土地家屋調査士
業務取扱要領



日本土地家屋調査士会連合会

【令和３年６月１日】
【令和６年５月９日改訂】
【令和７年３月６日改訂】
【令和８年２月 26 日改訂】

土地家屋調査士
業務取扱要領

日本土地家屋調査士会連合会

発刊にあたって

土地家屋調査士法は、昭和 25 年 7 月 31 日法律第 228 号として制定されて以来、不動産の表示に関する登記制度の新設に伴う昭和 35 年改正、土地家屋調査士制度の目的の明確化が図られた昭和 54 年改正、規制改革の推進から報酬額の見直し、法人化等の平成 14 年改正、隣接法律専門職の活用による法第 3 条業務に関する平成 17 年改正等、多くの改正がありました。

そして、令和元年 6 月 12 日に、「司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律」が公布され、令和 2 年 8 月 1 日に施行されました。土地家屋調査士法第 1 条が目的規定から使命規定に改正され、「土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」となると同時に、同法第 42 条では「調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、法務大臣は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。」とされ懲戒権者が変更されました。これらのことは、土地家屋調査士の資格者としての位置づけとその責任がより明確にされたものと思っています。

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、その責任を担って、いわゆる専門家としての統一的な一定の基準を作り、依頼者から依頼を受けた業務に対して、その均一的な成果を提供しなければなりません。専門家ということが使命規定の中に入ったということが、どのようなことを要求されるのかということを考えると、やはり高度な能力や技能などが当然要求されますし、専門家としての説明責任がより求められるだけではなく、何よりも高い職業倫理を持つことが必要です。こうした専門家としての意識を日本土地家屋調査士会連合会、各土地家屋調査士会、そして会員一人ひとりが考え、我々が本当の専門家として、依頼者から信用され、期待される士業となっていかなければいけないと考えています。

これまで、我々土地家屋調査士は、様々な法規、連合会・各土地家屋調査士会の会則、規程により業務を行ってきました。日本土地家屋調査士会連合会では、昭和 52 年 2 月 12 日の初版から今日まで、「土地家屋調査士　調査・測量実施要領」を定め、土地家屋調査士業務の適正を期してきました。しかし、この要領の位置づけは、各土地家屋調査士会の会則に委ねられ、会則に要領が位置づけられていなかったり、土地家屋調査士会独自の要領を定めており、全国統一のものとはなっていなかったのが現状でした。

このほど、土地家屋調査士法の改正により、懲戒権者が法務大臣となり、懲戒事由や量定も全国統一のものになります。そこで、連合会は、連合会会則第 68 条の 2 において、「調査士会の会員は、連合会の定める土地家屋調査士職務規程を遵守し業務に当たらなければならない。」と規定しました。そして、土地家屋調査士職務規程第 12 条第 2 項に定める要領として、「土地家屋調査士業務取扱要領」を制定することといたしました。

この要領を定めるため、令和元年 12 月から全国のブロック協議会から選出いただいた委員と連合会業務部が一つとなり、コロナ禍にもかかわらず、集合や Web 会議により令和 2 年 12 月まで計 15 回の委員会を開催すると同時に、各委員が在宅での研究討議を経てまとめ上げていただきました。私自身も、平成 17 年 2 月 1 日発行の調査・測量実施要領・第 6 版の委員として、全国の委員と喧嘩になるのではないかと思うほど議論を重ね、委員会が崩壊するのではないかという経験をしながら当時の要領を作りましたが、当時と同じような状況の中、委員会で議論がされたものと推測しています。

今後、さらに、連合会が有する業務に関する様々な規程や、マニュアル、事例等の改定、創設作業を進め、業務の取扱いに関する体系的な基準を示さなければならないと考えています。必要な時、スピーディーに改訂作業ができる体制を連合会は構築しなければなりません。全国の会員の皆様には、改めてご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、この要領が土地家屋調査士の将来に寄与するものとなり、土地家屋調査士業界の成長につなげられるものとなることを望みますとともに、関係いただいた全ての方々に敬意と感謝を申しあげ、発刊のことばといたします。

令和 2 年 12 月

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　國　吉　正　和

凡　　例

要領・趣旨・解説において略記した法令、名称等は次のとおりである。

「不登法」	不動産登記法
「登記令」	不動産登記令
「登記規則」	不動産登記規則
「準則」	不動産登記事務取扱手続準則
「調査士法」	土地家屋調査士法
「規則」	土地家屋調査士法施行規則
「職務倫理規程」	土地家屋調査士職務倫理規程
「会則」	所属する土地家屋調査士会会則
「連合会」	日本土地家屋調査士会連合会
「調査士会」	所属する土地家屋調査士会
「調査士」	土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人
「認定調査士」	民間紛争解決手続代理関係業務認定土地家屋調査士
「登記所」	不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所
「登記記録」	表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに作成される電磁的記録
「登記簿」	登記記録が記録された帳簿（磁気ディスク若しくはこれに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物をもって調製されたものを含む。）
「地図」	不登法第14条第1項所定の地図
「公図」	不登法第14条第4項所定の地図に準ずる図面
「地籍図」	国土調査法に基づく図面
「地図等」	地図及び地図に準ずる図面の総称
「換地図」	土地改良法・土地区画整理法等換地処分に基づいて作製された図面
「区分所有法」	建物の区分所有等に関する法律
「筆界」	登記されている各地番界
「境界」	所有権界・占有権界・筆界の総称

土地家屋調査士業務取扱要領　　目次

第１章　通則 …… 1
第 1 条　目的 …… 1
第 2 条　業務の取扱い …… 2
第 3 条　適用の範囲 …… 3
第 4 条　用語の定義 …… 14
第 5 条　計量単位 …… 16
第 6 条　安全管理・危機管理 …… 17
第 7 条　秘密保持の義務 …… 18
第 8 条　調査士相互の協調 …… 19
第 9 条　補助者の監督責任 …… 21
第 10 条　依頼に応ずる義務 …… 23
第 11 条　受託行為 …… 25
第 12 条　依頼者との関係 …… 31
第 13 条　資料等の調査・収集 …… 32
第 14 条　資料等の分析 …… 35
第 15 条　資料等の取扱いと責務 …… 37
第 16 条　戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書の取扱い …… 38
第 17 条　品質等の確保と保存 …… 40
第 18 条　現地調査 …… 41
第 19 条　業務記録等の作成と保存 …… 42
第 20 条　土地への立入り等 …… 43
第 21 条　関係者等の立会い …… 45
第２章　土地の調査・測量 …… 47
第 22 条　土地の調査・測量の作業手順 …… 47
第 23 条　土地の現地事前調査 …… 48
第 24 条　地目の調査 …… 50
第 25 条　合筆の調査 …… 52
第 26 条　筆界確認のための基礎測量 …… 54
第 27 条　登記基準点測量 …… 55
第 28 条　多角測量 …… 58
第 29 条　筆界点測量 …… 66
第 30 条　引照点測量 …… 68
第 31 条　画地調整 …… 69
第 32 条　復元測量 …… 70
第 33 条　筆界位置の判断 …… 71
第 34 条　筆界の確認の記録等 …… 73
第 35 条　公共用地境界確認 …… 74
第 36 条　民有地境界確認 …… 76
第 37 条　分筆測量 …… 77
第 38 条　境界標の設置 …… 81
第 39 条　測量機器 …… 83
第 40 条　地域区分に応じた精度 …… 85
第 41 条　観測手簿の記載 …… 89
第 42 条　一筆地測量の精度 …… 90
第 43 条　面積計算 …… 91
第 44 条　境界点の点検測量 …… 92

第３章　建物の調査・測量 …… 93
第 45 条　建物の調査・測量の作業手順 …… 93
第 46 条　所在地番等の調査 …… 94
第 47 条　建物の現地調査 …… 96
第 48 条　重複登記等の防止 …… 98
第 49 条　建物同一性の調査 …… 100
第 50 条　所有権に関する調査 …… 101
第 51 条　登記原因及びその日付の調査 …… 103
第 52 条　区分建物の敷地に関する調査 …… 104
第 53 条　建物の認定 …… 107
第 54 条　区分建物の認定 …… 110
第 55 条　建物の種類 …… 113
第 56 条　建物の構造 …… 115
第 57 条　建物の個数 …… 118
第 58 条　床面積の算定 …… 120
第 59 条　建物の分割 …… 121
第 60 条　建物の合併 …… 122
第 61 条　建物の合体 …… 124
第 62 条　増築等による区分建物への変更の調査 …… 126
第 63 条　滅失の判断 …… 127
第 64 条　区分建物の一部滅失等 …… 128
第 65 条　不存在建物の調査 …… 132
第４章　登記申請手続 …… 135
第 66 条　登記申請 …… 135
第 67 条　申請情報等 …… 136
第 68 条　土地所在図及び地積測量図の作成 …… 145
第 69 条　建物図面及び各階平面図の作成 …… 148
第 70 条　地役権図面の作成 …… 152
第 71 条　地図等の訂正の申出 …… 155
第 72 条　図面訂正の申出 …… 159
第 73 条　不動産調査報告書 …… 160
第 74 条　本人確認情報の作成 …… 162
第５章　筆界特定手続 …… 164
第 75 条　業務 …… 164
第 76 条　業務を行い得ない事件 …… 166
第 77 条　受任時の説明 …… 170
第 78 条　受任前の調査 …… 171
第 79 条　他機関等への紹介 …… 172
第 80 条　依頼に応ずる義務の除外 …… 173
第 81 条　受任の諾否の通知 …… 174
第 82 条　筆界特定手続代理関係業務に関する受託契約書 …… 175
第 83 条　筆界特定の申請 …… 176
第 84 条　実地調査 …… 179
第 85 条　意見聴取等の期日 …… 181
第 86 条　調書等の閲覧 …… 183
第 87 条　筆界特定後の業務 …… 184
第 88 条　相手方との関係 …… 185
第６章　民間紛争解決手続 …… 186
第 89 条　認定調査士の業務 …… 186

第 90 条　業務を行い得ない事件 …… 188
第 91 条　受任時の説明 …… 191
第 92 条　受任前の調査 …… 192
第 93 条　他機関等への紹介 …… 193
第 94 条　共同受任 …… 194
第 95 条　依頼に応ずる義務の除外 …… 195
第 96 条　受任の諾否の通知 …… 196
第 97 条　民間紛争解決手続代理関係業務に関する受託契約書 …… 197
第 98 条　申立て …… 198
第 99 条　依頼者との関係 …… 199
第 100 条 相手方との関係 …… 200
第 101 条 弁護士との関係 …… 201
第 102 条 調停期日への出席 …… 202
第 103 条 和解 …… 203
第 104 条 手続終了後の業務 …… 204
第７章　鑑定 …… 205
第 105 条 業務 …… 205
第 106 条 鑑定の種類 …… 207
第 107 条 公的鑑定 …… 215
第 108 条 私的鑑定 …… 217

第１章　通　　則

（目　的）

第１条　この要領は、職務倫理規程第 46 条に基づき、業務取扱について具体的な手順を定めるものであり、調査士が行う業務の統一を図り、もって不動産の表示に関する登記等の業務の適正を期することを目的とする。

【趣　旨】

本条は、本要領の目的について規定したものである。

【解　説】

本要領は、「不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする」調査士の業務を統一し、その適正を期することを目的とするものである。

登記業務は国の根幹制度として、全国一律で行われている。したがって、調査士が行う業務は、取扱いの統一が求められている。

なお、調査士が業務を行う場合には、当該不動産の物理的状況や歴史的背景を把握し、地域の特性や慣習を考慮しなければならないが、これは業務の取扱いの統一化と相反するものではない。

土地家屋調査士職務倫理規程第 46 条において、別に定める要領とはこの「土地家屋調査士業務取扱要領」である。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（業務の取扱い）

第 46 条　調査士は、その業務を行うにあたり、連合会が別に定める要領を遵守しなければならない。

（業務の取扱い）

第２条　調査士は、業務を行うに当たっては、法令、判例、先例、準則、その他の通達、職務倫理規程及び会則等のほか、この要領を遵守するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、業務の取扱いについて規定したものである。

【解　説】

本要領の意義は、国民生活の安定と向上に資するべく、調査士が受託した事件の対応処理に必要な根拠を明確にすることにある。併せて、調査士は、業務遂行のために必要な法律的素養と関連知識及び調査・測量技術等、不登法だけではなく関連法令の改廃についても広く注意を払うべきである。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（事件の処理）

第 38 条　調査士は、事件を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理しなければならない。

２　調査士は、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。

３　調査士は、依頼者に対し、業務が終了したときは、その経過及び結果を遅滞なく報告しなければならない。

（業務の取扱い）

第 46 条　調査士は、その業務を行うに当たり、連合会が別に定める要領を遵守しなければならない。

○　土地家屋調査士会会則モデル

（業務の取扱い）

第 92 条　会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達に準拠し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない。

２　会員は、業務の適正な処理を図るため、相互に資料の提供等について必要な協力をするよう努めるものとする。

３　会員は、業務を受託するに当たっては、依頼者にその業務内容及び報酬等を十分説明し、契約書を作成するなどして、紛争が生じることのないよう努めなければならない。

（適用の範囲）

第３条　この要領は、業務に関する調査・測量（以下「調査・測量」という。）及び申請手続等について適用する。

【趣　旨】

本条は、本要領の適用範囲について規定したものである。

【解　説】

調査士の業務は、具体的に下記のように分類される。

① 不動産の登記に係る調査・測量、申請手続、審査請求手続

② 筆界特定手続代理関係業務

③ 民間紛争解決手続代理関係業務

④ 前各号の相談業務

⑤ 土地の筆界確認業務

公共用地・民有地境界の立会いを行って、依頼を受けた土地の筆界を確認する業務

⑥ 土地の境界管理業務

土地所有者からの依頼により、土地の境界の管理を行うものであって、境界標の紛失・毀損を防止するなど、また、万一事故があった場合には復元を図る等境界の保全を行い、もって紛争の未然防止を図る業務

⑦ 土地の筆界鑑定業務

裁判所からの依頼によって行う資料収集及び測量から鑑定書の作成提出までの公的鑑定並びに企業や個人からの依頼による私的鑑定業務

⑧ 地図作成業務

不登法第 14 条第 1 項に規定される地図作成に係る業務

※　調査士としての知見、調査能力及び測量技術が最大限に発揮される業務である。

⑨ 地役権図面等の作成業務

⑩ その他筆界に関する業務

※　司法手続における調停委員、専門委員、鑑定人、所有者不明土地建物管理人等。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業　務）

第 3 条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一　不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第5号において同じ。）の作成

四　筆界特定の手続（不動産登記法（平成16年法律第123号）第6章第2節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六　前各号に掲げる事務についての相談

七　土地の筆界（不動産登記法第123条第1号に規定する筆界をいう。第25条第2項において同じ。）が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八　前号に掲げる事務についての相談

（業務の範囲）

第29条　調査士法人は、第3条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、次に掲げる業務を行うことができる。

一　法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部

二　民間紛争解決手続代理関係業務

2　民間紛争解決手続代理関係業務は、社員のうちに第3条第2項に規定する調査士がある調査士法人（調査士会の会員であるものに限る。）に限り、行うことができる。

○　土地家屋調査士法施行規則

（調査士法人の業務の範囲）

第29条　法第29条第1項第1号の法務省令で定める業務は、次の各号に掲げるものとする。

一　当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、鑑定人その他これらに類する地位に就き、土地の筆界に関する鑑定を行う業務又はこれらの業務を行う者を補助する業務

二　土地の筆界の資料及び境界標を管理する業務

三　調査士又は調査士法人の業務に関連する講演会の開催、出版物の刊行その他の教育及び普及の業務

四　競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）第 33 条の 2 第 1 項に規定する特定業務

五　法第 3 条第 1 項各号及び前各号に掲げる業務に附帯し、又は密接に関連する業務

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（司法制度への寄与）

第 6 条　調査士は、その使命を自覚し、調停委員、専門委員、鑑定人、所有者不明土地建物管理人等の活動を通じて、国民が利用しやすい司法制度の発展に寄与する。

（司法手続への寄与）

第 70 条　調査士は、司法手続における鑑定人、財産管理人、調停委員、司法委員及び専門委員等の依頼があったときは、原則として受けるものとし、紛争の解決及び権利の明確化に寄与するものとする。

○　昭和 53 年 3 月 20 日民三第 1677 号法務省民事局第三課長回答

（昭和 52 年 10 月 12 日日本土地家屋調査士会連合会長照会）

土地家屋調査士の業務範囲について

土地家屋調査士が不動産表示登記に必要な調査測量の依頼を受けた土地について、隣接地または道路、水路等公共用地との境界が不明の場合、境界確認のため、所有者の委託に基づいて、関係者の立ち会いのもとに境界確認のための測量をなすこと及び確認された境界点に標識等の設置をなすことは、土地家屋調査士法第２条に定める業務行為に属するものと解してよろしいか、お伺いいたします。

（回答）客年10月12日付け日調連総発第212号をもって照会のありました標記の件については、貴見のとおり解して差し支えないものと考えます。

○　昭和 57 年 9 月 27 日民三第 6010 号法務省民事局長回答

（昭和 57 年６月 22 日日本土地家屋調査士会連合会長照会）

土地家屋調査士法第 19 条該当事項について

測量士等が業として他人（官公署、個人を問わない。）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査・測量をすること及び地積測量図等を作製することは、土地家屋調査士法第 19 条第１項本文に該当するものと解しますが、いささか疑義がありますので何分のご指示を賜りたくお伺いいたします。

（回答）　本年 6 月 22 日付け日調連総発第 90 号をもって照会のあった標記の件については、貴見のとおりと考えます。

日調連発第３９０号
平成２３年２月１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

公共嘱託登記土地家屋調査士協会が地籍調査業務を受託することについて

標記の件につきまして、全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長から、平成２２年１１月２２日付け全公連発第２８０号により当職あて照会があり、当職から、法務省民事局民事第二課長あて照会（平成２３年１月７日付け日調連発第３６３号）していたところ、今般、別添のとおり回答がありましたので、お知らせします。

なお、同協議会会長へはすでに連絡済みであります。

また、貴職におかれましては、この回答の趣旨を踏まえ、各土地家屋調査士会の会員で構成される公共嘱託登記土地家屋調査士協会に対し、地籍調査業務についても参画が得られる努力を行うよう助言していただきたくお願いいたします。

日調連発第３８９号
平成２３年２月１日

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
会　長　　鈴　木　洋　美　　殿

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　松　岡　直　武

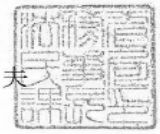
公共嘱託登記土地家屋調査士協会が地籍調査業務を受託することについて

貴職から、平成２２年１１月２２日付け全公連発第２８０号により当職あて照会のありました標記の件につきまして、当職から、当該照会文書添付の別紙（全公連としての見解）を添え、本年１月７日付け日調連発第３６３号をもって、法務省民事局民事第二課長あて照会しておりましたところ、今般、別添のとおり回答がありましたので連絡します。



法務省民二第２４５号
平成２３年１月３１日

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　松　岡　直　武　殿



法務省民事局民事第二課長　小　出　邦　夫

公共嘱託登記土地家屋調査士協会が地籍調査業務を受託することについて(回答)

本年１月７日付け日調連発第３６３号により照会（以下「照会」といいます。）のありました標記の件について，下記のとおり回答します。

なお，土地家屋調査士法（以下「法」といいます。）第６８条第２項では，公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「協会」といいます。）は，その業務の範囲を超えて，法第６４条第１項に規定する事務を行うことを業とすることができないとされていることから，協会が国土調査法第２条第１項第３号の地籍調査の実施に関する業務（以下「地籍調査業務」といいます。）を受託することの可否について疑義を生じたことが，今回の照会の趣旨であると理解し，それを前提として回答します。

記

法第６８条第２項において協会が行うことが禁じられているのは，官公署等に該当しない団体から，法第３条第１項第１号から第３号までに掲げる事務等（不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理すること等）を業として受託することであり，地籍調査業務を受託することは，これには該当しないものと考えます。

他方，法第６３条において，協会は，社員である土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人がその専門的能力を結合して官公署等による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とするとされています。地籍調査は，官公署等による不動産の表示に関する登記の申請等の適正かつ迅速な実施に寄与するものであることはいうまでもなく，協会の目的に合致しているものと考えます。

以上からすれば，協会が地籍調査業務を受託することについては，法上，何ら支障がないものと考えます（具体的にどの団体に地籍調査業務を委託するかについては，地籍調査事業の目的等を考慮して，地籍調査の実施主体である市町村等が，発注の方法を含めて最終的に判断することになります。）。

なお，照会中において，土地家屋調査士法施行令（以下「令」といいます。）第４条第２号が法第６３条第１項の政令で定める公共の利益となる事業を行う者として国土調査法第２条第１項第３号の規定による地籍調査を行う団体を挙げていることをもって，法第６４条第１項において定める協会の業務に地籍調査が含まれるものとの解釈が示されています。しかし，令第４条は，協会が依頼を受けることが可能な「官公署等」に含まれる団体を規定しているのであって，この規定によって直ちに法第６４条第１項の業務の範囲が定まるものではありませんので，この点，念のため申し添えます。

日調連発第３６３号
平成２３年１月７日

法務省民事局
民事第二課長　小　出　邦　夫　　殿

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　松　岡　直　武

公共嘱託登記土地家屋調査士協会が地籍調査業務を受託することについて

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会から、当連合会に対し、平成２２年１１月２２日付文書（別紙）により、土地家屋調査士法第６３条の公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「公嘱協会」という。）が、国土調査法による地籍調査業務を受託することについて、疑義があるとして、照会を受けました。

ところで、地籍調査業務については、第６次国土調査１０箇年計画の実施に向けた、国土審議会に設置されている「国土調査のあり方検討小委員会」が、平成２１年８月３０日に取りまとめた報告書並びに国土調査促進特別措置法及び国土調査法の一部改正に関し、平成２２年３月に開催された衆・参国土交通委員会の審議において、繰り返し、土地家屋調査士を積極的に活用するよう求めた発言と政府答弁がなされております。

このこと及び公嘱協会のこれまでの業務実績等から、当連合会としては、公嘱協会は、地籍調査業務を受託し、業務を遂行する能力等についても十分であるものと受け止めており、公嘱協会が、この業務の受け皿としてもっとも相応しい組織であると考えておりますが、土地家屋調査士法上公嘱協会が当該業務を行うことができるか若干の疑義がありますので、そのことの可否について何分のご指導をいただきたくお願い申し上げます。

全公連発第２８０号
平成２２年１１月２２日

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　松　岡　直　武　殿

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会
会　長　　鈴　木　洋　美

調査士協会が地籍調査業務を受託することについて（照会）

平素は、当連絡協議会の運営につきまして格別のご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士協会」という。）が取り扱う業務に、国土調査法に第２条第１項第３号に定める地籍調査業務が含まれていると解しておりますが、いささか疑義がありますので、貴職のご見解を賜りたくお伺いいたします。

なお、当方及び顧問弁護士の見解を参考までに別紙にて送付いたします。

別紙

（全公連としての見解）

調査士協会が取り扱う業務は土地家屋調査士法（以下「調査士法」という。）第64 条第1項に「協会は、第63 条第1 項に規定する目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、…中略…掲げる事務を行うことをその業務とする。」とされ、調査士法第63 条第1 項で「…省略…公共の利益となる事業を行う者（以下「官公署等」という。）による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量…以下省略。」とされています。

土地家屋調査士法施行令（以下「施行令」という。）第4 条では、調査士法第63 条第1項の政令で定める公共の利益となる事業を行う者が定められており、施行令第4 条第2 号に「国土調査法第2 条第1 項第3 号による地籍調査」と規定されています。

以上のことから、調査士協会が取り扱う調査士法第64 条第1 項において定める業務に官公署等の依頼を受けた国土調査法第2 条第1 項第3 号による地籍調査は含まれており、調査士協会として受託し業務処理することは適法であると解しております。

（顧問弁護士の見解）

土地家屋調査士法施行令第4 条は、直接には、調査士協会に対する発注者となり得る「公共の利益となる事業」の主体を定めるものであるが、同条第2 号をみると、国土調査法による地籍調査には、調査士協会が受託できる業務が含まれていることを前提としていると理解できる。

そして、国土調査法で「地籍調査」とは、「毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成すること」であるが（同法第2 条第5 項）、この業務が、調査士協会の受託できる調査士法第3 条第1 項第1～3 号、第6 号の業務に含まれているか、実質的にそれらと同じものであれば、調査士協会は地籍調査をすべて受託することができる。

以上

日調連発第２８５号
令和４年１２月２０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

財産管理制度における土地家屋調査士の専門職能の活用方について（お知らせとお願い）

この度、最高裁判所から高等裁判所及び地方裁判所へ別添１の文書（別添1-1：令和4年12月12日付け（訴ろ一02）、別添1-2：令和4年12月12日付け法務省民制第196号）が発出されたことについて、法務省から連絡がありましたのでお知らせします。

同文書は、当連合会から法務省民事局を通じて最高裁判所へ別添２の文書（令和4年（2022年）12月8日付け日調連発第264号）をもってお願いしていたところ、法務省民事局から最高裁判所事務総局民事局へ別添1-2の文書をもって働き掛けが行われたことによるものです。

当連合会としましては、日々の業務を通じ近隣土地所有者等との円満な関係を築き、またそのための対話技術等を有する土地家屋調査士が、財産管理人としての必要不可欠な知識を習得し、所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人に任命されることによって、関係各所における土地家屋調査士の活用を促してまいりたく考えています。

つきましては、今後、貴会におかれましても時期を捉え、国民生活の安定と向上及び土地家屋調査士制度の充実・発展のため、別添２及び別紙を参考にしていただき、土地家屋調査士の所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人への選任につき、管轄地方裁判所へ働き掛けくださいますようお願いします。

なお、別添１（別添 1-1 及び別添 1-2）は、当連合会の取扱注意文書等取扱細則第 4 条第 2 号に規定する「取扱注意 2」に指定しますので留意願います。

【参考】

日本土地家屋調査士会連合会　取扱注意文書等取扱細則（抜粋）

（取扱注意文書の種類及び取扱い方法）

第４条　取扱注意文書の種類及びその取扱いは、次のとおりとする。

(2) 取扱注意 2　連合会及び土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の役員（会長、副会長、理事、監事等。以下同じ。）並びに指定された者以外への公表を否とするもの。

別 紙

令和　年　月　日

○○裁判所
　＜部署名＞担当者　様

○○土地家屋調査士会
会長　　○○○○

所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人の選任について（お願い）

平素は、土地家屋調査士制度に格別のご理解を賜り、また、全国の裁判所において、民事調停委員、鑑定人等として土地家屋調査士を活用いただき感謝いたします。

ところで、土地家屋調査士は、不動産売買の際の境界確定測量や表示に関する登記手続を行うなど、不動産を把握し特定することについて高い専門性を有しております。また、日常業務の中で、隣接する土地の所有者と対話を重ねながら、境界確認事務を円滑に実施しています。不在者財産管理等の既存の財産管理制度においても、不在者等の不動産の把握・特定や隣接土地との境界確認が必要な事案につき、土地家屋調査士が管理人として選任され、対応してきたところです。

土地家屋調査士は、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資するという土地家屋調査士の使命を果たすため、新たな財産管理制度においても、不動産の状況を把握する能力を十分に発揮し、制度の適正かつ効率的な運用を通じて、社会に貢献して参りたく考えております。

令和４年度におきましては、日本土地家屋調査士会連合会が開催する財産管理人養成講座に当会の会員が受講し、管理人としての能力担保を行っております。

つきましては、司法の充実と国民の利便の向上を図るため、新設された土地建物管理人として、是非とも土地家屋調査士を活用いただきますようお願い申し上げます。

別添２

日調連発第２６４号
令和４年（2022年）１２月８日

法務省民事局　御中

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　岡　田　潤一郎

所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人の選任について
（お願い）

日本土地家屋調査士会連合会は、令和５年４月１日より施行される所有者不明土地・建物及び管理不全土地・建物管理制度に資するため、管理人候補者となる土地家屋調査士の確保、育成に取り組んでいます。所有者不明土地等の問題解決に向け、新たな財産管理制度における管理人として、土地家屋調査士を活用することにつき積極的に検討していただきたく、最高裁判所への通知方お願い申し上げます。

土地家屋調査士は、不動産売買の際の境界確定測量や表示に関する登記手続を行うなど、不動産を把握し特定することについて高い専門性を有しております。また、日常業務の中で、隣接する土地の所有者と対話を重ねながら、境界確認事務を円滑に実施しています。不在者財産管理等の既存の財産管理制度においても、不在者等の不動産の把握・特定や隣接土地との境界確認が必要な事案につき、土地家屋調査士が管理人として選任され、対応してきたところです。
土地家屋調査士は、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資するという土地家屋調査士の使命を果たすため、新たな財産管理制度においても、不動産の状況を把握する能力を十分に発揮し、制度の適正かつ効率的な運用を通じて、社会に貢献して参りたく考えております。

現在、当連合会においては、「財産管理人養成講座」を実施し、各都道府県の土地家屋調査士会の会員が受講しております。当該研修の受講により管理人候補者となるために必要不可欠な知識を習得した会員は、全国５０の土地家屋調査士会が作成し備え付ける「管理人候補者名簿」に登録することとしております。今後、各地方裁判所から管轄地域の土地家屋調査士会に対して管理人の推薦依頼を頂いた際に、当該名簿に基づき管理人を推薦することや、各地方裁判所に当該名簿を提出することなど、各地方裁判所のご要望に応じて対応できるよう備えて参ります（下記【管理人候補者の推薦スキーム】ご参照）。

（用語の定義）

第４条　この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによるものとする。

(1) 関係者	不動産の所有者、その代理人、管理者及び占有者等をいう。
(2) 補助者	規則第 23 条に基づき、所属の調査士会に届け出た者をいう。
(3) 基本三角点等	登記規則第 10 条第 3 項に掲げる三角点及び基準点をいう。
(4) 既知点	基本三角点等であって、多角測量の実施に際して、その成果が与件として用いられるものをいう。
(5) 登記基準点	調査士又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会が登記の申請手続をするに際し、一筆地測量の与点として使用するために登記基準点測量作業規程に基づいて設置した点をいう。
(6) 認定登記基準点	前号の点のうち、連合会により認定された基本三角点等として取り扱うことができる登記基準点をいう。
(7) 結合多角方式	3 点以上の既知点を使用し、既知点と新点を面的に結び、網を構成する多角路線をいう。
(8) 単路線方式	既知点を始点とし、新点を 1 本の線で結んで、始点と異なる既知点に結合する多角路線をいう。結合トラバース方式ともいう。
(9) 単位多角方式	既知点を始点とし、新点を 1 本の線で結び、始点と同じ既知点に結合する環状の多角路線をいう。閉合トラバース方式ともいう。
(10) 開放多角方式	既知点を始点とし、どの既知点にも結合せず、新点を終点とする多角路線をいう。開放トラバース方式ともいう。
(11) 一筆地測量	基本三角点等に基づき、筆界点の位置及び面積を求める測量をいう。
(12) 多角点	多角測量により新たに設置された点をいう。
(13) 筆界点測量	基本三角点等、登記基準点、多角点、引照点、既設の標識等又は恒久的地物に基づき、筆界点、分割点、復元点、引照点等の位置を観測する作業をいう。
(14) 恒久的地物	材質が鉄、石又は鉄筋コンクリートのように堅固にし

	て設置状況に永続性のある構造物をいう。
(15) 引照点	筆界点の近傍に存する恒久的地物又は設置した地物で、当該筆界点を復元するための数値情報等を持つ点をいう。
(16) 画地調整	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。
(17) 復元測量	亡失若しくは故障した筆界点又は不明な筆界点を画地調整に基づき、現地に復元する作業をいう。
(18) 地図混乱	公図に表示された筆界の位置、形状、地番配列と現地の相違が著しく大きいことをいう。

【趣　旨】

本条は、この要領において使用する用語の定義について規定したものである。

（計量単位）

第５条　測量計算単位は、計量法第２条から第５条までに規定する計量単位によるものとする。ただし、角度の単位については、度・分・秒を使用する。

【趣　旨】

本条は、測量及び計算に使用する単位について規定したものである。

【参　考】

○　計量法（平成４年法律第 51 号）

（安全管理・危機管理）

第６条　調査士は、業務を行うに当たっては、次の各号に掲げる事項に配慮するよう努めなければならない。

(1) 常に危機管理意識を持ち業務遂行に当たること。

(2) 調査・測量の作業に当たっては、関係者の身体の安全を図ること。

(3) 調査・測量の目的となる土地又は建物（以下「対象物件」という。）及びその周辺の施設物（特に地下埋設物）を損壊しないように注意して作業に当たること。

(4) 公衆に対する安全管理に当たること。

(5) 事故や災害が発生した場合は、業務を中断し速やかにその対応に当たること。

【趣　旨】

本条は、業務遂行上の安全管理及び危機管理について規定したものである。

【解　説】

１　調査・測量作業においては、自己及び関係者の身体の安全確保に留意するとともに、現地周辺の施設物、地下埋設物等を損壊することのないよう十分に配慮しなければならない。

２　業務上の事故は、人的に引き起こされるものが圧倒的に多いのが現状である。事故は、施設や機械装置の危険防止の不完全、安全教育の不十分又は危機意識の欠如により発生することに留意しなければならない。

３　調査士は、業務遂行上の危険防止ないし安全管理について、常に心掛けなければならない。業務上発生する事故は、一般的に補助者等就労者に対する安全教育の不足と就労者の意識の低さによるものであり、日常の慣れからくる安易感と気の緩みが主な原因である。交通事故を始め測量機器の取扱い、伐採、破砕等による事故、現地周辺の施設物、地下埋設物等の損壊などは、調査士業務においても無縁でないことから本条を規定して注意を促している。

４　調査士は、災害時においても円滑な業務遂行により、国民生活の安定に寄与するため、平時から調査士会とともに、関係諸団体等との連絡強化を図り、非常時に備えるものとする。

（秘密保持の義務）

第７条　調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知り得た秘密を他に漏らし、又は利用してはならない。

２　調査士は、その業務に従事する者又は従事した者に対し、その者が業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならない。

【趣　旨】

本条は、業務における秘密の保持について規定したものである。

【解　説】

職務倫理規程第 12 条では秘密保持等の義務に関する事項について、第 62 条では調査士法人の秘密の保持について規定しているが、本条もこれに沿った規定である。

調査士は、個人に関わる秘密を知り得る立場にある。個人の情報を保護することは、専門家の義務であることを明記し、補助者を含め業務に従事する者に対しても、その者が業務上知り得た秘密についても監督して保護する義務があることを規定した。調査士法第 24 条の 2 は、秘密保持について定めているが、本規定では、利用禁止も明示した。利用禁止は、秘密保持に含まれるとの見方もあるが、疑義をなくすためにこれを明示したものである。

(1)「正当な理由」とは、法律に定めがある場合をいう。

(2)「秘密」とは、本人が隠しておきたいと考える事項に限らず、一般人から見て隠しておきたいと考える事項を含む。

(3)「漏らす」とは、第三者に開示することをいう。開示した第三者に、他には開示しないように約束させる場合であっても、「漏らす」に該当する。

(4)「利用」とは、秘密を基に、一定の効果を得る行為をすることをいう。

【参　照】○　土地家屋調査士職務倫理規程

（秘密保持等の義務）

第 12 条　調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。

２　調査士は、補助者その他その業務に関与させた者（以下「補助者等」という。）があるときは、その者が業務上知り得た秘密を保持させなければならない。

（秘密の保持）

第 62 条　調査士法人の社員等は、他の社員等の依頼者について執務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らし、又は利用してはならない。その調査士法人の社員等でなくなった後も同様とする。

（調査士相互の協調）

第８条　調査士は、自己の行った調査・測量の成果等に関して、他の調査士から照会があった場合には、できる限り互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について協力するよう努めなければならない。

なお、依頼者の承諾を得て他の調査士に成果等を提供する場合又は他の調査士から提供を受けた場合には、当該成果等の依頼者や関係者の個人情報の保護等に、十分配慮しなければならない。

【趣　旨】

本条は、会員相互が業務上保有する成果等に関しての協調と、その取扱いについて規定したものである。

【解　説】

最近の測量技術・情報処理機器の進歩や業務の複雑化等に伴い、日常業務の適正な処理のため、自己の行った調査・測量の成果と、他人のそれらの情報との調整を必要とする場合が多くなっている。

調査・測量の成果等は、公共の利益に資するものと解すべきである。日常の業務を通して蓄積される様々な固有の情報とその保全は、国民と国民の間における将来の紛争の予防となり得るほか、自然災害発生時等における境界の移動・変動が発生した場合などに即座に対応できる有力な資料となり得る。専門職能を有する調査士がそれらの情報を共有しネットワークを構築しておくことは、国民全体の利益となる。

ただし、成果の取扱いには十分注意を払うべきであり、業務上知り得た秘密には細心の注意を払わなければならない。他の会員等から提供された資料や情報についても、自己の責任において使用し、提供者との信頼関係が損なわれることのないよう、取扱いには十分注意しなければならない。同時に、知り得たことに関し、他人の業務を中傷又は誹謗するような行為をしてはならない。また、調査士が保有する調査・測量の成果等は、原則として依頼者に帰属することを考慮し、かつ個人情報の取扱いに注意を払い、それぞれの調査士が職責等を考慮し依頼者の理解の下に、その情報の共有化に対応することが必要である。また、公共の利益のためなど、必要があるときは業務情報を公開できるよう備えるべきである。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（秘密保持の義務）

第 24 条の 2　調査士又は調査士であつた者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱つ

た事件について知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（相互協力）

第 71 条　調査士は、その業務遂行によって得られた成果物等に関して、他の調査士から照会があった場合には、互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について可能な限り協力するように努めなければならない。この場合の成果物等の取扱いに当たっては、依頼者との関係、秘密事項、個人情報等に配慮しなければならない。

○　土地家屋調査士会会則モデル

（業務の取扱い）

第 92 条　会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達に準拠し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない。

2　会員は、業務の適正な処理を図るため、必要に応じて依頼者等の承諾を得て、相互に資料の提供をする等必要な協力をするよう努めるものとする。

3　会員は、業務を受託するに当たっては、依頼者にその業務内容及び報酬等を十分説明し、契約書を作成するなどして、業務に関して紛争が生じることのないよう努めなければならない。

（補助者の監督責任）

第９条　調査士は、調査士の指揮監督の下において、補助者にその業務の補助をさせることができる。ただし、調査士の資格及び職能に基づく判断を要する事項については、補助者に行わせてはならない。

２　調査士は、補助者にその業務の一切を包括的に行わせてはならない。

【趣　旨】

本条は、調査士が補助者を使用する場合の監督責任について規定したものである。

【解　説】

調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない（規則第 22 条）が、この他人には補助者も含まれることに十分注意すべきである。

１　調査士は、補助者に業務を補助させる場合には、その指導及び監督を厳正にし、調査士としての資格・職能に基づく判断を要する事項及び包括的に業務を行わせてはならない。

なお、補助者の業務上の過失については、調査士が一切の責任を負わなければならない（会則モデル第 103 条）。

２　補助者は、調査士の監督、指導の下に業務の一部を補助するものである。補助者の判断のみで調査・測量をなし、登記申請書類を作成すること、及び調査士が代理人である登記申請書類の補正をすることはできない（昭和 39 年 12 月 5 日民事甲第 3906 号法務省民事局長通達）。

申請書類の提出及び登記完了証の受領行為は差し支えなく、補助者の能力に応じ、調査士の指示により申請書類を作成することも差し支えないとされている。

なお、登記識別情報の受領に当たっては、特定事務指示書が必要となる（平成 17 年 11 月 9 日民二第 2598 号通知）。

【参　照】

○　土地家屋調査士法施行規則

（他人による業務取扱いの禁止）

第 22 条　調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない。

（補助者）

第 23 条　調査士は、その業務の補助をさせるため補助者を置くことができる。

２　調査士は、補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届け出なければならない。補助者を置かなくなったときも、同様とする。

３　調査士会は、前項の規定による届出があつたときは、その旨をその調査士会の事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長に通知しなければならない。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（従事者に対する指導監督）

第 22 条　調査士は、常に、補助者等の指導及び監督を行わなければならない。

２　調査士は、補助者等に、その業務を包括的に行わせてはならない。

３　調査士は、補助者等に、調査士の資格及び職能に基づく判断を行わせてはならない。

○　土地家屋調査士会会則モデル

（補助者に関する届出）

第 101 条　会員は、補助者を置いたとき又は補助者を置かなくなったときは、別に定める届出書を本会に提出しなければならない。

２　本会は、前項の届出があったときには、その旨を○○法務局の長に通知するものとする。

（会員証等）

第 102 条　調査士会員は、その業務を行う場合には、会員証を携帯し、会員徽章を着用しなければならない。

２　会員は、その補助者に連合会が定める様式による補助者証を携帯させなければならない。

（補助者の使用責任）

第 103 条　会員は、補助者に業務を補助させる場合には、その指導及び監督を厳正にし、補助者の業務上の過失について、その責めを負わなければならない。

（届　出）

第 104 条　会員は、法又は施行規則の規定に基づき○○法務局の長に書面を提出するには、本会を経由しなければならない。

（依頼に応ずる義務）

第 10 条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等に係る業務の依頼を拒んではならない。

【趣　旨】

本条は、業務の依頼に応ずる義務について規定したものである。

【解　説】

正当な事由とは、病気、事故等により業務を執行できない場合や、受託金額及び業務処理期間が合意に至らない場合等が考えられる。

調査士法第 22 条の規定により筆界特定手続の代理及び筆界特定手続に関する相談並びに民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除いて依頼に応ずる義務がある。

業務を行い得ない事件（調査士法第 22 条の 2）については、本要領第 76 条及び第 90 条参照

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業　務）

第 3 条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一　不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第 5 号において同じ。）の作成

四　筆界特定の手続（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 6 章第 2 節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六　前各号に掲げる事務についての相談

七　土地の筆界（不動産登記法第 123 条第 1 号に規定する筆界をいう。第 25 条第 2 項において同じ。）が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁

判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八　前号に掲げる事務についての相談

（依頼に応ずる義務）

第 22 条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼（第 3 条第 1 項第 4 号及び第 6 号（第 4 号に関する部分に限る。）に規定する業務並びに民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を拒んではならない。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（依頼に応ずる義務）

第 27 条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼（筆界特定手続代理関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。以下この条において同じ。）を拒んではならない。

2　調査士は、依頼を拒否し、又は依頼を受任しない場合には、速やかに、その旨を依頼者に通知しなければならない。

3　調査士は、依頼を拒んだ場合において、依頼者の請求があるときは、その理由書を交付しなければならない。

（受託行為）

第 11 条　調査士は、業務を受託する場合には、受託可能な事件であるか、慎重に判断しなければならない。

なお、次の各号のいずれかに該当する事件については、その業務を行ってはならない。

(1) 公務員として職務上取り扱った事件

(2) 仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件

２　調査士は、業務を受託する場合には、依頼者に業務内容を確認し、その趣旨に従い適正かつ迅速にこれを処理しなければならない。

３　調査士は、業務を受託する場合には、次の各号に掲げる事項に留意するものとする。

(1) 依頼者に、業務の目的及びその内容、その権限の有無等を聴取するとともに、参考資料の提示を求めること。

(2) 受託後の業務処理の概要と予定期間、業務処理に要する費用、報酬に係る成果品とその引渡し時期等、必要な事項について依頼者に説明するとともに、委・受託書又は契約書等を作成するなどして、紛争が生じることのないよう努めること。

(3) その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、業務の受託時における注意を要する点について規定したものである。

【解　説】

１　調査士は業務独占を認められた国家資格者として、調査士法第 22 条により「依頼に応ずる義務」がある。しかし、平成 17 年の法改正により調査士法 22 条の 2 などが新設され、業務を行い得ない事件が新たに規定された。この判断は慎重に行う必要がある。

業務受託に当たっては、次の各号に留意するものとする。

(1) 依頼の目的及びその内容、依頼者の権限の有無等を聴取するとともに、参考資料の提示を求めるものとする。

(2) 提供された情報により、調査士法第 22 条の 2 に該当すると判断した場合には、その業務を受託することができない。

(3) 受託後に、調査士法第 22 条の 2 に該当することが判明した場合には、直ちに業務を中止しなければならない。

２　業務の依頼を受けたときは、特別の理由がない限り、その順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない（会則モデル第 92 条）。

なお、受託行為は、いわゆる 1 調査士 1 事務所主義の原則（規則第 18 条）により、幾つかの

異なった業種の事業所又は事務所を経営する会員は、調査士事務所以外の事務所において業務を受託することはできない。

3　受託時における打合せに際しては、将来的な紛争の発生の未然防止という面からも詳細な打合せによって、業務の内容とその結果に齟齬を来たすことのないよう細心の注意を払うことが肝要である。具体的には次の事項に留意しなければならない。

(1) 所有者及び依頼者の氏名、住所

(2) 依頼が代理人によるときは、その氏名、住所及び代理権限の有無

(3) 依頼の目的、依頼に至った経緯と事由及び業務の内容

(4) 対象物件の所在、地番、家屋番号、その状況等

(5) 事件処理に関する証明書、図面その他関係資料の存否及びその収集方法

(6) 事件処理に当たり、証明、承諾等を必要とする第三者がある場合には、その者との折衝の方法

(7) 現地立会いを要する場合には、その日時の決定及び連絡の方法

(8) 事件処理の予定期間

(9) 事件処理に要する費用の概算及びその支払方法

(10) その他必要な事項

①　契約の解除に関する事項

②　賠償責任等に関する事項

③　その他特約事項

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（依頼に応ずる義務）

第22条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼（第3条第1項第4号及び第6号（第4号に関する部分に限る。）に規定する業務並びに民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を拒んではならない。

（業務を行い得ない事件）

第22条の2　調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

2　調査士は、次に掲げる事件については、第3条第1項第4号から第6号（第4号及び第5号に関する部分に限る。）までに規定する業務（以下「筆界特定手続代理関係業務」という。）を行ってはならない。ただし、第3号及び第7号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件(第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第7号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件

四　調査士法人（第26条に規定する調査士法人をいう。以下この条において同じ。）の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であって、自らこれに関与したもの

五　調査士法人の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであつて、自らこれに関与したもの

六　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

七　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件

3　第3条第2項に規定する調査士は、前項各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行つてはならない。ただし、同項第3号及び第7号に掲げる事件並びに第2号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

一　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

二　調査士法人の社員である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件

（虚偽の調査、測量の禁止）

第23条　調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（業務を行い得ない事件）

第30条　調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

2　調査士は、仲裁、調停、和解斡旋その他の裁判外紛争解決手続機関の手続実施者として取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該事件に関する業務を行ってはならない。

3　調査士は、仲裁、調停、和解斡旋その他の裁判外紛争解決手続機関の依頼により鑑定を受託したときは、その職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該事件に関する業務を行ってはならない。

第 31　条　調査士は、次に掲げる事件については、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号、以下「調査士法」という。）第 3 条第 1 項第 4 号から第 6 号（第 4 号及び第 5 号に関する部分に限る。）までに規定する業務（以下「筆界特定手続代理関係業務」という。）を行ってはならない。ただし、第 3 号及び第 7 号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

⑴　筆界特定手続代理関係業務又は調査士法第 3 条第 1 項第 7 号及び第 8 号に規定する業務（以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。）に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

⑵　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

⑶　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（調査士法第 3 条第 1 項第 5 号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第 7 号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

⑷　調査士法人の社員又は使用人である調査士（以下「社員等」という。）としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であって、自らこれに関与したもの

⑸　調査士法人の社員等としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであって、自らこれに関与したもの

⑹　調査士法人の使用人である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

⑺　調査士法人の使用人である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

第 32 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士は、前条各号に掲げる事件及

び次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。ただし、同条第3号及び第7号に掲げる事件並びに第2号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

⑴　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

⑵　調査士法人の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、調査士法第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

（見込みがない事件の受任）

第33条　調査士は、依頼者の期待するような結果を得る見込みがないことが明らかであるのに、その見込みがあるかのように装って事件を受任してはならない。

（有利な結果の請け合い等）

第34条　調査士は、事件について、依頼者に有利な結果を請け合い、又は保証してはならない。

（不正の疑いがある事件）

第35条　調査士は、依頼の趣旨が、その目的又は手段若しくは方法において、不正の疑いがある場合には、その事件の業務を行ってはならない。

2　調査士は、業務を開始した後に不正の疑いがあることが判明した場合には、依頼者にその理由を告げた上で、その事件を辞任しなければならない。

（公正を保ち得ない事件）

第36条　調査士は、その業務の公正を保ち得ない事由がある事件については、依頼者にその理由を告げた上で、依頼を拒むことができる。

2　調査士は、事件の受任に際して、その業務の公正を保ち得ない事由が発生するおそれがあり、又は現にその事由が発生した場合には、その事件を辞任する場合があることをあらかじめ依頼者に対し、説明しなければならない。

（特別関係の告知）

第37条　調査士は、事件の受任に際して、業務に関連する者と特別の関係があるために、依頼者との信頼関係に影響を及ぼすおそれがあるときは、依頼者に対し、その事情を告げなければならない。

○　土地家屋調査士会会則モデル

（業務の取扱い）

第92条　会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達に準拠し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない。

2　会員は、業務の適正な処理を図るため、必要に応じて依頼者等の承諾を得て、相互に資料の提供をする等必要な協力をするよう努めるものとする。

3　会員は、業務を受託するに当たっては、依頼者にその業務内容及び報酬等を十分説明し、契約書を作成するなどして、業務に関して紛争が生じることのないよう努めなければならない。

（依頼者との関係）

第 12 条　調査士は、受託した業務の処理状況について、依頼者に報告等を行い、依頼者との意思の疎通を図るよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、受託した業務における依頼者との関係について規定したものである。

【解　説】

調査士は、業務の進行状況に応じて報告等を行い、依頼者との信頼関係の構築と維持に努めなければならない。

また、依頼者と確認した納期を遵守することは重要であるが、特に境界確認を伴う業務においては、予定どおりに進捗しないこともあるので、適宜、報告を行い、依頼者に迷惑をかけることのないよう努めなければならない。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（事件の処理）

第 38 条　調査士は、事件を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理しなければならない。

２　調査士は、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。

３　調査士は、依頼者に対し、業務が終了したときは、その経過及び結果を遅滞なく報告しなければならない。

（資料等の調査・収集）

第 13 条　調査士は、調査・測量に当たっては、登記所が保管する公簿類、図面及び地図等のほか、官公署・民間等に保管又は保存されている資料等の調査・収集に努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査・測量で必要となる資料等の調査・収集について規定したものである。

【解　説】

不動産の表示に関する登記は、不動産の物理的状況・位置等の客観的状況を登記記録に記載し、公示することを主たる機能とするものであって、不登法に適合するとともに、権利に関する登記が正確かつ円滑に行われるための前提となるものである。

このことからも、調査士には、業務処理の過程で幾多の法律的判断や手続が必要となってくるのであって、不登法等の関係法令・登記先例・通達等に精通し、依頼目的の範囲内において調査し、収集した資料等について公正かつ誠実に、そして的確な判断を行わなくてはならない。

また、調査士が不動産取引の安全確保や、依頼者のニーズに応えるためには、土地の分筆等の処分行為に随伴する土地利用の関係又は権利の処分に伴う権利義務の発生や変更、消滅に関する実体法等の把握も必要である。

登記所においては、登記記録の電子化がされているが、コンピュータによる取扱いに適合しない物件については、いわゆる「改製不適合物件」としてコンピュータに入力せず、引き続き簿冊で管理されていることにも留意しておく必要がある。

さらに、資料等の調査・収集は、対象不動産が都市計画法や建築基準法など各種規制等を定めた関係法令に該当するかどうかについても、依頼の目的に応じて自発的、積極的に行うべきである。

資料等の調査・収集は、調査士業務の遂行上不可欠かつ重要な作業工程である。特に、登記された一筆の土地のルーツは明治初期の地租改正に始まるといわれていることから、当時からの経緯について掘り起こさなければならないことも多く、当時の法制度等も十分加味して、それぞれの土地の分析、あるいは公図の判断をなすことが業務の適正な処理の成否を決することとなるところである。

さらに、昭和 25 年に制定された国土調査法に基づく地籍調査による「地籍図」は国家基準点に準拠したものであり、図根点、筆界点に座標値を持つなど、不登法上の基本的かつ主要な要件を充足したものとして指定の上、地図として法務局に備え付けられているところである。しかし、地籍調査については、作成経緯をよく理解した上で、事件処理をしなければならない。

【参　考】

調査すべき資料等には、官・民境界ともに次のようなものがある。

１．管轄登記所での調査

・ 地図又は地図に準ずる図面……作成年度により、精度に差がある。
・ 閉鎖された地図等
・ 土地登記記録、土地閉鎖登記簿、旧土地台帳、建物登記記録
・ 地積測量図、閉鎖地積測量図
・ 14 条地図作成成果、国土調査成果
・ 土地区画整理・土地改良作成基礎資料
・ 申請書附属書類
・ 建物図面
・ その他

２．都道府県、市区町村での調査

・ 換地図面（換地寸法図、図根多角点配置図、座標一覧表、点の記）
・ 土地区画整理換地確定図……精度は高い。できる限り、基準点を含めた座標値を収集する。
・ 土地改良換地確定図……精度に差がある。換地登記の際、筆が細分されていることがある。
・ 震災、戦災復興図……地区により精度に差がある。
・ 公共用地境界明示確定図……作成年度により、精度に差がある。
・ 道・水路幅員の確認（道路台帳、道・水路管理引継書等）
・ 公共用地立会いに関する資料（付近の官民境界確認済測量図、断面図、用地買収丈量図等）
・ その他

３．その他の役所（森林管理署、財務事務所等）、組合、改良区

・ 確定図、丈量図、換地明細書、新旧対称図
・ 境界立会いに関する資料

４．その他民間での調査

・ 個人保存や開発行為等起業者保存の測量図、隣地承諾書、土地宝典等
・ 売買契約書添付図面……隣接地の図面と合致すれば参考になる
・ 境界確定書添付図面……所有権の境を決めている場合は参考資料扱い

５．その他筆界の判断に必要と思われる調査

・ 過去測量者、地元古老、区長らからの過去のいきさつ、慣習を把握

特に地積測量図は過去の準則改正時に作成方法、精度が変更しているので、その作成時期に注意しなければならない。

６．資料調査の手順

地図又は地図に準ずる図面及び登記記録等、登記所の資料調査により、次のことを考察する。

① 何年頃に作成された図面か。

② 根拠法令は何か。（土地改良法、土地区画整理法等）

③ 使用された測量機器

④ 境界標の有無、種類

⑤ 換地当時の現地の状況（宅地化されている場合は特に注意）

⑥ その他地域の特性の有無を確認（縄のび、畦畔の有無、構造物の標準断面等）

７．官公署その他関係資料収集

(1) 数値資料のある地域

① 図根多角点網図、座標値

② 換地図寸法、座標値

③ 道水路管理引継図面

④ 関係街区内の地積測量図

⑤ 関係街区内の官民境界確定図

⑥ その他（既設構造物の年代、施工者、構造資料等）

(2) 数値資料のない地域

① 道水路管理幅員図、道路台帳

② 関係街区内の地積測量図

③ 関係街区内の官民境界確定図

④ その他（既設構造物の年代、施工者、構造資料等）

（注）用地買収による丈量図を関係官庁に調査することや、土地分筆登記申請書は 30 年間保存されているため、立会者・立会年月日を調査することにより、重要な境界確定資料となる。特に官民立会事実を確認できるため、提出済地積測量図にて現地確認できれば境界確認証明を受け、再立会いを省略することができる場合もある。

以上により調査した資料は、結果を調査素図として作成し、筆界確認時に用いる。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（資料等の調査・分析）

第 47 条　調査士は、その業務を行うに当たり、十分に資料等の調査、収集及び分析に努めなければならない。

（資料等の分析）

第 14 条　調査士は、資料等の分析に当たっては、その資料等の種類や沿革、作成の時期や作成の方法等を理解し、その精度に応じて取り扱うよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、資料等の分析について規定したものである。

【解　説】

1　登記所備付けの地図等は、登記記録表題部の記載と一体となって土地を特定する機能を有するものとされている。

この公示機能が発揮されるために、地図及び登記記録によって客観的に示されている土地の区画（筆界）を現地に指示し得る要件を満たしているものとして、国土調査法による「地籍図」、土地改良法による「所在図」、さらには地図混乱地域を対象とした登記所による地図作成事業において作成した「地図」等を、不登法第 14 条第 1 項の「地図」として備え付けている。

ただし、登記所備付けの地図の主な供給源である国土調査の成果としての「地籍図」に関しては、その実施時期に注意する必要がある。特に昭和 30～50 年代初期のものには、一筆地調査における「筆界」の観念が薄く、現況のみによって誤った筆界の確認を行ったものがあり、問題を抱えている場合もある。したがって、時期・経緯を十分に把握し、対応する公図等を基に検証し、問題があれば所有者、市町村の地籍担当、登記官等との綿密な打合せにより対処しなければならない。

2　登記所には、上記の「地図」が備え付けられていない地域はいまだ多くあり、実務上「公図」に依存している現状にある。この公図は明治初期から中期にかけて作成されたものであるから、縮尺図形としての精度は現地を特定できるほどのものではないが、おおよその区画、位置、形状等を示す資料として、「地図に準ずる図面」（不登法第 14 条第 4 項）として位置づけられ、備え付けられている。

このように、公図は明治期の一筆の土地が特定された唯一のものであるから、特別の事情がない限り権利の客体である土地の事実関係を明らかにするための機能を果たすものとして、広範に司法・行政面において利活用されており、反証のない限り、その区画、位置、形状、地番配列等に関してはかなり有力な証拠資料となり得るものとして取り扱われているところである。

しかし、当時の丈量、地図作成にあっては、地形・担当者の力量等からも地域的にかなりの格差があることを認識の上、資料としての価値を判断し、取扱いには十分注意しなければならない。

3　分筆申請等の際に、分割線記入の便宜のため地形図を提出する場合には、分割線の記入は、

公図の伸びや縮みを勘案して、全体の位置、形状等を総合的に判断して行う必要がある。

【参　照】

土地境界基本実務叢書Ⅰ～Ⅴ（日本土地家屋調査士会連合会）

（資料等の取扱いと責務）

第 15 条　調査士は、収集した資料等の取扱いについて、個人情報保護に留意するとともに、自己の責任においてこれを使用しなければならない。

２　調査士は、収集した資料等を厳重に管理し、散逸等を防ぎ、廃棄する場合においても個人情報等が流出することのないようにしなければならない。

【趣　旨】

本条は、収集した資料等の取扱いとその責務について規定したものである。

【解　説】

収集した資料等の取扱いについては、個人情報等に配慮した取扱いが求められる。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（預り書類等の保管）

第 40 条　調査士は、その業務に関して依頼者その他利害関係人から書類その他の物品を預かったときは、善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。

２　調査士は、依頼者から又は依頼者のために預り金を受領したときは、自己の金員と区別して管理しなければならない。

（事件記録の保管等）

第 45 条　調査士は、前条に定める事件簿のほか、事件の内容、受領した金員、書類その他特に留意すべき事項について、記録を作成し、関係書類とともに保存しなければならない。

２　調査士は、事件の記録及び関係書類を保管又は廃棄するに際しては、関係法令及び個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守し、依頼者及び関係者の秘密及び個人情報が保護されるように注意しなければならない。

（収集資料の取扱い）

第 48 条　調査士はその業務の遂行上収集した資料を成果物として依頼者に交付するものを除き、第 45 条の規定に従って、関係法令及び個人情報の保護に関する法律を遵守し、個人情報の保護に留意して、管理しなければならない。

（戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書の取扱い）

第 16 条　戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書は、調査士の職務を遂行する上で必要な場合に限り使用するものとする。

【趣　旨】

本条は、戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書（以下「職務上請求書」という。）の取扱いについて規定したものである。

【解　説】

戸籍謄本・住民票の写し等を職務上請求できる権限は、調査士の職責に基づき特別に与えられており、受託した業務を遂行する上で、正当な事由のある場合にのみ行使が許されており、権限の濫用を禁止している。また、職務上請求書を紛失することのないよう十分に注意しなければならない。

なお、記載については、連合会から発出された「戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書の記載例」を参照するものとする。

【参　照】

職務上請求用紙の取扱いについて（職務上請求書　表紙裏面・注意事項から）

◎　この用紙は、戸籍謄抄本・住民票の写し等を土地家屋調査士会員として職務上請求する場合の用紙です。それ以外の目的で使用することはできません。

◎　戸籍謄本等は個人のプライバシーに関する事項が記載されていますから、その取扱いには十分注意し、知り得た秘密は他に洩らしてはいけません。

◎　この用紙による請求方法は、土地家屋調査士、弁護士等専門的職能（8 団体）にその職務の性質上特別に認められた方法です。この用紙を他人に頒布したり、受領した戸籍謄本等を他に譲り渡したりしてはいけません。

◎　本用紙を使用するため携行する場合は、必ず身体から離さず所持してください（注：バッグ等に入れたまま車中に置いておくようなことはしないこと。）。

◎　本用紙を使用する際には、会員証を携帯してください。

【注意事項】

1　この統一用紙は、1 枚目を控えとし、2 枚目を提出用とする。

2　この用紙にあらかじめ職印を押印することを禁止する。

3　この用紙の「請求に際し明らかにしなければならない事項」欄は、職務上請求に該当することが明確になるよう具体的に記載すること。

4　戸籍謄本・住民票の写し等を郵送により請求する場合は、その返送先を自己の事務所とすること。

また、使者（補助者）を介して請求する場合には、使者であることを明らかにするため、その事務所所在地及び氏名を本用紙に明記すること。

5　市区町村の窓口において、請求者の資格審査のため、身分証明書等資格を証する書面等の提示を求められることがあるので、会員は本会が発行する会員証を提示し、また、その使者（補助者）は本会が発行する補助者証を提示すること。

6　この用紙の使用は、その都度1枚のみとし、残りは施錠のできる金庫等に責任をもって保管すること。

7　本用紙を新たに購入する際は、この控えを提出し必ず本会の確認を受けること。

8　使用済み統一用紙の控えの綴りを、閉鎖後7年間保管すること。

9　退会した時は、所持している未使用の用紙（一部使用した控えの綴りを含む。）を本会事務所に提出すること。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（職務上請求書の取扱い）

第52条　調査士は、戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書について、調査士会の定める規程に従い、調査士の職務を遂行する上で必要な場合に限って使用することができる。

（品質等の確保と保存）

第 17 条　調査士は、調査・測量に関する成果の品質を確保するよう努めなければならない。

２　測量データ・成果品等は、電磁的記録等で保存するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査・測量に関する成果の品質確保とその保全について規定したものである。

【解　説】

調査士が不動産に係る国民の権利の明確化に寄与するためには、成果の品質を確保することが不可欠である。

測量データ・成果品等を電磁的記録等で保存する目的の一つは、依頼者及び調査士相互並びに関係機関との共有化を図るためである。

地積測量図や建物図面等は登記所に永久保存され、写しの交付に供されるものである。また、登記申請の際に添付した情報は 30 年間保存され、利害関係を有する部分に限り、閲覧に供されることに留意すべきである。

（現地調査）

第 18 条　調査士は、業務を行うに当たっては、本要領第 13 条及び第 14 条の資料等の調査・分析に基づき、その目的に応じて現地調査を行わなければならない。

２　調査士は、業務を行う地域における慣習や社会的慣行等に留意して、現地調査を行うよう努めなければならない。

３　調査士は、現地調査の結果に疑義が生じたときは、積極的に再調査を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、対象物件の位置及び物理的状況の把握のための現地調査について規定したものである。

【解　説】

１　現地においては、対象物件の概要把握のための目視作業が行われる。それにより、対象となる不動産の現地における概要を把握し、収集した資料等や依頼者の陳述との対比を行い、現地との整合性及び当該物件の特定を確認するものである。

調査の結果、不整合や疑義が生じたときには、当然のことながら、再度の調査を行わなければならない。

２　地域における慣習や社会的慣行等については、調査士が日頃から情報収集しておくべきものである。不慣れな地域で業務を受託した場合には、その処理及び対応に注意すべきであり、当該地域の調査士に相談することも一つの方法である。

３　現地調査の結果、対象物件の表示に関する登記事項又は公示されている図面等に誤りがある場合には、必要に応じ、閉鎖登記簿、旧土地台帳、申請書綴込帳その他土地及び建物の沿革を知るに足る資料等により、できる限り詳しくその原因を調査するとともに、事件の内容に相応した関係資料を収集して、更正登記等の手続に備えるものとする。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（現地調査）

第 49 条　調査士は、その業務を行うに当たり、その業務の目的に応じた十分な資料等の調査、収集及び分析に基づき、現地調査を行わなければならない。

２　調査士は、現地調査を行うに当たり、第三者が所有する土地等に立入りをしなければならないときは、その所有者、代理人、管理者及び占有者等に許諾を求める等、民法その他の法令に従って立ち入らなければならない。

（業務記録等の作成と保存）

第 19 条　調査士は、業務を受託した場合には、事件簿のほか業務記録等を作成し、保存するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、業務を記録し、事務の適正処理のための管理を行うほか、その業務処理に関する事実や経緯・過程などの記録・保存について規定したものである。

【解　説】

業務記録等の作成（別紙 2 参照）と保存は、依頼者に対する説明責任を果たす要素となるものであり、将来の紛争予防にも必要不可欠なものである。特に、土地に関する業務の記録は、長期間保存することが望ましい。

なお、業務記録等としては、次の各号に掲げるものが考えられる。

(1) 業務の目的及び内容等の基礎情報

(2) 調査過程において得られた人証及び物証等の事実関係

(3) 調査・測量の経過、分析及び解析等の結果

(4) 判断に至った経緯、根拠及び理由等

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（事件簿）

第 44 条　調査士は、連合会の定める様式により事件簿を調製しなければならない。

2　事件簿は、その閉鎖後 7 年間保存しなければならない。

○　土地家屋調査士会会則モデル

（事件簿）

第 97 条　会員（調査士法人の社員である調査士会員を除く。）は、連合会の定める様式により、事件簿を調製しなければならない。

2　事件簿には、依頼を受けた順序に従い、受託番号、受託年月日、件名、依頼者の氏名・住所及び報酬額等を記載しなければならない。

3　受託番号は、毎年更新しなければならない。

4　第 1 項の事件簿は、磁気ディスクその他の電磁的記録により記録することができる。

5　事件簿は、その閉鎖後 7 年間保存しなければならない。

（土地への立入り等）

第 20 条　調査士は、調査・測量に当たり、土地への立入りを要するときは、当該土地の関係者の許諾を求めなければならない。

２　樹木等の伐採又は障害物の除去を必要とする場合は、前項の規定に準ずる。

【趣　旨】

本条は、土地の調査・測量に当たっての、土地への立入り等について規定したものである。

【解　説】

１　土地の調査・測量に当たっては、隣接地に立ち入ることが多い。それゆえに、依頼者との意思の疎通を図り、その必要性の理解を得た上、あらかじめ隣接地等への立入りの許諾を得て実行されるものである。

２　土地の調査・測量に当たっては、関係者の財産権、人権を尊重し、双方の意思の疎通の欠如により、健全な相隣関係が破壊されるなどして、業務が円滑に実施されないことがないよう配慮しなければならない。

樹木の枝が境界線を越えているときには、隣地の所有者に対して越境した枝を切ることを請求できる（民法第 233 条）に止まるということに留意すべきである。

【参　照】

○　民法

（土地所有権の範囲）

第 207 条　土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

（隣地の使用）

第209条　土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一　境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二　境界標の調査又は境界に関する測量

三　第 233 条第 3 項の規定による枝の切取り

２　前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

３　第 1 項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

4　第1項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2　前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3　第1項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一　竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二　竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三　急迫の事情があるとき。

4　隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

○　刑法

（住居侵入等）

第130条　正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船に侵入し、又は要求を受けたにもかかわらずこれらの場所から退去しなかった者は、3年以下の懲役又は10万円以下の罰金に処する。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（現地調査）

第49条　調査士は、その業務を行うに当たり、その業務の目的に応じた十分な資料等の調査、収集及び分析に基づき、現地調査を行わなければならない。

2　調査士は、現地調査を行うに当たり、第三者が所有する土地等に立入りをしなければならないときは、その所有者、代理人、管理者及び占有者等に許諾を求める等、民法その他の法令に従って立ち入らなければならない。

（関係者等の立会い）

第 21 条　調査士は、調査・測量に当たり、関係者の立会いを要するときは、依頼者との協議の下、計画的に実施するよう努めなければならない。

２　調査士は、現地調査において関係者が立ち会った場合には、その関係者が本人又は代理人のいずれであるかを確認しなければならない。

　なお、代理人については、本人との関係及び代理権限の有無を確認しなければならない。

３　調査士は、調査・測量の目的となる土地（以下「対象地」という。）が行政界その他これに類する境界に接している場合には、隣接する土地の所有者のほか管轄官公署に立会いを求めるよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査・測量に当たり、関係者の立会いを必要とする場合の留意すべき事項を規定したものである。

【解　説】

１　業務を行うに当たっては、土地の所有者のみならず、対象地に関与する者からも意見等を聴くことが望ましい。

　そのため、立会いを要請する関係者が多数になる場合もあることから、依頼者に十分な説明を行った上で、計画的かつ円滑に業務を進めることが必要である。

２　隣接地の関係者との面談確認を行う際に現地での留意点として、当事者適格の観点から、実際に立ち会った者の資格及び当該不動産との関係を十分に確認しなければならない。この場合、聴き取り調査、依頼者からの紹介、身分証明書又は代理権限証書の提示を受ける等適宜の方法により、確認をするものとする。

　なお、代理人の本人確認に疑義がある場合は、当該委任者に確認するものとする。

３　行政界は、必ずしも現地において明確ではない場合があるので、地図等を精査し、原則として管轄官公署及び隣接土地所有者の立会いを求める必要がある。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（関係者との立会い）

第 51 条　調査士は、その業務を行うに当たり、関係者との立会いを要するときは、依頼者との協議の下に計画的に実施するよう努めなければならない。

２　調査士は、関係者との立会いがある場合には、その関係者が本人又は代理人であるかを確認し

なければならない。その関係者が代理人である場合には、本人との関係及び代理権限の有無をも確認しなければならない。

第２章　土地の調査・測量

（土地の調査・測量の作業手順）

第 22 条　土地の調査・測量は、作業の適正かつ効率を図るため、事前に作業手順を立案して行うよう努めなければならない。

２　調査士は、前項の立案に当たっては、対象地の特定及び復元機能を確保するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、土地の調査・測量に関する作業手順の立案について規定したものである。

【解　説】

１　業務を実施するに当たっては、依頼の趣旨をよく理解の上、作業の効率的な実施に留意すべきである。また、依頼者との意思の疎通を図り、別紙３の土地の調査・測量の作業手順を参考にして、具体的作業を立案し、適正かつ迅速に遺漏のないよう処理しなければならない。

２　さらに業務処理の過程においては、調査士制度の根幹である調査士法第１条の使命である「不動産の表示に関する登記及び筆界を明らかにする業務の専門家」として、ひいては「将来の紛争防止」の見地から、特に現地の特定機能及び将来の復元機能並びに確定事項の安定の確保に留意する必要がある。

（土地の現地事前調査）

第 23 条　土地の現地事前調査は、業務の目的に応じて次の各号に掲げる調査等のうち、必要なものを行うものとする。

(1) 依頼者が指示した現地と、本要領第 13 条に基づき調査・収集した資料等による対象地の位置の確認

(2) 対象地及び隣接地等に関する現地と資料の照合

(3) 対象地及び隣接地の所有者並びに必要な範囲の占有者又は利用者等の調査

(4) 土地の形状及び利用状況の調査並びに土地の利用目的に変更があるときは、その原因及び日付の調査

(5) 境界標が設置されている場合には、その種類及び設置の経緯並びに筆界に対する関係者の異議・紛争の有無の調査

(6) 境界標が不明の場合又は境界に異議がある場合には、その理由及び復元測量の要否の確認

(7) 登記規則第 10 条第 4 項、同規則第 76 条第 3 項及び同規則第 77 条第 5 項の地域区分並びに本要領第 40 条の精度区分の確認

(8) 基本三角点等、近傍の恒久的な地物の存否の調査

(9) 測量の範囲及び作業の方法に関する依頼者との協議

(10) 前号までの調査に基づく作業計画の立案

(11) その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、土地の現地事前調査に必要な調査項目について規定したものである。

【解　説】

現地事前調査は、調査士業務の根幹をなすもので、原則として測量の要否に関係なく必要とされ、業務の目的、内容に応じて、あらかじめ地図その他各種図面等の資料を事前に調査し、現地の調査事項を明らかにして行わなければならない。

1　第 1 号の「位置の確認」とは、地球表面上の絶対位置の特定を意味するものではない。ここでは、対象地に取り違えはないか、所在地番はどこかという意味である。

2　第 2 号は、本要領第 13 条に基づき調査・収集した資料と現地の物理的状況（位置・形状・配列等）、利用状況等を対照することにより、対象地の特定及び実施する作業の内容や範囲の決定並びに調査・測量作業に資するために必要な事項の調査について規定している。

3　第 3 号は、第 1 号で特定された対象地について、現地の特定機能及び復元機能並びに法的安定性の確保のために、利害関係者等の調査が必要不可欠となる。

4　第4号の物的特性としての土地の形状及び利用状況（現況地目）の調査は、対象地の特定の上で重要な要素である。境界標の移動や対象地の取り違え防止のためにも、資料の調査結果と相違する変更事項があった場合には、原因及びその日付の調査は重要なポイントとなる。

5　第5号の「境界標設置の経緯」の調査は、関係者の合意承認を得ているか否かが中心的な調査であり、かつ後日の成果作成のために調査結果を記録しておくことは重要である。

なお、利害関係者において、境界についての異議、紛争のあるときは、その事由及び理由を十分に把握する必要があることはいうまでもない。

6　登記所備付地図の備付地域においても、境界に異議がある事例はさほど珍しいことではない。第6号に該当する事態は日常的であり、この場合の理由の確認及び復元測量の要否の判断は重要である。また、境界の確定事項及び境界確認の経緯は、調査・測量の成果若しくは調査報告書等に記載を要するので、これらの事由を記録しておく必要がある。

7　登記規則第10条第4項（地図）、同規則第76条第3項（土地所在図）及び同規則第77条第4項（地積測量図）においては、市街地地域、村落・農耕地域及び山林並びに原野地域における地図・土地所在図の区分ごとの縮尺を、登記規則第10条第4項では、地域区分ごとの精度（誤差の限度）を規定している。

また、本要領第40条においても、標準地域区分と精度区分について規定している。これらの区分は調査・測量又は申請手続に重要な関わりを持つことから、第7号では、対象地の属する地域区分及びあるべき精度区分を確認するよう求めている。

8　第8号は、基準点等の存否の調査に関する規定である。登記規則第77条第1項第8号は、基本三角点等、恒久的地物との位置関係を示すことが規定されている。これは地積測量図の有する土地の現地特定機能の充実、筆界の特定等を目的としており、その存否の調査は必要である。

9　第9号は、依頼の趣旨に従いその範囲と方法が決まる。調査・測量の範囲によっては、報酬額に関係することになるので、依頼者の目的に応じた業務の内容とその方法について十分説明の上、事前に合意を得て着手するよう努めるべきである。

10　第10号は、前各号の事前調査結果を踏まえて、必要な工程を把握し計画的な調査測量作業を実施するために、工程表（別紙4参照）を作成することが望ましい。

（地目の調査）

第 24 条　地目の調査は、必要な資料の収集及び聴き取り等を行い、現況及び利用目的について、総合的に判断して行うものとする。

２　調査士は、地目を変更するに当たり、官公署の許可等を要するときは、当該許可等の有無について調査するものとする。

３　地目の変更の原因及びその日付の調査は、積極的に必要な資料を収集して行うものとする。

【趣　旨】

本条は、地目の調査について規定したものである。

【解　説】

１　地目の定めについては、登記規則第 99 条、準則第 68 条及び同準則第 69 条に明確に規定されている。

また、登記記録上の地目が農地である土地について、農地以外の地目への地目変更の登記申請があった場合の取扱いについては、昭和 56 年 8 月 28 日民三第 5402 号法務省民事局長通達等が発せられ、農地の地目変更に関する取扱いは全国的に統一されたことから、第 1 項において、地目の調査について概括的に規定するにとどめている。

２　建物が存在しない場合の宅地の判断基準は、各法務局又は地方法務局の登記事務取扱要領等に規定され、その取扱いが定着しているように考えられる。通常、次の各号の 1 に定める状況にある場合には、これを宅地と判断して差し支えない。

(1) 既に整地がされており、建物の基礎工事が完了している場合

(2) 建物の敷地とするため整地をし、道路、側溝及び擁壁等の工事が完了しているほか、上下水及び電気又はガスを供給する施設工事のいずれかが完了している場合

(3) 宅地造成の工事が完了している土地について、建物の敷地等とする建物の建築又は土地の開発行為につき、次に掲げる確認又は許可を得ている場合

① 建築基準法第 6 条第 1 項及び同法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認

② 都市計画法第 29 条の規定による都道府県知事の許可

③ 都市計画法第 43 条第 1 項の規定による都道府県知事の許可

３　農地、墓地、保安林及び河川区域内の土地等の地目変更については、特別な規制が存することに留意する。

４　原因日付は、単に課税時期の問題だけではなく、他法令（都市計画法、農地法、土地改良法等）の関係に留意するとともに、対象地の特定にも大きな要素となる。

５　農地を農地以外の地目とする地目変更の登記の申請書には、一般的に次の各号の 1 に定める

書面の添付を求められるので、調査に当たってはその存否に留意するものとする。

(1) 農地に該当しない旨の都道府県知事又は農業委員会の証明書

(2) 転用許可があったことを証する書面

(3) 農地法施行規則第 50 条の規定による受理通知書

(4) 都市計画法第 36 条第 2 項の規定による検査済証、同法施行規則第 31 条の規定による工事完了の公告を証する書面、都市計画法施行法第 7 条の規定により、なお従前の例によるものとされる住宅地造成事業に関しては、その検査済証若しくは工事完了の公告を証する書面

(5) 新住宅市街地開発法第 27 条第 2 項の規定による工事完了の公告を証する書面

(6) 宅地造成等規制法第 13 条第 2 項の規定による検査済証

（合筆の調査）

第 25 条　調査士は、合筆の調査に当たっては、合筆しようとする土地が相互に接続し、地目が同一であるかを現地において確認するものとする。

【趣　旨】

本条は、合筆の調査について規定したものである。

【解　説】

合筆には、不登法第 41 条のいわゆる合筆禁止規定のほか、登記規則第 105 条の合筆制限の特例がある。また、土地の合筆は、合筆しようとする土地が相接し同一地目の場合に可能であるが、その物理的状況は現地において必ず確認されなければならない。

なお、次の各号に掲げる合筆禁止規定（制限）に抵触する申請手続は許されないので特に留意しなければならない。

「土地の合筆の制限」

(1) 所有権の登記以外の権利に関する登記（承役地にする地役権の登記を除く。）のある土地における一物一権主義に基づく制限である。ただし、その登記が先取特権、質権又は抵当権に関するもので、その登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同一であるときのみ他の土地との合筆は、制限が緩和されている（登記規則第 105 条第 2 号）。

このような同一の債権を担保するための数個の担保物権の登記ある土地を合筆して、その担保物権を合筆後の土地を目的とする 1 個の担保物権として公示しても(登記規則第 107 条・第 108 条。建物については登記規則第 134 条・第 136 条）、特段の不都合が生じないし、区分所有建物の敷地の登記記録の簡明化が図れることもあって、合併制限の緩和がされたものである。

しかし、共同担保である旨の登記がされている担保物権であっても、その受付番号を異にする場合には、その間に、その担保物権の一方に優先する租税債権が成立している可能性もあることから、合筆を認めることができない。したがって、追加担保の場合は合筆が許されない。

(2) 接続しない土地

接続していない土地を合筆して 1 筆の土地とすることは、合筆の結果 1 個の土地を創設する登記の性質、及び隣接していない数区画の土地を 1 個の土地として公示することは妥当でない点からも認められない（不登法第 41 条第 1 号）。

(3) 地目又は地番区域を異にする土地

1 筆の土地ごとに地番を付して地目を登記することから、1 筆の土地の要件の一つとして地目の同一性が求められている。そのことは不登法第 39 条第 2 項において、1 筆の土地の一部

が別地目となった時には、申請がされない場合でも、登記官が職権で分筆すべき旨定められていることからも裏付けられている。

また、土地は1筆ごとに地番を付して公示されるのであるが、地番は地番区域ごとに付番するものとされている（不登法第35条）ので、1筆の土地は1地番区域に属するものでなければならない。また、1筆の土地が異なる地番区域にまたがることとなった場合には、申請がされないときでも、登記官が職権で分筆すべきこととされている(不登法第39条第2項)。

さらに、地番区域でない字を異にする場合であっても、字は土地の所在として登記すべきものとされており（不登法第34条）、地番と併せて土地を特定するものであるから、合筆を認めた場合には、表示上複雑化し理論的にも矛盾する。また、行政区画を私人が変更することは許されないことからも合筆が許されない（不登法第41条第2号）。

(4) 所有者を異にする土地

表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆をすることはできない（不登法第41条第3号）。

(5) 持分を異にする土地

表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする土地の合筆をすることはできない。（不登法第41条第4号）

(6) 所有権の登記のある土地とない土地

1筆の土地の一部について、所有権の保存の登記その他の所有権の登記がされる結果となることなどから、このような土地の合筆は許されない（不登法第41条第5号）。

なお、所有権の登記がされている土地と所有権の仮登記しかされていない土地との合筆についても同様の趣旨から合筆することが許されない（昭和35年7月4日民甲第1594号法務省民事局長通達）。

(7) 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地

権利に関する登記であって、合筆後の土地の登記記録に登記することができるものとして法務省令で定めるものがある土地を除く。

（筆界確認のための基礎測量）

第 26 条　調査士は、筆界確認のための基礎測量を行うに当たっては、対象地及び周辺に存する境界標、囲障等占有状況を示す工作物、道水路の現況線及び地形地物等、筆界確認の要素となるものを調査し、測量するよう努めなければならない。

２　調査士は、登記所に地図等の備付けがない地域及び地図混乱地域で対象地の基礎測量を行う場合において、市区町村その他の団体又は個人等が保有する図面等を利用するときは、当該図面等の利用について管轄登記所と協議するものとする。

【趣　旨】

本条は、筆界確認をするために行う基礎測量について規定したものである。

【解　説】

調査士が収集した資料に基づき筆界確認をするためには、その要素となるものを調査・測量し、専門職能者としてこれらの要素を本要領第 13 条によりあらかじめ収集した資料によって、多角的かつ有機的に検討する必要がある。

調査士が実施する調査・測量は、土地の位置の特定と筆界確認が最も重要な作業項目とされることから、基礎測量は、後日の復元測量等への配慮だけでなく将来の地図情報の一翼を担うためにも、基本三角点等が存する場合にはこれを利用しなければならない。ただし、近傍に基本三角点等が存しない場合など、やむを得ない場合には、近傍の恒久的な地物に基づき、基礎測量を行うものとする。

（登記基準点測量）

第 27 条　登記基準点測量は、登記基準点測量作業規程、登記基準点測量作業規程運用基準及び登記基準点測量作業規程運用基準別表に基づき行うものとする。

【趣　旨】

本条は、登記基準点測量における作業について規定したものである。

【解　説】

1　登記基準点の設置については、下記の作業規程等を参照するものとする。

(1) 登記基準点測量作業規程

(2) 登記基準点測量作業規程運用基準

(3) 登記基準点測量作業規程運用基準別表

2　認定登記基準点

地積測量図には、特別な事情のある場合を除いて、「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を記録することが規定されている（登記規則第 77 条第 1 項第 8 号）。

「基本三角点等」とは、測量法の規定による基本測量の成果である三角点及び電子基準点、国土調査法第 19 条第 2 項の規定により認証され、若しくは同条第 5 項の規定により指定された基準点又はこれらと同等以上の精度を有すると認められる基準点とされている（登記規則第 10 条第 3 項）。

土地家屋調査士が設置した登記基準点のうち、一定の要件を満たす登記基準点（認定登記基準点）は、上記の基準点と同等以上の精度を有し、「基本三角点等」として取り扱われることになっている（法務省民二第 1669 号平成 20 年 6 月 12 日）。

認定登記基準点の設置については、下記の作業規程等を参照するものとする。

○　登記基準点認定規程

○　登記基準点設置事例集（日本土地家屋調査士会連合会）

【参　考】
○　登記基準点に関する文書

日調連発第７２号
平成２０年６月１９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

登記基準点を不動産登記規則第10条第３項に規定する
「基本三角点等」として取り扱うことについて（通知）

標記について、当職から法務省民事局長へ照会したところ、この度、別紙のとおり回答がありましたので、通知します。
なお、当職からの照会内容は、回答書の「別紙甲号」であることを申し添えさせていただきます。

法務省民二第1669号
平成20年６月12日

日本土地家屋調査士会連合会
会長　松岡直武　殿

法務省民事局長　倉吉　敬

登記基準点を不動産登記規則第10条第３項に規定する「基本三角点等」とし
て取り扱うことについて（回答）

平成20年６月６日付け日調連発第６２号をもって照会のありました標記の件については、貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。
なお、この旨法務局長及び地方法務局長に通知しましたので、申し添えます。

法務省民二第1670号
平成20年６月12日

法務局長殿
地方法務局長殿

法務省民事局民事第二課長

登記基準点を不動産登記規則第10条第３項に規定する･「基本三角点等」とし
て取り扱うことについて（依命通知）

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会長から民事局長あてに照会があり、別紙乙号のとおり回答したので、この旨貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

日調連発第 62 号
平成 20 年 6 月 6 日

法務省民事局長　倉　吉　　敬　殿

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　松　岡　直　武

登記基準点を不動産登記規則第 10 条第 3 項に規定する
「基本三角点等」として取り扱うことについて（照会）

平素は、当連合会の会務運営に対しまして、御指導賜り厚くお礼申し上げます。

さて、土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「土地家屋調査士等」という。）は、公共基準点の整備されていない地域等において一筆地測量の与点として使用するための点（以下「登記基準点」という。）を数多く自ら設置し、管理しています。これら登記基準点は、全国的に多数存在するものの、当連合会の調査によれば、多くの登記基準点が公共基準点としての位置付けがされていない実態があります。

ところで、平成 17 年 3 月 7 日に不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）及び不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号、以下「規則」という。）が施行され、地積測量図には、特別な事情のある場合を除いて、近傍の「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を記録することが原則化されました（規則 10 条 3 項、77 条 1 項 7 号※）。（※現 77 条 1 項 8 号）

したがって、公共基準点としての位置付けのない登記基準点は、任意の点に過ぎず、近傍に基本三角点等がない場合に恒久的地物に基づく測量の成果として用いられることはあっても、無条件に登記基準点を公共基準点に準ずるものとして扱うことには問題があります。

しかしながら、登記基準点は、公共基準点が整備されていない地域にあって事実上の公共基準点として利用されてきた実態があり、地域によっては、公共基準点と同様に登記基準点網が整備され、維持管理がされていることを考慮すれば、一定の要件を満たす登記基準点については、測量法上の公共基準点ではないものの、規則第 10 条第 3 項にいう「基本三角点等」に該当するものとして、測量法（昭和 24 年法律第 188 号）第 2 章の規定による基本測量の成果である三角点及び電子基準点、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 号第 2 項の規定により認証され、若しくは同条第 5 項の規定により指定された基準点又はこれらと同等以上の精度を有すると認められる基準点として取り扱うことができるものと解されます。

当連合会では、関係機関と協議を重ね、この度、土地家屋調査士等が設置した登記基準点及びその他の一筆地測量の与点として使用するための点を「基本三角点等」として取り扱うことのできるための要件及びその認定手続を別紙のとおり策定いたしました。

つきましては、登記官において、当連合会が認定をした登記基準点を規則 10 条 3 項に規定する「基本三角点等」として取り扱っていただくことの可否につき照会いたします。

なお、差し支えない場合には、その旨各法務局・地方法務局へ通知していただきますようお願い申し上げます。

【手続の骨子】

1　土地家屋調査士等は、日本土地家屋調査士会登記基準点評価委員会（以下「評価委員会」という。）に登記基準点測量作業規程に基づき設置した登記基準点の認定申請をすることができる。
2　認定申請は、各土地家屋調査士会を経由しなければならない。
3　評価委員会は、第三者検定機関に成果の検定を委託しなければならない。
4　評価委員会は、第三者検定機関の検定の結果等を踏まえ、登記基準点を認定することができる。
5　評価委員会は、登記基準点の認定結果を、申請者及び法務省へ通知する。

（多角測量）

第 28 条　調査士は、本要領第 26 条の基礎測量を実施する場合には、必要に応じて多角測量を行わなければならない。

２　調査士は、多角測量を行うに当たっては、基本三角点等を基礎として行うよう努めなければならない。

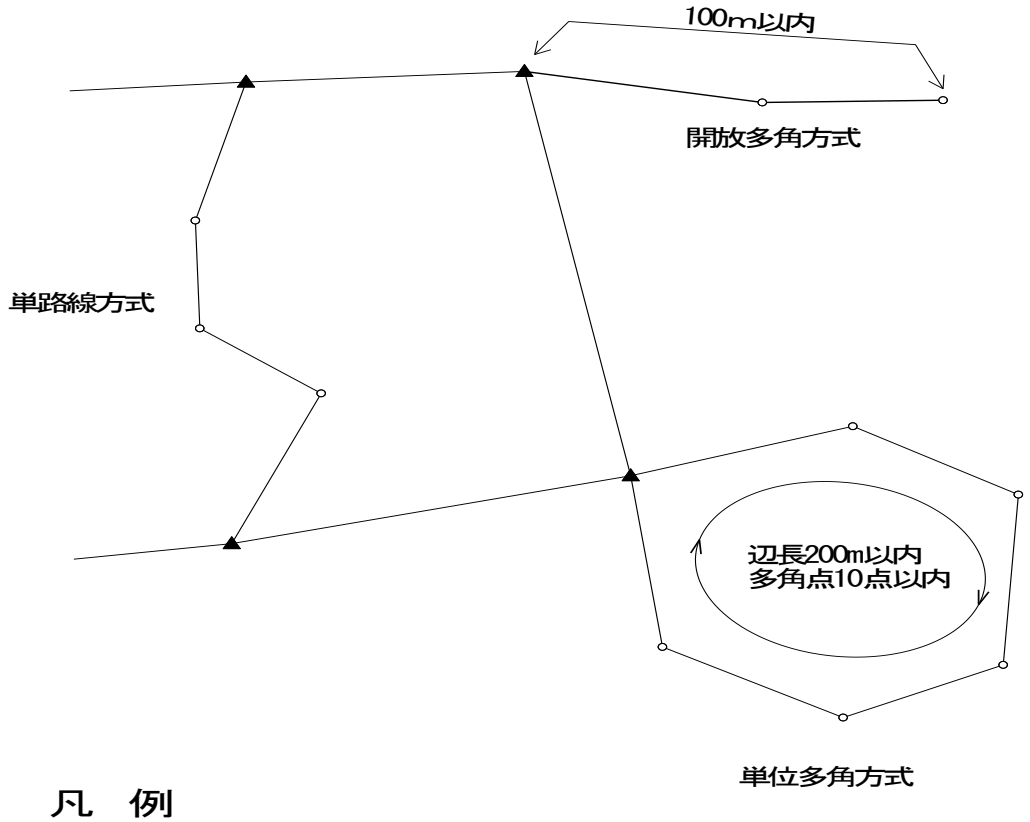
３　調査士は、近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別な事情がある場合には、近傍の恒久的地物に基づく測量を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、基礎測量を行う場合において、必要に応じて行う多角測量について規定したものである。

【解　説】

１　多角点の配点例



2　多角測量を実施する場合の各方式の注意点は、次のとおりである。

単路線方式・・・・・・既知点を予点とし、既知点のうち1点については、方向角の取付けをしなければならない。

単位多角方式・・・・・辺長200m以内、多角点10点以内とする。

開放多角方式・・・・・辺長100m以内、多角点2点以内とし、多角点1点目の辺長より2点目の辺長は短くなること。

3　各方式による観測及び測定の方法並びに観測における許容範囲は下表を標準とする。

(1) 観測及び測定の方法

水平角観測		鉛直角観測		距離測定	
読定単位	20″以下	読定単位	20″以下	読定単位	1mm
対回数	1	対回数	1	セット数	1
水平目盛り位置	任意				

(2) 許容範囲

水平角観測		鉛直角観測		距離測定	
較差	40″以内	高度定数差	90″以内	1セット内の較差	5mm以内

4　各方式による観測及び測定の方法並びに観測における計算の単位は下表を標準とする。

項　目	平面直角座標	標　高	角　度	辺　長
単　位	m	m	秒	m
位	0．001	0．001	1	0．001

計算は、計算機が備える全桁数を用いて行い、規定する表示桁数の次の桁において四捨五入する。

5　単路線方式における点検計算の許容範囲

許容範囲	
方向角の閉合差	５０″＋６０″$\sqrt{n}$
水平位置の閉合差	２０cm＋１０cm$\sqrt{N}\Sigma S$
標高の閉合差	２０cm＋３０cm$\Sigma S/\sqrt{N}$

（注）　Ｎ：辺数　ｎ：測角数　　ΣＳ：路線長（km）

方向角の閉合差は、方向角の取付観測を行った場合に適用する。標高の閉合差は、標高の測定を行った場合に適用する。

6　単位多角方式における点検計算の許容範囲を追記

許容範囲	
方向角の閉合差	６０″$\sqrt{n}$
水平位置の閉合差	１０cm$\sqrt{N}\Sigma S$

日調連発第１７５号
平成１８年8月１８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

都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（通知）

今般、国土交通省土地・水資源局国土調査課長から法務省民事局民事第二課長へ、都市再生街区基本調査の成果として、街区基準点及び街区点補助点測量成果に関する情報の提供があり、法務省民事局民事第二課長から標記に関する通知（下記）がありましたので送付します。

今後、分筆等の登記の申請の際には、本趣旨及び不動産登記規則第７７条第１項第７号等の趣旨を改めて踏まえた上で調査・測量業務を行うことにつき会員への指導方お願いします。

なお、成果の閲覧については、各法務局及び地方法務局での対応に係るものでありますので、詳細については、各法務局等と協議されたくお願いします。

記

別添　都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（平成１８年８月１５日付け
法務省民二第 1795 号連合会長あて法務省民事局民事第二課長通知）

別紙甲号：都市再生街区基本調査による街区基準点及び街区点補助点測量成果の送付について（平成１８年７月１４日付け国土国第 115 号法務省民事局民事第二課長あて国土交通省土地・水資源局国土調査課長通知）

別紙乙号：都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（平成１８年８月１５日付け法務省民二第 1794 号法務局民事行政部長、地方法務局長あて法務省民事局民事第二課長通知）

法務省民二第１７９５号
平成１８年８月１５日

日本土地家屋調査士会連合会会長
松　岡　直　武　　殿

法務省民事局民事第二課長　　圍　藤　丈　士

都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（通知）

平成１５年６月に内閣の都市再生本部から示された「民活と各省連携による地籍整備の推進」（以下「平成地籍整備」という。）の方針に基づき，平成１６年度から都市再生街区基本調査が実施され，その成果として，標記の街区基準点が設置されたところです。

今般，国土交通省土地・水資源局国土調査課長から，別紙甲号のとおり街区基準点の成果に係る情報の提供があり，別紙乙号により，法務局民事行政部長及び地方法務局長あて通知しましたので，お知らせします。

貴会におかれましても，各土地家屋調査士会を通じて各会員に対し，街区基準点の整備の趣旨及びその積極的な活用の必要性を周知していただくとともに，分筆の登記等の申請に当たっては，街区基準点の成果に基づいた調査及び測量の実施について御指導いただけますようお願いいたします。

別紙甲号

国土国第１１５号
平成１８年７月１４日

法務省民事局民事第二課長　殿

国土交通省土地・水資源局
国土調査課長

都市再生街区基本調査による街区基準点及び街区点補助点測量成果の送付について

平素より、地籍調査事業の推進にご協力いただき、誠にありがとうございます。

さて、国土交通省は、平成１６年度から１８年度にかけて実施している都市再生街区基本調査における成果の一部として、公共基準点に相当する基準点として活用可能な街区基準点及び街区点補助点の測量成果を得ており、地籍調査事業への活用を図っていくこととしております。

また、本成果は都市部（ＤＩＤ）において不動産登記法に基づく地積測量図が作成される際に「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」（不動産登記規則第７７条第１項第７号）としての要件を満たしており、地積測量図の作成にもご活用いただけるものと考えます。

今般、街区基準点及び街区点補助点の測量成果の写しを送付いたしますので、管轄登記所にこれらの成果の写しを備え付けていただき、これらの地区においては、地積測量図作成の際にこれらの成果を利用していただくよう関係機関等への周知を図っていただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

別紙乙号

法務省民二第１７９４号
平成１８年８月１５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

都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（通知）

平成１５年６月に内閣の都市再生本部から示された「民活と各省連携による地籍整備の推進」（以下「平成地籍整備」という。）の方針に基づき，都市再生街区基本調査が平成１６年度から実施されてきたところであり，その成果として，標記の街区基準点が設置されたところです。

今般，国土交通省土地・水資源局国土調査課長から，別添のとおり街区基準点の成果に係る情報の提供がありましたが，その取扱いについては下記のとおりとすることとしましたので，貴管下登記官に対し，その旨周知するとともに，同成果の活用方につき配意願います。

なお，街区基準点の活用については，日本土地家屋調査士会連合会に通知済みであることを申し添えます。

おって，下記の内容については，国土交通省土地・水資源局国土調査課とも協議済みです。

記

１　街区基準点の整備

(1) 整備の内容

平成地籍整備の方針に基づいて実施される基礎的調査として，同方針に基づく後続事業（地籍調査素図の作成，地籍調査の実施等）における測量の基準となる基準点の整備を行うものである。

街区基準点の整備における成果は，次のとおりである。

設置点名称	相当する公共基準点	備　　考
街区三角点	２級相当公共基準点	500m おきに設置
街区多角点	３級相当公共基準点	200m おきに設置
補助点	４級相当公共基準点	新点間の距離の制限なし

⑵ 整備の主体

街区基準点の整備は，国土交通省が実施するものとされている。ただし，整備後の街区基準点の維持及び管理については，市区町が行うものとされている。

⑶ 街区基準点の成果の公開

整備された街区基準点に関する街区基準点網図，街区基準点成果表及び点の記（以下これらを総称して「街区基準点の成果」という。）については，市区町において公開されることが予定されている。

2 街区基準点の成果の活用

街区基準点は，平成地籍整備に係る都市再生街区基本調査の後続事業において活用することが予定されているものであるが，適正な維持及び管理がされているものであるから，平成地籍整備以外の調査及び測量に活用することも可能である。

特に，街区基準点が整備された地域においては，分筆の登記や地積に関する登記等（以下「分筆の登記等」という。）に伴って登記所に提供される地積測量図を作成するための測量の基準として利用することが可能である。

そこで，登記所においても，街区基準点及び街区基準点の成果の活用を図るため，次の施策を実施するものとする。

⑴ 街区基準点の成果の登記所への送付

法務省に送付された街区基準点の成果は，速やかに，法務局又は地方法務局を経由して，各管轄登記所に送付する。

なお，街区基準点の成果は，電磁的記録に記録された情報をもって送付する。

⑵ 登記所における街区基準点の成果の備付け及び公開等

街区基準点の成果の送付を受けた登記所においては，登記所にあるパソコンを用いてその成果を出力する。

出力した街区基準点の成果は，バインダーに編てつする等して，登記所内の適宜の場所に備え付け，これを一般に公開する。

なお，街区基準点の成果の公開方法は，紙による閲覧のみとし，その写しの交付又は電子媒体での提供は行わないものとする。

⑶ 街区基準点の成果の周知及び活用

街区基準点の成果の送付を受けた各法務局又は地方法務局は，その管轄区域に設立された土地家屋調査士会（支部を含む。）を通じて，会員である土地家屋調査士に対し，街区基準点の成果の送付を受けた旨並びに同成果の管轄登記所への備付け及び公開について周知を図るとともに，分筆の登記等の申請に伴い提供される地積測量図を作成するための調査及び測量をする際には，管轄登記所に備え付けられた街区基準点の成果を利用するよう通知する。

⑷ 分筆の登記等の申請があった場合の取扱い

街区基準点の成果を管轄登記所に備え付けた後，街区基準点の整備が完了した地域内の土地について，地積測量図を添付してする分筆の登記等の申請があった場合には，登記官は，登記所に備え付けられている街区基準点の成果に基づいて調査及び測量がされているかを確認し，街区基準点を利用することができるにもかかわらず，この街区基準点に基づかない地積測量図が作成されている場合には，基本三角点等に基づく測量ができない特段の事情がある場合（不動産登記規則第７７条第１項第７号）に該当しないものとして，当該分筆の登記等の申請を却下することとして差し支えない（不動産登記法第２５条第９号）。

（筆界点測量）

第 29 条　筆界点測量は、測量の目的及び現地の状況に応じた観測方法により行うものとする。

【趣　旨】

本条は、筆界点測量について規定したものである。

【解　説】

観測及び測定については、下表を標準とする。ただし、手書き手簿の場合、水平角及び鉛直角の観測は 1 対回とする。

(1) 観測及び測定

区　分	読定方法	単位	較差の許容範囲
水平角観測	0．5 対回	―――	―――
鉛直角観測	0．5 対回	―――	―――
距離の測定	2 回	mm 位	5mm

(2) 計算の表示単位

項目	平面直角座標	角度	辺長~~観測距離~~	地積
単位	m	秒	m	m^2
位	0．001	1	0．001	0．000001

計算は、計算機が備える全桁数を用いて行い、規定する表示桁数の次の桁において、角度と座標値は四捨五入し、辺長及び地積は切り捨てる。

【参　考】

観測方法については、以下に掲げる方法がある。

(1) 放射法‥観測点にトータルステーション等を整置し夾角と距離を測って、筆界点等の位置を観測する方法をいう。なお、通常の筆界点測量については、本方法によるものとする。

(2) 視通法‥筆界点にトータルステーション等を整置し隣接する筆界点を結ぶ線上に設置された測点までの距離を測って、分割点等の位置を観測する方法をいう。

(3) 平板法‥観測点に平板を整置し図上法により筆界点等の位置を観測する方法をいう（対象地の既成図が平板法による場合の復元測量に限る。）。

(4) 支距法‥筆界点、構造物法線等を基線とし、測点から基線に下ろした垂線の長さ及び射影長を測って、筆界点等の位置を観測する方法をいう。

(5) 多角法‥筆界点を単位多角点として、多角測量法により筆界点等の位置を観測する方法をいう。

(6) 簡易法‥コンパス測量、空中写真測量等、おおむね平板法と同等の精度を有する測量方法をいう。

（引照点測量）

第 30 条　調査士は、近傍に基本三角点等が存しない場合や本要領第 38 条第 2 項に定める場合には、筆界点の復元性等を考慮し、引照点を設置するよう努めなければならない。

２　設置した引照点は、成果図面等に距離、角度、座標値、概略図等を記載するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、基本三角点等に基づく測量が困難な場合における引照点測量について規定したものである。

【解　説】

地積測量図その他成果図に引照点を図示する場合は、距離、角度、座標値、概略図等を記入するよう努めるものとする。

恒久的地物に設ける引照点とは、材質が鉄、石又は鉄筋コンクリートのように堅固にして設置状況に永続性のある構造物に設けることをいう。

（画地調整）

第 31 条　筆界点の位置の復元における画地調整は、次の各号に留意して行うものとする。

⑴ 境界標の亡失により境界標を測設する必要がある場合又は境界標の位置の異状により修正する必要がある場合には、関係者の同意を得て、筆界点の画地調整のための測量を行う。

⑵ 作業に当たって必要があると認めるときは、関係者及び現地の精通者から筆界の推認に関する情報を収集するよう努めなければならない。

⑶ 復元した筆界点の点間距離又は地積と、既存の資料に記載された筆界点の点間距離又は地積との差が、登記規則第 10 条第 4 項の規定による誤差の限度を超えるときは、現地の状況を勘案し、再測量、測量成果の点検及び再検討を行い、当該資料の作成者並びに関係者と協議するなどの措置を講ずるよう努めなければならない。

⑷ 対象地及びその周辺に測量成果図等の明確な資料が存しないときは、既存資料及び基礎測量の結果のほか、関係者の証言等により、可能な限り地積及び現況区画を調整して、相互に接続する土地の筆界線が整合するように筆界点の位置を検討する。

⑸ 作業に当たっては、既存の資料、現地調査、基礎測量の結果を総合的に勘案するものとし、現況の占有状況のみをもって安易に判断してはならない。

２　１筆又は数筆の土地を分筆する場合に行う画地調整は、面積計算等の成果に基づき依頼人の求めに応じて分割後の各筆の面積、辺長を求める区画計算を行うものとする。

【趣　旨】

本条は、画地調整について規定したものである。

【解　説】

１　第 1 項の画地調整は、本要領第 13 条の資料等の調査・収集及び同第 14 条の資料等の分析並びに同第 26 条の基礎測量により、筆界点の位置を検討していく作業であり、特段の慎重さと配慮が必要である。

画地調整を行うには、単に資料を収集するのではなく、受託した事件の事案に沿って、必要な情報を選択することが必要であり、基礎測量においても現地の現況を細かく漏らさず測量すれば良いということではなく、画地調整を行うために過不足のない調査を行うことが重要である。これらの調査結果を総合的に分析、判断し、筆界の位置を検討しなければならず、調査士として適正な判断を行うことが重要である。

２　第 2 項の画地調整は、土地の分割に関して、依頼者の目的に即した分割線であるかの意思疎通を十分に図り、誤りのないように行うことが重要である。

（復元測量）

第 32 条　復元測量は、前条に定める画地調整に基づき行い、境界標の亡失若しくは故障等があれば、復元すべき位置に仮標識等を測設するものとする。

【趣　旨】

本条は、筆界点を復元するための作業方法等について規定したものである。

【解　説】

復元測量は、地図等、地積測量図等に基づき、正確に筆界点を現地に復元することが必要である。作業に当たっては、関係者に対して作業日時及び作業内容等の事前周知を行うことが望ましい。仮標識等の測設を行った後、関係者に対して確認を求め、必要に応じて再度、画地調整を行う。

（筆界位置の判断）

第 33 条　調査士は、本要領第 31 条及び第 32 条の調査結果等と併せて、原則として次の各号に定めるところにより、筆界位置の判断をするものとする。なお、土地の形状又は面積が地図等又は登記記録の地積と相違しているときは、依頼者に対し地図訂正又は地積更正等の必要性があることを助言するものとする。

(1) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標又はこれに代わる構築物等（以下「境界標等」という。）により土地の区画が明らかであるときには、境界標等の位置及び区画の形状がそれぞれの資料の持つ精度に応じた誤差の限度内である場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

(2) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標等が存せず土地の区画が明らかでないときには、数値資料をもとに現地に筆界の位置を復元した結果、対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

(3) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存せず、現地において境界標等により土地の区画が明らかなときには、地図に準ずる図面、関係者の証言等により対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。

(4) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存せず、現地において境界標等により土地の区画が明らかでないときには、地図に準ずる図面、関係者の証言等をもとに現地に筆界の位置を復元した結果、対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。この場合、調査士は、筆界と判断するに至った経緯及び見解を関係者に示し、恣意的に筆界が確認されることのないようにしなければならない。

【趣　旨】

本条は、基本的な筆界位置の判断について規定したものである。

【解　説】

筆界位置の判断は、調査士が業務として行う土地の調査・測量業務の枢要部である。その実施に当たっては、極めて専門的な判断、地域の慣習に対する知識、測量や図面化に関する技術的能力等が必要であり、細心の注意をもって行わなければならず、安易に判断することのないようにしなけ

ればならない。

筆界位置の判断は、書証・物証・人証その他に矛盾がなく、合理的な範囲内に収まっているか否かを確認して行う重要な業務である。

本条は、あくまでも調査士が行う筆界判断のためのものであり、筆界と判断できるからといって、関係者の承認を得ることなく境界標を設置してもよいということではない（本要領第 38 条参照）。また、筆界と判断できる場合であっても、所有権のおよぶ範囲に関係する場合があることから、関係者の筆界に対する認識を確認することは重要である。このことから、調査士が筆界と判断できる場合であっても、直ちに関係者の立会い・確認を省略してもよいということではないことに注意すべきである。なお、状況によっては立会い・確認を省略できる場合もあり得ることから、登記申請においては、登記官との事前協議を行うことが望ましい。

第 1 号は、資料として数値資料が存し、現地の土地の区画が境界標等により明らかな場合の筆界判断の方法を示したものである。数値資料には国家座標系に基づいて行われた測量により各筆界点座標値が計算された地図（図解法によるものを除く）、国家座標系に基づいた筆界点座標が記載されている地積測量図、官公署の保有する国家座標系に基づく区画整理換地図や公共事業により作成されている各種実測図面・データ等がある。民間保有の資料もあるが、その成果は必ずしも正確なものとは限らないことがあるので注意が必要である。

第 2 号は、資料として数値資料が存し、現地の土地の区画が境界標等により明らかでない場合の筆界判断の方法を示したものである。資料等の取扱いについては、前号の解説と同様である。

第 3 号は、資料として数値資料が存せず、現地の土地の区画が境界標等により明らかな場合の筆界判断の方法を示したものである。境界標の設置や立会い・確認の取扱いについては前記の解説と同様である。

第 4 号は、資料として数値資料が存せず、現地の土地の区画が明らかでない場合の筆界判断の方法を示したものである。この場合、現地立会いを行い関係者の筆界に対する認識を確認するものとするが、書証・物証・人証と対照する方法により、恣意的な筆界確認がされることのないよう注意が必要である。

また、本条の規定により判断した筆界について、関係者の同意が得られない場合は、状況に応じて筆界特定や ADR の手続に移行することが考えられることから、調査士は筆界特定の手続及び ADR 代理関係業務についての知識を備えておく必要がある。

筆界点の位置は、測量した日時における既知点又は引照点、他の筆界点等との相対的位置関係であることに留意する。

地図整備地区においては、前項の相対的位置関係を満たすとともに筆界点の位置誤差が、登記規則第 10 条第 4 項の誤差範囲内であることも確認する。

（筆界の確認の記録等）

第 34 条　調査士は、前条により関係者が筆界を確認したとき又は関係者間で筆界の認識が相違したときは、筆界確認の状況と経過及び結果を調査記録等に明記するものとする。

２　前条により筆界が確認されたときは、後日の紛争防止等のため、確認書等を作成するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、筆界確認の記録等について規定したものである。

【解　説】

１　後日のため、筆界確認の状況と経過及び結果を、できる限り詳細に記録しておくものとする。

２　筆界が確認された場合には、筆界の確認書等を作成し、将来の紛争を未然に防止するよう心掛ける。確認書等の様式については、別紙 5 を参考されたい。

（公共用地境界確認）

第 35 条　公共用地の境界確認に関する測量方法、書式、図式、図面の縮尺等は、公共用地を管理している官公署等の指示によるものとする。

【趣　旨】

本条は、公共用地の境界確認について規定したものである。

【解　説】

1　公共用財産境界の確定例

(1) 公共用財産の管理のため境界確定の協議を必要とするとき（国有財産法第 31 条の 3 の規定）。

(2) 公共用財産に隣接する土地の所有者又は所有者から委任を受けている者から境界確定の申請があったとき。

2　国有地（財務省管轄の例）の土地境界確定に必要な関係書類は、おおむね次のとおりである。

(1) 境界確定申請提出書類例

〔申請時〕

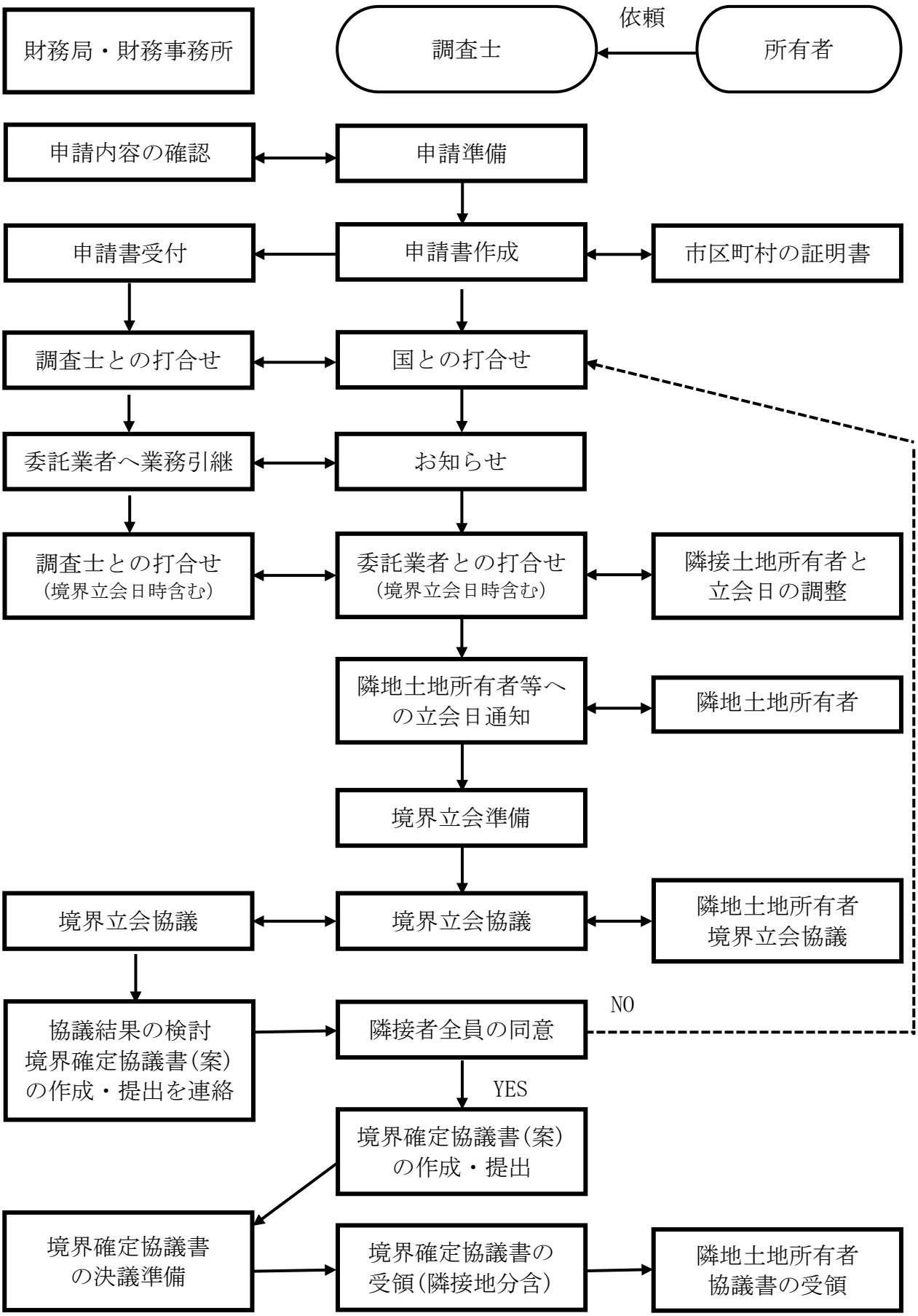
土地境界確定申請書、委任状、印鑑登録証明書、位置図・現地案内図、公図又は 14 条地図、旧公図、隣接土地の登記事項証明書又は土地所有者調書、市町村発行の「法定外公共物に係る機能の有無について」、現況写真、既境界確定調査書、その他参考となる資料

〔立会後〕

境界確定図、隣接土地所有者筆界確認書、その他参考となる資料（横断図、引照点図等）

3　国有林（林野庁）との境界確認を行うには、林野庁が決めている測量方法があることから、業務の円滑な実施のためには、入山届等の各種届出の方法なども含め、あらかじめ十分な協議を行う必要がある。

(2) 土地境界確定協議フロー（例）



（民有地境界確認）

第 36 条　民有地の境界確認に関する測量方法、書式、図式、図面の縮尺等は、対象地の地域区分によるものとする。

２　調査士は、隣接する土地の所有者が申請人又はその者と利害を一にする者であるときは、その外接する隣地土地境界まで調査するよう努めなければならない。ただし、対象地の筆界が明確な場合は、この限りでない。

【趣　旨】

本条は、民有地の境界確認について規定したものである。

【解　説】

１　利害を一にするものとは、夫婦、親子、法人とその代表者等が考えられる。

２　筆界が明確な場合とは､本要領第 33 条に規定する方法によって判断できる筆界を基本とし、地目が異なる場合、塀等の構造物がある場合や段差のある畦などがあり、地図等と位置・形状がおおむね合致する場合をいう。

３　境界確認において調査すべき資料は、本要領第 13 条参照

４　地域区分については、本要領第 40 条参照

（分筆測量）

第 37 条　調査士は、土地の分筆のための測量を行う場合には、原則として分割前の土地の全部について行うものとする。ただし、特別の事情により一筆の土地のうち分筆する部分のみを測量する場合には、分割前の土地の筆界、形状の確認をし、依頼された分割部分の位置、方向等を特定できるように行うものとする。

２　調査士は、同一所有者の数筆の土地を同時に分筆する場合において、分割前の各土地の筆界が不明の場合には、所有者の同意を得て合筆の上、分筆するものとする。ただし、合筆をしない場合には、分割前の各筆の筆界を明確にし、かつ、隣接地との関係を確認した上で分筆するものとする。

３　調査士は、特に複雑な分筆測量又は数次にわたる分筆等の場合には、分割後の筆界点を現地に示した後、点検測量を行って調整し、累積誤差の解消に努めなければならない。

４　調査士は、既存の測量成果に基づき分筆測量を行う場合には、必要に応じて現地に赴き境界標の有無等を調査し、分筆前の当該土地の確認測量をしなければならない。

【趣　旨】

本条は、分筆測量について規定したものである。

【解　説】

分筆に当たっては、新たに筆界が創設される土地の測量の精度とともに誤差を累積させないことを意識した作業が重要である。

１　同一所有者が隣接する複数の土地を所有している場合には、概して、その目的に応じて一体（一団）として使用収益されており、各筆ごとの筆界は不明な場合があることから、あえて各筆の筆界を特定せず、合併のあったものとして、調査・測量を行うことが合理的であり、事情の許す限り合筆することが望ましいとされる。

２　特に複雑な分筆測量（数次にわたる分筆も含まれる。）を行う場合には誤差の累積が生じやすい。このような場合には、分割する土地の測量のみによっては、適正な業務は期待できない。将来に備えて地図の精度の維持のために、点検測量を行って関係土地全体の画地調整を行い、累積誤差の解消に努める必要がある。

３　第４項において、既存の測量から一定期間経過している場合には、現地において境界標の有無や移動のないことを確認する必要がある。

【参　照】

○　平成 17 年 3 月 4 日付け日調連発第 373 号

分筆の登記の申請において提供する地積測量図の取扱いについて（通知）

分筆の登記の申請をする場合の地積測量図の記録の取扱い（準則第72条第2項）について、特に、「特別の事情」についての解釈、運用面について、別紙「分筆の登記の申請において提供する地積測量図の取扱いについて」のとおり取り扱うことについて法務省民事局と協議が整いましたので、通知します。

ついては、標記取扱いについては、不動産登記法・同規則及び別紙記載の趣旨等を十分踏まえた上で各法務局・地方法務局と協議の上対応されるよう留意願います。

別　紙

分筆の登記の申請において提供する地積測量図の取扱いについて

1　本取扱いの趣旨

分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図については、新不動産登記法（以下「法」という。）の施行後においても、1筆の土地ごとに作成しなければならない（不動産登記規則（以下「規則」という。）第75条第1項）ことは従前のとおりであるが（旧不動産登記法第81条ノ2第2項）、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるなど特別の事情があるときに限り、分筆後の土地のうち1筆の土地について規則第77条第1項第5号から第7号までに掲げる事項（同項第5号の地積を除く。）を記録することを便宜省略して差し支えないとされた（不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号民事局長通達。以下「準則」という。）第72条第2項）。

分筆の登記の申請において、特別の事情がある場合を除き、分筆後の土地のすべての土地について地積の求積方法等を明らかにする趣旨は、地図（法第14条第1項）の精度及び正確性を維持するとともに、地籍の明確化を図り、もって、登記された土地の区画の正確性を確保するためには、分筆後の土地のすべてについて地積の求積方法、筆界点間の距離及び筆界点の座標値を明らかにすることが必要不可欠であるとする基本的な考え方によるものである。

2　特別の事情

準則第72条第2項の規定は、分筆の登記の申請において提供する地積測量図は、本来、分筆後の土地のすべてについて地積の求積方法等を明らかにすべきであるが、極めて例外的に、特別の事情があるときに限り、分筆後の土地のうちの1筆について明らかにすることを要しない取扱いを明らかにしたものである。この「特別の事情があるとき」を例示すると、おおむね次のとおりである。

(1) 分筆前の土地が広大であり、分筆後の土地の一方がわずかであるとき。

(2) 地図（法第14条第1項）が備え付けられている場合であって、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき。

(3) 座標値が記録されている地積測量図など既存の資料により、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき。

(4) 道路買収などの公共事業に基づく登記の嘱託が大量一括にされ、かつ、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき。

なお、上記の場合のほか、登記官において分筆前の土地の筆界が確認できる場合であって、かつ、①分筆後の土地の一方が公有地に接し、境界確定協議や境界明示に長期間を要するとき、②隣接地の土地の所有者等が正当な理由なく筆界確認のための立会いを拒否しているとき又は③隣接地所有者等が行方不明で筆界確認のための立会いができないときについても、特別の事情があると認められる場合があることも考えられる。これらの場合には、これらの事情（上

記②の場合は、立会い拒否が正当な理由に基づかないことを認めるに足りる具体的事情）を規則第93条に規定する調査に関する報告において明らかにする必要がある。

3　分筆の登記を申請する場合において、分筆前の地積と分筆後の地積の差が、分筆前の地積を基準にして規則第77条第4項の規定による地積測量図の誤差の限度を超えるときには、併せて地積の更正の登記の申請をする必要があるが、このときの地積の更正の登記の申請には、分筆の登記の申請をする場合において提供する地積測量図を援用することができることは、従前の取扱いのとおりである。

（境界標の設置）

第 38 条　調査士は、筆界確認、筆界点の復元測量、分筆測量等により境界標を新たに設置する場合には、関係者に土地所有者による管理の重要性を説明し、永続性のある境界標を設置するよう努めなければならない。

２　調査士は、境界標を設置できない場合には、引照点等を設け、筆界点の位置を現地に復元することを可能とするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、境界標の設置について規定したものである。

【解　説】

登記規則第 77 条第 1 項第 9 号による地積測量図に記録する境界標とは、筆界点にある永続性のある標識をいうことから、新たに境界標を設置する場合には容易に移動しないように設置するよう努めるものとする。

【参　照】

○　不動産登記事務取扱手続準則の改正について(昭和 52 年 9 月 3 日付民三第 4474 号法務局長、地方法務局長宛て第三課長依命通知)

五、第 98 条関係

(1) 本条第 1 項に規定する永続性のある石杭又は金属標等の標識とは､材質が石､コンクリート、合成樹脂又は不銹鋼等耐久性を有し、かつ、容易に移動しないように埋設されていると認められるものをいう。

【参　考】

○　東京法務局土地建物調査要領（境界標の調査基準抜粋）

永続性のある境界標とは、次の各号に掲げるものをいう。

１　石、コンクリート杭

容易に移動しないように埋設されたもの（金属製冠杭を含む。）

２　金属標

一　ネジ込み式足付きプレートをコンクリート構造物等に埋め込んだもの

二　アンカーピン等で固定したもの。ただし、単に接着剤のみで貼り付けたものは除く。

三　打設したコンクリートに埋め込んだもの

３　金属鋲（長さ 50 ㎜以上、直径 7 ㎜以上）

コンクリート構造物等に埋め込んだもの。ただし、軟弱盤（アスファルト混合物等）に打ち

込んだものは除く。

4　プラスチック杭（合成樹脂杭）

容易に移動しないように埋設されたもの。ただし、中が空洞になっているものを除く。

5　刻印

コンクリート基礎（コンクリートブロックを除く）等に刻印し、中心が鮮明に確認できるもの

（測量機器）

第 39 条　土地の測量に使用する機器は、精度区分及び作業区分に適合したものでなければならない。

２　調査士は、測量機器の機能点検については、測量作業着手前及び作業間に適宜行い、必要に応じて調整・整備するものとする。

３　依頼者が業務に使用する測量機器に関し、測定値の正当性を保証する検定を求めた場合には、その検定は、測量機器の検定に関する技術及び機器等を有する第三者機関によるものとする。

【趣　旨】

本条は、測量に使用する機器について規定したものである。

【解　説】

測量に使用する機器については、日常的に自主点検等（別紙 6 参照）を行い、少しでも異状が認められた場合、継続して使用することなく、点検・調整しなければならない。

【参　考】

土地の測量に使用する主要な機器は、次表に掲げるもの又はこれらに相当する以上のものとする。

作業区分	機器	性能
1～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	1 級トータルステーション	最小読定値 1 秒読 測定精度±(5mm＋5ppm･D) 測定距離 2km 以上
2～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	2 級トータルステーション	最小読定値 10 秒読 測定精度±(5mm＋5ppm･D) Ａ：測定距離 2km 以上 Ｂ：測定距離 1km 以上
4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	3 級トータルステーション	最小読定値 20 秒読 測定精度±(5mm＋5ppm･D) 測定距離 1km 以上
1～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	1 級ＧＮＳＳ測量機	測定精度±(5mm＋1ppm･D)
1～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	2 級ＧＮＳＳ測量機	測定精度±(10mm＋2ppm･D)
1～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	1 級セオドライト	最小読定値 1 秒読
2～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	2 級セオドライト	最小読定値 10 秒読
4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	3 級セオドライト	最小読定値 20 秒読
1～4 級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量	光波測距儀	測定精度±(5mm＋5ppm･D)
測標水準測量	3 級レベル	水平器感度 40″/2mm 相当
測標水準測量	2 級標尺	標尺改正数 200μm/m
偏心要素の測定	鋼製巻尺（広幅巻尺）	JIS1 級　以上

（地域区分に応じた精度）

第 40 条　調査・測量に当たっては、対象地の属する地域区分に応じた対応をとらなければならない。

２　地域区分に対する精度区分は、次のとおりとする。

(1) 市街地地域は、登記規則第 10 条第 4 項に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで。

(2) 村落・農耕地域については、精度区分乙一まで。

(3) 山林・原野地域については、精度区分乙三まで。

【趣　旨】

本条は、調査・測量に当たっての、地域区分に対する登記規則第 10 条に基づく精度区分について規定したものである。

【解　説】

地域に応じた誤差の限度は、原則として次表のとおりとする。

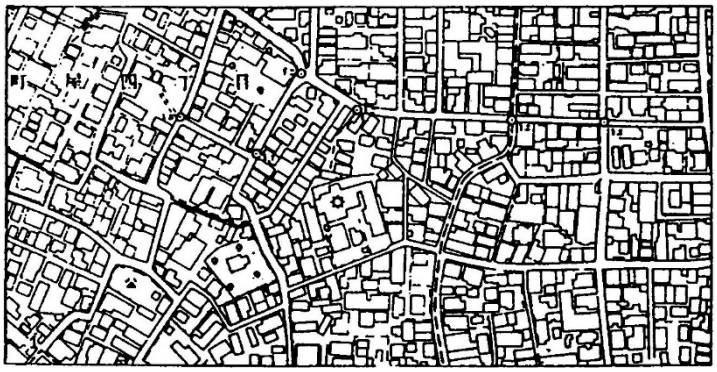
精度区分	地域区分	地図の縮尺
甲２	市 街 地	1/250 1/500
乙１	村落・農耕	1/500 1/1000
乙３	山林・原野	1/1000 1/2500

登記申請に当たっては、管轄登記所と協議を行い、適用される精度区分について、確認する等の対応に努めなければならない。

【標準地域区分】

１　市街地地域

密集市街地

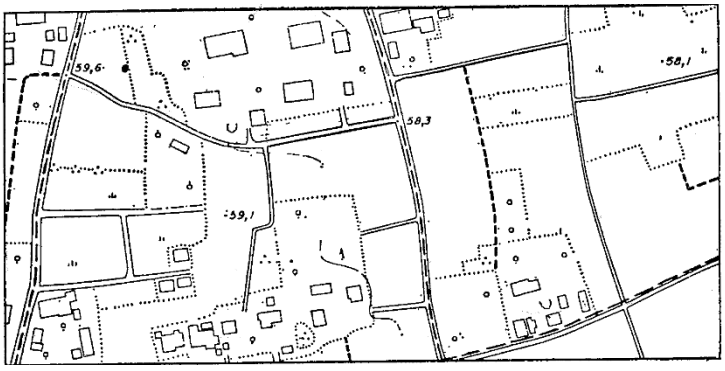


市街地

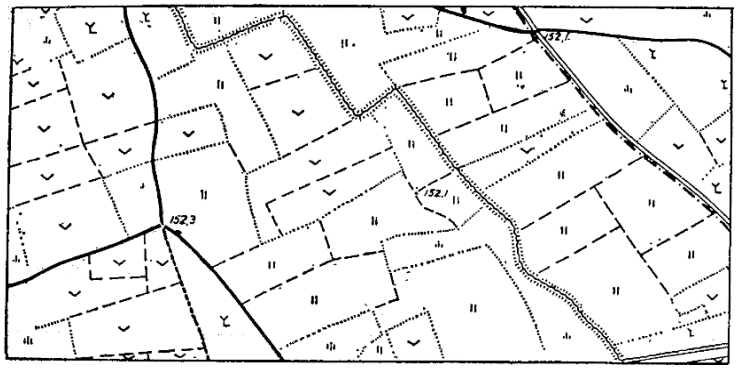


2　村落・農耕地域

村落地

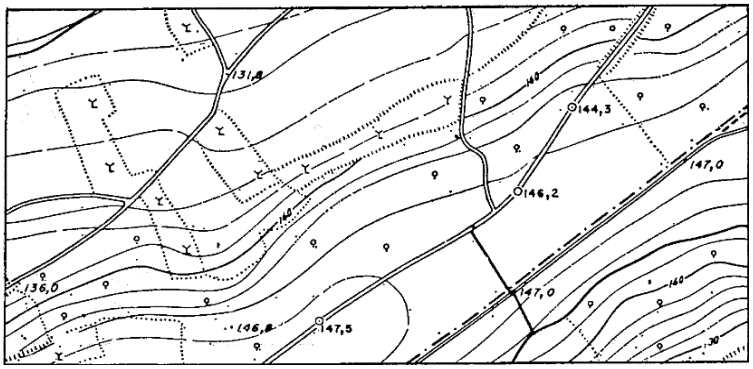


農耕地

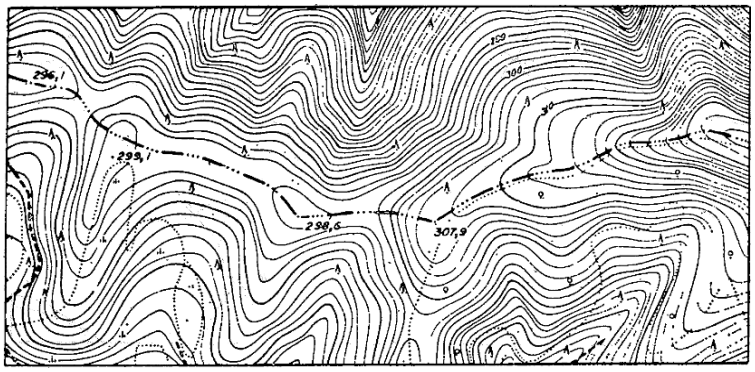


3　山林・原野地域

丘陵地



山地



【参　考】

1　国土調査法施行令別表第４

精度区分	筆界点の位置誤差		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の公差（m）	地積測定の公差（㎡）
	平均二乗誤差	公差		
甲１	2 cm	6 cm	0.020＋0.003$\sqrt{S}$＋αmm	(0.025＋0.003 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$
甲２	7 cm	20 cm	0.04＋0.01$\sqrt{S}$＋αmm	(0.05＋0.01 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$
甲３	15 cm	45 cm	0.08＋0.02$\sqrt{S}$＋αmm	(0.10＋0.02 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$
乙１	25 cm	75 cm	0.13＋0.04$\sqrt{S}$＋αmm	(0.10＋0.04 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$
乙２	50 cm	150 cm	0.25＋0.07$\sqrt{S}$＋αmm	(0.25＋0.07 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$
乙３	100 cm	300 cm	0.50＋0.14$\sqrt{S}$＋αmm	(0.50＋0.14 $\sqrt[4]{F}$)$\sqrt{F}$

備考１　精度区分とは、誤差の限度の区分をいい、その適用の基準は、国土交通大臣が定める。

２　筆界点の位置誤差とは、当該筆界点のこれを決定した与点に対する位置誤差をいう。

３　Ｓは、筆界点間の距離をメートル単位で示した数とする。

４　αは、図解法を用いる場合において、図解作業の級が、Ａ級であるときは 0.2 に、その他であるときは 0.3 に当該地籍図の縮尺の分母の数を乗じて得た数とする。図解作業のＡ級とは、図解法による与点のプロットの誤差が 0.1 ミリメートル以内である級をいう。

５　Ｆは一筆地の地積を平方メートル単位で示した数とする。

６　mはメートル、cmはセンチメートル、mm はミリメートル、㎡は平方メートルの略字とする。

２　地図の備付けのない地域においては、地籍調査において定められている次の 6 段階の精度区分を参考とする。

(1) 大都市の市街地区域・・・・・・甲１
(2) 中都市の市街地区域・・・・・・甲２
(3) 上記以外の市街地、村落・・・・甲３
　並びに整形された農用地区域
(4) 農用地及びその周辺区域・・・・乙１
(5) 山林原野及びその周辺区域・・・乙２
(6) 山林原野の区域・・・・・・・・乙３

３　地域区分のみならず近傍に基準点等が存するかどうかは、地図の精度・復元性に関わるものであることに留意すること。

（観測手簿の記載）

第 41 条　観測手簿は、原則として電子野帳を使用する。やむを得ず手書きで記録する場合は、インク又は良質のボールペン等を用いて記載するものとする。

２　観測手簿に記載されている測定値は、現地で観測した値を直接記録したものでなければならない。

【趣　旨】

本条は、観測手簿の記載について規定したものである。

【解　説】

近年は、電子野帳により観測データを記録し、測量ソフトにデータを転送することが一般的となっている。やむを得ず手書きで記録する場合には、観測した数値の読み取りのミス、手簿に記載する際のミス、測量ソフトに入力する際のミスという 3 つのリスクを負うということを理解しなければならない。

（一筆地測量の精度）

第 42 条　一筆地測量における筆界点の位置及び地積並びに筆界点間距離についての許容誤差の限度は、登記規則第 10 条第 4 項の区分によるものとする。

【趣　旨】

本条は、一筆地測量の精度の区分について規定したものである。

【解　説】

登記規則第 10 条第 4 項において、地図を作成するための一筆地測量及び地積測定における誤差の限度を定めており、調査士が業務として行う一筆地測量及び地積測定においても同様の精度を求めたものである。（別紙 7 参照）

【参　照】

○　国土調査法施行令別表第 4（一筆地測量及び地積測定の誤差の限度）

精度区分	筆界点の位置誤差		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の公差（m）	地積測定の公差（㎡）
	平均二乗誤差	公差		
甲１	2 cm	6 cm	$0.020+0.003\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.025+0.003\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$
甲２	7 cm	20 cm	$0.04+0.01\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.05+0.01\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$
甲３	15 cm	45 cm	$0.08+0.02\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.10+0.02\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$
乙１	25 cm	75 cm	$0.13+0.04\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.10+0.04\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$
乙２	50 cm	150 cm	$0.25+0.07\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.25+0.07\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$
乙３	100 cm	300 cm	$0.50+0.14\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.50+0.14\sqrt[4]{F})\sqrt{F}$

備考１　精度区分とは、誤差の限度の区分をいい、その適用の基準は、国土交通大臣が定める。

２　筆界点の位置誤差とは、当該筆界点のこれを決定した与点に対する位置誤差をいう。

３　Ｓは、筆界点間の距離をメートル単位で示した数とする。

４　αは、図解法を用いる場合において、図解作業の級が、A級であるときは 0.2 に、その他であるときは 0.3 に当該地籍図の縮尺の分母の数を乗じて得た数とする。図解作業のA級とは、図解法による与点のプロットの誤差が 0.1 ミリメートル以内である級をいう。

５　Ｆは一筆地の地積を平方メートル単位で示した数とする。

６　mはメートル、cmはセンチメートル、mm はミリメートル、㎡は平方メートルの略字とする。

（面積計算）

第 43 条　面積計算は、原則として座標法によるものとする。

	計　算　方　法
座標法による場合	合緯距・合経距法　倍横距法・倍縦距法 極座標法（二辺夾角法など）

２　電子計算機を使用する場合は、演算の経過が判るような書式で出力するものとする。

【趣　旨】

本条は、面積計算について規定したものである。

【解　説】

面積計算は、原則として座標法を用いる。ただし、依頼による場合や、既存の地積測量図の評価をする場合等、座標値から三斜法に換算して求積するときには、座標法による計算面積との差異に留意しなければならない。

（筆界点の点検測量）

第 44 条　一筆地測量の精度の点検は、筆界点間の測距が不能な場合を除き原則として筆界点間の距離測定をするものとする。

２　調査士は、点検測量の結果、較差の制限を超えた場合には、その原因を正確に調査し、再測等適切な措置を講じなければならない。

なお、較差の許容制限は次表を標準とする。

地形区分	較差の制限	
平　地	1/2000	点間距離 20m 以内は 10mm 以内
山　地	1/1000	点間距離 20m 以内は 20mm 以内

【趣　旨】

本条は、筆界点の点検測量について規定したものである。

【解　説】

筆界点間距離の検測は、鋼巻尺による片道測定、光波測距儀による直接観測、トータルステーションの対辺測定機能による間接測定等により行う。

第３章　建物の調査･測量

（建物の調査・測量の作業手順）

第 45 条　建物の調査・測量は、作業の適正かつ効率を図るため、依頼者等と事前に協議をし、作業手順を立案して行うよう努めなければならない。

２　調査士は、前項の立案に当たっては、調査・測量の対象となる建物（以下「対象建物」という。）の特定及び権利の明確化のほか利用状況等についても、的確に判断するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、建物の調査・測量に関する作業手順について規定したものである。

【解　説】

業務を実施するに当たっては、依頼の趣旨をよく理解の上、作業の効率的な実施に留意すべきである。また、依頼者との意思の疎通を図り、別紙８の建物の調査・測量の作業手順を参考に、具体的作業を立案し、適正かつ迅速に遺漏のないよう処理しなければならない。

（所在地番等の調査）

第 46 条　調査士は、調査・収集した資料等に基づいて、対象建物が物理的に存在する（滅失の場合は、存在した）直下の土地について、次の各号に掲げる事項を調査し、所在地番の確認及び特定をするものとする。

(1) 建物敷地の位置、形状及び利用状況の確認

(2) 建物の位置を特定するための最小限度の近隣の土地の地番・地目・所有者の氏名等の確認

(3) 地積測量図等がある場合、記録されている境界標及び恒久的地物との位置関係の確認

(4) 重複登記の防止の確認

(5) 建物が土地区画整理事業・土地改良事業等の指定を受けた地区に所在する場合は、事業施行者が証明する仮換地証明書等と関連する公証資料類との対比によるその位置の特定及び確認

(6) えい行移転による所在地の変更、分・合筆による所在地番の変更やその他錯誤による更正等の場合は、変更又は更正の前後の関係の確認

(7) 公有水面埋立地に建築された建物については、地番区域が定まっているか否かの確認

(8) 建物が永久的な施設としてのさん橋の上に存する場合又は固定した浮船を利用したものである場合については、その建物から最も近い土地の地番の確認

【趣　旨】

本条は、建物の所在地番の調査について規定したものである。

【解　説】

区分建物の敷地の調査については、本要領第 52 条を参照すること。

1　建物の所在とは建物の所在する場所をいい、建物の所在は「市、区、郡、町、村、字及び地番」をもって表示することとされている（不登法第 44 条第 1 項第 1 号）。建物の所在に関する登記事項は、当該建物の特定のための基本とされる。表題部の所在の記載については準則第 88 条に定めるところであり、現地の調査に当たってはこれらのことを十分注意しなければならない。

2　建物の所在地番は 1 個の建物ごとに表示される。この場合においては、

(1) 建物が 2 つ以上の都道府県にまたがって存在する場合には、その都道府県名を冠記することを要す（準則第 88 条第 1 項）。

(2) 数筆の土地にまたがって所在する建物についてはその全部の土地の地番を表示し、その建

物に附属建物がある場合には当該附属建物の敷地の所在地番をも記載する。

この場合に、附属建物のないときは床面積の多い部分を、附属建物のあるときは主である建物の存する土地の地番を先に記載する（準則第 88 条第 2 項）。

(3) 1 棟の建物を区分した建物なるときは、その区分した建物の属する 1 棟の建物の所在及び地番を記載する（不登法第 44 条第 1 項第 1 号）。

(4) 主である建物が 1 棟の建物を区分した建物でその附属建物が 1 棟の建物を区分したものでないときは、その附属建物の所在及び地番も記載する（不登法第 44 条第 1 項第 5 号）。

(5) 建物が海上の構築物であるさん橋等の上に存する場合又は浮船を利用したものである場合には、表示すべき敷地地番が存在しないため、対象建物から最も近い土地の地番を用い、「1 番地先」のように表示する（準則第 88 条第 4 項）。

なお、地番のない国有の道水路が敷地内に存在する場合も、同様の表示をする。

(6) 傾斜地に建築された 2 階層の建物で 1、2 階部分が地表に接する場合には 1 階、2 階部分の所在地番を記載する。

(7) 地階のみの建物については、地下 1 階の存在する部分の土地が敷地である。

(8) 建物の 2 階以上が突出するとき（ピロティー等の場合）の所在は、その直下の土地の地番も表示する。

3　仮換地上に建築された建物については、いわゆる底地の地番をもって所在地番とし、換地の予定地番（街区画地番号等）を括弧書きで併記する（昭和 43 年 2 月 14 日民事甲第 170 号法務省民事局長回答）ものとされている。

4　分合筆による所在地番の変更、えい行移転による所在地番の変更等（準則第 85 条第 2 項）については、登記の経緯や現地及び地図の位置との確認を十分に行い、所在地番の特定に過誤のないよう十分な注意を要する。

（建物の現地調査）

第 47 条　建物の現地調査は、前条の所在位置確認のほか、依頼の目的に応じて、次の各号に掲げる事項のうち、必要な調査等を行うものとする。

(1) 建物の存在する現地と、収集した資料との対照による建物の所在、敷地の形状と位置関係、方位及び隣接地番等の確認

(2) 建物としての認定の可否及び建物としての効用を果たし得る状態にあるか否かの確認

(3) 区分建物の場合には、区分建物としての認定の可否及び 1 棟の建物に属する区分建物の階、位置の調査及び敷地権に関する事項の調査

(4) 所有者と建物利用者との関係等所有権の帰属に関する調査

(5) 建物の利用目的及び状況の調査と種類の確認

(6) 建物の主な部分の構成材料、屋根の種類及びこれらが複合状態にある場合には、その内容と割合の調査

(7) 建物の階数の調査

(8) 附属建物については、主である建物との関係の調査

(9) 床面積の算定

(10) 工事の状況の調査

(11) 建物の工事が数次にわたる場合には、その工事経過の調査

(12) 登記原因及びその日付の調査

(13) 建物の分割、合併及び合体等の事実の有無並びにその取扱いの可否の調査

(14) 既登記建物との重複の有無及び同一敷地内の既設建物との関連の調査

(15) 建物図面の作成に必要な敷地の形状及び筆界線からの距離の測定並びに同一敷地内の隣接建物の位置等の関連の調査

(16) その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、建物について必要な現地の調査について規定したものである。

【解　説】

1　建物の表示に関する登記は、不動産登記制度の基礎としての権利の客体たる建物の物理的状況を明確にするためにされるものである。対象建物の現地調査は本要領に規定する基本的事項について総合的な配慮が必要である。

2　建物の表示に関する登記は、表題部において建物の現況を明確にするために、権利に関する登記に対し独立して建物自体の現況を表示した登記をすることとしている。そして、建物の要

件としては、土地に定着した建造物であって屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、居宅、店舗、事務所等その目的とする用途に供し得る状態にあるものとされている（登記規則第111条）。

3　建物の現況を明らかにするための建物の表示に関する登記事項は、

(1) 建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番

(2) 家屋番号

(3) 建物の種類、構造及び床面積

(4) 建物の名称のあるときはその名称

(5) 附属建物のあるときは、その所在及び土地の地番並びに種類、構造及び床面積

(6) 所有権の登記のない建物については所有者の氏名、住所、もし所有者が2名以上であるときはその持分を登記すべきものとしており（不登法第27条第3号・第44条第1項）、また、1棟の建物を区分した区分所有権の目的たる建物（附属建物を含む。）については、その属する1棟の建物の所在、地番、構造、床面積及び建物の番号のあるときはその番号を、さらに、一体として処分される敷地権の権利の表示をも登記することとしている（不登法第44条第1項第9号）。

4　附属建物についての主である建物との関連にあっては、民法第87条第1項の主物に対する従物として、

(1) 特定の主物に附属すると認められる程度の場所的関係

(2) 社会観念上継続して主物の常用に供せられ、効用を全うする働きをすると認められるもの

(3) 主物と同一所有者に属することなどが、所有者の意向にかかわらず、一般的取引の観念によって定めるべき主従関係の客観的標準とされていることから、この範疇にある建物については、主従の関係にあるものとして調査することとなることに留意すべきである。

したがって、建物の現地調査に当たっては、これらの事項を総合的かつ的確に把握しなければならない。

（重複登記等の防止）

第 48 条　調査士は、建物の調査に当たっては、同一敷地及び周辺地番の既登記の建物について、次の各号に掲げる事項を調査して重複登記の防止に努めなければならない。

(1) 種類、構造の変更の有無

(2) 増築又は一部取壊しの有無

(3) えい行移転の有無

(4) 敷地の所在、地番の変更の有無

(5) 建物の所在地番について、分・合筆の手続がされているときは、分・合筆前の敷地上の建物の有無

(6) コンピュータ化に伴う改製不適合物件の有無

(7) その他類似建物の有無

【趣　旨】

本条は、重複登記の防止に関する調査について規定したものである。

【解　説】

登記記録の編成は 1 筆の土地又は 1 個の建物につき 1 登記記録を備えることとされている。いわゆる 1 不動産 1 登記記録主義の原則（区分建物にあっては例外とされる。）が採用されている（不登法第 2 条第 1 項第 5 号）。

この原則の趣旨は、登記による公示を簡明化し、混乱を避けるためのものである。建物の現地調査に際しては、その趣旨から、重複登記が生じないよう特に注意しなければならない。万一、過誤等により重複登記が生じた場合は、調査士としても、通達・回答（昭和 37 年 10 月 4 日民事甲第 2820 号及び昭和 39 年 2 月 21 日民事甲第 384 号民事局長通達並びに昭和 46 年 3 月 26 日民事甲第 1194 号民事局長回答等）に則してその解消に努めなければならない。

特に、コンピュータ化に伴っては、コンピュータによる取扱いに適合しない物件については、いわゆる改製不適合物件として、引き続き簿冊で管理（事例参照）されていることにも留意しておく必要がある。

改製不適合物件事例

登記簿がコンピュータ・システムによる取扱いに適合しないものとして、磁気ディスク登記記録への改製を行わず、従来の登記簿の状態で管理されている事例

① 所有者不明

② 持分不整合

③ 二重登記（重複地番）

④ 所在地番不明

⑤ 所在地番・家屋番号不明

⑥ 小字名不明

⑦ 大字の誤り

⑧ 新町名不明

⑨ 類似新用紙

⑩ 受付年月日・受付番号無し

⑪ 相続登記不適正

⑫ 乙区移転経過不明

⑬ 債権金額無し

⑭ 自作農法による買収以前の所有者からの相続

⑮ 自作農法による買収以前の所有者からの分筆

⑯ 2 階建とあるも 1 階のみの記載

⑰ 合筆移記に差押登記

⑱ 合併登記未了

⑲ 甲区権利者判読不明

⑳ 所有権一部保存

（建物同一性の調査）

第 49 条　調査士は、既登記建物の増築及び一部取壊し工事等が施された建物について、表題部の変更登記の調査をする場合には、既登記建物との同一性が認められるかを慎重に確認しなければならない。

【趣　旨】

本条は、既登記建物について増築、一部取壊し工事等により建物の表題部の変更が生じた場合のその建物の同一性の調査について規定したものである。

【解　説】

1　建物の同一性の判断については、建物の増築又は一部取壊し若しくは再築が行われた場合、その判断に迷う事案がある。建物の新築とは、社会通念上建物を新しく建築することであるが、不登法上は、建物の全部を取り壊して再築及び移築（解体移転）されたものも新築として取り扱われるので、建物の同一性は問題とならない（準則第 83 条・第 85 条第 1 項）。

2　既登記の建物の一部が崩壊、焼失又は取り壊された場合において、その残存部分が社会通念上、独立した建物の効用を果たし得ないと判断される建物に増築がされた場合又は狭少な既登記建物を吸収するような大規模な増築をした場合には、同一性が問われる事例が多く認められる。

前者にあっては、残存部分に建物の認定要件（定着性、外気分断性、用途性）が必要とされ、それ自体の独立性が重要な要素とされる。加えて取引性の有無も重要な要件であり、単に物理的状態のみならず客観的に見て、建物の用途性、経済的価値等を総合的に判断して決定すべきである。後者については、民法第 242 条不動産の付合の理論の解釈上の問題となることもあり、慎重に判断しなければならない。

なお、建物の同一性が認められるかどうかは登記の効力に重大な影響を及ぼすことから、調査・測量に当たっては十分注意を要する。

3　建物の同一性の判断は、建物の表題部の登記の全体と建物の現況、周囲の状況、変更又は更正の事実等諸般の事情を勘案して、客観的に容易に同一性を認識し得るものか否かにより判断するよう留意する必要がある。

（所有権に関する調査）

第 50 条　調査士は、建物の所有権の調査に当たっては、依頼者及び工事施工者等から直接事情を聴取した上、建物の所有権の帰属に関わる資料を調査し、その事実を確認するものとする。

２　調査士は、建物の所有者について、前項の調査による事実関係の疎明書面により、建物の所有権が原始取得又は承継取得したのか確認するものとする。

３　調査士は、新築建物の場合には、不動産工事の先取特権の保存の登記の有無に留意するものとする。

４　調査士は、既存建物に接続して増築した場合において、当該増築した部分の建築主が既存建物の所有者と異なるときは、民法第 242 条の不動産の付合により既存建物の所有者が当該増築した部分の所有権を取得することがあるので留意して調査するものとする。

５　調査士は、合体後の建物の所有権の関係について、本要領第 61 条の規定に留意するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の所有権の調査について規定したものである。

【解　説】

１　建物について、表題登記・合体登記・変更更正登記・共用部分の廃止による表題登記を申請する場合には、申請人の所有権を証する情報を提供しなければならない（登記令別表 12 項、13 項、14 項、21 項）。増築又は表示更正による床面積増加の登記申請書にも、例え、増築又は更正後の床面積の増加部分が既存建物と構造上一体をなし、区分できないものであっても、所有権を証する書面の添付を要する（昭和 37 年 10 月 18 日民事甲第 3018 号民事局長回答）。

２　「所有権を証する情報」とは、登記申請の対象となっている不動産について、当該登記申請人が真実の所有者であることを証明又は推認することのできる情報である。準則第 87 条第 1 項には、建物の表題登記を申請する場合に必要とする所有権を証する情報について、いかなる情報を添付すべきかを具体的に規定している。

３　新築建物の表題登記の申請手続に当たっては、不動産工事の先取特権の登記の有無に留意しなければならない。先取特権は、特定の法定された債権について、債務者の財産から一般の債権者に優先して弁済を受けることができる法定担保物権であり（民法第 303 条）、特定の債権が発生すれば、法律上当然にその債権の担保として発生する。公平の原則、社会政策的あるいは当事者の意思の推測の見地から認められたものである。

新築建物における不動産工事の先取特権の保存の登記は、新築建物に係る請負人等（権利者

すなわち先取特権者）が、建築主（債務者）の不動産に関する工事の費用を担保するために、工事着手前に設計書（新築すべき建物の種類・構造・床面積の予定が明らかにされている。）及び図面（新築すべき建物についての建物図面）を添付して、工事費用予算額及び債務者を登記し、これをもって第三者対抗要件を具備するものである（民法第 327 条・第 338 条、登記令別表 42 項～44 項）。

4　既存建物に接続して増築された建物の調査に当たっては、以下のことに留意する。

既存建物に接続して、他人が増築し、既存建物の所有権が民法上、付合の規定（民法第 242 条）によりその増築部分に及ぶ場合は、建物の構造部分として付合された増築部分と既存建物の接合部分に両建物を区分する障壁等の存在しない場合である。すなわち、この場合には、増築部分は既存建物への従属性、部分性が認められ既存建物の所有者は増築部分の所有権を取得する（最高裁第三小法廷昭和 35 年 10 月 4 日判決（昭和 33 年（オ）第 352 号）、民法第 242 条参照）。

既存建物の所有権が増築部分に及ばない場合は、両建物の接合部分に両建物を区分する障壁を設けて、いわゆる区分建物として増築した場合である。すなわち、両建物が物理的構造上の独立性及び取引又は利用上の独立性を有する場合である（最高裁第一小法廷昭和 39 年 1 月 30 日判決（昭和 35 年（オ）第 856 号）参照）。

5　建物の所有者の特定に当たっては、その者がいわゆる原始取得者か転得者であるかの調査は重要な意義がある。当該登記の申請適格者を決定することとなるので十分留意しなければならない。

特に、区分建物の表題の登記の申請は、その所有権の原始取得者から、新築 1 か月以内に、その 1 棟の建物に属する他の区分建物の全部の表示の登記の申請とともにしなければならないこととされている（不登法第 47 条第 2 項・51 条第 1 項）。また、区分建物の表題登記の未了の間に所有権が原始取得者から移転した場合でも、区分建物でない建物（非区分建物）の場合と異なり、新所有者（転得者）は登記申請義務を課せられることにはなっていない（不登法第 48 条）。

【参　考】

○　建物の所有権証明情報として、以下のものが考えられる。

・　建築確認済証、検査済証、工事完了引渡証明書、建築工事請負契約書及び工事代金領収書、固定資産税納付証明書、固定資産税台帳登録事項証明書、敷地所有者の証明書、隣接地所有者の証明書、火災保険加入証明書、電気・水道・ガス等の公共料金領収書等

（登記原因及びその日付の調査）

第 51 条　登記原因及びその日付の調査は、現況及び疎明書面等を確認し、依頼者及び工事施工者等の説明を求めるなどして行うものとする。

２　調査士は、工事経過や種類の変更等が数次にわたる場合には、前項の調査をその経過ごとに行うものとする。

【趣　旨】

本条は、登記原因及びその日付の調査について規定したものである。

【解　説】

１　建物の表示に関する登記においても、不登法第 44 条の規定による「建物の表示の登記事項」のほかに、「登記原因及びその日付」及び「登記の年月日」を記載すべきことを定めている（登記令第 3 条第 6 項）。登記される不動産の表示に関する事項は、権利の客体である不動産の客観的状況を公示するものであり、客観的状況は常に変わり得るものであるから、いつの時点の不動産の態様であるかを登記記録に明らかにしておかなければならない。そのため、どのような原因で、また、いつ、その客観的状況が作り出されたかを公示することが要請される。

２　表示に関する登記についての登記原因は、表示変更、滅失等の原因たる事実（新築、増築、取壊し等）であり、その登記原因たる事実が発生した日がその日付である。よって、登記原因及びその日付については、恣意的な判断を行うことがあってはならない。

登記原因及びその日付は、いかなる登記の申請書にも記載しなければならない必要的記載事項であり、登記記録として公示することにより、不動産の態様を明らかにするとともに不動産の特定要素となることから、適正に表示されなければならない。したがって、登記原因及びその日付の調査に当たっては、十分注意を要する。例えば、建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証に記載されている工事完了検査年月日と、現地調査の結果が相違するときは、その日付は実際の工事完了年月日とする。

（区分建物の敷地に関する調査）

第 52 条　調査士は、区分建物の敷地について、次の各号に掲げる事項に留意して調査するものとする。

(1) 建物が所在する土地（以下「法定敷地」という。）については、建物の接地部分の土地及び建物が突出する部分にある土地の所在、地番

(2) 区分所有者が建物及び法定敷地と一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地で規約により建物の敷地とされた土地（以下「規約敷地」という。）の有無

(3) 敷地利用権の種類及び敷地権となる所有権、地上権又は賃借権の登記の有無

(4) 専有部分とその専有部分に係る敷地利用権の一体性の有無

(5) 敷地権として登記する場合には、敷地権の種類、割合及び敷地権となった年月日

(6) 次に掲げる書面の有無及びその内容

イ．敷地権として登記しない場合の分離処分可能規約

ロ．規約敷地に関する規約

ハ．法定割合以外の敷地権の割合に関する規約

ニ．敷地権に関する規約の改廃に関する書面

【趣　旨】

本条は、区分建物の敷地に関する調査について規定したものである。

【解　説】

区分建物の敷地の現地調査に当たっては、専有部分と敷地利用権の権利の一体化の原則について十分留意しなければならない。

1　昭和 58 年法律第 51 号により区分所有法が改正され、専有部分と敷地利用権の一体性の原則が採用されたが、この原則の通用上、敷地利用権の対象となる土地、すなわち、建物の敷地の範囲が明確でなければならない。「建物の敷地」とは、法定敷地及び規約敷地をいう（区分所有法第 2 条第 5 項）。庭、通路、広場等の規約敷地は、必ずしも法定敷地と隣接していることを要しない〔昭和 58 年 11 月 10 日民三第 6400 号法務省民事局長通達（以下「基本通達」という。）第 1 の 1 の 2〕。

「建物が所在する土地」とは、専有部分が属する 1 棟の建物が所在する土地、すなわち、建物の底地であり、建物の底地は法律上当然に建物の敷地（法定敷地）である。1 筆の土地の一部に建物が所在するにすぎない場合でも、その 1 筆全体が建物の敷地となる。したがって、建物が所在する 1 筆の土地の一部のみを建物の敷地とするのであれば、その部分についてはあらかじめ分筆の登記を要することとなる。

2　「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう（区分所有

法第2条第6項）。

専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とは、原則として分離処分することができない（区分所有法第22条第1項本文、第3項）。この場合において、区分所有者が1人で数個の専有部分を所有するときは、各専有部分と分離して処分することができない敷地権の割合は、規約により定めた割合があるときはその割合（以下「規約割合」という。）により、規約割合がないときは各専有部分の床面積の割合による（区分所有法第22条第2項、第3項）とされる。

なお、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる旨の規約（以下「分離処分可能規約」という。）があるときは、一体性を廃して、分離処分することができる（区分所有法第22条第1項ただし書、第3項）。規約敷地を定める規約、規約割合を定める規約及び分離処分可能規約の設定、変更又は廃止は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議による（区分所有法第31条）が、最初に専有部分の全部を所有する者は公正証書により単独でこれらを設定することができる（区分所有法第32条）。また、建物の敷地が数筆あって、数人の区分所有者がそれらの敷地をそれぞれ単独で所有する場合（タウンハウス、棟割長屋型建物の敷地にみられるいわゆる分有の場合）については、区分所有法第22条の規定は適用されない（基本通達第1の二の6）。

3　「敷地権」とは、土地の登記記録に登記された所有権、地上権又は賃借権であって建物又は附属建物と分離して処分することができないものをいう（不登法第44条第1項9号）。

敷地権の表示は、建物の表題の登記事項の一つに属し（不登法第44条第1項9号）、建物の表示の変更若しくは更正の登記又は建物の区分の登記の手続によって登記されることもある（基本通達第5の一の2、第8の一の2、第9の一の2）。そして、区分建物の所有者、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人が建物の敷地の所有権、地上権又は賃借権の登記名義人であるとき（分有の場合を除く。）は、分離処分可能規約の設定又はそれらの権利が敷地権でないことの証する書面が有しない限り、これらの権利は敷地権として差し支えないものとする（基本通達1の三の3）。

なお、建物又は附属建物につき敷地権がある場合において、建物の表題の登記を申請するときは、申請書に敷地権の表示を記載することを要し（登記令別表12項）、敷地権の表示の記載は、敷地権の目的たる土地の所在、地番、地目及び地積並びに敷地権の種類及び割合を記載するものとする。

この場合において、主である建物及び附属建物がともに区分建物であるときは、主である建物に係る敷地権と附属建物に係る敷地権とを区分して記載することを要する。また、建物の表題の登記申請書には、敷地権の表示の登記原因及びその日付をも記載することを要する（登記令別表12項）。

この場合の登記原因の日付は、建物の所有者が建物の新築、建物の区分等により区分建物が生じた日前から建物の敷地につき登記した所有権、地上権又は賃借権を有していたときはその区分建物が生じた日であり、また、区分建物が生じた後にその建物の敷地につき登記した所有

権、地上権又は賃借権を取得したときは、その取得の登記の日である。

4　申請書の添付書類の特則として、次に掲げる書面の添付が要求されるので調査に当たって注意を要する。①敷地権の目的たる土地が規約敷地であるとき又は敷地権の割合が規約割合によるものであるときは、建物の表題登記の申請書にその規約を証する情報を添付することを要し（登記令別表 12 項）、②区分所有者が法定敷地につき登記された所有権、地上権又は賃借権を有する場合において、これらの権利が敷地権でないものとして申請する場合は、これらの権利が敷地権でないことを証する情報（分離処分可能規約を証する情報等）を添付することを要する（登記令別表 15 項）。

以上の「規約を証する情報」は、規約を設定した公正証書（区分所有法第 32 条）の謄本、規約の設定を決議した集会の議事録（区分所有法第 42 条）又は区分所有者全員の合意により規約を設定した合意書（区分所有法第 45 条）とする。

なお、議事録又は合意書は公証人の認証がある場合を除き、議事録又は合意書に署名押印した者の印鑑証明書の添付を必要とする（基本通達第 2 の五の 4）。

（建物の認定）

第 53 条　建物の認定は、次の各号に掲げる事項を調査して判断するものとする。

(1) 定着性

容易に移動することができないように基礎工事が施された建造物であること。

(2) 外気分断性

屋根及び外壁又は建具類その他これに類する設備によって内外を遮断できる状態にあること。ただし、周壁の一部に開放された部分がある場合であっても、屋内の状態が人貨の滞留性及び用途性を有していると認められる場合にはこの限りでない。

(3) 用途性

屋内の状態がその目的とする用途に供し得る状態であること。

(4) 不動産としての取引性

客観的に取引の対象となる状態であること。

【趣　旨】

本条は、建物の認定について規定したものである。

【解　説】

建物はその敷地とは全く別個の独立の不動産とされ、土地とは別に登記能力が付与されている（不登法第 2 条第 1 項第 1 号等）が、現実には土地の定着物（民法第 86 条第 1 項）であって土地と分離して存在することはできない。したがって、土地への定着性が建物の主要な要件となる。

建物の認定基準は登記規則第 111 条・準則第 77 条に規定するところであり、建物の要件としては、通常、構造物すなわち、人が構築した建造物（自然にできた洞窟等は含まれない。）で「定着性（永続性）」、「外気分断性」、「用途性（単位生活空間の形成）」に加えて「取引性」が挙げられる。

建物として当該建造物の工事の状況がどの段階に至れば建物と認定することができるかについては、判例等によってかなり明確であるが、実務上はその目的とする用途に供し得る状態となったとき（登記規則第 111 条）とされ、その用途に応じて外装工事だけでなく内装工事も一定の段階に達していることが目安とされる。

1　定着性（永続性）

(1) 建物は、土地の定着物（民法第 86 条第 1 項）であるから物理的に土地に固着していることが最低要件である。準則第 77 条第 2 号には、「建物として取り扱わないもの」が例示列挙されているが、例えば、「機械上に建設した建造物で地上に基脚し支柱を存しないもの」等はこれらが上記の要件を欠いているためである。

(2) 建物の要件としての定着性とは、「特別の事由がない限り、移動させないものとして土地

に設置されているもの」をいうべきと解され、物理的に堅固な状態で土地に附着した建造物であっても、その目的とする用途からいって、限られた期間が経過すれば撤去される性格のものである限りは一般的に定着性を欠いていると判断される。このため、建物の定着性の有無を判断するに当たっては、建造物の物理的固着性のみでなく、その利用目的をも考慮に入れるべきである。例えば、工事現場に設置された仮設建物、住宅展示会場のモデルハウス、軽量鉄骨造ビニールハウス等は、その利用目的から特定の土地に永続的に付着させた状態で使用される性格を本質的に持つものではないので、建物として取り扱うことは適当でない。

2　外気分断性

(1)「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有すること」（登記規則第 111 条）が建物の要件として必要であると解される。つまり、人の生活に必要な空間が確保されるために屋根及び周壁等によって外気が分断されていなければならないとされる。

屋根については、生活様式等の社会的変化に伴って建物に対する需要形態がいかに多様化しても、また、近代建築技術の向上、新素材の開発により特殊な構造及び形態の建造物が出現しても、現時点では屋根を備えない建物は存在し得ないと考えられている。屋根を有することは建物の不可欠の要件であるといえる。

(2) 周壁については、必ずしも厳格な壁構造物の存在を予定していない。登記規則第 111 条が「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し」と規定していることから、周壁については「又はこれらに類するもの」を許容しており、近時、様々な用途とそれに対応する様々な構造を持った建造物が出現し、現実に取引の対象となり、建物の利用形態の多様化が進む中で、周壁のないもの又は一部に周壁のない建造物は全て建物でないとして、不動産登記制度の対象外としてしまうのは不合理と指摘されるところである。

登記規則第 111 条自体が、屋根及び周壁等を建物の要件としながら、準則第 77 条第 1 号符号アでは上屋のある部分の停車場の乗降場及び荷物積卸場及び符号イでは屋根のある部分の野球場の観覧席場等を建物として取り扱うものとしている。これらは本来的構造において建物の基準から逸脱しており判断が難しいところであるが、準則第 77 条は「建物の認定に当たっては、次の例示から類推し、その利用状況等を勘案して判定するものとする。」と規定している。さらに、判断を困惑する事例については、これらと同一レベルでの考慮が必要とされる。そして結論的にいえば、周壁による外気分断性は、建物の用途によってある程度弾力的に考えて差し支えないものと解される。

3　用途性

建物の用途性の有無はそれぞれの建物ごとに具体的な用途が明確にされた上でその用途に見合った生活空間が確保されているか否かを問う形で判断されなければならない。原形としての建物の効用は、人が外部から遮断された空間で生活を営み、仕事を行い、物の貯蔵等をすることのできる空間を確保することにあり、建物の用途性の有無はその建物の具体的な用途に従った人貨の滞留性の有無によって判断することとなる。

4　取引性

不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑を目的としての制度であることから、建物自体も取引の対象として客観的にも適格性を有したものでなければならない。

5　近時、建築技術は日増しに進歩し、新建材や構造上の多様化と利用上の変化等もあって、目新しい建造物が出現しているところである。これらについて登記能力を有する建物として認定するに当たっては、基本的には前記に掲げる4項目の要件を具備しているかということになるが、予期せぬ建造物や、経済性又は取引上からの要請等々あって、困難な判断を強いられる場合が多い。これらの建造物に関しては、個々的なケースも多く、民事法務協会発行の「建物認定」等を参考とするほか、新しい事例に関しての照会に対しての民事局回答等常に進化に対応した通知が発出されているところで、注意しておくことが大切である。

また、区分建物の表題登記は一括申請が義務付けられているため、一棟の建物に属する一部の専有部分について内装工事が未完成である（スケルトン・インフィル分譲住宅）段階で登記を申請する場合がある。このときの建物の種類等の取扱いには、平成14年10月18日民二第2473号回答等を参考に注意が必要である。

【参　考】

○　平成14年10月18日民二第2473号回答

スケルトン・インフィル分譲住宅（購入者がスケルトンー躯体等ーを購入し、内装業者等にインフィルー住戸内の内装・設備ーを注文等し住宅として完成させる方式）等についての区分建物の表示の登記の申請に関して、国土交通省住宅局長から法務省民事局長宛て照会があり、照会どおり認容された旨の依命通知

1　インフィルが完成している住戸については、「居宅」とする。

2　インフィルが未完成の住戸であっても、建物自体の構造等によりスケルトン状態の住戸であることが証されているものについては「居宅（未内装）」とする。

3　登録免許税の課税標準額

4　租税特別措置法の適用〔共同住宅（マンション）の一部（一戸か二戸設定が通常あり得ること）の場合であり全戸が躯体丸出しでは認められない。〕

（区分建物の認定）

第 54 条　区分建物の認定は、次の各号に掲げる事項を調査して判断するものとする。

(1) 構造上の独立性

隔壁（シャッター、扉又はこれらに類する固定的設備を含む。）及び階層で他の部分と遮断された建物であること。

(2) 利用上の独立性

外部への出入りが直接又は廊下及び階段室等の共用部分により可能であり、独立の用途に供し得た建物であること。

(3) 専有部分と共用部分の区別

(4) 規約の有無

規約共用部分（集会室、管理人室等）又は団地共用部分に関する規約の有無を確認する。

【趣　旨】

本条は、区分建物の認定について規定したものである。

【解　説】

区分建物の認定に当たっては、当該建物が建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 1 条の定めるところにより区分所有を目的とする建物としての要件が備わっているか否かを現地調査の結果、判断しなければならない。1 棟の建物のうち区分された各部分が構造上の独立性及び利用上の独立性並びに取引性を有することが必要であり、慎重に調査して判断しなければならない。

1　区分所有法第 1 条の規定によれば、1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所、倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分はそれぞれ所有権の目的とすることができる。1 棟の建物の部分でありながら、それ自体で一つの所有権の対象となるということは、民法における基本的大原則である「一物一権主義」の例外であるとともに、建物の個数の例外であるといえる。すなわち、建物の基本的単位であるはずの「物理的 1 棟」の建物であっても、これを数個に区分して、そのそれぞれを法律的に「1 個の建物」とすることが許されるのである。したがって、区分建物であるためには、構造上及び利用上の独立性の二つの要件を具備していることを要する。

2　構造上の独立性

区分所有の目的となるためには、物権的支配に通ずるものであることを要する。「1 棟の建物のうちの構造上区分された数個の部分」（区分所有法第 1 条）というのは、建物の構成部分である隔壁、床、天井等によって他の部分と遮断されていることをいうのであって、襖、障子

によって仕切られている日本家屋のようなものは、構造上区分されたものとはいえない。しかし、外部又は廊下等の構造上の共用部分との遮断は、必ずしも固定的であることを要せず、例えば、シャッター、扉等の可動的なものによって遮断されるものであっても差し支えないとされるが（昭和 41 年 12 月 7 日民事甲第 3317 号法務省民事局長回答）、一般的に他の区分建物との遮断は固定的なものによることが必要とされる。また、各別の目的に使用され、利用上区分されていても、構造上区分されていない限り、独立した区分建物といえない。

外部又は構造上の共用部分若しくは他の区分建物と構造上区分されているかどうかは、物理的な問題ではあるが、区分建物の認定は、その構造上の独立性ないし用途性からみて物権的、排他的支配に適しているか否かを客観的に判断する必要がある。

なお、仮に構造上区分されていても、その構造上区分所有者の全部又は一部の共用に供されるべき性質のものは、構造上の共用部分となるのであって区分所有権の対象とはならない。

3　利用上の独立性

区分所有権の目的となるためには、構造上区分されていても、その部分が独立して建物としての効用を果たし得るものでなければならない（区分所有法第 1 条）。したがって、構造上区分されている建物の部分であっても構造上当該 1 棟の建物に属する区分建物の区分所有者の全部又はその一部の共用に供されるべき性質のもの、例えば、数個の区分建物に通ずる廊下又は階段室、各区分所有者の共用するエレベーター室、区分建物全体のためのボイラー室、機械室のようなものは、構造上の共用部分であって区分所有法第 4 条第 1 項の規定により法定共用部分として、区分所有権の目的とはならない。

4　専有部分と共用部分の区別と登記の申請手続

(1) 専有部分とは区分所有権の目的たる建物部分をいい（区分所有法第 2 条第 3 項）、共用部分とは専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び区分所有法第 4 条の規定により共用部分とされた附属の建物をいう（区分所有法第 2 条第 4 項）。

共用部分とは、

① 1 棟の建物のうち構造上及び利用上独立性がある部分以外の部分、例えば、廊下、階段室、外壁、耐力壁、屋上等（法定共用部分）並びに構造上及び利用上独立性がある部分で規約により共用部分とされた部分（規約共用部分）

② 専有部分に属しない建物の附属物、すなわち建物の附属物（電気、ガス、水道、冷暖房等の設備等）のうち専有部分に属するもの以外のもの

③ 規約共用部分とされた附属の建物、すなわち区分建物に属する別棟の建物（別棟の区分所有の建物を含む。）を規約により共用部分としたものをいう。

規約により共用部分とするもので建物の部分となるものは、集会室、管理人事務室、倉庫、事務室等があり、附属の建物としては、集会所、管理人事務所、倉庫、車庫等がある。

(2) 区分建物の規約共用部分たる旨の登記は、1 棟の建物のうち構造上及び利用上の独立性のある建物（専有部分になり得る部分）、あるいは、区分建物に従属する別棟の建物（附属建物、別棟の区分所有者の建物を含む。）について、規約により共用部分とした場合には、そ

の旨を登記しなければ第三者に対抗することができない（区分所有法第4条第2項）。

(3) 専有部分の表題の登記は1棟の建物に属する他の専有部分の表題登記申請とともに一括して申請することを要し（不登法第48条第1項）、規約共用部分とされた建物の部分については建物の表題登記後に共用部分たる旨の登記をする。分譲業者等が分譲前に単独で公正証書により規約を設定した場合には建物の表題の登記と連続して申請することができる。

共用部分については、民法第177条の規定が適用されないから（区分所有法第11条第3項）、権利に関する登記をする意味がなく、表題登記をした上で、直ちに共用部分たる旨の登記をするのみで足りる。また、共用部分たる旨の登記は専有部分としての建物の表題の登記がされることを前提とし、表題部に記載した所有者又は所有権の登記名義人が申請者となる。

5　団地共用部分に関する調査と留意事項

(1) 団地共用部分の調査は、区分建物の認定と直接の関わりはないが、団地共用部分に関しては区分所有法に規定され、また、団地を形成する区分建物等との関連が密接であるので、その調査に関して規定したものである。

(2) 団地内に数棟の建物があり、団地内の土地や付属施設等が団地建物所有者の共用である場合には、建物所有者の全員で、団地内の土地、付属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成する（区分所有法第65条）。1団地内の付属施設である建物や区分建物の専有部分は、団地建物所有者の団体の規約により団地共用部分とすることができる（区分所有法第67条）。この規約（団地共用部分規約）は、団地建物所有者の集会の決議（区分所有法第31条第1項）、団地建物所有者全員の書面による合意（区分所有法第45条第1項）又は団地内の建物の全部を所有する者の公正証書（区分所有法第67条第1項）により設定することができる。

団地共用部分とされた建物及び専有部分については、民法第177条の規定は適用されず（区分所有法第67条第3項・第11条第3項）、団地共用部分は、別段の規約（区分所有法第14条第4項）がなければ団地建物所有者の建物又は専有部分の床面積の割合による共有とされている（区分所有法第67条第3項・第11条第1項・第14条第1項）。

その共有持分は、団地建物所有者の建物又は専有部分の処分に従い、建物又は専有部分と分離して処分することはできないものとされている（区分所有法第67条第3項・第15条）。また、団地共用部分は、その旨の登記をしなければ、第三者に対抗することはできない（区分所有法第67条第1項）。

（建物の種類）

第 55 条　調査士は、建物の種類について、主な部分の造作及び利用目的等を調査し、登記規則、準則及び各法務局又は地方法務局の事務取扱要領等に基づき判断するものとする。

２　調査士は、建物の主な用途が 2 以上の場合について、その複合状態、利用割合及び従属関係等を総合的に調査の上、判断するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の種類について規定したものである。

【解　説】

１　建物の種類（別紙 9 参照）は、構造及び床面積の表示とともに当該建物の客観的状態を示し、物件を特定する一つの要素としての登記事項とされる。今日における建物の利用形態や利用目的は複雑多岐にわたっており、建物を特定するためどのような種類として登記するかは、一般の国民から見ても最も適切なものを採用すべきであり、準則及び各法務局又は地方法務局の事務取扱要領等によるもののほか、これらの区分により難い場合には、これに準じて適切に定めることとなる。実務上、上記区分以外の種類を採用する場合には、あらかじめ登記官と協議することの配慮が必要である。

２　主な用途が 2 以上の場合における利用割合の調査については、登記規則第 113 条第 2 項の規定による種類の併記（例えば「居宅・店舗」とする。）への対応にあり、また、その調査結果は建物の価格算定の基礎となるので、的確に調査しなければならない。

【参　照】

○　不動産登記規則

（建物の種類）

第 113 条　建物の種類は、建物の主な用途により、居宅、店舗、寄宿舎、共同住宅、事務所、旅館、料理店、工場、倉庫、車庫、発電所及び変電所に区分して定め、これらの区分に該当しない建物については、これに準じて定めるものとする。

２　建物の主な用途が二以上の場合には、当該二以上の用途により建物の種類を定めるものとする。

○　不動産登記事務取扱手続準則

（家屋番号の定め方）

第 80 条　規則第 113 条第 1 項に規定する建物の種類の区分に該当しない建物の種類は、その用途により、次のように区分して定めるものとし、なお、これにより難い場合には、建物の用途により適当に定めるものとする。

校舎、講堂、研究所、病院、診療所、集会所、公会堂、停車場、劇場、映画館、遊技場、競技場、野球場、競馬場、公衆浴場、火葬場、守衛所、茶室、温室、蚕室、物置、便所、鶏舎、酪農舎、給油所

2　建物の主たる用途が2以上の場合には、その種類を例えば「居宅・店舗」と表示するものとする。

（建物の構造）

第 56 条　調査士は、建物の構造について、主な部分の構成材料、屋根の種類及び階数を調査し、登記規則、準則、及び各法務局又は地方法務局の事務取扱要領等に基づき判断するものとする。

２　調査士は、建物の主な部分の構成材料が 2 以上の場合について、その複合状態、割合等を総合的に調査の上、判断するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の構造（主な部分の構成材料、屋根の種類等）について規定したものである。

【解　説】

１　建物の構造（別紙 10 参照）は、建物の主な構成材料、屋根の種類及び階数によって建物を特定する要素の一部である。建物の構造は、登記規則第 114 条に定められ、この区分に該当しないもの又は特殊な構造を有する建物についてはこれに準じて定めることとし、おおむね準則第 81 条（建物の構造の定め方等）により定められる。

建物の構造においても種類と同様、建築構造力学の進歩と建築技術の向上、更には新素材の開発により、従来、建造し得なかった構築物が建てられ、建物としての認定もさることながら、用意された各区分に該当しないものが少なからず出現してきている。この場合においても、登記規則及び準則の定めと同等のレベルで十分検討の上、判断することが望ましい。

２　建物の主な部分の構成材料が 2 以上にわたる場合の割合調査の目的は、前条第 2 項の規定の趣旨と同様である。なお、各法務局又は地方法務局の事務取扱要領等の中には、屋根の交葺の認定については目安として床面積に算入する部分の屋根面積の約 30％未満の屋根は表示を要しないとし、また、屋根が 3 種以上の場合は床面積に算入する部分の屋根面積を種類数で除して、おおむね平均値以上を占める部分の屋根のみを表示する要領もある（民事月報 33 巻 6 号 46 頁）。

３　住宅用の太陽光発電用ソーラーパネルが設置されている場合に、民事法務協会発行の「建物認定」において、既存の屋根の上に設置する屋根の上に置く形式ではなく、太陽光発電用のソーラーパネル屋根建材型（屋根と一体となっている形式）が用いられているときには「ソーラーパネルぶき」とすると解説されているので、留意して屋根の状況を調査する。

【参　照】

○　不動産登記規則

（建物の構造）

第 114 条　建物の構造は、建物の主な部分の構成材料、屋根の種類及び階数により、次のように区

分して定め、これらの区分に該当しない建物については、これに準じて定めるものとする。

一　構成材料による区分

イ　木造

ロ　土蔵造

ハ　石造

ニ　れんが造

ホ　コンクリートブロック造

ヘ　鉄骨造

ト　鉄筋コンクリート造

チ　鉄骨鉄筋コンクリート造

二　屋根の種類による区分

イ　かわらぶき

ロ　スレートぶき

ハ　亜鉛メッキ鋼板ぶき

ニ　草ぶき

ホ　陸屋根

三　階数による区分

イ　平家建

ロ　二階建（三階建以上の建物にあっては、これに準ずるものとする。）

○　不動産登記事務取扱手続準則

（建物の構造の定め方等）

第 81 条　建物の構造は、規則第 114 条に定めるところによるほか、おおむね次のように区分して定めるものとする。

一　構成材料による区分

ア　木骨石造

イ　木骨れんが造

ウ　軽量鉄骨造

二　屋根の種類による区分

ア　セメントかわらぶき

イ　アルミニューム板ぶき

ウ　板ぶき

エ　杉皮ぶき

オ　石板ぶき

カ　銅板ぶき

キ　ルーフィングぶき

ク　ビニール板ぶき

ケ　合金メッキ鋼板ぶき

三　階数による区分

ア　地下何階建

イ　地下何階付き平家建（又は何階建）

ウ　ガード下にある建物については、ガード下平家建（又は何階建）

エ　渡廊下付きの１棟の建物については、渡廊下付き平家建（又は何階建）

２　建物の主たる部分の構成材料が異なる場合には、例えば「木・鉄骨造」と、屋根の種類が異なる場合には、例えば「かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき」と表示するものとする。

３　建物を階層的に区分してその一部を１個の建物とする場合において、建物の構造を記載するときは、屋根の種類を記載することを要しない。

４　天井の高さ1.5メートル未満の地階及び屋階等（特殊階）は、階数に算入しないものとする。

（建物の個数）

第 57 条　効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、1 個の建物として取り扱うものとする。ただし、効用上一体として利用される状態にある数棟の建物であっても、所有者が従属的な附属建物を除いて、数棟の建物として登記をする意思を有するときは、数棟の建物として取り扱うものとする。

2　区分建物は、専有部分ごとに 1 個の建物として取り扱うものとする。ただし、所有者が同一であるときは、その所有者の意思に反しない限り、隣接する数個の専有部分を 1 個の建物として取り扱うものとする。

3　所有者が同一である効用上一体として利用される状態にある数個の専有部分は、その所有者の意思に反しない限り、1 個の建物として取り扱うものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の個数について規定したものである。

【解　説】

1　建物の個数については、不登法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するところの一不動産一登記記録主義の原則を十分理解した上、効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は所有者の意思に反しない限り 1 個の建物として取り扱うなど、準則第 78 条に規定する建物の個数の基準に従い定めなければならない。

2　建物の個数は、建物登記記録に登記された単位とし、現行の不動産登記制度上、1 個の建物として認められるのは次の 3 つの場合である。

(1) 1 棟の建物

物理的な 1 棟の建物そのものが単独で建物としての効用を果たし、取引単位となっている場合

(2) 効用上一体として利用される状態にある数棟の建物

1 個の建物とする数棟の建物の間に、主・従の関係が客観的に見られる場合（準則第 78 条第 1 項）

(3) 1 棟の建物を区分した各部分

1 棟の建物に構造上区分された各部分が、独立して建物としての用途に供し得る場合（準則第 78 条第 2 項）

建物は人工的に築造された物体であるから、建物の形態及び構造上の多様化が著しい近時において、(1)の場合には建物の 1 棟性の認定、(2)の場合には主従関係と効用上の一体性の認定、(3)の場合には構造上利用上の独立性の認定が登記実務上問題となることが多いとされている。

3　不登法上1個の建物として認定されるかどうかは、それにより所有権その他の権利の及ぶ範囲までも実質的に定めることになるので、この意味において極めて重要な意義を有することから、調査に当たっては十分注意を要する。（別紙11参照）

【参　照】

○　不動産登記事務取扱手続準則

（建物の個数の基準）

第78条　効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、1個の建物として取り扱うものとする。

2　1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがある場合には、その各部分は、各別にこれを1個の建物として取り扱うものとする。ただし、所有者が同一であるときは、その所有者の意思に反しない限り、1棟の建物の全部又は隣接する数個の部分を1個の建物として取り扱うものとする。

3　数個の専有部分に通ずる廊下（例えば、アパートの各室に通ずる廊下）又は階段室、エレベーター室、屋上等建物の構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、各別に1個の建物として取り扱うことができない。

（床面積の算定）

第 58 条　調査士は、床面積の算定に当たっては、建物の形状及び周囲の長さを測定する方法のほか、適宜の測量方法を用いて算定を行うものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の床面積の算定について規定したものである。

【解　説】

1　建物の床面積は、建物の種類及び構造とともに建物を広さの面から特定するための登記事項であり、かつ、不動産取引上その数量が対価の対象となる。

床面積の算定に当たっては、登記規則第 115 条、準則第 82 条の規定及び昭和 46 年 4 月 16 日民事甲第 1527 号法務省民事局長回答（別紙 12 参照）等を参考にして、的確に算出しなければならない。

2　建物の床面積は、各階層ごとに壁、柱、その他区画の中心線で囲まれた部分（区分建物の専有部分にあっては内壁部分）の水平投影面積㎡で表し、1 平方メートルの 100 分の 1 未満の端数は切り捨てる。床の無い吹き抜けや階段部分、低い階高や出窓（1.5m 以上）、停車場や競技場のように屋根はあるが、周壁の無い特殊な建物の床面積の求め方は、準則第 82 条に定められている。その他、昭和 46 年 4 月 16 日民事甲第 1527 号民事局長回答による。

なお、建築基準法に定める床面積算出の基準は、必ずしも登記手続と一致しない場合があることにも留意しなければならない。

（建物の分割）

第 59 条　調査士は、建物の分割に当たっては、分割しようとする建物の独立性及び用途性、不動産としての取引性に留意し、調査及び判断するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の分割手続について規定したものである。

【解　説】

建物の分割登記にあっては、分割前の主従関係の態様によって、

(1) 主である建物と附属建物が別棟である場合

(2) 主である建物と附属建物がそれぞれ別棟の一棟の建物に属する区分建物である場合

(3) 主である建物と附属建物がともに同じ棟の一棟の建物に属する区分建物である場合

等に分類され、分割の登記によって一個の建物が複数の建物となるが、現況においての物理的状況には変わりはない。この分割は所有者の意思によるものであるから、申請人に対して法的結果及び独立性並びに用途性について十分説明し、理解を得るようにしなければならない。

（建物の合併）

第 60 条　調査士は、建物の合併に当たっては、合併の制限に関する事項に留意し、効用上一体として利用され得る状態の有無及び主従の関係について、調査しなければならない。

【趣　旨】

本条は、建物の合併について規定したものである。

【解　説】

合併の登記は合併前の甲、乙建物の態様により、

(1) 甲建物と乙建物が同一の一棟の建物に属する区分建物である場合に、これを合併して一個の建物とする、あるいは区分建物とする登記

(2) 甲建物が乙建物の附属建物と同一の一棟の建物に属する区分建物である場合に、甲建物を乙建物の附属建物とする場合

(3) 甲建物を合併して乙建物の附属建物とする場合

(4) 甲建物の一部を分割又は区分してその部分を乙建物に合併する場合

「分割合併、区分合併」等があるが、建物の物理的状況には変わりはない。これら手続も所有者の意思によるものであるから、手続法的結果並びに独立性及び用途性について十分説明し、理解を得るようにしなければならない。

【参　照】

○　不動産登記法

（建物の合併の登記の制限）

第 56 条　次に掲げる建物の合併の登記は、することができない。

一　共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記

二　表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる建物の合併の登記

三　表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする建物の合併の登記

四　所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物との建物の合併の登記

五　所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物（権利に関する登記であって、合併後の建物の登記記録に登記することができるものとして法務省令で定めるものがある建物を除く。）の建物の合併の登記

○　不動産登記規則

（建物の合併の登記の制限の特例）

第 131 条　法第 56 条第 5 号の合併後の建物の登記記録に登記することができる権利に関する登記は、次に掲げる登記とする。

一　担保権の登記であって、登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付が同一のもの

二　信託の登記であって、法第 97 条第 1 項各号に掲げる登記事項が同一のもの

（建物の合体）

第 61 条　調査士は、建物の合体について、次の各号に掲げる事項に留意して調査しなければならない。

(1) 合体の対象となる建物の合体前における各建物の独立性

(2) 物理的な状況の変化（例：障壁撤去、建物間の増築、えい行移転と増築）

(3) 合体の態様及び登記の申請適格者

(4) 合体後の建物の所有権の持分の割合及び所有権の持分の割合を証する書面の有無

(5) 合体前の建物につき所有権の登記以外の所有権に関する登記又は先取特権、質権若しくは抵当権に関する登記（以下「抵当権等に関する登記」という。）が存する場合には、その権利の内容及び存続又は消滅の有無

(6) 前号に係る抵当権等に関する登記の名義人の承諾書等の有無

(7) 所有権の保存の登記の申請の要否

(8) 合体前の建物が敷地権の存する区分建物である場合における合体後の建物の敷地権の存否

【趣　旨】

本条は、建物の合体について規定したものである。

【解　説】

1　第 3 号の（不登法第 49 条第 1 項第 1 号から第 6 号に規定）建物の合体の態様とは、附属建物を除く、既登記建物と既登記建物、既登記建物と未登記建物、未登記建物と未登記建物ということとなる。この建物の合体による建物の登記の申請はいずれの場合においても権利の登記がある場合についてはその所有権の登記名義人から、表示の登記がある建物については表題部に記載された所有者から、未登記の建物についてはその所有者から、建物合体後 1 か月以内に合体による建物の表題の登記及び合体前の建物の登記の抹消につき同一の申請書をもってすることを要する（不登法第 49 条第 1 項第 1 号）。この登記申請は、合体前の建物の所有者等が異なる場合には、そのいずれかの者からすることもできる。

なお、合体前の建物がいずれも未登記であるときは、登記の申請については、不登法第 47 条に規定する新築による建物の表題の登記の申請の例による（不登法第 49 条第 1 項第 1 号）。

2　第 4 号の所有権の持分割合の調査においては、次に掲げる各号に留意して調査しなければならない。

(1) 合体前の各建物の所有者が異なるときは、それぞれの所有者が合体後の建物について有することとなる持分を申請書に記載することを要する（不登法第 27 条第 3 号、平成 5 年 7 月

30 日民三第 5320 号法務省民事局長通達第 6 の 3(2)前段）。

所有者の異なる数個の建物が合体したときは、合体前の各建物の所有者は、合体後の建物を共有することとなるが、この場合における各共有者の持分の割合は、原則として付合の当時における合体前の各建物の価格の割合により定まるものと解される（民法第 244 条）。

しかし、付合によって生じた物の所有権を何人に取得させるかという点については、民法上の規定は、任意規定であると解されるので、合体前の各建物の所有者は、抵当権者等の利害関係人の承諾を得て合体前の各建物の価格の割合とは異なる割合を定めることも可能とされる。

(2) 合体前の各建物の所有者が同一である場合には、合体後の建物はその者の単独の所有者となり、原則として申請書に持分の記載は要しない。しかし、合体前の各建物につき所有権の登記以外の所有権に関する登記又は先取特権、質権若しくは抵当権に関する登記（以下「抵当権等に関する登記」という。）があって、その登記が合体後の建物につき存続すべきものであるときは、その登記の所有権登記名義人、登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同一である場合を除き、合体後の建物につきその登記に係る権利の目的を明らかにするため、所有者が同一でないものとみなした場合の持分を記載することを要することとなる（登記令別表 13 項）。この場合の持分の記載は、申請人の表示に符合し、「持分 3 分の 2 甲某［あ］、3 分の 1 甲某［い］」の振合によるものとされるので、合体の調査に当たっては留意するものとする。

3　第 5・6 号の合体前の建物の抵当権等に関する登記について、合体後の建物の持分の上に存続することとなるものがあるときは、申請書にその登記を表示するに足りるべき事項を記載する（登記令別表 13 項）とともにその登記名義人又は抵当証券の所持人若しくは裏書人の承諾書又はこれに対抗することができる裁判の謄本を添付すべきものとされている（登記令別表 13 項）。このことは、これらの者が当該建物の持分につき重大な利害関係があるからであり、その権利の内容及び存続又は消滅の有無を調査するに当たっては慎重に行わなければならない。

4　第 7 号の合体による建物の表題の登記及び合体前の建物の登記の抹消の申請をする場合において、合体前の建物が未登記である建物と所有権の登記のある建物であるときは、申請人は、当該登記の申請と同一の申請書をもって、未登記建物の所有者のために、合体後の建物につき所有権の登記をも併せて申請することを要する。合体前の建物が表示の登記のみがされている建物と所有権の登記のある建物であるときは、申請人は表題部に記載された所有者のために、同様の登記の申請を要する（登記令別表 13 項）。

なお、合体の場合、合体後 1 か月以内に合体による建物の表題の登記及び合体前の建物の登記の抹消の申請義務を負うこととされている。

（増築等による区分建物への変更の調査）

第 62 条　調査士は、既登記建物（区分建物を除く。）に接続して区分建物を新築し、又は 2 以上の既登記建物（区分建物を除く。）を増築等により接続して区分建物になった場合には、本要領第 54 条に基づき的確に調査及び判断しなければならない。

【趣　旨】

本条は、増築等により区分建物となった場合の調査について規定したものである。

【解　説】

1　既登記の甲建物に乙建物を増築し、又は乙建物を曳行移転により接続させることにより非区分建物が区分建物となった場合は、甲建物については区分建物増築を登記原因として区分建物になった旨の表題部の変更の登記を申請し、乙建物については区分建物の表題の登記をともに申請することを要する。ただし、甲建物と乙建物の所有者が異なるときは、各所有者に登記申請義務が発生することになる（不登法第 52 条第 1 項）。

2　この場合の登記申請手続については、他の建物の所有者に代位して行うことも可能であり、登記申請手続の円滑化が図られている（不登法第 48 条第 2 項・第 3 項・第 4 項）。

（滅失の判断）

第 63 条　調査士は、建物の滅失について、主要構造部（周壁・柱・はり・屋根等）を除去した状態をもって判断しなければならない。

なお、次の各号に掲げる事項に留意するものとする。

(1) 同一敷地及び周辺地番内の類似建物の有無

(2) えい行移転の有無

(3) 増築、合体又は分棟の有無

【趣　旨】

本条は、建物の滅失について規定したものである。

【解　説】

1　当該建物が既に取り壊されている場合には、登記されている建物が所在する地番、所在していた事実等について、収集した資料及び本人、敷地所有者、取壊工事人等によって取り壊された年月日等を確認する。

2　当該建物が解体中の場合の滅失の時期の判断にあっては、屋根、周壁等が取り除かれる等、本要領第 53 条による建物認定の判断基準を欠いたときをもって滅失したものとされるが、実際には、残存部分のみでは、もはや社会通念上独立した建物としての効用を果たし得ず、建物の取引の対象となり得ない状態に至ったときに、建物としての要件（準則第 77 条）は喪失することとなる。ただし、残存した部分に修復が可能とみられる状況である場合には、建物としての要件は喪失しない。

3　同一敷地及び周辺地番内の類似建物との関係、特に同一性の有無について確認する。

4　えい行移転されていないか調査する。

5　増築、合体等がある場合は特に前後の経過について、細心の注意が必要である。

6　乙区欄に、抵当権設定登記等がある場合には、その現在の効力の有無等について注意が必要である。

（区分建物の一部滅失等）

第 64 条　調査士は、1 棟の建物の一部の区分建物が滅失した場合には、残存する部分が区分建物としての要件を備えている又は中間部分の取壊し等により数個の建物に分棟していないかについて、的確に判断するものとする。

【趣　旨】

本条は、区分建物の一部が滅失した場合の調査について規定したものである。

【解　説】

区分建物の一部滅失に伴う登記手続については、昭和 39 年 5 月 12 日全調連発第 42 号全国土地家屋調査士会連合会長通知等によるとされている。

【参　考】

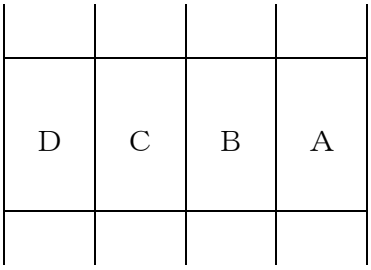
○　区分所有の建物の取り扱い(昭和 39 年 5 月 12 日全調連第 42 号全国土地家屋調査士会連合会長通知)

区分所有の建物については、通常の建物とその取り扱いが相違する部分が多いので法務省民事局主管課とも協議の上、下記のとおり取り扱うのが相当と考えられるので貴会会員に指導方しかるべく取り計らわれるよう通知します。

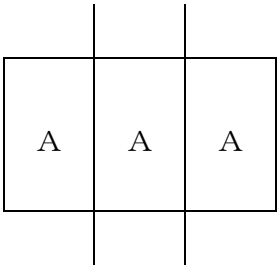
記

以上

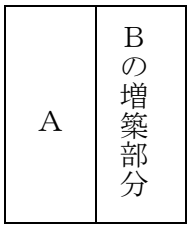
1　区分建物として取り扱うことのできる数個の部分を有する登記された 1 棟の建物を、分割して各部分を区分建物とする場合は、建物の区分の登記の申請をする。



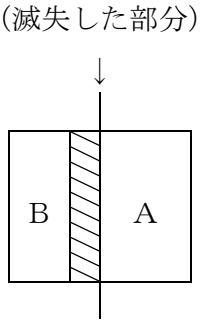
2　所有者を同じくする登記された数個の区分建物を、合併して当該区分建物の属する１棟の建物を１個の建物の登記とする場合は、区分建物の合併の登記の申請をする。



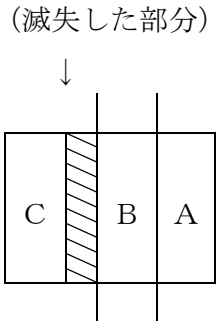
3　１棟の建物として登記されているＡ建物に、他人が権原に基づいて、Ｂ区分建物としての状態に増築（階層的な場合を含む）した場合は、増築したＢ建物につき区分建物の表示の登記の申請をする。



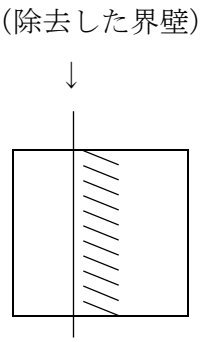
4　区分建物として登記されている建物の接続する部分の一部を取り除いたため、各区分建物が独立した１棟の建物となった場合は、区分建物の表示変更の登記の申請をする。



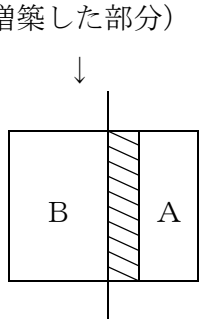
5　1 棟の建物に属する数個の区分建物のうちの或る区分建物の接続する部分の一部を取り除いたため、数個の専有部分の存する 1 棟の建物と、通常の 1 棟の建物とに分かれた場合は、A、Bについては、1 棟の建物の表示変更の登記の申請をし、Cについては区分建物の表示変更の登記を申請する。



6　区分建物として登記されている区分建物の接続する部分の障壁を除去したため、区分建物でない1棟の建物となった場合は、「区分所有の消滅」を登記原因として、滅失の登記に準じて建物の表示の抹消の登記の申請をした後、「区分建物の合体」を登記原因として、建物の表示の登記の申請をする。



7　各々1 個の建物として登記されている所有者を異にする数個の建物が、増築により合体され、区分建物としての状態となった場合は、「合体」を登記原因として滅失の登記の場合に準じて、建物の表示の抹消登記の申請をした後、区分建物の表示登記の申請をする。



8　前項の場合で、増築、合体後の建物が区分建物としての状態でない場合は、７と同様に抹消登記の申請をした後、建物の表示登記の申請をする。

（不存在建物の調査）

第 65 条　調査士は、不存在建物の調査に当たっては、次の各号に掲げる事項に留意し、登記名義人、近隣住民、官公署等にその存否を確認するものとする。

(1) 目的の建物が物理的に滅失した事実の有無

(2) えい行移転の有無

(3) 物理的な形態変更の有無

【趣　旨】

本条は、該当地番上に登記がされている建物が存在しない場合の調査の留意事項について規定したものである。

【解　説】

該当地番上に登記されている建物が存在しない場合としては、以下が考えられる。

(1) 当初から全く実在しない建物を誤って登記している場合

(2) 同一の建物について重複して表示の登記がされている場合（昭和 35 年の不登法改正以前にあっては、旧登記簿から、あるいは旧家屋台帳から起こされたものが重複していたケースが多くあり、「類似建物」として表題部欄外にゴム印が押されていた。）

(3) 建物が後発的に滅失した場合

(4) えい行移転等がされた場合

(5) 土地の分筆、合筆等により、建物の所在地番に変更が生じた場合

(1)の場合においては、所有権保存登記がある架空の建物については、滅失登記手続に準じて登記原因及びその日付を「不存在」として建物表示登記の抹消をする。

なお、所有権及び抵当権の登記がされている実在しない架空の建物の登記は、申請又は職権に準じた処理をする。

(2)の場合、原則として、後にされた表示の登記を無効な登記として抹消する。

(3)の場合、建物の取壊し等を原因として滅失の登記をする。

(4)の場合、えい行移転先への所在変更登記をする。

(5)の場合、分筆、合筆後の所在地番変更登記をする。

以上のケースに留意し、的確な調査をするものとする。

【参　照】

○　昭和 37 年 10 月 4 日民事甲第 2820 号民事局長通達

重複登記の一方についてあらたな登記の嘱託があった場合の受否について

〔要旨〕　重複登記の一方についてあらたな登記の嘱託があった場合には、これを受理してさし

つかえない。なお、後でなされた重複登記については、重複登記を登記原因として職権で表示の登記を抹消するのが相当である。

○　昭和 38 年 9 月 12 日民事甲第 2601 号民事局長通達

二重登記の処理について

〔要旨〕　同一不動産について、さきに滅失回復の登記をした甲所有名義の登記用紙と、登記簿と台帳の一元化の際、乙の所有名義で登記されていた台帳に基づく所有権保存の登記により新設された登記用紙とが存することになった場合は、登記簿・台帳一元化完了指定期日の日付で二重登記を原因として、職権で乙名義の表示の登記を抹消すべきである。

○　昭和 39 年 2 月 21 日民事甲第 384 号民事局長通達

重複登記の処理

〔要旨〕　一元化完了の後の登記所において、一元化前に重複登記がされており、後に起された登記用紙には、一元完了前に所有権移転の登記、抵当権設定の登記その他の権利に関する登記がされており、先に起こされた登記用紙には、所有権保存の登記のみがされている場合において、

(1) 重複保存登記の登記名義人が同一人である場合には、便宜先に起された登記用紙を職権で抹消してさしつかえない。

(2) 重複保存登記の名義人が異なる場合には、後で起された登記用紙について、重複登記を登記原因として、職権で土地又は建物の表示の登記を抹消する。

○　昭和 39 年 2 月 24 日民事三発第 150 号民事局第三課長回答

二重登記の処理について

〔要旨〕　登記簿・台帳一元化の後における二重登記の解消の手続は、右の一元化前に生じた二重登記で、その所有者（表題部の所有者欄に記載された者又は所有権の登記名義人）の異なる場合でも後に設けた登記用紙について、重複登記を原因に職権で建物表示の登記を抹消し、当該登記用紙を閉鎖する。なお、申請によって右の抹消の登記をすることもできるが、右の登記の申請書には、所有権の登記名義人の登記済証（保証書を含む。）及び登記上の利害関係人の承諾書の添付を要しない。

○　昭和 40 年 3 月 23 日民事甲第 623 号民事局長通達

建物の一部が二重登記となつている場合の処理について

〔要旨〕　区分建物の一部につき表示の登記及び甲名義に保存登記をした後誤ってその建物につき一個の建物として表示の登記及び乙名義に保存登記がなされた場合は、後になされた登記用紙について重複部分とその他の部分に区分の登記をしたうえ二重登記を原因として重複部分の表示の登記を職権で抹消する。

○　昭和 42 年 3 月 14 日民事三発第 139 号民事局第三課長回答

二重登記の処理について

〔要旨〕　登記簿・台帳の一元化の完了した登記所において、乙を債務者とする建物の仮差押の登記の嘱託に基づき、登記官が職権をもつて乙名義で建物の登記用紙を設けたところ、右建物についてすでに甲名義で所有権保存の登記がなされていたため、重複登記を生じた場合には、登記官が職権で乙名義の建物の表示の登記を抹消してさしつかえない。

○　昭和 43 年 3 月 28 日民事三発第 920 号民事局第三課長回答

重複登記の抹消について

〔要旨〕　登記簿・台帳一元化完了期日指定前において、すでに所有権移転の登記のある不動産について、同一名義人のために誤つて所有権保存の登記がなされ、さらに、前の登記用紙には、第三者のために所有権移転の仮登記が、後の登記用紙にはこれと同一人に所有権移転の登記がなされているときには、一元化完了期日後において、重複登記を原因として前の登記用紙の表示の登記を職権で抹消してさしつかえない。

○　昭和 46 年 3 月 26 日民事甲第 1194 号民事局長回答

重複登記の処理について

〔要旨〕　登記名義人が同一でない重複登記についても、職権をもって調査した結果、戸籍謄本により、後にされた登記の名義人が前にされた登記の名義人の相続人であることが確認できる場合には、便宜前になされた登記を職権で抹消することができる。

第４章　登記申請手続

（登記申請）
第 66 条　登記の申請は、関係法令に基づき、真正かつ正確に行わなければならない。
２　調査士は、登記の申請に当たっては、申請人本人であることの確認及び申請意思の確認を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、登記申請における基本的な注意事項について規定したものである。

【解　説】

登記申請は、真正かつ正確なものであることが求められる。加えて、申請人の本人確認及び申請意思に沿った登記内容を十分に調査確認することが重要である。

また、登記申請に当たっては、関係法令の他、各法務局又は地方法務局の事務取扱要領等にも留意するものとする。

さらに、近年、本人確認義務違反及び登記申請意思確認義務違反を原因とする懲戒事例が数多く見受けられることから、それらの確認業務は慎重かつ適切に行わなければならない。なお、本人確認を実施するに当たり、調査方法としては、以下のものがある。

(1) 面談による調査

(2) 電話による事情聴取

(3) 資料の提出

確認資料①～⑧を調査し、申請人本人であることを確認し、その上で申請意思の確認を行う（①運転免許証、②在留カード、③特別永住者証明書、④マイナンバーカード、⑤旅券、⑥被保険者証、⑦共済組合証、⑧国民年金手帳、⑨その他）。

（申請情報等）

第 67 条　登記の申請において作成する申請情報及び当該申請情報と併せて提供する添付情報は、関係法令に基づき作成し、提供しなければならない。

２　添付情報は、申請する登記及び申請情報等に基づく必要な情報を提供するものとする。

３　前項の情報は、申請の方法又は方式に応じて提供するものとする。

【趣　旨】

本条は、登記申請の方法及び添付情報について規定したものである。

【解　説】

登記申請に当たっては、電子情報処理組織を使用する方法（以下「オンライン申請」という。）と申請情報を記載した書面を提出する方法（以下「書面申請」という。）の 2 つの方法がある。

オンライン申請は、平成 16 年改正の不登法（平成 17 年 3 月 7 日施行）により導入され、令和元年の不動産登記におけるオンライン申請率は約 50％である。今後の円滑な登記行政を考慮すれば、調査士としてオンライン申請について積極的に導入すべきであり、オンライン申請の導入については、法務省及び連合会ウェブサイトを参照されたい。

また、令和元年 11 月 11 日より調査士報告方式による運用が開始（令和元年 10 月 7 日付け法務省民二第 187 号）され、調査士が作成した登記規則第 93 条ただし書による調査報告書を、申請情報とともに添付情報として提供することにより、一部の登記申請を除いて、原本の提示が不要となった。

【参　照】

○　不動産登記法

（申請の方法）

第 18 条

登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。

一　法務省令で定めるところにより電子情報処理組織（登記所の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下この号において同じ。）と申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法

二　申請情報を記載した書面（法務省令で定めるところにより申請情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを含む。）を提出する方法

○　不動産登記令

（申請情報）

第 3 条

登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない法第 18 条の申請情報の内容は、次に掲げる事項とする。

一　申請人の氏名又は名称及び住所

二　申請人が法人であるときは、その代表者の氏名

三　代理人によって登記を申請するときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名

四　民法（明治 29 年法律第 89 号）第 423 条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、申請人が代位者である旨、当該他人の氏名又は名称及び住所並びに代位原因

五　登記の目的

六　登記原因及びその日付（所有権の保存の登記を申請する場合にあっては、法第 74 条第 2 項の規定により敷地権付き区分建物について申請するときに限る。）

七　土地の表示に関する登記又は土地についての権利に関する登記を申請するときは、次に掲げる事項

イ　土地の所在する市、区、郡、町、村及び字

ロ　地番（土地の表題登記を申請する場合、法第 74 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる者が表題登記がない土地について所有権の保存の登記を申請する場合及び表題登記がない土地について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合を除く。）

ハ　地目

ニ　地積

八　建物の表示に関する登記又は建物についての権利に関する登記を申請するときは、次に掲げる事項

イ　建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番）

ロ　家屋番号（建物の表題登記（合体による登記等における合体後の建物についての表題登記を含む。）を申請する場合、法第 74 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる者が表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請する場合及び表題登記がない建物について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合を除く。）

ハ　建物の種類、構造及び床面積

ニ　建物の名称があるときは、その名称

ホ　附属建物があるときは、その所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である附属建物にあっては、当該附属建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番）並びに種類、構造及び床面積

ヘ　建物又は附属建物が区分建物であるときは、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の構造及び床面積（トに掲げる事項を申請情報の内容とする場合（ロに規定する場合を除く。）を除く。）

ト　建物又は附属建物が区分建物である場合であって、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の名称があるときは、その名称

九　表題登記又は権利の保存、設定若しくは移転の登記（根質権、根抵当権及び信託の登記を除く。）を申請する場合において、表題部所有者又は登記名義人となる者が二人以上であるときは、当該表題部所有者又は登記名義人となる者ごとの持分

十　法第 30 条の規定により表示に関する登記を申請するときは、申請人が表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人である旨

十一　権利に関する登記を申請するときは、次に掲げる事項

イ　申請人が登記権利者又は登記義務者（登記権利者及び登記義務者がない場合にあっては、登記名義人）でないとき（第 4 号並びにロ及びハの場合を除く。）は、登記権利者、登記義務者又は登記名義人の氏名又は名称及び住所

ロ　法第 62 条の規定により登記を申請するときは、申請人が登記権利者、登記義務者又は登記名義人の相続人その他の一般承継人である旨

ハ　ロの場合において、登記名義人となる登記権利者の相続人その他の一般承継人が申請するときは、登記権利者の氏名又は名称及び一般承継の時における住所

ニ　登記の目的である権利の消滅に関する定め又は共有物分割禁止の定めがあるときは、その定め

ホ　権利の一部を移転する登記を申請するときは、移転する権利の一部

ヘ　敷地権付き区分建物についての所有権、一般の先取特権、質権又は抵当権に関する登記（法第 73 条第 3 項ただし書に規定する登記を除く。）を申請するときは、次に掲げる事項

(1) 敷地権の目的となる土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番、地目及び地積

(2) 敷地権の種類及び割合

十二　申請人が法第 22 条に規定する申請をする場合において、同条ただし書の規定により登記識別情報を提供することができないときは、当該登記識別情報を提供することができない理由

十三　前各号に掲げるもののほか、別表の登記欄に掲げる登記を申請するときは、同表の申請情報欄に掲げる事項

○　別紙 13（不動産登記令別表（第 3 条、第 7 条関係））

○　不動産登記規則

（申請情報）

第 34 条　登記の申請においては、次に掲げる事項を申請情報の内容とするものとする。

一　申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先
二　分筆の登記の申請においては、第 78 条の符号
三　建物の分割の登記又は建物の区分の登記の申請においては、第 84 条の符号
四　附属建物があるときは、主である建物及び附属建物の別並びに第 112 条第 2 項の符号
五　敷地権付き区分建物であるときは、第 118 条第 1 号イの符号
六　添付情報の表示
七　申請の年月日
八　登記所の表示

2　令第 6 条第 1 項に規定する不動産識別事項は、不動産番号とする。

3　令第 6 条の規定は、同条第 1 項各号又は第 2 項各号に定める事項が申請を受ける登記所以外の登記所の管轄区域内にある不動産に係る場合には、当該不動産の不動産番号と併せて当該申請を受ける登記所以外の登記所の表示を申請情報の内容としたときに限り、適用する。

4　令第 6 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定にかかわらず、不動産の表題登記を申請する場合、法第 74 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる者が表題登記がない不動産について所有権の保存の登記を申請する場合及び表題登記がない不動産について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合には、令第 3 条第 7 号又は第 8 号に掲げる事項を申請情報の内容としなければならない。

○　土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて（令和元年 10 月 7 日付け法務省民二第 187 号依命通知）

電子情報処理組織を使用する方法（以下「電子申請の方法」という。）により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合において、添付情報が書面に記載されているときは、当該書面に記載された情報を電磁的記録に記録したものを添付情報とすることができ（不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号。以下「令」という。）第 13 条第 1 項）、この場合において、当該申請人は、登記官が定めた相当の期間内に登記官に当該書面を提示しなければならない（同条第 2 項）とされているところです。

この規定は、書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録を添付情報とすることを許容した上で、登記官が当該書面の提示を求めた場合において、当該登記官が定めた相当の期間内に当該書面の提示がされないときは、当該電磁的記録を添付情報とすることができない旨を定めたものと解され、同条第 2 項に基づき、登記官が、申請人に対し、当該書面について相当の期間を定めて提示を求めるかどうかは、登記官の裁量に委ねられているものと考えられます。

したがって、表示に関する登記の申請の代理を業とする土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「土地家屋調査士等」という。）が、代理人として電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合において、同条第 1 項の規定に基づき添付情報が提供されたときは、原則として、添付情報の基となった書面の提示

を求めない取扱いとすることによって、電子申請手続の利用の促進を図ることができるものと考えられます。

そこで、今般、下記のとおり取り扱うこととしましたので、貴管下登記官への周知方よろしく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においても、各土地家屋調査士会に対し周知される予定ですので、申し添えます。

記

1　添付情報の原本提示の省略の取扱い

土地家屋調査士等が代理人として電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合において、令第 13 条第 1 項に基づき添付情報が提供されたときは、原則として、添付情報の基となった書面の提示を求めない取扱い（以下「調査士報告方式」という。）を行うものとする。

2　調査士報告方式の要件

以下の要件全てを満たす場合を調査士報告方式の対象とする。

(1) 令第 13 条第 1 項の要件を満たした添付情報を提供した電子申請の方法による申請又は嘱託であること。

なお、令第 13 条第 1 項の「申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの」とは、代理人による申請の場合にあっては当該代理人が作成したもののみが該当するものと解されることから、同項に基づき、当該代理人が委任状等をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録に、当該代理人の電子署名を付したものも添付情報として取り扱うことができるものとする。

(2) 土地家屋調査士等が登記の申請又は嘱託を代理し、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 条ただし書に規定する報告が提供され、当該報告の平成 28 年 1 月 8 日付け法務省民二第 5 号当職依命通知別紙甲号様式第 9 号、第 10-1 号及び様式第 10-2 号中「補足・特記事項」欄又はこれに準ずる事項欄に、「添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。」旨が記録されていること。

(3) 別紙記載の添付情報を提供する申請又は嘱託ではないこと。

(4) 申請用総合ソフトにより作成した申請情報（嘱託情報を含む。以下同じ。）の「その他事項」欄に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録されていること。

(5) 提供された電磁的記録が不鮮明でないこと。

土地家屋調査士等において、書面をスキャナにより読み取って作成する電磁的記録は PDF 形式とし、その解像度は、300dpi を目安として作成するものとする。

なお、書面は原寸のままスキャナにより読み取ることとし、拡大又は縮小して読み取ることは認めないものとする。

3　登録免許税の納付の取扱い

調査士報告方式における登録免許税の納付方法は、電子納付によるものとする。

なお、調査士報告方式においては、登記官は、登録免許税の納付以外の全ての調査を終え、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第25条第12号以外の事由に該当することはないと判断した場合において、土地家屋調査士等に対し、申請情報に記録された登録免許税額に変更があるときは補正通知（登記・供託オンライン申請システムから土地家屋調査士等に対し送信する補正通知）により、申請情報に記録された登録免許税額に変更がないときはお知らせ通知（同システムから土地家屋調査士等に対して送信するお知らせ通知）により、通知の日から2開庁日以内に所定の額の登録免許税を納付することを求めるものとする。

おって、全ての調査を終えた時点で、既に登録免許税が電子納付により納付されていた場合には、上記の通知をすることは要しない。

4　登記識別情報の提供及び通知並びに登記完了証の交付の方法

(1) 登記識別情報の提供

規則第66条第1項第1号に定める方法によるものとする。

(2) 登記識別情報の通知

規則第63条第1項柱書の法務大臣が定める場合又は規則第63条の2第1項の規定に基づき登記識別情報の通知をする場合を除き、規則第63条第1項第1号に定める方法によるものとする。

なお、当該法務大臣の定めにおいては、調査士報告方式により申請を行った場合には、送付の方法による登記識別情報を記載した書面の交付は行わず、当該書面を登記所において交付する方法のみによるものとされた（令和元年10月7日付け法務省民二第189号当職依命通知）。

(3) 登記完了証の交付

規則第182条第1項第1号に定める方法によるものとする。

5　運用上の留意事項

(1) 受付

上記2(4)の申請情報の内容から、調査士報告方式による申請又は嘱託であるかどうかを判断する。

また、平成17年2月25日付け法務省民二第457号通達「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」の第2の1(2)のとおり、当該申請又は嘱託に関する調査票とともに、申請又は嘱託情報、添付情報、電子署名の検証結果及び電子申請管理用紙（平成17年2月25日付け法務省民二第456号通達「不動産登記事務取扱手続準則」第32条第3項）を印刷した書面（以下「申請等書類」という。）を登記完了まで一括して管理するものとする。

(2) 調査

ア　調査に着手した段階で、申請又は嘱託が上記2の要件を全て満たしているどうかを確認するものとする。これらの要件を全て満たしていないと判断した場合には、代理人として申請又は嘱託を行った土地家屋調査士等に対し、登記所に提出した添付情報の基となった

書面を持参若しくは郵送の方法により提出し、又は実地調査を実施するまでの期間に要すると思われる相当の期間を定め、当該書面の提示を求めるものとする。

イ　提供された電磁的記録が不鮮明な場合は、添付情報の基となった書面の提示を求めたり、法第25条第9号等を理由として却下することなく、当該電磁的記録を再提供するよう、補正を求めるものとする。

再提供された電磁的記録がなお不鮮明な場合は、上記アと同様、相当の期間を定め、当該書面の提示を求めるものとする。

ウ　上記アの確認の結果、上記2の要件を全て満たしていると判断した場合であっても、当該確認後の調査の結果、添付情報の基となった書面の作成者の供述等により、当該添付情報の真正性に疑義が生じた場合には、上記アと同様、相当の期間を定め、当該書面の提示を求めるものとする。

エ　2(2)及び(4)の記録の双方がない場合には、調査士報告方式によらないものとして、上記アと同様、相当の期間を定め、当該書面の提示を求めるものとする。

なお、上記のいずれかのみ記録があった場合には、土地家屋調査士等に対し、調査士報告方式によるかどうかを確認し、調査士報告方式による旨の意思が示された場合には、補正通知に基づき、記録がなかった事項についての補正（再提出）を求めるものとする。

オ　登録免許税の納付以外の全ての調査を終え、法第25条第12号以外の事由に該当することはないと判断したときは、上記3のとおり、土地家屋調査士等に対し、所定の額の登録免許税の納付を求めるものとする。

この場合において、登記官は、登記・供託オンライン申請システムにおいて、登録免許税の納付期限の延長処理を行うこととし、納付期限については、土地家屋調査士等に対して当該納付を求めた日から2開庁日以内とする。

カ　登録免許税が納付されたときは、納付状況確認画面により、納付の事実を確認した上で、当該納付状況の情報を印刷し、この書面に印刷を行った者及び納付状況の情報により登録免許税が納付されていることを確認した登記官が押印する必要がある。

(3) 登記完了後の処理

調査士報告方式を行った申請又は嘱託に係る登記を完了したときにおいて、申請書類つづり込み帳には、申請等書類をつづり込むものとする。

当該申請又は嘱託に係る書類の閲覧の請求があった場合には、申請書類つづり込み帳につづり込ませた申請等書類を閲覧させることをもって、規則第202条第2項に定める方法によったものとして取り扱う。

6　調査士報告方式の運用開始日

令和元年11月11日から運用を開始することとする。

（別紙）

登記の目的	添付情報
表題部所有者についての更正の登記	表題部所有者の承諾を証する情報（不動産登記令別表2の項添付情報欄ハ）
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	持分を更正することとなる他の共有者の承諾を証する情報（不動産登記令別表3の項添付情報欄）
分筆の登記 （所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地を分筆する場合において、当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させる場合）	当該権利の登記名義人が当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第40条、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
分筆の登記 （地役権の登記がある承役地を分筆する場合において、地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部であるとき）	当該地役権設定の範囲を証する情報（不動産登記令別表8の項添付情報欄ロ）
合筆の登記 （地役権の登記がある承役地を合筆する場合において、地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるとき）	当該地役権設定の範囲を証する情報（不動産登記令別表9の項添付情報欄）
合体による登記等 （所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物を合体等する場合において、当該権利を合体後の建物について消滅させるとき）	当該権利の登記名義人が当該権利を合体後の建物について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第50条、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
建物の分割の登記又は建物の区分の登記 （所有権の登記以外の権利に関する登記がある建物を分割又は区分する場合において、当該権利を分割又は区分後のいずれかの建物について消滅させるとき）	当該権利の登記名義人が当該権利を分割又は区分後のいずれかの建物について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第54条第3項において準用する同法第40条、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
敷地権の変更の登記 （特定登記がある敷地権付き区分建物について分離処分可能となった場合において、当該特定登記に係る権利を当該変更後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該変更後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第55条第1項、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
敷地権の不存在を原因とする表題部の更正の登記 （特定登記がある敷地権付き区分建物について敷地権を不存在とする場合において、当該特定登記に係る権利を当該更正後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該更正後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第55条第2項において準用する同条第1項、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
合体による登記等又は建物の合併の登記 （特定登記がある建物の合体又は合併により敷地権のない建物となる場合において、当該特定登記に係る権利を当該合体又は合併後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該合体又は合併後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第55条第3項において準用する同条第1項、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）

建物の滅失の登記 （特定登記がある建物の滅失により敷地権がなくなる場合において、当該特定登記に係る権利を当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第55条第4項において準用する同条第1項、不動産登記令第7条第1項第5号ハ）
合体による登記等 （合体後の建物の持分について存続登記等と同一の登記をする場合）	当該存続登記等に係る権利の登記名義人が当該登記を承諾したことを証する情報（不動産登記令別表13の項添付情報欄ト及びチ）
共用部分又は団地共用部分である旨の登記 （所有権以外の権利に関する登記がある場合）	当該権利の登記名義人の承諾を証する情報及び当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合における当該第三者の承諾を証する情報（不動産登記令別表18及び19の項添付情報欄ロ及びハ）

（土地所在図及び地積測量図の作成）

第 68 条　登記の申請情報に併せて提供する土地所在図及び地積測量図は、法令等に基づき作成するものとする。

【趣　旨】

本条は、土地所在図及び地積測量図の作成方法について規定したものである。

【解　説】

地積測量図の作成例は別紙 14 を参照。

【参　照】

○　不動産登記令

（定義）

第 2 条　この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号（一部省略）に定めるところによる。

一　添付情報　登記の申請をする場合において、法第二十二条本文若しくは第六十一条の規定、次章の規定又はその他の法令の規定によりその申請情報と併せて登記所に提供しなければならないものとされている情報をいう。

二　土地所在図　一筆の土地の所在を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

三　地積測量図　一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

○　不動産登記規則

（土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図の作成方式）

第 73 条　電子申請において送信する土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図は、法務大臣の定める方式に従い、作成しなければならない。書面申請においてこれらの図面を電磁的記録に記録して提出する場合についても、同様とする。

2　前項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図には、作成の年月日並びに申請人及び作成者の氏名又は名称を記録しなければならない。

第 74 条　土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図（これらのものが書面である場合に限る。）は、0.2 ミリメートル以下の細線により、図形を鮮明に表示しなければならない。

2　前項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図には、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならない。

3　第1項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図は、別記第1号及び第2号の様式により、日本工業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない。

（土地所在図及び地積測量図の作成単位）

第75条　土地所在図及び地積測量図は、一筆の土地ごとに作成しなければならない。

2　分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図は、分筆前の土地ごとに作成するものとする。

（土地所在図の内容）

第76条　土地所在図には、方位、縮尺、土地の形状及び隣地の地番を記録しなければならない。

2　土地所在図は、近傍類似の土地についての法第14条第1項の地図と同一の縮尺により作成するものとする。

3　第10条第4項の規定は、土地所在図について準用する。

（地積測量図の内容）

第77条　地積測量図には、次に掲げる事項を記録しなければならない。

一　地番区域の名称

二　方位

三　縮尺

四　地番（隣接地の地番を含む。）

五　地積及びその求積方法

六　筆界点間の距離

七　国土調査法施行令第2条第1項第1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号

八　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

九　境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ。）があるときは、当該境界標の表示

十　測量の年月日

2　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は、前項第7号及び第8号に掲げる事項に代えて、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を記録しなければならない。

3　第1項第9号の境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によってするものとする。

4　地積測量図は、250分の1の縮尺により作成するものとする。ただし、土地の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない。

5　第10条第4項の規定は、地積測量図について準用する。

（分筆の登記の場合の地積測量図）

第78条　分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地を図示し、分筆線を明らかにして分筆後の各土地を表示し、これに符号を付さなければなら

ない。

○　不動産登記規則第 73 条第 1 項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji101.html

○　不動産登記事務取扱手続準則

（地積測量図における筆界点の記録方法）

第 50 条　地積測量図に規則第 77 条第 1 項第 8 号の規定により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を記録する場合には、当該基本三角点等に符号を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及びその座標値も記録するものとする。

2　地積測量図に規則第 77 条第 2 項の規定により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を記録する場合には、当該地物の存する地点に符号を付した上で、地積測量図の適宜の箇所にその符号、地物の名称、概略図及びその座標値も記録するものとする。

（土地所在図及び地積測量図の作成方法）

第 51 条　規則第 78 条の規定により地積測量図に付する分筆後の各土地の符号は、①②③、(イ)(ロ)(ハ)、ＡＢＣ等適宜の符号を用いて差し支えない。

2　規則第 73 条第 1 項の規定により作成された地積測量図は、土地所在図を兼ねることができる。

3　規則第 74 条第 3 項に規定する用紙により地積測量図を作成する場合において、当該用紙に余白があるときは、便宜、その余白を用いて土地所在図を作成することができる。この場合には、図面の標記に「土地所在図」と追記するものとする。

4　前項の場合において、地積測量図の縮尺がその土地について作成すべき土地所在図の縮尺と同一であって、当該地積測量図によって土地の所在を明確に表示することができるときは、便宜、当該地積測量図をもって土地所在図を兼ねることができるものとする。この場合には、当該図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記載するものとする。

5　一の登記の申請について、規則第 74 条第 3 項に規定する用紙により土地所在図又は地積測量図を作成する場合において、用紙が数枚にわたるときは、当該土地所在図又は地積測量図の余白の適宜の箇所にその総枚数及び当該用紙が何枚目の用紙である旨を記載するものとする。

（分筆の登記の申請）

第 72 条　分筆の登記を申請する場合において、分筆前の地積と分筆後の地積の差が、分筆前の地積を基準にして規則第 77 条第 5 項の規定による地積測量図の誤差の限度内であるときは、地積に関する更正の登記の申請を要しない。

2　分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるなど特別の事情があるときに限り、分筆後の土地のうち一筆の土地について規則第 77 条第 1 項第 5 号から第 8 号までに掲げる事項(同項第 5 号の地積を除く。）を記録することを便宜省略して差し支えない。

（建物図面及び各階平面図の作成）

第 69 条　登記の申請情報に併せて提供する建物図面及び各階平面図は、法令等に基づき作成するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物図面及び各階平面図の作成方法について規定したものである。

【解　説】

建物図面及び各階平面図の作成例は別紙 15 を参照。

【参　照】

○　不動産登記令

（定義）

第 2 条　この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号（一部省略）に定めるところによる。

五　建物図面　一個の建物の位置を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

六　各階平面図　一個の建物の各階ごとの平面の形状を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

○　不動産登記規則

（土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図の作成方式）

第 73 条　電子申請において送信する土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図は、法務大臣の定める方式に従い、作成しなければならない。書面申請においてこれらの図面を電磁的記録に記録して提出する場合についても、同様とする。

2　前項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図には、作成の年月日並びに申請人及び作成者の氏名又は名称を記録しなければならない。

第 74 条　土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図（これらのものが書面である場合に限る。）は、0.2 ミリメートル以下の細線により、図形を鮮明に表示しなければならない。

2　前項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図には、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならない。

3　第 1 項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図は、別記第 1 号及び第 2 号の様式により、日本工業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない。

（建物図面及び各階平面図の作成単位）

第 81 条　建物図面及び各階平面図は、一個の建物（附属建物があるときは、主である建物と附属建物を合わせて一個の建物とする。）ごとに作成しなければならない。

（建物図面の内容）

第 82 条　建物図面は、建物の敷地並びにその一階（区分建物にあっては、その地上の最低階）の位置及び形状を明確にするものでなければならない。

２　建物図面には、方位、縮尺、敷地の地番及びその形状、隣接地の地番並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない。

３　建物図面は、500 分の 1 の縮尺により作成しなければならない。ただし、建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない。

（各階平面図の内容）

第 83 条　各階平面図には、縮尺、各階の別、各階の平面の形状、一階の位置、各階ごとの建物の周囲の長さ、床面積及びその求積方法並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない。

２　各階平面図は、250 分の 1 の縮尺により作成しなければならない。ただし、建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない。

（建物の分割の登記の場合の建物図面等）

第 84 条　建物の分割の登記又は建物の区分の登記を申請する場合において提供する建物図面及び各階平面図には、分割後又は区分後の各建物を表示し、これに符号を付さなければならない。

○　不動産登記規則第 73 条第 1 項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji101.html

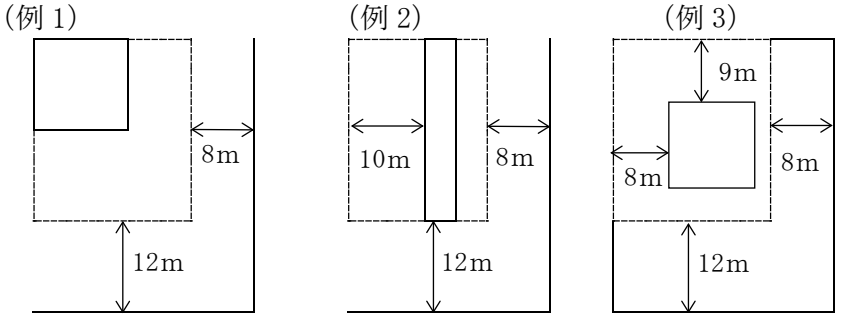
○　不動産登記事務取扱手続準則

（建物図面の作成方法）

第 52 条　建物が地下のみの建物である場合における建物図面には、規則第 82 条第 1 項の規定にかかわらず、地下 1 階の形状を朱書するものとする。

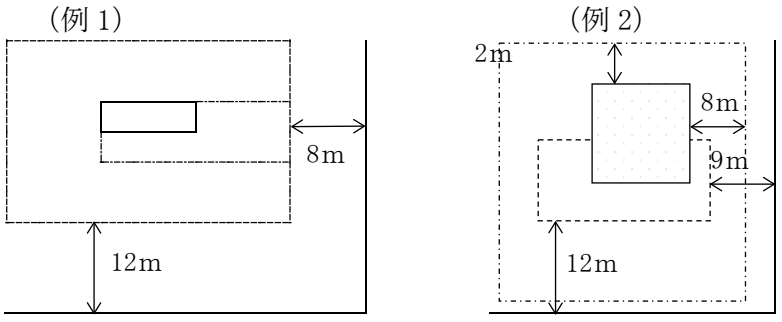
2　建物が区分建物である場合には、次の例示のように点線をもってその建物が属する一棟の建物の 1 階の形状も明確にするものとする。この場合において、その建物が 1 階以外の部分に存するときは、その存する階層を、例えば「建物の存する部分 3 階」、「建物の存する部分 4 階、5 階」のように記録するものとする。

例示　凡例　　実線 ———— 破線 ---------- 一点鎖線 -·-·-·-·-



3　前項後段の場合において、その建物（その建物が 2 階以上である場合にあっては、その 1 階）の存する階層の形状が一棟の建物の 1 階の形状と異なるときは、次の例示のように 1 点鎖線をもってその階層の形状も明確にするものとする。

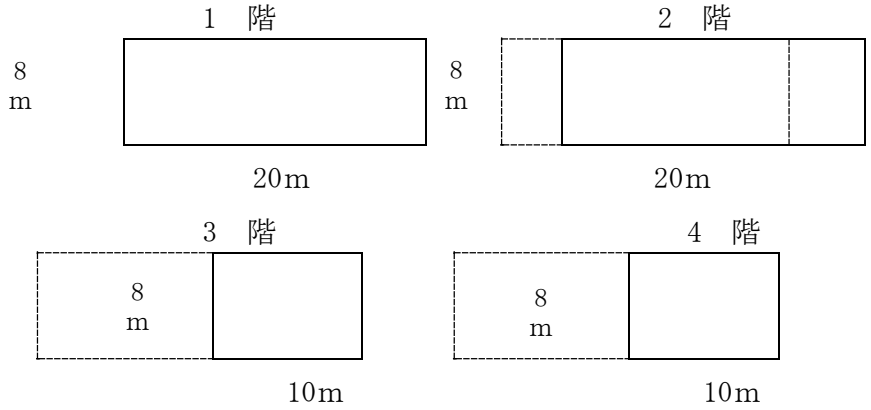
例示



（各階平面図の作成方法）

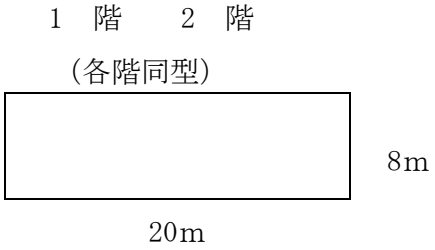
第 53 条　規則第 83 条第 1 項の規定により各階平面図に各階の別、各階の平面の形状及び 1 階の位置、各階ごとの建物の周囲の長さを記録するには、次の例示のようにするものとする。この場合において、1 階以外の階層を表示するときは、1 階の位置を点線をもって表示するものとする。

例示



2　各階が同じ形状のものについて記録するには、次の例示のようにするものとする。

例示



（建物図面又は各階平面図の作成方法）

第 54 条　規則第 84 条の規定により建物図面及び各階平面図に付する分割後又は区分後の各建物の符号は、①②③、(ｲ)(ﾛ)(ﾊ)、ＡＢＣ等適宜の符号を用いて差し支えない。

2　第 51 条第 3 項の規定は、各階平面図を作成する場合について準用する。この場合において、「土地所在図」とあるのは、「建物図面」と読み替えるものとする。

3　第 51 条第 5 項の規定は、建物図面又は各階平面図を作成する場合について準用する。

（地役権図面の作成）

第 70 条　地役権図面は、法令等に基づき作成するものとする。

【趣　旨】

本条は、地役権図面の作成方法について規定したものである。

【解　説】

地役権図面の作成例は別紙 16 を参照。

【参　照】

○　不動産登記法

（地役権の登記の登記事項等）

第 80 条　承役地（民法第 285 条第 1 項に規定する承役地をいう。以下この条において同じ。）についてする地役権の登記の登記事項は、第 59 条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

一　要役地（民法第 281 条第 1 項に規定する要役地をいう。以下この条において同じ。）

二　地役権設定の目的及び範囲

三　民法第 281 条第 1 項ただし書若しくは第 285 条第 1 項ただし書の別段の定め又は同法第 286 条の定めがあるときは、その定め

2　前項の登記においては、第 59 条第 4 号の規定にかかわらず、地役権者の氏名又は名称及び住所を登記することを要しない。

3　要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定の登記をすることができない。

4　登記官は、承役地に地役権の設定の登記をしたときは、要役地について、職権で、法務省令で定める事項を登記しなければならない。

○　不動産登記令

（定義）

第２条　この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号（一部省略）に定めるところによる。

四　地役権図面　地役権設定の範囲が承役地の一部である場合における当該地役権設定の範囲を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう。

（申請情報）

第３条　別表（抜粋）

項	登記	申請情報	添付情報
土地の表示に関する登記			
八	分筆の登記	イ　分筆後の土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地目及び地積 ロ　地役権の登記がある承役地の分筆の登記を申請する場合において、地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲	イ　分筆後の土地の地積測量図 ロ　地役権の登記がある承役地の分筆の登記を申請する場合において、地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲を証する地役権者が作成した情報又は当該地役権者に対抗することができる裁判があったことを証する情報及び地役権図面
九	合筆の登記	イ　合筆後の土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地目及び地積 ロ　地役権の登記がある承役地の合筆の登記を申請する場合において、地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲	地役権の登記がある承役地の合筆の登記を申請する場合において、地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲を証する地役権者が作成した情報又は当該地役権者に対抗することができる裁判があったことを証する情報及び地役権図面

（表示に関する登記の添付情報の特則）

第 13 条　前条第 2 項の規定にかかわらず、電子情報処理組織を使用する方法により表示に関する登記を申請する場合において、当該申請の添付情報（申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの並びに土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く。）が書面に記載されているときは、当該書面に記載された情報を電磁的記録に記録したものを添付情

報とすることができる。この場合において、当該電磁的記録は、当該電磁的記録を作成した者による電子署名が行われているものでなければならない。

2　前項の場合において、当該申請人は、登記官が定めた相当の期間内に、登記官に当該書面を提示しなければならない。

○　不動産登記規則

（地役権図面の内容）

第 79 条　地役権図面には、地役権設定の範囲を明確にし、方位、縮尺、地番及び隣地の地番並びに申請人の氏名又は名称を記録しなければならない。

2　地役権図面は、適宜の縮尺により作成することができる。

3　地役権図面には、作成の年月日を記録しなければならない。

4　地役権図面（書面である場合に限る。）には、地役権者が署名し、又は記名押印しなければならない。

（地役権図面の作成方式）

第 80 条　第 73 条第 1 項及び第 74 条第 1 項の規定は、地役権図面について準用する。

2　書面申請において提出する地役権図面（電磁的記録に記録して提出するものを除く。）は、別記第三号様式により、日本工業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない。

（地役権の登記）

第 159 条　法第 80 条第 4 項に規定する法務省令で定める事項は、次のとおりとする。

一　要役地の地役権の登記である旨

二　承役地に係る不動産所在事項及び当該土地が承役地である旨

三　地役権設定の目的及び範囲

四　登記の年月日

2　登記官は、地役権の設定の登記をした場合において、要役地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、遅滞なく、当該他の登記所に承役地、要役地、地役権設定の目的及び範囲並びに地役権の設定の登記の申請の受付の年月日を通知しなければならない。

3　登記官は、地役権の登記事項に関する変更の登記若しくは更正の登記又は地役権の登記の抹消をしたときは、要役地の登記記録の第一項各号に掲げる事項についての変更の登記若しくは更正の登記又は要役地の地役権の登記の抹消をしなければならない。

4　第 2 項の規定は、地役権の登記事項に関する変更の登記若しくは更正の登記又は地役権の登記の抹消をした場合において、要役地が他の登記所の管轄区域内にあるときについて準用する。

5　第 2 項（前項において準用する場合を含む。）の通知を受けた登記所の登記官は、遅滞なく、要役地の登記記録の乙区に、通知を受けた事項を記録し、又は第 3 項の登記をしなければならない。

○　不動産登記規則第 73 条第 1 項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji101.html

（地図等の訂正の申出）

第 71 条　地図等に誤りがあり、訂正の必要があると認められるときは、訂正の申出によるものとする。

【趣　旨】

本条は、地図等に誤りがある場合の訂正の申出について規定したものである。

【解　説】

1　地図等に表示された土地の位置、形状及び地番の誤りとは、筆界線に関して、地図等の作成時又は土地分筆登記等により後発的に創設された筆界線に誤りがあるものをいう。

なお、地番に関しては誤記遺漏等により誤りがあるものをいう。

2　筆界未定地の筆界が明らかになった場合も、この訂正の申出を利用することができる。

3　道路や水路で隔てられた 2 区画以上の土地が一筆の土地として表示されている、いわゆるめがね地などは、訂正の申出でなく、土地分筆登記等により、問題を解消することがある。

4　調査においては、現在における登記記録及び地図のみならず、土地台帳閉鎖登記簿及び旧公図等を調査し、時系列的登記の異動調査した上で、現地における筆界の時系列的調査を実施し、確実に地図が誤りであることを立証しなければならない。

5　添付する書面として、訂正前の地形及び地番を書いたものと訂正後の地形及び地番を記載した図面を作成するが、実務においては、その図面を添付した承諾書を作成し、位置、形状及び地番が訂正される土地の所有者等の承諾を得る。

6　添付する図面の様式は特に定めがないが、登記規則第 74 条に準じて作成することが望ましい。

【参　照】

○　不動産登記規則

（地図等の訂正）

第 16 条　地図に表示された土地の区画又は地番に誤りがあるときは、当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人は、その訂正の申出をすることができる。地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状又は地番に誤りがあるときも、同様とする。

2　前項の申出をする場合において、当該土地の登記記録の地積に錯誤があるときは、同項の申出は、地積に関する更正の登記の申請と併せてしなければならない。

3　第 1 項の申出は、次に掲げる事項を内容とする情報（以下「地図訂正申出情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。

一　申出人の氏名又は名称及び住所

二　申出人が法人であるときは、その代表者の氏名

三　代理人によって申出をするときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名

四　申出人が表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人であるときは、その旨

五　申出に係る訂正の内容

4　第1項の申出は、次に掲げる方法のいずれかによりしなければならない。

一　法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して地図訂正申出情報を登記所に提供する方法

二　地図訂正申出情報を記載した書面（地図訂正申出情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを含む。）を登記所に提出する方法

5　第1項の申出をする場合には、地図訂正申出情報と併せて次に掲げる情報を提供しなければならない。

一　地図又は地図に準ずる図面に表示された土地の区画若しくは位置若しくは形状又は地番に誤りがあることを証する情報

二　地図又は地図に準ずる図面に表示された土地の区画又は位置若しくは形状に誤りがあるときは、土地所在図又は地積測量図

三　表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人が申出をするときは、相続その他の一般承継があったことを証する市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、区長又は総合区長とする。以下同じ。）、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）

6　令第4条本文、第7条第1項第1号及び第2号の規定は、第1項の申出をする場合について準用する。

7　第36条第1項から第3項までの規定は前項において準用する令第7条第1項第1号及び第2号の法務省令で定める場合について、第37条の2の規定は第1項の申出をする場合について、それぞれ準用する。

8　令第10条から第14条までの規定は、第4項第1号の方法により第1項の申出をする場合について準用する。

9　第41条及び第44条の規定は前項に規定する場合について、第42条の規定は前項において準用する令第12条第1項及び第2項の電子署名について、第43条第2項の規定は前項において準用する令第14条の法務省令で定める電子証明書について準用する。

１０　令第15条、第16条第1項、第17条及び第18条第1項の規定は第4項第2号に掲げる方法により第1項の申出をする場合について、令第16条第5項の規定は第4項第2号に規定する地図訂正申出情報の全部を記録した磁気ディスクを提出する方法により第1項の申出をする場合に

ついて準用する。この場合において、令第16条第1項及び第18条第1項中「記名押印しなければ」とあるのは、「署名し、又は記名押印しなければ」と読み替えるものとする。

１１　第45条、第46条第1項及び第2項、第53条並びに第55条の規定は第4項第2号に掲げる方法により第1項の申出をする場合について、第51条の規定は第4項第2号に規定する磁気ディスクを提出する方法により第1項の申出をする場合について準用する。この場合において、第51条第7項及び第8項中「令第16条第5項」とあるのは、「第16条第10項において準用する令第16条第5項」と読み替えるものとする。

１２　登記官は、申出に係る事項を調査した結果、地図又は地図に準ずる図面を訂正する必要があると認めるときは、地図又は地図に準ずる図面を訂正しなければならない。

１３　登記官は、次に掲げる場合には、理由を付した決定で、第1項の申出を却下しなければならない。

一　申出に係る土地の所在地が当該申出を受けた登記所の管轄に属しないとき。

二　申出の権限を有しない者の申出によるとき。

三　地図訂正申出情報又はその提供の方法がこの省令の規定により定められた方式に適合しないとき。

四　この省令の規定により地図訂正申出情報と併せて提供しなければならないものとされている情報が提供されないとき。

五　申出に係る事項を調査した結果、地図又は地図に準ずる図面に誤りがあると認められないとき。

六　地図又は地図に準ずる図面を訂正することによって申出に係る土地以外の土地の区画又は位置若しくは形状を訂正すべきこととなるとき。

１４　第38条及び第39条の規定は、第1項の申出について準用する。

１５　登記官は、地図等に誤りがあると認めるときは、職権で、その訂正をすることができる。

○　不動産登記事務取扱手続準則

（地図等の変更の方法等）

第16条　地図又は地図に準ずる図面の変更又は訂正は、次に掲げるところによってするものとする。

一　土地の表示に関する登記をしたとき、地図又は地図に準ずる図面の訂正の申出を相当と認めたときその他地図又は地図に準ずる図面の変更又は訂正をするときは、申請情報又は申出情報と併せて提供された土地所在図又は地積測量図及び実地調査の結果に基づいてする。規則第16条第15項の規定により職権で地図又は地図に準ずる図面の訂正をするときは、実地調査の結果及び既に登記所に備え付けている土地所在図又は地積測量図に基づいてする。

二　地図又は地図に準ずる図面（電磁的記録に記録されたものを除く。）の変更又は訂正をする場合には、当該地図又は地図に準ずる図面に墨を用いて細字、細線により鮮明に所要の記載をし、変更前又は訂正前の記載を削除する。

三　土地の表題登記をした場合には、地図又は地図に準ずる図面にその土地の位置を表示し、その地番を記録する。

四　分筆の登記をした場合には、地図又は地図に準ずる図面に分筆線及び分筆後の地番を記録する。

五　合筆の登記をした場合には、地図又は地図に準ずる図面に記録されている筆界線を削除し、合筆後の地番を記録して従前の地番を削除する。

六　土地の異動が頻繁であるため地図又は地図に準ずる図面（電磁的記録に記録されたものを除く。）の記載が錯雑するおそれがある場合には、当該錯雑するおそれのある部分を謄写し、これをその部分に関する地図又は地図に準ずる図面として用いる。この場合には、地図又は地図に準ずる図面の当該部分及び謄写した図面に（イ）（ロ）（ハ）等の符号を付して、その関連を明らかにする。

七　地図又は地図に準ずる図面（電磁的記録に記録されたものを除く。）の訂正をした場合には、当該地図又は地図に準ずる図面に付した訂正票にその旨を明らかにし、登記官印を押印する。

（図面訂正の申出）

第 72 条　土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図に誤りがあり、訂正の必要が認められるときは、訂正の申出によるものとする。

【趣　旨】

本条は、土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図に誤りがある場合の、訂正の申出について規定したものである。

【解　説】

各法務局又地方法務局に備えられている土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図に誤りがあるときは、表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人は、その訂正の申出をすることができる。ただし、登記記録に誤りがある場合は、更正の登記によるものとする。

【参　照】

○　不動産登記規則

（土地所在図の訂正等）

第 88 条　土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図に誤りがあるときは、表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人は、その訂正の申出をすることができる。ただし、表題部の登記事項に関する更正の登記（土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図を添付情報とするものに限る。）をすることができる場合は、この限りでない。

2　前項の申出は、訂正後の土地所在図、地積測量図、建物図面又は各階平面図を提供してしなければならない。

3　第 16 条第 3 項、第 4 項、第 5 項第 3 号及び第 6 項から第 14 項までの規定は、第 1 項の申出について準用する。

（不動産調査報告書）

第 73 条　調査士は、登記の申請に当たり、調査結果に基づき登記規則第 93 条ただし書の不動産の調査に関する報告書（以下「不動産調査報告書」という。）を作成し、申請情報と併せて提供するものとする。

２　不動産調査報告書は、連合会が定めた様式により作成し、保存するものとする。

【趣　旨】

本条は、不動産調査報告書について規定したものである。

【解　説】

調査士が作成する不動産調査報告書は、不動産登記の根幹を形成する「表題部の情報」の正当性・根拠性を裏付ける性格を有する重要な基礎情報となるものであり、登記申請の添付情報として登記所において 30 年間保存されるほど重要な情報であることに十分留意すべきである。

不動産調査報告書は、業務の目的と内容、調査を行った資料類やデータ類、人証に関する情報のほか、調査士としての職責から判断した各情報分析の正当性について、項目別に事実を記載するものであり、登記の申請情報の正当性と的確性並びに根拠性を集約した情報となる。

登記規則第 93 条ただし書の調査士が作成した登記官の実地調査省略の判断資料となる不動産調査報告書の作成は、資格者として、不実を記載することがあってはならない。不実記載は処罰の対象となる。

なお、不動産調査報告書は、原則として電磁的記録により保存するものとする。

【参　照】

○　不動産調査報告書

別紙 17-1「土地（日本土地家屋調査士会連合会会則施行規則様式第 9 号)」参照

別紙 17-2「普通建物（日本土地家屋調査士会連合会会則施行規則様式第 10-1 号)」参照

別紙 17-3「区分建物（日本土地家屋調査士会連合会会則施行規則様式第 10-2 号)」参照

○　不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）

（実地調査）

第 93 条　登記官は、表示に関する登記をする場合には、法第 29 条の規定により実地調査を行わなければならない。ただし、申請に係る不動産の調査に関する報告（土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人として登記を申請する場合において、当該土地家屋調査士（土地家屋調査士法人の場合にあっては、その代表者）が作成したものに限る。）その他の申請情報と併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をす

る必要がないと認めたときは、この限りでない。

○　土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）

（虚偽の調査、測量の禁止）

第 23 条　調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。

第 71 条　第 23 条の規定に違反した者は、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

（本人確認情報の作成）

第 74 条　調査士は、土地合筆登記、建物合併又は合体登記において、登記識別情報を添付することができない場合には、厳格に本人確認を行い、本人確認情報を作成しなければならない。

【趣　旨】

本条は、本人確認情報の作成について規定したものである。

【解　説】

調査士が行う本人確認は、別紙 18 を参照し、厳格に行うことが重要である。

【参　照】

○　不動産登記規則

（資格者代理人による本人確認情報の提供）

第 72 条　法第 23 条第 4 項第 1 号の規定により登記官が資格者代理人から提供を受ける申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報（以下「本人確認情報」という。）は、次に掲げる事項を明らかにするものでなければならない。

一　資格者代理人（資格者代理人が法人である場合にあっては、当該申請において当該法人を代表する者をいう。以下この条において同じ。）が申請人（申請人が法人である場合にあっては、代表者又はこれに代わるべき者。以下この条において同じ。）と面談した日時、場所及びその状況

二　資格者代理人が申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識があるときは、当該申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識がある旨及びその面識が生じた経緯

三　資格者代理人が申請人の氏名を知らず、又は当該申請人と面識がないときは、申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために当該申請人から提示を受けた次項各号に掲げる書類の内容及び当該申請人が申請の権限を有する登記名義人であると認めた理由

2　前項第 3 号に規定する場合において、資格者代理人が申請人について確認をするときは、次に掲げる方法のいずれかにより行うものとする。ただし、第 1 号及び第 2 号に掲げる書類及び有効期間又は有効期限のある第 3 号に掲げる書類にあっては、資格者代理人が提示を受ける日において有効なものに限る。

一　運転免許証（道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）第 92 条第 1 項に規定する運転免許証をいう。）、個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）第 2 条第 7 項に規定する個人番号カードをいう。）、旅券等（出入国管理及び難民認定法（昭和 26 年政令第 319 号）第 2 条第 5 号に規定する旅券及び

同条第6号に規定する乗員手帳をいう。ただし、当該申請人の氏名及び生年月日の記載があるものに限る。）、在留カード（同法第19条の3に規定する在留カードをいう。）、特別永住者証明書（日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第7条に規定する特別永住者証明書をいう。）又は運転経歴証明書（道路交通法第104条の4第5項（同法第105条第2項において準用する場合を含む。）に規定する運転経歴証明書をいう。）のうちいずれか1以上の提示を求める方法

二　国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、国家公務員共済組合若しくは地方公務員共済組合の組合員証、私立学校教職員共済制度の加入者証、国民年金手帳（国民年金法（昭和34年法律第141号）第13条第1項に規定する国民年金手帳をいう。）、児童扶養手当証書、特別児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳又は戦傷病者手帳であって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか2以上の提示を求める方法

三　前号に掲げる書類のうちいずれか1以上及び官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか1以上の提示を求める方法

3　資格者代理人が本人確認情報を提供するときは、当該資格者代理人が登記の申請の代理を業とすることができる者であることを証する情報を併せて提供しなければならない。

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（関係者との立会い）

第51条　調査士は、その業務を行うに当たり、関係者との立会いを要するときは、依頼者との協議の下に計画的に実施するよう努めなければならない。

2　調査士は、関係者との立会いがある場合には、その関係者が本人又は代理人であるかを確認しなければならない。その関係者が代理人である場合には、本人との関係及び代理権限の有無をも確認しなければならない。

第５章　筆界特定手続

（業務）

第 75 条　調査士は、他人の依頼を受けて筆界特定の手続に関する次に掲げる業務を行うものとする。

(1) 筆界特定の手続についての代理

(2) 筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続についての代理

(3) 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

(4) 前各号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】

本条は、調査士法第 3 条第 1 項第 4 号ないし第 6 号の業務について規定したものである。

【解　説】

平成 18 年 1 月 20 日に施行された「不動産登記法等の一部を改正する法律」（平成 17 年 4 月 13 日公布、平成 17 年法律第 29 号）により筆界特定制度が創設された。それとともに調査士法が改正され、本条の業務を行うことができるようになった。

1　「筆界特定の手続」とは、「筆界特定の申請」（不動産登記法第 131 条）のみならず、「筆界調査委員が行う測量及び実地調査への立会い」（不動産登記法第 136 条）、「筆界特定登記官に対する意見又は資料の提出」（不動産登記法第 139 条）、「意見聴取等の期日における意見陳述」（不動産登記法第 140 条）、「調書等の閲覧」（不動産登記法第 141 条）等を含む手続である。また、関係人の代理人としての手続も想定される。

2　第 3 号の「書類又は電磁的記録の作成」としては、筆界特定申請書、意見書、資料及びその説明書等の作成が該当する。

3　調査士は、不登法・登記令・登記規則のほか、平成 17 年 12 月 6 日法務省民二第 2760 号「不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて（通達）」（以下「事務取扱通達」という。）を含めて制度を理解し、筆界特定手続に関する相談に対応することが必要である。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業務）

第 3 条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務（一部省略）を行うことを業とする。

四　筆界特定の手続（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 6 章第 2 節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六　前各号に掲げる事務についての相談

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（紛争解決における役割）

第 53 条　調査士は、筆界特定手続及び民間紛争解決手続においては、土地の筆界の専門家として、筆界に関する地域の慣習等の知識を深め、誠実に業務を行うことにより、その手続における調査士の役割に従って、土地の筆界に関する紛争を適正かつ公正に解決することに努めなければならない。

（業務を行い得ない事件）

第 76 条　筆界特定手続の代理人である調査士は、筆界特定代理関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務における次の各号に掲げるいずれかに該当する事件については、その業務を行ってはならない。

⑴ 公務員として職務上取り扱った事件

⑵ 仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件

⑶ 相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

⑷ 相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

⑸ 相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

【趣　旨】

本条は、筆界特定手続の代理業務を行い得ない事件について規定したものである。

【解　説】

調査士法第 22 条の 2 第 1 項及び第 2 項では、筆界特定手続における代理業務を行い得ない事件について規定されているが、本条は、当該事件を確認的に明記するものである。

1　「公務員」とは、国家公務員法、地方公務員法上の一般職、特別職の公務員のほか、参与員、教育委員会、選挙管理委員会、人事委員会、農業委員会の各委員等がこれに当たる。

2　「仲裁人」とは、調停手続の調停委員、あっせん手続のあっせん員も含むと解すべきである。

3　「相手方」とは、受任しようとする事件において利害が対立する関係にある当事者をいう。

4　「協議を受けて」とは、事件の内容について解決を求める相談を受けることをいう。雑談的に話を聞いたというだけの場合は含まない。

5　「賛助する」とは、協議を受けた事件に関して、回答したり助言したりすることをいう。

6　「依頼を承諾した」とは、事件を受任することの依頼に対する承諾をいう。必ずしも事件の内容の協議を受けることを必要としない。

7　「協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの」とは、受任契約締結前で、賛助するに至っていない段階を前提とする。

8　「他の事件」の「事件」とは、筆界特定事件を指し、その他の事件は含まれない（別紙 19 参照）。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業務を行い得ない事件）

第22条の2　調査士は、公務員として職務上取り扱つた事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱つた事件については、その業務を行つてはならない。

2　調査士は、次に掲げる事件については、第3条第1項第4号から第6号（第4号及び第5号に関する部分に限る。）までに規定する業務（以下「筆界特定手続代理関係業務」という。）を行つてはならない。ただし、第3号及び第7号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第7号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件

四　調査士法人（第26条に規定する調査士法人をいう。以下この条において同じ。）の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であつて、自らこれに関与したもの

五　調査士法人の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであつて、自らこれに関与したもの

六　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

七　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件

3　（略）

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（業務を行い得ない事件）

第30条　調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

2　調査士は、仲裁、調停、和解斡旋その他の裁判外紛争解決手続機関の手続実施者として取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該事件に関する業務を行ってはならない。

3　調査士は、仲裁、調停、和解斡旋その他の裁判外紛争解決手続機関の依頼により鑑定を受託したときは、その職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該事件に関する業務を行ってはならない。

第 31　条　調査士は、次に掲げる事件については、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号、以下「調査士法」という。）第 3 条第 1 項第 4 号から第 6 号（第 4 号及び第 5 号に関する部分に限る。）までに規定する業務（以下「筆界特定手続代理関係業務」という。）を行ってはならない。ただし、第 3 号及び第 7 号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

⑴　筆界特定手続代理関係業務又は調査士法第 3 条第 1 項第 7 号及び第 8 号に規定する業務（以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。）に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

⑵　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

⑶　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（調査士法第 3 条第 1 項第 5 号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第 7 号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

⑷　調査士法人の社員又は使用人である調査士（以下「社員等」という。）としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であって、自らこれに関与したもの

⑸　調査士法人の社員等としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであって、自らこれに関与したもの

⑹　調査士法人の使用人である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

⑺　調査士法人の使用人である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

第 32 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士は、前条各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。ただし、同条第 3 号及び第 7 号に掲げる事件並びに第 2 号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

⑴　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

⑵　調査士法人の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、調査士法第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

（受任時の説明）

第 77 条　調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関する事件を受任するに当たっては、依頼者から申請の趣旨や筆界特定を必要とする理由等を詳細に聴取し、適切な説明をするように努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、事件を受任するに当たり、依頼者に対して適切に説明することについて規定したものである。

【解　説】

境界に関する問題や紛争を抱えた依頼者が筆界特定制度の利用を考えている場合、多くの不安を抱えていることが予想される。調査士は依頼者の手続利用の目的や背景等依頼者から詳細な聴取を行い、それに基づく説明をすることが求められる。この初期の段階で、適切な対応を怠ると依頼者との信頼関係が保てないことになる。

そこで本条では、筆界特定手続を利用する場合に必要な情報を依頼者に提供するため、調査士は、適切な説明を行う必要がある。説明事項の例は、以下のとおりである。

1　筆界特定制度の内容
- 申請の方法
- 筆界特定の効力

2　代理人の役割と業務内容
- 意見書及び添付図面の作成
- 資料の調査、分析及び測量

3　手続の標準的な流れやスケジュール
- 筆界特定の申請から特定までの具体的な作業とその流れ

（申請があった旨の公告及び関係人への通知　対象土地の測量及び実地調査　意見聴取等の期日　筆界特定　　管轄登記所における筆界特定書等の公開　など）
- 管轄法務局又は地方法務局の標準処理期間

4　代理人への報酬及び費用
- 具体的な報酬金額
- 特定調査における測量費用（予納金）

5　他の紛争解決手続の説明
- 民間紛争解決手続、訴訟、民事調停等の活用

（受任前の調査）

第 78 条　調査士は、事件を受任するに当たっては、依頼者の了解を得て、当該事案が筆界特定制度によって解決することの適否を判断するために必要な基礎資料及び現地の調査をするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、筆界特定制度による解決の適否を判断するためにあらかじめ行うべき調査について規定したものである。

【解　説】

当該事案が筆界特定制度によって解決することがふさわしい事案であるか否かの判断は、依頼者からの聴き取り調査に加えて、資料及び現地の調査を踏まえ、専門的な見知から行うよう努めなければならない。

本条に規定する調査は、当該事案について筆界特定制度の利用が妥当であるか否かを判断するための調査であると同時に、調査士がその依頼を受任するかどうかを判断するための調査である。この調査の結果に基づき、受任の諾否について判断を行うことになる。

（他機関等への紹介）

第 79 条　調査士は、受任前の調査の結果、筆界特定以外の手続による解決が相当と認められるときは、当該手続を紹介するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、依頼者個々のニーズに合わせて、より多くの情報提供とそれぞれの手続に関する特徴を説明し、民間紛争解決手続及び裁判所における訴訟等、広い選択肢の提供に努めるよう規定したものである。

【解　説】

筆界特定は、公法上の存在である筆界に関する判断を得るための手続であり、所有権の範囲に関する判断は行われない。そのため、依頼者が求めているものが筆界の明確化であるのか、あるいは所有権の範囲の確定であるのかを十分に聴取し、もっぱら後者の判断を求めている場合や、前者と併せて後者についての判断も求めている場合には、調査士会ＡＤＲセンター（以下「センター」という。）や訴訟手続等の活用も選択肢として提供するとともに、専門家としての立場から、いずれの選択肢によることが最も効果的であるかを紹介するよう努める必要がある。

（依頼に応ずる義務の除外）

第 80 条　調査士は、筆界特定の手続の次に掲げる業務について、その受任を拒むことができる。

(1) 筆界特定の手続についての代理

(2) 筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続についての代理

(3) 前各号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】

本条は、依頼に応ずる義務の除外について規定したものである。

【解　説】

調査士法第 22 条（依頼に応ずる義務）によって、調査士は、正当な事由なく業務の依頼を拒んではならないとされているが、筆界特定の手続に関する業務については、一部が除外されている。本条はその除外される業務を確認的に明記したものである。

筆界特定手続では、手続開始後、終了に至るまで当事者の代理をすることになるので、依頼者との継続的な信頼関係が必要となる。このことから、依頼に応ずる義務を課すことは相当ではないと考え、筆界特定の手続に関する業務のうち、調査士法第 3 条第 1 項第 5 号に掲げる業務（筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成。本要領第 75 条第 3 号参照。）を除いたものについては、調査士の依頼に応ずる義務の対象から除外されている。

（受任の諾否の通知）

第 81 条　調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関する業務の依頼があったときは、速やかに、その諾否を依頼者に通知しなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査士の業務受任の諾否の通知について規定したものである。

【解　説】

倫理規程第 32 条は、「依頼を拒否し、又は依頼を受任しない場合は速やかにその旨を依頼者に通知しなければならない。」ことを規定し、受任しない場合の速やかな通知を義務付けているが、本条もこれに沿った規定である。

依頼を受任しない場合は、依頼者に他の調査士への依頼を選択させる等の判断を促すため、依頼者への通知は速やかに行わなければならない。

特に、筆界ではなく所有権の範囲の紛争であることが予想される場合は、時効の問題も考慮に入れ、依頼者への通知は速やかに行う必要がある。

通知の方法については特に規定していないが、後のトラブルを未然に防ぐためにも、書面で行うことが望ましい。本条で規定する通知の義務には、依頼事案を解決するための助言や指導を含むものではないが、特に受任しない場合は、依頼者に対してその理由を付して通知することが望ましい。

（筆界特定手続代理関係業務に関する受託契約書）

第 82 条　調査士は、筆界特定手続代理関係業務を受任するに当たっては、受託契約書を作成するよう努めなければならない。

２　前項の規定にかかわらず、受任する業務が、書類又は電磁的記録の作成、相談及び合理的な理由があるときは、この限りではない。

【趣　旨】

本条は、依頼者とのトラブルを未然に防ぐため、例外的な場合を除き、受託契約書の作成に努めることを規定したものである。

【解　説】

紛争性のある事件を扱う場合のある筆界特定手続では、特に業務が複雑であり、時には依頼者の意図していなかった業務処理が必要になることも予想される。

調査士はまず受任に当たって、依頼者の意思を確認し、それを実現するために必要となる手続について説明し、その依頼の内容及び範囲を明確にしてから、電話等の口頭による受任を避けて受任内容を書面化するよう努めなければならない。

報酬については、個々の調査士の責任において依頼者との間で決定しなければならない。以下に受託契約書に記載が必要と思われる事項について示す。

１　受任する業務内容に関する事項
２　報酬に関する事項
３　業務処理期間に関する事項
４　契約解除に関する事項
５　その他必要な事項

（筆界特定の申請）

第 83 条　調査士は、筆界特定の申請情報と併せて、不登法第 139 条第 1 項の筆界特定登記官に対して提出する対象土地の筆界に関する意見又は資料を提供するものとする。

２　調査士は、筆界特定を申請する場合には、登記規則第 207 条第 3 項に掲げる事項を、申請情報の内容とするものとする。

【趣　旨】

本条は、筆界特定の申請について規定したものである。

【解　説】

筆界特定申請情報のうち、不登法第 131 条第 3 項及び登記規則第 207 条第 2 項に掲げる事項は、必要的申請情報であるが、登記規則第 207 条第 3 項に掲げる事項は、任意的申請情報記載事項であり、また、不登法第 139 条第 1 項に定める意見又は資料も、申請人又は関係人が任意的に提出することができるものとされている。

筆界特定の申請がされると、指定を受けた筆界調査委員は、筆界特定のために必要な事実の調査をすることができるとされているが、手続の迅速な進行という観点からは、代理人である調査士は、申請前に可能な限りの調査・測量を行い、その結果を申請書に適切に反映させるとともに、意見書や資料を提出すべきである。この事前の調査に当たっては、法務局で保管されている資料のみならず、これ以外に筆界の特定に当たって有益な資料がある場合には、積極的にそれを収集、分析し提出すべきである。提出する資料については図面及び座標データ等（sfc、dxf、sima 等のファイル形式）を含めることとし、手続の円滑な進行を見据えた対応をするよう努めるものとする。

また、筆界特定登記官が筆界の位置を判断するに当たって考慮すべき事項が不登法第 143 条で列挙されている。筆界特定登記官がこれらの事項によって、筆界の現地における位置を判断するわけであるから、これらの要素に従って有用な資料の提供に努めることが筆界に関する専門家たる調査士の責務である。

資格者として客観性を持った検討を行い、それらを筆界調査委員、筆界特定登記官の検討材料として提供することは、非常に重要である。

筆界特定申請書の記載例と代理人としての意見書の記載例は「土地家屋調査士　筆界特定実務の手引」（日本土地家屋調査士会連合会）を参照。

【参　照】

○　不動産登記法

（筆界特定の申請）

第 131 条　土地の所有権登記名義人等は、筆界特定登記官に対し、当該土地とこれに隣接する他の土地との筆界について、筆界特定の申請をすることができる。

2　地方公共団体は、その区域内の対象土地の所有権登記名義人等のうちいずれかの者の同意を得たときは、筆界特定登記官に対し、当該対象土地の筆界（第 14 条第 1 項の地図に表示されないものに限る。）について、筆界特定の申請をすることができる。

3　筆界特定の申請は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。

一　申請の趣旨

二　筆界特定の申請人の氏名又は名称及び住所

三　対象土地に係る第 34 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる事項（表題登記がない土地にあっては、同項第 1 号に掲げる事項）

四　対象土地について筆界特定を必要とする理由

五　前各号に掲げるもののほか、法務省令で定める事項

4　筆界特定の申請人は、政令で定めるところにより、手数料を納付しなければならない。

5　第 18 条の規定は、筆界特定の申請について準用する。この場合において、同条中「不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）」とあるのは「第 131 条第 2 項各号に掲げる事項に係る情報（第 2 号、第 132 条第 1 項第 4 号及び第 150 条において「筆界特定申請情報」という。）」と、「登記所」とあるのは「法務局又は地方法務局」と、同条第二号中「申請情報」とあるのは「筆界特定申請情報」と読み替えるものとする。

（意見又は資料の提出）

第 139 条　筆界特定の申請があったときは、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界について、意見又は資料を提出することができる。この場合において、筆界特定登記官が意見又は資料を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

2　前項の規定による意見又は資料の提出は、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう。）により行うことができる。

（筆界特定）

第 143 条　筆界特定登記官は、前条の規定により筆界調査委員の意見が提出されたときは、その意見を踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成しなければならない。

2　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。

3　筆界特定書は、電磁的記録をもって作成することができる。

○　不動産登記規則

（筆界特定申請情報）

第207条　法第131条第3項第4号に掲げる事項として明らかにすべきものは、筆界特定の申請に至る経緯その他の具体的な事情とする。

2　法第131条第3項第5号の法務省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　筆界特定の申請人（以下この章において単に「申請人」という。）が法人であるときは、その代表者の氏名

二　代理人によって筆界特定の申請をするときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名

三　申請人が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であるときは、その旨及び所有権の登記名義人又は表題部所有者の氏名又は名称及び住所

四　申請人が一筆の土地の一部の所有権を取得した者であるときは、その旨

五　申請人が法第131条第2項の規定に基づいて筆界特定の申請をする地方公共団体であるときは、その旨

六　対象土地が表題登記がない土地であるときは、当該土地を特定するに足りる事項

七　工作物、囲障又は境界標の有無その他の対象土地の状況

3　筆界特定の申請においては、法第131条第3項第1号から第4号まで及び前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を筆界特定申請情報の内容とするものとする。

一　申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先

二　関係土地に係る不動産所在事項又は不動産番号（表題登記がない土地にあっては、法第34条第1項第1号に掲げる事項及び当該土地を特定するに足りる事項）

三　関係人の氏名又は名称及び住所その他の連絡先

四　工作物、囲障又は境界標の有無その他の関係土地の状況

五　申請人が対象土地の筆界として特定の線を主張するときは、その線及びその根拠

六　対象土地の所有権登記名義人等であって申請人以外のものが対象土地の筆界として特定の線を主張しているときは、その線

七　申請に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る訴訟（以下「筆界確定訴訟」という。）が係属しているときは、その旨及び事件の表示その他これを特定するに足りる事項

八　筆界特定添付情報の表示

九　法第139条第1項の規定により提出する意見又は資料があるときは、その表示

十　筆界特定の申請の年月日

十一　法務局又は地方法務局の表示

4　第2項第6号及び第7号並びに前項第2号（表題登記がない土地を特定するに足りる事項に係る部分に限る。）及び第4号から第6号までに掲げる事項を筆界特定申請情報の内容とするに当たっては、図面を利用する等の方法により、現地の状況及び筆界として主張されている線の位置を具体的に明示するものとする。

（実地調査）

第 84 条　調査士は、必要に応じ現況等把握調査、特定調査に出席し、依頼者が主張する筆界について、筆界調査委員等に説明するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、筆界特定手続の代理業務における実地調査について規定したものである。

【解　説】

不登法第 135 条、同法第 136 条第 1 項に規定する筆界調査委員が行う現況等把握調査、特定調査は、筆界特定手続において申請人及び関係人に与えられる手続保障の一つの機会であることから、これらの者の代理人である調査士は積極的に筆界に関する主張・意見等を述べるよう努めるものとする。

現況等把握調査及び特定調査における筆界調査委員の調査の概要は、事務取扱通達に詳しく記載されている。調査士はこれらの機会において、積極的に筆界に関する主張・意見を述べ、現地における筆界の位置について説明することが望ましい。

【参　照】

○　事務取扱通達８９

（現況等把握調査）

現況等把握調査は、次の要領により、対象土地及びその周辺土地の現況その他筆界特定について参考となる情報を把握することを目的として行うものとする。

（調査方法）

ア　現地の測量又は実地調査を行う。

イ　都道府県や市町村等の担当職員の立会いの下、道路や水路等との官民境界について確認を得て街区情報の確定を行う。

ウ　アの測量は、規則第 10 条第 3 項の規定による基本三角点等に基づくものである必要はなく、近傍の恒久的な地物に基づいて実施して差し支えない。

また、申請人又は関係人その他の者から測量図の提供があった場合において、現地と照合し、現況等把握調査における測量結果に代わるものと認められるときその他現況を把握することが可能な図面が存在するときは、アの測量を要しない。

エ　実地調査に当たっては、対象土地及び関係土地その他周囲の土地の所有者又は占有者等から適宜筆界特定に当たり参考となる事情（各自が主張する筆界の位置、紛争に至る経緯、対象土地の過去から現在に至るまでの使用状況等）を聴取し、その内容を適宜の方法で記録する。また、現地において判明している境界標等に基づく調査結果を取りまとめた上で、整理

を行う。

○　事務取扱通達９１

（特定調査）

筆界調査委員が対象土地に係る筆界を特定するための調査（以下「特定調査」という。）を行うに当たっては、事前準備調査の結果及び論点整理の結果を踏まえ、法第 136 条第 1 項の規定に従って、申請人及び関係人に立ち会う機会を与えた上で、対象土地の測量又は実地調査を行い、筆界点となる可能性のある点の位置を現地において確認し、記録するものとする。

○　事務取扱通達９３

（申請人又は関係人の立会い）

申請人又は関係人が特定調査に立ち会った場合において、これらの者が主張する筆界点及び筆界の位置があるときは、これを現地において確認するものとする。また、必要に応じ、申請人又は関係人に対し、推定された筆界点について説明を行い、筆界の位置に関する認識の一致の有無について確認するものとする。

（意見聴取等の期日）

第 85 条　調査士は、意見聴取等の期日に出席し、必要に応じ意見を述べ、又は資料を提出するよう努めなければならない。

２　調査士は、同時に開かれた二以上の申請人及び関係人に係る意見聴取等の期日に出席した場合であって、筆界特定登記官の許可を得たときは、申請人、関係人又はそれら代理人に対して質問を行うことができる。また、相手方からの質問に対して、応じるよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、不登法第 140 条第 1 項で規定される意見聴取等の期日に関する事項について規定したものである。

【解　説】

筆界特定の申請を行うと、筆界特定登記官は、筆界特定をするまでの間に、期日を開き、申請人及び関係人に対し、意見を述べる機会又は資料を提出する機会を与えなければならないことになっている。このいわゆる手続保障があることから、意見聴取等の期日には筆界特定を行う筆界特定登記官に対して申請人又は関係人は直接意見を述べ、資料を提出することができる。

この意見聴取等の期日の経過は調書が作成される。調書には、申請人又は関係人が述べた意見の概要、提出された資料の表示、参考人の陳述内容、筆界特定登記官が申請人若しくは関係人又はその代理人に発言を許した場合における発言内容、その他意見聴取の期日において行われた手続の内容が記録される。なお、意見聴取等の期日における申請人又は関係人の陳述は、これを文字情報で記録することは筆界特定登記官にとって過大な負担となるため、ビデオテープ等の媒体に記録し調書に代えることができることになっている。

【参　照】

○　事務取扱通達１１３

（意見聴取等の期日における筆界特定登記官の権限）

筆界特定登記官は、二以上の申請人及び関係人に係る意見聴取等の期日を同時に開いた場合において、手続を行うのに支障を生ずるおそれがないと認められるときは、当該期日において、申請人若しくは関係人又はその代理人に対し、他の申請人又は関係人に質問することを許すことができる。

○　事務取扱通達１１４

（意見聴取等の期日の傍聴）

規則第 224 条第 3 項の適当と認めるものとは、例えば、次に掲げる者であって、その傍聴によっ

て手続を行うのに支障を生ずるおそれがないと認められるものをいう。

(1) 申請人又は関係人の親族若しくは同居者又はこれらに準ずる者

(2) (1)以外の者であって、その者が傍聴することについて期日に出席した申請人及び関係人がいずれも異議を述べなかったもの

○　事務取扱通達１１５

（意見聴取等の期日における参考人の事実の陳述）

筆界特定登記官は、意見聴取等の期日において、適当と認める者に、参考人としてその知っている事実を陳述させることができる（法第 140 条第 2 項）。例えば、対象土地の所有権登記名義人等であった者や、対象土地周辺の宅地開発を行った者、鑑定人（植生、地質等について筆界特定登記官の命を受けて鑑定を行った者）等が参考人となりうる。

（調書等の閲覧）

第 86 条　調査士は、必要に応じ不登法第 141 条第 1 項の調書等の閲覧をするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、不登法第 141 条第 1 項で規定される調書等の閲覧に関する事項について規定したものである。

【解　説】

申請人に対し筆界特定をした旨の通知がされるまでの間、申請人及び関係人は、筆界特定の手続において作成された調書及び提出された資料を閲覧することができる。

調書には意見聴取等の期日の経過を記載した調書のほか、筆界調査委員が作成した記録も含まれる。また、資料には申請人及び関係人が提出した資料のほか、筆界調査委員が収集した資料も含まれる。

調査士は、調書の内容、他の申請人及び関係人が提出した資料、筆界調査委員が収集した資料を把握し、これに反論等を準備する必要がある場合も考えられるので、調書等の閲覧を請求し、十分活用することが望ましい。

（筆界特定後の業務）

第 87 条　調査士は、筆界特定がされた場合には、依頼者にその内容を説明するものとする。

２　調査士は、筆界特定がされた場合には、依頼者である申請人に対し、その位置に永続標識を設置する意義及びその重要性について、説明するよう努めなければならない。

３　調査士は、筆界特定がされた対象土地の所有権の境界に関する争いがあり、裁判外紛争解決手続が相当と認められるときは、各調査士会が運営する境界問題相談センターを利用する等、紛争解決に必要な措置を取るよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、筆界特定後の業務について規定したものである。

【解　説】

民法第 645 条では「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。」と規定している。調査士は、特定された筆界の報告だけではなく、永続性のある境界標を設置する意義及びその重要性について、説明すべきである。

また、筆界が特定されても所有権の範囲や、その他民事に関する問題により解決されない場合には、意思を確認した上で、専門家として依頼者が納得のいく解決を目指す心構えが必要である。

（相手方との関係）

第 88 条　調査士は、受任した筆界特定手続に関し、相手方に代理人があるときは、特別の事情がない限り、その代理人の了承を得ないで相手方本人と直接交渉してはならない。

２　調査士は、受任した筆界特定手続の業務に関し、相手方又はその代理人から利益の供与若しくは供応を受け、又はこれを要求し、若しくは約束をしてはならない。

３　調査士は、受任した筆界特定手続の業務に関し、相手方又はその代理人に対し、利益の供与若しくは供応をし、又は申込みをしてはならない。

【趣　旨】

本条は、筆界特定手続の代理業務における相手方との関係について規定したものである。

【解　説】

倫理規程第 50 条ないし第 52 条では相手方本人との直接交渉等、相手方からの利益の供与、相手方に対する利益の供与に関する事項について規定しているが、本条もこれに沿った規定である。

１　相手方には、調査士以外にも弁護士、認定司法書士が代理人として選任される場合がある。相手方がそうした専門家に交渉を依頼しているのに、代理人を介さず、直接交渉することは、相手方本人を不利益に陥れるおそれがあるばかりでなく、相手方代理人をその依頼者との関係に影響を与え信義則に反する。

「代理人の了承」とは、書面に限らず口頭の承諾であってもよい。

「直接交渉」とは、電話、書簡、面談など様々な方法がある。一般的に交渉とは考えにくい連絡や資料の送付についても、相手方代理人と事前に協議することが望ましい。

２　「受任した筆界特定手続の業務」とは、現に受任している業務であって、過去に受任し業務処理を終了した事件は含まない。

「利益」とは、報酬や謝礼のほか、日当、旅費等実費弁償の性質を有するものを含む。

「供与」とは、相手方に利益を得させること。

「供応」とは、飲食をしてもてなすこと。

３　「申込み」とは、相手方が利益の供与を受けるよう求めることのほか、相手方に物品を送付して提供し、これを受領するよう促すことを含む。

第６章　民間紛争解決手続

（認定調査士の業務）
第 89 条　認定調査士は、民間紛争解決手続において、次の各号に掲げる事務を行う。
(1) 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理
(2) 前号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】
本条は、認定調査士の業務について規定したものである。

【解　説】
平成 18 年 1 月 20 日に施行された「不動産登記法等の一部を改正する法律」（平成 17 年 4 月 13 日公布、平成 17 年法律第 29 号）により、調査士法が改正され、認定調査士は、土地の筆界が明らかでないことを原因とする民事紛争に係る民間紛争解決手続であって、法務大臣が指定する団体が行うものについて、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、代理できることになった。
認定調査士は、所属する調査士会以外が運営するセンター及び調査士会以外で法務大臣の指定を受けた団体（以下「団体」という。）においても代理業務を行うことができる。なお、所属する調査士会以外のセンター又は団体で代理業務を行う場合は、そのセンター及び団体の取扱業務等を事前に十分確認し、業務を行う必要がある。

【参　照】
○　土地家屋調査士法
（業務）
第 3 条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務（一部省略）を行うことを業とする。
七　土地の筆界（不動産登記法第 123 条第 1 号に規定する筆界をいう。第 25 条第 2 項において同じ。）が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解

決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八　前号に掲げる事務についての相談

○　土地家屋調査士職務倫理規定

（紛争解決における役割）

第 53 条　調査士は、筆界特定手続及び民間紛争解決手続においては、土地の筆界の専門家として、筆界に関する地域の慣習等の知識を深め、誠実に業務を行うことにより、その手続における調査士の役割に従って、土地の筆界に関する紛争を適正かつ公正に解決することに努めなければならない。

（業務を行い得ない事件）

第 90 条　認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務又は筆界特定手続代理関係業務に関するものとして、次の各号に掲げる事件については、その民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。

(1) 公務員として職務上取り扱った事件

(2) 仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件

(3) 相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

(4) 相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

(5) 相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

【趣　旨】

本条は、調査士法第 22 条の 2 において規定されている認定調査士が、業務を行い得ない事件について、確認的に規定したものである。

【解　説】

1　民間紛争解決手続は、紛争当事者の一方を代理することになるため、一般の調査士業務と異なる規律が求められ、①依頼者の利益の保護、②資格者としての職務執行の公正性の確保、③資格者としての品位を保持するための規定である。

2　「公務員」とは、国家公務員法、地方公務員法上の一般職、特別職の公務員のほか、参与員、教育委員会、選挙管理委員会、人事委員会、農業委員会の各委員等がこれに当たる。

3　裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ＡＤＲ法）制度趣旨から、調停手続の調停委員、あっせん手続のあっせん員も含むと解すべきである。

4　「相手方」とは、受任しようとする事件において利害が対立する関係にある当事者をいう。

「協議を受けて」とは、事件の内容について解決を求める相談を受けることをいう。雑談的に話を聞いたというだけの場合は含まない。

「賛助する」とは、協議を受けた事件に関して、回答、助言することをいう。

「依頼を承諾した」とは、事件を受任することの依頼に対する承諾をいう。必ずしも事件の内容の協議を受けることを必要としない。

5　「協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの」とは、受任契約締結前で、賛助するに至っていない段階を前提とする。

6　「他の事件」とは、一般事件は含まれない（別紙 19 参照）。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業務を行い得ない事件）

第 22 条の 2　調査士は、公務員として職務上取り扱つた事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱つた事件については、その業務を行つてはならない。

2　調査士は、次に掲げる事件については、第 3 条第 1 項第 4 号から第 6 号（第 4 号及び第 5 号に関する部分に限る。）までに規定する業務（以下「筆界特定手続代理関係業務」という。）を行つてはならない。ただし、第 3 号及び第 7 号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件(第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第 7 号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件

四　調査士法人（第 26 条に規定する調査士法人をいう。以下この条において同じ。）の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であつて、自らこれに関与したもの

五　調査士法人の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであつて、自らこれに関与したもの

六　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

七　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件

3　第 3 条第 2 項に規定する調査士は、前項各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行つてはならない。ただし、同項第 3 号及び第 7 号に掲げる事件並びに第 2 号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

一　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

二　調査士法人の社員である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件

○　土地家屋調査士職務倫理規程

第32条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士は、前条各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。ただし、同条第3号及び第7号に掲げる事件並びに第2号に掲げる事件については、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

⑴　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

⑵　調査士法人の社員である調査士として従事している期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、調査士法第3条第1項第5号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

（受任時の説明）

第 91 条　認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務に関する事件を受任するに当たっては、依頼者の手続利用の目的や背景等を丁寧に聴取し、適切な説明をするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、受任時の説明について規定したものである。

【解　説】

認定調査士は、不安を抱えた依頼者の話を多方面から詳細に聴取し、説明をすることが求められている。この初期の段階で、適切な説明を怠ると依頼者との信頼関係が保てないことになる。

そこで本条では、民間紛争解決手続を利用する場合に必要な情報を依頼者に提供するため、認定調査士は、適切な説明を行う必要がある。説明事項の例は、以下のとおりである。

1　民間紛争解決手続の内容
- センターの業務内容
- 守秘義務
- 和解の効力

2　代理人の役割と行うその業務
- 資料・現地の調査、分析、申立書の作成、調停期日への出席、和解案の検討

3　予測される相手方の主張

4　手続の標準的なスケジュール
- 民間紛争解決手続の申請から終了までの標準的処理期間と具体的な作業

5　代理人への報酬及び費用
- 具体的な報酬金額
- 今後予想される費用等

6　弁護士との共同受任
- 弁護士と土地家屋調査士の役割

7　他の紛争解決手続
- 筆界特定制度、訴訟、民事調停等の活用

（受任前の調査）

第 92 条　認定調査士は、事件を受任するに当たっては、依頼者の了解を得て、当該事案を民間紛争解決手続によって解決することの適否を判断するために必要な基礎資料及び現地の調査をするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続による解決の適否を判断するためにあらかじめ行うべき調査について規定したものである。

【解　説】

当該事案が民間紛争解決手続によって解決することがふさわしい事案であるか否かの判断は、依頼者からの聴き取り調査に加えて、資料及び現地の調査を踏まえ、専門的な見知から行うよう努めなければならない。

本条に規定する調査は、当該事案について民間紛争解決手続の利用が妥当であるか否かを判断するための調査であると同時に、認定調査士がその依頼を受任するかどうかを判断するための調査である。この調査の結果に基づき、受任の諾否について判断を行うことになる。

（他機関等への紹介）

第 93 条　認定調査士は、受任前の調査の結果、民間紛争解決手続以外の手続による解決が相当と認められるときは、当該手続を紹介するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、依頼者個々のニーズに合わせて、より多くの情報提供とそれぞれの手続に関する特徴を説明し、筆界特定手続及び裁判所における訴訟等、広い選択肢の提供に努めるよう規定したものである。

【解　説】

事案によっては、筆界特定手続又は裁判所における訴訟手続等の活用も選択肢の一つである。依頼者が求めているものが、①筆界、②所有権界、③判決、④和解、⑤裁判以外の話合いによる解決等、専門家としての意見を踏まえて選択肢を提供するよう努めるものとする。

（共同受任）

第 94 条　認定調査士が行う、民間紛争解決手続代理関係業務は、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができる。

【趣　旨】

本条は、調査士法第 3 条第 2 項が定める共同受任に関する事項を確認的に明記したものである。

【解　説】

調査士法第 3 条第 2 項は共同受任を要件としているが、共同代理を要件としていない。したがって、共同で受任している場合に、代理権を共同で行使しなければならないわけではない。共同受任は、代理権の内容自体を制限するものではない。

しかし、認定調査士が単独で弁護士と相談することなく法律問題について主張を行うこと、また和解交渉を行うこと等、共同受任の趣旨に反するような行為は、弁護士法第 72 条違反になる場合があるので注意しなければならない。

ただし、相談業務については、弁護士との共同受任等の制限は設けられていない。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（民間紛争解決手続代理関係業務の遂行）

第 57 条　調査士は、受任した民間紛争解決手続代理関係業務について、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、その事件の管理に十分な注意を払い、業務を行わなければならない。

（依頼に応ずる義務の除外）

第 95 条　認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務の手続の次の各号に掲げる業務について、その受任を拒むことができる。

(1) 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

(2) 前号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】

本条は、依頼に応ずる義務の除外について規定したものである。

【解　説】

調査士法第 22 条（依頼に応ずる義務）により、調査士は、正当な事由なく業務の依頼を拒んではならないとされているが、民間紛争解決手続代理関係業務に関するものは除外されている。本条はその除外される業務を確認的に明記したものである。

（受任の諾否の通知）

第 96 条　認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務に関する業務の依頼があったときは、速やかに、その諾否を依頼者に通知しなければならない。

【趣　旨】

本条は、認定調査士の業務受任の諾否の通知について規定したものである。

【解　説】

倫理規程第 32 条では、「依頼を拒否し、又は依頼を受任しない場合は速やかにその旨を依頼者に通知しなければならない。」ことを規定し、受任しない場合の速やかな通知を義務付けているが、本条もこれに沿った規定である。

依頼を受任しない場合は、依頼者に他の認定調査士への依頼を選択させる等の判断を促すため、依頼者への通知は速やかに行わなければならない。

特に、時効を考慮に入れ、依頼者への通知は速やかに行う必要がある。

通知の方法については特に規定していないが、後のトラブルを未然に防ぐためにも、書面で行うことが望ましい。本条で規定する通知の義務には、依頼事案を解決するための助言や指導を含むものではないが、特に受任しない場合は、依頼者に対してその理由を付して通知することが望ましい。

（民間紛争解決手続代理関係業務に関する受託契約書）

第 97 条　認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務を受任するに当たっては、受託契約書を作成するよう努めなければならない。

２　前項の規定にかかわらず、受任する業務が、書類又は電磁的記録の作成、相談及び合理的な理由があるときは、この限りではない。

【趣　旨】

本条は、依頼者とのトラブルを未然に防ぐため、例外的な場合を除き、受託契約書の作成に努めることを規定したものである。

【解　説】

紛争性のある事件を扱う民間紛争解決手続は、特に業務が複雑であり、時には依頼者の意図していなかった業務処理が必要になることも予想される。

認定調査士はまず受任に当たって、依頼者の意思を確認の上、それを実現するために必要となる手続について説明し、その依頼の内容及び範囲を明確にしてから、電話等の口頭による受任を避けて受任内容を書面化するよう努めなければならない。

報酬については、個々の認定調査士の責任において依頼者との間で決定しなければならない。以下に受託契約書に記載が必要と思われる事項について示す。

１　受任する業務内容に関する事項
２　報酬に関する事項
３　業務処理期間に関する事項
４　契約解除に関する事項
５　その他必要な事項

（申立て）

第 98 条　代理人である認定調査士は、民間紛争解決手続の申立てを行う場合には、事前に準備を行い、申立先民間紛争解決手続機関（以下「センター等」という。）が定める情報を提供するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、代理人である認定調査士が、センター等に申立てを行う場合の注意事項について規定したものである。

【解　説】

代理人である認定調査士は、申立てに際して、必要な添付書類及び依頼者の主張、代理人としての意見を文書として提出しなければならない。

センター等によっては、相手方の調停に応じる意思確認の際、申立書、代理人意見、関係書類等を相手方へ通知する場合があることから、申立書の書き方も相手方への一方的な非難や攻撃は避け、話合いによる解決に向けた配慮が必要である。

（依頼者との関係）

第 99 条　代理人である認定調査士は、民間紛争解決手続の処理状況について、依頼者に報告し、意思の疎通を図るよう努めなければならない。

２　代理人である認定調査士は、依頼者との間に信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難なときは、その旨を説明し、辞任その他適切な対応をしなければならない。

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続中における依頼者との関係について規定したものである。

【解　説】

民法第 645 条では「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。」と規定しているが、本条は、依頼者への報告だけではなく、代理人である認定調査士は、常に依頼者との意思疎通を図るよう努める必要があることを求められる。

また、業務を遂行する上で、依頼者との間に信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難になった場合は、事件を継続すべきではなく、辞任を含めた適切な対応をしなければならない。代理人を辞任した場合、必要に応じてこの事実を関係者に通知しなければならない。

（相手方との関係）

第 100 条　代理人である認定調査士は、受任した民間紛争解決手続代理関係業務に関し、相手方に代理人があるときは、特別の事情がない限り、その代理人の了承を得ないで相手方本人と直接交渉してはならない。

２　代理人である認定調査士は、前項の場合において、相手方に代理人がいないときは、その無知又は誤解に乗じて相手方を不当に不利益に陥れてはならない。

３　代理人である認定調査士は、受任した民間紛争解決手続の業務に関し、相手方から利益の供与若しくは供応を受け、又はこれを要求し、若しくは約束をしてはならない。

４　代理人である認定調査士は、受任した民間紛争解決手続の業務に関し、相手方に対し、利益の供与若しくは供応をし、又は申込みをしてはならない。

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続中の相手方との関係について規定したものである。

【解　説】

倫理規程第 50 条ないし第 52 条では相手方本人との直接交渉、相手方からの利益の供与、相手方に対する利益の供与に関する事項について規定しているが、本条もこれに沿った規定である。

１　相手方には、調査士以外にも弁護士、司法書士が代理人として選任される場合がある。相手方がそうした専門家に交渉を依頼しているのに、代理人を介さず、直接交渉することは、相手方本人を不利益に陥れるおそれがあるばかりでなく、相手方代理人とその依頼者との関係に影響を与え信義則に反する。代理人とは弁護士、司法書士等の法令上の資格を有する代理人であり、民法上の代理権を付与された者は含まない。

「代理人の了承」とは、書面に限らず口頭の承諾であってもよい。

「直接交渉」とは、電話、書簡、面談など様々な方法がある。一般的に交渉とは考えにくい連絡や資料の送付についても、相手方代理人と事前に協議することが望ましい。

２　受任した民間紛争解決手続代理関係業務とは、現に受任している業務であって、過去に受任し業務処理を終了した事件は含まない。

「相手方」とは、相手である本人のほか、代理人を含む。

「利益」とは、報酬や謝礼のほか、日当、旅費等実費弁償の性質を有するものを含む。

「供与」とは、相手方に利益を得させること。

「供応」とは、相手方に飲食をしてもてなすこと。

３　「申込み」とは、相手方が利益の供与を受けるよう求めることのほか、相手方に物品を送付して提供し、これを受領するよう促すことを含む。

（弁護士との関係）

第 101 条　代理人である認定調査士は、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、また、事件の管理に十分な注意を払い、業務を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、共同受任について規定したものである。

【解　説】

代理人である認定調査士は、共同で受任している弁護士と十分な意見交換を行い、業務を行わなければならない。万一、共同で受任している弁護士との間に事件の処理について意見が一致せず、これにより、依頼者に不利益を及ぼすおそれがあるときは、依頼者に対し、その事情を説明しなければならない。

【参　照】

○　土地家屋調査士職務倫理規定

（民間紛争解決手続代理関係業務の遂行）

第 57 条　調査士は、受任した民間紛争解決手続代理関係業務について、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、その事件の管理に十分な注意を払い、業務を行わなければならない。

（調停期日への出席）

第 102 条　代理人である認定調査士は、調停期日に出席し、必要に応じて次の各号に掲げる事項を行うよう努めなければならない。

(1) 意見の陳述及び資料の提出

(2) 相手方当事者又は代理人に対する質問

(3) 調停人、相手方当事者又は代理人からの質問に対する答弁

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続における調停期日での代理人の責務について規定したものである。

【解　説】

民間紛争解決手続では、当事者間の感情の対立が激しく、話合いが難航する場合がある。このような場合、代理人は依頼者の利益のために、その主張を一方的に押し通すことのみを考えず、相手方に対しても誠実な態度で対応し理解を求めるよう努めるべきである。

（和解）

第 103 条　代理人である認定調査士は、センター等での和解締結において、共同受任する弁護士と共に和解条項等、和解契約書の内容を確認し、依頼者にその内容を説明しなければならない。

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続における和解での代理人の責務について規定したものである。

【解　説】

和解条項は、依頼者の利益のために、相手方も受入可能な条項を作成することになる。その場合、今までの話合いの内容を文書にすることになるので、その書き方、表現の仕方によっては回復した信頼関係を再び損なうことのないよう細心の注意が必要である。

（手続終了後の業務）

第 104 条　代理人である認定調査士は、民間紛争解決手続が終了した場合には、依頼者に手続の経過及び終了結果について説明するものとする。

２　代理人である認定調査士は、民間紛争解決手続が終了した場合において、なお争いが残されている場合には、必要な措置について説明をするよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、民間紛争解決手続終了後の業務について規定したものである。

【解　説】

民法第 645 条では「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。」と規定している。本条は、民間紛争解決手続の結果について依頼者への報告だけではなく、代理人に依頼者への説明を求めている。

センター等での調停は、申立人の取下げ、相手方の離脱等、当事者間の話合いで合意に至らず終了する場合がある。この場合、共同受任している弁護士と共に、依頼者に対してその後の対応について説明するよう努める。

第７章　鑑　　定

（業務）

第 105 条　調査士は、当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、鑑定人その他これらに類する地位に就き、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

(1) 土地の筆界に関する鑑定業務

(2) 前号の業務を行う者の補助業務

(3) 前 2 号の業務に付帯し、又は密接に関連する業務

【趣　旨】

本条は、調査士法施行規則第 29 条第 1 号の業務を示した規定である。

【解　説】

規則第 29 条は、土地家屋調査士法人の業務範囲を規定したものであるが、その業務範囲は、調査士法第 29 条第 1 項第 1 号により、すべての調査士が行うことができるものとして規定されているものである。これらの業務は、調査士の業務であるので、土地家屋調査士法人も定款で定めることにより行うことができるとされたものである。

土地の筆界に関する鑑定業務は、調査士法第 1 条に規定された調査士の使命にある土地の筆界を明らかにする業務の専門家としての業務に他ならない。

【参　照】

○　土地家屋調査士法（業務の範囲）

第 29 条　調査士法人は、第 3 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、次に掲げる業務を行うことができる。

一　法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部

二　民間紛争解決手続代理関係業務

２　民間紛争解決手続代理関係業務は、社員のうちに第 3 条第 2 項に規定する調査士がある調査士法人（調査士会の会員であるものに限る。）に限り、行うことができる。

○　土地家屋調査士法施行規則（調査士法人の業務の範囲）

第 29 条　法第 29 条第 1 項第 1 号の法務省令で定める業務は、次の各号に掲げるものとする。

一　当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、鑑定人その他これらに類する地位に就

き、土地の筆界に関する鑑定を行う業務又はこれらの業務を行う者を補助する業務

二　土地の筆界の資料及び境界標を管理する業務

三　調査士又は調査士法人の業務に関連する講演会の開催、出版物の刊行その他の教育及び普及の業務

四　競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）第 33 条の 2 第 1 項に規定する特定業務

五　法第 3 条第 1 項各号及び前各号に掲げる業務に附帯し、又は密接に関連する業務

○　土地境界基本実務叢書（五分冊）「日本土地家屋調査士会連合会編」

・土地境界基本実務Ⅰ・・・・・境界鑑定Ⅰ（基本実務）

・土地境界基本実務Ⅱ・・・・・境界鑑定Ⅱ（土地法制）

・土地境界基本実務Ⅲ・・・・・境界鑑定Ⅲ（地租改正報告）

・土地境界基本実務Ⅳ・・・・・境界鑑定Ⅳ（判例・先例要旨）

・土地境界基本実務叢書(続)・・境界鑑定Ⅴ（筆界の特定技法）

○　土地家屋調査士職務倫理規程

（司法制度への寄与）

第 6 条　調査士は、その使命を自覚し、調停委員、専門委員、鑑定人、所有者不明土地建物管理人等の活動を通じて、国民が利用しやすい司法制度の発展に寄与する。

（司法手続への寄与）

第 70 条　調査士は、司法手続における鑑定人、財産管理人、調停委員、司法委員及び専門委員等の依頼があったときは、原則として受けるものとし、紛争の解決及び権利の明確化に寄与するものとする。

（鑑定の種類）

第 106 条　鑑定については、その依頼又は嘱託によって、その目的が異なることを理解し業務を行うものとする。

２　裁判所からの依頼による鑑定（公的鑑定）には次のものがある。

(1) 釈明処分としての鑑定（民事訴訟法第 151 条第 1 項第 5 号）

(2) 証拠調べとしての鑑定（民事訴訟法第 212 条以下）

(3) 検証の際の鑑定（民事訴訟法第 233 条）

３　訴訟上の一方の当事者から又は代理人等を通じて、直接依頼される鑑定（私的鑑定）

４　裁判外における民間紛争解決手続等での鑑定

【趣　旨】

本条は、鑑定の種類について規定したものである。

【解　説】

鑑定とは、裁判で専門知識、経験を必要とする一定の事実について、専門的知識を有する者が自己の知識や経験に基づいて意見・判断することである。鑑定には、裁判上の鑑定（公的鑑定）と私鑑定（私的鑑定）があり、その性質が異なることに注意が必要である。

また、裁判外における鑑定とは、センター等における境界鑑定や同じく裁判外における私的鑑定全般をも含む。

【参　照】

○　民事訴訟法

第３章　口頭弁論及びその準備

第１節　口頭弁論

（裁判長の訴訟指揮権）

第 148 条　口頭弁論は、裁判長が指揮する。

２　裁判長は、発言を許し、又はその命令に従わない者の発言を禁ずることができる。

（釈明権等）

第 149 条　裁判長は、口頭弁論の期日又は期日外において、訴訟関係を明瞭にするため、事実上及び法律上の事項に関し、当事者に対して問いを発し、又は立証を促すことができる。

２　陪席裁判官は、裁判長に告げて、前項に規定する処置をすることができる。

３　当事者は、口頭弁論の期日又は期日外において、裁判長に対して必要な発問を求めることができる。

4　裁判長又は陪席裁判官が、口頭弁論の期日外において、攻撃又は防御の方法に重要な変更を生じ得る事項について第1項又は第2項の規定による処置をしたときは、その内容を相手方に通知しなければならない。

（訴訟指揮等に対する異議）

第150条　当事者が、口頭弁論の指揮に関する裁判長の命令又は前条第1項若しくは第2項の規定による裁判長若しくは陪席裁判官の処置に対し、異議を述べたときは、裁判所は、決定で、その異議について裁判をする。

（釈明処分）

第151条　裁判所は、訴訟関係を明瞭にするため、次に掲げる処分をすることができる。

一　当事者本人又はその法定代理人に対し、口頭弁論の期日に出頭することを命ずること。

二　口頭弁論の期日において、当事者のため事務を処理し、又は補助する者で裁判所が相当と認めるものに陳述をさせること。

三　訴訟書類又は訴訟において引用した文書その他の物件で当事者の所持するものを提出させること。

四　当事者又は第三者の提出した文書その他の物件を裁判所に留め置くこと。

五　検証をし、又は鑑定を命ずること。

六　調査を嘱託すること。

2　前項に規定する検証、鑑定及び調査の嘱託については、証拠調べに関する規定を準用する。

（口頭弁論の併合等）

第152条　裁判所は、口頭弁論の制限、分離若しくは併合を命じ、又はその命令を取り消すことができる。

2　裁判所は、当事者を異にする事件について口頭弁論の併合を命じた場合において、その前に尋問をした証人について、尋問の機会がなかった当事者が尋問の申出をしたときは、その尋問をしなければならない。

（口頭弁論の再開）

第153条　裁判所は、終結した口頭弁論の再開を命ずることができる。

（通訳人の立会い等）

第154条　口頭弁論に関与する者が日本語に通じないとき、又は耳が聞こえない者若しくは口がきけない者であるときは、通訳人を立ち会わせる。ただし、耳が聞こえない者又は口がきけない者には、文字で問い、又は陳述をさせることができる。

2　鑑定人に関する規定は、通訳人について準用する。

（弁論能力を欠く者に対する措置）

第155条　裁判所は、訴訟関係を明瞭にするために必要な陳述をすることができない当事者、代理人又は補佐人の陳述を禁じ、口頭弁論の続行のため新たな期日を定めることができる。

2　前項の規定により陳述を禁じた場合において、必要があると認めるときは、裁判所は、弁護士の付添いを命ずることができる。

（攻撃防御方法の提出時期）

第156条　攻撃又は防御の方法は、訴訟の進行状況に応じ適切な時期に提出しなければならない。

（審理の計画が定められている場合の攻撃防御方法の提出期間）

第156条の2　第147条の3第1項の審理の計画に従った訴訟手続の進行上必要があると認めるときは、裁判長は、当事者の意見を聴いて、特定の事項についての攻撃又は防御の方法を提出すべき期間を定めることができる。

（時機に後れた攻撃防御方法の却下等）

第157条　当事者が故意又は重大な過失により時機に後れて提出した攻撃又は防御の方法については、これにより訴訟の完結を遅延させることとなると認めたときは、裁判所は、申立てにより又は職権で、却下の決定をすることができる。

2　攻撃又は防御の方法でその趣旨が明瞭でないものについて当事者が必要な釈明をせず、又は釈明をすべき期日に出頭しないときも、前項と同様とする。

（審理の計画が定められている場合の攻撃防御方法の却下）

第157条の2　第147条の3第3項又は第156条の2（第170条第5項において準用する場合を含む。）の規定により特定の事項についての攻撃又は防御の方法を提出すべき期間が定められている場合において、当事者がその期間の経過後に提出した攻撃又は防御の方法については、これにより審理の計画に従った訴訟手続の進行に著しい支障を生ずるおそれがあると認めたときは、裁判所は、申立てにより又は職権で、却下の決定をすることができる。ただし、その当事者がその期間内に当該攻撃又は防御の方法を提出することができなかったことについて相当の理由があることを疎明したときは、この限りでない。

（訴状等の陳述の擬制）

第158条　原告又は被告が最初にすべき口頭弁論の期日に出頭せず、又は出頭したが本案の弁論をしないときは、裁判所は、その者が提出した訴状又は答弁書その他の準備書面に記載した事項を陳述したものとみなし、出頭した相手方に弁論をさせることができる。

（自白の擬制）

第159条　当事者が口頭弁論において相手方の主張した事実を争うことを明らかにしない場合には、その事実を自白したものとみなす。ただし、弁論の全趣旨により、その事実を争ったものと認めるべきときは、この限りでない。

2　相手方の主張した事実を知らない旨の陳述をした者は、その事実を争ったものと推定する。

3　第一項の規定は、当事者が口頭弁論の期日に出頭しない場合について準用する。ただし、その当事者が公示送達による呼出しを受けたものであるときは、この限りでない。

（口頭弁論調書）

第160条　裁判所書記官は、口頭弁論について、期日ごとに調書を作成しなければならない。

2　調書の記載について当事者その他の関係人が異議を述べたときは、調書にその旨を記載しなければならない。

3　口頭弁論の方式に関する規定の遵守は、調書によってのみ証明することができる。ただし、調書が滅失したときは、この限りでない。

第4章　証拠

第4節　鑑定

（鑑定義務）

第212条　鑑定に必要な学識経験を有する者は、鑑定をする義務を負う。

2　第196条又は第201条第4項の規定により証言又は宣誓を拒むことができる者と同一の地位にある者及び同条第2項に規定する者は、鑑定人となることができない。

（鑑定人の指定）

第213条　鑑定人は、受訴裁判所、受命裁判官又は受託裁判官が指定する。

（忌避）

第214条　鑑定人について誠実に鑑定をすることを妨げるべき事情があるときは、当事者は、その鑑定人が鑑定事項について陳述をする前に、これを忌避することができる。鑑定人が陳述をした場合であっても、その後に、忌避の原因が生じ、又は当事者がその原因があることを知ったときは、同様とする。

2　忌避の申立ては、受訴裁判所、受命裁判官又は受託裁判官にしなければならない。

3　忌避を理由があるとする決定に対しては、不服を申し立てることができない。

4　忌避を理由がないとする決定に対しては、即時抗告をすることができる。

（鑑定人の陳述の方式等）

第215条　裁判長は、鑑定人に、書面又は口頭で、意見を述べさせることができる。

2　裁判所は、鑑定人に意見を述べさせた場合において、当該意見の内容を明瞭にし、又はその根拠を確認するため必要があると認めるときは、申立てにより又は職権で、鑑定人に更に意見を述べさせることができる。

（鑑定人質問）

第215条の2　裁判所は、鑑定人に口頭で意見を述べさせる場合には、鑑定人が意見の陳述をした後に、鑑定人に対し質問をすることができる。

2　前項の質問は、裁判長、その鑑定の申出をした当事者、他の当事者の順序でする。

3　裁判長は、適当と認めるときは、当事者の意見を聴いて、前項の順序を変更することができる。

4　当事者が前項の規定による変更について異議を述べたときは、裁判所は、決定で、その異議について裁判をする。

（映像等の送受信による通話の方法による陳述）

第215条の3　裁判所は、鑑定人に口頭で意見を述べさせる場合において、鑑定人が遠隔の地に居住しているときその他相当と認めるときは、最高裁判所規則で定めるところにより、隔地者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって、意見を述べさせることができる。

（受命裁判官等の権限）

第215条の4　受命裁判官又は受託裁判官が鑑定人に意見を述べさせる場合には、裁判所及び裁判長の職務は、その裁判官が行う。ただし、第215条の2第4項の規定による異議についての裁判は、受訴裁判所がする。

（証人尋問の規定の準用）

第216条　第191条の規定は公務員又は公務員であった者に鑑定人として職務上の秘密について意見を述べさせる場合について、第197条から第199条までの規定は鑑定人が鑑定を拒む場合について、第201条第1項の規定は鑑定人に宣誓をさせる場合について、第192条及び第193条の規定は鑑定人が正当な理由なく出頭しない場合、鑑定人が宣誓を拒む場合及び鑑定拒絶を理由がないとする裁判が確定した後に鑑定人が正当な理由なく鑑定を拒む場合について準用する。

（鑑定証人）

第217条　特別の学識経験により知り得た事実に関する尋問については、証人尋問に関する規定による。

（鑑定の嘱託）

第218条　裁判所は、必要があると認めるときは、官庁若しくは公署、外国の官庁若しくは公署又は相当の設備を有する法人に鑑定を嘱託することができる。この場合においては、宣誓に関する規定を除き、この節の規定を準用する。

2　前項の場合において、裁判所は、必要があると認めるときは、官庁、公署又は法人の指定した者に鑑定書の説明をさせることができる。

第6節　検証

（検証の目的の提示等）

第232条　第219条、第223条、第224条、第226条及び第227条の規定は、検証の目的の提示又は送付について準用する。

2　第三者が正当な理由なく前項において準用する第223条第1項の規定による提示の命令に従わないときは、裁判所は、決定で、二十万円以下の過料に処する。

3　前項の決定に対しては、即時抗告をすることができる。

（検証の際の鑑定）

第233条　裁判所又は受命裁判官若しくは受託裁判官は、検証をするに当たり、必要があると認めるときは、鑑定を命ずることができる。

○　民事訴訟規則

第4節　鑑定

（鑑定事項）

第129条　鑑定の申出をするときは、同時に、鑑定を求める事項を記載した書面を提出しなければならない。ただし、やむを得ない事由があるときは、裁判長の定める期間内に提出すれば足りる。

2　前項の申出をする当事者は、同項の書面について直送をしなければならない。

3　相手方は、第1項の書面について意見があるときは、意見を記載した書面を裁判所に提出しなければならない。

4　裁判所は、第1項の書面に基づき、前項の意見も考慮して、鑑定事項を定める。この場合においては、鑑定事項を記載した書面を鑑定人に送付しなければならない。

（鑑定のために必要な事項についての協議）

第129条の2　裁判所は、口頭弁論若しくは弁論準備手続の期日又は進行協議期日において、鑑定事項の内容、鑑定に必要な資料その他鑑定のために必要な事項について、当事者及び鑑定人と協議をすることができる。書面による準備手続においても、同様とする。

（忌避の申立ての方式・法第214条）

第130条　鑑定人に対する忌避の申立ては、期日においてする場合を除き、書面でしなければならない。

2　忌避の原因は、疎明しなければならない。

（宣誓の方式）

第131条　宣誓書には、良心に従って誠実に鑑定をすることを誓う旨を記載しなければならない。

2　鑑定人の宣誓は、宣誓書を裁判所に提出する方式によってもさせることができる。この場合における裁判長による宣誓の趣旨の説明及び虚偽鑑定の罰の告知は、これらの事項を記載した書面を鑑定人に送付する方法によって行う。

（鑑定人の陳述の方式・法第215条）

第132条　裁判長は、鑑定人に、共同して又は各別に、意見を述べさせることができる。

2　裁判長は、鑑定人に書面で意見を述べさせる場合には、鑑定人の意見を聴いて、当該書面を提出すべき期間を定めることができる。

（鑑定人に更に意見を求める事項・法第215条）

第132条の2　法第215条（鑑定人の陳述の方式等）第2項の申立てをするときは、同時に、鑑定人に更に意見を求める事項を記載した書面を提出しなければならない。ただし、やむを得ない事由があるときは、裁判長の定める期間内に提出すれば足りる。

2　裁判所は、職権で鑑定人に更に意見を述べさせるときは、当事者に対し、あらかじめ、鑑定人に更に意見を求める事項を記載した書面を提出させることができる。

3　前2項の書面を提出する当事者は、これらの書面について直送をしなければならない。

4　相手方は、第1項又は第2項の書面について意見があるときは、意見を記載した書面を裁判所に提出しなければならない。

5　裁判所は、第1項又は第2項の書面の内容及び前項の意見を考慮して、鑑定人に更に意見を求める事項を定める。この場合においては、当該事項を記載した書面を鑑定人に送付しなければならない。

（質問の順序・法第215条の2）

第 132 条の 3　裁判長は、法第 215 条の 2（鑑定人質問）第 2 項及び第 3 項の規定によるほか、必要があると認めるときは、いつでも、自ら鑑定人に対し質問をし、又は当事者の質問を許すことができる。

2　陪席裁判官は、裁判長に告げて、鑑定人に対し質問をすることができる。

3　当事者の鑑定人に対する質問は、次の順序による。ただし、当事者双方が鑑定の申出をした場合における当事者の質問の順序は、裁判長が定める。

一　鑑定の申出をした当事者の質問

二　相手方の質問

三　鑑定の申出をした当事者の再度の質問

4　当事者は、裁判長の許可を得て、更に質問をすることができる。

（質問の制限・法第 215 条の 2）

第 132 条の 4　鑑定人に対する質問は、鑑定人の意見の内容を明瞭にし、又はその根拠を確認するために必要な事項について行うものとする。

2　質問は、できる限り、具体的にしなければならない。

3　当事者は、次に掲げる質問をしてはならない。ただし、第 2 号及び第 3 号に掲げる質問については、正当な理由がある場合は、この限りでない。

一　鑑定人を侮辱し、又は困惑させる質問

二　誘導質問

三　既にした質問と重複する質問

四　第 1 項に規定する事項に関係のない質問

4　裁判長は、質問が前項の規定に違反するものであると認めるときは、申立てにより又は職権で、これを制限することができる。

（映像等の送受信による通話の方法による陳述・法第 215 条の 3）

第 132 条の 5　法第 215 条の 3（映像等の送受信による通話の方法による陳述）に規定する方法によって鑑定人に意見を述べさせるときは、当事者の意見を聴いて、当事者を受訴裁判所に出頭させ、鑑定人を当該手続に必要な装置の設置された場所であって裁判所が相当と認める場所に出頭させてこれをする。

2　前項の場合には、文書の写しを送信してこれを提示することその他の手続の実施に必要な処置を行うため、ファクシミリを利用することができる。

3　第 1 項の方法によって鑑定人に意見を述べさせたときは、その旨及び鑑定人が出頭した場所を調書に記載しなければならない。

（鑑定人の発問等）

第 133 条　鑑定人は、鑑定のため必要があるときは、審理に立ち会い、裁判長に証人若しくは当事者本人に対する尋問を求め、又は裁判長の許可を得て、これらの者に対し直接に問いを発することができる。

（異議・法第 215 条の 2）

第 133 条の 2　当事者は、第 132 条の 3（質問の順序）第 1 項、第 3 項ただし書及び第 4 項、第 132 条の 4（質問の制限）第 4 項、前条（鑑定人の発問等）並びに第 134 条（証人尋問の規定の準用）において準用する第 116 条（文書等の質問への利用）第 1 項の規定による裁判長の裁判に対し、異議を述べることができる。

2　前項の異議に対しては、裁判所は、決定で、直ちに裁判をしなければならない。

（証人尋問の規定の準用・法第 216 条）

第 134 条　第 108 条（呼出状の記載事項等）の規定は鑑定人の呼出状について、第 110 条（不出頭の届出）の規定は鑑定人に期日に出頭することができない事由が生じた場合について、第 112 条（宣誓）第 1 項、第 3 項及び第 5 項の規定は鑑定人に宣誓をさせる場合について、第 116 条（文書等の質問への利用）、第 118 条（対質）、第 119 条（文字の筆記等）、第 121 条（傍聴人の退廷）及び第 122 条（書面による質問又は回答の朗読）の規定は鑑定人に口頭で意見を述べさせる場合について、第 125 条（受命裁判官等の権限）の規定は受命裁判官又は受託裁判官が鑑定人に意見を述べさせる場合について準用する。

（鑑定証人・法第 217 条）

第 135 条　鑑定証人の尋問については、証人尋問に関する規定を適用する。

（鑑定の嘱託への準用・法第 218 条）

第 136 条　この節の規定は、宣誓に関する規定を除き、鑑定の嘱託について準用する。

○　刑法

（偽証）

第 169 条　法律により宣誓した証人が虚偽の陳述をしたときは、3 月以上 10 年以下の懲役に処する。

（自白による刑の減免）

第 170 条　前条の罪を犯した者が、その証言をした事件について、その裁判が確定する前又は懲戒処分が行われる前に自白したときは、その刑を減軽し、又は免除することができる。

（虚偽鑑定等）

第 171 条　法律により宣誓した鑑定人、通訳人又は翻訳人が虚偽の鑑定、通訳又は翻訳をしたときは、前 2 条の例による。

（公的鑑定）

第 107 条　裁判所からの依頼による鑑定は、その目的及び方法を理解し、鑑定人としての知識経験をもとに意見・判断をしなければならない。

【趣　旨】

本条は、公的鑑定について規定したものである。

【解　説】

公的鑑定は、裁判所から選任・指定された専門的知識等を有する者が行うものであり、以下のものがある。

1　釈明処分としての鑑定

釈明処分とは、事件の概要を把握し、争点を整理するための手段である。この釈明処分により、事件の概要を把握するため、専門的な学識経験が必要な場合に行われる鑑定である。

2　証拠調べとしての鑑定

証拠調べとは、裁判官の心証形成のために、取り調べの対象となる有形物である、証人・鑑定人・当事者本人といった人的証拠（人証）と文書・検証物等の物的証拠（物証）の取調べにより証拠資料を取得することをいう。この証拠調べの一つの方法として、特別の学識経験を持っている第三者として鑑定人に専門的知識やその知識を基礎にした判断・意見を裁判所に報告させることにより、裁判官の判断能力を補うことを目的とした鑑定である。

3　検証の際の鑑定

検証とは、裁判官がその視覚、聴覚などの感覚作用によって事物の形状・性質・状況などを感得し、その判断内容を証拠資料とする証拠調べである。現場において正しい情報を得るために、専門的な学識経験が必要となる場合に行われる鑑定である。

4　鑑定の目的が複合的に組み合わさって依頼される場合があり、それぞれの鑑定事項に沿った鑑定報告が必要となるので注意しなければならない。

5　一般的な鑑定手続きの流れは、以下のとおりである。

①　鑑定申立て
②　鑑定の採用決定・鑑定事項の決定・鑑定人の指定
③　宣誓
④　鑑定資料の送付
⑤　鑑定作業
⑥　鑑定書の提出
⑦　鑑定書提出後の補足説明等
⑧　鑑定料の支払い

⑨　事件結果の通知

【参　照】

○　連合会編「土地境界基本実務叢書」境界鑑定Ⅰ（基本実務）第2章第2節1裁判上の鑑定（公的鑑定）

（私的鑑定）

第 108 条　調査士は、境界紛争当事者の一方から自己の主張・立証をするに当たり、学識経験に基づく意見書の作成を依頼された場合には、基本的な知識や争点を明らかにした意見書・図面を作成するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、私的鑑定について規定したものである。

【解　説】

私的鑑定は、紛争当事者又は代理人を通じて、直接専門的知識等を有する者に対し依頼される鑑定をいう。私的鑑定は、公的鑑定と異なり一定の制約があり証人尋問を受ける可能性も高い。なお、依頼された専門家が作成した学識経験に関する意見書（これを「私的鑑定書」という。）を書証として裁判所に提出することとなる。

調査士が作成した私的鑑定書の提出により、裁判官は、基礎的な知識や問題点の把握が容易になるほか、当事者の専門的事項に関する見解の相違点が明らかになるため争点整理に役立つだけでなく、双方から提出された私的鑑定書とその他の証拠を吟味することにより、裁判官が自ら専門的事項に関して判断することが可能となり、事件の早期解決に寄与することになる。

【参　照】

○　連合会編「土地境界基本実務叢書」境界鑑定Ⅰ（基本実務）第 2 章第 2 節 2 私鑑定（私的鑑定）

○土地家屋調査士業務取扱要領 編著担当

令和 01-02 年度

担当副会長	野　中　和香成（福岡会・業務部）
担 当 部 長	原　田　克　明（東京会・業務部）
委　員　長	大　竹　正　晃（神奈川会）
副 委 員 長	丸　山　晴　広（東京会）
委　　員	古　田　　潤（静岡会・業務部）
委　　員	吉　崎　英　司（奈良会）
委　　員	水　野　晃　子（愛知会・業務部）
委　　員	山　﨑　勇　二（福井会）
委　　員	乗　川　慎　二（山口会）
委　　員	松　本　忠　寿（長崎会）
委　　員	土　井　將　照（福島会）
委　　員	浅　野　裕　士（札幌会・業務部）
委　　員	佐　藤　彰　宣（札幌会）
委　　員	井　上　拓　也（高知会）

土地家屋調査士業務取扱要領

令和３年３月１日　　初版発行
令和６年５月９日　　改　　訂
令和７年３月６日　　改　　訂
令和８年２月26日　　改　　訂

発　行　日本土地家屋調査士会連合会

〒101-0061
東京都千代田区神田三崎町1-2-10
土地家屋調査士会館
電 話 03-3292-0050
Ｆ Ａ Ｘ 03-3292-0059