

東京・銀座の地番未定地について

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/1474994>

出版情報 : 心くおか : 会報. 119, pp.5-8, 2014-01. 福岡県土地家屋調査士会
バージョン :
権利関係 :

東京・銀座の地番未定地について

学術顧問・九州大学大学院法学研究院教授 七戸克彦

1 福岡県土地家屋調査士会による九州大学での講義開講

福岡県土地家屋調査士会は、九州大学の平成25年度後期（平成25年10月～平成26年3月）の正規科目として、社会連携講座「土地境界と登記」（水曜4限（90分）・2単位）を開講した。全15回の講義の講師は、すべて福岡会の会員土地家屋調査士が担当しており、学生に対する講義案内（シラバス）には、「本講座の目的は、福岡県土地家屋調査士会の会員が有する高度な専門知識並びに実務経験を生かして、土地家屋調査士の業務を中心に、不動産登記法関係の知識を学生に提供することにより、法曹関係の仕事に就く学生には筆界確定訴訟や所有権確認訴訟等に関与した場合など、公務員となる学生には公共用地の取得部門の担当者となった場合など、一般企業に就職する学生には広く不動産取引に携わる場合など、学生が将来活躍する場において有用な知識を修得させることとする」とある。

九州大学法学部の1学年の学生数は200名であり、（意外に思われるかもしれないが）熊本大学法学部の学生数（210名）より少ない。このことから、開講前の段階では、受講者はせいぜい20名程度であろうと予想していたのだが、蓋を開けてみると、実際の受講者数は88名もの大人数となり（法学部の学生83名（3年生63名・4年生20名）のほか、経済学部1名、文学部2名、教育学部2名が受講している）、配付資料の作成等に関して大学側の事務処理がパンクする事態まで発生した。

土地家屋調査士による大学での講義担当は、旧帝大に関しては今回の九州大学が全国初であるが、学生に対するアンケートによれば、講義

内容は大変好評である。こうした学生側のニーズからすれば、次年度（平成26年度）以降も継続開講していただきたいところであるが、受講者数に関しては、大教室講義への移行措置が必要となってくるだろう。

一方、講義の具体的な内容や学生の反応に関しては、実際に講義を担当されている講師の先生方から直接お話を聞くのがよいと思われるので、以下では、この講義関連から派生した、まったく違う話題についてお話ししたい。

2 東京・銀座の高速道路

よく知られた話であるが、東京の銀座（一丁目から八丁目まで）には、四丁目と五丁目を除けば、1番地がない。

東京都中央区銀座（一丁目～八丁目）は、西を千代田区と接し、銀座八丁目に関しては、南についても港区と接しているが、かつて西の千代田区との区界には江戸城の外濠が、南の港区との区界には汐留川が存在していた。

だが、戦後、これらの公有水面の上に高架の高速道路を建設する計画が持ち上がる。有楽町マリオン横の横を通って、新橋駅の手前で東に折れる高速道路のことである。

ちなみに、「高速道路」には、①道路法上の「自動車専用道路」と、②道路運送法上の「一般自動車道」の2種類がある。これは、①旧・建設省と②旧・運輸省のセクショナリズム（縄張り争い）の産物で、①には、旧・日本道路公団（昭和31年設立。平成17年の分割民営化により解体）の東名・名神高速道路や、旧・首都高速道路公団（昭和34年設立。平成17年の民営化により首都高速道路株式会社に改組）のいわゆる「首都高」などがある。一方、②は、要

するに民間企業が建設・運営する高速道路で、万座ハイウェー（プリンスホテル）や湯河原パークウェイ（伊豆箱根鉄道）などである。

そして、銀座の高速道路は、このうちの②道路運送法上の一般自動車道として民間会社が建設したものであって、事業免許取得の際には、ドライバーから料金を徴収しない代わりに、高速道路の高架下を倉庫・駐車場等として賃貸し、その賃料収入を道路の建設・維持管理費に充てることが認められた。一方、道路建設用地である旧・外濠と汐留川に関しては、公有水面の管理者である東京都が、公有水面の占用許可あるいは埋立許可を与え、さらに、完成した高速道路の高架下に関しても道路占用許可を与えるという方法で、権利関係が整理された。

このような経緯で設立された民間企業（東京高速道路株式会社。昭和26年設立）が旧・外濠と汐留川上に建設した高速道路は、蓬莱橋・新京橋間の全長2 km、全線開通は昭和41年7月で、現在は首都高速道路の都心環状線（C1）・八重洲線（Y）に接続しているため、首都高の一部のように思えてしまうが、上記のように、まったく別個の民間会社によって運営されている無料区間で、「東京高速道路株式会社線」「会社線」「KK線」などと呼ばれる。

3 KK線高架下物件

さて、旧・外濠ならびに汐留川の兩岸の土地に関する「地図に準ずる図面」（旧土地台帳附属地図）を見てみると、現在KK線の通っている部分は、銀座二丁目付近では「道」、銀座八丁目付近では「水」と記載されている。

もともと非課税地である公共用水路であった場所だから、土地台帳の登録もなく、KK線を運営する東京高速道路株式会社には、公有水面の占用・埋立許可ないし道路占用許可が与えられただけなので、土地に関しては現在も未登記であるが、問題は、KK線高架下物件の建物登記の側である。

上記のように、KK線の建設および運営費用は、高架下の10万㎡にも及ぶスペースをテナントに賃貸して得られる賃料収入から調達されている。銀座一丁目～三丁目先の高架下物件に

については「銀座インズ」、銀座四丁目先物件については「西銀座デパート」、銀座五丁目先物件については「銀座ファイブ」、銀座八丁目先物件については「銀座ナイン」と述べたほうが、分かりやすいかもしれない。

これらの高架下物件に、独立の建物としての登記能力があることについては、本「会報」の読者には釈迦に説法である（昭和35年4月30日民事甲第1054号民事局長回答・先例集追Ⅲ116頁、昭和45年3月24日民事三発第267号民事三課長回答・先例集追V216頁）。

それゆえ、もし高架下物件が運営会社（東京高速道路）所有の建物であるならば、登記のうえ抵当権を設定する方法で資金調達を行っていると考えるのが自然である。

ところが、これら高架下物件の所在する旧・外濠ならびに汐留川の土地に関しては、地番区域ならびに地番が定められていない。

ここで、地番区域・地番のない土地上の建物に関して、登記を経由することができるか、という質問もまた、本「会報」の読者にとっては愚問に属する。建物の敷地に地番がない場合、敷地について府、県、市、町、村において公に認められた名称または符号等があるときは、これを申請書に記載して所有権保存の登記をすることができ（昭和5年9月26日民事第1027号民事局長回答・先例集上555頁）、あるいは、地番の設定がない土地にある家屋の所在地番については、何処何処何番地先とするのが例だからである（昭和34年5月27日民事甲第1075号民事局長回答・先例集追Ⅱ506頁）。

しかし、実際に登記事項証明書を入手しようとした段階になって、途方に暮れた。対象建物は、いったいどこの地先として登記簿に記録（記載）されているのか。

4 地番区域・地番未定の原因

このように、地番区域ないし地番の未定は、地上建物の登記との関係では、非常に厄介な問題を引き起こす。では、なぜ銀座の一等地に、このような事態が生じているのかといえば、それは、銀座を擁する中央区と、千代田区・港区との間の区界争いのためである。

といっても、かつて旧・外濠と汐留川が存在していた頃は、その中央線が区界であることについて争いはなかった。となれば、かつての公有水面の中央線を、現在の区界として維持すればよさそうなものを、お互いが新たな区界を主張して譲らない状態になったのは、KK線高架下物件から得られる税収のせいである。

銀座に住居表示に関する法律（昭和37年法律第119号）に基づく住居表示が実施されたのは、KK線全線開通後の昭和43年10月1日のことで、その際には、KK線に面した銀座西一丁目～八丁目が、それぞれ銀座一丁目～八丁目に統合されたのであるが、KK線の建設された旧・公有水面の未登記土地については、区界未定のために、住居表示が実施されずに取り残された。先に触れたように、銀座一丁目～八丁目のうち、1番地が存在しているのは、四丁目と五丁目だけなのであるが、その理由も、上記住居表示実施の際、中央区が、将来KK線高架下の土地の行政区域が自区に帰属することを期待して「1番」を空番としたためである。

では、なぜ銀座四丁目・五丁目だけ1番地が存在するのかといえば、銀座四丁目1番地上の建物は数寄屋橋交番、銀座五丁目1番地上の建物は泰明小学校だからである。しかし、公共用施設については土地も建物も未登記が許されるので、おそらくこれらの土地についても登記所は地番区域・地番を定めていないだろう。

5 地先の記載順序

ところで、なぜ私（七戸）が、銀座の地番未定地について調べていたのかといえば、勁草書房から同社刊行の我妻栄『民法案内』と同じ初学者向けの入門書として『不動産登記法案内』という本の執筆を頼まれていたためであった。

だが、上記のような事情で、高架下建物の登記事項証明書を入手できず途方に暮れていたところ、九州大学・社会連携講座の講師の一人である浦志文明会員が、講義ついでに私の研究室に立ち寄られた際、事もなげに「持っていますよ」とおっしゃるではないか（講義資料として入手されたとのこと）。そこで、私の手持ちの海面下の土地の所有権に関する資料と交換で、

複写を頂戴したところ、建物の「所在」欄の記載は、次のようになっていた。

- ・「銀座インズ」（全部で3棟ある）のうち最も北側の高架下物件（銀座インズ3）……「中央区銀座一丁目102番地1先 中央区八重洲二丁目5番地2 4先 千代田区丸の内三丁目5番地1先」。
- ・「西銀座デパート」……「中央区銀座四丁目101番地20先 千代田区有楽町二丁目3番地1先」
- ・「銀座ナイン」……「中央区銀座八丁目110番地2先 千代田区内幸町一丁目26番地先 港区新橋一丁目3 8番地先」

要するに、かつての外濠・汐留川を挟んで存在している土地の地番が併記されているのである。しかし、この記載を見て、さらに新たな疑問が浮かんだ。なぜ併記されている地先の筆頭が、いずれも「中央区銀座」なのか。

周知のように、住居表示は、町の中心部（通常は市区町村役場）に近い角から付番するのが一般的であるが、東京都心部の区に関しては、皇居に近い角を起点として1番・2番……と付番する（江戸時代の地図が、江戸城が上になるように描かれていたのと同じである）。そうであるなら、登記簿の「所在」欄の筆頭も、皇居のある千代田区の土地になりそうなものを、なぜ中央区銀座が筆頭なのか。

6 会社の本社所在地

上記高架下物件のうち「銀座ナイン」は、昭和36年開業当初の名称は、港区の町名を冠した「新橋センター」であった。しかし、昭和60年に、実在しない地番区域である中央区「銀座九丁目」（先にも述べたように、銀座は八丁目までしかない）を想定した現在の名称に鞍替えしている。

一方、「銀座インズ」の昭和33年開業当時の名称は「有楽フードセンター」であった。これは、前年（昭和32年）にフランク永井の「有楽町で逢いましょう」（現在のビックカメラ有楽町店の場所にあった有楽町そごうのコマーシャルソング）が大ヒットし、（千代田区）有楽町が憧れのデートスポットになっていたためである。一方、それが（中央区）銀座を冠した現在

の名称に変更されたのは、平成2年のことである（ちなみに「銀座の恋の物語」がヒットしたのは昭和36年のことであったから、それが「銀座」への名称変更直接影响到したわけではない）。

要するに、高架下物件の名称に関しては、(中央区)銀座という地名のもつブランド力が、次第に(港区)新橋や(千代田区)有楽町を凌駕するに至ったということであるが(しかもそれは比較的最近のことである)、では、高架下物件を本店・主たる事務所の所在地とする会社の住所は、どうなっているのだろう。

KK線の運営会社である東京高速道路株式会社の本社の住所に関して、会社情報を見てみると、「〒104-0061 東京都中央区銀座一丁目3番先」とある。このうち「〒104-0061」は、中央区銀座の郵便番号である。なお、本社があるのは、上記「銀座インズ」の最も北側の建物(銀座インズ3)であるが、「銀座一丁目3番地先」という本社所在地は、前記登記事項証明書の建物の「所在」欄にある「中央区銀座一丁目102番地1先」と一致しない。

その一方で、「銀座インズ」の運営会社(株式会社銀座インズ)の本社所在地は「東京都中央区銀座西二丁目2番地先」で、事業所は「銀座インズ1」が「銀座西三丁目1番地先」、「銀座インズ2」が「銀座西二丁目2番地先」、「銀座インズ3」が「銀座西一丁目2番地先」と、昭和43年の住居表示実施により消失した「銀座西」の町名を依然として使用しており、その結果として、「銀座インズ3」の住所に関しては、上記東京高速道路株式会社の住所とも、建物登記簿の所在とも一致しない。

なお、住居表示「1番」の存在する銀座四丁目の「西銀座デパート」の住所は「銀座四丁目1番地」であるのに対して、銀座五丁目の「銀座ファイブ」の住所は「銀座五丁目1番地先」、

一方、架空の銀座九丁目にあやかった「銀座ナイン」の住所は「銀座八丁目10番地先」とされている。

税金等の手続との関係では、住居表示の未定地については、適宜任意の住所を定めて差し支えないとされているようであるが、しかし、調査のそもそものきっかけは、『不動産登記法案内』を書くためであったから、商業登記簿を取り寄せるまでには至っていない。

7 九州大学・社会連携講座 講師陣への謝辞

しかも、以上に述べた銀座の地番区域・地番未定地の話は、結局『不動産登記法案内』には書かなかった。旧・外濠と汐留川の土地の権利関係をはじめとして、不明な点があまりにも多すぎたからである。しかし、この話題に関しては、上記のように、浦志文明会員が九州大学の社会連携講座で講義してくださるようなので、受講した学生から話を聞くことにしよう。

このほか、社会連携講座の講師陣のうち、清水秀信会員からは、『不動産登記法案内』の原稿に関して貴重なご助言を頂戴した。また、山本幸伸会員には、同書に掲載する図版として、架空の土地所在図・地積測量図・地役権図面を作っていただいた。この場をお借りして、厚く御礼申し上げたい。同書は、この原稿が会員の目に触れるのと同時期の平成26年1月に刊行される。一方、社会連携講座の講義内容に関しても、学生の関心が非常に高いことから、書籍化してはどうか、との声も聞かれる。福岡県土地家屋調査士会が九州大学で開講している社会連携講座に関しては、その舞台裏における連携もまた活発である。