

公図、登記簿の見方と歴史

内藤武美

早いもので不動産関係の資格を取ろうと思ひ勉強を始めた頃から既に21年になる。その間に数々の公図、登記簿、添付書類等を閲覧する機会(司法書士時代含む)に恵まれ現在に至っている。中には奇妙な不動産、不思議な不動産、気味の悪い不動産、そして楽しい不動産にたずさわってきた。そこで、今回、不動産鑑定士の立場からみた公図、登記簿の見方とそれにまつわる話しについて述べたいと思う。

一、公図の沿革

(一) 地租改正事業

明治初期の地租改正事業(明治6年～8年)による地押丈量(注1)は、土地の重複、脱落のないよう1村を通し番又は字ごとに起番区域として各筆ごとに番号を付し、測量方法は十字法(注2)又は三斜法(注3)で実施した。これにより民有地には地券(明治22年廃止)が発行され、従来の耕作者に課税するのではなく土地所有者に課税された。さらに、地租改正事業が必ずしも完全なものでなかったため、全国的に再度地押丈量調査をすることにし、明治18年、地租改正事業以後の無届けの地目変更、無願の開墾、脱落地等については是正し、明治20年「地図更正の件」が大蔵大臣から達せられ、今日における平板測量と同様の方法により測量の上、地図が作られた。これが現在、公図(土地台帳附属地図)として利用されているものである。知人の事務所に地券(この地券か壬申地券か思い出せない)が額に入れて飾ってあり、うらやましく思ったものである。

この地押丈量において宅地は一寸違っても地価に響くと言われ精密に行われ、端数処理の仕方や同一町内につき3,4乃至10か所内外の土地を適宜検査し、その結果100坪につき2歩(50分の1)までの差異は可とされた。そのため、昔からの宅地(例、字名に屋敷、館、屋形、町等がつく土地)の面積はそれほど大きな違いが少ないと言われている。宿場町のように間口の長さによって、宿の格式(本陣、脇本陣等)が異なったような地域ではより正確を期したようである。牟礼村の役場前にある区画割りした宿(牟礼宿、北国街道沿い)の様子が今でもうかがい知ることができ、当時の面影がしのばれる。

地租改正は、元来、貢租の主要な賦課対象である田、畑等の耕地を主眼としたものであり、宅地(注4)及び山林、原野はそれに対して従たる地位を占めたものであった。

山岳地は斜面側面で縦横の間数を量り面積を算出し、1字1筆の土地は廻り分見等で適宜測量された。また、深山幽谷等の広漠な土地は周囲の境界を確認し、距離を歩測して面積を求めることになっていた。従って、現在の実測した面積と公簿に差があるようなケースは、当時、農耕地ほど正確な測量をする必要(課税上)がなかったものと思われる。このような事から現在山林原野の地積に誤差が大きいのもわかる気がします。

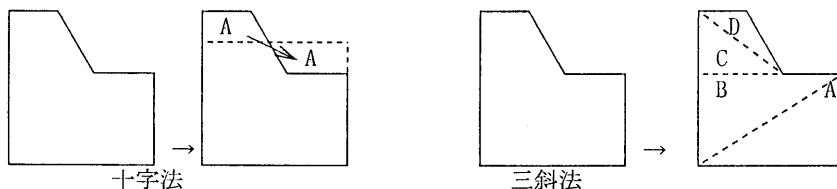
この地租改正事業は大事業であったため、事業がスムーズに進まなかったようであり都市部の奥まった土地に稀に脱落地(無地番の土地)や伏地(税を免れるため故意に登録しない土地)などが見られるケースもあったようだ。

また、全国に公図が備え付けられているかというところでもなく、山ノ内町に公図のない地域があり、地積測量図で代用したりしているが、昔は平板測量(目視)であったのが、今は測量機器の進歩により、トランジット測量(機械)が大半であるため、同じ土地を測量しても誤差がでる場合もあると聞く。

(注1)一筆地調査、長さの測量に間竿(けんざお)が用いられた。この間竿は鎌倉時代の検地(検田)では縄を用い、天文文禄の太閤検地において竹の竿が使用された。他に細見竹、間縄(長い距離用)、尺杖(1間未満用)等が使用されたが、ほとんど江戸時代の検地用具を承継したものが多い。

(注2)十字法は下図のように不整形の土地を直角矩形にみたとて、縦と横の長さをかけて求積するもので始めは十字法が用いられたが、不正確のため後には三斜法が奨励された。全国的には十字法7割、三斜法3割と言われている。

(注3)三斜法は下図のように不整形な土地をいくつかの三角形に分ち、高さと底辺の長さをかけたものの総和を2で除す方法(A+B+C+D)で現在も利用されている。



(注4)江戸時代、市街宅地は武家地と町地(こけんと言われ、こけんにかかわるの由来)に別れ、町地(千葉県市川市のように町人の別荘地のような場所もあった)は私的所有と自由売買が認められていた。上記地租改正前の明治4年により東京府下の従来の武家地、町地の称を廃して地券(壬申地券, へとちなんでいる)を発行し地租を徴収することになった。明治時代(22~45年)、宅地の表示は徴税のため群村宅地と市街宅地に分かれていた。

(二)縮尺

旧信濃町法務局で和紙公図の閲覧した時、公図の縮尺の説明書き(一間=1.8181818m、一分=0.3030303cm)が表示してあった。

一間ヲ以テ曲尺一分=1/600 曲尺一分ヲ以テ一間トス=1/600

曲尺一分ヲ以テ二間トス=1/1200 五間ヲ以テ曲尺一分=1/3000

一分ヲ以テ十間トス=1/6000

この明治時代の縮尺は今の1/600や1200に通じているものかと再認識させられた。縮尺も1/6000になると1,000㎡くらいの土地は点みたいになり、虫めがねが必要であるし地積測量図がないとお手上げなような土地も見られる。

二. 地番の付け方と単位

(一)地番の付け方と表示

明治時代、カナは男性文字、ひらがなは女性文字(民法総則はいまだカナで親族編は戦後改正のためひらがな)であったようであるが、土地につけられた符号は当初、イ、ロ、ハの仮名、甲(きのえ)、乙(きのと)、丙等の十干、子、丑、寅等の十二支及び数字であったといわれる。実際、古い公図に10番イ(号)と表示してあると10番1ではないかと推測できるが、10ーリと表示してあった場合、10番9(10番りの土地登記簿はないが10番9の登記簿はある)の意味と理解するのに経験がないと時間がかかるであろう。最も公図の原本は明治20年頃作成されたものが法務局に整備され、現在に至っている以上、古い表示が残っていてあたりまえである。昔、静岡県のある銀行本店所在地には地番の後に甲が表示してあったものの、今は数字に直されている。

土地の地番でも1000番でなく1,000番と表示したりする方がおられるが、これは正確には1000番である。土地の地番表示に10番1外2筆のような表示が見られ、これは他2筆でもよさそうであるが、外2筆のようにすると一体地としての意味が言外にあるとのこと。また、土地の地番表示は10番1であるが、建物の表示では10番地1となる。これは番地と言外に“所在する”意味があるそうである。たまに甲100番又は乙100番なる登記簿が見られることがある、これは同じ大字で100番の土地が別にある場合などに区別する意味でつけられることがある。しかし、この土地の公図は甲100番でなく100番と表示してあるからややこしい。

現在、土地を分筆すると10番が10番3のように表示されたりするが、昔、10番1-2-3のような表示が可能であったのであるから、これまたややこしかったに違いない。

登記簿は現在、表題部のほかに甲(所有権等)、乙(抵当権、賃借権等)であるが、昔は甲(所有権等)乙(地上権、永小作権)丙(地役権)丁(抵当権、根抵当権等)戊(賃借権)まであった時代もある。これを一元化作業で甲、乙にまとめたのだから、当時はたいへんな編成作業であったことと思われる。現在土地台帳の中で最も古い用紙が明治22年から25年にかけて調製されたもので、数回の変更を経て昭和25年7月に賃貸価格欄の廃止、等級の廃止、価格欄の新設がされている。昭和34年に登記簿と土地台帳の一元化作業が実施され現在に至っている。

(二)単位

地積の単位は昔、歩、畝、反、町であった。

1歩(いちぶ)=1坪=3.3㎡、1坪=10合、1合=10勺

今でも年配者の方では水田を何反持っているとか、山林は何町歩持っているとか言われるのはこのためでもある。古い登記簿で4畝14歩と表示してあった場合、現在1,368.59㎡と表示されているが、昔は手書きの時代で直されていると達筆すぎて現在の面積数字がわからないケースがある。これは0.3025で割り戻すと現在の数字になることを知っておくと稀(必ずしも現在の面積が正しく変更されているとは限らない)に助かることがある。(例、414÷0.3025≒1368.59㎡)

最も、コンピューター化されつつある現在は不要の知識かもしれない。

筆者は勺の下単位と思われる才なる表示を境内地の測量図(夕含む)で見たが、ここまで細かいと欲深さというよりも面白いと感動したことがある。

また、建物部屋の広さは何畳と表示されるが以下の表も参考となろう。

部屋の広さ別の概算数量

項目	単位	3畳	4.5畳	6畳	8畳	10畳	12畳
面積	m ²	4.97	7.45	9.94	13.25	16.56	19.87
	(坪)	(1.5)	(2.25)	(3.0)	(4.0)	(5.0)	(6.0)
壁長及び廻縁長さ	m	9.1	10.9	12.74	14.56	16.38	18.20
	(間)	(5.0)	(6.0)	(7.0)	(8.0)	(9.0)	(10.0)

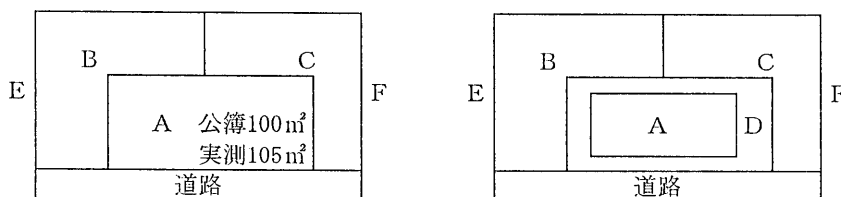
三、奇妙な土地

(一) 額縁分筆

額縁分筆あるいは日の丸分筆に関連する地積更正登記手続きは、以前実務においてよく話題になった話である。

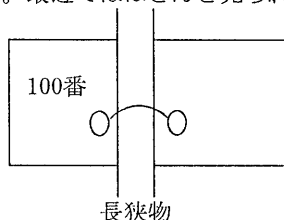
これは下記のようにA所有者が土地の実測をすると公簿面積より多かったような場合、地積更正登記(100m²から105m²に更正)をしたくても隣接地所有者の同意(BC道路所有者)が得られないことが多いため、便宜上Aの土地をADに分筆(Dの土地面積を0.5m²のように極力少なくすると手続費用が少なくて済む)し、Dの土地の名義を配偶者などに譲渡し、Dの土地名義人のみの承諾書をつければAの土地の地積更正登記(105m²に更正)が可能であるケースである。後にAD土地を合筆し、再びA名義にすることができるのはいうまでもない。

この例による場合、現在ではBC道路の外周の所有者の承諾書(EF等)まで必要とされているようである。BC土地所有者にしてみればAの土地より経済価値が低い(単価ベースの比較でいえば間口狭小、日照、通風等で数10%低い例もある)のにAの面積が増えることは自分の土地面積が減るような気がして納得いかないのであろうが気持ちはわかる。BC土地の面積が実測済みであれば特に問題はないのであるが。



(二) めがね地

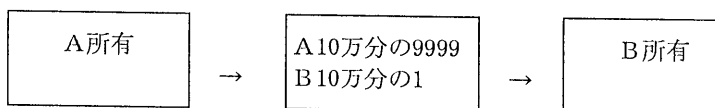
旧土地台帳法時代の取り扱いの名残として現在でもメガネ地なるものが存在しているようであるが、下図では100番と長狭物を介して無地番の土地が見られるが両方とも同じ100番の土地である。最近ではほとんど見られなくなった。



(三) 共有物分割による土地

以前、実務上でもよくあったが、下記のような登記簿がある。

A所有であった不動産をB(子供)に所有権一部移転をする。但し、移転する持分は10万分の1であり、A(持分10万分の99999)、B(持分10万分の1)の共有関係となる。その後、A持分(10万分の99999)をBに持分全部移転(登記原因は共有物分割)の登記をする。出来上がった登記簿は結果的にAからBへの所有権移転、つまり売買したのと同じ形となる。これは登録免許税が驚くべきほど安いメリットがあり、脱法行為(実務上連件申請のためほぼ同時に移動できる)に近いケースも多々あり、現在では実態性がなければ、こういった登記はできない。つまり、マンション以外の土地で10万分の1や100万分の1なる持分一部移転登記がされている不動産は何かしらの意図が見え隠れするものである。



四、縄のび及び縄縮みのある土地

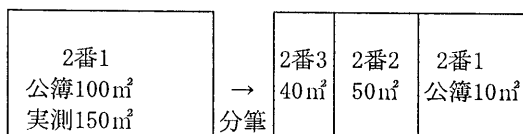
実務上、縄のび(実測面積>公簿面積)及び縄縮み(実測面積<公簿面積)は山林、原野等によく体験するケースである。江戸時代に田畑でも課税逃れのため実際面積より少なく申告していたようである。書籍などで紹介されている縄のびや縄縮みのケースとして以下のようなものがあげられている。

(一) 縄のび

- (1) 明治初年から存する土地で、その後、分筆、合筆の経由のされていないもの(登記簿上の地番表示が本番のみで支号の付されていないもの)

例 本番：100番 支号の付されているもの：100番1

これはどういうことかという以下を図を基に説明する。2番1の土地を分筆して2番1、2番2、2番3とした。2番3は40㎡、2番2は50㎡と登記簿が編綴(両筆は地積測量図が提出)され、元地(地積測量図は不要)たる2番1の土地は公簿上10㎡となる。しかし、実際は実測面積が150㎡あるから60㎡のはずである。公図の形や大きさからいっても10㎡は不自然であるが、実務上元地の面積はわからないことのほうが多い。



- (2) 分筆合筆の経由された土地にあっては、支号が一であるもの及び本番のみの土地又は支号が一である土地を合筆しているもの

例 支号が一であるもの：100番1

本番のみの土地又は支号が一である土地を合筆しているもの：90番と100番を合筆し90番となっている土地、90番1と100番20を合筆し90番1となっている土地

実際、山林で分筆、合筆を繰り返している土地や廻りの土地は本番であるので対象地のみ支号のついている土地は縄縮みの可能性もあるので注意が必要であろう。

- (3) 江戸時代からの旧慣行、地方の慣習として次のようなものがあり、縄のびの原因とされている。

縄だるみ(縄を強く張ってもたるみが生じたため、たるみの分として総間数から多少差し引くのが通例であった)、端数切捨(端数を切り捨てる)、木蔭引(こさひき：耕地に影を作るような木立や高畦がある場合は収穫が減少するので、その分の面積を差し引いて調整することとしていた)、畦際引(あぜきわひき：畦の左右において畦の幅を一尺ずつ余分に差し引くこととしていた)、四壁引(屋敷の周囲に余裕を残すために幾らか少なく申告する慣習)、抜歩(耕地の中に大きな石や池があった場合には、その分の面積を差し引いた)

- (4) 縄のび率

縄のび率が地域によって大体一定していたところもあるようであり、これは地租改正事業の丈量の際、多くは村内の有識者等が測量方法の講習を受け、その者が村の代表者、隣接所有者立会いの下に行ったものであり、これについては村民全員の総意に基づいて作製された経緯からきている。

(二) 縄縮みのある土地

傾斜地については、水平距離でなく斜距離によって測量したものがあることから、公簿地積が実測地積より多くなっているものである。

下記の例によって説明してみる。2番1の土地を分筆して2番1、2番2、2番3となり、2番2は50㎡、2番3は40㎡であり、元地(地積測量図は不要)の2番1の土地は公簿上60㎡と記載されるが、実際は10㎡しかないようなケースである。この2番1の土地は、この例では若干面積があるからいいようなものの、全く0㎡ということもあり、その0㎡の山林は幽霊山、担保山と言われ、担保として融資しても実態のない山林になってしまう。しかし、現在山の国土調査による法17条地図の整備が進んでおり、20数年すれば、このような話は過去の遺物となるのかもしれない。