

全公連だより

VOL. 14

令和4年5月1日発行



清水寺（京都・東山花灯路 2022 にて撮影） 撮影者：京都協会



全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

全公連だより VOL.14令和4年5月号 目次

1	登記と入札 上智大学教授 楠 茂樹	2
2	災害時協定書を締結した企業様から新製品や業務の効率化に対する提言について 株式会社ニコン・トリンプル	4
3	全国の各協会紹介 【京都協会】【福井協会】	7
4	会務報告 会務報告及び第3回研修会報告	10
5	全公連ニュース 令和4年度定時総会開催案内 出前研修会開催案内 会議経過及び今後の会議予定 全国のイベント・講演会等のお知らせ	12
6	知っとく情報 「有ったら良いな」を形にしました 株式会社コノエ	13
7	コラム【ハウキンの道草】 民法新209条1項2号は、筆界調査のための隣地立入りにも適用される！ 元東京法務局長 寶金 敏明	15
8	全国お役所百景 静岡県沼津市	17
9	編集後記	18

不動産登記について、仕事として関係する以外のほとんどの人は、専門家でなければわからない何だか小難しいものというイメージを持っている。不動産はほとんどの人にとって、一生のうちで、おそらく一回、二回しかない、最も大きな買い物(売り物)である。所有している土地を分割して一方を売りに出そうとするとき、相談した不動産会社の担当者からまずは土地家屋調査士をお願いして分筆登記をしましょうと指示される。境界を確定するために近隣の土地所有者の立会いが必要で、といわれる。親や祖父、祖母が昔に購入し、自分が相続した地方の土地を売りに出そうとするとき、法務局で調べたら登記はあるけど地積測量図が存在しません、といわれる。法的には自分(本人)が測量しても、近隣の人の承認を受けても、表示の登記申請を行っても構わないことになっている。しかし、そんなことをする法的な知識も手続の経験も、測量等のノウハウもないので、自分が専門でもない限り、ほぼ100%の人は有資格者にお願いする。しかし、この手の話は相談相手である不動産会社が手取り、足取りやってくれる。言い方はよくないが「言われるがまま」というのが実情だ。自分が買い手の場合には、そういった一連の作業に触れることすらない。

登記手続には豊富な法的知識が必要である。司法書士の業務である権利の登記については、不動産に係るさまざまな物権の関係について法令、法解釈、判例等、詳細で正確な知識を身に付けて置かなければならない。表示の登記を行う有資格者である土地家屋調査士の場合、表示の登記や境界紛争に係る法令、法解釈、判例等に加えて、表示の登記をするための測量作業の豊富な知識と経験が求められる。近隣の土地所有者とのやりとりは、ときには難航することもあり、ある種の「交渉術」も必要になる。権利としての土地ではなく、リアルな自然としての土地を相手にするので、場所によっては地理的、歴史的な「土地勘」も重要な要素になってくる。その対価である手数料とは、こうした専門的知識や経験に対する報酬であって、一般の人々からすれば「多少値の張る」ものであるが、将来の法的紛争を回避することができる保険料だと思えば、「お、ねだん以上。」かどうかかわからないが、相応の対価と理解するのが通常だ。表示の登記をきちんとやっておかないと売買の対象にすらならなくなってしまう。



金額に納得行かなければ、自分で登記手続をやってみればいい。「後学のために」と本人申請に挑む法学部学生の話聞いたことがあるが、末端の法学徒である私を含めて、日々仕事に追われる社会人はそんな選択をしようとは思わない。専門でもない限り、不動産取引は一生のうちに何度もあるものではないからだ。料金の設定は独占禁止法違反にでもならない限り、受け入れるしかない。それが業務の遂行に一定の資格を義務付ける「制度」というものであり、その制度を前提に形成される「市場」というものだからである。

土地家屋調査士の業務は、調査、測量、図面作成、そして登記という自然を相手にする理系的な業務と法務を相手にする文系的な業務の中間的な性格を有するものである。このハイブリッドな性格が、それが公共調達の対象となるとき(公共嘱託となるとき)さまざまな課題を生み出している。

第一に、法的な問題として、調査、測量、図面作成という「請負」的色彩の強い業務であるにも拘らず、その後に登記という手続が控えているが故に、一連の契約が法律行為を対象とする、「委任」という契約の形が民法上選択されているということである。請負と委任(準委任)との違いは、請負が業務を完成させることで得られた成果物の提供が債務の内容となっており、これに対して対価が発生するものであるのに対し、(準)委任は業務の遂行自体を目的としたものである。どちらで説明しようが実態として大きな違いは生じないようにも思われるが、公共契約の場合、「委任」とされることで大きな制約が生まれてしまう。

地方自治法施行令167条の10第1項は、「普通地方公共団体の長は、一般競争入札により工事又は製造その他についての請負の契約を締結しようとする場合において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申込みをした者の当該申込みに係る価格によつてはその者により当該契約の内容に適合した履行がされないおそれがあると認めるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがあつて著しく不相当であると認めるときは、その者を落札者とせず、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした他の者のうち、最低の価格をもって申込みをした者を落札者とすることができる。」とし、第2項は、「普通地方公共団体の長は、一般競争入札により工事又は製造その他についての請負の契約を締結しようとする場合において、当該契約の内容に適合した履行を確保するため特に必要があると

認めるときは、あらかじめ最低制限価格を設けて、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申込みをした者を落札者とせず、予定価格の制限の範囲内の価格で最低制限価格以上の価格をもって申込みをした者のうち最低の価格をもって申込みをした者を落札者とすることができる。」としている。つまり、ダンピング受注防止に有効とされる低入札調査基準価格、最低制限価格の設定は、「工事又は製造その他についての請負の契約」を前提としているのである。公嘱業務を委任として位置付けると競争入札に下限価格が設定できないこととなり、これを防ぐための唯一の方法は随意契約ということになるが、発注機関にはダンピング発注を厭わないところもある。

第二に、登記に至るまでの一連の作業を全体として捉えず、登記という形式だけに着目することで、有資格者であれば誰でも一定のクオリティーが維持されると考えられがちだということである。しかし、「国家資格」は確かに一定のクオリティーを保証するものではあるが、ダンピング受注があった場合にもそのクオリティーが保証されるとは限らない。この点はさまざまな資格が絡む公共工事と同様のはずだ。設計・コンサル業務に係る公共工事分野の発注において、その品質面の重要性に着目し、総合評価落札方式が拡充される中、調査・測量から登記に至るまでの一連の業務を扱う分野においては委任として底なしのダンピング合戦を強いられているのは、あまりにもアンバランスではなからうか。

公共工事の世界では、2005年に制定された公共工物品質確保法の下で、国土交通省等が持続可能な建設産業の発展のためにダンピング受注の防止、働き方改革の促進、そして最近では賃金アップの促進を政策目標に掲げ、諸策を講じてきた。公共工事における発注のあり方を最低価格自動落札方式から総合評価落札方式にその中心を切り替えさせたのもこの法律である。しかし、土地という自然に向き合う業務であるのにも拘らず、法務の色彩が強い土地家屋調査士業務は、公共事業に密接に係るものでありながら、残念ながら公共工事とは別物という理解が共有されてしまっている。公共契約を規律する立法の代表は会計法と地方自治法だ。公共工事となると、これらに加えて、公共工事入札契約適正化法、公共工物品質確保法、そして建設業法が三本柱として重要な補完を行っている。三番目の法律からわかる通り、これらは「建設」関係の立法なのである。しかし「国土」という意味ではどうか。国土に係る測量と登記は、国の、地方の財産にとって重要な基点であり、その品質を無視することは許されない。そして公共嘱託登記業務は、公共事業の出发点そのものである。所管云々の棲み分けではなく、その実態に即した考察と評価が必要ではないだろうか。

(了)



土地家屋調査士業務の3次元測量とDX化のすゝめ

株式会社ニコン・トリンプル ジオスペーシャル事業部 マーケティング課 木村 博之

■近年の3次元測量のニーズの高まり

近年、測量・建設・土木の各業務の場において、3次元測量のニーズは飛躍的に高まっており、特に建設におけるICT 施工の分野では3次元測量とその3次元データの活用が必須になってきております。建設生産システム全体の生産性向上を図るために、国土交通省が進めている i-Construction におけるプロセスと手法が3次元測量の普及を牽引する大きな要素であります。また、一般測量分野においても作業規程等の整備に伴い、3次元測量の普及に拍車がかかっているのが現状です。従来までは一部の計測会社のみが使用していた3次元測量機器も、性能が向上している一方で低価格化が進み、各企業でも導入し使い易くなったと同時にその性能と利便性、加えて使い易さも飛躍的に向上しておりその普及を後押ししています。これらの業種ではDX化、ICT化が着実に進んでおり、3次元データの活用が作業効率の一端を握っていると言っても過言ではありません。現場にて3次元データを取得する機器に着目してみると、ひと昔前までは3次元測量機器と言えば、地上型レーザスキャナがその代表機種でしたが、現在ではUAV写真測量とUAV LiDARに加え、バックパック型レーザやハンドヘルド型のレーザ測量機。さらにはスマートフォンをかざすだけで3次元点群が取得できる便利なツールまで登場しているなど、この10年で驚くべき進化を遂げています。もちろん各業務の要求精度や現場の規模と使用用途によりそれらを使い分ける事もユーザに求められる時代となりました。いずれにしても多彩な3次元機器で取得したデータ(3次元点群)をどのように処理するかが3次元測量を効率的に進めさらに活用できるかの大きなカギとなっています。

■土地家屋調査士業務における3次元測量のすゝめ

測量現場において、精度良く、確実に、効率良く3次元測量を行うための機器として、地上型レーザスキャナが最も適しています。理由は前述に紹介をしました3次元測量機器の中でもっとも高い精度で3次元点群を取得できる点が挙げられます。また、他の物に比べ点群密度が高いのも特徴で、その高密度な3次元点群をトレースする現況地形図作成は詳細で緻密な図面の作成を行うことができます(「3次元トレース」という手法)。つまり、いままで土地家屋調査士業務で行う現況測量はトータルステーション等で単点を測り、その単点をCADで繋ぎ、線分を発生させることで現況図面を作成していたのが一般的でした。

地上型レーザスキャナを使う現況測量は、現場の形状をそのまま3次元点群で取得し、事務所に持ち帰った点群で3次元トレースを行うといった一見単純な作業ではありますが、実は、現況測量の作業効率を大幅に向上させる新しい手法となります。この手法により品質向上や経済性においても下記のような大きなメリットを得る事ができます。

- ・3次元点群データを一旦取得してしまえば、コンピュータ上でいつでも現場を再現できる(昼夜を問わず、事務所内で現場をリアルに再現することが可能でさらに天候やスケジュールにも左右されない)。

- ・密度が高い3次元点群は現場の詳細も網羅しており、トータルステーションのような測り忘れなどが生じにくい(現場再測の軽減はもとより、従来メモで書き留めていた情報も高密度な点群を見ることで判断することが可能)。

- ・3次元点群を取得する技術だけであれば、トータルステーションを用いるより簡単である(現場の人員、特に技術者の確保とそのスケジュールに左右されない)。

これらのメリットから土地家屋調査士業務においても近年3次元レーザスキャナを導入する事例が増えています。しかしながら地上型レーザスキャナは非接触型(プリズム等を設置しない、トータルステーションで言えばノンプリズム計測と同等)の測量手法であり、土地境界などの精密な位置測定には適切ではありません。そこで、トータルステーション(プリズム観測)と3Dスキャナの双方の特徴を活かすために登場したのが、Trimble SX12スキャニングトータルステーションです。Trimble SX12はトータルステーションと3Dスキャナのハイブリッド型の新しい測量機であり、その双方の機能を場面によって使い分ける事が可能です。土地家屋調査士業務におけるこの機器の使い方として、現場全体の現況取得は3次元レーザ機能を使い3次元点群を取得します。また境界点などの測量にはトータルステーション機能を用いて高精度に測量を行い、作業効率を高めつつ精度と品質の高いデータを取得する事ができるハイブリッドな新しい観測手法となります。





■ 3次元点群を用いた現況図作成 (点群3次元現況トレース)

従来も3次元点群を使用したトレースは行われてきましたが、実際には3次元トレースは少々難易度が高く、多くの課題がありました。このトレース作業は経験値を含む技術が必要で、難易度が高い理由として① 確実にトレースを行うための点をピックアップ。② 視点の最適化とトレースとは関係ない点群の表示/非表示。③ 不要な点群の適切な削除。など数多くありました。

これら多くの課題を克服することで現場にて取得した点群を現況平面図に展開可能なソフトウェアが『TOWISE CAD HC』です。

3次元トレース手法を行うにあたり『TOWISE CAD HC』に搭載されている機能の中で、特に役立つのが『深度』表示です。点群をトレースする際に、幾重にも重なる点のうち作業者の視点方向において手前にある点が邪魔になり実際にトレースしたい奥側の点がクリアに視認できない場合があります。このような場合に『深度』表示を使うことで作業者からの視点上にある手前の点群を自動的に非表示にすることが可能です。これにより複雑な形状の現場であっても自由な視点から、3次元現況トレースを効率的に行うことが可能です。



現場で3次元データ取得時にスキャンしてしまった不要な点群(交通車両や通行人、植生など)を分類し表示・非表示・削除はもちろん、瞬時の2次元表示/3次元表示の切替えを駆使して3次元現況トレースを進める事ができます。

一般的な CAD コマンドを使用してトレースが可能ですが現況図の特徴的な装飾図形を作図するコマンドも標準装備していますので、3次元点群が扱える事以外は通常の CAD ソフトウェアと同等です。また、前述した Trimble SX12 のトータルステーション機能で取得した境界点などの単点も同時に表示・図化することができますので最終的に境界点を含む現況測量図面が、『TOWISE CAD HC』のみを用いて現況図面を仕上げる事が可能となります。



■最後に

土地家屋調査士業務においてその業務の性質を考えた場合、3次元測量との関連性は低いとの意見も良く聞きます。しかしながら、測量・建設業界だけではなく多くの業界において DX 化（デジタルトランスフォーメーション）が進められております。必ずしも DX 化の対象が全ての業界と企業ではありませんが、我々の日常生活においても DX 化は確実に進んでいます。例えば、10年ほど前の住宅情報などは物件の写真や図面のみの情報でしたが、不動産業界における DX化により VR(Virtual Reality)化が進んでいます。ユーザは新しいビューを用いてあたかもその物件にいるような視点を持つことができるようになり、その臨場感や物件の詳細まで瞬時に把握できる時代になりました。例えば土地家屋調査士業務の DX 化の例として、地権者への現場説明などで、2次元図面で説明を行うより3次元データで説明を行った方が圧倒的に説得力・臨場感もあり、また誰にでも分かりやすく直観的に理解できる事も3次元データ利活用の特徴です。

作業者目線からも作業の効率化の一助として3次元レーザースキャナと3次元データの利活用が作業全体のコスト削減ができる点が挙げられます。再測や確認の為に何度も現場を訪問するよりも、3次元レーザースキャナを用いることで、たった一度計測作業において現場データを3次元点群として取得してしまう事で、オフィスのコンピューター上で現場を再現させる事が可能です。これを活用し無駄な再測や現場訪問のコスト削減もさることながら、現場における立会のスケジュール調整が難しい場合でもリモートを用いての立ち合いなどで、多くの削減と短縮化を図ることができると期待します。

今回ご紹介した、Trimble SX12（スキャニングトータルステーション及び『TOWISE CAD HC』の詳細は、<https://geospatial.nikon-trimble.co.jp/fair/> でご確認いただけます。

(了)

全国の各協会紹介

○京都協会

京都協会は、京都土地家屋調査士会と同じ場所の3Fに事務所を構えており、北に京都御苑、西に京都地方裁判所の位置にあります。

協会の社員数は、156名で、京都土地家屋調査士会の会員数292名を考えると、入会率は、高い方であると思います。

受注先としては、法務省の登記所備付地図作成作業を筆頭に京都府、京都市、府下の市町村より、表示の登記を中心とした発注をいただいております。

公益事業としては、表示登記に関する研修会を官公庁を対象に要望がある都度、実施しており、また、権利の明確化事業である、公共基準点の亡失調査、公共事業で問題となる残地部分に係る境界標設置事業を通年行っております。

事務局は、常勤3名、非常勤1名の4名体制で業務を行っております。

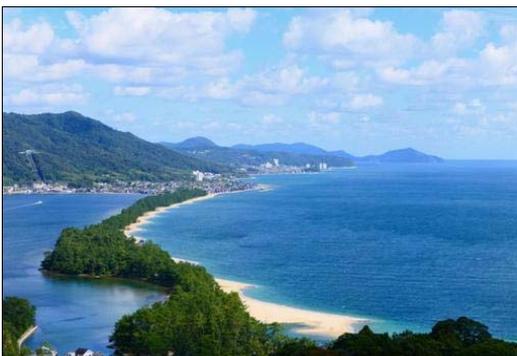
事務局業務の特徴としては、総会以外の各種会議、社員の業務についての工程管理・業務管理をグループなどの安全で、安価なプラットフォームを利用し、効率良く行っております。

協会の広報としては、主にホームページを用いており、全体的に京都らしさを強調した作り込みをしておりますので、ぜひ、一度、御覧ください。

京都府は、皆様がイメージされている古都の風景のみでなく、北は、日本海に面しているなど多様な風景のある南北に長い府域であります。

我々の業務で重要な公図の変遷についても、北部と南部では、異なった作成の経緯がありますが、公図作成の変遷を語りだすと、この紙面では、足りませんので、また、別の機会で紹介するとし、今回は、京都の北部、中部、京都市内の代表的な景勝地、観光地を紹介いたしたいと思います。

まずは北部の代表的な景勝地「天橋立」を紹介いたします。



フリー素材を引用

天橋立は、京都府宮津市に位置し、南北約3,6キロの湾岸砂州を形成しており、日本三景の一つに挙げられております。「世界遺産登録」を目指して、準備を進めておられるそうです。

二箇所目は、京都府中部の福知山市にある「福知山城」です。

福知山城は、築城当時の大勢力、出雲、丹後と畿内との接点にあたる交通、文化の重要な位置を占めていた箇所に位置しており、現在でも、多くの国道、鉄道、などが、通る北近畿の要衝となっています。

天正7年(1579年)織田信長の命で、丹波平定を果たした、明智光秀が、築城したといわれております。



写真は、ライトアップされた福知山城です

三箇所目は、「二条城」です。

二条城は、徳川家康が、慶長6年(1601年)に造営に着手したといわれております。城内6棟が、国宝に指定されており、見どころとしては、「大政奉還」の様子を再現した、二の丸御殿大広間がおすすめです。



二の丸御殿



二の丸庭園

以上、京都の代表的な、景勝地、観光地を紹介させていただきました。

コロナ感染の猛威が、襲う前は、京都は、観光客で溢れ、一時期は、観光公害と言われておりました。いずれは、以前のような、活気を取り戻すと思いますが、現在のしっかりと落ち着いた京都が素晴らしいと思いますので、観光客が戻ってくる前のゆったりとできる京都に、ぜひ、お越しただけたらと思います。

○福井協会

◆協会の紹介

福井協会は、令和4年3月末現在、36名の社員で構成し、県内7地区に分けて活動しております。昨年度は新型コロナウイルス感染症の影響と競争入札の低価格化により、厳しい1年になりましたが、登記所備付地図作成作業の受注やリモートセンシングを活用した新規業務を受注するなど、来年度に繋がる1年にもなりました。

◆事務局の紹介

当協会の事務局は、司調合同会館（1階：司法書士会、2階：土地家屋調査士会）の3階にあり、官公署との連絡や入札対応、社員のサポートを頂いています。



◆福井県のこれまで・・・福井県の嶺北は石川県、嶺南は滋賀県！

現在の福井県は、昔の越前国と若狭国からなっています。

明治4（1871）年に廃藩置県後、福井県（のち足羽県）と敦賀県が誕生し、明治6年には、足羽県と敦賀県が統合され、敦賀県が誕生しましたが、明治9年に石川県と滋賀県に統合され、敦賀県は消滅しました。

明治14年に、石川県・滋賀県より、坂井・吉田・足羽・大野・丹生・今立・南条・敦賀・三方・遠敷・大飯郡が統合し、現在の福井県が誕生しました。



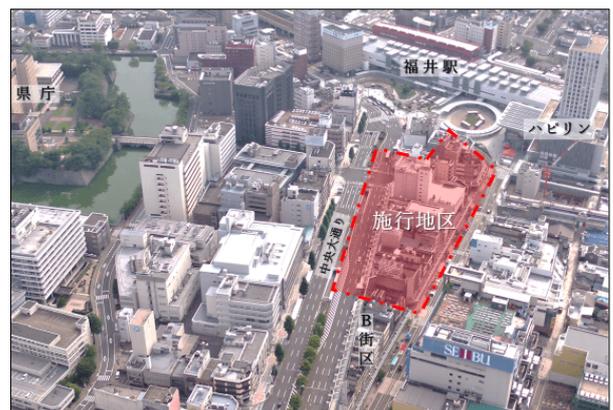
福井県 HP より

福井県の主な産業としては合繊織物を中心とする繊維産業、眼鏡産業などがあげられます。

古くから繊維の産地であった福井は、羽二重や人絹織物の製造で急成長を遂げ、昭和7年日本で初めての人絹取引所が開所されるなど、繊維産業により発展して街が形成されました。

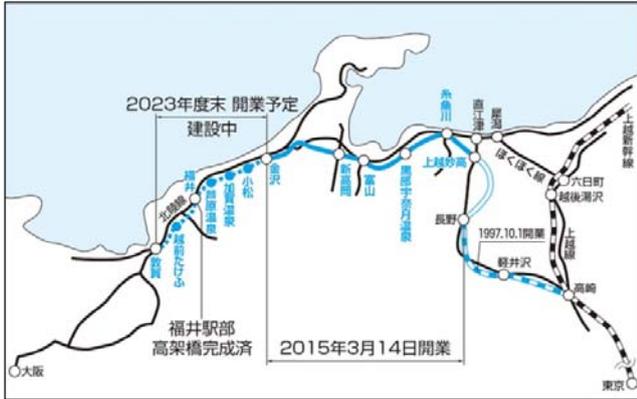
◆福井県のこれから

現在、令和5（2023）年末、福井～敦賀間の開業に向けて、急ピッチで北陸新幹線の工事が進められています。また、福井市駅周辺も北陸新幹線開業を見据えて、再開発事業が進んでおり、新たな福井の街に変わろうとしています。

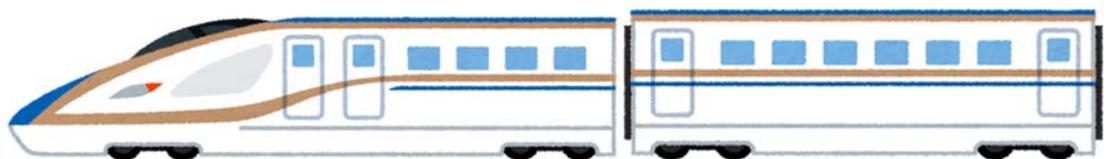


福井駅前電車通り北地区A街区市街地再開発組合 HP より

当協会は、鉄道運輸機構様より、用地買収に伴う測量及び登記業務を受託させていただきました。今後、敦賀から大阪に至る敦賀以西ルートも見込まれますので、当協会としても、受注できるよう努めてまいります。



JR 西日本 HP より



会務報告

○ 令和3年度会務報告及び第3回研修会

令和4年2月14日(月)13時から17時にホテルメトロポリタンエドモントからのWeb配信により令和3年度会務報告及び第3回研修会が開催された。

当初は全国理事長会議と研修会を集合形式で行う予定でしたが、新型コロナウイルスによる感染防止の観点から全国理事長会議を取りやめWeb配信により会務報告及び研修会を行うことになった。



Web配信会場風景

・会長挨拶、会務報告(総括)

全公連望月副会長の司会により、榊原典夫会長から挨拶があり、事業経過報告では広報活動を行い受託拡大に繋げたいことや、出前研修会を行い各加盟協会からの意見、要望を伺う機会を設ける等の報告があった。

・会務報告(総務・経理・公益・広報・災害担当)望月副会長

組織及び運営に関する強化、会則の見直し、WebGISの推進、パンフレットの作成、ホームページの刷新等の報告であった。

・会務報告(業務)伊藤副会長

「官民境界確認補助業務」、「狭あい道路解消嘱託業務」、「未登記水路の表題登記及び分筆登記について」の提案書をまとめ出前研修の研修材料として使用できるように作成をした。

・会務報告(研修)花本副会長

ブロック出前研修について四国・中部ブロックで行う予定であったが新型コロナウイルスによる影響で延期となった。次年度からは順次、出前研修を行っていきたい。

・会務報告(企画)堀副会長

公共調達全般の情報収集・随意契約、企画競争の研究・一般競争入札の現状の調査をしており冊子を作成し目的や内容の紹介であった。



榊原会長挨拶、会務報告

日調連岡田潤一郎会長からご挨拶があり、鈴木泰介副会長から予算政策要望・次年度の地図作成作業に関する情報提供として令和4年の発注分から令和5年に行う境界標(筆界保全標)の設置を予算に見込まれることや表題部所有者不明土地の解消、筆界特定制度、狭あい道路の解消、土地家屋調査士、公嘱協会の所有者不明土地問題解消への活用、地籍調査事業の予算拡充及び土地家屋調査士の活用、所有者探察を円滑に進めるための施策についての説明があった。



岡田会長



鈴木副会長

研修①

「協会におけるインボイス」講師:税理士 森下靖也氏

講師に税理士の森下靖也様をお招きし、インボイス制度における消費税の仕組みや協会の事務局での対応・注意点などの講演内容であった。

令和5年10月からインボイス制度が開始し、登録申請は令和3年10月から可能で令和5年3月31日までに登録申請手続きを行う必要がある。

令和4年1月から電子帳簿保存法がスタートする予定だったが2年間延期された。

協会における対応としては、社員に対する報酬の支払い(業務処理費)をするために社員に対して登録番号の確認を順次進めていく必要がある。その中で登録番号を取らない社員調査士がどのくらいの割合でいるのか、消費税の納付がどれだけ増加するのかをシミュレーションする必要がある。それに応じて必要であれば諸規則の変更が必要となる可能性がある等の講演であった。



森下講師講演

研修②

「所有者不明土地問題について」講師:衆議院議員 井林たつり氏



井林講師

講師衆議院議員の井林たつり様をお招きし、所有者不明土地問題についての背景や取組についての講演であった。

所有者不明土地が全国的に増加していることにより円滑な事業実施への支障となっており、多大な時間、費用、労力を要している。

それらを解決するために法定相続情報証明制度、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、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を創設している。



井林講師講演

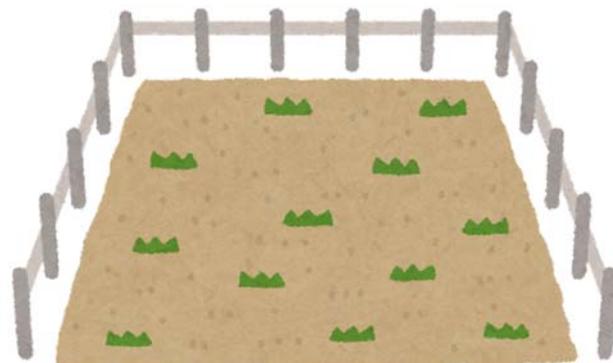
所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直しについては、相続登記・住所変更登記の義務化、相続土地国庫帰属制度、所有者不明土地管理制度等の創設をし、土地利用の円滑化を進めている。



Web 配信会場風景

以上のおり会務報告及び第3回研修会が終了したが今回の研修内容を踏まえ、各公嘱協会が更なる発展をすることを望む。

(理事 嶋田智史)



1. 第37回定時総会・第1回研修会・全国理事長会議開催案内

新型コロナウイルスの影響が続いていることが予測されることを踏まえて第1回理事会で審議した結果、参加者および関係者の皆さまの健康・安全面を第一に考慮し、必要最小限の人数で東京招集型の開催とし、研修会のみWeb配信で開催することとなりました。

日時 令和4年6月1日（水）13時～
2日（木）12時

会議方式

総会・全国理事長会議

理事長のみ出席、東京招集型、ホテルメトロポリタンエドモントで開催

第1回研修会

上記出席者、Web配信により各協会1アカウント視聴可能

日程の1日目は第37回定時総会・第1回研修会を開催し、2日目は全国理事長会議を開催する構成となっております。

研修会の講演は、公益財団法人公益法人協会の担当者から「公益法人の運営と最新の法改正・留意点について」を仮テーマとしてご講演を依頼しています。

全国理事長会議は「協会を取り巻く環境の変化と今後の協会運営について」を仮テーマとして意見交換会を予定しています。

なお、今後の新型コロナウイルス感染状況により内容等に変更が発生する場合がございますのでご了承願います。

2. 出前研修会開催案内

出前研修会については、協会運営の改善と活発な事業活動を啓発するために意見交換が必須であることから、令和3年度の事業計画に基づき、当初二か年事業で開催を企画しておりましたが、令和3年度内に3箇所で開催する予定だったところ、新型コロナウイルス感染症の影響により延期となり、本年度にすべての出前研修会を開催することとなりましたので、開催に向けてご協力のほどよろしく

お願いいたします。

なお、今後のコロナ禍の影響により内容等に変更が発生する場合がございますのでご了承願います。

3. 会議経過及び今後の会議予定

2月14日	第10回理事会 (Web開催)
2月14日	会務報告及び第3回研修会 (Web開催)
3月1日	第5回広報委員会
3月1日	第11回正副会長会議 (Web開催)
2月17日	臨時総会及び第2回研修会 (Web開催)
3月16日	第11回理事会 (一部Web開催)
3月30日	第12回正副会長会議 (Web開催)
4月12日	第1回広報委員会
4月12日	第1回監査会
4月13日	第1回理事会
4月22日	ブロック出前研修会 (九州)
5月16日	第1回正副会長会議 (Web開催)
6月1日	第2回理事会
6月1～2日	第37回定時総会・第1回研修会・全国理事長会議 (一部Web開催)
6月17～18日	ブロック出前研修会 (中部)
7月15日	ブロック出前研修会 (北海道)
8月7日	ブロック出前研修会 (四国)

4. 全国のイベント・講演会等のお知らせ

日程	テーマ、主な講師等	主催
6月15日 6月18日	○2022講演会 不動産登記って難しい?～相続や不動産売買に関わる不動産登記について～ 【講師】大阪法務局民事行政部 不動産登記部門総括係長 藤原 大介 氏 ※事前登録が必要です 同じ内容を2回配信します	大阪協会

※お問い合わせは主催協会へ

知っとく情報：「有ったら良いな」を形にしました

「測量境界標」のコノエとして長年土地家屋調査士の先生方のご意見を基に数多くの製品開発を進めてまいりました。

カタログに掲載し、日頃より多くの方々にご愛顧いただいている商品も多数ございますが、今回は新しくご提案を頂きました製品をご紹介します。

どれも、特別使用方法の説明が必要無いほど判り易い製品です。

①「オフセットスティック」(跳ね上げ式)

ブロック塀の角など、ミニプリズム、ピンポールが測点にセット出来ない境界点が多いと思われます。そんなときにご活用下さい。



(ピンポール・ミラーセット例)



(角部計測時)

*定価(税別) ¥19,800円

②「角出しポイント定規」

コンクリート杭のかど矢印の先端を計測する場合、一人作業では中々上手く行きません。ましてや、コンクリート杭の角は現場ではよく欠けている事が多いです。そんな時に杭の頭にベルトでセットすれば、簡単に矢印先端の計測が可能です。





(ピンポールセット例)



(ミラー装着例)

*定価(税別) 石突用穴あけ仕様 ¥11,700円
 プリズム取付用 ¥19,500円

③ 3D レーザースキャナーターゲット「マツ丸」

地上型レーザースキャナーでの計測がどんどん普及して来ました。コノエのレーザースキャナーターゲット「マツ丸」は住宅地の調査を専門に行っている技術者が開発したターゲットです。一人作業が可能です。

【特徴】

- ①裏面に測量ネイルを固定する磁石がセットされ、設置が簡単、動き難い構造。
- ②小型、軽量で作業時にポケットに入ります。
- ③色も、赤・白の2種類
- ④ネイル頭部を計測出来る様に設計されていますので計測誤差が少ない。
- ⑤3個セットで販売

住宅敷地調査・プラント計測 近距離計測で 大幅省力化を実現



- ・小型軽量、ポケットに入り作業性抜群
- ・計測ポイントにダイレクトに設置出来る
- ・360度計測可能
- ・トータルステーションと同程度の精度
- ・強力磁石でコノエネイルにピッタリ装着

*参考価格(税別)85,000円(3個セットケース付き)

これからも、第一線でご活躍の土地家屋調査士の先生方のご意見、ご要望を製品に活かし、より使い勝手の良い製品開発を進めてまいりたいと思います。カタログのご要望や、製品へのご意見、ご提案などございましたら下記宛にご連絡下さい。

株式会社 コノエ

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

測量事業本部 水嶋 宏道

〒578-0957 大阪府東大阪市本庄中2丁目3番36号

Tel: 06-6747-6051

Fax: 06-6747-6053

1 前巻における拙老の義憤？公憤？

前回(本誌13巻)では、要旨、「土地家屋調査士は、筆界の専門家と位置付けられている。しかし、医者に例えれば、土地家屋調査士は、筆界科の専門医にとどまらず、所有権界科の専門



医でもあるはずだ。そしてまた、令和3年法律第24号(いわゆる民法・不動産登記法改正法)による改正後の民法209条1項2号(以下、単に「209条1項2号」という)所定の『境界標の調査又は境界に関する測量』には、所有権界に関する調査・測量の他、当然に筆界に関する調査・測量も含まれるのであり、土地家屋調査士は、土地所有者の委託を受けて、隣地との所有権界のみならず筆界の調査・測量のためにも、209条1項2号を根拠として隣地を使用できる。そのように解する根拠は、次回に」すなわち今回に続く…と綴った。かなり鼻息が荒い。そんなに興奮したら血圧が上がるぞ、ご老人、と言われそう。

2 義憤？公憤？は軽やかにかわされた。

前巻に投稿した時点では、拙老が参照し得た立法担当者の文献(いつもの登記研究や民事月報、さらには法務省ウェブサイト)にも、立法時の国会や法制審での議論や補足説明にも上記ハウキン説に沿う記述は皆無。却って『筆界』確定の目的で隣地に立ち入ることはできない筋合いになる」とする見解(前回引用の七戸教授説)が目立つのみだった。

しかし、拙老の義憤？公憤？を何らかの形で立法担当者が察して下さったようで、脱稿後に接した立法担当者の論稿は、209条1項6号につき、次のとおり記述し、軽やかに拙老の猪突猛進をかわしておられる。

「この『境界に関する測量』は、所有権の境界を確定するための測量を指しているが、所有権の境界は筆界と一致することが多く、また、両者が異なっていたとしても、所有権の境界を特定するためには

筆界の調査も必要になることが多いため、筆界の測量のために隣地を使用することも通常は可能であると解される。」

おそらく、ハウキン説と同じ考えであろう。土地家屋調査士の皆さんは安堵されて良いと思う。

3 皆さんの仕事ぶりは新法で変わるのか？

要するに、立法担当者の見解ないし愚説を採る限り、これまで通り土地家屋調査士は、土地所有者の委託を受けて、隣地との所有権界のみならず筆界の調査・測量のためにも、隣地を使用できるのだ。

え？それじゃあ、何のための新法なの？そういぶかる向きもあろう。改めて立法経緯を見れば、209条1項2号の有意性が浮かび上がって来よう。

(1) 新条項の存在意義は、法務省のウェブサイト(改正のポイント25頁)に次のように明記されている。すなわち、①「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難であったこと、②「障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうか不明確で、土地の利用・処分を阻害」していたことを挙げている。

少し噛み砕いて言うと、①は、旧規定は「使用を請求できる」となっていたに留まるので、隣地使用を請求した結果、隣地居住者等が使用を拒んだ場合、裁判の場で「立入請求を認諾せよ」と主張すべき(請求権構成)なのか、「立入りを拒んではならない」(形成権構成)と主張すべきなのかハッキリしなかった。仮に前者(請求権構成)の意味だとすると、所有者不明土地の場合に所有者の「許諾」はあり得ないのだから、ややこしいことになる。そこで改正法では、後者の趣旨を明確にするというのが、改正理由の第一。しかし、改正前から多数説は後者のように解していたので変化はない。

要するに、隣地居住者等が立入りを拒んだ場合、閉じた門扉をこじ開けたり、塀を乗り越えたりして隣地に立ち入ること(=自力執行の貫徹)まで認めていないことは、法改正の前後で変わっていないのだ。

次に②は、隣地居住者等に対して「境界の調査・測量」を目的に立入らせてほしいと申し出ることは、

旧来は、条文上根拠が明確ではなかったため、「お願いベース」でしかなかった。これに対し、新法下では、その申出は、法律上当然できるので、土地家屋調査士は胸を張って立入り調査・測量を申出できるようになった。

とりわけ、隣地が空地などの場合、旧法下では、立入りの根拠規定がなかったことから、土地家屋調査士はやや後ろめたい気分で調査・測量を行っていたであろうのに対し、新法下では、堂々と立入り調査することができるようになった。その点ではポイントの高い、評価されるべき立法だと言えよう。

209条1項2号の法改正の目的・効果は以上のとおりだ。土地家屋調査士の実際上の仕事ぶりに変化を及ぼすのは、立入り調査・測量に臨む者の心の軽さだけの变化だ。

この立法担当者の見解及び愚考に対し、反対説のように筆界調査・測量のためには立ち入れないなどという解釈を採るとすれば、土地家屋調査士の実務は現在より大幅に窮屈になってしまう。法改正にはそのように土地家屋調査士の業務を制約しようなどという動機は微塵も見受けられない。だとすれば、やはり反対説は取り得ない。

4 拙老の愚考はやはり愚考？

ただ、欲を言えば、今回の法改正の主要な動機は、いわゆる所有者不明土地の解消ないし利用促進にあった以上、立入り調査・測量の対象となる土地範囲は、「隣地」だけでなく、筆界特定申請時の「関係土地」（不動産登記法123条4号）全域に及ぼすべきだったのではないかと愚考する。

何？今回の改正は、民法の相隣関係に関する規定の改正に係るものだから、そこまで規定することはできなかつたって？

んなはずあるか！確かに、隣地立入り権は筆界には及ばないとする議論の中に、そのような発想が見られた。今回の法改正は、民法の所有権の相隣関係についてのものだから、所有権界しか対象とできず、筆界について規定できなかったという議論だ。

何を言うか、今回の法改正の目的は民法に限っていないぞ！法の名は「民法等改正法」であり、法制審の部会名も「民法・不動産登記法部会」じゃぞ。不動産登記法の改正として、筆界に係る隣地立入り権や、立入りの範囲を関係土地にまで及ぼすのと改正ができたはずじゃ！いかん、血圧が上がって来た。今回はこの辺で。

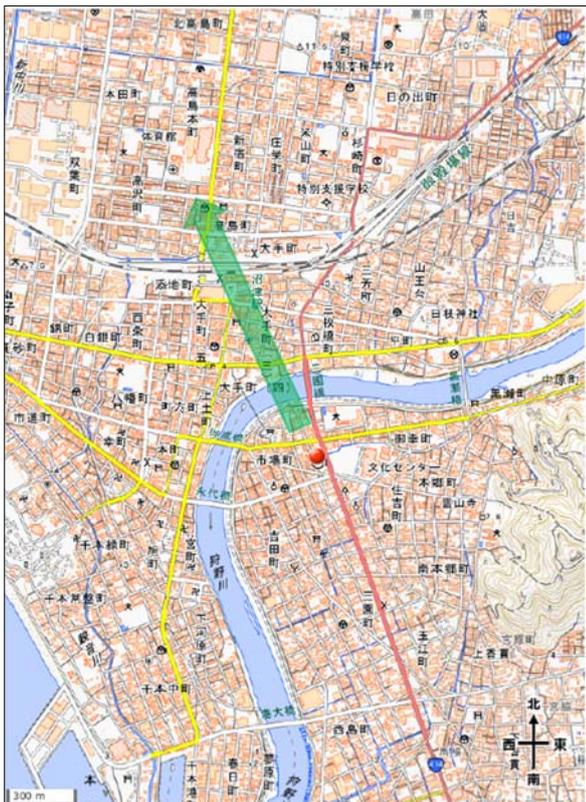
(了)



全国お役所百景：沼津市役所



沼津市役所6階河川課から北西方向の景色



市役所外観

地理院地図 GSI Maps より作成

編集後記

新型コロナの新規感染者数は減少しつつありますが、未だ終息のめどがつかない状況の中、政府は経済活動へと舵を切りつつあります。全公連も令和3年度は理事会を含めた会議はウェブ会議を中心に行いました。

又、令和3年度に予定していた全公連役員が各ブロックへ御伺いし研修と社員の方々との意見交換を目的とした出前研修会は、中部ブロック、四国ブロック、東北ブロックが中止となりました。令和4年度には、中止になったブロックも含め全国のブロックで出前研修会の開催を予定しておりますのでご協力をお願い致します。

全公連では、官公署への啓発を目的としたパンフレットを新たに作成し各協会へ配布いたしました、これまでに作成した3枚のパンフレットと共に官公署への啓発にお役に立てていただければと思います。

さらに、全公連のホームページもリニューアルしており、

公共嘱託登記制度や全公連、公嘱協会を解りやすく紹介しております。

このホームページから各協会へ簡単に移行できるなど、使いやすいホームページになっていると思いますので、官公署にご紹介いただくなどお役に立てていただきたいと思います。

「全公連だより」では、協会紹介と写真を2協会に順次提供頂いております、今後提供いただく協会へは事務局よりご連絡いたしますのでご協力をお願い致します。

又、各ブロックや各協会から「全公連だより」を通じ全公連や全国各協会へ発信したい事項やご意見ご要望等がございましたら広報委員会へご連絡ください。

記事等のご提供をお願いすることもあるかと思いますが、その際にはご協力をお願いいたします。

(広報委員会)

本号から地元の県庁・市役所・役場などの窓からの景色や建物を紹介するコーナー「全国お役所百景」を設けました。全公連役員の地元の役所から順に紹介していくことを予定しています。

お願い

「全公連だより」へ掲載できるイベント・講演会等の情報提供、知っとく情報への掲載記事、投稿写真、論文、意見発表など募集いたします。

詳しい募集要領は事務局にお問い合わせください。

また、「全公連だより」へのご感想、意見をお寄せください。

(広報委員会)

令和4年5月1日発行
全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
〒112-0013 東京都文京区音羽1丁目15番15号
シティ音羽2階 205号
Tel (03) 5976-6761 Fax (03) 5976-6762
HP アドレス <http://www.zenkoren.jp/>
担当: 広報委員会