令和２年度第４回定例研修会

令和３年２月13日

境界鑑定・管理委員会

（日調連ウエブサイトより）

土地家屋調査士法第25条第2項に規定する「地域の慣習」

平成14年8月1日施行された土地家屋調査士法の改正において、研修と地域における土地の境界を明らかにするための方法に関する慣習等の知識を深めるようとの規定が設けられました。（土地家屋調査士法第25条第2項）

その趣旨は、土地家屋調査士が取り扱う表示に関する登記の対象である土地については、境界標識の設置等において地方の慣習等による影響が極めて強く、これらの慣習に習熟していないことによる事故が生じるおそれがあるため、会員に対して地域性に留意した研修の努力義務を明言するものであります。

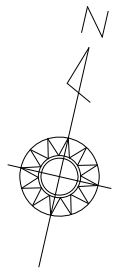
土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第25条第1項のとおり、研修を受け、その資質の向上を図るよう努めなければなりませんが、土地の専門家として、その土地の形成経過等を明らかにする方法及び基礎的情報として歴史的に形成されてきた「地域の慣習と取扱い」等の情報を考慮に入れた上で、職務を行っていかなければなりません。

そのためには、それぞれの地域に存する「土地筆界（境界）情報の形成に関する歴史的経緯及び特有の取扱い等」に関する情報・資料類の収集と整理をしておくことが肝要であり、各地方・地域ごとに「歴史的資料類及び地域の慣習」の情報収集と、土地家屋調査士会においては、継続した研修が必要であります。

（1）
その地区における
土地改良成果の
精度は？

公図の写し

所在　四日市市〇〇町



水　路

10

11

12

13

14

15

16

水　路

道　路

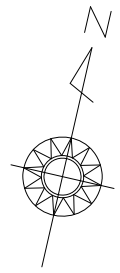
作成年月日　昭和54年　月　日

縮尺　1/500

土地改良図

実測図

所在　四日市市〇〇町



100.574

21.950

28.958

4.000

2.979

99.772

10

公簿2703㎡
実測2903㎡
差　+200㎡

公図読み面積　2808㎡

27.708

27.533

99.778

11

公簿2692㎡
実測2755㎡
差　+63㎡

公図読み面積　2557㎡

31.769

31.962

99.781

12

公簿3042㎡
実測3179㎡
差　+137㎡

公図読み面積　3069㎡

20.556

20.428

99.784

13

公簿2017㎡
実測2044㎡
差　+27㎡

公図読み面積　1993㎡

10.659

10.785

99.786

14

公簿1079㎡
実測1069㎡
差　-10㎡

公図読み面積　1104㎡

17.321

16.675

99.789

15

公簿1721㎡
実測1696㎡
差　-25㎡

公図読み面積　1731㎡

16.988

16.767

82.874

17.034

16

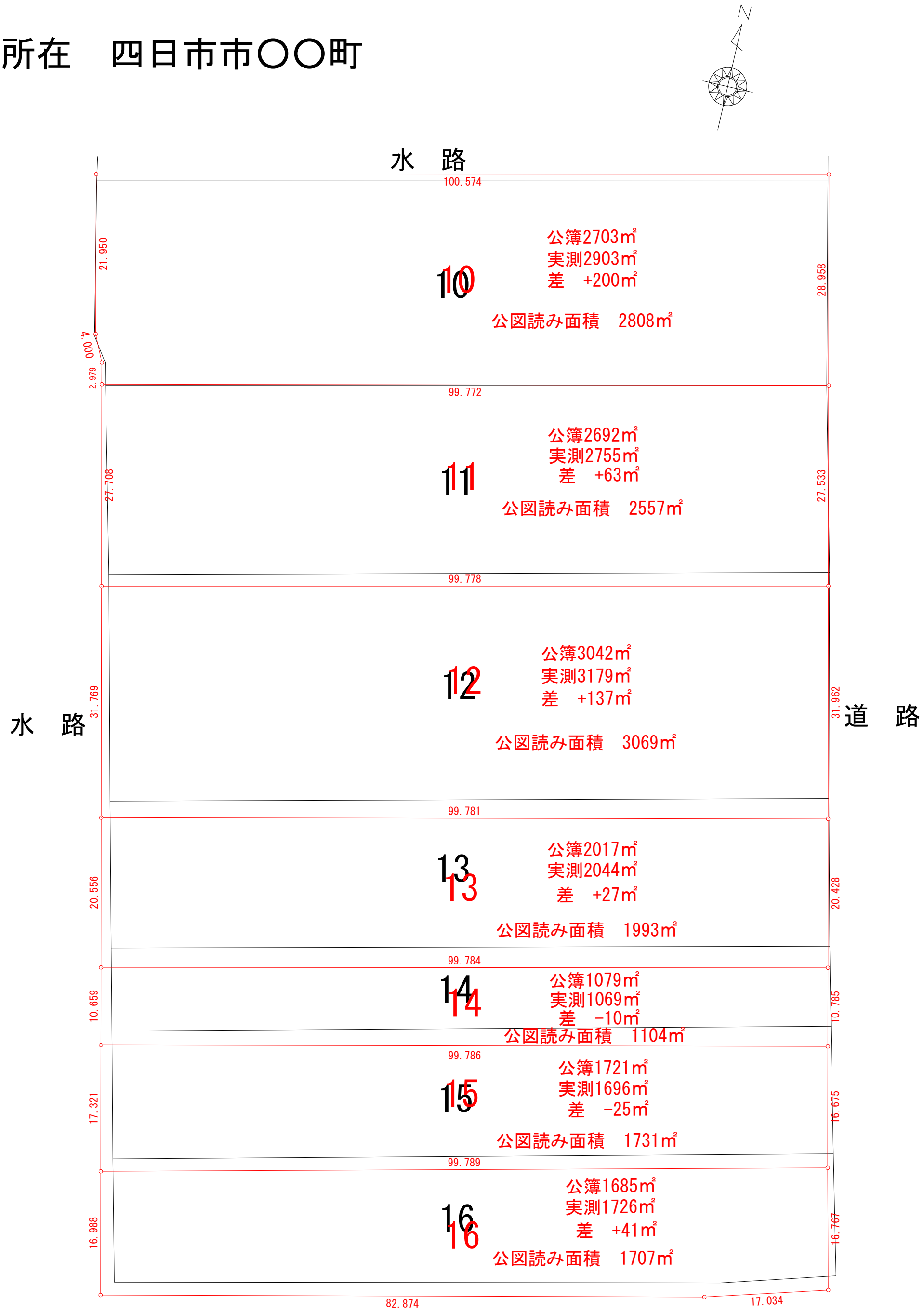
公簿1685㎡
実測1726㎡
差　+41㎡

公図読み面積　1707㎡

資料（1）-3

無理やり合成図

所在　四日市市〇〇町



作成年月日　昭和54年　月　日　　縮尺　1/500　　土地改良図

資料（1）-4

面積の比較

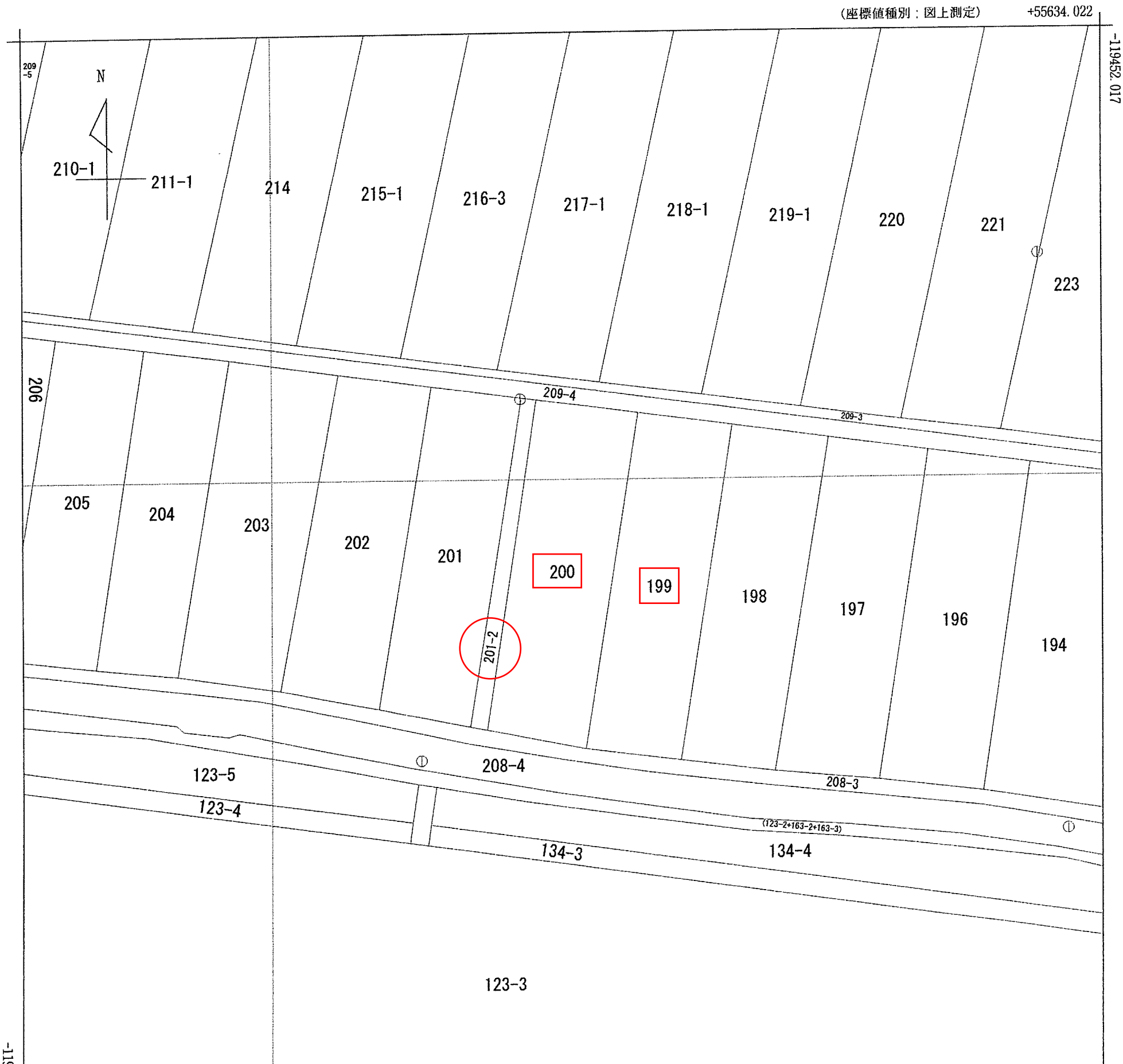
地番	公簿面積	実測面積	公図読み面積	実測との面積差（㎡）	実測面積割合（%）	公図読みとの差（㎡）	公図読み面積割合（%）
10	2703	2903	2808	200	107.40%	95	103.88%
11	2692	2755	2557	63	102.34%	198	94.99%
12	3042	3179	3069	137	104.50%	110	100.89%
13	2017	2044	1993	27	101.34%	51	98.81%
14	1079	1069	1104	-10	99.07%	-35	102.32%
15	1721	1696	1731	-25	98.55%	-35	100.58%
16	1685	1726	1707	41	102.43%	19	101.31%
計	14939	15372	14969	433	102.90%	403	100.20%

14939㎡の公差

甲一	7.109
甲二	19.624
甲三	39.248
乙一	66.273
乙二	125.145
乙三	250.290

(2)
その地区における国土調査成果の精度は？

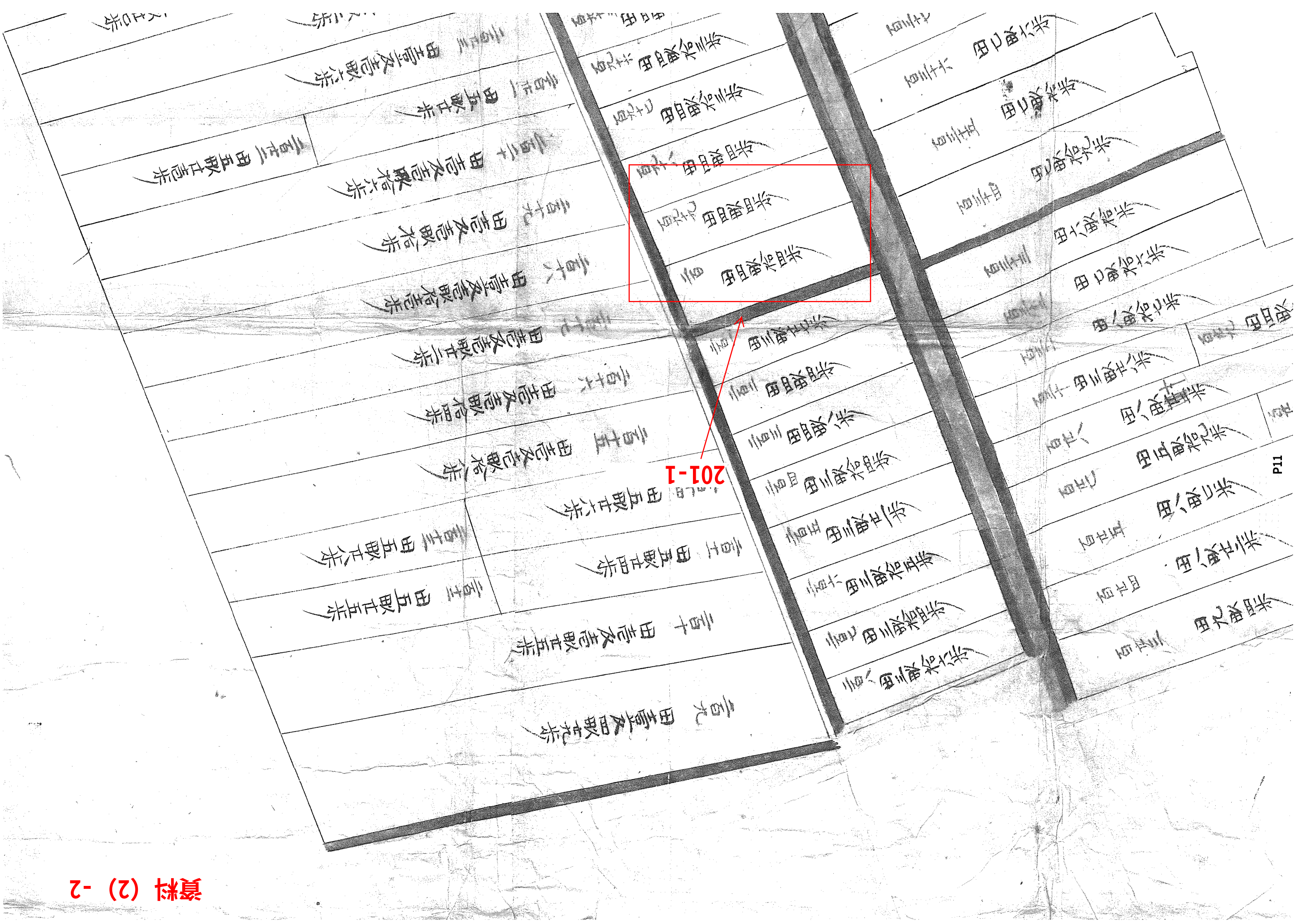
表示年月日：２０１９／０７／０４



地番区域見出	

請求部分	所　在	四日市市				地　番	200番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

(1/1)



資料（2）-2

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１２年２月９日	不動産番号	１９０３
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	四日市市			余白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
１９９番	田	409：		余白	
余白	余白	439： ⋮		③錯誤 国土調査による成果 〔昭和４７年１月１３日〕	
余白	余白	余白 ⋮		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 平成１２年２月９日	
余白	余白	⋮			

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
1	所有権移転	平成　年　月　日 第　号	原因　昭和　年　月　日相続 所有者 順位２番の登記を移記
	余白	余白	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 平成１２年２月９日

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１２年２月９日	不動産番号	１９０３
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	四日市市			余白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
２００番	田	４４２：	余白
余白	余白	４６５：	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和４７年１月１３日〕
余白	余白	余白	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 平成１２年２月９日
余白	余白		

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
1	所有権移転	平成　年　月　日 第　号	原因　昭和　年　月　日相続 所有者 順位２番の登記を移記
	余白	余白	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 平成１２年２月９日

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

資料（2）-5

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１２年２月９日	不動産番号	１９０３
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　在	四日市市			余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
２０１番１	井溝	５２：		余　白	
余　白	余　白	余　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 平成１２年２月９日	
所　有　者	村				

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
1	所有権保存	令和１年６月２８日 第１５０４２号	所有者　四　日　市　市

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

表示年月日：２０１９／１２／０９



地番区域見出	

請求部分	所在	四日市市				地番	201番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

(1/1)

２０１９／１１／２７　０９：５３　現在の情報です。

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１２年２月９日	不動産番号	１９０３
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	四日市市			余白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
１９９番	田	４０９：	余白
余白	余白	４３９：	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和４７年１月１３日〕
余白	余白	余白	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 平成１２年２月９日
余白	余白	４４７：	③錯誤 〔令和１年１１月２６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
1	所有権移転	平成　年　月　日 第　号	原因　昭和　年　月　日相続 所有者 順位２番の登記を移記
	余白	余白	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 平成１２年２月９日

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

２０１９／１１／２７　０９：５３　現在の情報です。

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１２年２月９日	不動産番号	１９０３
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	四日市市			余白	

①地番	②地目	③地積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
２００番	田	４４２：	余白
余白	余白	４６５：	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和４７年１月１３日〕
余白	余白	余白	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 平成１２年２月９日
余白	余白	４７３：	③錯誤 〔令和１年１１月２６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
1	所有権移転	平成　年　月　日 第　号	原因　昭和　年　月　日相続 所有者 順位２番の登記を移記
	余白	余白	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 平成１２年２月９日

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(3)
その地区における区画整理成果の精度は？

表示年月日：２０２０／０４／２１



請求部分	所在	津市					地番	311番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年 月 日			備付年月日(原図)				補記事項		

(1/1)

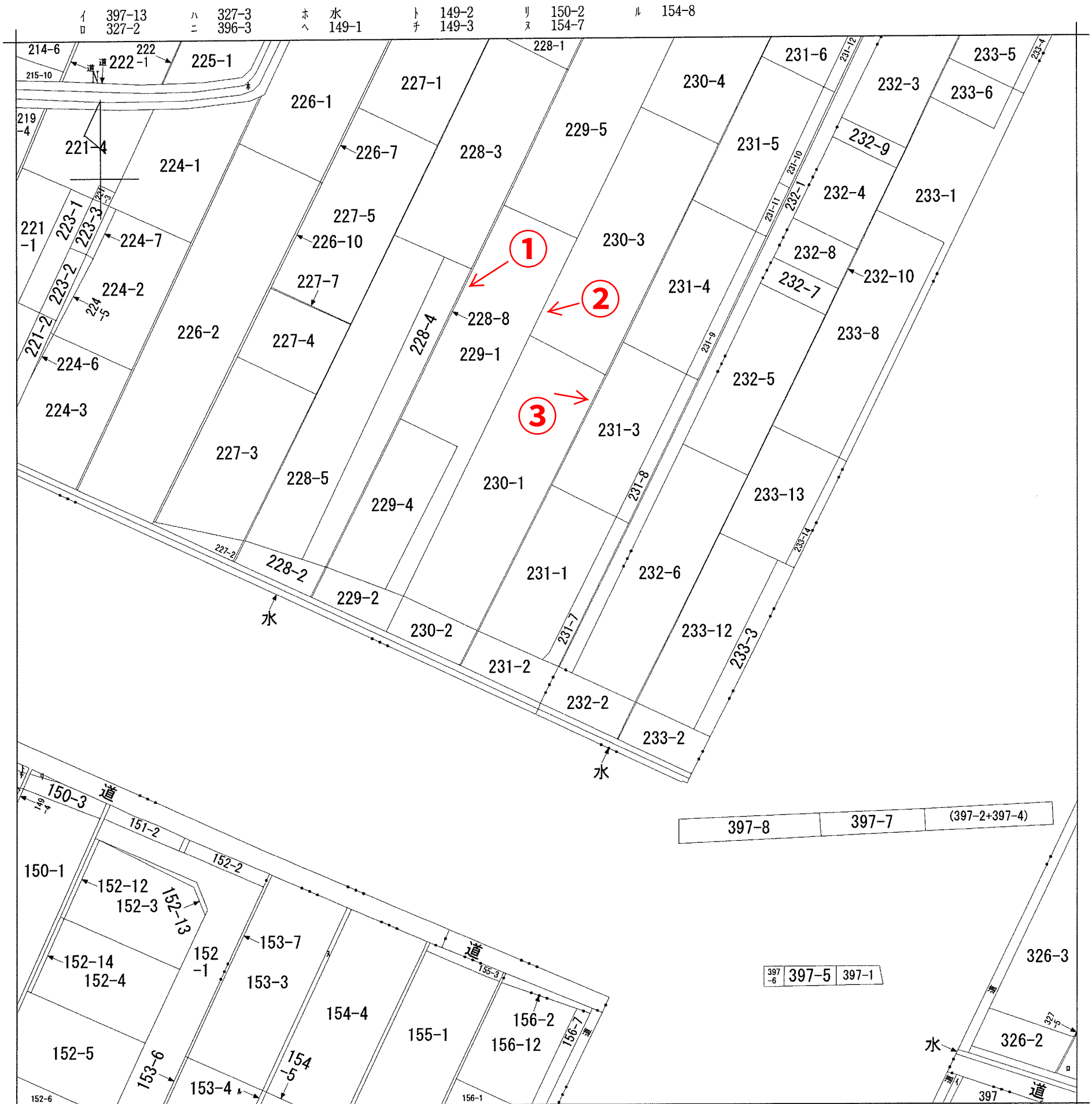
（4）
境界確認
地図訂正
地積更正
（分筆）

「さとうひろゆき」

に聞いてみた？？？

(5)
二線引畦畔は珍しい？

表示年月日：



請求部分	所在	鈴鹿市				地番	231番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治31年10月			備付年月日（原図）		補記事項			

(1/2)

三重県の地籍用語集　第1版　P64

資料（5）-2

読 み	用 語	法制・分類等	書籍名等	内　　容	三重県の地籍I
なわのび	縄延び		土地境界鑑定実務Ⅳ P201	実際の段（反）別が従前の帳簿に記載された段（反）別より多いこと，又再検地して余分の段（反）別を測りだすこと。竿延びともいう。当時の測量が水縄や間竿の測量器具により計測された名残り。縄縮みは反対語	
にせんびきけいはん	二線引畦畔台帳に掲載	明治28年12月県令第56号	明治27年2月27日三重県公報第838号	畦畔を土地台帳に記入すること，畦畔の取調手続きに関する件	
にせんびきけいはん	二線引畦畔		登記研究 208/209/406/407/408	村上三男「所有区分の変遷」 塚田利和「二線引畦畔について」 畦畔について詳細な検討	
にせんびきけいはん	二線引畦畔		本会企画部の調査	県内畦畔存在の地域	
にせんびきけいはん	二線引畦畔という言葉		土地境界鑑定の手引書 P16 日調連	二線引畔畔又は二線引国有畔畔は，「澗池」「あぜ」「くろ」「土手代」等と呼ばれてきた未登記の狭長な土地の俗称で，二線引畔畔等の呼称は古くからあったものではなく，昭和35年8月25日関財財朝第230号をもって，関東財務局長から東京法務局長あての「二線引(無番地)の畔畔地について」と題する通知が発せられて以来，二線引畔畔という呼び方がされるようになったといわれている。この通知文書によって，二線引畦畔は，国有畦畔として，大蔵省所管の普通財産に属すると表明された。	
にせんびきけいはん	二線引畦畔		佐藤甚次郎「明治期作成の地籍図」P169	畦畔調査の順序	
にせんびきけいはん	二線引畦畔	明治9年11月13日内務省達乙130号	明治初年地租改正基礎資料補巻 P148	畦畔は官有民有を問わず本地に編入し外書にて登記すること，ただし，既に畦畔を算せず丈量済みの分は漸次改正すること	
にせんびきけいはん	二線引畦畔	明治17年4月5日大蔵省達号外 地租条例取扱心得書	新井克己「公図の沿革と境界」　資料62	第5条，第6条 田畑の丈量は畦畔際より丈量する， 地主の自由になる畦畔は本地に量入し，自由にならない場合は除却し	
にせんびきけいはん	二線引畦畔			耕地間に介在する畦畔。のり地等の俗称。公図に2本の実践で帯状に囲まれた無地番の畦畔であることから二線引畦畔と呼ばれている。	

P25

(6)
土地地番に「甲・乙・丙」が入る地区がある！

明治十五年二月大蔵省「地租改正報告書」

第十三款　各府県地租改正紀要（抄）

三重県　旧度会県

本地ノ地租改正ハ明治七年三月ニ著手シ同一二年一月ニ至リ整頓ス山林反別ハ本県伊賀伊勢ノ部ヘ合掲ス

其反別四万六千貳拾三町三反六畝拾八歩八合壱勺地価金貳千貳百三拾三万四千三百五拾壱円六拾六銭九厘地租金六拾七万三拾円六拾銭三厘ナリ今其管内ノ景況実施ノ順序ヲ左ニ掲記ス

第一項　管内ノ景況

第一条　管轄

伊勢国ノ内多気、度会、飯野、飯高、一志五郡志摩全国答志、阿児二郡紀伊国ノ内牟婁半郡ヲ管轄ス其村町数七百五拾九戸数七万九千貳百四拾壱人口三拾八万四百七拾五ナリ本地ハ明治九年四月本県ヘ合併セラルト雖トモ改租調理其順序ヲ異ニスルヲ以テ是ヲ別編ト為ス

第二項　郡村地ノ調査

第一条　地押丈量ノ概況

地順番号ハ全村通シ番ヲ用ヒ其大村ハ各字限リ甲乙丙ト区別ス而シテ字界接続ノ地ハ努テ其順序ヲ明晰ニセリ

地図ハ大村ハ一字限図ヲ調整シ之ニ毎地ノ地形ヲ模写スルアリト雖トモ其他多クハ一村限図ヲ製シ各地ノ地形及地目番号反別ヲ記シ又地種ヲ著色セリ

地押ハ戸長及鑑定人総代人等整理ノ後官吏悉皆之ヲ検査セリ

丈量ハ実積ヲ誤ラサルヲ要シ各郡村ノ適宜ニ使用セシム而シテ其成跡ヲ通観スルニ三斜法ヲ用ヒシモノ十分ノ九ニシテ余ハ十字法ヲ用ユ其検査ノ程度ハ一村中百筆コトニ凡三拾筆ニ居ル

第三項　市街地ノ調査

本項調査ノ順序本県伊賀、伊勢ノ部ト同一ナルヲ以テ茲ニ畧シ唯其成跡ヲ挙ル左ノ如シ

表については省略（現代語訳参照）

※14

読み	用語	法制・分類等	書籍名等	内容	三重県の地籍I
ふたつぜんしょ	布達全書		国立国会図書館「出典資料解題」日本法令索引（明治前期）	各省ごとにまとめた布達集である。国会図書館の検索をするとき，的を絞りやすい	
ふで	筆		佐藤甚次郎「明治期作成の地籍図」P129	改租作業の前提としての土地整理，地番の新定「畦畔ヲ以テ一小区ヲナシタル土地」を〈1地〉とし，「一地乃至十地ヲ合セ一地券中ニ記載シタル土地」を〈一筆〉と規定し，「筆」を公簿上の単位土地とし，その所在位置の表示方法として，壬申地券調査の場合のものとは別に，新規に地番が設定された。改めて村あるいは字を単元として一連番号が付けられた。	22
ふで	筆		安藤博「縣治要略」P157	検地帳の面一廉づつ，書載せる田畑屋敷等を一筆と云う	22
ふどうさんとうきほう	不動産登記法明治32年	明治32年2月24日法律第24号不動産登記法		このとき作成されたの登記簿が，コンピュータ化されるまで機能していた。旧表題部は明治32年のこの法律に基づている。	
ぶんけん	分間		佐藤甚次郎明治期作成の地籍図P258	分間絵図の語も，元来は何分何間の割合で縮めたことから起こり，これが基礎単位で，一定の縮尺による地図の意味に転じたものであった。さらに，分間を動詞に用いて，実測することの意味に使用され改租事業における規定や指示にも用いられている。	73, 105, 110
ぶんけん	分間		日本国語大辞典	「分間・分見」土地の高低・遠近・距離などを測量すること。また，それらを記した図。地図。	73, 105, 110
ぶんぴつしごう	分筆枝号	明治10年7月17日三重県布達地乙第41号	松阪郷土資料室	分筆地には，何番ノ内第一，第二というように付す	63
へいちばん	丙地番	明治15年2月地租改正報告書	府県紀要	全村通し番号で，大きな村は字により甲乙丙をつける	67
ほうい	方位		佐藤甚次郎明治期作成の地籍図P256, 257	壬申も地租改正絵図の方位も上が南 明治18年地押し調査までは上が南（例外もある）	

P29

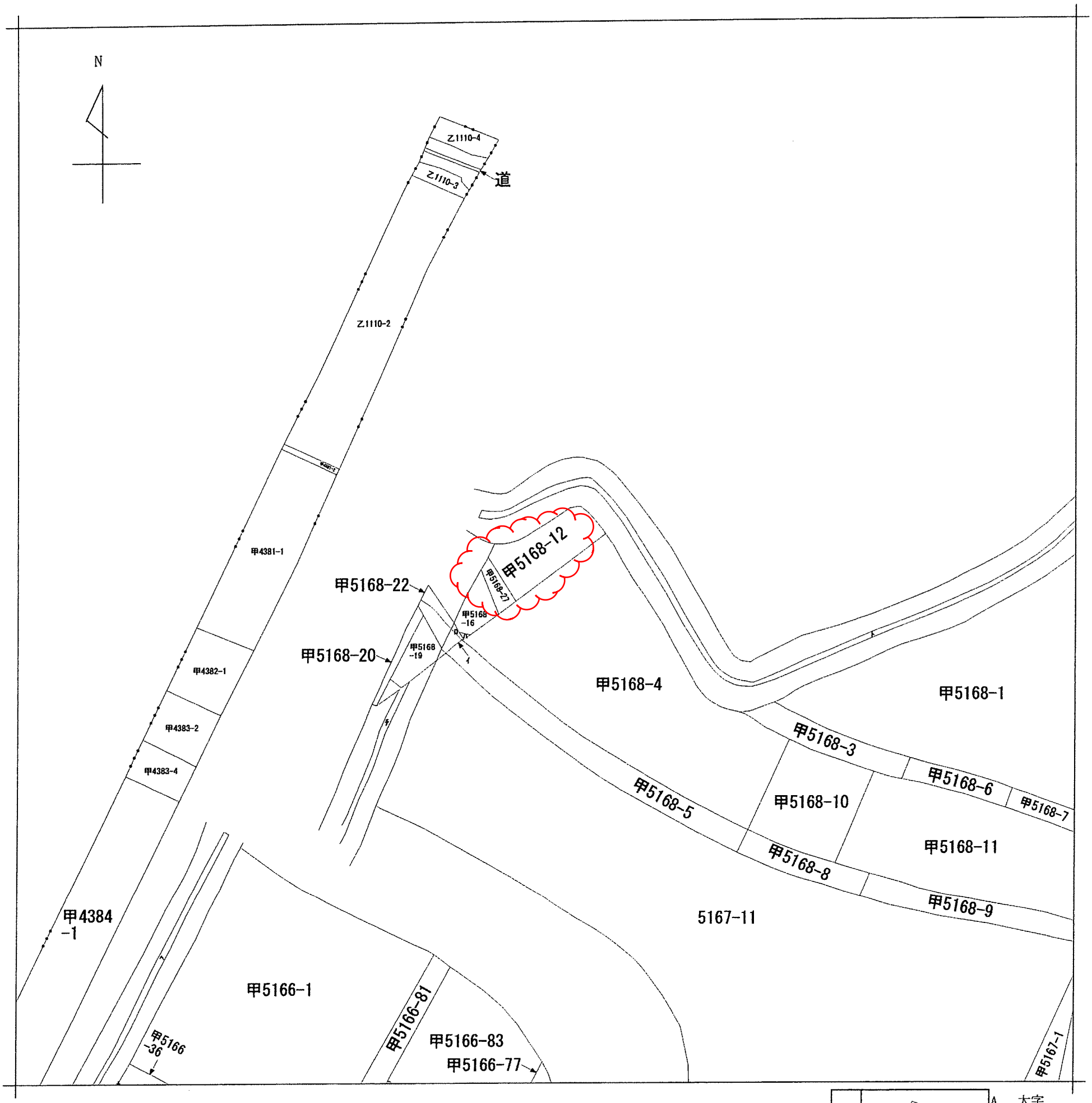
現在の情報です。

表　題　部　（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	１９０３
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	四日市市大字　字			余白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
甲５１６８番２７	原野	５６：：：		甲５１６８番１２から分筆 〔平成　年　月　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
1	所有権移転	昭和　年　月１６日 第　号	原因　昭和　年　月５日売買 所有者 順位１番の登記を転写 平成　年６月２日受付 第　号
2	所有権移転	平成　年　月１３日 第　号	原因　平成　年　月　日売買 所有者 株　式　会　社

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

イ	甲5168-14	ホ	甲5166-13
ロ	甲5168-17	ヘ	道
ハ	甲5168-18	ト	道
ニ	甲5166-105	チ	道



請求部分	所在	四日市市大字　　字				地番	甲5168番12		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

(1/1)

請求事項入力 ▶ 不動産一覧 ▶ 請求／マイページ

マイページ | 不動産請求 | 商業・法人請求 | 動産・債権（概要ファイル）請求

請求事項入力

必要な請求事項を入力してください。

請求方法		◉ 所在指定 ○ 不動産番号指定 ○ 土地からの建物検索指定	閉鎖登記簿		☐ 閉鎖登記簿請求

所在指定

種別		◉ 土地 ○ 建物
所在		先に都道府県を選択してください。直接入力の場合は、市区町村以下を入力してください（例：千代田区霞が関1丁目）。 なお、外字は入力できません。 三重県 ▼ 所在選択 ☐ 直接入力 四日市市大字
地番・家屋番号		読点[,][、]又は空白で区切ることで、最大50件まで複数入力ができます（例：1－1、1－2、1－3、1－4）。 地番・家屋番号一覧 甲5168－27 一覧確認 地番検索サービス

請求内容選択

請求事項の種類（複数選択可能）		☑ 全部事項 ☐ 所有者事項 ☐ 地図 ☐ 土地所在図/地積測量図 ☐ 地役権図面 ☐ 建物図面/各階平面図	共同担保目録		○ 不要 ○ 要 ◉ 要（現在事項）
			信託目録		◉ 不要 ○ 要 ○ 要（現在目録）

ステータスが「取得中」である請求情報は、「請求済」に変わるまで「 最新表示 」をクリックしてください。

請求済となった登記情報の内容を確認するためには、表示・保存可能期間（請求した翌業務日から3業務日）内に必要な登記情報の □ をチェックし、「表示・保存」ボタンをクリックして、PDFファイルをダウンロードしてください。

選択件数:0 件　選択済一覧

すべて を表示する。　← 表示条件の詳細設定　最新表示　1～50件目 / 247件

	No	請求種別	請求詳細	所在/地番又は家屋番号 商号/会社法人等番号	ステータス	請求日時 受付番号	金額（円）	PDFサイズ
□	1	不動産登記（全部事項）	!	土地・三重県四日市市大字 5168－27	該当なし !	2021/02/04 19:10 2021020401155306		
							334	64KB
							364	84KB
							334	54KB
							144	38KB
							144	36KB
							144	36KB
							144	38KB
							144	38KB
							144	40KB

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 次へ >

一覧から削除　再利用 ?　請求 ?　表示・保存 ?

（7）
土地境界は
三次元では
ない！！。

・土地境界は
Ｘ軸・Ｙ軸・Ｚ軸
だけではありません。

あと、
大切な〇〇軸を
加えなければ
なりません。