

東調政連 ニュース No. 24 08

H24.9.13

発行責任者 幹事長 小 沢 宏

東京都議会各党ヒヤリング行われる

去る9月7日、東京都議会の都議会民主党、都議会自由民主党及び都議会公明党において、東京都の来年度予算を中心としたヒヤリングが行われた。

当政治連盟では、今回のヒアリングは「1. 東京都内における地籍調査事業の推進と参加条件について」及び「2. 東京都所有建物の表題登記業務の推進について」の2点に絞り、各党に要望を行った。本要望事項については、毎年お願いしている内容ではあるが、毎回同じ要望を繰り返し行うことにより、東京都に対し印象と理解を深めていただくことを旨としている。各政党の先生方も、本案件については相当な関心を深めていただいております、多数のご質問等をいただいた。

また、本ヒアリングは予算に関する要望の聴取を目的としているため、予算の確保をお願いすることが本題ではあるが、前述1の要望に当たっては、今回は予算要望に付け加え、その条件をもお願いしたところであった。本件についても、各党の議員連盟役員を中心に十分にご理解を示していただき、賛同をいただいたところである。

なお、要望の内容は以下のとおり。

要 望 事 項

1. 東京都内における地籍調査事業の推進と参加条件について

国土交通省土地・建設産業局のホームページによると、平成22年度末までの東京都の地籍調査事業の進捗率は約20%となっております。

区市町村別においては別紙1「東京都地籍調査実施状況図」のとおりですが、未着手の区市町村がかなりあり、他の地方公共団体と比して、東京都の進捗率の低さが話題に上っているようであります。また、地域によっては、住民からの強い要望もあると伺っておりますので、今後強力な地籍調査事業推進の取り組みを要望いたします。

なお、地籍調査事業の入札参加資格につきまして、一部の行政庁におかれては、受託組織と主任技術者等に恒常的な雇用関係が必要であることを条件とされておりますが、社員との間に雇用関係がない東京公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、そもそも官公署等が行う公共の利益となる事業に資することを目的に、昭和60年の第102国会における土地家屋調査士法の改正を受けて設立された組織であるにも係わらず、当該条件が付された場合、入札にすら参加することができません。つきましては、このことが入札参加条件とされることなどのありませんよう、強く要望いたします。

(参考：平成24年度地籍調査費負担金概算決定額 122億円)

2. 東京都所有建物の表題登記業務の推進について

都庁舎をはじめとして、都所有の建物はその大半が未登記であると考えられます。不動産登記法第47条及び第51条では、建物の新築はもとより、増築等建物に変更を生じた時には1か月以内に登記をすることが定められています。

平成6年の財務局の回答では、「売却、交換等所有権の移転等が全く考えられない都庁舎については、建物表題登記等の不動産登記をすることは考えていない。」とのことでありましたが、平成3年の竣工以来、現在まで未登記のままであるということは、前述の不動産登記法の規定に違反しているものと言わざるを得ません。

一方、会計検査院では、官公署等所有の建物に関しまして、平成20年には独立行政法人都市再生機構の賃貸物件について登記申請を行うべきとの勧告を行い、また、翌21年には借地上に建てられた農林水産省地方農政局の建物が未登記であることの指摘がされております。(別紙2「会計検査院平成20年度決算報告」、別紙3「UR賃貸住宅建物の未登記の早期解消について」及び別紙4「報道記事」参照)

上記のような場合には、先に登記をなした者が、民法第177条の第三者対抗要件を主張できることとなります。

都民の税金で建てられた建物であり，不法占有等を未然に防ぐためにも，表題登記（旧表示登記）申請を推進されることを強く要望いたします。

なお，東京都都市整備局所管の都営住宅（賃貸物件）においては，約１万５千棟もの物件が未登記（別紙５「東京都未登記建物概算算定額表」参照）であります。

東京都におかれては，都庁舎をはじめ，上記住宅を含む相当数の未登記物件がありますので，これらの物件につきましても順次，登記を行われますよう，要望いたします。

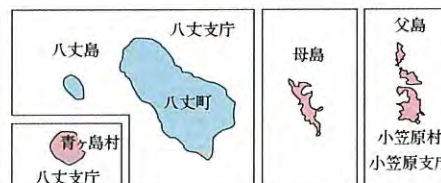
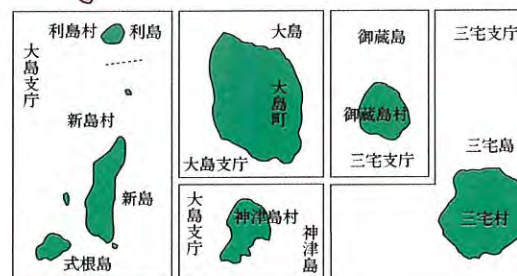
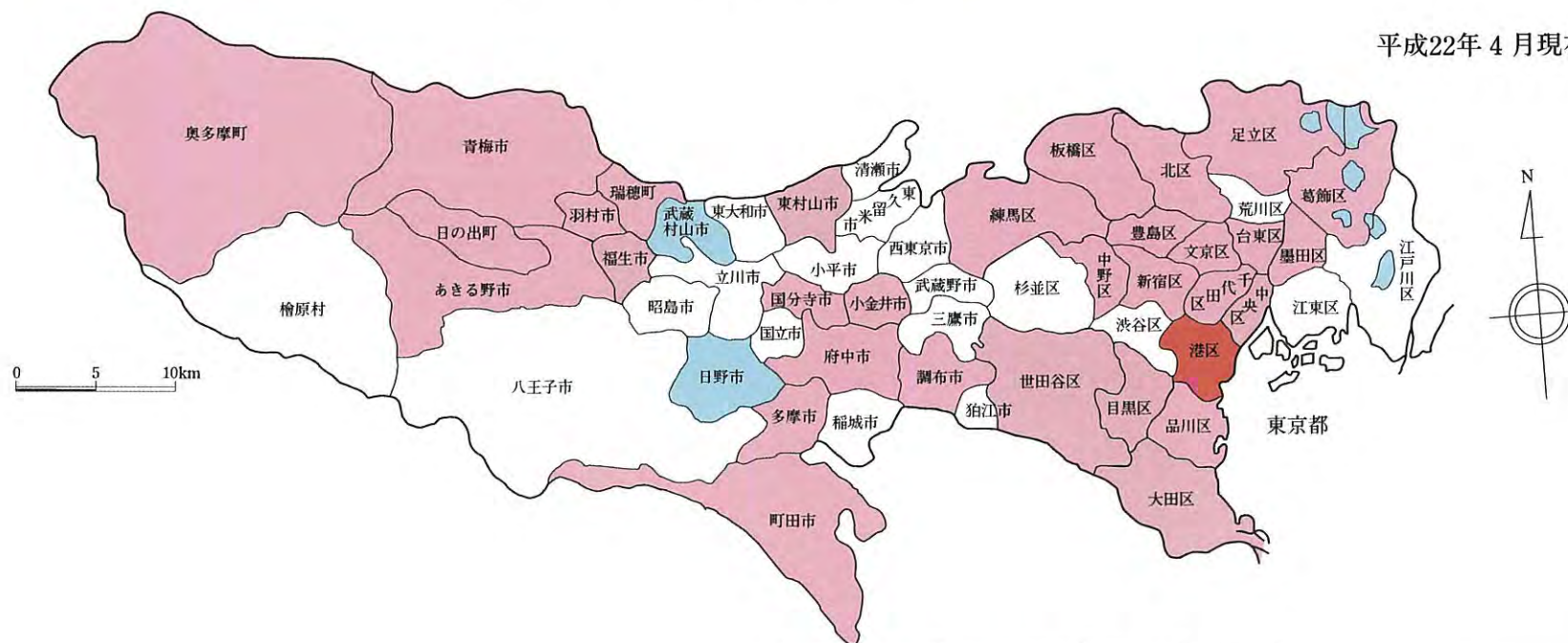
【参考】民法第１７７条（不動産に関する物件の変動の対抗要件）

不動産に関する物件の得喪及び変更は，不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ，第三者に対抗することができない。

(15)

東京都地籍調査実施状況図

平成22年4月現在



凡	例
完了地区	
継続地区	
新規地区	
再開地区	
休止地区	
未着手地区	

【別紙 2】

平成20年度

第3章 個別の検査結果

第1節 省庁別の検査結果

第10 農林水産省

意見を表示し又は処置を要求した事項

(15) 借地に新築等した庁舎等の建物について登記が必要となる場合を明確に定めることなどにより、国有林野事業を実施するために設置されている森林管理署等における国有財産の管理が適切に行われるよう改善の処置を要求したもの

部局等	7森林管理局
国有財産の区分	国有林野事業特別会計所属 (分類)行政財産 (種類)公用財産 (種類)企業用財産
登記所に嘱託すべき登記の概要	借地に新築等した国有財産である建物について、第三者に対する対抗要件を備えるために行う登記
登記の嘱託を行っていないかった 国有財産である 建物に係る面積	14,724m ² (建面積)／16,891m ² (延べ面積)(平成21年3月末現在)
上記の建物の国有財産台帳価格	12億0479万円

【改善の処置を要求したものの全文】

国有財産の登記について

(平成21年10月9日付け 林野庁長官あて)

標記について、会計検査院法第36条の規定により、下記のとおり改善の処置を要求する。

記

1 貴庁における国有財産の管理等の概要

(1) 国有財産の管理

国が、国の事務、事業又は国の職員の住居の用に供するなどのため庁舎、宿舍等として所有する土地、建物等は、国有財産として、国有財産法(昭和23年法律第73号)に基づき、取得、維持、保存及び運用(以下、これらを「管理」という。)並びに処分を行うこととされている。

国有財産の管理のうち、取得については、[1] 購入する場合、[2] 寄附による場合、[3] 交換による場合等があるが、建物の取得については、これらの場合以外に新築、増築及び改築する場合がある。また、保存については、修繕、盗難・紛失の防止、未登記財産に係る登記等、国有財産の保全に必要な行為と解されている。

そして、各省各庁の長は、国有財産法に基づき、国有財産の分類(行政財産等)及び種類(公用

財産等)ごとに国有財産台帳を、土地を基準として設定した口座別に作成して、口座ごとに財産の区分(建物等)、種目(事務所建等)、用途(庁舎等)、数量、価格等を記載することとなっている。

(2) 国有林野事業特別会計に係る国有財産の管理

国有林野事業特別会計に属する国有財産については、農林水産省所管国有財産取扱規則(昭和34年農林省訓令第21号。以下「取扱規則」という。)の定めるところにより、林野庁長官、各森林管理局長及び森林技術総合研修所長を部局長として、それぞれの部局に所属する国有財産に関する管理等の事務を分掌することとなっており(以下、当該事務を分掌する部局長を「国有財産部局長」という。)、国有財産部局長は、常時その管理する国有財産の現状を把握し、その管理及び処分を適正に行うこととなっている。

そして、国有財産部局長として、各森林管理局長は、取扱規則に基づき事務取扱準則を定め、それぞれの森林管理局管内の森林管理署等の長に国有財産の管理及び処分に関する事務の一部を分掌させている。

(3) 不動産登記の概要

不動産の登記制度は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための制度であり、民法(明治29年法律第89号)第177条の規定により、不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成16年法律第123号)その他の登記に関する法律の定めるところに従い、その登記をしなければ第三者に対抗することができないとされている。

不動産登記法によれば、登記には、不動産の表示に関する登記と不動産の所有権、地上権等の権利に関する登記がある。そして、土地又は建物を取得した者は、当該土地又は建物に係る権利に関する登記の申請をすることができるとされており、土地又は建物を取得した者が国であって、国がその取得した土地又は建物について権利に関する登記をするときは、遅滞なく、当該登記を登記所に嘱託しなければならないこととなっている。

そして、権利に関する登記は、表示に関する登記がなされていることが必要であることから、表示に関する登記がない新築の建物等を取得した場合には、取得した日から1月以内に、表示に関する登記を申請しなければならないこととなっている。

ただし、この表示に関する登記の申請義務については、国が所有する土地又は建物は、一般的に、直ちに取引の対象となるわけではないこと、国有財産台帳で管理されていることなどの理由から、国に対する適用が除外されている。

2 本院の検査結果

(検査の観点、着眼点、対象及び方法)

貴庁は、国有林野事業を実施するための森林管理署等の設置に際して、自己所有の用地が確保できない場合、借地に庁舎、宿舍等の建物を新築等しているが、借地に新築等したこれら建物について、第三者に対する対抗要件を備える必要がある場合には、当該建物の所在地を管轄する登記所に登記を嘱託するなどして、その適切な管理を図ることが求められることとなる。

そこで、本院は、合規性等の観点から、国有林野事業の実施のために借地に新築等した庁舎等の建物について、第三者に対する対抗要件を備える必要がある場合に登記の嘱託が適切に行われているかなどの点に着眼して、表1のとおり、7森林管理局管内の77森林管理署等(注1)の長が管理している114口座に係る514棟の建物(平成21年3月末現在の国有財産台帳価格の合計額3,137,553,728円)を対象として検査した。

表1 検査の対象とした国有財産

森林管理局名	森林管理署等数	口座数	建物数(棟)	建面積(m ²)	延べ面積(m ²)	国有財産台帳価格(円)
北海道森林管理局	8	9	23	2,874	3,325	429,079,430

東北森林管理局	16	18	54	4,402	5,204	453,318,835
関東森林管理局	18	29	157	7,517	9,165	813,291,742
中部森林管理局	9	23	91	4,941	6,011	578,041,826
近畿中国森林管理局	8	12	21	1,293	2,156	169,191,583
四国森林管理局	6	10	103	4,045	4,707	290,054,752
九州森林管理局	12	13	65	3,816	4,342	404,575,560
合計	77	114	514	28,888	34,910	3,137,553,728

(注) 国有財産法施行細則(昭和23年大蔵省令第92号)第6条の規定に基づき、面積は端数を切り捨てて計上している。

検査に当たっては、上記の77森林管理署等のうち15森林管理署等(注2)において国有財産台帳等の書類と現地の建物の状況とを照合するなどして会計実地検査を行うとともに、残りの62森林管理署等については、国有財産台帳の写し等の書類を本院に提出させた上で検査した。

(検査の結果)

検査したところ、前記の借地に新築等した建物のうち、71森林管理署等の107口座に係る484棟(国有財産台帳価格計2,925,192,559円)については、国が所有する建物は表示に関する登記の申請義務の適用が除外されているとして、登記の嘱託が行われていなかった。しかし、これら登記の嘱託が行われていない484棟のうち、57森林管理署等の79口座に係る327棟(国有財産台帳価格計1,204,794,030円)については、地方公共団体以外の個人、法人等からの借地(以下「民有地」という。)に新築等した建物である(表2参照)ことから、財産の保全のため第三者に対する対抗要件を備える必要があり、登記の嘱託を行う必要があると認められた。

表2 民有地に新築等した建物について登記の嘱託が行われていないもの

森林管理局名	森林管理署等数	口座数	建物数(棟)	建面積(m ²)	延べ面積(m ²)	国有財産台帳価格(円)
北海道森林管理局	2	3	3	358	438	39,400,082
東北森林管理局	9	10	19	1,244	1,349	68,320,426
関東森林管理局	17	22	125	4,762	4,970	314,496,367
中部森林管理局	8	18	53	3,143	3,901	360,657,283
近畿中国森林管理局	6	9	15	769	994	82,416,950
四国森林管理局	6	7	79	2,697	3,200	183,256,178
九州森林管理局	9	10	33	1,751	2,039	156,246,744
合計	57	79	327	14,724	16,891	1,204,794,030

(注) 国有財産法施行細則第6条の規定に基づき、面積は端数を切り捨てて計上している。

民有地に新築等した建物について登記の嘱託が行われていない事例を示すと、次のとおりである。

<事例>

九州森林管理局長崎森林管理署長は、個人から土地を同森林管理署の敷地として賃借した上で、19年3月に庁舎等を新築して、計3棟の建物(21年3月末現在建面積計359m²、延べ面積計588m²、国有財産台帳価格計57,018,000円)を管理している。

しかし、同森林管理署長は、民有地に新築したこれら3棟の建物について、国が所有する建物については表示に関する登記の申請義務の適用が除外されているとして、財産の保全のため第三者に対する対抗要件を備える必要があるかどうかを十分検討せず、登記の嘱託を行わないままとしていた。

なお、不動産登記法を所管する法務省は、同省が所管する国有財産について、不動産登記法による登記の申請義務の適用が除外される場合であっても、借地に建物を新築、増築、移築又は改築し、財産の保全のため第三者に対する対抗要件を備える必要があるときなどには、遅滞なく、管轄登記所に登記を嘱託しなければならないこととしている。

(改善を必要とする事態)

国が所有する土地又は建物は、国有財産台帳に記載されていることなどの理由から、不動産登記法による表示に関する登記の申請義務の適用が除外されているが、借地上の建物については、登記がなされていればその借地権は第三者に対する対抗力を有すると解されている。

したがって、前記のように、民有地に新築等した森林管理署等の建物について、財産の保全のため第三者に対する対抗要件を備える必要があるかどうかについて十分検討することなく、登記の嘱託を行わないままとなっているものが多数ある事態は、国有財産の管理として適切ではなく、改善を図る要があると認められる。

(発生原因)

このような事態が生じているのは、貴庁において、借地に新築等した建物について、財産の保全のため、どのような場合に登記の嘱託を行わなければならないかを明確にしていなかったことなどによると認められる。

3 本院が要求する改善の処置

貴庁は、今後とも、各森林管理局において、借地に新築等した庁舎等の建物の管理を引き続き行っていくことが見込まれている。そして、これらの建物等の国有財産については、常に良好な状態においてこれを管理することが必要とされている。

ついては、貴庁において、借地に新築等した建物について、どのような場合に登記の嘱託を行わなければならないかを明確に定め、これを各森林管理局管内の森林管理署等の長に周知するとともに、民有地に新築等した建物について登記の嘱託を行わせることなどにより国有財産の管理が適切に行われるよう改善の処置を要求する。

(注1) 77森林管理署等 関東、中部、近畿中国、四国各森林管理局、石狩、日高南部、留萌北部、留萌南部、根釧西部、檜山、網走西部、津軽、三八上北、三陸北部、三陸中部、岩手南部、宮城北部、米代東部、米代西部、秋田、由利、山形、置賜、茨城、群馬、利根沼田、吾妻、上越、下越、日光、塩那、福島、会津、磐城、棚倉、天竜、伊豆、静岡、中信、北信、東信、南信、飛騨、岐阜、東濃、富山、和歌山、滋賀、鳥取、岡山、三重、石川、福井、徳島、四万十、嶺北、高知中部、安芸、福岡、長崎、佐賀、熊本、熊本南部、大分西部、大分、宮崎北部、西都児湯、大隅、北薩、鹿児島各森林管理署、東大雪、久慈、上小阿仁、湯沢、最上、白河、南会津各森林管理支署

(注2) 15森林管理署等 関東、中部両森林管理局、留萌北部、留萌南部、山形、置賜、下越、棚倉、日光、東信、南信、岐阜各森林管理署、久慈、湯沢、最上各森林管理支署

[目次に戻る](#) [検査報告の年度一覧に戻る](#)

平成 20(2008)年9月9日
独立行政法人 都市再生機構

UR 賃貸住宅建物の未登記の早期解消について

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当
(電話) 045-650-0887

----- 街に、ルネッサンス -----



UR

UR 都市機構

UR賃貸住宅建物の未登記の早期解消について

当機構が管理するUR賃貸住宅建物の一部に表題登記が行われていないものがあることが判明した問題について、当機構では、事案の重大性に鑑み、副理事長を長とする「賃貸住宅等に係る不動産登記適正化推進本部」を設置し、UR賃貸住宅建物に係る登記の状況の調査及び点検、並びに早期解消に向けた関係省庁との協議・相談を踏まえた未登記物件の登記を円滑に推進するための取組方針の策定等を進めてまいりました。

当機構は、今回の問題に関し、法令に定められていた手続きを怠っていたことを厳しく受け止め、深く反省し、早期解消に向けて積極的に取組んでまいります。

1 現時点でのUR賃貸住宅建物に係る調査・点検結果等

(1) 未登記住棟数（平成20年3月末現在）

17,304 棟中 10,248 棟（59.2%）

(2) 今回の事案に至った背景等

昭和30年代末から昭和40年代において年間約2万戸から4万5千戸の賃貸住宅の大量供給期を迎え、更に分譲住宅の供給も増加したことから、それらに伴う事務量が増大したことにより登記申請に係る作業が追いつかない状況となったことが、不動産登記法において定められている表題登記手続きが行われなくなった主たる要因と考えています。

なお、市町村が賦課する固定資産税については、未登記の建物についても課税されており、当機構は、これまで市町村の納税通知書により課された税額を適正に納税してきているところです。

2 UR賃貸住宅建物の未登記物件に係る今後の取組方針

UR賃貸住宅の未登記住棟 10,248 棟については、関係省庁との協議・相談を踏まえ、今後概ね3年間で表題登記を行い、平成22年度末（平成23年3月末）までに完了するものとします。

3 機構役職員に係る措置

本件に関して、今回の問題を的確に処理するとともに今後かかることのないよう、管理監督する立場にある役職員を嚴重注意処分としました。

理事長（大臣から） 給与辞退 10% 1月
住宅経営担当理事
本社住宅経営部長

以 上

2008年(平成20年)9月10日(水曜日)

証書

管

業所

局

住宅1万棟 未登記 都市再生機構

独立行政法人・都市再生機構（UR）は9日、全国で所有している賃貸住宅1万7304棟のうち、約6割にあたる1万248棟の不動産登記を怠っていたと発表した。未登記は約40年前から続いており、国土交通省は、不動産登記法違反にあたるとして小川忠男理事長ら3人を嚴重注意とした。

URによると、日本住宅公団時代の1965年ごろから建設した賃貸住宅のうち、土地所有者らと区分所有し

ている建物などを除き、所在地や所有者などの不動産登記を怠っていた。

URが手がけた住宅の7割強は賃貸。高度成長期に大量供給が続き、「登記作業が追いつかず、その後の未登記の原因になったのでは」（UR）としている。

固定資産税については、市区町村からの通知に基づき納税していた。小川理事長は給与1か月分について10%を自主的に辞退する。

2009年(平成21年)9月4日

金曜日

享月

日

葉斤

辰日

7 地方農政局 建物登記せず

全国の七つの農林水産省地方農政局が、借地に新築した

庁舎などの建物の不動産登記をしていなかったことが、会計検査院の調べでわかった。検査院は3日、「国有財産の管理として適切でない」として農水省に改善を求めた。

東京都未登記建物概算算定額表

局 名	棟 数	概算算定額
スポーツ振興局	17	3,467,000
環境局	515	37,043,000
議会局	1	487,000
教育庁	1,961	222,779,000
警視庁	2,233	199,923,000
建設局	1,723	127,540,000
港湾局	550	51,232,000
財務局	44	10,067,000
産業労働局	431	42,207,000
主税局	57	6,875,000
生活文化局	81	9,783,000
総務局	56	5,426,000
中央卸売市場	398	48,592,000
都市整備局	14,778	1,532,276,000
東京消防庁	1,616	126,341,000
病院経営本部	197	28,714,000
福祉保健局	746	75,568,000
総務局ほか	1	1,409,000
合 計	25,405	2,529,721,000







