

所有者等の確認(その8)



前回(第143号)投稿において、建物等の所有者の確認方法について述べました。

今回は、工作物等の所有者の確認方法について説明したいと思えます。

工作物等の調査を実施するにあたり、建物等の調査と同じく、事前に起業者から提供された資料等(用地実測

のの性 域分要 地細重

土地の評価においては、市場参加者のうち特に需要者の観点(買手の目線)から土地の所在する地域の要因(地域要因)やその土地自体の要因(個別的要因)を把握し、分析することが重要となる。この度は地域の細分化の重要性を「住宅地域の角地」という個別的

図等)に基づき、調査する土地の場所を特定します。次に、土地登記簿により土地所有者の確認を行い、調査対象である工作物等が存する土地への立ち入りの了解を得ます。更に調査対象である工作物等の所有者の同意を得て当該工作物の調査を実施することになります。

工作物等の所有者を特定するためには、占有者に対して聞き取り調査を行い、真の所有者の確認を行うこととなります。ただし、調査対象の工作物等が複数の土地にまたがっている場合や、隣接地を借りて設置されている場合などがあり、その場合は調査対象の工作物が存する全ての土地所有者から立ち入り

許可を得る必要があります。また、土地登記簿の名義人が既に死亡しているにも関わらず相続登記が完了していない場合は、土地登記簿から真の土地所有者を特定することはできません。そのような場合は市町村役場の税務課などで納税台帳等を確認することにより管理人を特定することは可能です。第三者が個人情報入手をすることは制限されるため、起業者の協力を得ながら必要な情報を収集し、真の土地所有者を確認する方法をとります。

工作物等の場合、登記が行われることは基本的にありません。(ただし、立木は立木法により登記が可能です。)

そのため、所有者の確認が曖昧になるケースが少なくありません。一般的に聞き取り調査が確認方法として用いられますが、特に境界付近に設置された工作物の場合は、隣接地の所有者にも聞き取り調査を行う必要があります。

聞き取り調査を行う際は想定される所有形態に応じた方々から情報を集めることが重要です。今までに次のような所有形態があり、複人数による共有(持分の違いもあり得る場合)、特殊な所有形態(例…単独のブロック塀に隣接者がブロックを積み増したケースなど)また、工作物の設置年月日が記録された資料がある場合は聞き取りもスムーズに進みますが、設置年月日が記録されていない場合、特に代を重ねて親の世代や先々代へと遡るほど所有の経緯が曖昧になりやすくなります。さらに、隣接者が親戚同士である場合には、所有権の継承過程で食い違いが生じる可能性もありません。

所有者の確認は調査員が独断で決定するものではなく、関係者が納得した時点で調査報告書に所有者として記載を行います。万が一、関係者が合意に至らない場合は、発注者(起業者)と協議を行い、解決に向けた対応を模索する必要があります。この場合、報告書の作成が保留されることとなります。

このように、住宅地域という同一のカテゴリー内においても、細分化された地域毎に需要者が異なるため、同じ要件であっても土地価格に対して同じように作用するとは限りません。

長年、補償調査業務に携わる中で、補償対象となる工作物等の所有者を正確に把握することは最も基本的な事項であり、非常に重要だと感じています。今後も建物や工作物等の所有者確認には最大限の配慮を払いながら、精確な調査業務を徹底してまいります。

おかげ様で55周年!!
新日新時代へ

交渉の現場で感じたこと

今年度、送電線の線下における地役権設定の交渉を担当することになりました。この業務は、過去に送電線がすでに設置されていた土地に対し、正式な地役権の設定や登記がされていないケースを対象に、制限内容や権利の明確化を図るものです。

地役権とは、民法第280条に基づく「特定の土地の便益のために、他人の土地を継続的に利用する権利」のことです。送電線の安全な運用には一定の距離を確保する必要があります。地役権を設定することで、送電線直下の建物の建築や樹木の成長に制限がかかります。したが、地上の通常利用(農作業や居住など)は大きく制限されることはほとんどありません。

① 初回訪問では地役権の制度や目的について丁寧に説明し、同意をいただく段階。
② 補償額や契約内容の提示・説明を行う段階。
③ 正式な契約を結び、司法書士による登記手続きを行う段階です。特に契約締結に際しては、登記識別情報や印鑑証明書、マイナンバーの提出などが必要となり、高齢の方には手続きの煩雑さが負担になることも少なくありません。

そうした中で、ある高齢の方から「書類が難しく不安だったけれど、丁寧に説明してくれて助かった」と感謝の言葉をいただきました。そのとき業務の本質が見え、気が楽になりました。不安に寄り添い、丁寧に対応する姿勢こそ信頼につながるのでと実感しました。

地権者の中には、高齢で家族に判断を委ねている方、平日は不在でなかなか接触できない方、過去の経緯に不信感を抱いている方など、さまざまな事情を抱えた方がいます。その都度、訪問時間や説明方法を柔軟に変えながら、対話の入り口を開き、相手の立場に立って相手と向き合っています。時には雑談を交えながら信頼関係を築いていくプロセスこそ、最も重要な業務の一部です。

また、交渉者個々の現場での経験を共有し、チーム全体で対応の質を高めることも重要です。一人の経験や工夫が他のメンバーの交渉にも活かされ、組織としての対応力を底上げすることにもつながります。

さらに、地役権交渉は行政や関係機関との調整も不可欠です。登記に必要な書類の確認、地権者の同意取得状況の報告、スケジュールの共有など、社内外との連携を通じて一件ごとに確実に前に進める必要があります。こうした地道な調整力も、交渉業務の一部として欠かせません。今後も、公共性の高い業務に携わる者として、感謝と敬意を忘れず、一人ひとりの声に耳を傾けながら、誠実に丁寧な交渉を進めてまいります。



い。よって、極力地域を細分化した上で、地域ごとの需要者を把握し、買手である当該需要者がどのような要件を重視して意思決定を行っているのかを十分に分析する必要があります。(J.Y)

とはいえ、すでに長年送電線の存在を受け入れてきた地権者にとっては「なぜ今、契約が必要なのか」「以前に了承したはずでは」といった疑問や不信感を抱くのは自然なことです。制度に基づく正当な手続きであっても、それだけでは納得は得られず、現場ではその現実にも直面しています。本業務は大きく三段

交渉は単なる説明の場ではなく、相手の生活や背景に応じて言葉や資料を工夫し、納得いただけるよう粘り強く対話を重ねることです。また、信頼は築かせるだけでなく、補償額は単なる金銭的対価ではなく、相手の時間や不安に誠意をもって応える姿勢でもありと感じています。(T.K)

