

表示登記をめぐる諸情勢について

第1 筆界特定に関する情勢等について

1 筆界特定申請事件について

(1) 事件の動向

筆界特定出件数(平成25年7月末日現在) (登記所別出件数)

	全 国	福岡管区	那 霸 局	
平成18年	1,736 - 2,799	269 - 438	14 - 32	
平成19年	1,703 - 2,733	289 - 485	21 - 30	
平成20年	1,566 - 2,469	258 - 407	13 - 18	
平成21年	1,544 - 2,565	261 - 461	10 - 12	
平成22年	1,421 - 2,301	197 - 329	9 - 12	
平成23年	1,410 - 2,326	258 - 401	24 - 32	
平成24年	1,481 - 2,437	310 - 539	17 - 28	
平成25年	837 - 1,418	151 - 251	17 - 19	
累 計	11,059 - 19,039	1,789 - 2,974	128 - 187	
終 了	-	-	113 - 170	
未 濟	-	-	15 - 17	

本 局	76申請	122件
沖 縄	9申請	12件
名 護	8申請	9件
宮 古 島	2申請	2件
石 壁	3申請	4件
宜 野 湾	30申請	38件
計	128申請	187件
特定	85申請	125件

事件の処理状況…概ね6月程度で処理

(2) 申請に至る理由

- ア 主張する筆界が相違する事案(ブロック塀有;占有界を主張)
- イ 筆界確認に協力しない事案(兄弟間が多い。)
- ウ 筆界未定地(測量費用発生;特定後地図訂正, 地積更正)
- エ 立会拒否事案(拒否理由不明)

(3) 事件内容及び特定手法

ア 事件の内容(特定する筆界の種類)による特定の手法

- ① 原始筆界(旧土地台帳付属地図)
- ② 後発的創設筆界(耕地整理, 換地処分, 区画整理)
- ③ 創設筆界(分筆)

イ 筆界特定書の留意事項

筆界特定に至る分析方法及び分析結果については、後日の筆界特定訴訟に耐えられるように記載する必要があります。

2 筆界特定申請書について(お願い)

- (1) 筆界特定申請書の「筆界特定を必要とする理由」欄の記載に際して、相手方を刺激しないよう注意願います。
- (2) 筆界特定申請書に添付する測量図は、基本三角点等による測量成果に基づいて作成し、筆界特定のために必要と思われる範囲について可能な限り測量したものを作成願いま

す。

3 筆界特定調査委員の公務遂行上の遵守事項について（お願い）

- ・非常勤の国家公務員
- ・守秘義務

4 筆界特定制度と土地家屋調査士会ADRとの連携について

- ・事前相談による連携
- 特設相談所の共催

第2 登記所備付地図作成作業について

年 度	地 区 名	面積 (km ²)	筆 数
昭和62年度	中頭郡北谷町字宮城・港	0.705	1,081
平成 9年度	那霸市宇栄原1～3丁目	0.57	2,302
平成14年度	那霸市字小祿、字泉原	0.13	1,116
平成17年度	那霸市小祿1丁目、字宇栄原	0.22	627
平成18年度	那霸市樋川1丁目、楚辺1丁目、字二中前、泉崎2丁目の一部	0.24	1,255
平成19年度	那霸市字楚辺、字古波蔵の一部	0.23	1,338
平成20年度	那霸市楚辺2丁目、字古波蔵の一部	0.24	1,420
平成22年度	那霸市高良1・2丁目	0.24	1,230
平成23年度	那霸市字古波蔵、古波蔵2丁目	0.27	1,161
平成24年度	那霸市字与儀、与儀1・2丁目、古波蔵4丁目	0.23	770
平成25年度	那霸市山下町	0.20	783

平成21年度から平成28年度までの8年間で、全国で130km²の地図を作成する「登記所備付地図作成作業改・新8か年計画」が策定・実施されています。

- (1) 5月1日(水)；現地事務所開設
- (2) 5月12日(日)；地権者説明会(垣花小学校；187名出席)
- (3) 6月26日(月)から；一筆地立会い(2次立会いまでは9月で終了予定)
- (4) 9月から；一筆地測量(11月下旬まで)
- (5) 1月中旬(3日間)；地権者地図縦覧
- (6) 2月末；作業成果地図等納品
- (7) 3月末；職権登記、成果地図・地積測量図備付け

第3 土地表示事件の処理について

別添のとおり

第4 意見・要望等について

別添のとおり

土地表示登記事件の処理について

那覇地方法務局登記部門

総括表示登記専門官 丸野 隆司

第1 筆界の認定について

実地調査における登記官の筆界の認定については、表証(申請情報、地図、地積測量図、閉鎖和紙公団、調査報告書、歴史的資料)、物証(境界標、構造物の確認)、人証(筆界についての供述)等により総合的に判断する。

【(注)当事者の供述や立会証明書(印鑑証明書を含む。)が絶対ではないことに留意する必要がある。また、筆界の確認は、地図の成り立ちの研究や地図の精度の検証が必要である。】

なお、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図若しくは筆界特定図面の備付けがある場合で、筆界の立会いを省略できる場合は、次のとおり。

【筆界の立会い省略は、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図を現地において確実に復元することができるかどうかがポイント。】

1 地積に関する変更・更正の登記又は分筆の登記申請があった場合において、①地図又は現地復元性のある既提出地積測量図若しくは筆界特定図面が登記所に備え付けられており、地図作成当時に設置された境界標等(筆界と推認できる地物)が現存する場合又は②既提出の地積測量図に記載されている境界標等(筆界と推認できる地物)が現存する場合若しくは③筆界特定図面と新たに提出された地積測量図とが合致しており、筆界に疑義が生じないと登記官が判断できる場合には、当該筆界についての立会いを省略することができるが、登記官は実地調査において、復元点を測量し、公差の許容誤差の範囲内であるかどうかの確認が必要である。

2 現地復元性のある既提出地積測量図の備付けのある土地について再分筆する場合で、前記1と同様な事案であれば、立会いを省略することができる。

3 前記1又は2の場合で、地図又は既提出地積測量図の測量の与点とされていた基本三角点等(登記引照点を含む。)が現存しており、かつ、複数の筆界点のうち、一部の筆界点の既設境界標等(筆界を推認できる地物)が亡失等している場合には、登記官が土地の形状、他の物証等の現地の状況等を総合的に判断した上で、立会い省略が認められる場合がある。

【立会省略できる場合の具体例(下記図参照)】

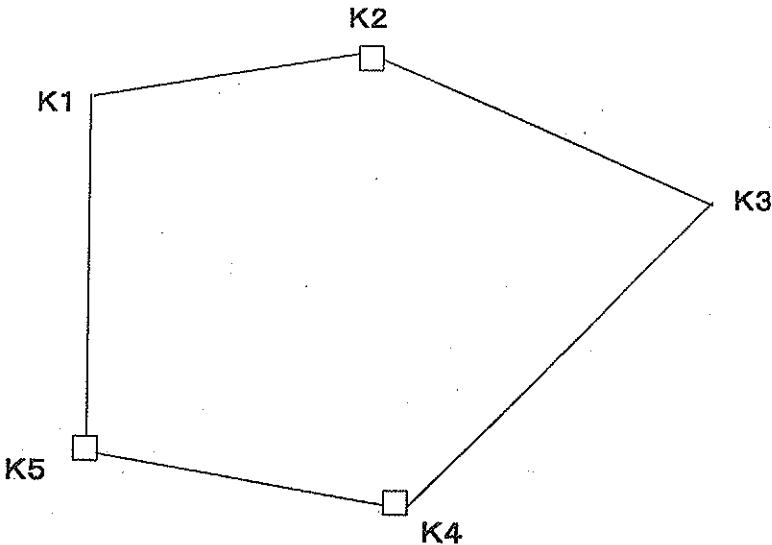
①現地復元性のある地積測量図であること。

②基本三角点等及び各筆界点(K1~K5)は、公共座標値で提供されていること。

③基本三角点等(又は登記引照点)の与点が現存していること。

④K2、K4、K5は、永続性のある境界標(コンクリート既設境界杭等)であること。

以上の条件において、2点の既設境界標から伸びる直線の交点であるK1及びK3の地点に境界標等が現存しなくても、筆界の認定は可能である。



なお、土地家屋調査士が筆界の立会いを省略した場合には、調査報告書に現地の境界標等の状況、復元の方法及び立会いを省略した理由等を詳細に記載するとともに、現地において復元点を示す必要がある。

また、登記官は実地調査において、地権者等に立会いを求め、現地の境界標等の状況、筆界(点)等についての調査・確認と当該復元点等について検測(公差の許容誤差の確認)を行った上で、総合的に判断することになる。

第2 一部測量(残地差引き計算)について

分筆登記申請において提供する地積測量図に一部測量(残地差引き計算)により求積されている場合の登記申請の可否について

- 1 分筆登記申請に当たっては、不動産登記規則(以下「規則」という。)75条により分筆前の全地について測量した地積測量図の提供が必要であるが、不動産登記事務取扱準則(以下「準則」という。)72条2項の特別な事情に該当する場合には、一部測量により求積した地積測量図による申請が認められる【平成17年3月4日付け民事局民事第二課秦補佐官事務連絡【資料1】参照】。

具体例としては、地積測量図に記載の筆界点が公共座標値又は近傍の恒久的な地物からの測量の成果による座標値で記載されている等現地復元性のある地積測量図が既に登記所に備え付けられており、概況測量(立会い確認を得ないで測量すること。)の結果、分筆前後の地積の差が当該地域の地図の精度の許容誤差(公差)の限度内である場合で、かつ、現地に境界標又は筆界と推認できる地物が現存する場合には、準則72条2項の特別な事情に該当するので、一部測量(残地差引き計算)により地積測量図を作成することができる。

なお、当該地積測量図には、分筆部分と残地部分の境界点から残地部分内の最寄りの筆界点(直近の折れ点)までの辺長を記載させる取扱いとなっている【平成11年4月30日付け不登第220号民事行政部長依命通知記2(9)第27条関係参照】。

- 2 一部測量により分筆登記申請があった場合には、原則として、登記官は実地調査を実施して、準則72条第2項の特別な事情について確認した上で、その旨担当官調査書に記載する。

なお、土地家屋調査士が準則72条第2項の特別な事情により一部測量により分筆登記を申請する場合には、調査報告書に特別な事情を記載する必要がある。

第3 地積測量図の調査について

- 1 地積測量図の作成方法及び記録事項を登記官が調査する際には、規則及び準則の規定に基づき作成されているかを十分に確認する【規則73条ないし78条、準則50条、51条及び【資料2】参照】。
- 2 旧測地系による基本三角点等の成果に基づいた筆界点の座標値を「世界測地系」の座標変換プログラム(パラメータ変換)により記録する場合には、地積測量図に変換パラメータ・バージョンを表記することとなっているので、その記載を確認する。

なお、与点となる基本三角点等の座標値が、「旧測地系」、「世界測地系」又は上記変換パラメータによる「世界測地系」であると確認できないときは、任意座標として取り扱うものとし、登記官は地積測量図の適宜の箇所に「任意座標」の旨を表記する【平成15年12月9日付け法務省民二第3641号法務省民事局民事第二課長通知参照】。

3 世界測地系と任意座標について

基本三角点等【資料3】の成果により多角測量(GPS機器測量を含む。)が実施され、地積測量図に基本三角点等(与点の名称及び世界測地系の座標値)が記載されている場合に限って、世界測地系とする【登記研究701号217頁】。

なお、既提出地積測量図に記載されている世界測地系座標値の与点(登記引照点)について、基本三角点等からの登記基準点測量(多角測量)等の検査を行わず、そのまま使用する場合には、任意座標扱いとする。

4 地積測量図の作成者について

地積測量図の作成者については、実際に調査・測量した者の氏名を記載することになっているが、これまで、嘱託官公署、測量業界、土地家屋調査士会(公嘱協会)間で業際問題についての混乱があったところ、平成20年12月3日付けで日本土地家屋調査士会連合会と社団法人全国測量設計業協会連合会との間で基本合意された。

今後、登記嘱託情報と併せて提供される地積測量図の作成者欄に測量士等土地家屋調査士以外の者(調査・測量を実施した官公署の職員を除く。)が記載されている場合には、そのことのみをもって、不動産登記法上の却下処分はできないが、土地家屋調査士法68条第1項の規定に抵触することになるので、その旨を嘱託官公署へ注意喚起する。また、嘱託官公署から測量士等が作成した地積測量図の嘱託書添付についての照会があった場合には、「土地家屋調査士法68条第1項の規定に抵触する。」旨明確に説明する【平成23年2月1日付け民事行政部総務課長事務連絡参照】。

第4 規則93条調査報告書

- 1 基本三角点等が記載されていない地積測量図が添付された地積更正登記、分筆登記申請において、土地家屋調査士は、作成する調査報告書に都市再生街区基準点などの基本三角点等を利用できない具体的な理由(亡失等)を記載する必要がある。利用できない正当な理由が記載されていない場合には、登記官は実地調査を実施し、調査の結果、基本三角点等が利用できることが明らかとなつたときは、当該登記申請事件を却下する取り扱いとなる【不動産登記法25条9号、規則77条1項8号、平成18年8月15日法務省民二第1794号法務省民事局民事第二課長通知参照】。
- 2 調査報告書の記載に疑義がある場合には、土地家屋調査士本人に内容を確認し、誤記等であれ

ば補記(原則、調査報告書は補正を求める取扱い)を求めるか、その旨を担当官調査書等に記録する。

なお、補記又は補正されない場合には、実地調査により登記の可否判断を行うこととなるが、調査報告書の記載事項が誤記等ではなく、虚偽記載であることが判明した場合には、土地家屋調査士法違反となるので、所属長から首席登記官あて文書報告することになる。

第5 その他

表示登記申請事件の却下判断については、不動産登記法第25条の各号に基づき申請書が作成されているかの書面審査を行うほか、同条11号では担当官の実地調査(測量)の結果と申請内容が合致しないときとされているため、最終的には、実地調査を実施した上で却下の判断をすることになる。

【参考文献・資料等】

- ・民事月報平成17年号外(平成16年改正不動産登記法と登記実務【解説編】)
- ・平成23年11月11日改定那覇地方法務局実地調査要領
- ・平成12年1月福岡法務局土地建物実地調査要領質疑応答集
- ・再訂測量実務(平成13年3月法務省民事局編)
- ・測量講習教本(平成7年10月名古屋法務局発行)
- ・不動産表示登記・申請書調査・実地調査方法のチェックポイント(平成7年3月那覇地方法務局発行)
- ・不動産表示登記・実地調査の要点(平成4年10月仙台法務局発行)
- ・測量法及び水路業法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(平成15年12月9日付け法務省民二第3641号民事局民事第二課長通知)

分筆登記申請における特別の事情（平成17年3月4日付け民事局民事第二課秦補佐官事務連絡）

準則第72条第2項の規定は、分筆の登記の申請において提供する地積測量図は、本来、分筆後の土地の全てについて地積の求積方法等を明らかにすべきであるが、極めて例外的に、特別の事情があるときに限り、分筆後の土地のうちの1筆について明らかにすることを要しない取扱いを明らかにしたものである。この「特別の事情があるとき」を例示すると、おおむね次のとおりである（民事月報平成17年号外443頁以下参照）。

- (1) 分筆前の土地が広大であり、分筆後の土地の一方がわずかであるとき。

【解説】

①「土地が広大」とは、市街地にあっては、2千平方メートル以上、村落・農耕地域は、3千平方メートル以上、山林・原野地域にあっては、1万平方メートル以上であることが目安であり、「分筆後の土地の一方がわずか」であるときとは、その地積がおおむね10%未満の場合をいう（平成12年1月福岡法務局土地建物実地調査要領質疑応答集参照）。

② 上記①の面積基準に満たない土地についての一部測量による分筆登記申請は原則として認められない。

例えば、宅地600平方メートルのうち50平方メートル程度を分筆する場合があるが、仮に分筆する土地が10%未満であっても社会通念上は、広大な土地の一部ではないとの認識であり、この面積基準のみをもって、特別な事情であるとは認められない。

なお、例外的に土地の隅切り部分等極微細（僅少）な土地の分筆について、全地測量することが著しく不合理であり、登記官が特別な事情であると判断できるときは、限定的に一部測量による分筆を認めることができるが、安易に一部測量を認めてはならない。

- (2) 地図（法第14条第1項）が備え付けられている場合であって、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき。

【解説】

地図（法第14条第1項）により現地復元した点又は筆界点であると推認できる点について、隣接地所有者等の立会いの有無に関わらず、当該復元点等について概測（隣接地所有者等に筆界の確認を得ずに行う測量）を行った結果、分筆前の地積と分筆後の地積の差が当該地図の精度の許容誤差（公差）の限度内であるときである。

なお、許容誤差の限度内であるかどうかの確認は、申請人等から提出された疎明資料（不動産登記規則93条により土地家屋調査士が作成する調査報

告書) 等や登記官による実地調査の結果に基づいて判断する必要がある。

- (3) 座標値が記録されている地積測量図など既存の資料により、分筆前の地積と分筆後の地積の差が許容誤差の限度内であるとき。

【解説】

現地復元性のある地積測量図により現地復元した点又は筆界点であると推認できる点について、隣接地所有者等の立会いの有無に関わらず、当該復元点等について概況測量(隣接地所有者等に筆界の確認を得ずに行う測量)を行った結果、分筆前の地積と分筆後の地積の差が当該地図の精度の許容誤差(公差)の限度内であるときである。

- (4) 道路買収などの公共事業に基づく登記嘱託が大量一括に提出され、かつ、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき。

【解説】隣接地所有者等の立会いを得ていない復元点等について概況測量を行った結果、分筆前の地積と分筆後の地積の差が当該地図の精度の許容誤差(公差)の限度内であるときである。

なお、上記の場合のほか、登記官において分筆前の土地の筆界が確認できる場合【解説：地図作成当時に設置された境界標等(筆界と推認できる地物ブロック積み、コンクリート擁壁、U字溝等)が現存する場合又は、現地を復元することのできる既提出の地積測量図に記載されている境界標等(前に同じ)が現存する場合であって、土地の筆界が確実であると認められる場合】であって、かつ、①分筆後の土地の一方が公有地に接し、境界確定協議や境界明示に長期間を要するとき、②隣接地の所有者等が正当な理由なく筆界確認のための立会いを拒否しているとき、又は③隣接地所有者等が行方不明で筆界確認のための立会いができないときについても、特別の事情があると認められる場合がある。これらの場合には、これらの事情(上記②の場合は、立会い拒否が正当な理由に基づかないことを認めるに足りる具体的な事情【解説：筆界以外の通行権、日照権、相隣関係等民事上の争いの事情等】)について規則第93条に規定する調査に関する報告又は実地調査の結果によって確認する必要がある。

地積測量図の記録事項

不動産登記規則第77条（平成17年法務省令第18号）	
第1項第1号	地番区域の名称
同 第2号	方位
同 第3号	縮尺
同 第4号	地番（隣接地の地番を含む。）
同 第5号	地積及びその求積方法【全地測量による求積】
同 第6号	筆界点間の距離
同 第7号	国土調査法施行令第2条第1項第1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号
同 第8号	基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値
同 第9号	境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ）があるときは、当該境界標の表示
同 第10号	測量の年月日
第2項	近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合には、前項第7号及び第8号に掲げる事項に代えて、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならない。
第3項	第1項第9号の境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によってするものとする。
第4項	地積測量図は、250分の1の縮尺により作成するものとする。ただし、土地の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない（250分の1の整数倍の縮尺で作成）。
第5項	第10条第4項（地図作成における一筆地測量及び地積測定における誤差の限度）の規定は、地積測量図について準用する。

基本三角点等について

1 不動産登記規則10条3項に定める基本三角点等とは？

- (1) 測量法第二章の規定により国土地理院が実施する基本測量の成果である三角点及び電子基準点(測量法4条、12条～31条)
- (2) 国土調査法19条2項の規定により認証された基準点
- (3) 国土調査法19条5項の規定により指定された基準点
- (4) 前各号と同等以上の精度を有すると認められる基準点

2 基本三角点等の具体例

- (1) 基本測量により設置された三角点及び電子基準点(測量法4条、12条～31条)
- (2) 国土調査において、県又は市町村により設置された地籍図根三角点及び地籍図根多角点等(国土調査法19条2項)
- (3) 国土調査と同等以上の精度を有するとして国土交通大臣の指定を受け、土地改良事業や土地区画整理事業等国土調査以外の地図等作成作業の測量により設置された基準点(国土調査法19条5項)
- (4) 公共測量(国土地理院以外の国又は地方公共団体が実施する測量)により設置された基準点(測量法5条、32条～45条)

【例】・国土地理院以外の国又は地方公共団体が測量法第三章の規定に基づく公共測量により、道路施設又は改修工事等の際に設置した基準点(公共測量作業規程等に基づき、基準点設置作業が実施され、国土地理院の認証を得ていない4級相当基準点を含むが、座標値が公開され、精度維持されているもの。)

- ・法務局の地図作成作業により設置した基準点
- (5) 都市再生街区基本調査により設置された街区三角点、街区多角点及び街区補助点(平成18年8月15日付け法務省民二第1794号法務省民事局民事第二課長通知)
- (6) 土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会により設置され、法務省が前記1の(1)～(3)までの基本三角点等と同等以上の精度を有すると認めた登記基準点(平成20年6月12日付け法務省民二第1669号法務省民事局長回答)

注1) 基本三角点等を与点として、一筆地測量を実施する場合には、基本三角点等の移動がないかどうかの検測(登記基準点測量、多角測量の実施及び精度管理表の作成)が必要である。

注2) 登記所備付けの地積測量図に記載されている登記引照点は、基本三角点等に含まれない(登記研究729号179頁)。

平成25年9月6日(金)

沖縄県土地家屋調査士会業務研修会

土地家屋調査士協会からの意見・要望事項

番号	協議事項	回答
1	<p>【地積測量図の記載事項(測量年月日)について】</p> <p>土地区画整理事業において、従前地の分筆登記については、測量作業を行うことがないので、測量年月日の記載は省くことでよいか。以前は、地積測量図の作成年月日を記入していたが、今年に入って、法務局より記入しない旨の指示があったようである。このほか、立ち入ることのできない駐留軍用地の分筆登記の地積測量図においても同様でよいか。</p>	<p>いずれも測量年月日の記載を要しない。</p> <p>(理由)土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆については、現地を測量していないため。</p> <p>立ち入ることのできない駐留軍用地の分筆についても同様。</p> <p>ただし、立入可能な軍用地については、記入を要します。</p>
2	<p>【法務局ホームページの登記完了予定日について】</p> <p>登記完了予定日の記載を見た依頼者より問い合わせがある。登記完了予定日を過ぎて当職より進捗状況を問い合わせると、「現地調査を行いますので。。。」と返事が返ってくることがあった。登記完了予定日をホームページに記載するのであれば予定日を守っていただきたい。ほんとに完了可能な日付を記載していただきたい。</p>	<p>実地調査・補正・事前通知がある事件は、完了予定日が遅れます。</p> <p>ホームページの欄外に記載されていますので、ご理解と御協力をお願いいたします。</p>
3	<p>【土地区画整理事業完了(換地済み)地区の資料について】</p> <p>筆界特定に必要な資料収集ができないことでは、誤った筆界により測量作業を行い、分筆登記申請等がなされる可能性がある。土地区画整理事業完了により区画整理組合等から資料の提供を受けていると思うが、その資料の閲覧方法を協議願いたい。</p>	<p>土地区画整理事業による換地処分登記申請書の附属書類である資料の閲覧については、所有者又は利害関係人について認められます。</p>
4	<p>【法務局閲覧室への複写機(コピー機)の設置について】</p> <p>地図の閲覧をする際、地番や筆界線等の誤写を防ぐため、原図の複写ができるればよい。</p>	<p>要望には応じかねます。</p> <p>(理由)設置業者がいないため。</p>
5	<p>【表示登記事件処理の効率的な処理について】</p> <p>表示登記の登記記録は、現地測量して法14条地図、土地区画整理事業による地図、地積測量図等と測量精度を確認して作成されている。しかし、復元能力をもったこれらの地図等を元に表示登記事件を処理する場合でも、原則として、所有者等への筆界確認作業が求められる。作業を効率的にして、依頼</p>	<p>隣接地所有者の筆界確認が省略できる場合としては、①地図又は現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面が法務局に備え付けられており、地図作成当時に設置された境界標等(筆界と推認できる地物)が現存する場合や、②筆界特定図面と今回提出された地積測量図とが合</p>

	<p>者の負担を軽減するためにも、資格者による筆界確認作業の簡略化を要望する。</p>	<p>致しており、筆界に疑義が生じないと判断できる場合があります。</p> <p>これらに該当しない場合には、隣接地所有者立会いによる筆界確認作業が必要となります。</p>
6	<p>【実地調査について】</p> <p>本年2月25日に行われた沖縄桐友会において「これからは積極的に実地調査を実施していく。」とのことであったが、不動産調査報告書において詳細に記載しているので、当職の(実地調査への)帯同をするべく少なくしていただきたい要望する。実地調査に帯同することにより日常業務への対応に支障を来している状況である。実地調査率の目標等があるのか。</p>	<p>実地調査率の目標はありませんが、実地調査の必要な事案について実地調査を実施していくことになります。</p> <p>なお、地積更正や分筆登記等で、現地が分かりにくい場合等について、案内をお願いしています。</p>
7	<p>【資格者代理人について】</p> <p>国家資格者である土地家屋調査士の行う筆界確認作業に信頼を寄せていただきたい。土地家屋調査士の責任において隣接土地所有者(官公署を含む。)の境界確認作業を行うことや省略できることを判断できるようにしていただきたい要望する。全てにおいて立会いを省略することはできないと思うので、その判断を国家資格者である土地家屋調査士に委ねることはできないか。</p>	<p>不動産登記規則93条の不動産調査報告書の記載内容や立会証明書の記載内容により立会い省略の要否の判断をさせていただきます。</p>
8	<p>【公団協会受託の嘱託業務における不動産調査報告書について】</p> <p>那覇地方法務局発行の土地建物実地調査要領(平成23年11月11日改定) 第26条に「官公署が不動産の表示に関する登記を嘱託する場合には、同条第2項の官公署調査書の添付を求めるものとする。」とあるが、公団協会受託の業務においては、当協会社員の土地家屋調査士にて調査を行い、調査報告書を作成しているので、官公署職員には(土地家屋調査士作成の)当調査報告書を点検することを義務づけ、別紙1のとおり土地家屋調査士名記載の下側に官公署名と職員名を記載し押印(職員個人印)をすることで、官公署調査書の添付を省略してよろしいか。</p>	<p>貴見のとおりで差し支えありません。</p>
9	<p>【オンライン申請の添付書類(PDF)について】</p> <p>PDFファイルにて送信した「工事完了引渡証」等の実印を押印した書類を貴局において印刷された</p>	<p>法務局側の印刷設定は、データ入力時の倍率に合わせて出力する設定になっています。よって、データ入力時の倍率を</p>

	ものが、縮小されて印刷されるため印鑑の照合ができないとのことであるが、印刷設定が縮小設定になっているためだと考える。印刷設定を変更することで解決できると考える。	必ず「等倍」に設定願います。
10	【境界標、図根点の保全について】 沖縄県は、地籍調査が全国的にも高い割合で実施され筆界が確定しているが、地籍調査時の境界標、図根点等はほとんどが亡失しており、保全管理の重要性が認識されずにいる。法務局において法第14条地図作成作業が行われているが、筆界点が確定後の境界標、図根点(基準点)の亡失を防ぐため、法務局において境界標、図根点(基準点)保全キャンペーン等を実施することを要望する。	各種研修会等で境界標、図根点(基準点)保全の重要性についてアピールしており、今後も継続します。
11	【世界測地系と任意座標について】 地積測量図に記載する「世界測地系」「任意座標」の違いを再度確認したい。 平成22年12月18日付け「基本三角点等に基づく測量成果による地積測量図の作成等について」那覇地方法務局登記部門原謙二総括表示登記専門官作成の内容についての再確認である(別紙2)。	基本三角点等の成果により多角測量(GPS測量を含む。)が実施され、地積測量図に基本三角点等の与点の名称及び世界測地系の座標値が記載されている場合に限って、世界測地系とします(登記研究701号217頁)。なお、既提出地積測量図に記載されている世界測地系座標値の登記引照点について、基本三角点等からの登記基準点測量(多角測量)等の検測を行わず、そのまま使用する場合には、任意座標扱いとなります。

法務局からの要望等

【土 地 関 係】		
番号	要 望 等	備 考
1	オンラインで土地の表題登記を申請する場合、地図が地図情報システムに登録されていない地区（主に字図地区）については、紙ベースで地積測量図を提出願います。	オンラインでは地積測量図の登録ができないため。
2	分筆・地積更正等の申請書に添付する調査報告書には、 <u>地積測量図に表示された全ての筆界点、分筆点及び基準点のカラー写真（遠景・近景）を添付してください。</u> <u>(オンライン申請の場合も同様)。</u> (注意) 筆界点等の写真の添付にあたっては、写真の画像と筆界点等の符合・番号が一致するように細心の注意をもって作成願います。	モノクロ写真では標識等の判断が困難なため。 (例)写真の画像ではA-1と読めるのにA-2と誤って表記されているケースが散見されます。

3	オンライン申請の分筆については、一個の枠に分筆後の地番も入力した場合、最初の地番以外の地番は受付情報として記録されないため、法務局側で修正することになるので、注意願います。	処理時間短縮への協力依頼です。
4	世界測地系で地積測量図を作成する場合、近傍の基本三角点等を図上に標記できない場合は、登記引照点を2点表記願います(標識の種類、座標値を表記)。	現地の位置特定を容易にするため協力願います。
5	復元測量(法務局の地図を現地に落とす測量)と登記測量(新たに基本三角点等を利用して行う数値測量)の励行をお願いします。	現況測量の成果と思われる地積測量図が提出されることがあるため。
6	旧測地系を世界測地系に座標変換した場合には、変換パラメータ・バージョンを表記して、与点については「新旧座標」を併記願います。	(平成15年12月9日付け法務省民二第3641号法務省民事局民事第二課長通知参照)
7	基本三角点等が表記されていない(任意座標による)分筆、地積更正登記等については、基本三角点等を利用できない具体的な理由(亡失等)を調査報告書に記載願います。	
8	地積測量図の作成方法について、隣接地番は必ず記載し、隣接地が白地等の地番のない土地であるときは、その利用目的により「里道」「水路」等と記載願います。	

【建物関係】

番号	要望等	備考
1	建物表題登記(変更登記を含む。)の申請に際しては、各階の内部の写真も提供願います。 特に問題となる箇所(床面積の算入・不算入などの特記事項)については、必ず、問題の箇所が確認できる写真を提供願います。	建物の種類を特定し、床面積の算入の要否を判断する必要があるため。
2	書面申請、オンライン申請いずれも、建築確認済証の平面図・立面図等を提出願います。	
3	土地区画整理事業施工地区内における区分建物の表題登記の申請に際しては、仮換地証明書及び仮換地図も提供願います(別紙3)。	敷地権が発生する場合があるため。

【土地・建物】【共通】

番号	要望等	備考
1	写真の提供に際しては、 <u>写真の中で申請地の近隣の状況が住宅地図と一致することが確認できる程度の写真</u> を提供願います。	住宅地図との照合の際、現地と近隣の状況が明らかでない写真が多いため。
2	地積測量図や建物図面の作成において、隣接地が申請地と異なる市町村名や字名である場合、市町村名、字名及び	記載漏れが散見されます。

地番を記載願います。

	3 オンライン申請において、土地区画整理事業施工地区内の <u>土地区画整理事業実施機関による証明がされている地積測量図や建物図面は、必ず原本を提出願います。</u>	第三者による証明がなされた図面は、もはや調査士が単独で作成した図面とはいえないため。
4	オンラインによる建物表題登記や分筆登記等の添付情報である <u>工事完了引渡証明書や承諾書等及びこれらの書類と照合の必要な印鑑証明書等について、提示する書類と一緒にせてコピーを提出願います。</u>	印影の照合が困難な場合があるため。

【その他の要望】

番号	要望等	備考
1	相談票を提出する際には、 <u>資料を添付の上、必ず相談者の考え方・意見等を記載して提出願います。</u>	再度の要望です。相談時間短縮に協力願います。
2	書面申請、オンライン申請いずれも、地方税法による市町村への税務通知用として申請書及び図面のコピーの添付に協力願います。	再度の要望です。処理時間短縮に協力願います。
3	申請書の補正は、原則として、調査士本人が行ってください。	補助者任せとならないようお願いします。

不動産登記規則93条		土地																																																																																																																																																																																															
不動産調査報告書																																																																																																																																																																																																	
以下のとおり調査の結果を報告します。																																																																																																																																																																																																	
土地家屋調査士 菅野賀司		平成24年10月25日 作成																																																																																																																																																																																															
電話番号 098-933-4658 沖縄県中部土木事務所 ()章以降無		電子署名又は捺印																																																																																																																																																																																															
		所属会社	沖縄会																																																																																																																																																																																														
		登録No.	297																																																																																																																																																																																														
		報告書No.	1200077																																																																																																																																																																																														
I 基礎情報(登記記入欄)	01 登記(業務)の目的	<input type="checkbox"/> 表題 <input checked="" type="checkbox"/> 分筆 <input type="checkbox"/> 合筆 <input type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> 地積 <input type="checkbox"/> 地図 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 訂正			02 申請対象土地	所在番地					<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録 <input type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報		不動産番号					地番					地目					地積面積					特記事項					権利の種別				II 資料に付する調査又は確認	03 申請人及び利害関係人	住所、所在地					氏名、名称					職業					本人(申請承認) 確認の方法				III 附記事項	04 隣接確認等	地番					住所、所在地					氏名、名称					その他				待記事項		隣接地は、平成21年1月13日作成、前件添付不動産調査報告書記載のとおり				IV 申請地地盤の特定に関する調査	05 登記所備付資料	資料の名称	<input checked="" type="checkbox"/> 地図	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 基準点成果	<input type="checkbox"/> その他		備考						06 登記所以外の資料	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	資料の名称	資料の説明(内容、活用方法等)		確認年月日							08 宮公署の許可等	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	資料の名称	資料の説明(内容、活用方法等)		確認年月日							特記事項								V 申請地地盤の特定に関する調査	09 土地の区画・形状調査・確認	前件地図訂正申出 土地所在図、地積 更正登記添付地積 測量図と一致。													10 占有状況・利用状況の調査	占有状況・ 利用状況の調査	墓地、県道敷地、宅 地敷地の利用区画 ごとに分筆登記の 申請を行う。														周辺地図の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 市街地	<input type="checkbox"/> 村落地農林地	<input type="checkbox"/> 山林原野	確認年月日				原因及び日付の調査	<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/> 申請人 <input type="checkbox"/> 立会人) の説明		<input type="checkbox"/> 宮公署の証明	<input type="checkbox"/> その他()				により	<input type="checkbox"/> 変更		<input type="checkbox"/> 錯誤	<input type="checkbox"/> その他()		と認定
	01 登記(業務)の目的	<input type="checkbox"/> 表題 <input checked="" type="checkbox"/> 分筆 <input type="checkbox"/> 合筆 <input type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> 地積 <input type="checkbox"/> 地図 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 訂正																																																																																																																																																																																															
	02 申請対象土地	所在番地																																																																																																																																																																																															
		<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録 <input type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報	<input type="checkbox"/> 登記記録 <input checked="" type="checkbox"/> 申請情報																																																																																																																																																																																												
		不動産番号																																																																																																																																																																																															
		地番																																																																																																																																																																																															
		地目																																																																																																																																																																																															
		地積面積																																																																																																																																																																																															
		特記事項																																																																																																																																																																																															
		権利の種別																																																																																																																																																																																															
II 資料に付する調査又は確認	03 申請人及び利害関係人	住所、所在地																																																																																																																																																																																															
		氏名、名称																																																																																																																																																																																															
		職業																																																																																																																																																																																															
		本人(申請承認) 確認の方法																																																																																																																																																																																															
III 附記事項	04 隣接確認等	地番																																																																																																																																																																																															
		住所、所在地																																																																																																																																																																																															
		氏名、名称																																																																																																																																																																																															
		その他																																																																																																																																																																																															
待記事項		隣接地は、平成21年1月13日作成、前件添付不動産調査報告書記載のとおり																																																																																																																																																																																															
IV 申請地地盤の特定に関する調査	05 登記所備付資料	資料の名称	<input checked="" type="checkbox"/> 地図	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 基準点成果	<input type="checkbox"/> その他																																																																																																																																																																																										
		備考																																																																																																																																																																																															
	06 登記所以外の資料	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	資料の名称	資料の説明(内容、活用方法等)		確認年月日																																																																																																																																																																																											
	08 宮公署の許可等	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	資料の名称	資料の説明(内容、活用方法等)		確認年月日																																																																																																																																																																																											
	特記事項																																																																																																																																																																																																
	V 申請地地盤の特定に関する調査	09 土地の区画・形状調査・確認	前件地図訂正申出 土地所在図、地積 更正登記添付地積 測量図と一致。																																																																																																																																																																																														
		10 占有状況・利用状況の調査	占有状況・ 利用状況の調査	墓地、県道敷地、宅 地敷地の利用区画 ごとに分筆登記の 申請を行う。																																																																																																																																																																																													
	周辺地図の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 市街地	<input type="checkbox"/> 村落地農林地	<input type="checkbox"/> 山林原野	確認年月日																																																																																																																																																																																												
	原因及び日付の調査	<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/> 申請人 <input type="checkbox"/> 立会人) の説明		<input type="checkbox"/> 宮公署の証明	<input type="checkbox"/> その他()																																																																																																																																																																																												
	により	<input type="checkbox"/> 変更		<input type="checkbox"/> 錯誤	<input type="checkbox"/> その他()		と認定																																																																																																																																																																																										

〔(社)沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会会員業務研修会〕 平成22年12月18日

□基本三角点等に基づく測量の成果による地積測量図の作成等について

那覇地方法務局登記部門

総括表示登記専門官 原 謙二

■はじめに

本年7月1日付で那覇地方法務局土地建物実地調査要領(以下「実地調査要領」という。)を改正し、実地調査要領第3条において、『原則、適切な実地調査を行う。』と明記したところです。今後とも実地調査要領の適正な運用に御協力をお願いします。

■第1 筆界の確認について

登記官の筆界の確認については、実地調査要領第22条、土地家屋調査士の筆界の確認については、土地家屋調査士調査・測量実施要領第(以下「調測要領」という。)39条において規定され、いずれも書証、物証、人証により筆界を確認することとされています。

したがって、分筆登記申請又は地積更正登記申請において提供する地積測量図は、申請人及び隣接地所有者等に筆界の確認を得て登記所へ提出することになる。

なお、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図の備付けがある場合で、筆界の立会いを省略できる場合とは、次のとおりである。

【筆界の立会い省略は、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図を現地において確実に復元することができるかどうかがポイントとなる。】

- 1 実地調査要領19条1項4号(地積に関する更正の登記)又は5号(分筆の登記)の登記申請があった場合において、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図が登記所に備え付けられており、地図作成当時に設置された境界標等(筆界と推認できる地物)が現存する場合又は既提出の地積測量図に記載されている境界標等(筆界と推認できる地物)が現存する場合で、かつ、今回提出された地積測量図と合致しており、筆界に疑義が生じないと登記官が判断できる場合には、当該筆界についての立会いを省略することができる(実地調査要領22条、24条)。
- 2 現地復元性のある既提出地積測量図の備付けのある土地について再分筆する場合で、前記1と同様な事案であれば、立会いを省略することができる【現地復元性のある地積測量図の提出により登記官が行った分筆登記(創設筆界)については、原則的には、登記官はその筆界を認定できなければならない。】。
- 3 前記1又は2の場合で、地図又は既提出地積測量図の測量の与点とされていた基本三角点等(登記引照点を含む。)が現存しており、かつ、複数の筆界点のうち、一部の筆界点の既設境界標等(筆界を推認できる地物)が亡失等している場合には、登記官

58条参照)。

2 旧測地系による基本三角点等の成果に基づいた筆界点の座標値を「世界測地系」の座標変換プログラム(パラメータ変換)により記録する場合には、地積測量図に変換パラメータ・バージョンを表記する(規則77条1項8号、平成15年12月9日付け法務省民二第3641号法務省民事局民事第二課長通知参照)。

3 世界測地系と任意座標について

基本三角点等【資料3】の成果により多角測量(GPS機器測量を含む。)が実施され、地積測量図に基本三角点等(与点の名称及び世界測地系の座標値)が記載されている場合に限って、世界測地系とする(登記研究701号217頁)。

なお、既提出地積測量図に記載されている世界測地系座標値の与点(登記引照点)について、基本三角点等からの登記基準点測量(多角測量)等の検測を行わず、そのまま使用する場合には、任意座標とする。

4 地積測量図の作成者について

地積測量図の作成者については、実際に調査・測量した者の氏名を記載することになっているが、これまで、嘱託官公署、測量業界、土地家屋調査士会(公嘱協会)間で業際問題についての混乱があったところ、平成20年12月3日付けで日本土地家屋調査士会連合会と社団法人全国測量設計業協会連合会との間で基本合意された。

今後、登記嘱託情報と併せて提供される地積測量図の作成者欄に測量士等土地家屋調査士以外の者(調査・測量を実施した官公署の職員を除く。)が記載されている場合には、そのことのみをもって、不動産登記法上の却下処分はできないが、土地家屋調査士法68条第1項の規定に抵触することになるので、その旨嘱託官公署へ注意喚起する。また、嘱託官公署から測量士等が作成した地積測量図の嘱託書への添付についての照会があった場合には、「土地家屋調査士法68条第1項の規定に抵触する。」旨を明確に説明することとしている。

■第4 規則93条調査報告書について

1 基本三角点等が記載されていない地積測量図が添付された地積更正登記、分筆登記申請については、土地家屋調査士が作成する調査報告書に都市再生街区基準点などの基本三角点等を利用できない具体的な理由(亡失等)の記載を求めるものとし、利用できない正当な理由が記載されていない場合には、実地調査を実施し、その結果、基本三角点等が利用できることが明らかとなったときは、当該登記申請事件を却下する取り扱いとなる(不動産登記法25条9号、規則77条1項8号、平成18年8月15日法務省民二第1794号法務省民事局民事第二課長通知参照)

2 調査報告書の記載に疑義がある場合には、土地家屋調査士本人に内容を確認し、誤記等であれば補記(原則、調査報告書は補正を求めない取扱い)を求めるか、その旨を担当官調査書等に記録する取扱いである。

仮換地証明書

那都区第 **●●●** 号
平成**●**年**●**月**●**日

●● ●● 様

那霸広域都市計画事業
真嘉比古島第二土地区画整理事業
施行者 那霸市
代表者 那霸市長



下記のとおり相違ないことを証明します。

この証明書は、平成24年3月28日付けの登記事項証明書に基づくものとする。

記

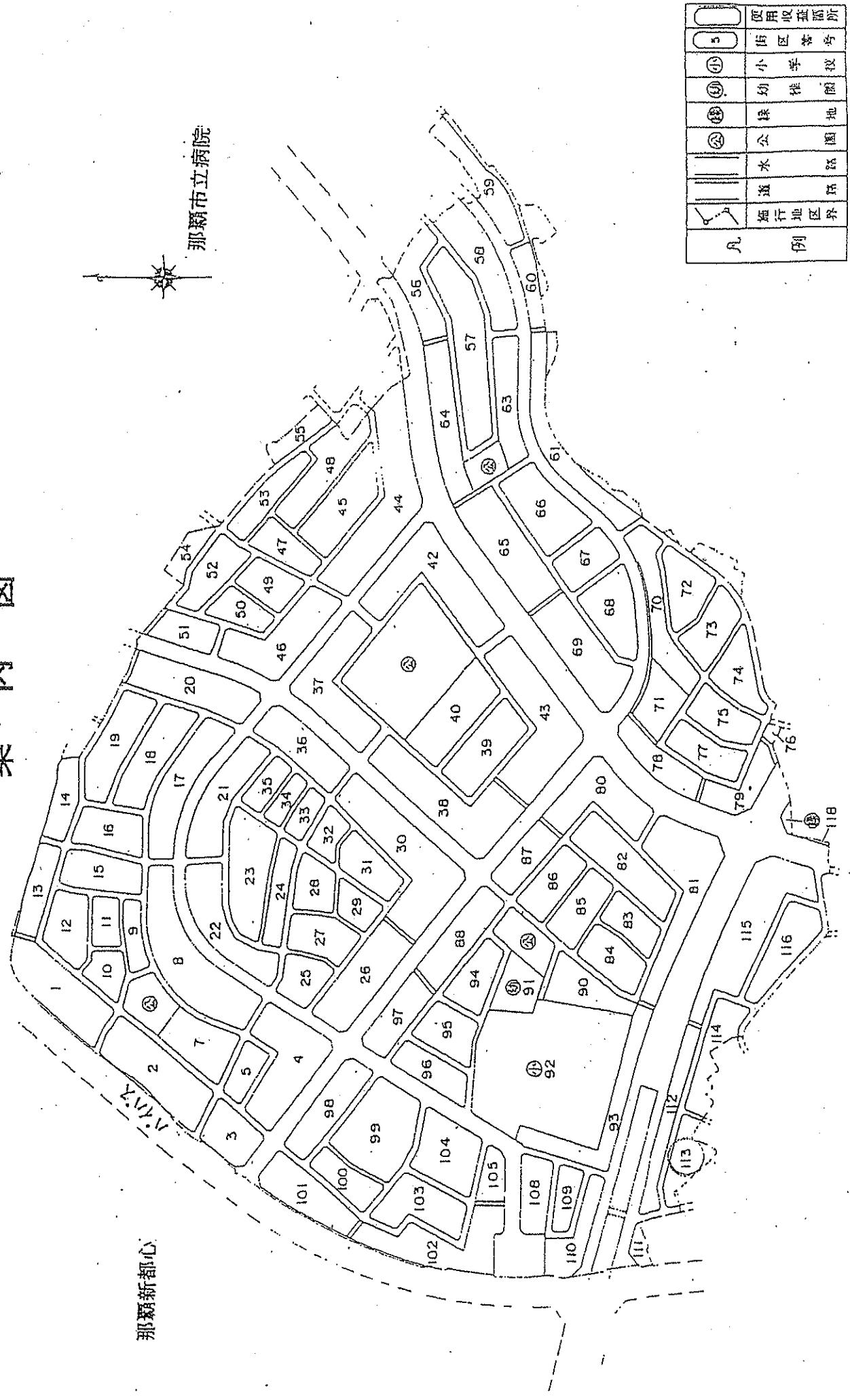
従前の土地			仮換地				備考	
字名	地番	地積 (m ²)	街区	画地	符号	地積 (m ²)	(借地権者等)	
字●●	3-2	329.08	113	2-2		293.35		

以下余白

※この証明書は不動産登記法による所有権を証明するものではありません。

那霸広域都市計画事業第二島嘉真地区画整理事業

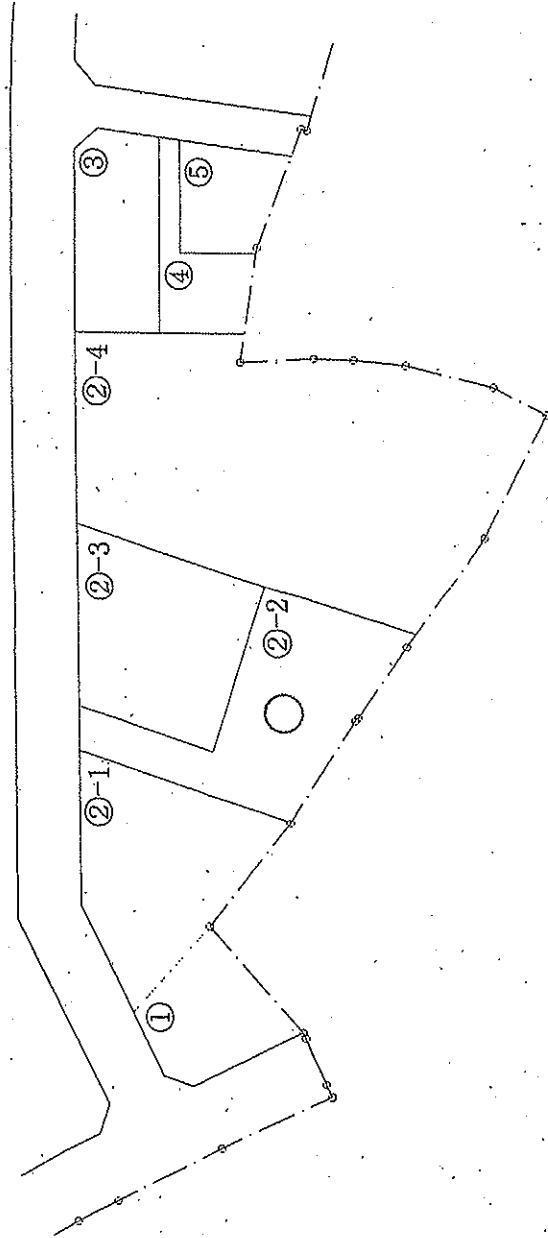
卷之三



仮換地図

縮尺 500分の1

街区番号 113



例	指定地	路	施行地区	水道	勾
凡					

