

2026年6月24日(水)

公益社団法人埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会 第12回公開講演会
「公共事業の停滞を防ぐ「登記・境界」と「契約」の法的実務」

第一部 「不動産登記・境界問題と行政～他人事ではない境界問題～」

京都産業大学法学部教授
草鹿 晋一

1 自己紹介 ～門前の小僧経を読む～

慶應義塾大学法学部法律学科～大学院法学研究科民事法学専攻
大学院在学中に ドイツ留学
～川崎市専門委員（川崎市民オンブズマン事務局専門調査員）
博士課程単位取得退学 ～ 平成国際大学法学部法政学科専任講師 ～
～ 香川大学大学院（四国ロースクール）准教授 ～
京都産業大学大学院法務研究科 准教授～教授～副研究科長～研究科長
2019年より 法学部教授 民事訴訟法 裁判外紛争解決手続（ADR）
日本地籍学会副理事長・事務局長
日本公証法学会理事 比較法学会理事 日本法政学会理事
香川県土地家屋調査士会学術顧問 高松簡易裁判所司法委員（元）
鹿児島県土地家屋調査士会学術顧問・京都土地家屋調査士会顧問（元）
京都司法書士会綱紀調査委員～調停センター運営委員 など歴任

ファーストインパクト	川崎市時代	苦情上位	道路課
セカンドインパクト	香川大学時代	境界問題	ADRの設立、認証問題
サードインパクト	京都産業大学	地籍問題	研究会幹事

土地家屋調査士会寄附講座「表示の登記と協会の調査」担当
～ 門前の小僧経を覚える～

2 不動産登記

不動産登記法第1条 不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記

表題部 不動産の表示（位置や形状、面積など）を公示

権利部 不動産に関する権利（所有権（甲部）、その他の権利（乙部）

筆界とは 表題登記がある一筆の土地（以下単に「一筆の土地」という。）とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。以下同じ。）との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう（不動産登記法123条1号）。

【登記記録】					
表題部（土地の表示）		調製	平成9年9月25日	不動産番号	1234567890000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	A市B町二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
70番	山林	1348		余白	
余白	余白			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9年9月25日	
余白	余白	970		③錯誤 〔平成15年7月7日〕	
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46年5月29日 第7890号		原因 昭和45年6月10日相続 所有者 A市B町二丁目5番5号 甲野 一郎 順位2番の登記を移記	
	余白	余白		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9年9月25日	
2	所有権移転	平成15年7月30日 第12703号		原因 平成15年7月30日売買 所有者 X市Y町一丁目1番1号 株式会社KSJ 都市開発	

一つの土地ごとに登記は作成される（人の記録→戸籍 土地の記録→地籍）
昔は筆で書いていたので「一筆」の土地

土地制度の歴史的変遷 1 地租改正

時代・年代	主な出来事	ポイント
安土桃山・江戸	検地・石高制	公的所有権証明制度なし 耕作権と支配権の重畳構造
明治5年 1872	田畑永代売買禁止令解禁 壬申地券発行	私的所有権の確立へ
明治6～14年 (1873～81)	地租改正 改租図 ・改正地券・更正図	☆原始筆界の成立 1筆1券制へ

地租改正 地租 土地の所有者からお金の形で税を支払わせる仕組み

← 年貢 収穫した米の一定割合を納付させる仕組み
産業化のため安定した財政を確立する必要があった

どこにどんな土地があるかを調べ その土地の価値を評価し
その所有者（納税義務者）が誰かを特定する必要がある

改租図の作成（明治6年～）

- ・課税対象地の「位置」・「形状・面積」を特定
- ・調査員が歩いた順番に付した番号が今日の「地番」の起源
- ・隣地所有者同士が立ち合い、「境界」を確認（合意） → 記録→原始筆界の起源

改正作業終了（明治14年）

- ・「壬申地券改租図」の内容を修正 → 「改正地券」を発行（1筆1券制を確立）
- ・裏書が対抗要件

更正図の作成（明治18～22年）

- ・改正事業成果を検証 → 「遺漏（もれ）」・「重複（二重登録）」が多数発見された
- ・理由：所有者・農民自身が自ら測量・申告していたため → 精度にばらつき

・地押調査の訓令 → 著しく面積が相違する土地を再測量

→ 更正図 {旧土地台帳附属地図（和紙公図）} が作成された

→ ここに記載された内容が公的な土地管理の原点 「原始筆界」

土地制度の歴史の変遷2 不動産登記法と土地台帳の2元管理と統合

明治 19 年 (1886)	登記法制定	「登記なき売買は第三者に効力なし」 → 対抗要件の明文化 裁判所が所管
明治 22 年 (1889)	土地台帳規則制定	地券廃止 → 「土地台帳」 更正図は土地台帳附属 地図として 税務署・市町村役場 に保管（徴税資料）
明治 32 年 (1899)	不動産登記法制定	民法施行に伴い特別法として制定。 旧登記法との主な相違点： ① 一不動産「一用紙」主義を徹底・確立 ② 登記できる権利の種類を拡張 （地上権・永小作権・地役権等） ③ 仮登記・予告登記・付記登記という新たな種類
昭和 25 年 (1950)	土地台帳法改正	シャープ勧告による税制改革 固定資産税：府県税→市町村税へ 土地台帳・附属地図：税務署→法務局に移管 台帳の性質：徴税→「地籍の基本台帳」へ
昭和 35 年 (1960)	不動産登記法改正	登記簿と台帳を統合 → 台帳法廃止 登記簿の構成が現在の形に完成： 権利の客体 → 表題部 第三者対抗力 → 権利部

徴税資料としての土地台帳と 権利の対抗要件としての不動産登記とに分けて管理
 税務署 市町村 裁判所
 → 法務局に移管、統合

不動産登記法改正以前

土地台帳：全ての土地を収録（地番順）

登記簿：登記がある土地のみ（登記順） → 登記簿のない土地が存在していた

以後

表題部：全土地を地番順に収録（台帳情報を引き継ぎ）

権利部：登記がある土地のみ記載

引き継ぐ際に欠落・誤読・誤記

→ 旧土地台帳は登記簿より古い一次資料となる場合がある 登記だけでは不正確？

3 登記所備付地図

旧不動産登記法第17条 → 登記所に**地図**及び**建物所在図**を備え付ける旨を明文化

- ・表示に関する登記申請で**各種図面の添付が義務化**：
- ・土地の表示登記 → **地積測量図**
- ・建物の表示登記 → **建物図面・各階平面図**

新たに登記する際には添付せよ、ですが……

昭和35年～平成16年：旧土地台帳附属地図（公図）を登記所に備付 → **根拠条文なし**
（実務上の取り扱い）

平成17年 不動産登記法改正 第14条（地図等）

登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。
- 3 第一項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。
- 4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

「14条地図」 各土地の区画を明確にし、地番を表示するもの

14条4項 地図に準ずる図面：土地の位置、形状及び地番を表示するもの

（1）14条地図の要件 不動産登記規則第13条

（地図の記録事項）

第十三条 地図には、次に掲げる事項を記録するものとする。

- 一 地番区域の名称
- 二 地図の番号（当該地図が複数の図郭にまたがって作成されている場合には、当該各図郭の番号）
- 三 縮尺
- 四 国土調査法施行令第二条第一項第一号に規定する平面直角座標系の番号又は記号
- 五 図郭線及びその座標値
- 六 各土地の区画及び地番
- 七 基本三角点等の位置
- 八 精度区分
- 九 隣接図郭との関係
- 十 作成年月日

2 電磁的記録に記録する地図にあっては、前項各号に掲げるもののほか、各筆界点の座標値を記録するものとする。

14条地図は

①平面直角座標系の番号又は記号

- ・平面直角座標系とは、球体を平面に変換して表現する、位置特定のルール
- ・平面直角座標系の番号又は記号とは、国際的に定められた区域の番号
- ・14条地図の作成の測量・作図はこのルールで行っている

②各土地の区画及び地番

- ・14条地図に表示されている区画の線は筆界
- ・現地での位置形状が正確に表現されている
- ・14条地図作成の際に筆界を明確にする作業を行っている

→ 地図の記載をもとに現地のどこに筆界があるかを正確に示すことができる
(現地復元性)

(2) 地図に準ずる図面

「地図に準ずる図面」とは、「地図」が備え付けられるまでの間、これに代えて備え付けられる図面（不動産登記法第14条第4項）

「地図に準ずる図面」は明治初期に作成された「土地台帳附属地図」を利用している場合が多い。「土地台帳」は土地にかかる税金を徴収するために、個々の土地ごとに、地目や面積などの情報を掲載した帳簿。その課税対象となる個々の土地の位置や形状を示したものが「土地台帳附属地図」。和紙に記載されている（和紙公図）。

変更があるたびに筆で修正、付記、転記

和紙の劣化を防ぐためにマイラー図に転記（トレース）

スキャンして電子化

「地図に準ずる図面」は相対的な位置関係は現地と一致するが、形状や面積は精度が低い。絶対的な位置で土地を特定できない。「土地の位置及び区画（筆界）を現地に正確に再現する」という目的を達成できない。

(3) 地籍調査の現状と課題

* 地籍調査の始まり

昭和26年に制定された国土調査法に基づく国土調査の一部。

農地改革で国が農地を買い上げ小作人に譲渡

→土地台帳付属地図の位置表示が不正確だったため混乱

→敗戦後に残された国土資源を最大限に活用し、国民経済の基盤を充実するため
国土（土地と水）の量的・質的実態を正確に把握する

* 国土調査の3区分

①地籍調査

一筆ごとの土地の、所有者、地番、地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、
地籍図及び地籍簿を作成

②土地分類調査

地形、表層地質、土壌などの自然要素や土地の利用現況、災害履歴等の調査

③水調査

治水及び利水に資するための、河川や地下水等の水質、流量等に関する調査

* 地籍調査の概要

- ・費用は、国と都道府県と市町村が負担（地元住民の費用負担はない）
- ・対象とする地域の、数百筆から数千筆の土地について、調査、境界確認、測量を行う
- ・行政、測量の専門家、境界・登記の専門家が協力・分担して、効率化された作業
- ・当初は、土地の境界の専門家が関わっていないため、精度が悪く、筆界が間違っているものもあり、地籍調査によって作成された「地籍図」が必ずしも14条地図になるわけではなかったが、現在では精度が高く、14条地図として備え付けられる図面を作成している

* 進捗率

地籍調査の全国の進捗率は約53%（令和6年度末時点）。

都道府県別の進捗率は都市部ほど低い

都市部の地籍調査の進捗率の低さが14条地図の備付率の低さに繋がっている

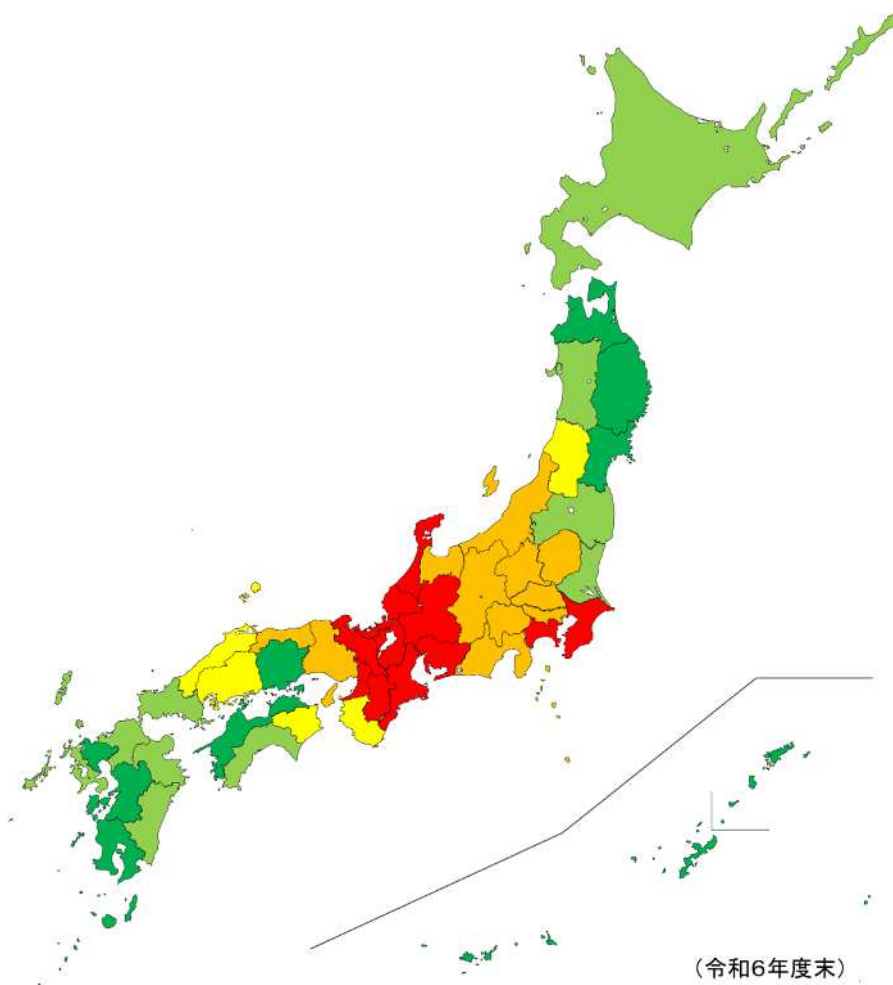
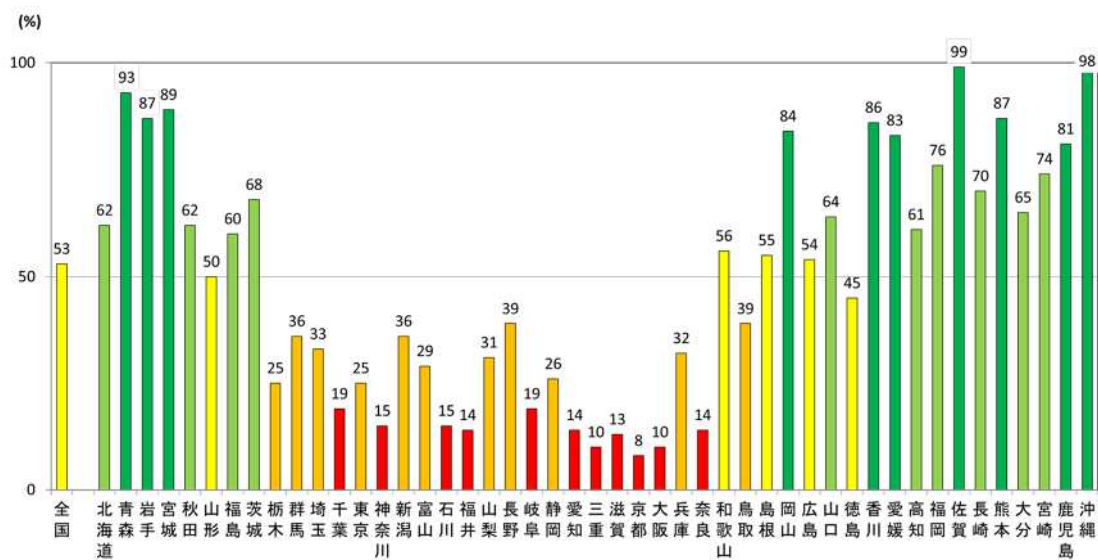
* 埼玉県は33%

地方は進捗率が高いが問題がないわけではない

所有者立ち合いなしでの調査 → 公民館長 町内会長など顔役による指示

現状に基づき測量、調査 → 所有権界との乖離

昭和の調査の引き写し!?



4 境界問題の現状と課題

境界紛争の本質

「境界」紛争とは？ 3つの境界 筆界 所有権界 占有界

占有界 : 現に支配している領域

所有権界 : 法律上自由に支配、使用、処分できる権限が及ぶ領域 (民法)

筆界 : 公法上管理されている一筆の土地の範囲

紛争実態: 占有界をめぐる民事上の争い ← 所有権界により決着

所有権に基づく 明渡請求/原状回復請求/差止請求

所有権の範囲をめぐる民事上の争い

筆界 → 所有権の範囲を確定する前提としての公法上の概念

なぜ起きる？

1) 筆界が定かでない

そもそも原始筆界が不正確 地図がないので特定できない

現地復元ができない 現地に筆界を示す徴標がない

2) 所有権界が定かでない

境界標がない 亡失している 移動している

3) 所有権界と筆界が一致していない

所有権界は動く: 一部譲渡、遺産分割など → 登記に反映しないまま放置

他人事ではない境界紛争

1) 地籍調査の遅れが筆界不明の原因

地籍調査の実施主体は市町村 県に移管??

2) 都市計画、土地再開発事業の障害

誰を相手に買取等の交渉をしたらよいか?

→ 所有者不明土地対策

→ 相続登記義務化・相続土地国庫帰属制度

3) 道路工事の際のトラブル (住民苦情件数トップクラス)

境界標の亡失、移動がナンバーワン

4) 大規模災害時の被災認定 復興計画の障害

能登半島地震の際の報告

地図があれば即認定できるのに……災害が起きてからでは遅い

4) 里道・水路・道路明示の主体性

道路幅が確保できたらどこでもいい? 両側で話し合っ?

どうすればいい?

参考: 筆界確定訴訟における裁判所の態度

(まず筆界特定してきて&専門委員に土地家屋調査士)