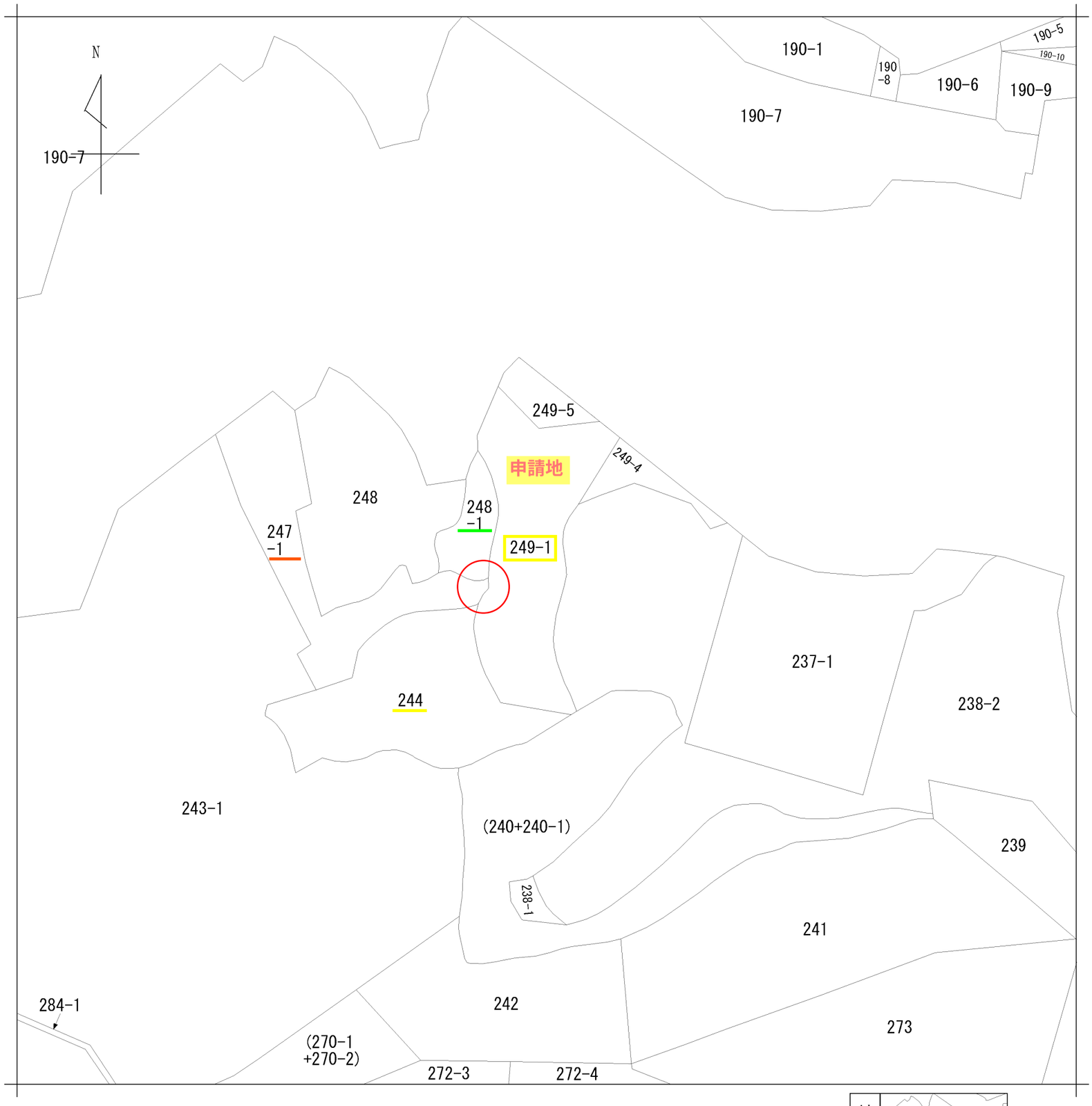
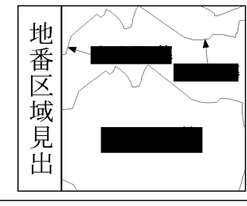
筆界特定・筆界調査委員の現状と実例紹介

実例②

発表者　牛田隆義 委員

表示年月日：２０２４／１２／１９





請求部分	所在	[redacted]				地番	249番1		
出力縮尺	1/600	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			

筆　界　特　定　書

手　続　番　号　　平成[redacted]号
対　象　土　地　　甲　[redacted]町[redacted]２４９番１
　　不動産番号　[redacted]
　　乙　[redacted]町[redacted]２４７番１
　　不動産番号　[redacted]

申　　請　　人　　[redacted]丁目[redacted]
　　[redacted]亡〇〇[redacted]　相続人
　　[redacted]東 大平[redacted]
申請人代理人　　土地家屋調査士　[redacted]登 寄与士[redacted]

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

結　　論

対象土地甲と対象土地乙との筆界は，別紙筆界特定図面（以下「特定図面」という。）中，ＫＡ１１点，ＫＡ１０－１点及びＫＡ１０－２点を順次直線で結んだ線であると特定する。

理由の要旨

第１　前提事実

１　対象土地及びその周辺土地（以下「対象土地等」という。）は，明治時代の地租改正事業（以下「地租改正」という。）により創設された地域である。

２　対象土地甲（以下「甲地」という。）は，申請人が，昭和５７年[redacted]月[redacted]日相続により所有権を取得した。

３　対象土地乙（以下「乙地」という。）は，登記記録の表題部に所有者として，関係人[redacted]西 法男　以下 「関係人 西」という[redacted]の氏名のみ記載されている。

４　本件は，申請人が甲地を実測して地積更正登記をするために，関係人西に甲地と乙地との筆界（以下「本件筆界」という。）について立会いを求めようとしたところ，関係人西の所在が不明であり，立会いを得られないことから，筆界特定申請に及んだ事案である。

[redacted]

第２　対象土地等

１　対象土地等の現況

対象土地等は，[redacted]駅から[redacted]方向へ約１．２キロメートルに位置し，周囲を山林に囲まれた地域である。

以下において，「[redacted]町[redacted]」を所在とする土地については，地番のみで表記する。

(1)　甲地は，おおむね草地であり，樹木が７，８本植栽されている。

甲地と北側に隣接する２４９番５及び公衆用道路である１９０番７との境には，コンクリート土留め及び側溝が敷設されている。

本件筆界付近には側溝（以下「本件側溝」という。）が敷設され，さらに，その西側は，乙地及び２４８番１（以下「関係土地１」という。）が甲地より高く，のり面（以下「本件のり面」という。）が存している。

(2)　乙地の一部は，関係人[redacted]（関 知一 以下「関という。）[redacted]）が所有する関係土地１とともにＮＴＴドコモのアンテナ基地局用地として利用され，その他は山林である。

乙地の南側は，申請人が所有する２４４番（以下「関係土地２」という。）と接しており，占有界を形成する地物等はない。

(3)　対象土地等には，以下の杭が存している。

ア　特定図面中のＫ１点及びＢＸ１点には，金属鋲（以下「Ｋ１点鋲」等という。）が打設されている。

イ　特定図面中のＫ４点，Ｋ５点，Ｋ６点，Ｋ７点，Ｋ８点，Ｋ９点，Ｋ１０点及びＫ１１点には，コンクリート杭（以下「Ｋ４点杭」等という。）が埋設されている。

なお，Ｋ４点杭は，南方向に傾倒している。

ウ　特定図面中のＫ１２点，Ｋ１３点，Ｋ１４点，Ｋ１５点，Ｋ１７点，Ｋ１８点，Ｋ１９点，Ｋ２０点，Ｋ２３点及び１－２Ｓ点には，プラスチック杭（以下「Ｋ１２点杭」等という。）が埋設されている。

２　対象土地の沿革

(1)　甲地の沿革

ア　甲地は，地租改正以降，数度の分筆により形成された土地であるが，地租改正により創設された本件筆界に影響はない。

(2)　乙地の沿革

乙地は地租改正以降，分合筆の経緯はない。

(3)　本件筆界の成立

よって，本件筆界は，地租改正により創設された原始筆界である。

[redacted]

第３　申請人及び関係人の主張

１　本件筆界の主張及びその根拠

本件筆界は，特定図面中のＫ１１点を本件筆界の南端点として，Ｋ１１点とＫ１０点とを直線で結んだ線上である。

その根拠は，甲地は以前から田として使用されてきたためおおむね平地であるが，乙地及び関係土地１は丘陵地のため土地に高低差が生じており，本件のり面ののり尻に既存の杭が埋設されているからである。

２　その他の陳述

また，申請人は，以下のとおり陳述した。

⑴　本件側溝は，いつ，誰が敷設したかは分からないが，以前から存していると思う。

⑵　Ｋ１０点杭及びＫ１１点杭を含む杭は，平成１８年頃に，関係土地１の所有者であり乙地の管理者である関係人[redacted]（関）の立会いを得て，ＮＴＴドコモが埋設した。

⑶　乙地は，関係人[redacted]（関）が管理をしている。

３　関係人[redacted]（関）の陳述

⑴　申請人代理人である土地家屋調査士[redacted]（登 寄与士）（以下「[redacted]（登）調査士」という。）から，現地の筆界は現地に存する杭のとおりである旨の説明を受け，立会い，確認を行った。

⑵　乙地は私の土地であると認識しており，何十年も前から私が固定資産税を支払っている。関係人[redacted]（西）とは面識がない。

⑶　本件側溝は以前から現在の形状であったが，本件のり面は，以前とは形状が変化している。

第４　本件筆界に対する資料及び検討

本件筆界は，地租改正により創設された原始筆界であることから，不動産登記法第１４条第４項に規定する地図に準ずる図面（以下「本件公図」という。）の原図である和紙公図（以下「本件旧公図」という。）が基礎資料となる。したがって，本件筆界を特定するに当たっては，本件旧公図を検討するとともに，対象土地等に係る地積測量図，申請人が提出した図面，現地に存する杭及び構造物について検討することとする。

また，[redacted]（登）調査士が提出した実測図面を点検測量したところ，不動産登記規則第１０条第４項に規定する誤差の限度（以下「公差」という。）を超えず適正に測量されていると認められることから，検討に当たっては，実測図面を点

[redacted]

検測量した図面（以下「現況測量図」という。）を使用する。

1　本件筆界に対する資料

(1)　本件旧公図

管轄登記所には，対象土地等に係る本件公図及び本件旧公図が保管されている。

(2)　甲地に係る地積測量図

管轄登記所には，以下のとおり，対象土地等に係る地積測量図が備え付けられている。

ア　甲地に係る地積測量図（昭和５２年■月■■日作成。以下「昭和５２年２４９番１測量図」という。）

イ　甲地に係る地積測量図（昭和６２年■月■■日作成。以下「昭和６２年２４９番１測量図」という。）

ウ　甲地に係る地積測量図（平成３年■月■■日作成。以下「平成３年２４９番１測量図」という。）

エ　甲地に係る地積測量図（平成２８年■月■日作成。以下「平成２８年２４９番１測量図」という。）

(3)　申請人作成図面（平成２８年■月■日作成。以下「申請人作成図面」という。）

申請人は，申請書とともに申請人作成図面を提出している。

2　資料の検討

(1)　本件旧公図の検討

ア　本件旧公図は，作成者及び作成年月日の記載はないが，その作成様式から明治時代に作成されたものであると認められる。

本件旧公図における本件筆界は，折れ点を１点含んだ線として描画されている。

本件旧公図における対象土地等の位置，配列及び形状は，現地における対象土地等の位置，配列及び形状とおおむね一致するが，本件旧公図における本件筆界は屈曲した線であるのに対して，現地における杭及び本件側溝並びに本件のり面は直線である。

イ　空中写真では，撮影当時の土地の地形や利用状況等をおおむね把握することができる。昭和５０年に撮影された空中写真及び平成２３年に撮影された空中写真（以下，総称して「空中写真」という。）と本件旧公図とを重ねると，空中写真に投影された占有境は，本件旧公図とほぼ一致する。

また，平成２３年空中写真における本件筆界付近には本件のり面が直線で投影されているが，昭和５０年空中写真における本件筆界付近は，高低

■■■■■■■■

差は確認できるが本件のり面と同一の形状を確認することはできない。

(2)　甲地に係る地積測量図

ア　昭和５２年２４９番１測量図

昭和５２年２４９番１測量図は，２４９番１から２４９番２を分筆した際の地積測量図である。２４９番１は残地として処理されており，境界標及び辺長等の表記はない。

昭和５２年２４９番１測量図における本件筆界は，１点の折れ点を含む屈曲した線として描画されている。

イ　昭和６２年２４９番１測量図

昭和６２年２４９番１測量図は，２４９番１から２４９番３を分筆した際の地積測量図である。２４９番１は残地として処理されており，２４９番１と２４９番３の筆界には境界標の位置及びその種類並びに三斜法による辺長が表記されている。

昭和６２年２４９番１測量図における本件筆界は，２点を直線で結んだ線である。

昭和６２年２４９番１測量図に表記されている２４９番３の北西側筆界線は１８．４６メートルであるところ，現況測量図におけるＭＣ２点杭からＫ２点までの距離は１８．３９メートルであり，公差の限度内で一致する。

ウ　平成３年２４９番１測量図

平成３年２４９番１測量図は，２４９番１から２４９番４を分筆するために作成された地積測量図である。２４９番１は残地として処理されており，２４９番１と２４９番４との筆界には境界標の位置及び種類並びに三斜法による辺長が表記されている。

平成３年２４９番１測量図に描画されている本件筆界は，２点を直線で結んだ線である。

平成３年２４９番１測量図に表記されている１点から１１点までの辺長は１１．７２メートルであるところ，現況測量図におけるＫ１点鋲からＫ２０点杭までの距離は１１．７２メートルであり，一致する。

エ　平成２８年２４９番１測量図

平成２８年２４９番１測量図は，２４９番１から２４９番５を分筆するために作成された地積測量図である。平成２８年２４９番１測量図には，２４９番５について座標法による辺長，地積，境界標の位置及びその種類が，甲地について一部座標法による辺長，境界標の位置及びその種類並びに残地計算による地積が記載されている。また，平成２８年２４９番１測

[redacted]

量図に描画されている本件筆界は，２点を直線で結んだ線である。

なお，平成２８年２４９番１測量図は，関係人西の立会いができないため，２４９番１は残地として処理されている。

(3) 申請人作成図面

申請人作成図面は，平成２８年２４９番１測量図の際に確認及び測量した事項が記載された図面である。平成２８年２４９番１測量図には甲地における境界標の位置及び種類並びに辺長が表記されていないところ，申請人作成図面には甲地に係る境界標の位置及び種類並びに各点の座標値が示されており，甲地に隣接する土地について，関係人西以外の土地所有者との立会が行われた旨が記載されている。申請人作成図面によれば，本件筆界の南端点はＫ１１点と示され，北端点付近には筆界点はなく，本件筆界を含め，甲地と関係土地１との折れ点であるＫ１０点まで筆界線は直線で描画されている。

申請人作成図面における各辺長と現況測量図における各点間距離とは一致する。

なお，申請人作成図面におけるＫ２点及びＫ３点は，既設のコンクリート杭と表記されているが，現在は亡失している。

3 現地に存する境界標等の検討

(1) Ｋ４点杭，Ｋ５点杭，Ｋ６点杭，Ｋ７点杭，Ｋ８点杭，Ｋ９点杭，Ｋ１０点杭及びＫ１１点杭

Ｋ４点杭，Ｋ５点杭及びＫ６点杭は，平成２８年２４９番１測量図を作成する際に申請人及△□市が境界を確認している。

Ｋ６点杭，Ｋ７点杭，Ｋ８点杭，Ｋ９点杭，Ｋ１０点杭及びＫ１１点杭は，平成１８年頃に申請人及び関係人関が立会い，確認した境界標であり，平成２８年甲測量図を作成する際に，申請人及び関係人関が境界を確認しているが，Ｋ１１点杭について，関係人西は立ち会っていない。

また，Ｋ４点杭からＫ１０点杭までは，ほぼ，本件側溝に沿って埋設されているが，Ｋ１１点杭は本件側溝から約０．５メートル離れた位置に埋設されている。

本件旧公図における本件筆界の形状は屈曲した線であるところ，Ｋ１０点杭とＫ１１点杭とを結んだ線は直線であり，本件旧公図における形状とは一致しない。本件旧公図における本件筆界の南端点と甲地，関係土地１及び１９０番７の３筆境を現況測量図中のＫ１０点杭とＫ１１点杭に重ね合わせてみると，本件筆界は，本件側溝よりも東側に位置することになる。

以上のことから，Ｋ１０点杭及びＫ１１点杭を本件筆界を特定するための境界標とするのは相当でない。

(2)　Ｋ１２点杭，Ｋ１３点杭，Ｋ１４点杭及びＫ１５点杭

Ｋ１２点杭，Ｋ１３点杭，Ｋ１４点杭及びＫ１５点杭は，平成２８年２４９番１測量図を作成する際に埋設され，甲地と関係土地２との筆界として申請人が確認した境界標である。

(3)　Ｋ１７点杭，Ｋ１８点杭，Ｋ１９点杭及びＫ２０点杭

Ｋ１７点杭，Ｋ１８点杭及びＫ１９点杭は，既存の境界標であり，平成２８年２４９番１測量図を作成する際に，申請人及び２３８番２の土地所有者が境界を確認している。また，Ｋ１７点杭は甲地，２３８番２及び２４０番との３筆境であることから，２４０番の土地所有者も境界を確認している。

なお，Ｋ２０点杭は，平成２８年２４９番１測量図を作成する際に埋設された境界標である。

(4)　Ｋ１点鋲，Ｋ２３点杭，１－２Ｓ点杭及びＢＸ１点鋲

Ｋ２３点杭，１－２Ｓ点杭，ＢＸ１点鋲及びＫ１点鋲は，平成２８年２４９番１測量図を作成する際に埋設された境界標である。

(5)　(1)から(4)のことから，申請人，関係人関、△□市で確認されているＫ６点杭及び申請人，２３８番２及び２４０番の土地所有者において確認されているＫ１７点杭を本件筆界を特定するための資料とするのが相当である。

4　本件のり面及び本件側溝の検討

昭和５０年空中写真によれば，本件筆界付近にのり面は存しているものの本件のり面の形状とは相違している。

また，上記３(1)の境界標は，Ｋ１１点を除いて，本件側溝の側面に埋設されていることから，本件側溝はおおむね占有境として認識されていたことが認められるが，申請人及び関係人関は，本件側溝の敷設の経緯について不明であると陳述している。

これらのことから，本件のり面及び本件側溝について，本件筆界を探索するための直接的な資料とすることは，相当ではない。

第５　本件筆界に対する判断

本件筆界は原始筆界であることから，上記で検討した本件旧公図，甲地に係る地積測量図及び申請人作成図面並びに現地に存する境界標に基づいて判断する。

1　本件筆界の南端点及び折れ点について

本件旧公図によれば，本件筆界の南端点は，甲地，乙地及び関係土地２の３筆境の点である。

第４の３から，本件旧公図における甲地，関係土地１及び甲地の北東側に隣

接する１９０番７の３筆境及び甲地，２３８番２及び２４０番の３筆境の点を，現況測量図におけるＫ６点及びＫ１７点杭と重ね合わせると，本件筆界の南端点は，特定図面中のＫＡ１１点とするのが相当である。

また，同様に重ね合わせると，本件筆界の折れ点は，特定図面中のＫＡ１０－１点とするのが相当である。

２　本件筆界の北端点について

本件旧公図によれば，本件筆界の北端点は，甲地，乙地及び関係土地１との３筆境の点である。上記１と同様に，本件旧公図と現況測量図とを重ね合わせると，本件筆界の北端点は，特定図面中のＫＡ１０－２点であるとするのが相当である。

３　なお，上記１及び２で特定したＫＡ１１点，ＫＡ１０－１点及びＫＡ１０－２点を含み，Ｋ１０点杭，Ｋ９点杭，Ｋ８点杭，Ｋ７点杭，Ｋ６点杭，Ｋ５点杭，Ｋ４点杭，Ｋ２３点杭，１－２Ｓ点杭，ＢＸ１点鋲，ＡＸ１点鋲，Ｋ１点鋲，Ｋ２０点杭，Ｋ１９点杭，Ｋ１８点杭，Ｋ１７点杭，Ｋ１６点，Ｋ１５点杭，Ｋ１４点杭，Ｋ１３点杭，Ｋ１２点杭及びＫＡ１１点を順次結んだ線で囲んだ甲地の面積は，５８６．１７㎡であるところ，公図読取り面積は５７９．７８平方メートルであり，その差６．３９平方メートルは，公差の限度内である。

第６　まとめ

以上を総合的に判断すれば，本件筆界は，結論のとおり特定するのが相当である。

なお，筆界調査委員の意見も同旨である。

平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日

津地方法務局

筆界特定登記官　[redacted]

[redacted]

筆界特定図面

対象土地甲の所在	[redacted]町[redacted]249番1
対象土地乙の所在	[redacted]町[redacted]247番1

特定点の座標

測　点	X	Y
KA11	2170.741	1993.374
KA10-1	2168.771	1995.446
KA10-2	2168.494	1997.204

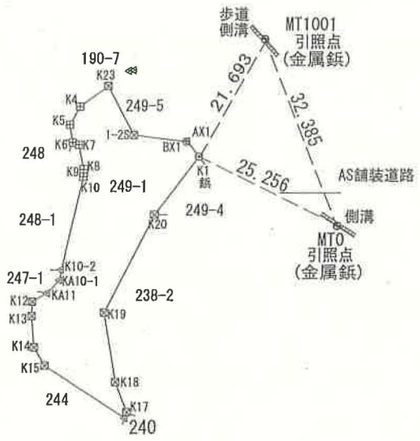
測量の基礎とした基本三角点等

測　点	X	Y
MT0	2123.679	2004.320
MT1001	2135.771	2034.363

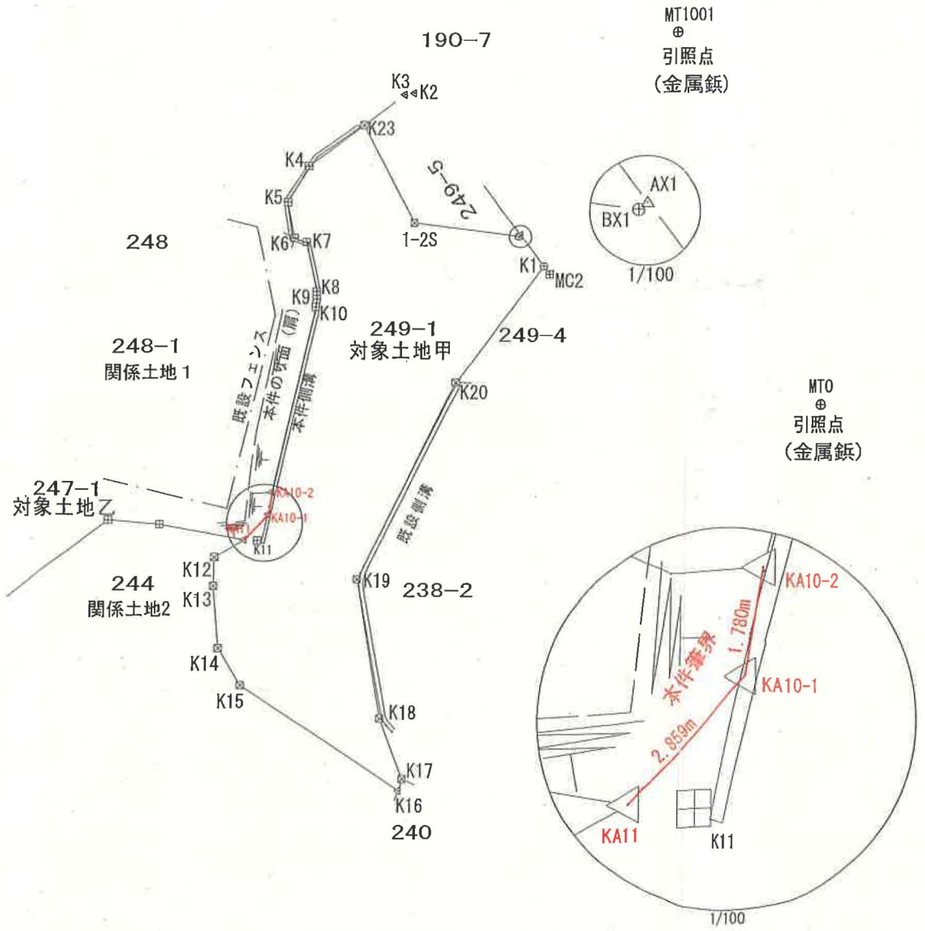
任意座標
平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日測量

引照点概略図

S=1/1000



凡　例	
⊠	プラスチック標
田	コンクリート標
⊕	金　属　鋲
△	計　算　点



手続番号	平成[redacted]年[redacted]号	縮尺	1／500

[redacted]

これは筆界特定書の写しである。

令和６年９月25日

[redacted]

登記官 [redacted]