調査書・意見書の書き方



公証人　渡 辺 秀 喜

調査書･意見書を書くに当たっての注意点

専門家としての経験と知見に基づき，客観的事実をもとに合理的意見を述べる。

「事実」を述べるときは，あいまいな言葉や主観的な言葉を用いない。

「意見」を述べるときは，むやみに断定しない。

基本的な事項

- 事実と意見は分けて書く。
- 自分が分からないことは，書かない。
- 関係のない事項は，分かっていても書かない。
- 事実に基づかない推測・想像による意見を述べない。
- 専門用語や業界用語は，できるだけ使わない。

調査した資料の分析結果や客観的事実から導き出される専門的・合理的な意見を述べる。

「事実」を述べるとき

結論に関わりのある事実を書く。

事実（現地の状況）をイメージできるように文章化する。

あいまいな表現を用いない。

Aの立ち会いにより境界確認

↓

①Aが立ち会えば境界確認ができる。（一般原則の話）
②Aが立ち会った上で境界確認をした。（立会いの事実）

主観的な言葉を用いない。

とても正確な測量・・　　極めて不自然に設置された境界標・・

「意見」を述べるとき

事実から推論（判断）する。

事実に基づかない意見は，気の抜けたビールのようなもの

むやみに断定しない。

・・・が筆界点だ。　・・・は間違いだ。

↓

・・・の事実から「～と判断できる。～と解される。」などと記載する。

当事者の一方に偏らない。

事実を過不足なく提示し，公正・中立な立場で意見を述べる。

事実と判断（推論）がごちゃ混ぜの例

しかしながら，事務処理工程を鑑みても，決裁が終了していることは元帳の記載から明かであるところ，支払書が作成されたのか，作成されたとして請求書と支払書が仕分けされたのか確認はできなく，ましてや本件請求書は薄手で書類と一体として所在不明となっているのであり，決裁終了時以降ファイル化されることなく，乱雑になっていた机上の他の書類に混在して不要物として外形的確認はなされていないものの，シュレッダーにより処分された可能性があると考えざるを得ない。

（事実）①決裁が終了していることは元帳の記載から明かで，請求書は存在していた，②所在不明の請求書は薄手である，③支払書が作成されたのか，請求書と支払書とが仕分けされたのか否か確認できない，④請求書を外部に持ち出した可能性はないのか（要再調査）

（推論）請求書は，決裁終了時から支払書の仕分け作業までの間に，誤ってシュレッダーで処分されたものと考えざるを得ない。

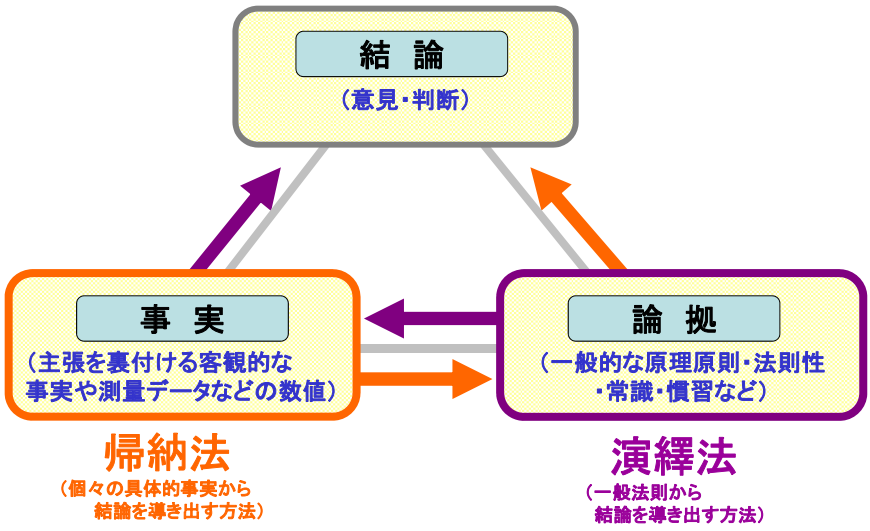
事実と結論との間に関連性がない例

1　境界標及び囲障等の検討
(1) 関係土地の西側及び南側の各筆界付近に設置されているＬ形ブロック塀は，関係土地と，甲土地及び乙土地との占有界を示しており，関係人Ａが，Ｌ形ブロック塀の曲がり角（Ｓ点）を，Ｋ３点の境界標の中心点にほぼ一致するように築造したものとするのが相当である。

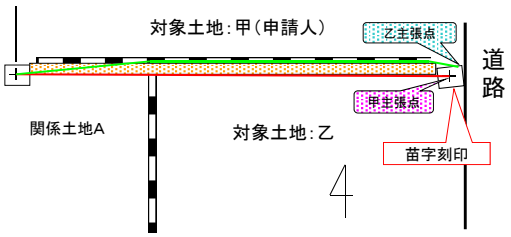
「L形ブロック塀の占有界を示している」という事実から，「関係人Aが，・・・境界標の中心点にほぼ一致するように築造した」という結論は導けない。

「結論と関わりのある事実」 ⇒　関係人Aの証言

論理の三要素



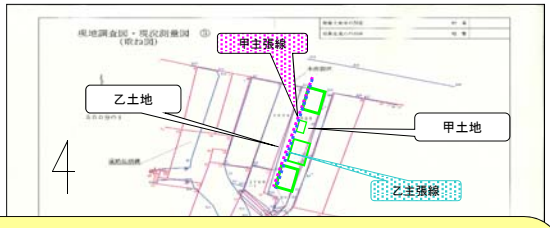
演繹法



当事者の主張　甲の主張 ⇒ 本件筆界の東側筆界点は，境界標の中心指示点である。
乙の主張 ⇒ 本件筆界の東側筆界点は，境界標の北東角点である。

1 〔論拠〕（大前提）
裁判例によると，公図は，筆界が直線であるか，曲がっているか等といった定性的内容については，比較的正しいと評価されている。
2 〔事実〕（小前提）
①本件対象土地付近の土地の配列・形状及び本件筆界の形状は，おおむね公図と一致している。
②公図上の本件筆界の形状は，直線で図示されている。
③甲主張線だと，筆界線は，万年塀の南面に沿って東西にはしる線で，直線である。
④乙主張線だと，筆界線は，東側とA土地の北東角で屈曲ができ，甲地にわん曲する。
3 〔結論〕
本件筆界は，公図上直線で図示され，また，現地の万年塀の設置状況とも一致する，万年塀の南面に沿った直線であると認めるのが相当である。（甲主張線）

帰納法



当事者の主張　甲の主張 ⇒ 本件筆界は，赤点で示した直線である。
乙の主張 ⇒ 本年筆界は，青点で示した直線である。

1 〔事実〕
①本件対象土地付近の土地の配列・形状は，おおむね公図と一致している。
②現地の本件筆界線の南端は，公図上の筆界線よりも甲地側に入り込んでいる。
③昭和30年代に築造された甲建物の庇（雨だれ線）は，公図上の筆界線の位置と一致する。
仮に乙主張の青点を筆界とした場合は，甲建物の雨だれが，乙土地に落ちることになる。
2 〔論拠〕
①裁判例によると，公図は，筆界が直線であるか等といった定性的内容については，比較的正しいと評価されている。
②現地の状況は，おおむね公図と一致しているから，本件筆界の位置だけが異なることはないはずである。
③雨だれは，自己所有地内に落ちるように建物を建てるのが通例である。
3 〔結論〕
本件筆界線は，公図の形状とも一致し，甲建物の庇（雨だれ線）の位置とも一致する赤点の位置であると認めるのが相当である。（甲主張線）

文章の展開の仕方

双 括 式　（主題が初めと終わりの双方にあるもの）

最初に**全体の趣旨等（結論の予告）を述べ**，次に**調査結果，分析・検討結果**などを列挙し，最後に**事案を締めくくる形（結論）**の文章である。

三 段 型

序　論　全体の趣旨・内容を簡潔に書く

本　論　事案の説明，事実関係，問題点を分析・検討した結果やその論拠などを書く

結　論　本論での検討結果を締めくくる

筆 界 特 定 書

手続番号　平成18年第〇〇号
対象土地　甲　〇〇区〇〇二丁目18番1
　〃　乙　〇〇区〇〇二丁目18番2
申請人　〇 〇 〇 〇

上記対象土地について，筆界調査委員〇〇〇〇の意見を踏まえ，次のとおり筆界を特定する。

結　論　**結論の予告**

対象土地甲と対象土地乙との筆界は，別紙図面のとおり，K1とK2点とを直線で結んだ線であると特定する。

理 由 の 要 旨

第1 事案の概要
1 事案の骨子
　本件は，対象土地甲と対象土地乙との筆界の位置について，筆界付近に設置されたブロック塀の外縁にあるのか，その中心にあるのか対象土地の所有者間で意見が相違する事案である。
2 対象土地及び関係土地の現況
3 対象土地及び関係土地の所有並びに占有状況
4 対象土地の沿革
事案の説明

第2 申請人及び関係人の主張及びその根拠
1 申請人の主張及び根拠
2 関係人Aの主張及び根拠
3 関係人Bの主張
当事者の主張

第3 本件筆界の検討
　本件筆界は，前記第1の4(1)のとおり，昭和34年11月12日に分筆したときに形成されたものであると認められるので，以下の資料について検討する。
1 境界標及び囲障等の検討
2 地図に準ずる図面(公図)の検討
3 地積測量図及び実測図等の検討
4 公簿面積と現況面積の検討
調査結果・材料の選択 分析検討の結果

第4 結語
　以上の認定及び必携調査委員の意見を総合すれば，本件筆界は結論のとおり特定するのが相当である。
結 論（最後の締めくくり）

文章の表記上の留意点

簡潔性・明瞭性

- 一文に多くの内容を詰め込みすぎない
  （Oneセンテンス・Oneメッセージ）
- 文章はなるべく短く（平均40～60字程度）区切る
  （指示詞や接続詞を用いて短い文章をつなぐ）
- 当然分かっていることとして簡単にまとめすぎない
  （独りよがりの文章とならないように気を付ける）
- 必要な要素（５Ｗ１Ｈ）を落とさない
  （常に，主語（主題）は何かを考えながら文章を書く）

正 確 性

- 誰が読んでも，一義的に理解してもらえる文章を書く
  （文章を書いた後，冷却期間を置き，推敲を重ねる）

長文の例

「子どもの人権専門委員」は，法務大臣から委嘱された人権擁護委員の中から選任されており，様々なアンケートや「子供の人権１１０番」の開設により，常に子どもの人権に関する情報の収集に努めるとともに，ＰＴＡ，子ども会，民生児童委員等との連携を深め，子どもが発信する信号をいち早くキャッチし，その問題の解決に努めています。（１５７文字）

短文の例

「子どもの人権専門委員」は，法務大臣から委嘱された人権擁護委員の中から選任されています。（４４文字）様々なアンケートや「子供の人権１１０番」を開設するなど，常に子どもの人権に関する情報の収集に努めています。（53文字）
また，ＰＴＡ，子ども会，民生児童委員等との連携を深めて，子どもが発信する信号をいち早くキャッチし，問題の解決に努めています。（６０文字）

文章をつなぐ接続詞

並立	そして　また　及び　並びに　それに
選択	あるいは　又は　若しくは　それとも
添加	しかも　その上　さらに　かつ
説明	つまり　すなわち　要するに　例えば
反対	しかし　ところが　でも　しかしながら
制限	ただし
仮定	仮に　もし　もしも
対比	これに対し　一方　他方
換言	換言すれば　言い換えれば
転換	さて　ところで　ついては　一方
補完	なお　ちなみに　そこで　おって
理由	なぜなら　というのも　つまり　その理由は
帰結	したがって　それゆえ　だから

主旨が不明確な例

応札者の条件
(1) 社団法人公共嘱託土地家屋調査士協会，土地家屋調査士が７人以上在籍する土地家屋調査士法人又は７人以上が共同して請け負うことができる土地家屋調査士であること。土地家屋調査士にあっては，代表者が応札及び契約すること。いずれの団体についても土地家屋調査士であり，かつ測量法第４８条の規定による測量士である者が１名以上在籍していること。

訂正した場合の例

応札者の条件
(1) 社団法人公共嘱託土地家屋調査士協会，土地家屋調査士が7人以上在籍する土地家屋調査士法人又は7人以上が共同して請け負うことができる土地家屋調査士（ただし，土地家屋調査士が共同して請け負う場合にあっては代表者が応札及び契約をすること。）であること。
　なお，これらの団体については，いずれも土地家屋調査士であり，かつ測量法第48条の規定による測量士である者が1名以上在籍していること。

文法上の留意点

文章の整理が不十分なもの

① 主語と述語を正しく呼応をさせる

改正不動産登記法の特徴の一つは，出頭主義を緩和したことであり，**平成１７年３月２７日から施行されます。**

↓

改正不動産登記法の特徴の一つは，出頭主義を緩和したことです。**この改正不登法は，平成１７年３月２７日から施行されます。**

② 主語の「は」と「が」を使い分ける

「は」は，これから述べる**「題目（話題）」を示す働き**をし，**「が」**は，文中における**「主体」を明示する働き**がある。

土地家屋調査士**が**不動産の表示に関する登記を行うことを業とする。

↓

土地家屋調査士**は**<u>**不動産の表示に関する登記を行うことを業とする。**</u>

土地家屋調査士**は**本件土地の測量をした。

↓

<u>**土地家屋調査士**</u>**が**本件土地の測量をした。

③ 修飾語と被修飾語の間はできる限り近づける

国民の皆様からの公務員に対する向ける**目**が，より透明性を…

↓

公務員に対して向けられる**国民の皆様の目**が，より透明性を…

※長い修飾語と短い修飾語があるときは，短い方を被修飾語の近くに置く

④ 同じ意味の語句を繰り返さない

事務**処理**の適正かつ円滑な**処理**

↓

事務の適正かつ円滑な**処理**

⑤ 接続助詞「…が，…が，」を多用しない

交通違反をしないよう職員に十分に注意喚起をしてきた**が**，
それで も違反件数**が**減少しない**が**，このことは…

↓

交通違反をしないよう職員には十分に注意を喚起してきた。
それでも違反件数**が**減少しないということは…

⑥ 何でも「の」でつながない（文意が不明確な例）

兵庫県**の**21歳**の**妹と連れだった**男性**は，　・・・と話した。

↓

兵庫県在住の妹21歳と連れだった**近所の男性**は，　・・・と話した。

⑦「の」は4つまで

窓口担当者の不適切な応接態度の問題の改善の仕方についての検討

↓

窓口担当者の不適切な応接態度が問題となっている。その改善の仕方についての検討

（百人一首：あしびきの　山鳥の尾の　しだり尾の　長々し夜を　一人かも寝む　（柿本人麿））

⑧ 格助詞「と」は，紛らわしいときは最後の語句にもつける

甲地と乙地の北側部分の筆界は，･･･ の各点を順次直線で結んだ位置である。

↓

甲地と乙地の北側部分との筆界は，･･･の各点を順次直線で結んだ位置である。

⑨ 意味があいまいになる中止法は使わない

該当する場合には**該当箇所を丸で囲み**，該当しない場合には**「その他」を丸で囲み，備考欄にその理由を記載してください。**

↓

該当する場合は**該当箇所を丸で囲んでください。**該当しない場合は**「その他」を丸で囲み，備考欄にその理由を記載してください。**

句読点の付け方

1　句点「。」の用い方

句点は，次のような箇所に付ける。

(1)　**文章が終わる箇所**

(2)　**「～こと・～とき」で終わる場合**

（例1）「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」（憲２５条１項）

（例2）「遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。」（民法９６９条２号）

「被参加人が補助参加人の訴訟行為を妨げたとき。」（民訴法４６条３号）

次のような場合は，句点を付けない。

括弧内や箇条書，法令等の各号中の字句について，

① **名詞形で終わる場合（動詞で終わる場合は付ける。）**

② **「～もの」で終わる場合**

（例1）「債務者又はその親族が受けた勲章その他の名誉を表章する物」（民執法１３１条１０号）

（例2）「実印その他の印で職業又は生活に欠くことができないもの」（民執法１３１条７号）

ただし，更に字句を続ける場合には付ける。

（例3）「直系尊属。但し、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。」（民法８８９条）

（例4）「公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。ただし、次に　掲げる情報を除く。」（情報公開法５条１号柱書き）

２　読点の用い方

読点は，文中の意味を明確にするため字句のつながりを区切る場合や 事物を列挙する場合に付ける。
横書きでは「，」（コンマ）を，縦書きでは「 、」（てん）を用いる。

読点は，次のような箇所に付ける。

(1)　主語の後

（例）「すべて国民は、個人として尊重される。」（憲法１３条）

(2)　一文の中間に条件句を入れる場合の，条件句の前後

（例）「文書は、その方式及び趣旨により公務員が職務上作成したものと認めるべきときは、真正に成立した公文書と推定する。」（民訴法２２８条２項）

(3)　「ただし・この場合において」の後

（例）「仮差押命令は、特定の物について発しなければならない。ただし、動産の仮差押命令は、目的物を特定しないで発することができる。」（民事保全法２１条）

（例）「被相続人の配偶者は、常に相続人となる。この場合において、前三条の規定によって相続人となるべき者があるときは、その者と同順位とする。」（民法８９０条）

(4)　句と句を結合する場合の「かつ」の前後

（例）「行政庁は、不利益処分をするかどうか……基準を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならない。」（行政手続法１２条１項）

ただし，名詞をつなぐ場合は付けない。

（例）「…は、この法律の適正かつ円滑な運用に資するため、…」（情報公開法３７条１項）

(5)　字句をへだてて修飾する場合や 並列した幾つもの字句を修飾する場合の，その修飾する字句の後に付けることがある。

（例）「国際連合と日本国との間に締結される、犯罪の防止……の分野に関し、……研修所を日本国に設置することに関する条約に基づき、国際連合に協力して行う研修、研究及び調査に関すること。」（法務省設置法４条３６号）

(6)　次のような字句の場合には，原則としてその後に読点を付ける。

「例えば，…」，「～したとき，…」，「～限り，…」
「～の上，…」（ただし，～の上の場合は，必ずしも読点を付けなくてもよい。）

次のような場合は，原則として，句点を付けない。

(1) 限定句，条件句，対句の中の主語の後

（例1）「被告が反訴で地方裁判所の管轄に属する請求をした場合において、相手方の申立てがあるときは、 …… に移送しなければならない。」（民訴法２７４条１項）

（例2）「買受人が代金を納付しないときは、売却許可決定は、その効力を失う。」（民執法８０条）

（例3）「合議体の構成員である裁判官……の除斥又は忌避についてはその裁判官の所属する裁判所が、簡易裁判所の裁判官の除斥又は忌避についてはその裁判所の所在地を管轄する地方裁判所が、決定で、裁判をする。」（民訴法２５条１項）

(2) 名詞をつなぐ接続詞「及び・並びに・又は・若しくは」の前後

（例）「裁判費用並びに執行官の手数料及びその職務の執行に要する費用の支払の猶予」（民訴法８３条１項１号）

ただし，二つ以上の動詞，形容詞又は副詞を並列して結合する場合は，これらの接続詞の前に付ける。

（例）「当事者…は、聴聞の期日に出頭して、意見を述べ、及び証拠書類等を提出し、並びに主宰者の許可を得て……質問を発することができる。」（行政手続法２０条２項）

注意を要する用字等

(1)「及び」・「並びに」 → And
「及び」のない文章に「並びに」は出てこない。

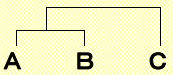
① A及びB →



② A，B及びC →



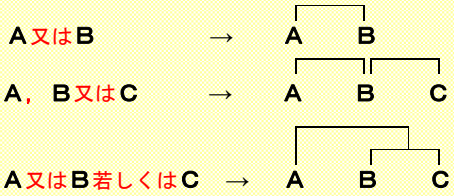
③ A及びB並びにC →



（例1）「公証人の配偶者、四親等内の親族、書記及び雇人」（民法９７４条３号）

（例2）「裁判費用並びに執行官の手数料及びその職務の執行に要する費用の支払の猶予」（民訴法８３条１項１号）

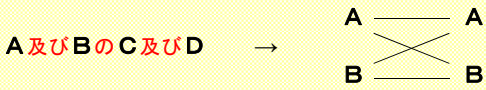
(2)「又は」・「若しくは」　→　Ｏｒ
「又は」のない文章に「若しくは」は出てこない。



（例１）「子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各人の相続分は、相等しいものとする。」（民法９００条４号）

（例２）「和解又は請求の放棄若しくは認諾を調書に記載したときは、その記載は、確定判決と同一の効力を有する。」（民訴法２６７条）

「及び」の特殊な用法（たすきがけの「及び」）



① ＡのＡ及びＢ
② ＢのＡ及びＢ

「本年度及び明年度において，国有財産確定のため庁舎敷地並びに宿舎敷地の測量を行う計画として…」

↓

「本年度及び明年度において，国有財産確定のための庁舎敷地及び宿舎敷地の測量を行う計画として…」

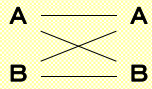
いわゆる「及び・又は」
「又は」の意味で「及び」を使っているもの（Ａｎｄ　→　Ｏｒ）

「法務局長及び地方法務局長は，第○条に規定する事案が発生したときは，速やかに本省に報告しなければならない。」

※行為者の立場で，規則を作るように心掛ける。

「又は」の特殊な用法（たすきがけの「又は」）

Ａ又はＢのＣ又はＤ　→



① ＡのＡ又はＢ
② ＢのＡ又はＢ

「乙若しくは乙の従業員は，業務上知り得た秘密を外部に漏らし，又は他の目的に利用してはならない。」

↓

「乙又は乙の従業員は，業務上知り得た秘密を外部に漏らし，又は他の目的に利用してはならない。」

「から」・「より」

「から」は，時及び場所の起点を表す場合に用いる
「より」は，比較を表す場合にだけ用いる

（例１）会議は，午前１０時から開催する。
　　東京から大阪まで新幹線で行く。

（例２）人命は，地球より重い

「ので」・「から」

いずれも二つの事柄を接続する場合の原因・理由を表す接続助詞である。
「ので」は，因果関係が客観的事実に基づいているような場合に用いる
「から」は，推量・意見など話し手の主観に基づくような場合に用いる

（例１）天候が回復したので，出掛けた。

（例２）天候が回復すると思ったから，出掛けた。

「…にて」

「にて」は，文語調の言葉遣いである。公用文では現代語・口語調の言葉遣いを用いることとされているので，「で」・「において」・「によって」・「として」・「をもって」を用いるのが相当であろう。

（例）「…の保証金にて充当する」⇒　「…の保証金をもって充当する」

「に」・「へ」

「に」は，行動や動作の到達点を示すときに用い，「へ」は方向を示すときに用いる。

（例）「北海道に行く　学校に行く　部長に報告する　午後８時に集合する」
「北海道へ行く　学校へ行く」

「…たり」

「たり」は対句を示す助詞であるので，対句の両方に「たり」を入れる。

（例）「経費の節減のため，不用不急の物品購入を抑制したり，光熱水料などを節減したりする」

「場合」・「とき」

「場合」は，「とき」と同じように仮定的条件を表す場合に用いる。
「場合」と「とき」は，特に区別せずに，その時々の語感によってそのいずれを用いてもよいが，いずれか一方に統一する。
ただし，仮定的条件が二つ重なる場合には，最初の大きな条件の方に「場合」を用い，次の小さな条件の方に「とき」を用いる。

（例）「市町村の境界が判明できない場合において、その境界に関し争論がないときは、都道府県知事は、… ができる。」（自治法９条の２第１項）

「その他」・「その他の」

「その他」は，前の事柄と「その他」の後にある事柄とが並列関係にあることを示す場合に用い，「その他の」は，前に例示した事柄が「その他の」の後の事柄に包含されることを示す場合に用いる。

（例）「調査士会は，所属の会員に関する紛議につき，当該会員又は当事者その他関係人の請求により調停をすることができる。(54条)」
「調査士会に，会長，副会長及び会則で定めるその他の役員を置く。(51条)」

「遅滞なく」・「速やかに」・「直ちに」

いずれも時間的即時性を表す語句であるが，「遅滞なく」・「速やかに」・「直ちに」の順に，即時性が強くなる。

なお，「遅滞なく」は，正当な理由又は合理的な理由による遅れは許される場合に，「直ちに」は，一切の遅れを許さない場合に用いる。

項目の付け方

（横書きの場合）

第１	1	(1)	ア	(ｱ)
第２	2	(2)	イ	(ｲ)
第３	3	(3)	ウ	(ｳ)

〔参考：司法行政文書の横書きの場合〕

第１	1	(1)	ア	(ｱ)	a	(a)
第２	2	(2)	イ	(ｲ)	b	(b)
第３	3	(3)	ウ	(ｳ)	c	(c)

【筆界特定意見書の添削事例】

○○法務局　筆界特定登記官　殿

筆界特定意見書

手続番号　平成１８年　第１・２号
対象土地　甲　　○○市△△町３２３番５、３２３番１０
　　乙　　○○市△△町３２３番３

↓

１手続ごとに，筆界特定意見書を作成するのが，相当である。
２筆の土地を「対象土地甲」と一括りにするのは相当でない。

手続番号　平成１８年第１号
　　平成１８年第２号
対象土地　手続番号第１号につき，甲１　　○○市△△町３２３番５
　　手続番号第２号につき，甲２　　○○市△△町３２３番１０
　　乙　　○○市△△町３２３番３

標記手続について，下記のとおり，意見を提出します。

平成１８年５月２７日
筆界調査委員
山　田　太　郎
磯　野　波　平

記

意見の内容

対象土地甲と対象土地乙との筆界は，別紙図面中Ｐ-１点とＰ-２点とＰ-３点（民有地については確定、道路側官地については○○市との立ち会いにより最終特定されるものとし、その筆界点は P-２点とＰ-３点の延長線上にあるものとする）を順次直線で結んだ線であると特定するのが相当である。

読点「，」と「、」とが混在しているので，統一する。

筆界は地番と地番の境であるので，「対象土地甲と対象土地乙の筆界は」で一括りにできない。

道路側官地との境界（民民の土地と接する道路境界点）についても確定しなければ，筆界特定にならない。 ⇒　一筆界の一部分の特定はできない。

１　対象土地甲１と対象土地乙との筆界は，別紙図面中Ｐ-１点とＰ-２点を直線で結んだ線であると特定するのが相当である。
２　対象土地甲２と対象土地乙との筆界は，別紙図面中Ｐ-２点とＰ-３点を直線で結んだ線であると特定するのが相当である。

意見の理由

１．申請人らの主張

対象土地甲、所有者坂東太郎（以下「Ａ」という）は、平成１８年３月２３日（木）現地調査の折、対象土地乙、所有者吉野三郎（以下「Ｂ」という）との筆界はブロック塀の基礎、別紙Ｐ-１点とＰ-２点とＰ-３点を順次結んだ線（甲土地から見てブロック塀の基礎内側）であると主張する。その根拠は平成３年７月下旬にＢと立ち会いを行い、Ｂが甲土地から見てブロック塀の基礎内側を筆界としてＰ-１点とＰ-２点とＰ-３点を順次結んだ線にブロック塀を築造したことである。

① 主語と述語との関係がやや不明確である。
② 見出しが「申請人らの主張」となっているので，「…と主張する。」と改めて記載する必要はない。
③「平成３年７月下旬にＢと立会いを行い」⇒ だれがＢと立ち会ったのか。
④「Ｂが」…甲土地から見たのか，…ブロック塀を築造したのかが不明確である。
⑤ 対象土地甲には，３２３番５と３２３番１０の土地があり，どの土地から見たのか分からない。
⑥ 筆界は地番と地番の境であるので，対象土地甲の３２３番５と対象土地乙と，３２３番１０と対象土地乙との筆界ごとに，それぞれ分けて整理する必要がある。
⑦ 括弧書きの動詞形で終わる文章「…ものとする）」「…という）」に句点を付ける。

１ 申請人の主張及び根拠

申請人坂東太郎（以下「申請人」という）は，対象土地甲１と対象土地乙との筆界（以下「本件筆界１」という。）は，別紙図面中のＰ１点とＰ２点とを直線で結んだ線であるとする。また，対象土地甲２と対象土地乙との筆界（以下「本件筆界２」という。）は，Ｐ２点とＰ３点とを直線で結んだ線であるとする。

その根拠は，平成３年７月下旬に，申請人と対象土地乙の所有者吉野三郎（以下「関係人Ｂ」という）とが立会いを行い，Ｂが，その際に確認した本件筆界１にブロック塀基礎の北西側面が，また，本件筆界２にブロック塀基礎の北西側面が沿うように，対象土地乙の内側にそれぞれブロック塀を築造した。

Ｂの代理人選任

Ｂの父親、吉野万作（以下「Ｃ」という　）は、土地家屋調査士であり、乙土地の筆界の特定についてＢは、すべてをＣに委任している。

Ｃは同じく現地調査の折、Ａとの筆界はＰ-１点とＰ-２点とＰ-３点を順次結んだ線（乙土地から見て、ブロック塀の基礎外側を指にて指し示した）であると主張する。その根拠は、平成２年にＢが土地を購入する際にＡと立ち会いを行い、その時点では、Ｐ-１点とＰ-２点とを結ぶ直線上にはトタン塀が、Ｐ-２点とＰ−３点とを結ぶ直線上には生け垣があり、乙土地から見て各点その外面を筆界とした。また筆界点には赤ペンキにて印をした。その後赤ペンキを筆界点としてブロック塀を築造した。故に筆界点は乙土地から見てブロック塀の基礎外側である。

①　見出し「Ｂの代理人選任」は，「関係人Ｂの主張及び根拠」とすべき。
②　Ｂが，対象土地乙に係る筆界特定の権限をＣに委任しているということがポイントであり，Ｃが「土地家屋調査士」であることは，本件筆界特定の必要事項ではない。
③　「Ａとの筆界は」と表現されているが，Ａは所有者であるので，「対象土地甲と対象土地乙との筆界は」とすべき。
④　「立ち会い」を名詞として使う場合は，「立会い」とする。

２　関係人Ｂの主張及び根拠

関係人Ｂは，対象土地甲１と対象土地乙との筆界はＰ１点とＰ２点とを直線で結んだ線であり，また，対象土地甲２と対象土地乙との筆界はＰ２点とＰ３点を直線で結んだ線であるとする。

その根拠は，平成２年に，Ｂが対象土地乙を購入する際に申請人と立会いを行い，その時点では，Ｐ１点とＰ２点とを結ぶ直線上にはトタン塀が，Ｐ２点とＰ３点とを結ぶ直線上には生け垣があり，トタン塀及び生垣の対象土地乙側面を筆界とし，各筆界点に赤ペンキでしるしをした。

なお，本主張は，関係人Ｂの代理人であるＢの父親吉野万作が陳述したものである。

２．対象土地の占有状況

別紙Ｐ-１点とＰ-２点とを結んだ直線を北端としＰ-２点とＰ-３点とを結んだ直線を西端とするブロック塀がありブロック塀の北側３２３－５はＡが自宅の敷地として利用し、３２３－１０は同じくＡが進入路として利用している。また，対象土地甲の南側はＢが自宅敷地として利用している。

ブロック塀が築造されたのは平成３年９月下旬でありそれ以降、上記の占有状況が継続している。

①　「対象土地の占有状況」　⇒　占有状況に先立ち，対象土地等の現地の状況を記載する。
②　対象土地の位置関係など現地の地理的・地形的状況を詳細に記載する。
③　対象土地などの各地歴（地目変更や分筆登記の経過）を記載する。
④　対象土地の所有及び占有の状況　⇒　本件筆界が創設された時（地租改正時の原始筆界や宅地分譲の分筆による筆界など）からの経過をできる限り詳しく記載する。

３　対象土地等の現地の状況

(1)　現地は，〇〇街道から５０メートルほど中に入った住宅地である。対象土地甲１・甲２と対象土地乙との間には高低差はなく，平坦地である。
(2)　対象土地甲１は，申請人坂東太郎の所有名義となっており，同土地上の建物については申請人及びその家族が居住している。対象土地甲２は，対象土地甲１の通路部分となっている。
(3)　対象土地乙は，関係人Ｂの所有名義となっており，同土地上の建物については関係人Ｂ及びその家族が居住している。
(4)　対象土地甲１・甲２と対象土地乙との間には，ブロック塀が設置されており，このブロック塀がこれらの土地の占有界となっている。

３．本件対象土地及び関係土地に係る地図又は地図に準ずる図面の状況

本件各対象土地については、地図は存在していないが、本件対象土地周辺の地域については、地図に準ずる図面（いわゆる公図）が存在している。

① 地図の存否が問題なのではなく，地図又は地図に準ずる図面上の土地の配列及び形状が，現地の状況と一致しているのかどうかが問題点である。
② 地図又は地図に準ずる図面について，本件筆界特定に当たって証拠として採用するのが相当であるのか否か，その精度・正確さについて記載する。
② 対象土地の位置関係など現地の地理的・地形的状況を詳細に記載する。

４ 対象土地及び関係土地に係る地図又は地図に準ずる図面の状況及び検討
(1) 対象土地及び関係土地については，管轄登記所に不動産登記法第１４条第１項地図は備え付けられておらず，同条第４項の地図に準ずる図面（以下「公図」という。）のみが備え付けられている。
(2) 公図における土地の配列及び形状は，対象土地甲１，甲２，対象土地乙，関係土地のそれぞれの土地について，現地とほぼ一致している。

４．立ち会いの経緯

意見聴取によればＡは平成３年７月末にＢと立ち会い、筆界を確認した。

Ｃは平成２年所有権取得時にＡ及び関係人３２２番所有者○○氏と立ち会いを行い各筆界点に赤ペンキをつけた。

① だれから意見聴取したのかを記載する。
② 平成３年７月末の立会いは，何のためにされたのかを記載する。
③ いつ，どのような目的で赤ペンキを付けたのかがポイントであり，だれが付けたかは重要でない。
④ 平成２年に所有権取得したのは，だれが，どの土地を取得したのか，また，関係人３２２番所有者○○氏は，本件筆界特定にどのような関係があるのか？

５ 本件筆界に係る立会いの事実
(1) 申請人及び関係人Ｂの代理人Ｃに対する意見聴取の結果では，平成２年にＢが対象土地乙を購入する際に，Ｂ，申請人及び３２２番の土地所有者とが現地立会いの上，本件筆界１及び筆界２の各筆界点に赤ペンキを付けた事実がある。
(2) また，平成３年７月末には，Ｂが対象土地乙にブロック塀を設置するに当たって，Ｐ１点とＰ２点とを直線で結んだ線を本件筆界１とし，また，Ｐ２点とＰ３点とを直線で結んだ線を本件筆界２の位置として確認している事実がある。

５．本件対象土地及び関係土地に係る地積測量図の状況

対象土地甲のうち３２３番５は、昭和２８年３月６日３２３番１から分筆されたものであるが対象土地に係る地積測量図は備え付けられていない。

対象土地甲のうち３２３番１０は、昭和５５年５月９日３２３－１から分筆され、地積測量図も備え付けられている。

当該地積測量図によると対象土地甲、乙間（別紙図面Ｐ-２点）にはコンクリート杭が、Ｐ-３点には金属標が埋設されている表記となっている。

対象土地乙は、昭和２５年１０月１７日３２３－１から分筆されたものであるが対象土地に係る地積測量図は備え付けられていない。

① 書証の一つであるので，公図の状況の後に，挿入する。
② 昭和３５年以降に実施された土地台帳と登記簿との一元化前には，不動産登記法上，登記所に地積測量図を備え付けることになっていない。

５ 本件筆界に係る立会いの事実
(1) 対象土地甲１は，昭和２８年３月６日に３２３番１から分筆され，また，対象土地乙は，昭和２５年１０月１７日に３２３番１から分筆されたものであり，いずれの土地も土地台帳と登記簿との一元化前の分筆であるので，管轄登記所に地積測量図が備え付けられていない。
(2) 対象土地甲２は，昭和５５年５月９日に３２３番１から分筆されているので，管轄登記所に地積測量図が備え付けられている。

６．結論

平成２年か３年かはっきりしないが、いずれにしても両当事者ともに立ち会いをしたこと、そして現存するブロック塀の基礎の点を筆界と主張していること等、筆界に食い違いはなく争点は存在しない。あえて言えばＡがＣにたいしてＰ-２点の疑問点を確認しようと連絡したときに、きちんと対応し、話し合いをしていれば何の問題も発生しなかったのではないかと思料できる。

以上のように本件筆界は別紙図面中Ｐ-１点とＰ-２点とＰ-３点を順次直線で結んだ線であると特定するのが相当である。

なおＰ-２点から、約６センチメートル甲土地に入った地点に十文字の標があるが、Ａ、Ｃ共にそれが筆界点である、という認識はなく、この十文字標が筆界点でないことを確認した。

① 「平成２年か３年かはっきりしないが，いずれにしても両当事者ともに立ち会いをした」という記載については，上記４で「立会いの経緯」を記載しているにもかかわらず，このような曖昧で，かつ，いい加減なまとめ方をしないこと。
② 「筆界に食い違いはなく争点は存在しない。」ということであれば，本件筆界特定の必要がないということになる。どこが問題だったのか疑問？。まず，争点を明確にするために，意見理由の１「申請人らの主張及び根拠」の前に，「事案の概要」を記載し，その中で，当事者間の主張にどのような点で食い違いが認められるのか明記する。
③ なお書き部分は，結論での取りまとめではなく，「対象土地等の現地の状況」の項目に記載し，その中で検討する。