

第3編

土地に関する登記

1 土地の表示に関する登記事項

土地の登記記録の表題部の記録例は以下のようになっており、1筆の土地に1つの登記記録が作成される（規則別表1）。

第一欄		第二欄
地図番号欄		地図の番号または図郭の番号並びに筆界特定の年月日および手続番号
土地の表示欄	不動産番号欄	不動産番号
	所在欄	所在
	地番欄	地番
	地目欄	地目
	地積欄	地積
	原因及びその日付欄	登記原因及びその日付
		河川区域内または高規格堤防特別区域内、樹林帯区域内、特別樹林帯区域内若しくは河川立体区域内の土地である旨
		閉鎖の事由
	登記の日付欄	登記の年月日
閉鎖の年月日		
所有者欄		表題部所有者およびその持分



HINT

江戸時代、地租徴収のために作成された検地帳では、土地の登記記録が1行で記載されていたため、土地の数を1筆と数えるようになりました。

(1) 所在

登記記録に記録された土地がどこに存在するのかを示す記録が「所在」である。土地の所在については、市、区、郡、町、村および字で表示され、「A市B町一丁目」や「A市B町字C」のように記録される（法34条1項1号）。



HINT

建物と異なり、都道府県名が表示されることはありません。また、丁名は「1丁目」ではなく「一丁目」のように漢数字で記載します。

なお、行政区画の変更や市町村の合併による所在の名称の変更などは、登記官において職権で変更登記がなされる（規則 92 条 2 項、準則 59 条）。

(2) 地番

ア 地番の意義

登記記録に記録された土地が、所在の中のどこに存在するのかわかるように記録が「地番」である。土地の地番については、「1 番」や「1 番 2」のように記録される（法 34 条 1 項 2 号）。



HINT

「1 番 2」の「2」のように番の後ろの番号を支号といいます。また、「1 番 2 の 3」の「3」のように支号の後ろの番号を支号の支号といいます。

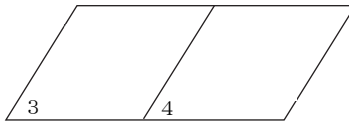
地番は土地 1 筆ごとに異なるもので、登記所が定めるものである（法 35 条）。よって、申請人が地番を指定することや、当事者間で任意に地番を交換することはできない。

イ 地番の定め方

地番は、市、区、町、村、字またはこれに準ずる地域ごとに起番し（規則 98 条 1 項）、その土地の存在を明らかにして、位置が分かりやすいように定めなければならない（規則 98 条 2 項）。そこで、次のように付番の規定が定められている。ただし、地番が著しく錯綜している場合など、特別の事情がある場合には、これらの規定にかかわらず、登記官は適宜の地番を定めて差し支えない（準則 67 条 1 項 7 号）。

① 同じ地番区域で重複しない番号をもって定める。

重複した番号をつけてしまうと、他の土地と判別できなくなってしまうため、重複しない番号をもって定めなければならない（規則 98 条、準則 67 条）。



② 分筆した土地については、分筆前の土地の地番に支号を付して定める。

例えば、「3 番」の土地を 2 筆に分筆した場合、分筆後の土地の地番は「3 番 1」と「3 番 2」になる（準則 67 条 1 項 4 号）。