

建物性の判断について

令和 7 年 4 月 9 日

日本土地家屋調査士会連合会
常任理事 石野芳治

令和6年能登半島地震で対応した建物性の判断

- ✓ 輪島市690棟、珠州市160棟（計850棟）の建物性の判断を含めた現地調査業務を法務局から受注（2024年8月～2025年3月）
- ✓ 建物性が認められないと判断した建物は約170棟（20%）
- ✓ 客観的に財産権の喪失を判断するため、非常にシビアになる。そのため建物性が無いと判断される建物数は現行の災害対応の仕組みの下では限定的である。
- ✓ 被災自治体から直接、建物性の判断をお願いしたいと依頼を受けたことはない。
- ✓ 建物性の判断に悩ましい事例（右写真下）
一部が倒壊している。
修繕の可能性を否定できない。



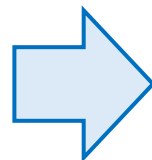
建物性の判断を行った家屋の写真
（建物性なし）



建物性の判断を行った家屋の写真
（罹災証明では全壊であるが建物性有）

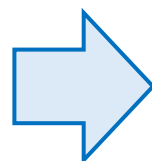
迅速に公費解体を進めるために…

自治体職員が判断することは、登記官や土地家屋調査士が判断するよりもハードルが高い。
(知識不足、不明瞭な判断基準、訴訟リスク)



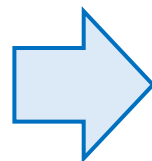
土地家屋調査士に建物性の判断を依頼可能にすることを明確化する。
さらに一步踏み込むと、政府が自治体の要請を待たずにプッシュ型で登記官や土地家屋調査士を被災地に派遣し、彼ら主導で建物性の判断を行う。

建物の状態を判断する基準が2つある。
(住家被害認定と不動産登記法上の建物性判断)



全壊家屋のうち、建物性が認められない建物については「倒壊」のようなカテゴリーを作り、その時点で滅失登記を行う。

罹災証明や公費解体における被災物件の表示が誤っているケースが多い。(家屋台帳や登記情報の表示通りではない)



各種申請時に土地家屋調査士等による記載事項(物件情報)に関するチェックを行う。