

不動産登記情報の目的

1. 不動産取引情報
 - 1-1 民法と不動産登記法
 - 1-2 不動産取引と登記
2. 領土管理情報
 - 2-1 尖閣諸島
 - 2-2 北方領土



登記は、情報であり、不動産取引に関する情報と領土管理情報ないし土地管理情報があります。



本資料は公表されておらず、著作権法で認められた私的使用のための複製(30条)等以外は、方法や目的のいかんを問わず、複製や転送等を行わないようお願いします。



1

不動産取引に関する情報

不動産は、現地に赴いても、所有者は誰か、担保権、用益権、差押えの対象になっているか等は不明



公の帳簿（登記簿）に、不動産の物理的状況や権利関係を記録し、公示



不動産登記制度

不動産登記法（平成16年法律第123号）

第1条 この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

2

領土管理に関する情報

➤ 主権、国民、領土は、国家の三要素



➤ 国民に関する情報は、戸籍情報
➤ 不動産に関する情報は、登記情報



➤ これらの情報は、法務局の所掌事務



➤ 国家として、領土（国土）の管理は最重要事項
➤ 不動産登記情報は、領土（国土）の最小区画の詳細情報
➤ 土地所有者不明問題は、領土（国土）情報の問題



1

不動産取引に関する情報

1-1 民法と不動産登記法

契約原則(民法)

第521条 何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。

2 契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。

第522条 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示(以下「申込み」という。)に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

2 契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。

売買契約(民法)

第555条 売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

第560条 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

対抗要件(民法)

第176条 物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。

第177条 不動産に関する物権のdび変更は、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

所有権(民法)

第86条 土地及びその定着物は、不動産とする。

2 不動産以外の物は、すべて動産とする。

第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

第207条 土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

登記事項(不動産登記法)

第3条 登記は、不動産ノ表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等(保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。……)についてする。

一 所有権

二 (以下略)

1-2 不動産取引と不動産登記制度

①公共事業



登記によって所有者等を迅速かつ確実に把握し、計画的に事業を実施

②企業活動



銀行融資・抵当権設定

工場建設・商品の製造

融資の返済



③住宅取得

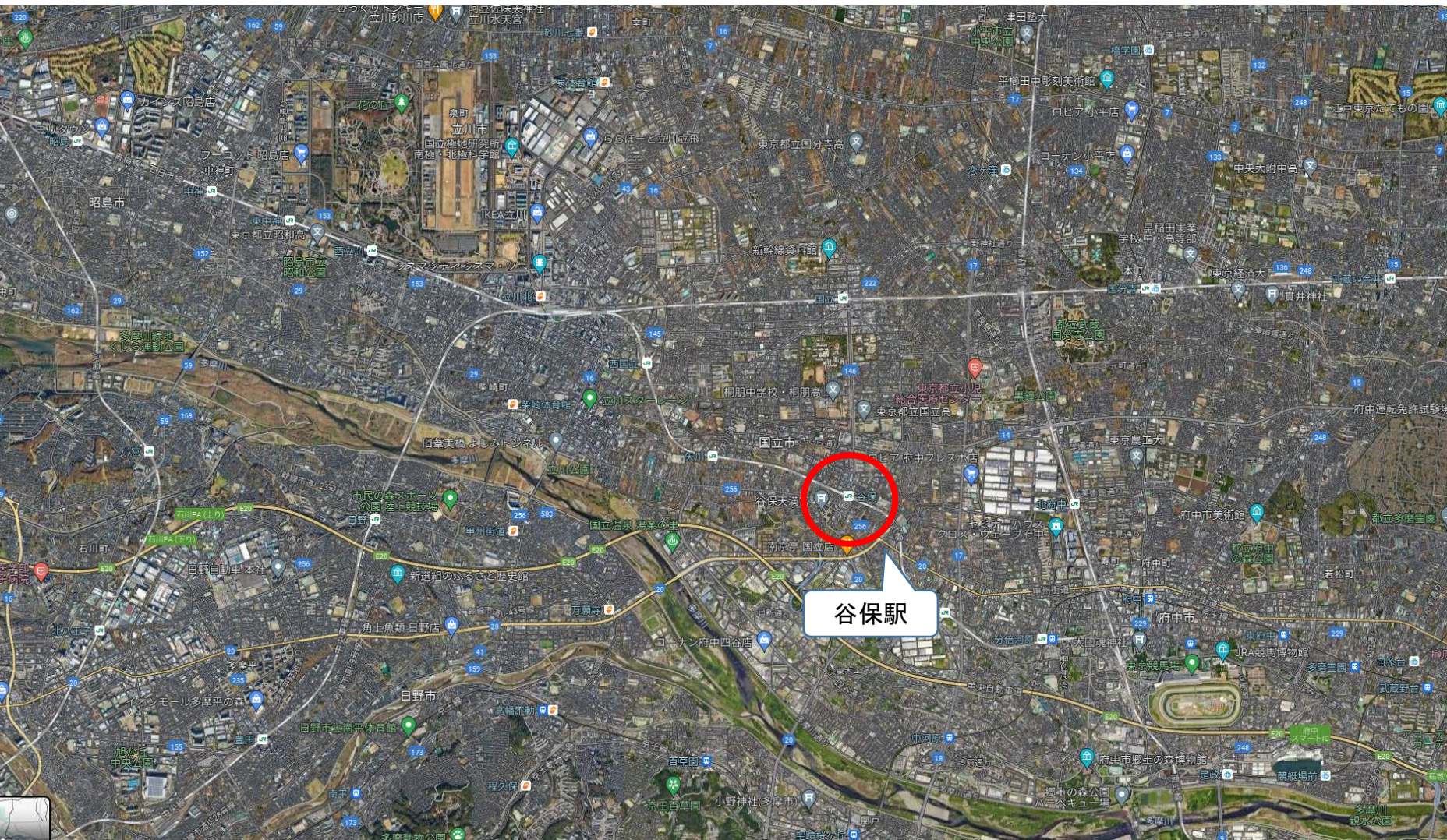


頭金で住宅を取得し、残金は長期の銀行融資で返済

住宅取得により、国民の満足度及び経済波及効果は大きい

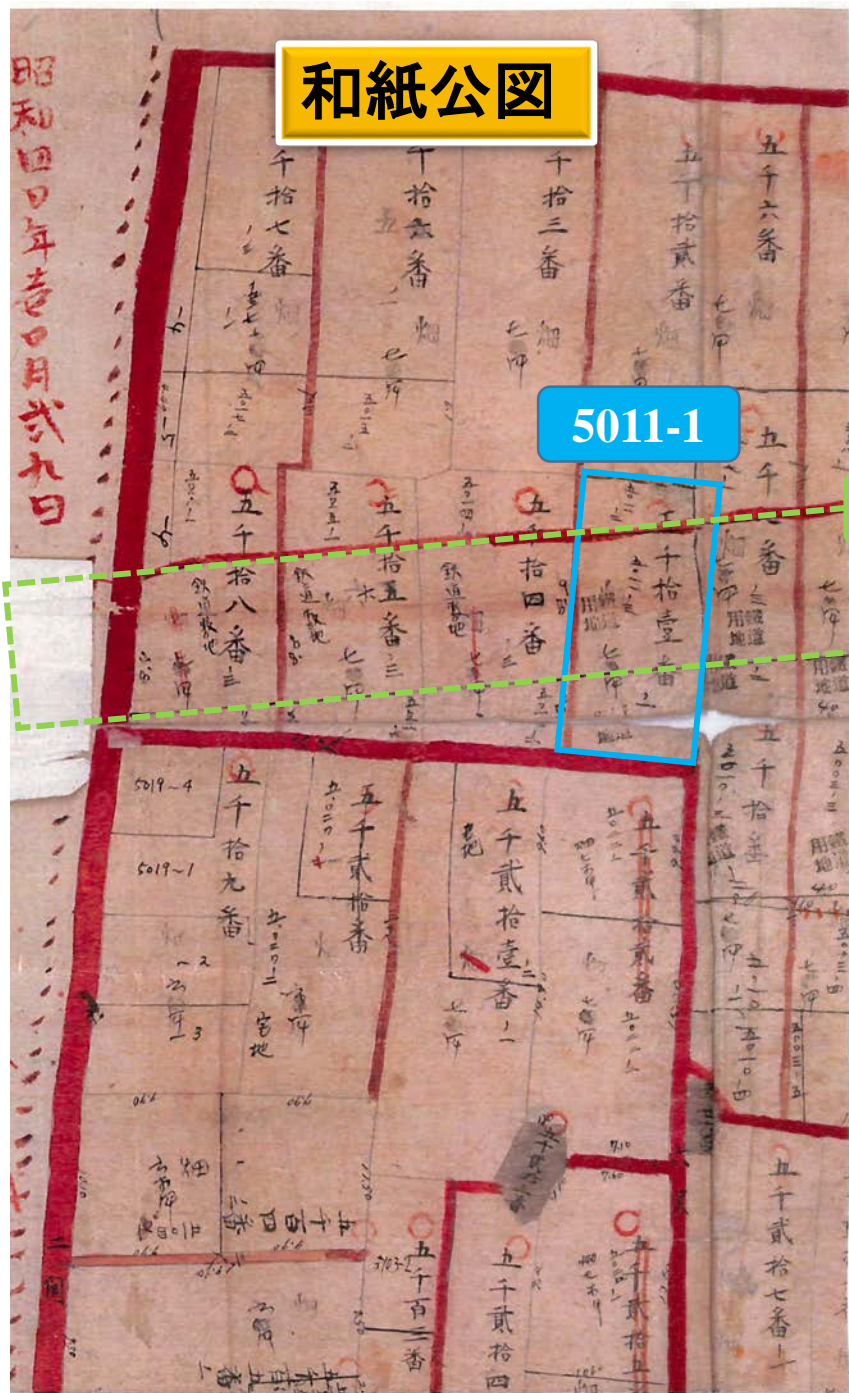
昭和35年以降の日本の経済発展は、信頼できる登記制度が大きく貢献

1-2-1 公共事業



南武線谷保駅

和紙公図



1. 5011番の土地は、鉄道建設のため3筆の土地に分筆
2. 分筆された真ん中の土地(5011番3の土地)が鉄道用地

コンピュータ登録図

南部線

5011-1

南部線



土地台帳

字	地目	地番	内歩	外歩	沿革	等	主氏名
1	畑	1	1	1	昭和4年2月18日、3筆に分筆	5	谷村金三
2	畑	2	2	2	昭和5年12月、畑から鉄道用地に地目変換	4	谷村金三
3	畑	3	3	3		3	谷村金三
4	畑	4	4	4		2	谷村金三
5	畑	5	5	5		1	谷村金三
6	畑	6	6	6			谷村金三
7	畑	7	7	7			谷村金三
8	畑	8	8	8			谷村金三
9	畑	9	9	9			谷村金三
10	畑	10	10	10			谷村金三
11	畑	11	11	11			谷村金三
12	畑	12	12	12			谷村金三
13	畑	13	13	13			谷村金三
14	畑	14	14	14			谷村金三
15	畑	15	15	15			谷村金三
16	畑	16	16	16			谷村金三
17	畑	17	17	17			谷村金三
18	畑	18	18	18			谷村金三
19	畑	19	19	19			谷村金三
20	畑	20	20	20			谷村金三
21	畑	21	21	21			谷村金三
22	畑	22	22	22			谷村金三
23	畑	23	23	23			谷村金三
24	畑	24	24	24			谷村金三
25	畑	25	25	25			谷村金三
26	畑	26	26	26			谷村金三
27	畑	27	27	27			谷村金三
28	畑	28	28	28			谷村金三
29	畑	29	29	29			谷村金三
30	畑	30	30	30			谷村金三
31	畑	31	31	31			谷村金三
32	畑	32	32	32			谷村金三
33	畑	33	33	33			谷村金三
34	畑	34	34	34			谷村金三
35	畑	35	35	35			谷村金三
36	畑	36	36	36			谷村金三
37	畑	37	37	37			谷村金三
38	畑	38	38	38			谷村金三
39	畑	39	39	39			谷村金三
40	畑	40	40	40			谷村金三
41	畑	41	41	41			谷村金三
42	畑	42	42	42			谷村金三
43	畑	43	43	43			谷村金三
44	畑	44	44	44			谷村金三
45	畑	45	45	45			谷村金三
46	畑	46	46	46			谷村金三
47	畑	47	47	47			谷村金三
48	畑	48	48	48			谷村金三
49	畑	49	49	49			谷村金三
50	畑	50	50	50			谷村金三
51	畑	51	51	51			谷村金三
52	畑	52	52	52			谷村金三
53	畑	53	53	53			谷村金三
54	畑	54	54	54			谷村金三
55	畑	55	55	55			谷村金三
56	畑	56	56	56			谷村金三
57	畑	57	57	57			谷村金三
58	畑	58	58	58			谷村金三
59	畑	59	59	59			谷村金三
60	畑	60	60	60			谷村金三
61	畑	61	61	61			谷村金三
62	畑	62	62	62			谷村金三
63	畑	63	63	63			谷村金三
64	畑	64	64	64			谷村金三
65	畑	65	65	65			谷村金三
66	畑	66	66	66			谷村金三
67	畑	67	67	67			谷村金三
68	畑	68	68	68			谷村金三
69	畑	69	69	69			谷村金三
70	畑	70	70	70			谷村金三
71	畑	71	71	71			谷村金三
72	畑	72	72	72			谷村金三
73	畑	73	73	73			谷村金三
74	畑	74	74	74			谷村金三
75	畑	75	75	75			谷村金三
76	畑	76	76	76			谷村金三
77	畑	77	77	77			谷村金三
78	畑	78	78	78			谷村金三
79	畑	79	79	79			谷村金三
80	畑	80	80	80			谷村金三
81	畑	81	81	81			谷村金三
82	畑	82	82	82			谷村金三
83	畑	83	83	83			谷村金三
84	畑	84	84	84			谷村金三
85	畑	85	85	85			谷村金三
86	畑	86	86	86			谷村金三
87	畑	87	87	87			谷村金三
88	畑	88	88	88			谷村金三
89	畑	89	89	89			谷村金三
90	畑	90	90	90			谷村金三
91	畑	91	91	91			谷村金三
92	畑	92	92	92			谷村金三
93	畑	93	93	93			谷村金三
94	畑	94	94	94			谷村金三
95	畑	95	95	95			谷村金三
96	畑	96	96	96			谷村金三
97	畑	97	97	97			谷村金三
98	畑	98	98	98			谷村金三
99	畑	99	99	99			谷村金三
100	畑	100	100	100			谷村金三

- ① 昭和4年2月18日、3筆に分筆
- ② 昭和5年12月、畑から鉄道用地に地目変換

54321

登記簿

表	示	欄	表	示	欄
1	明治29年1月21日、AからBへ所有権移転		4	昭和27年3月22日、南武鉄道(株)から運輸省へ所有権移転	
2	大正13年9月19日、BからCへ所有権移転		5	昭和27年3月26日、運輸省から日本国有鉄道へ権利承継	
3	昭和5年6月30日、Cから南武鉄道(株)へ所有権移転				

- ① 明治29年1月21日、AからBへ所有権移転
- ② 大正13年9月19日、BからCへ所有権移転
- ③ 昭和5年6月30日、Cから南武鉄道(株)へ所有権移転
- ④ 昭和27年3月22日、南武鉄道(株)から運輸省へ所有権移転
- ⑤ 昭和27年3月26日、運輸省から日本国有鉄道へ権利承継

1-2-2 企業活動と担保制度の拡張

法律(年)	抵当権の目的物
民法(明治29年法律第89号)	土地、建物 抵当不動産に付加して一体となっている物に及ぶ。
商法(明治32年法律第48号)	登記した船舶及び製造中船舶を抵当権の目的とする。船舶登録機関とは別に、登記は登記所が行う。
工場抵当法(明治38年法律第54号)	工場抵当権の効力は、土地、建物及びこれに付加して一体となっている物のほか、土地・建物に備え付けられた機械、器具等に及ぶ。
立木ニ関スル法律(明治42年法律第22号)	山林営業者への融資を円滑にするため、1筆の土地又はその一部分に生立する樹木の集団について立木登記簿を設け、抵当権の目的とする。
農業動産信用法(昭和8年法律第30号)	中小農水産業への融資を容易にするため、農機具、家畜、小型漁船について登記簿を設け、抵当権の目的とする。
建設機械抵当法(昭和29年法律第97号)	建設機械購入資金調達を円滑にするため、建設工事用機械について登記簿を設け、抵当権の目的とする。
自動車抵当法(昭和26年法律第187号)	登録を受けた自動車について自動車登録ファイルを設け、抵当権設定の登録を行う。【自動車登録機関】
航空機抵当法(昭和28年法律第66号)	登録を受けた航空機について、航空機登録原簿に抵当権設定の登録を行う。【航空機登録機関】

民法

第369条 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

2 地上権及び永小作権も、抵当権の目的とすることができる。この場合においては、この章の規定を準用する。

第370条 抵当権は、抵当地の上に存する建物を除き、その目的である不動産(以下「抵当不動産」という。)に付加して一体となっている物に及ぶ。ただし、設定行為に別段の定めがある場合及び債務者の行為について第四百二十四条第三項に規定する詐害行為取消請求をすることができる場合は、この限りでない。

工場抵当法(明治38年法律第54号)

第2条 工場ノ所有者カ工場ニ属スル土地ノ上ニ設定シタル抵当権ハ建物ヲ除クノ外其ノ土地ニ附加シテ之ト一体ヲ成シタル物及其ノ土地ニ備附ケタル機械、器具其ノ他工場ノ用ニ供スル物ニ及フ但シ...

2 前項ノ規定ハ工場ノ所有者カ工場ニ属スル建物ノ上ニ設定シタル抵当権ニ之ヲ準用ス

第3条 工場ノ所有者カ工場ニ属スル土地又ハ建物ニ付抵当権ヲ設定スル場合ニ於テハ不動産登記法...ニ掲ゲタル事項ノ外其ノ土地又ハ建物ニ備付ケタル機械、器具其ノ他工場ノ用ニ供スル物ニシテ前条ノ規定ニ依リ抵当権ノ目的タルモノヲ抵当権ノ登記ノ登記事項トス

2 登記官ハ前項ニ規定スル登記事項ヲ明カニスル為法務省令ノ定ムルトコロニ依リ之ヲ記録シタル目録ヲ作成スルコトヲ得

3 第一項ノ抵当権ヲ設定スル登記ヲ申請スル場合ニ於テハ其ノ申請情報ト併セテ前項ノ目録ニ記録スベキ情報ヲ提供スベシ

4(略)

第8条 工場ノ所有者ハ抵当権ノ目的ト為ス為一箇又ハ数箇ノ工場ニ付工場財団ヲ設クルコトヲ得数箇ノ工場カ各別ノ所有者ニ属スルトキ亦同シ

2・3 (略)

第9条 工場財団ノ設定ハ工場財団登記簿ニ所有権保存ノ登記ヲ為スニ依リテ之ヲ為ス

1-2-3 財団抵当制度

1. 財団抵当制度は、工場、鉄道、鉱業等の各個の企業に属する土地、建物、機械・器具、地上権、賃借権、無体財産権等の生産手段を一括して、これらを一個の財団としてとらえ、その財団について特別の登記・登録制度を設けることによって、抵当権の目的とするものである。
2. 財団には、一個の不動産とみなされるもの(不動産財団)と、一個の物とみなされるもの(物財団)とがある。
3. 不動産財団は、不動産とみなされる結果、民法の抵当権に関する規定及び不動産登記法が当然に適用され、登記所がその登記事務を取り扱う。財団に組成された不動産等の登記記録に、財団に属した旨を記録する。
4. 物財団は、不動産に関する民法の抵当権に関する規定は適用されず、主務官庁がその登録事務を取り扱う。
5. 我が国における財団抵当制度の拡張の経緯は表のとおりである。



財団名	財団の内容
工場財団 (明治38年)	工場抵当法(法律第54号)に基づき、工場施設としての土地、建物、機械・器具、地上権、賃借権、無体財産権等の生産手段をもって財団とする。
鉄道財団 (明治38年号)	鉄道抵当法(法律第53号)に基づき、鉄道企業を構成する鉄道線路、車両、発電施設、権利等の鉄道施設をもって財団を設定する。国土交通省に鉄道抵当原簿を備える。
鉱業財団 (明治38年)	鉱業財団(法律第55号)に基づき、鉱業権(採掘件)を中心として、鉱業経営のための諸施設、権利をもって財団とする。工場抵当法を準用
軌道財団 (明治42年)	軌道ノ抵当ニ関スル法律(法律第28号)に基づき、軌道、車両等の軌道施設をもって財団を設定する。鉄道抵当法を準用
運河財団 (大正2年)	運河法(法律第16号)に基づき、水路用地、建物等をもって財団を設定する。軌道ノ抵当ニ関スル法律を準用
漁業財団(大正14年)	漁業財団(法律第9号)に基づき、定置漁業権、漁業用登記船舶、養魚場をもって財団とする。工場抵当法を準用
港湾運送事業財団 (昭和26年)	港湾運送事業法(法律第61号)に基づき、港湾運送事業者が港湾運送事業に関する諸施設、機械・器具、権利をもって財団とする。工場抵当法を準用
道路交通事業財団 (昭和27年)	道路交通事業抵当法(法律第204号)に基づき、自動車運送事業等の用に供する土地、工作物、自動車等をもって財団とする。工場抵当法を準用
観光施設財団 (昭和43年)	観光施設財団抵当法(法律第91号)に基づき、遊園地、動物園、水族館、植物園等及び宿泊施設をもって財団とする。工場抵当法を準用



【参考】 ゴルフ場施設の共同抵当

1. 別掲は、ゴルフ場敷地の登記記録である。
2. この土地については、ゴルフ場経営者が所有権を取得することができなかったため、地上権を取得し(乙区順位1番)、この地上権を目的として抵当権を設定した(同1番付記1号)事例である。
3. 抵当権の共同担保の目的物件は1,001筆個である。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成15年9月16日	不動産番号	1510000211981
地図番号		筆界特定		余白	
所 在	宇陀郡大宇陀町大字栗野			余白	
	宇陀市大字陀区栗野			平成18年1月1日変更 平成18年2月2日登記	
	宇陀市大字陀栗野			平成23年4月1日変更 平成23年4月21日登記	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	原因及びその日付〔登記の日付〕		
1025番3	山林	④ 292.5	余白		
余白	余白	260.4	①1025番3、同番81に分筆 〔昭和45年1月19日〕		
余白	余白	余白	管轄転属により登記 平成15年9月16日		

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和40年12月1日	原因 昭和40年11月27日贈与 共有者 奈良市あやめ池南五丁目1番12号 持分2分の1 増 岡 勝 之 助 奈良市あやめ池南五丁目1番12号 持分2分の1 増 岡 和 子 順位36番の登記を移記
2	増岡勝之助持分一部移転	平成3年12月10日	原因 平成3年12月12日贈与 共有者 奈良市あやめ池南五丁目1番12号 持分4分の1 増 岡 周 子 順位37番の登記を移記
	全 頁	全 頁	管轄転入により登記 平成15年9月16日
3	増岡和子持分全部移転	平成25年4月17日	原因 平成20年3月12日相続 共有者 奈良市あやめ池南五丁目1番12号 持分4分の2 増 岡 周 子

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	地上権設定	平成5年7月29日 第1370号	原因 平成5年7月26日設定 目的 ゴルフ場所有 存続期間 20年 地代 1年300万円 支払期 毎年3月6日冬末日前払い 地上権者 協豊南興株式会社 協豊南興株式会社 順位3番の登記を移記
付記1号(a) 2	地上権根抵当権設定	平成6年5月16日 第886号	原因 平成6年4月25日設定 権度額 金47億円 債権の範囲 売買取引 商品供給取引 販売委託取引 買付委託取引 物品加工委託取引 移転入業移転取引 譲渡取引 製作物供給取引 入業移転取引 立替委託取引 貸付委託取引 保証取引 寄託取引 運送委託取引 運送取引 賃貸借取引 使用貸借取引 手形取立 小切手取立 債務者 協豊南興株式会社 根抵当権者 大阪市中央区久太郎町四丁目1番3号 伊藤忠商事株式会社 共同担保 目録第3413/1502号 順位3番付記1号の登記を移記
付記1号(a) の付記1号	1番付記1号(a)根抵当権変更	平成7年5月11日 第913号	原因 平成7年4月28日変更 権度額 金70億円 順位3番付記1号(a)の付記1号の登記を移記
付記1号(a)	1番付記1号(a)根抵当権変更	全 頁	権度額 金40億円



	奈良県天理市福住町 10726番の土地	全 頁	全 頁
991	奈良県天理市福住町 10727番の土地	全 頁	全 頁
992	奈良県天理市福住町 10728番の土地	全 頁	全 頁
993	奈良県天理市福住町 10729番の土地	全 頁	全 頁
994	奈良県天理市福住町 1075番地、1070番地、1071番地、1072番地、1073番地、1074番地 家屋番号 1073番の建物	全 頁	全 頁
995	奈良県天理市福住町 1122番地2 家屋番号 1122番2の建物	全 頁	全 頁
996	奈良県天理市福住町 1123番地 家屋番号 1123番1の建物	全 頁	全 頁
997	奈良県天理市福住町 1123番地 家屋番号 1123番2の建物	全 頁	全 頁
998	奈良県天理市福住町 1123番地 家屋番号 1123番3の建物	全 頁	全 頁
999	奈良県天理市福住町 1123番地 家屋番号 1123番4の建物	全 頁	全 頁
1000	宇陀市大字陀栗野 1025番7の土地 地上権	8 付記2号	平成25年12月16日受付第6672号追加
1001	宇陀市大字陀栗野 1025番8の土地 地上権	8 付記2号	平成25年12月16日受付第6672号追加

* 下線のあるものは、担保事項であることを示す。

担保の対象不動産が1001個



1-2-4 住宅建設

大阪府豊中市蛸池中町2丁目170-101

全部事項証明書

(建物)

専有部分の家屋番号	170-11 170-12 170-101 ~ 170-133 170-201 ~ 170-218 170-301 ~ 170-322 170-401 ~ 170-415 170-501 ~ 170-517 170-601 ~ 170-617 170-701 ~ 170-717 170-801 ~ 170-817 170-901 ~ 170-917 170-1001 ~ 170-1017 170-1101 ~ 170-1117 170-1201 ~ 170-1217
-----------	---

表 題 部 (一棟の建物の表示)	調製 [金 白]	所在図番号 [金 白]
------------------	----------	-------------

所 在	豊中市蛸池中町2丁目 170番地	[金 白]
-----	------------------	-------

建物の名称	ルシオーレB棟	[金 白]
-------	---------	-------

① 構 造	② 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	1階 2884.82 2階 1933.13 3階 1784.07 4階 1209.97 5階 1449.56 6階 1429.33 7階 1429.33 8階 1429.33 9階 1429.33 10階 1429.33 11階 1429.33 12階 1429.33 地下1階 3197.90	[平成15年3月31日]

表 題 部 (敷地権の目的である土地の表示)	
------------------------	--

①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積 m ²	登 記 の 日 付
1	豊中市蛸池中町2丁目170番	宅地	3795.47	平成15年3月31日

表 題 部 (専有部分の建物の表示)	不動産番号 1212010005903
--------------------	---------------------

家屋番号	蛸池中町2丁目 170番の101	[金 白]
------	------------------	-------

建物の名称	B-101	[金 白]
-------	-------	-------

① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 18.91	平成15年3月31日 [平成15年3月31日]

表 題 部 (敷地権の表示)	
----------------	--

①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	所有権	600兆分の1429390800000	[平成15年3月31日]

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)	
-------------------------	--

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成15年3月31日 第7363号	所有者 [不明] 2号 [不明]

持分が15桁の敷地権

1. 別掲は、区分建物の登記記録である。
2. この区分建物の床面積は18,91㎡であるが、その敷地権は600兆分の1,429億3,908万である。



18.91㎡

600兆分の1,429億3,908万



【参考】持分が20桁

1. 別掲は、土地の登記記録である。
2. この土地の地積は66,70㎡であるが、その共有者の持分は1389京1768兆1869億6958万800分の587京7591兆億7046億7474万3900である。

愛知県名古屋市西区則武新町三丁目503-1

全部事項証明書

(土地)

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年11月21日	不動産番号	1800000256051
地図番号	8-5	筆界特定	余白		
所 在	名古屋市西区則武新町三丁目				余白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
503番	宅地	115	48	昭和56年4月29日土地区画整理法による換地処分 〔昭和56年4月30日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年11月21日	
503番1	余白		66 70	①③503番1、503番2に分筆 〔平成21年11月16日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)

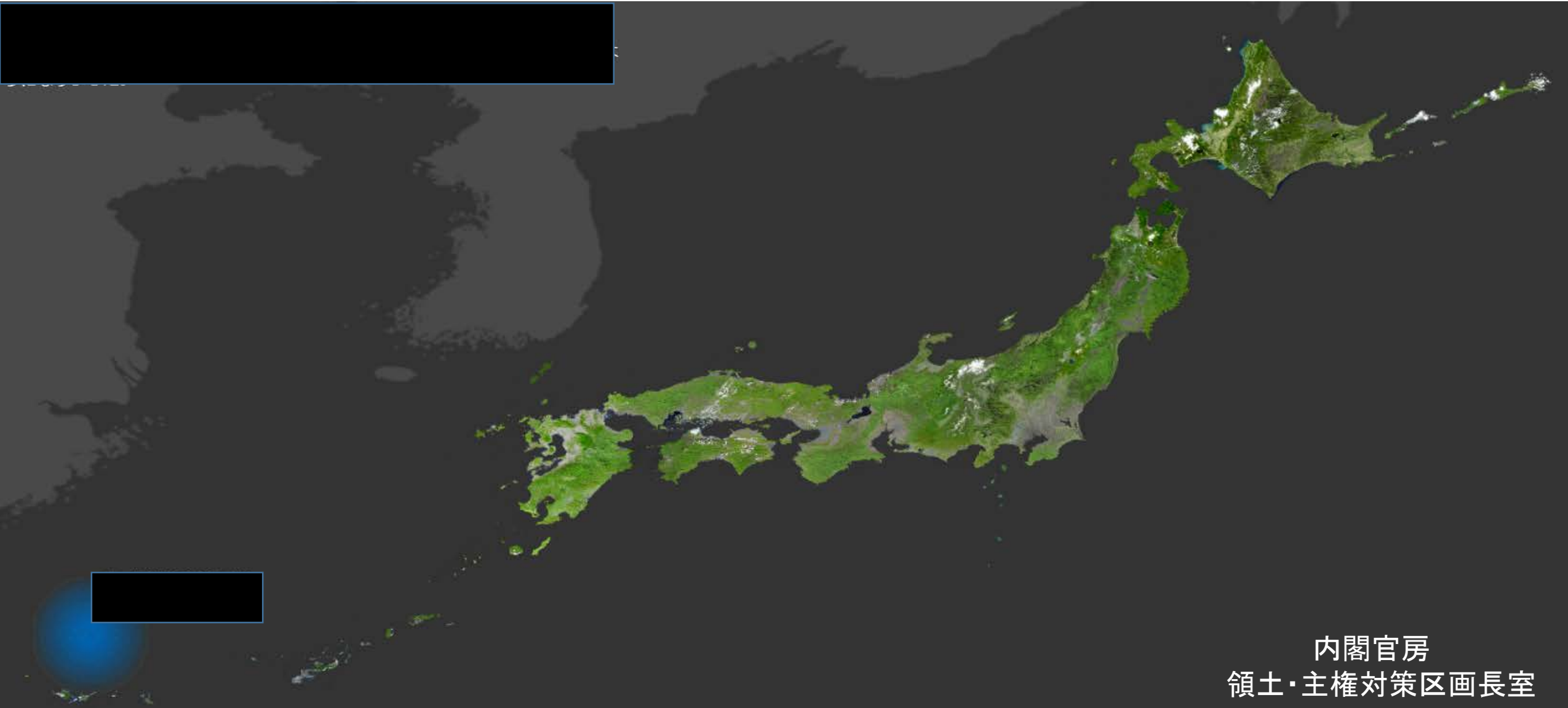
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
------	-----------	------------	-------------------

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
23	持分全部移転	平成21年11月27日 第68776号	原因 平成21年11月24日共有物分割 所有者 持分1389京1768兆1869億6958万800分の587京7591兆億7046億7474万3900

1389京1768兆1869億6958万800分の587京7591兆億7046億7474万3900

2

領土管理情報



内閣官房
領土・主権対策区画長室

2-1-1 沖縄の登記制度

戦前

1. 明治12年4月、琉球藩が廃されて沖縄県が設置されたが、「諸法度之儀更ニ改正ノ布告ニ及ハサル分ハ総テ従前ノ通」とされた(明治12年6月沖縄県甲第3号布達)。
2. 明治29年、民法(法律第89号)が公布され、明治31年7月16日から施行された。
しかし、民法施行法(法律第11号)第10条は、「民法中不動産上ノ権利ニ関スル規定ハ当分ノ内之ヲ沖縄県ニ施行セス」と規定した。
3. このため、明治32年6月16日から施行された不動産登記法は、沖縄県では施行されなかった。
4. 明治31年3月に臨時沖縄県土地整理事務局設置され、明治32年4月から沖縄県土地整理法(法律第59号)が施行された。
土地整理事業により、①土地の処分、②土地の測量、③地価の査定、④土地台帳の調製、⑤地租の改訂が行われ、明治36年10月(約4年間)に完了した。
5. 明治36年1月1日、宮古郡及び八重山郡に地租条例(明治17年太政官布告第7号)及び国税徴収法(明治22年法律第9号)が施行され(明治35年勅令第275号)、その他の地域は明治37年1月1日から施行された(明治36年勅令第278号)。
6. 明治39年、民法施行法第10条の規定が削除され(法律第13号)、沖縄県に不動産登記法が施行された(3月22日)。
7. 昭和19年10月の米軍機による那覇の大空襲、翌年4月の米軍の沖縄群島への一斉上陸、戦闘によって、沖縄群島全域の登記簿、土地台帳・地図は全滅した。
8. 宮古郡及び八重山郡は、登記等の滅失を免れた。



戦後

1. 昭和20年4月1日、沖縄は、米軍により占領
① 沖縄に対する日本政府の総ての行政権、立法権、司法権は停止
② 米軍は、占領当日に施行されていた法規の継続を宣言
2. 昭和21年2月、沖縄政府は土地所有権認定事業に着手(米国海軍軍政本部指令121号)
3. 土地所有者は、隣接の土地所有者2名を保証人とし、土地所有権申請書を提出
4. 昭和26年月1日付けで、申請者に土地所有権証明書を交付
5. 市町村長は、土地所有権証明書の謄本を①土地登記所、②税務署及び③中央土地事務所に送付
6. 昭和26年7月1日、登記所(琉球政府法務局の支分部局)が再開(特別布告第36号10条、1951年6月20日沖縄群島政府告示第19号)
7. 昭和33年、地籍の正確を期するため、再度の土地調査を実施(土地調査法)
地図及び簿冊が確定した場合に登記所に地図及び簿冊の写しを送付
8. 昭和39年7月、沖縄の登記簿台帳一元化・土地建物調査士法
9. 昭和47年5月15日、本土復帰

和紙公図

2-1-2 魚釣島の土地台帳

石垣島字魚釣島2392番

土地台帳

[illegible]

2-1-3 魚釣島の登記簿

移記閉鎖登記簿

即發一之 高知縣

石垣島字魚釣島2392番

石垣市学芸野城	枚数	1	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	
		9	
		10	
		11	
		12	
		13	
		14	
		15	
		地図番号	



登記記録

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成18年4月24日	不動産番号	3604000158270
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	石垣市字登野城魚釣島			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
2392番	原野	3641983	余白		
余白	余白	余白	:	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記	
			:	平成18年4月24日	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和53年4月25日 第3380号	原因 昭和53年4月24日売買 所有者 〇 順位3番の登記を移記
	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年4月24日
2	所有権移転	平成24年9月11日 第4133号	原因 平成24年9月11日売買 所有者 国土交通省

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	賃借権設定	平成14年10月3日 第5206号	原因 平成14年4月1日設定 借賃 1年につき1,944万8,183円 支払期 賃貸人の支払い請求の後30日以内 存続期間 平成14年4月1日から平成15年3月31日まで 賃借権者 総務省 順位1番の登記を移記
2	賃借権設定	平成15年4月2日 第1633号	原因 平成15年4月1日設定 借賃 1年につき1,944万8,183円 支払期 賃貸人の支払い請求の後30日以内 存続期間 平成15年4月1日から平成16年3月31日まで 賃借権者 総務省 順位2番の登記を移記
3	賃借権設定	平成16年4月1日	原因 平成16年4月1日設定

2-2 北方領土

2-2-1 北海道の土地台帳調製経緯

1 開拓史時代

- 旧幕時代 北海道は、蝦夷と唱え松前藩が統括
- 明治元年4月、函館奉行を廃止し、函館裁判所(その後、箱館府と改称)を設置
- 明治2年7月 開拓使を設置(～明治15年2月)
- 明治5年9月 地所規則(土地所有権を認め、地券を発行)
- 明治7年 屯田兵制度(～明治32年)
- 明治10年12月 北海道地券発行条例(開拓使第15号達)

明治5年太政官布告第50号
地所永代売買従来禁制ノ処自今
四民共売買所持候儀被差許候事

2 3県1局体制

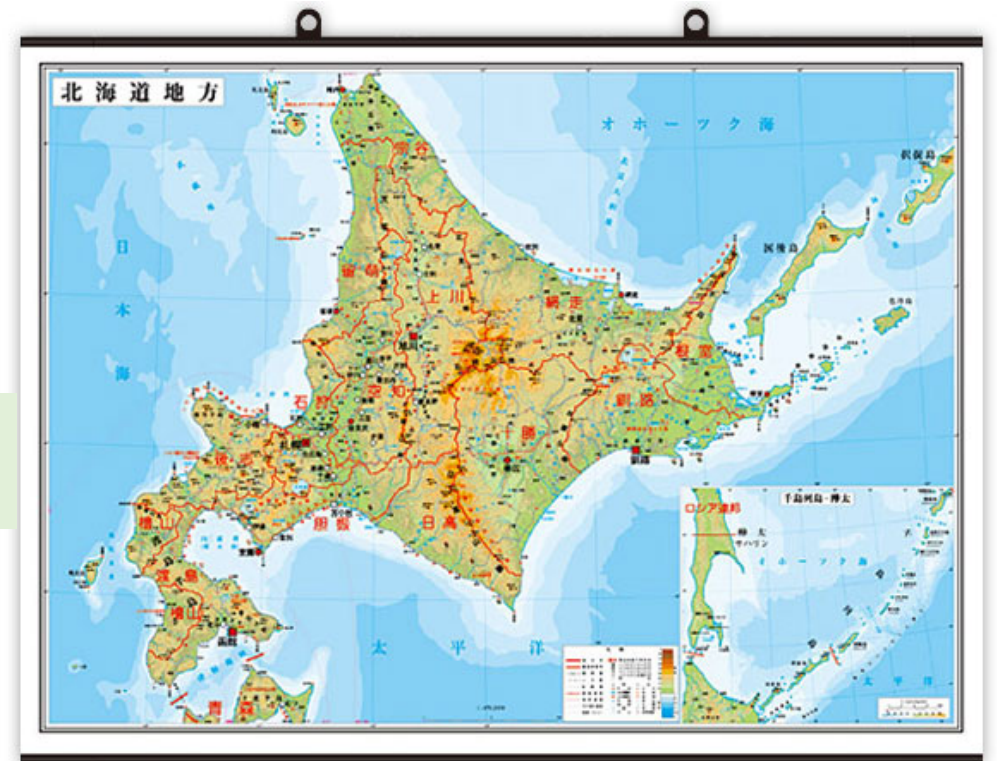
- 明治15年2月 函館、札幌、根室県設置(北海道事業管理局を併せて3県1局体制)
- 明治17年3月 地租条例(函館県、札幌県、根室県は「当分従前ノ通」)

3 北海道庁

- ✓ 明治19年1月 北海道庁(内務省管轄)を設置し、3県1局を統廃合(太政官布告第1号)。明治19年6月 北海道土地払下規則(閣令第16号)
北海道国有未開地処分法により廃止
- ✓ 明治24年6月 民有地土地整理方(北海道庁訓令第46号)により地租条例に準拠
- ✓ 明治29年5月 土地連絡図調製に関する実施調査規則(北海道庁令第26号)
土地処分図を基礎として土地連絡調査を実施
- ✓ 明治30年3月 北海道国有未開地処分法(法律第26号)
- ✓ 明治32年3月 北海道旧土人保護法(法律第27号)
- ✓ 明治43年5月 土地整理ならびに堤塘敷地調査規則(北海道庁令第70号)

4 税務署

- 明治29年10月 税務署設置
- 大正4年4月～ 札幌税務監督局で土地台帳附属地図調製
土地連絡図がある地域は土地連絡図を基本に、土地連絡図がない地域は土地処分図等を接合して作成



北海道の地券
明治15年函館県



北海道の地券
明治13年開拓使



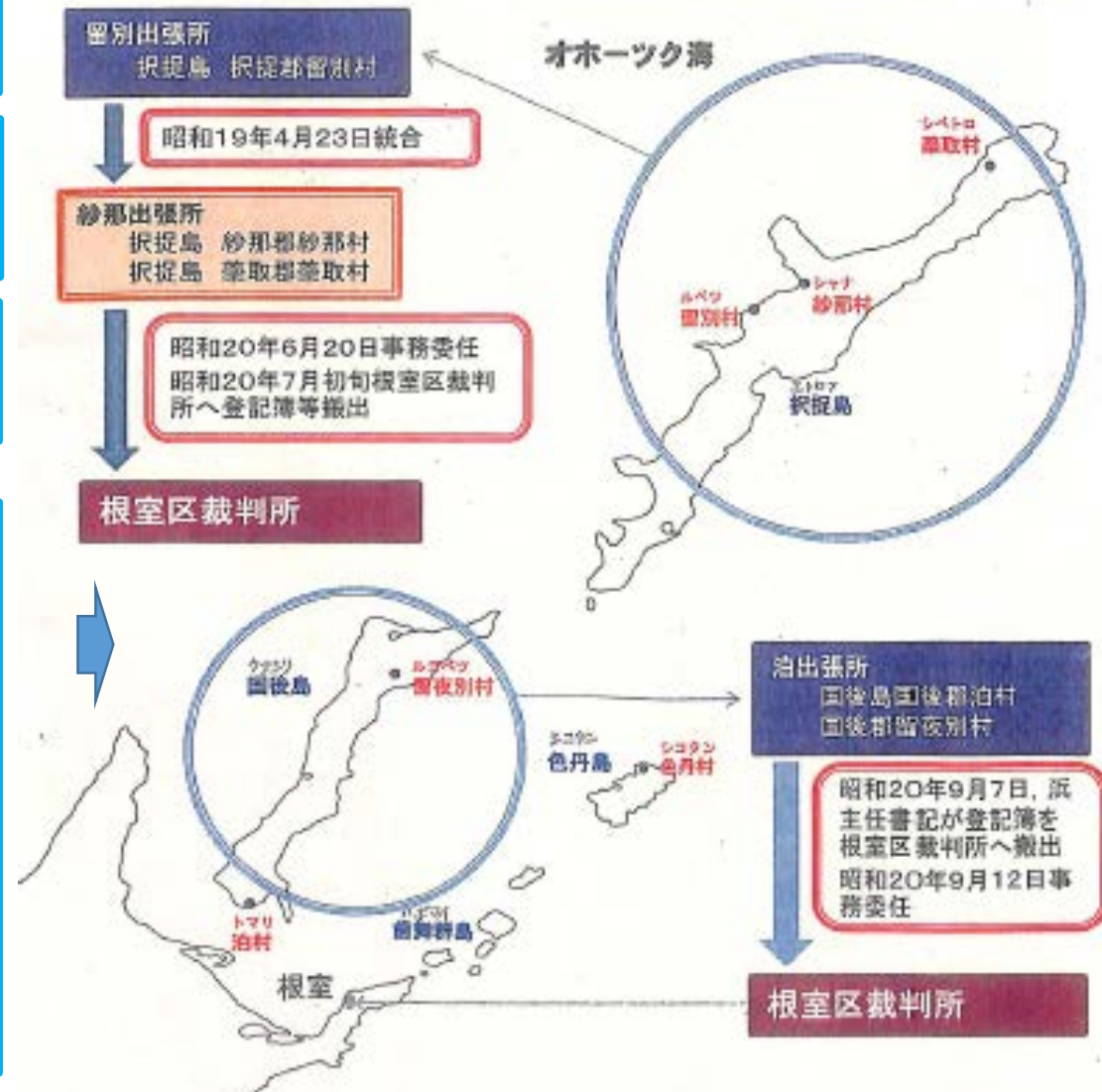
2-2-2 北方領土と登記

1. 日本は、北方四島（択捉島、国後島、色丹島及び歯舞群島）の存在を知り、多くの日本人がこの地域に渡航するとともに、徐々にこれらの島々の統治を確立した。
2. 1855年、日魯通好条約（下田条約）により、択捉島とウルップ島との間の国境をそのまま確認した。
3. 第二次大戦末期の昭和20年8月9日、ソ連は、当時まだ有効であった日ソ中立条約に違反して対日参戦し、日本がポツダム宣言を受諾した後の同年8月28日から9月5日までの間に北方四島のすべてを占領した。
当時は、日本人は四島全体で約1万7千人が住んでいた。
4. ソ連は、昭和21年に四島を一方的に自国領に「編入」し、昭和23年までにすべての日本人を強制退去させた。
5. それ以降、今日に至るまで、ソ連、ロシアによる法的根拠のない北方四島の占拠が続いている。



6. 択捉島に留別出張所及び遮那出張所が設置されていた。昭和19年4月23日、留別出張所は遮那出張所に統合された。
昭和20年6月20日、遮那出張所は根室区裁判所に事務委任された。遮那出張所の登記簿は、昭和20年7月初旬に根室区裁判所に搬出した。
7. 国後島に泊出張所が設置されていた。
昭和20年9月7日、泊出張所の登記簿等は、主任書記官が根室区裁判所に搬出した。
昭和20年9月12日、泊出張所は根室区裁判所に事務委任された。
8. 北方領土の登記事務は、日本国の行政権の行使が事実上不可能な状態のため、行われていない。ただし、相続の申出のみ、相続事項を記載する取扱いである。

北方領土の登記事務関係 戦前における登記管轄及び登記簿保管の経緯





2-4 不動産登記情報と行政台帳

1. 登記所備付けの土地登記記録には、土地の所在、地番、地目及び地積並びに所有者情報が登記され、地図が備え付けられている。
2. 土地台帳制度存続時は、土地台帳に基づいて土地登記簿の表題部に所在、地番、地目及び地積を記載していた。登記所に地図は存しなかったし、登記官に実地調査権がなく、既登記土地の物理的状況は土地台帳の存在を前提としていた。
3. 土地台帳の登記所移管と登記簿・台帳の統一・一元化後において、登記所は、登記官の実地調査権と地図の備付けによって、自己完結的に、登記された土地を特定し、もって土地の権利関係を記録し、公示することが可能になった。
4. そして、全国の不動産（約2億7,000万筆個）がコンピュータに登録、登記事務はコンピュータ処理がされ、全国の登記所がネットワークで繋がり、同一のシステムで運用されている。
5. 一方、行政機関においては、行政目的達成のため、根拠法に基づいて台帳を保管・管理している。例えば、市町村は固定資産税台帳（地方税法380条）を、農業委員会は農地台帳（農地法52条の2第1項）を、都道府県知事は保安林台帳（森林法39条の2、森林施行規則74条）を、河川管理者は河川現況台帳（河川法12条、河川法施行令5条）を、そして、国有財産について、各省各庁は国有財産台帳（国有財産法22条、国有財産法施行規則2条、）を備えている。
6. これら行政台帳は、登録土地を特定するため、土地の所在、地番、地目及び地積並びに所有者事項を記載するのが一般的である。しかし、これらの登録事項は、基本的には土地登記制度の存在を前提としている。
7. 現在の登記記録には、土地の所在、地番、地目及び地積のほかに不動産番号が登記事項されている。行政台帳台帳に不動産番号を登録することによって、不動産番号をキーワードとして、不動産登記情報との関連性が飛躍的に高まることが期待される。
8. 法務局は、国土利用を管理する機関ではない。しかし、登記を通じて、既登記の不動産に関する物理的状況及び権利に関する情報を、一個筆単位での詳細情報として、オンライン上で提供することができる。これは、不動産に関する情報を所管している機関ということができる。

