



始まりは「地域の慣習」の調査

土地家屋調査士法第25条第2項

「調査士は、その業務を行う地域における土地の筆界を明らかにするための方法に関する慣習その他の調査士の業務についての知識を深めるよう努めなければならない。」

(平成14年8月1日改正)

ついには筆界を明らかにすることが「土地家屋調査士としての使命」とまでに・・・

土地家屋調査士法第1条

「土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」

(令和2年8月1日改正)

では、一緒に「筆界を明らかにする業務の専門家」を目指しましょうか？

第1章 明治時代以前の土地制度

第2章 宮崎の地租改正、地押調査について

第3章 宮崎の耕地整理、区画整理、

一元化前の分筆登記について

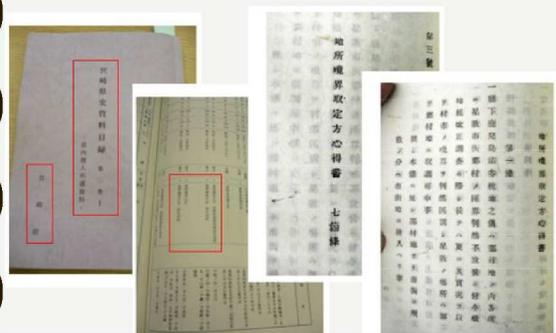
第4章 調査士会50年誌にみる業務変遷

第5章 罪を憎んで人を憎まず！

失敗事例に筆界を学ぶ！（事例検討）

第6章 岐阜ショックで始まった私の筆界探求！

資料は県文書センター、県立図書館で収集しました。
(法務局の資料もお借りしました。)



第1章

明治時代以前の土地制度

1. 改新の詔 (646年)

- 従前の天皇等が立てた子代の民と各地の屯倉、そして臣・連・伴造・国造・村首の所有する部曲の民と各地の田荘はこれを廃止する。
- 初めて京師を定め、畿内・国司・郡司・閑塞・斥候・防人・駅馬・伝馬の制度を駅鈴・契を作成し、国郡の境界を設定することとする。
- 初めて戸籍・計帳・班田収授法を策定することとする。
- 旧来の税制・労役を廃止して、新たな租税制度（田の調）を策定することとする。

2. 三世一身法 (723年)

- 灌漑施設（溝や池）を新設して墾田を行った場合は、三世（本人・子・孫）までの所有を許し、既存施設利用の墾田は本人一世の所有を許した。
- 食糧増産を目的として新たに100万町歩の農地を開墾するという壮大な計画。（当時、国全体の農地を足しても100万町歩無かった。）
- 一部の大寺院・貴族のみが私有地を拡大。

3. 墾田永年私財法 (743年)

- 三世一身法により墾田は孫まで三代の間で私有が認められていたが、三代後に国に返さねばならず農民の墾田意欲を増大させることが出来なかつたので、本法により永年の私有が可能にした。
- 墾田永年私財法の施行は、公の土地という大前提を覆すものと捉えられ、律令制度の崩壊の兆候として考えられている。
- 荘園発生の基礎となった法令。

(尺貫法の話)

- 1坪(歩)は1間×1間
- 1坪は1日に食べる米がとれる広さ
- 30坪=1畝
- 1畝は1ヶ月に食べる米がとれる広さ
- 昔は12畝=1段(1反)
- 1段は当時1年に食べる米(1石)がとれる広さ
- 1段(反)=360歩(坪)???
- 当時は1反で1石、江戸時代は2石、現在は4石程度の収穫量

4. 荘園の拡大

- 荘園とは「別荘の庭園」で、農地ではないので年貢は課せられない。「不輸不入の権」
- 荘園の増大は摂関家などの有力貴族や彼らに保護された寺社に莫大な収入をもたらす一方、国司などによる税の徴収が不可能（すなわち公領の減少）となり国家財政に深刻な打撃を与えた。

5. 各種の荘園整理令

- 延喜の荘園整理令(902年)醍醐天皇
- 永観の荘園整理令(985年)花山天皇
- 長久の荘園整理令(1040年)後朱雀天皇
- 寛徳の荘園整理令(1045年)後冷泉天皇
- 天喜の荘園整理令(1055年)後冷泉天皇
- しかし、藤原摂関政治の全盛期だったのでどれも巧いかなかった。

6. 武士の台頭

- 鎌倉幕府の成立
- 御成敗式目（1232年）北条泰時
- 土地、相続、訴訟等に関する慣習法。相続時に長子優先でなく、自由に相続人、相続分を決定出来たので、財産の分割により御家人の力は徐々に衰えていった。その打開策として「惣領制（優秀な子を承継人にして全ての財産を相続させる。）」が普及した。

7. 豊臣秀吉の太閤検地

- 1反（360坪）を300坪に改めた。
- 村と村との境界を決めた（村切）
- 平安時代からの荘園を「寺領」とした。
- 貫高制を石高制にした。
- 「一地一作人の原則」により土地耕作者を土地所有者とした。
- 正確な土地台帳を作り、柵の大きさを統一した。
- 以前からの上田、下田の考え方、基準を統一した。
- 戸籍を整備した。

8. 米本位制の江戸時代

- 大名達には米を給料として配る。
- 大名は米を換金して生活。
- 惣村・村請け（宮崎での納税システム）
- 代官←（大庄屋）←村（庄屋）←門（弁指）←組（組頭）←高請・百姓
- 享保検地（1726年）徳川吉宗
- 享保検地の際に「検地帳」が作成され、これに土地の所在、等級、面積、所持者が一筆（一行）で記載されていたので、一個の土地を「一筆」と呼ぶようになった。

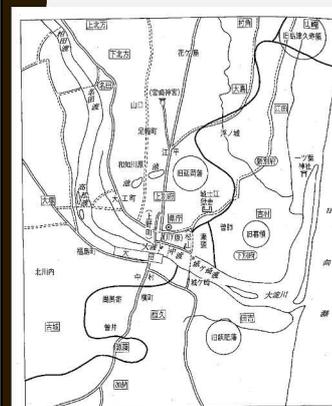
第2章

宮崎の地租改正、地押調査について

1. 地租改正の時代背景

- 明治政府として国家の近代化を進めるには資金が必要だった。そこで、物納を止めて金納にするために「地租改正」を実施した。
- ところが、過去の検地は各地で基準が違い不公平、且つ、検地の度に税金が高くなり不評であった。
- そこで、土地所有者を納税義務者として地価に応じて課税するために「地券」を発行した。

2. 地租改正前の宮崎市



- 「旧幕府領」 江田、新別府、吉村、下別府
- 「旧飢肥藩」 瀬頭、城ヶ崎、恒久、田吉、加納
- 「旧延岡藩」 村角、大島、花ヶ島、上北方、下北方、江平、和知川原、大工町、上別府、上野町、中村町、福島町、大塚、古城、源藤
- 「旧島津久寿領」 山崎

3. 市町村合併にみる地域変遷

- 現在の宮崎県は当初は45町380村1島だった。
- 当初は美々津県と都城県。では宮崎市周辺は？
- 「美々津県」 宮崎郡上野町、川原町、上別府町、下別府町、江平町、花ヶ島町、大島村、村角村、下北方村、名田村、池内村、南方村、上北方村、大瀬町村、瓜生野村、柏田町、田野村、今泉村、木原村、新町、加納村、那珂郡瀬頭村、下田島村、広瀬町、下那珂村、上田島村、上田島町、西上那珂村、東上那珂村、広原村、新名爪村、島之内村、芳士村、塩路村、山崎村、江田村、新別府村、吉村
- 「都城県」 宮崎郡船引村、太田村、中村町、福島町、大塚村、古城村、源藤村、浮田村、東細江村、西細江村、長額村、生目村、跡江村、小松村、富吉村、柏原村、那珂郡加江田村、鏡洲村、熊野村、城ヶ崎町、赤江村、恒久村、東北方村、西北方村、上南方村、下南方村、郡司分村

4. 市街地地券

【明治4年12月27日】

農民だけに税を負担させていたが、**武家屋敷、町地にも沽券税（こけんぜい）を課す**ようにした。

→四民平等

5. 郡村地券

【明治5年2月15日】

「太政官布告第50号」

（地所永代売買を許す。）

【明治5年2月24日】

「地所売買譲渡二付地券渡方規則」

（土地を売買したときは地券を交付する。）

6. 壬申地券

【明治5年7月4日】

「大蔵省達第83号」

（全国一般に地券を発行する。）

- 土地所有の公証としてのみ機能、税額を確定するものではない。
- 申告が必要。（隠田は所有を認めない）
- 図面も作られたが、特に山林は粗雑。

7. 地租改正条例

【明治6年7月28日】

「地租改正条例」

- 一筆毎に所在、面積、地目、地価、所有者を調査する。
- 土地の私有を公認。
- 地券の裏に地価を記入、これにより所有者と税額が決定した。
- 壬申地券と引き替えに「改正地券」を交付。

8. 地租改正の手順

- 土地所有者が図面を作成。
- 「字限図（あざぎりず）」の作成。
- 改租掛官の現地調査。（地押丈量）
- 壬申地券と引き替えに改正地券発行。（地券は正副2通を作り、副本で地券大帳を作成）
- 地券大帳改租図を作成。

15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (1)

【地券】3791番、秣場、4畝21歩。【土地台帳】秣場、4畝21歩。
 【登記簿】原野、4畝21歩 = 1411坪 = 466m



地券発行後に地押調査があった筈、面積に変更無し。

15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (2)

【地券】3606番、藪、1畝5歩。【土地台帳】山林藪、1畝5歩。
 【登記簿】山林、1畝5歩 = 35坪 = 115m

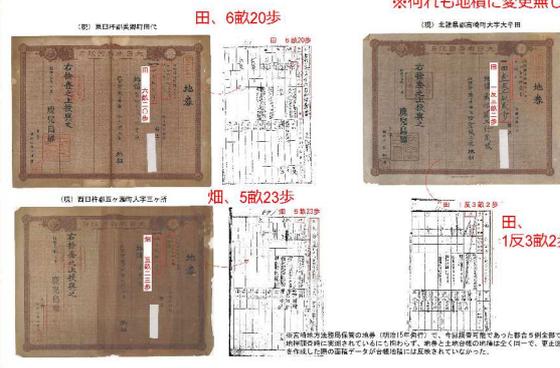


地券発行後に地押調査があった筈、面積に変更無し。

15. 地券、土地台帳、登記簿の変遷 (3)

地券、土地台帳、登記簿の変遷 (3)

※何れも地積に変更無し



16. 字引絵図取調方心得書

布直殿様
 明治九年八月三日
 43-5 第五号
 地引絵図取調方心得書 四箇条
 一 字引絵図一村落絵図
 一 別紙申付無形ノ振合ニ依ヒ一字引絵図及ヒ之寫眞形ニ依ヒ村落絵図ヲ製シ縣庁ヘ可差出申
 一 但一字引絵図ハ平面取絵図ニ制限シ一村落絵図ハ文字ノ四ノ外ニケルモノニテ一限番存地ノ尺寸等ヲ記載シ不及申
 一 字引絵圖ハ可成美濃紙・枚ニ記載スヘト雖モ若シ其地積四ニシテ一枚ニ纏メ難キモノハ切絵圖ト



17. 地押調査、地図更正

- 【明治18年2月18日】
 「大蔵卿訓示」
 地押調査の件
- 【明治20年6月20日】
 「大蔵大臣内訓第3890号」
 町村地図調整及び更正手續の件
 現在使用している「更正図」

18. 町村地図調整及び更正手續

- (明治20年6月大蔵省内訓第3890号)
- 第2項 地図ハ一村図字図ノ二種ヲ製スル
- 第5項 町村図ハ五間ヲ以テ曲尺一分即チ三千分ノ一トシ字図ハ一間ヲ以テ一分即チ六百分ノ一トス
- 第6項 地図ノ用紙ハ美濃紙ヲ用イ...
- 第8項 町村図ハ一部字図ハ正副各一部ヲ府県庁及戸長役場ニ於イテ其ノ願書ニ就キ第8項ノ副図ニ其時ニ貼紙ヲ以テ修正スルモノトス但シ畦畔ヲ設クルモノノ如キハ副図ニ其ノ線点ヲ画シ廢スルモノハ虚線ヲ画スヘシ

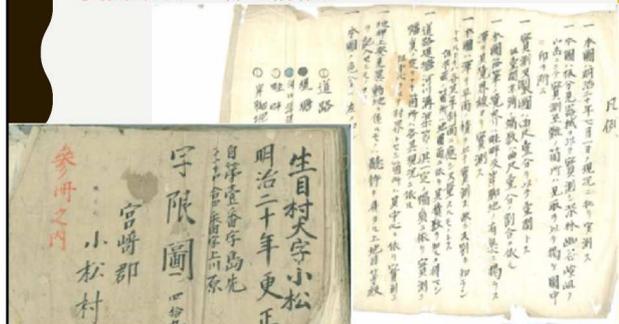
19. 宮崎地方法務局で発見された「村図」、「一村図」

吉村町外13枚の「村図」が発見された。



20. 村図と共に発見された字限図（あざぎりず）

字限図には一杯の情報が・・・。



21. 「字限図」の凡例（1）

- 本図ハ明治二〇年七月一日ノ現況ニ拠リ実測ス
- 本図ハ板分間器械ヲ以テ実測シ深山幽谷陰阻ノ山岳ニシテ実測至難ノ箇所ハ見取ヲ以テ掲ケ図中〇印ヲ附ス
- 実測及製図ハ曲尺巻分ヲ以テ巻間トス但巻間未滿ノ端数ハ曲尺巻分ノ割合ニ依ル
- 本図毎筆ノ境界ハ畦畔及岸脚地ノ有無ニ拠ラズ渾テ其境界線ヨリ実測ス

21. 「字限図」の凡例（2）

- 本図ハ渾テ平面ノ積ヲ以テ実測ス故ニ反別ヲ知ラントスルトキハ各其斜面ニ応シ丈量スルモノトス 但平面ノ箇所ハ地面ニ依リ其積數ヲ知ルヲ得ヘシ
- 道路堤塘河川溝渠等ハ其一定ノ幅員ニ依リ実測シ幅員ノ定リナキ箇所ハ各其現況ニ依ル 但中心ヲ以テ村界トセシ箇所ハ其中心ニ依リ実測ス
- 地押上発見異動地ニ係ルモノハ聽許ヲ得タル上地目等級を記入セシモノナリ
- 本図の色分ハ左ノ如シ

22. 土地丈量心得書

第十九条

一 深山幽谷或ハ柴草生茂シ容易ニ丈量ナリ難キ地所ハ四至ノ境界東何村境西ハ何村田畑ニ境南ハ何川ヲ詳記シ城北ハ何ノ界ト記スカ如シ
周圍ノ里程ヲ量リ凡ノ反別ヲ算出可致候事

第十八条
一 山地ハ即チ斜面側面ニテ縦横ノ間數ヲ量リ反別ヲ算出可致候事

第十七条
一 山地ハ即チ斜面側面ニテ縦横ノ間數ヲ量リ反別ヲ算出可致候事

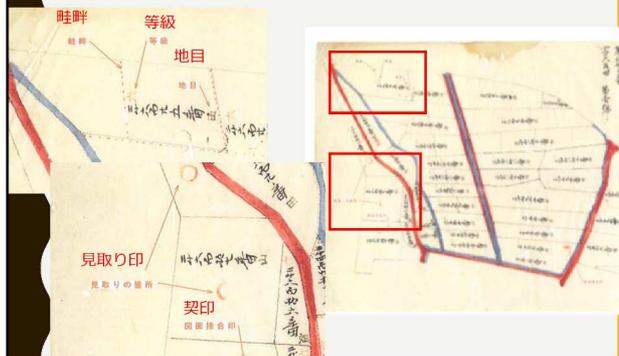
第十六条
一 隠田切開切添及廉落殘歩等ノ儀ハ別冊第三号明治九年太政官第六拾七号公布ノ通候条不都合無ノ様可致候事

第十五条
一 不拘譯ニ付後年紛亂ノ憂無ノ様篤ク注意イタシ精密ニ反別取調可申事

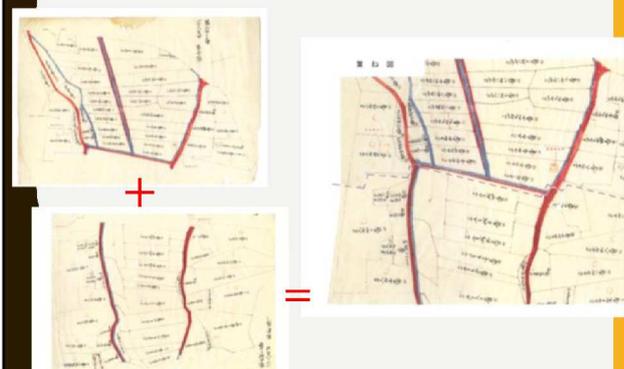
土地丈量心得書

不拘譯ニ付後年紛亂ノ憂無ノ様篤ク注意イタシ精密ニ反別取調可申事

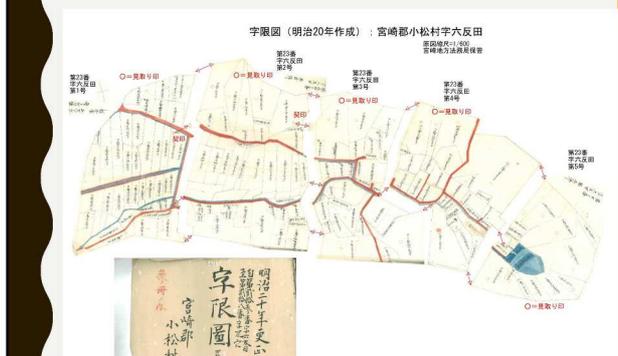
23. 字限図（公図の元）には色々な情報が・・・。



24. 字限図を繋げると公図に (1)



24. 字限図を繋げると公図に (2)



24. 字限図を繋げると公図に (3)

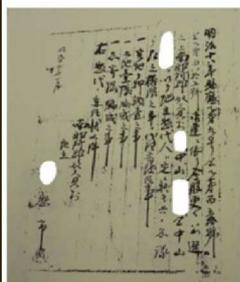


24. 字限図を繋げると公図に (4)



25. 宮崎の地押調査の実際

県史資料にあった
委任状



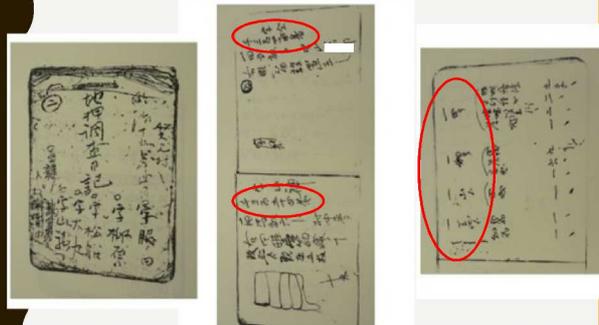
明治18年県令第9号同第150号同185号通達ニ依リ
今般更ニ公選ノ上南那珂郡奴
久見村××中山○○同中山△△
ヲ以テ地主惣代人ト定
メ・・・左之権限之事ヲ代
理為・・・

- 一実地地押調査之事
- 一土地台帳編成之事
- 一名寄帳編成之事

右惣代ノ委任状之件
南那珂郡奴久見村
地主 □ 惣市

26. 奴久見村 (現串間市) の「地押調査日記」を見てみよう (1)

地押調査は、変更箇所だけの調査



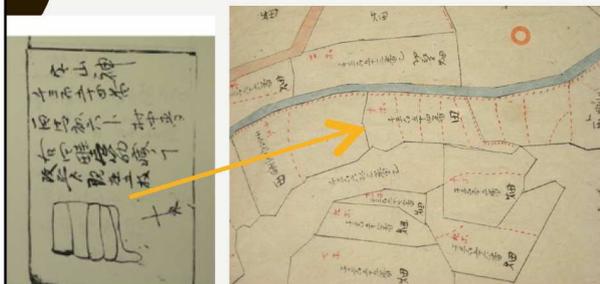
26. 「地押調査日記」 を見てみよう (2)

□地押調査日記を見ると全ての土地を調査した訳でなく、変更があったものだけを調査した模様。字脇田935(畦畔改正)、同936(右田成変換)、同945(右変換田成)、同953(右変換田成)、同956-1(右落地畑成)、同957(芝地落地有)、同960(右変換田成)、同962(右開墾・・・)、同966(右畦畔廃除反別増加)、同972(右内畦一筋増設)・・・(と地番がかなりとんでいる。)

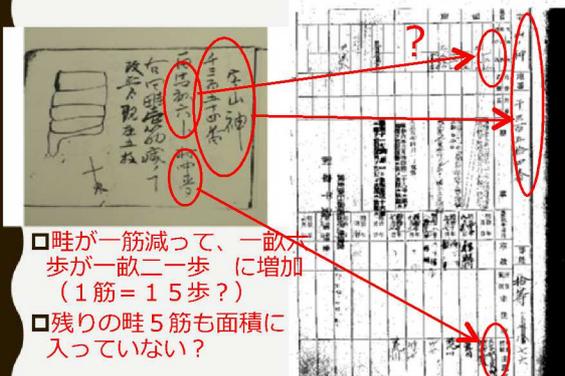
□一田ヨリ 畦畔廃除九筆、反別増加二筆、畦畔設立二筆、落地一筆 一畑ヨリ 田成一筆、落地六筆、宅地一筆 一山ヨリ 田成一筆 一芝地ヨリ 田成一筆、畑一筆 (そして、最終的に一字毎(?)の集計が行われている。)

26. 「地押調査日記」 を見てみよう (3)

畦畔の数含めて公図の形状と同じ!

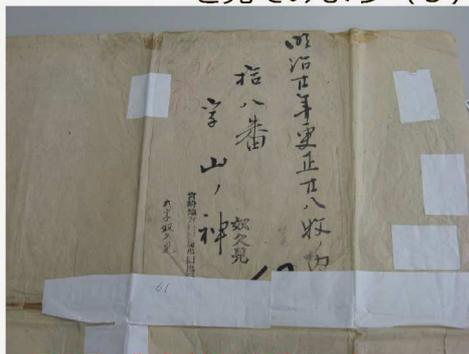


26. 「地押調査日記」 を見てみよう (4)



- 畦が一筋減って、一畝歩が一畝二歩(1筋=15歩?)
- 残りの畦5筋も面積に入っていない?

26. 「地押調査日記」 を見てみよう (5)



更正図の作成時期は明治20年

27. またまた土地丈量心得書

土地丈量心得書

第十一条
一 量地ハ畦畔ヲ除キ畦際ヨリ畦際マテ反別寛奇ノ整ナク一々精數ヲ要シ地形方正ニシテ出歩入歩ヲ目量シ易キモノハ十字法ヲ相用ヒ苦シカラスト雖モ地方方正ナラス出歩入歩等目量シ難キモノハ別ニ畦畔ヲ用ヒ出入ノ歩數ヲ細密ニ見定メ斜法ヲ相用ヒ可申事

但地形ニヨリ一繩ニ求積シ難キトキハ幾任切ニモ分裂シ丈量可致事

第十二条
一 數箇ノ畦ヲ跨リ一筆トナス地所ハ惣積ノ内ヨリ畦畔ノ歩數ヲ除キ反別ヲ定ム可キ事

但畦畔ハ追テ調査ス可シ

第十三条
一 新開地墾下年季中ハ無代價ノ券狀可相渡處從來多クハ凡反別ヲ用ヒ丈量儀ニ付比度ノ収開ト、更正ニ其

28. 奴久見村の委任状、 地押調査日記にみる地押調査の実際

- 地押調査、土地台帳の編成、名寄帳の編成は同時に行われた。開始された時期は明治19年4月。
- 地押調査により作成された「更正図」は、明治20年作成と明記されている。
- 更正図の作成は全体について行われているが、地押調査は「地押調査日記」によれば畦畔の増減、地目変換、落地等があった土地のみが記載されている。(※全部ではない。)
- 27.で紹介したとおり、畦畔部分は台帳面積に加えられていない。

29. 「実地取調順序」M18にも同様な規定

バスへキ寄 ニ涉リ其 一毎町村ニ 定シ實地 公面ト實地 ノ字番号 ハニ差出 以後夫々 土地ニシ アルトキ 月日ヲ附 ニ貼附シ 送ノモノ 中ヲ以テ ニ涉ラサ 祝スヘシ 代人ヨリ ニ於テハ 承認スル ハシ 小ニ供ス ノ繪圖面 調査ヲ爲 ニ對照シ 其理由 ハ記出	<p>第九條 反別ハ地租改正ノ際確定シタルモノ ニ付通回ノ取調ニ方リ故サラニ實地ノ丈量 ヲ爲スニアラスト雖モ其地ニヨリ甚シキ差 違アリテ其據据圖ニシテ思惟スルモノハ此 際特ニ丈量シ別紙第五號形ニ依テ願書取 調野取調繪圖添テ訂正方ヲ出願セムヘ シ</p> <p>第九條 地租改正後地主ノ便宜上ヨリ畦畔 邊設シ本地反別ノ増減ヲ申出サルモノアル トキハ此際準テ丈量別紙第六號及第七 號形ニ依テ取調野取調繪圖添テ反別地價ノ 訂正方ヲ出願セムヘシ</p>	<p>落地方其地番ヲ丈録シ四至ノ境界明細ヲ ルカ分應面野取調繪圖並ニ從來所有ノ確証 ヲ添ヘ近傍領地ニ比準地位等級ヲ決定シ 別紙第一號形ニ依テ願書取調地手通 書ノ上有租地輸入ノ義ヲ出願セムルモ ノトス</p> <p>一 開墾地及ヒ地位變換ハ其地録ヲ丈録シ且 近傍領地ニ比準地位等級ヲ決定シ別紙第 三號及第七號形ニ依テ願書取調色 分應面並ニ野取調繪圖ト共ニ差出サシム ルモノトス</p> <p>三 願面及ヒ帳簿ニ對照シ準テ實地ト願書 ルモノノ(別紙第六號形ニ依テ)アルトキ ハ此際準テ取調明治十七年本意甲第九十 六號及甲第十六號有連ニ照應面差出 サシムルモノトス</p>
---	--	---

30. 公図と地積について

- 以上のとおり、地押調査日記では地押調査の際には畦畔の廃除、新設、地目変換、落地等があった土地のみ反別等を含めて土地台帳の書き換えを行なわれた事実が判明し、地券と土地台帳の反別の比較に於いては、調査した全ての土地について更正図の作成過程での実測結果が台帳面積に反映されていない事が明らかになった。これにより落地等を除き登記簿面積と更正図の形状（公図読取面積）は必ずしも一致したものでない事が分かった。
- 併せて、畦畔（岸脚地も含む）部分は登記簿地積に含まれていないことも分かった。

31. 改めるべき？公図の常識

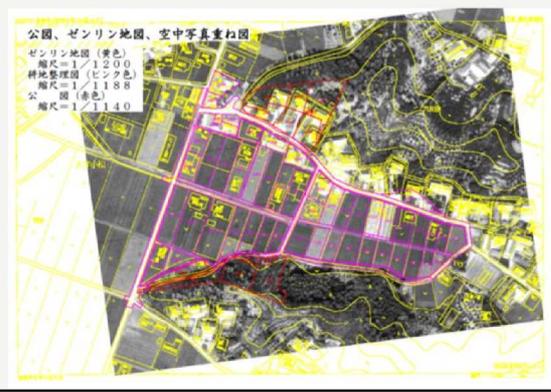
「従来公図といわれているものは、明治初年、地租改正の際、短期間にしかも当時の幼稚な測量技術に基づいて作成せられたうえ、その目的が地租の徴収にあったと考えられていたため、田畑については実際に測量が為されたとは考えられないところから、境界が直線であるか否か、ある土地がどこに位置しているかといった定形的なものは比較的正确だとしても、距離、角度といった定量的なものは不正確なものであり、従って、公図の距離・角度から直ちに境界を速断することはできないのである。」（名古屋地裁判昭53・9・22）

→空中写真と公図を重ねてみると定量的にも正確な公図が存在する事実。

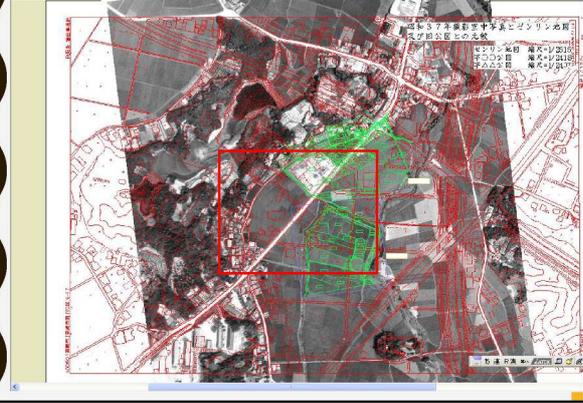
◇ここで質問です！

公図が不正確だと云われる根本的な理由は何でしょう？

32. 公図は正確？不正確？（1）



32. 公図は正確？不正確？（2）



拡大すると・・・。



3 2. 公図は正確？不正確？（3）



3 2. 公図は正確？不正確？（4）



3 3. 公図が不正確と云われる根本的な理由

- そもそも6尺5寸竿（地域により6尺3寸竿）で計測して、6尺（1間）を1分として作図している。
（18.「町村地図調整及び更正手続」参照）
- つまり6尺：6尺5寸=1/250：1/230
1/600：1/553=1/1200：1/1107

◇ここで質問です！

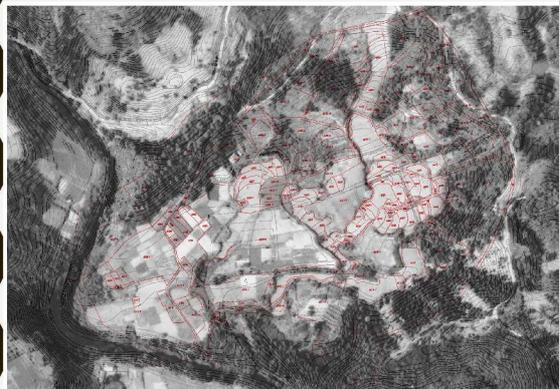
現況と字図の重ね図を作成している人？

3 4. 重ね図で判る地図のホントの縮尺

基礎測量時点での重ね図における地図の変換縮尺

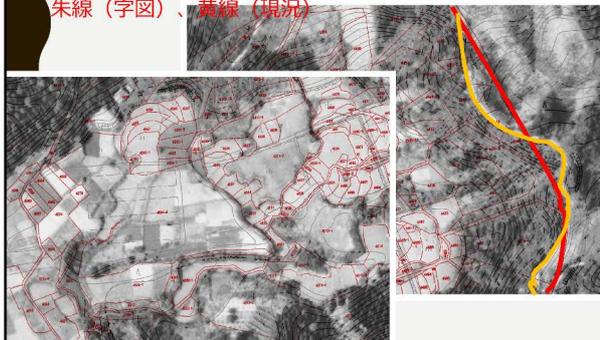
町名・大字	字	地図の種類	実測縮尺	町名・大字	字	地図の種類	実測縮尺	町名・大字	字	地図の種類	実測縮尺
神上	豊原	公図	1/237	香美町		旧区南勢町	1/242	神上	大子田	新地勢町	1/241
石浜地区	竹原	公図	1/238	香美町		旧区南勢町	1/242	神上	猪田ノ倉	新地勢町	1/239
阿波根原町	中園	公図	1/235	江平	西2丁目	旧区南勢町	1/232	新地勢町	波ノ下	新地勢町	1/238
大塚町	鏡子前	公図	1/230	江平	東2丁目	旧区南勢町	1/229	大塚町	池敷田	新地勢町	1/244
大塚町	鏡子前	公図	1/233	江平	東2丁目	旧区南勢町	1/218	大塚町	田村ノ原	新地勢町	1/244
大塚町	鏡子前	公図	1/234	江平	東2丁目	旧区南勢町	1/204	大塚町	浜川田	新地勢町	1/236
熊野	赤崎	公図	1/212	大田	2丁目	旧区南勢町	1/225	大塚町	大尾崎	新地勢町	1/247
熊野	今山	公図	1/215	大田	4丁目	旧区南勢町	1/227	新地勢町	赤井	新地勢町	1/249
小笠	竹ノ内	公図	1/229	大田	4丁目	旧区南勢町	1/226	熊野	今山	新地勢町	1/248
下北方町	徳徳元	公図	1/227	上野町		旧区南勢町	1/211	赤松	上井原	新地勢町	1/222
下北方町	徳徳元	公図	1/237	徳通	西2丁目	旧区南勢町	1/245	赤松	徳引前	新地勢町	1/215
下北方町	春子田	公図	1/206	徳通	東2丁目	旧区南勢町	1/217	赤松	竹ノ内	新地勢町	1/263
下北方町	田原	公図	1/244	徳通	東2丁目	旧区南勢町	1/251	赤松	八ヶ久保	新地勢町	1/244
下北方町	田原	公図	1/237	千早町		旧区南勢町	1/251	赤松	八ヶ久保	新地勢町	1/242
下野町		公図	1/221	千早町		旧区南勢町	1/229	奥之内	保原野	新地勢町	1/232
新地勢町	藤	公図	1/216	千早町		旧区南勢町	1/242	奥之内	永池原	新地勢町	1/235
新地勢町	藤	公図	1/233	千早町		旧区南勢町	1/229	奥之内	西森	新地勢町	1/231
新地勢町	藤	公図	1/231	千早町		旧区南勢町	1/242	奥之内	西森	新地勢町	1/212
新地勢町	福平	公図	1/225	千早町		旧区南勢町	1/232	奥之内	西森	新地勢町	1/242
新地勢町	福ノ下	公図	1/222	徳通	1丁目	旧区南勢町	1/247	奥之内	西森	新地勢町	1/233
田古	栗の島	公図	1/225	徳通	1丁目	旧区南勢町	1/244	宇治町	三田	新地勢町	1/245
田古	赤形	公図	1/204	松崎	2丁目	旧区南勢町	1/208	赤松	西野	新地勢町	1/247
北ヶ島町	野原先	公図	1/233	松崎	2丁目	旧区南勢町	1/229	田古	栗の島	新地勢町	1/245
北ヶ島町	赤野	公図	1/236	松崎	2丁目	旧区南勢町	1/204	田古	西野	新地勢町	1/245
北ヶ島町	林野町	公図	1/230	松川	1丁目	旧区南勢町	1/238	田古	上野田	新地勢町	1/234

35. 公図は正確？不正確？（2）



36. 田圃は合うけど、山林はねー？ 尾根筋の道も合っていない。

測っていない山林はどうするの？
朱線（字図）、黄線（現況）



37. 再度の土地丈量心得書

土地丈量心得書

不拘譯ニ付後年紛亂ノ憂無之様篤ク注意イタシ精密ニ反別取調可申事

第十九条 山林原野味場共道路又ハ河川溝渠

第十八条 一深山幽谷或ハ柴草生茂シ容易ニ丈量ナリ難キ地所ハ四至ノ境界何村境西ハ何村田畑ニ境ハ何川ノ詳記シ境北ハ何ノ界ト記スカ如シノ詳記シ周圍ノ里程ヲ量リ凡ノ反別ヲ算出可致候事

第十七条 一山地ハ即チ斜面側面ニテ縱横ノ間數ヲ量リ反別ヲ算出可致候事

第十六条 一隠田切開切添及廉落殘歩等ノ儀ハ別冊第三号明治九年太政官第六拾七号公布ノ通候条不都合無之様可致候事

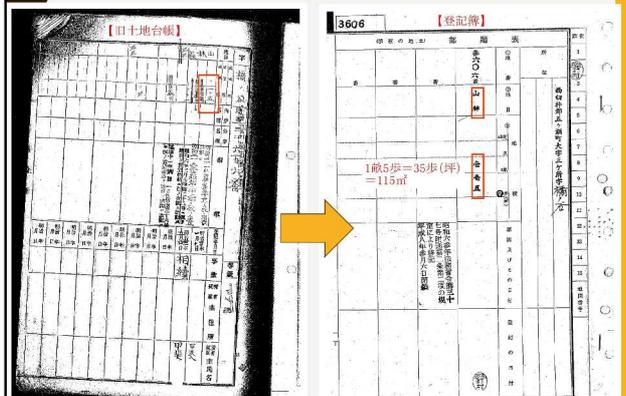
第十九条 山林原野味場共道路又ハ河川溝渠

第十九条 山林

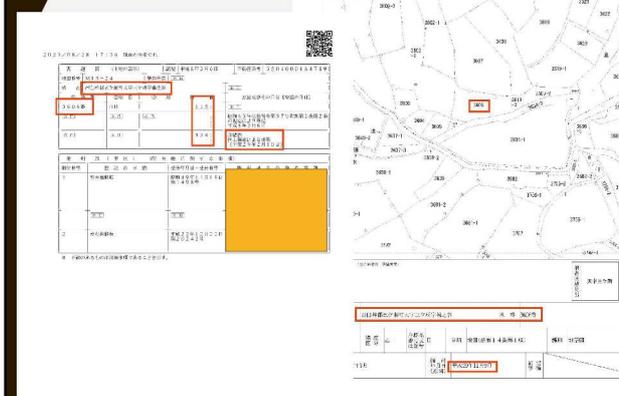
38. 地券から登記情報へ（1）



38. 地券から登記情報へ（2）



38. 地券から登記情報へ（3）



◇ここで質問です。
 枝番イ、□、ハ、枝番
 甲、乙、丙何が違う？

39. 付番方法の変更

明治一八年月日不詳大蔵省
 一実地取調順序
 ノ増減ヲ申出サルモノアルトキハ、此際添テ丈量シ、其ノ増減ヲ申立テ、其別地籍ノ訂正ヲ出願セシムヘシ。
 第十條 地租改正ノ際調査セシ地籍ノ異動ヲ察シ、此際更正シ得ヘキモノハ之ヲ更正スヘシト雖トモ、是力為メ不明瞭トナリ得ル地籍ノ爲アルモノハ之ニ二圖換スヘシ。
 第十一條 既設地籍ハ舊地ノ番号ヲ申トシ、既設地ニハ其乙番号（或ハ其附号ノ末番号ヲ附スルヲ妨グ）ヲ附スヘシ。
 第十二條 既設地籍ニ 第七條ノ例ヲ照シ、各町ノ手帳ノ以テ出願スルトキハ、其番号員ヲ派遣シ其別地籍ノ當否ヲ検査セシムヘシ。
 第十三條 従前數筆ノ地籍一人持ニテ地籍ノ分額ニ當リ一筆ニ連シテシモノハ新地ニ屬シテ番号ヲ付スヘシトシ、
 第十四條 一旦番号ヲ定ムル後先實地調査等ニヨリ切替スルモノハ、ハ一番号ヲ二筆ニ分テハ一筆地ノ内イ号口号ナシ開示右イ号ノ分額スルトキハ一片ハ一筆地ノ内ハ一筆地ノ内ハ号ト記付スヘシトシ、
 第十五條 右二反ノ開示ノ地籍調査地籍ノ付主開示シテ其開示ノ地籍ノ實地ノ取調ナシテ其筆号ヲ定ムルハ、其筆号ノ末番号ニ連シテ番号ハ従前ノ番号ヲ存シテ其開示地籍ノ別反別若干ノ番号ニ記付スヘシ。

明治八年七月八日地租改正事務局
 「地租改正案例細目」

40. まとめ (第2章)

- 現在の民法、不動産登記法と同様に布告、布達、何でなされた地租改正事業。
- 地券、土地台帳、登記簿のデータは綿々と引き継がれている。
- 当初のデータは、明治20年前後に行われた地押調査により地図は改祖図から更正図に変わったが、登記簿のデータは畦畔の増減、地目変換、落地等があった土地のみが変更された。
- 字図が不正確と云われる理由の最たるものは、6尺5寸竿を1間として計測したものを、6尺（1間）を1分として作図していることが大きな原因(?)と思われる。

第3章

宮崎の耕地整理、区画整理、一元化前の分筆登記について

1. 耕地整理、都市計画と区画整理

- 旧耕地整理法（明治32年公布）
- 新耕地整理法（明治42年公布）
- 旧都市計画法（大正8年公布）
- 旧特別都市計画法（大正12年公布）
- 新特別都市計画法（昭和21年公布）
- 新耕地整理法（昭和24年廃止）
- 土地改良法（昭和24年公布）
- 土地区画整理法（昭和29年公布）
- 新都市計画法（昭和43年公布）

2. 明治20年代の「田区改正」

- 「乾田馬耕（かんでんばこう）」農法による排水改良、区画整形の要望
- 明治20年代に行われた「石川式」、「静岡式」による田区改正
- 道路を直線化、耕地の整形、交換とともに排水改良を行った。

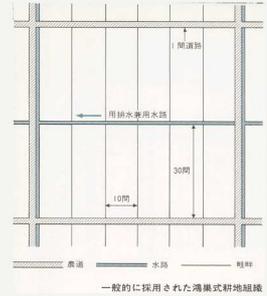
石川式 静岡式

3. 「旧耕地整理法」の公布 (明治32年)

- 田区改正が耕地整理として法制化
- 事業の実施は土地所有者の3分の2の同意で施行可能
- 埼玉県鴻巣町で明治35年に着工された方式をモデルとする「鴻巣式」が実施された
- 西日本では明治期までに条里地割の整形区画が広く分布

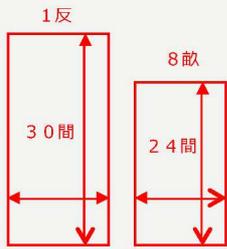
4. 「鴻巣(こうのす)式」って?

- 右図のとおり宮崎でもよく見かける幅10間、奥行き30間の田圃の規格、道路幅は1間、水路幅は3尺?
- 1間 = 6尺 = 1.818m
- 30間 × 10間 = 300坪 = 1反
- 54.54m × 18.18m = 991.5㎡



5. 鴻巣式の規格について

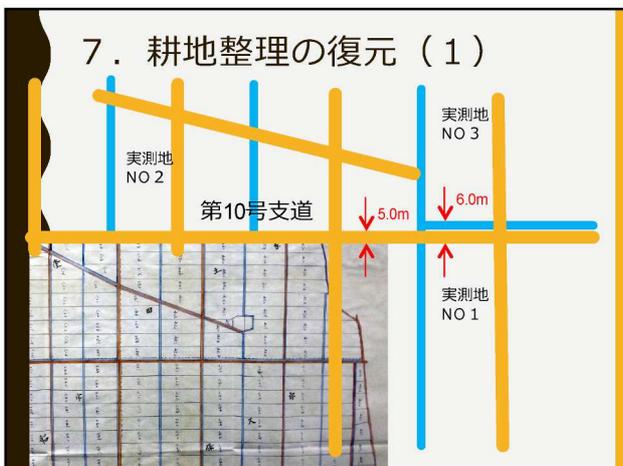
- 通常は奥行き30間、8畝田は奥行き24間
- 細部の調整は幅(畦畔)で・・・。
- 1反 (991㎡) = 10間 (18.18m)
- 1反3歩 (1001㎡) = 10.1間 (18.36m)
- 1反6歩 (1011㎡) = 10.2間 (18.54m)



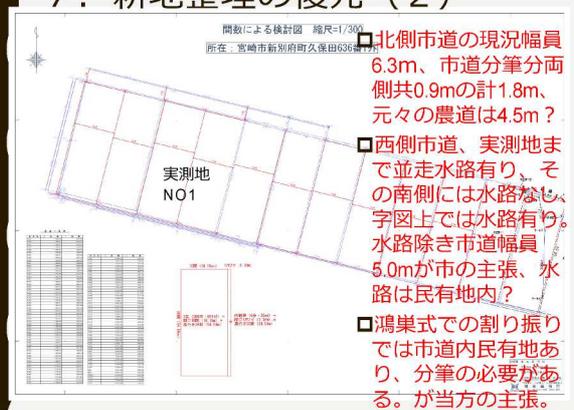
6. 耕地整理講義の農道・水路

- 一等農道：2両の農用車同時に通過し得るもの、幅8尺(2.42m)乃至9尺(2.73m)。(稀)
- 二等農道：1両の農用車及び荷を担ぐ1人同時に通過し得るもの、幅6尺(1.82m)乃至7尺(2.12m)。
- 三等農道：1両の農用車通過し得るもの、幅5尺(1.52m)。
- 四等農道：荷を担ぐ1人通過し得るもの、幅三尺(0.91m)以内。
- 小用水路：底幅5寸(0.15m)以上2尺(0.61m)に達するものは稀。
- 畦畔：敷幅1尺2寸(0.36m)乃至1尺8寸(0.54m)、高さ、頂幅6寸(0.18m)乃至1尺(0.30m)。

7. 耕地整理の復元(1)

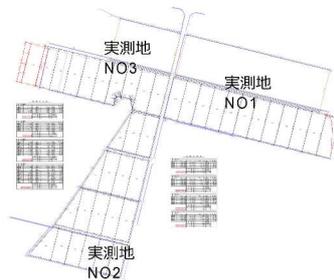


7. 耕地整理の復元(2)



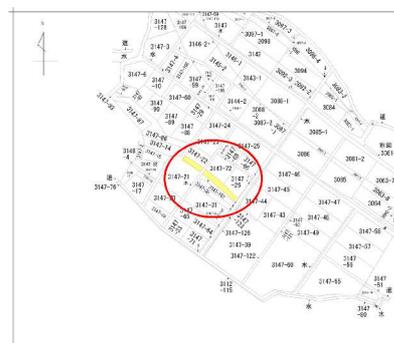
- 間数による検計図 縮尺=1/300
所在：宮崎市新別府町久保田636番地
- 北側市道の現況幅員6.3m、市道分筆分両側共0.9mの計1.8m、元々の農道は4.5m?
- 西側市道、実測地まで並走水路有り、その南側には水路なし。字図上では水路有り。水路除き市道幅員5.0mが市の主張、水路は民有地内?
- 鴻巣式での割り振りでは市道内民有地あり、分筆の必要がある。が当方の主張。

9. 耕地整理の復元（続き）



両方の道路に隣接していない既設水路中心から水路幅を確保後、30間(54.54m)幅の残りが旧農道部分であり本実測地内では2.80m~3.30mであり、鴻巣式の寸法復元での境界確認を最終的に市も了承した。但し、市道寄附済みの分筆測量図の訂正は行わず、民有地側の地積更正登記を行ったのみ。所要期間6ヶ月。

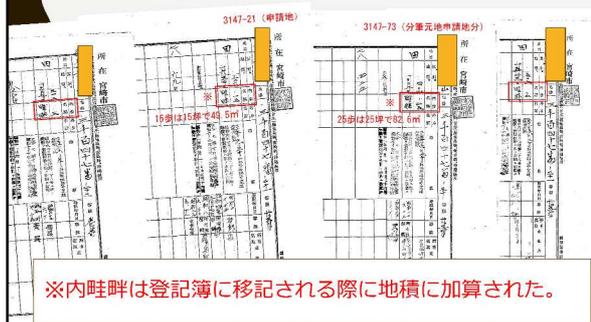
10. 耕地整理地内の無番地（空地）



11. 忘れちゃいけない旧図調査



12. 忘れちゃいけない旧土地台帳調査



※内畦畔は登記簿に移記される際に地積に加算された。

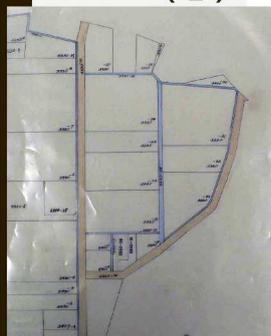
13. 無番地部分は地図訂正



14. メートル法施行後の土地改良事業

- 土地・建物の表記を除き、メートル法が実施された（昭和34年）。
- 昭和41年4月1日メートル法完全実施。
- メートル法実施後の区割りは、三反畝町（さんたんげまち）区割り45m×70m、30m×100m
- 宮崎市内中央部では奥行き50.00m×幅（任意）＝換地面積（登記簿地積）が多い。
- 昭和54～55年には光波測距儀併用平板測量、昭和50年代末には数値測量。
- 昭和53年以降の座標求積されたものは、宮崎市役所農村整備課に「確定測量にかかる成果品借用申請書」を提出して、土地改良事業団（宮崎市柳丸町）から座標値を入手する。

15. メートル法施行後の筆界算出 (1)



地番	面積	筆界
3330-21	17652㎡	17652㎡
3330-22	17602㎡	17602㎡

昭和53年1月7日土地改良による換地処分

換地図はなく、土地改良図としてマイラー図の提出を以て換地処分の登記を行っていた。

15. メートル法施行後の筆界算出 (2)

- △土地の分筆登記の依頼。○印も依頼者所有する
- 依頼者は3330-21、3330-22土地につき奥行き50.0m、間口54.2mと記憶している。
- 換地図復元そのままだと現地の境界標、畦畔と相違する。
- 換地図の読み取り面積も+6㎡~27㎡の差異がある。
- 用地管理課では、本件土地の道路を挟んだ南側区画の立会結果に基づき2.50mの水路幅を主張。現況境界標と全く相違する。
- 北側数区画と南側数区画とは1m程の高低差があり、北側区画の方が低い。



15. メートル法施行後の筆界算出 (3)

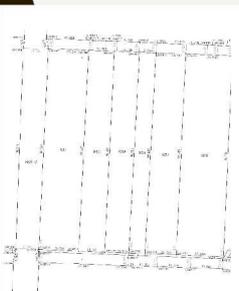
- 既存境界標から 既設道路等との位置差を勘案、同時に南側区画については畦畔の位置を加味して50mの奥行きを確保、既存道路との位置差をチェック。
- 各区画の登記簿地積との差異は2~3㎡内に収まった。
- 更に右図のとおり仮境界を設定したところ、地中から境界標の根本部分等が発見され、実測依頼地については全て既存境界標により確定した。
- 換地図の読取面積に差異がある場合は区割基準等を根拠として筆界の算出をすべきである。
- 水路、道路については高低差と幅員が関係するので注意を要する。



16. G空間情報により明らかになる土地改良図の注意点

昭和54年土地改良法による換地処分
地図(法第14条第1項)

17. 土地改良図の復元だけでは十分でない現実



地番名	G空間情報図上面積	登記簿	差異
841	1707.2944785	1725㎡	△17.7㎡
840	1102.7580195	1088㎡	△14.7㎡
839	1045.9572635	1051㎡	△5.0㎡
838	697.2085140	700㎡	△2.8㎡
837	1297.2415500	1292㎡	△5.2㎡
836	1996.9740290	1997㎡	△0.0㎡
835	3978.7413980	4031㎡	△52.2㎡
834-1	1489.9116990	1588㎡	△78.1㎡
834-2	196.5933250	200㎡	△3.6㎡
833	396.4931650	390㎡	△6.5㎡
832	352.8891305	370㎡	△17.1㎡
831	539.4422896	520㎡	△19.4㎡
830	1018.1717325	1040㎡	△21.8㎡
829	1812.4131065	1710㎡	△102.4㎡
合計	17602.0987000	17652㎡	△49.9㎡

登記簿
17652㎡
図上求積
17602㎡
△50㎡

最大
+102㎡
乙3=57㎡

最小
-78㎡
乙3=52㎡

18. 耕地整理復元の留意事項

- 耕地整理図の作図は稚拙で、耕地整理図の直接読み取りデータによる復元は誤差を伴う。
- メートル法移行後も同様な傾向あり。(34.重ね図の縮尺参照)
- 平地での鴻巣式の寸法による復元は、それなりの精度が保てる。メートル法移行後も基準寸法による復元が検討されるべき。
- 問題なのは広範囲を測量する必要だが、GPS、ドローン等の活用を検討すべき。
- 既登記の道路拡幅分筆が支障となっている場合があるが、担当課、法務局への丁寧な説明が必要。
- 隣接者等へは登記上の境界(筆界)と耕作範囲(所有権界)を分離して説明することが重要。
- 耕地整理図の空地は、旧図、旧土地台帳の調査が必要。
- G空間情報の公開により新たな疑問が?

19. 宮崎県内は昭和6年に都城市で始まった第1区画整理が最初

市町村名	区画整理区	施行期	面積(㎡)	換地割合	施行理由
宮崎市	第一	昭和6年	5,813,111	6.29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二	昭和6年	3,723,112	22	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四	昭和6年	2,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第二十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第三十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第四十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第五十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第六十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第七十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第八十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十一	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十二	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十三	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十四	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十五	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十六	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十七	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十八	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第九十九	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理
宮崎市	第一百	昭和6年	3,823,314	29	1. 旧市街地整理

- 宮崎市では昭和8年に「末広区画整理」外が始まった。
- 戦後は昭和22年に事業決定された宮崎市、延岡市、日向市、都城市、日南市、高鍋町の「戦災復興区画整理」が大規模なもので昭和32年に終了している。
- 宮崎では換地図に寸法が記載されたものがない(?)

20. メートル法の完全実施は昭和41年4月

日本のメートル法化

日本のメートル法化(にっぽんのメートルほうか)は、1885年のメートル条約加盟と1891年の度量衡法公布により始まり、(旧)日本法により1959年(昭和34年)に完全実施された。従来の尺貫法に基づく単位も一部で併行的に使われることがある。

近代日本の度量衡とメートル条約

江戸時代以前の日本では尺貫法が用いられていた。1835年、即上陸ま吉山帝成の命で編纂された『西洋度量考』の中でメートル法について解説したが、日本における本格的なメートル法紹介の嚆矢といわれている。

1875年(明治8年)にメートル条約が締結された後、フランス政府は各国に条約加盟を勧誘した。大日本帝国も在ドイツ帝国公使を通じて条約加盟の勧誘を受けたが見送られ、同年に政府が定めた度量衡法(明治8年太政官達令第35号)により引き継ぎ尺貫法が用いられた。

1884年(明治17年)、新倉に度量衡を製作するとの報に接し、これを機にメートル条約への加盟が決断された。1885年(明治18年)1月日に加盟手続きを終え、翌1886年(明治19年)4月16日にメートル条約(明治19年4月20日締結)として公布された。日本の原法は、換算によりメートル法はNo.22、キログラム法はNo.6とされ、1889年(明治22年)に在パリ公使館の天目山全右衛門副官が受取り、翌1890年(明治23年)4月に日本に到着した。

条約に加盟し度量衡も入手したものの、尺・貫が一般に広く用いられていた。そのため、1891年(明治24年)制定された度量衡法(明治24年法律第3号)では、尺・貫をそれぞれ別部によって定義してメートル法の計量も認めるという、折衷的なメートル法採用体系となった。(尺貫法という言葉はこのときにできた。)

以後、1921年(大正10年)にメートル法を標準とする度量衡法の改正(メートル法度量衡法)がなされ、尺貫法からメートル法へ国内単位の統一を促した。

第二次世界大戦後、1951年(昭和26年)に度量衡法は廃止され、日本国憲法の地方自治の整理を盛り込んだ計量法(昭和26年法律第207号、旧・計量法)が制定され、1959年(昭和34年)4月1日、メートル法が完全実施された(土地・建物の坪表記は慣習が認められ、メートル法に移行したのは、1966年(昭和41年)4月1日)。

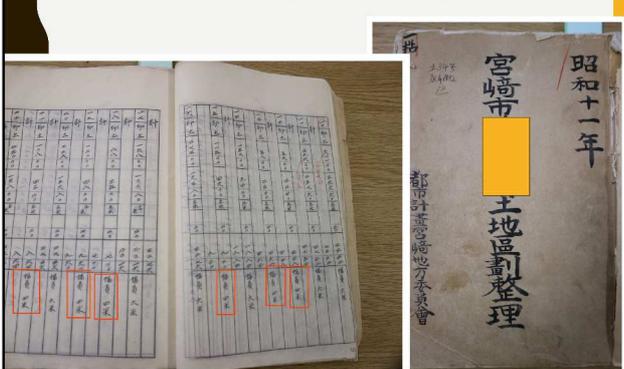
21. 昭和11年実施の区画整理の道路はメートル法?



22. 空中写真は概ね合致、区画整理図の作図に難あり



23. またも設計図書で、道路幅員4米(メートル)が決着。



24. 何かと物議を醸す「宮崎市北部区画整理」

- 宮崎市大橋、霧島、祇園、船塚外で行われた「宮崎市北部区画整理」(352ha)昭和27年に事業決定し、昭和50年に換地処分された。
- 法務局の法第14条地図に指定されている。
- 寸法の記載された換地図等は存在しない(?)
- 基準点が元からないのに、街区基準点は近傍に新設してない。
- 朱線が現況計測線、黒線が区画整理読取線であるが、街区自体が区画整理図と一致していない。

25. 北部区画整理区域の謎

- 図上読取面積に通常大きな差異はない。
- 現況区画の実測面積は前記重ね図のとおり現況と区画整理図が一致していない箇所が少ない。
- 本区域内では、道路幅員は概ね確保されており、区画内には古い境界標が相当数残っている場合がある。
- 民有地間で法第14条地図との差異が問題となった場合は、それなりの対応が可能であるが、道路等に起因する場合は対応が難しい



26. 時代によって違う分筆手法！

「地租事務規程」S10.8.1

第55条 分筆申告書ニハ左ノ各号ニヨリ測量図又ハ地形図ヲ添附セシムヘシ

1地積ニ増減アルモノニ付テハ測量図ヲ添附セシムルモノトス

2地積ノ増減ナキモノニ付テハ地形図ヲ提出セシムルモノトス必要ト認ムル場合ニ於テハ測量図ヲ添附セシムルモノトス

3前号ノ地形図ニハ分筆境界点ニ対シ屈曲点ヲ起点トシタル間数ヲ記入セシムルモノトス

第56条 分筆地ノ地積ハ一方ヲ測量シテ之ヲ原地ノ地積ヨリ控除シタルモノヲ以テ他ノ一方ノ地積ト為スモ妨ケナシ但シ原地積ニ対スル分筆地積ノ増減ガ第165条第2号及第3号ニ該当スト認メラルルトキハ第14条ノ規定ニ拘ラス予メ誤謬訂正ノ手続ヲ為サシメタル後ニ之ヲ処理スベシ

26. 続き (1)

第165条 地積ニ関シ誤謬訂正ノ申請アリタルトキハ左ノ各号ニ依リ取扱ワヘシ

1 他人ノ所有地 (国有地、御料地ヲ含ム) ニ接続スルモノハ申請書ニ接続地所有者ノ連署ヲ受ケシムルカ又ハ承諾書ヲ添附セシメ或ハ関係官公署ニ照会スル等其ノ異議ナキヲ確ムルモノトス 接続地ノ所有者ノ連署若ハ承諾書ヲ得ラレサル場合ハ其ノ理由書ヲ添附セシメ尚検査ニ際シテハ接続地所有者ノ立会ヲ求メ処理スルモノトス

2 前号ノ申請ニ対シテハ原地積ニ比シ宅地、鉱泉地ハ百分ノ五、宅地、鉱泉地以外ノ第一類地ハ百分ノ十、第二類地ハ百分ノ二十以上ノ差違アルモノニ限り之ヲ訂正処理ヲ為スモノトス但シ特別ノ事情アルモノハ此ノ限ニ在ラス

3 東京及横浜両市ノ宅地ニシテ百分ノ一以上ノ差違アルモノハ前号ノ但書ノ特別ノ事情アルモノトシテ誤謬訂正ノ処理ヲ為スモノトス

26. 続き (2)

「土地台帳事務取扱要領」S29.6.30

第9分筆地の地積を定めるにはその一方の地積を測量し、これを原地の地積から控除した残部をもって他の一方の地積とすることができる。

第64 分筆の申告をする場合において、土地台帳の地積に増減がないときは、地積の測量図に代えて、分筆境界点に対し屈曲点を起点とした間尺を記載した地形図を提出させてもさしつかえないものとする。但し、登記官吏において地積の測量図を提出させる必要があると認められるときは、この限りでない。

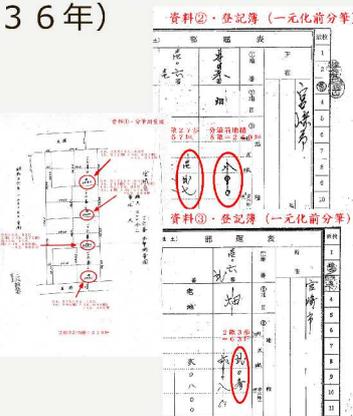
2原地積に対する分筆地積の増減が、宅地及び鉱泉地については、百分の五以上、その他の土地については、百分の十以上の差異がある場合には、分筆の申告の外、地積訂正の申告をさせるものとする。

26. 続き (3)

第71 地積訂正の申告書には、地積の測量図を添附させる外、当該土地が他人の所有地 (国有地を含む。) に接続するときは、接続地所有者の連署を受けさせるか又はその者の承諾書を添附させ、若し接続地所有者の連署又は承諾書が得られないときは、その理由を記載した書面を添附させるものとする。

27. 台帳一元化前の分筆事例 (昭和36年)

- 一元化前の測量図はB5版の薄紙だったが統一的な様式はない模様。
- 本件は昭和36年の分筆事例であるが、測量図の合計地積 (236坪) と分筆前登記簿地積 (240坪) の違いがあるまま按分 (?) 面積により分筆登記がされている。・・・地形図による分筆

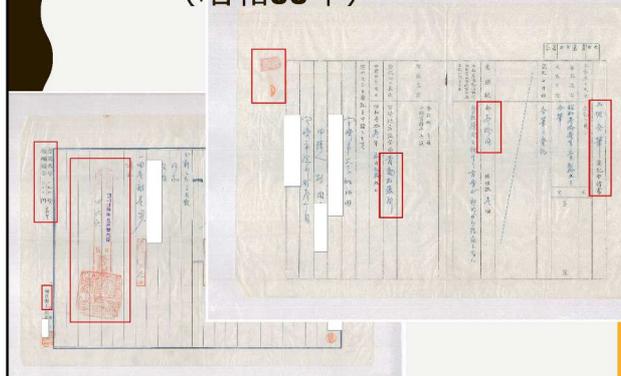


28. 台帳一元化前の分筆事例 (昭和31年)

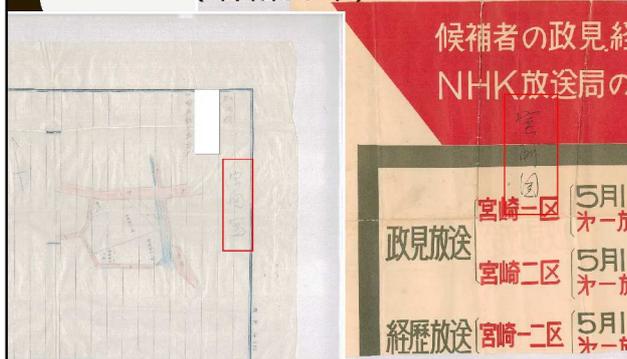
昭和31年の分筆事例、分筆地の現況を計測するとほぼ同比率で実測面積が多く、全体を計測して面積按分して分筆登記がされている。



29. 実際の分筆登記申請書(1) (昭和33年)



29. 実際の分筆登記申請(2) (昭和33年)



29. 実際の分筆登記申請(3) (昭和33年)



30. 台帳一元化前の分筆登記

- 事務規定、取扱要領を見ても地積訂正の有無の判断が必要になるから、基本的には全筆測量。
- 地積訂正、地図訂正には周囲の承諾書が必要。(=敬遠された。)
- 誤差範囲を超えた地積訂正の必要な土地も、面積按分による分筆登記が行われていた模様。
- 但し、鹿児島島の調査士歴50年の先生の話では、昔の調査士の報酬額には机上分筆の規定があったらしい(?)ので注意を要する。

第4章

調査士会50年誌にみる 業務変遷

業務変遷 (H4~H8)

- H4本局、H6都城支局、H8日南支局の地図整備作業完了
- H4佐土原出張所、H5延岡日南支局、H6串間出張所、H7本局、H8高千穂支局、高鍋、西都出張所のコンピュータ化完了
- H6境界標全国設置キャンペーン「杭を残して悔いを残さず！」
- H7本局に地図管理システム導入

年代	法務局の変遷	職員の心・市民の心	担当官
昭和40年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和50年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和60年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和70年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和80年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。

業務変遷 (H9~H12)

- H9西都、西米良出張所が高鍋出張所に統合
- H11法務局土地建物実地調査要領改訂。原則全地測量、立会証明書の添付必要、世界測地系での測量

年代	法務局の変遷	職員の心・市民の心	担当官
昭和90年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和100年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和110年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
昭和120年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。

業務変遷 (H13~R7)

- H17オンライン申請、基本三角点からの測量、筆界特定制度が開始
- H19/4法務局の土地建物実地調査要領の改定、不動産調査報告書様式変更
- H23/11法務局の土地建物実地調査要領の改訂
- R2/8土地家屋調査士法改正、土地家屋調査士の使命(筆界の専門家)の明確化、懲戒に除斥期間の導入
- R4/9法務局の土地建物実地調査要領の改訂、筆界確認情報取扱指針
- R5「G空間情報」の提供が始まる

年代	法務局の変遷	職員の心・市民の心	担当官
平成10年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
平成20年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
平成30年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。
令和年代	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 	<ul style="list-style-type: none"> 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。 国土審判部設置に伴い、地方自治体職員としての職務が開始された。

第5章

罪を憎んで人を憎まず！

失敗例に筆界を学ぶ！

(事例検討)

1. 消えた1筆の謎 (1)

1. 消えた1筆の謎 (2)

字図を重ねただけではわかりません！

1. 消えた1筆の謎 (3)

地積測量図を重ねると何となく分かります。



1. 消えた1筆の謎 (4)

S43-A調査士による分筆

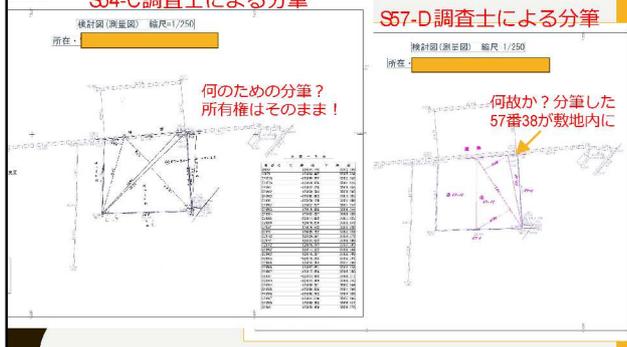
S47-B官庁による分筆



1. 消えた1筆の謎 (5)

S54-C調査士による分筆

S67-D調査士による分筆



1. 消えた1筆の謎 (6)

S63-E調査士による地積更正

H6-F調査士による分筆



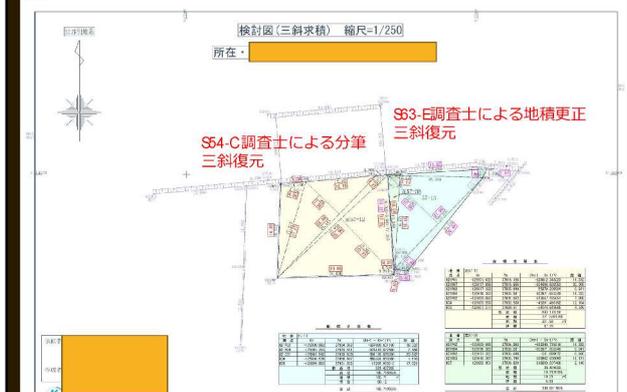
1. 消えた1筆の謎 (7)

検討図(三斜求積) 縮尺=1/250

所在: [redacted]

S54-C調査士による分筆
三斜復元

S63-E調査士による地積更正
三斜復元



1. 消えた1筆の謎 (8)

57番38は既に57番13に合筆され名実ともに消えていた。

確定測量図 縮尺=1/250

所在: [redacted]



1. 消えた1筆の謎 (まとめ)

- ❑地図を重ねる際は、全体の位置関係を合わせるのを重視。その際には縮尺は気にしなくても大丈夫。(2)
- ❑地積測量図を重ねる際は必ず同一縮尺。横伸びしている測量図は再交付。残地表記の部分も一緒に重ねる。(3)
- ❑A調査士、C調査士の南北方向の分割線は新たに創設されたもので筆界として動かさない。(4)、(5)
- ❑S57のD調査士の分筆時に何故かC調査士が分筆した57番38が敷地内に移動。(5) (S57コピー導入)
- ❑S63のE調査士の地積更正登記は当時印鑑証書付きの同意書が必要だった筈であるが、筆界としては57番38を取り込んだ部分は所詮無効(?)である。(6)
- ❑本来は①57番38を合筆錯誤で復活、②隣接者が57番38を除き57番13を地積更正、地図訂正③隣接者に57番38を所有権移転

◇ここで質問です！

境界立会は誰のために行うのでしょうか。

2. 目からウロコの寶金理論

境界の理論と実務

「宝金理論」は、土地の境界を定める上で、測量図の幅と、最終的に立会った土地の幅との差を「宝金」として捉える。宝金は、測量図の幅が狭く、実際の土地の幅が広い場合に発生する。この宝金を埋め合わせるために、測量士は土地の境界を定める必要がある。宝金の理論は、測量図の幅と、最終的に立会った土地の幅との差を「宝金」として捉える。宝金は、測量図の幅が狭く、実際の土地の幅が広い場合に発生する。この宝金を埋め合わせるために、測量士は土地の境界を定める必要がある。

宝金理論に代って、土地の境界を定める方法は、測量図の幅と、最終的に立会った土地の幅との差を「宝金」として捉える。宝金は、測量図の幅が狭く、実際の土地の幅が広い場合に発生する。この宝金を埋め合わせるために、測量士は土地の境界を定める必要がある。

3. 字図には字図の幅、測量図にも測量図の幅、その幅の中で最終的に立会で決めた処が「境界」

字図の幅は0m 平板測量の幅は20~40cm 数値測量は5cm?

立会とその成果としての境界の承認は、他の証拠資料と矛盾しない限り、他の資料に勝る存在。

4. ホントに立会証明書

立会証明書 だけで大丈夫?

※物証記入欄はここだけこれだけでは立会った事実だけの証明?

筆界番号	筆主氏名	筆主住所	筆主電話番号	立会年月日	立会場所

5. 間違った土地の分筆 (1)

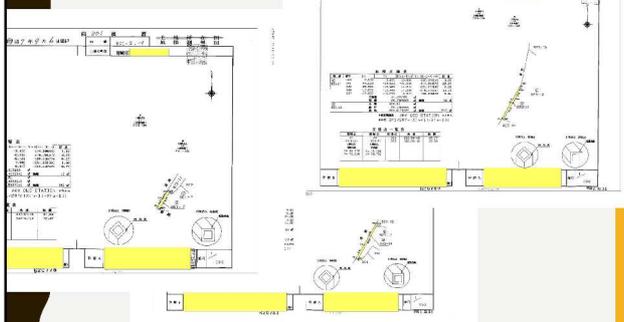
本来は里道に面していない土地を里道の拡幅部分として分筆。

間違っ分筆された土地(そもそも無効)

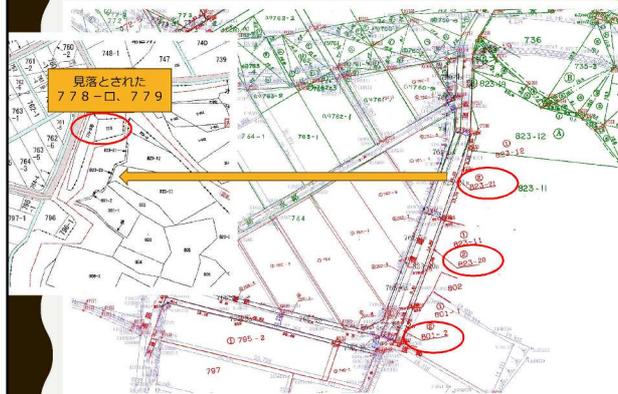
見落とされた筆

5. 間違った土地の分筆 (2)

幸い調査士ではありません！

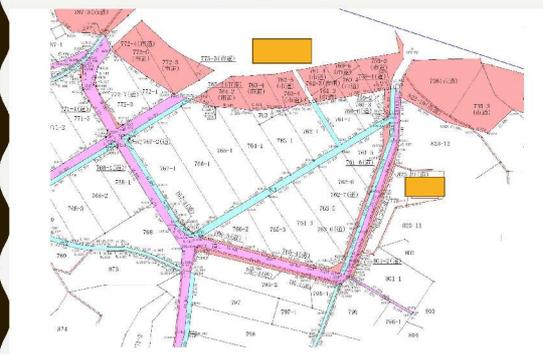


5. 間違った土地の分筆 (3)



5. 間違った土地の分筆 (4)

本来はこうあるべき！



5. 間違った土地の分筆 (まとめ)

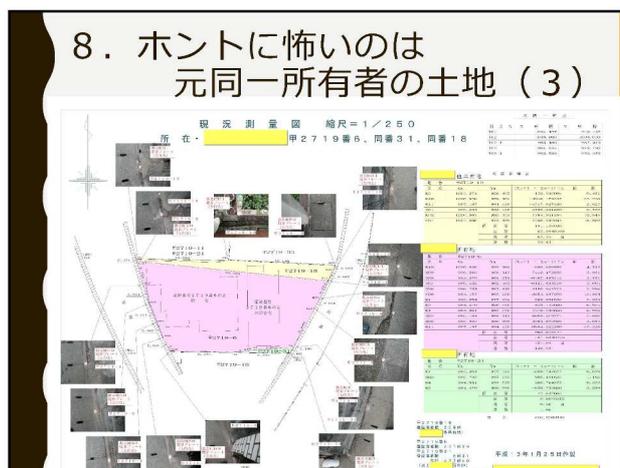
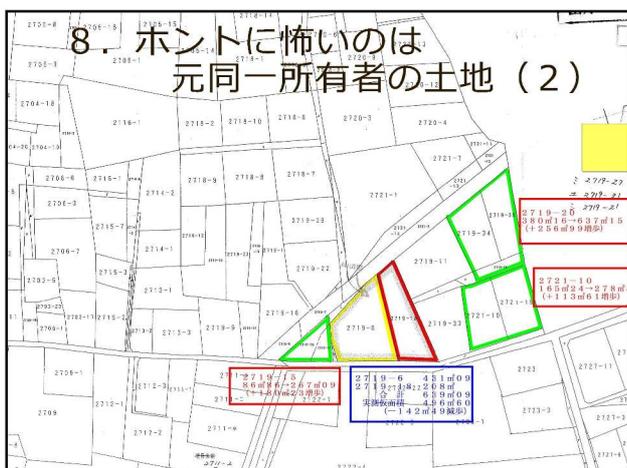
- 耕地整理時の未整理地を、見落として間違っ筆を分筆登記。所有名義は既に第三者。
- 「何！これって間違いです。」農村整備課に苦情を云ったものの、この修正は超困難！
- ①間違っ分筆した筆の所有者を分筆時の所有者に戻す。(先ずこれが無理でしょう) ②間違っ分筆登記を分筆錯誤で戻す。③本来の土地の分筆登記。④その分筆地を宮崎市に寄付する。
- 実際は過誤登記のまま、里道水路を含めた払下げを受け同一所有者になった後に地目変更、合筆。

◇ここで質問です！

こんな間違いを防ぐために必要なことは何でしょう？

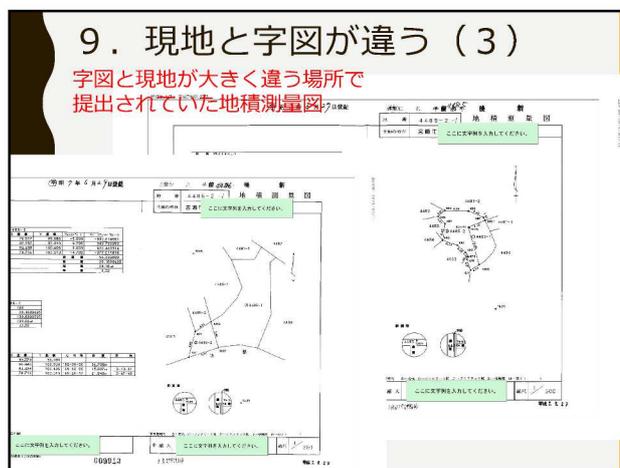
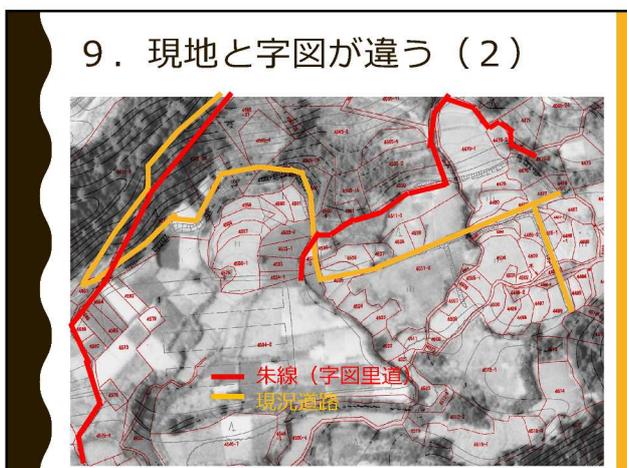
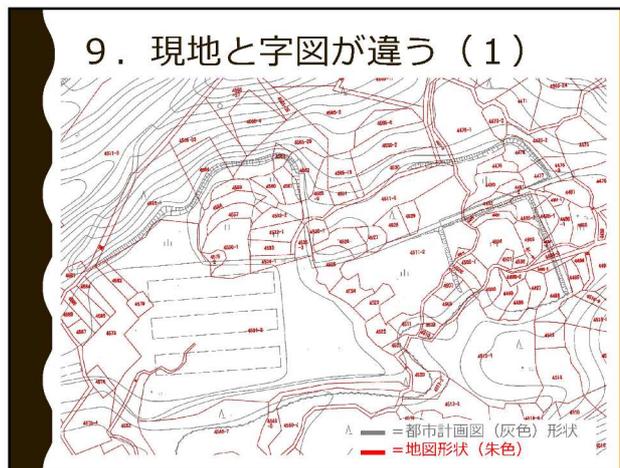
6. 今の和紙公図は優れもの





8. ホントに怖いのは 元同一所有者の土地 (まとめ)

- 元々は道路に囲まれた土地が全て同一地主、残った借地部分 (2719番18) を買ってこれとの要請あり、でも公簿地積には足りていないような？
- 周囲の土地の中には地積更正により増歩の土地が多数存在する。
- 調査すると依頼人の土地 (2719番6) も当然乍らその地主から購入。
- 2719番6は登記簿地積を確保、2719番18は減歩の地積更正。
- これって「筆界」？ 誰のための後始末？



9. 現地と字図が違う (4)



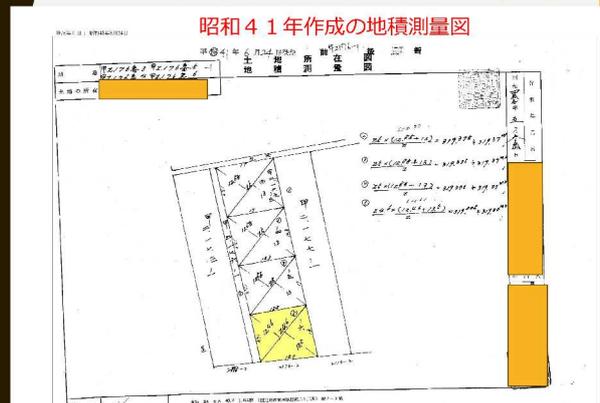
9. 現地と字図が違う (5)



9. 現地と字図が違う (まとめ)

- 「依頼地で太陽光発電をしたいので測量してくれ！」と云われても雑木、竹木が茂り立入さえない。
- 都市計画図と重ねてみたら実際の道路は便宜作ったもので、地図上の里道水路の位置、範囲と全く異なる。
- ところが、昭和37年撮影の空中写真と重ねると公図と田畑部分は合致することが判明。各筆の公簿地積を減ずることなく写真形状を勘案した筆界で関係地権者の同意を得る。
- 但し、「36、田圃は合うけど、山林はねー？」のとおり公図と尾根筋の道も合っていない。
尚のこと物証としての尾根、谷、崖、植生界の物証、森林計画図の書証を勘案することが重要。
- 尚、現状が違っている中での分筆登記は20mほどの位置差があり、無効な登記と云わざるを得ない。

10. 測量図はあるけれど (1)



10. 測量図はあるけれど (2)

字図とも現況とも微妙に合っていない。



10. 測量図はあるけれど (3)

分筆による創設的な筆界は尊重しつつ、外周は地積更正登記により修正。



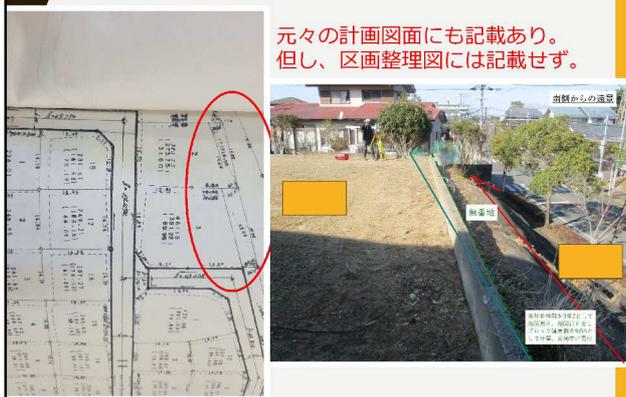
10. 測量図はあるけれど (まとめ)

- 昭和40年前後に作られた地積測量図は平板測量、コンパス測量、三辺法によるもの、果てはプランメーターによるものまで・・・。たまには尺貫法によるものがあるので注意を要する。(S41以前)
- 最優先すべきは分筆登記による創設的筆界。
- 但し、地図とも合致していない外周については、再測量結果による修正は可能?
- 現地と合わない地積測量図は復元の資料とならない。その確認のために四周の地積測量図は作成年次に関わらず必ず重ねるべき。

11. 区画整理地内に空地? (1)



11. 区画整理地内に空地? (2)



11. 区画整理地内に空地? (3)



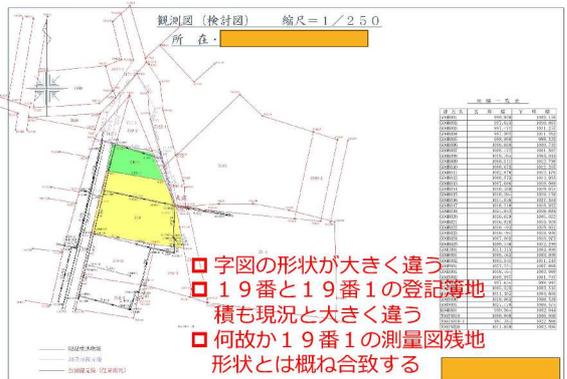
11. 区画整理地内に空地? (まとめ)

- 土地改良図、区画整理図等の地図訂正は基本的に換地処分の実施事業者が訂正すべきものである。只、現実には誤りがあるのに事業者自体がその誤りを認めない場合もある。
- 本件では区画整理地の外縁部の法面部分が、事業区域の関係で地図上に表記されないままに現在に至っている。
- 本件の実施事業者は既に清算済。本件の訂正のためにだけに清算のやり直しは困難。そこで、実際の管理者と協議。
- このような外縁部の法面は、資産的にも価値がなく登記上でも法面は独立扱いになっておらず、故意に地図から除いているかと思しいケースは土地改良図等でも見かける。
- では、筆界として地図上の空地を放置して良いのか?

12. 私もドツボに! (1)

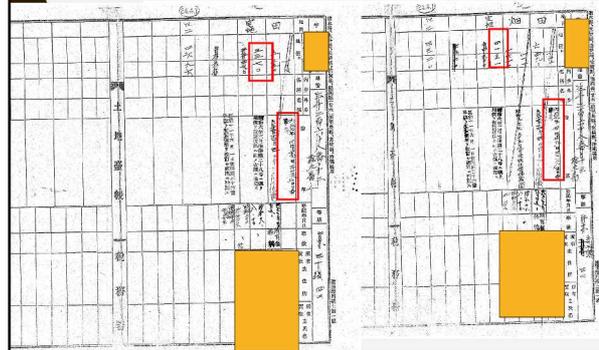


12. 私もドツボに！ (2)



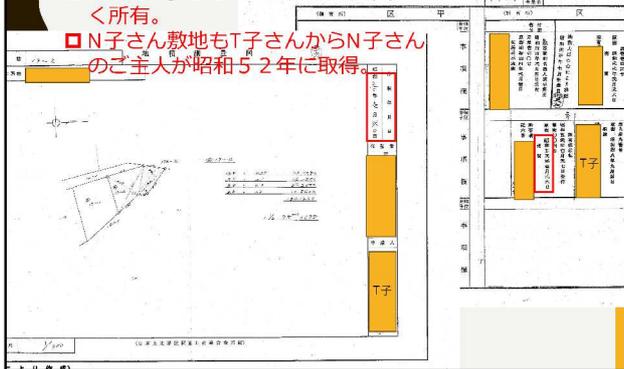
12. 私もドツボに！ (3)

元々19番、19番1が旧地番で分筆されたのは大正7年



12. 私もドツボに！ (4)

- 元々はT子さんのお父さんが周囲を広く所有。
- N子さん敷地もT子さんからN子さんのご主人が昭和52年に取得



12. 私もドツボに！ (5)

- N子さん占有面積87.22㎡、登記簿地積36.33㎡
- T子さん占有面積112.22㎡、登記簿地積137.22㎡



12. 私もドツボに！ (まとめ)

- 不動産屋さんから確定測量の依頼。依頼者はイタリアに在住のT子さん、メールで市道の境界立会申請に認印が必要になることを伝えると大激怒！尚、市道敷きの名義人はT子さん。
- 依頼地（9番）は周囲をブロック塀で囲われ、どう見ても実測面積が少なそう、併せてNさんが所有する北側隣接地（9番1）は地図の形状範囲、登記簿地積から9番側に越境しているのが明らか。
- 9番、9番1が分筆されたのは大正7年。元々の所有者はT子さんのお父さん。
- 9番1をNさんのご主人がTさんから購入したのは昭和52年、その2年前にA調査士の9番1を残地とした地積測量図があり、現況とその残地形状が一致しているので、Tさんにあくまで現況範囲を売買の対象とし、実際にNさんが占有する部分はNさんに無償贈与することで何とか承諾を得た。

続き

- 今度はその旨をNさんに説明、境界について了承を得た。
- ところが、Tさんは1日だけしか宮崎に居ないとの事で、分筆登記を含めて残った手続きは買主が責任で行う(?)とのことで所有権移転を先行実施。
- Nさんと買主は犬猿の仲、Nさんは買主から名義変更されることが不満。
- その後何とか分筆、移転登記をやり遂げるも、何故か？Nさんは自己所有地を9番と誤解。その後は私のせいで「9番の土地を取られた」と意味不明の苦情を、法務局、市役所等で繰り返し、事務所にも来訪しその対応は2年ほどに及んだ。
- 元々はTさんからNさんのご主人が実測26.4坪の土地を登記面（11坪）の土地として購入した問題を、今回の分筆、移転手続きで解消された事実は全く理解せず。
- 私は苦渋の日々を過ごすも、A調査士はそ知らぬ顔。

4. 物証を書証で検証、人証で補完する（2）

6. 今度は基礎測量の結果に隣接地も含めて地積測量図を同一縮尺で重ねる。（この際には測量図の縮尺に拘る。）併せて、電子化の際に横伸びした測量図は法務局で原本のコピーを入手する。
7. 三斜測量図も可能なものは数値化する。数値化できないものは現況での三斜長との比較検討する。
8. 検討しても現況構造物と整合しない地積測量図は除外する。（合っていない検証結果は残す。）
9. 地積測量図の中でも分筆登記による創設筆界は幅の範囲で尊重すべき。但し、整合しない地積測量図の外周部分は上記による。
10. 測量図を同一縮尺にすることで「書証」としての個々の地積測量図の整合性が明確になる。

4. 物証を書証で検証、人証で補完する（3）

11. 更に過去の空中写真を重ねることで各「書証」の整合性も確認できる。
12. 空中写真は宮崎市の場合昭和37年のモノクロと昭和50年のカラーが大凡1万分の1の縮尺で検討、検証が可能。
13. 一定の範囲を実測すれば、地図（公図）、地積測量図、空中写真を重ねることで筆界の算出は可能です。まずは同一縮尺で重ねて、筆界と所有権界に移動がないことを確認する！
14. その結果で境界立会をし「人証」を補完することで筆界が明らかになります。新たな物証等の指摘があっても幅の範囲なのか？を判断する。

終わりに

地租改正が完了し、当時は鹿児島県であった宮崎で明治15年に地券が発行されてから143年が経ちました。初期の布告、布達に始まり不動産登記法、地租法、土地台帳法と法規が変わる中で現在まで不動産登記制度が適正に運用され、登記記録が綿々と受け継がれてきたことを「地域の慣習」を調べる中で実感しました。

平成17年に筆界特定制度が運用されるにあたり法務局との協議会が開催され、その席である先輩調査士が「法務局は登記事務と筆界特定とのダブルスタンダードで登記事務を行うのか？」と云われました。それぐらい筆界が遠くに感じられていたのでしょう。

当時は公図も旧土地台帳も単に資料でしかなく、正直その作成経緯、背景に至るまでの理解をしていませんでした。只、長い経験というオマケのお陰で、最近是一般登記業務と筆界特定業務の垣根もだいぶ低く感じられるようになりました。

一方で調査士全般に筆界特定の知識が広がったり、地域の慣習への理解が深まっているのかについては、そんなオタク研修も少なく不安に思っていました。

併せて、オンライン申請が当たり前になり法務局に行く機会も減り、そんな古い資料云々のみならず、調査士同士が会う機会自体が極端に減ってしまいました。

そこで、高い席から恐縮ですが「人の振り見て我が振り直せ」で諸先輩の失敗例通じて「調査士目線での筆界」に関する私見を披露しました。

調査士業務は100件あっても1件として同じ業務はないのでこれが何かの役に立つのか？と云われると困りますが、筆界が使命規定にまで至った現在、それが例え143年前の筆界であろうとも襟を正して日々の業務の中で「真実」を探求することは私達土地家屋調査士の務めです。

その努力を怠ると本人だけでなく、誰か、若しくは将来の土地家屋調査士が迷惑を被ります。

併せて、今もなお裁判所における公図を含めた「筆界」の認識は、私達土地家屋調査士のものとは若干違うように感じます。

その外にも深山幽谷で実際には測量さえされていない筆界について直線か否かに拘っていてホントに筆界が算出できるのか？

そんな疑問を抱えたままの地図情報が存在する中で、その地図情報が年度更新でG空間情報として一般に公開され、その筆界の修正が出来るは私達土地家屋調査士だけにその役割を真に果たしていると云えるのか？

それとも、都市伝説と化した「世界測地系の地積測量図により作成される地図の話」をただ待つだけなのか？

改めて云いますが「筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することは私達土地家屋調査士の使命」なのであれば未だ未だやるべき事は多そうです。

◇最後の質問です！

今年「地図訂正申出」を1件でも提出した人？

それってホントに「筆界」（宮崎版）

END

ホントお疲れ様でした！
私も疲れしました。