

日調連発第189号
令和4年10月11日

各土地家屋調査士会長 殿

日本土地家屋調査士会連合会長

「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」の
取扱いについて（お知らせ）

標記指針の取扱いにつきましては、本年6月9日付け日調連発第75号をもって、法務省のウェブサイト「あなたと家族をつなぐ相続登記 ～相続登記・遺産分割を進めましょう～」(下記URL)が公開された旨お知らせしたところですが、この度、同ウェブサイト上に別添のとおり「所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し」に関する資料が公開されましたので、貴会所属の会員に周知いただきますようお願いいたします。

記


- 法務省 あなたと家族をつなぐ相続登記 ～相続登記・遺産分割を進めましょう～
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html#mokuji6

概要

隣地の所有者が不明な土地や共有者(相続人)が多数存在する土地等（隣地所有者の筆界確認情報※1を得ることが困難な土地）について、取引に必要な登記手続※2を円滑に行うことを可能とするため、**申請人の負担軽減**を図りつつ、**筆界認定の適正性を確保**する新たな運用を令和4年度から開始（令和4年4月14日付け通達発出）

- ※1 「筆界確認情報」とは、申請者と隣地の所有者とが筆界の位置を確認して互いの認識が一致したときに、その確認結果を書面等に記録したものである。
- ※2 R3年中の地積更正・分筆の登記申請件数は、年間約80万件・約170万筆

これまでの取扱いと課題

- ✓ 土地取引の際には、土地を測量した上で、登記簿上の地積を修正する「**地積更正の登記**」や土地を分割する「**分筆の登記**」が行われることが多い。
- ✓ この登記を行うためには、対象土地の区画を把握するため、**隣地との筆界の認定が必要**。
※筆界は、土地間の公的な境（所有権境と異なる）
- ✓ これまでの実務では、筆界の認定のための有力な証拠として申請人が**隣地所有者との間で取り交わした筆界確認情報**（筆界確認書）を申請書に添付している（**印鑑証明書の添付**を求める場合もある。）。
- ✓ 他方で、近年、所有者不明土地の増加や、隣人関係の希薄化に伴い、**隣地所有者から筆界確認情報を得ることが困難なケースが増加**。

取引の前提である登記が進まず、**土地取引の阻害要因**となっていた。

今回の運用見直しのポイント

- ① **隣地所有者不明** ... 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合（精度の高い地図がある場合等）には、**筆界確認情報の提供を求めない**こととする。
- ② **相続人多数** ... 相続人全員ではなく、**相続人のうち現に占有する者のみで足りる**とするなど、筆界確認情報を求める範囲を**必要最小限**にする。
- ③ **印鑑証明書** ... 隣地所有者の**押印や印鑑証明書の添付は求めない**こととする。
- ✓ **適正性は確保** ... **筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減**しつつも、登記官の必要な調査により**筆界認定の適正性**は十分確保する。
⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所保管資料を活用して、**登記官がより積極的**に行う。

- ✓ 法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和4年10月3日**から、全国全ての法務局において運用を開始

〔従前〕



筆界確認情報を重視した筆界認定

〔運用見直し後〕



現地調査や既存資料を活かした登記官による積極的な筆界認定

見直しの効果

従前

〔①筆界確認情報が得られない場合や、②隣地に多数の共有者（共有者）が存在し、筆界確認情報を得ることが困難な場合〕

- ① 登記が円滑に進まないため、取引を断念・躊躇する
- ② 訴訟等による筆界確定を要する（手間と時間がかかる）といった対応を要する。



見直し後

これまで登記が困難であった事案についても、円滑な登記手続が容易となり、**円滑な土地取引が実現**

