令和4年度第4回定例研修会

～境界確認･どうする調査士？～

境界鑑定・管理委員会

ケース①（資料 A-1 ～ A-4）

○○市△△町13番地に住む、伊江尾建泰さんは二世帯住宅建築を
計画しています。

- 建築予定の家は少し大きなものになりそうです。
- それには北側水路の払下げを受ける必要がありそうです。
- 融資を受けるために法務局で公図を取得して、ビックリ！
- 我が家の北側水路が、なんとあの異時野割男さんの名義じゃないですか。
- 「払下げ」どころじゃない。接道すらしてない。
- すっかり意気消沈した建泰さんは娘夫婦と○○事務所にやって来ました。
- 家は建築可能か？・払下げは？・融資を受ける事はできるか？
- 娘はしっかりしているのですが、建泰さんは半泣きです。
- 諸々調査を行い、ひとまず境界立会までこぎ着けました。
- 異時野割男さん、附属地図を見て「ニヤリ」。
- 名前のとおり、実に嫌なヤツです。
- 「30-1 を取得する際に必要以上に高額だった。これは建泰さんの家の前の水路も買っていたんだ。」と。
- 「境界確認及び払下げに同意が欲しいのであれば、その時の分の解決金を払ってくれたら応じる。」
- 「・ ・ ・」　欲の深い話やな。
- 建泰さんは、もう本泣きです。

さぁ、どうする調査士！



三重会広報キャラクター「測っ虎」

地形図

資料A-1

所在　○○市△△町

（現在のもの）



地図の精度・成立ちは各々お考え下さい。

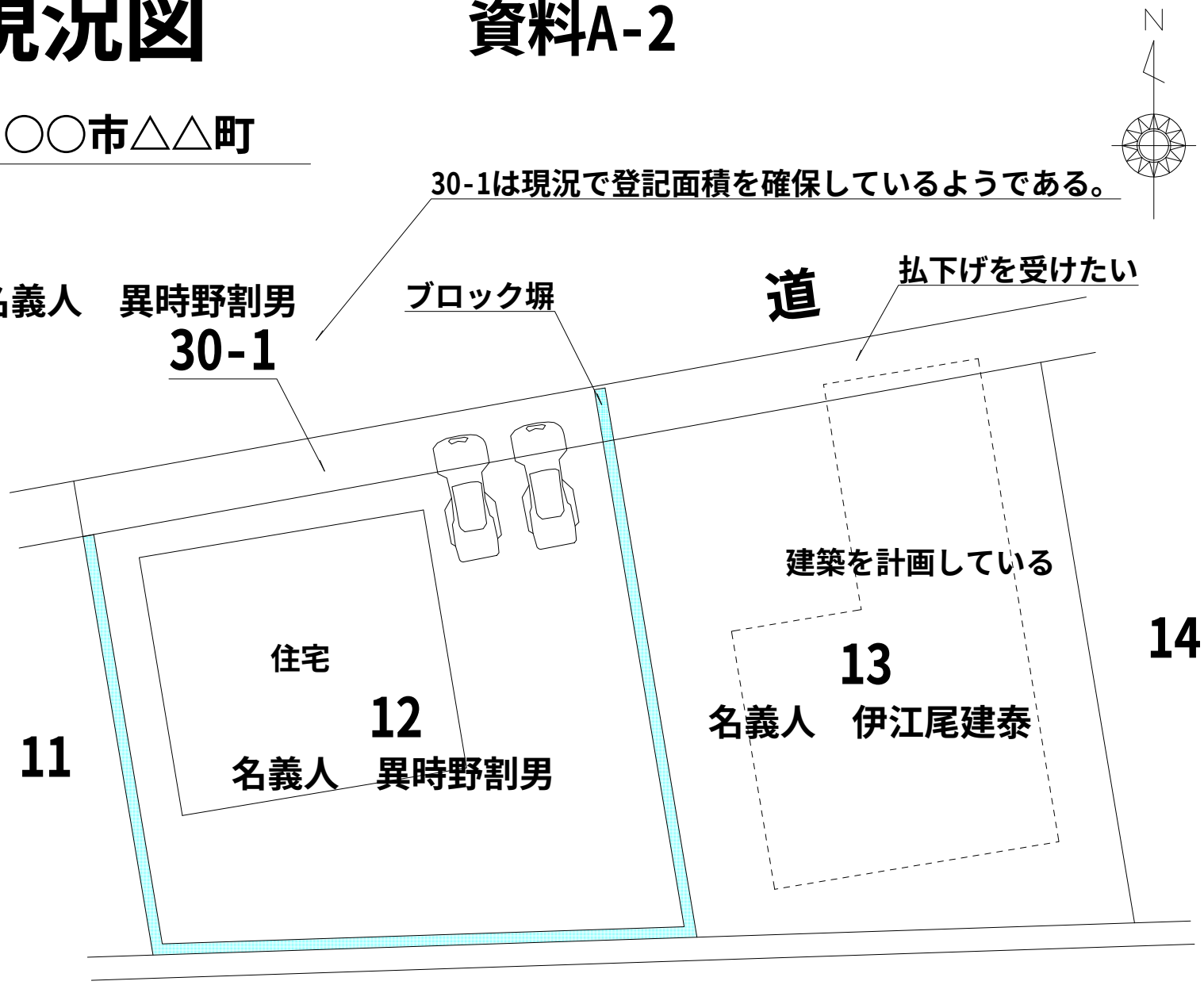
30-1は昭和20年代に払下げ・・地積測量図・異動通知等の資料なし。

精度区分なし　縮尺　なし

現況図

資料A-2

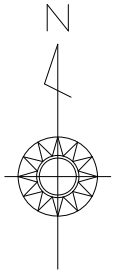
所在　○○市△△町



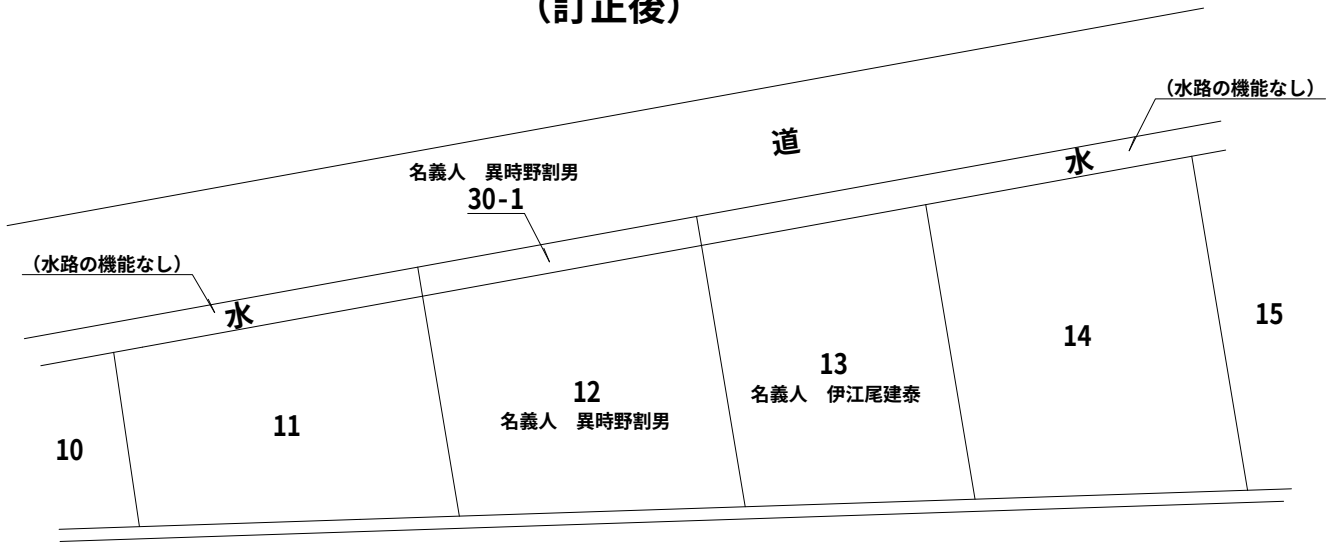
地形図

資料A-3

所在　○○市△△町



（訂正後）



地図の精度・成立ちは各々お考え下さい。

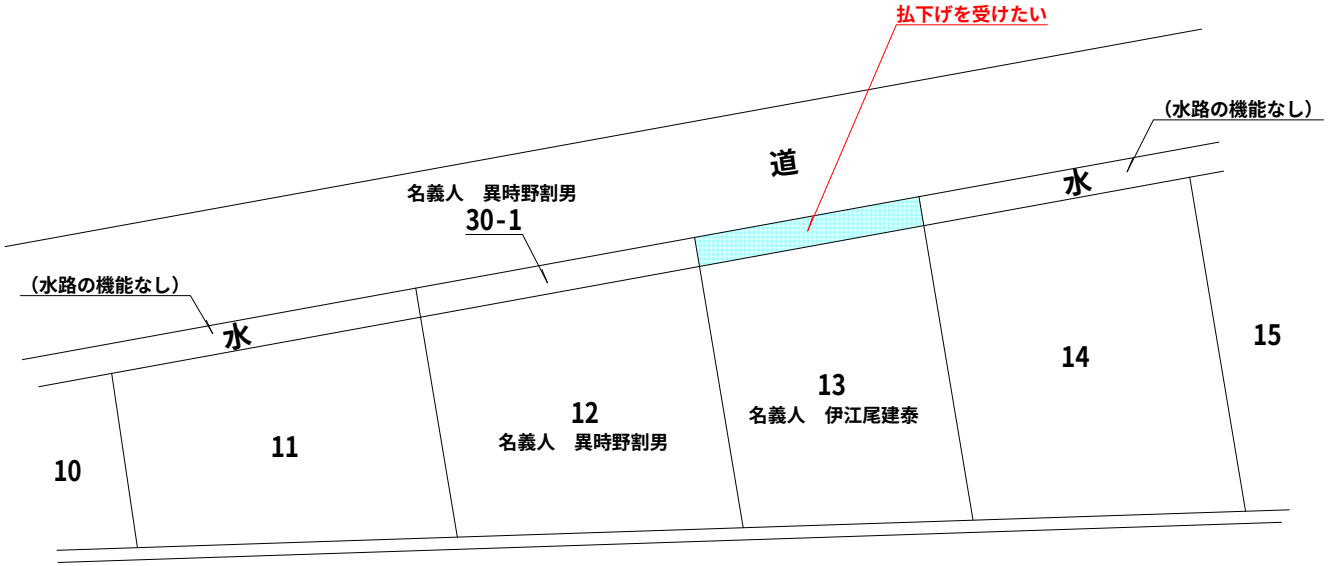
30-1は昭和20年代に払下げ・・地積測量図・異動通知等の資料なし。

精度区分なし　縮尺　なし

地形図

資料A-4

所在　○○市△△町



地図の精度・成立ちは各々お考え下さい。

30-1は昭和20年代に払下げ・・地積測量図・異動通知等の資料なし。

地図訂正・用途廃止に隣接所有者の同意を要する。

精度区分なし　縮尺　なし

お隣同士の関係は良好であるが、名義人　異時野割男は実に困った男である。

どうする、調査士！

ケース②（資料１ ～ 16）

・資料 1

耕地整理成果図・・ツッコミどころ満載。

耕地整理時に、この面積にて登記が完了。

・資料 2

現在の附属地図です。依頼人所有土地 104 番 5 の東側道路は
4mに満たない建築基準法第 42 条 2 項道路。
○○○○市は狭あい道路条例があるようです。
関係者立会のもと、土地境界・道路中心を確認して道路後退に基づく
分筆登記を希望しています。北側隣接地 104 番 4 も同じような事を
していますね。

・資料 3～5

道路拡幅と宅地割をしていますね。

・資料 6

北側隣接地 104 番 4 の道路後退に伴う地積測量図です。

・資料 7

耕地整理の図面。私の目には北側と南側の土地は同じに見える。
（現地は同じようですよ）
間口 10 間に 0.2 間（2 分）の畔、奥行 30 間のこの地方の典型的な
整理田みたいですが、何故面積に違いが生じているのか・・・・？

・資料 8

これが現況。

103 番の元面積は計算上、10.1 間×30 間＝303 坪（1 反 3 歩）。
なるほど、104 番 4、104 番 6 を分筆した際（資料 6）、103 番 1 の
間口を 10.1 間としたわけか。
確かに 103 番 1 の面積は公簿上確保できているよな。（たぶん）
でも、資料 3 の地積測量図には・・・・。「18.54」って書いてあるよな。

・資料 9～15

登記情報はこうなんや。（んんんん・・・ん）

依頼人は 104 番 5 に住宅建築を予定しています。
北側隣接地 104 番 4 と同じように分筆登記をして
敷地の周りにブロック塀を設置したいとのこと。
お隣とのもめ事は避けたいですね。
こんな場合、依頼者にどのように説明するのかをお考えください。

さぁ、どうする調査士！

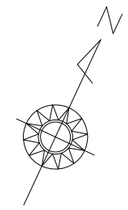


三重会広報キャラクター「測っ虎」

資料1

耕地整理成果図

所在　〇〇〇〇市△△△△町



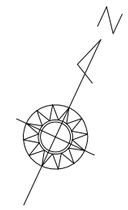
	100 9畝22歩 (292坪)	101 1反3歩 (303坪)	102 1反3歩 (303坪)	103 1反3歩 (303坪)	104 9畝22歩 (292坪)	105 1反5歩 (305坪)	106 1反6歩 (306坪)	107 1反6歩 (306坪)
	200 1反6歩 (306坪)	201 1反6歩 (306坪)	202 1反6歩 (306坪)	203 1反6歩 (306坪)	204 9畝24歩 (294坪)	205 1反6歩 (306坪)	206 1反6歩 (306坪)	207 1反6歩 (306坪)

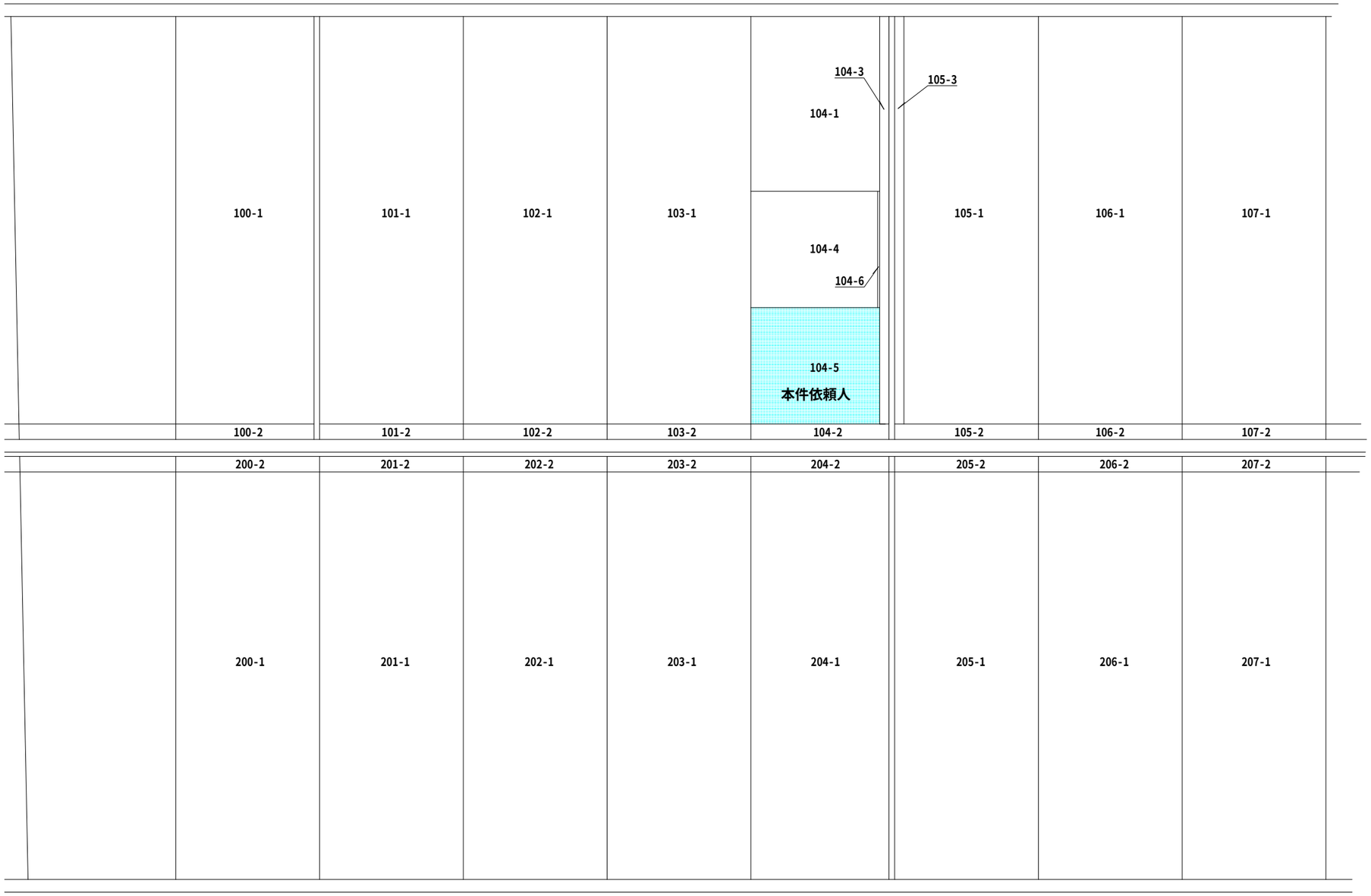
（縮尺　記載なし）

資料2

登記所備付附属地図

所在　○○○○市△△△△町





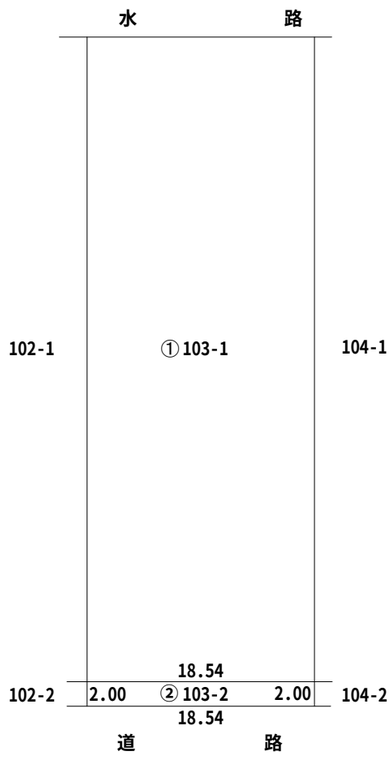
（縮尺　記載なし）

地積測量図

地　　番	103-1、-2
土地の所在	○○○○市△△△△町

資料3





② 18.54 × 2.00 ＝ 37.0800

地積 37㎡

① 1001.652893 - 37.0800 ＝ 964.5728926

地積 964㎡

昭和四〇年年代

作製年月日

作製者

建設技師 ○○○○市役所 管財課 京 海舟

嘱託者

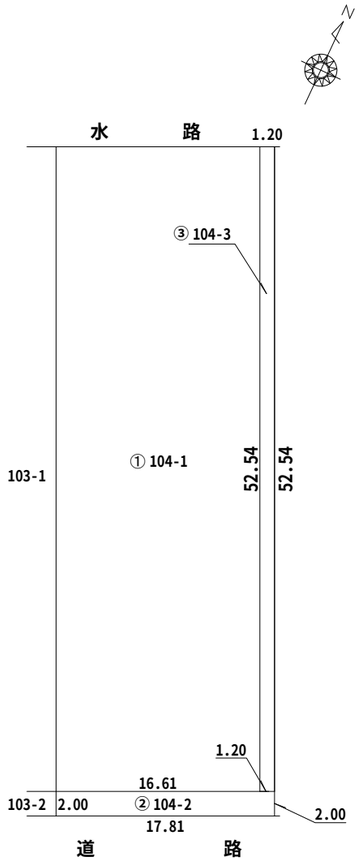
○○○○市長 債務者 境井守 間知造

縮尺	1／500

地積測量図

地　　番	104-1、-2、-3
土地の所在	○○○○市△△△△町

資料4



② 17.81 × 2.00 ＝ 35.6200

地積 35㎡

③ 52.54 × 1.20 ＝ 63.0480

地積 63㎡

① 965.2892562 - 35.6200 - 63.0480
＝ 866.6212562

地積 866㎡

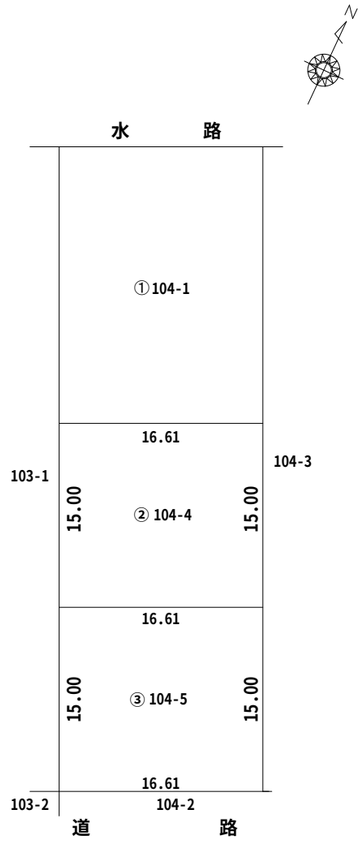
縮尺	1／500

作製年月日	昭和四〇年年代
作製者	○○○○市役所 建設技師　京　海舟 管財課
嘱託者	○○○○市長　間知　造 債務者　境井　譲

地積測量図

地　　番	104-1、-4、-5
土地の所在	○○○○市△△△△町

資料5



② 15.00 × 16.61 ＝ 249.1500

地積 249㎡

③ 15.00 × 16.61 ＝ 249.1500

地積 249㎡

① 866.6212562 - 249.1500 - 249.1500
＝ 368.3212562

地積 368㎡

作製年月日	昭和四〇年年代

作製者
○○○○市役所 建設技師 京 海舟 管財課

嘱託者
○○○○市長 間知 造 債務者 境井 譲

縮尺	1／500

地 積 測 量 図

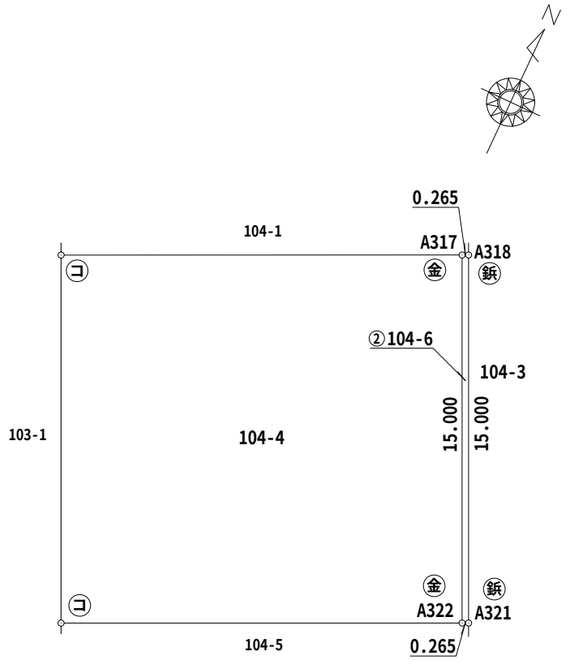
地　　番	104-4、-6
土地の所在	○○○○市△△△△町

資料6

求積表

地 番	②104-6				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距 離
A317			10.653	640670.152293	0.265
A318			−11.019	−662683.453368	15.000
A321			−10.653	−640561.704753	0.265
A322			11.019	662567.059671	15.000
			倍 面 積	−7.946157	
			面 積	3.9730785	
			地 積	3.97 ㎡	
			坪 数	1.20 坪	

地　番	①104-4	
公　簿	合 計 面 積	残　地
249.1500	3.9730785	245.1769215
	地　積	245.17　㎡



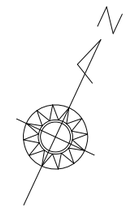
筆界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭
金	金　属　標
鉄	金　属　鉄
刻	刻　　印
石	石　　杭
プ	プラスチック杭

作 成 者	○○市○○町1番1号 土地家屋調査士　△　△　△　△ （平成10年頃　　作製）	申 請 人	□　□　□　□	縮尺 1／250

資料7

考察資料A

所在　〇〇〇〇市△△△△町



0.4間
0.727

	100 9畝22歩 (292坪)	101 1反3歩 (303坪)	102 1反3歩 (303坪)	103 1反3歩 (303坪)	104 9畝22歩 (292坪)	105 1反5歩 (305坪)	106 1反6歩 (306坪)	107 1反6歩 (306坪)
	200 1反6歩 (306坪)	201 1反6歩 (306坪)	202 1反6歩 (306坪)	203 1反6歩 (306坪)	204 9畝24歩 (294坪)	205 1反6歩 (306坪)	206 1反6歩 (306坪)	207 1反6歩 (306坪)

18.545？？？
10間（田）＋　0.2間（畔）

18.363？？？
10間（田）＋　0.1間（畔）

18.545
10間（田）＋　0.2間（畔）

54.545
30間（田）

0.4間
0.727

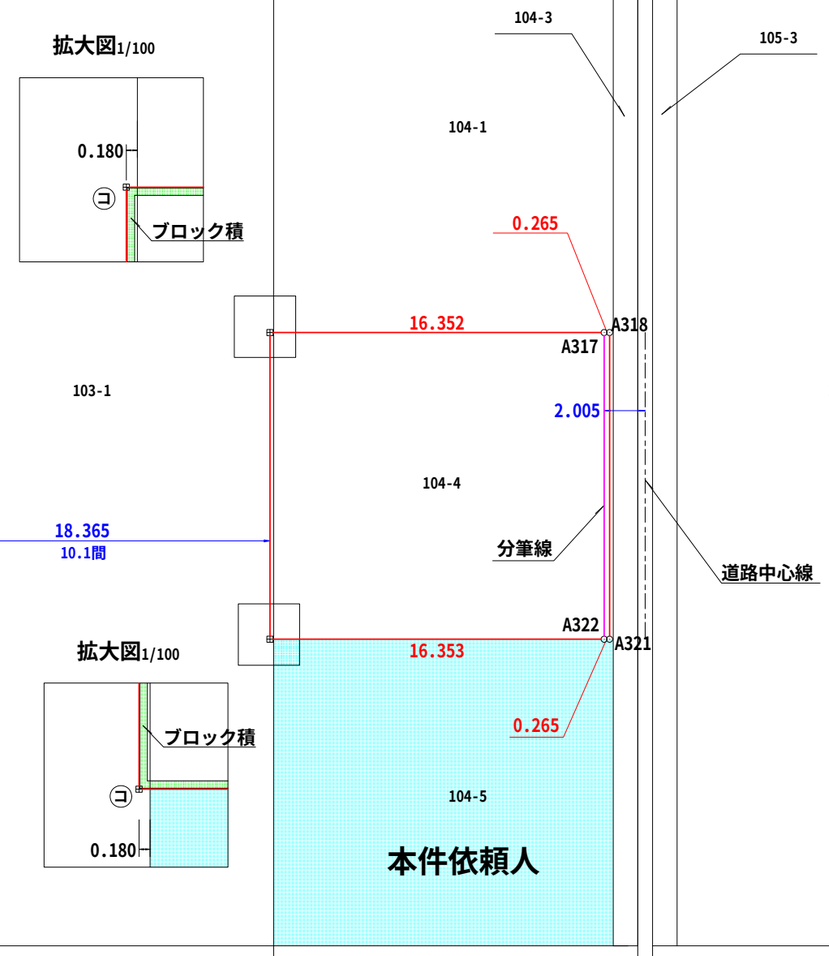
（縮尺　記載なし）

資料8

考察資料B

所在　〇〇〇〇市△△△△町





100-1	101-1	102-1	103-1		105-1	106-1	
100-2	101-2	102-2	103-2	104-2	105-2	106-2	107-2
200-2	201-2	202-2	203-2	204-2	205-2	206-2	207-2
	201-1	202-1	203-1	204-1	205-1	206-1	207-1

資料9

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町				空白

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)		原因及びその日付〔登記の日付〕
１０３番	田	(旧) １００３		空白
１０３番１	空白	９６４		①③１０３番１、同番２に分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	雑種地	空白		②昭和４４年４月４日変更 〔昭和５７年７月１日〕
空白	宅地	９６４	５７	②③令和４年７月１日変更 〔令和４年７月７日〕
空白	空白	空白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料10

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)	原因及びその日付〔登記の日付〕
１０３番２	田	３７	１０３番から分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	公衆用道路	空白	②昭和４５年３月１５日変更 〔昭和４５年９月１３日〕
空白	空白	空白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料11

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)		原因及びその日付〔登記の日付〕
１０４番	田	(旧)	９２２	空白
１０４番１	空白		８６６	①③１０４番１、同番２、同番３に分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	空白		３６８	③１０４番１、同番４、同番５に分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	宅地		３６８　３２	②③令和４年７月１日変更 〔令和４年７月７日〕
空白	空白	空白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料12

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)		原因及びその日付〔登記の日付〕	
１０４番２	田	３５		１０４番から分筆 〔昭和４０年　月　日〕	
空白	公衆用道路	空白		②昭和４５年３月１５日変更 〔昭和４５年９月１３日〕	
空白	空白	空白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日	

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料13

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)	原因及びその日付〔登記の日付〕
１０４番３	田	６３	１０４番から分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	公衆用道路	空白	②昭和４５年３月１５日変更 〔昭和４５年９月１３日〕
空白	空白	空白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料14

表　題　部　（土地の表示）	調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所　在	○○○○市△△△△町			空白

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)	原因及びその日付〔登記の日付〕
１０４番４	田	２４９	１０４番１から分筆 〔昭和４０年　月　日〕
空白	空白	２４５	③１０４番１、同番６に分筆 〔平成１０年　月　日〕
空白	宅地	空白　２４５　１７	②平成１５年７月１日変更 〔平成１５年７月１０日〕
空白	空白	空白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料15

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)		原因及びその日付〔登記の日付〕	
１０４番５	田	２４９		１０４番１から分筆 〔昭和４０年　月　日〕	
空白	雑種地	空白		②昭和６３年１０月１０日変更 〔平成４年２月１日〕	
空白	空白	空白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日	

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略

資料16

表　題　部　（土地の表示）		調製	令和4年7月1日	不動産番号	
地図番号	空白	筆界特定	空白		
所　在	○○○○市△△△△町			空白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　町 反 畝 歩(坪)	原因及びその日付〔登記の日付〕
１０４番６	田	３　９７	１０４番から分筆 〔平成１０年　月　日〕
空白	公衆用道路	空白	②平成１５年　月　日変更 〔平成１５年　月　日〕
空白	空白	空白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 令和4年7月1日

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
省略	所有権移転	省略	省略
省略	省略	省略	省略