

不動産精査認証報告書

資料2-1

2006年3月24日

宮崎市旭2丁目2番9号
土地家屋調査士 児玉勝平

電話 0985-60-2353

E-mail: info@fninsho.com

御依頼の土地精査につき、以下の精査事実と業務完了につきご報告いたします。

1. 精査日

2005年1月18日から2006年3月6日

2. 精査対象不動産

(土地)

表示番号	所在	地番	地目	登記面積
	宮崎市大塚町祝子前	1816番1	宅地	45.44m ²
	宮崎市大塚町祝子前	1817番1	宅地	145.28m ²

3. 完了業務

(1) 筆界調査

宮崎地方法務局所蔵の地図に準ずる図面（公図）、地積測量図及び過去の資料調査を行ない、地積測量図と現況及び公図と都市計画図、空中写真との対比等にもとづき、筆界点を別紙現況地積測量図のとおり調査特定しました。

(2) 筆界立会確認と立会証明書の作成、受領

隣接民有地及び水路との筆界について現地立会確認を行ない、別紙の筆界立会証明書を受領しました。

国道との筆界については現地にて担当官と立会確認を行い、口頭にて筆界の確認を得ています。

(3) 測量求積

筆界調査測量を行ない、別紙現況地積測量図のとおり面積を算出しました。

(4) 境界標識の設置

金属プレート境界標識を点名3、5、30、100の4点に設置しました。

(5) 現況測量

筆界周辺の現況地物を計測しました。

4. 総合評価

精査の結果、公的資料等と現況との乖離もほとんど無く、さらに隣接者全員との筆界確認がなされ、筆界立会証明書（国道を除く）も存在するため筆界に関しては安定していると考えます。

また、境界標識も完備しているため現地にて筆界は明らかになっています。

5. 留意点

(1) 従前地積測量図（1816番1、1817番1）（昭和58年10月14日作製）について

以前、この精査地については測量が1度行われています。その測量成果と今回の精査に関して若干ながら相違があります。

相違点は次の通りです。

(ア) 次の筆界線辺長につき、従前地積測量図（図面読取長）より

1816番1について

辺（3-101）長は約10cm短い。

辺（101-102）長は約25cm短い。

辺（3-5）長は約30cm短い。

辺（5-102）長は約20cm短い。

1817番1について

辺（101-100）長は約20cm短い。

辺（100-30）長は、ほぼ同じ長さです。

辺（101-102）長は約25cm短い。

辺（101-102）長は約25cm短い。

(イ) 面積が 従前地積測量図より

地 番	登記面積より
1816番1	0.16m ² 減少
1817番1	0.47m ² 減少

(ウ) 相違点に関して

辺長、面積の相違について原因は不明ですが、従前測量当時の測量機器の精度や求積方法（図面上にて三斜読み取りと思われます。）の違いによるものではないかと判断します。

つまり、宮崎地方法務局保管の地積測量図とほぼ一致していると考えられると思われます。従前測量時から境界変化が無いものと判断しました。

(2) 登記地積の訂正

登記地積と実際の地積は僅かですが相違しています。しかし、下記の通り不動産登記法の許容誤差（甲2）範囲内のため、登記地積の更正手続の必要性はほとんど無いと考えますが、今回の精査面積と登記面積を一致させるには土地地積更正登記手続を行う必要が生じます。

(3) 境界構築物について

水路との筆界について、現況ブロックが境となっており、ブロック土留の北面が筆界となっています。

東西の隣接地とは、ブロック土留め等が施されています。

南側国道10号線とは、コンクリート土留（一部は筆界線上から離れています。）及び地先ブロックにより明確に区画されています。

(4) 水路

精査地の不動産登記法第14条4項の地図に準ずる公図（公図）は2種類存在し、それぞれの公図に隣接水路が描かれており、幅は約1.6mと約1.2mとなっています。

そのため、双方の公図を重ね合わせると1816番1の北側に以前の公図の水路ともう片方の公図の水路が、それぞれ独立して存在するかのように見られます。

しかし、1816番1の公図の水路は1817番1の公図（土地耕地整理事業にて作製）の水路と同一水路と考えます。

一般的に耕地整理は農地の改良のため水路の改修も同時に行います。そのため、旧水路を残したまま、その隣に新たな水路を設置したりする事はあり得ない

と思われます。土木技術上や費用の問題からしても二つの水路が存在する事は非合理です。

旧水路と新水路が一体となり、2倍の幅で存在している仮定したとき、下流側の隣接（1817番1）の箇所の水路は一つ（新水路分）のため、水路は急に水路幅を狭くしてしまいます。

水路の激みない流れを考えると、急に水路幅が狭くなるよう水路を敷設する事はあり得ません。

また、耕地整理登記の手続では、1816番1の公図の内、耕地整理図に含まれる区域を前の公図から消し去り、耕地整理図へ転記します。その際に以前の公図から耕地整理内の対応する水路部分が消し去られている事実からも水路は一つであった事が判明します。

現況の水路幅は約1.9mほどになります。耕地整理の公図の計測幅より幅広くなっていますが、現況の経年変化や都市化による流量に対応するため幅が広がってしまったのかもしれませんが、しかし、精査地の一部が水路敷に利用されているとの確証は発見できませんでした。

宮崎地方法務局保管の地積測量図ともほぼ一致しており、水路との境界は適切だと考えます。

6. 境界

(1) 隣接地

全筆界点に関し、筆界の確認を受けています。筆界（境界）確定の日時は次の通りです。

地番	立会年月日	立会状況
1815-1	2005年2月14日	管理者 日高安次 立会 現地立会、所有者 日高安吉 書面確認
1757-1	2006年2月7日	所有者 恩田忠彌 書類写真説明、書面確認
水路	2005年2月14日	宮崎市用地課 管理者 大倉博文係官 現地立会、書面確認 大塚町水利組合 日高安次 現地立会、口頭確認
国道	2005年2月17日	国交省宮崎維持出張所管理係 酒井和明 現地立会、口頭確認

7. 面積

(1) 登記面積との比較

地番	登記面積 (㎡)	実測面積 (㎡)	差 (㎡)
1816番1	45.44	45.28	-0.16
1817番1	145.28	144.81	-0.47

全体実測面積は登記地積より0.63㎡（0.19坪）減少しています。

8. お願い

- ① 今回の調査測量に際して、国の電子基準点とGPS（汎地球測位システム）人工衛星を利用した高精度な測量を行っています。
そのため境界標が亡失しても復元は可能ですが、費用も掛かりますため、境界標の保存維持管理にはご注意ください。
- ② 精査地の売買の際には本精査書も同時にお渡しください。また、貸借、融資等の際には本精査書の写しをお渡しください。

(精査認証書留意事項)

当精査認証書に記載された内容は、下記の事項に留意のうえ御利用をお願いいたします。

1. 土地、建物、構築物、附随施設、地理、自然条件等への記載には一部現況視覚及び個人、関係行政庁からの聞き取りによるものがあるため、未記載、不備など正確性にかける部分が生じる場合があります。
そのため本精査認証書に起因する損失、要求等に対して当社・従業員は免責されます。
2. 数量等は一般的機械誤差を含んでいるため、再計測時に差が生じる事があります。
3. 記載事項は精査日における状況です。

不動産精査認証報告書

資料2-2

2005年11月15日

宮崎市旭2丁目2番9号
土地家屋調査士 児玉勝平

電話 0985-60-2353

E-mail: info@fninsho.com

御依頼の土地精査につき、以下の精査事実と業務完了につきご報告いたします。

1. 精査日

2005年10月21日から同年11月15日

2. 精査対象不動産

(土地)

表示番号	所在	地番	地目	登記面積
	宮崎市上野町	118番2	宅地	186.76m ²

3. 完了業務

(1) 筆界調査

宮崎地方法務局所蔵の地図に準ずる図面、地積測量図及び過去の資料調査を行ない、公図と都市計画図、空中写真との対比等にもとづき、筆界点を別紙現況地積測量図のとおり調査特定しました。

(2) 筆界立会確認と立会証明書の作成、受領

隣接民有地及び市道との筆界について現地立会確認を行ない、別紙の筆界立会証明書を受領しました。

(3) 測量求積

筆界調査測量を行ない、別紙現況地積測量図のとおり面積を算出しました。

(4) 境界標識の設置

金属プレート境界標識を点名101、102、103、104の4点に設置しました。

(5) 現況測量

筆界周辺の現況地物と市道の現況を計測しました。

4. 総合評価

精査の結果、公的資料等と現況との乖離もほとんど無いと思われ、さらに隣接者全員との筆界確認がなされ、筆界立会証明書も存在するため筆界に関しては安定していると考えます。

また、境界標識も完備しているため現地にて筆界は明らかになっています。

5. 留意点

(1) 従前測量図（118番2）（昭和53年8月7日測量）について

以前、この精査地については測量が1度行われています。その測量成果と今回の精査に関して若干ながら相違があります。

相違点は次の通りです。

(1) 次の筆界線辺長につき、従前測量図より

辺（101-102）長が2.6cm長い。

辺（103-104）長が1.3cm長い。

(2) 面積が従前測量図より

0.252918m²増加。

精査の結果、相違の原因は不明ですが当時の測量機器の精度等の違いによるものではないかと判断します。

東西の隣接地とは、従前の測量時から変化が無いようです。

南側市道は、今回の精査直前に宮崎市により市道改修工事が為され、当時のL型側溝が新しく入れ替えられているため、従前の境界と一致しているか不明です。しかし、過去の道路境界査定調書（隣接）から判断すると、道路幅が僅かながら広がっているため、市道用地の一部が精査地内に含まれているとは考えられません。

(2) 東隣接測量図（115番3）について

昭和53年8月7日作成測量図には境界線辺長が記載が無く、復元の起点、既存境界も発見できず、正確な比較が出来ませんでした。そのため測量図三斜求積辺長より推定境界辺長（26-103）を計算し、比較したところ約17cmの差が生じました。

当時の道路査定調書に従前の道路幅が記載されており、その幅と市道現況の変化も僅かなため、昭和51年当時から現況の変化ないと考えました。

そのため、先の約17cmの差は多少に誤差を含んだ推定であり、当時の測量技術や機械精度も考慮すると推定辺長との差は誤差の範囲内と考えます。

なお、東西の辺長に関しては、起点が不明のため比較出来ません。隣接地権関係者から現況に変化ないとされたブロック塀が現存しているため、筆界については安定していると考えます。

平成13年1月23日作成測量図と境界線辺長が一致しません。製作者の資料を調査したところ、ブロック塀東面の現況辺長が記載されているのが判明しました。また、市道との境界確認も未了であり、さらに精査地との境界確認も為されていない事が判明しています。

以上の事実により、精査の筆界位置に問題は無いと考えます。

(3) 西隣接測量図（119番）について

昭和61年8月作成の測量図辺長と約2cm相違しますが、当時の道路査定調書の道路幅と、現在の道路幅とは殆ど変化無く、当時の現況と同じと考えられます。

そのため、前述と同じように機器の精度などで生じた誤差と考えます。その他の辺長はほぼ一致しており、筆界線は安定していると考えます。

(4) 登記地積の訂正

登記地積と実際の地積は僅かですが相違しています。しかし、下記の通り不動産登記法の許容誤差範囲内のため、登記地積の訂正の必要性は殆ど無いと考えます。

なお、南側市道は道路幅が3.6mとなっているため、道路幅を4mとする道路後退が将来、必要となります。道路中心線から2m後退するため、現況境界から約20cmの後退が予定されます。

後退した敷地部分は宮崎市の「狭あい道路整備事業」にて市道へ寄付できます。その処理の際、前述の地積の訂正も行なえます。その折だと費用も不要になるはずです。

(5) 市道

道路中心線から2m後退が必要となり、現況境界から約20cmの後退が予定されます。

また、市道用地（117番）の登記名義人が「宮崎市」でなく、個人名となっています。さらに抵当権が設定されています。

道路部分の登記名義人が個人名なので、道路使用、接道の問題に疑義が生じるかもしれませんが、本道路は宮崎市の「認定市道」となっているため、通行利用上の問題は生じません。しかし、市道の所有権名義人を宮崎市へ変更する事を宮崎市へ要請しておく必要があります。

以前の土地台帳から推察するに、昭和7年9月29日に分筆登記され、その際に道路として正式に利用され始めたと思われます。当時の空中写真からも道路としての利用事実が伺えます。

当時、宮崎市へ移転登記が為されず、そのままに放置されたと考えます。

6. 境界

(1) 隣接地

全筆界点に関し、筆界の確認を受けています。筆界（境界）確定の日時は次の通りです。

地番	立会年月日	立会状況
115-3	2005年11月8日 管理者 谷口二郎	立会 現地立会、所有者 谷口一郎 書面確認
119	2005年11月4日 所有者 黒木 忍	現地立会、書面確認
市道(117)	2005年11月4日 宮崎市用地課 管理者 大倉博文係官	現地立会、書面確認
118-1	2005年11月4日 所有者 日高勢津子、吉本 茂	現地立会、書面確認

7. 面積

(1) 登記面積との比較

地番	登記面積 (㎡)	実測面積 (㎡)	差 (㎡)
118-2	186.76	187.01	+ 0.25

実測面積は登記地積より0.25㎡ (0.075坪) 増加しています。

8. 補 足

境界標が亡失しても復元は一定可能ですが、費用も掛かりますため、境界標の保存維持管理にはご注意ください。

(精査認証書留意事項)

当精査認証書に記載された内容は、下記の事項に留意のうえ御利用をお願いいたします。

1. 土地、建物、構築物、附随施設、地理、自然条件等への記載には一部現況視覚及び個人、関係行政庁からの聞き取りによるものがあるため、未記載、不備など正確性にかける部分が生じる場合があります。

そのため本精査認証書に起因する損失、要求等に対して当社・従業員は免責されます。

2. 数量等は一般的機械誤差を含んでいるため、再計測時に差が生じる事があります。
3. 記載事項は精査日における状況です。