

## 5 地図および建物所在図

登記所には、地図および建物所在図が備え付けられる（法 14 条 1 項）。また、登記所に保管された図面で地図として備え付けられないものは地図に準ずる図面として備え付けられる（法 14 条 4 項）。

### （1）地図

地図は 1 筆または 2 筆以上の土地ごとに、基本三角点等を基礎とした正確な測量および調査の成果に基づき作成され、各筆の土地の区画を明確にし、地番を表示するものでなければならない（規則 10 条 1 項、3 項）。地図には、縮尺、図郭線およびその座標値、地番、精度区分などのほか、筆界点の位置を求めるための基準となる基本三角点等の位置も記録される（規則 13 条 1 項）。



HINT 地図は土地の区画、地図に準ずる図面は土地の位置と形状を明確にしたものである必要があります。

地図にはそれぞれ番号が付され、その番号は登記記録の表題部にある地図番号欄に記録される（規則 13 条 1 項 2 号）。

また、地図は電磁的記録に記録することができ、電磁的記録に記録する地図には各筆界点の座標値も記録される（規則 13 条 2 項）。電磁的記録をもって作成することができないときは、ポリエステル・フィルムなどを用いて作成される（準則 12 条 1 項）。また、地図を電磁的記録に記録したときは、従前の地図を閉鎖しなければならない（規則 12 条 1 項）。

地図の縮尺と精度は、土地の状況によって異なる。土地の状況は、主に宅地が占める地域およびその周辺の地域を「市街地地域」、主に田、畑または塩田が占める地域およびその周辺の地域を「村落・農耕地域」、主に山林、牧場または原野が占める地域およびその周辺の地域を「山林・原野地域」という（昭 52. 12. 7 民三 5941 号）。

地図の縮尺は、①市街地地域は 250 分の 1 または 500 分の 1（規則 10 条 2 項 1 号）、②村落・農耕地域は 500 分の 1 または 1,000 分の 1（規則 10 条 2 項 2 号）、③山林・原野地域は 1,000 分の 1 または 2,500 分の 1（規則 10 条 2 項 3 号）となっている。ただし、土地の状況その他の事情により、適宜の縮尺で作成することができる（規則 10 条 2 項ただし書）。

地図の精度は市街地地域およびその周辺の地域については国土調査法施行令別表第 4 に掲げる精度区分甲 2 まで（規則 10 条 4 項 1 号）、村落・農耕地域およびその周辺の地域については、精度区分乙 1 まで（規則 10 条 4 項 2 号）、山

林・原野地域およびその周辺の地域については、精度区分乙3まで（規則10条4項3号）となっている。

	市街地地域	村落・農耕地域	山林・原野地域
地図の縮尺	250分の1または 500分の1	500分の1または 1,000分の1	1,000分の1または 2,500分の1
精度区分	甲2まで	乙1まで	乙3まで

### 1筆地測量および地積測定の誤差の限定

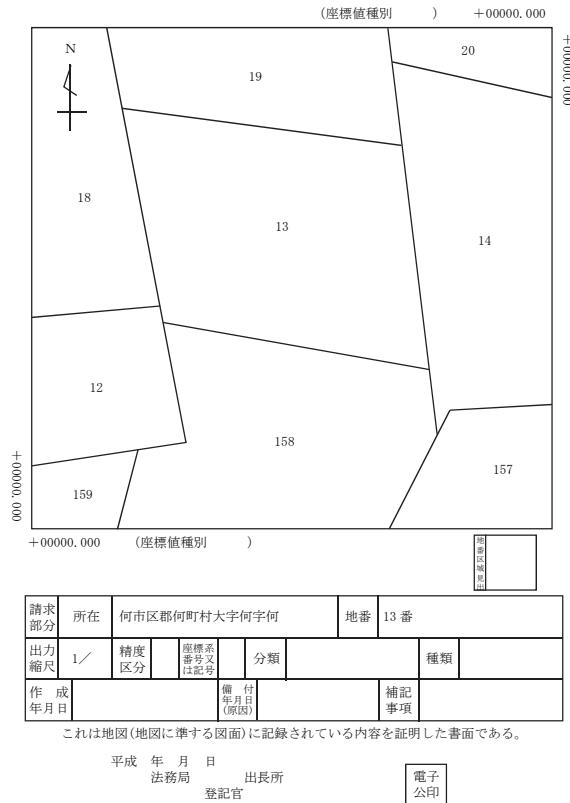
精度区分	筆界点の位置誤差		筆界点間の図上距離又は計算距離と直接測定による距離との差異の公差	地積測定の公差
	平均二乗誤差	公差		
甲一	2 cm	6 cm	$0.020m + 0.003\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.025 + 0.003\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$
甲二	7 cm	20 cm	$0.04m + 0.01\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.05 + 0.01\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$
甲三	15 cm	45 cm	$0.08m + 0.02\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.10 + 0.02\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$
乙一	25 cm	75 cm	$0.13m + 0.04\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.10 + 0.04\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$
乙二	50 cm	150 cm	$0.25m + 0.07\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.25 + 0.07\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$
乙三	100 cm	300 cm	$0.50m + 0.14\sqrt{Sm} + \alpha mm$	$(0.50 + 0.14\sqrt{F})\sqrt{F} m^2$

土地の分筆登記などが申請され、新たな土地ができた場合、地図に分筆線および分筆後の土地の地番が記録されることになる。

登記事項証明書と同様、誰でも写しの交付の請求をすることができ、管轄登記所を問わず、いずれの登記所に対しても請求することができる（法120条1項、3項）。



地図に準ずる図面と区別するため、地図は14条地図と呼ばれています。



## (2) 地図に準ずる図面

登記所に保管された土地台帳付属地図で、地図として備え付けられていないものが地図に準ずる図面として要件を満たすと認められる場合には、これを地図に準ずる図面として備え付けなければならない（法14条4項、準則13条1項）。

地図に準ずる図面は1筆または2筆以上の土地ごとに作成され、各筆の土地の位置、形状および地番を表示するものでなければならない（法14条5項）。あくまでも地図が作成されるまでの仮の図面であるため、地図が備え付けられると閉鎖される。また、地図に準ずる図面が修正などにより地図としての要件を充足することとなったときは、その図面を地図として備え付けることになる（準則13条2項）。

地図と同様、誰でも写しの交付の請求をすることができ、管轄登記所を問わず、いずれの登記所に対しても請求することができる（法120条1項、3項）。

地図に準ずる図面には、明治時代の地租改正事業によって作成された図面（公図）が多くある。明治初期の地租改正事業で作成された改租図は、簡略な測量により1筆の土地ごとに1筆限図を作成し、これをつなぎ合せて字限図を作成し、さらにつなぎ合わせることで一村限図を作成するという方法で作られる。つなぎ合わせが多く、測量方法の未熟さや不統一さの影響もあり、実際の土地の位置・形状とはかけ離れたもののが多かった。そこで、明治時代に全国地押調査を行い、台帳の不備を修正とともに、図面の調整や修正がされ更正図が作成された。この更正図を土地台帳付属地図として備え付けたものが公図であるが、測量が村民の手でされ、地租徵収が目的であったため、実際よりも土地が小さい図面が作成される縛伸びが生じていることが多い。

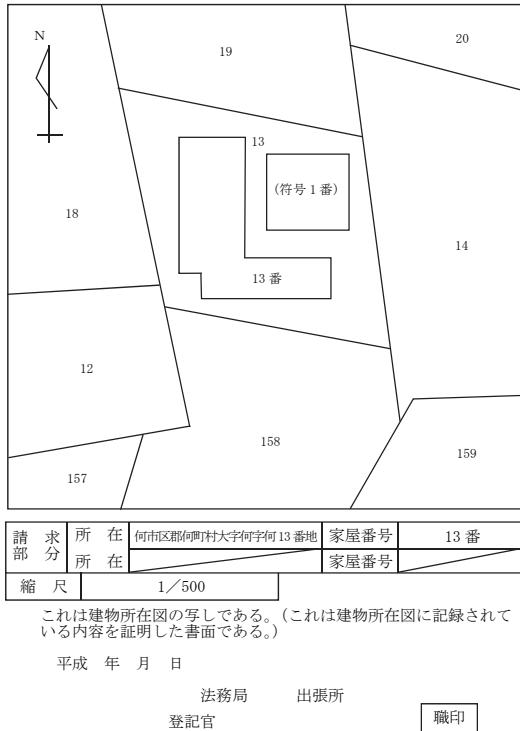
### (3) 建物所在図

建物所在図とは、建物の位置と家屋番号を表示することを目的とする図面であり、登記所に備え付けられている（法14条1項）。建物所在図は1個または2個以上の建物ごとに、地図と建物図面を用いて作成される（法14条3項、規則11条）。地図に準ずる図面からは作成されない。

建物所在図には建物の位置が記録されるが、区分建物を記録する場合は一棟の建物の位置のみ記録される。



実際、登記所への建物所在図の備付は進んでいません。地図についても、地図に準ずる図面が多く、地図の備付も進んでいません。



#### (4) 地図の訂正

地図に表示された土地の区画または地番に誤りがあるときは、その土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人またはそれらの相続人その他的一般承継人は、そのうちの1人から地図訂正の申出をすることができる。また、地図に準ずる図面も同様に訂正の申出をすることができる（規則16条1項）。

また、所有者の氏名若しくは名称または住所が変更されているなど、申出情報と登記記録が合致しないときは、申出情報と併せて当該登記名義人の氏名若しくは名称または住所についての変更または錯誤若しくは遺漏があったことを証する情報を提供することで地図の訂正の申出を請求することができる（平27.2.25 民二457号）。

地図訂正の申出がない場合でも、登記官が地図に誤りがあると認められる場合、職権で訂正することもできる（規則16条15項）。