

筆界特定に関するアンケート集計結果

平成２７年２月

京都土地家屋調査士会 研究部

調査の目的

登記記録に筆界特定がなされたことにより、不動産流通にどのような影響があるのかを研究テーマとし、不動産取引に携さわる事業者及び金融機関にアンケート調査を実施した。

調査の方法

- (1) 対 象 京都府下不動産取引業者
近畿圏に営業所を有する大手不動産取引業者
京都市域に本支店を構える銀行
- (2) 対象者数 約 3 6 2 0 店

回収方法と状況

- (1) 返信用封筒による郵送及びファックス
- (2) 回答者数 2 4 7 通
- (3) 回 答 率 6 . 8 %

筆界特定についての 8 0 % の事業者が認知しており、登記事項に筆界特定された旨が記載されていることにより不動産売買に特に影響があるとする事業者は少数であった。

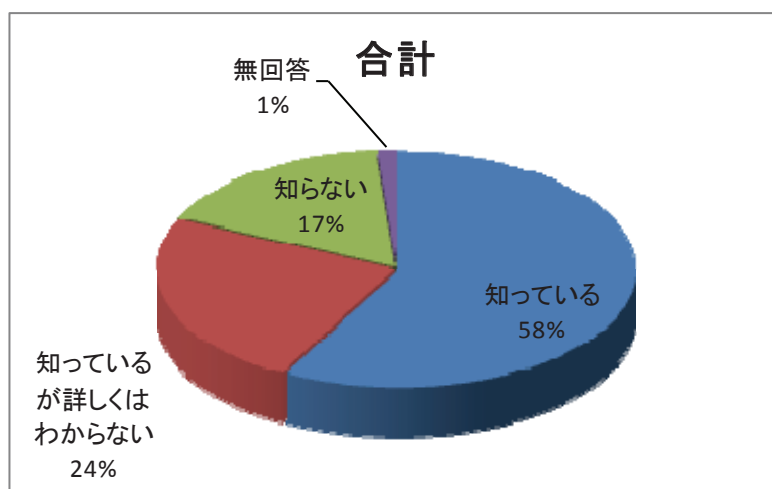
また、資産評価についても価値が下がるとの回答は 4 % とかなり低い。「あまり事例がない」との回答もあり、取引への支障・不動産評価について「どちらともいえない」の比率が高く、結果を判断する特定事例が少ないことも承知した。

筆界特定が土地境界の不明、特に土地所有者間での紛争を解決する手段として利用されている事例が多いと見当し、これが流通における支障となって、事業者には不利なものと認識されていると結果を予想したが、筆界特定の結果を積極的に理解されており予想と異なる結果となる。

しかし、アンケート回答率が 7 % と低く、この集計結果が不動産業界一般の意識として結論できないが、制度広報についての提案もあり今後の有効的利用の期待もある。

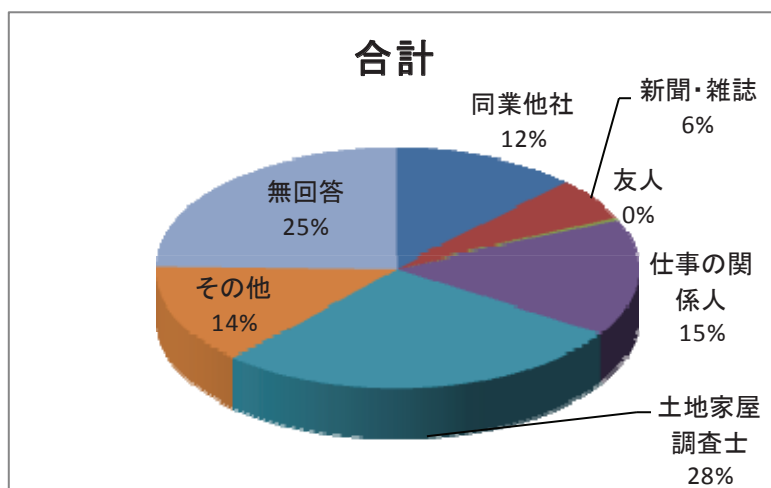
1. 筆界特定制度をご存じですか？

	合計
知っている	143
知っているが詳しくはわからない	59
知らない	42
無回答	3



2. 1で『知っている』とお答えになった方は、どなたからの情報でお知りになりましたか？

	合計
同業他社	35
新聞・雑誌	16
友人	1
仕事の関係人	43
土地家屋調査士	78
その他	38
無回答	69



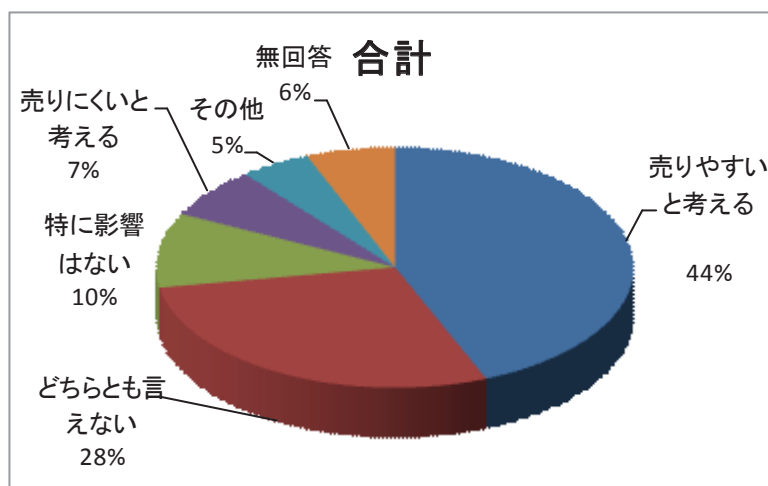
その他 回答

京都	法務省 法務局18 当社は建売業者なので取引上、出てくる 本人が筆界制度利用している3回 協会実施のセミナーにて 京政連 宅建講習 測量士 インターネット 取引にて必要となった 私自身が協力して特定した 書籍
大手	法務局 社内報等 仕事で
銀行	社内勉強会

3. 登記記録（全部事項証明書）の『筆界特定欄』に記載があれば不動産として売りやすいとお考えですか？

それとも売りにくいとお考えですか？

	合計
売りやすいと考える	109
どちらとも言えない	71
特に影響はない	25
売りにくいと考える	17
その他	12
無回答	15

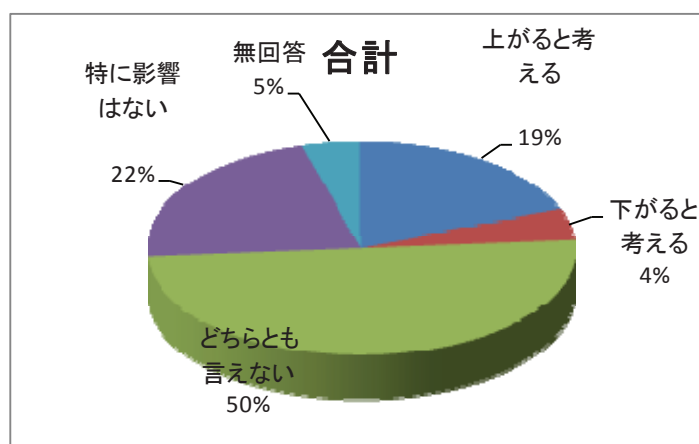


その他 回答

京都	売買の基本要件として筆界の特定に時間と経費がかかりすぎるので、筆界特定が完了していると時間と経費が不要となり、助かる(売りやすいと考える) 安全で公正な不動産取引が出来ると考えるが資産価値が上昇するとまでとは思えない(どちらとも言えない) 実例にまだ当たっていませんのでよくわかりません(売りやすいと考える・どちらとも言えない) よくわかりませんが売りやすいと思う(その他) 登記記録を見た人の印象次第。過去にトラブルがあったことを告知することになるのが良いのか？悪いのか？(その他)
大手	購入目的により変わると思う(どちらとも言えない) 不動産業者にとっては経緯が分かる為良い(どちらとも言えない) 売りやすい・売りにくい両面性があると思う(どちらとも言えない) 筆界と所有権界が一致していれば売りやすいが逆の場合は売りづらい(その他) 良く分からない(その他)
銀行	事例がなく、わかりません(その他)

4. 登記記録（全部事項証明書）の『筆界特定欄』に記載があれば不動産としての資産価値が上昇するとお考えですか？
それとも低下するとお考えですか？
また、その理由をお答え下さい。

	合計
上がると考える	47
下がると考える	11
どちらとも言えない	122
特に影響はない	53
無回答	11



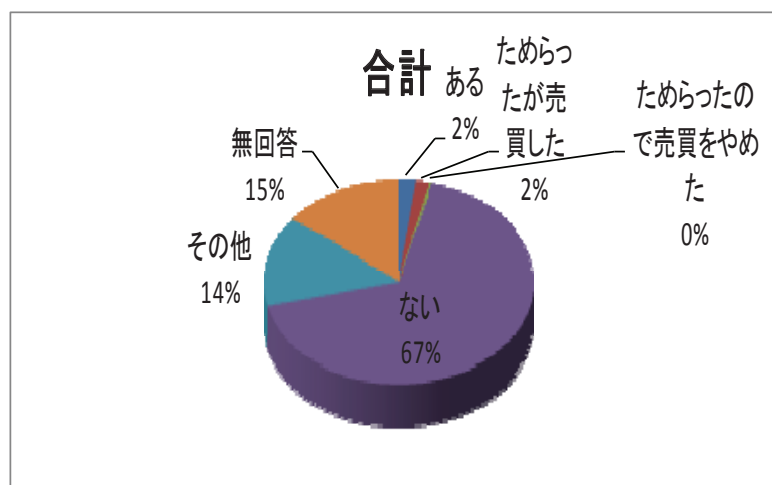
その理由

上ると考える	
京都	上がると考えるが無ければ今まで以上に不利になる可能性もある 顧客を説得し易いように思う 筆界特定(確定)は売買の際の必須要件となりつつある 紛争の可能性が低いから 境界の明示が出来ていると考える きちんと出来たことが解る 公明性が増す 隣地境界とか話し合いがスムーズになる 後々、もめる事が少ないと思います 土地のトラブルが少なくなる その分、手間とリスクが省けるから 筆界が明確になっている方が、お客さんは安心する
銀行	公的な判断として筆界を明らかに出来るため 不動産取引が活発になると思う
下がると考える	
京都	隣地ともめているのではないかとと思われるため 隣地同士の話し合いで決められない原因が有ったのではないかと
大手	筆界特定欄に記載があると所有権界(境界確認書の取得が出来ないケース)の確認が出来ない場合と思われるので普通に比べ下がると考える 隣接地との関係が懸念されるため、通常の方法で境界が確定できなかった事

どちらとも言えない	
京都	まだ事例が少ないから。 特定されたものとして取り扱える反面、紛争があったとも考えられる 得な場合と損な場合があるから そのみで価格が上昇するとは考えられないが、判断基準の一つにはなる 境界でどの程度もめて、もめた相手の認識により下がる場合や影響がない場合があると思います 筆界特定欄に記載がある不動産が増加すれば逆に記載なしの流通が減る可能性がある 近隣にもめごと等があるように思われるかもしれない 当事者(売主,買主)のそれぞれの事情によるのではないか！ケースバイケースで双方が必要又は特定しないとはっきりしない場合は必要と思う 用途地域により、また、価格により異なる 隣地とのトラブルが購入意欲をそぐ可能性も否定できないが確定させた事実が残る 地域全体的な資産価値を考えるためどちらとも言えないと思う 特定されている事は良いが隣地と問題が起きている場合が考えられる 安全で公正な不動産取引が出来ると考えるが資産価値が上昇するとまでは思えない そもそも筆界は確定されていて当たり前と思う。面積の増減によって価値が変わるが特定欄のみで価値が変わるとは思わない 境界をはっきりしている。トラブルが無いのであれば、売買は行いやすい
大手	公簿取引でも売買することが多くある為 確かに筆界はハッキリするが隣接者との境界紛争があった土地と思われる 筆界＝所有権境で相場 ㊦の場合は下がる 筆界の特定よりも地形等が価格形成の主となる 境界に関し過去(不都合)が生じていたことが予想され、近隣との関係が気になる場合がある為 一般的には下がると思うが断定できない 今制度はまだ始まったばかりで、業界内でもさほど普及していない 現状、エリア等々によっては筆界が特に必要ない場合もあるため
銀行	記載がある事が、現在隣接地と紛争があるということではないため 筆界を特定することは、重要な価格形成の要因ではあるが、その他の要因(立地、エリア、規模等)の影響が大きく、一概に資産価値が上がるとは思えない ①境界確定=所有権界としての境界確定ではない②境界確定訴訟の判決により、証明力がなくなる③スムーズに境界確定が行えないトラブルがあるから筆界特定制度で利用したのではとの疑念
特に影響はない	
京都	争いがなければ価値に影響はないから 業者として筆界特定は当然履行すべき事項で資産価値として上昇、下降するとは思えない 記載がなくても不動産取引では説明責任がある為 現況にて取引が多い為、所有者立会いにて説明する。必要とあらば隣地対応にて境界を入れてます 筆界特定時に困難なことがあったとしても資産価値の上下には関係ない考える 筆界が確定しておれば問題ない 境界明示はあたりまえだから
大手	資産価値と筆界特定欄記載との関係はないと思う 法人が土地を売買するのであれば問題ないが、個人の場合は気にするのではないか 不動産の資産価値は物件の特性(立地条件など)により部分が大きい。筆界の確定等は売買時における取引条件次第
銀行	境界確定は最終的に行うと考えるから

5. 登記記録（全部事項証明書）の『筆界特定欄』に記載があったことにより不動産への売買（融資）をためらったことはありますか。

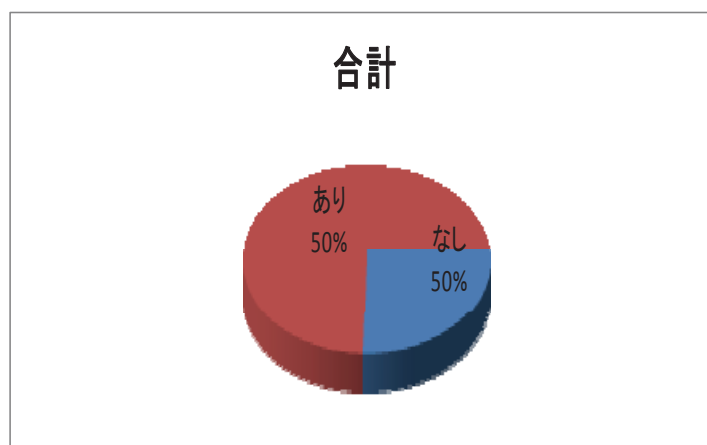
	合計
ある	5
ためらったが売買（融資）した	4
ためらったので売買（融資）をやめた	1
ない	166
その他	35
無回答	36



京都	経験がない、11 (特定された資料で、間違った判断で特定された案件を知った)全面的に信頼が出来ない部分がある。 隣接でもめごと あまり見たことがない、3 取引はないがためらうと思う どのような状況でも売買する人はする(ない)
大手	経験がない、4 実務上相当数登記記録を見る機会があるが殆どみることがない
銀行	対象となる案件はない、2

6. 筆界特定そのものや、登記記録の『筆界特定欄』に記載があれば、どの様に感じられますか？（回答有無）

	合計
回答 なし	123
回答 あり	121



京都	安心感、7 より信用の高い土地と感じる。 制度の有用性は感じる 境界の問題は業者にとって死活問題です。筆界が事前にあれば仕事はしやすいです。 相隣関係の不和・筆界の認知不足→特定されたことにより、当事者及び購入者もリスク軽減につながる 仕事の量が少なくなるので時間を有効に使える 買主にとっては、境界がはっきりしてメリットではないか？ 境界については近年はトラブルになることが多いので特定されていれば売却時に説明して売主・買主とも安心できる 便利なり 信頼が得られ、不動産の流動化が進む 境界が明示されていると考える 良いと思う 法務局の決定で確信が持てると思う 経緯がわかって良い 絶対的なものではないと考えるのでどちらでも良いと思う。 信用できる参考(重要な)資料 不動産取引に於いて敷地の境界は特に重要であると考えます。法務局主体で進めていくのがベターと思います 購入者の一番気になる部分がクリアされてより安心な取引につながると思います 問題が少なくなる
----	---

参考になるので良いと思う。

完成度が高くなり、大変良いことだと思います。

あまり利用されていないのかほとんど記載を見たことがない。むしろ地籍調査を進めることが先だと思う。

過去に境界紛争があったが解決済と思う

制度を活用させ、未確定の際は、特定していき、その効力がどのような場合でもよく及ぶものになって欲しい。

境界確定の必要が全く無いのか？

よく分からない、2

経験がない

本件に関して勉強したいと思います

以前、境界でもめ事が有ったのか？通常は考えられる。が、筆界特定制度もお客様に説明する事により、境界に対する不安解消になる

記載があることが当然と感じる

一般の人にもっと告知して下さい。

隣地との関係が気になる紛争地で関係は悪い事は想定できるが線が明確になっていると言う事は手間が掛からない面も有るように感じる

筆界特定により地形の復元がある程度なされていると考えられますが、境界確定とは一線を描く制度でありADRの観点からは有用であると考えられるものの「これが確定された境界です。」と誤った説明をする業者がいると考えられ

気になるお客様もおられるでしょうし、お客様に合わせますが、自分自身としてはあまり気にならない。

境界を決めてもらえることはいいことだと思うが筆界特定欄に何らかの記載があれば不動産が売りにくくなると思います。

筆界でもめた3

経緯を知りたいと思う。筆界特定制度を利用した理由は何なのか。その後に特定した相手との関係はどうなるのか心配

筆界に問題が発生している。仲介時に注意が必要

隣地との関係が気になる

隣地がややこしい人？

隣接者に意地悪な人がいる可能性があるかもしれない

隣地と境界の認識に相違もしくはトラブルがあったと推測する。但し、特定されたなら、大きな問題とは考えない。

近隣でトラブルがあったと確信でき、なるべく扱いたくない物件になる。周りで開発などはしない方がよいと考えてしまう。

隣地に理解不足の人間がいるのか？わけのわからない人間がいると感じる

不動産の信頼性が上がる

不動産の問題点が事前にわかって良いのでは？

保証書のようなものです。

この制度は良いと思いますが、特に現在に関しては利用している方など少ないと考えます。不動産取引に対応しやすい様に所有者が解りやすい内容で制度をアピールしてもらいたい。

筆界が確定していれば良いことだと思う

安心と安定

悪い印象ではない

隣接地との立会が省略出来る

しっかりした物件だと思う

良いことだと思う

筆界特定が全部事項証明書に記載されるのはどうかと思うが筆界特定は必要である

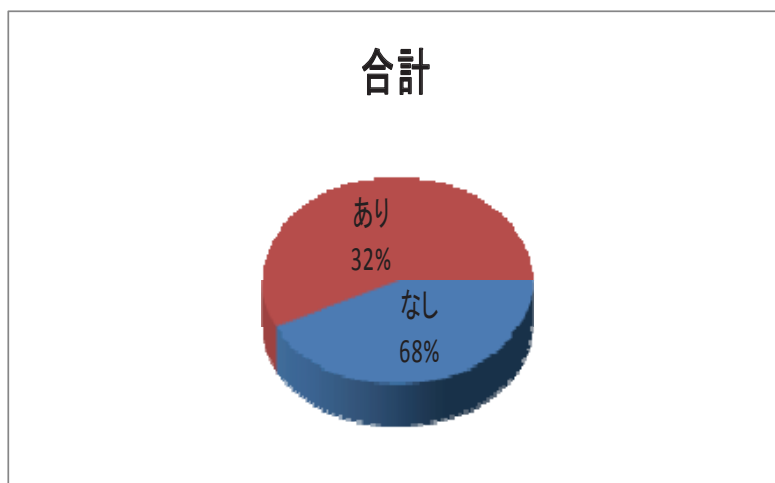
その不動産のより正確な状況が分かると思う

きちっとした方、きちっとした物件と思う

	全体的に見やすいと思います 特定欄がある事により、売買の推進がしやすい。 必要な作業が省略できるメリットがある 制度は必要と思ってます。少なくとも所有者が亡くなった後で争い等になる可能性もある。亡くなった際、相続人がキチンと相続すればよいが、放置されることもあると思う。土地は何も便利な都市部だけではないから。 わからない2 不動産業者の会合でも、もっと説明をして欲しい 筆界特定について、よく知らないので何とも言えません。 特に感じない 境界明示が完了しているか否か？売買契約締結時に左右される価額になるので地権者の意向で決定されるものだと考えます。 法務局の対応がスピーディにならないと実用化は難しいのでは？地権者の理解がないと利用するのをためらうことも多いと思います。また、ADRで決まらないのであれば、裁判に移行することも面倒です。 筆界特定制度そのものをもっと周知させるべきである。 筆界特定制度については必要性を感じるが登記記録として人目にわかることが良いかについては疑問が残る 隣地ともめているのではと思う3 隣地との境界争いがあったと思うが特段気にしません 境界でもめていると思うし変人かうるさいクレーマーになるかと考える
大手	境界についてトラブルがあったと推定する 安心できる 隣接地間で境界トラブルがある、またはあったと想像している 強制力がない限り便利にはならないと思う 紛争があったとおもわれるが、この結果最終的にどのようなになったかどうかが問題 筆界特定制度は時間が掛かりすぎと思う。またそのために追加で測量しないといけないので費用が追加でかかった。最近では裁判にもっていったほうが時間的に早いと聞いている 問題ないから扱いやすい 過去に隣地ともめたことがあるかと思う 確かに筆界はハッキリするが隣接者との境界紛争があった土地と思われる 従前トラブルがあったか？と考えてしまうか、スッキリした物件とも考えられる 区画の整った地域はそもそも争いが少なく、争いの多い街区等は所有権界を反映しない懸念があり・・・使う機会がない 良いことだと思う 境界に関し過去（不都合）が生じていたことが予想され、近隣との関係が気になる場合がある為 慎重に進めていこうと考える 隣と境界でもめているかも？筆界は決まっても、鋳や塀の設置は困難というイメージで転売はむずかしい。 隣接等と何か「もめた？」経緯を感じる 隣地とトラブルをかかえている可能性が高いので、少し気が重くなるが、所有者からのヒアリングと調査を行った上で判断する 筆界が特定されている物件は安心してお客様に紹介できる 隣地とのトラブル。隣地所有者又は本人が変人 かつて双方の間でトラブルがあって、明確化したのではないかと心配になるかもしれない 筆界特定が完了していれば安心して（買い主が）取引が出来ると思う 隣人ともめた証となるので気になる 隣地の境界について争いがあったものと思われ、購入者に対して良い印象は持たれないと思われる 隣地と紛争があったと考える より状況を把握しやすい 隣地所有者との利害関係を危惧する
銀行	何故筆界特定が普及しないのか 筆界特定制度があるのをしらなかったもので、今後の役に立ちました。

7. その他、筆界特定について感想・質問などがあればご自由にご記入ください。
(回答有無)

	合計
回答 なし	165
回答 あり	79



京都	詳しくわからない。 筆界特定制度の事が全くわからない！「京定広報誌」でも見たことがありません。 筆界特定欄を特に気をつけて見たことがない。ほとんど余白が現状ではないですか。 公図の職権訂正を実現してほしい。 筆界の当事者で争うより、客観的で良い。 筆界特定にもっと権限を持たせて、筆界特定を全国的に行うべし。 もう少し、利用しやすくわかりやすい制度にして欲しい 売買のスムーズ化、制度の充実・拡大を望む 相手の個人的な感情、損したくない気持ちで、適正な境界確定が出来なく頻繁にトラブルとなっています。これからも不動産取引を活発にさせようとしたら、いかなる方法をもってしても境界確定させねばならないので、公的な立場で決められるならより良いです。 お客様が土地(付建物)を売却されるに当たり、売主としての基本的な義務である境界の確定に寄与する制度であろうと考えます。このように良いものについては積極的に制度化されることが好ましいと考えます。 この制度が担う役割は大きくかつ重要なものだと考えます。「所有権が及ぶ範囲」と「筆界」の違いは一般的には理解が難しく、有用な有益な制度であることに異論は有りません。隣地が、(善意、悪意は問わず)他方の一部を占有している場合には大いに利用いただきたいと思うものの、先ずは正しい理解とPRに努め 筆界特定制度が発足したのは、登記の基本となる地籍図(公図)上間違いが多く見られ、その訂正に時間が掛かるからであろう。基本となる公図が現況と合致していないのを何故個人にて地図訂正をしなければならないか主客転倒で早期に正確な地籍図の作成を願う。京都市が保有している航空写真による地籍図 研修して欲しい 全ての土地(区画)で実施し、認知させるべきだと思います。義務化する等 筆界特定しても100%立証できるか？ トラブルがあるのか不安になる
----	---

トラブルがあるのか不安になる
 筆界特定の効力はどのようなものか。その有効性を変更することはできるのか。筆界特定の成果物として何があるのか。
 将来を見つめて、出来るだけ、筆界特定を勧めるべき、紛争解決だけでなく、隣地との協調の為に法務局の対応が悪い
 国調が全国で進める事が必要、これがまず第一。大震災による破壊に対応できるよう、国が整備すべき
 取得時効の制度に見られる様に永続した事実状態の尊重を考えた場合、筆界特定制度を利用することが、却って不要な紛争に発展する懸念はあると考えています。筆界特定制度には民法177条の様な結論は無く、筆界特定がなされているからと言って、それを信じて取引した者を保護するものではないからです。業界、協会として推進するには慎重な姿勢が求められると考えています。
 実際の筆界特定をされる経過等、全く経験がないので実例等を聞いてみたいと思いました。
 筆界の特定に役立つと思うので、どんどん推進していくべきと思いますが、時間が掛かりすぎたり、手続きが複雑であると判明しにくいので、今後、どのように改善していくべきかが課題であると考えます。
 筆界特定をもっと短縮して欲しい
 筆界特定はとにかく時間が掛かり過ぎで具体的に利用しようと考えた事もあるが結局しなかった(値段を下げた売却)。とにかく時間もポイント!!
 隣接者との紛争については、良い制度だと思うが、時間が掛かりすぎると聞くので時間短縮できれば良いと思う。
 以前より多少速くなったが、申請から3ヶ月程度で出来ないかと思う。特に売却を急ぐ人は切実な問題です時間が掛かるようである。隣地所有者の住所不明等で仕事が進まないとき、裁判で決着をつけるようにしたらよい。
 簡単に早くできないと困る
 期間(申請から完了)まで長いと聞く、利便性がどうなのか。
 もっと早く進めて欲しい。3~4ヶ月で
 使ったことはないが良い制度だと思います
 土地家屋調査士のレベルアップ
 一般の方の認知度がまだまだかと思う。
 早く京都府全体全てを実施すべきである。
 筆界確定？に関し、当該土地の周囲住民の中に無知ゆえの警戒心か非協力か非干渉の人がいます。不動産取引を進める為に「筆界特定はお互いのためですよ」と安心して導く、相談窓口が望ましい。もしそれが存在するのであればもっと世間に広く知らしめていただきたい。
 もっと勉強したいと思います。
 これから筆界の件では、もめると思います。相続がらみの売買など・・・
 一般市民に浸透しているとは思えないので、これを行うことのメリットをもっと発信すべきと思う。知らない人が多いと思います。
 土地家屋調査士が第三者の立場で積極的に説明して筆界を決めていくようにしなくては各自所有者が自己の有利に話し合っては筆界は決められない
 地籍調査により、土地台帳の整備を進めることがまずは大事だと思います。市内の中心部でも地番錯乱しているところがまだまだあるので。
 官民に限らず、筆界の確定がされていない所が沢山ある。次世代の為に現時点で法務局が中心となって、確定推進をするべきだ。この点について京都市内より市外の方が進んでいる事を多くの方が知らないと思う。
 国で境界明示させていけば特定制度がなくなっていくので早くやって欲しい。
 筆界特定に掛かる費用の計算基準は？
 筆界特定された位置が将来に於いて確実に復元出来てかつ不動のものとして保証されなければならないと思う
 筆界は時間が6ヶ月掛かると聞いたので短縮してもらえれば良いと思う。
 時間とお金がかかり過ぎる
 特定まで7~8ヶ月要する様ですがもう少し短縮は出来ないのですか
 筆界特定制度は時間が掛かり過ぎ。法務局の人員を大幅に増やすなどの対応をすべきでは？

大手	筆界特定制度があるので何かあれば活用できるのでいいと思う(もう少し期間短縮されればよい) 広報活動を行ってほしい 当制度については、土地売買時及び居住宅地の場合、境界がハッキリしていない場合助かると思う 筆界特定は筆と筆の境を決めるだけであり、隣地ともめるのは筆界だけでなく所有権界が多いことを考えると結局あまり意味がないと思われる もっと短期間に使い安くすくする必要がある 一般的にはどのような効果があるものか不明なためPRが必要とおもわれる 今後の動きを注視する 時間を要する制度なので実際には利用しにくいのではないかと思う 実質は所要時間はかかりすぎると思われる 確定測量とはどの様に違うのか良く分からない。杭が取れても再現出来るものなのか 制度としては必要 筆界特定の期間が掛かりすぎる。一度申請をしたが、完了までに1年3月間かかった 対応をスピーディにしてほしい。3月以内に確定する。裁判的効力をもたせる 世間の認知度が低いので、これを向上していく必要があると思う 最終の境界杭がずらして明示となるのが曖昧で気持ち悪い
銀行	不動産取引において境界の問題は大きなもの。筆界特定制度が創設されたことは大きな前進であると感じている。但し、実際の取引において、境界確定に相当の時間を要する点は、使い勝手が良いとは言えない。 境界について公的判断があるのだなあとと思う。 境界確認が不要となるのではと思う スムーズに境界確定が行えないトラブルがあるから筆界特定制度で利用したのではとの疑念を感じる