

士業団体が取り組む地域福利

愛知県土地家屋調査士会 顧問（前会長） 伊藤 直樹
いとう なおき

土地家屋調査士は司法書士同様に、法務省監督下の国家資格です。主に全国の法務局における、登記に関する測量を主な取扱業務として、2020年には制度制定70周年を刻み、72年目の今日現在。今ひとつ国民に名前が浸透していない士業だと、業界内でも反省しきり。

平成31年2月。全国10地区の地方整備局が、該当する各法務局と関係行政機関（国、県、政令指定都市）等と共に、所有者不明土地等に関する連携協議会を設立され、弁護士会等の関係士業団体の一員として、私共全国50会の土地家屋調査士会は、協力会員として参加をすることとなりました。

令和4年5月10日、この協議会は「土地政策推進連携協議会」へと改組され、所有者不明土地対策に限定することなく、今後は、地方公共団体における土地の利活用や、取得に関する課題への取組みに対する支援を強化されます。この協議会活動のメインテーマに位置付けられた「地域福利増進事業」について、当初、設立の総会において、愛知県土地家屋調査士会は真っ先に手を挙げさせていただき、以来、全国でも1、2の早さで実際に本利用権の設定＝ポケットパーク設置へと、事を進めさせていただいています。設立総会、そして初回の研修会で配布された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（以下、円滑化特措法という）の資料を、私共は素直に学びました。

この所有者不明土地をポケットパーク（公園等）化するような候補地を、日々、私共土地家屋調査士は発見しています。例えば、愛知県土地家屋調査士会は現在1060名（令和3年末）の会員がおり、年間約2万件の民有地の局地測量を受託しています。公共に関する測量も受注してはいますが、9割方は民間のご依頼を受け、登記を伴う確定地積測量、又は、登記を伴うことのない売買取引、建築敷地の確定測量を行うことにより、1筆あたり通常3～5筆の接する民有地との境界の立会確認を行います。

このような受託対象土地は、全て、偶然ご依頼をいただく訳で、直接、土地家屋調査士が、費用の見積を提示して仕事に取り掛かるのですが、全て、背景は白紙からの着手となり、常に思わぬ事態と遭遇する事が頻繁に生じます。それが隣接土地の所有者不明です。

1. 土地家屋調査士は、所有者不明土地に悩む

民間の土地を測る仕事には、それなりに費用の目途も納期もあります。しかし、対象土地の個々の状況は千差万別で、境界ライン付近の越境から、地表近くの埋設物や、犬走りや、基礎の状況によっては、特に都会において、堅固なコンクリート標識を埋設しようにも、金属鋸であったり、金属プレートの接着設置しか、物理的に出来かねる案件もあります。

しかしそんな中でも、最も悩ましいのが隣接土

地の所有者不明なのです。

登記上の住所地に不在、そもそも住戸が存在しない、また転居先が不明、又は、相続未了で、その内の一人も相続人と連絡がとれない。

現在、戸籍法の定めるところにより、この国の8つの士業に対して、職務上請求権が与えられています。戸籍謄本、住民票の写し等を、戸籍法第10条の2第3項に抛り、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士又は行政書士に、受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要がある場合に限って、権限を付与しているのですが、事件性ある弁護士の受任を除き、隣接土地において、その所有地権者の移転先住所地の追尾や、相続発生している場合の全ての現在の法定相続人の確知は土地家屋調査士にしか認められていません。勿論、その個人情報の取得収集や、後日の利用については厳格な取り扱いが求められています。現在の市町村の戸籍、住民係窓口にあっては、第三者によって戸籍や住民票等が取得された場合に、その本人への通知制度があり、全国的に広がっていることから、この職務上請求の効能と、本人通知制度との適切な調整も課題となっています。

土地家屋調査士は、悩みながらも、附与された権限を行使し、隣接土地の所有者不明に取り組み、そして、全く該当者に辿り着けないケースに衝突しています。色々な事情があるのでしょうか、県外、遠隔地に住所が確知出来て、ご存命である事がわかっても、お手紙、たまさか、現地へ訪問しても見つからないケースも実際にあります。そして、そのような中で、全く該当者がわからない、戸籍でも追えない土地が、事実、浮上するのです。

このような中、本年6月14日、総務省「郵便局データの活用とプライバシー保護のあり方検討会」公表→郵便局が保管する個人の転居先居住地について、税滞納者については国税、地方税当局への情報提供可とする事を明確化。憲法21条の対象とはならない、という内容です。

税金の賦課徴収は、憲法が規定する納税の義務

を担保する、極めて公共性の高い業務であって、住民票を移すことなく転出している滞納者の居所は、今後、税の徴収に、郵便の転送先情報をも利用できる事になっていきます。これまでは国税徴収法146条の2、又は地方税法20条の11に基づく転居情報の照会に対し、日本郵便は回答不可としてきました。

このように個人の住所の追尾は、昨今の所有者不明土地問題においても、先の不動産登記法改正で住所変更登記の義務化〔法改正で相続登記義務化が3年後(令和6年4月1日施行)、住所変更の5年後(令和8年4月27日までに施行)〕として明確化されています。

土地を所有する者の義務として、現住所をいつも登記しておく事により、納税義務も、境界立会に応ずる義務も、隣地使用権の行使を了承する義務も負担しなければならないとする、昨今の改正土地基本法の根本的な考え方が、色々な場において広がっています。

この登記上の住所オープン化には、DV被害の弱者、女性の方々についての例外措置も用意されていますが、実際にこれからの土地建物の登記簿に名前は登載するも、住所・連絡先は顧問弁護士宛とするという不思議な甲乙欄に遭遇する事も起きていきます。海外在住の邦人も、日本国内の連絡先を登記する。外国人が土地を取得した場合にも、日本の連絡先として勤務先や顧問弁護士等の住所を登記する事が求められていきます。

このような状況下で、愛知県土地家屋調査士会が今回、地域福利増進事業に取り組む意義は、所有者不明土地問題に対する国土交通省と法務省両面への具体的な社会貢献アプローチであると考えています。

2. 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

令和元年5月17日、上述法が成立し、同年11月22日より全国の法務局において、この精査が始まっています。その多くは、昭和35年土地台帳一元化によって土地台帳から登記簿への移行時に、上手く移り得なかった土地表題部所有者欄に、①住所記載ないもの、②字持ち等、③記名共有地、といわれる所有者不明で、この登記官の探索調査、本人の特定、又は、特定不能の決定の判断を、全国の土地家屋調査士等が所有者探索委員に選任をされて、お手伝いさせていただいています。

全国の都道府県で、法務局から用地取得や各種の公共事業の妨げとなっているような所有者不明＝特に表題所有者の不明という事案を、各市町村からピックアップしてもらい、その不明解消に継続的に、各法務局は地道な作業を行なっています。

本稿を担当した私自身も、ある用悪水路を挟んで在する何某他11名という記名共有地について、地元法務局による所有者探索作業によって、昭和35年以前の土地台帳の古文書から、往時、共有されていた11名すべての住所、氏名を、今日の土地登記簿中、表題部所有者欄に職権登記記載をさせていただいて、その後自身にて、次なる相続人調査を行なっています。勿論、11名全てが故人です。結果、90名余の相続人の方々全員に、市役所と協働して、寄付採納を呼び掛けていく手続に入っていきます。

何年かかるか、先の見えない案件ですが、道路内民有地や河川、池沼、墓地、境内地といった個

人所有の土地を、官有、国有化する為の施策は、これからもメニューが必要です。

このような事案のひとつが、今回、平成31年以来探していた、地域福利増進事業の対象となるであろう土地となって浮上してまいりました。

3. 愛知県土地家屋調査士会による地域福利増進事業挑戦

現在、愛知県に対し、裁定申請を行なっている土地は、とある名古屋の近郊都市の市街化調整区域内の雑種地です。地目は宅地で、評価は境内地、評価零。

名古屋のベッドタウン化もあって、近年では、旧農家等が新しい建売住宅に替わり、若い世代の流入もみられる村落の郷中に、その土地はありました。

丁度、当該地の南側の確定測量を受任したA土地家屋調査士が、前面の幅員4mを満たさないことによって、この狭隘道路の対側地との道路後退ラインを確認するため、今回の対象土地の表題部所有者欄に、「大字B持」という記載を見つけました。

当会が、地域福利増進事業の対象土地の情報を収集していた折から、A土地家屋調査士から資料を預かり、早速、行動に入りました。前述の表題部所有者探索を待つことなく、地元の調査、市役所の総務課の土地公租公課の過去の記録を探ったところ、神社らしき利用をされていた時代から非課税の扱いとなっていたようで、結果、特定の所有者は不明であるとの確定をみました。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成19年1月15日	不動産番号	■■■■■■■■■■
地図番号	[余白]	境界特定	[余白]		
所 在	稲沢市祖父江町■■■■■■■■■■			[余白]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
990番	宅地	82:64	[余白]		
[余白]	[余白]	[余白]	:	管轄転属により登記 平成19年1月15日	
所 有 者	大字■■■■■■■■■■				

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

対象地謄本

国交省

愛知調査士会を採択

所有者不明土地対策 先進モデル調査

国土交通省は、地域福祉の増進を図るため、利増進事業などの実施に向けた取り組みを支援する「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」の支援対象として、愛知県土地家屋調査士会が採択市であるため、積極的に地域福祉の増進を図るため、積極的な取り組みを支援する。国は、この検討に必要な費用を支援する。

同モデル調査事業は、所有者不明土地問題の先進事例を全国に展開するため、先鞭（せんべん）をつよげようとする地方公共団体やNPO、民間事業者の取り組みを支援する施策。専門家への委託経費などの一部を国が補助する。

技能者	
7月末	増減
41	42,195 1,696
42	10,418 266

建通新聞中部

(令和3年9月10日付) 1面

本来は、令和2年の土地家屋調査士制度創設70周年の記念事業の一環として取り組みを始め、本事業の為の予算も組み、全国の土地家屋調査士会へも同様の取り組みをしてみないかとの投げかけも行なってきました。

しかし、先兵として、まずは言い出した愛知会がこの円滑化特措法の所定の手順を全てクリアして、実際にポケットパーク事業を開始しない事にはこの輪は広がりません。実際、当初は予定していなかった現地の確定測量から、不動産鑑定士による10年間の使用料としての補償金額の査定

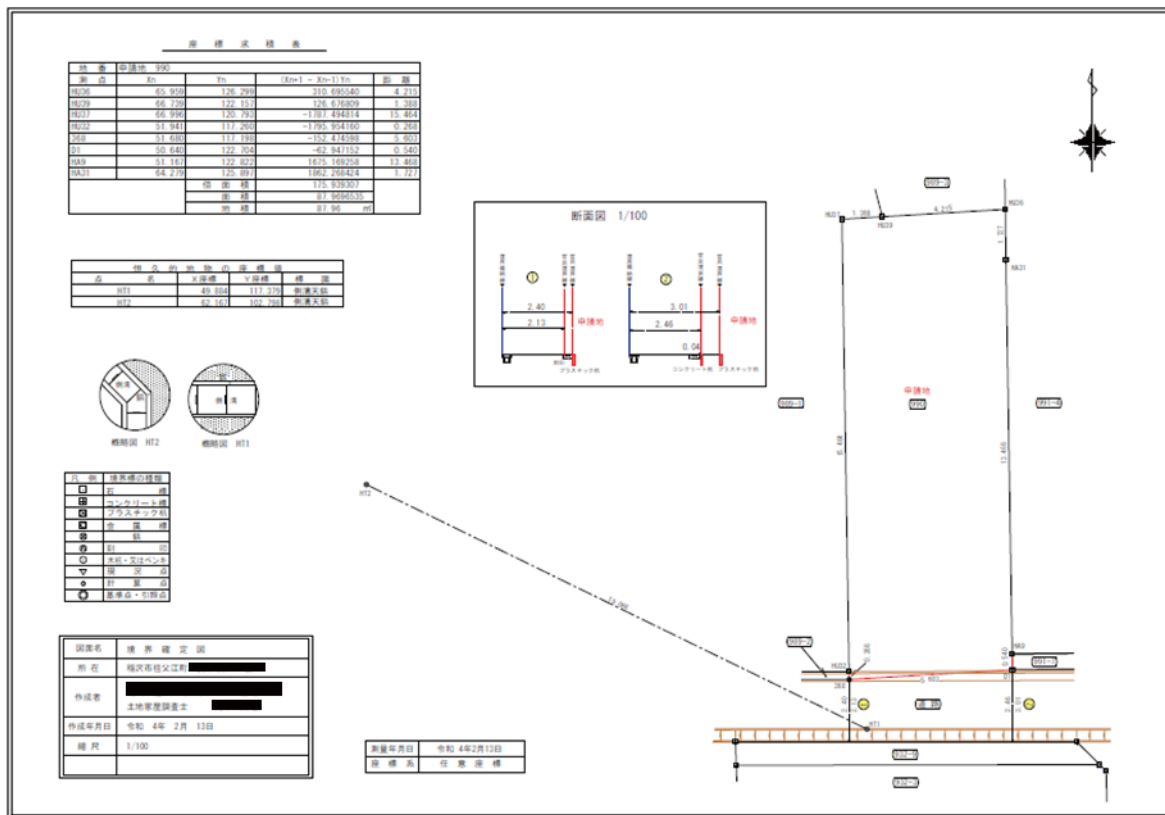
も行っていたところ、昨年の9月初旬に国交省によって、私共愛知県土地家屋調査士会が本事業の実施に向けた取り組みを支援する「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」の支援対象として、特に士業団体による本事業への取り組みが全国で初めて採択をされました。

同モデル調査事案は、所有者不明土地問題の先進事例を全国に展開するため、先鞭(せんべん)をつけようとする地方公共団体やNPO、民間事業者の取り組みを支援する施策です。私共としては、この不動産鑑定士費用である外部専門家の委託経費の補助を国から受けられる事になったのです。

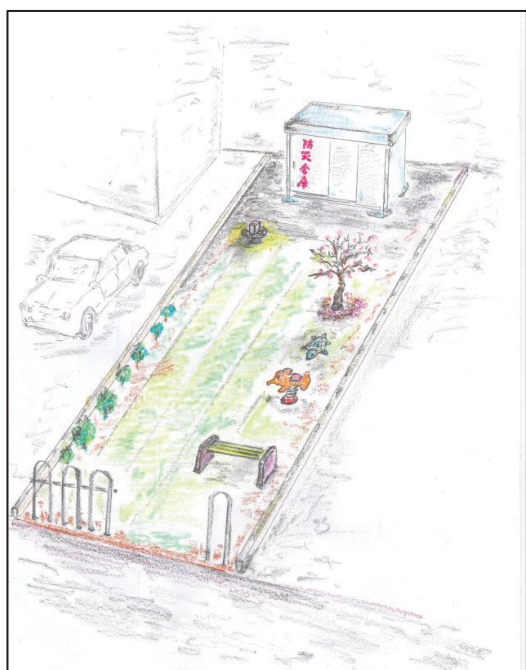
この調査事業施策については、今回の取り組みを全面的に支援いただいている中部地方整備局の担当者のみなさんのご指導あって、採択を受ける事が出来ました。感謝しております。そして、1日も早く、愛知県への申請内容が認められ、6ヶ月間の公告の縦覧期間を迎えたいところです。

この公告・縦覧によって、不明であった所有者が判明するか、事業に反対する地元関係者が現れると、私共の申請は却下となりますが、地元役員さん達への説明会を行ったり、地元の公識者の方々にも、しっかり主旨と利用期間中の公園整備への協力方をお願いしてあり、自信を持って期間満了を待ちたいと考えています。

来春、現地を整地し、防災倉庫の敷地の奥に設置して、地域住民の方々の防災減災に寄与すると共に、小さなお子さんを連れて、ご家族でひと休みしていただけるベンチ等も置く頃、裁定で決まった補償金の供託と使用権の取得が終わっていることでしょう。



確定測量図



現地利用イメージ図

法の建前では、10年後、事業が終了すると使用前の状態に戻して返還することになっていますが、実際、所有者不存在の不動産です。現行法にあっても、期間満了後の延長は可能ですが、今回の対象地が10年間、防災の地域拠点として機能を果たした後は、地元の行政にバトンタッチできるような、更なる改正を希望するところです。又は、出口戦略として、認可地縁団体なる法人を地元のみなさんに設立していただく事も想定しています。

平成3年の地方自治法の改正によって、自治会、町内会、地域の講などの地縁団体が市町村長の認可を受けて法人格を取得し、不動産の登記名義人となることができる制度が導入され、私も三重県四日市市にて、公民館とその敷地を民間ディベロッパーからこの法人へ名義を移した経験があります。法務局における法人登記ではなく、市町村への認可による法人格なので、ランニングコストもほぼ不要です。このような取組み手法も、この事

業をご検討される方々に参考になれば幸いです。

先頃、この円滑化特措法の改正法が成立しました。令和4年4月27日で、公共の目的で整備できる用途は広がり、防災施設や再生可能エネルギー設備が、新たな対象として加えられました。太陽光発電機器の税務上の減価償却は17年間です。これに合わせてでしょうか。土地使用権の上限期間も10年から20年へと延長されます。また公告縦覧期間も2ヶ月間となり、少しずつ改良されています。

私共、土地家屋調査士は、常に日本の土地を測り続けています。そして、所有者不明土地が隣接する案件に出逢う都度、この所有者がわからない土地を地域のみなさんの役立つ土地に生まれかわらせる事は出来ないだろうか。私共のような士業団体が行い得る社会貢献事業の先例が、今後は様々な民間の事業者からの参画につながれば、素敵な事です。

その時は、私共、全国の土地家屋調査士が、検討着手される民間事業者や団体等の地で、所有者不明土地情報を提供できるかと思います。このような社会実験の実例を積み重ねる事によって、この円滑化特措法の初期の狙いは順番に達成されていく事になるのではないのでしょうか。