

ち せき
始まり
ます **地籍調査**

～あなたと目指す地域づくり～



南房総市 建設環境部 建設課

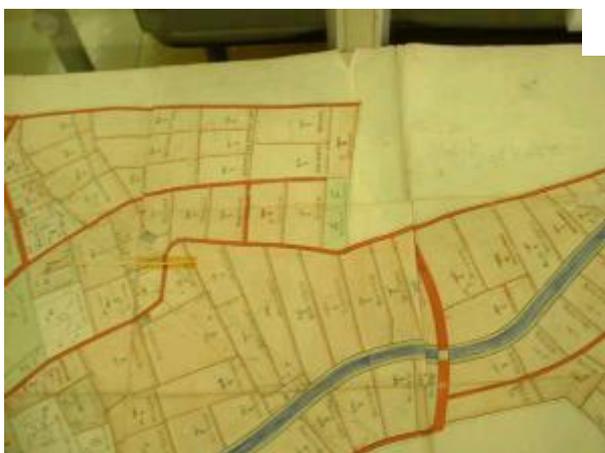
目次

1. 地籍調査とは？	1
2. 調査の目的は？	2
3. 地籍調査のメリット	2
① 土地権利関係の明確化により境界紛争のトラブル防止ができます	2
② 土地取引において円滑化が図られます	2
③ 固定資産税の適正化が図られます	3
④ 公共事業の計画・設計・用地買収の円滑化が図られます	3
⑤ 災害復旧作業の円滑化が図られます	3
4. 地籍調査の進め方	4
(1) 境界の確認をします(長狭物調査)	4
(2) 境界の確認をします(一筆地調査)	5
(3) 確認していただいた境界の測量をします(地籍測量)	5
(4) 地籍図・地籍簿の作成、閲覧	6
(5) 成果の確認及び写しの送付	6
5. 筆界未定	7
① 筆界未定とは？	7
② 境界を確認できない理由は？	7
③ なぜ筆界未定の処理をするの？	7
④ 調査で筆界未定として登記されるとどうなるの？	7
⑤ 筆界未定にはどんなデメリットがあるの？	8
6. 今回の調査で行える手続き	8
① 合筆	8
② 分筆	9
③ 地目変更(農地は農業委員会の許可が必要です)	9
④ 地番変更(漢字・合併・イロハ地番など)	9
⑤ 住所変更	9
7. 今回の調査でできないこと	9
① 所有権の移転等	9
② 抵当権等の権利の抹消	10
8. その他①～⑨	10～12

1. 地籍調査とは？

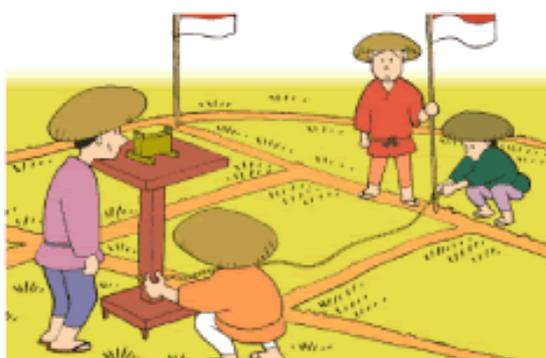
人には、その生い立ちを記録した『戸籍』があるように、土地にも権利関係を記録した『地籍』があります。

地籍の記録は、『登記簿』と『図面(公図)』で構成され、法務局(登記所)に備え付けられておりますが、

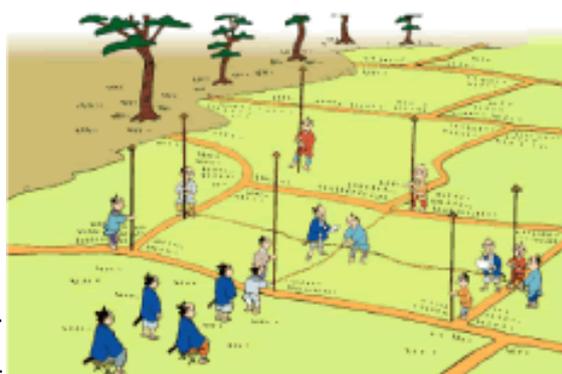


その内容は明治6年の地租改正に伴って作成された『土地台帳』と『絵図(字限図等)』を補正しながら使用されてきました。

当時の測量技術は、今と比べると非常に低く、長い年月が経過した現在でも、図面は修正されていません。



←目盛が書いてある縄での測量



十字法→
不規則な田畑でも長方形に見立て
十字に荒縄を張って測定する方法

2. 調査の目的は？



昨今の社会情勢の中で、土地に関する貴重な情報である土地登記簿や公図の内容が、明治時代の精度の低い測量成果では様々な問題があり、土地の権利保護を図るためにも、正確な土地の面積や公図の整備が急務です。

土地に関する実態を的確に把握し、地域整備や保全を進めるとともに、貴重な財産である土地の正しい位置、境界、地番、地目、面積をはっきりさせるため、国土調査(地籍調査)を進めます。

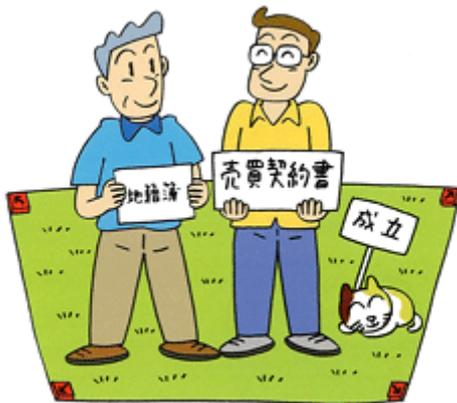
3. 地籍調査のメリット

- ① **土地権利関係の明確化により境界紛争のトラブル防止ができます。**

地籍調査実施後は、土地の地番、地目、面積、境界等が確定し、登記簿に記載されるため、トラブル防止に役立ちます。



- ② **土地取引において円滑化が図られます。**



土地情報が登記簿に記載されるため、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となります。

③ 固定資産税の適正化が図られます。

高い精度の土地情報を得ることにより、登記簿面積と実測面積の誤差が是正され、適性かつ公平な課税が行われます。



④ 公共事業の計画・設計・用地買収の円滑化が図られます。



公共事業を実施するにあたり、用地測量や境界立会いなどの事務事業が簡素化されることで、事業期間の短縮がなされ、事業費の削減を図ることができます。

⑤ 災害復旧作業の円滑化が図られます。

地籍調査終了後、地籍図を世界測地系の座標データとして保管するため、震災などの自然災害が発生し、土地の位置や形状が不明になった場合においても、迅速かつ正確に境界などを復元することができます。



4. 地籍調査の進め方

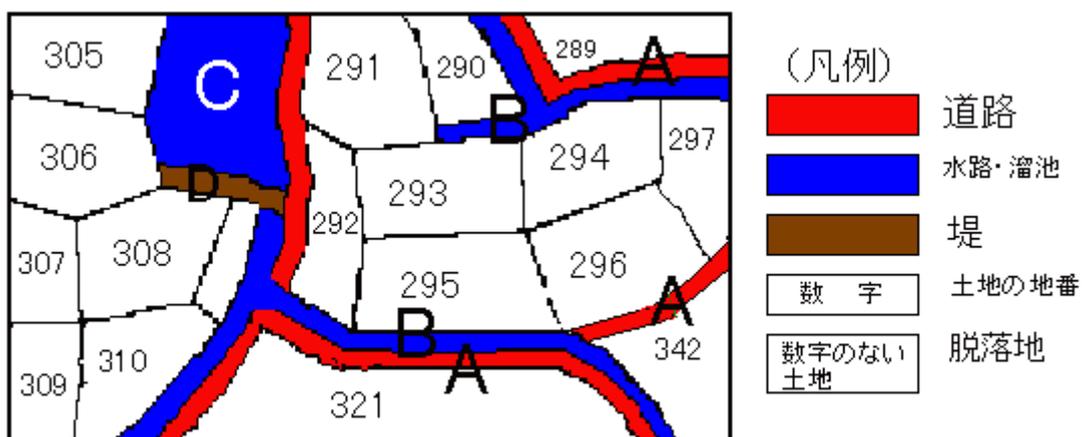
(1) 境界の確認をします。(長狭物調査)



道路、水路、鉄道線路等から調査を始めます。

※長狭物とは…

地籍調査独自の用語で、道路、河川、鉄道線路等の細くて長い敷地を持つものを長狭物(ちょうきょうぶつ)と言います。



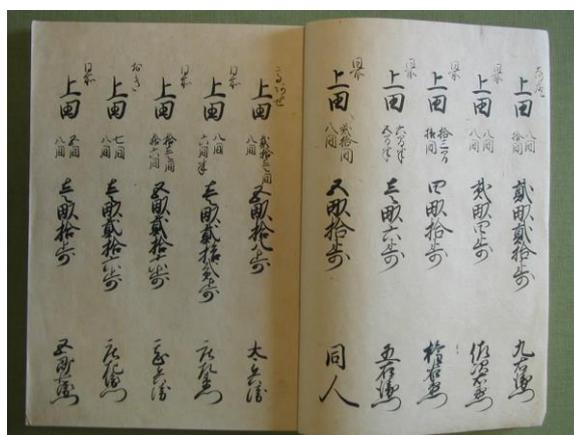
(2) 境界の確認をします。(一筆地調査)



一筆ごとの土地について公図などの資料を参考に、関係者立会いのもと、所有者、地番、面積、地目、境界等を確認します。



※ 一筆地とは…享保検地(1726年)の際に作られた検地帳(年貢を納めさせるための基本となった帳簿)に土地の所在、(字名、地番)、土地の等級(上中下)、面積、所有者が一筆(一行)で記載されていたので、1個の土地を『一筆』と呼ぶようになりました。



(3) 確認していただいた境界の測量をします。(地籍測量)



図根点(座標値を求めるための基準点)を設置し、一筆ごとの筆界点(座標値で表示)を測量し、一筆ごとの土地面積(座標値)を計算します。

測量した座標値は、緯度・経度によって表されます。緯度・経度は地球上のどこにその土地があるのかを測るためのものさしの目盛です。

(4) 地籍図・地籍簿の作成、閲覧

一筆地調査をもとに地籍図・地籍簿を作成し、土地所有者などが閲覧します。もし、間違いがあった場合は、訂正の申出が必要となります。



(5) 成果の認証及び写しの送付

地籍調査の成果を県知事に提出し、認証を受けた後、公告します。その後、成果の写しを法務局(登記所)へ送付し、登記簿の修正及び地籍図の備え付けをします。



地籍図		地籍簿	
宗地番号	宗地名称	宗地番号	宗地名称
01-01	田	01-01	田
01-02	田	01-02	田
01-03	田	01-03	田
01-04	田	01-04	田
01-05	田	01-05	田
01-06	田	01-06	田
01-07	田	01-07	田
01-08	田	01-08	田
01-09	田	01-09	田
01-10	田	01-10	田
01-11	田	01-11	田
01-12	田	01-12	田
01-13	田	01-13	田
01-14	田	01-14	田
01-15	田	01-15	田
01-16	田	01-16	田
01-17	田	01-17	田
01-18	田	01-18	田
01-19	田	01-19	田
01-20	田	01-20	田

5. 筆界未定

① 筆界未定とは？

筆界未定地(ひっかいみでいち)とは、「地籍調査」が行われた際に、境界(筆界)を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地を言います。

例えば、1番の土地、2番の土地、3番の土地が筆界未定の場合には、地籍図には<1+2+3>と記載されるだけで、境界線は表示されません。

21	22	23	24	25
20	7	8	9	10
19	6	1+2+3		11
18	5	4		12
17	16	15	14	13



② 境界を確認できない理由は？

筆界について所有者間に紛争があったり、現地で調査を行った際に、土地所有者に立会ってもらえない場合等があります(他にも様々な理由があります)。

③ なぜ筆界未定の処理をするの？

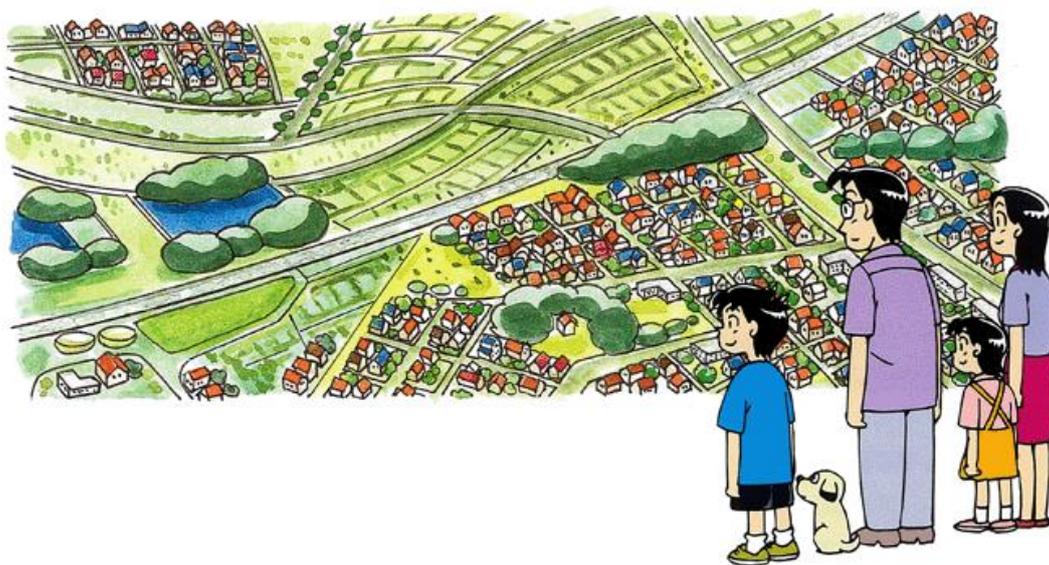
もし、全ての境界が決定するまで地籍調査を終了できないとしたら、地籍調査そのものが進まなくなってしまう。そのような事態を避けるために筆界未定の処理が定められました。

④ 地籍調査で筆界未定として登記されるとどうなるの？

地籍図には境界線が引かれず、面積も測定されませんので、以前の登記簿面積のまま筆界未定として登記されます。

⑤ 筆界未定にはどんなデメリットがあるの？

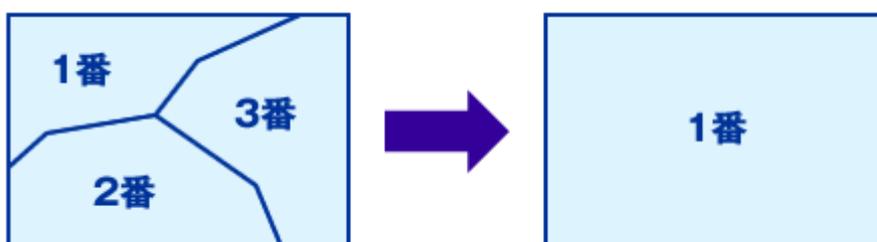
- 土地を売ったり、抵当権を設定しようとしても相手方の了承が必要。
- 農地の場合、農地転用ができない。
- 分筆、合筆、地目変更ができない。
- 担保にならない(評価が下がってしまう)。
- 測量、登記申請などに関わることを個人で負担していただくこととなります。(筆界未定の場所は、後日境界が決まっても、行政が再度測量することはありません。)
- 子どもや孫の世代にトラブルを招く可能性を残したまま相続しなければいけなくなります。



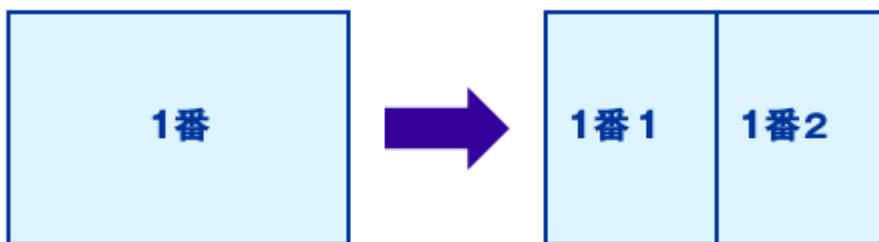
6. 今回の調査で行える手続き

(手続きをご希望される方は、係員に申し出てください。)

① 合筆 (条件にあった場合)



② 分筆（条件にあった場合）



③ 地目変更（農地は農業委員会の許可が必要です。）



※ 農地の地目変更等は
農業委員会にご相談
ください。

④ 地番変更（漢字・合併・イロハ地番など）

- 市×町△10番地甲 ⇒ ○市×町△10番地1
- 市×町△1番地2番地合併 ⇒ ○市×町△1番地
- 市×町△30番地イ ⇒ ○市×町△30番地1

⑤ 住所変更

登記簿と住所が違う場合には、
変更ができますので、立会いの際
にご相談ください。



7. 今回の調査でできないこと

- ① 所有権の移転等
 - ・ 何代か前の先祖の名義を、自分の名義に書き換えてほしい。
 - ・ 以前に隣の家と土地を交換したが、登記していないので書き換えてほしい。

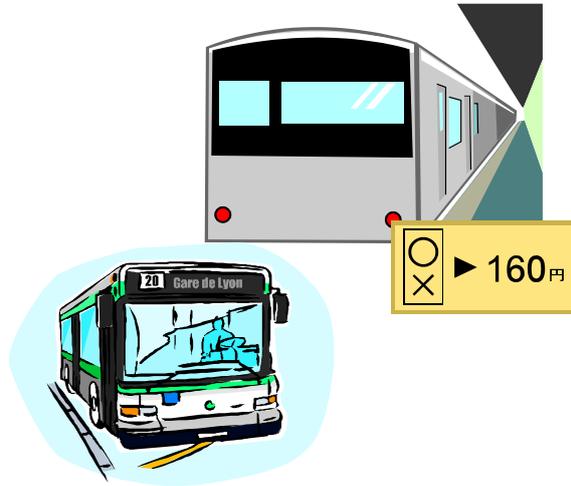
② 抵当権等の権利の抹消

- 返済が終了しているのに、抵当権を解除してほしい。

8. その他

- ① 費用については、原則負担はありませんが、立会いの際の交通費等は、自己負担となります。

また、自己の資料収集等に要した経費も個人負担となります。



- ② 当日、ご本人が立会えない場合は、権限のある方に委任してください。

委任状

代理人
住 所
氏 名

年 月 日 生

私は上記のものを代理人と定め、次の権利を委任します。

1. _____ に関すること
(委任事項を記入してください)

年 月 日

本 人
住 所
氏 名

印



- ③ 現地調査では進行の都合上、お待ちいただくことがあります。

- ④ 現地調査は、雨天(小雨)でも行います。ただし、大雨の場合や、小雨時でも山林や河川等危険を伴う場合は、延期することもありますので、ご了承ください。



- ⑤(地籍調査)では、プラスチック等の永久杭を打ちます。



- ⑥ 境界の下刈りについて

境界が山林や原野などで、見通しが悪いところは、調査及び測量に支障をきたしますので、調査前までに見通しがきくように刈り払い(幅約1m)をしてください。



- ⑦ 立会い時の服装について

立会いは、必ずしも平地で整備されている土地とは限りません。怪我防止のため、服装等にご注意ください。

頭には帽子や頭巾など、上は長袖、下は長ズボン、手には手袋や軍手、足元は運動靴や長靴をお勧めします。

服や靴が汚れる場合がありますので、汚れてもいい服装でお越しください。



⑧ その他不明な点は、
下記へお問い合わせください。

南房総市建設環境部建設課
国土調査係

〒299-2492

南房総市富浦町青木28番地

南房総市役所 別館2 二階

電話 0470-33-1102

Fax 0470-20-4597

e-mail

kokucho@city.minamiboso.lg.jp



土地の境界に“永久杭”を打ちましょう。



杭を残して、悔いを残さず

私のために
杭を打ってね♪

