

那覇地方法務局 筆界特定登記官 殿

筆界特定意見書（サンプル）

手続番号 平成24年第〇〇号

対象土地 甲 ●●市●●二丁目270番
乙 ●●市●●二丁目271番3

標記手続について、下記のとおり、意見を提出します。

平成24年●月●●日

筆界調査委員

筆 界 太 郎 ⑩
法 務 花 子 ⑩

記

意見の内容

対象土地甲と対象土地乙との筆界は、別紙図面中K1点とK2点とを直線で結んだ線上にある点とK1点とを直線で結んだ線であると特定するのが相当である。

意見の理由

1 申請人らの主張

△△△△（以下「申請人」という。）は、対象土地甲と対象土地乙との筆界（以下「本件筆界」という。）は、別紙図面中S1点とS2点を直線で結んだ線であると主張する。その根拠は、本件筆界は、昭和40年10月16日、当時の対象土地甲の所有者である申請人の祖父Aと対象土地乙の所有者である◎◎◎◎（以下「乙地関係人」という。）の祖父B（以下「祖父B」という。）との間で、対象土地の一部を等価交換（「一部土地交換図」が存在する。）したことにより、上記2点を結ぶ線で本件筆界が確定しているとするものである。

また、申請人は、生前祖父Aや父C（以下「父C」という。）らから、対象土地甲の南側にある生活用道路も対象土地甲の一部であると聞かされていたというものである。

乙地関係人は、本件筆界は、別紙図面中K 1点とS 3点を直線で結んだ線であると主張する。その根拠は、本件筆界は、那覇地方法務局●●支局に備え付けられた地籍図を現地に復元すると、本件筆界の西側筆界点は、誤差の範囲内で現地のコンクリート擁壁の南面刻印と一致し、東側筆界点は、既存石積みの角と一致する。また、地籍調査当時は、現在の本件コンクリート擁壁は存在せず、本件筆界に添って真っすぐな旧ブロック塀が設置されており、地籍調査時においても、その旧ブロック塀で筆界を確認したはずである。したがって、申請人が旧ブロック塀を建て替える際に、本件コンクリート擁壁を本件筆界に添って真っすぐに積まず湾曲して設置したため、対象土地乙の敷地まで侵害しているとするものである。

2 対象土地等の占有状況

対象土地甲は、傾斜地を造成して形成された高低差のある土地であり、申請人の住宅敷地として利用されている。東側に隣接する●●市●●二丁目269番の土地（以下「関係土地1」という。）の境には、高さ約2メートルの石垣が積まれ、その石垣の上にブロック塀が設置されている。南側には、本件コンクリート擁壁及び生活用道路を挟んで、対象土地乙が存在する。

対象土地乙は、昭和52年12月6日、地籍調査による分筆により●●市●●二丁目271番の土地から創設され、現在は駐車場建物の敷地として利用されており、生活用道路との間はフェンスで仕切られている。

対象土地間にある生活用道路は、別紙図面のとおり東側約2メートル、西側約1メートルの幅員があり、西側市道出口へ向かって緩やかな昇りの傾斜になっている。また、対象土地甲、対象土地乙及び●●市●●二丁目271番7の土地（以下「関係土地2」という。）の三筆が接する西側筆界点の位置に、関係土地2を分筆した際に本件コンクリート擁壁南面に刻まれた刻印が存在する。

3 対象土地及び関係土地に係る地図又は地図に準ずる図面の状況

(1) 旧土地台帳附属地図の状況

沖縄県では、第二次世界大戦において明治時代に作成された旧土地台帳附属地図のほとんどが焼失してしまったため、琉球政府によって戦後新たに地図に準ずる図面が作成されたが、戦後間もない劣悪な条件の下で作成作業が行われたため正確性に問題があり、新たに分筆登記を行う際は、その都度地図訂正と地積更正とともに行われていた。

本件対象土地周辺に係る地図に準ずる図面（以下「本件旧字図」という。）は、昭和52年12月6日地籍調査によって作成された地籍図（以下「本件地籍図」という。）の備付けにより閉鎖されている。

(2) 本件地籍図の状況

本件地籍図は不動産登記法第14条第1項地図の指定はされていないため、

地図に準ずる図面となっているが、対象土地周辺の現況との整合性を調査した結果、筆界の形状、各筆の配列等の定性的な部分はもとより、距離、面積、方位、角度等の定量的な部分についても信用性は相当程度高いと確認できた。

ところが、本件筆界に係る部分については、本件旧字図と本件地籍図との形状の差が大きい。

なお、対象土地甲、関係土地1の土地及び道路部分は、筆界未定地となっている。

4 対象土地及び関係土地に係る地積測量図等の状況

法務局には、平成15年2月27日、●●市が関係土地2を分筆する際に提出した地積測量図（以下「地積測量図」という。）が備え付けられている。この地積測量図には、基準点及び筆界点の座標値（旧座標系による数値）並びに境界標識（刻印等）が記載されており、本件筆界の西側筆界点を現地に復元することが可能な測量図である。

また、分筆登記嘱託書には、隣接所有者として申請人の父Cの立会証明書が添付されており、同人の署名も確認できる。また、同嘱託書には、●●市職員作成の土地実地調査書も添付されている。

5 一部土地交換図の状況

前記1の申請人の主張で述べた一部土地交換図が、昭和40年10月16日、申請人の祖父Aと関係人の祖父Bとの間で作成されているが、対象土地乙の地主として署名押印している祖父Bは、当時の所有権登記名義人ではなく、実際の登記名義人は関係人の父Dである。

また、同図には方位、辺長、対象土地乙の地番及び隣接地番並びに面積及び境界標等が記載がなく、さらに、同図に基づく分筆及び所有権移転等の登記もされていない。

6 本件筆界の検討

(1) 関係資料等について

ア 一部土地交換図は、前記5の事実から本件筆界を特定する資料にはなり得ない。しかしながら、戦後に作成された本件旧字図の形状と本件地籍図との形状が著しく異なっていることを考慮すると、一部土地交換図は、本件旧字図の形状が、原始筆界たる公法上の筆界を正しく表していないとして、当時の関係者らで、その誤りを是正する目的で作成したものと考えられる。

イ 「地籍調査時に、申請人の祖父Aの立会いがされていない。」との申請人の主張は、対象土地甲と関係土地1が筆界未定地になっている事実を考慮すれば、本件対象土地間においても、地籍調査時において所有者等の立会いがされていなければ、当然筆界未定地になるはずである。ところが、本件地図

に準ずる図面には、対象土地間の筆界線が記載されていることから、対象土地の所有者らは、地籍調査時において現地立会いし、本件筆界を確認したものと判断するのが妥当である。

ウ 前記4の●●市の分筆嘱託書に添付された立会証明書には、申請人の父Cの押印がないものの、土地実地調査書の備考欄に同人が押印を拒否した旨が具体的に記載されていることから、同人が立ち会った事実は明らかであると思われる。

(2) 本件筆界の特定

ア 本件筆界は、明治32年に形成された筆界（いわゆる原始筆界）であるが、前記3の(1)の経緯により、昭和52年12月6日、国土調査法の地籍調査事業により確認された筆界であると思われる。また、本件筆界の西側筆界点については、関係土地2の分筆の際の積測量図も存在することから、再度同一点について確認がなされていると思われる。

したがって、本件筆界は、本件地図に準ずる図面及び地積測量図を現地に復元して特定するのが妥当な方法である。

イ K1点について

本件筆界の西側筆界点は、地積測量図に記載された基準点に基づき、同点を現地に復元すると、本件コンクリート擁壁南面刻印と一致する。したがって、西側筆界点は、別紙図面中K1点であるとするのが相当である。

ウ K2点について

本件筆界の東側筆界点は、上記K1点から本件地図に準ずる図面をもとに復元した東側方向のK2点の直線上に存在するが、本件地図に準ずる図面には筆界点として表記されていないことから、東側筆界点を点でもって特定することは相当でない。

よって、東側筆界点は、別紙図面中K1点とK2点とを直線で結んだ線上にあると特定するのが相当である。

7 結論

以上の事実を踏まえて考察すると、本件筆界は、地籍調査時の占有状況に合致し、地図に準じる地図及び関係土地の地積測量図に記載された物証から、別紙図面中K1点とK2点とを直線で結んだ線上にある点とK1点とを直線で結んだ線であると特定するのが相当である。

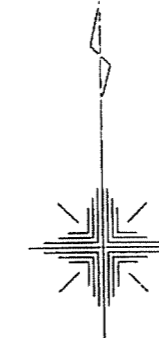
筆界特定図面

対象土地甲の所在	●●市●●二丁目	地番	270
対象土地乙の所在	●●市●●二丁目	地番	271-3

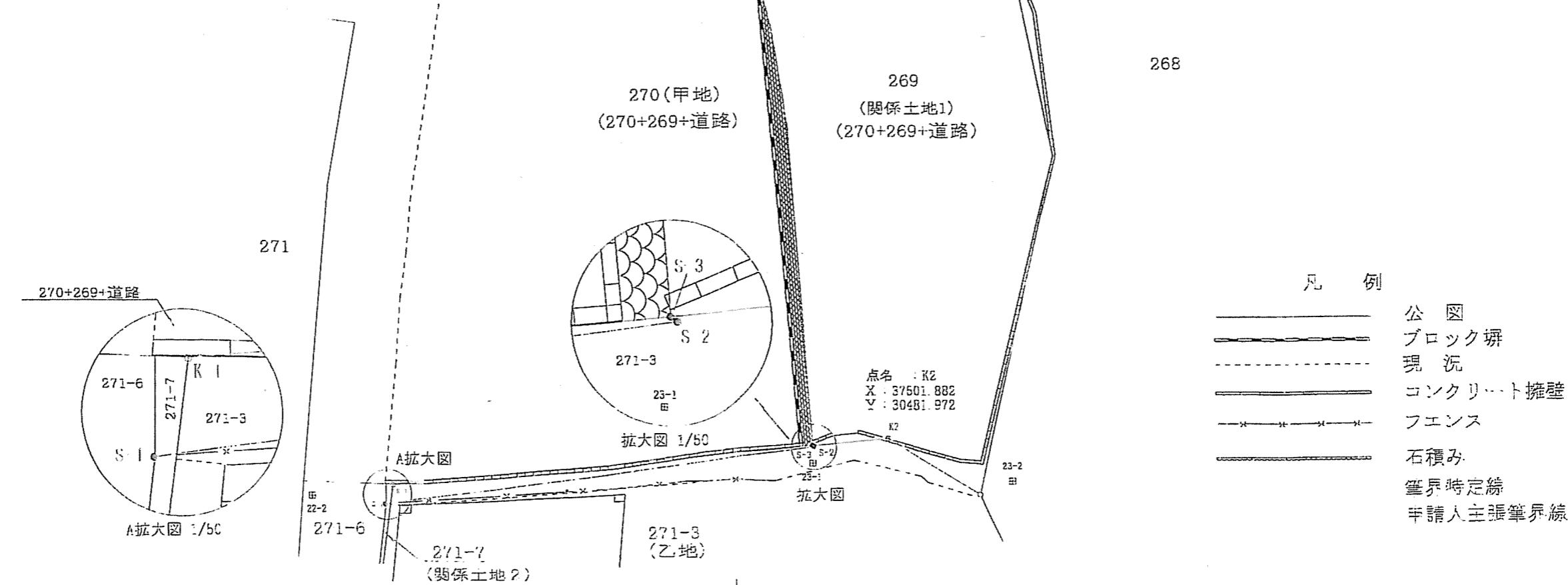
登記基準点	X座標	Y座標	名称
22-1	37548.200	30463.168	緑石に十字刻印
22-2	37499.281	30453.405	緑石に十字刻印
23-1	37500.702	30478.244	コンクリートタタキに十字刻印
23-2	37499.760	30488.139	コンクリートタタキに十字刻印

特定された筆界点	X座標	Y座標	名称
K-1	37499.834	30457.435	刻印(コンクリート擁壁南側)

測量年月日	平成24年〇〇月〇〇日
座標系	15系



公共基準点	X座標	Y座標
胡屋(4等三角点)	37060.086	30671.965
吉原(4等三角点)	37058.468	30672.138



- 凡例
- 公図
 - ブロック塀
 - - - 現況
 - コンクリート擁壁
 - x-x-x- フェンス
 - 石積み
 - 筆界特定線
 - 申請人主張筆界線

平成28年2月18日

筆界特定意見書の作成について

1 手続番号の記載

手続番号は、筆界特定申請書に付されている受付の年と受付番号を記載します。

2 対象土地甲の記載

対象土地甲（以下「甲地」という。）は、申請地です。筆界特定申請書に記載されている甲地の所在地番を記載します。

3 対象土地乙の記載

対象土地乙（以下「乙地」という。）は、筆界特定の対象となる筆界で申請地と隣接する土地です。筆界特定申請書に記載されている乙地の所在地番を記載します。

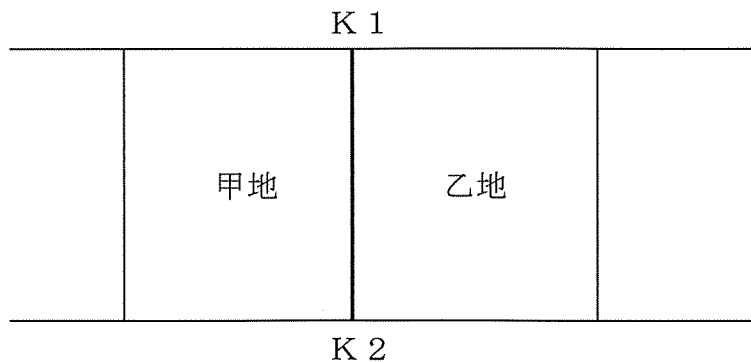
（参考：対象土地とは、筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する1筆の土地及び他の土地です。（法第123条第3号））

4 意見の内容の記載

例1 1筆界の場合

対象土地甲と対象土地乙との筆界は、別紙図面中K1点とK2点とを直線で結んだ線であると特定するのが相当である。（図1参照）

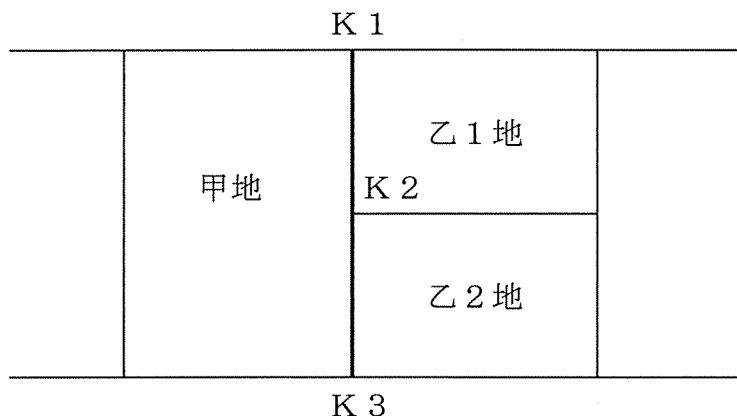
（図1）



例(2) 2筆界(以上)をまとめて特定する場合

対象土地甲と対象土地乙1及び対象土地乙2との筆界は、別紙図面中K1点とK2点及びK3点(又は、K1点ないしK3点)の各点を順次直線で結んだ線であると特定するのが相当である。(図2参照)

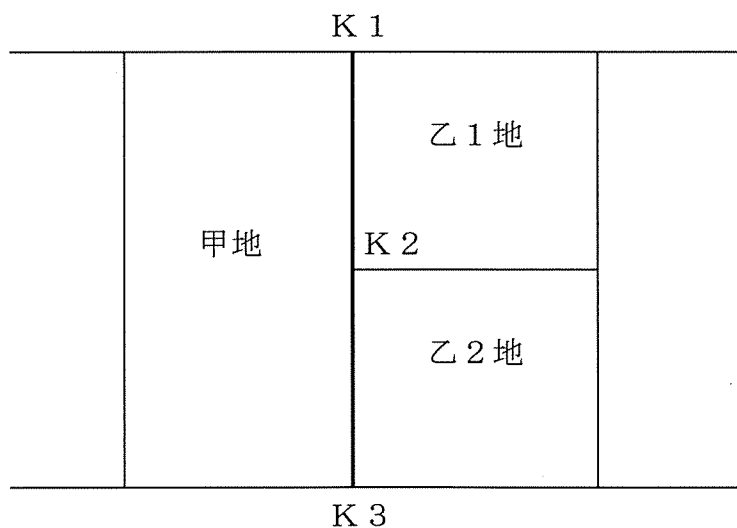
(図2)



例(3) 2筆界(以上)をそれぞれ別に特定する場合

対象土地甲と対象土地乙1との筆界は、別紙図面中K1点とK2点とを、対象土地甲と対象土地乙2との筆界は、別紙図面中K2点とK3点とを、それぞれ直線で結んだ線であると特定するのが相当である。(図3参照)

(図3)



5 申請人らの主張の記載

- (1) 筆界特定申請書及び意見聴取等期日等における、申請人が主張する筆界及びその根拠を記載します。

(2) 筆界特定申請書及び意見聴取等期日等における、乙地の所有者（以下「乙地関係人」という。）が主張する筆界及びその根拠を記載します。

(3) 意見聴取等期日等における、関係土地の所有者（以下「関係人」という。）が主張する筆界及びその根拠を記載します。

（参考：関係土地は、対象土地以外の土地であって、筆界特定の対象となる筆界上の点と接する土地です。）

6 対象土地等の占有状況の記載

(1) 筆界調査委員の現地調査に基づき、甲地の地形、地目、形状及び占有状況を記載します。また、筆界周辺に存在する境界標や工作物等の有無・設置状況・誰がいつ頃設置したものか等、設置の経緯を記載します。

(2) 現地調査に基づき、乙地の地形、地目、形状及び占有状況を記載します。また、筆界周辺に存在する境界標や工作物の有無・設置状況・誰がいつ頃設置したものか等、設置の経緯を記載します。

(3) 現地調査に基づき、関係土地の地形、地目、形状、占有状況を記載します。本件筆界周辺に存在する境界標や工作物の有無・設置状況・誰がいつ頃設置したものか等、設置の経緯を記載します。

7 対象土地及び関係土地に係る地図又は地図に準ずる図面の状況の記載

(1) 旧土地台帳附属地図（以下「旧公図」という。）の作成経緯、正確性、信用性等を記載します。

例 「沖縄県では、明治32年、沖縄県土地整理法による官、民の土地所有権の処分が行われ、一筆ごとの形状面積を測定の上、公図が作成されたが、第二次大戦において、宮古、八重山群島を除く沖縄県本島及びその周辺の離島の公図が焼失した。

その後、昭和21年2月28日「土地所有権関係資料蒐集に関する件」、昭和25年4月14日琉球列島米国海軍軍政本部特別布告第36号等々に

基づく所有権認定作業の成果として、沖縄群島土地台帳条例（昭和26年7月20日条例第38号）により、旧土地台帳附属地図（以下「旧公図」という。）が再製され、登記所に備え付けられていたが、本件地図が備え付けられたことに伴い、旧公図は閉鎖された。

一般に、旧公図は、距離、面積、方位、角度等の定量的な問題については信用性が低い、筆界の形状、各筆の配列等の定性的な問題については信用性が相当程度高いといえる。

旧公図は、対象土地を含む周囲の土地の配列、筆界の形状が現況と一致しており、本件筆界の形状についても、おおむね信用性が高いと考えられる。」

(2) 地籍図の状況の記載

地図の作成経緯、不動産登記法第14条第1項地図として指定されている地図であるか、地図に準ずる図面であるか、現況との整合性、正確性、信用性等記載します。

例 「登記所に備え付けられた対象土地周辺に係る地図は、昭和〇〇年、土地調査法に基づく地籍調査事業により作成された地籍図であり、不動産登記法第14条第1項地図（以下「本件地図」という。）として指定されている。対象土地周辺の現況との整合性を調査した結果、土地の配列、筆界の形状はもとより、距離、面積、方位、角度等についても信用性が高いといえる。」

8 対象土地及び関係土地に係る地積測量図等の状況の記載

(1) 登記所に備え付けられている対象土地及び関係土地に係る地積測量図について、基準点、筆界点の座標値及び境界標識の記載の有無、本件筆界を現地に復元することが可能な測量図であるか等を記載します。

例 「登記所には、甲地分筆の際に提出された、昭和〇年〇月〇日付け土地家屋調査士〇〇〇〇作成の地積測量図（以下「甲地測量図」という。）が備え付けられている。甲地測量図には、基準点及び筆界点の座標値並びに境界標識（プラスチック杭等）が記載されており、本件筆界の筆界点を現地に復元することが可能な測量図である。」

(2) その他資料の記載

例1 「対象土地及び関係土地に関する筆界について、以下の資料が〇〇から提出されている。」

例2 「一般財団法人日本地図センターには、昭和〇〇年に撮影された空中写真（以下「昭和〇〇年空中写真」という。）が保管されている。」

9 本件筆界の検討の記載

本件筆界の形成原因（何によってできた筆界か）と、特定の基礎になる資料及び現地復元方法を記載した上で、各筆界点の復元の具体的な検討内容を記載します。

例1 不動産登記法第14条第1項地図（本件地図）を基礎資料として現地を復元する場合

「本件筆界は、昭和〇〇年、国土調査法に基づく地籍調査事業（以下「本件地籍調査」という。）により確認された筆界であることから、本件地籍調査の際に作成された不動産登記法第14条第1項地図（以下「本件地図」という。）に基づき、現地を復元することにより、特定するのが妥当な方法である。」

ア K〇点について

……したがって、本件地図における本件筆界の東端点の復元点は、申請人の主張どおり、K〇点である。」

例2 現地復元性のある地積測量図を基礎資料として現地を復元する場合

「本件筆界は、昭和〇〇年〇月〇日甲地分筆により創設された筆界であることから、昭和〇〇年測量図に基づき現地を復元することにより、特定するのが妥当な方法である。」

ア K〇点について

……したがって、昭和〇〇年測量図にある甲地の南東角の復元点は、P〇点から〇.〇〇メートル、Q〇点から〇.〇〇メートルの交点であり、これがK〇点である。」

10 結論の記載

本件筆界の特定に関する結論を記載します。

例 「以上の事実を踏まえて考察すると、本件筆界は、・・・・・・・・別紙図面中 K 1 点と K 2 点を直線で結んだ線であると特定するのが相当である。」

平成28年2月18日

筆界調査委員の職務等について

1 筆界調査委員の任務

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します（不動産登記法第127条第1項）。

(1) 事実の調査（不動産登記法第135条第1項）

ア 対象土地及び関係土地その他の土地の測量、実地調査を行います。

イ 申請人、関係人、その他の者から事実を聴取し、資料の提出を求めることができます。

(2) 筆界調査委員は、筆界特定登記官に調査結果を報告（調査票に所要の事項を記載する。）します（不動産登記規則第229条）。

(3) 筆界調査委員は、意見聴取等の期日の後、筆界特定のために必要な事実の調査を終了したときは、遅滞なく、筆界特定登記官に対し、その意見を筆界特定意見書として提出します（不動産登記法第142条）。

2 その他

(1) 筆界調査委員は、法務局又は地方法務局に置かれる非常勤の公務員となりますので、国家公務員法第100条の守秘義務規定が適用されることとなります。

（国家公務員法第100条）

「職員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後といえども同様とする。」

(2) 筆界特定制度は、筆界特定の申請がされたときから標準処理期間である6か月の期間内で処理します。