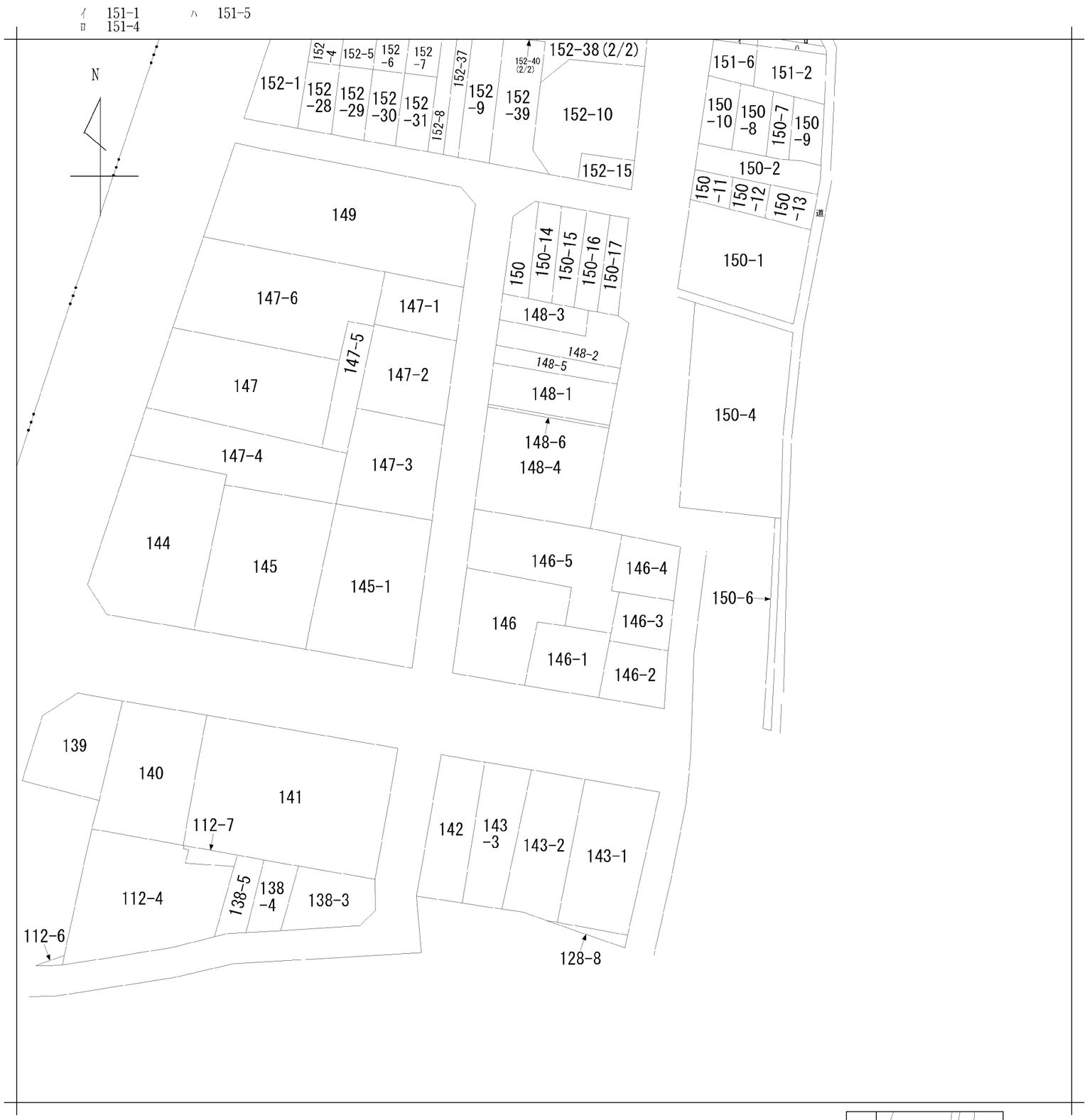
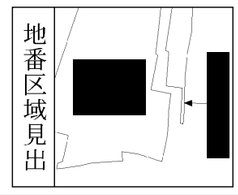
筆界特定・筆界調査委員の現状と実例紹介

実例③

発表者　森下健二 委員

表示年月日：２０２４／１２／２３





請求部分	所在	[redacted]				地番	146番5		
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　　令和■年第■号
対　象　土　地　　甲　■■市■■■丁目１４６番５
　　不動産番号　■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
　　（以下「甲地１」という。）
　　乙　■■■■■■■■丁目１４６番４
　　不動産番号　■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
　　（以下「乙地１」という。）

手　続　番　号　　令和■年第■号
対　象　土　地　　甲　甲地１
　　乙　■■■■■■■■丁目１４６番３
　　不動産番号　■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
　　（以下「乙地２」という。）

手　続　番　号　　令和■年第■号
対　象　土　地　　甲　■■■■■■■■丁目１４６番１
　　不動産番号　■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
　　（以下「甲地２」という。）
　　乙　乙地２

令和■年第■号及び第■号につき
申　請　人　■■■■■■■■■■町■番■■■■■■号
　　■■■■■■■■（以下「申請人■■■■」という。）
令和■年第■号につき
申　請　人　■■■■■■■■丁目■■番■■号■■■■■■■■■■■■
　　■■■■■■■■（以下「申請人■■■■」という。）

上記２名
申請人代理人　■■■■■■■■町■■■■■■番地■
　　土地家屋調査士　■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

[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

1　手続番号　令和[redacted]年第[redacted]号

甲地１と乙地１との筆界は，別紙筆界特定図面（以下「特定図面」という。）中のＫ１点，Ｋ２点及びＫ３点の各点を順次直線で結んだ線であると特定する。

2　手続番号　令和[redacted]年第[redacted]号

甲地１と乙地２との筆界は，特定図面中のＫ３点とＫ４点とを結んだ直線であると特定する。

3　手続番号　令和[redacted]年第[redacted]号

甲地２と乙地２との筆界は，特定図面中のＫ４点とＫ５点とを結んだ直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，申請人[redacted]が，甲地１と乙地１との筆界（以下「本件筆界１」という。）及び甲地１と乙地２との筆界（以下「本件筆界２」という。）について，申請人[redacted]が，甲地２と乙地２との筆界（以下「本件筆界３」といい，本件筆界１ないし本件筆界３を併せて「本件全筆界」という。）について，乙地１及び乙地２の所有者に筆界を確認する必要があるところ，申請人[redacted]及び申請人[redacted]と乙地１及び乙地２との所有者の間で，筆界の位置についての認識が一致せず，本件全筆界が確認できなかったことから，申請に至った事案である。

なお，以下「[redacted]市[redacted]丁目」所在の土地は，地番のみで表記する。

2　対象土地及びその周辺の土地の状況

(1) 概況

対象土地周辺は，近鉄[redacted]駅から北東へ約３００メートルのところに位置する住宅及び店舗が混在する平たんな市街地である。

(2) 対象土地及び関係土地の配置

対象土地及び関係土地の位置関係は，特定図面及び津地方法務局[redacted]（以下「管轄登記所」という。）に備え付けられている不動産登記法第１４条第４項に定める地図に準ずる図面（以下「本件公図」という。）に描かれ

[redacted]

[redacted]

ているとおりである。

(3) 対象土地等の沿革及び現況

対象土地を含む周辺の土地は，昭和３２年[redacted]月[redacted]日に耕地整理事業（以下「本件耕地整理」という。）により創設された土地である。

創設当時の１４６番（以下「元１４６番」という。）は，昭和３２年[redacted]月[redacted]日地目変換を原因として「田」から「宅地」に地目が変更され，昭和３３年[redacted]月[redacted]日に元１４６番から１４６番，甲地２，１４６番２（以下「関係土地２」という。），乙地２及び乙地１に分筆（以下「元１４６番分筆」という。）され，昭和３３年[redacted]月[redacted]日に１４６番から１４６番及び甲地１に分筆（以下「甲地１分筆」という。）されている。

１５０番４（以下「関係土地１」という。）は，明治時代の地租改正事業により創設された後に分筆された土地である。

対象土地を含む周辺の土地は，昭和[redacted]年[redacted]月[redacted]日に現在の所在である「[redacted]丁目」に変更されている。

ア　甲地１について

甲地１の所有権登記名義人は，申請人[redacted]であり，平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日相続を原因として所有権を取得している。

なお，甲地１は，甲地１分筆により形成された土地であり，駐車場及び建物の敷地として利用されていたが，建物が取り壊されて，現在，更地となっている。

イ　甲地２について

甲地２の所有権登記名義人は，申請人[redacted]であり，令和[redacted]年[redacted]月[redacted]日売買を原因として所有権を取得している。

なお，申請人[redacted]は，本件手続の当初の申請人であった[redacted]（以下「前申請人[redacted]」という。）から，その地位を承継している。

また，甲地２は，元１４６番分筆により形成された土地であり，居宅の敷地として利用されている。

ウ　乙地１について

乙地１の所有権登記名義人は，[redacted]（以下「関係人[redacted]」という。）であり，平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日売買を原因として所有権を取得しいる。

なお，乙地１は，元１４６番分筆により形成された土地であり，居宅の敷地として利用されている。

[redacted]

[redacted]

エ　乙地２について

乙地２の所有権登記名義人は，[redacted]（以下「関係人[redacted]」という。）であり，平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日相続を原因として所有権を取得している。

なお，乙地２は，元１４６番分筆により形成された土地であり，居宅の敷地として利用されている。

オ　関係土地１について

関係土地１の所有権登記名義人は，[redacted]（以下「関係人[redacted]」という。）であり，平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日相続を原因として所有権を取得している。

なお，関係土地１は，昭和６年１２月に地目が「田」から「宅地」に変更されており，関係土地１の北側部分は，居宅の敷地として，南側部分は舗装された駐車場として，それぞれ利用されている。

カ　関係土地２について

関係土地２の所有権登記名義人は，[redacted]（以下「関係人[redacted]」という。）であり，平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日売買を原因として所有権を取得している。

なお，関係土地２は，元１４６番分筆により形成された土地であり，居宅の敷地として利用されている。

３　対象土地等に存する境界標及び囲障等

(1) 対象土地付近には，申請人代理人が現地で測量して作成した図面（以下「現況測量図」という。）中の次の点に境界標が存在する。

なお，以下，各点名は現況測量図中に表記した点名をいう。

ア　１３４Ｃ点の位置にコンクリート杭

イ　１０１点，１０２点，１１１点，１３０Ｒ点，１５０点，１５１点，１５６点，１５７点，１５８点及び２０７点の各位置に金属標

(2) 甲地１と乙地１との筆界付近には，乙地１側にコンクリートのタタキ（以下「乙地１タタキ」という。）が存在している。

(3) 乙地１と関係土地１との筆界付近には，２段積みのコンクリートブロック（以下「本件ブロック」という。）が東西方向にわたって設置されており，本件ブロックが占有界となっている。

なお，１３４Ｃ点のコンクリート杭（以下「１３４Ｃ点コン杭」という。）は，乙地１の北東角の筆界点付近において，本件ブロックの南面に接

[redacted]

[redacted]

するように設置されている。

また，本件ブロックの西端の南角付近にはプラスチック杭が設置されている。

(4) 甲地２とその南側に接する道路（以下「南側道路」という。）との筆界付近には，甲地２側にブロック塀が東西方向にわたって設置されており，当該ブロック塀の基礎が官民の占有界となっている。

なお，１０１点及び１０２点の金属標（以下「１０１点金属標」，「１０２点金属標」という。）は，それぞれ当該ブロック塀の基礎の南東角及び南西角に設置されている。

(5) 関係土地１及び１４８番４の筆界付近には，ブロック塀（以下「西側ブロック塀」という。）が南北方向にわたって設置されており，西側ブロック塀が占有界となっている。

なお，１１１点の金属標（以下「１１１点金属標」という。）は，西側ブロック塀の南端の西角に設置されている。

(6) 乙地２及び関係土地２の筆界付近には，明らかに周囲にあるブロック積みよりも古いブロック塀（以下「乙地２南側ブロック」という。）が東西方向にわたって設置されており，乙地２南側ブロックが占有界となっている。

(7) 関係土地２の南東角の筆界付近には，ブロック積み（以下「関係土地２ブロック」という。）が，南側道路の北部分にある東西方向に延びているＵ字側溝と並行に，約１０センチメートル北方向に移動した位置に設置されており，また，関係土地２の南東角の筆界付近でほぼ直角に北方向へ折れて設置されている。

なお，１３１点は，関係土地２ブロックが南東角で北側に折れる外側の点（以下「１３１点ブロック角」という。）である。

第２　申請人及び関係人の主張並びにその根拠

１　申請人[redacted]の主張及びその根拠

本件筆界１及び本件筆界２は，１１６点，Ｃ１６０点，Ｃ１６１点及び１５６点を順次直線で結んだ線であると主張する。

その根拠としては，甲地１と乙地１及び乙地２との筆界付近にかつて存在したトタン塀は，立会いを経て築造されたものであり，トタン塀の柱跡を測量したところ，トタン塀の柱跡が本件公図及び[redacted]市に保管されている元１４６番分筆の分筆申告書に添付された図面（以下，分筆申告書及び添付された図面を

[redacted]

[redacted]

「本件分筆申告図」という。）の位置とおおむね一致したことから，既存の境界標である１５６点及び１３４Ｃ点を基点として，本件分筆申告図に記載された辺長を参考にして，１１６点，Ｃ１６０点及びＣ１６１点を作成したものである。

２　申請人[redacted]の主張及びその根拠

本件筆界３は，１５６点と１３０Ｒ点とを結んだ直線であると主張する。

その根拠としては，申請人代理人は，前申請人[redacted]から，甲地２を購入する際に，境界確認済みの土地であるとして購入したと聞いていること及び上記２点の境界標が，当該購入時の境界確認書に添付されている写真と変わりないからである。

３　関係人[redacted]の主張及びその根拠

本件筆界１は，乙地１タタキの西側に，かつて幅３０から５０センチメートルほどの「どぶ」が南北方向に存在しており，同どぶの西側が筆界であると主張する。

その根拠としては，当該どぶを関係人[redacted]が取得する前の所有者から使用していたからである。

４　関係人[redacted]の主張

もともと甲地１側には塀があったが，既に取り壊されているため，本件筆界２の位置を指し示すことはできないが，住宅地図によると，本件筆界２は，乙地１の南西角と関係土地２の北西角とを結んだ直線であり，本件筆界１と本件筆界２とを通じてクランク状になることはないと主張する。

５　関係人[redacted]の主張及びその根拠

関係人[redacted]は，意見聴取等の期日を欠席したが，特定調査において関係人[redacted]の孫から，関係土地１と南側に隣接する土地との筆界は，本件ブロックの南面及び本件ブロックの南西角と西側ブロック塀の南端を結んだ直線であると主張された。

その根拠としては，本件ブロック及び西側ブロック塀が，関係人久保田の所有する構造物である。

６　関係人[redacted]の主張

関係人[redacted]は，意見聴取等の期日を欠席したが，特定調査において関係人[redacted]の子からは，本件筆界３の南端点についての明確な主張はなかった。

第３　本件全筆界の検討に用いる資料等

[redacted]

[redacted]

1　地図に準ずる図面

管轄登記所には，対象土地が描かれている本件公図及び本件耕地整理によって作成された縮尺６００分の１の和紙公図（以下「本件和紙公図」という。）が保管されており，本件和紙公図における対象土地及び関係土地の配列については，現地における位置と一致している。

本件筆界１は，甲地１，乙地１及び関係土地１の三筆境から南方向に伸びる直線が東方向に折れる点及びその折れ点と甲地１，乙地１及び乙地２の三筆境（以下「甲地１東三筆境」という。）とを結んだ直線で描画されている。

本件筆界２は，甲地１東三筆境と甲地１，甲地２及び乙地２の三筆境（以下「甲地１南東三筆境」という。）とを結んだ南北方向の直線で描画されている。

本件筆界３は，甲地１南東三筆境と甲地２，乙地２及び関係土地２の三筆境（以下「乙地２南西三筆境」という。）とを結んだ南北方向の直線で描画されている。

2　換地図

[redacted]市には，本件耕地整理によって作成された縮尺６００分の１の図面（以下「換地図」という。）が保管されている。

なお，換地図には，各土地の区画，面積及び辺長の記載がされているが，辺と辺とがつくる角度や境界標は記載されていない。

3　地積測量図

管轄登記所には，対象土地及び関係土地に係る地積測量図は保管されていないが，甲地１の北側に隣接する１４８番４の土地について，平成２６年[redacted]月[redacted]日に１４８番４を１４８番４と１４８番６に分筆した際に提出された地積測量図（以下「１４８番４測量図」という。）が保管されている。

4　申告書図面

(1) 地目変換申告図

[redacted]市には，元１４６番が昭和３２年[redacted]月[redacted]日に地目変換を原因として「田」から「宅地」に地目を変更した際に提出された地目変換申告書及び添付図面（以下「地目変換申告図」という。）が保管されている。

地目変換申告図には，元１４６番の形状が描画され，三斜法による面積計算式及び辺長が記載されている。

(2) 本件分筆申告図

[redacted]市には，本件分筆申告図が保管されており，１４６番，甲地２，関係土地２，乙地１及び乙地２の形状並びに本件全筆界が描画され，乙地１，乙

[redacted]

[redacted]

地２及び関係土地２については，三斜法による面積計算式及び辺長が記載されている。

なお，甲地２の形状については，各辺長や面積計算式から，全ての内角が９０度で描画された四角形であることが明らかである。

また，甲地１東三筆境と甲地２，関係土地２及び南側道路の三筆境とを結んだ線については，各辺長や面積計算式から，直線で描画されていることが明らかであり，その直線上に甲地１南東三筆境及び乙地２南西三筆境があると判断できる。

５　境界立会資料

(1) 境界立会確認書

前申請人[redacted]は，平成２８年[redacted]月[redacted]日に，甲地２と甲地２に隣接する甲地１，乙地２，関係土地２及び１４６番との境界を当時の所有者間で確認した際に作成された境界立会確認書（以下「甲地２民民確認書」という。）を保管しており，同確認書に添付されている筆界点の写真において，当時確認された境界標及びその設置状況を確認することができる。

(2) 境界確定書

[redacted]市には，１４８番４と１４８番４の西側に接する道路（以下「西側道路」という。）との官民境界確定書（以下「平成２６年確定書」という。）が保管されており，添付されている地積測量図には，座標値及び境界標の記載がされている。

(3) 境界立会記録

伊勢市には，令和２年[redacted]月[redacted]日に行われた立会いに係る境界立会記録（以下「令和２年記録」という。）が保管されており，添付されている写真において，当時確認された境界標等及びその設置状況について確認することができる。

(4) 境界査定結果報告書

[redacted]市には，昭和６２年[redacted]月[redacted]日に，乙地１，乙地２及び関係土地２に接する１５０番６を含む東側の道路（以下「東側道路」という。）との境界査定結果報告書（以下「昭和６２年査定報告書」という。）が保管されており，当時確認された箇所の図面が添付されている。

６　空中写真

一般社団法人日本地図センターには，昭和３８年及び平成２３年に撮影された空中写真（以下「昭和３８年空中写真」，「平成２３年空中写真」といい，併

[redacted]

[redacted]

せて「本件空中写真」という。）が保管されている。本件空中写真では，撮影当時の対象土地を含む街区及び周囲の道路の配置並びに形状を確認することができる。

なお，昭和３８年空中写真については，本件耕地整理が行われた時期に近い時期の空中写真である。

7　現況測量図

現況測量図を検証したところ，不動産登記規則（平成１７年２月１８日法務省令第１８号）第１０条第４項（国土調査法施行令別表第四）に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲一を満たす精度の高い図面であることから，現地における境界標及び構造物の検討に当たっては，現況測量図の座標値を用いることとする。

8　境界標及び囲障等

(1) 乙地１の北東角にある１３４Ｃ点コン杭は，既存のコンクリート杭であるが，埋設者及び埋設経緯については不明である。

(2) 甲地２と隣接地との境には，１０１点金属標，１０２点金属標のほか，１３０Ｒ点，１５６点，１５７点及び１５８点に，既存の金属標が設置されているが，それらの設置経緯については「不動産会社から，甲地２民民確認書に基づいて設置されたと聞いた」旨を申請人代理人が証言している。

なお，１５６点の金属標は，石杭の上に貼られているが，石杭の設置者及び設置経緯については不明である。

(3) 本件ブロック及び西側ブロック塀は，「先祖が設置したものであり，少なくとも約４０年前から存在する」旨を関係土地１の家族が証言している。

(4) １１１点金属標は，西側ブロック塀の南端の西角に設置されている既存の境界標であるが，設置経緯については「平成２６年確定書に基づいて設置された」旨を関係土地１の家族が証言している。

(5) １４６番の南西角にある１５０点は，申請人代理人が令和２年記録に基づいて設置した新設の金属標（以下「１５０点金属標」という。）である。

(6) 甲地１の北西角にある１５１点は，申請人代理人が１４８番４測量図を基に復元した新設の金属標（以下「１５１点金属標」という。）である。

(7) 関係土地２の南東角付近にある２０７点には，[redacted]市が設置した既存の金属標（以下「２０７点金属標」という。）があり，現在のＵ字側溝が設置される前に存在していた，東側道路の西部分にあった南北方向のＵ字側溝側壁の流水側と南側道路の北部分にあった東西方向のＵ字側溝側壁の流水側との

[redacted]

[redacted]

交点に設置されたものである。

(8) 乙地１タタキは，「乙地１上に現存する居宅を新築した際に併せて造成したものである」旨を関係人[redacted]の代理人が証言している。

(9) 本件ブロックの西端の南角付近にあるプラスチック杭は，申請人代理人が関係人[redacted]及び関係人[redacted]と境界確認の立会いをするに当たって，申請人が主張する甲地１，乙地１及び関係土地１の三筆境として確認するために，設置したものである。

(10) 乙地２南側ブロックは，「昭和６２年査定報告書により，乙地２南側ブロックの東端の南角（以下「１３２点ブロック角」という。）が乙地２，関係土地２及び１５０番６の三筆境であると認識している」旨を[redacted]が証言しており，関係人[redacted]及び関係人[redacted]も同様に認識している。

(11) 関係土地２ブロックは，「関係土地２上に現存する居宅を新築した際に併せて設置したものである」旨を関係人[redacted]の子が証言している。

9　関係資料等の検討

(1) 換地図及び本件和紙公図の検討

ア　換地図と本件和紙公図とを重ね合わせると，対象土地及び関係土地を含む各土地の地番の本番及び本件耕地整理当時の筆界が一致することから，本件和紙公図は換地図から正確に描画されていることが分かる。

イ　換地図の面積について

換地図には，２２０坪１合９勺と面積が記載されており，元１４６番の公簿面積の７畝１０歩と一致する。なお，本件耕地整理当時の元１４６番の地目は「田」であったため，旧土地台帳は歩未満の端数が切り捨てられている。

ウ　換地図と本件空中写真との検討

換地図と昭和３８年空中写真とを１４２番の南西角と１４９番の北西角の位置に一致するように重ね合わせると，元１４６番を含む街区の西側道路，南側道路及び東側道路の位置及び形状について，換地図と昭和３８年空中写真との位置がおおむね一致しており，それらの道路は平成２３年空中写真においても移動していないことが確認できる。

エ　換地図における辺長の検討

換地図は，本件耕地整理による測量成果に基づいて作成された図面であるため，元１４６番の各辺長について，現況測量図の該当する辺長と比較したところ，下表１のとおりである。

[redacted]

[redacted]

なお，元１４６番の北側筆界については，一部の辺長のみが記載されているため，その箇所に関して比較することとし，東側筆界については，換地図には明らかな屈折点があり，現況測量図の形状と一致していないため，検討はできないものの，換地図の南側筆界，西側筆界及び北側筆界の一部については，高い精度で一致する。

表１　換地図と現況測量図との比較

	①換地図(m)	②現況測量図(m)	差(②－①)(m)	精度区分
南側筆界	３１．２５２ (17.189間)	３１．３３５ (150点－131点)	＋０．０８３	甲一 (±0.156)
西側筆界	２３．６３４ (12.999間)	２３．５００ (151点－150点)	－０．１３４	甲一 (±0.154)
北側筆界 (一部)	１７．３８０ (9.559間)	１７．２０６ (151点－111点)	－０．１７４	甲二 (±0.201)

オ　以上のことから，換地図及び本件和紙公図は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

(2) 地目変換申告図の検討

ア　地目変換申告図と本件空中写真との検討

地目変換申告図と昭和３８年空中写真とを，元１４６番の南東角及び南西角の位置に一致するように重ね合わせると，元１４６番の東西南北全ての辺が，ほぼ一致しており，それらの辺は平成２３年空中写真においても移動していないことが確認できる。

イ　地目変換申告図と換地図との検討

地目変換申告図と換地図とを，元１４６番の南東角及び南西角の位置に一致するように重ね合わせると，元１４６番の東側筆界は南端点から北方向に進むにつれ，東方向に大きく傾いて重ならないものの，北側筆界，西側筆界及び南側筆界の形状はほぼ一致する。

また，換地図には２２０坪１合９勺と面積が記載されており，旧土地台帳には，昭和３３年[redacted]月[redacted]日の地目変換において，地積が７畝１０歩から２２１坪５合３勺に変更されている。

よって，地目変換の記載がされた際，元１４６番の面積及び東側筆界については，許容範囲内における変更があったものと推測できる。

[redacted]

[redacted]

ウ　地目変換申告図における辺長の検討

地目変換申告図に描画されている元１４６番の各筆界に関して，東側筆界，南側筆界及び西側筆界については，その辺長の記載から直線で描画されていることが明らかである。

また，北側筆界は，三斜法求積のために区分された三角形及び辺長の記載から，直線又は中央付近に屈折点が存在するほぼ直線に近い線で描画されていることが明らかである。

そこで，地目変換申告図に記載されている元１４６番の辺長と換地図に記載されている元１４６番の辺長とを比較すると，東側筆界，南側筆界及び西側筆界について，下表２のとおり，ほぼ一致する。

表２　地図変換申告図と換地図との比較

	①地目変換申告図 (m)	②換地図 (m)	差（②－①） (m)	精度区分
東側筆界	２３．７２７ (13.05間)	２３．５１２ (12.932間)	－０．２１５	甲三 (±0.297)
南側筆界	３１．２７２ (17.20間)	３１．２５２ (17.189間)	－０．０２０	甲一 (±0.156)
西側筆界	２３．６３６ (13.00間)	２３．６３４ (12.999間)	－０．００２	甲一 (±0.154)

さらに，地目変換申告図に記載されている元１４６番の辺長と現況測量図に記載されている該当する辺長とを比較すると，全ての筆界について，下表３のとおり，高い精度で一致する。

表３　地図変換申告図と現況測量図との比較

	①地目変換申告図 (m)	②現況測量図 (m)	差(②－①) (m)	精度区分
東側筆界	２３．７２７ (13.05間)	２３．８００ (134C点－131点)	＋0．０７３	甲一 (±0.154)
南側筆界	３１．２７２ (17.20間)	３１．３３５ (150点－131点)	＋0．０６３	甲一 (±0.156)
西側筆界	２３．６３６	２３．５００	－0．１３６	甲一

[redacted]

[redacted]

	(13.00間)	(151点－150点)		(±0.154)
北側筆界	３０．８１８ (16.95間)	３０．７８３ (151点－134C点)	－０．０３５	甲一 (±0.156)

以上のことから，地目変換申告図は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

(3) 本件分筆申告図の検討

ア　本件分筆申告図と地目変換申告図の検討

本件分筆申告図における乙地１，乙地２及び関係土地２の東側筆界（以下「本件分筆申告図東側筆界」という。）の辺長の合計と，地目変換申告図における元１４６番の東側筆界の辺長は，共に１３．０５間である。

また，本件分筆申告図における関係土地２の南東角と地目変換申告図における元１４６番の南東角，本件分筆申告図における乙地１の北東角と地目変換申告図における元１４６番の北東角とを，一致するように重ね合わせると，本件分筆申告図東側筆界と地目変換申告図における東側筆界，本件分筆申告図における甲地２及び関係土地２の南側筆界と地目変換申告図における元１４６番の南側筆界並びに本件分筆申告図における乙地１の北側筆界と地目変換申告図における元１４６番の北側筆界とが，それぞれの筆界がほぼ一致する。

イ　本件分筆申告図における各辺長の検討

本件分筆申告図を甲地２の南側筆界の辺長が本件分筆申告図に記載されている６．０間（＝１０．９０９メートル）として作成した図面（以下「申告図図化図面」という。）を基に，各筆の辺長（以下「図化図面辺長」という。）と本件分筆申告図に記載された各辺長（以下「申告図記載辺長」という。なお，間表示をメートルに換算したものを用いる（小数点４桁を切り捨て）。）とを比較すると，下表４のとおり，乙地２の西側筆界及び関係土地２の東側筆界の辺長が，精度区分乙一と極端に精度が低くなる。

表４　図化図面辺長と申告図記載辺長の比較

筆界		①図化図面辺長　(m)	②申告図記載辺長　(m)	差（②－①）(m)	精度区分(m)
甲地２	北側	１０．７２４	１０．９０９	＋０．１８５	甲三(±0.205)

[redacted]

	東側	９．６８６	９．５４５	－０．１４１	甲三(±0.202)
	南側	１０．９０９	１０．９０９	＋０．０００	甲一(±0.089)
	西側	９．４９２	９．５４５	＋０．０５３	甲一(±0.089)
乙地１	北側	８．５５１	８．５４５	－０．００６	甲一(±0.088)
	東側	７．７１４	７．８１８	＋０．１０４	甲二(±0.127)
	南側	８．７９４	８．７２７	－０．０６７	甲一(±0.088)
	西側	７．５００	７．５４５	＋０．０４５	甲一(±0.088)
乙地２	北側	８．２０１	８．１８１	－０．０２０	甲一(±0.088)
	東側	７．５３４	７．４５４	－０．０８０	甲一(±0.088)
	南側	８．６７０	８．６３６	－０．０３４	甲一(±0.088)
	西側	７．５３１	７．２７２	－０．２５９	乙一(±0.299)
関係	北側	８．６７０	８．６３６	－０．０３４	甲一(±0.088)
土地２	東側	８．７３８	８．４５４	－０．２８４	乙一(±0.308)
	南側	９．２１３	９．１８１	－０．０３２	甲一(±0.089)
	西側	８．７８０	８．６３６	－０．１４４	甲三(±0.199)

ウ　本件分筆申告図における面積の検討

面積について，申告図図化図面上で計測した面積（以下「図化図面面積」という。）と本件分筆申告図に記載された面積（以下「申告図記載面積」という。なお，申告図記載面積については，平方メートルに換算したものを用いる。）とを比較すると，下表５のとおり，乙地２及び関係土地２の精度が極端に低くなる。

表５　図化図面面積と申告図記載面積の比較

	①申告図記載面積	②図化図面面積	差（②－①）	精度区分
甲地２	１０４．１３㎡	１０３．７０㎡	－０．４３㎡	甲二(±0.83㎡)
乙地１	６６．６１㎡	６５．８８㎡	－０．７３㎡	甲三(±1.28㎡)
乙地２	６１．９８㎡	６３．４５㎡	＋１．４７㎡	乙一(±1.67㎡)
関係土地２	７９．８０㎡	７８．２２㎡	－１．５８㎡	乙一(±1.96㎡)

エ　申告図記載辺長の検証

本件全筆界は，元１４６番分筆により形成された筆界であることから，

[redacted]

本件分筆申告図を本件全筆界を特定するための資料として用いることが相当であるものの，上記イ及びウの結果から，本件分筆申告図をそのまま用いることは相当でない。

そこで，本件分筆申告図の各土地には，全ての辺長が記載されていることから，上記第３の４(2) なお書き及び地目変換申告図の元１４６番の東側筆界が直線であることを考慮して，申告図記載辺長を用いて図化した図面（以下「特定用分筆申告図」という。）と本件分筆申告図における，三斜法求積で用いられた各三角形の底辺及び高さの数値（以下「計算用数値」という。）を比較すると，下表６のとおり，乙地１及び乙地２の計算用数値は精度区分甲三以上の精度で一致するものの，関係土地２の計算用数値の一部は精度が極端に低くなる。

表６　特定用分筆申告図と計算用数値の比較

		①本件分筆申告図 (m)	②特定用分筆申告図 (m)	差（②－①） (m)	精度区分(m)
乙地１	底辺	１１．８１８	１１．７７７	－０．０４１	甲一(±0.090)
	高さイ	５．６３６	５．６６９	＋０．０３３	甲一(±0.087)
	高さロ	５．６３６	５．５８５	－０．０５１	甲一(±0.087)
乙地２	底辺	１１．３６３	１１．４１８	＋０．０５５	甲一(±0.090)
	高さイ	５．４５４	５．３２８	－０．１２６	甲三(±0.186)
	高さロ	５．４５４	５．４９８	＋０．０４４	甲一(±0.087)
関係土地２	底辺	１２．９０９	１２．６０４	－０．３０５	乙一(±0.333)
	高さイ	６．０００	５．７６９	－０．２３１	乙一(±0.287)
	高さロ	６．３６３	６．２９０	－０．０７３	甲一(±0.087)

オ　特定用分筆申告図の検証

特定用分筆申告図上で計測した面積（以下「特定用申告図面積」という。）と申告図記載面積とを比較すると，下表７のとおり，関係土地２を除く甲地２，乙地１及び乙地２については，高い精度で一致する。

表７　特定申告図面積と申告図記載面積の比較

	①申告図記載面積	②特定用申告図面積	差（②－①）	精度区分

[redacted]

[redacted]

甲地２	１０４．１３㎡	１０４．１３㎡	±０．００㎡	甲一(±0.35㎡)
乙地１	６６．６１㎡	６６．２７㎡	－０．３４㎡	甲二(±0.64㎡)
乙地２	６１．９８㎡	６１．８１㎡	－０．１７㎡	甲一(±0.26㎡)
関係土地２	７９．８０㎡	７６．００㎡	－３．８０㎡	乙二(±4.10㎡)

カ　関係土地２における面積の検証

本件分筆申告図の各辺長及び計算用数値を，再度，三角スケールで読み取ると，関係土地２の計算用数値について誤差が生じていることが確認でき，再読み取りした数値を用いて仮の面積計算を行うと，下表８のとおり，特定用申告図面積と本件分筆申告図の面積の差は精度区分甲一となり，甲地２，乙地１及び乙地２と同様に，高い精度で一致している。

表８　関係土地２における計算用数値の読み取り前後の比較

	①分筆申告図	②特定用申告図	差（②－①）	精度区分
読み取り前	７９．８０㎡	７６．００㎡	－３．８０㎡	乙二(±4.10㎡)
読み取り後	７５．８１㎡	７６．００㎡	＋０．１９㎡	甲一(±0.29㎡)

キ　以上のことから，本件分筆申告図を基に作成した特定用分筆申告図は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

(4) 地積測量図の検討

１４８番４測量図は，平成２６年確定書の際に世界測地系で作成された現地復元性のある図面であると認められる。

(5) 境界標及び囲障の検討

ア　１１１点金属標及び１５１点金属標について

１１１点金属標は，１４８番４測量図に表記された１７点に当たり，座標値が１４８番４測量図のものとほぼ一致し，平成２６年確定書に添付された測量図に記載された境界標と一致している。

また，１５１点金属標は，１４８番４測量図を基に復元されたものであり，１４８番４測量図に表記された１３点に当たり，１４８番４測量図の座標値とほぼ一致している。

さらに，１１１点金属標から１５１点金属標までの距離１７．２０６メートルに対し，１４８番４測量図における１４８番４の南側筆界の距離１７．２０４メートルであり，ほぼ一致している。

[redacted]

[redacted]

よって，１１１点金属標及び１５１点金属標は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

イ　１３４Ｃ点コン杭について

関係人[redacted]及び１５０番６の管理者である[redacted]は，１３４Ｃ点コン杭が乙地１，関係土地１及び１５０番６の三筆境であると認識しており，関係人[redacted]は，１３４Ｃ点コン杭が接している本件ブロックの南面が関係土地１の南側筆界であると認識している。

また，１３４Ｃ点コン杭から１５１点金属標までの距離は，上記表３のとおり，精度区分甲一であり，高い精度で一致している。

よって，１３４Ｃ点コン杭は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

ウ　１５０点金属標について

１５０点金属標は，１４６番，西側道路及び南側道路の三筆境であると，１４６番の土地所有者である申請人[redacted]及び道路管理者である[redacted]は認識している。

また，１５０点は元１４６番の南西角であることから，１５０点金属標と１５１点金属標との間の距離は，上記表３のとおり，精度区分甲一の範囲で一致している。

よって，１５０点金属標は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

エ　１０１点金属標について

１０１点金属標は，甲地２と関係土地２の筆界点であることが甲地２民民確認書において明らかであり，前申請人[redacted]及び南側道路を管理する[redacted]も令和２年記録において，１０１点金属標が甲地２，関係土地２及び南側道路の三筆境であることを確認している。

また，１０１点金属標と１５０点金属標とを結んだ直線は，地目変換申告図における元１４６番の南側筆界から本件分筆申告図における関係土地２の南側筆界を除いた筆界に該当すると考えられるところ，現況測量図における当該区間の距離２２．１００メートルに対し，地目変換申告図における元１４６の南側筆界の辺長１７．２間から本件分筆申告図における関係土地２の南側筆界の辺長５．０５間を差し引いた距離１２．１５間（２２．０９０メートル）との差０．０１０メートルは，精度区分甲一であり，高い精度で一致している。

[redacted]

[redacted]

よって，１０１点金属標は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

オ　１３２点ブロック角について

１３２点ブロック角は乙地２南側ブロックの南東角であり，乙地２南側ブロックは第１の３(6)のとおり古くから存在することが推認され，また，上記８(10)により，乙地２，関係土地２及び１５０番６の三筆境であることを，乙地２及び関係土地２の所有者並びに１５０番６の管理者である[redacted]は認識している。

また，１３２点ブロック角と１３４Ｃ点コン杭とを直線で結んだ距離１５．３９６メートルに対し，本件分筆申告図における乙地１及び乙地２の東側筆界の距離８．４間（１５．２７２メートル）との差０．１２４メートルは，精度区分甲二の範囲内で一致している。

よって，１３２点ブロック角は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

カ　２０７点金属標及び１３１点ブロック角について

２０７点金属標は，上記８(7)のとおり，過去に設置されていた南北方向と東西方向のＵ字側溝の流水部側壁の交点であるが，関係土地２，１５０番６及び南側道路の三筆境については，２０７点金属標から南側道路とほぼ平行に西方向へ１０センチメートル，さらに直角に方向を変えて北方向に１０センチメートル移動した位置（以下「２０８点」という。）であると，関係人[redacted]及び[redacted]は認識している。

ところが，１３４Ｃ点コン杭と１３２点ブロック角とを結んだ直線を南方向に延伸させた線は，２０８点から大きく東方向に外れ，１３４Ｃ点コン杭，１３２点ブロック角及び２０８点を順次直線で結んだ線が屈折することとなり，地目変換申告図の東側筆界及び本件分筆申告図東側筆界が直線で描画されていることから判断すると，２０８点を本件全筆界を特定するための資料とするのは相当ではない。

一方，１３１点ブロック角については，１３４Ｃ点コン杭と１３２点ブロック角とを結んだ直線を南方向に延伸させた線により近いところに位置しており，上記表３のとおり，地目変換申告図と現況測量図とを比較したところ，精度区分甲一の高い精度で一致していることから，１３１点ブロック角は，本件全筆界を特定するための資料とするのが相当である。

[redacted]

[redacted]

第４　本件全筆界に対する判断

本件全筆界は分筆により形成された筆界であることから，本件分筆申告図を基に本件公図，換地図，地目変換申告図，境界標等を総合的に判断し，本件全筆界の位置を復元することが相当である。

１　本件全筆界の復元

(1) 本件全筆界の北端点の復元

本件全筆界の北端点は本件筆界１の北端点であり，地目変換申告図においては元１４６番の北側筆界上であり，本件分筆申告図においては乙地１の北西角である。

また，同端点は，１３４Ｃ点コン杭，１１１点金属標及び１５１点金属標を順次直線で結んだ線上でもある。

そして，上記第３の９(2)ウ及び(3)アのとおり，地目変換申告図及び本件分筆申告図の北側筆界と現況測量図の北側筆界は，精度区分甲一であり，高い精度で一致している。

よって，本件全筆界の北端点は，１３４Ｃ点コン杭，１１１点金属標及び１５１点金属標を順次直線で結んだ区間の総距離３０．７８６メートルに対し，地目変換申告図における元１４６番の北側筆界の辺長１６．９５間に対する本件分筆申告図における乙地１の北側筆界の辺長４．７間の比を乗じた距離８．５３６（３０．７８６×４．７／１６．９５）メートルを，１３４Ｃ点コン杭から１１１点金属標の方向へ復元した点であるＫ１点とすることが相当である。

(2) 本件全筆界の北端点を除く本件全筆界の復元

本件筆界１の北端点を除く本件全筆界の各端点は，本件分筆申告図の乙地１，乙地２及び関係土地２の西側筆界（以下「本件分筆申告図西側筆界」という。）の一部に位置することから，本件分筆申告図西側筆界の南端点を復元し，本件全筆界の北端点を除いた各端点を復元することが相当である。

ア　本件分筆申告図西側筆界の南端点

本件分筆申告図西側筆界の南端点は，地目変換申告図においては元１４６番の南側筆界上であり，本件分筆申告図においては甲地２の南東角である。

また，同南端点は，１５０点金属標，１０２点金属標及び１０１点金属標を順次直線で結んだ線上である。

さらに，上記第３の９(2)ウ及び(3)アのとおり，地目変換申告図及び本

[redacted]

[redacted]

件分筆申告図の南側筆界と現況測量図との南側筆界は，精度区分甲一であり，高い精度で一致している。

よって，１５０点金属標，１０２点金属標，１０１点金属標及び１３１点ブロック角を順次直線で結んだ区間の総距離３１．３３５メートルに対し，地目変換申告図における元１４６番の南側筆界の辺長１７．２間に対する，地目変換申告図における元１４６番の南側筆界の辺長から本件分筆申告図における関係土地２の南側筆界の辺長５．０５間を差し引いた長さの比を乗じた距離２２．１３４（３１．３３５×（１７．２－５．０５）／１７．２）メートルを，１５０点金属標から１０２点金属標及び１０１点金属標の方向へ復元した点となるが，同距離２２．１３４メートルに対し，１５０点金属標と１０１点金属標との距離２２．１００メートルとの差０．０３４メートルは，精度区分甲１であり高い精度で一致している。

以上のことから，１０１点金属標は，本件分筆申告図西側筆界の南端点とするのが相当である。

イ　本件分筆申告図西側筆界の復元

前記のとおり，本件分筆申告図西側筆界の北端点は，本件全筆界の北端点でもあるＫ１点となり，南端点については１０１点となる。

上記第３の９(3)キにより，本件全筆界を特定するに当たっては，特定用分筆申告図を用いるのが相当であることから，現況測量図を基に，特定用分筆申告図における乙地１の北西角とＫ１点，特定用分筆申告図における関係土地２の南西角と１０１点金属標を，それぞれ重ね合わせた結果，本件全筆界の各端点は，Ｋ１点，Ｋ２点，Ｋ３点，Ｋ４点及びＫ５点となる。

2　復元点の検証

(1) 辺長の検証

復元されたＫ１点ないしＫ５点について，本件分筆申告図に記載されている本件分筆申告図西側筆界を比較すると，下表９のとおり，精度区分甲一の高い精度で一致する。

表９　本件分筆申告図と特定用分筆申告書の西側筆界の検証

点間	①本件分筆申告図	②復元された本件全筆界	差（②－①）	精度区分
本件筆界１（南	７．５４５ｍ	７．５７７ｍ	０．０３２ｍ	甲一

[redacted]

[redacted]

北方向の部分）	（4.15間）			±0.088m
本件筆界１（東西方向の部分）	０．５４５ｍ（0.3間）	０．５４８ｍ	０．００３ｍ	甲一 ±0.082m
本件筆界２	６．３６３ｍ（3.5間）	６．３９１ｍ	０．０２８ｍ	甲一 ±0.087m
本件筆界３	０．９０９ｍ（0.5間）	０．９１２ｍ	０．００３ｍ	甲一 ±0.082m

(2) 面積の検証

本件全筆界は，元１４６番分筆により形成された本件分筆申告図西側筆界の一部であり，本件分筆申告図西側筆界は微小なクランク状の部分を除くと大部分がほぼ南北方向の直線であるため，元１４６番を本件分筆申告図西側筆界を挟んだ西側部分である甲地１，甲地２及び１４６番（以下「１４６番西側地」という。）と東側部分である乙地１，乙地２及び関係土地２で比較してＫ１点ないしＫ５点の検証をすべきところ，関係土地２は上記第３の９(3)エないしカのとおり精度が低く，また，関係土地２の東側筆界及び南側筆界の特定を求めるものではないことから，同東側部分については乙地１及び乙地２（以下「１４６番東側地」という。）で比較することとする。

１４６番西側地の筆界点をＫ１点ないしＫ５点，１０１点，１５０点，１５１点及び１１１点とし，１４６番東側地の筆界点をＫ１点ないしＫ５点，１３２点，１３４Ｃ点として面積を計算した結果は，下表１０のとおりであり，土地の公簿面積は確保され，いずれも精度区分甲三以上の精度の範囲内に収まっている。

表１０　復元した筆界による面積と公簿面積の検証

	①復元した筆界による面積	②公簿面積	差（①－②）	精度区分
146番西側地	５２５．１８㎡	５２３．９２㎡	＋１．２６㎡	甲二（±2.23㎡）
146番東側地	１２９．９３㎡	１２８．５９㎡	＋１．３４㎡	甲三（±1.89㎡）

3　本件全筆界の特定

[redacted]

[redacted]

以上のことから，本件筆界１を構成する点はＫ１点，Ｋ２点及びＫ３点，本件筆界２を構成する点はＫ３点及びＫ４点，本件筆界３を構成する点はＫ４点及びＫ５点とするのが相当である。

第５　まとめ

以上を総合的に判断すれば，本件全筆界は，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。

令和[redacted]年[redacted]月[redacted]日

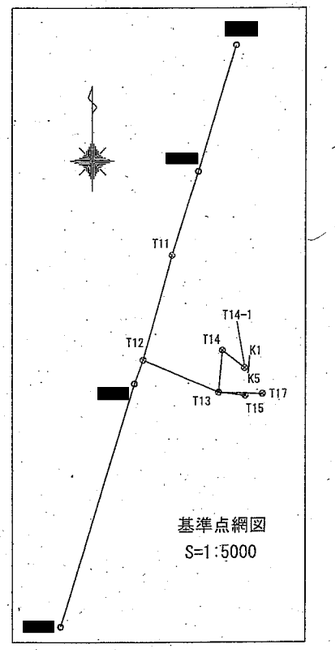
津地方法務局

筆界特定登記官　[redacted]

[redacted]

筆界特定図面

対象土地甲１の所在	[redacted]丁目	地番	１４６番５
対象土地甲２の所在	[redacted]丁目	地番	１４６番１
対象土地乙１の所在	[redacted]丁目	地番	１４６番４
対象土地乙２の所在	[redacted]丁目	地番	１４６番３



基準点網図
S=1:5000

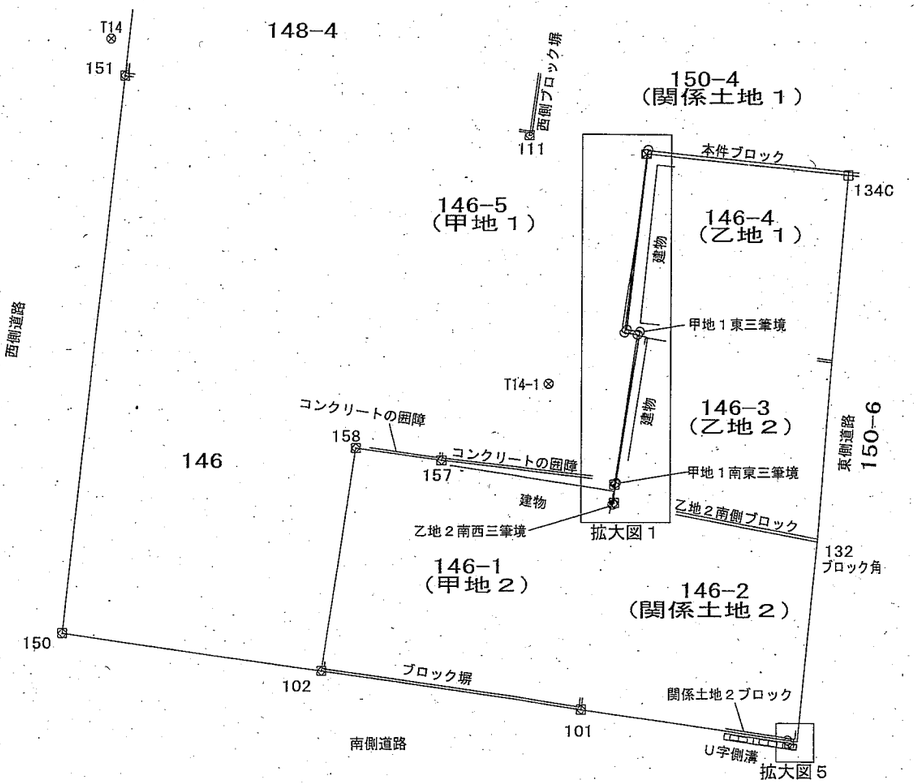
[redacted]

基準点の座標値（世界測地系）

点名	X座標	Y座標	標識
[redacted]			街区多角点
			街区多角点
			街区多角点
			街区多角点
T11			金属鋲
T12			金属鋲
T13			金属鋲
T14			金属鋲
T15			金属鋲
T17			金属鋲
T14-1			金属鋲

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
150	[redacted]	[redacted]
151		
101		
102		
111		
116		
130R		
131		
132		
134C		
156		
157		
158		
C160		
C161		
207		
208		

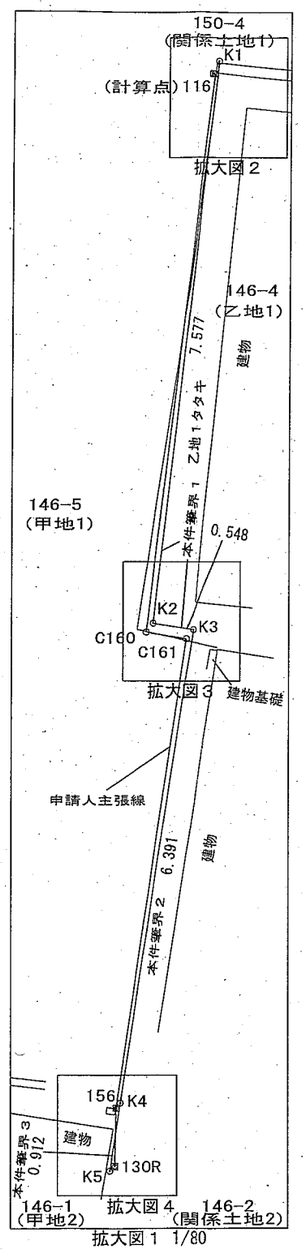


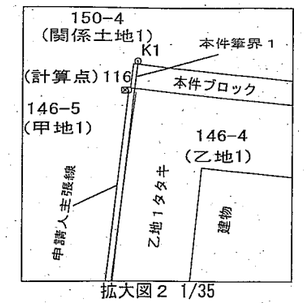
境界標の種類

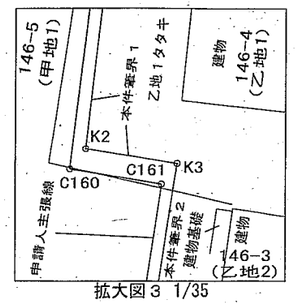
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊠	金属プレート
⊗	金属鋲
□	石杭
⊙	計算点

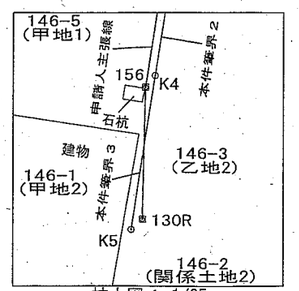
特定された各筆界点の座標値

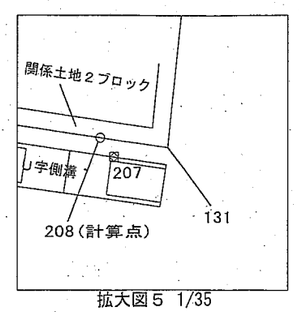
測点名	X座標	Y座標
K1	[redacted]	[redacted]
K2		
K3		
K4		
K5		











単位：メートル

座標系	Ⅵ	測量年月日	令和[redacted]年[redacted]月[redacted]日測量（検査）	手続番号	令和[redacted]年第[redacted]号ないし第[redacted]号	縮尺	１：２５０

[redacted]

これは筆界特定書の写しである。

令和６年10月２日

津地方法務局[redacted]

登記官[redacted]

登記年月日：平成26年[redacted]

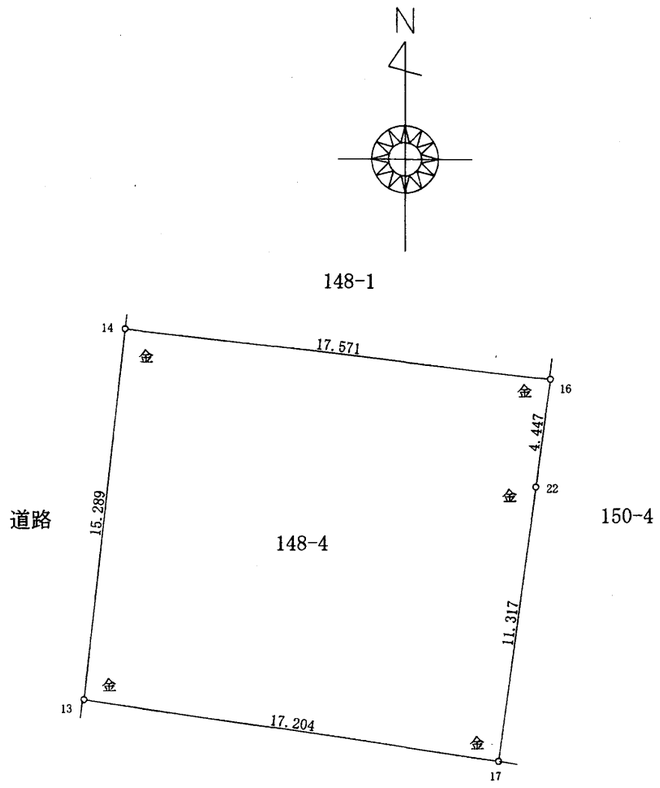
土地所在図
地積測量図

地　番	148番4
土地の所在	[redacted]

別記第一号（第七十四条第三項関係）

座標求積表

地　番	148-4			
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距　離
13	[redacted]	[redacted]	-1160227.719468	17.204
17			571802.519967	11.317
22			1024702.874517	4.447
16			424946.260294	17.571
14			-860684.046576	15.289
		倍面積	539.888734	
		面　積	269.9443670	
		地　積	269.94 ㎡	



都市再生街区基準点の名称、座標値

測　点　名	X	Y
[redacted]		

測量年月日　平成26年[redacted]

測量座標系　世界測地系

金～金属標

作成者	[redacted]	縮尺	1／	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

（三重県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

表示年月日：2024／12／23