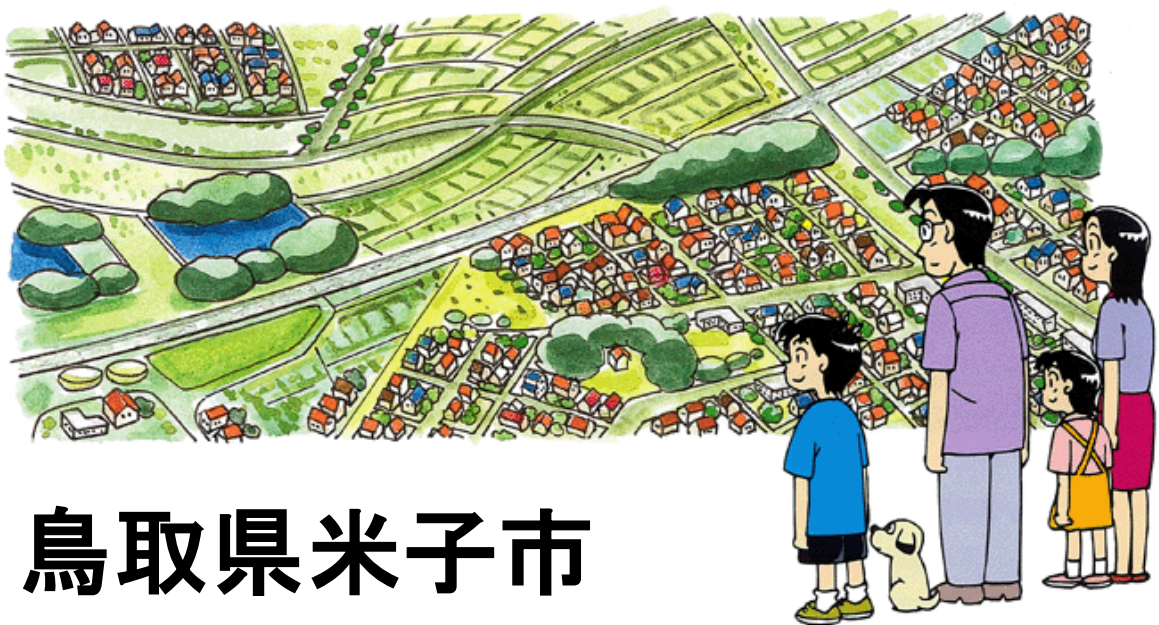


地籍調査のあらまし



鳥取県米子市

—目次—

1	地籍調査（国土調査事業）はなぜやるの？ ……………	1
2	地籍調査をするとどうなるの？ ……………	2
3	地籍調査全体の流れ ……………	4
4	地籍調査で行える登記事務 ……………	6
5	不立会い及び境界が確認できない場合（筆界未定） ……	8
6	お願い事項 ……………	9
7	地籍調査Q&A ……………	9

1. 地籍調査(国土調査事業)はなぜするの？

人に戸籍があるように、土地にも「地籍」という戸籍があります。「地籍」とは一筆ごとの土地に関する記録のことで、登記所の土地登記簿に所有者、地番、地目、地積などが記録されており、その地図（公図）が備え付けられています。地籍が登記所の登記簿や公図に記載されて初めてその土地に関する様々な権利が保護されることとなります。

このように土地登記簿や公図はとても大切なものなのです。

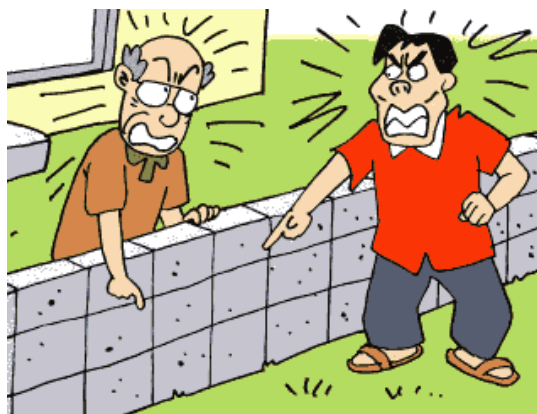
ところが、地籍調査を実施していない地域は、必ずしも土地の実態を正確に反映した登記内容となっておりません。これは、現在の公図が明治初期に作られた地図をもとにしているものが多いこと、また、測量技術が現在のように精密でなかったことなどから、土地の境界や面積など不正確なものが少なくありません。

また、土地の位置や境界など、先祖代々言い継がれてきたものも多く、その間にあいまいになっていき間違った情報となっているものもあるようです。

そこで、地籍調査によって改めて調査、測量し、正確な記録を残す必要があるのです。地籍調査は、最新の測量技術を使った精度の高い「地籍図」と、現状にあった正確な「地籍簿」によって、公図や土地登記簿を修正していく「土地に関する戸籍の調査」ともいえる事業です。

★あんなことも、こんなことも土地トラブル

- ▼自分の土地に家を建てようとしたら、隣の人の土地にはみ出していると言われた。
- ▼隣の境に塀を建てたいが、境界が分からなかった。
- ▼土地を買ったが、面積が違っていた。
- ▼公図と現地が合っていない。
- ▼お祖父さんが持っていた土地があるので現地へ行ったら、どこか分からなかった。
- ▼洪水や地すべりによって、自分の土地の位置が分からなくなってしまった。



2. 地籍調査をするとどうなるの？

地籍調査とは、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を簿冊及び地図に作成することを言います。

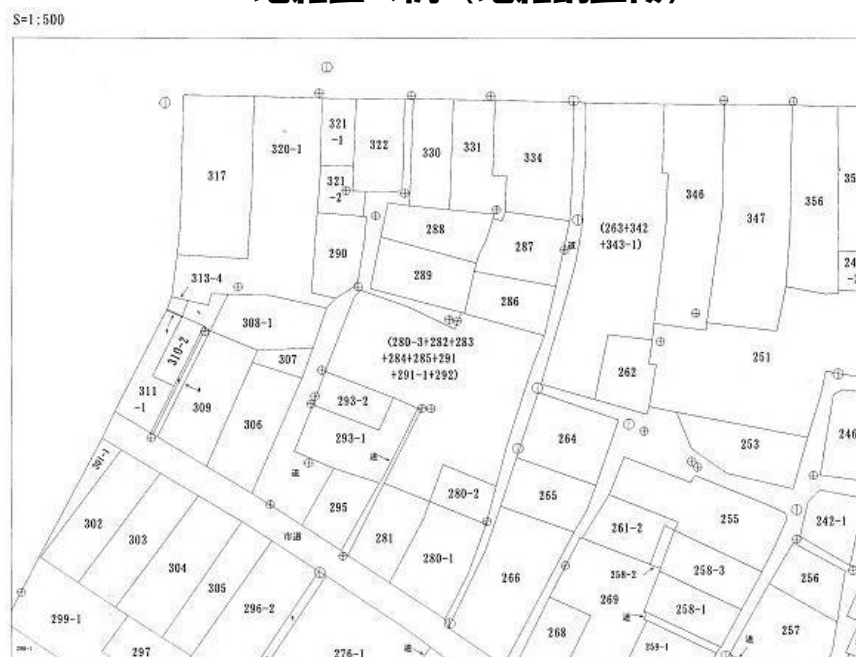
地籍調査によって作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送付され、地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条地図として備え付けられます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から、公共事業やまちづくりなどの地域整備まで、およそ土地に関するあらゆる行為のための基礎資料となり、様々な分野で利活用されることとなります。

公図の例（地籍調査前）



地籍図の例（地籍調査後）



★こんなことに役立つ地籍調査

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、土地所有者の権利関係を保護する不動産登記制度に反映されるとともに、その土地に関する情報を管理していきますので、土地に関する一番の基礎資料として様々な面で役立ちます。

災害の復旧に役立ちます



個々の土地が地球上の座標値で表示されるので、元の位置を容易に復元することができます。

公共事業の円滑化に役立ちます



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円滑に実施できます。

まちづくりの役に立ちます



各種整備計画の図案作成が容易になり、きめ細かな計画立案が可能になります。

課税の適正化に役立ちます



必ずしも実態を正確に反映していない現在の土地面積が正確に測量されるため、適正な課税となります。

未然防止に役立ちます
土地にかかるトラブルの



土地の境界が不明確であると、境界紛争等様々なトラブルが発生しがちですが、未然に防ぐことにつながります。

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、安心して土地取引ができます。

3. 地籍調査全体の流れ

1) 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本方針は、土地に関する権利関係や境界を新たに創設するものではなく、既存の土地登記簿等に基づいて、それぞれの土地を現地において調査確認し、間違いがあればその地籍を修正するものです。

2) 地籍調査はおおむね次のような手順で進められます。



①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



②一筆地調査

土地所有者等の立会により、境界等の確認をします。



③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



⑥登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



④地積測定・地籍図等作成

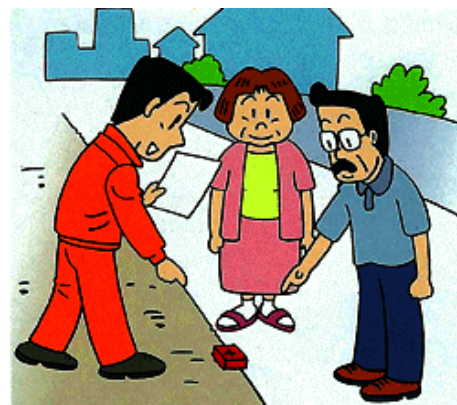
各筆の筆界点をもとに、正確な地図を作り、面積を測定します。

○一筆地調査（現地調査）

現地において、土地所有者立ち会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、及び境界を調査確認いたします。これを一筆地調査といいます。

この調査は、登記所にある登記簿と公図をもとに調査図を作り、土地所有者立ち会いのうえで現地と照合しながら、皆様に打っていただいた杭を確認していくものです。

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必ず境界を確認していただき、調査が円滑に進みますようご協力をお願いいたします。



また、**指定された集合場所、時間に必ずお集り下さい。**一日の境界確認作業量は限られます。調査地区内に土地を複数お持ちの方、土地の形状・位置によっては何回か立ち会いに出ていただくこととなりますが、ご理解ご協力をお願いいたします。

なお当日、登記名義人（土地所有者）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。

★委任状について

①登記名義人以外の方が立ち会う場合は、同居する家族の方であっても委任状が必要になります。

【例①】登記名義人が都合により立ち会えない場合で、妻や子が代理で立ち会う場合は、登記名義人の委任状が必要となります。

②登記名義人が死亡している場合で、一人しかいない相続人が立ち会う場合は、委任状は必要ありません。相続人が複数いる場合は、全員で立ち会っていただくか、代表者の方が立ち会う場合は、他の相続人全員の委任状が必要となります。

【例②】登記名義人が死亡、妻、長男、長女がいる場合で、長男が代表で立ち会う場合は、妻と長女の委任状が必要となります。

○成果の閲覧・確認

地籍細部測量が終わりますと、地籍図案（測量図面）と地籍簿案の閲覧を行い、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・合筆等が希望どおり測量されているか確認していただくとともに、一筆ごとの面積が測定されます。

閲覧が終わりますと、一筆地調査の結果とともに地籍簿に整理され、測量した図面は地籍図として完成します。



なお、地籍簿の面積については、調査前の登記簿面積と調査後の面積は、必ずといっていいほど増減します。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、訂正は認められないこととなります。

以前測量した時と境界が全く同じだったとしても、過去の測量技術、面積測定技術との誤差は必ずです。皆様が隣接の土地所有者と立ち会いのうえで決めた杭を基準にして測量していますのでご了承ください。

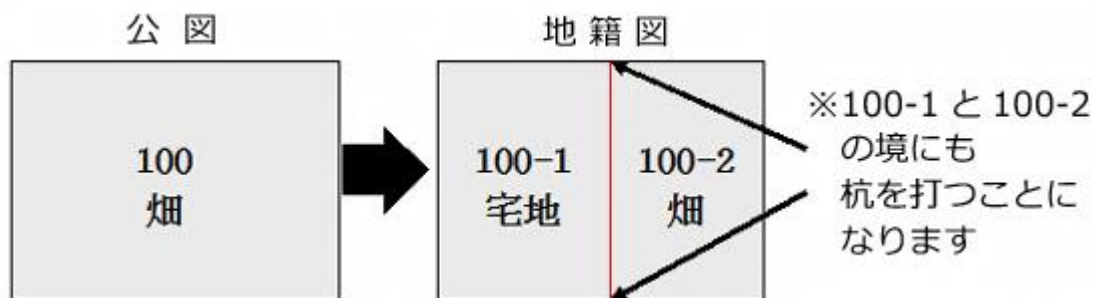
4. 地籍調査で行える登記手続き

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。

①分筆(分割)

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることで所有者の同意が必要です。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場合



②合筆(合併)

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、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の設定が無いこと、または設定が同一であること



③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の地目変更は、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。）

④地番変更

地番（枝番）が、一イ、一ロ等の数字以外の記号で表示されている場合は、一 1、一 2 等の数字に変更します。

⑤地積更正

今回の地籍調査による実測面積と、登記面積が相違している場合は、登記の地積を修正します。以前測量したときと境界が同じ場合でも、過去の測量技術、面積測定技術との誤差は必ずです。登記面積の増減は必ずといっていいほど起こることとなり、よって実測面積の訂正は、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は認められないこととなります。

皆様が隣接する地権者と立ち会いのうえで決めていただいた杭を測量した結果ですので、ご了承承願います。

《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替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替えて欲しい」という要望にもお答えできません。司法書士にご相談ください。

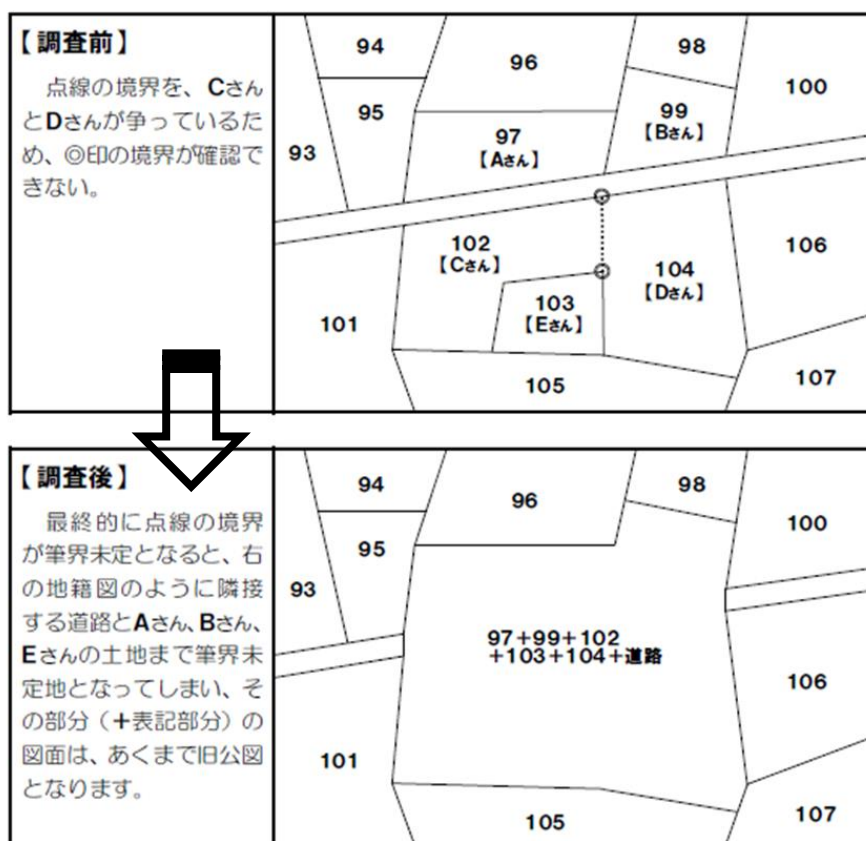
▲抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

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

5. 不立会い及び境界が確認できない場合（筆界未定）

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。



※「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くなる

など、事実上動かさ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。

地籍調査では、「筆界未定」の土地が何筆あるのか調査するのも事業の目的の一つであり、調査結果としての実績であると言われています。しかし、その結果困るのはその土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆様なのです。このようなことにならないよう隣同士よく話し合って筆

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。

6. お願い事項

- ★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。
- ★立会日はもとより、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に許可無く立ち入らせていただきますが、主旨をご理解いただきご協力をお願いします。
- ★この調査の期間中に、土地の移動等の登記をされたい方、また、された方は、お手数ですが必ず地籍調査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は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。

7. 地籍調査Q & A

Q 1 地籍調査にかかる期間は？

A 1 米子市では、2ヶ年で調査を完了するのを基本としております。

Q 2 地籍調査事業説明会には、必ず出席しなければいけないの？

A 2 地籍調査事業説明会は、地籍調査を開始するにあたり土地所有者の皆様に詳しく事業の説明をするために開催されるものです。この説明会には必ずしも出席していただく必要はありませんが、地籍調査を進めていくうえで、土地所有者の皆様のご理解とご協力が最も重要であるので、できる限り出席をお願いします。

Q 3 地籍調査にかかる費用は？

A 3 米子市が実施主体となって調査を行いますので、土地所有者の調査にかかる費用の負担はありません。

Q 4 登記簿の面積と調査後の面積が変わってしまった場合、調整してもらえるの？

A 4 境界の確定については、あくまでも土地所有者同士で決定していただき、確認した境界にて測量を行います。その結果が登記簿面積と異なっても、面積の調整は行いません。つまり、土地の境界は隣接者同士の同意により決定します。調査後の面積と現在の登記簿の面積に差があっても、登記簿の面積に合わせて境界の位置を調整することはありません。

Q 5 自分の土地は調査区域に入っていないが立会いの通知がきたが？

A 5 今回の調査区域とした土地に隣接している土地の所有者も隣接者として立会いをお願いします。

- Q 6 土地の境界がわからないので、市で境界を確定してもらえないの？
- A 6 地籍調査はあくまでも隣接しあう土地の境界を確認し調査を行うもので、第三者の市が民地境界を決定することはできません。よって地権者同士で十分協議され境界を決めておいてください。
- Q 7 立会い等により境界が定まらない場合は、どうなるの？
- A 7 境界が確認しない場合は、筆界未定となります。
地籍調査では、境界を明らかにすることがもっとも重要なことです。もし、これが出来ませんと調査も測量も出来ず、地籍図も作成できません。
隣接地との境界が、どうしても決まらないときは『筆界未定地』という扱いになり、事業完了後、所有者の間で境界を決定し、自分たちの費用で測量し、法務局に地図と地積の修正を申請することになり、大変な手間と経費がかかることとなります。
また、『筆界未定地』は、土地の分筆や合筆、抵当権設定や土地売買などができなくなります。この調査の趣旨を十分ご理解のうえ、境界は必ず決めていただくことが必要です。
- Q 8 境界が決まらない場合、後で関係者が測量・登記等の費用を実費で負担するとのことだが費用はどのくらいかかるか？また、費用は誰が払うのか？
- A 8 当事者間で費用を負担することとなります。費用は案件にもよりますが、数十万円はかかります。
- Q 9 赤線(里道)、青線(水路)は現地に復元するのか？
- A 9 境界杭が公図に表示されていれば現地にて境界を確認します。また、道路や水路は事前に調査し仮杭等を設置しておき、その後、一筆地調査の立会いのときに隣接関係者に境界の確認をお願いします。
- Q 10 赤線、青線を自分の屋敷の一部として一体で利用している地権者もいるかと思うが、どのように対応するのか。
- A 10 現状の状況に関係なく、公図に基づき境界を確認させていきます。確認した境界が建物等の構造物にかかっている場合でも早急に撤去を求めることはありません。
- Q 11 閲覧には、必ず行かなければいけないの？
- A 11 閲覧は、測量結果や地籍調査結果に誤り等がないかを確認していただく重要なものです。また、測量成果や地籍調査の結果をお渡ししますので大切に保管してください。閲覧には必ず来ていただくようお願いします。
- Q 12 地籍調査で土地の名義を変更してもらいたいのですが？
- A 12 地籍調査では、所有権移転等の名義を変えることはできません。(土地売買や相続、贈与等による名義の変更はできません。)

Q13 合筆や分筆ができると聞きましたが？

A13 分合筆については、いくつか条件がありますが、調査の結果すべての条件を満たしており、そのような処理をするに相当であると判断できる場合は、希望により分合筆の処理ができます。

Q14 登記の手続きは、自分でしなければいけないの？

A14 地籍調査で作成した地籍図及び地籍簿を法務局へ送付することで、地図や登記簿が改められます。個人で登記申請をしていただく必要はありません。

Q15 調査の結果面積が少なくなったら、固定資産税は遡って返還できるか？

A15 調査の後が正しい面積となり課税されます。逆に面積が増えた場合も遡って税を徴収することもできません。面積が少なくなっても固定資産税は遡って返還されません。

(よくあるご質問)

立会いについて

Q16 立会いには、必ず行かなければいけないの？

A16 土地の境界の確認については、各自土地所有者同士で確認していただきます。立会いには必ず来ていただくようお願いします。

Q17 立会いにかかる所要時間はどのくらいですか。

A17 立会いは隣り合う土地所有者どうして境界を確認していただきますので、事前の話し合い・確認ができていれば、ほんの数分で終わります。

Q18 立会いに必要な物はありますか。

A18 立会い終了後に調査票にご署名・捺印をいただきますので、印鑑(認印は○。シャチハタ等は×)をお願いします。その他、現地の図面等、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場合もありますのでお持ちください。

Q19 都合が悪くどうしても立会いに行けない場合、どうすればいいの？

A19 どうしても立会いに行けない場合には、代理人の方に立会いをしていただくようお願いします。(注：代理人の場合は、委任状を提出ください。)

Q20 委任状は家族の者が立ち会う場合も必要か？

A20 地権者本人以外は代理人となりますので委任状が必要です。

Q21 土地所有者は既に死亡しているが。

A21 相続人の立会い・確認をお願いいたします。また、相続人が複数おられる場合は、原則全員の立会いが必要となります。

Q22 立会い当日、雨や雪でも立会いを実施しますか。

A22 原則実施します。ただし、荒天の場合(警報等が発令)は立会いを中止する場合があります。説明会の受付時に連絡先等をお聞きしますので、中止や延期する場合は連絡させていただきます。

Q23 道路のセットバック(道路幅を確保するため、個人の土地が道路となっている箇所)及び角地の隅切りについての境界確認はどのようにされますか。

A23 あくまで、公図に基づき、登記上の筆ごとの境界を確認させていただきます。また、セットバックや隅切り部分については、道路敷とみなされ、固定資産税が減免される場合がありますので、ご自身でご確認ください。

※地籍調査についてのご不明な点は、下記までお気軽にお問い合わせください。

米子市役所 経済部農林水産振興局地籍調査課

TEL 0859-56-3144 FAX 0859-56-5201

〒689 - 3492 鳥取県米子市淀江町西原 1129-1