

第2章

日本経済に貢献する 土地家屋調査士

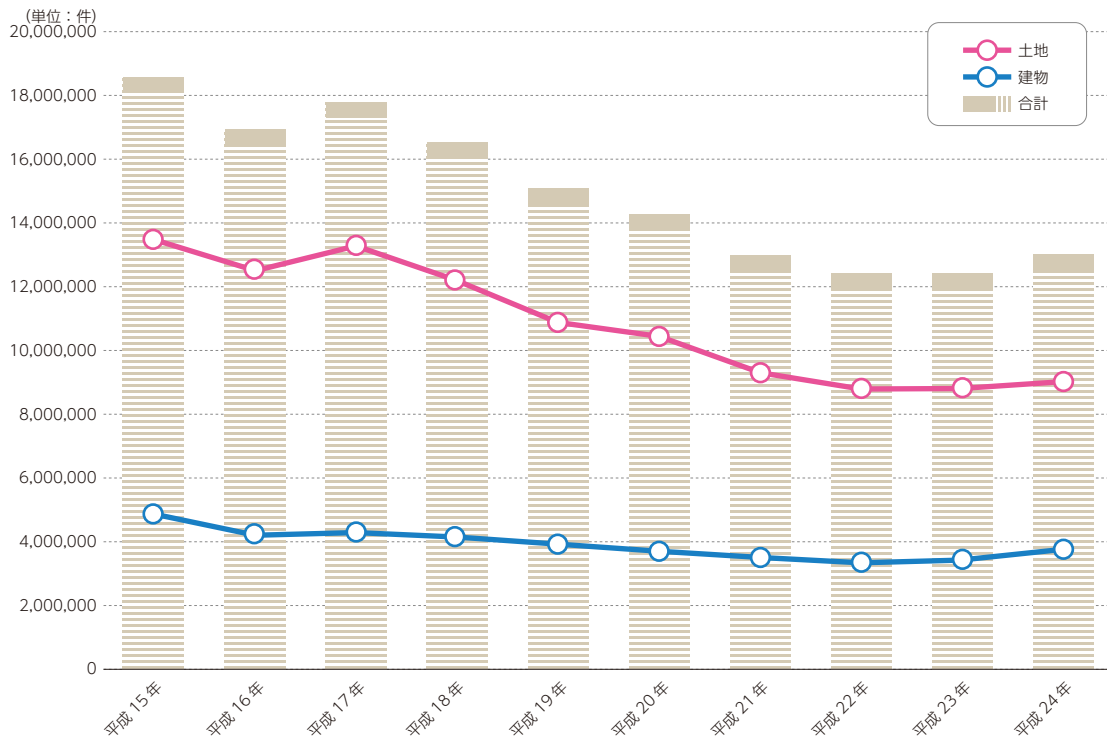
1. 不動産登記事件数の推移
2. 土地の表示に関する主な登記事件数の推移
3. 建物の表示に関する主な登記事件数の推移
4. 土地家屋調査士とオンライン登記申請
5. 参考資料 国土交通省「土地白書」から
6. 公共嘱託登記

1 不動産登記事件数の推移

以下のグラフ及び表は、平成15年から平成24年までの不動産登記（表示に関する登記及び権利に関する登記）事件数の10年間の推移である。

不動産取引の減少を受け、平成15年と比較し、平成24年は約3割の事件数減少となっている。

● 不動産登記事件数の推移（平成15年～24年）



(単位：件)

	土地	建物	合計
平成15年	13,438,583	4,845,256	18,283,839
平成16年	12,574,693	4,228,808	16,803,501
平成17年	13,307,405	4,265,209	17,572,614
平成18年	12,255,216	4,135,812	16,391,028
平成19年	10,923,598	3,927,444	14,851,042
平成20年	10,390,303	3,724,963	14,115,266
平成21年	9,281,782	3,523,328	12,805,110
平成22年	8,823,282	3,364,338	12,187,620
平成23年	8,781,915	3,428,882	12,210,797
平成24年	9,050,038	3,836,002	12,886,040

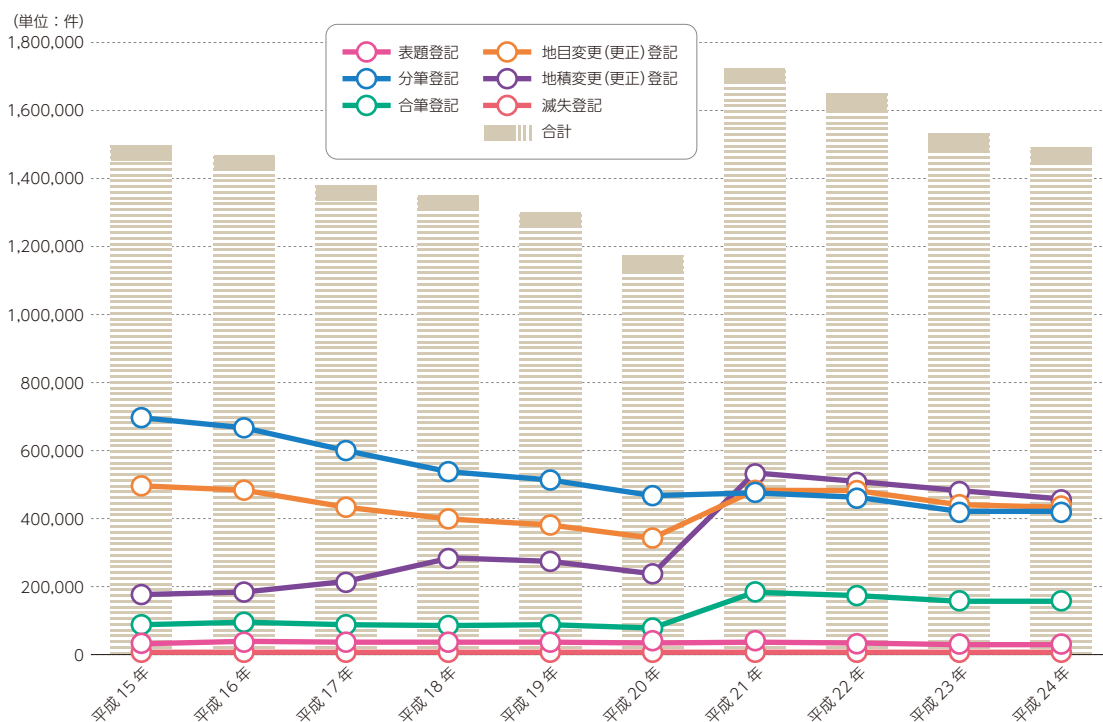
法務省の「登記統計」のデータに基づき作成

2 土地の表示に関する主な登記事件数の推移

以下のグラフ及び表は、過去 10 年間の土地の表示に関する主な登記事件数の推移である。

平成 20 年と平成 21 年を比較すると、地積変更（更正）登記が大幅に増加しているが、平成 18 年の不動産登記法改正を受け、分筆登記における全筆求積（頁末尾参照）の割合が増加したことに伴い、地積更正登記が増加したことが原因と考えられる。

● 土地の表示に関する主な登記事件数の推移



(単位：件)

登記の目的	表題登記	分筆登記	合筆登記	地目変更(更正)登記	地積変更(更正)登記	減失登記	合計
平成 15 年	30,014	682,900	81,445	498,372	176,169	3,658	1,472,558
平成 16 年	33,412	658,033	86,801	487,596	179,982	2,735	1,448,559
平成 17 年	35,044	593,703	80,974	432,572	216,825	3,365	1,362,483
平成 18 年	32,339	535,310	79,976	400,851	278,798	2,424	1,329,698
平成 19 年	32,088	507,219	81,973	381,634	275,976	2,489	1,281,379
平成 20 年	28,761	463,055	71,297	344,417	245,997	1,721	1,155,248
平成 21 年	33,237	476,661	168,863	487,685	532,097	4,586	1,703,129
平成 22 年	32,060	456,295	163,009	476,450	500,755	2,703	1,631,272
平成 23 年	29,223	424,235	145,848	437,962	474,617	2,485	1,514,370
平成 24 年	28,486	418,395	141,760	429,337	455,956	3,072	1,477,006

法務省の「登記統計」のデータに基づき作成

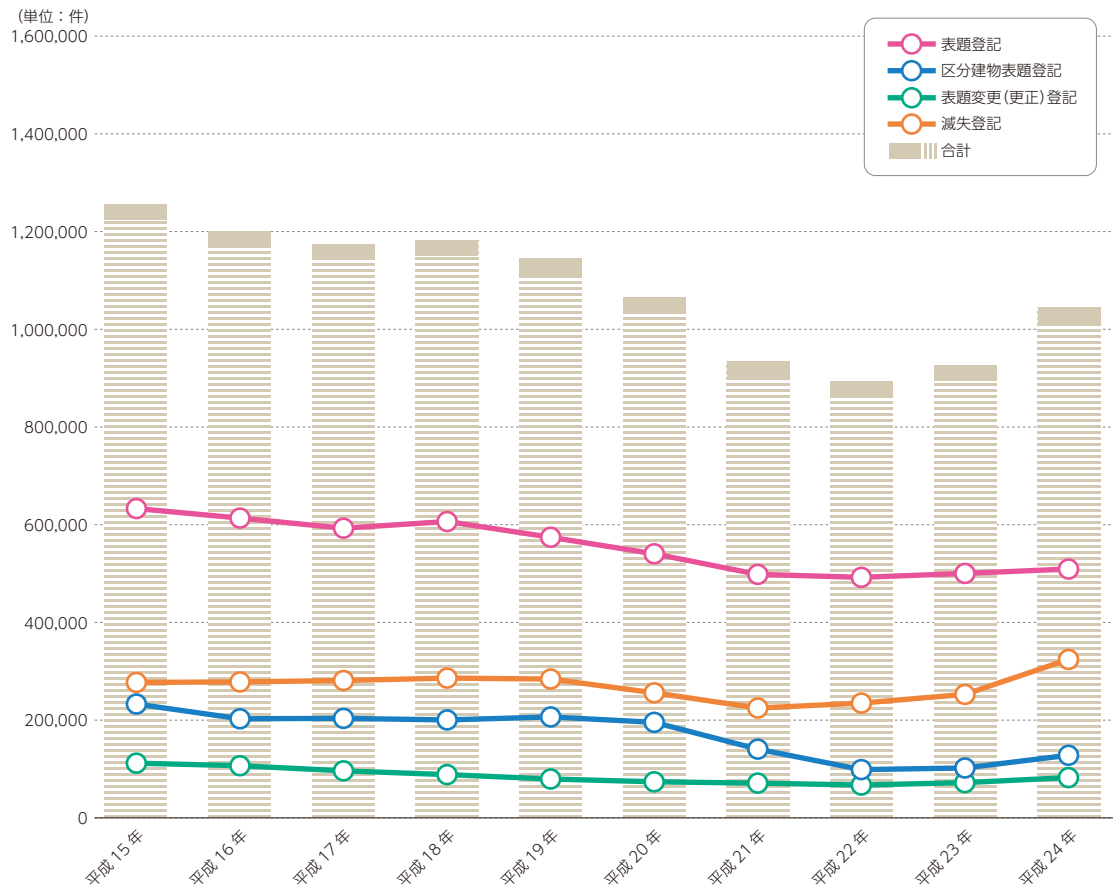
全筆求積とは？

従来から、土地の分筆登記を行う場合に、特別な事情がある場合には、分筆後の土地のうち 1 筆の土地については、提供する地積測量図に土地の地積、求積方法、筆界点間の距離などの記載を省略できる旨の規定が存していたが、平成 18 年の不動産登記法改正により、本規定を、より原則に近い取り扱いとして行うこととなったため、分筆登記において、特別な事情に該当する事例が大幅に減少し、分筆登記を前提とする地積更正登記が増加したものである。

3 建物の表示に関する主な登記事件数の推移

以下のグラフ及び表は、過去 10 年間の建物の表示に関する主な登記事件数の推移である。件数の推移については、全体的には緩やかな減少傾向となっていたが、平成 23 年より、増加傾向へ転ずる兆しがうかがえる。

◎ 建物の表示に関する主な登記事件数の推移



(単位：件)

登記の種類	表題登記	区分建物 表題登記	表題変更 (更正)登記	滅失登記	合計
平成 15 年	633,041	232,967	111,919	277,190	1,255,117
平成 16 年	613,540	202,813	106,735	278,253	1,201,341
平成 17 年	592,855	203,668	96,210	281,092	1,173,825
平成 18 年	606,538	200,422	88,517	286,048	1,181,525
平成 19 年	574,330	206,547	79,500	284,121	1,144,498
平成 20 年	540,470	195,497	73,797	255,915	1,065,679
平成 21 年	498,368	140,681	71,082	224,814	934,945
平成 22 年	492,261	98,747	67,136	234,882	893,026
平成 23 年	500,314	102,097	72,088	252,729	927,228
平成 24 年	509,276	128,075	82,410	324,250	1,044,011

法務省の「登記統計」のデータに基づき作成

4 土地家屋調査士とオンライン登記申請

平成 17 年 3 月 7 日に施行された改正不動産登記法により、登記申請は、従来の登記所への書面持参又は、郵送による提出に加え、オンラインによる方法が認められた。

日本土地家屋調査士会連合会は、表示登記の専門家の立場から、オンライン登記申請の促進に協力し、政府機関と相互認証された「日本土地家屋調査士会連合会特定認証局」を平成 17 年に設置した。

同認証局は、オンライン登記申請に不可欠である会員への電子証明書（IC カード）の発行及び制度啓発を行っており、各都道府県の土地家屋調査士会においてもサポート組織を立ち上げ、手続き面、技術面等での会員へのサポートを行い、土地家屋調査士会員のスムーズなオンライン登記申請の一助を担っている。

本制度がスタートしてからまもなく 10 年が経過するが、不動産登記事務取扱件数に対するオンライン申請率は、現在、後掲のとおり年々増加しており、また、平成 25 年 7 月現在、会員数の 7 割を超す 12,500 人以上の会員が有効 IC カードを取得している。

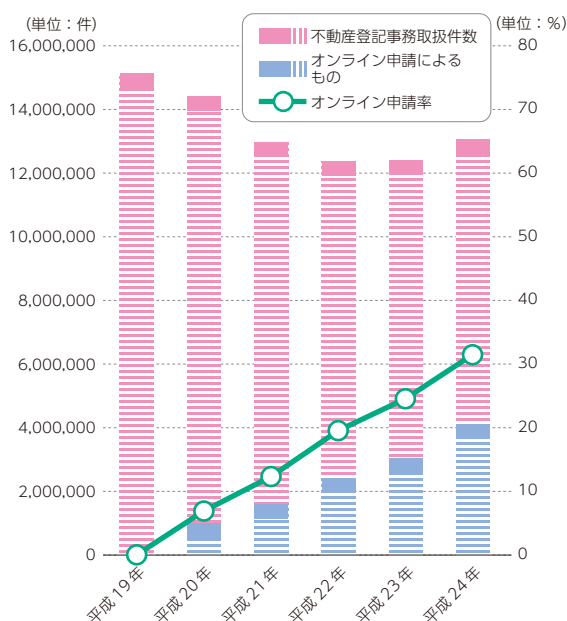
不動産登記法【抜粋】

(申請の方法)

第十八条 登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。

- 一 法務省令で定めるところにより電子情報処理組織（登記所の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下この号において同じ。）と申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法
- 二 申請情報を記載した書面（法務省令で定めるところにより申請情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを含む。）を提出する方法

● 不動産登記事務取扱件数、オンライン登記申請件数及び申請率の推移



年度	不動産登記事務取扱件数	オンライン申請によるもの件数	オンライン申請率 (%)
平成 19 年	15,142,781	5,496	0.04%
平成 20 年	14,400,712	994,510	6.91%
平成 21 年	12,977,391	1,599,868	12.33%
平成 22 年	12,356,139	2,414,965	19.54%
平成 23 年	12,388,616	3,041,535	24.55%
平成 24 年	13,064,374	4,109,461	31.46%

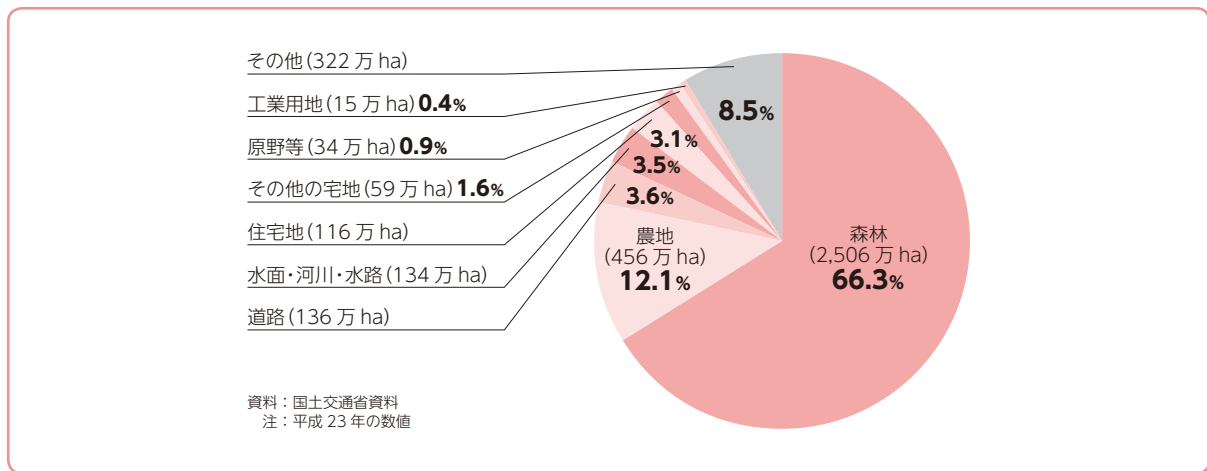
* 法務省 HP「登記統計」に公開の情報を基に作成

5 参考資料 国土交通省「土地白書」から

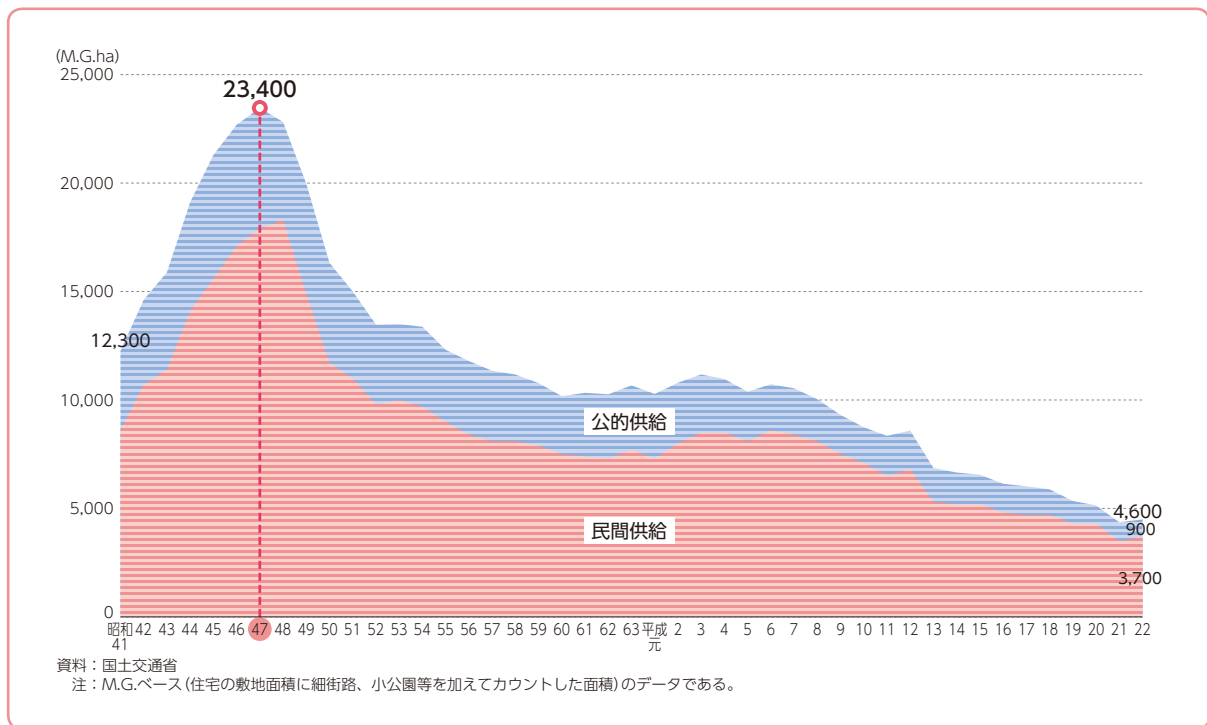
以下の資料は、国土交通省が毎年発表する「土地白書」から、我が国の国土利用の現況・全国宅地供給量の推移・開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移・新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移・新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移・新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数・新設住宅（地域別、利用関係別）着工床面積及び1戸当たり平均床面積・圏域別マンション新規発売戸数の推移について、同省及び株式会社不動産経済研究所から了解を得て本白書に参考資料として掲載したものである。

これら社会全体の統計と不動産登記事件数等の推移との関連性に注目する必要がある。

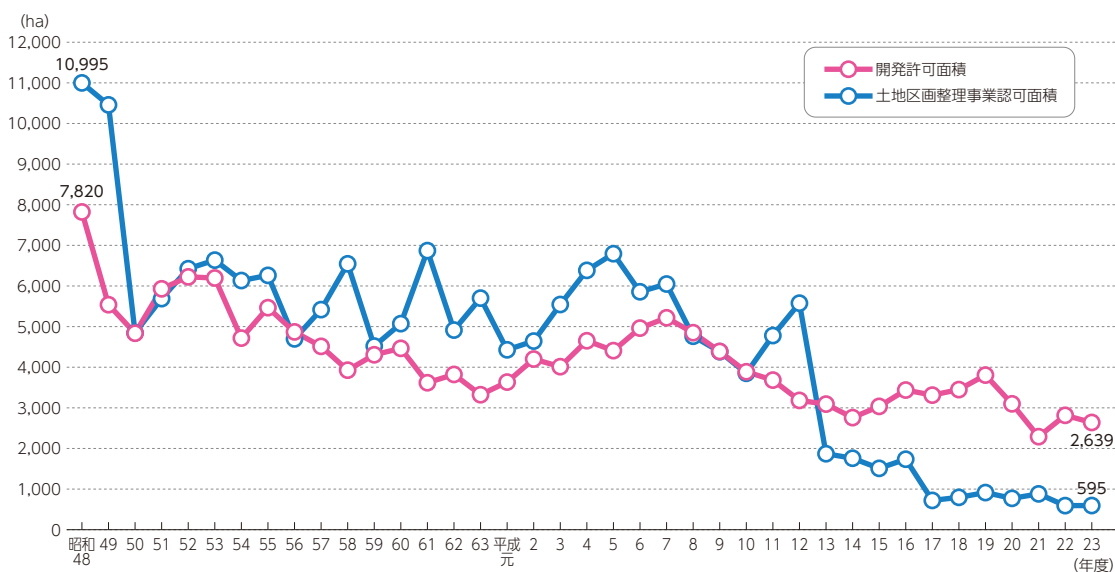
● 我が国の国土利用の現況



● 全国の宅地供給量の推移



● 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



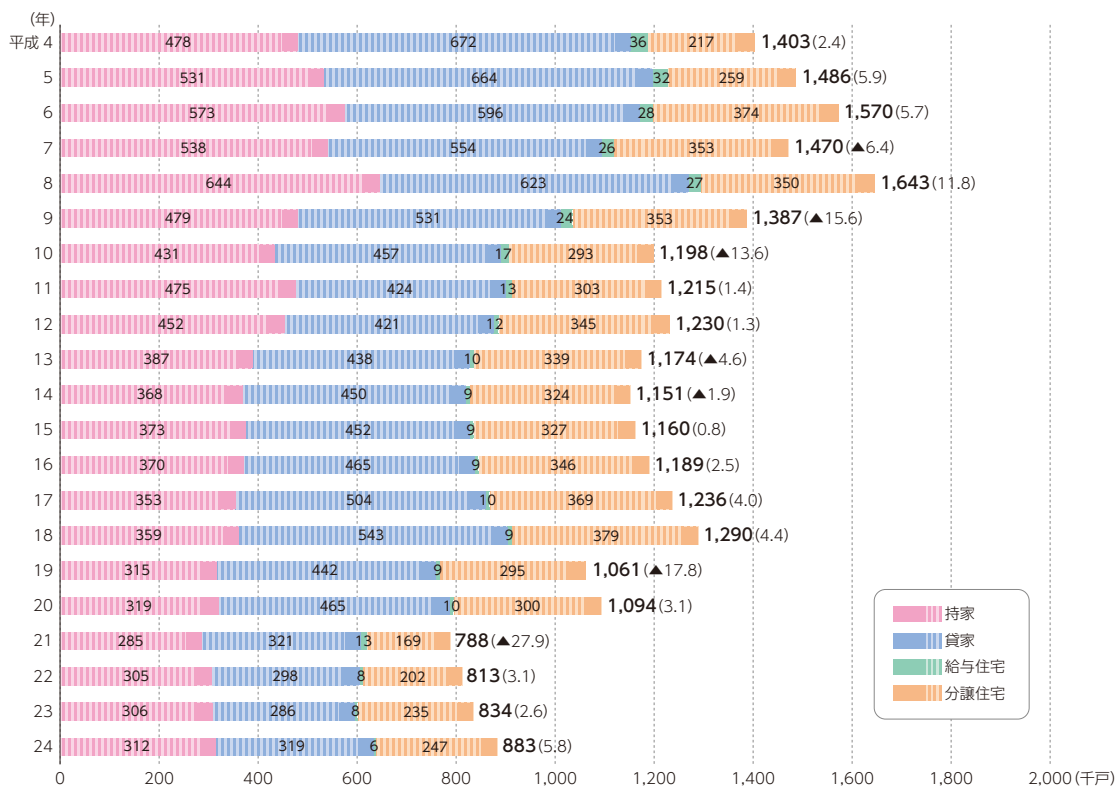
資料：国土交通省

注1：開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るもの。

注2：開発許可面積の昭和48、49年度の数値は、旧「住宅地造成事業に関する法律」による許可面積を加えたもの。

注3：土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社施行の合計。

● 新設住宅（利用関係別）着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」

注1：利用関係の区分は以下のとおり

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの

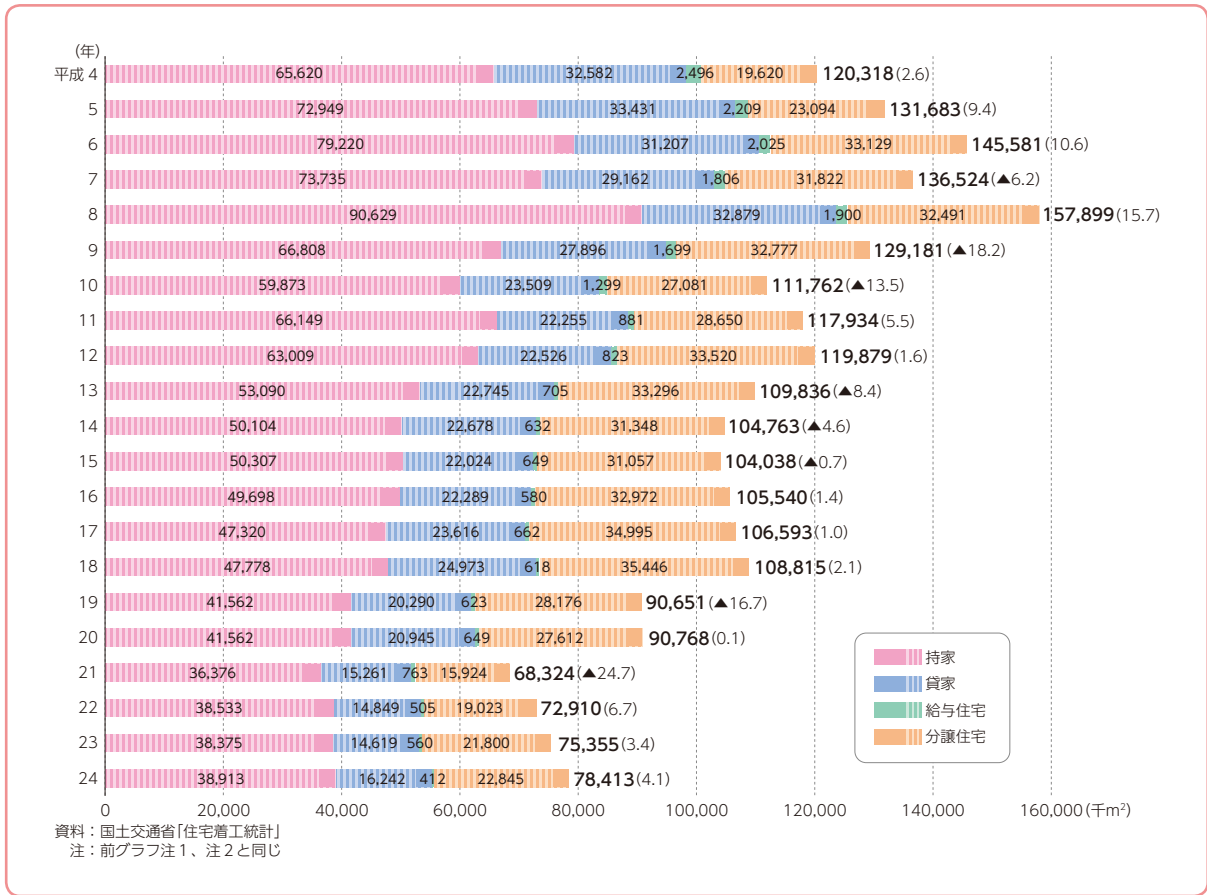
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

注2：()内は、対前年伸び率(%)

● 新設住宅（利用関係別）着工床面積の推移

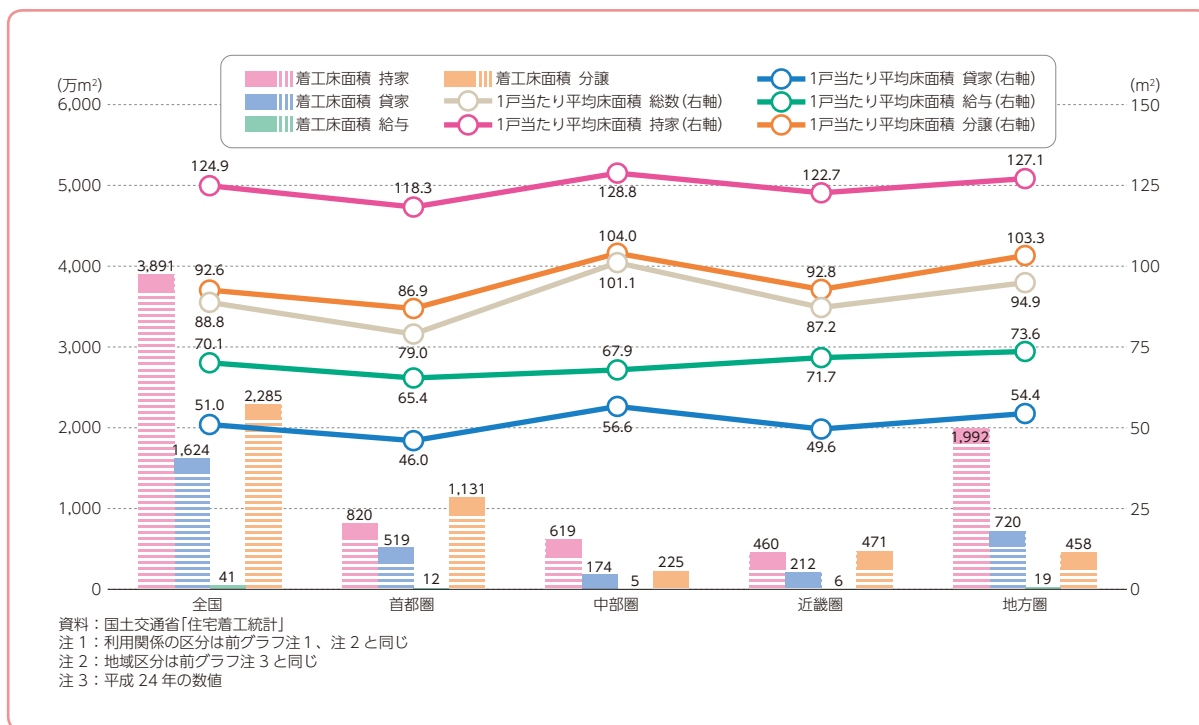


● 新設住宅（利用関係別、地域別、資金別）着工戸数

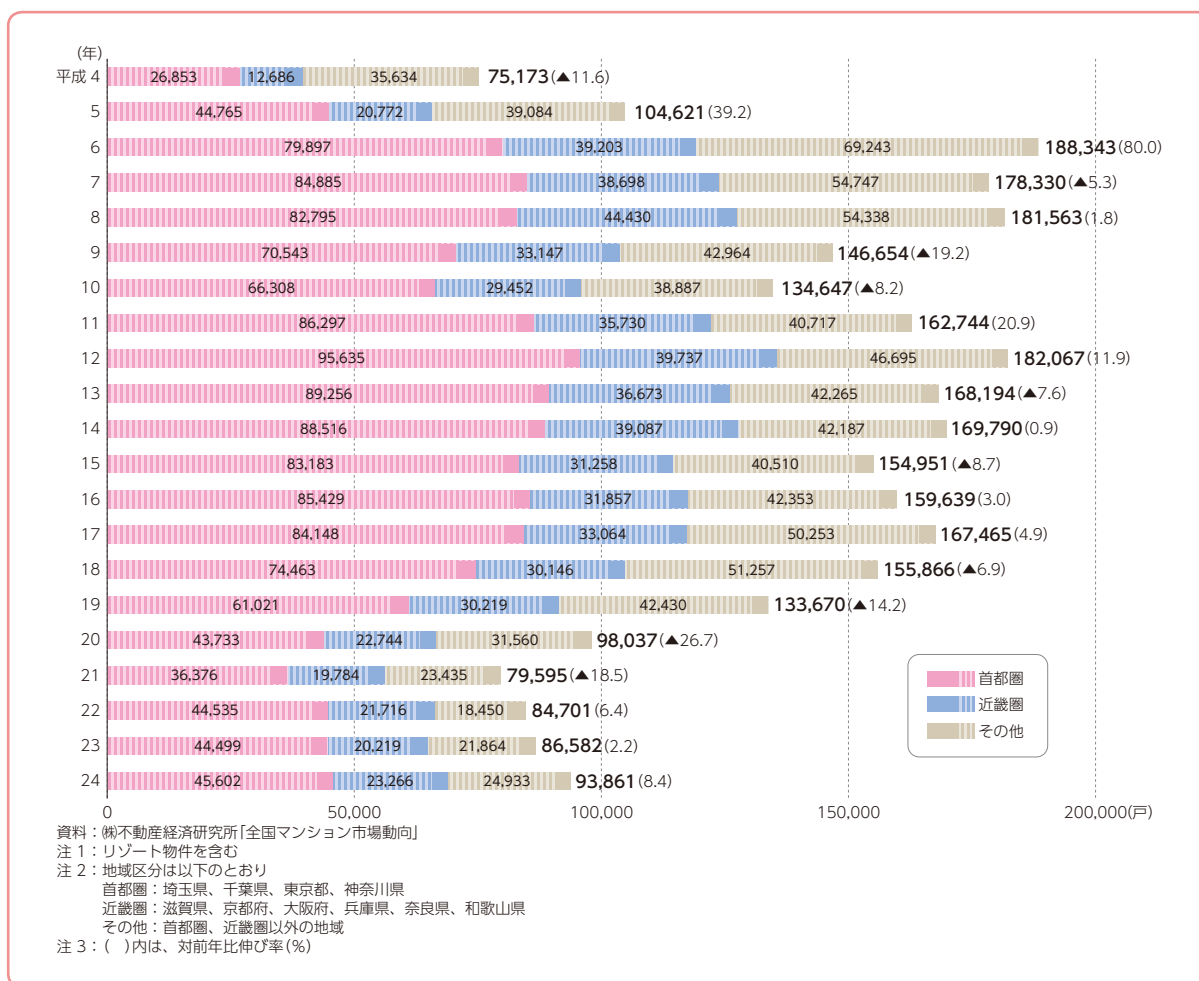
	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅			
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	うちマンション	前年比
全国	882,797	5.8	311,589	2.0	318,521	11.4	5,877	▲27.3	246,810	5.2	123,203	5.5
三大都市圏	546,937	2.9	154,868	▲1.0	186,302	6.3	3,292	▲38.5	202,475	4.3	103,146	5.5
首都圏	314,086	3.3	69,324	0.1	112,819	7.4	1,825	▲41.9	130,118	2.6	70,544	2.4
中部圏	101,159	▲0.8	48,041	▲3.6	30,765	0.4	688	▲12.0	21,665	4.6	7,195	▲0.6
近畿圏	131,692	5.2	37,503	0.2	42,718	7.7	779	▲45.4	50,692	8.5	25,407	17.3
地方圏	335,860	10.9	156,721	5.1	132,219	19.7	2,585	▲5.6	44,335	9.8	20,057	5.8
民間資金住宅	765,704	8.4	271,011	5.0	282,740	14.2	4,425	▲5.9	207,528	5.9		
公的資金住宅	117,093	▲8.3	40,578	▲14.6	35,781	▲6.3	1,452	▲57.1	39,282	1.8		

資料：国土交通省「住宅着工統計」
注1：利用関係の区分は、前グラフ注1、注2と同じ
注2：マンションとは、利用関係別で言う分譲住宅のうち、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造り、鉄筋コンクリート造り、鉄骨造りで、かつ、建て方が共同（1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があって、広間、廊下もしくは階段等の全部または一部を共有するもの）のもの
注3：地域区分は以下のとおり
 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 地方圏：上記以外の地域
注4：資金の区分は以下のとおり
 民間資金住宅：民間資金のみで建てた住宅
 公的資金住宅：公営住宅、住宅金融公庫融資住宅、都市再生機構建設住宅等をいう
注5：平成24年の数値

● 新設住宅（地域別、利用関係別）着工床面積及び1戸あたり平均床面積



● 圏域別マンション新規発売戸数の推移



6 公共嘱託登記

かつて、官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者（以下「官公署等」という。）が、その事業に関して登記所に嘱託する登記は、官公署等の担当者による書類の作成のほか、個々の土地家屋調査士に直接請け負わせていた。

これを「公共嘱託登記」と呼んでいるが、昭和 45 年度以降における経済の高度成長により、不動産登記事件が急増し、官公署等が公共事業等で道路買収や用地買収などを行う場合に、一括大量の登記の嘱託を行うこととなった。

このような状況の中、土地家屋調査士の能力を活用し、公共嘱託登記の適正・迅速・円滑な処理を図る目的で、昭和 60 年の土地家屋調査士法の改正により、法務大臣認可のもと、各都道府県に設けられたのが「公共嘱託登記土地家屋調査士協会」（以下「公嘱協会」という。）である。

近年では、公益法人制度改革関連法の一つとして成立した一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 20 年 12 月 1 日施行）の施行により、公益社団法人、または一般社団法人へと移行するものや、一般社団法人として新しい「公嘱協会」も設立され、公共嘱託登記について、全国的に受注先が増加し、この分野の登記嘱託を支えている。

以下は、平成 25 年 11 月 1 日現在の、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の名称と設立年月日である。

● 全国の公共嘱託登記土地家屋調査士協会一覧

平成 25 年 11 月 1 日現在

都道府県	名称	設立年月日
北海道	公益社団法人 札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 12 日
	一般社団法人 函館公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 13 日
	公益社団法人 旭川公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 16 日
	公益社団法人 釧路公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 23 日
青森	公益社団法人 青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 13 日
岩手	公益社団法人 岩手県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 9 日
宮城	公益社団法人 宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 17 日
	一般社団法人 きずな公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 10 月 21 日
秋田	公益社団法人 秋田県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 19 日
山形	公益社団法人 山形県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 31 日
福島	公益社団法人 福島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 12 日
茨城	公益社団法人 茨城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 18 日
栃木	公益社団法人 栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 23 日
群馬	公益社団法人 群馬県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 10 日
	一般社団法人 太田公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 4 月 13 日
	一般社団法人 高崎公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 10 月 2 日
埼玉	公益社団法人 埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 17 日
	一般社団法人 和光市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 4 月 8 日
千葉	公益社団法人 千葉県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 28 日
東京	一般社団法人 東京公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 28 日
	一般社団法人 調布市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 24 年 11 月 21 日
神奈川	公益社団法人 神奈川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 29 日
	一般社団法人 大和公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 3 月 11 日
	一般社団法人 海老名公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 7 月 28 日
	一般社団法人 座間公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 10 月 7 日
	一般社団法人 相模原市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 2 月 16 日
	一般社団法人 かんとう公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 4 月 15 日
	一般社団法人 横浜市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 6 月 24 日

都道府県	名称	設立年月日
神奈川	一般社団法人 厚木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 8 月 11 日
	一般社団法人 横須賀公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 5 月 8 日
新潟	公益社団法人 新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 16 日
富山	公益社団法人 富山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 12 日
石川	公益社団法人 石川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 12 日
福井	社団法人 福井県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 14 日
山梨	公益社団法人 山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 14 日
長野	公益社団法人 長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 4 日
	一般社団法人 すずらん公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 1 月 23 日
岐阜	公益社団法人 岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 13 日
静岡	公益社団法人 静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 13 日
愛知	公益社団法人 愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 23 日
三重	公益社団法人 三重県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 6 日
	一般社団法人 ひかり公嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 12 月 16 日
滋賀	公益社団法人 滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 29 日
京都	公益社団法人 京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 29 日
大阪	公益社団法人 大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 28 日
	一般社団法人 中央公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 1 月 25 日
	一般社団法人 北河内公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 2 月 1 日
	一般社団法人 吹田市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 10 月 13 日
	一般社団法人 大阪城北公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 4 月 1 日
	一般社団法人 ながた公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 24 年 1 月 11 日
兵庫	公益社団法人 兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 11 月 5 日
	一般社団法人 しらさぎ公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 24 年 1 月 17 日
奈良	社団法人 奈良県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 11 日
	一般社団法人 みやこ公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 9 月 9 日
	一般社団法人 ヤマト公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 23 年 3 月 1 日
	一般社団法人 ふたかみ公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 23 年 7 月 6 日
和歌山	公益社団法人 和歌山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 17 日
	一般社団法人 きんき公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 6 月 8 日
鳥取	公益社団法人 鳥取県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 19 日
島根	公益社団法人 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 12 日
	一般社団法人 いわみ公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 20 年 12 月 1 日
岡山	公益社団法人 岡山県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 21 日
広島	社団法人 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 20 日
	一般社団法人 みんなの公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 1 月 5 日
	一般社団法人 あさひ公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 1 月 26 日
	一般社団法人 日本公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 21 年 4 月 8 日
	一般社団法人 芸備公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 11 月 22 日
山口	公益社団法人 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 14 日
徳島	公益社団法人 徳島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 7 日
香川	公益社団法人 香川県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 28 日
愛媛	公益社団法人 愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 24 日
	一般社団法人 瀬戸内公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 22 年 1 月 20 日
高知	公益社団法人 高知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 5 日
福岡	公益社団法人 福岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 20 日
	一般社団法人 福岡市公共嘱託登記土地家屋調査士協会	平成 25 年 3 月 5 日
佐賀	公益社団法人 佐賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 30 日
長崎	公益社団法人 長崎県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 21 日
熊本	公益社団法人 熊本県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 23 日
大分	公益社団法人 大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 60 年 12 月 27 日
宮崎	社団法人 宮崎県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 2 月 10 日
鹿児島	公益社団法人 鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 28 日
沖縄	社団法人 沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	昭和 61 年 1 月 31 日

