

不動産登記法改正の衝撃

——分筆の際の残地測量の原則化と

筆界特定制度の創設——

協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継

土地の登記に関する制度と取り扱いが大きく変わるうとしています。当新聞では平成十六年十一月号と十二月号において「公図混乱」「公図混乱その二」のタイトルで川崎市の測量会社社長森下氏のインタビューを掲載しました。このときに公図と現況の乖離、公図と登記の乖離が各地の例とともに示され、読者は驚いたことと思います。こういう現実に対応する意味も含めて、従来やや緩かった土地の登記の周辺が動き出しました。当新聞は地主の新聞なので、読者の皆さんは様々の場面で分筆ということを経験されていると思います。

まずは自分の土地の一部を売るとき、道路に供するとき、相続により数人で一つの土地を承継したときに各人に割り振るとき、土地の筆界と境界に食い違いが生じ現況ラインに修正するために分筆交換を行う場合、自分の自宅のある土地にさらに息子が家を建てようとするときに、銀行融資の

抵当の範囲を区切るために行う分筆、物納の場合等々様々なケースがあります。

この分筆の際に登記をするのですが、従来の取り扱いでは分筆によって新たに作り出された土地については正確な登記が要求されましたが、その際に元からあった全体の土地のうちの残された部分については正確なものは要求されませんでした。つまり、元からの土地は新しく分筆された土地の面積を引くだけで、残高が元からの土地の面積とされることができました。これは不動産登記事務取扱手続規則第二百二十三条「分筆の登記の申請書には、分割前の土地を図示し、分割線を明らかにした分割後の土地の地積の測量図を添付するものとする。ただし、分割後の土地のうち一筆については、必ずしも求積及びその方法を明らかにすることを要しない。」となっていたからです。今般このただし書きが削除されました。

土地の登記簿の面積についての適当さは読者の

皆さんも経験があることとは思いますが、筆者も神奈川県での土地取引に関係した時に、市街化調整区域ではありますが、どう見ても五百平方メートルはある土地が、登記簿上は五十平方メートルとなっているのに驚いた経験があります。これは元の広い土地を相続などにより分筆を繰り返してきた結果、元の広い土地が実際の広さより一番最初に少し小さく登記されていたため、ついに最後になってその矛盾が顕在化したものと思われまます。この土地を三十平方メートル分筆する場合、従来のやり方では残地については二十平方メートルとすることも可能だったのですが、今度の改正では四百七十平方メートルとすることが要求されます。

まず、そもそもどうして最初の登記で誤差があったのでしょうか。話は明治維新のときまで遡ります。幕藩体制の検地を受け継いだ明治政府は、さらに本格的に全国土を登録しようとしません。しかしながら、土地の広さによって地租を徴求される農民は、種々の方法で抵抗し、なるべく小さく登録されるように全力を絞りました。また、場所によっては畦道（あぜみち）を入れずに田のみで一筆を作りました。やがて宅地になったときに畦道もその土地の一部になりました。このときに地租のために登録された農地がその後の我国の登記簿の基本にあります。相当な土地がこのときの面積をそのまま受け継ぎそれをベースに分筆を繰り返してきました。そういうわけで我国の登記簿上の土地の面積は実際よりかなり小さいようです。現在固定資産税は、登記簿上の土地の広さを根拠に課税されています。