日 調 連 発 第 ６ ７ 号
令 和 ４ 年 ５ 月 ３ １ 日

各土地家屋調査士会長　殿
連　合　会　役　員　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について（通知）

標記について、当職から法務省民事局民事第二課長へ別添１のとおり照会したところ、別添2のとおり回答がありましたので通知します。

また、同課から参考として「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアルの取扱いに関するＱ＆Ａ」（別添3）の提供がありましたので、併せて送付します。

なお、近傍に基本三角点等が存在しない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、不動産登記規則第77条第2項に規定する近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果により地積測量図を作成しなければならないことは、従来の運用と同様ですが、作業の方法を充分に検討した上で標記マニュアルの運用が可能であると判断した場合には、同マニュアルに基づき地積測量図を作成することができることに留意願います。

別添１

日調連発第５２号
令和４年５月２０日

法務省民事局民事第二課長　　藤　田　正　人　　殿

日本土地家屋調査士会連合会
会　長　　岡　田　潤一郎

「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について（照会）

平素から土地家屋調査士制度及び当連合会の会務運営にご指導ご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、別添の「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図は、不動産登記規則第 77 条第 1 項第 8 号に定める基本三角点等に基づく測量の成果により作成されたものとして取り扱うことができるものと理解しておりますが、この旨差支えないか照会いたします。

別添１

ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル

第１章　総則

（目的）

第１条　本マニュアルは,ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点（単点観測法）の測量について，その作業方法を定めることにより，必要な精度を確保することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　本マニュアルにおける用語の定義は，次の各号に定めるところによるものとする。

⑴ ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法とは，新点に設置したＧＮＳＳ測量機で衛星の電波を受信し、国土地理院の電子基準点の観測データ等により算出された補正データ等又は面補正パラメータを用いて，基線解析又は補間処理を行うことにより，単独で新点の位置を求める観測方法をいう。

⑵ 登記多角点（単点観測法）とは，土地家屋調査士が，筆界点等を測量するための基礎の点として，本マニュアルによって設置する多角点をいう。

（適用の範囲）

第３条　本マニュアルは，近傍に基本三角点等が存在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な事情がある場合に，適用できるものとする。

２　本マニュアルは、国土調査法施行令別表第四に定める精度区分甲一の区域については適用しない。

（作業及び区分）

第４条　登記多角点（単点観測法）の測量に係る作業は，次に掲げるとおりとする。

⑴ 資料収集及び現地踏査

⑵ 登記多角点（単点観測法）測量

（作業計画の作成）

第５条　土地家屋調査士は，必要に応じて作業着手前に，作業の方法，使用する主要な機器，要員，日程等について適切な作業計画を作成するものとする。

第２章　資料収集及び現地踏査

（資料の収集）

第６条　土地家屋調査士は，必要に応じて登記多角点（単点観測法）測量に関連する資料の収集等を行うものとする。

２　資料収集は，計画的，かつ，効率的に実施するものとし，後続作業を勘案して取りまとめるものとする。

３　国土地理院のホームページ等で電子基準点，ジオイド，標高，測地系等計算に必要な最新の情報を確認するものとする。

（現地踏査の実施）

第７条　現地踏査は，前条の規定により収集した資料等に基づき，登記多角点（単点観測法）を設置する予定位置の衛星配置状況を考慮した天空視通及び電波障害状況並びにデータ配信のための通信状況等について，現地において調査するものとする。

第３章　登記多角点（単点観測法）測量

（単点観測法による細部図根測量マニュアルの準用）

第８条　登記多角点（単点観測法）測量は，「平成２９年４月１０日国土籍第４号単点観測法による細部図根測量マニュアル」（以下「単点観測法による細部図根測量マニュアル」という。）の第５節観測及び第６節計算（第１１条から第１６条まで）により行うものとする。

ただし，この場合において，単点観測法による細部図根測量マニュアル中，「細部放射点（単点観測法）」とあるのは，「登記多角点（単点観測法）」と，「細部図根点等」とあるのは，「基本三角点等」と読み替えるものとする。

（トータルステーション等による点検測量）

第９条　点検測量は，トータルステーション等を用いて，全ての登記多角点（単点観測法）において点間距離測定（ＧＮＳＳ単点観測法を除く。）を行い，登記多角点（単点観測法）の計算点間距離との比較を行うものとする。許容範囲は，土地家屋調査士業務取扱要領第４４条筆界点の点検測量を標準とする。

（地積測量図及び不動産調査報告書の作成）

第１０条　登記多角点（単点観測法）を使用して登記の申請において提供する添付情報を作成する場合は、次の各号に定めるところによるものとする。

(1) 地積測量図は、別紙１を参考とし、作成するものとする。

(2) 不動産登記規則第９３条ただし書きの不動産の調査に関する報告書は、別紙２を参考

とし、作成するものとする。

第１１条　登記所に備え付けられている地積測量図に記録された登記多角点（単点観測法）（以下本条において「既存登記多角点」という。）が現地に存在する場合において、既存登記多角点について、本マニュアルに基づく測量を実施し、その座標値が座標較差の制限の範囲内であることを確認することができた場合には、既存登記多角点を登記多角点（単点観測法）として使用することができる。

２　第１項において、新たに作成する地積測量図に記録する登記多角点（単点観測法）の座標値は、既存登記多角点の座標値を記録するものとする。

地　　番	１８５番１・１８５番５
土地の所在	○○市○○町三丁目

地積測量図

別添1

面積計算

地　番	① 185-1				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K52	-143764.414	-22244.157	18.494	-411383.439558	14.57
P145	-143774.404	-22254.774	-18.002	400630.441548	11.00
P144	-143782.416	-22247.235	-20.634	459049.446990	18.41
P142	-143795.038	-22260.650	-24.291	540733.449150	16.01
K39	-143806.707	-22249.677	-7.375	164091.367875	5.78
P138	-143802.413	-22245.801	13.376	-297559.834176	12.23
P139	-143793.331	-22237.597	8.074	-179546.358178	1.50
P140	-143794.339	-22236.480	0.433	-9628.395840	1.93
P146	-143792.898	-22235.192	29.925	-665388.120600	29.86
			倍面積	998.557211	
			面積	499.2786055	
			地積	499.27 ㎡	

地　番	② 185-5				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P142	-143795.038	-22260.650	9.379	-208782.636350	18.41
P144	-143782.416	-22247.235	20.634	-459049.446990	11.00
P145	-143774.404	-22254.774	-2.167	48226.095258	14.85
K49	-143784.583	-22265.592	-15.194	338303.404848	5.01
K34	-143789.598	-22265.750	-4.000	89063.000000	1.50
K3	-143788.583	-22264.645	-1.176	26183.222520	3.00
K2	-143790.774	-22262.588	-3.212	71507.432656	1.50
K1	-143791.795	-22263.699	-4.264	94932.412536	4.45
			倍面積	383.484478	
			面積	191.7422390	
			地積	191.74 ㎡	

T1 ⊕

総合計面積	691.0208445 ㎡

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	○○系
測量年月日	令和　年　月　日

※ 世界測地系(測地成果2011)です。

点検に使用した基本三角点等	X座標	Y座標	備考
○○市２級基準点000-0001	******.***	******.***	ネットワーク型RTK法による単点観測法
○○市２級基準点000-0005	******.***	******.***	ネットワーク型RTK法による単点観測法

※ 登記多角点(単点観測法)を記録します。

登記多角点(単点観測法)の名称		X座標	Y座標	備考
T1	登記多角点（単点観測法）	-143790.248	-22271.849	鋲
T2	登記多角点（単点観測法）	-143642.067	-22137.527	金属標

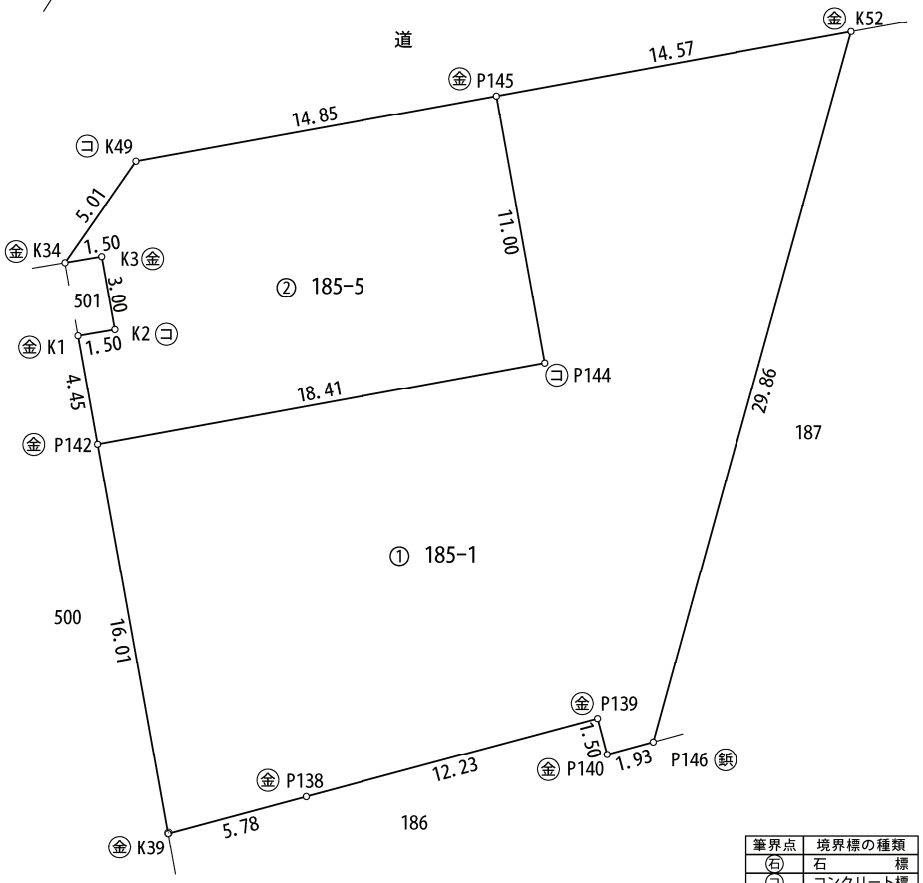
ネットワーク型RTK法による単点観測法による登記多角点測量の観測年月日：令和　年　月　日

※ 登記多角点(単点観測法)を観測した年月日を記載。

※ 使用した基本三角点等は，電子基準点のため，図中にその位置を記録することを要しない。

※ 登記多角点(単点観測法)は，世界測地系の成果を持つ点であるため，概略図の記を記録することを要しない。

T2 ⊕



筆界点	境界標の種類
石	石　　標
コ	コンクリート標
金	金　属　標
刻	刻み（　）
鉄	金　属　鉄
計	計　算　点

作成者	○○市○○町一丁目１番地 土地家屋調査士　乙野二郎　（令和　年　月　日作成）	縮尺	

申請人	甲　野　一　郎	縮尺	１／２５０

注記：赤文字は，GNSS単点観測法による登記多角点測量の場合の記録例です。
注記：青文字は，説明です。記録事項ではありません。

（様式第9号）

別添１

不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

土地

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

令和　　年　　月　　日

報告書No.　2100000

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　乙野 二郎　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正

02　調査した土地　（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

申請番号	所　在	地　番	地　目	地　積 ㎡	第三者の権利の有無	利用状況	地積測量図の有無
1	〇〇市〇〇町三丁目	185番1	宅地	694 21	■有 □無	建物敷地	□有 ■無
略	略	略	略	略	□有 □無	略	□有 □無

03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
略	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	略
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	略
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	令和　年　月　日　立会・確認

04　登記原因及びその日付

申請番号	地　番	原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
1	１８５番１		錯誤・分筆	略

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図
	2	■ 地図に準ずる図面
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他

別添１

官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
		□ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
	4	■ 道路境界確定図等
	5	■ 法定外公共物確定協議書等
		□ 公共用地払下げ図面等
		□ 河川法の適用河川境界承認図等
		□ 換地確定図
		□ 戦災復興区画整理図
		□ 空中写真
		□ 農業委員会の許可書等
	6	■ 基準点成果（電子基準点，〇〇市２級基準点000-0001，２級基準点000-0005）
		□ その他
		□ その他
その他の事実等	7	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	8	■ 工作物：境界標識・土留め・ブロック塀・コンクリート擁壁・その他
	9	■ 筆界確認書，立会証明書等
		□ 売渡図面
		□ 承諾書
		□ 証言
		□ その他
		□ その他
原本確認結果		

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	地　番	分析手法，分析結果その他必要な事項
略	略	略
6	185-1	電子基準点：ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量に利用 〇〇市２級基準点000-0002, 000-0005：ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量における整合性の確認に利用
略	略	略

07　現地の状況　　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
略	略	□新設 □既存 □復元 □入替え	略

	略 撮影年月日 備　　考		略 撮影年月日 備　　考

その他必要な事項	略

別添１

08　地域区分・精度区分

地域区分	■市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

09　筆界位置の計測

基　準　点　測　量　等

測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　■GNSS　□その他（　　）
観測方法	□放射　□結合　■閉合　□交会　□単回　■対回　□平均　□その他（　　） □スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　■その他（ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量）
観測日	令和　年　月　日　～　令和　年　月　日

使用した基本三角点等

点　名	等級・種別	標　識
000-0001	○○市２級基準点	金属標
000-0005	○○市２級基準点	金属標

補助基準点

点　名	名称・種別	標　識
T1	登記多角点（単点観測法）	鋲
T2	登記多角点（単点観測法）	金属標

恒久的地物

点　名	名称・種別	地物の名称

略 登記多角点（単点観測法）の位置が分かる写真（遠景・近景）を記録する 撮影年月日　令和　年　月　日	略 撮影年月日

基本三角点等に基づく測量ができない理由	※電子基準点を利用した測量方法であるため，ＴＳ等による登記基準点測量ができない理由は，10章(補足・特記事項)欄に記録する。

一　筆　地　測　量

使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	令和　年　月　日　～　令和　年　月　日

求積・誤差の許容限度の検証

地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
略	694 21	691 02	−3 19	2.67㎡	■要　□否

10　補足・特記事項

別添１

ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量に関する事項 ・ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量を行った理由：（例１：近傍に使用できる基本三角点等が存しないため。）（例２：近傍で使用できる基本三角点等は，〇〇市２級基準点（000-0001）の１点のみのため。）【※理由を具体的に記録する】 ・ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測の観測年月日：令和　　年　　月　　日　　時～　　時【※GNSSで観測した年月日時刻を記録する】 ・点検測量との較差（制限20㎜）：T1(X+5,Y+2),T2(X+10,Y-8)【※マニュアル第8条（国交省マニュアル第15条）の点検】 ・ＴＳによる比較点検：T1～T2(+10㎜<制限100㎜)【※マニュアル第9条の点検】 ・周辺の基本三角点等との整合性の確認：〇〇市２級基準点000-0001(X座標****.***,Y座標****.***)との座標値の較差20㎜<制限60㎜，〇〇市２級基準点000-0005(X座標****.***,Y座標****.***)との座標値の較差15㎜<制限60㎜【※マニュアル第8条（国交省マニュアル第13条第2項）の整合性の確認】 ・1級GNSS測量機を使用した ・既提出地積測量図に記録された登記多角点（令和〇年〇月〇日###-#）第１１条確認：T1(X+5,Y+2),T2(X+10,Y-8)【第１１条の確認をした場合、地積測量図の年月日、地番、確認の結果を明記する】
■別紙のとおり（略）
12　調査図（現地案内図等）　　■別紙のとおり（略）

別添２

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第５８６号
令和４年５月２７日

日本土地家屋調査士会連合会長
岡　田　潤一郎　殿

法務省民事局民事第二課長　藤　田　正　人
（公 印 省 略）

「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について（回答）

本月２０日付け日調連発第５２号をもって照会のありました標記については、貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。

なお、この旨、法務局及び地方法務局に通知しましたので、申し添えます。

ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う
登記多角点測量マニュアルの取扱いに関するＱ＆Ａ

令和４年５月２７日版

【全体】

Ｑ１　なぜこのようなマニュアルが必要なのか。

Ａ　ネットワーク型ＲＴＫ単点観測法により設置した永続的な引照点からトータルステーションで一筆地測量をした場合、当該測量の成果を任意の座標値として取り扱うか又は公共座標値として取り扱うか全国的に区々の取扱いとなっていたところ、その測量成果を公共座標値として統一的に取り扱うことを可能とするべく、そのために求められる精度の高い測量手法について日本土地家屋調査士会連合会がマニュアルを策定し、また、地積測量図及び９３条報告書の記録例等を示すことで取扱いの統一を図るものである。

【第３条】

Ｑ２　近傍に基本三角点等があるにも関わらず、本マニュアルに基づき測量を行い、登記申請がされた場合、どのように対応すればよいか。

Ａ　本マニュアルでは、基本的には近傍に基本三角点等が存在しない場合を想定している。近傍に基本三角点等があると思われる場合は、土地家屋調査士に第３条の「特別の事情」の有無を聴取し判断することとなる。

【第３条】

Ｑ３　甲一地区が対象外となっている理由は。

Ａ　国交省マニュアルでは、甲一地区が対象外としており、本マニュアルは、登記多角点の測量を基本的に国交省マニュアルの規定を準用し、ＧＮＳＳ法により測量するためである。

【第６条】

Ｑ４　第６条第３項で電子基準点の情報の確認を規定している理由は。

Ａ　電子基準点の稼働状況､ジオイドや標高の改定などの有無の情報を確認し、観測及び成果の作成に反映すべきことがある場合に対応するためである。

【第８条】

Ｑ５　整合性を点検する点（電子基準点に準拠した既存の三角点）は、「国土

地理院のホームページ等」の情報で確認できるものに限るか。

Ａ　公共測量に基づき設置・審査され、電子基準点に準拠した基本三角点等であれば差し支えない。

なお、使用した三角点等の座標値は、９３条報告書に明記されたものにより調査することで足りる。

仮に、使用した三角点等の座標値に不自然な点があれば、一般的な他の調査事項と同様、代理人土地家屋調査士に問い合わせることとなる。

【第８条】

Ｑ６　国交省マニュアル第１２条では、観測に使用する機器は１級ＧＮＳＳ測量機となっているが、これをどう確認するのか。また、機器の点検が適正にされているかの確認は要するか。

Ａ　１級ＧＮＳＳ測量機を使用した旨を９３条報告書へ記録することとしている。機器の点検については、当然のことであり今までと変わることはなく、改めて記録することは要しない。

【第８条】

Ｑ７　点検に使用する基本三角点等は何点か。

Ａ　点検の工程は、精度管理の点からは必須な工程であり、試行の結果、電子基準点に準拠した既存の三角点等２点により点検することにより、十分な精度の担保が確認されたことから、最低２点を点検することを想定している。

なお、本マニュアルは、近傍に基本三角点等がない地域での世界測地系の地積測量図作成を促進するためのものでもあり既存の三角点等を多数点検することで使用が低調になることよりも、精度が保たれた上で活発な利用が促進され、かつ、全国一律の取扱いとなることを意図している（Ｑ１参照）。

【第８条】

Ｑ８　整合性の確保のための点検観測を行う電子基準点に準拠した基本三角点等が存しない地域は本マニュアルの適用除外となるのか。

Ａ　点検に使用する基本三角点等は、これまでの調査の結果、５キロメートル以内であれば精度が保たれることが分かっている。この範囲内に存在しない場合は、点検ができないこととなり、本マニュアルは使用できないこととなる。

【第８条】

Ｑ９　本マニュアルが準用している国交省マニュアル第１３条第５項では、仮想点は観測点から５００ｍ以内に設けることを標準としているが、仮想点の座標値を９３条報告書に記録する必要はないか。

Ａ　仮想点は、測量する者が任意に設定することになるが、国交省マニュアル第１３条第５項に則り設置されているはずであり、同条第２項に基づく点検結果が制限値を超過していなければ問題はなく、その座標値を９３条報告書へ記録することは要しない。

【第９条】

Ｑ１０　トータルステーション等による点間距離測定を行うとあるが、直接測距できない場合はどうするのか。

Ａ　点間距離を点検の要素としていることから、直接測距ができるよう選点することとなる。

【第９条】

Ｑ１１　「全ての登記多角点（単点観測法）において点間距離測定を行い」とあるが、各登記多角点の全ての点間距離について測定し点検することとなるのか。

Ａ　順列組合せ全ての辺の点間距離を必須とはせず、各点が関係する辺を最低１回は点検することとなる。２点であれば１辺（「**ー**」をイメージ)、３点であれば３辺（「**△**」をイメージ)、４点であれば最低３辺となる（「**コ**」をイメージ)。「**☒**」のように全点全組合せ（６辺）を必須としていない。

【第１１条】

Ｑ１２　本マニュアルに基づく測量の成果は、不動産登記規則第７７条第１項第８号に定める基本三角点等に基づく測量の成果として認められるか。

Ａ　規則第７７条第１項第８号で地積測量図の記録事項として挙げられている「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」でいう「基本三角点等」については、規則第１０条第３項において「測量法（昭和二十四年法律第百八十八号）第二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（昭和二十六年法律第百八十号）第十九条第二項の規定により認証され、若しくは同条第五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」とされている。

この点、本マニュアルは「基本三角点等」である電子基準点に基づく測量により筆界点の近傍に登記多角点を設置の上、当該登記多角点から筆界点の測量を行うものであるところ、これらの測量によって登記多角点及び筆界点についてはその成果として公共座標値が付与されることになる。

また、本マニュアルでは、登記多角点の設置に当たって国土交通省の「単点観測法による細部図根測量マニュアル」（平成２９年４月国土交通省建設産業局地積整備課）の規定に準じて点検観測、周辺の基本三角点等との整合性の確認等を行うこととして測量精度を担保することを図っている。そして、これら点検観測等の結果を９３条報告書の記録事項とすることで、登記官においてその結果を確認することを可能としている。

以上を踏まえれば、本マニュアルに基づく測量の成果による筆界点の座標値は、規則第７７条第１項第８号に定める「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」として認めることができると考えられる。

【第１１条】

Ｑ１３　本マニュアルにより設置した登記多角点を、後日、別の土地家屋調査士が使用し地積測量図を作成した場合、当該地積測量図に記録された筆界点の座標値は、公共座標値として認められるか。

Ａ　本マニュアルに基づき設置される登記多角点（単点観測法）自体は、不動産登記規則第７７条第１項の「基本三角点等」に当たるものではない（Ｑ１２及びＱ１９参照）。

したがって、本マニュアルに基づき作成された地積測量図が登記所に備え付けられた後に、別の時期に近隣土地を測量するために、既提出の地積測量図に記録された登記多角点を基にトータルステーションによる測量を行った場合、その測量成果は「基本三角点等に基づく測量の成果」には当たらないことになる。

ただし、既提出の地積測量図に記録された登記多角点（単点観測法）について、本マニュアルに基づく測量を実施し、当該点の公共座標値として正しいことを確認した上で、これを引照点として用いることで、基本三角点等に基づく測量の成果として地積測量図を作成することは可能という整理により、第１１条として規定された。

【第１１条】

Ｑ１４　第１１条第２項では、登記多角点（単点観測法）の座標値は、既存登

記多角点の座標値を記録するとされているがこの理由は。

Ａ　Ｑ１２、Ｑ１３、Ｑ１９のとおり、本マニュアルに基づき設置される登記多角点（単点観測法）自体は、不動産登記規則第７７条第１項の「基本三角点等」に当たるものではないとしているが、これを本マニュアルに基づいた測量により、座標値が規定に定める制限値内であることが確認できれば、既提出地積測量図に記録されている登記多角点（単点観測法）が世界測地系の座標値であることが確認されることとなり、これを新たに作成する地積測量図の測量の基礎とすることは認められる。

第１１条第２項は、前の測量成果と後の測量成果のどちらを使用するかについて言及したものであるが、一般的には、ある特定の引照点を複数の土地の測量で使用する事案とは、近接する土地の測量のときであり、国民が近接する土地の地積測量図を見比べ、同じ点で異なる世界測地系の座標値が記録されていると奇異に捉えるであろうし、復元測量する際にも複雑かつ正確に復元できない要因になる可能性もあると考え、統一して前に測量した成果を使用することとされたものである。測量には誤差がつきものであり、１回か２回程度の計測をもって真値であるとはいえず、制限値内であれば、その登記多角点（単点観測用）の標識（登記多角点）を設置した際に測量した成果を使用することが適当である。

【第１１条】

Ｑ１５　第１１条第１項により点検した結果､制限値の範囲外となった場合は､同じ標識を利用して本マニュアルに基づいた新たな測量により、世界測地系の座標値により、地積測量図を作成してよいか。また、前の測量が誤っているとして、何らかの更正の処理は要するか。

Ａ　前段について、同じ標識に異なる世界測地系の座標値を持たせることは、Ｑ１４の回答のとおり混乱を招くおそれがあり好ましくない。別の標識を設置することとなる。

後段について、登記官が何らかの更正の処理をすることはないが、当該地積測量図の更正の申請権限のある者が更正を行う可能性はある。

【その他】

Ｑ１６　標識の設置及び保全管理については､重要事項であると考えられるが､本マニュアルにおいてこれが規定されていない理由は。

Ａ　本マニュアルは土地家屋調査士が使用するものであり、標識の設置及び保

全管理については、土地家屋調査士業務取扱要領等で規定されている。

【その他】

Ｑ１７　登記多角点（単点観測法）は、直接筆界点上には設置できないとの理解でよいか。

Ａ　そのとおり。筆界を復元するためのものであり、筆界点と兼用しない。

【地積測量図】

Ｑ１８　地積測量図中、使用した基本三角点等の欄に記載するのは、電子基準点ではなく、点検観測で使用した基準点等としている理由は。

Ａ　本マニュアルでは、登記多角点の設置に当たって国土交通省の「単点観測法による細部図根測量マニュアル」の規定に準じて点検観測、周辺の基本三角点等との整合性の確認等を行うこととして測量精度を担保することを図っており、かつ、これら点検観測等の結果を９３条報告書の記録事項とすることで、登記官においてその結果を確認することを可能としている。

この点を鑑みた上で、国土交通省からのアドバイスも踏まえ、点検観測で使用した基準点を使用した基本三角点等の欄に記録することとして整理している。

【地積測量図】

Ｑ１９　準則第５０条第１項に規定されている基本三角点等の名称及びその座標値の記録はどうなるか。

Ａ　Ｑ１２のとおり、本マニュアルに基づく測量の成果による筆界点の座標値は、規則第７７条第１項第８号に定める「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」として認めることができると考えられるが、他方で、不動産登記事務取扱準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号民事局長通達。以下「準則」という。）第５０条第１項では、規則第７７条第１項第８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、当該基本三角点等の名称及び座標値も記録することとしている。

これは、トータルステーションによる基本三角点等から筆界点までの距離及び角度による測量を前提として、地積測量図の現地復元機能を担保する趣旨から規定されているものである。

この点、本マニュアルに基づき作成される地積測量図に記録すべき基本三

角点等の名称及び座標値としては、まず登記多角点の設置に係る測量において用いた電子基準点が考えられる。

しかしながら、本マニュアルは、ネットワーク型ＲＴＫに基づく単点観測法によるものであるところ、当該方式は、測量者があらかじめ契約を締結している事業者（以下「配信事業者」という。）によって複数の電子基準点の観測値を基に作成された補正情報の配信を当該配信事業者から受け、当該情報と衛星から受信した情報に基づき測量を行うものである。

そして、当該方式において用いられる電子基準点は、配信事業者において補正情報の作成ごとに選択するものである。また、測量者に対しても、補正情報がどの電子基準点を用いて作成されたものかについてまでは基本的には配信されない。

以上を踏まえれば、基本三角点等の名称及び座標値として、登記多角点の設置に係る測量において用いた電子基準点を記録しても、これにより測量図の現地復元機能の担保が図られることにはならず、相当ではない。

他方で、本マニュアルにおいて設置する登記多角点は、当該点から筆界点をトータルステーションにより測量することで、筆界点について高精度の測量成果を得ることを可能とするものである。

この点、本マニュアルでは、上述のとおり、登記多角点の設置に当たって国土交通省の「単点観測法による細部図根測量マニュアル」の規定に準じて点検観測、周辺の基本三角点等との整合性の確認等を行うこととして測量精度を担保することを図っており、かつ、これら点検観測等の結果を９３条報告書の記録事項とすることで、登記官においてその結果を確認することを可能としている。

以上を踏まえれば、本マニュアルに基づく地積測量図においては、準則第５０条第１項に基づき記録する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として、点検観測において用いた周辺の基本三角点等の座標値を記録することとした上で、これと併せて登記多角点の座標値を記録することで、地積測量図の現地復元機能を担保することができると考えるのが相当である。

なお、本マニュアルに基づき測量した筆界点を復元する場合に、設置した登記多角点が全て亡失しているときは、地積測量図に基本三角点等として記録されている点は、その設置時に筆界点との整合性が担保されていることから、復元時にも両点の整合性を確認することで、筆界点を正しく復元することが可能であると考えられる。

【地積測量図】

Ｑ２０　使用した登記多角点（単点観測法）の補助点を記録すべきか。

Ａ　補助点は、地積測量図の法定の記録事項でなく、登記多角点（単点観測法）を記録することで足りる。なお、任意に記載することは差し支えない。

【９３条報告書】

Ｑ２１　第１１条で既提出の地積測量図に記録された登記多角点を基にトータルステーションによる測量を行った場合は、その旨を９３条報告書にどのように記録すべきか。

Ａ　10補足・特記事項欄に「既提出地積測量図に記録された登記多角点（令和４年５月１日１８５番１）第１１条確認：T1(X+5、Y+2)、T2(X+10、Y-8)」の要領で記録する。

【９３条報告書】

Ｑ２２　９３条報告書に本マニュアルで記録するとされている事項が記録されていない場合はどういう取扱いになるか。

Ａ　本マニュアルは、地積測量図及び９３条報告書の記録例までが一つのものであり、これらを満たす場合にＧＮＳＳの機器を使用して世界測地系の座標値により地積測量図を作成することができるとされたものである。記録するとされている事項が記録されていない場合は、本マニュアルに沿ったものではないという取扱いになり、地積測量図の座標値については任意座標となる。

【略語】

・　本マニュアル＝ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル
・　国交省マニュアル＝単点観測法による細部図根測量マニュアル（平成２９年４月国土交通省土地・建設産業局地籍整備課）
・　９３条報告書＝不動産登記規則第９３条に規定する報告書