三重県下 調査士のみなさん
危機感はお持ちですか

愛知県土地家屋調査士会
前会長　伊 藤 直 樹

昭和５８年８月登録以来３８年。直前６月迄、連合会副会長を務め、少々、全国の皆さんへお騒がせさせていただいていました。
三重会、定例研修動画配信講師として、本日は、隣県からお邪魔いたします。

まずは、愛知会の新人研修の際、冒頭の講演内容の再現からご紹介いたしましょう。

◆　土地家屋調査士としてのプライドは、あるか？

イ．登記を申請したら、法務局に誰よりも早く処理してもらい、登記完了証を、依頼者や提携司法書士さんに届ける為、出来るだけ登記官とは人間関係をつくれるよう、コッソリと・・・。

ロ．境界の立会をお願いしようと、隣接土地の所有者に手紙を送ったが、その後、名刺をポストに入れても、ちっとも連絡がもらえなかったから、既設の鋲をはかって測量図面を作成し、１５年前の分筆登記時の既提出地積測量図援用で、再分筆の登記申請をしました。

ハ．建物の新築日付欄。
検査済証が届くまで表題申請は提出しないとＡ調査士さんが言われたので、おたく（新人調査士）には、この工事引渡証明書で、急いで申請してもらえないだろうか。
ローンの実行がないと、月末の下請け工事業者のみなさんへの支払いが出来ないんですよ。
足場はもうじき外せますから・・・。

ニ．建物の持分の相談については、税理士さんに決めてもらってください。ご両親からの資金援助・・・。ご主人と新婚の奥様、共働きなんですよね？
銀行の方にご相談なさっては？

ホ．測量会社が道路の拡幅工事の現地監理をしていたところ、一部隅切部分を市に寄付しても良いと地主さんが言われたようです。
早速、地積測量図をデータでもらって作図し、道路立会も省略できて、直ちに土地分筆登記が申請できた。
楽な仕事だよね。

ヘ．土地家屋調査士の領収書を発行しなくて　もいいから、現金で５万円。
これで登記費用ですか・・・。
まぁ、所得税申告にのせなくてもいいから、今日はパァ～っと呑みにいって！

愛知会と他会で違う講演内容でしょうか？

イ．登記が他の誰よりも早く終わる。登記さえ終われば終了。それは仕事か？

ロ．境界標識はピースモニュメント

ハ．建物の新築日付・・・物理的現況、所有権の引渡、工事代金の授受。

二．住宅資金贈与特例と、家族の共有。

ホ．丈量図、測量コンサル図面の丸写し。本職による測距。（ｃｆ：協会業務）

ヘ．脱税。源泉所得税の意味・・・税務署が視た、調、弁、司、税の年末調整。

本会役員報酬、協会報酬、政治連盟活動費・・・全て所得。

● 空家特措法　　平成２６年１１月公布以来、建物滅失登記?

昭和５６年５月３１日以前の建築確認申請が行われた建物

⟶ いわゆる旧耐震基準は必ず倒壊する!

空き家バンク、空き家の民泊利用・・・全て、無駄な危険対処策

古い建物、２．２ｍを超えるコンクリートブロック塀を直ちに撤去し、

狭あい道路は、必ず道路後退する運動へ。

● 所有者不明土地問題

平成２３年(２０１１年)３月１１日の東日本大震災の事後処理からスタート。

司法書士協力 ――― 相続未了土地調査・・・最後の登記から５０年以上経過

土地家屋調査士協力 ――― 表題部所有者不明土地・・・記名共有地

法務省を超えて、国土交通省の地域福利増進事業へ、愛知会は全面参画へ。

「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」採択。

ポケットパーク、防災倉庫として不明土地の、１０年間利用権を得る。

● 愛知会のガラパゴス宣言とは

（イ）昭和４６年、愛知会版 調査測量実施要領初版

⟶　連合会にて採用 昭和５２年２月。

平成２年、愛知会版 調査測量作業マニュアルを追加。

連合会 令和３年６月から、従来の調査測量実施要領(第６版 平成１７年２月)

を閉じて、全く新規に「土地家屋調査士 業務取扱要領」の全国統一運用を開始。

⟵　本質的な業務と報酬の一貫性にふれていないのでは！？

（ロ）平成１４年１０月　あいち境界問題センター設立

⟆

平成１８年　ＡＤＲ認定土地家屋調査士 第１回試験

１５６０名受講　１０９０名考査認定（認定率６９．６％）

平成２７年 第１０回目で　２３２名受講　　２０６名認定（８８．８％）

令和３年　第１６回　　１００名？

――――ＡＤＲ認定者への仕事の創造？

ＡＤＲ全国２６認証機関の総申立件数５０件±α

● **愛知会、三重会、岐阜会　――――　東海３件 ＋ 静岡県との連携**

法務省の名古屋法務局管轄と異なる、国土交通省、中部地方整備局の管轄。

（一部、長野県南部も入る）

● **日調連と日弁連、日司連、日行連、（一般社団法人）全測設協との提携**

日弁連法務財団

法務省司法法制部　＋ 法テラス

（ｃｆ．法務省民事第二課）

● **（公社）日本測量協会、現会長 東京大学 清水英範教授**

～１４条地図作成作業規程 解説集の著作権問題

つくばの国土地理院／日測協の技術部の指摘

公共測量作業規程の準則、解説と運用（令和３年５月１３日刊行）

将来の土地家屋調査士は、いかに

２０２１年・秋

７１周年の制度の将来像・・・・・危機感を持たないですか。

～ 令和３年度 試験出願者数 ～ ３９２名。合格者の数の意味

	４７３３人	８７人増となった・・測量士補の受験日移動(注)１１月
Ｒ２	４６４６人	△６２４人(当日受験者は３７８５名)
Ｒ１	５２７０人	△１４１人
Ｈ３０	５４１１人	△４２６人
Ｈ２９	５８３７人	

～ 表題部登記に閉じこもっているならば・・・・社会の負託に応える士業か。

【勿論！！これは伊藤私見です】

閑 話 休 題

地役権図面について（調査士は、どこまで対応出来るのか？）

・電力システム改革 ～ 日本の電気事業は、各地域単一の電力会社が
「発電」「送電線」「電気の小売」を一貫して提供してきた。～ 地域独占

２０１６年４月　電力小売全面自由化
２０２０年４月　電気事業者９社 ――→ 会社分割の認可

（例）東京電力、中部電力（持株会社方式に分社化）

中部電力 ――→ 中部パワーグリット株式会社・・・送電線
――→ 中部電力ミライズ株式会社・・・・小売

ちなみに関西電力は　――→　送電部門のみ「関西電力送配電株式会社」に分社

発電所 ―――――― 変電所 ―――――― 鉄塔数
（高圧電線）
（送電線）

・地役権を設定して、変電所を要役地、送電線を通すための対象土地を承役地として、一括地代を支払う。（補償料）

「電線路を架設すること。電線路の保守・改良・増架・再設（支持物の種類変更を含む）、撤去等のため、立ち入り工事を施工すること。電線路の支障となる建造物の築造、樹木等の植栽、土地の形状変更をしないこと。」

⟶　高圧線の下にある土地は、相続税申告をする際の評価減あり。

区分地上権に準ずる地役権の評価は。

家屋建築不可・・・・100 分の 50、又は、借地権割合

家屋の構造、用途等に制限を受ける場合・・・・100 分の 30

● ここから、土地家屋調査士が係る実務上の課題

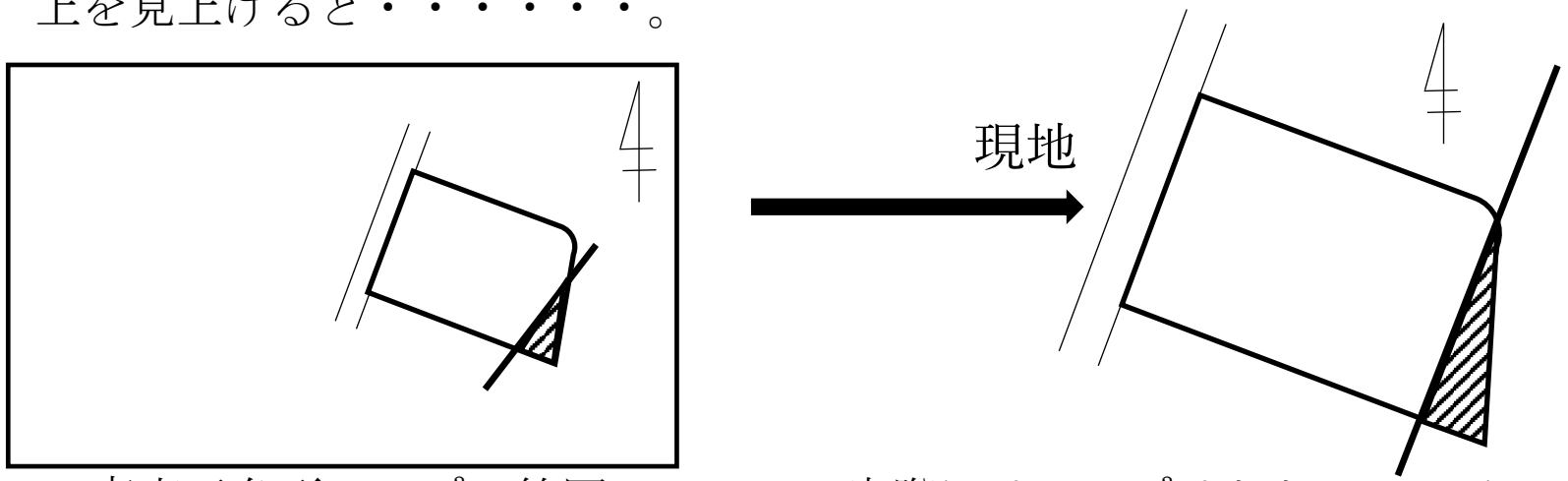
１．３０～５０年前に電力会社が測量した丈量図に公図をはめこみ、地役権を設定

――→作成者不明の地役権図面が各法務局で保存。

２．地主から高圧線がブラ下がる一筆の土地分筆の依頼を受ける。

３．事前調査で昭和５０年作成の地役権図面を確認し、現地踏査。

上を見上げると・・・・・・。



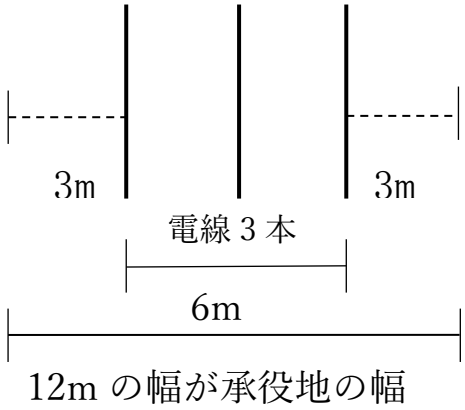
南東三角形２０㎡の範囲　　実際には２５㎡はかかっている？！

４．電力会社Ａ支社に、地役権存続証明書に地役権図面を添付して提出。

Ａ支社より、図面がおかしい？

分筆するのなら､地役権の承役地の乙区欄に更正登記してもらわないと‥‥。

注）電線は風で揺れる為、一番の外側の電線から３ｍずつ幅を持った
地役権の範囲としている。



５．地役権設定登記の義務者は、地主か?　電力会社か?（権利問題）

地役権の制限が重くなれば、地主が登記義務者

〃　　軽くなれば、電力会社が登記義務者

電力会社としては、毎年、各県の土地家屋調査士会の会員さんから、地役権が設定された地主さんからの分合筆、測量依頼のもと、地役権図面を作成、存続証明への調印が求められてきました。

今回は、新たな送電線設備会社に分社化され、新たな要役地の所有権を、ほぼ令和２年～３年中に移転登記まで済ませ、新たな所有者として、新会社に担当社員さんも職場移籍されたばかりです。

フレッシュな気持ちで、担当社員さんは、

『一番外側の電線の位置を測距していただくと、元々はそこから３ｍの余裕があります。地役権の権利保全として、少なくとも（　　）ｍくらいまでの誤差で既提出の地役権図面との喰い違い・・・そこをオーバーするとなると、地役権そのものの設定範囲も変わりますから、地役権乙区欄の更正登記をお願いする事になるかと思料します・・・・・』

〳

貴方ならどうされますか？