

事務所便り 第124号

～地目変更登記の実務（畑→山林・原野）後編～

畑から山林への地目変更登記の申請に対し、法務局から「山林じゃない」との指摘を受けたため、「原野では？」の点で検討してみた。

不動産登記事務取扱手続準則 68条 11号によれば、原野とは、「耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地」と記述されている。他方、合理的な地目認定のバイブルとされる（財）民事法務協会の書籍『地目認定』を引けば、「人里離れた山裾など --- 地力が極めて悪く、農耕地などとしての利用には適していないため --- 人の手が加えられず放置されてきた土地（写真3） --- 農地の中には --- 長期間にわたり耕作が放棄されたことにより --- 外観上は原野に近い様相を呈しているとしても --- 原野とは本質的に異なる（写真4） --- 云々」。

法務局の彼は、『地目認定』の後半を読み飛ばしてしまったのかもしれない、と思いつつも畑より原野の方が、固定資産税が安いに違いないと判断し、補正を申請したのである。

暫くして、再び法務局の上の人から連絡があった。

「この土地は原野じゃないですね、先生も『地目認定』をお読みになったと思いますが ---」（えっ、原野といったのは、そっちだろうが ---）

「ですけど、先生も手ぶらじゃお困りでしょうか、『雑種地』でどうですか、『昭和56年8月28日法務省民三第5403号 法務局民事局第三課長通知』に、雑種地なら差し支えないと書いてありますので ---」

法務局がいつているのは、昭和56年当時、市街化調整区域内を中心に農地法の許可を受けず無断で農地転用が行われ、地目変更登記を経た後、売買されるケースが横行したことから発せられた通達の一部である。

「雑種地では、意味がないんです」 強い口調で押し込もうとすると、

「何でそう頑なにいうんですか、こっちだっていろいろ検討して、妥協案まで示しているのに。とにかく、雑種地以外は認めませんから！」

という訳で、結局、地目変更登記は、取り下げた。

どうですか皆さん。地目の変更という、世間感覚でいうなら、ある意味^{きまつ}瑣末な論点に対し、専門家同士が^{けんけん}喧々と法令上の論拠を繰り出して議論することに。「あほらし」とお思になる方も、少なからずおられるに違いない。だがしかし、そのような制度である以上、やむを得ないといえるのである。

引き続き、土地家屋調査士の業務、もっと謙虚な姿勢でがんばります。



BE ENTERPRISING

株式会社 東昭エンタープライズ
土地家屋調査士 今江信之 事務所
〒160-0004 東京都新宿区四谷 4-33 ニシダ第一ビル 3階
TEL.03(3357)6572 FAX.03(3357) 6573
<http://www.t-enterprise.co.jp>



【写真3】原野として認定できる場合
（財）民事法務協会『地目認定』より抜粋



【写真4】原野に認定できない場合 同抜粋