

土地家屋調査士 さっぽろ

2007

札調 No.224



筆界特定制度

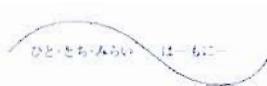
札幌法務局表示登記専門官 安部 誠一

境界紛争の解決について

北海道大学 松久三四彦



土地家屋調査士



ひと・をち・みらい はーもにー

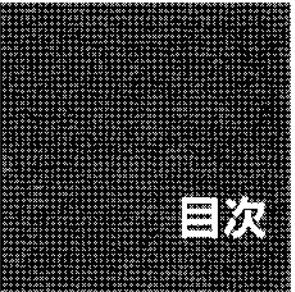
札幌土地家屋調査士会

めざしたのは、「完全なリモートコントロール」。

SRX

迅速、正確、ストレスフリー。
トータルステーションの新しいフラッグシップ・SRX。





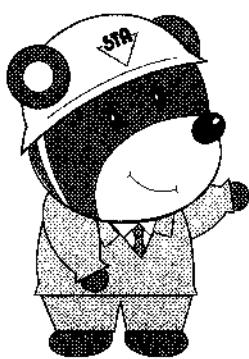
目次

**土地家屋調査士
さっぽろ**

2007

札調 No. 224

- | | | |
|----|--------------------------|---|
| 2 | 「札調」発刊にあたって | 札幌土地家屋調査士会 会長 上山 和夫 |
| 3 | 「札調」について | 広報部長 深見 実男 |
| 4 | 筆界特定制度 | 札幌法務局民事行政部不動産登記部門 表示登記専門官 安部 誠一 |
| 13 | ADRと「さっぽろ境界問題解決センター」 | 札幌土地家屋調査士会 副会長 大場 英彦 |
| 16 | 境界紛争の解決について | 北海道大学大学院法学研究科 教授
札幌土地家屋調査士会 学術顧問 松久三四彦 |
| 19 | 「ADR」から「さっぽろ境界問題解決センター」へ | さっぽろ境界問題解決センター センター長 植田 薫 |
| 20 | 規制緩和・調査士・いづこへ | 札幌土地家屋調査士会 元会長 太田廉太郎 |
| 26 | 趣味に生きる —Part 1— | 札幌土地家屋調査士会 会員 佐藤 春光 |
| 27 | 全国青年土地家屋調査士会議 in 札幌 | |
| 33 | マンガで判る 土地家屋調査士業務の一例 | |
| 34 | お気に入りの宿 グリーン温泉 | |



イメージキャラクター



「札調」発刊にあたって

札幌土地家屋調査士会 会長

上山和夫

会員の皆様には、口頭より本会の運営、事業の執行にご理解、ご協力をいただいておりますことに感謝申し上げます。

さて、札幌土地家屋調査士会の広報機関誌である「札調」が、平成17年以来2年ぶりの発刊となりました。平成15年1月発行221号までの「札調」は、ほとんどの記事が会員からの寄稿で構成されており、その内容は実務のことであったり、自分の住む町の歴史であったり、又は自分自身の想い出であったりと、今読み返しても大変興味深く、感慨深いものばかりであります。

今まで寄稿してくださった会員の皆様の中には、残念ながら業務廃止されたり、お亡くなりになつた方もおられますが、この方達が残してくださった「札調」が札幌土地家屋調査士会の歴史を語る上で、無くてはならない資料の一つであるといえましょう。

平成16年3月発行222号と平成17年3月発行223号は、「ほっかいどう地図・境界シンポジウム」の特集号として発刊されていますので、本当に久しぶりの我々会員の「札調」という感がいたします。この「札調」をより良い広報機関誌として、会員みんなの手で育んでいきたいものだと思っています。斬新な発想、アイディアなどおおいに期待するところでもあります。

今、札幌土地家屋調査士会では境界紛争等について、裁判によらないで話し合いで解決をしましょう（調停）、と言う問題に取り組んでいます。これは、「裁判外紛争解決手続きの利用の促進に関する法律」に基づき、「さっぽろ境界問題解決センター」を設立し、境界の紛争問題でお困りの方の相談を受け、弁護士と土地家屋調査士が一緒になって解決のお手伝いをしましょう、ということです。

すでに解決した問題もありますので、こういった問題を抱えていらっしゃる方は、気軽に札幌土地家屋調査士会へお問い合わせ下さい。

詳しくは、本編に掲載しておりますのでご一読をお願いします。

最後になりますが、寄稿いただいた皆様、ご協力いただいた商社の皆様本当にありがとうございます。心より感謝とお礼を申し上げます。

そして、広報部、編集委員会の皆さんのご尽力にも、感謝とお礼を申し上げます。本当にご苦労様でした、ありがとうございます。



「札調」について

広報部長 深見実男

「札調」とは札幌土地家屋調査士会の会報で、会員に限らず多くの方々に、不動産の表示に関する登記に係わる法律・制度等を紹介する外部広報誌です。

札幌土地家屋調査士会報の歴史は古く、最初は昭和30年、31年に不定期の会報として発行されたのが始まりです。月刊誌として定期発刊し現在の札調の創刊号ともいえる第1号は昭和32年3月15日発刊されました。創刊間もない頃は札幌土地家屋調査士会報というタイトルで、会員に対する情報提供誌として、通達、申請書式、理事会決議事項はもとより寄稿、お知らせなど内容量も多く、当時の原稿作成、印刷技術から考えるところ毎月の発刊に当たっては大変苦労された物と思います。

「札調」の変遷も、会員向け内部情報誌から外部広報誌へ、発刊間隔も月刊誌から季刊誌、年刊誌へと、

機能・役割を変えて時代のニーズとともに変化してきたところです。この「札調」も、平成17年3月31日に発刊されたNo.223号から諸般の事情により、2年余り休刊しておりましたが、今年度復刊出来る事となりました。これは札調の復刊を望む多くの会員の声もありましたし、また不動産登記を取り巻く大きな環境変化の中で、私たち上地家屋調査士が果たすべき役割もまた変化してきております。その変化を含め制度について、一人でも多くの方に知っていただくための一つの手段として、「札調」が重要な役割を果たしていることを、休刊して強く感じたためです。

「札調」が不動産登記に関する多くの情報を分かりやすく伝え、皆さんのお役に立つ情報誌となるよう努めますので、ご愛読よろしくお願ひいたします。

コラム

ノースマーク

數学者であり大道芸人でもあるピーター・フランクル氏の母国ハンガリーでは、日本語とまったく同じ発音、意味の文字がある。

ひとつは「水」(みず)、そしてもうひとつは「塩」(しお)である。

彼の父は町医者であった。85歳で亡くなったとき、相続した物は2000冊の本だった。そして、今の彼がいる。

彼の父には持ち物が何もなかった……らしい。だが一緒に考え、答え、説明をしてくれた。そして、彼は勉強が趣味の少年になった。

そんな彼が教えてくれた。ローマ時代の政治家、思想家、詩人であるルキウス・アンナエウス・セネカ曰く「あなたの財産が多ければ多いほど、あなたの相続人があなたの死を喜ぶだろう」と。

大道芸人のピーター・フランクル氏が言った30秒ルール。

「TVのリモコンを持つ前に、真剣に30秒、もっとほかにやるべきことはないか」と考えること。

彼はクルマで移動販売の石焼きいもより、リヤカーを引いて売り歩く石焼きいもの方がうまいのを知っている。彼は北海道が大のお気に入りである。

大道芸人であり數学者のピーター・フランクル氏は言った。

「数学の問題は途中の解が合っていれば、70~80%の点をくれた」と。

「人生は過程が大事です」とも。

「あなたにとって大切なのは、リアルな実際のまわりの人間関係なのです」とも。

そして彼は見た。東京・中野の芋の卸問屋で「一笑一若一怒一老」の諺を。

彼は自身が認める短気らしい。

筆界特定制度

札幌法務局民事行政部不動産登記部門
表示登記専門官

安 部 誠

はじめに

筆界特定制度は、不動産登記法の一部を改正する法律(平成17年法律第29号)、不動産登記法の一部を改正する法律の施行に関する政令(平成17年政令第337号)、不動産登記法の一部を改正する法律の施行に伴う関係省令の整備に関する省令(平成17年法務省令第106号)等が公布され、平成18年1月20日から施行されております。

この新たに導入された筆界特定制度は、土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界紛争の解決及び地図の整備に資するため、所有権登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が筆界調査委員の意見を踏まえて筆界についての判断を示す制度です。

施行から本年10月末までの出件数は、札幌局17筆界、函館局41筆界、旭川局35筆界、釧路局3筆界となっております。

今回は、既に土地家屋調査士の皆様方におかれましては、十分に研究されているとは存じますが、筆界特定制度の概略を誌面をお借りして説明し、筆界特定制度への認識を更に深めていただければ幸いと考えています。

第1 定義

(筆界)

1 「筆界特定の手続における「筆界」とは、表題登記がある1筆の土地(以下単に「1筆の土地」という。)とこれに隣接する他の土地(表題登記がない土地を含む。)との間において、当該1筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた2以上の点及びこれらを結ぶ直線をいいます(法第123条第1号)。「当該1筆の土地が登記された時」とは、分筆又は合筆の登記がされた土地については、最後の分筆又は合筆の登記がされた時をいい、分筆又は合筆の登記がされていない土地については、当該土地が登記簿に最初に記録された時をいいます。

(筆界特定)

2 「筆界特定」とは、一の筆界の現地における位置を特定することをいい、その位置を特定することができないときは、その位置の範囲を特定することを含みます(法第123条第2号)。

(対象土地)

3 「対象土地」とは、筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する1筆の土地及び他の土地をいいます(法第123条第3号)。「他の土地」には、表題登記がない土地を含みます。筆界特定の中請があった場合において、筆界特定申請情報の内容及び地図又は地図に準ずる図面によれば申請に係る1筆の土地と他の土地とが相互に隣接しており、かつ、現地における土地の配列及び区画又は形状がおおむね地図又は地図に準ずる図面の表示と一致していると認められるときは、当該各土地を対象土地として取り扱って差し支えありません。ただし、この場合においても、事実の調査の結果、当該各土地が相互に隣接する土地とは認められないときは、当該申請は、法第132条第1項第2号により却下します。

(関係土地)

4 「関係土地」とは、対象土地以外の土地(表題登記がない土地を含む。)であって、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で対象土地の一方又は双方と接するものをいいます(法第123条第4号)。筆界特定の申請があった場合において、筆界特定申請情報の内容及び地図又は地図に準ずる図面によれば、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で対象土地と接しており、かつ、現地における土地の配列及び区画又は形状がおおむね地図又は地図に準ずる図面の表示と一致していると認められる土地は、関係土地として取り扱って差し支えありません。

(所有権登記名義人等)

5 「所有権登記名義人等」とは、所有権の登記がある1筆の土地にあっては所有権の登記名義人又はその相続人その他の一般承継人を、所有権の登記がない1筆の土地にあっては表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人、表題登記のない土地にあっては所有者をそれぞれいいます(法第123条第5号)。所有権に関する仮登記の登記名義人は、所有権登記名義人等には含まれません。

(関係人)

6 「関係人」とは、対象土地の所有権登記名義人等であって筆界特定の申請人以外のもの及び関係土地の所有権登記名義人等をいいます(法第133条第1項)。

第2 申請手続

1 申請

(1) 申請人（法第131条第1項）

- ア 所有権の登記がある土地の所有権登記名義人又はその相続人その他の一般承継人
- イ 所有権の登記がない土地の表題部所有者又はその相続人、その他の一般承継人
- ウ 表題登記のない土地の所有者

(2) 申請の権限

自己が所有権登記名義人等である土地とこれに隣接する土地が現地において相互に隣接していないなければなりません（法第131条第1項）。

(3) 申請の趣旨

筆界以外の占有界や所有権界の特定を求めるものや、筆界を新たに形成することを求めるものは不適法な申請です（法第131条第2項）。

2 申請手続

(1) 筆界特定の事務

筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局が行います（法第124条第1項）。

(2) 管轄登記所経由申請

筆界特定書面申請は、対象土地の所在地を管轄する登記所を経由してすることができます（規則第211条第7項）。

3 申請方法

(1) 筆界特定書面申請

ア 筆界特定申請書に筆界特定添付書面を添付してしなければなりません（規則第211条第1項）。

イ 申請人又はその代表者若しくは代理人は、筆界特定申請書に署名し、又は記名押印しな

ければなりません（規則第211条第2項）。

(2) 署名又は記名押印

委任による代理人によって申請をする場合は、申請人又はその代表者は、委任状に署名し、又は記名押印しなければなりません。復代理人によって申請する場合における代理人についても同様です（規則第211条第4項）。

(3) 申請書等の送付方法

ア 筆界特定申請書及び筆界特定添付書面を送付するときは、書留郵便又は信書便事業者による信書便の役務であって当該信書便事業者において引受け及び配達の記録を行うものによるものとします（規則第212条第1項）。

イ 申請書等を送付する場合は、筆界特定申請書及び筆界特定添付書面を入れた封筒の表面に筆界特定申請書が在りする旨を明記します（規則第212条第2項）。

(4) 一つの申請情報による複数の申請

ア 筆界特定の対象となる筆界ごとに、一つの申請情報によります。

イ 対象土地の一つを共通にする2以上の筆界特定の申請は、2以上の筆界の特定を求める場合でも、一つの申請情報によることができます（規則第208条）。

(5) 筆界特定申請の手数料

ア 筆界特定申請をするときは、手数料を納付しなければなりません（法第131条第3項）。手数料は、登記手数料令第4条の3第1項により算出した額とします。

又は地方公共団体の職員が職務上筆界特定の申請をする場合も、申請手数料を納付します。



筆界特定申請手数料関係（登記手数料令第4条の3）

筆界特定の申請人が納付すべき手数料の額を、「対象土地の価額として法務省令で定める方法により算定される額の合計額の2分の1に相当する額に筆界特定によって通常得られることとなる利益の割合として法務省令で定める割合を乗じて得た額」を基礎とし、その額に応じて、次に定めるところにより算出して得た額とする。

基礎となる額が100万円までの部分	その額10万円までごとに800円
基礎となる額が100万円を超える500万円までの部分	その額20万円までごとに800円
基礎となる額が500万円を超える1,000万円までの部分	その額50万円までごとに1,600円
基礎となる額が1,000万円を超える10億円までの部分	その額100万円までごとに2,400円
基礎となる額が10億円を超える50億円までの部分	その額500万円までごとに8,000円
基礎となる額が50億円を超える部分	その額1,000万円までごとに8,000円

(注)

1 「法務省令で定める方法」及び「法務省令で定める割合」については、筆界特定申請手数料規則(平成17年法務省令第105号)において定められている。

2 「法務省令で定める方法」とは、

- (1) 固定資産課税台帳に登録された価格のある土地については、
筆界特定の中請の日が 1／1～3／31 のときは、
前年 12／31
4／1～12／31 のときは、
当年 1／1

において課税台帳に登録された当該土地の価格に100分の100を乗じて計算した金額に相当する価額による方法

- (2) 固定資産課税台帳に登録された価格のない土地については、上記の申請の日の区分に応じ、課税台帳に登録された価格のある近傍類似地の価格に100分の100を乗じて計算した金額を基礎として筆界特定登記官が認定した仙額による方法である（筆界特定申請手数料規則第1条第1項）。

3 「法務省令で定める割合」とは、100分の5である（同条第2項）。

イ 手数料額に相当する収入印紙を中請書に貼り付けて申請します。

ただし、筆界特定電子申請をするときは、現金をもってすることができます（筆界特定申請手数料規則第2条第1項）。

ウ 2以上の筆界の特定を一つの申請情報による場合は、各筆界毎に算出した合計額とします。

エ 同一の筆界に2以上の申請がされたときは、一つの中請手数料のみで足ります（登記手数料令第4条の3第2項）。

オ 法第133条第1項の公告又は通知がされる前に、申請の取下げ又は却下された場合には、中請人の請求により、納付された手数料の額から納付すべき手数料の額の2分の1の額を控除した額を還付しなければなりません（手数料令第4条の3第3項）。

第3 申請情報の提供

1 筆界特定申請情報

(1) 必要的筆界特定申請情報

- ア 中請の趣旨（法第131条第2項第1号）
- イ 中請人の氏名又は名称及び住所（法第131条第2項第2号）並びに法人の場合は代表者の氏名（規則第207条第2項第1号）
- ウ 対象土地の所在及び地番（表題登記のない土地の場合は、所在及び当該土地を特定するに足りる事項）（法第131条第2項第3号、規則第207条第2項第5号）
- エ 筆界特定を必要とする理由（法第131条第2項第4号）
- オ 代理人による申請の場合は、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人の場合は代表者の氏名（規則第207条第2項第2号）
- カ 申請人が所有権登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人である場合は、その旨及び被承継人の氏名又は名称及び住所（規則第207条第2項第3号）
- キ 申請人が一笔の土地の一部の所有権を取得した者であるときは、その旨（規則第207条第2項第4号）
- ク 工作物、閑障又は境界標の有無その他の対象土地の状況（規則第207条第2項第6号）
- (2) 任意的筆界特定申請情報
- ア 中請人又は代理人の電話番号その他の連絡先（規則第207条第3項第1号）
- イ 関係土地の所在及び地番（表題登記のない土地の場合は、所在及び当該土地を特定するに足りる事項）又は不動産番号（規則第207条第3項第2号）
- ウ 関係人の氏名又は名称及び住所その他の連絡先（規則第207条第3項第3号）
- エ 工作物、閑障又は境界標の有無その他の関係土地の状況（規則第207条第3項第4号）
- オ 申請人が対象土地の筆界として特定の線を主張するときは、その線及びその根拠（規則第207条第3項第5号）
- カ 対象土地の所有権登記名義人等であって申請人以外の者が対象土地の筆界として特定の線を主張しているときは、その線（規則第207条第3項第6号）
- キ 申請のあった筆界について筆界確定訴訟が継続しているときは、その旨及び事件の表示その他これを特定するに足りる事項（規則第207条第3項第7号）
- ク 筆界特定添付情報の表示（規則第207条第3項第8号）
- ケ 申請人及び関係人が提出する意見又は資料

- があるときは、その表示（規則第207条第3項第9号）
 ロ 筆界特定の申請の年月日（規則第207条第3項第10号）
 ハ 法務局又は地方法務局の表示（規則第207条第3項第11号）
 (3) 現地の状況等を明示する方法
 表題登記のない土地を特定するに足りる事項、工作物、団障又は境界標の有無その他の対象上地及び関係土地の状況、対象土地の筆界として特定の線を主張しているときの線を筆界特定中請情報の内容とする場合は、図面を利用する等により、具体的に明示します（規則第207条第4項）

2 筆界特定添付情報

- (1) 代表者の資格を証する情報
 ア 筆界特定申請を受ける法務局又は地方法務局が、登記所として当該法人の登記を受けた法務局又は地方法務局であり、かつ、特定登記所に該当しない場合及び支配人その他の法令の規定により筆界特定中請をすることができる法人の代理人が、当該法人を代理して筆界特定中請をする場合は添付を要しません（規則第209条第1項第1号）。
 イ 市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成したものは、官庁又は公署が筆界特定申請をする場合を除き、作成後3月以内のものでなければなりません（規則第211条第3項）。
- (2) 代理人の権限を証する情報
 ア 当該代理人が支配人その他の法令の規定により筆界特定中請をすることができる法人の代理人である場合にあって、筆界特定中請を受ける法務局又は地方法務局が、登記所として当該法人についての当該代理人の登記を受けた法務局又は地方法務局と同一であり、かつ、特定登記所に該当しないときは、添付を要しません（規則第209条第1項第2号）。
 イ 市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成したものは、官庁又は公署が筆界特定申請をする場合を除き、作成後3月以内のものでなければなりません（規則第211条第3項）。
- (3) 相続等を証する情報
 中請人が所有権登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人であるときは、相続その他の一般承継があったことを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合は、これに代わる情報）（規則第209条第1項第3号）

- (4) 所有权を有することを証する情報
 ア 中請人が表題登記がない土地の所有者であるときは、当該中請人が当該土地の所有權を有することを証する情報（規則第209条第1項第4号）
 イ 申請人が一筆の土地の一部の所有權を取得した者であるときは、当該申請人が当該一筆の土地の一部について所有權を取得したことを証する情報（規則第209条第1項第5号）
 (5) 住所等の変更を証する情報
 申請人が所有権登記名義人若しくは表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人である場合において、筆界特定申請情報の内容である所有権登記名義人又は表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所が登記記録と合致しないときは、当該所有権登記名義人又は表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更又は錯誤若しくは遺漏があったことを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合は、これに代わる情報）（規則第209条第1項第6号）
 (6) 添付書面の原本還付
 ア 当該筆界特定の申請のために作成された委任状その他の書面は、原本還付の請求をすることができません（規則第213条第1項）。
 イ 筆界特定の中請の却下事由の有無を審査するために原本の必要がなくなったなら、原本を還付しなければなりません（規則第213条第3項）。

第4 筆界の特定

1 筆界特定における調査等

筆界特定とは、筆界の現地における位置を特定することをいい、その位置を特定することができないときは、その位置の範囲を特定します（法第123条第2号）。

(1) 筆界特定登記官（法第125条）

筆界特定は、筆界特定登記官（登記官のうちから、法務局又は地方法務局の長が指定する者）が行います。

筆界特定登記官には、総括表示登記専門官を指定しています。

(2) 筆界調査委員（法第127条）

法務局及び地方法務局に、筆界特定について必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出させるため、筆界調査委員若干人を置くこととしています。

ア 筆界調査委員は、前項の職務を行うのに必要な専門的知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命します。筆界調査委員には、弁護士、土地家屋調査士、司

- 法書士の中から選任を受け任命しています。
- イ 筆界調査委員の任期は、2年とします。
- ウ 筆界調査委員は、再任されることができます。
- エ 筆界調査委員は、非常勤とします。
- (3) 筆界調査委員による事実の調査(法第134条、135条、136条)
- ア 筆界調査委員は、筆界特定のために必要な調査を行うべき法務局又は地方法務局長から指定を受けたときは、対象土地又は関係土地その他の土地の測量又は実地調査をすること、筆界特定の中請人若しくは関係人又はその他の者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めること、その他対象土地の筆界特定のために必要な事実の調査を行います。
- イ 指定を受けた筆界調査委員が数人あるときは、共同してその職務を行います。ただし、筆界特定登記官の許可を得て、それぞれ単独にその職務を行い、又は職務を分掌することができます。
- ウ 筆界調査委員は、前項の事実の調査に当たっては、筆界特定が対象土地の所有権の境界の特定を目的とするものでないことに留意しなければなりません。
- エ 筆界調査委員が対象土地に係る筆界を特定するための調査を行うに当たっては、事前準備調査の結果及び論点整理の結果を踏まえ、法第136条(測量及び実地調査)第1項の規定に従って、申請人及び関係人に対し立ち会う機会を与えた上で、対象土地の測量又は実地調査を行い、筆界点となる可能性のある点の位置を現地において確認し、記録します。
- (4) 意見聴取等の期日(法第140条)
- ア 筆界特定の申請があったときは、筆界特定登記官は、第133条(筆界特定の申請の通知)第1項本文の規定による公告をした時から筆界特定をするまでの間に、筆界特定の申請人及び関係人に対し、あらかじめ期日及び場所を通知して、対象土地の筆界について、意見を述べ、又は資料(電磁的記録を含む。)を提出する機会を与えなければなりません。
- イ 筆界特定登記官は、前項の期日において、適当と認める者に、参考人としてその知っている事実を陳述させることができます。
- ウ 筆界調査委員は、期日に立ち会うものとします。この場合において、筆界調査委員は、筆界特定登記官の許可を得て、筆界特定の申請人若しくは関係人又は参考人に対し質問をすることができます。
- エ 筆界特定登記官は、期日の経過を記載した調書を作成し、当該調書において当該期日に

おける筆界特定の中請人若しくは関係人又は参考人の陳述の要旨を明らかにしておかなければなりません。

(5) 筆界調査委員の意見の提出(法第142条)

筆界調査委員は、意見聴取等の期日の後、対象土地の筆界特定のために必要な事実の調査を終了したときは、遅滞なく、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界特定についての意見を提出します。

2 筆界特定(法第143条)

(1) 筆界特定書の作成

筆界特定登記官は、筆界調査委員の意見が提出されたときは、その意見を踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、障壁又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成します。

筆界特定書は、電磁的記録をもって作成することができます。

(2) 筆界特定図面の作成

筆界特定書においては、図面及び図面上の点の現地における位置を示す方法として、次に掲げる筆界特定の内容を記録します。

ア 地番区域の名称

イ 方位

ウ 縮尺

エ 対象土地及び関係土地の地番

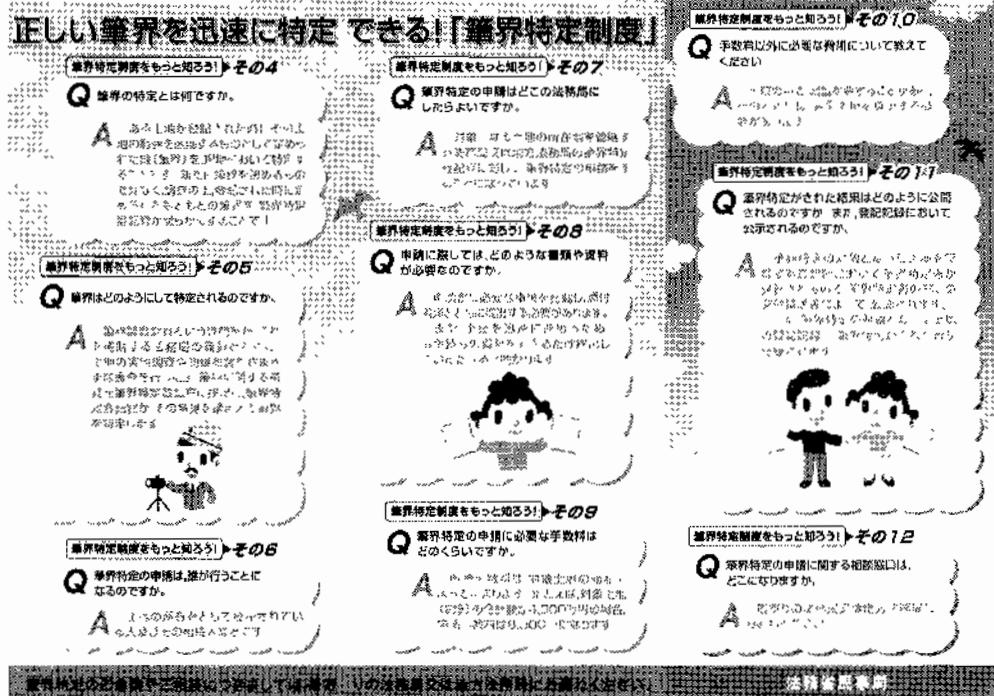
オ 筆界特定の対象となる筆界又はその位置の範囲

図面上の点の現地における位置を示す方法として法務省令で定めるものは、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値(近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合にあっては、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値)とします。

カ 筆界特定の対象となる筆界に係る筆界点(筆界の位置の範囲を特定するときは、その範囲を構成する各点。次項において同じ。)間の距離

キ 境界標があるときは、当該境界標の表示

ク 第10条(地図)第4項並びに第77条(地積測量図の内容)第2項及び第3項の規定は、法第143条(筆界特定)第2項の図面について準用する。この場合において、第77条(地積測量図の内容)第2項中「前項第8号」とあるのは「第231条(筆界特定書の記録事項等)第4項第7号」と読み替えるものとします。



第5 筆界特定書及び 筆界特定手続記録の公開

(1) 筆界特定書等の写しの交付、筆界特定手続記録の閲覧（法第149条第1項、2項）

ア 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、筆界特定手続記録のうち筆界特定書又は政令で定める図面の全部又は一部の写し（筆界特定書等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）の交付を請求することができます。

イ 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、
筆界特定手続記録（電磁的記録にあっては、
記録された情報の内容を証明した書面。）の閲
覧を請求することができます。ただし、筆界
特定書等以外のものについては、請求人が利
害関係を有する部分に限ります。

(2) 筆界特定書等の写しの交付の請求情報（規則第238条1項）

筆界特定書等又は政令で定める図面の全部又は一部の写し(筆界特定書等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面。)の交付の請求をするときは、次に掲げる事項を内容とする情報を提供しなければなりません。

- ア 請求人の氏名又は名称
- イ 手続番号
- ウ 交付の請求をするときは、請求に係る書面の通数
- エ 筆界特定書等の一部の写しの交付の請求をするときは、請求する部分

(3) 筆界特定手続記録の閲覧の請求情報（規則第238条2項）

筆界特定書等以外の筆界特定手続記録の閲覧の請求をするときは、次に掲げる事項を請求情報の内容とします。

- ア 請求人の住所、氏名又は名称
 - イ 手続番号
 - ウ 請求人が法人であるときは、その代表者の
氏名
 - エ 代理人によって請求するときは、当該代理
人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法
人であるときはその代表者の氏名

代理人によって請求するときは、当該代理人の権限を証する書面を提示しなければなりません。

請求人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する書面を提示しなければならない。ただし、請求を受ける登記所が、当該法人の登記を受けた登記所と同一であり、かつ、特定登記所に該当しない場合は、この限りではありません。

オ 利害関係を有する理由及び閲覧する部分
利害関係がある理由を証する書面を提示しな
ければなりません。

(4) 筆界特定書等の写しの交付の請求方法等（規則第239条）

ア 筆界特定書等の写しの交付請求又は筆界特定手続記録の閲覧の請求は、請求情報を記載した書面を登記所に提出する方法によりしなければなりません。

イ 送付の方法による筆界特定書等の写しの交

付の請求は、書面を登記所に提出する方法のほか、法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができます。この場合には、送付先の住所をも請求情報の内容とします。

ウ 法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりするとときは、法務省令で定めるところにより、現金をもってすることができます。

法第149条(筆界特定書等の写しの交付等)第3項において準用する法第119条(登記事項証明書の交付等)第4項ただし書の法務省令で定める方法は、前項に規定する方法とする。

(5) 筆界特定書等の閲覧・証明等の手数料

ア 筆界特定書の全部又は一部の写し(筆界特定書が電磁的記録をもつて作成されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面)の交付についての手数料は、1通につき1,000円です。ただし、1通の枚数が10枚を超えるものについては、1,000円にその超える枚数5枚までごとに200円を加算した額です。

イ 筆界特定の手続において測量又は実地調査に基づいて作成された図面(不動産登記法第143条第2項の図面を除く。)の全部又は一部の写し(当該図面が電磁的記録をもつて作成されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面)の交付についての手数料は、一図面につき500円です。

ウ 筆界特定手続記録(電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの)の閲覧についての手数料は、一手続に関する記録につき500円です。

エ 筆界特定書等の写しの交付についての手数料及び筆界特定手続記録の閲覧についての手数料は、国又は地方公共団体の職員が職務上請求する場合であっても納めることを要します。

第6 申請の却下

(1) 却下事由

ア 筆界特定登記官は、次の場合には、理由を付した決定で、筆界特定の中請を却下しなければならない(法第132条第1項)。

- ① 対象土地の所在地が当該中請を受けた法務局又は地方法務局の管轄に属しないとき(法第132条第1項第1号)。
- ② 中請の権限を有しない者の申請によるとき(法第132条第1項第2号)。

- ③ 申請が法第131条第2項の規定に違反するとき(法第132条第1項第3号)。
- ④ 筆界特定申請情報の提供の方法がこの法律に基づく命令の規定により定められた方式に適合しないとき(法第132条第1項第4号)。
- ⑤ 申請が対象土地の所有権の境界の特定その他筆界特定以外の事項を目的とするものと認められるとき(法第132条第1項第5号)。
- ⑥ 対象土地の筆界について、すでに筆界確定訴訟の判決(訴えを不適当として却下したものを除く。)が確定しているとき(法第132条第1項第6号)。
- ⑦ 対象土地の筆界について、すでに筆界特定登記官による筆界特定がされているとき。ただし、対象土地について更に筆界特定をする特段の必要があると認められる場合を除く(法第132条第1項第7号)。
- ⑧ 手数料を納付しないとき(法第132条第1項第8号)。
- ⑨ 法第146条第5項の規定により予納を命じた場合においてその予納がないとき(法第132条第1項第9号)。

イ 筆界特定申請の却下は、登記官の处分とみなします(法第132条第2項)。

(2) 却下の手続

ア 申請を却下するときは、決定書を作成し、申請人ごとに交付するものとする(規則第242条第1項)。

イ 申請を却下したときは、添付書面を還付する。ただし、偽造された書面その他の不正な申請のために用いられた疑いのある書面は還付しない(規則第242条第3項)。

第7 申請の取下げ(規則第245条)

(1) 筆界特定の申請の取下げは、次に掲げる申請の区分に応じ、次に定める方法によってしなければならない。

ア 筆界特定電子申請 法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して申請を取り下げる旨の情報を筆界特定登記官に提供する方法

イ 筆界特定書面申請 申請を取り下げる旨の情報を記載した書面を筆界特定登記官に提出する方法

(2) 筆界特定の申請の取下げは、法第144条(筆界特定の通知等)第1項の規定により中請人に対する通知を発送した後は、することができない。

(3) 筆界特定登記官は、筆界特定の申請の取下げがあったときは、筆界特定添付書面を還付する

ものとする。ただし、偽造された書面その他の不正な申請のために用いられた疑いのある書面は還付しない（規則第242条3項）。

- (4) 筆界特定登記官は、法第133条（筆界特定の申請の通知）第1項の規定による公告をした後に筆界特定の申請の取下げがあったときは、その旨を公告しなければならない。
- (5) 筆界特定登記官は、法第133条（筆界特定の申請の通知）第1項の規定による通知をした後に筆界特定の申請の取下げがあったときは、その旨を当該通知に係る関係人に通知しなければならない。

第8 参考事例

関係土地①	関係土地③
対象土地（乙） (B)	対象土地（甲） (P→A)
関係土地②	

（概略図）

事例を紹介して筆界特定の考え方を説明したいと思います。

これは、札幌法務局の事例であります。

*概要

平成1〇年〇月〇日申請

申請代理人は、土地家屋調査士です。

対象物件は、札幌市〇〇区の土地です。

申請人は、甲地の所有者のAさんです。

土地の利用状況は、対象土地（甲）は、対象土地（乙）の所有権登記名義人のBが経営する会社の駐車場として利用されていましたが、現在は、空地となっています。（PさんとBさんは、兄弟）

また、対象土地（甲）と対象土地（乙）との間には、地物や工作物はない状況となっています。

*筆界特定申請に及んだ経緯

- ・ 対象土地（甲）の前所有権登記名義人Pさんは、当該土地を売却するため地積更正登記の申請手続（確定測量を含む。）を、今回の筆界特定申請の代理人である〇〇土地家屋調査士に依頼しました。
- ・ 代理人である〇〇土地家屋調査士は、測量実施後に、対象土地（甲）と対象土地（乙）の筆界について、対象土地（乙）の所有権登記名義人に幾度か立会確認を依頼したが、立会を拒否されました。
- ・ そのため、代理人は、対象土地（乙）の立会確認を得ないまま、対象土地（甲）の地積更正登記申請を法務局に提出しました。その後、登

記所で実地調査に出向きましたが、その際、会うことはできましたが筆界については立会を拒否され、結果的に申請は取下げられることとなりました。

- ・ Pさんは、売買期日が到来したことにより、やむを得ず、地積更正未了のまま、対象土地（甲）について、新所有者Aさんに売却することとしました。
- ・ しかし、このままでは、土地は買ったが、対象土地（甲）の地積更正是できないため、新たな所有権登記名義人AさんからBさんの立会拒否を理由に筆界特定申請がされることとなりました
- ・ なお、本件筆界以外の対象土地（甲）の筆界については、各隣接者との間で確認済みでした。（申請時に境界確認書が添付）

*本事例の事務処理の流れ

- ・ 筆界特定の申請があると、筆界特定登記官は却下する事由がある場合を除いて、遅滞なく、その旨を公告し、かつ、関係人に通知しなければならないことになっています。この場合、公告と通知の両方が必要であり、どちらかを省略することは許されていません。これは公告のみでは、筆界特定について利害関係がある関係人に対しては、意見を述べたり資料を提出するなどの機会を保障するには周知性で劣ると考えられ、一方通知のみでは、利害関係がある関係人には周知できるものの、これから取引関係に入ろうとする社会一般への周知ができないことから、両方が必要と考えられたためです。
- ・ 境界確定訴訟では、このような周知を図る制度ではありませんでしたので、取引の安全を担保する制度としては、より整備されたものといえるでしょう。

・筆界調査委員の指定

当該申請では3名を指定しました。

・筆界調査委員との打合せ及び現地確認（現況測量を含む。）

・進行計画の策定及び現地の確認

・添付書類である画地調整図の内容の検討

当該申請は、地積更正の登記申請を前提としており、筆界特定添付書面として提出された測量の結果及び画地調整図について、筆界調査委員が改めて検討等を行って正否の判断をします。

・期日の開催

関係人から意見聴取を行います。

筆界調査委員も出席し、筆界特定登記官の許可があれば関係人に対して質問することができます。

・筆界特定意見書の提出及び意見交換

筆界調査委員は筆界特定登記官に対して「筆界特定意見書」を提出し、内容について意見交

換を行います。

- ・ 筆界特定

*結果

本件は、一度、登記所に地積更正の登記申請がされ実地調査の結果、隣接所有者一人から立会が得られないため取り下げられたものであります。

筆界特定添付書面として添付された、測量の結果及び画地調整図等を筆界調査委員が測量結果の検査、画地調整図等の正否を判断した結果、正しいと判断され、改めて委託測量は実施しないこととして、添付されてきた画地調整図のとおり筆界特定がされました。

概ね、以上のような流れで筆界特定がなされるわけですが、申請が個人申請の場合では、事前に測量(画地調整を含む)を行っていないことが多く、委託測量を行わなければ筆界が特定できない場合もあります。

委託測量を行う場合は、事前に測量業務実施予定者数名に見積書を提出してもらい、法務局で算出した予定価格を下回った者の中から選任します。そして、決定した測量費用(手続費用)を申請人に予め納めていただく手続になっています。

おわりに

現在筆界紛争の解決方法として、法務局においては筆界特定制度、民間においては民間型境界ADR、裁判所においては境界(筆界)確定訴訟という制度があります。

法務局における筆界特定制度は、行政レベルで筆界についての適正な判断を迅速に示し筆界紛争を早期に解決するために、筆界調査委員という外部専門家を関与させ、一方の当事者の同意がない場合でも、

筆界についての公的な認定判断を示すことになります。しかし、筆界を確定させる行政処分としての効力は持たないため、結果として、特定した筆界は登記所が公に認定した筆界としての証拠価値を有するのみということになります。

民間型境界ADRは、弁護士・土地家屋調査士が協議・協働し調停により境界紛争を簡易、迅速に解決するために、相談・調停は弁護士、公図分析・現地調査・境界鑑定は土地家屋調査士が専門的知見を生かし紛争解決を図ることになります。しかし、調停が不調となった場合は、境界は特定されず、合意書が作成されても関係当事者の和解のみでは、土地の境界は特定されたことにはなりません。

また、裁判所における境界(筆界)確定訴訟は、裁判によって新たにその境界を確定するため、筆界確認のための証拠調べと、筆界形成のための証拠調べを同時進行し証拠により筆界の確認ができれば、それによりこの確認ができなければ、裁判所が確定することになります。しかし、境界確定の具体的な基準が確立されていないため、当事者の主張や立証方法も差異が激しく、審理に長期間を要します。

このように、制度ごとにそれぞれの特性がありますが、このような中においては、特に法務局が行う筆界特定の結果が公的な証明力を有するとして、民間型ADR及び境界確定訴訟においても有力な証拠として尊重されるならば、いずれの制度を利用するとしても、法務局における筆界特定制度が当事者間の筆界紛争の解決に寄与することができます。

また、筆界特定の結果が申請人や関係人に信頼され、それを元に当事者間で自主的に境界紛争が解決されるならば、筆界特定制度を担うものとしては喜ばしい限りです。今後、法務局における筆界特定制度が社会に一層認められ、より安価・迅速で利用しやすい制度となることが期待されます。

二回目

par・a・dox 定説(dox)から外れた(para)、逆説。

① プロタゴラスのパラドックス

古代ギリシアの哲学者プロタゴラスは、自ら主催する弁論塾に生徒を募集するため、次のようなルールを設定しました。「当塾の卒業生が最初に行った裁判で負けた場合、授業料を全額返還します。」といったものでした。

ところが、この塾を卒業した生徒ユアスルスがプロタゴラスを相手取り、授業料返還の訴えを起こしたのです。ユアスルスによれば、「裁判で勝てば判決どおりに授業料は返ってくる。負ければ塾のルールが適用される。どちらに転んでも授業料が返還される。」

一方、プロタゴラスによると「私が裁判で勝てば、判決により返還する必要は無い。ユアスルスが勝てばルールの適用はないのだから、どちらに転んでも授業料を返さなくてすむ。」さて、あなたはどちらの主張を支持しますか?

② エレベーターのパラドックス

高層ビルの上層部にいるA氏は、下に降りたいのに来るエレベーターは常に上方向。逆に、下層部にいるB氏は上の階へ行きたいのに来るエレベーターは常に下方向。両者のイライラの原因が相反するというものです。

これは、エレベーターの前に立った時そのエレベーターがどの階にあるかを考えると確率上至極当然なのですが、ちょっと怪しいのでは?

実際にデパートでエレベーターに乗ろうとすると、数基もあるのに1カ所に集中してなかなかやって来ない。やっと動いたと思ったら自分と反対方向。自動制御なのにすんなり乗れたためしがない。こちらのほうがよっぽどパラドキシカルな気がするのですが……。



ADRと「さっぽろ境界問題解決センター」

札幌土地家屋調査士会 副会長

大場 英彦

○ADRとは

平成13年6月司法制度改革審議会はADR(Alternative Dispute Resolution)を裁判と並ぶ制度とし、ADRを含む様々な紛争解決制度を制定することを提言しました。

平成16年12月「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」(いわゆるADR基本法とかADR促進法と呼ばれる。以下「ADR基本法」)が制定され平成19年4月から施行されました。

ADR基本法第1条

内外の社会経済情勢の変化に伴い、裁判外紛争解決手続(訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。以下同じ。)が、第三者の専門的な知見を反映して紛争の実情に即した迅速な解決を図る手続として重要なものとなっていることにかんがみ、裁判外紛争解決手続についての基本理念及び国等の責務を定めるとともに、民間紛争解決手続の業務に関し、認証の制度を設け、併せて時効の中止等に係る特例を定めてその利便の向上を図ること等により、紛争の当事者がその解決を図るのにふさわしい手続を選択することを容易にし、もって国民の権利利益の適切な実現に資することを目的とする。

この第1条に当時の司法制度改革審議会提言の趣旨がよく表れています。

ADRとは「Alternative=代替の、Dispute=紛争、Resolution=解決」という和訳になります。当初はそのまま代替的紛争解決と称していましたが、現在は上記条文のとおり「裁判外紛争解決」と規定されています。

土地家屋調査士にとってADRは既に馴染みの深いものですから、ADRについては簡単に説明します。特徴として、裁判と比較すると

- ・当事者が主導権をにぎる
- ・当事者が調停者の支援を受けながら、直接話しをする

- ・法律で規定する以上の解決を実現することができる

- ・プライバシーを保護することができる(非公開のなかで、紛争の存在を広く世間に知られることがない)
- ・当事者間の人間関係を維持し、損なうこと最小限とすることができます
- ・紛争解決の費用を提言し、迅速な解決をすることが可能

このように、ADRは「簡易・迅速・低廉・公正」というキーワードで語られます

ADRは色々な紛争を対象としていますが、境界に関する紛争が一番ADRに向いていると言われています。

なぜなら、境界に関する紛争は隣人間でのトラブルです。今後も隣人として顔を合わせていかなければいけないですし、基本的に仲良くしていきたいと思っていること、解決したいと思っていることがその理由です。

医療過誤など、相手方が対応しなければ無視されるだけです(裁判に発展します)札幌弁護士会の相談センターでは、調停案件の半分が期日に出席しないとのことです。さっぽろ境界問題解決センターでは、必ず相手方からなんらかの反応があります。

○さっぽろ境界問題解決センターの現状

「さっぽろ境界問題解決センター」は平成17年9月14日から運営を開始しました。

平成19年10月末現在の件数は、電話相談受付へ75件、相談25件、調停6件となっています。調停の中で成立は1件、訴訟に移行する予定が1件、取り下げが2件、調停中が2件となっています。

取り下げについては、一度同意をした調停の内容に申立人が結局納得しなかった案件と、調停委員会と申立人の話の中で、境界に関する問題よりも賠償に関することが主となってきたので、弁護士会のADRセンターを利用することになった案件となっています。

○法務大臣指定と認証

I 指定

さっぽろ境界問題解決センターは平成19年1月24日に法務大臣の指定を取得しました。

この法務大臣の指定とは、土地家屋調査士法第3条第1項第7号に基づくものです。この7号の規定では、「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行なうことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理」

また、民間紛争解決手続とは「民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続をいう。」

さらに、裁判外紛争解決手続とは「訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。」と規定されています。

ADR基本法との連動が分かります。

同じく調査士法第3条第2項でADR代理権認定調査士について記載されています。

1号 民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの過程を修了した者であること。

2号 前号に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること。

3号 土地家屋調査士会の会員であること。

以上は、土地家屋調査士特別研修を受講、修了し参考において一定の成績を収めた者が、法務大臣によりADR代理権認定調査士となることができるとしている訳です。

つまり、法務大臣の指定を得た「さっぽろ境界問題解決センター」では、ADR代理権認定調査士と弁護士との共同で、土地の筆界に関する紛争解決においての代理権を有することになった訳です。

II 認証

前記のADR基本法第1条の後段で認証について規定されています。

この認証を取得するメリットとしては、時効の中止、訴訟手続の中止、調停前置に関する特則があります。

認証の取得に関しては同法第6条で規定されています。要点だけ記載すると

ADR基本法第6条

法務大臣は、認証の申請者に関し、民間紛争解決手続の業務が次に掲げる基準に適合し、かつ、申請者が当該業務を行うのに必要な知識及び能力並びに経営的基礎を有するものであると認めるときは、当該業務について認証をするものとする。

- 1号 その専門的な知見を活用して和解の仲介を行なう紛争の範囲を定め
- 2号 前号の紛争の範囲に対応して、和解の仲介を行なうのにふさわしい者を手続実施者として選任することができること。
- 3号 手続実施者の選任の方法及び紛争の当事者と利害関係がある場合の排除手順
- 5号 手続実施者が民間紛争解決手続の実施に当たり法令の解釈適用に関し専門的知識を必要とするときに、弁護士の助言を受けることができる
- 6号 手続の実施に際して行う通知についての方法を定め
- 7号 手続の開始から終了に至るまでの手続の進行について定め
- 8号 紛争の当事者が手続の実施の依頼をする場合の要件及び方式
- 9号 申請の相手方に對しの通知の手続を定め
- 10号 意見、資料に関する守秘義務の方法
- 16号 民間紛争解決手続の業務に関する苦情の取扱いについての定め

これらに対する基準をクリアして認証を得ることができます。法務省としてはこの法務大臣による認証をADRの基本と考えているようで、「認証解決サービス」通称「かいけつサポート」の整備を行っているところです。(参考 <http://www.moj.go.jp/KANBOU/ADR/adr01.html>)

認証は以上に規定される基準の厳格な対処と、更に細かな要件を必要としていますし、継続的な報告と規制が要求されます。

しかし、「時効の中止」というメリット一つをとっても、第三者からの更なる信頼も期待されることから、さっぽろ境界問題解決センターとしては平成19年内に認証を申請する予定です。

ADR基本法施行前に開設した当センターは、認証規定に適合するための各種規則の改正と、その改正した規則に適合するための手続、運営方法の見直しが必要となります。センター運営委員会において運営委員の弁護士と併に慎重なる協議を行っております。

会員の皆様には、更なるご理解とご協力を願っています。

境界のトラブル ご相談下さい。

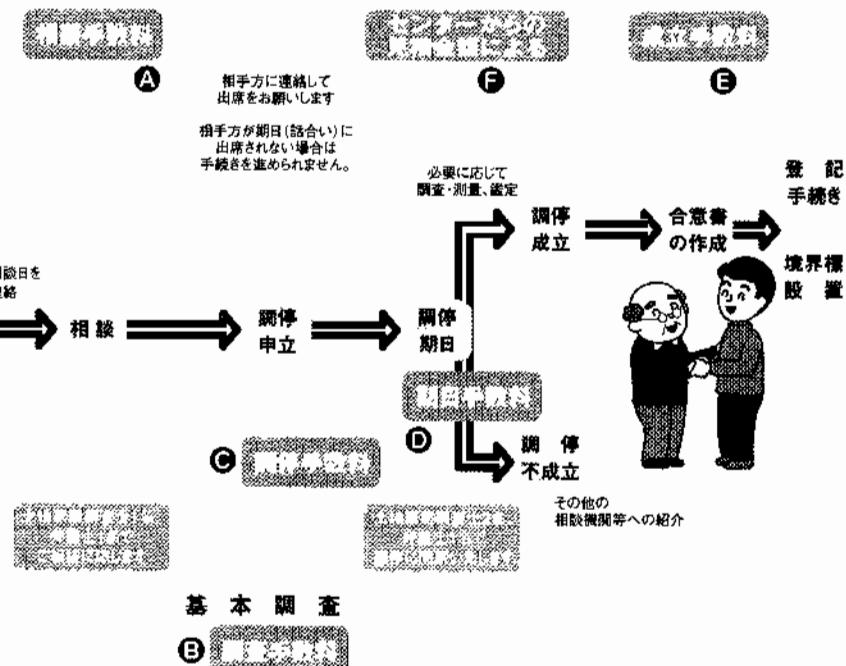
解決のお手伝いをします



さっぽろ境界問題解決センター
札幌土地家屋調査士会
協力・札幌弁護士会

境界のトラブルが発生したら…
**境界問題解決センターを
ご活用ください。**

紛争解決までの流れ



●合意調査作成までの費用 (当初はすべて税込)

相談

※相談手数料(1日の相談は2回以内)
5,250円
※調査手数料……10,500円+印紙代 (印紙の無効の際、相談者負担)

調停

※調停手数料: 21,000円 (甲立人負担)
●期日手数料: 原則として
甲立人10,500円 相手方10,500円+印紙代
●成立手数料: 157,500円以上 (原則として双方負担、費用割合はセンターが定める)
※事実により増減あり

補助業務

※調査・測量、鑑定費用: 必要に応じて随時発生 (原則として双方負担、費用割合はセンターが定める)

●合意調査作成後の費用

下記の費用が発生する場合があります
…原則として双方負担、費用割合は合意による
※境界標設置費用
※登記手数料費用
※登記免許税、印紙代
※合意内容を履行するための賃費用



境界紛争の解決について

北海道大学大学院法学研究科 教授
札幌土地家屋調査士会 学術顧問

松 久 三四彦

1 はじめに

土地は一般に高価であり、消費されて無くなるものではありません。他方、隣地との境は目に見えません。塀が建っていても、そこが境界線上だという保証はありません。ですから、ひとたび、どこまでが自分の土地でどこから隣人の土地であるかについて争いが生じますと、深刻でしばしば解決までに時間がかかる大変やっかいな問題になります。このような紛争を未然に防止するために、あるいは紛争が生じたために改めて境界がどこかを確認する作業がなされます。そこで、土地家屋調査士（以下では、「調査士」と略称します）の登場です。調査士は、建物の登記のほか、土地の境界についても大きなかかわりをもっています。ここでは、調査士はどのような仕事をされているのか、境界紛争の解決のために裁判で境界を確定するとどのような法的問題がでてくるか、最近導入された筆界特定制度とはどのようなものかを述べて、本誌を手にされた方に土地家屋調査士がどれほど重要なお仕事をされているか知りたいと思います。

2 土地家屋調査士の業務と責任

(1) 土地家屋調査士の業務

土地家屋調査士は、昭和25年に制定された土地家屋調査士法（以下で条文を引用する際は「法」と略します）に基づいて設けられた専門職です。他人の依頼を受けて、土地家屋調査士法が定める事務を行うことを業とします（法3条）。平成17年に不動産登記法とともに土地家屋調査士法も改正され、事務の範囲は飛躍的に拡大されました。この事務は、3つに大別されます。

第1は、不動産の表示に関する登記（不動産自体の物理的状況や同一性を示すために、登記記録の表題部にされる登記）に関するものです。これには、①不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量（法3条1項1号）、②不動産の表示に関する登記の中請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理（法3条1項2号）、③不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方

法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成（法3条1項3号）、④これらの事務についての相談（法3条1項4号）、があります。

第2は、筆界特定手続代理関係業務です。これには、⑤筆界特定の手続についての代理（法3条1項4号）、⑥筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成（法3条1項5号）、⑦これらの事務についての相談（法3条1項6号）、があります。この業務を行う資格はすべての調査士に認められています（法3条1項4号・5号）。

第3は、民間紛争解決手続代理関係業務です。これには、⑧土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続のことです）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理（法3条1項7号）、⑨その事務についての相談（法3条1項8号）、があります。この業務を行うには、法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した調査士であることが必要です（法3条2項7号）。

調査士となる資格は、①土地家屋調査士試験に合格した者、及び②法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算して10年以上になる者であつて、法務大臣が上記の第1・第2の業務を行うのに必要な知識及び技能を有すると認めたものがこれを有します。調査士となる資格を有する者が調査士となるには、日本土地家屋調査士会連合会に備える土地家屋調査士名簿に、所定の事項の登録を受けなければなりません（法8条）。

(2) 土地家屋調査士の民事責任

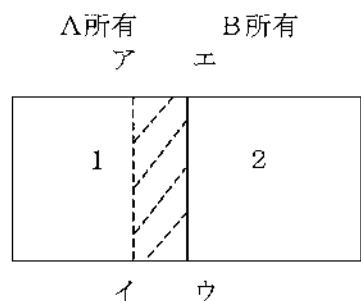
このように、調査士の業務は広く、適切に業務を行うには、測量等の専門的知識や技術だけでなく、不動産登記法、土地家屋調査士法、民法などの関係法規や判例を熟知している必要があります。ここで落ち度（過失）がありますと、調査士は依頼者に対

して債務不履行責任（民法415条）として、あるいは第三者に対して不法行為責任（民法709条）として損害を賠償しなければならないという場合もでてきます。

たとえば、売主から測量を依頼された調査士が、 300 m^2 の土地を 270 m^2 と過少計測したため、売買契約書では 1 m^2 あたり 10万円、 $270 \times 10 = 2,700$ 万円として売却され、売主が調査上に不足分 300万円を賠償請求してきた場合、裁判になると売主の請求が認められる可能性があります。売主からの請求を退けるには、面積にかかわらず、この土地は 2,700 万円で売買されることになっていたということを立証しなければなりません。300万円は買主に請求すべきものであるとの反論が通るかは微妙です。これとは逆に、 270 m^2 の土地を 300 m^2 と過大計測したため、売買契約書では 1 m^2 あたり 10万円、 $300 \times 10 = 3,000$ 万円として売却され、買主から 300万円を損害として賠償請求された場合はどうでしょうか。買主が不足面積分の代金の返還を求めるべきは、まず売主であって調査士ではないと考えられますが、売主が無資力になっていたり行方不明であるために調査士に請求してきた場合、裁判になれば買主の請求が認められる可能性があります。

また、法律関係の理解が不十分なため、依頼者への助言ミスとなり、賠償責任が問題となることも考えられます。たとえば、借地上の古くなった建物を取壊して新築した高齢の借地人Aから登記名義の相談を受け、相続対策から長男名義の表示登記をすることを薦め、同意を得て長男名義の表示登記をしたところ、この土地が第三者Bに譲渡されたとします。判例では、このような場合にはAは借地権をBに対抗することができず、Bからの建物取去土地明渡し請求に応じなければなりません（表示の登記だけで借地権の対抗要件を備えたことになるにつき、最判昭和50年2月13日民集29巻2号83頁。借地人と氏を同じくする同居の未成年の長男名義で保存登記をした建物を借地上に所有していても土地の新取得者に対し借地権を対抗できないことにつき、最大判昭和41年3月17日民集19巻2号453頁）。登記申請手続などに際して、調査士が依頼者から相談を受け助言を求められることは珍しくありません。そして、その説明や助言が法律関係の十分な理解を欠くために不適切であり、依頼者に損害が生じた場合、調査士は思わず責任を問われることになります。そのようなことのないよう、調査士は個人としても日々研鑽に励んでおられると共に、調査士会主催の研修等により法的知識の深化に努めているのです。

3 境界確定訴訟



土地の境界には、2種あります。土地の単位を筆（ひつ）といいますが、上の図のように、1番の土地と2番の土地の境（エの線）を筆界（公法上の境界）といいます。この筆界は、通常は所有権の境界（所有権界、私法上の境界）と一致します。ところが、Aが斜線部分の土地（アイエを結んだ土地）をBに譲渡すると、筆界と所有権界がずれてしまいます。Bが長く斜線部分の土地を占有して時効取得した場合も同様です。そこで、概念としては、筆界と所有権界は別のものとして用いられます。

現地を見ても筆界がどこであるか分からず、隣地所有者がそれぞれ自己に有利な線を主張して譲らないということになりますと、最終的には裁判所の判断を求めるということになります。この裁判を境界確定訴訟といいます。その性質は、以下のよう�습니다。①まず、地番と地番の境界線を定めるものであり、私的所有権とは無関係です。②原告は特定の境界線の存在を主張する必要がなく、仮に主張しても裁判所を拘束しません。③境界についての当事者間の合意も裁判所を拘束しません。④裁判所は必ずどこかに境界線を引かなければなりません。⑤甲地または乙地が共有であれば、全員から、または、全員に対し訴える必要があります。原告に加わらない者は、被告とできます。⑥原告あるいは被告となることができるのは、境界線にもっとも密接な利害関係をもつという理由から、隣り合う土地の所有者です。

4 筆界特定制度

従来は、土地の公法上の境界について争いが生じた場合には、この境界確定訴訟によって解決するほかありませんでした。しかし、境界確定訴訟では、裁判が長期化することも少なくありません。当事者が自ら証拠資料を収集しなければならないために当事者の負担は大きく、また、当然に専門家が関与する制度とはなっていました。そこで、平成17年に不動産登記法が改正され、筆界特定制度を設け、平成18年から施行されました。これに伴い、土地家屋調査士法及び司法書士法に筆界特定手続の代理業

務に関する規定が追加されました。筆界特定制度は、筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の解決に資するために、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等からの申請があると、申請人等に意見及び資料を提出する機会を与えた上、専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度です。その概要は以下のよう�습니다(以下では、不動産登記法は、「不登」と略します)。

(1) 筆界特定の申請

土地の所有権の登記名義人等は、法務局・地方法務局に対して、手数料を納付して筆界特定の申請をすることができます(不登131条)。

(2) 筆界特定登記官の指定・申請の通知等

法務局・地方法務局の長は、登記官の中から、筆界特定登記官を指定します(不登125条)。筆界特定登記官は、筆界特定の申請がなされたときは、これを却下すべき場合(不登132条)を除き、遅滞なくその旨を公告し、かつ、関係人(申請人以外の対象土地・関係土地の所有権登記名義人等)にその旨を通知しなければなりません(不登133条)。

(3) 筆界調査委員の指定・事実の調査

法務局・地方法務局の長は、筆界調査委員を指定し、当該申請に係る筆界特定に必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出させます(不登142条)。筆界調査委員は、「対象土地」(筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する一筆の土地及び他の土地をいう〔不登123条3号〕)、「関係土地」(対象土地以外の土地であって筆界特定の対象となる筆界上の点をその筆界に含む土地をいう〔不登123条4号〕)、「その他の土地」の測量又は実地調査において、申請人や関係人(対象土地、関係土地の所有権登記名義人等をいう〔不登133条1項〕)その他の者からその知っている事実を調査し、資料の提出を求めることが、その他「対象土地」の筆界特定のために必要な事実の調査をすることができます(不登135条)。なお、申請人は、筆界特定手続きにおける測量費用等の手続費用を負担し、予納しなければなりません(不登132条)。

(4) 申請人等の立会い・意見や資料の提出等

申請人や関係人は、筆界調査委員が「対象土地」の測量や実地調査を行うときは、これに立ち会う機会が与えられます(不登136条)。また、一定期間内であれば、筆界特定登記官に対して、「対象土地」の筆界について自ら意見や資料を提出することもできます(不登139条)。

(5) 調書・資料の閲覧の請求

申請人や関係人は、筆界特定がされるまでの間、筆界特定登記官に対して、筆界特定手続きにおいて作成された調書や提出された資料の閲覧を請求することができます(不登141条)。

(6) 事実の調査終了後の措置等

筆界調査委員は、必要な事実の調査終了後に、筆界特定登記官に対して、筆界特定についての意見を提出しなければなりません(不登142条)。それらを踏まえ、かつ、登記記録、地図、対象土地や関係土地の地形、工作物、境界標の有無などを総合的に考慮して、筆界特定登記官は「筆界特定書」を作成します(不登143条)。そして、その写しを申請人に通知するとともに、筆界特定した旨を公告し、関係人に通知しなければなりません(不登144条)。

(7) 記録の保存及び閲覧・交付請求

筆界特定がされた「筆界特定手続記録」は、管轄登記所において保管されます(不登145条)。筆界特定書は永久保存、それ以外は10年間保存です(不登規則235条)。当該記録のうち、筆界特定書又は図面の一部については誰でも手数料を納付して閲覧又はその写しの交付を請求することができます(不登149条)。

(8) 境界確定訴訟の判決と筆界特定の関係

筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について筆界確定訴訟の判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において、その効力を失います(不登148条)。

5 むすび

従来、調査士は不動産の表示に関する登記について必要な土地に関する調査・測量及び申請手続を行うことを業務としてきました。そこで、筆界特定制度の新設とともに調査士法の改正により、すべての調査士は、筆界特定の手続についての代理業務及び書類等作成業務を行うことになりました(法3条1項4号・5号)。また、一定の能力担保措置を経た調査士には、土地の筆界が明らかでないことを原因とする民事紛争について法務大臣が指定する団体が行う民間紛争解決手続の代理を、弁護士との共同受任を条件としておこなうことも認められました(法3条1項7号)。土地の境界に関する紛争は、所有権界の紛争であり、その解決のためには筆界の特定が密接にかかわっています。そして、筆界と所有権界とがずれている場合には、これを一致させなければ最終的解決にならないのが通常です。土地家屋調査士は、このような大変難しい問題を処理するエキスパートであり、土地境界問題のお医者さんといつてもよいでしょう。札幌では、札幌土地家屋調査士会が札幌弁護士会の協力を得て、「さっぽろ境界問題解決センター」を運営しています。境界問題の解決に向けた仕組みは格段に整備されてきたといえるでしょう。



「ADR」から「さっぽろ境界問題解決センター」へ

さっぽろ境界問題解決センター
センター長

榎 田 薫

ADR という言葉を初めて聞いてから何年になるでしょう？ 初めて聞いたときは境界鑑定委員会に所属していた頃のような気がします。6～7年前ではないでしょうか。あの頃は「境界鑑定の手引書」を作成するために委員会を開催して様々な議論や勉強を重ねていました。「境界鑑定の先には ADR が控えている」そんな言葉を聞いたのが ADR という言葉を聞いた最初のような気がします。

その後、調査上会の役員を仰せつかり、ADR という言葉と深く関わることになります。ADR という言葉と更に深く関わるようになったとき、ADR というアルファベットの頭文字ではなく「ADR=裁判外紛争処理制度」という方程式を耳にするようになり、初めて概要が見えてきました。

ADR という言葉と関わりが深くなると、色々な先生の話を聞く機会が増え出しました。早稲田大学の山野口先生、大阪会の西田先生、日調連の松岡副会長(現、連合会長)etc ……。そうすると、「ADR=裁判外紛争処理制度」という概要から「境界問題相談センター」という具体的な機関が姿を現しました。

土地の境界問題がある場合に、裁判に代わり、又は、裁判になる前に土地の境界の専門家である「土地家屋調査士」と法律の専門家である「弁護士」が共同で解決を目指す場所、それが「境界問題相談センター」。その姿を初めて知ったとき、そのセンターは愛知会に出来たばかりで、大阪会では近々産声が上がる、という状態でした。

札幌会でもセンターを立ち上げることになり、札幌弁護士会の協力も得ながら、規則・組織についての検討を重ね、平成 17 年夏に札幌会においても「さっぽろ境界問題解決センター」が立ち上がりました。

センターが稼動し始めると、様々な相談が寄せられてきました。相談を受け始めて改めて思い出された言葉は大阪会の西田先生が仰った「紛争に対しては一人の人間として人の話を聴く(「聞く」ではない)能力が必要である。」という言葉でした。電話を掛け

て相談申し込みをしてくる人達、来所して相談する人達、それぞれの人達が抱える境界問題を如何にして我々が聴いて理解するか、また、相談する人のみならず相手の話を如何にして我々が聴いて理解するか、それが出来ないと問題の解決には向かえない事を今、痛切に感じていると共に、この能力を養うことが土地家屋調査士としての向上に欠かせない事であると感じています。

お陰さまで「さっぽろ境界問題解決センター」は誕生して丸 2 年を迎えることが出来ました。現在、センターは ADR 基本法の認証取得に向けて邁進しています。認証を取得し国民にとって利用価値のあるセンターとなりたいと思っています。また、会員の皆様におかれましても「さっぽろ境界問題解決センター」に足非、様々な形で参加して頂きたいと思います。会員の皆様にも参加して頂くことにより、センターも会員の皆様も互いに切磋琢磨して向上して行けるのだと思います。

今後とも、皆様の御協力を宜しく御願い致します。





規制緩和・調査士・いざこへ

札幌土地家屋調査士会 元会長

太田 廉太郎

序

冒頭からドramaticな表現をすることをお許しいただきたい。規制緩和で我々は何を失い何を得たのだろうか。そんな思いで本稿に手をそめた。しかし制度や時勢の流れをなぞってみると、調査士が抱えている問題の本質は全く別なところにあることに気が付くことになる。偏見や独善もあると思うが歯に衣きせず述べてみる。

こんな話を聞いたことはないだろうか。

「調査士は登記と現地が一致しないから、仕事があるんだ。」

「地図の精度の良し悪しをネタにして登記という飯を食っている。」

賢明な諸兄姉には言わずもがなである。

問題は今、現在のことではない。昔からあって言い古されたことばかりで少しも変っていないのだ。真の敵は我々自身の中にある。

「誰かがやってくれる。」誰かとは誰か、国、法務局、口調連、札幌土地家屋調査士会？ 決して誰もやってなどくれない。

はじめに

「誰のものでもない土地を勝手に所有し、分割をしたときから人類の惡が始まった、

ジャン・ジャック・ルソーの言葉であったろうか。調査士という土地に係わる仕事に携わり高度成長期の異常な土地投資と地価の高騰、未曾有の過熱した不動産バブルの渦中に巻き込まれ、その崩壊と失われた10年を経験し、その後にやってきた社会の大変貌と改革の時代を迎えることとなる。結果的にはバブルの推進役に加わった後味の悪さを引きずらざるを得ない。

バブル華やかなりし頃、深見会長の時代であったと思うが、当会が呼びかけ人となって司法書士会、弁護士会、税理士会、公認会計士会、不動産鑑定士会、の隣接資格者団体に対して親睦と情報交換及び共同参画事業の企画などを目的とする定例会合もつことを提案して「六士会」がつくられた。ある時に地価バブルが話題となった。各専門家の意見は「実体のない虚構、これは異常であり、マネーレース

ある。決して続かない。必ず破綻する。最後に誰かがパパをひく。」と一致したものであった。何時終わるのかどんな結果をもたらすかには言及されずに終わつたが、なんとなくまだ当分続くだろうという雰囲気が支配的であった。しかしその後終わりがやってきて、かくも惨憺たる結果を招くことは予想だにすることはできなかった。

規制緩和論

なぜ規制緩和が必要だったのだろうか。それが調査士や制度にどのような影響をもたらしたか、今一度我々を襲った黒船の正体を功罪を含めて検証してみたい。

もとを質せば官の悪しき慣習や形骸化している規制を取り除き、既得権に寄りかかった悪平等を糾すことが出発であった。規制緩和の必要性が時の総理大臣に報告されたのが、平成五年の経済改革委員会(平岩研究会)の中間報告である。その骨子は「公的規制はこれまで社会に対しそれなりの効用を果たしてきた。しかし今それが硬直性を強め逆に社会経済構造の変革を妨げている。規制緩和によって多様なサービスの選択の幅が拡大し、内外に自由競争を促進して透明性を高め、国際的にも調和のとれるものとなるであろう。」という趣旨である。

社会が建前と本音の二重構造を使い分けることを容認してきた長い歴史があり、責任を分化して次第にそれを曖昧にしていくことに繋がっていく。上意下達のタテ型社会構造の中で、お上や政府の庇護の下に生きる立場が強かつたことによる。命令や示達に盲目的に従う習性が無条件に働いてしまう。明治維新以来、アジアの小国日本が近代化を急ぎ、列強に伍するため国力、財政、民度などすべてが能力不足を承知で無理を続けなければならない事情も大きく影響している。

高度情報化時代の到来とグローバルな価値基準が浸透するなか、パンドラの箱を開けたように諸々の矛盾や不合理がさらけ出され、眞に国民が目覚めて近代化を自覚したとき、基本的修正は当然求められなければならない。

規制緩和万能論に対する批判

時代の流行語となっている「規制緩和」「国民主権」「市場原理」「個の確立」などという言葉はどれも新しい時代に対する相応しく納得できるものではあるが、時代の勢いと世をあげてのマスメディアの宣伝のもとに次第に美化正当化され、目的化されて一人歩きを始める。個別の具体的な事情を押し流し切捨て、万能の免罪符のように大きく聳え立ち睥睨する巨人に育つ。やみくもに声高く一大合唱となって抗することも異を唱えることも躊躇させる雰囲気を醸成されることが問題である。

早稲田大学法学部樋口陽一教授（憲法）は次のように問いかけている。「20世紀が経験した破綻と悲劇の責任を「近代」が問われている。「近代」への疑いをはじめにつきつめてみようという考え方などでくるのも自然である。なぜ「国民」という仕切りにこだわるのか、という国民主権批判がある。「人」権、つまり等し並みに人間一般として権利の主体をとらえる想定によって、女性と男性、心身に障害を持つ人持たない人同性愛者と異性愛者 etc の差異の声をぬりつぶしてきたではないか。さらに進んでなぜ人間だけが尊重されてよいのか、というふうにである。（平成15年8月12日朝日新聞）

樋口教授はまた司法制度改革にみる「市場原理」と「国民主権」について、その著作「個人と国家（集英社文庫）」の中で次のように述べている。

「昨今、「司法制度改革」ということがにわかに議論されています。その際にいろいろ細かなことは別にして、司法制度改革を積極的に説いている人々の意見の中で、特に検討しなくてはいけない論点が二つあります。一つは使い勝手のよい司法、使い勝手のよい裁判（民事のことについてです）が大切だという脈絡で、「市場原理」というキーワードが使われています。もう一つは「国民主権」です。「市場原理」と「国民主権」は二つとも、そのこと自体は今日の社会で多くの人が納得する基本的な原則なのですけれども、使われ方によってはおかしなことになる要素をも含んでいます。この二つは片やお金ですし、片や票です。お金の世界と票の世界というのは強い者が勝つ、また強い者が勝たなくてはいけないという世界です。一定の限られた分野で強い者が勝つ。争って経済効率を高めて、それをやった方が勝ち残る。市場原理が適用されるべき分野に限り、その答えは正しいでしょう。これも、それにふさわしい分野でそれをあてはめることはまさに正しい。しかしこの二つを司法にまで持ち込むと話は別になるでしょう。司法というのは本来、市場原理と国民主権が支配する世の中で強くなれなかつた方が、最後に自分の言い分を持ち出すところとしての意味をもつているのです。……」

経済評論家の内橋克人は早くから批判して「規制改革は幻想であった。」とまで言い切る。「経済活動の中で大小があるので、それを前提とした公正な競争の社会にするため、社会的調整は大事だ。」「……一人のビル・ゲイツの背後に何万人もの敗者がいる。」とも。

香川保一元最高裁判事は「……しかしに、権力主義、国家主義、官僚主義を打破しての市民主義、民主主義が歴史の進歩であり正義であるとして、それ以上思考、価値判断を停止したイデオロギー的改革論は、右の個々的、具体的な吟味、論議、検討を経ることなく、パッシング的、フィーリング的に結論付けられるように思われる。（民事法情報 NO.170）」と危惧を述べる。

規制緩和のみすべてが解決するということはあり得ないことであろう。欧米流の優勝劣敗の世界、弱肉強食の全く理念なき規制緩和は国民を不幸にする以外のなにものでもない。規制と規制緩和が並行してこそ、国民の利益につながる規制緩和といえよう。

市場主義と小泉内閣

2001年は激動と波乱の年として幕が開けられる。アメリカでは1月ブッシュ大統領が就任、9月11日同時多発テロが勃発する。4月26日小泉政権が誕生する。小泉構造改革は市場主義改革のマニフェストを実践することを、最優先の政策課題に掲げた内閣として画期的であった。まさに世間の瞠目をあつめる。市場主義社会を目指したイギリスのサッチャーにならい「日本のサッチャー」とも評せられる所以である。その登場とパフォーマンスは10年間低迷した平成不況の閉塞感を打ち破る新鮮さを与え、竹中平蔵経済財政担当大臣ほか民間人を登用して大いに世間の注目をあつめる。「構造改革なくして景気回復なし」のキャッチフレーズとともに80%の高い支持率と人気を獲得する。市場原理、規制改革推進政策は世論の支持のもとに積極的に推し進められる。しかし自由競争による効率化の追求が格差を助長するなど、負の部分の顕在化が目立つこととなる。社会の各層からその万能論に対する批判と懸念の声もあがり始める。大臣の格差容認を是とするような発言などがあり、国民の所得、資産、貧富に格差がさらに拡大する。「勝ち組、負け組」などの流行り言葉が示すように人を差別する格差社会に突き進む。格差の拡大は倒産、失業、医療や教育の荒廃、犯罪の増加、働く意欲の低下、希望の喪失、不安などと暮らしづらい社会へ向かって混沌の度合いを深める。

佐和隆光京都大学経済研究所所長は市場主義の欠陥に関して次のように言う。

「問題なのは市場主義改革がもたらす「痛み」が国民の多数派である市場競争の敗者に一方的に押し付けられ、市場主義改革がもたらす「効率化」という利得が少数の勝者に占有されることである。民主主義体制下において「痛み」の偏在が社会的に受け容れられるはずがない。いいかえれば「痛み」の偏在がまかりとおるのは、民主主義が未成熟なのか、大衆が無知なのか、情報が隠匿されているのか、もしくは情報が歪曲して伝えられているのか、そのいずれかを意味する。」（日本の構造改革 岩波新書）

このように構造改革のありようをみた人々の多くは、市場主義改革が必要にして十分な改革でないことを自身の目で確認しつつあるといえよう。

規制緩和の必要性と効用

規制緩和は時代の要請であり、21世紀の日本のあるべき姿を間違いなく目指した理に適った納得できる手段手法である。従来の事前規制型社会から事後救済型へと移行することとなり、国民主権に表徴される国民一人ひとりの権利が十分守られ、社会活動が公正かつ透明なルールで行われ、自由な競争と選択の自由が幅広く拡大された。その効用と成果は間違いなく評価されるべきものである。ただし、どんな改革であってもそれに伴う負の部分が必ず発生することも事実である。たんに切り捨てるだけでなく調整検証すべきことも課題として残る。

今や、いざなぎ景気を越える好景気であるという。上場企業は軒並み好決算で利益を計上し、潤沢な資金を持つという。しかし誰もその恩恵を実感していると聞いたことがない。分配の権限が詰まっているのかもしれない。統計数値は間違いなく上昇を示しているという。これも偏在の一種であろうか。

しかし政治は流動的波乱含みである。揺れ戻し反省期も必要であろう。

不動産登記今昔と土地バブル

不動産登記制度は、これを利用する側から見た場合、明治の創成期の頃は一部地主や富裕階級のために存在したともいえる。第二次大戦後に農地改革が行われ、農地解放によってかつてない大量の登記事件が発生する。農地約200万町歩、約3,200万筆、未墾地約100万町歩、約400万筆にのぼる未所有の大量事件処理に追われる。以来しばらくの間、農地農家にかかる登記手続が続く。戦後の経済復興とともに農地の非農地化が進み不動産取引が活発化して、事業者や企業、金融機関、一般個人などが登記の主役として登場する。さらに高度経済成長の流れ

の中で異常な不動産投資ブームが巻き起こり、「一億総不動産屋」と言われるような過熱した売買、投機が恒常化する。さらにマイホーム奨励策や公共事業投資が後押しして土地価格の高騰を招く。1990年6月に公表された「土地白書」によると、六大都市の地価が1955年から1989年の34年間の間に、実に128倍になったという。この間、卸売り物価は僅か2倍になったに過ぎず、まさに前代未聞の隔絶した地価ブームが起こったと言われる所以である。地上げ、転売はとどまるところを知らない。終には地価は大井しらずの上昇を続ける。1991年3月バブルは終わりを告げて平成不況に突入する。バブルの崩壊にはじまり、一転して土地は暴落して「土地は値上がりするもの」という神話は終焉する。株式とともに一挙にその資産的位置づけを失い、以来12年以上にわたって連続値下がりを続けてとどまるところを知らない。土地という資産価値を根幹においた経済活動と社会システムは一挙に瓦解してしまう。この地価高騰と投機的取引の増大は不動産登記手続きに殺到し、大量の登記事件数の発生を記録する。経済社会の成熟化と「土地本位制」とも言われた体制の揺らぎは、不動産の位置づけを変化させるとともに、登記を利用するものを特定のものから一般国民へと広げ、いわゆる登記の大衆化現象の時代を迎えることとなる。

調査士制度と規制緩和の推移

2000年は調査士制度制定50周年の年であった。同時に改定規制緩和推進三ヵ年計画の最終年でもあった。規制緩和推進計画の全容が次第に姿を明らかにしてくる。制度に対する攻防の大詰めを迎える緊張感がみなぎる。業務独占資格の見直しについては、相互乗り入れ、強制入会制度の是非に的がしづらってくる。2002年平成14年度調査士法一部改正は前記改革論議を経て所要措置の結果として導き出されたものである。骨子は調査士法人制度の創設、報酬規定の会則記載事項から削除などである。相互乗り入れ、強制入会制度問題は、厳しい努力目標を条件として一時保留のお預けとなる。既に補助者の員数制限もなくなり、公告規制もはずされている。次第に外濠は埋められ、まもるべき城は裸同然の状態である。その意味でこの改正は制度の歴史を画する重大なものといえよう。情報の普遍化と共有は同時に多くの選択の自由をもたらす。時代はまさしく大きな転換期を迎えて過去のありかたの修正を要求される。調査士は戦後半世紀に亘って、不動産に関わる国民の権利の明確化に寄与することを使命として業務に励んできたが、過去のあり方が否定され体質改善とともに大きく方向転換が迫られている。

調査士業の特殊性と業務独占

規制緩和、市場原理優先、行政サービスの向上、他業種からの参入、登記処理の事務のシステム化、個人申請の増加など諸々の要因が調査士業を根本から揺さぶっている。好むと好まざるに拘らず、巨的な波が押し寄せ制度の存続と調査士が生き残ることが出来るかの危急存亡の時を迎えていたといつても過言ではない。はっきり言って従来の法律事務技術者としての誇りと自负を持ち続けられるかどうか。

調査士制度は昭和25年7月31日法律第225号をもって制定され、以来幾多の変遷の歴史を通して専門職能としての使命感を培い、制度のもつ理念に隨い知識と技能の研鑽に励み職責の全うすることに心してその社会的地位の向上を目指してきた。総会や式典、行事などで来賓の祝辞や挨拶をいただくときは必ず調査士の崇高的な職業使命に対する敬意と賛辞を賜わり、自らもその使命感に酔いながら国民の負託の応えるべくさらなる精進を誓ってきた。

調査士の仕事の中でも最も排他的専門性の高い土地問題即ち「筆界確認」の業務は自他ともにその独占性が誇示されてきた領域である。調査士は公図の性格や特質など地域の慣習を知り、つねに表示の登記に反映させることの視野にたって地図を判断解析する能力や筆界点の復元に対する技術、知識の練磨研鑽に努めてきた。明治初期の筆界創設時から今に至る地図、資料などの収集分析精査を通して一筆の筆界点を時系列的に追求し現地において具現して公平客観的立場で利害関係者に説明し理解を求める能力をもってその独自性を差別化してきたわけである。その長年の業務努力の集積が、調査士こそ「筆界の確認」が出来る唯一の資格者であると、法あるいは成文に規定がないにも拘わらず近年専門家を含め大方が認めるところとなったことは、制度への評価とともに刮目すべき大きな前進である。

境界の専門家

しかし、その独占を自負し他の追従を許さない境界確認の領域についても、一歩踏み込んでみた場合、きわめて不得要領な悩ましきものが包摶されている。土地が所属する地域性や成り立ちとともに慣習や利害関係人の恣意的主張に影響される。つねにイレギュラーな要素が入り混じり、決め手となる絶対的な物証を見出すことが難しい。不確定要素に振り回される。これを判断根拠とする教科書やマニュアルなども存在しない。境界の問題は難しく悩ましいのだ。よく本州の調査士が口にする「神のみぞ知る」という言葉がある。まさに言いえて妙といえる。

宝金敏明元法務総合研究所研修第三部長は次のように述べている。「登記の客体たる土地が、どこにど

のような形で存在するのか、誰も正確なところは分らないシステムとなっていることに由来している。要するに登記簿があり、地番があつても、その客体の範囲が明確でないところに境界紛争の根本的な原因が潜んでいると言える。平成9年3月8日登記セミナー」

いきおい、土地勘、実務経験の積み重ねと人証、物証を含め資料収集判断能力がケースバイケースに求められることになる。学理的な方式や法的な理論とは縁遠い状況となっている。その意味では境界確定理論は未だに不完全かつ途上にあって未整備のまま放置されたままである。当然筆界についての法理論と実際は乖離したまま進行せざるを得ない。その隙間にあって実務家としての調査士は、悩み苦しみ悪戦苦闘を強いられてきた。この難問に対し50有余年、もてあまし、先送りを重ねてきている。勿論調査士ひとりの責に帰すべきことではないが、唯一の専門家としてその一端の責めを自戒すべきでなかろうか。

登記の大衆化と登記行政

近年、国民の権利意識の向上、教育水準の上昇、情報の発達、権利者の多様化などに伴い、登記申請手続きにも様々な影響が起こっている。当事者が専門家や仲介者を介さず自ら申請手続きを行いたいという慾求も強い。DIYなど世の中のあらゆる領域で選択の自由を拡張していく傾向からも、当事者自身による申請手続きは増えることはあっても減ることは考えられない。近年の登記所には一般市民が溢れ、かつては業者（資格者及びその補助者）の独断場であったものが、反対に業者の姿を見つける方が難しい。繁忙度として有名な札幌法務局は来庁者の多さではハローワークと双璧をなすといわれるほどで、一日の利用者は1,000人を越えるという。行政庁としては国民のための業務として相談、アドバイスなど支援業務と行政サービスに懸命な努力を重ねている。かつてはその対応のひどさで国鉄、税務署などとワーストスリーの御三家に数えられた時代が嘘のような様変わりである。

登記制度もその時代時代によって様々な波をかぶりながら変化への対応を迫られてきた。主権在民の意識が社会に定着し、国民の財産と権利の擁護を大義とし、法秩序の安定と取引の安全に資することに取組されることからも、登記と国民の密着度はより高まり、利用主体の変遷とともに登記の大衆化が浸透してきたものといえる。強く叫ばれる市民主義、個の確立など国民優位の考え方で登記制度も律せられなければならないのは当然の成り行きである。

登記制度も調査士制度も、ともに国民のための制度を標榜する以上、国民の負担の軽減、利便の向上、

選択への多様化等に応じなければならない。IT化が進み情報の公開が促進されるに隨い、GISなど国家的基盤のデータベースが整備される。国民のものとしての存在がより明確になり、利用が容易となる。IT化は究極として、誰でも、何時でも、何処からでも自由にアクセスできることを目指して構築されるものである。法務局という箱物から電子化された情報を処理統御するデータベースセンターが登記所となり、オンライン申請で登記事務処理が遂行されるならば、行政と利用者である国民は直接結びつくこととなる。不動産登記制度も元来当事者本人が申請することを基本としてつくられている。しかし、登記が他の行政届出手続と大きく異なった特異な性格であり、厳格かつ複雑な様式と手続を要求していたため、自分で申請することを難しくしていた。司法書士、土地家屋調査士などの専門家に代理を依頼せざるを得なかつたに過ぎない。当初裁判所が所管していて、お上の仕事ということからも何の疑問も不満もいだくこともなかった。長く富裕層が利用していたということもある。

制度の管理者である行政機関さえも、その存在の是非を含め体質改善など見直し論議がかまびすしい。行財政改革という名の行政の統廃合や必要性の強弱、民間委譲、独立行政法人化などの行く末は予断を許さない。登記行政にかかる調査上として大きな影響を受けることになるであろう。

規制緩和は究極として専門職能を必要としない社会を目指しているのではなかろうか。それは言い過ぎとしても極めて限定的にその存在を消極的に認める捉え方、要不要は社会の必要度、国民の選択に任せることかもしれない。

制度の管理者である行政のインフラ整備が進めば進むほどそれに係わる専門職能の存在価値は輝きを失う皮肉な現象といわざるを得ない。

制度に対する総括

今ある危機に対して不安と焦燥を感じていない調査士は一人もいないと思う。しかしながら、これから進むべき方向や具体的道筋は掴みきることはできない。制度にひそむ矛盾や不合理、業務の本質にも検討課題が多い。これら再検証すべきことを先送りしたまま、外からの圧力としての規制緩和に巻き込まれてしまった。攻める側と守る側、しかも十分な用意と研究、資料収集のもとに大義をかざして踏み込まれる場合、防戦一方で成す術もない。50有余年という制度の輝ける歴史は勿論評価されるべきではあるが、「ピレネー山脈、それを越えれば全ては逆だ」と言われるよう在我は分水嶺に立っている。過去のあり方は全否定されたも同様であろう。

二つが一つの制度

不動産登記制度は明治32年6月16日施行以来100有余年に亘って多くの変遷を経て時代に対応してきたが、今進められているあらゆる分野における構造改革の場外にいることは出来ない。登記行政を取り巻く環境はかってない厳しさとともに、めまぐるしく変動し複雑化している。取り組むべき施策課題は山積して枚挙のいとまもない。さらに行政改革によるスリム化、効率化及び透明性の確保を目指して懸命の努力が続く。

水上要蔵元日調連会長が表示登記制度に関して次のように述べている。

「本質的に性格の異なる二つの制度から成り立っている日本の登記制度の、それぞれ別個独立した制度としての完成度を比較すれば、到底同一視できない格差のあることであった。昭和35年の不動産登記法の改正によって新設された法第17条の地図は47%弱の備え付け状況に過ぎない現実が、表示登記制度の完成度を如実にものがたっているといつても言い過ぎであろうか。このように完成度に違いのある二つの制度を内包している事実を無視して、一つの制度として改革を考えることは無理ということである。しかも表示に関する登記の充実強化を図るための構想、若しくは改革のテンポは早く、前提となるべき一つの成果の完成を待たずして、常に新しいシステムの導入を図らなければ前に進めないのが現状である。後者が前者の不備を補いながら、一つ先の後者のシステムの完成を図っていくこうするのが現在のやりかたである。例えば、完全でない不備だらけの公図をコンピューター化を前提とした地図管理システムに移行し、更にはGISの構築にまで限りなく構想を先行させていくやり方には、エージェンシー問題とは別に、全てが中途半端に終わらないかという不安を禁じえないのである。……」(登記情報434号38巻1号)

昔「地図の専門家」としての調査士をアッパーする広報活動が行われた時代があった。それほど調査士と地図は切っても切れない関係である。業務上土石混交の大量の地図と遭遇し格闘してきた。地図備え付けの現状、納得できる確度の高い地図が多いとはいえない。「百年河清を待つ」切歎扼腕するも現実は厳しい。地図行政のありかたに一喜一憂する悩ましきがある。

調査士をとりまく環境

調査士はある意味では保護され競争という観念から程遠い感覚で仕事をしてきた。しかし既に競争社会の一員として取り込まれてしまった事実だけは間違いない。競争は身内調査士同士は勿論のこと、隣

接関連業者、新規参入者、水面下に暗躍する非調査士、個人申請をする国民、それを支援する法務局までもライバルなのだ。市場原理は「士から商へ」転換を求め、本来矛盾する「早く、安く、適正に」を強いる。これは調査士のレゾンデール存立理念と

完全にバッティングする。

かたや、ひたすら待ち焦がれる地図行政、境界問題の不毛、組織団体の脆弱化、何よりも調査士自身の意識の欠如、まさに自ら改革すべき問題は山積である。いまこそ試練のときである。

トピック

① ある所には、あるって話

なんと伊豆湯ヶ島俱楽部ゴルフアンドリゾートでは、(ヘリコプター送迎付ゴルフプラン)があるそうな。1組1人プレーフィー昼食代込みで8万円也(1人ですよ)。ゴルフにヘリコプターでねえと呆れているとこれがあるんですね。ヘリポート付のゴルフ場が、茨城のイーグルポイントGCは、会員からチャーター要望があれば片道10万円也。それなりに商売になってるんだから需要は、あるんですよ。なにより時間が貴重、多忙を極める人たちにとっては、「時は、金なり」あるところには、あるんですねえ。

② ヒヤッキン(100円ショップ)に思うこと

10~15年位前からでしょうか 100円ショップなるものが見受けられる様になってきて、最近では、その取り扱い商品の充実ぶりに驚かされます。ほとんどの生活用品は、100円で揃ってしまう。もちろん私も頻繁に利用させて貰っているのですが……

思うに道具には、魂があるんです。それは、作り手の想いであり利用する人の想いが宿るわけで、水木しげる先生の妖怪達では、ないですがやはり長い間使っている物って愛着があってなかなか捨てられないじゃないですか。翻って100円ショップ、缶コーヒーより安い値段で購入した商品に愛着云々言うほうが無理な訳で道具に対する想いも100円均一になってしまい利用するほどに心が貧しくなっていくようなそんな気がします。

③ プロレスの神様死去(7月28日)

「カール・ゴッチ」米フロリダ州タンパの自宅にて死去。82歳。1961年に初来日しジャーマン・スープレックスホールドなどの荒技を披露するなど「プロレスの神様」と呼ばれた。

1960年生まれの私にとっては、初来日など分かるはずも無く多分我が家にTVさえ無かったでしょう。記憶に残っているのは、1965年頃からでしょうかカール・ゴッチのジャーマン・スープレックスホールドには、驚愕したものです。鉄人ルーテーズの「岩石落とし」もビルロビンソンの「人間風車」も興奮したけどもこっちは、投げるだけですから、「神様カール・ゴッチ」は、そのままホールド！ ワンツースリー！ かっこいい。さすが神様は、違うと。また当時は、「魔王」だの「吸血鬼」だの「鉄の爪」だの強烈な悪者が毎週毎週やってきて、迎え撃つ日本軍団。私も全国視聴者も実に素直に「プロレス」を楽しんだ。

カール・ゴッチ氏死去のニュースを見て40数年の月日が飛んでしまいました。

プロレスの神様が仏様になられました。合掌



趣味に生きる — Part 1 —

札幌土地家屋調査士会 会員

佐藤春光

彼Sは、インドネシアのスラバヤ大学で日本語を教える毎日でしたが、このほど帰国して、自宅で帰国後の整理などして日々暮らしていた。彼Sとは、定時制高校時代の同窓生で、隣のクラスに在籍していた。卒業後、彼はある市役所に勤める傍ら、ある大学の夜間部で経済学・法学部の2学部を卒業した。彼Sは大学の山岳部に所属し、日々道内の山行を楽しんだ。私は測量会社で道内各地の測量調査で、時には熊に出会うかもしれない山頂三角点探し・観測をし、山に登る趣味が、市内の山岳会に入会したのですが、なにかスッキリしない。そこで彼Sの山岳部で山行の参加が多くなり、同年代とも重なって、親密となり以後現在もその連中とのお付き合いが続いている。また、Kは観賞用花園を営んでいて、もともと手稲追分と手稲梅園の中間ぐらいで花園を営んでいたが、敷地が狭いことや同敷地での花園営業が難しいことから、白石に営業拠点を移動し、現在に至っている。Kの花園敷地は約千坪のうち三分の一は未使用で彼Sが帰国後その土地でKから借りて小作人となって、トマト・とうきび・ピーマンなどを作っていた。私も還暦を迎えて、何かしないと体型がだんだん腹が出てきて、止め様と思っていたので彼Sの家庭菜園を手伝う事とした。

ある雪解けの朝、Kのトラクターがあるのに、スコップで畑を起こし、汗をかいたものだった。ある桜咲く春の日、かっての山岳部の連中を集めて花見のジンギスカンをやろうと企画し、野外焼肉パーティを開いた。焼肉の仕入先は、月寒東にある八紘学園の一角に月寒ジンギスカン俱楽部で扱っている牛ラムの仕入先の伊藤精肉店の肉を、炭火焼きにして堪能。五月とはいえ、肌寒い風が鹿沼石（花ポットの底に水・砂止め用）が飛び散ってしまうのを抑えるためのブルーシートが飛ばされないよう何個かの重石が目に付いた。Kにそのものが何であるか尋ねたら、2、3年前に栃木県に仕入れの際、あるお寺に無造作に庭石にまぎれて石臼が散在していたのを片っ端から帰りのトラックに詰め込んだが、無論断って持ってきたが、前記の使用用途に使う目的で、そばを挽くための目的ではなかった。子供のころトランプの神経衰弱という遊びのように、持ってきた石臼の上下を合わせる。どうやら2、3個の石臼がペアではなかったかと思わせるものができた。なに

も分からぬ石臼であるが、これを当時の様にまわしてそばを挽いてみたい。そばを植えてそばを育てたい。そのそばを植える畑を開拓したい。そんな感情が焼肉パーティで焼肉を食指しながら意見が出た。「開いた畑にそばを植えよう」を合言葉に焼肉は夕日にさびしく煙がたなびく。

そばは植えてから100日で育つとKがいう仲間は博学が多いので6月には植え込むとして6月の札幌祭りに種まきして刈り入れは9月の勤労感謝の日まで100日の畑を作る作業がある。長い間使ひしてなかつたKの畑敷地には桧葉の木や灌木があり、これの伐壟をSとKのトラクターと人力で開墾すること3日間、筋肉痛に悩みながらどうやらそば畑らしくなったところで、そばの種さがしをしなくてはならぬ。しかし、そばの畑など札幌市で見たことない。そばの製粉所に訪ねても種は分けて貰えず、結局Sが時々家庭菜園の種を求める△農協に聞いてみたらありました。種は空知産の北早生という種類のそばのたねが1kg 1,500円だそうで、安いのか、高いのかわけも分からず、農業指導で1反歩に4kg ぐらいいと聴き、6,000円支払った。畑は5畝ぐらいなのに2倍の量を、ミレーの晩鐘の絵画のようにはらまいて種を播種した（後日刈り入れの時に非常に刈り入れづらいことが分かった。もっともハーベスターではばら撒きらしいが）。

とにもかくにもそばは植えた。あとは順調に育ってくれと祈るばかりで手入れも要らずに暢気な者と考えたら、玄そばを生産するためなく、蕎麦打ちをして食することであるが誰も蕎麦を打ったことがない。はてはてどうしたものか。



全国青年土地家屋調査士会議 in 札幌

日時：平成 19 年 9 月 22 日(土)

場所：北海道大学学術交流会館

主催：札幌市土地家屋調査士・青調会

昨年の京都会議に続き今年で 4 回目の若手土地家屋調査士会議が全国から 80 名以上の参加により札幌で開催されました。この会議は年に 1 度全国持ち回りで開催され、調査士としての資質向上、制度の発展を若手調査士が自ら考え、研修及び意見交換を行うことを目的とする会議です。札幌開催までの経緯は、昨年の東京会議において、地域性による測量調査手法の違いや、将来に向けた制度発展のための若手調査士の熱い取り組みに刺激を受けて当時の札幌

青調会会长が札幌開催を宣言したことから始まりました。

開催に当り実行委員により全道研修会を含み 20 回以上の打ち合わせが行われ、万全の受け入れ体制の中、札幌青調会泉澤謙一実行委員長より「バブル崩壊より景気が一向に上がらない厳しい時代、北の大地より改めて全国の若手調査士が集い、明るい未来を築きあげたい」との挨拶から会議がスタートしました。

第 1 部 北海道開拓の歴史と北海道独自の地域性について

第 1 部は講演内容を Part 1、Part 2 と大きく 2 つに分けて発表が行われました。

「北海道開拓と地図の歴史」

札幌青調会高橋敦氏、渡邊早久恵氏により、北海道における筆界の形成について、開拓の歴史とともに作られた土地処分図、植民区画図、売払実測図、開拓地確定測量図、御料地売払実測図など原始的筆界の図面および土地連絡（整理）図、土地台帳附属地図、字地番整理図、地籍図などの復元的筆界の地図を紹介し、それら図面を作成するに当たっての調査方法、測量手法、座標系、などの説明が行われました。また制度面からは地所規則、土地払下規則、国有未開地処分、開成未開地処分法、戦後における国有地処分について弊害によって法制度が整備された変遷について講演が行われ、北海道における筆界

の形成について知識を深めました。

「札幌市の一筆調査について」

札幌青調会森田和夫氏により、札幌市内の一筆地測量調査について発表が行われました。北海道の地図の歴史によるところの特殊性を、札幌スタンダードな一筆地測量調査を通して発表が行われました。フローチャートを使って作業の大まかな流れを説明し、さらに境界の確定における境界精査の手法など、個々の作業についてより具体的な解説が行われました。発表の最後には、北海道（札幌）の冬期間の降雪地帯での測量作業風景の写真が画面に映し出されると、会場から一様に驚きの声があがり、北海道における冬期間の測量作業の苦労と特殊性について理解を深めました。



第2部 講演会 オンライン申請時代の地図作製 ～情報の共有化の重要性について～

講師 滋賀会 上田忠勝様

上田忠勝氏は滋賀県土地家屋調査士会 理事、法25条2項委員長をつとめられており、制度の将来を見据え全国行脚をされています。

講演の一部をご紹介いたします。

これからの高度情報化社会の中で、我々が扱っているデータをどのように管理していくべき、世の中が求めている情報になっていくのか。

インターネット上でどのように扱っていくのか対外的な部分と、対内的な部分を踏まえて考えていきたい。

基本的な考え方

- ・プロセスの重要性
- ・普遍的な構造
- ・時系列的な思考
- ・客観的な思考
- ・制度的な思考

※自分たちで制度をつくるという思考「持続的な発展」

政治家の方々もアピールの対象として考えているシステムです。(対外的)



我々の仕事は登記簿という共通した基本がありますが、一方その地方で様々な特色を持っています。その共通性の部分と非共通性の部分をそれぞれ蓄積してデータ化していくことが必要です。

今までの長い間に慣れ親しんだやり方を変えていかなければなりません。

情報を持っている者が強い、勝つという考え方とは、ゆがんだ考え方となっている。

時代は今変わっているのです。情報を出来るだけ持って隠す……これはもう古い考え方です。

情報は公開されていないと情報ではありません。ありとあらゆる情報が公開されて、その品質を較べ、より品質の高いものを求めるのがこれからの在り方です。

ありとあらゆる資料、データをまとめたいわけです。

異なる時代、異なる技術、異なる価値観、異なる基準で捉えてあるデータをどうやったら融合できるのか。

これが出来るのは、現場に携わっている土地家屋調査士しかありません。

我々土地家屋調査士自身がちゃんとした提案をし、ちゃんとした制度、組織を作っていていかなければならない時代になるということを、一人一人の調査士が想い、そして作っていかなければならない、ということが大事なのではないかと思います。

品質管理が非常に大事になっていきます。国民は情報に対して、鋭く切り込んでくるはずです。

ただデータをだして登記をすれば良いとはナカナカかなってこないと考えます。

最終的には資料センター構想というものがあります。

昔の図面の話ではなく、今現在のデータこそがこの資料センターです。

我々は100年前の公図に対してなぜ苦しまなければならぬのか、それは100年前の事情がわからないからです。対して我々は20年後にその当時の事情がわかる、復元性のあるデータ（プロセス情報）を残していく、これが大事なのではないでしょうか。

地図作製からみた不動産登記法の改正

- ① オンライン申請制度の導入
 - 電磁的記録の本則化
 - XMLによるデータの取り扱い
 - 代理人（土地家屋調査士）による申請
 - ② 筆界特定制度の導入
 - 筆界の概念が確立された
 - 新設不動産登記規則第77条の運用
 - 公共座標を使うということ
- 問題として、均質な作業が出来るか、現場の作業はどのようになるか等不安材料があります。個々の調査士がスキルを上げるのは言うまでもないことですが、本会組織としてどのような環境が作れるのかということで、測量計算機能も付加されたシステムを開発しています。

LPMS (Location Points Management System)
～測量データ管理システム～

利用者がID・パスワードを入力してシステムにアクセスし、地図上に登録された点情報を閲覧、活用することができる。また、新たに設置した、もしくは設置する予定の点についての登録が可能なのです。

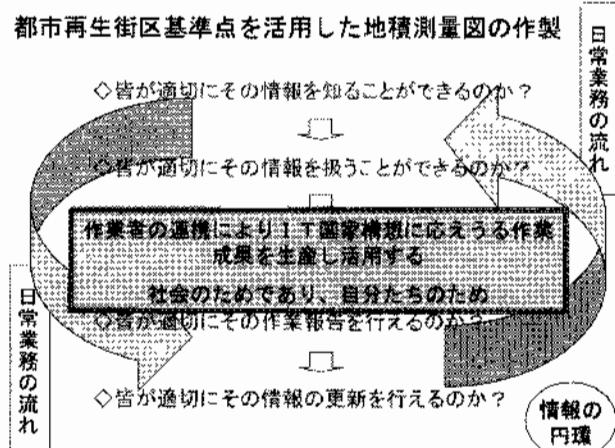
- ・地図の上に点を登録できるので、その点で管理をします。
- ・全国の地図が入っている（インターネット上に格納しておく）
- ・地図上の街区基準点の名称をクリックすると、属性情報が表示される。
- ・法務局にある本や市役所の簿冊を皆で見に行かなくて良い。
- ・市役所の担当者と共有してチェックをしてもらう。
- ・定期的に包括承認をしていれば、単位会でデータを吸い上げて市役所に送る。

等の特徴を持っています。

また、ムービングマップ機能により、任意で登録された点に観測値を投入すると、地図上で正しい位置に移動することができます。

全国で土地家屋調査士が素図を作る14条地図整備事業があってもいいかと思います。その上で日々の地積測量図をこのシステムにどんどん放り込んでいくわけです。時間をかけて、持続的に作っていくことが可能という提案です。

都市再生街区基準点を活用した地積測量図の作製



現在のような局地的な14条地図作製、地積調査をやっていこうとすると、100年はかかると云われていますが、このシステムを使うことは専門家の提案として、非常に現実的なものではないかと、政治家の方々にも話しています。そして、皆で作っていきたいと考えます。

街区基準点を使いなさいということは、情報を共有しなさいということです。お互いのデータがバッティングする等欠点もありますが、この共通空間があることで、ここで管理をして皆で使っていけば、

情報解析レベルが上がってきます。

今は敷居が高いなあ、お金もかかるなあと思われるかもしれません、これを超える環境を提供することで、それも解決できると思います。

情報の更新を常に行うことによって、ここに新鮮なデータがありますよということが実現できます。

そして、この信頼できるデータがさらに外部の人も使いたいということになると、さらに新鮮なデータが蓄積されるという円環していく状態になります。

それを繰り返すことで、このサイトが洗練されていきます。

これこそがこのシステムの中で考えている理念です。

空間基盤情報の最下層である、筆、点のデータを管理できるのではないか、ということを広く提案していきたいのです。

個々の事務所の仕事と決して対立するものではなく、これにより個人の事務所のスキルが上がり、データの品質管理も出来る、日本の空間基盤情報の構築に非常に役立つことが出来るものです。

基準点の亡失の問題

3年でアスファルトの点が18パーセント 亡失
同じくコンクリートの点は10パーセント 亡失しています。

これは、点は無くなるものだという認識が必要です。

一々亡失した基準点を復元することが良いのか……、品質を保証された基準点を調査士がどんどん牛座して利用できるような仕組みにしておけば、点が無くなってしまって大丈夫でしょうという提案をしていきたいわけです。

まとめ

このシステムは単なるコンピュータの仕組みです。便利なものではありますが、我々使う人間の意識、技術を向上させていこうというものがないと駄目です。

これを組織で成長させていこうという方向は大事だと思います。

システムがあるから出来るんじゃないんだ、人のスキルであるとか、その組織全てがシステムであると思います。

土地家屋調査士がこういうシステムを作って世の中に役立つことが、今一番司法制度改革の中で生き残っていけるのかという議論の中では的確で、且つ現実的なことだと思います。

自分たちのスキルを上げて、世の中から頼りにされる存在になることがとても大事なことです。

第3部 パネルディスカッション（調査士の熱い未来を語る）

パネラー

山田 一博氏（京都会）
 放生会正美氏（鹿児島会）
 鈴木 修氏（宮城会）
 上川 忠勝氏（滋賀会）
 山本 紘一氏（東京会）
 加藤俊太郎氏（札幌会）
 大場 英彦氏（札幌会）

コーディネーター



山田 一博氏（京都会）

最初に山田一博氏（現在日調連社会事業部長）より社会事業部の活動の報告があった。

1、14条地図作成作業規定対応PT 2、平成地籍整備対応PT 3、地籍調査促進PT 4、超地図混乱地域対応PT 5、第2次筆界特定支援PT 6、日調連ADRセンター 7、新公益法人法及び整備法対応PT 8、公共嘱託登記関連業務の調整・専門の8つのPT（プロジェクトチーム）が活動しております。5年後10年後には、現在の青調会メンバーが各単位会の役員や会員となるであろうから今から意見交換をしておくことは、大切である。

10年後の調査士の職務、使命

“頭の中のものを手のひらに置いてみる”客観的に調査士を見られる人の集まりであるほうが将来起こりうる色々な事態に対応できる。あまり専門的に考え過ぎるのではなく、社会にどういった形で調査士として携わっていけるのか？と言う事を客観的に捉えそれを検証し自分達の手で単位会・連合会を作り上げていく。現在行われている地道な活動を続けていくことと調査士が誰の命令も受けず自分達の手で色々なものを構築していくという環境作り、そういうことの出来る『調査士』であれば10年後明るい未来がある。



放生会正美氏（鹿児島会）

調査士の将来について、調査士は、法律の専門家として不動産取引の安全性を担保するための資料として不動産登記情報を国民に開示する努力

をつづける。登記プラスアルファとして関連法規との融合を鹿児島の岩手と議論している。本年5月国際測量者連盟がアテネで開催した「FIG WORKING WEEK 2004」の第1声明文「地籍 2014 は、公法上の権利と規制を含めて完全な法的状況を公示することになろう」というものがあるがまさにそのことである。日本においては、広告規制や電波法の規制等であろうか、今後システムを構築して行かなければならない。

空間権に関する問題として容積率の余剰空間取引を認める場合の公示の問題、これを登記簿表題部に表示できないだろうか？又土地評価の流れ住宅地は、快適性、利便性を重視つまり地積が重要、商業地は、収益性を重視され地積は、あまり重視されない、高層マンション等も容積に対する単価が重視される。こういった土地の価値に関する情報。中古住宅市場の活性化による情報公開、信頼性の向上等、登記簿に公示することは、出来ないか？不動産登記法だけではなく、関連法を含めての情報を国民に開示できないかといったことを今後検討していきたい。

登記簿でどこまで情報を開示できるか？については、他のパネラーから慎重な対応が必要との意見もあった。情報一元化となった時に法務省の管轄なのか、国交省なのか、調査士の扱う範囲として的確か、といった問題である。今後調査士としてイニシアチブをとって行けるようにすることが大切であろう。



上田 忠勝氏（滋賀会）

基本的な考え方

- ・プロセスの重要性
- ・普遍的な構造
- ・時系列的な思想
- ・客観的な思想
- ・制度的な思想

*自分達で制度を作るという思想（持続的発展）

調査士制度をなんとかしたいという思いから「調査士は、すごいですよ。なんでも出来ますよ。」（自分自身）の政策ではなく、我々にしか出来ないこと、特色・能力を伸ばすような組織的活動を続けていけば向こうから「使わせてください」と言ってくるのではないか。直接的では無く、世の中に深く浸透して調査士抜きでは、制度を作れないではないかという評価をさせる。いつの間にか世の中に欠かせない存在となっている。こういう戦略を考えている。

そのためには、結果を求めるのではなく、プロセスを踏む。今、価値観の変化は、急激である。プロジェクトチームを作り商品開発を始めるとして、その時には、すばらしい商品と思っていたものが1~2年後には、価値を失っている、という現象が起こっている。結論を先に決めてそこに動いていくという手法は、今の世の中では、難しい状況となっている。

10年後の制度

- ・代書的機能は、ほぼゼロ

規制緩和 簡素化 モデル化 能力向上

登記申請事務手続きは、ほぼ完成している。今後ますますモデル化が進みコンピューターがやってしまう。プロと素人の差も狭まっていく。

- ・職能的機能は、∞

社会情勢に沿った価値観の構築

社会情勢は、めまぐるしく変化している。その時その時の情勢に合うようにスキルを上げていくことが一番の道であり我々の活躍の場は、無限大に広がっていくであろう。

そういう感覚を皆で共有する。その部分の中で自分達で制度を作るという思考を持ち、時系列的に考える。客観的に考える。普遍的な構造を考える。

結論を求めて何かを作ると見たいものを見る、見たいように見る、都合のいい方に考える。未来を作るには、この思想は、邪魔になる。

写真プリントを例にとれば、以前は、写真は写真屋さんでプリントするものであったが今日写真屋さんへ頼む人は、ほとんどいない。オンライン申請にしても今は、不都合な事があっても10年20年後には、普及するであろう。15年前にインターネットは、コンピューター知識のある人だけの物であったが今は、誰でも出来る。同様にオンライン申請も誰でも出来るものになるであろう。我々専門家の専門性は、永遠普遍ではない。社会情勢にあったスキルを構築していく、これは、決して難しいことでは無い。昭和40年代は、平板測量で地積測量図が出来ていた。その時代の価値観では、これが標準であった。平板測量からトータルステーションに、手書きからCADへ、標準が変化しており、実際に対応しているのだから将来を悲観することはない。



鈴木 修氏（宮城会）

10年後に調査士は、残るか？

1. 独占資格として…登記手続きは、少なくなる。オンライン時代個人申請は、増加する。

これは、あらゆる業界に当てはまることがある。
2. 名称独占資格として…〇〇士という資格は、認

められているが資格の無い人でも出来る。

3. 統合された資格として…資格統合の可能性はあるが、悲觀することでは無く、広がる可能性。
4. 職能を生かした別業態として…境界特定もADRも昔から調査士が行っていること、やっていたことが実績となり法律に組み込まれる。
5. 個人事務所…事務所の個性意識を持つ。

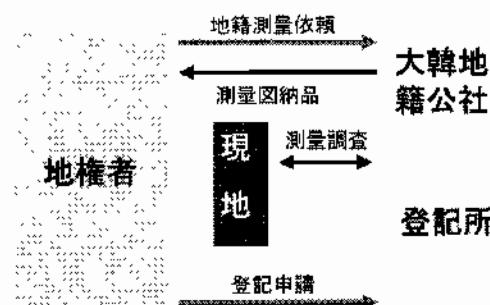
渡し舟と鉄橋

鉄橋が出来ることにより渡し舟の仕事は、激減する。この鉄橋の計画は、いつ出来たのか？ 工事には、どれだけの年月を要したのか？ その間「反対、反対」を叫んでいても鉄橋が出来ることにより喜ぶ人は、圧倒的多数である。

人力車がタクシーに変わる。やはり「反対、反対」では無く、免許を取ったほうが早い、そういった努力をすべきである。

—韓国で大韓地籍公社を見学

地権者が大韓地籍公社に地籍測量を依頼すると、大韓地籍公社が調査測量を行い測量図を地権者に納品。地権者が登記申請する。大韓地籍公社が全ての調査測量を行うので、測量図は必ず一致する。境界紛争は、ほとんど無い。(通訳を介しているので多少違いがあるかもしれない)



—台湾で地政事務所を見学

地権者が地政事務所(登記所)へ登記を申請すると地政事務所(登記所)が測量調査も行う。(通訳を介しているので多少違いがあるかもしれない)



外国とはいえ戦前は、日本と同じ法律であった國が戦後それぞれの道を歩んだ結果だが国民にとって何が良いのか？

元々調査士は、税務調査員であったものが登記実務家となり、これからは、技術を持った法律家として両方出来なければならない。

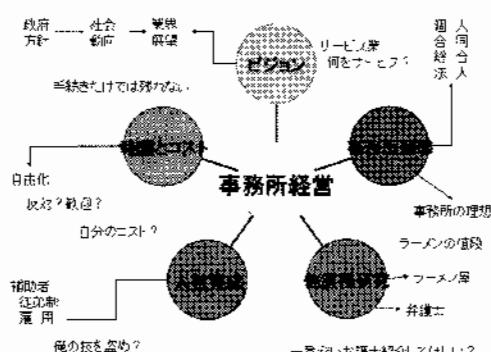
*事務所経営

- 1、ビジョン…自分の能力を考える。サービス業であることを認識する。業界の展望
- 2、報酬とコスト…自由化反対、賛成。報酬の決まっている業界の方がめずらしい。安くなければ仕事がこないという考えは、間違っている。例えば渾身のラーメンを作ったときに全国一律料金でうれしいか？
- 3、人材育成…きちんと教えて行かなればだめ、徒弟制で「俺の技を盗め」と言っても見て盗める程度のものでは、ない。
- 4、他業種研究…例えば弁護士を紹介する時に一番安い弁護士を紹介して欲しいとは、言われない。
- 5、事務所形態…個人、合同、総合、法人

*確定に自分の未来を占う方法

自分で未来を作る！

行動しよう、



「俺なんか」なんて遠慮しない、60点の人には、40点50点の人の役に立てる。

行動しよう

・俺なんか…なんて遠慮しない

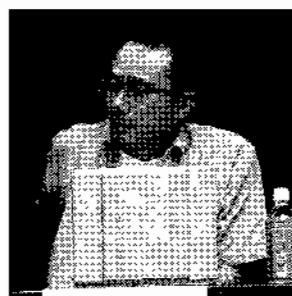
・60点の人は40点50点の人の役に立てる



山本 憲一氏（東京会）

現在の調査士を取り巻く組織図

法務省→連合会→単位会
→会員
10年後



会員同士の横の繋がり、情報の共有化、国民に対して情報開示。

この組織を作れる人が役員として求められる。会員同士の情報の共有化をどう説明して会員個々に実践してもらうか。一番大変なことと思う。

例えば今医療現場では、カルテの開示は、(条件付)義務化されている。これも数十年前には、医者が自分の情報として絶対他人には、渡さなかった。開示には、医師会が猛反発した。それでもカルテは、開示された。その結果医者の質の向上、医者・看護師が一生懸命やっていることが患者に伝わる。インフォームドコンセント、セカンドオピニオンとして非常に役に立った。

今我々は、測量の成果を図面に表わすしかないが今後は、図面を作る原因、過程に重点を置いて「こうなっているからこうなりました。」と国民（顧客）にしっかり説明できる体制作りが必要。

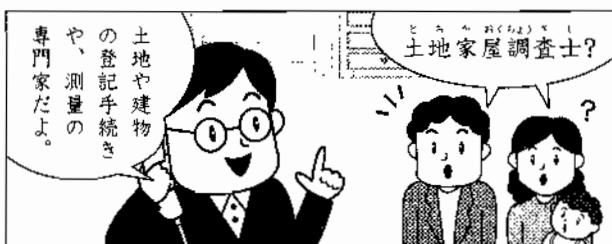
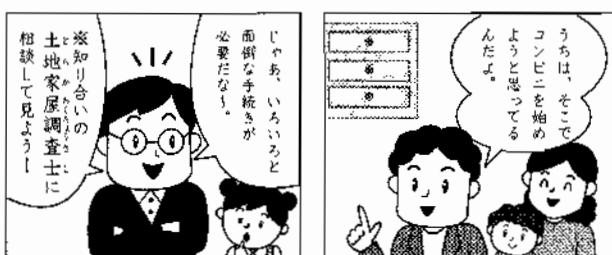
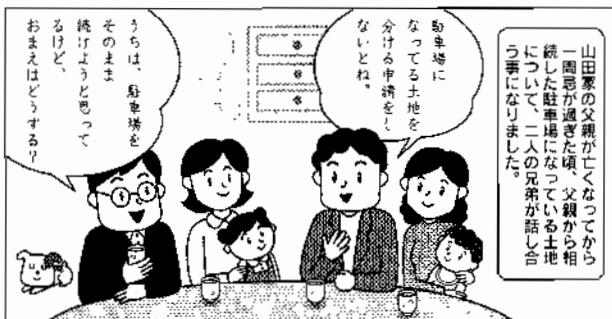
（調査士を調査師と置き換え）師とは、模範となる人でなければいけない、10年後も人にうやまわれる存在であるには、技術を身に着けなければいけないし、国民（顧客）にどういった事を説明出来るか、会員同士の横の繋がりをいかにとれるか、こういったスキルが出来てくれれば調査士に未来はある。

最後に宮城会 鈴木修氏より

「10年後どうなるんですか？」「どうすればいいんですか？」誰かの指示を待つのではなく、とにかく動く。

誰かが枠組みを作り、法律を作りそれから動くのではなく、我々が動くことによって法律が後からついてくることもある。全員が連合会の役員をやろうというのではなく（地元であれ全国であれ）自分のポジションで動くことにより、「10年後は、我々が作るんだ！」という考え方方が大切。

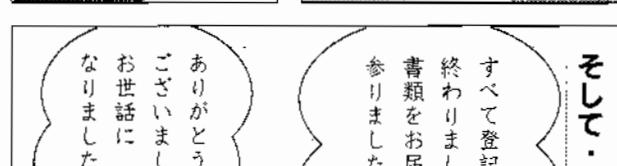
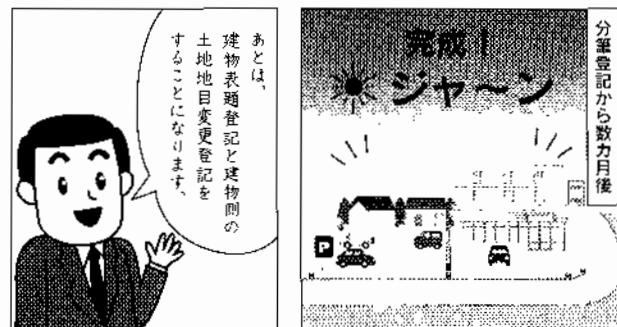
マンガで判る 土地家屋調査士業務の一例



*後記HPの会員名簿より、お近くの土地家屋調査士を検索する事が出来ます。

測量・分筆の流れ

1
2
3
4



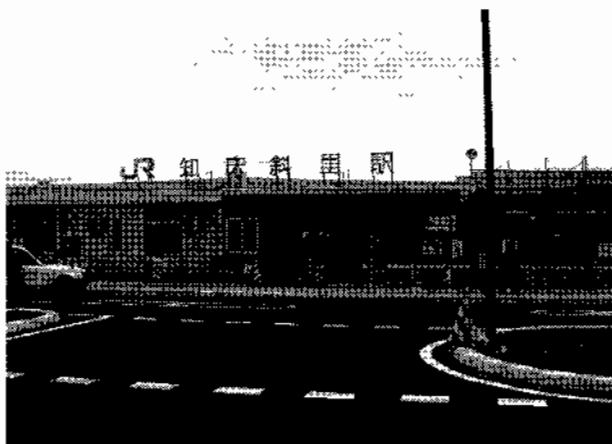
建物表題登記の後に、所有権保存登記の必要な場合もあります。

お気に入りの宿

グリーン温泉

斜里郡斜里町港町7

ご紹介するグリーン温泉はJR知床斜里駅から徒歩5分、世界遺産の町斜里町にあるビジネスホテルです。泉質はナトリウム—塩化物泉（旧泉名で弱食塩泉）つるつるとしたとても良い泉質です。泉温は61.6°Cと高いため地下水を加水し温度を調節しています。湯船もかけ流しでとても清潔。湯船につかると仕事の疲れも吹っ飛ぶこと間違いなし。また、ビジネスホテルということで料金も1泊2食付いて6,000円と大変お手頃でした。別に注文をすればお昼の弁当も用意してくれるそうです。私が宿泊した時も朝早くから朝食を食べ、お弁当を持って現場に向かう人たちも多く宿泊していました。仕事で2・3泊から長期で宿泊する人もいるそうです。



建物自体は昭和56年に建てられたもので若干古さはありますが、またそこが隠れた温泉宿といった風情があります。各室トイレと洗面台があり設備も十分満足でした。グリーン温泉の太田善久社長に温泉の由来など、話を聞きしたところ、元々は斜里の呉服屋を先代と営まれており、たまたま先代が別に所有していた土地を、温泉掘削業者から温泉を掘りたいので1坪貸してほしいと頼まれ、掘削し温泉が湧出したのが昭和55年。温泉の権利を買い取ったのが始まりだそうです。今現在も呉服屋と温泉両方事業されています。グリーン温泉の命名は先代が命名されたそうで、ホテルといえばグリーンホテルのイメージからグリーンを探ったのではないかとのことです。

日帰り入浴もやっていて公衆浴場料金の390円です。出張や観光で斜里に行く機会があれば立ち寄ってみてはいかがですか。



「札調」からのお願い

「札調」では、会員の皆様より投稿をお待ちしています。研究論文、イラスト、写真、趣味に関する手記などジャンルは、問いません。1ページで1,800字程度なのでイラスト・写真などを挿入すると800字程度ですがページ数は、制限しませんのでどしどし応募して下さい。

事務局へ郵送・FAXして頂いても下記のメールアドレスへ送信して頂いても結構です。

採用させていただいた方には、薄謝を進呈いたします。

〒064-0804

札幌市中央区南4条西6丁目8番地

晴ればれビル8F

札幌土地家屋調査士会 事務局

TEL(011)271-4593

FAX(011)222-4379

E-mail : sta001@mb.snowman.ne.jp

URL : <http://www.succho.com>

札幌会のホームページ

札幌土地家屋調査士会

[サイトマップ](#)

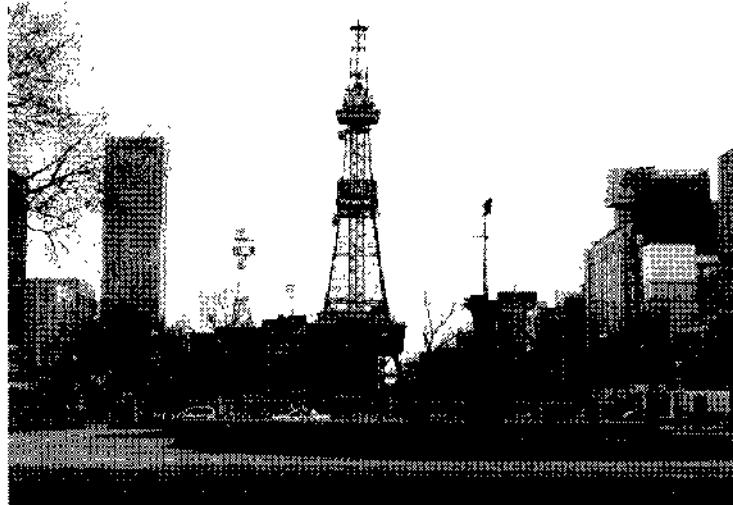
CONTENTS

訪問された方の休息とお役に立てば幸いです。

我家の土地には、境界標が見当たらない。建物を新築・増築したけれど、登記をどうしよう。そんな時は土地家屋調査士の出番です。土地家屋調査士は、お客様の依頼を受けて土地や建物の表示に関する登記を行います。土地家屋調査士と、表示に関する登記のご理解を深めていただくため、このホームページを作成致しました。訪問された方のお役に立てば幸いです。

TOP

- お知らせ
- 調査士とは？
- さっぽろ境界問題解決センター
- 会員名簿
- らよっと教えて！
- みんなの交流掲示板
- 会員専用ページ
- 基準点
- 働報公開
- 日本土地家屋調査士会連合会
- リンク
- ギャラリー



○○ 土地家屋調査士会

〒064-0804
札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8F
TEL 011-271-4593 FAX 011-222-4379

編集後記

大体何事もそうですけども“初めてやる事は、楽しい”ものです。

諸々の事情により暫く休刊していた『札調』を復刊することとなり、既存の枠にとらわれない新しい『札調』をという掛声の下、編集委員会が動き始めた訳ですが、そもそも私は、『札調』知らないのですからどんな形にせよ私にとっては、“新しい”的ですが……

広報活動の一環として「土地家屋調査士の制度、職能の PR」を目的とする機関紙を復刊するのですが、昨今は、〇〇士なる資格が（国家資格から民間の資格まで）世の中に溢れています。ざっと見渡しても弁護士、司法書士、税理士、行政書士、不動産鑑定士、建築士、海事代理士、介護福祉士、栄養士、救急救命士、歯科衛生士、医学療法士、中小企業診断士、社会保険労務士、マンション管理士、通関士、測量士、土木施工管理技士、技術士、航空無線通信士、気象予報士、潜水士、小型船舶操縦士、パソコン整備士、犬訓練士 etc、etc 数え上げたらきりが無いこの状況のなかで明治 32 年不動産登記法の制定より 100 年余り土地家屋調査士の職能は、国民にどの程度知られているというのでしょうか。

ひとつのデーターとして近年の土地家屋調査士試験の受験者数（全国）の推移を調べてみると平成 14 年 9,641 人、平成 15 年 9,354 人、平成 16 年 8,875 人、平成 17 年 8,307 人、平成 18 年 7,932 人、平成 19 年 7,540 人と受験者は、年々減少しており、ますます「知る人ぞ、知る」資格になってしまふのではないか、という思いは拭えません。

本年 9 月 22 日に開催された「全国青年土地家屋調査士会議 in 札幌」において「土地家屋調査士の熱い未来を語る」というシンポジウムを取材することが出来ました。

パネラーの方は、それぞれの切り口から土地家屋調査士の将来を語っていましたが共通するのは、時代の流れ、環境の変化にいかに対応していくかと言う事。

宮城会鈴木修氏の報告の中で時代の変化を例えて、（川を渡るために）渡し舟から鉄橋への変化、（交通手段として）人力車からタクシーへの変化があった、その過渡期に渡し舟の船頭は、人力車の人夫は、何をしたのか？ただ「反対、反対」と叫んだところで時代の流れ、環境の変化を止めることなど出来ないので、という部分がありました。

それでは、我々は、どうなのか、平成 17 年不動産登記法の改正に伴い導入された「筆界特定制度」における代理権、書面申請のほかに電子情報処理組織を使用する方法による申請（オンライン申請）が出来るようになり、民間紛争解決手続代理関係業務を行うための境界問題解決センターの設立等まさに時代の過渡期に「反対、反対」も無いものでしょう。

社会から信頼され、必要とされる資格者団体となるため、社会情勢にあったスキルを構築していくこと。「札調」がその一部を手伝わせてもらう。

さてさてどこまで「楽しんで」いけますか。

編集委員長 森田和夫

発 行 平成 19 年 12 月 1 日

発 行 所 札幌土地家屋調査士会

札幌市中央区南 4 条西 6 丁目 晴ればれビル 8 階

TEL 011-271 4593 FAX 011-222-4379

<http://www.saccho.com>

発行責任者 上 山 和 夫

編 集 広 報 部

印 刷 所 株式会社アイワード

発行部数 2,000 部

アイサンテクノロジーの土地家屋調査士様向けソリューション

街区基準点取付、世界座標化、境界特定制度の普及、オンライン申請の開始、93条調査報告書

登記業務に関する作業はここ数年で大きく変遷しています。

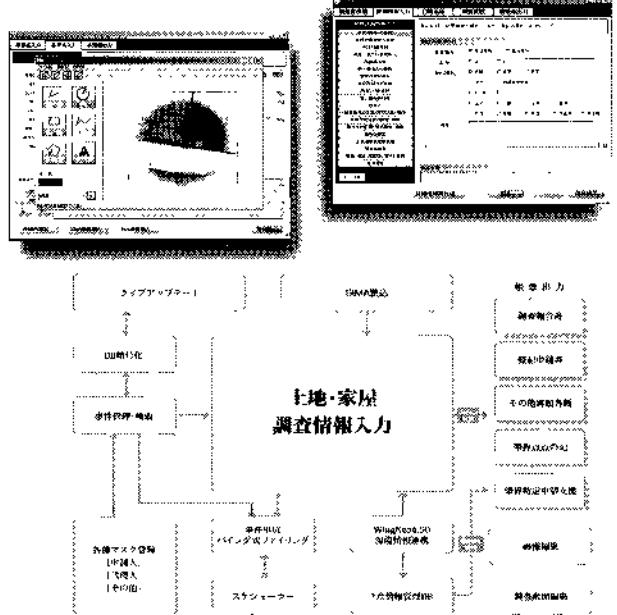
アイサンテクノロジーでは、多くのお客様のご要望より、これら変革へのソリューションを確かな技術で追求しています。

登記事務支援

これまでの単なるファイル管理ソフトの概念を一新。

調査報告書や登記申請書、歯情報の管理など

登記業務に特化した機能群と、個人情報等の重要な情報の取り扱いも視野に入れた「登記事務支援システム」



■対応帳票一覧・・・今後もドンドン増やします!!

登記申請書(土地)/登記申請書(普通建物)/登記申請書(建物分割・合併等)/登記申請書(区分地圖正申請書/委任状(土地)/委任状(普通建物)/委任状(区分建物))
地主完了引渡証明書/地役權證明書/建物失火證明書/共同担保目錄
筆界確認書/立全證明書/抵当権抹消承諾書/所有者の更正承諾書
立会のお願い/観査報告書/点の記(確定筆界点情報)/点の記(確定基準点情報)

[New] 篰界特定事務支援にも対応！
 篷界特定申込書/篷界特定委任状/篷界特定申請の特定承継申出書
 篷界特定手続様式の通知先届出書/篷界特定手続様式の通知者指定届出書/篷界特定調査票
 篷界特定手続様式/手続様式変更届/篷界特定手続様式変更届/篷界特定手續様式変更届
 篷界特定手續様式変更届/篷界特定手續様式変更届/篷界特定手續様式変更届

-オンライン申請支援ソリューション-

地圖測量



地役權圖面



- XML署名機能も登場
地図測量検証XML -

そして、オンライン由読は…

オンライン不動産登記申請支援ソフト ウイングオーラディア TM
WINGOLDIAR

-街区基準点取付による一筆地測量-

いよいよ本格的な始動状況となってきたましたDIDにおける街区基準点への取付測量。アイサンテクノロジーの新製品★ハイブリッド・コントローラ「Pocket-Neo(ポケット・ネオ)」では、WingNeo(Ver.4.60以降)での精度管理表出力まで連動する現地観測・点検を標準装備。品質確保の証明と、高精度な銀鏡管理の両面でみなさまのお役に立ちます。



-街区基准点取付 精度管理表-

高齢者での成果作成・管理データに「Pocket-Me」がダイレクト履歴。



既設の基準点成果、現地での「点検」から「取付」測量までを網羅。



WING over the World
アイサンテクノロジー株式会社 札幌営業所

〒065-0022 札幌市東区北22条東3-1-35 ハイテクビル・さっぽろ212号室
<http://www.aisantec.com/> 電子メール : sapporo@aisantec.com
TEL 011-704-5501 FAX 011-704-5502

**全訂 一目でわかる
登記嘱託書の作り方**

藤谷 定勝 著

■A5判 ■544頁 ■定価4,830円(本体4,600円) ■ISBN978-4-8178-3782-0 ■平成19年10月刊行

**新版 精解設例
不動産登記添付情報(上)**

新井 克美・後藤 浩平 編著

■A5判 ■784頁(予定) ■定価7,980円(本体7,600円) ■ISBN978-4-8178-1331-2 ■平成19年10月刊行

**土地家屋調査士と
時効取得**

秋保 賢一 監修 馬渕 良一 著

■B5判 ■224頁 ■定価2,415円(本体2,300円) ■ISBN978-4-8178-1339-8 ■平成19年10月刊行

**筆界特定制度と
調査士会ADR**

日本土地家屋調査士会連合会名誉会長 西本 孔昭 編著

■A5判 ■256頁 ■定価2,500円(本体2,380円) ■ISBN978-4-8178-1328-2 ■平成19年7月刊行

**14条地図利活用マニュアル
–14条地図境界確認と復元–**

福永 宗雄 著

■A5判 ■308頁 ■定価2,835円(本体2,700円) ■ISBN978-4-8178-3768-4 ■平成19年5月刊行

お問い合わせ・
ご注文はこちら

「家族」から発想する、いくつしむ世紀へ
日本加除出版

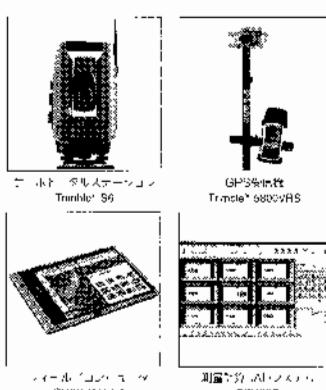
〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号
営業部 TEL (03)3953-5642 FAX (03)3953-2061
<http://www.kajo.co.jp/>



現場観測から電子納品までのトータル化作業 より快適に、より確実に。

測量作業における包括的な効率アップを目指すならTrimble。
貴社に最適なソリューションをお届けします。

計画・踏査から現地計測、計算、電子納品まで。
Trimbleの製品群は、測量のあらゆるシーンをシームレスに（一縦ぎりなく）
つなぎ、これまでにない作業の効率性と信頼性のアップを実現します。



お問い合わせ

Nikon
Trimble

株式会社ニコン・トリンブル
<http://www.nikon-trimble.co.jp>

《サービス営業部》
144-0035 東京都大田区南蒲田2-16-2 テクノポートニッセイビル
電話03-5710-2598

株式会社旭川システムサービス
旭川市7条通19丁目左8号 電話 0166-33-3900

株式会社アンナカ 北海道販売
札幌市東区北8条東8丁目2-1 電話 011-733-3577

白石工業

しるし ー 点と点を・道と道を繋ぐ、人のくらしに欠く事の出来ない存在ー

取り扱い商品

・境界石標各種

一般境界標から土現・支庁・市町村他



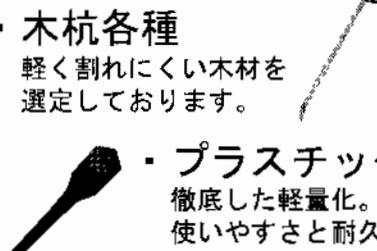
・軽量コンクリート (NewSuper カールコン)

国土交通省・農林水産省で大活躍
寒冷地において優れた耐久性を発揮



・木杭各種

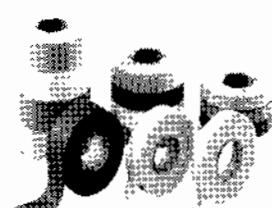
軽く割れにくい木材を選定しております。



・鋼管ポール

用途に合わせて様々な製品をご用意しております。

・測量資材各種



測量用製品専門メーカー

株式会社白石工業

本社・工場

〒003-0029 札幌市白石区平和通15丁目北8-20

TEL 011-861-2173 FAX 011-861-2229

Email: webmaster@si-kk.co.jp

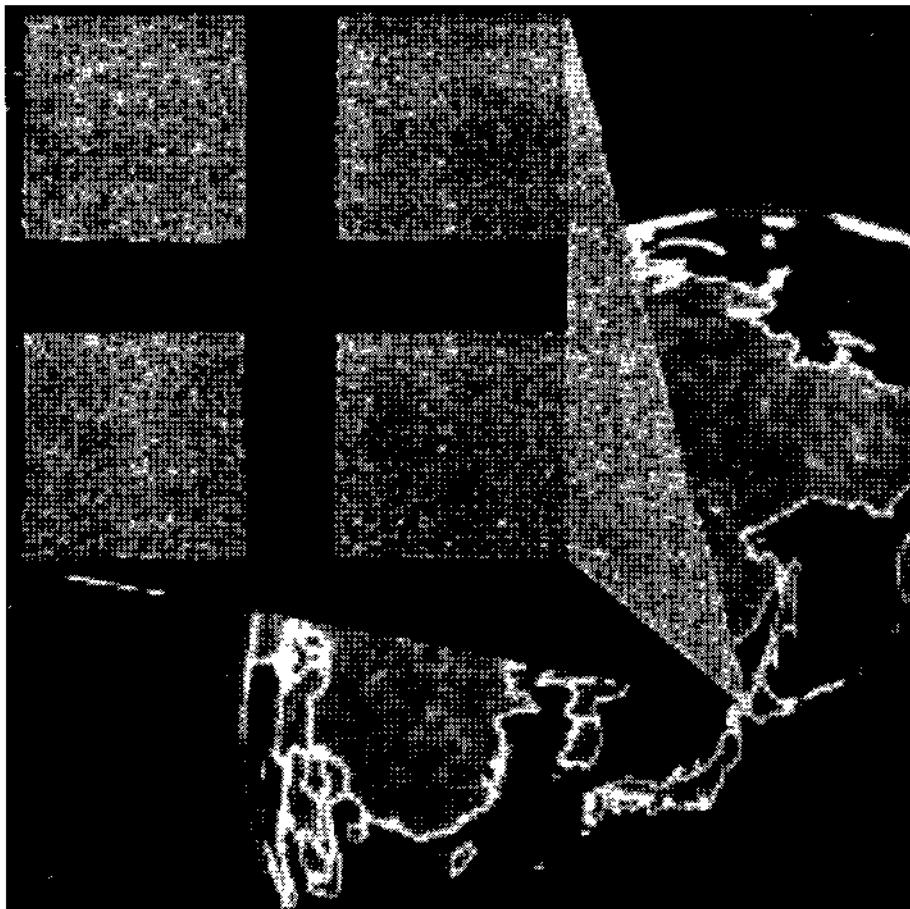
URL <http://www.si-kk.co.jp>

営業所: 旭川・函館・道東・北見



応援します！ 公共事業の円滑な推進

協会は、公共嘱託登記を受託処理できる唯一の公益法人です。



**私たち公嘱協会は、境界確認のプロ集団
として社会に貢献しております。**

社団法人



札幌公共嘱託登記士家屋調査士協会

公共嘱託登記手続は専門家へ

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ばれビル8F

TEL(011) 232-5040

FAX(011) 232-5044

e-mail:satu@koushoku.jp URL:<http://www.koushoku.jp/>

日本土地家屋調査士会連合会 共済会各種保険取扱

- 職業賠償責任保険
- 団体所得補償保険
- 団体傷害疾病保険
- 測量機器総合保険
- 集団扱自動車保険

損害保険代理店 有限会社 桐栄サービス

〒112-0013 東京都文京区音羽1-15-15 シティ音羽2階
TEL 03-5977-0070 FAX 03-5977-0070

「境界」のことなら
あなたのまちの 土地家屋調査士へ

札幌土地家屋調査士会

064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地
睛ればれビル8階

電話 011-271-4593
FAX 011-222-4379
<http://www.sacco.com>

旭川土地家屋調査士会

070-0032 旭川市2条通17丁目465番地1
(左8号)

電話 0166-22-5530
FAX 0166-23-0868
<http://www.a-cho.or.jp>

函館土地家屋調査士会

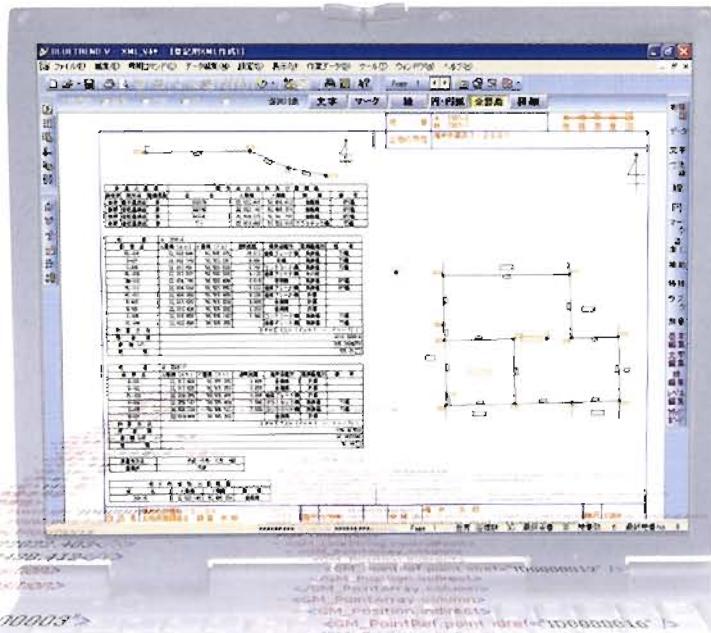
040-0033 函館市千歳町21番13号 桐朋会館3階

電話 0138-23-7026
FAX 0138-23-4486
<http://www6.ocn.ne.jp/~hakotyo/>

釧路土地家屋調査士会

085-0833 釧路市宮本1丁目2番4号

電話 0154-41-3463
FAX 0154-43-2045
<http://www.kushiro-chosashi.jp>



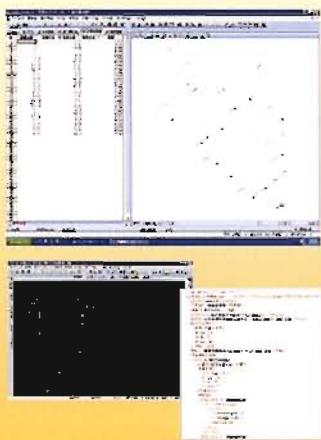
新・不登法への対応は、 信頼できるソフトで。



測量計算CADシステム【ブルートレンド V】

測量実測データの取り込みから各種測量計算、作図までの調査士業務に必要なプログラム群で構成された「BLUETREND V」。オンライン申請も含め、常に最新の業界動向にも対応できる”進化するCAD”は、実務者の要望をフィードバックした使いやすさと実用性を重視したシステム設計で、全国の調査士様から多大なる支持を得ています。

世界測地系での基準点測量からオンライン申請まで完全対応！



【基準点手簿記簿作成】

基準点手簿記簿、各種水平・高低網平均データなどを作成します。

【単路線結合トラバース計算（水平網・高低網）】

求められたニーズに対応した単路線計算プログラム。日本測量協会検定済。

【厳密水平・高低網平均計算】

観測方程式1～4級基準点測量用。日本測量協会検定済。

【任意型簡易水平・高低網平均計算】

観測方程式3～4級基準点測量用。日本測量協会検定済。

【点の記作成】

国土交通省公共測量作業規程、都市再生街区基準点成果作成要領準拠。

【各階平面図】

入力ガイドがついた優しいインターフェイスで、建物図面を簡単に作成。

【登記用XML作成】

（2006年11月現在、XML仕様については法務省実証中。）

地積測量図情報XMLデータを生成し、オンライン申請をサポート。

【登記申請書】

プレビューでイメージを確認しながら申請書を作成できます。A4版に対応。

宅割り計画！

BLUETRENDシリーズから新登場！



その他にも、登記業務を圧倒的に効率化するプログラムを取り揃えています！詳しくは下記拠点までお問い合わせください！



BLUEV
測量計算CADシステム
新オプション
「宅割り計画」

体・験・版
お試しください！

●体験版お申込・資料請求・製品情報はホームページから

福井コンピュータ

検索

福井コンピュータ株式会社 ●おかげさまで東証一部に上場いたしました。

札幌営業所／〒003-0825 北海道札幌市白石区菊水元町5条1-9 Tel.011-874-0005・Fax.011-874-0006

札幌・青森・盛岡・秋田・仙台・郡山・長野・新潟・埼玉・高崎・宇都宮・水戸・千葉・東京・立川・横浜・神奈川・名古屋・岐阜・富山・福井・京都・大阪・神戸・阪和・岡山・広島・松山・高松・山口・福岡・大分・長崎・熊本・宮崎・鹿児島・沖縄

サポート拠点数
No.1

全国
37拠点

観測データと画像情報を融合した デジタルカメラ搭載トータルステーション。



■ Windows®CEトータルステーションにデジタルカメラを搭載

広角用＆狭角用の2個のデジタルカメラを搭載しています。

広角カメラでは周囲の景観を、狭角カメラでは望遠鏡視野と同じ視野角で観測ポイントを拡大表示が可能です。

望遠鏡で視準が困難な俯仰角のきつい対象物も楽に視準が可能です。

※Windows®CEは米国Microsoft Corporationの登録商標です。



画像トータルステーション
GPT-7000iシリーズ NEW
GPT-7001/7003/7003iF/7005i/7005iF

Bluetooth内蔵。 ケーブルレス・オールインワンGNSS受信機。

■ Bluetooth内蔵

受信機本体にBluetoothチップを内蔵し、データコレクタとのワイヤレス通信が可能です。

※BLUETOOTH®はBluetooth®SIG Inc., U.S.A.が所有する商標です。

■ 完全ワイヤレス動作が可能

GNSS受信機、GNSSアンテナ、充電式バッテリを搭載。さらにGGDM・GDMタイプは1W小エリア無線モデルも内蔵し、GNSS観測に必要な機能を全て集約。測定作業中においても、最大限の機動性を発揮できます。



アンテナ・モジュル一体型GNSS受信機

NEW

GR-2100シリーズ



ネットワーク対応！ コントローラー一体型GNSS対応レシーバー登場。

GNSS(GPS/GLONASS)受信機

GB-1000シリーズ

■ GPS+GLONASSのハイブリッド測位 (GGDタイプ)

- コントローラー一体型
スタティック、RTK固定用の設定が可能
- バッテリ内蔵
- 多彩なインターフェイス

株式会社 岩崎

〒060-0034 札幌市中央区北4条東2-1
TEL(011)252-2000 FAX(011)252-2009

[岩崎ホームページ](#)

<http://www.iwasakinet.co.jp>

旭川(0166)48-1125 室蘭(0143)43-6288

釧路(0154)23-7488 帯広(0155)34-0005

函館(0138)23-8301 稚内(0162)32-2608

北見(0157)24-2831 留萌(0164)43-8338

苫小牧(0144)74-8171 小樽(0134)27-5571

網走(0152)43-3530

株式会社 トプコン販売 札幌営業所

〒060-0034 札幌市中央区北4条東2-1
TEL(011)252-2611 FAX(011)252-2614

[トプコン測量機ホームページ](http://www.guppy-net.com) sapporo@topcon.co.jp