

第5回用地買収問題シリーズ研修会

『公図・地積測量図の変遷と
境界確認の最近の動向』

公嘱協会は、官公署等の良きパートナーです

■ 主な業務の内容

1. 公共用地取得に伴う嘱託登記手続き

官公署の依頼を受けて、表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続きの代理や、申請手続きに必要な書類の作成及び土地の筆界の確認業務ができるのは、国家資格者である土地家屋調査士だけです。

2. 赤線(里道)・水路の表題登記

令和2年4月1日、土地についての基本理念に係る責務を明らかにするために土地基本法が改正されました。この改正により国及び地方公共団体は、土地に関する施策を総合的に策定する責務が課せられました。そのためには、法定外公共物等についても境界確定を行い、土地表題登記を行うことにより、境界が明確になり災害時の復旧・復興や地域の活性化に繋がります。

3. 狭あい道路の拡幅整備における道路用地の分筆登記

狭い道路は災害時や緊急時の消火活動や避難の支障になります。建築物を幅員4メートル未満の道路に面した敷地に建築する場合は、建築基準法で道路中心線から2メートルまで後退することが義務付けられています。公嘱協会では、狭あい道路拡幅整備のための調査・測量・分筆登記等のお手伝いをします。

4. 国道、県道、市町道、官有地の境界確認の補助業務

官民境界の認定には、専門知識と経験が必要です。公嘱協会の社員は全員が土地家屋調査士であり、特に重要な資料収集と調査・分析に専門的な知識と高度な能力を発揮し、地域の慣習や筆界の状況を考慮して、的確なアシストをします。沼津市では平成16年度より、浜松市では平成18年度より、静岡市では平成25年度より、官民境界確認補助業務を受託し成果をあげております。

特に浜松市では、市にて申請受付件数のほぼ全件(年間2,000件以上)を受託し、地区社員の組織体制を生かし迅速に処理しています。その他の官公署からも、現地と資料が大きく相違する困難な案件や、経緯が複雑な案件等を含め、適正な手法で対処しています。

	受託開始	範囲	年間実施件数
沼津市	平成16年	全域	平均50件
静岡市	平成25年	全域	平均70件
浜松市	平成18年	全域	2,000件以上

5. 正確な地図づくり

地図混乱(地図と現況が一致しないか、地図が存在しない)地域において、法務局より「不動産登記法第14条第1項地図」作成業務を受託し、精度の高い地図づくりに貢献しています。また、地籍調査のE工程(一筆地調査)や国土調査法第19条第5項指定(国土調査以外の測量成果を、指定を受けることにより地図として法務局に備え付けることができる制度)などにも取り組んでいます。

こんなことでお役に立てることはありませんか？

公嘱協会にご相談ください

赤線(里道)
水路の表題登記

嘱託登記手続き

狭あい道路の
拡幅整備

地図づくり
地籍調査事業

官民境界
確認補助業務

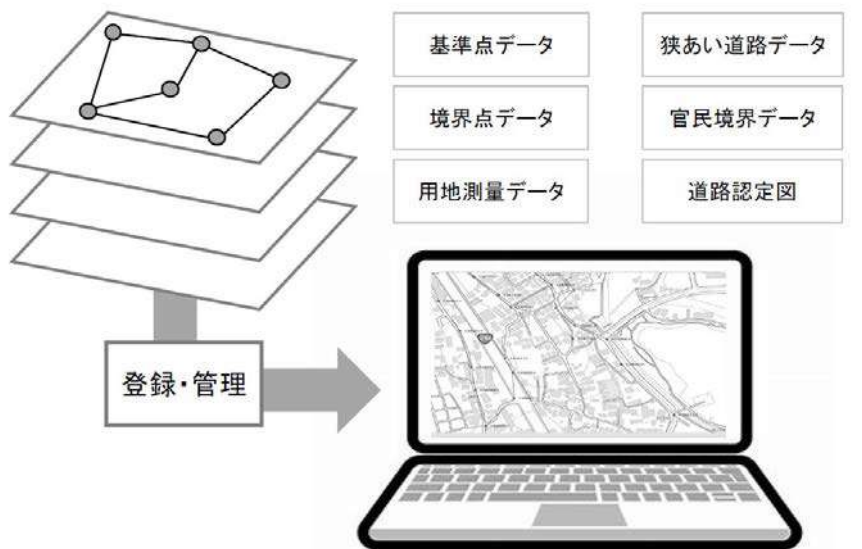
基準点・境界
データの管理

公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

☎054-203-6833

公嘱協会は、官公署等の良きパートナーです

6. 登記基準点設置とWEBGISによる公共データ管理



地震等の災害時に情報提供が可能



当協会のWEBGISには、平成24年の運用開始から約10年分のデータが蓄積されています。ぜひお問い合わせください。

公嘱協会では、官公署から受託した業務についてDID基準点等を与点として、移動しない構造物に登記基準点を堅固に埋設し、その登記基準点から一筆地を測量し、登記基準点と確定土地の情報を管理しています。

当協会独自のWEBGISを利用することにより、基準点情報以外にも、境界点情報、官民境界、狭あい道路、道路認定図等の様々なデータの登録・管理を行うことができます。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

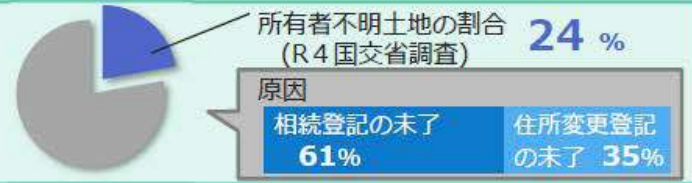
法務省民事局
令和6年1月

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないうまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
 - 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
 - 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生 など
- ➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡



所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。」
 - 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「基本方針等に基づき、…法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進める…」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化
など

発生予防

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

土地利用の円滑化

施行日等

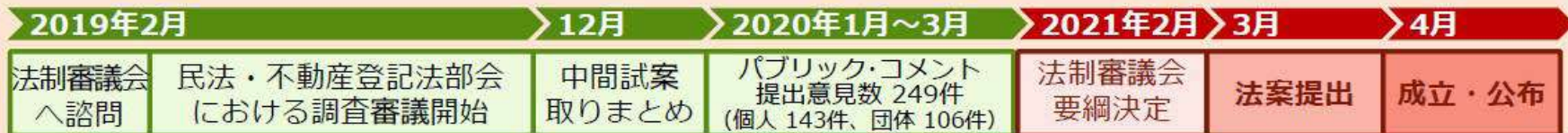
1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】



所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

課題等	～2021年（令和3年）	2022年（令和4年）	2023年（令和5年）	2024年（令和6年）～
土地所有に関する基本制度 ・所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害 ・地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗が遅れ ・公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害	○土地基本法等の一部を改正する法律（R2.3.31公布） ・土地基本法 土地所有者等の責務 適正利用・管理の基本理念 土地基本方針等 ・国土調査法等 地籍調査の円滑・迅速化 十箇年計画策定	○土地基本方針（R2.5.26策定、R3.5.28改定） ○新国土調査事業十箇年計画（R2.5.26策定）	・フォローアップの実施、おおむね5年ごと目途で更新（その間も必要に応じて更新） ・新十箇年計画に基づき、地籍調査を円滑・迅速に推進 ・中間見直しに向けて、より円滑・迅速な地籍調査を推進する方策の検討 ・次期整備計画の検討	○十箇年計画の中間見直し（令和6年） ○次期整備計画（令和7年度～）
登記制度・土地所有権の在り方等 ・相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化 ・所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	○民法等の一部を改正する法律（R3.4.28公布） ○相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（R3.4.28公布） ・相続登記、住所等変更登記の申請の義務化、申請者の負担軽減策 ・住基ネット等と連携した職権登記 ・相続した土地の国庫帰属制度 ・共有地の利用等の促進 ・所有者不明土地・建物管理制度 ・相続関係規定の合理化等	・政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備 ・適切な登記審査の推進等の施行対応 ・税制改正（登記関係） ・不動産登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備 ・地方公共団体の協力を得た相続登記の促進	施行：令和5年4月（民法関係・相続土地国庫帰属関係）	施行： ・相続登記義務化関係は令和6年4月 ・住所等変更登記の義務化や住基ネット等と連携した職権登記は5年内施行（令和8年4月まで）
多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等 ・相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難	○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（特措法）（H30.6.13公布） ・地域福祉推進事業の創設 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する制度	○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（R4.5.9公布） ・法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 ・地域福祉推進事業の拡充 ・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 ・推進法人の指定制度の創設等	○住民基本台帳法の改正（法案提出） ・住民基本台帳ネットワークシステムを利用することができる事務に所有者不明土地対策に資する事務を追加	・制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援 ・法務局による長期相続登記等未了土地の解消事業の推進 ・空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的な推進
所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進 ・所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要 ・今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（H30.5.18公布） ○森林経営管理法（H30.6.1公布） ・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（R4.5.27公布） ・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充	・農地、林地関係の制度の普及・啓発、制度を活用した農地や森林経営管理の集積・集約化の推進	
	○表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布） ・登記官等による所有者等の探索 ・特定不能の土地に係る財産管理制度	・制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進 ・法務局調査に基づく筆界認定（令和4年10月運用開始） ・分筆登記申請に必要な同意の範囲の見直し（令和5年4月運用開始）		
		・土地収用法に係る所有者探索の合理化（マニュアルの改訂・周知）、共有私道ガイドラインの改訂・周知		
	○法制化に向けた論点整理、取りまとめ	○法制化に向けた検討（法制審議会） ・マンション等の管理の円滑化を図る方策 ・老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策等	・マンション建替円滑化法等の見直しの検討	○区分所有法等の改正法案を提出（令和6年）
	地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力			

国土交通省
(不動産・建設経済局)

法務省
(民事局)

財務省
(理財局)

農林水産省
(経営局)

林野庁
(森林整備部)

連絡調整

土地政策推進連携協議会

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、環境悪化や経済への悪影響を生じさせています。国は、所有者不明土地等の活用等に関する施策を策定するなどして、地方公共団体等の取組みに必要な支援を行うことの一環として、「土地政策推進連携協議会」(旧 所有者不明土地連携協議会)を設置しました。本協議会は、所有者不明土地法の円滑な施行、諸制度の周知や活用の支援、用地業務のノウハウの提供・共有、地籍調査の推進など、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに資するテーマを広く取り扱い、地方公共団体等の支援を行います。

総会幹事会にて活動計画を策定

具体的な内容

- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有及び制度活用 等
 - ・ 所有者不明土地法による地域福利増進事業などの土地利用、所有者探索の円滑化、財産管理制度、土地収用法の特例、市町村による所有者不明土地対策計画の策定、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、など
- 地方公共団体の用地業務を支援するため、ニーズに基づいた講演会・講習会の開催
- 所有者不明土地や低未利用土地の活用、空き家対策などの先進的な取組の情報提供
- 地籍調査の円滑な遂行のための情報提供
- 構成員等による相談体制の構築
- 関係省庁における一連の制度改正の周知

行政機関

地方整備局等
(事務局:用地部)

法務局

財務局

農政局

林野庁

都道府県等

関係団体

- ・ 弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会
- ・ 不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会
- ・ 都道府県宅地建物取引業協会
- ・ 全日本不動産協会各地方本部 など

・ 制度周知や、課題解決に取組む市町村等への助言等

支援

支援

・ 土業のノウハウを活かした権利者探索や土地の利活用等

地方公共団体

地方整備局等

- 所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員派遣
- 所有者不明土地対策計画の策定の支援
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の支援
- 改正法に基づく、勅令・命令・代執行の制度活用に係る支援

等

概要

隣地の所有者が不明な土地や共有者(相続人)が多数存在する土地等（隣地所有者の筆界確認情報※1を得ることが困難な土地）について、取引に必要な登記手続※2を円滑に行うことを可能とするため、**申請人の負担軽減**を図りつつ、**筆界認定の適正性を確保**する新たな運用を令和4年度から開始（令和4年4月14日付け通達発出）

- ※1 「筆界確認情報」とは、申請者と隣地の所有者とが筆界の位置を確認して互いの認識が一致したときに、その確認結果を書面等に記録したもの
- ※2 R3年中の地積更正・分筆の登記申請件数は、年間約80万件・約170万筆

これまでの取扱いと課題

- ✓ 土地取引の際には、土地を測量した上で、登記簿上の地積を修正する「**地積更正の登記**」や土地を分割する「**分筆の登記**」が行われることが多い。
- ✓ この登記を行うためには、対象土地の区画を把握するため、**隣地との筆界の認定が必要**。
※筆界は、土地間の公的な境（所有権境と異なる）
- ✓ これまでの実務では、筆界の認定のための有力な証拠として申請人が**隣地所有者との間で取り交わした筆界確認情報**（筆界確認書）を申請書に添付している（**印鑑証明書の添付**を求める場合もある。）。
- ✓ 他方で、近年、所有者不明土地の増加や、隣人関係の希薄化に伴い、**隣地所有者から筆界確認情報を得ることが困難なケースが増加**。



取引の前提である登記が進まず、**土地取引の阻害要因**となっていた。

今回の運用見直しのポイント

- ① **隣地所有者不明** ... 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合（精度の高い地図がある場合等）には、**筆界確認情報の提供を求めない**こととする。
- ② **相続人多数** ... 相続人全員ではなく、**相続人のうち現に占有する者のみで足りる**とするなど、筆界確認情報を求める範囲を**必要最小限**にする。
- ③ **印鑑証明書** ... 隣地所有者の**押印や印鑑証明書の添付は求めない**こととする。

✓ **適正性は確保** ... **筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減**しつつも、登記官の必要な調査により**筆界認定の適正性**は十分確保する。
⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所保管資料を活用して、**登記官がより積極的**に行う。

✓ 法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和4年10月3日**から、全国全ての法務局において運用を開始

〔従前〕



筆界確認情報を重視した筆界認定

〔運用見直し後〕



現地調査や既存資料を活かした登記官による積極的な筆界認定

見直しの効果

従前

〔①筆界確認情報が得られない場合や、②隣地に多数の共有者（共有者）が存在し、筆界確認情報を得ることが困難な場合〕

- ① 登記が円滑に進まないため、取引を断念・躊躇する
- ② 訴訟等による筆界確定を要する（手間と時間がかかる）といった対応を要する。



見直し後

これまで登記が困難であった事案についても、円滑な登記手続が容易となり、**円滑な土地取引が実現**



表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて(通達)

(令和4年4月14日付け法務省民二第535号)

機密性1: 完全性2: 可用性2:

法務省民二第535号
令和4年4月14日

機密性1: 完全性2: 可用性2:

- 2 筆界確認情報の提供等を求める必要がある場合であっても、求める筆界確認情報は、登記官が筆界の調査及び認定をするために必要な最小限の範囲のものに限るものとする。
- 3 上記1及び2に係る取扱いの詳細については、別途定める「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」によるものとする。

法務局長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて(通達)

土地の表題登記、地積に関する変更若しくは更正の登記又は分筆の登記(以下「筆界関係登記」という。)の申請に際しては、法令に定めのある添付情報に加え、登記官の行う筆界の調査及び認定の重要な判断要素として、「相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等が現地立会い等によって土地の筆界を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」(以下「筆界確認情報」という。)の提供を求める取扱いが一般的となっています。

一方、近年、土地の所有権の登記名義人の死亡後に相続登記がされることなく放置されているため、相続人が不明な場合や相続人が判明してもその所在を把握することが困難な場合など筆界確認情報の作成及び登記所への提供(以下「筆界確認情報の提供等」という。)が困難な事例が増加しており、筆界関係登記の申請に際して筆界確認情報の提供等を求める取扱いについては、合理的な範囲に絞り込むことが求められています。

これらの状況を踏まえ、隣地所有者が不明であるなど、筆界確認情報を得ることが困難な場合においても、円滑な不動産取引を可能とするため、筆界関係登記の調査に当たっては下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

- 1 現地復元性を有する登記所備付地図又は地積測量図等の図面が存在する場合には、原則として筆界確認情報の提供等を求めないものとする。

表示に関する登記における 筆界確認情報の取り扱いに関する指針

(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

<https://www.moj.go.jp/content/001372230.pdf>

表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針

(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

隣接土地の登記名義人等による筆界確認情報の提供が困難（現地復元性を有する図面の有無）

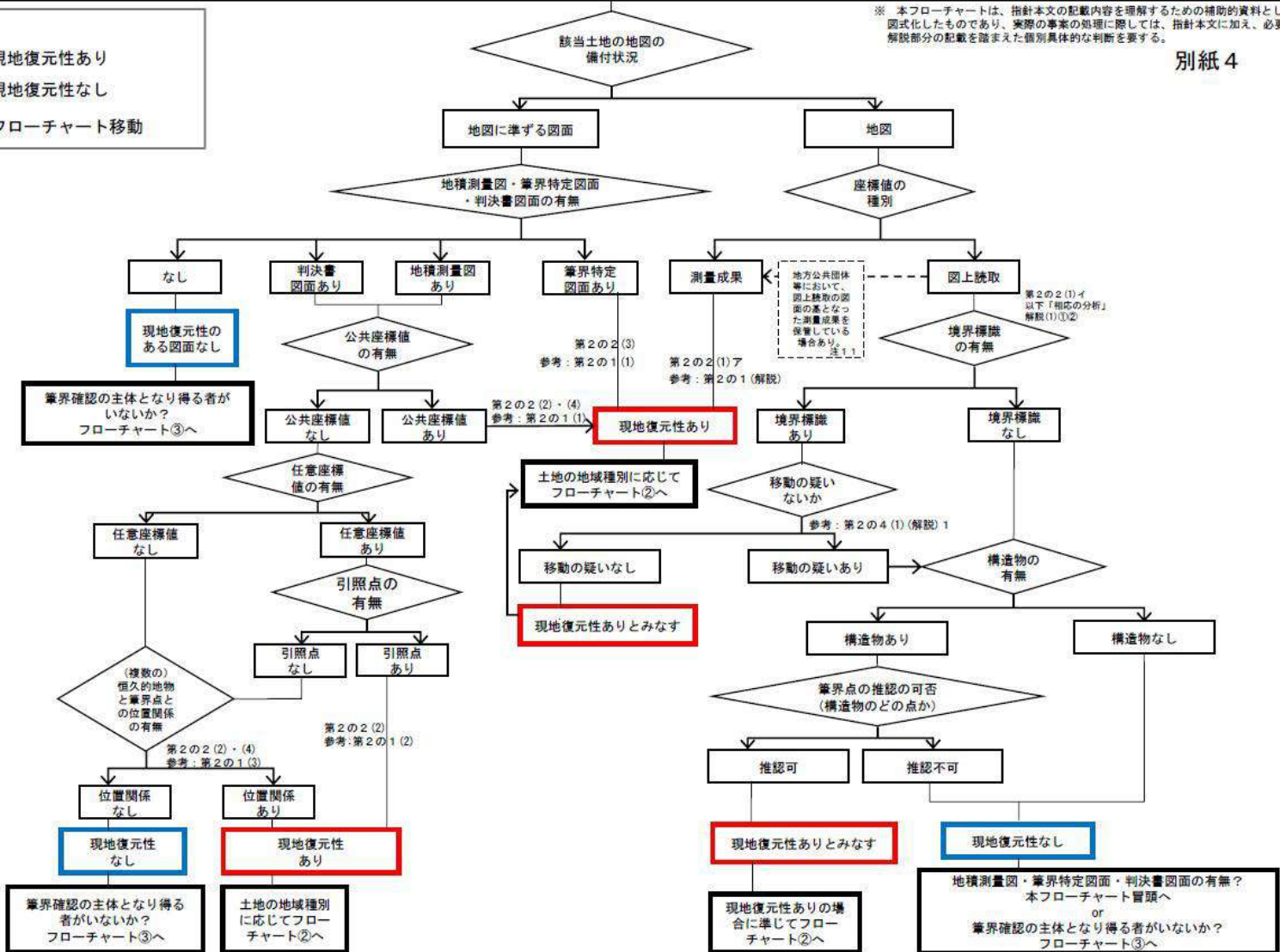
フローチャート①

凡例

- : 現地復元性あり
- : 現地復元性なし
- : フローチャート移動

※ 本フローチャートは、指針本文の記載内容を理解するための補助的資料として同内容を図式化したものであり、実際の事案の処理に際しては、指針本文に加え、必要に応じて同解説部分の記載を踏まえた個別具体的な判断を要する。

別紙 4



表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針

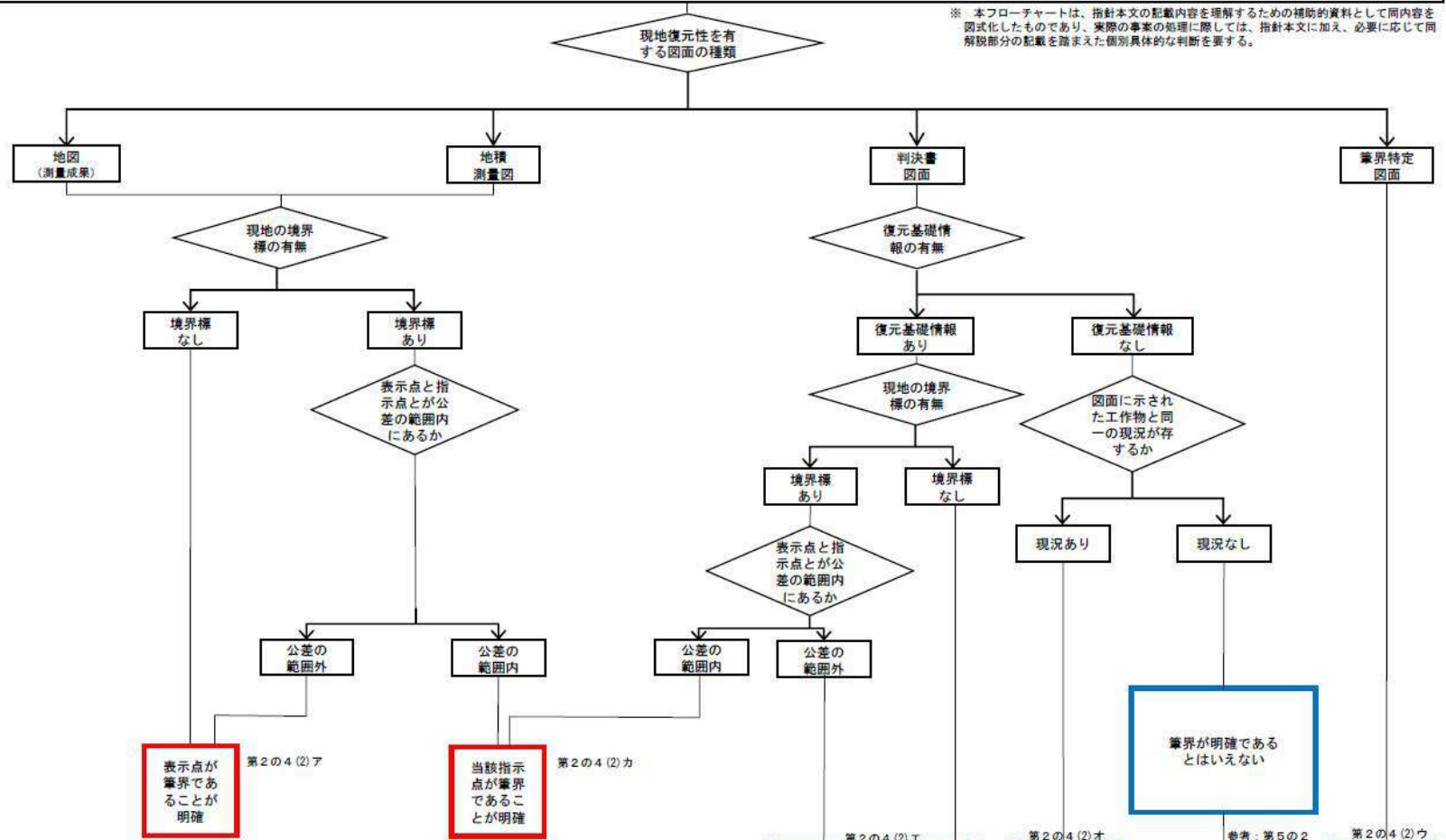
(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

山林・原野地域の場合

現地復元性のある図面がある（申請に係る筆界が明確であるといえるか）

フローチャート②-2

※ 本フローチャートは、指針本文の記載内容を理解するための補助的資料として同内容を図式化したものであり、実際の事業の処理に際しては、指針本文に加え、必要に応じて同解説部分の記載を踏まえた個別具体的な判断を要する。



凡例

- : 筆界が明確である
- : 筆界が明確であるとはいえない
- : フローチャート移動

- 復元点が筆界であることが明確
- 現地で当該図示された点を確認することができた点が筆界であることが明確
- 筆界確認情報の作成主体となり得る者がいないか？
フローチャート③へ
- 当該図面等に基づき復元した点が筆界であることが明確

表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針

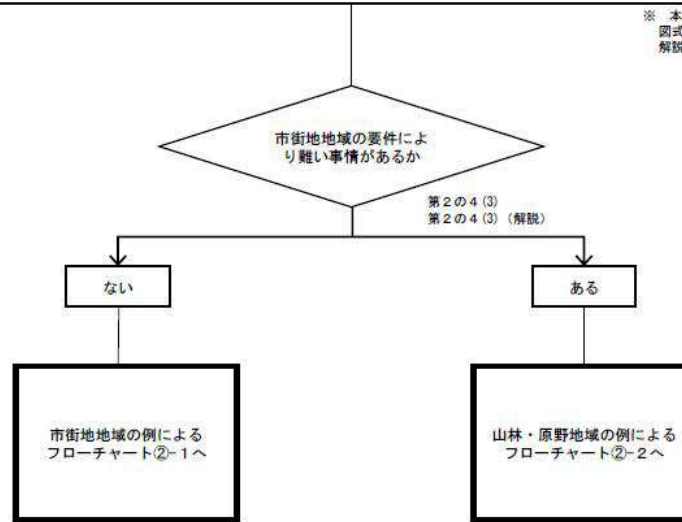
(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

村落・農耕地域の場合

現地復元性のある図面がある（申請に係る筆界が明確であるといえるか）

フローチャート②-3

※ 本フローチャートは、指針本文の記載内容を理解するための補助的資料として同内容を図式化したものであり、実際の専断の処理に際しては、指針本文に加え、必要に応じて同解説部分の記載を踏まえた個別具体的な判断を要する。



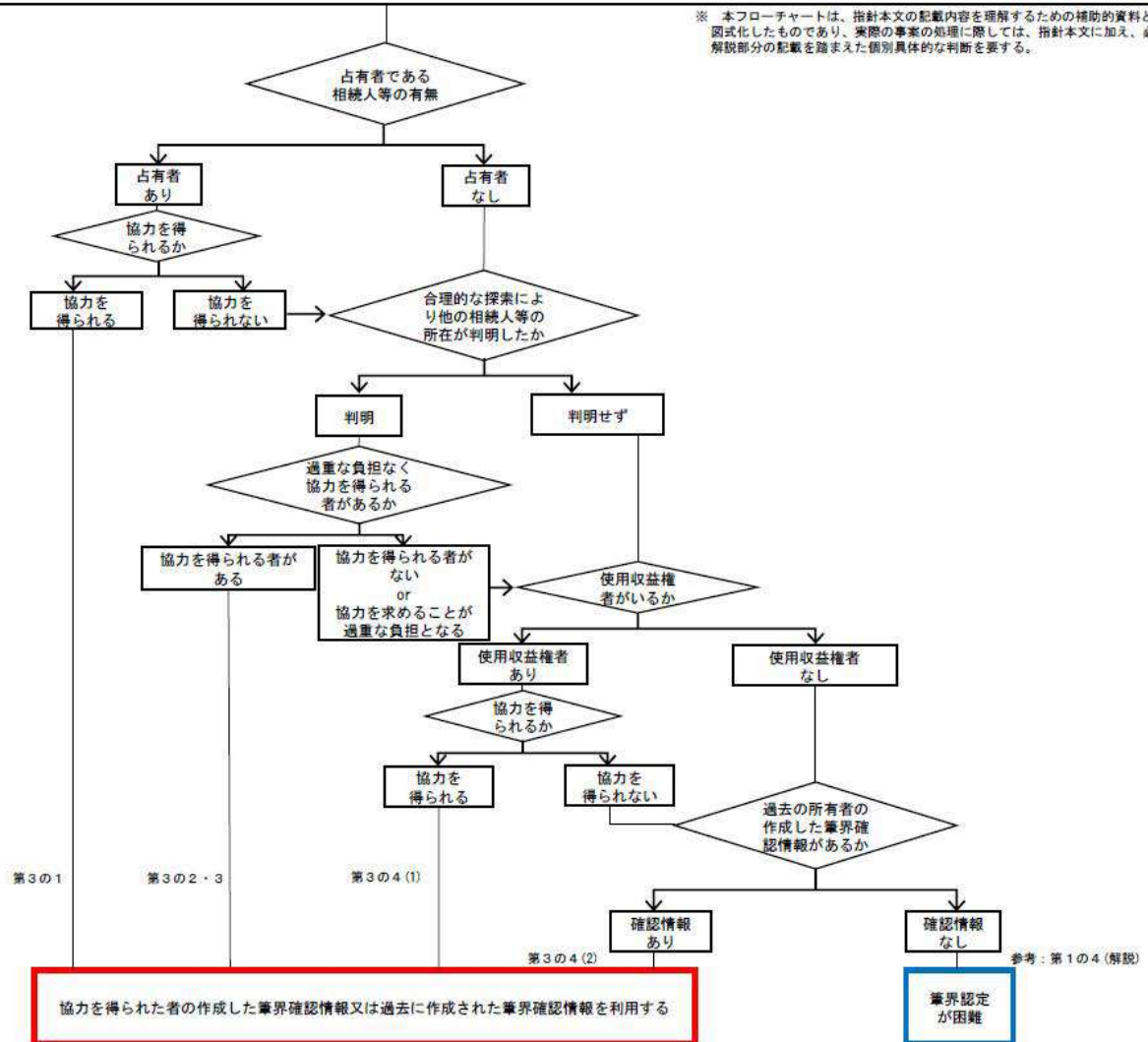
表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針

(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

筆界が明確であるとはいえない（筆界確認情報の作成主体）

フローチャート③

※ 本フローチャートは、指針本文の記載内容を理解するための補助的資料として同内容を図式化したものであり、実際の事案の処理に際しては、指針本文に加え、必要に応じて同解説部分の記載を踏まえた個別具体的な判断を要する。



凡例

- : 得られた筆界確認情報を利用
- : 筆界認定が困難

協力を得られた者の作成した筆界確認情報又は過去に作成された筆界確認情報を利用する

筆界認定が困難

参考：第1の4(解説)

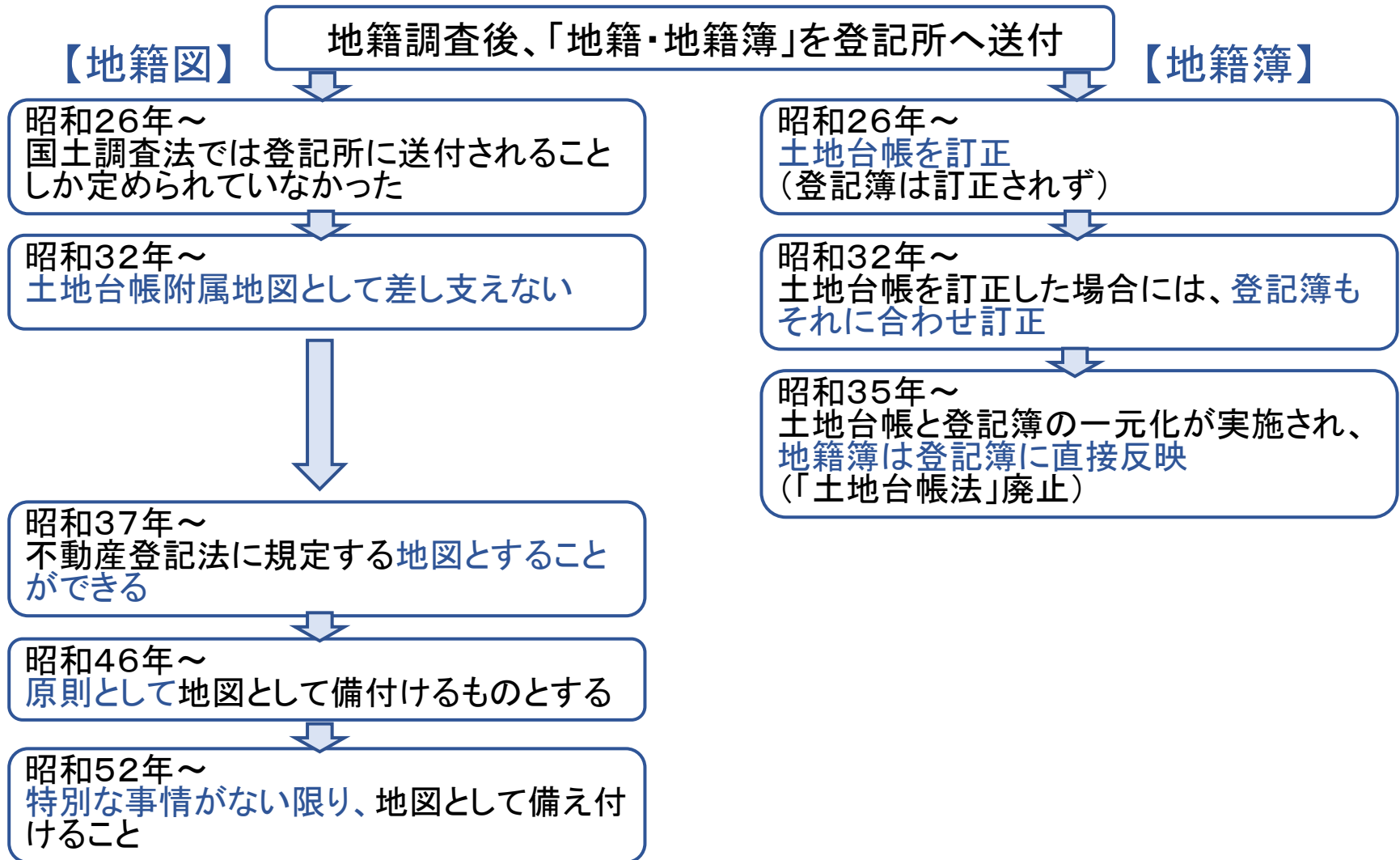
地籍・公図・地図の変遷

一公図の沿革一

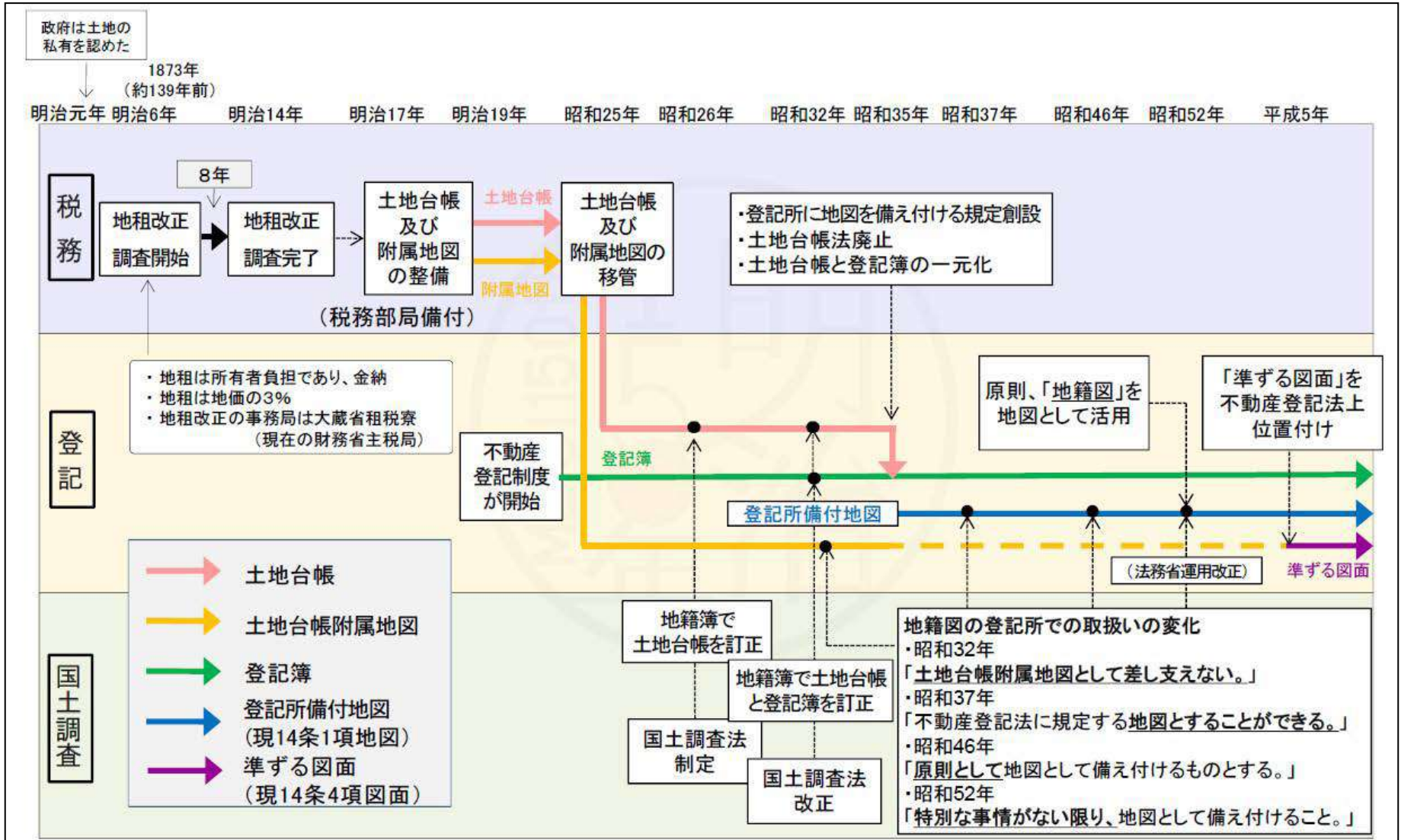
- (明治6年) 地租改正に伴い作成された「改租図」が基礎
- (明治22年) 更に正確にした「更正図」を基本
- (明治29年) 税務署設置 上記図面は税務所へ移管
- (昭和25年) 土地台帳法一部改正 登記所へ移管
- (昭和35年) 不登法の改正により、土地台帳法廃止
- (昭和35年) 土地台帳と不動産登記簿の一元化実施
- (昭和35年) 法17条地図を備える旨の規定が設定
- (昭和35年) 土地台帳附属地図は法的根拠失う
- (平成5年) 不動産登記法改正 「地図に準ずる図面」
として復活 法的な位置付けが与えられた

地籍・公図・地図の変遷

—地籍調査成果「地籍図・地籍簿」の不動産登記法での取扱い変化—



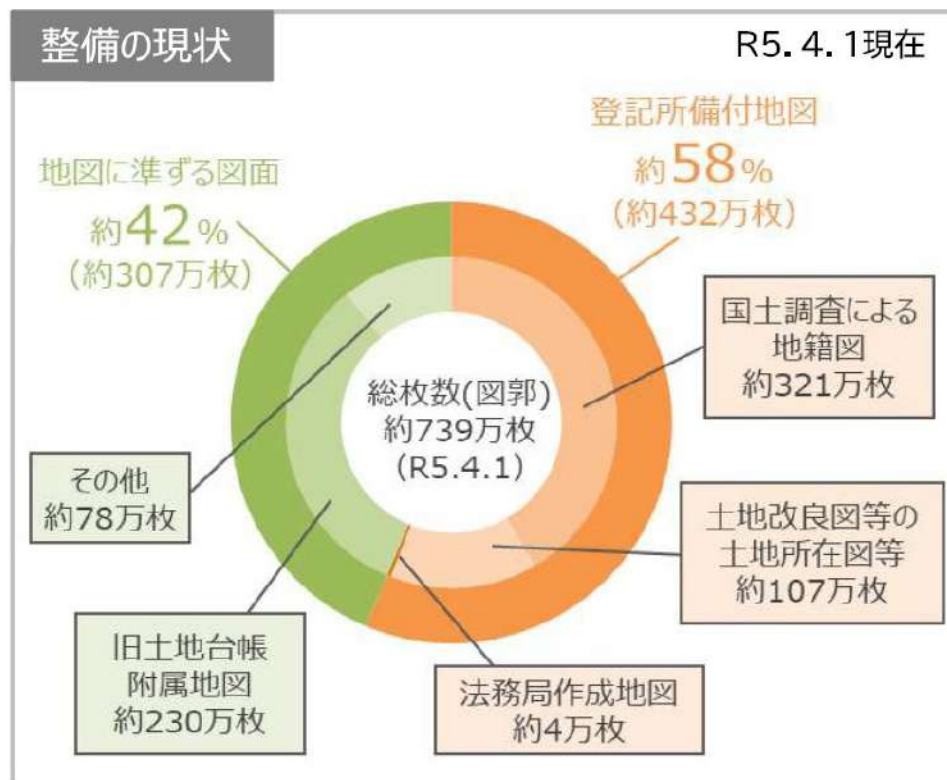
地籍・公図・地図の変遷(まとめ)



地図整備と公図 —登記所備付地図の現状—

全国の登記所に備え付けられている図面のうち、地籍調査等による測量に基づき作成されたものは、全体の半数程度であり、残りは明治時代に作成された旧土地台帳附属地図（いわゆる公図）が大部分を占めている。

- 「旧土地台帳附属地図（公図）」とは、明治時代の地租改正時に作成された図面が基となっているものであり、現況とは大きく異なっていることもある。
- こうした地域では、土地の境界や位置が必ずしも明らかではない。
- 土地が登記されているからといって、必ずしもその土地がどこにあるのか、正確な情報が登記所で記録されているとは限らない。

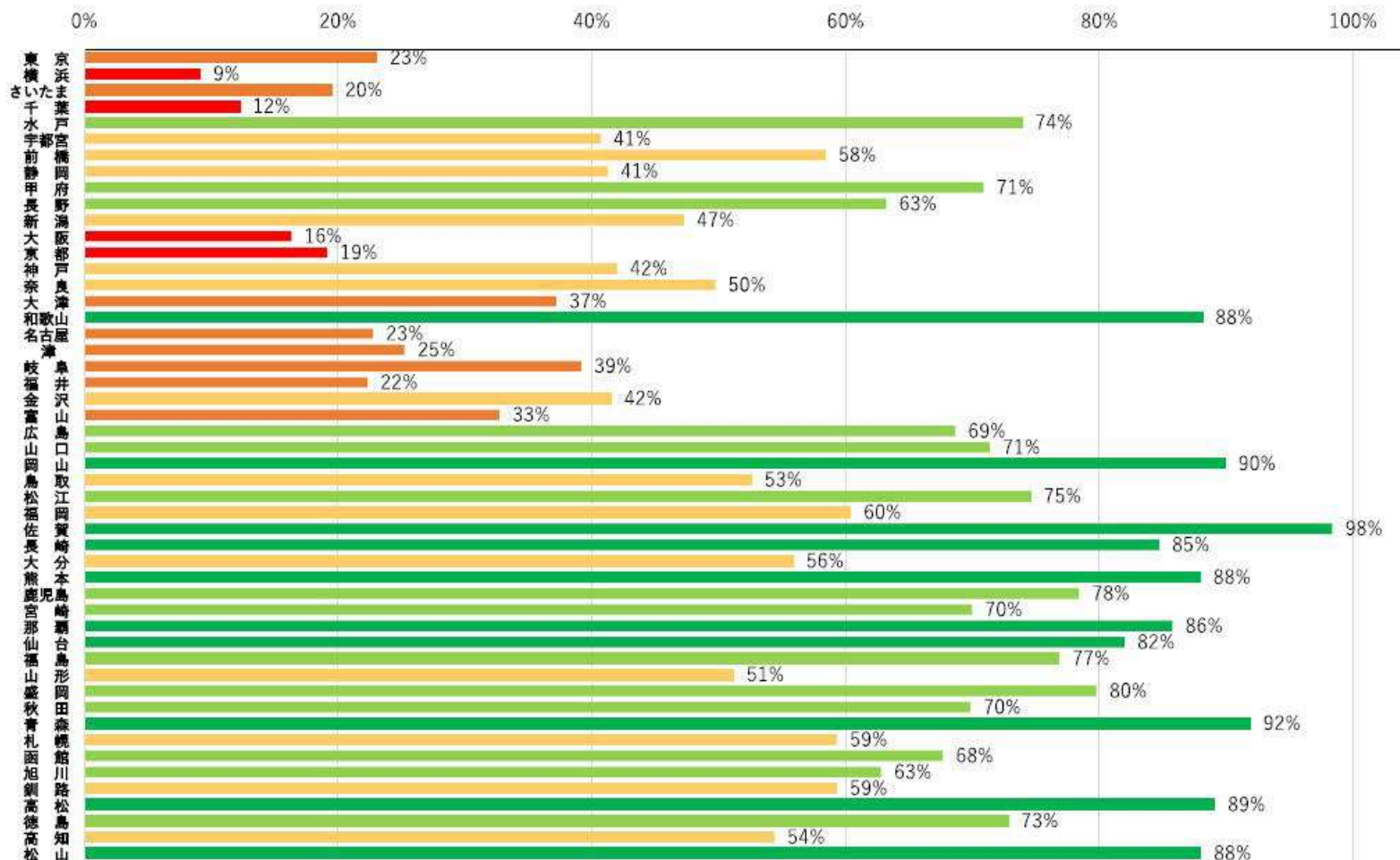


(登記所備付地図の現状)

地図整備と公図 ー登記所備付地図の現状ー

■法務局別の登記所備付地図の整備率

R5.4.1現在



※ 整備率 = 登記所備付地図の枚数 ÷ (登記所備付地図の枚数 + 地図に準ずる図面の枚数) ※ 小数点第1位を四捨五入

(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

法務局地図作成事業の概要

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を全国で実施中
地図が整備されていないと、

⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。

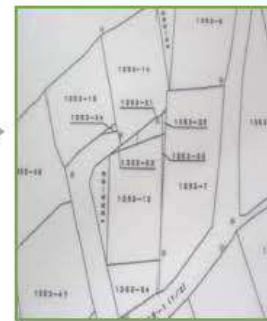
⇒ 土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区 (DID)の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域

公図



登記所備付地図



法務局地図作成事業実施後(登記所備付地図)



A 右上及び左下の座標値 (世界測地系)

B 地図の出力縮尺

C 地図の精度区分
 ・甲一、甲二
 ・乙一、乙二、乙三

D 地図の分類

E 地図の種類 (地図の供給元)
 ・地籍図
 ・土地改良所在図
 ・土地区画整理所在図
 ・法務局作成地図
 ・街区基本調査成果図
 ・用地実測図
 ・その他

F 地図を構成する各筆界点の座標値種別
 ・測量成果
 ・図上測定
 (数値地図が導入される以前に提供された
 ポリエステルフィルム製・紙製地図の筆界点を
 図面上で読み取って数値入力したもの)

測量成果	存在	〇〇市〇〇三丁目	地番	1113番147			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日							

(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

法務局地図作成事業の現行の地図整備計画

背景

<全国共通の課題>

全国の都市部において、地図整備が不十分であり、不動産の流動化や公共事業の円滑な実施が妨げられている。

<大都市における課題>

大都市においては、権利関係が複雑であり、地権者の理解が得られにくく、地図整備が進んでいない。

<被災地における課題>

被災地においては、地図の未整備によって復興が妨げられており、地方自治体から地図整備を強く要望されている。

現行計画

1 登記所備付地図作成作業 (全国実施型作業)

従前からの計画に引き続き、登記所備付地図作成作業第2次10か年計画（平成27年度を初年度として10年間で合計200km²）を策定し、実施中

2 大都市型登記所備付地図作成作業 (大都市型作業)

地図の整備が特に困難な大都市について、大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画（平成27年度を初年度として10年間で合計30km²）を策定し、実施中

3 震災復興型登記所備付地図作成作業 (復興型作業)

東日本大震災について第3次3か年計画（令和3年度を初年度として合計5.4km²）を、平成28年熊本地震について5か年計画（令和2年度を初年度として合計3.6km²）を策定し、実施中

効果

<全国共通の効果>

- 土地取引の活性化
- 道路拡張などの公共事業の円滑化
- 全国52地区の経済効果は、約304億円(推計値) * 予算の約7倍

<大都市における効果>

- 大規模再開発による都市の機能強化及び経済成長の一層の促進
- 大規模商業施設・産業施設や公共インフラ等の整備促進

<被災地における効果>

- 東日本大震災の被災地における復興の加速化
- 平成28年熊本地震の被災地における復興の加速化

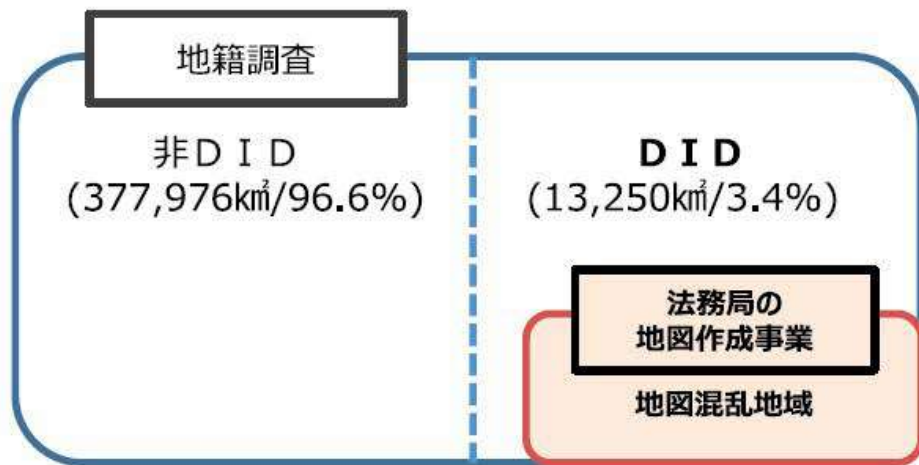
法務局の地図作成事業と地籍調査事業の役割分担

役割分担

※法務局地図予算

約46億2千万円（R5年度）

◎法務局の地図作成事業と地籍調査事業の棲み分け



<法務局の地図作成事業>

作業困難度の高い都市部の人口集中地区(DID)の地図混乱地域を対象に、
特に困難度・専門性の高い作業を実施

<地籍調査> 上記を除く地域

(地籍調査が地図の最大の給源)

※法務局は、登記官による助言等、地籍調査にも協力

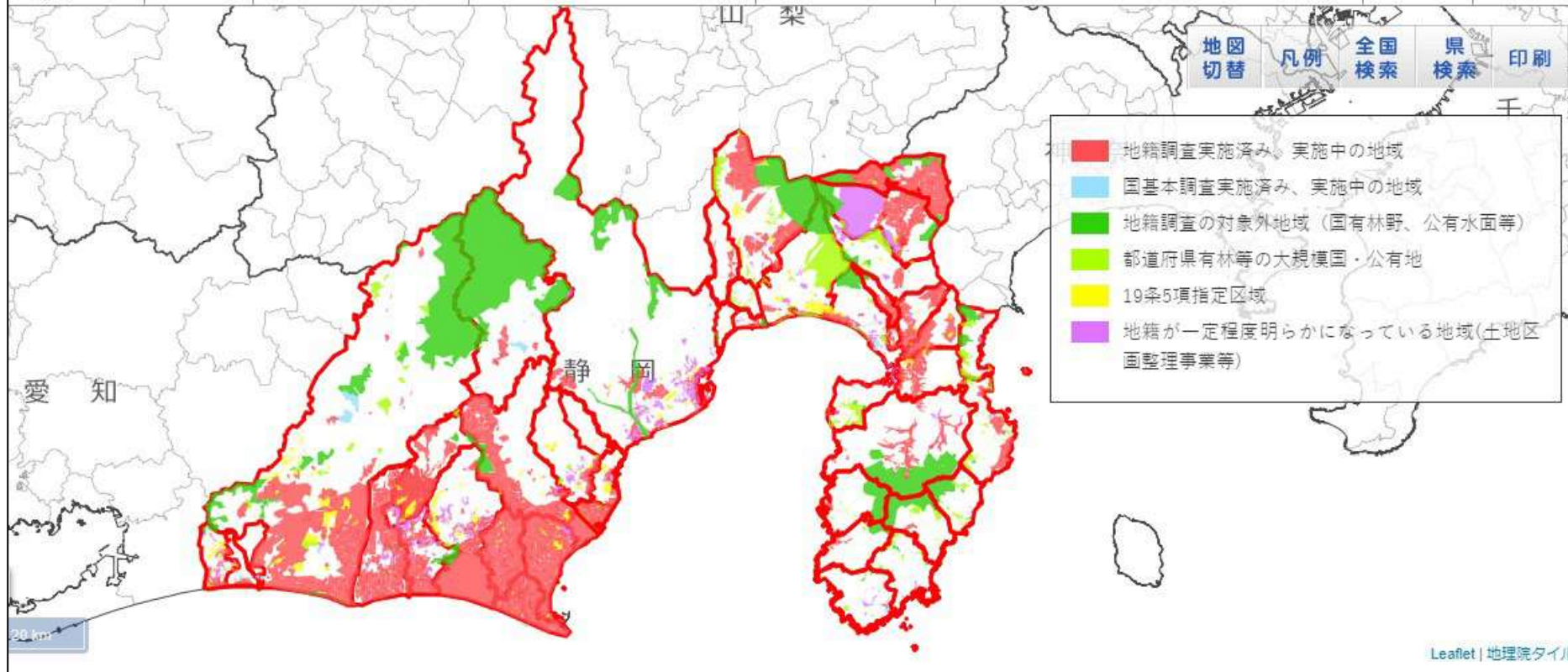
(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

地図整備 — 静岡県 の地籍調査の進捗状況 —

地籍調査状況マップ 静岡 (操作マニュアル)

動作環境
地図画面を大きくする

都道府県名	進捗率	地籍調査実施状況(市町村数)					
		全域調査完了	緊急地域調査完了	調査実施中	着手・再開に向けて準備中	休止中	未着手
静岡	25%	2	2	30	0	1	0



(国土交通省地籍調査Webサイト参照)

土地家屋調査士協会の 地図整備事業への取り組み

地図混乱(地図と現況が一致しないか、地図が存在しない)地域において、法務局より「不動産登記法第14条第1項地図」作成業務を受託し、精度の高い地図づくりに貢献しています。また、地籍調査のE工程(一筆地調査)や国土調査法第19条第5項指定(国土調査以外の測量成果を、指定を受けることにより地図として法務局に備え付けることができる制度)などにも取り組んでいます。

◆公囀協会の地図づくり実績

年度	地籍調査事業と登記所備付地図 (不動産登記法第14条第1項地図)作成		市町が実施する地籍調査事業 E工程(一筆地立会)		国土調査法 第19条5項業務		
	市町村名	筆数(筆)	面積(k㎡)	市町村名	筆数(筆)	面積(k㎡)	
平成20年度以前	静岡県下	3,697	0.57	静岡県下	4,653	1.76	
平成21年度	浜松市中区	2,391	0.41	御殿場市	360	0.42	
平成22年度	掛川市	1,222	0.27	沼津市	540	0.08	
平成23年度	沼津市	1,400	0.28	御殿場市	1,241	0.37	
				御殿場市	1,043	0.45	
平成24年度	掛川市	2,330	0.40	浜松市中区	436	0.12	
				沼津市	557	0.08	
平成25年度	清水町	2,430	0.40	御殿場市	1,124	0.31	
				沼津市	900	0.30	
平成26年度	清水町	1,928	0.50	御殿場市	1,066	0.32	
				浜松市中区	437	0.11	
平成27年度	静岡市 清水区	3,302	0.49	沼津市	343	0.12	浜松市 浜北区
				御殿場市	1,446	0.32	0.008
平成28年度	静岡市 清水区	3,302	0.49	浜松市中区(概況調査)	0.11		浜松市 西区
				沼津市	454	0.08	0.014
平成29年度	静岡市 清水区	4,077	0.54	御殿場市	1,194	0.55	
				浜松市中区	439	0.11	
平成30年度	焼津市	3,302	0.49	沼津市	538	0.15	沼津市 (平成28 ・29年度)
				御殿場市	1,000	0.32	0.003
令和元年度	磐田市	4,786	0.57	沼津市	2,398	0.72	
				御殿場市	562	0.63	
令和2年度	磐田市	4,786	0.57	浜松市中区(概況調査)	0.08		
				沼津市	834	0.39	
令和3年度	磐田市	3,950	0.58	御殿場市	1,134	0.33	沼津市
				浜松市北区(概況調査)	0.04	0.018	
令和4年度	御殿場市	3,790	0.56	沼津市	1,329	0.75	
				御殿場市	757	0.61	沼津市
令和5年度	御殿場市	3,672	0.54	浜松市中区(概況調査)	0.09		0.070
				沼津市	1,100	0.57	
計	御殿場市	43,577	9.16	沼津市	625	0.23	
				御殿場市	843	0.58	
				沼津市	1,135	0.39	
				南伊豆町	1,108	0.12	
				御殿場市	619	0.31	
				浜松市西区(概況調査)	0.13		
				沼津市	2,093	0.42	
				南伊豆町	586	0.14	
				御殿場市	851	0.54	
				計	34,679	13.47	0.113

静岡市(認証申請書類及び地図作成)

Topics

御殿場市において「登記所備付地図作成作業」を実施しております。

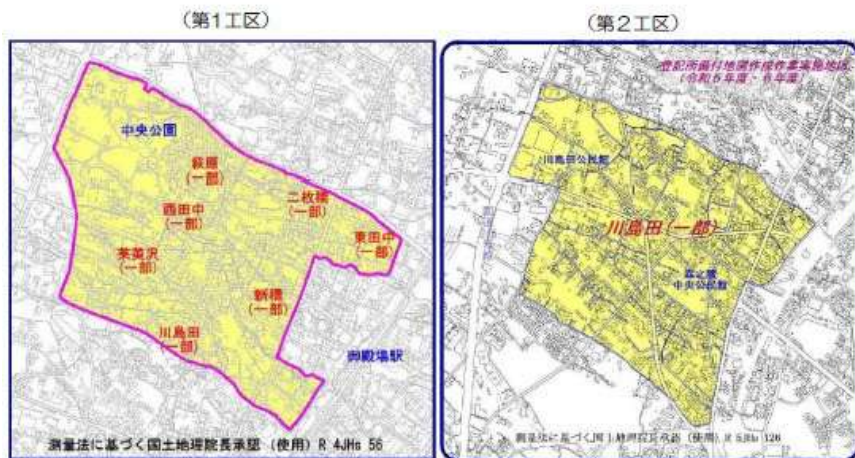
公囀協会では、御殿場市において、令和4・5年度(第1工区)、令和5・6年度(第2工区)登記所備付地図作成作業を静岡地方法務局より受託しました。公益事業の一環として公囀社員一丸となって作業に取り組んでいます。

【作業実施地域】

御殿場市萩原、二枚橋、東田中、新橋、茱萸沢、川島田の一部

令和4・5年度(第1工区) 面積: 0.56k㎡ 筆数: 3,790筆

令和5・6年度(第2工区) 面積: 0.54k㎡ 筆数: 3,672筆



この地図は国土地理院の基盤地図情報を使用したものです。

◆地図作成にはこんな効果が期待できます◆

- 国家基準点に基づいた精度の高い測量成果により作成された地図によって、土地の位置・区画を特定することができるため、災害等で境界標識が不明確となっても、現地に復元することができ、災害復旧を迅速に行うことができます。
- 土地の位置や筆界が明確となることで、土地の取引が円滑に進み、経済活動が活発になります。
- 道路整備・上下水道工事など公共事業の促進が期待できます。

国や地方公共団体等が公共測量作業規程等に基づいて実施する
用地測量等の成果について、
国土調査法19条5項指定による地籍整備への活用を推進



19条5項指定をされると、指定を受けた地図の写しが登記所に送付され、原則として登記所における正式な地図（不動産登記法14条1項の地図）として備え付けられます。

これにより、測量成果である図面が公的に管理され、成果の散逸がなくなりますので、土地境界をめぐるトラブルの未然防止、将来の土地取引や用地取得の円滑化及び災害時の復旧・復興の迅速化等に効果があります。

国土調査法19条5項指定制度の活用

地籍整備推進調査費補助金

□地方公共団体や民間事業者等が積極的に19条5項指定を申請できるようにし、地籍整備を促進するため、19条5項指定申請等を行う測量・調査等に必要な経費を支援するもの

19条5項指定の要件

- 境界に関する測量であること
- 国土調査済地域でないこと
- 人口集中地区又は都市計画区域内の面積が500㎡以上であること
- 国土調査と同様な測量手法をとること
- 登記をして地積測量図を提出すること

国土調査法19条5項指定制度の活用

対象となる測量成果

- 市街地再開発事業、区画整理事業の実施に伴う測量
- 公営団地の建替に伴う測量
- 道路、学校、病院等の用地取得に向けた用地測量
- 行政管理財産の売却のための測量
- 道路寄付申出にかかる測量
- 隣接民有地との土地一部交換に伴う用地測量
- 地図混乱地域における現況利用状況との整合をはかる
登記処理に伴う測量 等

地図データの活用 地図データのオープンデータ化

登記所備付地図データのG空間情報センターを介した一般公開について

法務省民事局
令和5年1月

現状及び検討の経緯

法務省の地図作成事業

不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、**法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中**

登記所備付地図



地図整備の状況
→全国で約730万枚の図面を整備

不動産登記制度における地図の公開方法

- 1 法務局における地図の写しの交付（書面の交付）
→窓口請求のほか、オンライン請求可
- 2 登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）
→表示された情報（PDFファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。

ニーズ

- 農業分野におけるICT活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
- 電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
- 民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

政府方針

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和3年6月閣議決定）等に基づき検討を進めてきた。

法務省の新たな取組

- 登記所備付地図の電子データを、**G空間情報センター**を介してインターネットで、**一般に無償公開**を開始（令和5年1月23日から）。
- データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、**誰でも自由な利用が可能**。
- 個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。

※ 今後、年1回程度のデータ更新を予定。

G空間情報センター

・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指す**データ流通支援プラットフォーム**。

・平成24年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（AIGID）が平成28年11月より運用を開始。

イメージ



（法務省民事局資料）

地積測量図の変遷

地積測量図は、筆界確認の有力な資料であるが、作成された時代により作成方法、精度に違いがあるため、注意を要する。

- ① 土地台帳時代(昭和35年不動産登記法改正前)
- ② 登記簿と台帳の一元化(昭和35年から昭和46年頃)
- ③ 昭和52年不動産登記法施行細則改正
- ④ 平成5年不動産登記法施行細則改正
- ⑤ 平成16年不動産登記法改正(平成17年3月7日施行)

「地積測量図の変遷」一覧表

作成された時代	保管場所 (保存期間)	単位 縮尺 (市街地)	測量機器 計算機器	特徴	境界標の表記 現地復元性
昭和35年以前 (申告図と呼ばれる)	市町村役場 (10年間)	間・坪 1/300	平板 そろばん等	・ほぼ現存していない ・納税の為の面積を表示する	なし
昭和35年4月 ～昭和46年頃	法務局 (永久)	m・㎡ 1/300	平板 そろばん等	・現存しているかは地域差がある ・納税の為の面積を表示する	規定なし 復元性なし
昭和46年頃 ～昭和52年9月まで	法務局 (永久)	m・㎡ 1/250	平板・トランシット そろばん・電子計算機	・ほぼ現存している ・開発ブームに乗った強引な図面も多い	規定なし 復元性なし
昭和52年10月 ～平成5年9月まで	法務局 (永久)	m・㎡ 1/250	平板・トランシット パソコン・図化機	・測量機器の電子化が進む ・精度区分という考え方が意識される ・求積は三斜計算が主流	規定される 復元性が求められる
平成5年10月 ～平成17年3月6日まで	法務局 (永久)	m・㎡ 1/250	トランシット トータルステーション パソコン・プリンター	・測量機器の電子化主流 ・求積は座標計算が主流 ・公共座標の図面も見られる	義務化される 復元性あり
平成17年3月7日以降	法務局 (永久)	m・㎡ 1/250	トータルステーション・GPS パソコン・レーザープリンター	・分筆の際に全筆求積 ・公共座標とつながった地積測量図が求められる	義務化される 復元性あり

地図（公図）と地積測量図 —3つの時代区分—

□その1（数値資料のない筆界）

- ・主に公図（土地台帳附属地図）地域
- ・あくまで地租を徴収するために作られた図面であり、現地を特定する数値や与点は存在していない
- ・分筆筆界の公図記入について、公図の精度、分筆時の時代差によって違う

□その2（数値はあるが与点がない、または与点が不明確な筆界）

- ・土地改良、区画整理、国土調査などの求積記録はあるが、与点が明確でない
- ・法務局に地積測量図はあるが、与点が明記されていない
- ・測量図、現地に境界杭があるが、その時代の測量精度、求積方法により地積、辺長に誤差がある

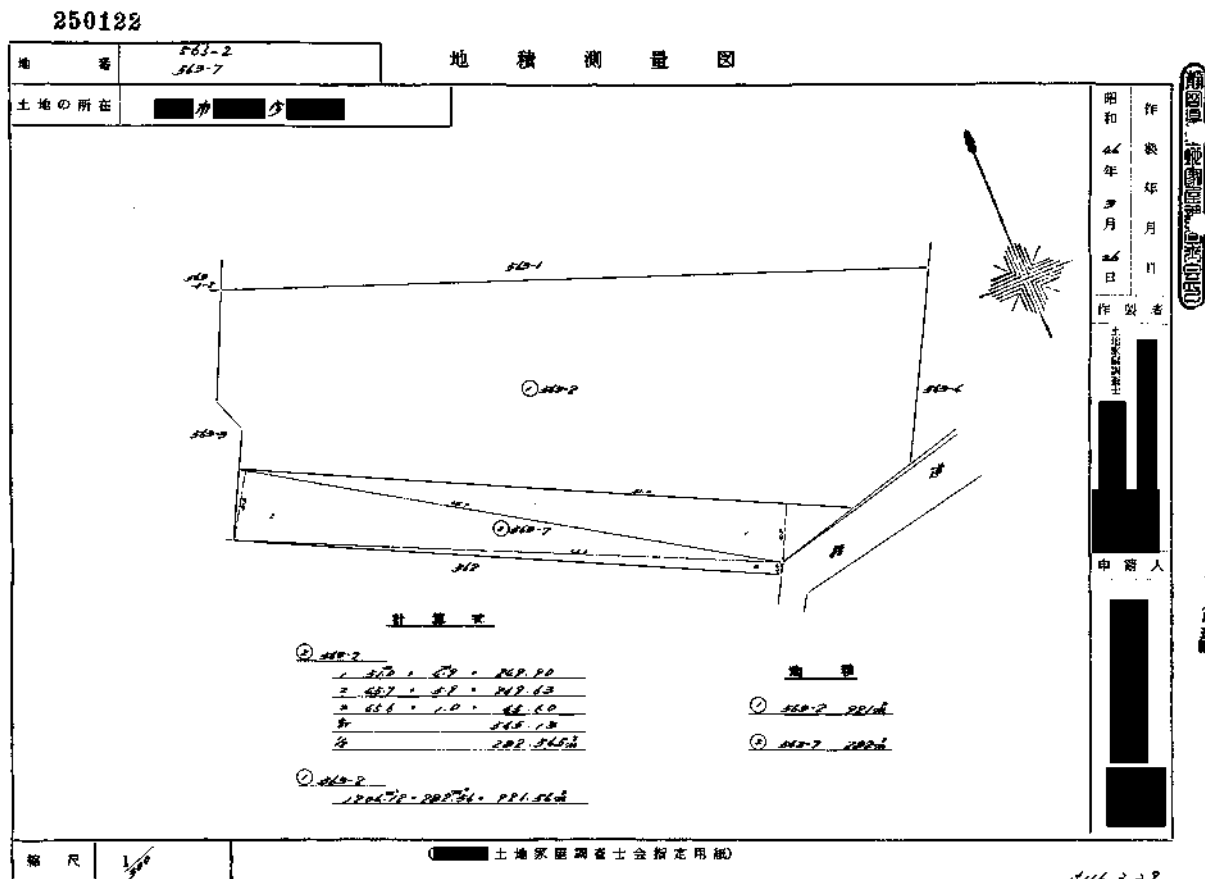
□その3（与点が明確な筆界）

- ・与点や引照点が明確であり、かつ座標値によって現地が特定されている地域

地図(公図)と地積測量図 —3つの時代区分—

その2(数値はあるが与点がない、または与点が不明確な筆界)

昭和46年作成の地積測量図例

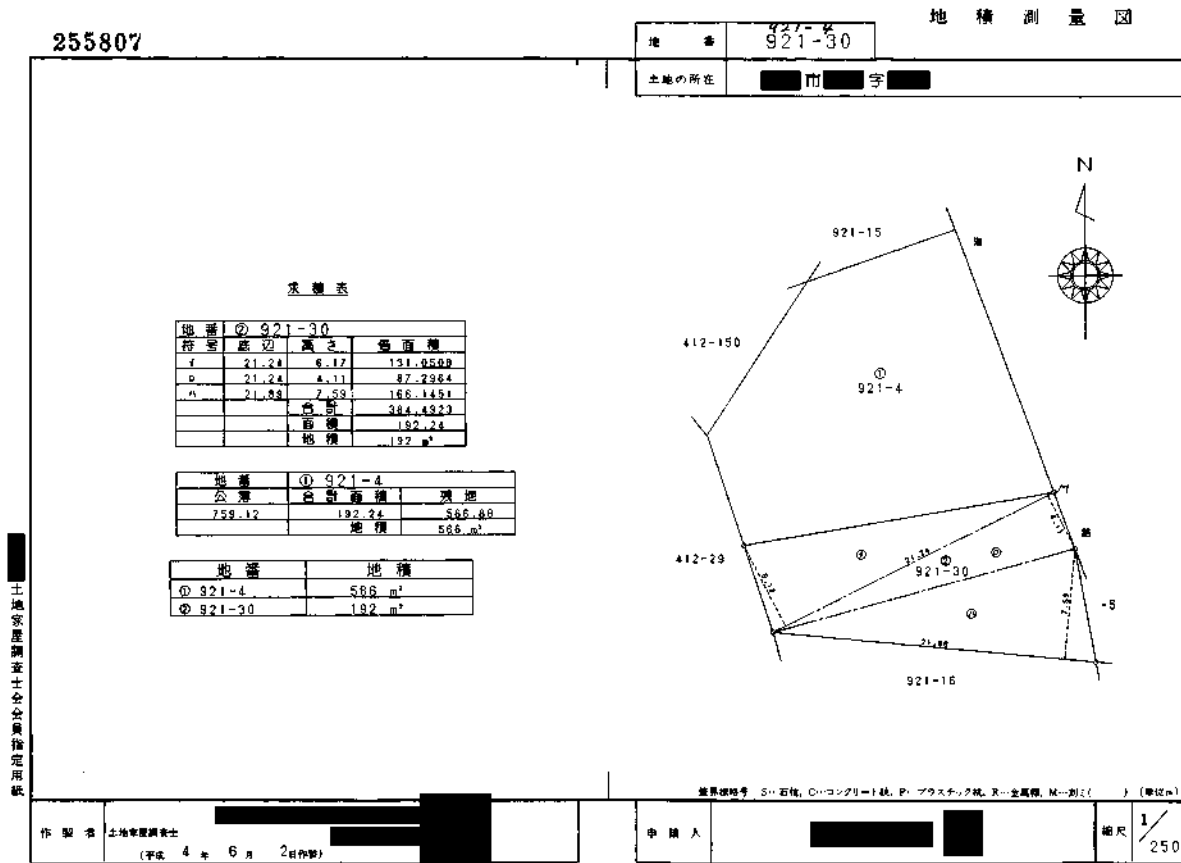


〔地積測量図の変遷 ②登記簿と台帳の一元化 昭和35年以降の一元化完了日～昭和52年9月〕

地図(公図)と地積測量図 —3つの時代区分—

その2(数値はあるが与点がない、または与点が不明確な筆界)

平成4年作成の地積測量図例

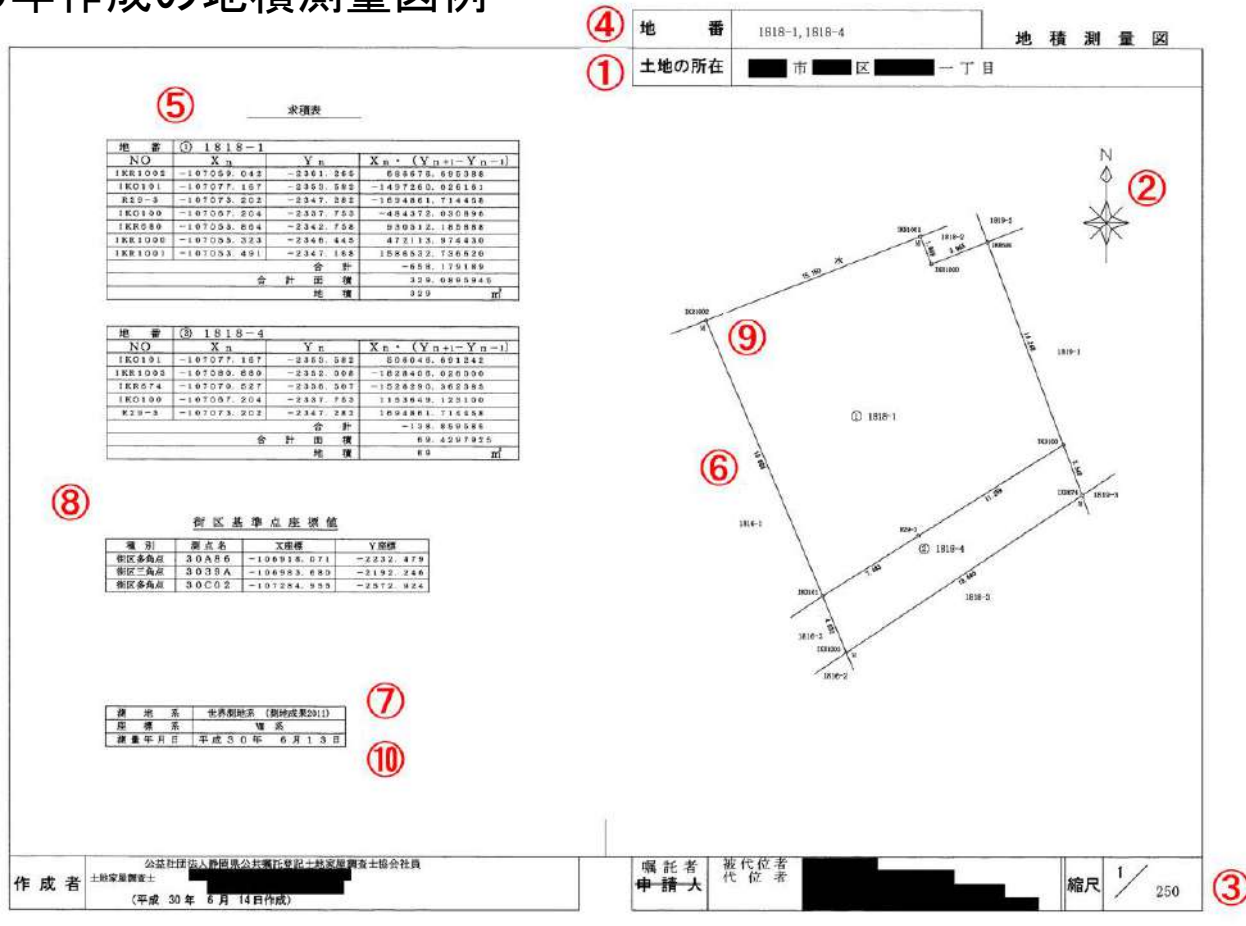


[地積測量図の変遷 ③昭和52年不動産登記法施行細則改正 昭和52年10月～平成5年9月]

地図(公図)と地積測量図 —3つの時代区分—

その3(与点が明確な筆界)

平成30年作成の地積測量図例



[地積測量図の変遷 ⑤平成16年不動産登記法改正 平成17年3月7日~]

◆不動産登記規則第77条第1項

地積測量図には、次に掲げる事項を記録しなければならない

- 一 地番区域の名称
- 二 方位
- 三 縮尺
- 四 地番(隣接地の地番を含む。)
- 五 地積及びその求積方法
- 六 筆界点間の距離
- 七 国土調査法施行令第二条第一項第一号に規定する平面直角座標系の番号又は記号
- 八 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
- 九 境界標(筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ。)があるときは、当該境界標の表示
- 十 測量の年月日

地積測量図の作成者について

◆不動産登記規則第74条第2項

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、又は記名押印しなければならない。



作成者に対し調査・測量の成果を正確に地積測量図に表示することを要請することによって、当該登記申請の真正さを担保するとともに、その結果に対する責任の所在を明確にするため、地積測量図の作成者欄の署名捺印すべき者は、実際に筆界等の「調査及び測量を行った者」でなければならない。

(昭和61年9月29日法務省民三第7271号法務省民事局長)

平成17年の不動産登記法改正により分筆する際は、原則分筆しようとする土地全体の調査測量を実施し、分筆後の土地全筆の求積を行うことになりました。

作成者はその全筆について調査・測量した結果を担保しなければなりません。そして作成者として押印した者は裁判上も地積測量図に対しての責任を負うことになります。

地籍調査と地積測量図

◆不動産登記規則第85条第2項

2 登記官は、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める図面を閉鎖しなければならない。

一 表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記をした場合（変更後又は更正後の土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図がある場合に限る。）変更前又は更正前の土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図

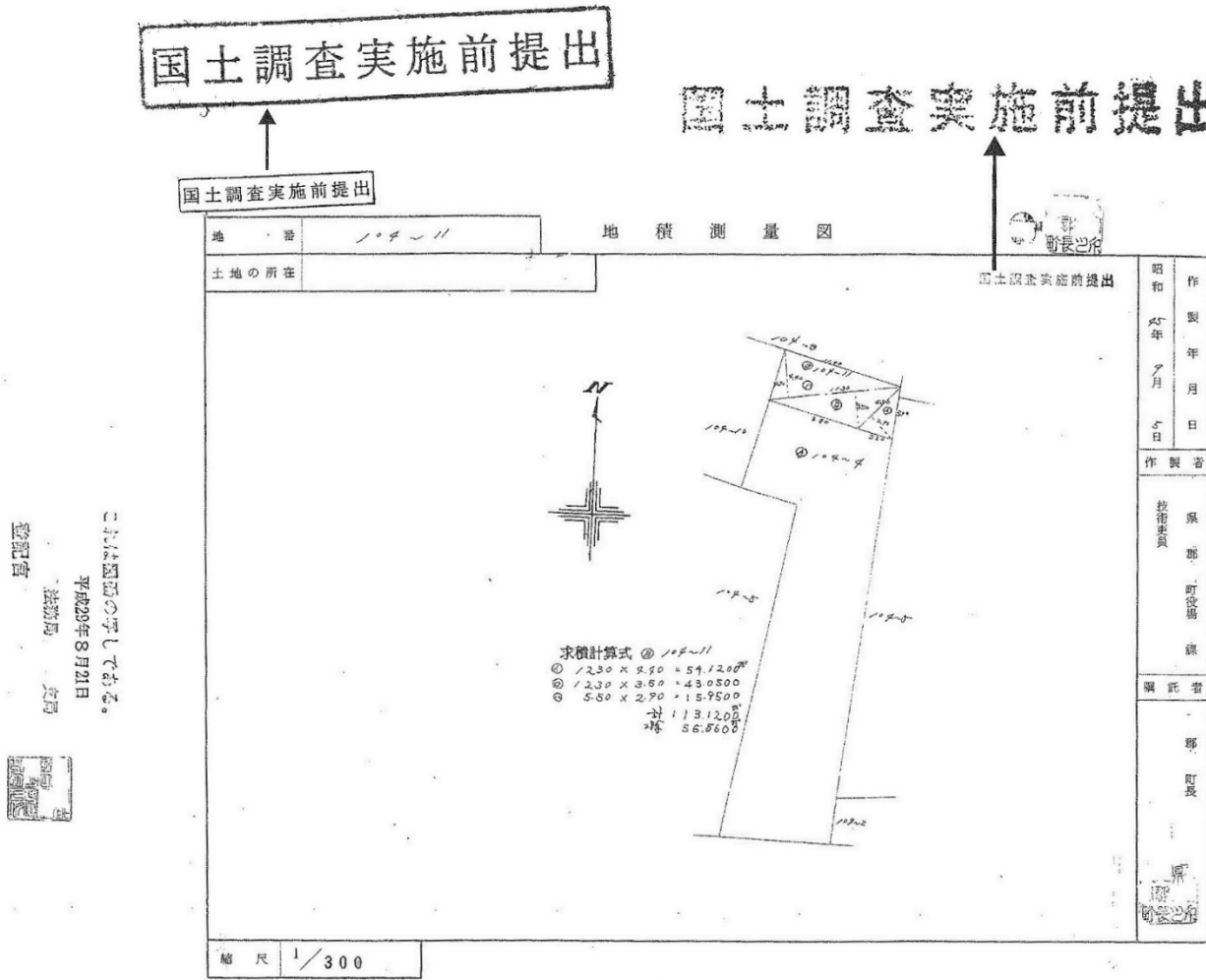
（国土調査の成果に基づく登記に伴う地積測量図の処理）

◆不動産登記準則第57条

登記官は、国土調査の成果に基づく登記をした場合には、当該国土調査の実施地区内に存する土地について国土調査の成果に基づく登記をしたか否かにかかわらず、当該登記の前に提出された地積測量図の適宜の箇所に「国土調査実施前提出」と記録するものとする。

地籍調査と地積測量図

地籍調査前の地積測量図も現在の検証資料として保存されている



地図の訂正（不動産登記規則第16条）

法務局に備え付けられている地図・公図に誤りがある場合は、訂正の申出をすることができる。

「地図・公図に誤りがある場合」とは

- 土地の区画に誤りがある
- 土地の形状に誤りがある
- 土地の位置に誤りがある
- 土地の地番に誤りがある

訂正の申出は、誤りのある土地の表題部所有者もしくは所有権の登記名義人または相続人その他一般承継人がすることができ、土地の区画、位置、形状、地番に誤りがあることを証明する情報、土地の区画、位置、形状に誤りがあるときは、土地所在図または地積測量図を提供し、登記官が職権で手続きを行う。

地図の訂正（不動産登記規則第16条）

【例】地図（公図）と現地の利用状況が異なる場合

考えられる原因

- ① 地図・公図の作成時より、地図（公図）が誤っている
- ② 公図改正の過程で誤ってしまった
- ③ 分筆などの過程で位置関係などに相違が生じてしまった
- ④ 土地の一部について、交換などの物件変動が生じているにもかかわらず、登記に反映されていない など

①②③については、地図を訂正することができる。

④については、分筆登記などにより、登記を実体の権利関係に合致させる必要がある。

④の場合の具体的な手続き例

- ① 交換等した部分を測量して明確にする
- ② 当該部分の分筆登記を申請する
- ③ 所有権移転登記の申請をする
- ④ 必要に応じ、合筆登記の申請をする

共有地の境界確認

「共有物」とは

■ 共有物に関する行為の種類

(ア) 保存行為（民252⑤）

- ・ 共有物の現状を維持するような行為。
- ・ 他の共有者に不利益が生じないものは各共有者が単独で行うことができる。

(イ) 管理行為（民252①）

- ・ 共有物の性質を変えない範囲内でその利用や改良を目的とする行為。
- ・ 共有者の持分価格の過半数の合意で行うことができる。

(ウ) 変更行為（民251①）

- ・ 共有物の形状や性質の変更を伴う行為。
- ・ 共有者全員の合意が必要。

※ただし、令和3年の民法改正により、変更行為のうち形状や効用の著しい変更を伴わないもの（軽微な変更）に関しては、管理行為と同じ扱いになり、共有者の持分価格の過半数の合意で行うことができるようになった。（民252①括弧書）

共有地の境界確認

- 所有権界の境界確認は、和解の合意契約であり、変更行為とされているため、共有地の境界確認は共有者全員で行う必要がある。
- 分筆登記や地積更正登記を行う場合の境界確認について、共有者の一部の所在が不明な場合でも、以下のような場合において、確認した境界が筆界と一致しているという登記官の心証形成が可能な場合は、その境界確認の結果（筆界確認情報の提供）に基づき、分筆登記や地積更正登記を行うこともある。

【表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針】
（令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知）

共有地の境界確認

【表示に関する登記における筆界確認情報の取り扱いに関する指針】

(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

- ①共有者や未登記相続人の一部の者が、外部的に認識可能な状況で占有している場合、その者の筆界確認情報の提供（指針3-1）
- ②共有物を占有している共有者がおらず、合理的な方法で探索しても、共有者の一部の所在等がわからない場合、その他の共有者の筆界確認情報の提供（指針3-2）
- ③共有物を占有している共有者がおらず、合理的な方法で探索した結果、所在等が判明した共有者のうちの一部と境界の確認が行えたが、その他の共有者の境界確認を行うことが過重と負担となる場合、その他の共有者の筆界確認情報の提供（指針3-3）
- ④合理的な方法で探索してもなお共有者全員の所在等が分からない場合、明らかに使用収益している者がいればその者の筆界確認情報の提供（指針3-4）

民法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取り扱いについて

(令和5年3月28日法務省民二第533号通達)

「共有物の軽微変更」

- 共有者が共有物に変更を加える行為であっても、その形状または効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するとされた。
- 分筆または合筆の登記については、上記の軽微変更該当し、分筆または合筆の登記を申請しようとする土地の表題部所有者または所有権の登記名義人の持分の価格に従い、その合計が過半数となる場合には、これらの者が登記申請人となって分筆または合筆の登記を申請することができることとなった。

「筆界特定制度」とは

土地の所有者の申請に基づいて、筆界特定登記官が、民間の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。

「筆界特定」とは

新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上で、過去に定められたもともとの筆界を筆界特定登記官が明らかにすること。

筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができる。

また、当事者の資料収集の負担も軽減されるというメリットもある。

「筆界特定制度」

- 筆界特定は、土地所有者などからの申請に基づいて行われる。
- 申請人は、対象となる土地の所在地を管轄する法務局または地方法務局の筆界特定登記官に対して、申請書に必要事項を記載し、必要書類を添えて申請する。
- 筆界特定登記官は、申請に基づいて筆界特定の手続を開始し、この手続の中で、土地家屋調査士や弁護士などの民間の専門家から任命される筆界調査委員が調査を行う。
- 筆界調査委員は、土地の実地調査や測量を含むさまざまな調査を行った上、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出する。
- 筆界特定登記官は、その意見を踏まえ、様々な事情を考慮して、筆界特定を行う。

筆界特定の申請

筆界特定登記官による審査

筆界調査委員による調査

- 登記記録、地図、地積測量図などの調査
- 申請人および関係人に対し、対象土地の測量、実地調査に立ち会う機会の付与、事情聴取 など
- 周辺の実地調査、測量

筆界調査委員による意見の提出

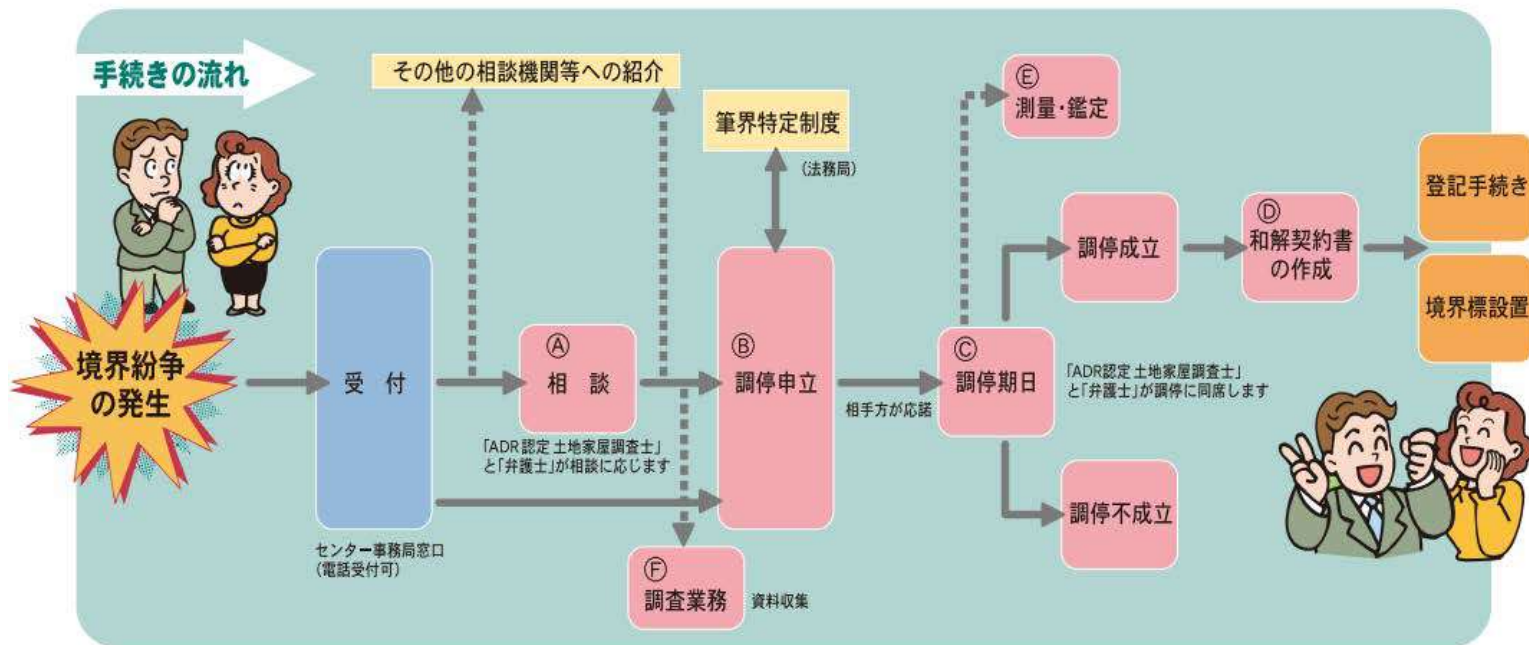
筆界特定登記官による筆界特定

所有権界をめぐる境界トラブルは土地家屋調査士会ADRに移行

裁判によらない境界問題の紛争解決を図る

「静岡境界紛争解決センター」

「ADR認定土地家屋調査士」と「弁護士」が、話し合いから解決までお手伝いします。



土地家屋調査士会ADRは、土地家屋調査士会が運営する制度で、裁判ではなく、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することによって、所有権界に関する問題の早期解決を図る。裁判の判決のような強制力はないが、和解契約書を履行しなければならないという法的効力が付与される。

「境界に関する制度の比較」

	筆界特定制度	土地家屋調査士会ADR	筆界確定訴訟	所有権確認訴訟
制度の概要	法務局で実施 公法上の境界について、筆界特定登記官が、所有権登記名義人等の申請により、申請人・関係人等に手続への参加の機会を保障しつつ、専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、その判断を示す制度。	土地家屋調査士ADRセンター（弁護士会の協力で実施） 境界が明らかでないことに起因する所有権界等の紛争について、土地家屋調査士・弁護士が協働して、調停等を行い、当事者間の話し合いによる解決を図るもの。	裁判所で実施 公法上の境界について、裁判官が、訴訟提起者（原告）の訴えの提起により、原告及び被告双方が提出した資料により、判断する制度。	裁判所で実施 所有権の範囲について、裁判官が訴訟提起者の訴えの提起により、原告及び被告双方が提出した資料により、判断する制度。
境界の対象	公法上の境界	境界に関する問題全般	公法上の境界	所有権の範囲
制度の特徴	【効果】公法上の境界の位置について、行政レベルでの判断を示すものであり、裁判によるまでもなく、迅速に適正な境界についての判断を得ることができる。	【効果】調停が成立した場合には、合意内容を記載した和解契約書を作成し、紛争の解決を図る。	【効果】公法上の境界の位置について、裁判官が判断するものであり、判決が確定した以降は、形成された境界が公法上の境界となる。	【効果】所有権の範囲について、裁判官が判断するものであり、判決が確定した以降は、確定された範囲が所有権の範囲となる。
	【期間】標準処理期間は半年から1年（事件の内容等によっては、更に長くなる場合がある。）	【期間】迅速かつ柔軟。（相談の受付から調停成立までに要する平均的な期間は6か月～。）	【期間】裁判官が、原則、原告及び被告双方が提出した証拠書類によって、境界を判断するため判断がなされるまで相当の期間を要する。	【期間】裁判官が、原則、原告及び被告双方が提出した証拠書類によって、所有権の範囲を判断するため、判断がなされるまで相当の期間を要する。
	【費用】申請手数料と手続費用が必要。申請手数料は、特定を求める公法上の境界に係る対象土地の価格によって算出し、手続費用は、測量等に要する費用。	【費用】手続費用が必要。 手続費用には、調停申立費用、期日費用、調査費用、成立費用、鑑定費用などが必要になる場合もある。	【費用】訴訟の申請手数料が必要。 その他に、訴訟に係る弁護士費用等が必要になる。さらに、訴訟の資料として、測量等を実施した場合、測量費用も必要となる。	【費用】訴訟の申請手数料が必要。 その他に、訴訟に係る弁護士費用等が必要になる。さらに、訴訟の資料として、測量等を実施した場合、測量費用も必要となる。
	【資料収集】当事者の提出した資料のほか、法務局が職権で資料を収集する。	【資料収集】当事者による資料収集及び認定調査士又はセンターに依頼することができる。	【資料収集】原則、原告・被告の提出した資料により判断する。 * 訴訟の対象となる筆界について、筆界特定がされている場合は、筆界特定手続記録の送付を裁判所が職権で求めることができる。	【資料収集】原則、原告・被告の提出した資料により判断する。
	【注意点】公法上の境界を示すこととなるため、現在の土地の占有状況とは違う結果となる場合がある。	【注意点】相手方が話し合いに応じない場合は、手続をすすめることはできない。	【注意点】判決の確定により、公法上の境界が形成されるので、後日の紛争は発生しない。	【注意点】判決の確定により、所有権の範囲が確定されるが、その内容が法務局の地図と異なる場合は、別途、登記手続が必要となる。
専門知識の活用	筆界調査委員（弁護士、土地家屋調査士、司法書士等）	弁護士、土地家屋調査士	専門委員、鑑定人（土地家屋調査士の関与）	専門委員、鑑定人（土地家屋調査士の関与）
和解、調停	できない	できる	できない	できる

第5回用地買収問題シリーズ研修会

ご清聴ありがとうございました。



公嘱協会WEBサイト

杭を残して悔いを残さず

公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



広報キャラクター
「地識くん」

【告知】

第11回しずおか境界シンポジウム ～持続可能な社会と境界の役割～ を開催します。

日時 令和6年7月31日（木）13:30～17:00

場所 ホテルアソシア静岡（JR静岡駅から徒歩3分）

パネルディスカッション『住み続けられるまちづくり』

コーディネーター 東京財団政策研究所 吉原祥子研究員

〔主催〕 静岡県土地家屋調査士会
公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会



第5回 用地買収問題シリーズ研修会

「記名共有地」等に関する登記・法律実務

一般社団法人 静岡県公共嘱託登記司法書士協会

理事 倉田和宏

1. 記名共有地とは
2. 変則型登記とは
 - ・ 定義
 - ・ 種類 「記名共有地」「共有惣代地」「字持地」等
3. 記名共有地の実態
 - ・ 発生要因（歴史的経緯）
4. 記名共有地を解決するには
 - (1) 表題部所有者の更正⇒所有権保存登記
 - (2) 相続人による所有権保存登記の可否
 - (3) 所有権確認訴訟による所有権保存登記
 - (4) 相続人を被告とした所有権確認訴訟による所有権保存登記
 - (5) 管理人・清算人の活用
5. その他の「変則型登記」
 - I. 「共有惣代地」への対応
 - II. 「字持地」への対応（ご質問への回答含みます）
6. 調査方法
7. 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

1. 「記名共有地」とは

- ・いわゆる「**変則型登記**」がされている土地の1つ

表題部 (土地の表示)			
地図番号	余白	調整	余白
所在	静岡県〇〇市〇〇町字△▽	境界特定	余白
① 地番	1000番	② 地目	宅地
③ 地積㎡	350.00	原因及びその日付 (登記の日付)	不詳
所有者	A外18名		
(昭和00年 00月00日)			

2. 「変則型登記」とは

- ・いわゆる「変則型登記」がされている土地の1つ
- ・「変則型登記」がされている土地とは？

「歴史的な経緯等により名義が特殊な土地」

(例) 「記名共有地」

「共有惣代地」

「字持地」

「町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地」

...等

表題部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	境界特定	余白		
所在	静岡県〇〇市〇〇町〇〇〇				
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	余白	原因及びその日付 (登記の日付)	
1000番	宅地	350.00		不詳	
所有者	A外18名				(昭和〇〇年〇〇月〇〇日)

『所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン』
(国土交通省：初版平成28年3月、第2版平成29年5月、日本加除出版)

2. 「変則型登記」とは

・「変則型登記」の定義とは？

「所有者不明土地の要因の一つとして、表題部所有者の氏名及び住所が正常に登記されていない変則的な登記」

「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」の中間とりまとめ
(平成30年6月：一般社団法人金融財政事情研究会ホームページ)

「土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳制度と不動産登記の一元化作業後も引き継がれたことにより、不動産登記の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記載されていない登記」

「所有者不明土地問題についての法務省の検討」
(平成30年6月1日：法務省)

「歴性的経緯により表題部所有者の氏名・住所が正常に登記されていない不動産登記」

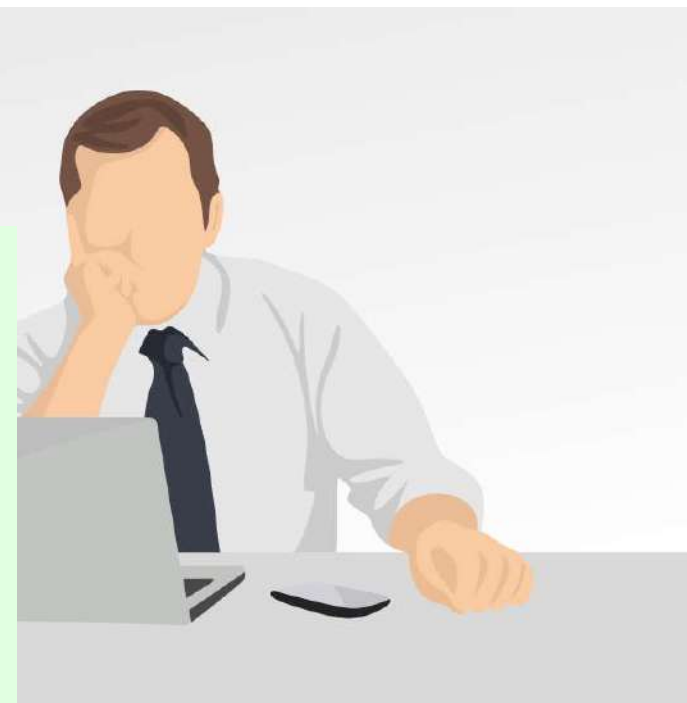
「所有者不明土地等に関する特命委員会とりまとめ」
(平成30年5月24日：自由民主党政務調査会)

2. 「変則型登記」とは

・「変則型登記」とは？

- ☑ 所有権保存登記(権利の登記)がされていない。
= 表題部(物理的な登記)のみの登記
- ☑ 表題部所有者欄の氏名・住所が正常でない登記

表 題 部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1 0 0 0 番	宅地	350 00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕		
所有者	A 外 1 8 名				



2. 「変則型登記」とは

【登記簿】建物

新築時に
表題登記
(物理的な登記)



表 題 部 (主である建物の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
所在図番号	余白				
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽ 1 0 0 番地			余白	
家屋番号	1 0 0 番			余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付 (登記の日付)	
居宅	木造瓦葺 2 階建	1 階	7 0	7 7	令和〇〇年〇月〇日新築
		2 階	5 5	5 5	
所有者	□□市◇◇町〇番〇号 鈴木太郎				

2. 「変則型登記」とは

【登記簿】建物

新築時に
表題登記
(物理的な登記)

⇒

表題部 (主である建物の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
所在図番号	余白				
所在	静岡県□□市◇◇町字△▽100番地			余白	
家屋番号	100番			余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付 (登記の日付)	
居宅	木造瓦葺2階建	1階	70	77	令和〇〇年〇月〇日新築
		2階	55	55	
所有者	□□市◇◇町〇番〇号 鈴木太郎 ← 所有者欄は抹消される				

所有権保存登記
(権利の登記)

⇒

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日 第□□□号	所有者 □□市◇◇町〇番〇号 鈴木太郎

2. 「変則型登記」とは

【登記簿】建物

新築時に
表題登記
(物理的な登記)

⇒

表 題 部 (主である建物の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
所在図番号	余白				
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽ 1 0 0 番地			余白	
家屋番号	1 0 0 番			余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付 (登記の日付)	
居宅	木造瓦葺 2 階建	1 階	7 0	7 7	令和〇〇年〇月〇日新築
		2 階	5 5	5 5	
所有者	□□市◇◇町○番○号 鈴木太郎				

所有権保存登記
(権利の登記)

⇒

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日 第□□□号	所有者 □□市◇◇町○番○号 鈴木太郎
2	所有権移転	令和□年□月□□日 第◇◇◇◇号	原因 令和□年□月□□日売買 所有者 □□市▽△町○番地の○ 山田次郎

売買があると
所有権移転登記 ⇒
(権利の登記)

2. 「変則型登記」とは

【登記簿】 土地

表題部の所有者欄は、
ないことが 通常 ⇒

表 題 部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白	
① 地 番	②地目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1000番	宅地	350.00	999番から分筆 〔昭和00年 00月00日〕		

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成○年○月○日 第□□□号	所有者 □□市◇◇町○番○号 A
2	所有権移転	平成□年□月□□日 第◇◇◇◇号	原因 令和□年□月□□日売買 所有者 □□市▽△町○番地の○ B

2. 「変則型登記」とは

【登記簿】土地 変則型登記

表題部の所有者欄あり
住所なし ⇒
A以外の氏名なし

保存登記(権利部)なし ⇒

表 題 部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白	
① 地 番	②地目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1 0 0 0 番	宅地	350 00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕		
所有者	A 外 1 8 名				

2. 「変則型登記」とは

「変則型登記」の例

① 「記名共有地」

所有者	A外〇名 A及びB外〇名 など
-----	-----------------

A（及びB）以外の共有者の氏名・住所が記録されていない。A（及びB）も住所の記録なし。

② 「共有惣代地」

所有者	共有惣代A 共有惣代A外〇名 など
-----	-------------------

A以外の者（外〇名）の氏名・住所が記録されていない。Aも住所の記録なし。

③ 「字持地」

所有者	大字□□ 字□□ 大字□□惣代 など
-----	--------------------

大字名、字名や集落名などの名義で記録されている。

④ その他：氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない。 ...等

3. 「記名共有地」の実態

① 「記名共有地」 「A外〇名」

などと記録され、「A」の住所並びに他の共有者の氏名及び住所が記録されていない。

表題部所有者不明土地の登記記録

表題部 (土地の表示)	調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
1000番	宅地	350.00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕	
所有者	A外18名 ← Aの住所記載なし、外18名の氏名記載なし			

3. 「記名共有地」の実態

「記名共有地」の発生要因

旧土地台帳時代（税務署が管理）

- ・ 「土地台帳」には「A外何名」とのみ記載
- ・ Aの住所、A以外の住所・氏名は、別冊の「共有者台帳・共同人名簿」に記載

不動産登記法改正（昭和35年）により、土地台帳と登記簿の一元化

未登記土地に表題部を新設する際、

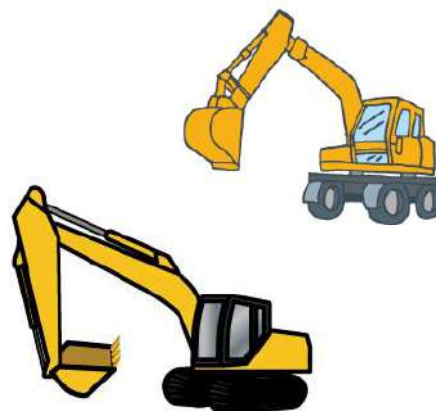
税務署から法務局に

- ・ 「土地台帳」のみが移管され、
- ・ 「共有者台帳・共同人名簿」が移管されなかった 等の理由で
「外何名」が明らかにならないまま、表題部が作成され、
以後、そのままとなった。

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行いたい理由

- ① 真の所有者がいる場合 ⇒ 正しい所有者である自己名義としたい。
- ② その土地を、購入したい、買収したい。
(共有者全員から または 真の所有者から)



4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

(1) 原則

- ① 表題部所有者の全員（外何名）を明らかにした上で、表題部所有者を更正
- ② 表題部所有者全員または相続人の名義で所有権保存登記を行う。

**極めて困難！
膨大な手間と時間…**

表題部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在 静岡県□□市◇◇町字△▽			余白		
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1000番	宅地	350.00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕		
所有者	阿野一郎 外3名				



表題部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在 静岡県□□市◇◇町字△▽			余白		
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1000番	宅地	350.00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕		
所有者	○○市○○町1番1号 持分10分の4 阿野一郎 ○○市○○町2番2号 持分10分の3 伊野二郎 ○○市□□町3番地3 持分10分の2 宇野三朗 ○○市△▽町4番地4 持分10分の1 江野四朗				

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

**極めて困難！
膨大な手間と時間…**

(1) 原則

- ① 表題部所有者の全員（外何名）を明らかにした上で、表題部所有者を更正
- ② 表題部所有者全員または相続人の名義で所有権保存登記を行う。

- ☑ 共有者の住所、氏名、持分が記載されている資料が残されているか？
- ☑ 全員が明らかとならない（外3名の1名でも不明のまま）⇒不可！
- ☑ 全員の協力が得られるか？

地
所

所有者

阿野一郎 外3名

所有者

〇〇市〇〇町1番1号 持分10分の4 阿野一郎
〇〇市〇〇町2番2号 持分10分の3 伊野二郎
〇〇市□□町3番地3 持分10分の2 宇野三朗
〇〇市△▽町4番地4 持分10分の1 江野四朗

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

極めて困難！
膨大な手間と時間…

(1) 原則

- ① 表題部所有者の**全員（外何名）**を明らかにした上で、**表題部所有者を更正**
- ② **表題部所有者全員**または**相続人**の名義で**所有権保存登記**を行う。

- | | |
|--------|---|
| 地
所 | <input checked="" type="checkbox"/> 共有者の住所、氏名、持分が記載されている資料が残されているか？ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 全員が明らかとならない（外3名の1名でも不明のまま）⇒不可！ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 全員の協力が得られるか？ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 死亡している場合、相続人の追跡調査も必要！ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> // 多数の相続人の関与が必要、協力が得られるか？ |

所有者	阿野一郎 外3名
-----	----------

所有者	〇〇市〇〇町1番1号 持分10分の4 阿野一郎 〇〇市〇〇町2番2号 持分10分の3 伊野二郎 〇〇市□□町3番地3 持分10分の2 宇野三朗 〇〇市△▽町4番地4 持分10分の1 江野四朗
-----	--

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

(2) 相続人からする所有権保存登記の可否

阿野一郎の相続人阿野孝太郎は、

- ◇ 当該土地が自己の単有名義であるとの認識を長年にわたり持っていた。
(所有の意思を持って占有)
- ◇ 固定資産税を継続して支払ってきた。

⇒ 阿野孝太郎は、自己のみを所有者とする所有権保存登記が可能か？

👉 **不可**

登記簿上、阿野一郎以外の共有者（外3名）が存在する。

阿野一郎の相続人のみへの保存登記は受理されない。

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

(3) 所有権確認訴訟

真の所有者 眞野正五郎が、阿野一郎のみを被告とした所有権確認訴訟の勝訴判決によって、眞野正五郎名義の所有権保存登記を行うことは可能か？

※ 原則は、阿野一郎以外の共有者（外3名）も含め全員を被告とした訴訟での判決が必要

👉 **可**

登記簿上明らかな者のみを被告とした所有権確認訴訟で勝訴した場合であっても、判決の理由中において、「表題部所有者の記録に関わらず、原告が所有者であることが、証拠によって認定」されていれば、
⇒ 判決による所有権保存登記が認められることとされた。

(平成10年3月20日民三第552号民事第三課長通知)

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

(3) 登記簿上明らかな者のみを被告とした所有権確認訴訟での判決による

所有権保存登記 可

- 要件① 記名共有地に限られる。⇔ ※共有惣代地等は不可（後述）
- 要件② 登記簿上、明らかな者は、全員を被告とする必要がある。
→ 「A及びB外〇名」の場合、Bも被告とする必要がある。
- 要件③ 判決に限られる。
→ 調停、審判、裁判上の和解は含まれない。
- 要件④ 判決の理由中において、「表題部所有者の記録に関わらず、原告が所有者であることが、証拠によって認定されている」こと。
→ 欠席裁判や自白事件の判決は対象外

4. 「記名共有地」を解決するには

【裁判上の自白（民事訴訟）】とは
〈100万円の請求訴訟において〉



100万円貸したよね？

[原告]



ええ。借りたわよ！

[被告]

100万円の貸し借りについては
⇒「争いがない」＝自白成立

➡ 裁判所は自白以外の事実認定が
できない（自白の拘束力）

□原告は（証拠による）立証 不要

□判決文中の理由に

「証拠によって認定」されたとは
書かれない。



返してもらってない
んですけど！

[原告]



はあ？
返したじゃない！

[被告]

返済の有無が争点となる

4. 「記名共有地」を解決するには

【裁判上の自白（民事訴訟）】とは
〈記名共有地の所有権確認訴訟〉



あの土地
私のものってことで
いいかな？

いいですよお！



いらんし...

[原告: 眞野正五郎]

[被告: 阿野一郎のみ]

通常（全員参加）の訴訟なら上記も問題ないが、
他の共有者（外〇名）が訴訟に参加していない。

自白による勝訴判決では、

→ 所有権保存登記 **不可**

判決の理由中において、「表題部所有者の記録に関わらず、
原告が所有者であることが、証拠によって認定されている」ことが必要とされる。

4. 「記名共有地」を解決するには

【欠席裁判の場合】

〈記名共有地の所有権確認訴訟〉

- [I] 阿野一郎の住所が判明し、訴状が到達したが、
被告（阿野一郎）が、裁判の期日に（答弁書を提出せず）欠席した場合
- ⇒ 「（被告は）原告の主張をすべて認めたもの」とみなされる（擬制自白）。
- ⇒ 原告が勝訴しても
判決文中の理由に「証拠によって認定された」ことが書かれない。
- ➡ 判決による所有権保存登記不可

4. 「記名共有地」を解決するには

【欠席裁判の場合】

〈記名共有地の所有権確認訴訟〉

[Ⅱ] 阿野一郎の住所が判明せず、「住所不明」で訴訟提起が認められた場合

⇒ 「公示送達」となる（訴状の郵送ができない）。
（裁判所の掲示板に掲示）＝欠席裁判となる

★ 公示送達により呼び出された当事者には擬制自白は適用されない。
⇒ つまり、勝訴するには、そもそも証拠による立証が必要

⇒ 判決による所有権保存登記 **可**

判決の理由中において、

「表題部所有者の記録に関わらず、原告が所有者であることが、証拠によって認定されることになるため

4. 「記名共有地」を解決するには

【阿野一郎が死亡してる場合】

〈記名共有地の所有権確認訴訟〉

□ 阿野一郎については、住所についての調査を行うほかない。

[I] 調査の結果、阿野一郎の住所等が判明。

⇒ (おそらく) 死亡していることも判明。

⇒ 相続人全員を被告とする必要がある。

➡ 結局 阿野一郎については 「相続人調査」が必要となる。

[II] 調査を尽くしても 阿野一郎の住所が判明しない。

⇒ 「住所不明」で訴訟提起 ⇒ 「公示送達」

4. 「記名共有地」を解決するには

「記名共有地」の所有権保存登記を行う方法

(4) 登記簿上明らかな者の相続人を被告とした所有権確認訴訟

□ 相続人全員を被告とする必要がある。

⇒ 相続人の一部が裁判を欠席した場合は？

☞ 判決による所有権保存登記 **可**

所有権確認訴訟において、

一部の相続人が欠席していても、他の相続人が出席し、

判決の理由中において、「表題部所有者の記録に関わらず、

原告が所有者であることが、証拠によって認定」されていれば、

⇒ 登記申請は受理される。

(平成10年3月20日民三第552号民事第三課長通知)

4. 「記名共有地」を解決するには

所有権確認訴訟（訴状）

請求の趣旨

- 1 原告と被告との間において、原告が、別紙物件目録記載の土地につき、所有者であることを確認する。
 - 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
- との判決を求める。

☞ 「給付判決」（保存登記をせよ・移転登記をせよ）でなくてもよい。

4. 「記名共有地」を解決するには

所有権確認訴訟（訴状：請求の原因＝時効取得）

請求の原因

- 1 別紙物件目録記載の土地（以下、「本件土地」という）の不動産登記記録の所有者欄には、「被告外3名」との記載がある。
- 2 しかし、本件土地は、代々眞野家が承継する財産として受け継がれてきた土地であり、原告は、平成10年10月10日に、祖父より贈与を受けて以来、所有の意思を持って、平穩かつ公然に本件土地の占有を開始した。
- 3 その後、原告は平成30年10月10に至るまで20年間占有を継続し、また、現在に至るまで占有を継続している。
- 4 原告は、本訴状をもって、本件土地に関する時効を援用する。
- 5 以上により、原告は本件土地の所有権を取得した。
- 6 よって、原告は、請求の趣旨記載のと通りの判決を求める。

4. 「記名共有地」を解決するには

所有権確認訴訟（訴状：請求の原因 = 時効取得）

占有の証明

占有開始時点（20年前）と現在の占有を証明すればよい。

立証方法

- 建物があれば、登記簿・固定資産税納税証明書
- 土地の固定資産税納税証明書
- 隣述書（近隣の方）

…等

4. 「記名共有地」を解決するには

(5) 管理人・清算人の活用

調査の結果

① 相続人がいない（全員が死亡または相続放棄）ことが判明

➡ 相続財産清算人の選任申立て

② 相続人がいるが行方不明

➡ 不在者財産管理人の選任申立て

③ 「土地」のみの管理人制度の利用

➡ 所有者不明土地管理人の選任申立て

❖ いずれも市長・町長に申立権あり

（所有者不明土地法・空家特措法）

「人」単位

「もの」単位

5. その他の「変則型登記」

I. 「共有惣代地」

表題部所有者欄が、「共有惣代 A」、「共有惣代 A 外〇名」となっているもの

表題部 (土地の表示)	調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
1000番	宅地	350 00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕	
所有者	共有惣代 A 外 7 名			

「惣代」＝「村(旧村)または地域集団(いずれも権利能力なき社団)」であり、村・地域集団の名義で登記できないため、「A」「A外〇名」の個人名で登記したと考えられるものが多い。

5. その他の「変則型登記」

I. 「共有惣代地」への対応

(1) 所有権確認訴訟 表題部所有者 共有惣代A外〇名

- ・ 真の所有者Dが、Aのみを被告とした所有権確認訴訟の勝訴判決によって、D名義の所有権保存登記を行うことは可能か？

⇒ 不可

(理由) 「共有惣代地」は、個人の共有ではなく、
「権利能力なき社団」が総有する土地であると考えられる。

したがって、個人であるAのみを被告とした所有権確認訴訟で勝訴したとしても、記名共有地とは異なり、
判決による所有権保存登記は認められない。

(平成10年3月20日民三第552号民事第三課長通知)

5. その他の「変則型登記」

I. 「共有惣代地」への対応

(2) 他の方法

表題部所有者 共有惣代A外〇名

① 他の表題部所有者全員（外〇名）の調査・特定の上、

i) 買収する場合

共有者全員の名義で更正登記 → 全員（相続人含む）で保存登記
⇒ 全員と売買契約

ii) 真の所有者名義とする場合

共有者全員（死亡の場合 相続人全員）を被告とした所有権確認訴訟

② 「認可地縁団体」の設立

5. その他の「変則型登記」

Ⅱ. 「字持地」

表題部所有者欄が、「大字〇〇」、「字〇〇」などとなっているもの

表 題 部 (土地の表示)		調整	余白	不動産番号	10002000300
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	静岡県□□市◇◇町字△▽			余白	
① 地 番	②地目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
1000番	宅地	350 00	不詳 〔昭和00年 00月00日〕		
所有者	大字〇〇				

5. その他の「変則型登記」

Ⅱ. 「字持地」への対応

表題部所有者 大字〇〇

字持地の様態

- ① 旧財産区の所有財産
- ② 旧村民の共有財産、旧村民の入会集団の入会地
- ③ 〇〇地区自治会（権利能力なき社団）の所有財産
- ④ 戦時中の町内会・部落会の所有財産

①～④の別を調査

- ① → 「財産区」を名義人とする登記
- ② → 「惣代地」と同様
- ③ → 「認可地縁団体」の設立
- ④ → 「市町村」を名義人とする登記

5. その他の「変則型登記」

II. 「字持地」への対応

[ご質問]への回答

[A氏からC市への問合せ]

□ A氏の宅地敷地内の土地

・ 保存登記されていない ・ 登記地目「墓地」 ・ 表題登記所有者「大字B」

⇒ A氏は、A氏名義で保存登記したいと考え、法務局に相談。

法務局から、不動産登記法74条第1項第2項（所有権を有することが確定判決によって確認された者による保存登記）しか可能性がないとの説明を受けた。

Q. （大字B所有とはC市所有と考えられるので）C市を被告として訴訟を起こしてよいか。

[C市からのご質問]

原告の事情もあるかと思うが、類似事案の度に被告として対応するのは、膨大な労力・費用を要する。

□ 解決した類似事例・解決方法はないか？

□ 訴訟による確定判決以外で解決方法はないか？

5. その他の「変則型登記」

II. 「字持地」への対応

【ご質問】への回答

A氏の事情

- ・ A氏主導の方法は、所有権確認訴訟しかない。
(C市を被告とすること(大字B所有=C市所有)の資料はA氏が収集)

C市主導の場合

① C市名義での保存登記

(「大字B所有」が「C市所有」であることの資料等はC市が収集)

② ①の後、C市⇒A氏への所有権移転登記

③ ②の原因

- i) 無償：(無償での)払下げ、時効取得
- ii) 有償：売買(価格をA氏と交渉)

いずれも、明示または黙示の「公用廃止」必要

5. その他の「変則型登記」

II. 「字持地」への対応

[ご質問]への回答

[C市名義での保存登記] の方法（解決事例）

「表題部所有者不明土地をポツダム政令に基づき取得した事例」

「昭和 20 年勅令第 542 号ポツダム宣言受諾に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（昭和 22 年政令第 15 号。ポツダム政令と呼ばれている。）

第 2 条 この政令施行の際現に町内会部落会又はその連合会に属する財産は、その構成員の多数を以て議決するところにより、遅滞なくこれを処分しなければならない。但し、その処分について、規約又は契約に特別の定のあるものは、その定に従って処分しなければならない。

前項に規定する財産でこの政令施行後 2 箇月以内に同項の規定により処分されないものは、その期間満了の日において当該町内会部落会又はその連合会の区域の属する市区町村に帰属するものとする。

（表題部所有者不明土地をポツダム政令に基づき取得した事例：日光砂防事務所 用地課）

5. その他の「変則型登記」

II. 「字持地」への対応

【ご質問】への回答

〔C市名義での保存登記〕の方法（解決事例）

「表題部所有者不明土地をポツダム政令に基づき取得した事例」

保存登記手続き（C市名義）

原因：「ポツダム政令による市町村への帰属」

添付書面：証明書

（本件土地がポツダム政令により C市に帰属した旨の大字B地区自治会長による証明書）

➡ 国へ売買

所有権移転登記（国土交通省名義）

疑義

土地がポツダム政令の対象財産か？（そもそも大字Bが、町内会・部落会なのか？）

問題点

先例では大字B地区自治会に対し補償金が必要

（表題部所有者不明土地をポツダム政令に基づき取得した事例：日光砂防事務所 用地課）

6. 「変則型登記」解消の調査方法

表題部所有者の調査

- ① 閉鎖登記簿
- ② 土地台帳 及び 共有者台帳・共同人名簿
- ③ 固定資産税台帳
- ④ 表題部所有者への聞き取り

相続人の調査

- ⑤ 戸籍
- ⑥ 相続人への聞き取り

近隣住民への調査等

- ⑦ 昔のことをよく知る地域の方への聞き取り
- ⑧ 市町村史

7. 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

「表題部所有者不明土地」＝変則型登記がされている土地

－解消手続きの流れ－

① 対象土地の選定(法務局) ← 地方公共団体の要望

- 優先順位
1. 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域
 2. 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域
 3. 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域
 4. 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域

② 登記官・所有者等探索委員による調査

③ 登記官による所有者等の特定・表題部所有者の登記

7. 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

「表題部所有者不明土地」＝変則型登記がされている土地

－解消手続きの流れ－

A外2名	→	〇〇市〇〇町〇番地の〇 持分3分の1 A 〇〇市△▽町〇番△号 持分3分の1 B □□市◇◇町◇番◇号 持分3分の1 C
大字D	→	〇〇市
E	→	◇◇市□□町◇番地の□ E

- ② 登記官・所有者等探索委員による調査
- ③ 登記官による所有者等の特定・表題部所有者の登記

7. 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

「表題部所有者不明土地」＝変則型登記がされている土地

－解消手続きの流れ－

- ④所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地
＝「所有者等特定不能土地」

A外2名	→	〇〇市〇〇町〇番地の〇 持分3分の1 A 持分3分の2 所有者等として特定すべき者がない。
------	---	--

- ⑤裁判所は利害関係人の申立てにより、
「**特定不能土地等管理者**」を選任
- ⑥特定不能土地等管理者は裁判所の許可を得て、**土地の処分**が可能
⇒ **特定不能土地等管理者からの買収**が可能

専門家の活用

司法書士にできること

- 
- 所有権確認訴訟の
訴訟代理(土地の評価額 280万円以下) 及び 相談業務
訴状作成(同 280万円以上)

※ 認定司法書士の訴訟代理権は訴額140万円までに限られるが、土地については固定資産評価額の2分の1を訴額とする(平6. 3. 28民二79民事局長通知)ため

- 登記申請代理 及び 相談業務
相続、寄付、交換、売買、時効などを原因とする登記手続き
- 財産管理人・清算人、特定不能土地等管理者 等
選任申立書等の作成
相続財産清算人、不在者財産管理人としての業務
所有者不明土地・建物管理人、管理不全土地・建物管理人としての業務
- 戸籍の収集・相続人の調査
上記を目的とした戸籍の収集・確認、相続人の探索・確定 及び 相談業務

ご清聴 ありがとうございます。

静岡県公共嘱託登記司法書士協会について

- ・ 静岡県公共嘱託登記司法書士協会とは
- ・ 静岡県公共嘱託登記司法書士協会の活動
- ・ 相続人調査について
- ・ 司法書士をご活用ください

静岡県公共嘱託登記司法書士協会とは

- 一般社団法人静岡県公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士法にその設立根拠をもつ公共の利益となる事業に登記を通じて寄与するために設立された組織です。
- 社員は全て県内司法書士であり、社員数は、120名を超えています。
- 昭和60年の設立以来、数多くの嘱託登記事件を取扱っています。
- 登記未履行問題の解消に特に力を入れており、官公署や市民向けのシンポジウム等啓発活動に努めています。
- 長期相続登記等未了土地解消作業における相続人調査を、静岡地方法務局より**平成30年度～令和5年度（6年間）で約2,870件**受託し、今年度受託した分は、社員が現在も調査を継続し、随時納品を行っております。

【受託可能な官公署等】

- ①国又は地方公共団体
- ②司法書士法第68条第1項の政令（司法書士法施行令第4条）で定める公共の利益となる事業を行う者
- ③司法書士法第68条の法令により国又は地方公共団体とみなして不動産登記法が準用される諸団体

【受注から納品までの体制】

県内くまなく社員を配置しています。社員を10地区（浜松、湖西、磐田、掛川、志太榛原、静岡、清水、富士、沼津、下田）に分けており、また、各地区の官公署との窓口としての役割を担う担当者を設けることで、受託から納品まで迅速に対応できる体制を確立しています。

静岡県公共嘱託登記司法書士協会の活動

- **用地買収問題シリーズ研修会の開催（平成30年度～）**

（公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会との共催）

- 第1回 休眠担保権抹消に関する登記手続き（基礎編）
- 第2回 旧民法から現行民法に至る相続適用法の変遷と相続人調査の方法
- 特別編 所有者不明土地と未登記問題
- 第3回 民法・不動産登記法改正 ～ 共有状態の解消を中心に ～
- 第4回 不動産登記法改正 ～ 登記に関する論点を中心に ～

相続人調査について

相続人調査について

当協会は、不動産の権利に関する登記の嘱託又は申請登記手続の代理業務の前提となる**相続人調査業務**を受託することにより、**所有者不明土地問題の解消**に向け、積極的に取り組んで参ります。

相続人調査のご依頼は、下記までご連絡下さい。

静岡県公共嘱託登記司法書士協会 事務局
TEL 054-289-3700

司法書士をご活用ください

司法書士法の一部改正（令和2年8月1日施行）

（司法書士の使命）

第一条 司法書士は、この法律の定めるところによりその業務とする登記、供託、訴訟その他の法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。

（中略）

三 空き家や所有者不明土地問題等の諸課題の解決に当たっては、司法書士及び土地家屋調査士の有する専門的知見や財産管理、筆界確定等についてのこれまでの実績に鑑み、その積極的な活用を図ること。

最後に

ご清聴頂き、
ありがとうございました。