

Sacchou

2017
No.236

境界
紛争

七口
宣言



札幌土地家屋調査士会





隣人と土地のことでモメないために、私たちを活用ください。

境界紛争は、
犬も食わない。



みんなの安心はここの中に!

 土地の境界や登記のおはなしです



のぞき込んでも見えない場合は
ページをめくってお入りください

表紙デザイン

土地家屋調査士のシンボルマークでもある五三桐花をモチーフに、『桐の花』と土地、家屋のことなら「私たちにお任せください!」という願いも込めて、現場で働く土地家屋調査士の皆さんを描かせていただきました。

この大切なお仕事が、これからも皆さんにより一層親しんでいただけたら幸いです。

by 絵本作家 そら

土地家屋調査士 ってどんな人？



土地家屋調査士は、土地や家屋 (建物)を調査する専門家です。

お隣との境界がわからない…
自分の土地の面積を知りたい…
相続や贈与のために土地を2つに分けたい…
所有している土地の番地を1つにまとめたい…
畑や山林などを宅地にしたい…
建物を増築したが登録が必要かどうかわからない…
建物を取り壊したがあとの手続きがわからない…etc

そんな時は…



土地家屋調査士広報キャラクター「地識くん」

1. 土地・建物の所有者に代わって、表示に関する登記の申請手続きをする人

調査結果をもとに、法務局へ提出する登記申請書、図面などを作成し、手続きを行います。土地・建物管理は、登記簿の表題部にその状況を正しく記載することから始まるといえます。土地については所在地番、地目、地積、建物についてはどこにどのような建物があるかを表題登記で確定します。

2. 土地・建物に関する調査・測量をする人

土地の管理は境界標の設置から始まります。境界標は所有する土地の範囲を確定します。土地売買、建物建築、住宅造成する時などは、土地の境界が必要です。取引の安全は地積の測定から始まります。地積測量図は土地の所在位置、形状、面積を証明しています。

3. 土地境界に最も詳しい人

土地家屋調査士が土地の測量を行う時、隣接所有者へ境界の立会い、確認の作業を行います。「境界」とは、異筆の土地の間の境界で、客観的に固有なもの（最判昭和31年12月28日）とされているように公法上の境界とも定義され『筆界』つまり、地番の境を指します。

4. 筆界特定制度を活用するために土地所有者に代わって申請手続きする人

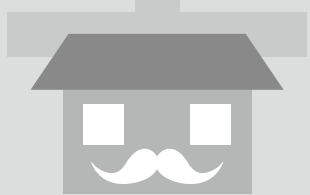
筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。土地家屋調査士は土地所有者に代わって申請手続きをいたします。

5. 土地の境界紛争を裁判によらない方法で解決する人（ADR認定土地家屋調査士）

今までは土地の境界紛争が生じた場合、時間と費用がかかる裁判等（調停あるいは筆界確定訴訟、所有権確定訴訟）しかありませんでした。しかし、平成19年4月1日より「ADR法」が施行されました。裁判よりもコストや時間を抑えた境界紛争の解決の方法を定めたもので、ADR認定土地家屋調査士は、土地所有者の状況により最適な方法で問題解決にあたります。



おじいちゃんの家



亡くなったおじいちゃんが建てた家が登記されていない… どうする？

建物の形状などを表す「建物の表題登記」は基本的に登記申請をしなければならないという法律があります。

登記をしていない建物の場合、時間が経つにつれ所有者を証明することが困難になることがあります。例えば所有者が亡くなり、相続人の間で相続する人を決めた後も登記をしていないと、売買やさらに相続が発生した際、所有者であることを証明することがさらに困難になってきます。

このようなケースについては、次のような対応方法が考えられます。



- ① 相続人の皆さんで話し合い（遺産分割協議といいます）、建物を相続する人を決めて「建物表題登記」を行います。この手続きには、法律で定められた建物の図面を作成し、おじいちゃんが所有者であったことを証明する書類や遺産分割協議書の添付などが必要になります。なお、続いて「所有権の保存登記」をすることをお勧めします。
- ② 上記①のような相続人の中で話し合いがつかなくなったり、所在不明の方がいる場合、相続人全員の法定相続持分で建物表題登記をすることもできます。
- ③ 相続人の皆さんが建物を壊すことに決めた場合、解体後に固定資産税課に解体の旨を通知します。解体することに同意した旨を遺産分割協議書の中に記載することをお勧めします。

建物を取り壊した場合、登記は どうするの？



建物を取り壊した場合、「建物の滅失登記」が必要になります。

「建物の滅失登記」とは、法務局に登録されている建物が、焼失、取壊し、倒壊によって滅失してしまった場合に、法務局に登録してある建物の表示の登記を抹消し、登記簿を閉鎖するためにする登記です。

「建物の滅失登記」は、申請する義務があり決められた様式の申請書に不動産の表示内容を記載し申請することにより法務局が処理を開始します。

申請しない限りは、永久に登記簿は残ったままです。

存在しない建物の登記簿が残ったままになってしまい、固定資産税を払わなければならないとも限りません。

登記がされている建物、または、されていない建物…、皆様は、ご自身が所有する住宅、倉庫、物置等の不動産がどのような状態で登記されているかご存じですか？

皆様の大切な不動産の登記状況を把握し、建物の滅失した事由を調査し、法務局に、皆様の代理人となり登記を申請できる専門家は土地家屋調査士だけです。

建物の滅失かも…と思ったらお近くの土地家屋調査士もしくは、札幌土地家屋調査士会にお問い合わせください。

土地の使用用途が変わった場合、登記は どうするの？



土地の現況または利用目的が自然的に変わってしまった場合、または人為的に変更した場合など、登記されている地目以外の地目となったため、登記簿上の地目を現況の地目に符合させる登記が必要になります。

自然的に変わってしまった場合として、登記簿が畑となっている土地が耕作放棄などにより畑から原野となった時には、畑から原野へ「地目変更登記」が必要となります。人為的変更としては、登記簿が宅地以外となっている土地に、住宅を建てた場合には、宅地への「地目変更登記」が必要となります。

「地目変更登記」は、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察します。不動産登記法では23種類の地目を定めていますが、これ以外の地目は認められません。また、1筆の土地に2種類以上の地目は認められません。

その他にも、実際に変更した日付などを調査して、決められた様式の申請書により法務局へ登記申請をすることとなります。

皆様の大切な不動産の登記状況を把握し、地目変更の原因・日付を調査し、法務局に皆様の代理人となり登記を申請できる専門家は土地家屋調査士だけです。

土地の地目変更かも…と思ったらお近くの土地家屋調査士もしくは、札幌土地家屋調査士会にお問い合わせください。

土地の境界が はっきりしない。 どうしたらいいの？

土地の所有は建物所有と違ってお隣とつながって存在しているという特徴があるのは想像できると思います。

そのお隣との境目は通常「境界」と云われており、その目印として「境界標」が設置されています。

皆さんの大切な財産である土地の境界がはっきりしないということは、この不動産を使用（占有）できる範囲や処分ができる範囲が分からないので、悩みの種となってしまいますね。

法務局が管理・保管している地図や地積測量図は権利の範囲を含めて重要な資料ですが、その他役所などが持っている地図、図面等、そして土地家屋調査士が調査した測量成果も役立てることができます。

これら資料に基づいて、皆さんに代わって境界線、境界杭を調べる国家資格者が土地家屋調査士です。



皆さんから土地の履歴や情報を頂くと共に、実際に測量作業や杭の調査をし、お隣の所有者さんにも事情を伺い総合的に分析して、妥当な境界線、境界点を導き出します。

境界についてお隣と意見が違っている場合は、日常生活にも支障をきたす場合がありますので、札幌土地家屋調査士会では「境界問題解決センター」を設置しておりますし、法務局にも「筆界特定制度」があります。

このような広報を通じてお気軽に土地家屋調査士へご相談されることを、お勧めします。



登記されている面積よりも、 実際の土地が…



土地の四隅などに設置するコンクリートや石などでできた四角い杭は「境界標」といって隣地との境界を示すものです。実際に測量してみると、境界標の位置が図面とはちがうこともあります。

最初から誤って設置されている場合や、道路工事や隣の塀工事、地震などでずれてしまうことがあります。また、境界標がなく、隣地との境界が不明になっているケースもあります。200㎡だと思っていた自分の土地が実際には150㎡しかなかったということや、境界標が隣地側にずれているため、知らずに隣の土地にかかる場所に物置や車庫を建てていたなど、隣家とのトラブルの原因になることもあります。



土地の税金にも影響が…

土地を所有している人に課税される税金には土地の面積が関係します。登記上の面積に誤りがあっても、余計に納めた税金は残念ながら戻ってきません。

将来的に土地の売買や相続が発生する場合、きちんと測量しておくトラブルの防止につながるので安心です。土地を買う場合は、不動産仲介会社に相談を。すでに所有している土地の測量は、札幌土地家屋調査士会にお問い合わせください。

測量代は高い？

土地の測量を依頼する場合、費用はどれくらいかかるのか気になりますね。

地域や土地の形状、大きさの違いなどにより、一概には言えませんので、事前に費用の見積もりを取ることをおすすめします。

また、札幌土地家屋調査士会のホームページには、ケースごとの例が掲載されていますので参考にしてください。

未登記の家 は？



固定資産税を納めていても、登記して ないことも…

一戸建てを新築したら建物の所有者や所在地、家屋番号、構造、床面積などが記載される「建物表題登記」と、建物の権利を公示するための「所有権保存登記」を行います。ところが、建物を現金で建てた場合や、勤務先の社内融資で抵当権設定が求められていなかった場合などに未登記のケースがあります。

住宅ローンを借りて建て、建物に抵当権を設定する場合には、「所有権保存登記」がされていることが前提になるため、必須として「建物の表題登記」がおこなわれます。

「毎年、固定資産税を納めているみたいだから。」というのは勘違いです。固定資産税は地方税で市区町村役場が課税するものであり登記とは別物で、未登記であっても課税されます。

未登記の実家、そのまま？

未登記のままでは誰の所有か不明であるため取引が不成立になるケースもあり、増築をした場合にその部分の登記をしていない「一部未登記」の物件の場合でも起こります。

将来、相続が発生した時も未登記はトラブルのもととなります。例として「両親が亡くなった後、一人息子がそのまま住み続ける」といったときは別として、数人の子供たちが相続した家の売却をすることにした場合、スムーズに売買取引をするにも事前に登記がされていることが必要となります。

不安を感じたらまず確認を…

実家はもしかしたら未登記かも…と不安に思ったら、まずは親に確認してみよう。また、法務局で登記事項証明書を請求してみましょう。

確認の結果、実家が未登記だとわかったら、早めに家を建てたひとの名前で登記をするのがおすすめです。未登記のまま亡くなり、長期間放置している間に相続人の中の1人でも亡くなったりすると、その子供が相続に関わることになり、権利関係が複雑になります。また、建物の登記には、建築確認済証や建築会社の証明書が必要ですが、新築後、数十年が経過している場合など、書類が行方不明になっていたり、建築会社がなくなっていたりということもあり、その場合、建物の権利が誰にあるか難しくなります。

兄弟で土地 を相続。 どう分ける ？

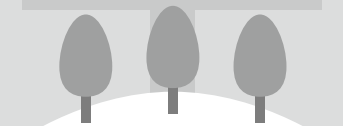
実家の土地を兄弟で相続することになった場合、ひとつの土地を複数の人で所有する「共有」や土地を切り分けてそれぞれが所有する「分筆」などの土地の分け方があります。

土地を複数の相続人で共有財産として相続した場合、将来、売却しようとしても共同所有者である全員が同意する必要があるので1人が反対すると売却できません。また、自分が相続した分だけを売却することも考えにくいです。共有の土地の場合、売却は難しいのです。

では、どの方法で分けるのがよいのか？

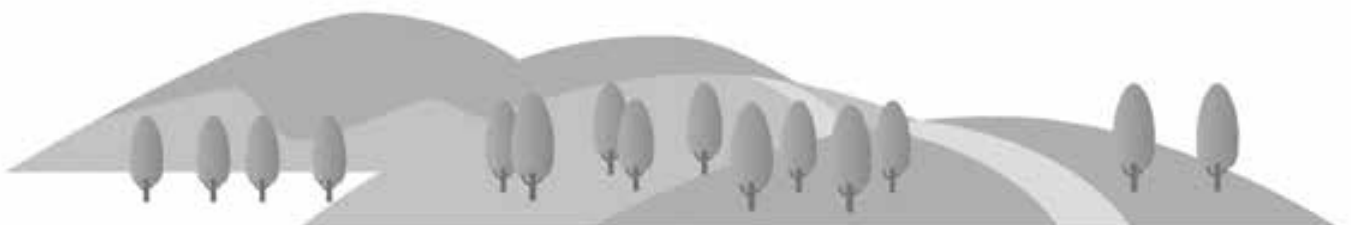
土地の規模や立地などでも違ってきますが、広い土地の場合は土地を人数分に分筆するのが最もシンプルな方法です。兄弟それぞれがひとつの土地の所有者として権利を取得でき、売却や家を建築する等、選択肢も多くなります。相続人全員が納得できる形で土地を分けられるよう土地家屋調査士がお手伝いしますので、測量や「分筆登記」を含めてご相談下さい。

原野商法に 注意！



原野商法（主に1960年代から1980年代に価値がなかったり、極端に価値が低い土地を騙して売りつける悪質商法）で取引されていたような土地は、資産価値が低いため、固定資産税が課税されていないことがほとんどです。多くは道路も通っていない原野や山林です。家が建てられるわけでもなく、所有しているのは原野や山林の一部なので売却も難しく、相続の際にはどうしたらよいのかと悩まれている方も多くいらっしゃいます。

原野商法に限らず、こうしたトラブルを避けるためにも土地（建物もそうですが）を購入する際には、販売業者が安全な業者であるか、法務局の資料（登記簿、図面など）や販売資料などを十分に確認し、たとえ遠方であっても自分の目で現地を確認することをお勧めいたします。





さっぽろ境界問題解決センター

境界のトラブルご相談ください。

境界の専門家「土地家屋調査士」と法律の専門家「弁護士」が解決のお手伝いをします。

受付日／毎週第2、第4水曜日（祝祭日の場合翌木曜日）

受付時間／13：00～16：00 まずはお電話で！ ☎011-281-8711

トラブル

① でも、その前に

隣家との境界トラブルは、その多くが境界標の不整備によるものです。せっかく今までお隣さんと仲良しの関係だったものが、いったんトラブルになると孫子の代まで憎しみ合うことにもなりかねません。

そうならないために、土地家屋調査士に依頼して、境界標をしっかり整備することをおすすめします。

トラブル

① 万一起きてしまったら…裁判によらないで

遠慮なく「さっぽろ境界問題解決センター」にご相談下さい。境界の専門家「土地家屋調査士」と法律の専門家「弁護士」が協力して専門家の立場から皆様のご相談に応じ、公正、迅速、円満な形でトラブルの解決を目指すようお手伝いいたします。

土地家屋調査士？

聞き慣れないかもしれませんが、私たち土地家屋調査士は皆様の身近で皆様の大切な財産を守るお手伝いをしています。

土地に関する業務

■1筆の土地を数筆に分けたいとき

分割して売買するようとき、調査・測量して1筆の土地を2筆又は数筆に分割する「分割登記」の申請をします。

■山林等を造成して宅地に変更したいとき

山林や畑等であった場所に家を建て宅地に変更したとき、つまり、土地の用途を変更したときは1ヶ月以内に「地目変更登記」の申請をしなければなりません。

■登記簿の面積と実際の面積が違うとき

登記簿に記載されている面積（公簿面積）と実際に測量してもらった面積（実測面積）が違っている場合に「地積更正登記」の申請をします。

■境界線がなくなったり不明になったとき

このことは、登記には直接関係ありませんが、境界線が亡失した場合、又ははしめからない場合は、図面に基いて復元するか、人証、物証、書証等により調査し隣接者の立会いを求めて設置します。

建物に関する業務

■建物を新築・増築したいとき

新築・増築した建物は、1ヶ月以内に登記簿に記載しなければなりません。土地家屋調査士が、調査・測量して正確な情報を登記に反映させます。

■建物を取り壊したとき

取り壊した建物は、1ヶ月以内に登記簿から抹消しなければなりません。「建物滅失登記」の申請を行います。

さっぽろ境界問題解決センター

☎011-281-8711

◎受付日／毎月第2、第4水曜日（祝祭日の場合は翌木曜日）
◎受付時間／13:00～16:00

境界トラブルでお困りの方、まずはお電話下さい。

〒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

FAX.011-222-4379

URL: http://www.saccho.com

「さっぽろ境界問題解決センター」は専門家による民間型の裁判外境界紛争解決機関です。土地家屋調査士と弁護士が、紛争当事者の間に立ち、専門家の立場から問題の調査、整理をしてお互いに納得のいく方法での解決を目指します。



かいけつサポート

札幌土地家屋調査士会・さっぽろ境界問題解決センターは、平成25年3月15日に法務大臣から認定されました。



境界のトラブル
ご相談下さい

解決のお手伝いをします



The boundary line between
two pieces of property.

さっぽろ境界問題解決センター

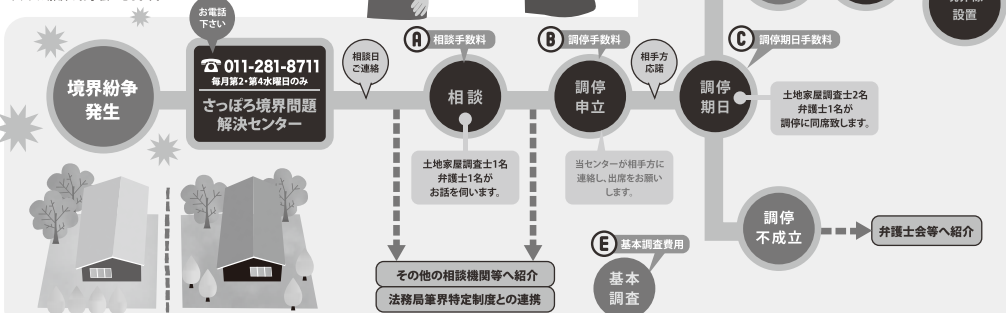
◎札幌土地家屋調査士会 ◎協力／札幌弁護士会



The boundary line between
two pieces of property.

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！

ご自宅の敷地のことで、ご近所さんとトラブルを抱えている方へ。
境界問題は決して簡単に解決できるものではありません。
私たちは専門家として、トラブルの原因を究明し、
土地家屋調査士と弁護士が専門家として
トラブル解決のお手伝いをします。



和解契約書作成までの費用（金額はすべて消費税別表示）

項目	費用	項目	費用	項目	費用
A 相談手数料	1回の相談は2時間以内 ----- 10,000円	B 調停手数料	調停申立時 ----- 20,000円	C 調停期日手数料	調停1回ごとに 申立人 --- 10,000円 相手方 --- 10,000円
D 成立手数料	和解成立の時 ----- 200,000円～	E 基本調査費用	資料の補充必要時 --- 30,000円～	F 測量・鑑定費用	内容により、必要になることがあります。

ずっと付き合っていく
ご近所さんだから、
問題はすぐに解決して
仲の良い毎日を。



A D R 認定土地家屋調査士について

「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」において、土地家屋調査士が「民間紛争解決手続（以下「A D R」という。）」の代理関係業務を行うためには、高度な倫理観、専門知識、素養が求められ、「信頼性の高い能力担保」を講じることが代理権付与の条件となっています。その能力担保のための措置が、「土地家屋調査士特別研修」です。日本土地家屋調査士会連合会では土地家屋調査士法第3条第2項第1号に定める研修としてこれまで特別研修を10回実施してきました。その結果、下記の土地家屋調査士が特別研修を修了し、試験合格を果たし、法務大臣の認定を受けて、A D R 手続実施者として活躍しています。

特別研修認定調査士名簿（支部順）

※敬称略

札幌中央	札幌北	札幌東部	小樽	苫小牧
氏名	氏名	氏名	氏名	氏名
大場英彦	青山浩	阿部和義	小鷹正彦	小川和紀
岡嶋吉秋	浅野裕士	梅澤義男	寺林正純	酒井郁夫
加藤俊太郎	阿部重雄	江川博之	山本正樹	佐藤史典
倉岡克行	泉澤誉一	折目雅良		高橋育照
齊藤哲治	糸田和司	桑田毅	岩見沢	田中稔
佐藤彰宣	宇井一紀	小池道雄	小川勝広	西田敏之
佐藤光子	大田広人	小西英樹	小西泰人	
嶋田智史	川上宏一	小林克倫	鈴木英嗣	室蘭
高橋悦子	菅野貞一	榊田薫	鵜田孝之	伊奈信也
富樫正一	北方享一	竹田幸雄		内田秀昭
永井健一	佐々木俊明	千葉真吉		梅林伸充
中島宗敬	高田洋人	中田賢	しりべし	竹内直芳
仲村雅之	橋本昌樹	野口将行	坂井宗徳	森秀樹
西俊行	花田孝文	平岡浩成	佐藤銀次郎	
橋本宏靖	松原勝美	福川英明		恵庭
半田貢	山崎清一	本間彰雄	日高	大山益巳
深見実男	横内寧右	室田尚人	棚橋克人	神林健一
本名淳	横山英世	門馬靖倫		澤田芳孝
本間朗久	衣澤拓也	藪孝雄		道下淳一
松浦宏和		渡邊早久恵		道下資司
宮前貞好		織田英彦		
森田和夫		佐藤和央		

平成28年10月29日現在

以上89名

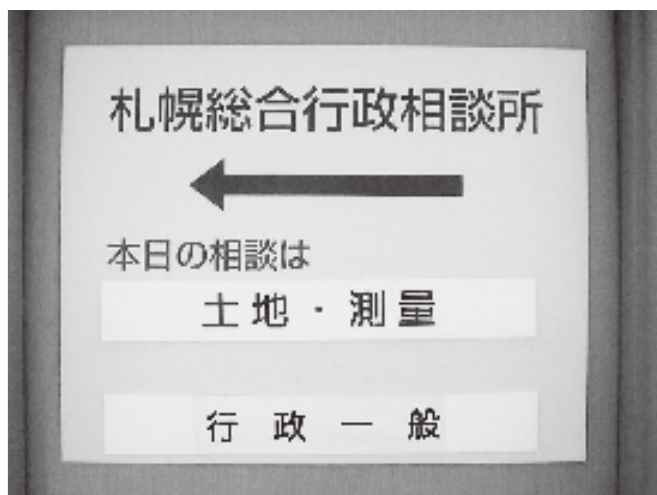


札幌東急百貨店で登記測量相談

北海道管区行政評価局が主催する行政相談が、札幌駅前の札幌東急百貨店において随時行われております。

札幌土地家屋調査士会は毎月第2または第3水曜日、皆様の土地の境界問題、土地建物の登記についてのお悩み、相談事を受け付けております。

どうぞお気軽にご来場ください。



場所は9階催場奥のギフトサロン横「札幌総合行政相談所」の看板が目印です。総務省の北海道管区行政評価局ホームページや札幌土地家屋調査士会ホームページで開催日が確認できます





◎ほっかいどう地図・境界シンポジウム

平成28年2月12日（金）13時30分からホテルライフオー
ト札幌において「ほっかいどう地図・境界シンポジウム
2016（Part15）」が開催されました。

“まちづくりその未来を探る～今、土地家屋調査士がで
きること～”と題して行われた今回のシンポジウムには、
法務局、関係官庁、関連団体、土地家屋調査士会会員らが
道内外から多数来場し、300名に迫る盛況ぶりでした。



来賓挨拶を札幌法務局長 中垣治夫様、日本土地家屋調
査士会連合会会長 林千年様にいただき、いよいよ講演が
始まります。



中垣 法務局長



林 日調連会長

第1部 札幌都心のまちづくり

札幌市市民まちづくり局 都心まちづくり推進室長 高森 義憲

第1部は「札幌都心のまちづくりについて」と題しての講演をいただきました。

札幌市のまちづくりにおける、これまでの経緯を明治の屯田兵入植時代と現在の比較
を交え札幌がどんな町かPRも込めてお話されました。

また市の中心部に計画的にエリアを設定しまちづくりを推進しており、おなじみの札
幌駅前通地下歩行空間（チカホ）や路面電車のループ化が紹介されました。今後、新幹
線の札幌延伸を見据えて、エネルギー施策と土地利用施策を一体として推進する計画の
講演でした。



第1部 高森 まちづくり推進室長



第2部 登記所の地図作成

札幌法務局地図整備・筆界特定室長 薩来 智道



第2部 薩来 筆界特定室長

第2部は、「登記所備付地図作成作業の動向～都市部整備を中心に～」の講演がなされました。

現在、全国の登記所に備え付けられている図面のうち、登記所備付地図の割合は約60%ですが、大都市については登記所備付地図の割合が低く、札幌法務局の備付状況も同様であり、札幌市中心部でみるとほとんど整備が進んでいないそうです。

全国的に、登記所備付地図がないこと等により、境界紛争の原因などの問題点があり、これらの解消のため法務局が実施している登記所備付地図作成作業の推進が求められているところです。

現在の最重要課題は、登記所備付地図の整備であり、都市再生本部による「平成地図整備」やその後のいわゆる骨太の方針により、登記所備付地図の整備を図ることが政府方針とされ、その重要性が広く認識され、各方面から高い注目を集めているとの事です。

札幌法務局の取り組みについては、昭和58年度の北区屯田地区を皮切りに、平成18年度以降は毎年作業を実施しており、近年は100%の境界確定率を達成しているとの事です。

今後の動向として、平成27年度より「大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画」により札幌市中央区南3条・南4条地区において作業を行っており、その後も継続して実施予定との事です。その作業の中で、住宅地とは異なり、公図と現況のズレが大きい、土地所有者が非居住のため筆界の認識が不明確である、建物間が閉鎖されている等、過去の実施地区とは違う問題点を挙げられました。

これらの問題に対して、どうすれば土地所有者が納得し筆界未定を減らせるのか、作業工程だけではなく、筆界の位置を特定する調整方法などについても検討していかなければなりません。一定の条件は必要となるが、人証を考えた集団和解という手法について法整備を含めた議論をする時期ではないかとの私見を述べられました。

最後に、「今、土地家屋調査士にできること」とは、まさに地図整備作業に携わっていただくことであり、専門的に知識をフルに発揮して、ご協力を願いたいとの事でした。

第3部 地図作りと集団和解

弁護士・中央大学法科大学院客員教授 寶金 敏 明



第3部 寶金 教授

第3部は「地図作りと集団和解」についての講演です。

【地図混乱への対応策】

集団和解と地図作りは密接な関係ですが、論理的にはまだ解明されておらず、どういう要件のもとに成立するのかははっきりしていない分野です。

地図作りが行われているのは、主に混乱している地域という事でお話をします。

地図混乱と言われているものは3種類あります。

- ①真正の地図混乱地域・地図空白地区：占有界、占有関係が不安定
- ②セミ地図混乱地域：安定的な占有界あるいは所有権界が存在する
- ③ミニ地図混乱地域：ブロック内のミニ開発が行われたような部分だけ機能しない

【歪んだ制度設計】

- ①かつては、行政処分で筆界を再形成できた。
- ②筆界確定制度を考え要綱案として確定されたが国会が拒否した。
- ③境界確定訴訟をやらなければ境界を再形成できない。

【集団和解】

集団和解の実質的な要件は、

- ①所有者・抵当権者等利害関係人全員の所有権界に係る合意と、関係市町村の協力が得られること。
- ②長年その境界標等によって明確に区画されていること。
- ③里道・水路等のうち、付け替えるとか払下げということで整理できること。

【集団和解→筆界を再形成？】

- ①真の筆界が分かっていたら原則和解できない。

- ②筆界が不明、地図混乱で筆界が不明なのに、集団和解で地図が描けるのは、暫定的な筆界の記載を集団和解という手法で認めている。
- ③裁判官もどこに筆界があるか分からない。
- ④集団和解の効力を認めて、その線で筆界特定をすることができる。

【そうであるなら、迅速処理ができない？】

集団和解とは地図訂正ができて、地図修正はできない。

【地籍図・14条地図作成の効果】

地籍図とか14条地図を作成する。実質は集団和解に限りなく近い。

【今後の指針】

集団和解を筆界特定に取り入れてください。現在、筆界特定というのは過去の事実の確認だけです。筆界を裁判所に判断をゆだねるというのがあっていいですか？法務局の産業分野と考えた方がより合理的じゃないですか。その要綱案に立ち返って、これを行政処分として集団和解に持って行く、そうした仕組みを積極的に取り入れるよう、立法論的にも考えていただきたい。と述べられました。



法務局の地図作成作業

法務省では都市部における登記所備付地図作成作業を行っていますが、平成27年から大都市型法14条地図作成作業として、札幌都心南3条・南4条地区（狸小路周辺）の調査測量を開始しました。



狸小路7丁目



狭い路地へ



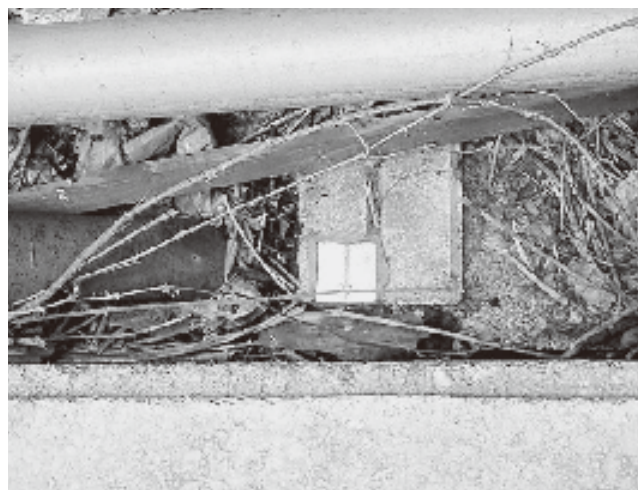
路地の奥



地権者との立会

大都市における地図の整備は、都市再生の円滑な推進の基盤になるもので、今後の経済成長や、震災等の災害に対応するためにも必要不可欠な事業です。

土地家屋調査士はこの事業に参加し、市民の皆様の安心・安全に寄与しております。



狸小路という場所柄、建物が密集し難易度の高い調査作業となっています。



土地家屋調査士と隣接士業のおはなし(業際)

皆様の大切な土地や建物の権利の明確化を期して、その信頼に応えることを倫理の第1番に掲げて、制度制定から65年を過ぎました土地家屋調査士ですが、市民の皆様にはまだまだ資格名が浸透していない、と常々感じております。

ここでは、土地家屋調査士って何々をしている仕事かい？と時々問われる隣接の資格を簡単にご紹介して、他資格との違いを改めて浮き彫りにし、より一層土地家屋調査士にお見知りおきをいただければというものです。



◎司法書士

- ・土地家屋調査士と同じく法務省所管の国家資格
- ・法務局の登記手続きの代理（不動産売買・相続・抵当権の設定など権利関係）
- ・会社や法人の登記手続きの代理
- ・簡易裁判所における訴訟代理、裁判所へ提出する書類作成他

◎不動産鑑定士

- ・国土交通省所管の国家資格
- ・地価公示や相続税、固定資産税標準地の評価等、不動産鑑定評価業務
- ・個人や企業を対象に、不動産の有効活用や相続税のアドバイス、土地の開発計画のコンサルティング等コンサルティング業務他

◎測量士

- ・国土交通省国土地理院所管の国家資格
- ・国や地方公共団体が実施する測量（公共測量）の技術者
- ・すべての測量の基礎となる測量（基本測量）の技術者

◎行政書士

- ・総務省所管の国家資格
- ・役所に提出する許認可等の申請書類の作成、提出代理
- ・会社、法人設立のための定款作成、建設業等の許認可等
- ・相続に係わる書類（遺言書、協議書等）の作成他

◎土地家屋調査士

- ・ 法務省所管の国家資格
- ・ 本誌掲載「土地家屋調査士ってどんな人？」に記載された業務
- ・ 登記を前提とした測量調査業務
- ・ 土地の境界不明や売買、相続に係わる調査測量（境界確認・確定、境界標復元等）他

参考資料

札幌司法書士会 HP、北海道不動産鑑定士協会 HP、北海道行政書士会 HP、
日本測量協会 HP



「全国一斉 不動産表示登記無料相談会」

全国一斉 不動産表示登記 無料相談会 第7回

土地家屋調査士が不動産に関するご相談にお応えします！

日時 2016年 7月24日【日曜日】10時～17時

場所 札幌駅前地下歩行空間 憩いの空間
（札幌市中央区北3条西3丁目）

お問い合わせ 011-271-4593
主催：札幌土地家屋調査士会

平成28年7月24日（日）「全国一斉 不動産表示登記無料相談会」が開催されました。

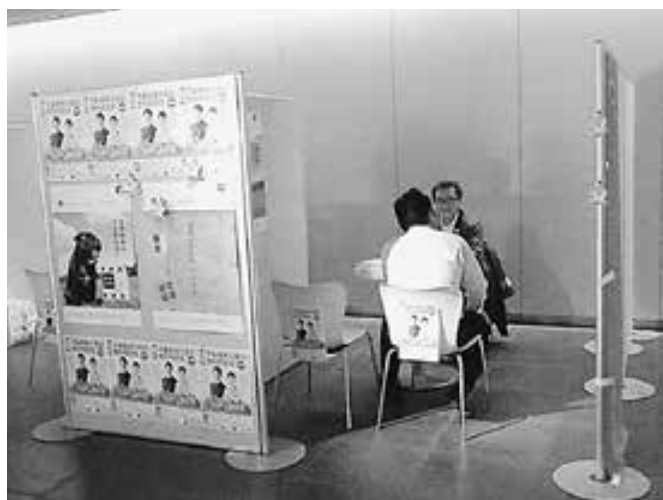
7月31日は土地家屋調査士の日です。毎年この日を前後して全国一斉に開催されるこの相談会も7回をむかえました。

札幌土地家屋調査士会は昨年引き続き会場を「札幌駅前通地下広場（通称：地下歩）憩いの空間E-5」に設定し、多くの市民に向け制度広報、無料相談を行いました。

札幌駅に直結し、駅前の商業施設にも連結されたこの空間には様々な人々が行き交い、またその人々を対象にしたイベント、キャンペーン、物販等のブースが軒？を連ねており、制度広報にはうってつけのスペースです。



いらっしやいませ！



無料相談

時勢を反映して相続がらみの土地の分筆や、年齢を考慮して土地境界問題を自身の世代で解決しておきたい、また測量費用、登記費用等の相談が多数ありました。

毎年開催されていますので、皆様のご来場をお待ちしております。

近時の法改正や実務の動きを踏まえた最新の内容！

Q&A

表示登記実務 マニュアル

【すいせん】 日本土地家屋調査士会連合会

【編集】 表示登記制度実務研究会

代表 西本 孔昭（日本土地家屋調査士会連合会顧問）

●実際の相談事例をもとに実務上起こりやすい諸問題について、図面・書式例を掲げながら、Q&A形式により詳しく、わかりやすく解説しています。

●オンライン申請手続、地図整備、筆界特定制度、ADRなど、変革期にある不動産の表示登記制度をめぐる今日的な問題を数多く取り上げています。

加除式・B5判・全2巻・ケース付・総頁1,806頁
本体価格 11,000円＋税 送料実費

本書はオンライン書籍も発売しています。
年間利用料 本体価格 12,000円＋税



事例式

適切・迅速な紛争解決の実務指針！

境界・私道トラブル 解決の手引

【編集】 境界・私道紛争事例研究会

〔代表〕 山崎 司平（弁護士）

●境界・私道をめぐるトラブル事例を幅広く取り上げ、詳しく解説！

●紛争の法的な問題点を明らかにしながら、具体的な対応策・解決方法をアドバイス！

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,392頁
本体価格 10,500円＋税 送料実費

本書はオンライン書籍も発売しています。
年間利用料 本体価格 9,600円＋税



新日本法規出版

☎ 0120-089-339 受付時間 8:30～17:00
(土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規 Web で 検索

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

編集後記

本誌 NO.233号で「ゼロ・クラウン」「ブレイクスルー・ザ・ワゴン」のお話をしました。要旨は原点を忘れず且つ次に向い突破していく、といったところでした。

さて「変わらなきゃ!」「もっと自由でいいんですよ。そのほうがきつとうまくいく」そして「変わらなきゃも変わらなきゃ」。

はたまた、これもクルマやさんのCMで、渡米前のイチロー選手が発しておりました。

体幹はブレずに、どんどん進化したいって…否、体幹がブレないからこそ、進化していった。私はそのように見えます。

ゼロを忘れず、ブレイクスルーして変わらなきゃ。自由にそしてさらに変わらなきゃも変わらなきゃ…考える輩の末席から4度（たび）目のあとがきといたします。

追伸：貴重なイラストをご提供いただいた藪先生には、この場をお借りして感謝申し上げます。

(編集委員長 高橋 育照)

発行 平成28年12月10日
発行所 札幌土地家屋調査士会

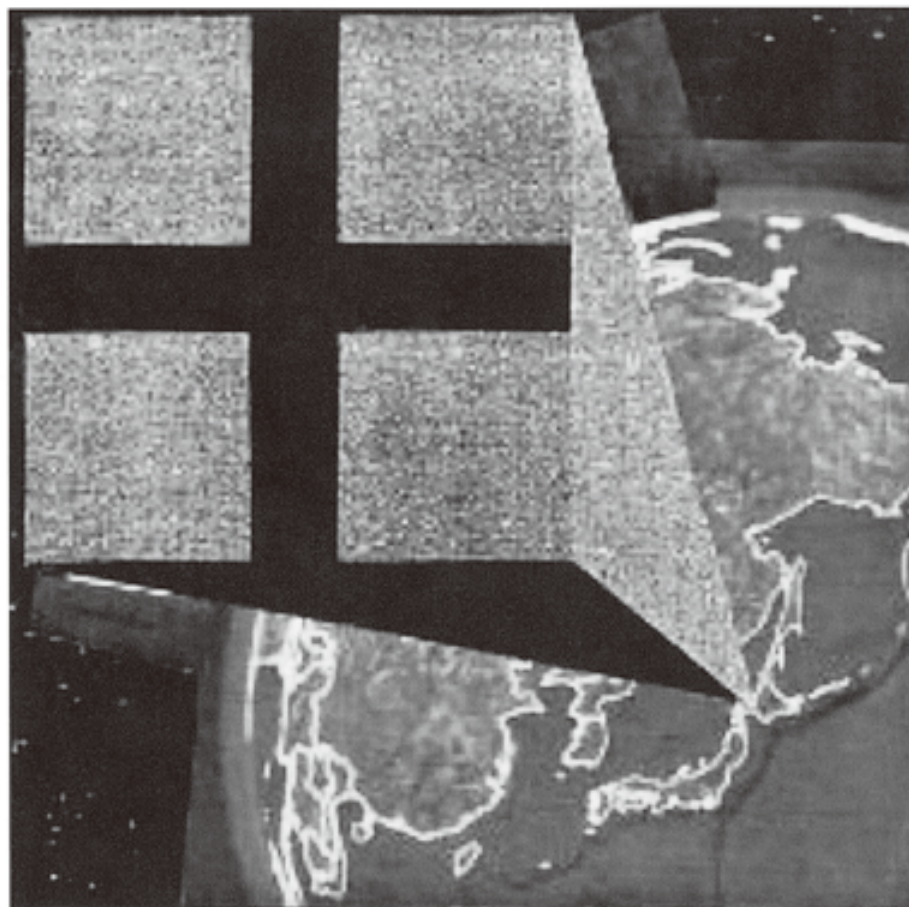
札幌市中央区南4条西6丁目 晴ればれビル8階
TEL 011-271-4593 FAX 011-222-4379
<http://www.saccho.com>

発行責任者 桑 田 毅
編集 広 報 部

印刷所 新日本法規出版株式会社
発行部数 2,000部

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。**

公益社団法人

公共嘱託登記手続は専門家へ



札幌公共嘱託登記土地調査士協会

〒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/

ホームページが リニューアルしました。

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

しるし一点と点を・道と道を繋ぐ、人のくらしに欠く事の出来ない存在一

取扱商品

- ・境界石標各種
一般境界標から土現・支庁・市町村他
- ・木杭各種
軽く割れにくい木材を選定しております。
- ・プラスチック杭
徹底した軽量化。
使いやすさと耐久性を両立



強度アップしたカールコン登場！！

- ・軽量コンクリート
開発局の仕様で大活躍！



- ・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。

- ・その他測量資材各種



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 : wabmaster@si-kk.co.jp

営業所：旭川・函館・道東・北見



【好評図書のご案内】



事例解説 境界紛争

～解決への道しるべ～

大阪土地家屋調査士会「境界問題相談センターおおさか」編
2016年4月刊 A5判 240頁 本体2,300円＋税

- 土地家屋調査士と弁護士による実務視点からの解説書。
- 「どこで迷うか」「何に悩むか」がイメージしやすい対話式での解説を展開。
- 「初動のあり方」、「資料の収集と分析技法」、「手続選択」、「筆界特定手続・訴訟・ADR」の各留意点を詳説。



認可地縁団体・ 記名共有地をめぐる 実務Q&A

認可申請手続と不動産登記手続

山野目章夫 監修 後藤浩平 著

2016年7月刊 A5判 316頁 本体3,000円＋税

- 自治会、町内会等の法人化に係る申請手続や財産区・相続人等不明土地の登記手続も網羅した一冊。
- Qごとに関連する条文を掲載するほか、登記申請情報、添付情報の書式例、関係先例の全文、関係判例の要旨などを豊富に掲載。



Q&A 隣地・隣家に関する 法律と実務

相隣・建築・私道・時効・筆界・空き家

末光祐一 著

2016年7月刊 A5判 440頁 本体4,100円＋税

- 隣地・隣家に関する境界関連、建築基準、取得時効、占有権、筆界特定、空き家など具体的な実務をこの1冊に集約。全250問で、関係する実務を網羅。先判例も多数収録。
- 隣地との紛争などの簡裁代理等関係業務、地裁の裁判書類作成業務にも有益な実務の情報を収録。
- 空き家特措法（平成27年5月26日完全施行）対応。



所有者の所在の把握が 難しい土地に関する 探索・利活用のための ガイドライン

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

2016年8月刊 B5判 320頁 本体1,800円＋税

- 国土交通省公表「所有者の所在の把握が難しい土地への対応」をまとめた1冊。
- 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）についても収録。



日本加除出版

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

測 量 器 機・販 売・修 理・レ ン タ ル

測 量 用 品 ・販 売・修 理

各 種 シ ス テ ム ソ フ ト ・販 売・サ ポ ー ト



有限会社

天野測量機

代表取締役 天野淳一

〒062-0054 札幌市 豊平区 月寒東4条17丁目5-23

TEL:011-855-5320

FAX:011-855-5319

e-mail

amanosv@pony.ocn.ne.jp

ISO9001 審査登録



JIS Q 9001
JSA Q 572

CM001

ISO9001適用範囲: 測量機及びその付属品の修理・校正業務

明日来るから アスクル

確かめてみませんか?

トータル
約 39,300
アイテム



オフィス用品からインテリアまで
アスクルの商品



約39,300のアイテムで、
オフィスをトータルにサポートします!!



(※)一部の地域、商品・サービスを除きます。

カタログ無料配布中

FAX送信先 0126-22-5370

会社名 (店舗名または個人名)		電話番号	
御住所		FAX番号	

株式会社 文明堂



ASKUL AGENT
アスクルエージェント

当社はアスクル加盟販売店です。

〒068-0029 岩見沢市9条西1丁目1-3

TEL 0126-22-4333 FAX 0126-22-5370

http://www.bunmeidoh.com/Affiliate/askul_top.html

日本土地家屋調査士会連合会共済会取扱

損害保険ご紹介

数々の危険からあなたをお守りしたい
桐栄サービスの願いです

職業賠償責任保険

会員または補助者が業務遂行にあたり法律上の賠償責任を負い、損害賠償金を支払わなくてはならないときに役立ちます。

団体所得補償保険

保険期間中に病気・ケガによって就業不能となった場合、1か月につき補償額をお支払いする制度です。(最長1年間)

団体総合生活補償保険

保険期間中、国内外を問わず
1) 日常生活におけるさまざまな事故によるケガを補償します。
2) 病気による入院を日帰り入院より補償します。

測量機器総合保険

会員が所有し管理する測量機器について業務使用中、携行中、保管中等の偶発の事故を補償します。

集団扱自動車保険

会員皆様の自動車はもとより補助者の方のマイカーも加入できます。

損害保険代理店

有限会社 桐栄サービス

〒101-0061 東京都千代田区三崎町1-2-10 土地家屋調査士会館6階

TEL : 03-5282-5166

FAX : 03-5282-5167

上記のものは各種保険の概要をご説明したものです。詳細は弊社までお問合わせをお願い致します。

技術者のみなさまへ 最先端技術を

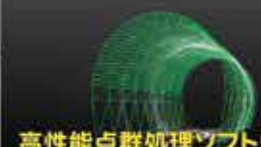
Trimble 2016 LINE UP



調査・測量用マルチコプター
SPIDER



高精度・高速3Dレーザースキャナ
Trimble TX8



高性能点群処理ソフトウェア
Real Works



GNSS受信機の最高峰
Trimble R10



Android GNSS受信機コントローラ
Trimble SKY Controller



3Dデジタル平板
GUIDER ZERO



高精度・高機能と小型軽量を両立
Trimble M3 DR2



現場を便利に。新しいTSの
コミュニケーション
RoboticLite



世界基準のサーボータタルステーションがモデルチェンジ
Trimble Sシリーズ



株式会社 ニコン・トリムブル
〒144-0035
東京都大田区南蒲田2-16-2
テクノポート三井生命ビル
TEL : (03)5710-2596 FAX : (03)5710-2604
Web : <http://www.nikon-trimble.co.jp>

Aizax

アイザック株式会社

〒065-0008
札幌市東区北8条東8丁目2番1号八条ビル5F
TEL : 011-733-3577 FAX : 011-721-3233
E-mail : ans001@pop02.odn.ne.jp
Web : <http://shop.annaka-h.com>

ASS

株式会社 旭川システムサービス

〒078-8217
旭川市7条通19丁目左8号
TEL : 0166-33-3900 FAX : 0166-33-5201
E-mail : asserve@tiara.ocn.ne.jp
Web : <http://www.asspythagoras.com>



i-Construction の扉を開く。

3次元データの取得・杭打ちに最適な
ロボティックトータルステーション新登場！

世界最速*

超音波モーターとダイレクトドライブ機構の採用により
180°/秒の旋回スピードを実現

世界最小*

基本設計から見直した超コンパクトなボディ
マニュアルトータルステーションと同等の小型化を実現

世界最軽量*

モータードライブトータルステーションながら 5.7kg を実現
現場での持ち運びや設置もラクラク

世界初 IoT へ対応

SIM スロットを搭載
トータルステーションも IoT の時代へ

クラス最高品質

あらゆる環境試験をクリアした
トップコンクオリティ

GT

New

自動追尾モデル
ラインアップ



GT-1000/500 Series

株式会社 岩崎

本社 〒060-0034 北海道札幌市中央区北 4 条東 2 丁目 1 番地
TEL: 011-252-2000 FAX: 011-252-2009

株式会社 トプコンソキア ポジショニングジャパン

札幌営業所 〒060-0034 北海道札幌市中央区北 4 条東 2 丁目 1 番地
TEL: 011-252-2611 / FAX: 011-252-2614