

地籍問題研究会 NEWS LETTER

No.13 2024.3.27

第37回定例研究会の開催

2024年3月2日(土)に中野会場とオンラインで開催された第37回定例研究会の概要を報告します。

【概要】

対面およびオンラインのハイブリッド形式で実施し、東京会場に約30名、オンライン約90名、合わせて約120名の参加者を得た。



高村学人氏



横山巨氏



飯田裕氏



監物淳二氏

CADASTER

令和6年度通常総会

鮫島信行（代表幹事） 草鹿晋一（事務局長）

【第 37 回定例研究会プログラム】

テーマ「変則型登記と所有者不明土地問題」

趣旨説明 鮫島信行氏（当研究会代表幹事）

特別講演

「表題部所有者不明土地適正化法のインパクト

ー入会権を中心に」

報告者 高村学人氏（立命館大学教授）

報告 1

「東京法務局における変則登記解消事業の現状と課題」

報告者 横山巨氏（東京法務局民事行政部次長）

報告 2

「表題部所有者不明土地における『所有者等探索委員』の

活動実態について」

報告者 飯田裕氏（東京土地家屋調査士会 所有者等探索委員）

報告 3

「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の

特例を活用した事例」

報告者 監物淳二氏（茨城県土地改良事業団体連合会）

令和6年度通常総会 では、オンライン事前審議において、全ての議案で全員賛成を得て決議されたことが報告された。決議内容は、徳永俊二氏（全国国土調査協会）および成田次範氏（日本国土調査測量協会）の新役員2名の選任、令和6年度事業計画として、当研究会の学会化（令和7年3月頃）に向けた準備活動、日調連との連携強化による研究活動の充実、測量系CPD認定単位発行の準備等が報告された。

特別講演 では、所有者不明土地の問題提起によって各種法改正を実現したこと評価しつつ、過大な面積推計や入会地に代表される複雑な権利関係の問題に触れていない等の問題が指摘された。地籍調査後の「最終的な所在不明」は0.41%であることから、問題の本質は、追いきれない多数の所有者を発生させてきた相続未登記の累積および入会慣行由来の記名共有地であると述べられた。そのうえで、表題部所有者不明土地法で今後検討されるべき事項として、「総有」を認める民法での入会権の条文改正、地役の入会権だけでなく共有入会権も権利部へ記載、持分比率を記載しない入会団構成員の列挙を認める等の必要性が述べられた。

報告1では、東京法務局による変則型登記解消事業の現状と課題が報告された。本制度は、マンパワーを必要とし、今後は、所有者等探索委員の協力を得て、継続的な作業体制を整えるためにも、土地家屋調査士会との連携が求められるとの報告があった。変則型登記の対象土地は、一元化作業によって慣習的な権利の主体が、近代的な土地所有権の主体と登記簿に共存することになったことに起因し、法務局自身が資料を持っておらず、関係者に資料を求めるには、あまりに年月が経ちすぎており、所有者の特定ができないものが非常に多く、慣習上の権利やその歴史に明るい職員が極めて少ないということが課題であると述べられた。

報告2では、所有者等探索委員の活動実態として、令和4年には東京土地家屋調査士会から約20名の土地家屋調査士が探索委員に任命されたとの報告があった。登記官が収集した資料に基づいて、その後探索委員が2～3か月かけて実地調査を行うが、詐欺を疑われないよう、どのように関係者に連絡するかが課題であると述べられた。推奨方法は、事前連絡なしの訪問であり、事前通知をする場合は法務局の封筒での送付が適切とのことである。今後の課題として、土地家屋調査士は適切な専門性を持つ所有者等探索委員となりうるが、ある程度の経験を積んでいる必要があるとし、積極的な勉強会の実施が重要であると述べられた。

報告3では、地方自治法の一部改正（平成27年4月）により認められるようになった特例を活用した事例が報告された。認可地縁団体所有の不動産登記において、共有名義人およびその相続人の所在が不明の場合などは、3ヶ月以上の公告期間を設けて異議がなかった場合は、所有権の保存又は移転登記を可能とするものである。昭和30年代に行われた土地改良事業による換地処分では、現地の区画整理状況に忠実でない登記がなされたケースが多く存在し、所有者の探索のみならず、換地計画の更正を先ずしなければならない場合もあるとの報告があった。

質疑応答を含めた登壇者による総括では、現行の不動産登記法は入会権を想定していないことから、記名共有の所有者不明土地の解決は困難であるとして、認可地縁団体の特例の緩和を含めた法制度の見直しの必要性が再確認された。加えて、所有者不明土地には利用価値の少ない不要とされる土地も多いことから、国庫帰属を含めた行政の積極的関与の必要性が述べられた。（文責 金森紘代）

今後の日程

録画については、3月28日を目途に地籍問題研究会 HP <http://chiseki.org/> にて配信予定です。録画視聴にあたってはIDとパスワード（会費納付者に通知）の入力が必要です。

第38回定例研究会は以下のとおり予定しています。詳細は、開催1か月前を目途にホームページ等によりお知らせいたします。

- ・日時：2024年7月27日（土）13:00～
- ・テーマ：「DX時代の地図編成」総括
- ・会場：LMJ東京研修センター

後記 新執行部になって初めての総会ですが、昨年同様、あらかじめ会員に議案内容をお送りして賛否を問う方式で実施し、すべての議案につきご承認いただきました。会員各位のご協力に感謝いたします。議案の中で、来年度総会を目処に念願の学会へと進化することもご承認いただきました。今後、学会移行チームを組織してスムーズな移行を果たします。土地家屋調査士会以外の賛助会員も増えてまいりました。大変ありがたいことですが、日本土地家屋調査士会連合会ともこれまで以上に連携を深め、相互に発展できるように努めます。そのために、まだ加入いただけていない地方会に賛助会員になっていただくと同時に、個人会員の充実も図りたいと思います。みなさまの周囲で熱心に活動、勉強しておられる方がいらっしゃいましたらどうぞお声がけください。学会についての詳細はなるべく早くみなさまにお示しいたします。（草鹿晋一）

地籍問題研究会 News Letter「CADASTER」No.13 2024年 3月27日発行

代表幹事 鮫島信行（元国土交通省国土調査課課長） / 事務局長 草鹿晋一（京都産業大学教授）

事務局 〒171-8516 東京都豊島区南長崎 3-16-6 日本加除出版株式会社

電話 03-3953-5757(代) FAX 03-3953-5772 e-mail:chiseki-info@kajo.co.jp (担当:朝比奈、眞壁)