



正しい地図の作成に欠かせない 「唯一の」 実務解説書

4訂版 表示登記にかかる 各種図面・地図の 作成と訂正の事例集

9年ぶりの
改訂版！！

現 横浜地方方法務局港北出張所統括登記官（所長） 宇山聡 著

著者紹介

平成の地籍整備による草創期の地図作成及び筆界特定に最前線の現場で担当。その後、東日本大震災直後の秋田地方方法務局本荘支局では統括登記官として各種図面整理作業も担当しつつ、国土交通省との河川改修工事に伴う各種表示関連業務の調整や地籍調査事業へも積極的に携わる。水戸地方方法務局では総務課長補佐として筆界特定の決裁にも関与、東京法務局においても、統括登記官として、表示に関する審査請求や訴訟案件などの複雑困難事案等を通じて、表示に関連する登記行政に継続的に関与。その後も、さいたま地方方法務局・横浜地方方法務局の次席登記官、及び現職において、登記事務全般、審査請求や訴訟対応並びに地図作成や地図整備の統括責任者の立場に加えて、筆界特定登記官として、多くの筆界特定事案について適正かつ円滑な事件進捗管理に携わる。

主な著書として『先例から読み解く！土地の表示に関する登記の実務』（共著・日本加除出版）がある。

2022年5月刊 A5判 296頁 定価3,300円（本体3,000円）978-4-8178-4796-6 商品番号：40102 略号：表各

- 4訂版では筆界特定制度についての項目を新たに追加。
- 実務目線で探しやすく、読みやすいよう構成立てを時系列（概説→実作業の順）に整理。
- 各種図面・地図の概要、不整合が生じた際の処理方法、具体的な訂正方法から申出書の記載方法までを、「114事例」で詳説。

【内容見本】

1 筆界線の記入訂正

(1) 当初から遺漏している場合

ア 空白地となっている場合（市街地域）

訂正前	訂正後

手続の法 訂正の申出 申出人 所有者又は一般承

調査項目

- ① 旧土地台帳及び登記簿により、地番の沿革、地積等を調査し、地籍簿等に整合性があるかどうか。
- ② 26番、28番が他の場所に存在しないか。
- ③ 国有地（地番未設定地）でないか。
- ④ 固定資産税の課税状況等。
- ⑤ 地形や占有状況の現地調査を行う。

訂正の理由

- ① 隣接地所有者及び利害関係人の証明書
- ② 市区町村保管図面（公図の副本又は固定資産税課税の図面）
- ③ 地籍測量図
- ④ 土地所在図
- ⑤ 国有財産でないことの証明
- ⑥ その他参考資料

備考

当初から地番が漏れていることは少ないと思われるので、位置の特

(イ) 形状が著しく相違している場合

(事例18)

既に備え付けられている地籍測量図	新たな分筆登記申請書に添付された地籍測量図
(A図)	(B図)

(結論) 直ちに受理することは相当ではない。

(説明) 現行法施行後は、B図は原則全筆界値であり、26番1も求積した上で、A図との検証等の結果、境界線等が移動した可能性が認められる事例であるが、境界線等が移動していない事実が認められ、辺長及び地積が許容誤差の範囲内にある場合は、A図を訂正する必要はなく、受理できるものとする。

なお、境界線等がない場合は、A図の復元によるべきであり、可能な限り筆界に移動しない事実について隣接地所有者の確認を求めた上で、作成するのが相当である。

ただし、境界線等が移動した事実が認められる場合は、同位置をもって、筆界とは認められないため、受理されない。

また、A図の復元検証に当たっては、道路幅定協議等により、道路側との筆界を協議することのないよう、十分注意する必要がある。

おいて、公図の形状がB図と著しく相違する場合は、分筆登記申請の前接として地図訂正の申出を要する場合がある。

第5 地図訂正の事例についての可否の検討

法第14条第1項に基づき、登記所に備え付けられた地図及び法第14条第4項に基づき地図に準ずる図面について、「地図に誤りがある場合」には、これを訂正して信頼を回復する必要がある。しかし、いかなる場合でも単に現況に符合させることで問題を解決するものではない。

事案を、一つひとつよく見極めた上で、資格者代理人としては、依頼の受諾判断をし、登記官としては受理判断をしなければならない。そこで、以下（事例36）から（事例91）までの56個の事例を掲げたが、これは方向性を示したものであり実務上の取扱いについては、なお慎重に判断いただきたい。

※留意ポイント

総論及び各論における留意ポイントと重複する部分もあるが、地図訂正の事例についての可否を検討するに当たっては、地図訂正の対象となる地図等の原因を調査し、原因によっては、そもそも地図訂正の対象事案でない場合もあり、対象事案であったとしても、訂正の申出若しくは職務発動を促すための申出に該当するのかが、地籍調査実施地区における修正申出に該当するのかが、いずれにせよ土地の筆界を明らかにする専門家である土地家屋調査士による十分な事前調査及び検討が期待される。

特に、地図等における「空白地」については、地番未設定地か地番税落し地であるのか、畦畔や水路溝畔若しくは堤端であるのか等々、地租改正時点まで遡らなければ検討の入り口にすら立っていないことになるため、重ねて十分な資料収集等が必要である。

現図面と新図面、及び訂正前と訂正後の図面の差異を分かりやすく対比させ、事案を処理する際の考え方や調査項目等についても詳細に解説。

