筆界特定・筆界調査委員の現状と実例紹介

境界鑑定・管理委員会
R7.2.15

本日の研修

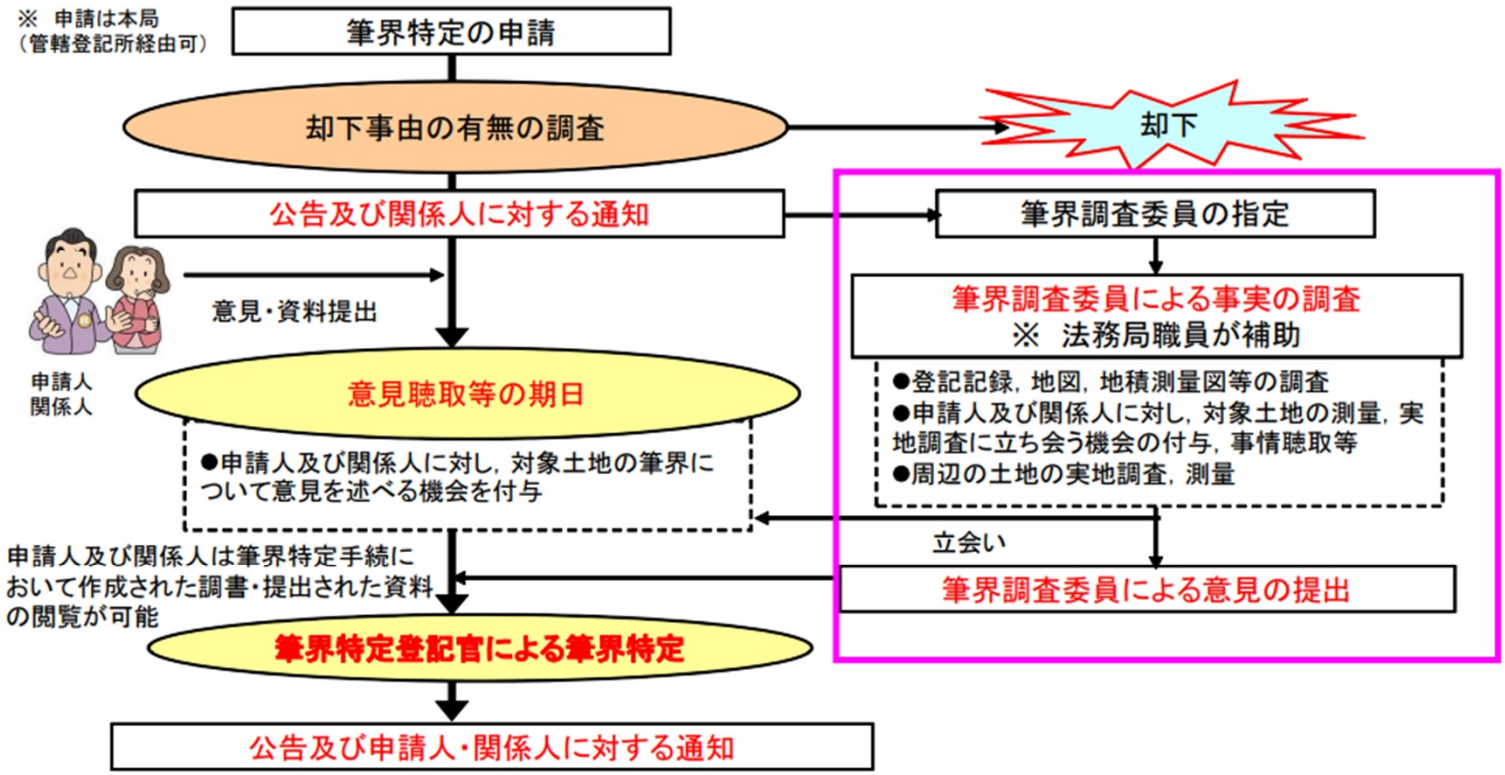
１部　　筆界調査委員の概要、現状把握

筆界調査委員経験者のアンケートをもとに現状に触れる

２部　　実例紹介

実際に法務局で取得した筆界特定書をもとに
パターンが異なる４件の実例紹介

筆界特定手続きの流れ



※ 筆界特定手続の記録は，管轄登記所において保管・公開（不動産登記法，個人情報保護法，情報公開法）する。

筆界調査委員・・・

・知ってはいるが、細かなところはベールに包まれた存在
・業務内容（守秘義務）から基本的に個で抱える
・相談相手は？

筆界調査委員とは

不動産登記法１２７条

１　法務局及び地方法務局に、筆界特定について必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出させるため、筆界調査委員若干人を置く。

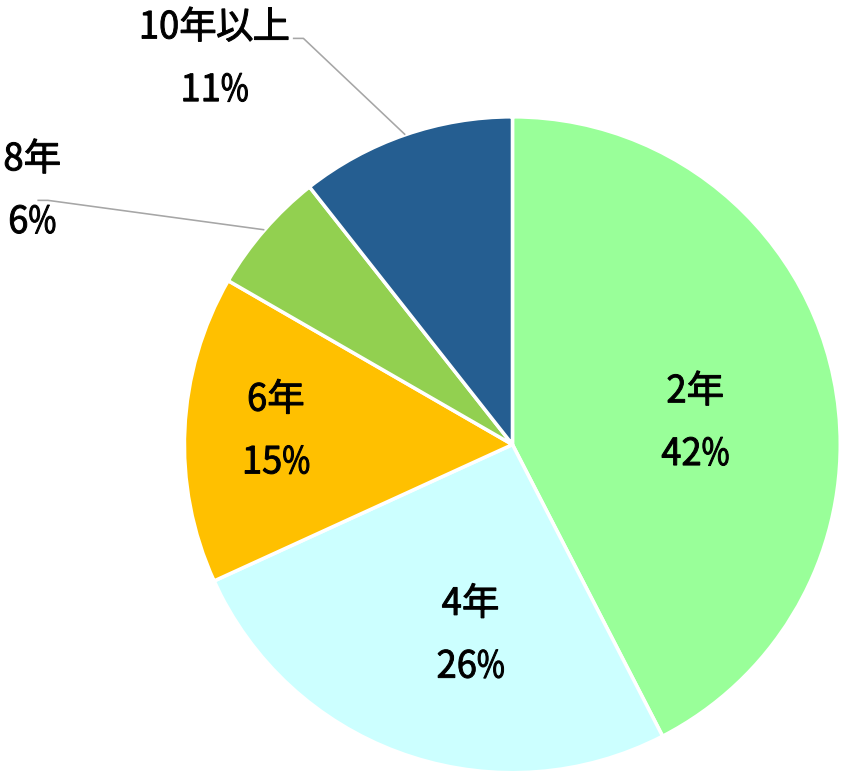
２　筆界調査委員は、前項の職務を行うのに必要な専門的知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命する。

３　筆界調査委員の任期は、二年とする。

４　筆界調査委員は、再任されることができる。

５　筆界調査委員は、非常勤とする

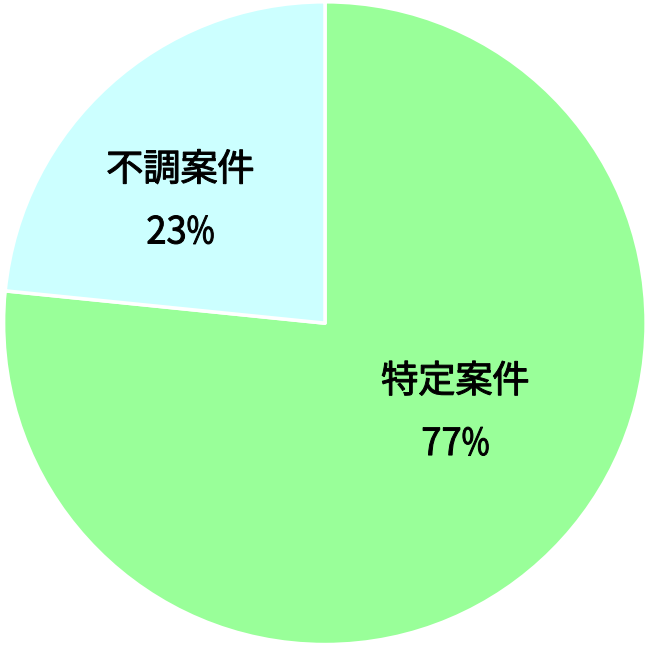
在籍期間



〔本会資料より作成〕

- 任期は１期２年
- 三重会における過去10年の筆界調査委員は66名
  会員の約4分の1
- 66名のうち実際に事件処理した筆界調査委員は41名
  （不調案件含む）

特定・不調



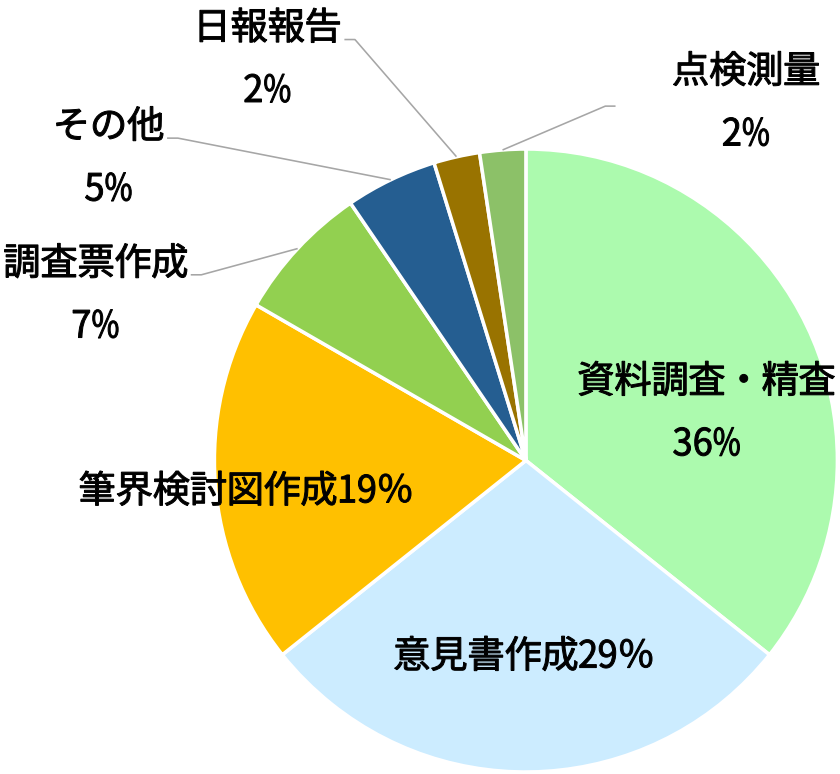
〔アンケート資料より作成〕

・不調案件は途中取下げによるものも含む

※参考（本会資料より）
　過去10年、法務局より約９０件の依頼（不調案件含む）

筆界調査委員の実務

特に大変だったこと・困ったこと



〔アンケート資料より作成〕

・その他意見

途中で法務局担当者が代わったこと

証拠資料が乏しい

特定測量の指示

勤務状況報告書の作成（日報報告）

・実務としてはほかにも・・・

現況等把握調査、調査図素図作成、立会等

アンケート回答１

資料調査等

・提供される資料が広範囲過ぎて、どこのものかを把握するのに時間を要する場合がある

・事件を受託してから、特定されるまでの期間が長いため、再度資料等の見直しが必要になる。出来るだけ短期間に集中して特定していただくと無駄な時間がなくなると思う

・後日筆界について疑問点が出てきても、適時、土地所有者に自由に尋ねることができない

・特定にかかる作業のみを目的に現地に赴くべきであるが、切り替えが難しかった

・分筆申告書の扱いに驚いた（たかが、されど）

・調査範囲が広い

アンケート回答２

意見書、調査票、検討図等

・意見聴取や現地調査等をしてもなお筆界を特定することが困難な事案があり自信を持てない意見書を提出することがあった

・調査票や意見書については、過去の書式や例を提供してもらったが、書き方に慣れていないので時間がかかった

・山林を特定する際に決め手となる構造物がなく、植生界にて意見書を書く際の記載仕方（文章化）が難しい

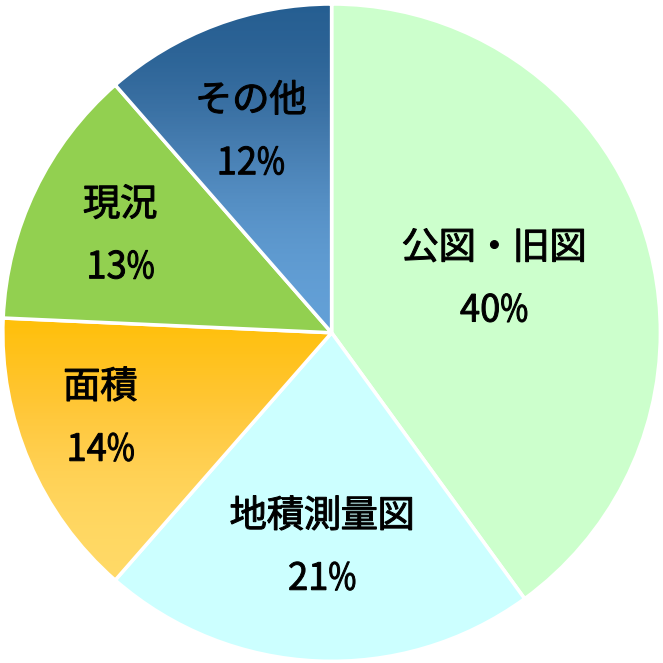
・意見書文案を筆界特定室より提供いただき感謝している。作成時間の 短縮が図られた。決して筆界特定室のみの考えによるものでなく、 調査委員として作成した調査票での内容、現地で申した考えを適切にまとめてあった

・初めて検討図や現況図作成した際に、私が実務で作成した方法で提出。結果、登記官の意図した内容と相違していた為、再作成しました。（参考例として、特定図面と意見書図面はもらってました）

また筆界を捜す作業というのはわかっているのですが、特定にあたっての基本的な考え方も最初に教えて頂きたいです

・筆界が絞り込めない。推定筆界に対して、心証が得られず、何度も検討図を作成した

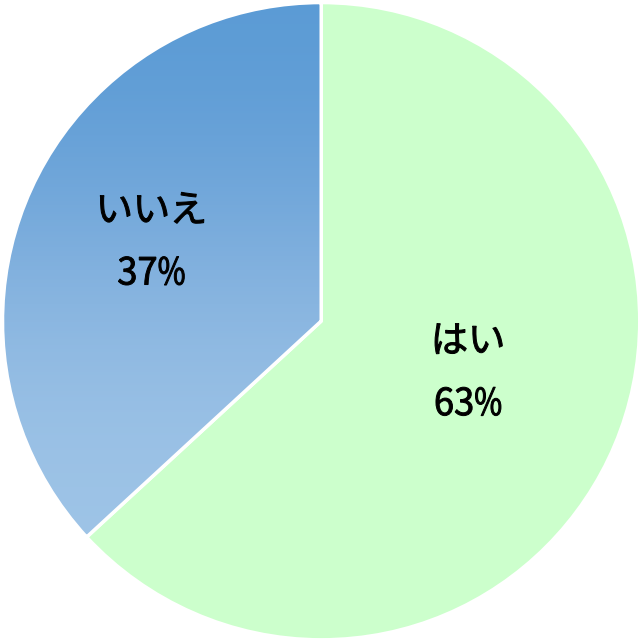
重視した資料



〔アンケート資料より作成〕

・その他意見
異動申告書
航空写真
市旧図（耕地整理換地画定図）
用地測量図
官有地台帳等

特定方法で一般業務との違いを感じましたか？



〔アンケート資料より作成〕

アンケート回答３

一般業務との違い

・一般業務においては面積按分を採用する場合も多くあるが、筆界特定においてはあまり重視されない傾向がある

・一般業務であれば、公図形状より概ね妥当性がある境界線、提出済地積測量図の公差内にある境界線を当事者間の了承により筆界と認定しても構わないと考えるが、筆界特定においては通用しないと考える。筆界特定においては、準司法的手続きとしてとらえ、事案によっては関係人の意見など全く取り入れず、理論的に導き出される筆界を見出す必要があると考えている

・一般業務は地権者及び法務局が納得できる様な検討と資料作りをしますが、筆界特定の作業では担当登記官の考え方を理解して作成するところが違う

・筆界特定業務では、旧土地台帳の閲覧や和紙旧図と現況測量成果図との重ね合わせ作業や和紙旧図の形状の読み取り図と空中写真との重ね図の作成等、解析や今後の方向性を定め、意見書作成までの道筋を見い出すのに時間を要する印象があります

アンケート回答４

一般業務との違い

・広範囲に測量をする傾向がある

・妥協案を示すことなく、独断的に決定する

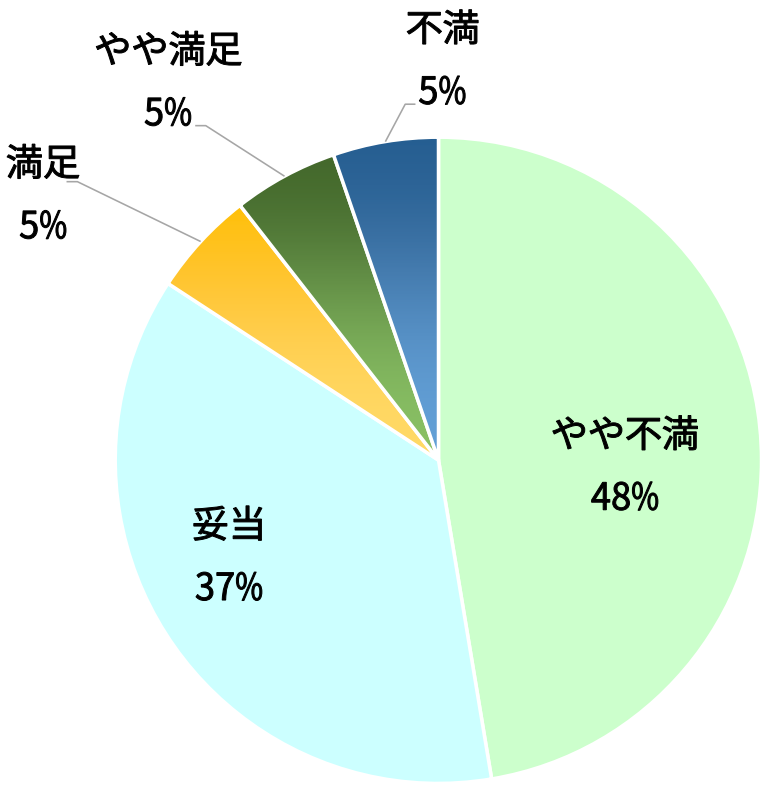
・市旧図（耕地整理における換地確定図）、法務局公図（旧土地台帳附属地図）を重要な資料として「街区中割線」を筆界特定したため、「街区中割線」と異なる提出済地積測量図、確定書、工作物（ブロック塀等）と異なる境界点で筆界特定をしました

・筆界特定の場合は、申請地において申請地土地所有者、隣接土地所有者の意見を伺う時間が少ないように思う

・提出済地積測量図は、作成年代や目的、作成者等をもとに解析すべきであるが、記載の数値資料にとらわれすぎな傾向がある

・公図を重要視し過ぎている。その結果、航空写真と公図の重ね図からプロットした筆界点を安易に採用している。地上で測量した点のほうが、図上でプロットした点よりも正確であることを忘れている

報酬について



〔アンケート資料より作成〕

筆界調査委員の報酬体系は、以下の3 区分

A　3 時間未満 約11,000円、B　3 時間以上 約22,000円、C　その他 約6,700円

※上記の金額は現在(令和6 年12 月)の金額

※A、B は現地調査、事務作業(内業の資料精査、書類・図面作成)等 の金額

※C は、期日に現地調査に行ったが、関係人が欠席等で聞き取りができず成果がなかった時の金額

・筆界調査委員は、非常勤国家公務員と同じ扱いのため、非常勤国家公務員の給与が基準となっている。（給与基準が変わると金額も変更される）

・月単位で精算（計算)し、所得税も源泉徴収される

アンケート回答５

その他

・勉強になる

・大変だけど名誉職である

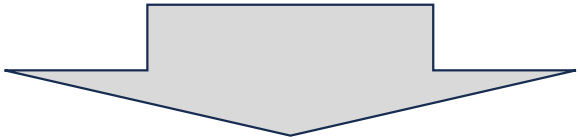
・一般業務を丁寧に処理している土地家屋調査士であれば、筆界調査委員になっても何ら不安はない

・筆界特定なのかＡＤＲなのかなど、申請段階でよくよく検討頂くことで、筆界調査委員の負担が軽減する

・各支部において筆界調査員の選任について苦心が見られるが、安直に年齢順や登録順にすべきではない

筆界調査委員・・・

・知ってはいるが、細かなところはベールに包まれた存在
・業務内容（守秘義務）から基本的に個で抱える
・相談相手は？



ご清聴ありがとうございました