

# 公 嘱 協 会

2019  
01号



全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

## C O N T E N T S

- 01 ご挨拶  
全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長 榊原 典夫
- 02 ご挨拶一『公嘱協会』創刊に寄せて  
日本土地家屋調査士会連合会会長 岡田 潤一郎
- 03 ご挨拶一『公嘱協会』創刊に寄せて  
全国土地家屋調査士政治連盟会長 椎名 勤
- 04 協会事業紹介一公共嘱託登記に係る受託事業（法定事業）
- 05 協会事業紹介一実例で見る地図整備の効果
- 06 協会事業紹介一東日本大震災の震災復興事業について  
全公連副会長（宮城協会所属）岩渕 正知
- 07 協会と全公連
- 08 災害時支援協定
- 09 協会紹介
- 21 士業と独占禁止法、公共契約  
上智大学法科大学院・法学部 教授（全公連顧問）楠 茂樹
- 23 所有者不明土地に対する現状と対策（司法書士及び土地家屋調査士の果たす役割）  
全国公共嘱託登記司法書士協会協議会会長 山田 猛司
- 25 AIと土地家屋調査士  
弁護士（全公連顧問）寶金 敏明
- 30 各協会連絡先一覧



# ご挨拶

## 全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会 会長 榊原 典夫



全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会(以下「全公連」という。)広報誌「公嘱協会」発刊にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

全公連加盟の各県公共嘱託登記土地家屋調査士協会(以下「協会」という。)は、昭和60年第102回通常国会の土地家屋調査士法改正により設立が認められ、公共嘱託登記を受託できる唯一の公益法人として設立されました。その後、平成20年公益法人制度改革関連三法施行に伴い新たな公益法人へと移行し、不動産に関する権利の明確化推進事業や地図整備の促進等の公共の利益となる事業を積極的に展開しており、このような実績を踏まえ、現在多くの官公署から選択を受け事業を受託しております。これも制度創設以来多くの協会役員社員のご努力の賜物であり改めて、敬意を表する次第でございます。

昨年は、大きな災害が全国各地で発生いたしました。被害に遭われた方にお見舞い申し上げますと共に、早期の復旧・復興をご祈念申し上げます。

大きな災害といえば、阪神淡路大震災、東日本大震災や熊本地震が挙げられますが、毎年起こる局地的豪雨水害も大きな被害が発生しており、その復旧・復興は国の援助は勿論ですが、一般市民や多くのボランティアによる援助は欠かせない活動となっています。

公益法人としての協会は、これらの活動にも積極的に参加し、多くの協会が地方公共団体と災害時支援協定(防災協定等)を各地で締結しており、災害時の応援体制を整え、官公署と共に平常時の防災訓練への参加や災害時の人道支援、更には復興期の被災家屋調査や建物滅失登記、地図整備への協力に当たっています。

特に、東日本大震災や熊本地震においては現在も多くの復興事業に協会が参加し、着実に成果をあげられています。復興事業に参加された協会社員・役員に更なるエールを送りたいと思います。

この様に官公署と共にある協会は、公共の利益となる活動を基に日々の法人運営にあたっておりますが、昨今社会的問題となっている所有者不明土地や空き家対策等の問題にも、このような地方公共団体と密接な関係にある立ち位置からしても、今後は大きく関わることになると考えております。特に、表題部所有者欄が正常に登記されていない登記(変則型登記)の解消にあたっては、所有者の判明はもとより現地における不動産の明確化は急務であり、そのために必要な筆界特定制度の活用を

図る上でも、公共事業における用地買収事業等に地方公共団体の申請代位権の取得、更に、協会における申請代理権の容認は、組織的に多くの事案に対応するためにも大変重要であると考えています。

また、不動産登記法第14条第1項地図作成作業や国土調査法に係る地籍調査事業等の地図作成事業においては、多くの協会が公益目的関連事業として受託し地域の地図づくりに貢献しております。しかしながら、これらの公益目的関連事業を円滑に遂行するためには、受託体制等組織的・技術的な面を含め様々なハードルがあります。そこで、これらの問題にも土地家屋調査士3会(日本土地家屋調査士会連合会、全国土地家屋調査士政治連盟、全公連)が共に知恵を出し、改善方法を提案し社会のニーズに応えることが、広く公共の利益に沿う最善の道ではないかと考えています。

協会も設立から33年を経て、公益法人制度改革等の法改正を背景に法人組織も大きく変革してまいりました。現在では、地図作成作業や官民境界確認補助業務等の公益目的関連事業も全国で多くの協会が受託しており、官公署から信頼される成果を上げています。全公連では、公益目的法定事業はもとより関連事業においても多くの協会が官公署から選択され活躍できるためには、法整備を含めた事業環境の整備や新しい技術紹介等の情報提供に、万全を期して当たりたいと考えています。

このように、公益法人としての協会は、不動産登記制度の中で、公共の利益を優先するためには、何が可能であり、何ができるかを常に考え行動することが必要となってくると考えています。

政府の骨太の方針にも「規制改革は大胆に断行する」とあり、(土地家屋調査士は勿論のことその専門性を結合した組織たる協会は、)次のステップに上がる時期が来ているのではないのでしょうか。第4次産業革命を契機として、全産業を横断する産業が主流となりつつある現代において、我々土地家屋調査士は生産性重視の産業社会と、どのように対峙して活路を見出すかは土地家屋調査士自身が考え、新しい感覚の土地家屋調査士が組織を変え、新しい組織が制度や法を変えていかなければなりません。

全公連としても微力ではございますが、地域発展の一助となるよう活動してまいりますので、関係各位のご支援とご協力をお願いいたします。

# ご挨拶 - 『公嘱協会』創刊に寄せて



## 日本土地家屋調査士会連合会 会長 岡田 潤一郎

ここに、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（以下「全公連」という。）による、冊子『公嘱協会』が創刊されましたこと、敬意と祝意を申し上げます。

「土地家屋調査士白書 2018」や他の資料により、全国に公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立される以前は、官庁や公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者が、その事業に関して法務局（登記所）に嘱託する登記を、官公署等の担当者による書類の作成のほか、個々の土地家屋調査士に直接依頼していた時代が長く続いていました。しかし、我が国の高度経済成長とともに不動産登記事件が増加したことに加え、社会の権利意識の向上も相伴って、官公署等が公共事業等で道路の買収や用地買収の事業を行う場合に、一括大量の嘱託登記を処理する必要性が叫ばれるようになったそうです。このような社会状況の中で、不動産の表示に関する登記の専門資格者である土地家屋調査士の経験と能力を活用し、公共嘱託登記を適正に迅速かつ円滑な処理を図る目的で昭和 60 年の土地家屋調査士法一部改正により、各都道府県に設けられたのが、公共嘱託登記土地家屋調査士協会であり、それを受けて、昭和 61 年 3 月に全公連が誕生しました。

以来、三十有余年の間、歴代の全公連役員や各地の公共嘱託登記土地家屋調査士協会役員、そして全ての社員の皆さんによる日々のたゆまぬ努力により、今日の組織体系として確立されてきたものであり、特に、その存在感を確固たるものとしている事業が、「登記所備付地図作成作業」だと認識しております。私事で大変恐縮ですが、自身も若い頃、地図作成作業に携わることができ、多くの先輩方から土地家屋調査士たる魂を叩き込まれた事実とその瞬間の感覚、そしてまた、後輩たちが

進化形として受け継いでくれていることに対する感謝の気持ちは、時空を超えて当連合会会務における日々にも流れ続けているところだと自覚しております。

時代も「地図」は、不動産について生じる様々な問題を解決するための基本となる重要なインフラであることへの理解が進んでまいりました。政府によるいわゆる「骨太の方針」においても、登記所備付地図を整備することの重要性が継続して提言されています。また、「地図づくりこそが事前復興に欠かせない」ことや、「公共嘱託登記土地家屋調査士協会が地図づくりに関与しているからこそ、筆界未定地の発生が最小限にとどまっている」ことも、社会的に認知が進んできたと分析できますが、これは、全公連や各公共嘱託登記土地家屋調査士協会のきめ細かい取組が評価されてきた証であるといえます。

地図づくり以外にも嘱託による土地家屋調査士業務の前には日々、乗り越えるべき課題がありますが、全ての社員が国民目線を的確に意識しつつ、真正面から立ち向かう気概が必要であります。加えて、土地家屋調査士たる専門資格者集団として、国民生活の安心と安全を結ぶ架け橋であり続けるためにも、この度の冊子『公嘱協会』が創刊されたことは誠に意義深いところであります。

# ご挨拶 - 『公嘱協会』創刊に寄せて



## 全国土地家屋調査士政治連盟 会長 椎名 勤

このたび全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会において冊子『公嘱協会』を発刊されますこと誠にありがとうございます。

心からお祝いを申し上げます。

貴連絡協議会に加盟する各県公嘱協会は、昭和60年の第102国会における土地家屋調査士法一部改正により誕生し、以来官公署の嘱託登記手続きの適正・円滑と公共事業の円滑な推進及び法務局における迅速な登記処理に多大な貢献を果たしてまいりました。

また、100年かかると言われている我が国の地図整備においては、人口密集地域における地図混乱区域の地図作りに公嘱協会ならではの高度な専門性を発揮し、継続的に取り組んでおられます。

更に、近年多くの公嘱協会が公益認定法人に移行し、公益事業への積極的な対応がなされ、行政庁と防災協定を締結するなど災害時における復興支援にも力を注いでおります。

本書の発刊により、このような公嘱協会の幅広い活動と実績が広く内外に示され、公嘱協会への信頼がより一層深まることをご期待申し上げます。

さて、公嘱協会と政治連盟は、密接な連携が保たれていると思われがちですが、これまであまり接点がありませんでした。

過去はともかく、社会が大きく変わろうとしている今日、联合会を中心に両者がしっかりと連携し、今こそ新しい時代の防災、減災、国土強靱化の

ため、その基礎となる不動産に係る権利の明確化を一段とギヤチェンジし推進すべきと考えます。

官民境界確定事務の民間委託、地籍調査事業における筆界未定地の解消、人口密集地域における狭隘道路の解消、道路内民有地の解消、正に公嘱協会の出番ではないでしょうか。

私達政治連盟は、公嘱協会の公益に資する活動の道を切り拓くお手伝いをさせていただきます。

公嘱協会は、公共調達の担い手として、優良な成果を提供し続ける使命を負っています。弛まぬ研鑽による業務の改善・進歩が期待されます。

貴連絡協議会を中心とし、すべての公嘱協会が切磋琢磨し、業務の改善・進歩を図り、我が国のインフラ向上のため一段と高いステージで活躍されますよう政治連盟として応援を惜しむものではありません。

結びにあたり、貴連絡協議会と加盟公嘱協会の益々の発展をご祈念申し上げます。

# 協会事業紹介-公共嘱託登記に係る受託事業(法定事業)

協会は、官公署等からの依頼を受けて、土地の分筆登記や建物の表題登記等の不動産の表示に関する登記について、必要な土地又は家屋に関する調査又は測量を行い、登記の嘱託手続きについて法務局に提出する書類又は電磁的記録を作成し、登記嘱託手続きの代理業務を行います。

具体的な業務処理の流れは、以下のとおりです。

01

## 事前調査

関係官公署及び民有の資料図書等の調査・分析、現地調査



02

## 筆界確認

官民・民民界の境界立会協議・確定



03

## 測量

登記基準点測量、地積測量、建物測量、復元測量等、境界標設置



04

## 成果品作成

地積測量図、建物図面、不動産登記規則第93条調査報告書、各種書面等の作成



05

## 登記嘱託

登記所に出向協議、登記嘱託(申請)手続、地図訂正申出、登記完了証受領



06

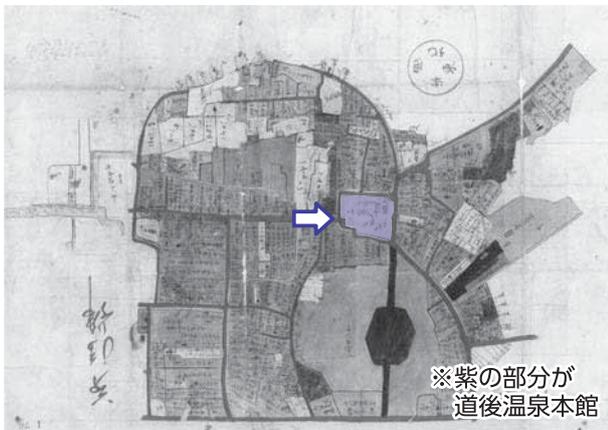
## 成果品納入

納入図書等の最終検査、納品

# 協会事業紹介-実例で見る地図整備の効果

明治9年から13年にかけて作成された改租図といわれる地図です。全国でも有名な、道後温泉周辺をあらわしています。中央の四角部分が本館です。この約140年前に作成された地図の劣化を防ぐため、ポリエステルフィルムに転写した地図が、登記所備付地図として登記処理に使われていました。

しかし、地図の精度も悪く、地図と現地とのかい離状態が大きいため「地図混乱地域」となっていました。



下の写真は地図作成が行われる以前の、道後温泉本館の景観です。愛媛県における観光地の表看板であるため、早急な観光基盤の整備や、観光施設の拡充が求められていましたが、地図混乱地域であったため、公共事業の実施が困難となっていました。



平成17年に法務局により登記所地図作成作業が実施され、地図混乱が解消されました。地権者の立会いを得て、正確な数値地図である登記所地図が備

わったことにより、これまで実施が困難であった公共事業も円滑に行われ、また観光事業の基盤整備を進めることも可能となりました。右上の四角で囲まれた部分が、道後温泉本館を图示しています。



地図作成後の、道後温泉本館周辺の景観です。本館前の県道が迂回され、本館前周辺は市民の憩いの広場として開放されました。また、地図が整備されたことにより、観光基盤の整備が可能となり、魅力ある観光地として生まれ変わりつつあります。こうした取組みは世界的に評価され、有名なミシュラン・ガイドブックでは、四国で唯一「道後温泉本館」が三ツ星を獲得し、外国からの観光客やリピート率も増加しているとのことです。



# 協会事業紹介-東日本大震災の震災復興事業について

全公連副会長(宮城協会所属) 岩渕 正知

平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災から、まる 8 年を経過しました。いわゆる復興基本法により復興庁が設立され、存続期限である 10 年に合わせて、宮城県の復興計画も復興期の 3 年、再生期の 4 年、発展期の 3 年の 10 年計画で策定されています。

震災当時、宮城協会理事長と日調連理事を拝命しておりましたので、復興期から携わった業務を本紙により紹介させていただきます。

震災直後の業務としては、建物所有者が申請義務のある倒壊・流失した建物の滅失登記を法務局が職権で登記を行うお手伝いをさせていただきました。被災直後の平成 23 年 7 月から沿岸部を中心にして約 15,000 戸、平成 24 年 3 月から県内全域で約 40,000 戸、平成 25 年からは公費解体した建物を約 4,000 戸の建物滅失登記を行いました。

公費解体された建物以外については、現地にある(あった)建物が、既登記か未登記かの区別がつかないため、その地域に存在する全部の建物について建物滅失に該当するか否かの調査を行い、その結果を地図に落とし込む作業が必要になりました。そのため調査した建物は、滅失登記の数量よりずいぶん多くなり、現地調査の担当者は苦労したことを思い出します。

また、仙台市太白区緑ヶ丘地区の登記所備付地図作成作業により、震災直前の平成 23 年 2 月末に現地を調査していたことから、震災後直ちに実施した基準点の観測により、地震による土地の移動量についての成果を得ることができました。

その観測した基準点は、東南東に約 3.3m 移動しており、基準点間の相対的な移動は、南北方向については同程度の移動で、東西につきましては移動量の相違があり、完全な平行移動とはなっていないこと、また筆界点の移動は、調査数の 19% において、その位置の移動量が大きく、点間距離の観測差には 12% がその公差を超えていることがわかりました。

更に、地図作成の際に観測した余点と観測点在同一箇所について比較したところ、109 点のうち 8 点が公差(甲 1、-6cm)を超えていました。

その作業と同じ時期に、宮城県内の全部の市町村で土地の被災実態について、500 街区で調査を実施したところ、ほとんどのところで移動の差異が公差を超えることが判りました。

平成 24 年と平成 25 年には、ヘルマート変換やアフィン変換して地図と現地を合致させる「街区単位修正作業」、変換の作業を行っても合致しない地区については「土地境界復元作業」を実施しました。この作業は、数値のある地図の備え付けがあり、かつ現地に境界標

識が残っている地域のみで可能な作業であります。

そのため、宮城県内においては、地籍調査の実施が昭和 27 年から開始されており計画面積の 89% が完了しておりますが、早期に実施した関係からデジタル数値のない地籍図面が数多くあり、全部の地域で実施することができない状況となっています。

平成 25 年からは、前記の二つの作業と同時に「震災復興型地図作業」の実施をしております。

5 年間は仙台市内で実施し、平成 30 年度からは石巻市で実施していますが、当初に記載した通り 10 年間という期限があり、地図未整備の地域が残っています。残り 2 年の実施を見込みましても、宮城県内で地図の復旧ができる範囲は、20 平方キロメートルに達しません。

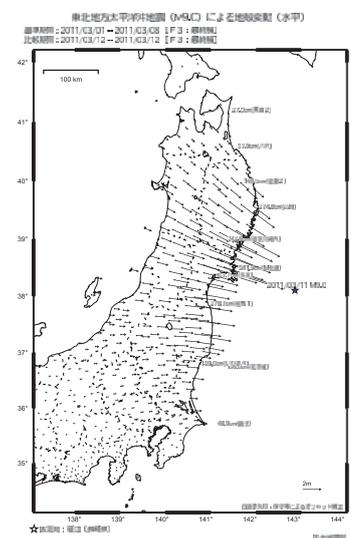
現在、仙台法務局に備え付けられている地図は、パラメータ変換がされておりますが、地籍調査の成果については、近年に実施したもの以外については、現在の座標系に対応していないものが大半であります。

そのために、地籍の成果として備え付けられているものが、旧日本測地系の成果であった場合には、4 度の座標変換を行って測地成果 2011 に座標補正をする必要があります。

また、被災した当初に私たちが調査した結果により、宮城県のほとんどの地域で不均等移動となることが判明しているため、不均等移動の有無の確認も求められることになり、これらの一連の確認作業を行って、登記の業務を実施しております。

宮城県では、地籍調査が 89% 完了しておりますが、そのほとんどがこのような状況になっていることから、用地業務に携わる者は、大変なロスを抱えながら業務を行っているという現状であります。

そこで、災害を経験した者として、将来、地震や津波により東日本大震災の被災地と同様なことが起きてしまう前に、「震災復興型地籍調査」や現在の地籍調査の成果を基にした測地成果 2011 による「官民境界等先行調査」の二つの事業の実施を提案するものであります。



# 協会と全公連

昭和 60 年の土地家屋調査士法の一部改正を受け、昭和 60 年 11 月 5 日から翌 61 年 2 月 18 日までの約 3 か月間で、公共嘱託登記土地家屋調査士協会(以下「協会」という。 )が、法務省を主務官庁として、全国の法務局または地方法務局ごとに設立されました。

一方、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会(以下「全公連」という。 )は、日本土地家屋調査士会連合会(以下「日調連」という。 )の会長会議において、当時の日調連会長から「協会の全国組織を組織すべきではないか。」との提言を受け、昭和 61 年 3 月 19 ~ 20 日開催の全公連設立総会において出席者全員の賛成を得て設立されました。

全公連は、協会の相互の協力により、公共嘱託登記制度の調査研究と登記嘱託の拡充を推進し、あわせて協会業務の改善と嘱託業務に関する損害保険制度を強化することにより、公共嘱託登記制度の充実と、協会の発展に寄与することを目的とし、設立以来、公共嘱託登記制度及びこれに関する業務の改善と充実、協会の育成及び連絡調整、官公署等と登記嘱託受託推進、広報活動、公共嘱託登記損害賠償保険等を主な事業として 32 年間活動してきております。

協会は、平成 18 年 3 月に「公益法人制度改革関連 3 法案」が閣議決定されたことを受け、同年 5 月の第 164 回通常国会において法案が成立、平成 20 年 12 月から施行されたことから、特例民法法人を経て、移行期間の 5 年間に内閣総理大臣及び都道府県知事の認可・認定を受け、順次移行しました。

公益目的事業の種類を「17 国土の利用、整備又は保全を目的とする事業」としている協会は、国土の基本単位である個々の不動産(土地・建物)の調査測量を行い、不動産登記手続きを適正かつ迅速に実施し、境界標を埋設すること等により、不動産に係る国民の権利の明確化及び国土の利用、整備に資する事業を官公署の依頼により実施しております。

全公連は、協会が実施する公益目的事業を円滑に実施するため、公益法人の運営に関するサポート、公共嘱託登記制度の啓発研究、地域の社会資本整備としての地図・建物所在図作成作業の推進、災害時支援協定に基づく共同研究等を事業計画の基本方針に掲げ、「官公署から選択される協会」を目指し、日々活動しております。

平成 30 年度には、公益法人の運営や協会を取り巻く諸課題に関する研修として、「公益法人における役員の役割と運営の注意点」や「協会をめぐる独占禁止法の留意点」、不動産に関する権利の明確事業に向けた研修として「地図作成上留意すべき長狭物の官民境界」や「地籍測量の概要及び各工程における留意事項」といった講演会を企画し、中央官公署担当者、地方公共団体の職員、学識者等を講師に招き協会役員を中心に研修を受けました。

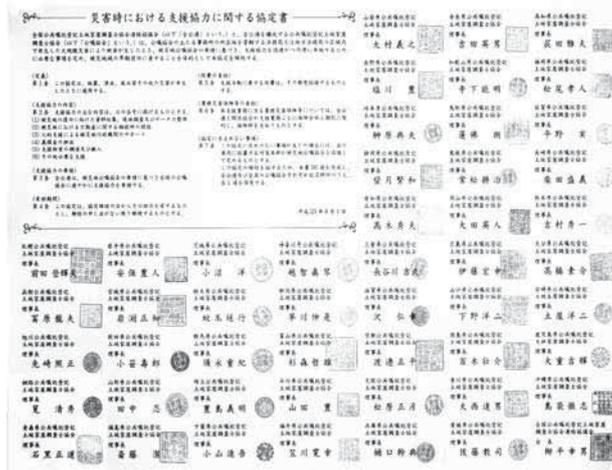
全公連としては、平成 31 年度も所有者不明土地等対策の推進、国土調査のあり方に関する検討小委員会の中間報告等、様々な重要事案に積極的に関与するための研修会を開催とともに、各地域において、土地家屋調査士を社員とする協会が、日々切磋琢磨して活動しておりますので、公共嘱託登記業務について疑問等があれば、専門家集団である全公連加盟の協会にご相談ください。



▶事務局入居ビル  
の外観

# 災害時支援協定

激甚災害時における当協議会の対応としては、当協議会加盟の全ての協会との「災害時における支援協力に関する協定書」を平成23年8月1日に締結しており、大規模災害により被害が生じた時に、加盟協会が相互に協力し、被災地の復旧に努めることとなっております。



また、平成28年度から各企業の皆様の賛同のもと、災害時において加盟協会が復興支援を迅速に遂行することができるよう「激甚災害時における協力に関する協定」を締結しております。

企業名	災害協定締結日	締結内容
福井コンピュータ株式会社 アイサンテクノロジー株式会社	平成28年6月7日	業務処理に必要な土木測量系CADソフトウェア等を無償貸与
株式会社ニコン・トリンプル	平成29年6月6日	GNSSソフトウェアの無償貸与、GNSS技術講習会の開催、GNSS機材の運用
ライカジオシステムズ株式会社	平成29年8月1日	開発及び販売するGNSS等の測量機器、分析機器に関するアプリケーションソフトの貸与
株式会社トプコンソキアポジショニングジャパン	平成30年1月29日	



▶各社との協定書

当協議会に加盟する協会は、上記2種類の協定を活用し、一日も早い復旧・復興業務を進める官公署等からの要請に速やかに対応するため、全国一丸となって復興支援ができる体制を構築しております。

# ・ 協会紹介 ・

## 神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 越智眞琴

### ・ 活動内容

- ・ 信頼の厚い公共団体からの嘱託業務だけではなく、法第14条地図作成作業において、大都市型・従来型の地図作成作業で地域に貢献しています。

### ・ アピールポイント

- ・ 神奈川県内、東京都内及び神奈川県近郊地域で嘱託業務を展開しています。

### ・ 当協会から一言

- ・ 法第14条地図作成作業の筆界未定率は、「0」の更新を継続しています。

### ・ 自主事業

- ・ 境界標埋設事業
- ・ 基準点の整備、促進
- ・ 公開講座の実施

## 埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 加藤 実

### ・ 活動内容

- ・ 私たち埼玉協会は、多数の難渋事件に対するノウハウや大規模事案対応への蓄積があり、官公署の良きアドバイザーとして公共工事に伴う筆界確認、土地分筆、地積更正登記、地図訂正、建物登記など不動産の表示に関する調査測量、登記業務を行っております。

### ・ アピールポイント

- ・ 300名程の土地家屋調査士で構成され、大都市市街地から郊外地まで県内全ての地域に人員を配置している法人です。

### ・ 当協会から一言

- ・ 官公署が管理する財産の計画的な処理と活用方策、予算立案をいたしますので、お気軽にご相談ください。

## 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 高橋宏明

### ・ 活動内容

- ・ 嘱託業務の法定事業だけでなく、官公署の官民境界確定の補助業務を行っています。
- ・ 14条地図作成作業にも積極的に参加しています。

### ・ アピールポイント

- ・ 県内の土地家屋調査士の255名が当協会に所属しています。

### ・ 当協会から一言

- ・ 境界、筆界と言えば、土地家屋調査士です。官民境界確定の補助業務はいいことづくめ！お気軽にご相談ください。

### ・ 自主事業

- ・ 官公署への境界管理の啓発事業
- ・ 境界標設置事業
- ・ 登記基準点設置事業

## 茨城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 樋熊崇一

### ・ 活動内容

- ・ 嘱託登記を官公署にPRのため社員一丸となって、役所に出向き業務案内を行っています。最近、官公署より、相談及び見積依頼が増えてきました。

### ・ 当協会から一言

- ・ 当協会では、業務処理委員会を設置し、地域及び、各社員の経験等を考慮し担当者を決めております。又、成果品につきましては、役員の検査後に納品しております。

### ・ 自主事業

- ・ 官公署に対し、講師の派遣。
- ・ 今後、登記基準点の設置。

## 栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 薄根 孝

### ・活動内容

- ・栃木県及び県内市町等の官公署様から嘱託登記に係る調査・測量・登記等を行うとともに、法14条地図作成業務においても毎年受託し、私ども土地家屋調査士の使命である、不動産における権利の明確化に寄与しております。又、今後は市町等への啓発活動により、公嘱協会の活動を理解していただき、浸透を図りたいと考えています。

### ・当協会から一言

- ・官公署様からの嘱託登記や困難な登記相談等、ぜひお声掛けください。

## 群馬県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 黒澤一久

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業について社員全員で頑張っていて、14条地図作成作業でも多くの社員が積極的に参加し、頑張っています。

### ・アピールポイント

- ・14条地図作成では常に筆界確定率100%を目指しています。

### ・当協会の特長

- ・県内を12区域に分け、専門家による組織を配置し、関係業務についてのご相談に応じています。

### ・自主事業

- ・基準点管理事業
- ・境界標設置事業

## 静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 伊藤 彰

### ・活動内容

1. 建築基準法第42条第2項道路(狭あい道路)拡幅整備事業
  - ・安心・安全な道路とするお手伝いをしています。
2. 地図整備事業
  - ・地図づくり(登記所地図作成作業・地籍調査)のお手伝いをしています。

### 3. 官民境界査定補助業務

- ・行政事務の円滑化、行政財産の位置の特定、権利の明確化に寄与しています。

### 4. 登記基準点設置・GIS事業

- ・災害時等には、蓄積したデータを官民が共有する事により、一早い復旧・復興が期待されます。

### 5. 出前授業

- ・未来の技術者育成の為、毎年度行っております。

### 6. 公開講座・シンポジウム

- ・協会の活動報告及びタイムリーな情報提供・啓発活動を行っております。

### ・アピールポイント

- ・協会は公益目的事業を通じ、様々な社会貢献活動に取り組んでいます。

### ・当協会から一言

- ・ご相談ください! 嘱託登記・境界に関するスペシャリスト集団として、お困りの事案でも、素早く解決します。

## 山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 西海幸雄

### ・活動内容

- ・山梨県及び各市町村と単価契約を締結し、公共事業を受託すると共に法第14条地図作成事業を実施しています。また公益目的の自主事業も積極的に実施しています。

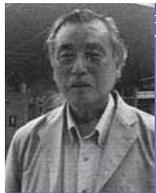
### ・アピールポイント

- ・平成27年度から毎年、法第14条地図作成事業を受託出来ており、その事業の土地境界線の確定率も99%を超えています。また毎年、出前授業を高等学校で実施しています。高校からは「毎年、実施してほしい」と喜ばれています。

### ・当協会から一言

- ・山梨県立甲府工業高等学校での出前授業の実施
- ・山梨境界シンポジウムの実施
- ・登記基準点の設置事業の実施
- ・シンボル建物の表題登記の実施

## 新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 小林 貞夫

### ・活動内容

- ・嘱託業務及び登記所備付地図作成作業
- ・県及び市町村の未処理（分筆等）案件の相談
- ・官民境界立会業務の境界確定補助業務も行っています。

### ・アピールポイント

- ・未処理（分筆等）案件の処理、官民境界立会業務などを土地家屋調査士の専門知識を駆使し、業務を誠実にを行うことで官公署の負担軽減、コストの削減につながるものと考えております。

### ・当協会から一言

- ・表示に関する登記等に疑問がありましたら担当者の方は気楽に公嘱協会に相談連絡ください。

## 大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 横山 幸一郎

### ・活動内容

- ・国民の権利の明確化に寄与するべく、法定の嘱託登記だけでなく、14条地図作成、地籍調査や明示補助業務にも、積極的に取り組んでいます。

### ・アピールポイント

- ・200余名の精鋭社員の専門的能力を結合して、いかなる業務にも対応出来る体制で、迅速かつ正確な業務の処理に当たります。公益法人であり、ガバナンス・コンプライアンスも抜群です。

### ・当協会から一言

- ・困ったときは、否、困ったときこそ、お気軽にご相談ください。

## 京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 南 育雄

### ・活動内容

- ・官公署からの依頼を受けて、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続きの代理業務を適正・迅速に行っています。
- ・地籍調査、14条地図作成にも積極的に参加しています。

### ・当協会から一言

- ・地域に精通した社員が対応しますので、まずはお気軽にご相談ください。

### ・自主事業

- ・境界標設置事業
- ・基準点情報の収集・提供事業
- ・表示登記に関する相談・研修事業

## 兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 堀 次夫

### ・活動内容

- ・当協会は、次に掲げる事業の実施をもって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することとしていますので、公共の利益となる事業の円滑な実施に取り組んでおります。

### ・当協会の事業

- ・兵庫協会嘱託登記業務等の受託事業
- ・地図整備の促進等に係る受託事業
- ・認定登記基準点設置事業
- ・災害時の緊急対応への協力

### ・当協会の特長

- ・広い県域かつ個性あふれる地域で構成された兵庫県内において、各地で当協会の社員である土地家屋調査士が業務処理に取り組んでいます。

## 奈良県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 安井吉信

### ・活動内容

- ・嘱託登記業務の法定事業、登記所備付地図作成作業、地籍調査事業に多くの社員が頑張っています。

### ・アピールポイント

- ・筆界確認・調査・測量・表示に関する登記業務の専門家集団、地域に精通した社員（土地家屋調査士）が業務に携わります。

### ・当協会から一言

- ・地域とともに育んできた実績と信用のある当協会は事業計画段階からお手伝いして事業推進に寄与します。

### ・自主事業

- ・登記事務に関する情報提供事業
- ・位置参照点設置事業
- ・境界標管理事業
- ・自然災害等の被災地方自治体に対する支援活動

## 滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 杉谷 篤

### ・活動内容

- ・嘱託業務の充実を第一とし、官公署の官民査定の補助業務、14条地図作成にも積極的に参加しています。

### ・アピールポイント

- ・志を一に出来る品位を保持した社員が常に官公署等からの信頼を今以上に得られるようにと心がけて運営しています。

### ・当協会から一言

- ・地図混乱地域の指定を受け全国的にも有名となっていた大津市住吉台地区の地図作成が平成30年末にすべて完了し、その殆どに当協会が関わる事が出来た事は非常に有意義でありました。

## 和歌山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 長岡史郎

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、14条地図作成作業も頑張っています。

### ・アピールポイント

- ・県内の土地家屋調査士の80%が当協会に所属しています。

### ・自主事業

- ・境界標設置事業
- ・登記基準点設置事業

### ・当協会から一言

- ・お気軽にご相談ください。

### ・当協会の特徴

- ・県内を7つの地域に分け、専門家を配置し、適材適所の担当者が作業に当たっております。

## 愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 伊藤秀樹

### ・活動内容

- ・官公署のお手伝いを念頭に置き、設立時の目的である嘱託登記業務を基本として日々鋭利活動しています。また、組織の充実、業務の充実拡大を指針とし、土地家屋調査士制度の広報に心がけています。

### ・当協会の特徴

- ・県下官公署の相談を受けるための体制や社員の資質の向上に努め信頼される組織づくりを行っています。

## 三重県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 田中孝治

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、14条地図作成・地籍調査で多くの社員が頑張っています。

### ・自主事業

- ・街区基準点の管理支援事業
- ・土地の境界や公共嘱託登記に関する知識の普及啓発事業（出前授業・研修会の開催）

### ・当協会の特長

- ・県内を9の地域に分け、地元精通した専門家を配置し、適任の社員を派遣します。

### ・当協会から一言

- ・境界のことなら、当協会にお気軽にご相談ください。

## 岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 尾崎康弘

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、登記所備付地図作成作業及び地籍調査事業等地図づくり関連事業を積極的に推進しています。また、官民境界確認補助業務の実績もあります。

### ・アピールポイント

- ・岐阜県及び県内全ての市町村と防災協定を締結するなど、災害時応援協力に関する体制強化に努めています。また、災害時の復旧復興の第一歩は、境界復元作業から始まることから、境界復元に必要な認定登記基準点の整備を進めています。

### ・当協会から一言

- ・当協会は、『官公署から選択される協会になること』又『官公署の良きパートナーとしてともに発展すること』を目指しています。

## 福井県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 浦井勉志

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業のほか、14条地図作成業務で多くの社員が頑張っており、担当した全ての地区で100%近い確定率を維持しています。

### ・アピールポイント

- ・福井県公共嘱託登記司法書士協会と連携して処理困難な登記事件の解決に取り組んでいます。

県内唯一の公益社団公嘱協会として組織的に業務に取り組んでおり、官公署の方々や、地権者の方々から信頼される協会を目指しています。

## 石川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 寺崎 啓

### ・活動内容

- ・法定事業である嘱託登記業務の他に、地図整備促進に関する事業として、法務局地図作成作業と地籍調査補助業務を受託しております。

### ・当協会から一言

- ・石川県内7支所に所属する各地区の地元社員が、官公署の嘱託登記の適正処理に全面的にお手伝いさせていただきます。

### ・自主事業

- ・境界や公共嘱託登記に関する知識の普及啓発事業
- ・官公署の未登記建物の表題登記実施事業

## 富山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 犬島八郎

### ・活動内容

- ・法定事業である嘱託業務と共に、14 条地図作成に県内 4 地区の社員が協力、一体となって取り組んでいます。

### ・アピールポイント

- ・県内の土地家屋調査士の 73% が当協会に所属しています。

### ・当協会から一言

- ・当協会は、官公署から選択される協会をめざし、社員の能力をさらに向上させる研修と業務処理環境の整備に務めています。

### ・自主事業

- ・県民を対象とした無料登記相談の実施
- ・官公署を対象とした登記セミナーの実施
- ・災害時の応援協定に基づく活動
- ・公共財産の筆界管理の支援と提案

## 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 藤谷博司

### ・活動内容

- ・公共嘱託登記に係る受託事業、従来型及び大都市型の地図作成事業及び登記基準点設置事業を行っています。

### ・アピールポイント

- ・社員一人一人が、公益社団法人の社員として技術力の向上とスキルアップを図るため日々研鑽しています。

### ・当協会から一言

- ・現在一部の官公署と災害協定を締結していますが、引き続き推進活動に努めます。また日本赤十字社広島県支部より赤十字サポーターに認定いただき、社会貢献のため努力してまいります。

### ・当協会の特徴

- ・県内に 8 カ所の地域を設け、地元に貢献すべく努力しています。

## 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 八田 廣

### ・活動内容

- ・県内 8 地区 100 名弱の社員が在籍し、嘱託登記業務や地図作成作業などに取り組んでいます。

山口県は、山林部の公図が存在しないことから、当協会と山口県土地家屋調査士会が合同で「山林地図検討委員会」を立ち上げ、その歴史的な経緯の確認を行った上で、現存する山林絵図の所在確認・絵図の収集・取り纏めを行いました。官公署発注者の皆様には、県内調査士を通じて業務における参考資料としてご活用いただけます。

## 岡山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 中村輝治

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、関連事業である地図作成作業でたくさんの社員が協力して頑張っております。

また自主事業でもある支援活動として昨年の豪雨災害の被災者への登記等の相談にも積極的に取り組んでおります。

### ・当協会から一言

- ・公共嘱託登記はお任せください。

### ・自主事業

- ・境界標設置事業
- ・登記制度の普及啓発事業
- ・災害時における登記事務支援活動

## 鳥取県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 福山英雄

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけではなく、14条地図作成作業で多くの社員が頑張っています。今後、官民境界確認補助業務を行っていきたいと考えています。

### ・アピールポイント

- ・県内土地家屋調査士の約8割が当協会に所属し、総社員数55名であります。適材適所の担当配置によりフットワークも軽く対応に当たっています。

### ・当協会から一言

- ・境界の安定を図り、県民の財産を守っていくことを念頭に置いています。

### ・自主事業

- ・境界標設置事業
- ・認定登記基準点設置を隔年計画実施し、災害に強い街づくり事業

## 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 門脇浩泰

### ・活動内容

- ・定款に基づく公益目的事業(嘱託登記、地図作成、境界標識設置等)を行なっています。

### ・アピールポイント

- ・公益目的事業を行なう上で、高い品質の納品及び工期遵守を心がけ、官公署からの信頼を得ています。また、県内100名余の土地家屋調査士のうち73名が社員として所属しており、法人としての信頼をも得るよう心がけています。

### ・当協会から一言

- ・登記基準点等を使用し、世界測地系での成果作成をします。

### ・自主事業

- ・官公署の皆様様の「痒いところに手が届く」をモットーに、登記測量等での立会に積極的に関与させていただきます。公益社団法人であることを常に意識して、社会に還元できる自主事業を行ないます。

## 福岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 花本政秋

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけではなく、14条地図作成業務の大都市型、通常型の両方実施しています。福岡、北九州市の社員が頑張っています。

### ・当協会から一言

- ・14条地図作成、狭隘道路、地籍調査、官民境界補助業務に力を入れています。
- ・市町村との災害協定締結を進めています。

### ・自主事業

- ・認定登記基準点設置作業

## 佐賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 平野 実

### ・活動内容

- ・公共嘱託登記に係る受託事業だけでなく、14条地図作成では多くの社員の協力を得ています。

### ・当協会から一言

- ・昨年の14条地図作成では、筆界未定はなく、確定率は100%でした。

### ・自主事業

- ・海拔表示板設置事業
- ・境界標埋設事業
- ・官公署職員との合同研修会

## 長崎県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 宮脇成芳

### ・活動内容

- ・今年度の法14条地図作成作業では、江戸時代の鎖国政策の中で唯一貿易を許された「出島」を、伊能忠敬になつたつもりで実施しています。

### ・当協会から一言

- ・これまでの受託業務において、トラブル防止のために境界点等のデータを蓄積しています。もし災害等が発生した場合は、この蓄積データによる境界杭の復元が災害復旧、復興に不可欠なものと思われます。官公署との協議が整えば、その後の防災対策等の事業に役立ちたいと考えています。

## 大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 佐久間博文

### ・活動内容

- ・関連事業として法務局14条地図作成作業等や自主事業として一般市民対象の無料相談会や公開セミナー、災害発生時の被害認定調査等の社会貢献活動を行なっています。

### ・アピールポイント

- ・平成28年熊本・大分地震、平成29年九州北部豪雨、同年台風18号豪雨被害等の甚大災害発生直後の現地で、迅速な復旧・復興に貢献すべく被害認定調査を実施しています。

### ・当協会から一言

- ・これから社会へと旅立つ学生たちに「職育」を目的とした出前授業を実施しています。

## 熊本県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 田中秀和

### ・活動内容

- ・登記嘱託業務だけでなく、14条地図作成、官民境界立会業務また熊本地震の影響による街区単位地図修正、地図精度確認調査、復興型法14条地図作成、県内各官公庁への震災事案の相談の対応、また本年度から自主事業などの業務もおこなっております。

### ・当協会から一言

- ・法定業務の他、多くの事業をおこなっており、熊本の復興に意欲的に携わっています。

### ・自主事業

- ・各市町村における地震による基準点の移動量調査（図根点、三角点、基準点等）

## 鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 西 英孝

### ・活動内容

- ・不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量等を行っております。

### ・アピールポイント

- ・離島を含む県下200名以上の土地家屋調査士が所属しており、地域の社員を中心に、社員間の相互協力により能力を結集して業務処理に当たります。

### ・当協会から一言

- ・昨年の14条地図作成では、筆界未定はなく、確定率が100%でした。

### ・自主事業

- ・都市再生街区基準点の管理
- ・桜島GPS観測
- ・一般市民、官公署向け公開講座・セミナーの開催
- ・境界標設置事業支援

## 宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 圖師健一郎

### ・活動内容

- ・官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量、登記嘱託申請の適正かつ迅速な実施に寄与し、公共の利益となる事業の速やかな安定を図り、登記に関する手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的に業務を行っています。

### ・アピールポイント

- ・専門家である土地家屋調査士がその能力を結集し、組織的に一貫して処理しますので、公共事業が円滑に推進され、事業の速やかな安定がもたされると確信いたしております。

### ・当協会から一言

- ・県民の不動産に係る権利の明確化に一層寄与できるように、また、官公署など関係各位から選択される協会組織を目指して、邁進してまいります。

## 沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 近藤哲司

### ・活動内容

- ・公益の増進という高い志のもと、今後も不動産にかかる国民の権利の明確化推進のために公益目的事業の実施に積極的に取り組んでいきます。嘱託業務はもちろんのこと、自主事業として登記基準点設置事業、境界標埋設事業を行っております。また、昨年の登記所備付地図作成作業においては 98%という高い確定率で地図作成に従事いたしました。

### ・当協会から一言

- ・沖縄本島内に登記基準点 500 点以上を設置し、その成果をホームページ上で公開しております。是非、ご活用下さい。

## 宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 浅野敏夫

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、14条地図作成でも多くの社員が活躍しております。
- ・基準点が不足していると思われる地域に、登記基準点を設置しております。

### ・アピールポイント

- ・県内を5つの地区に分け、専門家集団が一丸となり業務に積極的に取り組んでおります。

### ・当協会から一言

- ・例年開催している当協会イベント「伊達な地図づくり in 宮城」は昨年も 500 名を超える来場者があり、県民の皆様にご好評です。
- ・土地の境界や嘱託登記等についてお気軽にご相談ください。

## 福島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 舟山幸雄

### ・活動内容

- ・県内各地で震災復興型登記所備付地図作成作業、福島県歴史資料館に貯蔵されている県全域の丈量図、丈量帳等の記録作業を行っており無料交付を開始いたします。

### ・アピールポイント

- ・東日本大震災から8年目を経過し、美しく豊かな福島の復興に向けて、全力で取り組んで参ります。

### ・当協会から一言

- ・来年の東京オリンピック種目の野球・ソフトボール競技が福島市で開催され、復興をお伝えいたします。

### ・当協会の特徴

- ・当協会は、6 支所に分けられ地域性を熟知した専門集団として地域の発展と未来を築いております。

## 山形県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 木村裕次

### ・活動内容

- ・地図作成作業・公共建物の表題登記を継続事業としており、また関係機関との情報交換会を開催しています。

### ・官公署へのアピールポイント

- ・県内全域の構成社員であるため、適正かつ迅速な地域密着業務処理が可能です。
- ・業務成果が法務局に永久保管され、長年にわたり国民に公示され利用されます。法令の具備と現地の安定に寄与します。

### ・当協会から一言

- ・近年は関係者等の判明に困難する要因も加わり、公共事業調査は複雑化です。事務処理の軽減に、協会（専門家集団）の活用を提案します。

## 秋田県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 小笹壽郎

### ・活動内容

- ・嘱託業務、14条地図作成のほか、昨年、秋田県と災害協定を締結し、復興支援にも力を入れており、秋田県の発展に貢献できるよう日々、研鑽を積んでおります。

### ・アピールポイント

- ・秋田県土地家屋調査士会員の約85%が所属し、全国トップを争う加入率を誇っております。

### ・当協会から一言

- ・登記事務でお悩みの担当者様、その悩み、当協会が解決のお手伝いをさせていただきます。思い立ったが吉日です。二の足踏まず躊躇せず、いつでもお気軽にお問い合わせください。

### ・当協会の特徴

- ・秋田犬より、モフモフ、モッフモッフな秋田協会です。

## 青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 蝦名 隆

### ・活動内容

- ・嘱託業務及び14条地図作成では、多くの社員が参加しています。

### ・アピールポイント

- ・昨年の14条地図作成では、筆界未定はなく、確定率100%でした。

### ・当協会から一言

- ・境界の事ならお気軽にご相談ください。

### ・自主事業

- ・基準点設置事業
- ・境界標設置事業
- ・県民への土地境界に関する知識の普及活動
- ・官公署未登記建物の建物表題登記事業

## 札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 阿部重雄

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、法14条地図作成作業で多くの社員が活躍しています。
- ・札幌市が実施した過年度の地図整備事業で筆界未定となった区域を解消すべく、自主事業として取組んでいます。

### ・アピールポイント

- ・管轄内に、石狩・空知・後志・日高胆振支所を設置し、各支所の社員が迅速に対応します。

### ・当協会から一言

- ・国土調査法19条5項の補助金を受け、札幌市の地図整備事業に貢献しています。

## 函館公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 石塚伸人

### ・活動内容

- ・官公署の嘱託登記等の業務全般

### ・アピールポイント

- ・嘱託登記の専門家集団
- ・迅速、丁寧な業務の提供

### ・当協会から一言

- ・嘱託登記について、お気軽にご相談下さい。

## 旭川公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 植西辰義

### ・活動内容

- ・主に、昭和62年より登記所備付地図作成業務を中心に、官公署の嘱託登記手続きや境界測量業務、建物表題登記などを受託しています。

### ・アピールポイント

- ・境界に関する専門家集団として、日々研鑽に努め、国民に信頼される協会を目指しています。

### ・当協会から一言

- ・他協会とも連携し活動を行ってまいります。些細なことでもご相談ください。

## 釧路公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 笈 清秀

### ・活動内容

- ・主な活動は、法第14条地図作成作業であります。釧路市圏・帯広市圏・北見市圏のDID地区(4000人以上/1km<sup>2</sup>)で、地図混乱地域(筆界の復元が困難な地域)において、

1年ごとに場所を移し、法務局の指導のもと地図作成作業を行っております。一業務において約2300筆が対象となり、境界確定率は100%に近い実績を上げています。

### ・当協会から一言

- ・北方四島は、当協会エリア内の島々。早期の解決を願っております。

## 香川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 大西一正

### ・活動内容

- ・嘱託業務を中心に活動していません。

また、中心市街地において大都市型14条地図作成業務を、郊外において従来型の14条地図作成業務を行っています。

そして、官公署の官民境界査定補助業務について啓発活動を行い、事業受託を進めています。

### ・アピールポイント

- ・140名を超える社員は全て有資格者(土地家屋調査士)で構成され、高度な専門的知識と技能を駆使して業務を遂行しています。また、県下を5地域に分け、地元精通した社員が所属し、対応しています。

### ・当協会から一言

- ・土地の境界、土地建物の登記等に関すること、お気軽にご相談ください。

### ・自主事業

- ・認定登記基準点の設置及び成果の公開
- ・司法修習生選択研修会への参画

## 徳島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 山本 正

### ・活動内容

- ・法定事業の嘱託登記だけでなく、災害復旧に備えての基準点設置作業、県立高校での出前授業、各市町村での無料相談会等、様々な自主事業を行っています。

### ・当協会から一言

- ・当協会には、地図訂正や筆界特定のスペシャリストが多数在籍しています。どんなことでもお気軽にご相談下さい。

### ・事業報告

- ・昨年度の法14条地図作成作業では筆界確定率100%を達成しました。
- ・本年度より、官民境界確認のお手伝いをする補助（代行）業務を推進して参ります。

## 高知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 泉 清博

### ・活動内容

- ・嘱託業務の法定事業だけでなく、自主事業として南海大震災に備えヘリサイン設置事業、JAXA を講師に招いて子ども学習講座を開催しています。

### ・アピールポイント

- ・県内の土地家屋調査士の約90%が当協会に所属。
- ・職員が常駐する地図作成室を持ち、立会調整などの工程管理や成果の作成、点検を実施、大量処理が可能です。

### ・当協会から一言

- ・嘱託登記の質の向上も当協会の使命の一つです。発注の有無に関係なく何でもご相談下さい。

## 愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



理事長 池川晋一郎

### ・活動内容

- ・法定事業だけではなく、法第14条地図作成事業及び地籍調査事業（3市1町）に精力的に取り組んでいます。

### ・当協会から一言

- ・境界の専門家として官民境界確認の補助業務の獲得を目指したい。
- ・UAVを用いた測量技術に注目し、早期に器材を購入し実証を積み重ね受託業務への有効利用を検討し官公署への提言を行いたい。

### ・自主事業

- ・境界標設置事業
- ・基準点設置事業
- ・災害復旧支援事業



土地家屋調査士 ちしき  
広報キャラクター「地識くん」

# 士業と独占禁止法、公共契約



上智大学法科大学院・法学部 教授(全公連顧問) 楠 茂樹

コラムの執筆を担当することになり、どのようなテーマが最初のコラムとして適切なのかを少し考えたが、やはり、自分の専門である独占禁止法と士業、さらには公共契約、公共嘱託との関係を論じることが相応しいと思ったので、多少の個人的見解も踏まえながら論じてみることにした。

士業といっても事業者たり得るし、士業の団体は事業者団体たり得る。士業団体が事業活動を行えば事業者となる。事業者、事業者団体の反競争活動を禁止する独占禁止法とは無縁ではない。士業(の事務所)が共同で競争制限の合意をすれば独占禁止法違反の不当な取引制限規制違反に問われるし、士業団体が会員たる仕業に競争制限的な行為をさせれば事業者団体による実質的競争制限の規制違反が問われることになる。公益社団法人たる公共嘱託登記土地家屋調査士協会が公共契約の受注業者となり得るのであれば、その行為は事業活動として扱われ得る。公的な存在であるかどうか、利益を生み出すことを目的とする組織かどうかは問われない。実際に判例上、東京都や旧郵政省はそのように扱われた。

公共嘱託の場合、競争のルールを設けるのは発注機関である。発注機関が競争入札を選択し、入札参加資格を設定した以上、その競争を制限することを士業同士が行ったり、士業団体が各仕業に対して行ったりしてはならない。何故ならば発注機関がそのような競争ルールを設定したからである。確かに、例えば公共工事においてJVの構成員として応札した業者が、他のJVの構成員として参加したり、あるいは単独で応札しようとする行為を禁止したりするのは、結果として二重応札となることを阻止することになるのであるから、そのような禁止の取り決めは一定の合理性があろう。しかし二重応札とまではいえないようなケースではその競争制限の正当化は難しい。何故ならば、発注機関がそれを許しているからである。確かに、何らかの競争制限があったとしても公共の利益に資する要素があれば正当化され合法となる余地はあるが、一度発注機関が競争環境を作った以上、実務上そのような例外が認められることはほとんどないと言ってよい。

公嘱協会の行動が独占禁止法上問題とされたケースに、次のようなものがある。従来、ある市が、県の公嘱協会と登記測量業務等につき随意契約を締結して協会が業務委託を受け、協会はこれを社員に再委託していたが、同

市がこの方針を変更し指名競争入札を実施することとして入札参加資格登録の受付を行ったところ、同協会は社員である調査士に対し入札参加資格登録をしないよう文書で要請した。これについて、公正取引委員会は、同協会の行為は拘束条件付取引に該当するとして、協会に対し警告を発した(平成12年)。公嘱協会からすれば再委託先の候補である協会の構成員自身が入札に参加することに抵抗感があるのは自然なことだし、その形態からして(部分的な)二重応札の可能性を指摘され得るものでもある。ある建設会社が下請の約束をしている業者に対して当該業者自身が応札しないように要請する行為に近いかもしれない。

公正取引委員会は、その警告を通じ、将来に渡って同種の行為を行わないようにするとともに、今後行わないことを確保するために必要な措置を講じることを求めた。同様な行為について公正取引委員会は、他県の公嘱協会に対しても注意喚起を行った(平成20年)。

公正取引委員会の警告とは、公正取引委員会の審査に関する規則によれば、独占禁止法の「規定に違反するおそれがある行為がある又はあったと認める場合において、当該事業者又は当該事業者団体に対して、その行為を取りやめること又はその行為を再び行わないようにすることその他必要な事項を指示することをいう」と定められている。「おそれ」に止まっているということは、公正取引委員会は違反の立証ができないということの意味する。その場合に行為の停止を指示する、とは整合性がとれないのではないかと、と思われるかもしれない。ポイントは「指示」であって「処分」ではないということだ。あくまでも指導しているだけだ、という体裁なのである。警告事案はプレスリリースされるので、新聞の読者やテレビの視聴者は「違反があった」と認識するだろう。公正取引委員会にこの行為の取り止めたことの報告をせよと指示されれば、指摘された側からすれば無視することもできない。しかし体裁はあくまでも任意ということでこのような対応が許されている。処分性がないので法的には争うことができないのに公表される。それを疑問視する声は強い。

問題の根本は、発注者側にある。公共契約の場合、競争のルールを設けるのは発注機関である。発注機関が

定めたルールの下で期待される競争を制限する行為には、公正取引委員会は反射的に違反をイメージする。発注機関が選択したルールなのだから、それに反する行為には正当化の余地がない、という固定観念がある。それを説得するのは非常に難しい。発注機関は一度定めたルールの誤りはまず認めないだろう。言い換えれば、被害者として徹底的に振る舞うだろう。公正取引委員会は一方当事者を最初から味方しているのである。それでも警告や注意に止まっているのであるから、それだけ「微妙」なケースだとはいえるのであるが、その態度はおそらく変わらないだろう。

昨年末から世間を賑わせたリニア談合事件について、公正取引委員会の杉本和行委員長は「(各社の技術力や手練りなど) 事前に工事を割り振らざるを得ない事情があったとしても、価格競争をルールに設けた以上、受注者同士で価格を話し合うのは独占禁止法違反だ。初めから(特定のゼネコンと直接契約を結ぶ) 随意契約なら問題はなかった」と説明したとされている(東洋経済平成30年4月7日号)が、これは正直な感想だろう。発注者が競争を求めたのであるからそれが保護されるべきだ、競争を求めないのであれば発注者は随意契約をすればよい。裏を返せば、発注機関の定めたルールには公正取引委員会は手を出せないのである。

発注機関の定めた競争ルールに問題があるのであれば、公正取引委員会を説得するよりも、発注機関を説得する方がはるかに効果的だ。

士業との契約は、大きく分けて二つのタイプのものがある。一つが形式的な手続きに過ぎないもの。もう一つが実質的にそのスキルや経験が問われるものである。一般競争入札で最低価格自動落札方式を採用している発注機関は、その業務を前者のものとして見ていることだ。勘違いしてはならないのは、一般競争入札と最低価格自動落札方式を採用していれば「説明責任」が発生しない訳ではない、ということである。士業との契約の多くは、そのスキルや経験が問われるものである。発注機関は何故、一般競争入札にしたのか、価格だけで契約者を決めるのか、について問われたら、スキルや経験は関係のない業務であるか、入札参加資格等によって十分それが担保されていることを説明しなければならない。「法令上の原則だから説明は要らない」というのであればそれは暴論である。

確かに、ある発注機関がその方針として一般競争入札の原則化を謳っている場合には、随意契約の理由が成り立つ場合であっても、批判を恐れて、特命随意契約を採用することに抵抗を感じるであろう。競争の要素

が欠けている契約は批判の対象となるという恐れである。ただ、最初から最適な唯一の契約者が分かっている場合、それは随意契約の理由となることは理解されるべきであろう。その場合、競争入札の意味がないからである。そこに自信のない発注機関は、批判を恐れて「原則」に安全地帯を求めようとするのである。

どのような発注方式でもきちんと説明できるものであるならば、それはそれで一つの発注機関の判断なのであるから、後は民主主義の手続き(選挙)に委ねるしかない。しかし、この点は忘れてはならない。繰り返しになるが、「スキルや経験を無視できるのか」というという視点である。それを意識したとき、一般競争入札と最低価格自動落札方式の組み合わせが妥当かどうかの再検証はあって然るべきであろう。最低価格自動落札方式に拘ろうとする全ての発注機関にその説明を求めたい。

競争の要素が重要というのであれば、こういう考え方はどうだろうか。一つは企画競争を行うことである。つまり価格以外の要素で競い合わせることである。提案書、企画書、あるいはプレゼンで競い合わせ、第一位の応募者と契約するという手続きである。手続き上は随意契約になるが、競争の要素が強調されている分、発注機関には抵抗が小さい。もう一つは総合評価落札方式である。これは価格と品質、経験といった非価格要素とを総合的に勘案して契約者を決める方式である。競争入札の枠組みで行えることが魅力だ。国の場合、財務大臣との協議が必要だったり、地方公共団体においては有識者のヒアリングが求められていたり、手続き上のハードルがなくはないが、2005年制定の公共工品質確保法が、この手続き上のハードルを超えて公共工事に係る施工、設計等について総合評価落札方式の原則化、あるいは推進を実現したという歴史的事実は、強調されるべきである。業務の品質確保の要請を立法が受け止める時、既存の立法の制約は突破され得るという理解は重要である。公共工品質確保法の射程はその規定上、公共事業過程における一部契約に止まるものであるが、その趣旨は公共事業全般に及ぶものであり、そこに関連する全ての契約における品質の確保が求められるはずである。

2014年に担い手確保の要請を強調した同法の改正後、約5年を経過した今、さらなる見直しが進められていると聞く。公共嘱託業務は公共事業と切り離せない関係にあるのだから、この際、公共工品質確保法の問題として捉え、その議論の俎上に載せる必要があるのではないだろうか。

(了)

# 所有者不明土地に対する現状と対策 (司法書士及び土地家屋調査士の果たす役割)



全国公共嘱託登記司法書士協会協議会 会長 山田 猛司

## 所有と登記簿の不一致

空家問題が社会問題化し、その後所有者不明土地問題がクローズアップされてからは政府関係機関において様々な委員会が設置され、その問題解決を模索しているところです。

例えば相続登記の義務化や所有権の絶対的放棄等が問題となっておりますが、それらは今後の解決手段として一定の効果を発揮するものと考えられます。

しかし、現時点における所有者不明土地は放っておくと、超高齢化社会では相続人を調査している最中にも新たな相続が発生することが往々にして起こりえます。つまり、現状を放っておけばさらに悪化することが確実なので、現状の改善及び将来への対策を同時にしなければならぬということになります。

## 所有者調査の困難性

昔の登記簿には住所の記載のないものや持分の記載のないものもあり、多数共有者の全員を掌握するのが大変な場合があります。そして、共有者が判明しても相続が発生しており、相続人に連絡すると面倒に巻き込まれたいといった安易な考えから相続放棄をする人もいます。少子高齢化社会である現代では、子もなく、親もないという傾向がありますので、自ずと兄弟姉妹が相続人となります。そして、高齢者である兄弟は認知症にかかっていることもあり所有者の特定には多くの困難が待ち構えているということが容易に予想されます。

また、所有者が法人の場合には当該法人が実在しない場合が多く、その原因としては法人の解散の他に本店移転、組織変更、合併等いろいろ考えられます。合併等の場合には、被合併会社のすべての権利義務が存続会社または新設会社に承継されるので承継法人に対応を促せば解決するケースが多いのですが、事業譲渡や会社分割の場合は当該不動産に関する権利義務を承継しているかどうかといった点から調査しなければ判明しない場合もあります。

なお、法人は解散している場合には解散した法人の商業登記簿さえ存在しないこともあり、そういった場合には法人には「不在者財産管理人制度」を活用することができるとされています。しかし、その場合でも不動産の処分をどのようにするかという点では、株主や税務署との関係でも頭を悩ませる問題が山積しています。

商業登記簿の読み方等についても知識がなければ調査が難しい場合があり、会社によっては本店移転と商号変更と繰り返し、調査困難な場合があります。

先日調査した会社では本店と商号が同一の二つの法人が出てきて、なおかつ代表者が同一人でした。今では考えられないことですが旧商法の類似商号のみを規制していた時代には、本店と商号が同一であっても会社の目的が違えば類似商号には該当しないので、外部からは全く区別のつかない会社がありました(その後類似商号の問題ではなく違法性の問題として目的が違っても同一本店同一商号の登記はできないこととなりましたが、それも昭和63年以降です(昭63年2月16日民四第712号民事局第四課長回答))。今では会社法人等番号により別会社であるのは明らかとなりますが、会社法人等番号においても平成24年5月20日以前においては組織変更や他管轄への本店移転があった場合は会社法人等番号が変更されていました。このように法人登記簿の調査においても昔の細かい知識が必要となる場合があります。

また、所有者不明の場合の対処の方法として不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度についてもいろいろな場合を想定してその対処方法を選択しなければなりません。

最近新しい造語が創出されており、その中には「変則登記」という言葉も聞かれるようになりました。

変則登記とは不動産登記の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に登記されていない登記であり、その態様には共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など様々な所有形態があります。

例えば、土地台帳制度の下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が昭和35年以降の土地台帳と不動産簿との一元化作業後も引き継がれたことにより発生した変則登記を記名共有地と言いますが、記名共有地の発生原因については仕方がない部分があります。

しかし、変則登記の発生原因については、いろいろな事情があると思いますが、その変則登記を解消することを積極的にしなかったことが問題の根源です。

申請人サイドでは変則登記を解消するために困難な調査を強いられたり、又は調査不能な多数当事者を相手に裁判を起こさなければ登記名義が変えられないという場合もあります。

## 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の成立

以上のような事情を受け「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が平成30年法律第49号として成立し、平成30年11月15日から施行されていますが、その第40条において、「登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につき、その所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間を超えて相続登記がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものを登記所有権の登記に付記することができることとされています。また、当該土地について相続登記の申請を勧告することができることとなっていますのでこの付記登記や勧告により、所有者不明土地が減少することが期待されています。

## 司法書士及び土地家屋調査士の果たす役割

上記のような現状を踏まえると、司法書士や土地家屋調査士の役割はますます重要となってきたことが感じられます。

実体関係に合致した正しい権利関係を登記簿に表す上においては、司法書士や土地家屋調査士といった登記の専門家が一般の申請人と登記所との間に入って様々な相談に乗りながら、あるときには、依頼者の代わりに頭を下げ、プライベートの時間を犠牲にしながら権利調整を図り、最終的に所有者の納得のいく形で（後日において争になるようなことがないような状態の合意形成）登記申請を代理します。したがって、専門家が代理した登記については後日争いになったとしてもある程度解決を図ることが可能となる道筋があります。そのために司法書士や土地家屋調査士は日々研修や経験を積んでいます。しかし、一般の申請人が本人申請として登記を申請した場合においては、間違ってしまった登記を是正する場合には多くの時間と労力を要することは容易に想像できるでしょう。

昭和60年代の登記のコンピューター化では、司法書士や土地家屋調査士などの人的な関係が希薄になるという影響はさほどありませんでした。しかし、最近はオンライン申請が普及し始め、申請人側の情報も紙媒体から電子媒体へと変化しつつあります。

また、AIの普及により、専門家の関知しないところで契約や決済が行われる可能性も出てきました。一般的にはコンピューターの普及による利便性は今後ますます増加

すると思いますが、私は専門家が関知しない登記申請情報がそのまま登記されることに対する危機感を持っています。代理人強制主義は難しいとしても、実際の運用で代理人を介在させるような方法採るべきです。

表示登記の分野においては平成28年12月27日経済産業省のウェブサイトにおいて「建物滅失登記申請の補助マニュアルおよびツールを有償で利用者に提供することは、土地家屋調査士法に違反しない」旨が公表されました。これにより滅失登記については土地家屋調査士の牙城が崩されてしまいました。

商業登記の分野においても平成30年11月7日経済産業省のウェブサイトにおいて「ウェブサイトを通じたサービス上で利用者に、本店移転登記手続に必要な書類を洗い出すための質問に対し利用者の判断で回答させ、一義的な結果を表示し、利用者が入力した情報を自動的に本店移転を登記書類として生成すること及びその書類の代行印刷をし、登録免許税として、本店移転登記に必要な額の収入印紙を同封し、利用者へ送付することは、司法書士法に違反しない」との公表がされました。

登記をデータと考え、そのデータをウェブサイトアクセスし作成するのであれば、司法書士法違反にならないというのであれば、本店移転に限らず全ての登記申請データが同様の解釈がされる可能性もあり得る。現に、役員変更や設立登記について、ウェブサイト上で申請書を作成することができるというホームページが立ち上げられており、司法書士や土地家屋調査士の職域はIT化の波に浸食されています。

土地所有者不明問題を端緒に不動産登記の信用が失墜し、司法書士や土地家屋調査士等の登記の専門家がIT化の影響により登記申請の代理から阻害されていく事は登記と実体関係との不一致を益々増大させ、登記制度そのものの崩壊につながる恐れもある。

仮に権利登記を強制しても、職業専門家の関与しない本人申請がある限りは土地所有者不明問題は益々増加するものと思われるし、さらに実体のない商業登記や現実と不一致の表示登記が発生する可能性がある。それを回避するためには実務の運用において、司法書士及び土地家屋調査士を実質的に代理人強制主義に近い状態にする必要がある。

司法書士や土地家屋調査士は現実には起きている登記の問題点を改善する研究し、国民の代弁者でもあることを自覚し、声を上げ、運動すべきであると思う。

(了)

# AIと土地家屋調査士



弁護士(全公連顧問) 寶金 敏明

## 1 第4次産業革命

今は、第4次産業革命の真ただ中にあるようだ。私たちの誰もがイメージする産業革命は、蒸気機関車が馬車にとって代わった18世紀後半の頃のものであり、蒸気・石炭を動力源とする工場制機械工業(軽工業中心)の隆盛を招いた。しかし、その後も、産業革命は繰り返される。19世紀後半の第2次産業革命は、フォードが作った自動車など重工業中心の大量生産・大量輸送・大量消費の時代を生んだ。20世紀後半の第3次産業革命は、コンピュータなど電子技術、ロボット技術を活用したマイクロエレクトロニクス革命による幅広い自動化の時代を生んだ。トランジスタ技術がその中核であり、日本はそれにより世界第2位の経済大国にのし上がった。

その日本が衰退の道を転がり落ちている現代、2010(平成22)年ころから第4次産業革命が勃発しているという。その中核にあるのは、AI(人工知能)とIOT(身の周りのあらゆるモノがインターネットにつながる仕組み)だ。今回は、AIと土地家屋調査士との間の戦慄?の関係性を話題としたい。

## 2 AI

AI(artificial intelligence:人工の知能)は、2012(平成24)年に、画像認識コンテストにおいて深層学習(deep learning)技術が優勝したことで、注目度が一気に高まったという。深層学習とは、もの本によれば、「機械が物事を理解するための学習方法」のことで、「人の神経を模したネットワーク構造」(ニューラルネットワーク(deep neural network:奥深い神経回路網)すなわち、神経細胞を模したパーセプトロン(神経細胞を模したものは「人工ニューロン」であり、それに入力層(input)と出力層(output)を合わせて構成される装置がパーセプトロン)と言う小さな計算機をたくさん用意し、一つの計算を協力して行わせるように作られているコンピュータによる学習のための技術・手法らしい。イメージとしては、ヒトの脳神経細胞に似せた

コンピュータ回路を作り、ヒトが学ぶ過程と同じ過程を機械(コンピュータマシン)それ自体がやってくれる(機械学習)というものだ。恐ろしいことに、機械同士が戦い、あるいは討論し合うという「強化学習」をすることでますます知能を高めて行くという。鉄腕アトム時代がいよいよ到来するのかと、ド素人の私は興奮してしまう。

## 3 AIと土地家屋調査士との勝負

この機械学習、すなわちヒトが自然に行っている学習能力と同様の機能をコンピュータ自身の学習で実現する技術・手法は、今、あちこちで人間の能力を超えつつある。例えば、2017(平成29)年にAIアルファ碁が、世界一の中国人棋士に3戦全勝し、将棋でも「電王戦」でAIがプロ棋士に連勝している。IBMのAIワトソンは、白血病のタイプを10分で見抜き、患者の命を救った。やぶ医者どころか、超一流の専門医にもできないことだ。…ということになれば、土地家屋調査士もAIに負けてしまうのか。

ここにショッキングなレポートがある。野村総合研究所「日本の労働人口の49%が人工知能やロボット等で代替可能に」(2015(平成27)年)によると、AIに取って代わられる「消え行く職業」として、CADのオペレータ、銀行窓口係、タクシー運転手、通関士などとともに、「測量士」がエントリーされている。世間の人の多くは、測量士と土地家屋調査士との違いを知らない。…ということになると、もしかして土地家屋調査士もAIによって駆逐されてしまうというのか!私に言わせれば、そんなことはない、ただし条件がある。

## 4 AIと土地家屋調査士の命運一再確認

お伝えしたとおり、わが国最大手のシンクタンクである野村総合研究所は、日本の労働人口の49%が人工知能やロボット等で代替可能になる、その中には「測量士」が含まれるとコメントしている。さらに、東大の松尾豊准教授は、「10年後、人工知能に取って代わられる職業」

の中に「不動産登記の審査・調査」を挙げておられる。土地家屋調査士の主たる業務は、まさに不動産の表示登記のために土地を調査し、測量をすることにある。もしかして土地家屋調査士もAIによって駆逐されてしまうというのか。

## 5 司法書士とインターネット革命

はるか昔の話になるが、ちょうど30年前の平成元年、私は青森市で司法書士の先生方に対し、登記のコンピュータ化が始まると、皆さんの仕事はどうなるのかという話をしたことがある。昭和の最後の年に東京法務局板橋出張所がコンピュータ化庁となり、全国展開がいよいよスタートするという年であった。

当時、法務省法務総合研究所の教官であった私は、研修員と共に、板橋出張所の見学を繰り返していた。その実感に基づき、登記のコンピュータ化とそれに続くインターネット化により、当時「代書」をメインの生業としていた司法書士は大打撃を受けるだろうとお話した。紙で申請書を作成することしかできない司法書士は、仕事を失うであろうし、デジタル化についていけたとしても、市民がコンピュータの指示するとおりに直に登記所に登記申請をする仕組みができれば、代書の仕事は激減するかも…。

その暗い未来を克服すべく、司法書士に対し、裁判事務に進出することを提言した。裁判官としてのささやかな経験から、少額訴訟における司法書士の、(当時は)違法すれすれの活躍を内心期待しているとお伝えした。その場におられた同郷の青年司法書士連盟会長が私の提言に大いに共感し、運動を主導して、その後、全国司法書士会連合会会長となられるや、司法書士が少額訴訟への参加と法律相談の権限を勝ち取ったのだ。

私は、司法書士の方々には、受けること間違いないジョークとして、「なぜ日本司法書士会連合会の会館前に寶金の銅像を建立しないのだ。」とお伝えしている。

## 6 占有界・所有権界のAIによる判定

私は30年前に司法書士にお伝えした懸念と似たような妄想を、今、皆さんにお伝えしたい。AIとりわけディープラーニングの技術が驚異的な進歩を遂げつつある今、医師はAIで画像診断を行って最適な治療方針を確立することを模索し、天文学者はAIで「衛星の衛星」を発見し

ているという。そのAIの勢いは、土地家屋調査士の分野にも及ぶのか…。

上記の医師・天文学者の分野は、いずれもAIのもっとも得意とする画像診断技術をベースにしている。そこで、境界判定事務を土地家屋調査士に代わってAIができないかを妄想してみる。

まず、占有界の判定であるが、すでに「地形地物情報」のAIによる集積化が図られているという。すなわち、昨年(2017年)7月の国土地理院地理地殻活動研究センター大野裕幸氏の研究発表(ネットで閲覧が可能)によれば、地図作成・整備の工程としては、計画、観測、標定、判読・図化、編集、点検があるが、これらのうちの⑦観測や標定(位置合わせ)の工程は、高精度な位置姿勢センサーなどが登場しているため、高精度化・高効率化がかなり進んでいるが、①判読・図化以降の工程は余り自動化されていないというのが現状である、②その判読・図化以降の工程にAIの技術を導入すれば、かなり自動化、効率化が図られるのではないかと

いう。これらのAIを活用した地形地物情報にゼンリン地図等を重ね合わせれば、驚くほどに正確な占有界に係る情報が得られるであろう。

次に、所有権界に係る情報の取得だが、上記の①・②の工程の中に、相隣接地所有者ごとに逐一合意された所有権界を確認し、数値化するという作業、すなわちAI任せにはできない自動化が困難な作業が加わると言える。

しかし、そもそも相隣接地所有者間で合意された所有権界の位置確認は土地家屋調査士しかできない作業なのかというと、議論の余地があろう。

## 7 筆界のAIによる判定

筆界の判定をAI任せにできるか。土地家屋調査士サイドとしては、AIにはできないとまいりたいだろうが、必ずしもそうでもなさそうだ。明治初年に形成された原始筆界は、和紙公図を第一級の資料とするが、和紙公図の精度確認と同記載の原始筆界の位置確認は、上記の地形地物情報及び古い空中写真等と和紙公図とを重ね合わせることにより、さらには、地方ごとの慣習や古老の証言、古文書の内容、作図当時の計測機器・手法等に係る特性についての情報等々を覚え込ませておくことにより、基本的に可能となる。それらは、統計学的な確率論とりわけ最小二乗法をベースにする確認作業であり、

ディープラーニングによって基礎情報量をAI自身が積極的に拡大深化させることが可能であることから、どんどんその精度が増す作業ゆえ、AIの得意とする分野の一つと言える。

そうすると、AIに地方慣習等の初期データを教え込む作業には、確実に土地家屋調査士の専門的な知識が必要とされるので、AIが一人前に成長するまでの間は、いわば特需として、土地家屋調査士のニーズが高まることとなる。しかし、AIが過去のデータを習得した後は、特需は終わり、姥捨て山の老人さながらに土地家屋調査士は消えゆくのみ存在となるのだろうか。

そうではない。理屈上当然に、AI診断の結果、和紙公図等が統計学的にも使い得ないことが明らかとなれば、地図空白地域と同等になる。そうすると、地図混乱地域とともに、当該区域については、集団和解の手法が必須となる。したがって、土地家屋調査士を必要とする分野はしぶとく残存することとなる。

また、原始筆界より数段タチの悪い「机上分筆」や数学的に成り立ち得ない地積測量図に由来する分筆界（創設筆界）の確認には、「境界の医師」たる土地家屋調査士が個別対応をして筆界を確認せざるを得ないであろう。ここでも土地家屋調査士へのニーズは消え残る。

ただ、いずれにせよ先細りの感は否めない。その意味で、前述した権利の登記がコンピュータ化・インターネット化した後の司法書士の先細り感に通じる悲哀が漂う。

そこで、小職はAIの嵐にさらされるこの機会に、日本司法書士会連合会でなく日本土地家屋調査士会連合会の会館前に銅像を建立していただくべく、妄想を拡げることとしたい。

## 8 土地家屋調査士は、AIの雇い主になる

我ながら、土地家屋調査士を称して「境界の医師」と言い続けて来たことは当を得て妙だと、今にして思う。

前述のとおり、医師はAIの画像診断技術を活用して、病名を特定し、治療方針を打ち立てて成果を上げつつある。土地家屋調査士も、AIにそれくらいのことはやらせなければならないし、AIはやり遂げるだろう。資料をドサッとAIに投げつけて、これで筆界を特定し、その精度を確認しろと命じる。AIは、投げ出された資料の不足しているところを自ら補い、あるいは不足分の収集をご主人様たる土地家屋調査士に命じて？資料をそろえる。その上で、AIが得意とする画像解析や最小二乗法を用いて、さら

には、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して（…どこかで聞いたことのあるお経?）、ご主人様たる土地家屋調査士に淡々と筆界の位置と目される地点と、その確からしさ（確率）を報告する。

余談になるが、最小二乗法を用いた筆界復元法は、裁判官には途轍もなく受けが良い。なのに、多くの土地家屋調査士は、その計算が苦手。その苦手部分をいともたくAIが補いつつ、一つの解を示してくれる。しかも、嬉しいことに、休みなく働いてくれる。おそらく賃金も請求して来ないだろう。

## 9 土地家屋調査士は、AIの教師になる

AIが将来、その高い知能によって人間の底の無い愚かしさ、浅ましさを確知したとき、AIは、人類を滅ぼしにかかるだろうとも言われている。確かに、愚かしい学者は、人間の体温を感知し、人間の形を認識したとたん、それをターゲットに撃ち壊すという殺人AIを組み込んだドローンを開発中という。開発を終えたが、軍事機密とされているだけかも知れない。鉄腕アトムのような正義のAIロボットは、開発費が高む分、当分現れないだろう。

やや脱線したが、雇い主たる土地家屋調査士が命じない限り、AIは何もしようとしない。土地家屋調査士には、土地家屋調査士用AIを正しい方向に導くため、いろいろと教え込むという仕事がある。その限りで、土地家屋調査士は今すぐに仕事を失うわけではないという。

確かに、例えば、境界木と雑木の違い、原始筆界・後発的原始筆界と創設筆界との違い、小方儀などの意味内容、その他の法律用語・古文書の定義、土地の慣習およびその適用領域、証言の意味するところ等々、筆界の基礎知識は（所有権界と異なり）底が見えないほど深く、広い。その分、土地家屋調査士の存在意義も大きい。

それゆえ、筆界判定用AIを生み出すためには、登記所ひいては裁判所の求める「登記された時」（不動産登記法 123 条1号）における筆界が、いかなる存在であり、それらを判定する基礎資料がどこにどのような形で存在し、どのような評価が与えられるべきかは、地方ごと時代ごとに著しく異なる。その点につき、（一部の？コンピュータに強い？）土地家屋調査士は、生まれればか

りのAIの教育係として、境界問題につき「AIを育てる仕事」の先頭に立つことができる。

生まれたばかりのAIの教育係なんて無理、とおっしゃる土地家屋調査士にも、自分の事件を扱うAIには、それなりの教育を施す必要は残る。例えば、証言の噛み砕きである。

話は、また脱線気味になるが、かつて土地の境界（範囲）が争われた事件で、津軽の老人が思い切り津軽弁で一日かけて証言し、裁判官も弁護士も津軽出身の書記官すらも、方言の意味内容を全く把握できなかった。申し合わせにより、とにかく録音し、津軽弁の専門家に後日翻訳してもらうことにした。そのため、私（国の代理人）も含め、全員が聞き流した。ところが、翻訳の結果は、当方（国）に徹底的に不利な内容だった。かくなる上は、その場に通訳を連れてきて徹底的に反対尋問で打ちのめそうと意気込んで次回の法廷に臨んだ。しかし、自分の言いたいことを言ってホッとしたためか、津軽弁の老人は、反対尋問期日を待たずにあの世に旅立ってしまった。話を元に戻すと、その難解きまりない証言をAIが理解するはずはなく、教育係である土地家屋調査士が噛み砕いてAIに伝える仕事がある。

その点を含め、AIが土地家屋調査士の業務の全てを奪う関係にはなさそうである。

それどころか、次に述べるように、AIは、土地家屋調査士の最愛のパートナーとなるはずだ。

## 10 AIと土地家屋調査士は、相思相愛・欠くことのできないパートナーになる

AIの有望な活躍の場は、「インタラクティブAI」（対話型AI）だ。キャプテンパイロットが、AI副操縦士と共同作業をするのがその一例という。

結婚式のスピーチで、上司や先輩が知ったかぶりをして「高め合い結婚」というフレーズを披露していたのを聞いたことがあるかも知れない。昔の結婚式スピーチ集に載っていたためか、複数のゲストが、同じフレーズを使って新郎新婦にお説教を垂れていたのを、今でも微笑みとともに思い出す。ところでこの「高め合い結婚」という言葉は、「パートナーは、お互いの欠点をあげつらうことなく、お互いの長所を学び合うことによって、最良になる」ことを意味する。まさに土地家屋調査士とAIという相思相愛のパートナーにこそふさわしいフレーズと言える。

AIは、土地家屋調査士から、前述のとおり、境界木と雑木の違い、原始筆界・後発的原始筆界と創設筆

界との違い、土地の慣習、さらには証言の内容などさまざまなことを学ぶ。これに対し、AIは、それらの情報を決して忘れることなく無限に蓄積した上、AI同士で知識を交換し、学習を繰り返すことで、ご主人様たる土地家屋調査士を遥かに超える分析能力を獲得して、その成果をご主人様に惜しげもなく提供する。その互いに教え合い、知識や判断能力を高め合う間柄は、まさに「高め合う夫婦」そのものであろう。AIという働き者で誠実、しかも愚痴も言わず、給料その他いっさいの見返りを求めない極上のパートナーを土地家屋調査士は、近い将来手にすることになるのだ。

## 11 新しい領域へのシフト

AIが最も苦手としているのは、AI学者の指摘を受けるまでもなく、人の心に絡む問題であろう。心の機微を理解した上、アドバイスしてくれるAIが現れたら、私は即、古女房と別れ、AIと人生を共にする。

これまで土地家屋調査士が行ってきた業務のうち、測量、図面の精度の確認、地図・図面と地形地物との対査、画地調整などは、早い時期にAIに主役を奪われるだろう。そのような未来にあって、土地家屋調査士が向かうべきは、人の心と結びつく業務分野だ。

境界問題は、人間の心の問題に深く絡む。私が「土地家屋調査士は境界の医師だ」と言うのも、最後は人の心をほぐすのが仕事として医者と土地家屋調査士に共通するからだ。

またまた脱線気味になるが、私が初めて地元横浜の土地家屋調査士会で講演したときのこと。私の前に土地家屋調査士が講演するので、聞いても良いと告げられ、喜んで聴衆の側に回った。驚いた。講演のテーマは「心理学の活用」なのだ。私も学生の頃、少しだけ心理学をかじった。しかし、その土地家屋調査士の話す内容は、大学の講義より遥かに理論的で実践的に思えた。当事者への説得は自己流でなく心理学に裏付けされた技法で行うべきだと力説していた。くやしいことに、講演の終了時の拍手は、私へのそれより心理学者もどき土地家屋調査士への方が激しかった。

このコラムの本題ではないが、土地家屋調査士は、筆界だけでなく、官民境界（行政界・公物管理界）、所有権界についても民間最高レベルの専門家としての力量を有する。各種境界は複雑に絡み合う。それを解きほぐし、あるべき解決策を示すのは、土地家屋調査士の本業であるべきだ。弁護士法 72 条云々の岩盤規制は今、

あちこちで見直されている。境界の紛争は、境界の問題にとどまる限り、最高の知識を有する土地家屋調査士が、他の専門家の力を借りることなく、当事者との話し合いにより、解決できなければならない。

当事者への説得、紛争解決について、AIは、土地家屋調査士の助手でしかあり得ない。境界紛争の解決は、土地家屋調査士固有の仕事として、今後、確立を急ぐべきであろう。

心に寄り添う分野をお座なりにしてはならない。土地家屋調査士は、最愛の相棒AIを助手にして、あらゆる境界の調査を命じて真相を解明し、自らは市民の心を解きほぐす仕事に特化する。

具其他的には、①裁判への関与、すなわち中立的立場としての⑦専門委員、①鑑定人、⑤調停委員。当事者的立場としての⑥補佐人、④鑑定意見などは、土地家屋調査士会全体が今後力を注ぐべき分野と言える。同様に、②筆界特定・ADRへの関与、すなわち⑦調査委員、①申立人代理人との仕事も今後いっそう重視すべきこととなる。

さらに、③個別の筆界の認証、すなわち⑦宅建士との協同、①執行官への協力、⑤問合せ窓口の充実など、AIを駆使しつつ土地家屋調査士が活躍すべき場はいくらでもある。

結論、AIは、土地家屋調査士とは切っても切れない「最愛のパートナー」になるだろう。その前提として、土地家屋調査士自身が、お互いに知恵を出し合って、AIを強い味方に育て上げるべく、不断の努力しなければならない。そうするなら、AI自身が、その努力にいろいろと知恵を貸してくれるに違いない。

司法書士の世界では、登記のコンピュータ化を契機に、コンピュータについていけない司法書士は静かに消えて行った。土地家屋調査士事務のAI化を契機に、AIについていけない土地家屋調査士が消えていく。その可能性は否定できない。

しかし、AI化を機に、多くの土地家屋調査士は、自分達のあるべき姿を再認識し、国民に頼られる存在に進化を遂げていこう。

(了)

## 公 嘱 協 会

発行者 会長 榊原 典夫

発行所 全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

〒112-0013 文京区音羽 1-15-15 シティ音羽 2階 205号

電話 (03)5976-6761 FAX : (03)5976-6762

URL : <http://www.zenkoren.jp> E-mail: [zenkoren@sepia.ocn.ne.jp](mailto:zenkoren@sepia.ocn.ne.jp)

発刊日 2019年4月1日

印刷所 サンワフォーム印刷株式会社

# 全公連に加盟する公共嘱託登記土地家屋調査士協会所在地一覧

平成31年1月1日現在

協会名	〒	協会事務所所在地	電話番号	設立年月日	社員数
(公社) 神奈川県	220-0003	横浜市西区楠町18	(045)316-0455	昭和61. 1.29	204
(公社) 埼玉	330-0063	さいたま市浦和区高砂2丁目3番4号201	(048)824-6038	昭和61. 1. 7	271
(公社) 千葉県	260-0024	千葉市中央区中央港一丁目23番25号	(043)204-2525	昭和61. 1.28	255
(公社) 茨城県	319-0312	水戸市大足町1078番地の1	(029)259-7402	昭和61. 2.18	111
(公社) 栃木県	320-0036	宇都宮市小幡1丁目4番25号	(028)624-9695	昭和61. 1.23	95
(公社) 群馬県	379-2141	前橋市鶴光路町19番地2	(027)289-9822	昭和61. 2.10	164
(公社) 静岡県	422-8006	静岡市駿河区曲金六丁目16番10号 静岡県土地家屋調査士会館2階	(054)203-6833	昭和61. 1.13	353
(公社) 山梨県	400-0043	甲府市国母八丁目13番30号	(055)228-1515	昭和61. 1.14	121
(公社) 長野県	380-0872	長野市大字南長野妻科399番地2 長野県土地家屋調査士会館4階	(026)232-3301	昭和61. 1. 4	210
(公社) 新潟県	950-0084	新潟市中央区明石二丁目2番20号 明石ビル101号	(025)378-5601	昭和60.12.16	139
(公社) 大阪	540-0036	大阪市中央区船越町1丁目3番6号 フレックス大手前	(06)6942-9251	昭和61. 1.28	205
(公社) 京都	604-0984	京都市中京区竹屋町通富小路東入魚屋町439番地 京都土地家屋調査士会館3階	(075)222-2155	昭和61. 1.29	170
(公社) 兵庫県	650-0011	神戸市中央区下山手通五丁目7番6号	(078)371-4630	昭和60.11. 5	248
(公社) 奈良県	630-8357	奈良市杉ヶ町47番地3	(0742)25-0122	昭和61. 1.11	115
(公社) 滋賀県	520-0051	大津市梅林二丁目1番28号 アクティ大津 3F	(077)525-8869	昭和61. 1.29	142
(公社) 和歌山県	640-8144	和歌山市四番丁7番地	(073)425-2907	昭和61. 1.17	123
(公社) 愛知県	460-0007	名古屋市中区新栄二丁目2番1号 イノフィス6階	(052)212-7536	昭和61. 1.23	420
(公社) 三重県	514-0035	津市西丸之内21番19号	(059)226-0863	昭和61. 1. 6	178
(公社) 岐阜県	500-8115	岐阜市田端町1番地の12	(058)248-1895	昭和61. 2.13	238
(公社) 福井県	918-8112	福井市下馬二丁目314番地	(0776)33-2731	昭和61. 1.14	60
(公社) 石川県	921-8013	金沢市新神田三丁目9番28号	(076)291-0408	昭和61. 2.12	129
(公社) 富山県	930-0092	富山市安田町3番3号	(076)433-9922	昭和61. 2.12	113
(公社) 広島県	732-0057	広島市東区二葉の里一丁目2番44-301号	(082)568-2424	昭和60.12.20	155
(公社) 山口県	753-0042	山口市惣太夫町2番2号 山口県土地家屋調査士会館2階	(083)923-5115	昭和61. 1.14	99
(公社) 岡山県	700-0807	岡山市北区南方2丁目1番6号 岡山県土地家屋調査士会館1階	(086)223-8967	昭和60.12.21	168
(公社) 鳥取県	680-0022	鳥取市西町一丁目314番地1	(0857)24-9977	昭和60.12.19	55
(公社) 島根県	690-0884	松江市南田町26番地	(0852)27-8570	昭和61. 2.12	73
(公社) 福岡県	810-0073	福岡市中央区舞鶴三丁目3番13号	(092)715-2065	昭和60.12.20	365
(公社) 佐賀県	840-0041	佐賀市城内二丁目11番10-1号	(0952)23-4131	昭和61. 1.30	51
(公社) 長崎県	850-0033	長崎市万才町6番34号 第5森谷ビル303号室	(095)824-0398	昭和61. 1.21	121
(公社) 大分県	870-0045	大分市城崎町二丁目3番10号 司調会館1階	(097)534-6336	昭和60.12.27	98
(公社) 熊本県	862-0970	熊本市渡鹿三丁目14番21号 熊本県調査士会館3階	(096)372-5366	昭和61. 1.23	186
(公社) 鹿児島県	890-0064	鹿児島市鴨池新町1番3号	(099)256-0336	昭和61. 1.28	200
(公社) 宮崎県	880-0803	宮崎市旭二丁目2番2号 土地家屋調査士会館2階	(0985)22-8885	昭和61. 2.10	136
(公社) 沖縄県	900-0021	那覇市泉崎二丁目1番地4 大建ハービューマンション301	(098)854-1532	昭和61. 1.31	105
(公社) 宮城県	980-0802	仙台市青葉区二日町18番3号	(022)263-0388	昭和61. 1.17	174
(公社) 福島県	960-8107	福島市浜田町4番16号	(024)525-1055	昭和60.12.12	144
(公社) 山形県	990-0041	山形市緑町一丁目4番35号	(023)625-4976	昭和61. 1.31	89
(公社) 秋田県	010-0951	秋田市山王六丁目1番1号 山王ビル2F	(018)867-2188	昭和60.12.19	106
(公社) 青森県	030-0821	青森市勝田一丁目1番15号 青森県土地家屋調査士会館内	(017)777-3060	昭和61. 1.13	58
(公社) 札幌	064-0804	札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8階	(011)232-5040	昭和60.12.12	129
(一社) 函館	040-0033	函館市千歳町21番13号 桐朋会館3階	(0138)26-5883	昭和60.12.13	24
(公社) 旭川	070-0032	旭川市二条通十七丁目465番地1	(0166)23-5066	昭和60.12.16	37
(公社) 釧路	085-0833	釧路市宮本一丁目2番4号	(0154)44-7772	昭和60.12.23	44
(公社) 香川県	760-0033	高松市丸の内9番29号	(087)823-8882	昭和60.12.28	142
(公社) 徳島県	770-0823	徳島市出来島本町二丁目42番地5	(088)623-7275	昭和60.12. 7	92
(公社) 高知県	780-0928	高知市越前町二丁目7番11号	(088)823-8988	昭和60.12. 5	104
(公社) 愛媛県	790-0062	松山市南江戸一丁目4番14号	(089)935-8933	昭和61. 1.24	183

無断転載、無断複製を禁止します。

