

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（案）

（凡例）

法＝不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）

令＝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）

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」（以下「筆界確認情報」という。）の提供が登記実務の慣行であり、多数の法務局等において、不動産の表示の登記に関する業務取扱要領等に筆界確認情報の提供を求める規定が存在しているのが実情である。

一方で、近年においては、土地の所有権の登記名義人の死亡後に相続登記が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1）}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や公共座標値が記録された登記所備付地図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） 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的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
- 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
- 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
- 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

上記のような現状を踏まえ、筆界確認情報の提供等がない場合でも、本指針に基づき、登記官が積極的に筆界を認定すべき場面として想定しているのは以下のとおり。

- ① 隣地土地の所有者等が不明の場合
- ② 共有登記名義人や未登記相続人の一部の所在は不明であるが、所在が判明した一部の者から筆界確認情報が提供された場合
- ③ 所有権登記名義人や相続人から筆界確認情報の提供はないが、使用収益の権限を有することが明らかな者から筆界確認情報が提供された場合
- ④ 所有権登記名義人や相続人から筆界確認情報の提供はないが、過去の所有者が作成した筆界確認情報が提供された場合
- ⑤ 隣地所有者が不合理な理由で筆界確認情報作成の協力を拒んでいる場合

2 目的

本指針では、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」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」に記載された提言を踏まえつつ、令和〇年〇〇月〇〇日付け法務省民二第〇〇号「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）」に示された「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」や「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、登記官が筆界を調査及び認定するために必要最小限の範囲に限る」といった点を「筆界が明確であると判断することができる場合」と「筆界が明確でないために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、登記官において筆界を確認することができる範囲での提供に限る」場面とに分けて取扱いを明確化し、具体的な場面に分類して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登記の運用を行い、筆界確認情報の提供等に係る申請人の負担を軽減することを目的とする。

(解説)

具体的には、本指針では、

- ① 「筆界確認情報の提供等を求めない場合」

②「筆界確認情報の提供等を求めるが、共有者及び相続人の全員ではなく一部の者からの提供を認める場合等」

を示すことによって、筆界確認情報の取扱いを明確にすると共に、筆界確認情報を求めないこととした場合の筆界の認定の手法に関する考え方を示すことを目的とする。

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審査しなければならない（規則第57条）、この審査の結果に基づき、その申請のとおり登記をするか、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審査においては、当該申請に係る土地の筆界^(注2)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ないことを調査することとなり、筆界関係登記の申請の審査における筆界の調査に当たって、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、登記の可否を判断することになる。

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ことが必要である。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べきである。

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審査における筆界の調査に当たって、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 明治初年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 分筆の登録若しくは登記により創設された筆界

当該分筆の登録若しくは登記に係る地積測量図(分筆の登録申告書若しくは登記申請書の添付図面)

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

(注2) この調査の対象となる筆界は、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。

当該換地処分の所在図又は換地確定図等(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べき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、土地の外形上の特徴(自然地形)及び占有状況等の事実(物証)を把握する。

上記に加えて、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、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。

もっとも、これらの資料が乏しいケースに関しては、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らの資料の評価が重要である。

4 筆界確認情報の提供等についての留意点

後記第2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、例示した場合には、原則として筆界確認情報の提供等は求めないものとする。後記第3以降は、主に隣接土地の所有者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、隣接土地の所有者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は求めないものとして差し支えない点に留意されたい。

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、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は求めないものとするよう努めるものとする。

また、筆界確認情報の提供等を求めるケースであっても、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。

なお、筆界確認情報の提供等を求めない場合であっても、個別の事案における具体的な事情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可能性はある。

(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できる事案は存在する。

例えば、14条4項地図の地域において、①隣地所有者が不明な場合で、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、③14条4項地図と現況測量をした図面とを重ね合わせた結果が一致する場合、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、①規則93条調査報告書に土地家屋調査士がその点を筆界と認定した根拠が明

らかにされ、②現況測量図等の調査素図となる図面が添付され、③隣接複数の土地の面積の比較の結果で不自然な状況がなく、④実地調査により筆界を確認し、⑤実地調査書にその点が筆界であることの記録を残すことにより、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。

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

登記官が筆界が明確であると判断することができる場合とは、具体的には以下に該当し、登記所備付地図又は地積測量図等の図面や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、実地調査の調査結果等によって筆界を認定することができる場合をいう。

1 前提条件①（筆界を特定するための座標値等が存在すること）

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。^(注3)

- (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)

測量成果による世界測地系の座標値が記録されている場合には、当該筆界点は境界標が存在しなくてもその点を復元することが可能である。

(1)に関し、世界測地系の座標値がある場合としては、

- ① 14条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成果等
- 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の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

^(注3) (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。

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地図については、地図を読み取って座標値を取得しているため、真値と異なる値となっている。読み取る元となる地図にも出所元の地図が上記 a 又は b の場合もあり、昭和60年代以前については、平板での測量が主であるため、各筆の相対的な位置についての精度は確保されているが、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の立会は、地域の代表者が立会をし、土地の所有者が立会をしていないことがあり、本来の筆界と地図に表現された筆界とが一致しない可能性がある。

イ 占有界で地図が作成されていることがあり、本来の筆界と地図に表現された筆界とが一致しない可能性がある。

ウ 地籍調査前に地図と現地とが一致していなかった場合において、地図訂正により地図を是正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、本来の筆界と地図に表現された筆界とが一致していても、地籍調査前の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てしまう。

地籍図については、上記の理由等により、隣地土地所有者と立会した際、地籍図と別のところが筆界であることが判明する場合がある。

このような可能性があるため、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は、その土地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所有者の立会なしに筆界の認定をすることは困難と思われる。

ただし、①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、②隣地所有者が不明な土地について、申請土地の所有者が筆界に異議がない場合、については、土地所有者の立会なしに筆界の認定を積極的にするべきである。

(2)に関し、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特定できる場合があるが、後記3で取り上げる。

2 前提条件②(復元基礎情報が記録されている図面が存在すること)

土地に関する図面には多種多様なものが存在しており、そのなかで筆界の復元基礎情報^(注4)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

(注4) 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

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5)を基礎として、現地による筆界の位置を検証することが適切である。

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ケースがあり得る。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) 14条1項地図^(注6)

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はあり得る。

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。

(2) 地積測量図

登記所に提供された地積測量図は、地積測量図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。

ただし、エ以外の図面であっても、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、アからウまでの図面については、個別の図面ごとに内容を精査した上で評価すべきである。

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

^(注5) 「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。

また、「測量により現地に表した点（表示点）」は、筆界点の座標値等の数値情報（距離、角度等）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。

^(注6) 地震により筆界が一定方向に水平移動している地域の地図であって、座標値を座標補正パラメータにより補正した地図を含む。

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

う。）
(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) 境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基礎情報と正しい得るか否かを判断する必要がある。

(解説)

本文2に記載した図面のほか、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ケースがあり得る。

このような図面に関しても、個別に検討をした上で、図面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必要があるが、仮に復元基礎情報として扱うことができるとしても、当該図面に図示された特定の点や線が、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から筆界であると認められる場合に限り、筆界の調査・認定に利用することができる。

(1)から(3)に関する図面の補足は以下のとおり。

(1) 14条1項地図

① 14条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。

14条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、14条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ケースが少なからずあり、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。

もともと、14条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ケ

ースはあり得るし、そのように評価することができないケースの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 平成7年阪神淡路大震災、平成23年東日本大震災及び平成28年熊本地震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、筆界点の座標値が基となる測量の成果から変わっている。

この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した上で、復元基礎情報を作成することとなることに注意を要する。

- ③ 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となった。これに伴い、日本測地系の座標数値であった14条1項地図は、国土地理院が作成した座標変換プログラムTKY2JDG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、地図情報システム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。

(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こととされた。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。

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…三百分ノ一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…三百分ノ一縮尺ニ依リ之ヲ作製シ方位、地番、隣地ノ地番並ニ地積及ビ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・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は、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ト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。

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)、この筆界特定図面は、施行通達別記第18号様式により作成し、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、工作物及び困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 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）

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及び2を前提として、以下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は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である14条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）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7)

イ 登記所に座標値の種別が測量成果である14条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8)して導き出した復元点

ウ 登記所に筆界の復元基礎情報とし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）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7)

(注7) 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8) 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。

- 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
- オ 判決書図面に復元基礎情報といえ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）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7）}
- 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場合における当該位置の点

（解説）

1 ア及びイについて

測量成果の14条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ので注意を要する。

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、14条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が創成が可能のため、基本的には、地積測量図の分筆新点の座標値と14条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14条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14条1項地図の同点の座標値は同一にならない。

よって、分筆によって創成された新たな筆界点については、地図上の座標値をそのまま使うのではなく、地積測量図の座標値を使うこととなる。

2 イについて

境界標は、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。

地積測量図に境界標識の表示がないにもかかわらず現地にはある場合や、種類が異なる場合もある

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、道路や外構の工事後に境界標を一時撤去し、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。

画地調整とは、土地家屋調査士調査・測量実施要領によると、「基礎測量で得た筆界確定の要素、及び資料調査に基づき収集した既存資料とを照合・点検し、面積、辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定するための作業を復元型画地調整という」、と定めている。

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。画地調整をする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、また、その座標値を復元した点が現地におけるどの位置になり、土地家屋調査士がその点を筆界と

考えた根拠が規則93条調査報告書に明記されている必要があり、かつ、現況測量図等から作成された調査素図となる図面により、登記官がその画地調整の手法と結果に不自然な点がなく、適当であるとの心証が得られた場合に、筆界を認定することとなる。

3 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、困障、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、地形の変化が目視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14条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。困障、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、更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9)

以下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。

ア 登記所に座標値の種別が測量成果である14条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(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(ただし、

(注9) ただし、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の利用状況、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と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。

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

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（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とき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7)

(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、境界標識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る。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ケースは少ない。

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。

なお、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、法第14条第4項に規定する地図に準ずる図面や地積測量図等の筆界に関する登記所保管資料、関係土地の所有権の登記名義人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ケースにおいて、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なケースは、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、明治初年の地租改正事業によって形成された山林・原野地域の筆界は、当時、税の徴収が

あま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。

ただし、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ケースに限り、山林・原野地域の要件を当てはめることとし、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、自然に形成された事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」の大部分は、「市街地地域」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^(注10)

(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の一部の者が、外部的に認識可能な状況で占有しているケースにおいては、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又は未登記相続人が作成主体となった筆界確認情報の提供等は不要とする。

(解説)

- 1 占有の状況は様々なケースが考えられるため、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こととしているが、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ケースなどを典型例として想定している。
- 2 このようなケースにおいては、占有者である共有登記名義人又は未登記相続人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又は未登記相続人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又は未登記相続人よりも高いため、他の共有登記名義人又は未登記相続人から筆界確認情報の提

(注10) 共有持分が少ない場合であっても、筆界確認情報として十分な場合がある。

供等を求める必要性は低く、他の共有登記名義人又は未登記相続人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又は未登記相続人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又は未登記相続人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、将来のいさかいや混乱が生じることを防止しようとするの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又は未登記相続人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なケースであっても、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又は未登記相続人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又は未登記相続人のうち、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、現地立会いの方で筆界の確認を行った場合で土地家屋調査士が申請代理人となっているケースにおいては、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規則第93条調査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、第3(1)から(3)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。

(2) 隣接土地に占有者が存在せず、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又は未登記相続人の一部の者の所在等が知れない^(注11)場合

隣接土地に占有者が存せず、かつ、合理的な方法での探索^(注12)をしても

(注11) 隣接土地の共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者の所在等が知れないケースと同様の問題が生じ得るケースとして、例えば、共有登記名義人又は未登記相続人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取り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に取り扱うものとする。

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12) 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こととし、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又は未登記相続人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、隣接土地の共有登記名義人又は未登記相続人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

なお共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者の所在等が知れないケースでは、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又は未登記相続人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相続人は全部判明し、生存も確認できてい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ケース、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ケース、③一部の相続人について死亡の有無が不明であり、所在も確認することができないケース等(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、登記名義人等の所在が不明であったり、特定が困難である所有者不明土地が発生しているケース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については、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、登記名義人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又は未登記相続人の一部しか把握することができない場合については、筆界確認情報の提供等を要しない。

(3) 隣接土地に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又は未登記相続人のうちの一部の者から登記官において筆界を確認することが可能な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又は未登記相続人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、日本国外に居住している共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが、過重な負担となると判断することができる場合には、当該者からの筆界確認情報の提供は不要とする。

きた共有登記名義人又は未登記相続人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郵便等を郵送し、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ケースにおいてもその選任及び登記まで求める必要はない。)

(解説)

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

- ① 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
- ② 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

原則としては、判明した共有登記名義人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がある場合にまで、判明した共有登記名義人全員との調整を要すること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する。

第4 筆界が明確であるとは認められず、合理的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、共有登記名義人又は未登記相続人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13)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が確認でき、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合

(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ケース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ケースなどでは、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、有力な人証と扱うことが可能である。

不法占有者は筆界確認情報の作成主体とはならないが、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、検討の一材料として扱うことは妨げない。

(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14)

(注13) 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。

(注14) 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

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が確認でき、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合

(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、過去の登記名義人がその所有権の登記名義人である間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ケースについては、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、過去の登記名義人であった者が所有権の登記名義人である間に作成した筆界確認情報が、その作成のときに、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ケースに限らず、筆界確認情報の作成主体となる者が存在するケースについても、その者の筆界確認情報の提供等を不要とし、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ケースにおいては、所有者の探索に大きな負担がかかるケースや、筆界の確認や筆界確認情報の作成に当たって不当な対価を請求するなど、筆界確認情報を作成することに過重な負担となるケースを除き、原則として現在の所有権の登記名義人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に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、これを規則第93条調査報告書に記録するなどの必要がある。

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。

(解説②)第3及び第4以外に想定されるケース

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、第4(1)のケース(使用収益権限者)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仮登記名義人であると判断できるような場合には、第4(1)のケース(使用収益権限者)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(法105条1号の仮登記(条件不備)を想定)。

③ 対側地

本指針で言及する場合に該当すれば、登記申請の場面においては筆界確認情報の提供等は不要である(地方自治体が筆界確認書の作成や立会いを省略できるようにしてくれるかどうかは地方自治体の判断による。)

第5 筆界確認情報への押印に係る印鑑証明書の提供

各局の表示の登記に関する業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又は記名押印されていることが確認できれば、印鑑証明書の添付は原則として求めないこととする。

ただし、資格者代理人が筆界確認情報の提供等において任意に印鑑証明書を提出する場合については、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。

(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も存在するところ、昨今の押印廃止の流れも踏まえ、印鑑証明書の提供は原則として求めないこととしている。ただし、署名又は記名押印については、本人の意思を確認する観点から必要としており、記名のみでは意思確認としては足りない。

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場合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が確認できない場合には資料として活用するべきではない。

第6 留意事項

(1) 本指針は、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

るものであり、資格者代理人による隣地所有者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い。

(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、本指針及び各局業務取扱要領等に基づき筆界確認情報を提出しない場合には、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人に対し規則第93条ただし書に規定する調査に関する報告書に筆界確認情報を添付しなかった理由を明記するよう求めるものとする。

（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り、立会いの要否について言及するものではないが、筆界確認情報の提供が不要であれば、立会いについても全て不要であるとの誤った考え方と捉えられることは本意ではない。

立会いについての考え方の一例を示すと次のような場合が想定される。なお、この事例は、隣地所有者が判明している場合であり、隣地所有者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などの方法での確認によって行う広義のものをいう。

① 境界標識を新たに設置する場合

筆界関係登記により、新たに境界標識を設置する場合は、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識として表現されることになるのであれば、座標値を現地に落と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、隣地と共通の筆界線上に分筆による新たな筆界点が発生する場合も同様である。

② 境界標識が移動していると思われる場合

境界標識は、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、境界標識の形状や推定作製年、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、境界標識の位置に関する認識を確認することによって、その境界標識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、筆界確認情報の提供等を行わない場合は、規則第93条調査報告書に提供等を行わない理由等を明記することとしている。

この趣旨は、理由等は本指針に沿った形で記載してもらうことを想定しているところ(例えば、「指針第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、指針をベース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。