

災害における土地家屋調査士の役割

石川県土地家屋調査士会 名誉会長

日本土地家屋調査士会連合会
常任理事 社会事業部長 石野芳治

PROFILE



石野芳治
(いしのよしはる)

- 平成12年 土地家屋調査士登録
- 平成17年～平成21年 石川会理事
- 平成21年～平成25年 石川協会理事
- 平成23年～平成27年 日調連理事（社会事業部）
- 平成27年～令和元年 石川会副会長
- 令和元年～令和5年 石川会会長
- 令和5年～ 石川会名誉会長
- 令和5年～ 日調連常任理事（社会事業部長）

PROFILE

- 金沢市 空き家等管理・活用推進委員会
専門部会専門委員
- 国土交通省 国土審議会専門委員
(国土調査の在り方検討小委員会)

地籍アドバイザー（現在）

認定資格

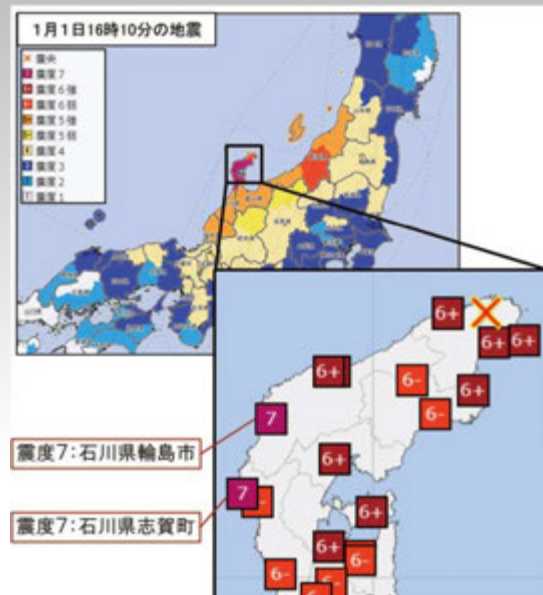
- 日本測量協会 地理空間情報専門技術認定 基準点測量1級
- 全国国土調査協会 地籍調査主任・地籍工程管理士

目次

1. 令和6年能登半島地震とは
2. 土地家屋調査士による復興支援
3. 現地において直面した問題
4. 今後も起きる災害に対して

令和6年能登半島地震とは

- (1) 発生時刻令和6年1月1日16時10分頃
- (2) 震源地石川県能登地方（震源の深さごく浅い）
- (3) 地震の規模マグニチュード7.6（最大）



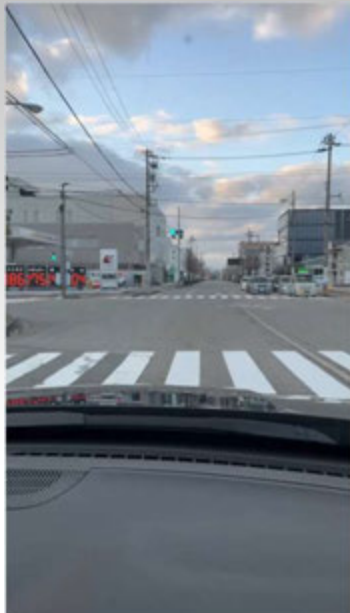
地震発生直後の震度分布図（気象庁資料）

令和6年能登半島地震とは

非常に大きな災害であったため

1月1日に災害救助法の適用

1月11日に「激甚災害」「特定非常災害」
に指定



地震発生時



スマホの通知が
エライことに



R6/1/20
輪島市内



朝市周辺

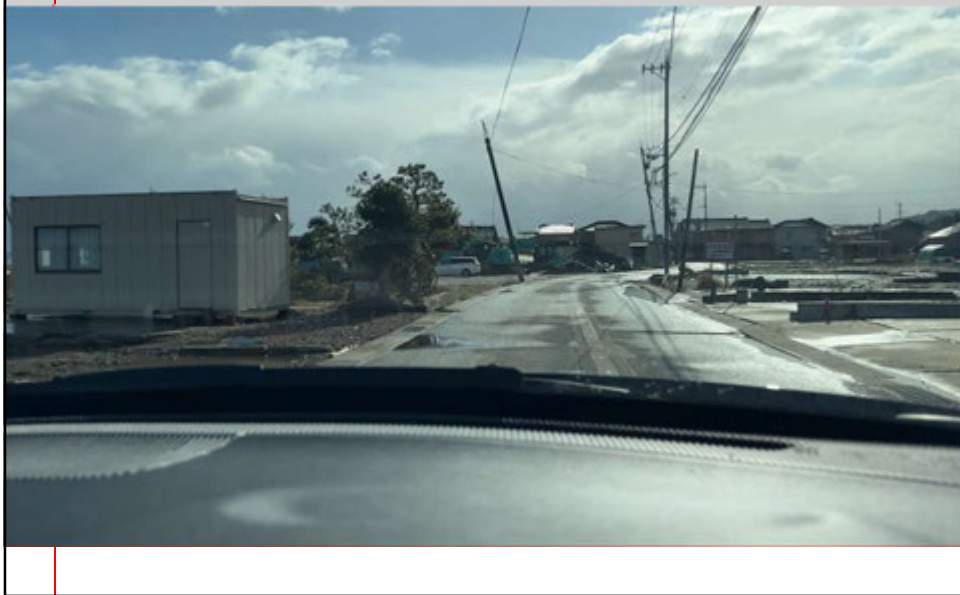


R6/12/3の輪島朝市

令和6年1月20日 珠洲市法立町鵜飼



令和7年1月7日 珠洲市法立町鵜飼



能登半島地震の現状

能登地震における土地家屋調査士の活動

- **1/1** 発災直後より
LINE WORKS（理事間）で情報共有
- **1/2** 石川県土地家屋調査士会において
会員の安否確認および被害状況の調査
- **1/4** 日調連災害対策本部現地対策本部会議
日本土地家屋調査士会連合会会長と協議



4/19の状況

金沢地方法務局輪島支局長より
説明を受ける
日本土地家屋調査士会連合会
岡田会長



土地家屋調査士による復興支援

土地家屋調査士は震災時に何ができる？

復旧フェーズの時は何もできない

土地家屋調査士による復興支援

復興が進み始めると

罹災証明の調査補助や土地の境界の明確化など

街を復活させるためのお手伝いができます。

土地家屋調査士による復興支援

と言いながら、直接的に動けなくても

他の士業（弁護士・司法書士等）と共に
相談会を開催し

被災者に寄り添い、少しでも安心いただくよう
な活動をしてきました。

土地家屋調査士による復興支援

石川県士業団体による相談会

（司法書士・土地家屋調査士・弁護士
社会保険労務士・公認会計士・行政書士
弁理士・中小企業診断士・税理士・不動産鑑定士）

平成**29**年**4**月 石川県と災害協定を締結
（主に相談会の実施等）

土地家屋調査士による復興支援

罹災証明書発行にかかる調査補助

- 5月下旬
内灘町・珠洲市において実施
(主に2次調査の補助)

当初より不動産鑑定士が支援

土地家屋調査士による復興支援

現在実施している復興支援事業 その①

「倒壊した建物の滅失調査」
(法務省)

土地家屋調査士による復興支援

倒壊等した建物の滅失調査

- 職権滅失登記に係る実地調査書の補助資料を作成する業務
- あくまでも「公費解体を促進するため」
となっている

土地家屋調査士による復興支援

住家の被害が「全壊」「半壊」場合

公費解体を申請することができる

また各種補助金も「半壊以上」が条件になっていることも多い

1 令和6年能登半島地震による人的・建物被害の状況について

【第186報 令和7年1月28日14時00分現在】

連絡先：危機対策課
(076-225-1432)

市町名	人的被害(人)				住家被害(棟)						非住家被害(棟)	
	死者	行方不明者	負傷者	小計	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水	小計	公共建物	その他
金沢市			9	9	31	247	13114			13392		188
七尾市	42	37	34	79	514	4908	11188			16610	14	4531
小松市	1	1	1	3	1	80	11523			11604		
輪島市	189	88	213	303	707	2302	3944	4308		10554	199	11644
珠洲市	151	54	47	202	400	1749	2084	1750		5583	71	6234
加賀市						14	54	7128		7196		
羽咋市	4	3		7	11	62	487	3438		3987	61	510
かほく市						9	246	3152		3407		235
白山市	1	1		2	3		1459			1459		
能美市			1	1	1	13	3137			3151	9	
野々市市				1	1		1598			1598		
川北町							69			69		
津幡町			2	2	9	83	3511			3603		40
内灘町	5	5	6	11	124	564	2334			3022	29	664
志賀町	19	17	19	97	135	561	2458	4430	6	7460	6	3982
宝達志水町						12	78	1781		1871		148
中能登町	1	1	5	7	56	903	3367			4326	1	1549
穴水町	42	22	33	225	300	387	1289	1647		3323	28	2475
能登町	53	51	29	25	107	361	973	4522		5360	25	3853
計	508	280	2390	876	1776	6093	18415	83456	6	107975	443	36053

※ 災害関連死：当該災害による負傷の悪化又は避難生活等における身体的負担による疾病により発生し、災害発生の
支障に関する法律（昭和40年法律第2号）に基づき災害が原因で死亡したものと認められたもの※ 非住家被害については
半壊以上のみ記載https://www.pref.ishikawa.lg.jp/saigai/documents/higaihou_186_0128_1400.pdf令和6年能登半島地震によって損壊した家屋等に係る
公費解体・撤去に関する申請手続等の円滑な実施について（概要）環境省・法務省
令和6年5月28日

- 損壊家屋等の公費解体・撤去は、家屋等の所有者の申請の上で行うことが原則。しかし、家屋等が複数人で共有されており、解体・撤去に係る関係者全員から同意書を取得することが困難な場合等もある。
- このような状況において、公費解体・撤去に向けた手続を円滑化・迅速化する方策として、建物の滅失登記や、所有者不明建物管理制度及びいわゆる宣誓書方式を活用可能。そこで、今回、事務連絡において、損壊家屋等の解体・撤去に係る手続等を整理。

1. 倒壊家屋等への対応

- 家屋等が倒壊、焼失又は流失等により滅失し、建物性が認められない^{※1}場合、その倒壊家屋等の建物所有権等が消滅。

※1…建物性の条件：①土地に定着し（定着性）、②屋根及び高壁等を有し（外気分断性）、③目的とする用途に供し得る状態（用途性）
※2…建物性が認められない例：①建築物全体が消失又は流失、②建築物が人により全壊、③建築物の下部構造部分が全壊、④建築物の壁がななびかたがたになっている

- 今回、法務局において、登記官の職権による倒壊家屋等の建物の滅失の登記（職権滅失登記）を行う予定。

①滅失登記が行われた倒壊家屋等は、建物性が失われていることが明らかであるため、市町村が建物性が失われる前の当該家屋等の所有者等から公費解体・撤去の申請を受け付け、思い出の品など必要なものが持ち出されたことを確認した後は、建物所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、市町村の判断により災害廃棄物として公費解体・撤去を行って差し支えない。

②滅失登記が行われていない倒壊家屋等も、市町村が、建物性が失われる前の当該家屋等の所有者等から公費解体・撤去の申請を受け付け、家屋等の建物性が失われていると判断する場合は、思い出の品など必要なものが持ち出されたことを確認した後は、建物所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、市町村の判断により災害廃棄物として公費解体・撤去を行って差し支えない。

※①②のいずれについても、公費解体・撤去の申請対象の建物の情報に係る書類のうち、例えば職権滅失登記に関して市町村が収集した情報などにより確認できるものは、申請者からの当該書類の提出を簡素化又は不要とするなど、申請者の負担軽減を図る。

2. 倒壊家屋等以外の損壊家屋等への対応

- 倒壊家屋等以外の損壊家屋等について、所有者等又はその所在が判明しない場合には、民法の所有者不明建物管理制度を活用した公費解体・撤去が考えられる。

- 共有者等の意向を確認することが困難な場合には、所有権等に関する紛争が発生しても申請者の責任において解決する旨の書面（いわゆる宣誓書方式）を活用した公費解体・撤去を行って差し支えない。

※宣誓書活用条件：共有者等に対する意向確認の状況や家屋の状況等を総合的に考慮しやむを得ないと考えられ、申請者からの公費解体・撤去申請に対して共有者等から異議が出る可能性が低いと考えられる場合

3. いわゆる自費解体の費用償還への対応

- 自費解体の費用償還の場合であっても、倒壊家屋等の解体・撤去については、建物所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、実施して差し支えない。また、倒壊家屋等以外の損壊家屋等については、共有者等の意向を確認することが困難な場合には、いわゆる宣誓書方式を活用した解体・撤去に対して費用償還を行って差し支えない。

被災により建物性が認められない例



公費解体の進捗状況（令和7年1月末）



- ▶ 解体見込棟数39,235棟の 43.6%となる 17,112棟の解体が完了
- ▶ 1月単月 計画: 2,450棟 実績: 2,960棟 達成率:121%
- ▶ 1月末累計 計画:16,602棟 実績:17,112棟 達成率:103%



https://www.pref.ishikawa.lg.jp/haitai/documents/r70131_kouhikaitai_shinchoku

市町別の公費解体の状況（令和7年1月末）



市町	解体見込棟数 〔R7.1〕A	申請棟数	完了棟数 B	公費解体			解体率 B÷A
				公費解体	緊急解体	自費解体	
珠洲市	8,023 (43)	7,536 (19)	4,757 (0)	4,612 (0)	111 (0)	34 (0)	59.3% (0.0%)
輪島市	11,267 (276)	10,721 (53)	4,578 (0)	4,315 (0)	229 (0)	34 (0)	40.6% (0.0%)
能登町	3,951 (16)	3,491 (7)	1,561 (0)	1,519 (0)	2 (0)	40 (0)	39.5% (0.0%)
穴水町	2,703	2,700	1,600	1,571	0	29	59.2%
七尾市	5,900	4,757	1,621	1,316	0	305	27.5%
志賀町	4,233	4,092	1,624	1,388	9	227	38.4%
その他	3,158	3,007	1,371	1,040	4	327	43.4%
計	39,235 (335)	36,304 (79)	17,112 (0)	15,761 (0)	355 (0)	996 (0)	43.6% (0.0%)

※令和6年能登半島地震及び令和6年奥能登豪雨の合計
〔 〕は、令和6年奥能登豪雨分であり、上段の棟数の内数

https://www.pref.ishikawa.lg.jp/haitai/documents/r70131_kouhikaitai_shinchoku

土地家屋調査士による復興支援

現在実施している復興支援事業 その②

「液状化被災地への専門家派遣」
(国土交通省)

土地家屋調査士による復興支援

石川県かほく市および内灘町で

液状化による大きな被害が発生しました

これまでも液状化による被害はありましたが
ここまで変動量の大きな事例はなく、いまだに
解決の糸口が見えません。



午後1:58 - 2024年10月31日 - 2,622 件の表示

X (旧Twitter)

【公式】国土交通省政策統括官付地理空間情報課
@GIS_MLIT



10月25日北國新聞

土地家屋調査士による復興支援

土地の境界は、奥能登のように大きく全体的に動いた場合を除き基本的に「動かない」という考え方があります。

特に液状化や土砂崩れ等による場合も動かないと考えられています。

土地家屋調査士による復興支援

しかしながら、数メートルも移動した状態を元に戻すことができるのか？

そこで、区画整理による換地処分等により新たに境界とすることができないか、検討しています

現地において直面した問題①

- 不登法第14条第1項に規定される地図
地図がない！
現地に行ってここが何番の土地かわからない
- 建物所在地の特定に非常に手間がかかる

現地において直面した問題①

固定資産台帳との整合性

- 登記情報と課税情報の同一性
登記は原初のデータ（更新は義務なのだが...）
課税は常に更新されている

現地において直面した問題①

物件特定における
対象物件と固定資産課税台帳や
不動産登記情報との照合において

相続・共有名義による不一致

所在のゆれ表記による不一致
「これが何気に影響が大きい」

現地において直面した問題①

「ゆれ表記」とは

霞が関・霞ヶ関・霞ケ関・霞関

一丁目**1**番**1**号・**1**丁目 1－1・1－1－1

といった表示の違いは
コンピュータ上は別モノになってしまう

現地において直面した問題①

当然登記においても

権利登記に関する問題

相続はもちろんのこと、住所変更の未登記が多い

表題部登記に関する問題

表題登記自体の未登記は少ないが、表題変更の未登記がかなりある

現地において直面した問題①

未登記の解消に関して

- 相続登記の義務化が施行したが・・・
- そもそも表題部に関する登記は義務ですよ

現地において直面した問題②

(土地境界に関して)
液状化被害における問題
筆界は移動しないが、家は動いた...

- 復元性を有する資料があるから？

現地において直面した問題②

筆界は不動のものである・・・
これはたった一つの真実

しかし、不動であるはずの不動産は動いている

もう少し柔軟な対応が必要では？

今後も起こりえる災害に対して

地図の整備は不可欠！

- 不登法第14条第1項地図の整備
- 国土調査の実施の推進

今後も起こりえる災害に対して

登記情報と課税データの統一ができないなら
せめて図面だけでも...

- 建物所在図（これも不登法第14条第1項）

みなさん見たことありますか？

今後も起こりえる災害に対して

- 液状化含め移動した筆界に関する認識
- 地震や火山活動に伴う座標・標高補正
国土地理院からパラメータが公表されたが
きれいに移動しているわけではない

もう少し柔軟な考えを持つべき？
(大事なことなので**2**回言います)

今後も起こりえる災害に対して

最後は人と人とのつながり

住民のコミュニケーションの濃さが、災害発生時の動きに非常に大きな影響を受けているようにも感じました

今後もしこりえる災害に対して

平時より官公庁との
積極的なコミュニケーションを！

何か起こってから「土地家屋調査士です」と
いっても役所の方は対応できません

平時より、災害発生時における対応を想定する
ことが大切です

今後もしこりえる災害に対して

現地×登記情報×課税台帳

それぞれのスペシャリストはいますが
この三つをカバーできる資格者は
土地家屋調査士しかいないと考えます

今こそ皆さんの力を社会に還元するときです

能登半島の復興への御支援 本当にありがとうございます

もう1年たちましたが、まだ1年です
能登の復興にはまだまだ時間がかかります
これからも引き続きのご支援をお願いするとともに

災害はいつ起こるか、わかりません
しかし、必ず起きます

今回の能登地震における対応が
今後起こりうる災害での復興事業の
一助になることを願っております