



登記制度

法務局（登記所）

登記の事務は法務局で行われています。各地域にその地域を管轄する法務局・地方法務局とその出先機関として支局・出張所があります。不動産に係る登記では不動産の現在の状況と権利関係が記録されています。

登記官

法務局（登記所）で行う登記事務を取り扱うのは登記官です。

地図

登記所には不動産登記法14条1項で正確な測量及び調査の上、作成された地図（「法第14条第1項地図（図1）」と呼びます）を備え付けることとされていますが、この地図が備え付けられていない地域も多くあります。このような地域では、「法第14条第1項地図」が備え付けられるまでの間、地図に準ずる図面（いわゆる「公園（図2）」と呼ばれるもの）を備え付けることができることになっています。この地図に準ずる図面は「法第14条第1項地図」と比べ、精度が比較的低い地図です。これらの図面は手数料を納めることにより、閲覧または写しを請求することができます。

图1 达第14条第1项地图



图2 公图



地積測量図

地積測量図（図3）は土地の表題登記、地積変更・更正登記、分筆登記の際に登記申請に添付され、登記所で保管されている1筆ごとに作成された土地の測量図です。地積測量図からは、1筆の土地の形状・面積・方位及び隣接地番、境界線の種類、境界点間の距離などがわかります。ただし、地積測量図が全ての土地について備え付けられているとは限りません。地積測量図は、手数料を納めることにより、閲覧または写しを請求することができます。

建物図面・各階平面図

建物図面・各階平面図（図4）は建物新築登記及び建物増築登記等の際に登記申請に添付され、登記所で保管されている建物1個ごとに作成されています。建物図面は、建物の敷地並びにその1階の位置及び形状を明確にしています。各階平面図は、各階ごとの建物の周囲の長さ、床面積及びその求積方法が記載されています。建物図面・各階平面図は、手数料を納めることにより、閲覧または写しを請求することができます。



图3 地籍测量图

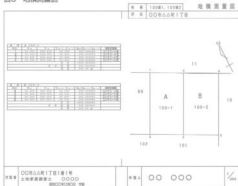
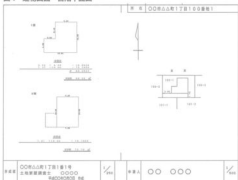


图4 建筑物图面·各层平面图



登記事項証明書

1筆（1区画）の土地・1個の建物ごとに記録されている登記記録の内容を登記官が証明した書面のことをいいます（図5）。以前、書類によって登記記録が管理されていたときは、この写しを使用し登記簿謄本と呼ばれていました。

登記事項証明書は表題部と権利部に区分して作成されています。

表題部には、土地の場合は所在、地番、地目、地積など、建物の場合には所在、家屋番号、種類、構造、床面積などが記載されています。

さらに、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記事項が、乙区には所有権以外の権利（抵当権など）に関する登記事項がそれぞれ記録されています。

登記事項要約書

登記簿が電子化され、事務をコンピュータで処理している登記所では、直接、登記簿の記録事項を閲覧することはできません。こうしたコンピュータ庁では、従来の紙の登記簿の閲覧に代わるものとして登記事項要約書（図6）を発行しています。要約書は主要事項のみで、作成年月日や登記官の認証はありません。



図5 登記事項証明書

目 録		第 1 頁	第 2 頁	第 3 頁	第 4 頁
本件番号	第 1 頁	第 2 頁	第 3 頁		
第 1 号	〇〇株式会社			第 1 頁	
法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	登記簿記載事項 (登記簿記載)	
法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別 (登記簿記載事項)	
第 1 号 (平仮) (法 人 種 別 法 人 種 別)					
順 号	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
1	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
2	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
第 2 号 (乙記) (所 有 権 移 転 申 請 事 項)					
順 号	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
1	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
これは登記簿に記載されている事項が正確であることを証明する書である。 平成〇〇年〇月〇日 〇〇登記簿センター長 署名 押印					
〇〇登記簿センター長 署名 押印					

図6 登記事項要約書

登記事項要約書 (平)					
1	法 人 種 別	〇〇株式会社			法 人 種 別
		法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
		法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
2	法 人 種 別	〇〇株式会社			法 人 種 別
		法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
		法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	
法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	法 人 種 別	



不動産登記について

「不動産登記」は大きく分けて二つの種類があります。

一つは「表示に関する登記」、もう一つは「権利に関する登記」です。

「表示に関する登記」は不動産（土地・建物）の物理的状況、例えば土地であれば、どこに、どれくらいの広さで、どのように利用されている土地があるのかを明確にするための登記であり、「土地家屋調査士」がこれを扱います。

「権利に関する登記」は不動産（土地・建物）に関する各種権利、例えば、所有権、抵当権、地上権などの保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅を公示するための登記です。同じ登記ですが、こちらは「司法書士」がこれを扱います。

このように、同じ不動産登記でも「表示に関する登記」と「権利に関する登記」では別々の資格者が取り扱います。

さて、土地家屋調査士が扱う「表示に関する登記」は、さらに「土地に関する登記」と「建物に関する登記」に分かれます。

土地に関する登記は・・・

土地分筆登記…一筆の土地を二筆またはそれ以上に分ける登記です。

※土地の個数は「筆」という単位で表します。ただし外見上、一区画の土地でも数筆の土地からなる場合がありますし、逆に一筆の土地であっても外見上、数区画に分けられている場合もあります。

土地合筆登記…分筆登記の逆で、複数筆の土地を一筆にする登記です。

土地地目変更登記…土地の地目（利用状況）が変わったときにする登記です。
（例えば、畑を造成して家を建てた場合など「畑」から「宅地」への変更になります）



土地面積更正登記…登記されている面積と、実際の実面積が異なる場合に、登記記録を実際の実面積に修正する登記です。分筆登記に伴って行われることもあります。

土地表題登記…公有水面（海・湖など）を埋め立てたり、国有地である無地番の道水路を払い下げたりするときに行う登記です。

建物に関する登記は・・・

建物表題登記…一戸建ての住宅や店舗、賃貸アパートなどの建物を新築したときにする登記です。建物の種類としては「**住宅**」「**店舗**」「**共同住宅**」などとして登記されます。



区分建物表題登記…分譲マンションなど、一棟の建物を区分して所有する形態の「**区分所有建物**」を新築したときにする登記です。

建物表示変更登記…建物を増築することによって床面積が増えたり、建物の用途を変更した時にする登記です。また、物置などの附属建物を増築した時などにもこの登記が必要です。



建物滅失登記…建物を取り壊したり、焼失したときにする登記です。

「表示に関する登記」はほとんどの場合、所有者に申請義務が課せられており、新築または変更があったときから一ヶ月以内に法務局へ申請しなければなりません。

申請書の記載や添付書類・添付図面の作成など煩雑な手続きもありますので、専門資格者である土地家屋調査士にご相談ください。



筆界と所有権界

1. 筆界と所有権界(二つの境界)

土地の境界には、「筆界」と「所有権界」の二つの境界があります。

「筆界」とは、ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた線をいいます。「筆界」は所有者同士の合意等によって変更することはできず、分筆や合筆の手続をとらない限り、変動することはありません。

これに対して、「所有権界」は、所有権の範囲を画する線という意味で、「筆界」とは概念的に区別されています。所有者間の合意等によって変動します。

土地は、通常、一筆を単位として取引されますが、一筆の土地の一部についても、時効取得することや譲渡することが認められていますので、「筆界」に変動がなくても、所有権の範囲は変更されることがあります。したがって「筆界」は「所有権界」と一致することが多いのですが、一致しないこともあります。

例えば、一筆の土地の一部を他人に譲渡した場合や折れ曲がった筆界を所有者の合意によって直線に直した場合など、その後に分筆登記手続・所有権移転登記手続を行わなければ、「筆界」と「所有権界」が一致しないこととなります。

2. 境界の紛争

この「二つの境界」の不一致が、時として争いを引き起こすことがあります。従来、土地の境界について争いがある場合には「境界確定訴訟」「所有権確認訴訟」など裁判手続きによってその解決が図られてきました。

現在では以下に説明する「筆界特定制度」の創設や「境界問題相談センター」の設立によりその解決手続きの選択肢が広がっています。

3. 筆界特定制度

土地の筆界が明らかでない場合に、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人等に意見及び資料を提出する機会を与えた上、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度です。

土地家屋調査士は、筆界調査委員の中心となりその職務にあたっています。

なお、土地の所有権(所有権界)の争いは、筆界特定制度では取り扱うことはできないので注意してください。

4. 境界問題相談センター¹

裁判によらない紛争解決方法(仲裁、調停、あっせんなど)を広く指して「裁判外紛争解決手続(ADR)」といいます。全国の土地家屋調査士会は、土地の境界に関するADRを実施する境界問題相談センターを立ち上げています²。

境界問題相談センターでは、土地家屋調査士(境界の専門家)と弁護士(法律の専門家)との協働による相談・調停を行い、裁判によることなく迅速かつ当事者のニーズにあった双方が納得できる解決を目指して活動しています。

5. 民間紛争手続代理関係業務

法務大臣から認定を受けた土地家屋調査士は、土地の筆界が明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る裁判外紛争解決手続(ADR)についての代理・相談業務が認められています³。

-
1. 各土地家屋調査士会により名称は異なります
 2. 設立または設立準備中
 3. 土地家屋調査士の民間紛争解決手続代理業務については、弁護士が同一の依頼者から受任していることが要件となります



土地の利用規制に関する主な法律

自己所有地といえども、その利用に際しては法律上各種制限が課せられています。建物を建築する場合には、都市計画法や建築基準法などが、その代表的な制限法令となります。

都市計画法

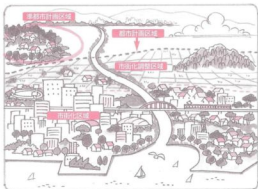
「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」とし、地域区分を定め、各種制限を設けています。

都市計画区域…一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域

土地利用規制としていわゆる「線引き」（市街化区域、市街化調整区域に区分すること）がなされ、用途地域（建物用途の制限等）などが指定されます。市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」とされているため、原則として建物の建築はできません。

都市計画区域外…上記、都市計画区域以外の区域

土地利用規制はあまりありませんが、「準都市計画区域」として指定された場合は、開発許可や建築確認制度が適用される場合もあります。



宅地造成等規制法

宅地造成に伴うがけ崩れ、土砂の流出による災害防止のため、必要な規制を行うもので、災害から人の生命・財産を保護することを目的に制定されました。

建築基準法

「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的」として各種制限が規定されています。なお、分筆登記をする場合には、特に道路との関係に注意が必要です。

農地法

「農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もつて耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的」とした法律です。

農地を保護することが主眼となっているため、転用(農地を農地以外の目的に利用する)する場合には、原則として「許可」が必要となります。許可を得るためには転用面積等の一定の条件を満たす必要があり、広い土地の場合、転用許可申請の前に分筆登記が必要となる場合もあります。



農地を住宅用地
などに転用する時は
許可をとってね!
果樹園も農地だよ



境界を決定する杭の種類

石の杭



ステンレス製の杭



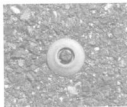
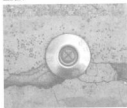
コンクリート製の杭



金属板（プレート）



金属板



プラスチックの杭



境界問題相談センター

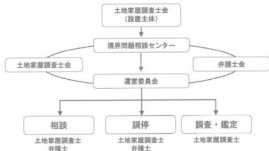
○ 土地家屋調査士会が運営する境界問題相談センター

土地家屋調査士会が運営する境界問題相談センターでは、土地家屋調査士が土地の筆界を明らかにするとともに、境界にかかわる民事紛争の早期解決のために土地家屋調査士と弁護士が調停人として当事者間の話し合いのお手伝いをしています。

また、確認した筆界に境界標の埋設を行い、調停の合意内容に基づき登記手続きを行うなど、境界にかかわる全ての紛争解決を目指しています。

※「境界問題相談センター」は総称で、土地家屋調査士会により呼称は異なります。

境界問題相談センター組織概念図



○ 安心できる境界問題相談センター ～ADR法による「認証」～

「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」(ADR法)では、法令で定める基準・要件を満たしているADR手続実施者を法務大臣が認証し、時効中断効等の法的効果の付与や、弁護士法第72条(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)の特例を認めるなど、利便性の向上を図っています。

全国の土地家屋調査士会では、この認証に向けて準備・検討を行い、各地の境界問題相談センターが続々と認証を受けており、日本土地家屋調査士会連合会も支援しています。

境界問題相談センターは、メディエーションによる「人に優しい解決」と認証を受けることによる「手続きの厳格性」により、安心して境界紛争を解決できる環境づくりに努めています。

○ ADR認定土地家屋調査士がサポート

民間紛争解決手続代理関係業務認定土地家屋調査士
(ADR認定土地家屋調査士)

境界問題相談センターで紛争を解決する際には、「ADR認定土地家屋調査士」が弁護士との共同受任により当事者の代理人になることができます。

ADR認定土地家屋調査士の業務は、土地家屋調査士法第3条第1項第7号に規定されており、特別研修を受講し審査に合格した者に与えられる資格です。土地境界の専門家として弁護士と共に境界紛争の早期解決に貢献しています。

日本土地家屋調査士会連合会ではADR認定土地家屋調査士を対象とした研修会の実施と活動を支援しています。

境界問題相談センターの設置状況は、
日本土地家屋調査士会連合会ホームページ
(<http://www.chosashi.or.jp/>) をご覧ください。

土地家屋調査士会

会名	電話番号	会名	電話番号
札幌土地家屋調査士会	☎011 (271) 4593	石川県土地家屋調査士会	☎076 (291) 1030
高松土地家屋調査士会	☎0138 (23) 7028	富山県土地家屋調査士会	☎076 (432) 2916
旭川土地家屋調査士会	☎0166 (22) 5530	大塚土地家屋調査士会	☎06 (8942) 3330
釧路土地家屋調査士会	☎0154 (41) 3463	京都土地家屋調査士会	☎075 (221) 5520
宇城県土地家屋調査士会	☎022 (225) 3961	兵庫県土地家屋調査士会	☎078 (341) 8180
福島県土地家屋調査士会	☎024 (534) 7829	奈良県土地家屋調査士会	☎0742 (22) 5819
山形県土地家屋調査士会	☎023 (632) 0842	滋賀県土地家屋調査士会	☎077 (525) 0881
岩手県土地家屋調査士会	☎019 (822) 1276	和歌山県土地家屋調査士会	☎073 (421) 1311
秋田県土地家屋調査士会	☎018 (824) 0324	広島県土地家屋調査士会	☎082 (567) 8118
青森県土地家屋調査士会	☎017 (722) 3178	山口県土地家屋調査士会	☎083 (822) 5975
東京土地家屋調査士会	☎03 (3295) 0587	岡山県土地家屋調査士会	☎086 (222) 4606
神奈川県土地家屋調査士会	☎046 (312) 1177	鳥取県土地家屋調査士会	☎0857 (22) 7038
埼玉土地家屋調査士会	☎048 (862) 3173	島根県土地家屋調査士会	☎0852 (23) 3520
千葉県土地家屋調査士会	☎043 (204) 2312	香川県土地家屋調査士会	☎087 (821) 1826
茨城土地家屋調査士会	☎029 (256) 7400	徳島県土地家屋調査士会	☎088 (828) 3585
栃木県土地家屋調査士会	☎028 (821) 4734	高知県土地家屋調査士会	☎088 (825) 3132
群馬土地家屋調査士会	☎027 (253) 2880	愛媛県土地家屋調査士会	☎089 (943) 6789
静岡県土地家屋調査士会	☎054 (282) 0600	福岡県土地家屋調査士会	☎092 (741) 5780
山梨県土地家屋調査士会	☎055 (328) 1311	佐賀県土地家屋調査士会	☎0952 (24) 6256
長野県土地家屋調査士会	☎026 (292) 4666	長崎県土地家屋調査士会	☎095 (828) 0009
新潟県土地家屋調査士会	☎025 (378) 5005	大分県土地家屋調査士会	☎097 (532) 7709
愛知県土地家屋調査士会	☎052 (586) 1200	熊本県土地家屋調査士会	☎096 (372) 5031
三重県土地家屋調査士会	☎059 (227) 3616	鹿児島県土地家屋調査士会	☎099 (257) 2833
岐阜県土地家屋調査士会	☎058 (245) 0033	宮崎県土地家屋調査士会	☎0985 (27) 4849
福井県土地家屋調査士会	☎0776 (33) 2770	沖縄県土地家屋調査士会	☎098 (834) 7599

※詳細は、土地家屋調査士会もしくはお近くの土地家屋調査士事務所にご相談ください。

くい
杭を残して
悔いを残さず



マンガでわかる土地家屋調査士のしごと

発行所 日本土地家屋調査士会連合会
東京都千代田区三越町1-2-10 土地家屋調査士会館
印刷所 凸版印刷株式会社

<無断複写、転載を禁じます>

2010年3月

