

不動産の価値講座<権利>篇一入会権

大野 興四郎(不動産鑑定士)

病人=八十五度ノ残暑カナ* 子規(M34 34歳)

*華氏で摂氏約29度

入会権(いりあいけん)は、「一定地域の住民が一定の山林、原野を共同で薪炭用・肥料用の雑木・雑草の採集等のため利用する慣習上の権利」(大辞林)で対象の土地を入会地と言う。入会地には、これらの山林等の外林業経営で伐採した立木を一時的に集積する集積場、まぐさ・尾根を葺くカヤ等を採取した原野等の草刈り場等がある。

民法(M29年法律第89号)上では「第263条(共有の性質を有する入会権)共有の性質を有する入会権については、各地方の慣習に従うほか、この節の規定を適用する。」と「第294条(共有の性質を有しない入会権)共有の性質を有しない入会権については、各地方の慣習に従うほか、この章の規定を準用する。」の2か条しかない。民法では土地の所有権と使用収益する権利者に関し、一致する場合は共同所有(総有)、一致しない場合は、地役権の規定を適用または準用するものとし、用益物権として位置づけている以外細かい規定は無い。(譲渡性は乏しい)

いわば入会権は封建制度時代の名残で、森林等について1899年(M32年)の国有林野法が制定され1951年(S26年)同法は廃止、「国有林野の管理経営に関する法律」に継承、共同林野の章を設けてた。その後1964年(S39年)の林業基本法等を踏まえて、権利関係の近代化のための措置を骨子とする「入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律」(「入会林野近代化法」)が1966年(S41)制定され、近代的土地所有権に移行して入会林野の担保価値の増大、土地利用の生産性向上等が図られた。R5年3月の林野庁林政部経営課による「入会林野等整備の現状」ではS42~R3年度までに185万ha存在した入会林野等(等には地方自治法(S22年法律第67号)第238条の6第1項に規定する旧慣使用权の対象となる「旧慣使用林野」を含み、牧畜の飼育に供され、または採草もしくは家畜の放牧の目的に供されるものをいう)が同法による整備で58万ha(6771件)外に自主整備31万haで計89万haが整備され、残り96万haのうち令和元年度に実施した調査(整備意思確認調査)で確認された入会林野等の残面積は45万ha(整備着手中面積10万ha、整備未着手面積35万ha)となっている。入会地の整備が進捗するとともに、個人の財産権の意識が高まって、村落共同体としての結合が緩み管理がなおざりとなり、近代的土地所有権にそぐわない入会権が水源の涵養、山林の開発等に当たって阻害される状況も

見られる。

入会権の価値は入会権の態様によって個々に異なり、林野等であれば林地の価格を求めて共有持分等を算出することになる。当社がかって関与した東海環状道路の用地取得に関連して住宅の敷地に付着した入会権があった。岐阜県本巣市三橋字糸貫川通(旧糸貫町)では、実際住宅の敷地が公共団体、自治区等の共有で地役権的役割りを残す状況だった。地代が月坪当り200円程度、金融機関の土地担保では権利割合25%程度との記憶がある。名古屋市内では緑区相生山緑地(つげ義春の別世界)にかけて水源の涵養目的で入会地があったという地元住民の話聞いた。



子規画帖より
(復本一郎編「正岡子規スケッチ帖」)