日 調 連 発 第 ３ １ 号
平成２３年４月２５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実地調査に関する指針」の改定について（お知らせ）

法務省から、法務局民事行政部長及び地方法務局長あて、本年３月２３日付けをもって、「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）」が、通知済であるとの事務連絡がありましたので、この旨お知らせします。

この改定の背景には、近年の登記所の統廃合による各登記所の管轄面積の拡大、効率的な行政運営への国民の要求、併せて、筆界特定制度の円滑な運営を始めとする表示に関する登記の重要性に対する社会的認識の高まりがあります。

特に、表示に関する登記における実地調査は、登記官が行使すべき実質審査権の基本的な行使形態（不動産登記法第２９条及び不動産登記規則第９３条本文）そのものであり、本指針では、登記官が、表示登記事件の処理を行うに際し、必要となる実地調査を行う場合の判断基準及び留意点が具体的に示されています。

連合会としましては、この指針を、登記官が、不動産登記規則第９３条に定められた土地家屋調査士作成の報告書を最大限活用し、実地調査を効率的かつ効果的に行うために示された指針でもあると受け止めています。

従って、実地調査に関する各法務局・地方法務局との打合せにおいては、表示登記制度・土地家屋調査士制度の社会的重要性を踏まえて協議をされますようお願いします。

添付書類　「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）」
（本年３月２３日付け法務省民事局民事第二課長から法務局民事行政部長・地方法務局長あて通知済み）

表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）

（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）

第１　総論

１　目的

実地調査は，不動産の物理的現況を正確に公示することを目的とする表示に関する登記を行うに当たって登記官が行使すべき実質審査権の最も重要かつ基本的な行使の形態である（法第２９条及び規則第９３条本文）。したがって，その適正な実施は，表示に関する登記の正確性を確保するために必要不可欠なものである。

一方で，近年の登記所の統廃合の進捗による管轄面積の拡大，効率的な行政運営の必要性の一層の高まり，筆界特定制度の円滑な運営のための体制の整備等の表示登記制度を取り巻く諸情勢がある。

このため，本指針は，表示に関する登記の正確性を確保する手段である実地調査の重要性を十分に踏まえつつ，表示に関する登記事件の処理を全体として効率的かつ効果的に行うため，実地調査の実施の判断に関する基準について指針を示すとともに，実地調査を実施する上での留意点を示すことを目的とする。

２　実地調査の実施の判断

登記官は，表示に関する登記の申請又は地図等の訂正の申出（以下これらを「申請等」と総称する。）のあった事件につき，申請情報，添付情報及び登記官が登記所内外で収集した資料（法第１４条第１項の地図，地積測量図等を含む。以下同じ。）等を総合的に勘案して実地調査の実施を判断すべきである（※１）。

その際，事件の種類，申請人等から提供された情報及び登記官が職務上知り得た事実等，申請等の内容が真正であると判断することができる要素を踏まえて，実地調査を実施すべきかを判断するものとし，全体として適正な事件処理を行う。

具体的には，土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下これらを「調査士等」と総称する。）を代理人として申請等がされた場合であって，申請等に係る不動産の現況，調査士等の判断及びその根拠等に係る事項が必要かつ十分に記録された規則第９３条ただし書に規定する調査に関する報告書（以下「調査報告書」

という。）が登記所に提供された場合において，当該調査報告書と，それ以外に登記所に提供された情報及び登記官が登記所内外で収集した資料等によって職務上知り得た事実とを併せ考慮することによって，登記官が申請等の内容が真正であると判断することができるときに限って，実地調査を要しないと判断することができるものとする（登記の種類別の判断基準については，第３を参照）（※２，※３）。

※１　添付情報により申請等の内容が真正であることを確認することができる以下の類型の登記については，実地調査を要しないものとして取り扱って差し支えない。

(1) 土地に関する登記

ア　所在の変更又は更正の登記

イ　表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更又は更正の登記

(2) 建物に関する登記

ア　敷地権に関する建物表題部の変更又は更正の登記

イ　共用部分又は団地共用部分に関する登記

ウ　表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更又は更正の登記

※２　ここでいう調査報告書は，平成 19 年 2 月 19 日付け民二第 407 号通知の様式によるものとする。

※３　官公署による嘱託の場合であって，嘱託に係る不動産の現況，官公署の判断及びその根拠等に係る必要かつ十分な情報（調査報告書に記録されるべき情報と同程度のもの）が登記所に提供された場合については，本文記載の場合と同様に，当該情報と，それ以外に登記所に提供された情報及び登記官が登記所内外で収集した資料等によって職務上知り得た事実とを併せ考慮することによって，登記官が嘱託の内容が真正であると判断することができるときに限って，実地調査を要しないと判断することができるものとする。

第2　実地調査

１　登記官による判断

実地調査の実施の判断は，登記官が自ら行うものとし，実地調査を要しないと判断したものについては，その理由を具体的に，明らかにしておくものとする（※）。

※　実地調査を要しないと判断した理由については，別紙実地調査省略理由書又はこれと同程度の内容を記載することとした様式に具体的に記載し，申請情報等と共に保管し

なければならない。

2　実地調査の通知及び連絡調整等

(1) 登記官は，実地調査を行う場合においては，立会いを求めるべき者に対し，事案の内容に応じて，立会日時及び立会いを求める旨その他必要な事項を立会依頼書に記載してこれを事前に送付する方法又はこれらの事項を電話その他適宜の方法によって事前に連絡をする方法のいずれかにより通知するものとする（※）。

※　立会依頼書の様式は，各局の実地調査要領で定める様式を使用して差し支えない。

(2) 登記官は，実地調査を行うに当たっては，必要に応じ，関係官署と緊密な連絡を取り，意見の聴取又は資料の提供若しくは立会いの要請等の措置を講ずるものとする。

3　実地調査簿への記載

登記官は，実地調査を行う場合には，あらかじめ実地調査簿に必要な事項を記載しなければならない（※）。

※　実地調査簿の様式は，各局の実地調査要領で定める様式を使用して差し支えない。

4　事前調査

(1) 登記官は，実地調査を行うに当たっては，あらかじめ，法定の添付情報のほか，登記記録，地図等の登記所に保管されている資料等に基づき，対象となる不動産の所在，位置，形状，隣接地又は隣接の建物等について，必要な調査を行うものとする。

(2) 登記官は，実地調査を行うに当たっては，あらかじめ準則第６２条第２項の規定による実地調査書（準則別記第５８号様式）又はこれに準ずる様式に，「不動産所在事項」及び「受付（立件）年月日・番号」を記載するほか，「調査を要する事項」を簡潔かつ具体的に記載して明らかにするものとする。

5　登記所の職員に実地調査を代行させる場合の事前確認・指示

(1) 登記官は，当該職員が申請等に関して法第１０条に定める除斥事由と同様の関係を有しないことを確認しなければならない。

(2) 登記官は，当該職員に身分証明書を常に携帯させ，関係人の請求がある場合にこれを提示するよう指示するものとする。

６　実地調査における留意点

(1) 実地調査担当者は，実地調査を行うに当たっては，まず，現地において対象となる不動産を特定した上で，４の(2)により実地調査書上に明確にされた「調査を要する事項」の内容等に応じて，目視により単に申請等に係る事項と現況が明らかに反していないかどうかを調査するだけではなく，トータルステーション，簡易型レーザー距離測定器，鋼巻き尺等を用いた測量，計測等を行い，申請等に係る事項が現況と符合しているかどうかを調査しなければならない。

(2) 実地調査担当者は，実地調査を行うに当たっては，「調査を要する事項」の内容等に応じて，対象となる不動産の現況又は境界標等の埋設状況を写真撮影するとともに，立ち会った関係人の供述を記録する等して，証拠の作成・保存に努めなければならない（※）。

※　写真撮影等に当たっては，申請人等の了解を得るなどしてプライバシーに十分配慮するものとする。

７　実地調査拒否等に対する措置

(1) 登記官は，実地調査を拒否される等の理由により，実地調査を行うことが困難であると判断した場合には，これを中止し，必要に応じて所属長にその旨の報告をするものとする。

(2) 登記官は，登記所の職員に実地調査を代行させた場合において，当該実地調査を代行した者から，実地調査を拒否される等の理由によりその代行が困難であるとの報告を受けた場合には，直ちにその代行を中止させるとともに，必要に応じて所属長にその旨を報告し，更に実地調査を継続するかどうかを判断するものとする。

(3) 報告を受けた所属長は，速やかに報告に係る事実を調査し，申請情報及び添付情報の写しを添えて，その結果を所属する法務局又は地方法務局の長に報告するとともに，実地調査の拒否が法第１６２条（検査妨害罪）の構成要件に該当すると思われる場合には，所轄の警察署に告発をするものとする。

８　実地調査完了後の措置

(1) 実地調査担当者は，実地調査を行った後速やかに，実地調査書に「調査を要する事項」ごとに調査の方法及びその結果を具体的に記載するものとする(※)。

※　「調査を要する事項」に係る調査結果の記載は，撮影した写真等を用いて行って差し支えない。

(2) 登記官は，実地調査を行った後速やかに，実地調査簿に所要の事項を記載す

るものとする。

９　申請等の取下げ又は却下の場合における取扱い

(1) 登記官は，実地調査を行った後，申請等の取下げ又は却下があった場合には，添付書面の還付に先立って，調査報告書の写しを作成するものとする。

(2) 登記官は，実地調査簿に申請等の取下げ又は却下があった旨を記載するとともに，取下書又は却下した申請に係る申請情報と共に，実地調査書及び調査報告書の写しを申請書類つづり込み帳又は職権表示登記等書類つづり込み帳につづり込むものとする（※）。

※　実地調査書及び調査報告書（写し）は，検索等の便宜のため，申請書類つづり込み帳又は職権表示登記等書類つづり込み帳の別冊として，別途保管しても差し支えない。

10　登記監査による積極的な実地調査の促進

法務局又は地方法務局で実施する不動産登記に係る監査においては，「表示に関する登記のうち実地調査を実施していないものについて，本指針に照らして正当な理由があるか」との観点からの監査事項を盛り込み，当該監査を実施した結果，実地調査を実施しないことにつき正当な理由がない事案があった場合には，同様の事案について積極的な実地調査を行うよう指導するものとする。

第３　登記の種類別の実地調査実施の判断基準

実地調査の実施の判断は，第１の２に定められた基準のとおりに行うものとするが，このときの「当該調査報告書と，それ以外に登記所に提供された情報及び登記官が登記所内外で収集した資料等によって職務上知り得た事実とを併せ考慮することによって，登記官が申請等の内容が真正であると判断することができるとき」といえるためには，少なくとも以下の１及び２に掲げられた登記の種類別に定められたそれぞれの要件を満たしたものでなければならない（※）。

なお，表題登記がない不動産についてする所有権保存の登記（法第７５条）又は所有権の処分の制限の登記（法第７６条第３項）をするときにおける表題登記については，当該登記が完了した後に遅滞なく，全て実地調査を実施するものとする。

※　①表題部所有者についての更正又は表題部所有者である共有者の持分についての更正の登記，②合筆の登記，③建物の分割，区分又は合併の登記については，第１の２に定められた基準のとおりに実地調査の実施を判断することになるため，以下の１及び２に掲げていない。

1　土地の表示に関する登記

(1) 表題登記

該当土地の所在，地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されており，かつ，表題登記に伴って提供される土地所在図及び地積測量図の内容が登記所に備え付けられた法第１４条第１項の地図（これと同等の精度を有する同条第４項の地図に準ずる図面を含む。以下同じ。）と整合していること。

(2) 地目の変更又は更正の登記

次のア又はイの場合のいずれかに該当すること。ただし，農地からの地目の変更又は更正の登記の申請等については，農地に該当しない旨又は農地の転用許可があったことを証する官公署の証明書が提供されている場合に限る。

ア　宅地への地目の変更又は更正の登記の申請等であって，該当土地を建物の敷地等とする建物の表題登記がされている場合又は当該建物の建築に関する官公署若しくは指定確認検査機関の証明書が提供されている場合

イ　調査報告書において，写真が貼り付けられ，当該写真が現地を示したものであると確実に判断することができる資料が提供されている場合（例えば，当該写真中に住宅地図や地形図に照らして合致する画像が提供されている場合等）

(3) 分筆の登記

次のア及びイの要件のいずれにも該当すること。

ア　提供された地積測量図の内容が，申請等に係る土地につき登記所に備え付けられている法第１４条第１項の地図又は現地を復元することができる地積測量図若しくは筆界特定図面と整合していること。

イ　調査報告書において，地積測量図に記録された分筆線が申請人の意思に合致したものであることが分かる記録がされており，かつ，当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断することができる写真が添付されていること。

(4) 地積に関する変更又は更正の登記

次のア又はイの要件のいずれかに該当すること。

ア　地積の計算誤りの場合等の新たに測量した地積測量図の提供を要しない場合であること。

イ　提供された地積測量図の内容が，申請等に係る土地につき登記所に備え付けられている現地復元性のある地積測量図又は筆界特定図面と整合していること。

(5) 土地の滅失の登記

該当土地が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されていること。

２　建物の表示に関する登記

(1) 表題登記（区分建物を含む。）

調査報告書において，該当建物に関する写真が貼り付けられ，当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって，次のア又はイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の所在，種類，構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の所在，種類，構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(2) 建物の表題部（表題部所有者に係る事項を除く。）の変更又は更正の登記

調査報告書において，該当建物に関する写真が貼り付けられ，当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって，次のア又はイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる建築請負人の証明書

(3) 合体による登記等

調査報告書において，該当建物に関する写真が貼り付けられ，当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって，次のア又はイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　合体後の建物の所在，種類，構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　合体後の建物の所在，種類，構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(4) 建物の滅失の登記

次のアからウまでの場合のいずれかに該当すること。

ア　該当建物が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されている場合

イ　該当建物が存した同一の箇所に異なる建物が新築されていることが明らかな場合

ウ　第三者の権利に関する登記がされていない場合（第三者の権利に関する登

記がされている場合において，当該権利が消滅していることが明らかとなる資料が提供されているときを含む。）において，次の(ｱ)又は(ｲ)の要件のいずれかに該当するとき。

(ｱ) 該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されていること。

(ｲ) 調査報告書において，写真が貼り付けられ，当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると確実に判断することができる資料が提供されていること。

別紙

実地調査省略理由書

○○地方法務局○○支局　登記官○○○○

申請年月日	平成２３年○月○日
受付番号	第○○号
登記の種類	分筆登記
省略理由	添付情報　調査報告書　地積測量図 （記載例） 申請に係る土地は，法第１４条第１項の地図が備え付けられている地域にあり，本件申請の添付情報である地積測量図の筆界点座標値は，地図の筆界点座標値の誤差の範囲内にあった。 また，調査報告書の○○の記載から，地積測量図に記録された分筆線は，申請人の申請意思に合致するものであることが認められるとともに，調査報告書添付の写真から，分筆した各筆界点に境界標が埋設されていることが認められ，地積測量図の記録とも合致していると認められる。 このため，実地調査により分筆線を含む各筆界点の座標値を確認する必要はないものと判断した。