

東 調 広 発 第 1 2 号
平成 3 0 年 8 月 2 3 日

会 員 各 位

東京土地家屋調査士会
会 長 野 城 宏 (印略)

「夕刊フジ」に掲載された取材記事の紹介について（お知らせ）

平素は会務運営につきまして格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、このたび本会では、株式会社産業経済新聞社発行「夕刊フジ」より土地家屋調査士業務に関する取材を受け、別紙のとおりの記事掲載がありましたので、会員の皆さまにお知らせいたします。

なお、別紙記事の取扱いは、同社の記事利用条件に基づき、以下の通りとなりますので、ご注意ください。

<本記事の取扱い>

1. 別紙記事は、本会が会員各位へ情報提供を行うことを目的として、本会が本会ホームページ「会員の広場」に掲載することについてのみ、利用が認められているため、それ以外の用途等で使用すること（会員各位による二次利用を含む。）はできません。
2. 転用・複写・複製・転売・貸与は、禁止されています。
3. 別紙記事のホームページ掲載期間は、平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 7 月 31 日となります。よって、当該期間の終了をもちまして、本通知は本会ホームページ上から削除されます。

2018年7月5日発行

2018年6月28日発行

2018年6月21日発行

土地を確認しよう①

「隣が塀をつくったが、うちの敷地に越境しているのではありません。近年、境界トラブルが増えている。東京土地家屋調査士会（東京都千代田区）の無料相談会で昨年度、最も多かったのは、「調査・測量に関する事件」で28%。次いで「境界問題（紛争、筆界、所有権喪失）」で23%にのぼる。



同調査士の広報事業部長、木下満さんは「高齢社会に伴い、親の土地を相続し、売却しようとした際に土地の境界が不明確なことがわかる例が少なくない」と話す。例えば、隣との境目を示すために四方にあるはずの杭「境界標」がない、杭があってもずれている、隣の塀が倒れて境目がわからなくなるなどだ。

増える境界トラブル



「境界が不明確だと、売却しようとした時にすでに売却できないかもしれない。同調査士の研修部長、味田昌也さんは「土地の取引は原則、実際に図った『実測取引』になる。売却の際、必ずしも実測値を示した実測図が必要ではないが、境界が不明確だと売却できない場合や、買いたたかれる可能性がある」と説明する。

このため、相続や売却の発生前に境界の確認を。境界の確定を知るには、法務局で、公図と登記簿、地積測量図を取らう。登記簿に「分筆」とあれば確定している可能性が高い。ただし、地積測量図があっても年代が古い場合は、再確認が必要の場合も。また、自宅に「立会証明書」「境界証明書」などの書類があれば、過去に境界確認をしている。実家であれば、親にも立ち会った経験を聞こう。

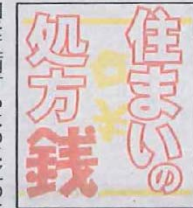
一方、地積測量図がなければ、境界が未確定かもしれない。木下さんは「概ねにはいえないが、地方より相続が発生する前に境界を確認しておこう（本文と写真は関係ありません）」

測量図を取らう。登記簿に「分筆」とあれば確定している可能性が高い。ただし、地積測量図があっても年代が古い場合は、再確認が必要の場合も。また、自宅に「立会証明書」「境界証明書」などの書類があれば、過去に境界確認をしている。実家であれば、親にも立ち会った経験を聞こう。

一方、地積測量図がなければ、境界が未確定かもしれない。木下さんは「概ねにはいえないが、地方より相続が発生する前に境界を確認しておこう（本文と写真は関係ありません）」

土地を確認しよう②

隣と境界をめぐって、トラブルが起きたら…。東京土地家屋調査士会（東京都千代田区）の広報事業部長、木下満さんは「昔は、裁判しか手段がなかった。こうなる解決まで3年かかろうと、弁護士費用も必要だった。人間関係が悪化するものもあった」と話す。裁判になれば、片方は「被告」と呼ばれる。裁判をきっかけに隣人との関係がこじれると、木下までその状態が続くかもしれない。



ではどうするか。今は裁判以外の方法がある。その一つが、法務局の「筆界（ひっかい）特定制度」。そもそも境界には「筆界」と「所有権界」がある。「筆界」とは、土地が登記された際、土地の範囲を区画するために定めた線のこと。一般的に「境界」といえば、これを示し、登記上なければ変更できない。これに対し、「所有権界」は、所有権間の合意によって変更できる

裁判以外の解決策も



ものだ。筆界と所有権界は一致していることが多いが、一致しないこともある。筆界特定制度は、法務局の筆界特定登記官と、土地家屋調査士などの資格を持った筆界調査委員が、土地のごまごまな調査を行い、

住んでいない実家の境界も調べてみよう（本文と写真は関係ありません）

もともと筆界を特定できる。裁判より費用は少なく、確定までの時間も現在では1年ほどと短い。ただし、筆界と所有権界に相違がある場合には、筆界特定だけでは解決できない面もある」と話す。

申請は、土地の所有者や相続した人だけが行える。「裁判をしたくない」「隣の所有者が誰なのかわからない」などの問題を抱えた人に適している。

利用には、申請手数料がかかる。測量が必要な場合は、その費用も必要。費用は前納で、申請者が負担する。資料も提出できるのだから、解決までの時間短縮のためにも、多くの手持ち資料を集めたい。

法務局から「筆界特定の申請がされた旨」の通知が届いたら、隣地の所有者が、筆界特定の申請をしたということがある。法務局から連絡があるが、まず問い合わせよう。

（不動産・住生活ライター 高田七穂）

土地を確認しよう③

各都道府県にある土地家屋調査士会では、裁判以外で境界問題を解決する「境界問題相談センター」（ADR）を設置する。2017年12月時点で、県庁所在地を中心に全国58ある。東京土地家屋調査士会（東京都千代田区）の味田昌也さんは「これは境界の専門家である土地家屋調査士と、法律の専門家である弁護士が協力して紛争解決を手伝う仕組み。裁判ではなく、当事者同士の話し合い（調停手続）で合意する」と説明する。



争いは、所有権同士が、登記による一般的な境界で係がこじれると、測量時に積もった思いが露呈し、引くに引けなくなる。裁判では期日が一方的に決められる。相手が出延しないうちで解決までの時間は延びる。

調停解決へ相談所も



紛争防止には日頃からの付き合いが大切だ（本文と写真は関係ありません）

びるが、ADRはそうではない。同調査士の木下満さんは「ADRでは、相手の事情に合わせて日程調整でき、応じてもらえる可能性が高い」と話す。

ADRでは公正な立場の専門家が介入するため、関係がこじれていても隣の言い分を認めるケースもある。合意すれば、境界標の埋設や登記手続を行う。東京土地家屋調査士会の境界紛争解決センターでのADRの調停申し立て費用は2万円、調査費用に3万円。これ以外に調停の期日費用で最低2万円ほど（すべて税別）。

別。その他実費や調停成立時の費用なども必要。一方、木下さんは「紛争の防止には、近所づきあいが非常に大事」と話す。続けて「権利書は大切にしてください。境界確認書や図面が大変なことに意識が回らない人は多いのではないかと。土地の売却を考えると、権利書よりも境界確認書などがあるか探しておきたい」ともアドバイスする。

帰省時には、隣地にあいさつし、感謝の気持ちを伝えたい。なお、各地の土地家屋調査士会では、区市役所などで無料表示登記相談会を開催。ADRセンターでも相談会を行う。

（不動産・住生活ライター 高田七穂）