

地籍調査について



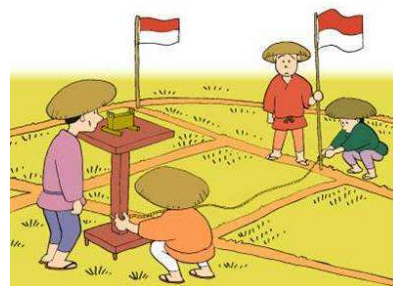
大和高田市

目 次

- 地籍調査とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 地籍調査の効果・・・・・・・・・・・・ 2～3
- 地籍調査の進め方・・・・・・・・・・・・ 4～6
- 地籍調査で行える登記手続き・・・・・・・・ 7～9
- 不立会及び境界が確認できない場合・・・・ 10
- お願い事項・・・・・・・・・・・・ 11
- 地籍調査Q＆A・・・・・・・・・・・・ 12～13

地籍調査とは

地籍調査とは、国土調査法に基づき一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を確認するとともに、境界及び面積の測量を行い、地図や簿冊を作成することです。



現在、法務局に備え付けられている地図（公図）の多くは、明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）となっています。そのため、土地の境界や形状などが不明確であり、大半の土地において土地登記簿に記載されている面積や地目についても正確ではありません。

地籍調査が行われると、その成果は、法務局（登記所）に送られ、これまでの登記簿、地図（公図）が更新されることになります。

地籍調査前 公図(旧土地台帳付属地図)



地籍調査後 地籍図

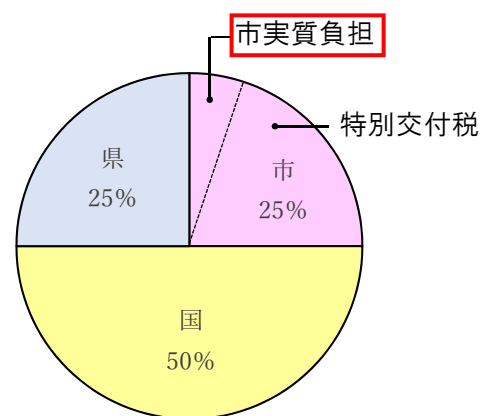


費用の負担区分について

調査にかかる費用は、国が50%、県が25%負担しますので、市の負担区分は25%となります。

市負担分には特別交付税の措置があり、実質的な市の負担はさらに低いものとなります。

なお、調査にかかる土地所有者の皆さまの自己負担は一切ございません。



※ただし、立ち会いにおける交通費、宿泊費等や立ち会い日当を支給する制度はなく、個人負担となります。

地籍調査の効果

最新の測量技術によって作成される地籍調査の成果は、精度の高い正確な地籍図や地籍簿として、不動産登記制度に反映され、土地に関する基礎資料として様々な面で役立ちます。

◇ 皆さまの暮らしに役立つこと

土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます

一筆ごとの土地の境界を土地所有者が立ち会って確認し、その結果が数値データで記録・保存されるため、境界をめぐるトラブルが未然に防止できます。

また、土地取引や相続がスムーズになり、土地資産の保全や地域の安全につながります。



土地取引の円滑化に役立ちます

正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記制度の信頼性が向上し、土地取引や開発事業の用地取得がスムーズになり、土地の流動化や有効活用が推進されます。



災害の復旧に役立ちます

個々の土地境界の位置が地球上の座標と結び付けられ、成果が数値的に管理されるため、万一の災害の場合にも境界を正確に復元できます。



◇ 市の業務に役立つこと

公共事業の円滑化に役立ちます

地籍調査の実施により、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえて、各種公共事業の計画・設計・用地買収・完成後の維持管理などを円滑に実施できます。



公共施設の適正な管理に役立ちます

地籍調査の実施で公共施設の敷地境界が明らかになることで、道路台帳など各種公共施設の台帳の整理に役立ち、住民からの境界確定申請を迅速かつ効率的に対応することができるようになります。



課税の適正化に役立ちます

土地一筆ごとの正確な地目や面積、境界を記録することができるため、適正で公平な課税が可能となり、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に記録することができます。

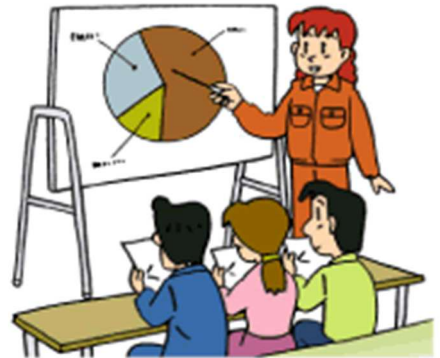


地籍調査の進め方

地籍調査はおおむね次のような手順で進められます。

①地籍調査実施の案内

集合形式での地元説明会に代えて、調査を実施する地域の土地所有者等の皆様へ、地籍調査の内容や必要性、今後の立会日程、作業実施者等について説明資料を送付します。あわせて、休日の個別相談会の開催や本市ウェブサイトの開設も予定しています。



②境界の確認（一筆地調査）

一筆ごとの土地について、公図などの資料により関係者立ち会いのもと、所有者・地番・地目・境界の確認を行います。



③境界の測量（地籍測量）

測量の基礎となる基準点（図根点）を設置し、一筆ごとの正確な測量を行います。





④地籍図、地籍簿の作成

測量結果をもとに地積を測定し、地籍簿と地籍図の案を作成します。



⑤成果の閲覧

作成した地籍簿と地籍図の案を土地所有者に閲覧していただき、誤り等を訂正する機会を設けます。



⑥登記所へ送付

国の承認、県の認証を受け、地籍簿と地籍図の写しを登記所に送付します。土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



※  は、特に皆様にご協力いただく項目です。

一筆地調査について

一筆地調査は、地籍簿及び地籍図作成の基礎であり、地籍調査の核となる大切な調査ですので、皆様には一筆地調査開始前に所有地の境界を確認していただき、調査が円滑に進められますようご協力をお願いいたします。

一筆地調査の立ち会い日程は改めて市から皆様に通知いたしますので、指定された集合場所、日時に必ずお集まりください。

なお、当日登記名義人が都合により立ち会えない場合は、「委任状」の提出により代理人を選任することができます。

◇現地調査の具体的な進め方◇

①官民界の確認【道路、河川等の確認】

初めに、官地（主に道路、河川等の長狭物）と民地（個人の土地）の境界を確認して杭を打たせていただきます。

②民々界の確認【個人同士の境界確認】

一筆ごとの土地の境界を隣接土地所有者と確認して、境界に杭などを打たせていただきます。個人の境界は隣接土地所有者同士でしか決められません。

境界確認は大変重要な作業ですから、現地で立ち会いながら、隣接土地所有者とよく相談のうえ、一筆ごとの土地の主要な地点（境界点や曲がり角）にお互い納得のうえで地籍調査専用の杭等を打たせていただきます。

成果の閲覧について

地籍測量が終わりますと、地籍簿案と地籍図案（測量図面）の閲覧を行い、誤りを訂正する機会を設けます。

閲覧では地番や地目のほか、土地の形状や分筆・合筆等が希望通り測量されているか等、調査結果に誤りがないかを確認していただきます。

なお、調査後の地籍簿の面積については、調査前の登記簿面積と必ずと言っていいほど増減しますが、その原因が測量時の単純なミスや地籍図作成時の結線ミスによるもの以外、訂正は認められませんのでご了承ください。

地籍調査で行える登記手続き

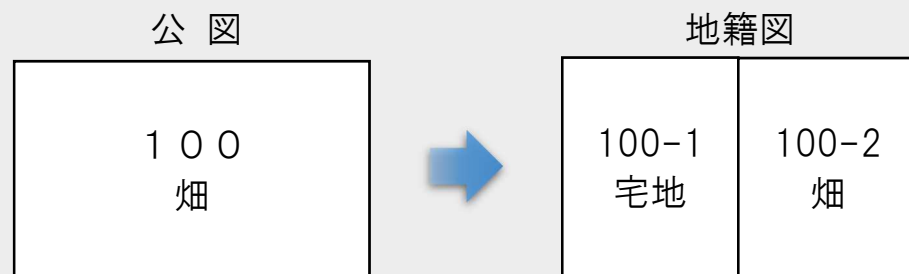
地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

分 筆

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることです。所有者の同意があれば、地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

- ・一筆の土地の一部が別地目になっていること

【例】

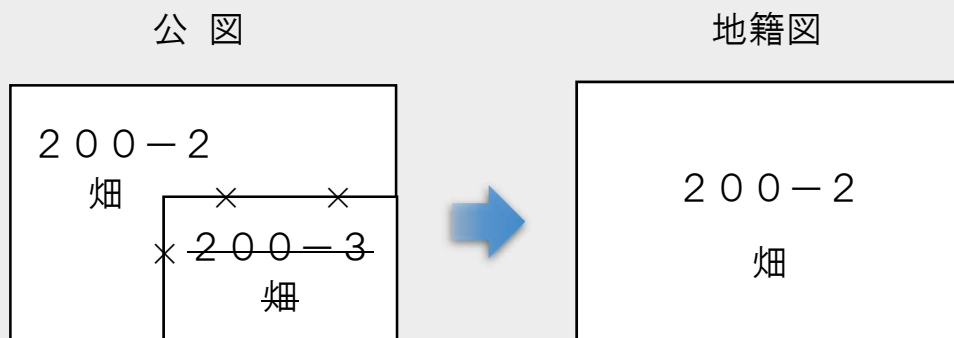


合 筆

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることです。所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆できます。合筆となる条件は次のとおりです。

- ・同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること
- ・抵当権などの所有権以外の権利設定が無いこと、または設定が同一であること

【例】



地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と異なる場合は登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地（田畑等）で、現況が農地以外の場合地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。（原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。）

地積更正

今回の地籍調査による実測面積が相違している場合は、登記の地積を修正します。

氏名及び住所の訂正

登記簿の土地所有者名に誤りがあった場合、立ち会いの際に確認を得たうえで氏名の訂正を行うことができます。また、登記簿の住所が現住所と異なる場合にも、住所の変更を行うことができます。

【例】

登記簿の氏名及び住所

大和高田市大字高田〇〇番地
高田 △郎



確認後の氏名及び現住所

大和高田市大字大中〇〇番地
高田 △郎

《注意》 国土調査事業で次の登記手続きはできません

▲所有権移転登記（相続、交換、売買など）

【例】 何代か前の祖先名義を自分名義に書き換えることはできません。また、「以前隣の家と土地を交換（又は売買）したが登記をしていないので書き換えて欲しい」という要望にもお応えできません。司法書士にご相談ください。

▲抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

【例】「返済が終了しているので抵当権を解除してほしい」という要望にはお応えできません。抵当権者にご相談ください。

●その他の事項

現地確認不能の土地

既登記の土地で、公図にその表示があるにもかかわらず、現地においてその位置関係さえ確認できない土地、またその土地全部が、道路、河川、堤防などの長狭物内の場合は、「現地確認不能」として処理します。

「現地確認不能」の場合、これまでの登記簿は閉鎖されずに残りますが、地籍図には地番が表示されません。

不存在の土地

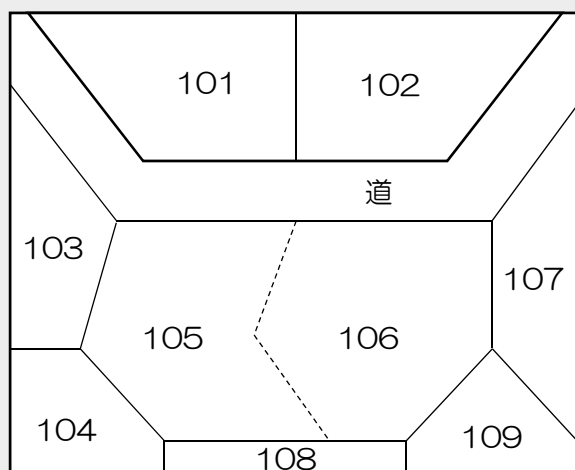
「不存在」とは、現地には当初から存在していないのに、誤って登記されている土地のことで、二重登記等がこれに該当します。

不立会及び境界が確認できない場合（筆界未定）^{ひっかいみでい}

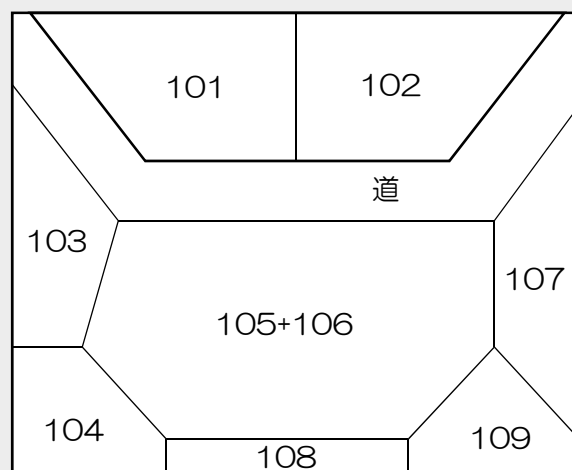
土地所有者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、また立ち会っても最終的に境界が決まらない場合は、所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、「筆界未定」という処理をします。

「筆界未定」は、関係するその土地のみではなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」の処理となってしまいます。そして、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない白い状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。

【例】 地籍調査前



地籍調査後



※「筆界未定」が及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利は残りますが、原則として

- ▲ 分筆・合筆ができない
- ▲ 地積更正ができない
- ▲ 地目変更ができない
- ▲ 売買や抵当権の設定などが非常に難しい

など、事実上動かせない土地となってしまいます。

また、地籍調査終了後に境界が決まっても、測量や登記事務は個人負担となり、多額の費用がかかることになります。

このようなことにならないよう、隣同士よく話し合っ筆界を決めていただきますよう皆様のご協力をお願いいたします。

お願い事項

一筆地調査及び成果の閲覧

現在の「公図」が百年以上使われてきたように、地籍調査の成果は、今後、永久的に使われることとなります。皆様の大切な財産を守り、安心して次の世代に残すことができますよう《一筆地調査》《成果の閲覧》には必ず参加してください。

物の撤去及び草刈り

筆界に物を置いていたり、雑草や木が茂っていたりして確認が困難な場所がある場合は、一筆地調査までに筆界が分かりやすいように、物の撤去や草刈りなどの整理をお願いします。

杭の保存

境界杭は皆様にとって大切な杭となります。測量で埋設した基準杭も、今後境界杭の復旧測量などが行われるときに必要になる杭ですので、できる限り永く保存されますようお願いいたします。

皆さまの土地への立ち入り

立ち会い日はもとより、事前・事後調査や測量のために、市職員・測量業者等が皆様の土地へ事前に許可を頂いてから立ち入らせていただきます。趣旨をご理解いただきご協力をお願いします。

土地の異動等の連絡

この調査の期間中に、土地の異動等の登記をされたい方、また、された方は、お手数ですが必ず土木管理課までご連絡ください。

この冊子に記載しました事例内容は一般的なものであり、個々の事例によって記載内容と異なる場合がありますので、詳しいことについては係までお尋ねください。

地籍調査 Q & A

Q 1 地籍調査で民地と民地の境界確定は、市が決めてくれるのですか？

A 1 地籍調査は、あくまでも隣接する土地所有者同士で決めた境界を確認し調査を行うものであり、市が民地と民地の境界を決定することはできません。そのため、あらかじめ関係者で協議して境界を決めておく必要があります。

Q 2 登記簿の面積と地籍調査後の面積が違っている場合はどうなりますか？

A 2 地籍調査は、土地所有者の皆さまが境界立ち会いを行って決定した境界を測量します。そのため、面積が異なっていたとしても、地籍調査の結果に疑義がなければそのまま登記簿に記載します。

Q 3 土地所有者による調査費用の負担はありますか？

A 3 地籍調査事業は、国、県からの補助金及び、市の費用で実施します。そのため、測量や登記手続きなどの調査に係る費用について、土地所有者は無料です。ただし、境界立ち会いや地籍図等の閲覧に係る交通費等は、個人の負担となります。

Q 4 調査の際、面積に変更があった場合固定資産税は変わりますか？

A 4 境界の確認ができた場合には、調査面積で登記を行いますので登記簿が書き改められた後、調査面積での課税となります。

Q 5 境界立ち会いは、必ず行かなければならないのですか？

A 5 境界立ち会いが行われない場合は、その土地が「筆界未定」として扱われ、土地は白紙のまま登記所に送付され、新しい地図に空白ができてしまいます。そうすると、その後の登記申請等に制限を受けるほか、調査終了後に「筆界未定」の土地境界が決まったとしても、既に市で調査を行うことができないため、個人で費用を負担して境界確認、測量、登記等を行うこととなります。

Q 6 筆界未定地になると、どのような損失がありますか？

A 6 例えば、次のようなことがあげられます。

- ・筆界未定地を解除する場合、測量費などに多額の個人費用が必要になる
- ・相続、贈与、売買などで分筆する場合、分筆が非常に困難になる
- ・合筆や農地転用が困難になる
- ・土地の売買や抵当権などを設定する場合、相手方の承諾が必要になる

Q 7 代理人による立ち会いはできますか？

A 7 どうしても境界立ち会い日の都合が悪い場合は、委任状を提出していただくことで代理人が立ち会いすることができます。（家族が代理人でも委任状は必要です。）

Q 8 境界立ち会いの所要時間や必要なものはありますか？

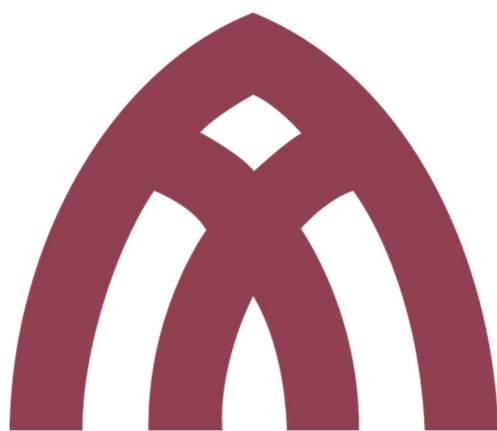
A 8 事前確認状況や所有する土地の状況において変わってきます。また現地の図面など境界を確認できる資料等がありましたら、参考にさせていただくこともありますのでお持ちください。

Q 9 既に土地所有者が死亡している場合はどうなりますか？

A 9 相続人の立ち会いや確認をお願いすることになります。また、相続人が複数いらっしゃる場合は、原則、全員の立ち会いが必要になります。代理人による立ち会いの場合は、代理人への委任状を提出してください。

Q10 近年に隣地者と境界を確認して測量しましたが、地籍調査は必要ですか？

A10 地籍調査は地図全体を作り変えることが目的なため、近年に測量を行っていても地籍調査は必要となります。



〒635-8511 大和高田市大字大中9 8 番地4
大和高田市 環境建設部 土木管理課
TEL 0745-22-1101
FAX 0745-23-6240