

# 第6回用地買収問題シリーズ研修会

## 『最近の不動産表示登記の動向と 地図・公図の読図』

公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

### 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境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、地域の慣習や境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18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、適正な手法で対応しています。

	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

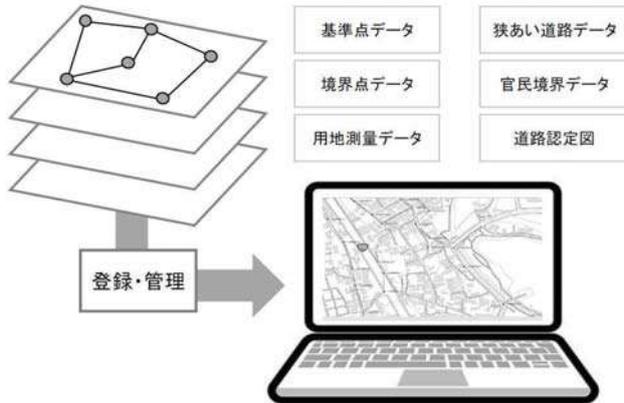
基準点・境界  
データの管理

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

(公嘱協会パンフレット)

# 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



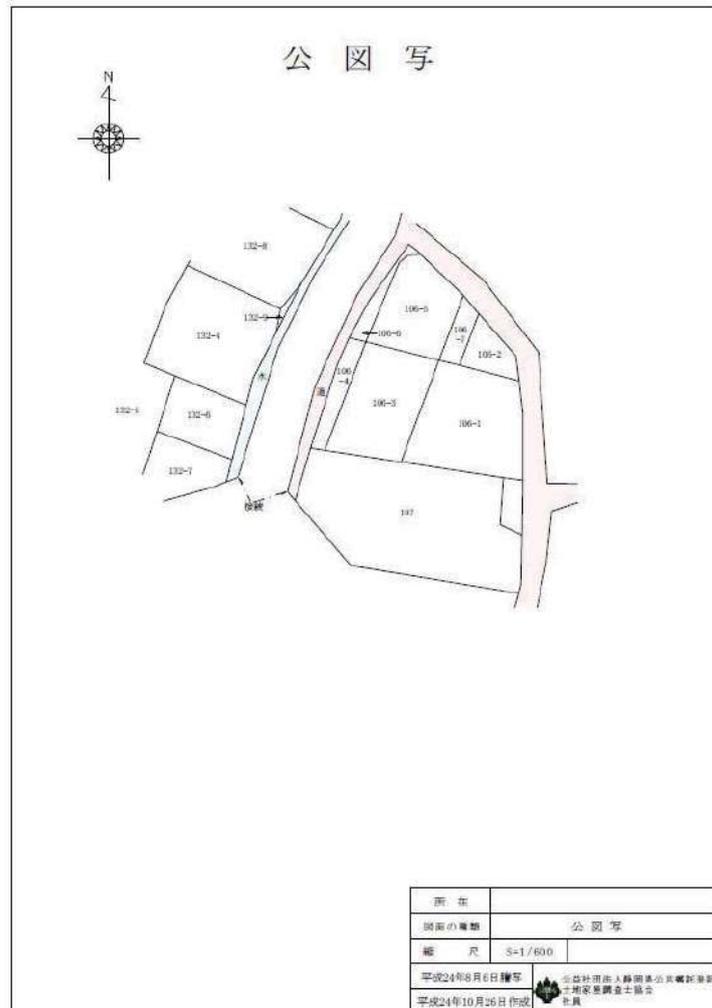
地震等の災害時に情報提供が可能



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。





## 公図とは

登記所が保管している「旧土地台帳附属地図」

土地の境界や位置、地番などを示しており、「地図に準ずる図面」(不動産登記法第14条第4項)として扱われている。

登記所に備え付ける土地の図面は、本来、現代の測量技術に基づく精度の高い図面であることが求められる。

不動産登記法14条第1項にいう「地図」(法14条1項地図、登記所備付地図)は法務局地図作成作業、地籍調査等により作成される精度の高い図面である。

しかしながら、全国的に地籍調査を実施するには多大な時間がかかるため、従来の「土地台帳」にて使用されてきた精度の低い「土地台帳附属地図」を「地図に準ずる図面」として扱っている。←これがいわゆる「公図」

多くは明治の地租改正の際に作成された「字限図」(改租図)やそれを更生した「地押図」(更生図)が元になっている。

「公図」という言葉は法令に定義されている訳ではないが、改租図や地押図などを指して古くから使われてきた用語である。

なお、広義で「法第14条1項地図」と「地図に準ずる図面」を総称して「公図」としていることもある。

## 字限図、土地台帳附属地図

明治時代初期の**地租改正**により、収税を作物の生産高ではなく土地自体に課すことになり、全国的に土地調査、測量、地価の確定が行われた。

まず一筆ごとの図面を作成し、これをつなぎ合わせ、字(あざ)単位にまとめた**字限図**(あざきりず、あざかぎりず)が作成された。

字限図は村の人々が作成し、これを政府の官吏が検査した。

図面の作成目的が租税徴収であることが知られていたため、**実際の面積より小さく測って記載される(いわゆる縄伸び)**など、正確さに欠けるものであった。

当時の測量は、地元村民が1間ごとに印を付けた測量用の縄を用いて行われた。

また、生産性の乏しい山林原野については(収税もあまり期待できないため)、ほとんど実測されることなく歩測や目測に頼ったと言われる。

このため、現代の測量技術で土地の測量を行うと、大きな違いが出てくることになる。地籍調査をすると、実際と字限図の広さとは、2割程度違う場合もある。

## 字限図、土地台帳附属地図

登記法(明治19年8月11日法律第1号)の制定前後、1885年(明治18年)から1889年(明治22年)にわたって、全国の約3分の1の土地について絵図の更正がなされた(全国地押調査事業)。

新たに作成された地図を**更生図**または**地押調査図**(じおしちょうさず)と称した。

さらに、土地台帳規則(明治22年3月22日勅令第39号)制定により新たに作成された「土地台帳」が課税台帳となった。

更生図(更正されなかった地域は旧来の字限図)が「**土地台帳附属地図**」とされた。

当初、土地台帳と附属地図は戸長が管理していたが、後に府県庁(市部)や郡役所(町村部)に移され、1896年(明治29年)に税務署が創設されると**税務署に移された**。

それ以降、分筆や合筆等の変更があるたびに、和紙の土地台帳附属地図に貼り紙や加筆訂正が行われてきた。

地域によっても事情は異なるが、図面が破損したため再製したり、耕地整理や区画整理等が行われ、より精度の高い図面に差し替えられている場合もある。

一部の都市では土地台帳附属地図の内容が「**地籍図**」「**土地宝典**」等の名称で公刊されている。

# 字限図、土地台帳附属地図

1950年、地方税法の制定により地租が廃止されたことに伴い、土地台帳及び附属地図は税務署から法務局(登記所)に移管された。

1960年(昭和35年)、不動産登記法の改正により、土地の表示は土地台帳ではなく、登記簿の表題部に記載されることになった。

これにより土地台帳はその存在意義を失った。しかし、これまでの公図は、地籍調査を通じて「不動産登記法第14条第1項に規定する地図」が整備されるまで「地図に準ずる図面」として扱うことになった。

法務局では、昭和40年代に和紙の公図をマイラーに転記し(マイラー公図)、昭和60年代まで使用していた。

その後、登記情報のコンピュータ化に伴い、法14条地図や公図の内容はデジタルデータ化されている。

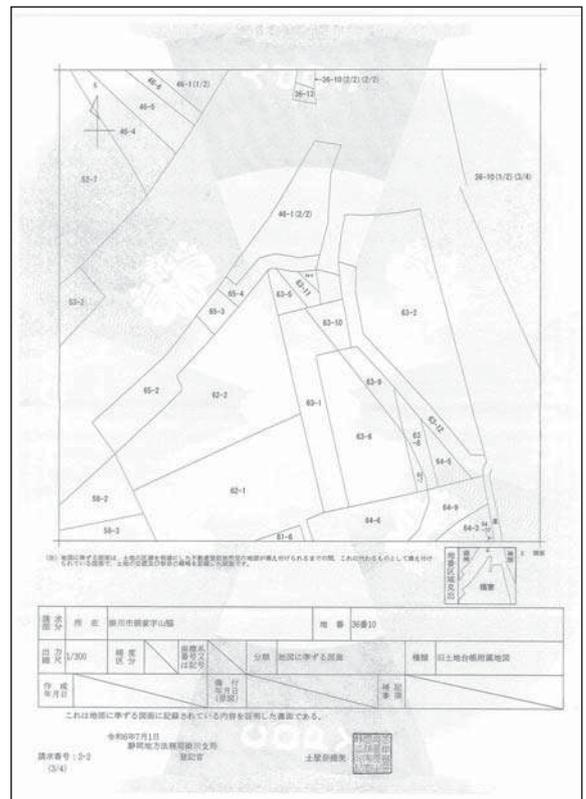
従来のマイラー公図や和紙の公図は登記所で保管されており、分筆、合筆の経緯などを調べる必要があるときは各登記所にて利用することができる。

公図は、地租を課すための資料として作成されたもので、現代的な視点から見ると、精度が低く信頼性に欠けているとはいえ、土地の位置、形状、面積や境界線などを示す有力な資料の一つとなる。

## 土地台帳附属地図

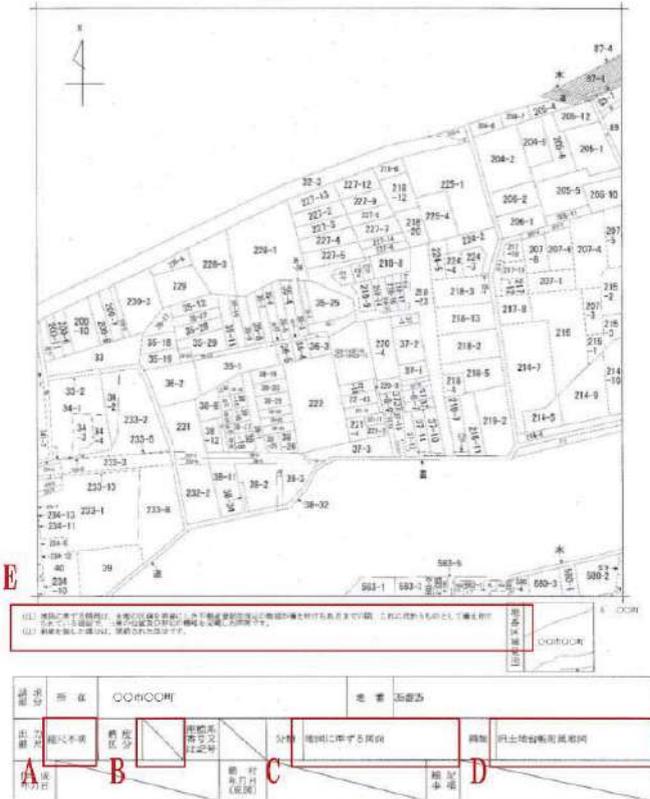


↑ 和紙の土地台帳附属地図(デジタルデータ)



マイラー公図(デジタルデータ) →

# (法14条4項に規定する地図に準ずる図面)



- A 地図の出力縮尺
- B 地図の精度区分
- C 地図の分類
- D 地図の種類 (地図の供給元)
  - ・旧土地台帳付属地図
  - ・地籍図
  - ・土地改良所在図
  - ・土地区画整理所在図
  - ・街区基本調査成果図 (成果B)
  - ・その他
- E 注意事項
 

(地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面)

(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

# 法14条1項地図(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)

(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

# 公図の読図の基礎

## 読図の基本的な考え方

- 総合的な観察(題・縮尺・凡例・提出責任者等)
- 作成時期
- 作成経緯
- 作成された地域

その公図が「改租図」なのか「更生図」なのか、作成された時期、作成された経緯、作成された地域等を総合的に見る必要がある。

公図のみでなく、土地台帳と併せて見る。  
土地台帳で表現できなところを公図で表し、公図に書けない情報を土地台帳に記載している。

# 公図の読図の基礎

## 読図の注意点

### ■ 現地復元性がない

地租徴収の基礎として、利用状況の把握を目的として作成されたため、位置の特定を目的としていない。

### ■ 縄伸び、縄縮みがある

原因として、測量の技術的な問題もあるが、地租徴収の基礎資料となったため、実測と異なる記載をしているものもある。

### ■ 土地の利用状況によって精度が大きく異なる

地租改正は、耕地→市街地→山林・原野の順で実施されたと言われている。耕地、市街地は地租額の約98%を占めていたことから、これらの地域は当時の測量成果としては、かなりの精度でもって行われたものと考えられる。一方、山林・原野などはかなり粗雑なものがある。

# 公図の読図の基礎

## 読図の注意点

### ■ 定性的な図面である

相隣関係、大まかな形状などは一致するが、距離、面積、角度などは必ずしも現況と一致しない。

### ■ 原始筆界と分筆線の差異

公図作成時以来、変動のない原始筆界である場合には、外周形状などを現地確認する際に有力な資料となるが、後に記入された分筆線は元地の按分によるなど現地状況を反映していないことがある。

### ■ 原図と異なる屈曲点などが生じている

和紙公図をポリエステルフィルムなどにトレースした際、和紙の折り目などが屈曲点となってしまっている場合がある。

また、地図情報システムに組み入れられた図面に歪みが生じていることがあるので注意が必要。

# 公図の読図の基礎

## 一般的な証明力

### ■ 公図は現地において創設された一筆を事後的に表示したもの

測量は正確であったかもしれないが、作図する能力が無かったかもしれない。

### ■ 定性的な面、定量的な面

一般的に、距離・角度・方位・地積といった定量的な面については、それほど信用できない。

しかし、隣接地との位置関係、筆界が直線か屈曲線かなどといった定性的な面についてはある程度信用できると言われている。

### ■ 土地の相対的な位置関係

1番の隣は2番、2番の隣は3番というような位置関係。

### ■ 辺長の比

公図に表示されている土地の境界線をスケールアップし、これを現地に展開して筆界を特定するために利用する場合がある。

【例】1. 2倍すると現地と整合する 等

### ■ 面積の比

それぞれの土地の登記記録上の地積の比を算出して検討する場合がある。

【例】1. 05倍すると地積が整合する 等

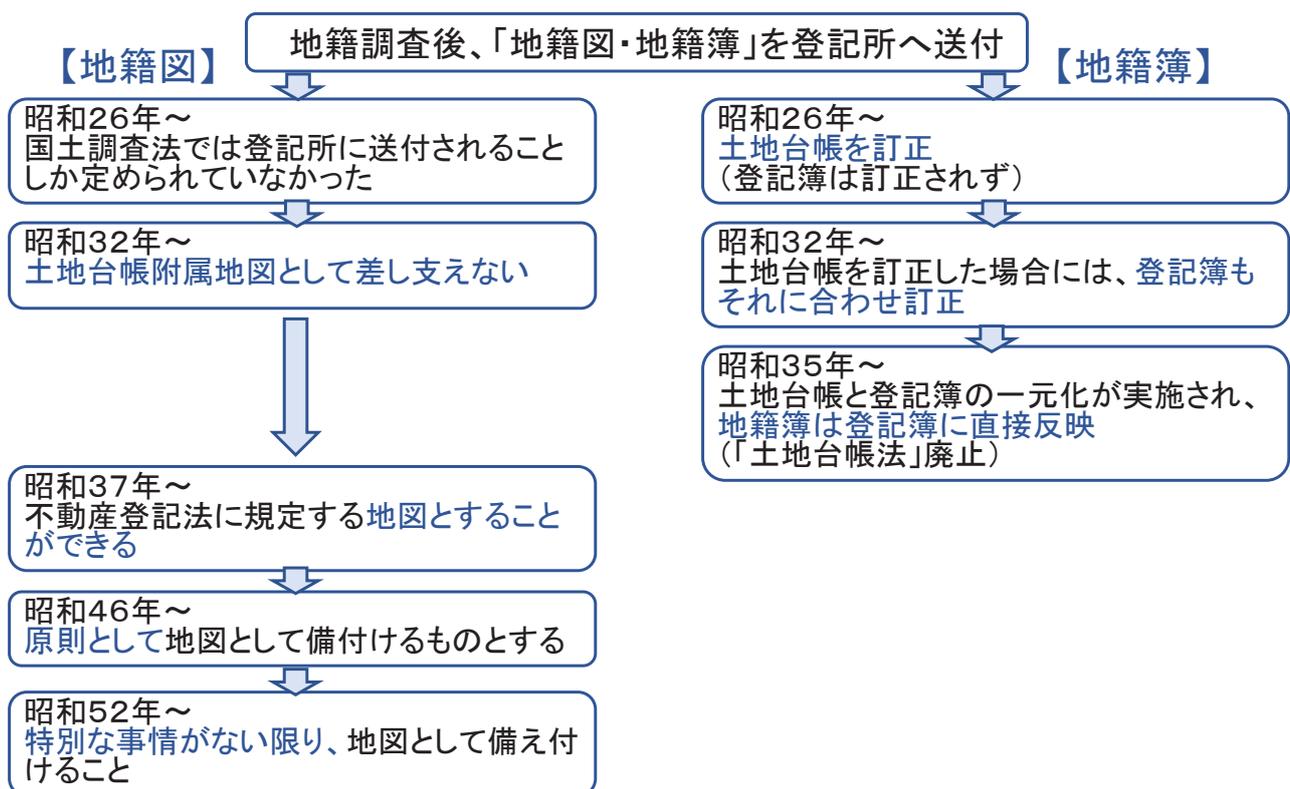
# 地籍・公図・地図の変遷

## —公図の沿革—

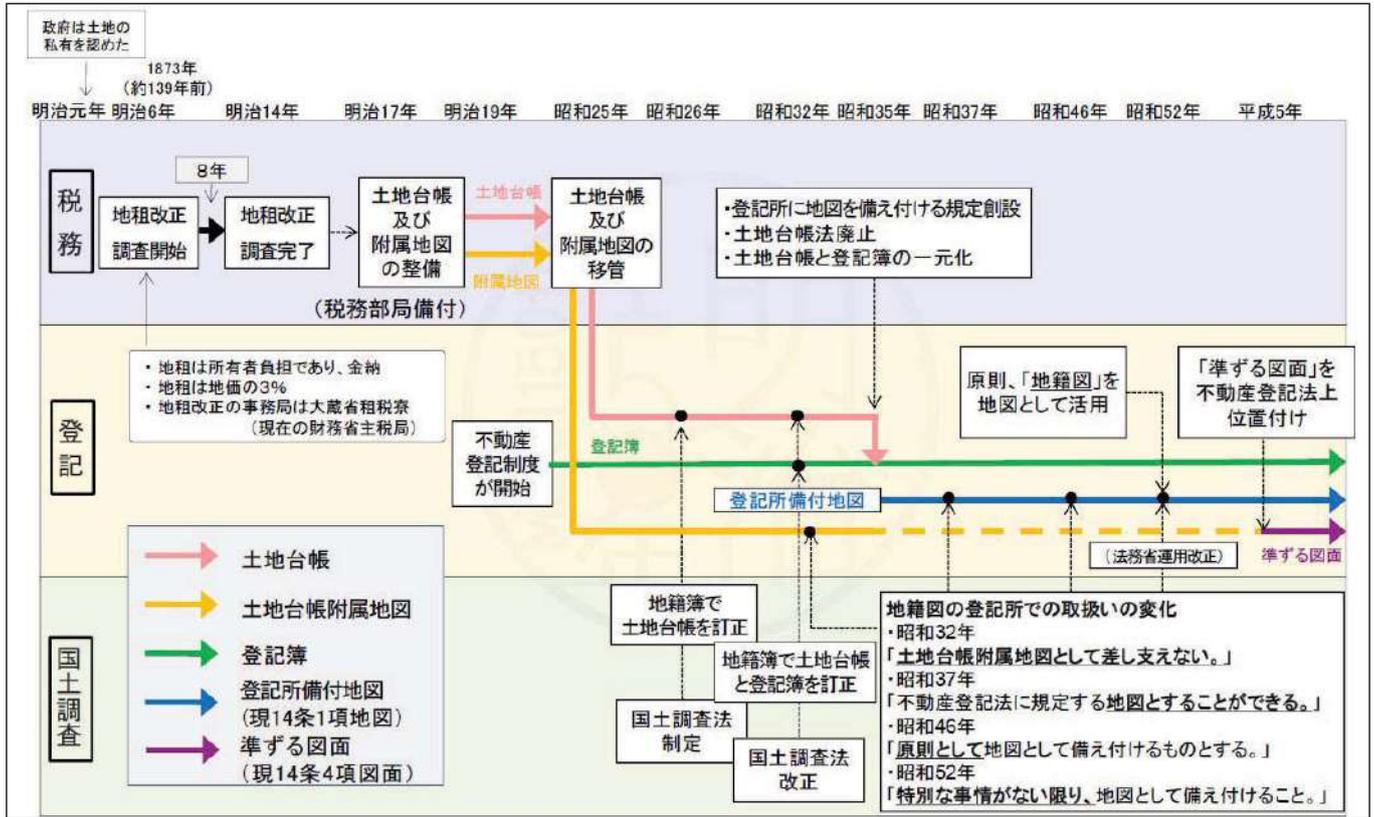
- (明治6年) 地租改正に伴い作成された「改租図」が基礎
- (明治22年) 更に正確にした「更正図」を基本
- (明治29年) 税務署設置 上記図面は税務所へ移管
- (昭和25年) 土地台帳法一部改正 登記所へ移管
- (昭和35年) 不登法の改正により、土地台帳法廃止
- (昭和35年) 土地台帳と不動産登記簿の一元化実施
- (昭和35年) 法17条地図を備える旨の規定が設定
- (昭和35年) 土地台帳附属地図は法的根拠失う
- (平成5年) 不動産登記法改正 「地図に準ずる図面」として復活 法的な位置付けが与えられた

# 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)

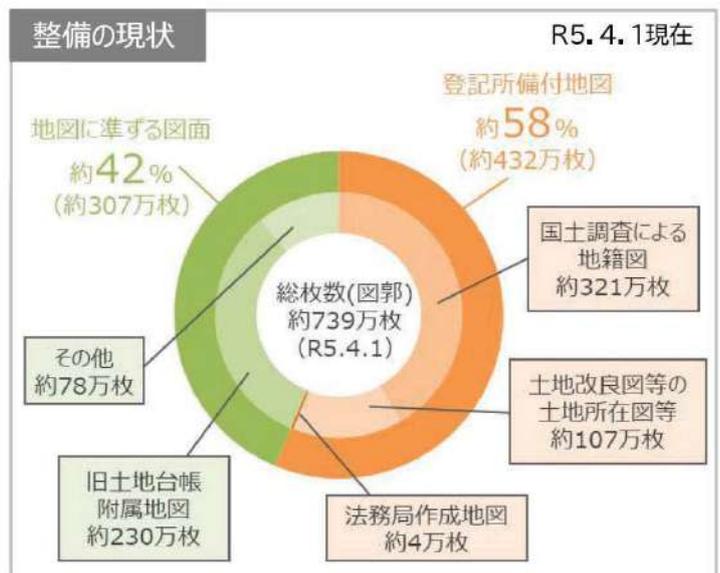


(国土交通省資料)

## 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。

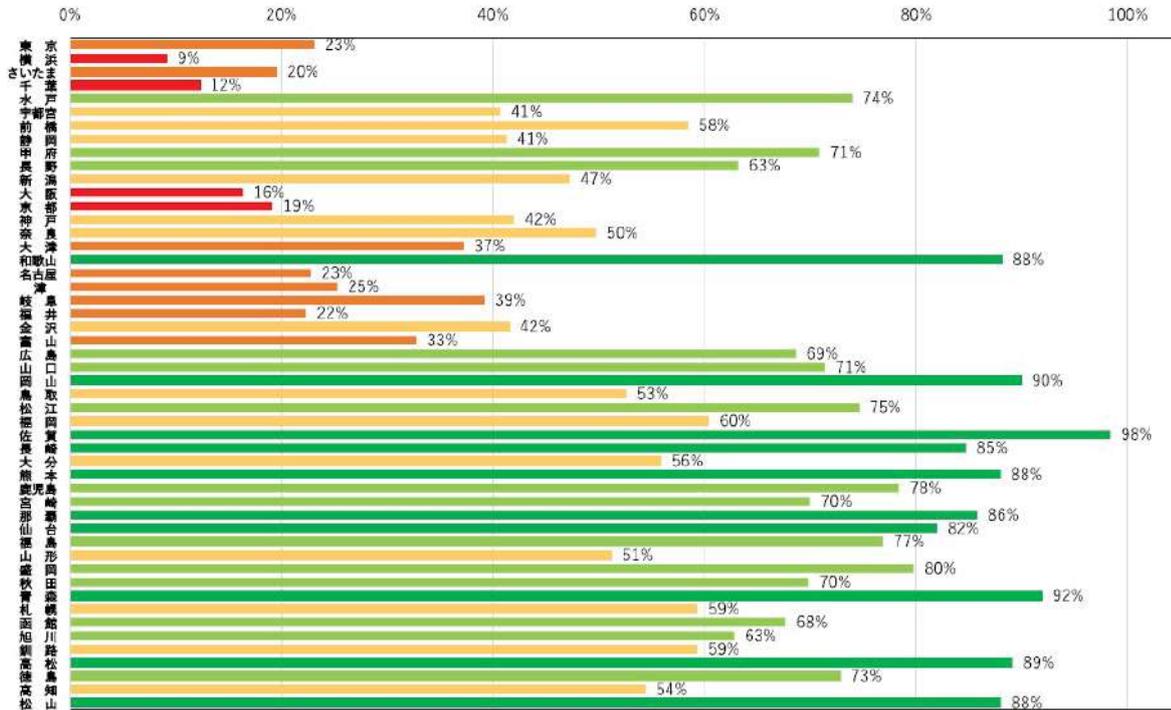


(登記所備付地図の現状)

# 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現行の地図整備計画



(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

地籍調査

非D I D  
(377,976km<sup>2</sup>/96.6%)

D I D  
(13,250km<sup>2</sup>/3.4%)

法務局の  
地図作成事業  
地図混乱地域

＜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)

## 次期地図整備計画の策定に向けた基本方針 (法務局地図作成事業)

法務省民事局  
令和6年3月

### 経緯

資料2

- 法務局地図作成事業は、全国の都市部のD I Dかつ地図混乱地域を対象に、整備計画を策定して計画的に推進
- 現行の整備計画がR6年度で終了することから、**次期地図整備計画（R7年度～）の策定に向けた基本方針を検討する必要**
- 法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会がR6.1に公表した提言を踏まえ、R6.3に法務省において「**次期地図整備計画の策定に向けた基本方針**」を策定

### ○法務局地図作成事業とは

※法務局地図作成事業と地籍調査は、いずれも精度の高い図面より精度の高い登記簿を付帯取得するもの



### ○現行整備計画

- 1 全国実施型 (H27～10か年計画) 合計200km<sup>2</sup>
- 2 大都市型 (H27～10か年計画) 合計30km<sup>2</sup>
- 3 被災復興型 東日本大震災、熊本地震 合計2km<sup>2</sup>

### ○成果事例 <広島市民球場、道後温泉、石巻市のケース>



### 基本方針

- 現行整備計画の類型は趣旨が不明
- 大都市重要部の地図整備に遅れ
- 対象面積が小さいと選定してもらえない

- 事業実施地区の選定の基準が不明確
- 選定プロセスにおける地元自治体の役割が不明確

- 最新技術の導入による作業の効率化

・これまでと同様に**DIDかつ地図混乱地域**を対象とする10か年計画（R7～R16年度）を基本としつつ、災害リスクやまちづくりに対応するという事業の意義をより正確に表すために、以下のとおり**事業類型を整理**

- 1 防災・まちづくり型（10か年計画）…全国の法務局で実施
- 2 大都市特化型（10か年計画）…特に大都市部において実施。政令指定都市を管轄する法務局を対象に拡大を検討
- 3 被災地域復興型（随時）…大規模災害の被災地域において実施

・対象面積が比較的小さい**局所的地区も事業の対象**とし、基本的に①**防災・まちづくり型**、②**大都市特化型**の対象地区と併せて実施することとしつつ、必要に応じて**局所混乱型**として実施を検討

・**防災・減災、災害からの復旧・復興の円滑化**と、社会情勢等の変化に対応した**まちづくりの促進**の観点を踏まえて考慮要素を整理し、**優先度の高い地区で優先実施**

#### (考慮要素の例)

- 災害に関する法定計画に含まれる地域（南海トラフ地震、首都直下地震等）
- ハザードマップにおける災害リスクが高い地区
- 防災・減災に資する公共事業・開発計画が存在する地区
- インフラ整備に係る公共事業・開発計画が存在する地区
- 都市開発等の都市の活性化につながる計画が存在する地区
- 自治体が狭あい道路の解消を進めている地区

・地域の実情を熟知する自治体から候補地区に関する**要望書の提出**を受け、**考慮要素に当てはめて地区選定**を行う

#### (地区選定方法の概要)

- 1 法務局からD I Dが所在する市区町村に対し、事業実施を要する地区について要望書の提出を依頼
- 2 市区町村がひな形に基づいて要望書を提出
- 3 法務省・法務局において、考慮要素への該当数が多い地区を優先順位が高い地区として判断（都道府県とも協議）

・ドローンやMMS等の**最新技術の活用**について、**モデル実施地区を選定**して活用方法を検討

▶ 基本方針に基づき令和6年度に**次期地図整備計画の策定**を進め、**実施地区や面積を決定**

(法務省民事局資料)

# 地図整備 — 静岡県の地籍調査の進捗状況 —



(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籍調査事業への取り組み

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。

### ◆公嘱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(一筆地調査)		国土調査法 第19条5項業務	
	市町村名	筆数(筆) 面積(㎡)	市町村名	筆数(筆) 面積(㎡)	市町村名	面積(㎡)
平成20年度以前	静岡県下	3,997 0.57	静岡県下	4,653 1.76		
平成21年度	浜松市中央区	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	1,043 0.45		
平成24年度	掛川市	2,330 0.40	浜松市中央区	436 0.12		
平成25年度	沼津市	1,300 0.38	沼津市	557 0.08		
	川根本町	2.20	御殿場市	1,124 0.31		
平成26年度	清水町	2,430 0.40	沼津市	900 0.30		
			御殿場市	1,066 0.32	浜松市中央区	0.008
			浜松市中央区	437 0.11		
平成27年度	静岡市清水区	3,302 0.48	沼津市	343 0.12	浜松市中央区(概況調査)	0.11
			御殿場市	1,446 0.32		
平成28年度	静岡市清水区	4,077 0.54	沼津市	454 0.08	沼津市(平成28・29年度)	0.003
			御殿場市	1,194 0.95		
平成29年度	静岡市清水区	4,077 0.54	浜松市中央区	459 0.11		
			沼津市	538 0.15		
平成30年度	焼津市	3,302 0.48	御殿場市	1,000 0.32	沼津市	0.018
			沼津市	2,389 0.72		
令和元年度			御殿場市	562 0.63		
			浜松市中央区(概況調査)	0.06		
令和2年度	磐田市	4,786 0.57	沼津市	834 0.39	静岡市(認知申請書類及び地図作成)	0.070
			御殿場市	1,124 0.33		
令和3年度	磐田市	3,950 0.58	浜松市北区(概況調査)	0.04		
			沼津市	1,329 0.75		
令和4年度	御殿場市	3,790 0.56	御殿場市	757 0.81		
			浜松市中央区(概況調査)	0.09		
令和5年度	御殿場市	3,672 0.54	沼津市	1,100 0.57		
			御殿場市	934 0.32		
計		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	986 0.14		
			御殿場市	851 0.54		

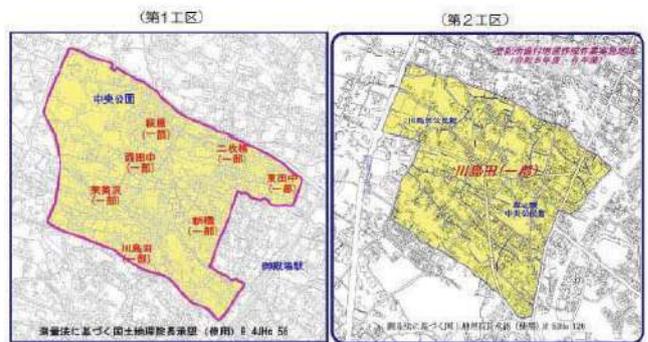
## Topics

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。

公嘱協会では、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司法局より受託しました。公益事業の一環として公嘱社員一丸となって作業に取り組んでおります。

### 【作業実施地域】

御殿場市萩原、二枚橋、東田中、新橋、柴栗沢、川島田の一部  
 令和4・5年度(第1工区) 面積: 0.56㎡ 筆数: 3,790筆  
 令和5・6年度(第2工区) 面積: 0.54㎡ 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とともに、隣地との境界に関する争いを未然に防ぐことができます。
- ・土地の位置や境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。

国土交通省 地籍調査Webサイト (<http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html>)

## 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手入れしたいとの要望。
- 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**



全国分の地図データを提供

地図XMLデータ

請求（無償）

インターネットで地図データを取得

民間事業者等

（法務省民事局資料）

## 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

## 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。

# 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）

# 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>

## 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な負担となる場合、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、上記の軽微変更に該当し、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。

## 表題部所有者不明土地解消事業の概要

法務省民事局

### 制度概要

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（令和元年法律第15号）  
令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

表題部所有者\*1欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている**表題部所有者不明土地**\*2について、**登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度**。全国の法務局で作業実施中。

(※1) 表題部所有者…所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部の所有者欄に記録される所有者をいう。なお、当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

(※2) 表題部所有者不明土地…旧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年以降の土地台帳と不動産登記簿の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする**所有者不明土地**の一つ。全国約50万筆調査（平成29年9月～平成30年5月実施）の結果、**約1%**存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因**。

表題部 (土地の表題)		登記官		不動産番号	
地区番号	区画	筆界特定	区画	0000000000000000	
所 地	特別区市部町一丁目		区 画		
① 地 番	② 地 目	③ 地 種	④ 地 積	⑤ 地 積	⑥ 地 積
101番	地 地		0.00	0.00	0.00
所 有 者	特別区市部町一丁目1番1号 田 野 次 郎				

- (例)
- ① 住所の記載がない土地 (単有・共有) 「A」
  - ② 字持地 「大字〇〇」
  - ③ 記名共有地 「A外〇名」 等

墓地、山林、畑等

### 種類別の内訳



### 事業の流れ

- ① 対象土地の選定・開始公告
- 対象土地は、**事業実施主体 (地方公共団体等) の要望**を聴取した上で選定
  - 職権で所有者等探索を開始
  - 探索を開始する旨の公告

- ② 登記官による調査
- 実地調査
  - 立入調査
  - 公的資料や地域の土地に関する**歴史的な文献等の調査**
  - 占有者やその土地の経緯を知る**近隣住民等からの聞き取り調査**
  - 地方公共団体等に対する情報提供の求め
- ⇒ **所有者特定のため、広範囲にわたり調査実施**

- ③ 所有者等の特定・職権登記
- 所有者の特定に関する記録を作成し登記所に備付け
  - 特定した所有者等を表題部所有者として登記**
  - 所有者を特定できなかった場合は**登記すべき者がいない旨を登記**

所有者を特定できなかった場合

- ★ 所有者等探索委員による調査
- 所有者探索に必要な知識や経験を有する者（専門資格者等）から任命された委員による調査を実施

必要に応じて任命

意見を提出

- ④ 裁判所による**管理命令**
- 利害関係人の申立てに基づき裁判所が管理者を選任
  - 管理者は裁判所の許可を得て**土地の売却も可能**
  - 売却代金は所有者のために供託 **裁判所**

→ 本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果

(法務省民事局資料)

## 表題部所有者不明土地解消作業

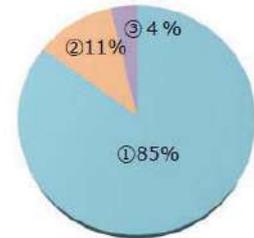
### 表題部所有者不明土地

- 所有権の登記がない一筆の土地のうち、登記記録の表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が正常に登記されていないもの

#### ①住所の記載がない(氏名のみ)土地

表題部 (土地の表示)	調製	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789001
地目番号	区	西	地番特定	区
所在	甲市乙区丙町			区
①地番	②地目	③地積	㎡	原目及びその日付(登記の日付)
区	区	区	区	区
区	区	区	区	区
所有者	法 務 太 郎 右 衛 門			

<種類別の割合等(法務省調査)>



全国約50万筆調査の結果、表題部所有者不明土地は約1%存在

#### ②字持地(あざもちち)「大字〇〇」

表題部 (土地の表示)	調製	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789003
地目番号	区	西	地番特定	区
所在	甲市乙区丙町			区
①地番	②地目	③地積	㎡	原目及びその日付(登記の日付)
区	区	区	区	区
区	区	区	区	区
所有者	大 字 西 村 田			

#### ③記名共有地「甲野太郎外〇名」

表題部 (土地の表示)	調製	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789002
地目番号	区	西	地番特定	区
所在	甲市乙区丙町			区
①地番	②地目	③地積	㎡	原目及びその日付(登記の日付)
区	区	区	区	区
区	区	区	区	区
所有者	記 名 共 有 地 甲 野 太 郎 外 〇 名			

(法務局資料)

## 表題部所有者不明土地解消作業

令和元年11月22日施行

### 作業対象土地の選定

- 自然災害による被害の復旧・復興作業等を行う必要がある地域
- 防災・減災対策等を講じる必要がある地域
- まちづくりなどの土地利用に関する計画を策定している地域 など



### 調査

- 登記官は、登記所が保管する資料(旧土地台帳等)、地方自治体が保管する資料(戸籍、固定資産課税台帳等)などにより、所有者を調査する。
- 必要に応じて、所有者等探索委員(土地家屋調査士、司法書士等)を任命し、調査をさせる。



### 所有者等の特定・登記

- 登記官は、調査結果を踏まえて、所有者等を特定する。
- 特定した所有者等を表題部所有者として登記する。
- 所有者等を特定できなかったときは、その旨及び理由を登記する。

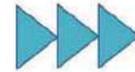


#### 【登記の例】

- ①甲野太郎 → 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 甲野太郎
- ②大字〇〇 → 〇〇市
- ③甲野太郎外2名 → 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 持分☆分の1 甲野太郎  
△△市△△区△△丁目△番△号 持分☆分の1 乙野次郎  
□□市□□区□□丁目□番□号 持分☆分の1 丙野三郎

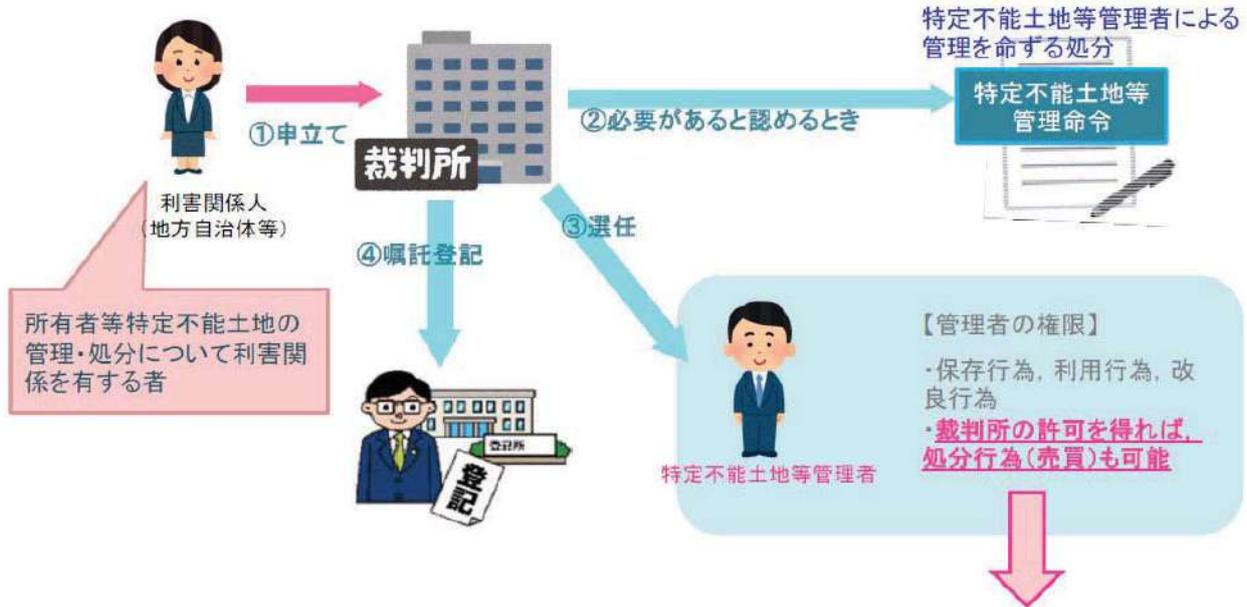
(法務局資料)

# 法務局の表題部所有者不明土地解消作業の活用例



令和2年11月1日施行予定

## 所有者等を特定できなかった旨等の登記がされた土地(所有者等特定不能土地)



登記官が探索し、所有者等を特定できなかったとしても、登記官が探索した土地であれば、特定不能土地等管理者が選任されることにより、**表題部所有者不明土地の売却・購入が可能**になる

(法務局資料)

## 法務局の表題部所有者不明土地解消作業による成果の例

法務省民事局

### 広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地(ため池)があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消作業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

### 法務局作業による表題部所有者の特定

#### ■ 広島法務局作業(令和2年3月30日 表題部所有者の特定)

所有者 共有地

解消前(表題部所有者は「共有地」)

#### ● 法務局による解消作業の実施

1. 現地の特定(土地の位置の特定、利用状況の確認)
2. 表題部所有者の調査(資料の調査、関係者からの聞き取り等)  
→調査結果から**表題部所有者が「○○区」(認可地縁団体)**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による**所有者特定書の作成**  
東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定



表題部所有者不明土地が解消された土地(ため池)

現地の状況  
(赤線: 表題部所有者不明土地 青点線: 道路整備事業地区)

所有者 共有地

広島県東広島市河基町河基町地 〇〇区  
 手続番号 第1234-5678-0001号  
 令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

**表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定**

### 円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消作業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。

(法務省民事局資料)

# 筆界特定制度の意義

## 「筆界特定制度」とは

筆界特定制度は、土地の**所有権の登記名義人等の申請**に基づいて、**筆界特定登記官が職権**で調査を行い、外部の専門家である**筆界調査委員**の意見を踏まえた上で、土地の筆界を現地において**特定**する制度。  
(不動産登記法123条～150条)

## 筆界特定制度の創設の経緯は

- (1) 司法制度改革による新たな境界紛争解決制度の創設  
筆界特定制度が導入されるまでは、境界紛争の解決を図る方法として、民事裁判又は調停によらざるを得なかった。
- ア 裁判による解決の長期化
  - イ 高額な費用
  - ウ 原告・被告という対立構造 → 隣人関係の悪化

(法務局資料)

# 筆界特定制度の意義

## 筆界特定制度の創設の経緯は

- (2) 内閣に設置された都市再生本部の方針  
平成15年6月、内閣に設置された都市再生本部からの「民活と各省連携による地籍整備の推進」（いわゆる平成地籍整備）の方針を踏まえて、不動産登記法を改正して、境界を適正かつ迅速に特定するための制度を設けることにより、境界をめぐる紛争を早期に解決し、地図の整備の促進に寄与するような法整備が検討された。
- ①裁判によらず民間のことは民間に  
「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」
- ・ 裁判外紛争処理制度（ADR）
  - ・ ○○境界問題相談センター（土地家屋調査士会）
- ②裁判によらず行政サイドの制度を創設
- ・ 法務省「筆界特定制度」

(法務局資料)

# 筆界特定制度の意義

## 筆界特定制度の法的な性質は

- (1) 筆界特定には、境界確定訴訟のように法的に筆界を確定する効力若しくは行政庁としての処分（行政処分）は有しない。
- (2) 筆界特定登記官が申請に基づき、筆界についての公的な認定判断を示す制度であり、その内容は公的機関が示した筆界の判断としての証明力（公証力）を有することになるので、土地の筆界の位置が問題となる様々な場面で、証拠として活用することができる。
- (3) 筆界特定の内容に不満があるときは、当事者はいつでも境界確定訴訟を提起することによって、裁判所による筆界の確定を求めることができる。

（法務局資料）

# 筆界特定制度の意義

## 筆界と境界の違いは

境界は「公法上の境界」と私法上の境界」に分類される。

### (1) 公法上の境界

公法上の境界とは、不動産登記法に規定されている境界を意味する。

※過去に一筆の土地が登記された際にその境を構成するとされた線を「筆界」といい、不動産登記法では、「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2以上の点及びこれらを結ぶ直線」と規定する。（法123条1号）

### (2) 私法上の境界

隣接地所有者間で合意された境界線（所有権界）、又は、所有の意思を伴う事実的な支配に基づく境界線（占有界）をいう。

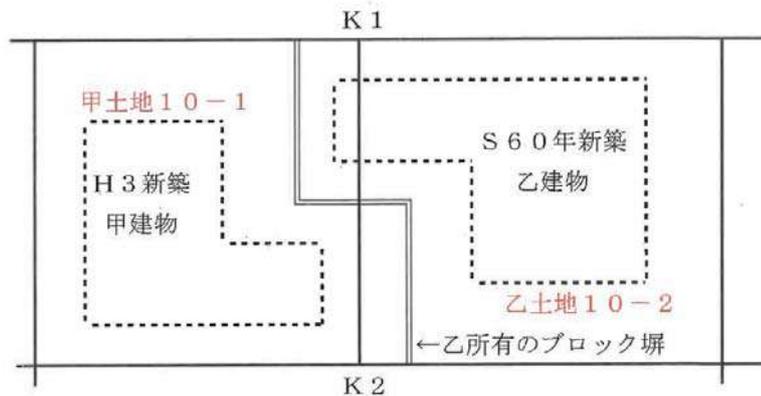
（法務局資料）

# 筆界特定制度の意義

## 筆界と境界の違いは

### 【例】筆界と所有権界

- ① 10番の土地をK1点とK2点を直線で結ぶ線で分筆



- ②その後、甲と乙が乙所有ブロック塀ラインで境界確認書を締結

(法務局資料)

# 筆界特定制度の意義

## 筆界の形成の経緯は

- (1) 明治初期の地租改正事業により創設された筆界 (原始筆界)
- (2) 土地区画整理、土地改良、耕地整理等により新たに創設された筆界 (いわゆる後発的原始筆界)
- (3) 分筆により形成された筆界
- (4) その他

国土調査法に基づく地籍調査は、既存の筆界を確認するにすぎず、新たな筆界を創設したり確定するものではない。

(昭和60.1.29前橋地判)

(法務局資料)

# 筆界特定制度の仕組み

## 筆界特定手続

### (1) 申請人となる者

#### ア 所有権登記名義人等（法131条第1項）

表題登記がある土地については、所有権登記名義人又は表題部所有者として登記されている者、**表題登記がない土地にあつては所有者**

所有権の登記名義人及び表題部所有者の相続人その他一般承継人

#### イ 地方公共団体（法131条第2項：令和2年9月29日施行）

##### 【要件】

- ・ 対象土地が当該地方公共団体の区域内に存すること
- ・ 対象土地の所有権登記名義人等のうちのいずれかの同意を得ていること
- ・ 求める筆界が法14条1項地図に表示されないものであること

(法務局資料)

# 筆界特定制度の仕組み

## 筆界特定手続

### (2) 筆界特定登記官

筆界特定は、筆界特定登記官が行う。（法125条）

（法務局または地方法務局長が指定する者）

### (3) 筆界調査員

筆界を特定するための必要な専門的知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局長が任命する。（法127条）

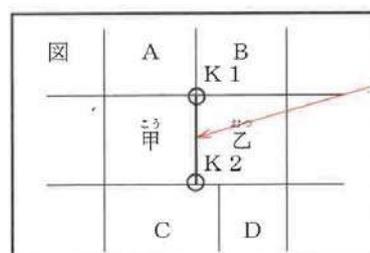
→非常勤の公務員

### (4) 対象土地及び関係土地（法123条3号及び4号）

対象土地 甲及び乙

関係土地 A、B及びC

(Dは違う)



ここが求める筆界であれば

(法務局資料)

# 筆界特定制度の仕組み

## 筆界特定手続

### (5) 筆界特定手続の流れ

- ア 申請（本局筆界特定室または対象土地の管轄する登記所）
- イ 資料収集（登記所・都道府県及び市区町村が保管する資料）
- ウ 申請された旨の広告・通知
- エ 筆界調査員の指定
- オ 現況等把握調査
- カ 論点整理
- キ 手続費用の予納
- ク 特定測量 ※キとクは省略する場合がある。
- ケ 意見聴取等の期日
- コ 筆界調査委員の意見書提出
- サ 筆界特定
- シ 筆界特定をした旨の広告・通知
- ス 管轄登記所へ筆界特定手続記録等の送付

（法務局資料）

# 筆界特定制度の仕組み

## 筆界特定

筆界特定登記官は、筆界調査委員の意見を踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び地積測量図等の分析結果や、地勢、地目、面積及び形状並びに工作物、境界標の設置状況及び設置経緯、その他の事情を総合的に考慮して筆界特定をし、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。（法143条1項）

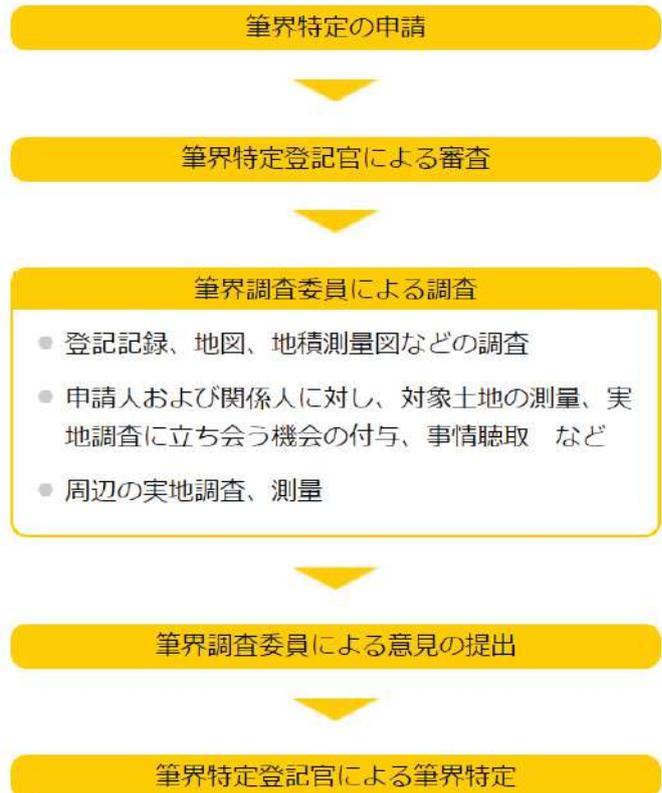
また、現地における筆界の位置を示す筆界特定図面により、筆界特定の内容を表示しなければならない。（法143条2項）

なお、筆界の位置を一定の範囲で特定する場合もある。（法123条2号）

（法務局資料）

## 筆界特定手続の流れ概要

- 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。



(政府広報オンライン資料)

## 筆界特定制度の現状

(1) 筆界特定には、境界確定訴訟のように法的に筆界を確定する効力はない。

ただし、公的機関（法務局）が示した判断としての証明力（公証力）を有しており、筆界特定手続が、登記所及び官公署等にある筆界に関する資料等に基づいて、専門的知識を有する筆界調査委員の関与により行われることから、高い証明力を有する資料としての活用が期待されている。

近年では、境界確定訴訟の前置的な手続きとして利用されるケースや、筆界確定訴訟が係属中に裁判所の訴訟指揮により裁判を中断し筆界特定が申請されるケースが増えている。

(2) さらに、筆界未定の発生防止及び解消を図り、地籍調査の円滑化・迅速化等に資する観点から、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）により不動産登記法の一部が改正され、一定の要件の下、地方公共団体に対しても筆界特定の申請権限を付与することとされた。

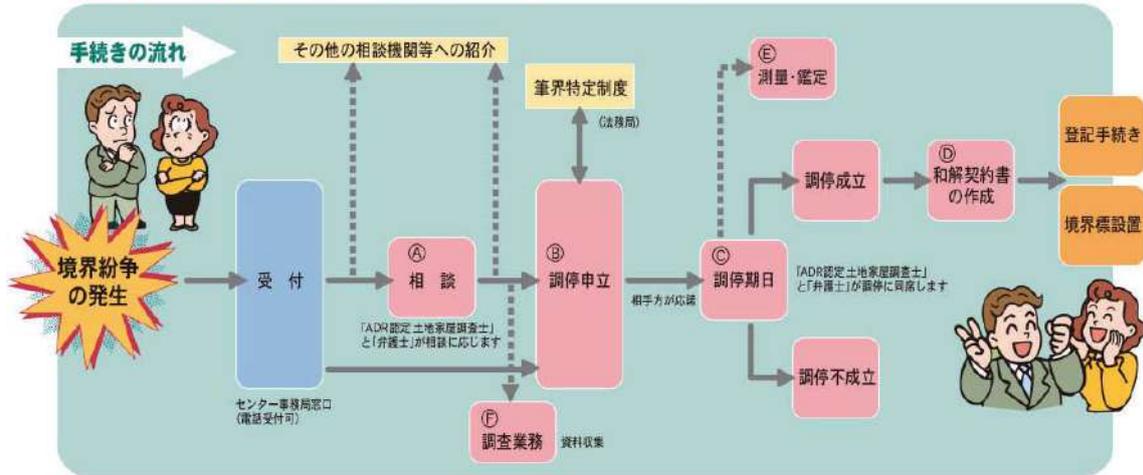
(法務局資料)

# 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、特定を求めてい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6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  
「地蔵くん」

## Topics

公嘱協会では、官公署の皆様を対象とした  
“出前講座(講師派遣制度)”を行っています。

講義の内容については、官民境界・用地買収・狭あい道路などの業務に従事する職員の皆様が普段聞けないようなことや、小規模な部署単位で新入職員の方から、ベテラン職員の方までご要望のテーマにお応えします。

【これまでにご要望いただいた講義】

- 地図(公図)の種類について
- 地積測量図の求積方法について
- 筆界・所有権界の違いについて
- 官民境界補助業務の概要、実施工程について
- 公共嘱託登記等業務の主な工程について
- 狭あい道路拡幅整備事業の実施について
- 不動産登記制度について
- 所有権移転登記、地図訂正、地積更生登記、分筆登記等に必要となる書類について



(静岡市役所静岡庁舎での会場風景)

今までに多くの職員の方が参加いただき、「基本的な知識が深まり、実務に役立つ内容だった」「嘱託登記の工程説明がわかりやすかった」等のご感想をいただきました。

公益社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒422-8006 静岡県静岡市駿河区曲金六丁目16番10号  
TEL:(054)203-6833 FAX:(054)203-6841  
E-mail: shizukyo@za.tnc.ne.jp <https://www.shizukyo.jp>



# 第6回 用地買収問題シリーズ研修会

## 第2講

### 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

(一社) 静岡県公共嘱託登記司法書士協会

トウキツネ 法務省 相続登記促進イメージキャラクター



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 相続人特定のための一覧表

調査対象者の出生から死亡までの間断なく連続した戸籍謄本等を取得したうえで、その出生から死亡までの期間を確認し、下記の表において該当する「適用される民法」の該当箇所を参考にして、相続人を特定して下さい。

～ M31.7.15 旧民法施行前	M31.7.16 ～ S22.5.2 旧民法の施行期間	S22.5.3 ～ S22.12.31 応急措置法の施行期間	S23.1.1 ～ 新民法の施行期間
----------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

### ● 相続における法律は、大きく分けて3つ

◇ 「**応急措置法**」（日本国憲法の施行に伴う民法の応急措置に関する法律）とは

日本国憲法施行～現行民法（新民法）施行までの期間、  
応急措置的に 旧民法の相続規定を一部修正したもの

男女平等・家督相続の廃止・法定相続分・遺留分 等

### ● 法律は、相続開始時の法律を適用するのが原則



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 相続人特定のための一覧表

調査対象者の出生から死亡までの間断なく連続した戸籍謄本等を取得したうえで、その出生から死亡までの期間を確認し、下記の表において該当する「適用される民法」の該当箇所を参考にして、相続人を特定して下さい。

	～ M31.7.15 旧民法施行前	M31.7.16 ～ S22.5.2 旧民法の施行期間	S22.5.3 ～ S22.12.31 応急措置法の施行期間	S23.1.1 ～ 新民法の施行期間	適用される民法
①				出生 _____ 死亡 _____	1.【新民法以降の民法に基づく相続人】
②			出生 _____	_____ 死亡 _____	1.【新民法以降の民法に基づく相続人】
③		出生 _____	_____	_____ 死亡 _____	1.【新民法以降の民法に基づく相続人】
④	出生 _____	_____	_____	_____ 死亡 _____	1.【新民法以降の民法に基づく相続人】

● 法律は、相続開始時の法律を適用するのが原則



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 相続人特定のための一覧表

調査対象者の出生から死亡までの間断なく連続した戸籍謄本等を取得したうえで、その出生から死亡までの期間を確認し、下記の表において該当する「適用される民法」の該当箇所を参考にして、相続人を特定して下さい。

	～ M31.7.15 旧民法施行前	M31.7.16 ～ S22.5.2 旧民法の施行期間	S22.5.3 ～ S22.12.31 応急措置法の施行期間	S23.1.1 ～ 新民法の施行期間	適用される民法
⑤			出生 _____ 死亡		2.【応急措置法に基づく相続人】
⑥		出生 _____	_____ 死亡		2.【応急措置法に基づく相続人】
⑦	出生 _____	_____	_____ 死亡		2.【応急措置法に基づく相続人】

- 法律は、相続開始時の法律を適用するのが原則



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 相続人特定のための一覧表

調査対象者の出生から死亡までの間断なく連続した戸籍謄本等を取得したうえで、その出生から死亡までの期間を確認し、下記の表において該当する「適用される民法」の該当箇所を参考にして、相続人を特定して下さい。

	～ M31.7.15 旧民法施行前	M31.7.16 ～ S22.5.2 旧民法の施行期間	S22.5.3 ～ S22.12.31 応急措置法の施行期間	S23.1.1 ～ 新民法の施行期間	適用される民法
⑧		出 生 <hr style="width: 100%;"/> 死 亡			3. 【旧民法に基づく相続人-家督相続(被相続人が戸主である場合)】  4. 【旧民法に基づく相続人-遺産相続(被相続人が戸主ではない場合)】
⑨	出 生 <hr style="width: 100%;"/> 死 亡				3. 【旧民法に基づく相続人-家督相続(被相続人が戸主である場合)】  4. 【旧民法に基づく相続人-遺産相続(被相続人が戸主ではない場合)】

# 新民法以降（現行民法）の相続

新民法以降の民法の改正

兄弟姉妹の代襲相続

代襲相続とは？

被相続人が死亡した時に、本来相続人となるはずであった者（子など）が既に（先に）死亡しているなどの理由で、本来相続人になるはずであった者の子（孫など）がその代わりに相続人となること



令和3年 死亡

平成29年 死亡

Cが（Bに代わって）Aの相続人となる。

被代襲者が、子の場合 ⇒ 代襲は無制限（再代襲、再々代襲 $\dot{y}$ ）  
（孫⇒曾孫⇒玄孫⇒来孫⇒昆孫⇒仍孫⇒雲孫 $\dot{y}$ ）

# 襲

- ①おそう。おそいかかる。
- ②つく。受けつく。引きつく。あとをつく。

「襲名」「世襲」など



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 新民法以降の民法の改正

### 兄弟姉妹の代襲相続

相続の開始が **昭和56年4月4日** から **現在**

常に相続人	第1順位の相続人	第2順位の相続人	第3順位の相続人
配偶者	子（※1） 代襲相続は無制限に適用（曾孫以下にも）	親等の近い直系尊属	兄弟姉妹 相続の開始（被相続人の死亡）の日
			昭和56年1月1日以降 代襲相続の適用は被相続人の甥姪に限定（※2）
			昭和55年12月31日以前 代襲相続は無制限に適用（被相続人の甥姪の子以下にも）

昭和56年1月1日以降（現在）

昭和55年12月31日以前

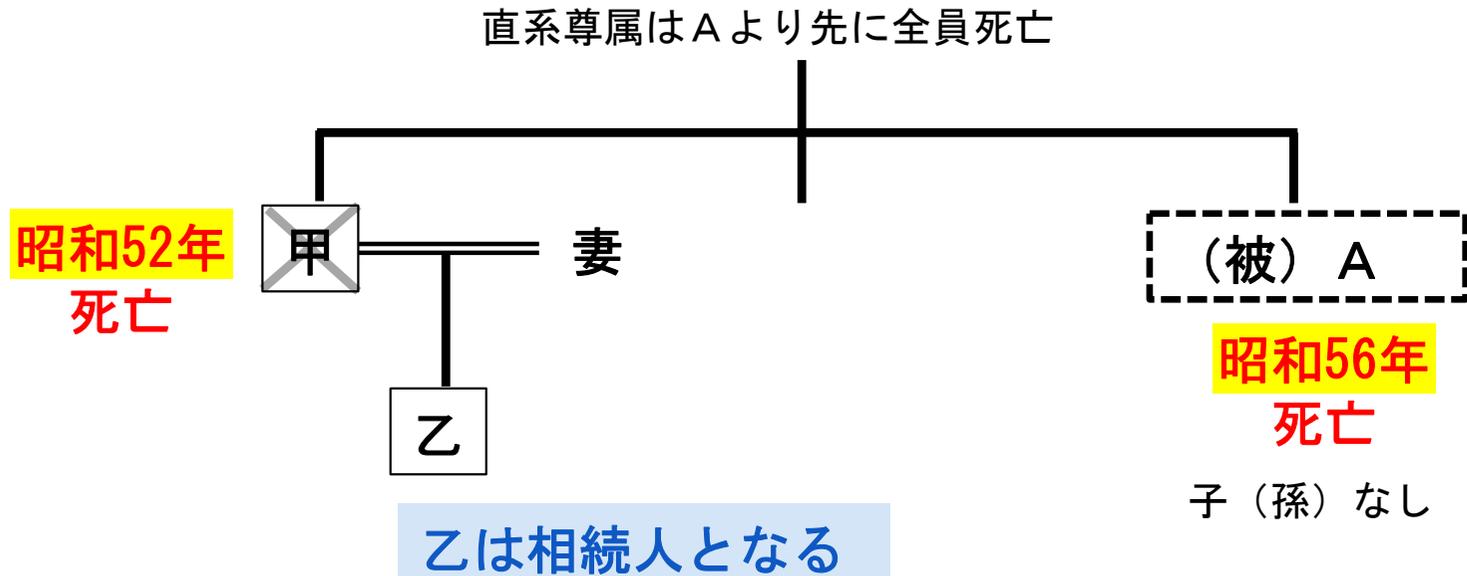
・ ・ ・ 代襲は1回のみ

・ ・ ・ 代襲は無制限に適用



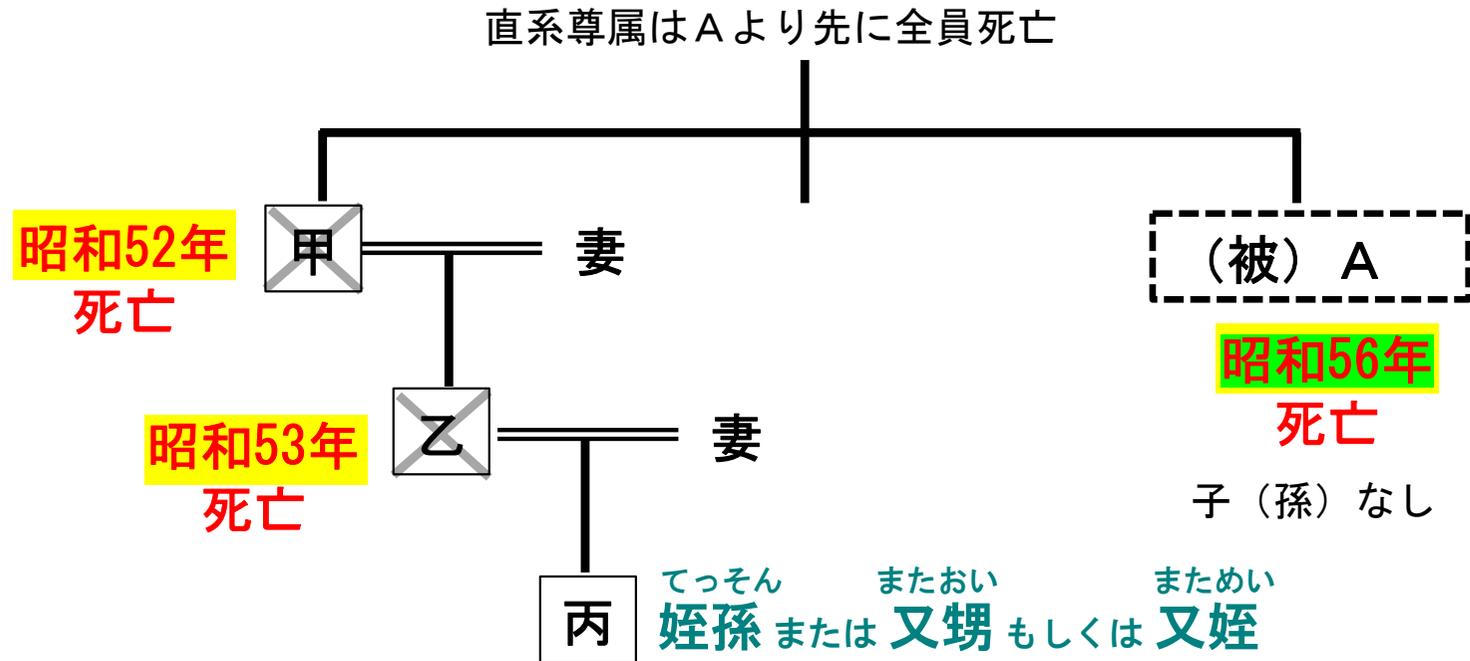
# 新民法以降（現行民法）の相続

## 兄弟姉妹の代襲相続



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 兄弟姉妹の代襲相続



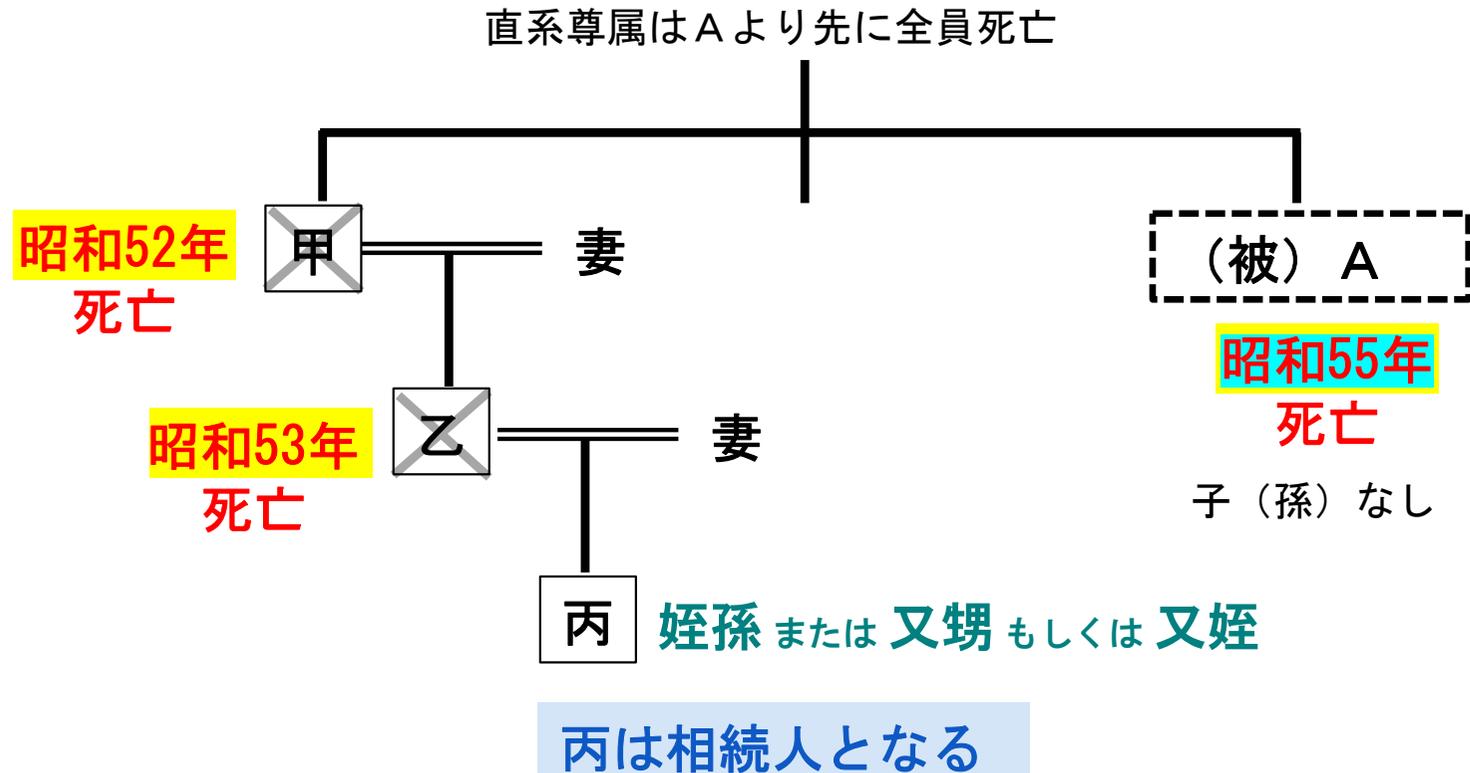
丙は相続人にならない

昭和56年1月1日以降（現在） . . . 代襲は1回のみ  
（兄弟姉妹の再代襲なし）



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 兄弟姉妹の代襲相続



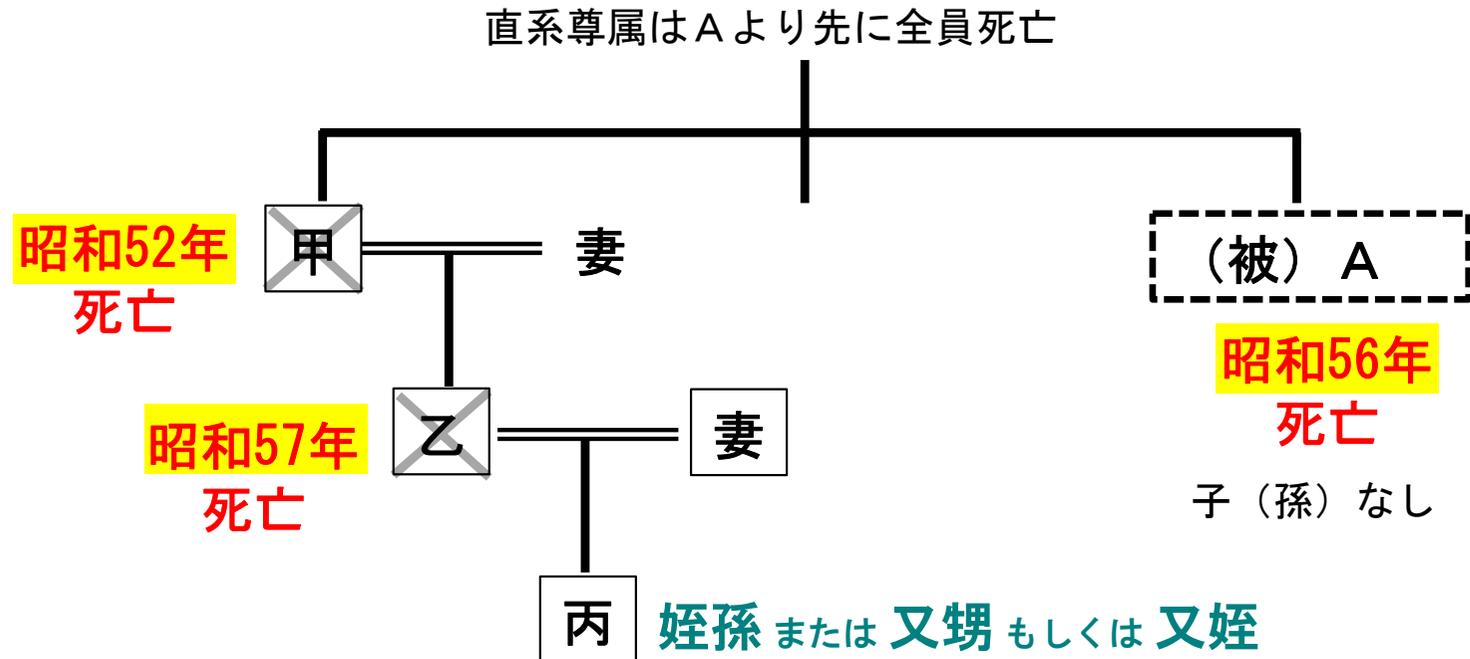
昭和55年12月31日以前

・・・ 代襲は無制限に適用



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 数次相続の場合



乙は相続人となった後、死亡している。  
その後、乙の相続が開始しているため、  
妻と子の丙が（2次相続の）相続人となる。



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 戸籍の収集

戸籍上で相続人**全員**を特定するためにはどこまで収集が必要か。

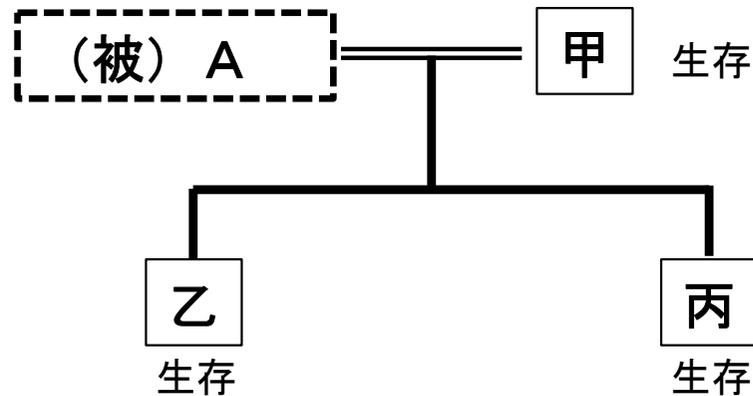
【出生から死亡までの一連の戸籍収集が必要な者】

- ①被相続人
- ②兄弟姉妹が相続人となる場合の、父母双方
- ③代襲相続の場合の被代襲者
  - >子を代襲して孫が相続人となる場合の子
  - >兄弟姉妹を代襲して甥姪が相続人となる場合の兄弟姉妹
- ④数次相続の場合、第2順位以降の被相続人  
さらにその相続人について②③・・・繰り返し



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 戸籍の収集（子と配偶者が相続人）

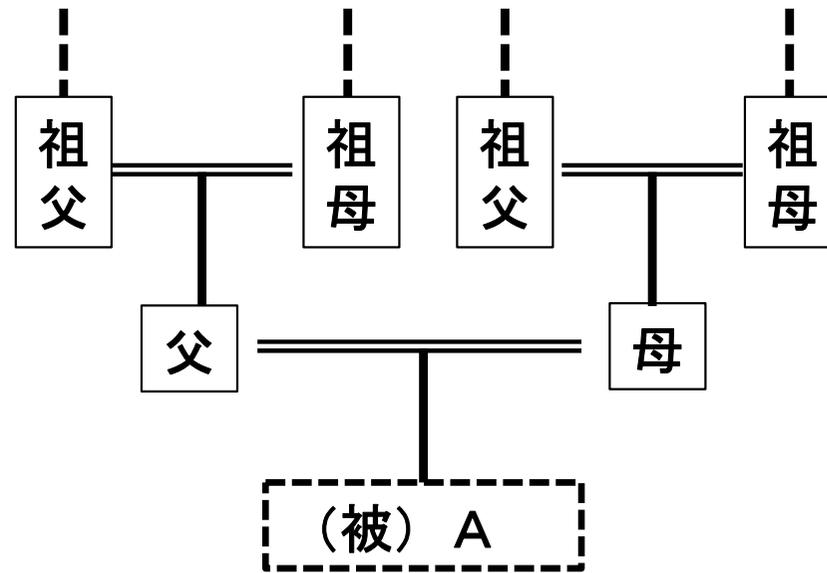


- ① Aの出生～死亡までのすべての戸籍
- ② 甲、乙、丙の現在の戸籍
  - \* 抄本（一部事項証明書）でよい
  - \* A死亡後の日付であること



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 戸籍の収集（直系尊属が相続人）

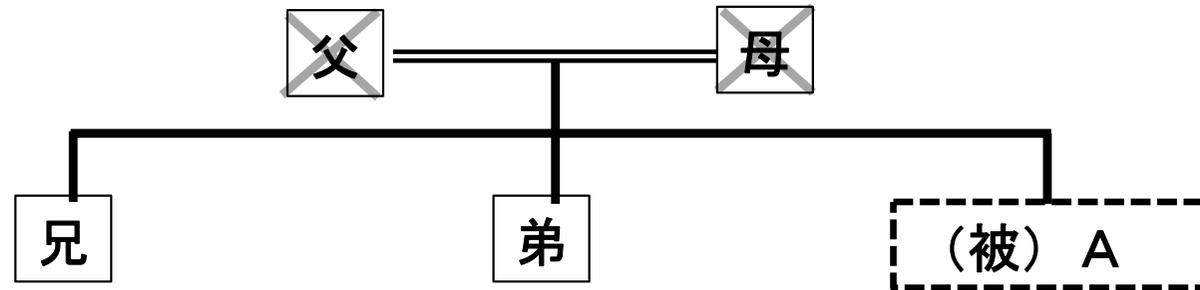


- ① Aの出生～死亡までのすべての戸籍
- ②（相続人となる）父母双方または一方の直近の戸籍
- ③ 父母双方が死亡の場合  
（相続人となる）祖父母の直近の戸籍



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 戸籍の収集（兄弟姉妹が相続人となる場合）

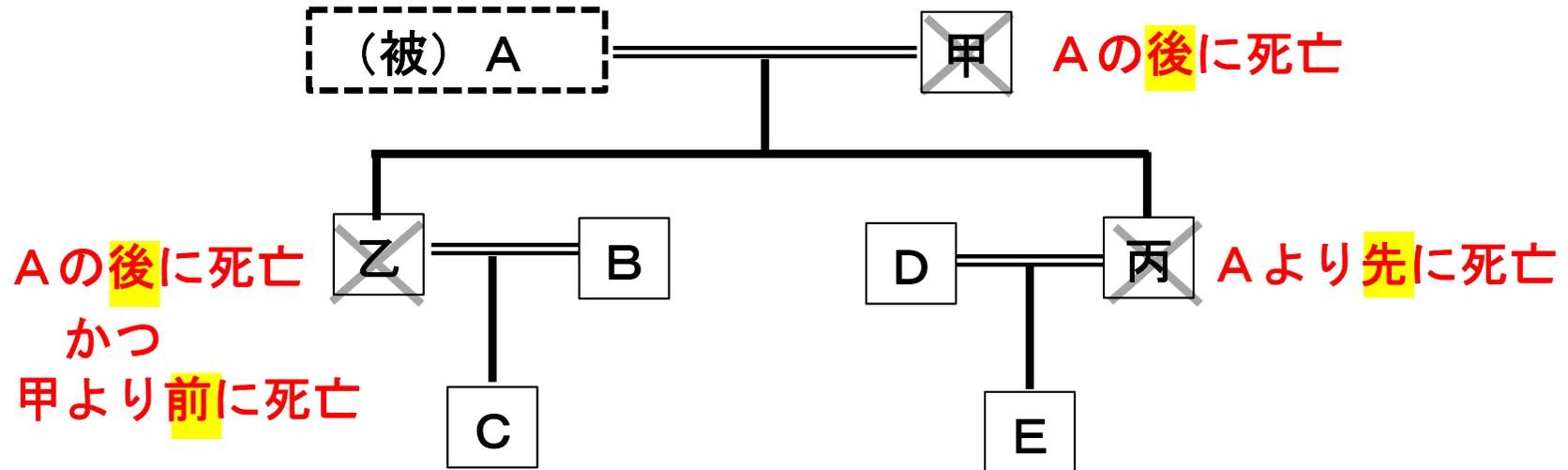


- ① Aの出生～死亡までのすべての戸籍
- ② 父母双方の出生～死亡までのすべての戸籍
- ③ 父母の年齢によっては祖父母以上の戸籍
- ④ 兄、弟の現在の戸籍



# 新民法以降（現行民法）の相続

## 戸籍の収集（数次相続・代襲相続がある場合）



- ① Aの出生～死亡までの戸籍
- ② 甲の出生～死亡（婚姻）まで戸籍
- ③ 乙の出生～死亡まで戸籍
- ④ B, Cの現在の戸籍（※甲の相続についてはBは相続人でない）
- ⑤ 丙の出生～死亡まで戸籍
- ⑥ Eの現在の戸籍（※Dは相続人でない）



# 応急措置法に基づく相続

## 応急措置法に基づく相続人の順位

相続の開始が 昭和55年8月6日 から 昭和55年45月64日 まで

常に相続人	第1順位の相続人	第2順位の相続人	第3順位の相続人
配偶者	子（※） 代襲相続は無制限に適用（曾孫以下にも）	親等の近い直系尊属	兄弟姉妹 代襲相続は不適用

⇒昭和23年1月1日（新民法）～昭和55年12月31日まで

・・・（兄弟姉妹の）代襲も無制限に適用

相続人が多くなりすぎて…

⇒昭和56年1月1日以降（現在）・・・（兄弟姉妹の）代襲は1回のみ



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 「家」とは

家とは、その団体の一人を中心人物とし、その中心人物と他の者との権利義務によって法律上連結された親族団体

## 家の構成員

家の長である1名の「**戸主**」と、戸主以外の「**家族**」で構成

## 家督相続・・・戸主の相続

家の財産を長である1名の戸主に集中し承継させ、家を維持管理し家族の生活保障を目的とした制度

現行の相続、遺産相続については、相続人が複数名となる場合があるが、**家督相続人は必ず1名**である。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続の開始原因

- 死亡
- 隠居
- 入夫婚姻（入夫が戸主となるもの）
- 婚姻又は養子縁組の取消による去家、入夫の離婚
- 国籍喪失



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 隠居

- 戸主は、満60歳に達すると隠居し、自分はその家族と  
なることができた。
- 女戸主は、年齢に関係なく隠居することができた。
- 隠居には、家督相続人の同意が必要であった。
- 隠居は、届け出により効力が発生した。

## (法定隠居)

戸主が隠居をせず婚姻によって他家に入ろうとして、その届出が受理されたときは、婚姻の日に隠居したものとみなされた。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 入夫婚姻

- 妻が夫の家に入る通常の婚姻でなく、  
女戸主である妻が夫（入夫）を迎える婚姻のこと
- 入夫は妻の家に入り、入夫がその家の戸主となる。  
→家督相続が発生



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 入夫婚姻

- 妻が夫の家に入る通常の婚姻でなく、  
**女戸主**である妻が夫（**入夫**）を迎える婚姻のこと
- **入夫**は妻の家に入り、**入夫**がその家の**戸主**となる。  
→**家督相続が発生**
- ただし、**例外あり（家督相続は発生しない）**
  - ① 婚姻当時、入夫が戸主となることについて  
**反対**の意思を表示した場合⇒**女戸主のまま**となる。  
(旧民法施行～大正3年戸籍法改正以前)
  - ② 大正3年戸籍法改正以降  
入夫婚姻の届書に夫が戸主となる旨の記載がなければ、  
妻が**女戸主のまま**である扱い。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 入夫婚姻

- 妻が夫の家に入る通常の婚姻でなく、  
女戸主である妻が夫（入夫）を迎える婚姻のこと
- 入夫は妻の家に入り、入夫がその家の戸主となる。  
→家督相続が発生

入夫たる戸主の戸主ト為リタル原因及年月日欄

「入夫婚姻ニ因リ明治〇〇年〇月〇日戸主ト為ル同日届出同日受附<sup>印</sup>」

入夫たる戸主の事項欄

「〇郡〇村〇番地戸主〇〇〇男大正〇年〇月〇日〇〇ト入夫婚姻届出同日入籍戸主ト為ル<sup>印</sup>」



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 入夫婚姻

- 妻が夫の家に入る通常の婚姻でなく、  
**女戸主**である妻が夫（**入夫**）を迎える婚姻のこと
- **入夫**は妻の家に入り、**入夫**がその家の**戸主**となる。  
→**家督相続が発生**
- ただし、**例外あり** 女戸主の事項欄「入夫と婚姻した旨」
  - ① 婚姻当時、入夫が戸主となることについて  
**反対**の意思を表示した場合⇒**女戸主のまま**となる。  
(旧民法施行～大正3年戸籍法改正以前)
  - ② 大正3年戸籍法改正以降  
入夫婚姻の届書に夫が戸主となる旨の記載がなければ、  
妻が**女戸主のまま**である扱い。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 入夫婚姻

- 妻が夫の家に入る通常の婚姻でなく、  
女戸主である妻が夫（入夫）を迎える婚姻のこと
- 入夫は妻の家に入り、入夫がその家の戸主となる。  
→家督相続が発生
- 婿養子縁組との違いに注意  
入夫は、戸主にはなるが、  
妻の父母と養子縁組をするわけではないので、  
妻の父母の相続人とはならない。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

- 第1順位 第1種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり
- 第2順位 指定家督相続人
- 第3順位 第1種 選定家督相続人
- 第4順位 第2種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系尊属
- 第5順位 第2種 選定家督相続人



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

**第1順位 第1種 法定家督相続人**  
⇒家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり

直系卑属が複数いる場合は以下の順位

- ① 被相続人と親等の近いもの(子が孫より優先)
- ② 親等が同じ場合は男子が優先(姉よりも長男である弟が優先)
- ③ 親等と性別が同じ場合は嫡子が優先  
(年長の庶子より年下の嫡子が優先)
- ④ 上記の条件が同じ場合は年長者が優先



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

**第1順位** 第1種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり

**第2順位** 指定家督相続人

第1種法定家督相続人がいない場合に、  
被相続人が生前または遺言で指定した者



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

**第1順位** 第1種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり

**第2順位** 指定家督相続人

**第3順位** 第1種 選定家督相続人

第1種法定家督相続人・指定家督相続人がいない場合、

- ① 家女である配偶者      ② 兄弟      ③ 姉妹  
④ ①に該当しない配偶者      ⑤ 甥姪

の順位で家族の中から

被相続人の父母または親族会によって選定された者



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

- 第1順位 第1種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり
- 第2順位 指定家督相続人
- 第3順位 第1種 選定家督相続人
- 第4順位 第2種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系尊属

第1種法定家督相続人・指定家督相続人・第2種法定家督相続人がいない場合、

被相続人の直系尊属

まず親等の近い者優先、次いで男が優先する



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

- 第1順位 第1種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系卑属 ※代襲相続の適用あり
- 第2順位 指定家督相続人
- 第3順位 第1種 選定家督相続人
- 第4順位 第2種 法定家督相続人  
⇒ 家族である直系尊属
- 第5順位 第2種 選定家督相続人



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の順位・順序(死亡の場合)

相続の開始が 明治64年:月49日 から 昭和55年8月5日 まで

### 第3順位 第1種 選定家督相続人

第1種法定家督相続人・指定家督相続人がいない場合、  
配偶者・兄弟姉妹・甥姪の中から、  
被相続人の父母または親族会によって選定された者

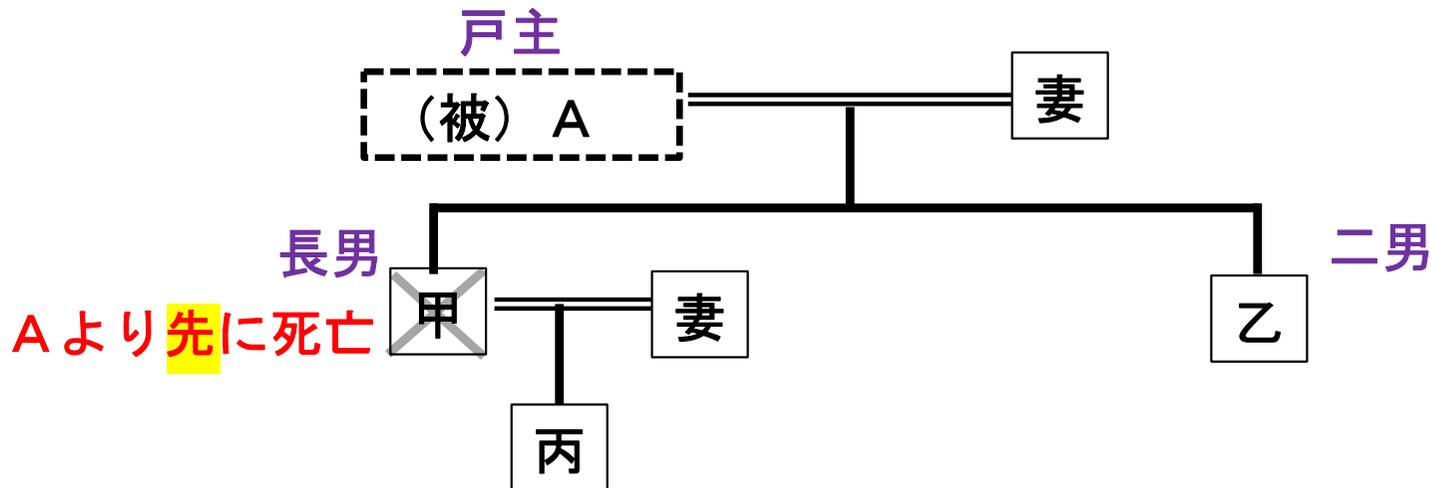
### 第5順位 第2種 選定家督相続人

第1～第4順位すべてがない場合、親族会によって、  
① 被相続人の親族、家族、分家等から選定された者  
② (①がない場合) 他人のなかから選定された者



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の特定(代襲相続の具体例)



> 異親等の者の間では親等の近い者が優先



> 家督相続人となるべき者(甲)が、家督相続開始前に死亡した場合、そのものに直系卑属がある場合は、その直系卑属(丙)は、その者(甲)と同順位にて家督相続人となる(代襲相続の規定)。

長男の子(丙)は、二男(乙)に優先して、家督相続人となる



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続に関する戸籍の収集

- ①被相続人（前戸主）が戸主である戸籍  
⇒家督相続の記載のあるもの
- ②家督相続人（新戸主）が戸主である戸籍  
⇒家督相続直後の戸籍

家督相続人以外の者の戸籍謄本等を取得する必要はない。



# 旧民法に基づく相続人 - 家督相続

## 家督相続人の特定

家督相続が届出されると戸籍に記載されているが、**まれに戸籍に記載のないものがある**。この場合は、戸籍を見ながら家督相続人を特定していく。



家督相続人に該当する者がいた場合は、その者を家督相続人とする家督相続の記載があったものとして処理を進める。

家督相続人に該当する者がいない場合  
⇒家督相続人不選定として、**新法を適用する**。



# 旧民法に基づく相続人 - 遺産相続

## 遺産相続・・・戸主でない家族の相続

旧民法に基づく遺産相続人の順位

相続の開始（被相続人の死亡）が明治64年:月49日から昭和55年8月5日

第1順位の遺産相続人	第2順位の遺産相続人	第3順位の遺産相続人	第4順位の遺産相続人
直系卑属（同じ戸籍に在籍していることを要しない。）（※1）（※2） ----- 代襲相続は無制限に適用（曾孫以下にも）	配偶者	親等の近い直系尊属（同じ戸籍に在籍していることを要しない。）（※3）	戸主（※4） （※5）

※ 異親等の者の間では、親等が近いものが優先

※ 兄弟姉妹は相続人とならない

※ 最後（第4順位）に戸主（戸主は常に存在するはず）として、遺産の国庫帰属を防いでいる。

※ 遺産相続人は同じ戸籍に記載されていないことも。

⇒必ず特定が必要



# 旧民法に基づく相続人 - 遺産相続

## 遺産相続に関する戸籍の収集

第1順位の直系卑属、第3順位の直系尊属とも**同じ戸籍（家）**にいることを要しないため、戸籍収集の考え方は、新民法での収集と同じ考え方をする。

以下につき、**出生から死亡の戸籍が必要**なことも新民法と同じ

- 被相続人
- 代襲相続の場合の被代襲者

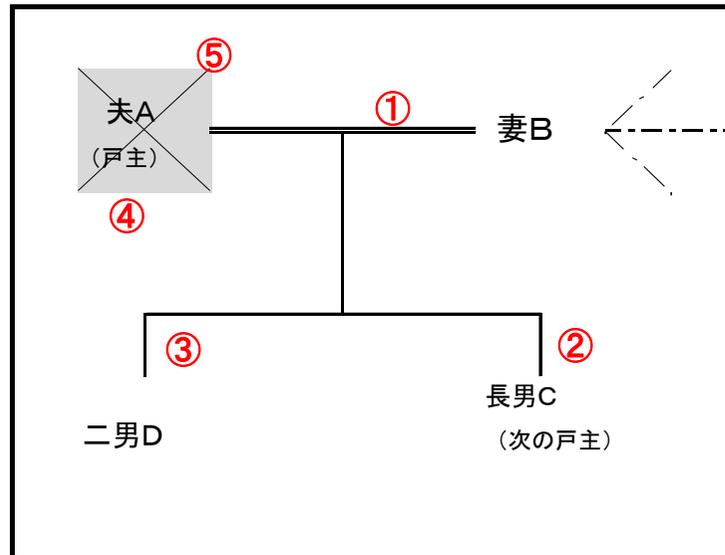
**遺産相続の場合は、収集戸籍、最終相続人数が膨大となることが多い**



# 旧民法に基づく相続人 - 遺産相続

被相続人の生前の家督相続と、その後の相続の関係の例  
隠居との関係

不動産1、不動産2とも、現在もA名義のままとする。



① AとBの婚姻

② Cの出生

③ Dの出生

i Aが不動産1を取得

④ Aの隠居

ii Aが不動産2を取得

— 新民法(現行民法)施行 —

⑤ Aの死亡

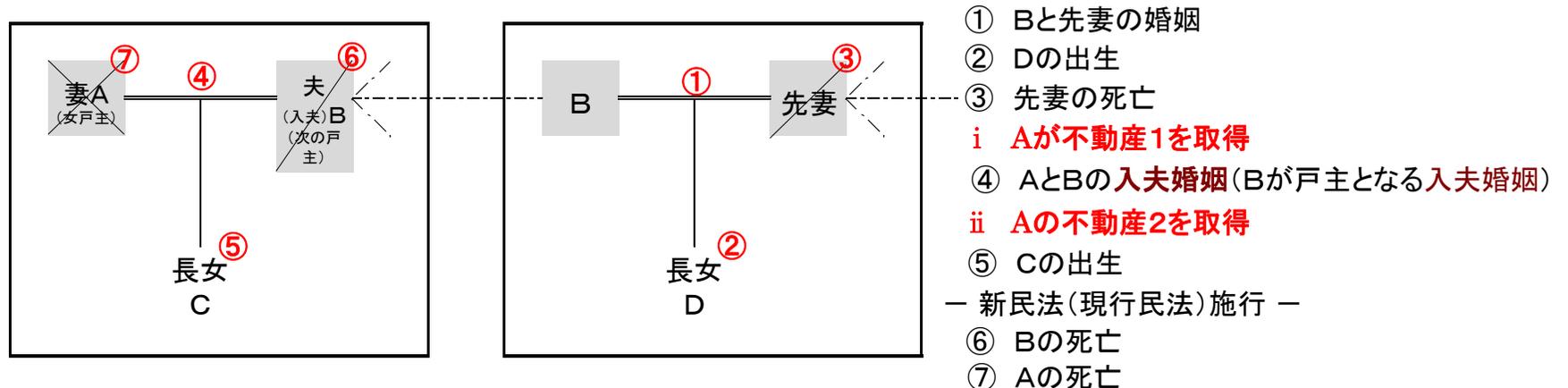
- i Aが隠居する前から取得していた**不動産1**は、Aの隠居により家督相続人Cが相続する。
- ii Aが隠居してから取得した**不動産2**については、B、C、Dが相続人となる。



# 旧民法に基づく相続人 - 遺産相続

## 被相続人の生前の家督相続と、その後の相続の関係の例 入夫婚姻との関係

不動産1、不動産2とも、現在もA名義のままとする。



- i Aが入夫婚姻する前から取得していた**不動産1**については、  
入夫が戸主となる**入夫婚姻**によって家督相続で戸主Bの財産となり、  
新民法施行後のBの死亡によって、A、Cだけでなく**Dも相続人**となる。  
(Aの死亡によるAの相続分についてはCのみが相続人となる)
- ii Aが入夫婚姻してから取得した**不動産2**については、  
旧民法化においても、家督相続の対象ではなく、  
A個人の遺産相続の対象であり、  
Aが新民法施行後に死亡した場合、Cのみが相続人となる。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係

家督相続の記載がなく家督相続人の特定を必要とする場合、遺産相続の場合に直系卑属となる旧民法特有の「継子」についての理解が必要となる。

### 定義

【継子】（けいし・ままこ）

配偶者の子にして、

・ その婚姻の当時、配偶者の家にある者

又は ・ 婚姻中にその家に入った者

を、他方の配偶者から見て**継子**といった。

【継親】

継子から見て、当該他方の配偶者を**継親**といった。

### 効果（旧民法：5；条）

- ・ 継親と継子との間は、**親子と同一の親族関係（嫡出子）**が生じた。
- ・ 養親子関係と異なり、養子縁組届のようなものがあるわけではなく、要件を備えると、**当然に継親子関係が生じた。**

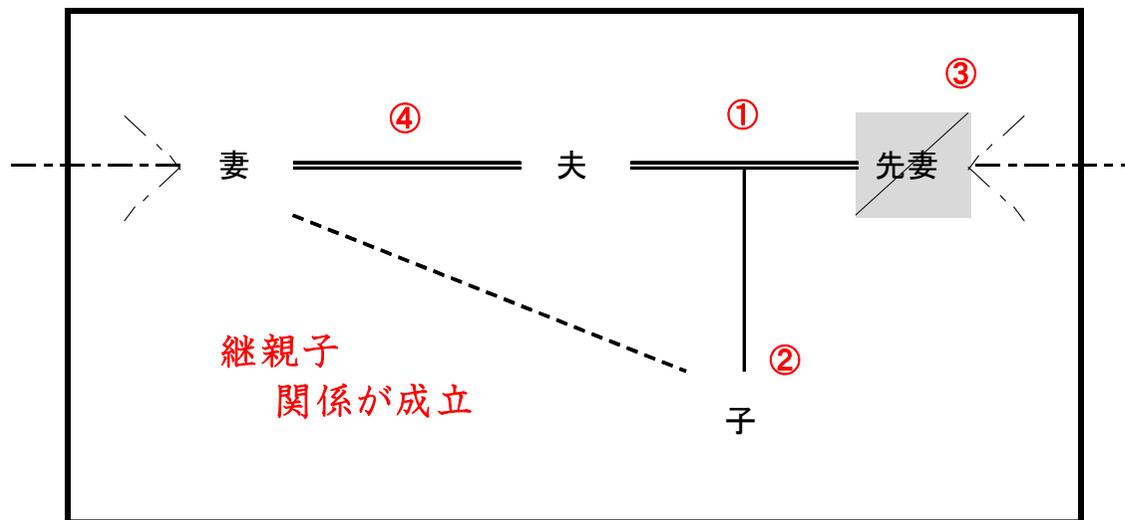


※ 鬼滅ファンは「つぐこ」と読まないように注意！

# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係（具体例1）

婚姻によって妻が夫の戸籍に入籍した際に、当該夫（実父）の戸籍に、夫の先妻との子が在籍している場合



- ① 夫と先妻の婚姻
- ② 子の出生
- ③ 先妻の死亡
- ④ 夫と妻の婚姻

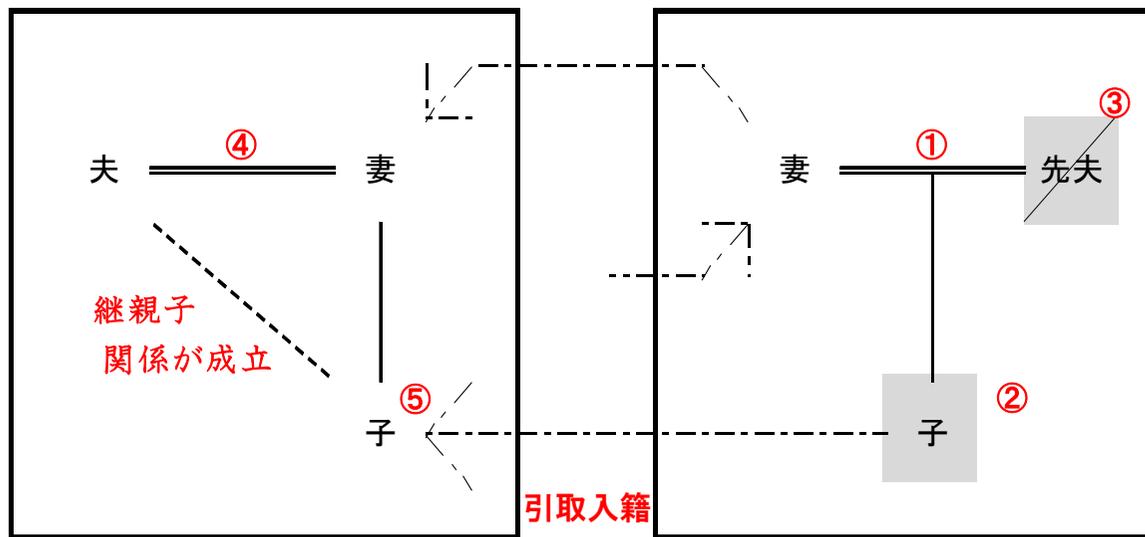
その婚姻と同時に、  
当該妻と当該子には継母と継子の関係が生じた。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係（具体例2）

婚姻によって妻が夫の戸籍に入籍した後に、妻の先夫との子を当該夫（実母の夫）の戸籍に引取入籍した場合



- ① 先夫と妻の婚姻
- ② 子の出生
- ③ 先夫の死亡
- ④ 夫と妻の婚姻
- ⑤ 子の入籍

その引取入籍と同時に、  
当該夫と当該子には継父と継子の関係が生じた。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係（注意点）

### 戸籍上の続柄

- 戸主の継子は継子男、継子女と記載され、戸主の継親は継父、継母と記載された。
- なお、戸主でない者との続柄は必ずしも継親子関係が**明らかな記載ではない場合もあった**が、続柄の記載に関わらず、要件を備えると、当然に継親子関係が生じた。

### 継子となるべき者（養子、継子）

- 継子となるべき者は、継親となるべき者の配偶者の実子に限られず、養子、継子も含まれた。



# 旧民法特有の親族関係

## 嫡母庶子関係（継親子関係の一種）

### 定義

#### 【庶子】

父に認知された非嫡出子

#### 【嫡母】

庶子の父と婚姻し入籍した者

### 効果

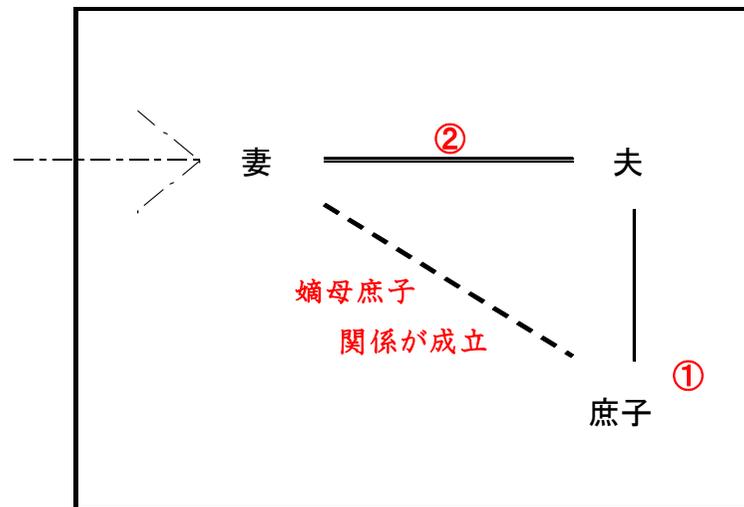
- ・ 嫡母と庶子との間は、**親子と同一の親族関係**が生じた。
- ・ 夫の庶子は、妻の**非嫡出子**とされた。



# 旧民法特有の親族関係

## 嫡母庶子関係（具体例）

婚姻によって妻が夫の戸籍に入籍した際に、当該夫（実父）の戸籍に、夫の庶子が在籍している場合



- ① 庶子の出生・認知
- ② 夫と妻の婚姻

※ 庶子の母は別の戸籍に在籍

その婚姻によって、  
当該妻と当該庶子には嫡母と庶子の関係が生じた。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係の消滅

- 継親子関係の基礎となった夫婦の離婚（継親の離婚）
- 継親子関係の基礎となった夫婦の一方が死亡し、生存配偶者が去家（分家を除く）した場合
- 応急措置法の施行
  - ※ 応急措置法の施行前に継親子間で発生した相続関係については遡って消滅することはない。
  - ※ 家附の継子の例外あり

## 継親子関係の継続

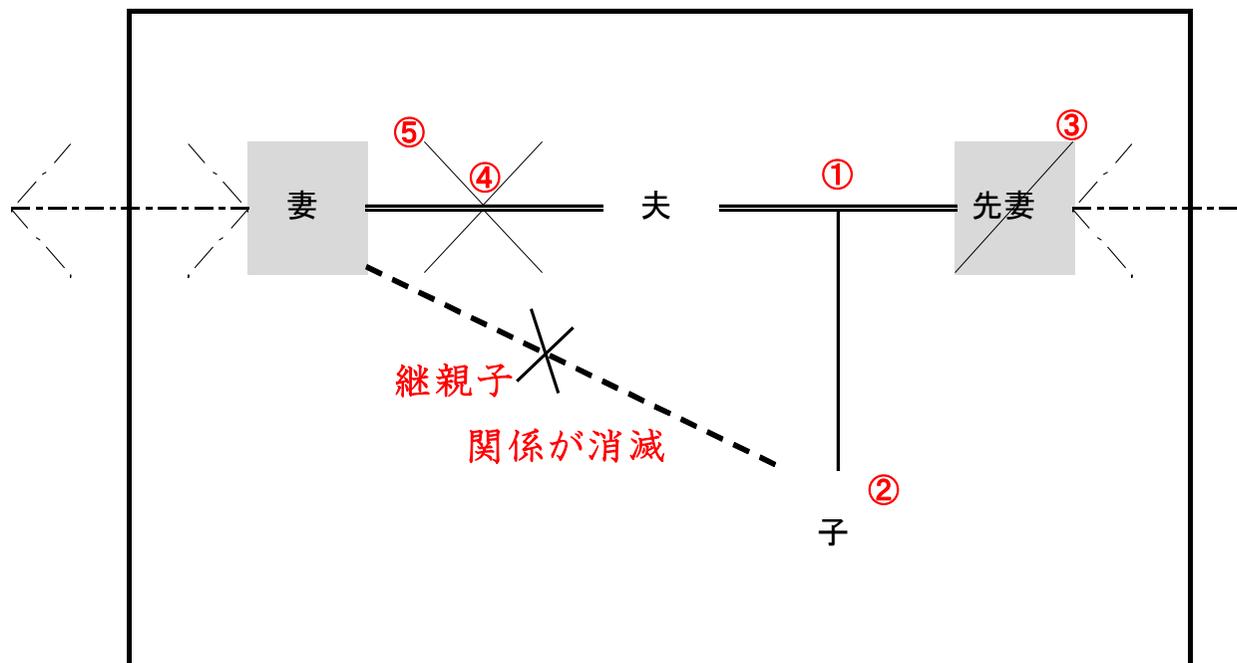
- 継親子関係の基礎となった夫婦の一方が死亡し、生存配偶者が去家（分家）した場合
- 継子が婚姻などで他の戸籍に入籍しても（原因の如何を問わず）、継親子関係は消滅しなかった。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係の消滅（具体例 1）

- 継親子関係の基礎となった夫婦の離婚（継親の離婚）



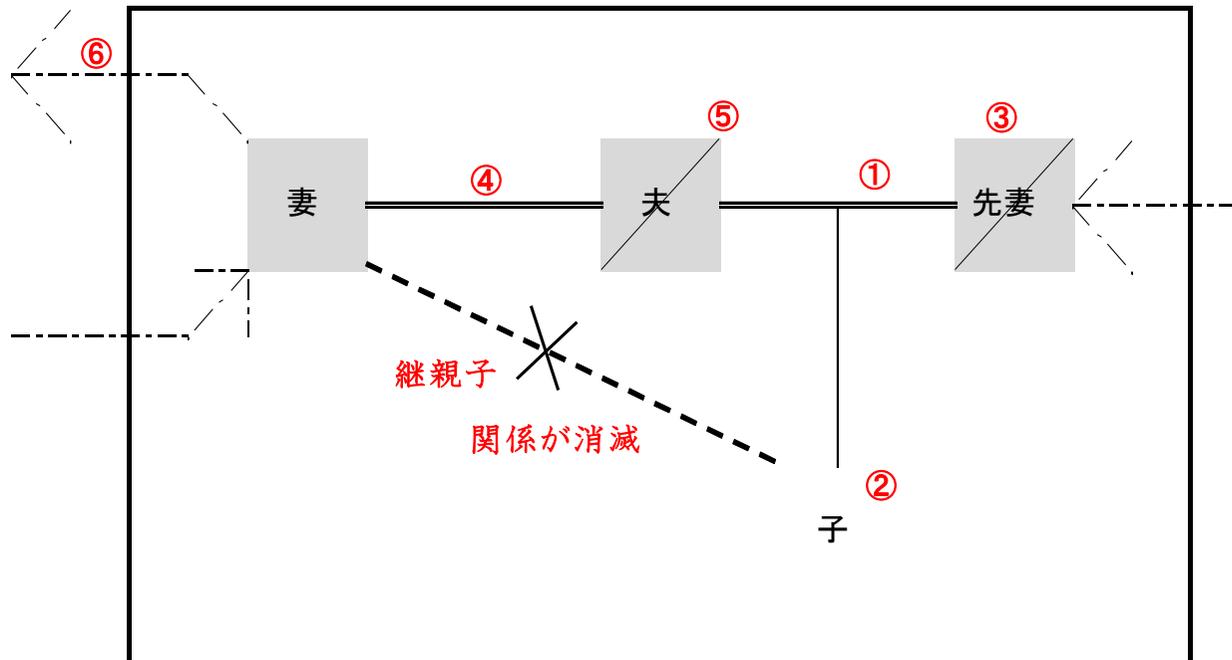
- ① 夫と先妻の婚姻
- ② 子の出生
- ③ 先妻の死亡
- ④ 夫と妻の婚姻
- ⑤ 夫と妻の離婚



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係の消滅（具体例2）

- 継親子関係の基礎となった夫婦の一方が死亡し、生存配偶者が去家（分家を除く）した場合

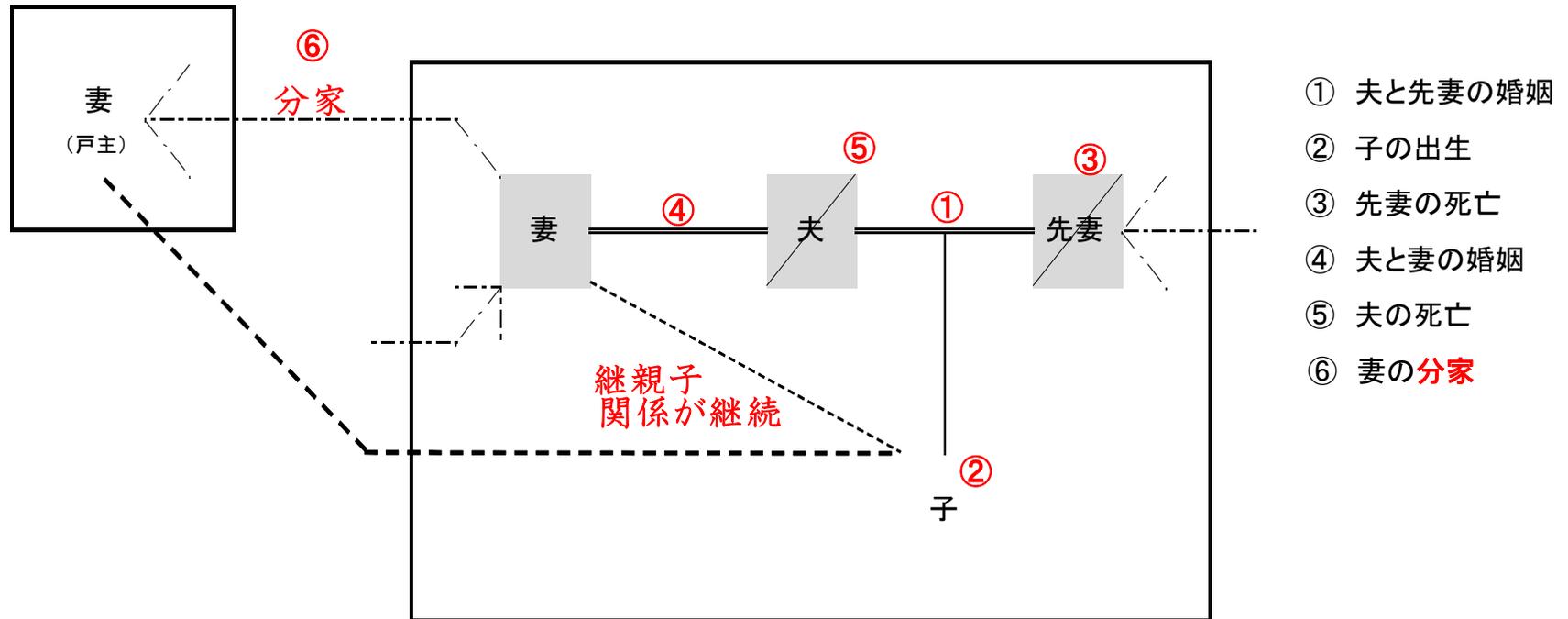


- ① 夫と先妻の婚姻
- ② 子の出生
- ③ 先妻の死亡
- ④ 夫と妻の婚姻
- ⑤ 夫の死亡
- ⑥ 妻の去家



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係の継続（具体例 1）

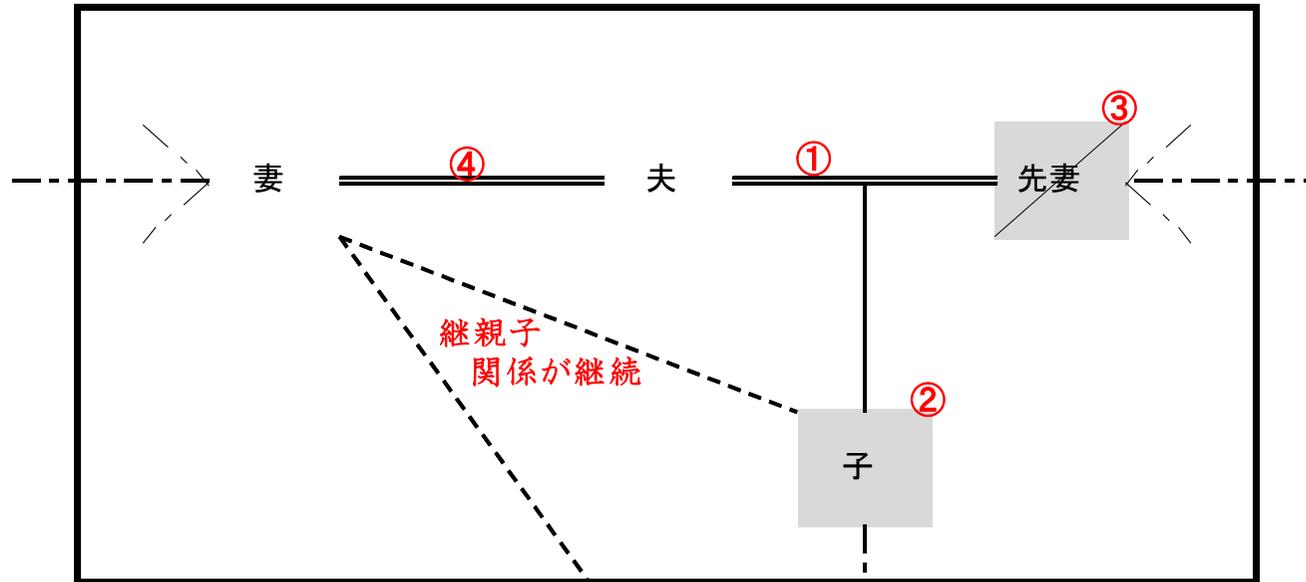


- 継親子関係の基礎となった夫婦の一方が死亡し、生存配偶者が去家（分家）した場合、継親子関係は消滅しない。



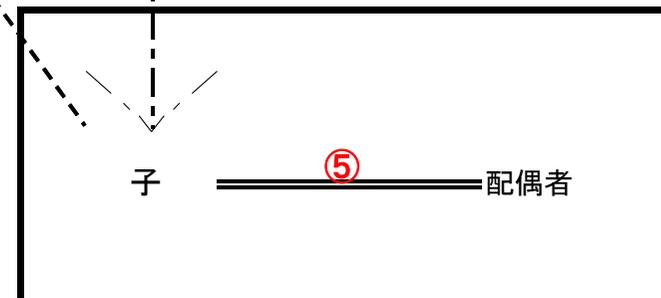
# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係の継続（具体例2）



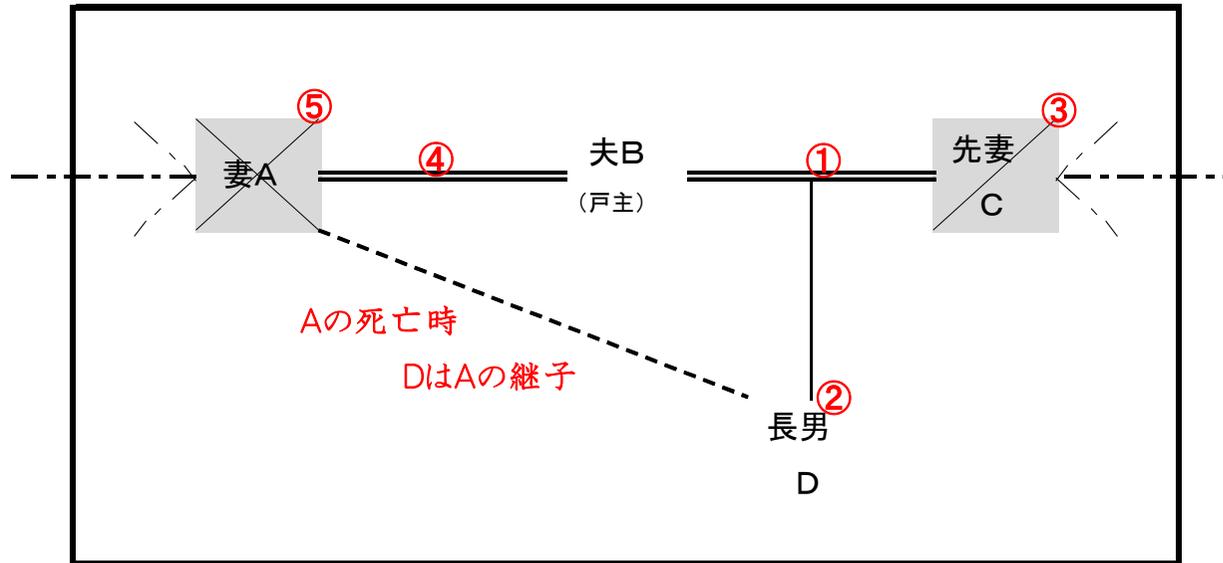
- ① 夫と先妻の婚姻
- ② 子の出生
- ③ 先妻の死亡
- ④ 夫と妻の婚姻
- ⑤ 子の婚姻

- 継子が婚姻などで他の戸籍に入籍しても（原因の如何を問わず）、継親子関係は消滅しない。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係と相続に関する例 1



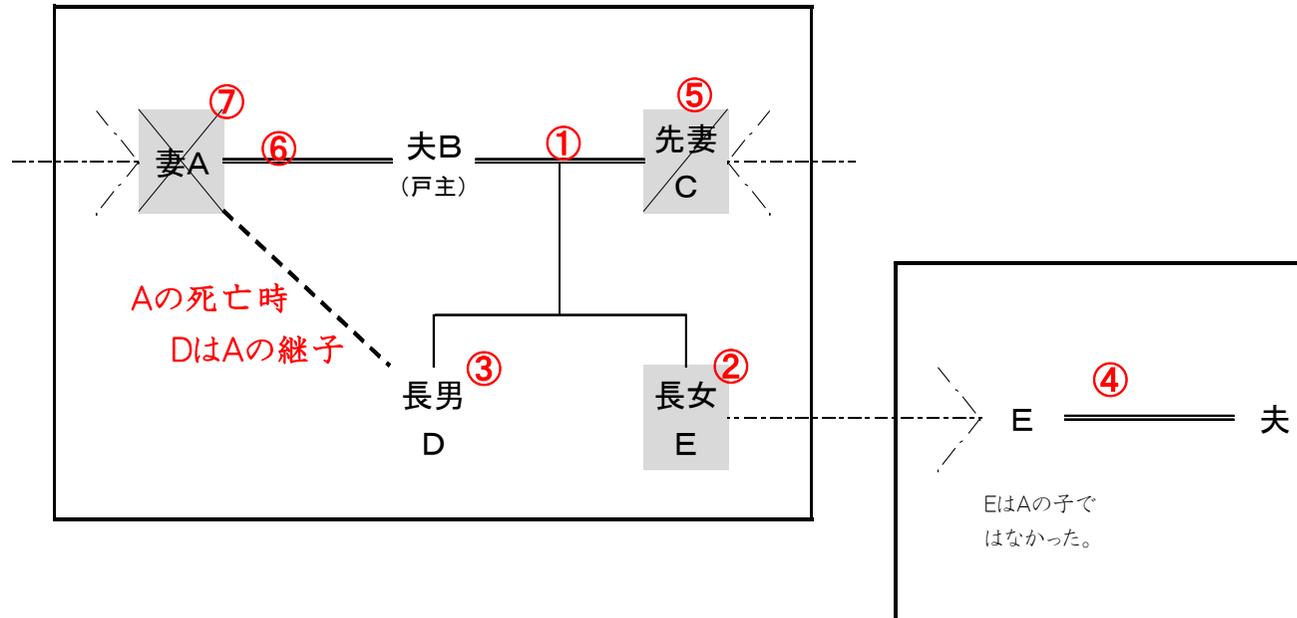
- ① BとCの婚姻
- ② Dの出生
- ③ Cの死亡
- ④ BとAの婚姻
- ⑤ Aの死亡

婚姻によって妻Aが戸主である夫Bの戸籍に入籍した際に、  
Bの戸籍に、Bと先妻亡Cとの長男Dが在籍している場合は、  
その婚姻と同時に、**DはAの継子**となったため、  
その後、被相続人Aが**旧民法施行中に死亡**したことで開始した  
遺産相続においては、  
**DはAの遺産相続人**となる。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係と相続に関する例 2

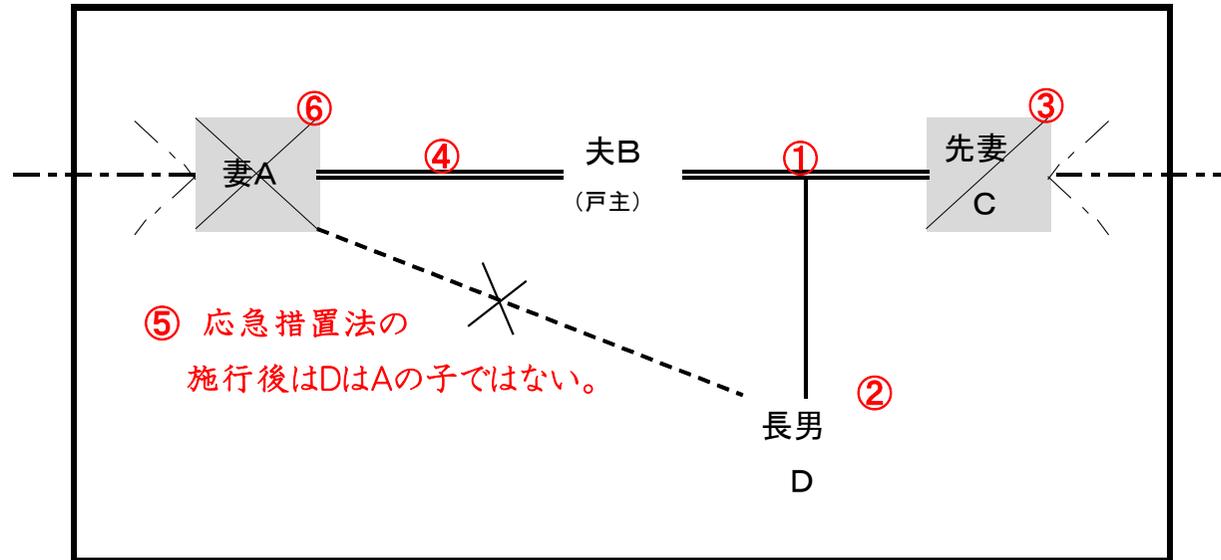


もし、Bと先妻亡Cとの長女Eがいたとして、  
そのEが、**AとBの婚姻より前に、**  
**婚姻によって他の戸籍に入籍していたとすると、**  
**AとEには継親子関係は生じず、**  
**EはAの遺産相続人とはならない。**



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係と相続に関する例 3



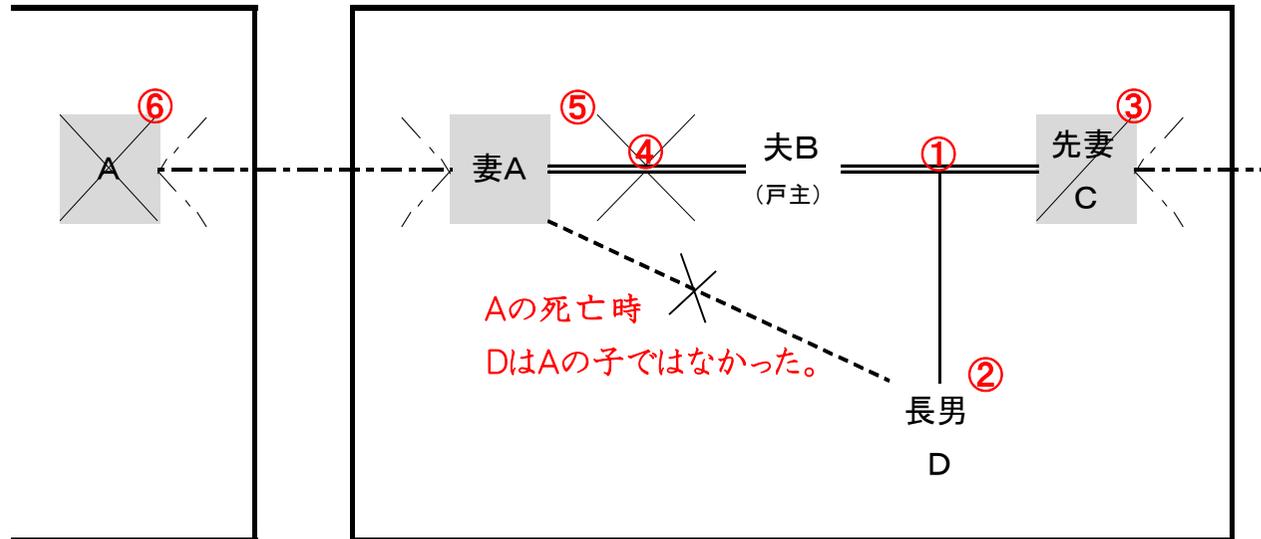
- ① BとCの婚姻
- ② Dの出生
- ③ Cの死亡
- ④ BとAの婚姻
- ⑤ 応急措置法の施行
- ⑥ Aの死亡

被相続人Aが応急措置法の施行（昭和55年8月6日）以後に死亡したことで開始した相続においては、  
応急措置法の施行以後はDはAの子ではないから、  
DはAの相続人とはならない。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子関係と相続に関する例 4

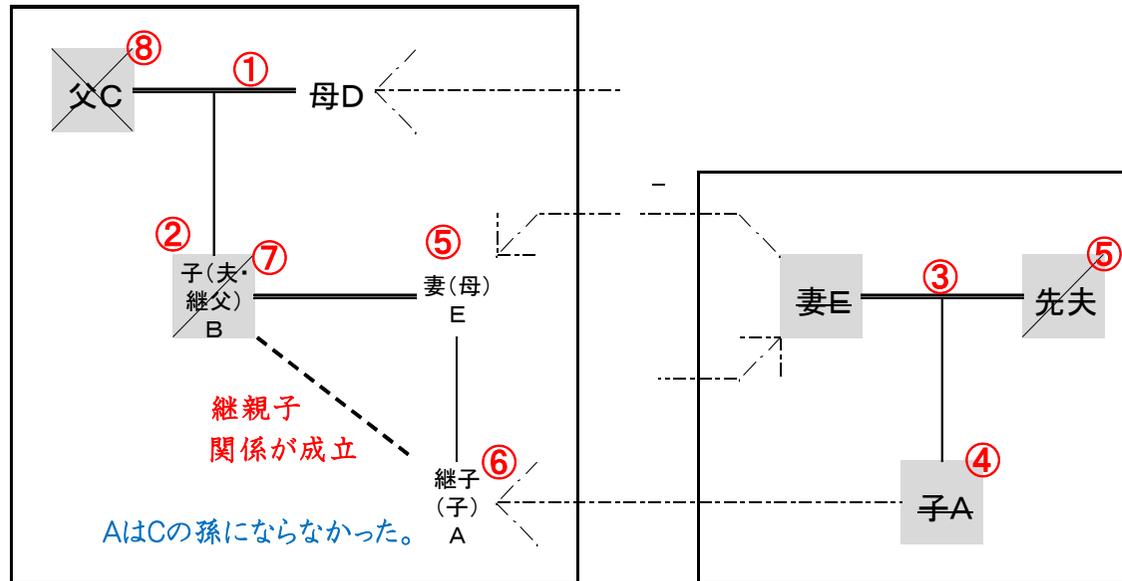


AとBが離婚したとすると、  
その後、被相続人Aが旧民法施行中に死亡したことで開始した  
遺産相続においては、  
もはやDはAの子ではないから、  
DはAの遺産相続人とならない。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子と代襲相続の関係 1



- ① CとDの婚姻
- ② Bの出生
- ③ 先夫とEの婚姻
- ④ Aの出生
- ⑤ 先夫の死亡
- ⑥ Aの入籍
- ⑦ Bの死亡
- ⑧ Cの死亡

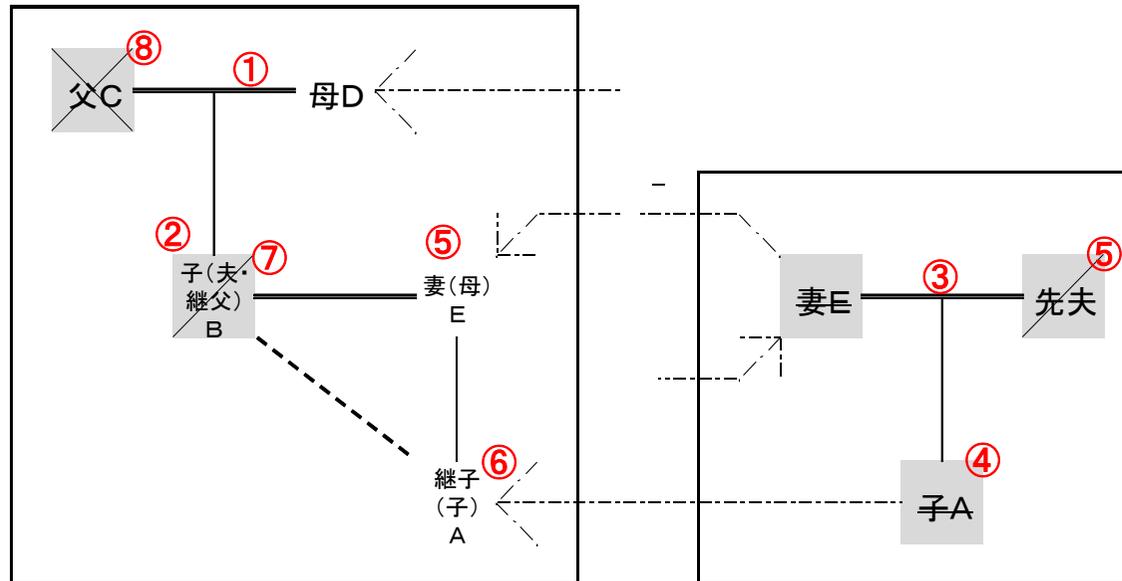
継親子関係によって、継父母と継子との間に親子の関係を生じたが、**継父母の血族と継子との間に親族関係を生じるものではなかったため、**継子Aは、**継父Bの実父Cの孫にはならなかった。**

このため、Cを被相続人とする遺産相続において、Cが死亡する前にBが死亡していたとしても、**Aは、Bを代襲することはない、**  
**Cの遺産相続人となることはない。**



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子と代襲相続の関係 1



- ① CとDの婚姻
- ② Bの出生
- ③ 先夫とEの婚姻
- ④ Aの出生
- ⑤ 先夫の死亡
- ⑥ Aの入籍
- ⑦ Bの死亡
- ⑧ Cの死亡

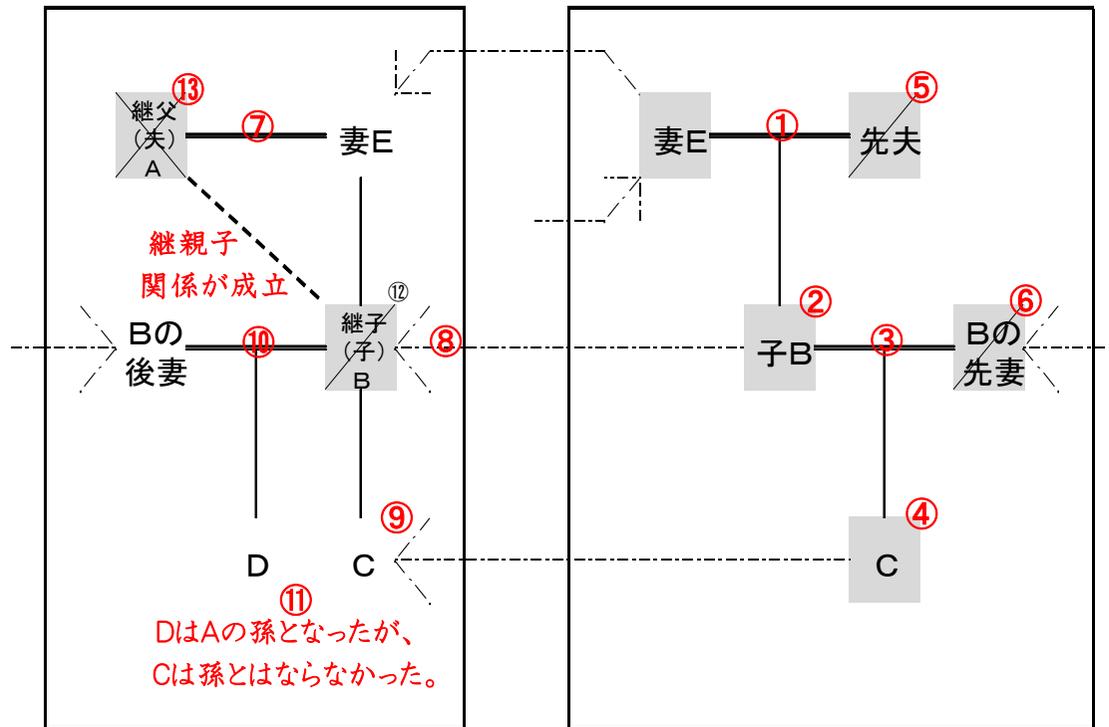
[現行民法では]

- ・ BとEが婚姻したのみでは、B・A間に親子関係は生じない。  
⇒ AはBを代襲してCの相続人とはならない。
- ・ BとAが養子縁組をした場合、  
⇒ (CにとってAは孫となり) AはBを代襲してCの相続人となる。



# 旧民法特有の親族関係

## 継親子と代襲相続の関係 2



継親子関係の成立後に出生した継子の子Dは継親の孫になったが、  
継親子関係の成立前に出生していた継子の子Cは継親の孫とはならない。

[現行民法でAがBを養子にした場合]  
養子縁組後に生まれた子DはAの孫となるが、  
養子縁組前に生まれていた子CはAの孫とはならない。



# 旧民法特有の親族関係

## 去家による養親子関係の消滅

### 養親子関係の終了事由

現行民法 離縁

旧民法 離縁 または **養親の去家**

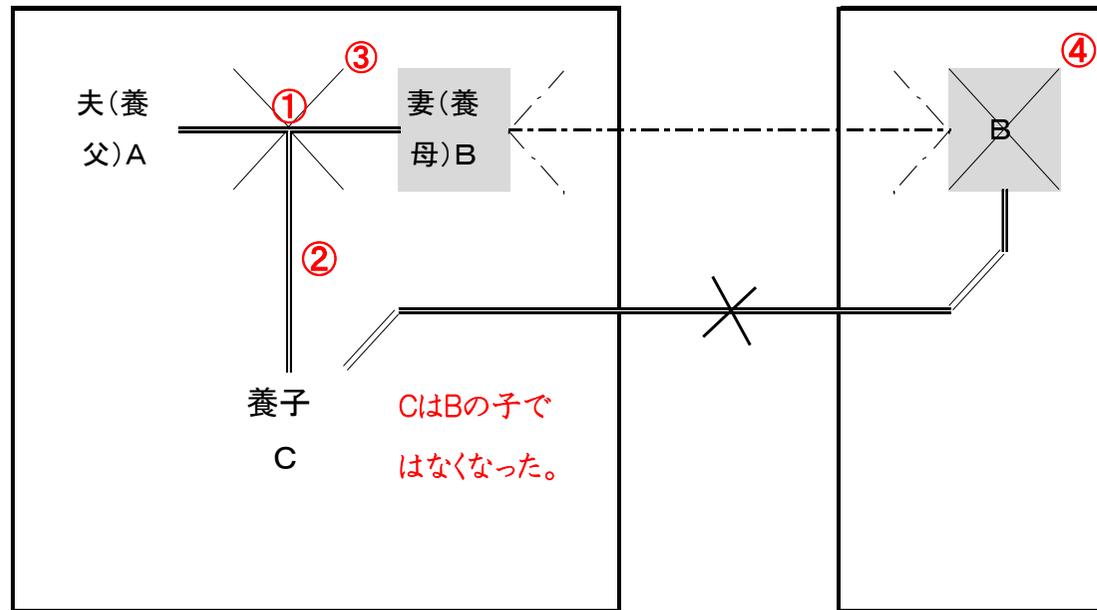
### 応急措置法施行以後

応急措置法の施行までに  
**養親の去家によって消滅した養親子関係は、  
応急措置法の施行によっても回復することはない。**



# 旧民法特有の親族関係

## 去家による養親子関係の消滅と相続 1



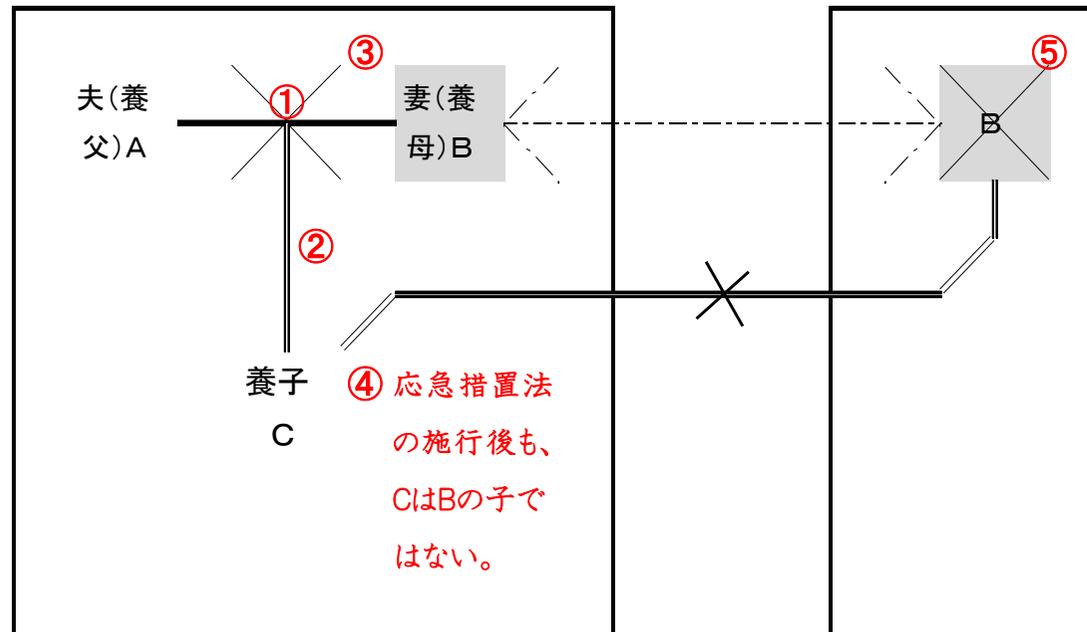
- ① AとBの婚姻
- ② ABとCの養子縁組
- ③ AとBの離婚
- ④ Bの死亡

夫Aと妻Bが婚姻し、  
BがAの戸籍に入籍し、  
後日、AとBがCを養子とした。  
その後、AとBが離婚し、Bが実家に復籍した後に、  
Bが被相続人として旧民法施行中に死亡すると、  
**CはBの遺産相続人とはならない。**



# 旧民法特有の親族関係

## 去家による養親子関係の消滅と相続 2



夫Aと妻Bが婚姻し、  
BがAの戸籍に入籍し、  
後日、AとBがCを養子とした。

その後、旧民法施行中にAとBが離婚し、Bが実家に復籍した後に、  
Bが被相続人として、**応急措置法施行後に死亡しても、**  
**CはBの相続人とはならない。**



# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した 相続における家附の継子の相続権の特例

### 家附の継子

被相続人(継親)にとって継子であり、**その家で生まれた者**

### 特例とは

通常の継子・・・**応急措置法の施行により継親子関係が消滅したため、相続権はなし**

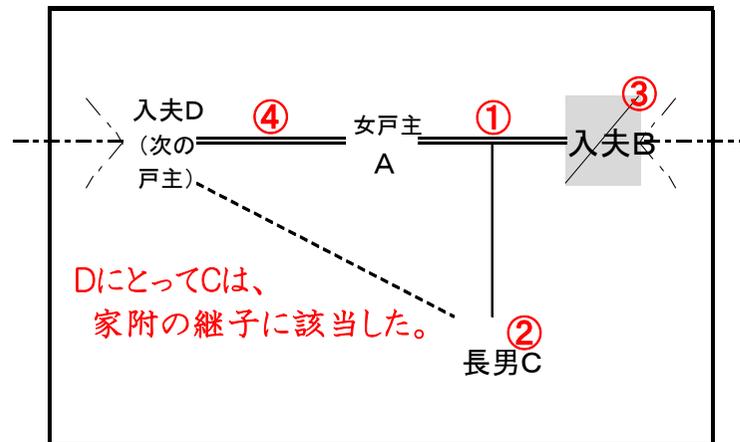
家附の継子・・・**一定の場合、相続権を有する**



# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した 相続における家附の継子の相続権の特例

### 家附の継子の例



- ① AとBの入夫婚姻(入夫が戸主とならない入夫婚姻)
- ② Cの出生
- ③ Bの死亡
- ④ AとDの入夫婚姻(入夫が戸主となる入夫婚姻)

女戸主AがBと入夫婚姻(入夫が戸主とならない入夫婚姻)し、  
長男Cが誕生した後(Aの戸籍に在籍)、  
Bが死亡し、  
AがDと入夫婚姻(入夫が戸主となる入夫婚姻)した場合  
⇒ DにとってCは「家附の継子」となった。



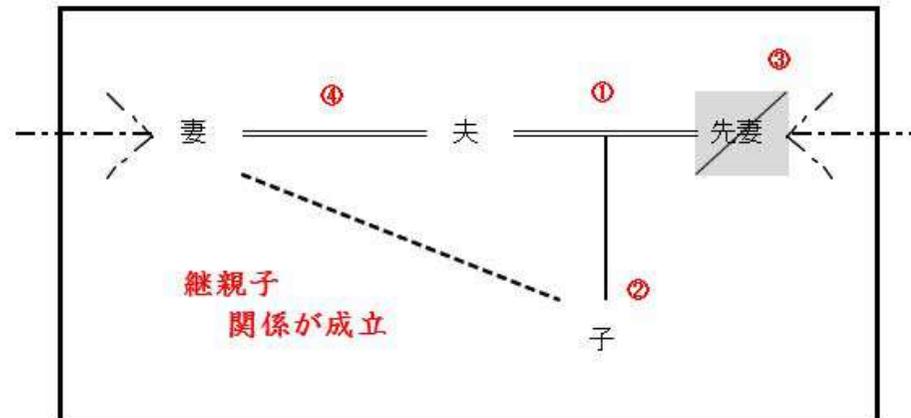
# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した 相続における家附の継子の相続権の特例

### 家附の継子の特例ではない例

#### 継親子関係(具体例1)

婚姻によって妻が夫の戸籍に入籍した際に、当該夫(実父)の戸籍に、夫の先妻との子が在籍している場合



妻は戸主とならないため、家附の継子の特例なし。



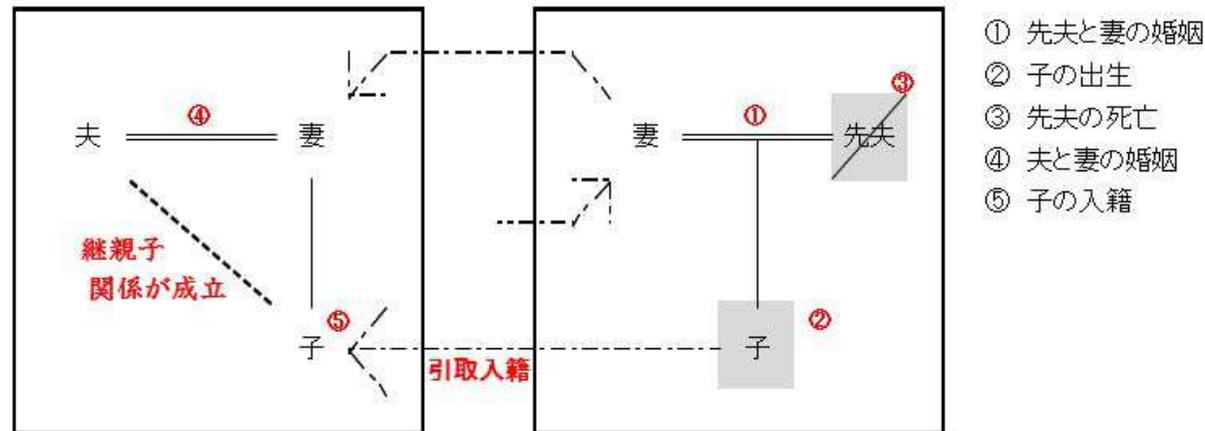
# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した 相続における家附の継子の相続権の特例

### 家附の継子でない例

#### 継親子関係(具体例2)

婚姻によって妻が夫の戸籍に入籍した後に、妻の先夫との子を当該夫(実母の夫)の戸籍に引取入籍した場合



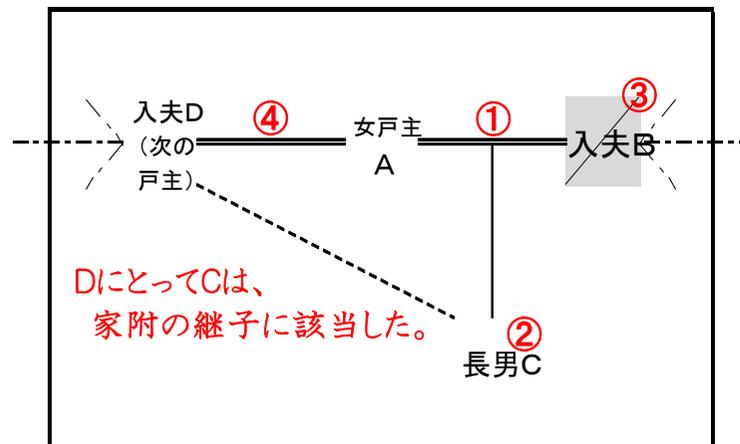
夫(戸主)ではなく、継子の方が他家から入っているため、  
子は夫にとって家附の継子とならない。



# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した相続における家附の継子の相続権の特例

### 「家附の継子」に相続権が付与される要件



- ① AとBの入夫婚姻(入夫が戸主とならない入夫婚姻)
- ② Cの出生
- ③ Bの死亡
- ④ AとDの入夫婚姻(入夫が戸主となる入夫婚姻)

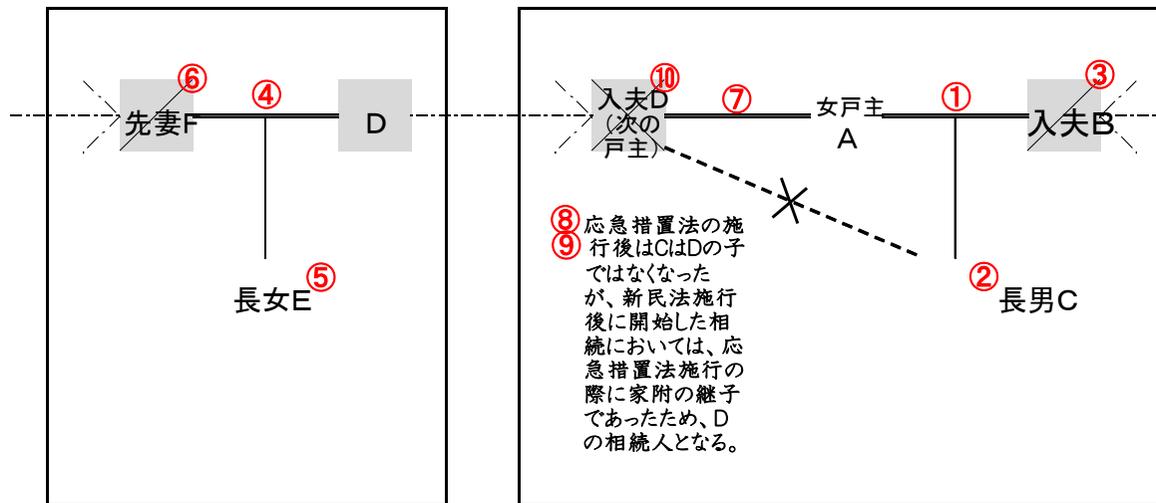
- ◆ 被相続人が新民法施行後に死亡したこと
- ◆ 被相続人が、応急措置法施行の際において戸主であった者であり、その者が、婚姻又は養子縁組によって他家から入った者であったこと
- ◆ 相続権を有すべき者は、応急措置法施行の際において被相続人の家附の継子であった者であること
- ◆ その戸主が、応急措置法施行後に婚姻の取消し若しくは離婚又は縁組の取消し若しくは離縁によって氏を改めていないこと



# 旧民法特有の親族関係

## 新民法施行後(昭和23.1.1~)に開始した相続における家附の継子の相続権の特例

### 「家附の継子」の相続に関する例(特例適用例)



- ① AとBの入夫婚姻(入夫が戸主と  
ならない入夫婚姻)
- ② Cの出生
- ③ Bの死亡
- ④ DとFの婚姻
- ⑤ Eの出生
- ⑥ Fの死亡
- ⑦ AとDの入夫婚姻(入夫戸主と  
なる入夫婚姻)
- ⑧ 応急措置法の施行
- ⑨ 新民法の施行
- ⑩ Dの死亡

家附の継子の特例がなければ応急処置法の施行により  
D・C間の継親子関係は消滅する(CはDの相続人とならない)が、  
特例により、新民法施行後にGが死亡した場合でも、  
A・Eに加え、CもDの相続人となる。



# 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、100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。
- 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年度から令和6年度（7年間）まで毎年継続して受託し、合計3,000件を超える複雑な相続案件を処理しております。

### 【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 ～
- ・ 第5回 「記名共有地」等に関する登記・法律実務

## 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。