日 調 連 発 第 ４ ０ 号
平 成 ２ ３ 年 ５ 月 ２ 日

各土地家屋調査士会長　　殿

日本土地家屋調査士会連合会専務理事

東日本大震災による地殻変動と登記の取扱いに関する参考資料の送付について

標記の件につきましては、先ほど日調連発第３９号をもってお知らせがされたところですが、同文書中のなお書きにあります阪神・淡路大震災後に発せらせた平成７年３月２９日付け法務省民三第２５８９号の民事局長回答等の資料を別添のとおり参考までに送付いたします。（いずれも平成８年に土地家屋調査士会近畿ブロック協議会から発行された『震災地不動産表示登記報告会（土地家屋調査士震災復興業務）報告資料集』からの抜粋です。）

〔資料１－①〕

兵庫県南部地震による登記の取扱い

不　第　１３３号
平成７年３月20日

法務省民事局長殿
神戸地方法務局長

兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いについて（照会）

この度、建設省国土地理院が阪神間の一・二等三角点について緊急測量を実施した結果、本年１月17日の兵庫県南部地震により、三角点の水平移動が数センチメートルから数十センチメートル生じていることが判明しました。

ついては、上記地震により水平移動した地表面を測量した地積測量図を添付した登記の申請・嘱託事件等の取扱いについては、基本的には次のような考え方によって処理することとしてよいか、お伺いします。

記

地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものとして取り扱う。

なお、局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。

◇

法務省民三第2589号
平成７年３月29日

神戸地方法務局長殿
法務省民事局長

兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いについて（回答）

本月20日付け不第 133号をもって照会のあった標記の件については、貴見のとおりと考えます。

〔資料１－②〕

水平地殻変動と筆界の考え方等についての解説

１．地殻の変動と地表面の移動について

土地の筆界は、地表面において特定される（境界標識等により明らかにされている）ものであるところ、地震等により地殻が変動すると、それに伴って地表面も移動するので、土地の筆界もその地表面の移動とともに相対的に移動したものとして取り扱うこととするのである。ここで地殻の変動によることを問題としているのは、それが絶対的な条件だということではなく、地殻の変動があれば地表面のまとまった移動が生ずることが想定されるのであって、その場合には、筆界の移動を認めることができるからである。したがって、地表面の移動が地殻の変動と程度において一致しない場合であっても、地殻の変動に伴うものであるときは、地表面の移動とともに筆界も移動したものとして取り扱うのである。

今回の場合、地表面の移動の程度は一様ではないと考えられるが、建設省国土地理院の緊急測量成果による三角点の変動とおおむね同程度のものである場合は、地殻の変動によるものとして取り扱うこととする。

（注）地殻とは、マントル外側の地球の最外層をなす岩石層で、陸域では地表から数十kmの層であり、地殻変動とは、この地殻の内部の物質の移動などによって起こる地殻の上下左右に揺り動かされる現象をいう。一般的には、火山活動、地震現象、造山運動、造陸運動等として現れる。

２．広範囲について

建設省国土地理院による阪神間の一・二等三角点の緊急測量の結果によれば、この度の地震においても、相当広範囲に設置されている三角点につ

いてほぼ一定方向への水平移動が確認されており、土地がまとまって広範囲に移動しているものと認めることができる。

3．地表面の水平移動について

地表面の移動としては、水平方向に移動する場合と垂直方向に移動する場合とが考えられるが、地積（各筆の土地の面積）の定め方については、水平投影面積により、平方メートルを単位として定めることとされており（不動産登記法施行令第4条）、土地の筆界も、地表面上の境界を水平投影したものであるといえるので、水平移動のみを問題としているのである。

4．局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）について

崖崩れ等の地表面の土砂の移動、すなわち、地殻変動によらない地表面の土砂の移動の場合は、通常、局部的に発生する現象であり人為的な復元が可能であると考えられることから、土地の筆界への影響はないものとして取り扱う。

今回の地震においても、地震の影響として崖崩れが生じたものもあろうが、地殻の変動に伴う程度のものでなければ、筆界への影響は1の「地表面の移動」とは切り離してとらえるべきである。なお、地殻変動によらない地表面の土砂の移動は、建設省国土地理院の緊急測量成果による三角点の変動と別個のものと考えられるものをいい、周辺土地の地表面の移動などをも参考として、総合的に判断することとなる。

5．地図または地積測量図の誤差の限度内について

地図の精度は、できるだけ高いものが望ましいが、実現が可能なものでなければならない。そこで、測量機器の性能等を勘案し、土地の利用状況等に応じた精度区分を定めている（不動産登記事務取扱手続準則25条4項）。

なお、地積測量図の誤差の限度については、当該土地についての地図の誤差と同一の限度とされており、当該土地についての地図が存しない場合には、準則25条4項の基準によるものとされている。

このように、地図または地積測量図は、作成当初から、一定限度内の誤差が認められている。この度の地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図等の有する誤差の範囲内である場合には、変動がないものとして取り扱う。

（注）地図の誤差の限度（準則25条4項）

- 市街地及びその周辺地域
  国土調査法施行令別表第5に掲げる精度区分甲二まで
  （例：筆界点の位置誤差の限度＝平均二乗誤差7㎝、公差20㎝）
- 村落・農耕地域及びその周辺地域
  同精度区分乙二まで
  （同平均二乗誤差25㎝、公差75㎝）
- 山林・原野地域及びその周辺地域
  同精度区分乙三まで
  （同平均二乗誤差100㎝、公差300㎝）

6．地表面の移動等の確認について

地表面の移動または土地の区画の形状の変化の程度は、地震前の区画の形状と地震後の区画の形状の比較により確認することとなるが、そのためには、登記所備え付けの地図または地積測量図の調査及び地震後の土地の測量が必要であること。

〔資料１－③〕

兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取り扱いに関するQ&A

Q１．地表面の移動によって土地の区画の形状が変化を生じている場合はどのように対処すべきか。

A．(1) 土地の区画の形状が変化を生じている場合には、関係所有者間で筆界の調整を図る必要がある。

(2) 土地の区画の形状の変化は、登記所備え付けの17条地図または地積測量図による地震前の区画の形状(筆界点座標値等を含む)と、地震後の区画の形状（関係土地所有者等によって確認されたもの）の測量の結果との比較により判断する。

(3) 関係土地所有者間での筆界の調整は、実質的には合理的な合意を尊重するものであって、通常の取り扱いと変わるところはない。なお、区画の形状の変化に伴い地積に変更が生じているときは、地積変更の登記を要する。

Q２．地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合はどうか。

A．　地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合には、変動がないものとして取り扱う。

Q３．分筆・地積更正等の登記を地震前の測量の成果に基づき申請する場合は、どのようにすべきか。

A．　地震前の測量の成果に基づく地積測量図を添付する場合には、地表面の移動ないし区画の形状の変化の程度を調査測量した結果についての具体的状況を調査書（資料、写真等添付）により登記官に説明することになる。

Q４．再測量の結果、誤差の限度内である場合、地震前に作成された筆界確認書、立会証明書及び公共用地協定書の取り扱いはどうか。

A．　いずれも有効であるが、再立会することが望ましい。

Q５．分筆・地積更正等の登記を地震後の測量の成果に基づき申請する場合はどうか。

A．　申請書に添付された地積測量図が関係土地所有者間での調整に基づき作成されたものである場合には、通常の取り扱いと同様である。

なお、この場合においては、可能な限度で座標値の記載及び座標法による求積をすることが望ましい。

Q６．地積変更の登記を申請する場合、事務取扱基準第13による既提出の測量図の変更の申出は必要か。

A．　必要なし。地積更正登記の場合も同様と考える。

Q７．地積変更登記における原因日付はいつか。

A．　③平成７年１月17日変更とする。

Q８．国土調査の成果に基づく登記等の申請、嘱託する場合はどうか。

A．　国土調査の成果に基づく登記、土地改良法または土地区画整理法の換地処分に基づく登記についても、分筆・地積更正等の登記申請の取り扱いと同様である。

Q９．地図等の取り扱いはどうなるのか。

A．　地震前に備えられた地図、地図に準ずる図面及び地積測量図のうち『座標値が表示されているものについては、地震により変動が生じている可能性があるので、留意されたい』旨を関係庁の事務室（閲覧席）に掲出する予定である。