

所有者の所在の把握が難しい 土地への対策方針について

2016年12月2日
沖縄県土地家屋調査士会研修会

日本土地家屋調査士会連合会
副会長 岡田潤一郎

自己紹介

1961年(昭和36年)3月生
土地家屋調査士バカの役員バカ

平成 元年(28才)～ 土地家屋調査士登録
平成 9年度(36才) 日調連研究員
平成15年度(42才) 日調連理事
平成19年度(46才) 愛媛会会长
平成23年度(50才)～ 日調連副会長

所有者の所在の把握が難しい土地 への対策方策に関する検討会

- ・国土交通省・国土政策局所管の検討会
- ・平成27年4月に組成され、平成27年度中に計8回の検討会
- ・各委員から各々の分野における実態を報告
- ・平成28年3月に「最終取りまとめ」と「探索・利活用のためのガイドライン」を公表
- ・平成29年度以降もフォローアップを重点に検討会を継続中

所有者の所在の把握が難しい土地 への対策方策に関する検討会

委員長 山野目章夫（早稲田大学）

委員 荒木善浩（長野県土木部）・稻野邊俊（不動産鑑定士協会）
浦部秀一郎（多野東部森林組合）・岡田潤一郎（日調連）
北村喜宣（上智大学）・熊谷則一（弁護士）
坂本康宏（愛媛県土木部）・櫻井清（日司連）
松澤敏秀（指宿市農政部）・門間勝（公共用地補償機構）

【50音順】

所有者の所在の把握が難しい土地 への対策方策に関する検討会

1. 名称について

- ・所有者がいないのではない
- ・そもそも所有者がいない土地は日本には存在しない（民法239条2項、国庫に帰属）
- ・所有者が不明なのでもない（登記記録上は所有者記載）

2. 検討会の方向性

- ・全国的な問題として認識
- ・現在の制度の問題点から出来ることを考えよう

所有者の所在の把握が難しい土地 への対策方策に関する検討会

3. 所有者の所在の把握が難しい土地

- ・不動産登記記録等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

4. 背景として

- ・土地の資産価値に対する意識の変化
- ・相続登記未了土地の増加
- ・土地の利用ニーズが生じると問題が顕在化

所有者の所在の把握が難しい土地 への対応方策に関する検討会

5. 平成27年度の成果

- ・各専門家へ相談・依頼できる業務内容を整理
- ・探索や利活用に関して事例を集約
- ・戸籍謄本等職務上請求制度の拡充（公用請求に関して）
- ・住民票の除票の取扱いを是正するよう自治体へ継続要請
- ・固定資産税納税者情報に関して総務省と継続協議
- ・相続登記における登録免許税減免に関して財務省と継続協議

所有者の所在の把握が難しい土地 への対応方策に関する検討会

6. 平成28年度以降の課題

- ・所有者の所在の把握が難しい土地を増やさない施策
- ・人々が所有土地を意識する機会を活用
- ・教育分野にも啓蒙
- ・住民票の除票の取扱いを是正するよう自治体へ継続要請
- ・固定資産税納税者情報に関して総務省と継続協議
- ・相続登記における登録免許税減免に関して財務省と継続協議

日調連の取り組み

・筆特活用スキームの創設と試行

土地の分筆の登記等の申請手続代理業務を受託した土地家屋調査士が、当該登記申請のための準備をすすめる中で、当該土地の隣接地がいわゆる所有者不明土地であるため、隣接地所有者による筆界の確認ができないために、分筆の登記等が困難となる事案に対処するため、一定の要件のもと不動産登記法における筆界特定手続のスキームを活用する方策を構築中。

日調連の取り組み

・筆特活用スキームの創設と試行(要件)

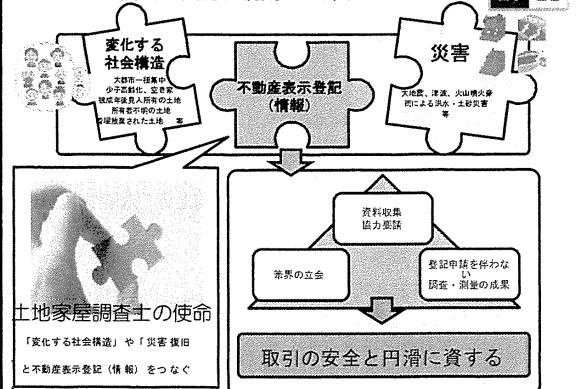
- ・対象土地について、分筆の登記等を予定していること
- ・対象土地の隣接地の所有者の所在が不明であること
- ・所有者不明土地以外の隣接地との筆界については、確認済であること
- ・所有者不明土地との筆界を除く部分の測量を完了していること
- ・土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が申請人代理人であること
- ・申請人代理人は事前に筆界特定登記官と事前準備相談を行うこと
- ・申請時に、申請人代理人による意見書を添付すること

土地家屋調査士 次の一歩(1) 【現在の日調連の取り組み】

・調査権限の強化、業務処理環境の改善 (土地家屋調査士法施行規則第29条改正を視野に)

1. 登記を伴わない調査・測量について明文化
2. 依頼者にかわって筆界立会の代理
3. 依頼者にかわって筆界立会の要請

土地家屋調査士法施行規則の一部改正に向けて



土地家屋調査士 次の一歩(2) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 土地家屋調査士グランドデザインの検討と策定
- ・ 前身の「制度の将来を考える会議」等での協議結果を踏まえ、「グランドデザイン策定検討委員会」を組成し、グランドデザインの考え方や検討成果のありよう等について協議
- ・ グランドデザインを描く前段として、「多様化する社会構造と土地家屋調査士の将来」について様々な角度から意見交換

土地家屋調査士 次の一歩(3) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 所有者の所在の把握が難しい土地への対応
(迷子の土地対応)
- 1. 国土交通省の検討委員会へ参画(戸籍の公用請求等)
- 2. 隣接土地所有者が不明時に分筆等の登記を可能とするための筆界特定手続の運用実現化
- 3. 迷子の土地に関してメディア対応

土地家屋調査士 次の一歩(4) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 三位一体での取り組み(法務省・日調連・日司連)
- 1. 空き家等対策について(建物登記と土地境界の視点)
- 2. 相続登記推進について(未来につなぐ相続登記)

土地家屋調査士 次の一歩(5) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 政策的戦略への対応(全調政連と連携)
- 1. 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)対策
- 2. 各政党の政権公約(マニフェスト)対策
- 3. 法第14条地図作成作業対応
- 4. 所有者不明土地議員連盟の組成

土地家屋調査士 次の一歩(6) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 建物所在図の作成について
- 1. 不動産登記法第14条には地図とともに建物所在図の作成も明記
- 2. モデル作業地域の選定、現地調査策定の段階
- 3. 空き家情報、未登記建物情報、履歴情報、地域防災等

土地家屋調査士 次の一歩(7) 【現在の日調連の取り組み】

- ・ 業務情報公開システムの構想
(業務データの共有化構想)
- 1. 登記を伴わない調査・測量についても対象
- 2. 業務受託形態の変革
- 3. 筆界の管理、鑑定、立会代理にもリンク
- 4. 今年度、実証実験中(昨年はモニタリング実施済)

おわりに



私たちは、登記屋でも手続屋でもなく「土地家屋調査士」です。

私たちが測量機器を介して見ているのは、無機質な境界標ですが、そこ
に込められた先祖からの想いだったり、家族の心情であるはずです。

土地家屋調査士は、多くの人々の気持ちに寄り添うことのできる人間味
にあふれる職業です。

覚悟を持って土地家屋調査士を名乗り、謙虚であり続けましょう。

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 最終とりまとめ概要

1 背景

- (1) 土地の資産価値に対する強い意識
→ 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
- (2) 伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有
→ 先祖伝来の土地への関心の低下
- 2 相続登記等が行われないままの土地が存在
- 3 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題

現状の整理と対策の方向性：

1. 多様な状況に応じた所有者探査や土地の利活用策に係るノウハウの構築

特に市區町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市區町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）】
〔複数回答〕 n=589

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかつた	104
住民票の写し等の交付等が認められなかつた	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえたなかつた	65

- ・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位
- ・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要
- 【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

契約対抗 件数	不明土地 による未 契約件数	財産管 理制度活 用件数	合計
地方公共 団体会員	73,476	363	73,839
国直轄	61,018	94	61,112

注1 契約済み及び契約に至っていない件数
注2 平成25年度に金額9億円未満の土地の活用に関する調査によるアンケート調査第一回実施結果

（国土交通省）

2. 所有者とその所在の明確化

- ・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に隣地・森林を所有している2,121名を対象に、不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・牌権協同組合への組合員変更の届出、町町村資源推進部へアシスタントを実施（調査期間平成23年8月～9月）、森林法に基づく届出は、調査時点では施行前（平成23年8月～9月）には含まれない、届出の実績によると既に可能な限り管理の推進に関する調査報告書（平成24年3月国土交通省国土政策局）

出典：平成23年度都道府県の運営状況（国土交通省）

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 最終とりまとめ概要

対策の
方向性：

1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの標準化

①所有者探索の円滑化

対策：

ガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介

〔事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う〕

円滑な探索のための環境整備

- ・保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用（市区町村の判断によること、個人情報の長期間の保存となることに対する留意）
- ・戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

関連制度活用のための サポート体制の構築

- ・弁護士会、司法書士会によるサポート体制の構築（法律相談、財産管理人候補者の推薦）
- ・司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

2. 所有者とその所在の明確化

相続登記等の促進

- ・法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- ・地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

事例：きめ細やかな案内により届出が増加

- 京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。
農地法に基づく届出件数の変化
(実施前) 2~3件/年 ⇒ (実施後) 20件/年

今後に向けて：

- ① 上記改善策の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る
- ② さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要

事例7

事例7

事業主体：国	
土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地 (表題部所有者の住所の記録がない場合)	不在者財産管理制度 即決和解

事業の概要

必要事業用地（地目：墓地）の登記記録上の表題部所有者が、氏名のみ記録され、住所等所在が分からず、戸籍・除籍も特定することができなかった。また、相続人も追跡できない状況で、所在地周辺の神社・寺院等の過去帳調査、区長及び周辺住民等の聞き取りでも何ら手がかりを得ることができず、法務局の開鎖登記簿・旧土地台帳調査も行ったが、所在が確認できなかった事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○法務局で、閉鎖登記簿・旧土地台帳等の調査を実施したが、いずれも表題部所有者の氏名のみ（住所なし）が記録されていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不在者把握）（平成24年4月～平成24年12月）

…市への所有者探索依頼、周辺の神社・寺院等への聞き取り、過去帳の調査を実施した。所在地周辺の住民への聞き取り調査を行うとともに、法務局に対して閉鎖登記簿・旧土地台帳の調査も行った。
 - ②不在者財産管理制度の申立て（平成25年5月）
 - ③不在者財産管理制度の審判（平成25年6月）
 - ④権限外行為許可の申立て
 - ⑤権限外行為許可の審判（平成25年12月）
 - ⑥国土と不在者財産管理制度との間で、土地の売買契約の締結（平成25年12月）
 - ⑦新有権保存登記の申請等（平成25年12月～平成26年3月）

…表題部所有者の住所が不明なときは、不動産登記法上、所有権登記保存登記ができない取扱いとなつている。
- そのため、不動産登記法第74条第1項第2号に基づき、確定判決（確定判決と同一の効力を有するものも含む）により、直接国土交通省名義で所有権保存登記をする必要がある。よって、国土は、簡易裁判所に対して、即決和解を申し立て（民事訴訟法第275条）、その和解調書により、所有権保存登記を申請した。

事業主体	都道府県	
土地の状況	解決方法	
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされている土地	その他 (任意買収・相続分譲渡)	
事業の概要		

県道事業の用地取得に当たって、2代目にわたって相続登記がされておらず、相続人が48名となっていた土地を、土地の管理者への法定相続分に係る共有部分の譲渡をさせるなどして、用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地は、路線の中間地点に位置する農地2筆、山林1筆であった。
 ○対象地を管理している相続人Aは、所有権の登記名義人であるB（農地2筆）・C（山林1筆）の直系の孫であり、從前より対象地の一切の管理を行っていた。

○B・Cには8名の子供がいたが、いずれも亡くなっているため、相続人がその子・孫に広がり計48名となっていました。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

① Aとの交渉
 …Aから、相続人との交渉は起業者がやること、Aのみの名義で相続登記すること、無償で譲をつけること、といった条件が出来、早期の用地買取が求められたことから、起業者側で相続人との交渉を実施することとした。

②相続人との交渉

…各相続人に対し、「相続分のないことの証明書（特別受益証明書）」に署名・押印する方法により、A名義として相続登記を行うことにについて協力を求めたが、最終的に協力を得られたのは18名のみだった。
 ③相続方法の再検討
 …2の方法では、起業者がA側の立場と捉えられてしまい、また、遺産分割協議も全員の合意が必要となり困難なため、法定相続分に係る共有持分を譲渡することにより進める方法を検討した。この方法によれば、譲渡に合意した相続人の法定相続分に係る共有持分についてはAに譲渡されて、その権利が集約されるため、その関係者の懸念を相当程度緩和でき、起業者が任意で買取したり、裁決申請を行ったりする場合の事務上の負担が大きく削減される。

④Aとの再交渉

手続等に要した書類

- ①相続分譲渡証明書
- ②相続持分譲渡契約書

その他

- 上記手順③においては、事前に公共団体登記司法書士協会、税務署、市の警察委員会、法務局等と協議し、了解を得た上で最終的に方針決定した。
- 上記書類の様式については、司法書士と相談した。

出典

- 「用地ジャーナル」2002年11月号
 (論賞事例) 相続分譲渡による用地買取事例

所有者不明土地を隣接地とする土地について分筆の登記等を可能とするため
の筆界特定手続の取扱要領（試行用）

第1 目的

土地の所有者が死亡した後も長期間にわたり相続登記がされず、登記上の所有者が異なることとなった結果、所有者の所在の把握が困難となり、各種事業における迅速な用地取得などに支障を来している土地、いわゆる所有者不明土地（※）が増加しており、隣接地所有者による筆界の確認ができないために分筆の登記や地積更正の登記（地図訂正の申出を含む。）及び土地の表題登記等（以下「分筆登記等」という。）が事实上困難となる事案が増加している。

一方、分筆登記等を申請する土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下「土地家屋調査士等」という。）は、予め、必要な隣接地の所有者探索、登記事項証明書や各種図面等の資料収集、測量等を実施しており、また、分筆登記等の前提として筆界特定の申請を行う場合には、こうした分筆登記等に直接必要な資料のみならず、筆界特定手続において必要となる調査等についても、土地家屋調査士等において予め前倒しして実施することが期待できる。

そこで、このような所有者不明土地を隣接地とする土地について、分筆登記等の申請の委任を受けた土地家屋調査士等が行った測量成果等を有効に活用することにより、通常の手続よりも迅速に筆界特定を行うための本施策（以下「筆特活用スキーム」という。）の取扱要領を定めるものである。

※ 筆特活用スキームでは、対象土地の隣接地の所有者（法人を含む。以下同じ。）全員が不明である場合をいい、所有者が判明しても連絡を取ることができない場合を含む。

なお、隣接地の所有者は判明しており、立会の協力が得られないにとどまる場合は、本スキームの対象とはしない。

第2 筆特活用スキームによる手続

1 概要

筆特活用スキームは、土地家屋調査士等が代理人となり、分筆登記等の前提として筆界特定の申請を行う場合であって、かつ、所有者不明土

地を隣接地とする場合を念頭に、土地家屋調査士等の測量結果等を最大限活用することを図るものであり、筆特活用スキームによる筆界特定は、申請から3か月以内の処理に努めるものとする。

2 事前準備調査に準ずる調査及び意見書（案）の作成

（1）事前準備調査に準ずる調査

筆特活用スキームを利用する土地家屋調査士等は、筆界特定の申請に先立ち、筆界特定制度における事前準備調査に準ずる調査を実施するものとする。具体的には、①関係する資料の収集（登記事項証明書、地図の写し等の登記所保管資料、戸（除）籍謄本（※1）、戸籍の附票、住民票の写し、道路境界確定図の写し等の市町村保管資料等）、②対象土地及び関係土地その他周辺土地の所有者又は占有者からの聴取の実施及び③現況測量図（※2）、検討図等を作成する。

※1 土地家屋調査士が戸（除）籍謄本の交付請求を行う場合には、平成20年4月7日法務省民一第1000号民事局長通達に基づき、受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために戸籍の記載内容を確認する必要があることを明らかにして行うことに留意する必要がある（戸籍は、身分関係を証するものであるので、相続人を確認するための請求は認められるが、所在を確認するための請求は認められない。）。

※2 この段階における現況測量図は、所有者不明土地との筆界を除く部分の測量を完了しており、所有者不明土地以外の隣接地との筆界については、隣接する土地の所有権登記名義人等と共通の点で確認が取れることを要する（後記3の事前打合せを行う前の段階における「筆界の確認」は、隣接する土地の所有権登記名義人等が共通の点を筆界点として認識している事実で足りる。）。

（2）隣接地の所有者調査の方法・内容

隣接地の所有者調査は、原則として、戸（除）籍謄本、戸籍の附票及び住民票の写しの入手並びに近隣住民からの聴取等、土地家屋調査士等の職務の範囲内で可能な限りの調査を行うものとする。ただし、これらの書面を戸籍法（昭和22年法律第224号）及び住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定に基づく請求によって取得することができない場合や近隣住民等からの協力が得られないような場合であって、下記3の事前打合せにおける確認の結果、法務局又は地方法務局の筆界特定担当職員（以下「法務局職員」という。）が土地家屋調査士等による調査が十分尽くされていると判断できるときは、筆

界特定の申請後に法務局職員が調査を実施するものとする。

(3) 意見書（案）の作成

(1)の土地家屋調査士等は、上記の調査結果及び当該結果を踏まえて相当と考えられる筆界（案）を記載した意見書（案）（別紙1様式）を作成するものとする。

3 事前打合せ

筆特活用スキームを利用する土地家屋調査士等は、2の事前準備調査に準ずる調査及び意見書（案）の作成後、法務局又は地方法務局の本局において、法務局職員と事前打合せを実施するものとする。

(1) 関係書類の提出

土地家屋調査士等は、対象土地所有者からの分筆の登記等の申請に係る委任状及び筆界特定申請に係る委任状を提示し、法務局職員はその写しを保管する。

また、土地家屋調査士等は、2(1)及び(2)で収集した資料（関係人探索資料を含む。）、近隣からの聴取書、現況測量図、検討図、2(3)の意見書（案）、筆界特定の申請書（案）、測量成果（※）、その他筆界の検討に当たり収集及び作成した資料の全てを提出する。

※ 法務局職員は、必要があると判断する場合には、観測手簿、座標計算簿、精度管理表等の提出を求めるものとする（下記4においても同じ。）。

(2) 法務局職員との協議

法務局職員は、土地家屋調査士等と対象の筆界について協議し、提出された資料の範囲において、対象の筆界についての意見を述べる。

なお、(1)で提出された隣接地所有者の調査や筆界の検討に当たり必要となる資料又は調査が不足していると考えられる場合には、法務局職員は、土地家屋調査士等に補充調査（資料収集、現地調査等）を促すものとする（※1、※2）。

土地家屋調査士等は、上記の協議や補充調査の結果を踏まえ、意見書（案）を修正する。

※1 戸（除）籍謄本の交付請求を行ったかどうかを確認するため、必ずしも不交付証明書の提出を求める必要はない。不交付とされた場合には、交付請求書が市区町村から請求人に返戻されるので、当該交付請求書を確認すれば足りる。

※2 土地家屋調査士等が資料収集や補充調査について協力をしない場合に

は、通常の筆界特定手続によるものとする。

(3) 留意事項

ア ①現地復元性のある資料がない、②公図等と占有状態が大きく相違している等筆界の特定に困難を伴うと考えられる事案については、2(1)の調査を完了した時点で事前打合せを行い、筆特活用スキームによる筆界特定手続が可能か否かも含めた検討を行う。

なお、このような事案における意見書（案）の記載内容については、法務局職員が必要と判断する範囲まで差し支えないものとする。

イ 法務局職員において、土地家屋調査士等による隣接地の所有者調査が困難であって、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第138条による資料収集の必要があると判断した場合には、3(2)以降の手続を経ることなく、筆界特定の申請を促すものとする。この場合には、申請後、法第138条による資料収集と3(2)の協議（※）を同時並行で行う。

※ この場合の協議には、筆界調査委員を含める必要があるので、申請後、速やかに筆界調査委員を指定する。

ウ 法務局職員は、土地家屋調査士等に対し、筆界特定制度は、筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界特定登記官が筆界を特定するため、協議内容と異なる結果となる可能性があることを伝達する。

4 筆界特定の申請

申請人代理人は、筆界特定の申請時に通常提出する申請書類等のほか、事前打合せを踏まえた意見書（別紙1様式）及び測量成果（電子データを含む（※1）。以下「意見書等」という。）並びに分筆の登記等の申請に係る委任状（※2）を法務局又は地方法務局に提出するものとする。

※1 電子データが電子媒体に格納されて提出された場合には、必ずウィルスチェックを行うこと。また、電子メールによる提供を受ける場合には、パスワード設定を行う等、情報セキュリティに配慮する必要がある。

※2 原本還付は可（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第213条第1項）。

5 筆特活用スキームを利用した筆界特定手続における留意事項

(1) 筆界特定の申請の通知

法第133条第1項の規定に従い、関係人に対して筆界特定の申請

があつた旨の通知を行う。

不明である対象土地の隣接地の所有権登記名義人等に対する通知が返送された場合には、速やかに、法第133条第2項の規定に従い、公示送達に準じた処理を行う。

(2) 筆界調査委員の指定及び筆特活用スキームの説明

ア 筆特活用スキームによる筆界特定を迅速に行う観点から、法第134条第1項に基づき指定する筆界調査委員は、原則として、過去に筆界調査委員としての業務経験がある者とする。

なお、土地家屋調査士については、法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であることを考慮するものとする。

イ 筆界特定登記官は、筆界調査委員指定時に、委員に対して、筆特活用スキームの意義や取扱要領に関する説明を十分に行うものとする。

また、申請時に申請人代理人から提出された意見書等の電子データを筆界調査委員に提供し、当該データを活用して効率的に法第142条に規定する意見書を作成するよう依頼するものとする。

(3) 事前準備調査

原則として、事前準備調査の手続（資料の収集、現況等把握調査の準備、現況等把握調査（実地調査及び現況測量、現況等把握調査の報告書作成））は省略することができるものとするが、特に、筆界調査委員及び法務局職員が当該調査を必要と判断した場合は、これを実施して差し支えない。ただし、この場合であっても、申請人代理人から提出された意見書等を活用し、迅速処理に努めるものとする。

(4) 論点整理

筆界調査委員及び法務局職員が、事前打合せにおいて検討した特定手法と異なる手法により筆界を特定すべきと判断する場合には、必要な調査を実施する。

また、測量範囲が広範になる等、申請人代理人による測量が困難であると考えられる場合には、通常の手続と同様に測量実施者を選定するものとする（この場合には、通常の筆界特定手続により処理するも

のとする。)。

(5) 特定調査

通常の手続と同様、法第136条第1項の規定に従って、対象土地の測量（検査測量）及び実地調査（上記(3)で現況等把握調査を実施した場合を除く。）を行うものとする。

(6) 意見書作成

筆界調査委員が作成する法第142条に規定する意見書及び意見書図面は、原則として、申請時に申請人代理人から提供された意見書等の電子データを利用して、別紙2様式により作成するものとする。ただし、他の様式により作成することを妨げない。

(7) 筆界特定書作成

筆界特定登記官は、申請時に申請人代理人から提出された意見書及び筆界調査委員の意見書を最大限活用することにより作業の効率化を図るとともに、必要な事項ができる限り簡潔に記載するよう努めるものとする（対象土地及び筆界の経緯、所有状況、申請人等の主張等文書にする必要のない部分は箇条書きとして差し支えない。）。

(8) その他の留意事項

法務局職員は、不明であった隣接地所有者が筆界特定手続の中で判明した場合であって、その者の同意が得られるときは、申請人又は申請人代理人に当該隣接地所有者の氏名、連絡先等を伝えて差し支えないものとする。この場合において、申請人又は申請人代理人が隣接地所有者と直接協議するため、筆界特定手続を一時中断したい旨の要望があったときは、期限を設けて当該要望に応ずるものとする。

また、隣接地所有者が当該土地の登記名義人の相続人であり、未だ相続登記を行っていない場合には、法務局職員及び申請人代理人は相続登記を行うよう促すものとする。

第3 筆特活用スキームの試行

筆特活用スキームは、本取扱要領に従い、試行局で先行運用（平成28年10月からの開始）を行い、その結果を踏まえ、取扱要領を確定させ、平成29年4月から本格的な運用を開始する予定である。

試行局は、法務省と日本土地家屋調査士会連合会とにおいて、事案を抽出し、決定した（試行の対象となる局には、申請人代理人の氏名・連絡先を含め別途連絡予定）。

試行局においては、申請人代理人からの連絡を受けて、事前打合せの日時を調整し、本取扱要領に沿って手続を進めることとなる。



(様式1)

○○(地方)法務局 筆界特定登記官 殿		意見書 (所有者不明土地用)		平成 年 第 号		
以下とのおり意見を提出します。 平成28年○○月○○日		申請人代理人 住所 ○○市○○町1000番地 土地家屋調査士印 電話番号 00-0000-0000 認定番号				
1 本件筆界に対する意見						
<p>本件筆界1は、別添現況測量図のK1点及びK2点を結ぶ直線 本件筆界2は、別添現況測量図のK3点及びK4点を結ぶ直線 ※本件筆界1は、対象土地甲1と対象土地乙との間の筆界 本件筆界2は、対象土地甲2と対象土地乙との間の筆界</p>						
2 対象土地・関係土地						
(1) 本件対象土地						
<p>対象土地甲1：A市○○四丁目100番50 対象土地甲2：A市○○四丁目100番52 対象土地乙：A市○○四丁目100番51</p>						
(2) 対象土地周辺の土地の沿革及び本件筆界の形成の経緯						
<p>昭和37年6月○日 甲1 甲2及び乙の元番であるA市○○四丁目100番を100番1ないし100番5に分筆 昭和37年8月○日 100番2を100番2-100番6ないし100番25に合筆 昭和37年10月○日 100番13、100番24及び100番25を合筆 昭和39年5月○日 100番13を100番13-100番26ないし100番50に分筆（以下「昭和39年分筆」という →本件筆界形成</p>						
<p>昭和40年11月○日 100番51を100番51及び100番58に分筆 昭和44年9月○日 100番53を100番59及び100番60に分筆</p>						
関係図(手書きでも可)を作成し、添付しても差し支えない。						
(3) 所有権登記名義人等						
区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	その他の参考情報
対象土地 甲1	A市○○四丁目	100-50	宅地	(株)A工務店 (申請人)	H18.5.1売買 H18.5.15登記	
所有権登記名義人(口立会人)						
住所 (登記記録と異なる場合) 氏名						
本人確認方法 持分	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
連絡先(電話番号等)						
立会人						
住所	A市××333番地					
氏名	(株)A工務店 職員 ○○ ○○					
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他(社員証及び委任状)					
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(被雇用者)					
連絡先(電話番号等)	○○○-○○○-○○○○					
立会・確認状況等	平成28年○月○日 立会・確認 所定の日に立ち会い、確認した。 なお、現地及び図面で筆界点を確認している。					
土地の変遷履歴						
登記年月日	S39.5.○	H18.5.15				
移動事由	S39.5.×、100-13から分筆により形成	H18.5.1売買				
地積(m ²)	○○.○○		土地の沿革の関係図を作成した場合には、当該図に付記することを差し支えない。			
地目	宅地					
所有権登記名義人	法務 花子	(株)A工務店				
その他事項						

区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の参考情報
対象土地 甲2	A市〇〇四丁目	100-52	宅地	(株)A工務店 (申請人)	H18.5.1売買 H18.5.15登記	現在更地
所有権登記名義人(口立会人)						
住所 (登記録と異なる場合)						
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
持分	<input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
連絡先(電話番号等)						
立会人						
住所	甲1と同じ					
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()					
連絡先(電話番号等)						
立会・確認状況等	平成28年〇月〇日 立会・確認 所定の日に立ち会い 確認した。 なお、現地及び図面で境界点を確認している。					
土地の表題履歴						
登記年月日	S39.5.〇	S50.12.24	H18.5.15			
移動事由	S39.5.×、100-13 から分筆により形成	S50.10.9相続	H18.5.15売買			
地積(m ²)	〇〇〇〇					
地目	宅地					
所有権登記名義人	田中 権兵衛	田中 義郎	(株)A工務店			
その他事項						
区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の参考情報
対象土地 乙	A市〇〇四丁目	100-51	宅地	乙野太郎 (関係人A)	S41.4.14相続 S41.5.1登記	現在更地 登記名義人は、左記のとおりであるが H4年死亡
所有権登記名義人(口立会人)						
住所 (登記録と異なる場合)	不明					
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
持分	<input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
連絡先(電話番号等)						
立会人						
住所						
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()					
連絡先(電話番号等)						
立会・確認状況等	平成 年 月 日 立会・確認					
土地の表題履歴						
登記年月日	S39.5.〇	S41.5.1				
移動事由	S39.5.×、100-13 から分筆により形成	S41.4.4相続				
地積(m ²)	〇〇〇〇					
地目	宅地					
所有権登記名義人	乙野 一郎	乙野 太郎				
その他事項						
区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の参考情報
関係土地1	A市〇〇四丁目	100-53	宅地	甲野一郎 (関係人B)	S58.7.23相続 S62.5.1登記	

所有権登記名義人（団立会人）							
住所 (登記範囲と異なる場合)							
氏名							
本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()						
持分	<input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)						
連絡先（電話番号等）	○○○-○○○-○○○○						
立会人							
住所 氏名							
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()						
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()						
連絡先（電話番号等）	平成28年○月○日 立会・確認						
立会・確認状況等	所定の日時に立ち会い、確認した。 なお、現地及び図面で筆界点を確認している。						
土地の表題履歴							
登記年月日	S39.5.○						
移動事由	S39.5.× 100-13 から分筆により形成						
地積 (m ²)	○○ ○○						
地目	宅地						
所有権登記名義人	甲野 太郎						
その他事項							
区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の参考情報	
関係土地 2	A市○○四丁目	100-50先	道路敷	財務省(○○市) (関係人口)		未登記の道路	
所有権登記名義人（団立会人）							
住所 (登記範囲と異なる場合)							
氏名							
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()						
持分	<input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)						
連絡先（電話番号等）							
立会人							
住所	○○市△△一丁目10番地						
氏名	○○市○○課 ×× ××						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他(職員証)						
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()						
連絡先（電話番号等）	○○○-○○○-○○○○						
立会・確認状況等	平成28年○月○日 立会・確認 所定の日時に立ち会い、確認した。 なお、現地及び図面で筆界点を確認している。						
本件土地の表題履歴							
登記年月日	手登記						
異同事由							
地積 (m ²)							
地目							
所有権登記名義人							
その他事項							
区分	所在	地番	地目	所有権登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の参考情報	
関係土地 3	A市○○四丁目	100-54	宅地	(株)A工務店 (申請人)	H3.10.7売買 H3.10.20登記		

所有権登記名義人（口立会人）						
住所 (登記記録と異なる場合)						
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他（ ）					
持分	<input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有（持分 ）					
連絡先（電話番号等）						
立会人						
住所	甲1と同じ。					
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他（ ）					
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族（ ） <input type="checkbox"/> 管理者（ ） <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
連絡先（電話番号等）						
立会・確認状況等	平成28年〇月〇日 立会・確認 所定の日時に立ち会い、確認した。 なお 現地及び図面で筆界点を確認している。					
本件土地の表題履歴						
登記年月日	S39.5.〇	H3.10.20				
異同事由	S39.5.×, 100-13 から分筆により形成	平成10.7 売買				
地積（m ² ）	〇〇 〇〇					
地目	宅地					
所有権登記名義人	法務 花子	(株)A工務店				
その他事項						
区分	所 在	地 番	地 目	所有権 登記名義人	取得・登記年月日	前所有者その他の 参考情報
関係土地4	A市〇〇四丁目	100-55	宅地	吉田太郎 (関係人D)	H14.01 相続 H14.10.3登記	
所有権登記名義人（口立会人）						
住所 (登記記録と異なる場合)						
氏名						
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他（ ）					
持分	<input checked="" type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有（持分 ）					
連絡先（電話番号等）						
立会人						
住所	A市〇〇四丁目100-15					
氏名	吉田 美和					
本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他（ ）					
所有権登記名義人との関係	<input checked="" type="checkbox"/> 親族（妻 ） <input type="checkbox"/> 管理者（ ） <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
連絡先（電話番号等）	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇					
立会・確認状況等	平成28年〇月〇日 立会・確認 所定の日時に立ち会い、確認した。 なお 現地及び図面で筆界点を確認している。					
本件土地の表題履歴						
登記年月日	S39.5.〇	S60.3.13	H14.10.3			
異同事由	S39.5.×, 100-13 から分筆により形成	S60.3.1 売買	H14.9.14 想像			
地積（m ² ）	〇〇.〇〇					
地目	宅地					
所有権登記名義人	法務 花子	吉田 一郎	吉田 太郎			
その他事項						

3 範囲特定に関する提出資料(以下に掲げる資料で存在するものは全て取得すること。)		資料等番号
	資料区分	
登記所資料	<input checked="" type="checkbox"/> 土地登記記録 (100-50~100-60) <input checked="" type="checkbox"/> 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿 (100-100-1~100-60) <input checked="" type="checkbox"/> 建物登記記録 (100-50) <input type="checkbox"/> 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 地図 <input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図-100 <input type="checkbox"/> 閉鎖地区及び閉鎖地区に準ずる図面 <input type="checkbox"/> 地積測量図・土地所在図 <input type="checkbox"/> 範囲特定関係資料等 <input checked="" type="checkbox"/> 旧土地台帳 <input checked="" type="checkbox"/> 旧土地台帳附属地図(和紙公図) <input type="checkbox"/> 基準点成果 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> その他 ()	1 2 4 5
官公署等資料	<input type="checkbox"/> 台帳申告書写し <input type="checkbox"/> 地籍図等 (○○市第○○○号) <input type="checkbox"/> 国土調査等関係資料 <input type="checkbox"/> 道路台帳 <input type="checkbox"/> 道路台帳附属地図 <input checked="" type="checkbox"/> 道路境界確定図等 <input type="checkbox"/> 法定外公共物確定協議書等 <input type="checkbox"/> 公共用地払下げ図面等 <input type="checkbox"/> 河川法の適用河川境界承認図等 <input type="checkbox"/> 換地確定図 <input type="checkbox"/> 戦災復興区画整理図 <input type="checkbox"/> 空中写真 <input type="checkbox"/> 農業委員会の許可書等 <input type="checkbox"/> 基準点成果 <input type="checkbox"/> その他 ()	6
提出その他資料	<input checked="" type="checkbox"/> 境界標・囲塀等の写真 <input type="checkbox"/> 範囲確認書、立会証明書等 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (100-58の所有者提供の同人所有の昭和39年○月○日付けの実測図) <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> その他 ()	7~20 21

(様式2)

4 所有者(相続人)調査及び提出資料**(1) 所有者不明土地の所有者調査結果**

(調査結果概要)

- ・乙地登記名義人「甲野太郎」は、平成4年6月に死亡
- ・「甲野太郎」の相続人は、①同人の長男「甲野一郎」、②二男「甲野二郎」、③長女「甲山花美」の3人
- ・長男「甲野一郎」及び二男「甲野二郎」は海外に転居し、所在不明
- ・長女「甲山花美」は、住民票記載の住所に立会依頼通知をするも、宛先不明で返送
- 以上から、乙地所有者を特定することは不可能

調査結果概要として、相続関係説明図(手書きでも可)等を作成し、添付しても差し支えない。
その場合であっても、調査区分の調査対象(者)については、記載すること。

(2) 所有者調査資料

	結果	調査区分		資料等番号等
		土地登記記録等 ※必須	戸(除)籍謹本等	
	結果	乙地の所有権登記名義人は「乙野太郎」 100-51の登記事項証明書		
戸(除)籍謹本等	結果	・乙地登記名義人「乙野太郎」(昭和3年6月19日生)は、平成4年6月15日死亡 ・乙野太郎の妻乙野花子は、平成2年12月〇日死亡 ・乙野太郎長男「乙野一郎」は、平成21年4月〇日死亡 ・乙野太郎の相続人は、①同人の弟「乙野二郎」及び②同人の妹「甲山花美」の2人、 乙野一郎の相続人も上記2名	相続関係説明図(手書きでも可)を別添添付としても可 取扱できなかった場合には、市町村から返された交付請求書又は不交付証明書を添付する。	
戸籍の附票等の 写し	結果	乙野太郎(乙野二郎)戸籍の附票等(出生から死亡時まで) 乙野太郎長男「乙野一郎」戸籍の附票等(出生から死亡時まで) 乙野太郎二男「乙野二郎」戸籍の附票等(出生から死亡時まで) 乙野太郎長女「甲山花美」戸籍の附票等(出生から死亡時まで)	取扱できなかった場合には、市町村から返された交付請求書又は不交付証明書を添付する。	
住民票の写し・ 記載事項証明書等	結果	乙野太郎二男「乙野二郎」戸籍の附票等(出生から死亡時まで) 乙野太郎長女「甲山花美」戸籍の附票等(出生から死亡時まで)	取扱できなかった場合には、市町村から返された交付請求書又は不交付証明書を添付する。	
近隣聴取書 (相続人の住所が乙地近傍であれば、相続人住所地近隣を含む。)	結果	(例)100-59居住の当該土地の登記名義人	聴取書を添付する。	
所有者・相続人 への通知 ※海外転居者以外、住民 票等の記載から判明した 住所への通知は必須	結果	宛先不明で返送され、甲山花美が住民票記載の住所に居住していないことが判明		
	調査 資料	乙野太郎長女「甲山花美」へ立会依頼通知を送付	返送された通知を添付する。	
その他 ()	結果			
その他 ()	調査 対象者 等			

(様式3)

5 対象土地等の現況、境界標及び囲障等の設置状況等																							
<p>(1) 対象土地等の現況、占有、利用状況</p> <p>・現地は、JR○○駅から北方向に徒歩5分ほどの平たんな住宅地 ・対象土地甲1は、同土地所有者の所有する建物の敷地として利用 ・対象土地甲2及び乙は、現在、更地 ・関係土地2は、対象土地甲1の北側にあり、対象土地甲1及び対象土地甲2の西側境界線と接する位置をその西端として、そこから東方向に延びる道路敷(ただし、現地にその形跡はない。) ・関係土地3は、対象土地甲2の東西に延びる私道(本件私道)の一部として利用 ・関係土地4は、関係土地5の西側に隣接し、同土地と同様本件私道の一部として利用</p>																							
<p>・必要に応じて画像添付の枠を増減して差し支えない。 ・また、画像をプリントアウトした資料を別添として提出しても差し支えない。この場合には、画像に対応</p>																							
撮影年月日 備 考			撮影年月日 備 考																				
<p>(2) 境界標の設定状況</p> <p>ア K 1 S 3 8 S 3 7 S 3 3 S 3 2 の各点には瓦石標が設置 イ ブロック標2の中心線とブロック標1の両面をなぞる線の延長線上に民石標(K 1点)が設置 ウ 関係土地2の東側S 4 5、S 5 3、S 5 0及びS 5 4の各点には、市金属標が設置</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>点名</th> <th>境界標</th> <th colspan="4">設置の経緯及び確認の状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K 1</td> <td>民石標</td> <td> <input type="checkbox"/>新設 <input checked="" type="checkbox"/>既存 <input type="checkbox"/>復元 <input type="checkbox"/>入替え </td> <td>設置経緯</td> <td colspan="2">申請人が甲土地を購入したときから設置されているが、設置者及び設置時期は不明</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>確認状況</td> <td colspan="2">意見書図面のとおり瓦石標が設置されており、100-50-100-52及び100-60の所有者(会員)が異議なく確認した。</td> </tr> </tbody> </table>						点名	境界標	設置の経緯及び確認の状況				K 1	民石標	<input type="checkbox"/> 新設 <input checked="" type="checkbox"/> 既存 <input type="checkbox"/> 復元 <input type="checkbox"/> 入替え	設置経緯	申請人が甲土地を購入したときから設置されているが、設置者及び設置時期は不明					確認状況	意見書図面のとおり瓦石標が設置されており、100-50-100-52及び100-60の所有者(会員)が異議なく確認した。	
点名	境界標	設置の経緯及び確認の状況																					
K 1	民石標	<input type="checkbox"/> 新設 <input checked="" type="checkbox"/> 既存 <input type="checkbox"/> 復元 <input type="checkbox"/> 入替え	設置経緯	申請人が甲土地を購入したときから設置されているが、設置者及び設置時期は不明																			
			確認状況	意見書図面のとおり瓦石標が設置されており、100-50-100-52及び100-60の所有者(会員)が異議なく確認した。																			
遠 景				近 景																			
	撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備 考 写真番号①				撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備 考																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>点名</th> <th>境界標</th> <th colspan="4">設置の経緯及び確認の状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S 4 5</td> <td>市金属標</td> <td> <input type="checkbox"/>新設 <input checked="" type="checkbox"/>既存 <input type="checkbox"/>復元 <input type="checkbox"/>入替え </td> <td>設置経緯</td> <td colspan="2">昭和〇〇年〇月に××市が埋設</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>確認状況</td> <td colspan="2">意見書図面のとおり金属標が設置されており、〇〇市立会人が異議なく確認した。</td> </tr> </tbody> </table>						点名	境界標	設置の経緯及び確認の状況				S 4 5	市金属標	<input type="checkbox"/> 新設 <input checked="" type="checkbox"/> 既存 <input type="checkbox"/> 復元 <input type="checkbox"/> 入替え	設置経緯	昭和〇〇年〇月に××市が埋設					確認状況	意見書図面のとおり金属標が設置されており、〇〇市立会人が異議なく確認した。	
点名	境界標	設置の経緯及び確認の状況																					
S 4 5	市金属標	<input type="checkbox"/> 新設 <input checked="" type="checkbox"/> 既存 <input type="checkbox"/> 復元 <input type="checkbox"/> 入替え	設置経緯	昭和〇〇年〇月に××市が埋設																			
			確認状況	意見書図面のとおり金属標が設置されており、〇〇市立会人が異議なく確認した。																			
遠 景				近 景																			
	撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備 考 写真番号②				撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備 考																		

点名	境界標		確認の状況	
	<input type="checkbox"/> 新設	<input type="checkbox"/> 既存	設置経緯	確認状況
	<input type="checkbox"/> 後元 <input type="checkbox"/> 入替え			
遠景	<p>・他の境界標も同様に記載。 ・境界標の数だけ枠を増減して差し支えない。 ・また、画像をプリントアウトした資料を別添として提出しても差し支えない。この場合には、画像に対応した点名その他の本欄で記載することとされている事項を余白部分に記載すること。</p>			
		近景		
	撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備考 写真番号②		撮影年月日 平成〇年〇月〇日 備考	
(3) 囲壁等の設置状況				
<p>ア 対象土地甲乙 対象土地乙、本件私道との間にL字型築堤が設置 イ 対象土地甲1 関係土地1との築界付近には、関係土地1を上面とする石積みが設置 ハ S6点及びK1点の民石様の指示点を結ぶ線は、石積みの北面をなぞる様とほぼ一致 エ 対象土地乙と関係土地1の築界付近にはブロック塀（ブロック塀1）、対象土地乙と100番50土地との築界付近にはブロック塀（ブロック塀2）が設置 オ 対象土地乙と100番50土地との境界付近であるS38点～S37点間に万年塀、S37点～S33点間にブロック塀（ブロック塀3）が設置 カ 100番50土地と100番59土地の築界付近には前者側にコンクリートタタキ、後者側にコンクリート土雀が設置され、両者の北端接点にはベンキ（S32点）あり</p>				
手2 乙、本件私道との間にL字型築堤 S6点から北西方向		ブロック塀1 K1点から北西方向		
設置経緯	100番50土地所有者によると 昭和38年分譲時に築設 設置経緯 昭和44年分譲時に100番50所有者が設置			
囲壁等の名称及び撮影方向を記入				
撮影年月日 備考		撮影年月日 備考		
ブロック塀2 S38点から南東方向		ブロック塀3 T6点から南西方向		
設置経緯	設置経緯			
撮影年月日 備考		撮影年月日 備考		

(様式4)

6 地域区分・精度区分						
地域区分	市街地地域 (甲2まで)			村落・農耕地域 (乙1まで)	山林・原野地域 (乙3まで)	
地図等の精度区分	<input type="checkbox"/> 甲1 <input checked="" type="checkbox"/> 甲2 <input type="checkbox"/> 甲3 <input type="checkbox"/> 乙1 <input type="checkbox"/> 乙2 <input type="checkbox"/> 乙3 <input type="checkbox"/> なし					
7 基準点測量の計測						
基 準 点 测 量 等						
測地系	<input checked="" type="checkbox"/> 世界測地系 <input type="checkbox"/> 変換バラメータ() <input type="checkbox"/> 任意座標()					
使用機器	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> GNSS <input type="checkbox"/> その他()					
規則方法	<input checked="" type="checkbox"/> 放射 <input type="checkbox"/> 結合 <input type="checkbox"/> 閉合 <input type="checkbox"/> 交会 <input checked="" type="checkbox"/> 単回 <input checked="" type="checkbox"/> 対回 <input type="checkbox"/> 平均 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> スタティック <input type="checkbox"/> 短縮スタティック <input type="checkbox"/> RTK <input type="checkbox"/> ネットワーク型RTK <input type="checkbox"/> その他()					
測測日	平成〇年〇月〇日 ~ 平成〇年〇月〇日					
使用した基本三角点等	点名	等級・種別		標識		
	100A 2053	街区三角点 街区多角点		真鍮標識 真鍮標識		
補助基準点	点名	名称・種別		標識		
	T-1 T-2	多角点 多角点		金属鉄 金属鉄		
恒久的地物	点名	名称・種別		地物の名称		
	T1	金属鉄 電柱		河川キロポスト ○○電力○塔		
遠景	画像省略			近景	画像省略	
	撮影年月日 備考				撮影年月日 備考	
基本三角点等に 基づく測量がで きない理由						

(様式5)

8 申請人等の主張・陳述内容						
(1)申請人((株)A工務店)						
聴取の日時:平成28年9月7日(水) 聽取方法 <input checked="" type="radio"/> 立会い <input type="radio"/> 電話 <input type="radio"/> 手紙 <input type="radio"/> その他()						
本件筆界1	既設の民石標(K1点)とK2点を結んだ直線					
本件筆界2	K3点とベンキ(S70点)を結んだ直線					
根拠	①本件筆界1及び本件筆界2は、直線上に位置する関係にあり、民石標(K1点)とベンキ(S70点)は、本件筆界を示している。					
	②関係土地2は、その東側において民有地との間で道路境界が確定している。 その北側の確定線を西方向へ延長した線が対象土地乙の東側筆界線と接する位置がK3点 南側の確定線を西方向へ延長した線が対象土地乙の東側筆界線と接する位置がK2点					
(2)関係人: B(住野一重)						
聴取の日時:平成28年9月7日(水) 聽取方法 <input checked="" type="radio"/> 立会い <input type="radio"/> 電話 <input type="radio"/> 手紙 <input type="radio"/> その他()						
本件筆界1	本件筆界1の南端筆界点は、民石標(K1点)					
根拠	関係土地1と対象土地甲との境界に民石標(K1点及びひら6点)が設置されており、これらの点が筆界点と認識					
(3)関係人: C(園 財務)						
聴取の日時:平成28年9月7日(水) 聽取方法 <input checked="" type="radio"/> 立会い <input type="radio"/> 電話 <input type="radio"/> 手紙 <input type="radio"/> その他()						
本件筆界1 本件筆界2	本件筆界1の北端筆界点及び本件筆界2の南端筆界点は、関係土地2確定線を西方向へ延長した線が対象土地乙の東側筆界線とそれぞれ接する位置と認識					
根拠	○○市が保管する平成17年第○○○号土地境界図 なお、関係土地2の幅員は、0.60m					
(4)参考人:H(100-60土地の所有者)						
聴取の日時:平成28年9月7日(水) 聽取方法: 立会い <input checked="" type="radio"/> 電話 <input type="radio"/> 手紙 <input type="radio"/> その他()						
陳述内容	ブロック塀2の中心線の位置が100-60と対象土地乙との筆界と認識					

※実地調査、意見聴取等期日において、上記の主張、陳述内容を確認する必要がある。

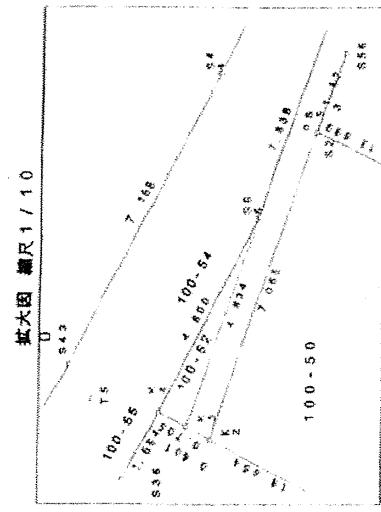
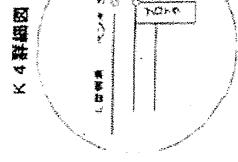
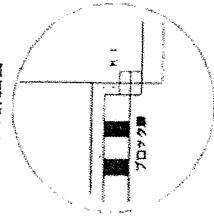
(様式6)

9 資料の検証 ※測量結果との比較等を行う。	
(1) 地図等の検討結果 ※登記所保管の地図等についての検証	採否 <input checked="" type="radio"/>
ア 本件対象土地について、不動産登記法14条1項の地図はない。 イ 賃貸登記所に備え付けられている地図に準する図面(本件公図)は、昭和54年に改製されたマイラー図(旧土地台帳附属地図。明治9年に改組図として作成されたもの) ウ 対象土地及び関係土地の現地における土地の配列及び形状は、本件公図と概ね一致	○
(2) ○○号土地境界図 ※市町村等保管の図面等についての検証	採否 <input checked="" type="radio"/>
関係土地2と隣接する民有地との境界であるS45, S53, S50, S54の各点の位置は、現地に埋設されている金属標の位置と公差の範囲内で一致	○
(3) 土地所在図・地積測量図 ※登記簿附属書類についての検証	採否
(4) 地形、地目、面積、形状	採否
ア 対象土地甲1を仮にK1, K2, S2, S1, S6及びK1の各点を結んだ範囲とし、対象土地甲2を仮にK3, K4, S66及びK3の各点を結んだ範囲とした場合の合計面積は、140.37m ² で公簿面積(140.51m ²)とほぼ一致 イ 対象土地乙と100-58土地を仮にK1, S38, S37, S33, K4及びK1の各点を直線を結んだ範囲とした場合の合計面積は、223.68m ² (公簿面積は222.04m ²)	○
(5) 本件実測図 ※申請人又は関係人から提出された実測図等についての検証	採否
ア 本件実測図に記載されている測定年月日は、100-58が対象土地乙から分筆された日と近接 イ 本件実測図に記載されている面積は、当該分筆後の両土地の公簿面積と一致 ウ 本件実測図中の各筆界点(「○」印が記載されているところ)には、現地(K1, S38, S37, S33)に民石標が設置 各点の点間距離と、本件実測図における辺長とは、いずれも公差の範囲内で一致 ① S38点とK1点の点間距離: 10.690m 測量成果: 10.725m ② S38点とS37点の点間距離: 8.836m 測量成果: 8.836m ③ S37点とS33点の点間距離: 5.472m 測量成果: 5.476m	○
(6) 境界標及び距離等の検討結果	採否
ア 本件実測図におけるK1点とS38点の距離は、測量成果と概ね一致(0.035mの差異) イ 100番58土地のコンクリートタタキと100番59土地のコンクリート土留に沿ってS38, S37, S33, S32の各点に境界標が設置 ウ 対象土地乙のブロック塀の北東角S34点とS32点を結ぶ線は、100番58土地と100番59土地の筆界線とほぼ同じ位置にあり、本件実測図における点間距離(11.200m)と測量成果(11.208m)が公差の範囲で一致 エ K1点と対象土地乙のブロック北東角S34点の本件実測図における点間距離(19.963m)と測量成果(19.963m)が一致	○
10 調査結果の総合的考察 ※現地の占有状況、申請人等の陳述内容、上記9の検証結果等に基づき、筆界についての意見の判断根拠を簡潔に記載	
本件筆界1の南端筆界点は、対象土地の占有状況(5(2)ア～ウ)、申請人・関係人Bの陳述内容(8(1)(2))及び9(4)の検証結果等から、K1点とするのが相当	
本件筆界2の北端筆界点は、対象土地の占有状況(5(2)ア)、申請人の供述(8(1))、9(4)の検証結果等から、K4点とするのが相当	
本件筆界1の北端筆界点は、本件公図における関係土地2の形状 9(2)(4)の検証結果等からすると、K1点とK4点とを結ぶ直線と、S50点とS54点とを結んだ直線を西方向へ延長した線との交点(K2点)とするのが相当	
本件筆界2の南端筆界点は、本件公図における関係土地2の形状 9(2)(4)の検証結果等からすると、K1点とK4点とを結ぶ直線と、S45点とS53点とを結んだ直線を西方向へ延長した線との交点(K3点)とするのが相当	

凡例 採用(重要)：○
 採用：○
 一部採用：△
 不採用：×
 不存在：-

意見書面(1/2) (縮尺 1/250)

手続番号 平成 年第 号
対象土地 甲1の所在地番 A市〇〇四丁目 100番 50
乙の所在地番 A市〇〇四丁目 100番 51
甲2の所在地番 A市〇〇四丁目 100番 52



平成〇〇年〇月〇日測量
平成〇〇年〇月〇日作製

記	○ K n	基準点
例	○ P n	主張点
	○ S n	引黒点
	○ T n	標査点
	○ O O O G	境界辺長

意見書図面(2/2)

座標一覧表

測点名	X座標 (例)-37456.119	Y座標 -7027.011	備考
S1	.	.	金属鉄
.	.	.	コンクリート杭
.	.	.	.
.	.	.	.
T1	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
P1	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
K1	.	.	計算点
.	.	.	計算点
.	.	.	計算点
K4	.	.	計算点

土地家屋調査士法施行規則の一部改正（案）（新旧対照表）

改正案	現 行
(調査士法人の業務の範囲)	(同左)
第二十九条 法第二十九条第一項第一号の法 務省令で定める業務は、次の各号に掲げる ものとする。	第二十九条 (同左)
一 当事者その他関係人の依頼又は官公署の 委嘱により、鑑定人その他これらに類する 地位に就き、土地の筆界に関する鑑定を行 う業務又はこれらの業務を行う者を補助す る業務	一 (同左)
二 <u>当事者その他関係人の依頼又は官公署の 委嘱により、土地の筆界の資料を収集又は 関係者に資料の提供その他必要な協力を求 め筆界の位置を明らかにし、現地における 筆界の位置を関係者と確認し、筆界につい ての資料及び測量の成果品を作成し、これ ら土地の筆界の資料及び境界標を管理する 業務</u>	二 土地の筆界の資料及び境界標を管理する 業務
三 調査士又は調査士法人の業務に関連する 講演会の開催、出版物の刊行その他の教育 及び普及の業務	三 (同左)
四 競争の導入による公共サービスの改革に 関する法律（平成十八年法律第五十一号） 第三十三条の二第一項に規定する特定業務	四 (同左)
五 法第三条第一項各号及び前各号に掲げる 業務に附帯し、又は密接に関連する業務	五 (同左)

参考：土地家屋調査士法

第5章 土地家屋調査士法人

(設立)

第二十六条 調査士は、この章の定めるところにより、土地家屋調査士法人（調査士の業務を行うことを目的として、調査士が共同して設立した法人をいう。「以下調査士法人」という。）を設立すること。

（業務の範囲）

第二十九条 調査士法人は、第三条第一項第一号から第六号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、次に掲げる業務を行うことができる。

一 法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部

参考：不動産登記法

（関係行政機関等に対する協力依頼）

第一百三十八条 法務局又は地方法務局の長は、筆界特定のため必要があると認めるときは、関係行政機関の長、関係地方公共団体の長又は関係のある公私の団体に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

一問一答 新法書士法・土地家屋調査士法

56ページ【平成14年・ティハン】

※司法書士法人・調査士法人は、司法書士・調査士の業務を行うことを目的とする法人です。しかし、司法書士・調査士の本来業務以外にも、自然人である司法書士・調査士が法令等に基づきその専門的知見を活用して行っている業務については、司法書士法人・調査士法人においても行うことができるとする必要があります。－以下、省略－

未来につなぐ

相続登記



次の世代へのつとめです

地域の活性化

相続登記をしないと…

・公共事業が進まない

・防災・減災の取り組みができない

・災害復旧に大きな労力・時間がかかる

・空き家の管理・利活用ができない

・不動産取引がおそらくなる

相続登記をしないと…

・開発が進まない

・農地・山林の集約化ができない

・農地・山林が放置されてしまう

安全・安心なくらし

相続登記をしないと…

・公共事業が進まない

・防災・減災の取り組みができない

・災害復旧に大きな労力・時間がかかる

・空き家の管理・利活用ができない

・不動産取引がおそらくなる



未来につなぐ

相続登記をしないと…

・2次3次の相続が発生し、手續きがますます難しくなる

・「争続」問題になってしまう

産業の推進

相続登記をしないと…

・農地の集約化ができない

・農地・山林が放置されてしまう

相続に関する質問についてのご相談は

埼玉土地家屋調査士会

さいたま地方法務局

埼玉司法書士会

相続等に関する登記についてのご相談は

○埼玉司法書士会
相続登記など登記相談は完全予約制にて、埼玉司法書士会総合相談センターや市町村役場(一部予約不要のものもあります。)にて実施しています。詳細は、埼玉司法書士会ホームページを御覧ください。
相談センターの予約の受付は、平日午前10時から午後4時までです。
予約専用電話番号 048(838)7472

【クリック!】

埼玉司法書士会

相続登記が
さまざまなトラブルを
防止します!

○埼玉土地家屋調査士会
未登記建物や建物の取りこわし等に伴う登記の無料登記相談を一部の市(区)役所(一部予約が必要です。)にて実施しています。予約の要否及び予約の受付先は、埼玉土地家屋調査士会ホームページを案内しますので、048(862)3173にお電話ください。

また、境界トラブルの有料相談を境界問題相談センター埼玉にて実施しています。

電話番号 048(837)1533

【クリック!】

埼玉土地家屋調査士会

○さいたま地方法務局
不動産登記の申請書様式については、法務局ホームページに掲示しております。相続登記など登記相談は予約制にて、各登記所で実施しています。予約の受付は、各登記所で行っていますが、詳細は、さいたま地方法務局ホームページ及びその電話番号を案内します。048(851)1000(※音声ガイダンス「1」)。

【クリック!】

さいたま地方法務局

【検索】