

18名の不動産関連国家資格者が連携！

「Alliance・連帯」を合い言葉に 35

～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

猛暑とゲリラ豪雨に悩まされた今年の夏も、季節のうつろいに従って涼しくなってきましたが、その後もアメリカでは、サブプライムローンの破綻に端を発した金融組織の再編が続いています。

その影響を受け、日本でも外国資本の引き上げ等によって不動産不況が続く、大小を問わず多くの不動産会社が立ち行かなくなってきましたが、金融機関の貸し渋りがその原因の一つにあげられています。相変わらず護送船団方式で守られてきた金融機関の横並び体質は変わっていないのでしょうか。ちょっと危険性が増してくると、どの銀行も一斉に資金の引き上げを図るのは昔も今も同じで、その結果、「黒字倒産」などという不思議な経済現象が生じてくるのでしょうか。

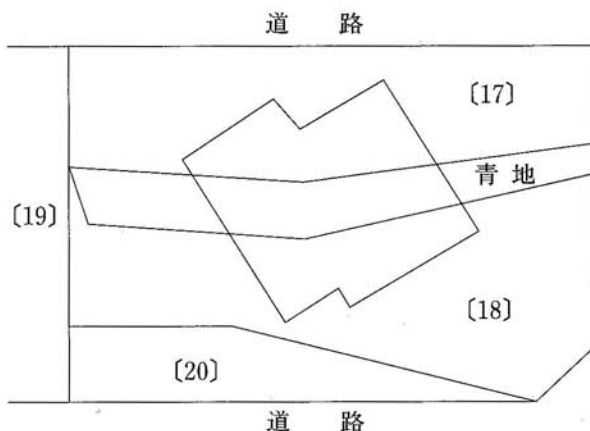
マンションの話になりますが、私の事務所のある分譲マンションで大規模修繕を行うことになりました。過去の不手際で修繕積立金が足りないため、金融機関に融資を求めたところ、市中銀行・信用金庫などは全て、「建物修繕費用としては個人にはお貸しできるが、マンション管理組合にはお貸しできません」と、信じられない答えが返ってきました。一般的にマンション管理組合が「破産」するようなことは無く、社会では最も安全な融資先の一つと考えられています。それを知ってか知らずか、世間知らずとしか言い様のない銀行家からは「お貸しできません」の一言で片付けられてしまいました。

しかし、世の中には正確に事実を把握しているところがありました。企業系列のファイナンス会社ですが、「一般的なマンションであれば融資先としては企業よりも安心」と、非常な低金利で融資に応じたのです。通常のマンションでは、将来の大規模修繕のために必要な資金を積み立てておくのですが、築年数の古いところでは往々にしてこのような資金不足が生じています。所有者からの積立金が毎月滞りなく積み立てられているマンションへの融資を断るなど、銀行の将来性もあぶないものと感じた次第です。

今月のリレー掲載は、藤橋土地家屋調査士による国有地を時効取得する為の要因と申請手続き等に関する説明です。

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会理事長 田中 久之

— 国有財産（青地）を時効取得するための実務手続 —



Q. 左図に示す17番及び18番の土地は、先祖代々甲山家が所有しており、戦後の食糧難において畑として利用していた。その後、賃貸建物を建築し、現在に至っている。私が占有している本件土地に接続している青地は、民法第162条の規定に基づく時効が完成し、すでに私の所有物となっていると思われませんが、どのような手続きにより本国有財産を取得することができるのでしょうか？

用語の解説

青地 公図上に地番が付されていない（無番地）土地で、地域によって青色に着色されている土地を慣習的に青地と称しています。多くは国有地の普通財産として存在しますが、公共用財産とされるものもあります。

A. 国有地における普通財産を時効取得するためには、財務局に対し時効取得の確認申請書を提出します。申請書（別紙1）には①印鑑証明書、②住民票、③物件の占有状況及び沿革説明書（別紙2）、④案内図、⑤公図（写）、⑥土地所在図、⑦実測図、⑧現況図、⑨隣接地所有者の境界承諾書及び青地についての占有意思の無いことの確認書、⑩道水路境界確定図、⑪土地登記簿謄本、⑫旧土地台帳及び閉鎖謄本、⑬建物登記簿謄本、⑭土地評価証明書、⑮現場写真、⑯その他参考となる資料を添付します。

本件の場合、別紙1及び別紙2の記載例は次頁のようになります。要するに、長期取得時効の完成が認められるための要件、つまりア. 目的物を20年間にわたり占有すること、イ. その占有が「所有の意思を持って」する占有（自主占有）であること、ウ. その占有が平穩かつ

公然のものであることが記載されていることがポイントとなります。また、民法144条の「時効の効力は、その起算日にさかのぼる」ということから、資料に時効の起算日が明確に記載されていなければなりません。本件の場合、親が所有の意思で自主占有していたものを相続人（子）も同じ所有の意思を持って占有し続けているので、その開始の時期は大正6年3月24日ということになります。

これらの主張の後、国が占有者に青地の所有権を認めた場合、別紙3のような書類が通知されます。これを基に土地表題の登記及び所有権保存の登記を行うことになります。一般にこのような手続きは、個人で行うのは難しいため土地家屋調査士や司法書士に依頼することが望ましいと考えます。

1 占有状況

占有者	住所及び連絡先		氏名		職業			
	A市B区C町26番地 Tel: 015-001-0001		甲山美子		不動産賃貸業			
占有物件	所在地		筆数		数量 (㎡)			
	A市B区C町17番先		1		149.00			
現在の形態	宅地	数量	私道敷	数量	畦畔	数量	その他 ()	数量
		149.00㎡		㎡		㎡		㎡
元来の形態	畦畔					その他 ()	数量 ㎡	
	田	149.00㎡	㎡	㎡	㎡			
説明事項	大正6年3月24日相続により、甲山源之助が所有権を取得してから戦後の食糧難においても一体として畑に利用していた（故甲山武の口述による）。昭和29年4月28日撮影の航空写真においても本地が畑として利用されていたことがわかる。その後、宅地造成を行い、平成5年1月1日家屋番号17番の建物（現況図に示す北側建物）を甲山武が建築した。平成13年9月7日相続により17番、18番の土地及び17番の建物を取得した後も引き続き建物の敷地として利用し、建物の管理上現状のとおり樹木の枝払い、草木の伐採を行い維持管理に努めており、公然と自己所有の意思を持って占有している。							

2 占有物件の沿革

大正6年3月24日	相続により甲山源之助が所有権を取得
昭和36年5月9日	相続により甲山豊が所有権を取得
平成8年1月28日	相続により甲山武が所有権を取得
平成13年9月7日	相続により甲山美子が所有権を取得

上記のとおり相違ありません。

平成 年 月 日

申請者 住所 A市B区C町26番地
氏名 甲山美子 印

別紙3

〇〇財務 第〇〇〇号
平成 年 月 日

A市B区C町26番地
甲山美子殿

財務省〇〇財務局〇〇財務事務所長 川口一郎

国有財産にかかる時効取得の確認について

平成20年〇月〇〇日付文書をもって申請のあった下記財産については、調査の結果、民法第162条第1項の規定に照らし取得時効が完成しており、あなたに所有権があることを確認します。

なお、この財産について、あなたの所有名義で登記されることに異存ありません。

つきましては、登記完了後すみやかに登記済証（権利書）写を提出してください。

記

1 財産の所在、地番、地目及び地積

所 在	地 番	地 目	地 積 (㎡)
① A市B区C町	17番先	宅地	149.00

2 占有開始年月日
大正6年3月24日

3 時効完成年月日
昭和12年3月24日