土地家屋調査士

～土地と建物の話～

境界紛争ゼロ宣言

表紙デザイン

土地家屋調査士のシンボルマークでもある五三桐花をモチーフに、『桐の花』と土地、家屋のことなら「私たちにお任せください！」という願いも込めて、現場で働く土地家屋調査士の皆さんを描かせていただきました。

この大切なお仕事が、これからも皆さんにより一層親しんでいただけたら幸いです。

by 絵本作家 そら

境界紛争ゼロ宣言

隣人と土地のことでモメないために、私たちを活用ください。

http://www.saccho.com/

札幌土地家屋調査士会 検索

札幌土地家屋調査士会
札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8階
TEL 011-271-4593 FAX 011-222-4379

土地家屋調査士 ひと・とち・みらい はーもにー

みんなの安心はこの中に!

土地の境界や登記のおはなしです

のぞき込んでも見えない場合は
ページをめくってお入りください

土地家屋調査士は、土地や家屋（建物）を調査する専門家です。

お隣との境界がわからない…
自分の土地の面積を知りたい…
相続や贈与のために土地を２つに分けたい…
所有している土地の番地を１つにまとめたい…
畑や山林などを宅地にしたい…
建物を増築したが登録が必要かどうかわからない…
建物を取り壊したがあとの手続きがわからない…etc

そんな時は…

土地家屋調査士広報キャラクター「地識くん」

1．土地・建物の所有者に代わって、表示に関する登記の申請手続きをする人

調査結果をもとに、法務局へ提出する登記申請書、図面などを作成し、手続きを行います。土地・建物は、登記簿の表題部に。

土地については所在地番、地目、地積、建物についてはどこにどのような建物があるかが記載されています。

2．土地・建物に関する調査・測量をする人

土地の管理は境界標の設置から始まります。境界標は所有する土地の範囲を確定します。土地売買、建物建築、住宅造成する時などは、土地の境界が必要です。土地の所在位置、形状、面積を証明する地積測量図は土地家屋調査士が作成します。

3．土地境界に最も詳しい人

土地家屋調査士が土地の測量を行う時、隣接所有者へ境界の立会い、確認の作業を行います。「境界」とは、隣接する土地の境目で、客観的に固有なもので、地番の境を指します。

4．筆界特定制度を活用するために土地所有者に代わって申請手続きする人

筆界特定制度とは、当事者間の話し合いによる解決が難しい場合、法務局（筆界特定登記官）に申請して土地の筆界の位置を特定する制度です。土地家屋調査士は土地所有者に代わって申請手続きをいたします。

5．土地の境界紛争を裁判によらない方法で解決する人（ＡＤＲ認定土地家屋調査士）

今までは土地の境界紛争が生じた場合、時間と費用がかかる裁判等（調停あるいは筆界確定訴訟、所有権確定訴訟）しかありませんでした。しかし、平成19年4月1日より「ADR 法」が施行されました。裁判よりもコストや時間を抑えた境界紛争の解決の方法を定めたもので、ＡＤＲ認定土地家屋調査士は、弁護士とともに土地所有者の状況により最適な方法で問題解決にあたります。

特別研修認定調査士名簿（支部順）　※敬称略

札幌中央	札幌北	札幌東部	小樽	苫小牧
氏名	氏名	氏名	氏名	氏名
荒木崇行	青山浩	阿部和義	小鷹正彦	小川和紀
糸田和司	浅野裕士	梅澤義男	寺林正純	酒井郁夫
大場英彦	阿部重雄	江川博之	山本正樹	佐藤史典
岡嶋吉秋	泉澤誉一	織田英彦		高橋育照
加藤俊太郎	宇井一紀	折目雅良	**岩見沢**	田中稔
倉岡克行	大田広人	桑田毅	小川勝広	西田敏之
齊藤哲治	川上宏一	小池道雄	小西泰人	
佐藤彰宣	菅野貞一	小西英樹	齋藤慶太	**室蘭**
佐藤光子	北方享一	小林克倫	鈴木英嗣	伊奈信也
嶋田智史	衣澤拓也	榊田薫	鴇田孝之	内田秀昭
高橋悦子	佐々木俊明	佐藤和央		梅林伸充
富樫正一	高田洋人	竹田幸雄	**しりべし**	竹内直芳
永井健一	橋本昌樹	千葉真吉	坂井宗徳	森秀樹
中島宗敬	花田孝文	中田賢	佐藤銀次郎	
仲村雅之	松原勝美	野口将行		**恵庭**
西俊行	山﨑清一	平岡浩成	**日高**	大山益巳
橋本宏靖	横内寧右	福川英明	棚橋克人	神林健一
半田貢	横山英世	本間彰雄		澤田芳孝
深見実男		室田尚人		道下淳一
本名淳		門馬靖倫		道下資司
本間朗久		藪孝雄		
松浦宏和		渡邉早久恵		
宮前貞好				
森田和夫				

平成29年11月22日現在　　以上91名

亡くなったおじいちゃんが建てた家が登記されていない…どうする？

建物の形状などを表す「建物の表題登記」は基本的に登記申請をしなければならないという法律があります。（不動産登記法）

登記をしていない建物の場合、時間が経つにつれ所有者を証明することが困難になることがあります。例えば所有者が亡くなり、相続人の間で相続する人を決めた後も登記をしていないと、売買やさらに相続が発生した際、所有者であることを証明することがさらに困難になってきます。

このようなケースについては、次のような対応方法が考えられます。

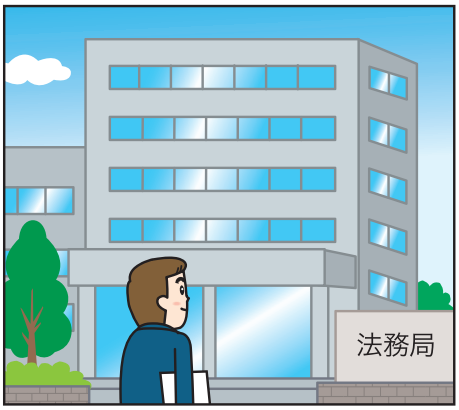
❶ 相続人の皆さんで話し合い（遺産分割協議といいます）、建物を相続する人を決めて「建物表題登記」を行います。この手続きには、法律で定められた建物の図面を作成し、おじいちゃんが所有者であったことを証明する書類や遺産分割協議書の添付などが必要になります。なお、続いて「所有権の保存登記」をすることをお勧めします。

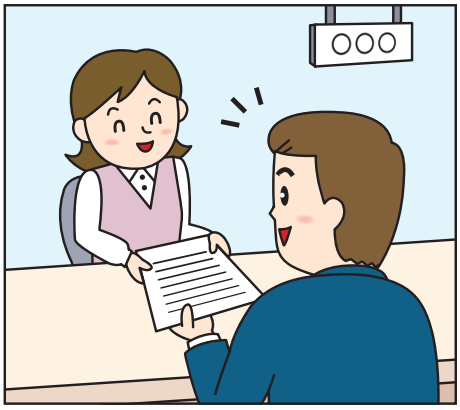
❷ 上記❶のような相続人の中で話し合いがつかなかったり、所在不明の方がいる場合、相続人全員の法定相続持分で建物表題登記をすることもできます。

❸ 相続人の皆さんが建物を壊すことに決めた場合、解体後「建物滅失登記」を行います。解体することに同意した旨を遺産分割協議書の中に記載することをお勧めします。

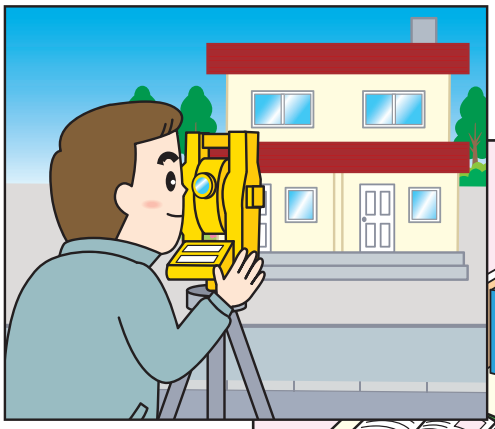
建物表題登記の手続きの流れ

●資料調査





●現地調査



●登記申請用図面等を作成

建物表題登記の後に、所有権保存登記をする必要がある場合もあります。

固定資産税を納めていても、登記してないことも…

建物を現金で建てた場合や、勤務先の社内融資で抵当権設定が求められていなかった場合などに未登記のケースがあります。

「毎年、固定資産税を納めているみたいだから。」というのは勘違いです。固定資産税は地方税で市区町村役場が課税するものであり登記とは別物で、未登記であっても課税されます。

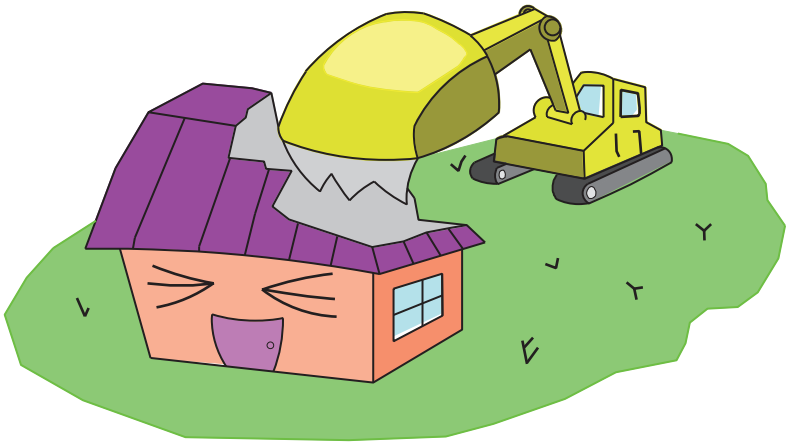
未登記の実家、そのまま？

未登記のままにしておくと、トラブルのもとになります。事前に「建物の表題登記」をしておきましょう。

不安を感じたらまず確認を…

実家はもしかしたら未登記かも…と不安に思ったら、法務局で登記事項証明書を請求してみましょう。

建物を取り壊した場合、登記はどうするの？



建物を取り壊した場合、「建物の滅失登記」が必要になります。

「建物の滅失登記」とは、法務局に登記されている建物が、焼失、取壊し、倒壊によって滅失してしまった場合に、法務局に登記してある建物の表示の登記を抹消し、登記簿を閉鎖するためにする登記です。

土地の使用用途が変わった場合、登記はどうするの？

土地の現況または利用目的が自然的に変わってしまった場合、または人為的に変更した場合など、登記されている地目以外の地目となったため、登記簿上の地目を現況の地目に符合させる登記が必要になります。

自然的に変わってしまった場合として、登記簿が畑となっている土地が耕作放棄などにより畑から原野となった時には、畑から原野へ「地目変更登記」が必要となります。人為的変更としては、登記簿が宅地以外となっている土地に、住宅を建てた場合には、宅地への「地目変更登記」が必要となります。

土地の境界がはっきりしない。どうしたらいいの？

土地の所有は建物所有と違ってお隣とつながって存在しているという特徴があるのは想像できると思います。

そのお隣との境目は通常「境界」と云われており、その目印として「境界標」が設置されています。

皆さんの大切な財産である土地の境界がはっきりしないということは、この不動産を使用（占有）できる範囲や処分ができる範囲が分からないので、悩みの種となってしまいますね。

法務局が管理・保管している地図や地積測量図は権利の範囲を含めて重要な資料ですが、その他役所などが持っている地図、図面等、そして土地家屋調査士が調査した測量成果も役立てることができます。

これら資料に基づいて、皆さんに代わって境界線、境界杭を調べる国家資格者が土地家屋調査士です。

皆さんから土地の履歴や情報を頂くと共に、実際に測量作業や杭の調査をし、お隣の所有者さんにも事情を伺い総合的に分析して、妥当な境界線、境界点を導き出します。

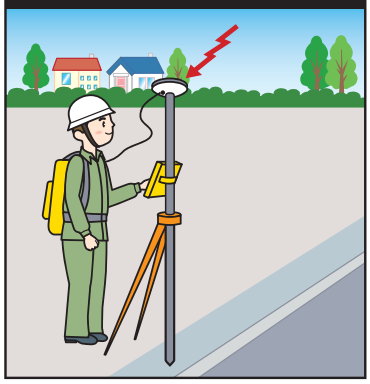
境界についてお隣と意見が違っている場合は、日常生活にも支障をきたす場合がありますので、札幌土地家屋調査士会では「境界問題解決センター」を設置しておりますし、法務局にも「筆界特定制度」があります。

このような広報を通じてお気軽に土地家屋調査士へご相談されることを、お勧めします。

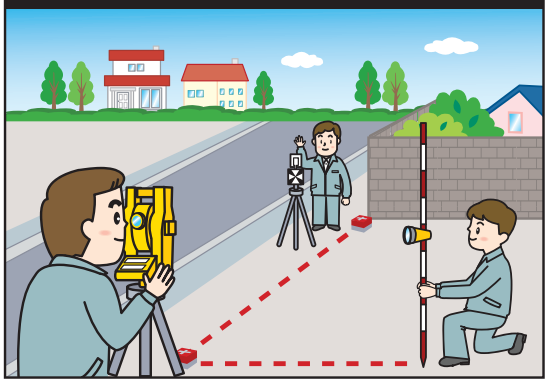
境界標設置までの流れ

●隣接地の立入り挨拶…既存境界標を調査します。
●基準点測量・境界測量

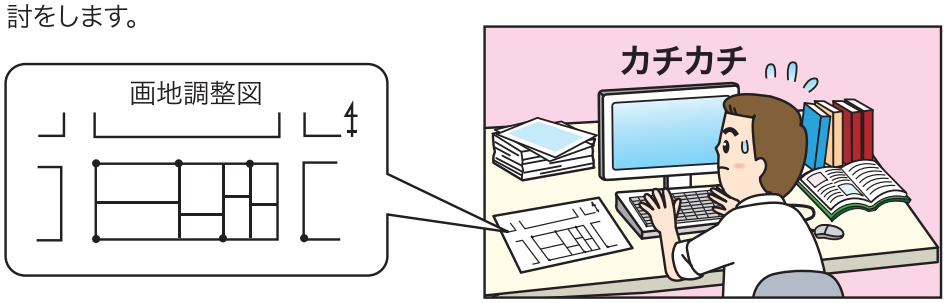
GPS（衛星測位）による測量



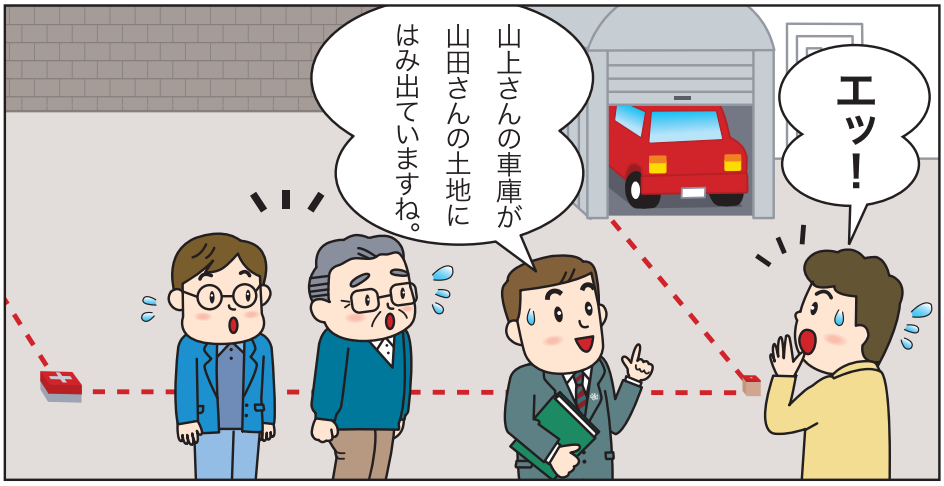
TS（トータルステーション）による測量



●境界精査…測量した既存境界標を図面に表示し、登記寸法・面積と現地の比較検討をします。



●現地立会い…境界点を明示して関係地主さんと立会いします。



兄弟で土地を相続。どう分ける？

実家の土地を兄弟で相続することになった場合、ひとつの土地を複数の人で所有する「共有」や土地を切り分けてそれぞれが所有する「分筆」などの土地の分け方があります。

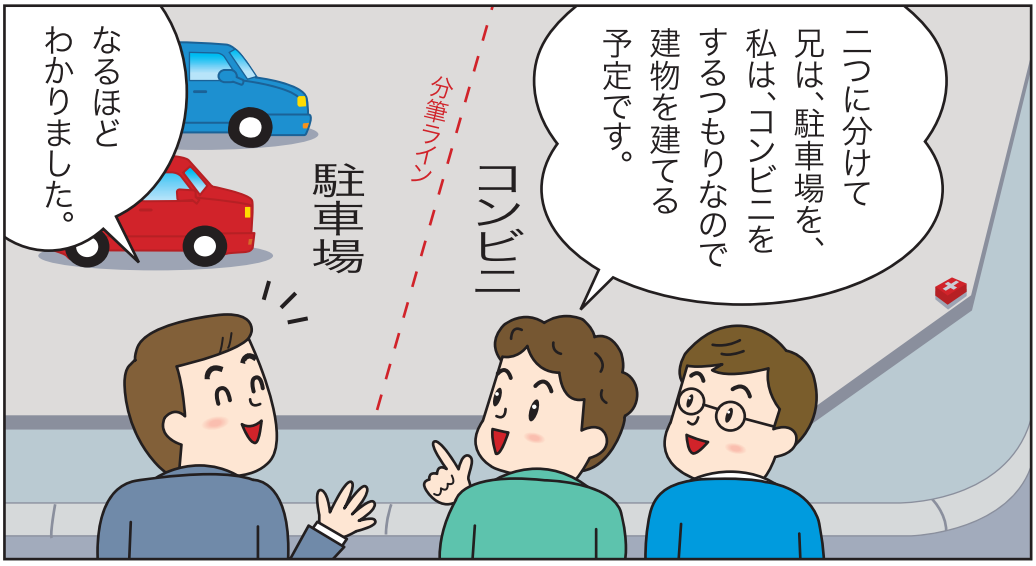
土地を複数の相続人で共有財産として相続した場合、１人が反対すると売却できません。

共有の土地の場合、売却は難しいのです。

では、どの方法で分けるのがよいのか？

広い土地の場合は土地を人数分に分筆するのが最もシンプルな方法です。兄弟それぞれがひとつの土地の所有者として権利を取得でき、売却や家を建築する等、選択肢も多くなります。相続人全員が納得できる形で土地を分けられるよう土地家屋調査士がお手伝いしますので、測量や「分筆登記」を含めてご相談下さい。

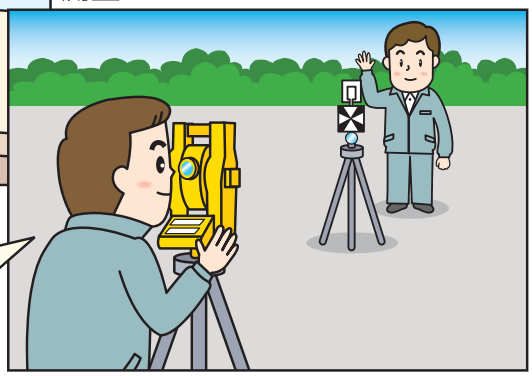
測量・分筆の流れ



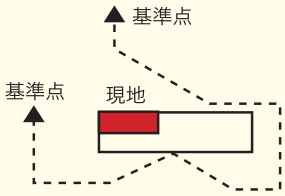
資料収集・調査

法務局-要約書、図面等
市役所-測量資料の調査、収集
隣接者への立ち入りのお願いや話の聞き取り。

測量※

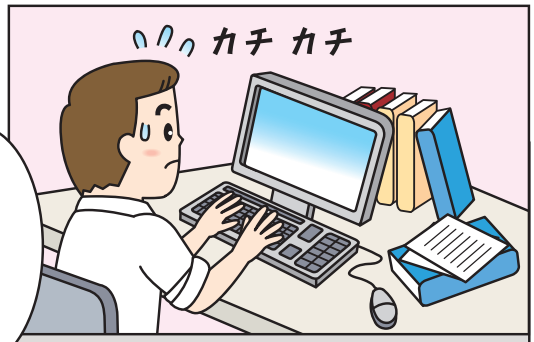


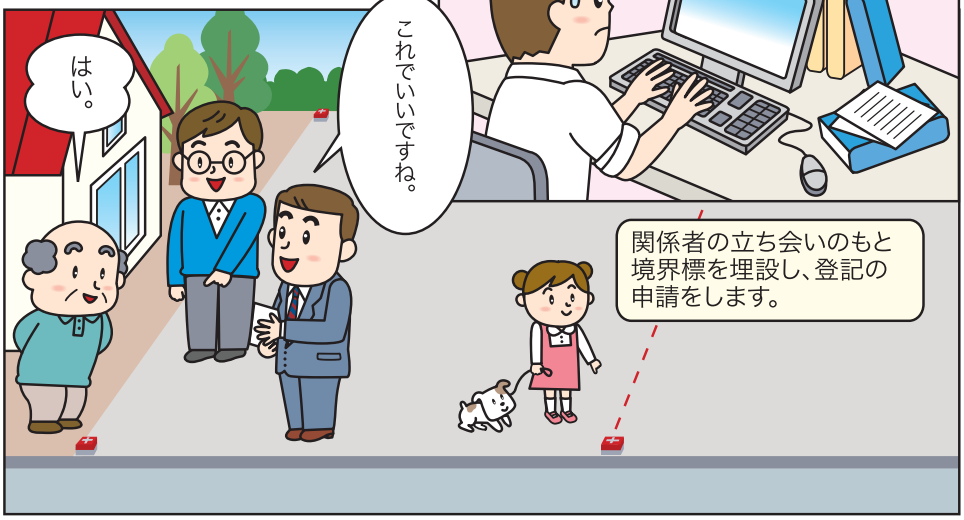
※現地及び周辺を必要に応じて基準点等から測量を行います。



（トラバ-ス測量）

計算及び関係者・法務局への必要書類を作成。





分筆登記から数カ月後

「全国一斉 不動産表示登記無料相談会」

「全国一斉 不動産表示登記無料相談会」が開催されました。

７月３１日は土地家屋調査士の日です。毎年この日を前後して全国一斉に開催されるこの相談会も８回をむかえました。

札幌土地家屋調査士会は昨年に引き続き会場を「札幌駅前通地下広場（通称：地下歩）憩いの空間」に設定し、多くの市民に向け制度広報、無料相談を行いました。

札幌駅に直結し、駅前の商業施設にも連結されたこの空間には様々な人々が行き交い、またその人々を対象にしたイベント、キャンペーン、物販等のブースが軒を連ねており、制度広報にはうってつけのスペースです。

◎ほっかいどう地図･境界シンポジウム

平成２９年２月１６日（木）１３時３０分からホテルライフォート札幌において**「ほっかいどう地図・境界シンポジウム2017（Part16）」**が開催されました。

“まちづくりその未来を探る”と題して行われた今回のシンポジウムには、法務局、関係官庁、関連団体、土地家屋調査士会会員らが道内外から多数来場し、300名に迫る盛況ぶりでした。

喜多　法務局長

林　日調連会長

来賓挨拶を札幌法務局長　喜多剛久様、日本土地家屋調査士会連合会会長　林千年様にいただき、いよいよ講演が始まります。

第１部　社会問題と地図

日本土地家屋調査士会連合会常任理事　**小野　伸秋**

急速に進む人口減少問題、様々な社会問題から派生する新たな課題、巨大災害による土地境界・建物の特定の問題点等、今起きている事、これから到来する事などのお話をされました。

第２部　所有者不明土地と空き家

東京財団研究員兼政策プロデューサー　**吉原　祥子**

行政における現在の土地の所有、利用実態等の把握が困難であること、「所有者不明」がなぜおきるのか、時代の変化と制度が乖離している現状等、人口減少時代の新たな土地制度の必要性についての講演でした。

札幌東急百貨店で登記測量相談

北海道管区行政評価局が主催する行政相談が、札幌駅前の札幌東急百貨店において随時行われております。

札幌土地家屋調査士会は毎月第２または第３水曜日、皆様の土地の境界問題、土地建物の登記についてのお悩み、相談事を受け付けております。
どうぞお気軽にご来場ください。

場所は９階催場奥のギフトサロン横「札幌総合行政相談所」の看板が目印です。総務省の北海道管区行政評価局ホームページや札幌土地家屋調査士会ホームページで開催日が確認できます

さっぽろ境界問題解決センター

境界のトラブルご相談ください。
境界の専門家「土地家屋調査士」と法律の専門家「弁護士」が解決のお手伝いをします。
受 付 日／毎週第2、第4水曜日（祝祭日の場合翌木曜日）
受付時間／13：00～16：00　　まずはお電話で！☎011-281-8711

こんなときには 土地や建物の測量・登記申請の専門家

土地家屋調査士にご相談ください。

境界がわからないとき

現地を調査・測量し
正しい境界を調べます。

分筆または合筆したいとき

相続・贈与・売買のために
１筆の土地を２筆に分筆。
２筆の土地を１筆に合筆。

利用状況を変更したとき

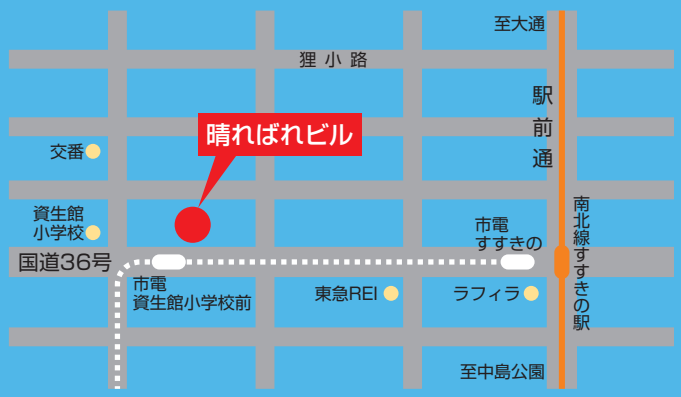
畑を造成して家を建てたり、
駐車場を作るなど、
土地の利用状況が変わったとき。

新築・増築・取り壊したとき

建物を新築・増築したときや
取り壊したとき、車庫を新築したとき、
建売住宅を購入したとき。
利用状況が変わったとき。

札幌土地家屋調査士会

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8F
TEL 011-271-4593（調査士会） URL http://www.saccho.com



発　　行	平成30年１月29日	発行責任者	北　方　享　一
発 行 所	札幌土地家屋調査士会	編　　集	広　報　部
	札幌市中央区南４条西６丁目 晴ればれビル８階 TEL 011-271-4593　FAX 011-222-4379 http://www.saccho.com	印 刷 所	新日本法規出版株式会社
		発 行 部 数	2,000部

日本土地家屋調査士会連合会共済会取扱

損害保険ご紹介

数々の危険からあなたをお守りしたい

桐栄サービスの願いです

職業賠償責任保険

会員または補助者が業務遂行にあたり法律上の賠償責任を負い、損害賠償金を支払わなくてはならないときに役立ちます。

団体所得補償保険

保険期間中に病気・ケガによって就業不能となった場合、1か月につき補償額をお支払いする制度です。（最長1年間）

団体総合生活補償保険

保険期間中、国内外を問わず
1）日常の生活におけるさまざまな事故によるケガを補償します。
2）病気による入院を日帰り入院より補償します。

測量機器総合保険

会員が所有し管理する測量機器について業務使用中、携行中、保管中等の偶然の事故を補償します。

集団扱自動車保険

会員皆様の自動車はもとより補助者の方のマイカーも加入できます。

損害保険代理店　　有限会社　桐栄サービス

〒101-0061　東京都千代田区三崎町1-2-10　土地家屋調査士会館6階

TEL : 03-5282-5166　　FAX : 03-5282-5167

上記のものは各種保険の概要をご説明したものです。詳細は弊社までお問合わせをお願い致します。