# 不動産登記制度と土地の境界

- 1、 不動産表示登記
  - 1) 登記制度と意義
  - 2) 不動産登記の種類
  - 3) 不動産登記制度の歩み
- 2、 土地の境界について
  - 1) 土地の境界の成り立ち
  - 2) 土地の境界の例示、習慣
  - 3) 土地の境界に関連する法規制
- 3、土地家屋調査士について

#### 土地・建物の測量・登記

中川測量・土地家屋調査士事務所

土地家屋調査士 測量士

中川 隆司

〒 520-0112 滋賀県大津市日吉台 1-2-3

TEL:077-579-2634

FAX:077-579-7406

携帯:090-6964-6360

Email: nakagw12@aioros. ocn. ne. jp

#### 業務内容

- 土地分筆登記・地目変更登記・建物登記
- 土地境界確定・境界紛争代理
- 一般測量・用地測量・基準点測量

# 不動産登記制度と意義

不動産とは 土地 と 建物

不動産登記制度とは 土地や建物の状況、所有者や債権者を公示

所在番番積 地間地

所有権 抵当権

登記簿登記所地図公開

不動産登記制度の**意義 国民の権利の保全 取引の安全** (対抗要件)

# 不動産登記の種類

1 土地の登記 建物の登記 一筆の土地、1個の建物

2 表題部 表示に関する登記 不動産の物理的状況 (所在、地番、地目、地積、床面積)

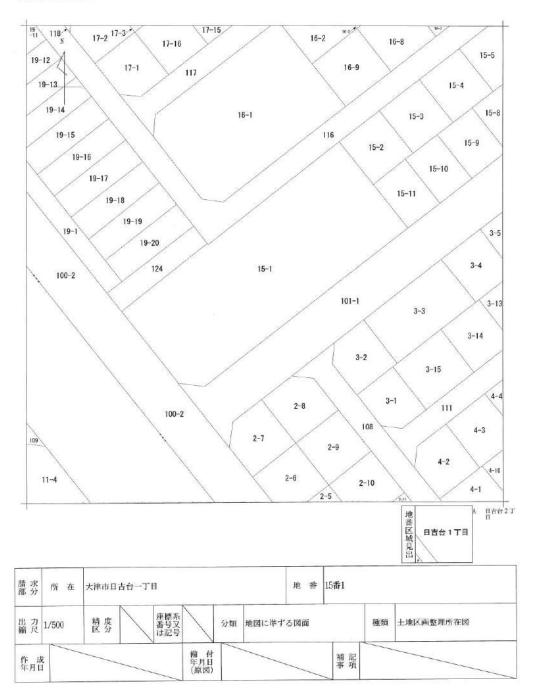
3 **権利部 権利**に関する登記 **甲区** 所有権 **乙区** 抵当権等

#### 2018/11/14 09:41 現在の情報です。

表 題 部	(土地の表示)		調製平	成11年	7月22日	日 不動産番号 1600000231063						
地図番号 余 白		筆界特定	余白									
所 在 大津市日	<b>与台一丁目</b>					余白						
① 地 番	②地 目	3	地	積	m²	原因及びその日付〔登記の日付〕						
4310番	山林			51	9:	余白						
余 白	余白		*	768	8 : : :	③4311番、4312番1、4312番2、 4322番、4323番2、4325番2、4 327番、4328番、4329番を合筆 [昭和50年7月7日]						
4310番1	余 白		#1	407	4:	①③4310番1、同番2、同番3に分筆 〔昭和51年5月13日〕						
15番1	宅地		1)	210	5:20	昭和51年8月17日 土地区画整理法による 換地処分 他の換地 日吉台一丁目15番2同所15番3 同所15番4同所15番5同所15番6同所1 5番7同所15番8同所15番9同所15番1 0同所15番11 [昭和51年8月24日]						
余 白	余 白	余 白			i	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年7月22日						

権系	IJ	部	(	甲	区	)		(所	有	権	に	関	す	る	事	項)									
順位番号			登	記	の	目	的			受付	寸年。	月日	• 受	寸番号	<u>.</u>	1	権	利	者	そ	0	他	0	事	項
1		所有権移転							昭和51年9月16日 第19982号				原因 昭和51年9月14日寄付 所有者 大 津 市 順位5番の登記を移記												
		余 白						余 白					昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年7月22日												

<sup>\*</sup> 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

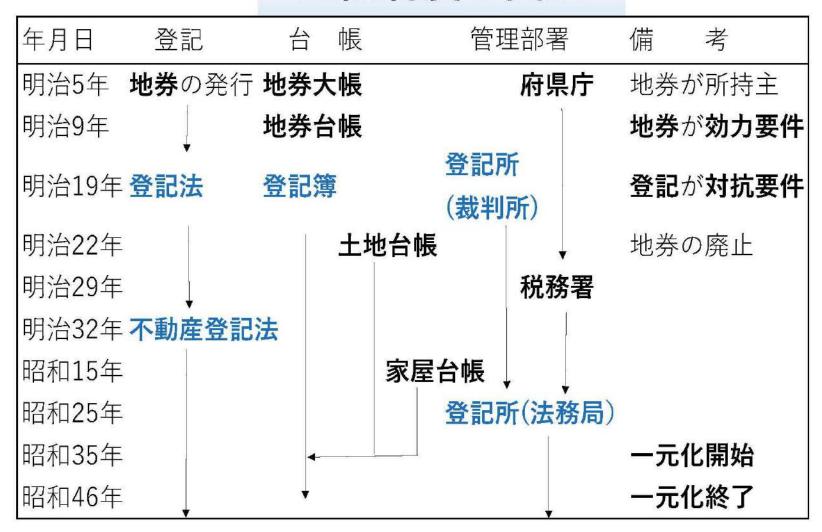


地図整理番号: V11614

平成30年1月26日

大津地方法務局

# 登記制度の変遷



【別掲4】 実例1・様式1 (明22) による土地台帳

进电	地包		[]	电初机		地宅村		字
184 ×	二 六二		- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	五二0		日 1 1111111111111111111111111111111111	地反和假则反	地大福
	7	<u> </u>					名內积步	地番
							名外郡步	冶番
地價;賃貸價格二改才次欄二數配品。昭和六年三月法律第貳拾八號二條引	金西中王 李八二八日本		大野年十月八日三番高	特在在川地国大正二个次相二大都不	明選手手法律整手二方位背叛地	大在我们就不不一点说 就从 是五	沿	<b>新</b>
	·		四十十日	35	一月七百年	世界台	登記年月日	
			KB 2 3	が 有 が 有 変 体 が 大 に 大 に 大 に 大 に 大 に 大 に 大 に 大 に し た に し た に し た に し に し に に し に に に に し に に に に に し に に に に に に に に に に に に に	一月世春 買得	相違	事故	等級
			岩山	上京		1	質所取有	木子
		,	6	上京义等寺院中町		v	主住	11
			100%	O   私	□ 京 至 報	與00河	所質所主氏名	十二级四
			101	$\sim$ 1	吾 〇	1016	) E	700

### 高本日

武弘於告步

畦 敷

字庚申前 一烟壱及七畝拾四步 田中重 藏等庚申前 同町 明新年到金七拾克銭長里 地價金就拾八園三拾八錢或里

租租

此蔵國在原郡世田谷村 新町第百七拾番

明治年改正

右檢查之主授與之 東京布

明治三年二月五日

# 土地の境界の成り立ち

702年 大化の改新 田畑の公有制 宅地:人民の保有

戦国時代 大土地所有:豪族 **荘園制度** 

1590年 太閤検地 田畑の測量

1603年 徳川幕府 封建制度

私的**所持**支配と地主的支配、領主的支配

1869年(明治2年) 版籍奉還 土地の所持、売買、分割の自由

1973年(明治6年) 地租改正 地押丈量 地引台帳、地引絵図

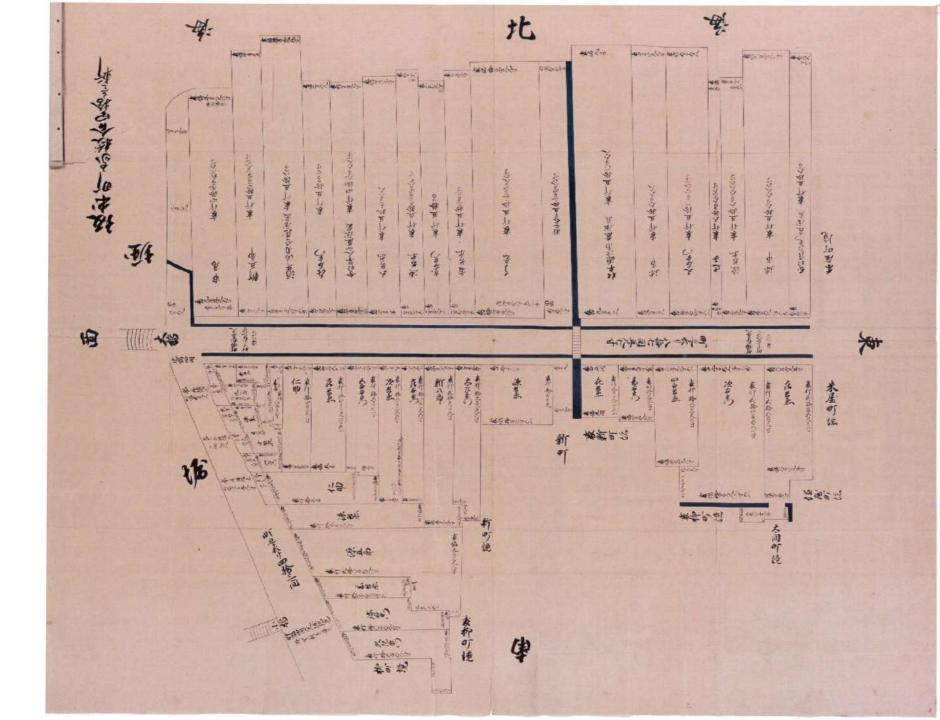
**一字限図**、一村限図

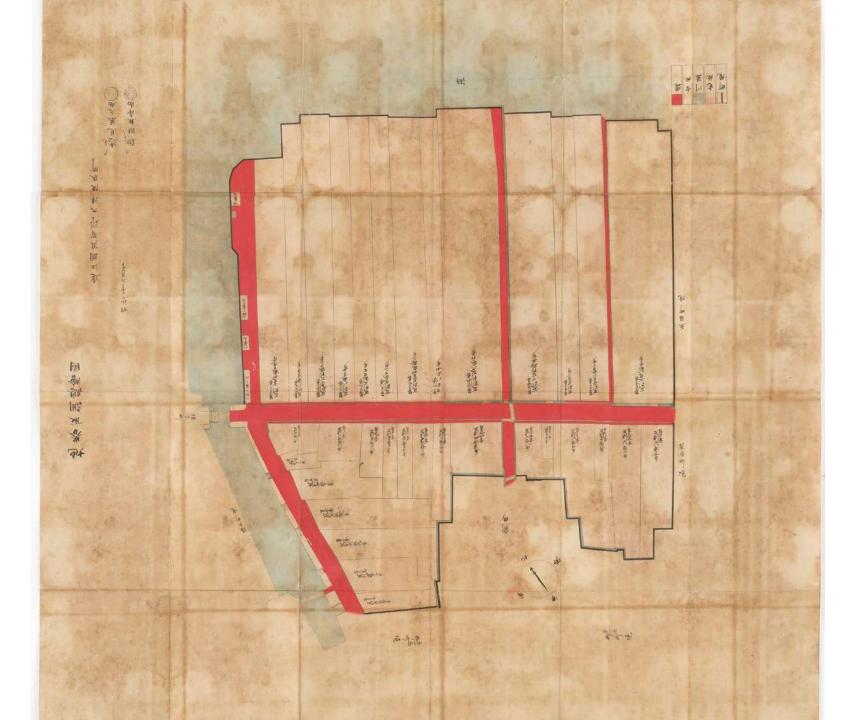
1985年(明治18年) 再度の地押調査 更正地図

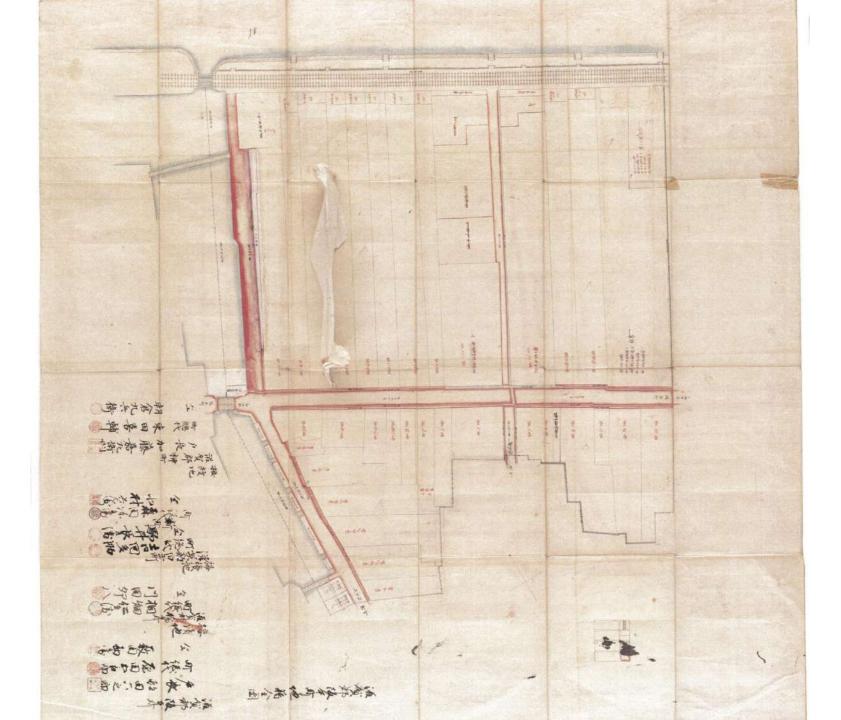
1

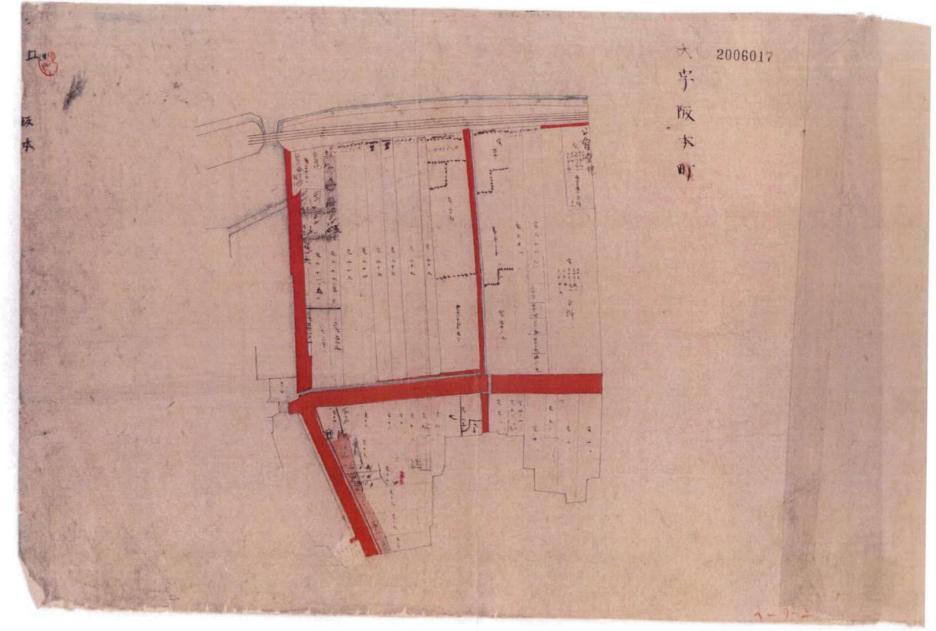
1989年(明治22年)



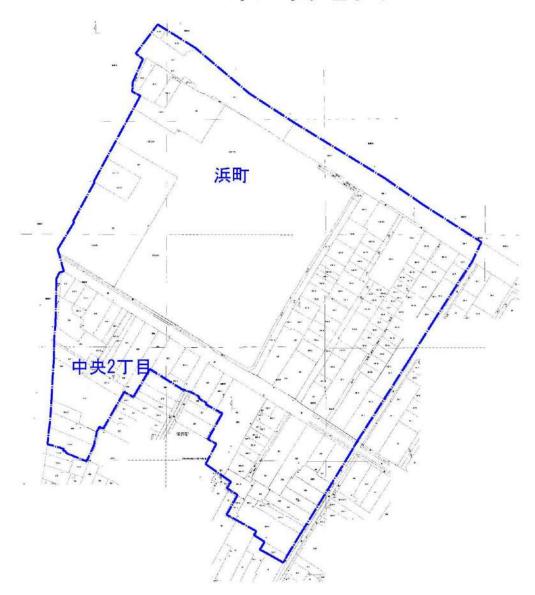


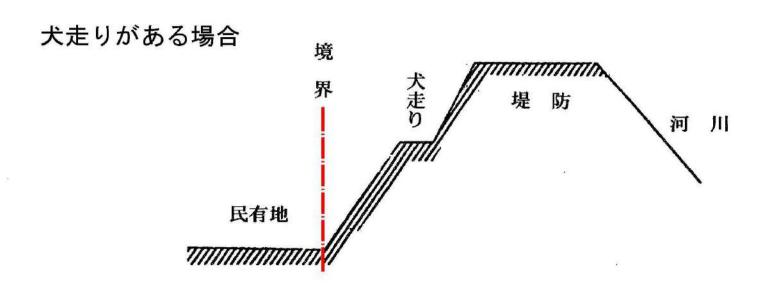




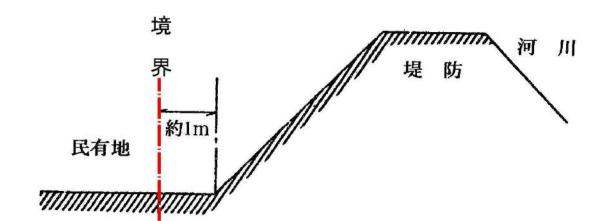


# 14条1項地図

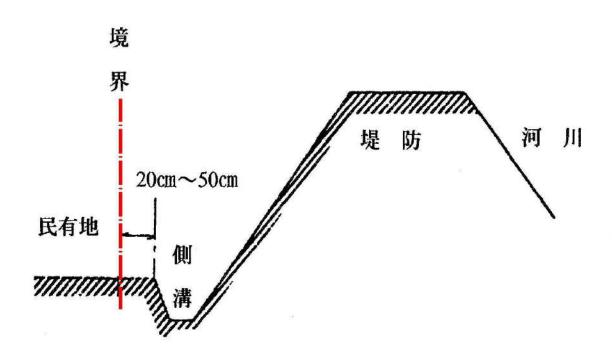




#### 犬走りがない場合

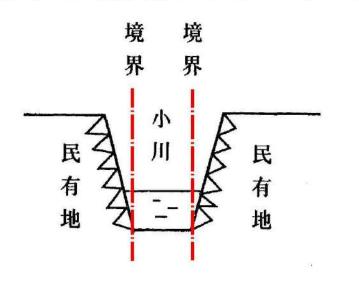


#### のり尻に側溝がある場合

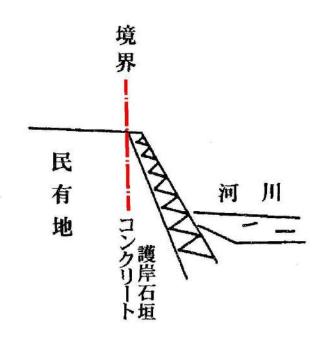


小川の場合

石積護岸 (明治時代に築造されたものが多い)

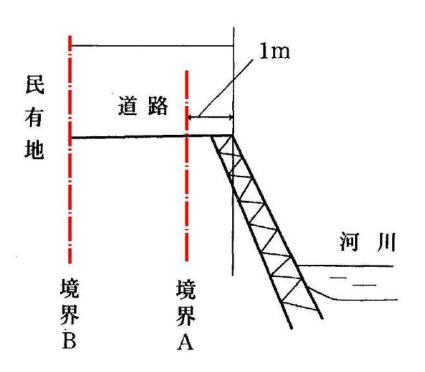


#### 昭和中頃までの普通河川に多い



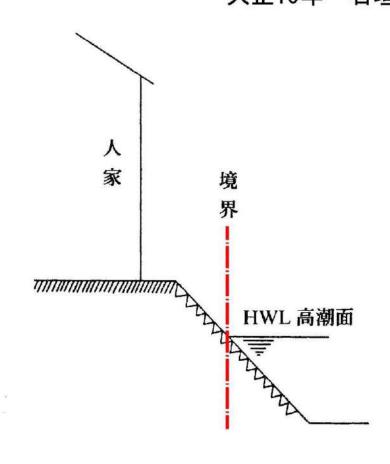
中規模程度の河川

昭和12年、13年以降

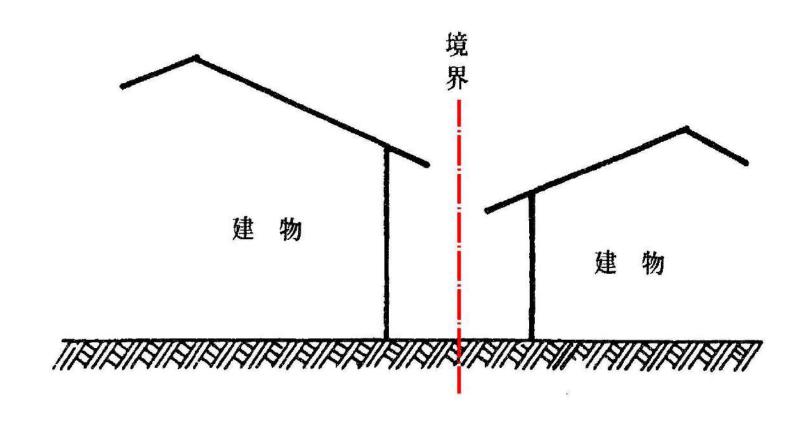


### 公有水面と民有地の境界

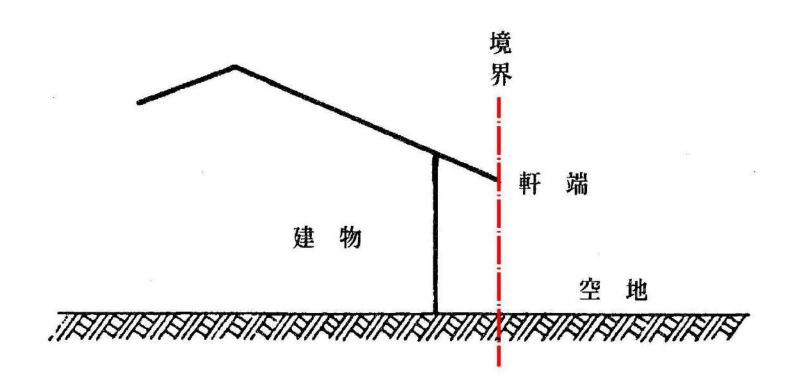
干満の差がある公有水面 その他の水流水面 水面に面した宅地 春分、秋分における満潮位 最高位 最高満潮位 大正10年 石垣の根



### 庇の中心とする場合

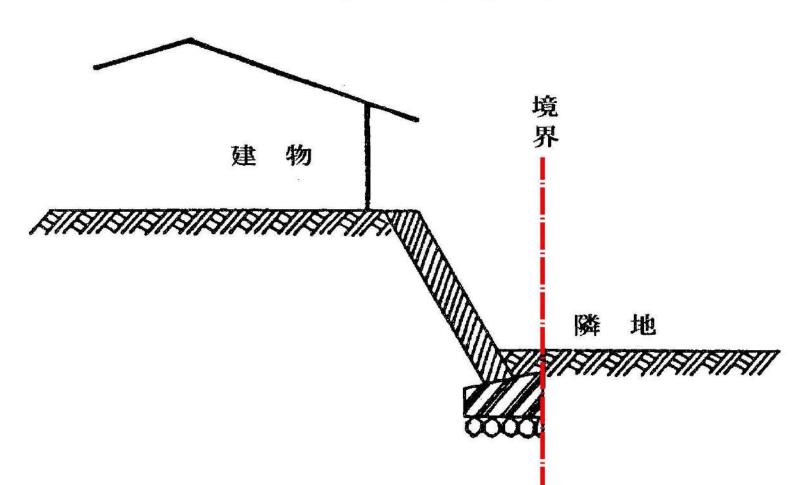


### 軒下の先端とする場合



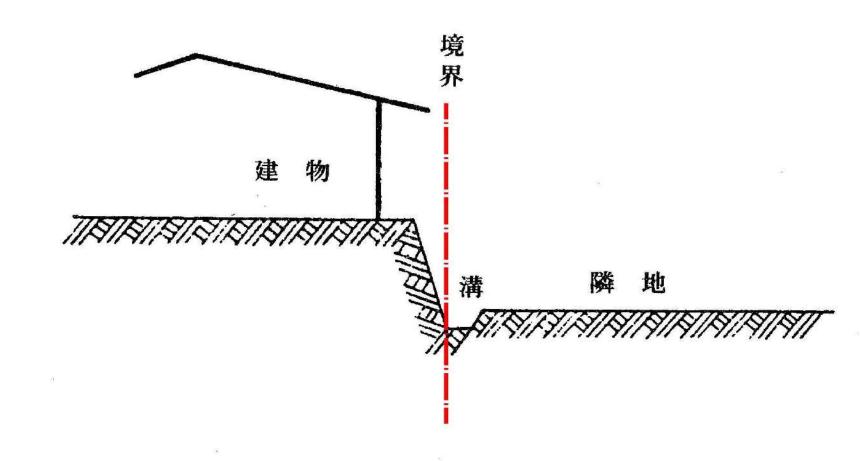
擁壁下に溝がない場合

擁壁の下端(基礎面)

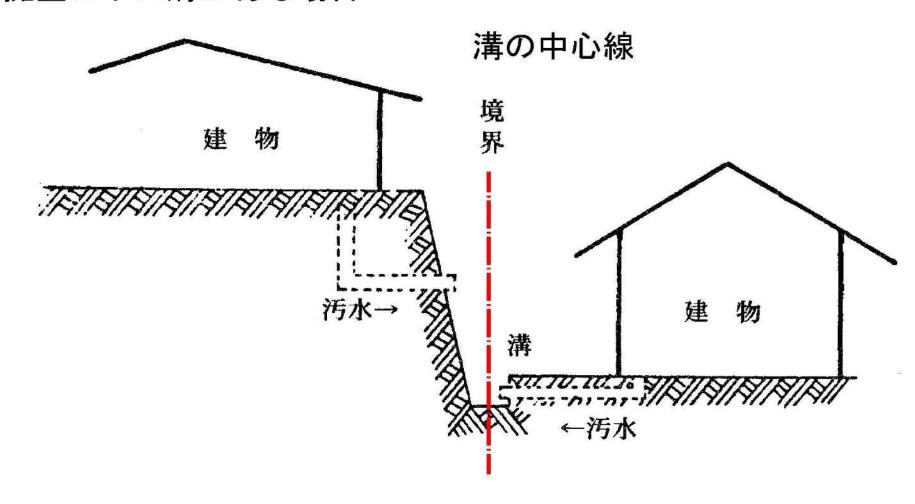


擁壁の下に溝がある場合

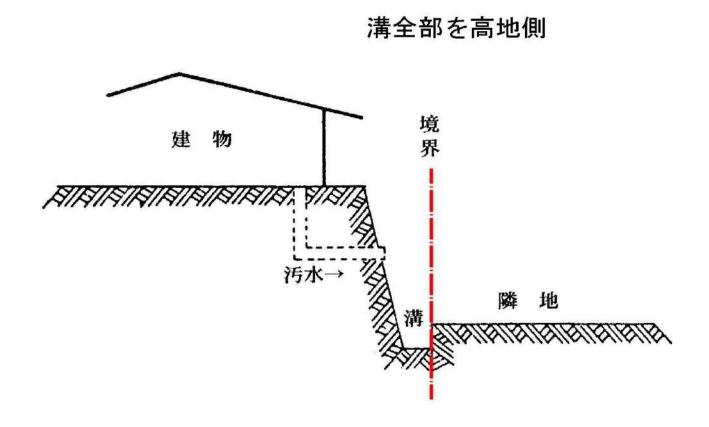
擁壁の下端



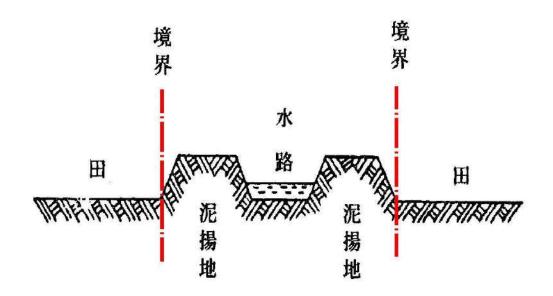
### 擁壁の下に溝がある場合



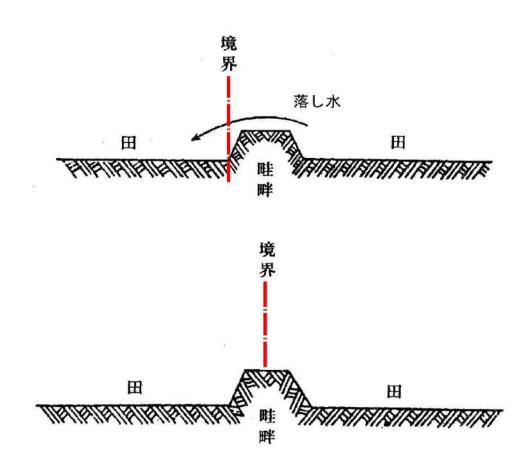
### 擁壁の下に溝がある場合



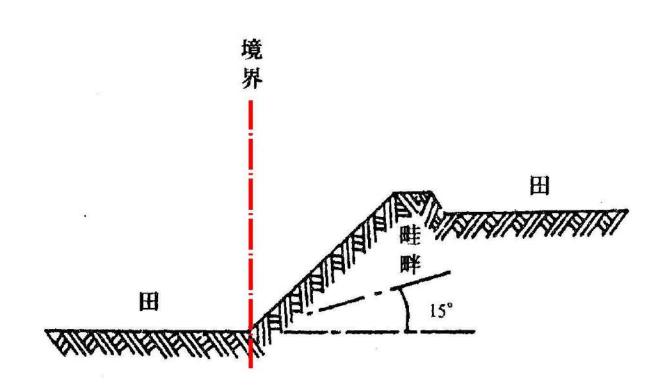
### 水路に接して泥揚地のある場合



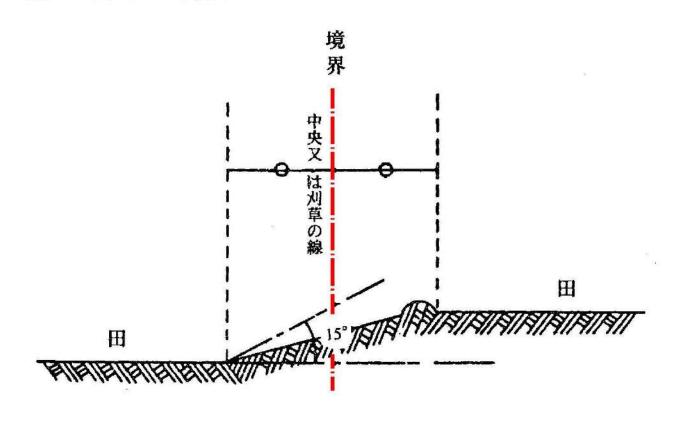
#### 高低差のない畦畔



### 高低差のある畦畔

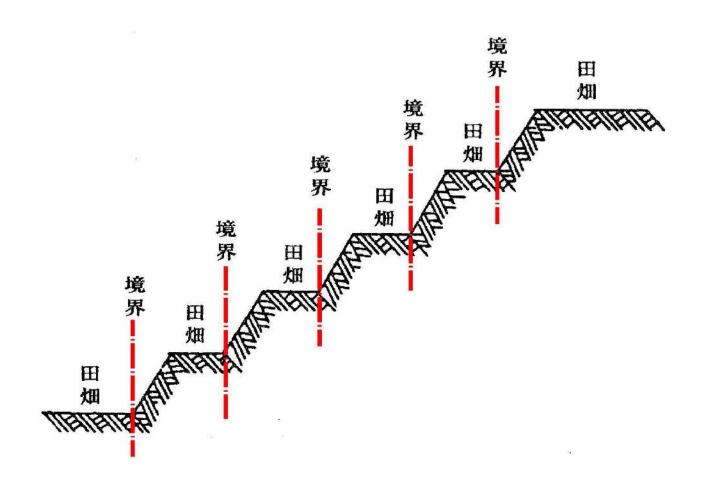


### 傾斜が緩い畦畔の境界



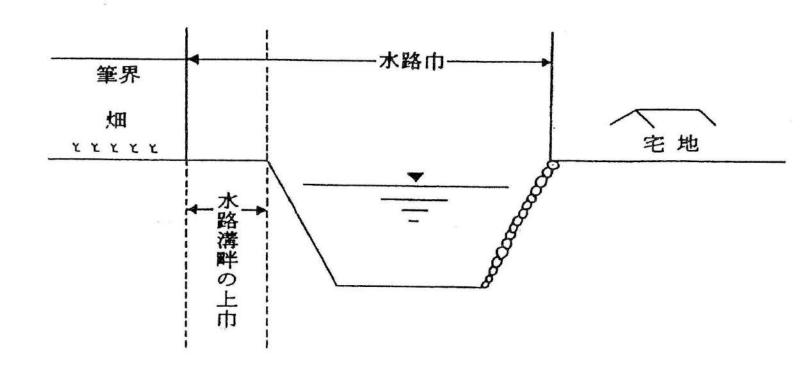
段々畑

のり尻 のり尻の刈り草線



# 道水路と接続している 畦畔の境界5

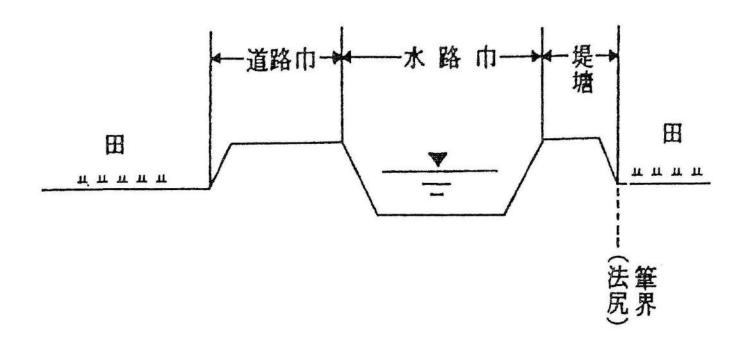
⑤ 宅地に沿う水路溝畔と畑との筆界



水路溝畔の上幅(通常45cm)については占有は認められない。

# 道水路と接続している 畦畔の境界6

⑥ 大用排水路の場合



堤塘敷については占有は認められない。 田と堤塘敷との境界は堤塘敷の法尻 田と道路との境界は、路畦畔の法尻

# 進めよう地籍調査

#### 滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 が街づくりのお手伝いを致します。

#### 地籍調査すればこんなことに役立ちます!

#### 土地境界トラブルの防止

地籍調査をしていると、土地の境界をめぐるトラブルの発生を 未然に防止することに役立ちます。





#### 土地取引の円滑化

正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆ができます。

#### 公共事業の円滑化

道路、下水道の整備や、駅前再開発を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を費やすことがあります。 地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。





#### 迅速な災害復旧

個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、万一の 災害の後でも、迅速な復旧ができます。

※国土交通省土地・水資源局国土調査課のHPのイラストを使用※

#### なぜ土地家屋調査士なの?

地元説明、境界確認は、微妙な問題を多く含んでいます。日頃より、地元で活動している調査士は地域での信頼が得やすい。

地籍調査においては公図訂正・分筆・合筆等の登記処理が付随作業として必要になります。また登記業務を、土地家屋調査士以外の者がすることは、法律で禁止されています。

今後も官公署の公益事業を支援し続ける土地家屋調査士の専門家集団

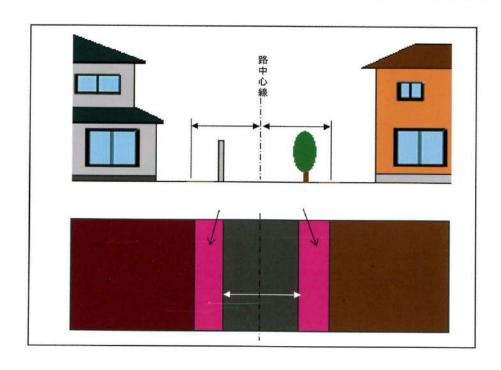
#### 公益社団法人滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

大津市梅林二丁目1番28号(アクティ大津3F)

Tel:077-525-8869 Fax:077-523-3187 E-mail:sigakosyoku@nifty.com

#### ~狭あい道路拡幅整備事業とは~

狭あい道路(道幅4mに満たない道路)に接した土地で、建物を建築、または土地の利用方法を変更する場合に、みなさまの協力を得て、建築基準法に基づき、道路の中心線から2mの幅で、塀・門などを後退した用地を道路として整備するものです。また角敷地では、隅切り用地も道路として整備します。この拡幅整備では、一定の条件下で助成を受ける事ができます。



狭隘道路(きょうあいどうろ)とは

法律上の定義はないが、行政(都道府県・市町村)が使用する場合は、主に幅員4m未満の 2項道路を指す。

国土交通省の補助事業(狭あい道路整備等促進事業)では、建築基準法第42条第2項・第3項の指定を受けた道路(2項道路・3項道路)、未指定の通路などを狭あい道路としている。 自治体によっては細街路とも呼ぶ。

# 境界問題でお困りの方へ

#### 境界問題で困ったときは、



法務局·地方法務局

筆界特定制度



法務局の職員が、専門家の意見を聴いて、現地で筆界を特定しています。

(申請者等の意見に拘束されずに、真実の筆界を探し出します。)

土地家屋調査士会

調査士会ADR

建物

\*土地家屋調査士が弁護士と一緒に相談・調停に応じています。 (民間による柔軟な解決のお手伝いをいたします。)

#### どこが違うの?

筆界特定制度は.



筆界(一筆の土地が登記されたときの土地の境)を明らかにします。

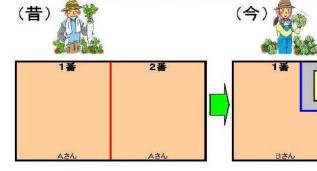
- \* 明渡しなど、所有権に関する問題を直接に解決することはできません。
- 土地家屋調査士会ADRは、

境界問題全般を解決します。



\* 相手方の応諾がないと手続を進めることができません。

#### 筆界?所有権界?



- 筆 界・・・筆界の位置は、売買・交換等で自動的に移動することはありません。
- 所有権界・・・所有権界の位置は、売買・交換等で移動することがあります。 (筆界と所有権界の位置が異なる場合があります。)
- \* 筆界特定制度についてのお問い合わせは 大津地方法務局地図整備・筆界特定室

\* 調査士会ADRについてのお問い合わせは 境界問題解決支援センター滋賀 電話 077(510)2580

電話 077(525)0923

#### もうひとつの解決方法





#### 建物



#### 新築したとき

建物を新築したときや、 建売住宅を購入したとき。 (建物表題登記)



#### 増築したとき

建物を増築したときや、車庫などの 附属建物を新築したとき。 (建物表題変更登記)





# 建て替えをしたとき

古い建物を取り壊して、新しく 建物を建築したとき。 (建物滅失登記→建物表題登記)

### 土地家屋調査士の出番です。

#### 土地



#### 境界や面積を 知りたいとき

境界を調査・確認し、現地を 測量して面積を調べます。 (調査・測量)

#### 分筆したいとき

相続・贈与・または売買などの ために、1 筆の土地を 2 筆以上に分けます。 (分筆登記)





#### 宅地に 変更したとき

登記簿の地目を宅地に変更します。 (地目変更登記)

#### **\*\*\***日本土地家屋調査士会連合会

〒101-0061 東京都千代田区三崎町一丁目2番10号 土地家屋調査土会館 URL: http://www.chosashi.or.jp