

神 調 報

shin

cyo

hou

春号

2・3・4

2014 No.421



土地家屋調査士

 神奈川県土地家屋調査士会
<http://www.kanagawa-chousashi.or.jp>

ひとりと

「あれから3年。愛があればきっと」

私が執筆している丁度一週間後に、あの東日本大震災からはや3年目をむかえる。私の人生でも初めて経験する自然の恐ろしさでした。

私の友人が福島県いわき市で旅館を営んでいて、震災後やっと去年の夏に行くことが出来ました。旅館はかなりのダメージを受けたそうですが、できる限り修繕し通常までとは行かないまでも、どうにか営業が出来る状態にまでなっていました。ただ原発の放射能漏れの関係で、放射能レベルは低いのですが風評被害が激しく通常よりも半分ほどの客入りで経営も大変厳しいとのこと。

旅館の近くには、歌手の美空ひばりさんが歌って有名な塩屋崎灯台があり行ってみました。やはり海岸付近はすさまじい。海辺近くの木造家屋という家屋はみな津波で流されて跡形もなく基礎だけが残っている状態でした。ここでもきっと何人ものかたがお亡くなりになったことでしょう。ご冥福をお祈りいたします。

最近、こんな記事を目にしました。

宮城県女川町の57歳の会社員は、潜水士の国家資格を取った。彼は試験に合格してから初めて海に潜り「自分の手で女房を見つけ、必ず家に連れて帰る」と語ったそうです。

奥様は平成23年3月11日、勤務先で大きな揺れに襲われた。会社の屋上に同僚12人で避難をしたが、4人が死亡、奥様ら8人が行方不明となった。彼の携帯電話には津波直前に奥様から「大丈夫？」「家に帰りたい」と書かれたメールが届いていたそうです。

ご主人は海上保安部に依頼をして捜索を何回となく行ってもらいましたが、「自分でも捜したい」と思うようになりスキューバダイビングのライセンスを取得しました。しかし瓦礫の撤去や捜索などを行うには潜水士の資格が必要とわかり、必死に勉強をして合格したのは今年の2月上旬。

技術を身につけるには、周りからは「資格取得は夏まで待った方がいいのでは」といわれましたが、彼は「一日でも早く捜したい」と取得を急いだそうです。

届いたメールを見るたびに彼は、「早く家に帰りたいだろうな、冷たい海の底に沈んだままでは可哀想。早く少しずつまくなって何度だって潜って捜す」と話したそうです。

私はこれを読んだときに目頭が熱くなりました。

愛があれば何だってできる！

一日も早く奥様又、多くの行方不明者が見つかるようにお祈りしています。
(横浜南支部広報員 佐浦 秀己)



表紙

「上大島キャンプ場」

文 相模原支部広報員 大貫 公彦

相模原市の上大島にある、キャンプ場沿道を包み込むように、穏やかに咲いている桜です。時を同じくして、相模原市役所沿道でも桜まつりが開催されます。相模原支部はこのお祭りに参加して、調査士の仕事の普及活動に勤めています。

ただ、喧騒から逃れ、のんびりと、桜を楽しみたいと思えばこちらです。鮮やかな黄色におおいつくされた菜の花畑。遠くを見上げると、山桜がけむって見える景色も趣があります。そもそも相模川が人の心を癒してくれます。

隣接地は相模川自然の村公園。園内の古民家園庭では、イベントも開催されています。偶然、支部の先輩が数名写っています。

(写真提供タイアップ 大島観光協会 齋藤 邦夫 会長 撮影 梅森 基良氏)

目次

政治連盟レポート	2
川崎市長表敬訪問	3
境界確定等受任担当者連絡協議会 筆界特定・ADR研修会	4
土地家屋調査士試験合格者のための開業ガイダンス	5
県立向の岡工業高等学校出前授業	6
県立小田原城北工業高等学校出前授業	7
誌上研修 平成25年度土地家屋調査士試験問題 解答と解説 その1	9
調査士ねっとわーく	17
新入会員挨拶	19
訃報	20
編集後記	21
会員異動	

土地家屋調査士倫理綱領

1. 使命

不動産に係る権利の明確化を期し、
国民の信頼に応える。

2. 公正

品位を保持し、公正な立場で
誠実に業務を行う。

3. 研鑽

専門分野の知識と技術の向上を図る。

会務日誌 (抄) <平成25年12月27日～平成26年3月18日>

1月	24日 第6回広報部会	20日 第6回ADR・筆界特定・境界 鑑定推進委員会
6日 第10回業務部会	24日 第4回制度対策特別委員会	21日 行政書士記念日市民開講講座交流会 (鈴木副会長)
8日 登記相談会1件(村田相談員)	27日 部長連絡会議 (大竹部長、本橋部長、石井部長、 中川部長)	22日 測量技術研修
10日 第9回常任理事会	28日 国土調査方第19条第5項指定申請 に関する説明会 (大竹部長、石井部長、下濱理事)	24日 登記事務連絡協議会(岩倉会長、 鈴木副会長、朝岡副会長、大竹部長)
10日 横浜市建築事務所協会 賀詞交歓会(鈴木副会長)	29日 境界確定等受任担当者連絡協議会 筆界特定・ADR研修会 (中川部長、上田次長、西田次長、 河委員長、石垣支部長、花上委員長、 加藤副委員長、山口副委員長、 千田委員、五十嵐委員)	25日 第9回財務部会
10日 東京地方税理士会 賀詞交歓会(中山副会長)	29日 第1回表示登記適正処理委員会	25日 平成25年度第2回会員・一般研修会
14日 第4回紛議の調停委員会	29日 第9回総務部会	25日 県立藤沢工科高等学校 出前授業
15日 登記相談会2件(甘粕相談員)	29日 千葉県土地家屋調査士会賀詞 交歓会(中山副会長)	25日 第2回会員・一般研修会
15・16日 第2回全国会長会議 賀詞交歓会(岩倉会長)	30日 第3回法学研修会	26日 登記相談会1件(本橋相談員)
16日 小田原城北工業高等学校 出前授業	2月	26日 登記相談会2件(中田相談員)
16日 第5回KHP委員会	2日 土地家屋調査士試験合格者のための 開業ガイダンス	3月
16日 第1回法学研修会	4日 公益社団法人神奈川県土地建物 取引業協会との懇談会 (岩倉会長、鈴木副会長、 朝岡副会長、大竹部長、石井部長)	1・2日 平成25年度 新入会員研修会
17日 一般社団法人神奈川県建築士事務所 協会 他 賀詞交歓会(朝岡副会長)	5日 第10回常任理事会	2日 市川新太郎氏黄綬褒章受章を祝う会 (海野名誉会長)
17日 県国市合同行政相談秦野会場	12日 登記相談会1件(栗田相談員)	3日 神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会 記念シンポジウム(鈴木副会長、 大竹部長、中川部長、尾上理事)
20日 第8回財務部会	13日 第4回法学研修会	4日 第11回常任理事会
20日 第6回理事会 (理事会構成員21名、監事1名)	15日 関プロ内日調連役員との打合会 (岩倉会長、海野名誉会長)	5日 登記相談会2件(鈴木相談員)
21日 神奈川県測量設計業協会 賀詞交歓会(鈴木副会長)	18日 第10回研修部会	5日 横浜弁護士会との意見交換会 (本会:鈴木副会長、大竹部長、 神奈川青調会:5名)
21日 第9回研修部会	19日 埼玉土地家屋調査士会賀詞交歓会 (鈴木副会長)	6日 第4回非違行為対策特別委員会
21日 第3回非違行為対策特別委員会	19日 第5回紛議の調停委員会	7日 県立磯子工業高等学校 出前授業
22日 登記相談会2件(小室相談員)	19日 第12回業務部会	7日 県立向の岡工業高等学校 出前授業
22日 神奈川県行政書士会 賀詞交歓会(鈴木副会長)	19日 第10回総務部会	11日 第4回支部長会議
22日 第11回業務部会		12日 県立相原高等学校 出前授業
23日 第2回法学研修会		12日 登記相談会3件(下濱相談員)
23日 川崎市長表敬訪問(本会からは5名: 岩倉会長、石井部長、三浦理事、 渡部支部長、花上委員長) (政治連盟からは3名:福本会長、 上田副幹事長、横山相談役)		12日 第10回財務部会
24日 神奈川県社会保険労務士会 新年賀詞交歓会(鈴木副会長)		14日 第4回編集会議
		14日 第7回広報部会
		18日 第11回研修部会
		18日 横浜市建築士事務所協会 創立60周年 記念式典・祝賀会(朝岡副会長)

政治連盟レポート.....

神奈川県土地家屋調査士政治連盟

入札問題をどうする

仕事に対する正当な対価が用意される事は、責任を持った仕事をする上で必要な事であり、仕事そのものが正当に評価されている事の証でもある。

近頃この関係が崩れている。国民の一人として社会全体の傾向が行政経費節減に向かっており、予算を切り詰めて行政効率を高める要請は受け入れねばならない。

しかし、我々が自分の仕事をする上で受け入れがたいのは、予算の節約が登記成果の品質の切り詰めに影響する心配があるからにはかならない。一つの登記の完了は、それ以降の隣接の登記への影響力を確保した事でもある。となれば当然に影響力の正当性も登記の時点で予想し配慮し必要な措置を果たして置かなければ、将来の問題を抱えたままの登記完了となる。

現実的に入札問題は、どうにもならないと諦めている人が多い。諦めて仕事が成り立つ訳もないのに、金額の高低は、程度問題と腹をくくる傾向がある。しかし、現実には、我々の期待を越えて前代未聞の領域に突入した。

事務局で調べた直近の神奈川県発注の調査士業務24件の落札率は最低31%から最高で85%であり、その平均落札率は24年度で44%、25年度で52%であった。当初積算の半分以下であっても、質の良い成果を納品し、登記後につづく本体事業が問題なく遂行されるだけの保証を与える義務が調査士にはあるが、低額な落札金額で可能なのか、それも持続できる報酬ラインとして可能なのか、そこが問題である。ある識者は、役所が積算した根拠に業務の品質が織り込まれており、落札金額が積算金額を下回することは、直接に品質低下のおそれを招くという。だが、なぜ役所が競争入札に移行したかの理由の一つに、専門化が進行した現在では、積算する吏員の技術優位性が低下し、場合によっては発注者側の設定する予定価格が適正でない可能性があるとの配慮がある。これを競争させるこ

とで市場における一般的な相応価格に反映させるという考えだ。とすると、積算価格を根拠に質の低下を調査士が訴える道がふさがれてしまう。その他にも現状の低価格入札が続けば業務の態勢にも省力などの経費節減が必要となり事務所の後継者を育てるなどの将来的展望も諦めざるをえないと、暗い未来を嘆く調査士もいる。問題意識が調査士側だけで官公署側に無いのは、どうしてなのか。

ある議員に聞いてみた。「それは、現状で問題がないから」という。現に「ちゃんと登記が出来て」「ちゃんと図面が出来ている」ならば価格が安い方が予算の有効活用が果たせるという理屈であると。この「理屈」をくずせない。くずせなかった。官公署は「法務局」を信頼している。「法務局」が最終責任を負って登記処理したのだから間違いない。では、去年、「法務局」が表示登記の「全数調査」を目指した結果は、どうだったのか。現在の調査率を知らないが、少なくとも「全数調査」は実現していない。そんな事を現状の法務局の体制でやらせようという考えには無理がある。仮に実現したとして、事務遅延という犠牲が生むのはリアルタイムであるべき登記の遅れであり、経済活動への悪効果が懸念され、不動産の価値の基礎を脅かす結果となる。では、法務局は制約の中での解決をどう実現しているのか。

調査士が詳細な不動産調査報告書を作成する事を求めて登記申請の要素の全てを確実に把握する方法を採用している。これがあるからこそ、法務局は安心して登記処理が出来ている。と、私は思っている。そして政治連盟としても調査士会とも協議しながら対策を進めている。一つは「陳情」として議会に低額入札問題を提起できるよう詳細を詰めている。あらゆる官公署の事業の実施を保証するには、境界と登記が重要であることを訴えて、入札にも反映させる努力が欠かせない。

高品質な登記以外は登記ではない。

これからも政治連盟の活動に協力をお願いします。

(文責：政治連盟 甘利 雅雄)

福田紀彦 川崎市長 表敬訪問

平成26年1月23日、横山一夫全国土地家屋調査士政治連盟会長、岩倉弘和会長をはじめとし、神奈川県土地家屋調査士会を代表する会員8名で、福田紀彦川崎市長に表敬訪問をしてきました。福田市長は42才と若く、情熱を持った市長です。岩倉会長からの地籍調査や14条地図の話に熱心に耳を傾けておられました。また、市立高校（川崎市立川崎総合科学高等学校）への出前授業を快諾いただきました。また、市職員への研修や支部との座談会にも前向きに検討していただけるとのお話をいただきました。会として大変有意義な表敬訪問となりました。

(写真・記事 制度対策特別委員長 花上 康一)



境界確定等受任担当者連絡協議会

筆界特定・ADR研修会

平成26年1月29日の水曜日、午後3時から鎌倉市役所内会議室において鎌倉市、伊勢原市、小田原市、茅ヶ崎市、南足柄市、平塚市、藤沢市の7市から境界確定業務などに携わる職員14名が参加し、筆界特定とADR制度に関する研修会が開かれました。これまでも制度対策特別委員会が企画し、市町村の職員を対象にした筆界特定制度の研修会は開催していましたが、今回は地方自治体側からの依頼であり、また研修のテーマにADRが上がったことは初めてで、共に大変画期的なことだと思います。

講義はADR・筆界特定・境界鑑定推進委員会の河光成委員長が筆界特定制度の概要を、次に境界問題相談センターかながわ運営委員会の西田貴磨委員長がADR制度についての説明をそれぞれ30分間ずつ行い、その後制度対策特別委員会の花上康一委員長も加わり、45分間事例紹介と質疑応答をディスカッション形式で行いました。大規模な研修会では説明も一方的になりがちですが、今回は14名と少人数で、また実例を多用した説明であったため、活発な質疑応答となりました。

なお、各市の参加者には“筆界特定”、“境界問題相談センターかながわ”のリーフレット、ポスターを配布し、市役所のカウンターなどに置いてもらうと共に、市民から民有地の境界に

関する紛争の相談が市役所に持ち込まれた場合は、両制度を紹介してもらえるようお願いしました。更に、境界確定業務の過程で生じた筆界に係わる疑問点や質問等について神奈川県土地家屋調査士会に照会できるよう“案件照会シート”を作成し、併せて配布しました。

筆界特定制度、ADR制度(境界問題相談センターかながわ)共にまだ歴史が浅く、制度が十分に浸透、活用されているとは言いがたいと思います。特に地方自治体がADR制度を利用して境界紛争を解決した例は神奈川県ではありません。この研修会をきっかけに、神奈川県土地家屋調査士会と地方自治体との間で筆界特定・ADR制度に対する意見交換、情報交換が行われ、両制度の普及につながることを期待したいと思います。

(記事 広報部長 中川 裕久)



ディスカッション



筆界特定



質疑応答



ADR

土地家屋調査士試験合格者のための 開業ガイダンス

神奈川県土地家屋調査士会(以下、神奈川会)では平成26年2月2日の日曜日、午後2時から神奈川県土地家屋調査士会館で、これから土地家屋調査士事務所の開業を考えている人達を対象にガイダンスを開催しました。これは開業に当たっての不安や疑問を解消することを目的に研修部が発案し、広報部が協力したもので、筆者も主催者側の一員として参加しました。このような企画は他会では例があるものの、神奈川会では初めての試みです。大々的な広報は行っていないにも係らず、予想を遥かに上回る27名が参加、配布物として準備した測量器や測量計算ソフトウェアのカタログや価格表、各種機材のカタログ、融資制度の案内などが当初用意していた数量では足りず、急遽追加する盛況ぶりに関係者一同うれしい悲鳴を上げました。

会場は発言しやすい自由な雰囲気を作るため、あえて机は置かず椅子を楕円形に並べた“車座形式”とし、主に参加者からの質問に主催者側が答えるというスタイルでガイダンスは進行しました。主な質問は

- ・ 自宅兼用の事務所の場合、メンタル面での区分けはどうしているか。
- ・ 補助者の雇用は必要か。調査士同士で協力は可能か。
- ・ 開業してからどのくらいで仕事が入ってくるか。営業活動はどのように行っているのか。

- ・ 実務経験を積むための就職先の選択方法を教えて欲しい。
 - ・ 必要な工具類やおおよその価格はどのくらいか。
 - ・ 実務、補助者の経験なしで登録は可能か。経験を積んでから登録すべきか。
 - ・ 測量技術習得までの時間はどのくらいか。
 - ・ 事務所を借りる場合の費用、家賃以外の費用はどの位を見積もればよいか。
 - ・ 売上と経費はどのくらいになるのか。
 - ・ 公共嘱託登記土地家屋調査士協会について教えて欲しい。
- などでした。

今回のガイダンスの参加者は、測量や自営業の経験のない方が大半を占めていました。確かにまったくの未経験者が開業するのはハードルが高いと思います。しかし、土地家屋調査士という業界の発展のためには、異業種からの転職者など多様な人材が参入できる土壌が重要だと思えます。およそ2時間の予定時間が終了した後も、私たち役員に質問をする参加者が多数見受けられましたが、中でも“ゼロからの開業組”で今回中心となってガイダンスを企画、準備した研修部の佐々木謙一次長が質問攻めにあっていたことは印象的でした。

(写真・記事 広報部長 中川 裕久)





神奈川県立向の岡工業高等学校 出前授業

今年度も広報活動の一環として、向の岡工業高等学校への出前授業を平成25年11月26日に実施致しました。前年同様、2年生を対象にまずは教室で座学授業を実施しました。小西会員が講師を務め、公図と地積測量図のあらまし、トータルステーションの操作方法の講義を行いました。

その後、会員12名に協力をいただき6班での編成(各班に講師役として2名、生徒は5～6名で計28名)に振り分け、実際にトータルステーションを用い測量実習を行いました。測量実習の内容としては逆トラバース計算書を用いて逆打ちをし、校庭に鋺を設置するといったものです(逆打ちをすると鋺が直線状に並ぶよう計算してあります)。

生徒たちは最初は声も小さく、扱い慣れていないトータルステーションやピンポールミラーにとまどっているようでしたが、会員の指導により徐々に緊張もほぐれ活気を帯びた実習となっていました。班によって進行具合は様々でしたが、器械の扱いに慣れている生徒もあり、卒業後に補助者として来てもらえたら即戦力に

なりそうな生徒もおりました。

測量実習の後半には自分たちで設置した鋺に水糸を張って、直線上に並んでいるかを目で見える形で確認します。中には直線上からはずれている鋺もあり、生徒同士お互い誰が設置したものかを囁し立てながらも、再度逆打ちをする姿が見られました。

最後には生徒・会員の全員で写真を撮り、挨拶をして終了しました。

今回で4回目の出前授業です(私は2回目ですが…)。広報活動の中では出前授業のように若い世代への広報というのは少し特殊な感があります。たとえ生徒たちのほとんどが調査士という職業を選択することがなくても、家族との対話に「調査士」が話題として挙がる事があればそれは立派な広報活動であり、若い高校生たちに調査士を認知してもらう貴重な機会です。今後内容の改善を図り、もっと生徒たちを惹き付ける魅力ある授業が出来るよう皆で努力していければと思います。

(写真・記事 川崎支部広報員 深瀬 光正)





神奈川県立小田原城北工業高等学校 出前授業

県西支部では、平成26年1月16日に神奈川県立小田原城北工業高等学校にて5回目となる、卒業を目前に控えた3年生を対象とした出前授業を行いました。毎年恒例となり今まで4回行っているという事もあり、会員15名の協力のもと、学校側との調整や実施に至るまでの準備等、講師の決定以外はスムーズに実施する事ができました。また、当日の天気は快晴で風も無く絶好の出前授業日和となりました。

第1部は教室で座学授業を30分、第2部は屋外にて4班集体で測量実習としてトータルステーションを使った逆打ち作業を全生徒に体験してもらいました。

第1部の座学授業では最終的に筆者が講師を務めさせて頂くことになりました。筆者は結構緊張しやすいタイプの人間で、引き受けるにあたり、かなりあがいたのですが…。座学授業では、まずは土地家屋調査士という資格はどういうものなのかを知って欲しいと思い、登記制度をなるべく分かり易く、他のシステムに置き換えたり実例を示しながら説明しました。その後、資格取得後の仕事上での利便性を軽く説明し、建設科で卒業後に測量機器を扱う生徒が多いと聞いていたので、測量機器の進化について説明しました。筆者は前のほうに書かせてもらったとおり緊張するタイプで、説明がうまくできたかどうか自信がなかったのですが、後述のアンケート結果で座学の授業を理解できたと回答してくれた生徒が多かったので安心しました。ちなみに筆者はこの座学授業で燃え尽きました。



第2部の測量実習では生徒数29名で、1班当たりの生徒約7名に対し、講師3名で実施しました。講師の会員は今まで複数回、出前授業を経験された方が多く、測量機器の扱い方等、生徒への説明に馴れていたため楽しく丁寧に実習を行う事ができたのではないかと思います。笑い声が多かったように感じましたし、アンケートの感想でも「楽しかった」と記入してくれている生徒が多かったです。逆打ち作業が終わった班には順次GNSS(GPS)測量と測量機器の説明を、実物を前に行いました。カーナビ、スマートフォン等との精度の差、実業務での利便性等分かり易く、また、“人工衛星からの電波を受信する”という響きに関心を持つ生徒が多かったようです。

実習の最後にアンケート調査を実施し、結果は以下の通りでした。

1. 座学授業の内容は理解できたか？
理解できた69%
半分は理解できた31%
理解できなかった0%
2. 測量実習、作業内容は理解できたか？
理解できた79%
半分は理解できた21%
理解できなかった0%
3. 現場作業班の講師の印象はどうだったか？
優しかった79%
普通21%
怖かった0%
4. 将来の役に立ちそうか？
役に立つ55%
わからない41%
役に立ちそうでない4%
5. 土地家屋調査士という仕事を知っていたか？
知っていた0%
聞いたことはある41%
知らなかった59%
6. 土地家屋調査士の仕事に興味を持ったか？
興味を持った59%
どちらともいえない38%
興味を持たなかった3%

アンケート調査の結果をみて、土地家屋調査士という資格を聞いたことがある生徒が思ったより多かったのは意外でした。また、将来の役に立つ、興味を持ったと答えてくれた生徒が6割近くいたので単純に嬉しかったです。出前授業によって興味を持ち、将来この授業を受けた生徒が会員登録する事になればと期待します。また、次回行う出前授業の座学の講師が筆者ではないことに期待します。

(写真・記事 県西支部広報員 小田 靖)



誌上研修

(午後の部)

平成25年度 土地家屋調査士試験問題



解答と解説 …………… その1



はじめに

会員の皆さん、土地家屋調査士試験に合格したのは何時ですか？ 10年前？ 20年前？ 最近六法全書を開いたことはありますか？ 条文は覚えていますか？ 試験問題には登記行政の傾向が反映されており、法務省が今、何に力を入れているかが分かります。

調査士事務所に勤務するスタッフの皆さん、実際の試験問題を目にしたことはありますか？ 試験に興味はありますか？ 合格するための裏技はありませんが不動産登記法は手続法です。しっかり勉強し、きちんと理解すれば合格できるでしょう。

今回、研修部の全面協力のもと平成25年に行われた土地家屋調査士試験の試験問題(択一のみ)と解答、解説を何回かに分けて掲載することにしました。また経験者からのちょっとしたアドバイスも今後掲載する予定です。失念している法規の復習や試験勉強を始めるきっかけになれば幸いです。

広報部

問 題

第1問 未成年者Aが親権者Bの同意を得ることなく、自己が所有する甲土地についてCとの間で売買契約を締結した場合(以下この売買契約を「本件売買契約」という。)に関する次のアからオまでの記述のうち、**判例の趣旨に照らし誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、Aは、婚姻しておらず、また、甲土地に係る処分の許可及び営業の許可も、受けていないものとする。

ア Aが成年者であることを信じさせるため詐術を用いた場合には、Aが未成年者であることをCが知っていたときであっても、Aは、本件売買契約を取り消すことができない。

イ Aは、成年に達する前であっても、Bの同意を得れば、本件売買契約を追認することができる。

ウ Aが成年に達する前に、CがBに対して1か月以内に本件売買契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、Bがその期間内に確答を発しないときは、本件売買契約を追認したものとみなされる。

エ Cが甲土地を更にDに売却した場合には、Aは、Dに対して取消しの意思表示をしなければ、本件売買契約を取り消すことができない。

オ Aは、成年に達した後、異議をとどめずに本件売買契約の代金をCから受領した場合には、本件売買契約を取り消すことができない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第2問 A所有の甲土地についての取得時効に関する次のアからオまでの記述のうち、**判例の趣旨に照らし正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア Bは、甲土地を無権利者Cから賃借した場合には、甲土地の賃借権を時効によって取得することはできない。

イ Bは、甲土地が自己の所有する物であると過失なく信じ、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を開始したものの、それから10年が経過する前に当該占有が隠秘のものとなった場合には、当該占有の開始から10年間占有を継続しても、甲土地の所有権を時効によって取得することはできない。

ウ Bは、甲土地を無権利者Cから買い受け、甲土地が自己の所有する物であると過失なく信じ、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を開始したものの、それから10年が経過

する前に甲土地がAの所有する物であることを知った場合には、当該占有の開始から10年間占有を継続しても、甲土地の所有権を時効によって取得することはできない。

エ Bは、甲土地が自己の所有する物であると過失なく信じ、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を開始し、その3年後、甲土地がAの所有する物であることを知っているCに対して甲土地を売却した。この場合において、Cは、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を始め、それから7年が経過したときには、甲土地の所有権を時効によって取得することができる。

オ Bは、甲土地がAの所有する物であることを知りながら、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を始め、その4年後、甲土地がBの所有する物であると過失なく信じたCに対して甲土地を売却した。この場合において、Cは、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地の占有を始め、それから6年が経過したときには、甲土地の所有権を時効により取得することができる。

- 1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第3問 占有権に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 法人の代表者が建物を当該法人の機関として占有しつつ、当該代表者個人のためにも占有していた場合には、当該代表者は、その占有を奪われたときであっても、当該代表者個人として占有回収の訴えを提起することができない。

イ 悪意の占有者であっても、その占有を奪われたときは、占有回収の訴えを提起することができる。

ウ 善意の占有者が本権の訴えにおいて敗訴したときは、その占有の開始の時から悪意の占有者とみなされる。

エ 代理人によって占有をする場合における占有の善意又は悪意は、その代理人について決する。

オ 代理人によって占有をする場合において、本人がその代理人に対して以後第三者のためにその物を占有することを命じ、その代理人がこれを承諾したときは、その第三者は、占有権を取得する。

- 1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第4問 次のアからオまでの記述における二つの表示に関する登記の各組合せのうち、一の申請情報によってAが申請することができるものは、幾つあるか。

なお、各記述における不動産は、いずれも、同一の登記所の管轄区域内に所在するものとする。

ア 所有権の登記名義人がAである甲土地の分筆の登記と表題部所有者がAである乙土地の分筆の登記

イ 表題部所有者がAである甲土地の分筆の登記と表題部所有者Aの住所についての更正の登記

ウ いずれも所有権の登記名義人がA及びBである甲土地(A及びBの持分は、各2分の1)と乙土地(Aの持分は3分の2、Bの持分は3分の1)が隣接する場合において、地目が山林であった甲土地及び乙土地が同時に宅地に造成されたときにする甲土地の地目の変更の登記と乙土地の地目の変更の登記

エ 所有権の登記名義人がAである甲建物の登記記録からその附属建物を分割する建物の分割の登記と当該附属建物を所有権の登記名義人がAである乙建物の附属建物とする建物の合併の登記

オ Aが婚姻により配偶者の氏を称することとなった場合にする甲建物の表題部所有者Aの氏名についての変更の登記と乙土地の表題部所有者Aの氏名についての変更の登記

- 1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

第5問 書面申請における添付書面(磁気ディスクを除く。)の原本の還付に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 登記官の調査完了前であっても、請求により、原本の還付を受けることができる。

イ 原本の還付は、申出により、原本を送付する方法によって受けることができる。

ウ 土地の分筆の登記の申請書に添付する当該土地の抵当権の登記名義人が当該抵当権を分筆後のいずれかの土地について消滅させることを承諾したことを証する書面の記名押印に係る印鑑に関する

証明書は、原本の還付請求の対象となる。

エ 添付書面が偽造された書面その他の不正な登記の申請のために用いられた疑いがある書面である場合には、当該添付書面の原本の還付を請求することができない。

オ 会社が所有権の登記名義人である土地についての合筆の登記の申請書に添付する当該会社の代表者の資格を証する書面は、原本の還付請求の対象となる。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

解答と解説

おことわり

土地家屋調査士試験筆記試験では、試験問題、多肢択一式問題の正解及び記述式問題の出題の趣旨については、法務省のホームページにおいて公表されています。本稿ではこれらに基づき、多肢択一式問題の解説を作成しておりますが、正式に公表されていない部分については、筆者の見解に基づくことをご了承ください。

解説中に引用される法令等の略号

法令	不動産登記法	= 不登法
	不動産登記令	= 不登令
	不動産登記規則	= 不登規
	不動産登記事務取扱手続準則	= 不登準
	土地家屋調査士法	= 調査士法
	土地家屋調査士法施行規則	= 調査士規
	建物の区分所有等に関する法律	= 区分所有法
記載例	法令	※ 民法第 111 条第 1 項第 1 号 = 民法 111 ①一
		※ 不動産登記法第 54 条第 1 項第 3 号 = 不登法 54 ①三
	判例	※ 大審院大正 14 年 3 月 3 日判決 = 大判大正 14・3・3
		※ 最高裁判所昭和 44 年 2 月 13 日判決 = 最判昭和 44・2・13

第 1 問 正解 2

関係する法令 民法

第 4 条 (成年)

年齢二十歳をもって、成年とする。

第 5 条 (未成年者の法律行為)

- ① 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。
- ② 前項の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。
- ③ 第一項の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。目的を定めずに処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

第 6 条 (未成年者の営業の許可)

- ① 一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する。
- ② 前項の場合において、未成年者がその営業に堪えることができない事由があるときは、その法定代理人は、第四編(親族)の規定に従い、その許可を取り消し、又はこれを制限することができる。

第 753 条 (婚姻による成年擬制)

未成年者が婚姻をしたときは、これによって成年に達したものとみなす。

解 説

ア：誤っている

未成年者等の制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない(民法21)。「詐術を用いたとき」の意義について、判例は、積極的術策を用いた場合に限らず、他の言動などとともに、相手方の誤信を強めさせたような場合には、詐術に当たるが、単に制限行為能力者であることを黙秘していたのみでは詐術に当たるとはいえないとしている(最判昭和44・2・13民集23巻2号291頁)。また、詐術を用いた結果、相手方が誤信したことが必要であり、かつ、詐術と相手方の誤信との間に因果関係のあることを要するものと解している(大判昭和2・5・24民集6巻283頁)。本条の趣旨は、詐術を用いた制限行為能力者に対する制裁というよりも、制限行為能力者を行為能力者と誤信して取引を行った相手方を保護し、取引の安全を図ることにあるからである。

以上を本肢の場合にあてはめれば、「Aが詐術を用いたこと」と「CがAを成年者と誤信したこと」との間に因果関係はなく、そもそもCはAが未成年者であることを知っていたのであるから、本条の適用の余地はなく、これによりCを保護する必要もない。すなわち、Aは、本件売買契約を取り消すことができる(民法5②)。

イ：正しい

未成年者がなした取り消すことができる法律行為について追認をなし得る者は、未成年者本人又はその法定代理人(親権者等)若しくは承継人である(民法122)。また、追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅した後(未成年者が成年になった後)にしなければ、その効力を生じない(民法124①)が、この規定は、法定代理人が追認をする場合には、適用されない(民法124③)。未成年者が法定代理人の同意を得て追認をすることができるか否かについては、通説によれば、未成年者は、もともと、法定代理人の同意を得れば、完全に有効な行為をすることができるのである(民法5参照)から、未成年である間であっても、同意を得て自ら追認をすることも許されるものと解されている。

ウ：正しい

制限行為能力者である未成年者の相手方は、その未成年者が行為能力者(成年者)となった後、その者に対し、1箇月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる(民法20①前段)。この場合において、その者がその期間内に確答を発しないときは、その行為を追認したものとみなされる(民法20①後段)。一方、制限行為能力者である未成年者の相手方が、未成年者が行為能力者(成年者)とならない間に、その法定代理人に対し、その権限内の行為について、1箇月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、その者がその期間内に確答を発しないときも、同様に、その行為を追認したものとみなされる(民法20②)。

エ：誤っている

取り消すことができる行為の相手方が確定している場合には、その取消し又は追認は、相手方に対する意思表示によってする(民法123)。取消し意思表示をすべき相手方とは、「取り消すことができる行為の相手方」であって、判例によれば、その相手方が取消しの対象である行為から取得した権利を既に第三者に譲渡した場合でも、元の相手方(譲渡人)が取消しの相手方であって、譲受人ではないものとしている(大判大正14・3・3民集4巻90頁)。

以上を本肢の場合にあてはめれば、Aが取消し意思表示をすべき相手方は、本件売買契約の相手方Cであって、Dではない。

オ：正しい

取消しの原因となっていた状況が消滅した後(未成年者が成年に達した後)、すなわち、追認をすることができる時以後に、取り消すことができる行為について、異議をとどめずに、全部又は一部の履行の事実があったときは、追認をしたものとみなされる(法定追認；民法125一)。「全部又は一部の履行」の意義につき、判例・通説は、取消権者が債務者として自ら履行する場合だけでなく、債権者として受領する場合をも含むものと解している(大判昭和8・4・28民集12巻1040頁、大阪高判昭和

37・1・31)。また、取り消すことができる行為について、取消権者が追認したときは、以後、取り消すことができない(民法122)。

したがって、本肢のAの行為は、取り消すことができる行為について、追認をしたものとみなされるから、Aは、本件売買契約を取り消すことができない。

第2問 正解 3

関係する法令 民法

第162条(所有権の取得時効)

① 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

② 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

第163条(所有権以外の財産権の取得時効)

所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、前条の区別に従い二十年又は十年を経過した後、その権利を取得する。

解 説

ア：誤っている

民法第163条にいう「所有権以外の財産権」について、判例によれば、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、本条により、土地賃借権の時効取得が可能であるとしている(最判昭和43・10・8民集22巻10号2145頁ほか)。また、他人の土地を無権限者から賃借した場合であっても、管理人と称する無権限者を権限者と信じてこれから賃借し、賃料を支払ってきた者は、賃借権を時効取得できるとしている(最判昭和52・9・29判時866号127頁)。

以上の趣旨から、Bは、無権限者Cから賃借した場合でも、これらの要件を満たすときは、甲土地の賃借権を時効によって取得することはできる。

イ：正しい

民法第162条にいう「平穩」とは、占有の取得及び保持について、法律上許されない行為によらないことであり、「暴行若しくは強迫」(民法190②参照)の反対語である。また、「公然」とは、占有の取得及び保持について、秘匿しないことであり、「隠匿」(民法190②参照；なお、平成16年民法現代語化による改正までは「隠秘」)の反対語である。占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定される(民法186①)が、無過失については、本条によっては推定されない(最判昭和46・11・11判時654号52頁)。また、前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定される(民法186②)。善意・無過失は、占有の開始時点において必要である(大判明治44・4・7民録17輯187頁)が、平穩・公然について、判例は、占有期間中継続していることを要するものと解しているようである(最判昭和41・4・15民集20巻4号676頁)。

以上の趣旨から、Bは、平穩・公然に10年間占有を継続したとは認められないから、民法第162条第2項により、甲土地の賃借権を時効によって取得することはできないものと解される。

ウ：誤っている

判例によれば、民法第162条第2項にいう占有者の善意・無過失とは、自己に所有権があるものと信じ、かつ、そのように信ずるにつき過失がないことをいう(最判昭和43・12・24民集22巻13号3366頁)。ただし、占有の開始時点において、善意・無過失であればよい(大判明治44・4・7民録17輯187頁)。

以上の趣旨から、Bは、占有の開始時点において善意・無過失であればよく、所有の意思をもって、平穩・公然と10年間占有を継続したときは、甲土地の所有権を時効によって取得することができる(民法162②)。

エ：正しい

占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる(民法187①)。ただし、前の占有者の占有を併せて主張する場合に

は、その瑕疵をも承継する(民法 187 ②)。判例によれば、不動産の占有主体に変更があって承継された二個以上の占有が併せて主張された場合には、民法第 162 条第 2 項にいう占有者の善意・無過失は、その主張に係る最初の占有者につきその占有開始の時点において判定すれば足りるとしている(最判昭和 53・3・6 民集 32 卷 2 号 135 頁)。

以上の趣旨から、最初の占有者 B につきその占有開始の時点において善意・無過失であるから、C は、自己の占有に前の占有者 B の占有を併せて主張することができ、両者の占有期間を併せた 10 年を経過すれば、甲土地の所有権を時効によって取得することができる(民法 162 ②)。

オ：誤っている

善意・無過失の C は、自己の占有のみを主張した場合には、占有期間 10 年に及ばないから、甲土地の所有権を時効によって取得することはできない(民法 162 ②)。あるいは、C は、自己の占有に前の占有者 B の占有を併せて主張することもできる(民法 187 ①)が、この場合には、B の瑕疵(悪意であること)をも承継しなければならず(民法 187 ②)、両者の占有期間を併せても 20 年に及ばないから、甲土地の所有権を時効によって取得することはできない(民法 162 ①)。

第 3 問 正解 4

関係する法令 民法

第 180 条 (占有権の取得)

占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する。

第 181 条 (代理占有)

占有権は、代理人によって取得することができる。

第 184 条 (指図による占有移転)

代理人によって占有をする場合において、本人がその代理人に対して以後第三者のためにその物を占有することを命じ、その第三者がこれを承諾したときは、その第三者は、占有権を取得する。

第 189 条 (善意の占有者による果実の取得等)

① 善意の占有者は、占有物から生ずる果実を取得する。

② 善意の占有者が本権の訴えにおいて敗訴したときは、その訴えの提起の時から悪意の占有者とみなす。

第 197 条 (占有の訴え)

占有者は、次条から第二百二条までの規定に従い、占有の訴えを提起することができる。他人のために占有をする者も、同様とする。

第 200 条 (占有回収の訴え)

① 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。

② 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができない。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。

解 説

ア：誤っている

民法第 197 条後段の「他人のために占有をする者」について、法人の代表者は法人の機関であり、その者が法人の業務上なす物の所持は法人そのものの占有であるから、法人の代表者は他人のために占有をする者に該当せず、法人と別個の占有訴権を有しない(最判昭和 32・2・22 判時 103 号 19 頁)とする判例もある。一方で、法人の代表者が、法人の機関として物を所持するにとどまらず、代表者個人のためにもこれを所持するものと認めるべき特別な事情がある場合には、その物について個人として占有の訴えを提起することができるとしている(最判平成 10・3・10 判時 1683 号 95 頁)。

本肢の事案は、後者の判例の事案に関する場合であるから、代表者個人として占有回収の訴えを提起することができる(民法 200 ①)。

イ：正しい

民法第200条について、判例は、悪意の占有者でも、占有侵奪者に対し、占有回収の訴えをもって占有侵奪によって生じた損害の賠償を請求できるとしている(大判大正13・5・22民集3巻224頁)。占有権とは、物の事実的支配状態を権利として認め、保護しようとする制度であるから、占有権を取得するには、物を支配する権原は必要とされず、占有者の善意・悪意も問われない(民法180参照)。

ウ：誤っている

民法第189条第2項によれば、悪意の占有者とみなされるのは、本権の「訴えの提起の時から」であって、「占有の開始の時から」ではないから、本肢は誤っている。

ちなみに、占有者の善意・悪意は、占有物から生ずる果実の取得(民法189①)、果実の返還及び代価の償還(民法190)、占有物に対する損害賠償(民法191)、費用償還請求(民法196)といった法律関係の処理において問題となる。

エ：正しい

占有権は、代理人によって取得することができる(民法181)が、このような代理占有においては、本人は、占有代理人が所持している物について占有権を取得し、占有権から生じる様々な法的効果を受けることとなる。したがって、判例は、占有の善意又は悪意については、現実に支配する占有代理人について決すべきものとしている(大判大正11・10・25民集1巻604頁)。

オ：誤っている

民法第184条にいう「第三者がこれを承諾したとき」とは、譲渡人(本人)と譲受人(第三者)との間に、占有移転の合意があることをいう。本肢の記述は、「代理人がこれを承諾したとき」となっているが、通説・判例は、占有代理人の承諾は不要であり、以後譲受人(第三者)のために占有すべき旨を命ずればよいとしている(大判明治36・3・5民録9輯234頁)から、本肢は誤っている。

第4問 正解 5

関係する法令 不動産登記令

第4条(申請情報の作成及び提供)

申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない。ただし、同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるときその他法務省令で定めるときは、この限りでない。

解 説**ア：一の申請情報によってAが申請することができる**

本肢の甲土地について申請する分筆の登記と乙土地について申請する分筆の登記の申請人は、いずれもAである(不登法39①)。また、いずれの登記も、不動産登記令第4条ただし書に規定する場合に該当する。なお、同条ただし書に明記されていないが、一の申請情報によって申請するには、申請人が同一であるときでなければならない。

イ：一の申請情報によってAが申請することができる

不動産登記令第4条ただし書の「その他法務省令で定めるとき」については、不動産登記規則第35条に規定されている。本肢の甲土地について申請する分筆の登記と表題部所有者の住所についての更正の登記の申請人は、いずれもAであり(不登法31・39①)、かつ、同一の不動産について申請する二以上の登記が、不動産の表題部の登記事項に関する更正の登記及び土地の分筆の登記であるときに該当する(不登規35七)から、一の申請情報によってAが申請することができる。

ウ：一の申請情報によってAが申請することができる

本肢の甲土地について申請する地目の変更の登記と乙土地について申請する地目の変更の登記の申請人は、いずれもA及びBである(不登法37①)が、共有不動産の表題部の登記事項に関する変更の登記は、いわゆる報告的登記とされ、その申請行為は共有物についての保存行為と解されるから、各共有者、すなわち、Aから単独で申請することができる(民法252但書)。また、いずれの登記も、不

動産登記令第4条ただし書に規定する場合に該当する。

エ：一の申請情報によってAが申請することができる

本肢の甲建物について申請する分割の登記と乙建物について申請する合併の登記の申請人は、いずれもAである(不登法54①)。かつ、甲建物の登記記録から甲建物の附属建物を分割して、これを乙建物の附属建物としようとする場合において、建物の分割の登記及び建物の合併の登記の申請をするときに該当する(不登規35二)から、一の申請情報によってAが申請することができる。

オ：一の申請情報によってAが申請することができる

本肢の甲建物について申請する表題部所有者の氏名についての変更の登記と乙土地について申請する表題部所有者の氏名についての変更の登記の申請人は、いずれもAである(不登法31)。また、いずれの登記も、不動産登記令第4条ただし書に規定する場合に該当する。

第5問 正解 1

関係する法令 不動産登記規則

第55条(添付書面の原本の還付請求)

- ① 書面申請をした申請人は、申請書の添付書面(磁気ディスクを除く。)の原本の還付を請求することができる。ただし、令第十六条第二項、第十八条第二項若しくは第十九条第二項又はこの省令第四十八条第一項第三号(第五十条第二項において準用する場合を含む。)若しくは第四十九条第二項第三号の印鑑に関する証明書及び当該申請のためにのみ作成された委任状その他の書面については、この限りでない。
- ② 前項本文の規定により原本の還付を請求する申請人は、原本と相違ない旨を記載した謄本を提出しなければならない。
- ③以下略

解 説

ア：誤っている

書面申請をした申請人から原本の還付請求があった場合において、登記官が、当該請求に係る書面の原本を還付しなければならないのは、「調査完了後」である(不登規55③前段)。なお、この場合には、登記官は、原本と相違ない旨を記載した謄本と当該請求に係る書面の原本を照合し、これらの内容が同一であることを確認した上、その謄本に原本還付の旨を記載し、これに登記官印を押印しなければならない(不登規55③後段)。

イ：正しい

原本の還付は、申請人の申出により、原本を送付する方法によることができる(不登規55⑥前段)。この場合においては、申請人は、送付先の住所をも申し出なければならない(不登規55⑥後段)。

ウ：誤っている

本肢の抵当権の登記名義人の印鑑に関する証明書は、不動産登記令第19条第2項の印鑑に関する証明書に該当するから、原本の還付請求の対象とはならない(不登規55①但書、平成16年度首席登記官会同等における質疑；第6の56)。

エ：正しい

書面申請をした申請人から原本の還付請求があった場合でも、登記官は、偽造された書面その他の不正な登記の申請のために用いられた疑いがある書面については、これを還付することができない(不登規55⑤)。

オ：正しい

本肢の代表者の資格を証する書面(不登令7①一)は、不動産登記規則第55条第1項ただし書の書面には該当しないから、原本の還付請求の対象となる。

調査士 ねとわく

「知名度」

県央支部広報員 三枝 慎一郎

題目が自由との事なので日頃感じている事などなど書かせて頂きます。不動産に携わる業務をされている方々にはそうでもありませんが、一般の方々における本土業に対する知名度は、かなり低いのが実状なのではないでしょうか？

自分の経験則ではありますが、公共事業などで立会い馴れしている方には「ああ、測量士さんですか？」とか、家屋調査という語句から連想されていると思われる「えっと、耐震関係の？」とか言われたことがあります。電話にて「とちかおくちょうさしの・・・と申しますが・・・」と名乗った後、それなりの確立で「すみませんがもう一度・・・」とか返されてしまいます。

今更どうこう言っても仕方ありませんが、知名度の低さの一因として名称があると思います。諸先輩方が長年言い続けてきた名称：土地家屋調査士に難癖をつけるつもりはありませんが、字数が多く、また現在の業務内容を的確に示しているとは言えないように思われます。言い易い、覚え易いを主観とするなら、なるべく短く、解り易い名称の方がよかったのではないのでしょうか。例を挙げると言われても困りますが、例えば「土地・家屋」つまりは不動産な訳ですから「不動産調査士」とかでしたら言い易いし、解り易いと思います。

このような考察は先人の方々が散々してきたとは思いますが、昭和25年(1950年)7月31日に調査士法が制定され、現在で約64年が経過

してもこの程度の知名度しかないのは考えものだと思います。

各地域における無料相談会のような広報活動も大切な事ですが、広く土地家屋調査士について知って頂く為に、他土業に見られるようにラジオなどでの広報活動も視野に入れてみてはいかがでしょうか？

年々減少する土地家屋調査士の受験者数を見ていると、有資格者・開業者としてこの資格が将来どうなってしまうのか、不安に感じている今日この頃です。

『ジョギング ⇒ 脂肪燃焼 ⇒ ダイエット!! 但し膝痛には気をつけて。』

横須賀支部広報員 福島 誠

神調報冬号 2013 No. 420 に寄稿された第8回湘南国際マラソンに少し関連した内容になりますが、私もここ最近では同大会で毎年出走しておりますが走り出したきっかけは、運動不足＋深酒を起因とするプチメタボ(内臓脂肪が増えて腹上が出てくる状態)です。

土地家屋調査士に限らず普段働いている中年世代以上の方は、趣味やサークルでスポーツや登山等をしなければ、ほぼ間違いなく運動不足になっていると思います。

ジョギングをやり始めた当初は勢いに任せて走っていたので、後日疲労と筋肉痛が襲ってくるのはしばしばで、さらに古傷の靭帯まで距離

を走ると痛み出す始末で整形外科に行って診てもらってもこれといった治療法は無くシップを処方されるだけなので、正しいジョギングの仕方を自分なりに調べ、その一つとしてスポーツジムにも入会しました。

そこでインストラクターに走行時のフォームの矯正・運動前のウォーミングアップ、運動後のクールダウン・膝への衝撃に耐えうる為の筋力トレーニング・ランニングシューズの選び方など、それなりに知っているつもりだったけど専門の人の教えに沿って走ると、後日疲労と筋肉痛と膝痛がほとんど出ないのを身をもって知りました。

それと路上のコンクリートやアスファルトと比べると、トレッドミル（ランニングマシン）の方が膝には優しいですね（外で綺麗な景色を見ながら走るのに比べたら、少し味気ないですが・・・）。脂肪燃焼に関しては、運動を始めてから約20分までは、食事で食べたものがエネ

ルギーとして使われ（主に糖類・炭水化物）、約20分以降から脂肪がエネルギーとして使われる様です。

この性質上、有酸素運動では20分以上行うのが一般的とされているのです。

よって走った距離よりも、運動時間の方がダイエットには重要なので、脂肪燃焼を主目的としたジョギングを行う場合は、速さや距離を目標にするより45分走るとか60分走るとか時間で目標を立てて走ることがダイエットでは重要となる様です。

脂肪燃焼に効率の良い速さは、20分以上を息が切れないギリギリのペースで走るのがベストと言われているので、速く走ると息が上がって苦しいと思っている方には朗報ですよ。

定期的にジョギングをすると確かに内臓脂肪が薄くなっている事を体感できるので、湘南国際マラソン参加の事前準備として、ダイエットも兼ねてジョグしてみませんか？



新入会員自己紹介



横浜東支部 内藤 武夫

初めまして。2014年1月に土地家屋調査士に登録し、神奈川県土地家屋調査士会に入会させていただきました内藤武夫と申します。横浜東支部に所属させていただくことになりました。

私は学校を卒業し約12年間不動産会社に勤務し、新築マンションの施工管理や内装の意匠、改修工事等を主に担当しました。

業務の中で土地家屋調査士の存在を知り興味を持ち、何とか2012年に試験合格することができました。

今後は諸先輩方のご指導を賜りながら日々精進してまいりたいと考えております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。



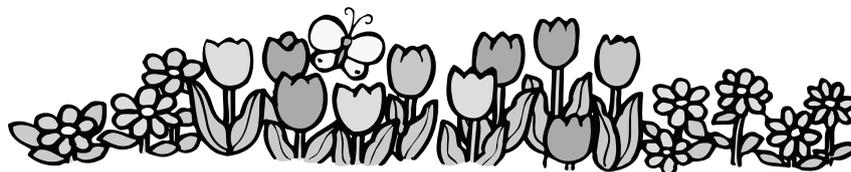
大和支部 中田 健二

平成26年1月に登録させていただきました、大和支部の中田健二と申します。

土地家屋調査士という仕事は大変責任が重く、登録開業にあたり身が引き締まる思いですが、やりがいもまた大きいと感じます。

生まれ育った大和市でこの仕事ができる事を嬉しく思っています。

至らぬ点が多いと思いますが、一生懸命業務に励みますので、皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願ひ申し上げます。



編 集 後 記

以前より「ホームページの内容と神調報の内容が同じだ」との意見がありました。そこで神調報を研修の媒体として活用できないかと考え、手始めに土地家屋調査士試験の問題と解説を掲載してみました。紙面の都合上、毎号択一5問のみですが、これは神調報だけの特別記事で、私の記憶している限りでは初めての試みだと思います。いかがでしょう。神調報は官公署や出前授業を行った学校などにも配布しています。会員以外の方がこの記事を見て、調査士試験に興味を持っていただければ幸いです。なお多忙の中、詳しい解説を執筆してくれた佐川研修部長に御礼申し上げます。(中川 裕久)

もうすぐ新学期、4月になると胸をふくらませた新入生が待ちに待った学校生活。

新しい環境で不安と希望を持って子供達は成長していく。又、どんなお友達が出来るかな？

孫も3年前小学校の新入生の時小さな身体で大きなランドセルを背負って、送り出す後ろ姿を見るとまるでランドセルが歩いているかのようだった。今ではすっかりランドセルが小さく見える。お友達もたくさん出来たようだ。孫の成長を見るとほっとするというか、私も歳を

とったなあと感じる今日この頃です。

(ウラキング)

2月の話題といえば、冬季オリンピックとかですが、個人的には例の大雪です。1回目時には、前日にコンクリート杭の埋設までを済まして一安心。と、安堵して数日後に金属標を設置しに現場へ行ったら、除雪車らしきものに基準点をもぎ取られていて意気消沈。2回目は、現場近くで駐車場所の確保のためスコップ持って人力除雪していたら、通りすがりのブレード付ユンボが助けてくれて、あっというまに除雪完了。そんな2月でした。(三枝 慎一郎)

今年、首都圏を二度襲った大雪によって測量業務に大なり小なり影響があったと思いますが、皆さん何とかありましたか？30cm位平地でも降り積もり一週間位交通も麻痺するかと覚悟しましたが、翌日から晴れ、雪がどんどん溶け二日もしたら大概の道路で問題なく通行できるようになったので、測量の事前作業(境界標の調査)に行ったところ、敷地角は雪かきをした集積場になっており、その日は境界標調査を延期して数日後再度調査に行きましたが、敷地北側の雪はあまり溶けていないので角スコップで雪かきをしました。これだけ雪かきをしたのは貴重な経験かもしれませんが、もう結構ですと心の中でつぶやいている自分がいました。

(福島 誠)

広報担当副会長
広報部長
広報部次長
広報部理事
広報部理事
広報部理事
支部広報員

朝 岡 道 久
中 川 裕 久
上 田 尚 彦
星 野 隆 夫
三 浦 正 樹
野 口 謙
川 又 康 司
佐 浦 秀 己
岡 田 豊 太
内 田 博 之
豊 藏 康 之
深 瀬 光 正
福 島 誠

後 藤 宏 史
西 野 公 稔
大 貫 公 彦
三 枝 慎 一郎
島 村 賢 靖
小 田 靖

発行 神奈川県土地家屋調査士会
横浜市西区楠町18番地
TEL (045)312-1177(代)
FAX (045)312-1277
E-mail
info@kanagawa-chousashi.or.jp

発行者 神奈川県土地家屋調査士会
会長 岩倉弘和

印刷所 昭英印刷株式会社
大和市鶴間1-21-11
TEL (046)261-0844(代)