平成２６年度第４回定例研修会
≪日調連主催「土地境界実務講座」≫

伝達研修　第４部

平成２７年３月７日伝達

「 課 題 演 習 」

連合会の研修では筆界特定申請代理人としての意見書を作成して提出しました。本日は時間の都合上、伝達者から課題の説明を行い、グループで筆界の位置についての討論までを行います。

【演習】：意見書の書き方

本演習は、あくまでも「意見書の書き方」を主題とするものです。そのために事案を設題したもので、「教室設題」となっていることについて、初めに御了解下さい。

１．事案の概要

１．　Ａ市Ｂ町三丁目 79 番 1 の土地所有権登記名義人甲野次郎は、隣接する同所 79 番 2（所有権登記名義人乙山太郎）との筆界について、筆界特定申請をおこなった。

２．　現地の状況は、現況平面図のとおりである。（資料１）

なお、現地周辺には、コンクリート杭やプラスチック杭が存在し、それらを測量した座標値は図の下部に示したものである。また、乙地の東側の点 D1,D2 は、今年行われた道路工事の前提として、道路管理者との間で「境界確定協議」が行われ、確認された境界点である。

３．　申請人甲野次郎は、甲地の売却にあたって、乙地所有者の乙山太郎に境界の確認を求めたところ、両者の認識が一致せず境界確認できなかったため筆界特定申請に及んだ。

申請人甲野次郎は、本件筆界は点Ａ１－Ａ２を結ぶ直線であると主張し、乙地関係人乙山太郎は、点Ｂ１－Ｂ２を結ぶ直線と主張している。両者の間には、20 ㎝の差異がある。

４．　対象土地（①＝79 番 1、②＝79 番 2）の登記記録。（資料２）

５．　対象土地付近の地図は、不登法第 14 条第 1 項のものである。（資料３）

６．　対象土地についての地積測量図がある。（資料４）

７．　対象土地付近に係る土地区画整理事業の換地確定図がある。（資料５）

８．　現地引渡用に作成された見取り図がある。（資料６）

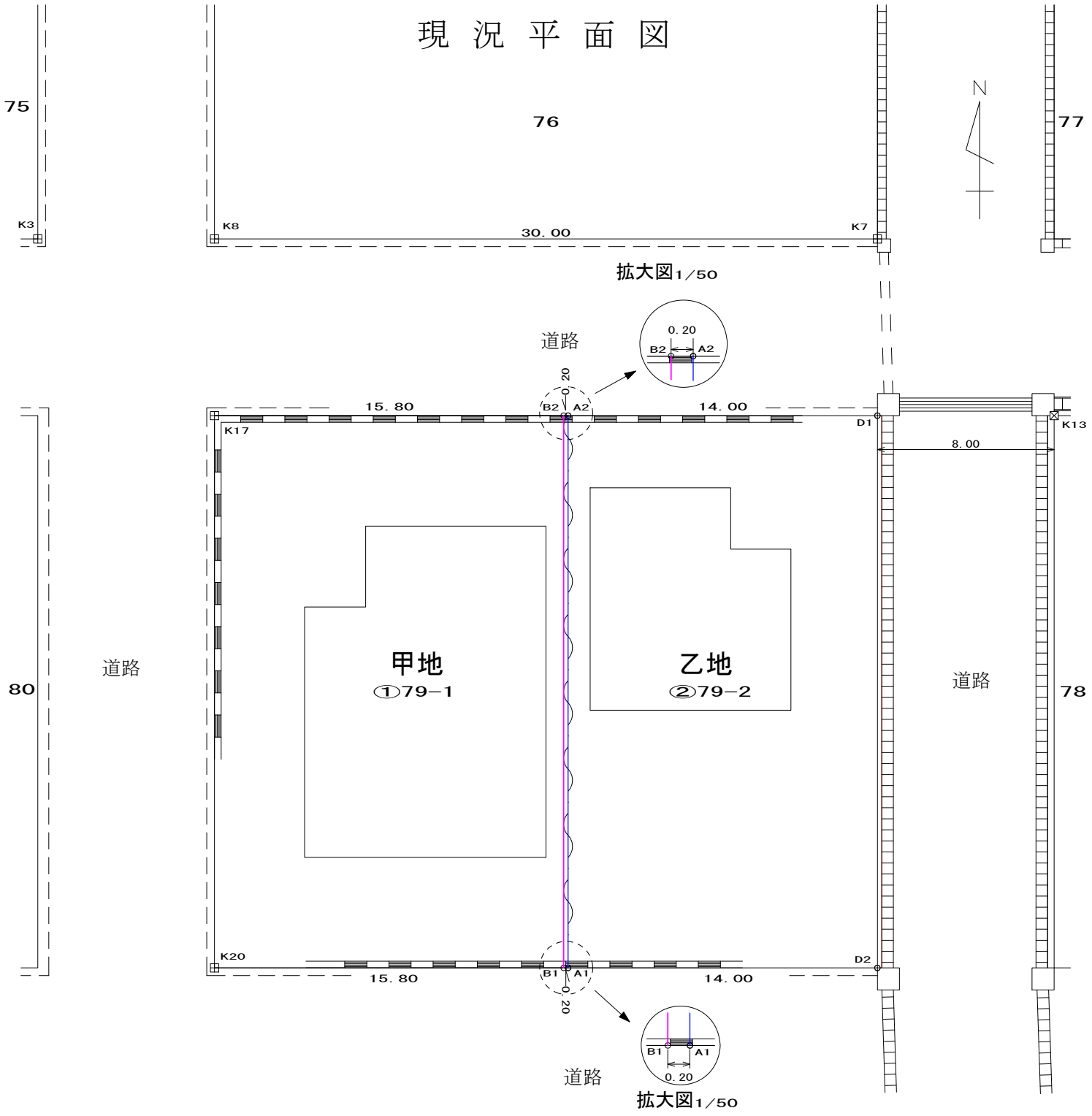
２．課題：意見書の起案

上記事案について、申請人代理人としての意見書を起案してください。

なお、提示した資料以外の不明の点については、各自の想定の上で検討を進めていただくようにしてください。

以上

現 況 平 面 図



申請人主張

点　名	X座標	Y座標
A1	25037.000	35064.000
A2	25062.000	35064.000

乙地関係人主張

点　名	X座標	Y座標
B1	25037.000	35063.800
B2	25062.000	35063.800

近傍の地物

点　名	X座標	Y座標	備　考
K3	25070.000	35040.000	区画整理コンクリート杭
K8	25070.000	35048.000	区画整理コンクリート杭
K7	25070.000	35078.000	区画整理コンクリート杭
K13	25062.000	35086.000	プラスチック杭
K17	25062.000	35048.000	区画整理コンクリート杭
K20	25037.000	35048.000	区画整理コンクリート杭
D1	25062.000	35078.000	平成26年道路境界確認点
D2	25037.000	35078.000	平成26年道路境界確認点

1：250

0　10　20　30

資料1

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１０年８月２０日	不動産番号	５１０００００６７５６６
地図番号	1	筆界特定	余　白		
所　在	Ａ市Ｂ町三丁目			余　白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
２０７番	宅地	６６１：１５	余　白
79番	宅地	７５０：００ ： ：	昭和 48 年３月２３日土地区画整理法の換地処分による換地 〔昭和 48 年３月２３日〕
79番1	余　白	３９５：００ ：	①③79番１、79番２に分筆 〔昭和 50 年12月 20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１０年８月２０日

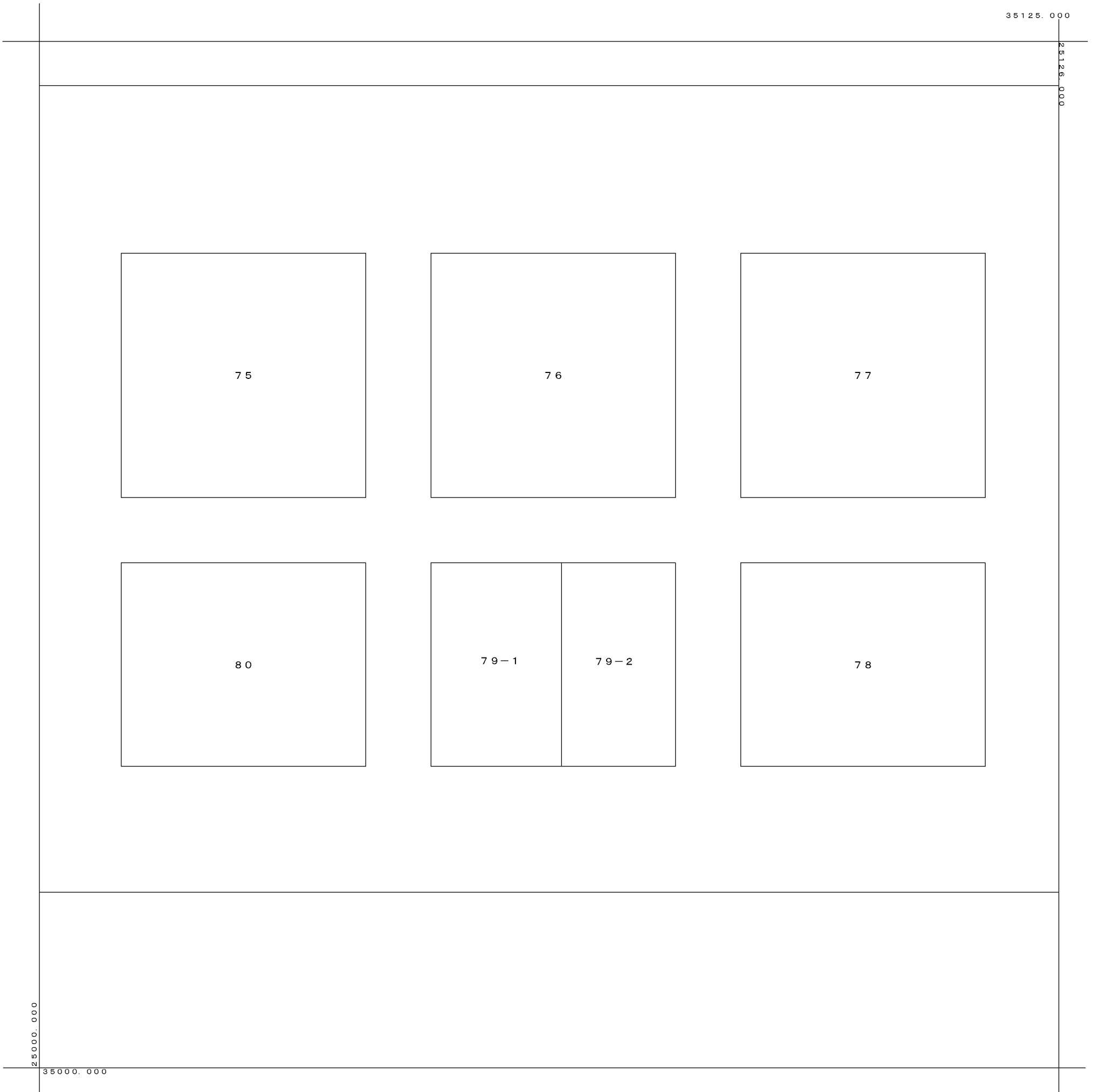
権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	昭和35年7月9日 第１５１５５号	原因　昭和35年7月9日売買 所有者　Ａ市Ｂ町三丁目4番5号 乙　山　三　郎 順位３番の登記を移記
2	所有権移転	昭和51年1月6日 第１５４号	原因　昭和51年1月6日売買 所有者　Ａ市Ｂ町二丁目12番6号 甲　野　次　郎
	余　白	余　白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１０年８月２０日

資料２－①

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成１０年８月２０日	不動産番号	０００００６７５６７
地図番号	1	筆界特定	余　白		
所　在	Ａ市Ｂ町三丁目			余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
79番２	宅地	３５５：００		79番から分筆 〔昭和 50 年12月 20 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１０年８月２０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35年7月9日 第１５１５５号	原因　昭和35年7月9日売買 所有者　Ａ市Ｂ町三丁目4番5号 乙　山　三　郎 順位３番の登記を移記
2	所有権移転	昭和63年2月29日 第４１００号	原因　昭和60年12月13日相続 所有者　Ａ市Ｂ町三丁目4番5号 乙　山　太　郎
	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１０年８月２０日

資料２－②



請求部分	所在	A市B町三丁目			地番	７９番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理確定図
作成年月日		備付年月日(原図)			補記事項				

資料３

資料４

地　　番	79−2
土地の所在	A 市 B 町 三 丁 目

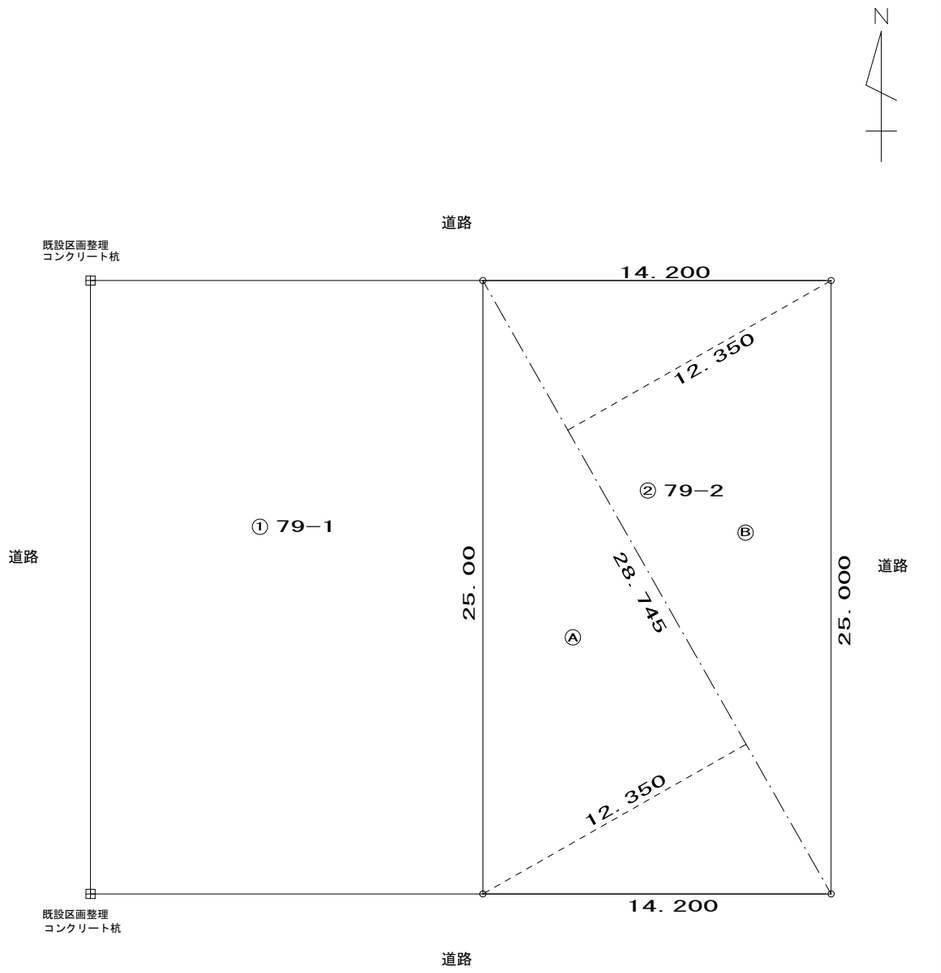
地 積 測 量 図

求積表

地　番	② 79-2		
符　号	底　辺	高　さ	倍　面　積
Ⓐ	28.745	12.350	355.000
Ⓑ	28.745	12.350	355.000
		合　計	710.000
		合　計　面　積	355.000
		地　積	355.00　m2

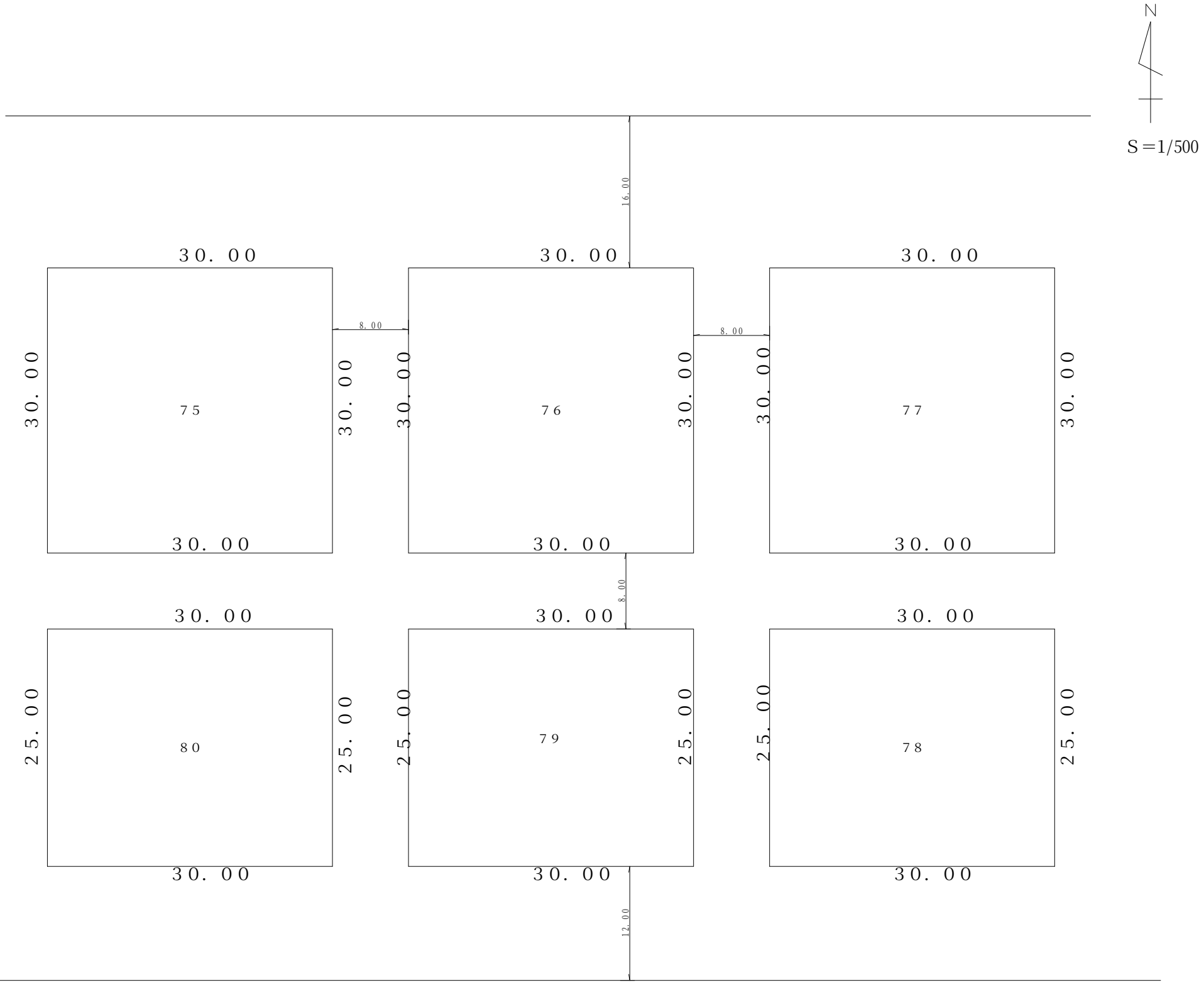
地　　番	① 79-1	
公　簿	合　計　面　積	残　地
750	355.00	395.00
	地　積	395.00　m2

地　番	面　積
① 79-1	395.00　m2
② 79-2	355.00　m2



筆界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭

作成者	A 市 B 町 一 丁 目 2 番 3 号 土地家屋調査士　前野　一郎　（昭和50年12月12日 作成）	申請人	乙山　三郎	縮尺	1／250

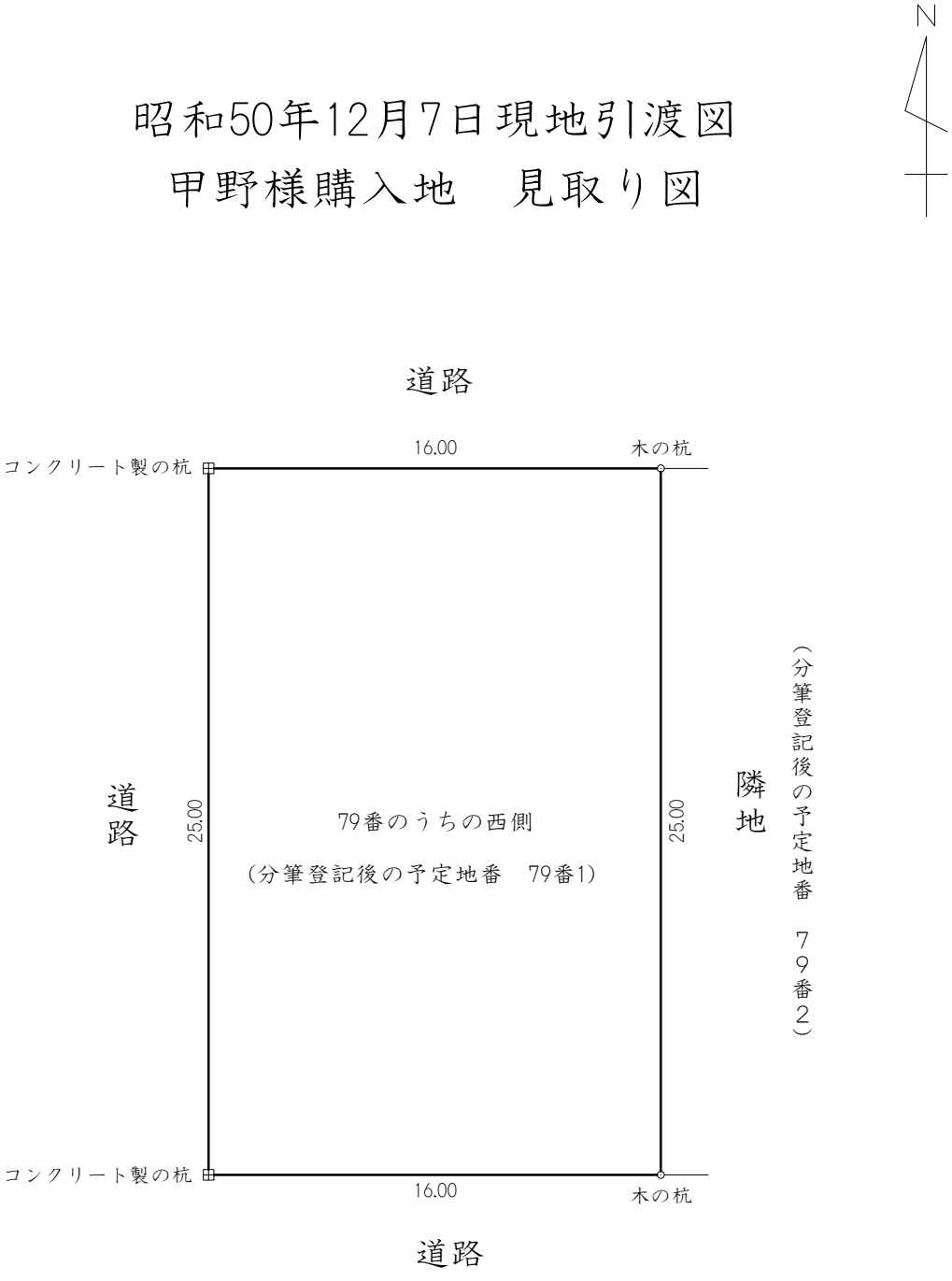


Ａ市Ｂ町三丁目

土地区画整理確定図

資料５

昭和50年12月7日現地引渡図
甲野様購入地　見取り図



購入地は79番の西側、東西に16メートル、南北に25メートルの範囲。

A 市 B 町 一 丁 目 2 番 3 号

土地家屋調査士　　前野　　一郎

（昭和50年12月6日作成）

土地家屋調査士 前野一郎 印

資料6

参考

2 筆界特定申請時に提出する代理人としての意見書
記載例と解説

法139条第1項は、「筆界特定の申請があったときは、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界について、意見又は資料を提出することができる。」としている。

土地家屋調査士が、筆界特定の手続の代理人としての職務を行うとき、この意見・資料の提出を適切に行うことが必要である。この意見・資料の提出を適切に行うことができるということこそ、私達土地家屋調査士の職能の優位性ともいうことができる。

この職務を果たすための参考として、以下筆界特定申請書記載例の設例に関して、筆界特定手続代理人として申請時に提出する意見書の記載例と解説を掲載する。

筆界特定申請書記載例の掲載に当たっても述べたことであるが、これはあくまでも記載例作成に当たって設定した事例に関する意見書を、その記載の要領を明らかにするという問題意識で作成したものである。実際の筆界特定手続きにおいては、個々の内容についてさらに詳しく検討すべきこともあるであろうし、省略すべきこともあるかもしれない。あくまでも、全体の流れということに着目して見ていただきたい。

※1

A法務局　平成１９年第　　号　※2

意　　見　　書

平成19年9月1日　※3

A法務局筆界特定登記官　殿　※4

申請人　〒○○○-○○○○
A市B町＊＊番地
亡甲野太郎相続人　　甲　野　一　郎　　※5

電話　○○-○○○○-○○○○

代理人　　〒○○○-○○○○
B市C町一丁目＊番＊＊号
土地家屋調査士　　調　査　一　路　※6　　職印
電話　○○-○○○○-○○○○
ｅメール　ichiro@oooo.oo.jp

A法務局平成１９年第　　号（対象土地甲：A市B町355番、対象土地乙：A市B町354番）事件について、不動産登記法第139条第1項の規定に基づき意見と資料を提出致します。

第１．結論　　※7

対象土地甲と対象土地乙との筆界は、申請書添付図面の点イと点ロを結んだ直線である。

※1　法 139 条第 1 項は、「筆界特定の申請があったときは、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界について、意見又は資料を提出することができる。」としている。意見・資料は随時提出することができるが、「筆界特定登記官が意見又は資料を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない」とされている。

※2　意見の提出に当たっては手続番号を明らかにすることとなっている（規則 218 条 1 項 1 号)。しかし、申請書と同時に意見を提出する場合には、手続番号が定まっていないので記載を要しない。ここでは事後的に記入できるようにしておいた。

※3　規則 218 条 1 項 5 号

※4　規則 218 条 1 項 6 号

※5　規則 218 条 1 項 2 号　　意見又は資料を提出する者が法人であるときは，その代表者の氏名を記載する（218 条 1 項 3 号）。

※6　規則 218 条 1 項 4 号

※7　意見を述べるための形式は特に定められているわけではないが、筆界調査委員、筆界特定登記官がその趣旨を的確に把握できるものにするよう努めるべきである。

第２．理由

１．本件筆界に関する調査

本件筆界の位置について、現地の状況と各種資料に関する下記の検討を行った結果、筆界の位置は、添付図面１の点イと点ロを結んだ直線であることが明らかであると考える。※8

（１）登記記録の内容

本件対象土地について、分合筆の経過はない。したがって、本件筆界は、いわゆる原始筆界である。　※9

（２）地図に準ずる図面の内容

本件対象土地について、不動産登記法第 14 条第１項の地図の備付けはなく、同第４項の地図に準ずる図面の備え付けがある。　※10

現在備付けられている地図に準ずる図面（以下「公図」という）は、昭和５４年に改製されたマイラー図であるが、その種類は旧土地台帳付属地図であり、明治９年に改租図として作成されたものである。

Ａ県における改租図は、一般に廻り分間法で作成されたものが多く、その精度にはバラツキがある。すなわち、その精度は大字ごとに異なることがあるだけでなく、一枚一枚の公図ごとに精度が異なることがあり、さらには一枚の公図の中においても一定の精度を有する部分と精度の劣る部分があるものでもある。

公図の精度をさらに具体的に確認するために、昭和 36 年撮影の空中写真に公図を重ね合せてみた（資料 10）。これによると、昭和 36 年当時の現況と公図とは、合致する部分も多いが、相違する部分もある。

本件対象土地について限定してみてみると、甲乙両地とも形状が大きく相違する。特に、甲地の南側の水路との筆界については、その位置・形状とも大きな違いがある。

この相違は、公図の記載の誤りによって生じたものであると考えられる。すなわち、水路の南側土地が山状の地形をした土地であること、その下にあるのが水路という公共的なものであり水が流れ続けており周辺で耕作している地域住民が重大な関心を持って見守っているものである、いう性格から、この公図と現況とのズレほどに大きな地形的な変化が生じたと考えることはできない。また、水路の南側土地は「大塚」と呼ばれる傾斜の激しい古い墳墓地であり、傾斜の激しい古い墳墓地の公図上の形状が現況と大きく相違することは、Ａ市においてしばしば見られる事実である。これらのことから公図と現況との相違は、現況地形の変化によってもたらされたものではなく、公図に示された筆界線に誤りがあるものと考えられるのである。

以上のことから、本件公図は、本件対象土地の筆界については、正確な記載がされていないものと判断すべきものである。

（３）その他の登記簿附属書類　※11

本件対象土地については、前述のとおり分合筆の経過がなく、地積測量図等本件筆界の位置を明らかにするために有用な登記簿附属書類は存在しない。

※8　意見の理由を述べる形式も特に定めがあるわけではないが、本記載例における提案として、次の順で調査・検討結果を記述するものとしている。

1．調査結果	（1）登記記録の内容
	（2）地図又は地図に準ずる図面の内容
	（3）登記簿附属書類の内容
	（4）地形、地目、面積、形状
	（5）工作物、囲障、境界標の有無等状況と経緯
	（6）その他の事情
2．調査結果の総合的考察	

それは、不動産登記法第143条第1項が次のように規定していることによる。

第143条　筆界特定登記官は、・・・登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成しなければならない。

すなわち、筆界特定登記官が筆界の位置を判断するに当たって考慮すべき事項が法律で列挙されている。筆界特定登記官がこれらの事項によって、筆界の現地における位置を判断するわけであるから、代理人としては、これらの要素に従って有用な資料の提供に努めることが、代理人としての職務を遂行し、手続の円滑な進行を実現するために有効である。

なお、これらの事項の詳細については、**「土地境界実務叢書Ⅴ・筆界の特定技法」**を参照されたい。以下各項で同書の参照ページを記載する。

※9　「登記記録の内容」として記載することは、事案によってさまざまある（「実務叢書Ⅴ」P.16～P.21）が、筆界特定の対象となる筆界の性格、すなわち原始筆界なのか後発筆界なのか、ということは、検討の出発点において、必ず明らかにしておくべきことである。

※10　「地図又は地図に準ずる図面」について、それが法第14条第1項の「地図」であるのか、同条第4項の「地図に準ずる図面」であるのかをまず明らかにする。

「地図」であれば、基本的には「地図」の復元によって筆界の位置を特定すべきことになることを踏まえつつ、必ずしも正確ではない「地図」も存在することを踏まえて当該「地図」の種類・性格を踏まえた検討を行なうこととなる（「実務叢書Ⅴ」P.22～P.26）。

「地図に準ずる図面」（公図）の場合、その種類・性格によって、筆界の位置を特定するための資料としての意味・重みがまったく変わってくるので、当該地域の公図の性格、特殊性を踏まえて、具体的・実証的に検討を行なうこととなる（「実務叢書Ⅴ」P.26～P.29、P.40～P.60）。特に、記載例で行なっている公図を「現況」（空中写真の利用により、地形変化前の古い「現況」）と重ね合せてみる方法は、公図の精度、現況の地形的変化等を知るために有効な方法であり、実施すべきものである。

※11　「登記簿の附属書類」の中で特に重要な意味を持つのは地積測量図である。

特に筆界特定の対象となる筆界が後発筆界である場合には、地積測量図はまず第一に検討すべき資料となる。

原始筆界の場合でも、対象土地、関係土地について地積測量図がある場合には、その検討を行うことが必須である。

地積測量図については、その作成時期、方法等により、資料としての性格、価値が全く異なったものになるので、それらを踏まえた検討が必要である。（「実務叢書Ⅴ」P.61～P.74）

その他、事案によって、検討すべきもの（地役権図面、建物図面等）がある場合、本項で検討する。（「実務叢書Ⅴ」P.29～P.30）

（４）地目、地形、面積、形状　※12

甲地は、土地台帳作成時から「田」であり、現所有者の先代らによって耕作されてきたが、平成２年に耕作をやめ、以降荒地となっている。

乙地も田として耕作されてきた土地であるが、平成 10 年 4 月に耕作を止め、同年９月に盛土されて、駐車場として利用されている。

地形は、甲乙両地とも田として利用されてきた土地であるので、基本的に平坦な土地であり、申請人の当職への説明によると、耕作されていた当時においては、乙地が甲地よりも 0.3m ほど高かった。そのころ、本件対象土地の南側を通る水路に北側のＦ川から（G川から甲地側へ向けて）流れる用水を耕作上利用していたが、水路が低い位置にあったため、水路をせき止めて取水していた。

現在は、乙地を盛土したため、乙地は甲地よりも１ｍほど高くなっている。

本件対象土地について、田として利用していた時期における地形、占有・利用状況は、昭和 36 年 11 月 30 日撮影の空中写真（資料８）及び昭和 50 年３月 14 日撮影の空中写真により明らかになる（資料９）。これにより、昭和 36 年当時の現況と昭和 50 年当時の現況との間には、大きな変化のないことが認められる。この昭和 36 年空中写真を現在の現況と重ね合せてみたものが資料 10 である。

なお、面積については、次の理由により検討を行わなかった。すなわち、第一に、本件においては、現実的問題として乙地に関する測量を行えなかったため面積に関する検討を行う基礎が存在しない。また第二に、Ａ県における土地の地積については、地租改正時に算出された不正確な地積をそのまま引き継いでいることが広く認められる。これらのことから、甲乙両地とも原始筆界に囲まれた土地である本件対象土地においては、登記簿面積と実測面積とを比較対照する方法により、筆界の位置を探求する方法は有効なものではない。

（５）工作物、囲障、境界標の有無等の状況、経緯　※13

甲地は、本件対象筆界以外の筆界について、コンクリート製の水路構造物をもって囲まれている。そして、この水路構造物の位置をもって、隣接地との間の境界であることの確認がされている（356 番との間で平成 17 年７月 21 日確認（申請時提出資料 6）水路管理者Ａ市との間で平成 17 年 10 月３日に水路境界確認（申請時提出資料 5））。

乙地は、本件甲地以外の隣接地との間にはコンクリート製の擁壁が設置されている。

本件対象筆界付近には、工作物の設置はないが、前述のとおり乙地が１㍍ほど高いため、法面がある。この法面は、平成 10 年９月に乙地関係人が耕作をやめた田に盛土した際に形成されたものであり、申請人は甲地側に越境した位置にあるものと考えている。

※12　「地目、地形、面積、形状」として列挙されているもののうち、当該案件において筆界特定のために必要な事項について述べる。

「地目」は、土地の利用状況を示すものとして、占有状況と結びつく事項である。特に、過去からの経緯が重要となる。

「地形」は、土地の利用状況、占有状況の関係で問題となる。地形的な変化が加えられた結果筆界が不明になるケースが多くあるので、そのような場合には地形変化以前の空中写真が、貴重な検討資料となる。

「形状」は、公図等既存資料との対比において問題となる。

「面積」は、実測面積と登記簿面積との比較が問題となる。

これらの事項については、当該事案の個別的性格を踏まえ、それとの関係で検討することが必要である。当該事案における筆界の位置の検討のために必要ではないような事項にこだわって、問題を不必要に複雑化してしまうべきではない。例えば、本例では、「面積」については、地域の歴史的事情を踏まえて検討が不要であることを明らかにして、検討を省略している。

分筆によって創設された後発的筆界や区画整理による筆界等が対象となる場合には、面積の検討が重要になる場合もある。

※13　「工作物、囲障、境界標」は、筆界を示す物理的な物に関する記載である。

本例では、対象筆界以外の甲地の筆界付近には、工作物があることとなっているので、その記載を行った。

また、本設例では、工作物の位置をもって、隣接地権者等との境界確認がされているので、この項にその旨を記載した。隣接地権者等との境界確認については、その事実をもって直ちに筆界の位置としての特定に結び付くものではないが、有力な資料となるものである。この項ではなく、「その他の事情」の一つとして記載するのでもよい。

（６）その他の事情（耕作時の利用状況）※14

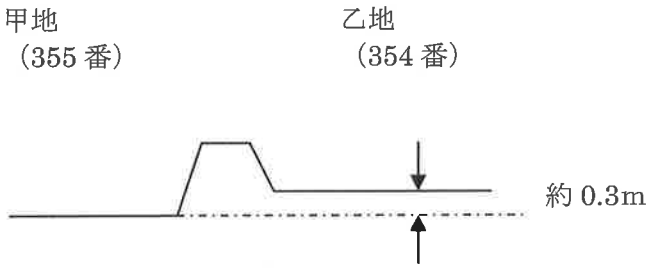
これまで述べてきたとおり、対象土地の現況はこの数年の間に大きく変化している。このことが、筆界の位置が不明となる要因となっている。

そこで、本件筆界の位置を明らかにするために、現況が変化する以前の対象土地の利用状況について、申請人が当職に対して行った説明に基づいて明らかにすることとする。

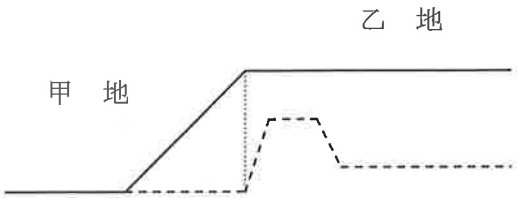
対象土地の両方を田として利用して耕作していた当時においては、引き水はＦ川から対象土地南側の水路を経てから甲地・乙地に水を引いていた。

また、落とし水は耕作している時は乙地から甲地へそのまま流していた。

その当時（耕作時）の、甲乙両地の高低差は下記のとおりであった。

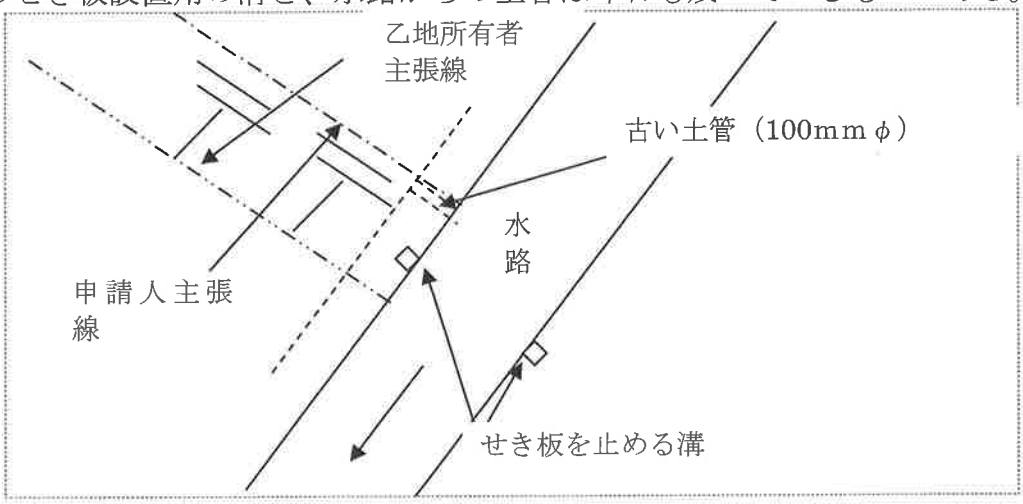


なお現在の地形との関係は下記のようになる。



甲地・乙地の南側にある水路は田と比較して低い位置にあったため、そのままでは水が田に入らないので、せき止めて引き水する必要があった。

甲地に水を引き入れるために、水路にせき板を設置していたが、その位置は次の図の位置であり、このせき板の少し上流に 100 ㎜φの土管が設置されていた。このせき板設置用の溝と、水路からの土管は今日も残っているものである。



※14　上記の各項目に該当しない事項（「その他の事情」）について述べる。

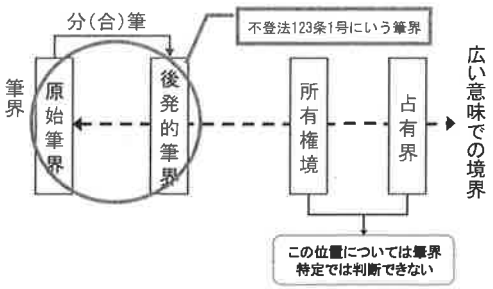
本例では、田として利用していた当時の状況が、本件筆界の位置を探求する上で重要な意味を持つものとして、その検討を行っている。（工作物等に関する項で述べてもよいが、記載例では別立てとした。）

その他、対象筆界以外の筆界に関する確認の事実や、地域の状況・地形変化以前の状況を知る者（古老等地域の精通者）の証言等も、この項において記載することができる事項である。

筆界特定制度に関する基礎用語の解説

筆界（不動産登記法 123 条 1 号）

不登法123条1号に定義される筆界



不動産登記法 123 条 1 号においては「筆界」を、「表題登記がある 1 筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該 1 筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた 2 以上の点及びこれらを結ぶ直線である」と規定しています。

法制度上、土地の境界には、この筆界の他に土地所有者の所有権が及ぶ範囲の境であるいわゆる所有権界も存しますが、筆界は、その所有権の客体となるべき 1 個の物の範囲として国家が定めた区画を示す線であるので、所有権界と一致することが原則です。しかしながら、現在の判例では、1 筆の土地の一部についての時効取得や譲渡が認められていますので、筆界の変動がなくても、所有権界に変動が生じることがあり、筆界と所有権界が一致しない場合がありうることが是認されています。

筆界特定制度は、その名のとおり筆界を対象とする制度ですから、所有権界の位置についての判断を示すことはできないということに注意が必要です。筆界特定の申請がもっぱら所有権界に関する事案であると判断されたときには、その申請は却下されます（法132条1項5号）。

以上のことから、甲地への取水のための土管については、甲地のために設置されたものであり、甲地内に存在するものであることが明らかである。

２．調査結果の総合的考察　※15

以上の当職調査結果により、本件筆界の位置について次のように考える。

本件筆界の原始筆界としての性格から、資料のうち第一に注目すべきものは公図である。先に公図に関する検討において資料10によって見たとおり、本件公図は、全体的には現況地形（昭和36年当時）との近似を示すものの、本件筆界付近については現況地形（昭和36年当時）との間に大きな食い違いがあり、この相違は本件対象土地付近の公図の記載が不正確であることに起因するものと考えられる。したがって、本件公図は、本件筆界の位置を特定するという目的（定量的な判断）のための資料としては、資料価値の低いものであると判断できる。

しかしながら、公図と現況地形（昭和36年空中写真）とを対照してみたところ（資料10）、本件対象土地付近の土地は農耕地としての利用が継続されていて、公図作成時の地形・土地利用状況が基本的に維持されていること（定性的事実）が明らかになる。

土地の筆界は、元来、地形を基礎にした土地の利用状況に応じて地租改正時に画定されたものであり、更にそれ以降においては定められた筆界を限界として土地利用が行われていくという性格を持つものである。このことから、旧来の土地利用のあり方に変化がないのであれば、現況・土地利用状況は筆界の位置を特定するに当たって重要な資料になることとなる。

そこで、昭和５０年当時の現況を示す空中写真と現在の現況とを重ね合せてみた資料である資料11をみてみる。

現在における現況を赤線で表示して昭和50年撮影の空中写真と重ね合せたものである。本件対象筆界以外の現況には大きな変化がないことが読み取れる。そして、本件対象筆界については、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線の位置に、昭和50年当時の地形、土地利用の変化点が存在したことが明らかである。

このことから、本件対象筆界は、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線であることが明らかとなる。

また、本件においては、対象土地について田として耕作していた時の土地利用・占有状況から、甲地に水を取り入れるためのせき板、土管の位置よりも上流の位置に本件筆界があったものと考えられるのであり、このことからも本件対象筆界は、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線であることが明らかである。

第３．資料の提出

以上の意見の基礎とした資料として、別紙資料説明書の資料を提出する。

※15　法第１４３条第１項において筆界特定登記官が筆界特定するに当たって考慮すべき要素としてあげられていた諸点についての検討を行なった後、それらの「総合的考慮」が問題となる。

それは、諸要素の内、当該事案において意味を持つ要素と意味を持たない要素とを分別（取捨選択）して、意味を持つ要素の中における相互関係と重みを明らかにしていくことである。

本記載例においては、「原始筆界」としての性格から「公図」を重要な要素としてとらえつつ、この事例では、「公図」と「現況」との合致点・相違点の具体的分析から、対象筆界の位置の特定のために「公図」は直接的な意味を持たないことを明らかにしている。その上で、「現況」の持つ意味を確認して、土地利用のあり方を根拠として、筆界の位置についての申請人の主張を述べている。

筆界特定手続の代理人としては、申請人（依頼者）の主張に耳を傾けながら、「筆界」の公的で固有な性格を踏まえて土地家屋調査士としての専門的観点からの検討を行い、それらが矛盾しない範囲において筆界の位置についての見識を明らかにするものとして意見を述べることが必要である。

筆界特定制度に関する基礎用語の解説

筆界特定（不動産登記法 123 条 2 号）

筆界特定制度は、不動産登記制度によって公示される１筆の土地の区画を構成する筆界の現地における位置を、外部専門家（筆界調査委員）の調査に基づいて筆界特定登記官が特定する制度です。

筆界特定制度の対象となる筆界は、不動産登記法 123 条 1 号が定めているように、「当該１筆の土地が登記された時に境を構成するものとされた」線とされていますので、筆界特定は、過去に定められた筆界の発見・確認の作用であると理解されます。従って、筆界特定の手続において調査を尽くしても筆界の現地における位置を「２以上の点及びこれらを結んだ直線」として特定できないような場合においては、新たに筆界を形成するものとして「特定」してしまうことはできません（そのような場合に、新たに筆界を形成するためには、筆界（境界）確定訴訟の提起による方法を用いる他ありません）。このようなことから、不動産登記法 123 条 2 号括弧書では「その位置を特定できないときは、その位置の範囲を特定する」こととしています。