

契約情報記録にみる中山間地域における不動産売買の各種手続きに関する研究 —福岡県築上郡上毛町の地場不動産業者を対象として—

A Study on the Various Procedures for Dealings in Real Estate in Mountainous Region Regarding Contract Information Records

- A Case Study of Local Real Estate Agents in Koge-Town, Chikujo, Fukuoka Prefecture -

○宮原真美子^{*1}, 森川敦貴^{*2}

MIYAHARA Mamiko, MORIKAWA Atsuki

This study aims to provide basic data for the market circulation of real estate in rural areas by clarifying the entire procedure of real estate sales, from sales consultation to ownership transfer and registration, for the contract information records of properties for which S Real Estate in Koge-town, Chikujo, Fukuoka Prefecture, concluded sales contracts from 2017 to 20202. This paper identified the issues with vacant houses and land in the mountainous regions. These may include 'land and building issues' such as the fact that the land category is other than 'residential,' the land is large and needs to be divided into plots, and the 'registration issues'; registration of inheritance and destruction has not been carried out. Also, several different procedures are required within a single property transaction.

キーワード：空き家・空き地、不動産流通化、手続き、中山間地域

Keywords: Vacant house, Market distribution, Procedure, Mountainous Region

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

地方の中山間地域では、都市部に比べて管理されない空き家や空き地の割合が高く、空き巣や放火などの防犯や防災面、周辺地域の景観の悪化、一旦管理されずに放置されると急速に損傷が進み再び住居として活用するハードルが高くなる等の問題が指摘されている。2015年「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、適切な管理が行われていない空き家等によって防災、衛生及び景観等の生活環境に深刻な影響が生じることが指摘され、地域住民の生命、身体又は財産を保護することに加えて、空き家の利用促進も目的に掲げられた¹⁾。また、同法には空き家対策の基本的責務は基礎自治体たる市町村が負うことが明記されたため、各市町村は「空き家相談窓口」「空き家バンクによる情報提供」「リフォーム補助」「解体促進のための補助」などの空き家支援を講じている。相続問題などを相談できる「相談窓口」や、特定空家の指導の際に解体を促すきっかけとなる「解体補助」は一

定の効果が見られるが、その他の支援に対しては「程度の良くない住宅は市場に流通しにくい」「物件所有者と利用者のニーズがマッチしない」「所有者へのアプローチ不足のため登録件数が伸びない」「などの空き家の流通化に関する課題が指摘されている²⁾。

空き家等を住まいとして利活用する過程では、自治体による支援と併せて、住宅市場における流通が重要な役割を果たす。しかし、地方での不動産流通は、都市部に比べ地価が安く不動産会社が受け取る仲介手数料が安価である割に、「相続登記がされていない」「農地からの転用手続きを要する」「買い手が見つかるまで時間がかかる」など不動産を流通させるために必要な手続きが煩雑、かつ長期化することが多い。これら不動産売買時の煩雑な手続きに対し、不動産業者、土地家屋調査士、司法書士等関連する業態の協力によって対応は可能ではあるが、空き家所有者の中でも遠方に住む空き家所有者は、「法的な手続きが分からない」「特に困っていない」「費用をかけたくない」等、さまざまな理由を挙げ、所有する空き

*1 佐賀大学理工学部建築環境デザインコース准教授・博士（工学）

*2 土地家屋調査士法人キャスト・修士（工学）

*1 Assoc. Prof., Architectural Design Course, Faculty of Science and Engineering, Saga University, Dr. Eng.

*2 CastGlobalGroup, M.A.Eng.

家の活用に消極的である。一方、空き家の購入希望者も遠方の場合何度も現地に足を運ぶことは難しく、また移住やUターンのタイミングを考えると、ある程度条件が整っている物件の購入を考える。都市部同様の不動産売買の手軽さを提供することは難しいが、空き家の所有者が売却を考える/移住やUターンを考え物件を検討するタイミングを逸してしまうことを防ぐためにも、中山間地域の不動産売買では、どのような課題が起こりうるのか、どの業態がどのような手続きを行い、どの程度の時間を要するのか、課題ごとに把握をしておくことは有効であると考え。また、手数料商売である不動産業の収益モデルを考えると、現状の仲介手数料のままでは割が合わず、中山間地域を含む地方の流通の円滑化には何かしらの方略が求められている。

そこで本研究は、中山間地域の不動産が抱える煩雑な手続きに対し、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士などの専門家と連携して相談・対応できる体制を整えている福岡県築上郡上毛町のS不動産が2017年から2020年の間に売買契約をした物件のうち、準都市計画区域内に位置し、購入後に居住用として利用されている18事例の契約情報記録を対象に、売買相談から所有権移転・登記までの不動産売買の手続きの全容を明らかにし、地方における不動産の市場流通化に向けた基礎資料を提供することを目的としている。調査は、S不動産が保管する不動産売買取引資料を元に不動産売買の手続きをデータベース化し、事例ごとに現地での目視確認、不明点については担当者へヒアリングを行なった。

1.2 本研究の位置付け

中山間地域が抱える空き家・空き地に関する研究には、所有者不明の空き家を扱う研究、空き家の管理に関する研究、空き家バンクや空き家相談会など行政の空き家対策に関する研究、空き家発生予防時の土業の役割や連携体制に着目した研究、空き家の流通化に関する研究等があり、裾野が広い。

所有者不明空き家や空き家の管理に関する研究に関し、五十石・佐々木による北海道内8市町村の工夫に着目し多様な切り口で行われる空き家所有者の特定調査をフロー化した研究³⁾、遊佐・後藤らによる山梨県早川町を事例とした空き家の管理及び空き家の管理の担い手に関する研究⁴⁾、清水・土佐野らによる奈良市東部5地域を事例とした住宅の使用状況と今後の管理動向による研究⁵⁾がある。また、行政の空き家対策や空き家発生予防時の土業の役割に関し、立神・横山らによる全国自治体の空

き家対策の取り組みに関する研究²⁾、尾野・菊地による空き家の解体事業における自治体の動向に関する研究⁶⁾、長野による空き地・空き家予防における土地・建物の登記を主たる業務とする司法書士らの人材活用に着目した研究⁷⁾や、齋藤・中城による空き家の予防・解消の取り組みに向け既存の業態が協力しあう体制整備のための課題とその対応を示した研究⁸⁾、井出・菊池らによる空き家に関わる多様な問題に対して専門家との関係強化、所有者の自発的改善のための補助制度などの体制についての研究⁹⁾がある。

本研究に大きく関わる空き家の市場流通化に関し、和氣・氏原らは、空き家所有者を対象としたアンケート調査に基づき、市場流通化を拒む課題の把握とそれら課題に応じた効果的な空き家対策の検証を行い、「固定資産税3倍」など費用面のディスインセンティブは空き家対策として効果があること、また、「賃貸・売却手続きの代行」は、建物自体に費用をかけたくない場合でも、サービスに費用を支払う可能性が高いことを指摘している¹⁰⁾。

これらの先行研究では、空き家所有者の意向や空き家対策を行う行政の視点から、空き家対策の効果や市場流通化を阻む課題等について論じられたものが多い。本調査は福岡県築上郡上毛町における一事例ではあるが、不動産流通の現場の視点から不動産売買時の障壁と課題ごとに対応する土業及び対応内容を具体的に示し、地方における空き家の市場流通化に対して、より実践的な知見を得る点に特徴がある。

1.3 福岡県築上郡上毛町の空き家の現状

福岡県築上郡上毛町は、福岡県の最東端に位置する人口

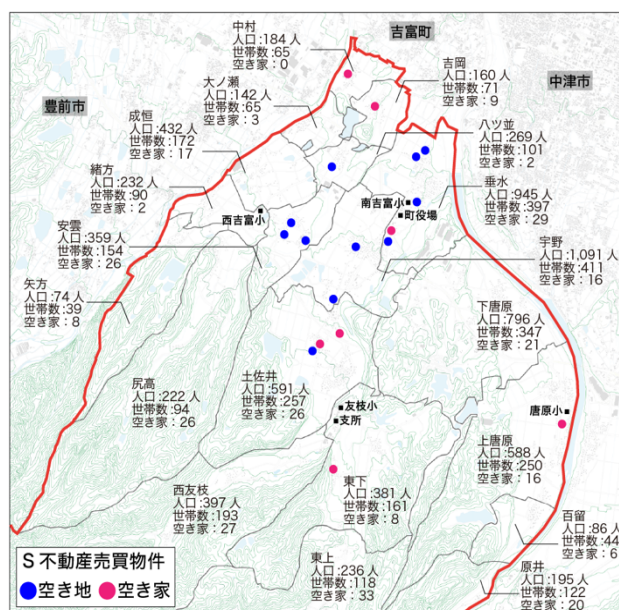


図1 地区ごとの空き家数とS不動産売買物件の位置

6,868 人の町で、豊前市、吉富町、大分県中津市と隣接する。町内の通勤・通学者のうち約 20%が中津市に向かうなど、中津市との密接した生活圏を築いている。2008 年に町の一部が準都市計画区域に指定された。図 1 は、2018 年に上毛町が行った空き家数の調査結果を、地区別に示したものである^{注1)}。調査時点で、278 件の空き家が存在しており、隣接する豊前市や吉富町に近い地区を除き、空き家が町内全域に分布していることがわかる。このうち空き家バンクに登録されたことがある物件は、過去 8 年間で 28 件、契約に至った 26 件のうち 21 件は賃貸物件であるのに対して、売買物件は 5 件に留まっており、中山間地域での流通の難しさが推察される。

2. 売買事例にみる不動産売買の各種手続きの整理

2.1 事例の内訳

(1) 売買前の地目と活用内容について

18 事例のうち、売買前の地目が「宅地」のものが 12 事例、田・畑・雑種地等「宅地以外」のものが 6 事例であった（表 1）。「宅地」12 事例のうち半数の 6 事例では、「宅地+田」、「宅地+雑種地」など複数の地目を持つ敷地であった。また、地目が「宅地」のうち空き家として売買されたのは 8 事例だった。そのうち 7 事例では、空き家を改修し活用、1 事例は空き家を解体後、新築を建設した事例だった。「宅地以外」の地目の土地では、土地を購入後、用途転用を行った上で、新築の住宅建設が行われていた。

(2) 売却物件の土地面積

売却物件の平均土地面積は 794 m²、最小の土地面積は 159 m²、最大の土地面積は 1,625 m²であった。地目が「宅地」である 12 事例でも平均は 784 m²と、全国の戸建住

宅の平均敷地面積 251.76 m²に比べても倍以上である^{注2)}。住宅用地を探している世帯には広すぎるため、分筆して土地面積を小さくして売買が行われた事例が 5 件あった。

(3) 売却理由（売主・買主の世代含む）

売主は、60 代から 80 代が多く、実家を相続したものの遠方にいるため（もしくは高齢のため）維持できない、廃業し使わなくなった土地を手放したいといった理由が大半を占めた。一方で、近隣からクレームを受けた役場が、固定資産税課税台帳に記載されている所有者に連絡を入れ売買に至った事例も 2 件あった。一方、買主は、その大半が 20~40 代の子育て世帯だった。

2.2 中山間地域の不動産売買時の課題

通常の売買契約では、価格査定前に登記上の確認、建築基準法上の道路確認、上下水道の有無の確認、文化財埋蔵調査等を行うが、中山間地域の不動産売買では、これら以外の手続きを要すること多い。表 2 に、調査対象である 18 事例で行った手続きを、「土地・建物上の課題」と「登記上の課題」に分けて一覧にして示した。ここでは、それぞれの手続きについて詳説する。

(1) 土地・建物上の課題と手続き（表 2 上段①~⑤）

①. 農業振興地域に位置する土地：3 事例が該当した。農業振興地域に位置する土地の場合、農振除去の許可が下りた後、農地転用申請を行う。農振除去申請は売主が、農地転用については売主と買主の双方による申請が必要である。

②. 敷地境界が曖昧なもの：地積測量図が存在せず、境界が曖昧なケースは 4 事例あった。土地家屋調査士が土地の測量を行い、土地所有者と隣地の土地所有者の立ち会いのもと境界確定を行う。

③. 上水道の本管引き込みがない場合：上水道の本管が、

表 1 調査対象の分類

地目	活用前の状況	事例数	敷地面積	売却理由	売主の世代	買主の世代
宅地	居住（空き家）	8	平均 784 m ²	- 実家を相続したものの維持できないから (5) - 介護が必要となり引っ越すため (1) - 管理をしていた母親が高齢となりこれ以上維持できない (1) - 近隣から役場にクレームがあり連絡があったため (1)	40 代 (1) 60 代 (5) 70 代 (1) 80 代 (1)	20 代 子育て世帯 (1) 30 代 子育て世帯 (1) 40 代 賃貸用 (1) 60 代 (3) 不動産会社 (2)
	居住以外（空き地）	4		- 実家を相続したものの維持できないから (1) - 近隣から役場にクレームがあり連絡があったため (1) - 自分の代で、土地を手放しかつたから (1) - 購入希望者から問い合わせがあったから (1)	70 代 (1) 80 代 (3)	20 代 子育て世帯 (4) 30 代 子育て世帯 (2) 事業用 (1)
宅地以外		6	平均 813 m ²	- 遠方に住んでおり、維持管理ができなくなったから (1) - 購入希望者から問い合わせがあったため (1) - 資材置き場、農地等で使っていたが、使わなくなったため (3) - 不明 (1)	60 代 (2) 70 代 (1) 80 代 (2) 不動産会社 (1)	20 代 子育て世帯 (4) 30 代 子育て世帯 (1) 40 代 子育て世帯 (3)

※ひとつの敷地を複数の敷地に分筆した事例のため、買主の数が多かった

※20~40 代の買主は、いずれも子育て世帯であった

※括弧内の数字は事例数

敷地の前面道路まで引き込まれていないケースは2事例あり、役場と協議の上、延長が可能かを確認する。

④. 登記簿上の地目が宅地以外の場合：中山間地域では、農地の売却相談も多い。農地転用を行った事例は、10事例あった。農地転用には、隣地の農地所有者と自治会長の承諾を得て、農地転用後の工事計画図面等を提出する。

⑤. 前面道路に水路がある事例：売主が既に水路上に橋をかけていた場合は、使用権移転のみであるが、新たに橋や蓋の設置を行う場合、自治体の水利委員会に確認の上、法定外公共物占有許可申請の手続きを行う。

(2) 登記上の課題と手続き (表2下段①~⑤)

①. 登記上建物記載があるが、建物がない場合：4事例が該当した。実際に、敷地内に建物が存在していないにも関わらず登記上に建物が存在している場合は、法務局にて滅失登記が必要となる。本来、滅失登記は建物解体後1ヶ月以内に申請しなければならないが、長期間登記されていない状況が続いた場合、通常の申請手続きに加え、固定資産課税台帳未搭載証明書により、土地課税台帳及び家屋課税台帳に当該建物の登載されていないことを証明する必要がある。

②. 相続登記されていない場合：7事例で相続登記がされていない。そのうち、土地所有者から売却相談があったものが5事例、近隣住民からのクレームや土地を探している人の問い合わせから売却に至ったものが2事例であった。前者の場合、土地所有者が相続人である可能性が高いので、相続登記手続きを行えば良いが、後者

の場合、まず所有者を探す必要がある。自治体にクレームがあった場合は、自治体は固定資産税課税台帳を確認し、所有者が分かれば連絡を行えるが、不動産業者にクレームがあった場合は対応できない。

③. 分筆した場合：5事例で分筆登記が行われていた。接道条件を満たすために分筆を行った事例や、一区画の面積が大きいため分筆を行った事例があった。分筆する場合、分筆計画図を作成し、土地家屋調査士による測量・境界確定、法務局で分筆登記の申請を行う。境界確定時には、隣地の所有者の立ち会いが必要である。また、反復して売却を避けるため、分筆の筆数に応じた買主と同時に契約する必要がある。

④. 所有権保存登記・建物表題登記がされていない事例：敷地内に未登記の建物があり、後に建物表題登記を要したのは、1事例あった。

⑤. 地目変更した場合：11事例が該当した。農地転用をした事例では、所有権移転後に地目変更登記が必要である。地目変更登記や滅失登記、所有権保存登記・建物表題登記、相続登記などは所有者本人による申請が可能であるが、書類作成や法務局への申請に時間がかかるため、多くの場合土地家屋調査士（相続登記の場合は、司法書士）に依頼することが多く、費用が別途かかる。

3. 時系列にみる中山間地域の不動産売買の特徴

図2は、売却相談・購入相談から所有権移転登記までの不動産売買のプロセスを時系列にまとめたものである。

表2 土地・建物上と登記上の課題と手続き

			手続き内容 (括弧内は、手続きを行う専門家)	宅地		宅地以外
				空き家	空き地	空き地
土地・建物上の課題	①	農業振興地域に位置する	町役場にて、農振除外申請を行う (所有者・行政書士)	-	1	1
	②	敷地境界が曖昧な敷地	測量を行い、境界確定を行う (測量士・土地家屋調査士)	-	1	1
	③	上水道の本管引き込みない	役場と協議 (不動産業者) した後に、申請 (所有者)	-	1	1
	④	登記簿上の地目が、宅地以外*	登記簿上の地目が「田」もしくは「畑」の場合、農業委員会にて農地転用の許可申請を行う (所有者・行政書士)	3	1	5
	⑤	前面道路に水路がある*	- 売買契約時に既に橋がある場合、橋の権利移転を申請 - 新たに橋を設置する場合、法定外公共物占有許可を申請 (所有者)	-	1	3
登記上の課題	①	登記上建物の記載があるが、建物がない	固定資産税の課税台帳を確認、現地確認、解体業者の解体証明書により、滅失登記を行う (所有者・土地家屋調査士)	2	2	-
	②	相続登記されていない	相続人を探し、相続登記を申請する (相続人・司法書士)	6	-	-
	③	分筆した事例	分筆計画図の作成 (不動産業者)、測量・境界確認、地積測量図を作成し、分筆登記を申請する (土地家屋調査士)	-	3	2
	④	建物表題登記がされていない	未登記建物のため、表題登記及び所有権保存登記を行う (所有者・土地家屋調査士・司法書士)	1	-	-
	⑤	地目を変更した場合*	地目変更登記を行う (所有者・土地家屋調査士)	3	2	6

※ *は、売買契約後に、買主が対応する事項

		0ヶ月目	6ヶ月目	12ヶ月目	18ヶ月目	24ヶ月目	売買前の土地・建物の概要 / 手続きについて補足説明
地目が「宅地」	事例1	売却相談	所有権移転				宅地 768 m ² ・建物 131 m ² / 木造瓦葺き平屋建て / 建築時期不明 (直前まで売主が居住) ⑥相続登記されていなかったため、所有権移転までに相続登記した。
	事例2	売却相談		購入相談	契約	所有権移転	宅地 716 m ² ・建物 121 m ² / 木造瓦葺き2階建て / 昭和11 (約3年間空き家) ⑨存在しない建物の滅失登記を行なった。 ※売主が海外在住のため住所変更等に時間を要した。
	事例3	売却相談			購入相談	契約	宅地 459 m ² ・建物 145 m ² / 木造瓦葺き2階建て / 昭和44 (約10年間空き家) ⑥相続登記されていなかった ※登記上の建物面積と固定資産税台帳の面積が異なったため、面積を測り直し、修正した。
	事例4	売却相談				所有権移転	宅地面積 159 m ² ・建物面積 106 m ² / 木造瓦葺き2階建て / 建築時期不明 (築50年以上) ※賃貸での問い合わせがあったため、S不動産が購入し賃貸物件として活用した。
	事例5	売却相談	未判定道路の申請	購入相談	契約	所有権移転	宅地 215 m ² ・田 (228 m ²)・建物 116 m ² / 木造瓦葺き2階建て / 昭和45年 (約10年間空き家) ⑥相続登記がされていなかった / ④・⑤: 建物が宅地と田の2つの土地にまたがっていたため、農地転用・地目変更登記を行なった / ⑨: 建物が、所有権登記がされていなかったため、所有権保存登記を行なった
	事例6	売却相談	購入相談	契約	所有権移転		宅地 764 m ² ・田 (416 m ²)・建物 93 m ² / 木造瓦葺き平屋 / 建築時期不明 (20年以上空き家) ①④: S不動産が一旦購入し、農振除外・農地転用 (畑→雑種地) を行った上で、新たな買主に売出した。
	事例7	売却相談	所有権移転	契約	所有権移転		所有者A (宅地 748 m ² ・雑種地 12 m ²)・所有者B (畑 115 m ²)・建物 123 m ² / 木造瓦葺き平屋 / 昭和45年 (約5年空き家) ⑥⑨: 相続登記がされていなかった。存在しない2棟の滅失登記を行なった。 ④: 所有者Aの宅地と雑種地の間に、所有者B (所有者Aの弟) の畑があったので売却依頼 (契約②) をし、購入後農地転用申請を行なった (畑→雑種地)。
	事例8	売却相談	所有権移転				宅地 365 m ² 土地を購入後、建物を解体し、新築住宅を建設した。
地目が「宅地」以外	事例9	売却相談	購入相談	契約	所有権移転		宅地 837 m ² ※町のゲートゴルフ場として貸していた土地 ⑥: 広い土地であったため、購入者①の希望により分筆を行った。分筆にあたり測量・境界確認を行い分筆登記を行なった。
	事例10	売却相談	契約	所有権移転	契約	所有権移転	宅地 529 m ² ・畑 463 m ² ・畑 72 m ² ⑥: 登記上、宅地に家屋が存在していることになっていたため、滅失登記を行なった。 / ①④: 畑部分は、農振除外申請を行い、結果が出た4ヶ月後に農地転用申請を行なった。所有権移転登記時に、併せて地目変更登記を行なった。隣の農地の所有者が亡くなっており、相続人を探すのに時間がかかった。
	事例11	売却相談			契約	所有権移転	所有者A (宅地 529 m ²)・所有者B (宅地 21 m ²) ※一旦S不動産が購入し (契約①)、その後、買主に売出した (契約②)。 ⑥: 登記上、宅地に家屋が存在していることになっていたため、滅失登記を行なった。 / ②: 売主Aの土地の境界が不明確であったため、測量を行なった。その結果、所有者Bの細長い敷地があることが判明。贈与してもらった。
	事例12	売却相談	地盤調査	契約	所有権移転	契約	宅地 458 m ² ・原野 887 m ² ・畑 280 m ² ※一旦S不動産が購入し (契約①)、④農地転用、⑤分筆登記・⑥地目変更登記後、3名の買主に売却 (契約②・③)。 ⑨: 前面道路に水路があるため、⑤法定外公共占有許可申請の上、新たに橋を設置した。その際、ガードレールの撤去、石垣の移動も行なった。
	事例13	売却相談	購入相談	契約	所有権移転		雑種地 1,316 m ² ⑥: 土地が広いので、売主が2筆に分筆登記申請を行なった / ⑤: 前面道路に水路があるため、法定外公共占有許可申請の上、新たに橋を設置した / ⑨: 造成工事、住宅の新築工事後、地目変更登記を行なった。
	事例14	売却相談	契約	所有権移転			田 278 m ² ・田 195 m ² ⑤: 前面道路に水路があるため、法定外公共占有許可申請の上、新たに橋を設置した / ④⑨: 住宅を新築するため、農地転用申請・地目変更登記を行なった (田→宅地)
	事例15	売却相談	契約	所有権移転			田 718 m ² ④⑨: 住宅を新築するため、売主である不動産会社が測量。農地転用申請・地目変更登記を行なった (田→宅地)。
	事例16	売却相談	購入相談	契約	所有権移転		畑 601 m ² ・畑 202 m ² ④⑨: 住宅を新築するため、農地転用申請・地目変更登記を行なった (畑→宅地)
凡例	事例17	売却相談		契約	所有権移転		田 374 m ² ④⑨: 住宅を新築するため、農地転用申請・地目変更登記を行なった (田→宅地) ⑤: 前面道路に水路があるため、法定外公共占有許可申請の上、新たに橋を設置した。
	事例18	売却相談		買主①② 購入申し込み	契約	所有権移転	田 1,138 m ² ・田 58 m ² ①: 農振除外申請を行なった / ③: 敷地の前面道路まで上水道の本管引き込み延長の申請を行なった / ⑥: 敷地が広がったので、3筆に分筆した。その後、買主①②③と契約に至り、それぞれ農地転用申請・地目変更登記を行なった
凡例		土地・建物上の手続き	①: 農振除外申請 ②: 測量 ③: 上水道の本管引き込み ④: 農地転用 ⑤: 橋の権利移転申請・法定外公共占有許可申請				
		法規上の手続き	⑥: 滅失登記 ⑦: 相続登記 ⑧: 分筆登記 ⑨: 所有権保存登記・建物表題登記 ⑩: 地目変更登記 (★: 空き家バンク登録)				

図2 売却相談・購入相談から所有権移転登記までの不動産売買のプロセス

事例 8 を除き全ての事例で何かしらの手続きが、13 事例で複数の手続きが行われていることが分かった。

3. 1 売買前の地目と利用状況別にみる売買プロセス

(1) 地目が「宅地」、売買前が「居住（空き家）」の場合

8 事例中 3 事例で農地転用が（事例 5, 6, 7）、6 事例で相続登記の手続きが行われた（事例 1, 3, 4, 5, 6, 7）。

＜事例 5＞は、相続登記と建物表題登記がされていなかった上に、建物が「宅地」と「田」と2つの地目にかかっていた（図3）。そのため、買主への所有権移転までに、相続登記（㉔）、農業委員会に協議の上、農地転用（㉕）、「田」から「宅地」に地目変更登記（㉖）、未登記だった建物の建物表題登記（㉗）、と4つの手続きを行う必要があった。＜事例 6＞は、所有者が関東に居住しており20年以上空き家だった。庭の管理不全により近隣住民から役場に苦情が入り、役場が固定資産税台帳に記載されている住所に連絡をし、連絡を受けた売主がS不動産に売却の意志を示し売買に至った事例である。役場が対応する以前から、S不動産にも同様のクレームが届いていたが、相続登記がされていない物件だったので、所有者へ連絡手段がなく長らく放置が続いていた。自治体から連絡を受け、とにかく早く手放したいという売主の要望があり、一旦S不動産が格安で買取り、「畑」部分の農振除外申請（㉘）、相続登記（㉙）の後に契約を交わし、農地転用（㉚）・地目変更登記（㉛）を行い、その後新たな買主へ売買された。

地目が「宅地」、売買前が「居住（空き家）」の場合、相続登記がされていなかったり、2つの地目にまたがって建物が建設されていたり、建物が新たに建設されたが表題登記が行われて



図3 公図より書き起こした敷地とその周辺図

いなかったり、売却に至るまで複数の手続が複合的に絡み合い生じていることを把握した。

(2) 地目が「宅地」、売買前が「居住以外(空き地)」の場合
4 事例中 3 事例で分筆(事例 9, 10, 12)、2 事例で農地転用(事例 10, 12)、1 事例で新たに測量(事例 11)が行われていた。

〈事例 10〉では、登記上は家屋が存在しているが、実際は建物がないため滅失登記(㉔)が必要だった。また、土地が広大で、地目が「宅地」「畑」と 2 地目で登記されていたため、S 不動産が分筆計画図・作成を行い、土地家屋調査士による測量・境界確定後に分筆登記(㉔)を行った(図 3)。分筆後、住宅の建設用地として活用するため農振除外申請(㉑)、買主が決まった後、「畑」部分を「宅地」へ農地転用(㉒)を行った。分筆の際は、隣地との境界確認のために測量を行う必要があるが、〈事例 10〉では、隣地の農地所有者が相続登記されていなかったため、自治会長や近隣住民へ聞き込みを行い、所有者を見つけるまでに数ヶ月の時間を要した。〈事例 12〉は、「宅地」「原野」「畑」と異なる 3 つの地目を含む広い敷地であった。幹線道路に近く住宅需要が見込めたので、S 不動産が一旦購入し、地盤調査、「畑」部分を農地転用・地目変更登記(㉒・㉔)、ガードレールの撤去、水路部分の橋の付け替え、上水道の本管引き込みを行政に相談計画の上で計画(㉕)、測量の上 4 筆に分筆(㉔)した。既に 3 敷地にて新たな買主に所有権移転を終えている。〈事例 11〉は、近隣からの苦情を受け、自治体が福岡市内に住む売主に連絡をし、連絡を受けた売主が自治会長に相談し、S 不動産が購入することになった事例である。購入後、土地の境界が曖昧だったので測量をすると(㉒)、隣地との間に所有者 B の土地 21 m²があることが判明した。そのため、贈与手続きの上、所有権移転登記を行った。

地目に「宅地」を含むが、売買前の状況が「空き地」の場合、土地が広いと、住宅用地として利用するために分筆が行われたり、測量をすると曖昧な土地が存在していたり、住宅を建設する土地を整備するための複数の手続きが発生し得ることが分かった。

表 3 売買価格

地目	活用前の状況	売買価格	事例数
宅地	居住 (空き家)	0~200 万	4
		202~400 万	1
		400 万~	3
宅地以外	居住以外 (空き地)	0~200 万	1
		200~400 万	1
		400 万~	8

(3) 地目が「宅地以外」、売買前の状況が「空き地」の場合

6 事例中、農振除外申請・農地転用を行ったのが 1 事例(事例 18)、農地転用を行ったのが 5 事例(事例 14, 15, 16, 17)、橋の架け替えを行ったのが 3 事例(事例 13)、分筆したのが 2 事例(事例 13, 18)であった。

〈事例 18〉は、農振除外申請・上水道の本管引き込み工事をし、3 敷地に分筆した(㉑,㉒,㉔)。個人の売主は、反復継続の不動産売却が禁止されている。3 敷地それぞれに購入希望者が現れるまで売却ができず、売却までの期間が 1 年 9 ヶ月と長期化した。

地目が「宅地以外」、売買前の状況が「空き地」だった土地を、住宅用地として利用するために、農地転用や、用水路の橋の架け替えのための法定外公共物占有許可の手続きが必要になることがある。また、元の地目が「田」の場合、隣地との境界が曖昧なことも大いにあり得る点も注意が必要である。

3.2 仲介手数料

不動産取引で発生する仲介手数料は、不動産売買価格が 200 万円以下の場合、売買価格の 5%、200 万~400 万円以下の場合、売買価格の 4%+2 万、400 万円超えの場合、売買価格の 3%+6 万円と、宅地建物取引業法により上限額が定められている。表 3 は、S 不動産が取り扱った物件の売買価格を示したものである。空き家では、販売価格 200 万円未満のものが 4 事例、400 万以上が 3 事例であった。200 万円未満の物件の中には、販売価格が、それぞれ 50 円、10 万円、35 万円といった破格の物件も含まれており、これらの物件では一旦 S 不動産が買取り、法的な手続きを整理した後に売却している。400 万以上に該当する 3 物件も、いずれも販売価格が 500 万円台と都市部に比べると安価であり、取引に際して発生する仲介手数料が安価である。空き地物件では、2 事例を除き、8 事例で販売価格 400 万以上であったが、図 2 で示した通り住宅用地として売却するには手続きが多く、仲介手数料と見合っていない現状がわかる。

不動産売買に関わる各種手続きを、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等に業務依頼すれば、各々に費用が発生する。破損した空き家では、国が定めた講習を受けた建築士による建物状況調査など別途費用がかかることもある。手放す際に手続きにかかる金額が不透明である点も、中山間地域の流通化の上で課題である。

4. まとめ

本稿では、中山間地域の不動産取引における契約情報記

録と公図を読み解き、売買相談から所有権移転・登記までの不動産売買の手続きの全容を明らかにした。中山間地域の不動産売買時に生じる手続きには、「土地・建物上の手続き」と、「登記上の手続き」があり、前者には、農振除外申請（所有者・行政書士）、境界確定（測量士・土地家屋調査士）、上水道の本管引き込み申請（所有者）、農地転用許可申請（所有者・行政書士）、法定外公共占有許可申請（所有者）等があり、後者には、滅失登記（所有者・土地家屋調査士）、相続登記（相続人・司法書士）、分筆登記（土地家屋調査士）、建物表題登記（所有者・土地家屋調査士・司法書士）、地目変更登記（所有者・土地家屋調査士）等が含まれる。また、1 物件の不動産取引において、複数の課題が複合的に絡み合っており、不動産業者が対応する手続きが煩雑化することを把握した。

本研究の調査対象である S 不動産は、これまで課題が生じるたびに、状況に応じて手続きを行ってきており、本稿ではその全容をプロセスとしてまとめた。本稿で得られた成果は、一般化できるわけではないため留意が必要だが、中山間地域の不動産流通においては、通常の宅建業法上の仲介業務に加え、上記のような煩雑な手続きが存在する可能性があること、物件ごとにどのような手続きを要するのか状況が異なること、そのため売却までの全体像が掴みづらいこと、これらが流通化の阻害要因につながっていると考えられる。今後は、これらの手続きに対する具体的な支援が求められる。

謝辞：本研究の実施にあたっては、S 不動産山下貴史氏に不動産売買取引資料をご提供いただき、不明点について丁寧にご指導いただいた。ここに記して謝意を申し上げる。

注釈

- 1) 上毛町役場企画情報課から入手した資料
- 2) 平成 30 年住宅・土地統計調査

参考文献

- 1) 長谷川福造：空き家に関する施策の考察 ―行政の実効性確保の観点から―，法政論叢 53 巻 1 号 p.115-，2017
- 2) 立神靖久，横山俊祐，徳尾野徹：全国自治体の空き家対策の取り組み状況に関する報告，日本建築学会技術報告書 25 巻 59 号，p. 439-444，2019
- 3) 五十石俊祐，佐々木優二：市町村における空き家所有者等特定調査の円滑化に関する研究 北海道における各自自治体の工夫に着目して，日本建築学会計画系論文集 88 巻 805 号 p. 1050-1058，2023
- 4) 遊佐敏彦，後藤春彦，鞍打大輔，村上佳代：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究：山梨県早川町を事例として，日本建築学会計画系論文集 71 巻 601 号，p. 111-118，2006

- 5) 清水陽子，土佐野美裕，中山徹：中山間地域における住宅使用状況と今後の管理動向 -奈良市東部 5 地域を事例として-，日本建築学会技術報告集 24 巻 56 号，p. 357-362，2018
- 6) 尾野加朱実，菊地吉信：自治体による空き家対策の全国的動向-空き家解体事業に着目して-，日本建築学会技術報告集 25 巻 59 号，p. 419-422，2019
- 7) 長野博一：空き地空き家予防における司法書士の人材活用の可能性に関する研究，都市計画論文集 55 巻 3 号，p. 282-287，2020
- 8) 齊藤広子，中城康彦：既存住宅の空き家予防のための地域連携体制づくりの課題と対応，都市計画論文集 50 巻 3 号，p. 1025-1031，2015
- 9) 井出華樹，菊地吉信：自治体による管理不全空家対策の課題と対策スキームの提案，日本建築学会技術報告集 27 巻 66 号 p. 1015-1020，2021
- 10) 和氣悠，氏原岳人，織田恭平：空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究-空き家所有者への SP 調査に基づいて-，都市計画論文集 54 巻 3 号，p. 245-252，2019