

2019年  
第16号

# K8ネット



全国競売評価ネットワーク

# 目 次

## あいさつ

|        |                   |       |       |   |
|--------|-------------------|-------|-------|---|
| 代表理事挨拶 | 全国競売評価ネットワーク 代表理事 | 北村 雅夫 | ..... | 1 |
| 開催地挨拶  | 熊本競売不動産評価事務研究会    | 津留 伴一 | ..... | 3 |

## 特別寄稿

|                                   |                    |                   |       |   |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-------|---|
| 不動産調査の壁と国土情報の現実<br>—競売不動産の評価を中心に— | 北央鑑定サービス株式会社 代表取締役 | 堀川 裕巳<br>(不動産鑑定士) | ..... | 4 |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-------|---|

## 委員会報告

|                         |                   |       |       |    |
|-------------------------|-------------------|-------|-------|----|
| データ収集・分析研究委員会           | 委員長               | 小池 育生 | ..... | 9  |
| 企画委員会                   | 委員長               | 福田 勝法 | ..... | 13 |
| 競売市場修正率と市場性修正率についての要点要約 | 全国競売評価ネットワーク 代表理事 | 北村 雅夫 | ..... |    |
|                         | 委員長               | 福田 勝法 | ..... |    |
|                         | 委員                | 足立 哲実 | ..... | 16 |
| 広報委員会                   | 委員長               | 江藤 和臣 | ..... | 18 |

|      |       |    |
|------|-------|----|
| 総会風景 | ..... | 20 |
|------|-------|----|

## 寄 稿

|                                                     |                      |       |       |    |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------|-------|----|
| 札幌地方裁判所管内における評価人、執行官<br>及び執行裁判所の相互協力について            | 札幌地方裁判所 民事第4部 部総括判事  | 神野 泰一 | ..... | 22 |
| 仙台地方裁判所における不動産競売事件の実情と課題                            | 仙台地方裁判所 第4民事部 主任書記官  | 佐藤ちい子 | ..... | 25 |
| マンションの滞納管理費等が申立債権又は<br>配当要求債権である場合について              | 東京地方裁判所 民事第21部 主任書記官 | 竹内 康  | ..... | 27 |
| 富山地裁における不動産競売事件の実情等について                             | 富山地方裁判所 民事部 部総括判事    | 和久田道雄 | ..... | 30 |
| 平成17年民事執行改正時に担当していた者として<br>(現在所属している大津地方裁判所の雑感を含めて) | 大津地方裁判所 首席書記官        | 菅 祥行  | ..... | 32 |
| 徳島地裁の不動産執行事件の実情と課題                                  | 徳島地方裁判所 判事           | 川畑 公美 | ..... | 34 |
| フランス競売事情                                            | 鳥取地方裁判所 民事部 主任書記官    | 牧野 宏  | ..... | 36 |
| 不動産競売手続のIT化に対する期待                                   | 福岡地方裁判所 第4民事部 判事     | 今泉 愛  | ..... | 38 |

## ブロック報告

|                |       |       |    |
|----------------|-------|-------|----|
| —札幌ブロック—       |       |       |    |
| 札幌競売不動産評価事務研究会 | 石川 雅啓 | ..... | 40 |
| 函館競売不動産評価事務研究会 | 橋 健藏  | ..... | 41 |
| 旭川競売不動産評価事務研究会 | 世木澤 満 | ..... | 42 |
| 釧路競売不動産評価事務研究会 | 下重 勝博 | ..... | 43 |
| —仙台ブロック—       |       |       |    |
| 仙台競売不動産評価事務研究会 | 真木 芳美 | ..... | 44 |
| 福島競売不動産評価事務研究会 | 金子 克之 | ..... | 45 |
| 山形競売不動産評価事務研究会 | 金子 純也 | ..... | 46 |
| 盛岡競売不動産評価事務研究会 | 大下 智  | ..... | 47 |
| 秋田競売不動産評価事務研究会 | 平岡 為義 | ..... | 49 |

|                             |       |     |
|-----------------------------|-------|-----|
| 青森競売不動産評価事務研究会<br>ー東京ブロックー  | 久保田 新 | 51  |
| 東京競売不動産評価事務研究会              | 神川 清  | 52  |
| 東京地方裁判所立川支部評価事務研究会          | 後藤 清  | 53  |
| 横浜競売不動産評価事務研究会              | 飯田 俊雄 | 54  |
| さいたま競売不動産評価事務研究会            | 伊勢 秀  | 56  |
| 千葉競売不動産評価事務研究会              | 富井 康司 | 57  |
| 水戸競売不動産評価事務研究会              | 外山 茂樹 | 59  |
| 宇都宮競売不動産評価事務研究会             | 館内 宏宣 | 60  |
| 前橋競売不動産評価事務研究会              | 原 孝幸  | 62  |
| 静岡競売不動産評価事務研究会              | 鈴木 雅博 | 63  |
| 山梨競売不動産評価事務研究会              | 大澤 昇  | 64  |
| 長野競売不動産評価事務研究会              | 奥原 清  | 65  |
| 新潟競売不動産評価事務研究会<br>ー名古屋ブロックー | 渡邊 光幸 | 67  |
| 名古屋競売不動産評価事務研究会             | 樋沢 武司 | 68  |
| 三重競売不動産評価事務研究会              | 佐々木勝己 | 70  |
| 岐阜競売不動産評価事務研究会              | 荒山 徳統 | 71  |
| 福井競売不動産評価事務研究会              | 池谷 昌也 | 72  |
| 金沢競売不動産評価事務研究会              | 小西 均  | 73  |
| 富山競売不動産評価事務研究会<br>ー大阪ブロックー  | 矢島 直人 | 74  |
| 大阪競売不動産評価事務研究会              | 伊与 忠司 | 75  |
| 京都競売不動産評価事務研究会              | 嶋崎 敦  | 77  |
| 神戸競売不動産評価事務研究会              | 小林 照幸 | 79  |
| 奈良競売不動産評価事務研究会              | 栗山 恒  | 81  |
| 大津競売不動産評価事務研究会              | 村木 康弘 | 82  |
| 和歌山競売不動産評価事務研究会<br>ー高松ブロックー | 藍畑 幾子 | 83  |
| 高松競売不動産評価事務研究会              | 清水 直樹 | 84  |
| 徳島競売不動産評価事務研究会              | 森脇 英正 | 86  |
| 高知競売不動産評価事務研究会              | 小坂雄一郎 | 88  |
| 松山競売不動産評価事務研究会<br>ー広島ブロックー  | 高月 新介 | 89  |
| 広島競売不動産評価事務研究会              | 三宅 功  | 91  |
| 山口競売不動産評価事務研究会              | 原田 一雄 | 92  |
| 岡山競売評価研究会                   | 青井 純三 | 93  |
| 鳥取競売不動産評価事務研究会              | 馬野 好雅 | 95  |
| 松江競売不動産評価事務研究会<br>ー福岡ブロックー  | 加藤 幹久 | 96  |
| 福岡競売不動産評価事務研究会              | 吉田 稔  | 97  |
| 佐賀競売不動産評価事務研究会              | 福田 勝法 | 98  |
| 長崎競売不動産評価事務研究会              | 井崎 嘉幸 | 100 |
| 大分競売不動産評価事務研究会              | 上治 昭人 | 102 |
| 熊本競売不動産評価事務研究会              | 津留 伴一 | 103 |
| 宮崎競売不動産評価事務研究会              | 古清水史子 | 105 |
| 鹿児島競売不動産評価事務研究会             | 西川 修一 | 106 |
| 那覇競売不動産評価事務研究会              | 玉那覇兼雄 | 107 |
| <b>組織図</b>                  |       |     |
| 2018年度 全国競売評価ネットワーク組織図      |       | 109 |
| <b>事務局だより</b>               |       |     |
| 事務局 萩原 謙介                   |       | 112 |
| <b>「KB ネットワーク通信」の紹介</b>     |       |     |
| 「KB ネットワーク通信」について           | 萩原 謙介 | 114 |
| <b>編集後記</b>                 |       |     |
| 広報委員会副委員長 大下 智              |       | 115 |
| <b>広告掲載 民事法研究会</b>          |       |     |
|                             |       | 116 |

# 不動産調査の壁と国土情報の現実 —競売不動産の評価を中心に—



北央鑑定サービス株式会社  
代表取締役

堀川 裕巳

不動産鑑定士

## ◆はじめに

本稿は、平成30年2月6日、東京地方裁判所民事執行センターで行なった研修会の内容を基にしている。

当該研修会は、KB ネットの元代表理事の小森先生から打診があってお受けしたものである。

当初、浅学非才の田舎の評価人にすぎない私ごときが恐れ多くも東京地裁民事執行センターで裁判官・書記官・東京地裁の評価人の皆様に研修など到底無理と固辞していたが、そう言わずにやって欲しいという小森先生の熱意に動かされ、引き受けることになってしまった。流石に緊張したものの、何とか職責を果し、安堵したことを思い出す。

今思い出しても冷や汗ものだが、思えば貴重な経験をさせていただいたことに感謝の念を禁じ得ない。

以下の内容は研修に沿ったものであるが、一部の内容が変わっている箇所もあるのでご了承願いたい。

## ◆地図との出会い

地図作成の経験がなければ今の私は無かったと思っているので、まず地図作成の出会いとその経験を紹介したい。

個人的な話だが、東京に10年程いたことがある。しかし、諸般の事情があって転職を決意した。不動産鑑定士を目指し東京で勉強したが、札幌にJターンして受験したところ運良く合格したので、鑑定事務所で2年の実務経験を積ませてもらった。

けれども生活が苦しく、不動産鑑定士として生活するのは無理と考え、3次試験は諦めて土地区

画整理のコンサルタント会社に転職したのである。

そこで初めて各種の図面を作成するという仕事に出会った。

言葉では知っていても、実際に図面を作成することは、大変な仕事であった。

特にその後の業務に当たって貴重な経験となったのが、北海道における大型プロジェクトの一つである石狩湾新港地域の開発に伴う図面作りであった。

石狩湾新港地域は、道都札幌市に近接する日本海に面した小樽市・石狩市に跨がる沿岸部の工業団地開発を目的としたもので、第三セクターによる国家的プロジェクトである。開発面積約3,000ha、昭和53年（1978年）から分譲を開始したが、あまりにも大規模過ぎたため、事業がバブル崩壊後に破綻し、民事再生によって債務の削減を受けることになった。分譲価格は当初の坪8万円前後から坪4万円以下まで値下げしたものの、完売とはいかず、現在は坪3万円前後まで下落しているが、分譲から40年以上も経過しているが未だ完売には至っていない。

話は逸れたが、当該プロジェクトの開発手法は、開発行為ではなく土地区画整理であり、しかも当時としては珍しい一人施行によるものとして着手された。

土地区画整理の実施に当たって必要となるのが、従前地の図面の作成である。国土調査が終わっていれば特に苦労はないのであるが、これから開発する地域であるため、国土調査はなされていなかった。

よりによってこのような大規模開発地域の従前

地の地番図の作成を、経験のない私が担当することになったのである。

工業デザイン系の会社の経験があったので、家電系の図面は見慣れていたし、図面を描いたこともあるが、3,000haにもおよぶ地域の地番図を作成することがどれ程大変であるか、知る由も無かったのである。

地番図作成に当たっては、まず明治以降全ての図面を収集し、旧土地台帳・登記簿との照合等の作業を行なって、実測によって確定した地区界の中にジグソーパズルのように各筆毎の図面をあてはめていくのである。地区内全ての筆が確定していれば問題はないが、明治・大正・昭和初期に分筆された土地も多く、その多くは測量誤差等もあって、地区内にその全てが納まらなかったのである。

さらに問題であったのは、二重地番、脱落地、登記はあるが分筆図がなく所在不明の幽霊地、形状・面積等が異なっている等、登記内容と現地や保管・記録された図面との不一致があまりにも多く、一体どうやって調整したら良いのか、途方に暮れることが多かったのである。

当時法務局は小樽市と旧石狩町にあり、その両方の法務局に2ヶ月余りも通って、明治以降の全ての図面・旧土地台帳・登記簿との照合を行なったのである。どうにも確定しようもない土地は、不動産登記法を熟読し、登記官との協議・指導を受けながら何とか処理したことが、その後の仕事にどれ程役に立ったか分からない。

特に戦後の混乱期に農地解放の方針に基づき、自作農創設特別措置法による大量の土地の所有権移転業務等を、計算機もコンピューターも無い時代に良く対応・処理していたものだと今更ながら感心する他はなく、先人の苦勞がしのばれる。

これらの調査結果を基に、一人で縦1m・横2m前後のマイラー（ポリエステルフィルム）にカラス口でスミ入れして図面を作成するのであるが、線が掠れたり線幅が不定になったり図面を汚したりと、悪戦苦闘したことを思い出すのである。経験も測量・登記の知識もあまり無い素人同

然の私に良く任せたものだと、当時の上司の英断に感謝する他はない。不動産鑑定士試験に優るとも劣らない程勉強させてもらったが、不動産鑑定業務だけの事務所ではこれだけのビッグプロジェクトに参加する機会はないものと思われる。そういう意味でも幸運であったと感謝している。

#### ◆地籍図と地図に準ずる図面について

次に、地籍図と地図に準ずる図面との相異について、若干ふれてみたい。

地籍図は、ご存知のように国土調査による成果図である。

所有者の立会い確認を得ながら筆界を確定した図面で、現地復元性があり、その精度は高い。しかしそうはいっても、測量技術の進歩、特にトランシット・テープによる測量から光波による測量を経て、現在はGPS測量が主流になりつつあり、地籍図の精度も格段に向上している。測量業界の技術革新のテンポの速さには、目を見張るものがある。

ところで、国土調査は戦後始まったが、その進捗率は現在でも50%強と言われており、先進国とは言えない状況にある。

一方、昭和年代の地籍図は、測量器具・測量技術等の問題から精度的に劣る他、間違いも見られる等、必ずしも全面的に信頼できるものとはなっていない。

地震による地殻変動もあり、測量精度の向上は一筋縄ではいかないようである。

次に、地図に準ずる図面は現地復元性はないが、国土調査が終わるまでの間はこれに頼る他はない。この図面で現地の確定はできず、あくまでも参考図であるので、盲信はできない。

次に問題なのが、建物図面である。

建物図面のうち、特に問題があるのが建物所在図の精度である。ご承知の方も多いと思われるが、登記上建物図面が必要となったのは、昭和38年からと言われている。

したがって、昭和38年以前に建築された建物図面は義務化されていなかったため、法務局にはないことがあり、現地との照合には苦勞する。

更に問題なのは、その当時の家屋番号はその建物の所在する土地の地番とは異なっていることである。このような建物の現況を、現地で登記と照合する作業は、至難の業である。関係者も亡くなっていることが多く、事情聴取もできないので、評価不能と報告せざるを得ないケースも多くなる。

建物の図面が義務化された後も、建物の所在位置については土地の境界確定を伴わないので、実際の位置とズレていたり、隣接地や道路用地にハミ出していたりと、様々なケースに出会ったことがある。

流石に平成に入ってからはそのようなケースに出会うことはほとんどなかったが、過疎地については未だに散見されるので、注意が必要である。

#### ◆地図混乱地域と地図に準ずる図面（公図）について

地籍図の作成されていない地域で問題となるのが、地図混乱地域である。

地図混乱地域とは、地図に準ずる図面、いわゆる公図しかなく、現地とのズレが多い地域ということになる。

それでは公図とは一体どのように作成された図面なのであろうか。

ここで公図について概観すると、公図とは、地租改正に伴って、政府によって調査・作成された図面とされている。一般的に改租図といわれているが、明治6年から明治14年にかけて作成された図面が公図の原点とされている。

測量等は、地元の住民・戸長や総代等が行ない、あるいは自らの手で作成したり、あるいは専門家に依頼して作成したりしているようである。測量器具も幼稚で、大半が測量技術もない素人の手によって作成されたものであることから、その精度は現代に比較すると格段に劣るものであったのは言うまでもない。

作成手順をみると、一筆毎の筆限図を作成し、これをつないで字限図・村限図を作成し、これを官吏が確認して調整・保管されたものといわれている。

ところで、明治4年から明治14年にかけて作成された改租図も、結果をみるとあまりにも不正確であったため、明治18年から明治22年にかけて再調査が行なわれている。

これを地押再調査というが、現在ある公図のほとんどは、地押再調査による公図といえることができる。

公図と一口にいっても、地方によっては呼称が異なることが多く、改租図・字限図・土地宝典等と呼称している地域がみられる。

尚、北海道では国土調査が完了した地域は約70%といわれているが、その北海道でも0%から100%と、市町村によって進捗度合いは様々である。特に道内でも比較的早く拓けた札幌・小樽・函館等での進捗率は低い。本州でも、大都市ほど進捗率は低いが、現在の法制度や市町村の一部負担制度を考えると、国土調査完了は夢の又夢と言えそうである。

蛇足ではあるが、国土調査が完了していても、筆界承諾が得られないため、地籍図上筆界未定となっているエリアも相当数あり、これらの土地が所有者不明となる可能性は高い。

#### ◆不動産調査と役所の壁

地図の話はこれ位にして、競売不動産の調査と役所の壁について考えてみたい。

競売不動産の評価に当たっては、現況に基づいてとされているが、この現況とは何かがハッキリしない。

民事執行規則では、評価人に固定資産税関係とライフライン（上・下水道、ガス）の調査権を認めているが、それ以外の調査すべき事項については特に定めがない。

調査権が前記の事項についてのみ限定されているため、これ以外の評価上問題となる調査事項について調査しようと思っても、一般市民扱いとなる。

実際、情報公開法により請求して下さいといわれても、提出期限があるため間に合わないと言われることもあるが、ヒヤヒヤものである。

評価人が調査権のないことによる限界からくる

過失責任を問われ、個人的に損害賠償責任を請求されるケースをみるにつけ、その理不尽さに疑問が残る。

競売不動産の調査であっても、所有者の委任状があれば役所の調査もスムーズに行くのと思うことがあるが、それがないばかりに苦労することも多いのである。関係各位には、競売評価制度のあり方について再度検討してもらいたいと願うばかりである。

話はそれだが、不動産の評価は不動産の利用価値を見極めることであるが、一番の問題は利用価値を規制する行政法規、特に許認可等に係わる事項をどう調査するかである。

特に、都市部では都市計画法や建築基準法、地方では、これに加えて農地法・森林法等の調査も必要となるが、不動産に関連する行政法規は50以上もあるといわれている。

これらの法律の中でも、許認可にかかわる事項については、基本的には台帳や図面等が整備されており、公開が原則となっている。問題はその公開の仕方である。

法律の整備時期とコピー機の普及時期の相異から、法律の大半が「閲覧できる」という規定となっている。閲覧という行為に、コピーも含まれるかどうかである。閲覧という行為をただ単に見せるだけで良いと考えるのか、それとも見せるのであるからコピーさせても構わないと考えるかに大きな意識の差がみられるのである。

情報公開法があり情報公開が進んでいるが、我々が調査に行っても、見せるがコピーはダメという役所も多い。同一の法律の規定なのに、役所によって情報の取扱いにこれだけ大きな差異があるのは、個人的には容認できない。

IT戦略会議では、ネットによる情報公開を進めようとしているのでこれに期待したいが、法律の習熟度の相異による情報の取扱いの格差の縮小は、道半ばという状況にある。特に、個人情報保護法の恣意的な運用には怒りさえ覚えるのである。

空中写真を個人情報だといって写しの交付を拒絶したり、ライフラインの私設管の位置や宅地内

の布設位置を示す図面は個人情報だから写しの交付はできないという役所もある。

最近経験したケースでは、共有地に埋設されたライフラインの私設管の状況を確認しようと思って執行官をお願いしたところ、執行官に対し公文書で個人情報だから写しの交付はできないと通知されたとのことであった。啞然・茫然である。

本来なら、評価人単独でもライフラインに関しては調査できることになっているが、評価人は一般市民扱いされ、私設管に関する情報は個人情報だからといって写しの交付も閲覧もできないと拒絶する役所は、今でも比較的多く見られるのである。

個人情報保護法は拡大解釈の余地が極めて大きく、役所の裁量権の乱用には正直ウンザリしている。個人情報の定義も良く知らない役所の担当者が偉そうに個人情報を口実に情報提供を拒絶するという法治国家にあるまじき現状には、呆れるほかはない。

民事執行法の前に立ちはだかる個人情報保護法が、評価人の直面する不動産調査の壁となっているが、評価人にはこの壁を乗り越えるチエが必要となる。

個人情報保護法は憲法の上に位置し、全ての法律に優先すると考えているとしか思えないが、これが現場から見た役所調査の最大の壁である。

#### ◆競売調査の基本は道路の調査

都市計画区域内では、建築基準法上の道路に面していなければ建物は建てられないので、ある土地が接面する道路が当該法律上の道路に該当するかどうかは極めて重要である。

役所が所有・管理する道路は、一般的に公道といわれており、道路法上の道路がこれに該当する。

道路法は、道路台帳及び道路台帳図を整備し、閲覧させるよう規定している。しかし、これらの技術指針がないため、道路台帳図の精度のバラツキは大きい。

一方、昨今は道路台帳図のネット公開やコピー提供が進んでいるが、依然としてこれらの提供方法を拒絶する役所も多い。



拒絶の理由もバラバラで、きちんと物事を考えない役所の対応のあり方は法治国家とは程遠く、先進国とはとても言えないが、これが現実である。

ところで、道路法の道路のうち、国道・都道府県道は用地が確定しているケースが多く、図面の精度も高く、公開方法も進んでいるが、市町村道については用地未確定のものも見られ、図面の精度も低く、公開方法も遅れているケースが見られる。

尚、道路調査で一番問題なのは、私道である。

建築基準法上の道路とされる私道は、同法42条1項3号の既存道路・42条1項5号の指定道路・42条2項の2項道路・42条3項の3項道路の4つがあるが、用地がハッキリしているのは42条1項5号の指定道路のみである。

ご承知の通り、指定道路図は私道の所有者が図面を作成し（幅員・延長を記載）、これを公告することになっている。

したがって、役所に指定道路台帳図が保管されていないということはあるが、どういう訳か無かったり、あっても交付はしないという役所があるのは困ったものである。

それ以外の私道については、用地の確定がなされていないため、現況との不一致は日常茶飯事である。大体が公図しかない地域では、道路用地の確定は困難を極める。

国土が確定しないのであるから当然といえば当然であるが、その都度裁量的に対応している現状を見るにつけ、日本の法体系と現場のズレの大きさにタメ息が出る。

それでも社会問題となっていないのは、国民の認識が甘いのか、それとも江戸時代以来の官尊民卑の意識が深く根ざしているためアキラメているのか分らないが、個人的には後者ではと思っている。

尚、原則公開とされる指定道路台帳図は、平成23年時点調査では約24%しか公開されていない。調査時から7年も経過しているが、公開状況は遅々として進んでいないようである。100%公開が実現するのは何時のことになるのであろうか。少なくとも、筆者の時代には無理だと思っている。

以上、図面作成にかかわった経験から、図面にまつわる話を中心に経験談を披露させてもらったが、浅学非才の身であるので、思い込みや間違いもあるかもしれないことについて、予めご容赦を願うものである。

この経験談が僅かでもお役に立てれば、これに優る幸はないと思っている。

最後に、この機会を与えてくれた関係各位に感謝して終わることとする。

