

法務局が実施する「登記所備付地図」作成作業の必要性や作成方法を説明します。

登記所備付地図作成作業 の実施について

法 務 局

1

ここでは、法務局が実施している「登記所備付地図」作成作業の内容を、ご説明します。

法務局では、利用目的や面積など、土地や建物の現況や、所有者などの権利関係を公示する、「登記」に関する業務を行っています。

また、登記された土地の位置や形状などを明らかにするため、「登記所備付地図」を保管したり、新しく作ったりしています。

「登記所備付地図」作成作業の必要性や、地図がどのように作られているのかについてご説明します。

〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇〇〇-〇〇 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	〇〇	業界特定	[余白]		
所在			〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目 [余白]		
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
〇〇〇〇番〇〇	宅地	127.27		[余白]	
〇〇番	宅地	269.82		昭和〇〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地 区分 他の従前の土地 〇〇〇〇番〇〇、〇〇〇〇番 〇〇、〇〇〇〇番〇 【昭和〇〇年〇月〇日】	
[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成〇〇年〇月〇日			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 昭和〇〇年〇月〇日 相続 所有者 〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 法務 太郎 順位2番の登記を移記		

登記簿で土地の所有者や面積などを調べることができますが、土地の形状や境界の様子は分かりません。

所有者

面積

表題部

登記簿

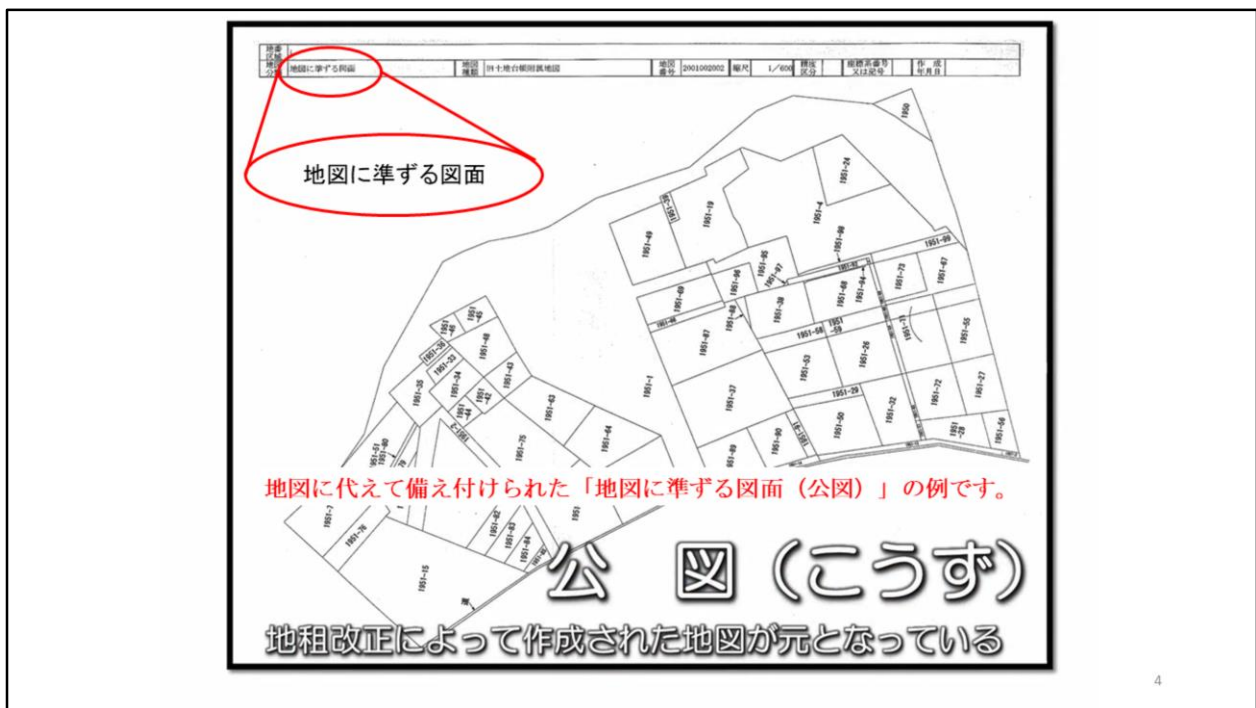
「登記簿」とは、登記記録が記録される帳簿のことを指します。
この説明では、コンピュータに記録された現在の登記情報と、コンピュータ処理を行う以前の登記簿を含めて「登記簿」と呼んでいます。

これは登記簿の内容を証明した土地登記事項証明書の見本です。

赤い丸部分に、その土地の所有者を記載しています。担保権などについても、登記簿で調べることができます。

登記簿には、「表題部」という欄があり、その土地の地番や面積等を記載していますが、その土地がどこに位置しているか、形状や境界がどのようなになっているのかについては、分かりません。

そこで、登記簿と現地を結びつけるために、「登記所備付地図」が必要とされるのです。

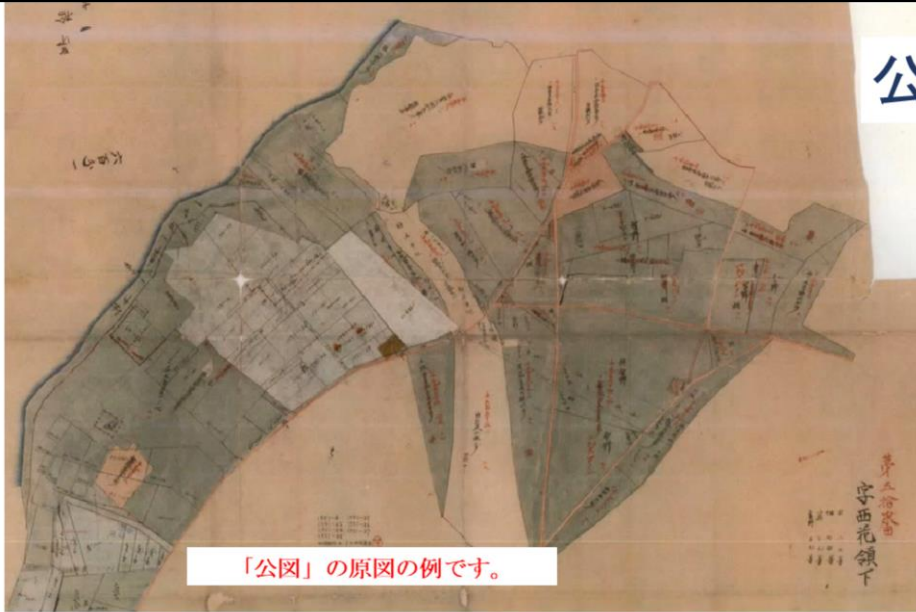


「地図に準ずる図面」の例です。

「地図に準ずる図面」は、一般的に「公図」とも呼ばれています。

現在、「公図」は、コンピュータに登録したものを公開しており、一見きれいに見えますが、その多くが明治期に作られたものを、コンピュータに移し替えたにすぎません。

公図

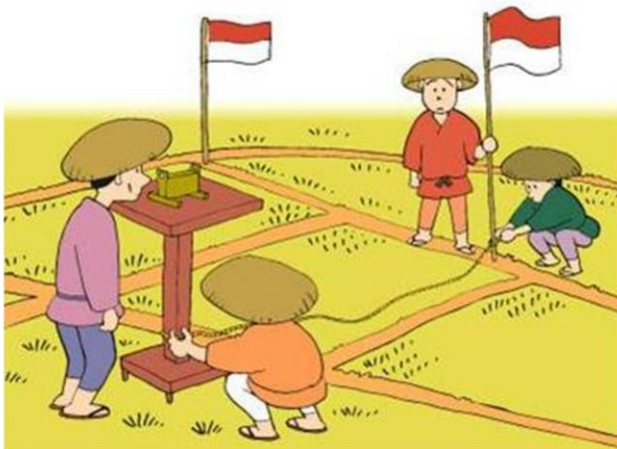


「公図」の原図の例です。

明治時代の、地租改正事業により作成

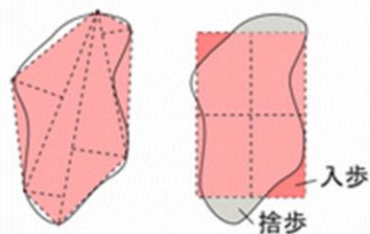
「公図」の原図の例です。
明治政府が行った地租改正事業において、土地の位置を表す図面として作成されました。

地租改正の頃の測量は、正確さに欠け、実際の境界や面積と合っていない場合があります。



地租改正の頃の測量風景

出典 国土交通省 地籍調査Webサイト



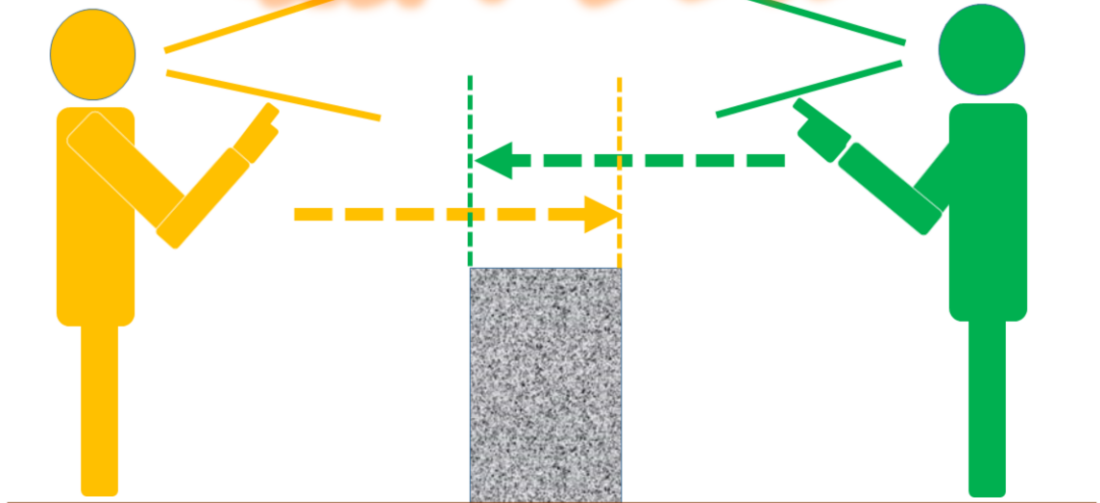
十字法

土地の形を四角形とみなした
面積計算

地租改正の頃の測量では、長さを縄で測っていたり、土地の形を四角形とみなして「縦×横」で面積を求めていたりする場合もありました。

これらの測量は、現在の技術からすると正確さに欠けており、公図に表示されている土地の境界や面積は、実際のものとは合っていない場合があります。

境界トラブル



公図が不正確だと、境界争いなどのトラブルにつながる場合があります。

7

そのため、土地の境界などに争いが生じたり、土地の正確な位置が分からず土地取引などに支障を来したりする場合があります。

精度の低い「公図」

登記所備付地図作成作業

精度の高い「地図」

法務局では、精度の高い新しい「地図」を順次作成しています。

8

そこで、法務局では、土地の保全や管理、不動産取引の安全に役立てるよう、「公図」に代えて精度の高い新しい「地図」を作る作業を順次行っています。

これが皆様にご協力をお願いする、「登記所備付地図」作成作業です。

地図作成作業で用いる用語について説明します。

筆(ふで・ひつ)..... 土地を数える単位

一筆(ひとふで・いっぴつ)..... 一つの土地

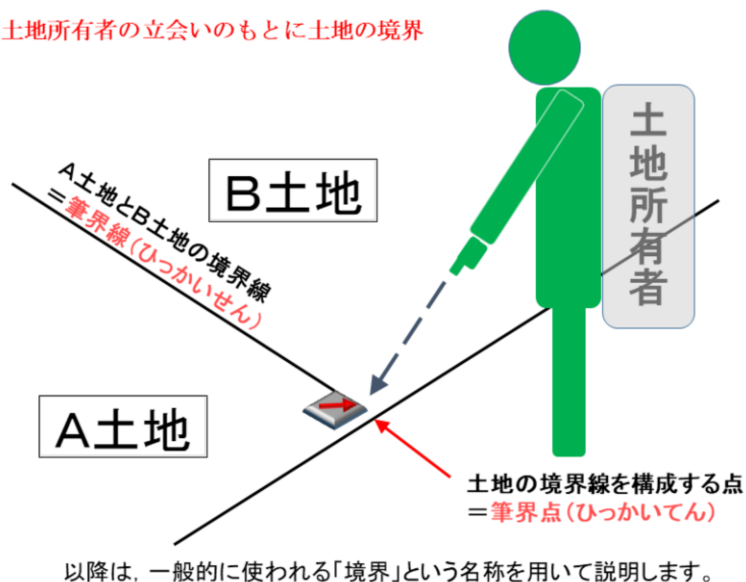
筆界(ひっかい)..... 一筆の土地の境界
(不動産登記法での呼び方)

ところで、土地を数える単位は、「ふで」又は「ひつ」と言い、1つの土地のことを「ひとふで」又は「いっぴつ」と言います。

土地と土地との境のことは、一般的には「きょうかい」と呼ばれていますが、不動産登記法では「ふで」の「さかい」と書いて「ひっかい」と呼んでいます。

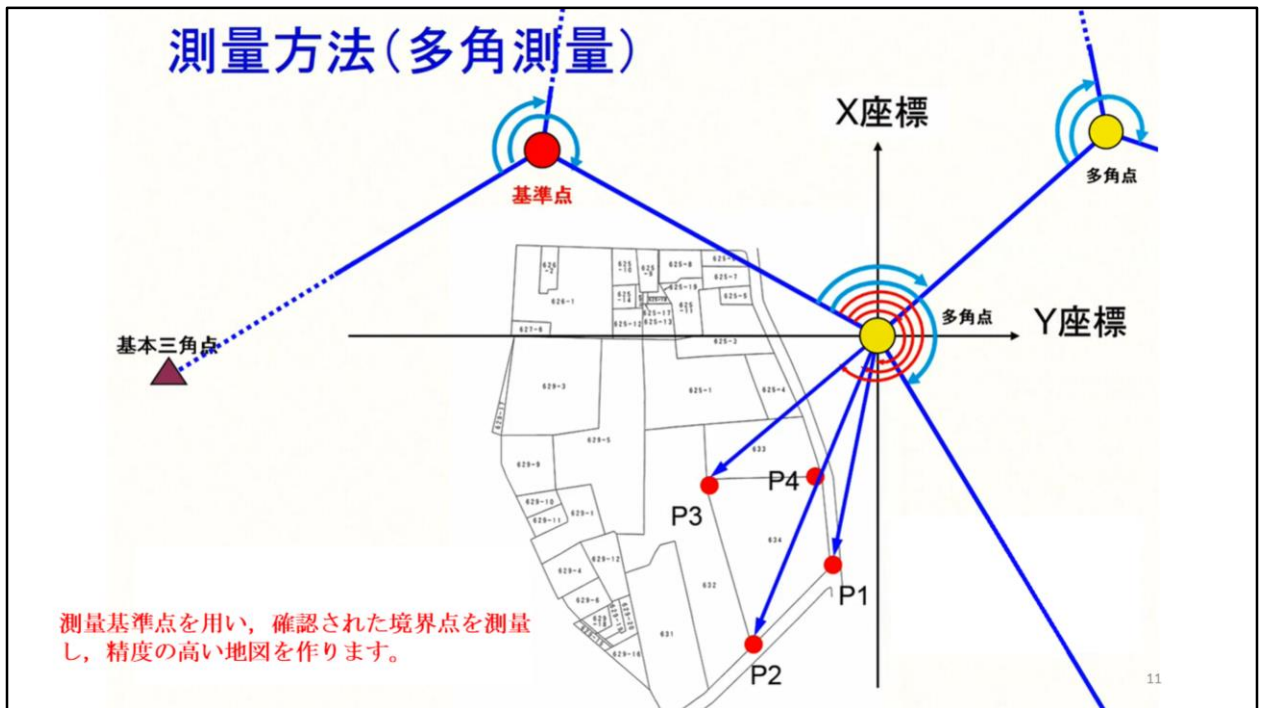
一筆の土地ごとに、境界(点・線)を確認

地図作成作業では、土地所有者の立会いのもとに土地の境界を確認します。



10

登記所備付地図作成作業では、土地所有者の立会いのもとに、一筆の土地ごとの境界点と境界線を確認します。



そして、事前に設置した測量基準点を用い、確認された境界点を測量して、精度の高い地図を作成し、登記所である法務局に備え付けます。

地図作成作業の**効果**

地図作成作業の効果について説明します。

12

登記所備付地図作成作業の効果について、ご説明します。

登記所備付地図作成作業のメリット



(1)土地の境界が明確になる



(2)土地の取引がスムーズになる



(3)災害復旧が迅速になる



(4)まちづくりに役立つ

地図作成作業は、このようなメリットがあります。

13

登記所備付地図作成作業は、土地所有者や住民の皆様に様々なメリットがあります。

1 土地の境界が明確になります。

所有する土地とお隣の土地との境界が明確でないと、境界紛争などの、トラブルの原因になることがあります。

土地の境界がハッキリしていれば、このようなおそれが少なく、安心です。

2 土地の取引がスムーズになります。

正確な地図がなければ、土地を売買するとき、境界などの確認に時間がかかることがあります。

地図作成作業では、精度の高い地図を作成し、作業の結果明らかになった利用状況や面積などを、登記に反映します。

実際の土地と登記の内容が一致しており、精度の高い地図もあるので、取引をスムーズに行うことができます。

3 災害復旧が迅速になります。

地震や災害により、どこが誰の土地であるのか、全く分からなくなってしまふことがあります。

水道管、ガス管、電線、電柱、道路などのライフラインを復旧しようとし

でも、土地の所有者が分からなければ、復旧工事に着手することができません。

このような場合であっても、地図が作成されている地区であれば、国家基準点から全ての境界を容易に復元することができますので、復旧工事に速やかに着手できます。

4 まちづくりに役立ちます。

よりよいまちづくりのための、道路や公園、下水道などの整備計画を実現する際に、精度の高い地図がある地区であれば、土地の境界を容易に正しく把握できますので、計画の実現も早くなります。

地図作成作業で皆様にご負担いただく費用について説明します。

測量などの作業にかかる費用

測量などに必要な費用は全て国が負担
原則、土地所有者の負担なし

ただし

皆様のご負担となる費用

- 1 現地での境界確認立会等のための交通費等
- 2 コンクリート杭などの境界標の設置費用(希望される場合)

14

この作業における費用については、原則として、皆様にご負担いただくことはありません。

今回の測量に必要な経費の負担、地積測量図の作成や登記の書換えは、全て法務局が行います。

ただし、皆様が立会い等で現地までお越しになる際に必要となる交通費や、コンクリート杭などの設置を希望される場合の費用は、皆様のご負担となります。

地図作成作業の**工程**


地図作成作業の工程について説明します。

15

登記所備付地図作成作業の工程について、ご説明します。

地図作成作業工程

地図作成作業は、7つの工程に分けることができます。
赤字の作業について皆様のご協力をお願いします。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査
（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）
（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、
前後する場合があります。


16

地図作成作業の工程は、大きく7つに分けることができます。

各作業の実施時期は、法務局によって多少前後しますが、土地所有者の皆様にご協力をお願いする作業は、3の一筆地調査と6の縦覧の工程です。

地図作成作業工程

基準点測量とは、測量の基準となるポイントを設置する作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

17

1 基準点測量

皆様の土地を測量するための、基準となるポイントを設置する作業です。
10月頃から1月頃に実施しています。

基準点の見本です。道路の路肩部分などに設置します。



みほん

基準点標識の素材や形状は、見本と異なる場合があります。


1 基準点測量
土地を測量するための基準となる点を設置します。

18

これは4級基準点です。
今回の作業地区の全域に、およそ50メートル間隔で、道路の路肩部分などに、基準点を設置します。

地図作成作業工程

準備作業・事前調査は、土地の状況を調査したり、地権者への作業の説明をしたりします。
所有地に立ち入る必要が生じた場合は、お声かけしますので、ご協力をお願いします。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

19

2 準備作業・事前調査


準備作業・事前調査は、土地の状況を調査するものです。

場合によっては、個人の所有地に立ち入る必要がありますが、その場合は、事前にお声をかけさせていただきますので、ご協力をお願いします。

この度の、地権者の皆様への作業のご説明も、この準備作業に含まれます。

地図作成作業工程

一筆地調査とは、土地所有者の皆様にご覧に境界を確認していただく作業です。
地図作成作業の中で最も重要な作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 **一筆地調査（現地立会いによる境界確認）**（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 **縦覧**（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

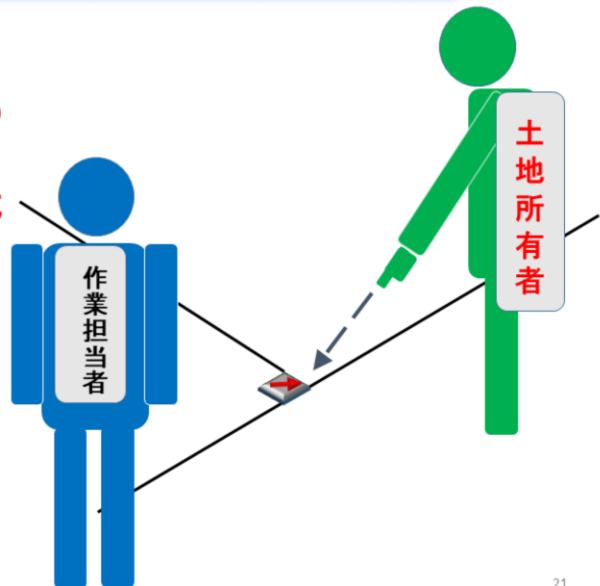
20

3 一筆地調査

一筆の土地ごとに、土地の所有者の皆様にご覧に現地で立ち会っていただき、境界を確認していただく、地図作成作業の中で最も重要な作業です。

3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）

- ・ 原則、**土地所有者等全員の現地での立ち会い**
（所有者の委任状があれば**代理人による立会いも可**）
- ・ **書面**で立会いの日時をお知らせします。
- ・ 立会いは、原則として**平日の日中**に行います。



一筆地調査は、このような方法で行います。

21

「一筆地調査」では、土地の所有者の皆様は、現地で境界を確認していただきます。

原則として、各土地の所有者の皆様、全員に立ち会っていただきます。

何らかの事情により、所有者ご本人による立会いができない場合には、ご家族の方などが代理で立ち会うことの委任をしていただき、代理人が立ち会っていただくようお願いします。

立会いの具体的な日時は、遅くとも立会いの2週間前までに、文書でお知らせします。

お知らせしました日時に支障がある場合には、調整をしますので、ご連絡ください。

3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）

- ・ **共有地の場合**
原則として共有者全員の立会い
例外的に代表者の立会いでも可
- ・ **登記名義人が死亡している場合**
原則として相続人全員の立会い
例外的に相続人代表者による立会いでも可

共有地や登記名義人がお亡くなりの方は、このように一筆地調査を行います。

22

共有地の場合、共有者全員で立ち会っていただくのが原則ですが、共有者の代表の方のみの立会いでも差し支えありません。

登記名義人がお亡くなりの方は、相続人全員で立ち会っていただくのが原則ですが、相続人の代表の方の立会いも可能です。

3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）

・分譲マンションについて

- 1 敷地権があり，管理規約にマンション管理組合が管理業務を行うよう規定している場合

マンション管理組合の代表者の方に立会いを依頼

- 2 敷地権があり，マンション管理会社に管理業務を委託している場合

管理会社に立会いを依頼

- 3 敷地権のないマンションの場合

共有者全員に立会いを依頼

代表者の立会いでも可

分譲マンションの場合は，このように一筆地調査を行います。



23

分譲マンションの場合，マンション管理規約で，管理組合や管理会社が敷地の保全などの管理業務を行うことができると分かった場合には，その方に立会いを依頼します。

みほん 土地調査書		検査印	月日
調査因素図番号	〇-〇	調査前の土地表示欄	調査後の土地表示欄
土地の所在	〇〇市〇〇町〇〇丁目		
地番	12番4		
地目	宅地		
地積	640.75㎡		
登記住所	〇〇市〇〇町〇〇丁目12番3		
所在地			

現地での境界確認の際に、土地調査書に、署名をお願いします。

現地立会いによる境界確認後、土地調査書に署名をお願いします。

土地の①分筆、②合筆、③地目変更についてのご意見をお伺いすることがありますので、事前にご検討をお願いします。

所有者意見	筆界及び上記異動事項並びに隣接登記について同意（承認）する。 令和〇〇年〇月〇日 土地所有者 <u>法務太郎</u> 代理人等 _____
-------	--

現地での境界の確認の際に、土地調査書を用意していますので、立ち会っていただいた方のご署名と連絡先電話番号のご記入をお願いします。


また、その際に、

- ①一筆の土地の一部が、別の用途で利用されている場合に、それぞれを別個の土地とする「分筆」をするかどうか。
- ②複数筆の土地を一体的に利用している場合に、一筆の土地にする「合筆」をするかどうか。
- ③登記上の地目と実際の利用状況とが異なっている場合に、登記と現況とを一致させる「地目変更」をすること。

について、ご意見を伺うことがありますので、代理で立ち会われる場合を含め、あらかじめご検討をお願いします。

地図作成作業工程

一筆地調査とは、確認した境界を測量し、地図上に表す作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

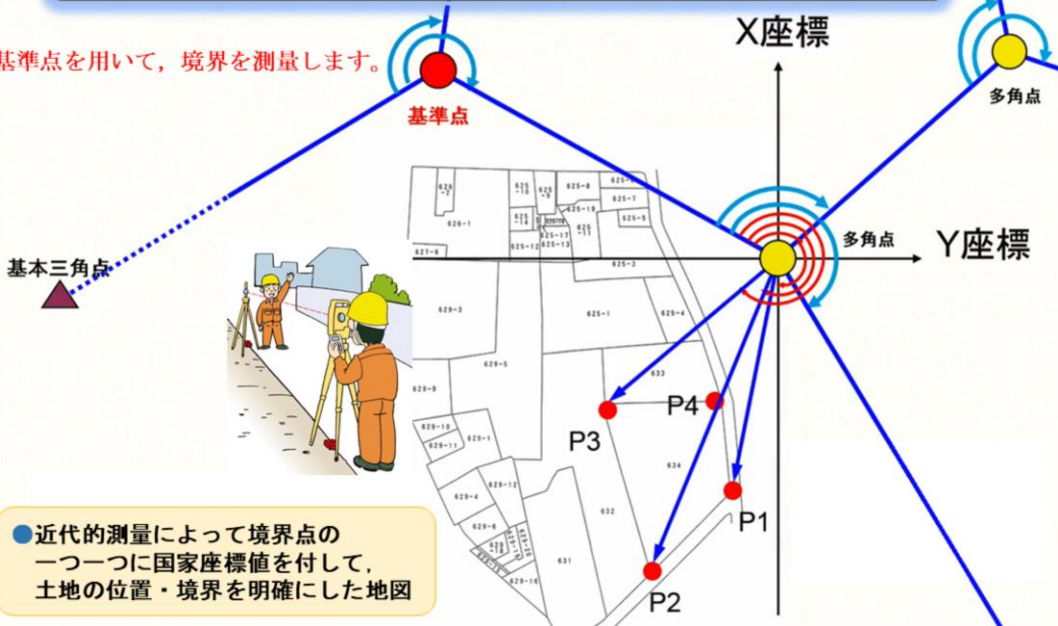
25

4 一筆地測量

一筆地調査で確認していただいた境界を、地図上に表すために「一筆地測量」を行います。

4 一筆地測量……皆様の土地を測量します。

基準点を用いて、境界を測量します。



● 近代的測量によって境界点の一つ一つに国家座標値を付して、土地の位置・境界を明確にした地図


26

一筆地測量は、順次皆様の土地の境界を測量します。

この測量は、前に説明しました基準点を用いて行います。

地図作成作業工程

面積計算・地図作成とは、一筆地測量の結果をもとに、土地の面積を計算して、地図などを作成する作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

27


5 面積計算・地図作成

一筆地測量の結果をもとに、一筆の土地ごとに、面積計算書や測量図と呼ばれる、土地の形状、境界点間の距離、「面積計算」の結果が分かる図面を作成します。

また、測量の結果を集約し、地図を作成します。

地図作成作業工程

縦覧とは、これまでの調査や測量の結果を皆様に確認していただく作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記, 地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。


28

6 縦覧

「面積計算・地図作成」が完了すると、それを皆様に確認していただく「縦覧」を行います。

地図作成作業工程

職権登記，地図作成とは，作業の成果を登記に反映させる作業です。

- 
- 1 基準点測量（前年10月頃～本年1月頃）
 - 2 準備作業・事前調査（本年1月頃～4月下旬頃）
 - 3 一筆地調査（現地立会いによる境界確認）（本年5月頃～8月頃）
 - 4 一筆地測量（本年7月頃～9月頃）
 - 5 面積計算・地図作成（本年10月頃～11月頃）
 - 6 縦覧（本年11月頃～翌年1月頃）
 - 7 職権登記，地図備付け（翌年1月頃～3月頃）

作業スケジュールは一例であり、前後する場合があります。

30

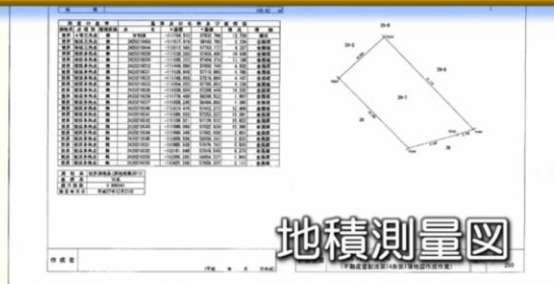
7 職権登記，地図の備付け

縦覧が終わりますと，職権登記と地図の備付けを行います。



登記所に新しい「地図」と「地積測量図」を備え付けます。
(翌年1月頃～3月頃)

新しい地図と地積測量図を備え付け、
これまでの公図と地積測量図を閉鎖し
ます。



31

翌年の3月末までに新しい地図と地積測量図を登記所に備え付けるとともに、これまでの公図と地積測量図を閉鎖します。

登記簿

〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇〇-〇 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成〇〇年〇月〇〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	〇〇 〇〇-〇	境界特定	[余白]		
所在		〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目 [余白]			
①地番	②地目	③地積		原因及びその日付【登記の日付】	
〇〇番〇	宅地	176 31		〇〇番から分筆 〔昭和〇〇年〇月〇日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成〇〇年〇月〇〇日	
[余白]	[余白]	176 63		③錯誤、地図作成 〔令和〇〇年〇月〇〇日〕	
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
176	31	176 63	③錯誤、地図作成 〔令和〇〇年〇月〇〇日〕		
<p>成果に基づく修正登記</p> <small>昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 〔平成〇〇年〇月〇〇日〕</small>					

作業の成果に基づいて、登記簿を修正します。

地図作成作業の結果、土地の面積など、登記簿の内容を修正する必要がある場合は、法務局の登記官が職権でこれを行います。

登記した内容は、地方税法の規定に基づき、市区町村の固定資産税の台帳にも反映されます。

境界の位置が 確認できない場合

境界の位置が確認できない場合について説明します。

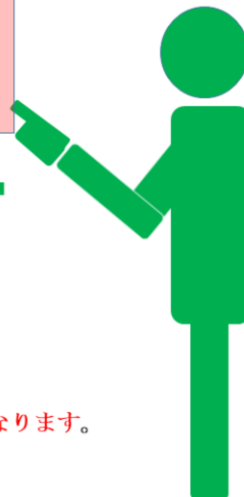
33

境界の位置が確認できない場合について、ご説明します。

- ◆隣接する土地の所有者同士で境界の位置が確認できなかった場合
- ◆土地所有者が一筆地調査に立ち会わず、境界を確認できなかった場合



ひっかきみていち
筆界未定地



最終的に境界の確認ができない場合は、「筆界未定地」となります。

34

地図作成作業を行っても、境界の位置を確認できない場合があります。

例えば、隣接する土地の所有者同士で境界の位置が確認できなかった場合や、隣接する土地の現地立会いができず、筆界に関する資料もない場合などです。

このように、最終的に境界の確認ができない場合は、「筆界未定地」となります。

筆界未定の例

筆界未定地の場合は、地図に境界線を記入できません。

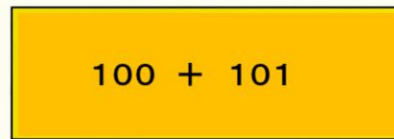


境界線が決まると



地図上に境界線が記入されます。

境界線が決まらないと



地図上に境界線が記入されず、区画が明確になりません。

35

筆界未定地になった場合は、右側の黄色の表示のように、地図に境界線を記入することができません。

筆界未定地となった場合

- ① 土地の分筆・合筆・地目の変更の登記ができないおそれ
- ② 売買や抵当権の設定などが難しくなるおそれ
- ③ 地図作成作業終了後に境界が決まった場合は、**測量の上、法務局への「地図訂正」と「地積更正」の登記手続が必要（費用は、土地所有者の負担）**

筆界未定地になると、このようなデメリットが生じる場合があります。

36

筆界未定地になりますと、土地の区画が明確でないことから、①物理的情報を変更する登記ができない、②売買や抵当権を設定しようとしても契約相手が見つからないといったデメリットが生じる場合があります。

また、後になって境界が決まったとしても、それを是正する手続は、土地所有者が費用を負担して行う必要があります。

筆界未定地とならないよう、この地図作成作業を「境界を決めるよい機会」と捉えていただき、ご理解とご協力をお願いします。

登記所備付地図作成作業に、
ご理解とご協力を
よろしくお願い申し上げます。

お問合せ、ご不明な点がございましたら、作業を実施する法務局へご連絡ください。

37

この作業に関する、お問合せ、ご不明な点がございましたら、作業を実施する法務局へご連絡ください。

地図作成作業は、土地所有者の皆様方や地域の皆様方のご理解とご協力なくしては、実施できません。

ご理解とご協力を、よろしくお願い申し上げます。