

# 土地境界基本実務V

—境界鑑定V(筆界の特定技法)—

日本土地家屋調査士会連合会

# 境界鑑定Ⅴ（筆界の特定技法）

## 目 次

<b>第1章 筆界の特定技法</b> .....	7
第1節 筆界の特定技法とは .....	7
第2節 筆界の特定技法と必要な諸能力 .....	12
1 調査－（事実収集能力と法的思考能力） .....	12
2 分析－（事実整理能力と事実認定能力） .....	12
3 判断－（論理的思考能力と問題解決能力） .....	13
4 結論－（論証能力と表現能力） .....	13
第3節 「筆界の特定要素」と「筆界の特定技法」のかかわり .....	14
<b>第2章 筆界の特定要素</b> .....	15
第1節 不動産登記法の求める筆界の特定要素とは .....	15
第2節 筆界の特定要素から得られる情報 .....	16
1 公示資料から得られるもの .....	16
(1) 登記記録 .....	16
(2) 地図又は地図に準ずる図面 .....	22
(3) 登記簿の附属書類 .....	29
2 現地調査から得られるもの .....	31
(1) 地形、地目、面積及び形状 .....	31
(2) 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 .....	34
(3) その他の事情 .....	34
3 総合的考慮 .....	36
<b>第3章 特定技法の能力</b> .....	38
第1節 調査技法 .....	38
1 資料調査技法 .....	38
(1) 収集資料 .....	39
(2) 公図を調査する際の注意事項 .....	40
(3) 地積測量図を調査する際の注意事項 .....	61
(4) 資料調査の手順 .....	75
2 現地調査技法 .....	80
(1) 現地踏査の要点 .....	80

(2) 事前現地踏査	80
(3) 現地踏査（観測準備）	81
(4) 基礎測量の範囲の決定（街区調査範囲）	81
(5) 調査図の作成	89
第2節 分析技法	91
1 分析する視点	91
(1) 時系列的情報の分析	91
(2) 整合性の分析	91
(3) 正確性の分析	91
2 分析作業	92
(1) 重ね図の作成	92
(2) 公図面積読取図の作成	96
(3) 筆界調査図の作成	98
(4) 空中写真判読法	113
第3節 判断技法	119
1 筆界の特定要素と判断	119
2 「判断」における3つの確認事項	119
(1) 「判断」に至る3つのプロセス	119
(2) 「判断」における筆界特定要素の3つの確認事項	120
(3) 地積測量図による筆界判断の迷い	124
(4) 筆界の特定における許容誤差と錯誤の判断	126
(5) 地域性の判断	128
第4節 表現技法	140
1 文書による表現	140
2 図面等による表現	147
(1) わかりやすい図面，写真とは	150
3 対話による表現—立会いを中心として—	155
(1) 立会いの準備	155
(2) 立会いの手順と対話の心がけ	155
第4章 事例から学ぶ	157
鑑定事例から「筆界の特定技法」を見る	
鑑定事例1	158
事例要旨；土地区画整理事業完了地の境界復元測量と当事者の主張するそれぞれの指示点を測量作図し，加えて訴訟提出されている資料についての鑑定人意見を求められた事例	

鑑定事例2	173
事例要旨；明治時代に創設された境界線に争いが生じ，釈明処分としての測量鑑定と証拠調べとしての鑑定との双方を命じられた事例	
鑑定事例3	197
事例要旨；地震によって建物及び敷地境界としていたブロック塀が倒壊したことにより，隣接土地との境界線に紛争が生じ，鑑定を命じられた事例	
鑑定事例4	225
事例要旨；当事者の一方から依頼された，いわゆる私的鑑定の事例	
鑑定事例5	254
事例要旨；長年荒地で放置してあった原告の自己所有地を造成したことにより，境界線が不明確となり紛争となった事例	
鑑定事例6	278
事例要旨；裁判所からの公的鑑定ではなく，弁護士が，裁判にするか，しないかの判断をするために求めた私的鑑定の事例（調査・測量報告書）	
編集後記	285