



ひと・とも・みらい はーもにー

土地家屋調査士



画・さとう有作



日本土地家屋調査士会連合会

目次

マンガでわかる土地家屋調査士のしごと

CONTENTS

【はじめに】	1
【不動産登記制度と土地家屋調査士について】	3
マンガ [たつお君の ^{マイホーム} 新居ができるまで]	6
画・さとう有作	
1. 登記制度	30
2. 不動産登記について	36
3. 筆界と所有権界	39
4. 土地の利用規制に関する主な法律	41
境界問題相談センター	46
土地家屋調査士会	48

【はじめに】

土地家屋調査士は、昭和25年7月31日法律第228号『土地家屋調査士法』により創設された国家資格です。不動産の登記制度において、土地や建物を詳細に調査することで各種の権利の目的物を明確にする役目を担っています。

「不動産登記法」の目的は、国家が不動産取引の安全を保証し、誰もが安心して取引できるようにすることです。その基礎となる部分で、「土地家屋調査士」は不動産の「表示に関する登記」、また土地の境界に関する調査・測量のプロフェッショナルとして、皆さんの財産である「土地」・「建物」をサポートしています。

有名な東京「六本木ヒルズ」の開発計画では、境界や面積の確定作業に約4年を要しました。境界を正確に反映した地図の未整備は、都市部の再開発事業の支障となるばかりでなく、経済の面にも悪い影響を及ぼします。

私たち「土地家屋調査士」は、日常的に高精度地図の整備に協力しています。「六本木ヒルズ」では、土地の境界を確定する作業に携わることで、権利関係をも確定させ、再開発事業の円滑化と不動産の流通を促しました。また、法務省が実施する「地図混乱地域」における地図整備事業（不動産登記法第14条第1項地図作成作業）や、市区町村が実施する「地籍整備事業」の境界立会、人口密集地（DID地区）の街区基準点等に基づく地積測量図の作成など、国策である地図整備（u-Japan政策の一角）の促進に向け、活動しています。

「土地家屋調査士」は、長年培った専門的知見から、平成16年に改正された不動産登記法で誕生した、法務局が行う境界についての画期的な制度「筆界特定制度」の中で、筆界調査委員として活躍の場が与えられました。また、裁判外民間紛争解決手続（ADR）では、代理人となる職能も弁護士と協働することで付与されました。現在、その代理人が活躍する場として、土地家屋調査士会が設立するADR機関「境界問題相談（紛争・解決）センター」が全国各地で、弁護士会と協働で設立されつつあります。

現代は高度情報化社会の枠組みが組成され、急速に展開されています。私たちは隣接法律専門職種として、その専門的知見を活用すべく他の専門資格者団体や、関連省庁と連携を図りながら、社会的使命を担いたいと考えています。

皆さん、身近な『不動産の表示に関する登記の専門家』として「土地家屋調査士」をご活用ください。

【不動産登記制度と土地家屋調査士について】

それでは、少し不動産の基礎知識に触れておきましょう。

我が国の法律でいわゆる『不動産』とは『土地』と『建物』のことを指し、権利義務を定める法律の中で最も重要な民法に明記されています。

民法第86条【不動産及び動産】①土地及び土地の定着物は、不動産とする。その名のとおり、動かないものであり、持ち運ぶことができません。②不動産以外のものは全て動産とする。つまり、船舶、車、鉛筆、椅子、電卓・・・は動産となります。

民法177条【不動産に関する物権の変動の対抗要件】不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従い登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

得とは、得る、発生することです。家を建築した場合、その家（不動産）には所有権が発生します。請負業者に代金を支払うことで、建築主に所有権が移ります。

喪は失ったり、消滅することです。建物を取り壊したことによる滅失や、融資の完済に伴う担保権の消滅などです。不動産は自由に売買することができ、また、抵当権等の担保として利用することも所有者の自由です。不動産は日本の社会における経済の基盤であり、国民にとって非常に重要な財産です。

しかし、《登記に関する法律の定めるところに従い登記をしなければ、第三者に対抗することができない。》ということについては、詳しく知られていません。いざという時に困ってしまうようなケースもあるようです。土地・建物の不動産登記簿への記録が「登記」を意味します。登記を怠ったことで、後続した契約者から「この土地は俺のものだ！すでに登記もしてある」と主張され、トラブルになることもあります。契約を自由に行えるこ

とには、責任と義務を伴います。このことを忘れてはいけません。

では、不動産登記簿への記録をするにはどうすれば良いのでしょうか？まず、どこに行って、どのような手続きを行えば良いのでしょうか？

例えばある土地を購入したいと思った時、その土地は誰が持っているのか？どんな土地なのか？面積は？これらは誰にでもわかるように公示される必要があります。国は、不動産の取引の安全を保証するために【不動産登記法】を制定し、土地や建物の物理的状況とその所有権などに関する情報を公開しています。基本的には、その不動産の所在する「法務局」（登記所）に情報が整備されています。そして、不動産（土地・建物）の物理的状況、土地であれば、どこに、どれだけの広さで、どのように利用されているのかを示す登記が「表示に関する登記」です。「土地家屋調査士」は、一つの土地を数個に分ける分筆・数個の土地を一つにまとめる合筆・地目（用途）の変更・登記されている面積と実際の面積が違う場合に行う地積更正、建物を新築した場合の建物表題登記・建物を増改築した場合の表示変更登記・取り壊した場合や焼失した場合の滅失登記などの「表示に関する登記」の専門家です。そして、土地の測量や境界の復元といった測量技術やデータの取り扱いについても熟知しています。土地の境界（筆界）や、面積についてもっと詳しく知りたいと思ったら「土地家屋調査士」に相談してください。「土地家屋調査士」は、不動産の「表示に関する登記」と「土地の境界」に関するプロフェッショナルです。

また、土地取引には「不動産登記法」以外にもさまざまな法令上の手続きが必要です。

それでは実際に、土地を親戚から分けてもらって家を建てるというケースを想定し、それらの手続きの流れをマンガで見えていくことにしましょう。

よーし。
家を建てるぞー！



こんなに
規制が
あったの？



こんな
時は



土地家屋調査士
にご相談ください



ス
キ
リ

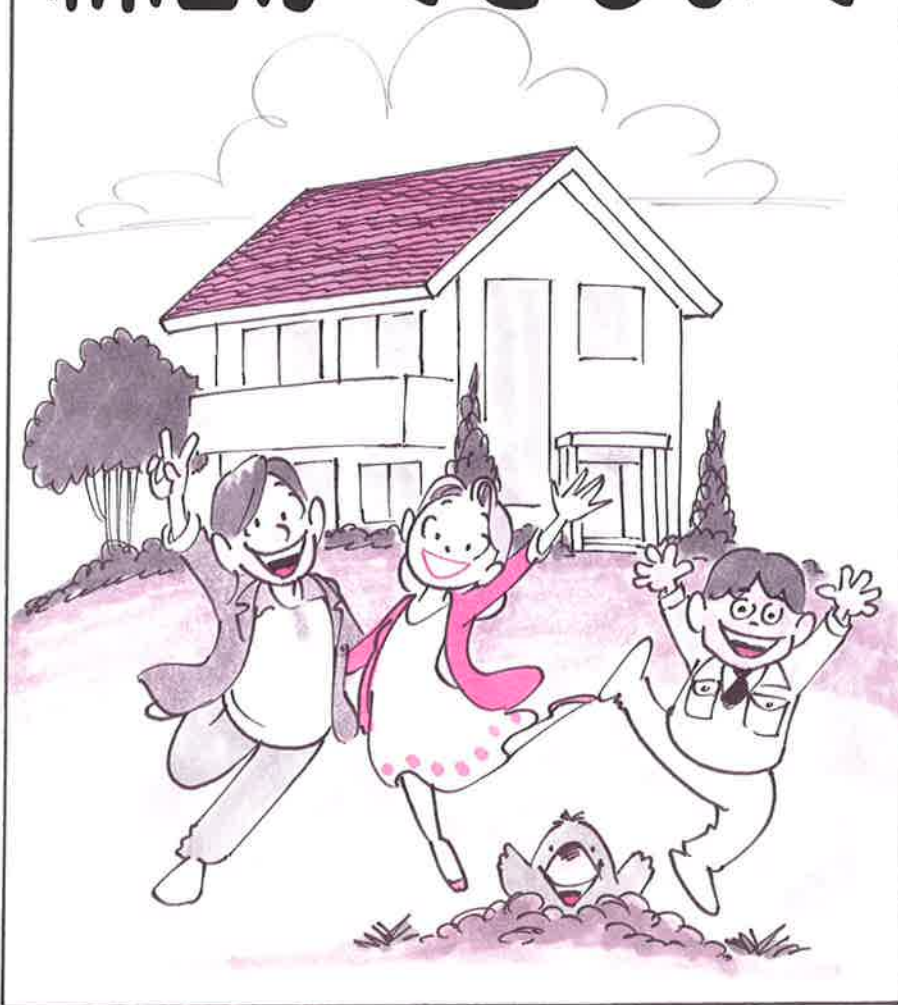
ほっ！



たつお君の

マイホーム

新居ができるまで



あらすじ

たつお君と里子さんが文二郎おじさんから土地を分けてもらい、登記手続などを土地家屋調査士の山田さんに相談しながら新居を建てるまでの物語です。



山田ハカル
(土地家屋調査士)



たつお君



里子さん



父



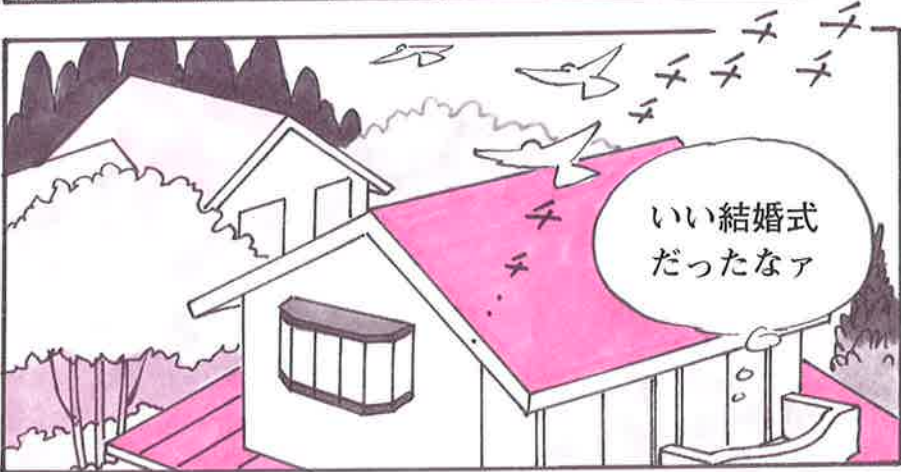
母



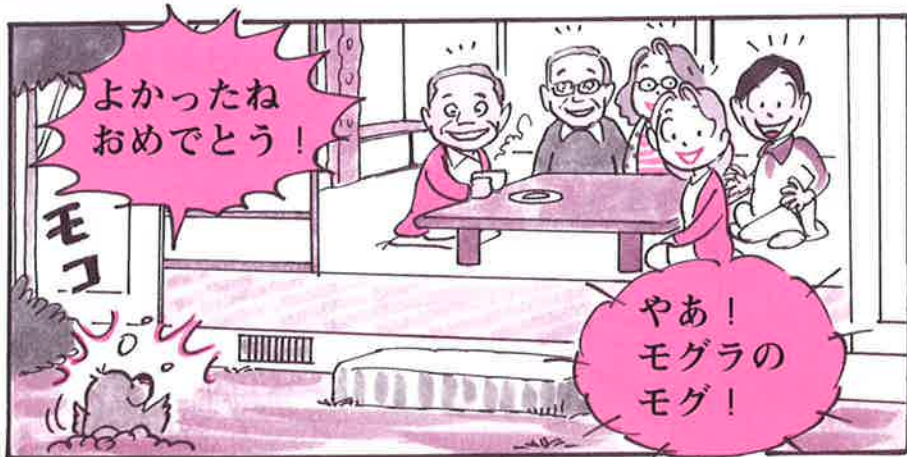
文二郎おじさん



モグラのモグ







土地を譲り
受けるには
色々な手続きが
必要になるよ



手続きねえ…
仕事もあるし
どうしよう？



それじゃ
土地家屋調査士
に頼むと
便利だよ



じゃあ
ぜひ
紹介してよ！



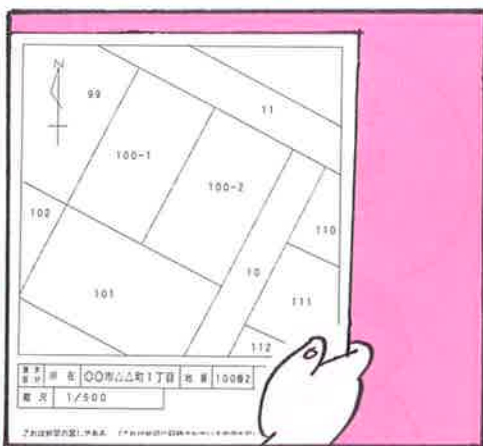
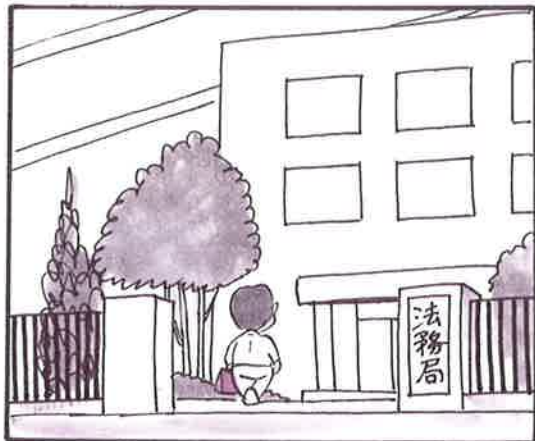
OK！
土地のことなら
このモグに
まかせてモグ！



山田さん？
頼みたい事が
あるんだちょっと
来てくれるモグ！



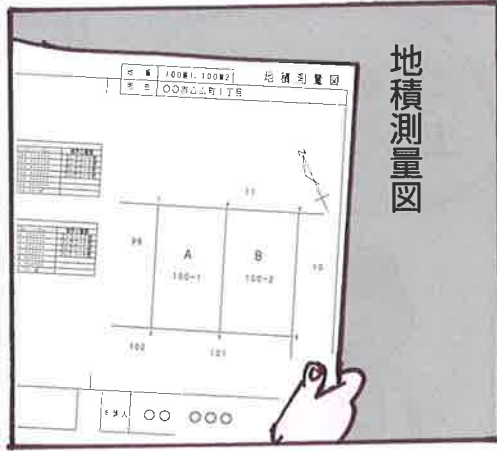






① (土地の表示)		項整	余白	不動産番号	00000000000000
白	筆界特定	余白			
○部△△町大字□□			余白		
②地目	③地積	m ²	原因及びその日付【登記の日付】		
畑		900	100 年から分筆 【平成00年0月0日】		
(所有権に関する事項)					
登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項			
所有権保存	平成○年○月○日 第○○○号	所有者 ○○部△△町一丁目 連合会 太郎			
所有権移転	平成○年○月○日 第○○○号	原因 平成○年○月○日 所有者 ○○部△△ ☆☆文三			

登記事項証明書





農地は**農地法**の手続きを経ないと
かってに造成したり
売り買いしたりできない
ですよ



フーン
そうなんだ



ではさっそく
隣接している
地主さんと



道路管理者にも
境界の確認のため
立ち会って
もらいます



では境界確認の日時を
決めましょう



境界立会当日

みなさま
ご苦労
さまです



この木が
境ですね?

ハイ
そのとおり
です



何か
他にご意見は
ありますか?



それでは
ご意見もないようなので
境界標を
設置しましょう





今回はお隣り同士
トラブルがありませんでしたが
境界標がないために
もめる事があります



境界標がなくて困った事例

この石を
境に決めた
はずだ！

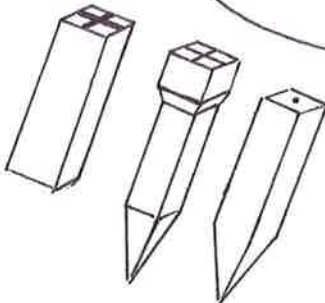


イヤ！
この木が境
じゃて！



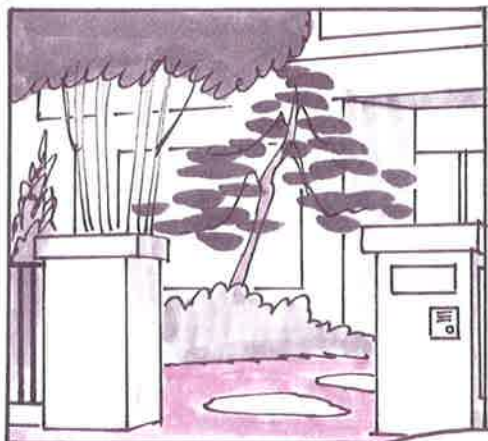
境界の事で困った時は
筆界特定制度と
境界問題相談センター
があるよ

境界杭



境界を
お互いに
確認しましょう





お隣りとの
境界確認書も
取り交わしましたし
これで安心ですね



いやあー
土地家屋調査士の
山田君に頼んで
良かったよ

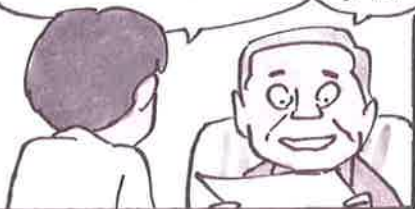


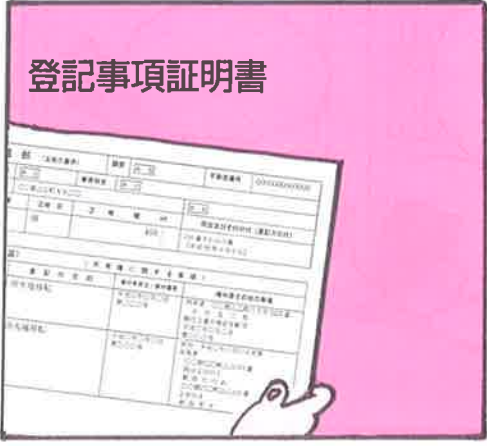
ではこれから
私が分筆登記の
手続きに
入ります



そしてこのあと
農地転用と
所有権移転の
手続きが
必要になります

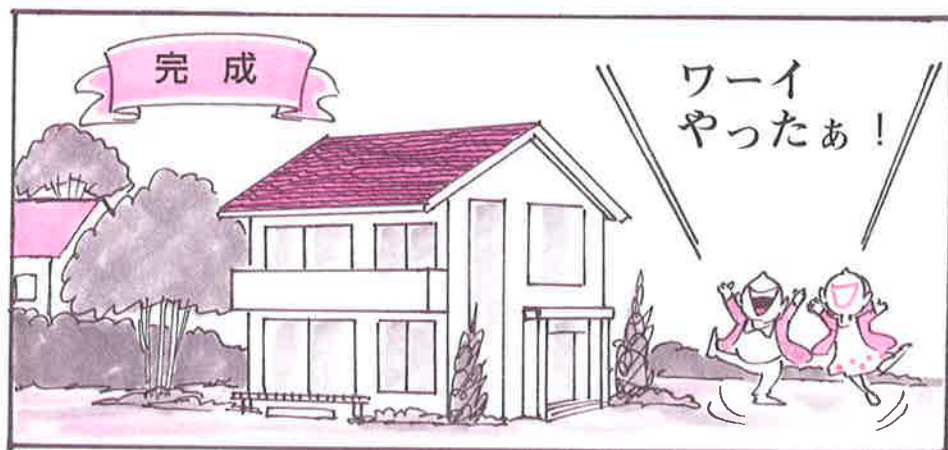
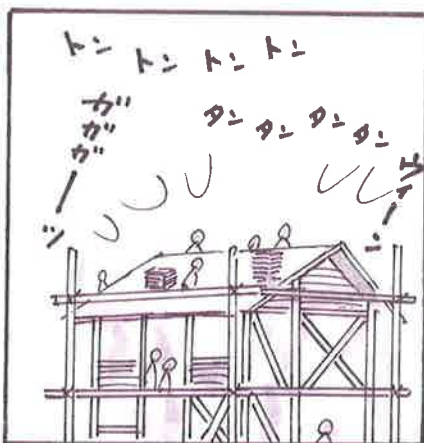
フム
フム











建物引渡し

いかが
ですか？

日当たりも
良さそうだし
とってもいい家を
造っていただいて
ありがとうございます

ではさっそく
土地家屋調査士の私が
建物表題登記と
地目変更登記
の手続きをします



これに続いて
保存登記が
あるから司法書士
さんをお願い
しようネ



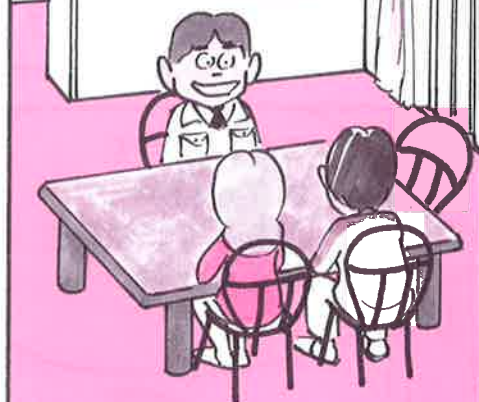
よろしく
山田さん



数日後—

建物表題登記

地目変更登記も済み
これで依頼いただいた
手続きは終わりました



なにもかも
山田さん
にお世話になり
ありがとう
ございました



マイホームの
あとは
お子さんですね




ハイ

がんばり
ます









子供部屋の
増築の時は
また山田さんに登記を
お願いしないとね

その時は
またお手伝い
させていただきます

メデタシ
メデタシだ
モグ〜ッ



登記制度

法務局（登記所）

登記の事務は法務局で行われています。各地域にその地域を管轄する法務局・地方法務局とその出先機関として支局・出張所があります。不動産に係る登記では不動産の現在の状況と権利関係が記録されています。

登記官

法務局（登記所）で行う登記事務を取り扱うのは登記官です。

地図

登記所には不動産登記法14条1項で正確な測量及び調査の上、作成された地図（「**法第14条第1項地図（図1）**」と呼びます）を備え付けることとされていますが、この地図が備え付けられていない地域も多くあります。このような地域では、「**法第14条第1項地図**」が備え付けられるまでの間、地図に準ずる図面（いわゆる「**公図（図2）**」と呼ばれるもの）を備え付けることができることになっています。この地図に準ずる図面は「**法第14条第1項地図**」と比べ、精度が比較的低い地図です。これらの図面は手数料を納めることにより、閲覧または写しを請求することができます。



マンガでわかる土地家屋調査士のしごと

発行所 日本土地家屋調査士会連合会
東京都千代田区三崎町1-2-10 土地家屋調査士会館
印刷所 凸版印刷株式会社

<無断複写、転載を禁じます>

2010年 3月

