

地籍調査用語集

あ行

▼青線(あおせん)

法務局(登記所)に備えられている公図に青線で表示されている地番のない水路をいう。河川法及び下水道法の適用を受けない。

明治初年以来の小規模な農業用水路が多く、普通河川の代表格である。多くの水路は現存するが、土地登記簿に地番、地積、所有者等の記載がなく、一般に法定外公共用物として国有財産とされている。実際の取り扱いは国からの機関委任事務として財産管理は都道府県知事が行い、運用管理は市町村に委任されている。払い下げ等を受ける場合は用途廃止処分の手続きが必要となる。

▼赤線(あかせん)・赤道(あかみち)

公図に赤線で表示された地番のない道路で通常は土地台帳にも登録されていないことから、認定外道路(法定外公共用物)として国有財産とされている。別名赤道、里道と呼ばれるが、地目区分で言う公衆用道路である。行政上の管理形態は青線と同様である。

▼字(あざ)

土地の番号を個々に設定するための最小区域(地番区域)を言う。地番設定は、市・区・町・村・字の区分で行なわれるが、市区町村の行政区画で行う場合と大字・小字若しくはこれに準ずる区域で行なわれる場合がある。

▼字限図(あざきりず)

明治6年の地租改正条例の施行により作成された「野取絵図」及び明治18年に行われた地押調査により作成された「地押調査図」の別名で、「改租図」「字図」「字切図」「字限絵図」「分間図」とも呼ばれている。地図の精度については問題があるが、現在も登記事務上、貴重な資料として活用されている。

なお、字限図は地租改正図の別称と誤解される場合があるが、地租改正図には村単位の村限図も含まれるため、字限図は地租改正図の一部ではあるが全てではない。

▼一筆(いっぴつ・ひとふで)

一枚の登記用紙に表示されている1個の土地をいう。太閤検地の時に、検地帳に一行(当時は「一筆」)で一枚の田畑を記載したことから一筆の土地と呼ばれるようになった。法務局では、一筆ごとに登記がなされ土地取引の単位となっている。

▼大字(おおあざ)

明治 21 年(1888 年)に制定された市町村制の施行に当たって、江戸時代の旧村は合併整理され、大字として残された。小字は大字を細分化したもので、「ほのき」「名処」等と呼ばれ、複数の筆を 1 つの単位として区分管理された。

▼乙区(おつく)

登記簿は表題部、甲区、乙区の 3 区画に分けられる。このうち所有権以外の権利に関する登記事項を記載する区画を乙区という。乙区用紙は、「土地家屋番号」「順位番号」及び「事項欄」の 3 欄からなっている。

か行

▼合筆(がっぴつ・ごうひつ)

土地登記簿上で数筆の土地を合わせて、1つの筆の土地とすること。合筆は、法務局への所有者又は所有権の登記名義人の申請により、隣接する土地との間で原則として同一条件であればできる。

▼畦畔(けいはん)

公図用語で二線引畦畔、岸ともいう。

余り価値がなかったり、利用者や利害関係者が多かたりして具体的な所有者の所有地としての申告がなく、放置された土地をいう。公図では緑色、薄墨色で着色表示されている。

田畑等の農地に附属する畦畔、法面等で、公図上当該地が区画されてこの部分に地番が付加されず、又土地台帳にも外書き(外畔、外畦畔、本地の面積に入っていないもの)、内書き(内畔、内畦畔、本地の面積に入っているもの)した跡の認められないもの(未登録)をいう。このような無番地の土地は民有地ではなく官有地(財務省管轄)とされる。

▼現況地目(げんきょうちもく)

登記簿に記載されている地目を登記地目・台帳地目と言うが、実際に利用されている用途によって設定された地目を現況地目という。

法上の地目の認定は、現況及び利用状況によることから、現地調査による地目照合が必要となっている。現況地目の定め方は登記法と同様であるが、22種類の地目を更に細分化して使用しているところも多い。土地登記簿の地目変更は、所有者自身の変更申請が必要であるが申請がなければ現況が変わっていても登記簿は変わらない。

なお、地目変更が農地(田・畑)については、市街化区域内のうちの場合は、農地転用届出が又市街化調整区域内の場合は農地転用許可申請が要求される。

▼公共用財産(こうきょうようざいさん)

一般公衆のために利活用されている国有財産のこと。

この中で、特別法により台帳を備えることを規定されている公共物がある。道路台帳(道路法第28条・道路法施行規則第4条の2)、河川現況台帳(河川法第12条・河川法施行令第5条・河川施行規則第5条)、水利台帳(河川法第12条・河川法施行令第6条・河川施行規則第6条)、海岸保全区域台帳(海岸法第24条・海岸法施行規則第8条)、港湾台帳(港湾法第49条の2・海岸法施行規則第14条)、漁港台帳(漁港法第36条の2・漁港法施行規則第9条の2)、漁港修築財産台帳(漁港法施行規則第6条)、漁港管理台帳(漁港法施行規則第13条)、土地改良財産台帳(土地改良法第94条の5・土地改良財産取扱規則第24条)土地改良管理台帳(土地改良法施行令第62条)、都市公園台帳(都市公園法第17条)等がある。

▼公衆用道路(こうしゅうようどうろ)

地目の一つであり、一般交通の用に供する道路で公有地・私有地を問わず、高速道路、国道、都道府県道、市町村道、農道、林道、里道、袋小路を含む。ただし、赤道は法定外公共物となる。特定の目的にのみ利用される道路は宅地、その他の地目となる。

▼甲区(こうく)

登記簿は表題部、甲区、乙区の三区画に分類される。このうち、所有権に関する登記事項を記載する区画を甲区という。

甲区用紙は、「土地家屋番号」、「順位番号」及び「事項欄」の三欄からなっている。「土地家屋番号」欄には、その登記用紙に登記した土地の地番または建物の家屋番号を、「順位番号」欄には、事項欄に記載した登記事項の順位を、「事項欄」には、申請書の受付年月日、受付番号、登記権利者の氏名・住所、登記原因及びその日付、登記の目的等が記載される。

▼公図(こうず)

明治政府は明治5年に田畑の永代売買の禁を解き、同時に税収を目的とした地券制度(課税標準を記入)を設けて、土地を自由な取引の対象として土地所有権を確立した。

この地租改正事業は、(1)全国の土地を測量(地押丈量という。)し、(2)一筆ごとの所有者を確定し、(3)その地価(課税標準)を定め、(4)これを登録した地券台帳を作成し、(5)所有者に交付された。

この地券交付が行われた際に必要とされた地券台帳の付図は、(1)旧来からあった地引絵図、(2)地租改正により明治6年から作成された一筆単位の筆限図、(3)これを集めた野取絵図(改祖図・字切図・字限図・字図)、(4)この改祖図を集合した村限図であったが、一般的に粗野であったため明治18年2月に大蔵大臣は再度地押調査を命じ、これによって地押調査図(更正図)が作成された。

この地押調査図が、旧土地台帳法施行細則(昭和25年法務府令88号)第2条1項の「登記所には土地台帳の外に地図を備える」という規定により、登記所が保管している土地台帳附属地図となり、公図と称されるに至った。

土地台帳と付図の管理は、明治22年からは政府から府県庁・郡役所へ、明治26年から収税署、明治35年からは税務署、昭和25年から法務局となった。

昭和35年3月にこの土地台帳法は廃止されたが、土地の表示記載である地番、地目、地積は土地登記簿に移記され、登記簿と土地台帳の一元化がなされた。

これまで作成されていた更正図は旧土地台帳法施行細則第2条地図であって、不動産登記法第14条に該当する地図ではない。しかしながら、公図の性格上重要な機能はあるとされている。

▼公有財産(こうゆうざいさん)

地方自治体の所有する動産・不動産及び権利をいう。

公有財産は行政財産と普通財産とに分けられ、行政財産は地方自治体において公用又は公共用に供し、その目的を妨げない範囲で使用を許可することができるが、必要が生じた時は使用許可を取り消すことができる。普通財産は行政財産以外の一切の公有財産をいい、特定の行政目的に活用されることのないものをいう。

▼国土調査法(こくどちょうさほう)

昭和 26 年法律 180 号で制定された地籍を明確にすることを目的とした法律のことをいう。

この法律により、(1)地籍調査(市町村)、(2)土地分類調査(都道府県・市町村)、(3)水調査(国土庁)、(4)基本調査(国土地理院)が実施されている。

地籍調査は、一筆ごとの所有者、地番、地目、境界調査、地積測量が行われ、地図と簿冊が作成される。地籍調査の成果の写しが、地方自治体から法務局(登記所)に送付され、登記官により地籍簿をもとに登記事項が書き改められ、地籍図は不動産登記法第 14 条地図として法務局に備え付けられる。

さ行

▼丈量図(じょうりょうず)

「丈」は、一丈を単位とした長さの単位のひとつであり、「量」は、物のかさを計る器具、柵の容積、容量といった意味である。丈量図と呼ばれているものは、現在の地積測量図・実測図と同じものであるが、買収者側が測量し作成した図面を指したものである。

▼白地(しろち)

公図の上で地番が付されていない国有地のことを「白地」という。

白地の多くは道路であるが、中には土手や資材置場など、市町村が把握・管理していない国有地もある。このような管理されていない国有地である白地は、長い年月のうちに隣接する民有地に取り込まれてしまった形となり、民間建物の敷地になっている場合も少なくない。そのため、不動産取引にあつて白地の存在が問題になる場合がある。

売買の対象となる土地に白地が含まれている場合には、白地は、国有地であるため売買取引の前に市町村に対して国有地払い下げの手続を申請する必要があることに留意しなければならない。

た行

▼地図に準ずる図面(ちずにじゅんずるずめん)

不動産登記法第14条1項地図が備えられていない地域について、同法第14条4項で指定されている地図で、この図面を公図という。

公図は土地の位置配列や形状の概要を表示したものであるが、現地とは完全には符合しない。

▼地積(ちせき)

法務局にある土地登記簿に記載されている面積をいう。俗に「公簿面積」とも呼ばれているが、実際には実測面積と違っている場合が多い。

▼地籍図(ちせきず)

地籍調査の成果品で、国土調査法(昭和26年法律第180号)に基づき、各筆の土地について所有者の境界、地目、地番、地積を所定の精度で作成された図面をいう。

地籍測量は地上法、完全航測法、航測併用法の3通りがあるが、地上法と航測併用法が主に実施されている。地籍図は境界だけが描画されており、現況と合わせることも難しく、図根点(多角点)の現地欠落や高さの与点がないこともあって、利用範囲が限定されている。地籍調査の成果としての地籍簿は、各筆別に所在地、地番、地目、地積及び所有者の住所、氏名等を記載している。この地籍図を要約すると次の通りである。

- 1) 国土調査法第2条第1項第3号により作成される。
- 2) この作業は国土調査法施行令及び地籍測量作業規則準則により実施される。
- 3) 地籍図は一筆の土地ごとに所有者、地番、地目の境界、面積を確定するための図面であり、精度が極めて高い。
- 4) 土地登記簿、公図等の照合がなされている。
- 5) 現況地形が表現されていないので、場所の特定確認が難しい。
- 6) 作成されている区域が限られている。
- 7) 分筆、合筆等の登記変更に応じた更新が必要となっている。

地方税法第380条及び総務省固定資産税課編の「固定資産評価基準解説(土地編)」では「地籍図とは地番毎に、土地の区画、地目、地積等が記入されている地図である。」とされており、従って法務局備え付けの地図(法務局公図)をもって「地籍図」としている。

▼地積測量図(ちせきそくりょうず)

各筆の土地について、所在、地番、方位、隣地の地番、地積、求積の方法、境界標等を所定の様式に記載したものをいう。

▼地籍簿(ちせきぼ)

地籍調査の成果品で、各筆別に所在地、地番、地目、地積及び所有者の住所、氏名等を記載し作成された簿冊をいう。

▼地番(ちばん)

法務局(登記所)が定める土地の番号(不動産登記法第35条)で、特定の土地を表示する名称をいい地番は私有地のみにつけられる。

番地(明治19年8月法律1号登記法7)は地番の上に所在することを表示する。なお、原則として分筆された地番には番号と符号が付けられている。旧土地台帳法(昭和22年法律30号)第4条では「土地には、一筆ごとに地番を附し、その地目及び地積を定める」とされていた。

▼地番図(ちばんず)

土地の位置の関連を知るために作成された各筆界の調査図である。

縮尺1/1000の地形図に公図をはめ込み、一筆ごとに地番、所有者名、地目等が記載されている。固定資産税の評価を行うための基礎データを収集する。一筆は土地の最小構成単位であるが、公有水面を除いて連続した面の集合体になり、ある領域を分割した面となる。その故に各筆の位置を特定するための所在及び地番が基本となる。

江戸中期になると、一部ではあるが「御田畑新田屋敷地並絵図」のように、一筆ごとに地番、小字名、地目、地積をあらわした村絵図(一分一間分間図・縮尺1/600)が作成されていた。

現在では筆単位の公図よりも公図を字単位、あるいは大字単位に編集して現況地図を重ねることにより、台帳地目と台帳地積、現況地目と現況地積を明確にする中で周辺の土地利用をも考慮した方式が普及してきている。

▼地目(ちもく)

土地の現況及び利用状況により、区分する一筆の土地ごとの種別区分の名称をいう。

不動産登記事務取扱手続準則第117条でその分類項目が規定されている。

田、畑(一般農地、市街化区域農地、宅地介在農地)、宅地(一般住宅地、併用宅地、農家宅地)、塩田、鉱泉地、池沼、山林(一般山林、宅地介在山林)、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地(ゴルフ場、遊園地用地、鉄軌道用地、学校用地、別荘地、保安空地、駐車場、飛行場等)の21項目をいう。

▼地目変更(ちもくへんこう)

登記簿の地目を変更する場合は、土地所有者が土地家屋調査士に依頼して、土地家屋調査士が代理人となって法務局に申請する。申請を受けた法務局では申請通りの地目に現場が変わっているかを確認し、登記簿の地目を書き換える。この時、現況だけでは認められない地目変更があり、必要に応じて証明書等の添付を行う。

▼登記事項証明書(とうきじこうしょうめいしょ)

登記事項証明書とは、日本において、登記事務をコンピュータにより行っている法務局（登記所）において発行され、登記記録に記録された事項の全部又は一部を証明した書面のことである。

登記事務がコンピュータ化される以前は、登記は登記簿に記載される方法で行われていた。この場合、登記簿に記載されている事項の証明として登記簿謄・抄本が発行されていた。

現在でも、登記事務がコンピュータ化されていない法務局において及びコンピュータ化された法務局であっても、コンピュータによる取り扱いに適合しないものについては、登記簿謄・抄本が発行されている。

▼登記所(とうきしょ)、法務局(ほうむきょく)

不動産登記法及び商業登記法に伴う登記事務を管轄しており、法務省の地方支分部局である法務局、若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所のことをいう。ただし、「登記所」という名称の行政機関は存在せず飽くまで通称である。

なお、伊勢崎市の場合、管轄の法務局は「前橋地方法務局伊勢崎支局」となる。

▼登記簿(とうきぼ)

不動産に関する権利関係及び不動産の現況を公示することを目的とする国家の帳簿である。登記簿を構成する登記用紙は、一筆の土地又は一個の建物ごとに原則として、一登記用紙が設けられ、表題部・甲区・乙区に分けられている。

コンピュータ・システムによる不動産の登記事務を処理する場合にあっては、登記簿は磁気ディスクをもって調製される。

な行

▼名寄帳(なよせちょう)

土地名寄帳又は家屋名寄帳は、固定資産税台帳に基づいて同一の所有者の所有する土地又は家屋に関する登録事項を、所有者ごとにまとめて記載した帳簿のことをいう。

▼縄縮み(なわぢぢみ)

土地登記簿の記載された面積よりも、実際の土地の面積が小さいことを言う。租税を納めても、小作料をそれ以上に徴収できたことから行われたようである。

▼縄伸び(なわのび)

登記面積よりも現況面積が大きいことを言う。現在でも大部分の土地が登記面積よりも大きい、租税を逃れるために行われたと推測されている。

▼2項道路(にこうどうろ)

建築基準法第3章第42条2項により規定されている道路のことをいう。

▼認定外道路(にんていがいどうろ)

主なものに里道や二線引畦畔がある。公図上に道路の記載がないが、私道や農道等で道路として利用されている土地をいう。発見されれば、財務省管轄の国有財産となる。

は行

▼筆界(ひっかい・ふでかい)

表題登記のされている一筆の土地の境界のことで、法的には個々の土地を区画する公法上の区分をされている線をいう。

▼筆界未定(ひっかいみてい)

土地所有者が一筆地調査(境界立会)に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、また、立ち会っても最終的に隣接する土地所有者との意見の相違により境界が確定できない場合は、境界・所有者・所在・地番・地目の確認ができなかったということで、関係するその土地のみでなく、隣接する全ての土地が「筆界未定」として処理される。

「筆界未定」となると、地籍図に筆界(境界)線が表示されず、面積測定も行わないため、登記簿も従来そのまま登記事項が残される。現地において土地の境界が確定されていないため、所有権移転、抵当権設定等の権利に関する登記は受理されるが、分・合筆や地積更正といった表示に関する登記は原則受理されない。

▼分筆(ぶんびつ)

土地登記簿の上で、①という一筆の土地を分割して、②・③等の数筆の土地にすることをいう。法務局への所有者又は所有権の登記名義人の申請によって自由にできる。

▼法14条1項地図(ほう14じょう1こうちず)

不動産登記法の全面改正以前は、法17条地図と呼んでいた。

「法務局(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」(不動産登記法第14条第1項)、この図を法14条第1項地図と呼んでいる。

実務上、法14条1項地図として備え付けできる地図は、国土調査法19条5項の規定により送付された地籍図、土地改良登記令6条2号の図面、土地区画整理登記令6条2項2号の図面等となっている。なお、土地台帳附属地図(公図)は、法14条第4項の規定により、法14条1項に規定する地図が備え付けられるまでの間は、地図に準ずる図面として保管されるものであって、法14条1項地図そのものではない。

▼法17条地図(ほう17じょうちず)

不動産登記法第17条で定められた現地復元性のある地図のことで、土地区画整理登記令第6条第2項の2規定の所在図、土地改良登記令第6条第2項の2規定の所在図、国土調査法第2条第6項の規定地図、旧土地台帳法施行細則第2条第1項により、登記所が保管している公図及び法務局指定地図等をいう。

▼法定外公共用物(ほうていがいこうきょうようぶつ)

広義では、道路法や河川法等の公物管理に関する特別法の適用や準用を受けない公共用物をいうが、一般的には広義の法定外公共用物のうち、国土交通省所管の公共用財産であるものをいう。実務上使われている慣用語の1つである。

道路であれば、道路法の適用を受けない認定外道路（里道、私道、二線引畦畔、脱落地たる道路、構内道路等）であり、河川では普通河川（青線、農業用排水路、提塘）等をいう。

▼法務局(ほうむきょく)、登記所(とうきしよ)

不動産登記法及び商業登記法に伴う登記事務を管轄しており、法務省の地方支分部局である法務局、若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所のことをいう。ただし、「登記所」という名称の行政機関は存在せず飽くまで通称である。

なお、伊勢崎市の場合、管轄の法務局は「前橋地方法務局伊勢崎支局」となる。

ま行

▼無番地(むちばんち)

私有地として届けられなかった土地で、官有地（国有財産台帳に登録されている土地）とみなされている。脱落地として土地台帳には登録されていない。この脱落地は「青地」等と呼ばれている。

や行

ら行

わ行