



2023-2024年度  
RI会長  
ゴードン R. マッキナリー  
RIテーマ  
CREATE HOPE in the WORLD

国際ロータリー第 2830 地区

# 八戸北ロータリークラブ 会報

ガバナー ● 築館 智大 会長 ● 小林 弘文 幹事 ● 平野 薫 SAA ● 久保 隆明

〒031-0081 青森県八戸市柏崎一丁目6-6 八戸プラザホテル内  
TEL.0178(44)3121 FAX.0178(44)3128

<https://8kitarc.com/>

例会日：毎週火曜日 12:30 開会



4月 環境月間

vol.32

## 第 2564 回例会 2024.4.9

12:30 ~ 八戸プラザホテル

司会：吉田美登紀副 SAA

RI テーマ

点鐘

- ・ロータリーソング
- ・クラブソング
- ・四つのテスト

### 記念日



大崎 光明会員



石橋十四男会員

(食事)

### 会長要件

千葉哲也会長エレクト



会長要件には大変苦勞しております。今日は三上会員の卓話ですので簡単に終わらせたいと思います。

うちの会社で日経BP社員教育デイリーウェブと契約しており、「今日は何の日」「今日の行動目標」「仕事の常識」等、色々な話が来ます。見ましたら、今日は「東急田園都市線全線開通の日」だそうです。営業や社内でちょっとした話題になればということで契約しています。今週のニュース・キーワードのところに北陸地震の話がありました。政府支援が1553億円。ゴールデンウィーク前までですが皆さんも支援の一環で北陸地方の旅行を取り入れてみてはいかがでしょうか。

### 幹事報告

大崎光明副幹事



◎地区研修・協議会(DTA)開催のご案内

5月18日(土) プラザマリエー五所川原  
締切 4月26日

◎次年度インターアクト年次大会開催についてのお  
願い

次年度開催の提唱クラブが辞退したため開催未定

◎シンガポール国際大会 地区ナイトのご案内

参加希望者は事務局へ

### 親睦委員会

佐々木悦郎会員



#### ニコニコBOX

源新和彦会員：早退失礼いたします。

石橋十四男会員：結婚記念日祝いありがとうございます。

澤口忠彦会員：

大崎光明会員：結婚25年になります！！

三上大介会員：今日はよろしく願いいたします。

田村隆直会員：早退失礼します。

#### 米山記念奨学金

源新和彦会員：

澤口忠彦会員：

大沼 衛会員：

#### ポリオ・プラス

千葉清彦会員：

### 出席報告

本日の出席率 56.7%

前々回(3/26)の修正出席率 56.8%

## 卓話「土地家屋調査士について」



### 三上大介会員

おつかれ様です。土地家屋調査士について「不動産とは・土地・建物・境界・調査士とは」を説明させていただきます。

土地ですが、不動産登記法上の土地の表示に関する登記の登記事項には①土地の所在する市、区、郡、町、村及び字、②地番、③地目（土地の種類）、④地積（土地の面積）とあります。これがないと権利の方に進まない、大事な部分です。

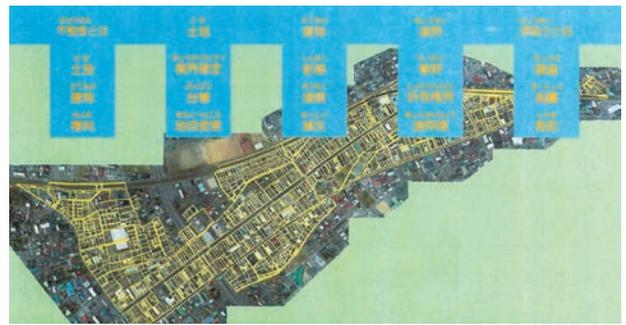
不動産は建物と土地、別の登記簿が作られます。建物の表示に関する登記の登記事項では①建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番、②家屋番号、③建物の種類、構造及び床面積などです。基本的にこれらから税金の課税がされていくと思われれます。

権利とは所有者が誰かということになります。ここは私の範疇ではないのですが、表題分と呼ばれる物理的状況があって、その下に権利分と呼ばれる所有権、担保権の2段階構成になっております。権利の書士さんは権利の部分をやりたいと思えますけれども、建物を建てて、表題分を登記しなければ権利が出来ない、というところが大事です。なので、書士さんと調査士はよく仕事をすることがあります。

続いて、土地に関しての境界確定とは、例えば分筆登記をしたいとか、土地を売りたいので測りたいとか、土地の境界をはっきりさせた上で、登記に反映させます。登記簿に土地の面積は載っていますが、境がどこかはお隣の人と意見が合わないこともありますので、登記して地積測量図を残すことで、境界が明確になり土地の価値が高まるのではないかと思います。土地を代々継承していく際に争いにならないために必要です。

分筆とは一個の土地を数個の土地に分割することを言いますが、分けるので境界確定測量が必ず必要になります。全体をはっきりさせ、そこから分けます。相続義務化になり相続しなくてはならない、と急いで分割すべきかというところでもなく、単純に法定相続で相続しようとする子どもが二人いれば共有の土地になってしまいます。土地を分けて遺産分割協議をした上で分けるとなると分筆という作業が必要になってきます。また、土地の一部を売却したい時も必要です。少し前までは分筆する際、土地所有者全員の承諾が必要でしたが、最近は過半数が認めれば良いとなりました。

次の地目変更はなかなかないんですが、畑を宅地



にしたら地目変更をします。23種類あってほしい雑種地です。一部だけ畑、一部だけ宅地ということではできません。

建物は建てたら登記する、という義務があります。建物なら何でも登記できるわけではなく、①外気分断性、②定着性、③用途と人貨滞留性、④取引性の要件を満たす必要があります。

建物を増築しますと面積も変わりますので建物表題部変更登記が必要です。土地を担保に融資を受ける際、対象土地の上に未登記の建物が存在する場合には、建物表題登記や建物表題部変更登記が必要になります。建物を取り壊したら建物滅失登記をしてください。役所に届け出をただけでは登記簿は閉鎖されません。

境界の筆界は公法上の線といわれており、法務局や裁判所などの国の機関が決めます。それに対し所有権界は私法上の線といわれ、所有権の範囲を示すものです。一般的には筆界と所有権界は一致しております。

調査士の調査は法務局に備え付けられている公図、地積測量図、建物図面、登記簿や役所にある過去に境界確定された資料、道路台帳などを取り寄せ検討します。筆界を探し出すために過去から現在までを可能な限り調査し、境界については必要に応じて住民票や戸籍を調査することもあります。

測量は公共座標を使って行なっておりますが、私は測量士補という資格を持っていますので登記に関する測量ができます。例えば大規模災害などが発生し、土地の境界が不明確になっても災害復旧に寄与することができます。

不動産登記法第1条に「国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする」とあります。権利の登記が重視されがちですが、表示の登記がされていなければ権利の登記はできません。私はこの仕事が使命だと思っております。

ご清聴ありがとうございました。

点鐘

(誤字脱字がございましたらご容赦ください)