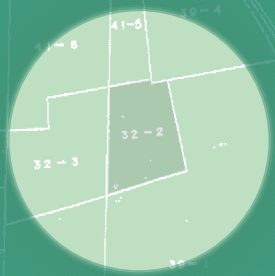
Q&A

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）



新日本法規

はしがき

本書は、地籍調査担当者の執務の参考として、地籍調査事業の推進に少しでもお役に立つことができればと考えて、みづほ書房にて平成11年に発刊し、平成13年、平成18年、平成23年に事例・新たな制度等を修正又は追加等行って発刊してきましたが、平成23年発刊後、長らく発刊できなかったものを新たに新日本法規出版株式会社から出版するものです。

この度、一般社団法人日本国土調査測量協会から地籍調査担当者の事例の提供を、また、第７次国土調査事業十箇年計画による新たな地籍調査の円滑化・迅速化のために現地調査等の手続の見直しが行われたことを受けて、加筆・修正等しました。

特に、地籍調査の重要な現地調査において、立会を求める所有者等の所在が不明な場合又は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の所有者等への通知に対して無反応な場合には、筆界案の公告により調査することが可能となるなど、地籍調査作業規程準則及び地籍調査作業規程準則運用基準に大幅な改正がなされました。

この改正の趣旨及び手続等は関係通達・通知等で詳細に記載されていますので、地籍調査の担当者は、これらの趣旨・通達・通知等を十分に理解し、適正・迅速な事務処理を実施するのは当然ですが、そのためには、今まで以上に法務局（登記所）との連絡・協議が重要となります。

なお、本書を執務の参考とするに当たっては、法務局（登記所）又は関係機関（財務局・財務事務所等）との打合せ等を前提としていますので、申し添えます。

本書が地籍調査の担当者、地籍調査を委託した者（土地家屋調査士・測量士等）、登記官等において、広く活用され、地籍調査事業の推進となるのであれば、幸甚であります。

最後に、本書の発刊に当たり、資料の提供を受けました一般社団法人日本国土調査測量協会の皆様には、心より感謝申し上げます。

令和８年10月

前 田　幸 保

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をいう。

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る。

解 説　①　相続人が相続の放棄をすると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検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、検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検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やか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、第一順位の抵当権者の利害が最も大きいが、土地の価格が第一順位の抵当債権額を超える場合は、後順位の抵当権者の利害の方がむしろ大きいと考えられる。）。

35　代理人の委任の効力

Q　土地所有者が現地調査の立会に参加できない場合、土地所有者から委任状を提出して現地調査を実施しているが、現地調査の立会後に土地所有者が死亡していることが判明した場合には、この委任状の効力はどうなるか。

Ⓐ　現地調査後に土地所有者が死亡したのであれば、現地調査に対する委任状の提出に基づき現地調査を実施したことは問題ないと考える。

しかしながら、その後の閲覧等については、土地所有者の相続人等が行うことになるので、注意を要する。

36　別荘地の現地調査

Ⓠ　別荘地において一筆地調査を実施する場合、不在地主（県外在住者）が多いため現地立会が得られないことが考えられるが、この場合管理人の立会のもとに調査を進めることはできないか。

Ⓐ　別荘地の管理人の管理権限の内容によって異なるが、通常は別荘地を維持管理する権限のみで、管理地を処分する権限まで委任されていないのが一般的である。

したがって、管理人ということのみでは、土地所有者等の代理人ということはできないと考えるので、格別に筆界の確認等についての委任が必要である。なお、このような委任がない以上、原則的には筆界未定の処理をせざるを得ないものと考える。

しかしながら、地籍準則第30条第３項、第４項及び第５項による処理により、筆界案を作成して、送付してから、又は、公告してから20日経過しても当該無反応所有者等、当該所在不明所有者等又は当該所有者その他の利害関係人及びこれらの代理人から意見の申出がないときは、当該無反応所有者等による筆界の確認を得たものとみなして調査、当該所在不明所有者等又は当該所有者その他の利害関係人及びこれらの代理人による筆界の確認を得ずに調査をすることができるとされており、地籍の明確化の観点からこのような手法を用いて、筆界の調査を実施すべきである。

37　土地の現況に異動がない場合

Ⓠ　土地の現況に異動がない場合、調査担当者としてはいかなる点に留意して調査すべきか。

Ａ　現地調査の結果、土地の現況に異動がない場合とは、土地の地番、地目及び筆界に関する現況が、調査資料である調査図素図及び地籍調査票に表示された調査前の土地の表示と同一である場合をいうのであって、このような場合には、そのままを一筆地として調査し、土地の地積については未だ確定していないという点に留意し、土地所有者等に対応しなければならない。

解　説　現地調査の結果、土地の現況に異動がない場合とは、調査を行った土地の地番、地目及び筆界に関する現況が、調査資料である調査図素図及び地籍調査票に表示された調査前の土地の表示と同一である場合をいうのであって、このような場合には、そのままを一筆地として調査し、調査図素図には、筆界標示杭が設置された筆界点に黒鉛筆等で小さな○印をつけて調査確認済であることを表示する。また、地籍調査票には、調査後の土地の表示欄中、異動がなかった事項欄に斜線を引いておくものとされている。

ところで、現地調査の結果、土地の現況に異動がないことが判明した場合に調査担当者として留意しなければならない点は、現地調査の段階では、土地の地積は確定していないということを認識し、土地所有者等に誤解を与えないよう対応することが必要である。

すなわち、土地の地積は、一筆地調査終了後に継続して実施される地籍細部測量の成果を受けて行われる面積測定作業の結果初めて判明するのであり、土地所有者等にとっては一筆地調査の現地調査が終了すれば、地籍調査の全てが完了したと速断する傾向が強く、特に現地調査の結果、土地の現況に異動がないという結果が判明した場合、直ちに土地の地積についてまでも異動がなかったものと誤解しがちである。

その結果、後日に正確な地積が判明した際に、無用なトラブルを生じやすいので、調査担当者としては、土地の所有者等に対して、地籍調査の作業工程を十分に説明すべきである。

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を表示した者を除く。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。

具体的には、地籍準則第30条第３項から第５項及び運用基準第15条の２に規定されており、この場合においては、地籍準則第30条第１項の確認を得ずに調査することができるとされたものであり、適正に実施しなければならないのは言うまでもない。

なお、地籍準則第30条第３項から第５項までの規定に基づき調査すること

ができないときは、「筆界未定」の処理をすることになる（地籍準則第30条第６項）。

おって、具体的な調査要領としては、「現地調査等の通知に無反応な土地の所有者等がいる場合における筆界の調査要領」の作成について（令和６年６月28日付け国不籍第307号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知：必携1095頁）及び「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における筆界の調査要領」の作成について（令和３年１月29日付け国不籍第435号国土交通省不動産・建設経済局地籍整備課長通知：必携1101頁）に基づき、実施することとなる。

＜参考＞

地籍準則第30条（筆界の調査）

筆界は、登記簿、登記所地図、登記簿の附属書類（不動産登記法第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。

２　図面等調査を行う場合においては、筆界に関する情報を総合的に考慮し、当該筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの（以下「筆界案」という。）を作成し、これを用いて前項の確認を求めるものとする。

３　第20条第２項又は第３項の規定による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を表示した者を除く。以下この条において「無反応所有者等」という。）による第１項の確認を得ることが困難な場合においては、筆界案を当該無反応所有者等に送付し、当該筆界案が到達した日から20日を経過しても当該無反応所有者等から意見の申出がないときは、当該無反応所有者等による第１項の確認を得たものとみなして調査することができる。

４　土地の所有者等のうちに所在が明らかでない者（以下この項において「所在不明所有者等」という。）がある場合で、かつ、所在が明らかな他の所有者等による第１項の確認（前項の規定により無反応所有者等による第１項の確認を得たものとみなされる場合を含む。）を得て筆界案を作成した場合においては、地籍調査を行う者が通常用いる公示の方法により、当該筆界案を作成した旨を公告し、その公告の日から20日を経過しても当該所在不明所有者等から意見の

263　地籍調査完了後の境界確定訴訟

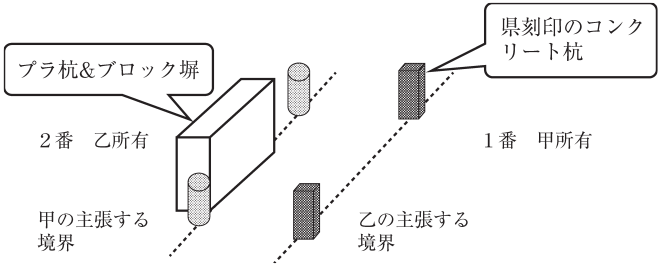
Q　地籍調査で筆界未定として処理した土地（Ａ字１番土地所有者甲、Ａ字２番土地所有者乙）について、甲が乙に対し境界確定訴訟を提起したとのことであるが、実施者としての対応はどうするべきか。

（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、地積更正等の申請をすることとなる。

なお、地籍調査の誤り等訂正の申出については、当該成果に誤り等が発見された場合に地方税法第381条第７項の規定に準じて、当該地籍調査を実施

した者から管轄登記所に対し、書面をもって修正等を申し出ることができることから、対応には注意を要する。

264　登記所送付後に立会者が不適切な者と判明した場合

Q　法第20条第３項の規定による成果の登記完了後、当該成果の中で適格性を欠いた者（老人）が立ち会ったため、筆界点に大きな誤ちのあることが発見されたので、誤り訂正をしたいが隣接土地所有者が応じないためその処理に苦慮している。この場合､調査時点にさかのぼって筆界未定にする方法、又はその他適当な処理方法はないか。

A　地籍調査の成果に、明らかに調査上の誤りがあることが確認できる場合には誤りの訂正をすべきである。

ただし、本問は、老人であったことが立会人としての適格性に欠けるということか又は意思能力を有しない老人という趣旨か否か疑問ではあるが、仮に、立会者が法律上の利害関係人でなかったとしても、そのことのみで筆界自体の誤りの有無を判断するのは相当でなく、その他の事実関係等をも考慮して現実に成果とされている筆界に誤りがあるかどうか判断すべきである。

なお、調査上の誤りであることが判断し難く既に成果として公示されて長期間を経ているような場合において、一方からのみの異議が出た事実について当事者間の争いに任せざるを得ないものと考える。

したがって、誤りであるという異議申出が当事者のみの主張であって、実施市町村においてその事実確認ができないようなときには、一方的に「筆界未定」という処理をするのは相当でない。

265　相続人からの誤り等訂正の申出

Q　昭和50年に一筆地調査を実施し、担当者は現地調査時点で、甲、乙が同一家族及び乙が未成年者ということから、甲だけの立会のもとに、下図のとおり調査を行い、閲覧においても問題がなく、昭和53年に登記を完了した。その後甲が昭和60年に死亡し、相続人（丙外４人→息子３名、孫１名）への相続登記も特に問題なく昭和63年に完了した。

字○○
字△△
字□□
字××
道
水
新日本法規