令和7年11月21日

令和7年度日本土地家屋調査士会連合会ウェブ研修会

規定外事案への対応
土地家屋調査士と登記官の理想的関係

山口地方法務局長　田 中 博 幸



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

本日お話しすること

1. 法律・通達・事務連絡等の仕組み
2. 法律や通達等に明記されていないときにどうするか
3. 土地家屋調査士と登記官がどのように連携するか
4. 登記官に望むこと
5. 土地家屋調査士に望むこと

法律

- 国会で制定され、憲法の次に効力を持つルール
- 例：不動産登記法

政令

- 法律を実施するために内閣で制定されるルール
- 例：不動産登記令

省令

- 法律政令を施行するため又は法律政令の委任に基づき各省大臣が制定するルール
- 例：不動産登記規則

通達

- 職員に対して命じ示すもの
- 例：不動産登記取扱手続準則

共有土地の分筆

共有土地に係る分筆等の登記に必要な共有者の同意の範囲の見直し

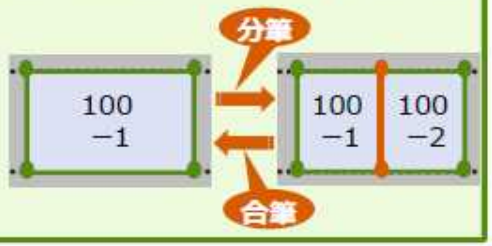
法務省民事局
令和５年３月

現行の取扱いと課題

○ 土地を分割又は合併する行為は、改正前民法第２５１条の「共有物に変更を加えること」に該当すると解され、分筆及び合筆の登記の申請も、登記実務上、**共有者全員による申請が必要**と取り扱われてきた。

○ 所有者不明土地問題が顕在化している中、共有者が多数の場合や一部の共有者が所在不明の場合には、分筆の登記等のために必要な全員合意が困難であり、用地取得の前提となる分筆の登記等が行えず、公共事業等の実施に支障が生じている。

※ 地方公共団体、用地対策連絡会全国協議会、日本土地家屋調査士会連合会から要望あり。



見直しの内容等

民法の改正内容

○ 令和３年民法改正（R5.4.1施行）第２５１条第１項では、共有物に変更を加える行為であっても、**その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）**は、**各共有者の持分の過半数で決する**ことができることとされた。

民法の改正を踏まえた見直しの内容

○ 土地の分筆は、客観的に存在する一筆の土地を物理的形状を変動させることなく登記記録上細分化して数筆にするにとどまり、その土地の外観、構造等のほか、機能や用途を変更するものでもない。
また、共有者の権利関係もそのまま維持される。 ➡ **軽微変更に当たる**と解される。

➡ 分筆の登記については、**各共有者の持分の過半数を有する共有者からの申請を認める**こととする。
※ 合筆や区分所有建物の敷地の分筆についても同様に取り扱う。

見直しの効果等

○ これまで共有者が多数で用地取得が困難だった事案も、前提となる分筆等の登記手続が容易となり、**公共事業の円滑な実施が実現**される。

○ 分筆等の登記が可能となることで、まず分筆等をした上で、持分の譲渡に応じる者から順次権利取得が可能となり、権利移転等に要する事務量が大幅に軽減され、**事業効果の早期発現**が期待される。

共有土地の分筆

【令和5年3月31日以前】

●共有者の一部の者に代位してする共有土地の分筆の登記の申請を受理すべきではない。
（昭和３７年３月１３日付け民事三発第２１４号民事局第三課長電報回答）

●売買契約書並びに当該区画決定行為及び分離処分可能規約の設定に係る決議が記載された管理組合臨時総会議事録（当該議事録には地積測量図が添付され、敷地のどの部分について区画決定をし、分離処分を可能としたのかが明らかにされている。）が添付されており、当該決議がされていることも明らかであるとして、当該嘱託を受理して差し支えないとしたもの。
（平成２９年３月２３日付け民二第１７１号民事局民事第二課長通知）



【令和5年4月1日以後】

●分筆又は合筆は軽微変更に該当し、各共有者の持分の過半数の者が申請人となり申請することができる。

（令和５年３月２８日付け民二第５３３号民事局長通達）

令和5年3月28日法務省民二第533号通達

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第５３３号
令和５年３月２８日

法務局長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（民法改正関係）（通達）

民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号。以下「改正法」という。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱い（民法改正関係。令和５年４月１日施行）については、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

１　共有物の軽微変更

(1)　共有者が共有物に変更を加える行為であっても、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（以下「軽微変更」という。）については、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされた（改正民法第２５１条第１項、第２５２条第１項）。

(2)　分筆又は合筆の登記については、前記(1)の軽微変更に該当し、分筆又は合筆の登記を申請しようとする土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人（不登法第３９条第１項）の持分の価格に従い、その合計が過半数となる場合には、これらの者が登記申請人となって分筆又は合筆の登記を申請することができ、それ以外の共有者らが登記申請人となる必要はない（改正民法第２５２条の２第１項に規定する共有物の管理者が代理人となって登記申請をする場合については、後記５のとおり。）。

(3)　登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

(4)　所有権の登記がある土地の合筆の登記申請時に提供を要する登記識別情報（不登令第８条第２項第１号）は、登記申請人に係るもののみで足りる。

(5)　登記官は登記の完了後、登記申請人にならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条第１項第１号に基づき登記が完了した旨を通知するものとする（同条第２項の規定にかかわらず、登記申請人にならなかった共有者全員に通知するものとする。）。

(6)　区分所有法の適用がある建物の敷地（以下「区分所有敷地」という。）の分筆の登記についても、上記と同様に取り扱うものとする（区分所有法第２５条第１項に規定する管理者が代理人となって登記申請をする場合については、後記５のとおり。）。

共有土地の分筆

管理（最広義）の種類		改正民法の根拠条文	同意要件
変更（軽微変更を除く）		第251条第１項	共有者全員
管理（広義）	軽微変更	第251条第１項 第252条第１項	持分の価格の 過半数
	管理（狭義）	第252条第１項	
保存		第252条第５項	共有者単独

【所有者】　【所有者】　【登記官】

［区画決定行為］→［登記申請行為］→［登記実行行為］

ネットワーク型RTK

日調連発第５２号
令和４年５月２０日

法務省民事局民事第二課長　　藤　田　正　人　　殿

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　岡　田　潤一郎

「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について（照会）

平素から土地家屋調査士制度及び当連合会の会務運営にご指導ご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、別添の「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図は、不動産登記規則第77条第1項第8号に定める基本三角点等に基づく測量の成果により作成されたものとして取り扱うことができるものと理解しておりますが、この旨差支えないか照会いたします。

法務省民二第５８７号
令和４年５月２７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
（　公　印　省　略　）

「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について（通知）

標記について、別紙甲号のとおり日本土地家屋調査士会連合会長から当職宛てに照会があり、別紙乙号のとおり回答しましたので、この旨貴管下登記官に周知方お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。

階段部分の上階床面積事例

機密性２　完全性２　可用性２

事　務　連　絡
令和４年６月２３日

法務局民事行政部首席登記官（不動産登記担当）　殿
地方法務局首席登記官（法人登記担当を除く。）　殿

法務省民事局民事第二課　三枝補佐官

建物の床面積の算定における階段部分の上階床面積への算入等の取扱いについて

標記については、令和３年度ブロック表示登記専門官会同の協議問題とされたところですが、別紙１及び別紙２のとおり取り扱うことが相当と考えますので、同種又は類似の事案の参考としていただきますようお願いします。

なお、別紙は飽くまでも建物の床面積の算定方法についての基本的な考え方を示したものであり、具体的事案における登記の審査に当たっては、申請される個々の事案に応じて適切に判断願います。

おって、本件については、日本土地家屋調査士会連合会と協議済みであり、同会から各単位会に周知される予定ですので、念のため申し添えます。

別紙１

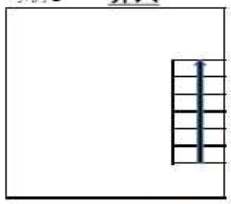
階段部分の上階床面積への算入について

建物の床面積については、基本的には壁で囲まれた範囲を床面積として算入することを基本とし、吹抜の部分は例外的に床面積に算入しないこととされている。

この点を踏まえると、吹抜に接している壁のない階段部分は、吹抜部分と一体として不算入とし、それ以外の階段部分は、原則算入すべきである。

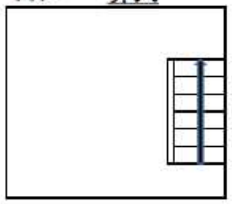
以上から、事例１から事例６までにおける階段部分の上階床面積への算入については、**以下のとおり取り扱うことが相当**である。

事例１　**算入**



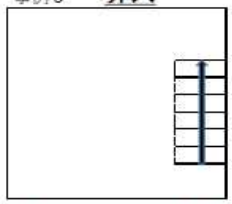
階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例２　**算入**



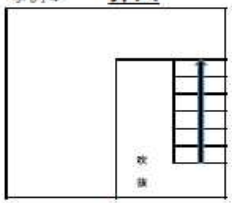
階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例３　**算入**



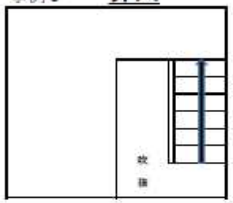
階段部分の片面が格子手すりである場合

事例４　**算入**



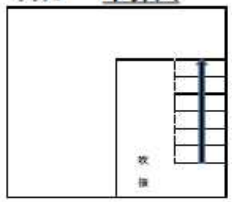
吹抜部分に設置された階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例５　**算入**



吹抜部分に設置された階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例６　**不算入**



吹抜部分に設置された階段部分の片面が格子手すりである場合

【凡例】
周壁あり　腰壁手すりあり　格子手すりあり

※格子てすりとは、桟状のオープン手すりやスケルトン階段等であって、壁の用をなしていない手すりをいう。

床下利用の床面積事例

扉を閉めると物入れに見える



↓上段：雑貨等の展示スペース



↑下段：天井高１．４m机と椅子が見える

掘込車庫事例

ここでは基本的な事例を取り上げ、どのような処理の可能性があるかを考えます。
掘込車庫を附属建物として登記しており、主である建物を取壊した事例です。

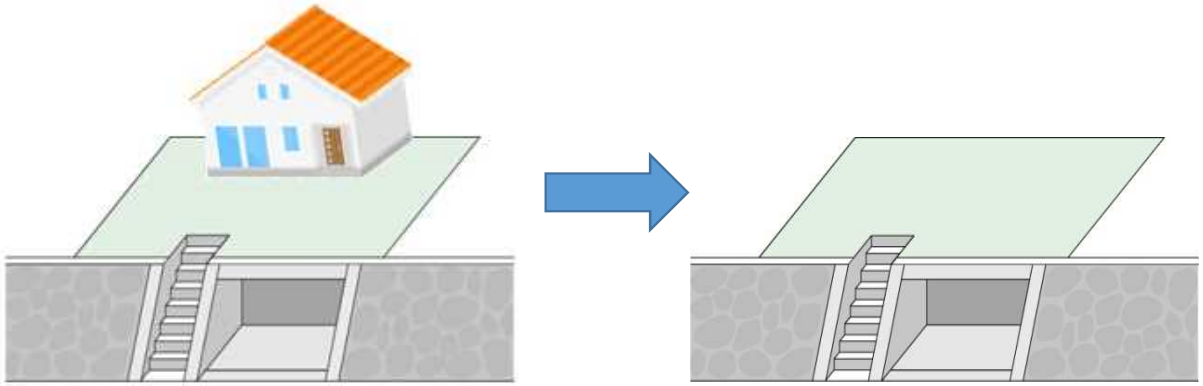


表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	240[redacted]9
所在図番号	余白				
所　在	[redacted]1189番地97			余白	
家屋番号	1189番97			余白	
①種類	②構造	③床面積㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 2階	121 01 37 42	[redacted] 〔平成24年5月21日〕	

表　題　部　（附属建物の表示）				
符号	①種類	②構造	③床面積㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	車庫	鉄筋コンクリート造 平家建	17 12	[redacted] 〔平成24年5月21日〕

相続土地国庫帰属制度

要件

【参考】国が引き取ることができない土地の要件（詳細）

◎ **却下要件**（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法２Ⅲ、**帰属政令２**）。

1　建物の存する土地
2　担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
3　通路その他の他人による使用が予定される土地（**墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地**）が含まれる土地
4　土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
5　境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

➡ **これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない**（帰属法４Ⅰ②）。

◎ **不承認要件**（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

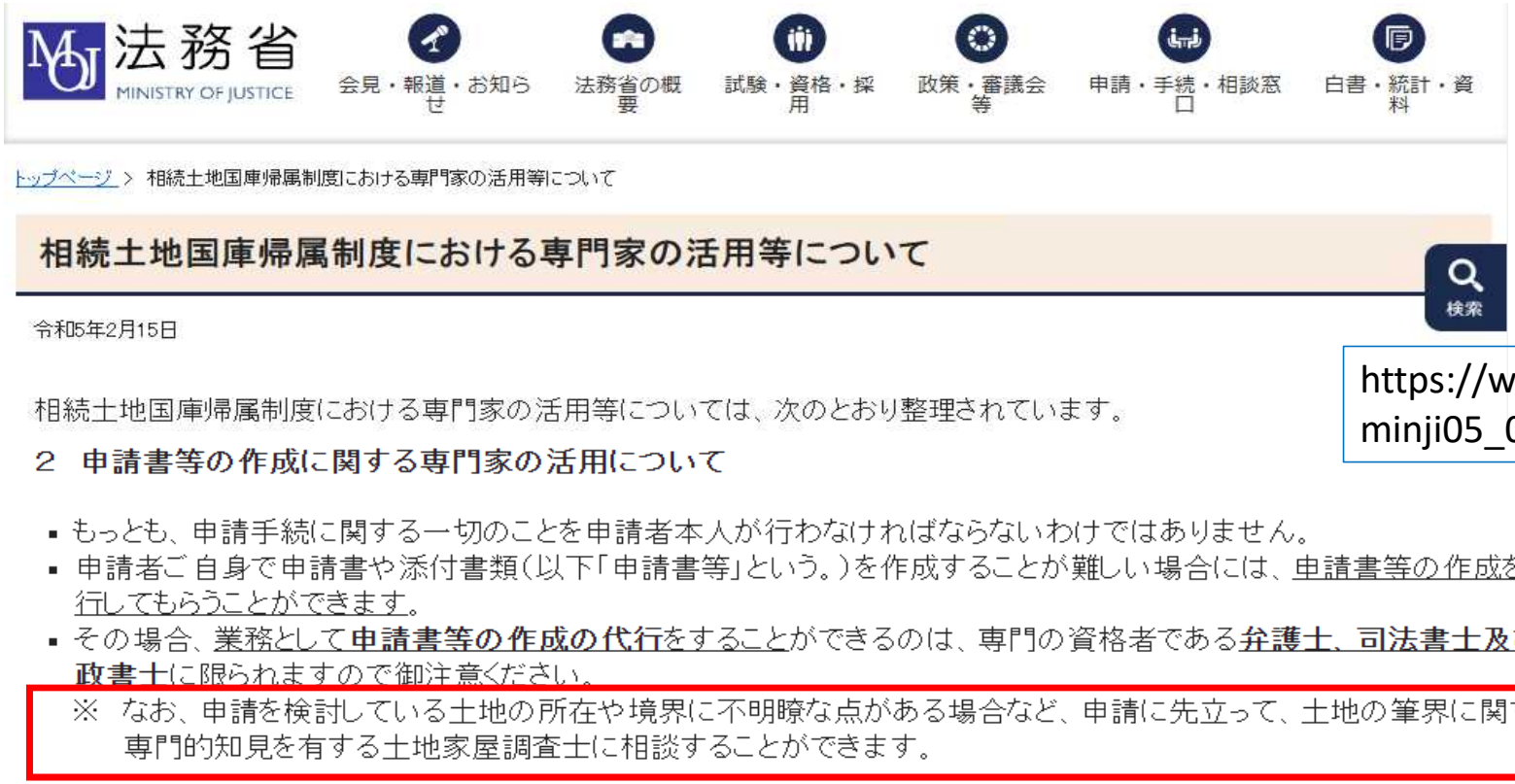
法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法５Ⅰ、**帰属政令４**）。

1　崖（**勾配が30度以上であり、かつ、高さが５メートル以上のもの**）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
2　土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
3　除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
4　隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（**隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地**）
5　通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地

〇土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）
〇鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）
〇適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林
〇国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地
〇国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ **これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする**（帰属法５Ⅰ）。
※　却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度と土地家屋調査士の関与



法務省 MINISTRY OF JUSTICE

会見・報道・お知らせ　法務省の概要　試験・資格・採用　政策・審議会等　申請・手続・相談窓口　白書・統計・資料

トップページ > 相続土地国庫帰属制度における専門家の活用等について

相続土地国庫帰属制度における専門家の活用等について

検索

令和5年2月15日

相続土地国庫帰属制度における専門家の活用等については、次のとおり整理されています。

2　申請書等の作成に関する専門家の活用について

- もっとも、申請手続に関する一切のことを申請者本人が行わなければならないわけではありません。
- 申請者ご自身で申請書や添付書類（以下「申請書等」という。）を作成することが難しい場合には、申請書等の作成を代行してもらうことができます。
- その場合、業務として**申請書等の作成の代行**をすることができるのは、専門の資格者である**弁護士、司法書士及び行政書士**に限られますので御注意ください。

※　なお、申請を検討している土地の所在や境界に不明瞭な点がある場合など、申請に先立って、土地の筆界に関する専門的知見を有する土地家屋調査士に相談することができます。

○　法律専門家に相談したい場合はこちら

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）　https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/isan_souzoku/index.html

日本司法書士会連合会のホームページ　https://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/souzokukokko/

日本行政書士会連合会のホームページ　https://www.gyosei.or.jp/

日本土地家屋調査士会連合会のホームページ（相続土地国庫帰属制度について）　https://www.chosashi.or.jp/consulting/faq/#266af337

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00491.html

相続土地国庫帰属制度と土地家屋調査士の関与

筆界をあきらかに、未来をすこやかに。
日本土地家屋調査士会連合会
Japan Federation of Land and House Investigators' Associations

https://www.chosashi.or.jp/consulting/faq/#266af337

専門家としての土地家屋調査士の活用

これまで、親や兄弟を始めとする親族から相続した土地について、土地家屋調査士は、主に相続した土地を利活用するための初期段階として境界を確定したり、相続人間で土地を分割して相続するための分筆登記等で関わってきました。

このたびスタートする「相続土地国庫帰属制度」においても、相続した土地について所在や境界に不明瞭な点がある場合など、申請に先立って、土地の筆界に関する専門的知見を有する土地家屋調査士に相談することができます。
特に「相続土地国庫帰属制度」の対象となる土地にはある一定の条件が課されており、以下の却下事由があります。

(1) 申請をすることができないケース（却下事由）（法第2条第3項）
A 建物がある土地
B 担保権や使用収益権が設定されている土地
C 他人の利用が予定されている土地
D 土壌汚染されている土地
E 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

特に(1)のＥである境界が明らかでない土地については、法務局の登記事項証明書や地図（法第14条第1項地図や地図に準ずる図面）だけで判断することは難しいこともあります。土地の位置や範囲が分からない場合には、筆界（境界）の専門家である私たち土地家屋調査士にご相談下さい。
また、(1)のA、建物がある土地の場合、建物を取壊した後に建物の滅失の登記の申請が必要です。この場合も土地家屋調査士にご相談下さい。

国庫帰属したい土地の位置や境界を調べる

相続又は相続人に対する遺贈によって取得した土地を国庫帰属させたい場合、その土地の位置や境界を確認する方法としては、法務局の登記記録である「表示に関する登記」を確認することが挙げられます。

「表示に関する登記」とはその不動産（土地や建物）の所在を始めとする物理的状況が記録されていますが、記録を読んだだけでその不動産の位置を特定するのは容易ではありません。地図、地積測量図などを照らし合わせることが必要であり、さらには帰属制度の利用に当たって、その土地の境界をどのように示すかどうかを見定める必要があります。

土地家屋調査士はその専門的知見を活かし、相続した土地がどこにあり、どんな形で、さらにはどのように境界を示すべきかをアドバイスすることが可能です。

事前協議・照会

質問８　事前協議、照会について

筆界未定による破線処理の際などイレギュラーな案件についての事前協議が求められておりますが、現地写真等の詳細な資料を揃えて事前協議しても、「登記所資料（公図等）が原則」、「実際に申請し、調査報告書を見ないことには何とも言えない」などと具体的な協議結果を出さない極めて消極的な対応を受けることがあります。申請してからの境界確認内容の修正は再立会、確認書類の更新等が困難ですので、不足する資料等があれば準備しますので具体的な協議結果を出していただけるようお願いします。

また昨今の協議では、個別事情などは考慮せず、たとえば法務局等行政機関の手続の過誤であっても原則どおりの処理しかできないとの一律な対応を受けることが多い印象があります。以前であれば、処理の難しい案件であっても一緒に解決方法を考えていただける担当者の方がおられたように感じます。我々土地家屋調査士は、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命としています。照会事案に対しては、登記行政に関してお困りの国民の存在を意識していただき、ぜひ積極的な事前協議を行っていただけるようお願いします。

【回答案】

事前相談，協議については，法務局連絡事項でも照会票の提出について引き続きお願いしたいと総括表示登記専門官からお話した。法務局としても事前に相談された内容については，可能な限り対応したいと考えている。問題のまた書にあるとおり，難しい案件を国民のために土地家屋調査士と登記官とが一緒になって汗をかく，解決の糸口を探すことは，昔も今も変わることはなく，土地家屋調査士の前に国民の皆様がおられることを常に意識する。引き続きよろしくお願いしたい。

土地家屋調査士と登記官の意見が相違するとき

1. ねばる？
2. 統括登記官に直談判？
3. あきらめる？ → 依頼人に伝える
4. 筆界特定申請する → 費用増
5. 土地家屋調査士会に相談する

⇩

法務局と土地家屋調査士会の連携

土地家屋調査士へのメッセージ

1. 筆界を明らかにする業務の専門家であることを常に意識する。
2. 隣地所有者が、不明、立会拒否、押印拒否のときに諦めない。
3. 必要な調査を尽くす。
4. イレギュラーな案件は申請前に登記官に相談する。
5. 依頼人が何をしたいのかをよく理解し、登記官に伝えられるように準備する。
6. 不正をしない。

（書類の偽造、虚偽の測量、関係者への虚偽の説明）

登記官へのメッセージ

1. 土地家屋調査士の相談にのる。
2. 自分の考えだけで土地家屋調査士を門前払いしない。
3. 困難事案は統括登記官以上を含めた協議で結論を出す。
4. すぐに「筆界特定室へ」と言わない。
5. 隣地所有者が、立会拒否、押印拒否のときは、立会依頼を出すことをいとわない。
6. 土地家屋調査士の前には国民がいることを意識する。
7. 国民は何を望んでいるかを想像する。
8. 地図混乱を積極的に解消しようと意識する。
9. 隣地所有者が、不明、立会拒否、押印拒否のときは、実地調査書にそこを筆界と認めた理由を明記し、後に当事者から聞かれたときにその実地調査書を見て（後の登記官が）説明できるよう備える。
10. 現地に境界標があってその点間距離が地積測量図と合っているからその登記をしてよいということではないことを理解する（なぜそこが筆界であるかを説明できることが大事）。