

# 地籍調査について

## 1. 地籍調査とは

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。みなさんにも固有の「戸籍」があるように、土地についても「地籍」という情報があり、様々な場面で活用されています。「地籍」の情報として、**所有者、地番、地目及び地積（面積）**があり、「地籍調査」とは、一筆ごとの土地についての**「地籍」及び「境界」**を調査することです。

我が国では、土地に関する記録は法務局において管理されていますが、備え付けられている地図（公図）は、ほとんどが明治時代に作られた地図などを基にしたものです。そのため、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、公図はおおよそその土地の位置や形状等を示す情報として存在するのみです。また、登記簿に記載された土地の面積も、正確とは言い切れないのが実情です。地籍調査を行えば、その成果を基に**登記簿の面積や地目が修正**され、現況にあった**地図（公図）が新しく備え付けられます**。

## 2. 地籍調査が行われた理由

歴史を振り返ると、地租改正など時代の流れとともに様々な土地に関する調査が行われてきましたが、第2次世界大戦によって疲弊した日本の国土を再建しようとしたときに、その前提となる国土に関する基礎資料が整備されていませんでした。そのため、まずは国土の実態を正確に把握しようということで国土調査（地籍調査）が始まりました。

地籍調査前 公図（旧土地台帳附属地図）



地籍調査後 地籍図



### 3. 地籍調査はこんなときに役立ちます

地籍調査が行われた地域では、境界や面積など、土地の表題に関する登記の情報が正確なものに改められます。また、その成果の活用により、土地の境界を現地に復元することが可能となります。その結果、土地境界をめぐる紛争を未然に防止できるばかりではなく、土地取引の円滑化や土地資産の保全を図ることができます。

#### ◆土地のトラブル防止に役立ちます

土地の境界等が不明確であると、様々なトラブルが発生しがちです。地籍調査をしていると、次のようなトラブルの発生を未然に防止することに役立ちます。



①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



②塀を作り替えようとしたら隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



③相続を受けた土地の正確な位置がわからなかった。

#### ◆土地取引の円滑化に役立ちます

正確な土地の情報が登記簿に反映されるので、土地の分筆や合筆が容易になり、土地取引が円滑に進むことになります。



### ◆街づくりに役立ちます

地籍調査の成果を基礎データとして利用することで、きめ細やかな街づくり計画の立案可能となります。



### ◆公共事業の円滑化に役立ちます

公共事業を実施する場合、事前調査や測量、立会など多大な事務が簡素化されるため、事業が円滑に進み、事業期間の短縮や事業費の削減を図ることができます。



### ◆災害復旧に役立ちます

震災などの災害が発生し、元の土地の境界がわからなくなった場合も、個々の土地が座標値として表示されているため、迅速かつ正確な復旧ができます。



### ◆課税の公平性に役立ちます

固定資産税は、原則として登記簿に記載されている地積（面積）に基づいて課税されています。正確な土地の情報が登記簿に反映されるので、公平な課税が行われます。



## 4. 地籍調査の進め方

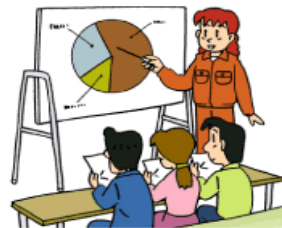
### ① 地籍調査の実施計画の作成

本市にて、関係機関との連絡や調整を行い、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画を作ります。



### ② 調査実施地域の住民の方への地元説明会の開催

地籍調査を行う地域の住民の方々に公民館等に集まっていただき、地籍調査の内容やその必要性、調査の日程、作業実施者等について説明会を実施します。本市では、説明会の実施に加えて、案内送付の際に、事業説明のリーフレットを同封しております。



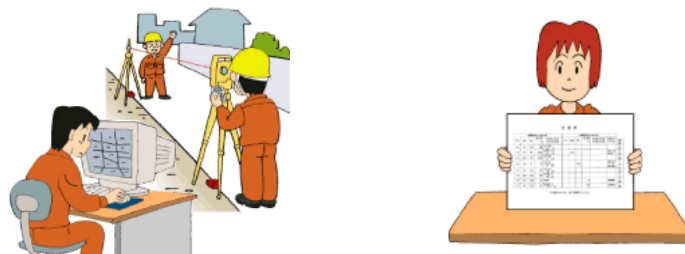
### ③ 土地の境界確認（一筆地調査）

一筆ごとの土地について、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意のうえで土地の境界を確認していただきます。また、法務局にある地図（公図）等を基に作成した資料を参考に、自分の土地の範囲を確認していただくとともに、土地の所有者、地番、地目（土地利用の現況）等も合わせて調査します。



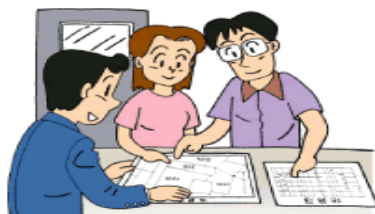
#### ④ 地籍図、地籍簿の作成

測量の基礎となる図根点(基準点)を設置し、各筆の土地の境界の測量を行います。その結果を基に正確な地図(地籍図)及び簿冊(地籍簿)を作成します。



#### ⑤ 地籍調査の結果を確認(閲覧)

作成された地籍図と地籍簿は、土地所有者の方に閲覧していただき、確認を行います。通常、閲覧は市役所で20日間実施しています。万が一、調査の結果に誤り等があった場合には申し出ることができ、必要に応じて修正を行います。ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。



#### ⑥ 国・県の認証手続き、法務局への送付

閲覧完了後に、地籍調査の結果について愛媛県と国の認証を受けます。認証された後に、地籍調査の成果である地籍図と地籍簿の写しが法務局に送付されます。

法務局では、地籍簿を基に登記簿を修正し、それまで法務局に備え付けられていた地図(公図)に代えて、地籍図が正式な地図(不動産登記法第14条地図)として備え付けられます。

以後、法務局では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。





## 5. その他

### ◆基準点の設置・測量

土地の測量を行う際に測量機器を据え付ける点であり、主に道路や水路などに標識を設置します。なお、作業の都合上個人所有地にも設置する場合がございますので、御協力よろしくお願いいたします。

設置する標識



真鍮製の標識



金属鋲



プラスチック杭

### ◆境界点の復元測量

既に土地家屋調査士等により測量され、法務局（法務局）に測量図が保管されている土地につきましては、境界点の復元が可能な場合、立会日までに復元測量を行います。

※対象となる地権者の方には、個別に御案内させていただきますが、復元測量については天候及び作業の状況等の関係で日程を事前にお伝えすることができません。また、作業の際には皆様の土地へ立ち入ることもございますので、御不在時でも作業をさせていただくこととなりますが、円滑な地籍調査事業の実施のため御協力のほどよろしくお願いいたします。

### ◆境界標の設置

一筆地調査において土地所有者、隣接地所有者により境界を御確認いただいた境界に境界標を設置します。この標は将来にわたって各筆の土地の境界(筆界／ひっかい)を示す大切な杭となりますので、抜いたり動かしたりしないでください。



### ◆地籍調査についてよくある御質問

7ページ～12ページを御覧ください。

## ～地籍調査についてよくある御質問～

### ◆目次

- Q1 立会日はいつごろ決定するのですか？
- Q2 一筆地調査で現地立会を行うため事前に準備することはありますか？
- Q3 立会に行けない場合はどうすればよいのでしょうか？
- Q4 平日は仕事があるので、土日等の休日に立会日を設定できないのでしょうか？
- Q5 境界確認の立会日に都合がつかず、代理の者もおりません。どうすればよいのでしょうか？
- Q6 所有者が亡くなっている土地（又は自分の知らない土地）の立会案内が届いたが？
- Q7 近々売買の予定があるが、立会はどうしたらよいのでしょうか？
- Q8 地籍調査でできること、できないことを教えてください。
- Q9 境界はどのようにして決めるのですか。また、隣接の地権者から一方的に境界を主張された場合はどうなりますか？
- Q10 以前から土地の境界でもめています。地籍調査で解決してもらえるのでしょうか？
- Q11 調査地については親から相続したが、場所も知らず、境界等もよくわかりません。市に全て任せるので境界を決めてもらえないのでしょうか？
- Q12 境界の確認をしなかった場合はどうなるのでしょうか？
- Q13 地籍調査終了後に、「筆界未定」地の境界を確定することができた場合、追加調査をしてもらえますか？
- Q14 地籍調査において個人負担はあるのですか？
- Q15 すでに所有地の測量を行っていますが、改めて測量が必要なののでしょうか？
- Q16 測量後、登記面積はどうなるのでしょうか？また、固定資産税への影響はあるのでしょうか？
- Q17 公図と現況があわないのだが。
- Q18 法務局で登記事項証明書の取得と登記手続ができなくなったのだが。

**Q1 立会日はいつごろ決定するのですか？**

A1 遅くとも、立会日の2週間前までには御案内をさせていただく予定です。  
案内文書に立会日時や集合場所等を記載しておりますが、指定の立会日時では都合が悪いということであれば次の「Q3」、「Q4」及び「Q5」を御参照ください。

**Q2 一筆地調査で現地立会を行うため事前に準備することはありますか？**

A2 土地の境界について御家族やお手持ちの資料等で確認をしておいてください。  
また、可能であれば事前に隣接の土地所有者と境界を確認していただいたり、境界点付近の草刈り等をしていただくと、立会当日の確認作業が円滑に進みますので、御協力をお願いします。

**Q3 立会に行けない場合はどうすればよいでしょうか？**

A3 本来、土地所有者の方に境界を確認していただくこととなりますが、どうしても都合がつかない場合には、境界の確認ができる身内の方や知人の方を代理人として選任※していただいても構いません。それも不可能な場合は、立会日時の変更や筆界案を作成して書類等で御確認をいただくといった対応も可能ですので、遠慮なく御相談ください。

※代理人を選任される場合は、「地籍調査代理人選定届」を提出していただくことになります。提出は立会日当日でも構いません。

**Q4 平日は仕事があるので、土日等の休日に立会日を設定できないでしょうか？**

A4 恐れ入りますが、業務の都合上、原則として平日で予定を組みます。そのため、まずは、代理人を選任していただくか筆界案書類での確認を御検討ください。それも不可能な場合は、遠慮なく御相談ください。

**Q5 境界確認の立会日に都合がつかず、代理の者もおりません。どうすればよいでしょうか？**

A5 立会日時の変更や筆界案書類での御確認を御検討ください。

**Q6 所有者が亡くなっている土地（又は自分の知らない土地）の立会案内が届いたが？**

A6 土地所有者（登記名義人）が既に亡くなっている場合には、相続権のある方全員に御案内をしています。場合によっては世代を重ねて相続権が広範囲に及んでいるために権利意識がない方もおられますが、立会は相続人全員に御参加いただくことが原則です。ただし、代理人の選任又は相続人代表者の申出※をしていただくことで、代表者のみでの立会も可能です。

※相続人代表者の申出をされる場合は、「相続人代表申出書」を提出していただくことになります。申出書が必要な場合はこちらからお送りさせていただきますので遠慮なくお問合せください。提出は立会日当日でも構いません。



**Q7 近々売買の予定があるが、立会はどうしたらよいのでしょうか？**

A7 立会日時点で所有者が変わっていれば、新しい所有者の方に立会を行っていただくようになります。そのため、土地の所有権等に異動がある場合は速やかに御連絡をお願いいたします。

**Q8 地籍調査でできること、できないことを教えてください。**

A8

1. できること

一定の要件を満たせば、地籍調査時に土地の現況に合わせて以下のようなことが可能です。

(1) 分筆（分割）： 一筆の土地を二筆以上に分けること。

将来に相続、売買する目的のための分筆はできません。土地の一部が別の地目になっているか、管理上はっきりとした区分けをされている必要があります。

また、土地の一部に地役権が設定されている場合にも分筆はできません。

(2) 合筆（合併）： 隣接する二筆以上の土地を一筆に合併すること。

原則として、地目が異なる場合や、所有権以外の権利が設定されている場合の合筆はできません。ただし、抵当権、先取特権、質権に関するもので、その登記と登記原因、日付、登記の目的、受付番号が同一であれば合筆することができます。

(3) 地 目 変 更： 登記地目を現況地目へ変更すること。

農地の場合は、農業委員会の認定が必要となります。

(4) 地 積 更 正： 登記地積を今回の測量結果に変更すること。

(5) 住 所 の 訂 正： 登記名義人の住所を訂正すること。

(6) 氏 名 の 訂 正： 登記名義人の氏名を訂正すること（権利に関する変更は除く。）。

2. できないこと

(1) 所有権移転登記【相続、交換、売買など】

(2) 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

(3) 里道・水路の廃止：公図にある里道（赤線）、水路（青線）は官地（国有地等）のため、たとえ現況で存在していなくても用途廃止や払下げの手続きをしない限り、これらをなくすことはできません。現存していない場合は、畝順帳（せじゅんちょう）※や本市及び土地改良区等の確認により位置や幅員を決定することになります。

**※畝順帳**：明治時代、地租改正の際に作成された土地台帳のこと。一筆ごとの地番、小字、地目、面積、所有者、隣接する里道・水路の長さや幅が記載されています。

**Q9 境界はどのようにして決めるのですか。また、隣接の地権者から一方的に境界を主張された場合はどうなりますか？**

A9 法務局の公図などの資料を基に、現地で土地の所有者と隣接者等の関係者の総意によって境界点の確認をしております。どなたかの単独意見だけで境界が確定することはありません。そのため、関係者間の意見がまとまらない場合や関係者が立会に応じない場合にはやむを得ず「**筆界未定**」として調査を終了する場合があります。

もし、「**筆界未定**」で調査を終了した場合、図面には境界線が入らず土地を特定することができなくなります。その結果、所有権移転の登記申請はできますが、分筆・合筆・地積更正・地目変更登記ができないなど不利益が生じる場合があります。

詳しくは、13ページを御覧ください。

**Q10 以前から土地の境界でもめています。地籍調査で解決してもらえるのでしょうか？**

A10 地籍調査事業は、隣接する土地所有者等の関係者で確認した土地の境界ごとに測量を行い地籍簿や地籍図を作成し、法務局の土地登記簿や公図を現況に合わせて正確に更新するものです。

地籍調査事業完了後は、土地のトラブル防止に役立ちますが、現に紛争している問題については当事者間で御対応いただくものであり、地籍調査では解決できません。

**Q11 調査地については親から相続したが、場所も知らず、境界等もよくわかりません。市に全て任せるので境界を決めてもらえないでしょうか？**

A11 地籍調査事業では、市や国が土地の境界を決めるわけではありません。そのため、必ず土地所有者や隣接地所有者等の関係者に境界確認をしていただく必要があります。

なお、調査地に関して御不明な点がございましたら遠慮なくお問合せください。

**Q12 境界の確認をしなかった場合はどうなるのでしょうか？**

A12 土地の境界が決められませんので、「**筆界未定**」となります。

立会に欠席すると所有地だけでなく、隣接する土地も境界が決まらなくなり、将来不利益が生じる可能性がありますので、立会は必ず出席してください。

**Q13 地籍調査終了後に、「筆界未定」地の境界を確定することができた場合、追加調査をしてもらえますか？**

A13 地籍調査終了後に、「**筆界未定**」となった土地の境界が決まっても、市で追加調査することはできません。土地家屋調査士などに境界確認・測量・登記等

の手続きを依頼して御対応いただくことになり、費用は当事者個人の御負担となります。

**Q14 地籍調査において個人負担はあるのですか？**

A14 地籍調査事業に要する費用は、原則として国、県、市が負担します。ただし、土地所有者の方の立会や閲覧に係る交通費などは個人負担となりますので、御了承ください。

**Q15 すでに所有地の測量を行っていますが、改めて測量が必要なのでしょうか？**

A15 近年作成した測量図（座標値）が法務局に登録されていれば、事前に境界点の復元を行い、立会日に境界点を確認した上で、測量を行います。地籍調査で行う測量については、個別の土地を任意の基準点で測量したものとは異なり、地籍調査用に設置した新たな基準点から一定範囲について測量を行うため、災害等によって土地の境界や基準点がわからなくなった場合でも正確に復元することが可能となります。

また、地籍調査によって作成される地図が法務局備付けの地図となります。そのため、近年に測量をされた土地についても調査は必要ですので、御協力をお願いいたします。

**Q16 測量後、登記地積（面積）はどうなるのでしょうか？また、固定資産税への影響はあるのでしょうか？**

A16 今回の調査結果として地積（面積）や地目等に異動があれば、最終的には登記簿に反映されます。登記簿に反映された後、固定資産税の課税情報も更新されます。課税情報の更新基準日は1月1日です。登記等に反映された日が1月2日以降であれば、課税情報の更新は翌年度からとなり新たな内容で課税されることになります。税額が大きく増減する場合もございますので、十分に御留意ください。

**Q17 公図と現況があわないのだが。**

A17 公図は明治時代の技術では正確な測量が難しかったこと、また徴税の参考資料として作成されたという背景もあり、現況とは一致しないことがあります。

ただし、公図の他に土地の位置や形状を示す公的な資料がない地域では、土地の大まかな位置や形状を明らかにできる点で資料価値があるため、現在も利用されています。公図と現況がずれていても、単に公図が土地の区画（筆界）を明確にするための資料として十分な精度や正確性を持っていないということが明らかになっただけであり、土地の所有権や筆界には影響ありません。今回の地籍調査によって、現況に沿った新しい地図が作成され、その成果は法務局に送られ公図も更新されることになります。

**Q18 法務局で登記事項証明書の取得と登記手続きができなくなったのだが。**

A18 本市が該当地区の地籍調査成果を法務局に送付すると、送付の1か月後から登記完了までの手続中（その時の法務局の作業進捗状況にもよりますが、概ね4か月間）は、登記事項証明書（登記簿）の取得及び所有権移転等の登記申請手続きができなくなります。

なお、送付の際には、あらかじめ愛媛県宅地建物取引業協会に連絡をしておりますが、土地取引や融資手続等の御予定がある場合は、十分に御注意ください。

# 筆界未定（ひっかいみでい）について

## ◆「筆界未定」とは...

地籍調査で境界などが確認できないことです。

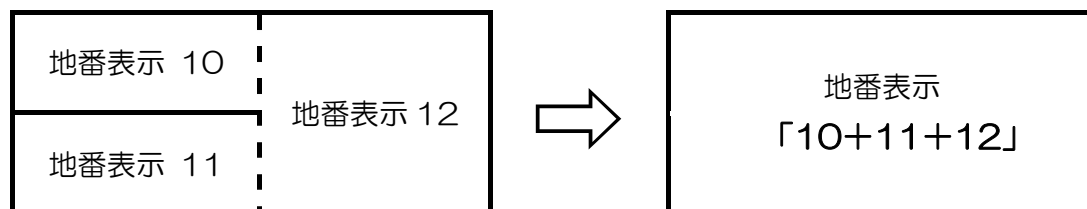
地籍調査の期間内に、隣接する土地所有者の主張が食い違い境界を確認できなかった場合や、土地所有者などの立会いが得られなかった場合などには、やむを得ず「筆界未定」として調査を終了します。

「筆界未定」は関係する土地のみでなく、隣接するすべての土地を「筆界未定」として処理することになります。そして、地籍調査の結果として、地籍図では次のとおり複数の筆を一筆地として表示し、登記簿には「国調筆界未定」と記載され、調査前の登記内容が残されます。

＜境界確定した土地の地籍図＞

＜筆界未定の土地の地籍図＞

※下図点線部分の境界が確認できない場合



## ◆「筆界未定」が及ぼす影響

「筆界未定」になると、地籍調査では土地の測量が行えず、正確な土地情報を登記できません。そのため、次のような「不利益」が懸念されることになります。

- ①相続や売買などで土地を分筆したくても、分筆登記ができません。
- ②土地を合筆したくても、合筆登記ができません。
- ③地目変更や地積更正の登記ができません。
- ④土地を売買する場合や抵当権などの設定をする場合、相手方に「筆界未定」となった理由を説明し、承諾を得る必要があります。
- ⑤農地の場合、農地転用ができなくなる可能性があります。
- ⑥宅地の場合は建築確認や融資が受けられないことがあります。
- ⑦地籍調査終了後に筆界未定地の境界が決まっても、測量や登記手続きは個人負担となり、多額の費用がかかることになります。



## ◆「筆界未定」も地籍調査事業の成果の一つです

調査期間終了までに、境界などが確認できた場合は、市で測量を行い正確な情報で登記に反映されます。やむを得ず、「筆界未定」として市の調査を終えた場合は、登記反映後に先に挙げた影響が懸念されることになりますが、「筆界未定」も地籍調査の成果になりますので、御理解をお願いします。