



# 不動産登記制度と土地家屋調査士制度



## 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  
土地家屋調査士会館  
tel.03(3292)0050 fax.03(3292)0059

[www.chosashi.or.jp](http://www.chosashi.or.jp)

e-mail: [rengokai@chosashi.or.jp](mailto:rengokai@chosashi.or.jp)

©日本土地家屋調査士会連合会 2009 All Right Reserved.



日本土地家屋調査士会連合会

# 不動産登記制度

## 近代法律の第1号

近代的な登記制度が設けられたのは、明治5年に「地所永代売買解禁」の布告によって、土地の所有が認められた時に始まり、明治19年に制定された旧登記法は、我が国近代法律の第1号です。

その後、数次の改正を経て、平成16年からの全面改正及びそれ以降の改正により、オンラインによる登記申請が可能となり、また筆界特定制度が定められました。

## 不動産登記制度の意義

不動産の物理的状況及び権利関係を公簿(登記簿)に記載(登記)し、公示することによって、不動産に係わる国民の権利の保全と取引の安全と円滑を確保することを目的とするほか、課税対象物件の正確な把握、国土の適正な利用についての基礎情報整備といった国家的使命を併せもつものです。

### 不動産登記法第1条

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

### 不動産登記法第3条

登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等(保存、設定、移転、変更、処分)の制限又は消滅をいう。次条第2項及び第105条第1号において同じ。)についてする。

- (1) 所有権 (2) 地上権 (3) 永小作権 (4) 地役権 (5) 先取特権
- (6) 質権 (7) 抵当権 (8) 賃借権 (9) 探石権

### 民法第177条

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成16年法律第123号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。



「写真で見る不動産登記制度百年史」  
法務省民事局法務研究会編から

## 不動産登記の種類

### 表示に関する登記(不動産登記法第4章第2節)

権利の対象である不動産(土地・建物)の物理的状況(所在、地番、地積、床面積)を公示する登記であり、権利に関する登記とは別個独立してなされるものです。

### 権利に関する登記(不動産登記法第4章第3節)

登記された不動産に係る権利の主体、権利の種類、その内容、権利の移転、変更等に関する登記です。

## 不動産の表示に関する登記

**権利の客体である不動産の物理的状況を公示するため、土地又は建物の登記記録の表題部(一番最初の部分)に記録される登記であって、権利に関する登記の前提となるものです。**

不動産の表示に関する登記制度は、昭和35年の不動産登記法の改正(法律第14号)により新設されたものです。

法改正前の土地、建物の物理的状況を明確にするものとしては、税務署に備え付けられていた課税台帳としての土地台帳及び家屋台帳によっていました。

### 登記記録の表題部に記録される登記

土地の所在、地番、地目、地積、建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、登記原因及びその日付等の事項です。

**不動産の表示に関する登記の内、不動産の客観的・物理的な形状・位置及びその変化を公示する報告的登記については、権利に関する登記と異なり、不動産の所有者にその申請義務が課せられています。**

土地家屋調査士は、所有者等に代理して不動産の表示に関する登記申請手続等を行う専門資格者です。

## 不動産の表示に関する登記には所有者等に申請義務が課せられています

### 1か月以内に所有者等に登記の申請義務が課せられている表示に関する登記申請

- ① 新たに土地が生じたとき(不動産登記法第36条)
- ② 地目又は地積に変更を生じたとき(不動産登記法第37条)
- ③ 土地が滅失したとき(不動産登記法第42条)
- ④ 建物を新築したとき(不動産登記法第47条)

注)区分建物について例外があります。(不動産登記法第48条)

- ⑤ 建物が合体したとき(不動産登記法第49条)
- ⑥ 建物の所在、構造・床面積等に変更を生じたとき(不動産登記法第51条)
- ⑦ 建物が滅失したとき(不動産登記法第57条)

### 所有者等に申請義務が課せられている理由

不動産の表示に関する登記制度は、不動産の物理的状況を迅速、的確に公示して初めて国民の利便等に供することができるものですので、物理的変更を最も早く、正確に知り得る者として所有者等に申請が義務づけられたものです。

表示に関する登記の申請義務を有する者がその申請を怠った場合には、10万円以下の過料が課せられる規定となっています。

### 不動産登記法第164条

第36条、第37条第1項若しくは第2項、第42条、第47条第1項(第49条第2項において準用する場合を含む。)、第49条第1項、第3項若しくは第4項、第51条第1項から第4項まで、第57条又は第58条第6項若しくは第7項の規定による申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

## 表示に関する登記申請を怠った場合の過料

# 土地家屋調査士制度

不動産の表示に関する登記手続には、国民に申請義務が課されていますが、権利の客体である土地・建物の物理的状況を正確に公示するためには、所有者に代わって登記手続の代理人となれる専門資格者の制度が不可欠であるとして、昭和25年に土地家屋調査士法が制定され制度化されました。

現実の問題として、登記所では、膨大な登記申請処理を、限られた予算の中で、すべて登記所職員だけで行うことは困難な事情にあり、国民が土地家屋調査士制度を活用することによって、「登記手続の円滑な実施」に資することになり、国家財政の面からも合理的な制度となっています。

そのため、土地家屋調査士には、その職責(法2条)として「公正かつ誠実に」業務を行うよう規定されています。

## 土地家屋調査士

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量、申請手続等を業とする唯一の国家有資格者です。

### 土地家屋調査士法

(目的)

第1条 この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。

(職責)

第2条 土地家屋調査士(以下「調査士」という。)は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

### 土地家屋調査士倫理綱領

1. 使命 不動産に係る権利の明確化を期し、国民の信頼に応える。
2. 公正 品位を保持し、公正な立場で誠実に業務を行う。
3. 研鑽 専門分野の知識と技術の向上を図る。

土地家屋調査士の主な業務は次のようなものです。

### 1. 調査・測量

不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量

- ① 公図・地積測量図・登記簿と現地調査
- ② 境界の立会による筆界確認業務
- ③ 境界標識の設置
- ④ 基本三角点等に基づく測量の成果による測量図作成

### 2. 不動産の表示に関する登記(土地分筆登記・地積更正登記等申請義務のない登記)

- (土地分筆登記) …道路用地買収・敷地一部売却にともなう土地を分割する登記。
- (地積更正登記) …実測面積と登記簿上の面積を一致させる登記手続。

### 3. 不動産の表示に関する登記(1か月以内に申請義務のある登記)

- (建物表題登記) …一般においては建物を新築した時や新築建売住宅を購入した時の建物表題登記の申請手続を代行する業務。行政においても登記をすることによって適正な財務管理が行い得ます。借地の場合に、建物の登記がないと地上権の主張ができません。
- (土地地目変更登記) …現況の地目と登記簿上の地目を一致させる登記手続。

## 土地家屋調査士の業務(一例)

## 土地家屋調査士が行う調査・測量

### 4. 筆界特定制度

- (筆界特定申請代理人) …隣地境界線の位置を巡ってのトラブルが発生した場合の解決策として、法務局に筆界特定申請を提出する代理業務を専門家としての意見書を添えて半年程の早期解決の道を開く業務。
- (筆界調査委員の任命) …筆界調査の専門家として土地家屋調査士の中から法務局長から任命された筆界調査委員(特別公務員)により公平・公正な筆界調査を行い筆界特定登記官に意見書を提出し紛争解決の一役を担う業務。

### 5. 裁判外紛争解決(ADR)機関

- (ADR認定調査士による代理) …筆界の位置が明らかでないことを原因とする紛争に対し、特別の研修を受けて法務大臣の能力認定を受けた土地家屋調査士が弁護士と共同で代理人を務め、紛争解決の道筋を立てるお手伝い(調停)をする業務。
- (ADR機関の設立) …各土地家屋調査士会がADR機関を設立し、筆界の専門家である土地家屋調査士と法律の専門家である弁護士が同席のもとで調停を行い紛争解決を行う機関を設立しています。その多くは法務大臣の指定・認証を受けて、法的効果のある調停の業務を行っています。

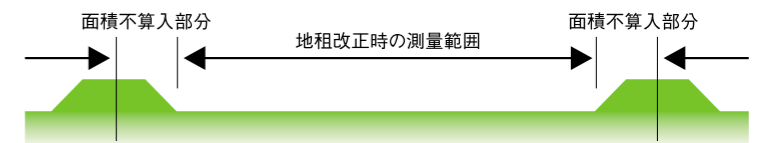
### 6. その他司法への参加・協力

- (筆界鑑定書作成) …筆界確定訴訟における筆界調査の専門家(土地家屋調査士)が、裁判所からの依頼による公的鑑定、又は原告・被告から依頼を受ける私的鑑定を行う業務。
- (補佐人) …原告又は被告及び弁護士の補佐人として筆界確定訴訟における筆界調査の専門家として出廷し、意見を述べるなど紛争解決の助っ人として活躍する業務。

### 1. 土地家屋調査士法第25条第2項

土地に関する下記のような慣習は、地域によって様々で、同一市町村においてさえも異なることがあります。そのような地域の慣習を熟知している地元の土地家屋調査士をご活用ください。

- (地図作成事業の目的による相違) …税の徴収を目的に地図作成を行っているため、例えば、農地であれば、耕作面積を測っているのであって、水田の畦の中心を境界として測っていません。



- (測量した長さの基準の相違) …面積を測った明治の初期は1間が6尺とは定まっておらず、間竿が6尺3寸を1間とした地域もありました。
- (地目による面積精度の相違) …市街地の測量、郡村地の測量、山林の測量に分け当時は測量方法を変えていました。例えば市街地は高精度に測量し、税の徴収をあまり見込めないような山林については目測歩測で行っているところもあります。また、市街地は江戸時代に名寄帳の存在がないため、新たに測量しましたが、郡村地は名寄帳を移記した地域もあり精度が落ちます。

### 2. 不動産登記規則第93条不動産調査報告書

不動産に関する情報は、法務局備付の登記簿・地積測量図のみではありません。都道府県、市区町村その他地域の水利組合、農家組合等に保管されている情報が決定的な要因を持つ場合があります。そのような情報を熟知している土地家屋調査士をご活用ください。

- 不動産登記規則第93条により不動産の表示に関する登記申請書に当該申請物件の現地調査を土地家屋調査士が行い、規定の報告書を添付すれば登記官の現地調査を省略できる場合があります。土地家屋調査士はそれだけ社会的責任を負った調査報告書を作成します。

## 日本土地家屋 調査士会 連合会

全国の土地家屋調査士会は、会則を定めて、土地家屋調査士会連合会を設立しなければならないとされています。

日本土地家屋調査士会連合会の目的は、①土地家屋調査士会の会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、土地家屋調査士会及びその会員の指導・連絡に関する事務を行い、②土地家屋調査士の登録に関する事務(土地家屋調査士の資格を有するものを把握し、これを公証するなど)を行うこととされています。(土地家屋調査士法第57条)

## 土地家屋 調査士会

土地家屋調査士は、その事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域ごとに、会則を定めて、一個の土地家屋調査士会を設立しなければならないとされています。

土地家屋調査士会の目的は、会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うこととされています。(土地家屋調査士法第47条)

注) 全国で50会(8ブロック協議会) 会員約18,000名

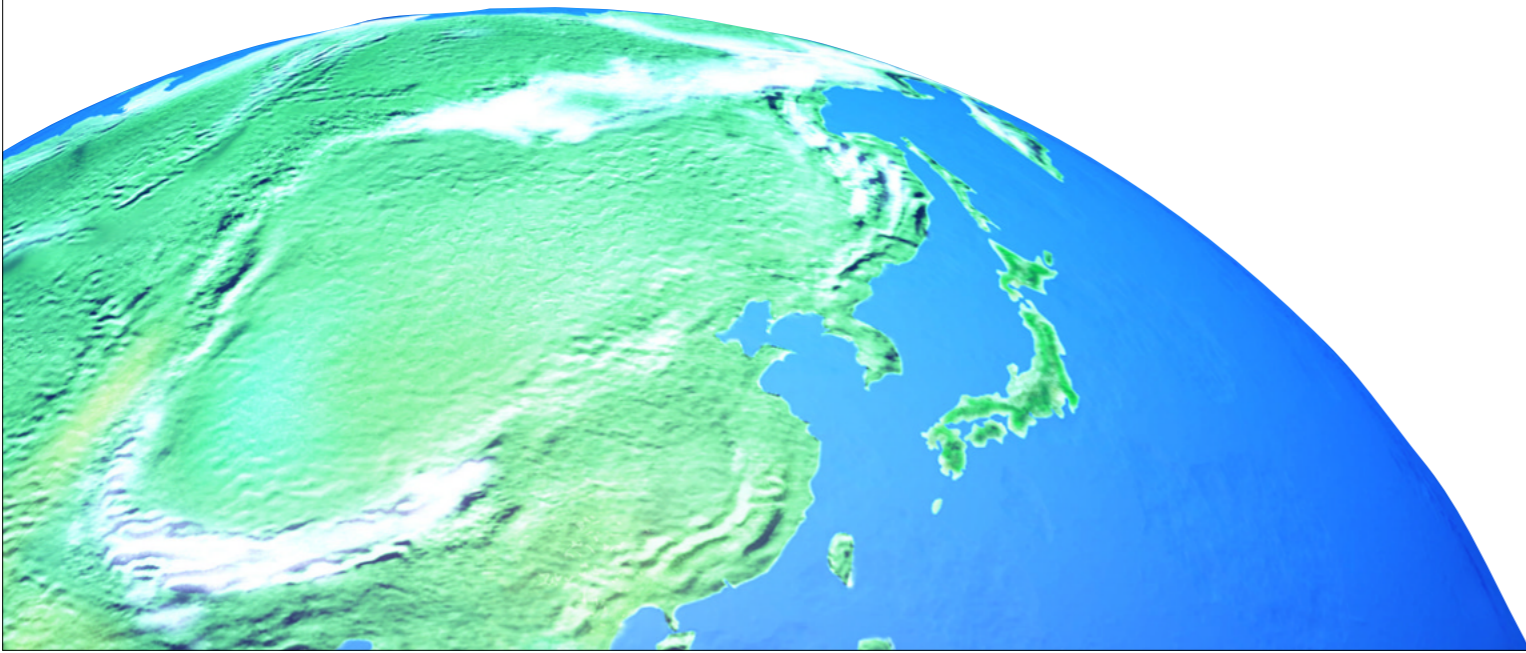
## 土地家屋 調査士法人

土地家屋調査士法人は、土地家屋調査士の業務を行うことを目的として、土地家屋調査士が共同して設立した法人です。土地家屋調査士法人は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、①法令等に基づきすべての土地家屋調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部 ②民間紛争解決手続代理関係業務について行うことができます。(土地家屋調査士法第26条、第29条)

土地家屋調査士法人は、複数資格者による法人として、業務の共同化が図られ、利用者に質の高い多様なサービスを提供することができるとされ、また、個人が受任するより病気や事故等への対応が安定的になる、賠償責任能力が強化されるなどのメリットがあるとされています。

## 公共嘱託登記 土地家屋 調査士協会

公共嘱託登記土地家屋調査士協会(その名称中に公共嘱託登記土地家屋調査士協会という文字を使用する一般社団法人)は、社員である土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人がその専門的能力を結合して、官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量、登記の嘱託(申請)の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として設立されています。公嘱協会の社員は、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を有する土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人でなければならないとされています。(土地家屋調査士法第63条)



# 地籍制度充実発展のための活動と社会貢献

## 登記所備付 地図 作成作業

不動産登記法第14条第1項は、法務局に国家基準点を基礎として各土地の筆界(隣接する土地との境界)を測量した精度の高い地図を備えることとしています。土地の所在、地番、地目、地積、所有者等については登記簿に記載されていますが、その位置や区画などを特定する役割を果たすのが「地図」です。

しかし、現実にはそのような精度の高い地図の備え付けが十分でないため、法務省では毎年この不動産登記法第14条第1項に定められた登記所備付地図作成作業の策定により新しい地図の作成作業を実施しており、地図の専門家である土地家屋調査士が関与して実施しています。



## 地籍整備事業 への関与

平成15年内閣府の都市再生本部は、「民活と各省連携による地籍整備」を掲げ、国家基盤整備の根幹である地籍整備を進めています。この事業は、地籍調査の推進において最大の障害である筆界調査等に必要で、豊富な資料を備えた法務局と、筆界についての専門的知見のある専門家(土地家屋調査士)が関与することで、飛躍的な促進が期待されています。



## 阪神・淡路 まちづくり 支援機構 などへの参画

阪神・淡路まちづくり支援機構は、被災地の復興やまちづくりに取り組む市民を支援するために、専門家団体(土地家屋調査士・司法書士・弁護士・税理士・不動産鑑定士・建築士・研究者)によって構成された民間支援組織です。阪神・淡路大震災を教訓として、明日にも起こるかも知れない大震災に備え、専門家の果たすべき役割を学び、住民・市民団体・行政・各種専門家職能の密接な連携



によるまちづくり支援が行えるよう取り組んでいます。

このような取組みが静岡・東京・石川・新潟等全国に広がっています。