

令和6年度業務研修会

表示に関する登記における 筆界確認情報の取扱いに関する指針 ～指針第2の4の適用と93条報告書を中心に～



令和6年9月24日

那覇地方法務局不動産登記部門

指針の構造

第1 総論

第2 筆界確認情報の提供等を求めないものと判断することができる場合

第3 筆界が明確であるとは認められない場合

第4 筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供

第5 留意事項

- 表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて
(令和4年4月14日付け法務省民二第535号通達)
- 表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて
(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

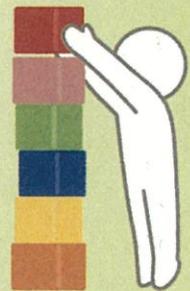
指針の「解説」等の使い方

第1 解説

第2 注意書き

第3 フローチャート

第4 第93条ただし書きの報告書に係るモデル記載例



指針適用の具体的事例とモデル記載例

第1 筆界確認情報作成（立会い）

- 現地立会又は自宅等への図面・写真の郵送で確認
- 登記申請時に筆界確認情報提供又は提供省略（筆界に関して争いなし）

第2 筆界確認情報作成拒否（立会い）

- 現地立会又は自宅等への図面・写真の郵送で確認
- 登記申請時に筆界確認情報提供不可（筆界に関して争いなし）

第3 筆界確認情報作成拒否（立会拒否）

- 現地立会拒否又は自宅等への図面・写真の郵送に対して反応なし
- 登記申請時に筆界確認情報提供不可（筆界に関して争いがあるのか不明）

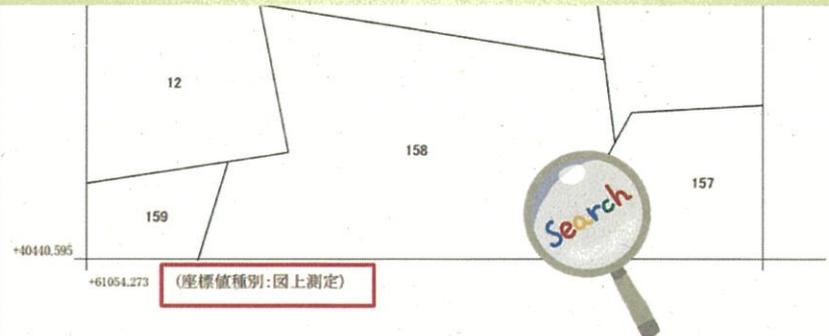
第4 筆界確認情報作成不可（所有者不明）

- 筆界確認情報の作成主体なし（フローチャート③で「筆界認定困難」）

指針第2の4（1）ア

登記所に座標値の種別が**測量成果**である**1項地図**の備付けがある場合において、申請土地の筆界点の座標値に基づく表示点の位置に対して、公差（位置誤差及び辺長誤差）の範囲内に**境界標の指示点**が現地に存するときの当該指示点

- ▶ 「測量成果」とは、測量の成果である各筆界点の座標値の数値を1項地図に記録したことを示す座標値種別のことであり、製図用ケント紙等の1項地図に描画された各筆界点の相対的位置関係を読み取って記録した座標値種別の「図上読取」とは区別されている。※指針8頁解説（1）参照
- ▶ 「指示点」とは、筆界点の座標値等の数値情報（距離・角度等）に基づき、測量機器を使用して単に現地に示した点のことであり、「境界標の指示点」とは「既設境界標」のことを意味する。※指針7頁注釈参照



請求部分	所在	何市区郡何町村大字何字何				地番	13番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成〇年〇月〇日			備付年月日(原図)	平成〇年〇月〇日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成 年 月 日
法務局 出張所
登記官

電子
公印

指針第2の4（1）アの適用事例と93条報告書の記載

（事例1）

復元基礎情報：1項地図（測量成果）、地積測量図なし
境界標：あり
地域種別：市街地地域
筆界の種別：地籍調査で確認された原始筆界
隣接地所有者：立会い

（93条報告書の記載例）

- [03 所有権登記名義人等]（隣接の土地の欄）
年月日、現地において立会いした。（筆界確認情報提供無：指針第2の4（1）ア）
- [06 資料・証言・事実等の分析]
隣接地所有者からは、筆界についての認識が相違しているような発言はない。
復元基礎情報として1項地図の座標値（G空間センター提供の情報）を使用した。
当該座標値に基づく指示点の位置に対して、公差の範囲内に既設境界標が現存し、当該境界標を申請地の筆界点とした。

（事例2）

復元基礎情報：1項地図（図上読取）、換地処分時の座標面積計算書、隣接地の地積測量図
境界標：あり
地域種別：市街地地域
筆界の種別：土地区画整理による後発的原始筆界
隣接地（10番の土地）所有者：立会拒否

（93条報告書の記載例）

- [03 所有権登記名義人等]（10番の土地の欄）
復元基礎情報に基づき調査・測量した結果を自宅に持参した。
その結果に異議は示されず、現地立会いについての協力は得られなかった。
- [06 資料・証言・事実等の分析]
10番の土地所有者から、筆界について認識が相違している旨の発言はない。
筆界に関するトラブルではなく、今回調査した結果について、復元基礎情報による調査結果と現地の状況に矛盾するような箇所はない。

■ 【07 現地の状況（その他必要な事項）】

市道との筆界について、〇〇市の道路課担当者と立ち合い確認したところ、「L字側溝に沿った線が道路と民有地との筆界線である」との認識が示された。

■ 【10 補足・特記事項】

10番の土地については立会いを拒否されたが、座標面積計算書及び隣接地の地積測量図（平成16年測量）の座標値を復元基礎情報として筆界の調査を行った。座標面積計算書及び平成16年測量図の座標値を世界測地系の座標値に変換し、申請土地周辺の区画を測量したところ、別添現況併合図のとおり、本件筆界の既設刻印のほか、隣接地の境界付近にあるブロック塀や側溝構造物に沿った線の位置と公差の範囲内で一致した。（筆界確認情報提供無、指針第2の4（1）ア）

指針第2の4（1）イ

登記所に座標値の種別が測量成果である1項地図の備付けがある場合において、境界標が現地に存しないときにあっては、申請土地の筆界点の座標値を基礎として、地図に記録されている各土地の位置関係及び現況を踏まえて画地調整して導き出した復元点

- 「画地調整」とは、既存の地図や地積測量図の情報と既設の境界標・工作物・地形等の情報を照合し、各土地の形状、筆界点間の距離、面積比率等を総合勘案して、筆界点の検討を行う作業のことである。※指針12頁注釈参照
- 「画地調整」において、どれだけの範囲を測量・分析の対象とするのか、座標値を調整・変換するための基本となる点をどこにするのか、といった具体的な手法については、現場によって異なる。よって、土地家屋調査士は、どのような手法をもって画地調整を行ったのか、その根拠を調査報告書に明記し、現況併合図等でも明らかにする必要がある。※指針13頁解説3参照
- 「復元点」とは、筆界点の座標値等の数値情報（距離・角度等）を基礎としつつ、各種資料や現況等の分析及び検討を行い、本来の筆界点の位置を現地に再現した点を意味する。※指針7頁注釈参照

指針第2の4（1）イの適用事例と93条報告書の記載

（事例3）

復元基礎情報：1項地図（図上読取）、換地処分時の座標面積計算書、地積測量図なし

境界標：なし

地域種別：市街地地域

筆界の種別：土地区画整理による後発的原始筆界

隣接地（20番の土地）所有者：筆界確認情報作成拒否

（93条報告書の記載例）

■〔03 所有権登記名義人等〕（20番の土地の欄）

20番の土地所有者と年月日現地において立合し、筆界についての認識に相違はない。
筆界以外の問題を理由に、筆界確認情報への署名や押印の協力が得られない。

■〔06 資料・証言・事実等の分析〕

20番の土地所有者から、「ア点付近には測量錐があった」との証言があったもののその付近では、その痕跡を含め確認できなかった。

なお、同人から当職が示した筆界の位置に反対するような発言はなかった。

■〔07 現地の状況（その他必要な事項）〕

座標面積計算書の座標値を世界測地系の座標値に変換し、現地を復元したところ

（画地調整の手法は10補足・特記事項欄参照）、申請土地の北西側に位置する5番2

5番3の両土地の境界付近に設置されたブロック塀の中心付近が両土地の筆界となり、

その結果は両土地の所有者の供述と一致する。

（次頁へ）

(前頁から続き)

■ [10 補足・特記事項]

土地区画整理事業時に設置された基本三角点等は現存しないが、近傍の街区基準点から測量を行ったところ、申請土地の隣接地25番のT 3点の既設金属標並びに北西側の隅切り部分のG 2点及びG 3点の既設測量鈎が座標面積計算書の座標値と比較すると公差の範囲内で一致する(別添検討図参照)。これらの点を基点に、申請地を復元したところ、ア点、イ点、ウ点及びエ点が申請地の筆界点となり、その地積は公差内となった。(筆界確認情報提供無、指針第2の4(1)イ)

(事例4)

復元基礎情報：1項地図(測量成果)、隣接地(48番2の土地)の地積測量図あり
境界標：一部なし
地域種別：市街地地域
筆界の種別：法務局地図作成作業で確認された原始筆界
隣接地(52番の土地)所有者：相続人の筆界確認情報作成拒否

(9 3条報告書の記載例)

■ [03 所有権登記名義人等] (52番の土地の欄)

52番の土地所有者の相続人の一人(二男)と、年月日、現地において立ち会った。筆界について認識に相違はないが、相続登記未了を理由に筆界確認情報への署名や押印の協力が得られず、半年が経過した。

■ [06 資料・証言・事実等の分析]

復元基礎情報として、1項地図(測量成果)の座標値を使用した。
相続人の長男から、申請土地と52番の土地との筆界点であるA点及びB点の筆界付近にあったブロック塀は、数年前に取壊したとの発言があった。
なお、長男からも筆界について認識が相違しているような発言はない。

■ 【07 現地の状況（その他必要な事項）】

市道と民有地の筆界付近には、既設測量鈎（G1点、G2点、K1点、K2点、H3点及びH4点）が存在する（別添現況併合図参照）。

■ 【10 補足・特記事項】

地図作成作業時に設置された近傍の4級基準点から現地を復元したところ、G1点、G2点、K1点、K2点、H3点及びH4点並びに申請地の既設測量鈎（C点、D点、E点及びF点）の位置が、全て公差の範囲内で一致した。

また、F点からA点までの距離及びD点からB点までの距離は、1項地図の辺長と一致する。

さらに、復元点であるA点及びB点を52番の土地との筆界とした場合の申請地の地積は登記記録の面積と一致する。（筆界確認情報提供無、指針第2の4（1）イ）

なお、52番の土地を除いた申請地に隣接する土地の各所有者は現地立会いの上、別添現況併合図で示された各筆界点の位置を確認している。

指針第2の4（1）ウ

登記所に筆界の復元基礎情報といいい得る図面情報が記録された地積測量図の備付けがある場合において、当該情報に基づく表示点の位置に対して、公差（位置誤差及び辺長誤差）の範囲内に境界標の指示点が現地に存するときの当該指示点

- 「復元基礎情報といいい得る地積測量図」とは、主に平成17年3月7日以降に作成された地積測量図である。※指針7頁（2）及び9頁解説（2）参照
- 「指示点」とは、筆界点の座標値等の数値情報（距離・角度等）に基づき、測量機器を使用して単に現地に示した点のことであり、「境界標の指示点」とは「既設境界標」のことを意味する。※指針7頁注釈参照

指針第2の4(1)ウの適用事例と93条報告書の記載

(事例5)

復元基礎情報：1項地図(図上読取)、令和2年作成の地積測量図
境界標：あり
地域種別：市街地地域
筆界の種別：地籍調査で確認された原始筆界及び令和2年分筆による創設筆界
隣接地所有者：令和2年立会い

(93条報告書の記載例)

- [03 所有権登記名義人等] (隣接の土地の欄)
令和2年4月20日、現地において立会いが行われた。
- [06 資料・証言・事実等の分析]
申請土地の宅地分譲を目的とする再分筆である。
復元基礎情報として令和2年測量図が存在し、これに基づき筆界の調査を行った。
(筆界確認情報提供無：指針第2の4(1)ウ)

(事例6)

復元基礎情報：1項地図(図上読取)、平成24年作成の地積測量図
境界標：一部あり
地域種別：市街地地域
筆界の種別：地籍調査で確認された原始筆界及び平成24年分筆による創設筆界
隣接地(32番2)所有者：所有者不明

(93条報告書の記載例)

- [03 所有権登記名義人等] (隣接の土地の欄)
所有者の法務太郎は、2年前に死亡している。戸籍及び除籍等により相続人を探索した結果、相続人はいないことを確認した。
- [06 資料・証言・事実等の分析]
平成24年の申請土地分筆に際して、隣接地の32番2の所有者として立会証明書に署名した者は、法務太郎であることを確認した。

■ [07 現地の状況（その他必要な事項）]

平成24年測量図中、申請土地と32番2の土地の筆界であるB1点、B2点及びB3点の境界標の種類は、刻印と記載されているが、現地でその刻印は確認できない。

また、B1点で接する30番と31番の土地の筆界はB1点とT1点のところ、T1点には既設の測量銀が確認でき、かつ、B1点とT1点を直線で結んだ線に沿って両土地間にはブロック塀が設置されており、両土地の所有者の供述からそのブロック塀は31番の土地所有者が自己の敷地内に設置したものであることが分かった（別添現況併合図参照）。なお、現地の状況及び32番1の土地所有者の証言から、以前は、32番2の土地を取り囲むようにブロック塀が設置されていたと推察される。

（次頁へ）

（前頁から続き）

■ [10 補足・特記事項]

平成24年測量図（復元のための基本三角点等は現存）に基づき、現地を測量した結果は、別添現況併合図のとおりである。申請土地の各筆界点のうち、B1点、B2点、B3点及びG4点の境界標は亡失しているが、それ以外の既設境界標の位置は平成24年測量図記載の座標値と公差内で一致した。

また、各筆界点間の距離は平成24年測量図に記載された筆界辺長と比較すると公差の範囲内で、かつ、地積も公差内となった。

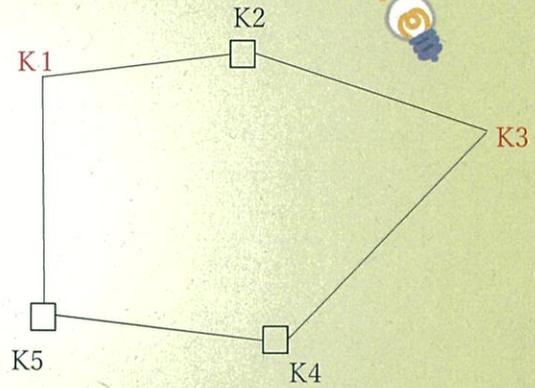
さらに、B1点で接する30番と31番の土地の筆界はB1点とT1点（既設金属銀）のところ、その距離は、31番の土地の地積更正申請時に備え付けられた平成14年測量図に記載された辺長と一致する。

なお、B1点、B2点及びB3点を基点に、32番2の土地の面積が確保されるように32番2の土地を復元したところ、隣接地の現況とも矛盾しない。

（筆界確認情報提供無、指針第2の4（1）ウ類推適用）

※ 平成24年「沖縄県土地家屋調査士会業務研修会」資料一部抜粋

- 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、コンクリート既設境界杭等(永続性のある境界標)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。



(指針第2の4 (1) ア) (指針第2の4 (1) イ) (指針第2の4 (1) ウ)

(指針第2の4 (1) ウの類推適用)

ご説明は以上となります。
ご清聴ありがとうございました。