日 調 連 発 第 5 号
令 和 6 年 4 月 3 日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

筆界特定制度における関係人の所在探索等に関する取扱いについて（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

なお、同課から、事件処理の迅速化の観点から、別添の第１の３（申請人（資格者代理人を含む。）への協力依頼）については、特段の協力をいただきたい旨連絡がありましたので申し添えます。

また、同課から、関係人の所在探索を行うことなく関係人探索を目的とした安易な申請が散見され、このような申請は事務処理の遅延につながることから、合理的な範囲で十分に調査を行い、探索結果を申請書に記載いただきたい旨要望を受けましたのでお知らせします。

法務省民二第５７０号
令和６年３月２１日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

筆界特定制度における関係人の所在探索等に関する取扱いについて（通知）

筆界特定制度においては、不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第１３３条に定める対象土地及び関係土地の関係人に対して、筆界特定の申請がされた旨、測量又は実地調査を行う旨、意見聴取等の期日を開催する旨、筆界特定をした旨といった各種の通知（以下「関係人通知」という。）を行う必要がある（同法第１３３条、第１３６条、第１４０条及び第１４４条）ところですが、今般、関係人の手続保障を確保した上で筆界特定事務の合理化を図る観点から、関係人通知を行うための関係人の所在探索の在り方及び関係人通知を行う範囲について整理をしましたので、下記のとおり通知します。

記

第１　筆界特定制度の関係人の所在探索の在り方について

１　登記記録から関係人（自然人）の所在が判明しない場合の対応

(1) 対象土地及び関係土地の登記記録における所有権の登記名義人（以下「所有権登記名義人」という。）が自然人の場合において、所有権登記名義人の住所に宛てて関係人通知を送付しても、当該関係人通知が到達せず、関係人（共有地の場合は全部又は一部の関係人。以下同じ。）の所在が判明しないときは、次のアからオの方法により関係人の特定及び住所の把握を行うものとする（数次相続が発生している場合などにおいても、探索範囲について限定は行わないものとする。）。

ア　所有権登記名義人の住民票の写し及び住民票の除票の写し、戸籍及び除かれた戸籍の謄本並びに戸籍の附票の写し及び戸籍の附票の除票の写しを確認する。

イ　アの方法により所有権登記名義人の死亡が判明した場合には、当該所有権登記名義人の出生時からの戸籍及び除かれた戸籍の謄本を確認する。

ウ　イの方法により所有権登記名義人の相続人が判明した場合には、当該相続人の戸籍及び除かれた戸籍の謄本を確認する。

エ　ウの方法により所有権登記名義人の相続人の死亡が判明した場合には、当該相続人についてイ及びウに掲げる対応を実施する。

オ　アからエまでの対応により関係人が判明した場合には、当該関係人の住民票の写し又は戸籍の附票の写しを確認する。

(2) (1)の探索を行っても関係人の所在が判明しない場合は、それ以上の探索を行わないこととし、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（平成１７年１２月６日付け法務省民二第２７６０号局長通達。以下「施行通達」という。）１４１「登記記録その他の入手可能な資料から関係人又はその通知先を特定することができないとき」に該当するものとして、不動産登記法第１３３条第２項の掲示手続を行うこととする。なお、追加の探索方法として、固定資産課税台帳の情報の取得や、対象土地及び関係土地の近隣住民に対する事情聴取を行うことは不要とする。

(3) (1)の探索方法のうち、住民票の写し及び住民票の除票の写しの確認については、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）の改正により、令和５年９月１６日以降、新たに関係人通知に関する事務の対象となる者の生存の事実又は氏名若しくは住所の変更の事実の確認において、住民基本台帳ネットワークシステムの利用が可能となった（同法第３０条の９及び住民基本台帳法別表第一から別表第六までの総務省令で定める事務を定める省令（平成１４年総務省令第１３号）第１条第３９項第９号）ため、同システムの活用を図ることも有効である。

２　登記記録から関係人（法人）の所在が判明しない場合の対応

所有権登記名義人が法人の場合において、所有権登記名義人の主たる事務所の所在地及び代表者等の商業・法人登記記録上の住所地に宛てて関

係人通知を送付しても、当該関係人通知が到達せず、関係人の所在が判明しないときは、それ以上の探索は行わないこととし、施行通達１４１「登記記録その他の入手可能な資料から関係人又はその通知先を特定することができないとき」に該当するものとして、不動産登記法第１３３条第２項の掲示手続を行うこととする。

３　申請人への協力依頼について

申請人（資格者代理人を含む。以下同じ。）において、申請前に関係人の所在探索が行われないまま「関係人の所在不明」を理由として筆界特定申請がされ、法務局において探索作業を実施した結果、比較的容易に所在が判明するような事案が散見される。このような事案は、事件処理の遅延に繋がるため、申請人において、関係人の所在探索を実施した上で申請書に探索結果を記載する（関係人が判明した場合は関係人の所在に関する具体的記載を、関係人が判明しなかった場合は実施した探索方法に関する記載を含む。）ほか、探索のために収集した資料の写しなどを添付するなどして申請が行われることが望ましい。

そこで、法務局においても、申請を希望する者から申請に関する事前相談を受けた際には、関係人の所在探索（敷地権である旨の登記がある土地であって、敷地権が所有権の場合の区分所有者が関係人である場合は、管理者等（建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号）第２５条の管理者及び同法第４７条の管理組合法人を指す。以下同じ。）の把握を含む。）を行うことについて協力を求めるとともに、筆界特定手続における主たる資格者代理人である土地家屋調査士による申請については、機会を捉えて協力を依頼するものとする。申請人に対して協力を求める関係人の所在探索の方法は、１と同様とする。

第２　所在が判明している関係人への通知の範囲について

１　筆界特定の申請がされた旨の関係人に対する通知の様式の変更の試行について

(1) 筆界特定の申請がされた旨の関係人に対する通知（不動産登記法第１３３条第１項）は、施行通達１４０により、同通達別記第３２号様式を用いることとされているが、本日付けで、当分の間、これを別紙様式に替えることができるものとする。これにより、関係人から別紙様式において今後の通知を希望しない旨の意思表示があった場合には、当該関係

人に対するその後の関係人通知を省略することができる。

また、敷地権である旨の登記がある土地であって、敷地権が所有権である場合において、関係人から別紙様式により今後の関係人通知を希望せず、管理者等へ筆界特定手続への対応を一任する旨の意思表示があったときは、その後の関係人通知は当該管理者等に対してのみ行えば足りるものとする。

なお、区分所有者に対して筆界特定の申請がされた旨の通知を行う前に、法務局において管理者等を事前に確認し、当該管理者等に対して、今後区分所有者から別紙様式において管理者等に筆界特定手続の対応を一任する旨の意思表示があった場合の対応などについて、事前調整を行うことを妨げない。また、集会等において、管理者等が複数の区分所有者から筆界特定の事務への対応について委任を受け、委任をした区分所有者を法務局が集会議事録等で確認できた場合には、当該区分所有者への関係人通知は、筆界特定の申請がされた旨の通知を含めて、管理者等に対してのみ行うことで足りる。

(2) 関係人から、筆界特定事件の結論を知るために筆界特定をした旨の通知（不動産登記法第１４４条第１項）は希望するといった申出が別紙様式により示された場合には、これに応ずるものとする。

(3) 関係人からの意思表示によって省略ができる関係人通知は、測量又は実地調査を行う旨、意見聴取等の期日を開催する旨、筆界特定をした旨の通知のほか、筆界特定の申請を却下した旨、筆界特定の申請が取り下げられた旨、筆界特定書を更正した旨の通知（不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号)）第２４４条第５項、第２４５条第５項、第２４６条第２項）を含む。

２　試行を踏まえたその後の見通しについて

法務局及び地方法務局において１の運用見直しを開始する時期は、各局の事務処理体制を踏まえて判断するものとする。

１の運用見直しにより、法務局及び地方法務局の筆界特定事務の合理化に寄与する結果が確認できた場合には、法務本省において施行通達の改正も視野に入れた本格的な運用見直しを検討する。

別紙様式

筆通第　　号

令和　　年　　月　　日

殿

（地方）法務局
筆界特定登記官　　職印

筆界特定の申請がされた旨の通知について

別添のとおり、筆界特定の申請がされたので、不動産登記法第１３３条第１項の規定により、通知します。手続番号及び対象土地は、下記のとおりです。

なお、あなたは、同法第１３９条の規定により、筆界特定登記官に対し、意見又は資料を提出することができます。

詳細は、当（地方）法務局（不動産）登記部門にお問い合わせください。

また、下記筆界特定手続について、対象土地の筆界に関する認識を有していないなどの理由により、今後の当（地方）法務局からの下記筆界特定手続に関する通知を希望しない場合は、別紙回答書に記入の上、令和〇年〇月〇日までに、法務局まで提出いただきますようお願いします（期限内に回答がない場合には、今後も下記筆界特定手続に関する通知を行うことになります。）

（地方）法務局（不動産）登記部門
担当
電話
住所

記

筆界特定手続の表示

手続番号　　令和　　年第　　号
対象土地　　何市区郡何町村大字何字何何番
　　何市区郡何町村大字何字何何番

（注）　筆界特定の申請書の写しを添付する。

別紙様式

回答書

筆界特定手続の表示

手続番号	令和〇年第〇号
対象土地	何市区郡何町村大字何字何何番
	何市区郡何町村大字何字何何番
法務局からの照会番号	令和〇年〇月〇日筆通第〇号

※　太枠の中に回答を記入してください。

1　回答者住所

2　回答者氏名

3　回答者連絡先

4　筆界特定手続における今後の通知のご希望（いずれか１つにチェックをしてください。）

□ 今後の上記筆界特定手続に関する一切の通知を希望しない（※１）

□ 今後の上記筆界特定手続に関する通知を希望しないが、上記筆界特定手続が終了したときのみ通知を希望する（※２）

※１　今後予定されている通知は、測量又は実地調査を行う旨の通知、意見聴取等の期日を開催する旨の通知、筆界特定をした旨の通知（筆界特定申請が却下又は取り下げられた場合及び筆界特定書が更正された場合はその旨の通知を含みます。）があります。これらの通知が不要な場合はチェックを入れてください。

※２　筆界特定をした旨の通知（筆界特定申請が却下又は取り下げられた場合はその旨の通知を含みます。）のみ希望する場合はチェックを入れてください。

5　区分所有建物の管理者等に今後の手続を一任する場合（※３）

管理者等の名称：

管理者等の連絡先（電話番号、住所）：

※３　今後の手続を管理者等（マンション管理組合の理事長等）に一任する場合は、知っている管理者等の情報を記載してください。

（注）上記回答書の項番５は、敷地権である旨の登記がある土地の場合に記載する事項であって、敷地権が所有権の場合の区分所有者への関係人通知を行わない場合には記載不要である。