

地籍調査用語集

あ行

▼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。

▼一筆(いっぴつ・ひとふで)

土地の単位。土地登記簿上での一個の土地。太閤検地の時に、検地帳に一行(当時は「一筆」と言った)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。

▼一筆地調査(いっぴつちちょうさ)

土地登記簿、登記所備え付け地図等の資料によって、現在の土地の物理的状況等を把握するために、現地において関係土地所有者らの立会いのもとに毎筆の土地につき、その所有者、地番、地目及び境界に関して行う調査をいう。

▼閲覧(えつらん)

地籍調査を行った者が、公告等の周知の方法により知り得た者に、作成した地図(地籍図原図)及び簿冊(地籍簿案)を公開する方法。

これは、調査の正確性を担保するため所有者等に最終確認を行ってもらうもの。

なお、閲覧期間は、広告の日から20日間とされ、閲覧場所は、当該調査が行われた市町村等の事務所において実施されます。

か行

▼合筆(がっぴつ・ごうひつ)

土地登記記録上で数筆の土地を合わせて、1つの筆の土地とすること。

▼仮地番(かりちばん)

地籍調査において所定の場所に定める一筆の土地ごとの番号のこと。地番の付与は登記官固有の権限であり、登記官以外のものが付する番号は地番でないことから‘仮’地番と呼ばれる。

▼畦畔(けいはん)

耕地の間に介在する畦、のり地等の俗称である。公図に、畦畔・はざ地が二本の実線で帯状に囲まれて表示され、地番の記載がないものは、「二線引畦畔」とも呼ばれ国有地である。

国有畦畔は財務省所管の普通財産として扱われている。民有畦畔は、土地台帳または不動産登記簿に私人名義で搭載されている「内畦畔」または「外畦畔」と記載されているものがある。明治初期の地租改正当時、田畑の耕作地の面積に含めて測量した畦畔を「内畦畔」、面積に入っていない畦畔を「外畦畔」と呼ぶ。

▼現況地目(げんきょうちもく)

登記記録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。地目の分類は、23種類に区分される。

▼現地確認不能地(げんちかくにんふのうち)

地籍調査の現地調査にて現地で確認できない土地を指す。現地確認不能地には大別し、滅失地（海や湖の一部になるなど、物理的に滅失した土地）若しくは不存在地であることについて所有者の承諾を得られない土地、その他現地にて確認できない土地、土地の全部が長狭物地内にあることが明らかであり地籍調査を要しない土地がある。

▼公共用財産(こうきょうようざいさん)

国において直接公共の用に供し、又は供するものと決定したものをいう（国有財産法第3条第2項の2）。不特定多数の住民の利用に供することを目的とした、例えば、道路、公園、寺院、学校、保育園等（公共団体の所有又は、経営するもの）が、これにあたり、現実に用に供されていないが将来、用に供すべきことを決定した財産（いわゆる予定公物）も含まれる。道路予定地などが、その例である。

▼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。

▼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。

土地台帳と附属地図の管理は、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年不動産登記法の一部改正により旧土地台帳法が廃止されたのに伴い、公図は、不動産登記法第14条に規定する「地図に準ずる図面」として位置づけられ、現在も登記事務に使用されている。

なお、その作成過程により、現地復元力を有するものではないが、関係土地の位置、形状、地番について事実上の証明力を有する地図として取り扱われている。

▼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。

▼国有財産(こくゆうざいさん)

国有財産とは、不動産、動産、物権（地上権、地役権等）、債券（貸付金等）、無体財産権（特許権、著作権等）など国が保有するすべての財産権をいう。国有財産法第2条及び附則第4条に列挙された国有財産である。

▼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目的とした法律。

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

▼座標値(ざひょうち)

平面直角座標系における座標値。

▼修正主義(しゅうせいしゆぎ)

現在の土地登記簿に登記されている土地の筆界を前提として、その筆界を現実の権利関係、利用関係の変動に応じた一般の登記手続きをすることにより、現在の権利及び利用関係に合致した筆界に修正し、地籍の明確化を図ろうとする考え方。

地籍調査では、この修正主義の手法により調査している。

▼白地(しらち・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。

地籍調査では、現地調査の結果、官有地または所有者が不明な未登記の土地について、新たに土地の表示をすべき土地としての扱いをせず、したがって地籍簿に記載しないで、かつ、地籍図上土地の区画のみを表示し、仮地番を付さない土地のことを言う。

▼図郭(ずかく)

地図の輪郭のこと。

▼図根点(ずこんてん)

与点（測量するために使用する点）とするために設置される位置の与えられた点のこと。地籍調査においては地籍図根三角測量、地籍図根多角測量にて設置される図根点を地籍図根点という。

測量器械を設置し、筆界点の測量などに使用する。

た行

▼地積(ちせき)

一筆の土地の広さ、すなわち面積のこと。

法務局にある土地登記記録に記載されている面積は、俗に「公簿面積」とも呼ばれ、実測面積と違っている場合が多い。

▼地籍図(ちせきず)

地籍調査の成果の一つで、一筆ごとの土地の境界及び地番等を記載した地図。特別な事業のないかぎり不動産登記法の規定による地図として備え付けるものとしている。

▼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。なお、地籍図と違い、地籍調査の成果によらないものである。

▼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、氏名等を記載した簿冊をいう。

▼地租改正(ちそかいせい)

明治政府が維新後、それまでの物納貢租の制度を、土地の価格を課税標準とする定額金納の地租に変更するために行った改革のこと。明治6年に地租改正条例が発布されて地租改正事業が始まり、土地丈量、地番、地価等の調査が行われた。この時作成された地図が公図のもとになっている。

▼地番(ちばん)

土地一筆ごとに登記所が定める番号であって、その土地を特定する重要な要素の一つ。

▼地目(ちもく)

土地の主たる用途を表すための名称をいう。

地籍調査では、不動産登記規則第99条でその分類項目が規定されている23種類(田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、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)に区分されている。

▼地目変更(ちもくへんこう)

登記記録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。

▼長狭物(ちょうきょうぶつ)

道路、運河、用悪水路、堤、井溝、鉄道線路等の敷地を指す地籍調査独自の用語。

▼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。

なお、御殿場市の場合、管轄の法務局は「静岡地方法務局沼津支局」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ため登記記録となる。

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(なわちぢみ)

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)

御殿場市道として認定されていない道路。主なものに里道がある。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もある。

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。また、この土地の境界線のことを筆界線、その筆界線の交点あるいは屈曲点等を筆界点という。

▼筆界未定(ひっかいみてい)

土地所有者が一筆地調査(境界立会い)に立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、登記記録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。

▼不所在地(ふそんざいち)

現地には当初から存在しないにもかかわらず誤って登記がされているもの。

▼分筆(ぶんぴつ)

土地登記記録の上で、1番という一筆の土地を分割して、1番1、1番2、1番3等の数筆の土地にすることをいう。法務局へ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)、この地図を法14条1項地図又は単に14条地図と呼んでいる。

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20条1項の規定により送付された地籍図、土地改良登記令5条第2項第3号の図面、土地区画整理登記令第4条第2項第3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条第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)

法務省の地方機関。国籍・戸籍・登記・供託・公証・争訟・人権に関する事項等を分掌する。全国に管轄区域を分けて8局あり、法務大臣は法務局長にその管轄区域内の地方法務局の事務を指揮監督させ、また事務分掌のために支局又は出張所を設置することができる。

ま行

▼無地番(むちばん)

公図又は法14条地図上で地番のない土地。主として道路・河川だが、所有者は国である。その根拠は、民法第239条第2項による。白地とも呼ばれている。

▼めがね地(めがねち)

道や水路等で隔てられた2区画の土地であるにもかかわらず、登記上一个の土地として扱われるもの。

※「国土調査用語辞典（改訂版）」国土調査研究会・編 平成6年1月14日発行（地球社）等より引用