法務省民二第５３５号
令和４年４月１４日

法　務　局　長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長

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）

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、法令に定めのある添付情報に加え、登記官の行う筆界の調査及び認定の重要な判断要素として、「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。）の提供を求める取扱いが一般的となっています。

一方、近年、土地の所有権の登記名義人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など筆界確認情報の作成及び登記所への提供（以下「筆界確認情報の提供等」という。）が困難な事例が増加しており、筆界関係登記の申請に際して筆界確認情報の提供等を求める取扱いについては、合理的な範囲に絞り込むことが求められています。

これらの状況を踏まえ、隣地所有者が不明であるなど、筆界確認情報を得ることが困難な場合においても、円滑な不動産取引を可能とするため、筆界関係登記の調査に当たっては下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

１　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。

２　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。

３　上記１及び２に係る取扱いの詳細については、別途定める「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」によるものとする。

機密性１　完全性２　可用性２

法務省民二第５３６号
令和４年４月１４日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長

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（依命通知）

標記については、本日付け法務省民二第５３５号民事局長通達が発出されたところですが、同通達に係る取扱いの詳細について、別添のとおり「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（以下「指針」という。）を定めましたので、指針を踏まえて、各局の不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等における筆界確認情報の取扱いを整理し、適正かつ効率的な事務処理を行うよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本件については、日本土地家屋調査士会連合会から各土地家屋調査士会に対しても周知される予定ですので、申し添えます。

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の提供 22
第５　留意事項 23

（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(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っ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っては表題部所有者、表題登記がない土地にあっては所有者をいい、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ず（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な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当時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当時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。もっとも、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、ⅰ93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、恒久的地物や金属鋲等を引照点とし、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。）。

基礎情報といい得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当時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、復元基礎情報といい得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（「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[(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[(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い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とき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することが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。

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と、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るべきではない。

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などの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。