

建物を新築したり、土地を購入したりする場合は法務局への登記が必要になることはよく知られているが、そのほかにも土地家屋の登記には届け出が必要となる場合が少なくない。そこで、県土地家屋調査士会に、登記の留意点をQ&A方式で答えてもらった。

## 所有者の義務

**Q** 長年の願いであったマイホームを新築しました。新築祝いの時、「建物の登記は必ずしなければならぬ」ということを聞きました。どんな点に気をつけなければいいでしょうか。

**A** 建物を新築したということでは、この世にその建物(不

# 新築1カ月以内に申請

① 生まれたばかりの建物は、人間の誕生と同じく役所に届けなければ、この世に存在が分からないのと同じことです。建物は法務局に届け出ることとなります。

これを建物の表示登記といいます。その後、建物の所有権保存登記をします。この二つの登記を合わせたものを一般的に建物の登記といいますが。

建物の表示登記は、どこに、どのような種類や構造、床面積の建物が、どのような配置で建っているのか、所有者はだれなのかを明らかにするための登記です。この登記は建物の所有者に申請義務が課せられています。

不動産登記法では、建物を新築してから1カ月以内に表示登記の申請をすることになっていますので、できるだけ早く申請をしたほうがよいでしょう。

表示登記申請の必要添付書類には①所有者の住所証明書②所有権を証する書面③建物図面、各階平面図―が必要になってきます。

③については、作成方法が不動産登記法準則に定められています。

(県土地家屋調査士会)

この企画は毎週土曜日に掲載します。



# いろは登記

土地家屋Q&A

②

ないと所有権トラブルとなり、売却時や建築時に不都合が発生します。その予防法として、次の三点に留意する必要があります。

①法務局備え付けの地図でまず取得予定地の隣接地番を調べる。次に土地登記簿で隣接地番の所有者の住所、氏名を調べる。その人と連絡を取り境界の立ち会いを行う。

②立ち会い時、境界はどこか、紛争がないかを確認して境界確認書を作成する。立ち会い書類が真正で、仮に世代が代わっても書類が有効なように印鑑証明書を添付する。

③地図を確認して、隣接の道路、水路等の公共施設管理者との境界立ち会いをする。さらに取得予定地内に、現在は利用されていない農道、水路などの国有財産が含まれていないか確認する。

後は面積を計算するだけです。要は人任せにせず、自分でも確かめることです。売り主は欠点のない土地を引き渡す義務があります。売り主と話し合ってみてください。

(県土地家屋調査士会)

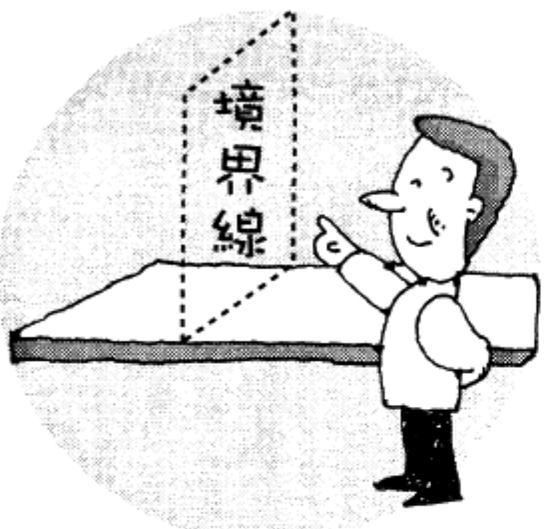
この企画は毎週土曜日に掲載します。

Q 息子が結婚して家を建築するため、土地を取得してやろうと思います。売り主は「土地の境界は、はっきりしており再確認の必要はない」と主張しますが、心配です。

## 境界線の確認

A 質問の趣旨は土地を取得した後、近隣所と境界のことで紛争が生じないか、面積は買ったほどあるのか、この二点だと思います。

土地の所有権の範囲を示すのが境界です。境界が明確で



## 隣の地主としっかり

## いろは登記

土地家屋Q&A

③

Q 農地転用の許可を受けた父親所有の農地(畑)に、息子が住宅を新築しました。登記簿の地目は畑ですが、自動的に宅地に変わるのでしょ

### 地目変更届け

うか。

A この場合の農地転用の許可は、農地法第五条の許可だと思われま

す。ご質問の場合について申しますと、お父さん所有の畑を、息子さんが自己用住宅

## 必要な法務局への申請

のための敷地として、宅地に転用することに対する許可です。

従いまして、転用の許可を受けただけでは、転用したことになりません。

その土地に実際に建物が建ち、現況が宅地と認められる状態になったときに、はじめて農地の転用がされたということになります。

ご相談の件の場合、現地はすでに宅地に転用されています。しかし、自動的に土地登記簿の地目が宅地に変更されるわけではありません。

土地の所有者から、その土地の登記簿を管理する法務局(登記所)に、土地地目変更登記を申請しなければなりません。

申請がなされたら登記官が現地に行って調査し、「間違いない(これは宅地である)」との確認をします。そこで初めて登記簿の地目が「畑」から「宅地」に書き換えられるのです。

土地登記簿の地目は自動的に変更されないので、土地地目変更登記申請をする必要があります。

(県土地家屋調査士会)



# いろは登記

## 土地家屋Q&A

Q 土地の半分を他人に売却するため法務局で調べたところ、その土地には地番が五つあることが分かりました。一つにまとめてから半分を売却

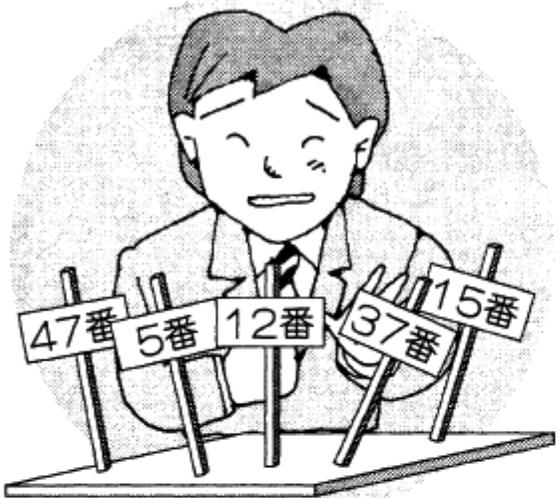
### 合筆

却したいのですが。

A 土地を分割する「分筆登記」前に、地番をまとめることを「合筆登記」といいます。

以後の事務処理が簡素化され、登記費用の節約にもなります。

## 事務処理簡単に



④  
ます。

現在では、分筆登記だけでなく、建物を新築した時の表示登記などの前に、ほとんどが合筆登記を行います。

合筆登記をするには①土地の所有者が同一であること②土地と土地が隣接していること③土地の地目が同一であること④抵当権などの登記がないこと⑤字名や地番区域が同じであること⑥が必要になります。

④については、抵当権などを抹消してから、合筆登記をすることになります。例外として合筆をしたい土地に登記された抵当権や根抵当権が、同一年月日で、同じ受け付け番号であれば合筆登記をすることができます。

⑥については、「那覇市字〇〇〇」や「那覇市〇〇何丁目」などの所在が、同じでなければならぬということです。

通常、以上の要件を満たしていれば合筆登記をすることができます。

ほかにもいくつかの要件がありますので、ご相談ください。

(県土地家屋調査士会)

# いろは登記

## 土地家屋Q&A

⑤

「立性」と「利用上の独立性」を兼ね備えるものでなければなりません。

「構造上の独立性」とは隔壁、階層などによって、ほかの部分と完全に遮断される必要があります。従って、建物の区分線の一部が壁であっても、ほかの個所はふすまや障子などで区分しているだけで、自由に行き来できるものは「構造上の独立性」があるとはいえません。ただ、木製の扉やスチールシャッターで区切られている場合は、認められることがあります。

「利用上の独立性」とは、独立した住居、店舗として利用できることをいいます。建物の種類に応じて最小限の設備が設けられている必要があります。トイレや台所がなく、他の設備を利用しなければ生活できないようなもの、また独立した出入口を備えているかどうかも重要な要件です。

以上の要件を満たしていれば区分建物として登記できます。そうでなければ建物全体をご夫婦の共有の建物として登記することになります。

(県土地家屋調査士会)

Q 妻と共同で店舗付き住宅を建てました。店舗は妻、住宅は私の名義にしたいのですが。

A 一棟の建物は、一戸の

## 区分建物

建物として登記するのが原則です。

分譲マンションのように、各室ごとに登記できる建物を区分建物といいます。区分建物として登記するためには、建物の各部分が「構造上の独

## 「独立性」が条件



# いろは登記

## 土地家屋Q&A

⑥

いので、後日のトラブルを防ぐためにも境界の確認はぜひ行いたいものです。国、県、市町村道との境界についてはその道路の管理者である役所の担当課に問い合わせてください。

Q 父から相続した土地に家を建てる予定ですが、隣接地との境界がはっきりしませんが、どうしたらいいでしょうか。

### 隣接地との境界

A 新しく家を建てる時境界線がはっきりしないと建築ができず、融資が受けられない場合があります。

また、家の新築に伴い、新たにブロック塀を造ったり、石垣を築いたりすることが多

## 「確定測量」忘れず

そのほかの隣接した土地の境界については、その土地の所有者と立ち会って境界を確認の上、境界標識を設置し、後日また境界が分からなくなった場合も復元できるように、「引照点測量」と「確定測量」をしておいた方がいいでしょう。

そして地積測量図に基づき、隣接者と境界確認書を取り交わし、新設した境界線や立会者の写真も写しておくことより確実です。

隣接所有者が遠くにいて、立ち会えない場合もあります。そのときは所有者に連絡を取り、代わりの人を指定してもらおうか、図面・写真などにより文書で現地の状況を説明するか、遠隔者なら土地家屋調査士など境界について公正な判断のできる資格者に立ち会いを委任してもらい、代わって立ち会うこともできます。(県土地家屋調査士会)



# いろは登記

## 土地家屋Q&A

⑦

や里道・水路などの目的に利用されている「長狭物」と呼ばれるものと、地図上では他の宅地や畑と変わらないような形のものがあります。

名義を自分のものにしたいたのですが、これらの土地はほとんどが公共用地です。これを管理する役所の担当課と境界の立ち会いをし、境界を確定後、払い下げを受けなければなりません。

例えば、里道や水路は県土木事務所および市町村が管理していますが、地番のない土地が既に敷地等の一部分になっていると、里道や水路としての機能がまったくなくなっていく場合は、払い下げが認められません。

このほかにも沖縄総合事務局や県市町村が利用用途を決めずに、普通財産として管理しているものもあります。それぞれ管理する役所にご相談ください。

払い下げ手続き終了後は、その土地をあなたの名義に登記するために、登記所に土地の表示登記と土地の保存登記を申請することになります。

(県土地家屋調査士会)



Q 私の家の敷地の一部に地番のない土地があります。家を建て替えるので、私名義にしたいのですが。

### 地番がない

A 地番のない土地とは、登記所に備え付けられた地図に地番がない土地のことです。登記簿もなく地目や面積、所有者も分からない土地のことだと思われます。

このような土地には、道路

## 役所と境界確定を

# いろは登記

## 土地家屋Q&A

Q 法務局で土地登記簿や建物登記簿を調べたところ、昔の古い建物の登記簿が残っていることが分かりました。

### 存在しない建物

このようなことがあるのでしょうか。

A 一般的には、建物の新築や増築、滅失した時には、所有者または登記名義人は一カ月以内に建物表示登記と建物床面積変更登記、建物滅失

## 滅失申請忘れずに

登記などを申請しなければなりません。

⑧

建物の滅失の原因としては、取り壊し、焼失、倒壊、朽廃などによって建物の全部が物理的に消滅した場合や、建物の主要な部分が焼失したり取り壊されたりした結果、残存部分だけでは不動産登記法上の建物とみられない状態になった場合があります。

質問の建物は既に存在しないのですから、前述のいずれかの原因により、建物がなくなったものと考えられます。しかし、まだ登記簿上に建物の記載がされているため、過去に建物の所有者が滅失登記を怠ったのではないかと思われる。滅失登記をせずにそのままにしておくと、新しく建てた建物と実存しない建物が、登記簿上では同一敷地に二棟存在するようになります。

この結果、固定資産税が引き続き課税される場合など、財産管理上も登記制度上も望ましくありません。

存在しない建物の滅失登記は最寄りの土地家屋調査士にご相談ください。

(県土地家屋調査士会)



# いろは登記

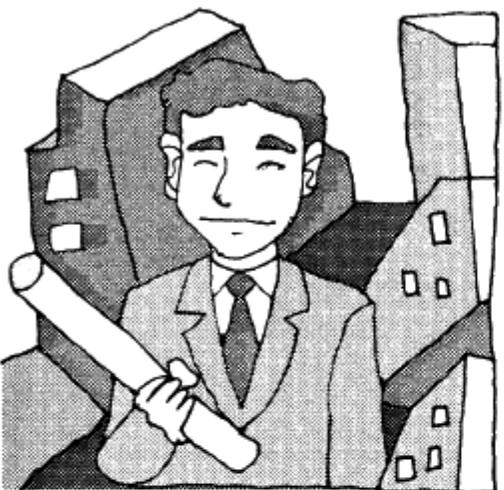
## 土地家屋Q&A

Q 住宅が古くなったので建て替えようと思っていますが、敷地が道路に面していません。そこで道路に面している隣の土地の所有者にお願い

### 進入路の譲受

し、進入路として土地の一部を譲ってもらうことになりました。

A 建築基準法第四三条に「建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならぬ」と規定されています。あ



## 分筆と所有権移転を

⑨

なたの敷地は、この接道の条件が不備で住宅の建て替えが不可能だったものです。

「接道の条件」は、土地の一部を借地することでも可能です。ご質問の譲り受けた土地を敷地の中に含めるには、まず譲り受ける土地の一部を元の土地から切り離し、独立した一筆の土地にした上で、あなた名義にする必要があります。

前者を土地分筆登記、後者を所有権移転登記と言います。土地分筆登記を行うには、最初に譲り受ける進入路を含む土地全体の境界の確定が必要です。

隣接土地所有者、道路管理者との立ち会いなどを行い、法務局に土地分筆登記の申請をすれば、新しい地番がつけられます。その後、所有権移転登記を行えば手続きとしては完了です。

なお、地域によっては、敷地の接道幅に関して、市町村ごとに独自の条例、要綱などを定めている場合もあります。事前に管轄の市役所や町村役場で確認してください。

(県土地家屋調査士会)

# いろは登記

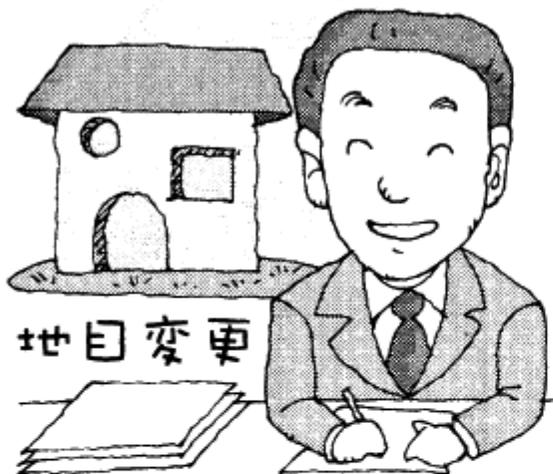
## 土地家屋Q&A

Q 畑を購入して、自宅を新築しました。銀行に融資をお願いしたら、土地の地目を宅地に変更し、古材で作った三坪(九・九平方尺)の物置も建築確認を受けずに登記するように言われました。

### 融資と手続き

A 地目は、土地を利用する主な用途により、宅地、田、畑、山林、原野、水路、公衆用道路、公園、雑種地など二十一に区分して定めま

## 完成日付で地目変更



す。

⑩ あなたの場合は建物が新築されていますので、その敷地は「宅地」に当たります。登記は申請主義ですので、建物が新築されたからといって、自動的に登記簿の地目が宅地に書き換えられるわけではありません。

そこで地目変更年月日ですが、建物が不動産としての要件を備えた日、住宅の完成日にするといいでしよう。

手続きには農地法上の許可証、都市計画法上の許可を受けた場合は、その許可証が必要です。

物置については、十平方メートル以下の建築物ですが、建築確認の手続きは必要です。不動産登記法では面

積による除外規定がありません。土地に定着した不動産(建物)であれば登記手続きは行えます。

不良債権問題がクローズアップされて以降、銀行が融資物件を事前に調査するなど、担保となる現地を忠実に法務局の登記簿に反映させるようになりました。これは、あなたの権利、財産を守ることになるのです。

(県土地家屋調査士会)

# いろは登記

## 土地家屋Q&A

⑪

Q 数筆の土地を所有していますが、土地の境界管理はどのようにするのが合理的でしょうか。

A 土地の境界管理を怠ると土地が侵奪されるなど、境界紛争に巻き込まれる可能性があります。これを解決するには、相手側に対しこちら側

### 境界管理

から境界が過誤であることを立証し納得してもらわねばならず、大変な手間と作業が必要です。

侵奪と手間の経済的な損失より、精神的もどかしさから

## 隣接者と共同で記録を

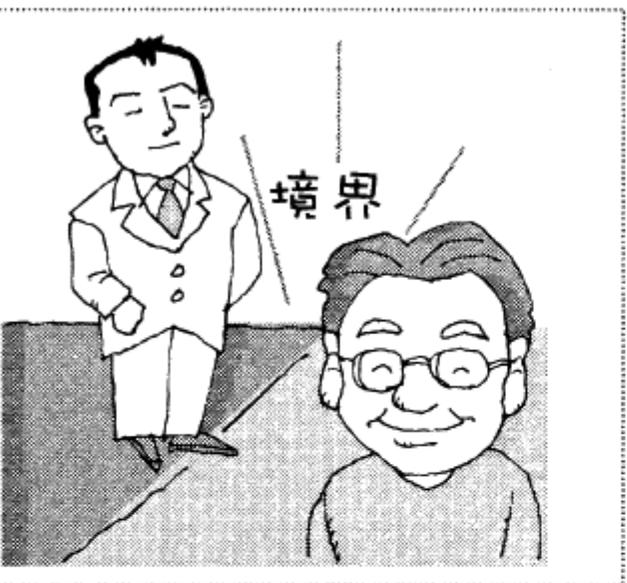
夜も眠れなくなるなど、予想外の苦痛が生じるものです。

この紛争を予防するための留意点は①土地一筆ごとの登記簿謄本・地図・地積測量図を取り寄せて調べ、この資料三つが合致性をもっているか②境界に標識が設置されているか③境界標識を隣接者が境界として納得し、その内容が文書化されているか④境界標識が万一、移動した場合でも復元する基準点となる恒久的地物が存在するか⑤農道・水路などの国有財産が介在していないか―などです。

復元測量を専門家に依頼するか、測量が無理と思われる場合は隣接者と共同で、境界点の位置を記録しておくのも一つの方法です。

その他、隣接地が建物の基礎工事やブロック設置工事を行うとき、土地所有者として境界が移動しないか、十分監視すべきです。また、公共工事等についても役所の担当官は常時土木工事を監視するのは不可能だからです。

【訂正】12日付「いろは登記⑩」の文中、十平方メートル以下の物置について「建築確認は不要」とあるのは「建築確認申請の必要がある」の誤りでした。おわびして訂正します。



# いろは登記

## 土地家屋Q&A

⑫

・建物の現況の調査・測量を行い、所有者の代理で、不動産の登記簿に登記の申請を行うことが中心の業務になっています。

Q 土地家屋調査士の役割について教えてください。

A 土地家屋調査士の業務を行うためには、まず毎年行われる国家試験に合格し、日本土地家屋調査士会連合会へ登録し、同時に県単位で組織されている土地家屋調査士会に入会して事務所を開設する

## 調査士の役割

ことが必要です。沖縄では、現在百九十七人の会員が登録・入会し、業務を行っています。

土地家屋調査士の業務は、国民の重要な財産である土地

## 調査測量と代理申請

不動産の登記簿は、法務局(国)が管理する公簿で、これにより、所有者が処分できる土地・建物の規模や範囲がきちんと証明されますから、国民の財産が確実に保全されるだけでなく、取引の安全が図られることとなります。国民にとって大事な公証資料になります。

また、不動産の登記簿は、個人の土地・建物の売買や相続、銀行融資に利用されているだけでなく、国・県・市町村が行う課税事務(固定資産税等々)やさまざまな行政事務(住所異動届け、農地の転用手続き、建築申請等々)の許認可手続きの証明資料に利用されるなど、広範囲に利用されることとなります。

したがって、土地家屋調査士は、社会公共の利益にかかわる重要な業務を担っています。なかでも、土地の範囲(境界)を確認するためには、まず、専門の土地家屋調査士にご相談をお寄せください。

(県土地家屋調査士会)

|| おわり ||

