

○地図混乱地域は何故できてしまうのか



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。



地図混乱地域とは、ある程度の広がりのある地域で、登記所備付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失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。数筆だけのミニ地図混などと称さ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ことは、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は、そ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混乱なのか判断できない場合があります。）。

- ① 公図が作成された当時から現地の状況を反映していなかった
- ② 現地の位置・形状が変更されたにもかかわらず、登記に反映されないまま放置され筆界が不明になった
- ③ 土地の分譲に伴う登記手続するときに、現地の位置を誤ってしまった（①と関連する場合も考えられます。）
- ④ 地震・火山の噴火等の自然災害による地殻変動による場合
- ⑤ 地域によっては、公図の備付け不備のまま分筆・地積更正・地図訂正等が繰り返し行われ、地図・公図が備え付けられた時点で混乱状態になっていた
- ⑥ 地籍調査によって、公有地を取り込んで民有地としたり、位置・形状を公図と相違したまま現況主義により作成された地籍図が地図として備え付けられ、その後、そのまま登記が繰り返された

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（改組図・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をもってい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年の不動産登記法改正・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時代の地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した地図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記制度が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ないことから、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に長年経過し、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、現地と地図が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㎡を造成工事を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、字乙の側は全く逆であったのに、トータルで設計し、端から道路と宅地を40筆以上分筆したので、里道の位置も隣接する土地も登記所地図と全く合わなくなっていました（このように字界を跨ぐ土地や抵当権の有無、個人と法人のように名義が異なる土地は合筆できないので、無理をして分筆を重ねて地図混乱状況を拡げてしまうことは少なくありません。）。

(4) 自然災害による場合

④の場合の新しい例として、いわゆる阪神・淡路大震災とか有珠山の噴火による地殻変動があります。

阪神・淡路大震災の場合は、「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱い」について、「地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものとして取り扱う。（以下省略）」（平7・3・29民三2589）として法務省民事局長通達が発せられ、以後通達に沿って登記事務が処理されています。

一方、有珠山の噴火による地殻変動の場合は、土地の境界が建物と一緒に移動し、その変動量が阪神・淡路大震災の比ではなく、かつ、移動に規則性がない、あるいは移動のない場所もあることから地図と現地に不整合が生じることによって混乱状

態になっている場合です。

(5) 公図等の備付け不備による場合

⑤については、一時期基本となる公図が数種類あったり、地番図を基本としたり、かつ、登記申請する度に基本となる地図等が違うことにより、分筆・地積更正等の処理された結果、地図・公図を指定して過去に処分された図面と照合したときに混乱状態が判明したケースです。

(6) 地籍調査の錯誤を原因とする場合

⑥については、初期の地籍調査に見られるケースですが、調査が現況主義・立会主義により行われた結果、例えば、公図にはあっても現実に存在しない道路敷地、水路敷地等を民有地に取り込んで地籍図が作成され、その後分筆・所有権移転等が繰り返されることによって、後に地籍図の修正をしようとしてもできない場合が当てはまります。

3 地図混乱地域解消の対策

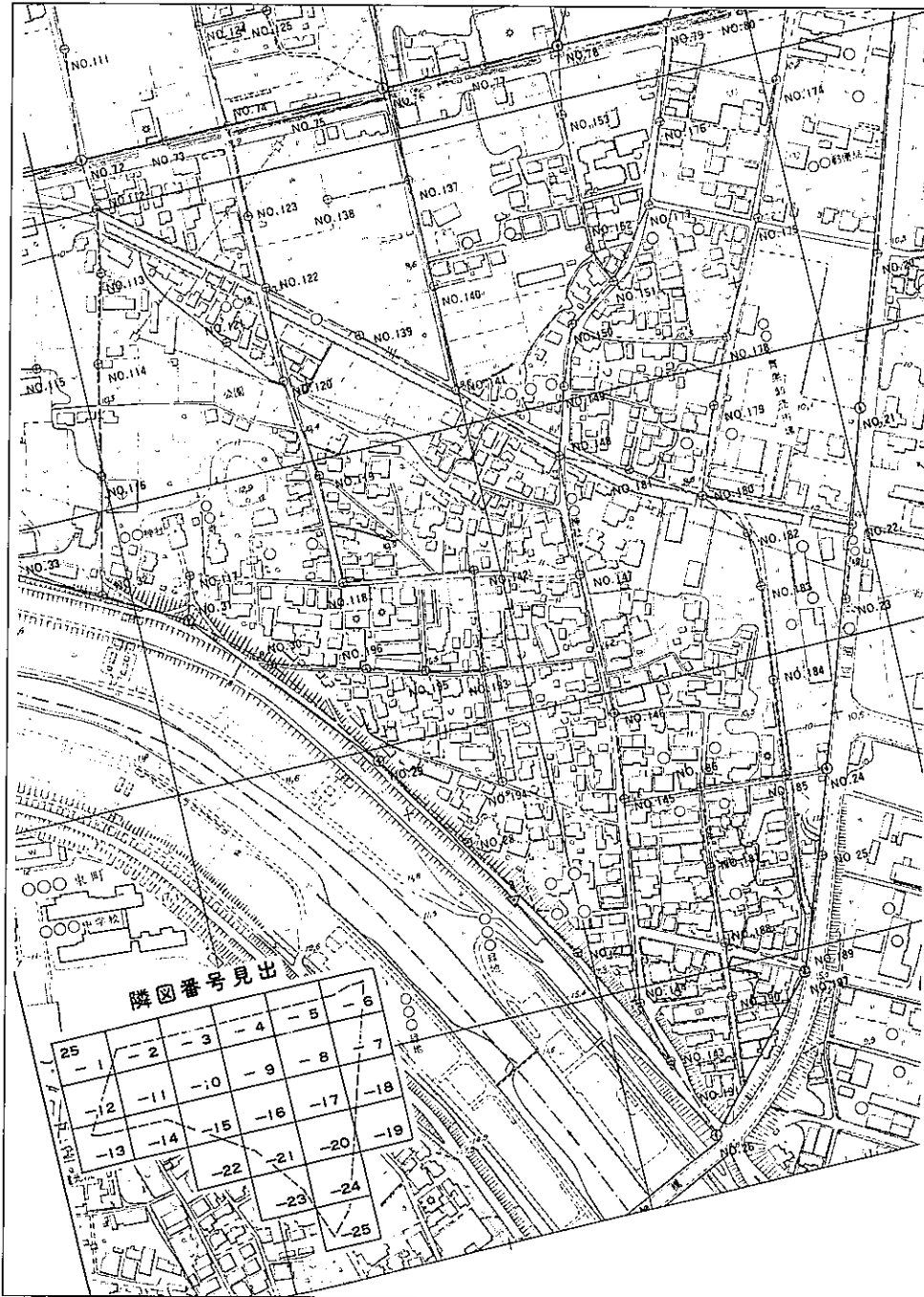
以上のように、地図混乱状態になった原因は、地域によって様々ですので、その解消方法も様々考えられますが、一個人としてその解消を行うことは事実上不可能に近い場合もあることから、法務省では、昭和43年度から、各法務局・地方法務局管内を単位として、不動産登記法17条（新法14条1項）地図作成作業を実施し、昭和52年からは、地図混乱地域における表示に関する登記事務の適正な処理を図ることを目的として、当該地域に基準点を設置する作業が実施されており、平成元年「地図整備の具体的推進方策、平成4年には、地図整備の充実を図る必要があるとして、「基準点標識の維持管理の方策」（平4・10・7民三5782）が策定され、不動産登記法17条（新法14条1項）地図作成作業及び基準点設置作業は、継続して実施されています。

なお、地図混乱地域であっても、分筆登記や建物の表示の登記ができないのでは、私権の行使を否定することになりますし、かといって無秩序に処置すれば混乱の度合いが深まるばかりなので、各地によって救済策が講じられています。図根点・基準点等を設置して、それらに基づく測量・調査を経て、常に図根点等との関連を明らかにする作図を、法務局と土地家屋調査士会が協議を経て実行している例を後掲の図①～⑤で紹介します。

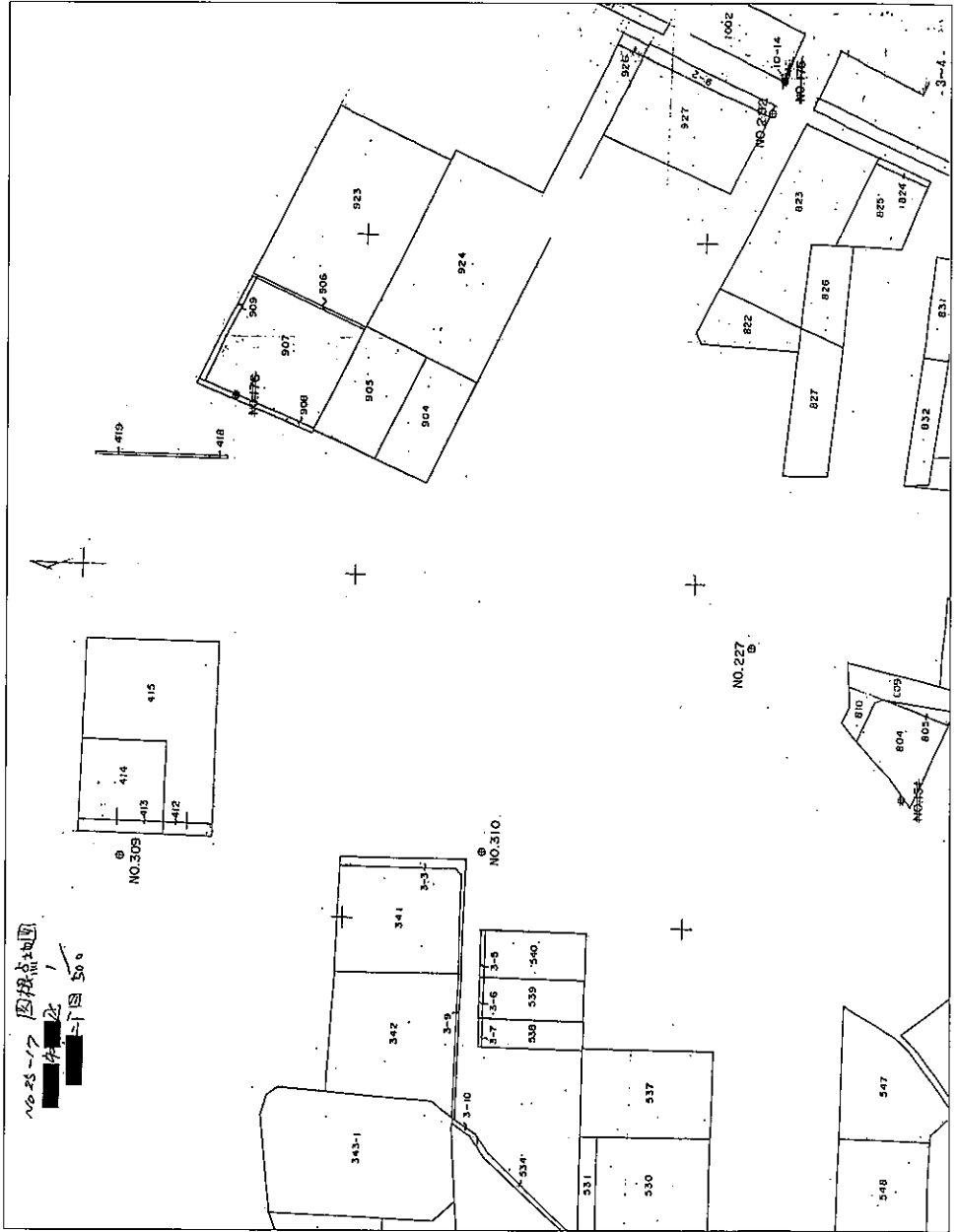
また、筆界特定された土地については、他の筆界も確定していれば地図訂正の申し出及び地積更正の登記を促すこととし、促しても申請（申出）しないときは職権とする旨の、依命通知（平18・1・6民二27）が発出されていることも、十分に理解すべきです。

（西本孔昭・齊藤重則）

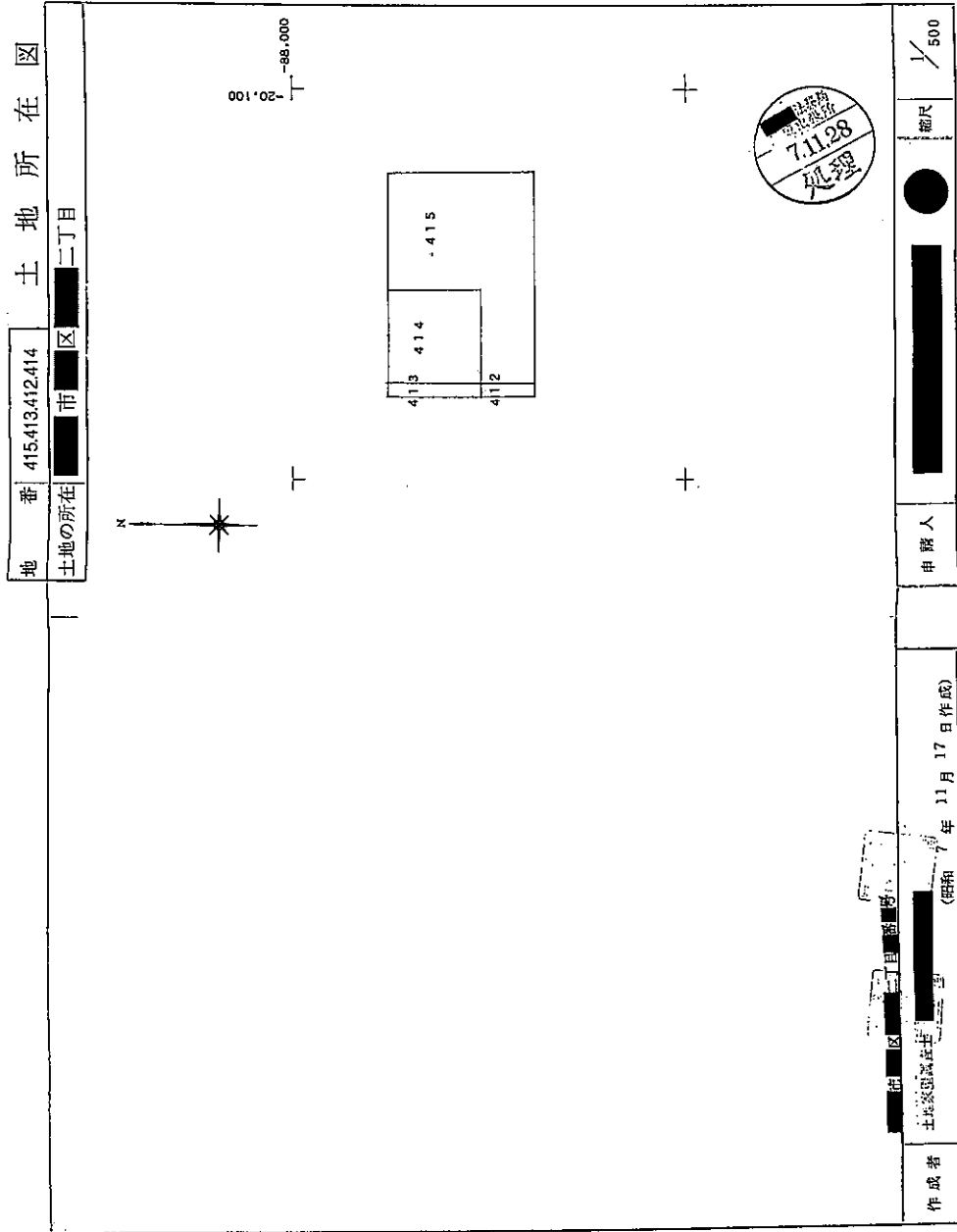
① 図根多角点・細部図根点網図



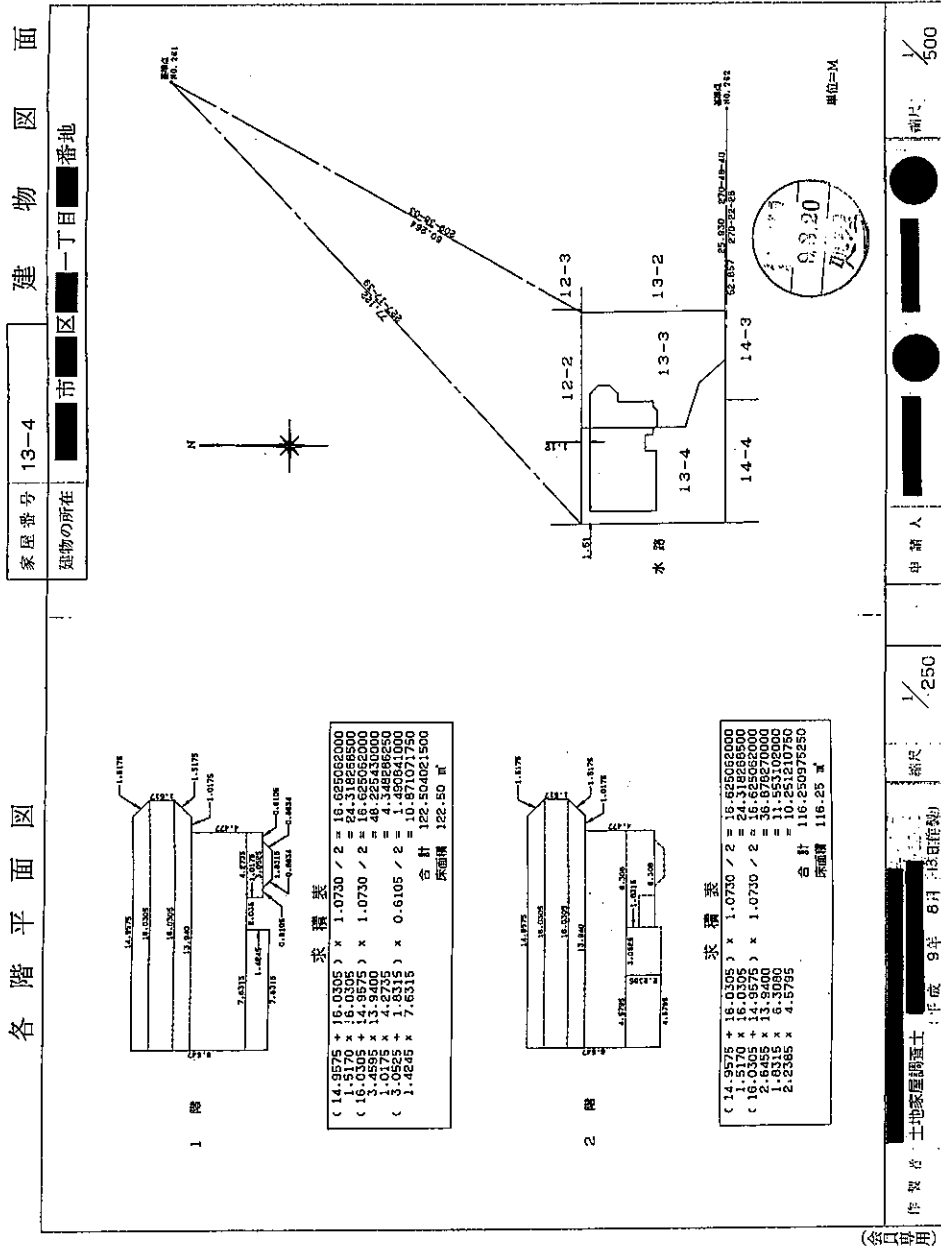
② 図根点地図



③ 土地所在図



⑤ 各階平面図・建物図面



○法務局の筆界特定制度とはどのように異なるのか

Q 法務局に筆界特定制度ができたそうですが、調査士会型ADRと同一内容であれば費用の安い方に頼みたいのですが、違いがあるのでしょうか。

A 法務局の筆界特定制度は不動産登記法の範囲で考えられて、登記と地図のあり方に効用があり、弁護士協働型調査士会ADRでは裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律に従って調停まで進行することも可能です。

解説

よって立つ土俵ともいべき根拠法が違うのですが、専門家の知見を発揮して正しい筆界の位置を判断し、筆界が不明なことによって生じる混乱や紛争を未然に防ぐことや、紛争の論点の明確化によって紛争の長期化を防止する役割等に共通する部分もありますが、細部にわたってはかなり異なる要素を持っています。筆界特定制度では別項で詳述されているように、筆界特定登記官が筆界調査委員と共に期日指定をして、関係者（参考人としての自治体職員を含みます。）に事情や意見聴取をすることが定められており、納付済みの手数料等で足りる（測量等の費用も予納することになっています）のに対して、調査士会ADRでは、まず相談の中味をじっくりお聞きして（相談段階から弁護士の関与する会も多い）、相手方どのようなアプローチをするか考えるところからスタートし、聞き役でありアドバイザーとしての役割が大きく、期日指定でなく期日のお願いに近い形を採ります。「期日指定」とは俗に裁判所からの呼び出しとも言われていますが、現地で実施される場合にも、欠席しても結論は出しますとの姿勢も見える強いものですが、調査士会ADRではお互いに納得できる状況を探ろうとするためにお願いする雰囲気なので、最初に通知を受けた人の印象もかなり違うものです。登記所の職員に補助をさせたり、自治体関係者を呼んで事情を聞くこともできませんが、土地家屋調査士の努力によって

調査し、古い資料があるか否か、あれば出向いて入手するか、詳しく調査します。

筆界特定制度の申請代理は土地家屋調査士の誰にもできますが、自ら立ち上げた調査士会ADRの代理権は認定調査士にのみ付与されます。認定調査士となるには、そのための特定研修を履修し更に考査に合格する必要があります。不動産登記法上の一手続と裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律によって考え出された手続の違いです。現行試行各会の実績を見てみますと、「専門家がじっくり相談に乗って、適切なアドバイスをすることによって解決した」ために、立件して調停にまで進行する必要がなかったとする事案が多数を占めています。いかに専門家が門戸を開いて、常に適切に相談に応じてアドバイスし得るかをアナウンスすることが重要であるか（過去には管轄官庁が公告を禁止する雰囲気であったとはいいながら）、ADR実施試行会は体験しています。

また、裁判制度のなかで若干不満を持たれていた部分のうち、結論（判決相当の）が登記申請に連動するか否か、勝ち負けの明白さが及ぼす心理的あるいは日常生活に及ぼす影響が厳しいか否か、トラブルの対象価値を超える争いを重視することによってプロセスを軽視していないか等々を考えると、筆界特定制度により更にキメの細かいケアができる（可能性のある）弁護士協働型調査士会ADRに寄せられる期待は大きいといえます。

測量に関する費用について、筆界特定制度では申請人の負担ですが、ADRでは相手方が誰か気に入る人に測量してもらうまで待つてあげることも可能ですし、あつせんすることもできるなど、細部にはかなりの違いもあります。

（西本孔昭）

○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旨の通達が出たそうですが、それは何ですか。民間にも適用されるのでしょうか。

A

建物として登記するための要件を満たし、しかも区分建物の専有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事も用途を明らかにさせる程度の内装工事も未了であっては不可能なのですが、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・引渡しを完了していれば、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・人貨の滞留性・用途性の要件を充足して、表題部の所在地番・種類・構造・床面積を特定することが必要です。

一棟の建物の一部について工事が未了であっても全体を一戸として登記することはできても、区分建物として多数の専有部分の登記をする場合は各専有部分ごとに登記の要件を満たす必要があり、一部については工事が進んでいない場合は全体の登記の障害となる場合もあります。

ところが一方では、出来上りを購入するのではなく、特定の区画を購入してから内装や設備を自分の好みに合わせて工事したい、とする要望の高まりがありました。購入した人が内部工事をすれば、工事に要する総工事費も減少します。ところが、住宅用として計画したものが他の用途に供されることがないか、工事中に資金難となって放置されないか、一戸用の予定を更に細分化しないか等々のおそれなしとせず、防犯・防火・採光・衛生面での保障もなく、他の購入者に多大な迷惑が及ぶ可能性を考慮すれば不可能でした。

これらの障害を廃除することのできる公的な機関と資金が実施することで、長期の耐用性を有しつつ、住まい手の多様なニーズ・嗜好に応えられる手法を開発した

ときに登記を申請できるか、国土交通省から法務省に「分譲業者からスケルトン（躯体等）を購入し、購入者がインフィル（住戸内の内装・設備）を注文し住宅として完成させる方式について、一棟の建物に属する一部の住戸について、インフィル工事の完成時期が遅れる可能性があります、一括して表示（表題）登記を申請することは差し支えないかを平成14年9月18日国住生121号で詳しい資料を添えて照会され、法務省から「可」とする回答が発出され、全国の法務局長・地方法務局長に通知されました（平14・10・18民ニ2473）。

国土交通省住宅局長からの照会と、それに対する回答文書には、特に旧の「公社」（現「機構」）等の分譲住宅に限定する文言がありませんので、添付書面・図面に示された建築確認・検査機関の手続面におけるバックアップがあれば民間の分譲住宅用のビルでも適用されるものと考えられます。通知後多用されている手続ではないので、参考資料として照会文に添付された別紙の多く（将来的な集合住宅の開発・分譲事業に大いに参考になるものと考えますので）を原文のまま紹介します。申請に際しては念のため登記所と協議されることをお勧めします。

（西本孔昭）

参 考

<通達・先例等>

○スケルトン・インフィル分譲住宅等に係る登記上の取扱いについて（抄）（平14・9・18国住生121）

別 紙

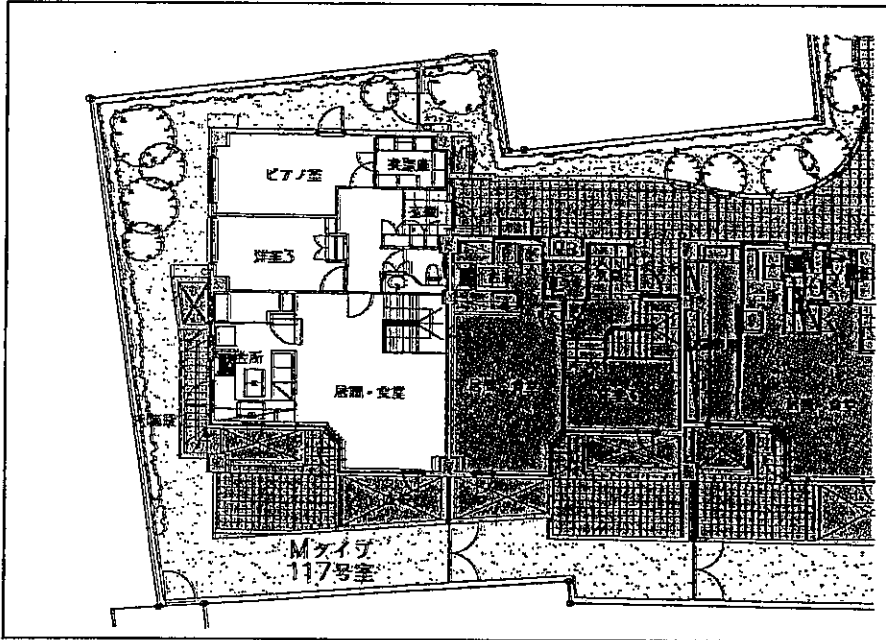
一部にスケルトン状態を含む区分建物の表示登記の申請に関して、建物の種類を以下のとおり取り扱うこととするについて。

- 1 インフィルが完成している住戸については、従来の種類の基準に従って「居宅」とする。
- 2 インフィルが未完成の住戸であっても、建物自体の構造、他の住戸部分等の現況及び次に掲げる添付書面等によりスケルトン状態の住戸であることが証されているものについては「居宅（未内装）」とする。

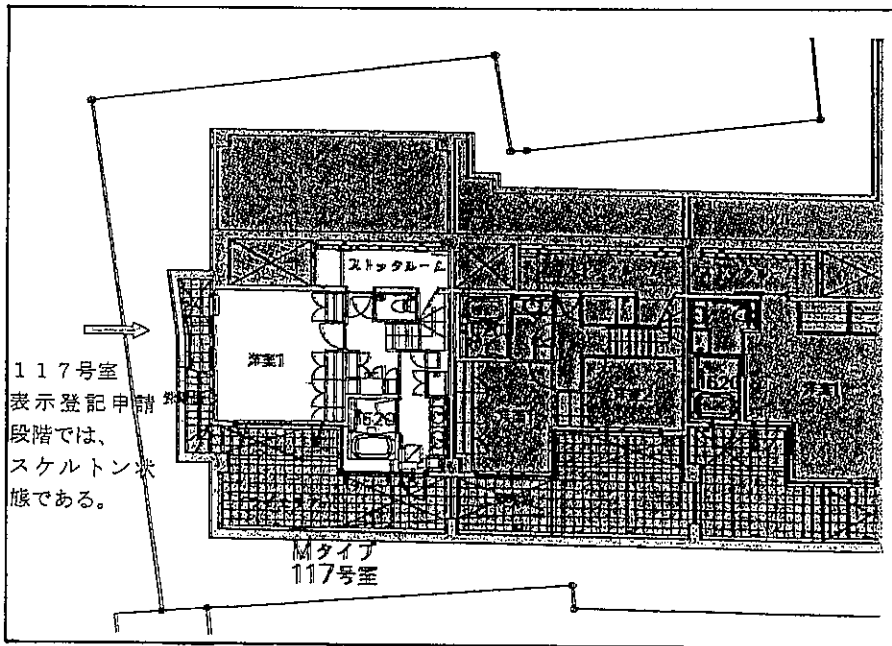
添付書面

- ア 建築確認申請書及び同通知書【別添1】
スケルトン状態を含む区分建物の用途の記載があるもの
 - イ 仮使用承認申請書【別添2】
インフィルが完了している住戸についての仮使用承認申請書ではあるが、スケルトン状態の住戸についてもその用途の記載があるもの
 - ウ 仮使用承認通知書【別添3】
スケルトン状態以外の住戸の部分について、仮使用することを承認した旨の記載があるもの
 - エ 工事完了引渡証明書【別添4】
スケルトン状態の住戸（専用部分）の記載があるもの
- 3 登録免許税の課税標準額
建物の種類が、インフィル工事完成前の「居宅（未内装）」として登記されている建物であって、固定資産課税台帳に登録された価格のない建物について所有権の保存・移転等の登記を申請する場合の登録免許税の課税標準は、建物の種類を「倉庫」とする建物の例により認定した不動産の価格とする。
 - 4 租税特別措置法の適用
住宅用家屋の取得にかかる税制上の特例措置の適用については、住宅用家屋の取得と居住の用に供したことが要件とされているため、登記簿上の建物の種類を「居宅（未内装）」からインフィル工事完成後に「居宅」に変更し、所有権の保存・移転の登記申請をすることによりはじめて、税制上の特例措置が受けられることとなる。

<仮使用承認申請書 平面図>



1階平面図

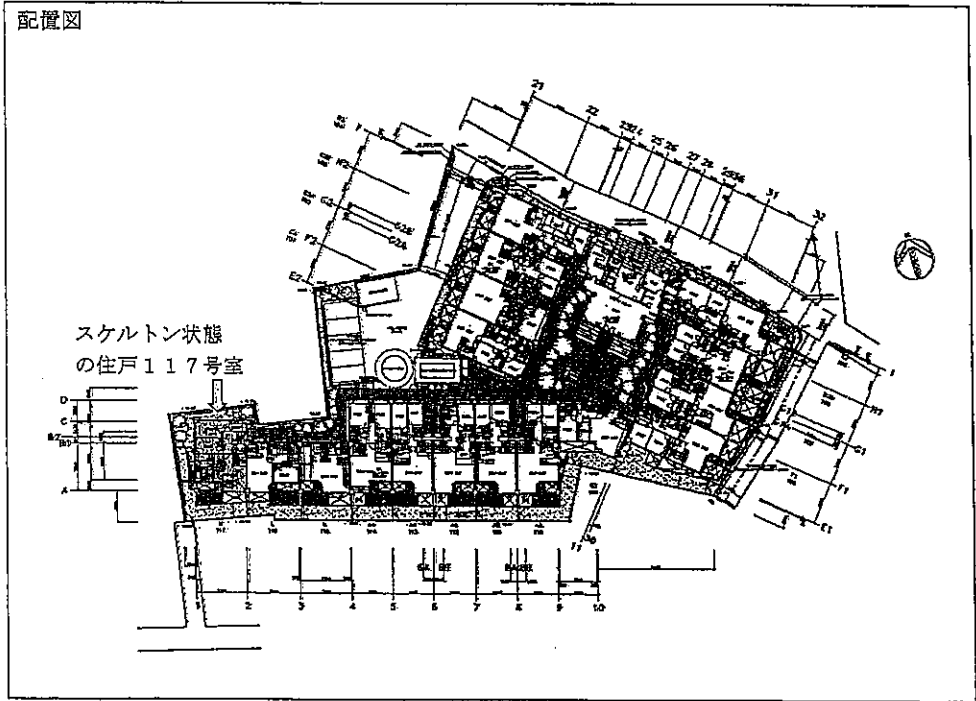


地階平面図

表示登記五

1 FLOOR (1 FLOOR)

<仮使用承認申請書 配置図>



別添3 仮使用承認通知書

第三十五号様式（第四条の十六関係）

仮使用承認通知書

承認番号 第 1111111 号

承認年月日 平成14年4月1日

乙川不動産株式会社

代表取締役 乙川 次郎 様

特定行政庁 新宿区長 戊谷五郎

印

下記に係る仮使用の承認の申請については、建築基準法第7条の6第1項第1号（同法第87条の2又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による仮使用を承認しましたので、通知します。

記

- 1 申請年月日 平成14年3月1日
- 2 敷地の地名地番又は設置する建築物若しくは工作物の所在地及び名称
東京都新宿区新宿1丁目1番1号
新宿マンション
- 3 仮に使用し、又は使用させることができる建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

共同住宅（仮使用部分は、安全上、防火上及び避難上支障がない状態と認められる。）

（条件）

別紙安全計画書の内容を遵守し、安全上、防火上又は避難上支障がないようにすること。

（注意）この通知書は、大切に保管しておいてください。

別添4 工事完了引渡証明書

工事完了引渡証明書

一 建物の所在 東京都新宿区新宿一丁目一番一号

二 建物の種類、構造 種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート造

地上三階地下一階

四十六戸 (ただし、一一七号室はスケルトン状態)

三 床 面 積 〇 〇 〇 〇 m²

四 工事種別及び完了年月日 **平成十四年四月二十九日 新築 工事完了**

五 建築主の住所氏名 東京都新宿区西新宿一丁目一番一号

乙川不動産株式会社

代表取締役 乙川 次郎

右のとおり建物工事を完了して引渡したものであることを証明いたします。

平成 年 月 日 (工事請負人) 東京都中央区銀座一丁目一番一号

株式会社丁村建設

代表取締役 丁村 五郎

表示登記人