

## 不動産登記制度の未来 : あるいは土地家屋調査士の未来について

七戸, 克彦  
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/12468>

---

出版情報 : 地図読み人. 212, pp.8-43, 2008-05. Aichi Land and House Investigator Society  
バージョン :  
権利関係 :

## 第1部 基調講演

# 不動産登記制度の未来

～あるいは土地家屋調査士の未来について～

【講師】

七戸 克彦

(九州大学大学院 法学研究院 教授)



### ○七戸克彦 (九州大学大学院 法学研究院 教授)

御紹介にあずかりました七戸です。

齊藤会長からのお話にもありましたように、本日のシンポジウムの趣旨は、齊藤会長と日調連の西本名誉会長のお二人で、七戸が書いた連合会報の内容について成敗するという趣旨なので、見事成敗されるつもりでおりますとも、「水戸黄門」でもそうですが、敵役があまりに弱すぎると面白くありませんので、少しは頑張ってみようと思っておりますが、「水戸黄門」ではなく、違う話をいたしましょう。

三島由紀夫の戯曲に「黒蜥蜴」というのがございまして、黒蜥蜴というのは、明智小五郎のライバルの悪役でして、人間を剥製にしてしまつて美術館を作るわけですが、最後は明智小五郎によって成敗されてしまいます。ただ、そこからがいかに三島らしいのですが、黒蜥蜴の美学を理解できたのは、敵同士である明智小五郎だけだった、というオチでして、そこで今度は、黒蜥蜴である私の側から黒蜥蜴なりに少し言い訳させていただきますと、調査士の先生

方の業務内容であるとか、今抱えている問題に関しましても、それを一番よく知っているのは、この悪役七戸であると自負しております。

さて、本日は、ペーパーの目次の部分の、四角で囲った八つの点をお話ししたいと思っておりますが、それを大きく分けると、平成16年の新法制定、翌平成17年の新法改正による筆界特定と調査士ADR制度の導入、翌平成18年の法人法改正に伴う公嘱協会の問題、それから今後の調査士制度の将来、以上の四つになるかと思っております。

### 1. 報告者の「立ち位置」について

ペーパーをめくっていただきまして、2ページ目は、前提確認としての、私の「立ち位置」のお話です。資料は、先ほど御紹介いただきました私が四国でやっている委員会で1月末に報告した資料を転記したものですけれども、私の立ち位置は、常にこの立ち位置です。つまり御用学者でもないし、ある特定のセクターに属して主張を行うものでもありません。

ちなみに、連合会報の僕の連載については、3回問題が起きました。まず、電子申請に関して、法務省の怒りを買った関係で、半年ぐらい中断しました。その後復活したのですが、さらにその後、公嘱協会と、調査士の倫理に関して、2回連合会から文書によるお達しが来ております。8回の連載中3回というのは相当なものですけれども、もちろん、それを重く受け止めておりますけれども、資料をご覧ください。2ページ目の水関係のお話ですが、ダムを1個建設すると3,000億かかります。これに対して、法務省の年間予算は8,000億で、ダムを3つ建設すれば飛ぶくらいの予算しかない弱小官庁で、しかも、調査士の先生が携わっている登記業務は、さらにその中のごく一部でしかありません。これに対しまして、ダム建設、堰の建設というのは、莫大な利権が絡みます。利権といっても、ここまで大きくなりますと、個人の問題を越え

ておりまして、ダムを建設すると、一方では自分の子供や孫の代まで潤う。建設業界全体・地域全体が潤う。その一方で、村全体が水没して消える。そういった仕事をやっております関係から、情け容赦のない非難の応酬には馴れております。したがって、私に対する批判は、どうかご遠慮なしにやってほしい。このような形で神経が麻痺してしまっているのも、人生としてはどうかとは思いますが、しかし、調査士の先生方の同業者内部で、意見が対立するような形で応酬をするのは、やはりやりにくいでしょうから、外部者である私に対する批判を通じて、問題点の共有化を図っていただけたらありがたいと思っております。私の場合は、議論に関しましては、寝返り、闇討ち、ヌンチャク、鎖鎌何でもありの世界で生きておりますから、どうかご存分に御意見御批判をおっしゃってください。そのほうが、議論が活発化してよろしいんじゃないかと思っております。

資料の2ページ目の下の表は、ダムや堰の建設の是非を巡る意見聴取の方法の分析です。かなり辛辣なことを書いておりますが、こういった資料を作って堰の改築派と自然保護派が激しく対立しているところで報告をするわけですから、嫌われるのは当たり前であります。私の立ち位置は、常にこういうスタンスでありまして、それは河川関係に限らず、不動産登記関係でも同じです。「誰の味方にもならない」というのは、何も土地家屋調査士に限った話ではありませんで、司法書士との関係でもそうですし、法務省との関係でもそうです。それが私の立ち位置である、ということをまず確認したうえで、お話を進めさせていただきます。

## 2. 平成16年新法制定

まず、最初のテーマ、3ページ目以降の電子申請からまいります。

先ほどお話いたしましたように、僕は、登記識別情報の不具合の問題に関しまして、法務

省に歯向かうような意見を述べたために、法務省を猛烈に怒らせてしまい、それに遠慮して、連合会での連載を休むということが起こりました。本日この会場には法務省・法務局の方がいらっしゃっていないので、私としては自由にお話できてうれしいです。1月に福岡で行ったパネルディスカッションのときには、壇上に表示登記官の方が登壇されて、その方がとても良い方だったので、私としてもそのお人柄に敬意を表して優等生を演じて、馴れないことをして猛烈にフラストレーションが溜まったので、本日は御迷惑でしょうけれども存分にさせていただきます。

### (1)昭和63年改正までの歩み

さて、電子申請に関しましては、3ページ以下に挙げておりますように、昭和63年改正前までの、法務省が行った不動産登記の電子化のための施策は、それは見事なものでした。その発端は昭和47年といわれていますけれども、これは独立の予算措置がついた年を指して述べているわけで、実際の研究は昭和44年から始まっています。

5ページの左側に出てくる枇杷田泰助という方のお名前は、御存じかと思えます。電子化の発端は、欧米の視察中、シカゴのタイトル・カンパニーでコンピュータによる登記処理をやっているのを見た枇杷田旧三課長が、帰国後、ちょうど道路運送車両法の改正で、自動車登録制度をコンピュータ化する際に、法務省側に意見を求められたことをきっかけとして、自動車登録ができるのならば不動産登記もできるんじゃないか、という形で研究を始めたのが発端です。

したがって、不動産登記を電子化する際に、何を真似したのかというと、この自動車登録ファイルの制度と、それから国鉄の「みどりの窓口」の列車予約システムと、気象庁の気象予報システムでした。

昔のブック庁時代に使われていた「登記簿謄本」「抄本」という言葉は、現在では「登記事

項証明書」「全部事項証明書」「一部事項証明書」という言葉に置き換わりましたけれども、これは、先ほど述べた昭和44年道路運送車両法の改正を真似たものです。この改正によって、それまでの「自動車登録原簿」が「自動車登録事項証明書」に代わった。それから、電子申請を定めた不動産登記法18条1号「法務省令で定めるところにより電子情報処理組織（登記所の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下この号において同じ。）と申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法」などで出てくる「電子情報処理組織」という言葉も、昭和44年改正道路運送車両法に由来します。

ですが、自動車登録などと違って、登記について一番何が問題だったかという点、漢字情報が多いということでした。この時代はまだワープロは発明されていません。そのことから、コンピュータ化に際しては、入力と保存の両方で問題が起きています。

まず、入力に関して言えば、5ページ目の下に書いてありますけれども、この時代には、①マークシート方式、②バーコード方式、③カン（漢）タイパー方式、④OCR方式の四つ入力システムの導入実験が行われていました。このうちの①マークシート方式というのは、佐藤の「佐」が「3015」、「藤」が「5162」といった具合に、延々と数字のマークシートを塗り潰していく気の遠くなるような入力システムで、これが導入されていたら、調査士の先生方も大変だったでしょう。改正後の地積測量図が面倒くさいとか、規則93条調査報告書が面倒くさいといった、そんな比ではありません。②バーコードとか③カントイパーというのは、和文タイプライターを打って、それがバーコードとか磁気テープに記録されるというものですが、先生方の中にも御存じの方も多と思いますけれども、和文タイプライターそのものが、これま

た打つのが非常に難しい。そういった、今から考えると笑ってしまうような荒唐無稽な機械の開発に、湯水のごとく予算を投入して導入実験をやっていました。当時は高度成長期だったから、日本が活気に満ちた時代だったから、こういうことができました。

もう一つの問題は、データの保存です。最初の頃のコンピュータは、先生方も御存じだと思いますけれども、保存はパンチカードか、あるいは磁気テープで行われていました。ところが、不動産登記の場合には情報量が多いわけですし、到底そのような媒体では保存しきれない。

もっとも、保存の側の問題は、比較的早くに解消します。大容量の磁気ディスクが開発されたせいです。

その結果、残る問題は、入力方法ということになったのですが、ここで資料の6ページの左側を御覧ください。救世主が登場します。朝日新聞から編集画面の入力システム開発の依頼を受けていた東芝が、昭和53年に世界初の日本語ワープロを開発します。ちなみに、東芝というのは、先ほど述べた法務省の不動産登記のコンピュータ化に関しても、新しい入力システムの開発を受託しておりましたから、日本語ワープロの開発に関しても、幾ばくかは登記関係での研究成果が活用されたと考えられております。

このワープロの登場により、登記のコンピュータ化の流れは、一気に進みます。法務省は直ちにこれを入力システムに採用いたしまして、昭和58年にパイロット・システムを完成させて、東京法務局の板橋出張所で運用を開始いたします。なぜ板橋出張所なのかと申しますと、高島平団地などといったマンション群が存在しているためです。コンピュータ処理の中では、この区分建物と敷地の処理が一番厄介で、それさえできれば全国どこでもできるだろう、と考えられたわけです。

一方、6ページの右欄ですけれども、法制度の整備の側に関しても抜かりはなく、登記特別

会計を導入し、そして、満を持して昭和63年に従来の紙帳簿を磁気ディスク登記簿へと移行させる改正が行われた、というわけで、この時点において、日本は、間違いなく世界最先端の登記システムを持っていました。

ところが、それから20年を経た現在、日本の不動産登記制度は、電子国家構想の足を引っ張る厄介者になってしまいました。かつての栄光のトップランナーが、なぜ大ブレーキにまで落ちぶれてしまったかと申しますと、先ほどの斉藤会長のお話にもありましたように、バブル経済崩壊の直撃を受けたためです。ちなみに、「バブル経済」という言葉は、中世の大航海時代の南海泡沫事件に由来するようです。大航海時代には、船で遠くの国に行つて胡椒などを仕入れて大儲けをする。そこで、投資家が、金を船に投資するようになる。ところが、船が途中で難破したり海賊に襲われたりすると、投資した金が回収できずに大騒ぎになる。そこから現在の有限責任の法人（会社）制度と、保険制度が生まれてきたわけですが、中には不埒な人間もいて、船が沈没したとか何とかいって、投資家の金を騙し取る者も出てくる。これが南海泡沫事件です。その後、投資家の投機熱は、オランダのチューリップに向けられて、チューリップ・バブルというのが起きます。赤白まだらのチューリップとか時折ありますけれども、そういった珍しいチューリップに、投資目的で金をつぎ込んだわけです。ところが、それが実は病気であることが分かって、一気にチューリップ相場は下落した。バブル崩壊です。そういった、投機熱の高まりによって実体経済を越えた相場が発生し、そして、その後実体経済への揺り戻し現象により、一気に相場が縮小する。そういったバブル経済は、日本の場合には何だったのかといいますと、不動産バブルでありました。その結果、バブル崩壊の直撃を受けて、不動産取引はがた落ちする、登記申請件数もがた落ちする、法務省の登記関係の予算も削減される、と

いう状況の中で、不動産登記の電子化は失速していきました。

それを横目で見ながら、他省庁の電子化は、次々に法務省を追い抜いていきます。特許庁の特許登録制度は、そもそも不動産登記制度を真似したのですが、電子化に関しましても、昭和63年改正法を真似いたしました。ところが、現在では、本家である不動産登記を追い越しまして、ほぼ100%オンラインで行われております。その他、財務省のNACSと呼ばれる通関システム、これは、まず、成田空港の開港の際にAir-NACSが導入されて、その後全国の飛行場に拡大するとともに、港湾に関しましても、横浜、神戸にSea-NACSが導入されて、その後全国展開、という経緯をたどったのですが、この通関システムも、現在ほぼ100%オンラインです。

調査士の先生とか、あるいは司法書士の先生方は、オンライン申請は時期尚早だったとよくおっしゃいますけれども、それは狭いこの業界の中だけの話でありまして、特許庁や財務省のオンラインは、現在でも世界の冠たるトップランナーです。にもかかわらず、日本の電子国家構想の足を引っ張っているのは、かつてはトップランナーだったが今や落ちぶれてしまった法務省の登記と、それから総務省の住基ネットの二つです。

そこで、業を煮やした政府は、法務省に対して圧力をかけ、その結果、追い込まれた格好で急速立法が行われたのが、平成16年の新不動産登記法だったわけです。しかし、法制化されたは良いものの、実際にはオンライン申請はほとんど行われなかった。そこで、業を煮やした政府は、電子申請50%という具体的な数値目標を打ち出します。

7ページ以降は、昨年〔平成19年〕10月に、自由民主党の政務調査会の登記オンラインプロジェクトチームに呼び出されて報告したときの資料ですが、オンラインによる登記申請が伸び悩んでいる原因は、二つある。一つは、7ペー

ジ目の「1-1 オンライン申請の目的について、国民および専門資格者の理解を得られていないこと」、もう一つは「1-2 申請の際に提供を要する情報の種類が多いこと、また、個々の情報〔申請情報・添付情報〕に関しても〔たとえば登記識別情報のセキュリティ問題のような〕問題が存すること」です。現在の議論の中心は、「1-2」とりわけ登記識別情報の側にありますが、僕は、むしろ「1-1」の側が問題の根幹だと考えています。

## (2)電子申請の目的

ペーパーにもありますように、なぜ政府が「e-Japan戦略」なるものを打ち出して、オンライン申請の積極的推進を図ろうとしているのかといいますと、それは、バブル崩壊以降低下の一途をたどり続ける日本の国際競争力を、なんとかして回復させるためです。ところが、世界は今、IT革命の真っ只中にいて、どの国も、電子国家に移行することで、社会制度のインフラが整備された国であることを売りにして、外国資本を集めようとしています。これは、産業革命と同じ現象です。あるいは、日本でいえば明治維新などと同じ時代の変革です。ところが、こういったマクロ的視点に立った国家政策は、一般市民には分かりにくい。産業革命が起こったから、個々の国民の利便性が今日・明日にでも、ものすごく良くなるという問題ではなくて、よりマクロ的で、時間的にも長いスパンで捉えるべき問題です。あるいは、徳川幕府が倒れて明治維新が始まった瞬間に、庶民一人一人の生活の利便性が突如として向上した、などということが、起こるわけがない。しかし、あそこで明治政府に代わっていなければ、おそらく日本は欧米列強の植民地になっていたでしょう。もっとも、植民地になったところで、庶民一人一人の生活の利便性は、さほど変わらないかもしれない。要するに、ここで問題となっている事柄は、マクロ的な天下国家の問題であって、国民一人一人の利便性が今日・明日にでも

向上するなどといった、せこい話が問題となっているわけではありません。

ところが、不動産登記申請のオンライン化に関しましては、業界全体がバブル崩壊で弱りきっておりますから、なんで今やらなきゃならないのだ、という消極論が多かった。そこで、法務省側は、新法のオンライン制度導入に際して、方便を使います。それは何かというと、目先の利益というニンジンをおろ下げる。業界も含めて国民に対しては、今日・明日にでも利便性が向上しますよと言い、登記所のカウンター内部に対しては、今日・明日にでも事務の軽減化が図られますよと、冷静に考えてみればあり得ないことを言う。

韓国の電子化のPRの内容を見てみますと、全然違います。今日・明日の目先の利益をちらつかせて「儲かりませ」などというやり方はしていません。国家として必要なことなのだ、という正論をきちんと説明しています。しかし、今の日本では、そういった類の説明に耳を傾ける国民は、もはやいないのかもしれない。

会場においでの方の中には、囲碁をお打ちになる先生もいらっしゃるかと思いますが、韓国の棋士で、日本で小さい頃から修行をしてタイトルを取った人がいます。初タイトルの賞金が3,000万円だったか4,000万円だったか忘れましたが、そのうちの半分を、日本の交通事故の遺児でしたか、恵まれない子供たちのために寄付しました。それは大変な美談になりまして、日本でも報道されましたが、韓国でも報道されて、それを観た父親が大変激怒いたしまして、すぐに息子の棋士に国際電話をかけて叱りつけて、「なぜ日本の恵まれない子供のために、賞金の半額を寄付するなどということをしたのだ。私は、お前をそのような人間に育てた覚えはない。……なぜ『全額』寄付しなかったのだ」と。

これはたぶん、日本と韓国の関係とか、そういう問題ではなくて、息子の棋士がアメリカでタイトルをとっても、フランスでタイトルを

とって、父親は同じことを言ったのでしょう。昔は、日本にも、そういう頑固親父はいました。金なんかは関係ない。金なんかよりも、もっと大きな問題がある。ところが、韓国と違って、今の日本では、そういう頑固親父は、絶滅してしまいました。今日・明日の、自分の目先の利益でしか動かない人間ばかりになっている。だから、オンライン申請に関しても、産業革命に匹敵するIT革命の中で、日本が国際競争力を回復するためには、と、いくら説明しても、まったく伝わらない。それに対して、今日・明日にでも利便性が向上します、と言えば、納得する。

土地家屋調査士の世界でも少子高齢化が進んでおりまして、頑固親父どころか、調査士という職能それ自体が絶滅……などという悪態をつくから、調査士の先生から嫌われることになるわけですが、先生方の中には、目先の利益に左右されない頑固親父というのが、どれくらい存在するのでしょうか。少子高齢化で思い出しましたが、今の日本の新婚カップルの4分の1は「できちゃった婚」で、「できちゃった婚」が日本の人口減少を食い止めているのかもしれない。ちなみに、「できちゃった婚」は、英語で何というか、ご存じでしょうか。《shotgun marriage》あるいは《shotgun wedding》と言います。あれ、先生方、なぜ笑われるんですか。笑った先生方、心が相当汚れています。なぜ《shotgun》なのかといいますと、それは、娘を妊娠させたボーイフレンドのところに、親父がショットガンを持って怒鳴り込んでいきまして、「娘とは本気で付き合っているのか。きちんと責任を取る気はあるのか」と迫られた末にやむなく結婚すること、無理強いされた結婚のことを言うわけでした、そんな頑固親父は、アメリカではとうの昔に絶滅していると思いますが、日本でも、現に先生方が、なぜだか存じ上げませぬが、「でへへ」と笑っておられますことから、頑固親父は、やはり絶滅している。笑われた先生方、その理由を深く問い詰めること

はいたませぬが、心が汚れています。……という具合でありまして、一般国民はもとより、土地家屋調査士においても、事柄の筋を通そうとする頑固親父はいなくなってしまった。目先の自分の利益ではなく、不動産登記制度の将来であるとか、日本の将来との関係で、筋を通そうとする人など、どこにもいない。一般国民はもとより、プロである調査士ですら、利便性の向上であるとか、経済的インセンティブであるとか、そういった今日・明日の目先の利益でしか動かなくなってしまった。それで、導入されたオンライン申請制度が、目先の利益に結びつかないと分かると、途端にそっぽを向く。登記のプロとしての誇りにかけて、次の世代につなげるために、歯を食いしばってでも頑張る、などという筋の通った頑固親父の調査士は、どこにもいない。

### (3)電子申請の阻害要因

それに比べれば、資料の7ページの下の問題などは、小さな話です。申請の際に提供を要する情報の種類が多かったり、いちいち電子署名・電子証明書をつけなければならなかったり、電子化されていない添付情報が多かったり、とくに調査士の先生方が提供される情報については、電子化されていないものがほとんどでしょう。一方、電子署名・電子証明書に関しては、個人に関しては、住基ネットの普及が遅れている。

一方、登記識別情報、これは調査士の先生方に関しては、直撃する問題とまでは言えなかったために、高みの見物でいられたわけですが、8ページを御覧ください。司法書士が分担する権利に関する登記との関係では、新制度である登記識別情報が、オンライン申請の阻害要因となっています。本人確認に関するグローバル・スタンダードは、登記済証であるとか、登記識別情報であるとか、そういった固有の身分証明書・証明情報ではなくて、専門資格者が行う本人確認です。たとえばフランスやドイツなどでは、売買契約は公証人の面前で締結され、

公証人が登記申請に必要な書面を整えます。その結果、偽造書類を用いた申請は、フランスやドイツでは、あり得ません。一方、フランスでは、日本と同様、対抗要件主義が取られていますけれども、二重譲渡は、境界紛争事例以外、存在していません。一方、ドイツでは、無権利者から取得者保護のために、登記に公信力が認められていますが、実際に公信力の条文が適用された事案は、そもそもほとんど存在しません。では、アメリカはどうかというと、そもそも英米法諸国では、大陸法系の国のような登記制度が存在していません。では、これから土地を取得しようとする人は、どうするかというと、枇杷田三課長がシカゴ視察で見たような、民間会社であるところの権原調査会社（title research company）に行きます。この会社は、時効期間まで遡った権限の連鎖を調べ上げています。土地の形状であるとか、行政規制であるとか、そういった土地情報のすべても調べ上げています。要するに、アメリカにおいては、登記所を、民間が経営しているのです。しかし、この民間の権原調査には、もちろん、公信力はありません。そういたしますと、権原調査に誤りがあった場合には、買主は権利を取得することができない。その場合に備えまして、アメリカでは、権原保険（title insurance）という制度が存在しております。これは、もともとは19世紀に、権原調査会社のミスに対する買主からの損害賠償から発展したのですが、現在では、専門の権原保険会社が、無過失全額賠償を行っています。もちろん、保険金の掛け金分、依頼者の費用は嵩むともいえますが、しかし、何か事故が起こったとしても、民間の登記所ですから公信力はありませんが、しかし、金は全額返ってくる。安心です。あるいは、たとえば地積が不足していたとしたら、不足分の担保責任は、この保険でカバーする。

ちなみに、司法書士の側では、このアメリカのタイトル・リサーチとタイトル・インシュア

ランス、それから、アメリカでは、代金決済に関して、エスクロウ（escrow）と呼ばれる預託制度を採用しておりますが、司法書士を、このアメリカ型のエスクロウ+タイトル・リサーチ+タイトル・インシュアランスに関するエージェントにしてしまおうという研究も始まっております。

一方、土地家屋調査士の側でも、まさに、ここ愛知県会において、各調査士が担当した土地情報のデータベースが構築されています。しかし、これをただ単に保存するだけではもったいない。利用する、有効活用する方向に持っていかなければなりません。今、調査士の報酬単価もどんどん安くなっています。しかし、ダンピング競争によってしか顧客を取れないわけではないと思います。単価を下げない方法には、いろいろな方法があるわけで、現在の愛知会の土地情報データベースを発展させて、それを、権利に関する登記について日司連が構築しようとしているタイトル・リサーチ+タイトル・インシュアランスの制度と結合させて、アメリカと同様の民間の登記所を構築する。官の行っている法務省の登記所もいいですけども、あそこのデータだけで取引をするのは危険ですよ、という形で、調査士・司法書士の構築した民間の登記所の利用を促す。司法書士分担の権利に関する登記については、登記官は形式的審査主義しか持っておりませんし、しかも、国賠が怖くて形式的審査それ自体の内部でも萎縮している。これに対しまして、司法書士は人・物・意思に関する実質的審査を行っていますから、民間登記所はデータの質・量ともに、法務省の登記所を圧倒します。一方、表示に関する登記については、登記官は実地調査権を持っていますが、実調率は低いわけですし、それに、土地家屋調査士は、規則93条但し書の調査報告書を通じて、登記官の実地調査権を有しています。地図に関しても、登記所の14条地図よりも、もっとたくさんの情報の入った資料を



持っています。それを使って、民間の登記所を作り上げて、それを利用するように誘導する。もっとも、筆界であるとか、所有権移転の対抗要件であるとかは、官の登記所の登記簿・地図を基準としておりますから、最終的には官の登記所の登記簿・地図の書き換えが必要となりますが、その前段階として、民間登記所を利用するよう誘導する。ダンプ競争だけが、顧客を獲得する手段ではありません。ビジネスチャンスは、ここそこに転がっているわけでありまして、愛知県会のデータベースのように、先生方は、今現在まさにビジネスの原石を持っていらっしゃる。それを将来の業務拡大に結びつける発想が必要かと思えます。

#### (4)電子申請の利用率向上策

話が少々先に進みすぎました。

資料の10ページから11ページ目、先生方案内のように、今年の1月11日の政省令の改正によって、いわゆる半ライン——「半ライン」と言うてはいけなかった。「半ライン」と言うて法務省の方に「半ライン言うな」と怒られます。「特例方式」と言え、ということですので、法務省の方がいらっしゃっているときには、「特例方式」と言うようにしなければなりません。でも、今日は法務局の方はいらっしゃらないようなので、「半ライン言うな」と怒られはしないでしょう。ちなみに、法務省だって、つい最近までは、これを「別送方式」と呼んでいたわけで、問題なのは用語の側ではなくて、実体の側でありまして、法律の分類上では、「半ライン」もとい「特例方式」は、書面申請の一種なのでありまして、電子申請（オンライン申請）の側には属しません。それを推進したところで、統計上は、オンライン利用率50%にはならんのではないのか、むしろ書面申請の利用率を上げているだけではないのか、という根本的疑問も生じますが、ともあれ、この「特例方式」と呼ばれる添付書面別送方式を本格的に導入した。もともとこの方式は、河野太郎元法務副大

臣のお膝元の横浜・横須賀で実験的に導入されていたもので、それを全国展開したというわけです。それが、電子申請の利用率の向上策の一番の目玉であります。その他、第2に、土地家屋調査士の先生、それから司法書士といった資格者代理人について、登記識別情報の提供および受領手続の簡易化を図る。それから、第3に、登記識別情報の有効証明請求に関しても改善を図る。第4に、登記識別情報を提供することができない正当事由の範囲を拡大する、といったものです。資料の14ページから15ページは、それらの改善策の具体的内容に関する法務省側の説明資料ですが、省略します。

16ページに入って、第5の「その他の改善策」というのは、登記識別情報通知書の交付と、それから、通知書の郵送等による交付というもので、これは、昔の登記済証への逆戻りのような気がします。

さて、以上のような内容が、今回打ち出された利用率向上策の全貌ですが、先ほど申し上げましたように、半ラインというのは、書面申請の一種です。それをオンラインにカウントするのは、統計の分類の間違い、要するに竹光を本物の刀として勘定しているのと同じ話です。たとえば先生方が、テレビのオンラインショッピングで、高枝切り鋏が欲しいとお思いになって、電話をかけたら、「承知いたしました。これから申込書を郵送いたしますので、必要事項をお書きになって、郵便でお送りください」と言われたら、それは、オンラインショッピングなのですか。それは、どう考えても書面申請だろう。ちなみに、土地家屋調査士に関しましては、17ページが一番下の不動産登記令——新令の13条の特則が存在していますが、この制度に関しましては、以前から二度手間だと、よく言われているわけです。後から書面を出すのだったら、はじめから書面を出すに決まっているじゃないか、何を好きこのんで2回出す。このメリットは、権利に関する登記については、

オンラインで確保した順位が、事実上、仮登記の順位保全効のように働きますが、表示に関する登記については、そういった切迫した状況はあまり生じないから、順位確保のために急いでオンラインを使う、というメリットはない。そうであるならば最初から書面出すでしょう、という批判でありまして、今回の半ラインも、それと同様、調査士側にとっては、さほどインセンティブのない話です。

ただ、たとえそういうものであったとしても、それがもし将来的に真正のオンラインの利用率向上に繋がるといふのだったら、別に敢えて反対するわけではありません。もしそれで本当に5年後に本物のオンラインの側の利用率が50%になるかどうか、「お手並み拝見」といったところです。

17ページを御覧ください。これは、河野太郎議員がインターネットのブログに毎日書いておられる利用件数を転記したものですけれども、河野議員も相当気合いが入っておられますが、資料の最後の部分は日付を入れ忘れましたが、これは29日で、翌日の30日は、月末だったせいで、甲号の申請が4,000件近く行っています。この調子で行くと、結構な件数はいく。ただし、これは、そのほとんどが特例方式だと思われま。完全オンラインは、おそらくほとんど存在していないんじゃないかな。

さらに、河野議員は、ブログの中で、法務省が面子をかけて平成20年までに不動産登記のオンライン申請の割合を10%まで引き上げると宣言した、と書いておられます。オンラインで10%まで行く、というのは、1日何件くらいになるのでしょうか。少なくとも現在の4,000件という数字が持続すれば、これまでの0.03とか、ほとんどゼロと同視できる数字の世界からは、かなり改善されることにはなりますが、それとて所詮は半ラインをカウントしただけではないのか、完全オンラインが10%にいくのか、お手並み拝見です。

半ラインが、最終的な完全オンラインにいくのかどうかに関してですが、たとえばフランスは、日本でいう権利に関する登記の話ですけれども、フランスでは公証人が登記申請をする。本人申請の制度はありません。その結果、フランスでは、オンライン申請導入当初から、70%くらいがオンラインになっているといます。一方、日本の登記申請は、95%くらいが土地家屋調査士、権利に関する登記についても同じくらいが司法書士の代理申請ですから、結果的には、フランスの公証人と同じようなものなのに、ところが、フランスと異なって、70%がオンライン申請、という具合にはならなかった。これはやはり、司法書士・土地家屋調査士の側にも、責任の一端はあるのではないかと、以上が電子申請に関するお話です。

#### (5)地図の整備

次に18ページ以下、地図情報ですけれども、僕は、地図情報システムに関しては、これは登記情報システムと違って、今システム構築が始まったばかりですから、登記情報システムの失敗を踏まえて、土地家屋調査士の先生が、システム設計の段階から積極的に提言をすべきだと考えております。登記情報システムに関しては、法務省の本省と登記所のカウンター内部だけで作ったから、あんな使えないシステムになってしまったわけで、地図情報システムにするためには、まさに調査士の先生方の知恵が必要だ。失敗を繰り返さぬよう、使えるシステムにするために、調査士の先生方は、積極的に提言すべきであり、そのことが本職の地位向上と、それからビジネスチャンスに繋がると思います。

#### (6)土地所在図等(とくに地積測量図)・規則93条調査報告書の精緻化

以上で18ページから19ページまで終わって、次は③、これはちょっと重い話をしなきゃならない。土地所在図等とりわけ地積測量図の精緻化と、それから規則93条の調査報告書のお話です。

まず、新規則77条の地積測量図の内容に関しましては、7号の括弧書が「近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合にあっては、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値」で足りると規定しています。同様の例外規定は旧法時代にも存在していて、それを何とか排除して正確な図面を作ろうとしたのが新規則77条ですが、しかし、依然として例外規定が存在する。そこで、この例外規定を積極的に活用して、負担を軽減しようとする調査士の先生もいらっしゃるよう見受けられますが、やはりこれはまずいでしょう。同じような傾向は、分筆登記に関しても存在しております。新準則72条2項は、「分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方が僅かであるなど特別の事情があるときに限り」例外的に、規則77条1項5号のうち求積方法、6号の筆界点間の距離、7号の筆界点の公共座標を省略できるとしておるわけですが、しかし、この例外規定が過度に拡張運用された場合には、精度が向上しません。

ちなみに、権利に関する登記についても、司法書士に関して、同じような現象が生じていて、旧法の時代には、登記原因証書は「売った。買った。所有権が移転した」という非常に雑な内容の売渡証書でも良かったのです。しかも、それはもっぱら登記申請用に勝手に後から作るわけで、そういった慣行を排除して、司法書士分担の権利に関する登記については、登記原因証明情報を必須化するとともに、その内容に関しても、具体的な権利変動原因事実を記載しなければならない、と、こういう方針がとられた。ところが、それにもかかわらず、今の新法でもなお、「売った。買った。所有権が移転した」という雑な登記原因証明情報を提供してくる司法書士が後を絶たない。細かいことを書くのは、事務量が増えて、要するに面倒くさいからです。一方、登記所の側でも、新法制定のときの国会

答弁で、民事局長が「売渡証書でいい」と言ってしまったために、そのまま通してしまっている。しかし、このような売渡証書形式の雑な記載は、旧法下では、中間省略登記の温床となっていました。僕は、中間省略登記に関しては、新法ではできないようにしたい、そういう主張の連載を、今「民事研修」に書いておまして、そうしましたら、今度の4月に、マンション学会で報告しろと言われてまして、中間省略登記がなぜできなくなったんだとお怒りの不動産業界の方々、機関銃を持って待ちかまえております。新法の下において、精緻な添付情報を提供することは、すなわち司法書士の地位向上に繋がるのに、自分の目先の楽さのためだけに、旧法と同様のぐずぐずの証明情報を提供するなどというのは、司法書士が自分で自分の首を絞めるだけとしか思えないのですけれども、また、そのような報告をしたら、中間省略登記賛成派の不動産屋さん、司法書士から、目の敵にされるでしょう。

というわけで、司法書士のお話だけして、これ以上先生方のお怒りは買いたくありませんので、地積測量図に関する調査士の話はこれ以上いたしません。何を申し上げたいか、お察しください。

一方、それとまったく同じことが、20ページから21ページ、規則93条に関しても言えて、御存じのように、規則93条但し書の調査士の調査報告書というのは、本文との関係を見なければいけません。つまり、規則93条というのは、そもそもどのような条文なのかと申しますと、条文の見出し書にもありますように、それは、登記官の実地調査に関する条文です。本文を読みますと、「登記官は、表示に関する登記をする場合には、法第29条の規定により実地調査を行わなければならない。」と、このように書いてある。これが本則です。但し書は、所詮はこの本則に対する例外規定にすぎません。

しかしながら、この但し書がついたこと自体

が、調査士にとって大きな前進でありまして、非常に重要な意味を持つ。登記官が有している実質的審査権を、調査士が肩代わりすることができる、そのことが条文によって明示的に制定されたからです。しかも、そこには、「土地家屋調査士」という言葉が規定されています。「司法書士」という言葉は、新不動産登記法にも、新不動産登記令にも、新規則にも、どこにも出てきません。これに対して、司法書士と比べれば新参者の土地家屋調査士に関しては、今回の新法下で、新規則の中で名前を載せてくれた。堂々たる市民権です。しかも、そこでは、登記官の実質的審査権を肩代わりする人間として規定してくれている。司法書士以上の、圧倒的なステータスの獲得です。

さらに、将来展望としても、但し書の調査報告書をどんどん使えば、登記官の出る幕はなくなります。つまり、調査士の先生方が表示登記官化する。その道が開けているというのに、面倒くさがって、やろうとしない。ただ単に面倒くさいのが理由だろう、というのは、この点も前に話して怒られたんですけども、調査報告書には、現在のバージョン2の前に、バージョン1がありました。バージョン1を見たとき、これは調査士の先生、本気でやる気だと思ったのですが、ところが、相当数の調査士の先生方の反発で、結局バージョン2のような内容に縮小せざるを得なかった。せっかく93条のような条文ができて、土地家屋調査士の地位が向上して、さらに、登記官の地位に取って代わる場所までの道筋ができたというのに、面倒くさいという理由で、自分で自分の未来を潰してしまった。

現在の実調率からして、登記官の実質的審査権などというのは、完全に形骸化しています。登記所の方が来ていらっしやらないので、言いたい放題言いますけれども、さらに登記所統廃合と人員削減で、実調率向上などというのは、およそ考えられない。その意味では、登記所統

廃合・人員削減が進行している、今まさにこの時点がチャンスなのです。これを逃してしまうと、93条調査報告書を梃子に、登記官に完全に取って代わる途はなくなる。業務内容の移譲の問題は、司法制度改革が終わるまでに処理しなければいけません。それまでの間に、きちんとした調査報告書を作成して、確固たる実績を作るほうがいいに決まっているのに、それを面倒くさいといって放棄して、これでそのまま登記所統廃合が終わって落ちてしまったら、調査士の登記官化への途は、もうなくなります。にもかかわらず、バージョン1の調査報告書のバージョン2への変更は、将来展望との関係では後退です。僕の個人的な評価ではなく、客観的な事実からの分析結果として、そうはなりません。いかがでしょうか。

### 3. 平成17年新法改正

21ページにまいります。平成17年の新法改正により導入された筆界特定と調査士ADRについても、かなり話さなければならない事柄があります。

一つは、22ページの表の中の16番、平成10年度から11年度の箇所を御覧ください。この時期から、具体的な制度改正に向けての動きが始まるのですけれども、そのそもそもの発端は、もともと問題の多かった境界確定訴訟の制度（現在では筆界確定訴訟という名前になっていますが）、この裁判制度による紛争解決方式が、時間がかかりすぎるし、したがって金もかかるので、この裁判による紛争解決手続を完全廃止して、裁判ではない紛争解決手続、つまりADRに完全に移行させる。裁判外紛争解決手続（ADR）には、行政型のADRと、民間型のADRがあり得ますが、境界紛争に関しては、結局、行政型ADRに関しては登記官主宰の筆界特定、民間型ADRに関しては調査士による境界問題解決センターという二つの制度に落ち着きましたが、当初のプランでは、筆界・所有

権界の両方とも、登記官主宰の行政型ADR一本でいくという方針でした。

ところが、それが図表の24番、平成15年のいわゆる平成地籍整備によって、制度目的が国調と結合される。とくに都市域について、たとえば六本木ヒルズは、完成までの17年のうち4年間を境界確定に明け暮れたことから、小泉首相が、というか森ビルの社長がですが、都市域については、地籍整備を強力に推進しろ、と。ところが、地籍整備のネックとなっているのは、一筆地調査における当事者の立会で、当事者が立ち会ってくれないから、地籍調査が進まない。あるいは、筆界未定のまま地籍図が作られるから、それを14条地図に使うことができない。そこで、第1に、職権によって境界確定を開始する、第2に、登記官の境界確定判断には、公定力を持たせる。訴訟によって否定されるまでは、有効に存在していることにする。第3に、登記官に、筆界の発見だけではなく、形成力を持たせる。第4に、登記官に、筆界の発見・形成だけではなく、所有権界についての調停権限も持たせる、というのが、当初のプランでした。

このプランは、法務省の要綱案までは維持されていて、それに対するパブリックコメントは賛否両論が拮抗していたのですが、ところが、国会に提出されてきた法案を見て、みんながびっくりしました。要綱案までの強力な効力がほぼ骨抜きにされて、23ページの下を御覧ください。成立した制度は、7点ほど特徴がありますが、問題となる部分は④から⑦です。まず、④職権開始がなくなったこと、それから、⑤筆界特定に形成力がない、行政処分としての公定力もない。したがって、たとえ筆界特定がされたとしても、いつでも筆界確定訴訟を提起して否定することができる。その一方で、⑥境界確定訴訟については何らの修正も加えられず、筆界確定訴訟という名前を変えただけで、手つかずに存続することになりました。また、⑦登記官は、所有権界に関する調停権限を持たないこ

とになって、では、それはどこへ持っていったかということ、民間型ADR、すなわち、調査士が弁護士と共同して行うADR代理を行う場としての、境界問題相談センターのような指定団体なわけです。

そこで、裁判外紛争解決手続ですが、24ページを御覧ください。ADRの「A」、《alternative》というのを直訳すると「代替的」という意味ですが、何に代替しているのかということ、訴訟制度、裁判制度に代替的だということで、「裁判外紛争解決手続」と意識されているわけです。

境界争いに関する裁判による紛争解決手続と裁判外紛争解決手続の役割分担は、24ページのようになっていますが、下の表を見てみますと、従来型の裁判が、所有権界に関しては所有権確認訴訟、分筆したうえで移転登記まで請求すれば給付訴訟になりますが、それと、筆界に関しては、筆界確定訴訟になります。筆界確定訴訟に関しては、筆界の発見だけではなく、形成も行う。一方、裁判外紛争解決手続に関しましては、行政型と民間型の二つに分かれる。行政型ADRである筆界特定は、公法上の境界について、発見のみを行う。形成は行わない。一方、民間型ADRは、そもそも当事者間での処分が可能なものしかできませんから、私的な所有権界に関する紛争しか処理できません。

そして、その民間型ADRである調査士の境界問題解決センターの問題点は、24ページの一番下です。まず、第1に、すべての単位会がセンターを開設することができるか。現在、26くらいの単位会がセンターを設置していますが、全国すべての単位会において開設することができるか。自力で開設することができなければ、日調連が音頭を取って作ることになるのかもしれませんが、それはそれでいろいろ軋轢が起きそうな気がします。費用負担については、日調連側が出すとすれば、そうしますと、たとえば北海道で作れないところについては愛知の人の金などを使って作るようになりますが、愛

知は自分の単位会で作ったセンターにも支出しているわけで。また、人材不足もどこでカバーするのも分からないです。愛知の人が北海道に行くんだらうか。こういった点に関しましては、後のパネルディスカッションで、お話をお聞かせいただきたいと思います。

人材との関係では、問題点2も大きいです。認定調査士自体の受験者数が相当減ってきている。せっかくセンターを作っても、そこで活躍すべきADR代理人がない。これは何が問題かという、センターの運営それ自体もそうですが、手弁当のボランティアでやっていることが、魅力がないのでしょうか。心意気の問題、志の高いことは、とても大切なことですが、しかし、心意気だけじゃお腹は空きます。やはりこれは、ADR代理が儲かるような制度になっていないと、手弁当でもやるという志の高い人は、どうしても数が限られてしまうわけで、ここはきちんとしたビジネスとして成り立つシステムにしていかなければならないと思います。なお、筆界特定制度における、筆界調査委員の日当についても、同じことが言えると思います。

#### 4. 平成18年法人法改正と公嘱協会

さて、25ページ以降が、私が袋叩きにあった公嘱のお話ですけれども、今日のお話ではこれをやらざるを得ないので、やります。

公嘱に関しましては、先生方御案内のように、本年12月1日の施行から5年間は何もしなくても団体は今のままで存続する。しかし、25ページ目を御覧ください。A・B・Cの選択肢があります。5年の移行期間中に、この選択肢のどれかを決めなければ、Cの解散になります。したがって、解散したくなければ、Aの公益法人への移行の認定の申請、公嘱協会は社団法人ですから公益社団法人への移行の認定を受ける。もう一つの途はBの一般社団法人への移行の認可を受ける。

愛知の公嘱協会については、他の公嘱協会に

比べて結束も固く、組織もしっかりしておりますから、おそらく公益社団法人に移行することをお考えなのだと思います。ただ、そもそも私が何でこのペーパーの冒頭で川の資料を挙げているかといいますと、最初の司会の方の御紹介にもありましたように、私は日本河川協会という社団法人の理事をやっております。この団体はどういう団体かと申しますと、内水被害、たとえば長良川の輪中でポンプアップして雨水を川に流すことができないで床上まで水につかるような被害では、人は死にませんけれども、外水被害、つまり堤防の決壊による被害の場合には、人が死ぬのです。そのような水害に備えて、連絡体制を密にするためには、絶対的に天下りが必要です。都道府県、市町村の水防関係の職員が入ってきてくれないと、つまりその時々役場の防災システムに関する最新情報について熟知した人が入ってきてくれないと、堤防が切れたときに適切な対応が取りようがないのです。「だから天下りを認めてください」と言ったところで、先生方、絶対納得しないでしょう。「天下りが絶対必要だ、なんて、このご時世に馬鹿のことを言うな」とおっしゃるでしょう。では、この天下りという言葉、随契という言葉に代えてみたらどうなるでしょうか。

私が理事をやっている日本河川協会というのは、そういった水害に備えて水防訓練などをやる団体で、社員の中には県知事も入っています。しかし、公益社団法人となるためには、公務員の数も問題になります。もちろん、天下りも基本的には駄目です。天下りの正当性を認めさせよう、などという動きはまったく生じていません。

今、愛知の公嘱協会が、どこまで作業が進んでいるのかは存じ上げませんが、日本河川協会に関しましては、すでに定款の案は仕上がっています。とりあえず今度の5月の総会で頭出しをするか、どうするか、たぶんいろいろ欠陥が指摘されるかもしれないので、今回の総会では通さないで、来年の総会で通すか、といっ

たスケジュールも、主務官庁である国土交通省との間で詰めています。

他の公益法人で、新法の公益社団法人・公益財団法人に移行しようとしている団体は、おそらくこの程度の進捗状況までは行っているでしょう。これは、決して速いペースではありません。なぜかという、25ページに書きましたように、公益社団法人の認定がだめだったときに備えて、一般社団法人の認可の側も申請しておこうとしても、同時申請は認められません。そうすると、公益社団法人の意向の認定の申請をまずやって、数ヶ月かかって結果が出て、認定されなかったとします。そこで慌ててゼロから組織構造を組み直そうとしても、次の総会には間に合いません。臨時総会でもやりますか。しかし、そのときには、社員の中から「公益社団法人で通ると行っていたじゃないか。執行部は責任を取れ」などといった批判が出てきて、定款の案が通るかどうかわからない。そもそも、そんな状況では、臨時総会も開けるかどうかすらわからない。そうこうしているうちに、5年の移行期間が終わってしまう。

ここで、非常に気になるのが、公嘱協会に対する主務官庁である法務省の対応です。ADRに関する指定団体、あるいはADR法の認証団体に関しては、たとえばADR法の認証との関係では、非常に細かいガイドラインが存在します。指定団体に関しても、非常に親切に教えてくれる。これに対して、公嘱協会の公益社団法人への移行に関して、法務省側は、私の知る限りでは、何もしてくれていません。河川協会と国交省などと比較した場合、法務省の公嘱協会に対する態度は、冷たすぎる。この態度が何を意味しているのかが気になります。もしかすると、この何もしないという法務省の態度そのものが明確な態度表明、若い人の言葉で言うと「KY」、空気読め、ということなのかもしれない。ただ、この点に関しては、よくわかりません。

ただ、ここでは、公益社団法人に移行することに、どれほどのメリットがあるかも考えておく必要があるかと思います。第1に、河川協会の場合、公益社団法人に移行するがために、天下一が駄目になってしまう。同じように、公嘱協会が公益社団法人に移行したら、世間が随契を許さないのではないのでしょうか。第2に、公益社団法人になった場合、会計処理も面倒です。第3に、河川協会に関しましては、税金の控除との関係で、公益社団法人を取るメリットがありますけれども（別に控除を受けなくても問題ないという人もいますが）、公嘱協会の場合、税法上の控除など、ほとんど関係ないでしょう。第4に、公益社団法人に移行した場合、業務範囲が官公署からの受託に限定されてしまいます。完全民営化された後の団体については、もはや受託できないことになる。それが、かえって業務範囲の首を絞めないか。こういった、いろいろな点を考慮に入れたうえで決めなければならない。

ただ、ちょうどADR法に基づく認証に関して、愛媛と大阪が認証を取れたので、それを真似して続けばよいのと同じように、どこかの公嘱協会が、たとえば愛知が1番に公益社団法人への移行の認定を受けてしまえば、その手続を真似して、他県の公嘱協会も移行手続を取ることが可能になる。しかし、そのためには、最初の移行の認定が、早い時期に認められなければなりません。今年の12月から5年間しか移行期間がないのですから、たとえば愛知が3年後に認定を取ったのを確認してから、それを真似して定款の案を整えようとしても、もう間に合いません。

結論的に言うと、今度の6月の総会で定款の案について決議して、12月1日の施行と同時に申請を行う、ということは、たぶん無理でしょう。全国単位の公益社団法人だと、どういう人間が認定委員会の委員かというのは、すでに分かっていますが、公嘱協会の場合は、全公連

ではなく、県単位でとる方針のようですから、県において審査をする人間が誰かについて、ある程度の情報を仕入れておかなければならないはずですが、情報収集はできているのでしょうか。ただ、闇雲に当然公益社団法人に移行できるはずだという楽観論に基づいて申請をして、それで却下されたら、社員の中には、「だから一般社団法人のほうがいいと言ったじゃないか」とか言う人が現れてきて、まずは執行部の責任問題の側から処理しなければならなくなって、次も公益社団法人で行くのか、今度は一般社団法人で行くのか、混乱しているうちに移行期間が経過してしまう危険が生じます。ですから、早いうちから方針を決めて、不認定の場合にも再度挑戦するか、不認定だった場合には諦めて一般社団法人で行くかも決めて、そして、それを社員に周知徹底させて、不認定だった場合のゴタゴタが生じないようにしておく必要があります。

私は、連合会報の連載で、以上のようなお話をしてだけです。私どもの河川協会は、公益社団法人で行くことで、すでに完全なコンセンサスを得ております。これに対して、公嘱協会に関しましては、社員の間で完全なコンセンサスが得られているのか。選択肢のA・Bのどちらか、Cはないと思いますけれども、どちらにするかは各団体がお決めになることで、ただきちんと決めておかないと、不認定の場合、執行部の責任問題になるぞ、時間はないぞ、というお話です。

## 5. 土地家屋調査士の将来

時間がなくなってしまいました。どうしても話しておかなければならないことがあります。39ページのお話です。

39ページの一番上、土地家屋調査士の将来設計といたしましては、(A)の調査・測量業務、それから(B)の登記申請手続代理等関係業務、この二つは従来から存在していた業務内容で

あって、先生方が慣れ親しんできたものです。これを伸ばしていく方向での将来設計をするのか。あるいは(C)の筆界特定、このうちの筆界調査委員を頑張っていけば、筆界特定登記官の地位をいただくという方向になる。筆界特定代理関係業務を頑張っていけば、これは、次の(D)のADR代理と同様、弁護士化する、ということです。これら(A)(B)(C)(D)のそれぞれについて、どのような業務展開の方向性を考えるか、というのが、課題の第1点。

この点とも関係しますが、課題の第2点目は、39ページの一冊下の表を御覧ください。本年度の土地家屋調査士試験の合格者数は503名、これはかなり重要な数字で、来年もし500の大台を切って400台まで割り込んだら、490も450も410も一緒です。500の大台を維持できるかどうかの問題で、それを切ったら、人数的に、だっと落ちる危険をはらんでいる。一方、志願者の側を見てみると、平成10年から去年までの10年間で、日本国民で土地家屋調査士になりたいという人は、毎年400人ずつ減っています。現在の志願者は7,500人ですから、学者の机上の空論からすれば、あと20年経てば、日本国民で土地家屋調査士になりたいと思う人は、ゼロになる。ゼロになる前に、もはや自前で人材供給できない職種ということになりますから、そのときに何を法務省は考えるか。

これに対して、司法書士の側は、10年前の2万1,000人から、3万2,000人にまで増えている。なぜ司法書士がこれほどまで国民の憧れの的になるのかということ进行分析してみると、41ページ目をご覧ください。要するに、司法書士という職種を「プチ弁護士」と捉えている。債務整理分野で金が儲かるというのと、あと、それからステータスがあると考えられているのかもしれない。かつて代書屋といわれていた時代と大違いです。しかし、それは、ほんの5年前のこと、司法書士が簡裁代理権を取ってからの変化です。これだけ即効性を持った変化が現れる。



では、土地家屋調査士の人気を回復させるためには、どのような方法があるのか。

40ページには、法務省のホームページから、今回の合格者データを持ってきました。最初のほうでもお話しした、土地家屋調査士の少子高齢化問題です。今年の合格者の内訳を見てみると、20代というのは、ものすごく少ない。合格者の平均年齢は36歳で、全体的には、新人さんといっても、失礼な言い方ですが、老人ばかりです。調査士が今抱えている問題に関して、いろいろ述べてまいりましたけれども、私が考えている、この業界にとって最優先に解決すべき課題は何かと申しますと、それは調査士人口の回復、しかも若い人を増やすこと、少子高齢化問題の解消です。

歳をとった人たちが、いくら良い施策を打ち出したところで、どうせ自分の代で終わりだと考えている人たちのという言葉は、若い人たちには響きません。「子孫のために美田を買う、買わない」という話は、時間がないので省略いたしますが、この言葉は西郷隆盛に由来し、しかも「美田を買わず」というのが西郷さんの言葉だった、という豆知識ですが、まさか、次の時代の調査士制度を担う若い人たちに苦勞させようとお考えになっているわけではないでしょう。

最後に43ページですが、AEDは、この建物の中にもありますけれども、私の話はいつも、今日お話ししたような先生方に耳障りな話ばかりです。もちろん、甘い子守歌を歌えというのでしたら、ここで1時間歌い続けてもいいのですが、それが先生方にとって、何の意味があるのですか。不動産登記制度、あるいは土地家屋調査士の未来に関して、先生方は、子守歌を歌って欲しいのですか、それともAEDを使ったほうがよろしいのでしょうか、という疑問を書かせていただきました。

時間がオーバーして申し訳ありません。以上で私の講演を終わります。

(拍手)

## ○安藤由恵（司会）

七戸先生、どうもありがとうございました。

## 第2部 パネルディスカッション

【コーディネーター】

**茶谷 和裕**

(愛知県土地家屋調査士会 副会長)

【パネリスト】

**七戸 克彦**

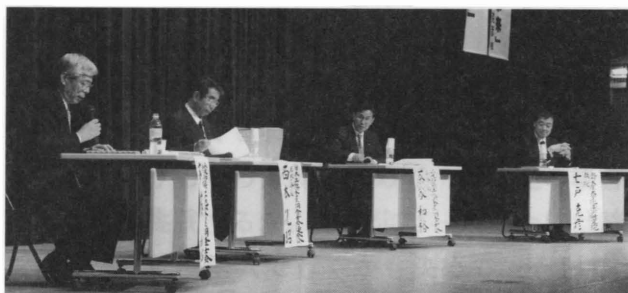
(九州大学大学院 法学研究院 教授)

**斉藤 忠**

(愛知県土地家屋調査士会 会長)

**西本 孔昭**

(日本土地家屋調査士会連合会 名誉会長)



### ○安藤由恵 (司会) 以下安藤

始めさせていただきます。御着席ください。

第2部未来の調査士像と題しまして、パネルディスカッションに入ります。本日コーディネーターを務めますのは、当会副会長茶谷和裕です。

それでは、茶谷副会長、よろしくお願ひします。

(拍手)

### ○茶谷和裕 (愛知県土地家屋調査士会 副会長) 以下茶谷

皆さん、先ほどは突如な出方をさせていただきました。大変失礼いたしました。今回、これが私の役目でございますので、よろしくお願ひいたします。



今から第2部ということでパネルディスカッション、先ほどの七戸先生の非常に辛口と言いましょうか、すばっと切られた基調講演の後に、またそれに基づいて大激論をしていただければ、私の役目はできるのかと思っております。

また、大変つたないコーディネーターになるかと思ひますけれども、お許しをいただきたい

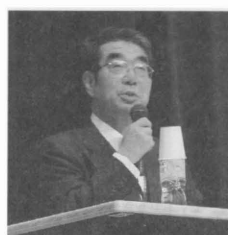
と思ひます。

それでは、これからパネリストの方お一人お一人登場していただきまして、まず一言ずつ御挨拶をしていただきたいと思います。

それでは最初に、日本土地家屋調査士会連合会の名誉会長、そして我が愛知県土地家屋調査士会の最高顧問であります西本名誉会長、よろしくお願ひいたします。

(拍手)

### ○西本孔昭 (日本土地家屋調査士会連合会 名誉会長) 以下西本



立派な会場にばらばらとお集まりをいただきまして、第14回を数える我が会のシンポジウム始まって以来であります。

昨今の傾向としまして、どうも技術論をやれば、おまけに単位をやると言えば、いっぱい若い人が来るのに、こういう制度論、大切な話をするのに集まらないというのは、まさに危機的な状況ではないかと思ひます。

いつも私が全国を回って言っておりますこと、あるいは連合会の鑑定講座で聞いた人がものすごく辛口だねと、私程度で言っておられたんですが、きょうはもうちょっと辛口のお話が聞けて、一番ほっとしているのが私かと思ひているわけでありまして。

今大事なのは、苗木を植えて、下草を刈って、枝を払い、育成に向けて力を合わせるとどんな森が育つんだらう。清流が蘇り、海がきれいとなって、魚が帰ってくるというその木を植える作業に、皆さん日常の苦しみを味わっているわけです。それが苦しみで終わらないために、私は、民事局にも連合会にももっと夢を見ようじゃないか。各会の会長さんや役員さんたちが、そういう夢を語り合って、みんなにいろいろあれやれ、これやれという会にしたいと思ひます。

調査士会は、そんなことができない団体かと思ひますと、決してそうではありません。連合

会は、消極論でありましたあの伊能ウオークで、ちょうど今頃ありました全国会長会議でも、愛知会はやるぞ、中部ブロックはやるぞ、その前後のブロックは恥をかきたいのかというおどしまがいの、我が中部ブロックにはおどしの得意な黒下、斉藤ラインのちょうど真ん中で私も活用いたしまして、全国2年間で延べ数万人もが伊能忠敬を検証し、それが終わってからもしつこく1年かかって富岡八幡宮に伊能忠敬の銅像を建立しました。

びっくりしましたのは、ビッグコミックという漫画を昨日見ましたら、深川の八幡宮に「あんどーなつ」という和菓子職人の女の子の漫画に、富岡八幡宮の伊能忠敬の銅像が描いてあって、懐かしいと思ったわけです。そういうことができる団体です。できるといえば、かつて登記基準点は、今内緒にしているようですが、福岡会の久留米がやったことがある。我が会もやりました。というのは、守山区に昭和62、63年ごろから基準点地域があります。そして、大切にしているはずのものが工事などでどんどんなくなってしまう。

そういう反省のもとに平成4年に、民事局から「基準点等の維持管理の方策」の策定についてという通達が出ている。我が会も、登記基準点を作りました。三課長が来て除幕式をやって、今日若い人がいるから聞いてもらいたい。じじいは知っているに決まっているんですが、名古屋法務局の正面玄関の左側に、今もモニュメントの石があります。これには年月日とともに、当時の名古屋法務局長笠井達也という名前が刻んであります。彼は、福井の地方裁判所長になったり、大阪の高裁に出たり、今は大阪で弁護士をやっています。名古屋に来るたびに、お墓でもないのに、自分の名前が刻んである石を見てほっとしてお帰りになるそうです。

それは大成功に終わりまして、私は頭を丸めました。どうしてかということ、今KK省、当時のK省は、やはり直接管轄外の土地家屋調査士

会を指図したかということでもめまして、私が頭を丸めて半日で収めたことがあります。今連合会も基準点で押しつけられるのではなく、だれも管理できないものを押しつけられるのではなく、登記基準点を自ら作る運動をしています。過去の成功、失敗をもっと真剣に勉強して積み重ねて、そして自分たちで作る引照点、自分たちで作る基準点網を大事にしたい。それを維持管理していく資料センターを作ってもらいたいと思うわけです。

お話したいことはいっぱいあります。お願いをした七戸先生でも1時間で終わってもらっているのに、私がここで1時間しゃべったら、どんな目に遭うかわからないので、早めに切り上げ、えっ！もう過ぎたのですか。

七戸先生とは法制審議会で一緒になりました。そして、自らもおっしゃっておられるように、決して御用学者ではないたった一人の、ほかにも先生方おられましたが、一番発言されて、法務省に関しても一番厳しい先生に知り合ったわけです。私は勝手に心の師と決め込んでおります。なぜかと言いますと、「法の精神」なんて軽々しく言うやつは大嫌いと思っていましたが、先生も「ドイツ民法と軽々しく言うけれども、ドイツ民法草案の1、草案の2があって、さらに検討されて民法体系ができていだろう、それを考えろ」というお話をいただきまして感銘を受けました。

私たちも、先ほど先生もお触れになりましたが、ADRでも筆特でも積み重ねて、少なくとも平成10年度、あるいは11年度の民事法務協会の中問答申に、私は真っ向反対をして今のADRを勝ち取っているわけです。にもかかわらず、一体何なのかと日々さいなまされておるわけでありまして、きょうはほんの少し溜飲も下がったな。調子に乗って血圧が上がらないように気をつけながら、皆さんと一緒に過ごしまして、どこか一つでも結構ですから、皆さんにきょうのプラスになることを覚悟していただいて、あすから生かしていただけるようお願いしたいと思います。

大変なときだけに皆さん頑張らしましょう。よろしくお祈りします。

(拍手)

### ○茶谷

それでは続きまして、愛知県土地家屋調査士会会長、齊藤会長御登場をお願いいたします。

### ○齊藤 忠 (愛知県土地家屋調査士会 会長) 以下齊藤

西本さんが皆さんに御無礼な挨拶、そしてまた袖で、いつまでしゃべっているのか、気を揉んで、私がしゃべる時間がないように気遣ってくれたようでありま



す。皆様方から見ると、何となく二人は仲がよさそうに見えるんですが、実はそんなことは無い。このくらいの距離はあるんです。二人だけになりますと、ただ大人ですから、阿吽の呼吸で仲よくしたようにはしてはいますけれども、これが実態でございます。長々とはしゃべりません。どうぞ2部よろしくお祈りいたします。

(拍手)

### ○茶谷

ありがとうございました。

それでは最後に、先ほどの基調講演で大変貴重なお話をしていただきました七戸先生、お祈りいたします。

(拍手)

### ○七戸克彦 (九州大学大学院 法学研究院 教授) 以下七戸



最初にお話しましたように、きょうのシンポジウムの趣旨は、齊藤会長と西本名誉会長が私を打擲する会でございますので、後半戦はそういう形で成敗されるつもりでございますので、よろしくお祈りします。

(拍手)

### ○茶谷

それでは、これから内容に入っていきたいと思ひます。

きょうのテーマということで未来の調査士像、内容としましては、1から6まで電子申請に関すること、93条のことあるいはADR、公嘱関係いろいろなことが多くテーマとして挙がっておりますけれども、これすべて縦横に絡まっているということでございますので、多少前後するかもしれませんが、この六つのことをキーワードにお話を進めていただければと思ひます。

それでは、最初に電子申請、地図情報システムということからお話を進めたいと思ひますが、最初にまず齊藤会長、口火を切っていただきたいと思ひます。

### ○齊藤

どうもありがとうございます。

まず私がお話する前に、この場は茶谷副会長がメインでコーディネートしていただいたんですけれども、皆さん例えば、七戸教授あるいは西本名誉会長、多分コーディネーターは呼ぶのが大変だと思いますので、この場は全員「さん」と、七戸さん、茶谷さん、私は余り茶谷さんと言ったことはないんですが、それから西本さんということで御了解いただけたらと思ひます。

それから、今回のシンポジウムで七戸さんには、こういう大変ボリュームのある資料をいただきました。これを私最初に印刷がかかったものを見たとき、まず目についたのが表紙で不動産登記制度の未来、これは確かに私どもから何についてというテーマでお願いしました。その後で、下のサブタイトルで「あるいは土地家屋調査士の未来について」と書いてございますけれども、「あるいは」という言い回しにちょっと気になったところがあります。

何かと言いますと、不動産登記制度の未来というのは、本当は土地家屋調査士の未来だよ。つまりそこはイコールじゃないのかということ

を、敢えてこういう言葉「あるいは」という形で置きかえられた。

それから2ページ目になりますけれども、きちんと立ち位置というところを書いてございます。私も今からの時間は、自分の立ち位置をしっかりと話したいと思いますが、当然会長ですからこういう場所に出られる。一般会員の方ではなかなか難しい。ですから、立ち位置は当然会長で話をしなければいけないですが、私の場合は公と私の区別がございません。公私混同でございます。ですから論理も支離滅裂です。感情論だけの一本やりでございますので、それは立ち位置として御了解いただきたいと思います。

この第1部で頂戴した資料は、今もそちらでお話を聞かせていただいたんですが、つまりこの表紙、制度の未来は何かということの私どもの問いかけに対して、中にいろいろと書いていただいて資料提供してくださった。でも、少なくとも表紙と3ページ目以降は、あなたたちが考えることではないですか、主人公は誰ですかという問いかけのように私には見えるんです。それすらも考えられない、そういう感覚もないなら、最後はAEDも準備されておるわけではありません。そういうところに行くのではないか。それに早く気がついてくださいというのが、先生から資料をいただいたメッセージかと、私は自分でそう勝手に思っています。ですけれども、やはりこの資料、そして先ほどの講演でもまだ私には分からないところがあります。

このタイトルの中にはメニューがたくさんございますけれども、時間の制約もございまして、二つほど私から確認という形になりましようか、お話をさせていただきたい。

まず一つは、電子申請の問題であります。

オンライン10%を目標にするということが明言されたようでございますけれども、私の考え方としては、オンラインは一つの登記申請のツール、つまり事務所から法務局へ届けるツール。その先は何が展開されるのか。そこがよく

分らない。その先がなくて、ただ届けるだけの手段であるならば、先ほどの特例方式というのがありましたけれども、何もそんな面倒くさいことをする必要はないのではないか。一体私どもがオンラインで出したものが、行政の効率化には寄与するかもしれないけれども、それ以上に一体何があるか。

そして、それに対して我々が取り組むだけの大変さは、言うともたまたま先生にしかられますけれども、その辺はたまたまこのオンラインだけで私ども調査士はぶつぶつ言っているわけではない。改正法の中で17年3月に施行されました。その前、改正されるものの内容はオンラインだと聞かされていたら、蓋を開けてみたら全筆求積が最初に出てきました。皆さん思い出してください。

そしてその後、今度は個人情報保護法が壁になりました。これは今でもその対応に苦慮しています。次に街区基準点、いまだに権能移行を受けない市町が全国で55あるわけです。一体何のために、どういう計画で何を目的にきちんとされていないのかという疑問がわいてくる。私どもが、街区基準点が設置されたらそれを積極的に利用して、登記情報として提供しようではないかという思いで取りかかった。でも権能移行しないところ、あるいは人の一部は、とてもではないけれども時間にはできないからそれは隠します。これは一体どうなっているのか。そういうところがどんどん膨れていきます。

先ほど講演の中で、筆界特定についてもお話いただきましたけれども、これもフラストレーションが溜まるようなことがかなりあります。そういうところがどんどん来る。これで終わりかと思ったら、最後、これは多分最後ではないと思いますけれども問題がある。何かその先が、私たちそのものは、何でもかんでも拒否することではなくて、自分たちが出したものが、それは先生が言われる木を植えた男というお話がありましたけれども、子供や孫の代だという

お話ですが、そういうところに入れるかどうかというところにかかっているような気がするんです。苗木を持って植えようと思って山を登ったら、途中でもう倒れてしまう。まさに我々は、そういう状況にあるのではないかという思いがずっとしているわけであります。

そこでお尋ねしたいのは、先生から御提供いただいたこの資料でいうと、私は、例えば4ページ目あたりは、法務省民事局に対して大人の対応をしたいとか、オンラインの利用率が向上しさえすればいいということで、大変民事局にお優しい方だとは、最初ここからそう思ったんですが、先ほどの講演ではそうではなくて、かなりいろいろな問題があるということがありましたので、この辺は特に意地悪く触れる考え方はございませんけれども、分からないのは今申し上げたように、やはり人間として貢献したいという思いがどこかあるわけです。それが数字としてのオンラインがどう構築されていくのかがよく見えていない。ここが一つの疑問であります。

それから二つ目は、これは私どもの会でお招きした段階で事前打ち合わせをさせていただいたんですが、七戸先生には、「愛知に来て公嘱問題は避けて通れません」という話をして、「やはりそれはやらないといけませんか」「当然です」ということで、これについては資料がたくさん、またけんかを売るつもりかというぐらいいろいろな裁判事例とか、いろいろなマスコミのものが載っております。

先ほどお話を伺ってみますと、この間も聞いてもう1回聞こうと思うんですが、公嘱協会はお嫌いですかと聞きたいとは思っているんですが、この辺は先ほどの講演の中で大分いろいろなことをおっしゃっていただきましたので、私もあまり深くそこに触れるつもりはありません。ただ、公嘱協会で役員の方も今日みえるかもしれません、もう一度七戸先生から、その辺をしっかりと聞きたいということであれば、この講演会をきっかけにして、またどこか

で呼んでいただき、そして詳しく聞いていただくということがあればいいと思います。

ちょっと長くなりましたけれども、まずはオンラインについて、言葉は悪いですけども、今私どもがやれと言われている。やらなきゃいけないのかなという思いがある。でもそれは何という部分です。どうぞその辺を教えていただければと思います。

## ○茶谷

よろしく申し上げます。

## ○七戸

結論的に言うと、オンラインの話は非常にマクロ的な、日本の失われた国際競争力を回復する話、かつてジャパン・アズ・ナンバーワンと言われていたのが、今や世界で12位とか24位と言われている。それを何とかしようという非常に抽象的な、日々の調査士業務との関係では、はっきり言って意味がない話ですし、それから、今現在のオンライン申請制度に関しても、システムの非常に悪いです。

講演の中でも申し上げたように、第1は、使い勝手の良いシステムにしなければならない。とくに地図情報システムが、調査士の先生との関係では重要です。それについての具体的な提言を行うとともに、今の斉藤さんのお話を聞いておりますと、どうしてこう後ろ向きになるのか、現在の状況はビジネスチャンスとして捉えなければだめです。新しい制度への移行期はビジネスチャンスなんだという積極的な姿勢が、全部の事柄について、調査士の先生に欠けているように思います。厳しいことを言って申し訳ございません。欠けているように思います。

例えば公嘱関係で言えば、指名競争入札の方法でも、電子申請を入札条件にした場合には、現在の随意契約よりも高い値段で受託できませんか。そういうやり方で、法務省だって、電子申請をしてくれればありがたいですし、官公署

だって自分のところの電子申請の利用率が上がるわけですから、電子申請ができる団体を選ぶ。コストカットの戦いをやったって、相互に自滅するだけの話です。どうして電子申請の方向に持っていかないのかな。そちらのほうが儲かるのに、儲かる方向にどうして持っていけないのか。

オンライン申請一般に関してもそうです。通常の電子申請に関しても、これはビジネスチャンスなんだと考える。これは長期的な展望の話であって、もちろん今のシステムにはわけの分からない不備もありますから、それはそれで別個に議論しなければならない。だけど根本的に欠けているのは積極的な業務展開の方向性、今は大変だと言うだけで、どうして儲けになるという発想で考えないのか、私は不思議に思います。

オンラインと公嘱の両方について申し上げました。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

それでは、今なお手書きのファクスが最先端の通信手段を使っておられます西本さん。何かオンラインについていかがでしょうか。

#### ○西本

人ごとかと思って聞いていました。ファクスは便利ですよ。要するに手書きだから、特に文字化するぐらいはできますけれども、私はあえて手書きをするのは、感情がそのまま出るんです。そんなものは別に擁護したいと思っていません。いつまでもそういう世界に浸っていただけで、ただ、やはり国際競争力だ何だと言われると、一体我々の業務の中のどの部分がとを考えてしまうわけで、サブプライムの問題で、実は私どもも都心の測量が今全滅です。これは信託銀行、ファンドが相当痛い目に遭っているから、そういうことにどう生かせるのかというのは考えつかないだけで、連合会でも最初に予算をとるときには私は相当反対意見

を聞きながら、連合会でも認証システムの予算をとったわけです。

さっきの七戸さんのお話にあったように、うまくいかなかったときにだれの費用でそれをカバーするかということも不十分でした。そういうことも含めてやってきましたが、自分自身やはり住基ネットも期限ちょっと切れて更改しました。資格認証も持っていますが、一度も使っていません。私は、役所ももう少し、例えばこの前の中国毒入りギョウザの問題でも、都庁から品川区役所へ送るファクスの4枚目が欠けていたとか、間違っていたとかという、まず役所も慣れないと具合が悪いのではないか。

郵政公社の登記をしたときに、オンラインでやれという指示でしたが、委任状一つ対応できない。郵政公社の上は総務省です。総務省がまず認証システムさえできていない。そんなことで一体できるのかと言えと連合会に言うんですが、そんなことは怖くてよう言わんらしいです。七戸さんでも厳しい目に遭うわけですし、私どももあのイエローブック、あれで私は国交省からさんざんやられましたから、ここでは言えないような目にも遭いました。それは役所に盾を突くというのは大変です。

さっきも言いましたように、ちょっと夢を与えられればやると言うんです。それが司法書士会の関係のように5,000円というものではなくて、あれも一種のおどしのようなものですが、もう少し夢を探そう。これは七戸さんに言うのではなくて、我々が内部の問題、あるいは推進を押しつけてくる民事局と一緒に、やはりもっと考えなきゃいけない問題だろうと思うんです。実際、それを各会に広げていこうという担当役員の方は、相当これからも苦勞していただかなきゃいけない。今コーディネーターから言われて、私は電子機器類はあえて人に頼る、口だけだというスタンスをこれからも崩すつもりはないので、かなりいろいろな人のお世話になりながら、もうこういう人は早く終わってくれ

となるだろうと思うんです。

まだもう少しやめられないと思うのは、私は、昭和38年21歳で慶応法科の門をくぐってそうたたないうちに土地家屋調査士試験に受かって開業しました。当然名古屋に帰って開業していますので、大学へは行ったか行かないかぐらいでやっているわけですが、その38年の試験というのは、35年法改正から実におよそ全国10年もかかって一元化をしていく、そのプロセスで試験を受けましたから、土地台帳で試験を受けている。こういう地積測量図の、きょう一番お話したいのは、これからの電子情報とか地図情報あるいは地積測量図の編成についてお話がしたいわけです。それには、今までのことを知っていて、これから提言する最後の人間だと思うからです。個人的にはあと少しで最後のAEDのお世話になるところで、東京警察病院で命助かっていますから、AEDの世話にならないうちに皆さんにお伝えしたいし、一緒に考えたいと思います。オンラインに限らず、きょうのテーマにありますように、本来自分たちで考えなければいけない。

大変申し訳ないけど、私も連合会長になって、反対を押し切って大号令をかけてきました。そのときには結構、半分嘘のような夢まで言いました。今、かわいそうなことにまじめな人、紳士ばかりだから、半分嘘が入るなんてよう言わないです。皆さん、希望というものの半分は架空です。夢なしに生きていますか。夢がなくてボランティアできますか。何のために政治連盟を作って、何のために制度を作ってきて法改正してきたか。一緒にやってきたじゃないですか。それは終わっていません。政治連盟にも入らずに文句を言っているやつもいます。

おもしろいのは、一生懸命やっている人がいます。政治連盟の今年のテーマ、ステータスの向上。ステータスの向上のための制度（調査委員）を作ったら、文句ばかりです。ちょっと我慢しましょう。そして、最初から食ってける

ぐらいのお金を取れたら、いっぱい参入者いますよ。今、調査委員の人たちが書いているような文章で金取れると思いますか。まず少しの金をもらって、その段階で力をつけさせてもらうなんて、こんなありがたい話ないでしょう。だから発想の違いです。

私は、登記完了証を勝ち取ったときでさえ文句を言われました。登記所のハンコがないじゃないか、物件が書いてないじゃないか、登記の目的が書いてないじゃないかといろいろ言われました。我々の申請書に受理通知書にそれをくっつけたら、まだ登記済証以上の価値があるでしょうと申し上げました。そうか、うまいこと言うなど言われましたが、やはり前向きに考えましょう。それを私は何年か前に先生からお聞きしました。そして札幌でも言っていただいて、ぜひこれは全国で声をかけていただいて、私たちが自らつかみ取ろう。それには、今日も法務局の職員さんがいません。こんな幸いなことはない。私もあちこちでしゃべるときビデオを撮っていますから、ビデオを止めてくれと言うんです。

例えば、筆界特定制度がADRの前置機関としたら、こんなありがたいシステムはない。なぜそういうふうに見ないんでしょう。だから制度論は大事です。申請書の書き方よりも大事です。それを皆さんと一緒に考えたい。

そして、地積測量のときに言いました。これからの私たちの役目は何でしょう。何の苗木を植えるんでしょう。その木は、どういう空気を浄化させるのか、水を浄化させるのか、我々の食料を自給させるかもしれないという大事な話にしたいと思います。ファクスに今も取りつかれているんですけども、少しも反省していないで申し訳ないです。

## ○茶谷

ありがとうございました。非常にコーディネーター泣かせのいろいろな話題があちこちと



飛びまして、どうまとめていいか混乱しておりますけれども、とりあえず電子申請はこの辺にしておきまして、次の土地所在図等に入りたいと思います。

これは、先ほど西本さんも言われていましたように、我々どうしても街区基準点ということについて目をとらわれてしましまして、電子申請もそうですけれども、街区基準点を使え使えと言われて本当に困っている状況ばかりを見ておるんですが、やはりその背景にはどんなものがあるかというのは、先ほど七戸先生のお話の中にもヒントがあると思います。そこで西本さんから、この件を一度ちょっと。

## ○西本

そう嫌そうに振らんで楽しく振ってね。

オンラインも、実際に申請する中身が明治時代の台帳からたいして変わっていないでしょう。私は、あえて台帳の話をしたんですけれども、もっと豊富な中身を皆さん言えるんじゃないですか。地積測量図もそうです。昭和35年に法改正したときに、それ以降つけるようになったんですが、「地積の測量図」と称したように地積測量図の積というのは、その時代の面積の証明図面でしょう。それから今だんだん求められるようになってきたのは、もっと高度化をしようとかいろいろな各会が出したやつでも民事局は冷たくあしらって、そんなことは当たり前のことですから怒ったらいかん。民事局とつき合おうと思ったら、そっちが一生懸命言っても知らん顔をする。さも自分たちが考えついたように、突然これをやれと言ってくる役所だと思えば可愛いものです。それを真剣になるから、若い司法官を傷つけたんでしょう、うちの長老はぶん殴られたことがあるんです。私はぶん殴られるのは嫌だからもうちょっとずるく動いただけです。

でも民事局長には去年2回直談判に行きました。基準点を私たちがやり出したときに白い目

で見ている、自分たちは通達まで出しておいて知らん顔をする。なぜかという、平成4年10月、ぜひ皆さん見てください。もうその時点で、例えば当時17条地図作成作業に必要な基準点を設置しました。基準点、図根点設置作業をした地域もありました。何千点も打ちました。それがたった2年ぐらいでかなりの点数がなくなっている。今回の都市基準点でも、降雪地帯ではこの雪解けラッセルで終わりでしょう。こんなものに頼らなくて、なぜ自分たちでできないのか。

それから、あちこちコーディネーターをついでに泣かせてやろうと思ってもう一つ言えば、前置きが長いと忘れちゃうんですが、積み上げたこと、さっき言いました登記基準点もそうですが、これを皆さん「資料センター」、自分たちの公的な資料を愛知会に見学に来られていいなと思って、自分のところでおやりになろうとすると、「愛知会かぶれ」と言われて終わってしまうんです。そういうシステムを持ちながら昭和35年から地積測量図を法務局に出すときに、調査士会にも出していけば500円払わんでもみんな自分たちでできる。うちは調査士会よりも高いですけども、街区のデータもみんな出るでしょう。そういうシステムをなぜ構築しなかったのかということ、私もその犯人の一人ですが、これからそういうことは可能だろうと思うんです。

新しいことを提案するのは大変厳しいですが、仲間がいます。伊能ウオークのときでも、休憩所でお茶、トン汁のなべの中にショウガを入れるか入れんかで揉めた豊橋みたいに、みんな変なところまじめで一生懸命やるんです。ショウガを入れるか入れんかは民事局の決済要らないんです。そういうところで皆さん幾らでも発揮することができると思うんです。ぜひさっと見ていただいて、他県の役員さんの参加の割に愛知会の会員の参加が少ないので、これだけが捉えられないように、愛知会でやっているいい

取り組みもぜひ、そして面積を表わす積から地籍調査の籍に、戸籍の籍に地積測量図を変えていく運動にいかないといけないです。

規則77条1項7号に認定された、そんなことだけでいかん。まだされてもいないけど、目標はそれでしょう。そんな小さな目標はだめですよ。それを乗り越えて、地積測量図の積を変えないかんでしょう。そうやっていくには地籍学がどうしても必要、筆界論も確立しなきゃいけない。新しくしたいんでしょう。押しつけられることなんか、自分たちがしたい目標に比べたら小さなことじゃないですか。

ちなみに皆さん広辞苑の新しい第6版、あれに地籍は何と書いてあるか知っていますか。私の学生時代の第2版補訂版というやつで、「土地の所属」とだけ書いてあるんです。今は違います。「所在、形状」とか何行か書いてある。大体GISというのでも広辞苑に登場しています。本当は、地図の究極の目標はGISでしょう。国交省は、2万5,000分の1の地形図全国網羅している。そこがずるいんです。国交省いないから安心して言いますが、法務省はまんまと一杯食ったんです。登記特別会計で金を使って地図の電子情報をみんな国交省にやっちゃったんでしょう。登記所で利用できない事情もあったのに、みんなで利用する方法を考えないからです。国交省に行っちゃったんです。17条地図の費用に比べたら、莫大な費用を投じてつくった電子情報はみんな国交省に行っちゃった。街区調査までやったでしょう。あのデータも持っていったでしょう。なぜそれを私たちはしないのか。

これは私も苦い思いがあります。私は自分で、全国に先駆けて言いました法定外公共用財産の一括譲与に関しても手を挙げろと言ったんですが、事業として組み立てする前に測量協会にやられました。どうか皆さん制度をまじめに考えましょう。そうしなければ、地図を論じて、ちなみに地図で負けたら、Googleマップでも

あれだけの精度です。これを国交省側に各筆情報に打ち込まれたら地図行政、法務局ないですよ。残るのは揉め事だけ、紛争解決だけ。紛争予防までしなきゃいけない。それには地図を自分たちで作らなきゃいけない。筆界情報は自分たちで持たなければいけないということです。またいい過ぎたかな。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

ほぼすべてを網羅されている気がしておりますけれども、この件について何かありましたら、七戸さんお願いします。

#### ○七戸

僕が思っているのは、繰り返しになりますが、なぜ調査士の先生方が今の状況を積極的にビジネスチャンスとして利用できないのか分かりません。法務省自体がお金がないわけですし、調査士が個人単位でこれだけの情報を持っているんだったら、一方では、それをお互いに利用し合うことでコストダウンを図り、他方では、国交省に、もう言いたい放題言いますが、法務省みたいな貧乏な甲斐性なしとは手を切って、もっと羽振りがいい国交省の方に行っちゃえば、甲斐性のない男とは別れて、金持ちの男の方に行けばいいわけで、情報に関しては、そっち側に売れば済む話じゃないですか。それができないと初めから思っているからビジネスが作れない。地図関係では、調査士の先生方が測量の際に収集した情報の少なからぬ部分は、結局、登記申請の際に事実上捨てられているじゃないですか。それはものすごくもったいない。そうだとすれば、その情報を違うところに売るというビジネスを考えればいいと思うんです。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

外から見た御意見だったと思いますが、斉藤

会長何かありましたか。

○齊藤

七戸さんからビジネスチャンスという言葉聞かせていただいておりますけれども、どうもこれが習性なのか、今まで私たちは、そういうものの考え方をしてはならないという教育を何か受けてきた気がするんです。そんなお金のない親にくっついているよりも、もっとお金を持っているところへ引っ越したらどうだという御提案もいただきました。何かその話は、ついこの間まで全公連の会長さんをやっていた人が言っていた話かなと思いつつ今ちょっと聞いてはおるんですけれども、ただ、どうしてもやはり自分たちの中で、私だけかもしれませんが、引っ越すとかかそういうことではなくて、今の民事局の主管の中で徴兵制度がずっときたという流れの中で、やはりそこから逃げ出すのではなくて、その中で何とか盛り立てていきたいという部分があるわけでありませう。

このビジネスチャンスという文言については、私にとっては少し新鮮、引っかかるところがあるんですが、これはこれで今日受け止めて、今後を考える一つの材料にしたい。

愛知の会員の方には何回も言っていますので、耳にたこができておると思うんですが、私どもの愛知会には、実はもう退会されましたけれども、成澤千勝先生という方がずっと長い間会長をされておられて、この先生が「恒産なくして恒心なし」、つまり、食べられなくて礼だけを言ったって、それはなかなか難しい話なので、恒心を喚起するんだったら、恒産も同時に起こさなければいけないということを残されています。まさにそこのことかと思えます。

今日、ちょっと私心配しておるのは、西本さんがすごく張り切っておられるので、入り込む余地がありません。倒れたら、私がすぐそこへ行かなきゃいかんということで、これから先は少し西本さんにお任せしようかと思って、正直

なところ私も唾然として聞いておりますので、とても入り込める余地はございません。よろしくお願ひします。

○茶谷

ありがとうございました。

それでは時間の関係もありまして、あまり上っ面だけを言ってもよくはないですけれども、とりあえず93条の問題もちょっと触れておきたいと思ひます。

この件に関しては、いろいろと混乱の末、今の改訂版になったわけですが、この件に関して、齊藤さん、何か愚痴みたいなものがありましたら。

○齊藤

この際、七戸さんに何を言われても、開き直って愚痴で通していきます。

最初に評価いただいたものの調査報告書、実は、私自身があれを猛反対して運動を起こした張本人であります。つまり何を考えておるかということでもあります。

確かに改訂版ができましたけれども、それはそれでちょっとまた違うじゃないですかという話は、ブロックの会長会議でも話をさせていただいて、連合会でもあれが万全だとはもちろん思っておられない。これから皆さんのいろいろな御意見を聞いてということで、実は各県調査士会と連合会から役員限定という形になっていますけれども、支部長さんまでのラインで直接連合会の方へ意見をくださいということで、今多分全国から連合会にいろいろな意見が入っておるだろうと思ひます。

連合会の専務をやっておられる方に、「何で今回に限ってダイレクトなんだ」と聞いたら、特に各会でまとめるのが大変でしょうからということですが、各会でまとめると会長の意見しか来ないから、本当のところは分からないでこういうことをしたのかとは言ひましたけれど

も、実際そういうところがあります。何か出てくると、こんなものを連合会に出したら笑われるぞということで精査してしまう。そこが、やはり若い方々の意見をなかなか吸収できないという部分もあるのかもしれない。そういうところも見直しながらやっていきたいと思うんですが、93条につきましては、これを先ほどの講演の中でももうちょっと特化していけば登記官化になる。しかもそういう道が見えているじゃないかという御指摘をいただきました。

逆に言うと、これを特化していく方法はもちろん私も考えていかなきゃいけないわけですが、一方で、筆界特定制度の中で、総括登記官がいわゆる筆界特定の登記官でありましたので、一方では、その登記官が登記判事というかつての身分になったのかということで、一生懸命張り切っておられる。そことのせめぎ合いが当然出てくる気がするんですが、また後ろ向きの発言だと言われるかもしれませんけれども、これを正面切って闘っていく中で、申しわけないけど当然ノウハウは我々の方が持っているという自負がありますので、そこについて、例えば今後どういう検討の仕方をしていいのか。

例えば、七戸さんがおっしゃった最初の方がよかった。そして改訂版の方がちょっと違うんじゃないのというニュアンスだったと思うんですが、そこをもうちょっと詳しくお話いただけませんか。

#### ○茶谷

お願いいたします。

#### ○七戸

今までのお話をお聞きしていて、だんだん事柄の本質が分かってきました。要するに、調査士の先生には「戦略」がない。「戦術」には長けているが「戦略」がない。タクティクスがあっても、ストラテジーがない。

「戦術」と「戦略」の関係というのは、こう

いうことです。例えば、川中島の合戦それ自体は、山本勘助らを討ち取った上杉謙信の勝ち、これは「戦術」の話です。ところが、川中島の合戦以後も、北信濃は武田の勢力圏内にある。長期的な「戦略」目標との関係では、武田の勝ちです。規則93条調査報告書の内容をちょっと変える、77条の例外の内容をちょっと変えるといった、日々の戦闘に関しては、非常に熱心で長けているが、それをして長期的に何をしたいのか、日々の「戦術」の向こうにある「戦略」がない。

たとえば93条の調査報告書を精緻化すればするほど、その先には何があるのか、何を狙って精緻化するのか、といえば、それは表示登記官化、どのみち君たちは実調をしていないじゃないか、それならば実地調査権、実質的審査権は我々の側でいただくことにしよう。同じように、筆界調査委員としての実績をあげる。それによって筆界特定制度の主宰者の地位も調査士がもろう、といった、本丸をもらうことまでを見越した方向性がない。そういった長期的な戦略を持たない。戦略目標を持っていないで、日々の業務が簡単か、難しいかだけで行動する。

オンライン申請に関してもそうです。抽象的な制度目的は、法務省も言っているし、僕自身も今日お話ししましたが、国際競争力の回復ですが、例えば先生方が外国人投資家だったとして、外国のある企業に投資しようとしたときに、企業調査をしてみると、固定資産もこれだけ持っています、土地とか建物とかこれだけ持っていますということが分かったが、ところが、その国の登記制度が全然なっていないくて、地積なんて全然ぐじゅぐじゅで登記簿に書かれた通りの面積など、あるかどうか分からない。そもそも14条地図自体50%も整備されていない、登記簿の記載内容も嘘ばかり書かれている、そんな法的インフラが整備されていないような国の固定資産を持っています、などという企業と、最先端のオンライン・システムに移行していて、

真実性も担保されている登記制度を持った国の企業と、どちらに投資するのですか。それを指して、国際競争力と言っている。このような話は、日々の儲けにつながる話ではありません。

儲からない事柄であっても、手弁当でも行動するんだという意識、これは、ADRなどからも知られるように、調査士の先生方は、志は高いのです。ところが、ADRに関しては、今度は、ビジネスモデルにするという長期目標がない。日々の儲けに繋がらないことをしたって、お腹が空くのは当たり前の話で、将来的には健全な経済行為としての業務の一つに発展させなければ、後に続く人たちがいない。

要するに、いずれの分野に関しても、日々の儲け、あるいは日々の理想論に走っているだけで、長期的な戦略がない、タクティクスだけがあって、戦略がない、というのが、調査士の先生方の問題の本質部分のような気がします。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

我々には戦略がないというお話をいただきました。時間の関係もあるんですが、その戦略ということですが、次のADR、西本さん、立法の段階からいろいろなことを、実は、その以前からもいろいろな形で戦略を持ってこのADRにたどり着いていると思うんですが、現実はなかなかうまくいかない部分があるということも含めまして、少しお話をいただけますでしょうか。

#### ○西本

調査士の業務の中では、どちらかといえばあった方だろうと思います。

93条に関しましては、私も、それだけ細部で論議になってしまうとは思っていませんで、法制審議会でもこれからの論議の対象にして欲しいと提案をして取り上げられた問題で、やはり民営化を考えた上でぜひ自分たちのものにしておかなければならない。

愛知会からしてみれば、後退している部分もいっぱいあります。なぜかというと愛知会は調書です。国家公務員と一緒に作るというものを調査報告書にしたわけですから、必ずしも進歩しているわけではないけれども、将来展望としてぜひ必要だということで譲歩しました。

それから登記基準点でもそうですが、地理院が負けだと思える人は小市民だと、最近私に講演を頼まれているところでは、専門分野では、小市民は脱却しろと言っているんです。市町村も受けないところがあるから、損はないにしても受けないところがある。だから地理院の負けだというのは表面的。負けたふりをして勝ち残ったんです。だから、次に民営化のターゲットになるのは地理院だけでなく法務局です。一旦遠のいたのをまた自分たちで引き寄せてしまった。そういう意味では、やはり戦略と戦術という話もそうですが、しょせん団体としても小市民かと、これは実に悲しくなることです。

ADRにつきましても、先生の御用意していただいた冊子で22ページ、先生が重要だとおっしゃった16番、平成10年度、11年度に、法務省民事局から民事法務協会に諮問されたんです。研究の委託。これには、連合会から当時の筆頭副会長も総務理事も一人ずつ出ていました。にもかかわらず中身は余りにも、私にとっては気に入らなくて反旗を翻したわけでありませぬ。23ページに書いてあるように、実際はかなりトーンダウンしました。でも、トーンダウンする前の記述にも、土地家屋調査士の活躍する場が、要は司法制度改革の中で、専門家が活躍する場が余りにも低いので、ものすごく文句を言って、それが30人いる正副会長、理事の会合で、私が専門家の関与するADR論を言いましたときに、理解者は二人しかいなかったんです。これは四国の某と静岡の某です。静岡は途中で分からなくなっただけですが、30人の中で二人しかいない。こんな会なら、僕は命をかけるほどのことはないと思ってやめようと

思ったら、滋賀県のタヌキに「あなたの情熱はそんなに安っぽいものか」と言われて、単純な私はかっとなって「そんなことあるか」と、きょうこのライトを浴びたような状況で興奮して、つい連合会長選挙に出てしまった。

当然、奇人変人のように言われました。そして議論されるのは、商事法務研究会に舞台が移りました。いろいろな意味で検討されました。愛知会は、早くに大場民男先生をお招きして講演をいただいて、そして連合会の執行部が分からないふりをするものですから、名古屋に来させて、「近代的な資格士業でADRを持たないような士業が勝ち残るか」という話をしてもらいました。そして、きわどいところで選挙に勝って、あとは皆さん方の応援をいただきながら国会活動もして、例えば国会の資料には、連合会の会合から30ページか40ページ引用してもらっています。その中の10ページぐらいが愛知会の広報から、それぐらい法務省でも調査士会がやっているADRを当てにしたんです。

大事なものは、それぞれのプロセスで議論したことです。我慢しているだけのことと、絶対だめになってしまったことの使い分けができないんです。皆さん本当に手続家というのは正直な人ばかり。残念ながら上に二文字つくんです。その二文字を早く捨てなきゃいかん。正直は正直だけで十分です。何を議論して、何がだめになって、何を勝ち取りたいのかをちっとも考えない。だから、私が初めて法制審議会でお目にかかったときに、じっくり鍛え上げられるきっかけになった七戸先生の草案論をお聞きして、なるほどと思いました。

それで私は、例えば民法の基本になっています明治10年に、法務省が民法制定のために集めた民事慣例類集というのを出しています。これが慶応の出版社から出ている。今は絶版ですが、私が好きな旭川の当時の会長がコピーを全部送ってくれました。ものすごく膨大な量でした。褒章の祝賀記念にインターネットで全国に問い

合わせて、現物を買って送ってくれました。

どういう習慣の積み重ねがあって法体系ができていくかというのを知らないと、法の精神なんて語れないです。登記官が法の精神、冗談こいとれと思うぐらいの気構えがないと、これからの調査士会を背負っていけないし、息子に継がせたいと思う人も自信を持って言えないと思うんです。だから制度論と一緒に考えましようと言っているわけです。すみません、また脱線しておりますが、少なくともそういう意味で、どうも筆界特定制度がうまくいっていない事例もあります。それはなぜか。うまくいっているところもいっぱいあります。特定率が高かったらうまくいっているわけじゃないです。筆界特定をしていることによって、周辺の市町に与える影響は私も直接肌で感じています。中には、市の反感を買ってけんかをしてしまったところも一つありますが、多くは例えば公共財産の競売を巡ってでも非常に変わりました。

それから、もし訴えをしたらかなわん。名古屋でも「もう筆界特定を使わなくても、一般の申請でも対応できるようにします」と、半分ギブアップに近い声が出て、しめたものでしょう。これがさっきおっしゃった、我々は自分たちがやるということでしょう。どうしても承諾の条件が揃わなくても、特定申請でなくても、そんなに特定申請出たらかなわんから登記出しているよ、登記の現場で何とかしましょう。現実問題として、地図訂正をそれで成功した事例もあります。かわいそうに、一部筆界特定の却下か、一部取り下げかという目に遭われたのを、私が強行に「そんなばかなことがあるか、原因は何だ」と言ったら、「地図が間違っている」と言った。「そんな原因がはっきりしているなら直してやれ」と言って、不良外人がいたのに何か月もかかりました。でも直してくれました。

筆界特定の制度は、これからの不動産登記法の唯一の自浄能力だと。これを利用してADRで活路を見出さなきゃならない。そういうきち

んとしたルールを敷いたら、自分たちの思うような報酬体系になるでしょう。それには皆さん、今、日常の仕事の中でしっかり報酬を取っていないとだめです。今情けない安売り合戦で負けながら、仕事を取っている人には将来はないです。そんなことを教わった息子にろくなものないです。日々しっかりした足元をちゃんとした報酬を得て将来設計しましょう。

私は本当に熱が入ってしまうのは、もうあと何度もこんな機会はないと思うから、つい熱が入るんです。もう本当にAEDのお世話にならないかと思しますので、どうか皆さん元気なうちに、あんなやつもおったなというぐらい記憶に残るとありがたいと思います。筆特はチャンス。ADRの前置機関です。しかも全部底流には登記所備付け地図があるこれを、向上させる、地図行政を法務局がギブアップしないで何とか最後まで持ちこたえるために、我々が手伝える数少ない手段だと思えます。それこそビジネスチャンスもあると思えます。最初は我慢しましょう。司法書士や弁護士やいっぱいいろいろな人が来ますから、国会でも調査士のステータスのためにどれぐらい頑張ったと思えますか。どうか忘れないようにしていただきたい。これだけはひたすらお願いをして、コーディネーターには謝ります。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

それでは七戸さん、この件も一言コメントいただけるとありがたいです。

#### ○七戸

この問題は、司法制度改革が終わる前に決着をつける必要があります。現在のADRと筆界特定は、役割分担が不明瞭なところがあって、ADRに関する各単位会のセンターの相談件数・調停件数は、筆特に食われて減少しています。この役割分担の問題に関して、ADRと筆特の、どっちを

前置機関として位置づけるのか。筆界特定を前置させてセンターで決着をつけるということになれば、センターの力は強力でなければいけない。たとえばセンターで作られた和解契約書・調停合意書については、確定判決と同一の効力を持たせて、単独で登記申請ができる形に持っていくことが考えられます。だけど、そのような形の制度改変は、司法制度改革が終わる前の、これから数年のうちに道筋をつけておかなければ、その後はまずは変わらないでしょう。

したがいまして、センターと筆特の関係に関しては、戦略として、センターの側に力を持たせるというのならば、そのような形の制度設計を今から組み上げる。それは、根本的には、調査士の将来の方向性として、登記官化する方向での戦略目標を設定するという事です。一方、弁護士化の途も考えるべきで、調査士は、筆界に関しては筆界特定手続に関する代理権、所有権界に関してはADR代理権という形で、弁護士と同様の代理権を獲得しています。調査士は、すでに弁護士の一種なのです。それならば、この代理権を、裁判外紛争解決手続だけではなく、裁判による紛争解決手続、つまり訴訟の側にまで拡大する、筆界確定訴訟、所有権確認訴訟に関する代理権も獲得する、およそ境界紛争に関する専門弁護士になる、という戦略目標もあり得る、というふうに、僕はえげつなく考えています。しかし、この点もまた、時間的には司法制度改革の終わるまでに、戦略目標についての調査士のコンセンサスを得ておかなければならないと思います。

#### ○茶谷

ありがとうございました。なかなか私どもでは考えが及びつかないところまで御意見いただきました。

ADRについては、また後でまとめのところで触れてもらおうとしまして、とりあえず次の公共嘱託登記の関係について、斉藤さんより一言お願いいたします。

○齊藤

今日ここに、愛知の公嘱協会の役員の方が上に乗っておるわけではないので、私が代弁して聞く形は、実は相応しくないのかもしれませんが。しかし、何となく私の中でも感じるところがありますので、感じた中でお聞きする、あるいは確認したいと思いますが、どうせ今日後ろ向きだと言われているから、開き直って最後まで後ろ向きで行きますけれども、先生、公嘱協会はお嫌いですか。

○七戸

好きでも嫌いでもないですけれども、では同じ質問をさせてください。実は河川協会というのは天下り団体なんですが、天下り団体、お好きですか、お嫌いですか。

○齊藤

わかりました。公嘱協会はもう必要ないとお考えですか、どうでしょう。

○七戸

現在の公嘱協会の前身は、昭和47年に各県に設立された公共嘱託委員会という組織ですが、これは司法書士と調査士の合同委員会で、それが司法書士と調査士の受託団に分かれていました。現在の公嘱協会は、昭和60年の司法書士法・土地家屋調査士法改正の際に、これを法人化したものです。それ以前の合同委員会が、そのまま法人化すれば良かったのかもしれない。そうしておけば、京都方式のような一括受託形式が問題とされることもなかったかもしれません。ところが、この司法書士・土地家屋調査士が合同で一つの法人を作る一元化論は、特殊法人の新規設立を認めない当時の土光臨調によって潰されてしまい、今の二元的な組織ができた。一方、公嘱協会は、昔の合同委員会の時代の性格を、今でも受け継いでいます。そもそも昭和47年に公共嘱託委員会というものが作られたのは、

田中内閣の土地転がしの時代に、官公署が作成したいい加減な嘱託書のせいで、登記所の登記業務が遅延したためです。法務省側から泣きつかれて、「仕方ないなあ」という形で司法書士・土地家屋調査士が作ったものです。そういった経緯があるから、自分らの営利のために積極的に作った団体ではない、公益のために法務省から頼まれて作ってやったんだから、当然随契だろう、という発想になる。しかし、これは、ずっと以前の高度経済成長期のお話です。今は、とうの昔に時代は変わっているのに、公嘱協会は、時代の変化を読み切れず、昔のままです。これは氷河期が来た後のマンモスのようなものです。だから、進化しなきゃならない。進化せずに、いつまでもマンモスであることにこだわり続ければ、マンモスと同じ運命をたどると思います。

○茶谷

というお話でしたけれども、会長どうですか。

○齊藤

残すか残さないかは、自分たちの判断ということだと思います。

それから公益法人を目指すか目指さないか、それも自分たちの判断ということですが、この公益問題については、資料2ページにも河川の関係で先生がかかわっておられる。そのときに、先ほどのお話にもありましたけれども、天下りは絶対必要だと力説されていました。でも、かかわっておられるところについては、その天下りの人は廃止だと言いますと、表現はふさわしくないかもしれません。

一方では、絶対必要だと言いながらも、それは廃止だ。この二者択一的なせめぎ合いは、内部でどういうことがあったのか、そこをちょっとお聞かせいただきたい。

○七戸

河川協会に関しましては、一番御参考になる



かとお話ししました。天下りを止めた場合、何が起こるか。結論的に言うと、都道府県・市町村の防災連絡体制を熟知している内部者がいなくなりますから、適切な水防訓練ができなくなり、洪水で人が死にます。でも、マスコミや一般国民は、それでいいと言ったんです。だったら仕方ないです。そのように国民が選択した以上は、それに従う、今はそういう時代です。

そういう時代において、公嘱協会は、随契が必要だと主張する。随契が必要なこともあるんです。ただ、先ほどから申し上げているように、なぜ随契にこだわるかという、端的に言って、楽だからでしょう。でも、随契より、入札にしたほうが儲かるとしたら、どちらをお選びになるんですか。その発想を持たずに、今の業態以外あり得ないと考えるから、随契を死守しようとしているんじゃないですか。

電子申請を入札条件にするよう提言する。そうすれば委託する側の官公署も成績上げたいし、法務省だってオンラインの利用率上げたいんだから、それを利用して、価格を逆に引き上げればよいのに、その発想がないために、結局ダンピング競争に終始している。

河川協会に関してはどうだったかという、そこまで天下りを許さぬというのなら、人が死ぬのは仕方がないという発想です。調査士の先生方に河川のお話をして、退屈かもしれませんが、現在の河川行政というのは、流域住民の自治に委ねられています。自治の世界というのは、ADRの和解もそうですし、医療におけるインフォームド・コンセントもそうですが、本人がそう決めたのだったら、それを尊重するまでです。癌になって、手術をすれば治るかもしれないのに、手術をするくらいなら死んだほうがましだという明確な意思を持っていたら、その意思を尊重するまでです。河川に関しても、流域住民が、洪水になって人が死ぬリスクについても仕方がないと決めたのなら、その意思を尊重するしかありません。もちろん、その前提には、インフォーム、説明責任が

必要です。天下りを通じて、地方自治体の防災体制に関する内部者の最新情報が必要なのだという説明責任は尽くしました。しかし、それでも天下りはだめだと国民が決めた以上、それに従わなければなりません。

僕は、公嘱協会が公益社団法人になるべきではない、と申し上げているわけではないのです。公益社団法人と一般社団法人と、どちらを選ぶのかは自由であって、ただ、長期的な展望、戦略目標として、どちらが儲かるかを考えているのだろうか。公益社団法人の場合には、今の民営化の流れの中で、民間の仕事は受けることができません。税制上の優遇措置は、少なくとも公嘱協会に関しては決定的な要因ではない。帳簿のつけ方も非常に厳しくなります。役員報酬なども、今のような具合には行かなくなる。しかも、公益社団法人であるからこそ、随契に対する風当たりは強くなる。そのようないろいろな要因まで考えた上で、長期的な戦略目標を見据えた上で、選択を考えるべきです。そして、公益社団法人の途を選択した場合には、現在の体質を相当改善しなければ認定は取れないだろうし、取れなかった段階で、諦めて一般社団法人の認可に切り替えるといったって、すぐに定款変更の案は作れません。2年はかかります。

今僕がやっている団体についても、公益社団法人で行くと決めてから、定款作成だけで2年はかかっています。それを、公嘱協会の側では、今どの段階まで進んでいるのでしょうか。進捗状況は、各県の公嘱協会によってまちまちでしょうが、申請をしてから認定・不認定の審査結果が出るまでは数ヶ月かかるでしょうから、不認定の場合、定款を作り直して、総会にかけて、改めて提出するとなれば、1年では無理でしょう。たとえば来年の総会で決めて、申請して、不認可だった場合に、再来年の総会で修正した定款を議決できるかといえば、時間的には難しいでしょう。そうすると、総会を通すのは次の年になって、それで失敗したら、もう解散

しか残っていません。

そう考えてみますと、今現在の段階では、公嘱協会の社員全員で「これで行く」と意思決定して、定款作成がほぼ終わっていなければならないはずで、それがどこまで進んでいるのか。一方、公益社団法人で行くとお考えになっている方たちも、高度経済成長期と同じ業務形態がこれからも永遠に続くのだという基本発想で、ものを考えている。これを機会に、思い切って業態を変えて、今まで比ではないくらい大儲けするぞ、という積極的な発想はまったく存在しない。調査士のすべての分野に共通しますが、もっと積極果敢な攻めの発想があっても良いのではないのでしょうか。その戦略目標に基づいて、目先にある戦術として、ペーパーに書いたA・B・Cのどの戦術を採用するかを決定する。そのどれをとるかは先生方のお考えになる事柄で、Aはだめだとか、僕が申し上げることでないと考えております。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

大変厳しい御意見をいただきましたけれども、会長何かありますか。

#### ○斉藤

私も、これ以上お聞きするほど協会の役員でもありませんし、そういうところまではちょっと熟知していませんので、公嘱協会の公益法人の話についてはこれで。

#### ○茶谷

わかりました。

それでは、これで公益法人については終わらせていただきたいと思います。

いよいよ時間も押し迫ってきておりますので、最初からまとめのような話が始まってはいるんですけども、ここでまとめということで、きょう基調講演から始まりまして、電子申請、地図の問題、そしてまたADR、筆特、そして

この公益法人という形でお話が続いておるわけですが、もう一度最後、少し復習の意味を含めまして、七戸さんから全体ということでまとめていただけますでしょうか。

#### ○七戸

私の側から、会場の先生方に、あるいは登壇されておられる会長、名誉会長にぜひともお尋ねしたいのは、僕のペーパーの39ページ以下の事柄、今後の土地家屋調査士の業務展開の方向性として、いったいどの方向へと向かおうとお考えになっているのか、という点です。従来の(A)調査・測量業務あるいは(B)申請代理業務を伸ばしていこうとお考えになっているのか。それとも(C)筆特のうち筆界調査委員の実績を積んで、やがてこの分野でも筆界特定登記官に代わる主宰者の地位を獲得する、あるいは、先ほども述べましたように、司法書士の簡裁代理権と同様、土地家屋調査士も、境界紛争に関する二つの裁判外紛争解決手続に関して、弁護士と同じ代理権を取得しました。それを伸ばして境界紛争専門の弁護士になってしまうか、桐のバッジをひまわりのバッジに付け替えるか、いずれにせよ、態度決定を留保する時間はないです。司法制度改革の終了、もっとはっきり言うと、来年の裁判員制度導入あたりが山でしょうか、それが終わる前に、ある程度の戦略目標を決めておかなければ、後々になって変えようとしても変わりません。

それと、もう一つお訊きたいのが、調査士の少子高齢化問題です。基調講演で申し上げたように、私はこれが最優先課題だと思っています。いくら名誉会長、会長がいいことを言っても、若い人たちには響かないです。あるいは、目先の利益だけを考えて、調査士が少なくなれば自分の取り分が増えて結構なことではないかと思っている人と、これから何十年も調査士を続けていく若手との間では、問題意識が違うと思います。長期的な将来に関する切実な問題意

識を持った人というのは、それが自分の利益に直接に結びつく、若い人たちです。そういった若い人たちが入ってこなきゃいかん。それが最優先課題だと考えるのですが、しかし、僕には、その若い人間を増やす方法が分かりません。司法書士と異なり、土地家屋調査士は、国民の憧れの職業になっていません。これを何とかしなければいけません。どうすれば憧れの職業になるのか、僕には分からない。

一つには、儲かる職業にすること、これが若い人間にとってはベストだと思いますが、その他にもいろいろな方法があるかと思えます。例えば、調査士資格を、測量士さんのプレミア資格にする、ゴールドカードみたいに「いつかは調査士へ」みたいな方法もあるのかもしれない。あるいは女性を増やす。では、女性の受験者を増やすにはどうすればよいのか。作業着はやめてシャネルスーツにするとか、ですか。全然分かりません。

以上の業務展開の方向性と若い人間を増やすこと、これをどうするのかについて上の人間はどうお考えになっているのか、ぜひこの機会にお訊きしたいと思っています。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

今、七戸さんから問いかけがありましたけれども、斉藤さんどうでしょうか。

#### ○斉藤

今の問題、私の中で整理すると、要するに調査士の場合は街区基準点に代表されるように、技術の問題と筆界特定とかADRの法律論の問題、つまり、先生が今言われていたどっちを目指すのかというところが、二者が両立しないという流れが少しあるような気がします。つまり、技術で話をされる人は、他の意見はまず全く受け入れない。それから法律の人は技術の関係についてはそっぽを向くわけじゃないですけども、なかなか一つになっていけないジレンマを抱えております。

今の問いかけに対して、会長としてどっちを選択するのかという問いかけであります。私としては、当然ながら若い世代の方が積極的にかかわっていただくということでなければ、当然これは制度の未来はないわけでありまして、今日いろいろとお話を伺った中で、数々の示唆に富んだ部分があります。それは私個人だけが受け入れても致し方ないもので、ここにおられる会員の方全員に聞きながら、少しそこを議論していきたい。

ただ、これは言われれば議論する、そんな時間の余裕すら与えられていないという御指摘をいただいております。承知しておりますけれども、少しそこを真剣に考えていかなきゃいけない。

これは、いつも「受験者数の減少」ということで話し合いをするんですが、その話し合いの中から1歩が出ていかないということが毎回起こっております。

それからこの41ページで、司法書士さんの志望動機を見たときに、弁護士になりたかったがかなわなかったというのが7番にありますし、6番では社会的地位、名声が高く、高収入も期待できる職業。私は、司法書士さんはこの辺がトップに来るのかと思ったんですが、1位の理由「組織の中にいるよりも自分の判断と責任で仕事ができること」は、実は私にとって意外な理由に思っております。こういうのも参考にしながら考えたいと思っています。

#### ○茶谷

ありがとうございました。

西本さん、何かございましたら。

#### ○西本

一人で随分時間食いましたが、私は、筆界調査委員あるいは特定制度で生き抜くのを地積測量図の思い切った価値観の訂正から、地積測量図の名称変更を含めて、急いで社会運動を起こす。数々の先生を交えて議員連盟までつくって

いる団体として、押され押されて、押しつけられて流されるのはどうしても受け入れがたい。

人数の問題は、もう少し減るかもしれない。その後に残った人たちの底力で、多分今の値引き合戦に勝ち残った人だけが、新しい組織ができるんじゃないかという気がします。増えないのは、おやじが儲からん職業を独立したいというよりない。親もそうです。息子が取っても、親をしのぐだけの収入を得る見込みに自信がないので、どうしても継ぎにくいんじゃないでしょうか。中には、うらやましいぐらいに息子にしかられて精を出している人もいます。それが姿だろうと思います。親を越えない子供じゃどうしようもないですが、親が見せる背中を持っていきやいけない。別に背中を勘定しなくてもいいですが、食うに困らないような背中を見せないと、やはり増えないだろうと思います。それは一人一人に責任がある。

それから、制度として筆界調査委員を生み出したら委員をやってる調査士だけが苦勞しているように見えることは会としてもマイナス。だれでもが回ってくると思わなきゃいけない。あしたは自分かもわからない。そうしたら、ふだんから食える道はきちんとしておかなければボランティアはできない。

ステータスが認められ、人から感謝されるボランティアができんような団体が続くわけがない。あした終わっても当たり前。そんなことがどうして分からないのか。それは、公正取引委員会に連合会がちょこっと指導をいただいたというだけで、どうして全国はそんなにしょぼくれるのか、不思議でしょうがない。「幾ら取れて指導ができなくなっただけ」でしょう。

僕は、調査士会連合会長選挙に負けたら発行したい本があった。出版社まで決まっていた。今日来ている出版社じゃないです。「報酬額指南」既にそのとき神戸から埼玉まで事例に応じた報酬額の細密な見積もり、あるいは計算書を作っていた。だけど連合会長に受かっちゃったら連合会で

いいけど、あのイエローブックでさえ大変な目に遭ったのに、「報酬額指南」なんて出したら大変な目に遭うから今は出していない。イエローブックはいずれ出そうと思うけれど、漫画の吹き出しがえげつなかっただけで、書いてあることに間違いは一つもない。発行してやろうと思っていますが、報酬額指南という名前ではさすがに出せない。人に指南できるほど儲かってもない。ひとつ皆さん考えなきゃいけません。

会で指導するとか、余りにも安い人を指導すると、今みんな法務省でも公取でもそういうちょっとイレギュラーな人に限って、ちょっとアウトローな人に限って、すぐ国のホームページに何か書き込む。僕はファクスだと、窓口はファクス番号しかわからないからファクスしないけど、メールの達者な人はすぐ書き込む。だから、公取の人たちは、どこの会でだれがこんな指導をしたという事例を僕らよりものすごくたくさん持っているんです。そんな情けない人達が、これからももし主要メンバーになってくるなら、それに対して手が打てないのであれば調査士会は続かない。当然調査士もみんなこのまま苦しいだけだと思います。

今日、聞いていただいたことのどれか一つ、二つは日常の業務に生かして、どうかこの制度が生きて市民、国民の役に立って、法務局という言葉が長生きするように、皆さん応援してあげるといいじゃないかと思っています。

## ○茶谷

どうもありがとうございます。

時間もいよいよ押し迫ってまいりまして、最後にお一人ずつに一言ずついただくと思っておったんですけれども、西本さんには今一言言っていたきましたので、七戸先生、2、3分でよろしいでしょうか。

## ○七戸

今日は大変御無礼なことばかり申し上げて、

失礼いたしました。

ただ、繰り返しになりますけれども、もったいないと感じておるわけです。つまり、調査士の先生方は、日々存在する一つ一つの問題に関しては、非常に詳しく熱心に勉強されて議論される。ところが、長期的な戦略目標、たとえば今度の調査士の業務展開の方向性としては、どちらに向かうべきなのか、従来型の調査・測量業務、登記申請代理業務でも伸びる可能性はありそうだ、筆界特定とセンターでの調停という二つの裁判外紛争解決手続の代理権を獲得して、司法書士と同様「プチ弁護士」化したのに、司法書士がこれを生かして5年前から爆発的人気を得ているのに、調査士の側では、後ろ向きの議論しかしない。

公嘱に関してもそうです。なぜ今までの業態にこだわって、これ以上言うとまた喧嘩になってしまいますから言いませんけれども、A、B、Cという三つの選択肢を申し上げました。公益か、一般か、それとも解散か。解散とまでは行かなくても、普通の調査士法人になってもいいのかもしれません。先入観を持たずに、それぞれの選択肢のメリット・デメリットについて、縦横の図表（マトリクス）を作って、客観的に眺めてみるのもいいかもしれない。このまま公益社団法人に移行すれば、旧法の社団法人と何も変わらないとお考えになっておられるのかもしれませんが、旧法の社団法人と、公益社団法人とは、まったく違います。公益を取った場合には、随契はむしろ逆に難しくなるように思われるし、今までの体制も全部変えなければならない。役員報酬とか、社員の仕事の配分の仕方とかも、全部変えなきゃならない。そこまでして公益を取ることのメリットがあるかどうかをまず考えるべきなのに、旧法の社団法人と公益社団法人とは同じなのだという誤解に基づいて、始めに公益社団法人ありきとお考えになっているように思えます。

ごめんなさい、長くなりました。以上で私の感想とさせていただきます。

#### ○茶谷

どうもありがとうございました。

それでは最後に、斉藤さんより一言お願いいたします。

#### ○斉藤

今回のシンポジウムにつきましては、最初のごあいさつでも申し上げましたが、当初連合会の会報がきっかけでございました。

一部講演の中で、成敗するとかいろいろなお話が七戸さんからありましたけれども、そんなことは最初から到底思っておりません。

ただ、今ここで時間が過ぎますと何か言われっ放しだったかな、やはりはらわたが少し煮えくり返るという思いもないわけではない。でもやはり自分の中にもそこまでの考えに至っていない、そこを指摘された。だからこそはらわたが煮えくり返るし、正直なところ自分の中でもすっきりしない。このすっきりしない部分を残して私帰りたいと思います。

本当にありがとうございました。

#### ○茶谷

どうもありがとうございました。

時間もこれでなくなりましたので、これにて第2部パネルディスカッションを終わらせていただきます。

大変つたないコーディネーターで御迷惑をおかけいたしましたけれども、御清聴ありがとうございました。皆さんありがとうございました。