



国際ロータリー第 2530 地区 郡山アーバンロータリークラブ

国際ロータリー第2530地区ガバナー 平井 義郎
郡山アーバンロータリークラブ 会長 白岩 邦俊
幹事 松川 義行



インスピレーションに
なるう

第 16 回 例会 H.30.11.7 (水) ☁

▶ 開会点鐘 国歌斉唱 ロータリー歌斉唱「奉仕の理想」ロータリーの綱領・四つのテスト唱和 佐藤功一さん

会長挨拶

白岩 邦俊 会長

10月3日のプログラムで、采女さんからロータリーソングについて教えていただきました。その中で「それでこそロータリー」の中に『どこで会ってもやあと言おう』という歌詞があります。創立当時にこの歌を練習した時には気付きませんでした。地区大会などのクラブ紹介の時に、他のクラブが「やあ」と返事していることに気が付きました。最近「はい」と返事することが多いように感じます。11月17日の会津での地区大会でクラブ紹介されましたら、歌詞にあるように「やあ」と言いたいと思いますので、よろしく願いいたします。

出席報告

増子ふみえ 委員長



会 員 数 32名
出 席 率 53.13%
前回修正率 100%

メイクアップ: 藤田弘美さん

スマイルBOX 報告

津野順子 委員

- 😊 佐藤功一 ▶ 土田博さんの卓話を楽しみにしています。
- 😊 岩山慎一 ▶ 今日のスピーチを楽しみに。
- 😊 蔭山寿一 😊 小口憲太郎 😊 大山三起雄 😊 小林真砂子
- 😊 石堂勝壽 😊 津野順子

理事会・幹事報告

松川義行 会長

- ① 12月のプログラムが承認されました。
- ② 指名委員会について協議が行われました。
- ③ 聴覚支援学校にロジャーペン (FM補聴器) を支援することが承認されました。
- ④ クリスマス会は12月22日(土)にアーバンナイトが予定されています。昨年度と同様に福島グローバルRCとの合同での開催となります。

指名委員会について

白岩邦俊 会長

本日の理事会で、指名委員会として、会長、松川義行幹事、采女真弓会長エレクト、小林悦子副幹事、会員より鈴木かおるさん、大山三起雄さん、飯原由香さんの7名とされました。(拍手により承認)

プログラム/会員卓話

土田 博さん 「不動産について」



私の仕事は土地家屋調査士です。登記は司法書士の仕事と考えるかもしれませんが、土地家屋調査士も登記手続きをしております。昭和25年にこの資格が誕生し、2020年には70周年を迎えます。皆さんに配付した資料の最初に登記簿があります。今は登記事項証明書と言います。土地や建物の登記簿は、法務局に行くと自由に取得することができます。

資料の赤い線で囲まれた部分が、土地家屋調査士が調査して作成できる部分で、その下の部分は司法書士が担っています。土地家屋調査士は、土地や建物の現在の状況を正確に記録に反映させるために、必要な調査・測量結果を踏まえて、調査報告書を法務局に提出します。土地の場合はこの報告書が通常20枚ほど、多い場合は40～50枚を提出します。建物の場合は10～20枚程度です。提出された調査報告書をもとに、法務局の登記官が登記申請を進めていきます。それらの調査項目が正しく反映されて、この「表題部」に載ります。これができてはじめて、司法書士の「権利部」という項目が登記可能になります。

資料の土地の「表題部」には、所在、地番、地目、地積、原因及びその日付の項目があり、土地の履歴が載ります。資料の例では、昭和49年8月1日に畑から宅地に地目が変更されています。畑だったところに建物が建ったわけです。その下の欄に錯誤とあるのは、地積が誤りであったということで、国土調査によって面積が変わったという記載です。その下には土地を分けた分筆の履歴が載っています。建物の「表題部」には、建物の種類、構造、床面積、原因及びその日付の項目があり、新築した日が載っています。

土地に関しての測量という分野には、測量士という資格もあります。土地家屋調査士と測量士とは何が違うのかとよく質問されます。測量という点ではまったく同じですが、最大の違いは登記ができるかどうかです。測量士が行った測量の成果を元にしての登記はできません。



私どもの測量の成果で法務局に申請してはじめて、法務局が登記を進めていきます。測量士は国土交通省の管轄で、土地家屋調査士は法務省の管轄となります。

私どもが作成している土地の図面の一部を、参考図①として資料に入れました。現況図 (GNSS) とあるのは、人工衛星を使った観測システムのことです。以前のGPS測量はアメリカの衛星を使っていましたが、アメリカの他にロシア、日本、EUの衛星全てを総称してGNSS測量と呼ばれています。20センチほどの円盤に機械を立てて観測すると、約10秒で位置を割り出すことができ、それをもとにして出来上がったのが現況図 (GNSS) です。赤い線は、国土調査により法務局に備え付けられた図面です。右上と左下の数値は平面直角座標の数字です。一定の精度があり、例えば災害などにより土地の位置や区画が分からなくなっても、この図面によって境界を簡単に復元できるとされています。黒い線は、旧土地台帳付属地図で、明治期に作られた図面です。土地の位置関係だけを示した図面ですが、現在でもまだかなりあります。「地図に準ずる図面」という記載がある場合は、災害などの際にはすぐには復元できない可能性がありますし、参考図①のように、黒い線に赤い線を重ねるとU字側溝が約50センチずれているという現象がおきることがあります。

地図上で境界がずれている場合は、境界の立合いをしてもなかなかまとまりません。法務局、市役所、土地の所有者など、いろいろな方の調査や資料を収集して、もめないような位置関係に調整します。それが参考図②です。現況の図面と、境界を確定するラインをきれいな形に合わせるわけです。周囲の土地もすべて不公平がないように、同じくらいの割合で増減を精査しながら境界を定めていき、皆さんから印鑑をもらうという作業をします。その上ではじめて法務局に登記の申請ができます。このような仕事を日々黙々とやっております。

境界を定めるために、周囲の全ての方々に立合いをお願いに行きますが、快く立合いに応じる方はまれです。隣家から断られた経験があったと言う方が非常に多くいます。それをお願いしに行くのが私どもの役割です。何かしら隣家に対する思いがあるようで、それを聞いてどうすればいいかを考えながら進めていくわけです。そこが一番立合いの難しいところです。土地の境界はお互い様です。逆に自分の立場になることがありますので、境界の立合いに応じて確認すれば、自分の財産を守ることもつながっていきます。参考図②のように境界がずれている場合は、どこがおかしいかを探るために広く測量しますから、立合いに応じて自分の境界までの寸法や面積を聞かれると良いと思います。

立合いの時には自宅の資料をお持ちいただき、自分の所有地に関しても聞いてみて、1センチ程度の誤差であれば快く認めてあげれば良いと思います。3～5センチもずれている場合は、何か問題がある可能性があります。測量の図面の時期にもよります。古い図面で寸法通りでない場合は、難しいかもしれません。新しい図面があれば、立合いに応じて自分の敷地の確認をすることもひとつの方法であると思います。それに応えられないような土地調査士は怪しいということになります。

先日、土地の所有者の息子さんが、隣の土地に住宅を建てたいということになり、現場の調査と聞き取りに行ったところ、

周囲の全ての方が境界の立合いを拒否されました。我々としては計画を進めなければなりませんので、まとめなければなりません。立合いに応じてもらえず、建築に支障が出てしまいました。話し合いをお願いしたのですが、応じてもらえません。昭和初期の頃の細分された土地で、道路として自分の敷地を提供していたことなどの問題があり、難航しそうな現場だと思えます。周囲の方々に説得して立合いに応じてもらい、印鑑をもらうことにより、建築の計画が進むかどうかという問題に、日々ぶち当たっております。

境界の杭を抜いてしまうという問題もよくあります。ブロック塀を作るために、工事業者が杭をいったん抜いてしまうことがあります。工事業者は我々のような測量の機械を持っていませんから、一度抜いたらほとんど元の位置には戻りません。抜かれた方は不愉快で面白くありません。もしブロック塀を作るので杭を抜くという話があった場合は、できる限り杭には触るなどと言ってください。そうでないと無用なトラブルに巻き込まれます。町なかでは境界線ぎりぎりにブロック塀を作りますから、杭を抜かなければ工事ができない場合も出てきます。その場合には、我々のような専門家を交えて境界を抜き、元に戻すという作業をする必要があります。たとえそれが5ミリでも、長さが20メートルあれば相当な面積になり、地価の高い場所では相当の金額になります。それを避けるために、できれば杭は抜かず、もし動かさざるを得ない場合は、業者をお願いして、最終的に元に戻すようなことをすれば、ご自身の不動産を守っていくことができると思います。皆さんは広い土地をお持ちだと思いますが、周囲を見て回って、境界の杭が入っているかどうかを確認されると良いと思います。その杭を大切に管理すれば、無用なトラブルに巻き込まれることはないと思います。



ロータリー財団寄付者

■佐藤功一 ■土田 博 ■小口憲太郎

米山記念奨学会寄付者

■津野順子 ■蔭山寿一 ■佐藤功一 ■大山三起雄
■小口憲太郎

ポリオ寄付者

■土田 博 ■小口憲太郎 ■蔭山寿一

▶閉会点鐘