

実務の第一線で活躍する土地家屋調査士グループが、豊富な知識と経験を集大成した関係者の必備書です。

**組見本**  
(B5判縮小)

第4章 筆界と境界、筆界特定とADR

## ○地図混乱地域は何故できてしまうのか

**Q** 地図混乱区域などと称される地域が何故できてしまうのでしょうか。解消するにはどうしたら良いのですか。

**A** 地図混乱地域とは、ある程度の広がりのある地域で、登記所備地図等と対応する現地が著しく相違し、地図等に現地復元機能がわれている状況を呈している地域のことといわれています。数筆のミニ地図混などと呼ばれる地域もあります。原因はいろいろ考えられますし、その解消は簡単ではありません。

### 解説

#### 1 地図混乱地域発生の原因

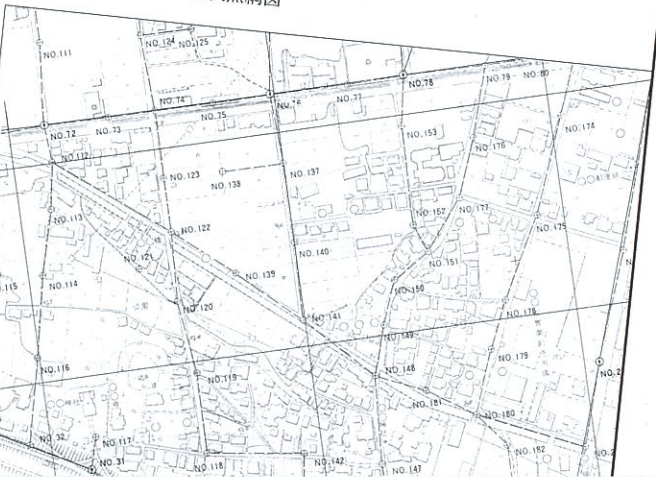
地図と現地が著しく相違するという事は、国民にとっては不幸なことであり「不動産の物理的状況を公示し、取引の安全に資する」表示の登記制度にとっての根幹に関わる問題であるといえます。

主な原因は、以下のようなものが考えられます(いずれも、地図混乱なのか現地と相違しているのか判断できない場合があります)。

① 図根多角点・細部図根点網図

第4章 筆界と境界、筆界特定とADR 第1 境界

### ① 図根多角点・細部図根点網図



本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。  
●法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。  
●改正にならない部分は、そのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。  
●ご希望によりさしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

第4章 筆界と境界、筆界特定とADR 第1 境界

### 2 発生原因別による特徴

#### (1) 公図作成時からの問題

①に関しては、明治時代初期の地租改正に伴う地券・土地台帳附属地図更正図等の作成が、地租徴収のための基礎資料とするために特別な知識のない土地所有者によって作られ、そのまま公図として昭和35年の不動産正・土地台帳法の廃止によって引き継がれました。公図の性格が台帳登録租徴収のための基礎資料から権利の客体を公示する資料に変わったにもかかわらず、公図の精度の検証がなされないまま、あるいは、不動産登記法が予定の作成がなされなかったにもかかわらず、地図があるとの前提で表示の登一人歩きしたことが原因として挙げられます。

#### (2) 放置による未登記

②に関しては、一般的に筆界と所有権境界を区別して考えられてはいるが、関係者の合意により境界を変えても、その結果を登記に反映しないまま経過し、筆界が不明になったまま図上分筆等の処分が繰り返され、現地と齟齬することになった場合も少なくありません。

#### (3) 分譲時の誤り

③の場合、里道を挟んで字甲の側に七筆と字乙の側に五筆計20,000㎡を分して分譲したときに、字甲の側はいずれも登記面積より実測面積が大きく、字乙の側は設計し、端から道路と宅地を40筆以上

第5章 建物表題登記 第2 区分建物

## ○スケルトン・インフィル分譲住宅とは

**Q** スケルトン・インフィル分譲住宅の登記が可能になったようですが、それは何ですか。民間にも適用されうか。

**A** 建物として登記するための要件を満たし、しかも区分建物部分として登記するためには、各専有部分のインフィル工を明らかに見せる程度の内装工事も未了であっては不可能が、建築確認からスケルトン・インフィル工事として工事完了検査を完了していれば、登記を認めることとしたものです。

### 解説

建物として登記するためには、土地への定着性・外気分断性、

近時の法改正や実務の動きを踏まえた最新の内容!

**Q&A**

# 表示登記実務マニュアル

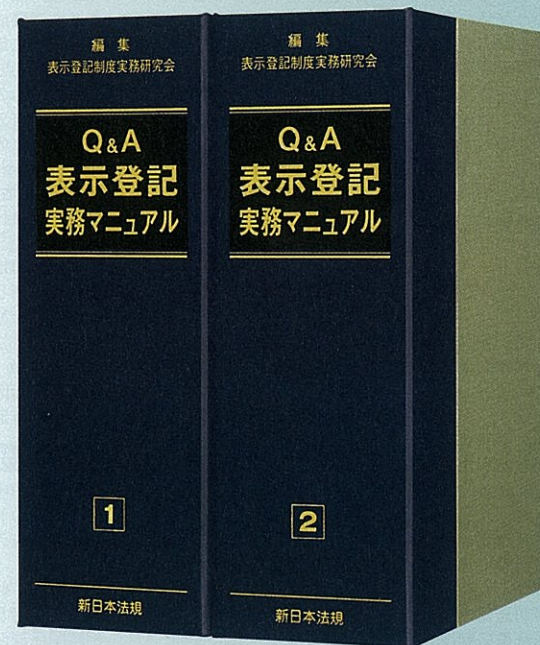
すいせん 日本土地家屋調査士会連合会

編集 表示登記制度実務研究会

代表 西本 孔昭 (日本土地家屋調査士会連合会顧問)

## 関係者待望の本格的な実務書!

- 実際の相談事例をもとに実務上起こりやすい諸問題について、図面・書式例を掲げながら、Q&A形式により詳しく、わかりやすく解説しています。
- オンライン申請手続、地図整備、筆界特定制度、ADRなど、変革期にある不動産の表示登記制度をめぐる今日的な問題を数多く取り上げています。



加除式・B5判・全2巻・ケース付・総頁2,122頁  
定価12,100円(本体11,000円)送料960円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許第3400925号)

0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

## 新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1  
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区山谷砂土原町2丁目6番地  
 札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番9号  
 仙台支社 〒981-3195 仙台市東区加茂1丁目48番地の2  
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区山谷砂土原町2丁目6番地  
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
 名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
 大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内野町2丁目1番12号  
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号

(2021.6)569-1⑤

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ  
法律出版社ならではの情報を発信



# 掲載内容

## 第1章 総説

### 第1 登記制度

- 登記制度の沿革は
- 不動産の表示に関する登記とは
- [地券之證]は生きているか
- 古い絵図や地券に価値はないか
- 土地はなぜ一筆地といわれるのか
- 地番はいつの時代にできたのか
- 地番を付した目的は何か
- 地図に地番があって登記がないか
- めがね地とは何のことか
- 登記所地図に地番の記入がないものをどのように考えたらよいか

### 第2 登記手続

- 1 申請手続
  - 登記申請が変わったそうだが
  - 登記済証(権利証)がなくなっているということか。また、登記完了証とはどういう関係になるのか
  - 今までの登記済証(権利証)はどうなるのか
  - 中間省略登記はできなくなったのか
  - 不動産番号とは
- 2 オンライン申請
  - オンライン申請はどのようにするのか
  - オンライン申請の補正はできるのか
  - 日本全国の不動産はオンラインで登記申請できるのか
  - オンライン申請システムに障害が発生した場合は
  - オンライン申請における登録免許税の納付方法は
- 3 登記識別情報
  - 登記識別情報に関する通知・提供・特別委任とは
  - 土地家屋調査士の補助者は登記識別情報の通知の受領ができるか
  - 登記識別情報が盗難に遭った場合、再発行してくれるのか
- 4 本人確認制度
  - 本人確認はどのようにするのか
  - 資格者代理人による本人確認情報の提供の内容は
  - 事前通知制度とは
  - 保証書の制度はなくなったのか
- 5 添付情報の原本還付・提示
  - 原本還付についてどのように変わったか

### 6 郵送申請

- 郵送による申請はどのようにするのか
- 7 登記事項証明書の請求
  - 登記事項証明書はどのように請求するのか
  - オンライン請求した登記事項証明書等を私書箱で受け取るには
  - 東日本大震災に伴う登記事項証明書等の交付についての手数料の特例とは
- 8 受領証
  - 受領証は変わったのか
- 9 その他
  - 字体が異なる場合は別人と判断されるか
  - 申請書の文字の訂正方法は

## 第2章 土地の登記

### 第1 土地表題登記

- 1個の土地とは何を指すか
- 土地の表示に関する登記事項とは
- 住所と地番の違いは

- 土地の表題登記とは何か
- 土地の地番を新たに付す方法は
- 不動産登記事務取扱手続準則67条1項7号の特別な事情に申請人の意向が含まれるか
- 一括譲与財産とはどんなものか
- 譲与財産とは何か
- 使っている土地の一部が公共用地であつたら
- 里道・水路・海浜とは何か

### 第2 土地地目変更登記

- 宅地の認定基準とは
- 雑種地とは
- 地目の併記ができない理由は
- 中間地目は何か
- 土地の一部を造成した場合の手続は
- 公衆用道路を私道に直せるか

### 第3 土地境界調査・測量

- 隣接共有者の1人が境界について承諾しない場合は
- 世界座標とは
- 公差とは
- 地積測量図の記録事項は
- 地積測量図は誰が作成するのか
- 基本三角点等とは何か
- 基準点測量成果の公表が停止された地域ではどのように地積測量図を作成すればよいのか
- 「基本三角点等」とは、国家三角点の他にどのようなものが考えられるか
- 法務局独自で設置した基準点は
- 登記基準点の認定とは
- 100坪は何㎡か。330㎡でよいか
- [測量]を依頼するのはいつがよいか
- 隣地の測量代金も支払う必要があるか
- 少し離れた土地の測量のためと言いながら、私の土地の境も掘り返していたが 필요한のか
- 測量を依頼したら、現地に半日くらいで2回しか来ない割に代金が高いのはどうしてか
- 測量図の寸法が確保できて面積が少ないことはあるのか
- 都市再生街区基本調査と地図に準ずる図面の関連性の有無

### 第4 土地分筆登記

- 分筆登記の申請適格とは
- 信託登記のある土地の分筆の申請人は
- 分筆登記後の地番に支号を付さないことの可否は
- 相続登記が終わっていない場合、相続人全員から分筆登記が申請できるか。できる場合、相続関係説明図を添付することにより、相続証明書を原本還付できるか。合筆登記についてはどうか
- 分筆登記はどのようにするのか
- 分筆杭はどのように設置するか
- 分筆できる最小単位は
- 分筆登記における残地求積と全地球積とは
- 分筆登記において、全筆求積になった背景は
- 筆界未定地は分筆登記できるか
- 土地区画整理中の土地の分筆登記は可能か
- 分筆登記申請における「特別の事情」とは
- 和解調書を代位原因として分筆登記することができるか

### 第5 土地地積変更・更正登記

- 地積変更登記とは
- 地積更正登記とは
- 分筆された土地を地積更正登記することができるか
- 地積更正登記に印鑑証明書が必要と言われたが
- 地積更正登記と分筆登記を一申請ですることができるか
- 筆界未定地の解消手続は

- 筆界につき承諾を要する所有者の範囲とは

### 第6 土地合筆登記

- 2番1と2番2の合筆登記で、合筆後の地番を2番にできるか
- 合筆の禁止要件は
- 合筆可否の現地調査は必要か
- 合筆の登記と分筆の登記を同一申請できるか
- 合筆の登記と地積更正の登記を同一申請ですることができるか

### 第7 土地減失登記

- 土地が河川や海中に水没した場合はどうなるのか

### 第8 地図訂正・地積測量図の訂正

- 分筆登記の添付図面を誤ったとき、新しい図面に訂正できるか
- 分筆登記が間違っていることが判明した場合、どうすればよいのか

### 第9 添付書類

- 書面申請において、地積測量図は永久保存か
- 書面申請における図面用紙の材質は
- 書面申請において、地積測量図の申請人の押印は必須要件か

### 第10 申請人・所有者

- 大字持ちの山とは誰のものか

## 第3章 登記所地図

### 第1 公図

- 公図とは
- 公図を調べるときどうしたらよいか
- 公図と地図の違いは何か

### 第2 地図・電子地図

- 地図は正しいと考えるべきか
- 地図混乱地域とは
- 今までの地図は閲覧できるのか、また閲覧方法は変わるのか
- 閉鎖された地図等の閲覧
- 電子地図とは何か

### 第3 地図訂正等

- 法改正によって地図訂正の取扱いが変わったのか
- 地図訂正の申出はオンラインですることができるか
- 現地確認不能地とは
- 地図等の写しの交付請求は
- 地図訂正行為は取消訴訟の対象となるか

### 第4 その他

- 地図の指定解除はできないか
- 地図訂正に際して公差内であることの証明が必要か
- 地図作成総括責任者とは

## 第4章 筆界と境界、筆界特定とADR

### 第1 境界

- 1 筆界・境界
  - 筆界(法定境界)と一般的な境界の違いは
  - 筆界未定とは
  - 地図混乱地域は何故できてしまうのか
  - 境界が分からないときはどうすればよいのか
  - 測量士・土地家屋調査士は勝手に境界標を入れられるのか
  - 地籍調査で境界が決まるのか。また、間違っていたら登記は直せるのか
  - 筆界に拘り過ぎか
- 2 筆界(境界)立会いは

- 境界立会の目的と効果は
  - 隣地の境界承諾はなぜ必要か
  - 隣地の承諾を得られない場合はどうしたらよいのか
  - 隣地所有者が境界標の設置に協力してくれないときはどうすればよいか
  - 隣地が共有地である場合には共有者全員の立会いが必要か
  - 土地賃借人は筆界確認において立会いすることはできるか
  - 隣地登記名義人と所有者が異なっている場合の境界立会当事者とは(立会いの当事者適格とは)
  - 隣地承諾がなければ登記はできないのか
  - 所有権境界の許諾と筆界が相違した場合の取扱いは
  - 時効取得と背信的悪意者
  - 境界確認書に記入すべき事項は
  - 境界に構築物を設置する際、注意すべきことは(構築物は単独で設置する場合)
  - 公共用地との境界確定協議とは
  - 一般的な道路境界の立会いはどうするか
  - 隣接者の押印後の境界確定協議図面の求積の訂正は可能か
- ### 3 境界管理
- 境界の維持管理はどのようにすべきか
  - 周囲の人を納得させ得る境界管理方法はあるか
  - 境界不明の土地に建物の登記は可能か
  - 境界標にはどんな種類があるか
  - 境界木とは何か

## 第2 筆界特定制度

- 筆界特定制度とは
- 筆界特定制度の流れは
- 筆界特定登記官とは
- 筆界特定手続において、筆界特定登記官・筆界調査委員として考慮すべき要素とは
- 筆界調査委員とは
- 筆界特定申請はどうすればよいか
- 筆界特定の申請手数料は
- 筆界特定に関する費用は安くなるのか
- 筆界特定申請の代理人には誰がなれるのか
- 筆界特定申請の代理人が死亡した場合に復代理人の代理権はどのようにするのか
- 相続財産管理人又は不在者財産管理人は、自ら申請人となって筆界特定申請ができるか
- 筆界特定申請に要する費用は誰の負担か
- 筆界特定には、申請から完了まで要する期間はどの程度か
- 筆界特定を申請するためには、あらかじめ測量をすることが必要か
- 測量図を添付したのに法務局でも測量し直すのか
- 公図に地番のない土地を相手に筆界特定申請できるか
- 国又は自治体が筆界特定申請できるか
- 国有地の筆界特定の申請を国ではなく都道府県がすることはできるか
- 東日本大震災復興特別区域法による筆界特定の特例とはどのようなものか

## 第3 調査士会弁護士会協働型ADR

- 土地家屋調査士会の境界ADRとは
- 法務局の筆界特定制度とはどのように異なるのか
- 土地家屋調査士会ADRと裁判の違いは何か
- 土地家屋調査士会ADRはどこにあるか
- 自前で立ち上げた土地家屋調査士会ADRを利用するための代理権がなぜ全会員に付与されないか
- 土地家屋調査士会ADRに相談し調停までしてもらとうどんな費用が掛かるか
- ADRの将来性は

## 第5章 建物表題登記

### 第1 普通建物

- 1 建物の要件及び表題登記
  - 建物と認定し得る要件とは
  - 建物の種類にはどのようなものがあるか
  - 建物の構造はどのように決めるか
  - 違法建物は登記できてしまうのか
  - 工事途中で建物として登記することができるか
  - カスケードガレージを登記するための工事の基準は
  - 新しい建物の工事が完了したときの登記はどうするか
  - 新しい建物の所有権は誰に帰属するか
  - 建物の新築年月日とはいった
  - 新築年月日の更正登記は受け付けられるか
  - 母屋の裏に勉強部屋を建てたときの登記はどうするか
  - 平屋の建物の真上に柱を共有しない平屋の建物が建った場合の処理は
  - 工場・作業場の同一敷地内に事務所を新設したときの登記はどうするか
  - 主たる建物の面積の30倍の面積の附属建物が十棟もあってよいか
  - 祖父の時代に新築し、未登記のまま祖父・祖母・父母共に死亡した場合の表題登記の仕方は
  - アパートの一部が大家の住まいである場合の種類は居宅・共同住宅でよいか
- 2 表示変更登記
  - 2階の増築をし、種類を変更したときの登記はどうするか
  - 主たる建物のみを取り壊したときの附属建物の取扱いは
  - 附属建物の分割登記は可能か
  - 父親名義の建物に長男が増築したときの登記はどうするか
  - 父親名義の建物の離れ家を次男の離れ家にできないか
  - 土地が分筆されたら建物の所在は自動的に変更にならないのか
  - 建物の1室のみ残して取り壊し、残りの大部分を新築した場合の登記の取扱いは
- 3 所有権証明書
  - 所有権証明書とは
  - 所有権証明書になるのはどのようなものか
  - 所有権証明書として工事完了引渡証明書を添付する場合に作成者の印鑑証明書は必要か
  - 確認通知書・登記簿・固定資産評価証明書の面積にかなりの違いがあるのはどうしてか
- 4 減失登記
  - 家を取り壊したときは登記手続が必要なのか
  - 建物減失登記の申請人は誰か
  - 改築工事と減失登記
- 5 更正(回復)登記
  - 数棟ある建物の一棟を取り壊したが、減失登記を誤ったときに回復登記はできるのか
  - 現実には他人の建物が自分の土地の上に登記されている場合は
- 6 その他
  - 居宅は附属建物として認められるか
  - 筆界未定地に建てた建物の所在地番と建物図面の記載は
  - 移築とはどんな登記になるのか
  - 階段部分・吹き抜け部分の床面積算入についてどう取り扱うのか
  - 建物合体とはどのようにときに行うのか
  - 建物合体の登記申請は土地家屋調査士と司法書士のどちらができるか

### 第2 区分建物

- 1 区分建物及び要件
  - 建物を区分して所有する形態にはどのようなものがあるか
  - 区分建物となりうるためにはどのような要件を備えていなければならないか
  - 構造上の独立性を有していると認められるのはどのような場合か
  - 構造上の独立性を有していないとされるのはどのような場合か
  - 利用上の独立性を有していると認められるのはどのような場合か
  - 利用上の独立性を有していないとされるのはどのような場合か
- 2 共用部分
  - 共用部分とは
  - 一部共用部分とは
  - 規約共用部分とは
- 3 敷地利用率
  - 建物が所在する土地と建物の敷地とはどのような違いがあるか
  - 敷地権、敷地の種類とは
  - 敷地権の対象となる権利とは
  - 敷地権の割合とは
- 4 規約
  - マンションを新築したときに作成する規約とはどのようなものか
  - 公正証書による規約を作成することができるのはどんなときか
  - 分譲業者が区分所有建物を順次建築して分譲する場合にどのような規約にすればよいか
  - 規約で禁止された行為に対して差止請求ができるか
- 5 登記
  - 登記簿の面積と固定資産評価証明書等と面積が違うのはなぜか
  - 木造の居宅を二世帯に区分登記できるか
  - 等価交換方式による区分建物の登記申請はどのようにしたらよいか
  - 2個の区分建物を1個の区分建物として登記することができるのか

### 第2 区分建物

- 1 区分建物及び要件
  - 建物を区分して所有する形態にはどのようなものがあるか

- 区分建物となりうるためにはどのような要件を備えていなければならないか
  - 構造上の独立性を有していると認められるのはどのような場合か
  - 構造上の独立性を有していないとされるのはどのような場合か
  - 利用上の独立性を有していると認められるのはどのような場合か
  - 利用上の独立性を有していないとされるのはどのような場合か
- ### 2 共用部分
- 共用部分とは
  - 一部共用部分とは
  - 規約共用部分とは
- ### 3 敷地利用率
- 建物が所在する土地と建物の敷地とはどのような違いがあるか
  - 敷地権、敷地の種類とは
  - 敷地権の対象となる権利とは
  - 敷地権の割合とは
- ### 4 規約
- マンションを新築したときに作成する規約とはどのようなものか
  - 公正証書による規約を作成することができるのはどんなときか
  - 分譲業者が区分所有建物を順次建築して分譲する場合にどのような規約にすればよいか
  - 規約で禁止された行為に対して差止請求ができるか
- ### 5 登記
- 登記簿の面積と固定資産評価証明書等と面積が違うのはなぜか
  - 木造の居宅を二世帯に区分登記できるか
  - 等価交換方式による区分建物の登記申請はどのようにしたらよいか
  - 2個の区分建物を1個の区分建物として登記することができるのか

## 第6章 区画整理・都市再開発

### 第1 区画整理

- 1 区画整理の仕組み
  - 従前地・換地・仮換地・保留地・底地とは
  - 基準地積とは
  - 施行地区界の境界とは
- 2 施行者の登記
  - 施行地区界の分筆登記とは
  - 換地処分とは
  - 換地処分時の登記とは
- 3 地権者の登記
  - 区画整理地内の土地は分筆できるのか
  - 区画整理地内の建物の所在や地番はどのような登記の記載になるか
  - 区画整理地内の地目変更登記は可能か
  - 区画整理地内の仮換地上の区分建物の敷地権の登記は

### 第2 都市再開発

- 市街地再開発事業とは
- 第1種再開発事業と第2種再開発事業との違いは
- 権利変換手続とは
- 市街地再開発に係る手続、完了手続はどのようにするか
- 市街地再開発の登記と完了手続はどんなものか

## 参考資料

- 不動産登記法(抄)
- 不動産登記令(抄)
- 不動産登記規則(抄)
- 不動産登記事務取扱手続準則(抄)
- 誤字俗字・正字一覧表

## ◆事項索引

## ◆先例・判例年次索引

内容の一部変更することがありますので、ご了承ください。