

表示登記に関する

公共嘱託登記手続の基礎知識

(平成25年7月改訂)

公益社団法人愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

凡 例

- 1 本解説書では、法令等を記載する場合、次のとおり略記した。

法	……………	不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
旧法	……………	不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）
令	……………	不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）
旧施行令	……………	不動産登記法施行令（昭和 35 年政令第 228 号）
規則	……………	不動産登記規則（平成 17 年 2 月 18 日法務省令第 18 号）
旧細則	……………	不動産登記法施行細則（明治 32 年 5 月 12 日司法省令第 11 号）
準則	……………	不動産登記事務取扱準則（平成 17 年 2 月 25 日民二第 456 号民事局長通達）
旧準則	……………	不動産登記事務取扱準則（昭和 52 年 9 月 3 日民三第 4473 号民事局長通達）
(法 34 I ①)	……………	不動産登記法第 34 条第 1 項第 1 号

- 2 本書において引用している通達等は、すべて法務省民事局から発出されたものである。
- 3 民事月報とは、法務省民事局発行の公刊物である。

目 次

第 1 章 不動産登記制度の概要

第 1	不動産登記制度の意義	1
第 2	登記の効力	2
第 3	登記所・登記官	3
1	登記所	3
2	登記官	3
第 4	登記官の職権による登記	3
第 5	筆界特定制度	4

第 2 章 不動産公示制度の沿革

第 1	土地の公示制度	6
1	地券制度	6
2	公証制度	6
3	台帳制度	6
4	不動産登記法における土地登記簿	7
第 2	土地台帳制度	7
1	土地台帳制度の概要	7
2	土地台帳の性格と実態	8
3	土地台帳に登録されない土地（国有財産台帳、準国有財産台帳）	8
第 3	登記制度と台帳制度との関係	8
1	所有権保存登記と台帳	9
2	不動産の表示変更の登記と台帳	9
3	登記簿と台帳における不動産の表示又は名義人が不一致の場合	9
4	土地台帳法による申告と登記申請とを同時になし得る併用申告制度	9
5	権利の得喪変更に関する事項の登記と台帳の登録	9
第 4	登記制度と台帳制度の統合（一元化）	10
1	一元化の意義	10
2	一元化の必要性	10
3	一元化による主な改正点	11
第 5	公図の沿革	12
第 6	公図の種類	13

第3章 登記の申請手続

第1	登記申請の一般原則	14
1	登記申請情報の提供	14
2	登記申請（嘱託）情報の作成要領	14
3	添付情報	15
4	代位による登記申請	16
第2	登記申請情報の処理	16
1	申請情報の受付	16
2	形式的審査	16
3	実質的審査	17
4	補正	17
5	取下	18
6	却下	18
7	記載	18
8	校合	18
9	登記識別情報	18
10	登記完了証	19
11	各種の通知	20
第3	登記簿	21
1	登記簿の構成	21
2	電子情報処理組織による構成	21

第4章 表示に関する登記

第1	表示登記の役割と特徴	22
第2	申請人	22
第3	土地の登記事項	23
1	土地の所在	24
2	地番	24
3	地目	25
4	地積	26
第4	建物の表示に関する登記	26
1	意義	26
2	建物についての登記事項	27

第5章 嘱託登記手続について

第1 嘱託登記の意義と特質	28
1 嘱託登記の意義	28
2 嘱託登記の特質	29
第2 嘱託登記の種類	31
1 官庁又は実体上の権利変動等の当事者である場合	31
2 官庁又は公署が私人たる当事者の権利変動に介入するための登記	31
3 滞納処分に関する登記	32
4 収用による登記	33
5 嘱託登記のための前提登記	33

第6章 筆界調査

1 境界と筆界	34
2 境界の復元作業	34
3 境界復元の諸問題	35
4 地図の訂正	37

第7章 地積測量図

1 意義	39
2 土地台帳時代の地積測量図	39
3 一元化指定後の地積測量図	40
4 地積測量図の推移	40
5 地積測量図の作成方法	42
6 代位申請による場合の申請人の記録方法	44
7 分筆についての留意点	44

第8章 地図づくりに向けて

第1 地図づくりと事業用地の取得・管理	45
1 事業用地の取得	45
2 公共用地の管理	45

第2	地図づくりの必要性	46
1	法14条第1項地図（高精度で復元の可能な数値地図）を求める社会的要請	46
2	法14条第1項地図備付けの状況	46
第3	地図作成と備付け	46
1	法務局による法第14条第1項による地図作成	46
2	集団和解方式（通称）による広範囲の地図訂正申出	46
3	地方自治体による国土調査法による地籍調査	47
4	地方自治体及び民間による国土調査法第19条第5項指定による地図作成	47
第4	地図づくりの詳細	47

第1章 不動産登記制度の概要

第1 不動産登記制度の意義

我が国の登記制度は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示することによって、当該不動産に関する権利の保全を図るとともに、取引の安全と円滑に資することを目的とした不動産登記法に定められている(法1)。

不動産を取引する上において、その土地にいかなる物権が成立しているかは、取引上重要な問題となるため、その調査を容易にし、不動産の取引の安全を確保するため、民法第177条で、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない」と定められており、明治33年に不動産登記法が制定されて以来、登記をもって対抗要件とする登記制度が確立された。

1 「不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところ」

不動産の登記手続を定める法律のことであり、不動産登記法、不動産登記令、不動産登記規則が主なものとしてあり、登記することにより法律上不動産とみなすための、立木ニ関スル登記、同登記規則、工場抵当法、同登記規則、鉱業抵当法、同登記規則等がある。

2 「その登記」

登記官が登記記録(登記簿)に一定の手続によって、一定の登記事項を記録(記入)すること。

3 「第三者」

当事者及び包括承継人以外の者で、当該物権変動を認めるとすれば、自己の権利が存立しないことになるか、又は不利益な権利関係になる者。

4 「対抗することができない」

第三者に対して、物権の得喪及び変更の生じていることを主張することができないことで、例えば、甲から不動産を譲り受けた乙が、所有権の移転登記を受けない間に、丙が甲からこの不動産を譲り受けて、先に所有権移転の登記を受けたときは、乙は丙に対して、既に自己が丙より先に所有権を取得していたということを主張できなくなることである。

第2 登記の効力

不動産の取引は当事者の意思表示のみによってその効力が生じる。そして、その登記をしない間は、いまだ第三者に対する関係において不完全な権利関係にあるというべきで、登記が完了することにより、その取引は実質的及び形式的に完全に成立したということがいえる。完全な所有権を取得するためには登記が不可欠とされているのは、我が国の登記制度には公信力が認められていないことからである。

公信力とは、登記されている権利関係を信じ、登記簿上の権利者を信じて取引をした者は、例えその登記簿上の権利者が真実に権利を有していなかったとしても、法律上保護されることをいう。

公信力が認められていない我が国では、登記簿上の所有者となっても、始めから真実の所有者でなかった場合には、登記簿上の所有者を、真実の所有者として信じてその不動産について取引をした者は、その取引の結果何ら権利を取得しないことになる。

我が国の登記制度に公信力を認めていない理由は、不動産登記法では、権利の登記において、登記官の形式的審査主義を採っている。そのため、登記官は申請に係る権利関係の得喪及び変更について、実質的に審査をして登記をするものではないことから、申請に係る権利関係、又は既になされている登記が、その実体関係に合致しているかどうかは分からないからである。

したがって、登記を受けたからといって安心することができず、取引に際し不安がつきまとうこととなるが、その反面真実の所有者が権利を失うことなく保護される。実際問題としては、登記されている権利が全く無効であり、公信力がないため取引の安全が害される事例は極めて少ないのが実情である。

近年の経済成長のひずみの中で、登記制度を悪用する者も生じたため、法務省では、平成16年の不動産登記法の全部改正によって、不実の登記を防止するために、疑わしき場合は登記官に本人確認の義務を課し、さらに、登記原因証明情報を添付させるなどして登記官の審査権限を強化しているが、登記官に全面的に実質審査権を付与したということではない。

第3 登記所・登記官

1 登記所

登記所とは、不動産の管轄する法務局・地方法務局若しくはこれらの支局・出張所をいい(法6条①)、登記所という行政機関名はない。

不動産が、2以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、事案によって、法務大臣、法務局長、地方法務局長が、当該不動産に関する登記の取扱う登記所を定めることとされている(法6条②)。

2 登記官

(1) 登記官の意義

登記官とは、登記所に勤務する法務事務官のうちから、法務局長又は地方法務局長から指定された者をいう。

ここにいう登記官は、行政組織上の登記官ではなく、登記法上の官名であり、登記所の規模に応じて1名から複数名配置されている。

(2) 登記官の職務権限

登記官は、自己の責任と判断により登記事務を処理する権限(行政処分)と責任を有しており、登記官の故意、過失により、登記の過誤、遺漏等の不当な処分をして私人に損害を与えたときは、直接的に国家賠償法により国が賠償の責任を負うが、登記官に故意又は重大な過失があったときは、国は当該登記官に対し求償権を有することになり、登記官はその責任を負うことになる。

また、多くの公証資料を有していることから、保管、事務引継について細かく取り決められている。

(3) 登記官の除斥

登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族が登記の申請人であるときは、当該登記をすることができない(法10)。

第4 登記官の職権による登記

不動産の表示に関する登記は、登記官が職権ですることができる(法28)。

表示に関する登記は、不動産の特定のため、物理的な状況を登記簿上に明確に公示

することにより取引の安全を図るための制度である。そのために、不動産の表示に関する登記には、土地、建物の所有者に申請義務(法 36、47 ほか)と罰則規定(法 164)が定められている。また、登記官に実地調査権を認め、所有者から申請がない場合でも、土地及び建物の異動について登記官が確認したときは職権をもって登記を実行し、表示に関する登記制度の充実を図っている。

第5 筆界特定制度

1 筆界特定制度について

筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度である。

筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局が行い(法 124)、法務局長又は地方法務局長が指定した筆界特定登記官が、その事務を行うこととされている(法 125)。

2 申請人

土地の所有者は、筆界特定登記官に対して、自己の土地と、これに隣接する他の土地との筆界について明らかでない場合は、隣接する土地の所有者の一方または共同で、不動産登記法の規定に従い筆界特定の申請をすることができる。

3 筆界調査委員

筆界調査委員は、法務局長又は地方法務局長から任命された非常勤の公務員で、実務上、主に土地家屋調査士が任命されている。筆界調査委員の任務は、土地の測量又は実地調査、申請人等からの事情聴取及び資料提出を求めることなどで、事実の調査を終了したときは、筆界特定登記官に意見を提出することとされている(法 142)。

4 筆界の特定

筆界特定登記官は、筆界調査委員から意見が提出されたときは、その意見を踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の付属書類(地積測量図等)の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、圍障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書

を作成しなければならないこととされている(法 143)。

なお、筆界特定登記官が、筆界特定をしたときは、遅滞なく、筆界特定の申請人に対し、筆界特定書の写しを交付し(法 144)、筆界特定の関係書類は、対象土地の所在地を管轄する登記所において保管される(法 145 条)。

5 筆界特定の結果の地図等への反映

筆界特定登記官のなした筆界特定の結果に基づいて、地積の更正の登記や、地図の訂正を行うことを義務付けた規定はない。しかし、表示に関する登記については前述のごとく登記官の職権手続も可能であるが、一次的には当事者の申請によることとされているので、筆界特定結果の地図等への反映を希望するときは、筆界特定の申請人は、筆界特定登記官から交付された筆界特定書を申請書に添付して、地図の訂正や、地積の更正登記申請等必要な諸手続を行うこととなる。

6 筆界特定制度と境界確定訴訟

筆界特定登記官が定めた筆界特定の効力は、行政処分としての効力がないことから、公定力は認められないため、筆界特定登記官が定めた筆界特定について異議のある関係者はいつでも、裁判所に対し、境界確定訴訟を提起することができることとなっている。

この場合、裁判所は、当該訴えに係る訴訟において、訴訟関係を明瞭にするため、登記官に対し、当該筆界特定に係る筆界特定手続記録の送付を囑託することができることとされており(法 147)、筆界特定登記官の特定した筆界を受け入れず、境界確定訴訟を提起したとしても、登記官としても登記事務を取り扱う筆界特定登記官が、専門的知識をもって特定した筆界は重要な書証(証拠)となり得ることが想定され、裁判上それなりの評価がされることになろう。

第2章 不動産公示制度の沿革

第1 土地の公示制度

1 地券制度

明治の新体制になり、政府は旧幕府時代の土地取引の禁令を解除し、金納定額の地租制度にするため、明治5年2月太政官布告により地券制度を創設した。

この地券制度は、土地の売買譲渡ごとに地券を交付する方法であって、府県庁がその事務を行い、「地券之証」と題して地券を発行していた。そして、地券の交付を受けた土地について売買譲渡を行う場合は、府県庁に地券の書換えを請求し、旧地券に代えて新地券の交付を受けることとされていたが、同年7月には、地券の交付範囲が拡大され、売買譲渡等の取引の有無にかかわらず土地の所有者には地券が交付されて、土地の取引は地券の交付によることが効力発生要件となり、罰則をもって強制されることになった。その後、明治12年2月地券に関する事務は府県庁から郡役場に移管され、地券書換えの制度は地券裏書の制度に改められ、明治22年まで存続した。

2 公証制度

地券制度は、地租改正の準備のために採用されたもので、権利変動の公示を目的とする登記制度として考えられたものではなかった。

しかしながら、権利関係を明確に公示する制度を確立することについての社会要請が一段と強くなり、明治6年、政府は土地の質入、書入に関する規則を制定し、戸長役場に一定の公簿を備え、当事者が提出した権利変動に関する契約書（証書）に奥書をした上、公簿との間に割印をした。その後、政府は、土地を移転したときの地券事務は郡役所において取り扱い、土地及び建物の譲渡、質入、書入に関する公証は、村町戸長で取り扱うという不便さを解消するため、明治13年「土地売買譲渡規則」を制定し、土地の所有権移転についても公証制度に組み入れることになった。これは、証文に地券を添え村町戸長役場に地券書換願書を差し出すと、戸長は所定の手続を取った上、地券事務を郡役場に回付する扱いが取られた。このことにより、地券は納税義務者が誰であるかを示すにすぎないものとなった。

3 台帳制度

- (1) 地租条例による土地台帳

明治17年地租条例が定められ、地租の率、有租地と免租地、丈量の方法、地価の定め方、地目変更等の場合の届出等につき規定が設けられた。また、明治22年地券制度が廃止され、土地台帳制度が設けられ地租は土地台帳に登録された記名者により徴収されることとなり、今までの地券台帳が土地台帳に代わり、市に關係する土地台帳は府県庁に、町村に關する土地台帳は郡役場に備えられ、その事務が取り扱われることとなった。

(2) 地租法による土地台帳

昭和6年「地租法」が制定され、税務署に土地台帳を備え、「土地の所在、地番、地目、地積、賃貸価格、所有者の住所氏名」を登録することとなり、地租条例による土地台帳は、これを地租法による土地台帳とみなされることとなった。

(3) 土地台帳法による土地台帳

昭和22年地方税法の改正によって地租が府県税となったため、土地台帳法が制定され、地租法による土地台帳は、土地台帳法による土地台帳とみなされ、地租法は廃止された。

また、昭和25年、税制改革により府県税であった地租を廃止し、新たに固定資産税制度が採用されることとなり、それを受けて土地台帳法の一部が改正され、土地台帳は税務署から登記所へ移されることとなった。そのことにより、土地台帳の性格が、課税台帳的な性格から地積簿的な性格をもつものとなった。

4 不動産登記法による土地登記簿

昭和35年、不動産登記制度の合理化を図る目的で、登記制度と土地台帳制度を統合（一元化）することとなり、土地台帳制度が廃止されて、その機能は現在の登記簿の表題部に受け継がれることになった。

第2 土地台帳制度

1 土地台帳制度の概要

土地台帳制度は、登記所に土地台帳及び附属地図を備え、土地の異動に關して土地所有者に申告義務を課し、また、登記官に実地調査権を与え、一定の事項を土地台帳に登録し、その土地の状況を明確にすることにより、不動産登記制度の適正、円滑な運用を図り土地取引の安全を保持しようとするものであった。

2 土地台帳の性格と実態

昭和25年の地方税法の改正は、地租に代わるべき固定資産税が市町村税となり、土地の賃貸価格をもって課税標準とされていたものを、市町村長が決定する土地の価格をもって課税標準とするものであった。

そして、税務署で所管していた課税のための土地台帳が登記所に移され、そのまま改正法による土地台帳とみなされたため、改正後の土地台帳法が意図する「土地の明確な状況の登録」がなされていないものが多くあり、現存する以下の特徴が挙げられる。

- (1) 一般的に地価の高い市町村の中心部では、比較的現状に近い登録がなされている。
- (2) 農耕地帯において、台帳創設当時は小作料が現物納入制度であったため、減積登録がされているものが少なからず見受けられる。
- (3) 山間部は、測量事情又は私財隠蔽等の目的で、目安程度の大まかな申告がなされ、過小登録されているものが多い。
- (4) 公道、農道、林道等に関し、変更の登録がされていない事情が多く、特に軍用地等に顕著に見受けられる。

3 土地台帳に登録されない土地（国有財産台帳、準国有財産台帳）

昭和22年土地台帳法が公布されたとき、土地台帳は国税の課税台帳的性格を持っており、国有地は、国有財産台帳によって登録されていた。そのため、土地台帳法は国有地について適用されないものとされ、土地台帳への登録は行われず、新たに国有地となった土地についても土地台帳が閉鎖される取扱になっていた。その後、昭和25年「土地台帳法等の一部を改正する法律」が公布され、土地台帳事務が税務署から登記所に移管され、その土地台帳法の性格が変わることを機に、国有地についてもその法律が適用されるべきであったが、改正後も「この法律は、国有地にはこれを適用しない。」と定められた。

例外 自作農創設特別措置法、農地法の規定による政府買収土地

第3 登記制度と台帳制度との関係

登記制度と台帳制度が統合(一元化)される前における不動産の公示制度は、不動産登記法に基づく登記簿による公示と、土地台帳法に基づく台帳による公示があり、登記簿は、不動産に関する権利の得喪変更を、第三者に対抗するためにする登記を公示する公簿として、また台帳は、不動産の物理的状況を公示する公簿として、相互に密

接な関係を有するものであった。主な相互関係は以下のとおり取り扱われた。

1 所有権保存登記と台帳

土地の所有権保存の登記は「土地台帳に自己又は被相続人が所有者として登録されたる者」が申請適格者となった。

2 不動産の表示変更の登記と台帳

土地台帳に土地の分筆、合筆、滅失、反別若しくは坪数の増減、又は地目の変更の登録がされたときは、その土地の所有権登記名義人は、遅滞なくその登記の申請を要し、この登記の申請をしないで他の登記を申請した場合は、当該登記申請は却下された。

3 登記簿と台帳における不動産の表示又は名義人が不一致の場合

登記簿上の土地の表示が土地台帳と符合しないときは、その土地の所有権登記名義人は、不動産の表示の変更を申請して、土地台帳の土地の表示と一致させた上でなければ、当該土地につき他の登記を申請することができず、また、登記簿上の登記名義人（所有者、質権者、地上権者）の表示が、土地台帳と符合しない場合も同様な取り扱いとなる。

4 土地台帳法による申告と登記申請とを同時になし得る併用申告制度

土地台帳に登録された者が、名義人の表示の変更及び不動産の表示の変更の申告をする際、登録税を納付したときは、この申告のほかに登記の申請をしたものとみなされる。

5 権利の得喪変更に関する事項の登記と台帳の登録

土地の所有権、質権又は地上権の得喪変更に関する事項は、登記を基礎として土地台帳に登録することを原則とされていたので、次に掲げる場合を除き、その登記をした後でなければ、土地台帳に登録することはできないとされていた。

- (1) 新たに土地台帳に登録すべき土地（国有地の譲与、売り払いによって私有地が生じた場合とか、海又は河川敷地を埋め立てて私有地とした場合等）が生じたとき。
- (2) 所有権保存登記のない土地が収用されたとき。
- (3) 未登記の土地が土地台帳に登録することを要しない土地（私有地が国有地になっ

た場合) となったとき。

(4) 土地が滅失したとき。

第4 登記制度と台帳制度の統合（一元化）

1 一元化の意義

昭和35年不動産登記法の一部を改正する等の法律で、不動産登記法の一部が改正され、従来の不動産登記制度と台帳制度が統合された。

不動産の権利関係を明らかにする不動産登記法に基づく不動産登記制度（土地登記簿・建物登記簿）と、不動産自体の現況を明らかにする土地台帳法及び家屋台帳法に基づく台帳制度（土地台帳・家屋台帳）は、密接不可分の関係にあり並立的に存在してきたが、いずれの事務も同一の登記所において行われ、互いに重複する面も多いため、この両制度を一本化して、従来の不合理、不経済な面を除去して事務の合理化、簡素化を意図したものである。

2 一元化の必要性

従来、二元的に執り行われてきた登記制度と台帳制度とは、密接不可分の関係にあり、この統合については、昭和25年に台帳事務が税務署から登記所に移管された当時から既に懸案として検討されてきたところで、その課題は以下のとおりである。

- (1) 一元化前において、不動産登記法に基づく登記簿は不動産の権利関係を、土地台帳法に基づく台帳は権利の客体とされる不動産の現況を正確に公示することを使命としてきたが、台帳が登記官の職権により登録手続が執れるのに対し、不動産の表示の登記は原則として申請主義が採られていたため、本来的には不動産の現況を正確に登記すべき登記簿が、現実には正確に表示されていないという登記制度の根本的な欠陥があり、これを除去することの必要性
- (2) 登記と台帳の両制度の併存は、利用する国民に常に二重の手数と経費の負担をかけており、また、事務の負担も同じく二重負担となるため、その合理化と簡素化を図る必要性
- (3) 人員の不足、事件の増加に伴う不当不正処理事例の増加を解消する必要性
- (4) 昭和41年4月から実施された、メートル法による計量単位への書換え作業の手数の軽減と経費節約を図る必要性

3 一元化による主な改正点

(1) 表示登記の権利登記からの独立

従来の不動産登記制度は、専ら権利関係を登記するものであったから、権利の対象である不動産の表示に関する登記は、所有権に関する登記の一部とみなされ登記簿も所有権の保存の登記をすることによって設けられていた。そのため、不動産の表示に関する登記を確立する必要があり、所有権の登記がされないでも、その不動産自体の現況を明確に登記して公示する制度、すなわち不動産登記法中に土地の表示に関する登記手続及び建物の表示に関する登記手続の規定が新設された。そして、登記簿の形式も改正され、登記用紙の表題部の様式が改められ、改正前の不動産登記法の規定による土地又は建物の登記用紙の表題部を、改正後の不動産登記法の規定による登記用紙の表題部に改正し、未登記の土地又は建物で、土地台帳又は家屋台帳に登録されているものについては、表題部を新設することとなった。

(2) 地図及び建物所在図の備付けと各種図面の提出

不動産の同一性の識別とその状況を登記簿上明らかにするため、土地及び建物の表示に関する登記事項を法定しているが、当該登記事項により登記された不動産が、現地のどこに位置し、その形状等がどうであるかについては、その登記事項をもってしても明確にすることができないため、改正法においては当該土地を特定し、その区画（境界）を明らかにするため登記所に地図を備え、その精度を維持するため、土地及び建物の表示に関する登記を申請する場合には、申請人に所要の図面を提出するよう規定された。しかしながら、それらを登記所に整備するには、相当の年月と膨大な経費を必要とし、早急に整備を図ることは困難な実情にあったため、当分の間、台帳制度当時登記所に備え付けられていた旧土地台帳附属地図を従来どおり活用する暫定措置がとられた。その後平成5年に、地図に準ずる図面として規定され、今日に至っている(法14④)。

(3) 登記申請義務と登記懈怠に対する過料

権利に関する登記は、不動産に関する権利の得喪変更を第三者に対抗するためにする登記であるからその登記申請を強制するものではないが、表示に関する登記は、権利の客体とされる土地又は建物の状況を可及的速やかに登記簿に正確に公示して不動産の取引の安全と円滑に資することを目的としているため、報告的登記の場合には、当該不動産の状況を最もよく知っている所有者に一定の期間を定めて登記の申請義務を課し、その申請を怠ったものに対し罰則規定を設けた。

(4) 職権による登記

所有者から申請を待つだけでは、不動産登記法の意図する土地及び建物の常時現況把握が、困難となるため、登記官も積極的に実地調査を励行して、その職権により登記することができることとなった。

(5) 合併制限の整備

一元化以前の合併は、土地（家屋）台帳事務処理要領により取り扱われていたが、昭和35年の不動産登記法の一部改正により同法が適用され、所有権の登記及び承役地にする地役権の登記以外の権利に関する登記がある土地、又は、所有権の登記のない土地とある土地との合併は禁止されることになった。

なお、合併制限については、昭和58年の不動産登記法の一部改正より、先取特権、質権又は抵当権に関するもの場合は、登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同一であるときは、合併が可能となった(規則105②)。

(6) 登録税の廃止

表示に関する登記については、所有者に登記の申請義務を課す一方、登記官はその職権により登記をすることができることとなったので、一部の例外を除き登録税の納付を要しないこととなった。

(7) 管轄登記所の指定手続の整備

登記所の管轄をまたがって建っている建物の登記管轄は、関係登記所は協議の上、法務大臣に管轄指定の請求をすることに整備された。

(8) 併用申告制度の廃止

台帳の登録申告と、登記の申請を同一の書類とする併用申告制度は改正法律の施行に伴い、登記簿と台帳の一元化の完了にかかわらず、昭和35年4月1日から廃止された。

(9) 地方税法の一部改正

固定資産課税台帳等の備付

固定資産税の納税義務者

固定資産課税台帳の登録事項

登記所からの通知及びこれに基づく土地課税台帳又は家屋課税台帳への記載

市町村長からの登記の申出

第5 公図の沿革

明治の新体制になり、それまでの現物貢租制から、金納定額の地租制度にするため、

明治5年に地券制度が創設され、明治6年から同14年までの間に行われた地租改正の際に、地租改正図（改租図・字限図＝字図と省略）が作成された。しかし、この改正図は極めて短期間に作成され、測量技術者も少なく、測量技術も未熟なこと等から団子図的なものが多く、現状と形状が合わないもの、また、脱落地、重複地も多く、更に地図作成後に異動した土地についての加除がされていないこと等、現地を反映している図面とは言い難いものであった。そこで、明治20年に町村地図調整式及び更正手続が定められ、これに基づき、明治20年から同22年にかけて地押調査図（更正図）が作成された。この地押調査図は、明治22年土地台帳規則が制定され、土地台帳附属地図として、正本は税務署、副本は市町村役場に保管され、昭和25年の「土地台帳法の一部を改正する法律」の施行により、土地台帳と共に登記所に移管されるまで、地租徴収の基礎資料として使用されてきた。

登記所に移管された土地台帳附属地図は、昭和35年の不動産登記法の一部改正に伴い、土地台帳法が廃止されたため法的根拠を失ったものとなっていたが、平成5年の不動産登記法の一部改正により、「地図に準ずる図面」として位置付けられて、その保管、改正等に関する規定も整備された（法14④）。

平成16年の不動産登記法の改正で、電磁的記録（コンピュータ）に記録することができることとなった（法14⑥）。

第6 公図の種類

- 1 地引絵図
- 2 地租改正図(改租図)
- 3 地押調査図(地押更正図)
- 4 土地台帳図
- 5 耕地整理確定図
- 6 土地改良法の換地図
- 7 土地区画整理法の換地図
- 8 地方税法の地籍図
- 9 国土調査法の地籍図
- 10 法第14条第1項地図(旧法第17条地図)

第3章 登記の申請手続

登記申請手続を大別すると、一般国民を対象とした申請登記手続と、官公署等を対象とした嘱託登記手続とに大別することができる。嘱託登記手続は、官公署等が行うことから、一般国民を対象とした手続に比べて手続等に差異がある。

第1 登記申請の一般原則

1 登記申請情報の提供

登記を申請する場合、すべての登記申請において直接窓口に提出する方法、郵送の方法、電気通信回線を利用した方法（以下「オンライン申請」という。）とされ、登記を申請する場合は、登記所に申請情報（登記申請書）及び添付情報（添付書類）を提供しなければならないこととされた（法18）。

※ 平成16年法改正により不動産登記法は、電子情報処理組織（コンピュータ）による登記事務処理及びオンライン申請を前提とした法律構成となっていることから、これらに則した用語に改められている。

例 申請書→申請情報 申請する→情報の提供 記載→記録 添付書類→添付情報 etc

2 登記申請（嘱託）情報の作成要領

登記所に提供すべき申請（嘱託）情報の内容は、書面による方法とオンライン申請で行う方法とでは、その内容に大差はなく、次のとおりである。

なお、様式は、登記法上定められていないが、法務省から一定のひな形が示されている。

(1) 申請（嘱託）情報に記録する情報の内容（令3、規則34、法18）

① 表示に関する登記

ア・申請人の表示、イ・代理人の表示、ウ・代位者及び代位原因の表示、エ・登記の目的、オ・登記原因及び日付、カ・不動産の表示、キ・登記識別情報を提供できないときはその理由、ク・登記識別情報の通知を希望しない場合はその旨、ケ・添付情報の表示、コ・申請（嘱託）の年月日日、サ・申請（嘱託）登記所（法務局）の表示、シ・不動産識別事項（不動産番号）、ス・登録免許税の表示、セ・登記完了証の交付方法、ソ・その他の事項

② 権利に関する登記

表示に関する登記の内容のほか、権利者の表示

(2) 書面申請（嘱託）の場合の記載方法、記載文字（規則 45）

申請書に記載する文字は、字画を明確にして記載することを要するが、数字等は多角文字であることを要しない。

なお、文字の訂正、加入又は削除をした場合は、その範囲を明確にし、欄外に字数を記載し押印するか、訂正等をした箇所に押印するかの措置をしなければならない。

(3) 申請情報の作成（令 4）

申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一つの不動産ごとに作成しなければならないが、同一の登記所の管轄区域内に二筆(個)以上の不動産について、申請する登記の目的、登記原因及びその日付が同一であるときは、1 通の申請情報で作成することができる。

書面申請（嘱託）の場合、申請書が 2 枚以上であるときは、各用紙のつづり目に契印をしなければならない（規則 46）。

3 添付情報（添付書類）

登記の申請に係る事実等の信ぴょう性を担保するため、登記の種別ごとに不動産登記法、不動産登記令、不動産登記規則等に規定されている（令 7、令 17、規則 36、同 37、法 61）。

ただし、表示に関する登記申請については次のように作成方法が定められている。

(1) 各種図面

土地所在図、地積測量図、地役権図面 建物図面、各階平面図
(作成方法 規則 73 以下)

(2) その他の情報（括弧内は書面申請）

所有権証明情報（所有権証明書） 住所証明情報（住所証明書） 相続証明情報（相続証明書） 登記識別情報（登記済証） 代位原因証明情報（代位原因証書） 印鑑証明情報（印鑑証明書）

(3) 添付情報（書類）の援用（規則 37）

同一の登記所に対して同時に二以上の申請をする場合において、各申請に共通する添付情報があるときは、一の申請書に添付すれば足りることとなり、その場合、二以降の申請書には、一の申請書に添付した旨の表示を必要とする（規則 37）。

(6) 原本還付(規則 55)

書面申請をしたときは、申請書の添付書面（磁気ディスクで作成されたものを除く。）の原本還付を請求することができる(規則 55①)。

ただし、次の場合、原本還付の請求をすることができない（規則 55①ただし書き）。

ア 印鑑証明書

イ 当該申請（嘱託）のみに作成された委任状及びその他の書面

原本還付の請求をする場合は、原本と相違ない旨を記載した謄本を提出することを要する(規則 55②)。

4 代位による登記申請

- (1) 一般債権者の代位申請
- (2) 官公署（一般債権者）の代位申請
- (3) 特別法による代位申請

土地改良法関係、区画整理法関係、農地法関係、国土調査法関係等

第2 登記申請情報の処理

1 申請情報の受付(規則 56)

登記官は、登記の申請情報の提供があったときは、受付帳に登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号、不動産の所在事項(規則 1⑨)を記録し、書面のときは、申請書に受付年月日と受付番号を記載しなければならない。

また、登記の順位が重要である権利に関する登記申請において、同一不動産に関して同時に数個の申請があったときは、受付帳に申請書に同一の受付番号を記載すべきものとされており(同時受付)、同時受付は、担保権の設定等で申請人が同一受付を希望したときに見られるが、郵送申請が認められていることから、本人の意思の有無にかかわらず、同一受付とされることがある。

2 形式的審査(法 25)

- (1) 登記管轄の有無
- (2) 登記することができるかどうか。

- (3) 申請に係る登記がされているかどうか。
- (4) 方式に適合した申請であるかどうか。
- (5) 不動産の表示及び申請人の表示が、登記記録と符合するかどうか。
- (6) 必要な申請情報の記載があるかどうか。
- (7) 必要な添付情報が添付されているかどうか。
- (8) 申請の内容が、登記原因を証する情報と合致するかどうか。
- (9) 登録免許税の納付があるかどうか。
- (10) 事前通知手続において、期間内に申出がされたかどうか。

3 実質的審査

- (1) 登記官による本人確認(法 24、規則 59)

登記官は、申請人が本人であるかどうか疑わしい場合、申請人又はその代理人等に出頭を求め、申請の権限の有無を調査しなければならない。

- (2) 表示に関する登記申請における実地調査(法 29、規則 93)

表示に関する登記申請事件において、登記官に付与された権限に基づき行われる審査であり、形式審査を終えた後、原則、実地調査を行わなければならない。

ただし、例外的に実地調査を省略できる場合は、次のとおりである(規 93)。

- ① 土地家屋調査士(土地家屋調査士法人を含む。)が代理人として申請する場合であって、当該土地家屋調査士が作成した調査報告書により登記官が実地調査を省略することを相当と判断したとき。
- ② 申請情報と併せて提供された情報が、公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により実地調査をする必要がないと認めたとき。

登記官の、実地調査は、あらかじめ、土地又は建物の所有者その他利害関係人等に通知等を行い、必要があれば、隣地の所有者等の立会いを求めて、質問又は検査を行う方法で実施する(準則 61)。

4 補正

申請に不備があるときは、不動産登記法第 25 条各号の却下事由に該当するときでも、不備を補正できるときは、登記官が定めた相当期間内に、書面を補正し、又は補正に係る書面を提出する方法により、申請の不備を補うことができる(規則 60)。

補正の有無及び補正期限の連絡のため、申請書に、申請人又は代理人の電話番号そ

の他の連絡先を記載することとされている(規則 34 I ①)。

なお、補正の方法は、申請書の記載方法、記載文字の項参照。

5 取下

申請書の取下には、申請書の不備を補正することができないときの取下、及び申請を撤回するための取下があるが、登記の完了後はすることができない。

書面による申請のときは、取り下げる旨を記載した書面(取下書)の提出により行う(規則 39 I、II)。取下が行われたときは、登記官は一部の書面を除き申請書及び添付書面を還付する(規則 39 III)。

なお、申請を撤回するための取下は、申請を撤回する旨の委任事項が記載されている委任状の提出を要する。

6 却下

登記申請が不動産登記法第 25 条の各号に該当し、申請人において登記官が指定した期限内までにその不備を補正できず、取下に応じなかったときは、当該申請は却下となり、その手続は、決定書を申請人に交付して行われる(規則 38 I、II)。

なお、添付書面は、原則、還付される(規則 38 III)。

7 記載

登記の実行とは、登記事項を所定の手続により登記記録(登記簿)に記録して公示することであり、登記記録に記録されない限り申請の効力は生じない。適法に登記記録に記録された登記事項は、たとえそこに登記申請上の不備があっても、実体に符合した登記であるときは、有効な登記として取り扱われ、登記事務処理の行程の中で最も重要な事務である。

8 校合

登記官が、登記記録に記録したときは、登記官の識別番号を記録することとなっている(規則 7)。

9 登記識別情報(法 2)

登記識別情報とは、登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報で

あって、登記名義人を識別することができるものをいう。

登記識別情報は、アラビア数字その他の符号の組合せにより、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定められる（規則 61）。また、登記識別情報が通知される際は、不動産所在事項及び不動産番号・申請の受付の年月日及び受付番号又は順位番号等・登記の目的・登記名義人の氏名又は名称及び住所も明らかにして通知される（準則 37）。登記識別情報は管理の困難性等から、登記申請の際に、あらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨申し出た場合には、登記所から通知されないこととなっている（法 21）。

登記識別情報通知						
次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。						
【不動産】						
【不動産番号】						
【受付年月日・受付番号(又は順位番号)】						
【登記の目的】						
【登記名義人】						
(以下余白)						
記						
登記識別情報						
□□□	—	□□□	—	□□□	—	□□□
平成 年 月 日						
〇〇法務局〇〇出張所						
登記官		職印				

10 登記完了証

登記完了証は、登記が完了した旨を通知する情報又は書面のことで、登記官が登記の申請に基づいて登記を完了したときは、申請人に対し登記完了証を交付する。なお、二人以上の申請人がある場合は、そのうちの一人に通知される（規則 181）。

書面申請によるか、電子申請によるかにより様式が異なる。書面申請によるものは

受理番号、受理年月日、不動産番号、所在などの情報のみ記載されるが、電子申請によるもの場合は、書面申請によるものの情報と更に申請情報の要約が記載される。

<p>登記完了証（電子申請）</p> <p>次の登記申請が完了したことを下記のとおり通知します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">申請受付年月日</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>申請受付番号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>登記の年月日</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>不 動 産</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>申 請 情 報</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table> <p>(注) 1 「登記年月日欄」は、表示に関する登記が完了した場合に記載されます。 2 「不動産」欄に表示されている不動産のうち、下線のあるものは、登記記録が閉鎖されたことを示すものです。 3 「申請情報」欄に表示されている内容は、申請人又はその代理人から提供を受けた申請情報を編集したものです。最終的な登記の内容は登記事項証明書等により確認してください。 4 この登記完了証は、登記識別情報を通知するものではありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">〇〇法務局〇〇出張所</p> <p style="text-align: center;">登記官 職印</p>		申請受付年月日			申請受付番号			登記の年月日			不 動 産			申 請 情 報		
申請受付年月日																
申請受付番号																
登記の年月日																
不 動 産																
申 請 情 報																

11 各種の通知

(1) 事前通知(規則 70、法 23)

登記識別情報を添付して申請しなければならない事件について、登記識別情報を添付できないときは、一部の場合を除いて、登記官は、登記義務者に対して、申請があったこと及び当該申請の内容が真実であるかどうか、期間を定めて申し出をするよう通知をする。個人の住所に送付するときは本人限定受取郵便で、法人あてのときは書留郵便等で通知しなければならないこととされた。

なお、所有権に関する登記に係る通知は、3か月以内に住所を移転しているときは、前住所地にも通知することとされている。

申請代理人が、司法書士、土地家屋調査士等が申請代理人であって、申請人と

登記義務者が同一であるとした書面を添付したときは、登記官の判断によって通知を省略することができる（法 23IV①）。

申出期間は、通知を発送した日から 2 週間とされている（規則 70VIII）。

(2) 申請人以外の者への通知（規則 183）

代位登記通知、申請人以外の通知、所有者以外の者からの表示に関する登記の完了通知、承役地変更の通知、市町村への通知等

第 3 登記簿

登記簿とは、登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスクをもって調製されることとされているが（法 2 条⑨）、電子情報処理組織により処理されるまでの登記簿は、紙によって調整されていた。

1 登記簿の構成

紙により調整された登記簿は、表題部、甲区及び乙区の各登記用紙で構成されたものを登記簿と称し、それらを合綴した集合体を登記簿（簿冊）と称することもある。

電子情報処理組織による処理後は、紙による登記簿は、一部（電子情報処理組織による処理に移行できないもの＝事故簿）を除き、すべて閉鎖（閉鎖登記簿）されている。

紙による各登記用紙に記録される内容（主なもの）は次のとおりである。

表題部 土地、建物を特定するための登記事項（表示に関する登記）を記録する用紙

甲区 所有権に関する登記事項の記録

乙区 所有権以外の権利に関する登記事項の記録

なお、旧登記簿には、乙区のほかに丙区、丁区があった。

2 電子情報処理組織による構成

電子情報処理組織による登記簿の構成は、表題部と権利部に区分され（法 12）、さらに権利部が、権利部（甲区）及び権利部（乙区）に区分されている（規則 4）。

各部に記録される登記事項は、紙による登記簿と同一である。

第4章 表示に関する登記

第1 表示登記の役割と特徴

不動産登記制度は、不動産に関する物権の権利関係を公示し、もって不動産取引の安全と円滑に資するためのもので、そのためには、権利の対象となる不動産の特定のための物理的な状況を公示する必要がある。なぜなら、権利の対象物が不特定、不明確であるときには、権利がどこにある不動産に関する権利であるか、その権利の及ぶ範囲はどこまでなのかが明らかにならない。このように権利の対象物が不特定、不明確であっては、権利自体が不明確になることになり、不動産に関する権利関係を明確にすることができないこととなる。

そこで、不動産登記法では、権利に関する登記とは別個独立して、不動産の物理的状況を公示するために、表示に関する登記制度を設けて、不動産の表示に関する登記の申請義務を課すると同時に、不動産の所有者に原則として過料の制裁を課している。また、登記官に不動産の調査の権限を付与して、職権で不動産の表示に関する登記をすることができることとしている。

その具体的な方法として、登記簿の表題部において不動産の表示に関する一定事項を表示するとともに、地図及び建物所在図を登記所に備え、不動産の特定及び明確化を図るという方法が採られている。

第2 申請人

表示に関する登記をするためには、登記官による職権による登記と、当事者の申請に基づく登記の二通りの方法がある。不動産登記制度の目的からすると、登記官が実地調査を行い、常に不動産の状況を把握し、迅速・正確に職権で登記することが望まれるが、現実的には、登記官がすべての不動産の状況を把握することは困難であることから、一定の例外を除いて不動産の物理的状況を最も知り得る当事者からの申請を義務付けて、申請義務者を不動産登記法で定めている。

登記申請適格者

表示に関する登記において、表題部所有者又は所有権登記名義人が申請人となることができる場合は、その相続人及びその他の一般承継人は表示の登記を申請することができることとし(法 30、47 II)、登記の種類ごとに申請すべき者を定めている。

その主なものは次のとおりである。

- 1 表題部所有者の氏名等の変更・更正の登記(法 31)
表題部所有者
- 2 表題部所有者の更正の登記(法 33)
当該不動産の所有者
- 3 表題登記(法 36、47)
所有権を取得した者
- 4 地目・地積変更・更正(法 37、38)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 5 表示に関する登記事項中、登記原因及び日付、登記の年月日、登記識別番号、
所在の更正登記(法 38)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 6 分筆又は合筆(法 39)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 7 土地の滅失の登記(法 42)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 8 河川区域内の土地の登記(法 43Ⅱ)
河川管理者
- 9 合体による登記(法 49)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 10 建物の表題部の変更の登記(法 51)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 11 建物の分割、区分又は合併(法 54)
表題部所有者又は所有権登記名義人
- 12 建物の滅失の登記(法 57)
表題部所有者又は所有権登記名義人

第3 土地の登記事項

土地登記簿の表題部に土地の物理的状況を明確にするため、登記する事項として、土地の所在、地番、地目、地積があり(法 34)、また、所有権の登記がない土地につい

ては、所有者の住所、氏名が記載され、共有の場合はその持分が記載される（法 27）。

1 土地の所在（法 34 I ①）

土地の所在は、登記事項として、市、区、郡、町、村及び字があり、地番区域は、市、区、町、村及び字又はこれに準ずる地域をもって定めるものとされている（規則 97）。これは土地の所在する場所を行政区画によって明らかにするもので、地番とあいまって、その土地の位置を示し、土地を特定するとともに、管轄登記所を定める基準となる。

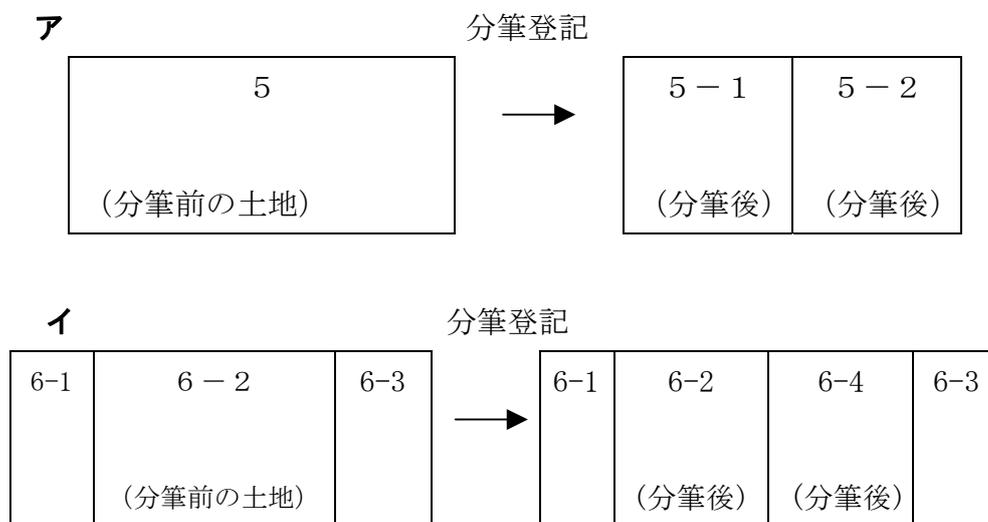
2 地番（法 34 II、35）

地番とは、一筆の土地を特定するために付けられる符号であって、登記所は地番区域ごとに起番して、土地の位置が分かりやすいものとなるよう定めるものとされており（規則 98）、登記官が職権で定める。地番の定め方は、不動産登記事務取扱準則第 67 条に詳細に定められていることから、申請書（嘱託書）に予定地番を記載することができる。

ここでは、最も事例の多い分筆の登記の場合について説明する。

分筆した土地については、分筆前の地番に支号を付して各筆の地番を定める。ただし、本番に支号のある土地を分筆する場合には、その一筆には、従来の地番を付し、他の各筆には、本番の最終の支号を追い、順次支号を付してその地番を定めることとなっている（準則 67 I ④）。

（図 1）



ただし、特別な事情があるときは、この規定にかかわらず適宜の地番を定めても差し支えないものとされている（準則 67 I ⑦）。先例では、特別な事情のあるときとして、土地分筆登記申請の際、分筆前の土地の地番が所有者の住所地番と同一である場合、本番に符号を付さないでほしい旨の申し出があったときは、特別な事情を認め、前記ア図の場合であれば、分筆後の地番は、5 番及び 5 番 1 とされる。

3 地目（法 34 I ③、規則 99、準則 68、同 69）

地目とは、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めることとされている。

地目は、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、及び雑種地の 2 3 種のいずれかに当てはめて定めることとされている。なお、それぞれの地目の土地については、不動産登記事務取扱準則第 6 8 条に規定されている。

ところで、ある土地が現実にどの地目に当たるか認定することは容易ではない。

例えば、田や畑が休耕地や不耕作地として放置されていたとしても、ただそれだけの理由で他の地目（例えば雑種地（他のいずれの地目にも該当しない土地））に変更されたと見るべきではなく、耕作しようとするれば、容易に耕作できる状態にある限り、それは依然として田または、畑と認定すべきであるし、また、所有者が宅地にする目的で田や畑や山林に土盛をして整地したとしても、それが建物の敷地になることが客観的に明らかな状態（例えば基礎工事に着手しているとか、石垣や側溝を整備し、ガス管や水道管を敷設したなど）に至らなければ、宅地として認定することはできないものとされている。

このように、地目の認定は、所有者の主観的意思によることなく、専ら土地の利用状況を客観的に観察して決定すべきものとされている。特に、雑種地の認定については、利用目的が、一時的（中間地目）でないことの確認が必要であり、また、農地の転用等、転用に行政庁の許可が必要な場合、許可なくして他に転用した土地の地目認定については、例え他の利用目的が明確であっても、行政庁による原状回復命令がなされることもあることから、地目の認定には慎重さが必要である。

4 地積（法 2⑨、34 I ④、規則 100、準則 70）

地積とは、一筆の土地の面積のことで、地積は、水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、登記簿の表示は、宅地及び鉱泉地については、一平方メートルの百分の一未満の端数を切り捨て、それ以外の土地については、10平方メートルを超えるものについては一平方メートル未満を切り捨てることとされている（規則 100）。

（1）宅地・鉱泉地（すべて少数点 2 位までを表示）

<表示例> 0.35 m² 5.05 m² 6.00 m² 53.45 m² 324.55 m²

（2）宅地・鉱泉地以外（少数点以下切捨て。ただし、10平方メートル以下の場合は少数点 2 位までを表示）

<表示例> 0.35 m² 5.05 m² 6.00 m² 53 m² 324 m²

地積を定める場合は、まず、隣地との筆界（境界）を確認した上で、その内部を測量することにより定め、もし、隣地との筆界線を確認できない場合は、その土地の地積を定めることはできない。

なお、測量には誤差がつきものであることから、登記の申請書（嘱託書）に記載した情報（地積）と、その申請を受けてした登記官の現地調査結果との差が、申請情報の内容とした地積を基準にして不動産登記規則第 77 条第 4 項（同規則が準用する第 10 条第 4 項（地図を作成するための誤差の限度＝許容誤差））の規定による地積測量図の誤差の限度内であるときは、その申請は適法なものとして取り扱われる（準則 70）。

第 4 建物の表示に関する登記

1 意義

建物の表示に関する登記は、建物登記簿に建物の現況を明確に表すための登記であり、これを分類すれば、建物の表題登記、建物の表示の変更（又は更正）の登記、建物の分割・合併・区分の登記、建物の合体の登記、建物の滅失の登記がある。

2 建物についての登記事項

建物についての現況を明確にするための登記事項は、建物の所在及び地番、家屋番号、建物の種類、構造及び床面積で、その他に建物の名称があるときはその名称、付属建物のある場合はその所在、種類、構造、床面積、所有権の登記のされていない建物については、その所有者の氏名、住所、若しくは所有者が2名以上の時は、その各共有持分が登記事項となる（法 27、44）。登記事項の詳細はここでは省略することとする。

第5章 嘱託登記手続について

第1 嘱託登記の意義と特質

1 嘱託登記の意義

(1) 申請嘱託主義について

不動産登記法第16条第1項においては、登記は、法令に別段の定めがある場合を除き当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければすることができないとされており、嘱託による登記手続については、法令に別段の定めのある場合を除くほか、申請による登記に関する規定が適用される(法16Ⅱ)。

このように登記を「職権主義」の例外を除いて当事者の申請(嘱託)によることとした理由の第一に、登記は不動産に係る所有権、賃借権の権利変動を公示し(民法177、605)、その不動産に関する私権を保護することを目的としているところから、当該権利に関する登記は、その権利者の意思に基づいて申請(嘱託)させることが「私的自治の原則」に沿うことであり、第二に、これらの不動産上の権利に係る当事者は、いわゆる利害関係を有する当事者の申請に基づいて登記をした方が、真正な登記につながり、取引の安全の確保(不動産取引の保護)に役立つからである。

(2) 登記嘱託について

官庁又は公署が登記の嘱託をすることができる場合としては、第一に、国又は地方公共団体が不動産に関する権利変動の主体(権利者また義務者)となって権利に関する登記をする場合(法115、116Ⅰ・Ⅱ)と、第二に、国又は地方公共団体が、権利変動の主体としてではなく、当事者の権利関係への公権力の介入又は干渉の主体として登記嘱託する場合がある(法118各項)。

これを実質的に見ると、前記第一の場合は、申請主義に関する手続によることは、当然のことである。また、前記第二の場合には、公権力の主体に命令的要素が強いため、この意味合いからは、申請手続と異なるところであるが、官庁又は公署が公権力の主体となった趣旨から、権利変動の当事者に代わって嘱託する色彩が強いついても、実質的には、やはり当事者の申請に準ずべきであると解されている。

なお、申請主義の準用については、法令に別段の定めある場合は除かれるとされているが、登記の嘱託については、別段の定めの規定により嘱託がなされることになり、その別段の定め例としては、不動産登記法第115条から118条、民事執行法第82条第1項、破産法第258条、民事保全法第47条第2項、3項、同法第53条第3項、会社更生法第260条等の規定が該当し、嘱託に当たっては、まず、これらの規定を適用して嘱託がなされる。規定のない事項については、不動産登記法第16条第2項のほか、申請による登記に関する規定が準用される。

2 嘱託登記の特質

(1) 単独嘱託

官庁又は公署が登記嘱託をする場合の根拠及び関連法令等については前記のとおりであるが、この中で、官庁又は公署が不動産に関する権利変動の主体となって登記嘱託する場合(法116)、いわゆる国又は地方公共団体が登記権利者あるいは登記義務者として登記嘱託をする場合については、一般申請の場合と何ら異なることなく、登記申請当事者である登記権利者及び登記義務者の共同申請(法60)によらなければならないところであるが、官庁又は公署の単独による嘱託が認められている。

(2) 嘱託者

登記嘱託をする権限を有する者は、当該不動産を所管する官庁又は公署及び法令により定められている官庁又は公署又はその職員である。なお、国の場合、不動産登記の嘱託登記の嘱託職員を指定する省令等により、登記嘱託職員の指定がされ、指定された職員が登記嘱託をすることがある。

また、県などでは、県規則でもって登記嘱託に関する事務が委任される場合があり、その場合には委任された職員は登記嘱託をすることができることになっている。

更に、教育委員会が、教育財産の取得、管理及び処分に関する事務を教育委員会において処理できることとなっている場合には、県財産である教育財産に関する登記の嘱託は教育委員会ですることができる。

(3) 添付情報(添付書類)

ア 登記識別情報(登記済証)

登記名義人が登記義務者となる場合には、登記義務者の登記識別情報（登記済証）を添付しなければならない規定であるが（法 22）、官庁又は公署が登記権利者又は登記義務者となる場合は、同規定が適用されず（法 16Ⅱ）、登記識別情報（登記済証）の添付を要しない。

イ 登記原因についての第三者の許可、同意又は承諾を要する場合の情報（書面）

登記原因についての第三者の許可、同意又は承諾を要する場合、当該第三者が許可し、同意し、又は承諾をしたことを証する情報（書面）を、添付することとなっているが（令 7Ⅰ⑤ハ）、官庁又は公署が行う登記嘱託には添付を要しないものと解されている。

ウ 登記原因証明情報

権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならないこととされ（法 61）、官庁又は公署が登記嘱託する場合も、登記原因を証する情報を添付する必要がある（令別表 官庁又は公署が関与する登記等）。

エ 登記義務者の承諾書

国又は地方公共団体が登記権利者となる権利に関する登記で、官庁又は公署が登記嘱託する場合、登記義務者の承諾を証する当該登記義務者が作成した情報（書面）を、前記ウの書面と共に添付する必要がある（令別表 官庁又は公署が関与する登記等）。

オ 不動産の調査に関する報告等の情報

登記官は、表示に関する登記をする場合、必要があると認めるときは、実地調査を行うこととされている（法 29）。申請（嘱託）代理人が、土地家屋調査士であって、その者が作成した当該不動産に関する調査報告情報書を提供し、その他の申請情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めたときは、実地調査を省略することができることとなっている（規則 93）。

(4) 登記識別情報の通知

従来の登記済証に代わるものとして、改正不動産登記法では、前述のとおり、登記官が登記を完了したときは、原則、登記識別情報が通知される。この登記識別情報の通知は、不動産登記規則第 6 4 条第 4 号で、官庁又は公署が登記名義人と

なる場合は、通知を希望した場合を除き通知されないこととなっている。官庁又は公署が登記義務者となって、登記申請を行うときは、登記識別情報の添付を要しないこととなっていることから、後々の登記識別情報の管理を考慮すると、登記識別情報の通知を希望しないのが得策かと考える。

(5) 登記嘱託の方法（法 18）

全ての登記において、一般申請同様、オンラインによる登記嘱託、窓口へ直接提出する登記嘱託、郵送による登記嘱託の方法がある。

第2 嘱託登記の種類

嘱託による登記は種々あるが、おおよそ次のとおりである。

1 官庁又は実体上の権利変動等の当事者である場合

(1) 官庁又は公署が登記権利者としてする登記

官庁又は公署が不動産に関する権利を取得したときは、嘱託書に登記原因を証明する情報（書面）と、登記義務者の承諾書を添付してその登記を嘱託する（法 116 I）。

(2) 官庁又は公署が登記義務者としてする登記

国又は地方公共団体が所有する不動産を、私人に払い下げ、売渡、賃貸借等により所有権の移転、若しくは賃借権を設定した場合には、当該官公署は、その所有権若しくは賃借権を取得した者の請求があったときは、遅滞なく、その登記を嘱託しなければならないとされ（法 116 II）、国又は地方公共団体が登記義務者となって、登記を嘱託する。

(3) 官庁又は公署自身の登記の場合

本来的に、官庁又は公署が単独で申請し得る登記のことで、国又は地方公共団体が不動産の所有権の登記名義人であるときは、その不動産の表示に関する登記（表題登記、表示の変更、更正の登記、土地の分・合筆、建物の分割、合併、合休等）及び所有権保存の登記等が単独で登記嘱託ができる。

2 官庁又は公署が私人たる当事者の権利変動に介入するための登記

(1) 強制競売に関する登記（民事執行法 48、82）

不動産について強制競売の開始決定があったときは、裁判所書記官から差押えの登記が嘱託され、競落により買い受けた人が代金を納付したときは、競落による売却に基づく所有権移転の登記が嘱託される。

(2) 担保権の実行としての競売に関する登記(民事執行法 188)

担保権の実行としての競売開始決定等があったときも前項と同様の登記が嘱託される。

(3) 強制管理に関する登記(民事執行法 111)

強制管理の決定があったとき又はその取消があったときに嘱託される登記である。

(4) 仮差押の登記(民事保全法 46)

不動産に対する強制執行を保全するために嘱託される登記である。

(5) 仮処分の登記(民事保全法 53)

不動産に関する権利に対して、強制執行による権利の実現を可能にしておくために嘱託される登記である。

(6) 破産に関する登記(破産法 258)

破産宣告があった場合に、破産者がその財産の処分能力がないことを公示して、取引関係に立つ第三者を保護するために嘱託される登記である。

(7) 会社更生手続に関する登記(会社更生法 260)

再建の見込みのある株式会社について、更正手続開始の決定があった場合に、会社の財産について会社の処分制限を公示して、取引の安全を図るために嘱託される登記である。

3 滞納処分に関する登記(国税徴収法 68、不動産登記法 115 ほか)

国税徴収法、地方税法等の公租公課の滞納処分の差押えの登記又は参加差押えの登記を当該徴税官公署の嘱託により行う。

差押え不動産を公売処分した場合は、官公署は、登記権利者の請求により公売処分による権利移転の登記、公売処分により消滅した権利の登記の抹消及び滞納処分に関する差押えの登記の抹消を嘱託することを要する。

4 収用による登記（不動産登記法 118Ⅱ、Ⅲ）

官公署が土地収用法第 8 条第 1 項による起業者であるときは、収用により取得した土地、又は建物の所有権移転の登記を嘱託することを要するとし、土地の所有権移転の登記を嘱託する場合は、嘱託書に収用により消滅した権利、又は失効した差押え、仮差押え若しくは仮処分に関する登記を表示して、これらの権利の消滅の登記を嘱託することを要するとされている。

5 嘱託登記のための前提登記

前提登記といっても、その用語自体に法律上特別の意義を持つものではなく、これは登記の実務上用いられている慣例用語であって、不動産登記法第 25 条各号の登記申請の却下規定の関係から、本来の目的とする登記の嘱託をしても、不動産登記法第 25 条の規定により登記の嘱託を却下されるものである場合には、その本来の登記をする前に必要な登記を嘱託しておく必要があり、この必要な登記を前提登記と称している。

たとえば、一筆の土地の一部が道路用地等になる場合、事業者への所有権移転登記の前に行う分筆登記、登記名義人表示変更登記、相続による所有権移転登記等は前提登記である。

これらの前提登記は、民法による債権者代位権に基づき（民法 423）、債権者である官庁又は公署も、代位申請ができる。

なお、前提登記の代位申請は、民法の債権者代位権に基づくもののほか、土地改良法、土地区画整理法等に代位申請の規定がある。

第6章 筆界調査

1 境界と筆界

境界とは、人為的に区画した土地の境で、土地を特定、独立させるものである。そして、土地取引・固定資産税（土地）徴収あるいは土地の利用など社会の秩序を維持し、土地の利用を確保し互いに侵害しないために、土地を特定し境界を明確にすることが現在の経済制度においては必要不可欠なことになっている。

不動産登記法第123条1号において、筆界とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。）との間において当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいうものと定義される。また、筆界は、過去に当該一筆の土地が登記された時（当該一筆の土地について表題登記がされた時のほか、分筆や合筆の登記により当該土地が登記された時）にその境を構成するものとされた線であるから、その後分筆や合筆の登記手続きにより変更されていない限り、その線が現在の筆界ということになる（民事月報60巻5号28ページ）。

筆界により区画された土地は、不動産登記法上一筆の土地として地番を付し（法35）、土地の登記記録の表題部に記載される（規則4）。

所有権は、本来、一筆の土地について一個の所有権が存在することとなるが、判例上、一筆の土地上に2個以上の所有権が成立するとされていることから、筆界（筆界を、講学上「公法上の境界」と称されている。）と所有権の境とは必ずしも一致しない。なぜなら、筆界は当事者の合意によって変更することはできないが、所有権の境は、当事者の合意等によって、移動することができるからである。

一筆の土地上に2個以上の所有権境が生じた場合には、登記制度上、これを表示することができないため、所有権の境ごとに、一筆の土地を区分け（分筆）し、新たに筆界を設け、所有権の境と同じくする必要がある。

筆界は、所有権の境と異なり、現場では目に見えないことから、境界紛争の一因ともなり、筆界を明らかにしておくことは、重要なことである。

2 筆界の復元作業

筆界の復元作業は、単に測量技術のみならず登記記録及び関連する公的資料を分析

検討する技術と、収集した資料の分析結果を踏まえて地図の明示する筆界を読み取る技術を結集して、現地における復元作業を行わなければならない。

この調査によって、明らかになった現地復元状況を利害関係者に確認を求めることとなるが、この行為が現地立会確認作業である。

このような資料調査・現地調査・復元作業・筆界確認作業、一連の調査結果を地積測量図に記載して登記所に登記嘱託（申請）すると、登記官はこれを審査し、筆界確認の可否を登記官の職務権限において判断することとなる。

3 筆界復元の諸問題

筆界を復元する場合の問題点として、現地の土地の管理に起因するものと、筆界資料に関するものを挙げるができる。

(1) 現地の土地の管理に起因するもの

自己に帰属する財産権たる土地の範囲を明示するとき、一般的には塀・柵・石垣・垣根・擁壁などの境界構造物等を設けるが、筆界調査をしないで設けられる事例が少なくない。

現に境界紛争が生じている場合とか、紛争に至っていないものの境界に何らかの問題を抱えている事例の多くは、当事者及び利害関係者が、当該土地の境界をこの境界構造物によって判断し、適正な筆界調査がなされなかったことに起因するものと考えられる。仮に、現況境界が相隣する利害関係者の利害と一致したものであったとしても、公法上の筆界としては、公的資料に整合するものでなければならず、公法上の筆界との一致をみない限り、この境界での登記は受理されないこととなる。

(2) 筆界資料に関するもの

各登記所に備え付けられている地図に準ずる図面（主に旧土地台帳附属地図）の筆界復元資料としての精度にはかなり差異が見られる。しかし、日本国土全部に現地復元のできる不動産登記法第14条第1項地図が備え付けられていない現在においては、これらの地図を筆界確認の際の資料として採用せざるを得ないのが実情である。

したがって、このような地図に基づき土地の筆界を復元するには地積測量図を用

いて精度を補完することになる。このため、地積測量図の作成に当たっては、現地の状況、恒久的な地物との位置関係及び当該土地ないし相隣地との利害関係における筆界確認等、総合的な筆界調査確認を経て、測量成果が地積測量図として法務局へ提出される。そして、地積測量図は登記官の審査を経て、公法上の筆界資料としての重要な資料となる。こうした性格を持った地積測量図は、筆界復元について重要な資料としての位置付けを確保されていることが当然に必要なことである。

筆界の復元作業に当たって、過去に筆界調査を怠ったために問題が生じた主な事例として次のようなものがある。

例1 土地の越境使用の不当性を指摘することなく、長期にわたり関係改善を図る努力を怠ったり、正確な筆界調査をしないで土地使用が開始され、境界構築物が築造されたことを知りながら境界問題を放置、あるいは容認した場合、これらの土地について公法上の筆界を復元するときに紛争が生じることがある。

例2 一筆の土地の一部を他の用途に供する場合、当該土地を分筆して独立した土地にすべきところを、その手続をすることなく現実的供用を優先したため、筆界復元作業に伴う筆界確認の円滑性に支障を生ぜしめることもある。

例3 拡幅道路の未処理事例は、当該土地の地積減に伴う紛争となって、その作業を困難なものしている例が少なくない。また、用途廃止道水路（現地における現況であって、手続上、未処理の道水路）が当該土地に介在する場合は、その逆の現象（地積増）が生じることがある。

例4 登記記録上の地積と現地面積が一致していても、筆界認定に当たって問題となる事例がある。

土地の利用形態を等積相殺し、相互の土地の占有境界を変更しながら土地の分筆登記及び交換登記をしないまま、その現況により土地の管理を長期にわたり継続したため、既存の一筆地を処分するに当たり正確な筆界調査をすることなく、現況測量による面積を取引数量（たまたま公簿地積に一致した数量）として不用意に引き渡したために、相隣地の筆界調査を行った結果、建物構造物が越境することとなり、また、結果的に相隣地が面積不足となり、その処分が合理的になし得ないという事例もある。

4 地図の訂正

不動産登記規則の施行によって、地図又は地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）に表示された土地の区画（地図に準ずる図面にあつては土地の位置又は形状）又は地番に誤りがあるときは、所有権の登記名義人又はこれらの相続人（一般承継人を含む）は、その訂正を申出することができることとされた（規則 16 I）。施行前は、地図等の訂正申出は、登記官の職権の発動を促すためのもので、その申出の要件、必要な添付書面、申出に対する登記官の対応等は定められていなかった。

(1) 申出人

地図等の表示に誤りがある土地の所有権の登記名義人、その相続人若しくはその他の一般承継人（規則 16 I）

(2) 申出の方法

地図訂正申出の土地の登記記録に地積の錯誤があるときは、地積に関する更正の登記と併せてしなければならない（規則 16 II）。

申出方法は、地図訂正申出情報を記載した書面を登記所に提出するか、または、オンライン申請による（規則 16 IV）。

(3) 申出の内容（地図訂正申出情報）（規則 16 III、16 V）。

ア 申出人の氏名又は名称及び住所

イ 申出人が法人であるときは、代表者の氏名

ウ 代理人によって申出するときは、代理人の住所氏名又は名称及び法人の場合には代表者の氏名

エ 申出人が相続人その他の一般承継人であるときはその旨

オ 申出にかかる訂正の内容

カ 地図等に誤りがあることを証する情報

登記所に備えられている、土地所在図、地積測量図、閉鎖地図等によって誤りが明らかであるときは、その図面を特定すれば足りる。

キ 土地所在図又は地積測量図の提出

ク 相続等を証する書面の提出

ケ その他

不動産登記規則第 16 条第 6 項以下の規定による

(4) 登記官の処理

登記官は、申出に係る事項を調査した結果、地図等の訂正の必要があると認めるときは、地図等の訂正を行い、必要がないと判断した場合は、理由を付して申出を却下しなければならないこととされている(規則 16XⅡ・XⅢ)。

なお、地図訂正の申出は、職権による地図等の訂正手続きを否定したものではないことから(規則 16XⅤ)、正当な者以外からの申出については、地図訂正申出の趣旨であるか否かを確認した上、地図訂正申出である場合は却下し、そうでない場合は職権の発動を促す申出として取り扱って差し支えないこととされた(平成 17.2.25 法務省民二第 457 号通達)。

第7章 地積測量図

1 意義

地積測量図は、一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面で(令2③)、申請書に記載された地積の表示について、その計算根拠を明確にすると共に、地図によって表現できない各種の土地の細部の状況をより正確に特定し公示することを目的として作成、提出される。これは、土地の表示登記、地積の変更・更正登記、分筆登記等の登記申請をした場合の登記事項のうち、地積に変更が生じる場合、その土地の筆界を測量した結果に基づいて作成し、登記申請書に添付するものであり、これらの登記が実行されることにより、登記所に地番区域ごとに、また、地番の順序により土地図面綴込帳につづり込まれ、原則として、永久に備え付けられるものである(規則85)。なお、この地積測量図は、登記簿の付属書類として、手数料を納付して、その写しの交付又は閲覧を請求することができる(法121Ⅰ、Ⅱ)。

このように永久に保存される地積測量図は、現地において境界点を公証する唯一の資料として重要な役割を果たしている。

2 土地台帳時代の地積測量図

昭和35年不動産登記法改正以前の土地台帳事務の取扱当時にも、土地の表示、分筆、地積更正の申告書には地積測量図が法定の添付書類であった(土地台帳法細則12条)が、現在のように登記簿の付属書類であるという位置付けではなくて、申告書につづり込んでおり、その保存期間は申告書と同じく10年間であった(土地台帳要領第12)。そのために台帳申告書を廃棄する際に地積測量図も当然のごとく申告書と共に廃棄していた。

しかし、いくつかの登記所では、地積測量図の重要性に早くから気付いて地積測量図を申告書から抜き出し、例外的に保存しているところもある。

また、この申告書の写しは市町村へ税務用通知として送付されていたので、市町村においては申告書の写しと共に地積測量図が添付され保管されている場合がある(土地台帳要領第90)。

3 一元化指定後の地積測量図

地積測量図の提出が現在のように厳格に義務付けられたのは、昭和35年の法改正以後である。

この改正の施行、すなわち土地台帳と登記簿の一元化完了後に土地の表示登記、分筆、地積更正の登記等の申請をする場合は、地積測量図を添付することとなった。

この地積測量図は原則として300分の1の縮尺によって作成し、なお、300分の1の縮尺によることを適当としないときは、適宜の縮尺によって差し支えないとされていた。これは、尺貫法が1間6尺を基礎にして測量した成果の旧土地台帳附属地図の縮尺が600分の1であったことに起因するものである。

地積測量図が存在するか否かは、登記所の一元化指定完了期日以後に前記の登記申請があった土地についてのみ備え付けられることになっている。つまり、土地登記簿の表題部の登記用紙の「登記原因及びその日付」欄に、一元化指定期日後の日付をもって前記の登記申請に基づく記載があれば地積測量図は存在するし、記載がない場合は存在しないことになる。なお、この一元化指定期日は各登記所によって異なるので、登記事務に携わる者はこの指定期日がいつであるか承知しておく必要がある。

4 地積測量図の推移

(1) 昭和35年の改正

この時代の一般的な測量方法は、平板測量によって、点と点を線で結び、図上読み取りによって辺長を記載して三斜法による求積方法で地積を求積していた。そして、現地調査の結果、その誤差の限度について旧不動産登記取扱準則第107条は、宅地及び鉱泉地については100分の1、田畑、塩田については100分の2、その他の土地については100分の5以内であるときは申請書に記載した地積を相当と認めて差し支えないと規定されていた。

ここで留意しなければならないのは、かつて山林、原野であった地域について、分筆登記をする土地に添付された地積測量図の精度区分は「乙三」で足りたことから、係る測量図には、最大で「乙三」の範囲内の測量誤差の可能性のあることを見込む必要がある。

(2) 昭和52年の改正

昭和52年の不動産登記法施行細則の一部改正によって第42条ノ4第2項が

新設され、土地の筆界に境界標があるときは、地積測量図に境界標を記載すべきことになった。しかし、境界標がない場合においては、境界標の表示に代えて、適宜の筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係を記載して差し支えない旨が規定された。しかしながら、規定の表現が「差し支えない。」という任意規定であったため、従来と同様に現地の特定に苦慮する状況に大きな変化がなかった。

(3) 平成5年の改正

平成5年に不動産登記法施行細則第42条ノ4第2項の規定が改正され、土地の筆界に境界標がないときは、適宜の筆界点と近傍の恒久的なる地物との位置関係を記載することが義務付けられた。これに伴い地積測量図による筆界の現地特定機能がより強化されたことになった。

この「境界標」とは、永久保存である地積測量図に記載して公示され、永続性のある石杭又は金属標等の標識をいうのであり、単なる木杭や地面に打ち込んだだけのコンクリート杭、金属鉋はここでいう「永続性のある」境界標には該当しないとされている。一般的に「永続性のある境界標」とは次のものであるとされている。

ア 材質が石、コンクリート、合成樹脂、ステンレス鋼など耐久性を有するものであること（材質の耐久性）。

イ 埋設状況、埋設方法が、例えば金属標をコンクリート根巻きしてある等、容易に移動しない不動性を有するものであること（埋設の堅固性）。

ただし、コンクリート基礎、コンクリート基盤又はコンクリート側壁等に刻印をもって筆界点を明確に表示しているものは上記の標識として取り扱うとされている（細則42条ノ4Ⅱなど）。

(4) 平成16年の改正

平成16年の不動産登記法が全面改正され、不動産登記法施行細則が廃止されたことに伴い、新たに地積測量図の作成方法等について不動産登記規則及び不動産登記事務取扱準則に規定された。

今回新たに追加された事項として、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録することとされ、近傍に基本三角点等がない場合等には近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならないこととなった（規則77条Ⅰ⑦）。

ただし、改正準則第72条2項では、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるなど特別の事情があるときに限り、分筆の土地のうち一筆の土地について地積及びその求積方法等地積測量図の内容の一部の記載を便宜省略して差し支えないとされている(準則72Ⅱ)。

(5) 都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について

平成15年6月に内閣の都市再生本部から示された「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、都市再生街区基本調査が平成16年度から実施された。そして、国土交通省から法務省に対して、この調査によって整備された街区基準点に関する成果の活用が求められた。

そこで、法務省では、街区基準点の成果を管轄登記所に備え付けた後、街区基準点の整備が完了した地域内の土地について、地積測量図を添付してする分筆等の登記申請書には、原則、この街区基準点に基づいて調査測量をすることが義務付けられ、これに反した地積測量図が作成されている場合は、当該分筆の登記等の申請を却下することとして差し支えないこととされた(平成18年8月15日付け法務省民二第1794号民事第二課長通知)。

なお、この取扱は、都道府県庁所在地の登記所から、順次適用されることとなっている。

(6) 平成22年4月の改正

平成22年7月1日から、不動産登記規則の一部改正により、国土調査法施行令第2条第1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号及び測量年月日を記録しなければならいこととなった(規則77Ⅰ⑦、⑩)。

5 地積測量図の作成方法(規則73~75、77、78)

- (1) 永久保存に耐え得る必要があるため、法定の用紙は日本工業規格B列四番の丈夫な用紙を用いて作成し、原則として右半分は測量図を左半分は地積の求積の方法を表示する(規則74Ⅲ、同別記第一号)。
- (2) 土地所在図同様、一筆の土地ごとに作成する(規則75Ⅰ)。
- (3) 図面には、0.2ミリメートル以下の細線により、図形を鮮明に表示し(規則74Ⅰ)、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名若しくは記名押印しなければならない(規則73Ⅱ、74Ⅱ)。

- (4) 地積測量図を作成するとき、当該用紙に余白があるときは、便宜、その余白を用いて土地所在図を作成することができる。この場合、図面の標記に「土地所在図」と追記する（準則 51Ⅲ）。
- (5) 地積測量図の縮尺がその土地について作成すべき土地所在図の縮尺と同一であって、当該地積測量図によって土地の所在を明確に表示することができるときは、便宜、当該地積測量図を兼ねることができる。この場合、当該図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記録する（準則 51Ⅳ）。
- (6) 地積測量図に実測した土地の形状を図示し、「地番区域の名称」、「方位」、「縮尺」、「地番（隣接地の地番を含む。）」、「地積及びその求積方法」、「筆界点間の距離」、国土調査法施行令第 2 条第 1 項第 1 号に規定する平面直角座標系の番号又は記号、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値、境界標があるときはその表示、測量の年月日を記録することとなっている（規則 77 条 I ①～⑩）。なお、近傍に基本三角点等が存しない場合や基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合にあつては、国土調査法施行令第 2 条第 1 号に規定する平面直角座標系の番号又は記号、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値に代えて、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する（規則 77 Ⅱ）。
- (7) 地積測量図に、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合は、当該基本三角点等に符号を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及びその座標値を記録する（準則 50 I）。
- (8) 地積測量図に、境界標を表示するときは、境界標のある筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法による（規則 77 Ⅱ）。なお、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合に、当該地物の地点に符号を付した上で、適宜の箇所にその符号、地物の名称、概略図及びその座標値も記録する（準則 50 Ⅱ）。
- (9) 地積測量図は、原則として 2 5 0 分の 1 の縮尺で作成するが、土地の状況その他の事情により、当該縮尺によることが適当でないときは、適宜の縮尺による（規則 77 Ⅲ）。
- (10) 地積測量図は、原則として図面のおおむね上方を北にして作成し、土地の形状等によりこの方法によりがたいときは方位を変換することができる（昭和

51. 12. 7 民三第 5940 号第三課長依命回答)。

- (11) 分筆に伴う地積測量図の作成の方法は、旧不動産登記法の下では分割後の土地のうち一筆については、必ずしも求積及びその方法を明らかにすることを要しないとされていたが(旧準則 123 条但し書き)、現行は、原則全ての土地について、求積及びその方法等を明らかにすることとされた。ただ、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるなど特別の事情があるときに限り、地積及び求積方法等の記録を便宜省略して差し支えない(準則 72 II)。
- (12) 地積測量図には、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印する(規則 74 II)。

6 代位申請による場合の申請人の記録方法

代位による分筆の登記申請情報に添付すべき地積測量図の申請人の記載について、申請人欄に、「代位者何某」又は、「被代位者何某・代位者何某」と記名する二種の考え方がある。

7 分筆についての留意点

道路の隅切り等のようにわずかな土地を取得するために他の残りの土地もすべて測量を要するのか、分筆後の一筆の土地を除いた他の土地(隅切り部分)のみの測量でよいのかである。

分筆の登記申請をする場合において、分筆前の土地ごとに地積測量図を作成し(規則 75 II)、求積及びその方法等を明らかにすべきこととされ(規則 77)、全筆測量を前提としている。その趣旨は、地図の精度及び正確性を維持するとともに、地積の明確化を図り、もって、登記された土地の区画の正確性を確保するためには、分筆後の土地のすべてについて地積の求積方法、筆界点間の距離及び筆界点の座標値を明らかにすることが必要不可欠との要請によるものである。

分筆のための測量結果により、分筆前の地積と分筆後の地積の差が、不動産登記規則第 77 条第 4 項の規定による誤差の限度を超えるときは、地積に関する更正の登記を分筆の登記申請と併せて申請しなければならないとされた(準則 72 I)。

分筆登記とこれに伴う地積更正の登記は同一書面で申請が可能で、添付する地積測量図も兼ねることができる(規則 35⑦)。

第8章 地図づくりに向けて

第1 地図づくりと事業用地の取得・管理

法14条第1項地図備付けのない地域においては、日々のデータ蓄積が法14条第1項地図作成時の貴重な資料となる。

地図作成時の調査における誤解として、新たな地図の作成は過去の資料を考慮せず、所有権境界で杭を設置して実測すればよい、との誤った認識を耳にすることがある。

地図作成は、これまでに存在する資料から最も妥当な筆界を導き出し、立会確認を行い、納得を得た上で作成するものである。問題があれば顕在化させ、後日に残さないようにすることが大切である。

1 事業用地の取得

事業用地取得の測量調査においては、広範囲の境界立会確認・筆界確定作業が実施される。用地取得に必要な最低限の作業を実施することは、予算執行の判断において妥当な考え方である。

しかし、この事業に法14条第1項地図備付けを含める予算の追加があれば、準備段階かの対応により、順次地図を備え付けることが可能となる。

また、用地取得の際、地図と現地のくい違いがあまりにも大きく、登記申請に当たって地図訂正申出が必要となる場合がある。この場合、調査範囲外の隣接関係まで境界の確認が追加され、更に訂正が必要となってしまうことがある。

2 公共用地の管理

官民境界確認の管理データは、地図作成につながっている。

連日行われている、官民境界確認のデータを一元管理することにより、街区形状が明らかとなる管理図が、徐々に作成されていき、個人所有地の測量による各筆データも合わせて蓄積していくことで、一元管理の可能な実測図が作られていく。

一元管理図面とすることで、紛争を未然に防ぎ、越境等の間違いも防止され管理が円滑となるとともに、地図作成の際には有効な事前準備が整っていることとなる。

第2 地図づくりの必要性

1 法14条第1項地図（高精度で復元の可能な数値地図）を求める社会的要請

経済活動の円滑化、災害時の復旧、課税面積と実測面積の整合、権利意識の高まりとともに顕在化する紛争の予防措置、等の理由から法14条第1項地図を法務局へ備え付ける必要性は国の各省庁において共通の認識である。

不動産登記法（法務省所管）と国土調査法（国土交通省所管）は、お互いを補完し合うように作られており、法14条①地図作成の為、現在第6次国土調査事業十箇年計画により、地籍調査が推進されている。

2 法14条第1項地図備付けの状況（平成23年度末現在）

愛知県内においては県内面積の22.43%に、法14条第1項地図が法務局に備え付けられている（県内面積の77.57%は地図作成の必要がある）。

22.43%の作成について各事業別に見ると、法務局による14条地図備付け事業によるものが0.4%、国土調査法による地籍調査によるものが13.6%、区画整理事業、土地改良事業、開発事業等により作成されたものが86.0%である。

各事業者により作成された座標資料等は、各事業者によって保管、管理、公開されている。法務局に提出された資料は、書庫に保管されている。

第3 地図作成と備付け

地図作成及び備付けをする場合には、以下の手法が活用できる。

1 法務局による法第14条第1項による地図作成

法務局による地図作成作業である。地図作成を必要とする場合、要望区域を申し出れば数年後に対象地に選定される可能性がある。特に困難を伴う地図作成を必要とする区域において有効である。

2 集団和解方式（通称）による広範囲の地図訂正申出（規則第16条）

現地と地図に準ずる図面が一团で不整合な区域について、境界確認の上、地図差替えの必要を理解した上で、関係する各筆の地積更正登記の申請と合わせ、地図訂正申

出を提出し、地図を差替える手法である。

事業用地取得の際、広範囲の地図差替えが必要な場合には、一つの選択肢となる。

3 地方自治体による国土調査法による地籍調査

国土調査法第2条第5項に規定する地籍調査事業である。第19条第1項による認証により、管轄法務局に法14条第1項地図として備え付けられる。

現在、第6次国土調査事業十箇年計画により地籍調査が推進されており、補助金が準備されている。事業主体は主に市町村となる。

また、地籍調査の事業メニューとして、都市部官民境界基本調査がある。

これは、官民境界（道路など街区の外周位置）について測量等の調査を行い、地籍調査を実施する市町村の基礎データとして事前の準備を行うものである。

4 地方自治体及び民間による国土調査法第19条第5項指定による地図作成

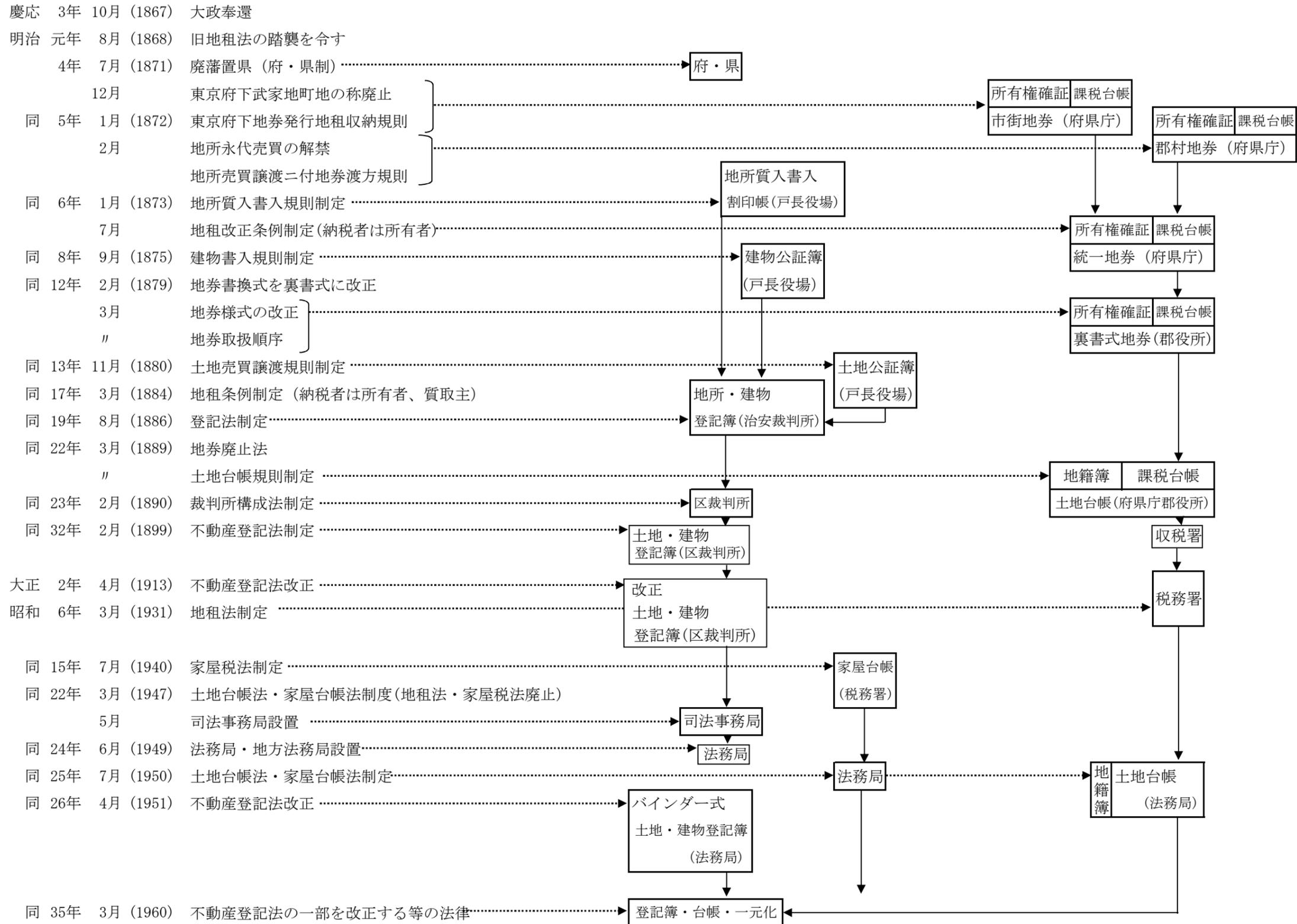
地籍調査と同等の精度を有する旨の認証を、国土調査法第19条第5項により取得することで、法務局に法14条第1項地図として備え付ける手法である。

市町村において行う単独事業による測量実施について、補助金が用意されており、事業用地の取得、公有地確定測量の際等に、地図備付けを前提とすることは有益である。

第4 地図づくりの詳細

第8章地図づくりに向けては、国土調査法第19条第5項指定による地図作成や、用地管理面等から「地図づくり」を目指す官公署や公共事業関係者にとって大変有益な手法であることから、詳細については別冊「地図づくりに向けて」に譲ることとする。

土地台帳制度沿革略表



【参 考 文 献】

- 1) 香川最高裁判事退官記念論文集：民法と登記 上、中、下，テイハン刊
- 2) 実務からみた不動産登記の要点 I，テイハン
- 3) 藤原勇喜：公図の研究（改訂版），大蔵省印刷局
- 4) 土地台帳の読み方，日本土地家屋調査士会連合会
- 5) 河瀬敏雄：表示登記にかかる各種図面・地図の作製と訂正の事例集，日本加除出版
- 6) 不動産表示登記実務の手引：名古屋法務局
- 7) 金井光次郎、御園生 進、青谷岩男：土地家屋調査士実務要覧，興生社
- 8) 分筆登記の実務，民事法情報センター刊
- 9) 石飛善正：境界紛争の予防と解決の手引，新日本法規
- 1 0) 村上三男，新井克美：登記手続における公図の沿革と境界，テイハン
- 1 1) 登記研究 総索引，テイハン
- 1 2) 藤谷定勝：一目でわかる登記嘱託書の作り方，日本加除出版
- 1 3) 香川保一：不動産登記書式精義上巻，テイハン
- 1 4) 内海 一：不動産表示に関する登記精義，第十五興生社出版部
- 1 5) 測量講習教本－測量と表示登記実務－，名古屋法務局事務改善研究会
- 1 6) 表示登記取扱規程，名古屋法務局
- 1 7) 不動産の表示に関する登記申請手続研修資料，全国土地家屋調査士会連合会刊行