

平成28年11月22日

那覇地方法務局 不動産登記部門 御中  
( 統括登記官 岩永慶太 様 )

構成機関名： 沖縄県土地家屋調査士会

第3回桐友会連絡会出席者	
役 職	氏 名
副 会 長	比 嘉 定 善
業 務 部 長	遠 藤 正 夫
研 修 部 長	崎 濱 昇
那 覇 支 部 長	島 袋 裕 二

## 検 討 事 項

- ① 建物の所在地番の定め方についての平成9年5月26日付け登第358号那覇地方法務局首席登記官通知におけます取り扱いは現在も変わっていないでしょうか。(添付文書参照)
- ② 軍用地内の地目、分筆について法務局の指針を出して欲しい。
  1. 軍用地内は、現況にかかわらずすべて雑種地として認定してよいのか。
  2. 軍用地内の分筆は境界復元して写真撮影、杭は残さない。  
民有地との立会は不要という取り扱いで良いのか。
  3. 土地の一部が軍用地外にまたがる場合は、民有地との立会を要するという事でよいのか。

\*利害関係人でさえわからない境界、境界杭さえ残せない現地、地図で管理せざるを得ない軍用地内の分筆手法について積極的にご検討をお願いしたい。

別添1

平成15年10月6日

那覇地方方法務局  
首席登記官 木下 博起 様



沖縄県土地家屋調査士会  
那覇支隊長 久高 兼 殿

登 第 5 2 3 号  
平成15年10月16日



那覇地方方法務局  
首席登記官 木下 博起

第50回本曜会における質問事項について（回答）

本月6日付け書面（別添1）による標記の件について、下記のとおり回答いたします。

記

質問1について

- イ 民事局長回答（昭和43年2月14日付民事第170号、別添2）に基づき全国的な取扱いに統一する趣旨から、現在の表示方法に改めました。
- ロ 本年6月24日に開催されました登記官会において、区前管理前の底地を表示し、換地の予定地番又は街区番りを（ ）内で併記する決議がなされましたので、本年11月から同決議のとおり取扱いを実施する予定です。

質問2について

変わっていない。

なお、平成9年5月26日付け登第358号那覇地方方法務局首席登記官通知（別添3）を参照願います。

質問3について

引き続き照合図（切込図）の添付をお願いします。

第50回本曜会における貴局登記部門への質問事項

拝啓、幸甚は、快めいて目も眩らざ、過ごしやすくなくってまいりました。貴局の皆様におかれましては、ご多忙のこととお慶び申し上げます。さて、今日16日に行われます本曜会において当支部より質問事項を取りまとめましたので、ご検討の方よろしくお願いたします。

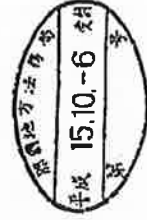
敬具

1) 換地処分のおとわけていない（まだ換地の状態）の区画整理地は内の建物全棟事項証明書について貸前地の記載の仕方が以前は、例えば「那覇市字第〇〇番地の換地」であったのが、最近「換地 那覇市字第〇〇番地」という表示になっております。イ) なぜこういう書き方になったのか。ロ) これから申請書もこのように記載するのか。ご教示願います。

2) 建物所在の記録の仕方について、1階部分より2階部分が大きく陸地の2重以上に跨る場合に（別添図）は分建物は法定地として所在に記載するが、普通建物は、1階部分の建物が限られているとのみならずとする見解（九洲支部の表示登記専門員の会期による決定と聞いております。）があるようですが、今でもこの見解は変わらないでしょうか。

3) 土地分筆登記申請について、マル線マークの入った創図がある場合は、創図が必要でしょうか。地積別創図には記載が不要だが、別紙にて（コピー用紙やトレーシングペーパー等）切り込み線が入られるもの（地図記入後は、すぐに廃棄。）を要求されていますが、この場合の処理方法をご教示願います。

以上、3点です。







別紙1

表関係第6問

協

議

高

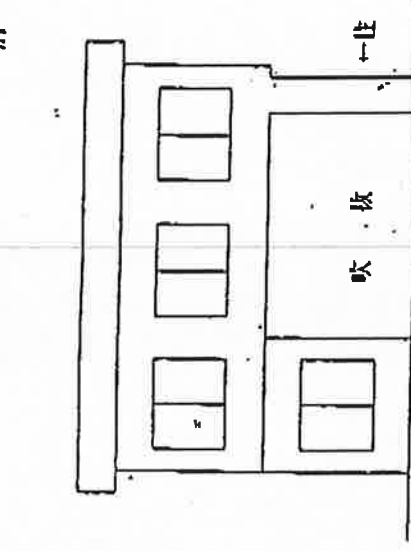
規

題

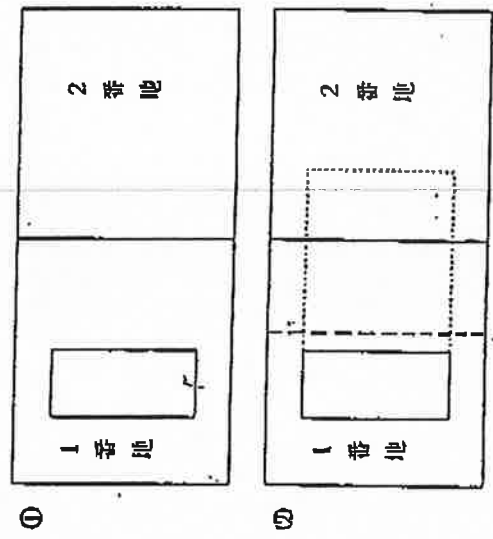
別紙

立面図

庁名 大里出願所	
協議問題	別紙立面図の建物表示登記における所在と建物図面の作成方法については、下記 の4説がありエ説を相当と思うか。またエ説を相当とした場合、1番地と2 番地の境界が別紙立面図及び建物図面の破線部分である場合の所在は、2番地、1 番地であると解してよいか。
所在別の記載	建物図面
ア 1番地	1階の形状 (別紙建物図面①)
イ 1番地	1階の形状+2階の形状 (点線) (別紙建物図面②)
ウ 1番地、2番地	1階の形状 (別紙建物図面①)
エ 1番地、2番地	1階の形状+2階の形状 (点線) (別紙建物図面②)
提出理由、その他参考事項	提出理由、その他参考事項
不動産登記規則 第149条第2項	不動産登記規則 第149条第2項
	第101条第1項
決議	多数意見 意見のとおり。 少数意見 エ説 本庁意見 少数意見のとおり。ただし、建物図面は2階部分 を点線で表示されているにもかかわらず、



建物図面

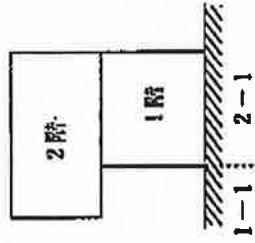


(注) 点線は2階部分を示す。

63 2階の張り出し部分が隣地にまたがっている場合の建物の所在地番

問 建物の所在地番とは、下図のように建物の土台が接している土地の地番だけをいうのか。

図



【答】 2階部分が床面積に算入されるものであれば1番地1も所在地番として記録することになり、この場合は「2番地1、1番地1」と、床面積の多い部分の地番を先に記録することになる。

【解説】

1 建物の所在地番とは、建物が存在する場所を特定するための土地の行政区画である市、区、郡、町、村、字及び建物の敷地の地番のことである（法44条1項1号）。

建物の敷地は、いうまでもなく、1筆の土地とは限らず、場合によっては建物が数筆の土地にまたがって所在する場合がある。その場合には、敷地のすべての所在地番を登記記録に記録しなければならず、その記録の順序は、床面積の占める部分の多い土地の地番を先に、その他の土地の地番を後に記録するものとされている（準則88条2項）。この建物の所在する土地については、これを物理的に建物が所在する1筆ないし数筆の土地（建物直下の土地）をいうものと解される。これに対し、建物直下の土地のみでなく、建物の維持若しくは効用を果

第1 建物の表題登記

たす上において必要な範囲の土地を含むとする考え方もある。例えば、玄関の扉寄せなどのように、建物の上部が突き出して「ひさし」が設けられているような場合である。

2 しかし、登記記録の表題部の所在欄に記録する建物の所在地番は、その建物が実際に所在する土地の地番と解するのが相当であり、したがって、建物の床面積に算入される部分の直下の土地が建物の所在する土地ということになり、建物の所在地番としてはこの土地の地番を記録することになる。

3 すなわち、設問の事例においては、2階部分のみが1番地1の土地に所在することになるが、この2階部分が建物の床面積に算入される場合には1番地1の土地も建物の所在地番となる。反対に、2階部分が一階に屋根だけのものであって床面積に算入されない場合には、1番地1は所在地番とならないものと解される。

## 平成20年度第1回業務研修会協議事項の報告

平成20年9月5日（金）

午後1時30分から

場所：沖縄産業支援センター

### 質疑 1. 地積更正登記の判断基準について

不動産登記規則第77条4項の地積測量図作成精度については、現在の地域区分によって適用する事になっている。

そこで、地積更正登記の判断基準は、14条地図が出来た当時の地図の精度区分か、又は、現在の地域区分（市街地地域甲二まで、村落・農耕地域乙一まで、山林・原野地域乙三まで）による精度か、どちらを基準にして判断をしたらいいのか確認したい。

### 法務局答弁

地積更正登記は、現在の現地における地域区分の精度を基準にして判断する。

14条地図作成時の精度が乙1で作られた地図であっても、現在の地域区分が市街地地域の場合は、甲二までの精度でもって地積更正の有無を判断する。

本省からの事務連絡でも、地積更正の判断は、現在の地域区分の精度で判断する様に全国同一の取り扱いになっている。

### 質疑 2. 地図訂正について

従来は、14条地図の精度を維持するためにも地図訂正は出来るだけしないで、地積更正のみ行う様にしていたと思うが現在の取り扱いはどうか。

### 法務局答弁

地図の精度を維持する方法を考え、地図訂正の判断はケースに応じて対応したい。

地図訂正して地図の精度が悪くなるようだったら、訂正はしない方がいい。

いずれにしても、地図訂正するかは事前に登記官に相談してほしい。

### 質疑 3. 平成9年5月26日付け登第358号那覇地方法務局首席登記官通知

建物の所在地番の定め方及び建物図面の記載方法について。

各専門書の解釈と現在の取り扱いが違ふ為、確認したい。

## 法務局答弁

平成9年5月26日付け登第358号那覇地方法務局首席登記官通知の通り相違ない。現在も同じ取り扱いになっている。

普通建物の所在地番の定め方及び建物図面の記載方法については、建物の1階部分のみを記載すれば足りる。(研修会資料38ページ参照)

質疑 4. 平成17年3月4日付け日調連発第373号「分筆の登記の申請において提示する地積測量図の取り扱いに付いて(通知)」にて準則第72条2項の「特別の事情」の解釈について。

地積測量図の差し引き求積は認められるか。

法第14条地図に認定されていない国調地籍図は含まれないのか。

## 法務局答弁

法第14条第1項に指定されている地図に限る。

地図に準ずる図面については、特別な事情に入らない。

(研修会資料46ページ参照)

質疑 5. 商業・法人登記事務の集中化に伴う資格証明書の添付について確認したい。

## 法務局答弁

法務局登記部内2.沖縄支局.宜野湾出張所管内の資格証明書.印鑑証明書は省略,

商業・法人登記事務の取り扱いが本年7月22日に沖縄支局、さらに、11月25日には宜野湾出張所が本局登記部門に集中化されることになりました。

つきましては、集中化に伴って、当該不動産登記所(集中化により商業・法人登記事務を取り扱わなくなった登記所を言う)の区域内に本店又は主たる事務所を有している会社・法人が申請人等になり不動産登記を申請する場合には、資格証明書及び変更証明書の添付を省略することができます。

(例、「沖縄市」及び「うるま市」に本店又は主たる事務所を有する会社・法人が沖縄支局に対し建物表題登記等を申請する場合には、資格証明書の添付を省略することができます。)

但し、印鑑証明書については省略できないため、添付を要します。

資格証明書の取り扱いについては、従来と変わりません。

質疑 6. 建築確認通知書の窓口還付について

現在、建物表題登記等の申請において、建築確認通知書の原本を提出しています。急を要する場合には、窓口で還付する方法がとられていると思います。

一部の法務局で窓口還付が出来ない状況がありますので、御確認をお願いします。



**法務局答弁**

確認通知書<sup>※</sup>の還付は、最終校合官が行う事となっている。

「原則、規則第55条第3項の通り」

各登記官の対応に従うようお願いしたい。

オンラインによる申請の場合は、窓口での提示で良い事になっています。

**質疑 7. 建物の種類（居宅・共同住宅）の併記について**

アパートの一部を所有者が居住用として使用している場合に、建物の種類を（居宅・共同住宅）と併記しても良いでしょうか。

**法務局答弁**

平成14年11月18日の事務打合せ事項でも同解釈で良い事になっている。  
申請人の意思による。

**質疑 8. 従来地積更正申請などの場合は、地積測量図に隣接所有者の境界確認印を押印していたが、現在は別紙記載の方法を取っている。地積測量図は永久保管で、別紙書類は10年保存との事で境界トラブルの際に立証証拠が至難となる。従来の様な方法で取り扱いできないか、地方の特例はあっても良いのでは。****法務局答弁**

地積測量図の記載方法は不動産登記規則第77条の通り作成願いたい。

申請書類の保存期間も30年になったので、保存期間の問題も解消される。

（不動産登記規則等の一部を改正する省令）研修会資料13ページ

**質疑 9. 筆界調査員の意見書作成について**

筆界調査員として意見書を作成して、法務局に提出しても、その後どの様に筆界が特定されたか最終的な結果がわからない。調査員にも最終的に特定された情報を公開してほしい。

**法務局答弁**

昨年度までは同様な取り扱いをしていたが、今年度からは特定された筆界特定書と特定図面を担当筆界調査委員にも配布する様に対応している。

**質疑 10. 地積測量図に記載する基準点等の概略図について、写真を添付する方法でもよいか確認したい。**

**法務局答弁**

地積測量図は、地図情報に登録する関係上、紙申請で提出する地積測量図に関しては、概略図で記載してもらいたい。スキャニング（地図情報に登録）の際に写真だと（カラー・白黒どちらも）真っ黒になり、確認ができない為。尚、オンライン申請による地積測量図については、地積測量図に写真を添付する方法を取っても問題はありません。

**質疑 1 1. 不動産調査報告書（土地）の記載について**

調査報告書のIV、対象土地に関する筈界の確認、16境界標の状況の有無の記載については、今回の測量で設置した杭も含まれるのか確認したい。

**法務局答弁**

ここで言う境界標の状況は既存の境界標の事であり、今回設置した境界標は含まれない。

尚、既存境界標は地積測量図の点番号を記載してください。

**その他、不動産調査報告書での注意点。**

- ①所有者でない者の立会の際に、その詳細を（016で）記載して下さい。
- ②地図訂正の場合は、なぜ地図訂正しないといけないのか、その理由を詳細に説明して下さい。
- ③「調査素図」を添付した場合には（06登記所以外の資料）に記載する事。
- ④登記簿の住所と現住所が違ふことが多い。（015の特記事項）に記載。
- ⑤立会証明書に印鑑証明書がない理由の記載。どういう立会確認をしたか記載。
- ⑥地積測量図の有無の記載。
- ⑦本人確認の方法（例えば、「運転免許証で確認」等）の記載。
- ⑧総合報告を利用して詳細を書いて欲しい。
- ⑨調査報告書は調査士自ら記載・確認して下さい。

**地積測量図についての注意点。**

- ①申請された地積測量図は申請書綴り込帳に編綴される。
- ②地積測量図に照合図の記載はらない。求積図に隣接地番を記載してほしい。  
（規則第77条第1項第4号に記載）
- ③基本三角点の記載は準則50条第1項の通りにすること。  
引照点は必ず概略図を描く事。（同条第2項）

## その他

- ①地図訂正の申出と、地積更正登記は別々の申請でお願いします。  
平成19年8月に打ち合わせ済み。
- ②補正は本職がすること。
- ③分筆・合筆の地番の定め方について、準則第67条第2項「特段の事情」があるとき（本番を使用するときなど）はその詳細を書くこと。
- ④登記官に問い合わせする際には、必ず事務所名と名前を名乗ること。

## 沖縄県における筆界特定の時期

沖縄県における原始筆界は、本来、明治32年に沖縄県土地整理法が制定され、明治36年までに作られた地図となる。しかし沖縄本島を始め、宮古・八重山以外の地域は、先の大戦により全ての地図がことごとく消失してしまった。

次に原始筆界となるのは、昭和21年から昭和25年にかけての所有権認定作業が行われ、昭和26年に土地台帳条例で作られた台帳付属地図が原始筆界となる。しかし、その後に台帳付属地図に土地誤謬訂正・移動申告図が出された場合は、その訂正時点が原始筆界となる。

他に、原始筆界となる地図は位置境界明確化法で作成された地図がある。

尚、昭和32年土地調査法制定により沖縄の地籍調査は行っているが、昭和35年頃から始まる国土調査により作成された地図は、原始筆界とはならない。