

土地家屋調査士

# 新人研修テキスト

日本土地家屋調査士会連合会

# 土地家屋調査士新人研修テキスト

## 総目次

### 土地家屋調査士新人研修テキストの発刊に当たって

I 会員心得	1
I-1 土地家屋調査士制度の歴史	1
1-① 土地家屋調査士法制定までの経緯	1
1-② 土地家屋調査士法改正の経過	4
②-1) 主要な改正内容等	5
I-2 土地家屋調査士の業務範囲と将来への展望	7
2-① 土地家屋調査士業務	7
2-② 土地家屋調査士の業務範囲	8
2-③ 附帯業務	8
2-④ 関連業務	8
2-⑤ 類似業務（他土業との業務区分）	12
2-⑥ 職域拡大と新たな動向	18
I-3 連合会とブロック協議会・単位会の関係	18
3-① 日本土地家屋調査士会連合会	18
3-② ブロック協議会	19
3-③ 単位会	20
I-4 各会則の目的と必要性	21
4-① 禁止・義務事項	21
4-② 土地家屋調査士に関する通達先例	23
4-③ 諸届出事項	26
I-5 土地家屋調査士の職責と倫理	27
5-① 土地家屋調査士倫理綱領	27
5-② 職責と倫理	31
I-6 新入会員に期待することから	35

II 不動産登記法及び関係法令	37
II-1 はじめに	37
II-2 主な土地制度の沿革及び登記制度の沿革	38
2-① 我が国の土地制度	39
2-② 我が国の登記制度	45
II-3 登記簿と台帳の一元化	48
3-① 一元化により改善された事項	48
3-② 表題部の改製と新設	50
II-4 地積測量図の存否	55
4-① 土地台帳事務取扱当時の地積測量図	55
4-② 現在の地積測量図	55
(参考) 戦後の不動産登記変遷年表	57
II-5 国土調査法	80
5-① 国土調査法	80
5-② 基準点	81
5-③ 市町村内区域の設定	81
5-④ 地籍図根測量	82
5-⑤ 一筆地調査	83
5-⑥ 地籍細部測量	84
5-⑦ 閲覧	85
5-⑧ 追加	85
II-6 農地法	87
6-① 農地・採草放牧地の意味	87
6-② 農地または採草放牧地(農地等)の取引規制	87
II-7 土地区画整理法	89
7-① 土地区画整理事業の意味	89
7-② 土地区画整理事業の施行	89
II-8 借地借家法	90
8-① 借家上の建物に登記がないとき	90
8-② 表示登記しかされてない建物と借地権	92
8-③ 建物の滅失と借地権	93

8-④ 借地権の対抗力	94
8-⑤ 旧法における取扱い	94
III 筆界確認の実務	97
III-1 はじめに	97
III-2 境界とは	98
III-3 所有権界と筆界	99
3-① 二つの境界	99
3-② 実務における所有権界と筆界との関係	101
3-③ 境界の発生事由	102
III-4 訴訟形態にみる所有権界と筆界	103
4-① 訴訟形態にみる所有権界と筆界との相違	103
4-② 境界確定訴訟の特徴	104
III-5 判例にみる境界確定の基準と方法	105
5-① 境界確定の基準	105
5-② 境界確定の方法	106
5-③ 調査・測量実施要領との関連	111
III-6 紛争予防	113
6-① 境界鑑定	113
6-② 今後の課題	114
IV 不動産の表示の登記に関する主要先例	117
IV-1 土地家屋調査士が作成する不動産の表示に関する登記の申請書に関する法務省民事局の先例	117
1-① 不動産の表示に関する登記の申請書の様式及び記載例について(昭40.3.30民三357依命通知)	117
土地家屋調査士が作成する不動産の表示に関する登記の申請書の様式及び記載例(※登記申請書様式に用いられた尺貫法単位の説明付)	117
1-② 区分建物の表示に関する登記申請書の様式等について(昭58.11.11民三6567局長通達)	117

1-③	不動産登記法の一部を改正する法律の施行に伴う表示登記の申請書式について (平5.9.29民三6363局長通達)	117
1-④	②の区分建物登記申請書の様式の通達によるⅣの登記申請書様式の一部変更の説明	117
Ⅳ-2	表示に関する登記 (総括)	117
2-①	登記簿・台帳の一元化実施要領 (昭35.3.19民甲685局長通達)	117
2-②	不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて (合併制限) (昭35.3.31民甲712局長通達)	117
2-③	不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて (合筆・合併登記に関して) (昭39.3.31民甲1289局長通達)	118
2-④	メートル法単位の施行による (昭41.3.1民甲279局長通達) (昭41.3.26民三307依命通知)	118
2-⑤	不動産登記事務取扱手続準則の一部改正について (平5.7.30民三5319局長通達)	118
2-⑥	不動産登記法等の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて (平5.7.30民三5320局長通達)	118
Ⅳ-3	土地の表示に関する登記	118
3-①	土地の地積の定め方について (昭41.9.30民三604課長回答)	118
3-②	公有水面埋立地の登録登記事務について (昭30.5.17民甲830局長通達)	118
3-③	登記官が地目を認定する場合における農地法との関連について (昭38.6.19民甲1740局長通達) (昭48.12.21民三9199局長通達)	118
3-④	現況農地である土地の登記簿の地目が農地以外の地目である場合の取扱いについて (昭48.6.7民三4074局長通達)	118
3-⑤	境界線の確認困難な場合の地積更正登記申請の取扱い方について (昭38.1.21民甲129局長通達)	119

3-⑥	分筆または合筆する際の地積の算出方法について (昭41.11.5民三953課長回答)	119
3-⑦	地目変更又は分筆の際の端数について (昭54.1.8民三343局長回答)	119
3-⑧	土地区画整理施行地区内の分筆登記について (昭41.9.21民三419依命回答)	119
3-⑨	所有権以外の権利の登記ある土地を分筆後錯誤を原因とした抹消登記申請の受否について (昭38.12.28民三3374局長通達)	119
Ⅳ-4	建物の表示に関する登記	119
4-①	所属未定の埋立地に建築された建物の表示登記申請の受否について (昭43.4.2民甲723局長回答)	119
4-②	仮換地上に建築された建物の所在の記載方法等について (昭40.4.10民甲837局長回答)	119
4-③	同上 (昭43.2.14民甲170局長回答)	119
4-④	建物の表示に関する登記に関する登記事務の取扱いについて (建物の種類、構造の表示方法・建物の床面積の定め方・区分所有建物の床面積の定め方について) (昭46.4.16民甲1527局長回答、同日民三238依命通知)	119
4-⑤	建物表示登記申請の疑義について (階数構造、床面積の表示) (昭37.12.15民甲3600局長通達)	120
4-⑥	建物の所在の変更に関する取扱いについて (昭37.7.21民甲2076局長通達)	120
4-⑦	建物図面等の添付の要否について (昭42.8.4民三719回答)	120
4-⑧	附属建物の新築及び取毀滅失等による表示変更の登記申請書に添付する建物の図面等の取扱いについて (昭37.10.1民甲2802局長通達)	120
Ⅳ-5	区分所有建物の表示に関する登記	120
5-①	いわゆる分譲マンションの管理受付室の登記について	

(昭50.1.13民三147局長通達) .....	120
5-② 区分所有の建物の平面図について	
(昭39.8.7民甲2728局長回答) .....	120
5-③ 区分建物の表示の登記の嘱託書に記載する建物の表示の記載方法について	
(昭40.1.27民甲119局長通達) .....	120
5-④ 階層的区分建物を所有するための地上権設定の登記について	
(昭39.12.4民甲3902局長回答) .....	120
5-⑤ 特定の階層の区分建物を所有するための区分地上権の設定の登記について	
(昭48.12.24民甲9230局長回答) .....	121
5-⑥ 規約共用部分である旨の記載方法について	
(昭46.9.12民三668依命回答) .....	121
5-⑦ 建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて	
(昭58.11.10民三6400局長通達) .....	121
IV-6 その他 .....	121
6-① 職権により作成する「合筆による所有権の登記」の登記済証について	
(昭39.8.18民三634課長回答) .....	121
6-② 職権で単一の所有権の登記をした場合の登記済証の交付について	
(昭41.8.17民三2400局長回答) .....	121
6-③ 登記名義人表示変更登記申請書に添付すべき不在証明書について	
(昭32.10.4民三881課長代理回答) .....	121
6-④ 誤字または俗字で表示されている登記名義人の表示更正の登記の要否について	
(昭43.7.2民甲2302局長回答) .....	121
<b>V 調査・測量実施要領 .....</b>	<b>123</b>
V-1 序 .....	123
V-2 調査・測量実施要領の位置性格 .....	123

V-3 「調・測要領」は業務処理におけるバックボーン .....	124
V-4 「調・測要領」制定の変遷 .....	124
V-5 改訂現行「調・測要領」の説明 .....	125
第1章「通則」 .....	125
第2章「土地」の説明 .....	126
第3章「建物」の説明 .....	126
第4章「技術基準」の説明 .....	126
<b>VI 報酬 .....</b>	<b>129</b>
VI-1 報酬の基準と会則 .....	129
VI-2 報酬の性格 .....	129
VI-3 土地家屋調査士報酬額基準表 .....	129
<b>VII 土地・建物の所有及び利用上の規制関連法 .....</b>	<b>131</b>
VII-1 土地家屋調査士業務と規制関連法 .....	131
1-① 土地家屋調査士業務の実態 .....	131
1-② 土地家屋調査士業務の展望 .....	136
VII-2 土地・建物の所有及び利用上の規制 - 総論 - .....	138
2-① 憲法・民法法類 .....	138
2-② 訴訟法類 .....	139
2-③ 公共事業、収用事業と私権との調整に関する法類 .....	140
2-④ 国有財産、公物管理関連法類 .....	142
2-⑤ 土地、住宅政策及び災害関連政策行政法類 .....	144
VII-3 土地・建物の所有及び利用上の規制 - 各論 - .....	147
3-① 公共事業、収用事業と私権との調整に関する法類 .....	147
①-1) 法類細分①-1 (用地の取得等) .....	147
イ 土地収用法 .....	147
ロ 公共用地の取得に関する特別措置法 .....	153
ハ 公有地の拡大の推進に関する法律 .....	153
①-2) 法類細分①-2 (民営公共事業等) .....	155
イ 電気事業法 .....	155

ロ	自動車ターミナル法	156
ハ	その他	158
①-3)	法類細分①-3 (天然資源関係事業等)	159
イ	鉱業法	159
ロ	採石法	160
ハ	その他	161
3-②	国有財産、公物管理関連法類	162
②-1)	法類細分②-1 (国有財産一般)	163
イ	国有財産法	163
ロ	国有農地の売り払いに関する特別措置法	166
②-2)	法類細分②-2 (公共用財産-河川法系)	167
イ	河川法	167
ロ	砂防法	168
ハ	海岸法	169
ニ	港湾法	170
ホ	公有水面埋立法	171
ヘ	その他	172
②-3)	法類細分②-3 (公共用財産-道路法系)	172
イ	道路法	172
ロ	幹線道路の沿道の整備に関する法律	173
ハ	共同溝の整備に関する特別措置法	174
ニ	その他	175
3-③	土地、住宅政策及び災害関係行政法規類	176
③-1)	法類細分③-1	176
(土地利用及び取引に関する規制)		176
イ	土地基本法	176
ロ	国土総合開発法	181
ハ	国土利用計画法	182
ニ	地価公示法	184
ホ	農地法	185
ヘ	農業の振興地域の整備に関する法律	188

ト	森林法	189
チ	その他	190
③-2)	法類細分③-2 (防災及び環境に関する規制)	191
イ	災害対策基本法	191
ロ	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	192
ハ	自然環境保全法	194
ニ	自然公園法	195
ホ	都市緑地保全法	196
ヘ	その他	196
③-3)	法類細分③-3	
(都市、開発及び土地改良に関する規制)		198
イ	都市計画法	198
ロ	首都圏整備法	
(近畿圏整備法、中部圏開発整備法)		207
ハ	都市再開発法	208
ニ	宅地造成等規制法	213
ホ	土地改良法	214
ヘ	その他	215
③-4)	法類細分③-4	
(建築・住宅に関する制度及び規制)		216
イ	建築基準法	216
ロ	住宅金融公庫法	225
ハ	その他	226

## VIII 事務所運営の経験談

VIII-1	土地を分筆し、これを所有権移転したために建物の建築ができなくなった事例	228
VIII-2	迅速性を欠いたために生じた事故	233
VIII-3	補助者任せで業務を取り扱い、本人確認及び申請意思の確認を怠った事例	236
VIII-4	司法書士への依頼の際の注意点	241

VIII-5	依頼人が本人であるとの誤認から、重要書類を引き渡してしまった事例	244
VIII-6	公共嘱託における権利に関する登記申請書類を善意で作成し、後日そのことが露見して事情聴取された事例	248
VIII-7	不動産侵奪の片棒を担ぐこととなった事例	253
VIII-8	登記申請書の作成の誤りと 損害賠償を受けることとなった事例	261
VIII-9	生兵法は怪我のもと	268
VIII-10	あしたこそ	274
.....		
IX	土地家屋調査士の責任、事故例、保険	283
IX-1	土地家屋調査士の責任に関する基本認識	283
1-①	土地家屋調査士の責任	283
1-②	意思表示、法律行為、法律効果	291
1-③	責任の種類	298
1-④	責任の限界と時効	301
1-⑤	損害賠償	307
IX-2	土地家屋調査士業務の受託の問題点	310
2-①	委任契約の法的性格	310
2-②	請負契約の法的性格	314
IX-3	土地家屋調査士の業務上の事故	315
3-①	調査・測量の過誤	315
3-②	登記手続のミス	324
3-③	秘密の漏洩	329
3-④	名誉、信用、営業妨害に対する損害	330
3-⑤	財物及び身体、生命に対する損害	330
IX-4	事故例と土地家屋調査士賠償責任保険適用の実情	332
4-①	民事責任と保険	332

# I 会 員 心 得

I-1	土地家屋調査士制度の歴史	1
1-①	土地家屋調査士法制定までの経緯	1
1-②	土地家屋調査士法改正の経過	4
②-1)	主要な改正内容等	5
I-2	土地家屋調査士の業務範囲と将来への展望	7
2-①	土地家屋調査士業務	7
2-②	土地家屋調査士の業務範囲	8
2-③	附帯業務	8
2-④	関連業務	8
2-⑤	類似業務（他士業との業務区分）	12
2-⑥	職域拡大と新たな動向	18
I-3	連合会とブロック協議会・単位会 <sup>48</sup> の関係 <sup>87.02</sup>	18
3-①	日本土地家屋調査士会連合会	18
3-②	ブロック協議会	19
3-③	単位会	20
I-4	各会則の目的と必要性	21
4-①	禁止・義務事項	21
4-②	土地家屋調査士に関する通達先例	23
4-③	諸届出事項	26
I-5	土地家屋調査士の職責と倫理	27
5-①	土地家屋調査士倫理綱領	27
5-②	職責と倫理	31
I-6	新入会員に期待することがら	35