

第7回用地買収問題シリーズ研修会

『不動産表示登記の最新動向と 公共用地取得の実務ポイント』

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 | 約80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、法務局より地図(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



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)

狭あい道路解消に向けた取組の推進

令和6年度当初予算：
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(106.40億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

狭あい道路の解消を促進し、安全な住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の拡幅等整備への支援を強化する。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道等

<制度の概要>

狭あい道路の現状

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、**建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック**

⇒ 建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保



取組の必要性

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

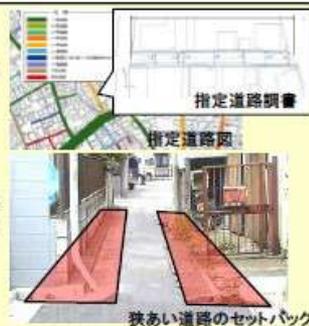
背景・課題

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画の基本的な施策に狭あい道路解消に向けた取組が位置づけられ、狭あい道路に関する目標設定等、狭あい道路解消に向けた更なる取組が求められている。
- 令和5年度中に、狭あい道路の解消に向けた取組内容を整理し、地方公共団体にとって参考となるガイドライン※をとりまとめる予定。
※重点路線の指定・選定方法を記載予定
- 改正空家法による規制合理化を踏まえた連携強化が求められている。

【改正空家法衆議院附決議】
〈十四〉本法の特例により、狭あい道路が更に狭あいになることがないようにすること。また、空家等に関する除却を行う際に狭あい道路を拡幅するなどの災害対策と空き家対策の連携方策について、検討を進めること。

狭あい道路整備等促進事業の概要

- 補助対象 ①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備に要する費用
- ②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用



○交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

○期限 ①情報整備について、令和7年3月31日まで
②拡幅等整備について、令和11年3月31日まで

※②において、事業実施について期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

狭あい道路情報整備モデル事業の概要

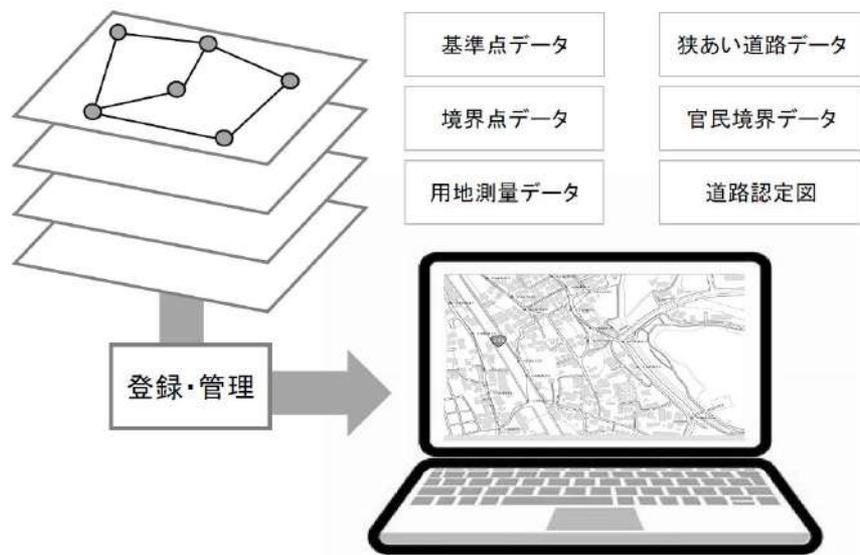
(※地域防災拠点建築物整備緊急促進事業の拡充)

- 事業内容 狭あい道路の解消に向け、重点的に安全性を確保すべき地域及び重点的に拡幅等整備を行う路線を指定し、地域における狭あい道路の整備方針を策定するために要する調査検討や、地域コミュニティとの交渉・調整等に関するモデル的な取組を行う者に対し支援を行う。
- 補助対象
 - ・整備方針の策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用
 - ・具体の地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用
- 補助対象事業者 地方公共団体（ただし、次のイ及びロに該当する場合に限る。）
 - イ 指定道路図及び指定道路調書を作成・公表していること。
 - ロ 地域の実情に応じて重点地域及び重点路線を指定し、整備方針を策定した上で、これらを公表すること。

○交付率 定額補助 ○期限 令和8年3月31日まで

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

WEBGISを利用するメリット

データ管理
の効率化

文書・図面
のデジタル化

部署間の
データ共有

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。

当協会のWEBGISには、平成24年の運用開始から約14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。

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、土地の位置や境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） ・地域福祉増進事業の創設 ・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 ・地域福祉増進事業の拡充 ・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 | ○区分所有法等の改正法案を提出（令和6年） |
| | | ・マンション建替円滑化法等の見直しの検討 | | |
| | | 地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力 | | |

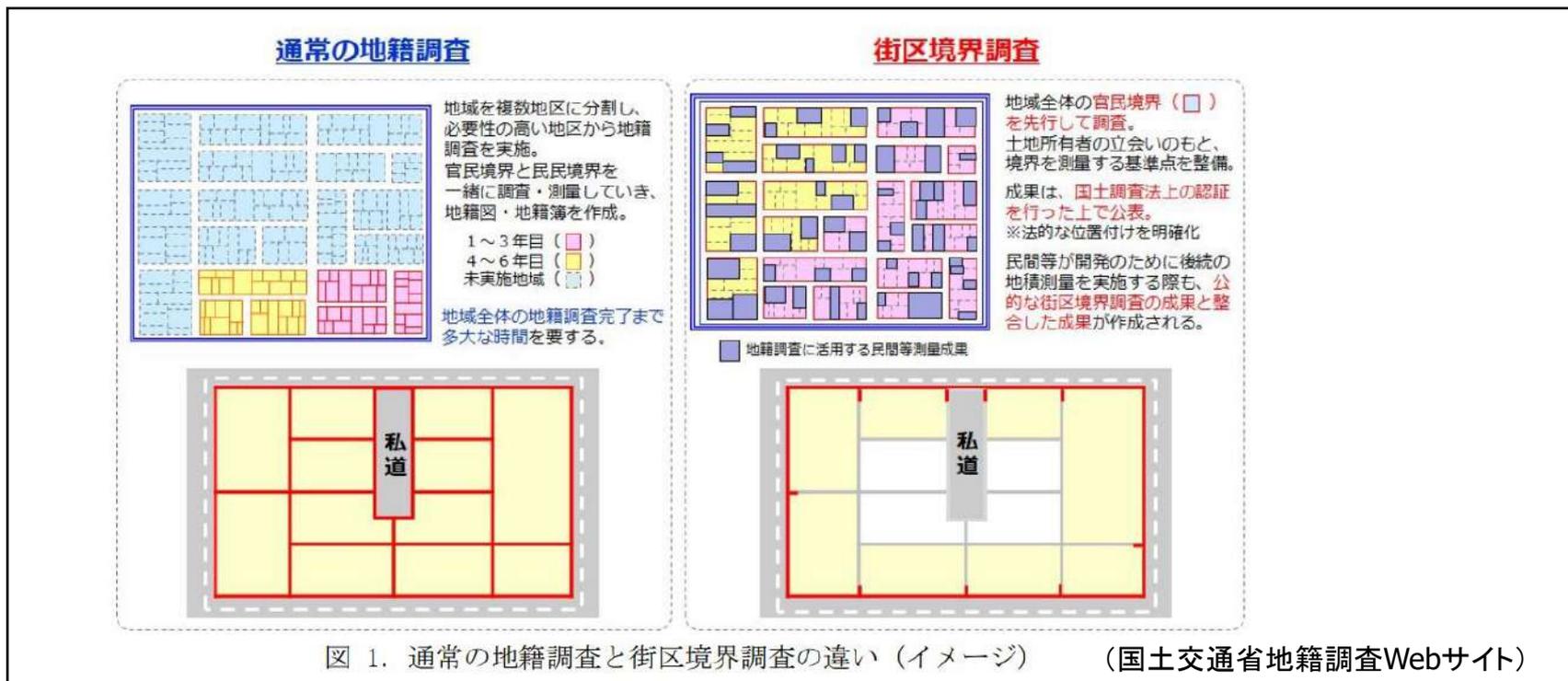
1.土地基本法関係

令和2年3月 土地基本法等の一部を改正する法律が成立し、公布・施行された
土地に関する「基本理念」と関係者の「責務」の規定が見直され、特に「責務」に
関しては「土地所有者等の責務」の規定があらたに置かれ、土地所有者等には
土地の適正な「利用」、「管理」等（**登記などの権利関係の明確化、境界の明確化**）
に関する責務があることが明記された。

土地基本法21条に基づく「土地基本方針」が令和2年5月26日閣議決定された
（以後、令和3年5月28日、令和6年6月11日に変更の閣議決定がされた）
地籍調査の円滑化・迅速化についての具体的な方向性も明示された。

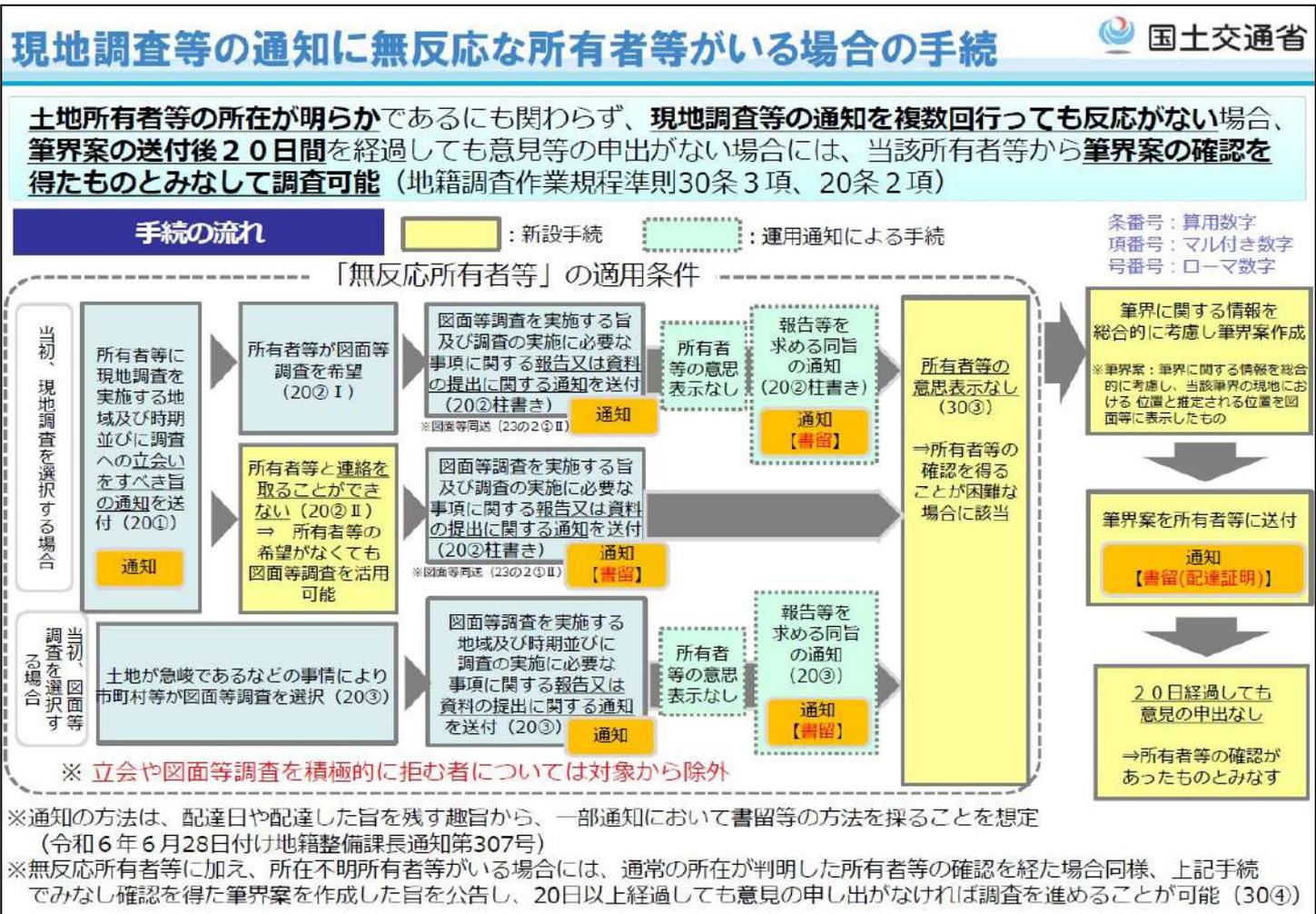
2.国土調査法関係

土地基本法の一部改正及び土地基本方針を踏まえて、令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業10箇年計画の策定を受け、国土調査法においては、地籍調査等に関する事務の取扱等について、新たに「**街区境界調査成果**」(地籍調査の**途中成果である官民境界の先行調査の成果**)に係る特例(国土調査法21条の2)の規定設けられ、令和2年9月29日から施行されている。



2.国土調査法関係

令和6年「地籍調査作業規程準則の一部を改正する省令」により、「土地境界のみなし確認制度」(無反応土地所有者への対応)が創設された。



3.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関係

所有者不明土地の解消に向けた直接的な施策として、所有者不明土地等の推進に関する基本指針を踏まえ、「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等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」令和2年10月30日付け法務省民二第796号法務省民事局長通達により、いわゆる表題部所有者不明土地解消作業が実施されている。

また、「特定不能土地等管理者等から売買等により所有権を取得した者による自己を表題部所有者とする表題登記の取扱いについて」令和4年4月1日付け法務省民二第523号法務省民事局長通達は、第796号施行通達の一部が整理され、同施行通達を補うものとして、追加の通達として発出された。

表題部所有者不明土地解消事業の概要

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

□ 制度概要

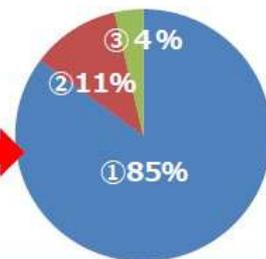
表題部所有者*1欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている表題部所有者不明土地*2について、
登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度。全国の法務局で作業実施中

(*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（土地の表示） | | 副製 | 除目 | 不動産番号 | 0000000000000000 |
| 地図番号 | 除目 | 筆界特定 | 除目 | | |
| 所在 | 特別区南都町一丁目 | | | 除目 | |
| ①地番 | ②地目 | ③地積 | ㎡ | 原因及びその日付【登記の日付】 | |
| 101番 | 宅地 | 300.00 | | 不詳 【平成29年10月14日】 | |
| 所有者 | 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎 | | | | |

種類別の内訳



- (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

□ 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**近隣住民等からの聴き取り調査**
 - 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

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

★ 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

➡ **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**

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 | 区画 | 筆界特定 | 区画 | | |
| 所在 | | 甲市乙区丙町 | | 区画 | |
| ①地番 | ②地目 | ③地種 | ㎡ | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 50番 | 墓地 | | 50 | 区画 | |
| 区画 | 区画 | 区画 | | 昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年6月26日 | |
| 所有者 法政太郎 右衛門 | | | | | |

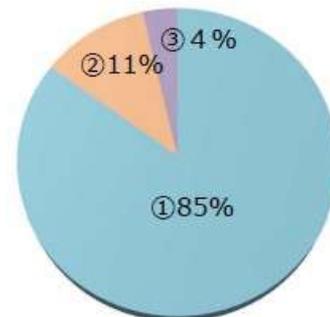
②字持地(あざもちち)「大字〇〇」

| | | | | | |
|-------------|-----|--------|-----------|--|---------------|
| 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 | 区画 | 筆界特定 | 区画 | | |
| 所在 | | 甲市乙区丙町 | | 区画 | |
| ①地番 | ②地目 | ③地種 | ㎡ | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 52番 | 田 | | 200 | 区画 | |
| 区画 | 区画 | 区画 | | 昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年6月26日 | |
| 所有者 大字 飯が岡 | | | | | |

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 | 区画 | 筆界特定 | 区画 | | |
| 所在 | | 甲市乙区丙町 | | 区画 | |
| ①地番 | ②地目 | ③地種 | ㎡ | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 51番 | 宅地 | | 100.00 | 区画 | |
| 区画 | 区画 | 区画 | | 昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年6月26日 | |
| 所有者 登記 尻子 外七名 | | | | | |

<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

表題部所有者不明土地解消作業

令和元年11月22日施行

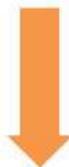
作業対象土地の選定

- ・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】

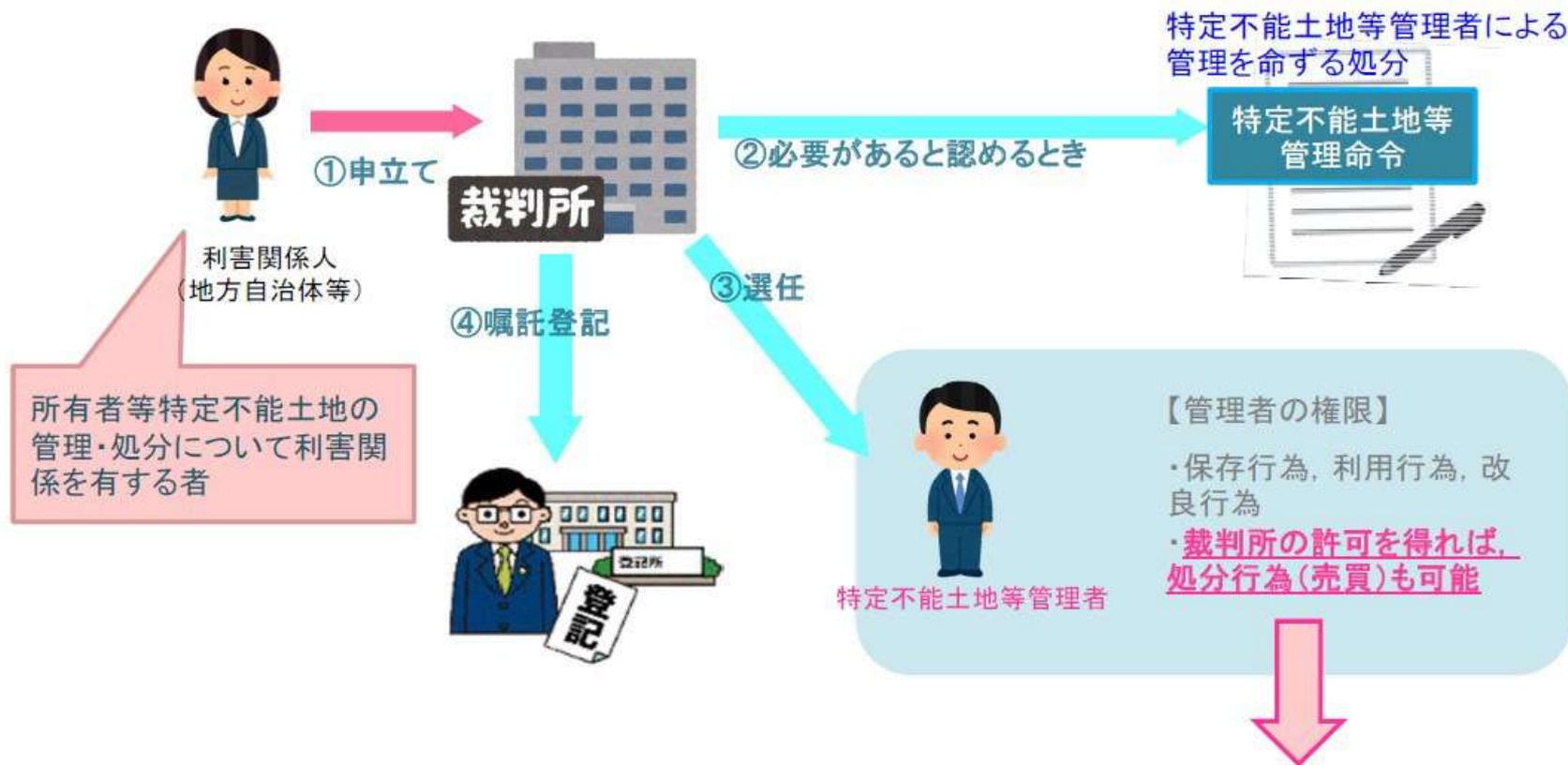
- ①甲野太郎 → 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 甲野太郎
- ②大字〇〇 → 〇〇市
- ③甲野太郎外2名 → 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 持分☆分の1 甲野太郎
△△市△△区△△丁目△番△号 持分☆分の1 乙野次郎
□□市□□区□□丁目□番□号 持分☆分の1 丙野三郎

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

法務局の表題部所有者不明土地解消作業による成果の例

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. 現地の特典（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「〇〇区」（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

| | |
|---------------------------------|-----|
| 所有者 | 共有地 |
| 広島県東広島市何某町何某番地 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



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）

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。

4.土地家屋調査士法関係

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が令和2年8月1日から施行され、改正された土地家屋調査士法第1条において、「土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」と規定されることとなり、専門家としての使命を明らかにする規定が設けられた。

5.不動産登記法関係

地籍調査における筆界特定制度の活用可能な仕組みとして、地方公共団体が、筆界特定調査官に対し、一定の要件の下で、筆界特定制度の申請をすることを可能とする規定(法131条2項)が設けられた。(令和2年9月29日施行)

6.関連通達等

- ・「土地基本法等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扱いについて(街区境界調査成果及び地方公共団体による筆界特定申請関係)」、令和2年9月25日付け法務省民二第745号法務省民事局長通達及び、「地籍調査を現に実施している地方公共団体による筆界特定の申請に係る不動産登記事務の取扱いについて」同第746号法務省民事局民事第二課長依命通知が発出されている。
- ・令和4年4月14日付け法務省民二第535号法務省民事局長通達及び、同日付け法務省民二第536号法務省民事局民事第二課長依命通知「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」が発出されている。
- ・令和6年3月29日付け法務省民二第671号により法務省民事局長から、令和7年度以降の次期地図整備計画の策定に向けて「次期地図整備計画の策定に向けた基本指針」が通知された。

「筆界」とは

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

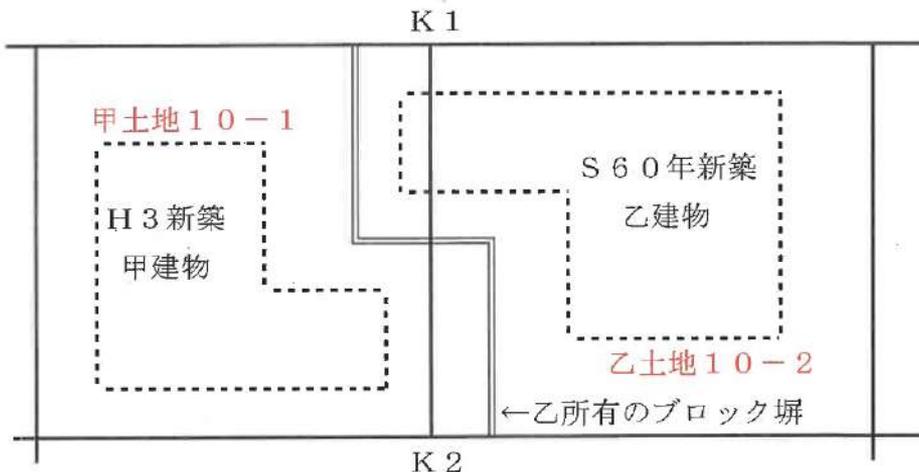
公法上の境界とは、不動産登記法に規定されている境界を意味する。

※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。

【例】筆界と所有権界



- ① 10番の土地をK1点とK2点と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

筆界の形成の経緯

- (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）

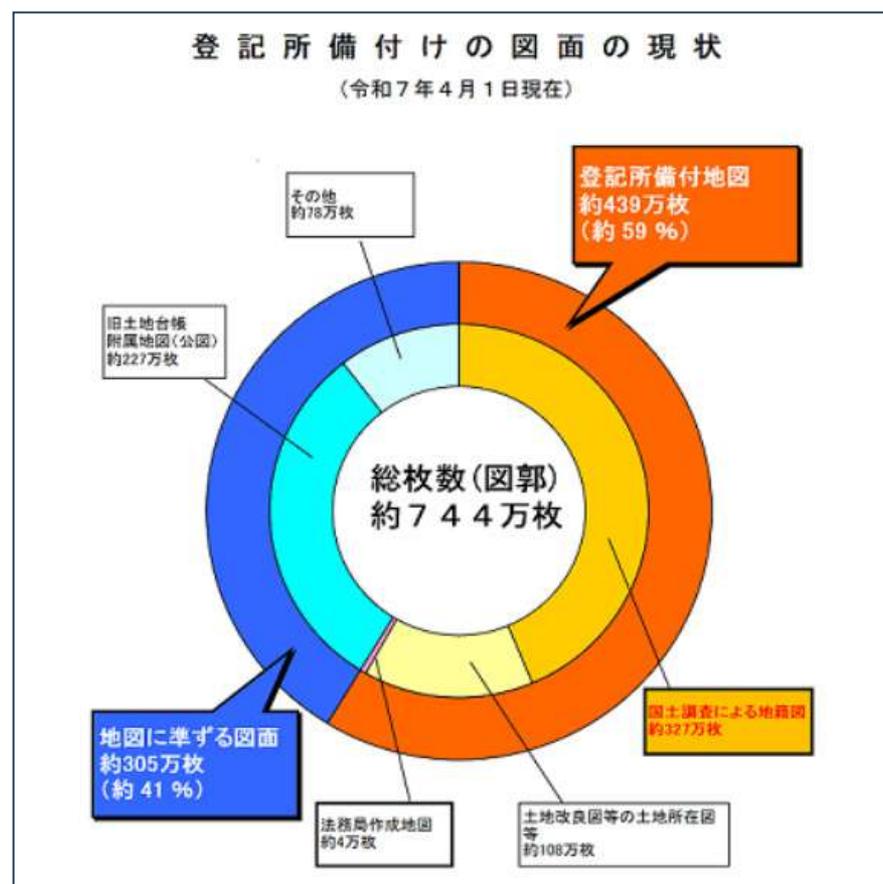
筆界が関わる（登記される）登記実務

- ・ 土地に関する表題登記、地積変更・更正登記・分筆登記・地図訂正原則として、申請（囑託）又は申出による
- ・ 地籍調査事業、土地区画整理事業・土地改良事業等、法務局地図作成事業、表題部所有者不明土地解消作業等の事業
- ・ 筆界特定制度における筆界特定手続

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、正確な測量に基づき作成された地図(不動産登記法第14条第1項地図)、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。



(国土交通省地籍調査Webサイト参照)

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)

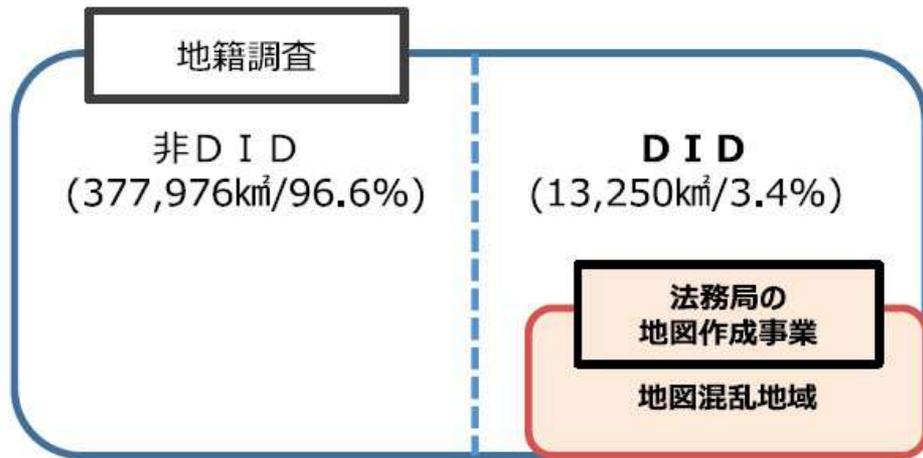
法務局地図作成事業と地籍調査事業の役割分担

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)

法務局地図作成事業の概要

法務省民事局
令和7年4月

法務局地図作成事業とは

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ると、

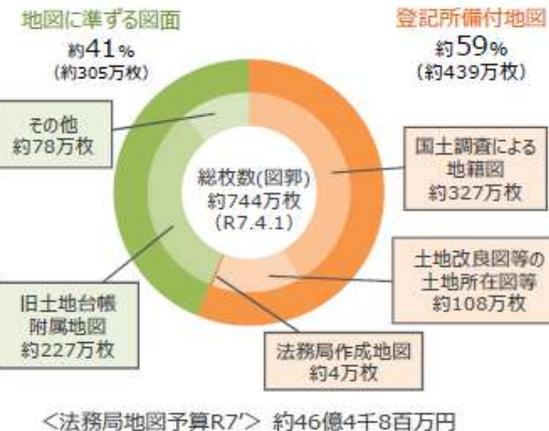
⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施に資するほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも役立つなど、都市再生の推進に寄与（全国の法務局地図作成事業の単年度の経済効果は、予算規模の約9倍に上るとの推計）

⇒ 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
[役割分担]

| 事業名 | 実施主体 | 実施地域 |
|-----------|--------------|---------------------------|
| 法務局地図作成事業 | 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 |



〇整備の現状



法務局地図作成事業の整備計画 (R7~)

〇 防災・減災、災害からの復旧・復興の円滑化とまちづくりの促進の観点から、地方公共団体の要望を受けて策定された整備計画に基づき、優先度の高い地区で優先実施

① 防災・まちづくり型 (R7~ 10か年計画)

- 〇10か年で合計200k㎡
- 〇全国の法務局で実施

② 大都市特化型 (R7~ 10か年計画)

- 〇10か年で合計30k㎡
- 〇特に大都市部において実施

③ 被災地域復興型 (3か年計画、5か年計画)

- 〇東日本大震災 R6~R8で合計5.4k㎡
- 〇平成28年熊本地震 R7~R11で合計1.7k㎡
- ※大規模災害の被災地域での実施を随時検討

地図作成事業の流れ

※土地家屋調査士と連携して実施

所有者立会いの下、筆界を一つひとつ調査



測量機器を用いて、正確に測量を実施



調査結果を踏まえ、精度の高い地図を作成



成果事例

① 広島駅前～広島市民球場 (マツダスタジアム) 周辺のケース



道路整備が遅滞し、幹線道路は渋滞。土地取引も滞滞
↓
地図作成後、用地買収が加速し、開発工事も進展中

② 道後温泉のケース



道路整備が遅滞し、通行人の交通に支障
↓
地図作成後、道路整備が実現。町並みが変貌し観光客が増加

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、法務局より地図(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 | 法務局地図作成事業 | | | 市町が実施する地籍調査事業 | | | 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㎡) | 市町村名 | 面積(k㎡) |
| 平成24年度以前 | 静岡県下 | 12,340 | 4.49 | 静岡県下 | 9,954 | 3.59 | | |
| 平成25年度 | 清水町 | 2,430 | 0.40 | 沼津市 | 900 | 0.30 | 浜松市 浜北区 | 0.008 |
| | | | | 御殿場市 | 1,066 | 0.32 | | |
| | | | | 浜松市中区 | 437 | 0.11 | | |
| 平成26年度 | 清水町 | 1,928 | 0.50 | 沼津市 | 343 | 0.12 | 浜松市 西区 | 0.014 |
| | | | | 御殿場市 | 1,446 | 0.32 | | |
| | | | | 浜松市中区 (概況調査) | 0.11 | | | |
| 平成27年度 | 静岡市 清水区 | 3,302 | 0.49 | 沼津市 | 454 | 0.08 | 沼津市 (平成28 ・29年度) | 0.003 |
| | | | | 御殿場市 | 1,194 | 0.55 | | |
| | | | | 浜松市中区 | 439 | 0.11 | | |
| 平成28年度 | | | | 沼津市 | 538 | 0.15 | 沼津市 | 0.070 |
| | | | | 御殿場市 | 1,000 | 0.32 | | |
| | | | | 沼津市 | 2,398 | 0.72 | | |
| 平成29年度 | 静岡市 清水区 | 4,077 | 0.54 | 御殿場市 | 562 | 0.63 | 沼津市 | 0.018 |
| | | | | 浜松市中区 (概況調査) | 0.08 | | | |
| | | | | 沼津市 | 834 | 0.39 | | |
| 平成30年度 | 焼津市 | 3,302 | 0.49 | 御殿場市 | 1,134 | 0.33 | 静岡市 (認証申請書類及 び地図作成) | |
| | | | | 浜松市北区 (概況調査) | 0.04 | | | |
| | | | | 沼津市 | 1,329 | 0.75 | | |
| 令和元年度 | | | | 御殿場市 | 757 | 0.61 | | |
| | | | | 浜松市中区 (概況調査) | 0.09 | | | |
| | | | | 沼津市 | 1,100 | 0.57 | | |
| 令和2年度 | 磐田市 | 4,786 | 0.57 | 御殿場市 | 934 | 0.32 | | |
| | | | | 沼津市 | 625 | 0.23 | | |
| | | | | 御殿場市 | 843 | 0.58 | | |
| 令和3年度 | 磐田市 | 3,950 | 0.58 | 沼津市 | 1,135 | 0.39 | | |
| | | | | 南伊豆町 | 1,108 | 0.12 | | |
| | | | | 御殿場市 | 619 | 0.31 | | |
| 令和4年度 | 御殿場市 | 3,790 | 0.56 | 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 | | |
| 令和5年度 | 御殿場市 | 3,672 | 0.54 | 南伊豆町 | 586 | 0.14 | | |
| | | | | 御殿場市 | 851 | 0.54 | | |
| | | | | 沼津市 | 2,600 | 0.56 | | |
| 令和6年度 | 浜松市 中央区 | 3,845 | 0.65 | 南伊豆町 | 677 | 0.14 | | |
| | | | | 御殿場市 | 1,934 | 0.17 | | |
| | | | | 浜松市中央区 (概況調査) | 0.12 | | | |
| 令和7年度 | 浜松市中央区 | 1,375 | 0.30 | 沼津市 | 1,177 | 0.23 | | |
| | | | | 南伊豆町 | 688 | 0.16 | | |
| | | | | 御殿場市 | 1,402 | 0.30 | | |
| 計 | | 50,366 | 10.42 | 浜松市中央区 (概況調査) | 0.06 | | | 0.113 |
| | | | | 沼津市 | 1,569 | 0.31 | | |

Topics

浜松市、沼津市において「法務局地図作成事業」を実施しております。

公囀協会では、浜松市において令和6・7年度従来型、令和7・8年度大都市特化型法務局地図作成事業、沼津市においては令和7・8年度防災・まちづくり型法務局地図作成事業を静岡県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】

浜松市中央区葵西二丁目及び三丁目の一部

令和7・8年度 大都市特化型 面積：0.30k㎡ 筆数：1,375筆

沼津市志下の一部

令和7・8年度 防災・まちづくり型 面積：0.31k㎡ 筆数：1,569筆

浜松市中央区葵西二丁目及び三丁目の一部



沼津市志下の一部



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。

「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)は法務局地図作成事業、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。

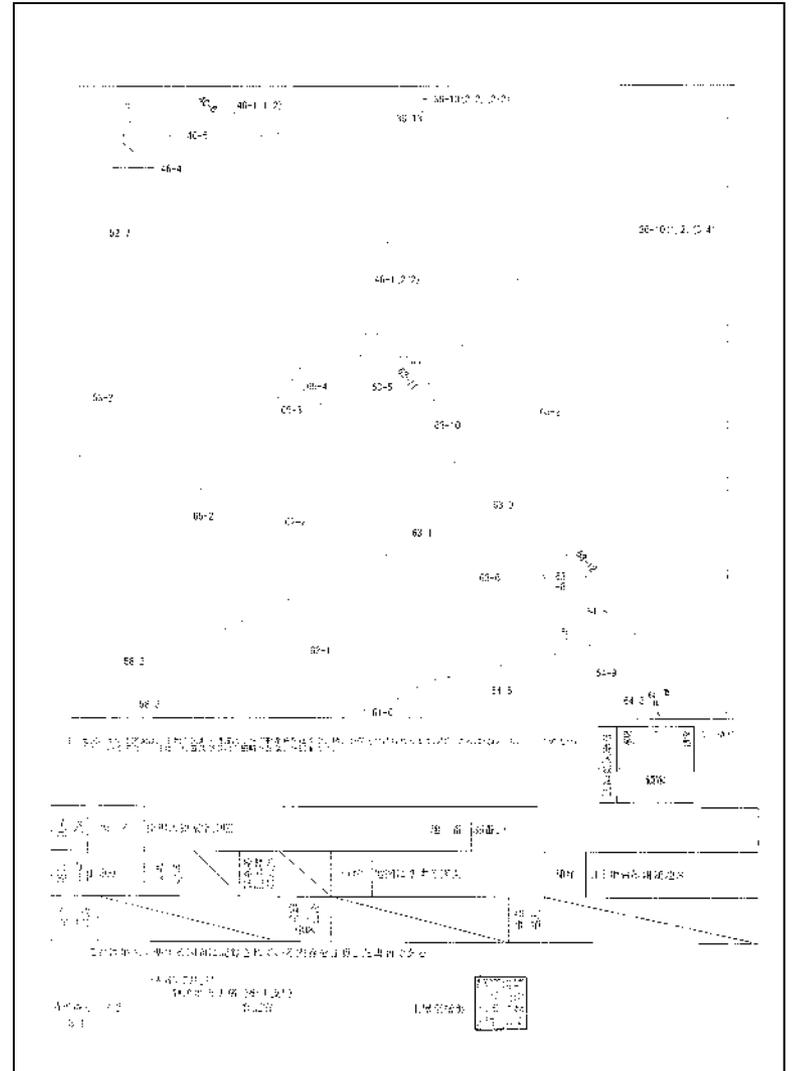
なお、広義で「法第14条1項地図」と「地図に準ずる図面」を総称して「公図」としていることもある。

土地台帳附属地図

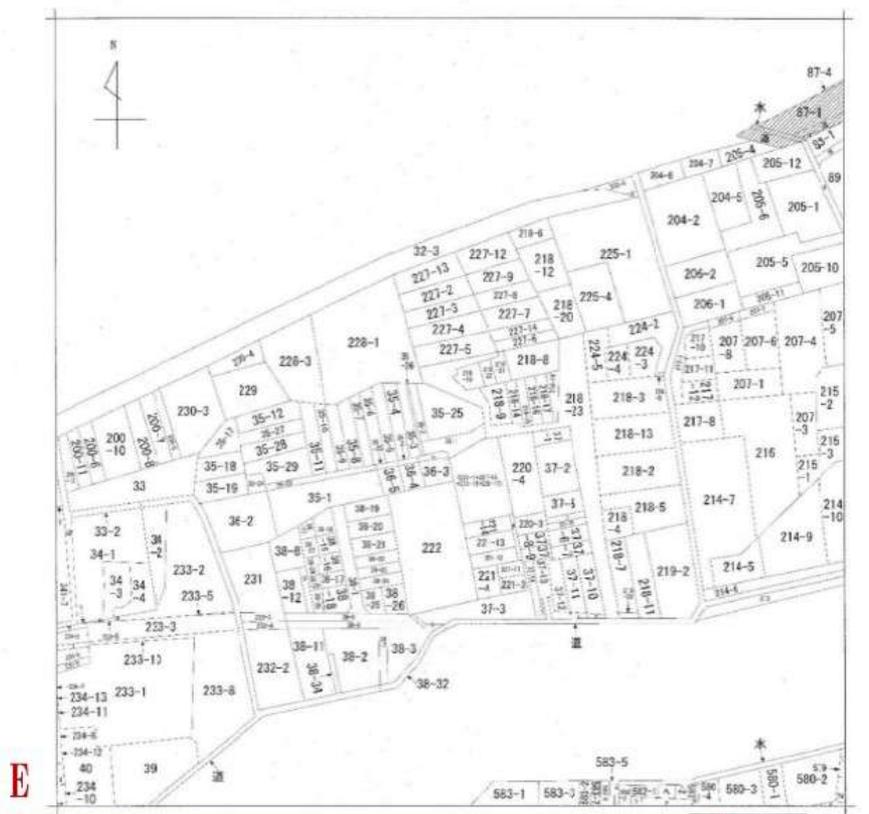


↑ 和紙の土地台帳附属地図(デジタルデータ)

マイラー公図(デジタルデータ) →



法務局地図作成事業実施前(地図に準ずる図面)



E

(L) 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る図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (R) 詳細を載した図面は、印刷された図面です。

- 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)

| | | | | | | | |
|-----|------|--------|----------|----|----------|----|-----------|
| 請求 | 所在 | 〇〇市〇〇町 | | 地番 | 35番25 | | |
| 出力 | 縮尺不明 | 精度区分 | 地図系文等 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳付属地図 |
| A | | B | | C | | D | |
| 年月日 | | 冊数 | 付月付日(原簿) | 備考 | | | |

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)

| | | | | | |
|-----------|-------|----------|----|----|--------------|
| 用途 区分 | 所在 | 〇〇市〇〇三丁目 | | 地番 | 1113番147 |
| 出図 年月日 | 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 |
| | | | | 備考 | |

(法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会資料)

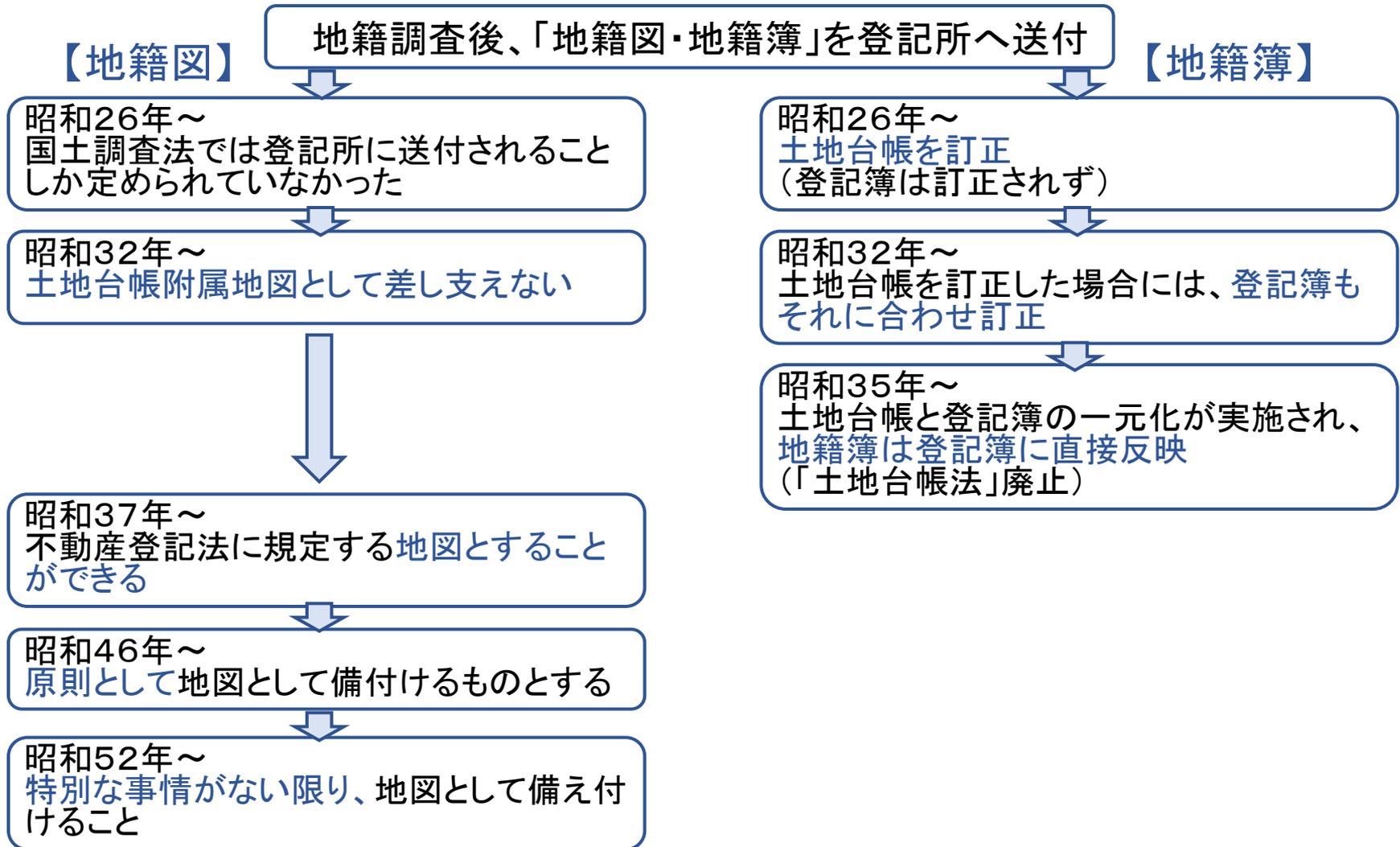
地籍・公図・地図の変遷

一公図の沿革一

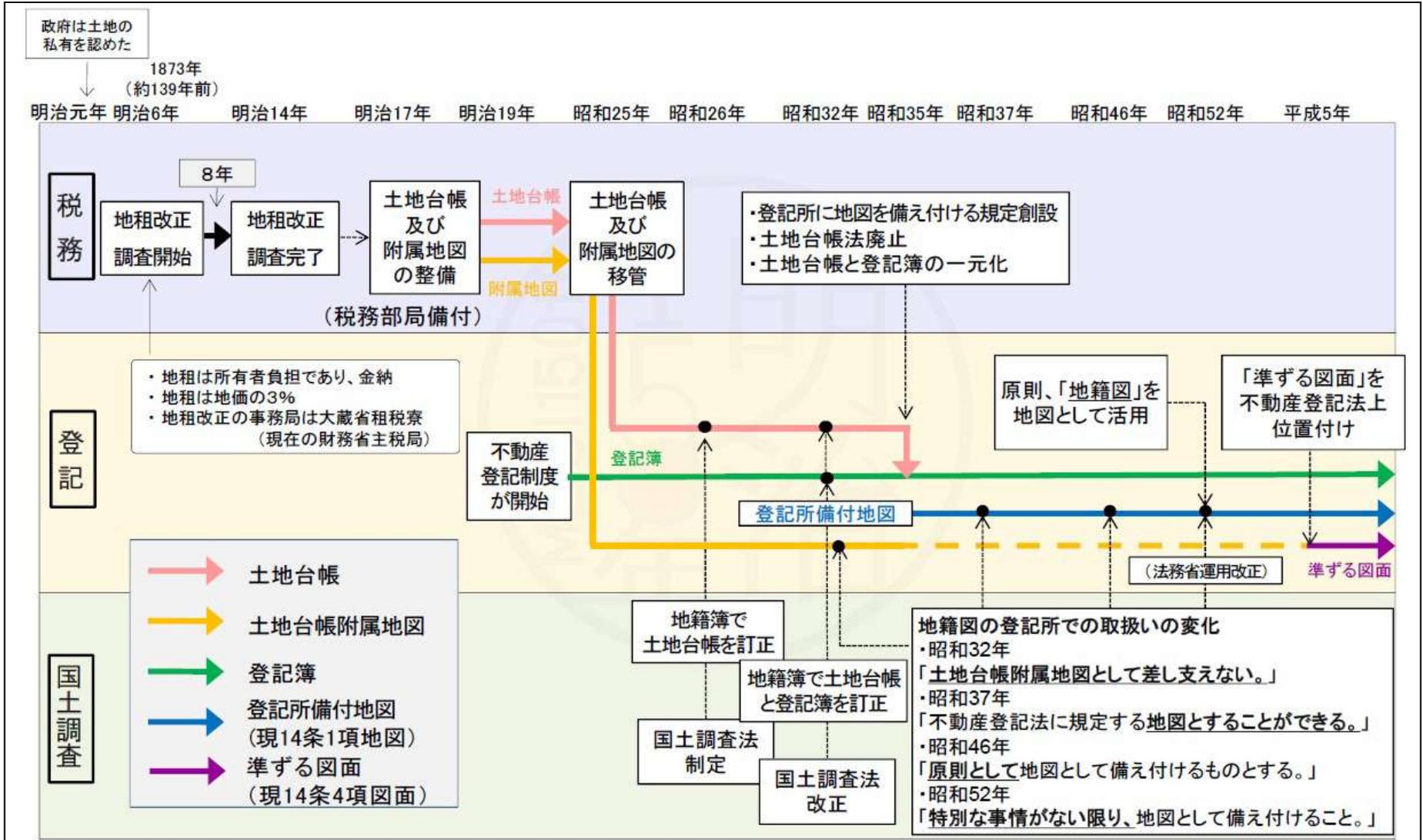
- (明治6年) 地租改正に伴い作成された「改租図」が基礎
- (明治22年) 更に正確にした「更正図」を基本
- (明治29年) 税務署設置 上記図面は税務所へ移管
- (昭和25年) 土地台帳法一部改正 登記所へ移管
- (昭和35年) 不登法の改正により、土地台帳法廃止
- (昭和35年) 土地台帳と不動産登記簿の一元化実施
- (昭和35年) 法17条地図を備える旨の規定が設定
- (昭和35年) 土地台帳附属地図は法的根拠失う
- (平成5年) 不動産登記法改正 「地図に準ずる図面」
として復活 法的な位置付けが与えられた

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」とは

◆不動産登記令第2条第3号

一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

一筆の土地ごとに作成し、地積及び求積方法のほか、境界標の位置や種類、境界点間の距離、測量年月日なども明らかにされ、不動産登記規則第85条により、原則として永久に保存され、公共用地の管理、用地取得等に必ず必要となる境界確認の際の境界(筆界)点を公証する重要な資料なる。

■地積測量図が作成され、法務局に提出される事例

- ・土地表題登記
- ・土地分筆登記
- ・地積変更又は更正登記
- ・地図又は地図に準ずる図面等の訂正の申出

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）

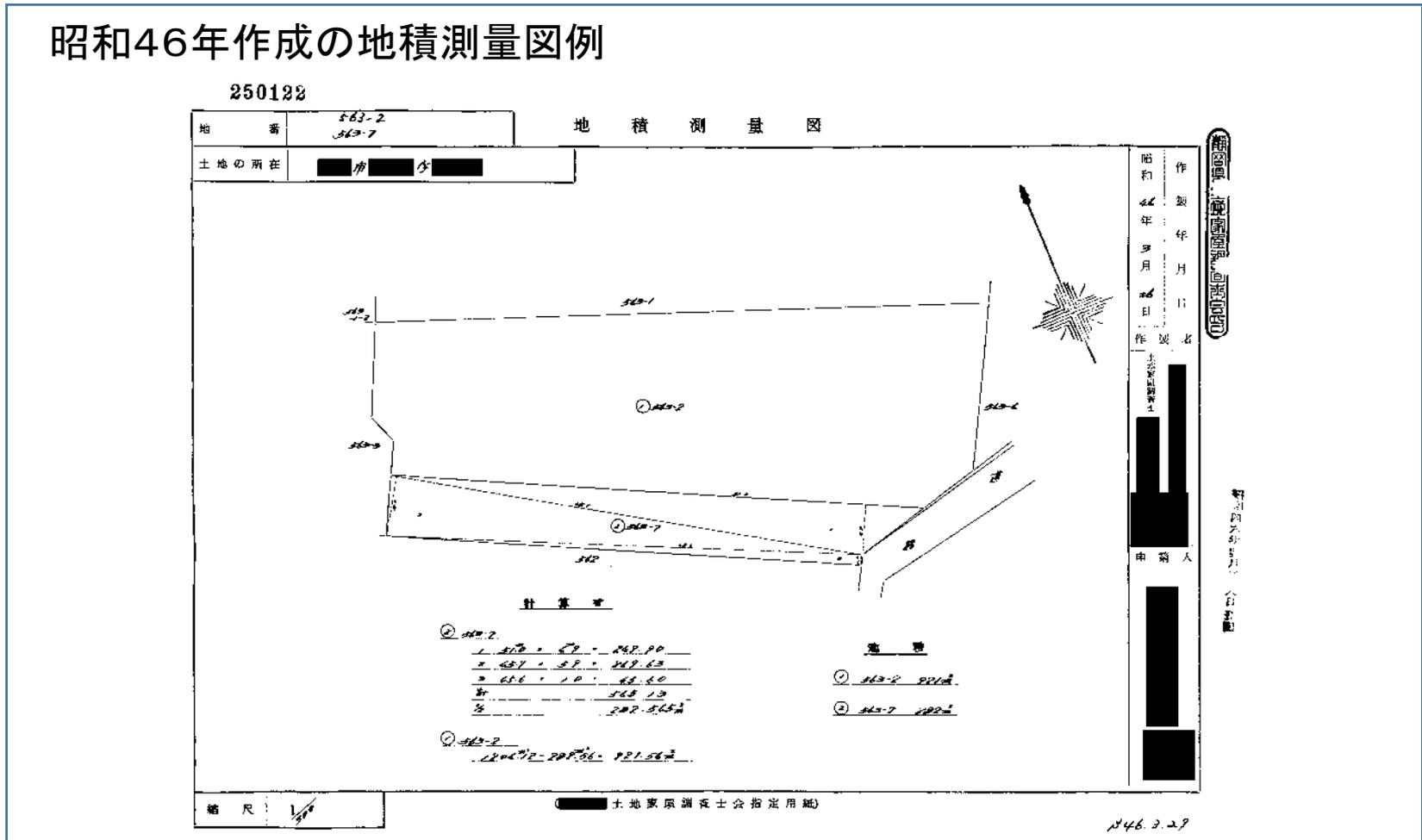
- ・土地改良、区画整理、国土調査などの求積記録はあるが、与点が明確でない
- ・法務局に地積測量図はあるが、与点が明記されていない
- ・測量図、現地に境界杭があるが、その時代の測量精度、求積方法により地積、辺長に誤差がある

□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)

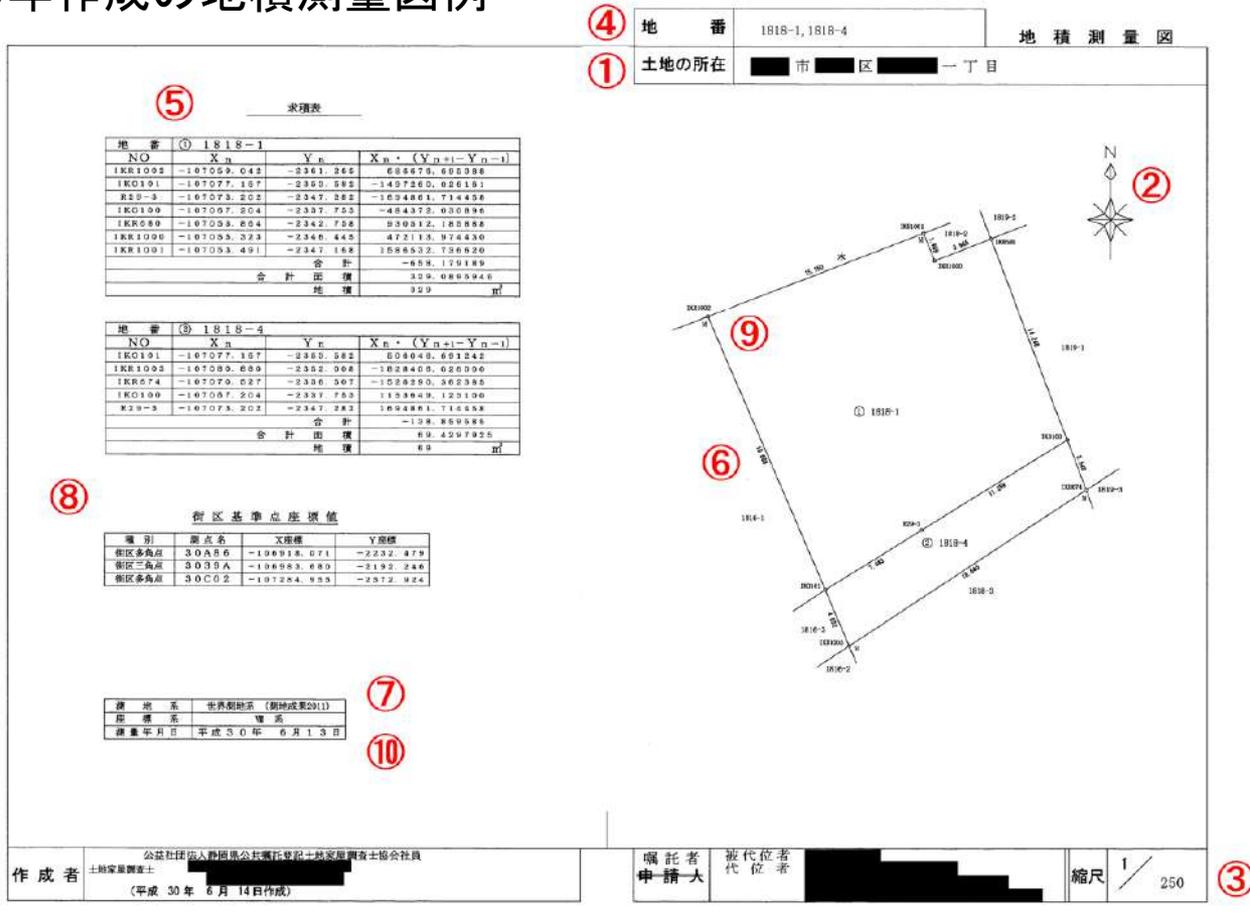


〔地積測量図の変遷 ②登記簿と台帳の一元化 昭和35年以降の一元化完了日～昭和52年9月〕

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)

◆不動産登記事務取扱手続準則第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。

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

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

全国の標高成果の改定 ～ 公共測量での対応（令和7年4月1日以降）～

令和7年4月1日に国土地理院で管理する電子基準点、三角点、水準点等（以下「基本基準点」という。）の標高成果を改定します。

測量計画機関の皆様におかれましては、令和7年度から実施する公共測量については、以下の点に御注意いただきますようお願いいたします。

なお、今回の改定において緯度経度の成果改定は行いません。

公共測量に使用する測量成果(新標高)

令和7年4月1日以降に基本基準点を使用する場合は、改定後の測量成果（以下「新標高」という。）を使用してください。

標高成果改定を検討すべき公共測量成果

令和6年度までに完了した事業で得られた測量成果について、今後の使用が見込まれる場合、測量成果の維持管理の観点から標高成果改定を御検討ください。

令和6年度から令和7年度に年度をまたいで事業を行う場合

年度をまたいで事業を行う場合、以下のいずれかの対応を御検討ください。

- 令和7年4月1日以降、改定前の測量成果（以下「旧標高」という。）を使用した測量成果について標高成果改定を行う
- 事業完了後に得られた測量成果について、まとめて標高成果改定を行う

旧標高を使用する場合の注意点

公共測量に位置づけられない事業等に関しては、運用上の支障がない限り、計画機関等の判断により旧標高を使うことを妨げるものではありませんが、使用している標高の種類（新標高又は旧標高）を確認できる状態にしてください。また、標高改定量が大きい地域では、全ての事業完了後に標高成果改定を行うことを御検討ください。

標高成果改定に伴うパラメータの公表及び利用方法について

基本基準点の標高成果の改定と同時に、旧標高と新標高とを換算するパラメータをWebページで公開する予定です。パラメータを用いることで旧標高を新標高に換算することができますが、換算には一定の誤差が生じるため、当該事業における誤差の許容範囲を踏まえた上での御利用をお願いします。

関連Webページ・お問い合わせフォーム

- 全国の標高成果の改定

<https://www.gsi.go.jp/sokuchiki/jun/hyoko2024rev.html>

- 公共測量Webページ

<https://www.gsi.go.jp/KOUKYOU/>

- 公共測量に関するお問い合わせフォーム

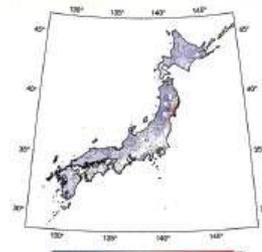
<https://geoinfo2.gsi.go.jp/contact/Inquiry2.aspx?rcode=1001&bcode=100103&mcode=10010307>

全国の標高成果の改定 ～ 令和7年4月1日公開～

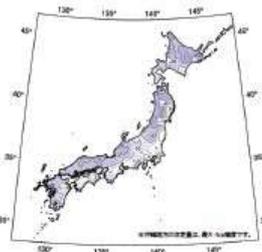
長年の地殻変動で累積した標高成果のズレや、水準測量の距離によって累積していた誤差等を解消するため、国土地理院で管理する電子基準点、三角点、水準点等の基準点の標高成果について、**令和7年4月1日に水準測量を基盤とする値から衛星測位を基盤とする最新の値（測地成果2024）に改定します。**

全国の標高の改定量(試算)

三角点と水準点の改定量は異なります。
※下記の図は試算値のため、実際の改定量とは異なります。



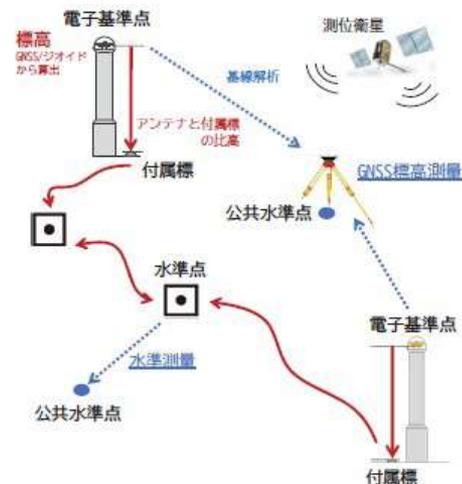
【三角点の改定量】



【水準点の改定量】

衛星測位を基盤とする標高体系

新しいジオイド・モデルと衛星測位から得られる電子基準点の標高が基盤



令和7年4月1日に公共測量に「GNSS標高測量」を導入予定

GNSS標高測量は、新しいジオイド・モデルと電子基準点を用いて新点(水準点)の標高を求めるための測量です。

期待される効果

- ① 地殻変動で累積した現況と標高成果とのズレを解消
- ② 新しいジオイド・モデルと衛星測位を用いて従来よりも迅速かつ高精度に現況にあった標高を取得可能
→ 地震後に迅速な標高成果の提供、新たな測量方法（GNSS標高測量）
- ③ 水準測量の起点から距離が離れるに従って蓄積していた標高の誤差が解消
- ④ 標高の時点（元期）が明確となることで、標高の整合性が全国一律に向上し、電子基準点による全国の標高の時間変化の監視が可能となるとともに、「4次元国家座標（測量成果の時間管理）」の実現に向けた基礎が整備される

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

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**



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）

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

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

【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

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。

筆界特定制度の仕組み

筆界特定手続

(1) 申請人となれる者

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

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)

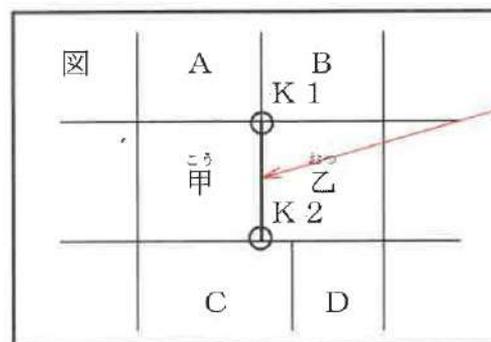
→非常勤の公務員

(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

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

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）

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。

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

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。

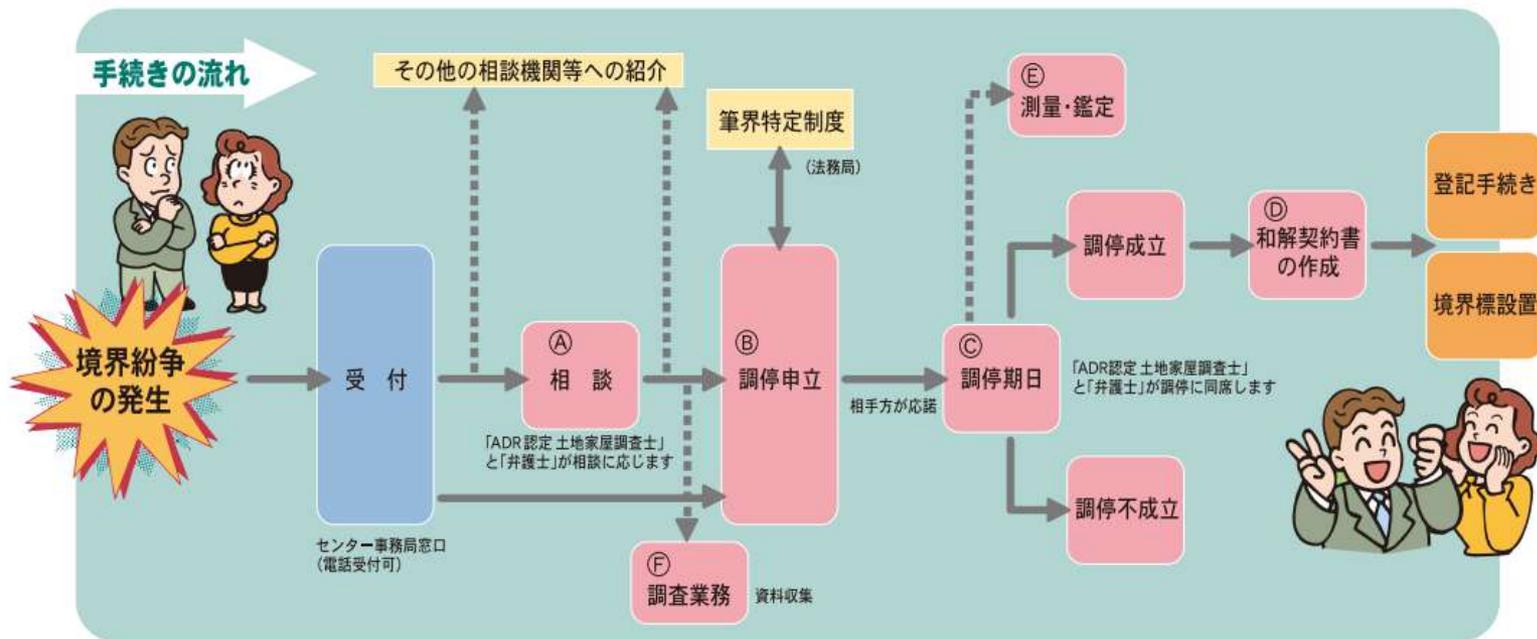
（法務局資料）

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 |

官民境界確認 補助業務

官民境界確認業務で
お困りごとはありませんか？

官民境界確認業務のお手伝い

官公署における境界確定業務を担当される方は、**立会、土地所有者との意見調整**等、大変ご苦労されているのではないのでしょうか。

官民境界である筆界の認定には、専門知識と経験が必要であり、特に、**資料の収集と分析、解析に専門的な知識と高度な能力が求められます。**

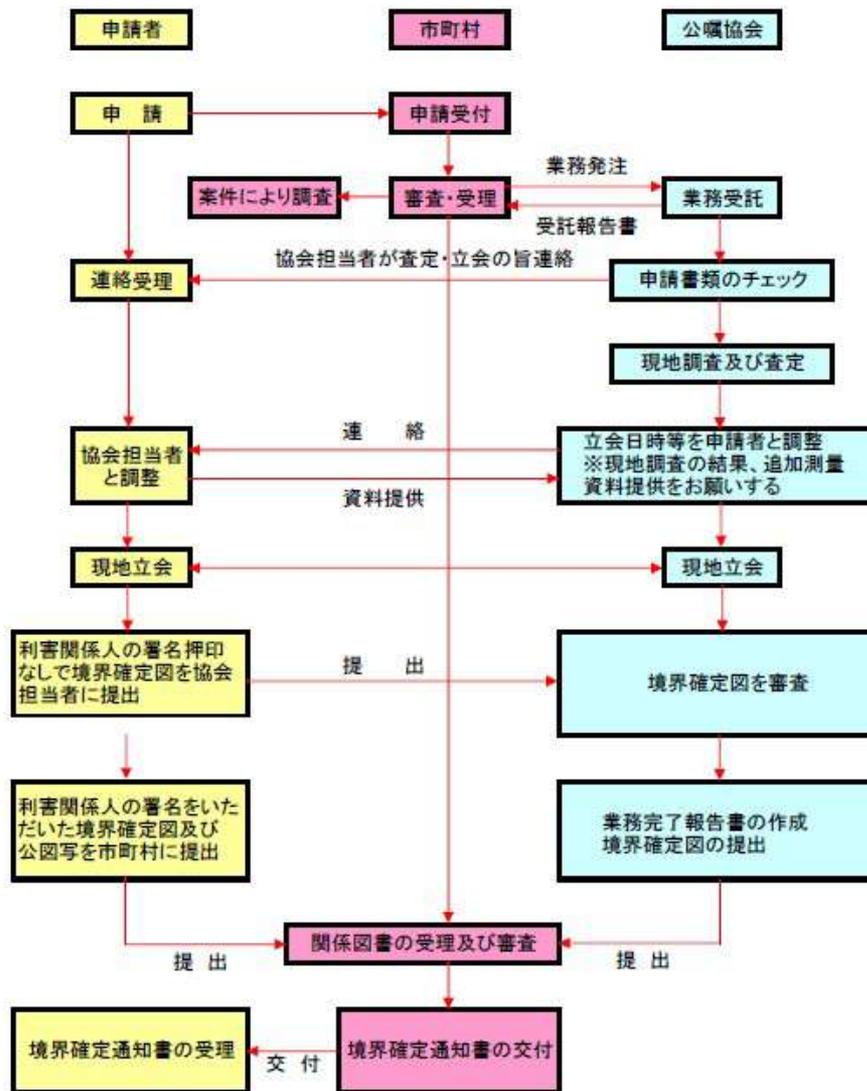
土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命としています。

(※令和元年6月6日公布 改正土地家屋調査士法第一條より抜粋)



公嘱協会の社員は**全員が土地家屋調査士**であり、専門的な知識と高度な能力を有し、地域の慣習や筆界の状況を考慮して、日々業務を行っております。

官民境界補助業務委託フローチャート



第7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」

Topics

公嘱協会では、官公署の皆様を対象としたご要望に沿った“出前講座(講師派遣)”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人職員の方から、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、地積更正登記、分筆登記等に必要となる書類について
- 基準点測量等の測量について
- 地図・公図・地積測量図の変遷と筆界確認



(静岡市役所静岡庁舎での会場風景)

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」「測量実習をやりたい」等のご感想をいただきました。

・静岡市 建設局 土木部 建設政策課

令和2年12月4日、令和3年8月5日 実施

・財務省 東海財務局 静岡財務事務所 管財課

令和6年11月19日 実施

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7回 用地買収問題シリーズ研修

1. 仮登記・地上権の抹消
2. 古い抵当権の抹消

令和8年2月19日

一般社団法人 静岡県公共嘱託登記司法書士協会
理事長 山崎 久紀

第7回 用地買収問題シリーズ研修

1. 仮登記・地上権の抹消

(1) 仮登記の抹消



日本司法書士会 連合会 イメージキャラクター
しほ～しし

1. (1) 仮登記

[仮登記とは？]

不動産登記法 第105条

仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 1 第3条各号に掲げる権利について保存等があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対し提供しなければならない情報であって、第25条第9号の申請情報と併せて提供しなければならないものとされているもののうち法務省令で定めるものを提供することができないとき。
- 2 第3条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して請求権（始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を保全しようとするとき。



1. (1) 仮登記

[仮登記とは？]

不動産登記法 第105条

仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 1 第3条各号に掲げる権利（所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、**抵当権、賃借権等**）について保存等（保存・設定・移転等）があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対し提供しなければならない情報であって、第25条第9号の申請情報と併せて**提供しなければならないものとされているもののうち法務省令で定めるものを提供することができないとき。**

[1号仮登記]：実体的な権利変動は既にあった

- ① **登記識別情報（または登記済証）を提供することができないとき。**
- ② **第三者の許可、同意もしくは承諾を証する情報を提供することができないとき。**
 - × 農地法の許可が未だ（権利変動は未だ）
 - 農地法の許可証を紛失



1. (1) 仮登記

[仮登記とは？]

不動産登記法 第105条

仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 2 第3条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して**請求権**（**始期付き**又は**停止条件付き**のものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を**保全**しようとするとき。



1. (1) 仮登記

[仮登記とは？]

不動産登記法 第105条

仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 2 第3条各号に掲げる権利（所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、**抵当権、賃借権**等）について、**実体的な物権変動（保存・設定・移転等）は生じていないが、請求権（始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を保全しようとするとき。**

[2号仮登記]

「所有権移転請求権仮登記」

- ① 将来について物権変動を生じさせる請求権が発生しているとき（**売買予約**）。
 - ② 将来において物権変動を生じさせる請求権が**始期付または停止条件付、その他将来確定することが見込まれているものを含む。**
- 物権変動そのものが始期付または停止条件付のとき**（昭37.1.6民甲3289号）。

「条件付所有権移転仮登記」



1. (1) 仮登記



| 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 | 所有権移転 | 平成5年5月5日 第5555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 平成6年6月6日 第6666号 | 原因 平成6年6月6日 売買 (条件 農地法第3条の許可) 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B二郎 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |

[2号仮登記]

② 将来において物権変動を生じさせる請求権が始期付または停止条件付、その他将来確定することが見込まれているものを含む。

物権変動そのものが始期付または停止条件付のとき (昭37.1.6民甲3289号)。

1. (1) 仮登記



| 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 | 所有権移転 | 平成5年5月5日 第555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | 所有権移転請求権 仮登記 | 平成27年7月7日 第2777号 | 原因 平成27年7月7日 売買予約 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B之助 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |

[2号仮登記]

① 将来について物権変動を生じさせる請求権が発生しているとき (売買予約) 。

1. (1) 仮登記



| 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 | 所有権移転 | 平成5年5月5日 第555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | 所有権移転請求権 仮登記 | 平成27年7月7日 第2777号 | 原因 平成27年7月7日 売買予約 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B之助 |
| | 所有権移転 | 平成30年3月30日 第30330号 | 原因 平成30年3月30日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 B之助 |

本登記がされると

[2号仮登記]

① 将来について物権変動を生じさせる請求権が発生しているとき (売買予約) 。

1. (1) 仮登記



ところが...

A太郎がC悟朗に
売ってしまった。

B之助とC悟朗は
どちらが勝つのか？

| 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5年5月5日 第555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | 所有権移転請求権 仮登記 | 平成27年7月7日 第2777号 | 原因 平成27年7月7日 売買予約 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B之助 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |
| 3 | 所有権移転 | 令和 年 月 日 第4848号 | 原因 令和 年 月 日 売買 所有者 静岡県▲▼市▲▼町△△番地 C悟朗 |

[2号仮登記]

① 将来について物権変動を生じさせる請求権が発生しているとき (売買予約) 。

1. (1) 仮登記



| 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 | 所有権移転 | 平成5年5月5日 第555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A 太郎 |
| 2 | 所有権移転請求権 仮登記 | 平成27年7月7日 第2777号 | 原因 平成27年7月7日 売買予約 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B 之助 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |
| 3 | 所有権移転 | 令和 年 月 日 第4848号 | 原因 令和 年 月 日 売買 所有者 静岡県▲▼市▲▼町△△番地 C 悟朗 |

C 悟朗

- ・登記を備えている
⇒ **対抗力**あり (第三者には)
※ただし、**B之助**には
順位で負ける。

B 之助

- ・仮登記に**対抗力はない**
* **順位保全効**はあり

[2号仮登記]

- ① 将来について**物権変動を生じさせる請求権が発生しているとき (売買予約)**。

1. (1) 仮登記



B之助 が取得するパターン

| 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5年5月5日 第555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | 所有権移転請求権 仮登記 | 平成27年7月7日 第2777号 | 原因 平成27年7月7日 売買予約 権利者 静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地 B之助 |
| | 所有権移転 | 令和6年6月6日 第6666号 | 原因 令和6年6月6日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 B之助 |
| 3 | <u>所有権移転</u> | <u>令和4年4月4日</u> <u>第4848号</u> | 原因 <u>令和4年4月4日 売買</u> <u>所有者 静岡県▲▼市▲▼町△△番地</u> <u>C悟朗</u> |
| 4 | 3番所有権抹消 | 余白 | 2番仮登記の本登記により平成6年6月6日 登記 |

←① 仮登記に基づく本登記を申請
ただし、
利害関係人 (C悟朗) の承諾必要
(承諾しなければ訴訟)

←② 2番の本登記により
C悟朗の3番所有権は職権抹消

1. (1) 仮登記



| 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 | 所有権移転 | 平成25年5月5日 第2555号 | 原因 平成25年5月5日 売買 所有者 静岡県□□市□□町□番□号 A太郎 |
| 2 | <u>所有権移転請求権</u> <u>仮登記</u> | <u>平成27年7月7日</u> <u>第2777号</u> | 原因 <u>平成27年7月7日 売買予約</u> 権利者 <u>静岡県◇◇市◇◇町◇◇番地</u> <u>B之助</u> |
| 余白抹消 | 余白抹消 | 余白抹消 | 余白抹消 |
| 3 | 所有権移転 | 令和8年8月8日 第4848号 | 原因 令和8年8月8日 売買 所有者 静岡県▲▼市▲▼町△△番地 C悟朗 |
| 4 | 2番仮登記抹消 | 令和8年12月12日 第81212号 | 原因 令和8年12月10日 解除 |

C悟朗 が取得するパターン

- i. B之助 既に関心なし...
- ii. B之助 の予約完結権 時効消滅
2020年4月1日以降の契約 5年
2020年4月1日以前の契約 10年

仮登記抹消へ 申請者は次のいずれも可

A太郎 または C悟朗 と B之助 の
共同申請

B之助 の 単独申請

(B之助の承諾書添付して)

C悟朗 の 単独申請

← 仮登記の抹消

1. (1) 仮登記 混同による抹消

[混同とは]

同一物について複数の物権あるいは債権債務関係が同一人に帰属した場合、存続させておく必要のない権利を消滅させるという法律の規定

(例) 借地人が借地の所有権を取得した場合、
⇒ 原則として借地権は混同により消滅する。

民法第520条（混同）

債権及び債務が同一人に帰属したときは、その債権は、消滅する。ただし、その債権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。



1. (1) 仮登記 混同による抹消

| 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5年5月5日 第5555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 A太郎 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 平成6年6月6日 第6666号 | 原因 平成6年6月6日 贈与 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 B二郎 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |

**A太郎が、
農地法の許可を条件に
農地（畑・田）を
B二郎に贈与した。**



1. (1) 仮登記 混同による抹消

| 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5年5月5日 第5555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 A太郎 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 平成6年6月6日 第6666号 | 原因 平成6年6月6日 贈与 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 B二郎 |
| 余白 | 余白 | 余白 | 余白 |
| 3 | 所有権移転 | 令和5年5月5日 第5555号 | 原因 令和5年5月5日 相続 所有者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 B二郎 |

**A太郎が、
農地法の許可を条件に
農地（畑・田）を
B二郎に贈与した。**

**しかし、
農地法の許可が得られぬまま
A太郎が死亡した。**

**B二郎は、相続により
本件農地を取得し、登記した。**



1. (1) 仮登記 混同による抹消

| 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5年5月5日 第5555号 | 原因 平成5年5月5日 売買 所有者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 A太郎 |
| 2 | <u>条件付所有権移転 仮登記</u> | <u>平成6年6月6日</u> <u>第6666号</u> | <u>原因 平成6年6月6日 贈与</u> <u>(条件 農地法第5条の許可)</u> <u>権利者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号</u> <u>B二郎</u> |
| 余白抹消 | 余白抹消 | 余白抹消 | 余白抹消 |
| 3 | 所有権移転 | 令和5年7月7日 第5707号 | 原因 令和5年6月7日 相続 所有者 静岡県〇〇市〇〇町〇番〇号 B二郎 |
| 4 | 2番条件付所有権 移転仮登記抹消 | 令和8年2月6日 第81212号 | 原因 令和5年6月7日 混同 |

**A太郎が、
農地法の許可を条件に
農地（畑・田）を
B二郎に贈与した。**

**しかし、
農地法の許可が得られぬまま
A太郎が死亡した。**

**B二郎は、相続により
本件農地を取得し、登記した。**

**B二郎は、
「混同」を原因として
2番仮登記を抹消する。**



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

① 甲は、A、B、Cの3名と土地の交換契約をした
(土地が農地のため、農地法許可の条件付)



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

① 甲は、A、B、Cの3名と土地の交換契約をした
(土地が農地のため、農地法許可の条件付)

② Bが死亡し、CがBの「条件付所有権」を相続した。
(仮登記の移転)



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

① 甲は、A、B、Cの3名と土地の交換契約をした
(土地が農地のため、農地法許可の条件付)

② Bが死亡し、CがBの「条件付所有権」を相続した。
(仮登記の移転)

③ 地目変更により農地が宅地となったため、
甲、A、Cの3名は、2番仮登記の本登記を経ることなく、
甲→A・Cへの移転登記を行った。



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

- ① 甲は、A、B、Cの3名と土地の交換契約をした
(土地が農地のため、農地法許可の条件付)
- ② Bが死亡し、CがBの「条件付所有権」を相続した。
(仮登記の移転)
- ③ 地目変更により農地が宅地となったため、
甲、A、Cの3名は、2番仮登記の本登記を経ることなく、
甲→A・Cへの移転登記を行った。
- ④ Aが死亡し、CがAの持分を相続した。



1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

- ① 甲は、A、B、Cの3名と土地の交換契約をした
(土地が農地のため、農地法許可の条件付)
- ② Bが死亡し、CがBの「条件付所有権」を相続した。
(仮登記の移転)
- ③ 地目変更により農地が宅地となったため、
甲、A、Cの3名は、2番仮登記の本登記を経ることなく、
甲→A・Cへの移転登記を行った。
- ④ Aが死亡し、CがAの持分を相続した。
- ⑤ Cが死亡し、Dが所有権全部を相続した。

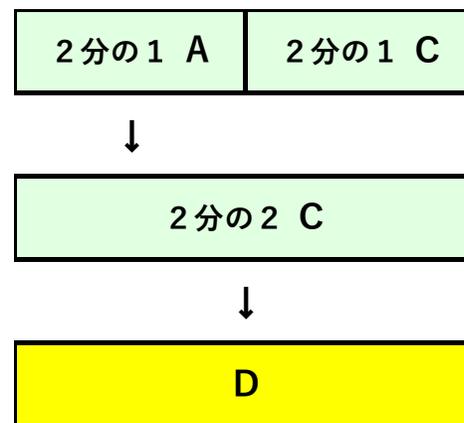


1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分2分の1 A 持分2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

← Dは、本件土地を静岡市に取得させるにあたって、静岡市から「**2番仮登記を抹消する**」ように言われた。

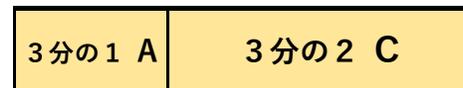
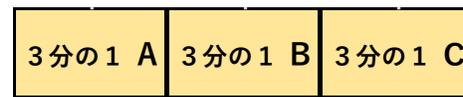
実体及び登記上、Dが単独所有



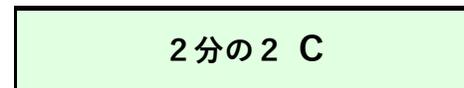
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

仮登記は、以下のとおり推移



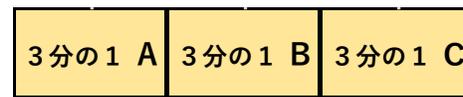
実体及び登記上、Dが単独所有



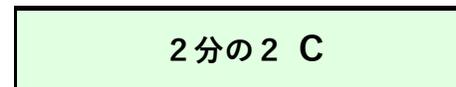
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

仮登記は、以下のとおり推移



実体及び登記上、Dが単独所有



Dは、仮登記を抹消できるか？

甲、A、B、Cは既に故人

抹消原因は、「混同」か？

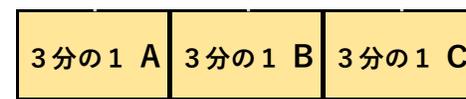
仮登記と本登記とで、
持分(分数)が異なるが…(-_-;)



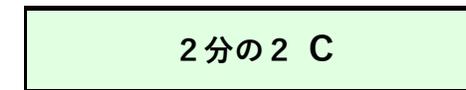
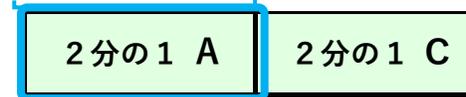
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

仮登記は、以下のとおり推移



実体及び登記上、Dが単独所有



Dは、仮登記を抹消できるか？

甲、A、B、Cは既に故人

抹消原因は、「混同」か？

仮登記と本登記とで、
持分(分数)が異なるが…(-_-:)

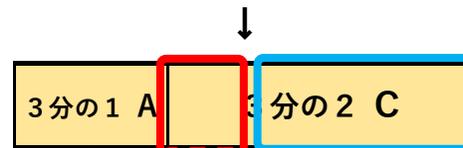
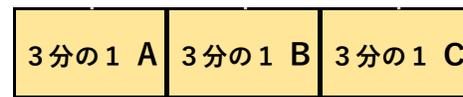
Aについては、
昭和51年に混同が生じているが、



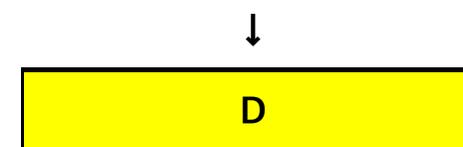
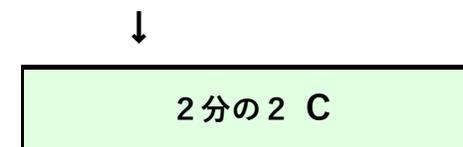
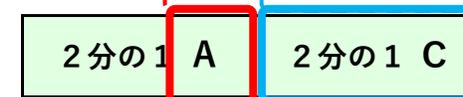
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

仮登記は、以下のとおり推移



実体及び登記上、Dが単独所有



Dは、仮登記を抹消できるか？

甲、A、B、Cは既に故人

抹消原因は、「混同」か？

仮登記と本登記とで、
持分(分数)が異なるが…(-_-)

Aについては、
昭和51年に混同が生じているが、

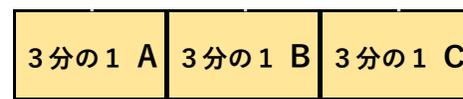
Cについては、
昭和51年は2分の1のみ混同で
6分の1については、
混同が生じていない。



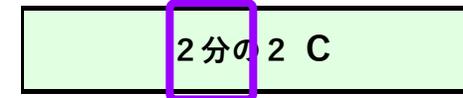
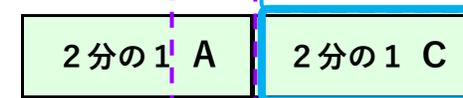
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白 | 余白 | 余白 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |

仮登記は、以下のとおり推移



実体及び登記上、Dが単独所有



Dは、仮登記を抹消できるか？

甲、A、B、Cは既に故人

抹消原因は、「混同」か？

仮登記と本登記とで、
持分(分数)が異なるが…(-_-)

Aについては、
昭和51年に混同が生じているが、

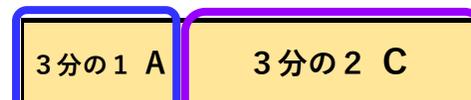
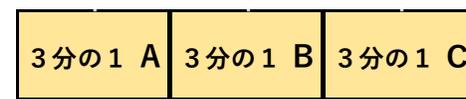
Cについては、
昭和51年は2分の1のみ混同で
6分の1については、
混同が生じていない。

* Cについてすべての持分で
混同が完成するのは、平成25年

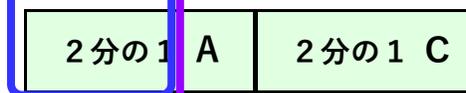
1. (1) 仮登記 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和40年4月4日 第4044号 | 原因 昭和40年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲 |
| 2 | 条件付所有権移転 仮登記 | 昭和43年7月7日 第4377号 | 原因 昭和43年7月7日 交換 (条件 農地法第5条の許可) 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 A 持分 3分の1 B 持分 3分の1 C |
| | 余白抹消 | 余白抹消 | 余白抹消 |
| 付記1号 | 2番条件付所有権 B持分全部移転 | 昭和46年6月6日 第4666号 | 原因 昭和46年5月5日 相続 権利者 (住所省略) 持分 3分の1 C |
| 3 | 所有権移転 | 昭和51年5月1日 第5151号 | 原因 昭和51年5月1日 交換 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 A 持分 2分の1 C |
| 4 | A持分全部移転 | 平成25年2月5日 第2525号 | 原因 平成25年1月8日 相続 所有者 (住所省略) 持分 2分の1 C |
| 5 | 所有権移転 | 平成30年3月3日 第3033号 | 原因 平成30年2月2日 相続 所有者 (住所省略) D |
| 6 | 2番条件付所有権 移転仮登記抹消 | 令和7年12月3日 第7123号 | 昭和51年5月1日持分 3分の1 混同 平成25年1月8日混同 |

仮登記は、以下のとおり推移



実体及び登記上、Dが単独所有



結論

Dは、「混同」を原因として、
1件の申請で
2番仮登記を抹消できる。

第7回 用地買収問題シリーズ研修

1. 仮登記・地上権の抹消

(2) 地上権の抹消



日本司法書士会 連合会 イメージキャラクター
しほ～しし

1. (2) 地上権 混同による抹消

[地上権とは?]

民法 第265条

地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。

[混同とは]

同一物について複数の物権あるいは債権債務関係が同一人に帰属した場合、存続させておく必要のない権利を消滅させるという法律の規定

(例) 地上権者が対象土地の所有権を取得した場合、
⇒ 原則として地上権権は混同により消滅する。



1. (2) 地上権 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和59年11月1日 第5911号 | 原因 昭和59年10月2日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 D |
| 2 | 所有権移転 | 平成12年4月4日 第1244号 | 原因 平成12年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 E |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|----------------|---------------------|--|
| 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 | 地上権設定 | 明治35年8月8日 第3588号 | 原因 明治35年8月8日 証書設定 地上権者 (住所省略) A |
| 付記1号 | 1番地上権移転 | 昭和16年7月7日 第1677号 | 原因 大正4年4月4日 B 家督相続 昭和16年6月6日 家督相続 地上権者 (住所省略) C |



1. (2) 地上権 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和59年11月1日 第5911号 | 原因 昭和59年10月2日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 D |
| 2 | 所有権移転 | 平成12年4月4日 第1244号 | 原因 平成12年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 E |

← 現在の所有者は、E

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|---------|---------------------|---|
| 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 | 地上権設定 | 明治35年8月8日 第3588号 | 原因 明治35年8月8日 証書設定 地上権者 (住所 省略) A |
| 付記1号 | 1番地上権移転 | 昭和16年7月7日 第1677号 | 原因 大正4年4月4日 B家督相続 昭和16年6月6日 家督相続 地上権者 (住所 省略) C |

← Eは、本件土地を静岡市に取得させるにあたって、静岡市から「**地上権の登記を抹消する**」ように言われた。

登記上、所有権と地上権とで同一の名義人がいない。
⇒ **混同による抹消** は可能か？



1. (2) 地上権 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和59年11月1日 第5911号 | 原因 昭和59年10月2日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 D |
| 2 | 所有権移転 | 平成12年4月4日 第1244号 | 原因 平成12年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 E |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|---------|---------------------|---|
| 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 | 地上権設定 | 明治35年8月8日 第3588号 | 原因 明治35年8月8日 証書設定 地上権者 (住所 省略) A |
| 付記1号 | 1番地上権移転 | 昭和16年7月7日 第1677号 | 原因 大正4年4月4日 B 家督相続 昭和16年6月6日 家督相続 地上権者 (住所 省略) C |

司法書士Wは、
Eからの聴取及び戸籍の調査により、
以下を確認した

相続関係

- A : Eの高祖父
- B : Eの曾祖父
- C : Eの祖父
- D : Eの父

地上権については、登記上、
← A⇒B⇒C の移転が判明している。

このまま、地上権についても、
C⇒D⇒E と相続移転させた上で、
「混同による地上権抹消」を申請すべきか？



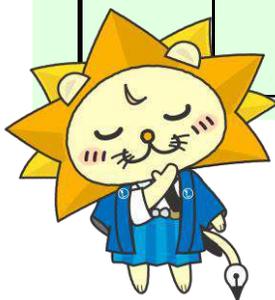
1. (2) 地上権 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和59年11月1日 第5911号 | 原因 昭和59年10月2日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 D |
| 2 | 所有権移転 | 平成12年4月4日 第1244号 | 原因 平成12年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 E |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|----------------|---------------------|--|
| 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 | 地上権設定 | 明治35年8月8日 第3588号 | 原因 明治35年8月8日 証書設定 地上権者 (住所省略) A |
| 付記1号 | 1番地上権移転 | 昭和16年7月7日 第1677号 | 原因 大正4年4月4日 B 家督相続 昭和16年6月6日 家督相続 地上権者 (住所省略) C |

司法書士Wは、
本件土地について、**閉鎖登記簿**を調査した。

| 〔 権外権所 利の以有 〕 | | 区 甲 | | 番 順 号 位 |
|--|------------|--|------------|------------|
| | 八 | | 七 | |
| 九 原 第 昭 日 因 ○ 和 売 ○ 九 買 昭 ○ 九 和 ○ 九 九 号 月 九 年 九 日 九 月 受 付 | 所 有 者 C | 三 原 第 大 拾 因 ○ 正 日 昭 ○ 八 家 督 和 ○ 八 督 相 八 号 相 続 年 八 続 月 日 八 月 受 付 | 所 有 者 X | 事 項 欄 |



1. (2) 地上権 混同による抹消 複雑な事例

| 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 | 昭和59年11月1日 第5911号 | 原因 昭和59年10月2日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 D |
| 2 | 所有権移転 | 平成12年4月4日 第1244号 | 原因 平成12年3月3日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 E |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|----------------|---------------------|--|
| 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 | 地上権設定 | 明治35年8月8日 第3588号 | 原因 明治35年8月8日 証書設定 地上権者 (住所省略) A |
| 付記1号 | 1番地上権移転 | 昭和16年7月7日 第1677号 | 原因 大正4年4月4日 B 家督相続 昭和16年6月6日 家督相続 地上権者 (住所省略) C |
| 2 | 1番地上権抹消 | 令和8年2月6日 第8206号 | 原因 昭和16年6月6日 混同 |

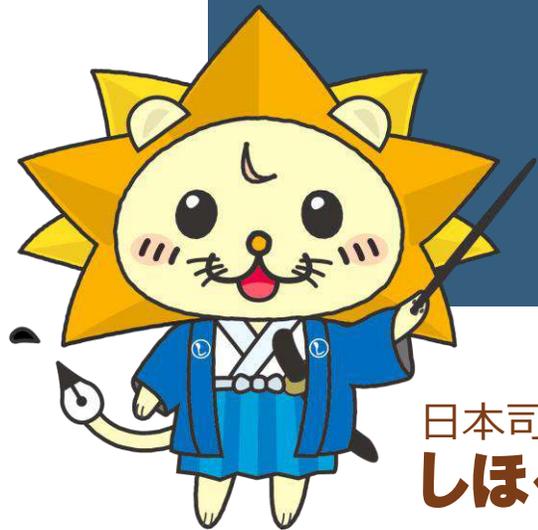
司法書士Wは、
本件土地について、**閉鎖登記簿**を調査した。

| 〔 権外権所 利の以有 〕 | | 区 甲 | | 番 順 号 位 |
|------------------|---|-----------------|---|-------------|
| | 八 | | 七 | |
| C | 九原第昭 日因○和 売○九 買昭○年 和○九 九年月 九月日 月受 付 | 所有者 X | 三原第大 拾因○正 日家昭○八 督和○八 相八号 続八月 八月日 月受 付 | 事 項 欄 |

**Cは、昭和9年9月9日に、本件土地を購入
昭和16年6月6日に、地上権を家督相続
よって、昭和16年6月6日時点で、
地上権は混同により消滅していることが判明**

第7回 用地買収問題シリーズ研修

2. 古い抵当権の抹消



日本司法書士会 連合会 イメージキャラクター
しほ～しし

2. 放置された古い抵当権

[発生原因]

- 明治、大正、昭和 に設定され、抹消されないまま
- 祖父母や親から相続を受けた土地や建物を登記する際に気付く。

[障害]

⇒ そのままでは売却できない。

- 抵当権者（債権者）が、
 - ・個人であれば、間違いなく死亡している…
 - ・法人の場合、解散・清算終了していることが多い…
- 弁済が完了しているか否かも不明
 - ⇒ 抹消の方法がわからず困惑する…



抵当権の抹消登記の方法

【原則】

- ① 抵当権者（債権者）との**共同申請**（不動産登記法60条）
- ② **訴訟**を提起して判決を取得⇒**単独申請**（不動産登記法63条1項）

【特例：抵当権者の「所在が知れない」場合】

- ③ **除権決定**⇒**単独申請**（不動産登記法70条1項・3項）
- ④ **弁済証書等**⇒**単独申請**（不動産登記法70条4項 前段）
- ⑤ **供託（20年経過）**⇒**単独申請**（不動産登記法70条4項 後段）
- ⑥ **解散した法人（30年経過）**⇒**単独申請**（不動産登記法70条の2）



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

| 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25年2月5日 第2525号 | 原因 平成24年12月12日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲太郎 |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|-------|---------------------|---|
| 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 | 抵当権設定 | 明治36年3月6日 第3636号 | 原因 明治36年3月6日 約定証書設定 債権額 金300円 利息 日歩2銭8厘 抵当権者 株式会社 沼津沼商会 |

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

| 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25年2月5日 第2525号 | 原因 平成24年12月12日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲太郎 |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|-------|---------------------|--|
| 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 | 抵当権設定 | 明治36年3月6日 第3636号 | 原因 明治36年 3月6日 約定証書設定 債権額 金300円 利息 日歩2銭8厘 抵当権者 株式会社 沼津沼商会 |

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[要件]

- (1) 抵当権者である法人が解散していること
- (2) 清算人の所在が判明しない
- (3) 被担保債権の弁済期から30年を経過していること
- (4) 法人の解散の日から30年を経過していること

(解散した法人の担保権に関する登記の抹消)

第72条の2 登記権利者は、共同して登記の抹消の申請をすべき法人が解散し、前条第2項に規定する方法により調査を行ってもなおその法人の清算人の所在が判明しないためその法人と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、その法人の解散の日から30年を経過したときは、第60条の規定にかかわらず、単独で当該登記の抹消を申請することができる。



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[要件]

- (1) 抵当権者である法人が解散していること
- (2) 清算人の所在が判明しない
- (3) 被担保債権の弁済期から30年を経過していること
- (4) 法人の解散の日から30年を経過していること

(1) ・ (4)

閉鎖商業登記簿謄本により法人が解散し、解散の日から30年を経過していることを確認



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[要件]

- (1) 抵当権者である法人が解散していること
- (2) 清算人の所在が判明しない
- (3) 被担保債権の弁済期から30年を経過していること
- (4) 法人の解散の日から30年を経過していること

| 権利者その他の事項 | |
|-----------|------------------|
| 原因 | 明治36年3月6日 約定証書設定 |
| 債権額 | 金300円 |
| 利息 | 日歩2銭8厘 |
| 抵当権者 | 株式会社 沼津沼商会 |

- (3) ・登記簿の「**弁済期**」
 - ・金銭消費貸借契約証書・売買契約書等の「**弁済期**」
 - ・登記簿の「**債権成立の日**」(登記簿に「弁済期」なし)
 - ・登記簿の「**抵当権設定日**」(登記簿に「弁済期」「債権成立の日」なし)



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[要件]

- (1) 抵当権者である法人が解散していること
- (2) 清算人の所在が判明しない
- (3) 被担保債権の弁済期から30年を経過していること
- (4) 法人の解散の日から30年を経過していること

(2) ・調査報告書

- ・清算人の登記簿上の住所について「不在住証明書」「不在籍証明書」
- ・配達証明付き書留郵便が「宛て所がない」ため返送された封筒
(法人の登記簿上の本店所在地 宛て / 清算人の登記簿上の住所 宛て)



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[要件]

(1) 抵当権者である法人が解散していること

(2) 清算人の所在が判明しない ⇔

(3) 被担保債権の弁済期から30年を経過していること

(4) 法人の解散の日から30年を経過していること

③除権決定、④弁済証書等、⑤供託は、
「法人が行方不明」が要件
閉鎖登記簿あるためほぼ不可

(2) ・調査報告書

・清算人の登記簿上の住所について「不在住証明書」「不在籍証明書」

・配達証明付き書留郵便が「宛て所がない」ため返送された封筒

(法人の登記簿上の本店所在地 宛て / 清算人の登記簿上の住所 宛て)



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

[メリット]

- ☆ 手間が少ない (時間・費用もかからない) / 裁判所の関与なし
- ☆ 法人の場合、「清算人の所在が判明しない」場合に利用可



③除権決定、④弁済証書等、⑤供託 は、
「法人が行方不明」が要件、閉鎖登記簿あるため ほぼ不可

[利用できない場合]

30年経過していないと不可



古い抵当権の抹消 法人の場合 [1] 30年経過した解散法人

⑥ 解散した法人 (30年経過) ⇒ 単独申請 (不動産登記法70条の2)

登記申請書

| | |
|-----------|----------------------|
| 登記の目的 | ○番抵当権抹消 |
| 原因 | 不動産登記法第70条の2の規定による抹消 |
| 権利者 (申請人) | 住所 氏名 |
| 義務者 | 本店所在地 名称 |
| 添付書類 | 登記原因証明情報 委任状 |
| 登録免許税 | 1,000円 (不動産1個につき) |

- 閉鎖商業登記簿謄本
(解散から30年経過を証明)
- 調査報告書
- 不在住証明書・不在籍証明書
(清算人の登記簿上の住所について住民票・戸籍の附票が取得できないことを証明)
- 「宛て所がない」ため返送された法人及び清算人宛ての配達証明付き書留郵便の封筒
- 不動産の登記事項証明書・金銭消費貸借契約証書・売買契約書等
(被担保債権の弁済期から30年経過を証明)

古い抵当権の抹消 法人の場合 [2] 承継法人がある場合

| 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25年2月5日 第2525号 | 原因 平成24年12月12日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲太郎 |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|-------|---------------------|--|
| 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 | 抵当権設定 | 明治36年3月6日 第3636号 | 原因 明治36年3月6日 約定証書設定 債権額 金300円 利息 日歩2銭8厘 抵当権者 株式会社 三島銀行 |

銀行変遷史データベース (一般社団法人全国銀行協会が管理するHP「銀行図書館」)

- ① 昭和10年に 三島銀行が□□銀行に合併された。
- ② 昭和12年に□□銀行が◆◆銀行に合併された。
- ③ 昭和18年に◆◆銀行と静岡▲▼銀行が合併し、現在の■銀行となった。

注 内容は架空です



古い抵当権の抹消 法人の場合 [2] 承継法人がある場合

[原則] ① 抵当権者（債権者）との共同申請（不動産登記法60条）

| 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25年2月5日 第2525号 | 原因 平成24年12月12日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲太郎 |

| 権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項） | | | |
|-------------------------|-------|---------------------|--|
| 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 | 抵当権設定 | 明治36年3月6日 第3636号 | 原因 明治36年3月6日 約定証書設定 債権額 金300円 利息 日歩2銭8厘 抵当権者 株式会社 三島銀行 |

①～③について

- ・閉鎖登記簿上、記載あり（合併等）
⇒ ■■銀行との共同申請
（30年経過による抹消は不可）

銀行変遷史データベース（一般社団法人全国銀行協会が管理するHP「銀行図書館」）

- ① 昭和10年に 三島銀行が□□銀行に合併された。
- ② 昭和12年に□□銀行が◆◆銀行に合併された。
- ③ 昭和18年に◆◆銀行と静岡▲▼銀行が合併し、現在の■■銀行となった。



古い抵当権の抹消 法人の場合 [] 承継会社がない場合

| 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25年2月5日 第2525号 | 原因 平成24年12月12日 相続 所有者 静岡市□□町□番□号 甲太郎 |

| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
|---------------------------|-------|---------------------|--|
| 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 | 抵当権設定 | 明治36年3月6日 第3636号 | 原因 明治36年3月6日 約定証書設定 債権額 金300円 利息 日歩2銭8厘 抵当権者 株式会社 三島銀行 |

①～③について

- ・閉鎖登記簿上、記載あり (合併等)
⇒ ■■銀行との共同申請
(30年経過による抹消は不可)
- ・閉鎖登記簿上、**記載なし (事業譲渡等)**
⇒ ■■銀行との共同申請 **不可**
30年経過 ⇒ 70条の2による抹消
30年経過していない ⇒ 他方法

銀行変遷史データベース (一般社団法人全国銀行協会が管理するHP「銀行図書館」)

- ① 昭和10年に 三島銀行が□□銀行に合併された。
- ② 昭和12年に□□銀行が◆◆銀行に合併された。
- ③ 昭和18年に◆◆銀行と静岡▲▼銀行が合併し、現在の■■銀行となった。



古い抵当権の抹消 [3] 除権決定を得ての抹消

③ 除権決定を得ての単独申請（不動産登記法70条1項・3項）

[要件]

- ・登記義務者（抵当権者）の所在が知れない
- ・被担保債権の消滅（証明）

[手続き]

- ・非訟事件手続法に基づく公示催告の申立て
（管轄：登記義務者（抵当権者）の住所地）

[期間]

- ・催告期間（最低2か月）、公示催告公告後、除権決定が出るまでに権利の届出期間（最低2か月）を経て、除権決定



古い抵当権の抹消 [3] 除権決定を得ての抹消

③ 除権決定を得ての単独申請（不動産登記法70条1項・3項）

[メリット]

- ☆ ～年経過等の要件はない。
- ☆ **書面等があれば利用可**

[デメリット]

- ★ 期間が長く（**半年程度**）かかる
- ★ **法人は困難**（閉鎖登記簿あれば「行方不明」とされない）
 - ⇔ 閉鎖登記簿が**廃棄**されていれば**利用可**
- ★ **被担保債権の消滅（完済等）の証明が必要** ※ 書面等がなければ無理
- ★ **消滅時効を主張する場合、事前に別途、訴訟が必要**
 - ⇒ はじめから訴訟のみの方が早い
 - よって、ほとんど利用されていない。



古い抵当権の抹消 [4] 弁済証書による抹消

④ 弁済証書等による単独申請（不動産登記法70条4項 前段）

[デメリット] 閉鎖登記簿あれば不可



（「行方不明」とされない）

[要件]

- ・登記義務者（抵当権者）の**所在が知れない**（閉鎖登記簿廃棄で利用可）
- ・債権証書（**金銭消費貸借契約書等**）の**添付**
- ・被担保債権及び最後の2年分の利息その他の定期金（債務不履行により生じた損害遅延金を含む。）の**完全な弁済**があったことを証する情報（**領収書等**）の**添付**

[メリット]

- ☆ **金銭消費貸借契約書・領収書等**が保管されていれば**利用可**
- ☆ ~年経過等の要件はない。
- ☆ 裁判所での手続き不要



[デメリット] 保管されていることは少ない

よって、ほとんど利用されていない。



古い抵当権の抹消 [5] 供託による抹消

⑤ 供託による単独申請（不動産登記法70条4項 後段）

[要件]

- ・登記義務者（抵当権者）の**所在が知れない**
- ・債権の弁済期から**20年**が経過
- ・債権の弁済期から**20年**を経過した後に、被担保債権・利息・債務の不履行によって生じた損害の**全額**に相当する金銭を**供託**

※ 供託時点の残債務額ではない

[供託原因]

- ・債権者の受領不能（債権者が行方不明）
- ・債権者の確知不能（債権者が死亡し相続人が不明）



古い抵当権の抹消 [5] 供託による抹消

⑤ 供託による単独申請（不動産登記法70条4項 後段）

[メリット]

- ☆ **20年経過**でよい。
- ☆ 「**全額**」といっても**低額**（貨幣価値の変動を考慮する必要なし）

| 権利部(乙区) | | (所有権以外の権利に関する事項) | |
|---------|-------|-----------------------|---|
| 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 | 抵当権設定 | 昭和19年5月12日 受付第345号 | 原因 昭和19年5月12日借用証書 債権額 金100円 利息 年8分5厘 債務者 浜名郡新所村 [REDACTED] 番地 甲野太郎 抵当権者 浜名郡新所村 [REDACTED] [REDACTED] |



古い抵当権の抹消 [5] 供託による抹消

⑤ 供託による単独申請（不動産登記法70条4項 後段）

[メリット]

- ☆ 20年経過でよい。
- ☆ 「全額」といっても低額（貨幣価値の変動を考慮する必要なし）

[デメリット]

- ★ 法人は**困難**（閉鎖登記簿により「**行方不明**」とされない） ⇔ 登記簿**廃棄**で利用可
- ★ 自然人でも相続人の所在が判明した場合は**不可**
 - ◆ 「**1名行方不明**」で「**全額供託**」は**不可**
- ★ **20年経過**は必要
- ★ 供託金額の計算が面倒…



古い抵当権の抹消 [6] 法人の場合 その他

抵当権者が法人の場合

(1) 解散している場合 *行方不明か? ⇒ ほとんど不可 (閉鎖登記簿はある)

① 清算人が存命・連絡可 ⇒ (清算人との) 共同申請

② 清算人が死亡または所在不明

・特別清算人 (スポット清算人) 選任申立て ⇒ (特別清算人との)
共同申請

または

・訴訟 (特別代理人 or 公示送達)

(法人の代表者等への準用)

民事訴訟法 第37条

この法律中法定代理及び法定代理人に関する規定は、法人の代表者及び法人でない社団又は財団でその名において訴え、又は訴えられることができるものの代表者又は管理人について準用する。



古い抵当権の抹消 [6] 法人の場合 その他

抵当権者が法人の場合

(2) 法人が休眠状態の場合 (登記簿上、解散・清算終了されていない)

※ みなし解散 = 株式会社は12年間、一般社団法人・一般財団法人は5年間
登記の変動がない場合 ⇒ 法務局が解散の登記

- * 他の法人 (特例有限会社・合同会社 等) には、みなし解散なし
- * 株式会社でも12年経っていない

□ 取締役・理事が死亡または所在不明

- ・一時取締役 (仮取締役) 選任申立て ⇒ (一時取締役との) 共同申請
または
- ・訴訟 (特別代理人 or 公示送達)

(法人の代表者等への準用)

民事訴訟法 第37条

この法律中法定代理及び法定代理人に関する規定は、法人の代表者及び法人でない社団又は財団でその名において訴え、又は訴えられることができるものの代表者又は管理人について準用する。



古い抵当権の抹消 [7] 死亡した自然人の場合

抵当権者が**自然人**の場合 ⇒ 既に死亡

相続人調査（戸籍の追跡）⇒ **相続人全員が判明**

(1) **相続人全員**に登記義務者として協力を求める（**共同申請**）

◇ 全員に事情を説明し、委任状をいただく

※ 権利証がないため、全員の**実印押印**と**印鑑証明書**も

(2) **訴訟**（相続人全員を被告として）を**提起**を提起⇒**判決による単独申請**

◇ 相続人全員を被告として**訴訟**を提起

* 相続人には「**訴状が届くが無視する**」よう丁寧に連絡→**欠席裁判**

◆ 被告（相続人）の一部が**所在不明**

「**公示送達**」または「**特別代理人選任**」で対応



古い抵当権の抹消 [7] 死亡した自然人の場合

抵当権者が**自然人**の場合 ⇒ 既に死亡

相続人調査（戸籍の追跡） ⇒ 相続人全員が判明
全員が**死亡**または**相続放棄** = **相続人不存在**

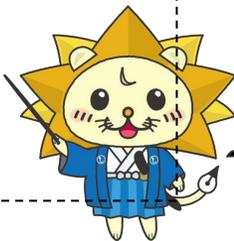
- (3) ① **相続財産清算人** 選任申立て
または
② **訴訟**（**特別代理人**選任） で対応

民事訴訟法 第35条1項

法定代理人がない場合又は法定代理人が代理権を行うことができない場合において、未成年者又は成年被後見人に対し訴訟行為をしようとする者は、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、受訴裁判所の裁判長に特別代理人の選任を申し立てることができる。

大審院昭和5年6月28日決定(民集9巻640頁)

相続人不分明による相続財産法人に代表者がいない場合に、相続財産に対して民事訴訟を提起しようとする者は、特別代理人の選任を申し立てることができる。



休眠抵当権の抹消登記の方法

〔原則〕

- ① 抵当権者との共同申請（不動産登記法60条）
- ② 訴訟を提起して判決を取得⇒単独申請（不動産登記法63条1項）

〔特例〕

- ③ 除権決定⇒単独申請（不動産登記法70条1項・3項）
- ④ 弁済証書等⇒単独申請（改正不動産登記法70条4項 前段）
- ⑤ 供託（20年経過）⇒単独申請（不動産登記法70条4項 後段）
- ⑥ 解散した法人（30年経過）⇒単独申請（不動産登記法70条の2）



ご清聴 ありがとうございます。

ご参考になれば幸いです。

司法書士・静岡県公共嘱託登記司法書士協会に
ご相談ください。



しほ~しし

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7年度（8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。

・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
- ・ 第6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

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。

ご清聴頂き、
ありがとうございました。