

研修1 資料2-1
(1～51ページ)

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
(令和4年4月14日付け法務省民二第536号依命通知)

令和4年4月
法務省民事局民事第二課

目 次

第1	総論	1
1	背景	1
2	目的	2
3	筆界の調査・認定の基本的な考え方について	2
4	筆界確認情報の提供等を求めることについての留意点	4
第2	筆界が明確であることから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 できる場合における筆界の調査・認定	5
1	復元基礎情報について	5
2	復元基礎情報が記録されている図面の具体例等	6
	(1) 1項地図	7
	(2) 地積測量図	7
	(3) 筆界特定登記官による筆界特定に係る図面	7
	(4) 筆界確定訴訟において確定した判決書の図面	7
3	図面情報の評価について	11
4	適用手法（筆界が明確であると認められるための地域別の要件）	11
	(1) 申請土地の地域種別（規則第10条第2項）が市街地地域である場合	12
	(2) 申請土地の地域種別が山林・原野地域である場合	15
	(3) 申請土地の地域種別が村落・農耕地域である場合	16
第3	筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定	17
1	隣接土地を共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者が外部的に認識可能な 状況で占有している場合	17
2	隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在せず、合理的な方法で探索 をしてもなお隣接土地の共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合	18
3	隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在しない場合であって、合理的 な方法での探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等の うちの一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合であって、その他の共 有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となる場合	19
4	合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の所有権の登記名義人、共有登記 名義人等の全部の者の所在等が知れない場合	20
	(1) 隣接土地に使用収益の権限を有することが明らかな者が存する場合	20
	(2) 隣接土地の過去の所有権の登記名義人との間で筆界確認情報を作成してい る場合	21
第4	筆界確認情報への押印及び印鑑証明書を提供	22
第5	留意事項	23

<p>(凡例) 法＝不動産登記法（平成16年法律第123号） 合＝不動産登記令（平成16年政令第379号） 規則＝不動産登記規則（平成17年法務省令第18号） 準則＝不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達） 旧準則＝不動産登記事務取扱手続準則（昭和52年9月3日法務省民三第4473号民事局長通達）</p>
--

第1 総論

1 背景

土地の表題登記、地積に関する変更若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）の申請に際しては、法定添付情報ではないものの、「相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等^(注1)が現地立会い等によって土地の筆界^(注2)を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」（以下「筆界確認情報」という。）の提供を受けることが登記実務の一般的な取扱いとなっており、多数の法務局等^(注3)において、不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等に筆界確認情報の提供を求める規定が置かれているのが実情である。

一方、近年、土地の所有権の登記名義人等の死亡後に相続登記がされることなく放置されているため、相続人が不明な場合や相続人が判明してもその所在を把握することが困難な場合、更には相続人が多数である場合などがみられるほか、隣人関係の希薄化などから筆界確認情報の作成^(注4)及び登記所への提供（以下「筆界確認情報の提供等」という。）について、筆界関係登記の申請に係る土地（以下「申請土地」という。）に隣接する土地（以下「隣接土地」という。）の所有権の登記名義人等の協力が得られない場合が増加しているなど、筆界確認情報の取得には困難を伴うことがあり、円滑な不動産取引の阻害要因となっていることに加え、公共座標値が記録された登記所備付地図（以下、法第14条第1項所定の地図を「1項地図」と、同条第4項所定の地図に準ずる図面を「4項地図」とそれぞれいう。）及び地積測量図等の整備が着実に進んでいることから、筆界関係登記の申請に際して幅広く筆界確認情報の提供等を求める登記実務上の取扱いについては、現在の社会情勢を踏まえつつ合理的な範囲に絞り込むことが必要であるとの指摘がされている。

(注1) 所有権の登記がある一筆の土地にあつては所有権の登記名義人、所有権の登記がない一筆の土地にあつては表題部所有者、表題登記がない土地にあつては所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含む。

(注2) 表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記されたときにその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。

(注3) 法務局及び地方法務局をいう。

(注4) 筆界確認情報は当事者間で取り交わされるものであり、その記載内容等は様々であるところ、これに含まれる一般的な事項としては、「〇年〇月〇日現地において立会いの上、筆界を確認した。」又は「〇年〇月〇日現地において立会いの上、異議なく承諾（同意）した。」旨及び立会者による署名又は記名押印並びに現況平面図（確認された土地の境界や測量時点に存する建物や工作物等を記載した図面）といったものが挙げられる。なお、ここにいう「作成」とは、登記所への提供を目的とした作成をいい、当事者が必要に応じて任意に作成することを含まない。

(解説)

背景に記載した場面の具体例は、以下のとおり。

- ① 土地の所有権の登記名義人の死亡後、相続人が不明である場合。
- ② 所有権の登記名義人又は未登記相続人の所在を把握することが困難である場合。
- ③ 隣人関係の希薄化などから筆界確認情報の提供等について隣接土地の所有権の登記名義人の協力が得られない場合。
- ④ 筆界確認情報への署名又は記名押印に際して過大な要求が行われる場合。

2 目的

登記実務の観点から、筆界確認情報を得ることが困難な場合における筆界認定の在り方等を整理することを目的として発足した「筆界認定の在り方に関する検討会^(注5)」が取りまとめた「筆界の調査・認定の在り方に関する検討報告書」(以下「検討報告書」という。)が、令和3年6月に公表された。

また、令和4年4月14日付け法務省民二第535号「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(通達)」の記1において、「現地復元性を有する登記所備付地図又は地積測量図等の図面が存在する場合には、原則として筆界確認情報の提供等を求めないものとする」旨が、同記2において、「筆界確認情報の提供等を求める必要がある場合であっても、求める筆界確認情報は、登記官が筆界の調査及び認定をするために必要な最小限の範囲のものに限るものとする」旨が、それぞれ示されたところである。

本指針は、検討報告書に記載された提言を踏まえつつ、おおむね以下のような構成で、筆界確認情報の提供等に関する考え方を示すことにより、筆界確認情報の取得が困難な場合にも円滑な不動産取引が可能となるような登記実務の運用を実現することを目的とする。

- (1) 通達の記1に係る場合について、「第2 筆界が明確であることから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における筆界の調査・認定」として記述する。
- (2) 通達の記2に係る場合について、「第3 筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定」として記述する。

3 筆界の調査・認定の基本的な考え方について

登記所に筆界関係登記が申請された場合には、登記官は、筆界関係登記の申請に関する全ての事項を調査しなければならない(規則第57条)、必要があると認めるときは実地調査をし(法第29条)、この調査の結果に基づき、その申請の

(注5) 一般社団法人金融財政事情研究会の主催により発足し、土地家屋調査士、弁護士、司法書士等の実務家に加え、法学研究者や有識者、財務省、国土交通省、法務省、法務局などの関係省庁を構成員として、令和2年1月から4回にわたって開催された。

とおりの登記をするか、又は不適法なものとして申請を却下するかを決定しなければならない（法第25条）。

そのため、登記官は、筆界関係登記の申請の調査においては、当該申請に係る土地の筆界^(注6)の全てについて、申請情報に併せて提供される地積測量図に記録された筆界の位置及び形状に誤りが無いことを調査することとなり、この調査に当たっては、調査の対象となる土地の筆界が形成されたときに作成された客観的な資料を基礎とし、加えてその他の参考となる資料を総合的に勘案した上で、登記の可否が判断される。

筆界確認情報を筆界の調査・認定の資料とするとしても、その信頼性については適切に評価をする必要がある。具体的には、筆界確認情報の内容が筆界に関する登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾していないことを確認し、筆界確認情報の内容が筆界を示すものであるとの心証が得られる場合に限り、筆界の調査・認定の資料として採用するのが相当である。

そして、筆界確認情報を筆界の調査の過程において資料として採用すると判断した場合であっても、当該情報は筆界の認定に当たっての一資料であるにとどまり、筆界の認定の根拠として当該情報のみに依拠することは必ずしも相当ではなく、他の筆界の認定の資料を総合考慮して筆界を認定すべきである。

（解説）

登記官は、筆界関係登記の申請の調査に当たって、調査の対象となる土地の筆界が形成されたときに作成された客観的な資料（おおむね以下の①から③までのようなもの）を基礎とし、加えてその他の参考となる資料を総合的に勘案することにより、合理的な判断をすることができる。

- ① 明治初期に実施された地租改正事業により創設された筆界
当該事業による成果として作成された旧土地台帳附属地図
- ② 分筆の登録又は登記により創設された筆界
当該分筆の登録又は登記に係る地積測量図（分筆の登録申告書又は登記申請書の添付情報）
- ③ 旧耕地整理法、土地改良法、土地区画整理法等に基づく換地処分により創設された筆界
当該換地処分の所在図又は換地確定図等

上記の図面等（書証）を基礎資料としつつ、周辺土地を含めた現地における既設境界標又はこれに代わる恒久的地物の設置状況、境界工作物（ブロック塀、ネットフェンス、生け垣等）の設置状況、土地の外形的特徴（自然地形）及び占有状況等の事実（物証）を把握するとともに、必要に応じて、申請土地と隣接土地の所有権の登記名義人等、近隣住民、地元精通者等から、境界標や境界工作物の設置者及び設置経緯、地形の変化の有無、筆界に関する認識等の供述・証言等（人証）を得て、これらの中で客観性のある事実関係を重視して総合的に判断するのが合理的である。もともと、これらの資料が乏しい場合に関しては、入手可能な資料の中でどの資料を基礎として筆界の調査・認定を行うのが合理的であるかという観点か

（注6） ここでいうところの筆界とは、国家が行政作用により定めた公法上のものであって、関係する土地の所有者の合意によっては処分することができない性質のものである。

らの資料の評価が重要である。例えば、後記4の解説2段落目中の、②及び③の部分は、この観点から、旧土地台帳附属地図についての評価を行うための手法の一例となり得る。

4 筆界確認情報の提供等を求めることについての留意点

- (1) 後記第2の4以降において、筆界確認情報の提供等を求めないものとする場合を具体的に例示するので、本指針発出以降は、例示した場合については、原則として筆界確認情報の提供等を求めないものとする。
- (2) 後記第3においては、主に隣接土地の所有権の登記名義人等が不明の場合を例示しているが、本指針はその場合に限られるわけではなく、隣接土地の所有権の登記名義人等が判明している場合であっても本指針の条件を満たしていれば、筆界確認情報の提供等を求めないものとして差し支えない点に留意されたい。
- (3) 本指針で例示した場合に加え、筆界に関する登記所保管資料、登記所外に保管されている資料、規則第93条ただし書に規定する調査報告書（以下「93条報告書」という。）、実地調査の調査結果等に基づき、筆界の確認が可能な場合については、筆界確認情報の提供等を求めないものとする。
- (4) 筆界確認情報の提供等があった場合であっても、登記官が個別の事案に応じて筆界確認情報を利用することなく、客観的な資料や事実関係に基づき筆界の調査・認定を行うことが妨げられるものではない。
- (5) 本指針において筆界確認情報の提供等を求めないものとされた類型に該当する場合であっても、個別の事案における具体的な事情^(注7)に応じて筆界確認情報の利用による筆界の調査・認定が例外的に必要となる場合がある。

(解説)

本指針で例示する事例以外でも、登記官が筆界を認定することができる事案は存在する。

例えば、4項地図の地域において、①隣接土地の所有権の登記名義人等が不明な場合で、②筆界と思われる箇所に筆界を表すと思われる何らかの構造物や自然地形が存在し、かつ、③4項地図と現況測量をした図面とを重ね合わせた結果、両者に十分な整合性が認められる場合、そこを筆界と認めることにより何らの疑問も生じないと登記官が判断することができるのであれば、そこを筆界として認めることに何ら不都合は生じない。

ただし、その場合は、i 93条報告書に土地家屋調査士がその点を筆界と判断した根拠が明らかにされ、ii 現況測量図等の調査素図となる図面が添付され、iii 近隣の複数の土地の面積・辺長等の比較の結果で不自然な状況がなく、iv 実地調査により筆界を確認し、v 実地調査書にその点が筆界であると認定した理由を記載することにより、登記官が筆界を認定することができるということになる。

(注7) 例えば、境界標の移動が疑われる場合などが想定される（第2の4解説1も参照。）。

第2 筆界が明確であることから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における筆界の調査・認定

筆界が明確である場合には、筆界確認情報の提供等がなくとも、登記官において筆界の調査・認定が可能であると考えられるところ、筆界が明確であると認められるかどうかは、具体的には以下の1から3までを前提に、4の「適用手法」に挙げられた類型に該当するかどうかによって判断することとなる。

1 復元基礎情報について

次の(1)から(3)までに掲げるいずれかの情報が後記2に記載する各図面に記録されている場合には、理論上図面に図示された筆界を現地に復元することが可能である（以下、図面に関する情報のうち、理論上現地復元性を有するものを「復元基礎情報」という。）。^(注8) ^(注9)

- (1) 筆界を構成する各筆界点についての測量成果による世界測地系の座標値
- (2) 筆界を構成する各筆界点についての測量成果による任意座標系の座標値及び当該座標値を得るために行った測量の基点の情報又は2点以上の各筆界点に対する複数の近傍に存する恒久的な地物との位置関係の情報
- (3) 筆界を構成する各筆界点についての座標値の情報が記録されていない場合における各筆界点に対する複数の近傍に存する恒久的な地物との位置関係の情報

(解説)

(1)について

世界測地系の座標値がある場合としては、

- ① 1項地図
 - ② 地積測量図
 - ③ 土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面、登記所を除く官公署が保有している図面等
- が考えられる。

①については、その中にも次のような区別がある。

- a 世界測地系測量成果(測量の成果そのものが世界測地系の座標値)
- b 日本測地系測量成果(日本測地系の測量の成果を世界測地系に変換した座標値)
- c a 又は b の測量成果をパラメータ変換したもの(地震等の地殻変動に伴い測量の成果の座標値をある一定の係数により計算で変換した座標値)
- d 図上読取(法務局に測量成果の提供がなかった1項地図については、当該地図を読み取って座標値を取得しているため、測量成果と一致しない場合がある。読み取る元となる地図についても出所元の図面

^(注8) (2)及び(3)に掲げる場合には、近傍の恒久的地物又は測量の基点となる点が現地に現存していることが条件となる。

^(注9) 本指針にいう「復元基礎情報」の前提となる「現地復元性」とは、単に図面に示された点を、登記手続上許容可能な精度で現地に表すことができることをいう(現地に表した点が筆界であることが明確であると認められるかどうかの判断は第2の4の適用手法による。)

が上記 a 又は b の場合があるところ、b のうち特に昭和60年代以前のものについては、平板での測量が主であるため、各筆の相対的な位置関係についての精度は確保されていても、地球上の位置としての精度については、現在の技術によって測量された座標値とは区別して検討する必要がある。）

また、①のうち、地籍図については、次のような特徴がある。

ア 昭和の時代の地籍調査においては、地域の代表者が立会いをし、土地の所有者が立会いをしていないまま作成されている可能性がある。

イ 占有界で作成されている可能性がある。

ウ 地籍調査前に4項地図と現地とが一致していなかった場合において、地図訂正により同地図を是正することができる事案であっても地図訂正をすることなく地籍図が登録されている可能性がある。この場合は、本来の筆界と地籍図に表記された筆界とが一致していても、地籍調査前の4項地図と地籍図を比べると、あたかも筆界を誤って地籍調査をしたように見える場合がある。

地籍図については、上記ア及びイの理由等により、地籍図が示す箇所とは別の位置が筆界であることが判明する場合がある。このため、地籍調査による成果を登記所備付地図として備え付けている場合において、その土地の所有者が一度も確認していない筆界、また、登記官が過去に一度も認定していない筆界を土地の所有者の立会いなしに認定するに当たっては十分な注意を要する。

ただし、i 地籍調査前の4項地図と地籍図がおおむね一致し、現地においてもその筆界が不自然でない場合、ii 隣接土地の所有権の登記名義人等が不明な土地について、申請土地の所有権の登記名義人等が筆界に異議がない場合、については、筆界の認定を積極的にするべきである。

③のうち、土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面には、単に現況を示したもの等も含まれると思われることから、筆界認定の資料とすることができるかどうか、慎重に判断する必要があると考えられる。

(2)について

局地的な測量等において、測量区域を平面とみなし、その区域に適宜に設けられる任意座標系の座標値が筆界点に与えられている場合で、その測量の基点とした位置が不明であり、かつ、2点以上の各筆界点に対する複数の近傍に存する恒久的な地物との位置関係の情報の記録がないとき、又は当該記録はあるものの当該地物が亡失しているときは、理論上において図面情報の数値を用いて筆界を復元することは困難であると考えられる。

なお、この場合でも、複数の筆界点に境界標がある場合は、筆界確認情報の提供等がなくても筆界を認定することができる場合があるが、後記4で取り上げる。

(3)について

平成17年3月6日以前の地積測量図は、三斜求積法による面積計算により求積され、恒久的地物や金属釘等を引照点とし、その引照点から筆界点までの距離を明記することにより、筆界点の位置を復元可能としたものがある。

2 復元基礎情報が記録されている図面の具体例等

土地に関する図面には多種多様なものが存在しており、その中で筆界の復元基礎情報として扱うことができる情報が記録されている代表的な図面は、以下のと

おりである。これらの図面に記録された復元基礎情報に基づく表示点^(注10)を基礎として、現地における筆界の位置を検証することが必要である。

これらの図面のほか、土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面、登記所を除く官公署が保有している図面等^(注11)についても復元基礎情報として扱うことができる情報が記録されている場合があり得る。このような図面に関しても、個別に検討をした上で、これらの図面に記録されている情報（以下「図面情報」という。）が復元基礎情報の要件を備えているか否かを判断する必要がある。

(1) 1項地図

ア 測量成果

筆界の復元基礎情報が記録されている図面に該当する。

イ 図上読取

測量に伴う誤差に加えて他の要素の誤差が含まれている蓋然性が高く、これらの誤差の程度は図面ごとに異なることから、当該座標値の数値を用いて直ちに筆界を復元することが困難である場合が少なからずあるため注意が必要である。

(2) 地積測量図

登記所に提供された地積測量図は、その提供の時期により、次のアからエまでに分類されるが、復元基礎情報となり得る情報が記録されているのは主にエである。

ア 昭和35年以降の一元化指定期日から昭和52年9月30日（旧準則の改正）までに作成された地積測量図

イ 昭和52年10月1日から平成5年9月30日（旧準則の一部改正）までに作成された地積測量図

ウ 平成5年10月1日から平成17年3月6日（法・規則の改正）までに作成された地積測量図

エ 平成17年3月7日以降に作成された地積測量図

(3) 筆界特定登記官による筆界特定に係る図面（以下「筆界特定図面」という。）

(4) 筆界確定訴訟において確定した判決書の図面（以下「判決書図面」という。）

判決書図面は、当該図面に記録すべき図面情報の要件等が定まっていないため、図面ごとに図面情報の内容が異なっており、個別の図面ごとに筆界の復元

^(注10) 「表示点」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表した点を意味する。

「復元点」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。

^(注11) 地方公共団体において、例えば、測量成果である換地確定図等を保有している場合があるほか、（登記所に座標値種別が図上読取である地籍図の備付けがある場合における当該）地籍調査に係る測量成果を保有している場合などがある（第2の1解説(1)参照。）。

基礎情報といえるか否かを判断する必要がある。

(解説)

土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面、登記所を除く官公署が保有している図面等についても復元基礎情報として扱うことができる情報が記録されている場合があり得る点等については本文中で述べたとおりであるが、仮に復元基礎情報として扱うことができるとしても、当該図面を筆界の調査・認定のために利用するためには、図面の作成の経緯、筆界に関する登記所保管資料との整合性等の観点から、当該図面に図示された特定の点や線が、筆界であると認められるかどうかについて十分に検証することが必要である。

(1)から(3)までの図面に関する補足は、以下のとおり。

(1) 1項地図

① 1項地図は、その図面が登記所に備え付けられたときに許容される測量の方法により測量され、地域に応じた測量の精度を確保している。

1項地図に記録された各筆界点の座標値は、測量の成果である座標値を数値として記録した「測量成果」のほか、紙等に図化された図面上の筆界点の相対的位置関係を読み取って記録した「図上読取」に大別されるところ、各筆界点の座標値の種別が「図上読取」である図面については、当該座標値には測量に伴う誤差に加えて他の要素の誤差が含まれている蓋然性が高く、さらに、これらの誤差の程度は図面ごとに異なるため、相応の分析を行った上で適切な方法で座標値の変換等を行うなどして、筆界を現地に復元する必要がある。

このような状況を踏まえると、1項地図のうち座標値の種別が「測量成果」である図面については、筆界の復元基礎情報が記録されている図面に該当するものの、座標値の種別が「図上読取」である図面については、当該座標値の数値を用いて直ちに筆界を復元することが困難である場合が少なからずあり、一律に筆界の復元基礎情報となり得る情報が記録されているとまではいえない。

もっとも、1項地図の座標値の種別が「図上読取」である図面であっても、相応の分析をした結果において、座標値種別が「測量成果」と同等程度の正確性を有すると評価することができる場合はあり得るし、そのように評価することができない場合においても分析の結果に応じた検証等を実施して筆界を現地に復元することが可能となり得るため、筆界の復元に当該図面情報を用いることは当然にあり得る。

② 図上読取とは、一筆地測量の工程が平板等を使用して行われ、各筆界点の座標値が存在しないものの、地図を電子化する際に、基点となる位置に公共座標値を設定して、そこから各筆界点の位置を読み取ることにより、各筆界点に座標値を与えたものや、測量成果であって、各筆界点の座標値は存在するものの、測量計画機関から、その提供を受けることができなかったために、同様の手法により、各筆界点に座標値を与えたものがある。後者については、地図管理システム又は地図情報システムへの移行前後の過渡期に備え付けられた地図は、当該地図の供給元に測量成果が存在しても数値の情報が登記所に提供されず、図上読取により移行されたものが多い(注11参照)。

③ 平成19年7月19日付け民二第1459号民事局民事第二課長通知(登記研究 723-149 参照)により、民活と各省連携による地籍整備の推進の今後の方向性が示され、都市再生街区基本調査(以下「基本調査」という。)に基づく作業が行われた。基本調査では、4項地図の分類作業である基礎的

調査の実施後、現況とおおむね一致する地域、一定程度一致する地域又は大きく異なる地域に分類し、このうち、おおむね一致する地域に分類されたものについては(その地域内の特定の土地について国土交通省から送付された成果による測定結果の地積と登記記録に記録された地積との差が公差外になるなど特段の事情がない限り)、従前の4項地図を閉鎖し、基本調査の成果に基づき国土交通省が新たに作成した図面を1項地図とするものとされた。この作業による地図は、基礎となった図面の情報(和紙公図、地籍図、区画整理図等)とは異なる座標値となっていることから、筆界の認定に当たっては、基本調査が行われたことを踏まえて筆界の調査をする必要がある。

- ④ 平成23年東日本大震災及び平成28年熊本地震等に伴う地殻変動により土地の境界が移動した地域のうち、国土地理院等が公表した基本三角点等の座標変換の値(変換パラメータ)をもって座標値の補正を行っている場合がある。

また、この補正を行っても補正することができない程度の土地の境界の不規則な移動があった地域もあり、一筆ごとの土地の境界の確認作業である地図修正作業を経て新たな地図となった場合もある。このような地域は、地震に伴うパラメータ変換や新たな作業により、筆界点の座標値が、その基となる測量の成果から変わっている。

- ⑤ 測量法及び水路業務法の一部を改正する法律(平成13年法律第53号)が平成14年4月1日に施行されたことに伴い、それまで日本測地系として定められた三角点などの基準点成果としての座標数値は、世界測地系への移行に伴い変更された。これに伴い、日本測地系の座標数値であった1項地図は、国土地理院が作成した座標変換プログラムTKY2JGDを用いて世界測地系の数値に変換された。その変換がされた数値を基に現在の地図情報システムに登録されているため、この数値はパラメータ変換を経た座標値ということになる。
- ⑥ ②から⑤までに述べたような地域については、地図上の筆界点の座標値を現地に復元した結果が現地における筆界点を表しているか、その座標値のみで判断するのではなく、現地の構造物、他の筆界点、近隣の他の筆の筆界点を検証することとなることに注意を要する。

(2) 地積測量図

昭和35年の「不動産登記法の一部を改正する法律(昭和35年法律第14号、昭和35年4月1日施行)」及び土地台帳法の廃止により、不動産の表示に関する登記が法に創設された。これに伴い、登記簿と土地台帳の一元化指定期日以後に筆界関係登記の申請をする際には、一筆の土地ごと(分筆の登記の場合は、分筆前の一筆の土地ごと)に測量の成果に基づいて作成した図面である地積測量図を申請情報と併せて提供するものとされた。この地積測量図に記録すべき情報は、法務省令である旧不動産登記法施行細則(以下「旧不登細則」という。)に定められたが、旧不登細則の一部改正及び規則の施行(平成17年3月7日)によって地積測量図に記録すべき情報の内容が改正されたため、地積測量図の提供の時期ごとに図面から得られる情報は異なることとなり、登記所に提供された地積測量図についての現地復元性の一般的評価は、次のアからエまでのとおりとなる。

この記録すべき情報の内容を踏まえると、規則が施行された平成17年3月7日以降に提供された地積測量図は、高度な現地復元性を有しているため、筆界の復元基礎情報といい得る図面情報が記録されている図面に該当する。また、規則の施行前に提供されたものであっても、そのうちの一部の図面には土地を構成する複数の筆界点と複数の近傍の恒久的な地物との位置関係の情報の記録がされているなど、筆界の復元基礎情報といい得る図面情報が記録されている図面に該当する場合があるため、個々

の図面ごとに評価すべきである。また、復元基礎情報といえる図面情報が記録されていない図面の場合であっても、例えば第1の4解説に記載された方法は、当該図面を利用した筆界認定の手法の一例となり得る。

ア 昭和35年以降の一元化指定期日から昭和52年9月30日まで

昭和35年法務省令第10号による改正後の旧不登細則第42条の4第1項本文は、「…地積ノ測量図ハ…三百分ノ縮尺ニ依リ之ヲ作製シ地積ノ測量ノ結果ヲ明確ニスルモノナルコトヲ要ス」と規定していた。そして、昭和37年法務省令第10号による改正後の同項本文は、「…地積ノ測量図ハ…三百分ノ縮尺ニ依リ之ヲ作製シ方位、地番、隣地ノ地番並ニ地積及び求積ノ方法ヲ記載シタルモノナルコトヲ要ス」と規定していた。

当初の地積測量図は、測量の結果のみを明らかにすることが目的とされていたが、その後、方位、地番、隣接地番、地積及び求積方法など現地における土地の区画の形状を把握することのできる情報の記録が定められた。しかし、境界標の記載は義務付けられておらず、機能としては面積測定機能のみであり、現地復元性が低いものであった。

イ 昭和52年10月1日から平成5年9月30日まで

昭和52年法務省令第54号による改正後の旧不登細則第42条第1項本文は、地積測量図の縮尺を250分の1とする旨を規定するとともに、同条第2項は、「前項ノ地積ノ測量図ニハ土地ノ筆界ニ境界標アルトキハ之ヲ記載スベシ」と規定し、前記アに加え、境界標の設置がある場合にはその境界標を記録することとされた。

地積測量に基づいて設置あるいは確認した境界標を地積測量図に明確に記録し、これによって、現地復元性を有する図面としての役割を持たせ、後日における境界紛争や机上分筆の防止を目的とした。

しかし、境界標の設置がない場合に、常に近傍との恒久的地物との位置関係を記録する規定にはなっておらず、現地復元性を付与するという観点からは不十分であった。

ウ 平成5年10月1日から平成17年3月6日まで

平成5年法務省令第32号による改正後の旧不登細則第42条第2項は、「前項ノ地積測量図ニハ土地ノ筆界ニ境界標アルトキハ之ヲ、境界標ナキトキハ適宜ノ筆界点ト近傍ノ恒久的ナル地物ノ位置関係ヲ記載スベシ」と規定した。

地積測量図に記録すべき情報として、前記イに加え、境界標の設置がない場合には適宜の筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係を記録すべきこととされたことにより、現地復元性が強化された。

エ 平成17年3月7日以降

地積測量図に記録すべき情報は、方位、地番(隣接地の地番を含む)、地積、求積方法、縮尺、筆界点間の距離、平面直角座標系の番号又は記号、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、境界標の設置がある場合にはその境界標、測量の年月日及び基本三角点等に基づく測量ができない場合には、平面直角座標系の番号又は記号、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とされた(「平面直角座標系の番号又は記号」及び「測量年月日」は平成22年4月1日法務省令第17号による不動産登記規則の改正に伴い盛り込まれた。)

筆界点の座標値をも地積測量図の記録事項とし、かつ、その測量に当たっては、基本三角点等に

基づいて行うことが示されたことにより、現地復元性はより高いものとなった。

(3) 筆界特定図面

筆界特定書においては、「図面及び図面上の点の現地における位置を示す方法として法務省令で定めるもの」により、筆界特定の内容を表示しなければならないものとされており(法第143条第2項)、この筆界特定図面には、規則第231条第4項各号に掲げる事項を記録するものとされている。

現地における位置を示す方法とは、「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」又は「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あっては、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」とされていることから(規則第231条第5項)、公共座標(世界測地系)や任意座標に基づく筆界点の座標値を記録することとなる。このほか、筆界特定図面には、必要に応じ、対象土地の区画又は形状、工作物及び囲障の位置その他の現地における筆界の位置を特定するために参考となる事項を記録することとされている。

このような各事項が記録されている筆界特定図面は、高度な現地復元性を有しているため、筆界の復元基礎情報が記録されている図面に該当する。

3 図面情報の評価について

上記2の図面のうち、現地復元性を有する図面に該当すると明確にいえるものは、(1)ア、(2)エ及び(3)である。一方、(1)イについても、当該座標値を用いて、直ちに筆界を復元することは困難である場合が少なからずあるが、境界標又は近傍の恒久的な地物との位置関係の情報の検討といった相応の分析をした結果において、座標値種別が「測量成果」と同等程度の正確性を有すると評価することができる場合があり得る。また、そのように評価することができない場合においても、分析及び検証等の結果、筆界を現地に復元することが可能な場合がある。さらに、(2)アからウまでの図面であっても、土地を構成する複数の筆界点と、複数の近傍の恒久的な地物との位置関係の情報の記録がされているなど、筆界の復元基礎情報といい得る情報が記録されている図面に該当するものがある。

4 適用手法(筆界が明確であると認められるための地域別の要件)

前記第1の3等に記載したとおり、登記官は、登記所保管資料、復元基礎情報、93条報告書及び実地調査の結果等によって、筆界を認定することとなるが、登記官が筆界を認定するに当たっては、高い測量精度が求められる市街地地域、比較的緩やかな測量精度が認められている山林・原野地域、それらの中間的な村落・農耕地域では、それぞれに筆界に関する現況を考慮する必要性及びその程度が異なり、そのため、地域種別ごとに筆界が明確であると認められるための要件には違いがある。

前記1から3までを前提として、以下の(1)及び(2)のアからカまでのいずれかの点で構成される筆界は明確であると認められることから、筆界確認情報の内容を考慮するまでもなく登記官の筆界認定の心証形成が可能であると考えられ、当該筆界については、筆界確認情報の提供等を求めないものとする。

(1) 申請土地の地域種別（規則第10条第2項）が市街地地域である場合

- ア 登記所に座標値の種別が測量成果^(注12)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^(注13)）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^(注14)
- 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つては、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^(注15)して導き出した復元点^(注10)
- ウ 登記所に筆界の復元基礎情報といひ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^(注14)
- エ 筆界特定登記官による筆界特定がされている場合において、当該筆界特定に係る筆界特定書及び筆界特定図面に記録された特定点を当該図面等の情報に基づき復元した復元点^(注10)
- オ 判決書図面に復元基礎情報といひ得る図面情報が記録されている場合において、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^(注14)
- カ 判決書図面に囲障、側溝等の工作物の描画があり、それら囲障等に沿って筆界点が存するなど図面上において筆界点の位置が図示されている場合において、当該図面の作成当時の工作物が現況と同一であると認められ、現地において図面に図示された筆界点の位置を確認することができることにおける当該位置の点

^(注12) 注11に記載したような測量成果を用いることも考えられる。

^(注13) 「位置誤差」とは、国土調査法施行令（昭和27年政令第59号）別表第四にいう「筆界点の位置誤差」を、「辺長誤差」とは、同じく「筆界点間の図上距離又は計算距離と直接測定による距離との差異」をそれぞれいう。

^(注14) 境界標の指示点の位置と現況工作物等が示す位置との関係や周辺土地の現況を踏まえて、当該指示点をもって筆界点と認定することに強い疑念が生じる場合は、直ちに筆界点と認定することなく、境界標の設置者、設置経緯等の背景事情、筆界が創設された経緯、地形、境界標以外の現況工作物の位置等を総合的に勘案した上で判断する必要がある。

^(注15) 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、面積比率等を総合的に勘案して、筆界点の検討を行う作業。

(解説)

1 アからカまでについて

境界標は、それが設置当時のものであるか、移動していないかを確認する必要があるところ、地積測量図に境界標の表示がないにもかかわらず現地にはある場合や、種類が異なる場合には、特に注意が必要である。

また、実務においては、測量後に境界標を設置することもあるため、境界標の位置が常に真の筆界であるという保証はない。また、道路や外構の工事前に境界標を一時撤去し、工事完了後に元どおりの位置に設置されていない場合もあるため注意を要する。

2 ア及びイについて

測量成果である1項地図にあっても、地図を備え付けた後に分筆があった場合の分筆線に関する筆界点である新点については、地図情報システムの地図記入の方法によって測量成果と異なる場合があるため注意を要する。

例えば、地図情報システムの地図記入の際に、分筆の際に提出された地積測量図に表示されている各筆界点の座標値が、1項地図の座標値と同一であれば、座標値入力で分筆線の創成が可能であるため、基本的には、地積測量図の分筆新点の座標値と1項地図の同点の座標値は同一になる。しかし、①イメージ入力で分筆線を記入した場合、②分筆の際に提出された地積測量図に表示されている各筆界点の座標値が1項地図の座標値と同一でない(公差の範囲内)場合は、地積測量図の分筆新点の座標値と1項地図の同点の座標値は同一にならない。

これらの場合、分筆によって創成された新たな筆界点については、地積測量図の座標値が測量成果となる。

3 イについて

土地家屋調査士業務取扱要領によると、画地調整とは「基礎測量で得た成果に基づき既存資料を精査し、筆界点の検討をすること」をいうとされており、特に筆界点の位置の復元における画地調整の中では、対象土地の現況など、筆界確認の要素となるものを調査・測量した成果と、収集した官・民の資料を分析した結果等を踏まえた判断がされることとなる。画地調整の手法は、基本的なことは定まっているが、どれだけの範囲を測量や分析の対象とするか、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かといった具体的な処理については、現場によって異なる。したがって、登記官においては、画地調整をした土地家屋調査士がどのような考え方によって筆界点の座標値を求めたか、その座標値を復元した点が現地におけるどの位置になるか、土地家屋調査士がその点を筆界と考えた根拠が93条報告書に明記されているか、現況測量図等から作成された調査素図となる図面に照らし、その画地調整の手法と結果に不自然な点がないかといった点を確認することとなる。

4 ウについて

広範囲にわたる図面情報である1項地図に描画された点を復元した際には、現地に境界標がなくとも、描画された各土地の位置関係を全体的に考慮することにより、当該筆界点の妥当性を検証することができるのに対し、一筆地の図面情報である地積測量図については、そのような手法を採ることができない。このことを踏まえ、本指針では、現地復元性のある地積測量図上の点を現地に復元した表示点に対し、公差の範囲内に境界標の指示点が存する場合を、筆界が明確であると認められる場合の一つとして類型化した。

この点、例えば、対象となる土地の付近一帯の土地に現地復元性のある地積測量図があり、それらの各土地の位置関係を全体的に考慮した検証が可能な場合などにおいては、イの適用手法に準じて取り扱うことも考えられる。

5 オ及びカについて

筆界確定訴訟の判決があった場合は、判決に示された点が筆界点になるのであるから、判決書図面に表記された筆界点を現地において復元することができるのであれば、判決書図面のみをもって登記官が筆界を確認することができると考えられる。ただし、判決書図面によっては、それのみで筆界点を復元することができないものも存在するところ、本指針では、一般的に復元が可能な代表的な例として、オ及びカの類型を挙げた。実際にはオ及びカ以外にも判決書図面のみをもって登記官が筆界を確認することができる事案は十分あるものと考えられる。

判決書図面の記載内容は様々であり、指針においてこれを網羅的に記述することは困難であるところ、指針に挙げられたものについては基本的に全国の登記官が一律に取り扱うことが想定されるが、これに外れる事例についても登記官が筆界を確認できると判断したものについて判決書図面のみをもって筆界を認定して差し支えない点は従前のとおりである。

6 地域種別に応じた認定の在り方

市街化されている地域では、囲障、側溝、境界標、石垣やコンクリート擁壁等の上層の土地を支持する工作物等の設置が多く見られ、山林や原野の地域では、谷筋や尾根筋が存するなど、地形の変化を目視することができることも少なくない。このような人工的な工作物が設置されている位置、地形が変化している位置又はそれらに近接する位置には、土地利用の経緯や歴史的な経緯等を背景として筆界が存していることがある。そのため、これらの位置・形状は現地における筆界の位置を推測させる物理的状況（以下「筆界に関する現況」という。）ともいえるものであり、筆界の調査・認定に当たって考慮するのが相当であることも少なくない。

規則第10条第2項に規定する地域種別（以下「地域種別」という。）の各地域における1項地図、地積測量図及び筆界特定図面の測量等の精度は、それぞれの地域ごとに異なり、例えば、筆界点間の計算距離と直接測量による距離との差異の公差では、市街地地域（精度区分は甲二まで）を基準とした場合に、村落・農耕地域（精度区分は乙一まで）は約4倍、山林・原野地域（精度区分は乙三まで）は、約13倍の誤差が許容される。このように、高い測量の精度等が求められる市街地地域、比較的緩やかな測量精度が認められている山林・原野地域、それらの中間的な村落・農耕地域では、それぞれに筆界に関する現況を考慮する必要性及びその程度が異なり、そのため、地域種別ごとに筆界が明確であると認められるための要件には違いがある。

市街地地域では、土地は細分化されており、建物や工作物の敷地に利用されるなど、一定の用途に供されていることも多く、土地利用の需要と比例して他の地域種別の土地よりも地価が高額であるため、土地の所有者の権利意識が高い傾向にある。囲障、側溝、境界標、石垣やコンクリート擁壁など筆界との関連性が考えられる工作物の設置も多く見られる。これらの状況を踏まえると、市街地地域においては、他の地域種別の地域と比較して、筆界に関する現況を考慮する必要性は高く、さらに、表示点と筆界に関する現況が示す位置との関係を十分に検証した上で筆界の調査・認定をする必要がある。

(2) 申請土地の地域種別が山林・原野地域である場合 (注16)

- 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ける、申請土地の筆界点の座標値に基づく表示点^(注10) (ただし、カに該当するときは、この限りでない。)
- イ 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ける、当該情報に基づく表示点^(注10) (ただし、カに該当するときは、この限りでない。)
- ウ 筆界特定登記官による筆界特定がされている場合において、当該筆界特定に係る筆界特定書及び筆界特定図面に記録された特定点を当該図面等の情報に基づき復元した復元点^(注10)
- エ 判決書図面に復元基礎情報といいい得る図面情報が記録されている場合における、当該情報に基づき復元した復元点^(注10) (ただし、カに該当するときは、この限りでない。)
- オ 判決書図面に囲障、側溝等の工作物の描画があり、それら囲障等に沿って筆界点が存するなど図面上において筆界点の位置が図示されている場合において、当該図面の作成当時の工作物が現況と同一であると認められ、現地において図面に図示された筆界点の位置を確認することができる場合における当該位置の点
- カ ア、イ及びエの場合において、筆界の復元基礎情報といいい得る図面情報に基づく表示点の位置に対して、公差(位置誤差)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^(注14)

(解説)

山林・原野地域においては、(1)の市街地地域と異なり、画地調整をすることを明記していない。これは、山林・原野地域の場合は、境界標や構造物がない場合が多いと想定され、また、公差の範囲が大きいこともあり、画地調整の必要性が低いためである。なお、土地家屋調査士が画地調整をし、それによって筆界を確認することを妨げるものではない。

山林・原野地域における筆界は、谷筋や尾根筋等といった地形の変化に由来する位置に存することが多いほか、地上物である樹木の種類や樹齢、樹木の手入れの状況等が異なる位置といった土地利用の状況が変化する位置に存することがあり、これらを考慮する必要性が高い。また、市街地地域ではよく見られる筆界との関連が推測される工作物が設置されることは多くないため、工作物を考慮して筆界を調査・認定することが可能な場合は少ないと思われる。

このような地域特性のある山林・原野地域における筆界の調査・認定では、谷筋や尾根筋等の地形に加えて、土地利用の状況が変化する位置を考慮する必要性が高い。

(注16) 申請土地が山林・原野地域に存している場合であっても、申請土地及びその周辺の土地利用状況、開発計画の有無、近接する地域の種別等の事情に鑑みて、申請土地の地域種別の当てはめを山林・原野地域とすることが相当でない認められる事情があるときは、市街地地域の要件を当てはめるものとする。

また、土地利用の状況が変化する位置については、これを所有権界と捉えることもできるが、所有権界と筆界は一致することが多いことを踏まえると、4項地図や地積測量図等の筆界に関する登記所保管資料、申請土地及び隣接土地の所有権の登記名義人等の筆界の認識等に明らかに反しない限り、当該位置をもって筆界の調査・認定の要素とすることは合理的である。

ところで、山林・原野地域において、筆界に関する現況を考慮した表示点の評価に関しては、次のように考えるのが相当である。

山林・原野地域における筆界は、前述のとおり、地形に由来する位置や土地利用の状況が変化する位置に存することが多いが、仮に地形に由来する位置に筆界が存すると推測される場合において、現地で筆界の位置を示すとしたときに、当該位置を点又は線で示すことが可能である場合は、現地に境界標が設置されている場合を除き、まれである。

そもそも、明治初期の地租改正事業によって創設された山林・原野地域の筆界は、当時、税の徴収が余り見込めない土地であったため、測量の手法として目測、歩測等の誤差が多く含まれる方法が許容されるなど、厳密な位置まで求める必要性がないものとして取り扱われた経緯がある。加えて、現代においても、土地利用の需要という点では、他の地域種別の土地と比較すれば高いとはいえないことも多く、一般的に筆界を示すために設置される境界標が現地に存するという例外的な場合を除いて、表示点の評価を厳密なものとする、かえって高コストとなり、土地利用の状況等から考えて現実的なものではなくなると考えられる。

これらの状況を踏まえると、山林・原野地域においては、現地に境界標が存しない場合には、表示点を筆界点として認定することには合理性がある。

なお、山林・原野地域においては、様々な自然現象により筆界の創設時から自然地形が変化していることが少なくないため、地形に由来する筆界を認定するときには注意を要する。

おって、筆界の調査・認定の対象となる土地が山林・原野地域に存している場合であっても、当該土地及びその周辺の土地が何らかの用途に供されているため人工的な筆界に関する現況が多く存しているなど、土地の利用状況に照らし、あるいは、近い将来に宅地造成等が具体的に計画されているなどの将来における開発計画等の内容に照らし、山林・原野地域に存する土地と扱って筆界の調査・認定をすることが相当ではないこともある。そのような土地については、むしろ市街地地域の要件を当てはめるのが適切である。

(3) 申請土地の地域種別が村落・農耕地域である場合

村落・農耕地域に存する土地においては、原則として市街地地域の要件を当てはめ、市街地地域の要件により難しい事情がある場合に限り、山林・原野地域の要件を当てはめるものとし、申請土地及びその周辺の土地の利用状況、土地開発の状況やその計画の有無、近接する地域の種別等の事情を考慮して判断するものとする。

(解説)

村落・農耕地域の筆界に関する現況は、道路、用水路、畦(あぜ)等のほか、土地改良法(昭和24年法律第195号)に基づく土地改良事業が実施された地域では、農地と他の農地との境にコンクリート製の工作物が設置されている場合や境界標が設置されている場合がある。また、村落では、土地利用が市街地地域に近いものが見られることがあるなど、筆界に関する現況を考慮した表示点の評価に関しては、市街地地域と同様の考え方を採ることが考えられる。

他方で、山間部に村落・農耕地域が存する場合は、市街地地域ほどの厳密な筆界の調査・認定を行う必要性は低く、一律に筆界に関する現況を考慮した表示点の評価をすることは相当ではないとの考え方があり得る。しかし、山間部に存する村落・農耕地域の土地であっても、その区画は市街地地域に存する土地と同様に、自然に形成されたものではなく、居住又は耕作の目的をもって人が手を加えた結果において形成された区画であることも多い。また、その区画された一筆の土地の地積は、山林・原野地域に存する一筆の土地の地積と比べて小さいのが一般的であり、筆界の位置のずれによる影響が山林・原野地域に存する土地よりも大きいことが考えられ、加えて日常的に管理及び使用収益されてきた土地であることを踏まえると、むしろ、市街地地域に存する土地と同様に扱うのが合理的である。

「市街地地域の要件により難しい事情」とは、居住又は耕作の目的をもって人が手を加えた結果において形成された区画ではないことが明らかである場合であり、自然に形成されたことが明らかであるような場合についてのみ「山林・原野地域」の要件を適用すべきである。そのため、「村落・農耕地域」の大部分には、「市街地地域」の要件を適用することになる。

第3 筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定

1 隣接土地を共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者が外部的に認識可能な状況で占有している場合

隣接土地について、共有登記名義人又は未登記相続人(以下「共有登記名義人等」という。)の一部の者が、外部的に認識可能な状況で占有している場合においては、当該占有している者の筆界確認情報の提供等で足りるものとし、他の共有登記名義人等の筆界確認情報の提供等を求めないものとする。

(解説)

1 占有の状況は様々な場合が考えられるため、ここでは、外部的に認識可能な状況で占有をしているものに限るものとしているが、例えば、被相続人とその相続人の一部の者が隣接土地に建築された建物に同居していたが、被相続人の死亡後も当該相続人が引き続き居住している場合などを典型例として想定している。

2 このような場合においては、占有者である共有登記名義人等が筆界を知り得ない等の特別な事情がない限り、占有者である共有登記名義人等の筆界に関する認識は、筆界を知り得る者の証言(人証)としての証明力(登記官の心証を動かす力)が他の共有登記名義人等よりも高いため、他の共有登記名義人等から筆界確認情報の提供等を求める必要性は低く、他の共有登記名義人等が所在不明者等であるか否かを問わず、占有者である共有登記名義人等の筆界確認情報の提供等で足りる。

3 登記官が筆界確認情報の提供等を求めないとしても、他の共有登記名義人等が本人の自由な意思に

基づいて相互に筆界を確認し、これを書面化しておくことで、将来の争いや混乱が生じることを防止しようとすることは特に妨げられるものではない。

また、占有者である共有登記名義人等の筆界確認情報の提供等により登記官において筆界に関する心証形成を図ることが可能である場合であっても、例えば、大都市中心部に存し、多数の権利に関する登記がされている土地の筆界を調査・認定する場合など、申請土地及びその周辺の土地の状況から特に慎重な判断を要する事案では、他の共有登記名義人等から筆界確認情報の提供等までは求めないとしても、念のため、登記官の実地調査の過程や土地家屋調査士の現地調査の過程で現地立会いの方法で筆界の確認を行うことは許容される。

ただし、他の共有登記名義人等のうち、その所在等が登記記録上の住所等から容易に判明し、かつ、近隣に居住している者に限り、現地立会いを求めるなど、申請土地の所有権の登記名義人に過重な負担を強いることとならないように配慮する必要がある。このほか、現地立会いの方法で筆界の確認を行い、土地家屋調査士が申請代理人となっている場合においては、現地立会いを行った者、現地立会いの状況及びその結果を93条報告書に記録するといった対応を行うことが望ましい。

- 4 なお、1 から4までの対応については、実務上、当該土地の特性や所有・利用の履歴等も勘案しつつ、個々の事案に応じて行われるべきものである点に留意する。加えて、登記官による筆界の認定が困難である場合に、筆界特定申請を促すという実務が一般に行われているところ、1から4までの筆界確認情報によって筆界を認定することができるような場合には、筆界特定によるまでもなく、筆界関係登記を処理して差し支えないと考えられる。

2 隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在せず、合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない^(注17) 場合

隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存せず、かつ、合理的な方法での探索^(注18) をしてもなお共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合に

(注17) 隣接土地の共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合と同様の問題が生じ得る場合として、例えば、共有登記名義人等のうちの一部の者について、認知機能が著しく低下している、疾病等で重篤な状態にあるなどの状況が考えられる。このような者に対して、筆界確認情報の提供等を求めてもその実現は困難であり、所在等が知れない者と同様に扱うことで差し支えない。また、合理的な理由がないにもかかわらず筆界の確認を拒否する者についても同様である。

ただし、認知機能が著しく低下しているような場合であっても、相続人となり得る者（子供等）の連絡先が判明している場合には、当該者への確認は可能な限り実施すべきである。

(注18) 隣接土地の共有登記名義人等の探索は、一義的には申請人（資格者代理人）において実施されるものであるところ、登記官にあっては、以下に記載するような「合理的な方法」によって当該探索が行われたかどうかを、93条報告書の記載等により確認することとなる。

自然人については、住民票（除票を含む）の写し、戸籍の附票の写し及び戸籍（除籍を含む。）の謄本を収集することを基本に、その者の特定及び住所の把握を行うものとし、当該住所地に居住している事実の確認は、現地調査を行うまでもなく現地立会いへの依頼を内容とする文書等を郵送し、その到達の有無により判断する。

他方で、申請土地の近隣住民に対して事情聴取の方法によって隣接土地の共有登記名義人等の所在を確認することについては、近時における近隣関係の希薄化やプライバシーへの配慮を踏まえると、特に都市部においては有益な情報を得られる可能性は低い。また、隣接土

は、当該探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等に筆界の確認を求めた上で、そのうちの筆界確認情報の提供等が可能な者^(注19)の筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

(解説)

隣接土地の共有登記名義人が自然人又は法人である場合において、登記されている共有登記名義人の氏名又は名称及び住所から現在の所在を把握することができない所有者不明土地が発生しているため、筆界確認情報の提供等に困難を伴うことがある。また、隣接土地の共有登記名義人が自然人であり、相続の発生を確認することができる場合において、①相続人の全部が判明し、その生存も確認することができるが一部の相続人について現在の所在を把握することができない場合、②その相続関係の一部が不明であり、一部の相続人の特定が困難である場合、③一部の相続人についてその生死が不明であり、所在も確認することができない場合等(これら所在が不明な者及び特定が困難な相続人等を総称して、以下「所在不明者等」という。)においても、所有者不明土地ということができ、同様に、筆界確認情報の提供等に困難を伴うことがある。このように、近時、土地の所有権の登記名義人等の所在が不明であったり、その特定が困難である所有者不明土地が発生したりといった場合が少なからず生じており、これに伴って様々なコストが生じている。

所在不明者等の探索における過重な負担を軽減するという観点から、地元精通者等への照会等については、合理的な範囲に限り行うことや現地調査を必須のものとししないなど、土地の所有権の登記名義人等の調査方法を合理的なものに限定すべきであり、合理的な方法での探索をしても、なお共有登記名義人等の一部しか把握することができない場合については、把握することができた共有登記名義人等のうち、筆界確認情報の提供等が可能である者の提供等で足りる。

3 隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在しない場合であって、合理的な方法での探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等のうちの一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合であって、その他の共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となる場合

例えば、共有登記名義人等の数が相当数であり、所在も各地に点在しているなど、筆界確認情報の提供等を求めることが過重な負担となると判断することができる場合には、筆界確認情報の提供等が可能である者の筆界確認情報の提供等で

地の共有登記名義人等の住所地の近隣住民に対して同様の方法で調査を実施することも負担が過重であり、実現可能性に乏しい。

そこで、関係者等からの事情聴取の方法による所在等の調査は、所在を把握することができた共有登記名義人等にとどめることで差し支えない。

共有登記名義人が法人である場合には、その法人の主たる事務所の所在地及び代表者等の商業・法人登記記録上の住所地に文書等を郵送し、これが返送された場合には、その法人の所在が不明であると扱うことで足りる(当該法人の代表者が欠けている場合においてもその選任及び登記まで求める必要はない。)

(注19) 共有持分にかかわらず、筆界確認情報として十分な場合がある(3の場合においても同様。)

足りるものとする。

(解説)

「過重な負担」となる場合とは、以下のような場合が想定されるが、個々の事案に応じて判断することとなる。

- ① 共有登記名義人等の人数が相当数であり、所在も各地に点在しているなど筆界確認情報を求める負担が社会通念上過大と判断することができる場合
- ② 日本国外に居住している共有登記名義人等が容易に帰国することができないような事情が存在し、筆界確認情報を求める負担が社会通念上過大と判断することができる場合

原則としては、判明した共有登記名義人等を含めた筆界確認情報の提供等が望ましいが、登記官が筆界に関する心証形成を図ることができる筆界確認情報の提供等がある場合にまで、判明した共有登記名義人等全員との調整を要するものとするのは申請人の負担が大きいことから、個々の事案に応じて可能な限り柔軟に対応して差し支えない。

4 合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の所有権の登記名義人、共有登記名義人等の全部の者の所在等が知れない場合

(1) 隣接土地に使用収益の権限を有すること^(注20)が明らかな者が存する場合

その者が作成した筆界確認情報について登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾しないことを確認することができ、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合には、当該筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

(解説)

使用収益権限については、申請人から提供された疎明資料から認定することができる必要がある。使用収益権者による土地の利用状況等は、事案によって様々であることから、一律に筆界確認情報の作成主体とすることは相当ではないが、例えば、使用収益権者が長期間にわたって外部的に認識可能な状況で使用収益を継続している場合や所有権の登記名義人の親族がその許諾を得て建物を所有している場合などでは、筆界の位置及び形状を知っている蓋然性が相当程度あることから、使用収益権者が認識する筆界の位置及び形状を合理的な根拠をもって説明が可能である場合などは、有力な人証として扱うことが可能である。

使用収益の権限を有しないが、当該土地を長期間にわたって占有し現に利用している者は、筆界確認情報の作成主体とはならないものの、その者が当該土地に精通している個別の事情がある場合には、当該占有者の筆界に関する認識を検討の一材料として扱うことは妨げない。

(注20) 当該土地に登記されている地上権者、賃借権者、一筆全体を地役権の範囲とする地役権者が考えられる。このほか、当該土地上の建物の所有権の登記名義人等である借地権者や使用貸借権者なども該当する。

(2) 隣接土地の過去の所有権の登記名義人との間で筆界確認情報を作成している場合 (注21)

その筆界確認情報について登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾しないことを確認することができ、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合には、当該筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

(解説①)

筆界確認情報の作成主体となる者が存在しない場合においては、当該土地の過去の所有権の登記名義人がその当時に作成した筆界確認情報であっても、筆界確認情報に記録された情報が筆界の復元基礎情報となり得る情報であり、当該情報の作成当時の工作物が現存している場合については、当該情報に記録された工作物と筆界点との位置関係と現存する工作物と表示点又は復元点との位置関係とが一致するときには、当該筆界確認情報を利用することができる可能性がある。

さらに、過去の所有権の登記名義人がその当時に作成した筆界確認情報が、その作成の当時に、筆界関係登記の申請において筆界の調査・認定の資料として採用されている場合には、地積として登記記録に反映され、地積測量図の記録内容として公示されていることになるため、筆界確認情報の作成主体となる者が存在しない場合に限らず、筆界確認情報の作成主体となる者が存在する場合についても、その者の筆界確認情報の提供等を求めないものとし、過去の登記名義人であった者が作成した筆界確認情報の提供等で足りるとする考えもある(筆界を知り得る者の証言(人証)としての証明力は、それが現在の所有権の登記名義人である方が過去の所有権の登記名義人よりも高い、又は低いとは一般的にいうことができない。)

他方、筆界確認情報の性質上、誤認が含まれている可能性を完全に否定することができないことから、筆界確認情報の作成主体となるべき者が現に存在している場合においては、所有者の探索に過重な負担が掛かる場合や、隣人関係の希薄化や過大な要求が行われるといった理由で、申請者において筆界の確認の協力が得られない場合など、筆界確認情報を作成することが過重な負担となる場合を除き、原則として現在の所有権の登記名義人等が作成主体となった筆界確認情報の提供等を求めるか、少なくとも、現地立会いを行うことが過重な負担となる場合を除いて、その者の筆界の認識を現地立会い等で聴取し、これを93条報告書に記録するなどの必要がある。

(注21) 現況が作成当時から変化していないなど、当該情報に記録された工作物と筆界点との位置関係と現存する工作物と表示点又は復元点との位置関係とが一致し、図面に記録された情報によって現地における筆界を調査・認定することが可能であるときを想定している。

(解説②)

第3以外に想定される場合

1 信託のある土地

受託者が実質的に土地を管理しているような場合であれば、(1)の場合(使用収益権者)に類するものとして、受託者は筆界確認情報の作成主体になることがあり得る。

2 仮登記のある農地

原則としては所有権の登記名義人を基準にして判断するが、実質的に土地を管理しているのが所有権の仮登記名義人であると判断することができるような場合には、(1)の場合(使用収益権者)に類するものとして、当該仮登記名義人が筆界確認情報の作成主体になることがあり得る(法105条1号の仮登記(条件不備)を想定)。

3 実体上の所有者

所有権の登記名義人からの譲受人(買主・受贈者等)又は時効取得者などの実体上の所有者であって、自己への所有権の移転の登記が未了である者は、申請人から提供された資料によって、その者が実体上の所有者であることが明らかである場合には、筆界確認情報の作成主体となることがあり得る。

第4 筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供

法務局等における不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等のうち、筆界確認情報に押印した印鑑の印鑑証明書の提供を求める又は可能な限り求めると規定しているものが存在するが、印鑑証明書を求める法的根拠がないこと、申請人や関係者にとって過重な負担になっているとの指摘があること、政府全体として押印の見直しといった動きが加速化していること、筆界確認情報は登記官の筆界に関する心証形成の一資料であることから、筆界確認情報に署名がされ、登記官がそれを相当と認める場合には、印鑑証明書の添付は原則として求めないものとし、押印も不要である。

ただし、本人の記名がされ、本人が押印した筆界確認情報の提供等がされた場合であって、押印した者が本人であることを確認した旨が93条報告書に記録され、登記官がそれを相当と認める場合には、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。また、押印に加えて、任意に印鑑証明書が添付された場合には、これを受領して差し支えないものとする。

なお、本人が署名しているか疑義がある場合には、電話や実地調査によって本人の意思を確認することを妨げるものではない。

(解説)

筆界確認情報に押印した印鑑の印鑑証明書の提供を求める法務局等も存在するところ、昨今の押印の見直しの流れも踏まえ、押印及び印鑑証明書の提供は原則として求めないものとしている。従来、本人の意思を確認するためには、署名又は記名押印が必要であり、記名のみでは意思確認としては足りないと考えられてきたところ、本指針では、押印の意義を見直すという政府全体の動きを踏まえるとともに、筆界確認情報の真正の担保はもちろん、後日、筆界についての紛争があった場合の対応も見据え、筆界確認情報に作

成者の署名がされている場合には、署名の検証により真正性を確認することができることも踏まえ、登記官がそれを相当と認めることを前提に、押印及び印鑑証明書の添付は不要とした。もっとも、この点に係る登記官の調査は93条報告書に基づいて行われるのが一般的であることに照らすと、筆界確認情報に署名がされている場合であっても、署名した者が本人であることを確認した旨が93条報告書に記録されていることが望ましいものと考えられる。

他方、法人の場合に商号及び代表者の印判を使用する場面や、申請土地及び隣接土地の所有者双方が協力して印鑑証明書を添付した筆界確認情報を作成する場合もあり、従来と同様、署名でなく記名押印のされた筆界確認情報の提供等がされることも想定される。この場合、上記の真正の担保と後日の紛争予防の観点からすると、記名押印のみでは、同様の書類を第三者が容易に作成し得ることから真正性の確認が困難であるとも考えられるが、土地家屋調査士が当該筆界確認情報の作成に関与し、押印した者が本人であることを確認した旨が93条報告書に記録されているときには、記名押印のみであっても、真正性の確認は当該土地家屋調査士が資格者として適切に本人確認を行ったことによって担保されることから、登記官が相当と認めれば、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。

また、記名押印がされ、署名がないような場合であっても、本文のとおり、押印された印鑑についての印鑑証明書が添付された場合はこれを受領しても差し支えないが、飽くまで印鑑証明書の提出は任意であることに留意する必要がある。

なお、署名又は記名押印がない筆界確認情報若しくは記名のみの筆界確認情報の提供等があった場合は、実地調査によって本人の意思を確認することができるときには筆界確認情報を資料として活用して差し支えないが、実地調査によっても本人の意思を確認することができないときには資料として活用すべきではない。

おって、押印及び印鑑証明書の提供を原則として求めないという考え方は、地図訂正の申出の場合も同様である。

第5 留意事項

- 1 本指針は、資格者代理人による隣接土地の所有権の登記名義人等への説明や資格者代理人が行う立会いの要否について言及するものではなく、登記申請の場面における筆界確認情報の提供等の取扱いを定めるものである。
- 2 筆界関係登記における実地調査の要否の判断については、従前どおり「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）（平成23年3月23日付け法務省民二第728号通知）」によるものとし、本指針に例示した場合に該当し、資格者代理人から筆界確認情報の提供等がない筆界について、筆界に関する登記所保管資料の確認だけでは筆界認定の心証形成ができない場合には、原則として実地調査を行い、登記官が隣地所有者等に立会いを求めるなどした上で筆界を確認する。
- 3 土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人を代理人として筆界関係登記の申請がされた場合であって、当該申請に係る案件が、本指針第2及び第3に掲げる類型に該当するときには、土地家屋調査士に対し、93条報告書にこれに関する具体的な事情を明記するよう求めるものとする。

なお、この場合、93条報告書に記録された内容について、土地家屋調査士の調査検証の方法に疑義がないか、書証・物証・人証等によって示された事実関係と矛盾していないかといった観点から調査を行うこととなる。

(解説)

1 筆界の認定においては、土地の所有者は、筆界を最もよく知る者と考えられることから、筆界を確認する際に土地の所有者に立会いを求め筆界に誤認がないかを確認することは通常行われている。

本指針は、筆界確認の考え方及び筆界確認情報の提供についての指針を示すものであって、立会いの要否について言及するものではないことから、本指針が筆界確認情報の提供が不要であれば、立会いも全て不要である旨を示したものであるとの捉え方は適当でない。

立会いについて留意すべき考え方の一例を示すと次のようなものがある。なお、②及び③の事例は、隣地所有者が判明している場合であり、隣接土地の所有権の登記名義人等が不明の場合については、そもそも立会いは不能である。おって、立会いとは、現地において直接筆界を確認することにとどまらず、図面や写真等の画像情報を確認する方法での確認によって行うものも含めた広義のものをいう。

① 隣地所有者が判明する場合

登記記録や調査対象土地の近隣に居住しているなどにより隣地所有者が判明する場合は、隣地所有者に対し、必要に応じて立会い等により筆界についての認識を確認する。これは、本指針が、筆界確認情報を取得することが困難な場合における筆界認定の在り方を明らかにしたものであり、隣地所有者が判明している場合は、(登記官が筆界確認情報の提供等を求めない場合であっても)資格者代理人が、必要に応じて現在の隣地所有者に対し筆界についての認識を確認し、真の筆界の確認及び後のトラブル防止を図ることが基本であるという考え方に基づくものである。なお、隣地所有者が判明したが隣人関係の希薄化や過大な要求が行われるといった理由で、申請者において筆界の確認の協力が得られない場合などに、登記官が隣地所有者に対して立会依頼書を送付するなど、隣地所有者の筆界の認識を確認するための働き掛けをすることは可能であり、このような機会を設けることは、後日のトラブルを防止するための一方策ともなると考えられる。

② 境界標を新たに設置する場合

筆界関係登記の申請に当たり、新たに境界標を設置する場合は、その点が筆界であることを隣地所有者に確認することは必要である。これは、目に見えない座標値として存在していた筆界が目に見える形での境界標として表現されることになるのであれば、座標値に基づき現地に復元した点がそこであるかについてのその土地の所有者の認識が齟齬していないかを確認するという意味で重要である。これをしないことに起因するトラブルは常時存在しており、筆界を誤りなく現地に表現することとトラブル防止の観点からも必要である。分筆の際、隣接土地と共通の筆界線上に分筆により新たな境界標を設置する場合も同様である。

③ 境界標が移動していると思われる場合

境界標は、所有者・占有者によって移動される場合、工事により移設される場合等があり得ることから、境界標の形状や推定設置年、図面等との比較検討を行うことや隣地所有者に立会いを求め、境界標の位置に関する認識を確認することによって、その境界標を利用することが妥当か否かを慎重に確認すべき場合がある。

2 筆界関係登記の申請において、本指針に基づく取扱いをする場合には、93条報告書に具体的な事情等を明記することを求めるものとしている。これは、当該事情等は本指針に沿った形で記載させることを想定しているところ(例えば、「指針第3の4(1)に該当する場合であることから、A-Bの筆界については、地上権者として登記されているX氏の署名がある筆界確認情報を提供し、所有権の登記名義人の筆界確認情報の提供は不要と判断した。」、理由を明記することにより、指針を基に土地家屋調査士と登記官の認識を合わせることができることに加え、登記官の調査時間を短縮することができるとの趣旨によるものである。

略語・用語一覧

ページ	略語・用語	略語・用語に対応する内容
1	筆界関係登記	① 土地の表題登記 ② 地積に関する変更若しくは更正の登記 ③ 分筆の登記
1	登記名義人等	所有権の登記がある一筆の土地にあつては所有権の登記名義人、所有権の登記がない一筆の土地にあつては表題部所有者、表題登記がない土地にあつては所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含む
1	筆界確認情報	相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等が現地立会い等によって土地の筆界（表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線）を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報
1	法務局等	法務局及び地方法務局
1	事務取扱要領等	不動産の表示に関する登記の実務上の詳細な取扱いを定める、法務局等の長の訓令、通達
1	筆界確認情報の提供等	筆界確認情報の作成及び登記所への提供 登記所への提供を目的とした作成を意味し、当事者が必要に応じて任意的に作成することは含まない
1	申請土地	筆界関係登記の申請に係る土地
1	隣接土地	申請土地に隣接する土地
1	1項地図	不動産登記法第14条第1項所定の地図
1	4項地図	不動産登記法第14条第4項所定の地図に準ずる図面
3	筆界に関する登記所保管資料	登記所に備え付けられている地図（不動産登記法第14条第1項）、地図に準ずる図面（不動産登記法第14条第4項）及び地積測量図並びに登記所に保管している分筆申告図等の筆界に関する資料
3	換地確定図	土地改良や区画整理等の換地処分時の土地の位置・形状・辺長などについて測量した値等が記録された図面
3	境界標	現地における筆界の位置を明らかにするために埋設された、永続性のあるコンクリート杭、金属鉄等
5	復元基礎情報	図面に関する情報のうち、理論上現地復元性を有するもの
5	現地復元性	図面に図示された筆界を現地に復元することができる機能
6	引照点	測量によって定めた点を復元するために設ける点
7	表示点	測量により現地に表した点 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表した点を意味するもの
7	復元点	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もの
7	図面情報	図面に記録されている情報
7	筆界特定図面	筆界特定登記官による筆界特定に係る図面
7	判決書図面	筆界確定訴訟において確定した判決書の図面
12	指示点	境界標の表面にされた刻印等によって、当該境界標が指し示す点
12	画地調整	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、面積比率等を総合的に勘案して、筆界点の検討を行う作業
17	共有登記名義人	所有権の登記名義人が共有関係にある場合におけるその共有者
17	未登記相続人	所有権の登記名義人が死亡している場合でその相続の登記が未了であり、相続人が複数である場合における相続人
17	共有登記名義人等	共有登記名義人又は未登記相続人

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
1	指針全般	有資格者以外の者の申請においても指針に基づき処理を行うということによいか。	貴見のとおり。
2	指針全般	指針は官民境界確認においても適用されるのか。 官公署へはどのように周知されるのか。	適用される。 各局から地方公共団体への周知を行うことを想定している。
3	指針全般	指針は、他省庁においても活用が図られるのか。	指針等の内容について、法務本省から財務省、農林水産省、林野庁、国土交通省へ説明している。どのような活用がされるかは承知していないが、筆界関係登記に係る事案は、指針に沿う形となると想定している。 なお、嘱託官公署となる都道府県、市町村等へは、各局の事務取扱要領等の改正後、各局から周知することを想定している。
4	指針全般	資格者代理人以外の者(嘱託官公署担当者等)にも、所有者等の確認を得ない筆界の調査や確認を行わせるのか。	公共嘱託登記土地家屋調査士協会の関与によることが望ましいが、そうでない場合には嘱託官公署からの事前相談等により対応することが考えられる。
5	指針全般	登記官が積極的に筆界を認定すべき場面として、所有者等が不明な場合等が挙げられているが、所有者が不明等で立会いが得られない場合、通常、筆界特定制度を利用しているケースがあり、本通達と筆界特定制度との領分はどうなるのか。	指針は、筆界が明確であるといえる場合等を類型化することにより、筆界特定によらずとも登記官による筆界認定が可能な場合を示すことを目的としたものである。 登記官による積極的な調査によっても筆界を認定できない場合は、従前どおり筆界特定制度の領分となる。
6	指針第1の3、4(解説)	登記官が当該筆界について心証を形成する過程(調査)において、登記所保管資料(和紙公図等)、客観的な事実関係(現況平面図及び空中写真等)の重ね図を作成するなどの登記所職員作業は想定しているのか。 また、資格者代理人に上記重ね図を求めてよいのか。	前段について、資格者代理人が作成した資料を調査することを基本としているが、和紙公図等を活用した資格者代理人と異なる視点からの分析を積極的に行うことは、これまでの調査と変わるところはない。 後段について、必要に応じて求めて差し支えない。
7	指針第1の4	指針発出により、国民は、法務局が筆界確認情報の提供等を求めないと考えてしまい、立会拒否の原因とならないか。	指針では、筆界確認情報の提供を求めないとする場合を類型化したものであり、立会いについて言及するものではなく、隣接地の所有者と行う筆界の認識を確認する意味での立会いは基本的に必要との考えは変わるものではない。 意見のような懸念が現実とならぬよう、国民からの問い合わせがあった場合は、法務局及び土地家屋調査士の丁寧な対応が求められる。
8	指針第1の4(解説)	実地調査書について、筆界認定に至った根拠の記載について、チェックシート方式も採り入れ、簡便かつ遺漏がないように記載できる様式が必要ではないか。	指針に基づく実地調査書及び実地調査省略調査書については、具体的な筆界認定の経緯が記述されている必要があることから、チェックシート方式は適当でない。
9	指針第1の4(解説)	指針が例示する事例以外でも登記官が筆界を認定できる事例のただし書として i から v までが列記されているが、全ての要件を具備する必要があるか。	当該解説の記述は筆界認定の手法の一例を示したものであり、全ての要件を満たさなければ筆界の認定ができないわけではないが、iv 実地調査及び v 実地調査書への認定理由の記載は必須である。
10	指針第1の4(解説)	登記官が筆界を認める要件として、「③隣接複数の土地の面積・辺長等の比較の結果で不自然な状況がなく」とあるが、「不自然な状況」とはどのような場合を想定しているか。	不自然な状況とは、例えば、一部の土地のみ面積の増減比が突出している場合や一部の辺のみ極端に辺長の増減比が突出している場合等が考えられる。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
11	指針第1の4(解説)	<p>「v 実地調査書にその点が筆界であると認定した理由を記録」とあるが、当該点が筆界であると認定した経緯についての記述は、どの程度のものを想定しているのか。</p> <p>仮に訴訟に耐える程度のものを求めるとすれば、そのための起案に要する時間が相当程度必要にならないか。</p>	<p>将来、当該事案が訴訟案件になり、登記官が法廷に立った際に証言できる程度の内容を記録することを想定している。登記官は日々膨大な事件処理をしており、数年後に出廷を要請された場合にその事件を何らの記録なしに証言することは到底不可能と思われ、そのため、実地調査書に登記官がその筆界を調査・認定した根拠等を記録しておくことが必要である。</p> <p>なお、その登記の結果が登記官の筆界の認定の誤りであると指摘されるようなことが仮にあったとしても、実地調査書に必要事項を記載し、かつ故意でない限り、基本的に登記官の職責を問われることはない想定している。</p> <p>おって、今までも複雑困難な事案については、このような記録を残すべきであり、指針が示されたからといって登記官の営みが何ら変わることはない。</p>
12	指針第1の4(解説)	<p>解説 i ～ v の処理は、筆界特定申請の処理と限りなく類似すると思われ、土地家屋調査士が筆界点と判断した根拠については、93条報告書以外に意見書を添付させることとなるのか。</p> <p>また、事件処理に時間を要すると思われることから、このような処理は適当ではないのではないか。</p>	<p>93条報告書に筆界点と判断した根拠が明記されており、調査素図等の任意の図面でその根拠が客観的に明らかであれば、改めて意見書のようなものを添付させる必要はない。</p> <p>当該解説は、指針案本文に記載した類型に該当しない場合における筆界認定の手法の一例を示したものである。かねてから、14条4項地図においても隣地所有者不明土地の場合に登記官が筆界を認定できる場合は筆界確認情報の添付がなくとも筆界関係登記を処理している事案も多数あると承知しているところ、改めて指針においてその可能性について言及したものであり、登記官が筆界を認定する権限を制限することはない。</p>
13	指針第1の4(解説)	<p>「③4項地図と現況測量をした図面とを重ね合わせた結果、両者に十分な整合性が認められる場合、そこを筆界と認めることにより何らの疑問も生じないと登記官が判断することができる」に該当する場合は、ほとんどないのではないか。</p> <p>両者に十分な整合性が認められない場合は、登記官は筆界確認情報なしに筆界を認定することはできないのか。</p>	<p>解説に明記した事案は多数あると想定している。例えば、①1項地図の精度がありながら4項地図で備え付けられている場合、②旧土地台帳附属地図が基になった4項地図であって作成当時の精度が高い場合などがある。</p> <p>なお、今までもこのような事案を筆界確認情報なしで筆界を認定することは理論的にはできたと考えられるところ、指針発出後、指針に該当しない事案について、筆界確認情報なしで登記官が筆界を認定してはならないと捉えられることは適当でないため、この部分に当該可能性を付言したものである。</p> <p>解説に記述した事案は一例であり、「両者に十分な整合性が認められない場合」であっても、4項地図の精度が低いことが明らかであり、その他の情報から登記官が筆界を認定することができるのであれば、筆界確認情報なしで筆界を認定することができる事案はあり得る。</p>
14	指針第1の4(解説)	<p>登記官が筆界を認定できる場合が例示されているが、これらに該当する事例については、筆界確認情報の提供を求めないとするのか。</p> <p>仮に求めないとした場合、登記官の裁量判断によるため、取扱いに相違が生じることを前提とするのか。</p>	<p>当該解説の記述は、そもそも隣接地所有者が不明であって筆界確認情報を得られない場合を念頭に置いた筆界認定の手法の一例を示したものである。ある程度は登記官の裁量判断によることになると考えるが、疑義のある事案については登記所内での協議を経て判断する等の対応をし、一人の登記官の独断により国民が不利益を被ることがないように、取扱いには留意すべきである。</p>

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
15	指針第2	復元基礎情報が記録されている世界測地系の測量成果による地積測量図が備え付けられている場合、筆界関係登記申請に添付された地積測量図の各筆界点座標値が復元基礎情報たる地積測量図上のものと一致する場合、直ちに筆界が明確であると判断できるか。	第2の4(1)ウの解説に記述しているが、基本的な考えとして、境界標の存在を要件としている。これは、地積測量図が一筆という狭い範囲での測量成果であり、その検証に限りがあるという考え方からであり、解説に記述した事例や測量成果による地積測量図の備え付けのある土地の筆界について、地積測量図の各筆界点の座標値が復元基礎情報たる(今回提出の)地積測量図上の座標値と一致する場合は、筆界が明確であると判断してよい可能性がある。また、測量成果による地積測量図作成時、例えば、計算により筆界点を導いているものや物理的に境界標が設置できないといった場合も想定されるところ、このような場合にも、境界標がないことをもって直ちに筆界が明確であると認められないものと扱うのではなく、事例ごとに登記官が筆界が明確であるか否かを判断することとなる。
16	指針第2の1(1)	測量成果による世界測地系の座標値と明記することにより、登記官の判断が座標系に固執してしまうおそれはないか。測量成果による座標値であれば、旧測地系や任意座標系であっても筆界の復元は可能であり、「世界測地系」と限定して明記する必要はないのではないか。	指針第2の1(1)で「世界測地系の座標値」と明記したのは、任意座標であればその基準となった引照点がなければ復元が困難であることを踏まえ、任意座標については、別途(2)で掲げることとしたためである。 なお、登記官は、座標系に固執することなく、対象となる筆界点を探す資料となる座標値が何を根拠としているかを承知した上、それに応じた調査をすることとなる。
17	指針第2の1(解説)(1)③	「登記所を除く官公署が保有している図面等」には、官民境界立会に係る図面は該当するか。該当するとした場合、官民境界点のみが該当し、官民境界以外の当該筆の測量成果は該当しないと考えるのか。	当該記述は、復元基礎情報のうちの「測量成果による世界測地系の座標値」が記録されている可能性がある資料を例示列挙したものであるところ、官公署が保有している官民境界立会成果の中には、同座標値が記録されたものとそうでないものが存在し、その採否については第2の2のとおり、これらの図面に記録されている情報が復元基礎情報の要件を備えているか否かを判断することとなる。
18	指針第2の1(解説)	ただし書きに掲げる項目のうち、iの「地籍調査前の地図と地籍図がおおむね一致し、現地においてもその筆界が不自然でない場合」については、地籍調査後に筆界付近へ新たに構造物(ブロック塀等)が設置された場合も含まれるか。	このような事案を排除するものではない。構造物等ができた時期がいつであるか、その位置が地籍図が表す筆界とどのような関係にあるか等を総合的に判断することとなり、第2の4に記載する適用手法に照らし、筆界が明確であるといえるかを検討する余地がある。
19	指針第2の1(解説)	ただし書きiiの「申請土地の所有権の登記名義人等」は、共有土地であれば共有者全員、相続登記がされていない土地については、相続人全員か。	必ずしも全員である必要はない。指針第3の共有者及び相続人の考え方が同様である。
20	指針第2の2	土地家屋調査士以外の者が測量した図面については、測量の基準とした点等が不明確であると思われ、自己所有地について測量成果図面とは、原則として、土地家屋調査士が行った確定測量図面のみであると考えてよいか。	当該図面の内容によることから、指針中で制限していない。
21	指針第2の2	土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面との記載があるが、個別検討の結果採用する場合は前記図面の添付を要するか。	添付を要する。
22	指針第2の2	世界測地系の測量成果による既提出地積測量図があり、当該測量図に記録された復元基礎情報の一部である基本三角点等が亡失している場合であっても、同じ世界測地系の他の基本三角点等を用いて現地における筆界点の位置を検証できれば、復元基礎情報の要件を備えていると解してよいか。	差し支えない。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
23	指針第2の2	土地の所有権の登記名義人等が必要に応じて自己所有地について測量した成果図面は、他人による調査・測量のものでもよいか。	差し支えない。
24	指針第2の2(1)ア	測量成果による地図が備え付けられている土地に係る筆界関係登記を申請する場合、申請代理人等が、当該地図に係る測量成果に基づき筆界を確認する必要があるところ、地図に係る測量を計画した事業者等が測量成果を公開していないことがあることから、地図情報システムで管理されている筆界点等の座標値を公開する必要があると考える。	座標値の公開については別途検討することとしている。
25	指針第2の2(1)イ	図上読取りの「測量成果」と同等程度の正確性の評価についての基準はあるか。 「分析及び検証を行い」とあるが、93条報告書や調査素図にはどの程度の内容が必要と想定されているか。	前段について、例えば、第1の4の解説に記載した事案を想定している。図上読取りの場合、「③4項地図と現況測量をした図面とを重ね合わせた結果、両者に十分な整合性が認められる場合、そこを筆界と認めることにより何らの疑問も生じないと登記官が判断することができる」が一例である。 後段について、93条報告書に図上読取りの図面をどのように分析・検証し、筆界点と判断した根拠が明記され、調査素図等の任意の図面でその根拠が客観的に明らかであることが必要である。
26	指針第2の2(2)	地積測量図のうちエについては、復元基礎情報となり得る情報が記録されており、指針案第2の3の適用手法による復元基礎情報に基づく復元位置を筆界とする場合には、筆界が明確であると認められるとしている。 しかしながら、分筆申請において提出された地積測量図については、当該分筆により形成された筆界以外の筆界は、本来の筆界位置と一致しない可能性があるものの、当該地積測量図を作成した際に、隣接地所有者等が立ち会っていること、また、登記官が筆界と認定して登記していることから、筆界として取り扱って差し支えない旨を明記することを要すると考える。	地積測量図のうちエに掲げるものについては、分筆により形成された筆界以外の筆界についてもその地積測量図提出時に登記官が確認した筆界であることから、当然に復元基礎情報となりうるものであり、改めて記載していない。
27	指針第2の4(1)	「申請土地の地域種別」とは、申請時点を基準とするとの理解でよいか。例えば、地図作成当時は山林原野地域であった現地が、現在は市街地地域になっている場合は、市街地基準を適用することでよいか。	貴見のとおり。
28	指針第2の4(1)	「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(位置誤差及び辺長誤差)とした理由は、	公差の判定の基準となる精度区分については、比較をする地図や地積測量図の作成された時点のその精度区分を基準にすることとなり、単に「公差」とした場合は、相当な範囲が許容されることとなる。この点については、令和2年度表示登記専門官会合でも議論され、指針作成時にも多くの局から意見が提出された。これらの意見を踏まえ、位置誤差だけでなく、筆界点2点間の距離をも公差の範囲内である必要があることを明記した。 筆界点の位置誤差だけを比較すると許容範囲が大きくなるが、筆界点間の辺長も比較することにより、より精度の高い筆界の認定ができると考えられる。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
29	指針第2の4(1)イ	画地調整して導き出した復元点を筆界とするものであるが、画地調整するのは申請人(代理人)との理解でよいか。 そうであるならば、申請を審査する登記官において、画地調整の手法が妥当であるかチェックするスキルが必要であり、スキルを高める何らかの方策(測量講習の拡充化等)が必要ではないか。	前段について、貴見のとおり。 後段について、疑義のある場合には他の登記官と協議するなど組織として対応するとともに、OJT等により各局において能力向上を図る必要がある。なお、令和3年度から測量講習の実施方法についても刷新されたところであり、本省としても今後とも研修内容の充実に努めることとしている。
30	指針第2の4(1)イ	境界標が現地に存しない場合には、原則、復元点を筆界点とすべきではないか。 原則によることができず、現況を踏まえて画地調整を要する場合には、画地調整を行った理由及びその内容を規則93条報告書の内容とすべきではないか。	測量には誤差があり、例えば14条1項地図の測量成果である座標値に基づきトータルステーションで復元した場合であっても、一定の誤差を含んだ復元結果に過ぎない。境界標がある場合は、第2の4(1)アの対応となり、誤差を考慮したある一定の範囲で筆界を認定することとなる。
31	指針第2の4(1)イ	第2の4(1)イについては、93条報告書の添付がない申請(本人申請等)については、画地調整の適否を判断することが困難であるため、適用すべきでないと考えがいかがか。	貴見にあるような判断が、本人申請について一律に困難であるとはいえないと考えられることから、個別の事案に応じて判断することとなる。
32	指針第2の4(1)	復元基礎情報が地積測量図である場合、現地復元性を有する筆界点に境界標が存しないときは、その復元点(表示点)をもって、筆界を認定するとの認識でよいか。 また、当該地積測量図の境界標の種類と現地の境界標が相違する場合であっても、その復元点(表示点)との整合が公差の範囲内で確認できるときは、その境界標をもって、筆界を認定するとの認識でよいか。	前段について、第2の4(1)(解説)4に記載したような検証が可能である場合には貴見のとおり。 後段について、同解説1に記載した点(境界標識の移動等)に留意し、筆界を認定することとなる。
33	指針第2の4(1)ア(注14)	測量成果である1項地図の備付けがあり、座標値に基づく表示点の位置に境界標の指示点がある場合の当該指示点を持って筆界点を認定することに強い疑念が生じる場合は、筆界確認情報の提供を求め、その上で総合的に判断することも差し支えないか。	注14の強い疑念とは、例えば、境界標識が明らかに移動又は再設置されている、測量成果作成時に確認された構造物の位置関係から現在設置されている境界標の指示点を筆界点とすることに疑問が生じるような場合であり、このような場合は、第2の4(1)イの復元点の検証や隣接地の登記名義人等の立会いの結果等を総合的に判断して筆界を認定することとなるが、第2の4(1)ア又はイに該当する事案であれば筆界確認情報の提供は要しない。
34	指針第2の4(1)アウオ	本事項の「境界標」には、新設境界標は含まれないものとの理解でよいか。	貴見のとおり、今回の申請のため新たに設置された境界標は含まれない。
35	指針第2の4(1)カ	申請土地の地域種別が市街化地域であり、現地に境界標が存在しない場合において、判決書図面に座標値の記録がない場合は、筆界点の位置が図示されていたとしても、登記官が正しい筆界を認定することは困難であり、筆界確認情報の提供を求めるべきではないか。	ある土地のある筆界点を目に見える形で明らかにしたいとき、その筆界点の座標値及び境界標がない場合でも、筆界を表している何らかの図面に筆界点を示す構造物の表示や複数の恒久的地物からの位置関係の表示があれば、その図面をもって人が筆界を視認することは可能である(指針第2の4(1)カ参照)。 なお、事例によっては判決書図面のみをもっては登記官が筆界を確認できない事案があることも否定はできないが、その場合は、申請された登記所の登記官が協議し判断することが相当である。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

ここ

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
36	指針第2の4	公差(位置誤差)を国土調査法施行令別表第四における筆界点の位置誤差とされている公差と同義か。 その場合、地価の高い市街地等において、相当な誤差が認められることになり、金銭的なトラブルに発展することが想定されるのではないか。	前段についてはそのとおり。 公差の判定の基準となる精度区分については、比較をする地図や地積測量図の作成された時点のその精度区分を基準にすることとなり、貴見のとおり相当な範囲が許容されることとなるが、位置誤差だけでなく、筆界点2点間の距離をも公差の範囲内であることを条件としており、誤った点を筆界と認定する可能性は低いと考えられる。
37	指針第2の4	精度区分は何を基準とするのか。	地図や地積測量図等の図面が作成された当時の精度区分を基準に各種の検証をすることとなる。
38	指針第2の4	公差内で復元可能であれば筆界確認情報の提供を要しないとした場合、現地に復元位置を明示しないまま登記申請がされることが想定されるが問題はないか。	原則として境界標を設置すべきであるが、物理的に境界標を設置できない箇所については、現地に復元位置を明示できない場合も想定される。
39	指針第2の4	地籍調査完了地区において、画地調整した点を筆界と認定された場合、実施主体(市町村)から隣接土地を含め「修正申出書(国土調査)」による修正が必要になるのか。	画地調整による手法で筆界を認定した場合、公差の範囲であり、(地図上及び現地の)その点が変わらないのであれば、修正申出は要しない。
40	指針第3の2	筆界の確認に必要な関係地の所有者を特定するため、土地家屋調査士が、戸籍謄本等職務上請求書により戸籍謄本等を請求することは、合理的な方法での探索といえるか。	申請対象土地の所有者からの聴取や現地調査等の他の方法によって判明しない場合に戸籍謄本等の職務上請求による調査をすることに問題はなく、この調査は合理的な方法での探索といえる。
41	指針第3	筆界確認情報を求める必要がある場合の該当者の範囲を規定しているが、登記官が実地調査で隣接所有者等に現地立会いを求め筆界の確認を行う場合の該当者も同等と解してよいか。 また、指針のとおり該当者として特定する戸籍等の根拠の確認は、93条報告書の記録で足りるか。	前段後段ともに貴見のとおり。
42	指針第3の1	「外部的に認識可能な状況で占有している」ことについて、申請人(申請代理人を含む)に確認するに足りる情報の提供を求めるということによいか。 また、情報の提供の有無にかかわらず、登記官による実地調査によって占有の状況を確認するのか。	基本的には資格者代理人が93条報告書に記録した情報で確認することを想定しているが、事案ごとに登記官において判断することも差し支えない。
43	指針第3の1	後日、筆界を確認しなかった共有者から筆界を確認していないことに対する苦情や筆界確認書が存在しないことによる反言が生じた場合、どのように説明するのか。	登記官は、認定した筆界についての認定根拠を、土地家屋調査士は、自ら調査を行った経緯及びその結果をそれぞれ説明することとなる。
44	指針第3の1	共有名義人や相続人が相当数であった場合、筆界確認情報の提供を得る人数の目安はあるか。また、固定資産税の納税者(1名)の確認のみで足りるか。	人数の目安は設定していない。まず直系の相続人の中から所在の判明する者がいるかを調査するといった方法によることが考えられる。固定資産税の納税者に確認を求めることも一手法である。
45	指針第3の1	占有者が複数存在する場合、筆界確認情報はそのうちの一部の者で足りるのか。	足りる。
46	指針第3の1(解説)	第3の1解説3のまた書きにある、特に慎重な判断を要する事案においては、登記官の実地調査の過程で現地立会いの方法で筆界の確認を行うことは許容されるとあるが、現地立会いにおいて他の共有者の認識する筆界が占有者の認識する筆界と相違した場合、登記官の心証形成は得られないと考えてよいか。 また、共有者間の持分割合(持分の多少)に係る判断は不要と考えてよいか。	前段について、そのような心証が得られない場合も想定される。ただし、共有者の一人が異なる認識を示した場合は、それを理由に直ちに却下処理をするのではなく、共有者内で筆界の認識が異なる理由及びそのうち誰の認識が真の筆界に近いといえるのかを検討し、申請代理人と協議し、その申請をどう処理するかを検討すべきである。 後段について、貴見のとおり。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
47	指針第3の2	未登記相続人が多数いる場合(例えば、100人以上相続人がいる場合など)においても、「合理的な方法での探索」として、可能な限り、戸籍を収集するなどして、相続人全員を確定して、全員に書類の郵送などを行う等の方法で探索するの か。	このような場合には、例えば、まず直系の相続人の中から所在の判明する者がいるか、その土地を実質的に管理していると推測される者がいるかといった調査方法によることが考えられる。相続人全員を確定しなければ筆界の調査ができないということではなく、相続人の中から当該土地の筆界の認識を示すことができる者の認識を確認するという考え方である。
48	指針第3の2	DV被害者で住民票から現住所が判明しない場合、所在等が知れない場合と同様に考えて差し支えないか。	差し支えない。
49	指針第3の2(注17)	「認知機能が著しく低下しているような場合であっても、相続人となり得る者(子供等)の連絡先が判明している場合には、当該者への確認は可能な限り実施すべきである。」とあるが、相続人となり得る者全員に確認する必要があるか。 また、戸籍など疎明資料は必要になるのか。	必ずしも全員でなくともよく、戸籍等の資料は申請書に添付する必要はなく、93条報告書中に調査結果として記録することで足りる。
50	指針第3の2(注18)	「登記名義人が法人である場合には、その法人の主たる事務所の所在地及び代表者等の商業・法人登記記録上の住所地に文書等を郵送し」とあるが、代表者等の住民票及び戸籍の調査は不要との考えでよいか。	貴見のとおり。
51	指針第3の2(解説)	解説の末尾に「合理的な方法での探索をしても、なお共有登記名義人等の一部しか把握することができない場合については・・・」とあるが、判明しない者からの筆界確認情報は要しないという理解でよいか。 仮に、筆界が明確であるとは認められない場合で、判明している共有登記名義人又は一部の未登記相続人から「単独で筆界を判断することはできない。」として筆界確認情報の提供(書面作成だけでなく、立会い・確認にも協力が得られない場合も含む。)を得られない場合には、登記官は筆界の認定ができないとして筆界関係登記を処理することはできないとの理解でよいか。	前段について、貴見のとおり。 後段について、他の共有登記名義人等の協力を得ることができないかなど、申請代理人と協議し、その申請をどう処理するかを検討することが望ましい。
52	指針第3の3(解説①)	その他の共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となるケースが挙げられているが、登記官において所在を知り得る場には遠方に居住する共有登記名義人等に対して、筆界に関する認識を確認する必要があるか。	まずは提出された筆界確認情報でもって筆界を認定できるかを調査することとし、それで足りる場合は、改めて他の共有登記名義人等の認識を確認する必要はない。
53	指針第3の3(解説②)	「個々の事案に応じて可能な限り柔軟に対応」とあるが、共有者数や所在地多数により、筆界確認情報を求める負担が社会通念上過大と判断できる事例として取り扱う場合、その判断基準について登記官によりアンバランスが生じるのではないか。 また、一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合において、正当な理由により筆界案に反対する遠方居住の共有者の排除に利用されてしまうのではないか。	該当箇所は、可能な限り積極的に筆界を認定する趣旨を明らかにしたものである。 筆界の認定は、登記官が考える筆界と所有権登記名義人等の認識に齟齬がないことが一つの判断要素といえるが、当該土地の筆界を知られる共有登記名義人等が少なくとも一人以上の認識が確認できていれば最低限満たすと考えてよい。 したがって、〇人だから不足するという判断になる余地はないため、登記官ごとに大きなアンバランスは生じないと想定している。仮にアンバランスが生じる余地が大きい理由があれば、各局の事務取扱要領等で取り上げることも一方策である。 なお、筆界案に反対する共有者が仮に存在するとすれば、その者が筆界について不安があると考えた時点で地積更正や筆界特定の申請をすれば自らの主張をすることができる。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
54	指針第3の4(1)	① 宅地分譲地内の道路、用悪水路について、分譲地内の所有者に対して、持分移転又は市への寄付等を行うことなく、分譲業者の名前で残っている土地について、破産終結や清算終了の登記をしている会社についても、「合理的な方法で探索しても所在等が知れないとき」と認めて良いか。 ② その場合、当該土地を事実上使用している分譲地の所有者は、使用収益の権限を有する者と解してよいか。	①について貴見のとおり。 ②について、「使用収益の権限を有することが明らかかな者」には該当しない。
55	指針第3の4(1)	いわゆるミニ開発の宅地に接する道路部分が分譲業者名義となっており、その会社の存続が不明となっている場合、道路を使用しているのは当該道路に依存する宅地の所有者であるが道路使用に関する契約書等は存在せず、使用収益の権限を証明する資料が存在しない。当該道路に依存する宅地所有者は、筆界の位置及び形状を知っている蓋然性が相当程度あることが予測され、宅地所有者の証言及び現地の状況に基づき使用収益権者と認められると判断できれば、使用収益の権限を有することが明らかかな者として筆界確認情報の作成者に当たるか。	指針でいう「使用収益の権限を有することが明らかかな者」とは、宅地を建物敷地として使用している場合や農地を耕作している場合等を想定している。宅地前面の道路については、使用収益しているからといってその道路を使用している1軒の家の宅地所有者のみの筆界確認情報で足りるとは言い切れない。 このような場合は、道路の管理者(市町村等や町内会等)やその道路を使用している宅地の所有者等が共同して筆界確認情報を作成することが想定される。
56	指針第3の4(1)	「使用収益の権限を有すること」を明らかにする疎明資料はどのようなものか。登記記録や契約書などで確認できる場合のほか契約書等がないケースでは登記申請人や当該者の証言のみでもよいか。	登記記録の記載、契約書、地上建物の存在を想定している。
57	指針第3の4(2)(解説)	現在の所有権の登記名義人が正当な理由なく立会いを拒否(筆界を認めているか不明)している場合、過重な負担となるケースに該当し、現在の所有権の登記名義人に筆界の認識を確認する必要がない場合に該当すると考えてよいか。	貴見のとおり。
58	指針第3の4(2)	隣接土地の過去の所有権の登記名義人との間での筆界確認情報は、筆界の復元基礎情報といえる図面情報が記録されたものに限定されるということによいか。	基本的には貴見のとおり。 なお、指針本文では、復元基礎情報は図面情報を基本としているところ、例えば「ブロック塀の北西角」といった具体的に地物・構造物により筆界が確認できるものであれば、文字情報も筆界を復元するための情報が含まれている可能性があり、事案によって個別に対応することとなる。
59	指針第3の4(2)	隣接地の過去の所有者の未登記相続人が筆界の承諾をしていた場合で、筆界を示すものであると心証が得られる場合であれば、過去の所有権の登記名義人との間で筆界確認情報を作成している場合と同様に扱うことによいか。	貴見のとおり。
60	指針第3の4(2)	過去の筆界確認情報が複製(原本は所在不明)の場合でも、筆界確認情報として認められるか。	複製された情報の信憑性の判断となり、個別の事情に応じて判断することになる。
61	指針第3の4(2)	資格者代理人による筆界確認情報の調査のため、法務局保管の登記申請書の閲覧は可能か。	過去に筆界関係登記が申請され法務局に登記申請書が保存されている場合、隣地所有者が不明であるときなどは、請求人が利害関係を有する部分に限り、不動産登記法第121条第2項で定める登記簿の附属書類の閲覧が可能である。
62	指針第4	印鑑証明書の添付は原則として求めないとあるが、例外として印鑑証明書の添付を求める場合としてどのような場合が想定されるか。	例えば、その資料に疑義があり、実地調査において作成者本人への確認を試みたものの、その者と連絡が取れない場合等が考えられる。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
63	指針第4	なお書きにおいて、「本人が署名又は記名押印をしているか疑義がある場合には、電話での確認や実地調査を実施することを妨げるものではない。」との取扱いが示されているが、当該取扱いに基づき、各局の表示に関する取扱要領等で定める筆界確認情報の様式に連絡先の電話番号欄を設けて運用することは差し支えないか。	各局の判断によることとして差し支えない。
64	指針第4	登記完了後に筆界確認情報の署名又は記名押印が本人のものでないと判明した場合、登記処理の際に登記官が「本人が署名又は記名押印をしているか疑義がある場合」に該当しないと判断し、電話連絡や実地調査による確認をしなかったことについて、責任を問われることはないか。	土地家屋調査士が代理人であれば、93条報告書に本人確認の旨が記録され、それを登記官が相当と認める場合は、登記処理が進んでいくこととなるが、氏名が異なっているにもかかわらず筆跡や印影が同じ場合は、相当と認めることは適当でない。このようなことがない限りは、質問のような登記官の職責を問われることはない想定している。 なお、本人申請であれば作成者本人が署名等したことを登記官が確認することは従前と変わらない。
65	指針第4	提供された筆界確認情報が当事者の真正な認識を反映しているかどうか疑義がある場合、登記官は、当事者の署名の有無、又は記名押印及び印鑑証明書の添付の有無にかかわらず、必要に応じて実地調査権等を行行使し、当事者の真正な認識について調査確認すべきと考えるのがいかがか。	貴見のとおり。 筆界確認情報の提供の有無、印鑑証明書の添付の有無にかかわらず、申請情報及び添付情報で示された筆界の認定に疑義があれば、第5の2に明記しているとおり、実地調査の実施により登記官が積極的に調査をすることについて、従前と変わるものではない。
66	指針第4	筆界確認情報に、①実印+印鑑証明書、②署名、③記名押印がある場合のそれぞれについて、真正性に違いがあるとの考えがあるのか。	当該筆界確認情報の真正性については、①、②、③の順で高いとの考えである。 指針では、印鑑証明書の添付を要しないことを基本としているため、順に真正性が高い②、③とで差を設けている。 指針第4の解説のとおり、署名の場合は後日であっても署名の検証により、本人が当該筆界確認情報に署名したものであるかの確認が可能である。 なお、②、③いずれの場合でも、93条報告書に本人が作成したものであることの記録があることで、登記官の心証形成ができると想定しているため、解説で93条報告書について補記している。
67	指針第4	申請代理人が筆界確認書の作成に関与しておらず(過去に作成された記名押印の筆界確認書を含む)、署名又は押印した者が本人であるかどうか確認していない(できない)場合は、電話や実地調査によって本人の意思を確認することとなるという理解でよいか。	貴見のとおり。 なお、署名又は記名した者がその本人であり、かつ、その意思を確認したことを申請代理人が93条報告書に記録し、その根拠が明らかであれば、登記官がそれを相当と認め、登記官による本人への確認を省略する場面もあり得る。
68	指針第4	筆界確認情報に署名又は記名押印した本人の意思確認の方法として、囑託については、官公署が当該情報の末尾に「署名(記名押印)は本人の意思によるものである。」旨を記載し、職印を押印して提供する取扱いは可能か。	各局の判断によることとして差し支えない。
69	指針第4(解説)	地図訂正の場合にも印鑑証明書の提供を原則求めないとするが、隣接地所有者から訂正に係る筆界の形状を明らかとする同意又は承諾書については、印鑑証明書を除き提供を求めるものと解してよいか。	該当箇所は印鑑証明書の添付についてのみ言及するものであり、それ以外については従前どおりである。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
70	指針第5	筆界が明確であるとして、筆界確認情報を提出しない申請があった場合において、申請情報、93条報告書の内容及び実地調査によったとしても、申請された筆界を認定し難いときは、登記官はこれを却下することとなるが、登記官は、申請人代理人に代わり、積極的に筆界を認定する必要はないと考えるがどうか。	登記官が筆界を認定し難い場面も想定されるが、それを理由に直ちに却下処理をするのではなく、認定できない理由を申請代理人に説明し、協議し、その申請をどう処理するかを検討すべきである。また、一人の登記官だけで判断することなく、組織で対応することとなる。 なお、申請代理人に対し、登記官の心証に基づく指摘等を行うことを妨げるものではない。
71	指針第5の2	原則として筆界確認情報の提供等を要しない場合に該当し、資格者代理人から筆界確認情報の提供等がない事案について、登記所保管資料等の図面資料だけでは筆界認定の心証形成ができない場合は、原則として実地調査を行い隣地所有者等に立会いを求めるとしているが、この場合においても、筆界確認情報の提供等を資格者代理人に求めることなく、実地調査等で筆界を確認するという理解でよいか。 また、資格者代理人において、実際に隣地所有者等に立会いを求めている場合には、93条報告書に立会いを行った旨及びその結果を明記させるべきと考えるがどうか。	前段後段ともに貴見のとおり。 なお、隣地が所有者不明土地でなければ、資格者代理人が筆界確認情報を任意に提供することを制限するものではない。
72	指針第5の2	指針に実地調査権の行使に言及していないのはなぜか。	指針の目的の一つとして、筆界の認定について何を基礎として行うかを示すことであり、実地調査はその処理の中で行うものであり、実地調査権の行使やその内容について指針で言及するものではなく、従前のとおり判断することとなる。
73	指針第5の3	93条報告書は、補正の対象になるのか。 ならないとした場合、指針の実効性が損なわれるのではないのか。	93条報告書は補正の対象とならない。 93条報告書に必要な記録がある場合は、実地調査の省略が可能となったり登記官の調査が迅速となったりするが、記録内容に不足がある場合は、資格者代理人への聴取や実地調査により、実地調査省略調査書又は実地調査書にその聴取内容を記録することも想定している。
74	指針第5(解説1①)	座標管理された地積測量図等に示された境界標の亡失等により新たな境界標を設置する場合、筆界確認情報の提供によらず、隣地所有者と現地及び図面や写真等により口頭確認した旨が93条報告書に記載されている場合は、筆界確認がされたとみなして差し支えないか。	差し支えない。
75	指針第5(解説)の1①	座標管理された地積測量図に示された境界標等の亡失により新たな境界標を設置する場合、今回提出の新たな地積測量図においても同一の座標値で座標管理されていても隣地所有者の立会い確認は必要と考えるがどうか。	指針は立会いの要否について言及するものではないが、トラブル防止の観点からは、質問のような事案においては、立会いを実施しておくことが望ましい。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに係るQ&A

No.	項目	意見・疑問等	回答・対応
76	指針第5 (解説1 ②)	境界標を新たに設置する場合において、甲土地と隣接する乙土地の間の筆界点A及びBを結ぶ線分上に分割点Cを創設する分筆の場合、実務上は先ず筆界点A及びBを甲及び乙土地所有者が立会い確認し、A、Bに境界標を設置、後日の紛争防止のため図面や筆界確認書等の証拠を残す。次に甲土地所有者の意志に基づき分割点Cを線分AB上に設け、分筆登記の申請を行う。 この場合に、分割点Cに境界標を設置する作業を行うこととなるが、乙土地所有者には既に線分ABが筆界線であることを確認しており、分割点Cを設ける事によって乙土地所有者は何らの不利益も被らず乙土地の筆界に変化はない。このような状況で再度の立会いを求めることは乙土地所有者に過度な負担を掛けることとなる上、不利益を被らない事象に対する立会い確認の意味について、かえって不信を抱くことにつながるのではないか。	該当部分は、「境界標を設置することを乙土地所有者にお知らせする」という趣旨である。 指針は、立会いについて言及するものではないが、一般の方から法務局が受ける表示に関する問い合わせや苦情として、「知らないうちに境界標が設置されている」というものが寄せられるため、解説で言及したものである。 説例であれば、先ず筆界点A及びBを甲及び乙土地所有者が立会い確認する際、乙土地所有者に対し、「後日甲土地を分筆しA点とB点の間に分筆による新点となるC点が生じ、そこに境界標を設置する予定である」ことを説明し、両者に了解を得ておくことにより、将来のトラブルの回避につながり、かつ、不信を抱くことにはつながらない。
77	指針第5 (解説1 ③)	境界標が移動していると思われる場合には、座標値は一致しているが、既存の地積測量図に記載された種類と現地に存する境界標の種類が異なる場合(金属板からアルミプレートなど)も含まれるか。	含まれる。
78	フロー	フローチャートは、審査を行うための補助的な資料であり、飽くまでも法務局の内部資料として使用されるものという認識でよいか。仮に、指針等とともに外部に配布された場合、指針等を読み込むことなく、フローチャートのみを見て、安易に当てはめが行われるおそれはないか。	フローチャートについても指針と併せて関係機関等に周知するが、飽くまでも指針本文の内容を理解するための補助的な資料である旨及び指針そのものの内容を適切に理解することが重要である旨を適切に周知する。 なお、意見にある懸念を払拭するため、フローチャートに使用に当たっての一般的な注意書きをしている。
79	その他	本通達は、登記所備付地図作成作業にも適用されるか。 適用されるのであれば「法務省不動産登記法第14条第1項地図作成作業規程(基準点測量を除く)」「(地図作業規程)」という。)を改正するか。	本通達及び指針の内容は、登記官が行う全ての筆界の認定に適用することから、地図作成作業においても適用される。 地図作業規程第22条に係るが、指針による処理は、地図作業規程第22条第2項第4号により対応することとなる。

不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等に係るモデル条項

(筆界の調査・認定)

第1条 登記官は、土地の表題登記、地積の変更の登記及び更正の登記並びに分筆の登記の申請を審査する場合において、筆界を調査するときは、旧土地台帳及び登記記録等に記録されている分合筆及び地積の異動の経緯を調査した上、地図等、地積測量図等、土地申告書、筆界特定書等及び申請人等が収集した資料をよりどころとして、現地における既設境界標又はこれに代わる恒久的地物の設置状況、境界工作物（ブロック塀、ネットフェンス、生け垣等）の設置経緯、周辺土地を含めた土地の外形上の特徴（自然地形）及び占有状況等の客観的事実を把握するとともに、申請に係る土地とそれに隣接する土地の所有権登記名義人等から、客観的事実に関する証言等を把握して筆界を認定するものとする。

2 関係する土地の登記名義人等が交わした筆界確認情報は、前項の調査結果と整合しない場合を除き、登記官が認定する筆界を調査するための補充的な資料として利用することができる。

3 第1項の申請等において、申請に係る土地に隣接する土地の所有権登記名義人等が、申請人等又はその者と利害を一にする者であるとき及び隣接する土地の形状が著しく相違する等の疑義が生じるときは、その隣接する土地の筆界についても調査するものとする。ただし、申請等に係る土地の筆界が明確な場合はこの限りでない。

(筆界確認情報を利用する場合の留意点)

第2条 登記官は、筆界に関する登記所保管資料及び客観的事実の調査結果から筆界を認定することが困難な場合（指針第2に該当しないもの等）において、筆界を認定するための認定資料として筆界確認情報を利用するときは、筆界に関する登記所保管資料、その他の公的資料及び客観的事実との整合性をより慎重に審査するものとする。

2 登記官は、筆界を認定するための資料として筆界確認情報を利用する場合において、93条報告書の立会人（書面による確認した者を含む）の本人確認に関する具体的な方法の記録により、立会人本人の意思が反映された筆界確認情報であるかを判断する。ただし、筆界確認情報に記載されている署名

- が、複数連名で筆跡が同じと判断されるような事案のように署名本人のものであるか否かについて判断することが困難なときは、実地調査での事情聴取、別記第 1 号様式による書面又はその他適宜の方法により、当該筆界確認情報の認否を確認するものとする。ただし、9 3 条報告書に立会人の本人確認に関する具体的な方法の記録があり、登記官において立会人本人の意志が反映された筆界確認情報であると判断することができる場合はこの限りでない。
- 3 第 2 項別記第 1 号様式による書面又は適宜の方法による確認の回答期限は、おおむね 2 週間とする。
 - 4 第 3 項の期間を徒過した場合は、改めて別記第 2 号様式による書面又は適宜の方法による確認をするものとする。この書面は、到達の確認ができる方法で送付するものとする。
 - 5 第 4 項の別記第 2 号様式による書面又は適宜の方法による確認の回答期限を徒過した場合、送付した書面の到達が確認できた場合は、立会人の筆界に関する認識に異議がないものとして、筆界に関する登記所保管資料及び客観的事実の調査結果を基に筆界を認定するものとする。
 - 6 第 4 項の別記第 2 号様式による書面又は適宜の方法による確認が到達しなかった場合、9 3 条報告書に記録されている隣接する土地の所有権登記名義人等の探索の状況が適当であること及び実地調査により当該隣接する土地の利用状況から立会いすべき者が見当たらないことを調査の上、隣地所有者不明土地としての対応をするものとする。また、配偶者からの暴力の被害者等で住民票から現住所が判明しない者についても同様とする。
 - 7 登記官は、筆界を調査・認定するための資料として筆界確認情報を利用する場合において、筆界確認情報に記載され署名した者が、所有権登記名義人の相続人その他一般承継人であるが、その承継等の事実を判断することが困難なときは、第 2 項の規定を準用する。ただし、承継等の事実を証する情報の提供又は 9 3 条報告書に事実確認の具体的内容の記録があり、それにより登記官において承継等の事実を確認することができる場合はこの限りでない。
 - 8 記名押印のある筆界確認情報が提供された場合は、当該筆界確認情報の作成に資格者代理人が関与しているときは、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えないが、複数連名で印影が同じであると判断されるような事案のように、本人が押印しているか疑義がある場合には、第 2 項と同様に

取扱うものとする。

また、任意に印鑑証明書が提出された場合には、これを受領して差し支えないものとする。

(筆界確認情報が提供されない場合の留意点)

第 3 条 登記官は、筆界に関する登記所保管資料及び客観的事実の調査結果から筆界を認定することが困難な場合（指針第 2 に該当しないもの等）において、筆界を認定するための資料として筆界確認情報の提供がされない場合（正当な理由なく立会いを拒否している場合を含む）は、隣接土地所有権登記名義人等に対し、別記第 3 号及び別記第 4 号様式による書面又は適宜の方法により実地調査による立会いを求め、当該筆界についての認識を確認するものとする。この場合は、第 2 条第 3 項、第 4 項及び第 5 項の規定を準用し、立会人は隣接土地所有権登記名義人等と読み替えるものとする。

ただし、9 3 条報告書に合理的な方法での探索を行ったことが記録されている場合は、当該処理を省略することができる。

2 前項により、隣接土地所有権登記名義人等に連絡が付かないとき、次の条件を満たす場合は、登記官が筆界を認定できるものとする。

- (1) 9 3 条報告書に現況測量図等の調査素図となる図面が添付されている。
- (2) 9 3 条報告書に土地家屋調査士がその点を筆界と判断した根拠が明らかにされている。
- (3) 地図等と現況測量図等の図面とを重ね合わせた結果、両者に十分な整合性が認められる。
- (4) 前号の資料等により確認した近隣の土地（原則として 2 筆以上）の土地の面積・辺長等の比較の結果において、不自然な状況がないことが確認できる。
- (5) 前号までの各号により、その点を筆界と認めることにより疑問が生じないと登記官が判断することができる。
- (6) 実地調査書に登記官がその点が筆界であると認定した理由を記載している。

(9 3 条報告書による筆界の調査の留意点)

第 4 条 9 3 条報告書により筆界の調査を行う場合は、次のことに留意するも

のとする。

- (1) 立会すべき者が存在する場合は、立会人本人が立会したこと及び筆界の認識に誤りがないことを確認した内容が明記されていることを確認すること。
- (2) 画地調整して導き出した復元点を筆界とする場合は、93条報告書又は93条報告書に添付された現況測量図等の筆界を検討した図面に画地調整概要が示され、その結果が適当かを確認すること。
- (3) 隣接土地所有権登記名義人等が不明の場合は、どのような探索をしたかが明記され、その内容が足りることを確認すること。
- (4) 立会を求める必要がある土地の共有者又は未登記相続人が多数いる場合は、どのような探索をしたかが明記され、その内容が足りることを確認すること。
- (5) 93条報告書の記録内容が不足する場合は、同報告書を作成した土地家屋調査士に聴取し、登記官が実地調査書又は実地調査省略調査書にその内容を補記すること。

(93条報告書が添付されない場合の調査の留意点)

第5条 所有権登記名義人等による申請であるため、筆界確認情報及び93条報告書が添付されない場合は、第3条に基づき隣接土地所有権登記名義人等の実地調査による立会いを求め、当該筆界についての認識を確認するものとする。

～略語～

【指針】 令和4年4月14日法務省民二第526号依命通知別添「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」

【申請等】 表示に関する登記の申請、嘱託、地図等の訂正の申出及び登記官の職権による立件

【申請人等】 申請人又はその代理人

【地図等】 1項地図、4項地図、旧土地台帳附属地図を含む閉鎖された地図

【登記記録等】 登記簿、閉鎖された登記簿、登記記録及び閉鎖された登記記録

【地積測量図等】 地積測量図及び閉鎖された地積測量図

【筆界特定書等】 筆界特定書及び筆界特定図面

【所有権登記名義人等】表題部所有者、所有権登記名義人及びその相続人その他一般承継人

【筆界に関する登記所保管資料】旧土地台帳、旧土地台帳附属地図、登記記録等、地図等、地積測量図等、土地申告書（登記所で保管するもの）及び筆界特定書等

【93条報告書】不動産登記規則第93条に定める土地家屋調査士が作成した調査の報告

【適宜の方法】その他通信機器を使用する等の適宜の方法

【現況測量図等】現況を測量した図面

日記第 号
令和 年 月 日

〒●●●●-●●●●●●

住所

氏名 ●●●●● 様

(窓付封筒使用を想定)

〒●●●●-●●●●●●

●● (地方) 法務局

登記部門
支局
出張所

登記官 ● ● ● ● 職印

電話番号 ●●●●-●●●-●●●●●●

(担当者：●●●●●)

筆界（境界）の確認について（ご照会）

あなたの所有されている土地の隣接土地所有者から、下記1のとおり登記申請がありましたので、下記4のことについてお尋ねします。

下記4の内容について、同封しました回答書の回答欄にご記入の上、●月●日までに当庁宛てご返送いただきますようお願いいたします。

ご不明な点がございましたら、上記担当者宛てご連絡ください。

記

1 登記申請の概要

(1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●●号地積更正分筆

(2) 申請土地等 ●市●町●番

(3) 申請人 ●●●●●様（代理人：土地家屋調査士●●●）

2 あなたの所有する土地

●市●町●番

3 隣接地土地所有者の土地

別紙図面写しのとおり（注：図面中に個人情報がないことを確認する）

4 お尋ねしたいこと

（注：以下の内容を参考に事例によって照会内容を記述する）

(●) 令和●年●月●日頃に上記1と2の土地の筆界（境界）について確認をされましたか。（注：本人が署名又は押印しているか疑義がある場合）

(●) 上記1と2の土地の筆界（境界）についてのあなたのご認識は、別紙図面のとおりですか。（注：筆界を確認してほしい場合）

筆界に関する回答書

1 登記申請の概要

- (1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●●号地積更正分筆
(2) 申請土地等 ●市●町●番
(3) 申請人 ●●●●様

2 あなたの所有する土地の表示

●市●町●番

3 上記1の登記申請に関し、(注：照会内容によって変更する)

- (1) 上記1と2の土地の筆界(境界)について確認しましたか。

・確認した ・していない (どちらかに○を付してください)

- (2) 上記1と2の土地の筆界(境界)について、照会書添付の別紙図面のとおりであることに、異議はありませんか。

・異議はない ・異議がある (どちらかに○を付してください)
(意義がある場合には内容をご記入ください。)

令和 年 月 日
お名前
電話番号

ご協力いただき、誠にありがとうございました。情報の管理は、徹底いたします。

●● (地方) 法務局

令和 年 月 日 日記第 号照会

日記第 号
令和 年 月 日

〒●●●●-●●●●●●

住所

氏名 ●●●●●● 様

(窓付封筒使用を想定)

〒●●●●-●●●●●●

●● (地方) 法務局

登記部門
支局
出張所

登記官 ● ● ● ● 職印

電話番号 ●●●●-●●●-●●●●●●

(担当者: ●●●●●●)

筆界（境界）の確認について（再度のご照会）

令和 年 月 日付けで筆界（境界）の確認について照会を差し上げましたが、再度のご照会を差し上げます。回答書が行き違いになっておりましたらご容赦ください。

あなたの所有されている土地の隣接土地所有者から、下記1のとおり登記申請がありましたので、下記4のことについてお尋ねします。

下記4の内容について、同封しました回答書の回答欄にご記入の上、●月●日までに当庁宛てご返送いただきますようお願いいたします。

なお、●月●日までにお返事がない場合は、実地調査を実施した上、下記1の登記申請を処理する予定ですので申し添えます。

ご不明な点がございましたら、上記担当者宛てご連絡ください。

記

1 登記申請の概要

(1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●●●号地積更正分筆

(2) 申請土地等 ●市●町●番

(3) 申請人 ●●●●●●様（代理人：土地家屋調査士●●●）

2 あなたの所有する土地

●市●町●番

3 隣接地土地所有者の土地

別紙図面写しのとおり

裏面に続く

(注：図面中に個人情報がないことを確認する)

4 お尋ねしたいこと

(注：以下の内容を参考に事例によって照会内容を記述する。)

- (1) 令和●年●月●日頃に上記1と2の土地の筆界（境界）について確認をされましたか。（注：本人が署名又は押印しているか疑義がある場合。）
- (2) 上記1と2の土地の筆界（境界）についてのあなたのご認識は、別紙図面のとおりですか。

筆界に関する回答書

1 登記申請の概要

- (1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●●号地積更正分筆
(2) 申請土地等 ●市●町●番
(3) 申請人 ●●●●様

2 あなたの所有する土地の表示

●市●町●番

3 上記1の登記申請に関し、

- (1) 上記1と2の土地の筆界（境界）について確認しましたか。

・確認した ・していない （どちらかに○を付してください）

- (2) 上記1と2の土地の筆界（境界）について、照会書添付の別紙図面のとおりに、異議はありませんか。

・異議はない ・異議がある （どちらかに○を付してください）
(意義がある場合には内容をご記入ください。)

令和 年 月 日
お名前
電話番号

ご協力いただき、誠にありがとうございました。情報の管理は、徹底いたします。

●●（地方）法務局

令和 年 月 日 日記第 号照会

日記第 号
令和 年 月 日

〒●●●●-●●●●●●

住所

氏名 ●●●●● 様

(窓付封筒使用を想定)

〒●●●●-●●●●●●

●● (地方) 法務局

登記部門
支局
出張所

登記官 ● ● ● ● 職印

電話番号 ●●●●-●●●-●●●●●●

(担当者: ●●●●●)

立会依頼書 (お願い)

あなたの所有されている土地の隣接土地所有者から、下記1のとおり登記申請がありました。

登記官が筆界を確認するため、下記3のとおり実地調査を行いますので、立会をお願いします。

なお、ご都合が付かない場合は、●月●日までにご連絡いただきますようお願いいたします。

ご不明な点がございましたら、上記担当者宛てご連絡ください。

記

1 登記申請の概要

(1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●●号地積更正分筆

(2) 申請土地等 ●市●町●番

(3) 申請人 ●●●●●様 (代理人: 土地家屋調査士●●)

2 あなたの所有する土地

●市●町●番

3 立会日及び場所

日時: 令和 年 月 日
午前●時から30分程度
場所: 上記1(2)の現地

日記第 号
令和 年 月 日

〒●●●●-●●●●

住所

氏名 ●●●● 様

(窓付封筒使用を想定)

〒●●●●-●●●●

●● (地方) 法務局

登記部門
支局
出張所

登記官 ● ● ● ● 職印

電話番号 ●●●●-●●●-●●●●●●

(担当者：●●●●)

立会依頼書（再度のお願い）

令和 年 月 日付けで筆界（境界）の確認について照会を差し上げましたが、再度のご照会を差し上げます。回答書が行き違いになっておりましたらご容赦ください。

あなたの所有されている土地の隣接土地所有者から、下記1のとおり登記申請がありました。

登記官が筆界を確認するため、下記3のとおり実地調査を行いますので、立会いをお願いします。

なお、ご都合が付かない場合は、●月●日までにご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、●月●日までにお返事がない場合は、実地調査を実施した上、下記1の登記申請を処理する予定ですので申し添えます。

ご不明な点がございましたら、上記担当者宛てご連絡ください。

記

1 登記申請の概要

(1) 申請年月日等 令和●年●月●日受付第●●●●号地積更正分筆

(2) 申請土地等 ●市●町●番

(3) 申請人 ●●●●様（代理人：土地家屋調査士●●）

2 あなたの所有する土地

●市●町●番

3 立会日及び場所 令和●年●月●日午前●時 上記1(2)の現地