

別紙 管理番号 212「地籍調査における既存公図と現地の乖離に係る修正方針の統一・明確化」二次回答

公図は、種類や地域等によってその精度が異なるものであり、また、一つの公図の区域内においても、土地によって現地の状況を比較的正確に表している場合とそうでない場合があるなど、公図がどの程度筆界を正確に表示しているかについての事情が様々である。そのため、地籍調査に際し、公図に示された内容をどの程度筆界の調査の考慮要素とするかは、その事案ごとに個別的に判断する必要があり、資料としての公図の取扱いについて、一律の基準を定めた運用を行うことは不可能であり、逆に一律の基準を示すことにより誤った筆界の調査につながる可能性があり適当でない。

一方で、成果認証後に大幅な修正を行うことが事務負担につながるという点等については、当省としても必要な対応を行いたいと考えている。

具体的には、次の4点について、法務局・地方法務局に事務連絡等で周知する方向で検討するとともに、表示登記を担当する登記官による各種の研修や会同等の席上で、これらの考え方を説明することにより、各登記所にその内容を十分周知させることとしたい。

①成果認証後の段階での助言が地方公共団体の負担になり得る点に留意するとともに、普段から地方公共団体との連携を密にし、地方公共団体に早い段階からの相談を促すとともに、助言を求められた際には、速やかに助言を実施すること

②法律上、登記官の助言は技術的な性質のものであり、指示・命令といった位置付けのものではないこと。ただし、成果物に問題点が多数見られる場合には、不動産登記規則第10条第5項の規定に従い、不動産登記法第14条第1項に基づく地図ではなく同条第4項に基づく精度の低い地図として登録することになる可能性があり、その旨の認識を十分に共有すること。

③上述のとおり一律の基準を示すことは困難であるが、助言に当たっての基本的な考え方（地籍調査においては飽くまでも現地の筆界を調査することが必要であり、同調査に際しては公図に示された土地の形状のみにこだわるのではなく、既提出の地積測量図等各種資料を踏まえて判断する必要がある旨等）を登記官が共有できるようにすること

④前提条件等に変更がない場合に、登記官が一旦示した見解を、合理的な根拠なく変更することがないよう助言等の対応の一貫性に十分留意すること

なお、当省でも全国に50ある全ての法務局・地方法務局から、地籍調査を行う市町村とのやり取りに係る実情を聴取した結果、送付された地籍調査の成果に、次のような事案が散見されることが判明した。

①既提出の地積測量図と相違するもの

②公図と大幅に相違するもの

③従前にされた筆界特定の結果と相違するもの

④コンピューターによる取扱いに適合しない登記簿に係る物件についての調査がされてい

ないもの

⑤合併制限を看過したまま調査が終了しているもの

この点、地籍調査を行う地方公共団体に対しては、関係する図面や登記記録について十分に調査することはもちろん、上記②のような事案については、調査の完了を待つことなく早い段階（一筆地調査時等）で管轄登記所に相談することをお願いしたい。また、⑤のような事案を含め、成果の中に登記することのできない事案が含まれる案件については、引き続き登記所からその点に係る助言を行う必要があることは御理解いただきたい。さらに、昨年、国土調査法の改正と併せて不動産登記法が改正され、一定の要件の下、地籍調査を行う地方公共団体による筆界特定の申請が可能となった。公図と現地とが大幅に相違し、土地所有者間の筆界に関する認識が相違するなど、困難な事案について筆界特定制度を活用することにより、法務局が筆界を調査した結果を地籍図に反映させることが可能となったことから、同制度の活用も併せて検討願いたい。