

とうきしよそなえつけちず 登記所備付地図作成作業について

津地方法務局

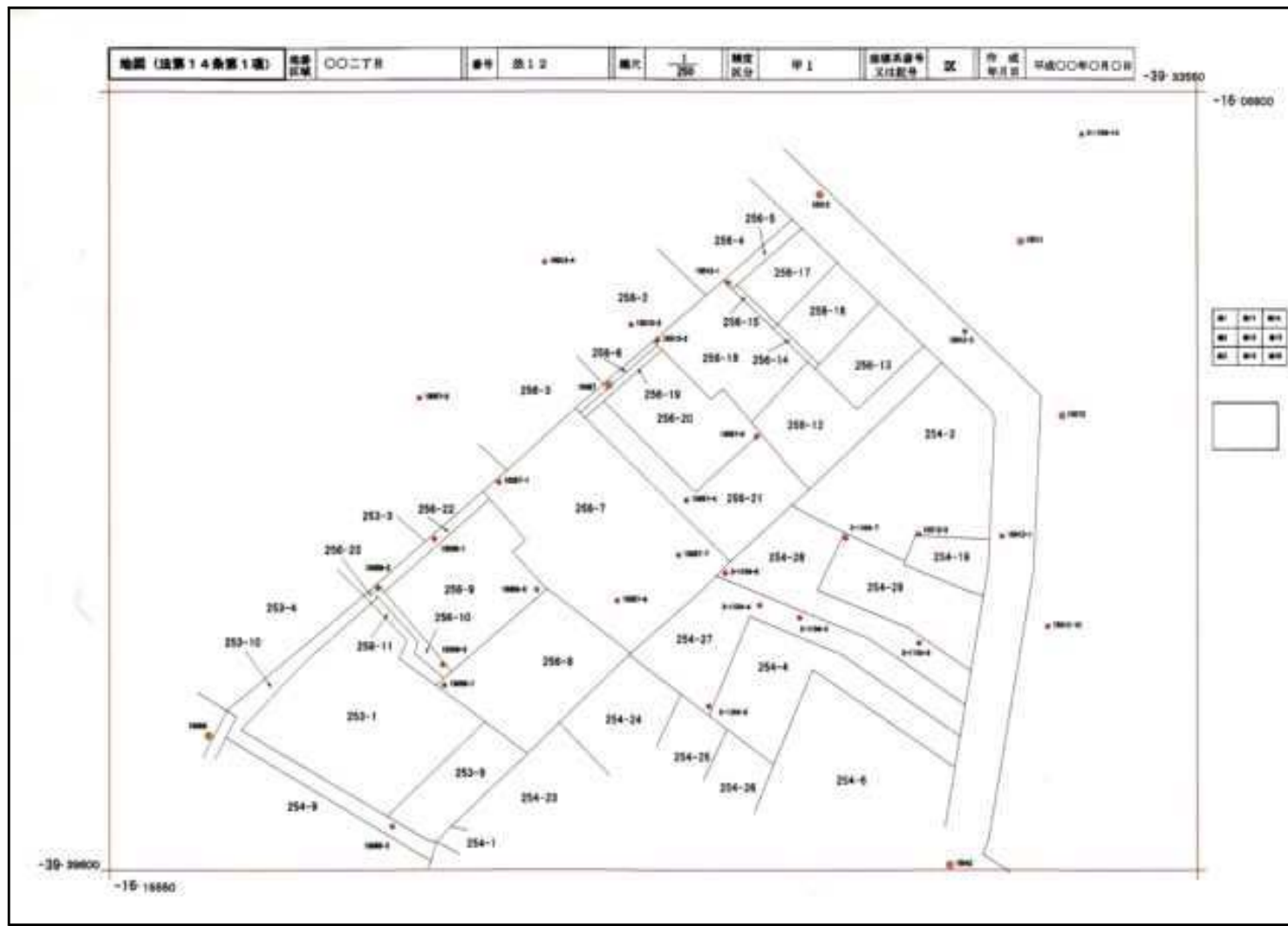
登記所備付地図とは

土地の登記簿（登記記録）には、一筆の土地ごとに所在、地番、地目（宅地などの土地の利用状況）、地積（面積）、所有権に関する登記、それ以外の権利（抵当権など）に関する登記が記録されていますが、その土地がどこにあって（位置）、どのような形をしているのか（区画）などは、登記事項証明書を見ただけでは分かりません。

そこで、不動産登記法第14条第1項には、地図を法務局に備え付けると定められており、この地図を「登記所備付地図」と呼んでいます。

また、登記所備付地図は、各土地の筆界※を測量して作成した精度の高い地図である必要があります。

（※）その土地が初めて登記された時の境界を「筆界」といいます。



登記所備付地図を作成する理由

現在、多くの地域においては、登記所備付地図の代わりに、「地図に準ずる図面」が法務局に備え付けられ、これは一般的に「公図」と呼ばれています。この「公図」のほとんどは、明治時代に作成された精度の低いものです。

この「公図」が備え付けられている地域においては、図面と現地の形状が一致していなかったり、土地の筆界や登記上の面積が不正確であったりして、不動産売買などの取引や土地の分筆又は建物の新築・増改築等に支障を来すことがあります。

また、大規模な災害などによって、現地の筆界が分からなくなった場合、迅速な復旧・復興作業ができないおそれもあります。

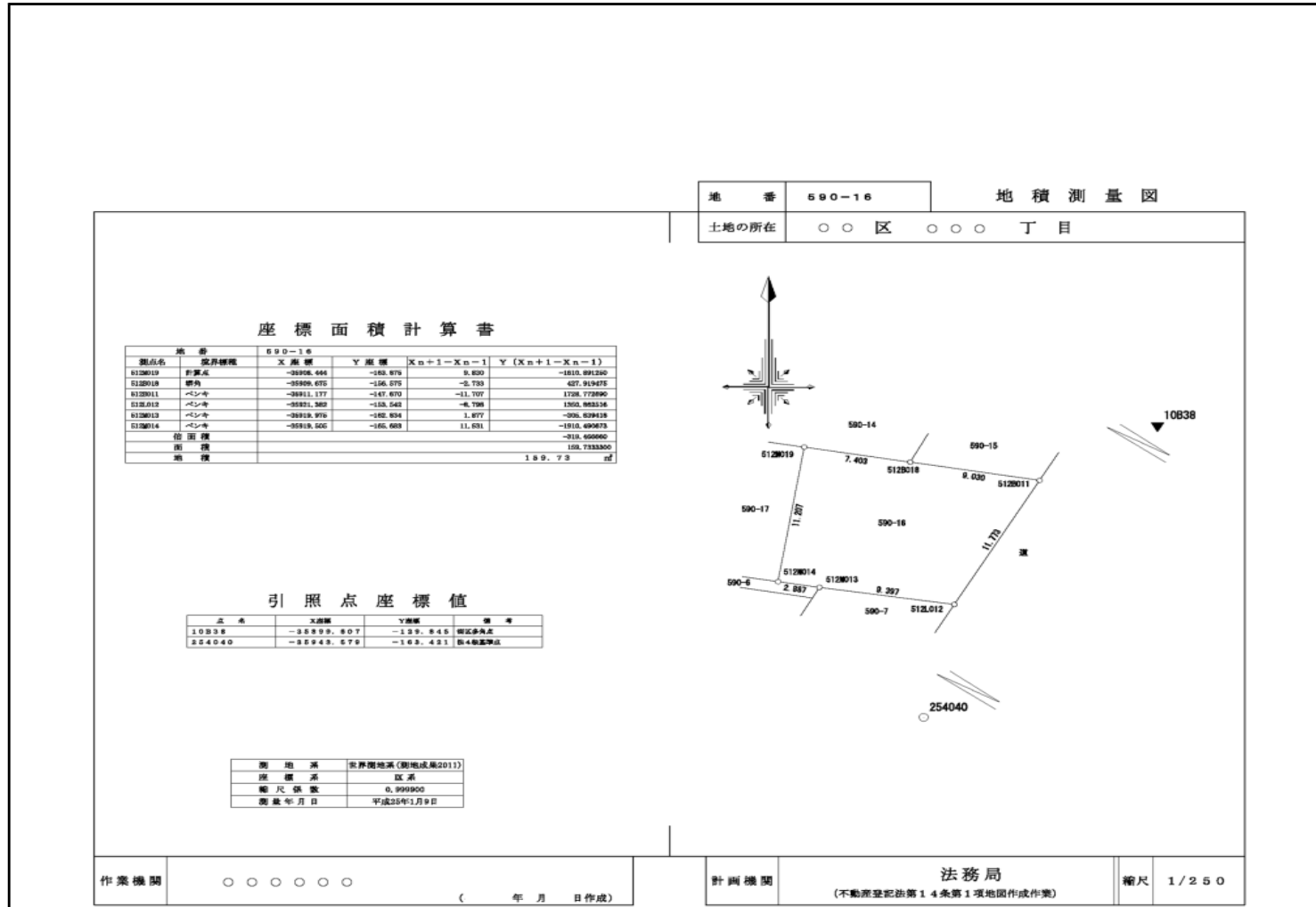
そこで、これらの問題を解決するため、法務局が計画機関となって登記所備付地図作成作業を実施し、一筆ごとの土地の筆界を確認したうえで現代の高度な技術を用いて精密な測量を実施し、正しい位置及び区画を表した精度の高い地図、すなわち登記所備付地図を作成することとしました。



登記所備付地図作成の効果

登記所備付地図作成の効果には次のようなものがあります。

- ☆ 精密な測量により作成された登記所備付地図によって、土地の位置及び区画を正確に特定することができるため、筆界に関するトラブルを未然に防ぐことができます。また、万が一、トラブルになったとしても、迅速に解決することができます。
- ☆ 境界標識が亡失するなどして土地の筆界が分からなくなっても、地図に基づいて筆界を復元することができます。よって、大規模災害などで土地の形状がわからなくなった場合でも、迅速に復旧・復興作業を開始することができます。
- ☆ 地図作成作業において、地目の変更や地積に誤りが発見された土地については、調査結果に基づき地目の変更の登記や地積の更正の登記等を職権で行い、登記記録と現況を一致させるので、スムーズに土地の取引ができます。
- ☆ 作成した登記所備付地図は「地図（不動産登記法第14条第1項地図）」として法務局に備え付けるとともに、それと同時に一筆ごとの「地積測量図」も備え付けます。そして、必要な場合は、どなたでも証明書又は写しの請求をすることができますので、一般的に土地売買の際に必要な「用地測量（境界確定測量）」が不要となります。



地積測量図（例）

地図作成作業に必要な費用

地図作成作業には、測量の費用、地図・地積測量図の作成費用等の経費がかかりますが、これは全て法務局の予算で実施しますので、所有者の皆様へ御負担は掛けません。ただし、以下の費用については、所有者の皆様にご負担いただくこととなりますので、あらかじめ御了承願います。

・交通費

所有者説明会への出席や、一筆地調査の筆界確認のために現地へお越しいただくための費用。

・境界標識の埋設費用

確定した筆界点に、コンクリート杭等の堅固な境界標識の埋設を希望される場合の費用。

土地所有者及び居住者の皆様へ

津地方法務局では、三重県内の各地において、順次、不動産登記法第14条第1項に定める地図（登記所備付地図）を作成する作業を実施しています。

対象地域の土地所有者及び居住者の皆様におかれましては、本作業の実施につき御理解と御協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。