

1996.12.17

## 登記情報とインデックスマップ

法務省民事局付検事

小林 久起

### 1 天動説から地動説に

#### 1) インデックスマップと公図

「登記情報とインデックスマップ」という演題を、そもそも、どこから発想したかといいますと、イギリスでは登記制度で用いる地図のことを「インデックスマップ」というわけです。インデックスですから、とにかく検索するためのしおり程度のものでですね。日本で地図のことを公図と呼んでいるのは、これは、実はドイツの制度に由来する発想なのです。ドイツの不動産登記法では土地台帳の付属の地図のことを「公の地図」、すなわち役所が作っている地図だという位置づけを条文で与えています。

日本は、そういうことから分かるように、公図というドイツ的な発想で、地図の運用をしてきたのが実情ですが、私が、たまたま、1995年の6月にオンラインの登記情報公開に関する視察も含めてイギリスに参りました時に、境界あるいは地図、そういった問題についても合わせてイギリス土地登記庁 H. M. Land Registry の責任者からお話を伺う機会があり、そのほかにもイタリア、フランス、ギリシャにおいても地図を見る機会があり、ヨーロッパの地図を目の当たりにして、どうも日本の地図政策には、これまでの考え方を根本的に転換すべき部分がありはしないか、という疑問をもつようになりました。それが、この演題が選ばれた理由になっているわけです。

私が、地図政策を根本的に転換する必要があると考えるのは、いまだに、国土調査を何十年もやっても40%とか50%という、地図の整備率を見れば、これは、やはり、どこかに見直すべきところがあるのではないかという素朴な疑問から出発するのですが、ほかにも、その大きなきっかけとなった事柄が二つあります。

#### 2) 阪神大震災による境界の移動

その一つは、阪神大震災です。1995年1月17日に阪神大震災が起こってから、法務省の民事局はてんやわんやでした。なんといっても、境界がずれてしまったわけです。

土地が動いてしまった。これは非常に衝撃的な出来事であったわけです。それまでは数値法によって測量しておけばいい、これが大事なことだということを行政として指導して進めてきた。その数値自体が一瞬のうちに価値がなくなってしまった。これは、今までの地図政策を根本的に見直す大きなきっかけになったわけです。境界が動いてしまった。そして、境界というものは、所有権という法と社会を背景とする存在であって、そのような目に見える数値、たかが数値です、そうした単純な指標によって確実な特定ができるようなものではないのだろうか、ということを考えたのが、始まりでした。

#### 3) 境界紛争の解決制度

第2は、境界紛争の解決制度の問題です。そして、その動いてしまった土地をどうするか

ということで、震災後、ただちに諸外国の境界紛争の解決制度の調査を始めたわけですが、その境界紛争の解決制度を調査して、土地の境界というものが諸外国ではどのように扱われているのかということ調査したところ、諸外国では境界紛争の解決方策について非常に具体的な手続きが設けられている。ところが、日本はその解決を全部裁判所に任せているような仕組みで、行政的な手続きは設けられてはいないのです。ドイツなどでは、愛知県の土地家屋調査士会の会報にもドイツ建設法により境界整理という行政手続により新しい境界を創設する手続きがあるということが紹介されていましたが、諸外国では、そういった境界に関する争いを簡易に解決する手続きが設けられている例がいくつかあるわけです。

そういう経緯もあって、1995年6月にヨーロッパ各国、イギリス・フランス・イタリア・ギリシャと訪問した時に、各国で地図はどうなっているのか、境界紛争の解決はどうするのか、地図で境界線を記載するときに、どういうふうに当事者の納得を得ていくのか、ということ聞いて回ったわけです。

そこで得られた情報の中で、二つ三つ面白かったことがあります。

#### **4) 精度にこだわらないイギリスの地図**

一つは、イギリス土地登記庁の地図の担当者に聞くと、「境界が地図に書いてあるけれども、現実にそれがたとえば境界にある水路の東か西か、登記所はそこまでは関知しない。」と説明するのです。「そうしたことは、所有者が自ら情報管理すべきことであって、そこまで争いたければ、自分で所有者が測量士に頼んで、きちんとした測量をして、その結果を自ら保存しておけばいい。」と、そういう説明をイギリス土地登記庁で受けたのです。

#### **5) ギリシャの地図整備法による境界紛争解決制度**

次にギリシャを訪問したところ、ギリシャでは地図の整備を今後15年間でギリシャ全体にわたって行うという、新しい法律が出来たばかりで、それが1995年から始まったところだったのです。そのための法律と、この地図の翻訳等を資料として提供しているのですが、この新しい法律の中で、ギリシャではこの新しい地図整備事業を推進するために、そのための境界紛争解決委員会を設けているのです。

この境界紛争解決委員会というのは、この法律の第8条の異議審査など、第6条以下はすべて境界紛争をどうやって解決するか、という規定ですが、これを行政手続によって解決する、要するに簡易な形で境界紛争を解決しながら、地図を作ろうという思想です。地図作りに境界紛争の解決ということが必然的に求められる。その境界紛争解決制度を地図整備に関する法律で法的に位置づけた上で地図を作る制度を作っているわけです。

ちなみに日本ではどうしているかというと、日本では、地図訂正の申し出という制度がありますけれども、地図訂正の申し出は、これが行われた結果としてこれに対して行政が判断を示す義務を伴うことになる性質を有する法律上の申立には当たらないとされています。仮に訂正に応じてくれなくても、不服申し立てはできないという法的位置づけになっています。こうしたことを見聞きして、境界の紛争解決なくして、本当の意味での地図作りは出来ない

のではないかと考えたのです。これが第2点。

## 6) フランスの土地台帳における境界の考え方

もう一つ、第3点としては、フランスでは、大蔵省で土地台帳制度と登記制度を管轄しているわけですが、大蔵省の土地台帳課長のお話では、フランスの地図は、ナポレオンの時に最初に作りまして、ですから、1800年頃、200年前に作ったその地図を1935年から1985年にかけて、50年間で作り直したということでした。日本では国土調査事業を50年やっても出来ていないわけですが。「なぜ、フランスで50年で出来たのか。」「境界については、どのぐらいの精度を保っているのか。」というふうに聞きますと、境界については、フランスでもドイツ系のところ、要するにフランスのうちドイツに昔、支配されていたところは、非常に境界について細かいことをいう。ところがそちらは、「それだから地図が出来ない」。ところが一般的なフランス系のところでは、境界のことをあまり細かいことは言わないで、地図を作る、もちろん、それは、そんないい加減じゃないと思いますが、そういう説明をするのです。「そうしなければ地図は出来ないでしょう。」「そんなに境界について細かいことをいっていたら地図は出来ないでしょう。」と言われました。「確かに、いい加減な地図をつくれれば、1m単位の紛争が起こるかもしれないけれども、一生懸命境界を意識して地図を作っても、そうしたら、今度は10cm単位の境界紛争が起こるだけでしょう。」とまでも言われたのです。課長は、まさにこの通りに表現されました。

私には、それが、非常に衝撃的な出来事だったのです。我々が、今まで考えていた価値観が、根底から否定されたのですから。でも、それが非常なカルチャーショックではあったけれども、法律的な視点から見れば、真実をついているのです。

## 7) 正確な測量をしても境界紛争はなくなる

私が東京地裁の裁判官をしていたときに、池袋の地価の高い所で、7cmの境界争いという事件を実際に担当しました。7cmの境界争いというのは、どんなに正確な公図や地図があったとしても、それだけでは決まらない。そして、現地の占有状況や歴史的な経緯などすべての証拠資料を基に、最終的には裁判官の判断に委ねるよりほかは画定の方法はないのです。地図にどれだけの情報があっても、様々な現地の情報であるとか、当事者の言い分であるとか、それまでの度々の測量結果であるとか、いろいろな情報を総合判断して、後は、裁判官の「自由心証」で決めるほかはないのです。

広島地裁でも民事訴訟を扱っていましたが、その中で一番短い境界争いは、15cmから20cmという境界争いでしたが、やはり、この程度になると、もう当事者の言い分や過去の写真などから判明する占有状況などを基に総合判断しなければなりません。広島は戦災復興の土地区画整理事業をやっているために、その換地処分図面が登記所に備え付けられていたのですが、それでも測量には誤差がつきものである以上はどうしようもないのです。

これは、仮に数値法で測量したとしても、測量しなおせば、測量結果としてまた違う数値がでてくるのですから、そういった意味で、どこまで精緻な測量を試みても、最後まで紛争というのは残るだろう。また、精緻な地図を作ってこれが将来にわたって当事者の権利

を決定する決定的な情報としようとするほど、その所有権の範囲について紛争が生じて、結果として、地図それ自体の作成が不可能になってしまうであろう。地図というものは、そもそもこうした社会的な制約の下で運用される制度である以上、将来にわたって紛争を解決すべき地図を作ろうとしても、そういった紛争を全部なくすような地図というのはいり得ないということを社会的な事実として承認した上で、どこかで腹をくくって地図の果たすべき社会的な役割というものを限定する必要があると考えるのです。

## 8) 測量結果は境界を画定させる情報の一つにすぎない

もう一つ、境界を画定するために必要な情報とは何かが問題となります。最終的には、数値だけでは決まらないのです。結局、境界にまつわる様々な情報、現地の土地に関する情報、境界杭があるかどうかとか、屋根がどこまで出っ張っているかどうか、建物がどこに建っているかどうか、どこに段差があるかどうか、あるいは、測量結果がある場合であっても、その測量結果だけではなく、それが分筆や換地処分などの行政処分のためにされたものか、国土調査のためにされたものか、その測量はどのような経緯で測量すべき地点を特定し、いつ誰が測量したのか、など測量の結果を他の情報との関係でどの程度評価すべきかを左右する情報を含めて、全てのそういう情報を総合判断しなければ、結局は判断が出来ない。

測量結果は、結果として現れた数値それ自体に価値があるのではなく、その情報を評価するための情報と一体となって初めてその価値が評価されるものであり、境界は、仮に数値化されたとしても、その測量結果だけではなく、様々な情報の総合評価で判断することができるものなのです。

## 9) 測量が正確になると境界紛争が起こる

そして、測量が正確になり、そこに与えられる価値が高くなればなるほど、あいまいさを残すことによって初めて当事者の合意が成り立ち、その程度のものとしての社会的な評価を受けていた地図を、新たに測量しなおして高い評価を受けるべき地図にしようとするならば、あいまいであることによって成り立っていたこれまでの権利関係の調整状態を覆すことになるのですから、これによって再燃すべき紛争を解決するような手だてがなければ、正確な地図を作り直すことは、およそ出来ないと考えるのです。

## 10) 地図の発想のコペルニクスの転回

この2点、情報というものに対する考え方の見直し、それから境界を作り、地図を作っていくための手続的な整備、この両面がなければ、およそ地図は出来ないのではないだろうかというのが、阪神大震災や外国の地図を経験した私に起こった根本的な発想の転換なのです。

阪神大震災では、地面が動いた。裁判官を経験した私には、境界は現地に即して決定すべきものであり、しかも所有権という法的・社会的な制度を背景とした存在であるから、現地に即して境界が動いても少しも不思議ではないと考えられます。ところが、永らく数値によって境界を特定するのは、これによって境界を現地で復元するためだ、と考えてきた人にとっては、数値法で測量されていても境界の数値が動くということは、これは大変な事、まさに、コペルニクスの転回だったのです。

空が動いているのではなくて、地面が動いている、地面は動くものだという地動説に転換するのですから。登記制度のコペルニクス的転回です。このコペルニクス的転回は、決して地震で動いたということだけから起こっているわけではありません。

### 11) 情報の集散拠点としての地図

G I S、地理情報システムの最近の展開も登記制度の根本的な発想の転換を促しています。

従来は、登記の考え方というのは、まず、権利の登記があつて、表示の登記は何のためにあるのかというと、権利の登記の目的となっている土地を特定するために表示登記があると、こういうような発想です。つまり、登記が先にあるのです。登記が一番大事なものですから、まず、権利の登記という、登記事項が先にあつて、そこから地図なり、土地なり、世界なりを見ているのです。登記の方から見て、土地の特定をしようとしている。登記簿から地面を見ているわけです。

ところが、これからG I Sの時代になると、登記というのは、土地という空間に与えられる、属性情報の単なる一つに過ぎないことになるのです。

これからは、境界もそういう属性情報の一つに過ぎないということになってくると思いますが、これは数値情報であってもそうです。G I Sの時代になってくると、まず、情報を集散する拠点となる地点を特定する必要があります。つまり、これからG I Sの時代になってくると、まず、情報の集散地点を特定しないことにはコンピューターによる情報管理には載ってこない、コンピューターで管理提供できない情報は、現代社会では価値がない、ということになるのです。

阪神大震災が起こったときに、ある場所に誰が住んでいるか、その人は老人かどうかとか、そういうことを知ろうと思えますと、その情報を集めていくための拠点が重要なんです。その拠点を知ることができ、これをアイコンで表示することができれば、そこをコンピューターでクリックして情報を探すことは簡単になるわけです。G I S時代には、こうした土地あるいは空間に関する情報を結び付け、検索することができる集散拠点、物流センターが必要なのです。

これをクリアリングハウスということもありますが、この物流センターを作らないうちには、G I Sは進んでいかない。登記というのは、登記情報が先にありきという発想であつて、そして、その登記の対象をどうやって特定していくかという発想でした。

昭和35年に、土地台帳を一元化して現行の不動産登記法第17条ができたときに、従来の土地台帳附属地図は、公図ではない、不動産登記法第17条の地図ではないという考え方がされたといわれていますが、私には、地図のない登記簿を想定して不動産登記法ができたとは信じられないことだと、今は思っています。地図のない土地情報というものは考えられないのであつて、ドイツの不動産登記法でも、土地台帳の地図のないところに登記をすることは全く考えられていないのです。

要するに、今のG I Sの発想から言ったら、土地という枠があり、地点があり、その地点に情報を結び付けてこそ、初めて、その情報に価値が生まれるわけですから、不動産登記法

第17条による地図に期待されている最も重要な機能、そして最低限求められている機能とは、登記を中心とする地番を検索キーとしている土地に関する情報を検索するためのインデックスとしての機能なのです。インデックスとしての地点の特定すらないのであれば、いくら権利の登記により土地の権利関係の情報を詳細にし、正確にしたとしても、コンピュータ時代に検索できず、関連づけられない土地の情報には意味がないのです。

地図のない登記簿があるという発想は、何かの間違いであり、このGISの時代になって高度な情報処理を考えるには、この間違いの矛盾が、一層顕在化してきていると考えます。なぜなら、情報を集約させるポイントがない、情報を集約すべき空間の特定がされないからです。

## 12) 地図の目的は検索しやすい地番の表示

情報を集約させるべき空間の特定がなければ、その情報を利用者が検索し、これを情報処理して活用して行くことは出来ない、こんなことでは、土地に関する高度な情報化はあり得ないということになるわけです。検索するための起点となる空間を特定するための情報というのは、特定さえ出来ればいいわけですから、まさに、コンピューターで、みなさんが通常利用しているような情報検索のためにクリックする場所、アイコンさえ特定されればいいのです。

そして、その検索するアイコンは、なるべく多くの利用者が自分の有する情報を利用して探しやすい形で、地図上に表示する、すなわち、利用者が日常取得しやすい情報を地番との関連性を一覧性を持って表示することによって、地番のアイコンを探しやすくすることが必要なのです。

たとえば、土地の現況を航空写真に基づいて写真測量して表示したような大ざっぱな地図の上に、おおよそこのあたりという大体の所に地番を書いておいて、その地番の上をクリックしたら、その土地のデータ、例えば、国土調査のときはこういう方法で測量し、このような形状の測量結果がこの地番には得られています、あるいは、その測量時の数値データはこれです、あるいは、その土地が分筆されたのは何年何月何日で、その分筆の時の地積測量図はこれです、ということが検索できればいい。地番をアイコン化して、そのクリックする場所さえ検索できればいいのです。クリックする場所さえ検索できるように特定されれば、どちらにしても数値だけで境界が決定できるわけではないのですから、何年何月何日に、誰がこの地番の測量したらこういう測量結果になった、あるいは、この地番の土地はいつの換地処分を受け、その時の換地図面のデータはこうであった、あるいは、換地処分の際の図面のアナログデータしか残っていないとすれば、そのデータは、こういったイメージのデータであった、というようなイメージデータであったとしても、重要な価値があるのです。あるいは、分筆のときに地積測量図をつくった調査士が、ここに境界標があったという情報を地積測量図に残して登記所に記録しているという情報も重要です。こういった重要な情報は、これまで、すべて地番を検索キーとして整理されてきているのですから、その地番を探しやすくする、検索しやすくしさえすれば、地図の大きな役割は果たされるのです。そうすれ

ば、後は自ずと土地情報が高度情報化され、そこで、土地情報の専門家である土地家屋調査士の仕事が生まれてくるのではないだろうか、と思うようになったのです。

### 13) インデックスマップとしての地図

だから、これからは、表示登記は、登記の対象となる土地を特定するという発想ではなくて、土地の情報集散拠点をどのように特定するのかという発想で、考えていかなければいけない。インデックスマップというのは、インデックスというのは、例えば、六法なんかを繰るときに、ここに登記法があるとか、ここに調査士法があるとか、そういうインデックスという見出し、ないし、しおりを入れますが、そのインデックスだけでいいのです。そのインデックスを開けば、中には情報がいっぱい詰まっているわけですから、その開く場所さえ分かればいい。

地図というものの発想は、これからはそういう方向に向かっていかないといけない。50年経っても出来ないような地図は、いつまで経ってもできないし、地図ができない以上、情報化社会において登記情報が活用されることはない。

これでは迷惑するのは調査士であり、国民ではないだろうか。今日、言いたいことは、要するに、そういうことに尽きるわけです。

## 2 土地の顔を見つめる

### 1) 登記済証による本人確認と出頭主義

「土地の顔を見つめる」というのは、どういうことか。土地には顔があるのです。

登記と似た制度に、戸籍という制度があります。諸外国に行きますと、人間の特定はどうするかというと、顔で特定するわけですね。もちろん、指紋で特定したり、サインを書かせたりすることはありますけれども。例えば今の日本で登記申請するとき、登記済証で本人を確認する。しかし、阪神大震災の時に、所有者は、登記済証をなくしてしまった。あるいは家が倒壊して避難してきたけれど、登記済証が自宅に残っている、誰かが持っていつてしまうかもしれない、これで本人を確認することが本当にできるのか、そのような制度でいいのか、といった素朴な疑問が寄せられました。

要するに、登記済証があれば本人と確認するという制度が、現代社会において、どこまで社会常識により裏付けられるか、が問われたのだらうと思います。フランスでは、公証人の前で、自分の身分証明書に写真が貼ってあって、それを持ってきて、本人を確認して、公正証書を作り、それを原因証書にして、登記をします。それが、当たり前のこととなっているのです。

日本のように登記所に対する出頭主義があるのであれば、本当は、韓国のように、韓国も発足当時は日本と同じ制度だったので、身分証明書を持参させて、登記官の面前で本人の確認をして登記することも、制度的には考えられるのです。

そこで、一体、ドイツの出頭主義はどうなったんだろうと考えたのです。ドイツの出頭主義というのは、ドイツ民法の最も重要な規定です。ドイツの民法では、契約成立だけでは物権は変動しないというのが基本です。日本の民法は、意思主義で意思表示のみで物権が変動

しますが、ドイツは契約だけでは物権は移転しません。いつ物権が移るかという、ドイツの登記所は裁判所ですから、裁判所に行って、登記判事、すなわち裁判官の面前で、両方の当事者が出頭して、登記をする意思表示をして初めて物権が変動する。これが出頭主義の本来の意味なのです。

出頭主義というのは、ドイツのように、当事者が裁判官の面前で意思表示をしないかぎり、権利は変動しないという制度を設けることによって、権利の変動時期を確定して、土地をめぐる争いごとを少なくしようというのが、本来の趣旨だったと思うのです。

## 2) 登記制度は何のためにあるのか

横道にそれましたが、戸籍などの住民管理では、人間の特定を顔ですることが多い。

しかし、土地にも顔があるはず。土地の顔というものは、何か。つまり、この土地の顔というのは、土地に関係する、土地というものの情報の集約拠点というのをどこかに決めたとすれば、その情報集約拠点に集まる土地の属性情報、これが土地の顔だと言っているのです。そのうち、その登記制度というのは、土地の権利にまつわる属性情報、これを集約させる制度なのです。それを、登記制度の目的と考えるべきではないだろうか。

登記制度がなければ、土地の取引はどうすればいいのか。いまでは、分筆登記をするときに、隣地所有者の承諾書をとって、実印まで押してもらって、分筆していることが多いのですが、こんなことでいいのかと、一応は、素朴な疑問として思わなければいけない。なぜなら、これは、登記制度の自己否定になりかねないことだからです。せっかく土地を登記して権利を公証してもらっていながら、いちいち分筆するときにもう一回、隣地所有者の承諾書をもらってくるのであれば、登記なんかいらぬという極論もできるのです。

アメリカで、登記していない土地を取り引きするときは、どうするかというと、まさに、隣地の承諾書を全部もらってきて、周りの人から自分の所有権は、承認されているという証明書をもらって、それを付けて、買い主に売るわけです。

まさに、登記制度がない場合におけることと同じようなことをしているとすれば、何のために、登記をしたのか分からないではないですか。次に分筆するときには、そのようなことをしないで分筆ができるような、重要な情報をきちんと、地積測量図に盛り込んで、当事者に渡さなければ、分筆するときに調査士に高い報酬を支払って地積測量図を作る意味はないのです。

分筆登記の依頼を専門家である土地家屋調査士が受託すれば、当事者に対して与えられる情報内容というのは豊富であり、これが地積測量図として登記所に保存され公証される。これで当事者が納得して報酬を支払うことができるのだらうと、私は思います。まさに調査士は情報を売っているのですから。調査士が何のために地積測量図を作っているのか、という原点に、もう一回立ち返る必要があるのではないだろうか。そのために、登記制度がなければ、土地を取り引きするにはどうすればいいのかというアメリカの例を参考にしたい。

## 3) 地積測量図に盛り込むべき情報

いちいち、また分筆するときに、隣地所有者の承諾書を全部とる必要があるのは、前の分



筆をするときの測量図に、測量結果は書いてあるけれども、どこをどのように測量したのか、隣地の所有者のだれが、どこの境界をどのように承認し、そこに境界標があったのかどうかというような、測量結果を評価するための情報が盛り込まれていないから、そういうことになるわけです。地積測量図というのは、その時の歴史的な事実として、何年何月何日に、誰々さんは、この境界標を、こういうふうに示した、あるいは、境界の確認を求められた誰と誰との立会いでこの地点を確認し、その地点には、どのような構造物がどのような位置関係で所在していた、というような歴史的な事実を記録していく、それを情報として当事者に提供するというのが、我々の制度的な使命であり、将来に向かって当事者の所有権を安定させるため、登記制度が、そして土地家屋調査士が、創造し、保存し、提供していくべき情報ではないだろうかと考えます。

単に、線が図面の上に描いてあるだけではだめなのであって、阪神大震災で土地が動くことから分かるように、その土地あるいは境界を特定するためには重要な情報は境界標識であり、あるいは、その境界標識の他にも、境界標が失われた場合でも周りにある構造物等からだいたい位置関係が判るといような様々な情報を取材して盛り込んであげるのが、我々の責務ではないだろうかというふうに思うわけです。

#### 4) 所有権の由来

「所有権の由来についての情報」とは、イギリスなどで土地を取り引きする場合に、登記制度がなければ、中世にまでさかのぼる所有権に関する情報、具体的には、売買契約書を全部綴り合わせておかなければ、自分の所有権が証明できないわけです。歴史の浅いアメリカでも登記制度がなければ200年間所有権の由来についての情報を全部集めなければならない。所有権の由来というのは、日本でも、決して浅いものではないのです。

明治に民法が制定されたときには、民法の施行法で、第35条という規定がありますけれども、これにより明治以前の所有権がある程度そのまま承認されています。江戸時代の土地の包括的支配権が、民法下の所有権に移行しているのです。ですから、ある土地の所有権を確定的に認定しようと思ったら、江戸時代にさかのぼる必要がある場合だってあるのです。

つまり、土地の所有権というのは、そういった長い間にわたっての支配関係、そういった歴史的な事実の上に成り立っている。あるいは、その歴史的な法律制度の上に成り立っている。その中で、例えば、国が土地を買収する。あるいは、国が土地を払い下げるとかというような制度があれば、そういった歴史も全部踏まえていかなければならない。その中でそういった歴史的な法制度の経緯と、それから、それを前提とする当事者の物権変動の契約、そういった情報が全部残っていなければ、本当の意味での所有権の証明はできないのです。

#### 5) 表示の登記の意義

土地の表示の登記、あるいは建物の表示の登記において、表題部に所有者が記載され、申請書には所有権を証する書面を添付しなければならない、というのは、まさに土地家屋調査士は、そういった困難な所有権証明に代わって、登記という、公的な証明を得るための橋渡しをしている、これがこの表題部の所有者の記載の制度の意味になるのです。

土地家屋調査士の中には、これを十分に利用者に説明できていない人がいるように思うのですが、決して税金を課するために記載しているわけではありません。確かに課税情報としても利用されてしまいますが、目的はそうではなくて、土地家屋調査士は登記制度を通じて利用者に所有権の公証という価値を提供して、利用者から報酬を頂いているのです。登記をして何のためになるのかということを説明できなければ土地家屋調査士はだめなのです。あなたが所有権を自分で証明しようと思ったら、大変なんです。それを今までに存在するあなたの所有権情報を用いて、調査士が登記所に証明し、今後は、登記所から公的に証明してもらえるようにする橋渡しをする。あなたが、これからも、登記簿の表題部に所有者として記載されることが、どれだけ価値のあることか、ということの説明できなければならないと思うのです。

そういった意味では、登記制度がなければ、土地の取り引きは、どうすればいいのかということ、きちんと理解して、言い換えれば登記制度が何のためにあるかということ、きちんと理解した上で、調査士の仕事をしていただかなければならないと思います。

## 6) 土地の所有権に関する情報の多元性

その土地の所有権に関する法制度だけではなくて、又、その土地の所有権の由来に関する情報、あるいは、土地の現実の支配状況に関する情報も、この土地の所有権の範囲に関する情報に含まれます。なぜなら、いま言ったように、歴史的な現実の支配状況を明治政府が承認して、それを、土地の所有権としたという歴史があるからです。現実の支配状況が、所有権として確認されたのが、明治時代の民法の歴史なので、これを前提として、土地の所有権の範囲を確定するための情報を考えなければなりません。そういった意味で、土地の所有権に関する歴史を知った上で、何が重要な情報か分かる。そうすると土地の支配状況を把握する必要がある。分筆などした場合は、その時に行政処分がありますから、その行政処分の経緯に関する情報というものをきちんと収集する必要があるわけですが、明治以前の、昔から決まっている所有権の範囲だったとすれば、それは、まさに昔から決まっている支配状況が境界を画定するための重要な情報になるのです。

それから、仮に、いま言ったように、分割した時の行政処分の範囲が問題になり、つまり、行政処分でどこを分割したかが問題になった場合には、分筆の際の地積測量図が一番重要になるわけです。しかし、数値だけではだめなのです。その時の情報というのは、先ほど言ったように、いろんな情報が総合判断されて、価値をもってくるわけですから。そういった意味で、このヨーロッパの地図を見て、たいてい分かるように、このギリシャの地図でもですね、建物はちゃんと書いてあるわけです。建物の書いていない地図は、ヨーロッパでは地図ではない。

ただ、これからは、こういうふうに一次元的に地図に表現するという事は必ずしも重要ではなくなってきました。コンピューターの時代ですから、必要な情報は、いつでも引き出して来られるのです。先ほど言ったように、クリックする地点さえ決めれば、クリックする地番さえ表示すれば、その地番を含む全体的な地図を出すことも出来るし、もう少し概略的な

所在図を引き出すことも出来る。

現在は、地図の縮尺は三段階の表示方法でやっていますが、これもGISの時代になると地図の縮尺という概念がなくなるのです。むしろ、今まで気がつかなかったのが不思議なのですが、数値地図になった段階で、縮尺という概念はなくなっているはずなんです。数値というものは、拡大、縮小処理というのは、自在に出来ますから、そういうデジタルマップについて、縮尺という概念はいらないのです。だから、自由自在に引き延ばし縮めて表現できるようになるわけです。あとは、どうやって、どの縮尺で表現するかというのは、その利用者が、どの程度の範囲の情報を求めているかによって、決めればいい。情報の表現形式は、利用者の視点から、自由自在に変えられるようになるのです。

### 7) インデックス機能の高い地図とは

それとヨーロッパの地図には、地上の構造物等の地物の情報や社会的な情報、たとえば道路の名前などもきちんと書いてあります。道路の名前も書いてない地図で目的地を発見することが至難の業であることは、常識的におわかりだろうと思います。今の不動産登記法第17条の地図というものは、ほとんどは境界線と地番しか書いてないように思いますが、その地図だけをみていったいどれだけの人が目的となる土地を探し当てることができるのでしょうか。調査士の方は行けるとは思います。

こういう視点から見ると、結局、法第17条地図と昔の公図とどこが違うのかという疑問すら起こってきます。土地を見たって境界線は書いてないのです。まして隣の地番なんて地上のどこにも書いてないのです。他方で、道路用地がたびたび買収されていると一本の道路でありながら、現状ではおよそ特定できないような細かい分筆がいくつも記載されている。これでは、どこまでが道路かもよく分からない。昔の公図の青線なら少なくともそこが道路であることはよく分かるけれども、最近の地図の方は、かえって道路がどこかもよく分からない。これで本当に現地に行けるのでしょうか。

多くの方が現地を容易に特定できないような地図では、地図としてのインデックス性、その地図が引きだそうとしている情報のインデックス、つまり、地番を見つけ出すというとして情報化社会における地図の最も重要な機能を果たすことができるのでしょうか。数値が書いてあれば専門家なら現地に行けるとおっしゃるかもしれませんが、数値が書いてあったとしても、境界が地震で動いてしまうと、もう一回測量したら、測量結果に誤差が生じ、また、現地で紛争が起こるのです。

### 8) 境界とはどういうものか

数値測量された法第17条地図のある地区で、境界標識が埋設してあるのに、その境界標識の中で、数値を再測したら違う位置が測量結果として表れた。そこで、その境界標識の中で何センチかだけ、分筆するという話がでたことがあります。分筆して移転登記するというのです。しかし、境界標識の中で、分筆するという事は登記制度上あり得ないのです。登記制度が、そこまで情報に責任を持ってないからです。

境界とは、やはり、数値を含む測量結果と現地の情報とを基に総合的に決定されるもので

すから、まさに、その境界杭が歴史的事実として、昔からあつとすれば、そこが境界なのであって、数値から復元測量した場所が境界標識の中心でないからといってその測量結果の方が境界になるのではないのですから。数値というものを重視しすぎると、あるいは測量という技術を重視しすぎると、本当の境界というのは様々な情報の総合判断によって決められるものだという、法的な、あるいは社会的な常識をどうも忘れてしまって、まれに、こういうことがあるわけです。

### 3 土地の肖像画を描く

#### 1) 地図情報の多元性

ここで言っている、土地の支配状況に関する情報というのは、本当は、そういった幅があり、深みがあり、人間の顔と同じように、彫りのあるものである。まあ、たまには平坦な人もいるかも知れませんが、一般的には幅があるし立体的であると、こういうことが言いたいわけです。

そこで、次に、「土地の肖像画を描く」と書いてあるのは、土地の顔を書くといっても、例えば、写真は平面になってしまいますね。しかし、写真には色がついたりする。そういった意味で、写真というのは単に平面であっても、そこに盛り込まれている情報というのは、多元的です。昔の公図であっても、例えば、赤線や青線がきちんと書いてある。この方が、法第17条地図やマイラー化後の地図よりいい、として、閉鎖した旧公図の閲覧が、いつまで経っても減らないというのは、マイラー化の時に、重要な情報が捨てられてしまったということの意味するのではないのでしょうか。

閉鎖旧公図には、明治何年につくったと書いてある。その明治何年につくった、その時の、署名の筆の状態、これも情報なんですから、そういった情報を全部捨て去って境界線だけを描いても、情報として価値があるかという、それまであった重要な情報のうちの一部を抜き出したにすぎないということになってしまう。

「平面座標が、土地の顔を読み取れるか」という問題提起は、そういった意味で、情報の多様性に即応したこれからの地図政策が必要はないかということがいいたいのです。地積測量図だって、線だけ書いている地積測量図を当事者に渡して報酬を受けたら、依頼者から、「あれっ？」と、思われるんじゃないかと思うんですが、裁判所で境界鑑定を依頼したときは、境界の周囲にどんな塀があつて、どんな境界杭が埋設してあつて、境界標識の周囲の状況はどうなっているのかという、詳しい図面を書いてもらうわけですね。本当は、そういう詳しい情報を盛り込んだ地積測量図を当事者に提供しなければ、調査士としての責務を果たせないんじゃないか。

#### 2) 情報の総合評価

土地の顔というのは、結局平面座標で表示してもやはり境界は本来動くものであつて、ここで一言いいたいのは、昔から、人間とか動物は、進化している。人間は高等動物なのです。高等動物は、他の下等生物とどこが違うか。これは、行動の判断基準となる情報をどれだけ多く使うか、ここが違うんですね。下等動物、例えば、鮭は、それでも生まれた川に帰って

きますが、その川の匂いという、それだけの情報を頼りにして行動するわけです。一つの情報だけを頼りにして行動するのは、しかし、高等動物はそうではないのです。境界を決めるときに、境界の線形だけ、数値だけ、こういった1種類の情報のみを頼りに行動するのは、下等動物なのです。高等動物である人間は、そうではなくて、現地の他のいろいろな情報を総合判断して、そこで、始めて境界を判断するという行動を起こす。その情報も場合によっては直接所有権にまつわる情報だけではなく、広く法や社会の歴史に関する情報である場合もある。境界を決めるということは大事なことです。測量に関する情報だけではなく、それにまつわる土地の他の情報をも総合判断して、いろんな行動を決めるわけです。そうした情報に関する考え方が、今までの地図行政で、十分配慮されてこなかったのではないかと。測量結果という一つの情報を一元的に重視するあまり、情報が、全体としてどう評価され、利用されるのか、という重要な視点がおろそかにされてきたのではないだろうか。

「評価を免れない絵があるのか？」というの、まさに情報とは、評価を受けるものである。情報を評価するのは、これは高等動物の特性で、それは何故かという、それだけ、一つ一つの行動をおこすところに、いろんなリスクがあるわけです。それを判断して、最適な行動を選択するのが高等動物であり、そのためには、自分に対して与えられた情報の中でも、例えば、この人の言っていることなら信用できるけれども、あの人が言っているから信用できないとか、こういう評価の作業が必ずいるわけです。

同じ情報であっても、いつ、誰が測量した図面なのかと、調査士の名前を見て、皆さん方だって、地積測量図の作成者の名を見て評価しているでしょう。その測量図を基に次の分筆や境界等の所有権認定に取りかかるときには、当然そうされると思います。しかし、その評価を、どの視点に立って評価するか、という価値判断は、人まちまちですから、それは、先ほど言ったようにどれだけいい地図を作ったとしても、争う人がいることは間違いないのであって、人それぞれの判断の違いが出て、ある程度、争いが生じることもやむを得ない。やむを得ないと腹をくくれば、地図はできるのです。やむを得ないとすれば、新しい正確な地図を作る際には、従来の地図を基にすれば当然に境界を巡って紛争が生じますから、その紛争処理をきちんとする。

しかし、その紛争を全部解決しなければ地図ができないとしたら、地図はいつまでもできません、いつまでも先ほど言った検索する拠点が決まらないわけですから、そうした場合には、仮に境界が画定できなくても、当面検索するための地番はここに表示しておいて、境界が明確になったときには、そのときには、境界を書き入れましょう、あるいは、境界は一応書いておきますが、これは、当事者の所有権の範囲を確定するための情報としては必ずしも十分なものではありません、という表示でもしておくというような方法でも採用しなければ、いつまでたっても、情報化社会にふさわしい地図ができないのではないのでしょうか。

国土調査をしても筆界未定がいくつもあるような地図が成果として送付されることがあります。しかし、これでいいのかなと思う。従来の公図は、文字通り曲がりなりにも、すべての境界の線が入っていますが、それを筆界未定にして、そちらが本来の地図だということ

になったら、なんのために地図を新しくしたのか分からない。筆界未定にして地番を表示しないでおくのではなく、おおよその位置に土地の地番や境界を書いておいて、後で争うような仕組みでも作らないと、検索機能のある地図がこれからはむしろ減ってってしまうわけです。

地図というのは、インデックスであって、初めて意味がある。どこかクリックしたいところが決まるわけですから。地番を書くための境界の枠が決められないのであれば、最低限、地番を書く地点だけでも特定する、境界はともかく、少なくともこの地番の土地がこの場所にあることは間違いないとか、例えば、地上に建物が建っているのであれば、建物が建っている中心だけでもいい、そこに地番だけを書いてもいいのです。

そうして、少なくとも、その地番の土地が、その地点を周辺とする、ある程度の範囲だ、ということだけでも分かれば、それだけ特定して表示できれば、後は、情報を必要とする人は、地図上でその地番を探し当てることにより、過去の公図や地積測量図が検索できます。この地番の昔の公図はこれですよというのは検索できる。この地番の登記情報はこれですよというのも検索できる。あるいは、分筆した地積測量図があれば、それが、検索できるようになるのです。それを全部なくして、1+2+3+4という表示をしたのでは、なんのために地図をつくっているのか、さっぱりわからないのではないかと思います。

情報というのがそういった意味で、評価を免れないものである以上は、情報を必要とする人のニーズに応じた情報検索の道筋をつくった上で、やはり地図というのは、多くの利用者の共通のニーズに応えるための入り口であるインデックスを整備することを前提に、そのための最低限やるべきことから、スタートするべきじゃないだろうか。そうしなければ地図はいつまでたっても出来なのではないか。「人様々」というのはそういうことです。

「絵はマチマチ」というのは、先ほど言ったように、調査士にも色々ある。情報にも、評価する価値のある情報と、価値のない情報がある。利用者の側は、当然そういったことを、自ら判断しなければならない。そういった評価を避けられないという問題がある以上は、多くの人の評価に耐えられるような、そういった情報を作っていかなければならない。それはどうするかというと、盛り込むべき情報を多角的にするわけです。いろんな人が、いろんな観点から評価しても耐えられるような、多角的な情報を盛り込むということが必要になるのです。

## 4 土地家屋調査士のアイデンティティを確立する

### 1) 土地の価値を引き出す

そこで、3番目の「調査士のアイデンティティ」の問題になります。

地図が出来ると、調査士の仕事はなくなるという人がいますが、どうなのでしょう。地図が出来ていらなくなるような調査士だったら、もともといらぬのです。今から、地図が出来てもなくならないようにしていただくためには、これから、何をすべきか。

土地家屋調査士は、測量技術者という、調査士の中には、こういうような測量技術の重視をされる方がいるわけですね。私は、登記先例解説集にも書いていますが、調査士は、法律

家であるという位置づけで考えています。なぜ、法律家かと言うのは、最初の登記制度がなければどうなるのか、というところで、説明したところから、お分かり頂いているはずだと思いますけれども、測量もできない人は、もともと駄目ですが、調査士は更にそれを越えられなければ駄目なのです。そうでなければ、測量士と違う資格はいらないのです。そういう意味では、土地家屋調査士は、土地や建物に対する権利に、もうちょっとセンシティブ、敏感にならなければいけない。

一人一人の国民にとって、土地は一生に一度の財産ですから、皆その権利関係に対しては、ものすごく敏感なわけですね。土地紛争で、人殺しも起きるぐらいでして、私も広島地裁にいたときは、土地の処分禁止の仮処分の審理で、まだ資料が足りないから、5月の連休明けに、もう一回資料を追加して来なければ仮処分を発令できないといたら、狭い和解室の中で、裁判官一人で当事者と話をしているときに不動産業者の申立人から「連休中に不動産が処分されたら、お前、殺してやるぞ。」とすごまれたこともあります。、そんな、暴力的な関与が、土地に対して起こってくる一因に、土地情報の整備が不十分だから、そこに付け込む隙があるということもある。土地に対して、他の法制度も含めてですけれども、土地を巡る法制度というものが、我が国の場合は、ちょっと整備が不十分で、土地を巡る情報が、もうちょっときちんと管理されるようになれば、そういった、ゴネ得のようなことは起こらない。ゴネたら得をすれば、暴力的な関与が助長される。こういうことになります。

そういうような情報管理、権利に関する情報管理をしていくことが、そういった暴力的な関与を防ぐ道筋ではないかと思っています。そういった権利を守るのが調査士である。そういった権利に関する情報を与えるのが調査士だ。だから、この「土地の価値を引き出す絵の描き方」というのは、まさに、その調査士の情報によって、土地の価値が引き出される。今、言ったように、どこにあるか分からないような土地には、権利に関する情報がいかに整備されても全然価値がない。ある土地に、その土地の範囲が分かり、それによって、次に、取り引きするときには高く売れる、安い費用で売れる、そういった土地の価値を生み出す。

それから、その土地が特定されることによって、その土地に関するいろんな情報が集まる。情報が集まれば集まる程その土地は取り引きし易くなるわけです。そういった情報を集散するための、拠点となる情報を集める。それが、土地家屋調査士の役割であって、土地の価値を引き出すための、絵の描き方というのは、例えば、地積測量図をつくり、表示登記の申請をするという時の土地家屋調査士のやるべきことは、そういった当事者の権利を守るために必要な情報というのを、調査士が、自分の全知全能を働かせて集める、保全する、どこを測量し、どのような情報を保全すべきかの情報を当事者に提供し、的確な測量を行う。どこを測量すればいいか分からないような人が測量に行ってもしょうがないのです。これが、調査士の役割ではないかということです。

## 2) 地図と地積測量図の役割分担

それで、最後に、「土地家屋調査士は、何をすればよいのか？」とありますが、この「肖像画と風景画」というのは何かというと、地図と地積測量図の違いを言おうかなと思ったの

ですが、先ほど言ったように、地図の役割はインデックスとして、しおりである。これに対して、地積測量図の役割は、まさに、そのしおりから検索され、そこに盛り込まれている情報そのものが活用されるべき存在である、そういう違いがあります。

つまり、どこを見ればいいのかという所が分かるまでの役割を果たすのが地図であって、ですから、そういう点で、現地の情報を基に検索しようとする土地の地番を発見することができれば、情報というものはその地図を基に検索できる可能性が生まれる。、そのように、地図と地積測量図の役割を分けて考えると、自ずから、調査士の役割というものは高くなっていく。

調査士に求められている情報、作りだすべき情報というのは、その価値が高くなっていくわけです。調査士が、多くの情報を当事者に与えて、登記所の役割というのは、調査士が大事に作ってきた情報を、公的にきちんと管理する。地積測量図を大事に保管してそれを登記所が、何年何月に出された、地積測量図ですよ、と証明する、そういった役割が、登記所の役割でいいのではないか、というのが、「絵には違いがある」ということです。

### 3) 後世の評価に耐えられる地積測量図

その次の、「歴史に残る絵画」というのは、先ほど言ったように、情報というのは、自ずと評価は免れない。評価は免れないのですが、後世に残る、後世の評価に耐えられる情報、これを残していくのが、調査士の仕事ではないか、ということをおっしゃっているのです。それは、先ほど言ったように、様々な評価に耐えられるような、歴史的に評価される情報を与えることが、調査士の仕事ではないかということです。

### 4) 地図に境界を表示する意味

最後に、まとめに入りますけれども、要するに、今まで、地図に関する議論というのは、精度・精度というような形で、精度を中心に議論されて、そのためには数値化すればうまく行く。まず精度をということで今までの歴史を否定してしまった。

昭和35年に、過去の土地台帳附属地図という歴史を否定して、そこからスタートしてしまった。そこが、そもそもボタンの掛け違いではないかと思うわけです。その後、この精度を維持するために大事なものは数値だ、というような形で、今度は数値が精度に置き替わった。そして、そういった、単一の資料で、情報を評価しようとした、というところに問題があったのです。地図の精度の確保は、それは一つの価値として重要なことですが、地図はなにに支えられているのかというと、やはり、情報として評価されるものですから、本来情報とはどうあるべきかという、情報の一つとしての位置づけがあるわけですし、その情報としての位置づけについての議論が足りなかったのではないだろうかと思うのです。

つまり、地図というのは、他人に評価される情報だという位置づけをすれば、地図に盛り込むべき情報というのは、自ずと、見直しが必要ではないだろうか、と考えられます。

目的を考え直してしまえば、別に地図の境界線に精度がなくてもよい、極言すれば地積測量図さえあれば、地図には境界線すら必要ではない場合がある。先ほど言ったように、地図に重要な情報、本当に我々にとって必要な情報というのは、探している土地が特定されれば



良い。土地の特定というのは、これからのGISの時代には、様々な情報を引き出す拠点となる地番を表示さえされればいい。そうすると、これまで考えていた精度の高い地図というものは、むしろ、そういったインデックスマップにより地番から引き出されるべき情報の中の、一つにすぎなくなっていく。我々が残すべき情報というのは、確かに地図に境界線が一覧性をもって全部が表示されれば、それが可能であればそれは便利かもしれませんが、それがいつまでたっても境界紛争を引き起こすばかりでできないのなら、まず、地図も最も重要な機能に特化して、一つのインデックスとして作ればよいのであって、本当に我々が残すべき情報は、何年何月の国土調査の測量結果はこれですというような形で地番に関連づけられる総合的な土地情報の集合ではないのか。ギリシャの地図を見て頂ければ分かりますが、いつ、誰が、測量した数値データがこれです、という形で表示するわけです。

### 5) インデックスマップの地番への土地情報のリンク

地積測量図だって、作成者の名前が書いてある。そういった意味で我々が残すべき情報というのは、いつ、誰が、測量したどの地積測量図に基づいて分割して創設された境界の線である、あるいは、いつどの事業主体が区画整理をした換地処分の際の土地所在図であり、その時測量した事業主体の測量結果の数値データはどれである。そういったような情報を、後世の評価に耐えるような形で残していく。

他方で、そうした地図を含む地番を起点して検索できる土地の権利に関する情報を中心とした土地情報の検索拠点となるようなポイント、すなわち地番を、住宅地図などに多く利用されているような写真測量図など多くの利用者にとってわかりやすい地図上に検索しやすくするための情報を盛り込みながら表示し、多くの情報をこの地図上の地番とリンクさせて情報を誰でも簡単にコンピューターネットワークを利用して取得しやすいように整備していく。情報ネットワークのインデックスを整備していく。境界線を書くにしても、こうしたインデックスマップの整備が円滑に行われることを前提としながら、付随的な情報として一つの目安としての境界線を書いていく、そもそもこれからGISの時代における地図整備の在り方はこうあるべきではないかと私は思います。

例えば、現在ある地図を、一元的な座標系によって一枚に繋げようと思ったら、その測量結果の数値データは、地積測量図の数値データと国土調査の数値は違うわけですから、きちんとやろうと思ったら一元的な情報管理はできないのではないですか。どうしても境界を地図に書き込んでいくとしたら、その方法として選択可能なことは、二つのくいちがう数値があるときには、どちらにも相当の価値はあるけれども、コンピューターの検索用に表示する境界としては、便宜的に数値を使うこととし、この地図上の表示した境界の数値は、所有権の範囲を確定するものではない、というような割り切りをしなければ、日本のインデックスマップはいつまでたっても出来ない。

登記所では、インデックスマップはこれです、このインデックスマップからは、国土調査の地図の数値も、それから何年の地積測量図の数値データも検索できます、という検索する枠組みさえつくればいいのです。インデックスマップには、情報を検索するための地番を探

すために便利となるような一つの付随情報として、おおよその枠組み、あるいは、めやすとして、境界を表示すればいいと考えるのです。もちろん、既存の信頼できる測量結果がある場合にはなるべくそれを反映して表示するようにすればいいのですが、いずれ測量結果の詳細は別途簡単に検索できるのですから、インデックスマップ上の精度にそれほどこだわることもないのです。そのインデックスからは、当然地番を検索キーとする古い公図なども検索できます。インデックスマップにおける境界は、検索のための付随情報の一つという位置づけであって、これは、数値にこだわっていたら、表示できないのです。

## 6) 地図に境界線を表示することに対する社会的な制約

いまから、太閤検地を全部やるということなら構わないですが、これからの地図づくりで大事なのは、このギリシャの地図づくりに関する資料にも記載されていますが、「総費用はいくらで、何年間で、地図をつくる」と、こういう発想なんです。日本も、フランスのように、50年なら50年、期間を決めて、その間で、国民の負担で出来るのは、どこまでかというのを決めて、そうすれば、その範囲で地図に引くことができる境界線の精度は、社会的な制約によって自ずと限界が画されてくるのです。そこで出来る境界線の線引きの程度は、どこまでかというのを決めて、それで出来るのが地図だと、こういう発想にならないかぎり、地図は永久にできない。

つまり「境界線を引く」ということは、それができれば確かに便利であり、検索のためにもある程度必要なのですが、境界線を引くためにはいろいろな情報の評価が必要となるわけです。昔の公図の情報もあれば、現地の情報もあり、それから地積測量図の情報もあれば、国土調査の情報もある。いろんな情報が全部矛盾している中で、どこかに線を引かないかぎり、地図は出来ないんだとすれば、その線を引くための、腹のくくり方というものも自ずから決まってくるわけですし、これから、GISの時代には、縮尺という概念は全くなくなってしまって、後は、その「腹のくくり方」という概念だけが残るわけです。実は、それは精度という概念です。この地図には、この程度の精度ですよという、腹のくくり方だけで決まるわけです。それは、どこで決まるかという、費用と時間などの社会的な制約で決まる。インデックスマップにおける境界の表示は、地番を検索するための手段にすぎず、境界を表示すること自体はインデックスマップの目的ではない。その腹だけくくっておけば、インデックスマップができ、これをクリアリングハウスとして、必要な情報が、いろいろと検索して集まってくるようになる。それが、利用者のメリットである。これが、私の言いたい事になるわけです。

ですから、今、言ったように、地図を一つだけにして、そこに一元的な精度を求めることは、これから、利用者の方も、期待していないのではないかと。利用者が期待しているのは、この地図は、誰がいつ測量したのかという、情報ではないのか。あるいはこうした情報を検索するための拠点、要するに地図というのは地番のインデックスであって、土地情報の集散拠点、物流センターとしての位置づけをすればいいのではないかとというのが、私の考え方になります。

## 7) 土地開発のコンサルタントとしての土地家屋調査士

それでは調査士のアイデンティティは何か、ということになります。調査士がこれから何をやるのか。先ほど言ったように、調査士は、国民の権利の保全、それを、土地に関する情報を通じて行う。この情報というのは、決して、その現地だけの情報ではありません。様々な土地を巡る法制度、権利関係に関する情報、これを保有する。それを基に適正な測量を行い、その結果を、国民の権利に関する情報として保全する。それが、土地家屋調査士の役割であり、アイデンティティになるのではないだろうか。そのためには、土地や建物の所有権、あるいは、それを巡る様々な行政法制度もありますし、いろんな規制があります。ドイツは、境界の変動が、建設法という法律で、規定されています。

それから、イギリスは所有権法というのがありまして所有権法と土地取引法というのは、別に、法分野としてあるわけです。ところが、フランスに行くと土地取引法という法分野はない。大陸法分野では基本は物権法であり、それから、フランスでは都市開発法になります。つまり、宅地をどうやって開発していくか、新たに宅地をつくっていくためには、どういう法制度に従って、この宅地開発を進めていくか、そういった法分野があるのです。それ以外は民法の物権法しかない。イギリスのような、土地の所有権法、取引法というような、学問的な分かれかたはしていない。

そうすると、日本の場合は、大陸法的な法律の規制をやっていますから、むしろ調査士がやるべきことは、単に民法の物権法だけ勉強していて、土地の所有権、土地の価値、取引価値が生まれるかというところ、そうではない。昔は農地ですが、今は、都市計画、あるいは、建築基準などを含めた、様々な土地や建物、不動産を巡る行政規制の中で、土地が取り引きされるわけですから、そういった行政規制も含めた、土地の権利を巡る様々な法律情報も含め、そういった情報を調査士が、国民に提供できるようにならなければ、これからの調査士の仕事というのは、国民の期待に応えていけないのではないだろうかと思えます。

先ほど言ったように、地図が出来たら、仕事がなくなるというのは、ただ、当事者に言われた通りに測量して分筆し、登記をしているだけでは、それは仕事はなくなるかもしれない。しかし、利用者が、本当に求めているところは何かというところ、調査士に頼めば、例えば、大規模な宅地開発をしようと思ったときに、そういったことに関して総合的に権利関係について、相談できる、そして、最終的に分譲した段階では、非常に価値の高い、分筆の地積測量図を作って登記し、それが、将来、利用者の権利関係の保全に役立つ情報として残されていくということではないだろうかと思っております。

ですから、もうちょっと調査士には勉強してほしい。宅建の試験ですら、行政の問題がいっぱい出てくるわけです。あの位の知識は調査士がもたなくて、本当にいいのかなと思えます。さらには、その調査士が土地の境界の認定ぐらいできないのでは話にならないので、もっとひどいのは、登記法しか知らなくて、所有権が分からないまま、とにかく登記申請には、この書面と、この書面と、この図面があればいい、それしか知らないという人では困るのではないかと思います。

たとえば、建物の所有権が、請負人と建築主の間で、どのように帰属するかという、最高裁の判例を知らないで、ただ所有権の証明に必要な文書は何か、という知識だけでは、これから調査士は生きられない。権利の中身や登記制度の目的を知らないで、登記ができるはずがない。ただこういう書面があれば登記ができる、というような説明は、少なくともこれからは、国民に通用しない。その書面がなぜ必要なかが分からないような調査士は、もういない。

それから、そういう意味で、権利というものは、民法の世界だけで決まるようなものではないから、土地の権利にまつわる様々な法律関係、あるいは、事実関係を含めた情報を利用者へ提供することができなければ、調査士の将来はないのではないかと。そういうことができる調査士が、これから利用者へ支えられて発展するようになれば、私は、この制度は、どんどん発展していくのではないかと思います。

## 8) 土地家屋調査士と登記所の役割分担

調査士制度は、そういう制度として発展していかないと、また、登記制度自体も利用者に対して情報を提供する産業として、利用者に必要な情報を、それもこれからは先ほど言ったように、天動説と地動説をひっくり返して、登記簿から地図や土地を見ていた発想を全部ひっくり返して、まず、情報を集める拠点としての土地に着目して、その土地の情報を検索するための、現地の土地を見た人がその土地に関するいろいろな情報を集めるという視点に立って、そのためのものとして地図をとらえ、その地図から登記簿の情報はじめとする土地に関する情報を検索することが可能となって世の中が動いていくのです。そういった発想に立って、登記所は土地の権利に関する有益な情報を、利用者がその検索キーから検索してきたときにすぐに返してあげられる、答えてあげられる、そういう発想の転換が、これから登記制度の見直す視点となる。これまでの発想は、GISの時代には考え直さなければいけないのではないかと考えております。登記所は、そういった有益な情報を管理・保存することが最も重要な機能となる。

調査士が大事な地積測量図を提出したら、それを、登記所が当然コンピューターに入力して、いつでも検索できるようにし、地図上の地番から地積測量図を検索した利用者へ即時にそれを提供するということが、登記所のこれからの仕事の在り方ではないだろうかと思えます。提出された地積測量図を、登記所として公的に証明する。それが登記所の役割と位置づけて考えるのです。

そういう意味で、私は、地図自体は、インデックスとしての役割が、期待されればいいのではないかとこのように思っています。例えば、宅地開発をしたときに、調査士が分合筆の図面を、数値測量の結果に基づいて提出しているのですから、この大規模な宅地開発や、あるいは、中には、調査士の方が自分で地図混乱地域をもう一回測量し直して地図訂正をしている、そういった、一つ一つの地図訂正なり、宅地開発なりといった、調査士の仕事の積み重ねの結果を、登記所が、大事な情報として、保存することが大事であって、むしろ、私が考えるのはそういったときに調査士が作成提出した土地所在図がなぜ法第17条地図にな

らないのかという疑問です。

登記官が認定して、これで間違いないと判断して土地を分割し、あるいは地図を訂正して、その基本となった図面が法第17条地図にならなくて、いったい、何が、法第17条地図となるのか。これが法第17条地図にならなければ、法第17条地図など永久に完成しないのではないか。当事者が境界を立ち会った上で正確な数値測量までして、土地を分割し、新しい境界標識を設置して境界を創設しておきながら、それでももう一回、測量して、国土調査をしなければ法第17条地図にならないということをおよそ法が予定しているはずがない。現実に土地を分割したときの情報が、将来の土地の紛争を予防し、権利を安定させるために最も重要な情報なのですから。

一番大切な情報は、その分割したとき調査士が作成した、土地所在図であり、数値データなどの測量結果であり、これを集積し、コンピューターネットワークを活用して利用しやすく提供する、これからそういう方向に進むべきではないだろうか。これからはそういった土地所在図などの情報を大事にしていこうではないか。イギリスでも、土地を開発し、細分化していきますと、2500分の1から1250分の1に地図の縮尺が変わっていきます。そうすると、従来の大まかな地図の中の、開発された一部分については、開発の際に別に作成された土地の所在図がその部分の地図となる図面となり、つまり、その開発された部分については、従来の大まかな地図でだいたいの位置を把握した上で、詳細な分割後の土地の区画を把握するために、分割したときの図面をつけているのです。

イギリスの地図は、そういった様々な図面の集約であって、それらが検索できるような関連づけ、つまり、リンクが、インデックスマップに一覧して見られればいいわけです。その、検索するインデックスだけ決めておいてリンクを付ける、それである土地を現地を見て探している人が地図上で地番を探し当てて、何番地と指定すれば、その土地を詳細に表示する地図が出てくる。どうしても現地還元性のある正確な地図が法第17条地図だといったければ、こうしたインデックスと、そこにリンクされた正確な地図とが一体となったものを法第17条地図だと言えば、登記簿からみた土地の特定というこれまで法第17条地図の機能といわれていた機能も、相当程度果たされると思います。むしろ、国土調査などの地図整備事業に限らず、分筆や地図訂正の際の情報も、コンピューターで適正に管理する、ということが、これからの、登記制度の課題ではないだろうかと思っています。

## 9) 情報は検索できなければ価値がない

最後に一言。やはり情報は、検索できなければ意味がない。検索しようと思っている人が通常得られる情報に基づいて、その検索対象を探し出すことができるように、利用者に分かりやすい方法で、検索対象の地番を表示することが地図の機能として最も重要です。言い換えれば、境界線の特定より、土地の範囲の中で地番を書くべき中心点、情報がリンクされる地番が表示されたときに利用者に最も発見されやすい土地の中心の特定が重要であり、これからは土地の境界より、土地の中心に視点において地図整備を進める必要ではないでしょうか。

そういった方向での、情報の関連づけ、リンクの作業、要するに、1点でよいからポイントを決めて、そこに情報を集約していくという、こうした作業をこれからやることが大事であって、その集約すべき情報というのは、これまでも多くの調査士の方から地積測量図という形で登記所に提供されているし、これからも土地家屋調査士の方が、なるべくいい情報を作って頂くということが、期待されているのではないかと思います。

「調査士の作ってきた図面を大事にして、それを、少しでも法第17条地図に指定したらどうか」というように、登記所の土地情報管理機能について現場でも見直しをする考え方が増えつつあるように思います。「土地の情報を作るのは、本来は調査士の役割であり、登記所の役割はその情報を管理することにある。」と。調査士が作った情報を登記所は大事に管理する、という役割分担をしながら、現代の情報化社会にふさわしい方法で、土地情報を管理・提供するシステムを作っていくことが重要であると思いますので、今後とも登記制度に対するご支援をよろしくお願いします。

「将来の調査士は勉強しなければいけない」という事を最後のメッセージとし、JO-NETに参加された土地家屋調査士の方々の熱意が、今後の制度作りの推進力になることを期待したいと思います。