意見書の書き方と筆界特定技法

平成３０年2月２４日（土）

土地家屋調査士　瀧　本　泰　明

第１　意見書作成の際の基本的事項

１　わかりやすいが一番

（１）専門的用語は避ける

２　提出文書様式

（１）　裁判所の提出文書様式

ア　様式

・Ａ４版（縦置き）横書きとする（片面のみ使用。Ａ３判の袋とじもしない。）。

・文字サイズは１２ポイント，１行文字数は３７字，１ページの行数は２６行。

・余白は，上端３５㎜，下端２７㎜，左側３０㎜，右端１５～２０㎜とする。左端は，綴じしろ，２箇所でステープラー（ホッチキス）止め　上端は受付印用のスペースとなる。

イ　句読点の用い方（公用文作成の要領に準拠）

・句点は「。」を，読点は「，」を用いるのを原則とする。「、」を用いることも，全く許されないわけではない。

ウ　項目の細別（公用文作成の要領に準拠）

公用文作成の要領に準拠し，文頭に，第１，１，⑴などの符号を付す。その順番は第１，第２，・・，１，２，・・，⑴，⑵，・・，ア，イ，・・，㋐，㋑，・・，ａ，ｂ，・・，⒜，⒝，・・の順とする。

エ　配字の仕方

・文頭に第１，１，⑴などの符号を付し，符号の後は１文字分空けて書く。

・符号が変わるごとに１文字分右にずらしていく。

・①，②の文字は文中の内容を順序立てして説明する際に使用する。

〔例〕　「立会いに基づき提出された地積測量図」とは，①地積更正の登記により提出された地積測量図，②昭和５４年１月１日以後に・・・。

オ　数字の書き方（公用文作成の要領に準拠）

（ア）数字は，次に掲げるような場合を除き，アラビア数字を用いる。

固有名詞　〔例〕　四国　　九州　　二重橋

町　名　　〔例〕　霞が関一丁目　　大手町三丁目

（注）　住居表示には「三丁目」と漢数字を使用するのが原則であるが，「霞が関１丁目」，「大手町３丁目」というようにアラビア数字を用いて表記してもよい。

なお，街区符号又は住居番号は，原則どおり，「１番３号」のようにアラビア数字を用いて表記する。

（イ）大きな数字は，三けたごとに「，」で区切る。ただし，万以上の数字には単位（万，億，兆）を記載し，この場合「，」を省略する。

年号，事件番号は，区切りや単位を付けない。

〔例〕　２億４６８０万７５３１円　　２万０３００円

２００１年　　平成１２年(ワ)第１２３４５号

（ウ）小数点は「．」を用い，「・」は用いない。

〔例〕　０．１２３

(エ)　数字は，原則として全角を使用するが，表中の数字は，半角を使用しても差し支えない。この場合，三けた区切りの数字で表記してもよい。

〔例〕　1,234,567円

（２）　公用文作成の基準

ア　用語用字について

・日常一般に使われているやさしいことばを用いる。

・言いにくいことばを使わず，口調のよいことばを用いる。

例　拒否する→受け入れない　　はばむ→さまたげる

・長いことばは，むりのない略し方をきめる。

例　経済安定本部→経本　　中央連絡調整事務局→連調

・同じ内容のものを違ったことばで言い表すことのないように統一する。

例　提起・起訴・提訴　　口頭弁論・対審・公判

・漢字は，常用漢字表による。

イ　文体について

・公用文の文体は，原則として「である」体を用いる。ただし，公告・告示・掲示の類ならびに往復文書（通達・通知・供覧・回章・伺い・願い・届け・申請書・照会・回答・報告等を含む。）の類はなるべく「ます」体を用いる。

注１．「だ，だろう，だった」の形は，「である，であろう，であった」の形にする。

注２．打ち消しの「ぬ」は，「ない」の形にする。「ん」は，「ません」のほかは用いない。「せねば」は，「しなければ」とする。

３　簡潔・明瞭に書く。

（１）　曖昧な文章

・二義的にとられない、一義的にしか解せない表現が良い。

・ああもとれる、こうもとれるはダメで、こうとしか読めない文章が良い。

（２）　感情的な文章

・感情的な文章は書かない。

・冷静に書く。

（３）　必要なことだけを書く

・書いたことが本当に必要かどうかよく考える。

・不必要な個所を削る。

（４）　文章は短く

・句点「。」により、２０字以内で（４０字以内で）。

・１５、６字にひとつの割合で読点「、」を。

・１項目につき１０～１５行以内にまとめる

４　論理的で説得力のある文章

（１）　論理が一貫した文章

・　固定観念にとらわれず冷静に筆界を分析する。

第２　主張する筆界の決定方針

１　意見は原則として**公正・中立の立場**で述べる。（依頼者に不利益なことは・・・。）

２　土地家屋調査士としての経験と**事実の積み重ねに基づく専門家としての合理的意見を述べる。（主張する筆界線について依頼者の意思を最大限尊重し，合理的な線とする。）**

３　経験と事実の積み重ねによる専門家としての**合理的推論は許される**が，**事実によらない自己の推論・想像による意見は極力避ける。**

４　積み重ねた調査結果を，正確かつ綿密に，**論理的な説得力ある文面に纏め上げる**必要がある。

第３　筆界特定の本質

１　特定すべき筆界とは

（１）　理論

・第４で解説する調査によって収集した、正しい筆界と推定する為に必要な資料を基に、主張すべき筆界を世界測地系座標値で表示すること。

（２）　主張すべき筆界の座標値の特定について

・既に世界測地系で表示されている区画整理等での筆界点の復元から始まり過去に遡るほど、測量に使用した機器等の精度の違い等により復元精度(標準偏差)は悪くなる。

（３）　復元精度についての考察

ア　公共座標系

（ア）世界測地系座標値で表示された筆界点

原則として、復元に使用する機器の精度での復元が可能。

大地震後の復元も高精度で可能(国土地理院のPatchJGD及び座標補正パラメータ・ファイルの利用)

参考URL=http://www.gsi.go.jp/sokuchikijun/sokuchikijun40036.html

（イ）日本測地系座標値で表示された筆界点

境界標設置時に使用した基準点が残存していれば、世界測地系座標値と同程度の精度での復元が可能。

日本測地系座標値の基準点が残存していない場合、国土地理院のTKY2JGDを使用して世界測地系座標値に変換後、世界測地系座標の基準点を利用して復元することになるが、変換パラメーターの悪い地域だと数10ｃｍの相違が発生することがあり、残存する既存境界標を用いて変換精度を確認する必要がある。

参考URL=http://vldb.gsi.go.jp/sokuchi/surveycalc/tky2jgd/main.html

イ　任意座標系

（ア）任意座標値で表示された筆界点

境界標設置時に使用した機械点が残存していれば、世界測地系座標値と同程度の精度での復元が可能。

境界標設置時の機械点座標が不明な場合、残存する既存境界標を、世界測地系座標値の機械点から直接観測し、既存境界標との位置的整合性を保つ点の座標値を決定することになる。

引照点等が記載されている場合で、利用可能な状態であれば、復元の基となる点のひとつとして使用する。

ウ　三斜求積図系

（ア）任意座標から三斜求積図を作成している場合（平成11年10月１日以前）

図面に記載された寸法の単位（ｃｍ　or　ｍｍ）や面積調整の有無によ

って、復元精度は変わるが、概ね高精度での復元が可能。
手法としては、２点以上の既存境界標や境界点と推定される既存構築物等を測量し、復元に使用する測量図と対比させ、座標化に使用する既存境界標等を決定する。その後、求積図に記載された辺長や求積図を基に、各境界点の座標値を決定し、主張する筆界点を世界測地系座標化する。正確な座標化には経験と知識が必要。
光波測距儀がセオドライトに内蔵されトータルステーションとなる以前と以降でも若干の相違がある。（特に傾斜地）

（イ）平板測量によって作成された図面（昭和50年代位まで）

平板測量によって作成された図面を座標化する場合

アリダードと巻尺を用いる測量であるが、作られた測量図には大きく分けて２種類あるので、図面を確認して復元可能精度を考察する必要がある。
①境界点等を平板測量の技法で測量し、その後、原図を用いて分筆図等を作成し、縮尺定規で求積すべき斜辺や高さの辺長を読取り作成した図面の場合
図面の特徴として記載された小数点以下の寸法が、一桁であったり、二桁であっても二桁目の値が5と0のみの場合が考えられる。
この場合、読み取れる寸法程度の誤差を全境界点が持っていることになり、公定誤差の範囲内での復元が不能の場合も有り得る。
復元基となる図面の精度が悪い場合は、総合的に判断することになるが、代理人の場合は、筆界調査委員程の緻密な検討は不要であろう。
②平板測量で各境界点を観測し図示した場合であっても、その後、各筆界点間や求積図の斜距離を巻尺で直接観測し、ヘロン等の公式を用いて面積を求積した後、三角形の高さを逆算により算出しているような場合は、高精度の座標化が可能である。

（ウ）現地を測量せず公図等から作成された図面

明治末位から昭和20年代位の分筆申告図に、見受けられる。
原則として境界復元での利用は、不可。

（４）復元に使用する図面等の資料の精度の確認技法について

ア　ＧＩＳの利用

（ア）測量図と空中写真との重ね図

ＱＧＩＳや地図太郎等のＧＩＳを利用して、精度を確認したい測量図とその図面が作成された当時の空中写真（単写真やオルソ化後の写真）との重ね合わせによる対比を確認することにより、精度の確認が可能。

（イ）測量図と基盤地図情報との重ね図

ＧＩＳを利用して、精度を確認したい測量図と国土地理院から取得した基盤地図情報(基本項目)を重ね合わせることも可能。
基盤地図情報の数値標高モデル(DEM)を用いて立体化も可能。

（ウ）測量図と他の測量図との重ね図

ＧＩＳを利用して、精度を確認したい測量図や他の地積測量図を重ねて、分筆等の変遷を可視化することも可能。
開発後に過去の現況が不明になった土地であっても、現地を正しく表示している図面の判断が可能。

（エ）グーグルアースでの重ね図データの利用

上記(ア)～(ウ)のデータを、グーグルアースで利用できる(オーバーレイ)ように加工し、配布することも可能。

イ　ＳｆＭソフトの利用

（ア）空中写真のオルソ化

ＳｆＭと呼ばれるＰｈｏｔＳｃａｎ等の立体画像を作り出すことが可能なソフトを利用して、重なり合う部分のある２枚以上の古い空中写真から立体化した画像やオルソ化した画像を作成しGIS等で利用することが可能。

（イ）ドローンで撮影した空中写真のオルソ化

自動航行ソフトを利用して、国土地理院の規定する精度(出来形)の空中写真を撮影し、上記ＳｆＭソフトを利用して、立体化した画像やDEMデータ、等高線画像、オルソ化した画像等を作成しGIS等で利用することが可能。

ウ　オルソ化した空中写真の筆界特定での利用について

（ア）復元の基礎となる測量図の精度検証での利用

前述したとおり、ＧＩＳを利用して空中写真と重ね合わせることにより、図面が作成された当時の現況に合致した図面であるのかが確認できる。この利用方法がベスト。

（イ）オルソ化した空中写真からの筆界点の復元

古い空中写真からオルソ化した空中写真の場合、正確に現地に重ね合わせることは至難の業であり、原始筆界の復元で根拠となる資料が、他に何もない場合のみの利用とすべきだが、精度はかなり低い。

第４　筆界特定技法（代理人として主張する筆界の決定）

１　調査＝事実収集能力と法的思考能力

（１）　資料調査

・主張する筆界を決める為に必要な資料を漏れなく収集する。

ア　**津市等が持つ資料**（現況図、座標、用地買収図、空中写真）の追加収集。

イ　**地域特有の慣習等の把握**

（２）　現況等把握調査

・現地において必要な調査を行う。

ア　**既存境界標、既存構築物等の調査**

イ　**専有状態の調査**

ウ　**関係人からの意見聴取**

２　分析＝事実整理能力と事実認定能力

（１）主張する筆界の分類（事実整理能力）

・土地沿革調書を基に主張する筆界を分類する。

ア　**原始筆界**＝地租改正時に創設された筆界

イ　**後発的原始筆界**＝区画整理・土地改良・耕地整理等の事業によって新たに創設された筆界

ウ　**後発的筆界**＝分筆によって創設された筆界、土地表題登記によって発生した筆界

エ　**国土調査事業に伴う筆界**

・意見書に主張する筆界について分類した結果を記載し、以降、分類後の筆界について特定作業を進めていく事を記載する。

（２）主張する筆界に対応した資料分析（事実整理能力）

・主張する筆界に必要な資料の重要度（筆界特定に使用可能な精度等を有するか等）を適切に評価し整理する。

ア　原始筆界

（ア）公図（改組図、更正図他）

現在に至るまでの公図の沿革について調べる。
筆界線の形状について確認する。

（イ）土地台帳、登記簿（閉鎖含む）、登記事項証明書等

登記記録からの筆界形成の経緯等を確認する（土地沿革調書の再確認+分筆時の所有者名等の追加）

（ウ）国土地理院発行の地形図、住宅地図

現在に至るまでの該当地の利用状況について確認する。
図書館で取得可能（地形図は明治初期から、住宅地図は昭和30年代から）
今昔マップの利用 http://ktgis.net/kjmapw/index.html
図書館所蔵住宅地図等

（エ）空中写真

日本地図センターで入手できる空中写真（国土地理院にて必要な空中写真を確認し注文する）
http://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1
大阪市保有空中写真（昭和３年と１７年に写した空中写真）
http://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000008960.html
http://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000008962.html

（オ）現地専有状況

現地の専有状況等に原始筆界の痕跡が残存しているかについて確認する。

（カ）その他資料（市町保有測量図等）

イ　後発的原始筆界（上記（ア）～（カ）以外の資料）

（キ）区画整理図

市町村役場での確認

（ク）土地改良換地図

（ケ）耕地整理図等

（コ）その他資料（区画整理事務所発行の座標値、民有図等）

座標値に関しては，奈良公嘱協会等が保有している場合があり確認する。

ウ　後発的筆界（上記（ア）～（コ）以外の資料）

（サ）分筆申告図

法務局に備付られている場合と市及び町の固定資産税課が保有する場合があり，確認する必要がある。大阪市に関しては，現在，分筆申告図の開示は行っていない。

（タ）地積測量図

作られた年代によって，立会や明示の有無に違いがある。作られた年代ごとの境界確認方法，測量方法、使用機器等を考察する必要がある。

（ナ）その他資料（分筆を行った調査士が保有する座標値等）

エ　国土調査事業に伴う筆界

国土調査による筆界確認は，後発的原始筆界には該当しないので，該当地の分筆等の沿革を基に，該当する上記ア～ウの筆界に対応した資料を分析する。

（３）　分析後取捨選択した資料の利用（事実認定能力）

・下記記載事項に留意して、整理後の資料を体系的に組み合わせ，事実の認定を行う。

ア　筆界の種類についての考察

筆界ついても分類する事が可能で，地積測量図等を分析する際に，考察する必要がある。

（ア）【通常＝争いが無い場合】

a　**確認筆界**＝土地所有者どうしが確認した筆界（官民境界確定書や筆界確認書で表示された筆界）

b　**認定筆界**＝ａの筆界確認書を使用して登記申請をし，地積更正登記や土地表題登記が完了した場合に図面に表示された筆界線=登記官が上記確認筆界を筆界と認定し登記行政上処理した筆界(認定筆界は，再度の地積更正登記や筆界特定、裁判等で更正or変更可能)分筆登記の場合は，分筆前の一筆地の周囲が認定筆界で分筆線は認定筆界ではなく創設筆界となる。

c　**創設筆界**＝分筆登記によって新たに創設された筆界線
分筆によって創設された筆界線不動の原則＝昭和５４年１月１日以前に分筆された土地で，分筆前元地の周囲との筆界確認を行わず，分筆を完了した場合，周囲との筆界(所有者の主張に基づく線や専有状況等に基づく線）は未確認であり，誤った筆界を確認して分筆処理をしている場合もある。仮に誤った筆界を，分筆元地の筆界として登記官が認定し，分筆処理した場合、処理後に新たに創設された分筆による筆界線は，後日，分筆元地の筆界線に誤りがあった事が判明しても，その事実によって移動する事は，無い。(誤認が確認された分筆元地の周囲に該当する筆界のみが訂正の対象となる。)

（イ）【特殊＝争いがある場合】

d　**特定筆界**＝筆界特定によって特定された境界線

e　**確定筆界**＝確定判決によって確定された境界線

イ　分筆申告図・地積測量図を分析する際の注意事項

作れた年代によって，精度、立会の有無等，相違するので，年代ごとに筆界確認能力について整理する必要がある。

※作成された年代による公図、地積測量図(分筆申告図含む)の分類と筆界復元能力

（ア）公図、地図(明治6年7月～)

a　**壬申地券発行による地引絵図**(明治5年7月～明治7年)

b　**改租図**(明治6年7月～明治14年6月)

c　**更正図**(明治18年2月～明治22年)

d　**土地台帳附属地図**(明治22年～)

e　**地図**（14条1項地図）

(イ) 分筆申告図(明治22年３月～昭和35年)

表示登記制度の確立(昭和35年4月1日施行=土地台帳法の廃止)以前の図面で，土地台帳に記載された分筆年月日を基に調査する。主に平板測量で作成された図面で精度の悪いものが多いが，開発を伴う図面の場合は現地占有状態と合致する復元能力の高い図も存在する。

(ウ) 地積測量図=地積測量図、土地所在図，建物図面、各階平面図の様式が定められた(昭和37年4月28日細則改正)

a　**メートル法書換作業の実施**(昭和41年4月1日より)

地積測量図上で表示される距離の単位が間からメートルに変更された。1間は１．８１８ｍであり，換算式は　間÷0.55＝メートル　である。

b　**細則改正**(表題部様式の地積の単位が㎡のみになる。昭和４８年１月１日施行)

登記簿の単位が町，反，畝（せ）歩＝坪から㎡に換わった。

宅地以外の土地の地積は，町，反，畝歩で表示する。

1町＝10反＝100畝＝3000歩（坪）である。1坪は3.30㎡であり，換算式は　坪÷0.3025＝平方メートル　である。

c　**地積測量図の記載内容の整備**(土地の形状，方位，地番，隣地の地番，地積及び求積方法，境界標の記載，作成年月日，申請人及び作製者の署名捺印，昭和52年10月1日施行)

d　**上記，不登法改正に伴い，大阪管轄(近畿圏)の不動産表示登記事務取扱基準が作られ昭和54年1月1日から施行された。**

昭和54年1月1日以降土地を分筆する為には，分筆線に関係する筆界について、隣接土地所有者と筆界の確認を行うことが必要となった。

昭和54年1月1日以降に大阪管轄で申請された分筆登記の地積測量図中の実測分筆地は「立会いに基づき提出された地積測量図」とされ，この図面によって現地において筆界が明確に確認できるものは，隣接土地所有者と再度の立会いをせず分筆等の登記申請ができるものとされた。尚，地積更正登記に添付された地積測量図に関しては，昭和54年以前であっても同様の扱いがなされている。

e　**不動産表示登記事務取扱基準が改正**され，昭和62年3月1日以降に大阪管轄で申請された分筆登記の地積測量図は，実測分筆地及び残地部分も「立会いに基づき提出された地積測量図」となった。(分筆をする際に原則として，その土地の周囲全ての筆界を確認する事が必要となった。)

f　**不動産表示登記事務取扱基準が改正**され、平成１１年１０月１日以降，地積測量図を作製する際に各筆界点の座標値を記載する事が必要となった。（但し，実測部分だけで，残地部分は不要）

g　**不動産登記法が改正**され，平成17年3月7日以降の**分筆登記の申請か**

ら，原則として残地処理が禁止された。使用される座標値も原則として基本三角点の測量成果(基準点)に基づくものとされた。但し近傍（概ね半径100m以内）に公共基準点が存在しない場合は、近傍の恒久的地物（引照点）と関連付けた任意の座標値に用いて地積測量図を作成することが出来た。（不動産登記規則第77条1項7号）

h　不動産表示登記事務取扱基準が改正され，筆界特定制度が新たに創設されて，平成18年11月1日から施行されたが，地積測量図に関する基本的な取り扱いに変化はない。

Ｉ　都市再生街区基本調査に基く街区基準点が日本全国に設置された事により大阪管轄（近畿圏）においても平成２０年１０月１日から地積測量図を作成する場合，原則として公共基準点に基く座標値を使用して作成する事となった。

ウ　不動産表示登記事務取扱基準

不動産の表示に関する登記事務の適正かつ円滑な処理を行う為の標準基準であり，原則として大阪法務局管轄の登記官は，表示に関する登記を処理する場合，この基準に従う。

3　判断＝論理的思考能力と問題解決能力

（1）主張する筆界の論理的妥当性・正当性

・意見書に記載する筆界を主張するに至った根拠は、証明文として論理的に成立すべきである。

ア　論理の展開

代表的な論理の展開方法は二通りある。演繹法と帰納法である。
次に順次説明し，その後に両者を併用する応用例を示す。

（ア）演繹法（三段論法）

a　事実を確認し⇒b　明確な基準を当てはめ⇒c　結論に至る

論理展開の方法
演繹法（三段論法）の特徴は，「a　事実の確認」と「b　明確な基準（法律など）」，そして必然的に導き出される「c　結論」とからなっている。
法律書では「a．事実の確認」を小前提または第二前提，「b　明確な基準(法律など)」を大前提または第一前提，そして「c　結論」を法的効果と表現されることがある。
演繹法による論理展開は，

a　「この屋根材は，カラーベストである(事実を確認し)」
b　「カラーベストは，スレート葺として扱う(明確な基準を当てはめ)」
c　よって「この屋根材は，スレート葺である(結論に至る)」という組立てになる。

（イ）帰納法

いくつかの事象の共通点に着目し，無理なく言えそうな結論を導きだす論理展開。
例　「東京都民の平均収入は高い」「神奈川県民の平均収入は高い」「大阪府民の平均収入は高い」という事項から，「大都市圏の住民の平均収入は高い」という一般論が導かれる。

（ウ）応用:演繹法と帰納法との併用

上記の二つの方法を併用する論理の展開方法。

帰納法で得られた結果（推論）を，演繹法のところでの明確な基準に適用し証明する手法。

（２） 事実の認定の積重ねのみでは主張する筆界を証明出来ない場合の対処

・既存の資料の利用のみでは、筆界を証明できない場合、推論を立て，その推論を演繹法や帰納法あるいはそれらの併用によって証明し問題解決する事になる。

具体的には，既存の資料を複合的（重ね図、合成図等）に利用して無理なく言えそうな結論を導きだし，導き出した結論を演繹法の明確な基準に適用し証明する。

（３） 筆界特定基準の理解

・現在の日本の法律には筆界の定義（不登法123条）は存在するが，筆界を特定する為の明確な基準は存在しない。
・筆界が創設された頃の「条例」「規則」「細目」などの中には，境界確定基準を間接的に規定するものもある。
・筆界特定申請代理を行うにあたり，それらに関する往時の規程などの充分な理解とその解釈が必要である。

以下参考基準

・ドイツ民法第920条は境界確定基準を直接規定するのに参考になるもので，わが国の判例にも広く引用されている。

ア　ドイツ民法第920条

① 境界線が分明すれば，そこを境界線とする。
② 境界線が分明しないときは，占有状態による。
③ 占有状態が分明しないときは，係争地を平分する。
④ 上記の②③によって，その結果が実情-ことに土地の確定面積に一致しないときは，その実情を斟酌して公平に適した方法で境界を定める。

イ　具体的特定基準

① 第1順位「筆界線直接特定方法」

主張する筆界線を決定する方法として，証明力を評価できる資料を採用し，その採用した資料の中から証明力の高い順序に従い主張する筆界線を判断していくという方法。

第１順位の証拠の種類		
物的証拠（資料）	地形・地物	巨岩・沢・水路・道路・段落・崖・尾根(分水路)・谷(合水線)など
	地籍図	①法 14 条 1 項図 ② 確定図 ③ 地籍図 ④ 公図 ⑤ 分筆登記の添付地図 ⑥分譲造成図・分譲図など ⑦地積測量図・実測図など ⑧ 字限図・土地宝典など
	境界標	⑨ 境界石 ⑩ 境界木

		⑪ 慣習による境界標
	境界標識	識当事者が境界線の目印とした排水溝・生垣・根石・塀などの工作物
	境界合意線	⑫ 境界協定書 ⑬国土調査の地籍図 ⑭ 固有財産法に基づく協議など
人的証拠(資	証言(供述)	たとえば祖父が境界標はあの樫の木と言っていた」とか「この土地を買う時に，売主や仲介業者が，境界線はこの排水溝と生垣の線だといっていた」等の当事者や第三者(証人)の供述で，直接境界線を指示する内容のもの

以上に示される種類の資料は，筆界線自体を直接特定できる証拠(証明能力のある証拠)となりえる。収集した資料の中に，これらの種類で証明力の高いものがある場合は，それを主張する筆界線とする。

筆界線を特定するには，根拠となる資料が証拠として証明力が高いことが条件であり、根拠として使用する資料の発生の経緯や他の資料との照合・比較検討を行い，その資料が証拠としての高い証明力を持つ場合のみ筆界特定の為の資料として利用できる。

② 第2順位「推定占有による筆界線特定方法」

第1順位の手法で，筆界線を直接特定できない場合は，占有範囲の縁は通常，所有権の範囲の縁と推定されるため(民第180条， 186条， 188条)，その占有が筆界創設時の占有もしくは筆界創設時の占有を推定できる占有と認められるときは，双方の占有状態から判断して筆界線を特定する。

占有が筆界創設時の占有状態を推定できる占有と認められる場合にのみ筆界線と特定できる。自己の占有の特徴を表す証拠の主なものを次表に挙げる。

第 2 順位の証拠の種類		
物的証拠(資料)	第 1 順位の証拠	① 地形・地物 ② 地籍図 ③ 境界標 ④ 境界標識 ⑤ 協定境界線(合意線)
	宅地の占有	⑥ 建造物(土台・附属建物) ⑦ 塀などの工作物 ⑧ 排水溝(設置・利用・管理の状況) ⑨ 庭木(植木・伐採・管理の状況) ⑩ 生垣(設置・管理の状況)
	山林の占有	⑪ 林相(林種・樹種・樹林の形態・樹高・樹冠) ⑫ 植林(植林・補植) ⑬管理(下刈り・除伐・間伐・枝打ち・つる切り)
(人的	証言(供述)	「祖父が大正時代にあの庭木を植えた(伐採した)」 「前所有者が戦争中にこの排水溝を作った」

		「隣人が昭和二十年春に塀やトイレを作るとき母が異議を述べた」等占有(管理)の事実やその範囲を内容とするもの

③ 第3順位「合理原則による筆界線特定方法」

上記の第1，第2順位の方法で筆界を探求し尽くすことができず，筆界線を特定できない場合，最後の手段として，様々な条件を考察し合理的な判断のもとに筆界線を特定しなければならない。

筆界を判断する場合，時として複数の筆界線が種々の資料に基づいて考えられることもある。

合理的な境界線の例示(表中のマル数字は，信頼度を表すものではない)
① 地形・地物を考慮した線 ② 公園の形状や積算面積を考慮した線 ③ 公簿面積と実測面積を考慮した線(「縄のび」を公簿面積で按分した線) ④ 隣地所有者との合意線(国土調査の際の地籍図の筆界線，固有財産法に基づく確定線など) ⑤ 双方の主張の中間線 ⑥ 係争地の面積を双方の公簿面積で按分した線 ⑦ 面積法・距離法・地点法などによる鑑定線 ⑧ 分筆線の場合に，分筆の経過を考慮した線 ⑨ 境界線の一般的な形態を考慮した線(日本土地家屋調査士会作成の調査測量実施要領参照) ⑩ 地方の慣習を考慮した線 ⑪ その他の合理的な線

④ まとめ

筆界線を特定するには，具体的事案ごとに，筆界を特定する手法の優先順位を考慮し，調査した資料を総合的に判断し，恣意的ににならないよう努めなければならない。

第1順位の手法により筆界線を特定した場合は，採用した証拠とその証明力を明らかにし，第2順位の手法により筆界線を特定した場合は，第１順位の手法では筆界を認定できない理由とともに第２順位の手法における証拠とその証明力を明らかにしなければならない。第３順位の手法により境界線を認定した場合は，第１・第２順位の手法では境界を認定できない理由とともに特定した筆界線が最も合理的であることを明らかにしなければならない。

原則として特定すべき筆界については，それぞれの土地の境界に関する様々な資料を検討し，その中から，客観的に筆界と推認できる証明力の高い証拠が見つかればそれにより直接筆界を特定し，直接筆界を推認できな場合には，証明力のある証拠に基づき，占有が筆界創設時からの占有を推定できる占有と認められるときは，その占有範囲の縁を筆界として，特定する。それでも特定できない場合は，すべての資料や条件を検討し，合理的に筆界を特定しなければならない。

4　結論=論証能力と表現能力

結論は論理的に示されなければならないし、適切に表現されなければならない。

第４　資料説明書及び意見書

１　資料説明書

・筆界特定申請に添付する主張する筆界の根拠となる資料等の説明書である資料説明書を作成する。（別紙見本参照）

２　意見書作成事例と留意すべき内容

別記第 16 号（122 関係）

大阪法務局　筆界特定登記官　殿

筆界特定意見書

手続番号　平成　　年　第　　号

対象土地　甲　大阪市〇〇区〇〇丁目 150 番 1

乙　大阪市〇〇区〇〇丁目 151 番 1

標記手続について，下記のとおり，意見を提出します。

平成　　年　　月　　日

筆界調査委員　調　査　太　郎

記

意見の内容

対象土地甲と対象土地乙との筆界は，別紙筆界特定意見書図面の点Ｈ１とＨ２を結んだ線であると特定するのが相当である。←最初に結論を記載する

意見の理由

第１　筆界の位置を特定するための諸資料

１　登記記録

対象土地甲は，昭和３０年に旧１５０番（畑，登記簿面積１０００㎡）の土地が１５０番１と１５０番２の土地に分筆され，昭和３１年にその１５０番１（宅地，登記簿面積４００㎡）と隣地の１５１番２（宅地，登記簿面積６００㎡）を合筆した土地である。この分筆前の１５０番の土地は，申請人の父甲野一郎の所有するものであり，分筆後の１５０番２について関係人の父乙山一夫に譲渡されたものである。

↑対象土地甲の筆界の形成についての沿革を記載する。

対象土地乙は，昭和３０年に１５１番（畑，登記簿面積１５００平方メートル）の土地が１５１番１と１５１番２の土地に分筆され，昭和 31 年に隣地であった１５０番２（宅地，登記簿面積６００平方メートル）と１５１番１（宅地，登記簿面積９００平方メートル）を合筆した土地である。この分筆前の１５１番の土地は，関係人の父乙山一夫の所有するものであり，分筆後の１５１番２について申請人の父甲野一郎に譲渡されたものである。

↑対象土地乙の筆界の形成についての沿革を記載する。

したがって，本件対象筆界は，昭和 30 年に対象土地甲乙がそれぞれ分筆された際に創設された後発的筆界である。

↑特定すべき筆界について、地租改正時に形成された原始筆界なのか，耕地整理，区画整理，土地改良等によって形成された後発的原始筆界なのか，分筆によって形成された後発的筆界なのかを記載する。

※地籍調査によって確認された筆界は，法的には形成された筆界ではないので扱いに注意が必要。

２　地図に準ずる図面（公図）

対象土地の地域は,不動産登記法第 14 条第 1 項の地図の地域ではなく，同条第 4 項の地図に準ずる図面が備え付けられている地域である。

↑対象土地甲乙の存する公図が「14 条 1 項地図」か「地図に準ずる図面」なのかについて記載する。

本件の地図に準ずる図面は,明治 21 年に作成された更正図が,旧土地台帳附属図面として備え付けられてきたもの(以下「旧公図」と言う)を引き継いでいる。

現在の登記所備付けの地図に準ずる図面は,電磁的記録化されたものであるが,旧公図を昭和 50 年にマイラー化(再製)したものを，さらに平成１７年に電磁的記録化したものである。

↑対象土地甲乙の存する公図の沿革について記載する。

これらの複写は,基本的に正しく転写再製されていることを確認し得るが，昭和３０年の分筆手入れ，昭和３１年の合筆手入れの経過は，旧公図原本においてのみ確認し得るものである。

↑対象土地甲乙の存する公図の特徴について記載する。

３　登記簿の附属書類（分筆申告書添付図面、地積測量図）

本件対象土地に分筆申告書添付図面あるいは地積測量図の備付けはない。

↑対象土地甲乙の筆界を特定する上で必要となる分筆申告書添付図面，地積測量図の存否について記載する。本件の場合，前述した第 1 順位の筆界線を直接特定できる資料と考えられる地積測量図は存在しない。

分筆申告図や地積測量図が存在する場合は，作られた年代による立会の有無等の確認や，登記官によって認定された筆界，分筆によって新たに創設された筆界等の筆界の分類についても確認し，必要な資料なのかを検討する。

４　地形，地目，面積

（１）本件対象土地は平坦地であり,登記記録に関する公で述べたとおり，昭和３０年に畑から宅地に地目変更され,以来甲地は今日まで申請人の自宅敷地として利用されているものである。他方，乙地は平成 10 年まで関係人乙の父乙山一郎の自宅敷地として利用されてきたが,乙山一郎の死亡後は未利用状態となっている。

↑現況等把握調査によって確認した対象土地甲乙の利用状況や現在に至る経過等，筆界を特定する上で参考となる事項を記載する。

（２）本件対象土地と隣接する各土地との間に設置してある現況工作物・囲障で囲まれた範囲(アーC 一イーウーD 一工一アを順次直線で結んだ範囲)の実測総面積は，３０００㎡(登記簿面積２５００㎡)であり，C-D ラインを仮境界線とした場合の甲地の面積は１５００㎡(登記簿面積１３００㎡),乙地の面積は１，５００㎡(登記簿面積１２００㎡)となっている。(資料第○○号)

↑対象土地甲乙の面積について，現状の専有状態での比較，甲主張の筆界線での比較、乙主張の筆界線での比較，検討した結果での比較等，筆界を特定し説明する上で必要となる図面を作成し解説する。

５　工作物,囲障,境界標などの状況

（１）別紙筆界特定意見書図面のＨ１-Ｈ２の位置には敷石の存在があり，申請人はこの位置をもって本件対象筆界であると主張する。

↑現況等把握調査によって確認した，筆界特定対象筆界付近に設置された工作物，囲障，境界標などの状況について記載する。

（２）本件対象土地の,申請対象筆界以外の敷地境界は,それぞれブロック塀

によって画されていて,その位置は,関係資料とも齟齬がなく合致する。

↑対象土地甲乙の筆界特定対象筆界以外の敷地境界の工作物，囲障，境界標などの状況や関係資料との整合性について記載する。

6　その他の事情(申請人,関係人の主張)

申請人は,上記敷石の存在する点Ｈ１-Ｈ２を結んだ直線の位置が本件対象筆界であると主張し他方，関係人乙は，地図に準ずる図面を現地に重ね合わせたときに示す位置である点 A-B を結んだ線が本件対象筆界であると主張する。

↑申請人甲の主張する筆界と、関係人乙の主張する筆界線を，座標系が同じ一枚の図面上で表示し甲乙の主張する筆界線を明確にする。

第２　筆界の位置の特定のための検討

本件では，提出されている資料及びその他関係資料，並びに，申請人，関係人の主張を踏まえ，対象とする筆界の位置について，本件申請に係る対象筆界の位置を一義的に特定する資料は存在しない。したがって，資料を総合的に評価・考慮して，筆界の位置の特定を行うべきものである。

↑該当する資料について説明する。以下図面についての解説

1　公図について

関係人乙は,地図に準ずる図面の示す位置を本件対象筆界の位置であると主張しているので,その点の検討を行う。

↑筆界を特定し解説する上で、公図について必要な事項を記載する。

（１）元番界からの評価

ア　公図と現況とを重ね合せると，資料Ｂ－１のとおりとなる。

イ　公図の形状は,本件対象筆界以外の筆界において現況と極めて類似した形状を示している。

ウ　したがって，公図の精度については支障がないこと，及び現況にも大きな変化のないことを確認し得る。

↑重図等を使用し、公図の精度、筆界、現況等について必要な事項を記載する。

（２）分筆線からの評価

本件対象筆界は,前述のとおり昭和 30 年に分筆された際に創設された後発的筆界であるので,公図の元来の精度がよいからといって，本件対象筆界の位置も公図上正しく記載されているということにはならないことから,公図に記入されている分筆線の位置については信頼できない。

↑筆界特定の為の資料についての判断を記載する。

2　面積について

（１）旧公図によると，分合筆前の旧１５０番と求１５１番との筆界の位置は資料Ｃ－１に示す位置であり，この位置での実測面積をみると旧１５０番は１２００㎡(登記簿面積１０００㎡),旧１５１番は１８００平方メートル(登記簿面積１５００㎡)となる。

（２）昭和３０年の分筆は、旧１５０番について登記簿面積１０００㎡のところを４００㎡と６００㎡に，旧１５１番について登記簿面積１５００㎡のところを６００㎡と９００㎡に分割しているものであるが，実測面積をみると旧１５０番

は１２００㎡，旧１５１番１８００㎡となっている。

昭和３０年まで

149	150 (登記簿地積) 1,000 ㎡ (実測面積) 1,200 ㎡	151 (登記簿地積) 1,500 ㎡ (実測面積) 1,800 ㎡	152

（３）当時の分筆においては分筆して新たにできる筆のみについて実測求積を行い，元地についてはいわゆる残地処理として，登記簿面積から求積面積を差し引く登記事務処理をとっていたことを考えると，旧１５０番については実測面積１２００㎡の所を６００㎡ずつに分割し，旧１５１番については実測面積１８００㎡の所を９００㎡ずつに分割したものと考えることができる。

↑面積について比較検討した結果を記載する。

３　公図上の筆界線記入について

公図上の本件対象筆界の位置もＣ－Ｄの位置にあって然るべきであり，現に公図上にあるＡ－Ｂの線はおかしいのではないか，と考えることもできる。

実測面積の比率と等しい形で公図への分筆線の記入がなされるものと定められていたり，そのような方法が一般的であることが認められるのであれば，確かにそのように考えるべきものとなる。

しかしながら，公図への分割線の記入は様々な方法によって行われていて統一的な基準が認められるわけではないのが，全国的な公図管理の実状である。

↑公図上の筆界線についての一般論と分析した内容を記載する。

昭和 30 年に分筆

<table>
<tr><td rowspan="2">149</td><td>残地:150-1
(登記簿地積)＝引き算
400 ㎡
実測面積 600 ㎡</td><td>分筆地=151-2
(登記簿地積)=実測
900 ㎡</td><td rowspan="2">152</td></tr>
<tr><td>分筆地:150-2
(登記簿地積)=実測
600 ㎡</td><td>残地:151-1
(登記簿地積)=引き算
600 ㎡
実測面積 900 ㎡</td></tr>
</table>

本件においては，登記簿面積を４：６の比率で分割するものであるので，公図への分筆線の記入も 4:6 の比率で行われた，と考えることもできる。

そのように考えれば公図上の創設筆界線がＡ－Ｂを示すとしても，現地における筆界の位置はＣ－Ｄの位置であると考えることができる。

↑面積について比較検討した結果を記載する。

４　土地利用状況について

対象土地甲乙は，昭和 30 年の分筆登記によって，自己所有地をそれぞれ２分割した上でその一部を相手方に譲渡(交換)したものであることが認められる。このよ

うな経緯をたどり，なおその後それぞれ自宅敷地として利用してきたものであるので，このような土地にあっては境界についてそれぞれの認識があるのが一般的である。

↑現地での筆界付近の利用状況の沿革を記載する。

本件において見ると，対象両土地の間に筆界を示すものと思われる地物としての敷石の存在がある。

その位置は，点Ｈ１とＨ２を結んだ線の位置であり，上記土地利用のあり方から見て，この位置を筆界とみなすことには相応の合理性があるものと考えられる。

↑現地での専有状況を示す敷石が，分筆によって創設された筆界を現地において示していると認定する事に合理性があるとし，筆界を特定するに至った理由として記載する。

５　その他

筆界の位置を示すその他の有力な資料は存在しない。

↑上記敷石以外、筆界を直接特定できる資料(証明能力のある証拠）が存在しない事を記載する。

６　総合的考慮

したがって，筆界の位置を示す資料としての公図と土地利用の現況，地物に関する上記分析の結果が一致し，面積的にも合理的な理解が可能である点Ｈ１とＨ２を結んだ線の位置を，本件対象筆界の位置として特定することが相当である。

↑特定すべき筆界を意見するに至った根拠を、論理的に記載する。

意見書自体が主張する筆界の合理性、正統性を証明する文となるよう心がける。

第３　主張する筆界を決定する上での検討項目例

１　土地台帳、閉鎖登記簿、登記簿
２　公図の沿革作成経緯並びに性格について
３　本件関係土地の公図について
４　地形図による現地変化の確認
５　地押順考察図
６　地目別考察
７　空中写真による対比
８　地積測量図について
９　建物図面について
10　その他図面について
11　当事者提示による図面及び境界確認書と本書各号事項との対比検討
12　面積対比
13　その他の検討事項

・必要に応じて取捨選択する
・これらの事項は、どんな事件でも、常に必要な訳ではない
・事件の内容により、意見に必要な項目のみにつき検討する