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



民事局民事第二課不動産登記第二係長
山本　貴典

第１　はじめに

表示に関する登記は，権利の客体である不動産を現地で特定できるよう不動産の物理的状況を登記記録に記録して公示するものであり，不動産登記制度の基礎を支える重要な機能を果たすものである。このため，不動産の物理的な位置，形状，その範囲等を正確に登記記録に反映し，不動産の客観的な状況を公示させるために，登記官には不動産の物理的な状況について実地調査を行う権限（実質的な審査権）が認められており（不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第29条），表示に関する登記をする場合には，登記官は実地調査を行うこととされている（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下「規則」という。）第93条本文）。すなわち，表示に関する登記は，事実の登記であって，その事実と登記の内容とを正確に一致させるためには，登記官が土地又は建物の所在地に出向いて，その物理的な状況を現地で確認する必要があるということである。

このように，実地調査は，登記官が表示に関する登記をする上で，最も基礎的かつ重要な権限（実質的な審査権）を体現するものであり，全ての事件について実地調査を行うことが理想的ではあるが，一方で，登記所における体制等の状況から，全ての表示に関する登記の申請等についての実地調査は実施できていないのが実情である。

しかし一方で，全ての表示に関する登記の申請等について実地調査が

実施できないとしても，土地の筆界に関係する登記など登記をするに当たって実地調査が特に必要と思われるものも相当の割合を占めており，平成18年に「表示に関する登記における実地調査に関する指針」（平成18年８月25日付け法務省民二第1997号法務省民事局民事第二課長通知。以下「平成18年指針」という。）が発出されるまでは，相当程度の割合で実地調査が実施されていた。ところが，平成18年指針の発出後，実地調査の実施される割合が年々低下してしまう結果となっており，表示に関する登記の適正さの確保が危ぶまれる状況であった。このため，今般，そのような状況をも踏まえて，指針の改定が行われることとなったものである。

本稿は，今回改定された実地調査の指針（以下「改定指針」という。）について，若干の考察を加えて解説を試みており，各局で定めている実地調査に関する要領の改定又は登記の実務の参考となれば幸いである。

なお，文中の意見にわたる部分については，飽くまでも筆者の私見であるので，この点の御理解をお願いしたい。

第２　改定の概要

平成18年に「国の行政機関の定員の純減について」（平成18年６月30日閣議決定）が策定され，その中で登記業務について定員の削減や効率的な実施が求められるとともに，新たな登記所適正配置計画が策定され，更なる統廃合の推進を行うこととなった。また，表示に関する登記の分野では，地図作成や筆界特定制度などの新たな施策を強力に推進していかなければならない状況にあった。平成18年指針は，このような登記行政を取り巻く状況を踏まえ，第１の１において「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」を理由とし，「表示に関する登記事件の処理を全体としてより一層効率的かつ効果的に行うため・・（中略）実地調査の要否の基準について指針を示す」こととしており，第１の２において，規則第93条ただし書に規定する調査報告書及びその他の資料等により登記官が申請の内容が真正であると判断できるときは実地調査を要しないものとし，第３に

実地調査を要しないものを登記の種類ごとに示すという構成となっていたため，地積更正や分筆の登記については，実地調査の省略の可否について慎重に判断するよう求めてはいたものの，全体としては，実地調査を省略することができる基準を示しているものとの誤解を生じさせかねないものとなっていた。

そこで，改定指針においては，第１の１の冒頭において，実地調査の重要性を述べることとし，第１の２の実地調査の実施の判断の要否についても規則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。）が添付されていることのみによって実地調査を省略することのないよう，他の資料も含め総合的に登記官が判断をすべきものとする内容とした。

また，第２の１で「実地調査省略理由書」の様式を定めるとともに，第２の10において，登記監査により，実地調査を実施していないものについての監査をすることとし，積極的に実地調査を行うよう指導をするべきであることを盛り込んだ。

さらに，第３の登記の種類別の実地調査実施の判断基準において，実地調査を省略することができるものの例示をする書きぶりを改め，実地調査の実施を要しないとの判断のために少なくとも必要な要件を掲げるものとし，最終的には登記官が申請内容が真正であることを全ての資料を総合して判断できるか否かにより判断することとした。

以下，改定指針の内容について，個別に解説をしていくこととしたい。

第３　改定指針の内容

１　総論

(1)　目的

冒頭部分において，実地調査の重要性を掲げることとした。その趣旨については前記第２のとおりである。

(2)　実地調査の実施の判断

平成18年指針においては，表題が「実地調査の要否」とされ，登記官が実地調査を実施するか否かは，申請情報等から総合的に判断するものとしていたが，一定の要件を示して，その要件を満たす場合は実地調査の実施を省略するものとしており，特に(1)では，「調査報告書が提供されており，申請等の内容が真正であると認めるに足りる事項が記録されていると判断したとき」は実地調査を要しないものとして取り扱うとしていたため，調査報告書が添付されていれば，実地調査を要しないとの誤解が生じた可能性がある。

そこで，改定指針では，実地調査の実施を要しないとの判断ができる要件を改め，調査報告書が提供されている場合でも，「それ以外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し，より慎重な判断を求めることとした。登記の種類別の判断基準については，平成18年指針と同様に第３で示すこととした。

また，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類型の登記を示し，実地調査を要しないこととした。一方で，嘱託登記については，官公署によるものとはいえ，それだけをもって実地調査を省略することのないよう，申請に対する審査と同等の内容とした。

２　実地調査

(1)　登記官による判断

実地調査を実施しない場合の判断の理由については，平成18年指針においては，申請情報又は調査報告書を印刷した書面の適宜の余白に当該理由を記載する方法で足りるとしていたが，改定指針では，当該理由が適正なものか否かを客観的に確認できるように，実地調査省略理由書の様式を定め，これに具体的に記録するものとした。

なお，各局で定めている実地調査に関する要領等において様式を定めている場合があるので，実地調査省略理由書と同程度の内容を記載することとした様式であれば，それを用いても差し支えないこ

ととした。各局では，既にチェック方式などを用いて実地調査の省略理由を記載する様式を定めている例があるが，上記の要件を満たすものであれば，それによることとしても差し支えないと考えられる。ただし，最終的には全ての資料を総合的に判断して実地調査を実施するか否かを判断するため，チェック方式だけでは不十分な場合が多くなるものと思われる。

(2) 登記監査による積極的な実地調査の促進

今回の改定において，登記監査の対象として実地調査を実施しなかった理由の適否を盛り込み，積極的に実地調査を行うよう指導することを追加した。実地調査の実施の判断が適正であったかどうかを事後的に検証することで，実地調査の判断の適正性の確保を図るとともに，今後の積極的な実地調査の実施を促すことにもつながるものと思われる。なお，登記監査については，時間的，体制的な制約があることから，実地調査を実施しなかった理由の確認については，実地調査省略理由書の写しを別につづっておき，これを活用することで効率的に実施することが考えられる。また，場合によっては，土地の筆界に係る事件などに重点を絞って行うことも考えられる。

(3) その他

平成18年指針においては，第２の10として「虚偽の調査・測量に基づく申請等への対応」について示していたが，改定指針では，内容が登記の実地調査と直接関係のない土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）の適用に関するものであったため削除することとした。しかし一方では，虚偽の調査・測量についてのこれまでの姿勢を変えるものではない。

3 登記の種類別の実地調査実施の判断基準

平成18年指針においては，「実地調査の要否の例示」としていたが，改定指針では，これを全面的に書き改め，実地調査実施の判断基準として，登記官が申請の内容が真正であると判断する場合に少なくとも

必要であると考えられる要件を掲げるものとした。したがって，当然ではあるが，第３の１又は２の要件を満たせば，直ちに実地調査を要しないと判断できるのではなく，登記官は，第３で掲げられている情報に加え，登記所に保管されている情報，公知の事実，調査報告書，その他の情報を総合的に検討した上で，実地調査を実施するか否かを判断することとなり，総合的に検討した結果，申請の内容が真正であると判断できる場合に限って実地調査を要しないと判断できることになる。

(1) 土地の表示に関する登記

ア 表題登記

土地の表題登記が申請されるのは，公有水面埋立，未登記であった道路や国有地などを取引する場合であると想定されるが，官公署の証明書が提供されたり，官公署からの嘱託の場合において，法第14条第１項に規定する登記所備付地図（地図に準ずる図面であっても，世界測地系の図郭座標値を有するものなど，精度が高いものを含む。以下単に「14条地図」という。）と筆界点の位置が一致することが確認されれば，実地調査を行わなくても，筆界を確認することができると考えられることから，この要件を満たす場合であって，調査報告書に必要十分な記録がされ，また，申請情報，添付情報その他の情報等との齟齬がないことを条件に，実地調査を実施しないとの判断をすることができることとした。ただし，14条地図が備え付けられている地域であっても，表題登記においては，当該地図にない土地を新たに書き入れるものであるので，判断は慎重に行われるべきである。

イ 地目の変更又は更正の登記

地目を宅地に変更する場合は，その土地に建物が建てられていることが登記簿上明らかである場合又は建物が建てられることが確実な官公署の情報があるときには，実地調査を行わなくても，当該土地の地目が宅地であると認定できる蓋然性が高いことから，調査報告書に必要十分な記録がされ，申請情報，添付情報そ

の他の情報とを総合的に検討し，実地調査を実施しないとの判断ができることとした。

また，調査報告書に含まれる写真の情報が確実に現地を示していると判断できる場合には，位置関係等も考慮すれば，実地調査を実施しなくても，申請等に係る土地の地目を認定できる場合も考えられることから，要件として掲げることとした。なお，当該写真が現地を示したものであると確実に判断できる場合とは，例えば，住宅地図で申請等に係る土地の近くに示されている目印となるようなものが，当該土地を撮影した写真の中に含まれており，その位置関係から現地における当該土地の位置を特定できるような場合である。ただし，これらの場合であっても，近年の画像処理技術の発達等に基づく偽装が考えられることを踏まえると実地調査を実施すべきであることは言うまでもない。

なお，農地からの地目の変更又は更正の場合には，慎重な対応が必要であることから（昭和56年８月28日法務省民三第5402号民事局長通達参照），実地調査の実施を要しないとの判断をするに当たっては，少なくとも，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の提供を要するものとした。

ウ　分筆の登記

分筆の登記については，登記官の筆界認定の権限を体現する重要な登記であることを考えると実地調査は特に必要であるが，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14条地図又は当該土地若しくは当該土地の隣接地に係る現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面と合致している場合には，現地において筆界を認定しなくとも，申請等に係る土地の筆界を容易に判断できると考えられる。また，調査報告書に分筆線の位置が申請人の意思に合致している旨が記録され，現地における分筆線の位置が示された写真が添付されている場合には，申請等により新たに設定される筆界を確認することができる。そのため，これらの場合に該当することを実地調査を実施しないと判断するための必要条件として掲げることとした。

「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」とは，具体的には，申請人が分筆線に係る筆界点の位置を地物等との相対的な位置関係から確認していることを記録したものを想定している。また，「当該分筆線の現地における位置を示すものであると確実に判断することができる写真」とは，具体的には，住宅地図等の他の資料と併せて，客観的に分筆線に係る筆界点の位置が確認できる写真を想定している。

なお，隣接地所有者の筆界確認書が添付されている場合にも現地の筆界を確認することができる場合があり，その場合には，実地調査を実施しないこととしても問題ないのではないかとの見方もあるが，当事者が作成した筆界確認書は，これに筆界についての登記官の評価が加えられ，登記官が筆界を確認するまでは，当事者間の筆界に関する合意を示すものにすぎないのであり，調査報告書及び筆界確認書が添付されていることだけをもって実地調査を実施しないと判断することは適切ではないと考えられることから，本指針には盛り込まれていない。

エ　地積に関する変更又は更正の登記

地積の変更又は更正の登記は，分筆の登記とともに，登記官の最も重要な権限の一つである土地の筆界の認定を行う登記であるため，従前に提出された地積測量図上の面積計算が誤っていたり，申請書の記載が誤っていたりした場合などの特殊な場合を除いては，実地調査を要するものの一つである。ただし，分筆の登記の場合と同様に，提供された地積測量図の内容が申請等に係る土地又はその隣接地に係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場合には，現地において筆界の認定をしなくても，申請等に係る土地の筆界を確認することができると考えられることから，実地調査を実施しないと判断することができる必要条件として掲げることとした。

なお，申請等に係る土地につき登記所に備え付けられている14条地図と整合している場合にも同様に考えていいのではないかとの考えもあるが，14条地図と整合しているにもかかわらず，地積の変更又は更正がされる場合には，筆界の確認を慎重にする必要があると考えらることから，本指針には盛り込んでいない。

また，筆界確認書については，分筆の場合と同様である。

オ　土地の滅失の登記

土地の滅失については，土地が確定的に海没した場合や地図の精度が悪い場合で元々現地に存在しない土地であるときなどが考えられるが，官公署の証明書を添付して提供された場合で，申請情報，添付情報その他の資料から総合的に判断して，実地調査を要しないと考えられるときは，実地調査を実施しないことも考えられる。

(2)　建物の表示に関する登記

ア　表題登記（区分建物を含む。）

建物の表題登記については，官公署の証明書（具体的には，建築確認書や検査済証）又は建築請負人の証明書（具体的には，引渡証明書）から，申請等に係る建物の所在，種類，構造及び床面積並びに所有者が明らかになっており，かつ，該当建物の写真が調査報告書に添付され，該当建物の外観及び内部を確認することができる場合には，実地調査を実施しなくても，建物の表題登記に係る事項を確認することができると考えられることから，調査報告書に上記証明書のの内容と合致する必要十分な記載があり，申請情報，添付情報及びその他の情報との齟齬がない場合には，実地調査の実施を要しないとの判断をすることができることとした。

なお，官公署の証明書及び建築請負人の証明書のいずれをも要することとして，より慎重な判断を求めることも考えられるが，建築確認の対象となっている地域が限られていることなどから，官公署の証明がされないことがあることを踏まえ，また，建物に

係る申請等については，土地の筆界に係るものと比較して，調査報告書をより活用することができると考えられることから，いずれか一方の証明書が提供されていれば足りることとした。

また，調査報告書に貼り付けられる写真について，建物の外観だけでは，内部の状況が明らかでなく，内部が完成にほど遠い状態（いわゆる張りぼて）である可能性もあることから，内部の状況を撮影した写真により，建物の内部をも確認の対象とすることを明確にした。

イ　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

これも，表題登記と同様の考え方に基づいて，少なくとも確認が必要な情報を整理した。

ウ　合体による登記等

合体による登記についても，ア及びイと同様とした。

なお，合体による登記等については，合体であること（増築ではないこと）について慎重な判断が必要であり，実地調査を省略すべきではないとの見方もあるが，これは，平成5年の合体の登記の制度の創設前であれば，合体前の建物の登記簿は，合体により閉鎖され，その建物に関してされていた抵当権等の登記も消滅してしまい，合体後の建物に引き継がれなかったことから，このような考え方があったものと推測されるが，制度創設後は，合体の登記を特別視する必要がないため，ア及びイと同様としたものである。例えば，増築による表題部の変更の登記についても，合体でないことの判断が必要となることについては，合体による登記の場合と同様ではないかと思われる。仮に，このような懸念がぬぐいきれないということであれば，「申請等の内容が真正である」ことの判断の中で慎重に対応することとすれば足りるのではないかと考えられる。

エ　建物の滅失の登記

建物の焼失による滅失の場合は，消防署等の証明書が交付され

ることがあり，そのような場合は，建物が滅失していることの蓋然性が高く，実地調査を実施しなくても，該当建物が滅失していると認定することができると考えられることから，実地調査の実施を要しないとの判断ができる必要条件として掲げている。

また，該当建物が存在した場所に異なる建物が新築されている場合も，該当建物が滅失していることの蓋然性が高いことから，同様とした。ただし，該当建物がえい行移転されている場合や一部滅失している場合なども考えられることから，調査報告書等で慎重に確認することが必要であると考えられる。

さらに，第三者の権利に関する登記がされていない場合や登記がされていても当該権利が消滅していることが明らかである場合には，第三者の権利を害することがないため，解体業者の証明書や該当建物の滅失が明らかとなる写真を必要条件として掲げることとした。この場合には，当然に，調査報告書に必要十分な記録がされている必要があるが，これらと申請情報，添付情報その他の情報を総合的に判断して，実地調査の実施を要しないと判断することができる。

なお，調査報告書に添付された写真によって判断する場合，実際には異なる場所を撮影したものであったときには，滅失の判断を誤るおそれがあることから，当該写真が現地を撮影したものであることを含めて調査報告書をしっかりと確認する必要があることは言うまでもない。

改定の内容についての解説は，以上のとおりであるが，この機会に実地調査に関連し，留意いただきたい点について，以下でお知らせすることとしたい。

第４　実地調査の実施状況の改善に向けた今後の方向性

１　各法務局・地方法務局での取組

平成20年度から平成22年度まで，「表示に関する登記における実地調査率の向上に関する具体的な問題点とその解決策」をブロック表示登記専門官事務打合せ会の主要なテーマに置いて各ブロックで議論を行い，実地調査の積極的な実施，実地調査機器の活用，実地調査を行うべき事案についての実地調査率の向上について意識を高めるとともに，効果的な対応方法の協議を行ったところである。

これらの結果，平成22年４月から９月においては，実地調査の実施状況が改善されつつあり，３年連続で協議いただいた効果が上がってきているように思われる。昨年度のブロック表示登記専門官事務打合せにおいて各法務局・地方法務局から示された取組としては，次のようなものがある。各項目は，即効性のあるもの，そうでないものと様々ではあるが，いずれも実地調査の適正な実施には効果的であろうと考えられる。引き続き，各法務局・地方法務局での取組の継続が重要であろうと思われる。

(1)　組織体制の見直し

①　権利に関する登記等表示に関する登記の事務担当者以外からの応援体制を確立する。

②　自局内において登記所の管轄を超えた実地調査体制を採用する（特に大規模庁からの応援）。

③　各法務局・地方法務局に設置されている筆界特定・地図整備室の職員を機動的に運用し，各登記所の実地調査を支援させる。

(2)　職員の意識の改善

①　判断に迷ったら実地調査を実施するという認識を職員に持たせる。

②　実地調査率の目標値を掲げる（むろん，実地調査率を向上させることを目的とするのではなく，実地調査を必要とする事案を適切かつ確実に実地調査することが目的である。ただし，目標率の設定も適正な実地調査の実施には効果があるものと思われる。）。

③　地積に関する更正の登記や地図訂正については，無条件に実地調査を行くことを義務付ける。

④　表示登記専門官が各登記所に出向いて指導を行う。

⑤ 実地調査を実施しない事件については，詳細に理由を記載させる等の方法により，実地調査の重要性を認識させる。

(3) 実施方法の見直し

① 登記所の管轄区域内を分けて，効率的に実地調査を行う。

② 実地調査補助者を測量の補助者として活用する。

2 調査報告書との関係

(1) 土地家屋調査士の役割

表示に関する登記において，土地又は建物の調査・測量を行ってその物理的状況を把握し，分析することは，相当の高度な専門的知識と技術を要するものである。このため，最初に述べたように，法は，申請人から提出された表示に関する登記についての実質的な審査権を登記官に与えて，その物理的状況の的確な把握を行うよう義務付けているのである。

しかし，いかに登記官といえども，全ての表示に関する登記の申請等について完璧な調査及び測量を行うことは不可能である。そこで，表示に関する登記の申請等を代理する専門家として土地家屋調査士が関わることによって，表示に関する登記の円滑かつ適正な実施を実現している。

(2) 土地家屋調査士による調査及び測量

土地家屋調査士は，他人の依頼を受けて，不動産の表示に関する登記について必要な土地又は建物の調査，測量をすることができる（土地家屋調査士法第２条）とされている。調査とは，現地における土地の筆界の認定をするための根拠となる事項の把握や確認，土地又は建物の所有権の帰属，区分建物としての条件を具備するかなどの確認・調査をいい，測量とは，筆界や建物の位置の特定に必要な情報を取得した上で，地積や床面積の算定を行い，地積測量図や建物図面等の作成をすることを目的とするものをいう。

この調査のうち，現地調査では，様々な方法で収集・整理した資料等に基づき，土地家屋調査士が対象物件（土地又は建物）の所在する現場に出向いて調査を行っており，例えば，現地における土地

の筆界を確認したり，建物として要件を確認する作業を行っている。現地調査の際には，土地家屋調査士は，依頼人の立会いを求め，又は依頼人と協議して必要とする利害関係人の立会いを求め，証言や書面等の確認を行うことになっている。

このように土地家屋調査士は，登記をするに当たって必要な事項を現地であらゆる観点から調査，確認を行うことになり，それが表示に関する登記の真実性を担保することになっている。

そして，土地家屋調査士は，この現地調査の結果を調査報告書に詳細に記録した上で，登記所に提供することとなる。

(3) 調査報告書

調査報告書は，平成16年の不動産登記法の全部改正に伴って，規則第93条の規定による登記官の実地調査を要しないとする判断材料の一つとして同条ただし書に規定されたものである。この様式については，日本土地家屋調査士会連合会からの照会に基づき，法務省民事局民事第二課長からの依命回答により各法務局・地方法務局にも通知している（平成19年２月19日付け民二第407号民事第二課長依命通知）。この調査報告書については，土地家屋調査士が現地調査の結果を的確に記録できるようになっており，当該現地調査の正確性を確認する点でも意義あるものと考える。

(4) 調査報告書と実地調査

前述のとおり調査報告書の提供は，表示に関する登記の真実性を確保する点からも大いに貢献できるものとなっているが，この調査報告書の提供があるからといって，そのことのみをもって登記官の実地調査を省略できると考えるのはことは適切でない。依頼を受けて表示に関する登記の申請を代理する土地家屋調査士と，公的な記録に登記事項を記録して，これを広く一般に公開する登記官とは，自ずから立場が異なるからである。すなわち，土地家屋調査士は，客観的かつ的確に現地調査を行うべきものであるが，登記官は，それとは異なる立場から，客観的に，また，予断なく土地又は建物の物理的情報の把握を行う義務を負っている。

例えば，土地の筆界について言えば，土地家屋調査士は，その専門的知識及び経験を駆使して筆界を認定するための根拠を探索・判断できる唯一の専門家集団であるが，依頼人の依頼に応じてそのような職務を行うのに対し，登記官は，依頼人の立場とは無関係に，公的な記録に登記事項を正確に記録するという立場において，筆界を特定又は認定するという権限があると考えられる。この点において土地家屋調査士と登記官とは，異なっていると考えられる。

したがって，土地家屋調査士から調査報告書の提供があっても，登記官としては，実地調査を省略できることにはならない。もっとも，登記官による実地調査の際には，土地家屋調査士が既に実施した現地調査と同様の調査を一部省略し，効果的な事項を抽出して調査を行うことで差し支えない場合もあるものと考えられる。これに対し，土地家屋調査士でない者が申請する場合，例えば，所有者等本人が申請する場合には，土地家屋調査士が実施した現地調査の担保がないことから，登記官が実地調査をする際には，必要な全ての事項について調査を要するものと考えられる。

第５　適正な実地調査の実施に向けて

１　実地調査の内容

これまで実地調査の実施状況の改善の方向性について述べてきたが，登記官としては，実地調査率の向上のみならず，実地調査の内容が十分でなければならないのは当然である。実地調査の内容を検討するには，個々の事案に応じて判断する必要があるが，ここでは，基本的な事項について取り上げていきたい。

(1)　実地調査における調査の対象

実地調査において調査の対象となるのは，当該申請の不動産の表示に関する事項とその所有者であるが，特に重要なのは，筆界の認定である。土地の筆界は，広がりのある土地を人為的に区画して定められているが，境界標識や工作物等によって明らかになるものを除き，通常，目に見えるものではないにもかかわらず，個々の土地の範囲を画し，また，所有権などの権利の範囲を認定する上での重要な参考資料となる。

筆界の認定は，土地の分筆の登記や地積に関する登記の場面において，申請情報及び添付情報はもちろんのこと，登記記録のほか，地図又は地図に準ずる図面，地積測量図その他の書証，境界標識などの物証，申請人や隣地所有者等の証言である人証等を，総合的に考慮して判断することになる。

この筆界が認定されると，これを基点として測量結果を確認することになるが，登記官は，測量結果の確認をする際に自ら測量を行う必要がある場合もあり，この測量も実地調査を行う上での重要な要素となっている。

(2)　調査の程度

不動産登記は，不動産取引の安全と円滑を図ることを目的とする制度であり，不動産登記申請事件については，適正・迅速な処理が要請されている。そして，このことは，実地調査を伴う事件処理についても同様であり，したがって，例えば，事件の内容，性質，紛争性の有無によっても異なるが，筆界の認定，所有者の確認等について，いわゆる裁判所が事実を認定するのに必要な心証と同様の心証を得なければその認定や確認ができないというような性質のものではなく，申請情報や添付情報その他の書証，物証又は人証から調査すべきと考えられることについて，法，規則，準則等を踏まえて調査し，その範囲において合理的に導き出された結論に基づいて処理すべきものと考えられる。

２　実地調査の実施能力の向上

実地調査については，その意義及び必要性についての意識を高める必要があるが，同時に，実地調査を行う能力の向上を図ることも重要である。

ところが，ここ数年，実地調査が実施される割合が相当程度減少したことによって，職員が実地調査を経験する回数も減少し，実地調査を行う能力が落ちているのではないかと危惧される。平成22年度にお

けるブロック表示登記専門官事務打合せ会においても，表示に関する登記を担当する職員が現地においてどのような調査を行っていいのか分からない，実地調査に行きたがらないといった意見が出されている。

このため，各法務局からは，次のような対応方策が報告，提案されており，民事第二課としても継続した取組ができるよう支援をしていきたいと考える。

① 実地調査に若手職員を積極的に連れて行き，OJTを行う。
② 処理済みの事件を使って，模擬の実地調査を実施し，実地調査の能力の向上を図る。
③ 筆界特定手続や登記所備付地図作成作業に積極的に関わらせる。
④ 測量機器の講習会を通じて実地調査の能力の向上を図る。
⑤ 登記所管内の地図の歴史や地域の特性について勉強会を実施する。

第6 おわりに

表示に関する登記制度が創設されて，昨年で50周年という節目を迎えたが，表示に関する登記に対する職員の意識は，なお，発展途上にあるものと考えられる。①表示に関する登記は，権利に関する登記に附属する不動産の物理的現況を公示するだけの制度である，②申請情報等の書面に基づいて淡々と審査すればよい，③権利に関する登記こそが登記事務の中心であり，表示に関する登記は，それに附属するものである，④一部の専門的知識を有する職員が担当するものである，という意識が残っているとすれば，それは大きな誤りである。もっとも，平成15年に平成の地籍整備の方針が示され，それまでごく一部で実施されていた登記所備付地図作成作業が全国的・継続的なものとなり，また，平成18年に筆界特定制度が創設されて以降，土地の筆界についての登記所職員の意識が向上しつつあり，これに伴って，表示に関する登記についての意識も少しずつ高まってきている印象も受ける。引き続き，表示に関する登記の意識を更に高め，実地調査の積極的な実施を進めることによって，表示に関する登記の事務処理を適正に行い，国民の信頼を得ることが重要である。

法令・判例・資料・告知板・法務局だより・法務局ひろば