

## 不動産の表示に関する登記・嘱託登記・土地家屋調査士等の説明

### 不動産の表示に関する登記とは

不動産登記簿の表題部になされる登記を「表示登記」といいます。土地については「所在、地番、地目、地積」、建物については「所在、家屋番号、種類、構造、床面積」が表示されます。これらを登記簿に記載することによって、不動産の客観的現況をそのまま公示し、権利に関する登記が正確かつ円滑に行われることが期待できます。

### 地図(公図)とは

地図(公図)とは、登記簿でその土地の地積、地目、所有者などの情報は知ることができますが、土地の形状や、隣地あるいは道路とどのように接しているかなどの情報はわかりません。土地の形や位置関係などを図面にしたものが地図(公図)です、法務局には正確に測量した地図を備えることになっています。この整備が遅れているため地図のない地域があります。これでは困るので、「地図に準ずる図面」を備えることとし、その地図に準ずる図面の多くは明治時代に作成された土地台帳附属地図(和紙公図)であります。

### 土地家屋調査士とは

土地家屋調査士は他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。(抜粋)

不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

不動産の表示に関する登記の申請手続き又はこれに関する審査請求の手続きについての代理

不動産の表示に関する登記の申請手続き又はこれに関する審査請求の手続きについて法務局又は地方法務局に提出し、又は提出する書類又は電磁的記録の作成

調査士会に入会している土地家屋調査士でない者は、第3条業務を行うことを業とすることができない。この規定に違反した者は、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処される。

### 嘱託登記とは

登記とは、一般的には、所在・地番・地目・地積・権利関係などを公示するため法務局に備える登記簿に記載することであり、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官公署の嘱託がなければすることができない。当事者が官公署である場合の登記の手続きが嘱託登記であります。

### 公共嘱託登記土地家屋調査士協会(公嘱協会)とは

社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、昭和60年の土地家屋調査士法の改正により、官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量又はその登記の嘱託申請の適正な実施に寄与し、不動産に係る権利の明確化に寄与することを目的として、法務大臣の許可により設立された、官公署等の嘱託登記を受託できる資格者団体です。

### ま と め

表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続の代理業務は土地家屋調査士、土地家屋調査士法人、公共嘱託登記土地家屋調査士協会以外の者は、業として行うことができません。(土地家屋調査士法3条第1項)

一般の株式会社、有限会社等は、「不動産登記に必要とされる業務」を受託することはできません。(代表者や、従業員が土地家屋調査士の場合でも、受託することはできません。)

官公署の土地を測量等をおこなうにあたり、土地の測量と共に、土地地積更正登記・分筆登記・地目変更登記等の嘱託登記を前提とする場合には、上記3条業務となり、土地家屋調査士等に委託しない限りは、これらの測量・申請手続は担当職員等が直接行い、不動産調査報告書も作成もしなければなりません。

不動産の表示に関する登記は、権利に関する登記の前提となり、権利の及ぶ範囲を決める重要な役割をもつものであり、法律的・技術的な知識と能力が必要です。このため表示に関する登記を所有者等に代わって行う専門資格者として土地家屋調査士の制度が設けられ、嘱託登記をスムーズに行うために公嘱協会が設立されました。

# 登記記録

表題部 (土地の表示)	調整	平成8年9月26日	不動産番号	■■■■■
地図番号	塗白	筆界特定	塗白	
所在	宇都宮市■■■■■			塗白
地番	地目	地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)	
3210番■■■■■	畑	1 6 5	■■■■■番から分筆 (昭和54年3月29日)	
塗白	宅地	1 6 5   29	昭和53年4月22日地目変更 (昭和54年3月29日)	
塗白	塗白	塗白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成8年9月26日	

表題部  
土地家屋調査士の業務

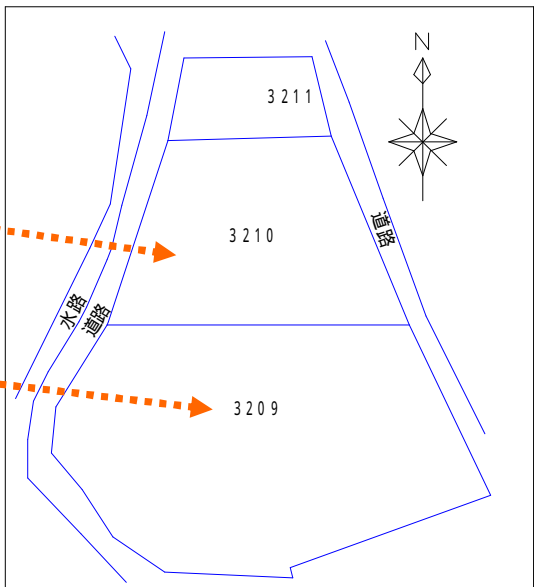
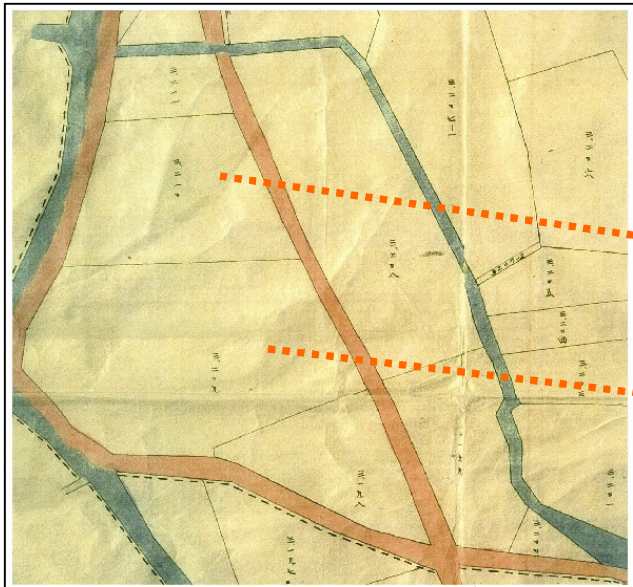
権利部 (甲区)		(所有権に関する事項)	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年4月28日 第■■■■■号	原因 昭和53年4月22日売買 所有者■■■■■ 順位2番の登記を移記
	塗白	塗白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成8年9月26日
2	所有権移転	平成19年5月25日 第■■■■■号	原因 平成16年4月22日相続 所有者■■■■■

権利部  
司法書士の業務

## 公 図

### 和紙公図

### 現在の公図(地図に準ずる図面)



(主) 地区に在る図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法がその趣旨が備え付けられるまでの間、これに代る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面(主)。

表	所在	■■■■■	地番	3210
前	筆界特定			

これは開示された地図に準ずる図面の写しである。

宇都宮地方裁判所

法務局には正確に測量した地図を備えることになっていますが、この整備の遅れで地図のない地域があります。その地域では、「地図に準ずる図面」を備えていますが、その多くは明治時代に作成された土地台帳附属地図(左側の図面)であり、現在は和紙の図面を転写しデーター化(右側の図面)され、地図情報として提供され利用されています。