

平成28年7月29日

那覇地方法務局 不動産登記部門 御中
 (統括登記官 岩永慶太 様)

構成機関名： 沖縄県土地家屋調査士会

第2回桐友会連絡会出席者	
役職	氏名
副会長	比嘉定善
業務部長	遠藤正夫
研修部長	崎濱昇
那覇支部長	島袋裕二

検討事項

① 箕界特定登記官と箕界調査員の職務について

箕界調査員の職務は、問題となっている箕界点について、書証、物証、人証等を調査し箕界点と思われる位置を示すとともに考察の経緯を意見書として特定登記官に報告する事だと思います。

特定登記官は、その調査結果を参考資料の一部として活用し自ら箕界を特定し関係人に示すことだと思いますが間違いないでしょうか。

先日、調査員から次のような報を受けました。
 「関係者との現地立会の場で、箕界推定に至った経緯を関係者に説明する事を登記官の求めに応じて説明した。後日、不利な結果を提示された関係者から調査員に苦情等の電話が頻繁にあり日常業務に支障をきたした。」

調査員の調査結果に近い箕界が特定される事件は多いと思います。不利な結果を提示された関係者は、調査員に苦情をだし逆恨みすることが予想されます。

昨今、所有者不明土地を隣接地とする土地についての箕界特定制度を活用するための取り組みも進み益々調査員の増員が求められる事だと思います。このような状況が有りますと、調査員の確保が困難になるのではないかと心配しています。法務局としてはどのようなお考えか教えてください。

検討事項

② 農地における地目変更について

26年前にリゾート施設用地として買収された土地で、開発行為が許可され、同敷地内数十箇の登記簿地目が畠であるため農地法第5条申請の許可の取得し、開発事業社に所有権移転されました。諸事情により工事が開始されず現在に至っています。現況は当然耕作も行われず荒地となっています。農業振興地域除外地で、固定資産公課証明書においても、現況地目が原野となっています。

今後、経済状況によっては転売という事態も考えられることから、不動産の取引をスムーズに行うために、現況の状態から判断し、転用許可書添付により地目変更が可能かどうか質問します。

先だって、農業委員会事務局に問合せしたところ、転用を許可していることから農地から除外されています。登記官から照会があれば回答として、農地ではないが転用変更届出を行い、再度転用申請を行うのが望ましい。との見解でした。

確かに、転用許可は取得したが、その目的通りに変更していない状態では転用とはみなされないと思われますが、26年間放置状態で荒地となっていることを考慮すると、現況主義の観点から見ても必ずしも地目変更が出来ないものでもないように考えます。ご検討よろしくお願ひいたします。

- ③ 改訂版不動産調査報告書の第8章、地図等の精度区分とは登記所備付地図の精度区分を記載するのか、地積測量図作成時の精度区分を記載するのか、判断が曖昧なところがあります。誤差の許容限度を確認するために必要な項目です。法務局の見解をお聞かせ下さい。、