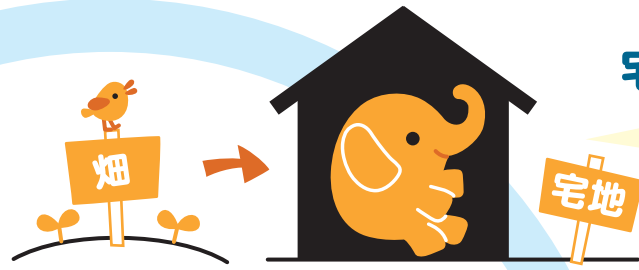


こんなとき！

土地家屋調査士の出番です

土地

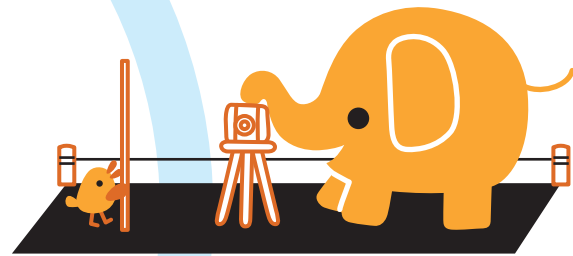


宅地に変更したとき

登記記録（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（建物表題登記）



増築したとき

建物を増築したときや車庫などの附属建物を新築したとき（建物表題変更登記）



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→建物表題登記）

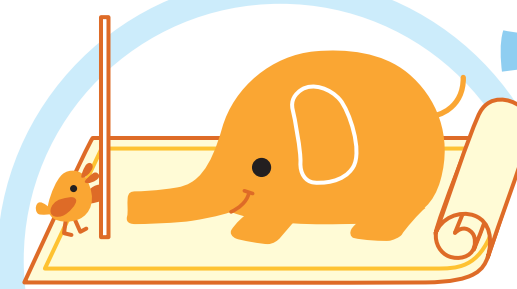


家屋

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

○ 不動産の表示に関する登記とは

不動産の表示に関する登記とは、不動産の現況を明らかにするために、登記記録（登記簿）の表題部分にされる登記を総称するものですが、具体的には、左イラストにある事例が主なものです（建物の新築、増築をしたときは、1ヶ月以内に表示登記をしなければならないこととなっています。詳しくは、東京土地家屋調査士会のホームページをご覧ください。）。土地については、所在・地番・地目・地積等が、建物については、所在・家屋番号・種類・構造・床面積等が登記記録（登記簿）に表示されます。表示登記は、すべての登記の基礎となるものですから、安心して毎日を過ごすためにも、所有している不動産の状況を、正確に登記しておくことが大切です。

○ 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き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。

○ 境界について

土地の境界とは、一般的に、隣り合う土地同士の境のことです。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」として登記記録（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

法務局に登録されている隣り合う土地ごとの境のことで、個人の意思で勝手に変更することはできません。筆界は法務局に備え付けられている図面等で確認することができ、「公法上の境界」とも呼ばれます。

境界が不明ということは、境界標が現地にはない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。

