



不動産表示登記の専門家

# 土地家屋調査士



杭を残して悔いを残さず

東京土地家屋調査士会



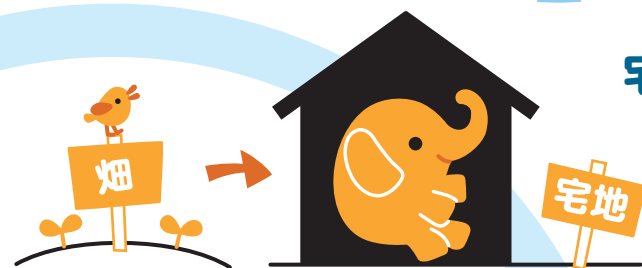
杭を残して悔いを残さず  
東京土地家屋調査士会

土地の境界のトラブルは  
東京土地家屋調査士会  
境界紛争解決センター

こんなとき！

# 土地家屋調査士の出番です

## 土地

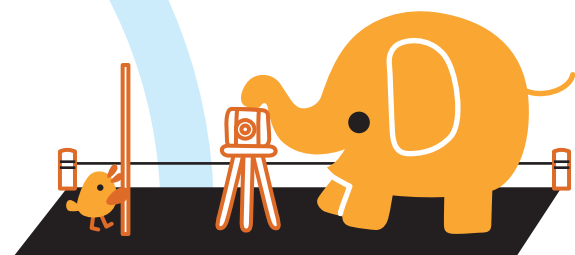


### 宅地に変更したとき

登記簿の地目を宅地に変更します  
(地目変更登記)

### 分筆したいとき

相続・贈与・または売買などのために  
一筆の土地を二筆以上にわけます  
(分筆登記)



### 境界や面積を知りたいとき

境界を調査・確認し  
現地を測量して面積を調べます  
(調査・測量)

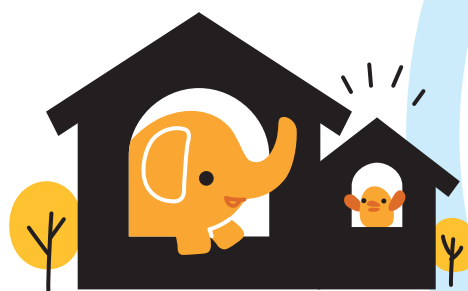
### 新築したとき

建物を新築したときや  
建売住宅を購入したとき  
(建物表示登記)



### 増築したとき

建物を増築したときや  
車庫などの付属建物を  
新築したとき  
(建物表示変更登記)



### 建て替えしたとき

古い建物を取り壊して  
新しく建物を建築したとき  
(建物滅失登記→建物表示登記)

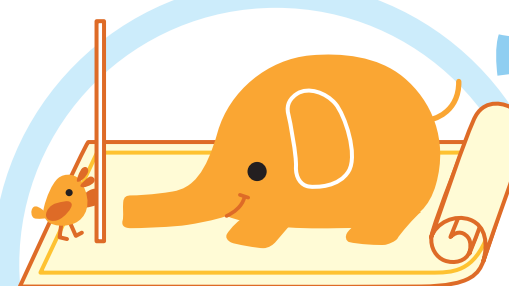


## 家屋

## 不動産登記<表示に関する登記>手続きの流れ



**所有者**  
所有・管理



**土地家屋調査士**  
調査・測量



**法務局**  
登記・公示

### ○ 土地家屋調査士とは

私たち土地家屋調査士は、土地・建物所有者からの依頼を受けて、土地や建物がどこにあり、どのような形状で、どのように利用されているかなどを調査、測量して図面を作成したり、不動産の表示に関する登記の申請手続等を行ったりしています。また、わが国で唯一の土地の境界に関する専門家でもあります。

土地家屋調査士は、これらの業務を通じ、皆様の財産を守ってお手伝いをしています。

土地や建物、または境界に関して分からないことがありましたら、お近くの土地家屋調査士にご相談ください。

### ○ 表示に関する登記とは

表示に関する登記とは、法務局に備え付けられている登記簿の表題部の記載事項に変更があった場合になされるすべての登記のことを指しますが、一般的には、建物を新築した場合などに、登記簿に新たな表題部分を設けるための登記をいいます(平成16年6月18日の不動産登記法改正により、表示登記から表題登記と名称が変わりました。)

土地については「所在、地番、地目、地積」、建物は「所在、家屋番号、種類、床面積」等が表示されます。

これらを登記簿に記載することによって、不動産の客観的な状況をそのまま公示し、権利に関する登記が正確かつ円滑に行われることが期待できます。

### ○ 境界について

土地の境界とは、土地と土地の境目のことです。土地は法務局から1区画ごとに地番という番号が与えられ、「1区画1筆の土地」として登記簿に記載されています。この地番が与えられた土地と土地の境目に境界標を設置して、境界を明示します。

また、境界には大きく分けて2種類あります。

#### 所有権界

所有権(土地)の範囲を区画する境界線です。隣接する土地の所有者同士の合意等により、境界線を決めることができます。

#### 筆界

登記された土地の範囲を公的に区画する境界線です。この境界線は国によって定められるため、隣接する土地の所有者同士等の合意によって変更することはできません。

境界が不明ということは、境界標が現地になくということになりますので、登記されている土地が現地において特定できないということになります。

大切な財産を管理するためには、境界点に、不動の永久標識を設置して、境界の維持管理をすることが最も大切なことです。



# もし境界紛争になってしまったら...

## ○ 東京土地家屋調査士会 境界紛争解決センター

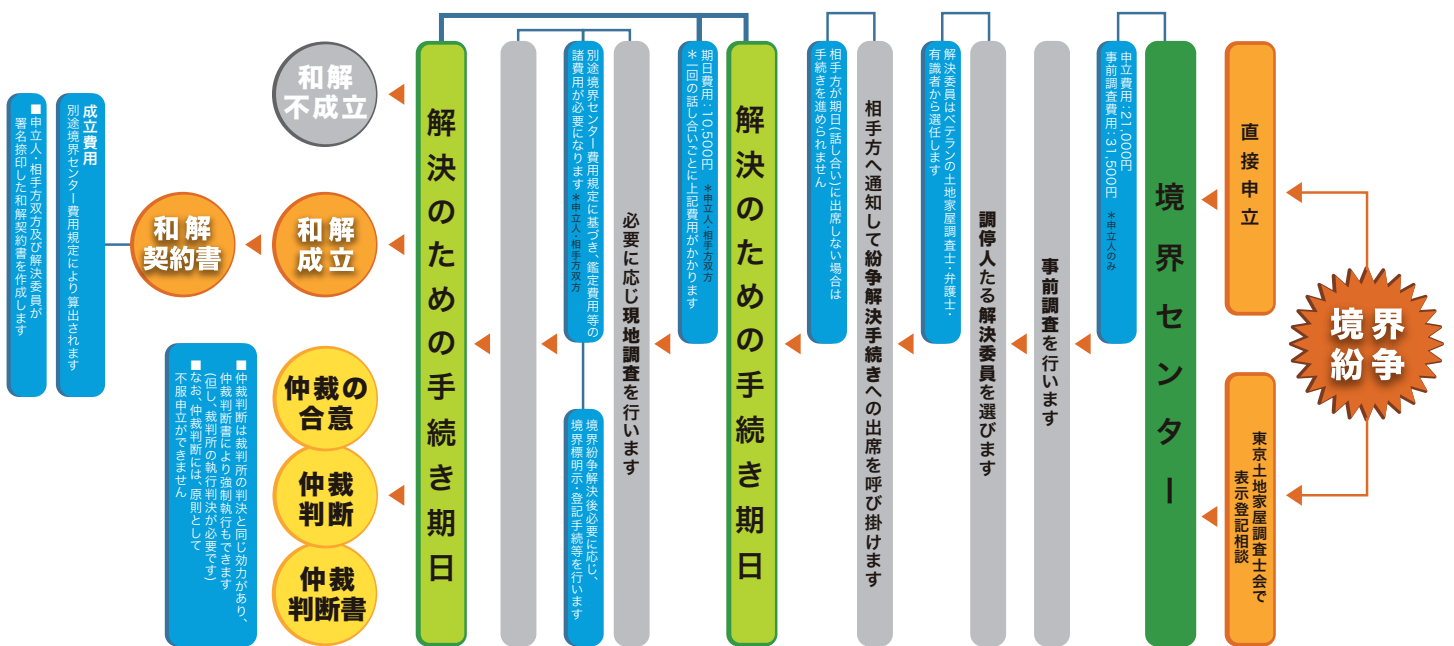
東京土地家屋調査士会では、境界の専門家である土地家屋調査士の知識経験と、法律の専門家である弁護士の知識を活用し、境界紛争を簡易、迅速に解決すべく東京三弁護士会の協力を得て、裁判外紛争解決機関（ADR）「東京土地家屋調査士会境界紛争解決センター」を設置し、運営しております。

財産に係わる問題だけに、土地の境界を巡るトラブルには慎重な対応が欠かせません。

土地家屋調査士はそのことを常に意識して、迅速・公正そして最良な方法で問題が解決できるよう日々研鑽を積んでいます。

隣家同士で感情的対立が根深くなる前に、問題を早く解決したい。それが私たちの目標です。

境界紛争の解決を、境界の専門家である土地家屋調査士と法律の専門家である弁護士が支援し、円満解決を図ります。安心してご相談ください。



## ○ 筆界特定制度

法務局に置かれた筆界特定登記官が、土地の筆界特定を求める当事者からの申請を受けて、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、土地の筆界の現地における位置を特定する制度です。

この制度において、土地家屋調査士は、当事者に代わり、資格者代理人として、筆界特定の手続を法務局に申請したり、筆界に関する豊富な経験を有する専門家として、筆界調査委員の任命を受け、土地の実地調査や測量を含むさまざまな調査を行い、筆界に関する意見を提出する役割を担っています。

本制度の利用については、お近くの法務局か、土地家屋調査士にご相談ください。