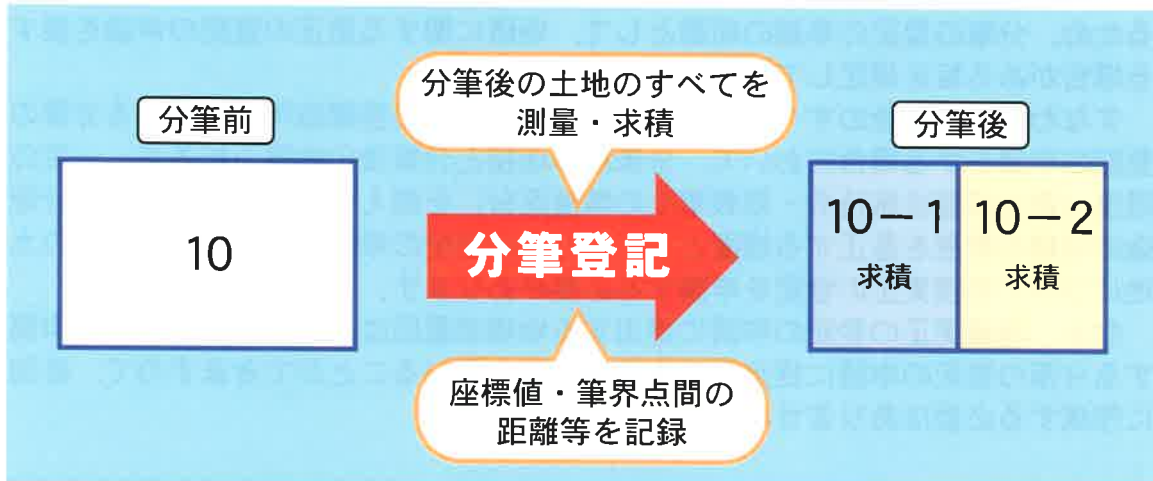


分筆登記申請における地積測量図の取扱いについて

平成17年3月7日から新不動産登記法及びその関連法令等が施行されたことにより、分筆の登記申請の際に提出する地積測量図の取扱いの明確化が図られました。

つきましては、分筆の登記申請をする場合、次の点にご留意いただくようお願いします。

■ ■ ■ 地 積 及 び 求 積 方 法 ■ ■ ■



地積測量図は、土地の面積（地積）を表すとともに、土地を特定する重要な機能を有しており、正確な測量及び調査結果の成果に基づき作成するものです。

これまで分筆の登記の申請に添付される地積測量図は、「分筆後の土地の1筆」について、必ずしも求積及びその方法を表示することは必要とされていませんでした。そのため求積及びその方法が表示されなかった分筆後の土地については、その地積が登記簿に正確に公示されず、後々になって境界（筆界）紛争や地図混乱の原因となる例が多く見受けられるようになりました。その土地が境界（筆界）紛争や地図混乱に発展しますと、それまでに確定したはずの他の境界にも影響を及ぼすことになり、これらの紛争を解決するためには、多大な負担を要することも想定されます。

これらの問題を事前に解消するため、新不動産登記法においては、原則「分筆後の土地のすべてについて求積方法等を明らかにしなければならない」とし、すべての筆界点（境界点）の座標値及び筆界点間の距離を地積測量図に記録することを規定しました。



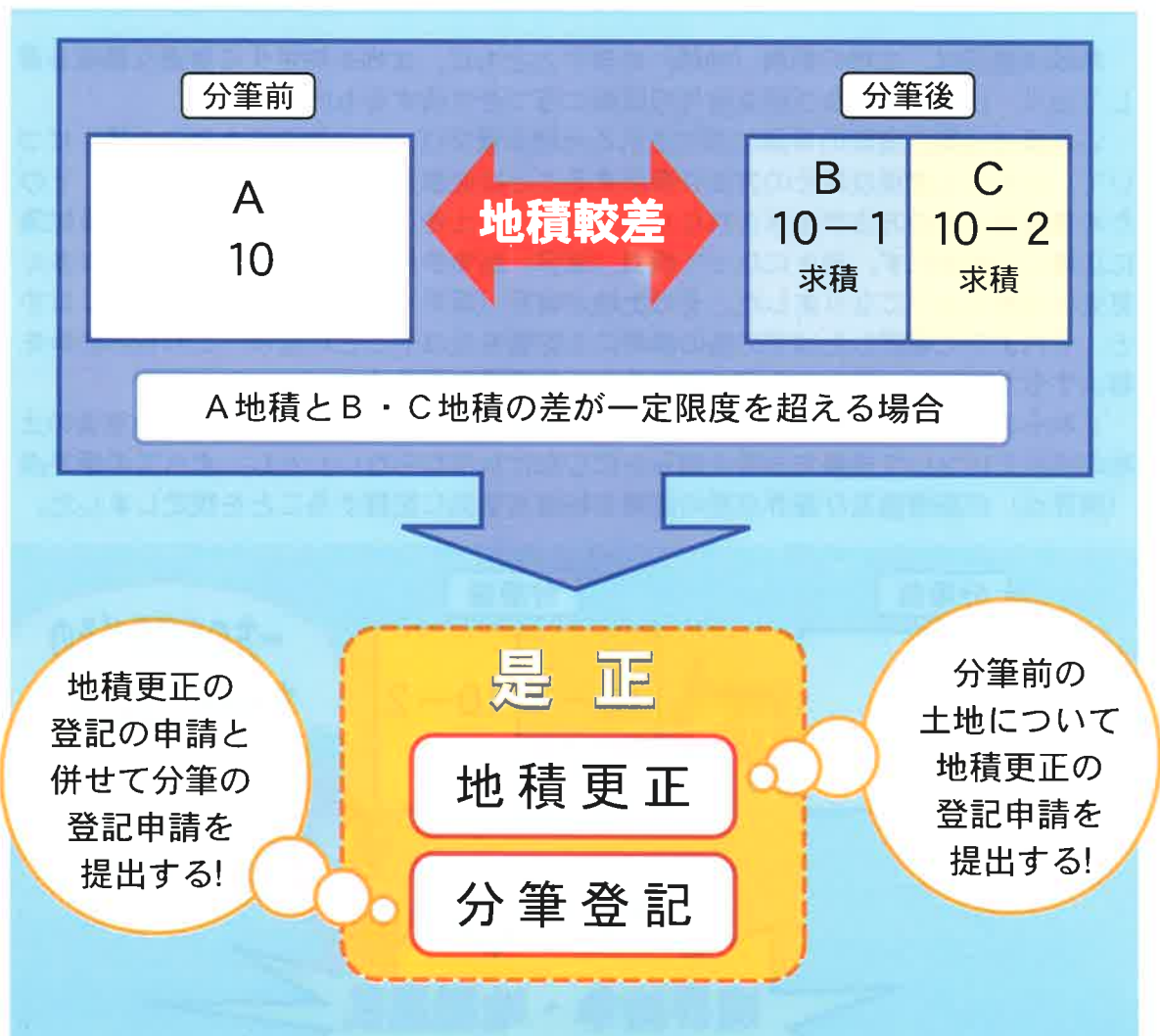
■ ■ ■ 分筆登記と地積更正 ■ ■ ■

土地に関する所有権等の権利関係が登記簿に公示されていたとしても、その権利の客体である土地の物理的な状況が正確に記録されていなければ、その土地を現地で特定することができないばかりか、不動産取引等においても無用な混乱を招くおそれがあります。

そこで、新不動産登記法においては、登記された土地の区画の正確性を確保するため、分筆の登記の申請の前提として、地積に関する更正の登記の申請を要する場合がある旨を規定しています。

すなわち、分筆後のすべての土地について筆界点の座標値等を表示する分筆の登記の申請をする場合において、分筆前の地積と分筆後の地積の較差が、一定の限度（国土調査法施行令・別表第5の精度区分）を超えるときは、分筆前と分筆後の地積の較差を是正する措置として、分筆の登記の申請と併せて、分筆前の土地について地積更正の登記を申請する必要があります。

なお、地積更正の登記の申請に提出する地積測量図は、地積更正と併せて申請する分筆の登記の申請に提出する地積測量図を用いることができますので、各別に作成する必要はありません。



* ご不明な点等がありましたら最寄の法務局にお問い合わせください。