

ち せき ちよう さ
地 籍 調 査



三田市
財産管理課

目次

地籍調査とは？	- 2 -
地籍調査は誰がやるの？	- 2 -
地籍調査が行われていないと.....	- 3 -
地籍調査をしていけば.....	- 4 -
地籍調査の進め方	- 5 -
地籍調査の作業手順.....	- 6 -
境界杭〈筆界点〉の設置について.....	- 8 -
境界を確認することの重要性について.....	- 9 -
地籍調査でできること・できないこと.....	- 10 -

地籍調査とは？

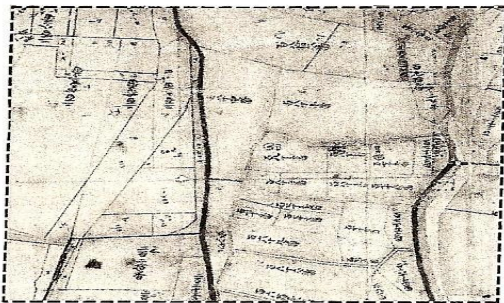
人に関する記録を「戸籍」というように、土地に関する記録は「地籍」と呼ばれ、一筆ごとの土地に関する地目、地番、面積、所有者等の記録です。

地籍調査は、一筆ごとの土地について、所在、地番、地目、所有者等を調査・確認し、その土地の境界の位置を所有者立会いのもと確認し、その境界の位置を精密に測量し、地球上のどこにあるかを経緯度に関連付け、その結果を「^{ちせきず}地籍図」と「^{ちせきぼ}地籍簿」にとりまとめます。

作成された地籍図及び地籍簿の写しを登記所（法務局）へ送付すると、登記所において地籍簿を基に登記簿が書き改められるとともに、地籍図が不動産登記法第14条の地図に更新されます。

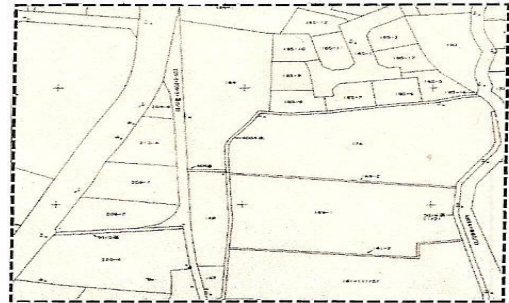
それらの成果は、個人や公的機関を問わず土地に関する行為の基礎データとしての利用が見込まれ、今後、それらがもたらす効果に大きな期待が寄せられています。

旧土地台帳付属図（^{あざかぎりず/しげんず}字限図）の例
（地籍調査前）



明治初期の地租改正の際に作成された図面
（登記所に備え付けられている地図等の約半分を占めます。）

地籍図の例
（地籍調査後）



地籍調査を実施した地域の図面
（公図に代わり、14条地図として新たに登記所に備え付けられます。）



登記簿（地籍調査により改められます。）

表題部（土地の表示）		調製	平成5年6月24日	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	三田市〇〇〇字×××		余白		
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付[登記の日付]		
1 2 3 番 4	雑種地	2 6 8	1 2 3 番 1 から分筆 〔昭和 4 0 年 5 月 1 日〕		
余白	余白	余白	昭和 6 3 年 法務省令 第 3 7 号 第 2 条 附 則 第 2 条 第 2 項 の 規 定 による移記 平成 5 年 6 月 2 4 日		
余白	宅 地	2 6 5 : 5 5	国土調査による成果 〔平成 2 4 年 2 月 1 5 日〕		

地籍調査は誰がやるの？

地籍調査は、国土調査法に基づき市が実施します。関係する皆様には、費用の負担はありません。地籍調査を推進するため、境界確認や事業に対するご理解とご協力をお願いします。

地籍調査が行われていないと……

土地取引が円滑にできない

土地を売買する際、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿面積と実測面積が異なっていたりすると、トラブルの原因となる場合があります、土地取引が円滑にできないことがあります。



相続した土地がわからない

相続を受けた土地の正確な位置や境界線がよくわからない、公図と現地が整合しない場合などには、隣接者との境界争いや係争になることがあります。



公共事業が円滑に進まない

道路や河川などの公共事業を実施する際、現地と登記が一致していない場合には、計画、用地買収などに時間を要し、事業が円滑に進まないことがあります。



災害復旧に時間がかかる

地震、土砂崩れ、水害などの災害により、元の土地の境界がわからない場合、境界確認や権利調整に時間を要し、なかなか復旧工事に着手できないことがあります。



地籍調査をしていけば……

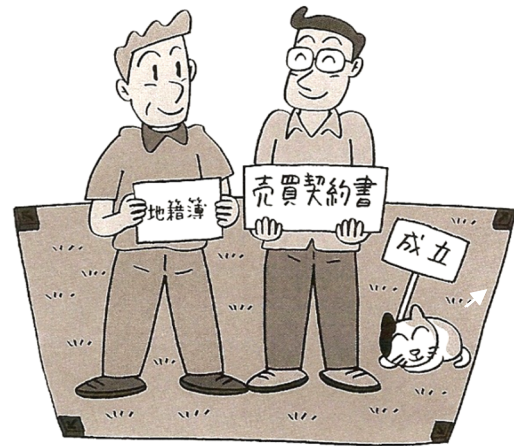


災害時の早期復旧に役立ちます

地震、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、地籍調査が行われていると、個々の土地境界が世界測地系の座標値で表示されているので、元の位置へ容易に復元することが可能となり、迅速かつ正確に復旧作業を進めることができます。

土地トラブルの防止、土地取引や利活用の円滑化に役立ちます

地籍調査を実施すると、土地の境界線が明確となり、境界紛争などのトラブル防止に役立ちます。また、正確な土地の状況が把握できるため、土地取引の円滑化や利活用の推進にもつながります。



まちづくりや質の高い行政サービスの提供に役立ちます



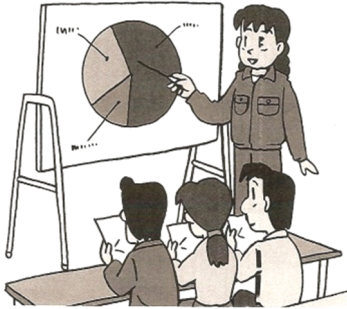
地籍調査のデータを利用することにより、道路、公園などの各種計画図の作成が容易となり、住民の皆様にもわかりやすいきめ細かな計画立案が可能となります。

ジーアイエス
GIS（地図情報システム）サービスの基盤情報となり、官民境界協定や公有地管理など、質の高い住民サービスの提供が可能となるとともに、行政の省力化や効率化にもつながります。

地籍調査の進め方

① 説明会の開催

調査に先立ち、関係住民へ調査の方法、調査の日程や時間帯等を説明します。



② 一筆地調査

一筆ごとの土地について、公図などの資料に基づき、隣接する土地所有者等に立会いを求め、境界、地番、地目、所有者の住所・氏名などを調査します。



③ 筆界点の測量

調査区域内全ての土地に対し正確な測量を行い、地球の緯度経度と関係付けた復元性のある座標値を与え、その結果に基づいて地籍図と地籍簿を作成します。



⑥ 成果の活用

調査成果は、土地の売買、土地トラブルの防止、災害復旧などへの利用が見込まれ、また、各種行政運営などの基礎資料として活用されます。

④ 成果の閲覧・確認

一筆地調査、地籍測量により作成した地籍簿と地籍図の案を閲覧（20日間）にかけ、誤りなどを訂正する機会を設けます。



⑤ 法務局への送付

法務局では、登記記録が書き改められ、地籍図が公図として備え付けられます。



地籍調査の作業手順

地籍調査は、1 調査区（市が認定した調査対象区域）に対し、一筆地調査から法務局送付までの工程を、複数年かけて作業を進めて行きます。

1. 事業計画・準備

- ① 法務局の登記簿謄本及び字限図（公図）を基に、対象区域内の土地について、所在、地番、地目、所有者情報などを調査し、一筆地調査用の調査図素図を作成します。
- ② 調査対象区域内の自治会関係者を対象として、事業の啓発活動を行います。
- ③ 地籍調査推進委員（地元の土地情報精通者）を選出し推進委員会を開催します。実施団体の市と所有者との間に立ち、公平な立場で調整や助言を行います。

2. 一筆地調査（現地調査）

- ④ 土地所有者や関係者を対象とした、事業説明会を開催します。
- ⑤ 一筆地調査に先行して、官民境界線を確認します。（県、市道・水路・里道など）
- ⑥ 民地間の筆界を確認し、合意を得た境界線に境界杭を設置します。
 - ・ 現地調査は、土地の地番配列順序に従って調査を行う方法で実施します。（所有者が立ち会えない場合は、必ず委任状による代理人の立会いをお願いします。）
 - ・ 一筆地ごとに、その所有者と隣接所有者とが、現地立会いのもと筆界を確認し、境界標を設置します。また、地番ごとに地目などの利用状況を調査します。
 - ・ 境界紛争などにより筆界確認が得られない場合は、やむを得ず「**筆界未定**」の処理を行います。このとき地籍図には境界線を記載することができません。（後日、登記簿の表題部を変更する必要がある場合は、自己負担となります。）
調査で筆界が確認できるよう、事前に所有者間で協議のうえ現地調査にお越しく
ださい。
 - ・ 調査完了後「**筆界未定地**」の法務局での取扱いは、筆界未定部分を自らの力で隣接者とともに明らかにし、地図訂正した後でなければ、土地の分筆や地積更正や抵当権設定が受理されません。（道路や水路などの官民境界協定費用も自己負担。）
つまり、自力で筆界を確定させた後、自費での測量や自己責任で登記申請を行う
こととなり、多額の費用負担や手間が生じると推測されます。

3. 現地の一筆地測量

- ⑦ 一筆地調査後、関係者間で確認又は設置した境界杭を委託測量業者が測量します。
 - ・ 測量が完了すれば、各筆界点には復元可能な世界測地系座標値が与えられます。また、境界杭などをむやみに抜いたり移動させたりすると、刑法 262 条の 2（境界損壊罪）が適用され処罰の対象となります。

4. 地籍（面積）測定

- ⑧ 測量成果に基づき、一地番地ごとに辺長や面積を計算します。(測量業者に委託)

5. 地籍図及び地籍簿(案)の作成

- ⑨ 一筆地調査並びに地籍測量(面積)の結果に基づき、地籍図(案)と地籍簿(案)を作成します。

6. 閲 覧

- ⑩ 関係する皆様を対象に、作成した地籍図(案)、地籍簿(案)を閲覧に供します。閲覧の実施は、所有者ごとに通知されるとともに、地元集会所などで20日間実施します。閲覧内容に同意する場合は、名寄帳に署名押印します。不同意の場合は、誤り訂正の申し出を行うことができ、再調査後本人宛に訂正の可否について通知します。
(閲覧は、所有者が財産権を主張できる最後の機会です。必ず閲覧ください。)

7. 認 証

- ⑪ 地籍簿と地籍図を県へ送付(認証請求)し、国土調査法に基づき国の承認を受けます。

8. 法務局へ送付

地籍図は、不動産登記法第14条1項地図として指定を受け、従前の字限図が閉鎖されるとともに、地籍簿に基づき土地登記簿(表示部)の記載事項が修正されます。

地籍担当からのお願い

事業の実施工程は、原則として調査開始から法務局送付までの工程を複数年で実施する計画です。認証が得られ次第、成果を法務局へ送付します。しかし、官民境界協定や公図混乱などの原因で工程が遅延した場合には、さらに年月を要する場合があります。

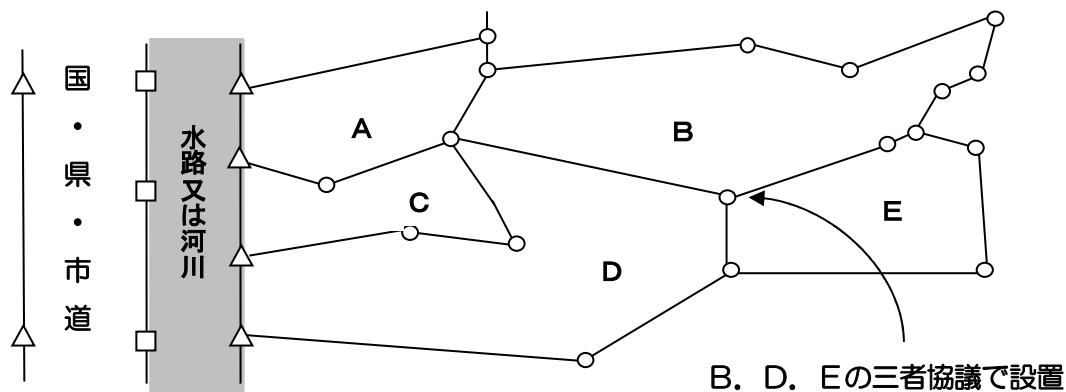
市は、事業の成果の精度を高めるため、筆界未定の解消と新たな発生防止を目指して取り組んでいます。

調査に対して、ご理解とご協力をお願いします。

境界杭〈筆界点〉の設置について

1. 境界杭は、一筆地測量（面積確定）の基礎となります。関係者相互で確認した後は、原則として打ち替えることはできません。正確な設置をお願いします。
2. 境界杭を新たに設置する場合は、隣接所有者との立会いと確認が必要です。
3. 境界杭が設置できない場合は、仮想境界点（計算上の仮杭）や境界鉾などを設置します。
4. 正確な地積測量図があっても、**境界杭が亡失している場合は、原則として所有者責任で復元してください。**（一筆地調査時に、市が概ねの位置を復元することは可能です。）

一般的な境界確認方法について



○印の境界杭は、各所有者が隣接所有者とよく話し合って設置してください。

官地と民地との境界確認

△印の境界杭は、隣接地所有者、市又は県の管理者、関係者（区長、水利代表など）が協議し、合意に達した位置に設置します。

□印の境界杭は、市並びに県の管理者と関係者（区長、水利代表など）が協議し、合意に達した位置に設置します。

関係する皆様へのお願い

- ① 境界杭が確認できるよう、障害物を事前に除去しておいてください。一筆地測量時には、境界杭間の見通しを確保することが必要です。
- ② 境界線が容易に確認できるよう、必要に応じて草刈などをお願いします。
- ③ 一筆地調査を円滑に進めるため、境界杭がない場合には以前の所有者や地元の古老、関係者などから事情聴取を行い、収集した資料や情報を調査の当日ご持参ください。

境界を確認することの重要性について

- 新しい分譲地や区画整理事業実施地であれば、境界に問題のあることはほとんどないと思われます。しかし、明治時代等の境界が今日まで存続している場合、凹凸した境界線を利用し易いよう双方が協議により変更してしまうと、本来の「公図」(公法上の^{ひっかい}筆界)と現状の画地形状が異なっている場合があります。
(例えば、公図では折れ曲がっている所が、現状では直線になっている、など……)
- 公図に表示された境界を「筆界」(原始筆界)と呼びます。公図と現地の形状が違うような土地については、当初からの公図に不備があった場合、あるいは、折れ曲がった境界を修正し使用している間に現在の境界線となったと考えられます。
筆界線は登記を経ず移動させてしまうと、当事者間で利用している間は問題ないが、公図の形状と違った境界が存在することとなり、それらは「所有権界、占有界」と呼ばれ、放置しておくとも将来トラブルの原因となります。
筆界は話し合いにより移動させることはできません。
地籍調査とは、調査計画区域内全ての所有者に立会いを求め、「公法上の筆界」を現地において確認する事業です。
(理想としては、筆界と所有権界が同じであるべきですが、上記のようなケースでは筆界と所有権界が異なっている場合があります。)
- 「筆界」と「所有権界」が異なる場合、越境部分の所有権を得るには、登記申請が必要です。そのためには、分割(地籍調査で可能)のうえ、相互に突出部分を交換又は贈与などにより**所有権を移転(地籍調査では所有権の移転は不可)**する必要があります。一つの地番に整理するには、調査後、自費により合筆登記することとなります。
- 何事もない平時には、筆界と所有権界の不一致問題はさほど表面化することはありませんが、土地売買や測量などのため、隣接地との境界確認の必要が生じた場合には、筆界と所有権界とのズレ問題が表面化し、トラブル発生の原因となります。
- こうした問題は、何事もない平時から将来お互いに解決しておかなければならない問題と認識いただき、地籍調査を契機として現地立会いまでに、双方の話し合いにより円満に解決しておくことが望ましいと思われます。

地籍調査で最も重要なことは、土地所有者の協力を得た「筆界の確認」作業です。
地籍調査を成功させるため、必ず現地立会いをお願いします。

地籍調査でできること・できないこと

土地の分筆（一地番の土地を複数の地番に分割すること）

- 一筆の土地が複数の目的で利用され、管理上明確に地形、地物（畦畔・水路・塀など）で区切られている場合、所有者の同意を得て分筆することができます。
- 所有権以外の権利に関する登記がある場合でも分筆することができます。
- ただし、その一部に地役権が設定されていると分筆することができません。

土地の合筆（複数地番の土地を1つの地番に合併すること）

- 次の条件を満たす場合、土地を合筆することができます。
 - ・ 隣接する土地（数筆でも）で、所有権、小字名^{こあざ}が同じであること。
 - ・ 合筆する筆間が、公図上の里道^{りどう}（赤線）又は、水路（青線）で分断されていないこと。
 - ・ 抵当権、その他の権利設定が無いこと。抵当権が有る筆と無い筆の合筆はできません。例外として、抵当権設定がされていても、それらの担保権の登記と登記原因・日付・登記の目的及び受付番号が同一であるものは合筆することができます。
- 仮登記、仮差押のある場合は、各筆が同じ内容でも合筆できません。
- 小字が同一の隣接地で、相互の筆界が確認できない場合、又はそれらの面積が著しく狭小な場合などは、所有者の同意を得て合筆することができます。

地目変更（土地の利用状況により23種に分類）

- 登記と現況地目が違う場合、現地の利用状況に応じた地目に変更することができます。
- △ 農地から農地以外への変更などは、農業委員会へ照会し、協議を行いますので地籍調査では変更できない場合があります。（農地を農地以外に転用する場合、市街化調整区域は「農地法第4条申請・許可」、市街化区域内は「農地転用の届出」などが必要です。）

所有権移転（権利に関する登記）

- 所有権などの権利（交換・売買・生前贈与・相続登記など）に関する事項については、地籍調査で対処することはできません。
- 婚姻等による所有者の氏名変更、所有者の住所変更はできます。

法定外公共物（里道、水路）の調査

- 公図に表示された里道^{りどう}や水路は、例え機能が廃止され現況確認ができない場合でも、用途廃止と払下げ手続きを経なければ自己所有とすることはできません。位置や規模が確認できない場合でも、近隣の既協定の事例を参考に調査し調査図上に表示します。公図に表示されている法定外公共物の存在が、拒否されると「筆界未定」となります。

法定外公共物（里道・水路等）の払下げは、有償（時価評価額）です。また、所有権移転登記費用や登録免許税、不動産取得税などの公課は原因者負担となります。

地籍調査後の登記簿全部事項証明書に記載内容見本

兵庫県三田市〇〇〇123-4

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成5年6月24日	不動産番号	1234567891011
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	三田市〇〇〇字×××			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付[登記の日付]	
123番4	雑種地	268		123番1から分筆 〔昭和40年5月1日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号第2条附則第2条第2項の規定による移記 平成5年6月24日	
余白	宅地	265 55		国土調査による成果 〔平成24年2月15日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成10年5月20日 第△△△△号	原因 平成9年12月20日相続 所有者 兵庫県三田市〇〇〇123番地4 三輪太郎

相続・売買・贈与・交換等

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成11年7月1日 第▽▽▽▽号	原因 平成11年7月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金〇〇〇万円 利息 年____% 損害金 年____% 債務者 兵庫県三田市〇〇〇123番地4 三輪太郎 当権者 兵庫県〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇銀行
2	1番抵当権抹消	平成20年1月9日 第□□□□号	原因 平成20年1月____日弁済

根抵当権・地上権質権・賃借権等

抵当権等が抹消され抵当権等が抹消されると文字列の下側にされます

(注意) 融資の返済完了にも関わらず、抵当権抹消登記が漏れている場合あり

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

神戸地方法務局三田出張所

登記官

〇 〇 〇 〇 〇

印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 A02024 (3/1) 〇/〇