

**解説** 現地調査は、地籍準則第23条の規定に基づき、土地の所有者等（土地所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の立会を求めて実施することになる。

「土地所有者」とは、事実上の所有者を指すのでなく、登記簿（土地の登記記録）に表示されている所有者又は所有権登記名義人である。土地の所有者が死亡している場合は、共有の場合と同様の考え方により、土地所有者の相続人全員に対して通知し、立会を求めることになる。また、遺産分割協議により土地の相続人が決まっているときは、その者に立会を求めることになる。

「その他の利害関係人」とは、土地所有者の他には登記簿（土地の登記記録）上に所有権に対して利害関係を有する者（例えば、地上権者、賃借権者等）であるが、地籍調査は、既存の地籍事項を現地について調査するものであるので、地籍事項、特に筆界について現地で確認できる者に対して通知し、現地で立ち会う機会を与えることが、より信頼性の向上につながり、かつ、後日のトラブルを防ぐことができることを踏まえたものである。特に、現地を使用、管理する用役権者（地上権者、質権者、地役権者等）には、現地調査に立ち会ってもらうように努力すべきである。

「これらの者の代理人」とは、土地所有者又はその他の利害関係人の代理人で、かつ、一筆調査の立会について委任されている者という。

#### 34 土地所有者が死亡している場合の立会

**Q** 土地所有者が死亡し、その相続人が既に相続権を放棄している土地について数個の抵当権が設定されている場合においては、抵当権者をその地の利害関係人として筆界の立会を行うことと解しているが、このような処理で適切か。また、この場合、抵当権者全員の立会が必要か（第一抵当権者のみではいけないか）。

**A** 前段については、相続財産の清算人が選任されている場合等を除き貴見のとおりと解して差し支えない。  
後段については、現地立会の通知は、抵当権者全員に行うべきであるが、

現地調査の場合における現実の立会は必ずしも全員であることを要しないと考え。

**解説** ① 相続人が相続の放棄をするとき最初から相続人でなかったものとみなされる（民法第939条）。

したがって、被相続人が遺言をせずに死亡した場合に法定相続人全員が相続の放棄をし、かつ、次順位の法定相続人がいないか、これも全員相続の放棄をしている場合には、相続人が不存在となる。

この場合、相続財産は法人となり（民法第951条）、家庭裁判所が選任した相続財産清算人が相続財産を管理することとなる（民法第952条、第953条）。したがって、相続財産清算人がいる場合は、相続財産清算人が立ち会うことになるし、相続財産清算人がいない場合は、家庭裁判所が利害関係人又は檢察官の請求によって相続財産清算人を選任しなければならない。抵当権者がいればこれが利害関係人として請求できるが、地籍調査の実施機関が請求できるかどうかは疑問がある。

公益の代表者としては、檢察官が行うべきなので、地籍調査の実施機関としては利害関係人又は檢察官に相続財産清算人の請求をするよう要請することになる。

しかし、ケースバイケースであるが、相続財産清算人の選任が速に行われない場合には、抵当権者等の利害関係人に立会を求めるべきである。

② 抵当権者が複数いる場合、現実の立会は抵当権者の全員でなくともよいが、現地で立ち会う機会を与えることが、より信頼の向上につながり、かつ後日のトラブルを防ぐことのために、立会の通知はその全員にすべきである。抵当権の順位によって一概に利害の大小は論じられないからである（土地の価格が第一順位の抵当債権額に充たない場合は、第一順位の抵当

#### 108 地籍準則第30条の改正とは

**Q** 地籍準則第30条の改正とは、どのようなものか。

**A** 筆界は、登記簿、登記所地図、登記簿の附属書類（不登法第121条第1項の登記簿の附属書類をいう）、筆界特定手続記録その他の資料の内容、地形及び地物の状況、慣習その他の筆界に関する情報（以下「筆界に関する情報」という。）を総合的に考慮し、かつ、土地の所有者等の確認を得て調査するものとする（地籍準則第30条第1項）。その調査は、土地の所有者等（その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の確認を得て行われることになる（地籍準則第23条）。

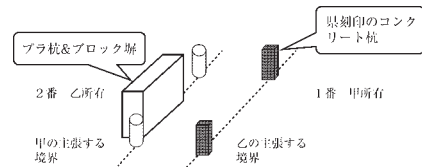
しかしながら、当該所有者等に、現地調査に代えて図面等調査を実施する旨及び調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出をすべき旨を通知する（地籍準則第20条第2項）ものの、報告又は資料の提出の求めに応じない土地の所有者等（当該求めに応じない旨の意思表示を示した者を除く。以下「無反応所有者等」という。）の場合、また、土地の所有者等のうちに所在が明らかでない者がある場合で、かつ、所在が明らかな他の所有者等による地籍準則第30条第1項の確認（無反応所有者等による確認を得たものとみなされる場合を含む。）が得られた場合、さらに、土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の所在がいずれも明らかでない場合で、かつ、地積測量図（不登令第2条第3号）その他の筆界を明らかにするための客観的な資料を用いて関係行政機関と協議できた場合において、いずれも筆界案を作成して、送付、公示、公告等により、筆界の確認が得られたものとして調査することができるとしたものであり、一筆地調査の円滑な実施に資する方策等を図るために地籍準則第30条の一部改正を鋭意実施してきたところである。

#### 263 地籍調査完了後の境界確定訴訟

**Q** 地籍調査で筆界未定として処理した土地（A字1番土地所有者甲、A字2番土地所有者乙）について、甲が乙に対し境界確定訴訟を提起したとこのことであるが、実施者としての対応はどうするべきか。

（筆界未定から訴訟までの経緯）

- ① 地籍調査前から甲、乙間で筆界に相違があったが、地籍調査でも解決できず筆界未定の処理となった。甲から地籍調査時の調査図、調査票等の確認依頼があった。甲は他に登記所の地積測量図、公図等を収集していた。
- ② 現地には県で宅地造成した当時のコンクリート杭と設置時期不明のプラスチック杭、ブロック塀があり、それらは甲が主張する筆界の根拠となっている。地籍調査では現況をプラスチック杭、ブロック塀を仮の筆界として調査した。訴訟では、甲が主張したプラスチック杭、ブロック塀が認められ、訴訟は確定した。
- ③ その後、甲から地籍調査の誤り等訂正の申出がないことから、当市では地図訂正の申出等の何らの処理はしていない。



**A** 本問は、地籍調査で筆界未定の処理となった土地について、筆界未定の解消のために甲が境界確定訴訟を提起し、甲の主張が認められて、訴訟は確定した事案であり、当該成果に誤り等がある事案ではないことから、甲が登記所に筆界未定の解消のための地図訂正の申出、地積更正等の申請することとなる。

地籍調査担当者・土地家屋調査士・法務局職員 間の

連絡・協議時の指針として！

# Q & A 地籍調査の実務

——一筆地調査・土地の表題登記のポイント——

著 前田 幸保

（元公証人・元名古屋法務局民事行政部長・元国土庁土地局国土調査課主査）



#### ポイント1

関係法令・通達・通知等を踏まえ、地籍調査に関する疑問点や判断に迷う事案について、実務的観点からわかりやすく解説しています。

「地籍調査〈一筆地調査関係〉事例問答集」を最新の内容に全面アップデートしています。

#### ポイント2

多種多様な事案について、その後の土地の表題登記との関係を踏まえながら、一筆地調査のあり方と対応のポイントを解説しています。

#### ポイント3

法務局での土地の表題登記の実務経験を踏まえた確かな内容です。



新日本法規WEBサイトはこちら  
(試し読みもできます)



通常  
書籍

A5判・総頁302頁  
定価5,060円(本体4,600円)送料460円  
ISBN978-4-7882-9668-8

電子  
書籍

新日本法規 WEB サイトで発売!!  
定価4,620円(本体4,200円)  
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

会員登録  
は  
お済みですか？

01  
会員限定の  
法令情報が読める

02  
会員限定のサービスが  
受けられる

03  
ポイント・クーポンが  
利用できる



掲 載 内 容

第1章 総 説

第1節 一筆地調査の概要

- 1 「一筆地調査」
  - 2 地籍調査は行政処分か
  - 3 一筆地調査に必要な法令、通達等
  - 4 省令に定めのない方法による調査
  - 5 国土調査の実施の委託
- 第2節 一筆地調査の計画・準備
- 6 調査地域の設定
  - 7 土地改良事業と調査地域
  - 8 地番区域
  - 9 一筆地調査の作業進行予定表
  - 10 一筆地調査に必要な資料
  - 11 地籍調査の推進
  - 12 登記所地図がない場合の調査図素図の作成
  - 13 地図混乱地域の地籍調査
  - 14 地図混乱地域内の長狭物等の取扱い
  - 15 地籍調査票の作成
  - 16 現地調査の通知①
  - 17 転居先不明者の対応
  - 18 一筆地調査の通知
  - 19 土地所有者が死亡している場合の現地調査の通知
  - 20 地籍調査実施区域外の地域の土地所有者等への現地調査等の通知
  - 21 筆界標示杭の設置
  - 22 市町村の境界の調査とは
  - 23 市町村の境界の調査方法
  - 24 森林管理局との連携

第2章 現地調査の概要

- 25 現地調査とは
- 26 現地調査の方法
- 27 地籍調査の調査期間

第3章 現地調査の実際

第1節 現地調査の立会

- 28 現地調査の立会の趣旨
- 29 現地調査の通知②
- 30 代理人の範囲
- 31 代理人の適正性
- 32 受任者の範囲
- 33 現地立会人の範囲
- 34 土地所有者が死亡している場合の立会
- 35 代理人の委任の効力
- 36 別荘地の現地調査
- 37 土地の現況に異動がない場合

第2節 分割があったものとしての調査

- 38 分割があったものとしての調査とは
- 39 土地の一部に地役権が設定されている場合
- 40 抵当権等がなされている土地の分割調査
- 41 林道新設に伴う分割調査
- 42 セットバックの調査
- 43 筆界未定と分割調査
- 44 筆界未定の処理がなされた土地の分割調査
- 45 めがね地の分割調査
- 46 一部地目変更による分割調査
- 47 分割調査があったものとしての調査の

- 範囲
- 48 町道予定地の分割調査
  - 49 土地所有者の住所地番の分割調査
  - 50 分割があったものとして調査する場合の処理手続

第3節 合併があったものとしての調査

- 51 合併があったものとしての調査とは
- 52 地役権の登記がある場合の合併調査
- 53 土地所有者の同意
- 54 面積が著しく狭小な場合の合併調査
- 55 異地目である土地の合併調査
- 56 持分記載のない共有地の合併調査
- 57 抵当権の設定されている土地の合併調査
- 58 買戻期間の経過した登記のある土地の合併調査
- 59 休眠抵当権が存在する場合の合併調査
- 60 市町村合併にかかる土地の合併調査
- 61 合併調査における地番の設定
- 62 公図と現況が相違する場合の合併調査
- 63 合併があったものとして調査する場合の処理手続
- 64 一部合併があったものとしての調査とは
- 65 一部合併があったものとしての調査方法

第4節 代位登記の申請

- 66 代位登記の申請ができる範囲

第5節 地目の調査

- 67 地目とは
- 68 地目の調査の留意点
- 69 農地の地目の調査
- 70 休耕田の調査
- 71 無断耕作地の地目の調査
- 72 原野の調査①
- 73 原野の調査②
- 74 山林又は原野の調査
- 75 学校用地の調査
- 76 公園の調査
- 77 山林の調査①
- 78 山林の調査②
- 79 公衆用道路の調査
- 80 雑種地の調査
- 81 公衆用道路と私道（雑種地）の調査
- 82 農業者年金と地目の認定
- 83 地目の認定
- 84 宅地の調査の判断基準
- 85 宅地の調査①
- 86 宅地の調査②
- 87 境内地の調査
- 88 納骨堂の地目の認定
- 89 墓地の判断基準
- 90 墓地の調査
- 91 お堂の調査
- 92 原野及び墓地の調査
- 93 将来の地目の認定
- 94 水路の地目認定
- 95 保安林の調査
- 96 温室の地目の調査
- 97 盛土された土地の地目の調査
- 98 耕作を放置している土地の地目の調査
- 99 農地転用許可のない土地を雑種地として処理した場合
- 100 堤防の調査
- 101 ダムの調査
- 102 擁壁の地目認定
- 103 畑の地目認定

- 104 地目調査の処理手続
- 第6節 筆界の調査
- 105 筆界とは
  - 106 筆界の調査の基本とは
  - 107 筆界の調査方法
  - 108 地籍準則第 30 条の改正とは
  - 109 所有者等の確認が得られない場合の調査方法
  - 110 解散した法人の調査方法
  - 111 筆界の調査
  - 112 境界確定訴訟・筆界特定と筆界確認
  - 113 国有財産法第 31 条の 3 の境界確定協議と筆界確認
  - 114 海浜地の調査の立会者
  - 115 海岸線の調査
  - 116 陸地と海面の調査
  - 117 海岸線の土地の調査
  - 118 海浜地の調査
  - 119 筆界の認定
  - 120 時効取得と現地調査
  - 121 登記簿（土地の登記記録）上所有者の氏名に遺漏がある場合の調査
  - 122 所有者の表示が不明確な場合の調査
  - 123 信託財産の調査
  - 124 所有権の移転の仮登記権利者の調査
  - 125 造成地における筆界調査
  - 126 地積測量図と現地確認
  - 127 分筆登記が誤っている場合の筆界確認
  - 128 任意座標値と地籍調査成果の相違
  - 129 重複登記の場合の筆界確認
  - 130 めがね地の土地の調査
  - 131 所有者の意見が異なる場合の処理
  - 132 筆界が確認されない場合の処理
  - 133 私的な交換分合がなされている土地の調査
  - 134 旧自作農創設特別措置法に基づく売り渡された土地の調査
  - 135 旧自作農創設特別措置法に基づく売渡地の調査
  - 136 水路の筆界の調査
  - 137 水路と民地との筆界の調査
  - 138 河川の筆界の調査
  - 139 現地調査後の筆界に関する資料の提出
  - 140 過年度の筆界未定地の対応
  - 141 筆界未定の処理手続

第7節 長狭物の調査

- 142 長狭物とは
- 143 一筆地調査を実施する場合
- 144 一筆地調査を実施しない場合
- 145 鉄道施設の調査
- 146 現存しない里道の調査
- 147 里道の地図訂正
- 148 里道の調査
- 149 里道・水路の調査
- 150 里道と付替道路の調査
- 151 拡幅された里道の調査
- 152 長狭物が拡幅された場合の調査
- 153 道路が拡幅され未登記の場合の調査
- 154 長狭物の一部となっている土地の調査
- 155 現地確認不能（長狭物内）の調査
- 156 長狭物内の調査
- 157 長狭物内の地番区域の調査
- 158 河川敷地内の調査
- 159 無断付替がなされている道路・水路の

- 調査
- 160 長狭物内の土地の調査
  - 161 長狭物内にある字界の表示
  - 162 現地に長狭物が存在しない場合の調査
  - 163 2 枚の公図に接合する里道等の調査
  - 164 水路を現況に確認できない場合の調査
  - 165 公図にはないが現地に水路がある場合の調査
  - 166 里道を不法占有している場合の調査
  - 167 一筆地の一部についての現地確認不能処理
  - 168 ダムの敷地の調査
  - 169 公図上に存在しない長狭物の調査
  - 170 旧国有鉄道用地の財産整理後における処理
  - 171 スミキリ調査
  - 172 スミキリを含む長狭物の調査

第8節 新たに土地の表題登記をすべき土地を発見した場合の処理

- 173 新たに土地の表題登記をすべき土地とは
- 174 新たに土地の表題登記をすべき土地の調査
- 175 新たに土地の表題登記をすべき国有地の調査
- 176 登記簿（土地の登記記録）に記載がない土地の調査
- 177 登記簿（土地の登記記録）に所有者の記載がない土地の調査
- 178 官有地と表示されている土地の調査
- 179 国有地と表示されている土地の調査
- 180 公図上に付番のない土地の調査
- 181 埋立地等の調査
- 182 埋立地の調査①
- 183 埋立地の調査②
- 184 分筆錯誤と思われる土地の調査
- 185 分筆手続の誤りと思われる土地の調査
- 186 土地改良の残地の処理

第9節 滅失した土地等がある場合の調査

- 187 滅失地とは
- 188 河川の滅失した土地とは
- 189 ダムの土地は滅失した土地か
- 190 河川敷となった土地の調査
- 191 一部海没した土地の調査
- 192 河川流域の調査
- 193 人為的に一部海没した土地の調査
- 194 自然に一部海没した土地の調査
- 195 海没した土地の調査
- 196 不存在地とは
- 197 二重登記とは
- 198 二重登記の場合の処理
- 199 二重登記がされている土地の調査
- 200 現地確認不能の調査とは
- 201 現地確認不能の調査
- 202 登記簿（土地の登記記録）と公図が一致しない場合の処理
- 203 二重登記の土地の調査
- 204 二重登記及び分筆錯誤の場合の調査
- 205 登記簿（土地の登記記録）にはあるが公図にない土地の調査
- 206 同地番が付されている二つの土地の調査
- 207 自作農創設特別措置法による閉鎖登記がされなかった土地の調査
- 208 現地を確認することができない土地の調査

- 209 不存在地に抵当権が設定されている場合の処理
- 210 二重に所有権の登記がなされている土地の調査
- 211 二重登記と思われる土地の調査
- 212 公図に誤りが確認できない場合等の土地の調査
- 213 県有林内の確認できない墓地の調査

第10節 地番の調査

- 214 仮地番はいかなる場合に定めるか
- 215 地番整理の要否
- 216 地番の変更
- 217 地番の変更の調査
- 218 地番錯誤の調査
- 219 地番の付番について所有者間に争いがある場合
- 220 地番変更を伴う場合の調査
- 221 字の名称変更の告示がされていない土地の処理

第4章 一筆地のとりまとめ

第1節 現地調査の点検及び検査

- 222 地籍調査の検査はなぜ必要か
- 223 地籍調査の検査の種類
- 224 現地調査における検査内容
- 225 地籍調査票の検査のポイント

第2節 地籍簿案等の作成

- 226 地籍簿と地籍簿案
- 227 地籍簿とは
- 228 字界変更を伴う合併があったものとしての調査の地籍簿案の作成
- 229 地籍簿の調査期間
- 230 地積測定の端数処理
- 231 地籍簿の記載
- 232 延伸がある場合の分属記号
- 233 筆界未定地の地籍図への表示の範囲

第3節 閲 覧

- 234 公告及び閲覧は、どのような点に留意すべきか
  - 235 閲覧の場所
  - 236 閲覧の期間
  - 237 閲覧手続
  - 238 閲覧の確認
  - 239 仮閲覧の実施
  - 240 誤り等訂正の申出とは
  - 241 閲覧の際の誤り等訂正の申出の処理
  - 242 誤り等訂正申出書を提出する者
  - 243 筆界の変更についての誤り等訂正の申出
  - 244 地積の増減による誤り等訂正の申出
  - 245 現地調査後に競売された土地についての誤り等訂正の申出
  - 246 分譲地等の誤り等訂正の申出
  - 247 閲覧期間終了後の誤り等訂正の申出
  - 248 調査区域の全部について筆界未定とする誤り等訂正の申出
  - 249 筆界未定による大字界の取扱い
- 第4節 成果の認証
- 250 成果の認証の目的とは
  - 251 成果の認証の手続
  - 252 成果の認証のポイント
- 第5節 成果の写しの送付
- 253 成果の写しの登記所への送付の意義

- 254 成果の写しの登記所への送付方法

第5章 地籍調査の成果の誤り等の処理

- 255 登記所送付後の成果の誤り等の処理は可能か
- 256 地方税法第 381 条第 7 項の規定に準じてとは
- 257 地籍調査の成果の誤り等の処理
- 258 地籍調査の成果の誤り等の処理の修正の申出をする場合
- 259 地籍調査の成果の誤り等の処理の地図訂正の場合
- 260 地籍調査の成果の誤り等の処理をすべき事案とは
- 261 地籍調査の成果の誤り等の処理方法
- 262 登記所送付後に筆界未定が解消となった場合の処理
- 263 地籍調査完了後の境界確定訴訟
- 264 登記所送付後に立会者が不適切な者と判明した場合
- 265 相続人からの誤り等訂正の申出
- 266 地方税法第 381 条第 7 項の規定による訂正以外の是正方法
- 267 登記所送付後の用地買収等による修正申出
- 268 調査図と地籍図が相違する場合の修正申出
- 269 登記所送付後の成果の筆界未定としての訂正
- 270 登記所送付後の成果の訂正
- 271 成果に誤りがあった場合の修正申出書の添付書類
- 272 修正申出書の同意書の処理方法
- 273 修正申出の共有者の承諾の範囲
- 274 誤り等訂正の申出人の要件
- 275 地図訂正と現地復元
- 276 登記所送付後の成果の誤りの範囲
- 277 地図訂正をする場合の利害関係人の範囲
- 278 現地確認不能の処理と登記所送付後の誤り等訂正
- 279 不立会による登記所送付後の誤り等訂正の処理
- 280 登記所送付後、成果に誤りがあると指摘された場合の処理
- 281 違法になされた地籍調査が無効とする行政事件訴訟
- 282 法第 17 条第 2 項に基づく申出に対する回答に対する行政事件訴訟
- 283 地籍調査の成果の誤りによる損害賠償請求