土地家屋調査士

調査・測量

実施要領

日本土地家屋調査士会連合会

発 刊 に あ た っ て

不動産登記法は活きています。土地家屋調査士法も活きています。

時を得て処を得て、社会の要請に応えて生きています。

上流に向かって遡上する鮎の様にも、大海原を回遊する鮪のようにも、違って見えるときがあります。

対処する手引きがあるとするならば「干物を見る目で作ったものでは役に立たない」と考えて編纂したものでしょうか、本書の真骨頂は。

いずれの法律も改正が終了して、一段落した時に作れば良いものを！とする、もっともらしい考え方も間違ってはいない。

いまが変革期にあり、しかも今お互いの共通の法典の要ることを知る者は、当分の間ゆっくり一段落する暇も無いことを知っている。

敢えてその苦しい時に厳しい作業に取り組むのは、－例えば「スケルトン」の通達が出て応用できるか、－裁判外紛争解決促進法が国会に出るとき、何故今更、倫理の研修が必要なのか－の意味が分かるか－誰もが考えようと訴えたいからであります。

・その上で、変更があればその部分を加除しよう！
・全国に評価本を配本して、各ブロック毎に意見を聞こう！
・将来に向かって、役に立つものを作ろう！

この三本柱を維持しながら作り上げた努力の大きさ、尊さは表現し切れません。

関係者の初会合の時から、全国の選り優りの強者達は、いずれも哲学を持つ方々ばかりであり、空中分解寸前の火花が散った日々もあったと聞きますが、良くここまで結集されました。

私も一会員として、その成果を日常業務に生かしたいと考えています。

全国各ブロックを廻るときも、時にディレクター・チェアーに座って眺め、またバイ・プレーヤーとして、ほんの少しお手伝いをした時の感想を付記すれば、評価本を実に良く吟味・咀嚼した意見が多く、超過密スケジュールを組んで廻った人達の努力・工夫が報われたと思いますが、検討に検討を重ねた結果、採用されなかったものもありましょう。

不動産登記法の大改正の中で得た貴重な附帯決議と共に、その精神を大切にし、今後より良いものに昇華する努力を忘れてはなりません。

司法制度改革の過程で隣接法律専門職としてのスキルアップも計らねばなりません。

関係したすべての方々に、心から敬意と誠意を込めて念じたい。

本書を有効に活用するばかりか、これを卒業してもっと高度な要領を必要とする団体にまで成長することを念願する。

平成16年12月

日本土地家屋調査士会連合会
会 長 西 本 孔 昭

「調査・測量実施要領　改訂の主旨並びに骨子概要について」

「温故知新」から「温故創新」へ

実際の業務の流れに沿うように構築
いわゆる「すわり」の良いように方向付け
技術「基準」は「標準」とする考え方
計算式事例などは、不要と考えた。……専門書・測量コンピュータが対応する。

境界鑑定業務への対応を考慮した。
以前の測量、当時の取扱い等の考察、当時の技術

今後の「電子申請」への対応も考慮した。
e-Japan　計画　　電子政府
地図への対応：今後の地図作製
作業対応マニュアル……実例紹介

変革期の現状を考慮し、加除式として今後の変更に即応できるようにした。

Ⅰ　改訂を要する主旨の概要

1、法改正に伴うもの
(1)　調査士法の改正（境界鑑定、地域性等への対応）
(2)　測量法の改正（測地成果2000との整合性を計った。）
(3)　不動産登記法の改正への対応準備
(4)　司法制度改革への対応。（ADR対応等）
2、現在の取扱い等との整合
(1)　地図の取り扱い
(2)　法務省―地図作製作業規定（測地成果2000対応、GPS測量等）
3、現行要領の内容の整理
(1)「指針」部分、「作業標準」部分の区分け。
(2)　実際の作業順序との整合性。

Ⅱ　改訂にあたっての骨子概要

基本：倫理観・理念がなければならない。
職能人としての理念
社会に貢献するものでなければならない。

(1)　法的拘束力のある部分……基本的に遵守しなければならない部分として、第1編「通則」を整理した。

「Code」、「Regulation」
（※国等の公の機関が設定したもので、法的拘束力のあるもの）
・土地家屋調査士法が求めているもの。
・不動産登記法が求めているもの。
・測量法が求めているもの

・社会的ニーズ（e-Japan計画）
・情報の共有化――紛争の予防等、境界鑑定、資料センター構想

(2) 標準作業規定部分……作業仕様部分として、第２編「土地の調査・測量実務」・第３編「建物の調査・測量実務」を整理した。

「Standard」、
（※一定の品質、作業の均質化を目的に設定されるもので「標準」）
「Specification」
（※品質の確保を目的として仕様を規定したもの「仕様書」）
・実務における標準的な作業及び必要な対応事項が明記されている

(3) 解説部分の用語等に現在では不適合箇所がみられるものを訂正した。
例；建設省→国土交通省、ほか、測量法や関係法規の改訂等による。

(4) 技術基準については、「技術標準」…「スタンダード」とすべきと考え、業務処理の流れに沿ったものとするため、現行の「Ⅰ」（通則・土地・建物　編）と「Ⅱ」（技術基準　編）を１冊に合体させた。

また、本要領への登載は不要と思える「計算式の例」などは、それが記載されている本の紹介などに留めるべきとの考えにより最小限にとどめ、最近の新技術－GPS測量等は、すでに、法務省地図作製作業規定に盛り込まれており、位置特定・地図作製には不可欠な状況にあるため本要領に盛り込むこととした。

そして、測量の基点について、さまざまな呼称があるが、業務部では、昭和63年発行の調査・測量実施要領（緑本）にある「登記基準点」を呼称とし、この改訂実施要領に盛り込みたいとの考えにより、「登記基準点」についての、定義や呼称の使用意義を解説として載せ、今後の地図への対応やオンライン申請を見据えた「位置参照点」の考え方も紹介した。

(5) マニュアル部分と事例の紹介を行った。

「Manual」
（※作業手順等を標準化し、チェック項目や参考データなどを示したもので「手引書」）
現行のものは、マニュアル部分や事例は少ない。
各単位会、ブロックなどで作成された作業マニュアルで判りやすく、使用しやすいものがある場合は登載することとした。
例：中部ブロック作成のマニュアル等
資料の収集――分析・解析
基礎測量への対応――境界復元（境界鑑定）
などについては、それぞれの具体的なサンプル、事例を示し、その取扱い、考え方、対処方法、留意点などの解説が不可欠と考えた。

(6) 境界鑑定、慣習等の地域性への対応として、時代時代における「測量方法」「取扱い」等も知っておく必要がある。

そこで、資料を援用した境界復元や境界鑑定に対応するため、その当時の取扱い・作業規定等のほか、測量方法・測量機器類について、その特性を知り得ていなければならないと考察し、附録類として、従前の登記と測量・マニュアル・事例等の紹介をした。

以　上

調査・測量実施要領改訂委員会メンバー（順不同）

担当副会長	亀 山 一 宏
担当部長	藤 原 久 司
委員長	藤 原 光 栄
副委員長	國 吉 正 和
副委員長	柳 平 幸 男
委員	山 﨑 耕 右
同上	山 本 喜 一
同上	黒 田 博 雄
同上	大保木 正 博

役 割 分 担

【通則・土地・建物】

山 﨑 耕 右（山口会）：元表示登記専門官、地図、登記に造詣が深い経験
國 吉 正 和（東京会）：調査士試験委員
山 本 喜 一（奈良会）：奈良会副会長、日調連制度対策委員、地積測量図への取組

【土地・技術】

大保木 正 博（岐阜会）：公嘱協会副理事長
黒 田 博 雄（兵庫会）：各調査士会での測量技術に関する講師経験
（業務部理事）
柳 平 幸 男（岩手会）：岩手公嘱理事長
登記基準点設置、ドイツ視察、FIG（ギリシャ会議）参加

【総　　括】

（業務部・研修部　理事）
藤 原 光 栄（兵庫会）

土地家屋調査士
調査・測量実施要領

目次

第1編 通 則

第1章 基 本 1

第1節 理念・目的・範囲 1
第1条 基本理念 1
第2条 人権と財産権の尊重 5
第3条 趣 旨 7
第4条 目 的 8
第5条 適用の範囲 9
第6条 情報の共有化 11
第7条 品質等の確保と保存 12
第8条 会員相互の協調 13
第2節 業務対応 14
第9条 受託行為 14
第10条 他人の土地への立入り等 21
第11条 利害関係者等の立会い 24
第12条 安全管理・危機管理 25
第13条 補助者の使用責任 27
第3節 調 査 29
第14条 資料の調査 29
第14条の2 職務上請求書の使用制限 34-2
第15条 資料の取扱と責務 35
第16条 資料等の分析 36
第17条 現地調査 43
第18条 地域性・慣習 44
第4節 事務管理・調査書 46
第19条 事務管理記録並びに調査記録等の作成と保存 46
第20条 調査報告書の作成 47
第5節 特 則 48
第21条 運用等の特則 48

第2編 土地の調査・測量実務

第1章 基本要領 49

第1節 作業手順・区分 49
第22条 土地の調査・測量の作業手順 49
第23条 作業区分 50
第2節 地域・精度区分 53
第24条 地図整備区分 53
第25条 地形区分 56
第26条 精度区分 57
第3節 測量機器・測定単位 59
第27条 測量機器 59
第28条 単 位 61

第2章 調査業務 63

第1節 資料調査 63
第29条 資料調査 63
第30条 資料の分析・解析 65
第2節 現地の調査 66
第31条 土地の現地事前調査 66
第32条 地目の調査 69
第33条 合筆の現地調査 77
第3節 特殊な地区（地図混乱地域等）の業務 79
第34条 地図等のない地域、地図混乱地域の測量等 79
第35条 地図訂正の要否 81
第36条 地積測量図訂正の判断 84

第3章 筆界の調査と確認・協議 85

第1節 筆界調査のための基礎測量 85
第37条 筆界確認のための基礎測量 85
第38条 画地調整 86
第2節 筆界確認・協議 93
第39条 筆界の確認 93
第40条 筆界確認の協議 97
第41条 公共用地境界確認 99
第42条 民有地境界確認 101

第4章 測量業務 105

第1節 基 本 105
第43条 測量の基本的考え方-相対的位置関係 105
第44条 条件の経過、誤差等への対応 106
第2節 測量の作業・手法 107
第45条 基礎測量のための多角測量 107
第46条 基準点の復元 113
第47条 筆界点測量 116
第48条 分筆測量 123
第49条 一筆地測量のための多角測量 125
第50条 復元測量 127
第51条 点間距離検測 128
第3節 計 算 131
第52条 座標計算 131
第53条 面積計算 139
第4節 境界標識の測設・設置及び引照点測量 144
第54条 境界点測設 144
第55条 標識の設置 145
第56条 境界標埋設作業 146
第57条 境界標の設置及び引照点測量 150

第5章 登記基準点測量 151

第1節 基本要領 151
第58条 要 旨 151
第59条 登記基準点測量の方式 152-2

第２節　登記基準点測量の作業要領……157
第60条　選　　点　157
第61条　永久標識の埋設　161
第３節　観測・点検・計算……165
第62条　観　　測　165
第63条　再　　測　187
第64条　点検計算　188
第65条　平均計算　206
第66条　成果等の整理　222
第67条　基礎測量のためのGPS多角測量　225
第68条　一筆地測量のためのGPS多角測量　226
第69条　GPS筆界点測量　227

第６章　成　　果……231

第１節　成果の作成……231
第70条　成 果 図　231
第71条　地積測量図の作製　232
第72条　成果品等　234

第３編　建物の調査・測量実務

第１章　作　　業……235

第１節　作業手順・区分……235
第73条　建物の調査・測量の作業手順　235
第74条　作業区分　236

第２章　調査基本要領……237

第１節　事前調査にあたっての基本事項……237
第75条　資料調査　237
第76条　所在地番等の調査　238
第２節　現地調査の基本事項……240
第77条　建物の現地調査要領　240
第78条　重複登記等の防止　242
第79条　建物同一性の調査　244

第３章　認定業務……245

第１節　認　　定……245
第80条　建物としての認定　245
第81条　その他の認定　248

第４章　種類・構造・床面積……249

第82条　建物の種類　249
第83条　建物の構造　250
第84条　建物の個数　251
第85条　床面積の算定　252

第５章　所有権及び原因の確認……253

第１節　所有権……253

第86条　所有権に関する調査　253
第２節　登記原因及びその日付……256
第87条　登記原因及びその日付の調査　256
第６章　区分建物……257
第88条　区分建物の認定等　257
第89条　区分建物の敷地に関する調査　260
第７章　増築区分……263
第90条　増築区分建物の調査　263
第８章　滅　失……265
第91条　滅失の認定　265
第92条　区分建物の一部滅失等　266
第９章　不存在建物の調査……267
第93条　不存在の調査　267
第10章　分割・合併……271
第94条　分　割　271
第95条　合　併　272
第11章　合　体……273
第96条　建物の合体　273
第12章　図面の作成……275
第97条　建物図面・各階平面図の作製　275

第４編　筆界特定手続

第１章　業務内容……277
第98条　業務内容　277
筆界特定代理業務の流れ……278
第２章　受　任……279
第１節　受任前の行為基準……279
第99条　説明義務　279
第100条　基礎資料等の調査　281
第101条　他機関等への紹介　282
第102条　依頼に応ずる義務の対象外　283
第２節　受任時の行為基準……284
第103条　受任の諾否の通知　284
第104条　委任契約書　285
第３章　業　務……287
第１節　手続中の行為基準……287
第105条　筆界特定申請　287

第106条　意見書の提出　288
第107条　実地調査　291
第108条　意見聴取等の期日　294
第109条　調書等の閲覧　296
第110条　依頼者との関係　297
第111条　相手方との関係　298
第112条　筆界特定後の業務　300
第113条　秘密の保持　301
第２節　業務の制限……302
第114条　業務を行い得ない事件　302

第５編　民間紛争解決手続

第１章　業務内容……305

第115条　ADR認定土地家屋調査士の業務内容　305
ADR代理業務の流れ……307

第２章　受　任……309

第１節　受任前の行為基準……309
第116条　説明義務　309
第117条　基礎資料等の調査　313
第118条　他機関等への紹介　314
第２節　受任時の行為基準……315
第119条　共同受任　315
第120条　受任の諾否の通知　317
第121条　委任契約書　318

第３章　業　務……321

第１節　手続時の留意事項……321
第122条　申　立　321
第123条　調停期日への出席　323
第124条　和　解　325
第２節　手続中の行為基準……327
第125条　依頼者との関係　327
第126条　相手方との関係　329
第127条　弁護士との関係　331
第128条　手続終了後の業務　333
第129条　秘密の保持　334
第３節　業務を行い得ない事件……335
第130条　業務を行い得ない事件　335

別紙類

附録類

凡　例

要領・趣旨・解説において略記した法令、資格、会の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
「会則」	土地家屋調査士会会則
「モデル会則」	土地家屋調査士会モデル会則
「連合会」	日本土地家屋調査士会連合会
「本会」	土地家屋調査士会
「調査士」	土地家屋調査士
「会員」	土地家屋調査士会会員
「地図」	不動産登記法に基づく地図
「公図」	（地図に準ずる図面）旧土地台帳法細則第２条の規定に基づく地図で明治年間に「地租改正法」等に基づいて作成されたもの。
「地籍図」	国土調査法に基づく図面
「地図等」	地図及び公図の総称
「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地図
「区分所有法」	建物の区分所有等に関する法律
「公嘱登記」	官公庁の公共嘱託登記
「筆界」	（不登法第123条第１項　参照）
「境界」	所有権界・占有権界・筆界の総称
「調査報告書」	不動産登記規則第93条に規程する不動産調査報告書

第1編 通 則

第1章 基 本

第1節 理 念・目 的・範 囲

（基本理念）

第１条 土地家屋調査士は、その職能を通じ、正義の道理を礎に、国民の不動産にかかる権利の保全に努めるとともに、調和と融和をはかり、秩序の安定と進歩に寄与し、社会に貢献する一員でなければならない。

【趣 旨】

本条は、調査士の使命と職責、並びに基本姿勢を明確にした規定である。

法律関連専門職たる資格者としての職責の意識、並びに、これら「倫理」「社会貢献」への心構えを、基本的な理念として常に有していなければならない。

【解 説】

国民のための専門資格である法律関連専門職たる調査士に求められているものは、不動産登記の最重要な基礎情報である「表示に関する登記」を国民に代わり発信するほか、登記に対応する地図情報等の質を高めることや、土地の境界鑑定・管理などにおいては、将来の紛争が予防されるに十分な情報の保全をも必要とする業務対応である。

測量技術をも有する独自の法律関連専門職である調査士は、日常業務を通じて、国民に大きな安心感と利益がもたらされ、土地の筆界の鑑定やADR的機能のほか、将来に向かい、その専門知識と職能により、多角的な側面から国民の新たなニーズに対応しサポートしていくべき職責を負う。

なお、本条は、平成22年度定時総会において決議された土地家屋調査士倫理規程と同様の趣旨の記載である。

1．調査士法第１条は、「この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。」と規定し、同法は、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資すという登記の補助的機能を果たさせるものとして調査士の制度を定め、調査士の職責、資格、業務範囲、規律等を規定し、その業務の適正と秩序の確立を図っている。この制度制定の趣旨に鑑み、不動産の表示の登記に関する専門家たる調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない（調査士法第２条）とされる。この職責を会員が誠実に全うするためには、自主的に調査士の業務の規範を明確に設定し、業務の統一を図る必要がある。

2．調査士の社会的使命は、不動産に係る国民の権利の明確化を期し、国民の信頼に応え、国家的制度としての不動産登記制度の維持、発展に寄与することにある。また、副次的には国、地方公共団体の行政事務の補助に携わることから、会員は常に品位を保持し、公正な立場で誠実にかつ適正、迅速に業務を行うことが要請される。

本要領の策定の意義は、かかる要請に応えるべく、会員が受託業務の処理に必要な拠り所を明確にし、併せて、職務遂行のために必要な法律的素養と関連知識及び登記測量技術に対し、探究を怠ることなく、その涵養に資するところにある。

不動産登記と土地家屋調査士

1　不動産登記法における「不動産の表示に関する登記手続」
《申請義務》と《罰則》

(1)《申請の義務》

不動産登記法：第４章
第２節　表示に関する登記
第２款 「土地の表示に関する登記」
第36条 「土地の表題登記の申請」
第37条 「地目又は地積の変更の登記の申請」
第42条 「土地の滅失の登記の申請」
第３款 「建物の表示に関する登記」
第47条 「建物の表題登記の申請」
第49条 「合体による登記等の申請」
第51条 「建物の表題部の変更の登記」
第57条 「建物の滅失の登記の申請」

上記の各条文には、「一ヶ月内に申請すること」を義務付けている。

(2)《罰則規定》

不動産登記法：第８章
第164条 「過料」

上記の各規定による申請義務のあるものが、申請を怠ったときは10万円以下の過料に処せられる。

2　土地家屋調査士法の目的

第１条　この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、「不動産の表示に関する登記手続」の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。

国民に義務付けられ罰則の規定まである「不動産の表示に関する登記」手続に関し、調査士は、国民のためにそして社会のために寄与する責を負う業務対応が求められており、法は権利の客体である不動産の現地における物理的状況を把握し特定することにより「社会への貢献」を果たすという目的をもって調査士制度を創設したものである。

【参　照】

○日本国憲法

（前文）（抜粋）

日本国民は、恒久の平和を念願し、人間相互の関係を支配する崇高な理想を深く自覚するのであつて、平和を愛する諸国民の公正と信義に信頼して、われらの安全と生存を保持しようと決意し

た。われらは、平和を維持し、専制と隷従、圧迫と偏狭を地上から永遠に除去しようと努めてゐる国際社会において、名誉ある地位を占めたいと思ふ。われらは、全世界の国民が、ひとしく恐怖と欠乏から免かれ、平和のうちに生存する権利を有することを確認する。

第12条【自由及び権利の保持義務と公共福祉性】 この憲法が国民に保障する自由及び権利は、国民の不断の努力によつて、これを保持しなければならない。又、国民は、これを濫用してはならないのであつて、常に公共の福祉のためにこれを利用する責任を負ふ。

第13条【個人の尊重と公共の福祉】 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

第22条【居住、移転、職業選択、外国移住及び国籍離脱の自由】 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

② 何人も、外国に移住し、又は国籍を離脱する自由を侵されない。

第29条【財産権】 財産権は、これを侵してはならない。

② 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

③ 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

第10章 最高法規

第97条【基本的人権の本質】 この憲法が日本国民に保障する基本的人権は、人類の多年にわたる自由獲得の努力の成果であつて、これらの権利は、過去幾多の試錬に堪へ、現在及び将来の国民に対し、侵すことのできない永久の権利として信託されたものである。

○民法（平成16年12月１日法律第147号）

第１編 総 則

第１章 通 則

第１条（基本原則）

私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

２ 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

３ 権利の濫用は、これを許さない。

○不動産登記法（平成16年６月18日法律第123号）

第３条（登記することができる権利等）

登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等（保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。次条第２項及び第105条第１号において同じ。）についてする。

一 所有権

二 地上権

三 永小作権

四 地役権

五 先取特権

六 質権

七 抵当権

八 賃借権

九 採石権（採石法（昭和25年法律第291号）に規定する採石権をいう。第50条及び第82条に

おいて同じ。）

第36条（土地の表題登記の申請）

新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から１月以内に、表題登記を申請しなければならない。

第37条（地目又は地積の変更の登記の申請）

地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から１月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

２　地目又は地積について変更があった後に表題部所有者又は所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から１月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

第47条（建物の表題登記の申請）

新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から１月以内に、表題登記を申請しなければならない。

２　区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

第51条（建物の表題部の変更の登記）

第44条第１項各号（第２号及び第６号を除く。）に掲げる登記事項について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（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場合にあっては、所有者）は、当該変更があった日から１月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

２　前項の登記事項について変更があった後に表題部所有者又は所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から１月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

３　第１項の登記事項について変更があった後に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ったときは、所有者（前二項の規定により登記を申請しなければならない者を除く。）は、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された日から１月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

４　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について、第１項の登記事項について変更があった後に所有権を取得した者（前項の規定により登記を申請しなければならない者を除く。）は、その所有権の取得の日から１月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

５　建物が区分建物である場合において、第44条第１項第１号（区分建物である建物に係るものに限る。）又は第７号から第９号までに掲げる登記事項（同号に掲げる登記事項にあっては、法務省令で定めるものに限る。次項及び第53条第２項において同じ。）に関する変更の登記は、当該登記に係る区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物についてされた変更の登記としての効力を有する。

６　前項の場合において、同項に規定する登記事項に関する変更の登記がされたときは、登記官は、職権で、当該一棟の建物に属する他の区分建物について、当該登記事項に関する変更の登記をしなければならない。

第57条（建物の滅失の登記の申請）

建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（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場合にあっては、所有者）は、その滅失の日から１月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

第７章　罰　則

第136条（過料）

第36条、第37条第１項若しくは第２項、第42条、第47条第１項（第49条第２項において準用する場合を含む。）、第49条第１項、第３項若しくは第４項、第51条第１項から第４項まで、第57条又は第58条第６項若しくは第７項の規定による申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第１章　総　則

（目　的）

第１条　この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。

（職　責）

第２条　土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

○土地家屋調査士会モデル会則

第２条（目　的）

○○土地家屋調査士会（以下「本会」という。）は、調査士の使命及び職責にかんがみ、会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする。

（人権と財産権の尊重）

第２条　調査士は、個人の尊厳・生命等の人権を尊重するとともに、財産権を擁護し、誠実に業務遂行しなければならない。

【趣　旨】

本条は、調査士が行う業務遂行において、調査時、資料収集時、さらには現地での立会や調査測量にあたっては、人権を尊重し、かつ、財産権を擁護しなければならない旨を規定している。

【解　説】

調査士の調査にあっては、依頼者の事情の外、過去の経緯を把握する必要上、明治からの古い資料を収集する場合や、登記名義人が現存しない場合は戸籍を請求する等個人情報を知り得る立場にあり、知り得たことに関し、人権・財産権等について最大限の注意を払うとともに尊重しなければならないのは当然である。さらには隣接者等への立会依頼や隣接地への立ち入り等もあることなどから、特にこれらにあたっての人権的及び財産的尊重と配慮に留意すべきである。

【参　照】

○日本国憲法（昭和21年11月３日）

第11条【基本的人権の享有と性質】 国民は、すべての基本的人権の享有を妨げられない。この憲法が国民に保障する基本的人権は、侵すことのできない永久の権利として、現在及び将来の国民に与へられる。

第12条【自由・権利の保持義務、濫用の禁止、利用の責任】 この憲法が国民に保障する自由及び権利は、国民の不断の努力によつて、これを保持しなければならない。又、国民は、これを濫用してはならないのであつて、常に公共の福祉のためにこれを利用する責任を負ふ。

第13条【個人の尊重、生命・自由・幸福追求の権利の尊重】 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

第29条【財産権の保障】 ①　財産権は、これを侵してはならない。

②　財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律（民法第一編）でこれを定める。

③　私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

○民　法（平成16年12月１日法律第147号）

第１条（基本原則）

私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

２　権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

３　権利の濫用は、これを許さない。

○刑　法（明治40年４月24日法律第45号）

第235条の２（不動産侵奪）

他人の不動産を侵奪した者は、10年以下の懲役に処する。

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第22条（依頼に応ずる義務）

調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼を拒んではならない。

第23条（虚偽の調査、測量の禁止）

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。

○法務省が所管する事業を行う事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成16年10月　法務省）「別紙22-(1)」

○個人情報保護法Q&A（平成17年３月１日　日本土地家屋調査士会連合会）「別紙22-(2)」

（趣　旨）

第３条　会員が行う事務については、法令、先例、判例、準則その他通達及び会則に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

【趣　旨】

本条は、本要領制定の趣旨を明確にし、会員が事務の取扱い上準拠すべき必要な規範を規定している。

【解　説】

本要領の策定の意義は、前条の国民の要請に応えるべく、会員が受託した事件の対応処理に必要な根拠性を明確にし、併せて、職務遂行のために必要な法律的素養と関連知識及び調査・測量技術の涵養に資するところにある。

【参　照】

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第２条（職　責）

土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

（目　的）

第４条　この要領は、会員の行う事務の取扱いの統一を図り、もって不動産の表示に関する登記及び調査士業務の適正を期することにより、国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。

【趣旨・解説】

本条は、いわゆる目的規定である。

この要領の目的は、会員の行う事務の取扱いの統一を図ることにより、表示に関する登記及び業務全般の適正を期することにある。

【参　照】

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第２条（職　責）

土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

○土地家屋調査士会モデル会則

第２条（目　的）

○○土地家屋調査士会（以下「本会」という。）は、調査士の使命及び職責にかんがみ、会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする。

第87条（品位保持等）

会員は、常に調査士としての品位を保持し、信用の昂揚を図り、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を行わなければならない。

（会則等の遵守義務）

第88条　会員は、本会の会則、規則、支部規則及び総会の決議並びに連合会会則を守り、本会の秩序の維持に努めなければならない。

第92条（業務の取扱い）

会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達及び本会の制定する要領等に準拠し、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５条　この要領は、不動産の表示に関する調査・測量等（境界鑑定・境界管理・筆界確認・地図の調製等を含む。以下（「調査・測量」という。））業務全般に適用する。

【趣　旨】

本条は、要領の趣旨及び目的規定とともに適用の範囲を明確にした規定である。

【解　説】

本要領が、調査士法第３条、第29条並びに施行規則第24条に規定する業務全般に適用することを明確にしている。

【参　照】

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第３条（業　務）

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。

(1)　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

(2)　不動産の表示に関する登記の申請手続

(3)　前号の手続に関する審査請求の手続

第29条（業務の範囲）

調査士法人は、調査士の業務を行うほか、定款で定めるところにより、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を行うことができる。

○土地家屋調査士法施行規則（昭和54年12月25日法務省令第53号、最終改正平成15年７月28日法務省令第59号）

第24条（調査士法人の業務の範囲）

法第29条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。

(1)　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、土地の境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

(2)　土地の境界の資料及び境界標を管理する業務

(3)　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

(4)　法第３条各号及び前３号に掲げる業務に附帯し、又は密接に関連する業務

○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。

○昭和61年９月29日民三第7272号法務省民事局長回答（昭和61年９月１日日本土地家屋調査士会連合会長照会）

地積測量図の作製者について

標記について、別紙のとおり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照合があったので、同協議会会長意見のとおり解して差し支えない旨回答したいと考えますが、いささか疑義がありますので照会します。

（別紙）不動産登記法施行細則第42条の４第４項が地積測量図には申請人のほか作製者が署名押印すべきものとしている趣旨は、その図面の正確性を担保することにあると解されるから、その図面に表示された土地について実際に調査、測量した者（官公署等の職員であると、私人であるとを問わない。）が作製者として署名押印すべきである。

（回答）本月１日付け日調連発第104号をもって照会のあった標記の件については、貴見により回答して差し支えありません。

（情報の共有化）
第６条　会員が保有する業務処理データ等については、情報の共有化に対応できるように努めなければならない。

【趣旨・解説】

調査士が収集した資料類、測量データ等及びそれらの情報の分析資料等は、依頼者も含めひろく公共のためのものと解すべきである。

日常の業務をとお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うるほか、自然災害発生時等における境界の移動・変動や位置不明状況に陥ったときなどには即座に対応できる根拠資料となり得る。

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、国民の側においても大きなメリットを有することとなる。

なお、会員が保有するデータは、原則として依頼人に帰属することを考慮し、また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人の理解をもとに、その情報の共有化に対応することが必要である。

【参考事例】

平成７年の「阪神・淡路大震災」においては、その後の復興・復旧には調査士が個々に保有する調査測量資料類の提供と個々の会員同士のネットワークにより、紛争を未然に防止する一端となった。また、道路街区と民有地との筆界確認や底地の権原確認により敷設されるライフラインの復旧などに関する境界復元等への迅速な対応により、被災者から信頼され大きな感謝を得た。このように調査士が国民から信頼を勝ち取ることにより、ADRへの対応も可能となるのである。

また、平成12年東海豪雨時に、愛知会の資料センターに保管されていた資料類が位置確認の根拠資料として利用され、被災地区における大きな復興成果となった。

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）
第24条（会則の遵守義務）
調査士は、その所属する調査士会及び調査士会連合会の会則を守らなければならない。

○法務省が所管する事業を行う事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成16年10月　法務省）「別紙22-(1)」

○個人情報保護法Q&A（平成17年３月１日　日本土地家屋調査士会連合会）「別紙22-(2)」

（品質等の確保と保存）

第７条　第４条の目的達成のため会員は、調査・測量に関する成果について一定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、依頼者及び会員相互並びに関係機関との共有化を図るため、標準化された電子ファイル形式に沿った形で保存するよう努めるものとする。

【趣旨・解説】

調査士が国民のために作製する各固有の不動産が有する情報は、一定の品質が確保されたものでなければならない。

収集した資料類、測量データやその情報の分析資料等は、国民のためのものであることからしても当然に、品質保証ができるようなものでなければならないし、その保全に努めなければならない。

また、政府が示している「e-Japan」計画の推進、オンラインによる電子申請による登記業務等に対応していくためにも、電子化への対応が絶対的必要条件であるが、調査士の場合は登記に対応する地図であり、地積測量図や建物図面であり、境界鑑定等である。

地図や境界は、歴史的かつ永続的な特性を有しており、測量技術をも併せ持つ法律専門職である調査士は、その特有の専門知識を生かし、地図や境界が有する情報を一つ一つ積み上げ継続的に保全していくためにも、品質の確保と情報を共有できるファイル形式で保存することが社会に貢献することとなり、ひいては調査士制度の永続的発展を構築していく上にも必要不可欠なものとなる。

（会員相互の協調）

第８条　会員間においては、自己の行った調査・測量の成果等に関して、他の会員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ものとする。

なお、成果の取扱いにあたっては、依頼者との関係等に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、その手法を規定している。第６条の「情報の共有化」とも関連する。

【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。

会員が相互に業務上協力し合うことは、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すべき共通の使命から当然のことである。

なお、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。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。

【参　照】

○土地家屋調査士法（昭和25年７月31日法律第228号）

第24条（会則の遵守義務）

調査士は、その所属する調査士会及び調査士会連合会の会則を守らなければならない。

○土地家屋調査士会モデル会則

第92条（業務の取扱い）

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。

○法務省が所管する事業を行う事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成16年10月　法務省）「別紙22-(1)」

○個人情報保護法Q&A（平成17年３月１日　日本土地家屋調査士会連合会）「別紙22-(2)」

第２節　業務対応

（受託行為）

第９条　業務について委託を受けたときは、委託の内容を確認し、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。

２　業務受託にあたっては、次の各号に留意するものとする。

(1)　委託の目的及びその内容、委託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)　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委託者に説明するものとする

なお、別紙１又は別紙２の様式を参考に、委託書（受託書・成果品目録）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なければならない。

(3)　その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、業務の委託を受けたときの委･受託書の受渡し等受託行為について規定したものである。

【解　説】

１．受託行為は、いわゆる１調査士１事務所主義の原則（登記規則第13条）により、幾つかの異なった業種の事業所若しく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。

なお、業務の委託を受けたときは、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（モデル会則第92条）。

２．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、委託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)　所有者及び委託者の氏名、住所

(2)　委託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)　委託の目的、委託に至った経緯と事由及び委託業務の内容

(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)　事件処理にあたって、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

⑻ 事件処理の予定期間
⑼ 事件処理に要する費用の概算及びその支払方法
⑽ その他必要な事項

3．事件処理に要する費用の概算については、受託時において告知することが望ましい。しかし、業務の性格上それができない場合には、できる限り早期の可能な時点において告知することが必要であろう。

【参　照】

○土地家屋調査士法

第22条（依頼に応ずる義務）

調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼を拒んではならない。

第23条（虚偽の調査、測量の禁止）

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。

○土地家屋調査士会モデル会則

第92条（業務の取扱い）

会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達及び本会の制定する要領等に準拠し、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。

○民　法（平成16年12月１日法律第147号）

第90条（公序良俗）

公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

第91条（任意規定と異なる意思表示）

法律行為の当事者が法令中の公の秩序に関しない規定と異なる意思を表示したときは、その意思に従う。

第99条（代理行為の要件及び効果）

代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。

2　前項の規定は、第三者が代理人に対してした意思表示について準用する。

第100条（本人のためにすることを示さない意思表示）

代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、前条第１項の規定を準用する。

第101条（代理行為の瑕疵）

意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとする。

2　特定の法律行為をすることを委託された場合において、代理人が本人の指図に従ってその行

為をしたときは、本人は、自ら知っていた事情について代理人が知らなかったことを主張することができない。本人が過失によって知らなかった事情についても、同様とする。

第102条（代理人の行為能力）

代理人は、行為能力者であることを要しない。

第103条（権限の定めのない代理人の権限）

権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

一　保存行為

二　代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

第104条（任意代理人による復代理人の選任）

委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。

第105条（復代理人を選任した代理人の責任）

代理人は、前条の規定により復代理人を選任したときは、その選任及び監督について、本人に対してその責任を負う。

2　代理人は、本人の指名に従って復代理人を選任したときは、前項の責任を負わない。ただし、その代理人が、復代理人が不適任又は不誠実であることを知りながら、その旨を本人に通知し又は復代理人を解任することを怠ったときは、この限りでない。

第106条（法定代理人による復代理人の選任）

法定代理人は、自己の責任で復代理人を選任することができる。この場合において、やむを得ない事由があるときは、前条第１項の責任のみを負う。

第107条（復代理人の権限等）

復代理人は、その権限内の行為について、本人を代表する。

2　復代理人は、本人及び第三者に対して、代理人と同一の権利を有し、義務を負う。

第166条（消滅時効の進行等）

消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する。

2　前項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を中断するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

第167条（債権等の消滅時効）

債権は、10年間行使しないときは、消滅する。

2　債権又は所有権以外の財産権は、20年間行使しないときは、消滅する。

第170条（３年の短期消滅時効）

次に掲げる債権は、３年間行使しないときは、消滅する。ただし、第２号に掲げる債権の時効は、同号の工事が終了した時から起算する。

一　医師、助産師又は薬剤師の診療、助産又は調剤に関する債権

二　工事の設計、施工又は監理を業とする者の工事に関する債権

第415条（債務不履行による損害賠償）

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも、同様とする。

第416条（損害賠償の範囲）

債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせるこ

とをその目的とする。
2　特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

第620条（賃貸借の解除の効力）
賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償の請求を妨げない。

第632条（請負）
請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

第634条（請負人の担保責任）
仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。
2　注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第533条の規定を準用する。

第637条（請負人の担保責任の存続期間）
前３条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から１年以内にしなければならない。
2　仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

第643条（委任）
委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

第644条（受任者の注意義務）
受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

第645条（受任者による報告）
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。

第646条（受任者による受取物の引渡し等）
受任者は、委任事務を処理するに当たって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならない。その収取した果実についても、同様とする。
2　受任者は、委任者のために自己の名で取得した権利を委任者に移転しなければならない。

第647条（受任者の金銭の消費についての責任）
受任者は、委任者に引き渡すべき金額又はその利益のために用いるべき金額を自己のために消費したときは、その消費した日以後の利息を支払わなければならない。この場合において、なお損害があるときは、その賠償の責任を負う。

第648条（受任者の報酬）
受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。
2　受任者は、報酬を受けるべき場合には、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。ただし、期間によって報酬を定めたときは、第624条第２項の規定を準用する。
3　委任が受任者の責めに帰することができない事由によって履行の中途で終了したときは、受任者は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

第649条（受任者による費用の前払請求）
委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者の請求により、その前

払をしなければならない。

第650条（受任者による費用等の償還請求等）

受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者に対し、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求することができる。

2　受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる債務を負担したときは、委任者に対し、自己に代わってその弁済をすることを請求することができる。この場合において、その債務が弁済期にないときは、委任者に対し、相当の担保を供させることができる。

3　受任者は、委任事務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、委任者に対し、その賠償を請求することができる。

第651条（委任の解除）

委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

2　当事者の一方が相手方に不利な時期に委任の解除をしたときは、その当事者の一方は、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

第652条（委任の解除の効力）

第620条の規定は、委任について準用する。

第653条（委任の終了事由）

委任は、次に掲げる事由によって終了する。

一　委任者又は受任者の死亡

二　委任者又は受任者が破産手続開始の決定を受けたこと。

三　受任者が後見開始の審判を受けたこと。

第654条（委任の終了後の処分）

委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人若しくは法定代理人は、委任者又はその相続人若しくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない。

第655条（委任の終了の対抗要件）

委任の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知っていたときでなければ、これをもってその相手方に対抗することができない。

第656条（準委任）

この節の規定は、法律行為でない事務の委託について準用する。

第709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

第715条（使用者等の責任）

ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

2　使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。

3　前2項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

第724条（不法行為による損害賠償請求権の期間の制限）

不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。

○刑　法

第155条（公文書偽造等）

行使の目的で、公務所若しくは公務員の印章若しくは署名を使用して公務所若しくは公務員の作成すべき文書若しくは図画を偽造し、又は偽造した公務所若しくは公務員の印章若しくは署名を使用して公務所若しくは公務員の作成すべき文書若しくは図画を偽造した者は、１年以上10年以下の懲役に処する。

2　公務所又は公務員が押印し又は署名した文書又は図画を変造した者も、前項と同様とする。

3　前２項に規定するもののほか、公務所若しくは公務員の作成すべき文書若しくは図画を偽造し、又は公務所若しくは公務員が作成した文書若しくは図画を変造した者は、３年以下の懲役又は20万円以下の罰金に処する。

第156条（虚偽公文書作成等）

公務員が、その職務に関し、行使の目的で、虚偽の文書若しくは図画を作成し、又は文書若しくは図画を変造したときは、印章又は署名の有無により区別して、前2条の例による。

第157条（公正証書原本不実記載等）

公務員に対し虚偽の申立てをして、登記簿、戸籍簿その他の権利若しくは義務に関する公正証書の原本に不実の記載をさせ、又は権利若しくは義務に関する公正証書の原本として用いられる電磁的記録に不実の記録をさせた者は、５年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

2　公務員に対し虚偽の申立てをして、免状、鑑札又は旅券に不実の記載をさせた者は、１年以下の懲役又は20万円以下の罰金に処する。

3　前２項の罪の未遂は、罰する。

第158条（偽造公文書行使等）

第154条から前条までの文書若しくは図画を行使し、又は前条第一項の電磁的記録を公正証書の原本としての用に供した者は、その文書若しくは図画を偽造し、若しくは変造し、虚偽の文書若しくは図画を作成し、又は不実の記載若しくは記録をさせた者と同一の刑に処する。

2　前項の罪の未遂は、罰する。

第159条（私文書偽造等）

行使の目的で、他人の印章若しくは署名を使用して権利、義務若しくは事実証明に関する文書若しくは図画を偽造し、又は偽造した他人の印章若しくは署名を使用して権利、義務若しくは事実証明に関する文書若しくは図画を偽造した者は、３月以上５年以下の懲役に処する。

2　他人が押印し又は署名した権利、義務又は事実証明に関する文書又は図画を変造した者も、前項と同様とする。

3　前２項に規定するもののほか、権利、義務又は事実証明に関する文書又は図画を偽造し、又は変造した者は、１年以下の懲役又は10万円以下の罰金に処する。

○不動産登記法（平成16年６月18日法律第123号）

第17条（代理権の不消滅）

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、次に掲げる事由によっては、消滅しない。

一　本人の死亡

二　本人である法人の合併による消滅

三　本人である受託者の信託の任務終了

四　法定代理人の死亡又はその代理権の消滅若しくは変更

第18条（申請の方法）

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

第60条（共同申請）

権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

第62条（一般承継人による申請）

登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該権利に関する登記を申請することができる。

○本人確認情報の作成の留意点（日本土地家屋調査士会連合会）「別紙23」

（他人の土地への立入り等）

第10条　調査・測量にあたり、委託者以外の者の所有又は占有する土地等に立入りを要する場合には、関係者の許諾を求めるものとする。

2　樹木等の伐採又は障害物の除去を必要とする場合も前項の規定に準ずる。

【趣　旨】

本条は、土地の調査・測量にあたっては、概して他人の土地に立ち入ることとなることから、必ず土地の所有者、占有者等の承諾を求めることとしている。第２条の規定と併せて、関係者の財産権、人権の尊重を意識し、また、手続の疎漏等により業務が円滑に実施されないことがないよう配慮した規定である。

【解　説】

１．土地の調査・測量にあたっては、隣接地に立ち入ることが多い。それ故に、依頼者との意思の疎通を図り、その必要性の理解を得たうえ、当該依頼者よりあらかじめ隣接地等への立入の許諾を得て実行されるものである。なお、民法第209条には必要な範囲内においての隣地使用請求権を認めており、測量の場合も適用があると考えられ、敷地への立入りを請求することができる。

しかし、請求する権利を有するといっても、健全な隣接関係を維持していくためには、障害物の存否、測量に要求される精度を考慮したうえで、隣地占有者の負担を最小限にするよう配慮するとともに、事前に立入りの必要性を十分に説明し、関係者の承諾を求める姿勢が必要である。

２．本条第２項は前項の規定と併せて、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することを注意した規定である。

隣地立入権は権利として存在するが、樹木等の障害物を除去・移動させる権利は原則的には無い。

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（平成16年12月１日法律第147号）

第207条（土地所有権の範囲）

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。

第209条（隣地の使用請求）

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

２　前項の場合において、隣人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。

第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）

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　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（明治40年４月24日法律第45号）

第130条（住居侵入等）

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。

○国有財産法（昭和23年６月30日法律第73号）

第31条の２（他人の土地への立入）

各省各庁の長は、その所管に属する国有財産の調査又は測量を行うためやむを得ない必要があるときは、その所属の職員を他人の占有する土地に立ち入らせることができる。

2　各省各庁の長は、前項の規定によりその職員を他人の占有する土地に立ち入らせようとするときは、あらかじめその占有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、通知を受けるべき者の所在が知れないときは、当該通知の内容を公告して、これに代えることができる。

3　第１項の規定により宅地又はかき、さく等で囲まれた土地に立ち入ろうとする者は、立入の際あらかじめその旨を当該土地の占有者に告げなければならない。

4　第１項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

5　各省各庁の長は、第１項の規定による立入により損失を受けた者に対し、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

○森林法（昭和26年６月26日法律第249号）

第34条（保安林における制限）

保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ、立木を伐採してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

①法令又はこれに基づく処分により伐採の義務のある者がその履行として伐採する場合

②次条第１項に規定する択伐による立木の伐採をする場合

③第34条の３第１項に規定する間伐のための立木の伐採をする場合

④森林所有者等が第49条第１項の許可を受けて伐採する場合

⑤第188条第２項の規定に基づいて伐採する場合

⑥火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合

⑦除伐する場合

⑧その他農林水産省令で定める場合

2　保安林においては、都道府県知事の許可を受けなければ、立竹を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

①法令又はこれに基づく処分によりこれらの行為をする義務のある者がその履行としてする場合

②森林所有者等が第49条第１項の許可を受けてする場合
③第188条第２項の規定に基づいてする場合
④火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合
⑤軽易な行為であつて農林水産省令で定めるものをする場合
⑥その他農林水産省令で定める場合

3　都道府県知事は、第１項の許可の申請があつた場合において、その申請に係る伐採の方法が当該保安林に係る指定施業要件に適合するものであり、かつ、その申請（当該保安林に係る指定施業要件を定めるについて同一の単位とされている保安林又はその集団の立木について当該申請が二以上あるときは、これらの申請のすべて）につき同項の許可をするとしてもこれにより当該指定施業要件を定めるについて同一の単位とされている保安林又はその集団に係る立木の伐採が当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えることとならないと認められるときは、これを許可しなければならない。

4　都道府県知事は、第１項の許可の申請があつた場合において、その申請に係る伐採の方法が当該保安林に係る指定施業要件に適合するものであり、かつ、その申請（当該保安林に係る指定施業要件を定めるについて同一の単位とされている保安林又はその集団の立木について当該申請が二以上あるときは、これらの申請のすべて）につき同項の許可をするとすればこれにより当該指定施業要件を定めるについて同一の単位とされている保安林又はその集団に係る立木の伐採が当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えることとなるが、その一部について同項の許可をするとすれば当該伐採の限度を超えることとならないと認められるときは、政令で定める基準に従い、当該伐採の限度まで、その申請に係る伐採の面積又は数量を縮減して、これを許可しなければならない。

5　都道府県知事は、第２項の許可の申請があつた場合には、その申請に係る行為がその保安林の指定の目的の達成に支障を及ぼすと認められる場合を除き、これを許可しなければならない。

6　第１項又は第２項の許可には、条件を付することができる。

7　前項の条件は、当該保安林の指定の目的を達成するために必要最小限度のものに限り、かつ、その許可を受けた者に不当な義務を課することとなるものであつてはならない。

8　第１項の許可を受けた者は、当該許可に係る立木を伐採したときは、農林水産省令で定める手続に従い、その旨を、都道府県知事に届け出るとともに、その者が当該森林に係る森林所有者でないときは、当該森林所有者に通知しなければならない。

9　第１項第４号及び第２項第４号に掲げる場合に該当して当該行為をした者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事に届出書を提出しなければならない。

10　都道府県知事は、第８項又は前項の規定により立木を伐採した旨の届出があつた場合（同項の規定による届出にあつては、第１項第４号に係るものに限る。）には、農林水産省令で定めるところにより、当該立木の所在地の属する市町村の長にその旨を通知しなければならない。ただし、当該伐採が、第11条第４項の認定に係る森林施業計画（その変更につき第12条第３項において準用する第11条第４項の規定による認定があつたときは、その変更後のもの）の対象とする森林に係るものである場合は、この限りでない。

○鉱業法（昭和25年12月20日法律第289号）

第12条（性質）

鉱業権は、物権とみなし、この法律に別段の定がある場合を除く外、不動産に関する規定を準用する。

（利害関係者等の立会い）

第11条　調査・測量にあたり、利害関係者の立会いを要するときは、官民の別を問わず、委託者との協議の下に計画的に実施する。

2　対象地が都道府県・市区町村界その他これに類する境界に接している場合には、隣接地所有者のほか関係地方公共団体の立会いを求めるものとする。

【趣　旨】

本条は、調査・測量にあたり、隣地所有等の利害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ている。

なお、官地立会については別紙３を参照し「公共用地境界確認申請」をあらかじめ提出し官地間、官民間等の立会日時の調整が重要となる。

【解　説】

１．第１項　表示に関する登記申請手続についての利害関係者の特定等は、経験則にゆだねられているというのが現実である。

現今の土地利用の多様化と国民の権利意識の高揚により、利害関係者の定義付けはますます複雑性を増している。したがって、可能な限り対象地に対して関与するすべての者から、客観的立場で公平に意見等を聴く態度が要請される。（鎌田薫教授・「土地家屋調査士をめぐる民法上の諸問題」（調査士会報第370号以下参照）

２．第２項　市区町村界は、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、原則として関係者の立会いを求め、誤りのない取扱いをするよう規定している。

【参　照】

○地方自治法（昭和22年４月17日法律第67号）

第９条の２（市町村境界の決定）

市町村の境界が判明でない場合において、その境界に関し争論がないときは、都道府県知事は、関係市町村の意見を聴いてこれを決定することができる。

②前項の規定による決定は、文書を以てこれをし、その理由を附けてこれを関係市町村に交付しなければならない。

③第１項の意見については、関係市町村の議会の議決を経なければならない。

④第１項の規定による都道府県知事の決定に不服があるときは、関係市町村は、決定書の交付を受けた日から30日以内に裁判所に出訴することができる。

⑤第１項の規定による決定が確定したときは、都道府県知事は、直ちにその旨を総務大臣に届け出なければならない。

⑥前条第６項及び第７項の規定は、前項の規定による届出があつた市町村の境界の決定にこれを準用する。

（安全管理・危機管理）

第12条　業務を行うにあたっては、次の各号に配慮するものとする。

(1)　常に危機管理意識を持ち業務遂行にあたる

(2)　調査・測量の作業にあたっては、関係者の身体の安全を図る

(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する

(4)　公衆に対する安全管理に配慮するものとする

【趣　旨】

本条は、調査士の業務遂行上の危機管理意識の徹底を促している。さらに、調査・測量作業において自己又は第三者の身体の安全確保に留意すると共に、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に十分なる注意と配慮をすることを規定している。

【解　説】

1．業務上の事故や災害事故は、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。

2．調査士は、業務取扱上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。労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器材及び鋲打機器の取扱い、伐採、破砕等による事故などは、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。

3．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共に、関係者、関係諸団体等との連絡強化を図り、非常時に対する対策を研究し続けるという意識をもって業務を行うべきであろう。

【参　照】

○民　法（平成16年12月１日法律第147号）

第237条（境界線付近の掘削の制限）

井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から２メートル以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から１メートル以上の距離を保たなければならない。

２　導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの２分の１以上の距離を保たなければならない。ただし、１メートルを超えることを要しない。

第238条（境界線付近の掘削に関する注意義務）

境界線の付近において前条の工事をするときは、土砂の崩壊又は水若しくは汚液の漏出を防ぐため必要な注意をしなければならない。

○労働者災害補償保険法（昭和22年４月７日法律第50号）

第１条（目　的）

労働者災害補償保険は、業務上の事由又は通勤による労働者の負傷、疾病、障害又は死亡に対して迅速かつ公正な保護をするため、必要な保険給付を行い、あわせて、業務上の事由又は通勤により負傷し、又は疾病にかかつた労働者の社会復帰の促進、当該労働者及びその遺族の援護、適正な労働条件の確保等を図り、もつて労働者の福祉の増進に寄与することを目的とする。

○労働安全衛生法（昭和47年６月８日法律第57号）

第１条（目　的）

この法律は、労働基準法（昭和22年法律第49号）と相まつて、労働災害の防止のための危害防止基準の確立、責任体制の明確化及び自主的活動の促進の措置を講ずる等その防止に関する総合的計画的な対策を推進することにより職場における労働者の安全と健康を確保するとともに、快適な作業環境の形成を促進することを目的とする。

第３条（事業者等の責務）

事業者は、単にこの法律で定める労働災害の防止のための最低基準を守るだけでなく、快適な職場環境の実現と労働条件の改善を通じて職場における労働者の安全と健康を確保するようにしなければならない。また、事業者は、国が実施する労働災害の防止に関する施策に協力するようにしなければならない。

２・３（省　略）

○道路交通法（昭和35年６月25日法律第105号）

第１条（目　的）

この法律は、道路における危険を防止し、その他交通の安全と円滑を図り、及び道路の交通に起因する障害の防止に資することを目的とする。

○道路法（昭和27年６月10日法律第180号）

第43条（道路に関する禁止行為）

何人も道路に関し、左（次）に掲げる行為をしてはならない。

(1)　みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。

(2)　みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（補助者の使用責任）

第13条　補助者には、会員の指導監督の下に、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　補助者には、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使用者責任と自主規制を規定している。

【解　説】

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（規則第22条、第23条）。

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（モデル会則第103条）。

2．補助者は、調査士の監督、指導のもと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。ただし、登記識別情報を記載した書面の受領については、「補助者証」及び「特定事務指示書」を提示する必要がある。

【参　照】

○土地家屋調査士法施行規則（昭和54年12月25日法務省令第53号）

第22条（他人による業務取扱いの禁止）

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。

第23条（補助者）

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つたときも、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。

○土地家屋調査士会モデル会則

第101条（補助者に関する届出）

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時は、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は、その旨を○○法務局の長に通知するものとする。

第102条（会員証等）

1．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。

第103条（補助者の使用責任）

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。

第104条（届　出）

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。

○民　法（平成16年12月１日法律第147号）

第715条（使用者等の責任）

ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

2　使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。

3　前２項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

○昭和29年４月８日民三第165号法務省民事局第三課長回答（札幌法務局民事行政部長照会）

土地家屋調査士の補助者の業務補助の範囲について

最近土地家屋調査士の業務の発展に伴いまして、土地家屋調査士法施行規則第９条（現行第18条）による補助者の届出が多くなって参りましたが、補助者の補助範囲について、聊か疑義をもっておりますので、これを明確にし今後の指導に当りたいと存じますから、下記２説につき何分の御教示賜りたくお伺いいたします。

記

甲説　規則第９条の補助者は、調査士の補助者なるが故に規則第８条（現行第17条）にいう調査士に対する他人ではない。従って法規に調査士の業務の補助の範囲が明確でない以上、補助者は調査士の指示助言に基いて、調査、測量、図面の作製並びに申告等一切の業務を補助として行い、調査士はこれらの結果について承認を与え、且つ署名捺印し、その責任を負えばよい。

乙説　規則第９条の補助者は、規則第８条にいう他人であるから、調査士法第２条の業務は、調査士自ら行わなければならないのであって、補助者は調査士の指示に従い単に調査測量（例えば測量器具の持運びポール立等）又は書類の作成等（例えば浄書、書類の提出等）の助手的行動をとるだけである。

（回答）問い合わせのあった標記の件については、調査士の補助者は、調査士法施行規則第８条にいう「他人」に含まれるから、当該調査士に代わってその業務の内容たる行為をすることはできないが、当該調査士を補助して行動する場合であれば、乙説に例示したもののほか、土地又は家屋の調査、測量又は申告書類の作成の補助業務に当ることもできるものと考える。

第３節　調　査

（資料の調査）

第14条　調査・測量にあたっては、公簿類、図面及び地図等のほか、必要があると認めるときは、官公署、民間等に保管又は保存されている資料等を調査・収集するものとする。

2　資料の調査は、次の各号に掲げる事項に留意して行うものとする。

(1)　公簿類、図面、地図等及びその他の資料又は登記原因を証する書面等と委託者の指示の内容を照合して対象物件が特定できるかどうか

(2)　対象物件と重複又は類似する別の物件がないかどうか

(3)　法務局の資料相互間又は他の官公署、民間等から収集した資料との間で、対象物件の特定に係る事項に相違がないかどうか

(4)　コンピュータ化庁にあっての改製不適合物件

3　資料の調査にあたっては、対象物件が土地の各種規制等を定めた諸法規等の適用の有無について、委託目的に係る範囲内において留意するものとする。

4　収集した資料を分析・照合の結果に基づき、再調査、調査範囲の拡大等の要否について留意するものとする。

【趣　旨】

本条は、調査・測量に必要とする資料の調査・収集等について規定している。

【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簿に記載し、公示することを主たる機能とするものであって、不動産登記法に適合すると共に、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、調査士は、業務処理の過程で幾多の法律的判断や手続きが必要となってくるのであって、職責上専門職能家として不登法等の関係法令・登記先例・通達等に精通し、委託の目的に係わる範囲内において調査し、収集した資料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、業務委託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。

特に、コンピュータ化庁にあっては、入力時に過去の登記事項に適正を欠くものがある場合、不適合物件として入力せず、事故簿として処理（第78条解説参照）されていることにも留意しておく必要がある。

本条第３項の資料の調査に当たっては、自発的に委託の目的に応じた対象地の利用上の制限や各種規則等の関連についても留意するよう規定している。

なお、資料の調査・収集はこの業務の遂行上不可欠かつ重要な作業工程であり、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、下記「参照」に「土地制度と公図」として掲げる当時の条例等をベースに、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30年代より実施されてきた国土調査法に基づく地籍図は約300万枚、全国の法務局備付けの地図の５割に達そうとしているところであるが、この地籍図のシステムは国家基準点に準拠したものであり、図根点、筆界点等に座標値を持つなど、不登法上の基本的でかつ主要な要件を充足したものとして指定のうえ、備え付けられているところである。しかし、地籍調査には特に一筆地調査にあって独特なものがあり、また、作製された年代的な問題もあることから、これらの特性、経緯をよく理解したうえでの事件処理をしなければならない。この理解を深める手掛かりとして、後記【参照】により、慎重な対応に徹することが肝要である。

【参　照】

土地制度と公図

明治期の法制

「地所名称区別改定」（明治７年11月７日太政官布告第120号）（土地境界基本実務Ⅱ62頁）

明治の地租改正にあって、まず全国の土地を「官有地」と「民有地」に大別したものであり、長狭物・溜池等官民の区別の判断にあたっては後記の「地所処分仮規則」とともに欠かせないものである。（土地境界基本実務Ⅰ、45頁以下）

「地租改正条例」（明治６年７月28日太政官布告第272号）（土地境界基本実務Ⅱ45頁）

「地租改正条例細目」（明治８年７月８日地租改正事務局議定）（土地境界基本実務Ⅱ67頁）

土地に番号を付し、丈量にあたっての間竿の基準を定め、例えば耕地にあっては畦際より測るなど丈量の方法を示し、さらに完成後の実地検査にあたっては、一村に３、４ヶ所を抽出し、１反につき10歩内外程度は可とするなどの細目を定めた。（土地境界基本実務Ⅰ、55頁以下）

「地所仮処分規則」明治８年７月８日地租改正事務局議定）（土地境界基本実務Ⅱ72頁）

先の「地所名称区別改定」に基づいて道路・堤塘・社寺地・開墾地等々の処分について定めたものであり、土地のルーツを探るにあたっての基となるものである。（土地境界基本実務Ⅰ、49頁以下）

「地租条例制定地租改正条例及地租改正に関する条規等廃止」（明治17年３月15日太政官布告第７号）（土地境界基本実務Ⅱ114頁）

「地租条例取扱心得書」（明治17年４月５日大蔵省号外）（土地境界基本実務Ⅱ118頁）

「大蔵省令19地租条例施行細則」（明治20年12月29日）（土地境界基本実務Ⅱ148頁）

明治６年の「地租改正条例」は「改正の年より５カ年の間は、最初取り定めた地価による」としていたが、当初の地価決定の不満、５年後の地価の改定にも手がつけられなかったこと、さらには地押・丈量の不備などから、農民の不満が蓄積した。これら不満をかわすため「地租改正条例」を廃止し、新たな「地租条例」を制定したうえ、「地租条例取扱心得書」を発した。

詳細は主として地租の徴収方法について定めたものであり、土地の丈量にあたっての曲尺・反畝歩の定め等については基本的に明治７・８年の地租改正時の条例と変わりはない。

ただし、丈量の方法に関しては若干詳細に定めてあり、特に注目すべきところは、原則として

農耕地、宅地に関しては「十字法」によらず「三斜法」とされたこと、並びに「距離を丈量するは努めて水平に縄を引くべし。斜面を測るときはその縄の一端より垂球を地面に垂らして順次丈量すべし」として、斜面積から水平面積とする旨定めているところである。（土地境界基本実務Ⅰ、84頁以下）

「地租検査手続」（明治17年９月27日大蔵省主秘第37号達）土地境界基本実務Ⅱ123頁

丈量の検査は、定期検査・臨時検査の２種類とし、抽出の方法によることと定めているが、「地租改正条例細目」で定められていた「１反につき10歩内外」といったような条項はない。（土地境界基本実務Ⅰ、80頁）

この点に関しては、例えば山口県においては、明治20年に「地押検査内則」によって「１反につき５歩内外」としていることからも、各都府県においての取扱いをも把握したいところである。

「町村地図調整及び更正手続」（明治20年６月大蔵省内訓第3890号）（土地境界基本実務Ⅱ139頁）

「町村地図調整及び更正手続」（明治20年７月13日福島県知事訓令甲第250号）（土地境界基本実務Ⅱ139頁）

町村図や字図の製図について調整をしたものであり、特に字図は１間を１分であらわす600分ノ１として作製すること、製図紙は美濃紙を用い器具は平板に似た見透器等によるとしたうえで、「土地丈量心得書」を発して作製した。（土地境界基本実務Ⅰ、83頁以下）

これら手続きによって完成した「更正地図」が現在登記所に備え付けられている「公図」である。

「国有土地森林原野下戻法」（明治32年４月17日法律第99号）（土地境界基本実務Ⅱ168頁）

「地所名称区別改定」時に民有地としての確証がないとして申請が却下された事例も多くあり、不満が相ついだことから明治33年６月30日を期限として再調整し、民有と判定できるものは私人に下げ戻すことにより、官民有区分は最終的に確定し、この時、近代的所有権は確立したと言われている。（土地境界基本実務Ⅰ、79頁）

これら明治期の「地租改正」並びに、北海道、沖縄における土地制度に関しては「土地境界基本実務Ⅲ・地租改正報告の（府県地租改正紀要）」にまとめられているが、さらに、明治20年前後の「地租条例」制定時の「更正地図」作製作業にあたっては、具体的作業方法について各府県等でそれぞれ独自の条令が出されている。

「北海道における土地制度」

北海道における土地制度・地図に関しては、本州、四国、九州とは異なり、「土地連絡査定調査規則」（明治29年北海道庁令第26号）により、土地台帳並びに明治30年「北海道国有未開地処分法」に基づく「土地処分図」等をもとに、土地所有者立会いのうえに、実地の状況を調査し、官民の区分も含めて調整し、私有権の確立を図った。

その後、大正７年植民地の区画を測設した「植民区画図」が道庁・支庁に保管されている。

これらの地図は、精度の低い見取り図的なものもあるが、図根測量によって作製された精度の高いものも多い。（土地境界基本実務Ⅲ303頁以下）

「沖縄における土地制度」

沖縄においても、また独自の土地制度の歴史を有するところであり、「沖縄県土地整理法」（明治32年３月10日法律第59号）によって、官民有の区分、土地所有権の整理がなされている。（土地境界基本実務Ⅲ429頁以下）

地籍調査と地籍図

国土調査法と手続法

昭和26年６月国土調査法が制定され、一筆地調査の規定及び境界について国土調査法第２条５項で、「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」と定められた。その後、昭和32年地籍調査作業規程準則第23条が施行され、「毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする」とされた。この境界、筆界に関しての５～６年の時間差が原因したのか、さらには、民事局において民事月報号外として発出されている「再訂・国土調査登記詳解」91頁（同三訂105頁）において「地籍図を公図と形式的に比較して地籍図の良否を判断できないことはいうまでもない。また、地籍図と公図がそごするからといって、国土調査法に基づいて調査された成果を登記しないことは、同法第20条の規定に抵触することになろう。したがって、特段の事情がない限り、地籍図に表示された一筆毎の土地の位置及び形状等については、公図と照合、調査は要しないものといえよう」とある。さらに、地籍調査素図と地積測量図の関係についてみれば、昭和56年１月（民事月報号外）「再訂・国土調査登記詳解」93頁には「分筆登記の際提出された地積の測量図は公図より正確であると考えられる場合もあるので、この図面を活用することを検討することも必要であろう」とされている。その後、平成３年の（民事月報号外）「三訂・国土調査登記詳解」107頁では、「公図より分筆登記した地積の測量図の方が正確であると考えられる場合もあるので、この図面も含めて活用する必要があろう」と一歩は踏み込んだものの、同再訂詳解92頁（同三訂106頁）以下には、「地籍図が地積の測量図とそごするからといって、又は、地籍図と符合しないからといって国土調査法に基づいて調査された成果を登記しないことは、不登法第20条に抵触することになろう。したがって成果に基づく登記に際しては、特に地籍図と地積測量図との関係を調査する必要はないであろう」と記している。このように、登記所側のチェックがされないことが原因したのか、当初の経済企画庁及び各県等実施機関にあっては、公図を素図としながらも、所有権界、占有権界、筆界にかかわらず、また、地積測量図を無視した現況主義的な指導であった。こうした状況は50年代までの創成期の混乱を生じさせたものともいえる。

このこともあってか、地籍図を素図として活用した市町村はすくなく、これらが一筆地調査の疎漏となっているとして、一層地籍図に対しての不信感を増した。

その後国土調査事業の進展に伴って、地籍調査の成果が充実し、一筆地調査も後述する判例等からも、「国民の権利に消長を来すものではない」とする、公図を基にした修正主義的認識に変わってきているところではあるが、法務局には以前の現況主義的な地籍図も地図として備え付けられ、問題も多く抱えていることも現実であって、調査士としては、これらの経緯、問題点について把握したうえでの対応が必要となるところである。

国土調査の本質と判例

昭和56年１月（民事月報号外）「再訂・国土調査登記詳解」（161頁以下）において「国土調査無効確認請求事件」の判決として「地籍調査は土地の現況を調査記録するという単純な事実行為に過ぎない……成果である地籍簿や地籍図も……行政庁における内部資料に止まり、その記載及び内容が対外的に効力を有するものではない」とする福島・高松の判決及び、平成３年の（民事月報号外）「三訂・国土調査登記詳解」（187頁以下）において岡山、群馬の事件に関する最高裁判決を紹介しているが、群馬の判決理由にも述べられている「地籍調査の実施によって明らかにされた当該土地の現況を前提として、土地の物理的形状等に何等の変動もないままに、これに対応する登記簿の表示の部分を変更するものであったり、所有権の変動を登記するものではなく、単に名義人の表示を現

在の表示に合致させるものに過ぎず、これにより直接国民の権利義務を形成し、あるいはその範囲を確定する性質を有するものではないから、当該土地についての権利者である国民の法律上の地位ないし具体的権利義務関係に直接影響を及ぼすものではない」としている。ようするに、地籍調査は、公図を単に修正（修正主義）するものであって、所有権界の後発的変動までを調査し、登記するものではなく、国民の権利に消長を来すものではないと示唆しているところである。

法務局の地図に関する備付け手続と変遷

準則第28条第１項に関しては過去に、昭和37年４月20日民事局長通達による「地図とすることができる」（昭和37年４月20日民事局長通達）から、「原則として地図として備え付けるものとする」（昭和46年３月15日民事局長通達）とされ、さらに昭和52年９月３日民事局長通達により現行の「地図として備え付けるものとする、ただし……」とされた。さらに、法務局の要件を備えた地図として現地復元性のある高度なものとされ、神秘化される程に観念付けされてきた。地籍図が、近代的なシステムにより高度化された最新の測量器具、図化器によったものとはいえ、基準点、図根点に誤差を持ち、筆界点には精度区分に応じた誤差があることからして、筆界点をピンポイントに示す程のものではないことは自明の理であり、地籍図のもつ性質と精度区分に応じた対応は当然である。

地籍図備付後の公図と地積測量図

準則第31条第１項により「新たな地図が備え付けられたときは、登記官は古い地図を閉鎖する」とされていることから、地籍図備付後の公図は閉鎖される。しかし、元来地籍図は公図が修正されたに過ぎず、誤りがあれば地図訂正も可能であること、さらに、後記の筆界未定地等もあることから、これらの箇所の是正にあっては公図が基になるところで、手続き上閉鎖されたからといって全体的に機能を失ったということにはならない。

地積測量図に関しては、過去のテープ測量の時代のものから、近年の最新機による高い精度のものまで多様であるが、機能面においても従来の面積測定の結果を表す機能に加えて、昭和52年、さらに、平成５年の改正によって現地を特定する機能強化が図られたところで、年代によって性格も精度も異なっていることに留意する必要がある。

地積測量図の編綴除却手続については、旧準則第107条において「土地の表示の変更又は更正がされた場合、変更又は更正後の図面を土地図面綴込帳に編綴したときは、変更又は更正前の図面は除却する」とされている。この手続は新準則第56条に引継がれ、これら図面はつづり替えるものとされた。

問題は地籍図が地図として備え付けられた場合であるが、厳密に解すれば、地籍図はこの規定にいう図面ではないといえる。

然し、過去の地積測量図が必ずしも一筆地調査の素図として活用されていないものもあることなどから、地籍図と齟齬する地積の測量図を併存させておくことは、事後の処理に支障を来すとして、国土調査実施地区内にある地積測量図については便宜、別冊とし、その簿冊の表紙に「国土調査実施区域」の旨を表示して保管することが望ましい旨指導（民事月報号外「三訂　国土調査登記詳解107頁」）されていた。

この点に関して、新準則第57条においては「国土調査の成果に基づく登記をしたか否かにかかわらず、地積測量図の適宜の箇所に「国土調査実施前提出」を記録するものとされた。

一筆地調査の特性と問題点

分割があったものとしての調査、「三訂・国土調査登記詳解」57頁

①一部の地目が異なる場合、②一部について地番区域を異にすることとなる場合、③一部について土地の管理上分割があったものとするのが適当であると認められる場合等にあっては、土地所有者の同意を得て分割があったものとして調査するとされている。

合併（一部合併）があったものとしての調査、「三訂・国土調査登記詳解」58頁

所有者を同じくする二筆以上の土地が同一地番区域内にあって接続し、かつそれらの全部又は一部の面積が狭小な場合、さらにはそれらの筆界を現地について確認できない場合においては、土地所有者の同意を得て合併があったものとして調査することができるとされている。

滅失、不存在としての調査、「三訂・国土調査登記詳解」60頁

①登記されている土地が、陥没、又は地滑り等により海面下に没し、土地としての効用を果たすことが不可能と認められる場合で、土地所有者が滅失があったものとして調査することを承認した場合、②二重登記の場合で、そのいずれかの登記用紙に所有権以外の権利が存在せず、土地所有者が不存在として調査することを承認した場合、③最初から存在しない土地について誤って登記がなされている場合において、土地所有者が不存在として調査することを承認した場合等がある。この場合、登記用紙は閉鎖される。

筆界未定地、「三訂・国土調査登記詳解」60頁

調査実施前から当事者間において筆界について争いがある場合、又は、筆界表示杭の設置について土地所有者間の意見が整わない場合、その他土地所有者等の確認がない場合には、当該土地は「筆界未定」として取り扱われる。なお、この筆界未定地に関しては事後の分筆あるいは隣接地としての立ち会い等にあって厄介な問題を残しており、解決にあたっては、やはり公図等に基づくこととなることから、調査士としても十分な資料収集が必要となり、慎重な対応が要求されるところである。

現地確認不能地、「三訂・国土調査登記詳解」61頁

①土地の全部が道路の敷地となっている場合、②陥没、水害等によって河川の一部若しくは、ため池、池沼の一部となって、その位置が確認することが不可能な場合は「現地確認不能地」とされ、登記簿欄外若しくは地図番号欄にはその旨記載されるが、地籍図には何ら記載されないので注意を要する。ただし、敷地が数筆からなり、各筆について隣接する土地が公図等から明らかな場合には、現地確認不能地とせず筆界未定地とされる。

なお、初期の地籍調査にあっては、同一所有者で数筆の土地について合筆を予定するも、その内の数筆に合併条件に欠けるものがある場合、この土地を安易に「現地確認不能地」として処理されるなどの事例もあった。

長狭物の調査、「三訂・国土調査登記詳解」62頁以下

長狭物の新設・拡幅等によって既登記の土地の一部が長狭物の敷地となっている場合の分筆の手続きについては、別地目による分割があったものとして調査される。しかし、既登記の土地の全部が長狭物の敷地となっているもの及び未登記の長狭物の敷地については、原則として現況によって長狭物の両側の境界を調査するのみで、一筆地調査は行われない。

特に、里道（赤線）、水路（青線）については、拡幅されたもの、隣接民地所有者によって取り込まれたもの、又は、土地所有者において付け替えるなどしていずれも未登記のもの、さらに、個人が民地に設けた道水路が地籍調査によって、地籍図上無番地の長狭物として処理されているものなどが50年代迄のものに多くあって問題を残しており、事件処理の隘路となっている。事前の調整、登記官との協議等が欠かせないところである。

（職務上請求書の使用制限）
第14条の２　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。）は、調査士の職務を遂行するうえで必要な場合に限り使用するものとする。

【趣　旨】
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、この権限は正当な事由のある場合にのみ行使が許されており、業務上の権限の濫用を禁止する規定である。

【解　説】（職務上請求書　表紙裏面・注意事項から）
職務上請求書用紙の取扱いについて
◎　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：バック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３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。

（資料の取扱と責務）

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

2　第８条により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がないよう、取扱いには十分注意しなければならない。

3　前項により情報提供を受けて業務に活用し、さらに新たな情報を知り得た場合には、必要に応じて提供者に報告するものとする。

4　資料は厳重に管理し、散逸等を防ぎ、廃棄する場合も情報が流出することのないようにしなければならない。

【趣旨・解説】

本条は前条の規定を受け、その収集した資料類の取扱いと責務、並びに第６条及び第８条による共有化情報・資料類の取扱いについての義務を規定している。

収集資料類や種々の情報の保全をすることや、それらを他の調査士に提供して共有を図ることは、国民のためにも必要なことであるが、依頼者固有の情報や特別の事情等を考察し、それらに配慮した取扱いが求められるとともに、利活用に対する自己の責務が問われることは当然のことである。

また一方で、提供者の情報は、どのように利活用され、どのような成果とされたのかについて、提供者としては当然に関知しておくべきものであり、提供時からの変動等について、継続されるべき情報の積み重ねと今後への保全という観点からも必要である。

【参　照】

○法務省が所管する事業を行う事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成16年10月　法務省）「別紙22-(1)」

○個人情報保護法Q&A（平成17年３月１日　日本土地家屋調査士会連合会）「別紙22-(2)」

（資料等の分析）

第16条　資料等（地図・地積測量図等）の分析は、その種類、作製の時期・沿革・方法等について、十分認識し、それぞれの精度に応じて取り扱うものとする。

【趣　旨】

本条は、資料類（地図等）の取扱い及びその留意事項を規定している。

【解　説】

1．地図等は、登記簿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。この機能が発揮されるためには、地図及び登記簿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」、さらには法務局において作製した地図等を法務局備付け「地図」として指定している。

ただし、法務局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年代の初期のものには、第14条（参照）において指摘されているとおり、一筆地調査にあって筆界の観念が薄く、現況によったものがあり、問題を抱えている場合もあるので、時期・経緯を十分に把握し、対応する公図等をもとに検証し、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ち合わせにより対処しなければならない。

2．法務局には、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20年前後に当時の器具で作製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程のものではないが、およその区画、位置、形状等を示す書証として法務局に不登法第24条ノ3によって、「地図に準ずる図面」として位置付けられ、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う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、地図作製にあっては、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、書証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。

なお、公図に記載された形状が現地と符合しない場合において、分筆等により地形図を提出する場合にあっての分割線は、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】

○不動産登記法（平成16年6月18日法律第123号）

第14条（地図等）

登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

2　前項の地図は、１筆又は２筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。

3　第１項の建物所在図は、１個又は２個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。

4　第１項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

5　前項の地図に準ずる図面は、１筆又は２筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。

6　第１項の地図及び建物所在図並びに第４項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第10条（地図）

地図は、地番区域又はその適宜の一部ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき作成するものとする。

2　地図の縮尺は、次の各号に掲げる地域にあっては、当該各号に定める縮尺によるものとする。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場合は、この限りでない。

一　市街地地域（主に宅地が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。）250分の１又は500分の１

二　村落・農耕地域（主に田、畑又は塩田が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。）500分の１又は1,000分の１

三　山林・原野地域（主に山林、牧場又は原野が占める地域及びその周辺の地域をいう。以下同じ。）1,000分の１又は2,500分の１

3　地図を作成するための測量は、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（以下「基本三角点等」と総称する。）を基礎として行うものとする。

4　地図を作成するための１筆地測量及び地積測定における誤差の限度は、次によるものとする。

一　市街地地域については、国土調査法施行令（昭和27年政令第59号）別表第５に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで

二　村落・農耕地域については、精度区分乙一まで

三　山林・原野地域については、精度区分乙三まで

5　国土調査法第20条第１項の規定により登記所に送付された地籍図は、同条第２項又は第３項の規定による登記が完了した後に、地図として備え付けるものとする。ただし、地図として備え付けることを不適当とする特別の事情がある場合は、この限りでない。

6　前項の規定は、土地改良登記令（昭和26年政令第146号）第５条第２項第３号又は土地区画整理登記令（昭和30年政令第221号）第４条第２項第３号の土地の全部についての所在図その他これらに準ずる図面について準用する。

第11条（建物所在図）

建物所在図は、地図及び建物図面を用いて作成することができる。

2　前項の規定にかかわらず、新住宅市街地開発法等による不動産登記に関する政令（昭和40年政令第330号）第６条第２項（同令第11条から第13条までにおいて準用する場合を含む。）の建物の全部についての所在図その他これに準ずる図面は、これを建物所在図として備え付けるものとする。ただし、建物所在図として備え付けることを不適当とする特別の事情がある場合は、この限りでない。

第12条（地図等の閉鎖）

登記官は、新たな地図を備え付けた場合において、従前の地図があるときは、当該従前の地図の全部又は一部を閉鎖しなければならない。地図を電磁的記録に記録したときも、同様とする。

2　登記官は、前項の規定により地図を閉鎖する場合には、当該地図に閉鎖の事由及びその年月日を記録するほか、当該地図が、電磁的記録に記録されている地図であるときは登記官の識別番号を記録し、その他の地図であるときは登記官印を押印しなければならない。

3　登記官は、従前の地図の一部を閉鎖したときは、当該閉鎖した部分と他の部分とを判然区別することができる措置を講じなければならない。

4　前三項の規定は、地図に準ずる図面及び建物所在図について準用する。

第13条（地図の記録事項）

地図には、次に掲げる事項を記録するものとする。

一　地番区域の名称

二　地図の番号

三　縮尺

四　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

五　図郭線及びその座標値

六　各土地の区画及び地番

七　基本三角点等の位置

八　精度区分

九　隣接図面との関係

十　作成年月日

2　電磁的記録に記録する地図にあっては、前項各号に掲げるもののほか、各筆界点の座標値を記録するものとする。

第14条（建物所在図の記録事項）

建物所在図には、次に掲げる事項を記録するものとする。

一　地番区域の名称

二　建物所在図の番号

三　縮尺

四　各建物の位置及び家屋番号（区分建物にあっては、当該区分建物が属する一棟の建物の位置）

五　第11条第２項の建物所在図にあっては、その作成年月日

第15条（地図及び建物所在図の番号）

登記官は、地図に記録された土地の登記記録の表題部には第13条第１項第２号の番号を記録し、建物所在図に記録された建物の登記記録の表題部には前条第２号の番号を記録しなければならない。

○［旧］不動産登記法（明治32年２月24日法律第24号）

第17条（地図・建物所在図の備付）

登記所ニ地図及ビ建物所在図ヲ備フ

第18条（地図・建物所在図の内容）

地図ハ一筆又ハ数筆ノ土地毎ニ之ヲ作製スルモノトシ各筆ノ土地ノ区画及ビ地番ヲ明確ニスルモノナルコトヲ要ス

２　建物所在図ハ一箇又ハ数箇ノ建物毎ニ之ヲ作製スルモノトシ各箇ノ建物ノ位置及ビ家屋番号ヲ明確ニスルモノナルコトヲ要ス

第24条ノ３（地図に準ずる図面）

登記所ニ第17条ノ規定ニ依リ地図ガ備ヘラルル迄ノ間之ニ代ヘテ地図ニ準ズル図面ヲ備フ

２　地図ニ準ズル図面ハ一筆又ハ数筆ノ土地毎ニ土地ノ位置、形状及ビ地番ヲ表示スルモノナルコトヲ要ス

３　何人ト雖モ第１項ニ定ムル間手数料ヲ納付シテ地図ニ準ズル図面ノ全部又ハ一部ノ写シノ交付ヲ請求シ又其閲覧ヲ請求スルコトヲ得此場合ニ於テハ第21条第２項乃至第４項ノ規定ヲ準用ス

４　第10条、第22条第１項本文及ビ第24条ノ規定ハ第１項ニ定ムル間地図ニ準ズル図面ニ之ヲ準用ス

○［旧］不動産登記法施行細則（明治32年５月12日司法省令第11号）

第10条ノ２（地図・建物所在図の作製等）

地図及ビ建物所在図ハ500分ノ１ノ縮尺ニ依リ之ヲ作製スベシ但土地又ハ建物ノ状況其他ノ事情ニ依リ此縮尺ニ依ルコトヲ適当トセザルトキハ適宜ノ縮尺ニ依リ作製スルコトヲ得

②地図及ビ建物所在図ニハ番号ヲ附シ其保管ニ付キ常時注意スベシ

③登記用紙中表題部ノ地図番号欄又ハ所在図番号欄ニハ地図又ハ建物所在図ノ番号ヲ記載スベシ

第22条ノ２（地図等の滅失の場合）

地図又ハ建物所在図ガ滅失シタルトキハ登記官ハ遅滞ナク其事由、年月日、滅失セシ地図又ハ建物所在図ヲ監督法務局又ハ地方法務局ノ長ニ申報スベシ

②前条第２項ノ規定ハ法務局又ハ地方法務局ノ長ガ前項ノ申報ヲ受ケタルトキニ之ヲ準用ス

第32条ノ５（地図等の写しの交付・閲覧の申請手続）

第29条及ビ第30条ノ規定ハ地図若クハ建物所在図ノ全部若クハ一部ノ写ノ交付又ハ地図若クハ建物所在図ノ閲覧ノ請求ニ之ヲ準用ス

第37条ノ２（地図に準ずる図面の地図に関する規定の準用）

第20条、第22条ノ２、第23条、第32条ノ５、第33条、第34条、第35条ノ５、第36条及ビ第37条ノ規定ハ地図ニ準ズル図面ニ之ヲ準用ス

第37条ノ４（土地図面綴込帳等の保存期間）

土地図面綴込帳及ビ建物図面綴込帳ハ永久ニ之ヲ保存スベシ但土地若クハ建物ノ表示ノ変更ノ登記ヲ為シタル場合ニ於テ変更後ノ図面ノ存スルトキ、土地若クハ建物ノ滅失ノ登記ヲ為シタルトキ又ハ合体ニ因ル建物ノ表示ノ登記ノ抹消ヲ為シタルトキハ従前ノ図面ハ其登記ヲ為シタル日ヨリ５年間保存スルヲ以テ足ル

②第16条ノ図面ハ地役権ノ抹消ノ登記ヲ為シタル日ヨリ10年間之ヲ保存スベシ

○［旧］不動産登記事務取扱手続準則（昭和52年９月３日法務省民三第4473号通達）

第25条（地図の作製）

地図は、不動産登記法施行令（以下「施行令」という）第１条の地番区域又はその適宜の一部（以下「単位区域」という）ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき、ポリエステル・フイルム等を用いて作製するものとする。

２　地図を作製するための測量は、測量法第４条の規定による基本測量の成果である三角点、国土調査法第19条の規定により認証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（以下「基本三角点等」という）を基礎として行わなければならない。

３　地図の縮尺は、原則として次によるものとする。

①　市街地地域　250分の１又は500分の１

②　村落・農耕地域　500分の１又は1,000分の１

③　山林・原野地域　1,000分の１又は2,500分の１

４　地図を作製するための１筆地測量及び地積測定における誤差の限度は、おおむね次によるものとする。

①　市街地地域及びその周辺の地域については、国土調査法施行令別表第５に掲げる精度区分（以下「精度区分」という）甲２まで

②　村落・農耕地域及びその周辺の地域については、精度区分乙１まで

③　山林・原野地域及びその周辺の地域については、精度区分乙３まで

第27条（地図の作製）

地図には、次に掲げる事項を表示しなければならない。

①　地番区域の名称

②　地図の番号

③　方　位

④　縮　尺

⑤　平面直角座標系の番号又は記号

⑥　図郭線及びその座標値

⑦　地　番

⑧　基本三角点等及びその図根点の位置

⑨　精度区分

⑩　隣図との関係

⑪　作製の年月日

２　前項第２号の番号は、地番区域ごとに起番して定めるものとする。

第28条（地籍図等）

国土調査法第20条第１項の規定により送付された地籍図は、同条第２項又は第３項の規定による登記が完了した後に、地図として備え付けるものとする。ただし、地図として備え付けることを適当としない特別の事情がある場合は、この限りでない。

２　前項の規定は、土地改良登記令第６条第２項第２号、土地区画整理登記令第６条第２項第２号、新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令第８条第２項又は首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による不動産登記に関する政令第８条第２項の土地の所在図その他これらに準ずる図面に準用する。

第29条（地図に準ずる図面）

登記所に保管されている地籍図等の図面で、地図として備え付けられていないもの（旧土地

台帳法施行細則第２条の地図を含む）が地図に準ずる図面としての要件を充足すると認められる場合には、これを地図に準ずる図面として備え付けるものとする。ただし、地図に準ずる図面として備え付けることを適当としない特別の事情がある場合は、この限りでない。

２　地図に準ずる図面として備え付けた図面が修正等により地図としての要件を充足することとなったとき、又はその図面につき前条第１項ただし書の特別の事情が消滅したときは、これを地図として備え付けるものとする。

第31条（地図等の閉鎖）

新たな地図又は地図に準ずる図面を備え付けたときは、登記官は、従前の地図又は地図に準ずる図面の全部又は一部を閉鎖するものとする。

２　前項の場合には、従前の地図又は地図に準ずる図面の適宜の箇所に閉鎖の事由及びその年月日を記載して登記官が押印するものとする。なお、従前の地図又は地図に準ずる図面の一部を閉鎖したときは、その部分に朱線をもって平行斜線を施すなどの方法により、当該部分と他の部分とを判然区別することができるようにするものとする。

３　第１項の規定により地図又は地図に準ずる図面の全部を閉鎖したときは、別途これを保存するものとする。

第97条（図面の作製）

土地の所在図は、不登法第17条の規定による近傍類似の土地の地図と同一の縮尺により作製するものとする。

２　地積の測量図は、原則として次の縮尺により作製するものとする。

①　市街地地域　100分の１又は250分の１

②　村落・農耕地域　250分の１又は500分の１

③　山林・原野地域　500分の１又は1,000分の１

３　土地の所在図及び地積の測量図の誤差の限度は、当該土地についての地図の誤差と同一の限度とするものとする。ただし、当該土地について地図が存しない場合には、第25条第４項の基準によるものとする。

○［旧］土地台帳法施行細則（昭和25年７月31日法務府令第88号、廃止　昭和35年３月31日法律第21号）

第２条（地図）

登記所には、土地台帳の外に、地図を備える。

２　地図は、土地の区画及び地番を明らかにするものでなければならない。

○地方税法（昭和25年７月31日法律第226号）

第380条（固定資産課税台帳等の備付け）

市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

２　市町村は、総務省令で定めるところにより、前項の固定資産課税台帳の全部又は一部の備付けを電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の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。以下本節において同じ。）の備付けをもつて行うことができる。

３　市町村は、第１項の固定資産課税台帳のほか、当該市町村の条例の定めるところによつて、地籍図、土地使用図、土壌分類図、家屋見取図、固定資産売買記録簿その他固定資産の評価に

関して必要な資料を備えて逐次これを整えなければならない。

○国土調査法（昭和26年６月１日法律第180号）

第20条（成果の写の送付等）

国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前条第２項の規定により国土調査の成果を認証した場合又は同条第５項の規定により指定をした場合においては、地籍調査にあつては当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、その他の国土調査にあつては政令で定める台帳を備える者に、それぞれ当該成果の写しを送付しなければならない。

２　登記所又は前項の台帳を備える者は、政令で定めるところにより、同項の規定による送付に係る地図及び簿冊に基いて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の表示の変更の登記をし、又は同項の台帳の記載を改めなければならない。

３　前項の場合において、地籍調査が第32条の規定により行われたときは、登記所は、その成果に基いて分筆又は合筆の登記をしなければならない。

○昭和37年10月８日民事甲第2885号法務省民事局長通達（神戸地方法務局長照会）

旧土地台帳附属地図の修正又は訂正手続き（不動産登記事務取扱手続準則等について）

〔要旨〕

１、土地の所在図、地積の測量図、建物の図面及び各階の平面図に多数の申請人が署名捺印する場合の取扱い

２、台帳付属地図の訂正の申出については、法17条の地図が整備されるまでの間は便宜従来どおり取り扱う

３、建築基準法６条の確認及び同法７条の検査のあったことを証する書面が存しない場合の所有権証明書

４、司法書士又は土地家屋調査士が代理人として登記申請書に氏名、住所を記載する方法と押印する印鑑

〔回答〕

２、旧土地台帳法施行細則第２条の規定による地図は、不動産登記法第17条の規定による地図ではないので、その誤りの訂正の申出があつたとしてもこれに応ずべきでなく、また一般的に右地図の整理の必要がないものと解してよろしいか（土地台帳事務取扱要領第51条参照）。

〔要旨〕

土地の所在図、地積の測量図、建物の図面及び各階の平面図に多数の申請人が署名捺印する場合の取扱い

〔回答〕

２、不動産登記法第17条の規定による地図が整備されるまでの間は、便宜従来どおりの取扱いをし（昭和36年１月14日民事⑶発第38号当局第三課長依命通知参照）、その手続については、不動産登記事務取扱手続準則第96条、第79条及び第98条の規定に準じて処理するのが相当である。

なお、土地台帳事務取扱要領第60条第１項により地形図の提出を要する場合において、地図の記載が土地の現況と相違するため、現況による地形図に基づく地図の修正又は訂正が困難なものについては、地形図の提出を要しない。この場合における地図の修正又は訂正は、申告書に添付された地積の測量図に基づいて可能な範囲において（例えば、地図に正確な分割線を記入することができない場合は、おおよその位置に分割線を点線（又は朱線）で記入して分割後

の地番をそれぞれ記入し、又地図の記載が土地の現況と著しく相違するため、右の手続をもできない場合は、「5の1に分割」の振合で記載する。）修正又は訂正をすれば足りる。

○平成５年７月30日民三第5320号法務省民事局長通達

不動産登記法等の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて

第１　地図に準ずる図面の閲覧制度の新設

１　改正法施行時における地図に準ずる図面の備付け

(1)　地図に準ずる図面として備え付ける図面

次に掲げる図面その他の図面で地図保存簿に記載されて登記所に保管されているもののうち、地図として備え付けられていないものは、後記(2)に該当するものを除き、平成５年10月１日付けをもって、法第24条ノ３第１項に規定する地図に準ずる図面として備え付けるものとする（準則第29条第１項参照）。

ア　旧土地台帳法施行細則第２条の地図

イ　国土調査法第20条第１項の規定により送付された地籍図並びに土地改良登記令第６条第２項第２号、土地区画整理登記令第６条第２項第２号、新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令第８条第２項及び首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による不動産登記に関する政令第８条第２項の土地の所在図その他これらに準ずる図面（準則第28条参照。以下「地籍図等」という。）

(2)　地図に準ずる図面として備え付けない図面

(1)の図面であっても、次に掲げるものは、地図に準ずる図面としての要件を欠き、又は地図に準ずる図面として備え付けることを適当としない特別の事情があるものとして扱う。

ア　現地の占有状況等と図面上の表示とが大幅にかい離している地域（いわゆる地図混乱地域）の図面であることが明らかであるため、現に便宜的閲覧にも供していないもの、又は現に便宜的閲覧に供しているが、地図混乱地域に関するものであることを図面に表示しているもの

イ　破損若しくは汚損が著しく、又は破損若しくは滅失のおそれがある等の理由で、現に便宜的閲覧にも供していないもの

ウ　その他閲覧に供することが相当でない事由が存するため、現に便宜的閲覧にも供していないもの

(3)　地図に準ずる図面の備付手続

ア　地図保存簿等への記載

地図に準ずる図面としての備付けに当たっては、図面に番号を付し、地図保存簿に当該番号等所要の事項を記載することを要するが（２(1)ア参照）、改正法の施行に当たって、既に図面に番号が付され、地図保存簿に当該番号等所要の事項が記載されている場合には、特段の措置をとることを要しない。

イ　地図に準ずる図面の備付けの報告

地図に準ずる図面の備付けに当たっては、準則附録第15号様式による報告書により報告することを要するが（２(1)イ参照）、当面は、登記所ごとにその総枚数のみを報告することをもって足りるものとする。

なお、報告を受けた監督法務局又は地方法務局の長は、これを本職あて報告するものとする。

2　改正法施行後における地図に準ずる図面の備付け

(1)　地図に準ずる図面の備付け等

ア　地図保存簿等への記載

登記所に送付されたが、地図として備え付けないこととされた地籍図等（準則第28条第１項ただし書、第２項参照）で、地図に準ずる図面として備え付けるものには、番号を付し、地図保存簿の番号欄に当該番号を、備考欄に地図に準ずる図面である旨を記載する等所要の事項を記載するものとする。

イ　地図に準ずる図面の備付けの報告

地図に準ずる図面の備付けに当たっては、準則附録第15号様式による報告書により報告するものとする。

(2)　地図に準ずる図面の取扱い

地図に準ずる図面についての管轄転属に伴う移送、事変を避けるため登記所外へ持出した場合の報告、滅失した場合の申報及び具申、滅失するおそれがある場合の申報及び具申、閲覧の請求手続、手数料の納付方法、閲覧申請書の受付並びに閲覧の方法は、地図についての取扱いと同様である（法第24条ノ３第４項、第10条、細則第37条ノ２）。

なお、地図に準ずる図面を再製する場合には、法第24条の規定による手続をとることを要する（昭和44年４月１日付け民事甲第481号法務大臣訓令及び同日付け民事甲第483号本職依命通達）。この場合には、再製後の図面の中央下部欄外に「法務大臣の命により再製　年月日」と記載し、従前の図面の余白に「法務大臣の命により再製閉鎖　年月日」と記載し、登記官が押印したうえ、地図保存簿への記載をする等所要の手続きをとるものとする。

3　非備付図面の取扱い

(1)　１(2)の図面及び登記所に送付されたが地図又は地図に準ずる図面のいずれとしても備え付けられなかった地籍図等については、番号を付すとともに当該図面の余白に非備付図面である旨の記載をし、地図保存簿の番号欄に当該番号を、備考欄に非備付図面である旨を記載するものとする。ただし、番号の付与及び地図保存簿への番号の記載に関しては、改正法の施行に当たって、既に図面に番号が付され、地図保存簿に当該番号が記載されている場合には、特段の措置をとることを要しない。

(2)　(1)の図面を保管するに当たっての報告については、１(3)イに準じて取り扱うものとする。

(3)　(1)の図面の閲覧については、従来の便宜的に閲覧に供していない図面についての扱いと同様とする。

（現地調査）

第17条　事件処理にあたっては、第14条の調査資料に基づき、その目的に応じて現地調査を行うものとする。

2　現地調査において関係者が立ち会った場合には、その立会人が本人又は代理人であるかを確認する。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するものとする。

3　現地調査の結果により疑義を生じた場合には、積極的に再調査を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、対象不動産の位置及び物理的状況の把握のため、現地における調査時の基本的な対応義務を規定したものである。

【解　説】

現地においては、まず最初に、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、収集した資料類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。

つぎに、関係者との面談確認が行われる。現地での留意点は、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。

また、現地において当該不動産に対して、資料との対比や関係者との面談の結果、その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。

（地域性・慣習）
第18条　調査に際しては、その地域特有の慣習、取扱い等について、十分に留意して対応しなければならない。

【趣　旨】

本条は、境界や地図等については、その地方・地域における特有の取扱いや慣習が見られることが多くあることから、それらに対する留意義務を規定した。

なお、地域性については、日頃からそれらの情報の収集に対処しておくべきものであり、これらの地域性情報こそは、その地元における調査士会が積極的に収集・整理するよう努めなければならない。

【解　説】

改正調査士法に盛り込まれたのであるが、従来から日常の業務においては当然のことであり、その延長となる境界鑑定業務やADR対応には特に不可欠なものである。

その地域の特有の慣習、取扱い等に不慣れな地域で事件を受託した場合の処理、対応に注意すべきものであり、地元の調査士に相談するのも一つの方法である。

《参考事例》

『単位』……曲尺、　鯨尺（曲尺：読み方「カネジャク」は鯨尺より短い　8寸）
1間を6尺とする地方
1間を6尺3寸とする地方
1間　＝　一般的には、約1.82mであるが、
約1.96mの場合や約2.02mとなる地方もある。

『面積』

江戸間と京間の違いで判るように
同じ1坪でも、現在の一般的な約3.3㎡とならない場合もある。

『地図類』

山林部分の地図が存在しない地域

『地方における境界（筆界）の特性の事例』

『陰切り境界』……「田」と「山林（斜面地等）」との境界は、「田」の管理上、背丈の届く範囲は日陰防止から草等を刈り込み維持管理することから、通常の「のり面下」ではなく、背丈の届く位置までが「田」の境界とされている地方もある。

『水流れ境界』……山の頂上から斜面に降った「雨水」が、山の下部にある「溜池」に流れ込む流水路部分が境界とされる場合

【参　照】

○土地家屋調査士法

第25条

2　調査士は、その業務を行う地域における土地の筆界を明らかにするための方法に関する慣習その他の調査士の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。

○土地家屋調査士会会則モデル

第86条

2　調査士会員は、業務を行う地域における土地の境界に関する慣習及びその他の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。

第４節　事務管理・調査書

（事務管理記録並びに調査記録等の作成と保存）

第19条　業務の遂行に当たっては、目的・内容等の基礎情報のほか、個々の調査過程において得られた人証・物証などの事実関係、並びに、調査・測量の経過・分析・解析等の業務内容及び判断に至った経緯・根拠・理由等を明らかにしておくため、その記録となる事務管理及び調査記録（別紙４様式等）を作成し、保存するよう努めるものとする。

２　前項の調査記録は、調査報告書をもってかえることができる。

【趣　旨】

本条は、調査士の職責からして、受託事件を記録し事務の適性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・過程などを記録し保存しておく義務の規定であり、その様式を示している。

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。

さらには、後条の「調査報告書」のための基礎情報を形成するものである。

【解　説】

調査士業務の多くが委任業務とみなされる現状では、長期にわたり、自己の業務の責任を負う立場にある。したがって、事件処理の記録等は、自己の業務の適正を担保する重要な根拠となるものであることから、詳細に記録するとともに、特に、土地に関する受託事件の記録は、長期間保存することが望ましい。

業務対応を担保するものであるほか、モデル会則に盛り込まれた「紛議の調停」に対する予防的観点からも、委託業務に対する適正業務処理の経緯を記録したものは当然に必要である。

この調査記録を整理の上、成果として作成しておき、その写しを依頼者に引き渡すことも、肝要と考える。

なお、受託事件の記録は、報酬の適正な運用にも関係するので、脱漏等のない正確性が必要である。

【参　照】

○土地家屋調査士法

第22条の２（業務を行い得ない事件）

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。

１．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

2．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
3．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
4．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
5．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って、自らこれに関与したもの
6．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
7．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ってはならない。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。

1．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
2．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

○土地家屋調査士法施行規則

第28条（事件簿）

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５年間保存しなければならない。

○土地家屋調査士会モデル会則

第97条（事件簿）

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号の事件簿は、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5年間保存しなければならない。

（調査報告書の作成）

第20条　登記を申請する場合には、調査報告書（連合会様式第９号及び第10号）を作成し、その写しを保存しなければならない。また、必要に応じて依頼者へ交付する。

２　調査報告書は、調査士の業務の真正を担保するものであることに留意して、作成しなければならない。

【趣　旨】

本条は、登記申請に際し添付する調査書作成の意義を明確に示している。

調査士が作成する「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・根拠性を裏付けるべき性格を有する重要な基礎情報となることから、調査報告書に取り組む姿勢、並びに留意点を示すものである。

【解　説】

前条の調査記録に基づき、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。

「調査報告書」は、調査士が行う業務対応の真正を担保する最重要なものである。この「調査報告書」こそが、調査士業務の「命」ともいえる。

１．調査士が表示に関する登記を申請するに当たっては、現地調査をし、その結果に基づき作成した調査報告書を添付するものとされている。

２．この調査報告書は、調査士が申請目的に係る業務経過の要領及び結果等を明らかにした一種の記録で、調査士の業務取扱いの真正を担保するものである。一方、登記官の事件調査の資料であるとともに、不登法第29条及び登記規則第93条の規定による登記官の実地調査省略の判断資料となり、ひいては事件処理の適正、迅速化にもつながっているものである。

３．登記官の実地調査省略の判断資料となる調査報告書は、登記規則により調査士だけに認められたものであり、資格者・隣接法律専門職能者として、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（調査士法第23条・第71条）の対象となる。

【参　照】

○土地家屋調査士法

第23条（虚偽の調査、測量の禁止）

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。

第５節　特　則

（運用等の特則）

第21条　会長は、必要性、地域性等を勘案のうえ、この要領に定める各条の運用について、基本事項を逸脱しない範囲において、その内容を変更することができる。

2　この要領に定めるものと異なる機器又は作業方法は、必要な精度の確保及び作業能率の維持に支障がないと会長が承認した場合は、作業の一部に用いることができる。

3　会員が官公署等による不動産の表示に関する登記（以下「公嘱登記」という。）に必要な土地の測量を行う場合は、この要領に定める測量技術に関する標準のほか、官公署等（以下「計画機関」という。）が定めた測量作業規程及び特記仕様書に基づき実施するものとする。

【趣　旨】

本要領は調査士の調査測量技術水準の向上を目指していることから、安易に緩和規定を設けることは避けるべきである。しかしながら、急速な技術革新による変更の必要性や、その地域の特殊事情を勘案して変更が必要な場合、あるいは本要領の運用が法務局ごとに定められている表示登記事務取扱要領等と抵触する場合については、調査士会長は運用の一部を変更することができることとした。

【運　用】

会長は、日本土地家屋調査士会連合会技術資料、国土交通省国土地理院技術資料、国土交通省公共測量作業規程、地籍調査作業規程など関係諸規程の全部又は一部を準用することができる。

【解　説】

GPS、GIS（Geographical Information System／地理情報システム）など、最近の測量機器や測量技術の開発のスピードはきわめて速い。したがって、毎年のように調査測量実施要領を改定していかなければ、最新技術に適応した要領とはならない。

そこでこの基準を設けて、急速な技術革新による技術較差を補塡することにした。

とくに公嘱登記の受託に際して、適切な運用を期待する。

第２編　土地の調査・測量実務

第１章　基本要領

第１節　作業手順・区分

（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別紙６－１を参考にして、事前に作業手順を立案して行うものとする。

２　前項の立案にあたっては、調査・測量の目的となる土地（以下「対象地」という。）の特定及び復元機能の確保並びに成果の共有化に資するよう配慮するものとする。

【趣　旨】

本条は土地の調査・測量業務に関する標準的作業手順の規範を示し、作業の効率的な実施と業務の統一を図り、もって適正、迅速な処理を期している。

【解　説】

１．調査士が業務を実施するにあたっては、依頼者の依頼の趣旨をよく理解のうえ、作業の効率的な実施に留意するとともに、経済的効率をたえず意識すべきである。また、依頼者との意思の疎通を良くし、別紙６－１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、別紙６－３により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．更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条の目的である「権利の明確化」と、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。

（作業区分）

第23条　土地の調査・測量及び成果品作成は、次の各号に掲げる作業に区分する。

(1)　準備…資料調査、事前調査

(2)　基礎測量…多角測量、位置参照点測量、復元測量、現況平面測量、画地調整

(3)　立会…公共用地境界確認、民有地境界確認、境界標埋設

(4)　一筆地測量…多角測量、筆界点測量、境界点測設、境界標埋設、引照点測量、位置参照点測量、点間距離検測

(5)　成果品作成…計算、製図、成果等の整理

(6)　登記基準点測量…１級～４級登記基準点測量、基準点の復元

【趣　旨】

第24条に定める地図整備状況ごとの土地の調査・測量を実施するにあたっての標準的な作業項目を示すものである。

【運　用】

地図の整備状況により必要となる作業は、おおむね次表のとおりとする。

作業区分＼地図整備状況		数値地区	図解地区	公図地区	基準点地区	街区点地区	未整備地区
準備		○	○	○	○	○	○
位置参照（引照）点測量	新設	△	△	△	△	△	△
	復元	△	△	△	△	△	△
登記基準点測量	新設	△	△	△	△	△	△
	復元	△	△	△	△	△	△
基礎測量	現況測量	○	○	○	○	○	○
	多角測量	△	△	△	△	△	△
	復元測量	△	△	△	△	△	△
	画地調整	△	△	△	△	△	△
立会	公共用地	△	△	○	○	△	○
	民有地	△	△	○	○	○	○
一筆地測量		○	○	○	○	○	○
成果品作成		○	○	○	○	○	○

（注）○……必須作業　△……必要に応じて実施する

【解　説】

1．位置参照点と登記基準点

位置参照点

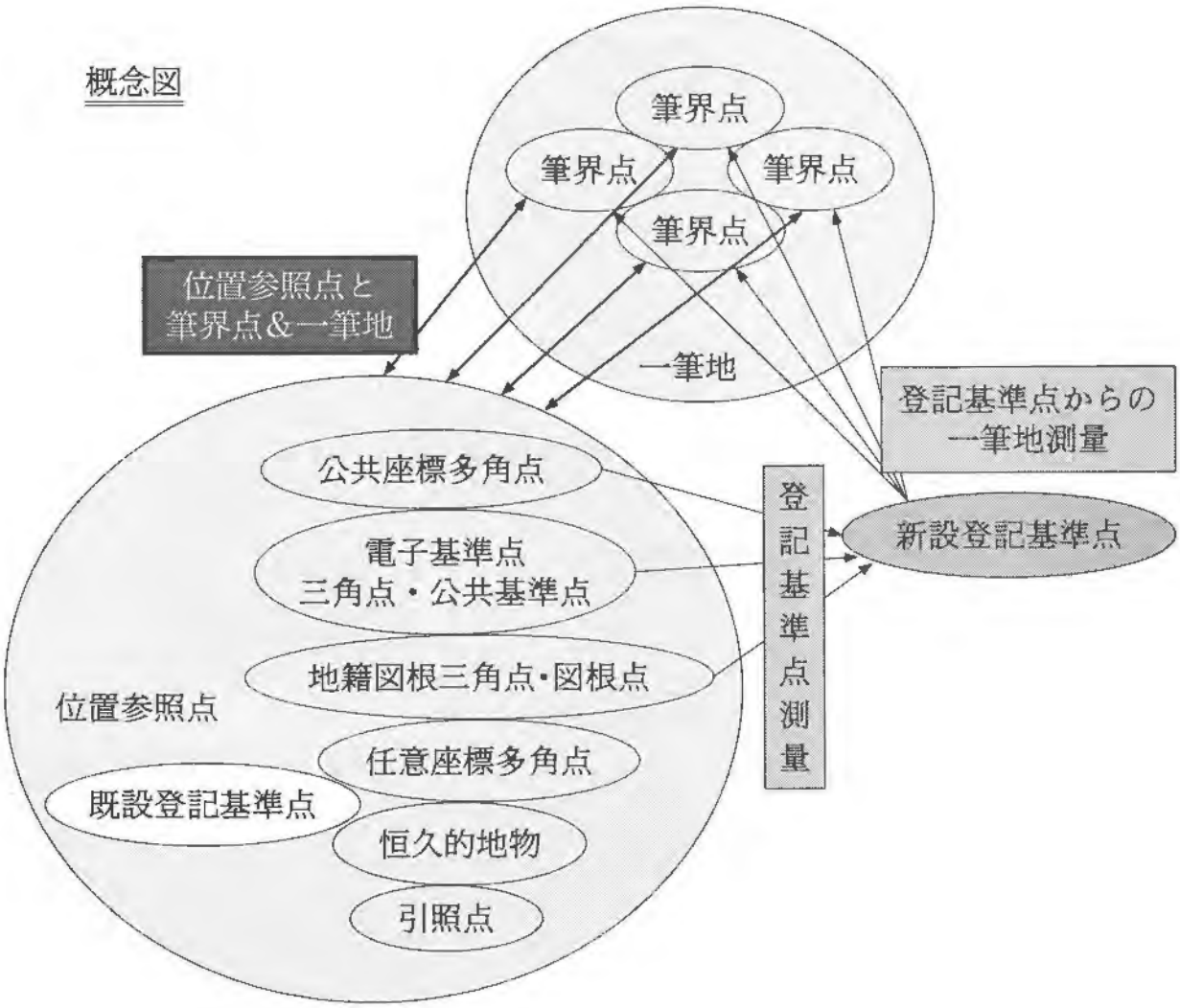
位置参照点とは、筆界杭（点情報）及び一筆地（面情報）との相対的位置関係を持った引照点をいう。座標系は、任意座標系・公共座標系のどちらでも可である。

筆界杭が亡失した場合には、位置参照点や筆界杭の相対的位置関係により筆界杭を復元する。

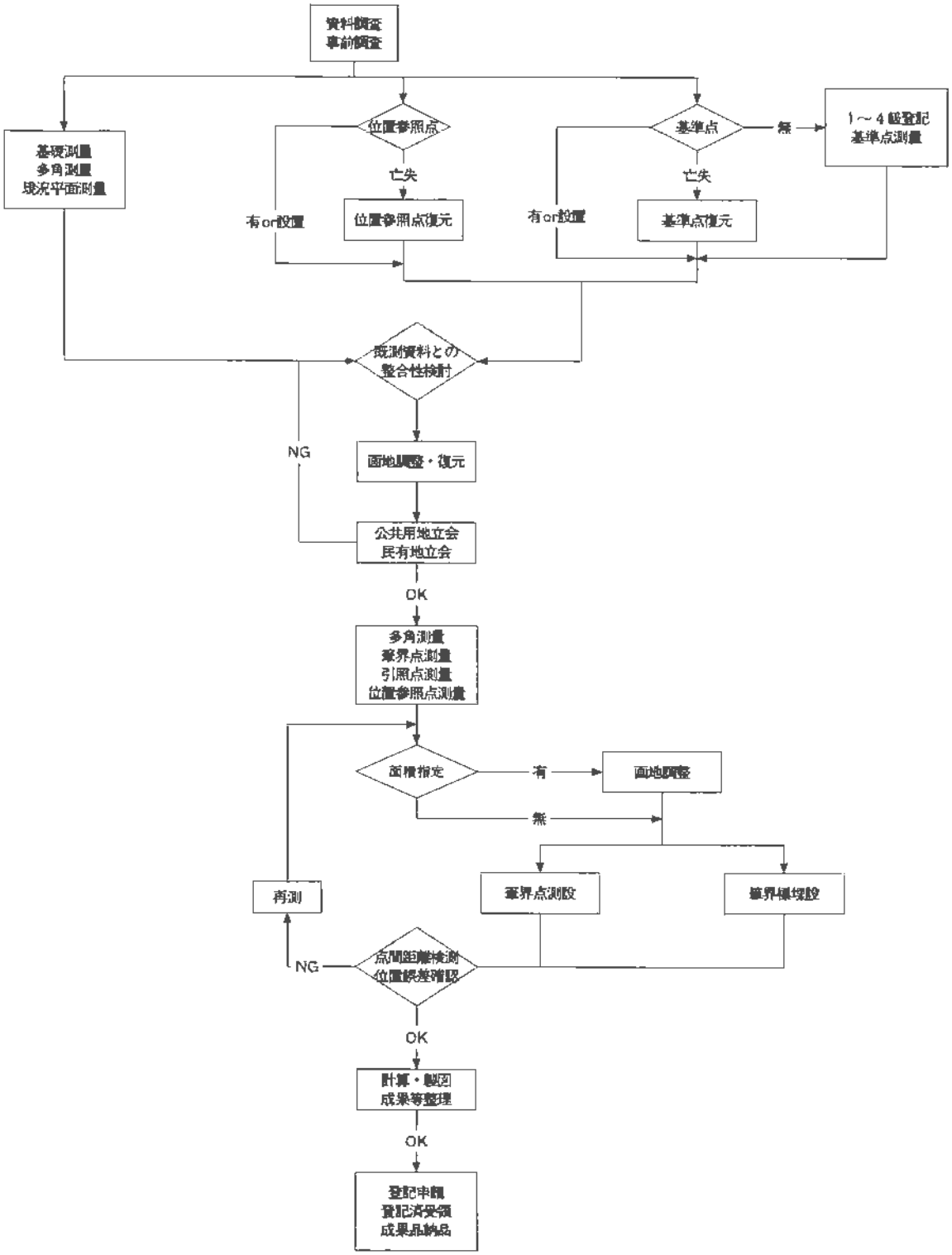
登記基準点

登記基準点とは、土地家屋調査士が登記手続きをするに際し一筆地の筆界に公共座標を持たせることを目途とする点である。登記基準点より測量された筆界杭が亡失した場合の復元は、国土調査法施行令別表第５の位置誤差以内の精度を確保すると共に、境界争いが起きないような精度（予防司法）を確保するものでなければならない。

概念図



土地の測量に関する作業工程を流れ図で示すと次のとおりである。



第２節　地域・精度区分

（地図整備区分）

第24条　対象地は、所在する地域の地図等の整備状況に応じて、次の各号に区分する。

(1)　数値地図整備地区（以下「数値地区」という。）

地上法数値方式により作製された登記所備付地図の成果値が管轄登記所に備え付けられている地区をいう

(2)　図解地図整備地区（以下「図解地区」という。）

地上法図解方式、航測法、併用法により作製された登記所備付地図が管轄登記所に備え付けられている地区をいう

(3)　公図備付地区（以下「公図地区」という。）

地図に準ずる図面（以下「公図」という。）が管轄登記所に備え付けられている地区をいう

(4)　基準点整備地区（以下「基準点地区」という。）

当該地区の全域にわたって、測量法に基づく４級基準点若しくは同等以上の精度を有する基準点が設置されている地区をいう

(5)　街区点整備地区（以下「街区点地区」という。）

当該地区の全域にわたって、公共用地と民有地との筆界点（以下「街区点」という。）の位置及び座標値が明示されている地区をいう

(6)　未整備地区

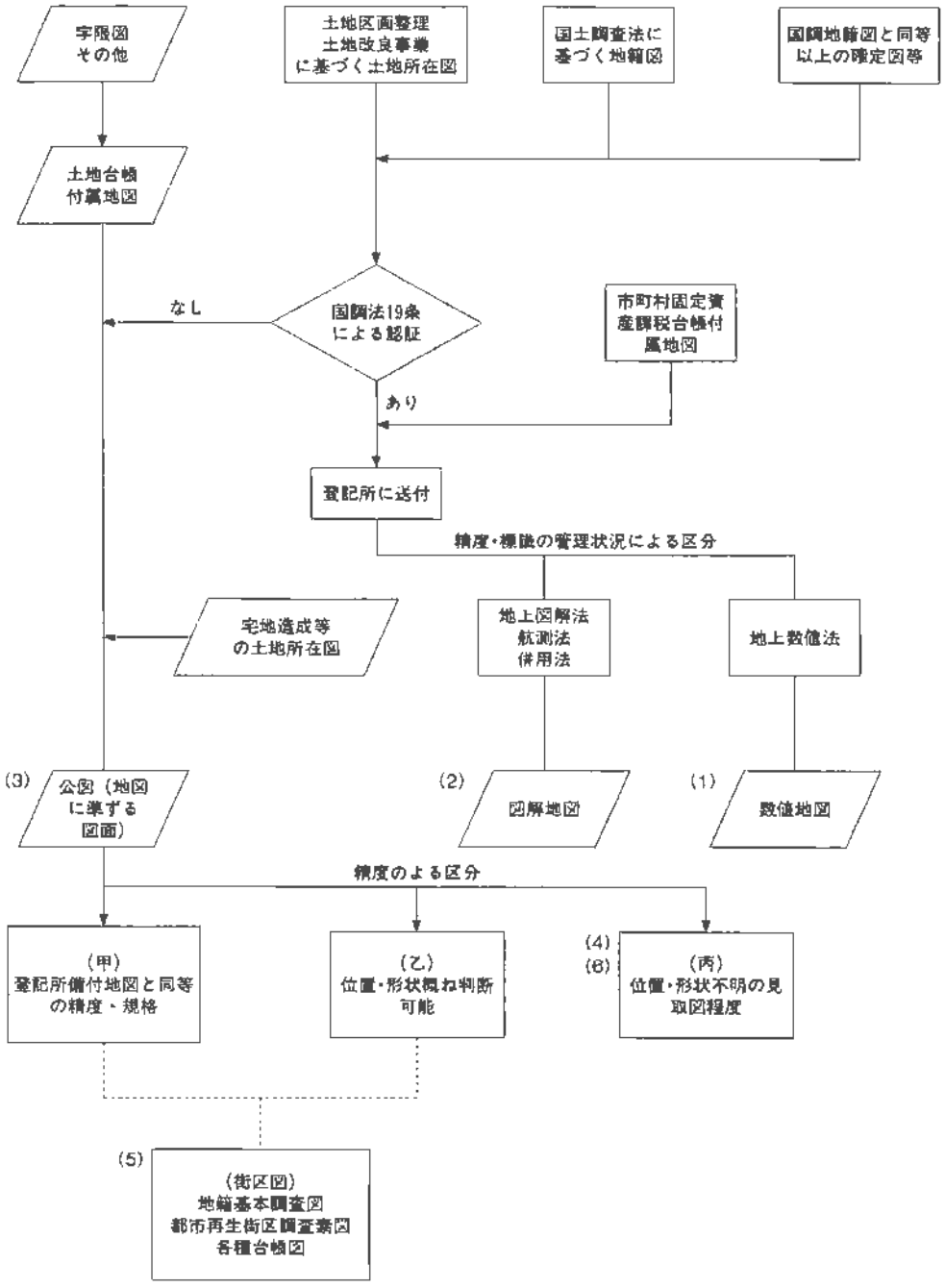
いずれの成果も存在せず、一筆地の位置の特定が困難な地区をいう

【趣　旨】

対象地を登記所備付けの地図の整備状況に応じて区分することにより対象地における必要な標準作業方法を決める際の目安を示す。

【解　説】

1．登記所が備え付けている各種地図類（法務局作製地図を除く）を要約すると次のとおりである。



(注) (1)～(6)は、第24条の各号に該当する図面であることを示す。

2．各号に掲げる主な用語の定義は次のとおりである。

(1) 地上法数値方式……一筆地の筆界点をトータルステーション等を用いて測定し、その座標値を用いて地図を作製し、地積を求める方法をいう。

(2) 地上法図解方式……一筆地の筆界点を平板により図示し、ディジタイザーにより筆界点の座標値を計測し、その値を用いて地積を計算する方法をいう。

航測法……空中写真に撮影されている一筆地の筆界点をステレオコンパレーター等を用いて計測し、その値を用いて地図を作製し、地積を計算する方法をいう。

併用法……空中三角測量により図根点の位置を計測し、その図根点に基づき平板等による細部測量を実施する方法をいう。

(3) 公　図……不登法第14条第４項に規定されている地図に準ずる図面の通称。ただし、その精度が低く一筆地の位置・形状を判断することが困難な談合図・見取図程度のときは、公図整備地区ではなく(6)未整備地区と見なす。

(4) 基準点……旧法務省法第17条地図作製地区、公共測量実施地区、国土調査測量実施地区、地図混乱地区に設置された基準点などが、これに該当するが、登記規則第10条に規定された精度を有するものでなければならない。

(5) 街区点……公共用地と民有地の筆界点の通称。国土調査法に基づく地籍基本調査測量は、街区点を測量し市街地の街区の形状を表示することを目的として行われる。

(6) 未整備地区……一筆地の位置･形状を判断できるような地図（公図）が存在せず、かつ、基準点が整備されていない地区をいう。

（地形区分）

第25条　測量作業の誤差の限度は、対象地が所在する地形に応じて、市街地、平地及び山地に区分して定める。

【趣　旨】

対象地の測量誤差の限度を決定するために地形区分を示した。

【運　用】

地形の分類は、原則として次表のとおりとする。

地形区分	地域区分	現　地　の　状　況
市街地	密集市街地	政令に定める都市又はこれに準ずる都市で建物が最も密集している地域
	市　街　地	交通、経済、文化等の中心となる地域
	準市街地	建物が町並を形成する地域　市街地を形成する見込みの多い地域
平　地	村　落　地	市街地又は準市街地に隣接した田園地帯で農耕を主とする地域
	農　耕　地	農耕を主とする地域
	急傾斜地	平均斜度15度以上の市街地
山　地	山　　林	木竹が集団となって生育している地域
	原　　野	雑草、灌木類が生育している地域
	急傾斜地	平均斜度15度以上の平地

【解　説】

現地の状況は昭和52年12月７日民三第5941号民事局第三課長依命回答による図面（別紙８）を参照する。対象地の現況が山林であっても将来宅地化される等の誤差の精度区分が厳しくなる場合には、原則として将来利用目的に沿った地形区分を採用する。

（精度区分）

第26条　土地の表示に関する登記に添付する図面の誤差の限度は、当該土地及びその地域においての登記所備付けの地図の精度に準ずるものとする。

ただし、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段階に準ずるものとする。

(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

【趣　旨】

地形区分と精度区分の関係を示したものである。

【運　用】

精度区分の適用は、原則として次表のとおりとする。

精度区分	地形区分	地図の縮尺
甲１、甲２	市街地	１／100、１／250
甲３、乙１	平　地	１／250、１／500
乙２、乙３	山　地	１／500、１／1000

【解　説】

1．国土調査法施行令別表第５を次に掲げる。

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	$(0.025+0.003\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$
甲２	7 cm	20cm	$0.04+0.01\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.05+0.01\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$
甲３	15cm	45cm	$0.08+0.02\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.10+0.02\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$
乙１	25cm	75cm	$0.13+0.04\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.10+0.04\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$
乙２	50cm	150cm	$0.25+0.07\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.25+0.07\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$
乙３	100cm	300cm	$0.50+0.14\sqrt{S}+\alpha$ mm	$(0.50+0.14\sqrt[3]{F})\sqrt{F}$

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．精度管理は品質工学の一部門であるが、一般に次の３段階に区分される。

製品の精度（工作の精度）

測定の精度……製品の精度の10倍（許容制限は1/10）

測定器の精度…測定の精度の10倍（許容制限は1/10）

例えば、新幹線の軌間（レールの間隔）は1,435㎜と定めているが、これには－４㎜～＋６㎜の公差（許容差）が認められている。軌間の検査は高速軌道検測車によって行われるが、その測定精度は±0.3㎜であり、検測車の基準尺はさらにもう１桁高い精度で製作されている。もし工作の精度（－４㎜～＋６㎜）で軌間の検測を行ったならば、新幹線はたちまち脱線してしまうであろう。

筆界点の位置誤差や点間距離の公差が甘すぎるという声を聞くが、国土調査法施行令別表第５に掲げる誤差は、測定の精度ではなく製品（工作）の精度を表したもので、決して甘い値とは言えない。例えば、精度区分甲２、筆界点間距離10mに対する許容制限を、

工作の精度　　71.6㎜＝ $(0.04+0.01\sqrt{10})$m

測定の精度　　7.1㎜＝ 71.6／10

測定器の精度　0.7㎜＝ 7.1／10

と見なすのが合理的な考え方である。

工作の精度は一見甘すぎるように見えるが、永久標識であっても地下工作物の施工や地盤の滑動によって数cm移動することは珍しくないし、また、大工さんが筆界線に擁壁やコンクリート塀を構築する場合、標石の復元や新設に若干の誤差を伴うことも避けられない。つまり、工作の精度にゆとりがないと、地積更正、地積測量図の訂正、境界紛争などを多発する結果となり、かえって登記行政の円滑処理の妨げとなることが予想されるのである。

測定の精度を工作の精度並みに落として自己満足しているのは、もっての外ではあるが、逆に工作の精度で足りるところを、あえて測定の精度までレベルアップするのも正しい処置とはいえない。

新たに測量した結果が既測の測量成果と違うからといって、むやみに地積更正や地積測量図の訂正を行うのは、委託者に余計な負担をかけることになる。調査士としては、既測成果と実測値の間に誤差のあることが、むしろ予防司法的な役割を果たしている点を、素人の方にもよく解るよう丁寧に説明するべきである。

3．この表の誤差は、品質工学上の製品の精度（工作の精度）であるから、測量の精度は１桁上（10倍）になるよう努めなければならない。

第３節　測量機器・測定単位

（測量機器）

第27条　土地の測量に使用する機器は、精度区分、作業区分に適合したものでなければならない。

２　主要な機器については、一年ごとに所定の検定を行うものとする。また、公嘱登記に関する測量の場合は、計画機関が指定する機関の検定を受けるものとする。

３　主要な機器については、作業前及び作業中に適宜点検を行い、必要な調整・整備をしなければならない。

【趣　旨】

測量に使用する機器について定めたものである。

【運　用】

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。

機　　器	性　　能	対　象　作　業
１級トータルステーション	最小読定値　１秒読 測定精度±（５㎜＋５ppm Ｄ） 測定距離２km以上	１～４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±（５㎜＋５ppm Ｄ） Ｂ：測定距離２km以下 Ａ：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
３級トータルステーション	最小読定値20秒読 測定精度±（５㎜＋５ppm Ｄ） 測定距離２km以下	４級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量
１級ＧＰＳ測量機	５㎜＋１ppm・Ｄ	１～４級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量
２級ＧＰＳ測量機	10㎜＋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	１～４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	２～４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	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±（５㎜＋５ppm・Ｄ）	１～４級登記基準点測量 多角測量・一筆地測量
３級レベル	水平器感度40″／２㎜相当	測標水準測量
２級標尺	標尺改正数200μm／m	測標水準測量
鋼巻尺	JIS１級　以上	

（注）Ｄ：測定距離

【解　説】

１．自社検定

所定の検定及び機能点検は、国土交通省公共測量作業規程第35条運用基準（別紙９参照）により行うものとする。

２．指定機関検定

指定機関検定が必要な場合は、国土交通省公共測量作業規程第13条で規定している測量機器の検定に関する機関の基準を満たす機関の検定を取得する。検定機関の有効期間は１年間のため作業期間中に検定が失効する場合は、業務着手前に取得しておくものとする。

（単　位）

第28条　測量及び計算に使用する単位は次表を標準とする。

角の値	辺の長さ	経緯度	座標値	面積
1秒	mm位	0.0001秒	mm位	㎡以下7桁

2　前項の規定にかかわらず、数値地区、街区点地区を除く地区においては次表を適用することができる。

角の値	辺の長さ	経緯度	座標値	面積
10秒	cm位	0.001秒	cm位	㎡以下5桁

【趣　旨】

測量及び計算に使用する単位を定めたものである。

【解　説】

1．数値地区、街区点地区においては、既測地の座標値、地積はすべてmm単位を採用しているため、新たな測定値がcm単位であると丸め誤差により分筆後の残地の地積等に大きな誤差を生じるおそれがあるから、2項を適用してはならない。

ただし、mm位まで絶対正確に測定されているわけではないから、委託者には誤差が含まれていることを十分に説明しておくことが大切である。なお、国土交通省公共測量作業規程の基準点測量も同様にmm単位を採用している。

2．計算はコンピュータが備える全桁数を用いて計算し、出力表示に当たっては境界辺長は切捨て、その他は四捨五入とする。ただし、面積計算に用いる座標の入力値はmm位までとする。

第２章　調査業務

第１節　資料調査

（資料調査）

第29条　土地に関する資料調査は、第14条によるほか、登記所保管の公証資料類はもとより、関係者、関係機関等が保有する資料類を積極的に収集調査するものとする。

2　対象地が数値地区、図解地区、基準点地区及び街区点地区に属するときは、既設基準点の成果、地図の写し、筆界点の座標値等を調査し、必要な資料を収集するものとする。

3　前項に掲げる地区を除く地区においても、対象地又は隣接地の測量成果が存在するときは、必要な資料を収集するものとする。

4　地域性を有する歴史的資料等が存在するときは、積極的に収集するものとする。

【趣　旨】

土地の資料調査の実施にあたっての注意点を示したものである。各種資料は、作製年代により作製基準が変遷していることを加味して分析しなければならない。

国土調査実施区域に関しては、別紙10を参照。

【運　用】

土地の測量に必要な資料は、おおむね次表のとおりである。

資料名＼地図整備状況		数値地区	図解地区	公図地区	基準点地区	街区点地区	未整備地区
基準点	成果表・網図・点の記・精度管理表	○	○		○	○	
引照点	点名・座標値	△	△	△	△	△	△
位置参照点	点名・座標値	△	△	△	△	△	△
街区点	番号図・座標値	○	△		○	○	
筆界点	番号図・座標値	○	△			△	
地図の写し		○	○	○	○	○	
地積測量図・土地所在図		○	○	○	○	○	○
明示確定図等		△	△	○	○	○	○

（注）○…必要な資料　　△…参考となる資料

【解　説】

それぞれの資料の収集先は次のとおりである。

資　料　名	収　集　先	備　　考
国家基準点	国土交通省国土地理院資料室 各地方測量部	国土地理院ホームページ閲覧アドレス http://cpservice.gsi.go.jp/kijunten2k/
公共基準点	測量計画機関、地方測量部	都市基準点含む
登記基準点・位置参照点	設置者	
街区点	測量計画機関	
筆界点	測量計画機関、設置者	市町村、管轄登記所、調査士等
地図の写し	管轄法務局	国土調査未完了地区では、実施市町村
地積測量図・土地所在図	管轄法務局	
明示確定図等	管轄土木事務所等・土地所有者・調査士会資料センター	

各種資料の分析にあたって、以下の点に注意を要する。

1．基準点からの復元測量に際しては、その基準点の持つ位置誤差を確認するために精度管理表を確認し復元測量に耐えうる精度の基準点かどうか確認する。

2．復元測量を実施する場合に、原則として復元しようとする筆界点が測量された基準点から測量するため必要に応じて手簿・幾何写図等の資料を収集する。

3．登記基準点・位置参照点等の成果については、設置した調査士から成果値と位置精度について確認できる資料（精度管理表等）も収集する。

4．明示確定図等の資料で、調査士会資料センターから収集した資料は、運営している調査士会の規約を遵守し自己責任において活用する。

（資料の分析・解析）

第30条　前条で収集した資料類について、その情報の生成過程・当時の条件等について十分に留意して分析・解析を行うものとする。

【趣　旨】

資料分析にあたっての注意すべき事項を示したものである。

【解　説】

収集資料の分析にあたり、作製年代の仕様書等の基準を理解し現時点での分析をするものとする。各種収集資料を分析し業務に活用し取得した新たなデータの責任は、自己責任が伴うことに留意し資料提供者に対して迷惑を掛けることのないよう活用する。

第２節　現地の調査

（土地の現地事前調査）

第31条　土地の現地事前調査は、委託の目的に応じて次の各号に掲げる事項のうち、必要なものを行う。

⑴　委託者が指示した現地と、事前に調査収集した地図等及び既存資料図書との対照による位置の調査

⑵　対象地及び隣接地についての第14条及び第29条に基づき収集した資料と現地との対照

⑶　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

⑷　土地の形状及び利用状況の調査並びにその用途に変更があるものについては、その原因及びその日付の調査

⑸　境界標識が設置されている場合は、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

⑹　境界標識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

⑺　登記規則第10条第４項及び同第76条第３項・第77条第４項の地域区分並びに第26条の精度区分の確認

⑻　近傍の国家基準点、登記基準点、公共基準点又は基準となるべき図根点（以下「基準点等」という。）、位置参照点及び恒久性のある地物の存否の調査

⑼　測量の範囲及び作業の方法についての委託者との協議

⑽　必要に応じて、登記基準点の増設又は復元、復元測量及び筆界点の復元、画地調整等の調査測量計画書を作成するものとする

⑾　その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、土地の表示に関する登記について必要な現地の事前調査項目の規準を規定したものである。

現地調査は、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、受託事件の目的、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。

【解　説】

第１号　「位置の調査」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。

第２号　本号は、第22条の規定により、委託の目的に応じた調査・測量の作業手順の立案に先立ち、第14条及び第29条（資料調査）の規定に基づき調査・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、対象土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・測量作業手順の立案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。

第３号　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。

第４号　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。

第５号　「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。

第６号　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。本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。

第７号　登記規則第10条第４項（地図）・第76条第３項（土地所在図）及び第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25条及び第26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かかわりを持つことから、本号では、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。

第８号　本号は、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７号は、基準点、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、その存否の調査は是非必要とされる。

第９号　調査士の業務取扱いは、法の趣旨に従いおのずからその範囲と方法が決まる。しかし、調査・測量の範囲によっては、報酬にも関係することになるので、委託者に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。

第10号　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、標準的な工程（別紙６－１）と特別調査事項等を明示した調査測量計画書を作成することが大事である。調査測量計画書は、業務従事者全員に周知し業務の品質管理に役立てることが望ましい。

【参　照】

○不動産登記法（平成16年６月18日法律第123号）

第34条（土地の表示に関する登記の登記事項）

土地の表示に関する登記の登記事項は、第27条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

一　土地の所在する市、区、郡、町、村及び字

二　地番

三　地目

四　地積

２　前項第３号の地目及び同項第４号の地積に関し必要な事項は、法務省令で定める。

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第10条（地図）

４　地図を作成するための１筆地測量及び地積測定における誤差の限度は、次によるものとする。

一　市街地地域については、国土調査法施行令（昭和27年政令第59号）別表第５に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで

二　村落・農耕地域については、精度区分乙一まで

三　山林・原野地域については、精度区分乙三まで

第76条（土地所在図の内容）

３　第10条第４項の規定は、土地所在図について準用する。

第77条（地積測量図の内容）

４　第10条第４項の規定は、地積測量図について準用する。

（地目の調査）

第32条　地目の調査は、必要な資料を収集及び聴き取り調査等を行い、現況及び利用目的について、総合的に判断して行う。

2　地目の変更について官公署の許可等を要するときは、その有無について留意するものとする。

3　原因日付の認定に際しては、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、地目の調査に関する基本を規定している。

【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・第69条にかなり明確に規定されている。また、登記簿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り扱いについては、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、本条第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、地方法務局における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、次の各号の一に定める状況にある場合には、これを宅地と認定して差し支えない。

(1)　既に整地がなされており、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、上下水道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とき。

(3)　周囲が住宅地又は商店街等で囲障を施す等建物の敷地として利用されるものであることが客観的に明らかな場合

(4)　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

ア　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

イ　都市計画法第29条の規定による都道府県知事の許可

ウ　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ものとしたのが本条第２項である。

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、原因日付は対象地の特定にも大きな要素となることを忘れてはならない。

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一に定める書面の添付を求められるので、調査にあ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６条の３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、同法第43条第１項第６号ロの規定による既存宅地確認書又は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12条第２項の規定による検査済証
(7) 租税特別措置法第28条の４第４項の規定による認定書及び確認書

【参　照】

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第99条（地目）

地目は、土地の主たる用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定めるものとする。

○不動産登記事務取扱手続準則（平成17年２月25日民二第456号民事局長通達）

第68条（地目）

次の各号に掲げる地目は，当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には，土地の現況及び利用目的に重点を置き，部分的にわずかな差異の存するときでも，土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

(1) 田　農耕地で用水を利用して耕作する土地
(2) 畑　農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
(3) 宅地　建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
(4) 学校用地　校舎，附属施設の敷地及び運動場
(5) 鉄道用地　鉄道の駅舎，附属施設及び路線の敷地
(6) 塩田　海水を引き入れて塩を採取する土地
(7) 鉱泉地　鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
(8) 池沼　かんがい用水でない水の貯留池
(9) 山林　耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
(10) 牧場　家畜を放牧する土地
(11) 原野　耕作の方法によらないで雑草，かん木類の生育する土地
(12) 墓地　人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
(13) 境内地　境内に属する土地であって，宗教法人法（昭和26年法律第126号）第３条第２号及び第３号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
(14) 運河用地　運河法（大正２年法律第16号）第12条第１項第１号又は第２号に掲げる土地
(15) 水道用地　専ら給水の目的で敷設する水道の水源地，貯水池，ろ水場又は水道線路に要する土地
(16) 用悪水路　かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
(17) ため池　耕地かんがい用の用水貯留池

(18) 堤　防水のために築造した堤防
(19) 井溝　田畝又は村落の間にある通水路
(20) 保安林　森林法（昭和26年法律第249号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
(21) 公衆用道路　一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路であるかどうかを問わない。）
(22) 公園　公衆の遊楽のために供する土地
(23) 雑種地　以上のいずれにも該当しない土地

第69条（地目の認定）

土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

(1) 牧草栽培地は、畑とする。
(2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
(3) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
(4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
(5) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
(6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
(7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
(8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
(9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
(10) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
(11) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
(12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
(13) 高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
(14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
(15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
(16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
(17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
(18) 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

○昭和56年８月28日民三第5402号法務省民事局長通達

登記簿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の変更の登記申請があった場合の取扱いについて

〔要旨〕

１　標題の登記申請事件は、次の手続に従って処理する

(1)　登記官は、申請書に農地法第４条の許可があったことを証する書面等の添付がないときには、関係農業委員会に対し、同条の許可の有無等農地の転用に関する事実について照会をする

(2)　登記官は、(1)の照会をしたときは、照会後２週間以内に限り、農業委員会の回答を受けるまでの間申請事件の処理を留保する

(3)　申請に係る土地について農地法第83条の２の規定により、農地の状態に回復させるべき旨の命令が発せられる見込みである旨の農業委員会の回答があった場合には、その回答を受けた後２週間以内に限り、同委員会から右の命令が発せられた旨又は発せられる見込みがなくなった旨の通知を受けるまでの間更に申請事件の処理を留保する

(4)　申請に係る土地の現況が農地である旨の農業委員会の回答があった場合において、その土地の地目の認定に疑義を生じたときは、登記官は、法務局又は地方法務局の長に内議をする

２　登記官が申請にかかる土地について地目の変更の認定をするときは、次の基準による

(1)　宅地に造成するための工事が既に完了している場合であっても、現に建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地に供されているとき又は近い将来それに供されることが確実に見込まれるときでなければ、宅地への地目の変更があったものとは認定しない

(2)　埋立て、盛土、削土等により現状のままでは耕作の目的に供するのに適しない状況になっている場合であっても、現に特定の利用目的に供されているとき又は近い将来特定の利用目的に供されることが確実に見込まれるときでなければ、雑種地への地目の変更があったものとは認定しない

(3)　土地の形質が変更され、その現状が農地以外の状態にあると認められる場合であっても、農地の状態に回復させるべき旨の命令が発せられているときは、いまだ地目の変更があったものとは認定しない

３　申請人、申請代理人等の供述以外に確実な資料がないのに、地目の変更の日付を安易に申請どおりに認定する取扱いはしない

○昭和56年８月28日民三第5403号法務省民事局第三課長依命通知

登記簿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の変更の登記申請があった場合の取扱いについて

〔要旨〕

１　登記官が関係農業委員会に対して農地の転用に関する事実の有無について照会することの意味

２　農地の転用に関する事実の有無についての照会書の様式

３　登記官の照会に対して関係農業委員会の事務所長から調査結果の報告がされた場合の取扱い

４　関係農業委員会からの回答が回答期限以内にされなかったときの登記申請事件の取扱い

５　申請に係る土地について農地の状態に回復させるべき旨の命令が発せられる見込みである旨の農業委員会の回答後２週間以内に右命令が発せられたかどうかについての通知がされなかっ

たときの登記申請事件の取扱い

6　申請に係る土地が農地である旨の農業委員会の回答があった場合において、その土地の地目の認定に疑義を生じたとき登記官が法務局又は地方法務局の長に内議することとされた趣旨

7　申請に係る土地が近い将来建物の敷地等に供されることが確実に見込まれるものと認定するときの基準

8　雑種地への地目の変更があったものと認定するときの基準

9　申請に係る土地について農地の状態に回復させるべき旨の命令が発せられているときに地目の変更があったものと認定すべきでない理由及び右の命令が発せられている場合であっても、農地の状態に回復されないまま長期間が経過し、その命令が履行される見込みがないと認められる場合の登記申請事件の取扱い

10　地目変更の日付について確実な認定資料が得られないときの取扱い

○宗教法人法（昭和26年４月３日法律第126号）

第３条（境内建物及び境内地の定義）

この法律において「境内建物」とは、第１号に掲げるような宗教法人の前条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいい、「境内地」とは、第２号から第７号までに掲げるような宗教法人の同条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいう。

①　本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の前条に規定する目的のために供される建物及び工作物（附属の建物及び工作物を含む。）

②　前号に掲げる建物又は工作物が存する一画の土地（立木竹その他建物及び工作物以外の定着物を含む。以下この条において同じ。）

③　参道として用いられる土地

④　宗教上の儀式行事を行うために用いられる土地（神せん田、仏供田、修道耕牧地等を含む。）

⑤　庭園、山林その他尊厳又は風致を保持するために用いられる土地

⑥　歴史、古記等によつて密接な縁故がある土地

⑦　前各号に掲げる建物、工作物又は土地の災害を防止するために用いられる土地

○運河法（大正２年４月９日法律第16号）

第12条（運河用地）

左ニ掲クルモノヲ以テ運河用地トス

①　水路用地及運河ニ属スル道路、橋梁、堤防、護岸、物揚場、繋船場ノ築設ニ要スル土地

②　運河用通信、信号ニ要スル土地

③　上屋、倉庫等ノ建設ニ要スル土地

④　運河ニ要スル船舶、器具、機械ヲ修理製作スル工場ノ建設ニ要スル土地

⑤　職務上常住ヲ要スル運河従事員ノ舎宅及従事員ノ駐在所等ノ建設ニ要スル土地

２　前項第３号乃至第５号ニ掲クル土地ハ運河ニ沿ヒタルモノニ限ル

○森林法（昭和26年６月26日法律第249号）

第25条（指定）

農林水産大臣は、次の各号（指定しようとする森林が民有林である場合にあつては、第１号から第３号まで）に掲げる目的を達成するため必要があるときは、森林（民有林にあつては、重要流域（２以上の都府県の区域にわたる流域その他の国土保全上又は国民経済上特に重要な流域で農林水産大臣が指定するものをいう。以下同じ。）内に存するものに限る。）を保安林として指定することができる。ただし、海岸法第３条の規定により指定される海岸保全区域及び自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第１項の規定により指定される原生自然環境保全地域については、指定することができない。

① 水源のかん養
② 土砂の流出の防備
③ 土砂の崩壊の防備
④ 飛砂の防備
⑤ 風害、水害、潮害、干害、雪害又は霧害の防備
⑥ なだれ又は落石の危険の防止
⑦ 火災の防備
⑧ 魚つき
⑨ 航行の目標の保存
⑩ 公衆の保健
⑪ 名所又は旧跡の風致の保存

2 前項但書の規定にかかわらず、農林水産大臣は、特別の必要があると認めるときは、海岸管理者に協議して海岸保全区域内の森林を保安林として指定することができる。

3 農林水産大臣は、第１項第10号又は第11号に掲げる目的を達成するため前２項の指定をしようとするときは、環境大臣に協議しなければならない。ただし、保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）第２条第３項の規定によりすでにその指定の計画を含む同項の保安林整備計画についての協議をしている場合には、この限りでない。

4 農林水産大臣は、第１項又は第２項の指定をしようとするときは、林政審議会に諮問することができる。

○農地法（昭和27年７月15日法律第229号）

第２条（定義）

この法律で「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

2 この法律で「自作地」とは、耕作の事業を行う者が所有権に基いてその事業に供している農地をいい、「小作地」とは、耕作の事業を行う者が所有権以外の権原に基いてその事業に供している農地をいう。

3 この法律で「小作採草放牧地」とは、耕作又は養畜の事業を行う者が所有権以外の権原に基いてその事業に供している採草放牧地をいう。

4 この法律で「自作農」とは、農地又は採草放牧地につき所有権に基いて耕作又は養畜の事業を行う個人をいい、「小作農」とは、農地又は採草放牧地につき所有権以外の権原に基いて耕作又は養畜の事業を行う個人をいう。

5　前三項の規定の適用については、耕作又は養畜の事業を行う者の世帯員が農地又は採草放牧地について有する所有権その他の権利は、その耕作又は養畜の事業を行う者が有するものとみなす。

6　この法律で「世帯員」とは、住居及び生計を一にする親族をいう。この場合において、世帯員のいずれかについて生じた左に掲げる事由により世帯員が一時住居又は生計を異にしても、これらの者は、なお住居又は生計を一にするものとみなす。

①　疾病又は負傷による療養
②　就学
③　公選による公職への就任
④　その他農林水産省令で定める事由

7　この法律で「農業生産法人」とは、農事組合法人、合名会社、合資会社、株式会社（定款に株式の譲渡につき取締役会の承認を要する旨の定めがあるものに限る。以下同じ。）又は有限会社で、次に掲げる要件のすべてを満たしているものをいう。

①　その法人の主たる事業が農業（その行う農業に関連する事業であつて農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工その他農林水産省令で定めるもの、農業と併せ行う林業及び農事組合法人にあつては農業と併せ行う農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第72条の８第１項第１号の事業を含む。以下この項において同じ。）であること。

二　その法人の組合員、社員又は株主（自己の持分又は株式を保有している当該法人を除く。以下「構成員」という。）は、すべて、次に掲げる者のいずれかであること（合名会社又は合資会社にあつては、トに掲げる者の数が社員の総数の４分の１以下であるもの、株式会社又は有限会社にあつては、トに掲げる者の有する議決権の合計が総株主又は総社員の議決権の４分の１以下であり、かつ、トに掲げる者の有する議決権がいずれもその法人の総株主又は総社員の議決権の10分の１以下であるものに限る。）。

イ　その法人に農地若しくは採草放牧地について所有権若しくは使用収益権（地上権、永小作権、使用貸借による権利又は賃借権をいう。以下同じ。）を移転した個人（その法人の構成員となる前にこれらの権利をその法人に移転した者のうち、その移転後農林水産省令で定める一定期間内に構成員となり、引き続き構成員となつている個人以外のものを除く。）又はその一般承継人（農林水産省令で定めるものに限る。）

ロ　その法人に農地又は採草放牧地について使用収益権に基づく使用及び収益をさせている個人

ハ　その法人に使用及び収益をさせるため農地又は採草放牧地について所有権の移転又は使用収益権の設定若しくは移転に関し次条第１項又は第73条第１項の許可を申請している個人（当該申請に対する許可があり、近くその許可に係る農地又は採草放牧地についてその法人に所有権を移転し、又は使用収益権を設定し、若しくは移転することが確実と認められる個人を含む。）

ニ　その法人の行う農業に常時従事する者（前項各号に掲げる事由により一時的にその法人の行う農業に常時従事することができない者で当該事由がなくなれば常時従事することとなると農業委員会が認めたもの及び農林水産省令で定める一定期間内にその法人の行う農業に常時従事することとなることが確実と認められる者を含む。以下「常時従事者」という。）

ホ　その法人に農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第４条第２項第３号に掲げる事業に係る現物出資を行つた同項に規定する農地保有合理化法人（市町村及び農業

協同組合を除く。）

ヘ　地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会

ト　その法人からその法人の事業に係る物資の供給若しくは役務の提供を受ける者又はその法人の事業の円滑化に寄与する者であつて、政令で定めるもの

三　その法人の常時従事者たる構成員が理事等（農事組合法人にあつては理事、合名会社又は合資会社にあつては業務執行権を有する社員、株式会社又は有限会社にあつては取締役をいう。以下この号において同じ。）の数の過半を占め、かつ、その過半を占める理事等の過半数の者が、その法人の行う農業に必要な農作業に農林水産省令で定める日数以上従事すると認められるものであること。

8　法人の構成員につき常時従事者であるかどうかを判定すべき基準は、農林水産省令で定める。

9　この法律で「小作料」とは、耕作の目的で農地につき地上権又は賃借権が設定されている場合の地代又は借賃（その地上権又は賃借権の設定に附随して、農地以外の土地についての地上権若しくは賃借権又は建物その他の工作物についての賃借権が設定され、その地代又は借賃と農地の地代又は借賃とを分けることができない場合には、その農地以外の土地又は工作物の地代又は借賃を含む。）及び農地につき永小作権が設定されている場合の小作料をいう。

（合筆の現地調査）

第33条　土地の合筆の調査にあたっては、合筆しようとする土地が接続しているかどうか及び地目が同一であるかどうかを現地においても確認するものとする。

【趣　旨】

土地の合筆には、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。

【解　説】

1．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て必ず確認されなければならない。

また、次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)　所有権の登記及び承役地に付き為す地役権の登記以外の権利の登記がある場合は、原則として合筆ができない。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なる登記のみある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の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）、特段の不都合は生じないし、区分所有建物の敷地の登記簿の簡明化が図れることもあって、合併制限の緩和がなされたものである。しかし、共同担保た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は許されない。

(2)　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）。

(3)　地目を異にする土地

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ときには、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。

(4)　字（地番区域でないものを含む）を異にする土地

土地は１筆の土地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３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のである（不登法第41条第２号）。

(5) 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）。

(6) 所有権を異にする土地

これを禁止する明文の規定はないが、１筆の土地の一部に所有権の登記をする結果となり、それらの権利関係の範囲を不明確にする点で不登法第２条第１項第５号の趣旨に反するので、不許可は当然のことである（昭和53年12月20日民三第6721号法務省民事局長回答）。

【参　照】

○不動産登記法（平成16年６月18日法律第123号）

第41条（合筆の登記の制限）

次に掲げる合筆の登記は、することができない。

一　相互に接続していない土地の合筆の登記

二　地目又は地番区域が相互に異なる土地の合筆の登記

三　表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記

四　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の登記

五　所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記

六　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。）の合筆の登記

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第105条（合筆の登記の制限の特例）

二　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

第106条（合筆の登記における表題部の記録方法）

登記官は、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記をするときは、乙土地の登記記録の表題部に、合筆後の土地の表題部の登記事項、何番の土地を合筆した旨及び従前の土地の表題部の登記事項の変更部分を抹消する記号を記録しなければならない。

２　登記官は、前項の場合には、甲土地の登記記録の表題部に何番の土地に合筆した旨及び従前の土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖しなければならない。

第107条（合筆の登記における権利部の記録方法）

登記官は、前条第１項の場合において、合筆前の甲土地及び乙土地が所有権の登記がある土地であるときは、乙土地の登記記録の甲区に次に掲げる事項を記録しなければならない。

一　合併による所有権の登記をする旨
二　所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が２人以上であるときは当該所有権の登記名義人ごとの持分
三　合筆の登記に係る申請の受付の年月日及び受付番号

2　登記官は、前項の場合において、甲土地の登記記録に承役地についてする地役権の登記があるときは、乙土地の登記記録の乙区に甲土地の登記記録から当該地役権の登記を移記し、当該移記された地役権の登記に当該地役権設定の範囲及び第86条第１項の番号を記録しなければならない。

3　登記官は、前項の規定により地役権の登記を移記すべき場合において、乙土地に登記の目的、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承役地にする地役権の登記があるときは、前項の規定にかかわらず、乙土地の登記記録に甲土地の地番及び甲土地につき同一事項の登記がある旨を記録し、当該地役権の登記に同項の規定による記録をしなければならない。

4　第103条第２項から第４項までの規定は、前二項の場合について準用する。

5　登記官は、第１項の場合において、甲土地及び乙土地の登記記録に登記の目的、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担保権の登記があるときは、乙土地の登記記録に当該登記が合筆後の土地の全部に関する旨を付記登記によって記録しなければならない。

○昭和33年10月９日民事甲第2116号法務省民事局長電報回答
持分を異にする共有地の合筆の可否について
〔要旨〕
数筆の共有地につき、共有者は各同一人であるが、持分の割合を異にする場合の合筆申告は受理出来ないと考えますが、いささか疑義がありますので、至急御回示を願います。
〔回答〕
９月24日付電報番号第447号で問合せのあつた土地合筆の件については、貴見のとおりと考える。

○昭和40年２月２日民事甲第221号法務省民事局長回答
共有地の合併による所有権の登記等について
〔要　旨〕
１、持分の登記のされている土地と持分の登記のされていない土地との合併の登記の申請は受理できない
２、共有地の合併によって移記または転写された所有権に関する登記の全部または一部につき持分の登記がされていない場合には、昭和35年の改正法律附則第４条第１項の規定による持分の登記の申請後でなければ、昭和39年の改正法律附則第４項による単一の所有権の登記をすることができない

○昭和58年11月10日民三第6400号法務省民事局長通達
建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて
（抜粋）
第19　担保権の登記のある土地又は建物の合併

一　合併制限の緩和

1　数筆の土地又は数個の建物につき先取特権、質権又は抵当権（以下「担保権」という。）に関する登記がある場合であつても、それらの担保権の登記の登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同一であるときは、それらの数筆の土地又は数個の建物は、合併をすることを妨げられない（登記規則第105条第１項第２号、登記規則第13条）。

2　合併の妨げとならない１の担保権に関する登記には、仮登記も含まれる。

3　合併をすべき数筆の土地又は数個の建物の一部についてのみ順位の変更等の処分の登記又は登記名義人の表示の変更、債権額の変更等の変更の登記がされているときは、合併をすることができない。

二　担保権の登記にする付記

一の１により合併をする場合には、合併後の土地又は建物の担保権の登記にその登記が合併後の土地又は建物の全部に関する旨の付記をすることを要する（登記規則第108条第３項、登記規則第107条２～５項、登記規則第139条）。

この場合には、「何番登記は合併後の土地（又は建物）の全部に関する」のように記載し、登記の年月日を記載して登記官が押印するものとする。

三　共同担保目録の処理

合併前の担保権の登記に係る共同担保目録については、登記規則第170条第１項、第２項の規定により所要の手続をするものとする。

○本人確認情報の作成の留意点（日本土地家屋調査士会連合会）「別紙23」

第３節　特殊な地区（地図混乱地域等）の業務

（地図等のない地域、地図混乱地域の測量等）

第34条　登記所に地図等の備付けがない地域及び地図混乱地域における測量は、原則として、登記基準点、位置参照点等又は恒久的地物からの位置を特定し、隣接地及びその地番との関係を明らかにして行うものとする。

２　前項の地域について、市区町村その他の団体又は個人等が地図等を保有するときは、登記申請等につき、その活用の可否を管轄登記所と協議する。

【趣　旨】

地図等が備え付けられていない地域や、いわゆる地図混乱区域とされている地域への対応の義務を規定している。

【解　説】

登記所備付地図並びに公図の備付けのない地域、あるいは土地の位置関係の混乱した状況下にある地域においての表示に関する登記の事務処理手続きにあっては、既に各法務局・地方法務局においてその取扱要領等が定められているので、調査・測量及び申請手続にあたってはそれらに準拠することとなるが、本条においてはその取扱の基本として、将来の地図作りを意識した基準点等を利用しての位置の特定、座標管理による作業を規定している。

なお、地図並びに公図の備付けのない地域の登記事務の取扱いについては、昭和41年２月１日民事局第三課長照会に対する連合会長回答・昭和47年３月18日民三第135号民事局第三課長回答に詳述されている。

（地図訂正の要否）

第35条　地図等に記載された対象地の位置、形状又は地番が現地と相違する場合には関係資料を積極的に収集し、その土地の異動沿革及び相違の原因等を詳しく調査し、地図訂正を要するか否かを判断するものとする。

【趣　旨】

現地と地図等の不整合が見られる場合において、当該地図等の訂正の要否の判断標準を示している。

【解　説】

1．地図等と現地が相違する場合においては、その原因が地図自体の誤りであるときは地図訂正を申し出る必要がある。地図訂正の手続きについては、登記規則第16条第１項に「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。」と規定している。この申出は、登記官の職権を促すとともに登記規則第16条第12項により、登記官が訂正をする必要があると認めたときは、当該図面を訂正しなければならない。

特に公図にあっては、登記規則第16条において解説されているとおり土地を特定する機能及び精度に劣る面があることから、地図訂正の対象となる場合が多いと思われるが、公図には地域差や地方ごとの独特の表現もあることなどから過去の経緯について十分注意しなければならない。

なお、いうまでもなく訂正の対象は筆界であり、登記されていない譲渡行為等による所有権界等ではない。この点については、旧土地台帳、登記簿、提出済みの地積測量図等を基に、関係者に十分説明し、地図自体の誤りであるか否かを見極めなければならない。

これからの登記行政の運用を注視する必要がある。

地図の図示誤りの態様

誤りの態様	訂正の内容
土地の所在が誤って記載されているとき	土地の所在位置の訂正
土地の形状（筆界）が誤って記載されているとき	土地の筆界の訂正
地番が誤って記載されているとき	土地の地番の訂正
地番が遺漏しているとき	土地の地番の訂正（地番の遺漏）
分合筆の登記等に伴い地図の修正に過誤があるとき、又はその修正が未処理のとき	土地の地番及び筆界の訂正

地図訂正申出の種類別調査事項

調査事項 / 地図訂正の種類	所在位置	区画形状（筆界）	地番	地番の配列状況	当該地域における付番方法	分合筆の経緯	方位
土地の所在位置の訂正	○		○	○	○		○
土地の筆界の訂正	○	○					○
土地の地番の訂正	○	○	○	○	○	○	○
土地の地番の訂正（地番の遺漏）	○	○	○	○	○	○	○
地図の修正過誤又は未処理による訂正	○	○	○			○	○

【留意事項】

1．事実上の支配の変更

土地の事実上の支配が後発的事由（例えば、１筆の土地のうち隣接地と接続する一部を、分筆登記手続を経由しないで所有権移転し、事実上隣接地と一体としたとき）により変動した場合は所定の手続によるべきで、地図訂正によって処理することはできない。

2．分筆登記申請の錯誤

分筆後の１筆につき所有権移転登記を完了した後、分筆登記の申請に錯誤があり当該分筆部分が誤りであることが発見された場合は、地図訂正の申出によって地図を訂正することはできない（昭和43年６月８日付け民甲第1653号回答）。

3．所有権移転登記の目的物件の誤り

目的物件を誤って所有権移転をしてしまった場合（例えば、１番１を取得したものを誤って１番２について登記したとき）は、所有権移転登記は無効なものであるから、地図を登記に合致させるような地図訂正はできない。

4．地籍図の誤り

地籍調査の成果が認証され登記所において登記が完了した後に地籍図の誤りが発見された場合は、昭和38年４月５日付け経済企画庁総合開発局国土調査課長指示、昭和48年10月18日付け民三第7689号及び昭和53年４月15日付け民三第2256号通知に基づいて是正する。

5．数筆の土地について地図上誤った表示がなされていることが明らかな場合、一部の土地のみであっても、実態に符合する地図訂正の申出及び地積更正の登記を申請することは差し支えない。

【参　照】

○昭和43年６月８日民甲第1653号民事局長回答

分筆の錯誤を地図（公図）訂正の方法により是正することの可否について

（回答）　分筆して所有権移転登記を了した後、分筆登記申請（分筆線の入れ方）に錯誤があったとして、地図（公図）訂正申出の方法によりこれを是正する取扱いは認められない。

○昭和38年４月５日経済企画庁総合開発局国土調査課長指示

昭和48年10月18日民三第7689号民事局第三課長通知

昭和53年４月15日民三第2256号民事局第三課長通知

地籍調査の成果の誤り等の処理について

（要旨）　国土調査における地籍調査の成果たる地籍図及び地籍簿を登記所へ送付した後、当該成果について誤り等が発見された場合には、地方税法（昭和25年法律第226号）第381条第７項の規定に準じ、当該地籍調査を実施した市町村の長から管轄登記所に対し、書面（修正等に必要な資料添付）をもって修正等を申出る取扱いとする。

（地積測量図訂正の判断）

第36条　資料調査及び分筆等の測量成果との対比により既提出の地積測量図の誤りを発見した場合は、地積測量図の訂正等に関して必要な判断をしなければならない。ただし、その誤りが地積測量図作製に関する成果自体の誤りであるときは、分筆錯誤、地図訂正、地積更正等の手続が必要となる場合もあるので注意しなければならない。

【趣　旨】

既提出の地積測量図に誤りがある場合の対処標準を示したものである。

【解　説】

地積測量図の訂正申出はその性質上、辺長数値の誤記や当初から作図上誤っているものを正しいものに是正する手続きをいうのであって、後発的な変更については訂正になじまないとされている。したがって、これらの基本をもとに原因を厳重に解明して慎重に対処しなければならない。

実務上特に問題となるのは、過去に平板・テープ等で、三斜求積によって作製され、備え付けられている地積測量図と、現在のトータルステーション（座標値）による地積測量図が、筆界点に変動はないものの国土調査法施行令別表第５の筆界の位置誤差に問題がある場合、事前に登記官との協議が欠かせないところであるが、過去のものが誤りであれば終局的には地積更正を申請し地積測量図の差替えとして処理することとなるであろう。

なお、地積測量図の誤りを証する書面には、境界確定協議書、境界確認合意書、観測手簿及び計算簿等がある。

これからの登記行政の運用を注視する必要がある。

第３章　筆界の調査と確認・協議

第１節　筆界調査のための基礎測量

（筆界確認のための基礎測量）

第37条　筆界確認のための基礎測量を行うにあたっては、原則として、対象地及び周辺に存する境界標、占有状況を示す構築物、現況道・水路、地形等筆界確認の要素となるものを調査・測量するものとする。

２　前項の基礎測量は、原則として第４章測量業務の規定により行うものとする。観測記録、計算簿及び比較検討図等は成果品として、その委託目的及び内容に応じ、依頼者又は所有者に引き渡さなければならない。

【趣　旨】

本条は通常、調査士が筆界を確認するために行う事前の調査・測量を基礎測量と呼称し、その手法を示している。

第１項は筆界確認の要素となる対象物を例示し、第２項では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。したがって、基礎測量は可能な限り第４章測量業務の規定に準拠して行うものと規定している。

【解　説】

１．調査士が収集した資料に基づき筆界確認という法律的判断をするためには、筆界確認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第14条及び第29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。

２．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、可能な限り公共基準点がある場合にはこれを利用し、近傍に適当な基準点がない場合には多角点等を設置するものとし、その手法を第４章に規定している。

また、委託目的及び内容に応じて、観測記録・計算簿・比較検討図等は成果品として依頼者や所有者に引き渡すことは、予防司法的見地から大切である。

（画地調整）

第38条　基礎測量（平面測量を含む）で得た筆界確定の要素、及び資料調査に基づき収集した既存資料とを照合・点検し、面積、辺長の調整計算を行い、周辺土地との均衡調整を図り、筆界点を確定するための作業を復元型画地調整という。

(1)　筆界の標識が不明又は異状のためこれを測設し、又は修正して標示する必要がある場合には、関係者の合意を得て、筆界点の画地調整のための測量を行うものとする

(2)　作業にあたっては、あらかじめ対象地及び周辺地の地図等、登記簿、数値資料、その他の関係資料を積極的に収集し、これらの事前分析を行うほか、必要があると認めるときは、関係者及び現地精通者の説明又は立会いを求めるものとする

(3)　復元の結果、復元後の地積又は筆界辺長と既存の測量成果との差が登記規則第10条第４項に定める誤差の限度を超えるときは、できる限り、既存資料の作製者その他の関係者と協議するなどして適切な措置を講ずるものとする

(4)　対象地内の筆界点を復元する場合には、測量成果図等の明確な資料が存しないときは対象地及び周辺地について基礎測量を行い、登記簿、地図等、その他の関係資料により地積、現況区画及び関係者の証言等を相互に調整して、可能な限り関係土地相互間の均衡を失わないように筆界点を復元するものとする

(5)　第３号及び第４号により復元した筆界点を関係者が確認した場合には、書面、図面等により確認の状況を明らかにしておくものとする

(6)　復元型画地調整は、立会いに先立って行うものとする

２　一筆又は数筆の土地を分筆する場合に、面積計算等の成果に基づき依頼人の求めに応じて各筆の面積、辺長を求める区画計算を分筆型画地調整という。

３　画地調整における面積計算は、原則として既成の測量成果の計算方法に準じて行うものとする。

【趣　旨】

筆界を調査する土地家屋調査士の職務の中で極めて重要な作業である画地調整についての規定である。特に復元型の画地調整は収集した既存資料から筆界を考察し、復元していく作業であり、特段の慎重さと配慮が必要である。

【解　説】

1．第１項各号は、復元測量の手法を示している。復元測量の要否は調査士の職能的判断によるが、この作業には利害関係者の合意が得られる見込みのうえで作業に入ることが必要である。委託者にその必要性を十分説明して行うことは、あたかも、医者が処方箋の内容を患者に説明することによって患者が安心するのと同じように、調査士と委託者との信頼関係を築き、経済的にも合意が得られやすくなることを説示する。

2．第１項第２号は、復元測量においては、第37条（筆界確認のための基礎測量）のデータの利用は当然であり、書証、人証を問わず、できる限り関係資料を収集することが必要であることを示している。調査士は収集した資料から職能的判断によってそれらを取捨選択し、復元の結果、客観的立場から関係者にその経過を十分説明して、委託者を始め関係者の承諾を求めるものとする。

3．第１項第３号では復元測量の結果の対応を明記している。

復元の結果の評価は、収集した資料の持つ精度（精度が不明のものについては登記規則第10条第４項の精度区分による。）に従って、復元後の地積と既存資料による地積との差及び筆界点間の較差が国土調査法施行令別表５に掲げる公差（第26条参照）の範囲内でなければならない。

ただし、公差の限度を超える場合もあり得るので、復元測量の結果、面積計算を行った場合にその地積が、既存資料の地積の精度の許容誤差の限度を超えるときや、筆界点に許容誤差の限度を超える位置誤差があった場合には、できる限り既存資料の作製者その他関係者と協議するなどして誤差の限度を超える原因を探求したうえで、地積測量図の訂正なり、境界確認書の再締結なりの適切な措置を講ずるものとする。

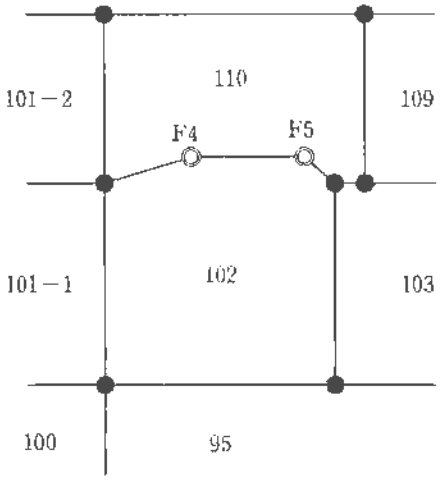
4．第１項第４号では明確な既存資料のない場合の復元方法を定めている。

明確な既存資料のない場合の筆界点の復元は、地図に準ずる図面、航空写真等の資料の時代考証を行うとともに、地図に準ずる図面の各筆界を表現していると思われる水路・道路・尾根・谷・境界木等の現況地物を調査・測量し、関係者の占有状況や意見等を聴取しつつ、関係土地相互間の均衡を失わないよう十分注意するものとされている。

5．第１項第５号では同第３号、同第４号の規定により筆界点を復元した場合の措置を定めている。筆界標識等は必ずしも十分管理されていないのが実態であり、また、都市の開発等が著しい社会情勢から、後日の紛争等に備えて万全の策を施しておくことは、職能的な配慮である。

例示① 復元型画地調整

F4・F5を復元するための画地調整

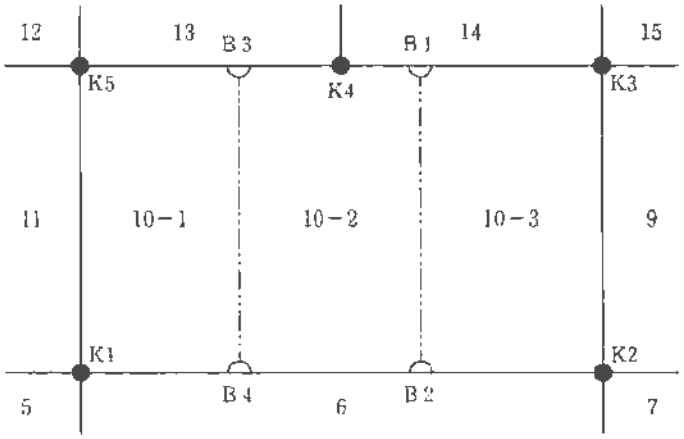


◎ 復元点　F4・F5

● 既設点

例示② 分筆型画地調整

10番を３筆に分分割のため、B1～B4点を測設するための画地調整



● 既設点　K1・K2・K3・K4・K5

⌓ 新設点　B1・B2・B3・B4

復元測量又は定面積分割に先立ち仮杭を設置して画地面積を試算した結果、既定の面積との間に差異が生じたときは、次に掲げる方法により、仮杭を移動して面積を調整する。

１．単点の微調整

下図において、仮点B′を含む多角形AB′CD…の試算面積をS′、既定の面積をSとするとき、もっとも移動量の少ない補正値は次のとおりである。

$$\Delta x_B = \frac{2\,\Delta S\ (y_C - y_A)}{\ell^2} \qquad \Delta y_B = -\frac{2\,\Delta S\ (x_C - x_A)}{\ell^2}$$

ただし、Δx_B、Δy_B：仮点B′の補正量

x_A、y_A：一つ前の点Aの座標値

x_C、y_C：一つ次の点Cの座標値

$\ell = \sqrt{(x_C - x_A)^2 + (y_C - y_A)^2}$：A→Cの辺長

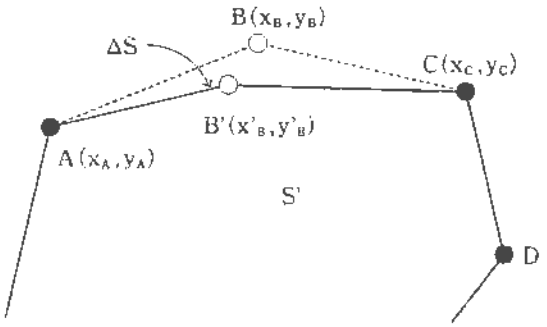
$\Delta S = S - S'$：面積の補正量

なお、面積は右回りに測った場合を正とする。

したがって、B点の座標値は、

$$\begin{cases} x_B = x'_B + \Delta x_B \\ y_B = y'_B + \Delta y_B \end{cases}$$

となる。この方法は山林原野のように、制限の少ない地域の画地調整に適している。



2．路線の微調整

連続した筆界点を復元した場合は路線全般にわたって杭を移動して調整すれば、移動量が少なくて済む。

例えば、準拠点（残存筆界点）AB間にP_1、P_2、…、P_nなる仮点を設置したとき、各仮点の補正値は次のとおりである。

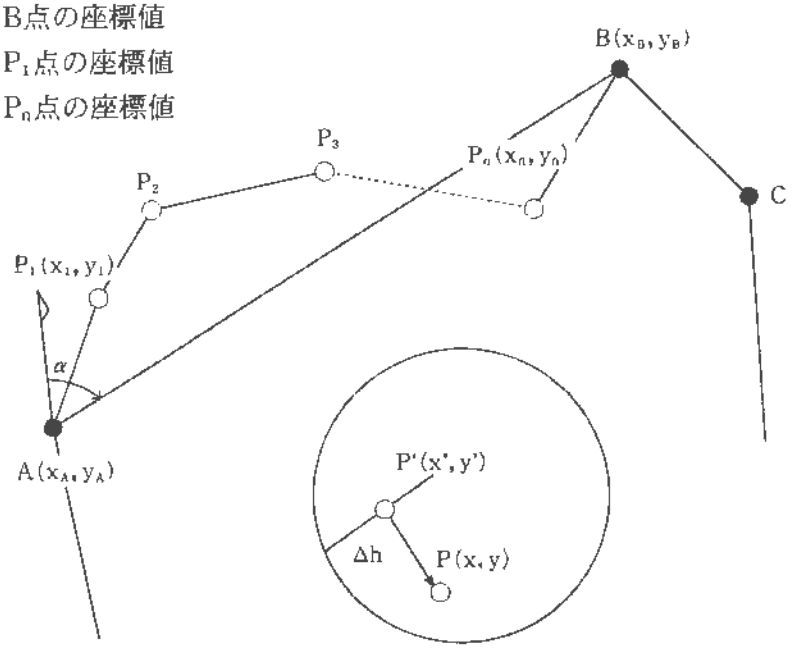
$$\begin{cases} x = x' - \Delta h \sin\alpha \\ y = y' + \Delta h \cos\alpha \end{cases}$$

ただし、x′、y′：仮点の座標値

$$\Delta h = -\frac{2\Delta S}{x_K \cos\alpha + y_K \sin\alpha}$$

$$\begin{cases} x_K = x_B + x_n - x_1 - x_A \\ y_K = y_B + y_n - y_1 - y_A \end{cases}$$

x_A、y_A：A点の座標値
x_B、y_B：B点の座標値
x_1、y_1：P_1点の座標値
x_n、y_n：P_n点の座標値



3．ヘルマート変換係数の補正

ヘルマート変換により、亡失点を復元したのち、残存筆界点（準拠点）を含めて面積測定を行った結果S′になったとする。これを既定の面積Sに等しくするには、次の計算式により変換係数を補正すればよい。ただし、完全に一致させることは難しいから、あとは単点の微調整により修正する。

$$u_0=\frac{(n+n')\ S-nS'}{n'S'}$$

$a_0=a\sqrt{u_0}$、$b_0=\sqrt{u_0}$、$c_0=c\sqrt{u_0}$、$d_0=d\sqrt{u_0}$

ただし、S：既定面積　　S′：近似面積
　　n：準拠点の数　　n′：復元点の数

4．観測方程式法

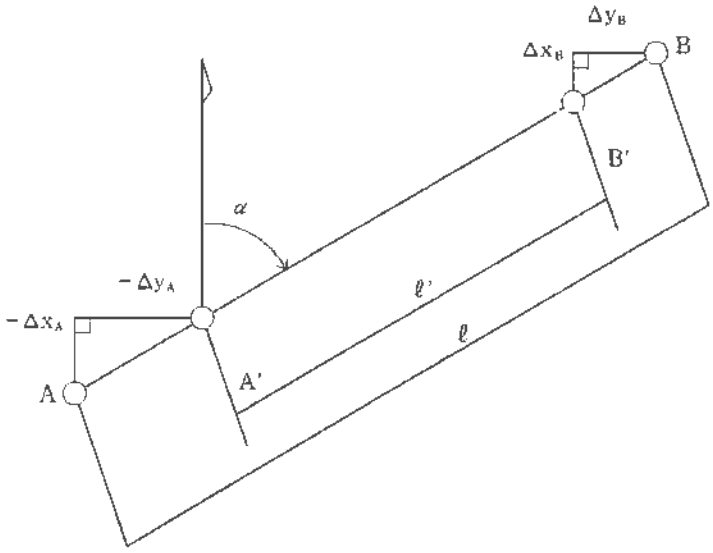
仮点の座標値を近似座標として、辺長、面積などの条件式を作成し、最小二乗法を用いて補正値を求める方法である。計算量は多いがパソコンを活用すれば問題にするほどではない。とくに、数値三斜法で作成された地積測量図の場合、筆界点の座標値が不明であっても高精度の復元が可能である。

代表的な誤差条件式を次に掲げる。

1）辺長条件式

$$-\Delta x_A\cos\alpha-\Delta y_A\sin\alpha+\Delta x_B\cos\alpha+\Delta y_B\sin\alpha=\Delta\ell$$

ただし、Δx_A、Δy_A：A′点の補正量
　　Δx_B、Δy_B：B′点の補正量
　　$\Delta\ell=\ell-\ell'$＝既定辺長－近似辺長＝$\overline{AB}-\overline{A'B'}$
　　α：A′→B′の近似方向角
　　A又はBが準拠点（確定点）のときは、補正量＝0とする。

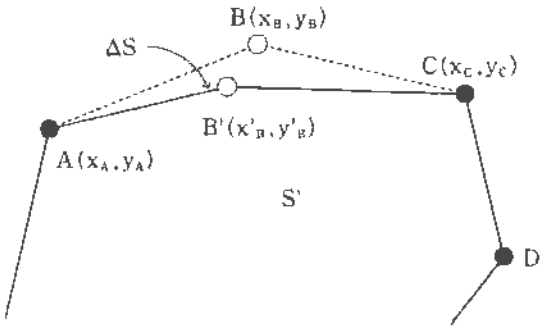


2）面積条件式

$\Delta x_B\ (y_C - y_A) - \Delta y_B\ (x_C - x_A) = 2\,\Delta S$

ただし、Δx_B、Δy_B：B′点の補正量

$\Delta S = S - S'$：面積の補正量



3）直線条件式

3点A、B、Cが直線上にあるためには、ΔABCの面積$\Delta S = 0$にすればよい。

$\Delta x_A\ (y'_B - y'_C) - \Delta y_A\ (x'_B - x'_C)$

$+\Delta x_B\ (y'_C - y'_A) - \Delta y_B\ (x'_C - x'_A)$

$+\Delta x_C\ (y'_A - y'_B) - \Delta y_C\ (x'_A - x'_B) = -2\,\Delta S$

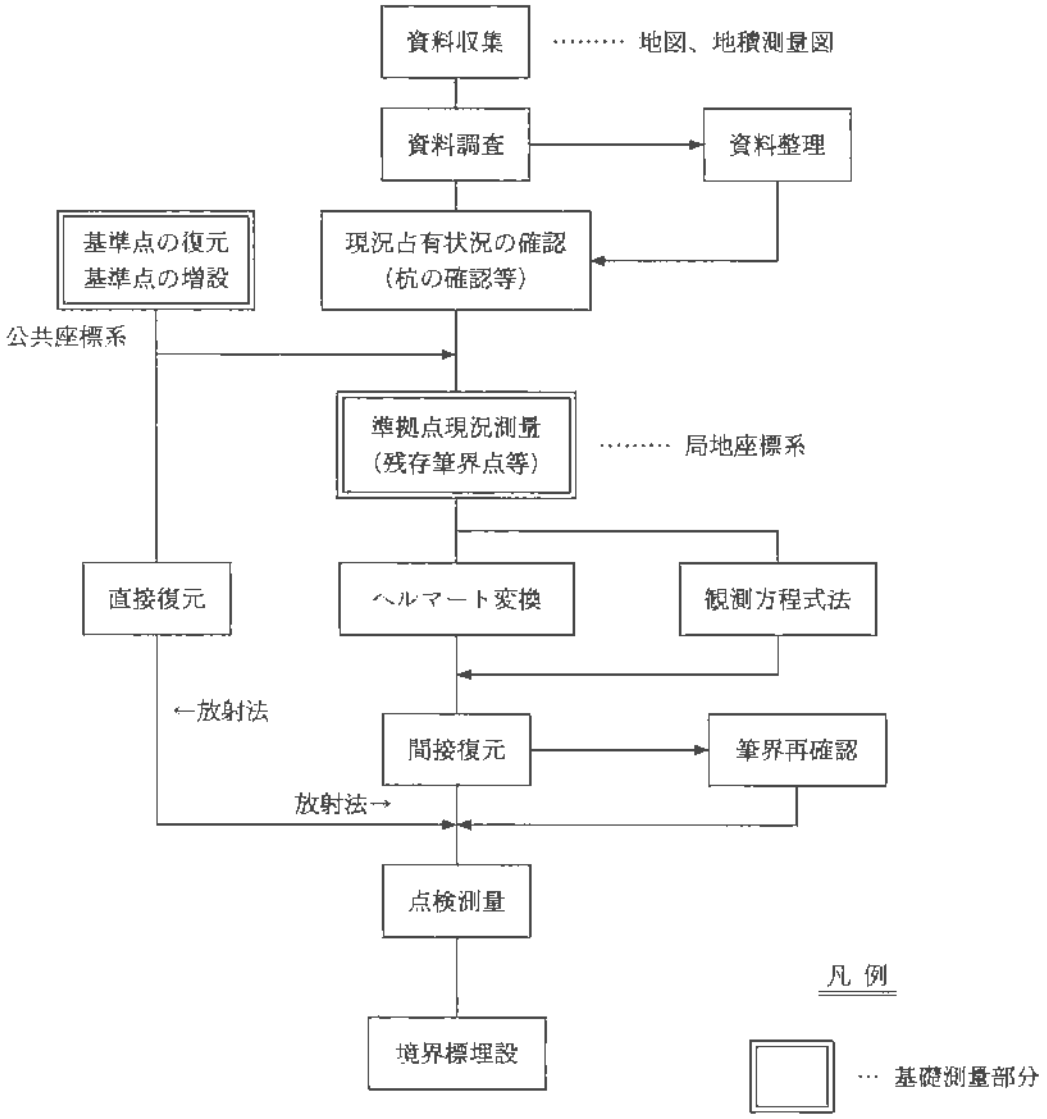
ただし、ΔS：$\Delta A'B'C'$の面積

5．確定計算

土地区画整理事業では、街区確定計算、画地確定計算など、各種の定面積分割計算が実行されるが、詳細は関係図書を参照されたい。なお、多くは市販の測量設計プログラムソフトに含まれているから、パソコンを利用すれば便利であろう。

【参考図面】

復元と画地調整の流れを図示すれば、次のとおり。



第２節　筆界確認・協議

（筆界の確認）

第39条　筆界の確認は基礎測量又はこれに類する測量の成果を基礎として、次の各号により行うものとする。

(1)　既存の地積の測量図、登記所備付けの地図及びその他の数値資料が存する場合において、現地における境界標又はこれに代わるべき構築物等により土地の区画が明確であって、位置及び形状がそれぞれの資料のもつ精度に応じた誤差の限度内であり、かつ、当事者間でそれらの境界標等を土地の境界として認めているときは、これをもって筆界と判断して差し支えない

(2)　前号の資料が存しない場合において、現地の状況が境界標又はこれに代わるべき構築物等により土地の区画が明確であり、既存資料、現地精通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、かつ、当事者間に異議がないときは、その区画をもって筆界と判断して差し支えない

なお、土地の形状及び面積が登記所備付けの地図等又は登記簿上の地積と相違しているときは、委託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。

(3)　第38条・第40条又は第50条に基づき確認されたものは、筆界として差し支えない

２　前項により筆界が確認されたときは、後日の紛争防止と登記申請書に添付するため別紙11又は12の様式を参考とした確認書を作成する。

【趣　旨】

本条は筆界の確認方法に関する規定である。第１項には、筆界の確認は基礎測量又はこれに類する測量の成果を基礎とし、例示する条件の下に、確認作業等の結果筆界として差し支えないとされる事案を掲げ、第２項では、筆界が確認された場合にはその証として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べきことを規定している。

【解　説】

１．筆界の確認は調査士が業務として行う土地の調査・測量業務の中枢をなすものである。その実施にあたっては極めて専門的な法律判断及び過去の経緯の認識並びに技術的能力等を必要とする。そのような背景から、業務取扱いの統一を図るための第37条、第38条、第39条の規定は意義深いものがある。

2．「筆界」とは地番と地番との境界を指す登記実務上の用語（登記規則第77条第１項、地籍調査作業規定準則第３条第２号）である。境界確定事件の判例は「境界とは異筆の土地の間の境界で、客観的に固有なもの」と判示している（昭和31年12月28日最高二小判決、最高民集10巻12号1639頁）。法曹界においては公法上の境界とも定義され、実務上の筆界と同意語である。また、境界には「所有権の及ぶ範囲」を指す用語として単に「土地の境界」があり、この定義は私法上の境界と定義され区分されている。

調査士は法の規定に従い表示に関する登記についての調査･測量、申請手続等を業としており、調査士が行う境界の確認は、公法上の境界、とりもなおさず「筆界の確認」そのものである。

しかし、現実に筆界を探ろうとすると不明確な場合が多く、その業務には相当の困難を伴うのが実情である。

このことは、現地の位置、形状、配列等が公図と一致していないということにも起因する。また、土地の境界は公法上のものであって、関係当事者の合意で左右することのできない性質のものであり（昭和37年７月10日東京高裁判決下裁民集第13巻７号1390頁）、隣接土地所有者間に境界についての合意が成立したことのみによって、その合意のとおりの境界を確定することは許されない（昭和42年12月26日最高三小判決、最高民集21巻10号、2627頁）、とされるにもかかわらず任意に変更処分がされている場合が非常に多く、しかもその処分の有無を検証するための資料が乏しいことにもある。

3．筆界確認の有力な資料は地図等及び地積測量図である。その内、地図はその精度の範囲において現地で土地の筆界を指示する機能（現地指示性、現地復元力）を有するものとされる。

しかし、現実には、現地での基本三角点等の、維持管理が必ずしも十分になされていない実情にある。そして、いわゆる公図については資料としては極めて貴重とされているが、作製の経緯、作製の時期及び縮尺等地図の性格（精度）並びに維持管理の状況等から、その証拠価値には差異があり、現地指示性、復元力に乏しいと言わざるを得ない。したがって、筆界の確認にあたっては、地図、公図等の歴史的な作製経緯等を精査し、現地の地物、構築物等の物理的状況及び所有者、利害関係者等の人的証言をも十分把握して、登記簿、地図、現地の三者間の整合を図る必要がある。

このように筆界の確認は、書証・物証・人証その他に矛盾が無く、合理的な範囲内に収まっているか否かの判断（確認）を行う重要な業務である。

このように見てくると、筆界確認を確実に遂行するには、冒頭に述べたとおり、法律判断及び過去の経緯の認識並びに技術的職能等についての高度な能力が必要であるといえよう。さらに、筆界確認にあたってもっとも現地の筆界点を示す有力な資料は地積測量図である。特に近年に筆界確認書の交わされた土地に関しては、一級の書証として扱われるべきものである。

4．本条第１項第１号の筆界確認の方法が適用できる条件は、要約すれば次のとおりである。

ア．数値データのある地積測量図、又は地図などの客観的資料があること。

イ．現地が境界標や構築物等により明確に区画されていて、それらが当事者間で境界として承認されていること。

ウ．客観的資料に示される位置及び形状がその資料のもつ精度に応じた許容誤差の範囲内に収まっていること。

これらの条件を満たせば、現存する境界線を筆界と認めて良いことになる。

5．本条第１項第２号は、数値データや地図がない場合で現地が整然と区画されており、地図に準ずる図面、既存資料、現地精通者の証言等により、位置・形状等が矛盾なく確認され、当事者間に異議がないときには、現地の境界を筆界と認めることができるとしている。ただし、かかる確

認方法を援用できる地域は既存資料等が精度的に劣っており、また、その資料である地図に準ずる図面、登記簿地積等に誤りがある場合も予想されるので、なお書の運用の必要を示している。

6．本条第１項第３号は、第38条（画地調整）、第40条（筆界確認の協議）又は第50条（復元測量）により筆界が当事者間の協議の結果確認されている場合は、確認事項を筆界と認めても良いことを規定している。

7．本条第２項では、筆界が確認された場合には確認の成立の証明として、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べきことを規定し、筆界が確認された場合に作成されるべき確認書の様式（別紙11、12）を示している。

更に、国有財産法に基づく境界確定協議の法的効果も通常の民有地の立会いと何ら違いもないことから、官民境界の合意確認をした場合その事実を書面にしておくことは当然といわねばならない。

【参　照】

○地籍調査作業規程準則（昭和32年10月24日総理府令第71号）

第28条（長狭物の調査）

道路、運河、用悪水路、堤防、みぞ、導水管、送水管、排水管、鉄道線路、軌道又は河川等の施設の敷地（以下「長狭物」という。）が相互に交さする場合には、その交さ部分を、次の例により、判定するものとする。ただし、法令又は慣習により明らかな場合には、この限りでない。

①　河川と道路又は鉄道線路とが交さする場合には、河川とする。

②　道路と用悪水路又はみぞとが交さする場合において用悪水路又はみぞが暗きょのときは公衆用道路、開きょのときは用悪水路又は井溝とする。

③　道路と鉄道線路とが交さする場合において、当該交さがこ道橋によるときは公衆用道路、こ線橋によるとき又は平面交さによるときは鉄道用地とする。

④　道路と導水管、送水管又は排水管とが交さする場合には、公衆用道路とする。

⑤　道路と堤防とが交さする場合には、堤とする。

⑥　鉄道線路と堤防とが交さする場合には、鉄道用地とする。

2　同種の長狭物が交さする場合において、当該長狭物に級別又は路線番号があるときは、その交さする部分は、上級のもの又は路線番号の若いものに属するものと判定するものとする。

○国有財産法（昭和23年６月30日法律第73号）

第31条の４（境界の決定）

各省各庁の長は、前条第１項の規定により協議を求めた隣接地の所有者が立ち会わないため協議することができないときは、当該隣接地の所在する市町村の職員の立会を求めて、境界を定めるための調査を行うものとする。ただし、当該隣接地の所有者が正当な理由により立ち会うことができない場合において、その旨をあらかじめ当該各省各庁の長に通知したときは、この限りでない。

2　各省各庁の長は、前項の調査に基いてその調査に係る境界を定めることができる。

3　各省各庁の長は、前項の規定により境界を定めようとするときは、当該境界の存する地域を管轄する財務局に置かれた地方審議会に諮問し、その意見に基いて、これを定めなければならない。

4　地方審議会は、前項の諮問に係る事案を調査審議する際、当該事案に係る隣接地の所有者及

び当該隣接地の知れたその他の権利者に対して意見を述べる機会を与えなければならない。

5　各省各庁の長は、第２項の規定により境界を定めた場合には、当該境界及びこれを定めた経過を当該隣接地の所有者及び当該隣接地の知れたその他の権利者に通知するとともにこれを公告しなければならない。この場合において、当該通知及び公告には、次条第１項の期間内に同項の規定による通告がないときは、境界の確定に関し、当該隣接地の所有者の同意があつたものとみなされる旨を附記しなければならない。

第31条の５

隣接地の所有者その他の権利者は、前条の規定により各省各庁の長が定めた境界に異議がある場合には、同条第５項の公告のあつた日から起算して60日以内に、理由を附して、当該各省各庁の長に対し、その定めた境界に同意しない旨を通告することができる。

2　前項の期間内に前条第５項の通知を受けた隣接地の所有者から前項の規定による通告がなかつた場合には、当該期間満了の時に、境界の確定に関し、その者の同意があつたものとみなす。ただし、同項の期間内に当該隣接地のその他の権利者から同項の規定による通告があつたときは、この限りでない。

3　前項の規定により同意があつたものとみなされる場合には、各省各庁の長は、すみやかに、境界が確定した旨を当該隣接地の所有者及び当該隣接地の知れたその他の権利者に通知するとともにこれを公告しなければならない。

4　第31条の３第４項の規定は、第１項の期間内に同項の通告があつた場合について準用する。

（筆界確認の協議）

第40条　土地の筆界が明らかでない場合には、当事者に対して筆界及び所有権の及ぶ範囲の確認を求め、協議をさせるものとする。この場合において、第39条による調査結果及び第50条による復元資料を示し、調査士の見解を利害関係者に示し、恣意的に筆界が定められることのないようにしなければならない。

2　前項の規定により当事者が筆界を確認したとき、又は不調の場合においても、その立会状況、立会者名及び経過を調査記録書等に明記するものとする。

3　前条第２項の規定は、第１項の規定により筆界が確認された場合に準用する。

【趣　旨】

本条は筆界が明らかでない場合の境界確認の協議に関する規定である。

【解　説】

1．第１項　委託を受けた土地の筆界が明らかでない場合には、隣接所有者等、当事者に立会いを求め、その協議に基づき境界の確認を行うのが通常であるが、収集した諸資料を調査した結果に基づき、客観的に判断し、恣意的に境界が定められることのないように配慮しなければならない。

2．第２項　書証、物証、人証により、現地の境界が明確となり、それらを筆界とすることについて特別の矛盾や反証のない場合は、第39条第１項第３号の規定により、筆界として差し支えないところであり、後日のためその立会い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。

【参　照】

○国有財産法（昭和23年６月30日法律第73号）

第31条の３（境界確定の協議）

各省各庁の長は、その所管に属する国有財産の境界が明らかでないためその管理に支障がある場合には、隣接地の所有者に対し、立会場所、期日その他必要な事項を通知して、境界を確定するための協議を求めることができる。

2　前項の規定により協議を求められた隣接地の所有者は、やむを得ない場合を除き、同項の通知に従い、その場所に立ち会つて境界の確定につき協議しなければならない。

3　第１項の協議がととのつた場合には、各省各庁の長及び隣接地の所有者は、書面により、確定された境界を明らかにしなければならない。

4　第１項の協議がととのわない場合には、境界を確定するためにいかなる行政上の処分も行われてはならない。

○国有財産法施行令（昭和23年８月20日政令第246号）

第19条の４（境界確定に係る通知）

法第31条の３第１項 の規定による通知は、立会期日の少くとも10日前までに当該隣接地の所有者に到達するようにしなければならない。ただし、その者が承諾した場合には、この限りでない。

２　第19条の２第１項の規定は、法第31条の３第１項、法第31条の４第５項及び法第31条の５第３項の規定による通知について準用する。

○国有財産法施行細則（昭和23年9月28日大蔵省令第92号）

第１条の３

各省各庁の長は、法第31条の３第１項の規定による境界確定の協議がととのつた場合又は法第31条の４第２項の規定により境界の決定を行つた場合には、当該境界を明らかにするため、境界標を設定しなければならない。

第１条の４

法第31条の３第３項の書面には、左に掲げる事項を記載し、各省各庁の長及び隣接地の所有者が記名押印しなければならない。

①　境界を確定した国有財産及び隣接地の所在
②　隣接地所有者の氏名又は名称及び住所
③　立会期日及び協議がととのつた期日
④　境界標の番号及び位置
⑤　その他参考となるべき事項

【参考資料】

○関東財務局通達（別紙13）参照

（公共用地境界確認）

第41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が定めた規定に基づき実施するものとする。

2　数値地区、街区点地区又は既に境界が確認されている地区（以下「明示地区」という。）においては、境界点等の復元測量を行い、必要に応じて立会いを実施するものとする。

3　公共用地の境界確認のため現況平面図等を作成するときは、一筆地測量と同一の基準点等を使用する。

4　分筆登記の残地部分に公共用地があるときは、特別の事情がある場合を除き、公共用地の境界確認及び筆界点測量を行うものとする。

【趣　旨】

本条は公共用地の境界確認の方法に関する規定である。

【運　用】

第4項の「特別の事情」とは、おおむね次のとおりとする。

(1)　残地部分を測量することが危険な場合

(2)　残地部分の一部が水没等で不明の場合

(3)　残地部分が既明示地区である場合

(4)　関係する隣接又は対側土地所有者に、境界紛争、立会い拒否、居所不明などの支障があって、立会いができない場合

(5)　分筆地に比べて残地部分の面積が広大であり、立会に過大な費用と日数を要する場合

＊上記は大阪法務局長により定められた「不動産表示登記事務取扱基準」に基づくものである。各調査士会の実状を勘案して運用するものとする。

【解　説】

1．公共用財産の境界を確定する手法

(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．国有地等の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)　境界明示申請提出書類

境界明示申請書、土地登記簿謄本（登記事項証明書）、地図（公図）写し、位置図等

(2)　境界確定申請提出書類

〔申請時〕

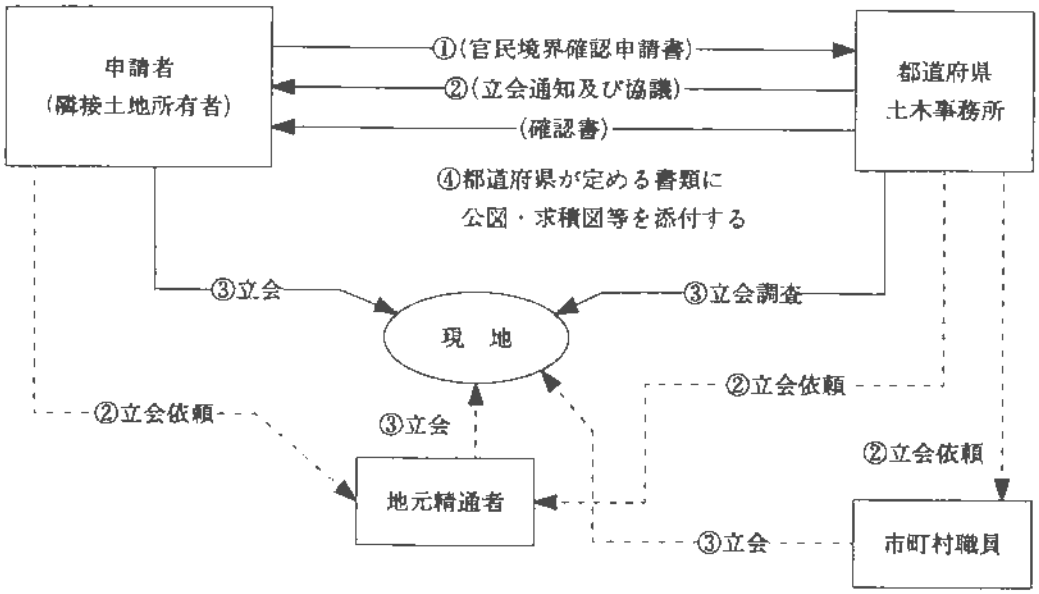
境界確定申請書、土地登記簿謄本（登記事項証明書）、地図（公図）写し、隣接土地所有者

一覧表、位置図、案内図、委任状、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．国有地等の境界確定の流れは、おおむね次のとおりである。



4．明示地区については、次の点に注意しなければならない。

(1) 地図、確定図等の作成時期と精度

(2) 明示の目的…例えば、建築確認や農地転用に際して認定道路等との管理限界を確認した場合は、公共用地との筆界線とみなすことは難しい。

(3) 境界杭、側溝、縁石など、筆界線上にある構築物と既成図との整合性。

(4) 当該地区に地積測量図等があるときは、これら図面との整合性。

(5) 座標値が表示されているときは、局地座標・公共座標の区別、並びに、実測値か図上計測値かを判別する。

(6) 基準点・図根点・街路中心点・街区点等が記載されているときは、位置と精度の確認。

(7) 引照点が記載されているときは、位置と精度の確認。

5．明示地区では、既成図に基づいて現地に筆界点又は明示確定点を復元したうえで次の作業に取り掛かるのが原則であるが、既往の成果と現地の状況とが著しく相違するときは、何らかの処置を講じなければならない。管理機関担当者、登記官、土地所有者等を交えて協議を要する場合が多いから、現地の詳細な現況平面図、横断面図等を準備する必要がある。

（民有地境界確認）

第42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、対象地の一筆地測量に準ずるものとする。

2　明示地区においては、筆界点等の復元測量を行い、必要に応じて別個に立会いを実施するものとする。

3　民有地の境界確認のため現況平面図等を作成するときは、一筆地測量と同一の基準点等を使用する。

4　分筆登記の残地部分についても、特別の事情がある場合を除き、民有地の境界確認及び筆界点測量を行なうものとする。

5　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、その外接する土地の所有者の立会いを求めるものとする。ただし、対象地の筆界が明確な場合はこの限りではない。

【趣　旨】

本条は民有地との境界確認の方法に関する規定である。

【運　用】

1．第4項の特別の事情とは、第41条運用の各号を準用するものとする。

2．利害を一にするものとは、夫婦、親子、法人とその代表者等をいう。

3．筆界が明確な場合とは、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。

【解　説】

1．境界確認において調査すべき資料には、官・民境界共に次のようなものがある。

法務局での調査

- 地図又は地図に準ずる図面……作製年度により、精度に差がある
- 土地登記簿、建物登記簿
- 地積測量図、建物図面
- 旧土地台帳
- 閉鎖登記簿
- 閉鎖地図
- 閉鎖地積測量図
- 土地区画整理・土地改良作成基礎資料
- 10年間保存の申請書附属書類
- 建物図面……参考資料にはなるが、筆界の確認はできない
- その他

県、市町村役所での調査

・換地図面（換地寸法図、図根多角図、座標一覧表、点の記）
・土地区画整理画地確定図……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
・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……作製年度により、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

その他の役所、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

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

その他筆界認定に必要と思われる調査

・過去測量者、地元長老、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不動産登記事務取扱手続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。

2．資料調査の手順

地図又は地図に準ずる図面及び登記簿等、法務局の資料調査により、次のことを考察する。

① 何年頃の図面か。
② 根拠法は何か。（土地改良法、土地区画整理法等）
③ 測量器械。
④ 境界杭の有無。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）

3．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10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。

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。

第４章　測量業務

第１節　基　本

（測量の基本的考え方―相対的位置関係）

第43条　筆界点の位置は、測量した日時における既知点または、位置参照点・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。

2　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共に筆界点の位置誤差が、国土調査法施行令別表第五の誤差範囲内であることも確認する。

【趣　旨】

筆界点の位置（相対的位置関係と絶対的位置関係）について、判断にあたっての基本的条項を示したものである。

【解　説】

一筆地における筆界点は、境界確認がなされた時点における周囲にある地物（ブロック塀、側溝等）や測量時に参照した位置参照点・基準点等との相対的位置関係を基本として確認されたものであり、全ての地物等との位置関係が矛盾なく整合できているかを確認する。この場合に重要なことは、各種の補正計算を施す前の観測データが現地の状況と矛盾なく適合していることが大事である。

第２項では、地図整備地区においては第１項により確認された現地の状況が、隣接地の相対的位置関係と比較検討するためには、対象地及び隣接地を水平投影された平面直角座標系上にプロットした状態で隣接する地番ごとの共通する筆界杭の位置が、国土調査法施行令別表第五の誤差の範囲内にあるか確認する必要がある。

（条件の経過、誤差等への対応）

第44条　条件の経年変化により生じる差異、誤差等については、その取扱いに十分留意する。

誤差については、現在の基準、法令等の定めに準拠する。

2　過去の資料類が有する差異、誤差等については、作製当時の取扱い等の時代背景を十分に考察及び分析して対応するものとする。

【趣　旨】

測量の各種条件の経年変化に留意し現在の基準との単純比較によることなく慎重に分析し、作製当時の基準等に配慮し利活用する。

【解　説】

過去の資料（境界確認資料・地積測量図等）を収集分析し業務に活用する場合は、測量機器・調測要領・各種作業規程の変遷等により作成年代ごとに基準とされた各種規則や規程に基づき作成されていることに留意し利活用する。

現在の誤差基準を満たしていない場合でも、作成年代の規則・要領による限り基準に合致した資料を利用する場合には、作成当時の特性や誤差を理解し現在の業務に活用する。この場合に資料として活用した結果については、活用した調査士の責任において業務に利用しその結果責任は、すべて利用した調査士の責任であることに留意する。

第２節　測量の作業・手法

（基礎測量のための多角測量）

第45条　筆界点の復元又は画地調整のための基礎測量において、必要に応じて多角測量を行う。

２　トータルステーション等（以下「TS等」という。）の観測による多角測量は最低限４級以上の基準点を既知点とする単路線方式を原則とするが、やむを得ない事情があるときは、辺長100ｍ以内、多角点２点以内の開放多角方式、又は辺長200ｍ以内、多角点10点以内の同一既知点に閉合する単位多角方式により行うことができる。

３　多角測量の標識は、一時標識とすることができる。ただし、既設の筆界点又は引照点を、多角点の標識と兼ねることができる。

４　多角測量は、本条運用に準じて行うものとする。

５　多角測量の計算は、簡易水平網平均計算等により行うものとする。

【趣　旨】

筆界点の復元又は画地調整を行う際、事前に広範囲を基礎測量する必要がある場合において、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。

【運　用】

多角測量の作業方法及び許容範囲は、次表を標準とする。

１．観測における許容範囲

水平角観測	対回数	1	較　差	40″
鉛直角観測	対回数	1	定数差	90″
距離の観測	セット数	1	セット内の較差	15㎜
鋼　巻　尺	片道読定数	1	往復測定の較差	D/3,000

（注）Ｄ：測定距離

2．点検計算における許容範囲

区分項目	単位多角形	点検路線
方向角の閉合差	$60''\sqrt{n}$	$50''+60''\sqrt{n}$
水平位置の閉合差	$10cm\sqrt{N}\cdot\Sigma S$	$20cm+10cm\sqrt{N}\cdot\Sigma S$

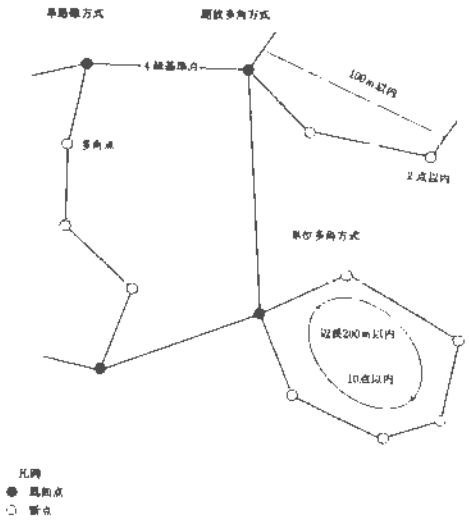
（注）n：測角数　N：辺数　ΣS：路線長（km）

※　筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差のおおむね10倍程度（測定の精度）の精度を確保することが望ましい。

【解　説】

本条第3項の標識を一時標識とすることができるとしたのは、設置する土地所有者に配慮したものであり、建標承諾等に配慮しつつ、可能な限り永久標識とするのが望ましい。

1．多角点の配点例



2．4級基準点測量の諸規定のうち、路線図形に関する規定（第59条運用）は適用しない。

3．鋼巻尺による距離の測定において、止むを得ない事情がある場合は、往復測定の代わりに片道2回測定を行い許容範囲を点検することができる。

観 測 手 簿

年　月　日

測　点：	11 (629)	B = P = C	天　候：
器械高i ：1.450		器械高g ：1.450	観 測 者：
測　器：		気　温：	気　圧：
測器No ：		器械定数：	気象補正： ppm
開始時刻：　時　分		終了時刻：　時　分	備　考：

目盛	望遠鏡	番号	点番	名称	水平角	結果	倍角	較差	倍角差	観測差	水平角(平均値)
0	r	1	1	(269)	0-02-30	0-00-00					0-00-00
		2	12	(630)	160-39-50	160-37-20	35	5			160-37-18
	l	2			340-39-50	160-37-15					
		1			180-02-35	0-00-00					

望遠鏡	点番	名称	目標高	鉛直角		結果	高度定数差
			m				
r	1	(269)	1.450	90-15-50	2Z =	180-31-45	
l				269-44-05	Z =	90-15-53	
				359-59-55	α =	-0-15-53	5
r	12	(630)	1.450	89-32-25	2Z =	179-04-50	
l				270-27-35	Z =	89-32-25	
				360-00-00	α =	0-27-35	

点番	名称	目標高	測定距離		セット内較差	セット間較差	測定距離(平均)反射鏡定数
		m	m	m	mm	mm	m
1	(269)	1.450	16.276	16.276	0	0	16.276
			16.276	16.276	0		
12	(630)	1.450	29.871	29.872	1	0	29.872
			29.873	29.871	2		

点 検 計 算（座 標）

路線名 ：

点番	測点名	夾角	方向角	距離	X	Y
				m	m	m
3	(270)					
			338-09-33			
1	(269)	18-34-25			-7577.007	-38166.011
			356-43-58	16.276		
11	(629)	160-37-18			(-7560.757	-38166.939)
			337-21-16	29.871		
12	(630)	276-43-13			(-7533.189	-38178.440)
			74-04-29	31.456		
13	(631)	130-45-13			(-7524.558	-38148.191)
			24-49-42	41.360		
14	(632)	134-20-45			(-7487.021	-38130.824)
			339-10-27	16.205		
2	(350)	92-06-13			-7471.875	-38136.585
			251-16-40			
4	(349)					

			m	
Σ S =			135.168	
辺数 (N) =			5	
			m	m
結 果 =	251-16-40		-7471.875	-38136.585
結合点成果 =	251-17-27	m	-7471.895	-38136.562
閉 合 差 =	-47	0.030	0.020	-0.023
許容範囲 =	(196)	(0.230)		

簡 易 水 平 網 平 均 計 算

路線No　1　　（　1　——>　2　）

路線名　1号線　　（ 269　——> 350　）

点番	点名	観測角 °′″	方向角 °′″	平面距離 m	X座標 m	Y座標 m	方向角 °′″	距離 m
3	270		338-09-33					
1	269	18-34-25	356-44-06	16.276	-7577.007	-38166.011	356-44-21	16.274
11	629	160-37-18	337-21-32	29.871	-7560.759	-38166.937	337-21-38	29.867
12	630	276-43-13	74-04-53	31.456	-7533.194	-38178.433	74-05-20	31.457
13	631	130-45-13	24-50-13	41.360	-7524.570	-38148.181	24-50-39	41.357
14	632	134-20-45	339-11-06	16.205	-7487.040	-38130.805	339-11-13	16.203
2	350	92-06-13	251-17-27		-7471.895	-38136.562		
4	349							

	方向角の偏差 秒	距離合計 m	X の偏差 m	Y の偏差 m	座標差の偏差 m
観測値	-47	135.168	0.016	-0.011	0.019

多角点成果表

点番	点名	X	Y	辺長	方向角	標高
				S	T	H
1	269	-7577.007	-38166.011	16.274	356-44-21	
11	629	-7560.759	-38166.937	29.867	337-21-38	
12	630	-7533.194	-38178.433	31.457	74-05-20	
13	631	-7524.570	-38148.181	41.357	24-50-39	
14	632	-7487.040	-38130.805	16.203	339-11-13	
2	350	-7471.895	-38136.562			

多角測量精度管理表

路線番号	路線長	内角数	辺数	方向角		座標		閉合比
				閉合差	公差	閉合差	公差	
	m			秒	秒	m	m	
269 ～ 350	135.168	6	5	47	196	0.030	0.230	1/ 4505

（基準点の復元）

第46条　基準点を復元する必要があるときは、おおむね次の方法により行うものとする。

(1)　復元する基準点が１箇所の場合は、点の記等に基づいて推定位置に仮杭を設置し、前後の既知点から角度及び距離を測って復元点の水平位置を確定するものとする。

(2)　１路線の基準点を連続して復元する場合は、近傍に並行して任意の多角路線を形成し単路線方式により各仮点の水平位置を確定した後、既測座標値に基づき、各仮点から角度及び距離を測って復元点の水平位置を確定するものとする。

(3)　一時的に基準点を撤去する場合は、工事直前に引照点を設置し、竣工後、これらの引照点に基づき、基準点を復元するものとする。

(4)　復元された点において、角度及び距離を検測し、既測の観測値との較差が許容範囲を超えた場合は、再度、復元測量を行うものとする。

【趣　旨】

亡失した基準点を復元する方法について規定したものである。

【運　用】

復元点における既測値と検測値との許容範囲は、次表のとおりとする。

項目	１～３級基準点測量	４級基準点測量
基準点間の距離	30㎜	
基準点間の夾角	30″	60″

【解　説】

1．単点の復元は、おおむね次の要領による。

(1) 観測手簿が存在しないときは、次の計算式を用いて、座標値に基づく夾角と距離を求め、放射法又は視通法により復元を行う。

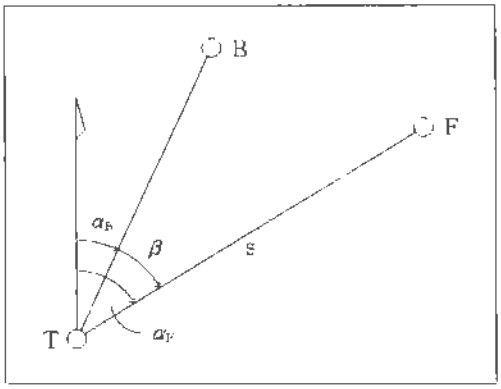
$\alpha_B=\tan^{-1}\dfrac{y_B-y_F}{x_B-x_T}$　又は　$\alpha_B=\cot^{-1}\dfrac{x_B-x_T}{y_B-y_T}$

$\alpha_F=\tan^{-1}\dfrac{y_F-y_T}{x_F-x_T}$　又は　$\alpha_F=\cot^{-1}\dfrac{x_F-x_T}{y_F-y_T}$

$\beta=\alpha_F-\alpha_B$　　$\beta<0$　のときは、360°を加える

$s=\sqrt{(x_F-x_T)^2+(y_F-y_T)^2}$

ただし、x_B、y_B　：後視点Ｂの座標値
x_T、y_T　：器械点Ｔの座標値
x_F、y_F　：復元点Ｆの座標値
α_B、α_B：放射法で設置するための距離（器械点→復元点）



(2) 観測手簿があるときは、手簿に記載されている水平角及び距離を用いて復元を行うことが望ましい。

(3) 既測座標値が平面直角座標系に基づくものであり、かつ、設置距離Ｓが長いときは、標高補正・縮尺補正率の逆数を乗じて、現地距離を求め測設しなければならない。

2．設置する距離が長いとき、又は高い精度で復元したい場合は、次に掲げる補償法を適用することが望ましい。

(1) 計算された設置距離及び夾角に基づき、半対回（単角、単距離）観測により、杭の頭部に仮点F′を印す。

(2) 要求する精度に応じて、２対回～３対回の測角、２セット～３セットの測距を行って仮点F′の位置を精測する。

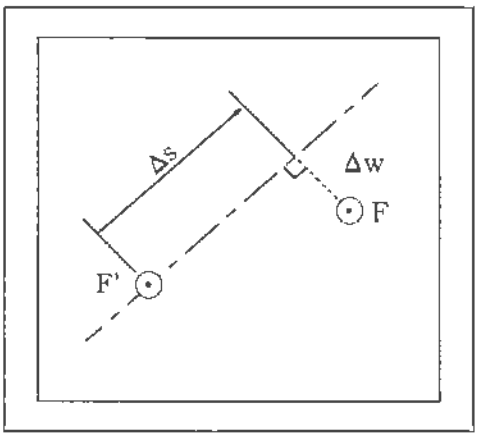
(3) 杭の頭部に視通線を引き、㎜尺を用いて、線上に距離の補正量を、直角方向に角度の補正量を測って、復元点Ｆを確定する。

(4) 補正量は次の計算公式による

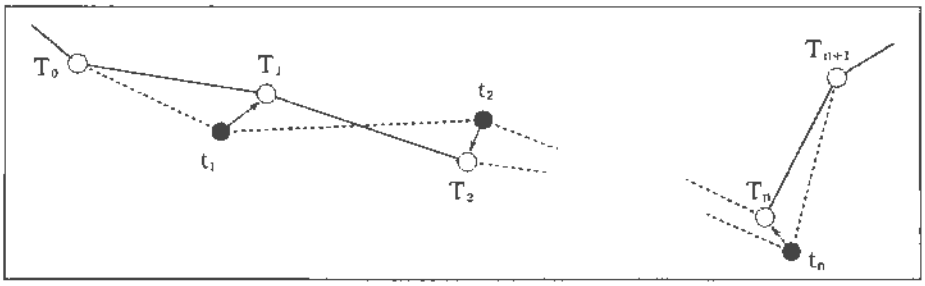
$\Delta s=s-s'$

$$\Delta w=\frac{\Delta\beta\cdot s}{206265}=\frac{(\beta-\beta')\cdot S}{206265}$$

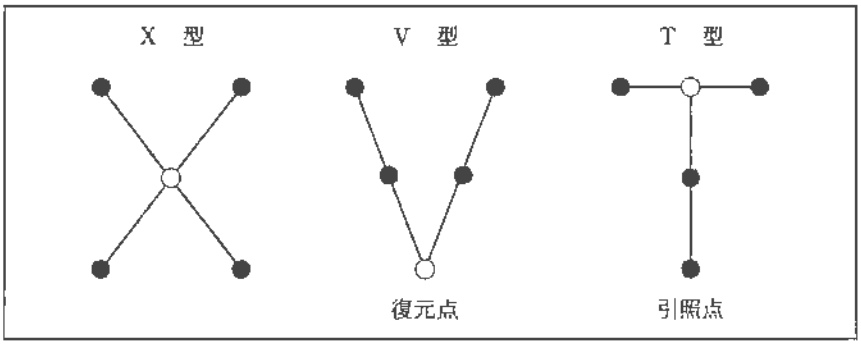
ただし、s、s′ ：設置距離、仮点の測定距離（単位㎜）
Δs ：距離の補正量（単位㎜）＝S－S′
β、β′：設置夾角、仮点の観測夾角（単位　秒）
Δw ：角度の補正量（単位㎜）、正のときは右側にとる



3．路線の復元は次図に示すとおり、復元点T_1、T_2、……、Tnの近傍２～３ｍの位置に仮点t_1、t_2、……、t_nを設置し、その位置を単路線方式基準点測量により測定したのち、各復元点について、第１項の放射法を適用すればよい。



4．一時的引照点には、Ｘ型、Ｖ型、Ｔ型などがある。引照点にトータルステーション又はセオドライドを整置して基準点を視準し、視通線上に控えの引照点を設置すればよい。工事が長期にわたる場合は、念のため引照点の交角及び点間距離を測っておくことが望ましい。



（筆界点測量）

第47条　筆界点測量とは、基準点、多角点、器械点、既設の筆界点（以下「観測点」という。）に基づき、筆界点、分割点、復元点、引照点等（以下「筆界点等」という。）の位置を測定する作業をいう。

2　筆界点測量は、現地の状況に応じて、次に掲げる方法を選択して行うものとする。

(1)　放射法…観測点にTS等を整置し夾角と距離を測って、筆界点等の位置を測定する方法をいう。

(2)　視通法…筆界点にTS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、分割点等の位置を測定する方法をいう。

(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測定する方法をいう。

(4)　支距法…筆界線、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、筆界点等の位置を測定する方法をいう。

(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測定する方法をいう。

(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。

【趣　旨】

筆界点を測量する際の方法について規定したものである。作業方法の選択にあたっては、現地の状況を十分把握し、その状況に応じた方法を選択するものとする。

【運　用】

1．筆界点測量にあたっては申請地の筆界点に限定せず、隣接地・対側地の筆界点、並びに引照点として利用可能と思われる恒久的地物の端点等を同時に測定するものとする。

また、道路、水路など一定の幅員を有する構築物があるときは、その主要寸法を測定し、断面図・詳細図等を作成することが望ましい。

2．筆界点測量における、各種作業方法の選択は次表を標準とする。

RTK-GPS法、ネットワーク型RTK-GPS測量法については第69条（GPS筆界点測量）を参照のこと。

項　目	適　用　対　象
放射法	すべての作業
視通法	境界線上に位置する分割点
平板法	対象地の既成図が平板法による場合の復元測量（注）
支距法	建物内部等、放射法による測量が困難な箇所
多角法	筆界点が単位多角形を形成している場合
簡易法	広大な山林原野の一部を分割する場合の残地部分

（注１）　既成図が作製された測量方法に準じた方法で、できるだけ広い範囲の整合を図りつつ復元することが効果的な場合がある。

（注２）　筆界確定測量は、TS等により座標値を求めるものとする。

３．放射法、視通法による作業方法及び許容範囲は、次表を標準とする。

機器の種類		対回数	セット数	較差の制限
トータルステーション	水平角	0.5		
	鉛直角	0.5		
	距　離		0.5	
セオドライト	水平角	1		20（1000/S）秒以内
	鉛直角	0.5		
光波測距儀			0.5	
鋼巻尺			2回	5㎜

（注）１．測定距離が50m未満の場合には（　）内の値とし、この場合のSは測定距離をm単位で表した数とする。

２．３級トータルステーション等を用いて精度区分甲２以上の筆界点測量を行う場合、水平角は２対回観測とし、観測差40（2000/S）秒以内、倍角差60（3000/S）秒以内、水平目盛位置は、距離測定は１セット（１視準２読定）較差の制限５㎜を標準とする。

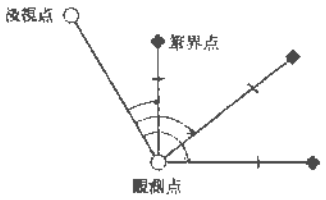
３．公嘱登記における距離測定は、１セット（１視準２読定）較差の制限５㎜を標準とする。

【解　説】

各種方法を図示すれば次のとおりである。

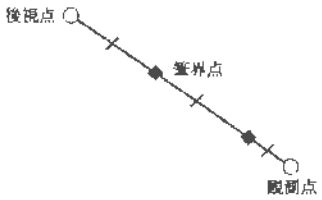
1．放射法

極座標（夾角と距離）を観測する。



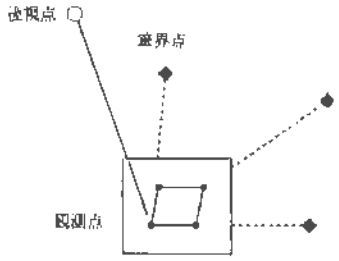
2．視通法（割込法）

距離のみを観測する。



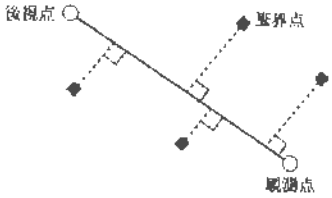
3．平板法

平板を用いて図解的に表示する。



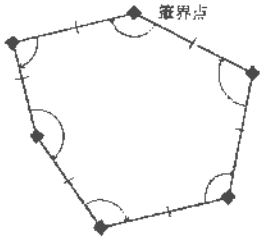
4．支距法

直交座標により位置を測定する。



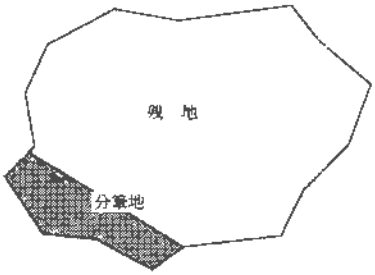
5．多角法

筆界点を多角点とする。



6．簡易法

コンパス測量、空中写真測量など。



観　測　手　簿

測点 KIYOMI1 （　　） 観測年月日 00/01/14
観測状況 B = C = P 天候 晴 風力 無風
観測者 K.MINAMI

測器名	SOKKIA	器械番号	SET4	記録方法	自動
標石番号		柱石長		埋石差	
器械高	1.349 m	器械定数			
気温	2℃	気圧	765 mmHg	気象補正	-15 ppm
開始時刻	10:30	終了時刻	10:40		

目盛	望遠鏡	視準点 名称・番号	水平角 観測角 (° ' ")	結果 (° ' ")	倍角較差 " "	平均値 (° ' ")
0°r	1	T58NO.48	0-00-00	0-00-00		0-00-00
	2	KT30	251-54-40	251-54-40		251-54-40

望遠鏡	視準点 名称・番号	鉛直角 観測角 (° ' ")	r − l =2Z 90± α = Z (　) α (° ' ")	距離 測定値(1) m	(2) m	較差 mm	目標高 m	反射鏡定数 mm
r	T58NO.48	99-30-10	-9-30-10				0.450	
r	KT30	90-00-00	+0-00-00	11.895	.895			

観測手簿

器械点	属性	器械高	視準点	属性	水平角	高度角 鉛直角	斜距離 D	水平距離 Dcos α	球面距離 S	平面距離 s	目標高 *比　高	視準点 コード
KIYOMI1	多角観測	1.349	T58NO.48	取付	0-00-00	99-30-10					0.460	
			KT30	放射	251-54-40	90-00-00	11.895	11.895				
AA1201	多角観測	1.238	KIYOMI1	取付	0-00-00	94-12-20					1.361	
			KT31	放射	157-59-20	90-00-00	8.204	8.204				
AA1202	多角観測	1.195	AA1201	取付	0-00-00	83-41-40					1.232	
			KT32	放射	129-48-30	90-00-00	7.407	7.407				
AA1203	多角観測	1.196	AA1202	取付	0-00-00	91-37-50					1.195	
			KT33	放射	169-59-20	90-00-00	6.029	6.029				
			G5	放射	156-27-40	90-00-00	12.412	12.412				
AA1204	多角観測	1.255	AA1203	取付	0-00-00	79-03-30					1.194	
			KT34	放射	358-48-30	90-00-00	3.650	3.650				
			G6	放射	111-42-10	90-00-00	5.819	5.819				
			KT35	放射	233-06-20	90-00-00	18.714	18.714				
AA1205	多角観測	1.287	AA1204	取付	0-00-00	82-07-50					1.257	
			KT36	放射	146-52-30	90-00-00	8.851	8.851				
			P25	放射	183-52-30	90-00-00	15.290	15.290				
AA1206	多角観測	1.269	AA1205	取付	0-00-00	86-15-30					1.286	
			KT37	放射	167-39-10	90-00-00	4.910	4.910				
AA1208	多角観測	1.251	AA1207	取付	0-00-00	107-51-00					1.185	
			KT38	放射	40-35-20	90-00-00	4.034	4.034				
			G7	放射	62-39-10	90-00-00	10.079	10.079				
AA1210	多角観測	1.236	AA1209	取付	0-00-00	101-43-00					1.104	
			KT39	放射	46-21-50	90-00-00	0.594	0.594				
			KT40	放射	194-04-00	90-00-00	5.102	5.102				
AA1211	多角観測	1.290	AA1210	取付	0-00-00	89-26-40					1.238	
			KT41	放射	322-21-50	90-00-00	1.155	1.155				
AA1212	多角観測	1.231	AA1211	取付	0-00-00	109-04-20					1.296	
			G8	放射	68-32-40	90-00-00	5.214	5.214				
			KT43	放射	106-12-30	90-00-00	5.951	5.951				
			KT42	放射	228-45-50	90-00-00	4.014	4.014				
AA1214	多角観測	1.060	AA1213	取付	0-00-00	91-25-10					1.177	
			P32	放射	55-21-00	90-00-00	2.640	2.640				
			P30	放射	79-24-20	90-00-00	4.564	4.564				
			P31	放射	157-08-00	90-00-00	6.608	6.608				
AA1216	多角観測	1.035	AA1215	取付	0-00-00	62-37-50					1.157	
			P33	放射	338-34-30	90-00-00	5.046	5.046				
AA1217	多角観測	1.094	AA1216	取付	0-00-00	57-01-40					1.035	
			P34	放射	43-19-30	90-00-00	1.870	1.870				
AA1219	多角観測	1.180	AA1218	取付	0-00-00	65-14-50					1.122	
			P35	放射	16-08-40	90-00-00	11.693	11.693				

放射トラバース計算書

路線名 = KIYOMI1

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
KIYOMI1	T58NO.48			104-44-56						16187.078	2060.302	KIYOMI1
KIYOMI1	KT30	251-54-40		356-39-36	11.895	11.875	-0.693			16198.963	2059.609	KT30

放射トラバース計算書

路線名 = AA1201

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
AA1201	KIYOMI1			11-50-08						15165.337	2055.746	AA1201
AA1201	KT31	157-59-20		169-49-28	8.204	-8.075	1.449			15157.262	2057.196	KT31

放射トラバース計算書

路線名 = AA1202

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
AA1202	AA1201			350-50-37						15143.095	2059.331	AA1202
AA1202	KT32	129-48-30		120-39-07	7.407	-3.776	6.372			15139.319	2065.703	KT32

放射トラバース計算書

路線名 = AA1203

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
AA1203	AA1202			310-21-39						15128.601	2076.385	AA1203
AA1203	KT33	169-59-20		120-20-59	6.029	-3.046	5.203			15125.556	2081.588	KT33
AA1203	G5	156-27-40		106-49-19	12.412	-3.592	11.881			15125.009	2088.266	G5

放射トラバース計算書

路線名 = AA1204

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
AA1204	AA1203			20-19-47						15103.875	2067.224	AA1204
AA1204	KT34	358-48-30		19-08-17	3.650	3.448	1.197			15107.323	2068.421	KT34
AA1204	G6	111-42-10		132-01-57	5.819	-3.896	4.322			15099.979	2071.546	G6
AA1204	KT35	233-06-20		253-26-07	18.714	-5.335	-17.937			15098.540	2049.287	KT35

放射トラバース計算書

路線名 = AA1205

器械点	視準点	夾角	補正量	方向角	距離	ΔX	ΔY	εX	εY	X座標	Y座標	測点名
AA1205	AA1204			49-21-22						15079.893	2039.287	AA1205
AA1205	KT36	146-52-30		196-13-52	8.851	-8.498	-2.474			15071.395	2036.813	KT36
AA1205	P25	183-52-30		233-13-52	15.290	-9.152	-12.248			15070.741	2027.039	P25

筆界点成果表

地番名 ： 2612

点 名	X 座 標 m	Y 座 標 m	辺 長 m	方 向 角 ° ′ ″
V5331	15014.321	1673.398		
			4.603	78-54-09
V5332	15015.207	1677.915		
			15.743	66-27-14
F208	15021.496	1692.347		
			10.281	310-22-07
F207	15028.155	1684.514		
			17.747	218-46-58
V5331	15014.321	1673.398		

（分筆測量）

第48条　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　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、分割前の各土地相互間の筆界が不明のときは、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うえで分筆するものとする。

3　分割後の筆界点には第56条により永久標識を設置するものとする。ただし、障害物その他の事情により直ちにこれができないときは、当該筆界点近傍に控え杭等を設置し、又は他の標示された筆界点からの距離、角度等により、後日、容易に現地標示ができるようにし、かつ、測量成果図等にそれらの関係を明示するものとする。

4　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標示した後、必要があると認めるときは点検測量を行って調整し、累積誤差の解消に努めるものとする。

5　既存の測量成果に基づき分筆測量を行う場合には、その成果の内容、経過期間及び現地の状況等に左右されず、改めて現地に赴き境界標の有無等の筆界調査をし、一筆地の確認測量をしなければならない。この場合には、委託者に対してその必要性を説明して理解を求めるものとする。

【趣　旨】

本条は分筆測量を行う場合に留意すべき事項及び手法を規定している。分筆にあたっては、新たに筆界が創設される土地の測量の精度と共に残地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。各項はこのことを念頭に置いている。

【解　説】

1．第1項　分筆測量を行う場合に、特別の事情が存しない限り全筆測量を実施することは、地図等の精度維持及び地積の確保のための必要条件である（登記規則第78条）。現今では広大な土地の一部を分割する場合等を除き、全筆測量を行うことが社会的要請として定着しつつあり、更に

制度の充実発展のためには、関係者の認識をより一層高めるよう努めなければならない。

2．第２項　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いる。そして、各筆ごとの筆界は不明な場合がほとんどであることから、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。ただし書は、合筆しない場合の措置について規定している。

3．第３項　分割により創設する筆界点には、境界標識を設置することは当然のことであるが、特別な事情により、その位置に設置できない場合の措置を規定している。

4．第４項　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ことを規定している。

5．第５項　既存の測量成果が存し、かつ、既存の筆界点が現地に存する場合であっても、調査の結果、相互間に異常が認められたときは、所要の復元測量を実施するよう規定している。

【参　照】

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第77条（地積測量図の内容）

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　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（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あっては、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）

八　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。）があるときは、当該境界標の表示

２　前項第８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。

３　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。

４　第10条第４項の規定は、地積測量図について準用する。

第78条（分筆の登記の場合の地積測量図）

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。

第10条（地図）

４　地図を作成するための１筆地測量及び地積測定における誤差の限度は、次によるものとす

る。

一　市街地地域については、国土調査法施行令（昭和27年政令第59号）別表第５に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで

二　村落・農耕地域については、精度区分乙一まで

三　山林・原野地域については、精度区分乙三まで

○不動産登記事務取扱手続準則（平成17年２月25日民二第456号民事局長通達）

第72条（分筆の登記の申請）

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。

○昭和36年５月12日民三第295号法務省民事局第三課長心得回答（甲府市長照会）

土地区画整理事業のみ完了した土地の分筆登記の申請について

不動産登記法の改正により、土地の一部を売買したときは、分筆、移転登記を申請しなければならないが、右（上記）の分筆登記申請書には、基となる土地（区画整理法上の従前の土地）の実測図を添附すべきものとされておりますが、土地区画整理の施行区域内においては（特に戦災復興事業）、この方法が不可能の場合が多く考えられますので、その取扱いについて、どの様にするのか御回示願います。

（回答）　民事局長宛の問合せのあった標記の件については、測量によって分割後の土地の地積を定めることができないときは、土地の分筆はすることができないものと考えます。

（一筆地測量のための多角測量）

第49条　数値地区、図解地区、基準点地区、街区点地区において、基準点から直接一筆地の筆界点を測量することが困難な場合は、単路線多角測量を行う。

2　公図地区、未整備地区において、筆界点の測量にTS等を整置する点（以下「器械点」という。）を必要とする場合は、数個の器械点を多角点とする単位多角測量を行う。

3　未整備地区においては、位置を特定するために、対象地から顕著な恒久的地物まで数個の器械点を多角点とする開放多角測量を行う。

4　多角路線の形状、多角測量の作業方法及び許容範囲は、第45条（基礎測量のための多角測量）及び同運用の規定を準用するものとする。

【趣　旨】

一筆地を測量するにつき、多角測量を行う場合の方法について規定したものである。

【運　用】

器械点を多角点とみなす場合の基準は、おおむね次のとおりとする。

1．基準点測量の成果に基づき器械点の位置を特定する場合。

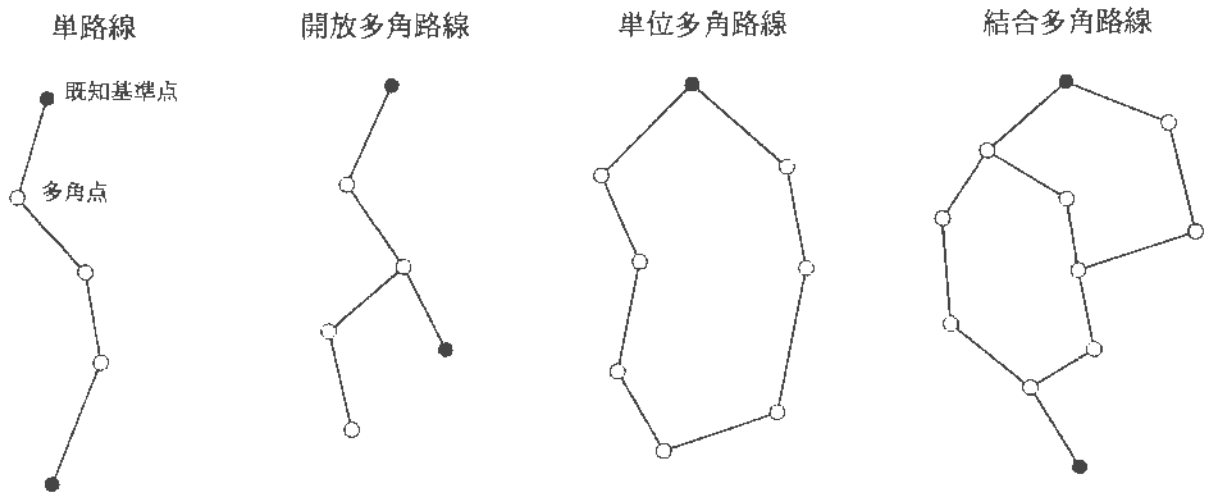
2．局地的な測量では、器械点が次の条件を備えるとき。

(1)　路線の総延長が200mを超えるとき。

(2)　地積測量図が数葉にわたり、その配置を示すために全図を作製したとき。

(3)　範囲が広い、障害物が多いなどの理由により結合多角路線を形成したとき。

(4)　路線の総延長が500mを超えるときは、幹線と支線に区分し、幹線には4級基準点測量の作業方法及び許容範囲を適用することが望ましい。



【解　説】

1．一筆地測量のための多角測量は、国土調査法に基づく地籍測量の細部図根測量に相当する。

各種測量は、おおむね次のとおりとする。

登記基準点測量……単路線、結合多角路線

公共用地界確認測量……　〃

大規模分筆測量……単位・結合多角路線

特殊な引照点測量……単路線、開放多角路線

1～4級基準点測量は主として公嘱登記において、発注機関の要請により実施されることが多いと考えられるが、大規模宅地造成工事等を施工する民間ディベロッパーの委託により、実施することも予想される。

（復元測量）

第50条　既存の資料に基づき、亡失した筆界点等を復旧することを復元測量という。

2　復元測量は、前項の資料作成当時の作業方法及び誤差の許容制限を考慮して行うものとする。

3　基礎となる基準点、位置参照点、筆界点等の位置が特定できないときは、あらかじめ関係者の立会いによる確認作業を先行するものとする。

4　作業終了後は、点間距離、地積等を第2項の測量成果と照合し、公差を越える誤差があるときは、現地の状況を勘案して、再測、測量成果の点検、画地調整等を行い、既存の資料の作製者その他の関係者と協議するなどして適切な措置を講ずるものとする。

【趣　旨】

本条は、当該土地の筆界点の全部又は一部が不明又は異常があるため、筆界点を復元するための作業方法等を規定したものである。

地図等及び地積測量図等に基づき、その図面の評価を行い、法的判断のもとに筆界点を現地に復元することは、調査士の調査・測量業務において固有専門的な業務の中心をなすものである。

筆界を復元する場合の態様には、

(ｱ)　数値資料のある場合

(ｲ)　数値資料はないが、地図又は換地図等がある場合

(ｳ)　上記のいずれも無い場合

などがある。したがって、復元方法は、収集した資料の持つ内容によって、その手法も異なってくることになる。本条はその手法を分類例示したものである。

【解　説】

地図等及び地積測量図等に基づき、より正確に筆界点を現地に復元することは、調査士の調査・測量業務において主眼をなすものである。筆界を復元するためには、復元測量の基準となる基本三角点等（図根点を含む。）の位置が、地図に正確に表示されていることが必要条件となる。地図に基づいて筆界点を復元する場合であっても、地図自体が持つ精度、各筆界点の位置、基本三角点等の亡失、不存在により、筆界点を寸分も誤りなく現地に復元することは、相当の困難が伴う。いわんや、地図の備付けのない地域にあっては、前述（本要領第34条に詳述）した事情から慎重な作業を要する。

（点間距離検測）

第51条　点間距離検測とは、鋼巻尺又はTS等を用いて、隣接する筆界点間の距離を測定し、計算距離との較差を求めて、測量精度を点検する作業をいう。

2　前項の較差が許容制限を超えるときは、再測を行うものとする。

3　検測の結果を記録した精度管理表を作成することが望ましい。

4　点間距離検測を筆界点間距離の測定に準じてGPS測量機により行うことができる。

【趣　旨】

調査測量した筆界点間の距離の正確性を確保・確認するための点検作業についての規定である。

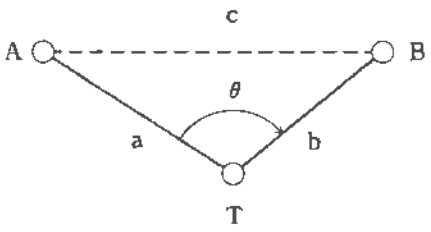
【運　用】

1．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、TSの対辺測定機能による間接測定等により行う。

2．較差の許容制限は、第56条運用に準ずるものとする。

【解　説】

1．トータルステーションによる対辺測定機能とは、2辺a、bと夾角θを測定しデータコレクタ又は本体に内蔵されたマイコンにより対辺の距離cを演算し、モニターに表示する機能をいう。直接距離を測定することが困難な場合、近傍の見通しの良い地点に器械を設置し、測距区間の両端点に立てた反射鏡を視準すれば容易に点間距離を測定することができる。



$c=\sqrt{a^2+b^2-2ab\cos\theta}$

2．地積測量図が提出されている筆界点に関する点間距離検測及び処理の方法は次のとおりとする。

(1)　座標値に基づき計算距離を求める。
→　$L_1=\sqrt{(x_2-x_1)^2+(y_2-y_1)^2}$

(2)　点間距離を検測する。　→　L_2

(3)　測量誤差を求める。　→　$\Delta L=|L_1-L_2|$

(4)　第56条運用の制限は、　→　e_1

(5)　精度を点検する。　→　$\Delta L>e_1$ならば再測：X

(6)　既成図の点間距離は、　→　L_3

(7)　辺長誤差を求める。　→　$\Delta D=|L_1-L_3|$

(8)　筆界点位置誤差の制限は、→　e_2

(9)　精度を点検する。

→　$\Delta D\leq e_1$ならば、既成図の成果を優先：A

→ $\Delta D > e_1$ならば、杭の移動の有無を点検する：B

⑽ 杭や構築物が移動しているときは、

→ 正しい位置に移設する

⑾ 杭が移動していないときは、

→ $\Delta D \leqq e_2$ならば、委託者の意志を尊重する：C

→ $\Delta D > e_2$ならば、更正・分合筆を行う：D

e_1は測量誤差、e_2は工作の誤差である。例えば、$\Delta D \leqq e_2$であっても、$\Delta L > e_1$ならば、必ず再測を行う必要がある。

$\Delta D > e_1$であって、しかも杭や境界線に変動がみられないときは、地積測量図の訂正、地積更正あるいは隣接者どうしの分合筆による境界整正が望ましいのであるが、費用もかかることからその選択は委託者の判断に委ねるしかない。しかし成果図等にはその経過を記載し、十分に説明をしておくことが大切である。

計算例を次に示す。（精度区分甲２、平地とする。）

測点	x	y	計算値 L_1	実測値 L_2	既測値 L_3	ΔL e_1	ΔD e_2	処理
1	100.000	100.000						A
			9.139	9.142	9.140	3 mm 10	1 mm 70	
2	90.862	99.844						
			5.599	5.560	5.590	39 10	9 62	× （再測）
3	86.420	96.434						
			14.000	14.008	14.020	8 10	20 77	B C
4	77.897	107.541						
			8.689	8.684	8.600	5 10	89 69	B D
5	78.111	116.228						
			21.609	21.542	21.510	67 10	99 86	× （再測）
6	99.717	116.598						
			16.600	16.610	16.520	10 10	80 80	B C

（注） 処理の略号は、⑸～⑾の説明文の内容を示したものである。最下段は制限ぎりぎりの値を示したもので、好ましい例とは言えない。

⑿ 境界点間距離が平面直角座標系に基づいて算出されたものであり、かつ、その距離が長いときは、L_1に標高補正・縮尺補正率の逆数を乗じて、現地距離を求め、実測値と比較しなければならない。

筆界点間点検精度管理表

作業名		地区		計画機関		作業機関		点検者	
路線名		期間	自 至	作業量		主任技術者		精度区分	甲2

測点		水平位置（距離）				摘要
		計算値	測定値	較差	制限	
K790	～ K3173	12.197	12.200	-0.003	0.074	$0.040+0.010\sqrt{S}$
K3173	～ K3171	18.155	18.164	-0.009	0.082	〃
K3171	～ K2517	14.438	14.452	-0.014	0.077	〃
K2517	～ K2518	13.483	13.495	-0.012	0.076	〃
K2518	～ K3169	44.783	44.800	-0.017	0.106	〃
K3169	～ K790	13.138	13.149	-0.011	0.076	〃
K2517	～ K788	44.848	44.859	-0.011	0.106	〃
K788	～ K789	0.445	0.439	-0.006	0.046	〃
K789	～ K3170	13.079	13.089	-0.010	0.076	〃
K3170	～ K2518	45.404	45.421	-0.017	0.107	〃

測点	水平位置（距離）				摘要
	計算値	測定値	較差	制限	

第３節　計　算

（座標計算）

第52条　数値地区、図解地区、基準点地区及び街区点地区において、位置の表示は国土調査法施行令第２条第１号に規定する平面直角座標系（以下「公共座標」という。）によるものとする。ただし、図根点、筆界点等の亡失が甚だしく、既成の成果を利用することが困難な場合は、近傍の恒久的な地物に基づく局地的な任意の直角座標系（以下「局地座標」という。）を用いることができる。

２　TS等を用いる場合は、データコレクタ、ディスプレイ装置、データ処理システム等を有効に活用して、計算の効率を高め、錯誤の排除に努めるものとする。

３　日本測地系から世界測地系に座標変換する場合は、変換後の位置誤差・辺長誤差・地積誤差が登記規則第10条第４項の誤差の限度内であり既測成果等とも整合することを確認する。既測成果と整合しない場合は、座標変換でなく実測によるものとする。

４　国土地理院提供の座標変換ソフト（TKY2JGD）を使用して座標変換した場合は、計算に使用したバージョンを記載する。

【趣　旨】

土地の筆界点の座標を求めるにあたっての規定である。

特に平成14年４月１日、日本の座標系が日本測地系から世界測地系に移行したことを受け、その変換にあたっては注意を要する。

【解　説】

公共座標と局地座標の相違点は、次のとおりである。

１．不登法は登記所備付地図が備え付けられていることを前提としているから、筆界点の位置は公共座標により表示されることを原則とする。

２．したがって、筆界点間の辺長は、実測辺長に投影補正を行って準楕円体面の球面距離に換算したのち、縮尺補正を行って座標原点をとおり縮尺係数0.9999なるガウス・クリューゲル投影面に投影した値を記入しなければならないが、実際には平面直角座標系の座標値から三平方の定理を用いて計算すれば済むわけで、これが公共座標のメリットである。

３．当然、土地の地積も上記投影面に投影された面積でなければならないが、公共座標の場合は座標値をそのまま使用して数値計算をすればよい。

４．しかしながら、公共座標に基づく計算値と局地座標による計算値との較差は、次式に示すとおりごくわずかで、第26条解説の制限を超えないから、局地座標の採用が表示登記の支障となるとは考えられない。

$\Delta L = (1 - m + H/6370)\ L$

ただし、L：筆界点間の局地辺長

ΔL：局地座標辺長－公共座標辺長

H：測定地の楕円体高（km）

m：測定地の縮尺係数

5．測地成果2000（世界測地系）導入に伴って発生する一筆地測量に関わる諸問題については、別紙14を参照されたい。

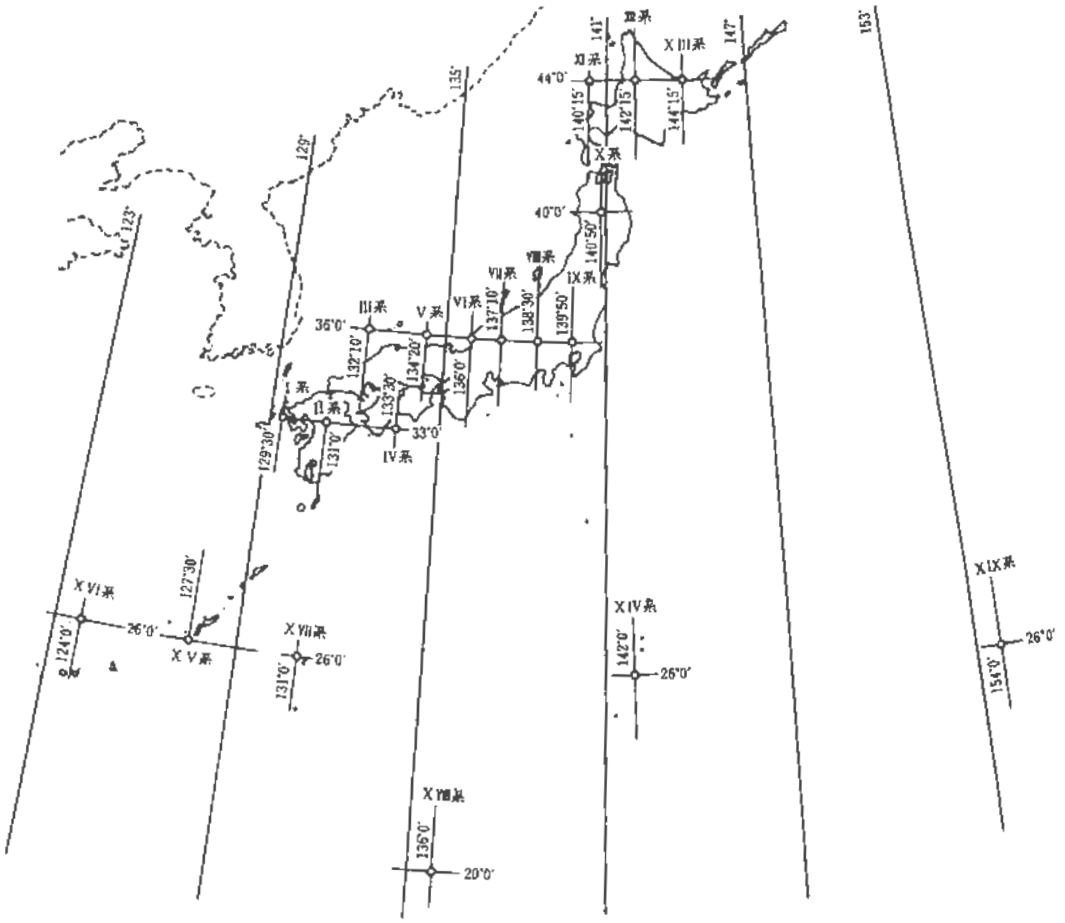
【参考資料】

平面直角座標系

系番号	座標系原点		所属区域
	緯度（φ）	経度（λ）	
I	33°0′0″	129°30′0″	長崎・鹿児島各県のうち北緯32°から南であり、かつ東経130°から西である区域（喜界島を含む）
II	33°0′0″	131° 0′0″	福岡・佐賀・熊本・大分・宮崎・鹿児島各県（I系に属する区域を除く）
III	36°0′0″	132°10′0″	島根・広島・山口各県
IV	33°0′0″	133°30′0″	徳島・香川・愛媛・高知各県
V	36°0′0″	134°20′0″	兵庫・鳥取・岡山各県
VI	36°0′0″	136° 0′0″	福井・三重・滋賀・奈良・和歌山各県、京都・大阪各府
VII	36°0′0″	137°10′0″	富山・石川・岐阜・愛知各県
VIII	36°0′0″	138°30′0″	新潟・山梨・長野・静岡各県
IX	36°0′0″	139°50′0″	福島・茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・神奈川各県、東京都（XIV、XVIII、XIX系に属する区域を除く）
X	40°0′0″	140°50′0″	青森・秋田・山形・岩手・宮城各県
XI	44°0′0″	140°15′0″	小樽・函館・伊達各市、胆振（虻田・有珠各郡のみ）・檜山・後志・渡島各支庁管内
XII	44°0′0″	142°15′0″	稚内・留萌・旭川・美唄・岩見沢・札幌・夕張・苫小牧・室蘭・士別・名寄・芦別・赤平・三笠・滝川・砂川・江別・千歳・歌志内・深川・紋別・富良野・登別・恵庭各市、宗谷・留萌・上川・網走（紋別郡のみ）・空知・石狩・胆振（XIを除く）・日高各支庁管内
XIII	44°0′0″	144°15′0″	網走・北見・釧路・帯広・根室各市、網走（XIIを除く）・根室・釧路・十勝各支庁管内
XIV	26°0′0″	142° 0′0″	東京都のうち北緯28°から南であり、かつ東経140°30′から東であり東経143°から西である区域
XV	26°0′0″	127°30′0″	沖縄県のうち東経126°から東であり、かつ東経130°から西である区域
XVI	26°0′0″	124° 0′0″	沖縄県のうち東経126°から西である区域
XVII	26°0′0″	131° 0′0″	沖縄県のうち東経130°から東である区域
XVIII	20°0′0″	136° 0′0″	東京都のうち北緯28°から南であり、かつ東経140°30′から西である区域
XIX	26°0′0″	154° 0′0″	東京都のうち北緯28°から南であり、かつ東経143°から東である区域

【参考図面】

平面直角座標系



【参考資料】

国土地理院発行「測地成果2000導入に伴う公共測量成果座標変換マニュアル」より抜粋

3.測地成果2000の概要

3.1 測地成果2000について

これまで採用していたベッセル楕円体は、我が国の測量が開始された明治時代においては最新最良の地球楕円体のひとつであったが、測地学に関する研究が進んだ現在においては地球の形状を正確に表していないことがわかっている。

世界測地系に準拠している測地成果2000において採用しているGRS80の楕円体は、ベッセル楕円体に比べて長半径、扁平率ともやや大きい。

表－1 楕円体の比較

	長 半 径	扁 平 率
GRS80楕円体	6,378,137m	298.257222101分の1
ベッセル楕円体	6,377,397m	299.152813分の1

また、日本経緯度原点の原点数値は、明治時代に天文測量によって求められた値がもとになっており、鉛直線偏差の影響を受けているため、世界測地系（VLBI（Very Long Base line Interferometry：超長基線電波干渉法）やGPS（Global Positioning System：全地球測位システム）等の観測によって設定された世界共通の測地基準系）に基づいた値からは大きくずれることになる。

さらに、日本経緯度原点から出発して行われた過去の三角測量網には、最新のGPS等を用いた高精度の測量からひずみがあることもわかってきている。

こういった事情から測地成果2000では、以下の方針を採って算出されている。

(1) GRS80による楕円体を採用

(2) ITRFに基づく座標系を採用

(3) 最新の測量結果に基づき過去の三角測量網のひずみを補正

GRS80楕円体は、地球を近似する回転楕円体の中心を地球の重心とすることを定めている。一方、ITRF座標系は、三次元直交座標系であり、地球の重心に原点を置き、X軸をグリニジ子午線と赤道との交点方向に、Y軸を東経90度の方向に、Z軸を自転軸の方向にとって空間上の位置をX、Y、Zで表現している。緯度・経度を表現するためには、何らかの楕円体を用いる必要がある。測地成果2000ではGRS80楕円体とITRF座標系を使用して位置座標を求めている。

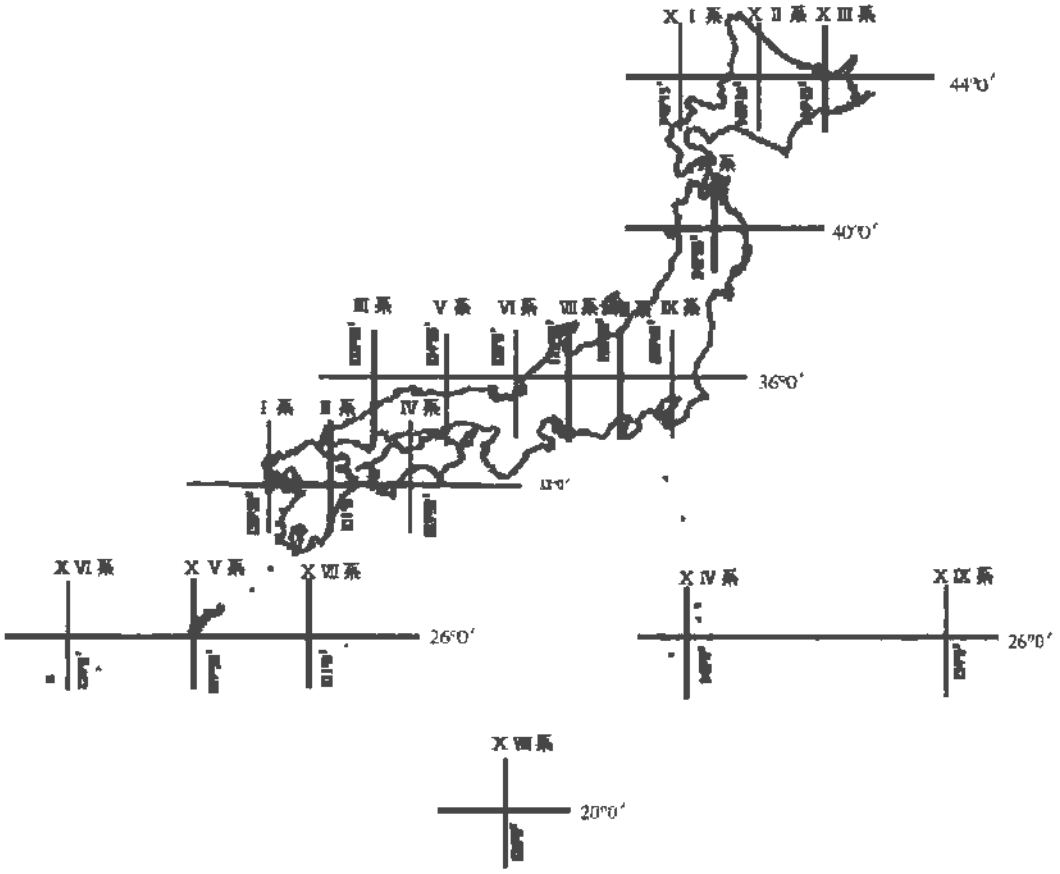
このため、旧成果の緯度、経度は測地成果2000では値が変わることになる。また、緯度差、経度差は一様ではなく、場所によって異なる。

国土地理院では、このような事情を考慮して旧成果を測地成果2000に座標変換するプログラムを提供し、測地成果2000に対応できるようにしている。

3.2 平面直角座標系の定義

公共測量のように測量範囲が狭い場合は、地理学的経緯度よりも図－1に示す平面直角座標（建設省告示）が用いられる。

建設省告示による平面直角座標系は、測地成果2000においてもその定義を変更しない。このため、各平面直角座標系の原点の経緯度数値は測地成果2000においても変わらない。

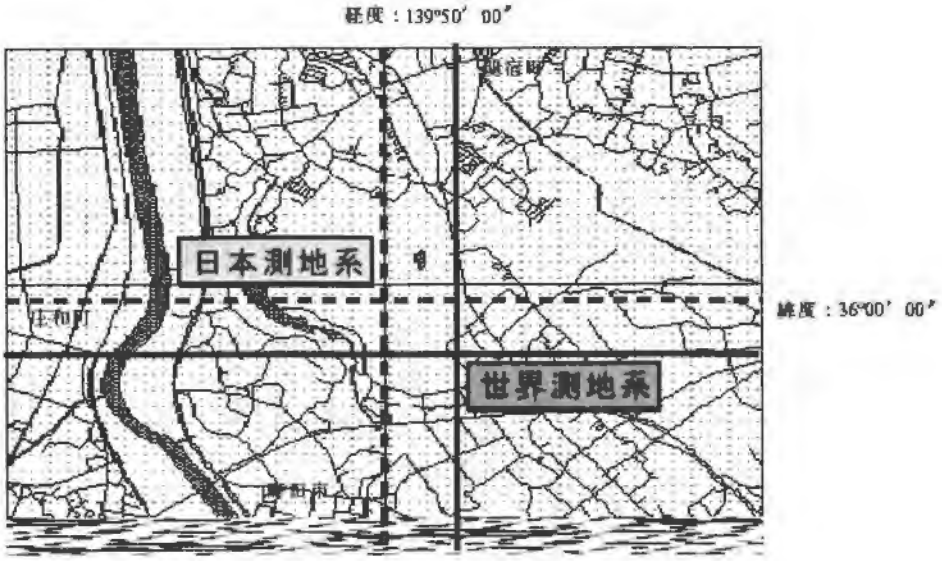


図－１　平面直角座標系

例えば、座標系番号IXの平面直角座標系の原点の緯度は36度00分0.0000秒、経度は139度50分0.0000秒となっているが、測地成果2000でもこの値を踏襲する。したがって、原点の位置は地面に対しては固定されず移動することになる。この結果、平面直角座標系で表示された旧成果（x座標、y座標、真北方向角、縮尺係数）は測地成果2000では値が変わることになる。

平面直角座標についても国土地理院が提供する座標変換プログラムによって、旧成果を測地成果2000に対応できるようにしている。

日本測地系による平面直角座標系原点（Ⅰ～ⅩIX系）は、図－２（平面直角座標系の移動）に示すようにベッセル楕円体（旧成果）からGRS80楕円体（測地成果2000）に変換すると移動することになる。



図－２　平面直角座標系の移動（IX系の例）

４．座標変換を実施するにあたっての手続き

これまで公共測量として実施されてきた測量は、社会基盤整備のためのものや、各種計画・管理を目的とした地図作成等が多く、土地に関する諸行政や国民生活に欠かすことのできない科学的根拠を与えている。これらの公共測量成果を今後とも公共測量に利用していくためには、新たに法で規定した基準に基づいた公共測量成果とするための適切な座標変換を行う必要がある。

国、公団、都道府県、市町村等の測量計画機関は、公共測量に関する法定手続き（「公共測量の手続き」別紙１参照）を行い、国土地理院から助言・指導を受けることで適切な座標変換を行い、精度が確保された公共測量成果として引き続き利用することが可能となる。

総　則

（目　的）
第１条　本マニュアルは、日本測地系に基づいて作成された公共測量成果を、世界測地系に準拠した公共測量成果とするための座標変換方法を定めるとともに、その規格の統一と必要な精度の確保に資することを目的とする。

［解　説］
測地成果2000は、世界測地系に準拠した測地基準点（電子基準点・三角点・水準点）成果をいう。測地成果2000での緯度・経度は、ITRF94座標系とGRS80の楕円体を使用している。高さは、東京湾平均海面を基準としている。

（対象とする公共測量成果）
第２条　本マニュアルで座標変換の対象とする公共測量成果とは、日本測地系に準拠した公共測量作業規程に基づき実施された公共測量で得られた旧成果で、基準点成果、地形図等成果、数値地形図成果及びその他の成果をいう。
基準点成果とは、基準点測量で得られた基準点座標をいう。地形図等成果とは、地形図及び平面図等をいい、写真図等を含むものとする。数値地形図成果とは、DMデータファイルをいい、地形図原図等を含むものとする。その他の成果とは、応用測量で作成された図面等をいう。

（座標変換手法）
第３条　公共測量成果の座標変換は、測量成果の種別と得られた時期や状況により、適切な座標変換手法を適用する。

〈第３条　運用基準〉
標準的な座標変換は、次により行う。
１．基準点成果の座標変換
(1)　座標変換プログラムを利用した座標変換
国土地理院が作成した座標変換プログラム（TKY2JGD）を利用して座標変換を行う方法である。基準点設置時に既知点とした三角点の成果値が、現在も改定が行われていない地域についてこの座標変換が可能である。実施にあたっては国土地理院の助言を受けること。
(2)　設置当時の観測値（以下「旧観測値」という。）を用いた再計算（以下「改算」という。）による座標変換
改算による方法は、次に示す地域等が対象となるが、実施にあたっては国土地理院の助言を受けること。
ア．基準点設置時に既知点とした三角点成果が、基準点設置後に精密測地網二次基準点測量等により成果改定が行われている地域。
イ．基準点設置がフリーネットワーク解法によって行われた地域。
ウ．精密測地網二次基準点測量等により三角点成果の改定が行われた地域と成果未改定地域の境界地域。
エ．電子基準点を既知点として新しい公共測量成果を得ようとする地域。
(3)　既設基準点の再測量（以下「改測」という。）による座標変換
再測量による方法は、次に示す地域等が対象となるが、実施にあたっては国土地理院の助言を受けること。
ア．高精度の基準点網を再構築する必要がある地域。
イ．(2)による再計算で変換可能な地域であるが、旧観測値が保管されていない地域。

(4) 地域毎に適合した変換パラメータによる座標変換

地域毎に適合した変換パラメータによる方法は、次に示す地域等が対象となるが、実施にあたっては国土地理院の助言を受けること。

ア．(2)の方法によって座標変換（改算）した地域で、同地域内の未変換の基準点等の座標変換を行う場合が対象。

イ．(3)の方法によって座標変換（改測）した地域で、同地域の未変換の基準点等の座標変換を行う場合が対象。

2．地系図等成果の座標変換

地形図等成果の座標変換には、次に示す方法があるが利用目的にあわせて選択する。

(1) 図郭四隅及び方眼線等の座標を修正する方法

(2) 図郭四隅の座標及び方眼線等の位置を修正する方法

(3) 図郭割を変更する方法

3．数値地形図成果の座標変換

数値地形図成果の座標変換には、次に示す方法があるが利用目的にあわせて選択する。

(1) 図郭の代表点を座標変換する方法

(2) 図郭四隅を座標変換する方法

(3) 数値地形図の全座標データを座標変換する方法

4．その他の成果の座標変換

基準点成果の座標変換、地形図等成果の座標変換、数値地形図成果の座標変換の手法に準じて変換する。

（作業計画）

第４条　測量作業機関（以下「作業機関」という。）は、作業着手前に測量成果の座標変換作業の方法、使用する主要な機器、プログラム、要員、日程等について適切な作業計画を立案し、これを測量計画機関（以下「計画機関」という。）に提出してその承認を得なければならない。作業計画を変更しようとするときも同様とする。

（工程管理）

第５条　作業機関は、前条の作業計画に基づき、適切な工程管理を行わなければならない。また、作業の進捗状況を随時計画機関に報告しなければならない。

（精度管理）

第６条　作業機関は、座標変換の正確さを確保するため、適切な精度管理を行い、この結果に基づいて精度管理表を作成し、これを計画機関に報告しなければならない。

（座標変換プログラムの点検）

第７条　作業機関は、計画機関が指定する座標変換プログラム以外のプログラムを使用する場合には、所定の点検を行わなければならない。

（機器等の検定）

第８条　測量機器を用いて観測等を行う場合は、国土交通省公共測量作業規程第13条（機器等の検定等）の規定を準用する。

（面積計算）

第53条　数値地区、図解地区、基準点地区及び街区点地区における土地の地積は、前条に規定する座標値により求めるものとする。ただし、図解地区において、図根点、筆界点等の亡失が甚だしく既成の成果を利用することが困難な場合は、この限りではない。

2　計算に使用した測地系（日本測地系又は世界測地系）を図面・計算書に明示する。

3　第１項の場合、GPS測量による成果座標値を用いることができる。

4　数値地区における分筆地の地積を算出する場合は、残地部分の地積を同時に算出し、両者の合計と分筆前の土地の地積を照合するものとする。

5　地積の計算は、原則として座標法によるものとする。

ただし、公嘱登記において、計画機関の指示があった場合は数値三斜法を用いることができる。

【趣　旨】

土地の面積を求めるにあたっての規定である。

【解　説】

1．座標法には次に示す算式がある。

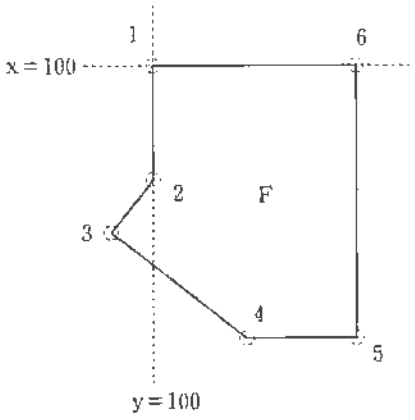
(1)　倍横距法

$$2F=\Sigma_1^n(x_{i+1}-x_i)(y_i+y_{i+1})$$

ただし、F：倍面積

$0\rightarrow n$とする。

多角計算書の緯距（x座標）差をそのまま使って計算できるため、区画整理の街区確定計算・画地確定計算などの局地座標計算に適する。桁数が大きくなるのが欠点。



計 算 例

No.	X	y	x2-x1	y2+y1	バイメンセキ
(1)	100.000	100.000	0.283	216.598	61.297234
(2)	90.862	99.844	-9.138	199.844	-1826.174472
(3)	86.420	96.435	-4.442	196.279	-871.871318
(4)	77.897	107.541	-8.523	203.976	-1738.487448
(5)	78.111	116.228	0.214	223.769	47.886566
(6)	99.717	116 598	21.606	232.826	5030.438556
ゴウケイ					703.089118

(2) 縦横距法

$2F=\Sigma_1^n x_i(y_{i+1}-y_{i-1})$

ただし、2F：倍面積

$0 \rightarrow n$、$n+1 \rightarrow 1$とする。

単に座標法ともいう。算式はやや複雑であるが、桁数が一番短いために、地積測量図の計算式としてよく用いられている。

計 算 例

No.	X	y	y3-y1	バイメンセキ
(1)	100.000	100.000	-16.754	-1675.400000
(2)	90.862	99.844	-3.565	-323.923030
(3)	86.420	96.435	7.697	665.174740
(4)	77.897	107.541	19.793	1541.815321
(5)	78.111	116.228	9.057	707.451327
(6)	99.717	116.598	-16.228	-1618.207476
ゴウケイ				-703.089118

(3) 行列式法

$$2F=\Sigma_1^n \begin{vmatrix} x_i & y_i \\ x_{i+1} & y_{i+1} \end{vmatrix}$$

$$=\Sigma_1^n(x_i y_{i+1}-x_{i+1}y_i)$$

ただし、2F：倍面積

$n+1 \rightarrow 1$とする。

数学的に見て式がもっとも単純であり、曲線境界を持つ土地の面積計算にも適用できるが、桁数が一番大きいため、容量の小さい電卓では丸め誤差を生じるおそれがある。

計 算 例

No.	X	y	x1y2-x2y1
(1)	100.000	100.000	898.200000
(2)	90.862	99.844	133.758490
(3)	86.420	96.435	1781.696025
(4)	77.897	107.541	653.677465
(5)	78.111	116.228	-2482.321098
(6)	99.717	116.598	-1688.100000
ゴウケイ			-703.089118

(4) Shamosの公式

$2F=\Sigma_1^n(x_i-x_1)(y_{i+1}-y_{i-1})$　　n：奇数

$2F=\Sigma_1^{n/2}\{(x_{2i-1}-x_1)(y_{2i}-y_{2i-2})$

$+(x_{2i}-x_2)(y_{2i+1}-y_{2i-1})\}$　　n：偶数

とくに偶数の場合、式が非常に複雑であるため手計算には馴染まないが、計算速度がもっとも速く丸め誤差が少ないため、法務局備付けの地図の全筆を集計するといった大量データのコンピュータ処理に適している。

2．数値三斜法は次の算式による。

$$\ell_1=\sqrt{(x_2-x_1)^2+(y_2-y_1)^2}$$
$$\ell_2=\sqrt{(x_3-x_2)^2+(y_3-y_2)^2}$$
$$\ell_3=\sqrt{(x_1-x_3)^2+(y_1-y_3)^2}$$

$\ell_1>\ell_2>\ell_3$とするとき、

$$2F=\begin{vmatrix} x_1 & y_1 & 1 \\ x_2 & y_2 & 1 \\ x_3 & y_3 & 1 \end{vmatrix}$$
$$=(x_2-x_1)(y_3-y_2)-(x_3-x_2)(y_2-y_1)$$
$$h=2F/\ell_1$$

ただし、$(x_1、y_1)$、$(x_2、y_2)$、$(x_3、y_3)$：三角形の頂点の座標値

丸め誤差により、算出された垂線hと底辺ℓ_1乗じた積は倍面積2Fとはならない。この誤差の調整方法には、

一つの区分三角形ごとに求めて次の三角形計算に加味する

区分三角形の面積の合計と座標求積値とを最後に調整する

調整しない

などがある。

数値三斜法には、座標法の正確性と、三斜法の便利性を兼ねたもので、若干の丸め誤差を伴うが土地所有者に理解され易いことから、用地調査等標準仕様書（用地対策連絡協議会）では、この手法が採用されている。

3．図上法（一部現地法）には次の手法がある。

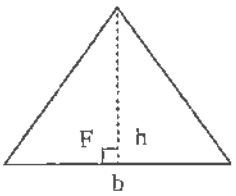
(1) 三斜法

$$F=bh/2$$

ただし、F：区分三角形の面積

b：底辺

h：高さ



古来から用いられてきた、もっとも一般的な算式である。高さの測定誤差を△hとするとき面積の誤差は、

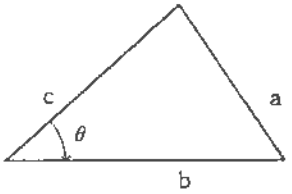
$$\triangle F=b\cdot\triangle h/2$$

となるが、bとhの差が大きいと、大きな誤差を生じるから、3：1以内にとどめるべきである。

(2) 三辺法（ヘロンの公式）

$$s=(a+b+c)/2$$
$$F=\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$

ただし、a、b、c：三角形の三辺長



測角器械を用いずテープのみで直ちに面積が求められることから、現地法に適している。底辺bの測距誤差を△bとするとき面積誤差は、

$$\triangle F=\frac{\triangle b\cdot b\ (a^2+c^2-b^2)}{8F}$$

となるが、高さの低い屋根型の三角形ではもっとも大きな誤差を生じるから、b：hが2：1を超えるときは、絶対に用いてはならない。

(3) 2辺夾角法

$F = bc\sin\theta / 2$

ただし、θ：bcを挟む夾角

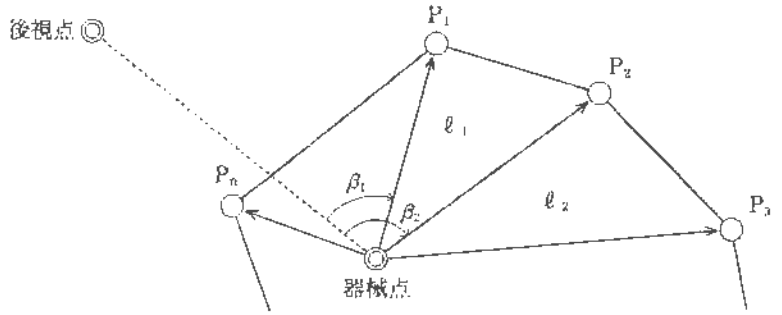
主として現地法に用いられる手法である。立会いの際、即時に求積値を求められた場合は、任意の点にトータルステーション等を整置し放射法により筆界点までの夾角と距離を測定すれば、次式により面積を計算することができる。

$2F = \Sigma_1^n \ell_i \ell_{i+1} \sin(\beta_{i+1} - \beta_i)$

ただし、ℓ_i：器械点からi番目の筆界点までの距離

β_i：器械点からi番目の筆界点までの夾角

n＋1→1とする。



計 算 例

No.	キョウカク	キョリ	ナイカク	SIN	バイメンセキ
1	19° 8′20″	22.13	32° 4′40″	0.531070	357.8660
2	51 13 0	30.45	35 44 40	0.584171	545.9139
3	86 57 40	30.69	32 24 30	0.535950	424.6949
4	119 22 10	25.82	220 46 20	-0.653053	-214.1454
5	340 8 30	12.70	-321 0 10	0.629283	176.8606

ゴウケイ＝1291.1900

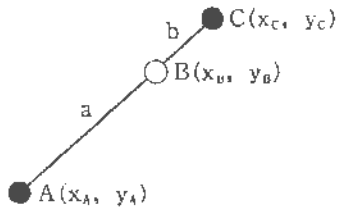
メンセキ＝ 645.59 M2

4．視通法により筆界点AC上に分割点Bを定めた場合の、座標値の計算式及び面積誤差の算式は次のとおりである。

$$x_B = x_A + \frac{a}{a+b}(x_C - x_A)$$

$$y_B = y_A + \frac{a}{a+b}(y_C - y_A)$$

$$2\triangle F = \begin{vmatrix} \triangle x_B & \triangle y_B \\ x_C - x_A & y_C - y_A \end{vmatrix}$$



ただし、$a = \overline{AB}$、$b = \overline{BC}$

(x_A, y_A)、(x_C, y_C)：両視通点A、Cの座標値

$\triangle x_B$、$\triangle y_B$：視通点による分割点Bの正しい直線からのずれ

例えば、AC＝20 000m　$\triangle x = \triangle y = 5$ ㎜　とするとき、最大の面積誤差は、

$\triangle F = \sqrt{\triangle x^2 + \triangle y^2} \times \overline{AC} / 2$

$= \sqrt{0.005^2 + 0.005^2} \times 20 / 2 = 0.07 m^2$

となるから、cm単位で座標計算を行うと分割点を含む土地の地積に丸め誤差を生じ、これを取り除くことは困難である。したがって、数値地区、基準点地区、街区点地区では原則としてmm単位を採用し、筆界線上の分割点の位置を放射法により求めてはならない。

5．平板法その他図上法により図化された土地の地積を求める場合は、図上三斜法又は図上計測値に基づく座標法を用いることができる。

第４節　境界標識の測設・設置及び引照点測量

（境界点測設）

第54条　境界点測設とは、復元測量又は画地調整の結果に基づき、現地に復元点、分割点等の位置を標示する作業をいう。

2　境界点測設の測量方法及び許容制限は、対象地の筆界点測量に準じて行うものとする。

3　境界点測設をRTK-GPS測量及びネットワーク型RTK-GPS測量により行うことができる。

【趣　旨】

境界点測設とは、画地調整等の結果に基づき現地に筆界点、分割点等の仮杭を設置する等、位置を特定する作業についての規定である。

ネットワーク型RTK-GPS測量については、第62条の解説を参照。

（標識の設置）

第55条　基準点、筆界点等には、原則として永続性のある石・コンクリート杭又は金属標等の標識（以下「永久標識」という。）を設置するよう努めるものとする。ただし、その他やむを得ない事情がある場合は、木杭等の仮標識とすることができる。

【趣　旨】

特に基準点あるいは筆界点等に設置する標識について規定したものである。

【解　説】

仮標識を設置する止むを得ない事情とは、以下のようなことが考えられる。

(1)　設置経費等が嵩むため安価な仮標識を希望した場合

(2)　標識設置直後に盛土工事等により標識が埋没し標識が確認できなくなる場合

【運　用】

使用する標識の規格は、次表を標準とする。

名　称	材　　質	形状（cm）	摘　　要
永久標識	石・コンクリート	7.5□×60	コンクリート根巻き
	金属標・同プレート	頭部φ5	堅牢構造物に固着
仮標識	木・プラスチック	6.0□×60	堅牢構造物への刻みを含む
	金属鋲	頭部φ1	

（境界標埋設作業）

第56条　境界標埋設とは、筆界点等に永続性のある標識を設置する作業をいう。

2　新たに埋設した標識の維持管理が困難である場合を除き、一筆地測量着手前に永久標識の埋設を完了することが望ましい。

3　隣地に接して境界標を設置する場合には、隣接地所有者の承諾を求めるものとする。

4　位置が特定されている境界標の埋設は、次のいずれかの方法により行うものとする。

(1)　２台のTS等の視準線の交点として行う方法

(2)　２本の水糸の交点として行う方法

(3)　１台のTS等の視準線上で距離を測定して行う方法

5　位置が特定されている境界標の埋設では、埋設前に隣接筆界点間の距離を測定するとともに埋設後は点間距離の検測を行い、許容制限を超えているときは改めて埋設を行うものとする。

【趣　旨】

筆界点等に永続性のある標識を設置する際の作業について規定したものである。

境界標については、確認された筆界の予防司法的見地からも物的証拠すなわち現地に永久標識を埋設することが第一義である。

【運　用】

【境界標設置の一例】

図１－１
（金属四角プレートを既設コンクリートに埋め込んだ場合）

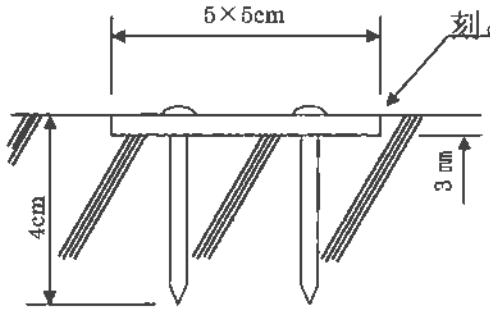


図１－２
（金属円形プレートを既設コンクリートに埋め込んだ場合）

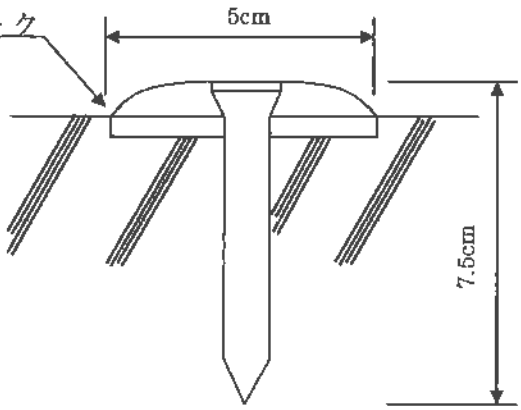


図１－３
（金属四角プレートを新設コンクリートに埋め込んだ場合）

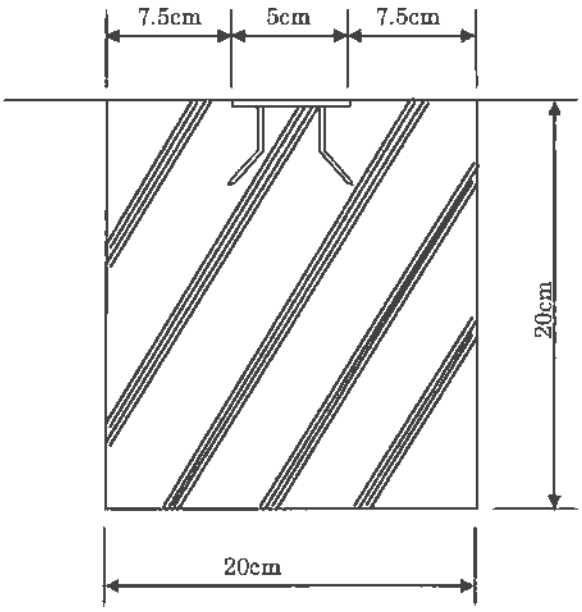


図１－４
（金属円形プレートを新設コンクリートに埋め込んだ場合）

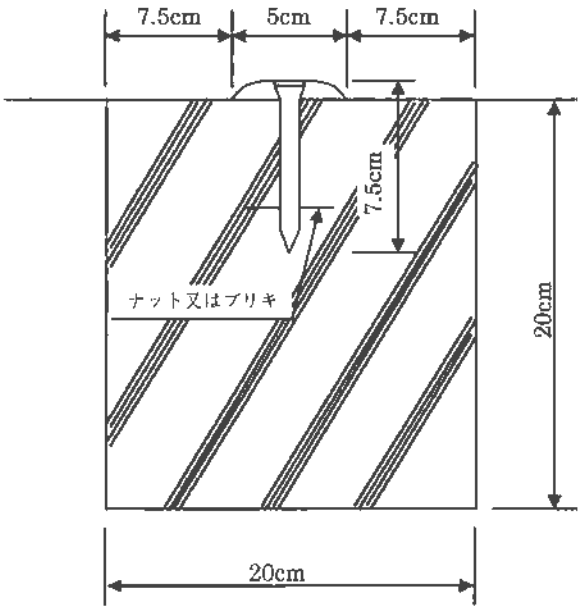


図１－５ 軟弱地盤の場合

（コンクリート杭を埋め込んだ場合）

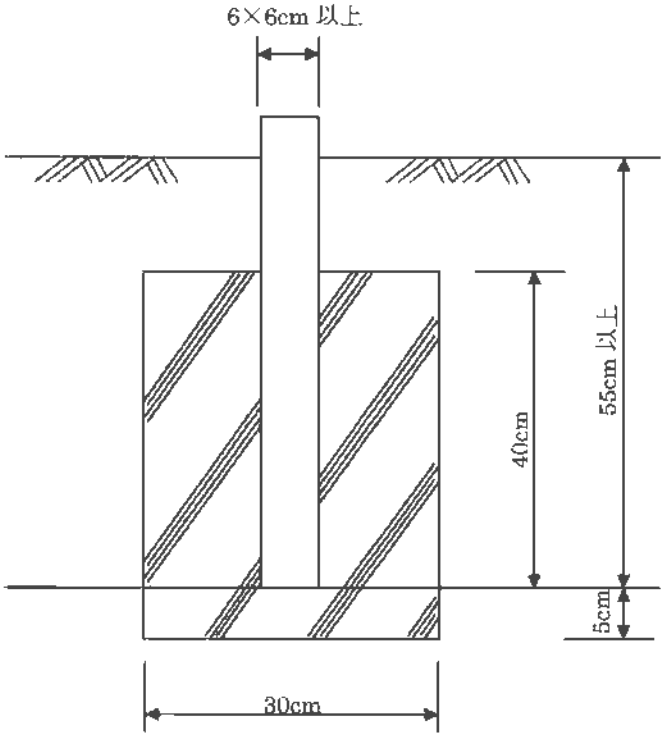
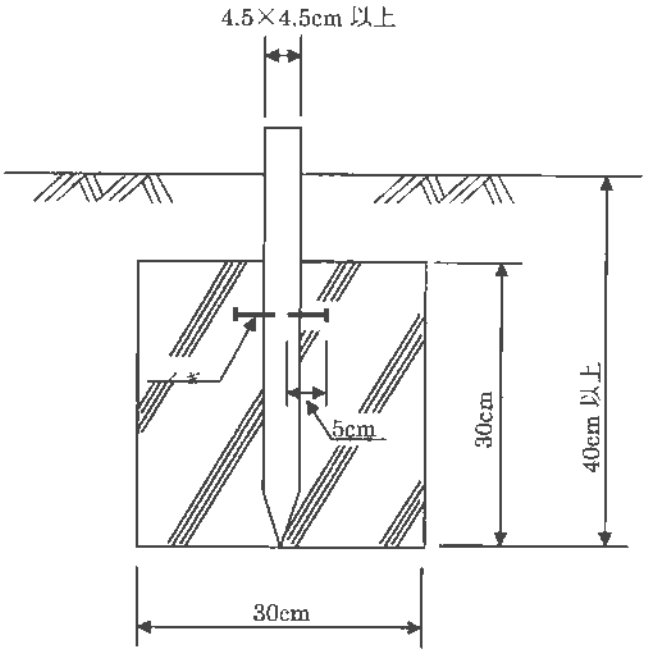


図１－６ 軟弱地盤の場合

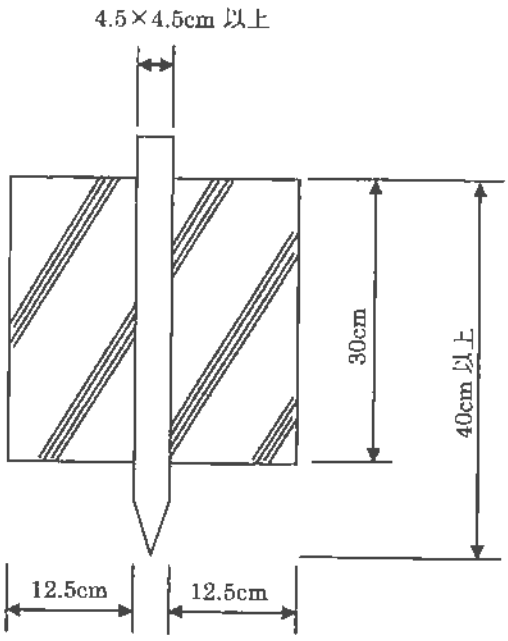
（プラスチック杭を埋め込んだ場合）



釘等を用いて不動性を増強することが望ましい

図１－７ 軟弱地盤の場合

（プラスチック杭を打ち込んだ場合）



タッパーで打ち込んだ後、プラスチック杭を打ち込み周辺を（25×25cm）掘ってコンクリートを流し込む。

点間距離の検測値と、所定の点間距離との較差の許容制限は、次表を標準とする。

地形区分	較　差　の　制　限	
市街地	1/3000	点間距離15m以内は5㎜以内
平　地	1/2000	点間距離20m以内は10㎜以内
山　地	1/1000	点間距離20m以内は20㎜以内

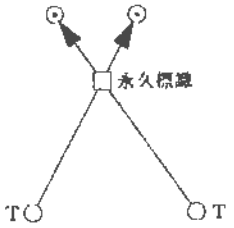
（注）　測量地域が市街地又は平地であっても、筆界点が急傾斜地（傾斜角15度以上）に存在するときは、平地又は山地の制限を適用することができる。

【解　説】

位置が特定されている境界標の埋設は、次の要領により行う。

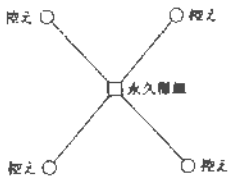
1．２台のトータルステーション等の視準線の交点として行う方法

精度はよいが、１回に１点しか埋設ができないから、能率はよくない。作業中、器械の移動を点検するために、見通し杭を打設することが望ましい。



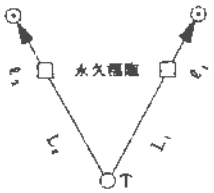
2．２本の水糸の交点として行う方法

作業員が多ければ、数点の埋設を同時に行うことができるから能率はよい。４本の控え杭は、埋設後の永久標識の杭頭より、やや高めになるように打設しなければ、水糸を張ることができないから注意を要する。



3．１台のトータルステーション等の視準線上で距離を測定して行う方法

トータルステーション等を適当な位置に整置すれば、同時に数本の杭を埋設することができるが、測距による誤差が加わるから、精度は若干落ちる。１．と同様に、見通し杭を打って、距離を測っておくことが望ましい。



（境界標の設置及び引照点測量）

第57条　筆界確認、筆界点の復元測量、分筆測量等により新たに筆界点を設ける場合には、コンクリート杭等の永続性のある境界標を設置し、関係土地所有者に所有者管理の重要性を積極的に説明するものとする。

2　境界標を設置できない場合は、筆界点等の位置を特定するため、位置参照点、引照点等を設け、現地を復元できるように地積測量図又は成果図に引照点等からの距離、角度等を記載することを要する。

3　地積測量図に引照点等からの距離、角度等の記載は、境界標識が設置されていても、原則として記載することを要する。

4　引照点等の座標値を求める場合は、観測点にTS等を整置し、筆界点測量に準じて引照点の位置を測定するものとする。

5　引照点測量を筆界点測量に準じてGPS測量機により行うことができる。

【趣　旨】

筆界調査の専門家としての基本姿勢と職責の面からと、確認された筆界の予防司法的見地からの規定である。物的証拠すなわち現地に永久標識を埋設することが第一義であるが、設置不可の場合や亡失した場合の筆界の復元性の確保に配慮している。

【解　説】

1．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、詳細図等を記入するが、一般閲覧者の利用を考慮して、座標値のみの記載は避けるものとする。

2．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。

3．今後の情報の共有化と自己責任の時代背景を鑑み、引照点等の重要性を認識し、登録制等良好な管理に配慮していくことが望ましい。

第５章　登記基準点測量

第１節　基本要領

（要　旨）

第58条　登記基準点測量とは、既設の基準点（以下「既知点」という。）に基づき土地の測量の基準となる点（以下「新点」という。）の位置を定める作業をいう。

２　登記基準点測量を行うにあたっては、登記基準点測量作業規程等により作業を行うことを要する。

【運　用】

１．既知点の種類、既知点間及び新点間の距離は、次表を標準とする。

区　分	既知点の種類	既知点間距離（m）	新点間距離（m）
１級登記基準点測量	電子基準点 一～四等三角点 １級基準点 １級登記基準点	4,000	1,000
２級登記基準点測量	電子基準点 一～四等三角点 １～２級基準点 １～２級登記基準点 街区三角点	2,000	500
３級登記基準点測量	電子基準点 一～四等三角点 １～２級基準点 １～２級登記基準点 地籍図根三角点 街区三角点	1,500	200
４級登記基準点測量	電子基準点 一～四等三角点 １～３級基準点 １～３級登記基準点 地籍図根三角点 地籍図根多角点 街区三角点 街区三角節点 街区多角点	500	50

2．３～４級登記基準点測量における既知点は、厳密水平網平均計算及び厳密高低網平均計算又は三次元網平均計算により設置された基準点を既知点とすることができる。ただし、使用する既知点数の1/2以下とする。

種　類	相当する公共基準点	相当する街区基準点	相当する図根点
３級登記基準点	３級基準点	街区三角節点 街区多角点	地籍図根多角点
４級登記基準点	４級基準点	街区多角節点 街区補助点	地籍細部図根点

3．１級登記基準点測量においては、既知点を電子基準点（付属標を除く。以下同じ。）のみとすることができる。この場合、既知点間の距離の制限は適用しない。ただし、既知点とする電子基準点は、作業地域に最も近い２点以上を使用するものとする。

4．座標変換の方法については「測地成果2000導入に伴う公共成果座標変換マニュアル」（国土地理院技術資料Ａ１－№244）を準用する。この場合において、当該マニュアル第２章第５節「地域ごとに適合した変換パラメーターによる座標変換」により座標変換した任意の点の座標値と当該点を再計算又は改測によって座標変換したとこの差異（以下「外部誤差」という。）を求めたときの限度は次表によるものとする。

外部誤差の限度

平均二乗誤差	２cm
公差	６cm

（登記基準点測量の方式）

第59条　登記基準点測量は、標準として次の方式により行うものとする。

(1)　結合多角方式　既知点を結合する多角網を形成して行う方式

(2)　単路線方式　２点の既知点を単一の多角路線で結合する方式

２　RTK-GPS測量方式及びネットワーク型RTK-GPS測量方式による場合は、既知点及び新点を基線ベクトルによって結合する結合多角方式又は単路線方式により行う。

３　標高決定は、測標水準測量によることができる。

【運　用】

１．作業方法は、次表を標準として行うものとする。

項目＼区分		１級登記基準点測量	２級登記基準点測量	３級登記基準点測量	４級登記基準点測量
結合多角方式	１個の多角網における既知点数	$2+\frac{\text{新点数}}{5}$ 以上（端数切上げ）		３点以上	
	単位多角形の辺数	10辺以下	12辺以下	――	――
	路線の辺数	５辺以下	６辺以下	７辺以下	10辺以下
		伐採樹木及び地形の状況等によっては、計画機関の承認を得て辺数を増やすことができる。			
	節点間の距離	250m以上	150m以上	70m以上	20m以上
	路線長	３km以下	２km以下	１km以下	500m以下
		GPS測量機を使用する場合は５km以下とする。			
	偏心距離の制限	S／e≧６　S＝測点間距離　e＝偏心距離			
	路線図形	多角網の外周路線に属する新点は、外周路線に属する隣接既知点を結ぶ直線から外側40°以下の地域内に選点することを原則とする。路線の中の夾角は、60°以上を原則とする。ただし、地形の状況によりやむを得ないときは、この限りではない。		多角網の外周路線に属する新点は、外周路線に属する隣接既知点を結ぶ直線から外側50°以下の地域内に選点することを原則とする。路線の中の夾角は、60°以上を原則とする。ただし、地形の状況によりやむを得ないときは、この限りではない。	
	平均次数	――	――	簡易水平網平均計算を行う場合は平均次数を２次までとする。	

（注１）　路線とは、既知点から他の既知点まで、既知点から交点まで、又は交点から他の交点までをいう。

（注２）　単位多角形とは、路線によって多角形が形成され、その内部に路線をもたない多角形をいう。

（注３）　３～４級登記基準点測量において、条件式による簡易水平網平均計算を行う場合は方向角の取付けを行う。

項目＼区分		1級登記基準点測量	2級登記基準点測量	3級登記基準点測量	4級登記基準点測量
単路線方式	方向角の取付け	既知点の1点以上において方向角の取付を行う。ただし、GPS測量機を使用する場合は方向角の取付は省略する。			
	路線の辺数	7辺以下	8辺以下	10辺以下	15辺以下
	新点の数	2点以下	3点以下	――	――
	路線長	5㎞以下	3㎞以下	1.5㎞以下	700m以下
	路線図形	新点は、両既知点を結ぶ直線から両側40°以下の地域内に選点することを原則とする。 路線の中の夾角は、60°以上を原則とする。ただし、地形の状況によりやむを得ないときは、この限りではない。		新点は、両既知点を結ぶ直線から両側50°以下の地域内に選点することを原則とする。 路線の中の夾角は、60°以上を原則とする。ただし、地形の状況によりやむを得ないときは、この限りではない。	
	準用規定	節点間の距離、偏心距離の制限、平均次数、路線の辺数制限緩和及びGPS測量機を使用する場合の路線図形は、結合多角方式の各々の項目の規定を準用する。			

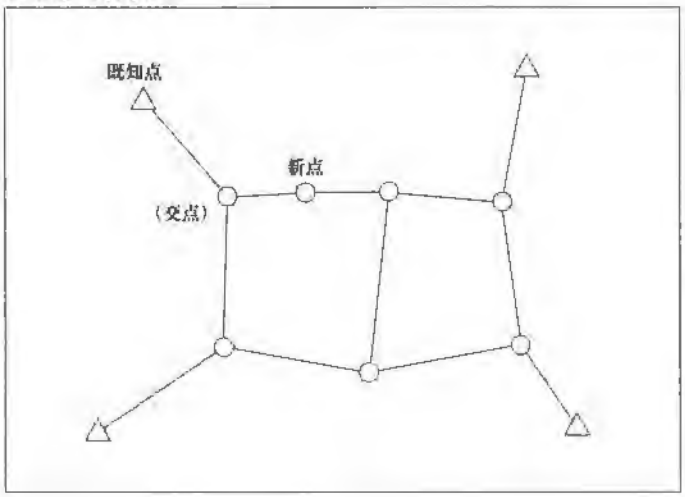
2．RTK-GPS測量方式は、既知点及び新点を基線ベクトルによって結合する結合多角方式又は単路線方式により行い、3～4級登記基準点測量に適用するものとする。

【解　説】

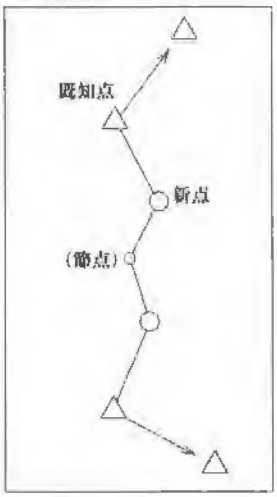
1．登記基準点の配点例（3、4級登記基準点測量）

2．なお、1級登記基準点測量及び2級登記基準点測量は、原則として、結合多角方式により、3級登記基準点測量及び4級登記基準点測量は、原則として結合多角方式又は単路線方式により行うものとする。

結合多角方式



単路線方式



3．RTK-GPS登記基準点測量は、次の2つの測量方法で行う。

(1) 直接観測法

固定点と移動点で同時にGPS衛星からの信号を観測し、基線解析により得られた基線ベクト

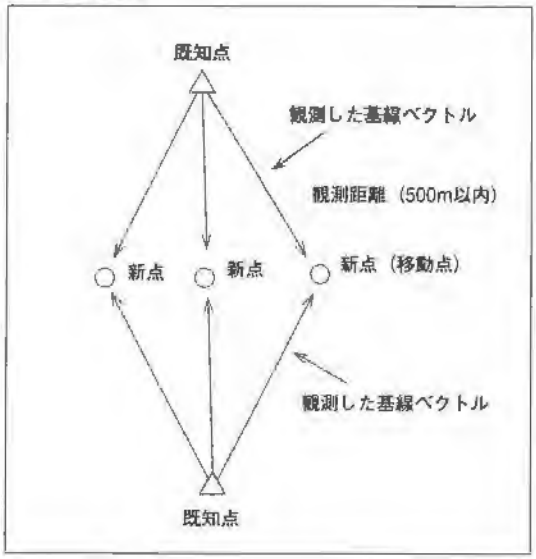
ルを用いて、既知点～新点又は新点～新点を結合する多角網を構築する方法である。観測距離は、500m以内を標準とする。

(2) 間接観測法

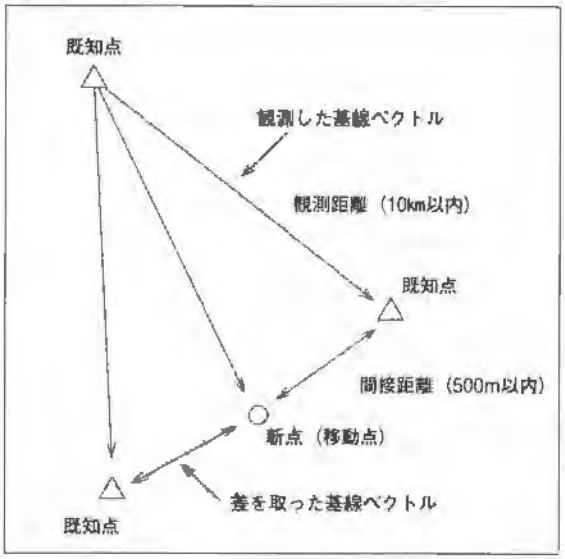
固定点と２点の移動点でGPS衛星からの信号を同時に観測し、基線解析により得られた２つの基線ベクトルの差を取って観測点間（移動点間）の基線ベクトルを求め、その基線ベクトルを用いて、既知点～新点又は新点～新点を結合する多角網を構成する方法である。

観測距離は、直接的に観測する放射状の基線では10km以内、間接的に求める観測点間では500m以内を標準とする。

直接観測法



間接観測法



4．ネットワーク型RTK-GPS登記基準点測量は、次の２つの測量方法により行う。

なお、VRS方式の場合の仮想点と移動局間の距離は、3,000m以内を標準とする。

(1) 直接観測法

直接観測法は、配信事業者で算出された補正データ等を携帯電話により受信し、補正データ等と移動局の観測データによる基線解析で得られた基線ベクトルを用いて、仮想点～既知点、仮想点～新点を結合する多角網を構築する方法である。

(2) 間接観測法

間接観測法は、次のいずれかの測量方式により行う。

① ２台同時観測方式

配信事業者で算出された補正データ等又は面補正パラメータを携帯電話により受信し、２点の移動局で同時観測を行い、補正データ等又は面補正パラメータと移動局の観測データによる基線解析又は誤差バイアス量の補正処理で得られた２つの三次元直交座標差から移動局間の基線ベクトルを求める。

この基線ベクトルを用いて、既知点～新点又は新点～新点を結合する多角網を構成する測量方式とする。

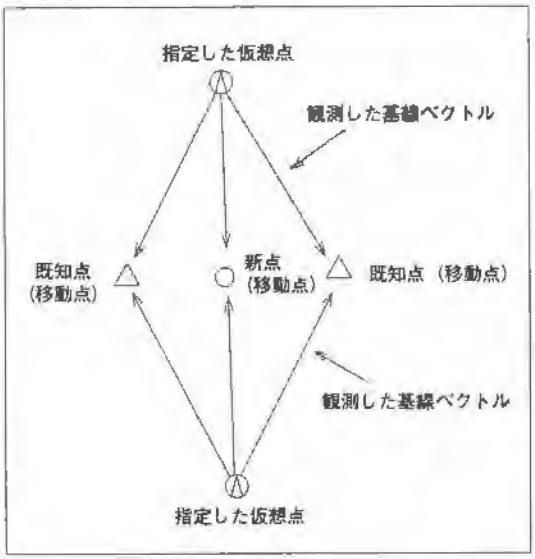
② 1台準同時観測方式

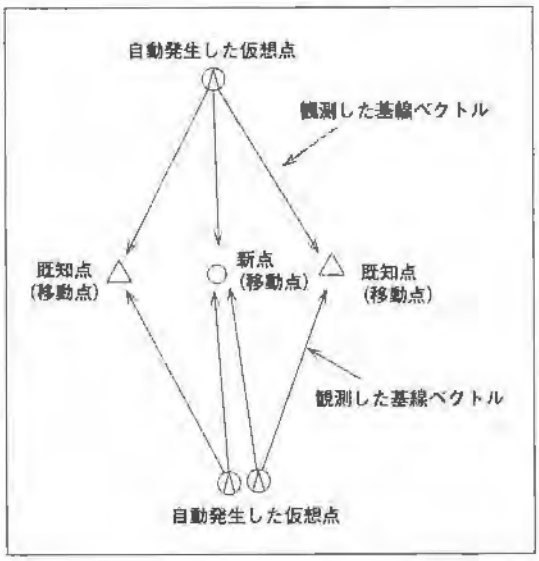
配信事業者で算出された補正データ等又は面補正パラメータを携帯電話により受信し、補正データ等又は面補正パラメータと移動局の観測データによる基線解析又は誤差バイアス量の補正処理を行う。

その後速やかに他方の移動局に移動して同様な観測を行い、基線解析又は誤差バイアス量の補正処理により得られた2つの三次元直交座標差から移動局間の基線ベクトルを求める。

この基線ベクトルを用いて、既知点～新点又は新点～新点を結合する多角網を構成する測量方式とする。

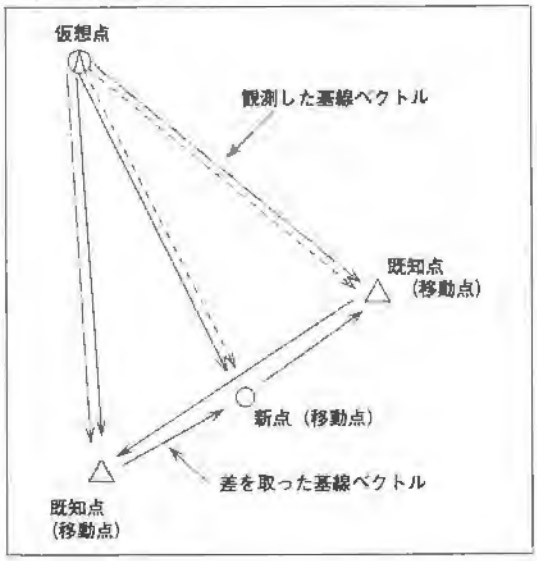
直接観測法



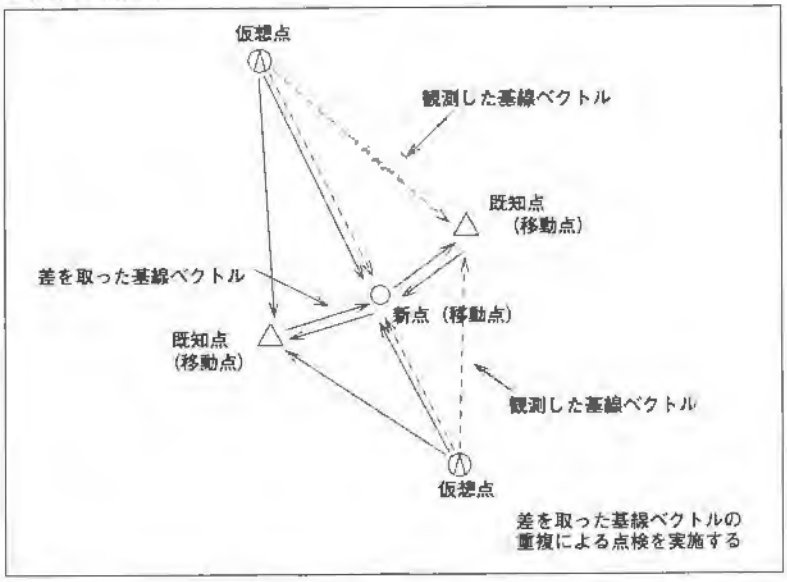


間接観測法（VRS方式）

2台同時観測

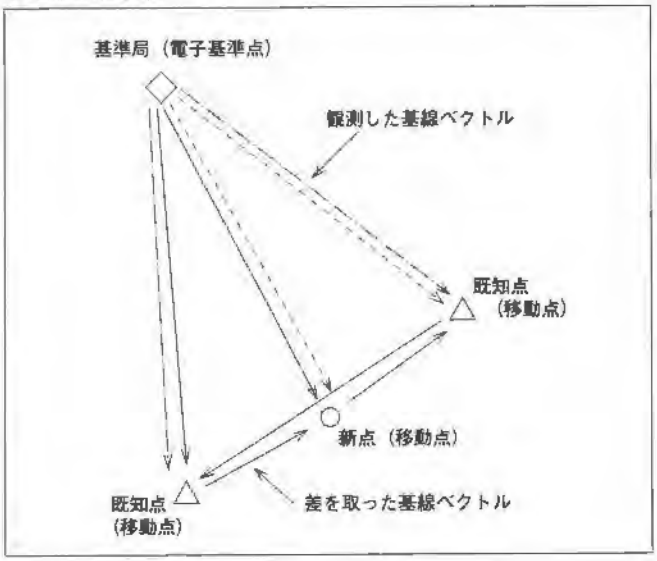


1台同時観測

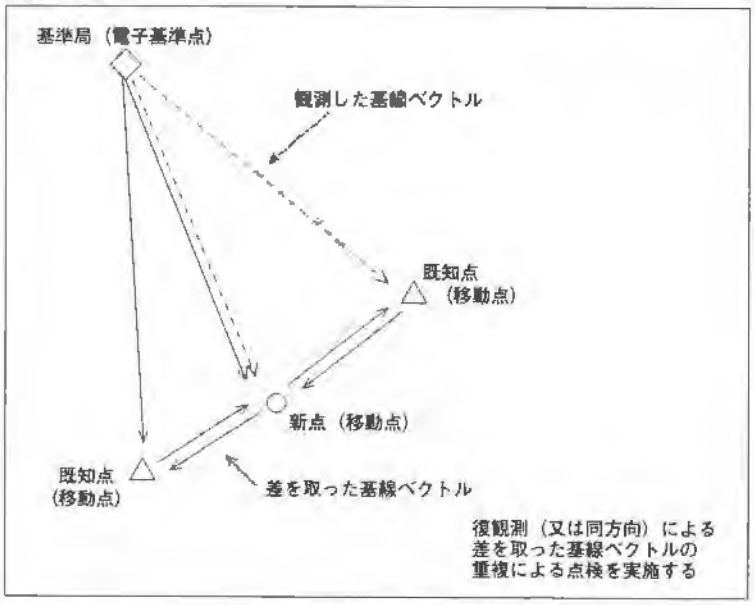


間接観測法（FKP方式）

2台同時観測



1台準同時観測



4．平均次数

3～4級登記基準点測量においては、設置点数が多くなることから、Y型、X型の組み合わせや、単路線方式を繰り返していくと、次数が増大し、精度の低下を招くことになる。

測量区域全域の精度を保つため、観測方程式法による簡易水平網平均や、厳密水平網平均にて多数の基準点の同時平均計算を行うなどして、精度の低下に留意することが必要である。

5．測標水準測量とは、基準点の標高を直接水準測量により行うもので、測量の方法及び許容精度は4級水準測量に準ずるものと定められている。公嘱登記等で基準点の標高を求める必要があり、かつ現地が平坦なときは、この方法が有効である。

6．用語

(1) 節点

現地の状況により相隣る基準点（既知点、新点）間に設けられた中継ぎの器械点をいう。

観測及び計算は基準点と変わらないが、標識は一時標識を用いる。

(2) 多角路線

基準点及び節点を結んでできる一連の測線をいう。

(3) 交点

交点とは、互いに異なる既知点又は交点から出発した3路線以上が交わる点をいう。

第２節　登記基準点測量の作業要領

（選　点）

第60条　選点とは、現地において既知点の現況を調査するとともに新点の位置を選点する作業をいう。

２　新点は、後続作業における利用等を考慮し適切な位置に選定するものとする。

３　公嘱登記の測量においては、新点の位置及び視通線を地形図に記入した選点図、又は網図を作成するものとする。

【運　用】

１．調査の結果、既知点に異状があることが判明した場合は、当該既知点について基準点測量を実施した計画機関等に通報することが望ましい。

２．公嘱登記であって計画機関の指示により、既知点の現況調査を行った場合は、基準点現況調査報告書を作成する。

３．GPS測量による新点設置においては、次の各号に注意しなければならない。

(1)　上空視界（15°以上、やむを得ない場合30°）を確保すること。とくに衛星配置は南側に多くなりがちであるから、南側に高い建物等のある場所は避けることが望ましい。必要に応じて樹高の測定を行い地形図等に記入する。

(2)　スタティック法による場合は１時間以上の観測を要するため、観測時間中、交通に障害を与えてはいけない。やむを得ないときは短縮スタティック法又はキネマティック法に切り替えるようにする。

(3)　付近に、高圧送電線・テレビ塔・無線中継所・トタン屋根等、受信に支障を及ぼすような建造物のないこと。

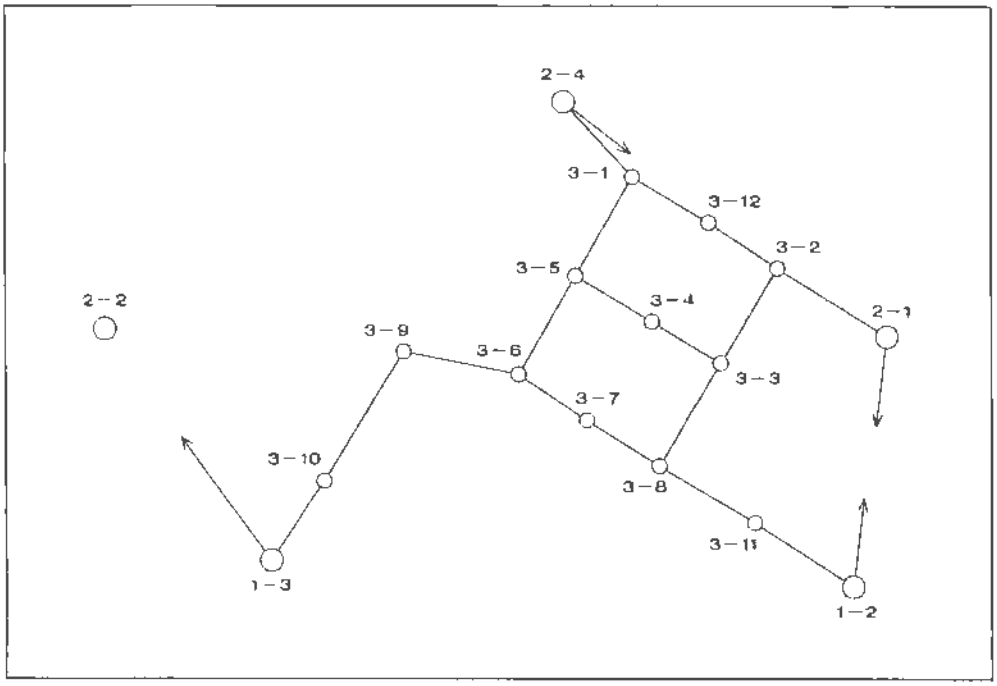
(4)　後続作業がTS等による登記基準点測量又は一筆地測量であるときは、少なくとも１方向の視通が可能なことが望ましい。

(5)　３～４級登記基準点測量においては、偏心要素の測定を要するような選点は原則として行わない。

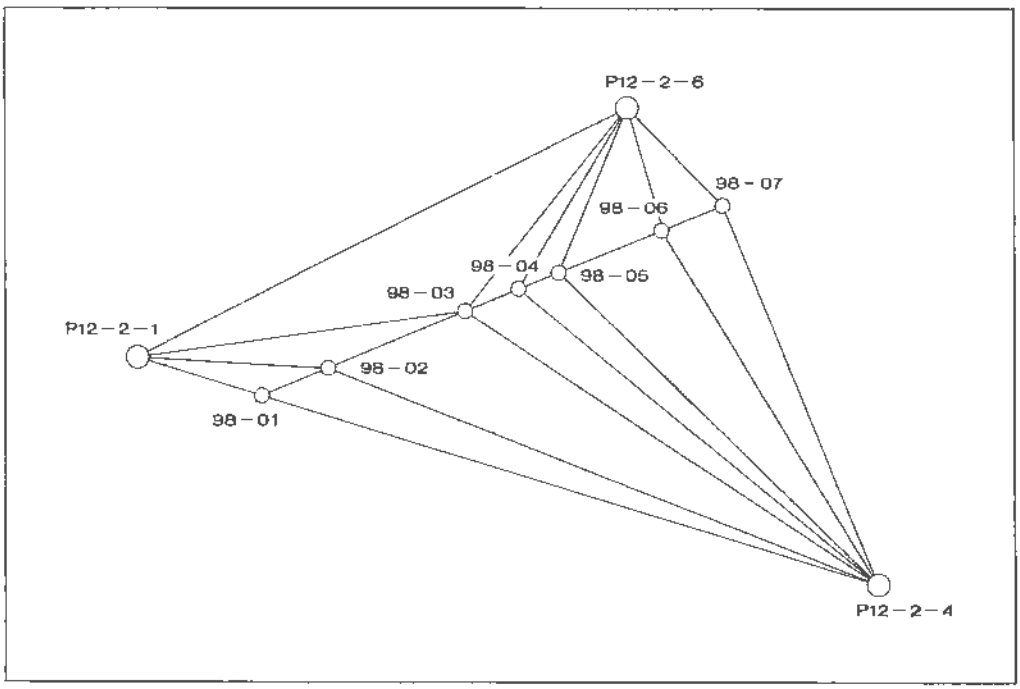
【参考図面】

3級基準点網図

TS測量



GPS測量



【参考書式】

基準点現況調査報告書

基準点現況調査報告書

調査年月日　　月　日
　　月　日　　日間

作業名
作業機関名
調査者　　印

1/5万 図名	等級 名称 種類 番号	所在地	現況区分	現況の 地目	備考

現況区分表

現況区分		現況
正常	正常	点の記等により柱石及び盤石が異常でないと判断されるもの。
異常	亡失	柱石・盤石が、無くなっていることを確認したもの、又は盤石は、あるが、その位置が測量成果の表示する位置と異なっていることが、点の記等で明らかであるもの。
	不明	柱石・盤石が、発見できず、亡失していることが、確認できない。
	傾斜	盤石は、正常であるが、柱石が、傾斜又は横転しているため、柱石を正常な位置に修正することが、必要と判断されるもの。
	要移転	柱石及び盤石は、正常であるが、現状のままでは将来における保存等の継続が見込まれず、移転が、必要と判断されるもの。
	埋没	柱石が、地中に埋没しており、高上又は保護柵が、必要と判断されるもの。
	露出	柱石が、地上に著しく露出しており、低下又は保護柵が、必要と判断されるもの。
	柱石き損	盤石は、正常であるが、柱石が、き損しているため、柱石の交換又は補修が、必要と判断されるもの。
	柱石亡失	盤石は、正常であるが、柱石が亡失しているため、柱石の補充が、必要と判断されるもの。

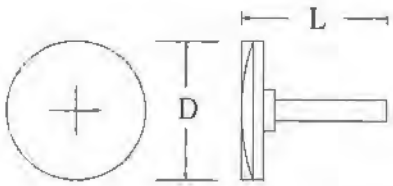
（永久標識の埋設）
第61条　新点に永久標識を埋設するときは、当該敷地の所有者又は管理者の承諾を得なければならない。
2　前項の永久標識を設置したときは、点の記を作成するものとする。

【運　用】

1．承諾にあたって建標承諾書を取得したときは写しを作成し、これを敷地の所有者又は管理者に提供する。

2．点の記には、基準点の所在地、番号、標識の種類、付近の詳細スケッチ、その他参考となる事項を記載する。

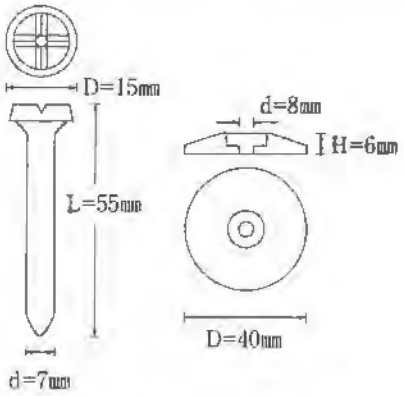
3．登記基準点測量の標識の規格及び設置方法は、次表に定めるところによる。

区　　分	1～2級 登記基準点	3級 登記基準点	凡　　例
金属標の寸法 及び形状D×L	φ50以上 ×70㎜以上	φ30以上 ×50㎜以上	
材　　質	真鍮又はこれと同等以上の合金		
中心標示の方法	直径3㎜以下		

1．金属標は、コンクリート柱の頭部に埋め込みにより標示するものとする。

2．コンクリート柱は、金属標の埋め込みが可能な径を有した円筒形またはこれと同等以上のものとし、その長さは40cm以上とする。

3．この方法による設置が困難な場合においては、金属標の頭部のみを接着剤等により固定することを妨げない。

区　　分	4級登記基準点	凡　　例
金属標の寸法 及び形状D×L	座金　φ40×6㎜（d8㎜）を標準とする 十字釘　φ15×55㎜（d7㎜）を標準とし、座金を確実に固定できるもの	
材　　質	座金　アルミ合金（耐食性、耐力等に優れたもの）を標準とする 十字釘　鉄（クロームメッキ等耐食処理をしたもの）	
中心標示の方法	直径3㎜以下	

【参考図面】

点の記

登記基準点の記

ふりがな 点名			図名	
選点番号	第　　号	設置区分	（保護石　　個）	
標識番号	第　　号		柱石長	
所在地				
			地目	
所有者				
選点	年　月　日		選点者	
設置	年　月　日		設置者	
観測	年　月　日		観測者	
自動車到達地点				
歩道状況				
徒歩時間(距離)				
点周囲の状況				
履歴　(1				
履歴　(2				
備考			アンテナ高　m	

要図　　縮尺：1／

N

用紙の大きさはA4判とする。

点 の 記

路線番号	点 番 号	標識の種類
		木杭、石杭、鋲、刻み
所在地		

要 図

路線番号	点 番 号	標識の種類
		木杭、石杭、鋲、刻み
所在地		

要 図

路線番号	点 番 号	標識の種類
		木杭、石杭、鋲、刻み
所在地		

要 図

路線番号	点 番 号	標識の種類
		木杭、石杭、鋲、刻み
所在地		

要 図

【参考書式】

建標承諾書

建　標　承　諾　書

平成　　年　　月　　日

殿

所有者　住所
管理者　氏名　　印

登記基準点	等級	名称	標識番号
	級		

所在地	都道府県	市　郡	町　村	大　字	字	番　地	俗　称	地　目

上記　　地内に　　級　　点の標識を設置することを承諾する。

用紙の大きさはA4判とする。

注　1. この標識は○　○で設置したもので各種測量の基準となる重要な標識でありますから、動かしたり、破損したり、しないようご注意願います。
2. 不要の文字は抹消すること。

1．承諾書のあて先は訂正できない。もし、相違するときは再度調整する。
2．現況地目が登記簿地目と異なるときは記載する。

第３節　観測・点検・計算

（観　測）

第62条　観測とは、TS等を用いての関係点間の水平角、鉛直角及び距離の測定、又はGPS測量機を用いてのGPS衛星からの電波を受信し、位相データ等を記録する作業をいう。

２　観測は、測点に測量機器を整置し観測条件を整えた後、次に定めるところにより、実施するものとする。

(1)　TS等観測

①　水平角観測は、方向観測法により、所定の対回数の観測を行うものとする。

②　鉛直角観測は、所定の対回数の観測を行うものとする。

③　距離測定は、所定のセット数を行うものとする。

(2)　GPS観測、RTK-GPS観測、ネットワーク型RTK-GPS観測

干渉測位方式で所定の観測を行うものとする。

(3)　観測は、TS等及びGPS測量機を併用することができる。

(4)　測標水準測量

必要に応じて測標水準測量を行うものとする。

測標水準測量は、国土交通省公共測量作業規程（以下「公測規程」という。）に定められた４級水準測量に準じて行うものとする。

【運　用】

1．器械高、反射鏡高及び目標高は、cm位まで測定する。ただし、GPS観測においては、mm位まで測定する。

2．TS等観測

(1)　観測値の記録は、データコレクタを用いる。ただし、データコレクタを用いない場合は、観測手簿に記録する。

(2)　観測手簿は、インク又は良質のボールペン（青又は黒）を用いて記載する。ただし、雨天の場合は鉛筆を用いることができる。

(3)　観測手簿に記載されている観測値は、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。

(4)　使用機器については、その特性を充分考慮し適切に対処することとする。

(5)　水平角観測は、方向観測法により望遠鏡正及び反の位置の観測を１対回として、所定の対回数の観測を行うものとする。ただし、水平目盛位置が変更できるものについては、所定の水平目盛位置で観測を行うものとする。１組の観測方向数は、５方向以下とする。

(6)　鉛直角観測は、望遠鏡正及び反の位置における観測を１対回として所定の対回数の観測を行

うものとする。

(7) 距離測定は１視準２読定を１セットとし、所定のセット数を行うものとする。鋼巻尺を使用する場合は、２読定１往復の観測を１セットとする。

(8) 距離測定に伴う温度及び気圧の観測は、次のとおり行う。

1．トータルステーション等を設置した各点で行う。ただし、３～４級登記基準点測量においては、気圧の測定を省略し、標準大気圧を用いて気象補正を行うことができる。

2．温度及び気圧の観測は、距離測定の開始直前又は終了直後に行う。

3．観測点と反射鏡を設置した各点（以下「反射点」という。）の標高差が400m以上のときは、観測点及び反射点の気温及び気圧を測定する。ただし、反射点の気温及び気圧は、計算により求めることができる。

(9) 登記基準点測量における観測方法は、次表のとおりとする。

項目	区分	１級登記基準点測量	２級登記基準点測量		３級登記基準点測量	４級登記基準点測量
			１級トータルステーション、セオドライト	２級トータルステーション、セオドライト		
水平角観測	読定単位	1″	1″	10″	10″	20″
	対回数	2	2	3	2	2
	水平目盛位置	0°、90°	0°、90°	0°、90°、120°	0°、90°	0°、90°
鉛直角観測	読定単位	1″	1″	10″	10″	20″
	対回数	1				
距離測定	読定単位	1 mm				
	セット数	２セット				

備考　水平角観測において、目盛変更が不可能な機器は、１対回の繰り返し観測を行う。

(10) TSを使用した場合で、水平角観測の必要対回数に合せ、取得された鉛直角観測値及び距離測定値は、すべて採用し、その平均値を用いることができる。

３．GPS観測

(1) 観測図には、同時に複数のGPS測量機を用いて行われる観測（以下「セッション」という。）の観測計画を記入する。

(2) 観測は、電子基準点（付属標を除く。）のみを既知点として使用する以外の観測は既知点及び新点を結合する多角路線が閉じた多角形を形成させ、次のいずれかにより行う。

ア．異なるセッションの組合せによる点検のための多角形を形成する。

イ．異なるセッションによる点検のため、１辺以上の重複観測を行う。

(3) 標高の取付観測において距離が500m以下の場合は、楕円体高の差を高低差として使用できる。

(4) 観測は１つのセッションを１回行う。

(5) 観測時間等は、次表を標準とする。

観測方法	観測時間	データ取得間隔	摘　　要
スタティック法	60分以上	30秒以下	1級登記基準点測量(10km未満) 2～4級登記基準点測量
短縮スタティック法	20分以上	15秒以下	3、4級登記基準点測量
キネマティック法	1分以上	5秒以下	4級登記基準点測量
RTK-GPS法	10秒以上	1秒	3～4級登記基準点測量
ネットワーク型 RTK-GPS法	10秒以上	1秒	3～4級登記基準点測量

備考　※　観測距離が10kmを超える場合は、節点を設けるか、1級GPS測量機により120分以上の観測を行うものとする。

(6) GPS衛星の作動状態、飛来情報等を考慮し、片寄った配置の使用は避ける。

(7) GPS衛星の最低高度角は15°を標準とする。ただし、上空視界の確保が困難な場合は、最低高度角を30°まで緩和することができる。

(8) GPS衛星の数は、同時に4個以上を使用する。ただし、観測距離が10km以上の観測、短縮スタティック法及びキネマティック法を行う場合は5個以上とする。

4．RTK-GPS観測

(1) RTK-GPS観測は、固定点と移動点においてGPS衛星から信号を同時に受信し、固定点の観測データを無線機等で移動点に転送し、必要な解析処理を行った後、移動点側は他の観測点に移動して同様の観測を行い、これを順次繰り返す動的干渉測位方式により行う。

GPSアンテナの整置は、固定点では三脚に、移動点となる未知点等においては三脚又はアンテナポールを用いることを標準とする。ただし、固定点には電子基準点を含むものとする。

(2) RTK-GPS観測は、固定点の観測データを移動点へ無線装置等を用いて常時転送し、移動点においては固定点と移動点の観測データを用いて、即時に基線解析を行い相対位置を算出する。

(3) 観測は、直接観測法又は間接観測法により行う。

(4) 直接観測法では固定点と移動点で同時観測を行い、間接観測法では固定点と2か所の移動点において同時観測を行う。

(5) 観測は、各辺において1セット行う。セット内の観測回数等は、次表を標準とする。

区　　分	観 測 回 数	データ取得間隔
3・4級登記基準点測量	FIX解を得てから 10エポック以上	1秒

※各GPS衛星から固定点と移動点で同時に受信する1回の信号を1エポックとする。

(6) 観測は次のいずれかにより行う。

ア．観測値で環閉合差の点検を行う。観測値で環閉合差の点検が行えない場合は、既知点間で点検観測を行って環を構成する。ただし、既知点間の観測は、RTK-GPS観測のほかに運用2、3による方法で行うことができる。

イ．各辺において1セットの点検観測を行い、重複観測による点検を行う。

(7) アンテナポールを用いる場合は、支持杖等の補助装置を用いて鉛直に整置する。

(8) GPSアンテナの向きは、常に一定の方向を向けて整置する。

(9) GPS衛星の配置状態を考慮し、固定点と移動点で同時に5個以上の衛星を使用する。

(10) GPS衛星の飛来情報を考慮して観測する。

(11) GPS衛星の最低高度角は、15°を標準とする。ただし、上空視界の確保が困難な場合は、最

低高度角を30°まで緩和できる。

⑿ 観測データを転送するための通信方法の特性を考慮して観測する。

⒀ 再初期化が頻繁に発生する観測点での観測は中止し、TS等を用いた観測を行う。

5．ネットワーク型RTK-GPS観測

ネットワーク型RTK-GPS観測には、VRS方式とFKP方式が運用されている。

⑴ ネットワーク型RTK-GPS測量の観測では、配信事業者で算出された補正データ等又は面補正パラメータを携帯電話により移動局で受信すると同時に、移動局においてGPS衛星から信号を受信し必要な解析処理を行った後、他の移動局に移動して同様の観測を行い、これを順次繰り返す動的干渉測位方式により行う。

GPSアンテナの整置には、三脚又はアンテナポールを用いることを標準とする。

⑵ ネットワーク型RTK-GPS測量の観測は、直接観測法又は間接観測法により行う。

⑶ 直接観測法は、GPS測量機を用いて既知点から各移動局の観測を順次行う。

⑷ 間接観測法は、２点の移動局において同時観測を行う２台同時観測又は１台のGPS測量機を用いて２点の移動局で順次観測を行うか、１台準同時観測のいずれかで行う。

なお、準同時観測を行う場合はすみやかに行うとともに、必ず復観測（同方向も可）を行い重複による点検を実施する。

⑸ 観測は、各辺において１セット行う。セット内の観測回数等は、次表を標準とする。

区　　分	観　測　回　数	データ取得間隔
３・４級登記基準点測量	FIX解を得てから10エポック（連続）以上	１秒

※２台同時観測の場合は、各GPS衛星から２ヵ所の移動局で同時に受信する１回の信号を１エポックとする。

１台準同時観測の場合は、受信する１回の信号を１エポックとする。

⑹ 観測値の点検は、次のいずれかにより行う。

１．基線ベクトルの環閉合差を計算する。基線ベクトルで環閉合差の点検が行えない場合は、既知点間で点検観測を行って環を構成する。

ただし、既知点間の観測は、ネットワーク型RTK-GPS測量による観測のほかに運用３による方法で行うことができる。

２．各辺において観測された２セットの基線ベクトルの較差を点検する。

⑺ アンテナ高は、㎜位まで測定する。

⑻ アンテナポールを用いる場合は、支持杖等の補助装置を用いて鉛直に整置する。

⑼ GPSアンテナの向きは、常に一定の方向を向けて整流する。

⑽ 観測時におけるDOP、RMS等は、メーカー推奨値を考慮して観測を行う。

⑾ GPS衛星の飛来情報を考慮して観測する。

⑿ 測量地域の周辺にある基準局の稼働状況等を調べ、正常なネットワーク型RTK-GPS測量による観測が可能であることを確かめる。

⒀ GPS衛星の最低高度角は、15°を標準とする。ただし、上空視界の確保が困難な場合は、最低高度角を30°まで緩和できる。

6．基準点で直接に観測できない場合は、偏心点を設け、偏心要素を測定するものとする。

⑴ GPS観測において、偏心要素のための零方向の視通が確保できない場合は、方位点を設置することができる。

(2) GPS観測による方位点の設置距離は200m以上、かつ、偏心距離の４倍以上を標準とする。観測は運用３に準ずる。

(3) 偏心角の測定は、次表のとおり行う。

偏心距離	機器及び測定方法	測定単位	点検項目・許容範囲
30cm未満	偏心測定紙にアリダード等を用いて方向線を引き、分度器によって偏心角を測定する	1°	——
30cm以上 2m未満	偏心測定紙にアリダード等を用いて方向線を引き、計算により偏心角を算出する。	10′	——
2m以上 10m未満	TS又はセオドライトを用いて、運用２に準じて測定する	1′	倍角差 120″ 観測差 90
10m以上 50m未満		10″	倍角差 60″ 観測差 40
50m以上 100m未満		1″	倍角差 30″ 観測差 20″
100m以上 250m未満			倍角差 20″ 観測差 10″

(4) 偏心距離の測定は、次表のとおり行う。

偏心距離	機器及び測定方法	測定単位	点検項目・許容範囲
30cm未満	物差（mm尺）により測定する。	mm	
30cm以上 2ｍ未満	鋼巻尺により２読定１往復を測定する。	mm	往復の較差５mm
2ｍ以上 50m未満	TS又は光波測距儀を用いて、運用２に準じて測定する。	mm	運用２に準ずる。
50m以上			

注） １．偏心距離が５mm未満、かつ、辺長が１kmを越す場合は偏心補正計算を省略できる。
２．偏心距離が10m以下の場合は、傾斜補正以外の補正は、省略できる。

(5) 本点と偏心点間の高低差の測定は、次表のとおり行う。

偏心距離	機器及び測定方法	測定単位	点検項目・許容範囲
30cm未満	独立水準器を用いて、偏心点を本点と同標高に設置する。		
30cm以上 100m未満	公測規程４級水準測量に準じて測定する。ただし、後視及び前視に同一標尺を用いて、片道観測の測点数を１点とすることができる。	mm	往復の較差20mm$\sqrt{S}$
	４級基準点測量の鉛直角観測に準じて測定する。ただし、正、反方向の鉛直角観測に代えて器械高の異なる片方向による２対回の鉛直角観測とすることができる。	20″	高度定数の較差60″ 高低差の正反較差10cm
100m以上 250m未満	公測規程４級水準測量に準じて測定する。	mm	往復の較差20mm$\sqrt{S}$
	２～３級基準点測量の鉛直角観測に準じて測定する。	10″	高度定数の較差30″ 高低差の正反較差15cm

（注） Ｓは観測距離（km単位）とする。

【解　説】

ネットワーク型RTK-GPS測量

1．VRS方式（仮想基準点）

電子基準点の観測データをもとに、観測者の近傍に基準点があると同様の状態を作り出す方式である。

実際の基準点が近傍に存在しない場合でも、近距離観測と同等のGPS観測をすることができる。

2．FKP方式

電子基準点の非差分観測量を用いパラメータを推定し、配信されたその面補正パラメータ（FKP）を使用して受信機側で解析し、位置を決定する方式である。

【参考書式】

トータルステーション観測手簿

観　測　手　簿

世界測地系

○○年 7 月 29 日

測　点　：1005　(3 5)　　B = P = C　　天　候　：晴 無風
器械高 i　：1.400　m　　器械高 g　：1.400　m　　観 測 者　：○○○
測　器　：○○○　　気　温　：30.0 ℃　　気　圧　：1002.0 hPa
測器No　：○○○　　器械定数　：　　気象補正　：　ppm
開始時刻　：14 時 10 分　　終了時刻　：14 時 18 分

望遠鏡盛	望遠鏡号	点番	名称	水平角	結果	倍角	較差	倍角差	観測差	水平角(倍角平均値)
0	r	1	1001	(3-1)	0-01-40	0-00-00				0-00-00
		2	1006	(3-6)	179-55-20	179-53-40	75	5	15	5	179-53-41
	l	2			359-55-10	179-53-35				
		1			180-01-35	0-00-00				
90	l	1			270-01-40	0-00-00				
		2			89-55-20	179-53-40	90	10		
	r	2			269-55-30	179-53-50				
		1			90-01-40	0-00-00				

望遠鏡	点番	名称	目標高	鉛直角		結果	高度定数差
			m				
r	1001	(3-1)	1.400	90-06-30	2Z =	180-12-50	
l				269-53-40	Z =	90-06-25	
				360-00-10	α =	-0-06-25	5
r	1006	(3-6)	1.400	90-03-20	2Z =	180-06-25	
l				269-56-55	Z =	90-03-13	
				360-00-15	α =	-0-03-13	

点番	名称	目標高	測定距離		セット内較差	セット間較差	測定距離(平均) 反射鏡定数
		m	m	m	mm	mm	m
1001	(3-1)	1.400	215.836	215.837	1	0	215.837
			215.837	215.837	0		
1006	(3-6)	1.400	218.962	218.963	1	0	218.963
			218.962	218.963	1		

【記載要領】

トータルステーションを用いる場合の観測は、次のとおり行うものとする。

(1) 検定を受けたトータルステーション及びデータコレクタを用い、取扱説明書及びモニターの指示に従って、正確に観測を行う。

(2) 水平角、鉛直角及び距離の測定は、トータルステーションの十時線を目標の中心に合致させ、１視準で同時に行うことを原則とする。

(3) 水平角観測の必要対回数にあわせ、取得された鉛直角及び距離の観測値は、すべて採用し、その平均値を用いることができる。

(4) 偏心要素の測定などトータルステーションを用いない観測は、観測手簿等に記載するものとする。

トータルステーション観測記簿

観 測 記 簿

世界測地系

測 点： 1005 (3-5)　　X =
Y =
水平角に関する偏心: B = P = C　　H = 85.499
鉛直角に関する偏心: B = P = C
距 離に関する偏心: B = P = C　　平均ジオイド高 = 36.64
縮尺係数 = 0.999903 ( )

測 点 名 ：	(3-1)	(3-6)	(3-4)
	P = C	P = C	P = C
偏心距離 ：			
電 算 No ：	1001	1006	1004

【 水 平 角 】

平 均 値	0-00-00	179-53-41	89-23-31
観 測 の 偏 心			
目 標 の 偏 心			
倍 角 数			
中心の観測角	0-00-00	179-53-41	89-23-31

【 高 度 角 】

	m	m	m
標 高		85.291	
器 械 高 i 1	1.400	1.400	1.400
〃 i 2		1.400	
目 標 高 f 1	1.400	1.400	1.400
〃 f 2		1.400	
高 度 角 α 1	-0-06-25	-0-03-13	-0-02-15
〃 α 2		0-03-20	
平 均		-0-03-17	

【 距 離 】

	m	m	m
器 械 高 g		1.400	
反 射 鏡 高 m		1.400	
補 正 数 d α 1			
〃 d α 2			
補 正 後 α 1			
〃 α 2			
(α1+α2) /2			
測 定 距 離 D		218.963	
基準面上の距離S		218.959	
座標上の距離s		218.938	
備 考			

【参考書式】

多角測量観測手簿

多 角 測 量 観 測 手 簿

平成○○年 7月 29 日 天候 晴 無風

測 点 3－5 （B＝P＝C） 観測者 ○○○

器械 ○○○ 手簿者 ○○○

時刻	目盛	望遠鏡	番号	視準点 名称又は番号	目標	水平角 観測角	水平角 結果	備考
h m						° ′ ″	° ′ ″	
14 10	0	r	1	3－1	甲	0 1 40	0 0 0	倍角 較差
			2	3－6	甲	179 55 20	179 53 40	75″ 5″
		1	2			359 55 10	179 53 35	
			1			180 01 35	0 0 0	
	90	1	1			270 1 40	0 0 0	
			2			89 55 20	179 53 40	90″ 10″
		r	2			269 55 30	179 53 50	
14 14			1			90 1 40	0 0 0	
								倍角差 15″
								観測差 5″

水平角観測の結果 測点	水平角観測の結果 方向	中数	観測偏心	視準点の偏心	帰零数	中心の観測角
		° ′ ″	″	″	″	° ′ ″
	3－1	0 0 0				0 0 0
3－5	3－6	179 53 41				179 53 41
B＝P＝C						

時刻	望遠鏡	視準点 名称又は番号	目標	鉛直角 観測角	m 1.40	γ－ ＝2Z＝ 90°±α＝Z＝ ( )α＝	備考
h m				° ′ ″		° ′ ″	
11 15	r	3－1	甲	90 6 30		180 12 50	
	1			269 53 40	m	90 6 25	
				360 0 10	1.40	－ 0 6 25	
	1	3－6	甲	269 56 55		180 6 25	
11 18	r			90 3 20	m	90 3 13	
				360 0 15	1.40	－ 0 3 13	
							高度定数差 5″
					m		

【記載要領】

1．手簿の上欄には次の事項を記載する。

(1) 器械の種類及び番号

(2) 観測点の名称、路線番号

(3) 観測点（B）、視準点（P）、標識（C）の関係

偏心がなければ、B＝P＝C

(4) 観測者及び手簿者の氏名

(5) 観測年月日（1頁目は年月日、2頁目から月日）

2．観測値記載欄

記載上の注意事項は次のとおりである。

(1) 観測時刻は24時間制とする。

(2) 望遠鏡正（r）とは、目標に対し望遠鏡が鉛直目盛盤の右側にあるときを、望遠鏡反（ℓ）とは、左側にあるときをいう。

(3) 目標の記号及び風の強さの区分は、次表による。

区　分	目標の記号	備　考	風の強さの区分		
目標板			風	形　容	風速(秒速)
回光灯	火		無風	煙が直上する	1.5mまで
標石中心	△	φ角の観測で直視した場合	軟風	煙または樹葉がゆれる	3.5mまで
杭中心		〃	和風	煙が斜に昇る	6.0mまで
			疾風	樹枝が動く	10.0mまで
			強風	樹幹が動く	10.0m以上

(4) 倍角差とは、次に示す正反観測秒数和の対回間の最大差をいう。

第1対回：r秒数＋ℓ秒数＝40″＋35″＝ 75″…備考欄に注記

第2対回：r秒数＋ℓ秒数＝40″＋50″＝ 90″　　〃

倍角差＝ 15″

(5) 観測差とは、次に示す正反観測秒数差の対回間の最大差をいう。

第1対回：r秒数－ℓ秒数＝40″－35″＝ 5″…備考欄に注記

第2対回：r秒数－ℓ秒数＝50″－40″＝ 10″…　　〃

観測差＝ 5″

(6) 高度定数の較差とは、次に示す鉛直角の正反観測における高度定数の対回間の最大差をいう。

第1対回：r秒数＋ℓ秒数＝60″＋65″＝125″…鉛直角観測角の合計

第2対回：r秒数＋ℓ秒数＝55″＋60″＝115″…　　〃

高度定数の較差＝ 10″

(7) 器械高（i）と視準点の高さ（f）は、等しくすることが望ましい。

(8) 観測方向が1方向しかない場合は、必ず他の1方向を観測して、高度定数を点検する。手簿

には定数点検と注記し、高度角の計算欄は斜線で抹消する。

(9) 水平角観測結果の欄には、中数値を記入する。偏心がない場合は、斜線で抹消するものとする。

(10) 雨天等のためインキを用いることが困難な場合は、その理由を記入のうえ鉛筆を用いることができる。鉛筆書きの頁は、最後（備考欄）まで鉛筆書きとし、着墨してはならない。

(11) 読定値の訂正は、してはならない。誤記、誤読等の場合は、次の欄において観測をやり直す。

(12) 計算値の訂正は、砂消しゴム等によって消した後に書き直す。ただし、訂正の多いものは、再調整する。

【参考書式】

距離直読式観測手簿

距離直読式（○○○型）観測簿

器械番号　　平成○○年 7 月 29 日　天候　晴　無風　観測者○○○　手簿者○○○

測点	名称	3 － 5				
	偏心	B ＝ P ＝ C				
	器高	1.40 m				
定数	器械	0. m				
	反射鏡	0. m				
反射点	名称	3 － 6				
	偏心	P ＝ C				
	器高	1.40 m				
時刻		14h 20m				
温度		30 ℃				
気圧		1002.0 hPa				
気象補正		0. m				
ダイヤル		＋ 5				
読定	1	218.962 m				
	2	218.963				
	3					
	4	218.962				
	5	218.963				
	6					
平均		218.963				
d ＝ E ＋ R ＋ C						
観測距離		218.963				
標高概算正		3 1				
〃 反		3 － 6				
α	α	0° 3′ 13″				
	α	＋0° 3′ 20″				
	α	－0° 3′ 17″				
sin α ＝						
cos α ＝						
H ＝		85.499 m				
D sin α ＝						
H ＝		85.291				
H ＝		85.395				
D cos α ＝						
dD_1 ＝		－ 0.004				
S（球面）＝		218.969				
dD_2 ＝		－ 0.021				
s（平面）＝		218.938				

K の計算	縮尺係数			
	(1-2) ＝	0.999903	( ) ＝	
	(1-3) ＝	0.999903	中数 K ＝	0.999903
	(2-1) ＝	0.999903	K 1 －	－0.000097
	(2-4) ＝	0.999903	(K-1)10^3 ＝	－0.097
	( ) －			

平均ジオイド高＝36.64 m

dD_1 －(Hm+Hg)・D/R

dD_2 ＝－(K－1)・10^3Skm

【記載要領】

1．手簿の上欄には次の事項を記載する。

(1) 器械の種類及び番号

(2) 観測点の名称、路線番号

(3) 観測点（B)、規準点（P)、標識（C）の関係
偏心がなければ、B＝P＝C

(4) 観測者及び手簿者の氏名

(5) 観測年月日（１頁目は年月日、２頁目から月日）

2．測定値記載欄

(1) 光波測距儀の器械高と反射鏡の器械高は等しくすることが望ましい。

(2) 気象補正は、温度及び気圧の測定値に基づき、補正ダイヤルをセットする形式や、自動的に補正された測定値が表示されるものが多い。

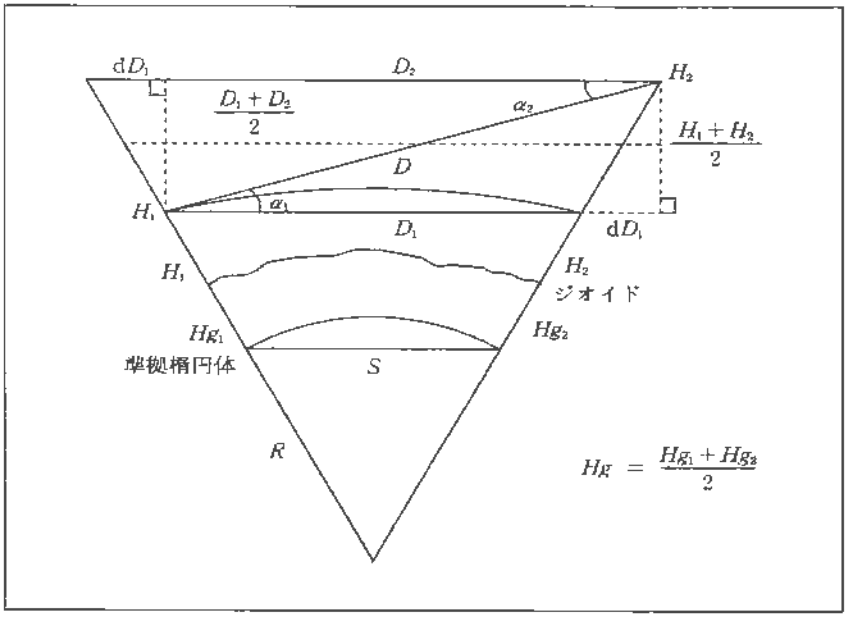
(3) ２読定を１セットとし、２セットの斜距離の読定値を記載する。２つの読定値の差と、各セットの平均値の較差により、精度の点検を行う。

(4) 標高概算では、標高計算の順序に従って正反方向を決めて記入する。

(5) 基準面（準拠楕円体面）への投影補正計算は次の式による。

$$S = D\cos\left(\frac{\alpha_1 - \alpha_2}{2}\right)\frac{R}{R + \left(\frac{H_1 + H_2}{2}\right) + H_g}$$

S ：基準面上の距離（m）
D ：測定距離（m）…斜距離
H_1：測点１の標高＋器械高
H_2：測点２の標高＋器械高
α_1：測点１から測点２に対する高低角
α_2：測点２から測点１に対する高低角
H_g：ジオイド高（ジオイド高は、既知点のジオイド高を平均した値）
R＝6370000：平均曲率半径（m）



(6) トータルステーションを使用する観測は、鉛直線を基準にしており、観測値を厳密に準拠楕円体上で表すには、角観測値に鉛直線偏差の補正が必要である。

この値は、多くの地域では10秒以内であり、精度への影響は小さいと考えられるが、鉛直線偏差の大きい地域、高低差の大きい場合には、両測点の楕円体高を用いた投影距離計算等で行う等の検討が必要である。

【参考】両測点の楕円体高を用いた投影距離計算の例

$$S=\sqrt{\frac{D^2-h^2}{\left(1+\frac{h_1}{R}\right)\left(1+\frac{h_2}{R}\right)}}+\frac{1}{24R^2}\left(\sqrt{\frac{D^2-h^2}{\left(1+\frac{h_1}{R}\right)\left(1+\frac{h_2}{R}\right)}}\right)^3+\cdots\cdots$$

一般の距離測定では

$$S=\sqrt{\frac{D^2-h^2}{\left(1+\frac{h_1}{R}\right)\left(1+\frac{h_2}{R}\right)}}$$

S：基準面上の距離
D：斜距離
h_1：測点１の楕円体高
h_2：測点２の楕円体高
$h=h_2-h_1$
R＝6370000：平均曲率半径（m）
又は、測点１から測点２への方位をαとしたときの地球の半径

$$R=\frac{N\cdot M}{N\cos^2\alpha+M\sin^2\alpha}$$

M：子午線曲率半径
N：卯酉線曲率半径

(7) 公共測量や地籍測量に用いられている平面直角座標系では、ガウス・クリューゲルの等角投影法により、準拠楕円体から直接平面に投影を行っている。この方式では、座標原点を通る子午線は等長に、図形は等角の相似形に投影されるが、距離は、座標原点において球面上（正しくは準拠楕円体面上）の距離の0.9999倍に、原点から東西90kmの位置においてほぼ等長になる性質がある。

さらに東西130kmの地点では、逆に１万分の１長くなるが、それ以上にならないよう原点の経緯度が定められている。基準点成果表には、それぞれの基準点の縮尺係数が表示されているから、測量対象地域に含まれる基準点の縮尺係数の平均値を採用する。

平面距離：s＝mS

S：球面距離（準拠楕円体上の距離）

m：縮尺係数

任意の２点（X_1、Y_1）、（X_2、Y_2）間の距離に適用する縮尺係数

$$m=m_0\left\{1+\frac{y^2}{2r^2m_0^2}\right\}$$

m ：任意点に適用する縮尺係数

m_0：原点における縮尺係数＝0.9999

y ：$(Y_1+Y_2)/2$

r ：地球の平均曲率半径＝6,370km

【参考書式】

偏心補正計算書

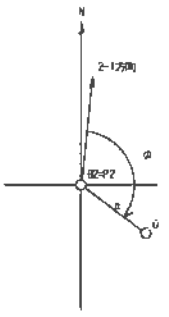
世界測地系

偏 心 補 正 計 算

平均ジオイド高 = 36.64

305 (1-2) 測点

C = 標石の中心
B = 観測点
P = 測標の中心

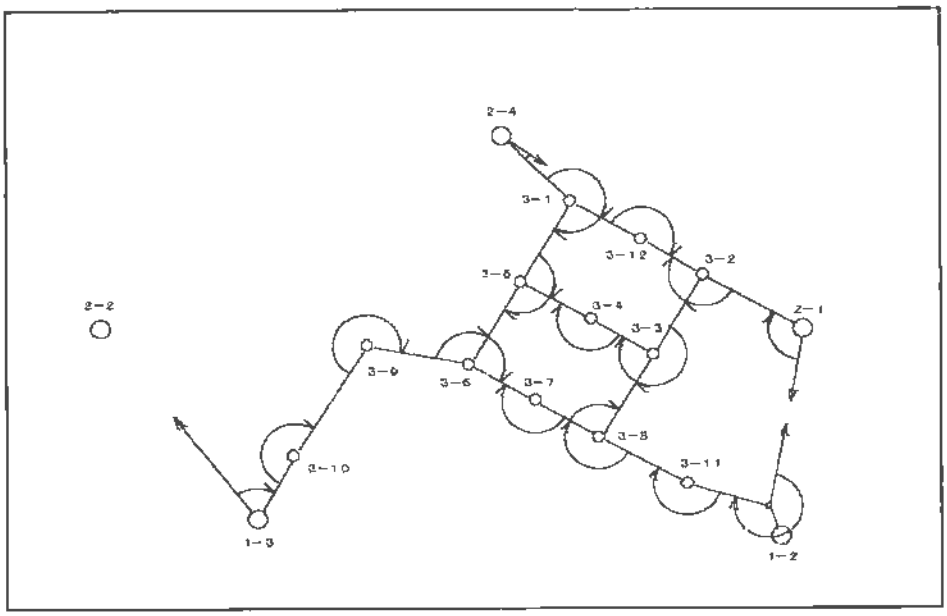


B2=P2 において		Φ	e
302 (2-1)	=	0 00 00	
	C =	121-07-05	m 9.694

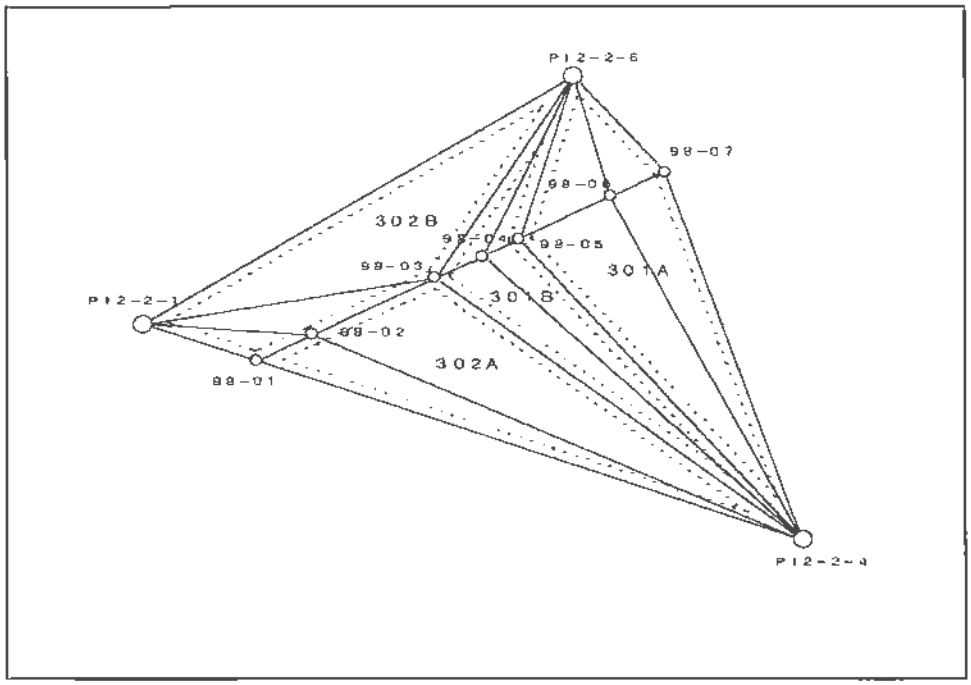
方向 :	302 (2-1)	1011 (3-11)	( )
観測方向角 -	0-00-00	293-58-47	
α -	238-52-55	172-51-42	
	m	m	m
S =		223.392	
X =	-0-58-44	0-17-36	
	m	m	m
S_1 =	480.824	(232.915)	

【参考書式】

観測図（TS）



観測図（GPS）



GPS測量観測手簿

世界測地系

G P S 測量観測手簿

観測点: 0001

受信機名　　: ○○○○○
受信機番号　: 020013
アンテナ番号: 020008

データ取得間隔: 30 秒
最低高度角: 15 度
最小衛星数: 4 衛星

アンテナ高:　　1.575 m
セッション名　: 233A

観測開始日時: ○○年○○月○○日　6時6分UTC
観測終了日時: ○○年○○月○○日　8時6分UTC

電波の受信状況

GPS衛星
衛星NO. 5 |----------|
衛星NO. 6 |----------|
衛星NO. 9 |----------|
衛星NO.14 |----------|
衛星NO.16 |----------|
衛星NO.18 |----------|
衛星NO.23 |----------|
衛星NO.25 |----------|
衛星NO.30 |----------|

衛星の状態

GPS衛星

衛星番号	NO. 5	NO. 6	NO. 9	NO.14	NO.16	NO.18	NO.23	NO.25	NO.30
状態	正常	正常	正常	正常	正常	正常	正常	正常	正常

GPS測量観測記簿

世界測地系

G P S 測 量 観 測 記 簿

解析ソフトウェア：○○○○○○ ﾌﾟﾛｸﾞﾗﾑﾊﾞｰｼﾞｮﾝ2.00
使用した軌道情報：放送暦
使用した楕円体　：ＧＲＳ－８０（ＩＴＲＦ９４）
使用した周波数　：Ｌ１
基線解析モード　：全ベクトル解析

セッション名：238A
解析使用データ　開始：○○年○○月○○日　6時8分UTC
終了：○○年○○月○○日　8時6分UTC
最低高度角：15 度
気圧：1013hPa　温度：20℃　湿度：50%

観測点１：0001	観測点２：0002
受信機名(NO)：○○○○　(0200013)	受信機名(NO)：○○○○　(123209)
アンテナ高＝ 1.575m	アンテナ高＝ 1.508m
起　点：	終　点
緯　度＝ 36 35'54".33238	緯　度＝ 36'35'58".17037
経　度＝136'38'41".14542	経　度＝136'38'54".13752
楕円体高＝　41.742m	楕円体高＝　41.487m
座標値Ｘ＝ -3727696.558m	座標値Ｘ＝ -3727866.802m
Ｙ＝ 3519594.854m	Ｙ＝ 3519311.487m
Ｚ＝ 3781733.750m	Ｚ＝ 3781828.578m

解析結果
解の種類：FIX　　バイアス決定比：100.000000

観測点	観測点	DX	DY	DZ	斜距離
1	2	-170.244 m	-283.367 m	94.828 m	343.907 m
	標準偏差	1.437e-03	1.264e-03	1.172e-03	7.763e-04

観測点	観測点	方位角	高度角	測地線長	楕円体比高
1	2	69'52'39".48	- 0 2'38".54	343.905 m	-0.255 m
2	1	249'52'47".23	0'2'27".42		

分散・共分散行列

	DX	DY	DZ
DX	2.0645689e-06		
DY	-1.1646807e-06	1.5984883e-06	
DZ	-9.0776585e-07	8.5949048e-07	1.3724299e-06

使用したデータ数：2520　棄却したデータ数：5　棄却率：0%
使用したデータ間隔：30秒

RMS = 0.002244　　RATIO = 100.000000

RTK-GPS測量観測手簿

世界測地系

ＲＴＫ－ＧＰＳ測量観測手簿

観 測 月：　2003年 9月13日
セッション名：　256A
観測方法：　ＲＴＫ－ＯＴＦ
使用した周波数：　Ｌ１，Ｌ２

観測点:固定点
観測点(番号、名称):0004
受信機名：　LEGACY-E/GGD
受信機番号：　LE4552
アンテナ名：　LEGANT
アンテナ番号：
データ取得間隔：　1 秒
衛星の最低高度角：　15 度
アンテナ高：　1.570 m

観測点:移動点
受信機名：　LEGACY-E/GGD
受信機番号：　LE4515
アンテナ名：　LEGANT
アンテナ番号：
データ取得間隔：　1 秒
衛星の最低高度角：　15 度

移動点の観測状況

観 測 点 番号、名称	アンテナ高 (m)	観測開始時間(JST) 観測終了時間(JST)	共通受信 衛星数	備 考
A0011	1.740	13:29:58 13:30:07	10	
A0012	1.628	13:33:53 13:34:02	6	
A0013	1.592	13:37:14 13:37:23	10	
A0014	1.712	13:40:08 13:40:17	10	
A0015	1.582	13:42:23 13:42:32	9	
A0016	1.740	13:46:32 13:46:41	11	
A0010	1.649	13:51:05 13:51:14	8	
A0009	1.662	13:56:40 13:56:49	9	
A0050	1.429	14:11:11 14:11:20	9	再初期化
A0051	1.542	14:14:09 14:14:18	10	
A0038	1.556	14:21:46 14:21:55	8	
A0039	1.508	14:23:53 14:24:02	8	
A0040	1.597	14:26:23 14:26:32	9	
A0041	1.701	14:28:39 14:28:48	9	

RTK-GPS測量観測記簿

世界測地系

ＲＴＫ－ＧＰＳ測量観測記簿

解析ソフトウェア：　ＲＴＫ－ＧＰＳ
使用した楕円体　：　ＧＲＳ－８０（ＩＴＲＦ９４）
使用した周波数　：　Ｌ１，Ｌ２
観 測 方 法　　：　ＲＴＫ－ＯＴＦ
基線解析モード　：　ﾀﾞﾌﾞﾙﾃﾞｨﾌｧﾚﾝｽ ﾌｨｯｸｽ(セット内全データ)

セッション名　　：　256A
解析使用データ　：　開始　2003年 9月13日 14時31分45秒 JST
　　終了　2003年 9月13日 14時31分54秒 JST
最 低 高 度 角　：15 度
　　気圧：1013 hPa　温度：　20 ℃　湿度：50 %

観測点１　　：0004　　観測点２　　：A0042

受信機名(NO)：LEGACY-E/GGD　(LE4552　　)　　受信機名(NO)：LEGACY-E/GGD　(LE4515　　)
アンテナ高＝　1.570 m　　アンテナ高＝　1.571 m

観測点１　　観測点２
緯　　度：　36°36' 6".05721　　緯　　度：　36°36' 2".40075
経　　度：　136°38'38".31923　　経　　度：　136°38'49".42630
楕円体高：　40.134 m　　楕円体高：　40.896 m

観測点１　　観測点２
Ｘ＝　-3727490.695 m　　Ｘ＝　-3727729.538 m
Ｙ＝　3519497.109 m　　Ｙ＝　3519342.933 m
Ｚ＝　3782022.920 m　　Ｚ＝　3781932.915 m

基線解の種類：ＦＩＸ

観測点	観測点	ＤＸ	ＤＹ	ＤＺ	斜距離
1	2	238.843m	-154.176m	-90.005m	298.190m

分散・共分散行列(基線解析の分散・共分散)

	ＤＸ	ＤＹ	ＤＺ
ＤＸ	9.889362e-05		
ＤＹ	-7.777417e-05	9.878850e-05	
ＤＺ	-5.470668e-05	5.592863e-05	6.849434e-05

ＲＭＳ：　0.016 m

ネットワーク型－RTK-GPS測量観測手簿

ネットワーク型-ＲＴＫ-ＧＰＳ測量観測手簿

観　測　日　：○○ 年 ○○ 月 ○○ 日
ｾｯｼｮﾝ名　：256B
観 測 方 法　：VRS-RTK-OTF
使用した周波数　：L1,L2

観測点	：固定点		観測点	：移動点	
観測点番号（名称）	：ＶＲＳ				
受信機名（No）	：		受信機名（No）	：	○○○○
ｱﾝﾃﾅ名（No）	：		ｱﾝﾃﾅ名（No）	：	○○○○
ﾃﾞｰﾀ取得間隔	：	秒	ﾃﾞｰﾀ取得間隔	：	1秒
最低高度角	：	度	最低高度角	：	15度
ｱﾝﾃﾅ高	：	m			

移動点の観測状況観測点番号（名称）	ｱﾝﾃﾅ高(m)	観測開始時刻（JST） 観測終了時刻（JST）	共通受信衛星数	備　考
2004（No.4）	1.528	○○/09/13 15:20:56 15:21:17	6	
9007（A007）	1.520	○○/09/13 15:20:56 15:21:17	5	
8006（A0011）	1.536	○○/09/13 15:34:34 15:34:55	5	
9107（A0007）	1.520	○○/09/13 15:34:35 15:34:55	5	
8007（A0011）	1.536	○○/09/13 15:48:53 15:49:14	6	
9008（A0008）	1.517	○○/09/13 15:48:53 15:49:14	5	
8008（A0013）	1.548	○○/09/13 16:24:28 16:24:50	6	
9108（A0008）	1.517	○○/09/13 16:24:28 16:24:51	5	
8009（A0013）	1.548	○○/09/13 16:38:05 16:38:26	6	

ネットワーク型RTK-GPS測量観測記簿

ネットワーク型ＲＴＫ-ＧＰＳ測量観測記簿

解析ｿﾌﾄｳｪｱ　：○○○○○○
使用した楕円体　：GRS80
使用した周波数　：L1,L2
観測方法　：VRS-RTK-OTF
基線解析ﾓｰﾄﾞ　：ﾀﾞﾌﾞﾙﾃﾞﾌｧﾚﾝｽﾌｨｯｸｽ

ｾｯｼｮﾝ名　：256A
解析使用ﾃﾞｰﾀ　開始　：○○年09月13日 13時15分07秒JST
終了　：○○年09月13日 13時15分27秒JST
最低高度角　：15 度
気圧　：　Pa 温度：　℃ 湿度：　%

観測点 1	：ＶＲＳ	観測点 2	：9001 (A0001)
受信機名(No)	：	受信機名 (No)	：○○○○
ｱﾝﾃﾅ高	＝ 0.000m	ｱﾝﾃﾅ高	＝ 1.222m

観測点 1		観測点 2	
緯　度	：36° 35'55".94412	緯　度	：36° 35'55".90693
経　度	：136° 38'40".37876	経　度	：136° 38'40".39293
楕円体高	：36.276m	楕円体高	：41.774m

観測点 1		観測点 2	
X	＝ -3727658.748m	X	＝ -3727662.696m
Y	＝ 3519585.361m	Y	＝ 3519588.604m
Z	＝ 3781770.377m	Z	＝ 3781772.735m

基線解の種類 ：FIX

観測点	観測点	DX	DY	DZ	斜距離
1	2	-3.948m	3.243m	2.358m	5.627m

分散・共分散行列（基線解析の分散・共分散）

	DX	DY	DZ
DX	3.9579133E-005		
DY	-1.4483914E-005	2.6775126E-005	
DZ	-6.3497051E-006	2.4464974E-006	1.2895270E-004

RMS ：0.011m

（再　測）

第63条　水平角、鉛直角及び距離の観測において、それぞれ次に定める点検を行い所定の許容範囲を超えた場合は再測しなければならない。

(1)　水平角の観測　倍角差及び観測差の点検

(2)　鉛直角の観測　高度定数の較差の点検

(3)　距離測定　1セット内の観測値の較差及び各セットの平均値の較差の点検

(4)　鋼巻尺　2読定の較差及び往復測定の較差の点検

【運　用】

観測における許容範囲は、次表のとおりとする。

項目	区分	1級基準点測量	2級基準点測量		3級基準点測量	4級基準点測量
			1級トータルステーション、セオドライト	2級トータルステーション、セオドライト		
水平角観測	倍角差	15″	20″	30″	30″	60″
	観測差	8″	10″	20″	20″	40″
鉛直角観測	高度定数の較差	10″	15″	30″	30″	60″
距離測定	1セット内の測定値の較差	2 cm				
	各セットの平均値の較差	2 cm				
鋼巻尺	2読定の較差	——			5 mm	
	往復測定の較差				D/5,000 （D：測定距離）	

【解　説】

観測値の点検及び再測は次の要領による。

(1)　点検者が記載する事項及び検符は、全て赤インク又は赤ボールペンを用いる。

(2)　点検者の点検が終わった後で不採用にするときは、点検者が赤インク又は赤ボールペンで理由を記入し、不採用の事項を斜線で抹消する。

(3)　不採用の理由は倍角差大　観測差大　定数差大　水平位置の閉合差大　検測等と記載し、再測を行った場合は採用値のある頁を記入する。

（点検計算）

第64条　観測の終了後、点検計算を行い、許容範囲を超えた場合は再測を行う。

(1)　TS等観測

すべての単位多角形（内部に路線を持たない多角形路線）及び次の条件により選定されたすべての点検路線について、水平位置の閉合差を計算し、観測値の良否を判定する。必要に応じて標高の閉合差及び標高差の正反較差を点検するものとする。

①　点検路線は、既知点と既知点を結合させる

②　点検路線は、なるべく短いこと

③　すべての既知点は、１つ以上の点検路線で結合させる

④　すべての単位多角形は、路線の１つ以上を点検路線と重複させる

(2)　GPS観測

次のいずれかの方法により行う。

①　点検路線は、異なるセッションの組み合わせによる最少辺数の多角形を選定し、基線ベクトルの環閉合差を計算する

②　重複する基線ベクトルの各成分を比較点検する

③　既知点が電子基準点のみの場合は、２点の電子基準点を結合する路線で基線ベクトル成分の結合計算を行い点検する

(3)　RTK-GPS観測、ネットワーク型RTK-GPS観測

RTK-GPS測量方式による場合は、基線ベクトルの環閉合差（直接観測法）又は重複観測によるセット間較差（間接観測法）の比較により行う。

【運　用】

１．TS等観測

(1)　TS等による基準面上の距離の計算は、楕円体高を用いる。なお、楕円体高は標高とジオイド高から求めるものとする。

(2)　ジオイド高は、次のいずれかの方法により求めた値とする。

①　国土地理院が提供するジオイドモデルから求める。

②　GPS観測と水準測量等で求めた局所ジオイドモデルから求める。

(3)　３～４級基準点測量は、基準面上の距離の計算は楕円体高に代えて標高を用いることができる。

(4)　点検計算の許容範囲は、次表のとおりとする。

項目＼区分		1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
単位多角形	方向角の閉合差	$8''\sqrt{N}$	$10''\sqrt{N}$	$20''\sqrt{N}$	$50''\sqrt{N}$
	水平位置の閉合差	$1\,cm\sqrt{N}\Sigma S$	$1.5cm\sqrt{N}\Sigma S$	$2\ 5cm\sqrt{N}\Sigma S$	$5cm\sqrt{N}\Sigma S$
	標高の閉合差	$5\,cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$10cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$15cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$30cm\Sigma S/\sqrt{N}$
点検路線	方向角の閉合差	$5''+8''\sqrt{N}$	$7''+10''\sqrt{N}$	$10''+20''\sqrt{N}$	$20''+50''\sqrt{N}$
	水平位置の閉合差	$10cm + 2\,cm\sqrt{N}\Sigma S$	$10cm + 3\,cm\sqrt{N}\Sigma S$	$15cm + 5\,cm\sqrt{N}\Sigma S$	$15cm + 10cm\sqrt{N}\Sigma S$
	標高の閉合差	$20cm + 5\,cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$20cm + 10cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$20cm + 15cm\Sigma S/\sqrt{N}$	$20cm + 30cm\Sigma S/\sqrt{N}$
標高差の正反較差		30cm	20cm	15cm	10cm

（注）　N：辺　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

※筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差のおおむね10倍程度（測定の精度）の精度を確保できるよう観測計画をたてることが望ましい。

2．GPS観測

(1)　基線解析は、次により実施する。

①　基線ベクトルの成分は、0.001mまで算出する。

②　GPS衛星の軌道情報は、放送暦とする。

③　基線解析の固定点の経度と緯度は、固定点とする既知点の経度と緯度、楕円体高は、その点の標高とジオイド高から求め入力する。以後の基線解析は、これによって求められた値を順次入力する。

④　基線解析に使用する高度角は、観測時にGPS測量機に設定した受信高度角とする。

⑤　気象要素の補正は、基線解析ソフトウェアで採用している標準大気による。

⑥　スタティック法による基線解析では、基線長が10km未満は1周波で行い、10km以上は2周波で行う。

(2) 点検計算の許容範囲は、次表のとおりとする。

1．環閉合差及び各成分の較差の許容範囲

区　分	許　容　範　囲		備　　考
基線ベクトルの環閉合差	水平（ΔN、ΔE）	$20\text{mm}\sqrt{N}$	N　：辺数
	高さ（ΔU）	$30\text{mm}\sqrt{N}$	ΔN：水平面の南北方向の閉合差
重複する基線ベクトルの較差	水平（ΔN、ΔE）	20mm	ΔE：水平面の東西方向の閉合差
	高さ（ΔU）	30mm	ΔU：高さ方向の閉合差

2．電子基準点のみの場合の許容範囲

区　分	許　容　範　囲		備　　考
結合多角又は単路線	水平（ΔN、ΔE）	$60\text{mm}+20\text{mm}\sqrt{N}$	N　：辺数 ΔN：水平面の南北方向の閉合差 ΔE：水平面の東西方向の閉合差 ΔU：高さ方向の閉合差
	高さ（ΔU）	$150\text{mm}+30\text{mm}\sqrt{N}$	

※筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差のおおむね10倍程度（測定の精度）の精度を確保できるよう観測計画をたてることが望ましい。

3．RTK-GPS観測、ネットワーク型RTK-GPS観測

(1) 点検計算は、基線ベクトルの環閉合差又は重複する基線ベクトルの較差を比較する方法で行う。

(2) 環閉合の点検計算は、なるべく短い路線を選定して行う。

(3) 点検計算の許容範囲は、次表を標準とする。

項　　目	許　容　範　囲		摘　　要
基線ベクトルの環閉合差	水平（ΔN、ΔE）	$20\text{mm}\sqrt{N}$	N　：辺数 ΔN　：水平面の南北方向の閉合差 ΔE　：水平面の東西方向の閉合差 ΔU　：高さ方向の閉合差
	高さ（ΔU）	$30\text{mm}\sqrt{N}$	
重複する基線ベクトルの較差	水平（ΔN、ΔE）	20mm	
	高さ（ΔU）	30mm	

4．公嘱登記においては、点検計算の結果を精度管理表に記載するものとする。

5．既知点の精度不良などの理由により、許容範囲を超える場合は、適切な措置を講ずるものとする。

ただし、公嘱登記については、計画機関の指示に従うものとする。

【解　説】

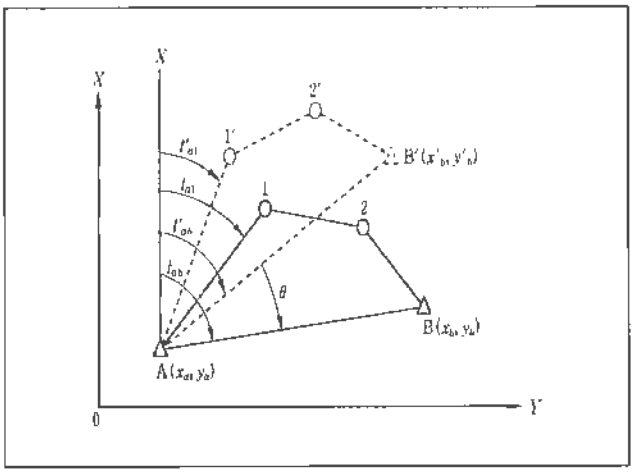
1．TS等観測

(1) 座標計算において、方向角の取付観測を行わなかった場合は、地図等における概略の方向角で計算し、求まった座標から方向角の計算を行い方向角に補正して、再度座標計算を行い、水

平位置の点検計算を行う。なお、点検計算を行う前に次の補正計算を行う。

① 測定距離に投影補正を行い基準面上の距離を求め、さらに縮尺補正を行い、平面距離を求める。

② 測距、測角の器械高及び目標高が一定でないときは、鉛直角（高度角）の補正計算を行う。



——：計算で確定した多角路線
--------：仮定の方向角で計算した多角路線

（既知件）

A：出発点　x_a、y_a：出発点のx、y座標

B：結合点　x_b、y_b：結合点のx、y座標

（観測件）

多角路線の辺長と新点及び節点における水平角

（求　件）

t_{a1}　：Aから１に対する方向角

（計算式及び記号）

t'_{a1}　：地形図等から求めたA点から1′点に対する仮定の方向角（1′・2′・B′は仮定の方向角によって計算した各点の位置）

t'_{ab}　：仮定の方向角（A点からB′点に対する方向角）

$$t'_{ab}=\text{arc tan}\left(\frac{y'_b-y_a}{x'_b-x_a}\right)\cdots\cdots（2-6-1）$$

t_{ab}　：出発点Aから結合点Bに対する方向角

$$t_{ab}=\text{arc tan}\left(\frac{y_b-y_a}{x_b-x_a}\right)\cdots\cdots（2-6-2）$$

θ　：仮定の方向角に対する修正量

$$\theta=t_{ab}-t'_{ab}\cdots\cdots（2-6-3）$$

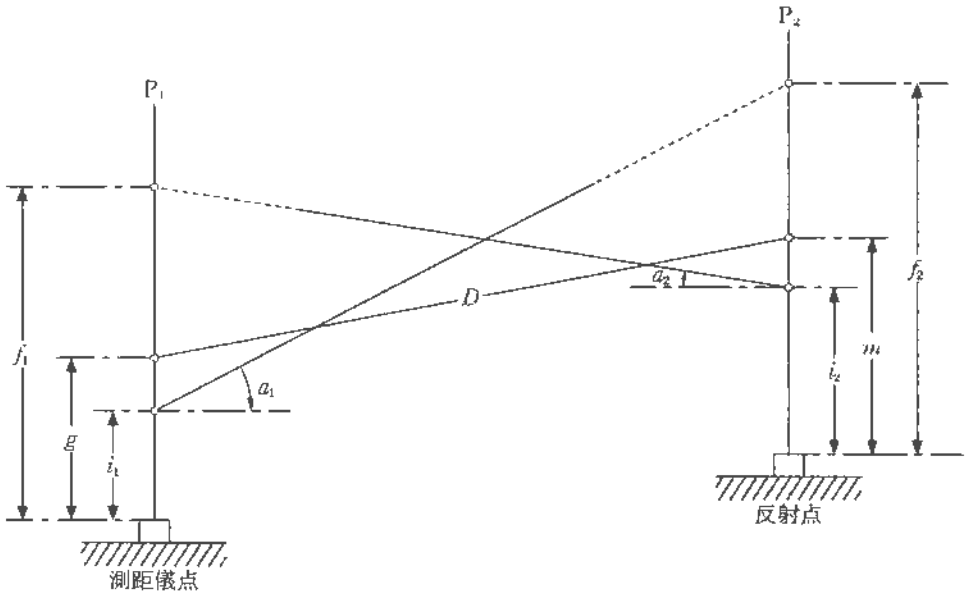
求件、Aから１に対する方向角

$$t_{a1}=t'_{a1}+\theta\cdots\cdots（2-6-4）$$

距離計算に必要な高低角に対する補正計算

$$\delta a_1 = \text{arc sin}\left\{\frac{(m - f_2 + i_1 - g)\cos a_1}{D}\right\}$$

$$\delta a_2 = \text{arc sin}\left\{\frac{(g - f_1 + i_2 - m)\cos a_2}{D}\right\}$$



P_1 ：測距の器械点	P_2 ：反射点
g ：測距儀の器械高	m ：反射鏡高
a_i ：高低角（$i = 1$、2以下同じ）	f_i ：目標高
i_i ：経緯儀の器械高	$a'_i = a_i + \delta a_i$
δa_i ：高低角に対する補正量	a'_i ：補正済みの高低角

補正量は角度秒で求める。距離の単位はm、角度の単位は、度分秒とする。

(2) 水平位置及び標高の閉合差を次の条件による点検路線等により求め、許容範囲内であるか判定する。

① 点検路線は、既知点と既知点を結合させる。

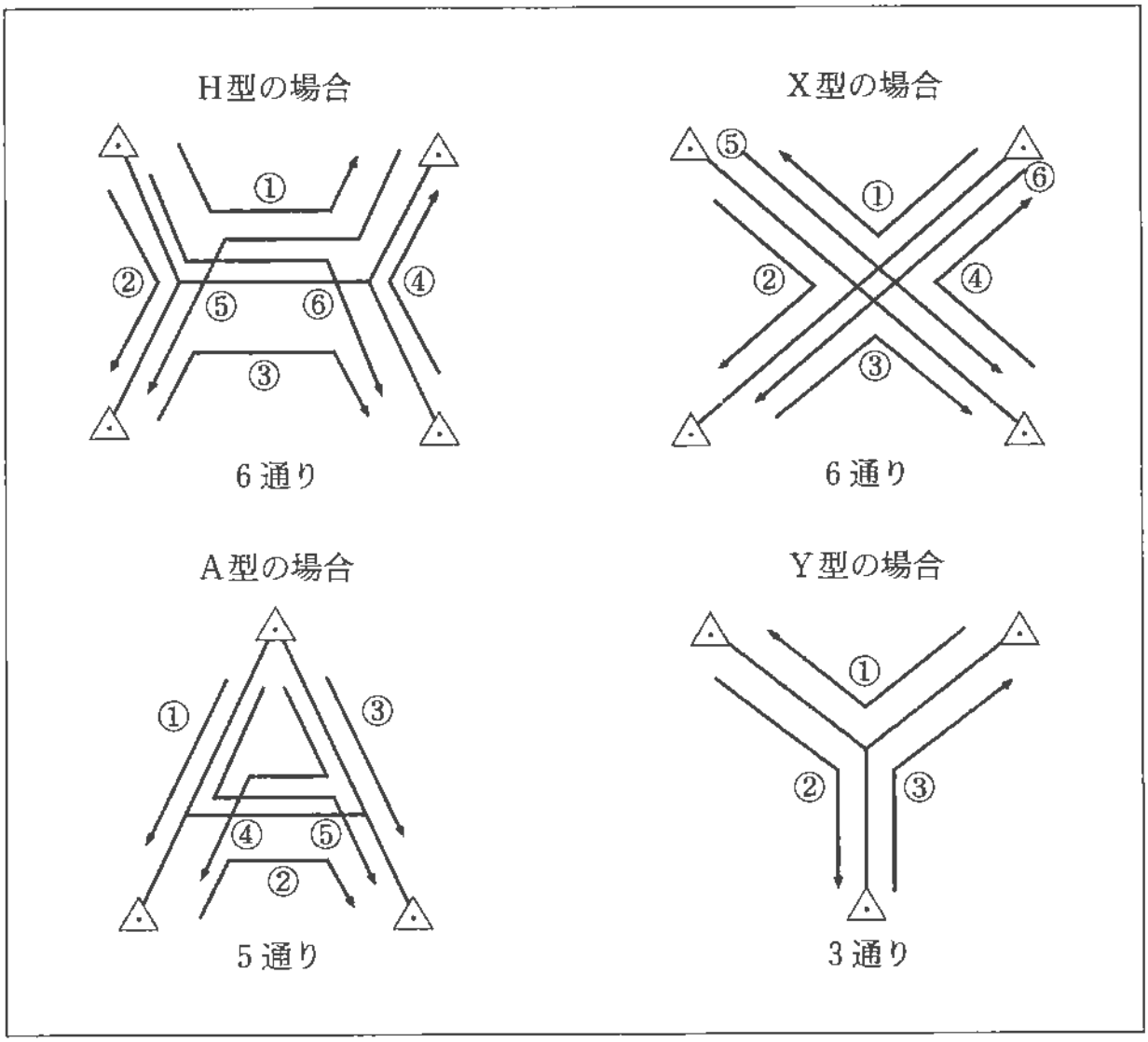
② 点検路線は、なるべく短いこと。

③ すべての既知点は、1つ以上の点検路線で結合させる。

④ すべての単位多角形は、路線の1つ以上を点検路線と重複させる。

例えば、下記の場合には、図のような経路が考えられるが、点検計算は、

H型の場合、①－②－④、①－④－⑤、①－⑤－⑥……のような組合せを選んで行えばよい。



2．GPS観測

(1) 基線解析終了後は、次の事項に注意する。

① 解析結果がフィックス解となっているか。

② データの棄却率が異常に多くないか。

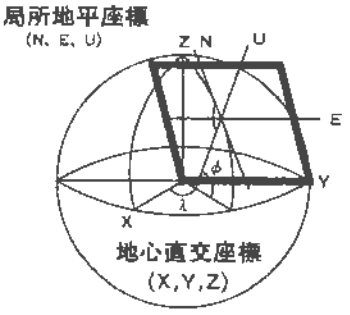
③ 標準偏差が小さいか。

④ バイアス決定比により、整数値バイアス推定時の信頼度があるか。

(2) 基線ベクトルの環閉合差の点検は、基線ベクトルの三次元成分毎に閉合差を求めてから、その閉合差に回転行列Rを乗じて、水平面の南北方向の閉合差（ΔN）、水平面の東西方向の閉合差（ΔE）、高さ方向の閉合差（ΔU）に変換して許容範囲にあるかどうかを点検する。

基線ベクトルの各成分の計算式

$$\begin{pmatrix} \Delta N \\ \Delta E \\ \Delta U \end{pmatrix} = R \cdot \begin{pmatrix} \Sigma\Delta X \\ \Sigma\Delta Y \\ \Sigma\Delta Z \end{pmatrix}$$



$\Sigma\Delta X = \Delta X_1 + \cdots\cdots + \Delta X_n$
$\Sigma\Delta Y = \Delta Y_1 + \cdots\cdots + \Delta Y_n$
$\Sigma\Delta Z = \Delta Z_1 + \cdots\cdots + \Delta Z_n$
ΔN：水平面の南北方向の閉合差
ΔE：水平面の東西方向の閉合差
ΔU：高さ方向の閉合差
ΔX：基線ベクトルX軸成分の閉合差
ΔY：基線ベクトルY軸成分の閉合差
ΔZ：基線ベクトルZ軸成分の閉合差

$$R = \begin{pmatrix} -\sin\phi \cdot \cos\lambda & -\sin\phi \cdot \cos\lambda & \cos\phi \\ -\sin\lambda & \cos\lambda & 0 \\ \cos\phi \cdot \cos\lambda & \cos\phi \cdot \sin\lambda & \sin\phi \end{pmatrix}$$

ϕ：緯度
λ：経度
ϕ、λは測量地域内の任意の既知点の値とする。

(3) スタティック法又は短縮スタティック法における環閉合の点検

下図における点検計算は、次のいずれかを行う。

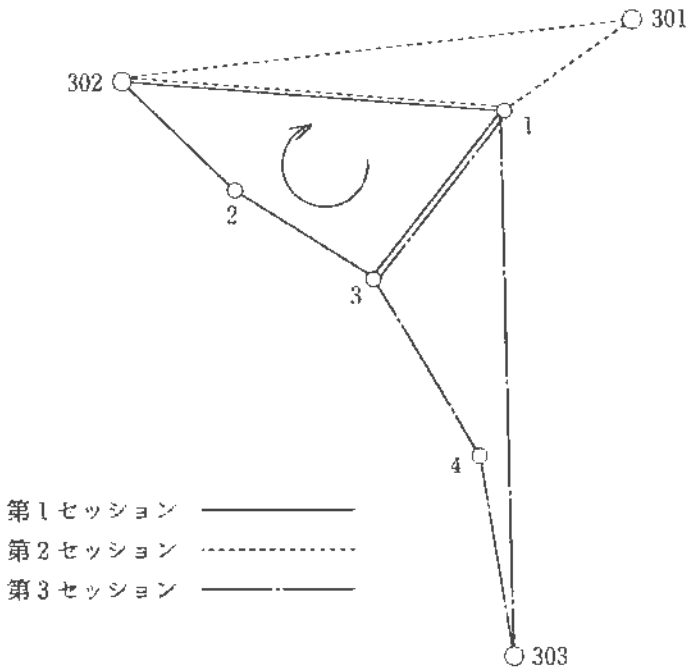
① 環閉合差の点検

302～1～3～2～302測点の基線ベクトルの各成分の環閉合差を点検する。

ただし、302～1測点及び1～3測点の基線ベクトルの各成分は、第2セッション及び第3セッションの値を用いる。

② 重複する基線の点検

302～1測点及び1～3測点の点検については、第1と第2セッション及び第1と第3セッションとそれぞれ重複しているから、基線ベクトルの各成分を比較点検する。



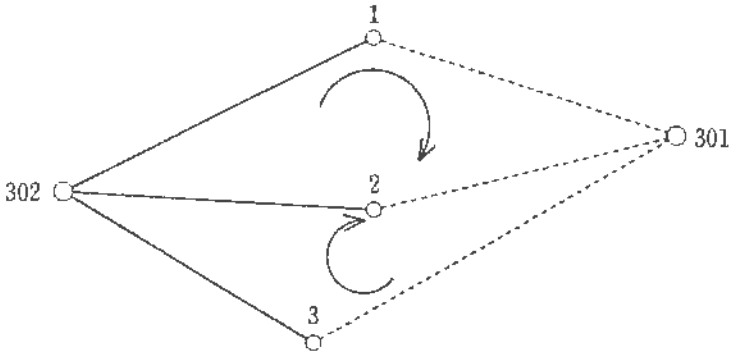
スタティック法又は短縮スタティック法の点検

(4) 短縮スタティック法又はキネマティック法における環閉合の点検

下図における点検計算は、次のとおり行う。

① 301～２～302～１～301測点で基線ベクトルの各成分の環閉合の点検を行う。

② 302～２～301～３～302測点で基線ベクトルの各成分の環閉合の点検を行う。



短縮スタティック法又はキネマティック法の点検

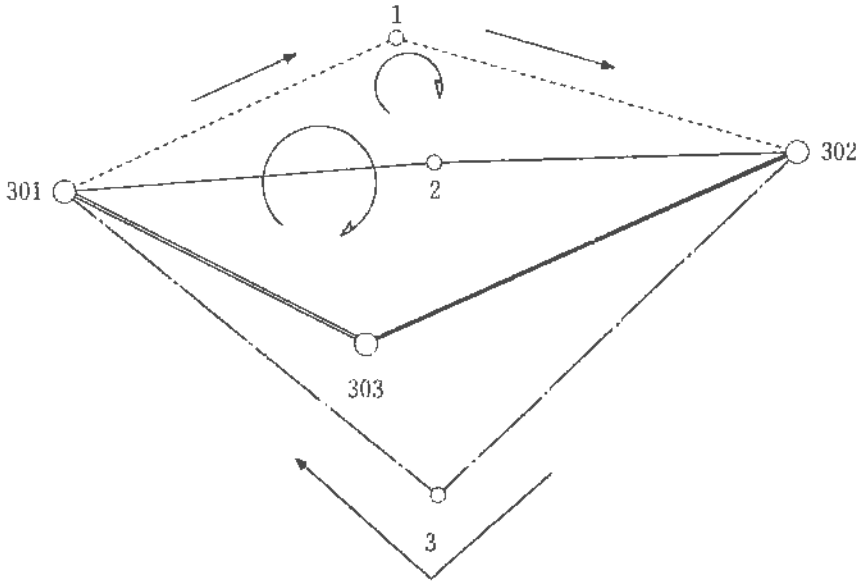
(5) キネマティック法（既知点法）における環閉合の点検

次図は、既知点301、302、測点から観測を実施し、新点１、２、３を順番に設置した例である。既知点法で既知点に誤差があった場合には整数値バイアスを誤って決定し、観測時間の経過とともに誤差が増大するおそれがある。そこで最初に設置した点の点検から始めるべきである。

① 最初に設置した１測点と２番目に設置した２測点を含む301～１～302～２～301測点の基線ベクトルの各成分の環閉合の点検を行う。

② 最初に設置した１測点と３番目に設置した３測点を含む301～１～302～３～301測点で基線ベクトルの各成分の環閉合の点検を行う。もし、４番目、５番目に設置する新点がある場合には、最初に設置した１測点とそれぞれの新点が含まれる基線ベクトルについて行う。

③ 最後に既知点303に戻って観測を行い、301～１～302～303～301測点の基線ベクトルの各成分の環閉合の点検を行う。



キネマティック法（既知点法）の点検

(6) 電子基準点のみを既知点

既知点に電子基準点のみを使用した場合の点検計算は、始めに電子基準点間の閉合差について行う。電子基準点間の閉含差は必要最小路線数（電子基準点数－１）について行う。なお、計画機関から指示があった場合は、指定路線についても点検を行う。次に、上述の電子基準点間の閉合差計算に含まれないセッションについて重複辺の較差又は環閉合差により点検計算を行う。

① 単路線

ア．固定点とする電子基準点の成果を固定し、残りの電子基準点まで基線ベクトルの結合計算を行う。

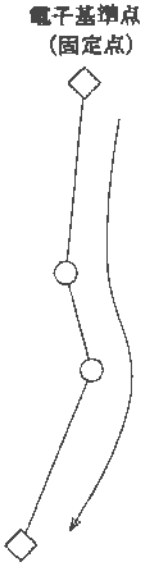
イ．基線ベクトルの閉合差を△X、△Y、△Zから△N、△E、△Uに変換し、各成分の較差について点検を行う。

② 結合多角方式

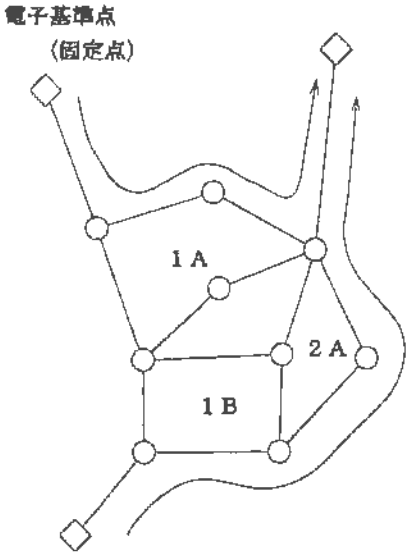
ア．電子基準点間の閉合差は、辺数が最少かつ独立した路線について点検を行う。

イ．アで行った点検計算に含まれないセッションについて、重複辺の較差又は異なるセッションで形成された単位多角形の環閉合差により点検を行う。

ウ．基線ベクトルの閉合差、較差、環閉合差を△X、△Y、△Zから△N、△E、△Uに変換し、各成分の較差について点検を行う。



単路線



結合多角方式

3．RTK-GPS観測

(1)　点検計算は、基線ベクトルの環閉合差又は重複観測によるセット間較差の比較により行う。環閉合差を求める場合にはなるべく短い路線を選定して計算する。新点が1点しかないような場合は観測値だけでは環閉合の点検ができないので、既知点間の観測を追加して閉合差の点検を行う。

(2)　基線ベクトルの環閉合差の点検は2の(2)による。

(3)　セット間較差の比較は、多角網を構成する基線ベクトルについて行う。直接観測法では、直接観測した基線ベクトルの三次元成分、間接観測法では、間接に求めた基線ベクトルの三次元成分を比較する。

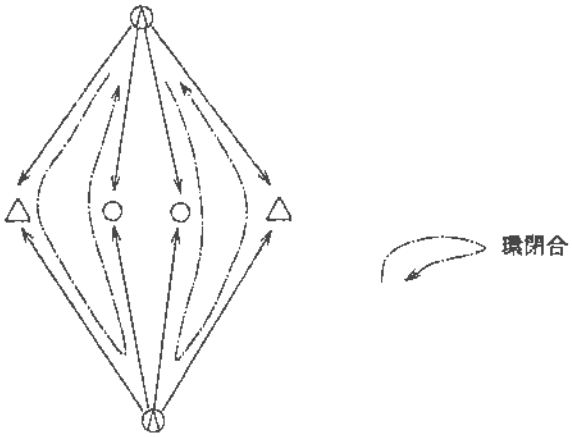
4．ネットワーク型RTK-GPS観測

点検計算は、基線ベクトルの環閉合差又は重複観測によるセット間較差の比較により行う。環閉合差を求める場合には各路線について計算する。

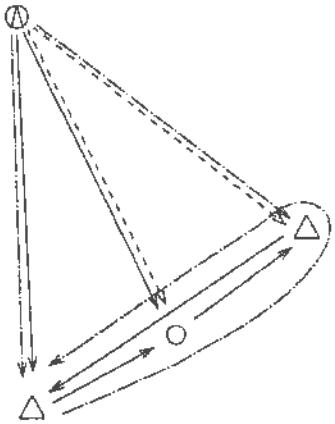
閉合差を求める場合は、基線ベクトルの三次元成分毎に閉合差を求めてからその閉合差に回転行列Rを乗じて、水平面の南北方向の閉合差（ΔN）、水平面の東西方向の閉合差（ΔE）、高さ方向の閉合差（ΔU）に変換して許容範囲内にあるかを点検する。

セット間較差の比較は、多角網を構成する基線ベクトルについて行う。直接観測法では直接観測した基線ベクトルの三次元成分毎に比較する。

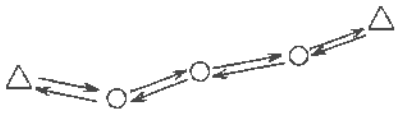
直接法の環閉合



間接法の環閉合



間接観測法による１台準同時観測の場合は、復路（同方向も可）の観測を実施して、重複辺の基線ベクトルの較差を比較する。



【参考書式】

3級基準点測量　点検計算（手作業）

多角測量座標計算簿（点検計算）

路線番号（　　）自 2－1　　至 1－2

測点	夾角 β / δβ	方向角 α	距離 S	S sinα / Δy	S cosα / Δx	y / Δy / δy	x / Δx / δx
	° ′ ″	° ′ ″					
1-2		185 51 10					
	114 31 56						
2-1		300 23 6	249.596			15305.267	- 85917.197
	89 33 30						
3-2		209 56 36	214.840			(15089.954	- 85790.949)
	181 27 56						
3-3		211 24 32	222.134			(14982.718	- 85977.112)
	88 19 37						
3-8		119 44 9	218.651			(14866.955	- 86166.697)
	181 21 50						
3-11		121 5 59	232.892			(15056.814	- 86275.148)
	64 44 53						
1-2		5 50 52				15256.232	- 86395.444
2-1							
			m				
	Σ S ＝		1138.113				
	辺数(N)＝		7				
	結　果＝	5 50 52				15256.232	- 86295.444
	成　果＝	5 51 10	m			15256.242	- 86395.468
	閉合差＝	- 18	0.026			- 0.010	- 0.024
	許容範囲＝	(58)	(0.277)				

【参考書式】

3級基準点測量　点検計算（コンピュータ処理）

世界測地系

点　検　計　算（座　標）

平均ジオイド高 = 36.64

路線番号 : 1
路線名 : 1

点番	測点名		夾角	方向角	距離	X	Y
					m	m	m
305	(1-2	)					
				185-51-10			
302	(2-1	)	114-31-56			-85917.197	15305.267
				300-23-06	249.596		
1002	(3-2	)	89-33-30			(-85790.949	15089.954)
				209-56-36	214.840		
1003	(3-3	)	181-27-56			(-85977.112	14982.718)
				211-24-32	222.134		
1008	(3-8	)	88-19-37			(-86168.697	14866.955)
				119-44-09	218.651		
1011	(3-11	)	181-21-50			(-86275.148	15056.814)
				121-05-59	232.892		
305	(1-2	)	64-44-53			-86395.444	15256.232
				5-50-52			
302	(2-1	)					

			m	
Σ S =			1138.113	
辺数 (N) =			7	
			m	m
結　　果 =	5-50-52		-86395.444	15256.232
結合点成果 =	5-51-10	m	-86395.468	15256.242
閉　合　差 =	-18	0.026	0.024	-0.010
許容範囲 =	(58)	(0.277)		

【参考書式】

重複する基線ベクトルの較差

重複する基線ベクトルの較差

計算に使用した既知点　0301(301)
緯度　=　34°40' 7.98000"
経度　=　135° 3'51.28008"

３０１～３０２

	ｾｯｼｮﾝ	DX	DY	DZ
採用値	052A	3.786	47.667	-44.096
重複値	051A	3.790	47.664	-44.099
較　差	DX DY DZ dN dE dU	-0.004 0.000	0.003 0.001	0.003 0.006
制限値	dN dE dU	0.020	0.020	0.030

【参考書式】
精度管理表（TS）

基準点測量精度管理表 その1

世界測地系

作業名		地区名		計画機関名		作業機関名		作業班長	
目的		期間		作業量		主任技術者			

路線番号	測点番号		路線長(Km)	内角数	辺数	点検計算 水平位置 閉合差	点検計算 水平位置 許容範囲	点検計算 標高 閉合差	点検計算 標高 許容範囲	偏心	再測数	厳密網平均計算 単位重量の標準偏差	厳密網平均計算 許容範囲	厳密網平均計算 高低角の標準偏差	厳密網平均計算 許容範囲	摘要
1	2-1	～ 1-2	1.138	6	5	0.026	0.277	-0.006	0.274			3.29	15	10.71	20	
2	2-4	～ 2-1	0.792	5	4	0.028	0.229	-0.011	0.257							
3	2-4	～ 1-3	1.338	7	6	0.033	0.313	-0.038	0.281							
4	2-4	～ 1-3	1.338	7	6	0.033	0.313	-0.038	0.281							
5	3-5	～ 3-6	1.091	6	6	0.021	0.066	-0.031	0.066							
6	3-6	～ 3-6	1.098	6	6	0.016	0.067	0.005	0.067							
											再測率					

点検測量									
測点番号	距離			水平角			鉛直角		
	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差
	m	m	m	° ′ ″	° ′ ″	″	° ′ ″	° ′ ″	″

主要機器名称番号	

永久標識の種別等		
種別	数量	埋設様式

特記事項

世界測地系

基準点測量精度管理表 その1-2

作業名		地区名		計画機関名		作業機関名		作業班長	
目的		期間		作業量		主任技術者			

路線番号	測点番号	路線長	内角数	辺数	点検計算				偏心	再測数	厳密網平均計算					摘要
					水平位置		標高				新点位置の標準偏差 (m)					
					閉合差	許容範囲	閉合差	許容範囲			点番号	水平	許容範囲	標高	許容範囲	
											3-1	0.006	0.10	0.008	0.20	
											3-2	0.006	〃	0.009	〃	
											3-3	0.007	〃	0.010	〃	
											3-4	0.009	〃	0.011	〃	
											3-5	0.008	〃	0.010	〃	
											3-6	0.008	〃	0.011	〃	
											3-7	0.009	〃	0.011	〃	
											3-8	0.008	〃	0.010	〃	

測点番号	点検測量								
	距離			水平角			鉛直角		
	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差
	m	m	m	″	″	″	″	″	″

主要機器名称番号	

永久標識の種別等		
種別	数量	埋設様式

特記事項

世界測地系

基準点測量精度管理表（その 2）

作業名		地区名		計画機関名		作業機関名		作業班長	
目 的		期 間		作 業 量		主任技術者			

路線番号	測点番号	路線長 (km)	内角数	辺数	点検計算						偏心	再測数	鏡密網平均計算				
					水平位置 (m)		標高 (m)		方向角 (″)				新点位置の標準偏差 (m)				
					閉合差	許容範囲	閉合差	許容範囲	閉合差	許容範囲			点番号	水平	許容範囲	標高	許容範囲

点検測量									
測点番号	距離			水平角			鉛直角		
	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差	点検値	採用値	較差
	m	m	m	° ′ ″	° ′ ″	″	° ′ ″	° ′ ″	″

簡易網平均計算

各路線の偏差

路線番号	方向角 (″)	許容範囲 (″)	座標差 (cm)	許容範囲 (cm)	高低差 (cm)	許容範囲 (cm)
1	+4	50	1.1	30	-0.3	30
2	-8	〃	1.0	〃	-1.1	〃
3	-2	〃	0.2	〃	1.1	〃
4	+7	〃	0.9	〃	-1.0	〃
5	+1	〃	0.8	〃	-0.5	〃
6	+5	〃	0.6	〃	0.2	〃
7	-10	〃	0.2	〃	-0.3	〃
8	+1	〃	0.1	〃	1.4	〃

基準点精度管理表

作業名		地区名		計画機関名		作業機関名		作業班長	印
目 的		期 間		作 業 量		主任技術者	印		

基線解析辺			仮定三次元網平均						三次元網平均計算	
測点名		辺長（斜距離）	ΔX		ΔY		ΔZ		斜距離の残差	
自：	至：		偏差	許範囲	偏差	許範囲	偏差	許範囲	偏差	許範囲
３０１	３－１	729.696	0.001	20	-0.001	20	-0.001	20		
３０１	３－２	789.758	-0.001	20	0.001	20	0.001	20		
３－１	３－２	65.046	0.000	20	0.000	20	0.000	20		
３－１	３０２	890.159	0.001	20	0.000	20	-0.001	20		
３－２	３０２	830.254	-0.001	20	0.000	20	0.001	20		

新点位置の標準偏差				
新点名	水平位置		標高	
	標準偏差	許範囲	標準偏差	許範囲
３－１	MB 0.004 ML 0.004 MS 0.006	0.100	MH 0.008	0.200
３－２	MB 0.004 ML 0.004 MS 0.006	0.100	MH 0.008	0.200

点検測量				
測点名		ΔN（許容範囲）	ΔE（許容範囲）	ΔU（許容範囲）
自：	至：			
３０１	３－１	0.005 （ 20 ）	0.001 （ 20 ）	0.003 （ 20 ）

主要機器名称番号
受信機名 ○○○○ 受信機番号 ○○○○ ｱﾝﾃﾅ番号 ○○○○

永久標識の種別等		
種 別	数量	埋標形式
○級	2	○○○○

特 記 事 項
測定方式 スタティック法

（平均計算）

第65条　平均計算は、標準として次に定めるところにより行うものとする。

(1)　TS等観測による１～２級基準点測量

①　水平位置は、厳密水平網平均計算（観測方程式法）を行って求めるものとする

②　標高は、厳密高低網平均計算（観測方程式法）を行って求めるものとする

③　厳密網平均計算を行う場合は電子計算機を用いて行うものとし、使用するプログラムは所定の点検を行って使用する

(2)　TS等観測による３～４級基準点測量

①　水平位置は、厳密水平網平均計算（観測方程式法）又は簡易水平網平均計算を行って求めるものとする

②　標高は、厳密高低網平均計算（観測方程式法）又は簡易高低網平均計算を行って求めるものとする

③　簡易網平均計算を行う場合は、水平位置及び標高の閉合差は、原則として、距離に比例して配布するものとする

④　簡易網平均計算を行う場合は、原則として電子計算機を用いて行うものとする

(3)　GPS観測、RTK-GPS観測

①　水平位置及び標高は、三次元網平均計算を行って求める

②　三次元網平均計算を行う場合は電子計算機を用いて行うものとし、使用するプログラムは所定の点検を受けたものとする

【運　用】

１．GPS測量機を使用する場合は、既知点１点を固定する三次元網平均計算（以下「仮定三次元網平均計算」という。）を次のとおり行う。ただし、既知点が電子基準点のみの場合は行わない。

(1)　仮定三次元網平均計算の重量（Ｐ）は、標準として、次のいずれかの分散・共分散行列の逆行列を用いる。

①　基線解析により求められた値

②　水平及び高さの分散を固定値として求めた値

ただし、分散の固定値は、$d_N=(0.004m)^2$　$d_E=(0.004m)^2$　$d_U=(0.007m)^2$とする。

(2)　仮定三次元網平均計算による許容範囲は、次のいずれかによる。

①　基線ベクトルの各成分による許容範囲は、次表のとおりとする。

区分 / 項目	1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
基線ベクトルの各成分の偏差	20mm			
水平位置の閉合差	$\Delta S = 10cm + 4cm\sqrt{N}$ ΔS：既知点の成果値と仮定三次元網平均計算結果から求めた距離 N　：既知点までの最短辺数			
標高の閉合差	$25cm + 4.5cm\sqrt{N}$ を標準とする。　N：辺数			

② 方位角、斜距離、楕円体比高による場合の許容範囲

区分 / 項目	1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
方位角の偏差	5秒	10秒	20秒	80秒
斜距離の偏差	$20mm + 4\times10^{-6}\cdot D$　D：測定距離			
楕円体比高の偏差	$30mm + 4\times10^{-6}\cdot D$　D：測定距離			
水平位置の閉合差	$\Delta S = 10cm + 4cm\sqrt{N}$ ΔS：既知点の成果値と仮定三次元網平均計算結果から求めた距離 N　：既知点までの最短辺数			
標高の閉合差	$25cm + 4.5cm\sqrt{N}$ を標準とする。　N：辺数			

※筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差のおおむね10倍程度（測定の精度）の精度を確保できるよう観測計画をたてることが望ましい。

2．既知点2点以上を固定する厳密水平網平均計算、厳密高低網平均計算及び簡易水平網平均計算、簡易高低網平均計算並びに三次元網平均計算は、次のとおり行う。

(1) TS等観測

① 厳密水平網平均計算の重量（P）には、標準として、次表の数値を用いる。

1．$m_s = 10mm$

2．$\gamma = 5\times10^{-6}$

3．m_t（次表による）

4．S＝球面距離

$$P=\frac{n^2{}_tS^2}{(m_s{}^2+\gamma^2S^2)\rho''^2}$$

1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
1.8″	3.5″	4.5″	13.5″

ただし、簡易水平網平均計算及び簡易高低網平均計算を行う場合、方向角については各路線の観測点数の逆数、水平位置及び標高については各路線の距離の総和（単位はkmとし、0.01位までとする。）の逆数を重量とする。

② 厳密水平網平均計算及び厳密高低網平均計算による各項目の許容範囲は、次表のとおりとする。

区分 / 項目	1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
一方向の偏差	12″	15″		
距離の偏差	8cm	10cm		
単位重量の標準偏差	10″	12″	15″	20″
新点位置の標準偏差	10cm	10cm	10cm	10cm
高低角の偏差	15″	20″		
高低角の標準偏差	12″	15″	20″	30″
新点標高の標準偏差	20cm	20cm	20cm	20cm

③ 簡易水平網平均計算及び簡易高低網平均計算による各項目の許容範囲は、次表のとおりとする。

区分 / 項目	3級基準点測量	4級基準点測量
路線方向角の偏差	50″	120″
路線座標差の偏差	30cm	30cm
路線高低差の偏差	30cm	30cm

(2) GPS観測

① 新点の標高決定は、次のいずれかの方法による。

(ｱ) 国土地理院が提供するジオイドモデルによりジオイド高を補正する。

(ｲ) 鉛直線偏差等を未知量とし、三次元網平均計算により求める。ただし、単路線においては、仮定三次元網平均計算の結果等からジオイド傾斜量を求め補正する。

(ｳ) GPS観測と水準測量等により、局所ジオイドモデルを求めジオイド高を補正する。

三次元網平均計算の重量（P）は、運用1．(1)による。ただし、既知点が電子基準点のみの場合には基線解析で求める分散・共分散の値を用いる。

② 三次元網平均計算による許容範囲は、次表のとおりとする。

区分 / 項目	1級基準点測量	2級基準点測量	3級基準点測量	4級基準点測量
斜距離の偏差	8cm	10cm	——	——
新点水平位置の標準偏差	10cm			
新点標高の標準偏差	20cm			

※筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差の概ね10倍程度（測定の精度）の精度を確保できるよう観測計画をたてることが望ましい。

(3) RTK-GPS観測

① 標高の決定では、国土地理院が提供するジオイドモデルによりジオイド高を補正する。

② 三次元網平均計算の重量（P）は、運用1．(1)による。

③ 三次元網平均計算による許容範囲は、次表のとおりとする。

区分 / 項目	3級基準点測量	4級基準点測量
新点水平位置の標準偏差	10cm	
新点標高の標準偏差	20cm	

※筆界確定測量の場合の基準点水平位置閉合差は、表に示す閉合差のおおむね10倍程度（測定の精度）の精度を確保できるよう観測計画をたてることが望ましい。

3．公嘱登記においては、点検計算の結果を精度管理表に記載するものとする。

4．既知点の精度不良などの理由により許容範囲を超える場合は、適切な措置を講ずるものとする。ただし、公嘱登記については計画機関の指示に従うものとする。

5．プログラムの点検

プログラムの点検は、使用する平均計算プログラムの計算結果が正確なものかどうかを確認するために行う。

使用するプログラムの計算結果が正確であるかの確認は、国土地理院のホームページで公開されている例題等で確認することができる。

点検は自社、又は機器メーカー等で行う。

6．ジオイド高の計算

(1) ジオイド高は、国土地理院のホームページ上で計算することができる。

(2) 手元で計算するためには、「日本のジオイド2000」（ジオイド高メッシュデータ）が必要であり、国土地理院のホームページから閲覧することが出来る。

(3) 閲覧出来るのは、ジオイド高メッシュデータを格納しているジオイドモデルファイル及びそれを利用してジオイド高を計算（内挿処理）出来るプログラムである。

公開しているジオイドモデルファイルは閲覧目的であるので、実際の測量計算に利用する場合は、別途購入して使用することとなる。

(4) また、ジオイド高を計算できる市販のプログラムもある。

【解　説】

厳密水平網平均計算とは基準点において観測したデータ（方向角、夾角、距離）の誤差の二乗和を最小にすることを条件に未知数である新点の座標値の最確値を求める計算方式で、観測方程式法と条件方程式法があるが、一般にコンピュータ処理に適した観測方程式法が用いられている。

簡易水平網平均計算とは、計算を容易にするために、条件方程式（又は観測方程式）を順次解析したり、無理をしない程度の仮定を入れた近似式を用いるなどして、新点の座標値を簡単に求める方法をいう。任意多角網（観測方程式）、X・Y型（単純重量平均）、H型（条件方程式）等の方法がある。

三次元網平均計算とは、GPS測量に基づく基準点測量の平均計算をいう。

【参考書式】

簡易水平網平均計算書

簡易水平網平均計算

（観測方程式）

世界測地系

平面直角座標系		6	
許容範囲	路線方向角の偏差	50 秒	
	路線座標差の偏差	30 cm	
単位重量当たりの観測の標準偏差		Mα = 5	秒
		MX = 0.006	m
		MY = 0.015	m
計算年月日		平成 年 月 日	

世界測地系

簡易水平網平均計算

与 件

路線名	点 番	点 名	方向角 ° ′ ″	X 座標 m	Y 座標 m
1号路線	302	2-1	185-51-10	-85917.197	15305.267
2号路線	305	1-2	5 -51-10	-86395.468	15256.242
3号路線	301	2-4	124-38-41	-85469.975	14658.066
4号路線	304	1-3	322-45-17	-86356.456	14129.824

世界測地系

簡易水平網平均計算

路線No 1 (302 ----> 1002)
路線名 1号路線 (2-1 ----> 3-2)

点 番	点 名	観測角 ° ′ ″	方向角 ° ′ ″	平面距離 m	X 座標 m	Y 座標 m	方向角 ° ′ ″	距離 m
305	1-2		185-51-10					
302	2-1	114-31-56	300-23-10	249.596	-85917.197	15305.267	300-23-12	249.610
1002	3-2				-85790.949	15089.967		

	方向角の偏差 秒	距離合計 m	X の偏差 m	Y の偏差 m	座標差の偏差 m
観測値	4	249.596	-0.003	0.010	0.011
許容値	(50)				(0.300)

厳密水平網平均計算書

Ｘ Ｙ 網 平 均 計 算（観測方程式）

世 界 測 地 系

平面直角座標系　6

地区名

単位重量当たりの観測の標準偏差　3.29 〃

重量計算の要素　mt = 4.50 〃　ms = 1.00 cm　γ = 5.00

計算年月日　平成　年　月　日

世界測地系

既知点の座標（入力データ）

ST.	測点名	X座標 m	Y座標 m
301	（2-4）	-85469.975	14658.066
302	（2-1）	-85917.197	15305.267
303	（2-2）	-85914.064	13793.479
304	（1-3）	-86356.456	14129.824
305	（1-2）	-86395.468	15256.242

世界測地系

新点の座標近似値（入力データ）

ST.	測点名	X座標 m	Y座標 m
1001	（3-1）	-85621.831	14806.898
1002	（3-2）	-85790.949	15089.954
1003	（3-3）	-85977.112	14982.718
1004	（3-4）	-85893.875	14848.444
1005	（3-5）	-85808.195	14698.073
1006	（3-6）	-85997.462	14588.019
1007	（3-7）	-86082.881	14728.054
1008	（3-8）	-86166.697	14866.955
1009	（3-9）	-85955.879	14367.236
1010	（3-10）	-86207.582	14209.956
1011	（3-11）	-86275.148	15056.814
1012	（3-12）	-85709.203	14957.218

世界測地系

測 定 距 離 と 偏 差 (残 差)

測点名 ST.		測点名 ST.		測定距離(球面) m	偏差(残差) m	重量
301	(2-4)	1001	(3-1)	212.650	-0.001	0.213
1001	(3-1)	1012	(3-12)	173.885	0.000	0.143
1001	(3-1)	1005	(3-5)	215.832	0.003	0.219
1005	(3-5)	1006	(3-6)	218.959	0.002	0.225
1012	(3-12)	1002	(3-2)	155.917	0.000	0.115
1008	(3-8)	1003	(3-3)	222.156	-0.002	0.232
1008	(3-8)	1007	(3-7)	162.253	-0.003	0.124
1007	(3-7)	1006	(3-6)	164.047	-0.003	0.127
305	(1-2)	1011	(3-11)	232.915	0.007	0.255
1011	(3-11)	1008	(3-8)	218.672	0.007	0.225
1006	(3-6)	1009	(3-9)	224.687	-0.004	0.237
1009	(3-9)	1010	(3-10)	296.831	-0.002	0.410
1010	(3-10)	304	(1-3)	169.081	-0.002	0.135
1003	(3-3)	1002	(3-2)	214.861	-0.003	0.217
1004	(3-4)	1005	(3-5)	173.085	-0.003	0.142
1004	(3-4)	1003	(3-3)	158.012	-0.003	0.118
1002	(3-2)	302	(2-1)	249.620	-0.013	0.292

世界測地系

水平観測角と偏差（残差）

測点名			観測角	偏差(残差)
ST.				〃
301	(2-4	) *****	ΔZ	-0.347
			° ′ ″	〃
302	(2-1	)	0-00-00.00	0.347
1001	(3-1	)	10-55-53.00	-0.347
ST.				〃
1001	(3-1	) *****	ΔZ	-2.256
			° ′ ″	〃
301	(2-4	)	0-00-00.00	1.649
1012	(3-12	)	164-35-27.00	-1.961
1005	(3-5	)	254-42-22.00	0.312
ST.				〃
1005	(3-5	) *****	ΔZ	-1.978
			° ′ ″	〃
1001	(3-1	)	0-00-00.00	0.181
1006	(3-6	)	179-53-41.00	-1.264
1004	(3-4	)	89-23-31.00	1.083
ST.				〃
1012	(3-12	) *****	ΔZ	-6.043
			° ′ ″	〃
1001	(3-1	)	0-00-00.00	2.431
1002	(3-2	)	181-27-44.00	-2.431
ST.				〃
1008	(3-8	) *****	ΔZ	7.014
			° ′ ″	〃
1011	(3-11	)	0-00-00.00	2.546
1003	(3-3	)	271-40-23.00	-3.145
1007	(3-7	)	181-21-58.00	0.599
ST.				〃
1007	(3-7	) *****	ΔZ	-13.291
			° ′ ″	〃
1008	(3-8	)	0-00-00.00	-0.002
1006	(3-6	)	180-16-39.00	0.002

世界測地系

新点の計算結果

ST.	測点名		座標近似値	座標最確値	偏差(残差)	標準偏差	変動ベクトル
			m	m	m	m	m °
1001	(3-1)	X =	-85621.831	-85621.830	0.001	0.004	359
		Y =	14806.898	14806.898	0.000	0.004	0.001
						0.006	
1002	(3-2)	X =	-85790.949	-85790.952	-0.003	0.004	103
		Y =	15089.954	15089.968	0.014	0.005	0.014
						0.006	
1003	(3-3)	X =	-85977.112	-85977.111	0.001	0.005	86
		Y =	14982.718	14982.731	0.013	0.005	0.013
						0.007	
1004	(3-4)	X =	-85893.875	-85893.876	-0.001	0.006	252
		Y =	14848.444	14848.442	-0.002	0.006	0.003
						0.009	
1005	(3-5)	X =	-85808.195	-85808.198	-0.003	0.006	178
		Y =	14698.073	14698.073	0.000	0.005	0.003
						0.008	
1006	(3-6)	X =	-85997.462	-85997.467	-0.005	0.006	159
		Y =	14588.019	14588.021	0.002	0.006	0.006
						0.008	
1007	(3-7)	X =	-86082.881	-86082.883	-0.002	0.006	144
		Y =	14728.054	14728.055	0.001	0.007	0.002
						0.009	
1008	(3-8)	X =	-86166.697	-86166.692	0.005	0.005	65
		Y =	14866.955	14866.966	0.011	0.005	0.012
						0.008	
1009	(3-9)	X =	-85955.879	-85955.891	-0.012	0.006	158
		Y =	14367.236	14367.241	0.005	0.007	0.013
						0.009	
1010	(3-10)	X =	-86207.582	-86207.599	-0.017	0.006	135
		Y =	14209.956	14209.973	0.017	0.004	0.025
						0.007	
1011	(3-11)	X =	-86275.148	-86275.155	-0.007	0.004	122
		Y =	15056.814	15056.826	0.012	0.005	0.014
						0.007	
1012	(3-12)	X =	-85709.203	-85709.200	0.003	0.005	30
		Y =	14957.218	14957.220	0.002	0.006	0.004
						0.008	

三次元網平均計算書

世界測地系

三次元網平均計算(日本のジオイド2000使用)

=== ｼﾞｵｲﾄﾞﾃﾞｰﾀ 日本のジオイドver2.1 ===

地 区 名

計算 = 実用網

楕円体原子 長半径 = 6378137 m
扁平度 = 1/298.257222101

単位重量当たりの標準偏差 = 1.74058631e+00

重量= 固定 dN =0.004 m の2乗
dE =0.004 m の2乗
dU =0.007 m の2乗

･ｽｹｰﾙ = しない

B0 = 34 39' 53.55" L0 = 135 03' 24.71"における

･回転 = しない

･鉛直線偏差 = しない

計算日 平成 年 月 日

世界測地系

既 知 点 の 成 果（入力データ）

点 名		緯 度	経 度	標 高
0301	(301)	34 40'07.9800"	135 03'51.2808"	109.0100m
0302	(302)	34 39'39.1274"	135 02'58.1441"	58.4300m

世界測地系

新 点 の 近 似 値（入力データ）

点 名		緯 度	経 度	標 高
1001	(3-1)	34 '39'55.2479"	135 03'27.1414"	81.0999m
1002	(3-2)	34 '39'53.4990"	135 03'25.7112"	81.5070m

世界測地系

楕 円 体 高 計 算（既 知 点）

No.	点 名		GRS80	楕円体高	ｼﾞｵｲﾄﾞ高	標 高
1	0301		34 40'07.9800"	146.0300m	37.0201m	109.0100m
	(301	)	135 03'51.2808"			
2	0302		34 '39'39.1274"	95.4300m	36.9978m	58.4322m
	(302	)	135 02'58.1441"			

世界測地系

楕 円 体 高 計 算（新 点）

No.	点 名		GRS80	楕円体高	ｼﾞｵｲﾄﾞ高	標 高
4	1001		34 '39'55.2479"	118.1090m	37.0091m	81.0999m
	(3-1	)	135 03'27.1414"			
5	1002		34 39'53.4990"	118.5154m	37.0084m	81.5070m
	(3-2	)	135 '03'25.7112"			

世界測地系

既 知 点 の 成 果（入力データ）

点名		緯度	経度	楕円体高
0301	(301)	34°40'07.9800"	135°03'51.2808"	146.0300m
0302	(302)	34°39'39.1274"	135°02'58.1441"	95.4300m

世界測地系

新 点 の 近 似 値（入力データ）

点名		緯度	経度	楕円体高
1001	(3-1)	34°39'55.2479"	135°03'27.1414"	118.1090m
1002	(3-2)	34°39'53.4990"	135°03'25.7112"	118.5154m

世界測地系

基 線 ベ ク ト ル（入力データ）

点名			ΔX	ΔY	ΔZ
0301	(301	)	292.41000m	576.47000m	-338.57800m
1001	(3-1	)			
0301	(301	)	296.20100m	624.13200m	-382.67800m
1002	(3-2	)			
1001	(3-1	)	3.79000m	47.66400m	-44.09900m
1002	(3-2	)			
1001	(3-1	)	334.79500m	708.97300m	-421.48900m
0302	(302	)			
1002	(3-2	)	331.00800m	661.30900m	-377.39300m
0302	(302	)			

世界測地系

分散・共分散行列（入力データ）

点名			ΔX	ΔY	ΔZ
0301	(301)	ΔX	2.7186e-05		
1001	(3-1)	ΔY	-1.1161e-05	2.7136e-05	
		ΔZ	-1.0929e-05	1.0905e-05	2.6678e-05
0301	(301)	ΔX	2.7186e-05		
1002	(3-2)	ΔY	-1.1161e-05	2.7136e-05	
		ΔZ	-1.0929e-05	1.0905e-05	2.6678e-05
1001	(3-1)	ΔX	2.7186e-05		
1002	(3-2)	ΔY	-1.1161e-05	2.7136e-05	
		ΔZ	-1.0929e-05	1.0905e-05	2.6678e-05
1001	(3-1)	ΔX	2.7186e-05		
0302	(302)	ΔY	-1.1161e-05	2.7136e-05	
		ΔZ	-1.0929e-05	1.0905e-05	2.6678e-05
1002	(3-2)	ΔX	2.7186e-05		
0302	(302)	ΔY	-1.1161e-05	2.7136e-05	
		ΔZ	-1.0929e-05	1.0905e-05	2.6678e-05

世界測地系

平均計算結果

No.	点名		近似値	改正量	平均値	S.D.
1	0301 (301	)B =	34 40'07.9800"	0.0000"	34 40'07.9800"	0.0000m
		L =	135 03'51.2808"	0.0000"	135 03'51.2808"	0.0000m
		楕円体高 =	146.0300m	0.0000m	146.0300m	0.0000m
		ｼﾞｵｲﾄﾞ高 =			37.0200m	
		標高 =			109.0100m	
2	0302 (302	)B =	34°39'39.1274"	0.0000"	34°39'39.1270"	0.0000m
		L =	135°02'58.1441"	0.0000"	135°02'58.1441"	0.0000m
		楕円体高 =	95.4300m	0.0000m	95.4300m	0.0000m
		ｼﾞｵｲﾄﾞ高 =			37.0000m	
		標高 =			58.4300m	
3	1001 (3-1	)B =	34°39'55.2479"	0.0001"	34°39'55.2480"	0.0043m
		L =	135°03'27.1414"	-0.0004"	135°03'27.1410"	0.0043m
		楕円体高 =	118.1090m	-0.0062m	118.1028m	0.0075m
		ｼﾞｵｲﾄﾞ高 =			37.0091m	
		標高 =			81.0937m	
4	1002 (3-2	)B =	34°39'53.4990"	0.0001"	34°39'53.4991"	0.0043m
		L =	135°03'25.7112"	-0.0003"	135 03'25.7109"	0.0043m
		楕円体高 =	118.5154m	-0.0083m	118.5071m	0.0075m
		ｼﾞｵｲﾄﾞ高 =			37.0084m	
		標高 =			81.4987m	

世界測地系

基線ベクトルの平均計算結果

			観測値	最確値	残差
0301	(301	) DX	292.41000m	292.42171m	0.01171m
1001	(3-1	) DY	576.47000m	576.47161m	0.00161m
		DZ	-338.57800m	-338.57901m	-0.00101m
0301	(301	) DX	296.20100m	296.21121m	0.01021m
1002	(3-2	) DY	624.13200m	624.13511m	0.00311m
		DZ	-382.67800m	-382.67751m	0.00049m
1001	(3-1	) DX	3.79000m	3.78950m	-0.00050m
1002	(3-2	) DY	47.66400m	47.66350m	-0.00050m
		DZ	-44.09900m	-44.09850m	0.00050m
1001	(3-1	) DX	334.79500m	334.80721m	0.01221m
0302	(302	) DY	708.97300m	708.97511m	0.00211m
		DZ	-421.48900m	-421.49051m	-0.00151m
1002	(3-2	) DX	331.00800m	331.01771m	0.00971m
0302	(302	) DY	661.30900m	661.31161m	0.00261m
		DZ	-377.39300m	-377.39201m	0.00099m

（成果等の整理）

第66条　基準点測量の測量成果は、おおむね次のとおりとする。

(1)　成果表

(2)　基準点網図

(3)　観測手簿

(4)　観測記簿

(5)　計算簿

(6)　点の記（永久標識に限る）

(7)　建標承諾書（永久標識に限る）

(8)　精度管理表

(9)　その他の資料

2　委託者との協議により、測量成果の写し又は次の記録媒体を提出することができる。

(1)　観測データファイル

(2)　解析結果ファイル

(3)　平均データファイル

【運　用】

公嘱登記において計画機関より要請があるときは、次の資料を追加するものとする。

(1)　点検測量簿

(2)　平均図

(3)　測量標の地上写真

(4)　測量標設置位置通知書

(5)　基準点現況調査報告書

【参考書式】

2級基準点成果表

世界測地系

調製　平成○年○月○日

基準点成果表

座標系　5

②　2-1

	° ′ ″		m
緯度	34-51-28.9064	X	-126666.646
経度	134-32-44.2267	Y	19410.614
真北方向角	-0-07-16.8	H	35.538
		ジオイド高	36.709
		柱石長	

視準点の名称	平均方向角	距離 縮尺係数 0.999905	備考
	° ′ ″	m	
501	69-38-58.1	819.571	
303	185-38-14.7	2119.919	
302	325-19-58.5	1006.249	

埋識型式			標識番号		

3級基準点成果表

世界測地系

基 準 点 成 果 表

点 番	点 名	X	Y	辺 長 S	方 向 角 T	標 高 H	ジオイド高
302	2-1	-85917.197	15305.267			85.340	
				249.610	300-23-12		
1002	3-2	-85790.949	15089.967			85.395	36.641
305	1-2	-86395.468	15256.242			85.850	
				232.920	301-06-13		
1011	3-11	86275.157	15056.827			85.516	36.648
				218.677	299-44-19		
1008	3-8	-86166.694	14866.969			85.473	36.643
301	2 4	-85469.975	14658.066			85.320	
				212.648	135-34-33		
1001	3-1	-85621.829	14806.898			85.121	36.632
304	1-3	-86356.456	14129.824			84.960	
				169.081	28-17-58		
1010	3-10	-86207.597	14209.974			85.597	36.630
				296.831	31-59-50		
1009	3-9	-85955.887	14367.242			85.837	36.629
				224.684	100-39-54		
1006	3-6	-85997.465	14588.024			85.320	36.634
1002	3-2	-85790.949	15089.967			85.395	36.641
				214.859	209-56-33		
1003	3-3	-85977.112	14982.734			85.593	36.642
1003	3-3	-85977.112	14982.734			85.593	36.642
				222.154	211-24-34		
1008	3-8	-86166.694	14866.969			85.473	36.643
1001	3-1	-85621.829	14806.898			85.121	36.632
				173.884	120-09-55		
1012	3-12	-85709.197	14957.220			85.359	36.637
				155.916	121-37-36		
1002	3-2	-85790.949	15089.967			85.395	36.641
1001	3-1	-85621.829	14806.898			85.121	36.632
				215.833	210-16-55		
1005	3-5	-85808.195	14698.074			85.523	36.633
1005	3-5	-85808.195	14698.074			85.523	36.633
				218.960	210-10-32		
1006	3-6	-85997.465	14588.024			85.320	36.634
1005	3-5	-85808.195	14698.074			85.523	36.633
				173.083	119-40-27		
1004	3-4	-85893.874	14848.443			85.416	36.638
				158.011	121-47-30		
1003	3-3	-85977.112	14982.734			85.593	36.642
1006	3-6	-85997.465	14588.024			85.320	36.634
				164.046	121-22-55		
1007	3-7	-86082.882	14728.059			85.571	36.638
				162.252	121-06-17		
1008	3-8	-86166.694	14866.969			85.473	36.643

（基礎測量のためのGPS多角測量）

第67条　筆界点の復元又は画地調整において、必要に応じてGPS多角測量を行う。

2　GPS多角測量は、４級以上の基準点を既知点とする単路線方式を原則とする。

3　GPS多角測量の標識は、原則として一時標識とする。ただし、既設の筆界点又は引照点を多角点の標識と兼ねることができる。

4　GPS多角測量の方法は、GPS４級基準点測量に準じて行うものとする。

5　筆界点の復元にあたって、近傍の４級以上の基準点等が亡失している場合は、３級基準点以上の既知点に基づき直接多角点を設けることができる。ただし、測量の方法はGPS３級基準点測量を準用するものとし、既知点までの路線長は５㎞以下でなければならない。

6　RTK-GPS測量方式及びネットワーク型RTK-GPS測量方式によるときは、観測方法等については、GPS多角測量に準ずるものとする。

【運　用】

第５項に基づいて多角点を設けた場合は、既知点までの測地線長の逆数を軽重率として位置の座標を求めることができる。

（一筆地測量のためのGPS多角測量）

第68条　数値地区、図解地区、基準点地区、街区点地区において基準点から直接一筆地の筆界点を測量することが困難な場合は、GPS単路線多角測量を行う。

2　公図地区、未整備地区において筆界点の測量にGPS測量機を整置する点（以下「GPS器械点」という。）を必要とする場合は、数個のGPS器械点を多角点とするGPS単位多角測量を行う。

3　未整備地区においては、位置を特定するために、対象地から顕著な恒久的地物まで数個の器械点を多角点とするGPS開放多角測量を行う。

4　GPS多角測量の方法は、GPS４級基準点測量に準じて行うものとする。

5　一筆地の測量にあたって、近傍の４級以上の基準点等が亡失している場合は、３級基準点以上の既知点に基づき直接多角点を設けることができる。ただし、測量の方法はGPS３級基準点測量を準用するものとし、既知点までの路線長は５㎞以下でなければならない。

6　RTK-GPS測量方式及びネットワーク型RTK-GPS測量方式によるときは、観測方法等については、GPS多角測量に準ずるものとする。

【運　用】

GPS器械点を多角点とみなす場合の基準は、おおむね次のとおりとする。

１．基準点測量の成果に基づき器械点の位置を特定する場合。

２．器械点が次の条件を備えるとき。

(1)　路線の総延長が200ｍを超えるとき。

(2)　地積測量図が数葉にわたり、その配置を示すために全図を作製したとき。

(3)　範囲が広い、障害物が多いなどの理由により結合多角路線を形成したとき。

【解　説】

前条第５項の解説は、本条第５項にも適用するものとする。

（GPS筆界点測量）

第69条　筆界点測量とは、基準点、多角点、器械点、既設の筆界点（以下「観測点」という。）に基づき、筆界点、分割点、復元点、引照点等（以下「筆界点等」という。）の位置をGPS 測量機により測定する作業をいう。

2　筆界点測量は、現地の状況に応じて、次に掲げる方法により行うものとする。

(1)　スタティック法

(2)　短縮スタティック法

(3)　キネマティック法

3　筆界点測量、筆界点測設をRTK-GPS測量及びネットワーク型RTK-GPS測量方式により行うことができる。

4　引照点測量を筆界点に準じてGPS測量機により行うことができる。

5　点間距離検測を筆界点間距離の測定に準じてGPS 測量機により行うことができる。

【運　用】

1．RTK-GPS 観測

(1)　4級以上の基準点に基づき、RTK-GPS 観測による放射法により行う。

(2)　観測は2セット行い、セット内の観測回数等は、次表を標準とする。

使用衛星数	観　測　回　数	データ取得間隔
5衛星以上	FIX解を得てから10エポック以上	1秒

(3)　観測は、1セット目の一連の観測が終了後に、再初期化を行ってから2セット目の観測を行う。

(4)　観測距離は、RTK-GPS 基準点測量を準用する。

(5)　セット間較差の許容範囲は次表を標準とする。

項　目	許容範囲		摘　要
座標値の差	X座標	20㎜以下	ΔN、ΔEの比較でも可
	Y座標	20㎜以下	

(6)　筆界点の座標値は、2セットの観測から求めた平均値とする。

2．ネットワーク型RTK－GPS観測

(1)　移動局はその概略位置情報を配信事業者に電送し、配信事業者は概略位置に仮想点を作り、

この位置における位相データ等（補正データ）を計算する。

移動局は、配信事業者より補正データ等を受信し、仮想点とのRTK-GPS測量を行って、移動局の情報と補正データ等を解析処理し位置を求める。(VRS方式)

(2) 配信事業者で得られた補正データと、移動局が電送する観測データにより、解析処理事業者内のサーバでRTK-GPS測量計算を行って、移動局の位置を求める。(サーバ型VRS方式)

(3) 移動局側は、配信事業者よりFKP（面補正パラメータ）、搬送波位相補正データ等を取得し、自身の観測データを補正し位置を求める。(FKP方式)

(4) 観測は２セット行い、セット内の観測回数等は、次表を標準とする。

使用衛星数	観　測　回　数	データ取得間隔
５衛星以上	FIX解を得てから10エポック以上	１秒

(5) 観測は、１セット目の一連の観測が終了後に、再初期化を行ってから２ セット目の観測を行う。

(6) 観測距離は、VRS方式の場合は、ネットワーク型RTK-GPS 基準点測量を準用する。

(7) セット間較差の許容範囲は次表を標準とする。

項　目	許容範囲		摘　要
座標値の差	X座標	20㎜以下	ΔN、ΔEの比較でも可
	Y座標	20㎜以下	

(8) 筆界点の座標値は、２セットの観測から求めた平均値とする。

(9) 基本三角点等の既知点において１回以上10エポック以上の点検観測を１セット行うか、または、近傍に基本三角点等がない場合は、最低１点以上の新点においてスタティック観測を行い観測値の検証を行う。

３．筆界点間の整合性については、特に留意するものとする。

【参考書式】

RTK-GPS測量観測記簿

世界測地系

RTK－GPS測量観測記簿

観測日　　：　2003年 9月13日
セッション名　：　256A
観測方法　　：　RTK－OTF
解析ソフトウェア：　RTK－GPS
基線解析モード　：　ダブルディファレンス フィックス(セット内全データ)
使用楕円体　　：　世界測地系
使用周波数　　：　L1,L2

固定点座標

観測点　　：　0004
ジオイド名称　：　ジオイド2000

平面直角座標系：	7系	GRS－80		ITRF	
X座標＝	66885.963 m	緯　度＝	36°36′ 6″.05721	X＝	-3727490.695 m
Y座標＝	-46762.502 m	経　度＝	136°38′38″.31923	Y＝	3519497.109 m
標　高＝	2.61 m	楕円体高＝	40.13 m	Z＝	3782022.920 m

基線解析結果

移動点 番号、名称	基線ベクトル成分 (m)		平面直角座標値(m) 固定点からの距離(m)		高さ (m)		解の種類	備考 RMS(m)
A0011	ΔX＝	-65.844	X＝	66923.473	楕円体高＝	40.253	FIX	0.012
	ΔY＝	-102.730	Y＝	-46642.422	ジオイド補正量＝	-37.528		
	ΔZ＝	30.735	S＝	125.802	標　高＝	2.725		
A0012	ΔX＝	-89.319	X＝	66874.168	楕円体高＝	40.150	FIX	0.020
	ΔY＝	-84.903	Y＝	-46639.537	ジオイド補正量＝	-37.530		
	ΔZ＝	-8.898	S＝	123.529	標　高＝	2.620		
A0013	ΔX＝	-128.019	X＝	66801.193	楕円体高＝	40.627	FIX	0.012
	ΔY＝	-61.996	Y＝	-46630.021	ジオイド補正量＝	-37.532		
	ΔZ＝	-67.161	S＝	157.281	標　高＝	3.095		
A0014	ΔX＝	-154.154	X＝	66762.434	楕円体高＝	40.639	FIX	0.012
	ΔY＝	-56.061	Y＝	-46616.606	ジオイド補正量＝	-37.533		
	ΔZ＝	-98.213	S＝	191.168	標　高＝	3.106		
A0015	ΔX＝	-178.431	X＝	66715.584	楕円体高＝	40.528	FIX	0.019
	ΔY＝	-41.239	Y＝	-46610.971	ジオイド補正量＝	-37.535		
	ΔZ＝	-135.869	S＝	228.015	標　高＝	2.993		
A0016	ΔX＝	-224.789	X＝	66635.999	楕円体高＝	40.633	FIX	0.011
	ΔY＝	-21.173	Y＝	-46594.169	ジオイド補正量＝	-37.538		
	ΔZ＝	-199.630	S＝	301.360	標　高＝	3.095		
A0010	ΔX＝	-128.228	X＝	66755.118	楕円体高＝	40.581	FIX	0.020
	ΔY＝	-22.114	Y＝	-46659.125	ジオイド補正量＝	-37.531		
	ΔZ＝	-104.307	S＝	166.755	標　高＝	3.050		
A0009	ΔX＝	-114.062	X＝	66783.860	楕円体高＝	40.590	FIX	0.017
	ΔY＝	-32.053	Y＝	-46661.467	ジオイド補正量＝	-37.531		
	ΔZ＝	-81.236	S＝	143.642	標　高＝	3.059		
A0050	ΔX＝	-273.316	X＝	66529.158	楕円体高＝	42.791	FIX	0.015
	ΔY＝	22.743	Y＝	-46593.367	ジオイド補正量＝	-37.542		
	ΔZ＝	-284.121	S＝	394.863	標　高＝	5.249		

〔追1〕

世界測地系

平面直角座標と標高の計算

（仮座標による基線解析結果を用いた平面直角座標と標高の計算）

セッション名： 256A

固定点座標
観測点 ： 0004
ジオイド名称： ジオイド2000

	基線解析の固定点座標	座標計算の固定点座標	座標の差
平面直角座標系： 7系			
X座標＝	66885.948 m	66885.963 m	-0.015 m
Y座標＝	-46762.518 m	46762.502 m	-0.016 m
標 高＝	2.59 m	2.61 m	-0.02 m
ＧＲＳ－８０			
緯 度＝	36°36′ 6″.05672	36°36′ 6″.05721	-0.00049″
経 度＝	136°38′38″.31860	136°38′38″.31923	-0.00063″
楕円体高＝	40.11 m	40.13 m	-0.02 m
ＩＴＲＦ９４			
X＝	-3727490.695 m	-3727490.695 m	0.000 m
Y＝	3519497.109 m	3519497.109 m	0.000 m
Z＝	3782022.920 m	3782022.920 m	0.000 m

座標、標高計算

移動点 番号、名称	基線ベクトル成分 (m)		平面直角座標値(m) 固定点からの距離(m)		高さ (m)		備 考
A0011	ΔX＝	-65.844	X＝	66923.473	楕円体高＝	40.253	
	ΔY＝	-102.730	Y＝	-46642.422	ジオイド補正量＝	-37.528	
	ΔZ＝	30.735	S＝	125.802	標 高＝	2.725	
A0012	ΔX＝	-89.319	X＝	66874.168	楕円体高＝	40.150	
	ΔY＝	-84.903	Y＝	-46639.537	ジオイド補正量＝	-37.530	
	ΔZ＝	-8.898	S＝	123.544	標 高＝	2.620	
A0013	ΔX＝	-128.019	X＝	66801.193	楕円体高＝	40.627	
	ΔY＝	-61.996	Y＝	-46630.021	ジオイド補正量＝	-37.532	
	ΔZ＝	-67.161	S＝	157.286	標 高＝	3.095	
A0014	ΔX＝	-154.154	X＝	66762.434	楕円体高＝	40.639	
	ΔY＝	-56.061	Y＝	-46616.606	ジオイド補正量＝	-37.533	
	ΔZ＝	-98.213	S＝	191.170	標 高＝	3.106	
A0015	ΔX＝	-178.431	X＝	66715.584	楕円体高＝	40.528	
	ΔY＝	-41.239	Y＝	-46610.971	ジオイド補正量＝	-37.535	
	ΔZ＝	-135.869	S＝	228.014	標 高＝	2.993	
A0016	ΔX＝	-224.789	X＝	66635.999	楕円体高＝	40.633	
	ΔY＝	-21.173	Y＝	-46594.169	ジオイド補正量＝	-37.538	
	ΔZ＝	-199.630	S＝	301.357	標 高＝	3.095	
A0010	ΔX＝	-128.228	X＝	66755.118	楕円体高＝	40.581	
	ΔY＝	-22.114	Y＝	-46659.125	ジオイド補正量＝	-37.531	
	ΔZ＝	-104.307	S＝	166.753	標 高＝	3.050	
A0009	ΔX＝	-114.062	X＝	66783.860	楕円体高＝	40.590	
	ΔY＝	-32.053	Y＝	-46661.467	ジオイド補正量＝	-37.531	
	ΔZ＝	-81.236	S＝	143.643	標 高＝	3.059	

第6章 成　　果

第1節 成果の作成

（成果図）

第70条　成果図とは、委託を受けた土地に関する調査・測量の伴う業務で、筆界の確認をした区域を明示し、面積測量、平面測量等の結果を図示したものをいう。

2　数値地区、図解地区、基準点地区、街区点地区における筆界点間の距離は、原則として座標値に基づいて算出した値を記載する。

3　数値三斜法により求積を行った場合の筆界点座標値、筆界点測量により位置を測定した引照点の観測値及び座標値は、成果図に表示する。

4　成果図（地積測量図含む）には測量年月日及び測地系を表示する。

5　座標を国土地理院が作製した座標変換プログラム「TKY2JGD」を用いて日本測地系から世界測地系に変換した場合には、変換パラメータバージョンを表記するものとする。

【運　用】

1．原則として、辺長は座標値に基づいて算出した値と異なる数値を記入してはならない。

（地積測量図の作製）

第71条　登記の申請書に添付する地積の測量図の作製要領は、別紙15によるものとする。

【趣　旨】

本条は、登記所に提出し永久的に保存される地積測量図の作製要領とその標準的な図式等を例示し、成果品としての統一と均質化を図ることを目的としている。

【解　説】

法務局へ提出する地積測量図には、登記規則第77条第１項第７号により、原則として基本三角点等に基づく測量成果による筆界点の座標値を記録しなければならない。また、永続性のある境界標があるときはこれを表示し、永続性のない境界標は近傍の恒久的なる地物との位置関係を地積測量図に記載することを要する（登記規則第77条第１項、同第２項）。また、地積の測量図に恒久的地物を表示するには、地物の存する地点に符合を付し、適宜の箇所にその符合並びに地物の名称及び概略図及び座標値を記載する方法によってするものとし、筆界点と地物との位置関係を表示するには、座標値、距離、角度等を記載するなどの方法によるものとする（準則第50条第２項）。

これらを記載することの意義は、地積測量図の存する土地の境界位置情報をより充実させるために行われるものであるので、地積測量図の作製にあたっては十分留意しなければならない。そのために、復元が可能な測量（引照点等を含む）を行うべきであり、成果の管理方法としては、対象地の筆界点や引照点等を座標値（世界測地系等）によって管理することが望ましい。

現在、「地積測量図の標準化」が検討され地積測量図にどのような情報を持たせるか、また電子申請になじむ地積測量図とはどのような要素とするかの論議がはじまっている。これは、登記申請の添付図面機能を検討するということは勿論、さらに重要なことは電子政府の実現を前提にして、「地積測量図」が登記行政の内外で「一筆地情報」として交換されるデジタルデータとしての側面にも踏み込むということであり、「標準化」とはそのことを意味している。

登記制度は、本人申請を認めるものであり、一般市民が理解し作製できる地積測量図を想定している。地積測量図の作製・測量技術基準は、技術レベル、あるいは測量調査費用に応じた様々な段階を想定せざるを得ないことから、現在の法環境で、地積測量図の作製・測量技術基準を最良に保つ方法は、専門職能規定（本要領等）を設け、この専門職能者（調査士）が本要領を遵守し地積測量図を作製維持することが現実的といえる。

【参　照】

○不動産登記規則（平成17年２月18日法務省令第18号）

第77条（地積測量図の内容）

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。

第78条（分筆の登記の場合の地積測量図）

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。

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。

○不動産登記事務取扱手続準則（平成17年２月25日民二第456号民事局長通達）

第50条（地積測量図における筆界点の記録方法）

地積測量図に規則第77条第１項第７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合を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符合、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１項第７号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合を付した上で、地積測量図の適宜の箇所にその符合、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。

第51条（土地所在図及び地積測量図の作成方法）

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。

（成果品等）

第72条　一筆地測量等の調査・測量成果品は、おおむね次のとおりとする。

(1) 成果図
(2) 登記済証
(3) 登記簿謄本又は登記事項証明書
(4) 地図の写し又は公図の複製
(5) 一筆地調査素図
(6) 調査書等
(7) 観測手簿
(8) 計算簿
(9) 精度管理表
(10) 筆界確認書、立会証明書、明示確定書等
(11) 地積測量図、土地所在図、現況平面図等
(12) その他の資料

2　委託者との協議により、測量成果の写し又は次の記録媒体を提出することができる。

(1) 観測データファイル
(2) 解析結果ファイル
(3) 平均データファイル

【運　用】

1．委託者から預かった登記済証（権利証）、明示確定書等重要な書面は、確実に本人に返納し受取書を受領するか、預り証の返還を求めるものとする。

2．隣接土地所有者の戸籍謄抄本、住民台帳の写し等、人権・個人情報に関わる書面は、一定期間に限って厳重に保管するか、直ちに廃棄するものとする。とくにコピー類が散逸することのないよう、十分に注意しなければならない。

3．筆界確認書、立会証明書等重要な証拠書面に職印を押して納入する場合は、用紙に直接押印するものとし、捺印された図書をコピーしてはならない。

なお、余白に「朱印のない書面は原本ではない」旨の注記をすることが望ましい。

4．提出した成果の原本又は写しは確実に保管するとともに、迅速に検索できるよう、事件簿番号順、土地の所在別あるいは委託者別に整理しておくことが望ましい。

5．成果品を作成し、外部に提示するにあたっては「個人情報保護に関する法律」に充分留意するものとする（別紙22参照）。

第３編　建物の調査・測量実務

第１章　作　業

第１節　作業手順・区分

（建物の調査・測量の作業手順）

第73条　建物の調査・測量は、作業の適正かつ効率を図るため、委託者等と事前に協議をなし、作業手順を立案して行うものとする。

２　前項の立案にあたっては、調査・測量の目的となる建物の特定及び権利の明確化のほか利用状況等についても、的確な判断に資するよう留意するものとする。

【趣　旨】

本条は、建物に関する事件を受託した場合の事件処理の進め方について、委託者と十分な打ち合わせ、合意が基本となる旨を規定したものである。

【解　説】

１．事件処理にあたっては、まず、受託建物の現状と今後の予定、利用上の意図を確かめ、納期を確認することが第一となる。納期が決まれば、これを基準としての事件に応じた時系列的作業手順について十分な打ち合わせをする。

２．一体的に利用されている土地の上に既設の建物が有るか否か、有る場合の所有者、経緯等を委託者にただし、受託建物との関係、権利関係等を明確化する。

（作業区分）

第74条　建物の調査・測量及び成果品作成は、次の各号に掲げる作業に区分する。

(1)　準　　備…委託者協議、資料調査、事前調査

(2)　現地調査・測量…現地における調査及び測量

(3)　判断業務…建物の特定・認定、所有権の確認等

(4)　成果作成…計算、製図、書面等の整理作成

(5)　登記申請等

【趣　旨】

本条は、事件受託から成果を得、登記完了までの工程を系列的に示したものである。

【解　説】

1．委託者との協議は前条により、事前の資料収集、調査は第75条に定められていることを基本として作業を進める。

2．現地における調査、確認は第77条に定める各項に留意して行うこととなる。

3．建物の特定は、第76条、建物の認定は第80条、所有権等の確認は第86条によって定められているところであり、それぞれに留意して対応するものとする。

4．成果の作製にあたっては、第97条によって別紙21の要領によることとされている。

第２章　調査基本要領

第１節　事前調査にあたっての基本事項

（資料調査）

第75条　委託を受けた事件に関しては、次に掲げる事項に留意して、事前に関係資料を十分に調査しなければならない。

資料調査

イ、法務局保管の公証資料類

ロ、委託者からの提供資料類

ハ、その他の資料類

【趣　旨】

本条は、受託建物に関する基礎的資料の収集について例示し、調査の徹底を期すものである。

【解　説】

１．法務局においての資料としては、受託建物の所在とされる登記事項証明書等を請求し所有者、地目、地積の確認及び地図類の閲覧（実測されている場合は地積測量図）による位置特定資料及び同地番上の建物関係について調査し、資料を得る。

２．委託者が所有する「建築確認済書」、「検査済書」、「農地等転用許可書」、事業施行者の発出する「仮換地証明書」等についての必要書類、及び必要である場合には「登記済証」、「固定資産税通知書」等々所有権を証するものについて早めに例示して提出させる。

（所在地番等の調査）

第76条　調査した資料に基づいて、その建物が物理的に存在する（滅失の場合は、存在した）直下の土地の地番区域を確認及び特定しなければならない。

なお、区分建物の敷地の調査については、第89条を参照。

調査事項

(1)　建物敷地の位置及び形状の確認

(2)　目的建物の位置特定のため、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、表記されている境界標識及び恒久的地物との位置関係を確認

(4)　重複登記の防止の確認

(5)　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建物については、事業施行者が証明する仮換地証明書に基づき、関連する公証資料類との対比により、その位置の特定並びに確認

(6)　曳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及び地図の付番違いや、地図等における位置の錯誤による更正等に関しては、変更又は更正の前後の関係を十分に把握して調査する

(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を調査する

(8)　建物が海上の構築物である桟橋等の上に存する場合は、「○○番地先」として表示されるため、最も近い土地の所在・地番をも調査する

【趣　旨】

本条は、建物の特定の基本的事項である建物の所在の調査に関する具体的方法を規定している。

【解　説】

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、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、現地の調査にあ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都道府県名を表示することは要しない。ただし、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た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）。

③１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１号）。

④主たる建物が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をも記載する（不登法44条１項第５号）。

⑤建物が海上の構築物である桟橋等の上に存する場合、あるいは浮船を利用したものである場合には、敷地の地番を表示することができないから、当該建物の最も近い土地の地番を用い、例えば、「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階部分の敷地番を記載する。

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をも表示する。

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、曳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。

第２節　現地調査の基本事項

（建物の現地調査要領）

第77条　建物の現地調査は、前条での所在位置確認のほか、委託の目的に応じて、次の各号に掲げる事項のうち、必要なものを行うものとする。

(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、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並びに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)　建物の主たる部分の構成材料、屋根の種類及びこれらが複合状態にある場合には、その内容と割合並びに階数の調査

(7)　附属建物については、主たる建物との関連の調査

(8)　床面積の算定

(9)　工事の状況の調査

(10)　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

(11)　登記原因及びその日付の調査

(12)　建物の分割、合併及び合体等の事実の有無又はその取扱いの可否の調査

(13)　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調査

(14)　建物の図面の作製に必要な敷地の形状及び境界線からの距離の測定または同一敷地内の隣接建物の位置等の関連の調査

(15)　その他必要な事項

【趣　旨】

本条は、建物の表示に関する登記の申請手続に関して必要な現地の調査にあたって留意すべき基本的事項を定めたものである。具体的な調査要領は次条以下に規定されているので、それらに則り適正な調査を期さなければならない。

【解　説】

1．建物の表示に関する登記は、土地の表示に関する登記と同様に不動産登記簿の表題部において、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常時明確にするためになされるものである。対象建物の現地調査は土地の表示に関する登記手続と同様に不可欠であり、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、建物登記簿の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建物の所在の市、区、町村、字及び地番、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所在及びその種類、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．(7)の附属建物についての主た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、一般的取引き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、建物の現地調査にあたっては、これらの事項を総合的かつ的確に把握することを期さなければならない。

（重複登記等の防止）

第78条　建物の調査にあたり、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、改築又は一部取り壊しの有無

(3)　曳行移転の有無

(4)　敷地の町名、字名、地番の変更の有無

(5)　建物の敷地番について、分筆・合筆の手続きがされているときは分・合筆前の敷地上の建物の存否

(6)　コンピュータ化による改製不適合物件の有無

(7)　その他類似建物の存否

【趣　旨】

本条は、重複登記の防止に関する調査の基準を定めている。

【解　説】

登記簿の編成基準としては物的編成主義が採られ、具体的方策としての登記簿の編成は１筆の土地又は１個の建物につき１登記用紙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、絶対に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、コンピュータ化にあたって、入力時に過去の登記事項に適正を欠くものがある場合、不適合物件として入力せず、いわゆる事故簿として処理（次頁事例参照）されていることにも留意しておく必要がある。

【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

重複登記の処理について

〔要旨〕 一元化完了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、一元化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。

改製不適合物件（いわゆる事故簿）事例

登記簿がコンピュータ・システムによる取り扱いに適合しないものとして、磁気ディスク登記簿への改製を行わず、従来の登記簿の状態で別冊とされている事例。

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. 二階建とあるも一階のみの記載
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79条　増築、改築工事等による建物の表示の変更の調査をする場合には、既存建物と同一性を有するか否かを慎重に確認しなければならない。

【趣　旨】

本条は、既登記の建物について、増築、改築工事等により建物の表示の変更が生じた場合、その建物の同一性を認定する場合の調査についての留意事項を規定している。

【解　説】

1．建物の同一性は、既登記の建物についてその表示の登記の実質的有効要件であるとともに、実際の建物の現況との間に齟齬がある場合に建物の表示の変更又は更正の登記を認めうるための要件とされる。建物の同一性の認定については、建物の増改築及び再築が行われた場合、その判断に困難を伴うことがある。建物の建築とは、社会通念上建物を新しく構築することであるが、不動産登記法上は、改築、再築及び移築（解体移転）されたものも新築として取り扱う。すなわち、既存の建物の全部を取り壊して改築、再築又は移築した場合には既存の建物が滅失し新たな建物が建築されたものとして取り扱うものとされているので、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もはや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改築がなされた場合、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、同一性が問われるケースが多い。

前者にあっては、残存部分に建物性（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みて、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と考える。後者については、民法第242条の附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・測量にあたっては十分注意を要する。

3．建物の同一性の認定は、建物の表示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、社会通念上第三者が容易に同一性を認識しうるものかどうかにより判断するよう留意する必要がある。

第３章　認定業務

第１節　認　定

（建物としての認定）

第80条　建物の認定については、特殊なものを除き、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

内壁、内装、仕上げ工事等が施されていない場合であっても、屋内の状態がその目的とする用途に供し得る状態にあること

(4)　不動産としての取引性

取引の客体として客観的状態を有していること

【趣　旨】

本条は建物認定の判断基準を示し、これに留意して調査するよう規定している。

【解　説】

１．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。

２．建物の定義については民法上には明確な規定が存在しない。建物の認定基準は準則第136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「土地との定着性（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。

３．登記能力のあ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。

4．土地の定着物（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ろう。

(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あたっては、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ろう。例えば、工事現場に設置された飯場建物、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もっていないので、建物として取り扱うことは問題とされる。

5．外気分断性

(1) 「屋根及び周壁又はこれに類するものを有すること」（登記規則第111条）が建物の要件とされていることの本来的な意味は、建物の内部空間と建物の外部空間とが屋根と周壁等により物理的に遮断されていることが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よう。

(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も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すべ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号符合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に苦しむところであるが、準則第77条は「建物の認定にあたっては、次の例示から類推し、利用状況等を勘案して判定しなければならない」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よう。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。

6．用途と人貸の滞留性

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貸の滞留性の有無によって判断することとなる。

7．取引性

不動産登記制度は、不動産取引きの安全と円滑を目的としての制度であることから、建物自体も取引き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。

例としては、新東京国際空港の開港反対派が妨害の為に建てた「見張り小屋」は私法上の取引きの目的となる可能性がないとして登記申請が却下されている。

（その他の認定）
第81条　建物としての認定業務に関しては、判断の困難な案件が多く、これらの認定にあたっては先例等に留意しなければならない。

【趣　旨】

本条は、前条の登記能力を有する建物とされる要件の、ボーダーラインにある場合の認定に関しての留意事項を規定している。

【解　説】

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あたっては、基本的には前条に掲げる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、経済性または取引き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「表示登記教材、建物認定（改訂版）」293～302頁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（例えば、前条において野球場の観覧席の屋根の下に当たる部分は、床面積に加えるとする先例が紹介されているが、その後、開閉式野球場である「福岡ドーム」の開閉可能な部分の下に当たる観客席及びフィールド部分の面積も床面積として算入するとされた平成５年12月３日民三第7499号民事局第三課長回答）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ろう。

また、区分建物の表示登記は一括申請が義務づけられているため、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2474号法務省民事局民事第二課長依命通知等を参考に注意が必要である。

【参　照】

○平成14年10月18日民二第2474号法務省民事局民事第二課長依命通知

スケルトン状態を含む区分建物の表示登記の申請に関して、建物の種類を以下のとおり取り扱うことについて。

〔要旨〕　1　インフィルが完成している住戸については、従来の種類の基準に従って「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，他の住戸部分等の現況及び次に掲げる添付書面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。

添付書面

ア　建築確認申請書及び同通知書
スケルトン状態を含む区分建物の用途の記載があるもの

イ　仮使用承認申請書
インフィルが完了している住戸についての仮使用承認申請書ではあるが、スケルトン状態の住戸についてもその用途の記載があるもの

ウ　仮使用承認通知書
スケルトン状態以外の住戸の部分について、仮使用することを承認した旨の記載があるもの

エ　工事完了引渡証明書
スケルトン状態の住戸（専用部分）の記載があるもの

第４章　種類・構造・床面積

（建物の種類）

第82条　建物の種類（別紙16参照）は、主たる部分の造作及び利用目的等を調査し、登記令、登記規則、準則、各局の事務取扱要領による。

２　主たる用途が２以上の場合には、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うえ定めるものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の種類を定める場合の基準を列挙するとともに、建物の主たる利用目的が数種類併存する場合の調査の基本事項を規定している。

【解　説】

１．建物の種類は、構造及び床面積の表示と共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。現今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、一般の国民からみても最も適切なものを採用すべきであり、準則及び各局の事務取扱要領（登記規則第113条第１項で12種類、さらに、準則第80条第１項で追加的に25種類が定められている。）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ろう。

２．主たる用途が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。

（建物の構造）

第83条　建物の構造（別紙17-(1)参照）は、主たる部分の構成材料、屋根の種類（別紙17-(2)参照）及び階数を調査し、登記令、登記規則、準則、及び各局の事務取扱要領による。

2　建物の主たる部分の構成材料が２以上の場合には、その複合状態、割合等を総合的に調査のうえ定めるものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の構造（主たる部分の構成材料、屋根の種類等）の調査にあたり留意すべき事項と構造の定めについての基準を示している。

【解　説】

１．建物の構造は、建物の主たる構成材料、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条の定め（別紙17-(1)参照）に区分けするとされている。

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、いたずらに新表現による新たな枠を設けることなく、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認定することが望ましい。

２．建物の主たる部分の構成材料が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、地方法務局で制定されている事務取扱要領等のなかには、屋根の交葺の認定については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．屋根の種類による区分の内、登記規則第114条第２号のホの陸屋根については、唯一構成材料によらず、形状、外観を重視したものであるが、形状は平坦であっても建物本体の構成材料とは異質なものである場合（例えば、鉄筋鉄骨造で屋根は鋼板葺）、陸屋根とするか鋼板葺とするかについては、連合会編「申請実務要覧」172頁においては「屋根の材質を問わず陸屋根とする」とあるも、民事法務協会発行の「建物認定（改訂版）」264頁において、屋根材を用いていない場合に陸屋根とし、さらに同257頁においては屋根材が異なる場合の写真を掲載の上「陸屋根としない」とされていることに留意するものとする。

（建物の個数）

第84条　同一敷地内にある数棟の建物を１個の建物として取り扱う場合には、主たる建物と附属建物との関係が利用上の一体性を有し不可分の関係にあることを確認するものとする。ただし、従属的附属建物を除き建物の所有者が各別に１個の建物として登記をする意思を有するときは、これによることも差し支えない。

２　区分建物については、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、所有者が同一でその意思に反しない場合には、接続する数個の専有部分又は利用上一体性を有する他の専有部分若しくは別棟の附属建物を併せて１個の建物として取り扱うものとする。

【趣　旨】

本条は、建物の個数の認定にあたって留意すべき基本的事項を規定している。

【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うえ、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．建物の個数は一つの建物登記簿に登記される建物の単位をいうが、現行の不動産登記制度上、１個の建物と観念して法律上の１個性を認めるのは次の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みられる場合（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．不動産登記法上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ので、調査にあたっては十分注意を要する（別紙18参照）。

（床面積の算定）

第85条　床面積の算定にあたっては、建物の周囲の距離をすべて測定するものとする。

2　前項の算定は登記規則第115条によるほか、「建物の表示に関する登記事務の取扱いについて」（昭和46年４月16日付け民事甲第1527号法務省民事局長回答）に定めるところによる。

【趣　旨】

本条は建物の床面積の算定にあたっての留意事項を規定している（別紙19参照）。

【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、各階層毎に壁、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（施行令第８条）。床の無い吹き抜けや階段部分、低い階高や出窓（1.5m以上）若しくは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の基準は、防災等を主眼としたものであり、必ずしも登記手続きと一致しない面があることにも留意しなければならない。

第５章　所有権及び原因の確認

第１節　所有権

（所有権に関する調査）

第86条　建物の所有権の調査にあたっては、委託者及び関係者から直接事情を聴取したうえ、建築工事の完成前及び完成後における建物の所有権の帰属にかかわる資料を収集、調査するほか、必要があると認めたときは、その事実を確認するものとする。

2　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。

3　登記された既存建物に接続して増築した場合には、増築部分の建築主が既存建物の所有者と異なる場合においては、民法第242条の附合により既存建物の所有権が増築部分に及ぶこともあるので留意して調査するものとする。

4　建物の所有権が原始取得又は承継取得のいずれによって発生したものであるかは、第１項の調査による事実関係の疎明書面によって確認し、申請適格者を判断するものとする。

5　合体後の建物の所有権の関係は、第96条の規定に留意するものとする。

6　所有権を証する情報の種類は、別紙20の例による。

【趣　旨】

本条は、建物の所有者の確認に関する基本的事項を規定している。

表題部に所有者を公示する意義は、所有権保存の登記申請（不登法第74条）又は建物の分割、合併の登記申請等（不登法第54条）の適格者を明確にするとともに、地方税法による家屋の固定資産税の納税義務者を形式的に確定させるためなどである（地方税法第343条第１項・第２項参照）。

表題部に記載された所有者の表示は、民法第177条に規定するところの所有権の対抗要件となるための登記ではないが、一応、真実な所有者であるとの推定力を有することから、調査にあたっては、本条に掲げる事項について可能な限り証拠書類の収集及び事情聴取等を実施しなければならない。

【解　説】

１．建物の表示の登記を申請する場合及び合体による建物の表示の登記の申請をする場合、又は増

築による床面積の変更の登記を申請する場合若しくは附属建物の新築の登記を申請する場合には、申請人の所有権を証する書面を添付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、たとえ、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、建物の表題の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。実務上は、所有権を証する情報を法務局へ提出する場合には、各法務局、地方法務局制定の事務取扱要領等により２点主義（主たる情報と補充情報を各１通提出する。）が採用されており、また、建築確認済書のある場合とない場合により、提出すべき情報が分類されている。本要領においてもこれらの例に倣い、詳しく本条第６項（別紙20）において分類と組合せを例示例挙している。なお、これらの情報で私人の作成に係るものであるときは、その者の印鑑証明書を添付させるものとし、法定代理人又はその他一定の資格を有する者の証明に係るものについては、その資格を証する情報をも添付させるものとする。

3．新築建物の表示登記の申請手続にあたっては、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（権利者即ち先取特権者）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．増築建物の調査上の留意点…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、附合の規定（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附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．建物の所有者の認定にあたっては、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、区分建物の表示の登記の申請は、その所有権を原始的に取得した者（以下「原始取得者」という。）から、新築後１か月内に、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、区分建物表示の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）。

第２節　登記原因及びその日付

（登記原因及びその日付の調査）

第87条　登記原因及びその日付の調査は、現況及び疎明書面を確認し、関係人の説明を求めるなどして行うものとする。

２　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、登記原因及び日付の確認の方法と留意点を示している。

【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５項・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簿上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。

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、登記簿に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ことはいうまでもない。したがって、登記原因及びその日付の調査にあたっては、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、その原因日付は実際の工事完了年月日とする。

第６章　区分建物

（区分建物の認定等）

第88条　区分建物の認定については、第80条のほか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)　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。）及び階層によって、他の部分と遮断され構造上の独立性を有すること

(2)　区分建物として独立の用途性を有し、かつ、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ること

(3)　専有部分と共用部分の区別

(4)　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

【趣　旨】

区分建物の認定にあたっては、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、本条及び前条の調査事項を慎重に調査して認定しなければならない。

【解　説】

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、我が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して決する必要があろう。

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、①１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で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ことになる。

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〈専有部分になりうる部分〉、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) 専有部分の表示の登記は１棟の建物に属する他の専有部分の表示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示登記後に共用部分たる旨の登記をする。分譲業者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示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、表示登記をしたうえで、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示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点

(1) 団地共用部分の調査は、区分建物の認定と直接のかかわりはないが、団地共用部分に関して

は建物の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（同法第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（同法第31条第１項）、団地建物所有者全員の書面による合意（同法第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（同法第67条第２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（同法第11条第２項・同法第27条第１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（同法第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（同法第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（同法第67条第１項）。

（区分建物の敷地に関する調査）

第89条　区分建物の敷地については、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)　建物の所在する法定敷地については、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)　法定外敷地であって、建物と一体として管理又は利用されている規約敷地の有無

(3)　敷地利用権の有無及び敷地権たる所有権、地上権、賃借権の登記の有無

(4)　区分建物の所有形態（専有部分）と、その敷地の所有形態等（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、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．法定外敷地がある場合の規約敷地に関する規約

ハ．法定割合以外の敷地権割合に関する規約

ニ．敷地権に関する規約の改廃に関する書面

【趣　旨】

本条は、区分所有法及び不登法の一部を改正する法律（昭和58年法律第51号）の昭和59年１月１日施行に伴う規定である。改正法の主要目的は区分所有建物に関する管理の充実及び登記の合理化等であるが、登記の合理化の方策として、専有部分と敷地利用権とは原則として分離して処分することができないとする両者の一体性の原則を採用し、それを前提として、区分所有建物及びその敷地の登記についての合理化が図られた。区分建物の敷地の現地調査にあたっては、本条に掲げる事項について十分留意しなければならない。

【解　説】

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、建物が所在する土地（以下「法定敷地」という。）並びに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。）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、土地の登記簿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、建物の表示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、建物の表示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、主たる建物及び附属建物が共に区分建物であるときは、主た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、建物の表示の登記申請書には、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あたって注意

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（同法第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（同法第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）。

第７章　増築区分

（増築区分建物の調査）

第90条　既登記の甲建物に乙建物を増築し乙建物を区分所有権の目的とした場合には、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となった旨の表示の変更の登記を申請し、乙建物については区分建物の表示の登記を申請することになる。甲建物と乙建物の所有者が異なるときは、登記申請義務が各別に発生することになるので、留意するものとする。

【趣　旨】

本条は、増築区分建物の申請手続きと現地調査、測量の結果のかかわりを示している。

【解　説】

１．建物が１棟の建物を区分したものであるときは、その建物の表示の登記の申請は他の建物の表示の登記の申請とともにすることを要する。すなわち、１棟の建物に属するすべての専有部分（他の建物）について、一括して表示の登記の申請をしなければならない（不登法第48条第１項）。また、建物の区分（不登法第54条第１項第２号）の場合を除き、非区分建物に接続して建物を増築したこと等により非区分建物が区分建物となった場合における建物の表示変更の登記申請は、他の建物の表示登記又は表示の変更登記の申請と共にすることを要する（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道が開かれ、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）。

第８章　滅　失

（滅失の認定）

第91条　建物の滅失の認定については、主要構造部分（柱・梁・周壁・屋根等）を除去した状態をもって判断しなければならい。

なお、次の各号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)　曳行移転の有無

(3)　増築、改築、合体又は分棟の有無

【趣　旨】

滅失の認定にあたっては、次の各号に留意するものとする。

【解　説】

本条においては、滅失の認定についての留意事項を規定している。

(1)　当該建物が既に取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、第80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、実際にあたっては、残存部分のみでは、もはや社会通年上独立した建物としての効用を果たし得ず、建物の取引きの対象となり得ない状態に至ったとき、建物としての要件（準則第77条）は喪失することとなる。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。

(4)　曳行移転されたものであるか否か。

(5)　増築、改築、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。

（区分建物の一部滅失等）

第92条　1棟の建物の一部の区分建物が滅失した場合には、残存部分が区分建物の条件を備えているかどうか又は中間部分の取り壊わし等により数個の建物に分棟していないかどうか、それぞれの状態に応じ、登記手続上の取扱いに留意するものとする。

【趣　旨】

本条は、区分建物の一部滅失の調査は、その態様に留意するよう規定している。

【解　説】

区分建物の一部滅失に伴う登記手続は、法令等に明確な規定が存しない。この取扱いについては、実務上、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。

第９章　不存在建物の調査

（不存在の調査）

第93条　不存在の調査に関しては、第91条の滅失の調査に準じると共に、次に掲げる事項に留意し、登記名義人、利害関係者、近隣在住者等と詳細面談して、その存否を確認するものとする。

(1)　目的建物が物理的滅失した事実の有無

(2)　曳行移転の有無

(3)　物理的な形態変更の有無（増改築・合体・一部取り壊し等）

【趣　旨】

本条は、該当地番上に建物登記が存在するが現地には過去においても全く該当建物は存在しない場合の調査にあたって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、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曳行移転等が考えられる。

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、滅失登記手続き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な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、原則としては、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、建物の取壊等を原因として滅失の登記をする。

④の場合、曳行移転先への所在変更登記をする。

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、更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10章　分割・合併

（分　割）

第94条　建物の分割に際しては、分割後におけるそれぞれの建物の独立性及び用途性に留意し、調査並びに認定を行わなければならない。

【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主たる建物と附属建物が別棟である場合、②主た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主た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、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。

（合　併）

第95条　建物の合併に際しては、効用上一体的利用性の有無及び主従の関係について、調査及び認定しなければならない。

2　合併の制限に関する事項に留意すること。

【趣　旨】

本条は、登記されている附属建物のある甲建物の分割手続き、及びそれぞれ別個の建物として登記されている数個の建物を登記簿上一個の建物とする登記手続について留意事項を規定している。

【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に合併してさらに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または区分してその部分を乙建物に合併するという「分割合併、区分合併」等

があるが、いずれの場合も登記簿上の個数が減少するのみで、建物の物理的状況には変わりはない。これら手続き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。

なお、合併手続きにあっては、土地の合筆と同様に合併制限のあることから、登記識別情報、登記済証、印鑑証明書等添付書類に留意する必要がある。

【参　照】

○本人確認情報の作成の留意点（日本土地家屋調査士会連合会）「別紙23」

第11章 合 体

（建物の合体）

第96条 建物の合体については、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) 合体対象建物が以前に有していた、それぞれの独立性

(2) 物理的な状況の変化（例：障壁撤去、建物間の増築による一体化、曳行移転と増築による一体化）

(3) 合体の態様及び申請義務者

(4) 合体後の建物の所有権持分及び所有権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。）がある場合は、その権利の内容及び存続又は消滅の有無

(6) 第５号に係る抵当権等に関する登記の名義人（利害関係人）の承諾書等の有無

(7) 所有権保存登記の申請の要否

(8) 合体前の建物が、敷地権のある区分建物で、合体後も区分建物である場合

【趣 旨】

建物の合体とは、数個の建物が曳行移転又は増築等の工事により接続し、その間の隔壁が除去されて構造上１個の建物となり、また、相接する区分建物間の隔壁を除去によりその区分性を失った場合をいう（不登法第49条参照）。

本条は、これら建物の合体に関する登記の申請手続に関し必要な基本的事項を掲げ、これに留意して調査するよう規定している。

【解 説】

第３号

不登法第49条の規定の対象となる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り、その態様は附録18に掲げる各場合が考えられる。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示の登記及び合体前の建物の表示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）。

第４号

(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、基本通達第6ノ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、原則として附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、附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、合体の調査にあたっては留意するものとする。

第５・６号

合体前の建物の抵当権等に関する登記で、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あたっては慎重を期する。

第７号

合体による建物の表示の登記及び合体前の建物の表示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、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示の登記及び合体前の建物の表示の登記の抹消の申請義務を負うこととされている。

【参　照】

○本人確認情報の作成の留意点（日本土地家屋調査士会連合会）「別紙23」

第12章　図面の作成

（建物図面・各階平面図の作製）

第97条　登記の申請書に添付する建物の図面及び各階の平面図の作製要領は、別紙21によるものとする。

【趣旨・解説】

1．本条は、建物図面・各階平面図の作製の要領等を定めたものであり、その様式等は登記規則第73条・第74条・第81条・第82条及び第83条に詳細に規定されている。

2．建物図面等の作製について法が建物図面の提出を要請している趣旨は、登記されている個々の建物について「所在する位置及びその形状を明らかにする」（登記規則第82条第１項）と定められており、同時に、不登法に規定する建物所在図上にすべての建物の位置を明らかにして、建物の重複の弊害を防止しようとする目的である。したがって建物図面の位置関係は、筆界線から建物の外壁までの距離による形状を記載する。

　けだし、建物所在図がほとんど備わっていない現状では、登記簿と現地を媒体し特定する手段として、建物図面の持つ意義は多大であり、これを提出する側にあっては、その価値を十分認識したうえで作製しなければならない。

第４編　筆界特定手続

第１章　業務内容

（業務内容）

第98条　調査士は、筆界特定の手続において、次の各号に掲げる業務（以下「筆界特定業務」という。）を行う。

(1)　筆界特定の手続の代理

(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（以下「書類作成業務」という。）

(4)　前各号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】

本条は、土地家屋調査士法第３条第１項第４号ないし第６号の業務を示した。

【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。それとともに土地家屋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、申請書の提出のみを行うものではなく、「筆界特定の申請」（不動産登記法第131条）、「筆界調査委員が行う測量及び実地調査への立会い」（同第136条）、「筆界特定登記官に対する意見又は資料の提出」（同第139条）、「意見聴取等の期日における意見陳述」（同第140条）「調書等の閲覧」（同第141条）等を含む手続である。

２　「書類作成業務」とは、筆界特定申請書、意見書及び資料説明書等の作成をいう。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業　務）

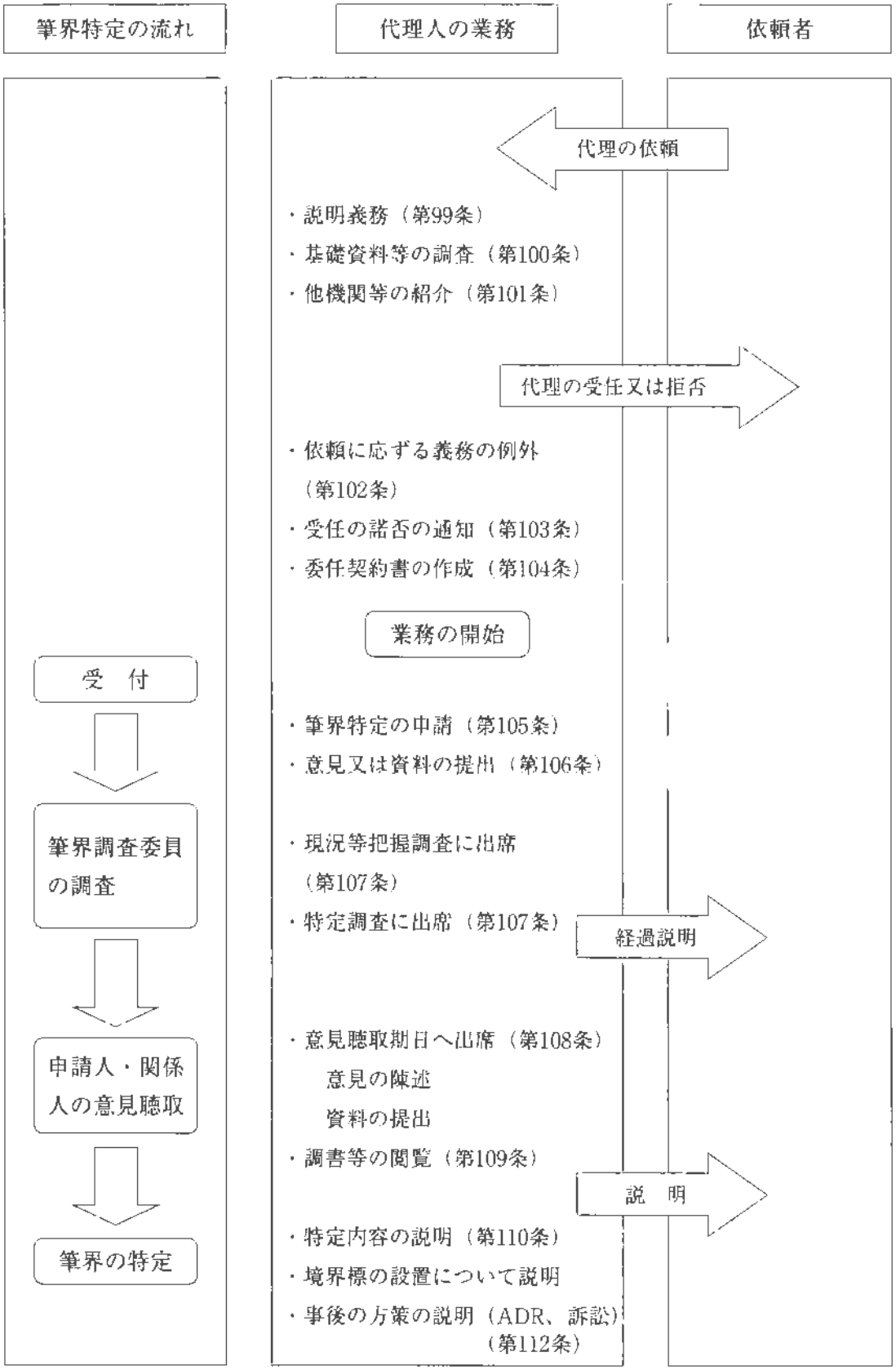
第３条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

(4)　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

(5)　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

(6)　前各号に掲げる事務についての相談

筆界特定代理業務の流れ



第２章　受　任

第１節　受任前の行為基準

（説明義務）
第99条　調査士は、事件を受任するに当たり、依頼者の手続利用の目的や背景等を丁寧に聴取し、適切な説明をしなければならない。

【趣　旨】

本条は、事件を受任するに当たり、依頼者に説明する義務があることを明記した。本条が規定する説明義務は、依頼者からの聴き取りにより得た情報に基づくものであり、詳細な調査をしたうえでの説明までは要求していない。

【運　用】

依頼者に説明する内容は次に各号に掲げる事項である。

1　筆界特定制度の内容
2　代理人の役割と行う業務
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
5　代理人への報酬及び費用
6　他の紛争解決手続
7　その他必要な事項

【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た場合、依頼者は多くの不安を抱えていることが予想される。土地家屋調査士は依頼者の手続利用の目的や背景等依頼者の話を丁寧に聴き、それに基づいて懇切丁寧な説明をすることが要求されている。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もなる。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、土地家屋調査士に適切な説明を行う義務があることを示した。【運用】の第１号から第６号に示す説明事項の例は次のとおりである。

1　筆界特定制度の内容
・筆界とは何か、筆界特定とはどういうことか、筆界特定制度とはどのような制度か。
・筆界特定申請の方法
・筆界特定の効力
2　代理人の役割と行う業務
・代理人としての意見書、意見書添付図面を作成するため、資料の調査・分析、測量が必要であること。
・代理人としてできることできないこと。
3　予測される相手方の主張

・相手方との主張が食い違う場合は、相手方の言い分、主張境界線
・相手方の主張が明確でない場合は、現地の状況、資料から今後想定される相手方の主張

4　手続の標準的なスケジュール
・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
（事前準備調査　現況等把握調査　論点整理　特定調査　意見聴取期日　筆界特定）
・申請する法務局又は地方法務局の標準処理期間

5　代理人への報酬及び費用
・手続費用と報酬金額
・委託測量等、費用（予納金）の発生の可能性

6　他の紛争解決手続
・土地家屋調査士会ADRの活用について
・訴訟手続に関する弁護士への相談について

【参　照】

○　（筆界特定の効力）

結論から申し上げますと、境界確定訴訟のような効力はないわけでございます。つまり、境界確定訴訟におきましては、そこに、それまでどうであれ、境界が裁判所の引いたライン、線において決まってしまうという、そういう極めて強い効力があるわけでございますが、これはそのようなものではございませんで、……実際に筆界がどういう状況にあるかということをいろんな資料に基づいて発見するという作用でございまして、したがって本質的には、それについて公の機関がこのような認定をしたという証明力のようなものがございまして、これは非常に事実上は相当重んじられる効力ではなかろうかと思いますが、しかし法律上確定的にそこに線が引かれたという効力、それを争えなくなる、そういう効力はないわけでございます。

（寺田民事局長　参議院法務委員会2005.4.5）

（基礎資料等の調査）
第100条　調査士は、事件を受任するに当たり、当該事案を筆界特定制度によって解決することの適否判断に必要な基礎資料及び現地を調査しなければならない。

【趣　旨】

本条は、筆界特定制度を選択し、受任するか否かを判断するうえでの、基本調査について規定している。

【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専門的な判断は、依頼者からの聴き取り調査に加えて、資料の調査と現地の調査を行う必要がある。

本条に規定する基本調査は、筆界特定手続を利用するのか、しないのか（できないのか）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。この基本調査に基づき、受任の諾否判断を行うことになる。

「資料調査」、「現地調査」の詳細については本要領第14条ないし第17条を参照。

（他機関等への紹介）
第101条　他の機関における相談及び手続が相当と認められるときは、当該機関を紹介するよう努める。

【趣　旨】

本条は、依頼者個々のニーズに合わせた、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、広い選択肢の提供に努めることを規定した。

【解　説】

事案によっては、土地家屋調査士会ADR、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。行政による筆界の特定のみでは境界問題が解決に至らない場合もあるので、真に筆界が特定されれば解決する問題なのか、それとも所有権界の争いなのか、また、依頼者が裁判による判決を望むのか、裁判以外の話合いによる解決を望むのか等、依頼者の話を十分に聴く中で、専門家としての意見も伝えたうえで選択肢を提供し、依頼者が納得いく紛争の解決を目指す心構えが必要である。

【参　照】

この手続が純粋に筆界確定の手続となりまして、所有権の争いはあくまでこの手続のらち外というふうに仕切りをいたしました。しかし、たびたび御指摘になっておられますように、実際の紛争の背後に所有権の争いがあるわけでございます。

この関係では、例えば土地家屋調査士会が弁護士会と連携されまして、所有権の争いを含めた境界についての紛争についていわゆるADR、裁判外紛争解決手続について努力をされておられます。こういうところと連携をとることも非常に重要でございますので、そのようにさせていただきたいと思います。

（寺田民事局長　衆議院法務委員会　2005.3.22）

（依頼に応ずる義務の対象外）

第102条　調査士は、筆界特定の手続において次の各号に掲げる業務の受任を拒むことができる。

(1)　筆界特定の手続の代理

(2)　筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続の代理

(3)　前各号に掲げる事務についての相談

【趣　旨】

土地家屋調査士法第22条（依頼に応ずる義務）によって、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、本条はその対象外の業務を明記した。なお、業務を行い得ない事件については本要領第114条で規定する。

【解　説】

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、依頼者との継続的で強い信頼関係が必要となる。このような場合にも罰則の制裁のもと、依頼に応ずる義務を課すことは相当ではないとの考えから、筆界特定の手続における書類作成業務を除いたものについては、土地家屋調査士の依頼に応ずる義務の対象から除外されている。つまり、筆界特定の手続において書類作成業務については、依頼に応ずる義務の対象となっている。これは、単なる書類作成業務は、依頼者との間で、継続的で強い信頼関係が必要とまではいえないという理由からである。

第２節　受任時の行為基準

（受任の諾否の通知）

第103条　調査士は、筆界特定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】

土地家屋調査士倫理規程第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。

【解　説】

依頼を受任しない場合は、依頼者に別の土地家屋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うよう規定した。

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。

ここでいう通知の方法は、書面に限定していないが、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、その理由を依頼者に対して丁寧に説明することが望ましい。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（受任の諾否の通知）

第32条　調査士は、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。

（委任契約書）

第104条　調査士は、業務を受任するに当たり、委任契約書を作成しなければならない。ただし、当該業務が、書類若しくは電磁的記録の作成、相談であるとき、又は合理的な理由があるときは、この限りでない。

【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、委任契約書の作成義務があることを規定した。

【運　用】

委任契約書に記載する内容は次の各号に掲げる事項である。

1　業務内容に関する事項
2　報酬に関する事項
3　契約解除に関する事項
4　その他必要な事項

【解　説】

紛争性のある事件を扱う筆界特定手続の場合は、特に業務は複雑であり、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。

土地家屋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、その範囲を明確にしてから、当該事件を受任するよう規定するものである。電話などでの口頭による受任の内容の説明等を避け、委任契約書により書面化して、受任することを促す規定である。

報酬については、個々の土地家屋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。依頼者との間で、報酬額等について無用の誤解や不信を招かないために、受任に際しては依頼者に対し、必要と予想される手続やその推移を十分に説明し、その上で報酬額の算定方法を説明し、予想される金額を明示しておくことが必要である。依頼者との間で報酬に関する事項を盛り込んだ委任契約書を作成することで契約を巡る紛議の予防を促す規定である。

第３章　業　務

第１節　手続中の行為基準

（筆界特定申請）

第105条　筆界特定手続の代理人は申請において、不動産登記法第139条第１項、不動産登記規則第207条第３項、第４項に規定された情報をできるかぎり提供するよう努める。

【趣　旨】

筆界特定の手続を迅速、適切に進めるためにも、調査士が代理人として関わる場合は、申請の段階から適切な情報を提供すべきである。そこで本条では、筆界特定申請情報のうち不動産登記法第139条第１項、不動産登記規則第207条第３項、第４項に規定された任意的筆界特定申請情報も提供することに努めることを規定した。

筆界特定申請書の様式は、法務省のホームページに、Word、一太郎のファイルで掲載されている。(2013年12月現在)
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji104.html

（意見書の提出）
第106条　筆界特定手続の代理人は、不動産登記法第139条第１項、不動産登記規則第207条第３項、第４項に規定された情報をできるかぎり提供するよう努める。

【趣　旨】

筆界特定の手続を迅速、適切に進めるためにも、調査士が代理人として関わる場合は、申請の段階から適切な情報を提供すべきである。そこで本条では、筆界特定申請情報のうち不動産登記法第139条第１項、不動産登記規則第207条第３項、第４項に規定された任意的筆界特定申請情報をも提供することに努めることを規定した。

【運　用】

提供する任意的筆界特定申請情報は、次の各号に掲げる事項である。

1　申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先
2　関係土地に係る不動産所在事項又は不動産番号
3　関係人の氏名又は名称及び住所その他の連絡先
4　工作物、囲障又は境界標の有無その他の関係土地の状況
5　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、その線及び根拠
6　対象土地の所有権登記名義人等であって申請人以外の者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
7　申請にかかる筆界について筆界確定訴訟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
8　筆界特定添付情報の表示
9　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
10　筆界特定の申請の年月日
11　法務局又は地方法務局の表示

【解　説】

筆界特定申請情報のうち、不動産登記法第139条第１項、不動産登記規則第207条第３項、第４項は「任意的記載事項」である。

既存資料の調査や現地測量等の調査は、筆界特定の申請後に筆界調査委員とそれを補助する法務局の職員によってされることが基本とされているが、手続の迅速な進行という観点から、代理人の調査士は、申請の段階で可能な限りの調査を行い、その調査の結果を申請書に適切に反映させるべきである。このことが、筆界特定手続の正確性、迅速性及び結果として申請人の負担軽減に結びつくこととなる。具体的には、法務局保管資料以外に特別な資料がある場合には、積極的にそれを収集、分析し提供すべきである。さらに、正確な測量に基づいて、筆界の位置を特定するために有益な情報を図面情報として提供する、また、測量データについては図面の形態に加えて、座標データ等を電子的利用が可能な形態で提供（dxf、sima等のファイル形式で提供）する等、手続の円滑、迅速な進行を見据えた対応をとるよう努めなければならない

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動産登記法第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、代理人としては、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代理人の責務である。

申請人の視点に立ちつつ、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しておくことは、非常に重要である。その具体的方法としては、筆界特定申請書に盛り込む情報を的確なものにするとともに、筆界特定申請書のほか「意見又は資料の提出」（不動産登記法第139条）を利用して専門家意見を述べるよう努めるべきである。

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　平成19年11月発刊）を参照。

【参　照】

○　不動産登記法

（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。

○　不動産登記法

（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２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２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。

(1)　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

(2)　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

(3) 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
(4) 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
(5) 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
(6) 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２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。
(1) 申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先
(2) 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）
(3) 関係人の氏名又は名称及び住所その他の連絡先
(4) 工作物、囲障又は境界標の有無その他の関係土地の状況
(5) 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
(6) 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
(7) 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
(8) 筆界特定添付情報の表示
(9) 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
(10) 筆界特定の申請の年月日
(11) 法務局又は地方法務局の表示

4 第２項第５号及び第６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107条　筆界特定手続の代理人は、筆界調査委員が行う実地調査（現況等把握調査・特定調査）に立会い、筆界に関する主張・意見等を述べるよう努める。

【趣　旨】

不動産登記法第135条、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、筆界特定手続における手続保障のひとつの機会であり、代理人に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ことを規定した。

【解　説】

現況等把握調査、特定調査における筆界調査委員の調査の概要は平成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。）に詳しく述べられている。代理人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しておくことが望ましい。

【参　照】

○　不動産登記法

（筆界調査委員による事実の調査）

第135条　筆界調査委員は、前条第１項の規定による指定を受けたときは、対象土地又は関係土地その他の土地の測量又は実地調査をすること、筆界特定の申請人若しくは関係人又はその他の者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めることその他対象土地の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。

２　筆界調査委員は、前項の事実の調査に当たっては、筆界特定が対象土地の所有権の境界の特定を目的とするものでないことに留意しなければならない。

○　不動産登記法

（測量及び実地調査）

第136条　筆界調査委員は、対象土地の測量又は実地調査を行うときは、あらかじめ、その旨並びにその日時及び場所を筆界特定の申請人及び関係人に通知して、これに立ち会う機会を与えなければならない。

２　第133条第２項の規定は、前項の規定による通知について準用する。

現況等把握調査における筆界調査委員の調査の概要は平成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。）に詳しく述べられている。

○ 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か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うえで、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92

（特定調査における測量）

対象土地について測量を実施する場合には、申請人及び関係人の通知をして立ち会う機会を与えなければならない（法第136条第１項）。

(1) 筆界を示す要素に関する測量

対象土地に関する筆界を示す要素に関する測量を実施する。この測量においては、事前準備調査の結果及び論点整理の結果に照らし、筆界特定の対象となる筆界に係る筆界点となる可能性のある点のすべてについて、その位置を測定するものとする。この場合には、原則として、規則第10条第３項の規定による基本三角点等に基づいて測量を実施する。

(2) 復元測量

必要があると認める場合には、既存の地積測量図、申請人等が提出した測量図等に基づいて推定される筆界点について、現地において復元測量を行う。

○ 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う場合において、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、必要に応じて、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108条　筆界特定手続の代理人は、意見聴取等の期日に出席し、必要があるときは意見の陳述及び資料の提出を行うものとする。

２　筆界特定手続の代理人は、意見聴取等の期日に出席し、筆界特定登記官の許可がある場合は相手方当事者及び代理人に対して質問をすることができる。また相手方当事者及び代理人からの質問には、的確に答えるよう努める。

【趣　旨】

不動産登記法第140条第１項では意見聴取等の期日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。

【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、申請人又は関係人の発言の内容、提出された資料の表示、参考人の陳述内容、その他意見聴取の期日において行なわれた手続き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、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】

○　不動産登記法

（意見聴取等の期日）

第140条　筆界特定の申請があったときは、筆界特定登記官は、第133条第１項本文の規定による公告をした時から筆界特定をするまでの間に、筆界特定の申請人及び関係人に対し、あらかじめ期日及び場所を通知して、対象土地の筆界について、意見を述べ、又は資料（電磁的記録を含む。）を提出する機会を与えなければならない。

○　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、２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109条　筆界特定手続の代理人は、必要があるときは調書等の閲覧を行うものとする。

【趣　旨】

不動産登記法第141条第１項では調書等の閲覧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。

【解　説】

筆界特定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（写しは請求できない。）。

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。

代理人は、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。

【参　照】

○　不動産登記法

（調書等の閲覧）

第141条　筆界特定の申請人及び関係人は、第133条第１項本文の規定による公告があった時から第144条第１項の規定により筆界特定の申請人に対する通知がされるまでの間、筆界特定登記官に対し、当該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（電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの）の閲覧を請求することができる。この場合において、筆界特定登記官は、第三者の利益を害するおそれがあるときその他正当な理由があるときでなければ、その閲覧を拒むことができない。

（依頼者との関係）

第110条　筆界特定手続の代理人は、調査士として職業上求められる良心に従い、依頼者の正当な利益を実現するため、依頼者の意思を尊重して業務を行わなければならない。

２　筆界特定手続の代理人は、筆界特定手続の進行中、必要に応じてその処理状況を依頼者に説明しなければならない。

３　筆界特定手続の代理人は、受任した事件について、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】

第１項は、筆界特定手続における代理業務は、依頼者の恣意的な欲求を満たすことを意味するものではなく、職業上求められる良心に従い職務を行うことを課した規定である。

第２項は、依頼者への報告だけではなく、代理人に依頼者への説明義務を課した規定である。

第３項は、土地家屋調査士倫理規程第35条では信頼関係が喪失した場合の処置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。

【解　説】

ここでいう依頼者とは、筆界特定の申請をすることができる者をいう。第三者を介して事件を受任する場合が考えられるが、依頼者の利益に反して、第三者の利益を図ることがないよう注意しなければならない。

第１項

「良心」とは、主観的な良心ではなく、職業人としての客観的な良心を意味する。

第２項

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。」と規定しているが、本条は、依頼者への報告だけではなく、代理人に依頼者への説明義務を課した規定である。

第３項

業務を遂行する上で、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が、不幸にして、依頼者との信頼関係が揺らいだ場合の措置を規定した。関係者がいる場合には、この事実を必要な範囲で関係者にも通知する必要がある。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（信頼関係の喪失）

第35条　調査士は、受任した事件について依頼者との間の信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難な場合には、辞任その他の処置をとらなければならない。

（相手方との関係）

第111条　筆界特定手続の代理人は、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　調査士は前項の場合において、相手方に代理人がないときは、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　調査士は、受任した筆界特定手続の業務に関し、相手方から利益の供与若しくは供応を受け、またはこれを要求し、若しくは約束をしてはならない。

４　調査士は、受任した筆界特定手続の業務に関し、相手方に対し、利益の供与若しくは供応をし、または申込みをしてはならない。

【趣　旨】

土地家屋調査士倫理規程第50条ないし第52条では相手方本人との直接交渉、相手方からの利益供与、相手方に対する利益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。

【解　説】

第１項

相手方には、土地家屋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、認定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。

第２項

「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のほか、飲食をしてもてなすことを含む。

第３項

「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。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（相手方本人との直接交渉等）

第50条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続に関し、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、前項の場合において、相手方に代理人がないときは、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。

（相手方からの利益の供与）

第51条　調査士は、受任した筆界特定手続又は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。

（相手方に対する利益の供与）

第52条　調査士は、受任した筆界特定手続又は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、又は申込をしてはならない。

（筆界特定後の業務）

第112条　筆界特定手続の代理人は、筆界特定がされた場合、依頼者に筆界特定の結果について説明しなければならない。

2　筆界特定手続の代理人は、筆界特定がされた場合、依頼者（申請人又は関係人）に対し、永続性のある境界標を設置する意義及び重要性について説明するものとする。

3　筆界特定手続の代理人は、筆界特定がされた場合において、なお所有権の範囲等民事に関する争いが残されている場合は、土地家屋調査士会ADRとの連携等、必要な措置をとるよう努める。

【趣　旨】

第１項は、筆界特定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義務を課した規定である。

第２項は、筆界特定手続では境界標設置義務は課されていないが、境界標を設置することが将来の紛争の防止にとって望ましいことを依頼者へ説明するものとした規定である。

第３項は、土地家屋調査士会ADRとの連携について規定した。

【解　説】

第１項

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。」と規定しているが、本条は、筆界特定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義務を課した規定である。

第２項

筆界特定の手続は、筆界特定書の中で筆界特定の内容が記載されるだけで、手続の中で現地に境界標が埋設されることはない。ゆえに、事務取扱通達129では、法務局は「筆界特定をしたとき～説明する」は、申請人及び関係人に対し、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、適宜の方法により説明するものとされている。

第３項

筆界特定がされても所有権の範囲や、その他民事に関する問題が解決されない場合がある。筆界特定の結果を説明する中で、依頼者はどのように考えているのか、依頼者の話を十分に聴き、専門家として事後の方策についての意見を提供し、依頼者が納得のいく紛争の解決を目指す心構えが必要である。

【参　照】

○　事務取扱通達129

（境界の設置）

筆界特定をしたときは、申請人及び関係人に対し、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、適宜の方法により説明するものとされている。

（秘密の保持）

第113条　筆界特定手続の代理人は、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、または利用してはならない。

【趣　旨】

土地家屋調査士倫理規程第８条では秘密の保持及び利用の禁止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。

【解　説】

土地家屋調査士は、個人に関わる秘密を知りうる立場にある。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。

「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。

「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。

「利用」とは、秘密をもとに、一定の効果を得る行為をすることをいう。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（秘密保持の義務）

第８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。

第２節　業務の制限

（業務を行い得ない事件）
第114条　筆界特定手続の代理人は、土地家屋調査士法第22条の２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。

【趣　旨】

土地家屋調査士法第22条の２に規定されたもので、本条もこれに沿った規定である。

【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。

(1)　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

(2)　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

(3)　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

(4)　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

(5)　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って、自らこれに関与したもの

(6)　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

(7)　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

（土地家屋調査士法第22条の２の解説）

第22条第２項第１号

「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、筆界調査委員、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。

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）が成立したことから、今後は調停手続の調停委員、斡旋手続の斡旋員も含むと解すべきである。

第22条第２項の各号

「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。

第22条第２項第１号及び第４号

「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。

「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。

第22条第２項第２号及び第５号

「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。

第22条第２項第３号及び第７号

「他の事件」とは、筆界特定代理関係業務、民間紛争解決手続代理関係業務に限らない。

第５編　民間紛争解決手続

第１章　業務内容

（ADR認定土地家屋調査士の業務内容）

第115条　ADR認定土地家屋調査士（土地家屋調査士法第３条第２項第２号の規定に基づく民間紛争解決手続代理関係業務を行うにつき、必要な能力を有すると法務大臣の認定を受け、連合会の土地家屋調査士名簿に、その認定事項が登録された者をいう。）（以下「ADR認定調査士」という。）は、民間紛争解決手続において、次の各号に掲げる業務（以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。）を行う。

(1)　法務大臣が指定した団体における代理（以下「ADR代理業務」という。）

(2)　前各号に掲げる事務についての相談（以下「ADR相談業務」という。）

【趣　旨】

本条は、土地家屋調査士法第３条第１項第７号及び第８号で規定するADR認定調査士の業務を示した。

【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）の改正により、土地家屋調査士法が改正され、ADR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（以下「団体」という。）が行うものについて、弁護士との共同受任を条件として代理することができることになった。

土地家屋調査士会ADRセンター（以下「センター」という。）及びセンター以外の各団体において、規則等が異なることも多いので、本編ではADR認定調査士として最低限注意すべき点等を示すものとし、実際にADR代理業務を行う際には、その団体の規則等を熟知した上で、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）

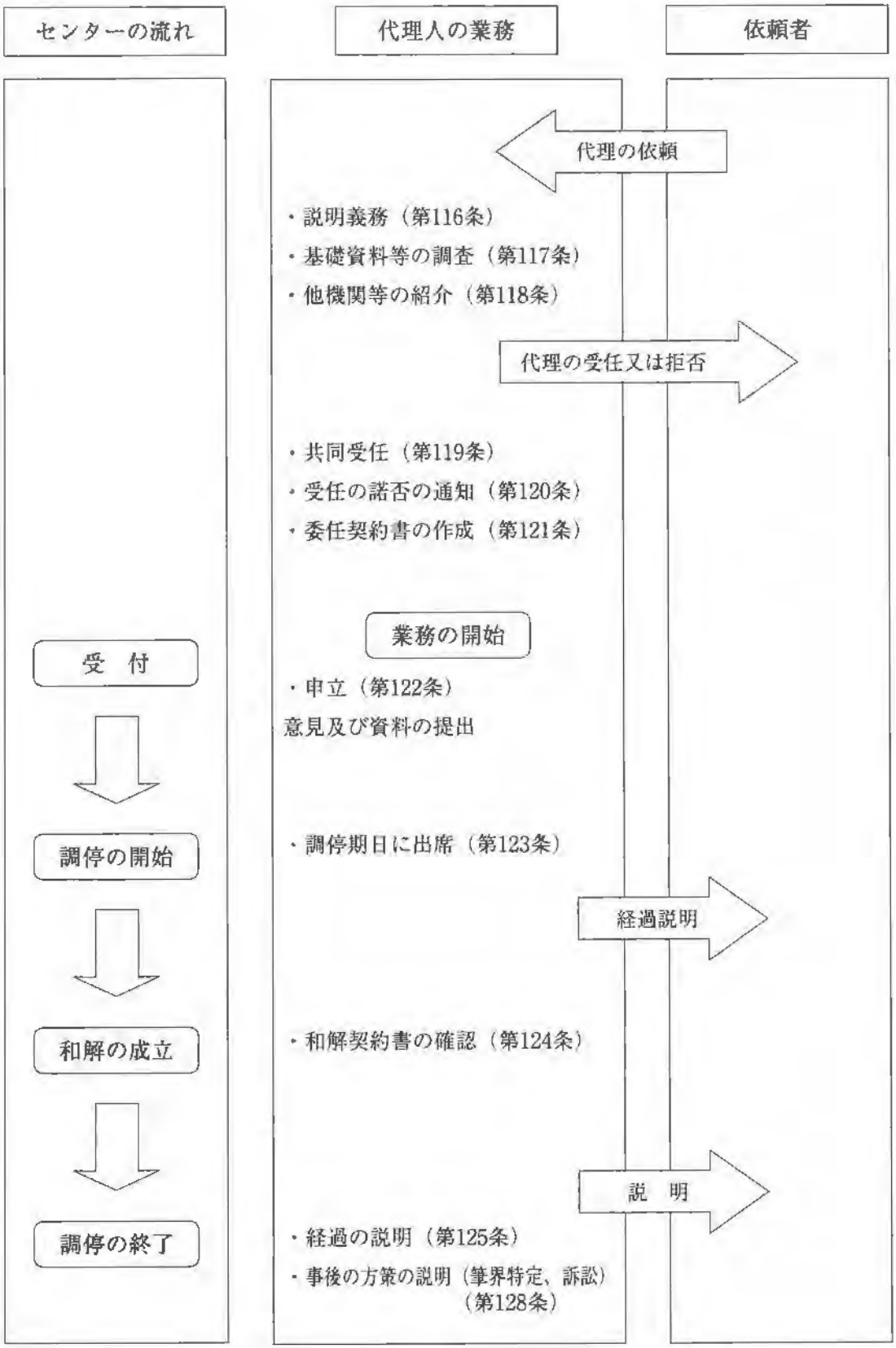
第３条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

(7)　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

(8) 前号に掲げる事務についての相談

ADR代理業務の流れ


センターの流れ
代理人の業務
依頼者
代理の依頼
・説明義務（第116条）
・基礎資料等の調査（第117条）
・他機関等の紹介（第118条）
代理の受任又は拒否
・共同受任（第119条）
・受任の諾否の通知（第120条）
・委任契約書の作成（第121条）
業務の開始
受　付
・申立（第122条）
意見及び資料の提出
調停の開始
・調停期日に出席（第123条）
経過説明
和解の成立
・和解契約書の確認（第124条）
説　明
調停の終了
・経過の説明（第125条）
・事後の方策の説明（筆界特定、訴訟）
（第128条）

第2章 受 任

第1節 受任前の行為基準

（説明義務）
第116条 ADR認定調査士は、ADR代理業務を受任するに当たり、依頼者の手続利用の目的や背景等を丁寧に聴取し、適切な説明をしなければならない。

【趣 旨】

本条は、事件を受任するに当たり、依頼者（申立人又は被申立人の立場がある）の話を傾聴し、調査士が自分の意見を押し付けることなく、依頼者自らが紛争解決手段の決定をすることができるよう、適切な説明をすべきことを明記した。本条が規定する説明義務は、依頼者からの聞き取りにより得た情報に基づくものであり、詳細な調査をしたうえでの説明までは要求していない。

【運 用】

依頼者に説明する内容は次に各号に掲げる事項である。

1 民間紛争解決手続の内容
2 代理人の役割と行う業務
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
5 弁護士との共同受任であること。
6 代理人への報酬及び費用
7 申立先センターが法務大臣認証を受けている場合は、その特則効果
8 他の紛争解決手続
9 その他必要な事項

【解 説】

代理人は、紛争にかかわっていく人間として、紛争当事者やその関係者を現在以上に不幸にしないことに配慮しなければならない。（土原裕之『土地境界紛争の解決とADR（登記情報594号、2011年）』）

代理人は、不安を抱えた依頼者の話をあらゆる角度から丁寧に聴き、気持ちを受け止め、情報を引き出し、今後共に紛争に立ち向かうため、お互いが何をすることができるのか、また、何をすべきなのかを説明することになる。この段階での説明義務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、依頼者が自ら紛争解決手段の決定をすることができる情報を依頼者に提供するため、調査士に適切な説明を行う義務があることを示した。

【運　用】の第１号から第８号に示す説明事項の例は以下の次のとおりである。

1　民間紛争解決手続の内容
・センターの業務内容
・秘密の取り扱いや守秘義務に関すること。
・和解の効力

2　代理人の役割と行う業務
・資料・現地の調査、分析、申立書の作成、期日への出席、和解案の検討
・代理人としてできることできないこと。

3　予測される相手方の主張
・現に相手方との主張が食い違う場合は、相手方の言い分、主張境界線
・相手方の主張が明確でない場合は、現地の状況、資料から今後想定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具体的な作業とその流れ

5　弁護士との共同受任であること。
・弁護士と調査士の役割について

6　代理人への報酬及び費用
・具体的な報酬金額
・センターにおける手続き費用、その他予想される費用等

7　時効の中断、訴訟手続の中止

8　他の紛争解決手続
・筆界特定制度、訴訟、民事調停等の活用について

【参　照】

○　中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務研修会（2009.2.22）』

「受任前の確認事項」

1　クライエントのニーズの明確化と要求の確認
2　事案についての境界専門性・法的専門性からする一応の判断と説明
3　２を前提とした場合の見通しの説明
4　２、３を前提とした場合にどのように手続を進めればいいか、手続選択肢の特徴と適合する手続の説明
5　１と２～４のすり合わせ

「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」では、認証紛争解決事業者に対して、認証紛争解決手続を実施する契約に先立ち、所定の事項を説明しなければならないと定めている。

これはその内容がいずれも重要であり、かつ、当事者にとっても関心が高く、手続を選択する上で必要な情報であるからである。

以下、その条項を掲載する。

○　裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律

（説明義務）

第14条　認証紛争解決事業者は、認証紛争解決手続を実施する契約の締結に先立ち、紛争の当事者に対し、法務省令で定めるところにより、次に掲げる事項について、これを記載し

た書面を交付し、又はこれを記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）を提供して説明をしなければならない。

(1) 手続実施者の選任に関する事項

(2) 紛争の当事者が支払う報酬又は費用に関する事項

(3) 第６条第７号に規定する認証紛争解決手続の開始から終了に至るまでの標準的な手続の進行

(4) 前３号に掲げるもののほか、法務省令で定める事項

○ 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律施行規則

（紛争の当事者に対する説明）

第13条 法第14条第４号の法務省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 認証紛争解決手続において陳述される意見若しくは提出され若しくは提示される資料に含まれ、又は法第16条に規定する手続実施記録（以下「手続実施記録」という。）に記載されている紛争の当事者又は第三者の秘密の取扱いの方法

(2) 紛争の当事者が認証紛争解決手続を終了させるための要件及び方式

(3) 手続実施者が認証紛争解決手続によっては紛争の当事者間に和解が成立する見込みがないと判断したときは、速やかに当該認証紛争解決手続を終了し、その旨を紛争の当事者に通知すること。

(4) 紛争の当事者間に和解が成立した場合に作成される書面の有無及び書面が作成される場合には作成者、通数その他当該書面の作成に係る概要

２ 認証紛争解決事業者は、法第14条に規定する説明をするに当たり紛争の当事者から書面の交付を求められたときは、書面を交付して説明をしなければならない。

○ 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律

第３章 認証紛争解決手続の利用に係る特例

（時効の中断）

第25条 認証紛争解決手続によっては紛争の当事者間に和解が成立する見込みがないことを理由に手続実施者が当該認証紛争解決手続を終了した場合において、当該認証紛争解決手続の実施の依頼をした当該紛争の当事者がその旨の通知を受けた日から１月以内に当該認証紛争解決手続の目的となった請求について訴えを提起したときは、時効の中断に関しては、当該認証紛争解決手続における請求の時に、訴えの提起があったものとみなす。

２ 第19条の規定により第５条の認証がその効力を失い、かつ、当該認証がその効力を失った日に認証紛争解決手続が実施されていた紛争がある場合において、当該認証紛争解決手続の実施の依頼をした当該紛争の当事者が第17条第３項若しくは第18条第２項の規定による通知を受けた日又は第19条各号に規定する事由があったことを知った日のいずれか早い日（認証紛争解決事業者の死亡により第５条の認証がその効力を失った場合にあっては、その死亡の事実を知った日）から１月以内に当該認証紛争解決手続の目的となった請求について訴えを提起したときも、前項と同様とする。

３ 第５条の認証が第23条第１項又は第２項の規定により取り消され、かつ、その取消しの処分の日に認証紛争解決手続が実施されていた紛争がある場合において、当該認証紛争解決手続の実施の依頼をした当該紛争の当事者が同条第５項の規定による通知を受けた日又

は当該処分を知った日のいずれか早い日から１月以内に当該認証紛争解決手続の目的となった請求について訴えを提起したときも、第１項と同様とする。

（訴訟手続の中止）

第26条　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当該紛争の当事者間に訴訟が係属する場合において、次の各号のいずれかに掲げる事由があり、かつ、当該紛争の当事者の共同の申立てがあるときは、受訴裁判所は、４月以内の期間を定めて訴訟手続を中止する旨の決定をすることができる。

(1)　当該紛争について、当該紛争の当事者間において認証紛争解決手続が実施されていること。

(2)　前号に規定する場合のほか、当該紛争の当事者間に認証紛争解決手続によって当該紛争の解決を図る旨の合意があること。

２　受訴裁判所は、いつでも前項の決定を取り消すことができる。

３　第１項の申立てを却下する決定及び前項の規定により第１項の決定を取り消す決定に対しては、不服を申し立てることができない。

（基礎資料等の調査）
第117条　ADR認定調査士は、ADR代理業務を受任するに当たり、当該事案が民間紛争解決手続によって解決することが相当な事案であるか否かを見極めるために必要な基礎資料及び現地を調査しなければならない。

【趣　旨】
本条は、民間紛争解決手続を選択するうえでの、基本調査について規定している。

【解　説】
事件を受任するか否かに当たっては、依頼者の話を傾聴することに加えて，専門家としての意見を丁寧に伝える必要がある。そのため、まずは当該事件が民間紛争解決手続を利用するのにふさわしい事案であるかどうかを土地家屋調査士として判断できる程度の資料及び現地の調査を義務付けたものである。
また、受任に際してはそれらの情報を伝える中で、依頼者と相手方との間に、センターへの調停申立を要しない程度の協調関係が残されていないのかを確認するよう努める必要がある。

（他機関等への紹介）
第118条　ADR認定調査士は、ADR代理業務の受任前又は受任後において、当該事案が他の機関における相談及び手続として相当と認めるときは、当該機関を紹介するよう努める。

【趣　旨】

本条は、依頼者個々のニーズに合わせた、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義務があることを規定した。

【解　説】

代理人には、最善の紛争解決手続を助言する責務がある　事案によっては、裁判所における訴訟手続又は筆界特定制度の活用も選択肢の一つである。筆界の争いなのか、所有権界の争いなのか、また、依頼者が裁判による判決を望むのか、裁判以外の話合いによる解決を望むのか等、依頼者の話を十分に聴く中で選択肢を提供し、依頼者に寄り添いながら、依頼者が納得のいく紛争の解決を目指す心構えが必要である

第２節　受任時の行為基準

（共同受任）
第119条　ADR代理業務は、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、土地家屋調査士法第３条第２項に規定されたもので、本条もこれに沿った規定である。「相談」には弁護士との共同受任の規定はない。

【解　説】

土地家屋調査士法第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るわけではない。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、土地家屋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代理活動を行うことは、善管注意義務違反になる場合があるので注意しなければならない。

【参　照】

○　土地家屋調査士法

（業　務）

第３条

２　前項第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。）は、次のいずれにも該当する調査士に限り、行うことができる。この場合において、同項第７号に規定する業務は、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。

(1)　民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること。

(2)　前号に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること。

(3)　土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の会員であること。

○　中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務研修会（2009.2.22）』

「ADR代理人の責務」

１　ADR代理人はクライエント、共同受任者である弁護士・相手方（代理人を含む）、調停人それぞれと向き合い、クライエントの立場に立ってその適正な利益の実現を図ることがその基本的責務である。

２　そのためには、今誰と向き合っているかで、どのような事項を重視すべきかが異なる

し、またどの段階（相談→ADR）かによっても重視すべき事項が異なる。

3　このような立場であるので、その立ち位置を見定めていく自覚的努力とそのための倫理が重要な意味を持つ。

（受任の諾否の通知）
第120条　ADR認定調査士は、ADR代理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】

土地家屋調査士倫理規程第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。

【解　説】

依頼を受任しない場合は、依頼者に別の土地家屋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うよう規定した。

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。

また、土地家屋調査士法第22条（依頼に応ずる義務）によって、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はその対象外である。なお、業務を行い得ない事件については本要領第130条で規定する。

ここでいう通知の方法は、書面に限定していないが、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、その理由を依頼者に対して丁寧に説明することが望ましい。

○　土地家屋調査士倫理規程
（受任の諾否の通知）
第32条　調査士は、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。

（委任契約書）

第121条　ADR認定調査士は、ADR代理業務を受任するに当たり、委任契約書を作成しなければならない。

【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、委任契約書の作成義務があることを規定した。

【運　用】

委任契約書に記載する内容は次の各号に掲げる事項である。

1　業務内容に関する事項
2　報酬に関する事項
3　契約解除に関する事項
4　その他必要な事項

【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。

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、その範囲を明確にしてから、当該事件を受任するよう規定するものである。電話などでの口頭による受任の内容の説明等を避け、委任契約書により書面化して、受任することを促す規定である。

報酬については、個々の土地家屋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。依頼者との間で、報酬額等について無用の誤解や不信を招かないために、受任に際しては依頼者に対し、必要と予想される手続やその推移を十分に説明し、その上で報酬額の算定方法を説明し、予想される金額を明示しておくことが必要である。依頼者との間で報酬に関する事項を盛り込んだ委任契約書を作成することで契約を巡る紛議の予防を促す規定である。

【参　照】

○　中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務研修会（2009.2.22）』

「受任時の説明と留意点」

1　委任契約の意味の説明
→ADR手続への申立という委任の趣旨を明確にして受任すること。

2　ADRの手続説明
→相手方が手続に応じるかどうか、解決に至るかはやってみないとわからないという留保付であること。しかし訴訟では得られない事案の特性に応じた適正・柔軟な解決を図りうることなど、ADRの特徴を説明する。

3　ADRでは、土地家屋調査士や弁護士任せにしないで一緒に解決に取り組んでいくことを説明し、理解を得る。

4　見通しを示すには、一方の言い分に基づく限定的なものであることを留保し、通常必要な時間や費用も合わせて説明する」

第3章 業 務

第1節 手続時の留意事項

（申立）
第122条 ADR認定調査士は、民間紛争解決手続の申立において、できる限りの準備を行い、申立先民間紛争解決手続機関に対して情報を提供しなければならない。

【趣 旨】

本条は、ADR認定調査士に対して、調停申立の事前準備と申立先センターにおける手続で必要と考える情報を提供する義務があることを規定した。

【解 説】

ADR認定調査士は、申立てに際して、申立先センターが必要とする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。

ADRにおける代理人の役割は、依頼者の利益を守るという役割のほかに、調停の場で話合いの手助け、促進を行い、依頼者の納得のもと和解により真の紛争解決を図るという役割が求められている。

そのためには、事前準備の段階で依頼者が望む紛争解決のあり方を十分に聴取し、その内容をセンターに申立書として伝えなければならない。

注意すべき点は、真に話合いによる紛争解決を望むのであれば、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て配慮ある言葉づかいをする必要があろう（センターによっては、相手方の調停に応じる意思確認の際、申立て時の申立書、代理人意見、関係書類等を相手方へ通知する場合がある。）。このように、話合いの相手方がいることを常に意識し、依頼者・共同受任する弁護士と共に、調停申立書又は答弁書の内容、その他書類の作成、今後の方針について十分協議を行う必要がある。

【参 照】

○ 山本和彦・山田文『ADR仲裁法（日本評論社、2008年）』

調停開始前の代理人の役割として次のように述べている。

「依頼人が調停に出席するか否かを問わず、代理人は、調停のために周到な準備をする必要がある。（法律上・事実上の論点等を整理しておくことは、当然の前提である。）評価型であれ、交渉促進型であれ、依頼人がこの紛争の解決に何を望んでいるのか、心情面や人的関係面、将来への影響等を含めて、広い範囲で明らかにしておく必要があるからである。代理人は相手方が何を望んでいるのか、依頼人が和解交渉のために利用できる材料があるか、和解の基準とすべき事項があるか、和解が成立しない場合の次善の策と最悪の策は何かを依頼人と十分に話し合って戦略を練る必要がある。また、依頼人を出席させるか、させるとして同席・別席調停において留意しておく点はあるか、調停人の質問にどのように答えるべきか、出席させる

べき関係者はいないか、（中略）、調停手続きの柔軟性を十分に生かして、最も依頼人に利益となるよう手続きのあり方を提案するなどの工夫をこらすべきである。」

（調停期日への出席）
第123条　ADR認定調査士は、調停期日に出席し、必要な意見の陳述及び資料の提出を行わなければならない。
2　ADR認定調査士は、調停期日に出席し、必要があるときは相手方当事者及び代理人に対して質問を行い、また調停人、相手方当事者及び代理人からの質問に答えなければならない。

【趣　旨】
本条は、民間紛争解決手続における調停期日での代理人の責務を規定した。

【解　説】
代理人は、依頼人の利益を最大化する努力をする必要がある。
ただし、事件によっては内容が複雑で、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、依頼者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。
そのためには、依頼者・共同受任する弁護士と共に期日前の打合せを十分に行う必要がある。

【参　照】
○　大澤恒夫『民事弁護の基礎（雄松堂出版、2008年）』
相手方には次の諸点を伝え、理解を得られるよう努力すべきであろう。
1　当事者間に存する問題についてのできるだけ客観的な説明。その際、感情的対立を捨象し角を丸めた表現を行うよう留意すべきであろう。
2　この問題について、当方の考えを聴いてほしいこと、当方としても相手方の考えを聴くこと。
3　相互に質問し合い、語り合い、聴きあって、両当事者間の問題を双方が納得できる形で解決できるよう、一緒に誠実に考えるという基本的な姿勢でいること。
4　相手方としても、弁護士など適切と思う人に相談するなどして、話合いに臨んでほしいこと。

○　山本和彦・山田文『ADR仲裁法（日本評論社、2008年）』
調停期日の代理人の役割として、「代理人は、調停を利用して質の高い紛争解決を実現させることについても専門家であるはずだから、依頼人の発言が調停人・相手方に効果的に伝わっているかに気を配って、必要であれば、コーカスの提案や調停スタイルの一時的変更などを提案すべきである。また、調停が行き詰った場合には、依頼人の真のニーズを踏まえて、取引材料を増やしたり、創造的な解決方法を提案したりして、相手方も受諾しうるアイデアを出すことに努め、調停人を助けることも、その役割といえよう（この点を強調して、代理人を第二の調停人と表現することもある。しかし、その度が過ぎると、依頼人に対する忠実義務違反となる。依頼人の真のニーズやインタレストを十分理解した上で、はじめて、調停期日においてこのような積極的な役割を果たすことが可能となる）。」

○ 中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務研修会（2009.2.22）』

「期日前・期日終了後のクライエントとの打ち合わせについて」

（調停期日前）

1 当該調停期日で、何をどこまで、どのような形で（同席か別席かなど）で行われるのか見通しを説明し、クライエントの希望があれば聞いておく。

2 当該調停期日にどのような主張や証拠を出すかについて、弁護士、クライエントと三者で良く打ち合わせる。

3 当該調停期日での役割分担を明確にし、特にクライエントに何をどこまで、どのように話してもらうかを確認・整理しておく。

（調停期日後）

1 当該調停期日で、行われたことを必要に応じてもう一度確認し合う。特にクライエントにわかりにくかったと思われる点を良く説明する。

2 調停期日での様子や結果により、今後の進め方や見通しについて話し合う。次回までの準備事項と担当を確認する。

3 クライエントへの宿題など依頼事項があれば期限を決めて頼んでおく。

○ 上原裕之『土地境界紛争の解決とADR（登記情報594号、2011年）』

「対話社会と紛争の解決」

このような対話社会で「紛争解決の在り方」を考えていく場合には、次の３つのことには注意を払っていくべきでしょう。

1 その１つ目ですが、「当事者を、競争的・抗争的な立場（関係）に置かないこと」です。紛争は解決したが、当事者の関係は一層悪化した、当事者はますます不幸になったということでは困るのです。何とか、当事者の関係を悪化させることがないように、多くの人たちのエネルギーが注がれていかなければなりません。

2 その２つ目が、「当事者に手続（プロセス）に参加してもらって、当事者に一定の、重要な役割を果たしてもらうこと」が大切です。紛争当事者自身が紛争解決の主体として、自ら、紛争にかかわっていくことが、対話社会を進めていく上での第一歩となります。実際問題としても、そのようにしなければ、紛争当事者が納得できる解決ということも生まれてこないと思われるのです。

3 そして、その３つ目ですが、「（ADRの担当者を含めた）関係者の全員が協力し、しかも、そのような協力が行なわれていることを、当事者に実感してもらうこと」が重要になります。実際にも、このレベルのところまで達しませんと、対話社会を実現することは、しょせん、夢のまた夢となってしまうのです。

（和解）

第124条　ADR認定調査士は、民間紛争解決手続機関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を規定した。

【解　説】

話合いの経過を踏まえた内容を最終的に当事者間で確認し、文書とすることには大きな意味がある。和解条項は、目先の解決に心を奪われ、結局は履行できず、後々問題が再発するものであってはならない。和解条項の確認は当事者、代理人弁護士と共同して行う重要な作業である。

和解条項は、依頼人の利益を最大限配意しながら相手方も受け入れ可能な条項となるよう考えることが必要である。話合いの経過を踏まえた内容になっているかを特に注意し、できるだけわかりやすい表現を用いることが好ましい。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、表現のしかたによって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。

【運　用】

和解契約書に記載する内容は概ね次に各号に掲げる事項である。

1　効力条項

(1)　給付条項

金銭の支払い、物の引渡し、作為、不作為など一定の給付を定める条項

(2)　確認条項

特定の権利・義務や法律関係の存在又は不存在を確認する条項

(3)　形成条項

当事者が自由に処分することのできる権利又は法律関係について、新たに発生させたり、変更したり、消滅させるというような効果を生じさせる条項

(4)　付款条項

①　期限・確定期限・不確定期限

②　条件・停止条件・解除条件・先給付・債権者の催告・引換給付・代償請求・選択権行使・過怠約款・失権約款

2　任意条項

(1)　調停費用の負担割合

(2)　民法第541条の法定解除

(3)　道義的条項

例：　「当事者双方は、本件の紛争が右により円満に解決したことを相互に確認し、今後は従前通り交際を続ける」

【参　照】

○　中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務（2009.2.22）』

「和解の促進」

1　図面等、客観的側面から基本指針の策定

2　解決金による調整

3　利害関係人の参加による複合的処理

4　期限・条件の設定

5　付随的条項・関連条項・精神条項による付加的な処理

「和解に当たっての留意点」

1　後日に紛争を残さないよう合意内容に漏れのないよう。

2　法律的に問題を残さないように表現には十分留意すること。

3　クライエント本人がそのような内容でいいか意思をしっかり確認し、また条項の意味についてわかりやすく説明すること。

4　利害関係人を加えた和解あるいは関連条項・精神条項といった和解ならではの合意を考えること。

「和解書作成と和解内容のチェック」

1　合意が真に当事者の自律的意思に基づくものか（説得、性急さのリスクに注意）。

2　合意の内容が強行法規等に反していないか。

3　合意が実現可能なものかどうか　、例えば、象的条項で意味に乏しいものでないかどうか。

4　合意内容が網羅されているか。

5　強制できる条項か、精神条項か。

6　当事者・物件・内容等が十分特定されていて、法的合意として意味のあるものか。

○　民法

（履行遅滞等による解除権）

第541条　当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催促をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。

第２節　手続中の行為基準

（依頼者との関係）
第125条　ADR認定調査士は、依頼者の主体性を尊重してADR代理業務を行わなければならない。
２　ADR認定調査士は、必要に応じ、依頼者に手続きの経過を報告・説明し、依頼者と協議しながらADR代理業務を行わなければならない。
３　ADR認定調査士は、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。
４　ADR認定調査士は、受任した事件について、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】

調停は、当事者の自主的な話合いによって当事者同士が納得できる解決を目指すものである。そのために代理人は、依頼者が自ら決定できるよう、十分な情報を提供し、説明をし、信頼関係を維持しながらADR代理業務を行わなければならないことを規定した。

【解　説】

ADR認定調査士には、依頼者に対して専門的意見を押しつけるのではなく、依頼者が自分の問題を自分で理解し、自らが解決に向けて取り組もうとする気持ちを引き出し、その支援をすることが求められている。

業務を遂行する上で、十分なコミュニケーションをとり、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ことはいうまでもない。そこで、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。」と規定しているが、依頼者への報告だけではなく、依頼者が意思決定するのに十分な説明が重要である。

万一、依頼者との間に信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難となった場合は事件を継続するべきではなく、辞任を含めた適切な対応をすることが必要である。このとき、関係者がいる場合には、この事実を必要な範囲で関係者にも通知する必要がある。

【参　照】

○　大澤恒夫『対話が創る弁護士活動（信山社、2011年）』
「納得とは」
わたくしはこの点について、紛争に直面した人々に納得のゆく解決をもたらす主要な要素として、自律性と正当性の満足ということが考えられるのではないかと思う。つまり納得のゆく解決とは、人がその解決を自分で決めたと思え、（自律性）、かつ、その解決が正しい（あるいは良い）と思える（正当性）ものでなければならないであろう。

① 自律性の支援

人々は深刻な紛争に直面して大きな苦悩におちいり、萎縮しあるいは過剰な思いにとらわれて、本来の自分を見失っていることが多い。（中略）紛争に直面した人々が自律性をいかんなく発揮できるように、萎縮あるいは過剰になった本人に対して励ましや気付きの促しをして本来の自分を取り戻すことができるように支援し、また、自己決定を支援するために必要かつ適切な情報を提供するのが弁護士の役割である。

② 正当性の支援

まず思い浮かぶのは、紛争解決のプロセスにおける「法の援用」と法的議論であろう。法令を引き合いに出して正当性が主張され、これに対して異論が提起されて、相互に議論が展開される。この議論を通じて法の正当性のチェックが行われる。（中略）これだけではない。権利義務論では、既定の権利や義務が「有るか、無いか」の判断をめぐるゼロ・サムゲームでの闘争になってしまう。しかし弁護士は、複眼的視点から解決のパイを広げ柔軟な選択肢を創造することにより、ノン・ゼロ・サムの世界での協働的解決にむけて支援することができる。このように双方にとっての「良い」解決のための創造性の発揮も、正当性支援の一つの重要な場面である。弁護士はこのように正当性をめぐる対話を通じて、援用される法の正当性のチェックや柔軟なオプションの創造をし、正しい（良い）と思える解決へ向けた支援をすることが期待される。

（相手方との関係）

第126条　ADR認定調査士は、受任したADR代理業務に関し、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　ADR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　ADR認定調査士は、受任したADR代理業務に関し、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　ADR認定調査士は、受任したADR代理業務に関し、相手方に対し、利益の供与若しくは供応をし、または申込みをしてはならない。

【趣　旨】

土地家屋調査士倫理規程第50条ないし第52条では相手方本人との直接交渉、相手方からの利益供与、相手方に対する利益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。

【解　説】

第1項

相手方には、土地家屋調査士以外にも弁護士等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。

第3項

「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のほか、飲食をしてもてなすことを含む

第4項

「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。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（相手方本人との直接交渉等）

第50条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続に関し、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、前項の場合において、相手方に代理人がないときは、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。

（相手方からの利益の供与）

第51条　調査士は、受任した筆界特定手続又は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。

（相手方に対する利益の供与）

第52条　調査士は、受任した筆界特定手続又は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、又は申込をしてはならない。

（弁護士との関係）
第127条　ADR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、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】

土地家屋調査士倫理規程第53条では、弁護士との共同受任の趣旨に反するような行為を禁じ、弁護士との意思疎通と調査士が民間紛争解決手続の代理人としての立場を踏まえて、業務することを求めているが、本条もこれに沿った規定である。

【解　説】

ADR認定調査士は、依頼者の利益を守り、かつ、迅速適正な事件処理を行うため、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。土地家屋調査士倫理規程第54条に規定するとおり、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。

弁護士との共同受任は、単なる役割分担（役割限定）ではなく、コミュニケーションを十分取ることで共通認識を持ち、お互いの専門分野における知識・経験を提供し合い、事件の解決に向けて相乗効果を発揮できるよう努めることが望ましい。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（民間紛争解決手続の代理関係業務の遂行）

第53条　調査士は、受任した民間紛争解決手続の代理関係業務は、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、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。

○　中村芳彦『リーガル・カウンセリングの基礎―事案の見極め・整理・解決に向けての近畿ブロック実務（2009.2.22）』

「弁護士とのコミュニケーション（理念モデル）」

1　まずは、弁護士と知り合う→弁護士との連携という基本姿勢

2　次に、弁護士の特徴（一般的特徴と個人的特性）を知る。

※　法専門性をメインとした権威者モデルの弁護士がまだ多い→境界専門性と対話専門性を兼ね備えた土地家屋調査士が不可欠

3　役割分担をしっかりしつつ、しかしできるだけ共通の基盤（＝対話専門性）が作れるようにコミュニケーションを図ることが必要である。

4　クライエントのニーズを十分に踏まえ、異なる分野の専門性が関わることで、多角的な視点で紛争や相手方に向き合うことが狙いである。

「弁護士とのコミュニケーション（現実モデル）」

1　クライエントのニーズを共有する。

2　境界専門性からする判断・意見を明確に伝える。

3　法的な問題やそれに対する弁護士の意見を聞く。
4　事案の見通しや調停での進め方について協議し、共通認識に立った上で期日に臨む
5　期日での役割分担を明確にする。期日での境界専門性からする意見の述べ方を検討しておく。
6　クライエントへの説明の仕方について話し合う。

（手続終了後の業務）

第128条　ADR認定調査士は、民間紛争解決手続が終了した場合、依頼者に手続の経過及び終了結果について説明しなければならない。

２　ADR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は、必要な措置をとるよう努める。

【趣　旨】

第１項は、民間紛争解決手続の結果について、代理人に、依頼者への報告だけでなく、説明義務をも課した規定である。

第２項は、訴訟、筆界特定手続との連携について規定した。

【解　説】

第１項

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。」と規定しているが、本条は、民間紛争解決手続の結果について、代理人に、依頼者への報告だけではなく、説明義務をも課した規定である。

第２項

センターでの調停の終了は、当事者間で和解が成立する場合のほか、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。紛争解決に関わろうとする代理人は、筆界特定制度、調停、仲裁、訴訟等紛争の総合的な解決に向かう手段・経過を把握し、事案によって対応できる知識と経験に裏打ちされた能力を持つよう努力しなければならない。

（秘密の保持）

第129条　ADR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、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。

【趣　旨】

土地家屋調査士倫理規程第８条では秘密の保持及び利用の禁止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。

【解　説】

土地家屋調査士は、個人に関わる秘密を知りうる立場にある。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。土地家屋調査士法第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。

「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。

「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。

「利用」とは、秘密をもとに、一定の効果を得る行為をすることをいう。

【参　照】

○　土地家屋調査士倫理規程

（秘密保持の義務）

第８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。

第３節　業務を行い得ない事件

（業務を行い得ない事件）
第130条　ADR認定調査士は、土地家屋調査士法第22条の２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。

【趣　旨】

土地家屋調査士法第22条の２に規定されたもので、本条もこれに沿った規定である。

【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。

(1)　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

(2)　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

(3)　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

(4)　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

(5)　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って、自らこれに関与したもの

(6)　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

(7)　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

（土地家屋調査士法第22条の２の解説）

第22条第２項第１号

「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、筆界調査委員、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。

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）が成立したことから、今後は調停手続の調停委員、斡旋手続の斡旋員も含むと解すべきである。

第22条第２項の各号

「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。

第22条第２項第１号及び第４号

「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。

「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。

第22条第２項第２号及び第５号

「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。

第22条第２項第３号及び第７号

「他の事件」とは、筆界特定代理関係業務、民間紛争解決手続代理関係業務に限らない一般事件をいう。

土地家屋調査士

調査・測量実施要領

昭和52年２月12日　初 版 発 行
昭和55年９月１日　改訂版発行
昭和63年12月９日　第３版発行
平成９年６月５日　第４版発行
平成16年５月10日　第５版(案)発行
平成17年２月１日　第６版発行

発　行　日本土地家屋調査士会連合会

〒112-0013
東京都文京区音羽１丁目15番15号
シティ音羽２階204号
電 話 03(3942)0050番
ＦＡＸ 03(3942)0197番

印　刷　日本加除出版株式会社

土地家屋調査士

調査・測量実施要領

〔追録第１号〕

発行　2005年４月１日

編集者　日本土地家屋調査士会連合会

東京都文京区音羽１丁目15番15号

印刷所　日本加除出版株式会社

土地家屋調査士

調査・測量実施要領

〔追録第２号〕

発行　2007年12月１日

編集者　日本土地家屋調査士会連合会

東京都文京区音羽１丁目15番15号

印刷所　日 本 加 除 出 版 株 式 会 社

土地家屋調査士

調査・測量実施要領

〔追録第３号〕

発行　2011年４月１日

編集者　日本土地家屋調査士会連合会

東京都千代田区三崎町１丁目２番10号

印刷所　日本加除出版株式会社

土地家屋調査士

調査・測量実施要領

〔追録第４号〕

発行　2014年３月31日

編集者　日本土地家屋調査士会連合会

東京都千代田区三崎町１丁目２番10号

印刷所　日本加除出版株式会社