

えっ!? そうなんだ!

土地の境界



守田 靖昭

はじめに

土地問題をテーマとして多くの書籍が出ている中で、本書では特に「土地の境界」について触れてみたいと思います。

読者の皆様が日常の生活の中で「土地の境界」というものを意識することは、ほとんどないと思います。

少し気にかけてみると、実は自分の土地がどこまでなのかよく分からない。また、相続した土地がいったい何処にあるのかもわからない、ということが多いように見受けられます。

たとえば、農村地帯に住んでいた場合、道路との境界は道路沿いにある側溝との境目だろうと想像が付きませんが、庭と裏山の境目は、なだらかな傾斜になっていて、一体どこまでが庭でどこからが山なのか？ なんていうこともあります。

さらには、海岸沿いの土地を所有していた場合、海との境目は潮が満ちた時・引い

た時のどちらが海と陸との境目になるのでしょうか？

また相続した土地の地目には「山林」となっているが、山が連なっている場合、一体あの山々のどの部分が持ちものなのかわからない。

山や海だけではなく、街中の土地だとしても、油断はできません。

街中ではお隣との間にブロック塀を設けているところが多く、一見境界は明確なようではありますが、不動産の登記をしている国の機関である法務局の公図（土地の形状と地番が記載された図面）を見ると、家の真下に地番の無い細い二本線が描かれている。

これはいったい何でしょう？

それは昔の馬車道や、田んぼに水を引く水路の残骸（跡地）です。

そして、その残骸は国の所有ということになります。

このように、住んでいる又は所有している「土地の境界」というのは、すべてが自分で認識されている内容と一致しているとは限りません。

この「土地の境界」がどこにあるのかを探し出す専門家がいるのをご存知ですか？
それが『土地家屋調査士』という国家資格を持った人たちです。

「聞いたことあるよ」という方も中にはいるかもしれませんが、あまり聞くことの無い資格ですね。

名刺交換をした際、たいていの方は「どんなお仕事なんですか？」というところから会話がスタートします。

たまに「あ、土地家屋調査士さんですか」と言われますが、不動産業・建設業に関わっているか、弁護士・司法書士などの「士」のついた職業の方など、ごく一部の業界の人しか知られていないように感じるのが現状です。

しかし「土地の境界」を明確にするために、本当は土地を所有しているすべての方々に接する機会がある専門家なのです。

ただ、一生に一度あるかないかの機会ですが…。

「土地の境界」の書籍も多数出版されておりますが、専門的なものが多く、専門家が勉強や仕事のために使うことが多く、なかなか手に取ってみることはありません。

そこで本書では、土地に関わる専門職でない方々に向けて、土地家屋調査士の仕事のひとつである、「土地の境界」というものだけに絞り込んでお伝えしたいと思います。

普段平穩に暮らしている土地に、境界というものがあり、様々な問題を含んでいる可能性があることを、事例をふまえて見ていきましょう。