

報告書

ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る 登録法制の調査研究

令和2年（2020年）2月

日本土地家屋調査士会連合会

目次

第1章	はじめに	1
第2章	ミャンマー及びヤンゴンの概況及び土地の物理的状況に係る登録法制の沿革	1
第1節	ミャンマーの概況	1
1	ミャンマーの近現代史	1
2	ミャンマーの地理	2
3	ミャンマーの体制	2
(1)	国家の行政体系	2
(2)	地方の行政体系	2
第2節	ヤンゴンの概況	3
1	ヤンゴンの地理	3
2	ヤンゴンの体制	4
第3節	ヤンゴンの土地の物理的状況に係る登録法制の変遷	5
1	ラングーン（ヤンゴン）の発展と土地法制の変遷	5
2	ヤンゴンの地図の変遷	7
(1)	イギリス統治時代の地図作成	7
(2)	ヤンゴンにおける主な地籍調査の変遷	7
3	ミャンマーの現在の土地登録法制の概要	8
(1)	土地登録法制の概要	8
(2)	土地の物理的状況に係る登録	9
(3)	契約書等登記法に基づく登記	9
第3章	ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録法制	11
第1節	ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録法制の概要	11
1	範囲及び所管機関	11
2	ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要	11
第2節	ヤンゴンの都市部における土地の物理的状況に係る登録法制	12
1	ヤンゴン市内における土地の物理的状況に係る登録法制の概要	12
(1)	範囲及び所管機関	12
(2)	ヤンゴン市内における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要	13
2	ヤンゴン市開発委員会における土地の物理的状況に係る登録法制	14
(1)	所管機関	14
(2)	組織体制	14
(3)	ヤンゴン市開発委員会における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要	15
(4)	ヤンゴン市開発委員会における土地登録台帳	15
(5)	ヤンゴン市開発委員会における地図	17
(6)	ヤンゴン市開発委員会における土地登録台帳及び地図の内容の証明	18

(7) ヤンゴン市開発委員会における土地の分割の登録の手續	19
(8) 土地の特定性及び復元可能性	22
(9) 境界紛争処理	24
3 建設省における土地の物理的状況に係る登録法制	24
(1) 範囲及び所管機関	24
(2) 建設省における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要	25
(3) 建設省における土地登録台帳	25
(4) 建設省における地図	26
(5) 建設省における土地登録台帳及び地図の内容の証明	27
(6) 建設省における土地の分割の登録の手續	28
(7) 土地の特定性及び復元可能性	29
第3節 ヤンゴン市の郊外における土地の物理的状況に係る登録法制	30
1 ヤンゴン市外における土地の物理的状況に係る登録法制の概要	30
(1) 範囲及び所管機関	30
(2) ヤンゴン市外における土地の物理的状況に係る登録法制の概要	31
2 農業畜産灌漑省タンリン事務所における土地の物理的状況に係る登録法制	32
(1) 範囲及び所管機関	32
(2) 組織体制	32
(3) 農業畜産灌漑省タンリン事務所における土地の物理的状況に係る登録の概要	32
(4) 農業畜産灌漑省における土地登録台帳	33
(5) 農業畜産灌漑省における地図	33
(6) 農業畜産灌漑省における土地登録台帳及び地図の内容の証明	35
(7) 農業畜産灌漑省における土地の分割の登録の手續	35
(8) 土地の特定性及び復元可能性	38
(9) 境界紛争処理	39
(10) その他	40
第4節 マンダレー市における土地の物理的状況に係る登録法制	41
1 マンダレー市の概要	41
2 マンダレー市の土地登録法制の概要	41
3 マンダレー市開発委員会における土地登録台帳	41
4 マンダレー市開発委員会における地図	41
5 マンダレー市開発委員会における測量	42
6 マンダレー市開発委員会における土地登録手續	42
第4章 考察	42
第1節 農地改革と土地登録制度改革の必要性	42
第2節 デジタル社会に則した不動産登録制度（土地台帳制度）への対応	43
1 地図の作成の効果	43
2 分散した台帳等の情報の「標準化」の実施	44

3	国民の財産を守るための土地台帳情報のオープン化	44
第5章	おわりに	45

第1章 はじめに

本調査研究は、ミャンマーの土地登録法制を把握する一環として、不動産に関する登録の基礎及び前提となる土地の物理的状況に係る登録及び地図の法制及びその実態を把握することを目的とするものである。

ミャンマーは、地域ごとに異なる法制度を有しており、市街地地域と農地地域で土地法制が異なること、土地登録台帳を管理する機関がさまざまあること等、土地登録法制が複雑な状況であって、ミャンマー全土について調査することは困難である。本調査研究では、まず、ミャンマー最大の都市であるヤンゴンに絞って調査を実施した。

本調査研究は、主に、ミャンマーの土地登録法制の関連機関の職員からの聴取に基づいて作成したものであり、十分な根拠を確認できていないため、不正確、不十分な箇所があり得る。さらに、聴取する対象、参照する資料等によって、内容が整合しない部分があり、報告においても矛盾する箇所があり得る。

第2章 ミャンマー及びヤンゴンの概況及び土地の物理的状況に係る登録法制の沿革

第1節 ミャンマーの概況

1 ミャンマーの近現代史

18世紀前半のイギリス東インド会社との第一次英緬戦争及び18世紀半ばの第二次英緬戦争により、当時の下ビルマ全体が、実質上、イギリス東インド会社の植民地となった。

18世紀後半の第三次英緬戦争の後、当時の上ビルマが、イギリス領に併合された。18世紀末、イギリス領インド帝国の直轄領としてビルマ州が創設され、ビルマ州は、他の州と同様、インド総督によって任命されるビルマ州知事により統治されることになった。19世紀前半にインド帝国の直轄領の状態が終わり、以降、ビルマ統治法の下、イギリス本国のビルマ省とインド・ビルマ大臣により、インドとは別個に統治されることになった¹。なお、ラングーン（現ヤンゴン）に州都が置かれた。

資料1：インド帝国時代の地図

その後、1943年、日本の支援を受けビルマ国として独立したが、第二次世界大戦後に連合国軍が、ビルマを奪還し、1945年、再びイギリス統治下となった²。そして、1948年、ビルマは、イギリス連邦を離脱し、ビルマ連邦として独立した³。

¹ 根本敬「物語 ビルマの歴史」57頁～67頁

² 根本敬「物語 ビルマの歴史」200頁

³ 根本敬「物語 ビルマの歴史」277頁

1962年、ビルマ国軍によるクーデターが起こり、革命評議会が全権を掌握し、ビルマ式の社会主義の時代となった⁴。

2012年に、選挙において、アウン・サン・スーチー率いる国民民主連盟（NLD）が圧勝し民主化の道が開かれた⁵。

2 ミャンマーの地理

ミャンマーの国土は、面積が67.7万平方kmであり、東南アジア2位の広さである。ミャンマーの国境は、西からバングラデシュ、インド、中国、ラオス及びタイの順で5か国に接している。海岸線は、ベンガル湾及びアンダマン海と接し、約2000kmに及ぶ。

エーヤワディ川が、国土の中心から西側を北から南にアンダマン海に流れている。エーヤワディ川の長さは、2170km、流域面積は、41万平方kmである。下流域に9つの分流があり、広大なデルタ地帯を形成している。エーヤワディ川流域は、中部平原に広がる乾燥地帯と中部平原の南端からデルタ全域に広がる湿潤地帯の2つの地帯からなる⁶。

また、ミャンマーには多くの断層があるが、ヤンゴン、ネピドー及びマングラレーを結ぶ線上にあるサガイン断層は、活動性があり、地震を引き起こす可能性がある⁷。

3 ミャンマーの体制

(1) 国家の行政体系

ミャンマーは、ミャンマー連邦共和国憲法に基づき、大統領を国家元首とする共和制と限定的な自治を認める連邦制をとっている。中央には、二院制からなる連邦議会と連邦政府があり、地方には、地域・州議会と地域・州政府がある。中央は、連邦議会の議員による投票で選出された正副大統領と、大統領が統制する連邦政府に省庁等の各行政機関が置かれる⁸。

(2) 地方の行政体系

ミャンマー連邦は、7つの管区（Region）、7つの州（State）、1つの連邦直轄区域（Union territory）、5つの自治地域（Self-administered zone）及び1つの自治地区（Self-administered division）で構成されている。

管区と州は、同等の地位を有し、ビルマ族が多く住む地域に管区、少数民族が多く住む地域に州が設置されている。管区及び州は、県

⁴ 根本敬「物語 ビルマの歴史」299頁

⁵ 根本敬「物語 ビルマの歴史」394頁～395頁

⁶ 根本敬「物語 ビルマの歴史」12頁～13頁

⁷ 国立天文台「理科年表2019」787頁

⁸ 根本敬「物語 ビルマの歴史」384頁～386頁

(District) により構成され、県は、村 (Village)、区 (Ward)、町 (Town) 及び村落区 (Village-tract) により構成されるのが基本となっている⁹。

なお、3大主要都市のネピドー市（連邦直轄区域全域）及びヤンゴン市（ヤンゴン管区全45郡区(Township)のうち33郡区に該当する地域）、マンダレー市（マンダレー管区全7県のうち1県6郡区に該当する地域）¹⁰には、各々市開発委員会が設置されている。

① 管区

管区は、a エーヤワディ (Ayeyarwady) 管区、b ザガイン (Sagaing) 管区、c タニンダーリ (Tanintharyi) 管区、d バゴ (Bago) 管区、e マグウェ (Magwe) 管区、f マンダレー (Mandalay) 管区、g ヤンゴン (Yangon) 管区の7つである¹¹。

② 州

州は、a カチン (Kachin) 州、b カヤー (Kayah) 州、c カレン (Kayin) 州、d シャン (Shan) 州、e チン (Chin) 州、f モン (Mon) 州、g ラカイン (Rakhaing) 州の7つである¹²。

資料2：ミャンマー地方行政区分地図

第2節 ヤンゴンの概況

1 ヤンゴンの地理

ヤンゴンは、ミャンマーの南、エーヤワディ川のデルタ地帯に位置している¹³。ヤンゴン（ラングーン）は、ビルマ王国時代、軍事拠点にするため、城砦都市としてつくられた。その後、港町としても発展し、1855年に策定された都市計画が施行され、旧城砦を中心として縦横整然とした街並みを形成した。さらに、港の設備が近代化され、1880年代に鉄道も開通した¹⁴。2014年の人口は、約730万である¹⁵。

現在、ミャンマー最大の商業都市であるヤンゴンは、経済活動の中心として人口増加と民主化による海外資本の流入や民間開発により都市化が進んでいる。一方、社会基盤インフラの老朽化に加えて、都市基礎情報の

⁹ OECD 開発センター「ミャンマーの多角的分析」22頁

¹⁰ マンダレー市開発委員会担当者より聴取（2020年2月）

¹¹ JFE テクノリサーチ株式会社「平成24年度アジア産業基盤強化等事業（持続的資源開発のための工業関係法制度調査）報告書」13頁、14頁

¹² JFE テクノリサーチ株式会社「平成24年度アジア産業基盤強化等事業（持続的資源開発のための工業関係法制度調査）報告書」14頁、15頁

¹³ 根本敬「物語 ビルマの歴史」99頁

¹⁴ 根本敬「物語 ビルマの歴史」102頁～103頁

¹⁵ Department of Population Ministry of Immigration and Population「The 2014 Myanmar Population and Housing Census Yangon Region Census Report Volume 3 - L」（2015年）10頁

データ不足や中長期計画の不在及び実施機関の能力不足により、開発は、遅滞を招く結果となっている¹⁶。

2 ヤンゴンの体制

ヤンゴンの管区 (Region) は、北、南、東及び西の4つの県 (District) に分かれており、それぞれの県は、さらに郡区 (Township) に分かれている。

全45の郡区があり、そのうち33郡区がヤンゴン市となる。

ヤンゴン市内の33郡区は、アロン (Ahlone) 郡区、サンチャウン (Sanchaung) 郡区、セイッカン (Seikkan) 郡区、ダゴン (Dagon) 郡区、チミンダイン (Kyimyindaing) 郡区、チャウタダ (Kyauktada) 郡区、バハン (Bahan) 郡区、パベダン (Pabedan) 郡区、ラタ (Latha) 郡区、ランマドー (Lanmadaw) 郡区、ティンガンジュン (Thingangyun) 郡区、パズンダウン (Pazundaung) 郡区、ボタタウン (Botataung) 郡区、ダゴン・セイッカン (Dagon Seikkan) 郡区、東ダゴン (East Dagon) 郡区、南ダゴン (South Dagon) 郡区、北ダゴン (North Dagon) 郡区、南オッカラパ (South Okkalapa) 郡区、北オッカラパ (North Okkalapa) 郡区、セイツチ・カナウン (Seikkyi Kanaungto) 郡区、タケタ (Thaketa) 郡区、タムウェ (Tamwe) 郡区、ダラ (Dala) 郡区、ドボウン (Dawbon) 郡区、ミンガラ・タウンニユン (Mingalar Taungnyunt) 郡区、ヤンキン (Yankin) 郡区、インセイン (Insein) 郡区、カマユ (Kamayut) 郡区、シェピタ (Shwepyithar) 郡区、マヤンゴン (Mayangone) 郡区、ミンガラドン (Mingaladon) 郡区、ライン (Hlaing) 郡区、ラインタヤ (Hlaingtharya) 郡区である。

ヤンゴン市外の12郡区は、カウム (Kawhmu) 郡区、カヤン (Khayan) 郡区、クンジャンゴン (Kungyangon) 郡区、ココジュン (Cocogyun) 郡区、タイチー (Taikkyi) 郡区、タンダビン (Htandabin) 郡区、タンリン (Tanlyin) 郡区、トゥワンテ (Twantay) 郡区、トングワ (Thongwa) 郡区、チャウタン (Kyauktan) 郡区、モビ (Hmawbi) 郡区、レグ (Hlegu) 郡区である¹⁷。

資料3：ヤンゴン管区の行政区画地図

資料4：ヤンゴン市内の行政区画地図

¹⁶ 日本工営株式会社，株式会社エヌジェーエス・コンサルタンツ，八千代エンジニアリング株式会社，株式会社国際開発センター，アジア航測株式会社，株式会社アルメック「ミャンマー国ヤンゴン都市圏開発プログラム形成準備調査ファイナルレポート」III-1頁

¹⁷ 武川丈士，真鍋佳奈，井上淳（森・濱田松本法律事務所ヤンゴンオフィス）「ミャンマーにおける土地管理等の調査研究」23頁～24頁

第3節 ヤンゴンの土地の物理的状況に係る登録法制の変遷

1 ラングーン（ヤンゴン）の発展と土地法制の変遷¹⁸

18世紀後半、当時のバゴ市がインド帝国の一つの州として併合され、ラングーン及びその周辺部の土地を政府所有地とする通達が発せられた。当時、ラングーンはバゴの一部であった。

当時のラングーンは、北側が Montgomerie 通（現 Bogyoke Aung San 通）と南側は川沿いの Strand 通（現 Kannar 通）、東側が Jwdah Ezekiel 通（現 Thein Phyu 通）、西側が Godwin 通（現 Lamadaw 通）までの範囲であった。その面積は、0.08 平方 mile（0.207 平方 km）程度であり、この範囲にある土地は、Freehold land とされ、市民に販売された。

資料5：旧ラングーンエリア図

1872年、土地の販売は中止され、土地は Lease することになった。

1873年、Land lease に関する規則が発行された。

1876年、ラングーン市自治地区が北方向及び東方向に拡張された。西側は、16番通から1番通まで拡張された。当時の市街地面積は11平方 mile（28平方 km）であった。

拡張された土地は Freehold land としての権利は認められず、Land lease が発行された。Land lease を取得できなかった者が使用する土地は、わずかばかりの地代を払わせて、Squatter とした。

資料6：1911年のヤンゴン地図

1914年、ミャンマー国内における都市計画を実施するため、市計画委員会（Town Planning Committee）が組織され、同時にラングーン市郊外開発委員会（Rangoon Suburban Development Committee）が組織された。

1920年、ラングーン開発信託法（Rangoon Development Trust Act）が制定され、ラングーン開発委員会（Rangoon Development Committee）が設立された。

1921年、シュエダゴンパゴダを中心とする都市計画が策定され、ラングーン市の面積は33.38平方 mile（86.45平方 km）となった。当時は、徴収官が、土地の管理を担い、ラングーン市の委員会は、都市整備を担当していた。

1922年、ラングーン市開発委員会の規則（Rules of Rangoon City Development Committee）が制定された。ラングーン市開発委員会は、土地行政、土地管理及び都市区域拡張を担うことになった。都市区域拡張事業

¹⁸ トウン・ミン・アウン（ミャンマー連邦共和国建設省都市住宅開発局副部長）
「Brief History of step by step development of Yangon City」（2018年1月25日）

を実施すると、土地は、開発のため、ラングーン市庁 (Rangoon Municipal Board) に移転された。

1958 年から 1959 年までの間、南 Okkalar, 北 Okkalar, Thaketa のニュータウンが作られ、これらの街の面積は 19.25 平方 mile (49.86 平方 km) であった。これらのニュータウンの土地は、住宅局 (Department of Housing) (現在の都市住宅開発局 (Department of Urban and Housing Development)) から、Lease permit が発行された。

1962 年、郊外区である Thingn Kkyun, Kanbe, Insein, Kamayut, Thamaing が、ラングーン市開発委員会の管轄に併合され、大ヤンゴンと呼ばれるようになった。これらの郡区を管轄するラングーン郊外開発事務所 (Rangoon Suburban Development Offices) が設立され、開発委員会の官吏 (Officials of the Development Committee) が、これらの区の土地について Lease agreement 及び Lease license を発行した。ラングーン郊外開発事務所は、1963 年に廃止され、これらの郡区の土地の管理を住宅局が引き継いだ。

1965 年、ラングーン市開発委員会 (Rangoon City Development Committee) の管轄区域は 78 平方 mile (202 平方 km) となった。北は Htauk Kyanct Cheek から、南は Dala 及び Seik Kyi Kha Naungt まで含まれるようになった。郊外区及び Mingalardon 郡区の土地は、Holding register No.1 を用いて登録を行った。

1965 年、Thuwunna ニュータウンが政府職員の居住地として建設された。面積は 2.5 平方 mile (6.47 平方 km) である。

1973 年、合計で 27 の郡区になった。これらの郡区全てを含んだ面積は、80.5 平方 mile (208.49 平方 km) である。1985 年には、ラングーン市開発委員会の管轄する面積は、133.64 平方 mile (346.1 平方 km) となった。

1988 年、軍事政権が発足し、1989 年に、国名の対外向け英語名称「バーマ (ビルマ)」を変更し、ビルマ語表示と同じ「ミャンマー」に統一した。さらに国内の地名でビルマ語と英語が異なっていたものは、全てビルマ語名に統一した。首都の名称も「ラングーン」から「ヤンゴン」に変更された¹⁹。

1988 年以降、1989 年から 1990 年までにかけて 6 郡区が加わり、全 33 郡区になった²⁰。

1991 年には、ヤンゴン市開発委員会 (旧ラングーン市開発委員会) の管轄する面積は、223.22 平方 mile (578.14 平方 km) となった。

2018 年時点、ヤンゴン市開発委員会の管轄する土地は、農地から宅地への開発が進んでおり、306 平方 mile (792 平方 km) にまで拡大している。

¹⁹ 根本敬著「物語 ビルマの歴史」327 頁

²⁰ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2020 年 2 月)

2 ヤンゴンの地図の変遷

(1) イギリス統治時代の地図作成²¹

イギリス統治時代、1907年に地租行政部門の土地査定局 (Settlement Department) が、土地を測量して境界を明らかにし、徴税対象地と納税者を確定し、毎年の課税の基準となる税率を決定する地租の査定を行っていた。イギリス統治時代のビルマの行政制度は、州—管区—県—郡区—郡—村落区の構造になっており、地租行政の基本単位は県であった。毎年3から6の県に査定団が派遣され、1つの県につき通常3年かけて査定が実施され、この査定は20年ごとに再実施することになっていた。

測量は、1880年の境界法 (インド法第5号)²² (大三角法測量 (Great Trigonometrical Survey)) に基づいて実施された。測量対象となった地域は、約50平方mile (129.45平方km) に分けられ、さらにKwinを単位として区分された。Kwinとは、ビルマ固有の地域的単位であり、通常、川や石などの自然物で区切られた土地をいう。Kwinの中には、耕作区に区切られて、所有者ごとにひとまとめの土地を示す単位である範囲 (Holding) で構成される。Kwinの大きさはまちまちだが、平均すると1平方mile程度のもが多かった。次にKwinの境界に三角点標石が埋められた。この作業が終了すると、Kwinの境界と三角点標石を記した地図であるKwin mapが、1mile当たり16inchの縮尺 (縮尺1/3960) で作成された。

(2) ヤンゴンにおける主な地籍調査の変遷²³

① Fraser の調査

インド帝国併合直後、ベンガルの技術者の中尉 Alexander Fraser によって計画され、インド帝国によって承認された、道路と排水、建物により構成され、1inch当たり264feetの縮尺 (縮尺1/3168) で作成されたラングーンの最初の専門的な地図である。

② Williams の地図

1867年に、英国ビルマの主任技術官の大尉 Williams によって作成された地図である。郊外を含め1inch当たり1000feetの縮尺 (縮尺1/12000) で作成された地図である。

③ Maung Shwe Rlaing の地図

1871年に、ラングーンの副長官である中佐 H. Nelson Davis の権限の下、Maung Shwe Rlaing によって作成された、ラングーン郊外及びシエダゴンパゴダを含む半径4mile以内の範囲の1inch当たり1000feetの縮尺 (縮尺1/12000) の地図である。詳細の部分について

²¹ 岡本邦子「植民地期ビルマの地租制度と土地所有権」92頁～94頁

²² RAKUTEN BUROG ミャンマー法令一覧よりビルマ法典第10巻150

²³ 「The Rangoon Development Trust Office Manual Part III Chapter II」180頁～184頁

は問題があり、正確と見なされていない。

④ Seaton の地図

1874 年から 1876 年までの期間に、上級税務官 F. L. Seaton により調査され、1877 年に公開された、市街全体と郊外だけでなく広範囲の州を含む 1 inch 当たり 400feet の縮尺（縮尺 1/4800）の地図及び 1 inch 当たり 50feet の縮尺（縮尺 1/600）のブロック別に作成された町の地図である。

その写しは、Seaton の地図として長年使用され続けた権威のある地図である。

⑤ McCullagh の調査

1881 年から 1883 年までの間に、少佐 McCullagh R. E. の下でインド省の調査によって作成された、16inch 当たり 1 mile 又は 330feet の縮尺（縮尺 1/3960 又は 1/247）の地図である。規模が小さすぎることと、境界と道路の関連性に関する詳細が掲載されていないことによって、この地図の有用性は損なわれている。

⑥ Wood による改訂

1893 年に、同じ規模で、Charles Wood の下、インドの組織によって改訂調査が行われた。これらの地図の写しは、土地事務所に保存されている。

⑦ 1895 年から 1898 年までの調査

1895 年、さらに要件を考慮して、ラングーンの大規模な境界調査が認可され、Charles Wood、後に B. G. Gilbert Cooper の下で、1898 年までインド調査組織によって行われた、主に建築現場は 1 inch 当たり 50feet（縮尺 1/600）、住宅地、果樹園その他からなる郊外は 1 inch 当たり 100feet（縮尺 1/1200）の地図である。

自治体の要請で、調査部は、1 inch 当たり 300feet の縮尺（縮尺 1/3600）で壁地図を用意し、1 inch 当たり 1000feet の縮尺（縮尺 1/12000）で携帯用参照地図を用意した。その他、1 inch 当たり 300feet（縮尺 1/3600）、500feet（縮尺 1/6000）、1250feet（縮尺 1/15000）と 2500feet（縮尺 1/30000）の縮尺の地図も作成した。

3 ミャンマーの現在の土地登録法制の概要

(1) 土地登録法制の概要

ミャンマーの土地登録法制としては、大きく徴税及び土地管理のための土地台帳登録と契約書等登記法に基づく権利関係に係る登記とが併存して行われている。土地の物理的状況に係る登録は、土地登録台帳により管理されている。

また、ミャンマーの土地は、一部、国民に所有権が認められた土地があるが、基本的に、国家の所有であり、農地は、農業畜産灌漑省 (Ministry of Agriculture, Livestock and Litigation (MOALI)) により農民に耕

作権が与えられ、農地以外の土地は、連邦政府省（Ministry of Union Government Office）等により、Grant, Lease 等が与えられる²⁴。ただし、耕作権, Grant, Lease 等が与えられると、ほとんど所有権と同じように扱われているようである²⁵。農業畜産灌漑省が所管する農地は、土地の譲渡等により名義変更の登録をする場合、農地法に基づき、農地管理委員会（Farm Land Administration Committee (FLMC)）の許可が必要であるなど、農地以外の土地とは手続が異なる²⁶。

(2) 土地の物理的状況に係る登録

現在の土地の物理的状況に係る登録は、土地登録台帳及び地図によって行われている。土地登録台帳及び地図は、イギリス統治時代に作成されたものが基になっている。土地登録台帳は、元々徴税及び土地管理のための台帳である²⁷。

土地台帳登録は、基本的に、ヤンゴン、ネピドー及びマンダレーの各都市部の土地については、各市開発委員会（City Development Committee）が、それ以外の土地は、農業畜産灌漑省が取り扱っている。ただし、建設省（Ministry of Construction (MOC)）等が取り扱っている土地が一部ある²⁸。

土地台帳の登録に関する根拠法令は、歴史的経緯、多岐にわたる土地管理、土地行政等の手続、それぞれの所管に応じて複数の行政機関による処理等、複雑な状況の下、多数の多様なものがある。

土地を譲渡等した場合でも、土地登録台帳の名義変更の登録は義務ではない。しかし、ほとんどの場合、土地台帳登録は重視されており、名義変更手続はされているとのことである²⁹。

(3) 契約書等登記法に基づく登記

一定の価値以上の土地の売買をした場合、売買契約書は、契約書等登記法に基づき登記しなければならない（契約書等登記法 16 条）。契約書等登記法に基づき登記しなければならない証書は、登記すると、契約を締結した日付から効力を生ずる（同法 47 条）。

契約書等登記法は、1909 年に制定され、2018 年に改正された。

契約書等登記法に基づく登記を処理する契約書等登記所（Office of

²⁴ 眞鍋佳奈，武川丈士（森・濱田松本法律事務所ヤンゴンオフィス）「ミャンマーにおける土地管理等の調査研究」調査報告書」6 頁

²⁵ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019 年 9 月）

²⁶ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019 年 2 月）

²⁷ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018 年 10 月）

²⁸ 武川丈士，眞鍋佳奈，井上淳（森・濱田松本法律事務所ヤンゴンオフィス）「ミャンマーにおける土地管理等の調査研究」16 頁～18 頁

²⁹ ヤンゴン市契約書等登記事務所長より聴取（2019 年 9 月）

Registration of Deed (ORD)) は、ネピドー、ヤンゴン、マンダレーの市内であっても、農業畜産灌漑省の農地管理統計局 (Department of Agricultural Land Management and Statistics (DALMS)) が所管している。

不動産の所有権を譲渡する証書については、10 万チャット以上の価値のある不動産の売買契約書等は、契約書等登記法に基づき登記しなければならないとされている (同法 16 条)。

ヤンゴンにおいて、ヤンゴン市開発委員会が管轄する 33 郡区の不動産に関する証書は、全てヤンキン郡区にあるヤンゴン市契約書等登記所において登記しなければならない (同法 25 条)。一方、ヤンゴン市開発委員会管轄以外の不動産に関する証書は、当該不動産の所在地を管轄している契約書等登記所において登記しなければならない (同条)。ヤンゴンにおいて、南県は 8 郡区あるが、2020 年 1 月現在、契約書等登記所は、南県に 6 か所ある。契約書等登記所における手続として、契約時の納税の手続に国営銀行での納付が必要となるため、国営銀行が設置されている県に契約書等登記所が設置できる。南県は、近く、7 か所になる予定である。北県は、4 郡区あり、契約書等登記所は、それぞれ一つずつで計 4 か所ある³⁰。ヤンゴン市外のタンリン郡区においては、農業畜産灌漑省タンリン事務所において登記する³¹。

契約書等登記法に基づく登記は、基本的には、契約書等の証書を登記所に提出して、登記官が確認し、登記所が保管する方法によって行われる。登記簿は、契約書等の証書の内容が手書きで書かれた帳簿になっているところもあるが、ヤンゴン市契約書等登記所では、2018 年 8 月から電子データの登記簿に入力している。不動産に関する登記簿は、年ごとに番号が振られ綴られている。また、別途、提出された契約書自体も保管されている³²。現在、農業畜産灌漑省タンリン事務所では、2017 年 1 月以降に申請がなされた登記については、手書きの帳簿で管理する上、コンピューターシステムでも管理するようになっている。コンピューターシステム内の情報は中央で集権的に管理されているわけではなく、他地域の情報は見ることはできない³³。

登記された不動産に関する証書は、誰でも閲覧することができる。

なお、10 万チャット未満の不動産に関する証書、裁判所、政府機関等の競売による売買証書等は、登記する義務はない (契約書等登記法 17 条) などの事情があるため、登記が必ずしも実態の権利者とは一致していない場合がある。また、契約所等登記所と土地登録台帳を扱うヤンゴン市開発委員会等は、連携していないため、登記しても登録しない、又

³⁰ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2020 年 2 月)

³¹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019 年 2 月, 2019 年 9 月)

³² ヤンゴン市契約書等登記所長より聴取 (2019 年 9 月)

³³ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2018 年 10 月)

は、その逆もあり得るとのことである³⁴。

一方、徴税目的から派生した土地登録台帳が、土地の権利関係を把握するために代替的に使用されている。土地登録台帳は権利の証明のための有力な手段の一つとして使用されているが、裁判上では必ずしもそれが認められているものではない³⁵。

第3章 ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録法制

第1節 ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録法制の概要

1 範囲及び所管機関

ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録について、基本的に、市内の33の郡区の土地は、ヤンゴン市開発委員会（Yangon City Development Committee (YCDC)）が所管し、市外の12郡区の土地は、農業畜産灌漑省（Ministry of Agriculture, Livestock and Litigation (MOALI)）農地管理統計局（Department of Agricultural Land Management and Statistics (DALMS)）が所管している³⁶。

ただし、ヤンゴン市開発委員会が所管する33郡区の中に、建設省（Ministry of Construction (MOC)）都市住宅開発局（Department of Urban and Housing Development (DUHD)）が、登録事務を所管している土地が5%程度ある³⁷。港湾区域については、港湾局が管理しているが³⁸、土地登録台帳は、ヤンゴン市開発委員会が管理している³⁹。

ヤンゴン市内の土地登録台帳と地図は、元々都市住宅開発局が所管していたが、1990年に設立されたヤンゴン市開発委員会に、1992年以降、順次移管されていった⁴⁰。

2 ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要

ヤンゴンにおける土地の物理的状況に係る登録は、ヤンゴン市開発委員会、建設省及び農業畜産灌漑省のいずれでも、同様又は類似した土地登録台帳及び地図によって処理している。

主な土地登録台帳としては、Town land roll, Register of Holdings (1-A) 及び Register of Fields (1-B) があり、主な地図としては、Block map 及び Kwin map がある。Town land roll 及び 1-A は、土地の台帳の呼称が異なるだけで、内容は同じである⁴¹。

³⁴ ヤンゴン市契約書等登記所長より聴取（2019年9月）

³⁵ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年2月）

³⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

³⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

³⁸ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

³⁹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

⁴⁰ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

⁴¹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

それらの土地登録台帳及び地図の内容を証明するための資料として、ヤンゴン市開発委員会及び建設省では、C-map (Certified map) 及び D-map (Demarcation map) を、農業畜産灌漑省では、Grant が付与される土地については Form105 及び Form106 を用いている。C-map と Form105 及び Form106 も、内容はほぼ同じである⁴²。

土地登録台帳は、元々徴税及び土地管理のための台帳である⁴³。しかしながら、権利の証明のための有力な手段としても使用されている。土地を譲渡する際、土地登録台帳の証明書として用いられる資料 (C-map 又は Form106) は、土地登録台帳を基にして作成される。

第2節 ヤンゴンの都市部における土地の物理的状況に係る登録法制

1 ヤンゴン市内における土地の物理的状況に係る登録法制の概要

(1) 範囲及び所管機関

現在、ヤンゴン市内の 33 郡区は、基本的に、ヤンゴン市開発委員会 (Yangon City Development Committee (YCDC)) が土地登録を所管している。

1920 年に、ラングーン開発信託法 (Rangoon Development Trust Act) に基づき、現在の建設省 (Ministry of Construction (MOC)) 都市住宅開発局 (Department of Urban and Housing Development (DUHD)) の前身であるラングーン開発信託委員会 (Rangoon Development Trust Committee) が設立され、ヤンゴン市における土地登録台帳を管理していた⁴⁴。

ヤンゴン市は、順次、周辺の地域を編入して拡大していった。周辺の地域の土地は、ヤンゴン市に編入される前は、土地登録台帳は Register of Holdings (1-A) 及び Register of Fields (1-B) により登録されていた。

ヤンゴン市に編入された後、1920 年代から、ラングーン開発信託委員会は、1-A から Town land roll に移記していた。しかし、社会主義の時代には、その作業は行われなくなった。それにより、1-A の様式と Town land roll の様式が併存することとなった⁴⁵。

1990 年には、ヤンゴン市開発法 (City of Yangon Development Law) が成立し、ヤンゴン市開発委員会が設立され、都市住宅開発局の土地登録簿及び地図の管理権限は、ヤンゴン市開発委員会に移管された。それにより、1992 年以降、土地登録台帳及び地図は、順次、都市住宅開発局

⁴² 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁴³ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁴⁴ 眞鍋佳奈、武川丈士 (森・濱田松本法律事務所ヤンゴンオフィス) 「「ミャンマーにおける土地管理等の調査研究」調査報告書」(2018 年) 15 頁

⁴⁵ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 9 月)

からヤンゴン市開発委員会に移管されていった⁴⁶。

移管するに当たって、1-A で登録されている土地は 1-A のままで、Town land roll で登録されている土地は Town land roll で、引き続き使用しているとのことである⁴⁷。1-A の土地について新たな権利者が土地登録台帳に記載されるときに、Town land roll 形式の土地登録台帳に移記されることになり、元の 1-A は権利者の頁に CLOSE の印が押され閉鎖される⁴⁸。1-A は、履歴を調べるときのために保管される。

なお、連邦政府より指定された開発中の土地、連邦政府より委任されたどの省庁の所管にも属さない政府の土地等は、都市住宅開発局が管理している⁴⁹。

(2) ヤンゴン市内における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要

ヤンゴン市内の土地について、権利の譲渡、土地の分筆等について、土地台帳登録する場合は、ヤンゴン市開発委員会又は都市住宅開発局に申請する。土地登録台帳への登録は義務ではないが、ほとんどの場合は、申請がされているとのことである⁵⁰。

権利を譲渡する場合は、土地台帳登録の手續の過程において、契約書等登記法に基づき、契約書等登記所に登記する必要もある。ヤンゴン市内においては、ヤンキンにある農業畜産灌漑省農地管理統計局所管のヤンゴン市契約書等登記事務所が登記業務を行っている。

土地の物理的状況に係る登録に関し、ヤンゴン市開発委員会及び都市住宅開発局は、事務所に、土地登録台帳及び地図を備え、事務を処理している。測量については、各事務所にある測量の担当部署が事務を処理している。

ヤンゴンの土地の管理、開発及び登録に関連する法令は、多くあるが、主な法令としては、以下がある⁵¹。

- 1876 年 下ビルマ土地租税法 (Lower Burma Land and Revenue Act)
- 1898 年 下ビルマ町村土地法 (Lower Burma Town and Village Lands Act)
- 1920 年 ラングーン開発信託法 (Rangoon Development Trust Act)
- 1922 年 ラングーン開発委員会 (信託) 規則 (Rangoon City Development Committee (Trust) Rules)
- 1951 年 国家復興都市地方開発局法 (National Rehabilitation and

⁴⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁴⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁴⁸ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁴⁹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 2 月)

⁵⁰ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁵¹ トウン・ミン・アウン (ミャンマー連邦共和国建設省都市住宅開発局副部長) 「Land Registration System in Myanmar」(2019 年 1 月) 6 頁

Town and Country Development Board Act)
1990年 ヤンゴン市開発法 (City of Yangon Development Law)
また、1928年のビルマ土地登録マニュアル (Burma Land Records Manual) にも従って事務を処理している⁵²。

2 ヤンゴン市開発委員会における土地の物理的状況に係る登録法制

(1) 所管機関

ヤンゴンの行政組織としては、ヤンゴン地域政府、県事務所、郡区事務所及びヤンゴン市開発委員会がある。地域政府は、連邦政府の指示及び要請に従い、報告、計画立案、事業実施管理、一部の行政サービスの提供等を行う責務を有している。県事務所及び郡区事務所は、地域政府の各部局及び総務局の下で業務を実施する機関である。ヤンゴン市の市長は、地域政府開発大臣を兼務している⁵³。

ヤンゴン市開発委員会は、1990年に施行されたヤンゴン市開発法に基づきヤンゴン市における開発に関わる事項を実施するために設立された⁵⁴。

ヤンゴン市開発法には、ヤンゴン市開発委員会の役割、権限、責務として、例えば、公共事業、新都市プロジェクトの準備、土地に関する行政運営、建築物の建設、修復、解体、道路、橋梁等の建設、維持管理、庭園、公園、遊戯場の設置と維持管理等が規定されている (同法7条)。また、同法には、ヤンゴン市開発委員会の権限として、ヤンゴン市の境界の設定、税金、料金等の規定、評価、賦課、都市開発事業の推進等が規定されている (同法9条)。さらに、ヤンゴン市域におけるその他の公共事業、新都市開発、都市行政に係る事項は、ヤンゴン市開発委員会に帰属すると規定されている (同法10条)。

(2) 組織体制

1990年、国家法秩序外部評議会の通達により、ヤンゴン市について大統領からヤンゴン市開発委員会に土地登録の権限が与えられ、ヤンゴン市開発委員会に都市計画及び土地管理部が設けられた⁵⁵。

⁵² トウン・ミイン・アウン (ミャンマー連邦共和国建設省都市住宅開発局副部長) 「Land Registration System in Myanmar」 (2019年1月) 6頁

⁵³ 日本工営株式会社、株式会社エヌジェーエス・コンサルタンツ、八千代エンジニアリング株式会社、株式会社国際開発センター、アジア航測株式会社、株式会社アルメック 「ミャンマー国ヤンゴン都市圏開発プログラム形成準備調査ファイナルレポート I」 2-141頁

⁵⁴ 日本工営株式会社、株式会社エヌジェーエス・コンサルタンツ、八千代エンジニアリング株式会社、株式会社国際開発センター、アジア航測株式会社、株式会社アルメック 「ミャンマー国ヤンゴン都市圏開発プログラム形成準備調査ファイナルレポート I」 2-125頁

⁵⁵ ヤンゴン市開発委員会の職員より聴取 (2018年10月)

都市計画及び土地管理部の中の土地管理部門の下に、地理情報システム (Geographic Information System (GIS)) 担当部署がある。地理情報システム部署は、土地登録台帳と地図の維持管理、土地登録台帳と地図、課税土地登録台帳のコンピュータ化、証明書の発行 (C-map, D-map, History of holding)、地代の徴収の資料を作成している部署である⁵⁶。また、測量部門があり、D-map 作成、土地分割時等に現地の測量を行っている。

(3) ヤンゴン市開発委員会における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要

ヤンゴン市開発委員会の土地の物理的状況に係る登録に関する資料としては、主に、土地登録台帳として、Town land roll、地図として、Block map を用いている。1-A 及び Kwin map で移管された資料は、そのまま使用しているため、1-A 及び Kwin map も用いている⁵⁷。また、証明資料として、C-map 及び D-map がある。

土地登録台帳及び地図は、2000 年から電子化を開始し、一部電子化されている。2018 年現在、33 郡区中で 15 郡区は紙媒体のものを利用し、18 郡区は GIS により電子化されたものと紙媒体のものを併用している⁵⁸。

なお、ヤンゴン市開発委員会の管轄内にも、実際、農地は残っている⁵⁹。ヤンゴン市開発委員会の管轄内の農地は、農業畜産灌漑省が管理し、宅地等の農地以外の土地として利用している場合は、農業畜産灌漑省が土地の用途変更として、農地以外の種類の土地にする手続を行うことになる⁶⁰。ただし、33 郡区内の農地は、全てヤンゴン市開発委員会に移管しており、農地であっても、ヤンゴン市開発委員会等が管理するとの情報もある⁶¹。

(4) ヤンゴン市開発委員会における土地登録台帳

ヤンゴン市開発委員会において使用している土地登録台帳は、主に Town land roll である。ただし、1-A で移管された土地は、そのまま使用している。なお、建物登録台帳もあるようである⁶²。元々は税金を徴収する目的で作成されている帳簿であり⁶³、Town land roll と 1-A は、

⁵⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁵⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁵⁸ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁵⁹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁶⁰ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁶¹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2020 年 2 月)

⁶² ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 2 月)

⁶³ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2018 年 10 月)

内容は同じである。

Town land roll は、一筆の土地ごとに作成され、見開きの左側の頁に最初の権利者の情報が記録され、右側の頁に権利者等の変遷が記録される。1頁に記録しきれなくなった場合は、別の頁に続きを記録する。前の頁の末尾に、どこの頁に続きを記録するかが記載される⁶⁴。土地登録台帳は、いわゆる大福帳形式で他の台帳に移記されたときは、その台帳名を移記前の台帳上に記載する。

土地について、権利の譲渡、分割等がされると、権利者に権利証を発行した上で、紙の土地登録台帳に記録し、コンピュータ上の土地登録台帳に入力する。また、土地登録台帳は、一定期間後に、マイクロフィルムで撮影して、JPEG ファイルで保管する⁶⁵。

都市住宅開発局が、区画整理事業を終了すると、Town land roll の台帳に記載され、ヤンゴン市開発委員会に Town land roll の台帳で移管することになる⁶⁶。

1-A のままで移管された場合は、権利者が変更されたときに Town land roll に書き換えている。以前の権利者を調査したい場合には、1-A を確認することがある⁶⁷。

なお、1-A から Town land roll に、いつの時点で書き換えられるかは、情報が錯綜している。

1-A も存在しない空地で台帳が存在しない土地については、まず、ヤンゴン市開発委員会の管轄内でも農業畜産灌漑省が、新たに 1-B の様式で土地の登録台帳を作成し、内容を登録する。その後、測量し、農地として、1-A を作成し、登録する。その後、農地から居住用の土地に用途変更したら、ヤンゴン市開発委員会に移管し、Town land roll を作成する⁶⁸。

土地登録台帳は、イギリス統治時代から使用されており、古いものは英語で記載されているが、現在はミャンマー語で記載されている。

Town land roll 及び 1-A の記載事項としては、権利等の種別、その土地の権利等が与えられた者の名前、権利が譲渡されれば新権利者の名前、担保権、土地の面積、土地の種別、証書登録した際の記録等が記載されている。地目（農地、畑、川の土砂の堆積地、ガーデン地、ニッパヤシ畑、山の上等）の記載については、公園、ガソリンスタンド等、使用に応じた名称にて記載されており、決まりはないとのことである⁶⁹。

⁶⁴ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2018年10月）

⁶⁵ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁶⁶ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

⁶⁷ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

⁶⁸ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

⁶⁹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

(5) ヤンゴン市開発委員会における地図

Block map は、土地登録台帳記載の土地の形状、隣接地との位置関係、大きさ等を示すものであり、土地の現地の位置を特定するための資料としても利用されている。Block map は、Kwin map の一種である⁷⁰。Block map は、イギリス統治時代に作成されたもの、建設省が作成したものもある⁷¹。なお、イギリス統治時代の Block map は英語で表記されている。

コンピュータ上で管理している Block map は、番号、土地の地番、縮尺、測量年等が記載されている。また、管理のため、土地の種別で区画ごとに色分けされている(国有地:紫, 鉄道地及び水道地:濃い青(紺), 各省庁所有地:紫, 所有権認可土地:青, Lease (Grant) 土地:赤, 課税対象外宗教的土地:緑, 墓地/Squatter 土地:黒, 侵入土地:黄色, Permit 土地:赤(ドット線), License 土地:赤(ドット線), 農村地:オレンジ, 所有権の Grant 認可土地:青)。

Block map の地番と土地登録台帳の地番は、同じものが振られ対照できるようになっている。土地を分割したときは、土地登録台帳に分割された後の地番が各々付けられ、地図にも分割線が記載され地番も付け直される。

地図の作成については、Burma Land Record Manual に基づいているとのことである⁷²。

C-map を発行するときは、デジタル化された Block map を加工する。なお、境界線の証明時に発行される D-map は、直接測量したデータを基に作成される。

土地の分割後の分割線が引かれている D-map の分割線を Block map に反映させるに当たっては、CAD データを加工して調整して Block map 上に線を入れている⁷³。

なお、移管時の Block map と現地の状況が合わない場合は、測量し直して、Block map を作り直す⁷⁴。

なお、郊外の地図である Kwin map の縮尺は、農地は、1 inch 当たり 1 mile (縮尺 1/63360)、都市部は、32inch 当たり 1 mile (縮尺 1/1980) 又は 64inch 当たり 1 mile (縮尺 1/990) の 3 種類がある。都市部にあ
る Block map の地図の縮尺は、1 inch 当たり 100feet (縮尺 1/1200) 又は 1 inch 当たり 50feet (縮尺 1/600) の 2 種類がある⁷⁵。

⁷⁰ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁷¹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 2 月)

⁷² ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 2 月)

⁷³ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁷⁴ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁷⁵ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

(6) ヤンゴン市開発委員会における土地登録台帳及び地図の内容の証明 ア C-map (Certified map)

ヤンゴン市開発委員会における土地に関する証明書として、土地登録台帳の記載情報及び地図の謄写である C-map を発行している。C-map は、土地の権利者を証明する書面として利用される⁷⁶。

C-map は、地図と権利者の履歴を含む土地登録台帳の情報が併せて提供される。地図 2 部、土地の情報 (ブロック名、地番、地籍)、現在の権利者の氏名、権利者の履歴の情報 1 部が発行される⁷⁷。

C-map に添付される図面は、電子化された Block map のデータの中から当該地のみ抽出したものである。申請地の地番が記載され、位置特定のためにブロック番号、隣接地番、道路名、方位、土地の使用形態 (Lease 等)、面積 (Acre) 等が記載される。土地の区画の辺長は記載されない。縮尺も用紙に合わせて配置されるため、任意の縮尺で発行される⁷⁸。

イ D-map (Demarcation map)

D-map とは、土地登録台帳の記載情報及び土地の区画の辺長、面積等の記載がされた、図面と土地の権利者の履歴を表すものである。D-map は、実測された辺長や面積が記載されている図面である。D-map は、辺長の記載はあるものの縮尺は任意である⁷⁹。

土地分割時に添付された分割図が認証されたときにも D-map が発行される。土地の分割のためだけでなく、土地の譲渡、建物の建築等のためにも必要となる書類である。D-map には、現地確認された建物が境界を超えている部分も明示されており、現在の現地の状況を示す書類であり、裁判の際に使用することがある⁸⁰。

D-map は、緯度経度の計算式を使って作成されている。また、任意の座標の記録もあり、座標は、GCP (Grand control point) から計測したものをを用いている⁸¹。

D-map の作成の流れについての順序は、次のようである。まず、ヤンゴン市開発委員会の測量担当が、測量に必要な境界点について現地にペイントで印をつけ、民間のエンジニアが、それに基づき測量をする。民間のエンジニアが測量して分割予定の線を入れた測量図面を作成し、その図面をヤンゴン市開発委員会に申請時に添付して提出する。その図面をもって、ヤンゴン市開発委員会の測量部門が現地を調査す

⁷⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁷⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁷⁸ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁷⁹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 2 月)

⁸⁰ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

⁸¹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 9 月)

る。ヤンゴン市開発委員会は、境界について、隣接地の所有者と境界立会をする。結果として境界に変動がある場合には図面が修正される。なお、測量における民間のエンジニアの関わり方については、情報が錯綜しており、正確なことは分からない。

ウ 証明書の発行

C-map は、土地の権利者を証明するための書類である。内容としては、地図、面積、権利者履歴の一部である⁸²。D-map には、土地の権利者と共に土地の座標（任意座標）のある地籍、その測量結果の図面等が添付される⁸³。

C-map 及び D-map は、一般には公開されていない。土地の権利者及び相続人に対してのみ発行される。土地登録台帳を閲覧することができる者は、登録されている権利者又はその代理人、裁判所からの書類を持参した者である⁸⁴。

C-map の発行を申請するためには手数料が必要であり、現金で納付する。D-map の発行を受けるには、土地価格により税額が変動するスタンプデューティーが必要である。手数料は、ヤンゴンダウタウンは 15,000 チャットが必要である。手数料は、ダウタウンが A クラス、市街が B クラス、郊外が C クラスと、段階的に手数料が異なっている。なお、ヤンゴン市開発委員会の職員は、測量担当職員以上が C-map を閲覧することができる⁸⁵。

申請はオンラインでも可能だが、必要書類をヤンゴン市開発委員会に持参する必要がある。必要な添付書類は、土地の利害関係を証明する書類であり、具体的には、Grant の原本、出生証明書又は身分証明書、納税証明書である。申請すると数週間を経て発行される⁸⁶。

D-map を発行する場合、権利者であることを確認しているので、建築申請のためであれば、D-map のみで足りる⁸⁷。

(7) ヤンゴン市開発委員会における土地の分割の登録の手続

ア 土地の分割の登録の手続の概要⁸⁸

ヤンゴン市開発委員会所管において、1つの土地を2つに分割してそのうち1つを別の者に譲渡するときの登録の手続の主な流れを聴取したところは、次のとおりである。土地登録の手続は、ヤンゴン市

⁸² ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸³ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸⁴ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸⁵ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

⁸⁸ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2018年10月、2019年9月、2020年2月）

開発委員会条例を根拠として行われている。細則は部署ごとに作成中とのことである⁸⁹。

なお、ヤンゴン市開発委員会のウェブサイト (<https://www.ycdc.gov.mm/>) に申請書の様式及び申請の手続の説明が掲載されている。

ウェブサイト上は、23 種類のサービスが受けられ、C-map 及び D-map の発行もそのサービスの一つである⁹⁰。

イ 土地の分割の手続

① C-map 及び D-map の申請

土地の既存の権利者が、C-map 及び D-map を取得するため、ヤンゴン市開発委員会に申請書を提出する。申請には、Grant の写し、本人証明のための国民番号証明書の写し等が必要となる。

② 手数料の納付

土地の既存の権利者が、ヤンゴン市開発委員会に手数料を支払う。

③ 測量

ヤンゴン市開発委員会の測量担当者が、現地を測量する。

④ C-map 及び D-map の発行

ヤンゴン市開発委員会が、保管してある土地登録台帳、Block map 等と照合して、申請人に C-map 及び D-map を発行する。

⑤ 図面作成依頼

土地の既存の権利者が、D-map を基に民間のエンジニアに分割を依頼する。

民間のエンジニアは、依頼に沿って分割提案図面を作成する。

⑥ 分割認可申請

土地の既存の権利者が、ヤンゴン市開発委員会に対し、民間のエンジニアの分割提案図面、Grant の証明書、C-map 及び D-map を添付して、分割認可を申請する。

⑦ 分割認可審査

ヤンゴン市開発委員会の土地管理の部署が、提出された書類について、法令適合性を審査する。例えば、建物を建設するためであれば、建築基準法等に適合しているかも確認する。

ヤンゴン市開発委員会の測量部門が、現地を確認し、境界点にペイントで位置を明示する。現地において、図面と現地が合っているか、分割できる条件に合っているか調査する。その際、隣接地の所有者と境界立会をする。境界に変動があれば修正する。なお、分割には、道路間口 20feet (6.096m) 以下にしてはならない、面積は 1200 平方 feet (111.4837 平方 m) 以下にしてはならないといった条件が

⁸⁹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018 年 10 月)

⁹⁰ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019 年 2 月)

ある。

⑧ 分割認可及び土地登録台帳の書換え

ヤンゴン市開発委員会が認可すると、地理情報システム部署は、分割後の新たな土地を紙媒体とコンピュータ上の Town land roll に登録し、測量部門からもらった分割測量図に基づきコンピュータ上の Block map に分割線を記入する。

ヤンゴン市開発委員会では、土地登録台帳における登録は、権原を持つ者が実行するのではなく、単なる事務手続と考えられる。

新しく分割された土地は、Town land roll に新たに頁を作成して、登録することになるとの情報もあるが、元の台帳に CLOSED のスタンプが押され、それ以降は新たな 2 つ土地が土地登録台帳の新しい頁に記録され、元の台帳には新しく記録した台帳番号を記載し、新しい台帳とのつながりが分かるようにするとの情報もある。

⑨ Grant の発行

ヤンゴン市開発委員会が、土地の既存の権利者に、新たな 2 つの Grant の証明書を発行する。

ウ 土地の名義変更の手続

① C-map の取得

土地の既存の権利者である譲渡人が、ヤンゴン市開発委員会に対し、2 つに分割したうちの譲渡する 1 つの土地の C-map を申請し取得する。

② 納税

譲渡人及び譲受人の双方が、税務署において、不動産の価格に対応する税金を納付する。納税後、譲渡人及び譲受人の 2 通の納税証明書を取得する。

③ 契約書等登記法に基づく登記

譲渡人及び譲受人の双方が、ヤンキンにあるヤンゴン市契約書等登記所に、C-map、納税証明書等を持参して出向き、契約書の登記を申請する。契約書等登記所は、売買契約書を登記して、当事者に、登記印を押した契約書の原本と契約証書番号を交付する。

④ 名義変更手続申請

譲受人が、ヤンゴン市開発委員会に対し、土地の既存の権利者の Grant、登記した契約書等を持参して、名義変更手続を申請する。

⑤ 公告

ヤンゴン市開発委員会が、2 週間の異議申出期間を定め、新聞に公告を発出する。

⑥ 土地登録台帳の書換えと D-map の発行

ヤンゴン市開発委員会が、異議申出がなく、名義変更が適正と判断すると、Town land roll の紙媒体とコンピュータに名義変更を

登録する。

⑦ Grant の発行

ヤンゴン市開発委員会が、譲受人に対し、新たな Grant を発行する。

(8) 土地の特定性及び復元可能性

ア 土地登録台帳と地図の紐づけ

Block map は、土地の区画の形状と隣接地関係、地番が記載されているため、土地登録台帳の記載事項と照らし合わせると、土地のおおよその位置は特定できるものと思われる。しかしながら、土地の区画の辺長、位置の特定等ができるデータ等の測量データの記載はないため、正確な位置を復元することはできない⁹¹。

Block map の地番と土地登録台帳の地番は、同じものが振られ対照できるようになっている。土地を分割したときは、土地登録台帳に分割された後の地番が各々付けられ、地図にも分割線が記載され地番も付け直される。

分割後の土地の地番は、例えば、123 は 123A, 123B, 123C のように末尾にアルファベットが付される。再分割の場合は、例えば、123A1, 123A2, 123A3 のように末尾に更に数字を付す。

イ 測量の方法

通常、D-map を発行する前には、ヤンゴン市開発委員会の測量部門により現地を確認される。ブロックごとに画地が直線で方形であるため、測量は主に測量テープでそのブロック（区画）の角から辺長を測る方法をとっているとのことであった⁹²。

テープ測量の様であり、辺長を確認し、3名が測定した測量の結果の平均値を採用しているようである⁹³。

測量方法としては、三角測量のほかにイギリス式の Area cone 方法を行っている⁹⁴。

ヤンゴン市開発委員会は、地図を作成するために測量する場合には、土地の利害関係者と立会って境界を確認する。境界に変動があれば図面が修正される。

Block map は、直線で描かれていて各土地の区画も方形（長方形）で作成されている。よって面積も三斜法で計算されていない。

Block map は、テープ測量で行うことが基本であるが、古いマップは誤差も大きく、コントロールポイントもなかなか見つからないこと

⁹¹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

⁹² ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

⁹³ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年2月）

⁹⁴ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取（2019年9月）

もあり、測量機器を使用して行う場合もある。その場合、仏塔や寺等の建物の角等を計測し、GNSS(Global Navigation Satellite System)受信機を利用したネットワーク型 RTK (Real Time Kinematic)、トータルステーション等を用いて測量する⁹⁵。

測量に関しては、一般的に、測量技術のない申請人側は、民間のエンジニアに依頼する。民間のエンジニアは、ヤンゴン市開発委員会発行の D-map を基に分割提案図面を作成する。申請人は、申請時に、ヤンゴン市開発委員会に分割提案図面を添付して提出することになる。ヤンゴン市開発委員会の測量部門は、分割提案図面をもって現地を調査する。民間のエンジニアの作成した図面は、ヤンゴン市開発委員会が確認した後に図面を書き直させられることもある⁹⁶。

民間のエンジニアは、測量士ではない。建築のため、図面を作成することができる者のようであり、土木技師のような者が相当するようである。エンジニア委員会があり、そこに登録されており、ヤンゴン市開発委員会では、ライセンスドエンジニアと呼ばれている。民間のエンジニアは、ヤンゴン市開発委員会の測量部門が指示した場所の現況を測る作業しかできない。測量図の作成方法について定めた法令はなく、様式も縮尺も任意である⁹⁷。

なお、土地の分割のための図面の作成に当たって、民間のエンジニアの関わり方は、情報が錯綜しており、正確なところは分からない。測量費用は申請者負担となり、料金は場所と面積により変わる⁹⁸。

ウ D-map の作成

ヤンゴン市開発委員会は、D-map 申請時、現地で協議し、関係者の同意を得て、D-map を発行する。自分の土地の面積を知りたい場合、ヤンゴン市開発委員会に対し、D-map を申請し、ヤンゴン市開発委員会の測量部門が現地を利害関係者の立会いの下、測量を行う手続を経て、D-map を取得する必要がある。

D-map は、実測された図面である。D-map は辺長の記載はあるものの縮尺は任意である⁹⁹。

また、D-map には、測量図面が添付される。その測量図面には辺長、面積、場所の表示が明記され、Lease の区画の土地は赤線で示し、分割線は青線で示されている。全体からの位置の特定は困難ではあるものの、その区画については数値があるために形状については特定される。

⁹⁵ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019年9月)

⁹⁶ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019年9月)

⁹⁷ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019年9月)

⁹⁸ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019年9月)

⁹⁹ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2019年2月)

エ 境界標識

図面と現地との照合は、あくまでも現況の建物、地物、道路、水路等との関係づけで判断しているようである。境界標識はなく、希望すれば木杭を入れるくらいである。測量の際は、白色のペイントで印をして測定をする。

(9) 境界紛争処理

ヤンゴン市開発委員会は、境界について、隣接土地の利害関係者と現地で確認するときに、互いに主張することが相違する場合は、事務所に関係者を呼び協議し境界を決定する。それにより境界を変更することもある。それでも同意が得られない場合、当事者が4倍の手数料を払い、ヤンゴン市開発委員会の測量士が行う再測量を、警察、連邦政府省、区長等の立会いの下、実施することができる¹⁰⁰。

土地の境界が確定した場合、境界を設置するが、一時的な仮杭で、恒久的なものではない。その後、土地の権利者が境界に沿って垣根を作ることが一般的のようである。

また、土地境界と占有の範囲が異なった場合には、何がどの程度越境しているかの越境状況を示す測量図が添付された D-map を発行する。D-map は、裁判所に提出することができる¹⁰¹。

3 建設省における土地の物理的状況に係る登録法制

(1) 範囲及び所管機関

ヤンゴン市内である 33 郡区の中に、建設省 (Ministry of Construction (MOC)) 都市住宅開発局 (Department of Urban and Housing Development (DUHD)) が、現在も登録事務を所管している土地がある。

都市住宅開発局は、都市開発、住宅開発、区画整理事業等を行う部署である。同局の中で、土地管理部が土地管理台帳を管理する部署であり、測量土地記録部が土地管理台帳を記録する部署である¹⁰²。

ヤンゴン市内における土地の物理的状況に係る登録の所管に係る主な経緯としては、次のとおりである。

まず、1920 年に、ラングーン開発信託法 (Rangoon Development Trust Act) に基づき、ラングーン開発信託委員会 (Rangoon Development Trust Committee) が設立され、その中の開発土地登録局 (Settlement Land Record Department (SLRD)) が、ヤンゴン市における土地登録台帳を管理した¹⁰³。

¹⁰⁰ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 9 月)

¹⁰¹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 9 月)

¹⁰² 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 2 月)

¹⁰³ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019 年 9 月)

1921年以降、ラングーン市開発信託委員会の土地登録の業務は、都市住宅開発局の前身であるラングーン開発信託局（Rangoon Development Trust Board）に引き継がれた¹⁰⁴。

1990年に、ヤンゴン市開発委員会が創設され、都市住宅開発局は、1992年以降、順次、所管の大部分の土地登録台帳及び地図をヤンゴン市開発委員会に移管した¹⁰⁵。

2020年1月時点、開発中以外のほとんどの土地は、移管が終了した。一方、連邦政府から指定された開発によって区画整理事業を行う土地については、都市住宅開発局が管理する。その際、既にヤンゴン市開発委員会に移管していた土地登録台帳及び地図は、原本はヤンゴン市開発委員会が引き続き保管するが、その写しをもって都市住宅開発局が管理する。開発中として指定された範囲内の土地は、権利の移転等は、土地区画整理事業の下で、都市住宅開発局が調整するため、ヤンゴン市開発委員会は登録事務を受け付けない¹⁰⁶。

そして、開発が完了した土地については、都市住宅開発局が新たにTown land roll様式により土地登録台帳を作成する。その後、一定の範囲内の土地の開発が完了してヤンゴン市開発委員会に土地登録台帳を移管するまで、都市住宅開発局が土地の登録事務を所管する¹⁰⁷。

2020年1月時点では、都市住宅開発局は、ヤンゴン市内の約5%の土地の登録を所管している¹⁰⁸。

(2) 建設省における土地の物理的状況に係る登録及び地図の概要

都市住宅開発局は、土地登録台帳として、Town land rollを用い、地図として、Block mapを用いる。

都市住宅開発局が関わる土地の登録の根拠となる主な法令として、1920年のラングーン開発信託法、1951年の国家復興都市地方開発局法（National Rehabilitation and Town and Country Development Board Act）等がある¹⁰⁹。

(3) 建設省における土地登録台帳

都市住宅開発局が使用している土地登録台帳は、開発後に作成するTown land rollである。Transfer registerは、現在、都市住宅開発局は使用していない。

1852年当時のラングーン地区（東側Thein Phyu Roadと西側Lamadaw

¹⁰⁴ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

¹⁰⁵ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年9月）

¹⁰⁶ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

¹⁰⁷ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

¹⁰⁸ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

¹⁰⁹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年2月）

Roadの間、北側 Bogyoke Aung San Road と南側 Strand Road の間) の土地は、Free hold land (Myay-Baing-Myay) であり、Transfer register を使用する。Transfer register の土地は、既に、ヤンゴン市開発委員会に移管している¹¹⁰。

なお、Land holder right (Bo-ba-baing) は、Free hold land とは異なる。Land hold は、2年間継続して使用していないと権利を失う。ただし、10年以内であれば、権利を政府に預かってもらうことができる。Land holder right の土地は、Mingaladon, Yankin 等にあり、登録簿は、1-A を使用する¹¹¹。

1-A は、開発前の権利関係、大まかな権利範囲等を知るために使用される。開発に当たって、詳細な測量が行われ、1-A に基づき、用地取得の立ち退きの際の補償金額等を算出する¹¹²。

開発事業を実施すると、開発前の土地の形状が変わり、その結果、新たに整地された1区画ごとに Town land roll が作成される。開発事業が完了すると、Town land roll は、ヤンゴン市開発委員会に移管される。ヤンゴン市開発委員会に移管となると、従前の 1-A は、CLOSED のスタンプが押され閉鎖される¹¹³。

Town land roll には、権利の種別 (Grant, Lease 等)、その土地に権利が与えられた者の名前、権利が譲渡されれば新権利者の名前、担保権の有無、土地の面積、種別、証書登録した際の記録等が記載されている。

(4) 建設省における地図

ア Block map

都市住宅開発局が用いる地図は、土地区画整理事業の産物としての地図である Block map である。Block map は、土地区画整理事業により定めた各区画の位置が現地のどこにあるのかを示すものである¹¹⁴。

都市住宅開発局が作成する Block map については、現在コンピュータ化を進めている。なお、土地登録台帳は、まだ紙媒体である¹¹⁵。

都市住宅開発局が都市開発で作成した Block map には、ブロック名、作成年月、図画線、方位、地番、通名、借地人名、水道や電柱の位置、コントロールポイントの位置の記載がある。

なお、Block map は、B-map とは略さない。

イ その他の地図

¹¹⁰ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹¹¹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

¹¹² 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹¹³ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

¹¹⁴ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹¹⁵ ヤンゴン市開発委員会担当者より聴取 (2018年10月)

都市住宅開発局には、開発申請の添付図面として、開発前の Kwin map に基づいた現況図、開発者から提出される開発後の測量図等がある。開発が完了すると Kwin map 上に斜線が書き込まれ、その範囲は閉鎖となり、新たに開発後の Block map として備え付けられる。同時に、新たに Town land roll が作成される。

開発前の土地には、Kwin map しかないため、使用者権利の確保のため、土地登録台帳と連動させた、詳細な現況測量に基づいた現況測量図面を作成している。その後、都市計画に基づき区画整理図面を作成するため、測量して計画図面を作成する¹¹⁶。

(5) 建設省における土地登録台帳及び地図の内容の証明

都市住宅開発局は、開発後、Town land roll が作成されヤンゴン市開発委員会に移管するまでは、土地登録台帳及び地図の証明として、C-map 及び D-map を発行する¹¹⁷。

C-map は、権利者を立証するための資料であり、地図の内容だけでなく、土地の登録情報も記載されている。なお、C-map は、Grant の資料の中にも添付されている。

C-map は、申請してから発行されるまでに3日間から1週間くらいかかる。手数料は、1 acre で高くて5ドルである。市内と市外で金額が異なる。基本的には、ミャンマー語で記載されているが、英語で要求された場合は、英語で記載されたものを発行する¹¹⁸。

15 種類の様式がある¹¹⁹。

ちなみに、農業畜産灌漑省では、Form105 及び Form106 と呼ぶが、C-map と Form105 及び Form106 の内容は同じであるとのことである¹²⁰。

D-map は、土地開発計画に基づく道路、住宅等の配置を、現地を測量して作成したもので、土地登録台帳掲載の土地が現地のどこにあるのかを示すものである。D-map は、境界に関する紛争時には、裁判所に提出される資料となる¹²¹。

都市住宅開発局の管理する土地登録台帳及び地図を閲覧することができるのは、権利者のみである。権利者が死亡したときは血縁関係者からも請求できるが、権利証が必要となる。土地の買主は、閲覧することはできない¹²²。

¹¹⁶ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹¹⁷ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

¹¹⁸ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

¹¹⁹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹²⁰ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年2月)

¹²¹ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

¹²² 建設省都市住宅開発局担当者より聴取 (2019年9月)

(6) 建設省における土地の分割の登録の手続

ア 土地の分割の登録の手続の概要

都市住宅開発局が、開発後の土地について、ヤンゴン市開発委員会に移管するまで登録事務を所管する場合において、土地登録の手続は、基本的にヤンゴン市開発委員会における手続と同様である。1つの土地を分割して2つにしてそのうち1つを別の者に譲渡するときの登録の手続の主な流れを聴取したところは、次のとおりである¹²³。

なお、開発中の土地については、開発事業内で調整されるため、登録の手続は行われない。

イ 土地の分割の手続

① C-map 及び D-map の取得

土地の既存の権利者が、建設省ヤンゴン事務所に申請して、分割前の土地の登録台帳記載の登録情報を含む C-map 及び D-map の交付を受ける。

都市住宅開発局が所管する土地は、開発後の土地であって、既に測量した図面があるので、再度測量しなくても発行できる。

② 分割の認可の申請

土地の権利者が、建設省ヤンゴン事務所に対し、分割の認可を申請する。都市住宅開発局は、提出された書類について、市街地部署にも意見を聞いて、審査する。この申請は、C-map 及び D-map を取得する前にも手続はできる。

建設省ヤンゴン事務所は、申請の内容が、法律に基づき適正か、都市開発計画の観点で適合しているか、現場の状況で実際に分割できるか等を確認する。

建設省ヤンゴン事務所の測量班が、現地を確認することがある。

③ 土地登録台帳の書換え及び地図の記入

建設省ヤンゴン事務所が、土地の分割が適正と判断すると、Town land roll に分割後の新たな土地を登録し、コンピュータ上の Block map に分割線を記入する。

④ 証明書の発行

建設省ヤンゴン事務所が、分割された2つの Lease 証書を作成し、土地の既存の権利者に交付する。

ウ 土地の名義変更の手続

① C-map の取得

当事者が、建設省ヤンゴン事務所に申請して、譲渡する土地の登録台帳記載の登録情報を含む C-map の交付を受ける。

¹²³ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2019年2月）

② 納税

当事者が、税務署に、地価の評価を確認する。地価の評価を基に、印紙により納税する。

③ 契約

当事者が、譲渡の契約をする。

④ 契約書等登記法に基づく登記

当事者が、ヤンゴン市契約書等登記所に、売買契約書等と C-map を提出する。

契約書等登記所は、売買契約書を登記して、当事者に、登記印を押した契約書の原本と契約証書番号を交付する。契約書には地図が添付されている。

⑤ 土地登録台帳の書換えの申請

譲受人が、建設省ヤンゴン事務所に、土地登録台帳の書換えを申請する。

⑥ 公告

都市住宅開発局が、新聞に2週間公告する。譲渡に異議がないことを確認する。

⑦ 土地登録台帳の書換え

建設省ヤンゴン事務所が、Town land roll に譲渡を登録する。

⑧ 証明書の発行

建設省ヤンゴン事務所が、Lease 証書を作成し、譲受人に交付する。

(7) 土地の特定性及び復元可能性

ア 土地登録台帳と地図の紐づけ

Block map には、縮尺、土地の形状、地図番号、方位、測量年月日、土地の番号等が記載されている。

D-map には、縮尺及び辺長に加えて面積が示されている。土地の形状が方形（長方形）のため、辺長のみでも形状から面積が容易に計算できる。土地登録台帳に辺長の記載のあるものもあり、形状が変形している土地に関しては、土地登録台帳の面積等からスケールアップをして特定しているようである。

個々の土地についての現地の確認は容易ではない。

Block map の図面からは、隣接地の関係や形状が確認でき、その土地のブロックも確認できるため、土地がどこにあるかは、およその特定が可能であると思われる。辺長、座標、経緯度が表示されていないため、明示されている縮尺から図上で読み取る方法がとられていると思われる。

また、Block map の地番と土地登録台帳の番号は符合することが原則であるが、イギリス統治時代から引き継いでいる Block map と土地

登録台帳については、亡失、分割線の記入漏れ等により、土地登録台帳と地図が符合しないか所がある¹²⁴。

イ 測量の方法

地図の作成に当たっては、詳細な測量をしている¹²⁵。近年、測量機器は、GNSS やトータルステーションのような近代的な測量を行っているようである。座標には緯度経度の情報はなく、任意座標を使用している。

境界を正確に復元することは困難といわざるを得ない。隣接地権利者の同意は、あくまでも測量に関する同意であり、境界立ち会いの同意とは異なるとのことであった。なお、隣接地権利者には書類に署名させるとのことである¹²⁶。

ウ 境界標識

境界標識を埋設する規定はなく、ヤンゴン市内で現地を確認しても土地境界の標識はなかった。また、Block map には、等級分けされた基準点の記載もあるが、これは測量作成時のものであり、その後管理はされておらず、仮に座標データが存在しても復元は困難である。

また、都市住宅開発局が開発して登録した土地について、境界は、先に柱（木杭）を打って、そこを測量する。木杭は、朽ちてしまうので、現地を観察したが確認できなかった。

第3節 ヤンゴン市の郊外における土地の物理的状況に係る登録法制

1 ヤンゴン市外における土地の物理的状況に係る登録法制の概要

(1) 範囲及び所管機関

ヤンゴン市外の12郡区は、農業畜産灌漑省（Ministry of Agriculture, Livestock and Irrigation (MOALI)）農地管理統計局（Department of Agricultural Land Management and Statistics (DALMS)）が土地登録を担当している。

ヤンゴン管区のヤンゴン市外12郡区の内訳は、南県に8郡区、北県に4郡区である。農業畜産灌漑省の事務所は、それらの郡区それぞれ1つつ、計12か所ある。

農業畜産灌漑省の所管の土地は、市街地に当たるUrban及び農村地に当たるRuralの2つの分類がされている。所管の郡区内であれば、Urban及びRuralの全てについて、農業畜産灌漑省が所管する。

また、農業畜産灌漑省は、農地を管理しており、農地は、農地以外の

¹²⁴ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

¹²⁵ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

¹²⁶ 建設省都市住宅開発局担当者より聴取（2020年2月）

土地とは異なる手続がある。なお、ヤンゴン市内にある農地は、転用申請する必要がある¹²⁷。

イギリス統治時代、イギリス政府は、ミャンマーの土地を調査し、地図を作成し、土地税と農業を管理していた。その後、農地に保有権を与えることによって商業としての農業を確実にするため、土地税と農業の組織が改革され、査定土地登録農業総局等の組織が設立された。1906年、土地税賦課の評価を拡大するため、査定土地登録部が独立した¹²⁸。

1948年、農地国有化法が成立し、最初に農業林業省、その後国有化省が、土地国有化、査定、土地登録、調査等を実施した。1972年、国有化省が撤退し、農業林業省の下で再編成された。その後、査定土地登録部は、農地管理統計局と改名された¹²⁹。

農地管理統計局は、地籍調査、農業統計、契約書等登記法に基づく登記、農地の登録等を所管する¹³⁰。

現在、農地管理統計局は、ヤンゴン、ネピドー及びマンダレーの各市開発委員会が所管する土地以外の市街地及び農地の登録及び地図作成を所管している¹³¹。

農地管理統計局は、契約書等登記法に基づく登記の法制を所管しており、契約書等登記法に基づく登記は、農地管理統計局所管の契約書等登記所 (Office of Registration of Deed (ORD)) が事務を処理している。契約書等登記所については、ヤンゴン市外だけでなく、市内についても、農地管理統計局が所管している。

なお、農業畜産灌漑省の事務所は、郡区のほかに、ヤンゴンに、管区、県の事務所もある。また、農業畜産灌漑省の事務所は、農地管理委員会 (Farm Land Administration Committee (FLMC)) の事務局も担っている¹³²。

(2) ヤンゴン市外における土地の物理的状況に係る登録法制の概要

ヤンゴン市外には、農業畜産灌漑省の事務所が複数あるので、今回は、タンリン郡区を管轄している農業畜産灌漑省タンリン事務所を例として、土地登録法制の概況を調査した。

農業畜産灌漑省の所管の土地は、市街地に当たる Urban 及び農村地に当たる Rural の2つの分類がされている。土地の台帳登録及び地図作成についても、Urban 及び Rural で取扱いが異なる。Urban と Rural の違いの一つに、基本的に、Urban は、Block map を用いて、Rural は、Kwin

¹²⁷ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

¹²⁸ 農業畜産灌漑省ウェブサイト (<https://www.moali.gov.mm>)

¹²⁹ 農業畜産灌漑省ウェブサイト (<https://www.moali.gov.mm>)

¹³⁰ 農業畜産灌漑省ウェブサイト (<https://www.moali.gov.mm>)

¹³¹ 農業畜産灌漑省ウェブサイト (<https://www.moali.gov.mm>)

¹³² 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

map を用いる点がある。Urban の土地は、官報で告示される。土地が、Rural から Urban に変更されることはあるが、逆はあまりない。1898 年の Urban と Rural の区別に関する法律に規定がある。Rural から Urban に変更する場合、農地の場合は、他の地目に変更する必要がある。地目を変更したら、その土地を国が押収し、開発する機関に引き渡す。都市住宅開発局が開発して、農業畜産灌漑省が登録の事務を行う場合もある。土地の用途変更は別の部署で行われる。農地から宅地への変更は、管区政府又は中央政府が決める¹³³。

農地については、農地法に基づき手続が行われており、土地の譲渡等により、名義変更の登録をする場合、農地管理委員会の許可が必要であるなど、農地以外の土地と手続が異なる。

2012 年以降、農地耕作権を与える Form 7 を発行している。ただし、権利者の移転変更の届出については、現在でも進んでおらず、届出の義務はあるものの届出を行わない人もいる¹³⁴。

2 農業畜産灌漑省タンリン事務所における土地の物理的状況に係る登録法制

(1) 範囲及び所管機関

農業畜産灌漑省タンリン事務所が管轄する区域は、タンリン郡区内の 17 小区 28 村である。タンリン郡区の Urban 及び Rural の土地全ての土地登録を所管している¹³⁵。

(2) 組織体制

農業畜産灌漑省タンリン事務所の職員は、2018 年 10 月時点、合計 37 名であり、測量部は地区ごとの 6 班と他の 1 班で 7 班体制である¹³⁶。

タンリン事務所内には、契約書等登記法に基づく登記を取り扱う契約書等登記所も設置されている。また、タンリン郡区の農地管理委員会の事務局もある。

(3) 農業畜産灌漑省タンリン事務所における土地の物理的状況に係る登録の概要

土地登録台帳としては、Register of Holdings (1-A) 及び Register of Fields (1-B) を用いている。

地図としては、Urban には Block map が、Rural には Kwin map が備えられている。

農業畜産灌漑省の土地の種類としては、農地、空地、林野地、鉄道管

¹³³ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019 年 9 月）

¹³⁴ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019 年 9 月）

¹³⁵ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019 年 9 月）

¹³⁶ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018 年 10 月）

理地等，15種類ある¹³⁷。

(4) 農業畜産灌漑省における土地登録台帳

農業畜産灌漑省が使用する土地登録台帳としては，Register of Holdings (1-A) 及び Register of Fields (1-B) である。Town land roll は使用しない¹³⁸。

1-A は，土地の権利者を登録する台帳であり，1-B は，土地の種類，面積，植えている作物等を登録する台帳である¹³⁹。

面積は，3組の測量結果を平均した値を記載している。

1-A の記載は，Kwin map の赤で囲われた範囲の権利を持つ者の特定をする記録簿で，1-B の記載は Holding でどの様な作物が植えられ，何 acre の土地なのかを記載した記録簿である。

1-B に登録できる土地の種類は，田，畑，沖積地，ニッパ椰子畑，果樹園，移動耕作地及び未利用地の7種類がある¹⁴⁰。

農業畜産灌漑省タンリン事務所では，現在は，Urban の Block map の土地は 1-A を，Rural の Kwin map の土地は 1-B を，主に使用する。もともと，全部の土地に 1-A 及び 1-B があつたが，1953 年の農地国有化法により，農地に所有権が認められなくなったため，農地を基本とする Rural においては，そのときから 1-A を使用しなくなった。そこで，現在，Rural においては，1-B と Form46 で登録している。Urban においては，1-A 及び 1-B の両方がある¹⁴¹。

(5) 農業畜産灌漑省における地図

ア 地図の概要

農業畜産灌漑省タンリン事務所では，基本的に，Urban に Block map，Rural に Kwin map が備え付けてある。

地図の作成は，イギリス統治時代の 1878 年に始まった¹⁴²。ミャンマー固有の地域単位である Kwin ごと，面積約 500acre から 800acre ごとに測量して図面を作成するものとされ，1889 年から全国で測量が行われた。農地の地図は，本省の担当部署にて作成され，座標もその部署で管理している。タンリン事務所の地図は，2018 年時点で，一部電子化されているが，ほとんどは紙媒体である¹⁴³。

¹³⁷ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2019年2月）

¹³⁸ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹³⁹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁴⁰ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2019年2月）

¹⁴¹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁴² 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2019年2月）

¹⁴³ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

イ Block map

UrbanにはBlock mapが備え付けてある。2019年9月時点は、紙媒体のもののみである。縮尺は、1mile当たり16inch（縮尺1/3960）と1mile当たり64inch（縮尺1/990）の2種類である¹⁴⁴。

今回の調査でタンリン事務所のBlock mapには各境界点までの辺長が記載されたものは確認できなかった。記述はミャンマー数字によっている。

ウ Kwin map

Ruralの土地には、基本的にKwin mapが備え付けてある。Kwin mapとは、一つの地域をいくつかのKwinに分け、一つ又は数個のKwinを表記した地図である。

縮尺は、地域によって3種類あり、1inch当たり1mile（縮尺1/63360）、32inch当たり1mile（縮尺1/1980）又は64inch当たり1mile（縮尺1/990）である。図根点は座標を持っているが、任意座標とのことである¹⁴⁵。

まず、一定の地域の各土地を測量し、Plain mapを作成する。それぞれの土地を個別細分化した一筆地を、Parcelと呼ぶ。

Kwin mapは、Plain mapを基に、元々の所有者ごとの範囲であるHoldingを赤線で囲んで表示して作成している。Holdingは、1-Aの一人の土地権利者が保有している各筆の土地全体の範囲でもある。

Kwin mapは、5年ごとに更新している。その際、変更が小規模な場合は書き換え、変更が大規模な場合は作り直している。境界は変動するものの、更新時に全ての土地を測量するわけではない¹⁴⁶。

2019年9月時点は、タンリン事務所では紙媒体のものが主流であるが、一部電子化されている。

Plain mapに等級のR1からR3までの記載を加えたものが、Settlement mapである。土地の収穫に対する評価をし、タンリン事務所です課税額を決定する。課税に当たっては、作物別、収穫量質利便性、貧富差別にR1、R2、R3と税の等級を決めている。Rは農地を意味しておりR1が一番収穫量が多い等級である。税の徴収は税務署が行う¹⁴⁷。

農業畜産灌漑省でデジタル化が進まないのは、関連する土地登録台帳が多く、また、用途ごとにKwin mapを複製し利用しているためである。

¹⁴⁴ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁴⁵ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁴⁶ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁴⁷ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

(6) 農業畜産灌漑省における土地登録台帳及び地図の内容の証明

農業畜産灌漑省タンリン事務所では、Urban を管理する Block map と Kwin map, 農地を管理する Settlement map を基にした地図の謄写について、Form105 により発行している。Form105 は、土地の位置、面積等が記載されている¹⁴⁸。

また、1-A の内容について、Form106 により発行している¹⁴⁹。Form106 は、権利者の履歴が記載されている証明書である。

Form105 及び Form106 は、原則として、権利者にしか発行されない。ただし、農業畜産灌漑省においては、Form105 は、対象とする土地に関連する人からも申請することができる。関連する人には納税した人も含まれる¹⁵⁰。

Form105 及び Form106 の取得にかかる手数料は、Form105 は、1 Holding 当たり 12,857 チャットである。Holding が多くても最大 42,857 チャットまでである。手数料の 1/3 は国税で、2/3 は地図作成に充てられている。なお、Form105 及び Form106 の写し発行に当たり、スタンプデュエティーが 25 チャット必要である¹⁵¹。

(7) 農業畜産灌漑省における土地の分割の登録の手續

ア 土地の分割の登録の手續の概要

農業畜産灌漑省の所管において、1つの土地を分割して2つにしてそのうちの1つを別の者に譲渡するときの登録の主な手續を聴取したところは、次のとおりである。

Form 7 により耕作権を発行している農地は、農地法に基づく手續があり、農地以外の土地と手續が異なる。

イ 農地の土地の分割の登録の手續

(ア) 土地の分割の手續

① 分割の申請

Form 7 を有する土地の権利者が、農業畜産灌漑省事務所に対し、Form103 により、土地の分割を申請する。

② 現地調査

農業畜産灌漑省事務所の職員が、現地調査する。

③ Form105 の発行

農業畜産灌漑省事務所が、土地の権利者に対し、Form105 を発行する。

④ 農地管理委員会に対する申請

¹⁴⁸ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

¹⁴⁹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

¹⁵⁰ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

¹⁵¹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取 (2019年9月)

土地の権利者が、区又は村の農地管理委員会に対し、分割を申請する。

区又は村の農地管理委員会は、郡区の農地管理委員会に確認を依頼する。郡区の農地管理委員会で確認した後、県の農地管理委員会で確認する。

⑤ 農業畜産灌漑省事務所の審査

郡区の農地管理委員会で審査しているときに、郡区の農業畜産灌漑省事務所でも審査する。

⑥ 分割の登録

農業畜産灌漑省事務所が、分割を登録する。

(イ) 耕作権の発行の手続

① 農地管理委員会に対する申請

土地の譲渡を受けた者が、区又は村の農地管理委員会に対し、耕作権の発行を申請する。

② 土地の評価

区又は村の農地管理委員会が、土地の価格を評価する。その後、郡区の農地管理委員会が、評価の妥当性を判断し、確定する。

③ 納税

当事者は、土地の価格の2%を納税する。

④ 契約

当事者が、区又は村の農地管理委員会において、契約書を作成して契約する。

⑤ 契約書等登記法に基づく登記

当事者が、契約書等登記所に、売買契約書、Form105 及び Form106 を提出する。

契約書等登記所は、売買契約書を登記して、権利者に契約証書番号を交付する。登記料は、評価価格の0.5%である。

⑥ 農地管理委員会の審査

区又は村の農地管理委員会が、郡区の農地管理委員会に送付して、郡区の農地管理委員会が審査し、郡区の農地管理委員会が、県の農地管理委員会に送付する。県の農地管理委員会が認可すると、郡区の農地管理委員会に通知する。

⑦ 農業畜産灌漑省による審査

郡区の農地管理委員会が、郡区の農業畜産灌漑省事務所に知らせる。郡区の農業畜産灌漑省事務所が、提出された書類の内容について、法令適合性を審査する。

⑧ 耕作権証明書の発行

農業畜産灌漑省事務所が、譲渡された者に Form 7 を発行し、Form 5 に登録する。

ウ 農地以外の土地の分割の登録の手續

① 土地の分割の申請

土地の権利者が、農業畜産灌漑省事務所に対し、Form103により、土地の分割を申請する。

② Form105 及び Form106 の申請

土地の既存の権利者が、農業畜産灌漑省事務所申請して、分割前の土地について Form105 及び Form106 を申請する。

③ 納税

土地の既存の権利者が、税務署に納税する。

④ 測量

農業畜産灌漑省事務所が、Form105 を基に、土地を測量して、分割測量図を作成する。

境界に境界標を設置する。

⑤ 農業畜産灌漑省による審査

農業畜産灌漑省事務所が、提出された書類の内容について、分割の最低面積等の法令適合性を審査する。

確認できたら、Form105 及び Form106 を発行する。

⑥ 契約書等登記法に基づく登記

契約当事者双方が、契約書等登記所に、売買契約書等と共に入手した Form105 及び Form106 を提出する。

契約書等登記所は、売買契約書を登記して、権利者に、契約証書番号等を交付する。

⑦ 連邦政府省に対する申請

土地の権利者が、連邦政府省 (Ministry of Union Government Office) 総合行政局 (General Administration Department (GAD)) に、契約書、Form105、Form106 等を添付して、Grant の分割を申請する。

⑧ 連邦政府省による審査

総合行政局が、提出された書類の内容について、法令適合性を審査する。審査が完了したら、県の総合行政局事務所に報告する。Grant の分割が認可されたら、農業畜産灌漑省に通知される。

新聞の公告は、紛争の可能性がある場合にできるが、購入者が信頼できる場合はしない。

⑨ 土地登録台帳の書換え及び地図の記入

農業畜産灌漑省事務所が、1-A 及び 1-B に、分割後の新たな土地を登録し、Rural の土地であれば Kwin map に、Urban の土地であれば Block map に分割線を記入する。分割する土地の予定線は赤ドットで表示され、手續終了後は実線で表示される。その結果、点線が実線とずれることもある。

⑩ 証明書の発行

農業畜産灌漑省事務所が、分割された2つの Grant を作成し、譲渡人と譲受人に交付する。

(8) 土地の特定性及び復元可能性

ア 土地登録台帳と地図の紐づけ

Kwin map は、一筆ごと測量した Plain map に基づき作成し、また、同一所有者が保有している一団の土地である Holding も明示している。この地図作成と並行して、台帳の編纂が行われている。Kwin map の面積は、acre 単位で一筆ごとに 1-B に記載される。なお、各辺長は記載しない。

地番の記載があり、分割した土地については上が元の地番で下が新たな枝番となる。

Urban の Block map には、縮尺、全体の形状、各土地の形状、隣接地との関係、地番、コントロールポイントが示されており、現地を見れば、およそその位置の特定は可能である。

一つの土地の特定に当たっては、コントロールポイントからの距離を図面上で読み取り、現地においてスケールアップにより、テープ測量で、直接テープを引っ張り、図面上で読み取った距離を当てて特定している。現在は、トータルステーションを使って測量し、その成果はコンピュータ上に図面化して、座標データも備えている。そのデータを使用するようになれば、土地の特定及び現地復元性の精度も高まることになる。

Rural は、Kwin map が備えられているが、当時の測量では、その精度は、農作物、耕作者等が特定できればよいものである。そのため、一般人が普通に見ても、その土地の位置の特定は困難である、現地に畦があっても、特定できるような状態ではない。また、洪水によって畦の位置が変わると、地図上の線もその現況に沿って変更することなので¹⁵²、筆界線の認識とは異なる。

農地において、土地の境界、地積は、共に動くとする考え方で登録が行われている。地図は、納税基礎資料と位置付けられており、徴税が目的なので、仮に地積に変更があっても税額を変更するだけで差し支えない考え方である。元々税額が低いため、耕作者から批判が出ることはない。

ただし、土地の境界が動くことによって、耕作権利者間で争いが生じる場合がある。

¹⁵² 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

イ 測量の方法

測量方法としては、以前はチェーン（66feet）を使用して原始的な形で測量していたとのことである。現在は、トータルステーションにより測量を実施している¹⁵³。

譲渡の登録があれば、測量は必ず行う。測量した面積が、台帳と異なる場合は、変更の当事者の同意書を取る¹⁵⁴。

5年ごとの地図の更新に当たっては、現地に測量担当者が Kwin map を持って行き状況を確認している。しかし、通常、測量はしていない。測量が必要な場合は、Kwin map がない場所の初期測量か、Kwin map の修正するか所が多い場合等である。

測量のプロジェクトは、本部の指示等で行う。

ウ 境界標識

Kwin map の赤線は、元々の土地所有者の範囲である Holding 境界を、黒線は、各土地 Parcel の境界を、黒点線は、分割予定の境界を示している。

境界は、畦畔で区分されているため、決壊し修復する度に多少動く。ミャンマーの農地において、境界は、位置が固定されたものではなく、他の耕作地との区画区分との考えである。黄線は、作物の等級分けの線である¹⁵⁵。

Kwin map 中、斜線で囲われているのは池沼である。権利者は、地境に接する周りの借地権者の共有地（総有ではないかと思われる。）である。

範囲としては、約 200acre ずつ測量している¹⁵⁶。

(9) 境界紛争処理

農地に係る耕作権利者間に生じる境界紛争は、村の農地管理委員会にて解決する。

村の農地委員会の判断に不服がある場合は、郡区の農地管理委員会に不服を申し立てる。郡区の農地管理委員会の判断に不服がある場合は、県の農地管理委員会に不服を申し立てる。県の農地管理委員会に不服がある場合は、管区の農地管理委員会に不服を申し立てる。管区の農地管理委員会の判断が最終的な判断となり、不服があっても、裁判所に不服を申し立てることはできない¹⁵⁷。

¹⁵³ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

¹⁵⁴ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁵⁵ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

¹⁵⁶ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

¹⁵⁷ 農業畜産灌漑省タンリン事務所担当者より聴取（2018年10月）

農地以外の土地は、裁判で争うことになる¹⁵⁸。

(10)その他

農業畜産灌漑省では、土地管理に係る台帳の様式として、1910年から、1-A、1-B及びForm 2から6までを採用し、現在では約140種類存在している。その中でも重要なFormが以下である。

- 1-A : 1団の土地の権利者が記載される。
- 1-B : 地目20種が記載される。
- 2 (A) : 耕作物の種類、税金が記載される。
- 3 : 水の利用、水利権が記載される。
- 4 : ダム、ため池について、利用者を把握し分担金徴収のため記載される。
- 5 : 作物の作柄、災害の被害記録が記載される。
- 6 : 現在不使用（元は作物価格が記載されていた。）
- 7 : 牛力、トラクターなどの使用設備が記載される。
- 100 : 地図の収納箱のラベル様式
- 103 : 申請書の様式
- 104 : 現在不使用（元は納税証明書様式であった。）
- 105 : 地図写しの様式
- 106 : 1-Aの写しの様式

他にも46、52、59のFormも重要とのことである¹⁵⁹。

また、農地法に基づく様式として、次の17種類がある¹⁶⁰。

- Form 1 : Form 7の発行申請書
- Form 2 : 公告書・異議申立て書（異議があれば30日以内に申し立てる。）
- Form 3 : Form 7の発行申請者の一覧
- Form 4 : 申請書類に関して郡区の農地管理委員会が審査した様式
- Form 5 : Form 7を発行した人の一覧
- Form 6 : Form 7の発行を拒否した人の一覧
- Form 7 : 耕作権証明書（緑カード）、白カードは保管用
- Form 8 : Form 7の発行を拒否した人に対するの通知書
- Form 9 : 譲渡した後の名義変更証書（遺産相続・売買・譲渡等）
- Form 10 : 耕作許可を得て耕作している空地を農地に変更する旨の申請書
- Form 11 : 村でForm 7を持っている人の一覧（村の農地管理委員会で保管する。）

¹⁵⁸ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁵⁹ 農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年9月）

¹⁶⁰ ネピドーにて農業畜産灌漑省担当者より聴取（2019年2月）

Form12：農地を国有化するための損害金・賠償金を支払うための計算書式

Form13：農民が栽培物を変更する際の認可書式

Form14：農地を農地以外で使用する旨の申請書（農地法 30 条）

Form15：Form14 の転用認可書，米以外の農地は（15-A）で許可

Form16：転用しているかの審査様式（6 か月ごと）

Form17：川の中の栽培地を認可した認可書（毎年変わる）

第4節 マンダレー市における土地の物理的状況に係る登録法制¹⁶¹

1 マンダレー市の概要

マンダレー市は、1857 年に作られた、ミャンマー最後の王朝が築いた都市であり、現在、人口は約 150 万人で、ミャンマー第 2 の商業都市である。マンダレー管区内の 6 郡区と 96 区からなっており、315 平方 km の面積がある。

ここでは、マンダレー市の土地の物理的状況に係る登録及び地図について、ヤンゴン市と簡潔に比較する。

2 マンダレー市の土地登録法制の概要

マンダレー市は、1996 年から、内務省の下で土地の管理登録を開始した。現在は、マンダレー市開発委員会が土地登録を処理している。1889 年以前からの都市部の土地には、Free hold land が約 3 万件ある。

土地に関する主な法律は、1889 年の上ビルマ法 (Upper Burma Land and Revenue Regulation) ，2014 年のマンダレー開発法 (City of Mandalay Development Law) ，2015 年の都市計画及び土地行政に関する条例 (City Planning and Land Administration Bylaws) がある。

3 マンダレー市開発委員会における土地登録台帳

マンダレー市開発委員会における土地管理台帳としては、1-A と共に 1-B も使用されている。ヤンゴン市開発委員会と異なり、1-B の台帳を Town land roll と呼んでいるようである。

4 マンダレー市開発委員会における地図

マンダレー市開発委員会における地図としては、Block map 及び Kwin map である。イギリス植民地時代の地図や 1930 年代、1940 年代、1950 年代の地図もある。新しい地図は、1 inch 当たり 40feet (縮尺 1/48) で作られている。現在、予算を確保して電子化を進めている。

¹⁶¹ マンダレー市開発委員会担当者より聴取（2020 年 2 月）

5 マンダレー市開発委員会における測量

以前はチェーンを使用していたが、現在はデジタル機器（トータルステーション、GNSS）を使用して測量をしている。

現在、民間測量会社も含めて入札を行い、測量して、地図作成している。マンダレー市開発委員会は、そのデータを集積し利用している。また、マンダレー市開発委員会では、地図のデータ化やスキャニングを推し進めている。

6 マンダレー市開発委員会における土地登録手続

手続の流れは、ヤンゴン市開発委員会と基本的に同様である。土地登録台帳及び地図の証明としては、C-map と D-map ではなく、Form105 及び Form106 を使用している。

第4章 考察

第1節 農地改革と土地登録制度改革の必要性

ミャンマーは、農業を中心に経済が成り立っていたが、既に諸外国から多くの企業が押し寄せてきていることで、第1次産業のみを柱とする産業構造は、大きな転換期を迎えている。特に、ヤンゴンを中心に市街化が進み、工業団地の造成、それに伴う居住区の造成が進む中で、国民が耕作していた農地をばらばらに開発する事態が発生している現状にある。しかし、地図と土地登録台帳が地域によって異なったり、情報の項目を一元化や標準化する規則が曖昧だったりする管理下で開発すれば、交通渋滞、公害、災害が発生することになることは明白である。不動産に係る法整備を行い、国民の権利を保護するとともに、現地の特定を保証できる土地台帳及び不動産登録制度を改善することが重要である。

しかし、こうした事業を国費で全て賄い保証することは、多額の維持管理費を費やすことになるが、土地改良事業（圃場整備、農道整備、灌漑排水）のうち特に圃場整備を行うことで土地台帳が整備されると、ばらばらの農地の集約化や整形地による管理の効率化によって作物の増産に貢献する。また、国としても耕作情報を管理することの効率化や自然災害の防止にも効果がある。さらに、不動産としての価値も増すことになる。

資料7：区画整理（圃場整備）のイメージ

国は、諸外国及び国内の市場調査を行うとともに、耕作地域の特質、土壌、気候の調査を行い、統計等を取ることで情報管理を行い、耕作する作物の市場の活性化を図る。活性化することで、土地登録台帳等の情報に従い、固定資産に対する税と所得に対する税制度の充実を図り、国家財政の基盤を確立することが重要である。

第2節 デジタル社会に則した不動産登録制度（土地台帳制度）への対応

1 地図の作成の効果

現在、ミャンマーにおける土地の物理的状況に係る登録及び地図作成に関し、政府として実施することを検討している施策として、土地登録制度に関して「国家土地使用政策」の実施を進めている。地図制度に関しても林野庁が One Map Myanmar 計画を実施しており、農業畜産灌漑省、ヤンゴン市開発委員会等も実施している。この新プロジェクト等では、土地登録制度と地図制度のコンピュータ化を進めている。

いま、インフラ整備にとりかかるところであるが、その前提の地図作りを開始している状況にある。日常的な交通渋滞の解消のための交通網の整備に早急にとりかからなければならない課題はあるが、地図作りと共に不動産の登録も平行して整備することが、経済発展のためにも必要である。地図の整備には、次に示すとおりメリットがあることを理解して、その必要性を実感してもらいたい。

地図の作成には、次の10の代表的な効果がある。

- 効果1：土地境界をめぐるトラブルの未然防止
- 効果2：登記手続の簡素化・費用縮減
- 効果3：土地の有効活用の促進
- 効果4：建築物の敷地に係る規制の適用の明確化
- 効果5：各種公共事業の効率化・コスト縮減
- 効果6：公共物管理の適正化
- 効果7：災害復旧の迅速化
- 効果8：課税の適正化・公平化
- 効果9：GISによる多方面での利活用
- 効果10：不動産投資の拡大

ヤンゴンマッピングプロジェクトによって現況地図が完成したが、地籍図とのオーバーラップによる現地特定性や復元性の検証が、現在の手法では大変困難である。

現状では、イギリス統治時代よりの引継ぎで不動産登録制度が混乱していて、ミャンマーの国民は、高度な制度を望んでいないかもしれないが、もし国民に所有権を与える制度を取ったときは、権利主張が強くなることが想像できる。それに対応するために、既に電子基準点網の設置も進んでいることから、国内のインターネット網の整備が地方に居ながら都市と同じサービスを受けることができるデジタル社会を想定して行うことである。

こうした高度な社会資本の整備は、高尚なエンジニアを育てることで維持管理はできるが、その前に国民自身が不動産を所有するとはどういうことか理解させることが重要となる。そのために、ミャンマーの国民一般の常識にあった法制の整備を行うことが重要で、その手続法である不

動産登記制度又は土地登録台帳制度が、もっと簡易かつ容易で扱いやすい制度となることが望ましい。

2 分散した台帳等の情報の「標準化」の実施

ミャンマーでは、土地管理、土地の行政手続、土地登録簿の管理、地図作成に関し、管轄を持つ省庁、機関、委員会等が様々であり、適用する法律もそれぞれ異なっている。

そのために、各機関が管理している情報は同一なものがあるにもかかわらず、それぞれの機関で同じ情報を伝達して記載することになる。土地の所在地番、個人を特定する国民番号等は、同一の情報であるなら、データを標準化したもので調整するなど、効率化することができる。土地管理及び土地の行政手続において重要な役割を持つ地図制度の分野も同様である。そのためには、関連する法律、手続、登録簿等の共通な情報は全て統一様式にする規則等の整備を行うことである。それによっていくばくばらの組織で各々が台帳を持ったとしても、一か所で情報を更新すれば、無駄な作業を削減することができ、人件費も削減できる。

3 国民の財産を守るための土地台帳情報のオープン化

その他、関連する法律や手続、指示、地図制度等を、国民が詳しく理解できるための普及活動も必要となってくる。ミャンマー全体の土地を管理するためには、各台帳の情報が公開され、どの土地が誰のものかを情報取得できる環境整備が必要である。

将来的に、もし情報を公開することができれば、現地においてタブレット端末をかざすことで、公開された土地の地図情報及び境界杭の設置情報が確認できる、そんな社会を想定している。

誰もが現地において土地の境界が確認できることで、安心して土地の利用ができる。ミャンマーには、日本のような永続的境界標識の設置がないため、現地において権利者が持つ土地の範囲がどこまでなのかを示すことが難解である。日本では、世界測地系の座標で地図を作成し、現地に境界標識が設置されている地域では、1 cm 前後の誤差の範囲で復元することができる環境を整備している。ミャンマーにおける不動産投資を行う場合、どれほど信用できるのか疑問な状況では安易に取引はできない。権利者しか確認できず、隣との位置が相違しているかどうかも現地で確認できないのでは信用することはできない。

また、ヤンゴン市開発委員会、農業畜産灌漑省等の各所管の土地登録台帳に記載された権利者の記載と、実際の権利の変動に関して登録する契約書等登記所の登記簿に登録された権利者の記載が必ずしも合致しない状態にあるため、現時点での権利者を把握することが難解であることが最大の問題である。

登記簿に登記された事項が、土地登録台帳にどの様に反映され、また、反映されていないのかを調査する必要があると思われるが、それは大変困難である。

こうした意味からも、公開されることは国民に安心感を与えることができる。

ただし、公開するということは、個人情報保護について十分国民に認識させる必要がある。国の機関及び大手企業から順次、民間中小企業、国民へと浸透させる期間が必要である。安易に個人情報の公開を行ってはならない。

第5章 おわりに

ミャンマーの土地登録台帳制度は、国土の基盤情報の登録制度である。ヤンゴン市開発委員会が所管するものと農業畜産灌漑省が所管するものは、各省庁が管理する台帳の基盤となるものである。いかに情報を効率よく、利用、更新、提供できるように法整備(システム設計)するかによって大きな差が出てくる。

また、土地登録台帳情報を公開することやその情報に対する公信力又は民間による証明力を付加することで、不動産に対する信用力を増すことは、海外の投資が増大することや国民が安心して不動産に投資できる社会を構築することにつながる。

そのためには、国土全体を全て世界測地系の座標で管理する環境を整備する必要がある。しかし、いくら世界測地系であっても、誰もが境界線を明確に確認できるように可視化することが常態化しなければ安心して不動産は取引できない。境界杭は設置することが常識とする法整備(制度設計)が必要である。

資料8：ミャンマーにおける地図作成制度設計の理想

さらに、国民に対して不動産の所有権を与えることで、自らの責任で土地を所有し管理することである。国民は不動産を資産として取り扱い、国はそれに対して税を徴収する制度の組み立てが柱となる。

こうした高度情報化社会に順応した基本的な法整備等を行い、方向性を明確にした上で、土地登録台帳及び地籍図整備事業から実行することである。

最後に、私達土地家屋調査士の研究チームとして、将来の土地登録台帳制度構築に向けて、次のとおり提言して報告書とするものである。

提言1：効率の良い地図作成更新制度の法整備を目指すべき

・【土地登録台帳の付属地図の一元管理】

日本の技術を使って電子基準点網が設置されたことをきっかけに、あらゆる省庁で作成する地図(地籍図)は全て土地台帳の付属地図としてクラウド上で一元管理する。

※メリット

- ・縦割り行政である重複した地図作成事業をなくすことができる。
- ・組織ごとに地図を作成すると隣が別の組織であるとなつなかりを確認できないが、クラウド上で一元管理することで接合を確認しながら地図作成ができるため無駄がない。

・【民間作成地積測量図の有効活用】

土地の取引（賃貸借契約）をする場合には、基準点を設置して地積測量図を作成添付した登記申請をする。

※メリット

- ・土地取引による異動が激しいところほど多くの地積測量図が集まるから、地図がほしい地域ほど早く地図が民間の費用で作成更新できる。
- ・公費を利用せず民間の費用で調査作成した資料を無償で利用できる。

・【基準点・地図の地殻変動への対応】

GIS 等による仮想空間での管理が常態化しても、知らぬ間に地殻変動による移動が起きている。こうした移動を補正するシステム設計を当初からすること。

※メリット

- ・動くものを無理やり固定することは仮想空間とのズレが生じ、移動体等の利用時は問題が生じる。そうしたズレを当初から補正するシステムであれば即対応できる。

・【筆界の証明制度の確立】

土地の筆界が明確であることを証明する制度を確立する。国が公信力を持たせる方策もあるが、できれば民間組織で証明する組織を確立することが望ましい。

※メリット

- ・不動産の取引を行う場合に、どれほどの精確性があるか保証する制度となるので安心して不動産投資ができる。
- ・民間企業の専門職能を生かした産業として発展させることができるとともに行政のスリム化に貢献できるシステムとなる。

・【検査機関と作業規程の制定】

基準点の設置及び筆界の確定においては、各々の専門家の育成をするとともに専門家の組織による検査機関の充実が必要である。また、民間エンジニアから提出される成果の評価を行うための作業規程の制定が必要となる。

※メリット

- ・不動産の取引の安全及び信頼性の確保のためには必須である。

提言 2 : Society5.0 に耐えられる土地登録台帳制度の法整備を目指すべき

・【個人所有権と管理義務制度の確立】

土地登録台帳に登録することで不動産の所有権を国民に与え、個人の財産とし保持することができる。その反面、不動産の維持管理を適切に行うことができないときは管理責任を問われる制度の確立をする。

※メリット

- ・国民の資産として安心して保持することができる。
- ・もし管理義務を怠ったときは、国が没収できることで、耕作放棄土地を撲滅することができる。

・【個人情報保護の制度の確立】

土地登録台帳及び地図等のオープン化を行うことで、個人情報が増え、漏えいする可能性が高くなる。それを未然に防ぐために、保護する法整備を行い国民に知らしめる必要がある。

※メリット

- ・情報を閉鎖するためのものではなく、高度情報化を確立し、情報の多目的利用ができる社会を構築するための必須法となる。

・【土地情報共有台帳システムの確立】

土地情報共有台帳をベースに各省庁・下部組織までをネットワーク化して情報連携できるシステムの法整備を行う。

※メリット

- ・各台帳の登録事務職員の数を半減することができる。
- ・ほしい情報を即座に取得できる。