

『土地家屋調査士として、所有者の所在の把握が難しい土地に対する現状と提言』

土地家屋調査士は、調査測量技術と法的知見・倫理をあわせ持つ、
制度ができて65年になる専門資格者です。

会員数 17,017人（うち女性会員488人） 平成27年4月1日現在



土地家屋調査士は、不動産（土地・建物）の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、不動産取引の円滑・安定化に寄与しています。

不動産の表示に関する**登記の申請手続**



法的知見と
調査測量技術能力

不動産の表示に関する登記について必要な
土地または家屋に関する**調査、測量**



現地を正確に測量する技術と
知識

筆界特定代理
ADR代理



依頼者と隣人をつ
なぐ、調停能力

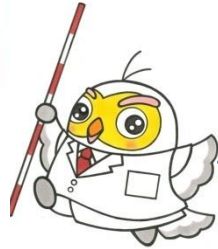
土地家屋調査士とは・・・

土地の筆界（境界）を登記に反映する、筆界（境界）のプロ
建物（家屋）の実体を登記に反映するプロ

＝【法的知見と測量技術とを兼ね備えた資格者】

土地家屋調査士が行う筆界確認

隣接土地所有者に立会を求め筆界を確認



筆界（境界）は創り出すものではなくて、お互いの立会により命を吹き込むものであるところから、土地家屋調査士は積極的に境界立会を実施しています。

ところが近年・・・

お隣は誰？
どこに行ったの？



不在地主・地主不明土地の増加

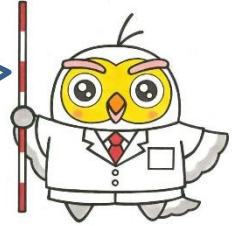
土地所有者が誰であるのか不明
土地所有者の所在が不明
(例) 耕作放棄された農地
荒れた山林
道路内民有地
墓地など

所有者や相続人を
特定することが困難

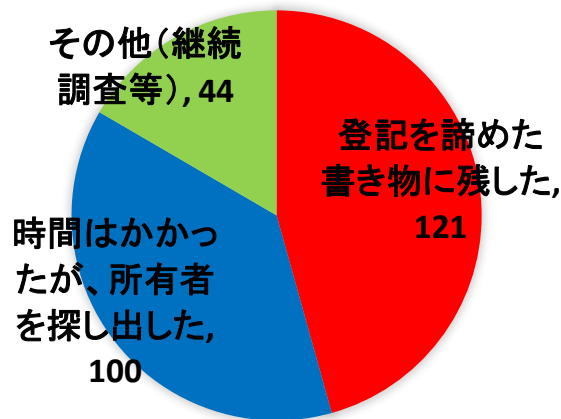
**円滑・適正
な調査測量
の障害**

今後、不在地主・地主不明土地は増える傾向にあり、所有者や相続人の特定は、ますます困難になるおそれがあります。

所有者（管理者）不明土地の対応に関するして、全国の土地家屋調査士にアンケート調査を実施したところ、265件の回答があり、そのうち121件が手をつくしたが、所有者（管理者）に行き当たらなかったという結果でした。（調査対象期間 平成26年1月～12月）



所有者（管理者）不明土地の対応に関する調査について



日調連調べ

探し出すまでに要した時間は最大6か月
費用は数十万円という報告もあります。
（依頼者が負担）

道路や墓地は、多くが非課税のため、固定資産税情報でも所有者（管理者）の追跡が難しい現状です



墓地



道路内私有地

村持ちの墓地は、所有者が100人以上にのぼるケースや、相続人の特定が難しいケースもあります。

道路内私有地は、相続人が100人以上のケースや、実態のない会社（破産管財人がいない）が所有しているケースもあります。



① 関係機関との連携

地域に地元根付いた土地家屋調査士の持つ情報と官庁の情報を融合することによって、より円滑・適正な調査の実現



② 国民にとって、より有効な調査制度の実現

人証（長老の証言等）、物証（山の植生等）、書証（地域の慣習等）が土地の筆界（境界）を探し求める際には重要な項目となりますが、これらを有機的に利用する事により、所有者不明土地の調査に役立つ方策を探る。



③ 調査費用の補助制度導入

境界立会において境界を確認することは、申請人と隣接土地所有者双方の権利保全に繋がり、境界紛争を未然に防ぐことにもなります。



個人情報保護の観点をつまみつつ、住民サービスの観点から、官庁の持つ情報と資格者の持つ情報が融合できる諸方策の検討をお願いします。