

16名の不動産関連国家資格者が連携！

「Alliance・連帯」を合い言葉に 3

～ワンストップで不動産問題の解決をめざす～

土地家屋調査士 藤橋 俊之

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会編

◆はじめに◆

昨年暮れ80年ぶりに「信託業法」が改正され、本年3月には「新不動産登記法」、4月には「個人情報保護法」の制定、そして来年4月には「新会社法」がいよいよスタート。その間にも、不動産業関連では「宅地建物取引業免許申請等の改正」、「アスベスト問題への対応」、「横浜市建築基準条例」の一部改正等など、各種法規の新設・改正・指導にはいとまがありません。

私ども「NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会」は文字どおり、不動産に関わる弁護士、建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、税理士、司法書士、社会保険労務士、マンション管理士、宅地建物取引主任者その他の国家資格者総勢16名で組織され、これらの変化・新知識を共有し、不動産に関わるすべての問題をワンストップで解決すべく活動しています。

今回は、「区分所有建物の共有敷地と古い土地の境界画定」にかかわる題材をテーマに、土地家屋調査士の藤橋俊之理事による報告です。

【上】ゾウリムシに学ぶ 情報交換の大切さ

以前、単細胞生物であるゾウリムシの水中運動の不思議について、ある生物学者から聞いたことがあった。

ゾウリムシの運動は、その細胞表面にある繊毛運動によって起こる。

ゾウリムシの運動は、外から何らかの刺激を受けると、それを受け取って繊毛が反応することによって起きる。

したがって、刺激を受け取ったときには、刺激されなかったときとは細胞の状態が異なる。

細胞が刺激を受け取ったときの変化が興奮であり、興奮は、細胞膜が電氣的に変化することによって表される。

刺激を受けない静止状態の細胞では、細胞膜のナトリウムポンプの働きによって、細胞膜の外側が正(+), 内側が負(-)になっている。

反対に、細胞が刺激を受けると、その部分の細胞膜の透過性が一時的に変化し、ナトリウムイオンが外から急激に入ってくる。

したがって、この部分の電位差は逆転して内側が正, 外側が負になる(下掲図を参照)。

ゾウリムシが何かに刺激を受けて興奮し、電位差が逆転すると繊毛が逆に打ち、繊毛運動を行うことになる。

先程の生物学者は、このようなゾウリムシの性質を利用して、興味深い実験を行ったという。



2つの水槽（A・B水槽）の中に、ゾウリムシの好むヒーターをそれぞれ設置し、A水槽にはゾウリムシを1匹だけ、B水槽にはゾウリムシを1,000匹も入れ、その繊毛運動の様子を観察した。

果たして、どちらの水槽のゾウリムシ（全部のゾウリムシについて）が、ヒーターにたどり着くまでの時間が早いであろうか？

結果はAではなく、Bの水槽の方が圧倒的に早かったという。

これは、単細胞生物であるゾウリムシであっても、何らかの情報を出し合って刺激を受け、伝達することによって繊毛運動を起し、ヒーターにたどり着いたのである。

このことは、多細胞生物であるわれわれ人間にとって、有効な情報の大切さ及び仕事のあり方についても、大きなヒントを与えてくれたような気がした。

【2】ヨコハマ総合不動産
コンサルディング協会の活動状況

私は、縁あって「NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルディング協会（以下、当協会という）」設立のときから、メンバーの一員となっている。

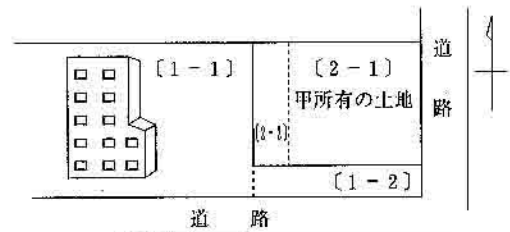
当協会において、これまでに「不動産無料相談会」を2回行ったが、相談者が長い間抱え込んでいた諸問題も、先ほどのゾウリムシの例のように、各士業の専門家集団が互いに情報を提供し合うので、その日のうちに何らかの解決の糸口を見つけている。

当協会は、設立してから間がないため、各士業の人たちが実際の仕事として、チームワークを組んで取り組んだ事例は今のところまだ少ないが、それでも勉強会を行って、それぞれの専門知識を出し合わなければならない複雑な相談事例も少なくないので、将来的には必ず仕事に

結びつく可能性を秘めていると思われる。

ここで、勉強会により検討を行った相談内容の一例を挙げれば、「敷地権たる土地の一部を分筆した場合の区分所有法上の問題点」についての問題があった。

具体的には、甲さん所有の2-2部分の土地とマンション所有の1-2部分の土地を交換する場合の手續であった（下掲図参照）。



まず、

- ① 1番の土地を1番1及び1番2の土地に、所有権登記名義人であるマンション所有者全員の申請により分筆を行う。
一方、2番の土地を2番1及び2番2の土地に、甲の申請により分筆を行うことになる。
- ② ①により、敷地権の目的たる土地の表示に変更が生ずるから、登記官は申請を待たずに建物の表題部の変更の登記をすることになる。
- ③ 区分所有者たるマンション所有者は、1番2の土地について、分離処分可能規約を設定し、これに基づき、当該土地が敷地権の目的でなくなった旨の建物の表題部の変更の登記を行うことになる。
- ④ そして、甲は1番2の土地について、登記義務者であるマンション所有者全員から所有権移転登記を受け、2番2の土地については、登記義務者となり、マンション所有者に土地を与えることになる。

ここで問題になるのは、まず①の手續や④の分離処分に関する合意において、区分所有者全員の意思の統一である。

た後、3番の土地所有者と1番1の地権者として、その処理方法を検討することになった。

この事例をみてもおわかりのとおり、土地家屋調査士の仕事には、常にソフト面とハード面、2つの面のプロフェッショナルになることが要求されている。

ソフト面における目標は、ADR (Alternative Dispute Resolution～代替的紛争解決～)、つまり裁判によらない紛争解決方式の中心的役割を担うため、積極的に主体となって登記所の地図の整備や、不動産登記制度及び民法の理解を深め、より境界等の法律専門職である各々の自覚が必要となろう。

一方、ハード面においての目標は、正確な測量技術、現場での実体的な境界に関する検索及

び永久標識となる杭の正確な設置方法などを確立させることにある。

いずれにしろ、土地家屋調査士が社会的に期待されているのは、「境界のプロ」となることである。

私は、当協会に参加することにより、他の士業の先生方からソフト面においてよい刺激を受け、正確に、そして迅速に、資格者代理人としての職責を果たすことに、もっともっと努力したいと考えている。

また、本誌を愛読している受験生の皆さんも、是非とも受験勉強の情報交換ができる仲間を多く持ち、[1]で触れたゾウリムシの例のように、刺激と的確な情報の整理を行い、より早く合格という目的に達して欲しいと思う。