また、再建を断念した人の理由において、57. 6%の人が「資金の問題」「高齢」をあげている。

### (2)区分所有というマンションの特質として

住宅ローンという個人の問題が、マンション全体の問題として顕在化し、事業に大きな影響を与える。

### (3) 抵当権問題が顕在化した背景

#### ① 社会的背景……高齢化、二重ローン、地価下落、不況、リストラ等々

→アフォーダビリティ（負担能力）問題……買い手の支払い能力と住宅価格とのギャップが大きくなると、ローンへの依存が高くなり、生活を圧迫し、ローンの支払いを困難にすることになる。これは、住宅ローン制度に基づく持ち家政策により、住宅を商品として供給することから必然的に起こるといわれている。

住宅金融公庫におけるローン焦げつき（6ヶ月以上の延滞）は、1990年以降増加している。

② スクラップ・アンド・ビルドの体質……わが国には、住宅を修理して使い続けるという思想やシステムがなく、使い捨ての思想が住宅においても浸透していたので、震災においても、建替えに走った。また、建替えへの支援が補修に比べ手厚かったので、建替えを推進した。

## 2. 建替え事業と抵当権

工事期間中のリスク（無断譲渡、担保設定、相続、差押え等々）をいかに回避するかが、建替事業の焦点であり、既存抵当権の存在は事業推進の阻害要因となる。一方、抵当権者から言えば、たとえ一時的であれ抵当権を解除することはリスクとなる。よって、抵当権者の債権保全と事業推進上のリスクをいかに調整するかが課題となる。

### ① 抵当権抹消の方法

- ・抵当権者の同意
- ・住民基金による解決

### ② 建替え事業手法

(1) 自主再建方式……建替え組合が自ら建設会社と工事請負契約を締結して建替えを行う方式。

(2) 全部譲渡方式……デベロッパーが、従前区分所有者等から敷地共有持分を一旦買い取り、建替え工事を行い、再建後、従前区分所有者に優先分譲する方式。

(3) 地上権方式……公社が共有敷地に一時地上権を設定したうえで建替えを行い、再建後に、従前区分所有者等に優先分譲すると同時に地上権を抹消する方式。

(4) 定期借地権方式……全部譲渡方式と同じであるが、再建後に、従前区分所有者等に、定期借地権付マンションとして優先分譲する。

(5) 土地信託方式……従前区分所有者等全員が、信託銀行に敷地を信託する信託契約に基づき建替えを行う方式。

## 3. 事例報告

私の被災体験とNHKドラマ「終のすみか」—阪神・淡路大震災にほんろうされる家族の軌跡を描いたドラマ。作；大石静、演出；長沖渉—について。

被災マンション（神戸市中央区・98戸）の再建について。

デベロッパーに敷地を譲渡して再建。「効用比」で高齢者の負担を軽減。

約100戸という規模ながら、建替えで進む方針が決まったのは、震災からわずか2週間後。再建決議はそれか

ら4カ月後の5月28日という超スピード。

事業では全部譲渡方式を利用した。ただ、全部譲渡方式を利用するにあたって、いくつかのハードルも存在した。

マンションのいち早い再建では、ハードルを解消する仕組みと、それを受け入れた協力的なデベロッパーの役割が大きい。

#### ○全部譲渡方式のハードルは抵当権抹消問題

- ① 債権者は、担保価値が上がるので協力的であった。ただ、無担保状態が長期間継続するのが困るので、地権者とデベロッパーの了解を得て、敷地に所有権移転仮登記を付けて建物が出来上がる頃に抹消と本登記をする手法を採用した。
- ② 債務者の二重ローンの苦みの解決が難しい。
- ③ 説明の難しさ。
- ④ 手続きは全員がする必要がある。県外の地権者と外国の地権者に苦勞した。建替えによる再建に賛成だが、手続きに非協力的な地権者に対する個別的な対応に苦慮。
- ⑤ 高齢者問題は、以外な結末に。高齢者は資産家？

被災マンションの復興問題一つを考えても、一専門職能のみで出来ないことは明らかであるので、行政も取り込んだ複数の専門職能がまとまって対応することが必要である。そのためには、普段から専門職能団体の連絡と協調を促進しておかねばならない。阪神・淡路まちづくり支援機構の存続に関し、いろいろと議論されているが、組織を一度解散してしまうと、いざと言うときに再結成が難しいので、私はたとえ細々であっても存続すべきであると考える。

#### 震災による土地の現況移動に伴う境界問題

土地家屋調査士 植田 豊

#### < 問題の経緯 >

##### 1. 概要

- ・A町B地区は、約20年前にため池を造成してできた土地である。
- ・昭和55年に宅地分譲され、分筆登記をし、法務局に地積測量図が備え付けられている。
- ・宅地分譲され、道路部分を西宮市へ帰属し、西宮市が管理する。
- ・震災後、西宮市が広範囲にわたり測量確認したところ、震災前の道路台帳と当該地域に於いては、現況の構造物と大きいところで約50cmのズレがあることがわかった。

##### 2. 西宮市の対応

・官民境界の取り扱い

法務省民三第 2589 号による「局部的な地表面の土砂の移動(崖崩れ等)の場合には、土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。」という考え方にに基づき、現地の境界杭を復元。

---

兵庫県南部地震による土地の地殻変動と登記の取り扱いについて

(平成7年3月29日 法務省民三第2589号)

地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものと取り扱う。 |

なお、局部的な地表面の土砂の移動(崖崩れ等)の場合には土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。

---

・構造物の取り扱い

公有地が、民間地に入り込んでいる場合は、直ちに地権者に返し、公有地内の道路を設けたい。民有地が公有地に入り込んでいる部分は、今すぐ撤去の必要はないが、将来に建て替えの際には区画どおりに建築すること。

3. 住民の対応

『今般の地震は、広域の住宅過密都市下で発生した為、市が行おうとしている筆界の決め方をすると、あらゆる所で紛争が発生し、ひいては官民共に復旧作業に多大な影響を及ぼすばかりか、関係者に多大な経済的負担を強いることになるので、現況構造物を維持した形で官民境界線としてほしい。』という要望書を西宮市長あてに提出。(平成8年7月)

4. 西宮市の決断

- ・住民のほとんどが、現況構造物での境界線を望んでいるならば、市もその方向で進めるが、例外的手段になるので、利害関係者全員の同意を必要とする。
- ・官民境界線については、現地立ち会い後、市の境界標を設置、測量、図面の作成。図面に利害関係者全員の捺印(実印・印鑑証明書付)をもらいたい。
- ・法務局に確定した図面と座標値を備え付ける。

5. 土地家屋調査士として

- ・この地域の現状と市の境界線の対応について住民に説明し、今後、起こりうる問題点を充分理解してもらい、進める。
- ・市の資料では、周囲の道路しか境界のズレを確認しておらず、民々の境界については調査していない為、全体を測量し、以前の地積測量図との違いを検討する。
- ・そのデータに基づいて、どのような解決方法がよいのかを検討し、自治会・西宮市・法務局と調整を図りつつ、進める。

## 「分譲マンションの被災状況と滅失登記」

報告者 兵庫県土地家屋調査士会 中西 通夫

震災直後の調査で、何らかの被害が確認された兵庫県下2532棟の被災分譲マンションも、5年が経過し2405棟(95%)が補修、115棟(4.5%)が建替え工事を終え、その殆どが復旧・復興したことが報じられた。しかし、建替え決議の無効を主張する一部住民から訴訟が提起され審理が続いており、着工できずに立ち往生している被災マンションがある。混乱するなか手探りで進められた手続が一部適正を欠いたとしても、多数決制を採用した法の主旨を尊重して早期に結審し、被災マンションが全て復興することを願うものです。

震災で倒壊・焼失した10万棟を超える木造建物が、登記官の職権により滅失登記処理された。神戸地方法務局に滅失登記対策委員会を設置して処理体制が整備され、兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会が受託した被災概況調査・資料収集・被災滅失建物の現地調査業務(主として外業)に123名の同職が対処し、滅失の認定・所有者の確認等に苦悩したが予定期日に全ての業務を完了した。被災マンションは、損傷の程度が著しく、もはやその用途に供し得る状態ではなく利用上は滅失していると判断される状況にあっても、職権滅失処理の対象外とされた。「建物の滅失の登記とは、登記手続上の一個の建物の全部が物理的に滅失した場合に、このことを表示して当該登記用紙を閉鎖する登記手続をいう(幾代通 不動産登記法[新版])」とあり、この震災で完全に倒壊したマンションは無かったことから、登記上は一部滅失に相当すると認定したのは当然であろう。

敷地権の表示を登記した区分建物(専有部分)の滅失に伴う敷地に関する登記手続については、不動産登記法(63条の16. 99条の2)に規定があり、通達(昭和58. 11. 10日付民三第6400号民事局長通達第6. 第11)が発せられている。区分建物(専有部分)の滅失により、事後の物権の得喪変更を土地登記簿で公示することになるため、建物登記簿に基づき、現に効力を有する登記事項の土地登記簿への移記作業を行ったが、移記すべき登記事項が多く、手作業でのブック片は相当な時間と労力を要した。ブックレス片ではコンピュータ処理のソフトが全く作成されておらず、ソフトの完成に時間がかかり処理の着手が遅れた。

滅失登記の完了が建替え工事着工の条件とされたマンションがあり、生活支援金の申請に建物閉鎖登記簿の提出を要したことなどから、滅失登記の事務処理の遅れは被災マンションの住民に経済的負担を与えたことと思われる。

震災は多くの課題を提起した。マンションの復旧・建替えに関わる現行法の不備が指摘され、すでに法改正を含めた議論が行われているが、建物の滅失登記事務処理(職権処理の人的体制も含め)についても検討し、ソフトを含め適正かつ迅速に処理するためのシステム整備の必要性を提言したい。

スポンサーサイト