

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 12 回

境界確定・測量・確定測量図

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 測量図の種類
3. 境界確定の手続きの流れ
4. 境界未確定物件のリスクと実務対応
5. 越境物の取扱い
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 確定測量図・現況測量図・地積測量図の違いを説明できる
- 境界確定の手続きの流れと、隣地所有者の関与を理解する
- 境界未確定物件を取引する際のリスクと実務対応を把握する

2. 測量図の種類

種類	内容
地積測量図	法務局に登録されている測量図。分筆等の際に作成されるが、古いものは精度が低い場合がある
現況測量図	現況の占有状況に基づき測量した図面。隣地所有者の境界立会い・確認は必須ではない
確定測量図	隣接する全ての土地所有者（官公署を含む）の立会い・境界確認を経て作成される、最も信頼性の高い測量図

『測量図がある』と一括りにせず、どの種類の測量図かを必ず確認することが重要です。特に確定測量図でなければ、境界に関する法的な裏付けとしては不十分な場合があります。

3. 境界確定の手続きの流れ

- ① 土地家屋調査士に依頼し、現地調査・資料調査（登記記録、公図、過去の測量図等）を実施
- ② 隣接する民有地の所有者に立会いを依頼し、境界の位置を確認・合意する
- ③ 官有地（道路・水路等）が隣接する場合、官公署（市区町村等）との境界確認（官民境界確定）も必要
- ④ 全ての境界について合意が得られたら、境界確認書（筆界確認書）を取り交わす
- ⑤ 測量成果に基づき、確定測量図を作成する

官民境界確定は、民有地同士の確認よりも時間がかかることが一般的です（数ヶ月単位）。境界確定を前提とした取引スケジュールを組む際は、この点を織り込む必要があります。

4. 境界未確定物件のリスクと実務対応

- 実測面積と登記簿面積（公簿面積）が異なる場合がある（公簿売買 vs 実測売買）
- 将来、隣地とのトラブル（越境物・塀の設置位置等）に発展するリスクがある
- 金融機関によっては、境界未確定物件への融資に慎重な姿勢を取ることがある

売買の方式	内容
公簿売買	登記簿記載の面積を基準に代金を確定し、実測との差異があっても清算しない
実測売買	引渡しまでに実測を行い、確定した実測面積を基準に代金を精算する

5. 越境物の取扱い

塀・屋根の軒・樹木の枝等が隣地境界を越えている『越境』は、境界確定作業の過程で発見されることが多い事項です。

- 越境の事実は境界確認書または覚書に明記し、将来の是正について当事者間で合意しておく
- 『越境物は将来的に越境状態を解消する』旨の覚書を取り交わすのが実務上一般的
- 越境の存在は重要事項説明での告知事項にもなり得るため、正確な記録・引き継ぎが必要

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 取引対象地に確定測量図があるか、なければ境界確定の要否・スケジュールを確認したか
- ☐ 公簿売買・実測売買のいずれで進めるかを契約前に確定し、契約書に明記したか
- ☐ 越境物の有無を確認し、ある場合は覚書等で記録を残したか
- ☐ 官民境界確定が必要な場合、行政窓口への相談・スケジュールを早期に着手したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：境界未確定物件を説明するとき

「こちらの土地はまだ境界が確定しておらず、確定測量図がありません。売買契約は公簿面積を基準に進めますが、将来的に境界確定を行う場合は、土地家屋調査士へのご依頼が必要になります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 境界確定にはどのくらい費用がかかりますか？

A. 土地の形状・隣接地の数・官民境界確定の有無等により大きく変動するため、土地家屋調査士に個別に見積もりを依頼することをおすすめします。

Q. 隣地所有者が境界確認に応じない場合はどうなりますか？

A. 任意の合意が得られない場合、筆界特定制度や、最終的には裁判（境界確定訴訟）による解決が必要になることがあります。専門家への相談をおすすめします。

Q. 公簿売買と実測売買、どちらが良いですか？

A. 境界が明確で実測との差異が少ない土地は公簿売買が一般的です。差異が大きくなりやすい不整形地等は実測売買を検討することもあります。

9. ケーススタディ

ケース：越境物の記録漏れで引渡し後にトラブル

状況：隣地の塀の一部が越境していることが境界確定作業で判明していたが、覚書の作成を省略してしまい、引渡し後に買主と隣地所有者との間でトラブルになった。

原因：越境の事実を口頭で伝えたのみで、書面での合意記録を残していなかった。

教訓：越境物が発見された場合は必ず覚書を取り交わし、重要事項説明書・引継ぎ資料に明記する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 最も信頼性の高い測量図はどれか。 ①現況測量図 ②確定測量図 ③公図

問2. 官民境界確定の対象となるのはどれか。 ①隣接する民有地 ②隣接する道路・水路等の官有地
③建物内部の間仕切り

問3. 実測面積を基準に代金を精算する売買方式はどれか。 ①公簿売買 ②実測売買 ③現況売買

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 測量図には地積測量図・現況測量図・確定測量図があり、信頼性が異なる
- 境界確定は隣接する民有地・官有地双方との合意を経て確定測量図を作成する
- 境界未確定物件は公簿売買が一般的だが、リスクを正確に説明する必要がある
- 越境物は必ず書面（覚書）で記録し、重要事項説明に反映する

次回予告：第13回「共有名義・相続と売却」－複数名義物件の実務対応を扱います。