

地名散歩

第76回 2人の羽生一土に由来する地名

一般財団法人日本地図センター客員研究員

今尾 恵介

フィギュアスケートと将棋で2人の「羽生さん」が活躍しているが、読み方はハニユウ・ハブの2通り。日本人は難なく両者を区別して呼ぶのだが、同じ漢字文化圏の国でもこれは理解しにくいらしい。漢字を意味として用いる(訓読み)一方で発音記号(音読み)としても便利に使ってきた日本では地名の読み方が複数存在するのはまったく珍しくないが、地名事典の類によればハニユウもハブも、粘土質の土地につく地名である。

ハニは埴輪の「埴」だが、ハニが「生る」のがハニ・フ→ハニユウで、ハブもその転訛の一形態である。なぜ埴の字ではなく羽にしたかという理由は、土臭い字を避けたのかもしれないが、当時の人に聞いてみないと羽を選んだ感覚はわからない。古代から日本では国・郡・郷の名に「好字二字」で表記するよう命じ

られてきた伝統があり、好字が時代により微妙に変化するかもしれないが、いずれにせよ羽生の表記が好まれたのだろう。埼玉県のはにゅう羽生市も室町期からこの表記が用いられてきたというが、一方で埴生と記載されたこともあった。

羽生に限らず粘土質のハニに由来するらしい羽の地名は各地に点在しており、たとえば東京都北区の赤羽(かつては赤羽根とも表記)も同類と考えられている。この地域は海食崖が顕著なことから、関東ローム層の赤土が目立つことから名付けられたのだろうか。『角川日本地名大辞典』で赤羽・赤羽根の地名を調べてみると、栃木県真岡市の赤羽は「赤土の多いことに由来」とあるし、愛知県田原市の赤羽根も「赤いねば土が多いことから」としている。奈良県宇陀市では羽にせず今も赤埴の表記



最近になって知名度が上昇したかもしれない埼玉県の羽生(はにゅう)市。粘土質の土(羽=埴)を表わす地名とされている。1:50,000「古河」平成9年修正



陶器の製作地に由来する「スエ地名」のひとつ、福岡市東郊にある須恵町内では8世紀頃とみられる窯跡も発見されている。1:25,000「福岡」平成19年更新

だ。東京国際空港のある羽田も同様の地名とされているが、「田」の字は田んぼを意味するわけではなく、「～の場所」のタである。

東京では赤羽にほど近い荒川区内を南北に走る「日暮里舎人ライナー」に赤土小学校前という珍しく小学校を名乗る駅があるが、この赤土小学校は大正13年(1924)に尾久小学校から分かれて設立された。現在は荒川区東尾久なので現役の地名ではないが、設立当時の所在地である北豊島郡尾久町大字下尾久には字赤土があったので、その地名を採用したようだ。読み方がアカツチでないのが気になるが、同じ種類だろうか。

古代に多く作られた埴輪の製作者は土師と呼ばれた。全国に土師の大字は数か所現存するが、このうち広島県安芸高田市の土師は『芸藩通志』によれば「土師姓の人の所領なりしか、又陶工の所居なるに因て、村名を得たるにや」とある。鳥取県智頭町にあるJR因美線土師駅は旧村名だが、所在地の大字は今も埴師と称し、昔むかし当地に野見宿禰が滞在した際に里人に埴輪など「埴物」の製法を伝えたことに由来するという(『智頭郷土史』)。

陶器制作に関するものとして代表的なのがスエの地名である。陶という字の地名は倉敷市玉島、山口県山口市、香川県綾川町などにあっていずれも陶器生産地に由来するものだ。これらの土地からは実際に陶器を焼いた窯跡が発見されているので実にわかりやすい。ただし場合によってはその後の好字二字化で須恵・須江などの表記に改められたものもあり、これは字面を見てもわからない。

山口県山陽小野田市といえば小野田セメント(現太平洋セメント)の町として明治期から

発展したところで、JR小野田線の南小野田駅は戦前にはセメント町駅と称した。この小野田の町も大正9年(1920)に小野田町が誕生する以前は須恵村と称していた。セメントの原料となる石灰は当初福岡県の企救半島(現北九州市門司区)に求めていたが、同じく須恵村にできた日本舎密会社(通称硫酸会社)が作る硫酸の容器、いわゆる硫酸壇は地元の土で作っていたので、近代に至るまで現役の「須恵(陶器)村」だったことになる。末(末村)という表記の地名は金沢市、福井市、京都府福知山市、兵庫県三田市、香川県さぬき市などに現存するが、多くが過去に須恵、須江などと表記され、陶器製作地に由来するという伝承がある。

丹生という地名も土に関するもので、丹は古くから朱漆や朱墨など赤い顔料を採る鉱物として知られた辰砂(硫化水銀)を指す。丹生の地名は山形県尾花沢市、群馬県富岡市、福井県小浜市、三重県多気町、滋賀県長浜市、奈良県宇陀市など多く、実際に辰砂を採ったとされる場所もあれば、単に赤い土に由来する地名もあるようだ。現代語で丹は死語に近く、頭が赤いことから命名された「丹頂鶴」などを除いては、ほぼ赤という言葉に統一されてしまった。

ちなみに北朝鮮国境に接した中国の丹東市はかつて安東と称したのだが、共産党では赤(丹)が善ということで1965年に改称されている。その翌年から「プロレタリア文化大革命」が始まったから、それを予告する狼煙のようなものだったのか。筆者もここを訪れたことがあるが、丹東駅前に置かれたまさに赤い巨大な毛沢東像は印象的だった。

今尾恵介(いまお・けいすけ)

1959年横浜生まれ。小中学時代より地形図と時刻表を愛好、現在に至る。明治大学文学部ドイツ文学専攻中退後、音楽出版社勤務を経て1991年よりフリーライターとして地図・地名・鉄道の分野で執筆活動を開始。著書に『地名の楽しみ』(筑摩書房)、『地図の遊び方』(けやき出版)、『番地の謎』(光文社)、『地名の社会学』(角川選書)など多数。2017年に『地図マニア 空想の旅』で斎藤茂太賞、2018年に『地図と鉄道』で交通図書賞を受賞した。現在(一財)日本地図センター客員研究員、日本地図学会「地図と地名」専門部会主査

土地家屋調査士 C O N T E N T S

NO. 738
2018 July



表紙写真

「夏鳥がやってきた
(サシバ)」

第32回写真コンクール入選
神長 正昭●茨城会

地名散歩 今尾 恵介

- 03 青森県土地家屋調査士会×県弁護士会×県司法書士会
弘前市と「空き家等対策」で連携
- 07 土地家屋調査士の社会貢献活動
寄附講座・出前授業
第5回 神奈川会における出前授業について
神奈川県土地家屋調査士会 山口 宏幸
- 09 平成29～30年度研究所研究中間報告
- 12 法務省主唱“社会を明るくする運動”
～犯罪や非行を防止し、立ち直りを支える地域のチカラ～
- 13 愛しき我が会、我が地元 Vol.53
東京会／愛媛会
- 16 第27回日本マンション学会学術大会2018北海道大会
- 18 7月31日は土地家屋調査士の記念日です
一過去を振り返り、未来を見つめ、現在を邁進しよう
- 19 日本不動産学会
2018年度春季全国大会シンポジウム
- 24 連合会長 岡田潤一郎の水道橋通信
- 27 会務日誌
- 28 団体総合生活補償保険で突然のケガ・病気によるリスクに備えましょう！！
- 29 平成31年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内
- 30 土地家屋調査士名簿の登録関係
- 31 ちょうさし俳壇
- 32 国民年金基金から
- 34 ネットワーク50
東京会
- 35 編集後記

県内初!!

青森県土地家屋調査士会 × 県弁護士会 × 県司法書士会 弘前市と「空き家等対策」で連携



■空き家、空き地を放っておくと…

- ・見た目が悪い。不衛生。異臭がする。
- ・誰が住んでいるのかわからない。不審者がいるのでは？
- ・いつでも崩れてきそうで不安。地震、火事などがあれば怖い。

皆さんのまわりではどうだろうか？

近年、少子化問題、地方過疎化増加等の影響であろうか、空き家等問題が社会問題として国民の生活に影響を来たしている。

こうした中、桜の名所である青森県弘前市では、空き家等問題を効果的に解消し、市民の生活環境の保全、防犯、防災を図り、安全で安心な町になるよう、以前より様々な対策に積極的に取り組んでいる。

■弘前市の取組

弘前市では平成26年12月1日、「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」、いわゆる「空き家条例」が施行された。これは、市民から危険な空き家があるなどの情報があれば、市の対策チームがその所有者に対して指導や助言、場合によっては行政代執行も可能とすることなど規定したものである。

また、平成27年6月15日には、市と不動産団体、そして金融機関が手を結び、「弘前市空き家・空き地の利活用に関するパートナーシップ協定書」を交わした。これは「空き家等バンク」のための協定である。これにより空き家、空き地の所有者と、利活用したい利用者との間を仲介する「空き家・空き地バンク協議会」が編成され、同年10月から運用を開始した。この制度により空き家等バンクから購入した利用者にとっては、市からは補助金を、また金融機関からは金利優遇措置を受けることができ、思ったよりも低予算で購入できるなどのメリットがあるため現在でも好評である。

そして、平成30年3月20日。今後さらに、空き家等問題の対策を効果的に進めるためには、空き家等の所有者からの相談に、専門的な知識等を生かした対応が必要であるとして、青森県土地家屋調査士会をはじめ、県弁護士会、そして県司法書士会の3団体が、「空き家等の対策に関する協定」を市と締結した。これは県内で初めての連携協定である。

■空き家等対策に関する協定締結式

3月20日(金)午前11:30より弘前市役所において行われた協定締結式では、県土地家屋調査士会、県弁護士会、そして県司法書士会の3団体がそれぞれ市長と協定書を交換。そして市長から順次、挨拶が述べられた。

〔弘前市長(当時)〕葛西 憲之 氏

近年、全国的に少子高齢化が進展し、人口減少による空き家等の増加が進む中、当市においても空き家に関する市民からの相談が年々増加をしています。

そこで今年3月16日に、空き家等の発生予防、利活用、適正管理などの各対策を総合的にかつ計画的に実施するため「弘前市空き家等対策計画」を策定しました。

空き家等対策を効果的に進めるためには、この計画に基づき、所有者などからの相談に専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を生かした対応が重要となります。

本協定は関係団体の皆様との相談体制を構築し、連携した取組を実施することで空き家に関する様々な問題の解決を図っていくものであり、当市における空き家対策に大いに寄与するものと期待をしております。

当市の空き家対策がよりいっそう円滑に行われるよう、皆様のご支援、ご協力をお願い申し上げます。



〔青森県弁護士会〕副会長 山内 賢二 氏

空き家対策の協定としては、弘前市との協定が青森県弁護士会で初めての協定締結となります。

青森県弁護士会では、一人でも多くの市民の皆様の法律相談に迅速に対応し、そのニーズに応えるべく、平成26年1月27日から青森県内の各地区

に平日相談担当者を置き、原則、相談申込みがあったその日に、相談担当者が法律相談を実施するという民事当番弁護士制度を始めております。現在、弘前地区においては13名の会員がその相談担当者となっていますが、弘前地区における相談担当者において、本協定の趣旨、目的を理解し、迅速かつ充実した法律相談業務に対応していくことはもちろん、青森県弁護士会として今後も弘前市と連携、協議、情報交換などを行いながら、意義のある協定となるよう協力して参りたいと考えているところであります。



〔青森県司法書士会〕会長 沼田 桃子 氏

司法書士は相続登記の専門家であり、また後見人に関しては専門職の中で一番数多く後見人を担っている専門職でもあるので、空き家等問題の解消にいろんな面でお役に立てる場面があると思っています。

空き家等問題の背景には、相続登記の未了問題が隠れており、今非常に国が力を入れて相続登記の未了問題に取り込んでいますが、これはとても弘前市にとっては良い動きだと思っていますので、いろんな局面でお役に立てるよう力を尽くして参りたいと思います。

また、今日ご臨席の青森県弁護士会様、青森県土地家屋調査士会様ともフットワークの軽い、密な連携をとりながら、いろんな問題を解決していければと思っています。



〔青森県土地家屋調査士会〕 会長 三戸 靖史 氏

空き家というのは、個人の財産ですので、本来的にはどのようにしようが問題がないわけではありませんが、何よりも見た目で空き家が、あばら家になっているところについては、地域住民は防災について不安になり、子供たちは防犯について不安を感じます。また周辺の土地、建物の価値にも影響しかねません。



この度、弘前市長が、弘前市全域の防災、防犯、まちづくりの観点から、空き家問題を個々人の問題とするのではなく、発生を予防し、利活用することを目的として本協定を締結したことは、弘前市民にとって非常に有益なことと思います。

日本一有名な桜の名所を観光にいらしたお客様には、崩れかけた空き家のような、さみしい景観をお目に掛けるわけにはいきません。

青森県土地家屋調査士会としては、空き家が誰の物かを、弘前市、弁護士会、司法書士会の協力の基に特定されたとしても、売買など次の利活用の段階で、土地の境界が不明であれば、その土地の範囲があいまいで、買い手にとっては不安材料になることから、境界の問題を主に解決すべく協力していく協定内容となっております。

弘前市の安心、安全なまちづくりに大いに貢献し、弘前市がよりいっそう賑わいを誇れるよう、協力していきたいと思っております。

■県土地家屋調査士会との連携協定書

市と県土地家屋調査士会とが締結した協定書には、空き家等の表示登記、調査・測量に関する相談に対応できるような体制を作り、またその広報活動をしていくことを取組として掲げている。

今後の具体的取組としては、以下を検討している。

- ①市が空き家等の所有者から相談を受けた場合は、県土地家屋調査士会へ取り次ぎ、会員事務所において相談を受ける。
- ②市が実施する「空き家相談会」へ調査士会員を相談員として派遣する。
- ③広報誌やHP等での啓発活動や、市が作成するチラシ等についての配布先の提供、紹介等の協力をする。

■取材を終えて…

空き家等問題の他にも、所有者不明土地問題、認知症等による意思確認困難な場合の財産管理問題、後継者不足による中小企業の廃業の増加が予測される事業承継問題など、我々の周りには多種多様な社会問題が取り巻いている。

これらの解決には、法整備、法改正等も当然必要かつ重要ではあろうが、各分野の専門家らが連携をとり、国民に対し総合的に解決策を提示することが何よりも重要であると思われる。

我々土地家屋調査士は、再来年制度制定70周年を迎える。これまで諸先輩方が築き上げてきた財産、そして長い経験を生かし、関連団体と共に地域社会へ貢献すべき時代になりつつあることを実感した。

広報員 赤平裕記(青森会)

空き家等の対策に関する協定書

弘前市(以下「甲」という。)と青森県土地家屋調査士会(以下「乙」という。)
は、弘前市内における空き家等に関する対策の推進に関して、次のとおり協定
を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携し、空き家等の対策を推進するこ
とにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与
することを目的とする。

(定義)

第2条 この協定において「空き家等」とは、市内に所在する空き家等対策の推
進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。)第2条第1項に規定
する空き家等をいう。

(取組事項)

第3条 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、次に定める事項に連携し
て取り組むものとする。

- (1) 空き家等の表示登記及び調査・測量に係る相談体制の構築・相談対応
に關すること。
 - (2) 前号の取組事項の実施に係る広報に關すること。
 - (3) その他目的達成のために必要な取組に關すること。
- 2 甲及び乙は、前項各号に掲げる取組を実施する場合には、必要に応
じて協議を行い、具体的な取組内容については相互に合意の上、決定するも
のとする。

(協定書の期間)

第4条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から平成31年3月31日まで
とする。ただし、有効期間満了の日の1か月前までに、当事者の一方から
書面による別段の意思表示がないときは、本協定は自動的に1年延長される
ものとし、以降も同様とする。

(秘密の保持)

第5条 甲及び乙は、この協定に基づく取組の実施に際して知り得た個人情報
を他に漏らしてはならない。

(協議)

第6条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲及び

乙が協議の上、決定するものとする。

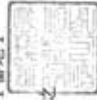
この協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙はそれぞれ
記名押印の上、各1通を保有する。

平成30年3月20日

甲

弘前市大字上白銀町1番地1

弘前市長 葛西 憲之



乙

青森市勝田一丁目1番15号

青森県土地家屋調査士会 会長 三戸 靖史



土地家屋調査士の社会貢献活動 寄附講座・出前授業

第5回 神奈川会における出前授業について

神奈川県土地家屋調査士会 山口 宏幸

神奈川県土地家屋調査士会では毎年高校生を対象とした出前授業を実施しております。これまで、県立小田原城北工業高等学校、県立向の岡工業高等学校、県立神奈川工業高等学校、県立藤沢工科高等学校、県立磯子工業高等学校、川崎市立川崎総合科学高等学校、県立相原高等学校の全7校で出前授業を実施してきました。第1回目となった県立小田原城北工業高等学校では、平成21年度から毎年出前授業をさせていただき、9年間継続しております。その後、各支部の広報活動や高校の先生間による口コミにより、着実に出前授業実施校を増やし、現在に至るまで上記全7校となりました。また、高校生以外では、平成24年に東京工芸大学工学部建築学科において、出前授業セミナーを大学3年生を対象に実施いたしました。

出前授業については、出前授業対象校の各支部の会員を中心に運営しています。出前授業の内容に関しては、各校支部の特色を生かした内容となっております。筆者の私は、支部広報員として第1回目となった県立小田原城北工業高等学校の出前授業の企画に携わった後、神奈川会広報部理事、制度対策特別委員となりまして、複数校の出前授業に出席させていただきました。全校の出前授業を神奈川会の役員のみで運営するのは人数的にも厳しいこともあり、運営は各支部会員を中心に実施しております。また各支部には、出前授業対象校のOBがいますので、大変心強く感じました。最初に出前授業を実施する支部では、第1回目を参考に実施し、徐々にアレンジしている内容となっていることが多いです。主だった内容を各校の事例も交えてご紹介いたしますので、他会の参考にしていただければ幸いです。

1. 座学授業

まずは、全校出前授業の共通として土地家屋調査士の概要として土地家屋調査士制度の紹介をいたします。毎年「土地家屋調査士知っていますか？」と尋ねるのですが、反応は薄いです。私は、主に出前授

業の趣旨を、参加していただいた先生方、生徒に「土地家屋調査士」を知ってもらうこと、覚えてもらうことが重要であると伝えております。土地家屋調査士の授業を聞いた生徒たちが家に帰って、父兄と「土地家屋調査士を知っているよ。」という会話ができればよいと思います。出前授業の対象校は、工業高校・農業高校の建築系・土木系の学科ですので、父兄が関連士業である可能性も高いからです。出前授業を聞いた生徒たちに土地家屋調査士の魅力を伝え、将来的な職業の選択肢の一部として覚えてもらうことのみでなく、土地家屋調査士の広報として意義のある事業であると考えています。

他に座学授業では、資格試験内容・登記の説明・測量士と土地家屋調査士の違い・建築士と土地家屋調査士の関わりについて説明する事が多いです。複数回出前授業に携わって最も先生や生徒の関心を寄せられるのは、報酬に関する話と感じました。報酬の説明に関しては、各事務所によって状況も異なるので、説明する側からはあまり深追いたくない部分ではありますが、聞き手側としては興味があるようです。

登記の説明ではスカイツリーの登記情報・建物図面を紹介した際も、興味を惹けたかと感じました。神奈川会では建築学科を対象とした出前授業が多いので、一棟の家ができるまでのストーリーとして、境界線の説明、親の土地の一部を利用して建築する際に生じる分筆登記、建築基準法42条2項道路の後退(セットバック)、建物滅失登記、建物表題登記までを建築士と土地家屋調査士の関わりとして説明した内容も分かりやすい講義であったと感じました。また先生方から授業に際して要望を受けた内容は、社会人になることの心構えについての説明や、東日本大震災後は震災による地殻変動について説明をしてほしいとの声がありました。

おおむね講師2名体制で、挨拶・土地家屋調査士の概要について1名・その他各論を1名で実施している事が多いです。

2. 屋外測量実習

屋外測量実習に関しては、第1回目となった県立小田原城北工業高等学校の際に、何をやれば良いか悩みました。先生方との事前の打合せで「測角のみの測量器(セオドライト)しかなく、実習では巻尺で距離を測っている」、「社会へ出て測量に触れる機会があった場合、実習と実務でギャップがあると生徒が気の毒だ」との話があったため、普段実務で使用している測量器に触れてもらうことを主目的としました。時間の都合上、測量実習の後、教室に戻って計算・作図に要する時間は取れないと判断しました。そこで、任意座標で図形を予め用意しておき、逆打ち(測設)を行うこととしました。これは計算書を見ながら測量器械を操作し、直径3mの星型の頂点と交点の10点を現地に杭(鉋)打ちし、最後にロープを張って形状を確認するというものです。実習班が4班で生徒数40名弱とのことでしたので、10点を生徒が交互に器械とピンポールで位置出しの経験をし、全員が器械に触れることを考え、丁度よい形状が星型であったのです。星型の頂点と交点を打つことにより直線上の誤差確認ができるので、逆打ち(測設)をすることになりました。上記内容を応用して県立相原高等学校では4班で一文字ずつ「相」「原」「高」「☆」の位置出しを、県立藤沢工科高等学校では「藤」「工」の位置出しを完成させました。実習開始時は、器械手に指示された位置にひたすら順番に鉋を打つ地味な作業ですが、結果を目にすることで生徒達も喜び、逆打ちの意味を説明し



ていても興味を持って理解いただけたかと思います。また、各班作業終了時間にずれが生じるため、GNSS測量、最近では3次元レーザースキャナー、ドローンを持参し班毎ごとに説明して時間調整しています。

測量実習に際し、雨天対策も考えました。雨天の場合は屋根のある渡り廊下で、直線上に10点位置出しをして、直線上の誤差確認をする事としました。県立小田原城北工業高等学校では9年間の内、1回だけ雨天でした。逆打ち(測設)の実習のみだけではなく、平成24年の県立藤沢工科高等学校ではパソコンがある程度学校にあるので、実習で測量観測を行い、実習後教室に戻り、観測データを基に計算の他、測量の理論について軽く触れました。

3. まとめ

神奈川県立相原高等学校では更なる社会貢献活動の一環として、学校へ中古のGNSS測量器を寄贈しました。測量の授業でGNSS測量の話をする時、「教材として実物があれば、より良い」との話があり、授業の手助けになれば、との思いから企画したものです。また、全国の農業高校で組織する「日本学校農業クラブ連盟」では毎年、平板測量の技術を競う「平板測量競技会」を開催していますが、神奈川県土地家屋調査士会ではこの大会の地区予選である、神奈川県大会に平成28年から審査員として協力しています。これも出前授業を通じて先生方とのコミュニケーションをきっかけとして、始めた事業です。出前授業を通じて、卒業生の就職の受け皿としての相談も受け、何名か会員事務所の補助者となっております。出前授業を継続することにより受験者数が増え、まだ神奈川県では実現していませんが、出前授業を体験した生徒が会員登録することになればと期待いたします。

出前授業は、各会で開催されていると思います。もし、進行方法や内容に関して情報交換ができればそれぞれより良い出前授業ができると思います。



平成29～30年度 研究所研究中間報告

研究テーマ3

土地家屋調査士業務に関する研究

研究員 猪飼 健一(長野会)、神谷 文彦(愛知会)、
特任研究員 田中 淳子(愛知学院大学法務研究科教授)

所有者不明土地問題がクローズアップされている昨今、土地家屋調査士業務における土地の境界の立会いにおいて、隣接土地所有者の把握が困難なことから業務に支障を来しています。このような問題について、立会いに関わる法令、判例、実務面等様々な角度から探り円滑な立会いについて研究を行うものである。なお、以下の中間報告上、裁判例からみた立会いに関し、要点とコメントを付すのみとした。また、問題点の具体的な検討については今後の課題とするため、項目のみ提示することにした。なお、不動産登記法、土地家屋調査士法等を含め関連法規からの検討も行う予定である。

1. 立会権限について

1) 裁判例から見た立会い

- ①境界確認は土地取引慣行上、売買契約上の附随義務(境界の確認も実測もせずに買入れをした事案)(最三小平成元年7月4日登記先例解説集354号258頁)

[コメント]

土地家屋調査士の関与はない事案であるが、立会いについて義務違反(過失)を認めたものと評価可能

- ②隣接地の立会適格者所在不明により立会確認をせずに売却した事案(新潟地判平成6年2月22日登記先例解説集401号60頁)

[コメント]

立会適格者を搜索し連絡が取れたものの立会いの実現に至らなかった経緯があるが、立会確認しなかった点に過失を認めたものと評価可能

- ③相隣関係における互譲義務としての誠実交渉義務肯定事案(大阪高判平成10年1月30日判時1651号89頁)

[コメント]

社会共同生活の一員として紛争の円満な解決に向けて真摯に交渉すべき義務があると指摘し、人格権に基づく請求事案とも評価可能

- ④道路境界査定への立会い「承諾」と査定結果への「承諾」は異なるとした事案(東京地判平成15年5月28日LLI/DB(判例秘書):L05832225)

[コメント]

民法223条は、界標設置費用の分担についての規定であり、境界査定手続に対する協力義務を直接根拠付けることはできない立場を確認

- ⑤境界確認書の意義～境界石埋設についての合意はあるが、境界確定書には承諾していないとした事案(東京地判平成16年11月20日LLI/DB(判例秘書):L05934793)

[コメント]

確認の際の合意(意思の内容)が結論に大きな影響を与えることを確認

- ⑥売買において立会確認書を交付できなかった売主に債務不履行を否定した事案(東京地判平成17年3月25日LLI/DB(判例秘書):L06031235)

[コメント]

契約締結時に立会確認書を交付できなかった点に対し、隣地所有者が不明で他の隣地所有者に協力を求めたが、結果として得られなかった(義務は履行と評価)場合に、これまでの境界紛争が無かった点等総合的に考慮し売主に重大な過失はないと評価

- ⑦登記官による立会確認の過失が問われた事案
(東京地判昭和62年5月13日判タ651号161頁)

[コメント]

不動産登記法第50条第1項の「必要であるとき」は、添付書類によって十分正確であると認められる場合は、重ねて調査する必要性はなく、隣接土地所有者等の立会いの有無及びその調査方法や結果を記載されていることが認められる事情を考慮し、再度の調査を省略相当と判断

- ⑧不動産登記法第17条(現第14条)登記所備付地図の精度考慮のための立会確認(くりぬき分筆)事案(鹿児島地判平成18年3月2日登記インターネット91号12頁)

[コメント]

境界確認のための立会いが必要であり、登記官が実地調査の結果、分筆地の境界線が確認できず却下できると判断

- ⑨立会いの申込みに対する「承諾」の解釈について判断した事案(東京地判平成13年10月15日LLI/DB(判例秘書):L05630353)

[コメント]

自己の所有する土地と公共用地である土地との境界を「承諾」し、本件承諾書に署名押印した者と認めることができる場合は、公図上の所有者と目される国に対し、国有地であると承認した上で境界を承諾したのであるから、当該道路敷きを所有したとの意思是認められないと判示。合意・承諾の存在を重視していると評価可能

- ⑩公法上の境界を確定できないことに対する責任について判断した事案(横浜地判平成20年5月14日LLI/DB(判例秘書):L06350505)

[コメント]

普通地方公共団体の執行機関は、公有財産たる土地が第三者に占有され、時効取得等によってその財産的価値を減少するおそれが生じている場合には、これを阻止する義務を負い、これを行わないことが、不法占有開始の事情、交渉の経緯、放置期間の長さなどの諸要素を総合的に考慮し、当該執行機関の裁量権の逸脱又は濫用と認められる場合には、地方自治法242条1項所定の財産管理を違法に怠ると判断

- ⑪立会いの申込みに対する「承諾」の解釈に関する事

案(東京地判平成28年5月4日LEX/DB25536367)

[コメント]

立会時に渡された図面には境界線が引かれていなかったこと、立会いのときには「御影石」の位置を確認したにとどまる場合には、立会后、「隣地土地所有者として土地の境界について異議なく確認しました」との不動文字による記載のある立会確認書に署名押印しても、それをもって隣接土地所有者が隣接土地所有者主張の境界を認めていたとはいえないと判示

《小括》

以上の裁判例等の事案から、立会いの際の確認すべき内容(どのような内容について確認、合意したのか)にとどまらず、過去の境界紛争の有無、更にはどのようなプロセスで合意に至ったか等、立会業務のプロセス(業務上義務履行の状況)等の多くの考慮要素を総合して判断しているものといえる。

今後は、立会いが困難(合意形成が困難?)である社会的事情を踏まえて、合意に代替でできる手続等、新たな制度の可能性も含め、いかなる点に配慮しながら業務を進めることが不動産法制上必要となるか、現行制度の運用にとどまらず、新しい視点からの取組の可能性についても検討したい。そのため、まずは現在の問題状況を整理することとした。

2) 問題状況の整理

A) 社会的問題

- ・人口減少、少子高齢化と土地法制的転換期
- ・土地との結び付きの希薄化
- ・土地の実態把握の困難さ

B) 現行制度の問題

- ・財産管理制度・相続財産管理制度等の現行制度の可能性と限界

C) 手掛かりとなる視点

- ・民法の相隣法制、近時の所有権論の再考、今日的な土地をめぐる問題状況を踏まえた土地家屋調査士の役割の拡大化など

2. 実務面からの検証

- ・土地所有者不明については、テーマ4とも関連するので情報を共有したい。
- ・立会いに対する説明義務がある。
- ・法的根拠の必要性～明確な規定が存しないので判例法理を手掛りにしたい。

-
- ・官民、民民での立会いは異なるので分けて調査
 - ・判例から読める立会いとは、境界標のみの点の立会いではなく、完成した確定図上からも境界線が判断できるものでなければならない。

3. 歴史的背景の調査

- ・過去の法令等での根拠例として～明治32年4月17日法律第99号「国有土地森林原野下戻(したもどし)法」第8章の土地検査
- ・境界(筆界)を公法上との根拠は、元々立会いが必要であったと考えられる

4. 立会業務をめぐる問題点

- ・立会拒否の場合
- ・隣接者に立会義務はあるか
- ・立会適格者とは
- ・立会省略ができる場合とは
- ・地図混乱地域における場合
- ・代理人の適格性
- ・共有者の場合

5. その他

- ・土地家屋調査士としての義務と契約上の義務土地家屋調査士 2018.7月号 No.738 3
- ・土地家屋調査士としての役割は国民の権利の明確化に中立・公平に寄与
- ・「境界立会い」は、国土、私権の保全のための土地情報の整備のための不可欠な手続は一種の社会的な義務規定
- ・「筆界」を確定する必要がある場合には「協力を求めることができる」規定は不動産登記法の要請?
- ・「境界」を確認する必要がある場合には、「隣接者は協力しなければならない」規定を民法(作為義務)では?

6. 今後の研究について

土地家屋調査士業務についての理論的・実務的な視点からそれぞれ研究を進め、相互の関連性を検証し、前述した問題に対する具体的な解決策を提案することを目指す。

法務省主唱“社会を明るくする運動”

～ 犯罪や非行を防止し、立ち直りを支える地域のチカラ～

法務省保護局更生保護振興課

“社会を明るくする運動”とは

“社会を明るくする運動”は、全ての国民が、犯罪や非行の防止と罪を犯した人の立ち直りについて理解を深め、それぞれの立場において力を合わせて犯罪や非行のない明るい社会を築くための全国的な運動です。法務省が主唱し、今年で68回目を迎えました。

第68回運動の推進について

第68回運動では、犯罪や非行をした人を社会から排除・孤立させるのではなく、再び受け入れることが自然にできる「誰一人取り残さない」社会の実現に向け、

- ①出所者等の事情を理解した上で雇用する企業を増やすこと
- ②帰るべき場所がないまま、刑務所から社会に戻る人の数を減らすこと
- ③薬物依存からの回復と社会復帰を長期的に支える地域の環境を作ること
- ④犯罪をした高齢者・障害者等が、社会復帰に必要な支援を受けられる環境を作ること
- ⑤非行少年等が学びを継続できる環境を作ること

の5点を重点事項としています。

平成28年12月に成立した再犯の防止等の推進に関する法律では、再犯の防止等に関する施策に関し、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務を明らかにし、再犯の防止等に関する施策の基本事項を定めるとともに、7月を再犯防止啓発月間と定めています。7月は“社会を明るくする運動”の強調月間でもあることから、本運動においても再犯防止啓発月間の趣旨にふさわしい活動を実施していきます。

本運動に対する皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。



第68回“社会を明るくする運動”ポスター

“社会を明るくする運動” CM動画について

「更生ペンギンのホゴちゃんとサラちゃん」や更生保護ボランティアのキャラクターが登場する“社会を明るくする運動”CM動画が完成しました。YouTubeの法務省チャンネルを是非御覧ください。



CM動画場面

愛しき

我が会、我が地元

Vol. 53

東京会 『おやじの会』

東京土地家屋調査士会 小島 健太郎

夏の日差しがまだ残る9月土曜のお昼前、小学校の校庭で大人の男たちが大声で騒いでいる。何事かと通りを歩く人々は一瞬眉をひそめて校庭を見ただろう。しかし、その眉がみるみる緩んで笑顔になったはずだ。それはそうだろう。圧倒的大多数の小学生たちが大の大人たちを総攻撃で水浸しにしていたからだ。

これは自宅近くの小学校での夏の風景です。私は、自分の子供たちが通う小学校の「おやじの会」に所属しています。多分、小学生のお子さんがある方で同じような会に参加されている土地家屋調査士さんもらっっしゃるかと思いますが、今回は私の所属する「おやじの会」の事をご紹介します。



私が入会したのは5年前で、長男の入学と共に入会しました。入会した当時の実働会員は、7～8名ほどで運営していた状況で、先輩のおやじたちが、私の入会をととても喜んでくれたことを覚えています。現在はおかげ様で25名まで実働会員が増えました。この「おやじの会」は、PTAに属さず、またその下部組織でもなく、独立した団体として活動しており、他団体から参加・活動の強制をされることもないゆるやかな団体です。会の運営についても同様、月1回の定例会やイベントの参加に強制はなく時間がある人で進めております。

さて、昨年度は会長として活動いたしました。ここで「おやじの会」のイベント等のお話をしたいと思います。

最初の仕事から月別にご紹介したいと思います。

●5月「運動会」

運動会運営のお手伝いになります。小学校やPTA協働で取り組み、巡回や演目の間の水まきなどを行い、後片付けを手伝います。小学校の先生方からも後片付けの手際良さを褒められ、後日の学校新聞に「おやじの会も大活躍」と隅っこに載せてもらったのがうれしいですね。

●7月「夏祭り」

町内会の祭りにお店を出させてもらい、くじ引きやストラックアウト、パターゴルフをして得点で景品を持っていってもらいます。ご近所の方々が来られるので、未就学児やもっとちいちゃい子も参加でき、1等賞を取っていきます。(ちいちゃい子は、おやじの裁量で恐ろしいくらいエコヒキします、笑)親御さんも楽しんでおられ毎年大盛況です。

●9月「特別イベント」

冒頭にも書いたおやじの会きってのイベント「水鉄砲」。このイベントは開催回数が浅いですが、昨年は80名もの参加があり大盛り上がりでした。3種類のゲームを用意し、最後のゲームはおやじVS子供たちで戦います。ラスボスおやじとザコボス？(ザコなの？ボスなの？)おやじ二人に的を付けます。他のおやじはボスの援護といった形で戦います。戦いといっても、子供たちは自前の大型武器で片やおやじたちは小さな水鉄砲で応戦、逃げ惑うだけです…。戦いが終わればノーサイド。アイスをみんなで食べて健闘をたたえ合います。

●11月「文化の日」

この時期には、初イベント、(本小学校出身や近辺在住の)プロジャズミュージシャンを招待し子供から保護者の方まで楽しんでもらうジャズフェスティバルを近所のお店の協力を得て開催しました。子供た

ちは生のバンド演奏と手作りのマラカスでセッションしたり、演奏後にドラムやベースなどの楽器体験などをしました。おっかなびっくりで触る子やおもいきり演奏する子など興味津々の様子でした。好評につき今年も開催するべく今から準備をしています。

●12月「陶芸教室」

陶芸の先生が保護者の中におられ破格で子供たちにお皿やコップお椀などの作成体験をさせてもらえます。土を練るところから始め、型とり、形づくり、模様付けまで子供に作ってもらいます。バリ取り釉薬ぬりは、後日おやじが先生のお手伝いをし、窯で焼き年末に子供たちに渡します。一生懸命に取り組んでいる子供たちを見ていると「がんばれ～」と応援したくなります。

●1月「正月遊び」

昔ながらの日本の遊びを子供たちに体験してもらうもので、凧揚げ、羽根突き、コマ回し、けん玉で

遊びます。凧は作成から行い、他の玩具は自分の好きな模様を描き実際に遊びます。過去にはけん玉協会の方を呼んでいろんな技や特殊なけん玉を見せてもらいました。また、ベーゴマ協会の方に参加いただいたときはおやじたちも初めて触る人がほとんどで子供たち以上に熱くなっていました。

以上が、私の所属する「おやじの会」の活動です。初めての体験をしたときの子供たちの表情や上手にできないことを夢中でこなそうとしている表情、うまくできた時の満足げな表情が、私のエネルギーになっていることは間違いないです。私はこの「おやじの会」の活動を通じて、子供たちや保護者また先生方とのつながりができ、地域のコミュニティーで子供たちに安全な生活をさせられるよう見守る「目」となったと思っています。さらにこの活動を続けていけたらいいなと思っています。私のこの細い「目」ですが！



集中砲火を受けているのが私…



愛媛会

『愛媛会広報の新たな取り組み』

愛媛県土地家屋調査士会 広報部長 伊藤大繕

我が愛媛会の広報活動の新たな取り組みについてご報告いたします。愛媛会は、土地家屋調査士の知名度向上を目的とし、広報活動に積極的に予算を配分し、地道に活動を行ってきたと自負しております。長年の先輩方の地道な広報活動の成果により、昨今、県内で境界立会時に「こんにちは、土地家屋調査士の〇〇です。」と挨拶しても、首をかしげられることが、少なくともあったと感じております。しかし、他の士業と比較すると知名度は正直まだまだで、特に若年層に対しては、全くもって無いと言っても過言ではないと思います。



愛媛会広報部としましては、将来の土地家屋調査士試験の受験者の増加に直結する若年層への広報活動に注力すべく、県下の高校に出前授業を行う活動を、平成29年から開始いたしました。昨年は久万高原町という、山間部ののどかな町中にある上浮穴高校森林環境課の生徒21名に課外授業を行いました。11月15日の秋が深まり出した気候の良い季節でありましたが、久万高原町は名のとおり標高が高く、少し肌寒い風が吹いておりました。この高校で課外授業を行ったのは、上浮穴高校森林環境課では、平板測量を授業で行っており、測量に一定の知識を持っている生徒を対象にしたかったからです。ある程度測量に興味がある方が、将来の受験にはつながりやすいと考えました。

授業時間は昼食後の5時間目・6時間目の2時限です。生徒達にとっては一番眠くなる時間帯ということもあり、1時限目で土地家屋調査士の業務内容を、実際の業務を例に出しながら座学を行い、睡魔を払拭するためにも、2時限目は場所を体育館に移動して、実際の立会業務の寸劇に生徒も参加してもらうという構成としました。

1時限目の座学では、土地家屋調査士だけではなく、他の士業も含めて、士業とはどのような職業か。なぜそのような士業が存在するのか。土地家屋調査士は、何を専門とした士業なのか。その具体的業務の内容はどのようなものか。と、生徒にはなるべく簡単に、体系的に整理して土地家屋調査士の業務を説明しました。2時限目の寸劇は、土地家屋調査士、依頼者(土地所有者)、隣接土地所有者に扮して境界確認立会時を再現しました。この寸劇では、ブロック塀のどちらが境界なのか分からないという場面を表現し、このような場合には土地家屋調査士がどのように考えて仕事を進めるかを生徒にも考えてもらいながら、業務の紹介を行いました。確認ができた

境界に、境界標や金属鉋をコンクリートに打ち込む埋設の作業や、その境界標を測量機器で測量し、実測の面積を算出する作業も体験してもらいました。生徒達は楽しんで、寸劇や測量体験に参加しており、眠そうな生徒はいませんでした。

授業の終了時にアンケートを配布しましたので、その結果をご報告します。まず、講師の先生の話や説明は分かりやすかったですか?という問いに関しては、よく分かった5%・だいたい分かった71%・どちらでもない5%・少し難しかった14%・難しかった5%の結果でした。おおむね8割近い生徒が土地家屋調査士の業務内容を理解してくれたのではと思います。また機会があれば、土地家屋調査士の授業を受けてみたいですか?という問いには、受けたいが95%・無回答が5%とうれしい結果となりました。課外授業をやった良かったと実感できるアンケート結果でした。ただ、授業を行うまでに知っていた士業を教えてくださいという問いに関しては、弁護士が100%・税理士71%・弁理士47%・司法書士38%ですが、土地家屋調査士は21人中1名の5%という結果。ゼロではなくてよかったなどと言っている場合ではありません。やはり若年層にはより一層の広報活動が必要だと感じました。

実際、土地家屋調査士の業務を知ってもらうと、その業務を魅力的に感じてくれる生徒もいると思います。この活動を継続すべく、今年は伊予農業高校で課外授業を実施する予定です。こちらは2年生で測量士補の試験に挑戦し、半数以上が合格するという、測量に注力している学校です。実際、就職先にはコンサルや測量会社が多く、土地家屋調査士を目指す生徒もいるそうです。なかなか手強そうですが、楽しい授業を行って、一人でも多くの生徒に土地家屋調査士の業務の魅力を訴求したいと思います。以上、我が愛媛会の広報の新たな取り組みをご紹介します。



第27回

日本マンション学会学術大会 2018 北海道大会

平成30年5月18日(金)～平成30年5月20日(日)の3日間にわたり、北海道大学工学部におきまして、「日本マンション学会2018北海道大会」が開催されました。

この大会は、一般社団法人日本マンション学会が主催するものです。一般社団法人日本マンション学会は、分譲集合住宅やこれに関連する領域の問題に関して、会員の研究発表、知識の交換並びに会員相互間及び内外の関連学会との連絡提携の場となり、関連分野の学問や実務の進歩普及を図り、もって我が国の学術・文化の発展に寄与することを目的として設立された学術団体です。また、マンション学を研究する学術団体ですが、マンション学会に参加する会員は、研究者、実務家(法律家、建築家、マンション管理士等)、管理組合団体、居住者、行政担当者、企業など、正に最も身近な課題として様々な立場の方が参加しています。

また、マンションは、大都市のみならず地方都市においても市民の住まいとして定着しています。大都市には大都市の、地方都市には地方都市の課題があり、それぞれの情報交流も重要となっています。今後も増加するマンションが、居住者にとって永住できる住まいとして信頼されるため、供給や管理面においていかにあるべきかを、会員の皆様方の様々な立場から蓄積された知識や経験を交換し、検討することが期待されています。一般社団法人日本マンション学会は、理論と実務の両面からマンションの諸問題を研究することを目的とした会です。

この全国大会は今回で27回目の開催であり、北海道での開催は学会設立直後の1993年秋の大会を

はじめとし、この度で4回目の北海道開催となります。北海道の気候を考慮して5月の好季節に開催されました。北海道の美しい季節の中で、5月18日(金)夜の市民シンポジウムでは、「欠陥マンションの実態と対策」をテーマにし、欠陥マンションの実態について建築設計者・施工者、弁護士の方々からの話題提供をしていただき、対策についての議論を深めるというものです。5月19日(土)午後のメインシンポジウム「郊外高経年団地の再生とストック活用」では、講演とディスカッションを行いました。このテーマは今日、住環境の悪化、空き家増加、住棟の老朽化、住民の高齢化などの問題に対し、再生を担う住民組織や再生のためのシステムの形成、空き住戸の活性化、それを実施するための規約の整備などについて、まちづくり・建築・法律などの専門家による学術的な視点で講演し、今後の在り方を考えるというものです。5月19日(土)午前と5月20日(日)午前の八つの分科会において、日頃の各会員の研究や実務の成果が報告され、会員による活発な議論がされました。なお、各分科会は以下のとおりです。

- ・第1分科会「マンション再生の可能性」
- ・第2分科会「借地権付マンションの法的諸問題」
- ・第3分科会「最近のマンションの紛争と裁判」
- ・第4分科会「熊本地震被災マンション復興の課題」
- ・第5分科会「区分所有関係の解消制度の課題と提言内容」
- ・第6分科会「日韓マンション管理比較」
- ・第7分科会「外国のマンション法—フランス・ベルギー・カナダ・ドイツ」
- ・第8分科会「一般報告／実務・管理報告」



会場入口



北大敷地内

～メインシンポジウム～

「郊外高経年団地の再生とストック活用」

高度経済成長期にはニュータウンをはじめとする郊外住宅団地が都心郊外に数多く供給されました。それから数十年を経た今日、多くの団地で住民の高齢化の問題が進展し、急速な高齢化率の上昇による「まち」としての活力の低下、高齢者単独世帯の増加等の課題が生じることが見込まれると指摘されています。また、高齢化はファミリー世帯向けの住宅需要の低下や生産年齢人口当たりのインフラ維持更新コストの増大につながり、住宅市街地の規模を将来にわたって維持することを困難にするともいわれています。しかし、郊外住宅地といってもこれを一括りに論じることはできず、

①市場に任せていても維持更新する郊外住宅地

②公共投資を試みても存続が困難又は存続のための公共投資が非効率で市場で淘汰されることがやむを得ない郊外住宅地

そして両者の中間として、

③放置すれば衰退・荒廃しかねないが行政支援や住居者の自律的な維持更新の取組により持続可能な郊外住宅地

の三つに分けることができるとの指摘があります。そして、この指摘を踏まえて、持続的居住を目指す団地を選択し、コントロールをする施策が必要とされとも考えられています。

以上の指摘は、集合住宅団地だけでなく、戸建住宅団地も視野に入れたものですが、この度のシンポジウムでの検討対象である分譲集合住宅団地においても基本的にはそのまま当てはまります。そして、分譲集合住宅団地の場合、住宅地としての持続可能

性の問題は、住民の高齢化だけでなく、住棟の老朽化、空き住戸の増加などの要因によって、団地内建物の維持管理の困難さという形となって顕在化することになるのです。このような問題は、都心からの距離、最寄り駅からの距離やバスの利便性、団地内の高低差など、それぞれの団地の立地特性に応じてその現われ方は異なるが、その程度に応じて上記①ないし③に該当する分譲集合住宅団地が現に存在しているといえます。

以上の認識を踏まえて、この度のシンポジウムは、各類型③に該当する団地を主たる検討対象としています。少子高齢化や都心回帰という社会構造の変化に対して、郊外に分譲集合住宅団地をいかにして再活性化するかという課題は、現代における重要テーマの一つであると考えています。その意味で、①に該当する団地は問題の解決は比較的容易であることから、また②に該当する団地はそれ自体について本格的な検討を要することから、この度のシンポジウムであえて取り上げないことにしました。具体的には各団地が置かれた状況を踏まえ、団地全体の再開発という観点と、団地内の既存ストックの有効活用という観点から、団地の再活性化のための手法とその可否について検討を行うというものであります。

現行法制度下における団地の立替えの課題、市街地再開発事業を用いた団地再生の可能性と提案を行政の立場からお話しがあった一方、立替えが難しくても築年数の長いマンションに長く住み続ける方法として、住民によるコミュニティを活かし、知恵と工夫による取組を進めていくことで有効に活用するとのお話もあり、多様な方向より再生・活用への取組を知ることができた素晴らしい大会でした。

広報員 山本正樹(札幌会)



メインシンポジウム会場

7月31日は土地家屋調査士の記念日です

—過去を振り返り、未来を見つめ、現在を邁進しよう—



日本土地家屋調査士会連合会 広報部

7月31日は「土地家屋調査士の日」です。日本土地家屋調査士会連合会及び全国50の土地家屋調査士会で、無料相談会をはじめ様々なPRやイベント等を行う予定です。PR等にご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

平成30年度の各土地家屋調査士会開催の無料相談会日程・場所につきましては、日調連ウェブサイト【トップページのバナーから全国一斉不動産表示登記無料相談会のページへお入りください。】及び各土地家屋調査士会ウェブサイトをご覧ください。

また、「土地家屋調査士クイズ」も実施します。土地家屋調査士制度のPRを目的とした企画ですので、会員の皆様におかれましては、ご家族やお知り合いにもお知らせ願います。

実施期間：平成30年7月31日まで

※会員ご本人の挑戦はご遠慮ください。

7月31日は土地家屋調査士の日
です。「土地家屋調査士クイズ」
にチャレンジしてね！！



広報キャラクター「地識くん」



(画像は、昨年開催のものとなっております。)

2018 年度春季全国大会シンポジウム

テ ー マ 「所有者不明土地のゆくえ」
開催日時 2018年6月1日(金) 13:00 ~ 16:15
開催場所 すまい・るホール
(東京都文京区後楽1-4-10住宅金融支援機構本店1階)

主催 公益社団法人日本不動産学会
共催 独立行政法人住宅金融支援機構
後援 国土交通省、独立行政法人都市再生機構、一般社団法人不動産協会、
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全日本不動産協会、
日本行政書士会連合会、日本司法書士会連合会、日本税理士会連合会、
日本土地家屋調査士会連合会、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
一般社団法人不動産流通経営協会、一般社団法人全国住宅産業協会、
一般社団法人不動産証券化協会、一般財団法人民間都市開発推進機構、
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益財団法人不動産流通推進センター
(順不同)

はじめに

相続登記が数代にわたって行われない等、所有者の所在の把握が難しい土地(以下「所有者不明土地」という。)が増加している。所有者の交代、所有者の増大などがあるにもかかわらず、真実の所有者が不明であると、土地の処分や管理が困難となり、土地利用が停滞する事例が社会問題となっている。

所有者不明土地が発生する背景としては、人口減、高齢化の進展、地方から都市への人口移動に伴い、土地所有者にとって土地を保有・管理する負担が、土地を利用することによる利益を上回ることから、適正に管理されない土地が増加したこと等が挙げられる。

このような問題の発生原因としては、民法の共有制度など土地所有権制度、相続制度、登記制度、相続税制、固定資産税制等、多岐にわたる制度に関わっている。また、所有者が不明な土地であっても、公共事業などでは土地収用法による不明採決により活用が可能であるものの、一般的な民間の土地利用に関しては事実上土地の処分行為が困難となるため、土地の有効利用が進みにくくなっている。

本シンポジウムでは、所有者不明土地に関連する社会的・経済的な問題点を把握するとともに、所有者不明土地が発生する原因の考察、現行の制度でできることの議論、所有者不明土地の発生を防ぐ政策

的対応及び発生してしまった所有者不明土地を有効利用するための政策の在り方等が議論されたので報告します(以下、講演者敬称略)。

シンポジウムの内容

税制の問題点

松浦 新(朝日新聞さいたま総局記者)

2018年5月29日の朝日新聞に掲載された、埼玉県吉見町の市街化調整区域にある宅地造成地「比企ネオポリス」における課税の論点の事例が発表された。吉見町が、固定資産税の算出に当たり市街化調整区域の住宅地に必要な軽減措置を適用せず、過大に徴収していた。土地の評価額の補正は、公図が使われることが多く、その地域の公図が不正確であると、公図と現地の土地の形状が一致しない。さらに、公簿面積で税額を算出してきたため、過大徴収分の返還には正しい税額の再計算と、土地所有者への通知が必要となり、土地を正確に測量した図面の確保が欠かせない。正確な測量には、隣接地所有者の立会いが必要だが、この造成地は半分以上が空き家や空き地で所有者不明土地が多い。その原因として、町はこれらの多くを「原野」扱いとして課税してこなかった。これがかえって所有者不明土地問題を加速させ、正確な測量や返還に向けた作業を困難にさせた。

土地利用上の観点

富田 裕(弁護士)

所有者不明土地問題の何が問題であるかの説明があった。売買、賃貸など土地利用にコストが掛かること、固定資産税の徴収が困難になること、周辺環境が悪化することが挙げられた。土地利用コストの削減策として、不在者財産管理人等を利用した所有者の確定、所有者不明のままでも取引をしやすい土地収用法による不明採決の簡素化や、公共団体に不在者財産管理人選任請求権を付与することが挙げられた。

国土交通省提案による法改正の説明として、収用制度の手続簡素化、収用の対象とならない公園設置等の公共的事業における土地利用制度の制定、公園設置等の事業主体を民間に拡大すること、公告を経て5年程度の利用権を設定すること等が挙げられた。さらに、問題の本質としては、一定の公共性がある事業に限定する合理性はないことから、公共性がない土地利用でも取引費用を削減して土地利用がされる必要があるとされた。利用権の設定だけでは不十分で、土地の売買代金を供託し、所有権を取得できる制度が必要で、真の所有者が現れた場合、供託金で補償する等の制度提言があった。

それ以外の取引費用削減の観点からは、共有関係の解消として、実際に土地を利用している特定の共同相続人に自主占有を認め当該共同相続人が時効取得しやすくする運用、共同相続人による共有持分放

棄を容易に認める運用、地方公共団体の長に限らず土地利用希望者が広く不在者財産管理人の設置を請求する「利害関係人」となれることとする運用、複数の共同相続人の一人一人に不在者財産管理人の設置を要するのではなく、複数の相続人に対し一人の不在者財産管理人の設置でよいこととし、不在者財産管理人の選任に掛かるコストの削減が提言された。

土地利用を容易にする制度として、完全な私的利用であっても、土地利用希望者の申請に基づき、公共団体が所有者不明土地の所有者の意思を代行し、土地利用希望者に対し土地の売買や賃貸をする制度を設け、所有者不明土地の利用を促進、共有における処分行為の意思決定の容易化(3分の2程度の特別多数決で売却可能とする。)、単独相続とするか、売却して金銭による精算等、土地・建物の共有相続の禁止が挙げられた。

都市計画の観点

原田 保夫

(一般財団法人民間都市開発推進機構理事長)

所有者不明土地問題と都市のスポンジ化(都市の内部で空き地や空き家が多数発生していること。)は同時進行している。都市計画において、都市のスポンジ化は深刻な問題となっている。都市計画法制においても所有者不明土地問題は深刻な問題であり、今後の課題としては、空間を管理することを主眼として考えること、基準を明記した利用権設定等の土



地の有効利用、空間マネジメントの必要性が挙げられた。

法政策の提言

板垣 勝彦(横浜国立大学大学院准教授)

私法に関する制度改革の提案として、民法第185条の運用に関し、共同相続人の一人の他主占有から自主占有への転換を容易に認める運用、不在者財産管理人の設置を請求する「利害関係人」の範囲の拡大、固定資産税に係る占有使用者課税の導入、不要不動産の寄附を推進するための所得税に係る給付付き税額控除の導入等が挙げられた。

今国会に提出されている特別措置法案の問題点として、所有者不明土地における地域福利増進事業については、憲法第29条第3項の解釈にもよるが、地方公共団体が行う場合はともかく民間事業者が事業を行う場合、公益性の認定が難しく、思うように土地の利活用が進まないおそれがある。法案添付資料では、公園や直売所等の例が示されているが、コンビニやドラッグストア、道の駅等についても柔軟に公益性を認定し、制度の利用を認めるべきとされた。また、利用権の設定については、その期限が来た時の原状回復が問題となり、その担保を供託する必要があるが、低利融資や補助事業にするといった支援措置も必要になるとされた。その他、価値のある土地とそうでない土地を峻別し、価値のある土地を優先的に利用促進する仕組みの構築や、外国資本への売却規制等の問題も提議された。

現行法の問題点

福井 秀夫(政策研究大学院大学教授)

相続を繰り返し、相続財産の分割協議が整わないまま推移すると、土地・建物が共有状態のまま、ますます細分化した共有状態に移行することになる。このような状態が発生してしまうと、土地・建物の管理処分について、相互に協議・調整することは事実上不可能となり、土地収用法の不明採決手続など、特殊な手続に移行しない限り、当事者の合理的な意思や土地の再有効使用に関わりなく、権利関係も物理的な土地利用形態も実質的に塩漬け状態になってしまう。このような問題が発生する原因としては、民法の所有権法と相続法等がある。

所有者不明土地問題については、これを生み出す背景、原因となっている様々な法制度の問題と、生み出されてしまった所有者不明土地を利活用する法制度の問題の二つがある。前者は事前防止、後者は事後的対策の問題として考える必要がある。

事前防止策としては、登記・所有権公示制度の改善、土地・建物の流通阻害税制の改善、土地課税の見直し、共有状態の制限等が、事後的対策としては、土地収用制度運用の統一、不明採決を簡略化する改善、民間事業における土地の処分・利用のための裁定する仕組みの導入、共有状態解消を容易化するための共有物処分の全員一致原則の撤廃等が提言された。

用地補償と所有者土地問題

門間 勝

(一般財団法人公共用地補償機構専務理事)

所有者不明土地を公共事業に利用する場合には、民法上の「不在者財産管理制度」、「相続財産管理制度」や土地収用法の「不明採決制度」といった既存の制度がある。

土地収用法に基づく収用権付与には、事業認定要件を満たす高いハードルがある。さらに、収用手続に着手することに対する地元アレルギーも存在する。そこで、国土交通省では、「不明採決申請に係る権利者調査のガイドライン」(平成26年5月23日国土交通省総合政策局総務課長通知)を作成・周知することにより手続の合理化を図った。しかし、既存の制度では費用・手間・時間が掛かりその運用には限界がある。

今後の論点としては、公共事業における所有者不明土地を収用する場合における収用手続の簡素化、一定の公共事業のために、土地所有者不明土地の一定期間の利用を可能とする新たな仕組みの構築、所有者の探索を円滑化する仕組みの構築が提言された。

司法書士からの観点

櫻井 清

(日本司法書士会連合会空家・所有者不明土地問題等対策部部員、東京司法書士会)

不動産登記制度から見た問題点が指摘された。所有権の登記後、所有者の転居による住所変更登記、所有者の死亡による相続登記の申請がされない。そ

の理由として、面倒、しなくても不都合がない、やり方が分からない、費用が掛かる、その度ごとに登記を申請する意識がないことが挙げられた。

民法239条第2項には、「所有者のない不動産は国庫に帰属する」という規定はあるが、実質的に土地所有権の放棄ができず、土地を国・自治体に寄附できる状況にない。土地の管理に多大な費用を要する場合には、土地所有権の放棄は権利の濫用であるとの裁判例もある。国は、行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受けることはできないと考えている。(財務省HP)

所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法における司法書士の役割としては、所有者・相続人の探索、特措法第40条第2項における登記官の勧告を受けた相続人に対する相続登記相談会の開催、長期相続登記未了の解消、住民票の除票・戸籍の附票の除票の保存期間の延長の要望等が挙げられた。

不動産鑑定士からの観点

稲野 遼 俊

(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長)

所有者不明土地問題の解決として、価値のある土地とそうでない土地の峻別が必要とされた。現在、九州ほどであるとされる所有者不明土地は、いずれ北海道の面積に拡大する恐れがある。誰が困っていて誰のために所有者不明土地の解決が必要であるかの議論が必要であるとされた。公共性のある事業に限定しない財産管理制度が必要で、不動産鑑定士としても、所有者不明土地に関して土地の価格を決定する重要な役割があるとされた。

行政書士が担うべき役割

杉山久美子

(日本行政書士会連合会常任理事(法務業務部長))

所有者不明土地問題において、行政書士が担うべき役割が何であるのか、その予防と解消という視点から、日常業務と関連付け、現在も行っているもので重点的に行えるもの、新たな法整備に沿って行えるものを中心に報告された。

- ① 遺言・遺産分割協議書の作成時における遺言者や相続人への助言。一筆単有を推奨

- ② 相続が発生した山林・農地に関しては、森林届及び農地法における相続届を提出し、所有権の権利移動の明確化
- ③ 認定農業者制度・中山間地域等の直接払制度の利用促進及び林業事業体の改善認定申請の推進
- ④ 固定資産税納税義務者の所在調査の支援
- ⑤ 所有者不明土地に関する総合相談窓口の設置の支援

新たな法整備に適合した対応としては、特別措置法による利用権の設定においては、設定に必要な範囲での所有者調査を始め、市町村が公益性を担保して県からの裁定を受けるための申請書類作成支援すること、農地法等の一部改正によって、市町村から農業委員会へ所有者不明農地の所有者調査の委託があった場合、通常業務で多忙な委員会に代わって、当該農地の所有者調査を行うこと等が挙げられた。

一番力を入れていることとして、民間による所有者不明土地の経済的活用とのことで、現段階では地方自治体等が所有者不明土地を利活用することを想定されているが、今後は民間企業等がその利活用を図ることが、問題を解消する重要な鍵になると考え、そのための支援を行うことが可能であるとされた。

税理士からの提言

秋山 典久

(日本税理士会連合会調査研究部副部長)

税理士からの提言として、個人的な意見であるとの限定はあったが、相続登記の義務化、登録免許税の廃止、相続に関する期間の猶予、固定資産税から利用者課税への転換等、飴と鞭を使い分けた術策が必要とされた。さらに、自身の相続体験を例に、所有者不明土地が発生してしまう可能性が高い現在の相続制度の現状が実例報告された。

土地家屋調査士からの観点

堀越 義幸

(日本土地家屋調査士会連合会研究所研究員、群馬土地家屋調査士会)

土地家屋調査士の紹介から始まり、土地家屋調査士による調査・測量業務の説明があった。所有者不明土地と隣接地の問題として、測量依頼された隣接

土地に所有者不明土地があると、隣地境界が確定できないため、不動産価値の下落、売買や道路整備等に支障があり、所有者不明土地の隣接所有者(測量依頼者)に不利益が生じる。また、所有者探索に多大な費用が発生しても、現行では所有者不明土地の隣接所有者(測量依頼者)が費用負担せざるを得ない現状が報告された。

所有者不明土地問題等の解決に向けた土地家屋調査士の提言としては、法律知識と測量技術を持つ資格者として、所有者不明土地特別措置法にも対応し、土地家屋調査士の不動産に関する専門調査能力の活用による土地の明確化(権利の客体の明確化)を図ることができ、もって国民がより安心して暮らせる社会を実現するため、必要な施策を推進するとした。

「比企ネオポリス」における課税の観点から発表にあったとおり、権利の客体である土地範囲の明確化も、所有者不明土地問題解決には必要であると説明された。

おわりに

本シンポジウムでは、士業のみならず関係各所の所有者不明土地問題に対する関心の高さがうかがえた。土地家屋調査士堀越義幸氏の発表は、権利の客

体である土地に関して、登記情報を基盤とした所有者の明確化と境界の明確化ができるのは土地家屋調査士であるとの関係各所へのアピールにもなっていたと感じた。

平成30年の今国会に、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が提出されている(この法案は、6月6日に参議院本会議にて可決成立した)。法案の概要としては下記の3つがある。

- 1 所有者不明土地を円滑に利用する仕組みの構築
- 2 所有者の探索を合理化する仕組みの構築
- 3 所有者不明土地を適切に管理する仕組みの構築

この法案が可決成立後、国土交通大臣及び法務大臣の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する基本的な指針に注目したい。

平成30年6月1日には、「所有者が分からない土地の解消対策を話し合う関係閣僚会議」が開かれ、管理できない土地の所有権を所有者が放棄できる制度の創設、相続登記の義務化など権利関係を正確に登記に反映する仕組みの構築等の基本方針が示された。2020年までに不動産登記法や民法などの関連法を改正予定となっているので、こちらも今後の動向に注目したい。

広報員 石瀬正毅(東京会)



連合会長

岡田潤一郎の水道橋通信



5月16日
～6月15日

水道橋駅の近くには、東京ドームや遊園地といった華やかな施設や小石川後樂園、聖橋、ニコライ堂、湯島聖堂、神田明神等の名所旧跡が存在する。近頃は、ほとんどの日々を水道橋周辺にて過ごしているが、日調連の総会会場である東京ドームホテル以外には、どこにも行ったことがないことに気が付いた。この週末あたり、神田明神に参拝して「制度の発展と会員の健康」を祈願しながら散策してみようと思う。

5月

17日 議連慰労会

自由民主党土地家屋調査士制度改革推進議員連盟で永きにわたりお世話になっている、保岡先生、高村先生の政界引退を受けて慰労会を開催。両先生には、司法制度改革の議論における土地家屋調査士の立ち位置をリードしていただいた歴史とともに、制度の発展にご尽力いただき感謝申し上げます。

18日 札幌会 平成30年度定時総会

今年も各単位会総会シーズンに突入した。会長として初めて同う総会は札幌会である。5月も半ばを過ぎたのに、この日は、最高気温が9度だったらしく、雨も降り、とても寒い一日であったが、札幌会の皆さんは、感性がとても新鮮な印象を受けた。

19日 三重会 平成30年度定時総会

札幌を後にして中部国際空港経由で三重会総会にお邪魔する。日本列島を南下するにつれて天候も回復。津地方法務局長の祝辞では、登記所備付地図に対して社会的に注目度が上がっているとの言葉に気持ちも高ぶる。

23日 兵庫会 平成30年度定時総会

J1のヴィッセル神戸にイニエスタの入団が決まった日と同じくして兵庫会の総会が開催されたが、私

が神戸を訪れる時はいつも雨降りである。いずれの単位会総会でも筆界特定制度の利活用促進に関して、地元法務局と土地家屋調査士の信頼関係がうかがえることは頼もしい限りである。

24日 秋田会 平成30年度定時総会

雨の神戸を後にして、秋田会総会に向かう。飛行機の窓から秋田平野を眺めると、田植えが済んだばかりの田んぼは、まるで鏡を並べたような光景である。局長の挨拶では、東日本大震災からの復興支援を訴えておられ、私の心にもしっかりと刻む。

25日 青森会 第69回定時総会

この日は、総会の集中日で22の単位会が総会を開催する。新緑萌える奥羽山脈を横断し、青森会の総会に出席。青森地方法務局管内のオンライン登記申請率は73.6%で全国1位だそうだ。皆さんの協力に感謝を申し上げる。

28日 茨城会 平成30年度定時総会

茨城会の総会に出席させていただくため、東京駅から水戸へ向かう。24日に参議院を通過した所有者不明土地に関する特別措置法に関連し、多くの来賓の方々からも土地家屋調査士に対して大きな期待を寄せられていることを実感。

29日 神奈川会 第79回定時総会

神奈川会は、歴代連合会長や副会長をはじめ、多くの偉大な先輩方を輩出してきた由緒ある会だと私の中では認識している。総会に出席させていただき、現在の神奈川会にも伝統として受け継がれ続けていることを感じる。

30日 東京会 平成30年度定時総会

東京は、言わずと知れた日本の政治、経済はじめ全ての中心であり、土地家屋調査士会員も1,400名を超える大所帯だ。大きな組織ゆえの悩みや問題点も多々あろうかと想像するが、代議員制度を採用している総会は、盤石の態勢での運営である。

30日 京都会 第70回定時総会

京都会の総会は夕刻から開催ということで、午前中開催の東京会から即日、新幹線にて移動。京都駅はいつ来ても多くの外国人さんでごった返している。この日の局長祝辞では、筆界特定制度と土地家屋調査士会ADRの連携について触れていただいた。

31日 広島会 平成30年度(第69回)定時総会

広島会には、私の地元に近いこともあり、勝手に親近感を抱いている。それにしても、広島はカープ色で真っ赤に染まっている。総会には、議事から出席させていただき、日調連に対する期待をヒシヒシと感じたところである。

6月

2日、3日 九州ブロック協議会 平成30年度定時総会

今年の九州ブロック協議会総会は、那覇で開催され、戸倉副会長と共に出席。「ハイサイ・グスーヨー（みなさん・こんにちは）」と挨拶の後、祝意を披露させていただく。日調連会長声明の件、新人研修会の件、オンライン登記申請の件等、様々な視点からのご意見とご提案をいただく。カラ梅雨傾向だった沖縄地方に雨を降らせて帰ったことは言うまでもない…。

5日 第33回写真コンクール作品審査

加賀谷副会長、鈴木財務部長と共に標記審査に立ち会う。この写真コンクールも30年以上続いている企画であるが、そのほとんどを写真家の木村恵一先生に審査をお願いしてきた。今回はメールによるデータ送信応募も可能となり、昨年比150%増の応募があり、どの作品も創意と工夫が感じられるとの評をいただいた。

6日 高村正彦前衆議院議員「第46回朝食勉強会」

自由民主党土地家屋調査士制度改革推進議員連盟の前会長としても大いにお世話になった、高村副総裁主催のセミナーに参加。キーワードは、「現実的平和主義」と「振り子を真ん中に」である。

7日 福岡県公嘱協会 社員研修会講師

(公社)福岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会から「土地家屋調査士から見た所有者不明土地問題」というタイトルで講演依頼をいただき、お邪魔をする。会場の「ももちパレス大ホール」は、500名に近い人が参加され、半数以上が官公庁の職員の方々だとお聞きした。前日、公表された「骨太の方針2018（原案）」も引用しながら、私たちの立ち位置と展望をお

伝えさせていただいた。

8日 一般財団法人日本ADR協会 2018年度評議員会(定例)

福岡から朝一番の飛行機で上京し、日本ADR協会の評議員会に出席。今や、境界問題・医療・ソフトウェア・金融・自動車・家電・建築等々、多岐にわたる分野のADRが活動しているが、各々広報活動が議論の中心となった。

11日 衆議院議員柴山昌彦君の更なる飛躍を願う会
自由民主党土地家屋調査士制度改革推進議員連盟においても大変お世話になっている柴山昌彦議員を励ます会に出席。日頃のご厚情に感謝申し上げ、先生の地元、埼玉県所沢市から参加されていた多くの支援者の皆さんとも挨拶させていただいた。

12日 第11回国際地籍シンポジウム実行委員会(第1回)

本年11月、福岡市において開催を予定している標記シンポジウムに関して準備状況の確認と今後のタイムスケジュールに関して指示を行う。

12日 日本国土調査測量協会 定時総会懇親会

国土調査測量協会の懇親会に出席し、関係各位と情報交換をさせていただいた。

13日 第3回正副会長会議

日調連総会を六日後に控え、各副会長・総務部長・専務理事を招集し、その対処に関して意識の共有を図ったところである。

13日 相場中行弁護士との意見交換会

土地家屋調査士特別研修でも大変お世話になっている弁護士の相場先生をお招きし、土地家屋調査士制度に関して、広角的な視点と観点からご意見とご提案をいただいた。

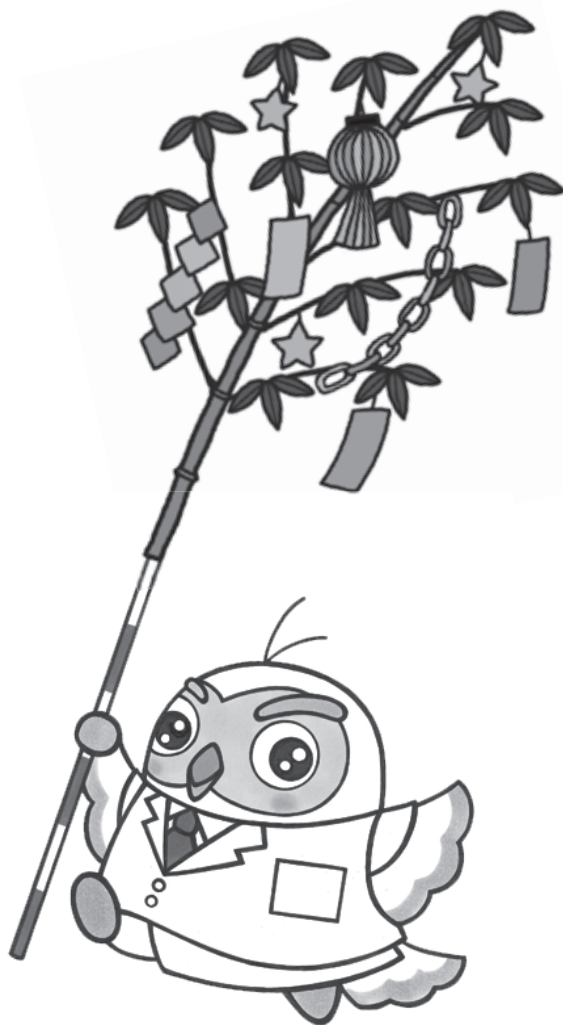
14日 日本弁護士連合会「中本和洋 前日弁連会長・出井直樹 前日弁連事務総長をご慰労する会」
霞が関の弁護士会館において開催された標記慰労会に出席。中本先生・出井先生には日調連としても何

かとお世話になってきたところであるが、この日のお二人は、充実感と達成感に満ちた表情である。多くの隣接士業の方々も参集しており、挨拶と情報交換をさせていただいた。

15日 FIG Young Surveyors Network Asian Pacific Meeting 2018 in Japan 及び同懇親会

アジア地域では二回目の開催、そして日本では初め

てとなる標記会議へ出席し、日調連を代表して挨拶させていただいた。当会議は、世界中から測量分野における未来の専門家として活躍が期待される若手実務家が参集するものである。会議は、進行もプレゼンも全て英語で行われるが、若い土地家屋調査士も数多くディスカッションに参加しており、我が業界の未来に胸が躍る感覚である。



6月

4日、5日

第1回業務部会

<協議事項>

- 1 第75回定時総会の質問・要望の対応について
- 2 平成31年度(2019年度)実施の土地家屋調査士事務所形態及び報酬に関する実態調査について
- 3 認定登記基準点の検定委託に係る土地家屋調査士会への補助金の減額等の通知について
- 4 土地家屋調査士会からの照会(土地家屋調査士法人における図面の作成者及び職印について)の対応について
- 5 調測要領改訂版の対応について
- 6 土地家屋調査士業務上の個人情報の取扱いについて
- 7 筆特活用スキームについて
- 8 登記基準点の商標登録について
- 9 平成30年度事業計画の展開について

6日、7日

第2回財務部会

<協議事項>

- 1 財政の健全化と管理体制の充実について
- 2 福利厚生及び共済事業の充実について
- 3 土地家屋調査士会の財政面における自律機能の確保について
- 4 各種規則の一部改正(案)等について
- 5 有限会社桐栄サービスからの提案について
- 6 平成29年度から申し送られた事項への対応について

第1回研修部会

<協議事項>

- 1 中央実施型の新人研修について
- 2 年次研修について
- 3 eラーニングコンテンツの制作に係る業務委託契約の更新について
- 4 土地家屋調査士CPDに関するアンケートの実施について

- 5 第75回定時総会の質問・要望等の対応について
- 6 日本司法書士会連合会との情報交換会について
- 7 ADR認定土地家屋調査士向けのeラーニングコンテンツ制作について

7日、8日

第1回総務部会

<協議事項>

- 1 第75回定時総会の対応について
- 2 第76回(平成31年度)定時総会の日程及び会場について
- 3 平成30年度第1回全国ブロック協議会長会同の運営等について
- 4 平成30年度総務担当者会同の開催について
- 5 土地家屋調査士法人の手引の作成について
- 6 懲戒請求者の個人情報の取扱い等に係る照会について

12日

第11回国際地籍シンポジウム実行委員会(第1回)

<協議事項>

- 1 台湾及び韓国宛ての論文発表等の募集依頼について
- 2 チラシの作成枚数及び送付先について
- 3 基調講演の講演者について
- 4 参加想定人数について
- 5 その他の検討事項について
- 6 今後のスケジュールについて

13日

第3回正副会長会議

<協議事項>

- 1 第75回定時総会の対応について
- 2 登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会中間取りまとめについて





団体総合生活補償保険で 突然のケガ・病気によるリスクに 備えましょう！！

～お支払例①～ 測量中に転倒し足を骨折してしまい、入院及び通院治療を受けた。

●ケガのみタイプ「TB」型に2口加入の場合

傷害入院保険金日額：8,000円、傷害通院保険金日額：4,000円

【お支払保険金額】

▼おケガをした日 2ヶ月後に完治 ▼

入院
5日間

退院後、週2日通院
実通院日数：20日

入院 8,000円 × 5日 = 40,000円

通院 4,000円 × 20日 = 80,000円

合計：120,000円のお支払

～お支払例②～ 胃潰瘍で入院し手術を受け、その後通院治療を受けた。

●病気とケガの補償タイプ「TC」型に2口加入の場合

疾病入院保険金日額：9,000円、疾病通院保険金日額（退院後通院）：4,000円

疾病手術保険金：入院中の手術の場合は、疾病入院保険金日額の10倍

▼入院をした日 3ヶ月後に完治 ▼

入院14日間、
その間に手術

退院後、通院
実通院日数：5日

【お支払保険金額】

入院 9,000円 × 14日 = 126,000円

疾病手術保険金 9,000円 × 10倍 = 90,000円

通院 4,000円 × 5日 = 20,000円

合計：236,000円のお支払



保険期間：平成29年10月1日から1年間

中途加入可能です。毎月20日締切・翌月1日補償開始となります。

※このチラシは保険の特徴を説明したものです。詳細は商品パンフレットをご覧ください。

【お問合せ先】

<取扱代理店> **有限会社 桐栄サービス TEL.03(5282)5166**
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町1丁目2番10号 土地家屋調査士会館6階

<引受保険会社> **三井住友海上火災保険株式会社 TEL.03(3259)6692**
〒101-8011 東京都千代田区神田駿河台3-11-1 広域法人部営業第一課

日本土地家屋調査士会連合会共済会

B18-100180 使用期限：2018年10月1日

平成31年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

明海大学不動産学部は、日本土地家屋調査士会連合会(日調連)との協定に基づき、団体会員の子弟及び関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

出願要領

◎**出願条件**：出願資格(詳細は入試要項をご確認ください)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)及び(イ)を満たす者

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 日本土地家屋調査士会連合会(日調連)から推薦を受けられる者

推薦条件：土地家屋調査士を志望し、大学卒業後に土地家屋調査士業務に従事することを希望する者

◎**試験科目**：面接のみ ※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。

◎**願書受付期間等**

A日程 (1)願書受付期間…2018年10月18日(木)～10月31日(水)(出願書類提出は日調連宛・郵送必着)

(2)試験日…2018年11月17日(土) (3)合格発表日…2018年11月22日(木)

B日程 (1)願書受付期間…2019年2月18日(月)～3月1日(金)(出願書類提出は日調連宛・郵送必着)

(2)試験日…2019年3月15日(金) (3)合格発表日…2019年3月16日(土)

※募集人員は20名(A・B日程合計)です。

出願をご希望の方 まずは、入試要項をお取り寄せください！ 詳細をご確認ください。

入試要項のお取り寄せ・お問い合わせは 日本土地家屋調査士会連合会(日調連)

または 明海大学浦安キャンパス 入試事務室 047-355-5116 (直)

明海大学 浦安キャンパス OPEN CAMPUS 2018

7/29(日)、8/4(土)、8/19(日)、9/16(日)、9/30(日)、10/28(日)

各日程 10:00～15:00 事前予約不要

◎当日は、体験授業や個別進路相談、キャンパスツアー、学食体験などにご参加いただけます。

詳細については、本学公式ホームページ(<http://www.meikai.ac.jp>)をご覧ください。

☆途中参加でも多くのプログラムに参加可能です。

※プログラムの内容などは変更する場合があります。

以 上

土地家屋調査士名簿の登録関係

■ 登録者

平成30年5月1日付

東京	8042	名塚	慎哉
東京	8043	諸岡	修一
東京	8044	徳久	綾乃
神奈川	3091	櫻井	晴芳
神奈川	3092	岩橋	良明
長野	2602	天野	貴信
大阪	3338	吉田	憲治
大阪	3339	森	武士
京都	906	佐藤	太郎
兵庫	2506	武内	航
滋賀	450	大林與喜彦	
愛知	2975	齋藤	昂
愛知	2976	長田	克示
富山	522	間片	章史
岡山	1398	舩谷	秀信
島根	509	玉田	春信
福岡	2324	光安	隆豊
鹿児島	1094	山崎	郁弥
鹿児島	1095	鶴留	将高
宮崎	808	柿木	幸成
山形	1241	永井	裕洋
札幌	1206	薩来	智道

平成30年5月10日付

東京	8046	成田	和教
東京	8047	井上	直登
千葉	2199	吉田	隆祐
福岡	2325	吉富	信崇
宮崎	809	高岡	宏文
宮城	1041	高橋	光男
福島	1497	小泉	浩二

平成30年5月21日付

東京	8048	高橋	一樹
東京	8049	星川	雅俊
東京	8050	大島	卓
神奈川	3094	黒田	昌克
神奈川	3095	吉原	有規
埼玉	2664	三浦	絵里
群馬	1071	小野里	篤
福井	446	中田	明雄
秋田	1038	佐藤	拓

■ 登録取消し者

平成30年2月25日付

愛知 1504 渡邊 邦俊

平成30年3月4日付

東京 823 竹内夫美三

平成30年3月26日付

東京 4447 石井 和雄

平成30年4月2日付

静岡 1167 森川與志雄

平成30年4月10日付

岡山 912 岡田 晃一

平成30年4月21日付

兵庫 1384 増田 公紀

平成30年5月1日付

東京 7472 園田 俊一

兵庫 2109 武中 一也

島根 316 森脇 忠彦

平成30年5月10日付

東京 2387 角田 四郎

埼玉 1805 塚本 令治

茨城 848 石毛 保充

大阪 3120 藤川 靖夫

和歌山 263 清水 邦彦

岐阜 1260 長屋 教文

山口 651 米谷 敏昭

岡山 1354 中川 猛

宮城 763 齋藤 良一

平成30年5月21日付

東京 8013 笹川千佳子

群馬 934 田村 一之

静岡 1210 大澤 輝夫

兵庫 1518 北野 克明

兵庫 1916 井上 龍博

愛知 1751 石川 常一

石川 659 塚本 宣行

富山 427 吉崎 健治

山口 586 鶴巻 栄一

■ ADR認定土地家屋調査士登録者

平成30年5月1日付

東京 7497 宇佐 誠

東京 7625 櫛引 俊治

神奈川 3092 岩橋 良明

鹿児島 1036 地頭所亮太

平成30年5月21日付

佐賀 530 藤田 寿一

鹿児島 1080 岡 泰之



「菖蒲園」

深谷健吾

木道は一方通行菖蒲園
緑蔭や白きの射る白き腕
洞窟の裸電球滴れり
神苑に生れて鹿の子は神の使者

当季雑詠

深谷健吾選

茨城

島田

操

田を回る人と出くはす麦藁帽
まだ若さ残る襟足更衣
気にしないことも度胸や今年竹
悔いもなく生きて米寿や更衣

岐阜

堀越

貞有

高台の窓に広がる麦の秋
川底を真つ黒にして蝌蚪群れる
ゆるやかな坂をゆつたり白日傘
父の日の父は戦死と母は云ふ

茨城

中原ひそむ

忘れ得ぬ人の夢みて夢おぼろ
風邪薬妻の遺影に見られ飲む
センサーで点る外灯庭おぼろ
人恋しされども憂しや暮の春

愛知

鍋田

建治

境内に夕日射し込み花は葉に
海釣りや秋の入日を釣り落とす

今月の作品から

深谷健吾

島田

操

田を回る人と出くはす麦藁帽

「麦藁帽」とは、麦の穂を落した茎を染色して作った帽子のこと。夏の農作業には欠かせることの出来ないもの。夏の季語に「水喧嘩」がある。即ち早魃かんばつの際、農民たちが自分の田に多くの水を引こうとして起きる争いのこと。灌漑設備が整った現在ではあまり見られない。その昔、交代で水番をしたと聞く。水番の殆どの人は麦藁帽子が定番。提句は大事な田の水を守る麦藁帽の人とたびたび出くわす。何となく秘めた挨拶を交わす情景を見事に詠んだ俳諧味のある佳句である。

堀越

貞有

高台の窓に広がる麦の秋

「麦の秋」とは、麦を収穫するころ、初夏ではあるが百穀収穫のときが秋であるためにいう。立春後、百二十日後の五月下旬が麦刈りの時期。ようやく強さを増した太陽のもと、新緑に取り囲まれた黄熟しきつた麦畑は鮮やかな対照を見せる。梅雨期をひかえ農業の仕事も忙しく、人々の立ち働く姿も見えている。岐阜県南部の輪中で有名な木曾三川地域は二毛作の麦・米作が盛んである。提句は高台のレトランの窓からの素晴らしい景に感動して、その情景を素直に詠んだところがお見事である。

風邪薬妻の遺影に見られ飲む

中原ひそむ

「風邪薬」とは、冬の季語「風邪」の傍題。「ちょうさし俳壇」の投句要件は当季雑詠句、即ち七月号分ですので夏季の句が対象となります。本来なら選句外の句か、添削して入選句にします。俳句の選や添削を毎月していますと作者の日常生活が俳句を通して垣間見えたりします。作者の中原さんの句は、私が選句して以来、奥様の看病を真摯になされましたが、その甲斐もなく亡くされました。長期に渡り身に沁みる句を数々読ませていただきました。提句はお読みになればご理解できると思いますが、私にとつては感動の一句であります。これからもお元気で立派な句をご投句下さいますことをご祈念致します。合掌。

鍋田 建治

海釣りや秋の入日を釣り落とす

「秋入日」とは、「釣瓶落し」の傍題。「秋の日は釣瓶落し」というように、秋の入日は一気に落ちていくさまのこと。大好きな海釣りの他に、まぶしく美しい秋の太陽が海面に沈んでゆく素晴らしい景まで見るとは。そのうえに釣果があれば。提句は「秋の入日」が海面に沈んでゆくロマンチックな光景を一句に。海釣りや秋の入日の「釣瓶落し」の連想が妙な佳句である。

福利厚生の一助としての国民年金基金

常務理事 海野 敦郎

国民年金基金制度

厚生年金に加入している会社員等の給与所得者と、国民年金だけにしか加入していない自営業者などでは、将来受け取る年金額に大きな差が生じます。国民年金基金は、会社員等の方との年金(厚生年金)額の差を解消するために、国民年金法の規定に基づき創設された公的な年金制度で、厚生大臣(当時)の認可を受け、平成3年5月に全国の47都道府県で設立された「地域型基金」と、25の職種別により順次設立された「職能型基金」の2種類があります。土地家屋調査士国民年金基金は、職能型の基金で、国民年金(老齢基礎年金)とセットで、土地家屋調査士会員と配偶者及び従業員で国民年金の第1号被保険者の方が加入でき老後の所得保障の役割を担うものです。

国民年金基金でゆとりの生活設計

日本の平均寿命は男女とも世界でトップクラスであり、老後が長期化しているため、生活設計を立て計画的に老後に備えることが必要となってきました。

平成22年生命表(厚生労働省統計情報部)によると、65歳の平均余命は男性が約19年、女性が約24年とのこと。

老後に必要な生活費は、平成25年家計調査(総務省統計局)によれば、高齢者夫婦の世帯の支出は、月額約27万円。65歳からの19年間(男性の平均余命)を単純計算すると約6,200万円の生活費が必要となります。

一方、国民年金は満額の場合、夫婦2人で月額13万円。上記の平均余命で計算すると、受け取る年金は約3,000万円です。その差は、約3,200万円。豊かな老後生活を確保するために、国民年金基金が重要となります。

国民年金基金加入によるメリット

国民年金基金は、加入した時の年齢により掛金が一定で、少ない掛金・自由なプランで始められます。加入後もライフサイクルに応じて月々の掛金を増減することができます。掛金は、全額が所得控除の対象となり、所得税や住民税が軽減されますので、控除額に上限のある一般の個人年金と比べても断然お得です。

会員の福利厚生

日本土地家屋調査士会連合会は、福利厚生の一つとして土地家屋調査士国民年金基金への加入を勧めています。土地家屋調査士会員のうち、60歳未満で、何らかの公的年金に加入されていない会員はおおよそ3,000名おられます。ゆとりある老後生活を送るために、国民年金基金へのご加入をどうぞご検討ください。

全国国民年金基金と合併

土地家屋調査士国民年金基金は、国の施策で加入員や受給者の皆様の利便性の向上や事業運営基盤の安定等を図るため、平成31年4月1日から、【全国国民年金基金(仮称)】と合併し、【全国国民年金基金土地家屋調査士支部(仮称)】として、事業を行う予定です。土地家屋調査士国民年金基金の加入員の皆様、受給者の皆様及び受給待機者の皆様には、既に通知のとおり、これまでの掛金額及び受給額に何ら変更はございません。皆様にご不便をお掛けすることなく、万全の態勢で会員のサポート及び加入勧奨を引き続き行ってまいります。

ご理解とご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

9月末まで

もうすぐ終了!!
このチャンスをお見逃しなく!

キャッシュバック キャンペーン



新規加入 もれなく

10,000円

増口 1口につき

2,000円

* 平成30年9月末日までに土地家屋調査士国民年金基金に新規ご加入、もしくは増口のお申し込みをいただき、初回掛金の納付ができた方

当選者発表!!



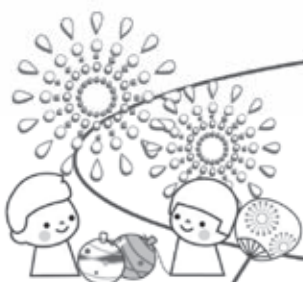
TDR または USJ ペアチケット

おめでとう
ございます!!

N. K 様 (愛知)
T. M 様 (山口)
K. H 様 (埼玉)
S. T 様 (新潟)

H. T 様 (奈良)
T. T 様 (東京)
K. M 様 (群馬)
S. S 様 (愛知)

T. K 様 (千葉)
H. Y 様 (兵庫)
S. M 様 (群馬)
O. M 様 (高知)



8月がお誕生月のみなさま

翌月になると掛金が上がってしまいます。

8月15日までがご加入・増口のチャンス!

土地家屋調査士国民年金基金

フリーダイヤル

0120-145-040

(平日 9:00~17:00)

東京会

「参加レポート 一般向けガイダンス「国家資格 『土地家屋調査士』に挑戦しよう」」

会報副編集長 浅川 正雄



『とくきょう』第613号

昨年12月6日(水)に、東京会館3階において国家資格「土地家屋調査士」の取得を目指す人を対象としたガイダンスが開催されました。

当日は、東京法経学院やLEC(東京リーガルマインド)といった大手資格専門学校による視察も行われ、土地家屋調査士の資格試験を目指す約30人の参加があり盛況となりました。

第一部は、木下広報事業部長による「土地家屋調査士制度の概要・業務紹介」をテーマにした座学と、荒川広報事業部理事による実体験をふまえた「実務の解説」の二つの講義が行われました。特に荒川理事

の講義は、自身の経験からの成功談のみならず苦労話や失敗談も交えた講話であったためか、資格取得を目指す参加者はその具体性に興味を惹かれたようでした。

第二部は、1ブースにつき本会理事2、3名での個別相談形式による質疑応答が行われました。各ブースで終了時間まで熱心に相談や質問が寄せられたようです。本来私は取材のみの対応予定でしたが、たまたま近くにいた受講生に話しかけたところ、その場での緊急相談となりました。彼は、試験勉強を始めたばかりとのこと、まだ本試験を受けてはいないとのことでしたので、私自身の体験談から、受験勉強時代のこと、試験

での注意事項などをアドバイスし、開業後の体験談なども話しました。

現在、土地家屋調査士試験の受験者は減少傾向にあります。新聞に入っている資格講座の折込広告一覧からも、「土地家屋調査士」の名前がいつの間にか消えていました。我々の資格が社会的知名度を上げるためには、まず受験者の減少に歯止めをかける必要があります。このようなガイダンスをこれからも開催し、土地家屋調査士を目指す人を少しでも多くしていきたいものです。

最後に、今回の参加者が全員資格取得できるよう祈念し、本レポートとします。



編集後記

「おわび」

～全国土地家屋調査士会連合会

理事 金井光次郎～

「その業務の重要性からその業務の適正迅速なる処理に堪え得る品位能力を備えた人々をして独占的に行わしめるのが、結局国民の利益になるものと考えからに外ならないのである。」

「国民は、(中略)重要なる土地建物の調査、測量ないし台帳申告手続を依頼すれば、必ずやその業務が適正迅速になされ、安心して然るべしとするのが土地家屋調査士制度の趣旨である。」

「調査士立法当時は、家令、林、大友氏等の各先輩の努力によつて実つた法案であり、当初より強制会を希望されたが占領下に於いて、如何ともしがたく月日が流れた。」

「永い間の懸案であつた、調査士会の事務所の移転も(中略)、三菱二十一号館内七坪五合に移転することに決つた。」

これらは、会報「土地家屋調査士」第1号(昭和31年11月1日発行)内の記事です。B5版8枚の会報は、昭和25年7月31日の土地家屋調査士法制定から5年が経過した昭和31年3月、土地家屋調査士法第一次改正(強制会、強制加入等)が行われたことに合わせて発行されました。

目次は、次のとおり。

「法改正を思う」

法務省民事局香川第三課長

「認可の基準報酬額について」

全調連理事 金井光次郎

「業務範囲について」

民事局長回答 長野地方法務局長照会

「土地家屋調査士法の一部改正に関する衆議院法務委員会議録抜粋」

「事務所雑想」

全調連理事 金井光次郎

「土地家屋調査士法改正の後日ものゝたり」

中沢甚平

最後に、「おわび」で始まる編集後記。発刊までに至る経緯、諸先輩のご苦勞、土地家屋調査士への想いがいかほどであったのかが綴られた記録。法務省民事局香川第三課長が記された、「土地家屋調査士会の会員相互がお互に和を図り、切磋琢磨し合つて、真に国民の期待する土地家屋調査士制度を樹立し、その育成発展のため努力されんことを祈念」。私たちは再認識し、2020年7月の土地家屋調査士制度制定70周年へ向け、確固たる意志で皆様と歩みを進めていきたいと考えます。

日調連は、これまで737号の会報「土地家屋調査士」を発刊してきました。偶然なのか、御縁なのか、私の登録番号は、長崎第737号。いま、会報第738号に携わっている私は、特別な、また新鮮な気持ちで、7月31日「土地家屋調査士の日」を迎えることになるのでしょうか。

広報部次長 山口賢一(長崎会)

土地家屋調査士

毎月1回15日発行

定価 1部 100円

1年分 1,200円

(送料別)

(土地家屋調査士会の会員については毎期の会費中より徴収)

発行者

会長 岡田 潤一郎

発行所

日本土地家屋調査士会連合会[®]

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町一丁目2番10号 土地家屋調査士会館

電話：03-3292-0050 FAX：03-3292-0059

URL：http://www.chosashi.or.jp E-mail：rengokai@chosashi.or.jp

印刷所

十一房印刷工業株式会社

