

保存版

不動産の登記と管理

日本土地家屋調査士会連合会

この冊子を利用していただくために

この冊子を手に取られたあなたは、土地の境界について関心があるか、実際に境界のことでお悩みの方かもしれません。

あなたの土地に境界標はありますか。

私たちと不動産との出会いは様々です。それまで人伝に聞いていた売買、贈与、相続、建替え等が自分の身の上で起きたとき、登記や税金について自分で調べたり役所へ出向いたり専門家の方へアドバイスを求めたり、忙しく動き回られる方も多いようです。

では、念願かなって不動産を手にした私たちは、その後の管理についてはどうでしょうか。権利証があるから大丈夫、図面があるから、登記をしているから安心と思いがちではないでしょうか。確かにこれらはとても重要な事柄なのですが、ここでは、もう少し踏込んで、土地の境界管理について考えてみました。

それというのも土地境界をめぐるトラブルは少なくないからです。境界の管理は、境界標の設置についての知識がとても大切になります。そのためこの冊子では、登記のしくみや不動産についての決まりごとや制約について考えながら、特に境界の管理について具体的に必要事項をまとめてみました。

あなたご自身や隣近所の建替えの際など、土地や建物をかえりみる機会はあるものですが、ご自身の定期的な健康診断と同じように土地や建物の状態についても普段から心がけたいものです。

まずは自分の土地に境界標が確実に設置されているかどうか、一歩外に出て見られることをお進めします。

そのときこの冊子がきっとお役にたてるものと信じております。

杭を残して悔いを残さず。

目 次

この冊子を利用していただくために	1
目次	2
登記と国民のかかわり	3
登記制度とは	4
登記簿と登記所(その1)	5
登記簿と登記所(その2)	6
登記所(法務局)に備えられている地図	7
登記が終わるまでの流れ	8
調査士と登記	9
こんなとき表示登記 ~土地~	10
こんなとき表示登記 ~建物~	11
表示登記してから権利登記	12
建物の区分所有とは	13
登記の費用は	14
権利証は重要・保管を大切に	15
権利証を紛失したときは	16
迷わず相談 土地家屋調査士事務所	17
境界と筆界	18
筆界物語	19
相隣関係とは	20
農地を農地以外のものに変更するとき	21
道路と敷地の関係	22
路地状部分とその幅員	23
道路位置指定(令第144条4)	24
開発行為等の規則	25
だれがどのように相続するか	26
親族、親等図	27
遺言の種類とその方法	28
登記と調査士のQ & A(その1)	29
登記と調査士のQ & A(その2)	30
公共囑託登記について	31

登記と国民のかかわり

私達の住んでいる地域社会、日本の経済社会、行政等の国家機関が円滑に機能しているのは、法治国家として当然と思っているかもしれませんが。それは個人、集団、企業、行政機関などが憲法を頂点としてさまざまな法律や慣習によって、日常生活、商取引、金融取引等の秩序が維持されているからです。

さて、不動産の取引やこれを利用する場合においても、法律(民法、不動産登記法、区分所有法、借地、借家法、等)や慣習によって、この権利関係についての秩序が維持されています。

ところで、あなたが自分の不動産を自分のものであると他人に主張できるのは、どうしてでしょうか。それは、一言で言うと「登記」をしているからです。

以下、登記に関することを中心に「登記行政」と切っても切れない土地家屋調査士の仕事について説明します。

豆 知 識

不動産の登記には次の2つがあります。

表示に関する登記

次の事項を登記します。

- * 土地...所在、地番、地目(土地が何に使われているか)、地積(面積)等
(不動産登記法第78条)
- * 建物...所在、家屋番号、種類、構造、床面積など(不動産登記法第91条)

権利に関する登記

所有権、賃借権、抵当権、質権等の設定、保存、移転等(不動産登記法第1条)

★ 法は国民の生活安定のためにある ★

登記制度とは

不動産登記制度は、国民の重要な財産である不動産(土地や建物)の状況と権利関係を登記簿をもって正確に公示して不動産取引の安全を図ることを目的としています。

この登記簿に必要事項を掲載することを登記といい、登記簿を備え登記事務を行う役所のことを登記所(法務局)といいます。

登記は物件変動の対抗要件(当事者間で生じた権利関係を第三者に対して主張しうるための法律要件)を備えていますけれども、公信力(公信の原則参照)は認められていません。

豆 知 識

〔公信の原則〕

実際には、権利関係が存在しないにもかかわらず、外見上権利関係が存在するように思われる事実がある場合、この外形を信頼して取引する者を保護し、真実に権利関係が存在したと同様の法律効果を認めようとする原則。

〔登記の対抗力〕

我が国の民法では動産の占有には公信力を認めていますが(民法第 192 条)、不動産登記については公信力を与えていません。

所有権の移転や抵当権の設定などの物権変動は当事者の意思表示だけで効力が生じますが、これを当事者以外の第三者に対抗するためには登記をしなければならない。逆にいえば、登記をすれば自分が取得した権利を第三者に主張することができるかとされています。この登記の効力を対抗力といいます。(民法第 177 条)

★ 登記は他からの侵害を防ぐ ★

登記簿と登記所（その1）

不動産の登記簿には、土地登記簿と建物登記簿の2種があり、その最初にそれぞれ「表題部」の用紙、次いで、甲区、乙区用紙の順序につづられています。

不動産の表示に関する登記とは、この「表題部」に記載することで不動産の実際の状況を登記簿上に明確にすることを目的としています。

また登記簿にはバインダー式登記簿と磁気ディスク登記簿とがあり、バインダー式の登記簿を備え登記事務を行っている登記所と、電子情報処理組織により磁気ディスク登記簿をもって調製されるコンピュータ・システムにより登記事務を行っている登記所に分けられます。

1. バインダー式の登記簿を備えて登記事務を行っている登記所

土地登記簿と建物登記簿があります。そこで所定の申請書を提出すると誰でも登記簿の謄本・抄本の交付を受けることができました誰でも登記簿を閲覧することができます。

区画番号	用途	面積	権利	備考	頁数
1					1
2					2
3					3
4					4
5					5
6					6
7					7
8					8
9					9
10					10
11					11
12					12
13					13
14					14
15					15
16					16
17					17
18					18
19					19
20					20
21					21
22					22
23					23
24					24
25					25
26					26
27					27
28					28
29					29
30					30
31					31
32					32
33					33
34					34
35					35
36					36
37					37
38					38
39					39
40					40
41					41
42					42
43					43
44					44
45					45
46					46
47					47
48					48
49					49
50					50
51					51
52					52
53					53
54					54
55					55
56					56
57					57
58					58
59					59
60					60
61					61
62					62
63					63
64					64
65					65
66					66
67					67
68					68
69					69
70					70
71					71
72					72
73					73
74					74
75					75
76					76
77					77
78					78
79					79
80					80
81					81
82					82
83					83
84					84
85					85
86					86
87					87
88					88
89					89
90					90
91					91
92					92
93					93
94					94
95					95
96					96
97					97
98					98
99					99
100					100

区画番号	用途	面積	権利	備考	頁数
1					1
2					2
3					3
4					4
5					5
6					6
7					7
8					8
9					9
10					10
11					11
12					12
13					13
14					14
15					15
16					16
17					17
18					18
19					19
20					20
21					21
22					22
23					23
24					24
25					25
26					26
27					27
28					28
29					29
30					30
31					31
32					32
33					33
34					34
35					35
36					36
37					37
38					38
39					39
40					40
41					41
42					42
43					43
44					44
45					45
46					46
47					47
48					48
49					49
50					50
51					51
52					52
53					53
54					54
55					55
56					56
57					57
58					58
59					59
60					60
61					61
62					62
63					63
64					64
65					65
66					66
67					67
68					68
69					69
70					70
71					71
72					72
73					73
74					74
75					75
76					76
77					77
78					78
79					79
80					80
81					81
82					82
83					83
84					84
85					85
86					86
87					87
88					88
89					89
90					90
91					91
92					92
93					93
94					94
95					95
96					96
97					97
98					98
99					99
100					100

建物登記簿の表題部

土地登記簿の表題部

★ 登記は権利を守る ★

登記簿と登記所（その2）

2. コンピュータ・システムにより登記事務を行っている登記所

登記簿は磁気ディスク登記簿をもって調製されています。

そこで所定の申請書を提出すると、誰でも登記簿の謄本・抄本の交付に代えて登記事項の全部の、または一部の事項証明書の交付を受けることができ、また誰でも登記簿の閲覧に代えて登記事項要約書の交付を受けることができます。

登記事項証明書申請書
閉鎖謄本・抄本

不動産用

申請人 (あなたの)	住所					登 記 印 紙														
	氏名																			
種別 (○を×にする)	都・市・区・町・村・大字	丁目・字	地番	家屋番号 又は所有者	請求 通数	登記印紙は糊印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙は収入印紙と同じですので注意してください)														
1 土地																				
2 建物																				
3 土地																				
4 建物																				
5 土地																				
6 建物																				
7 土地																				
8 建物																				
9 土地																				
10 建物																				
該当事項の□に✓をつけ、所要事項を記入してください。 共同担保目録が必要な場合は、共同担保目録をつける物件を指定してください。																				
<input type="checkbox"/> 権利 権の番号 番の証明書に共同担保目録をつける																				
<input type="checkbox"/> 証明書 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 全部事項</td> <td><input type="checkbox"/> 現在事項</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 区分建物全部事項 (マンション名)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 区分建物現存事項 (マンション名)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 所区何番事項</td> <td> <input type="checkbox"/> 年月日第 号 甲区 番、乙区 番 <input type="checkbox"/> 所有者 終分について </td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 所有者・共有者事項 (住所・氏名)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 閉鎖事項 (年 月 日閉鎖)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>							<input type="checkbox"/> 全部事項	<input type="checkbox"/> 現在事項	<input type="checkbox"/> 区分建物全部事項 (マンション名)		<input type="checkbox"/> 区分建物現存事項 (マンション名)		<input type="checkbox"/> 所区何番事項	<input type="checkbox"/> 年月日第 号 甲区 番、乙区 番 <input type="checkbox"/> 所有者 終分について	<input type="checkbox"/> 所有者・共有者事項 (住所・氏名)		<input type="checkbox"/> 閉鎖事項 (年 月 日閉鎖)		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 全部事項	<input type="checkbox"/> 現在事項																			
<input type="checkbox"/> 区分建物全部事項 (マンション名)																				
<input type="checkbox"/> 区分建物現存事項 (マンション名)																				
<input type="checkbox"/> 所区何番事項	<input type="checkbox"/> 年月日第 号 甲区 番、乙区 番 <input type="checkbox"/> 所有者 終分について																			
<input type="checkbox"/> 所有者・共有者事項 (住所・氏名)																				
<input type="checkbox"/> 閉鎖事項 (年 月 日閉鎖)																				
<input type="checkbox"/>																				
<input type="checkbox"/> 閉鎖謄本・抄本 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖謄本・抄本</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 合筆、滅失等による閉鎖謄本・抄本 (年 月 日閉鎖)</td> </tr> </table>							<input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖謄本・抄本	<input type="checkbox"/> 合筆、滅失等による閉鎖謄本・抄本 (年 月 日閉鎖)												
<input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖謄本・抄本																				
<input type="checkbox"/> 合筆、滅失等による閉鎖謄本・抄本 (年 月 日閉鎖)																				
交付通数	交付枚数	手数料	交付	年 月 日	交付	確認印														

乙号-4

登記簿事項証明書

登記所(法務局)に備えられている地図

登記所(法務局)に備えられている地図は、いずれも登記に関する地図として重要なものです。

◆ 公図

旧土地台帳付属地図(公図)は、明治時代の地租改正によって作製され、長い間、登記簿とともに、公的な資料としての機能を果たしてきました。

公図は、精度の面では十分とはいえませんが、現在でも重要な役割を果たすもので法第 17 条地図に準じて取り扱われています。

◆ 法第 17 条地図

土地の現況が登記に正確に反映され、その土地を特定する必要があるので不動産登記法第 17 条に、登記所(法務局)に地図を備えると規定されています。この地図は精度が高く、筆界が不明になった場合に復元する能力も備えているものとされています。

豆 知 識

〔地籍図〕

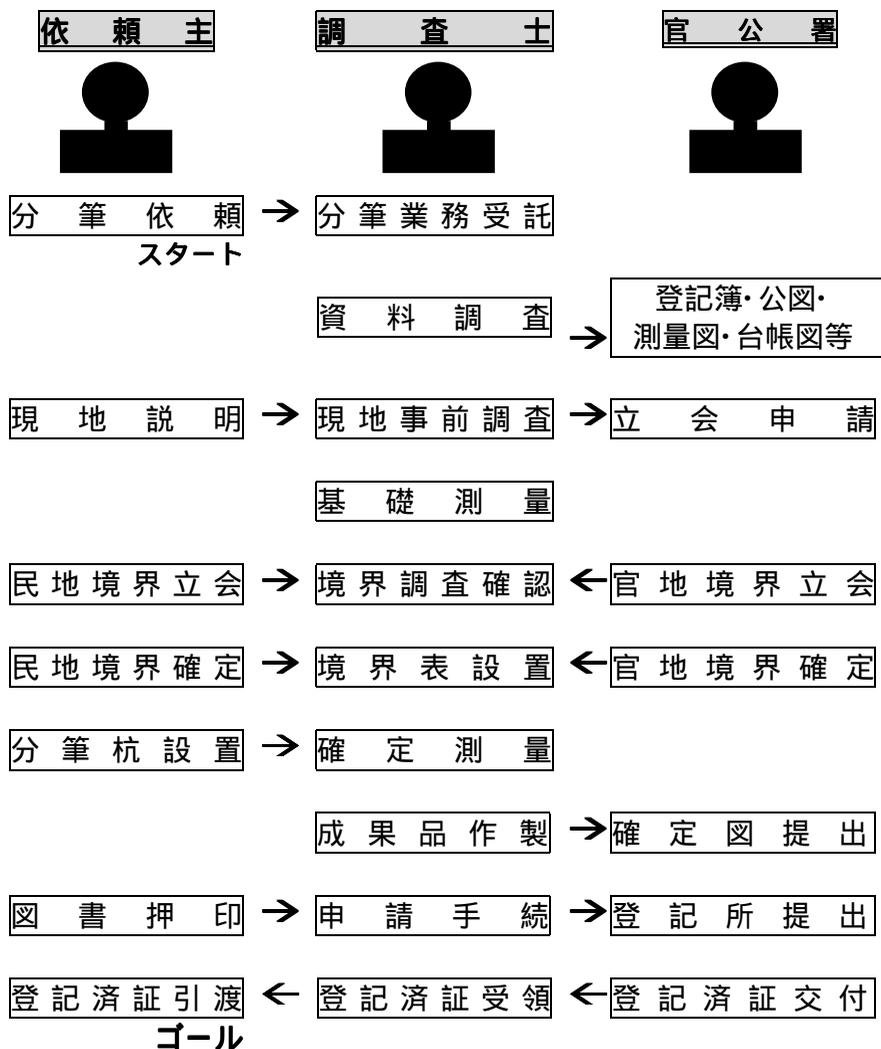
国土調査法に基づいて、国土の開発・保全。利用に資する目的で、国土の実態調査の事業のひとつとして「地籍図」が作製されています。

地籍図は、知事の認証を受けた後、その写しが登記所へ送付され、登記官の所定の手続によって、特別の事業がない限り法第 17 条地図として備え付けられます。

★ 登記簿と地図あれば憂いなし ★

登記が終わるまでの流れ

土地家屋調査士は、業務の依頼を受けますとおおむね下の表に示す順序で業務を処理します。(土地の分割する場合の例示)



★ ベストを尽くして登記済証の受領 ★

調査士と登記

土地家屋調査士は、年1回行われる国家試験に合格しますと、日本土地家屋調査士会連合会に資格の登録をすると同時に各土地家屋調査士会に入会して、土地家屋調査士事務所を開業して業務を行っています。現在全国に18700余名の土地家屋調査士が皆様の地域で活躍しています。

しかし、申請手続きに当たっては、法律的判断と専門的な技術を必要としますので、通常素人では的確な手続きを行うことが難しいため、所有者に代わって、建物の新築登記や土地の分筆登記など、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続等を業務とする土地家屋調査士の制度を設けたのです。

豆 知 識

土地家屋調査士法

(目的)

第1条 この法律は土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。

第2条の2 土地家屋調査士(以下「調査士」という。)は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

第2条 調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続又は信さ性急の手続をすることを生業とする

★ 餅は餅屋、表示登記は土地家屋調査士 ★

こんなとき表示登記 ～ 土地 ～

土地の払下げを受けたとき

未登記の廃止した道路や水路等の払下げ申請をして自分のものになったとき、譲渡証明書を添付して、1か月内に「**土地表示登記**」の申請をします。

一筆の土地を数筆に分けたいとき

分割して売買するようなどき、調査・測量して1筆の土地を2筆または数筆に分割する「**分筆登記**」の申請をします。

山林等を造成して宅地に変更したとき

山林や畑等であったところに家を見て宅地に変更したとき、つまり、土地の用途を変更したときは1ヶ月内に「**地目変更登記**」の申請をします。

登記簿の面積と実測の面積が違うとき

登記簿に記載されている面積(公募面積)と実際に測量してもらった面積(実測面積)が違っている場合に「**地積更正登記**」の申請をします。

法務局の地図が誤っているとき

法務局に備え付けてある地図や、公図に誤りがあるときは「**地図訂正**」の申出をします。

境界標がなくなって不明になったとき

このことは、登記には直接関係ありませんが、境界標が亡失した場合、または初めからない場合は、図面に基づいて復元するか、人証、物証、書証等により調査士、隣接者の立会いを求めて設置します。

こんなとき表示登記 ～ 建物～

建物を新築したとき

建物を新築したとき、または未登記の建売住宅を買ったときには、1か月内に「**建物表示登記**」の申請をします。

建物を増築したとき

建物が狭くなって、既存の建物に増築したときには、1か月内に「**建物表示変更登記**」の申請をします。

建物を改築したとき

スレート葺の屋根を瓦葺きとしたり、木造部分の一部を鉄骨に取り替えたり、居宅を事務所に変更したような場合には、1か月内に「**建物表示変更登記**」の申請をします。

建物の全部を取りこわしたとき

建物の全部が焼失したり、または全部を取りこわしたときには、1か月内に「**建物滅失登記**」の申請をします。

建物を合体したとき

数個の建物が、増築工事などにより構造上一個の建物となったときは、1か月内に合体後の「**建物表示登記**」と合体前の建物の「**表示登記の抹消登記**」を申請します。

区分建物を新築したとき

マンションなどの集合住宅を新築してそれぞれ区分所有する場合には、1か月内に「**区分建物表示登記**」の申請をします。

建物を区分したとき

一般の普通建物として登記されている1棟の建物を区分して数個の建物としたとき「**区分建物登記**」を申請します。

別棟の建物を新築したとき

既に建物が登記してあって、その建物とは別棟で物置とか勉強部屋を新築したようなときは、1か月内に「**付属建物新築登記**」の申請をします。

★ 子供は出産届、不動産は表示登記 ★

表示登記をしてから権利登記

新築した未登記の建物を担保に金融機関から融資を受けて、抵当権設定の登記をする場合には、まず、土地家屋調査士が建物表示登記をしてから所有権登記、抵当権登記等の権利の登記をする必要があります。

なお、その他権利に関する登記には、土地・建物の相続や売買があった場合の所有権の移転登記、賃借権の登記等があります。所有権に関する登記は登記の甲区欄へ、また、所有権以外の権利の登記は乙区欄に記載されます。

この権利に関する登記は、司法書士が依頼を受けて申請手続きをしています。

豆 知 識

不動産の表示に関する登記は、不動産の物理的状況(実際の現地の状況)を登記簿上において明確にすることを目的にしていますので、登記官に実地測量を認めています。

★ 登記といえば、まず表示登記 ★

建物の区分所有とは

建物を高層化して狭い土地を有効に利用するため、マンションやビルが多く建設されています。

このような場合、建物の一部(専有部分)について独立の所有権の登記ができることになっています。

建物の区分所有は、建物の一部(専有部分)と、廊下等区分所有者が共同で使用する所(共用部分)、それから建物の存在する敷地の利用権の三つから構成されています。

区分所有権は、規約に別段の定めがない限り専有部分と共用部分及び敷地利用権を切り離して処分することができないことになっています。

通常の建物の床面積は、壁その他区画の中心線で囲まれた部分の面積によりますが、区分建物の床面積は壁その他の区画の内壁線で囲まれた部分で定めることになっています。

豆 知 識

〔建物の区分所有等に関する法律〕

第1条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

第22条 分離処分の禁止(抜粋)

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りではない。

★ 土地は区分建物に従う ★

登記の費用は

土地家屋調査士が取り扱う業務の報酬(土地の場合)は、依頼された業務の内容によって次の8項目の費用が考えられます。依頼する場合は、事前に相談して費用の目安をつけてください。

1. 資料調査費

境界調査のため、または立会の準備として、事前調査や資料の収集費のことです。

2. 現地調査立会費

現地において、現況や境界を確認するための調査費や、民地や官地等隣接所有者等との立会費です。

3. 測量業務費

現地において、測量機器を使用して測量する費用で、多角測量や地形測量等、現地の状況によって決まります。また分割等の画地調整の内業も含まれます。

4. 境界標設置費

境界立会のため、あらかじめ境界点を復元したり、確定した境界点や指定された面積により定めた分割点にコンクリー杭等を埋設する費用です。

5. 申請手続費

必要な登記申請書を作成し申請手続をする費用です。

6. 書類作製費

測量確定図面やその他必要な諸々の図面や書類を作製する費用です。

7. 旅費

資料調査または現地へ行ったり、法務局等へ行くための交通費の実費です。

8. その他経費

登録免許税や閲覧印紙代、謄本抄本代、コンクリート杭、石杭等の境界標の実費です。

上記の1から8までの中から該当するものを加算します。

★ 調査・測量は一時、管理は永久 ★

権利証は重要・保管を大切に

あなたが土地を買って登記をすると「権利済証」(通称「権利証」)を登記所から交付されます。これは次のような場合に必要となりますので、大切に保管してください。

1. その土地を他人に売却し、買主の名義に所有権移転登記を申請する際、「権利証」を申請書に添付しなければなりません。
2. その土地を担保に入れて、お金を借り、抵当権設定登記をする場合にも「権利証」が必要になります。
3. 合筆登記を申請する場合にも必要です。

権利証がないと以上のような登記手続きが複雑になりますので、大切に保管しましょう。

豆 知 識

〔合筆登記に登記済証交付〕

合筆登記をしますと新しい登記済証が本人に交付されます。合筆登記の申請書には、申請人が土地の登記名義人であることを確認するために、合筆前の土地のいずれか1筆の登記済証を添付することになっています。(不動産登記法第81条の2)

このことは、合併により創設された一筆の土地について登記官が職権で所有権の登記をし、新たに登記済証(権利証)が作成されるからです。

★ 大事な権利証心に鍵を ★

権利証を紛失したときは

不動産の権利証とは、所有権の登記をしたことを証明する登記済証のことで登記所から交付される重要な書類です。

この権利証は再発行されません。もし、紛失すると、合筆、権利の設定(地上権、抵当権等)・所有権移転等の登記をする場合、権利証の代わりに「保証書」で代用することになります。保証書は、登記を受けたことのある成年者2名以上が保証した書面を作成し、印鑑証明書を添付して登記所に提出します。

詳しいことは、土地家屋調査士事務所にお尋ねください。

豆 知 識

【印鑑証明書の添付の意義】

印鑑証明書とは、住民登録をしてある市町村にあらかじめ登録した印影と照合して、その印影の真正を証明したものです。

保証書の場合にも保証人の印鑑証明書を添付しなければならないのですが、このことは、つまり虚偽の保証でないということを証明するためのものです。(印鑑証明書の有効期限は、作成後3ヶ月以内に限られます。)

★ 探す手間より、しまう手間 ★

迷わず相談 土地家屋調査士事務所

日常生活を快適に過ごすためには、様々な生活環境が整っていなければなりません。とりわけお隣との楽しいつきあいは最も大切な条件といえます。

ところで隣人とのつきあいが、境界のトラブルがもとで仲違いしていることも世間にはたくさんあります。境界はトラブルのない平常の時に確認しておきたいものです。境界問題は、お互いに相手を尊重しあうことにより理解し解決できるものです。

土地家屋調査士はその道の専門家です。例えば病気のときは、すぐに医者のところへ行くように境界問題や不動産の登記のことでお悩みのときは、迷わずお近くの土地家屋調査士にご相談ください。

豆 知 識

【無料相談】

土地家屋調査士会では、不動産登記法の一部改正(登記簿と土地台帳、家屋台帳の一元化)が背負うわ 35 年 4 月 1 日に施行された日を記念して毎年 4 月 1 日を「表示登記の日」とし、その前後では各都道府県(北海道は 4 調査士会)にある調査士会において表示登記についての無料相談会を行っています。

その他、法の日・土地の日(10 月 1 日)にも各調査士会で登記無料相談会を実施しています。どうぞ、お気軽にご相談ください。

★ 境界紛争が生活を乱す ★

境界と筆界

土地は一見して区切りがありません。自然のままだとどこまでも続いています。しかし、所有する限界を定める上からは、非常に不都合が生じます。そこで明治初年から国の事業として、海や川の地形を取り込んで「地番」を定めて区切りを付けました。これが登記法上で「筆界」といい、一般的には通称「境界」と呼ばれているものです。筆界と境界が合致しているときは差し支えありませんが、複雑な筆界の土地は隣地所有者同士の合意によって、利用するのに都合の良い形状で区切りを定めています。これも「境界」と言われています。

ところが、個人間で承知したものであっても、筆界は変更したことになりません。例えば筆界線が、凹凸や出入りの多いノコギリ状の土地であった場合、都合が悪く不便です。そこで隣地所有者同士で協議して直線的な境界を決定しても、利用するには差し支えないのですが、このように筆界と境界が異なる場合には、登記手続をしないと筆界と境界は同一にはなりません。同一のものとさせるには、分筆し相互に突出部分を交換して、合筆する必要があります。

権利を明確にするには常に注意して、筆界と境界を同一にしておく必要があります。詳しくは土地家屋調査士にご相談ください。

筆界物語

筆界がはじめて設けられたのは、明治初年に実施された地租改正事業であると言われてます。

すなわち、時の明治政府はわが国の近代化と財政的基盤固めのため、廃藩置県を断行し、土地の売買を自由にし、地券を発行して所有者を確認するとともに、地租を徴収する地租改正事業を推し進めました。

この事業の一環として、全国的に1筆ごとに土地の検査・測量(「地押丈量」といわれています。)して地図を作製したのです。

この地図は、俗に野取絵図(改祖図、字切図、字限図、字図)と言われ、明治6年から14年頃までに作製されました。

しかし、この野取絵図は、測量技術も未熟で、脱落や重複しているものもあり、明治20年から22年にかけて再調整作業が実施されました。この作業で作られた地図が地押調査図または更正図と称されているものです。

この地押調査図は、明治22年土地台帳規則が制定されたことにより、土地台帳附属地図として正本は税務署に、副本は地元市町村役場に保管され、その後、台帳事務が登記所へ移管された昭和25年以降は、登記所で俗に「公図」と呼ばれ、現在まで保管されています。

その間、昭和5年に土地台帳制度の廃止に伴い公図は法的根拠を失ったとも言われていますが、わが国では地籍図等が作られたごく一部の地域を除き、土地の位置・形状、つまり筆界を明らかにした地図は、この公図のほかにはありません。そのため明治時代に作られた古い地図にもかかわらず、その後の分・合筆に伴う修正をして、今日なお筆界を表示する地図として大切に保管され、登記事務を処理するばかりでなく、不動産の取引や訴訟の証拠資料等として広く利用されているところです。

相隣関係とは

土地は、私たちの生活の場であります。土地の所有者は、所有する土地を自由に利用することができます。土地の所有権の範囲は土地の上下にも及ぶとされています。ただし、法律や法令の制限内ということになります。民法によると建物は境界線から50cm以上隔てて建てなければならないことになっています。また、境界線から1m未満の距離において他人の宅地を眺望することができる窓や縁側を作る場合は、目隠しを作らなければならないことになっています。なお、これに異なる慣習のある場合はこれに従います。袋地の所有者は、道路に出るために、周囲の土地に被害がもっとも少ない方法により、周囲の土地を通ることができます。この他にも流水、貯水、排水等に関する調整規定や境界標または囲障(ブロック塀等)などの共同設置についても民法で規定されています。

豆 知 識

- ◆ 相隣関係とは、相隣接する不動産の使用収益等について相互に調整することを目的とする法律関係をいい、隣人同士が守り合うための基準です。
- ◆ 建築基準法は、公共の福祉等の観点から耐久性・安全性の確保をするための規制等が定められ、強制力のあるものです。
- ◆ 不動産登記法、借地法、建物の区分所有権等に関する法律、建物保護に関する法律等は、土地や建物の権利関係を明らかにするものです。

★ きまりを守って仲良い両隣り ★

農地を農地以外のものに変更するとき

農地を、農地以外に使用目的を変更するときは農地法に定めるところにより、農業委員会を經由して都道府県知事に所定の申請手続をすることになっています。

1. 農地を転用する場合(農地法第4条参照)

農地を宅地または駐車場等に用途を変更したいとき、(登記用語では「地目変更」)都道府県知事の許可を、2ヘクタールを超える場合は、農林水産省の許可を受けなければならないことになっています。

ただし、市街化区域と定められた区域内の土地を転用する場合は、届け出をすればよいことになっています。

2. 転用して権利を移転する場合(農地法第5条参照)

農地または、採草放牧地を転用して所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、貸借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が共同で県知事の許可を、2ヘクタールを超える場合は、農林水産省の許可を受けなければならないことになっています。

ただし、市街化区域内にある農地または採草放牧地については届け出をすればよいことになっています。

注

- (1) 農地法第4条、第5条にはこの他にも各種の法律による制限規定がありますので詳しいことは農業委員会にご相談ください。
- (2) 所定の手続後、実際に用途を変更した場合は1ヶ月以内に「地目変更」の登記の申請をしなければならないことになっています。

道路と敷地の関係

道路に接していない土地には、建物の建築ができないことは当然のことですが、具体的な問題になってくると割合にこのような例は少なくありません。昔からの道は道路に接してはいますが、幅員が狭く人が通れる程度のもものなかにはあります。建築基準法第 42 条では道路幅員 4m 以上の道のことを道路としています。

そして、その道路に 2m 以上の敷地が接していなければ家を建てることはできないと規定しています。

この法の精神は、もし、火災等が発生した場合、消防活動ができる最低の道路を確保して、大切な人命、財産を守ろうとしていることにほかなりません。

建物の敷地と道路の関係についてわからないときには、専門家に相談してください。

豆 知 識

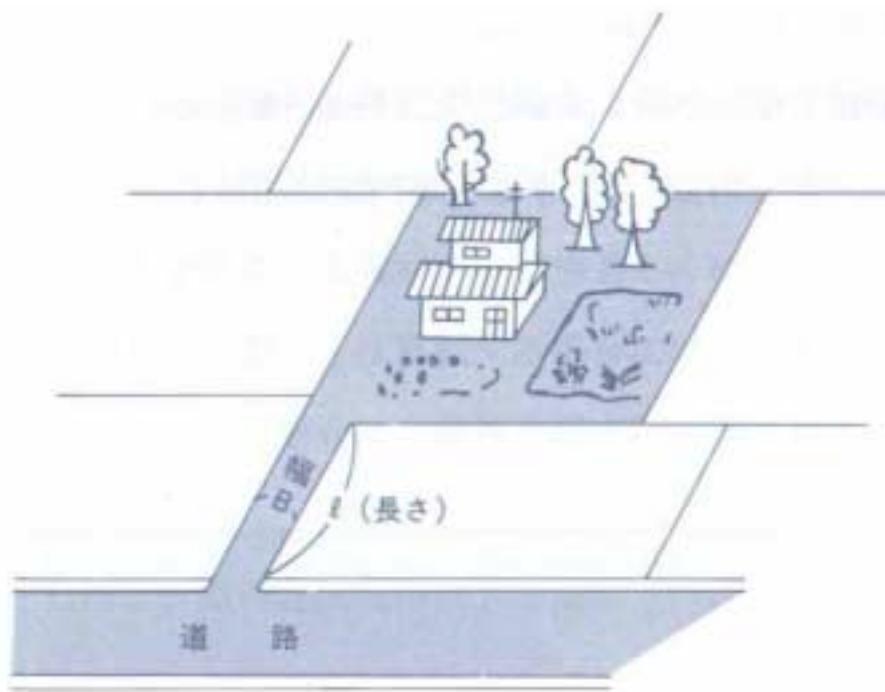
幅 4m 未満の道路の取扱 (建物基準法第 42 条 2 項)

法の施行以前からの道で現実に建物が立ち並んでいたものを、都道府県・特定行政庁 (建築主事を置き建築確認事務を取扱っている役所) が指定したものは法のいう道路とみなし、その場合には道の中心線から水平距離 2m の線を道路の境界線とします。ただし、道路の向い側が川等の場合は道の反対側から 4m の水平距離をとった線を道路の境界線にすれば、家を建てることとができますとしています。

★ 健全な街づくりは道路から ★

路地状部分とその幅員

法では、幅員 4m 以上の道路に敷地が 2m 以上接していることを規定しているだけで、路地をもつ敷地の場合。その敷地部分が道路に 2m 接しているから道が建てるかという、一概にそういうわけではありません。仮に、路地状部分が 40m もあって幅が 2m では、前に述べたように、もし火災等が発生したとき消防活動に問題があります。そこで各都道府県で条例をつくって、路地状部分の長さによって幅を規定しています。



注

路地状の部分の長さとの関係は、その県によって条例が多少異なるので関係市町村の窓口で確認してください。

★ すべての敷地は公道に通じる ★

道路位置指定(令第144条4)

道路位置指定とは、例えば郊外の土地に新たに数棟の家を建てるような場合、その土地の建築物の敷地として利用するため道路法、都市計画法等によらないで築造する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたものであります。

このような場合、各棟に通じる道が必要となります。道幅は4m以上とすることは当然ですが、知事の指定を受けなければ建築基準法でいう道路とは認められません。しかし、若干の例外もありますので各市区町村の建築課にご相談ください。

豆 知 識

建築基準法施行令第144条4

法第42条第1項第5号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

1. 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路(その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。)とすることができる。
 - イ. 延長(既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する道にあたっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。八において同じ。)が35メートル以下の場合
 - ロ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障が無いものに接続している場合
 - ハ. 延長が35メートルを超える場合で、終端及び区間35メートル以内ごとに建設大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
- 二. 幅員が6メートル以上の場合
- ホ. イから二までに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合
(なお、都道府県によって若干違いがあるかもしれませんが、道路位置指定を受けても、市町村が実施する下水道の公示では、公道としての扱いはありませんので、工事費などの負担には、注意が必要です。)

★ 社会のあるところ決まりあり ★

開発行為等の規則

人間は、快適な街と自然環境に恵まれた街を望んでいますが、無秩序な開発による街には、街としての魅力がありません。

そこで、人口及び産業の将来の見通しにたつて、無秩序な市街化を防止し、計画的な街づくりを図るために、将来都市計画がある地域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分し、その目的をはっきりさせています。

「市街化区域」は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、「市街化調整区域」は市街化を抑制すべき区域です。

開発行為を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係のある公共施設の管理者と事前協議を行い、都道府県知事の許可を受けなければならないことになっています。

豆 知 識

【開発行為】

開発行為とは、「市街化区域」又は「市街化調整区域」内に主として建物を建築するために土地を区画したり盛土や切土をしてその形質を変更することをいいます。

【開発行為の規制の内容】

「市街化区域」及び「市街化調整区域」内では、それぞれ規制の内容が異なっております。特に、市街化調整区域内の土地を購入しても家を建てられないことがありますので注意が必要です。

★ 開発は個性豊かな街づくり ★

だれがどのように相続するのか

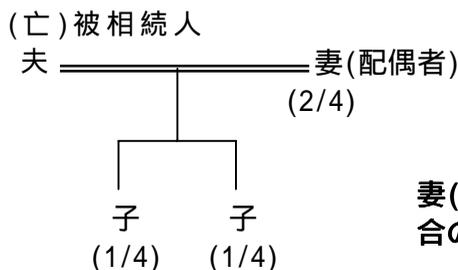
「虎は死して皮を留め、人は死して名を残す」と申しますが、だれかが死亡しますと、その瞬間、その人の財産は、一定の親族がこれを承継、つまり相続することになります。

死亡した人を被相続人、相続する側の人を相続人といいます。その相続人にだれになるのか、それは民法に定められています。

相続人の順番は、1番目は子供、2番目は父母、祖父母などの直系尊属、3番目は兄弟姉妹と定められ、同じ順番の者が何人もいれば、共同で相続することになり、また、被相続人の配偶者は常に相続人になるとされています。

そこで、相続が開始した場合、だれがどれだけ相続するのか、遺言で相続分の指定のないときの事例を参考までに、1、2掲載しておきます。詳しいことは専門家にご相談ください。

事例 1



妻(配偶者)と子が相続人の場合の相続分は各々1/2です。

事例 2



妻(配偶者)と夫の直系尊属が相続人の場合の相続分は、配偶者 2/3、直系尊属 1/3です。

★ おじいちゃん、僕にも境界教えておいてね ★

遺言の種類とその方法

種類		手続	筆記者	証人または立会人	署名押印	家庭裁判所の検認または確認
通常方式	公正証書遺言		公証人	証人2人以上	本人、証人(実印)	不要
	自筆証書遺言		本人	不要	本人	相続開始を知った後遅延なく検認
	秘密証書遺言		自筆でなくてもよい	公証人、証人2人以上	本人 公証人	相続開始を知った後遅延なく検認
特別方式	危急時	死亡危急時遺言	証人	証人3人以上	証人	遺言後20日以内に確認後遅延なく検認
		船舶危急時遺言	証人	証人2人以上	証人	遅延なく確認・検認
	隔離地	伝染病隔離者遺言	自筆でなくてもよい	警察官 証人1人以上	本人・筆記者・証人・立会人	相続開始を知った後遅延なく検認
		在船者遺言		船長または事務員証人2人以上	本人・筆記者又証人・立会人	相続開始を知った後遅延なく検認

(備考)

- ① 日付の異なった遺言書があるときは後の日付の方が有効とされます。
- ② 遺言書作成後でも遺言者は生存中自由に財産の処分(売買、贈与等)ができます。
- ③ 遺言執行者を定めておく必要があります。

豆知識

【遺留分】

遺留分とは遺贈などによって財産が処分され、相続人に残される財産がまったく無くなってしまふような不都合を防ぐために、法律が定めた生活保障的な制度です。相続人には、最低限、相続することのできる範囲があり、被相続人はこの範囲を超えない限りで遺贈する自由があります。これを超える遺贈があった時、相続人は遺留分の権利を主張して、最低限の相続分を確保することができます。

なお、兄弟姉妹には、遺留分は認められていません。

★ 遺言は財産上のトラブル排除 ★

登記と調査士のQ & A (その1)

Q 登記の対抗力とは

A 当事者間において、すでに効力が生じている権利関係を第三者に対して主張することができる効力をいいます。

つまり不動産の売買があっても物権変動があっても登記をしなければ当事者以外に物権変動の効果を主張することができないということです。

Q 登記する事項には、どのようなものがありますか。

A 土地の表示について、登記されている事項は、権利の客体たる不動産の現況を明らかにするため土地の所在の郡、市、区、町村及び字、地番、地目、地積、所有権の登記がない土地については所有権の氏名、住所、所有者が2名以上の場合の持分などです。なお登記できる権利は所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、採石権の9種です。

Q 登記できる建物、または登記できない建物とはどういうものですか。

A 建物とは、まず屋根があって、周囲に壁があるか、または壁に類するものがあって、土地に定着した建造物で目的とする用途に利用できる状態になればならないことになっています。

未完成のもの、容易に動かせるもの等は建物として登記できません。

Q 建物の区分所有の要件は

A 1棟の建物の一部が構造上区分され、独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供する場合は、所有権の目的とすることができることになっています。

登記と調査士のQ & A (その2)

Q 土地家屋調査士の仕事と司法書士の仕事はどのように違うのですか。

A 先に述べたように、登記には「表示に関する登記」と「権利に関する登記」があります。表示登記は権利登記の前に行う登記のことで、一例を挙げますと、建物を新築した場合、まず表示登記をします。つまり、建物が建っている所在、地番、建物の種類、構造、床面積などですがこの登記申請を代理して土地家屋調査士が行い、その後権利の登記に関しては、司法書士が申請代理を行います。

Q 登記簿上の地積について詳しく説明してください。

A 明治時代に行われた地租改正事業に基づいて測量された土地の面積は、法令の改正を経て(P.17「筆界物語」参照)今日に至っておりますが、公簿(登記簿)面積と実際の面積は必ずしも合致しているとは限りません。

そこで、土地家屋調査士に調査、測量を依頼して、あなたの土地の面積を正確に知っておくことが大切です。

Q 最後に土地家屋調査士について詳しく説明してください。

A 土地家屋調査士は、現在全国に1万8千余名います。土地家屋調査士になるには、まず国家試験に合格し、日本土地家屋調査士会連合会に登録して、同時に各都道府県にある土地家屋調査士会に入会して事務所を開設します。

国民の大切な不動産の表示に係る登記申請業務を取り扱いますので、土地家屋調査士会が会員の指導として研修も行い、国民の信頼に応えるよう努めています。

また、土地家屋調査士会では無料で登記相談等国民へのサービスも行っています。

公共嘱託登記について

土地家屋調査士は、個人の土地・建物に関する登記の依頼を受けて土地家屋調査士業務をしておりますが、そのほかにも、官公署等の依頼による仕事もしております。

例えば、官公署が、道路拡張事業等の公共事業を行う場合には、必要とする土地の買収が行われますが、そのときは、分筆登記等の手続きが必要になります。こうした手続を、官公署の依頼を受けて土地家屋調査士が行う場合、その登記を「公共嘱託登記」と呼んでいます。

わが国の場合、民間のほとんどの土地が道路、河川、公園等の公共用地に接しているために、民間の土地と公共用地との境界を明らかにする必要があります。一般に、公共嘱託登記は一度に大量の登記を行うことから、こうした場合に備えて、土地家屋調査士が、その能力を結集して組織的に一貫処理するための組織として、各県に社団法人である「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」が組織されております。

このように「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」は、官公署等の事業を、適正に、迅速に遂行するために設立された公益法人であり、その役割と責任は日々増しております。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、高度情報化社会を迎え、コンピュータ技術の導入、光波測距儀、自動製図機、GPS(ジー・ピー・エス)測量等、最新技術を駆使して大量事件の処理に対応しております。

公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、

- ◆ 公共嘱託登記を受託処理できる唯一の法人です
- ◆ 公共嘱託登記を適正かつ迅速に行います
- ◆ 土地家屋調査士の専門家集団です
- ◆ 不動産の現況の明確化に寄与します