

地籍調査のしおり



島原市役所ホームページで公開中
<http://www.city.shimabara.lg.jp/>

島 原 市

目 次

1 地籍調査	ページ
(1) 地籍調査とは？	1
(2) 地籍調査の必要性とは？	1
(3) 地籍調査が役立つとき	2
(4) 地籍調査の流れ	4
 2 皆様へのお願い	
(1) 測量杭(測量基準杭)・筆界杭(境界杭)の保全	6
(2) 境界確認の際の立会い	7
(3) 土地の立入り等の承諾	7
(4) 地籍調査の結果の確認(閲覧)	8
(5) その他	8
 3 土地の登記(地籍調査でできること)	
(1) 分筆(分割):一筆の土地を二筆以上に分けること	9
(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	9
(3) 地目変更:登記簿と現地の地目が異なる場合	11
(4) 地番変更:同じ地番がある場合や地番(枝番)が数字以外の場合	11
(5) 地積更生:測量の結果、面積が異なる場合	12
(6) 住所の訂正:住所が異なる場合	12
(7) 氏名の訂正:氏名に誤りがある場合	12
※ 地籍調査でできないこと	12
 4 様式の記入例	
委任状の記入例	13
(共有地代表者・財産管理人・相続人代表者)届出書の記入例	14
委任状の別紙	15

1 地籍調査

(1) 地籍調査とは？

人に関する記録としては「戸籍」があるように、土地に関する記録を「地籍」といいます。地籍とは、一筆ごとの土地に関する所有者・地番・地目・地積(面積)・筆界等の記録のことをいいます。

地籍調査とは、土地の基本調査で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(面積)に関する測量を行い、その結果をもとに地籍図及び簿冊(地籍簿)を作成し、地籍(土地の戸籍)を明確にする調査です。

地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は、その写しが登記所に送付され、登記所において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条第1項地図として備え付けられます。

(2) 地籍調査の必要性とは？

土地に関する記録として広く利用されてきた登記所備え付けの地図(公図)の一部は、明治初期の地租改正事業により地租(税金)徴収を主目的に作成された地図をもとにしたもので、土地の境界や形状などが現実と違う場合があります、また、登記簿に記載された土地の面積も正確でない場合もあるのが実態です。

このような状況を改善して、正確な土地の記録(地籍)や近代的測量による現地復元能力のある地図を整備するために地籍調査が必要です。



字図の例(地籍調査前)



地籍図の例(地籍調査後)

(3) 地籍調査が役立つとき

1) 土地のトラブル防止に役立ちます

土地の境界などが不明確であると、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を未然に防ぐことができます。

- 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 塀をつく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分からなかった。

2) 土地取引の円滑化に役立ちます

地籍調査をしていないと、土地売買をする場合に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなどの問題が生じることがあります。

地籍調査をしていると、正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記の信頼性が向上するとともに、安心して土地取引ができるようになります。

3) 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、細やかな“まちづくり計画”の立案が可能となります。

4) 公共事業の円滑化に役立ちます

道路、下水道の整備を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を要することがあります。

地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。

5) 災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害などの災害が発生した場合、元の土地の境界がわからず復旧に時間がかかることが考えられます。

地籍調査が完了していると、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、万一の災害の後でも、迅速な復旧ができます。

6) 課税の適正化に役立ちます

地籍調査未実施の地域においては、固定資産税などが、必ずしも実態を正確に反映しているとはいえない土地登記簿や公図に基づいて課税されている場合があります。地籍調査を実施すると、面積が正確に測量されるため、課税の適正化に役立ちます。

(4) 地籍調査の流れ

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約3年間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。

市では事業の精度を高めるため、**筆界未定の解消**に向け精力的に取り組んでまいります。調査中ご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

1年目

① 地籍調査の実施計画をつくります



② 住民への地元説明会を行います



調査着手年度に説明会を実施しますのでぜひご参加ください。

③ 筆界の確認をします(一筆地調査)ます

境界確認の際の立会は大変重要です
立会の日時はあらかじめご案内します。



④ 確認していただいた境界の測量をし (地籍測量)



- 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、「**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うます。(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。)
- 調査完了後「**筆界未定地**」の法務局における取扱いは、筆界未定部分を自らの力で明らかにした後でなければ、**登記申請**(分筆・地積更正)が**受理されません**。

2年目

⑤地籍簿、地籍図をつくります



⑥地籍調査の結果を確認していただきます

(閲覧:期間 20日間)



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、必要に応じて修正が行われます。(面積が確定してから境界を変更する場合、測量費用は個人負担となりますので、地籍図及び地籍簿のご確認をお願いします。)

3年目

⑦地籍調査の成果を登記所へ送付します



注意事項

法務局の登記簿は書き換えられますが、皆様の登記権利証書は書き換えられません。しかし登記権利書はそのまま有効ですので大切に保管してください。

2 皆様へのお願い

(1) 測量杭(測量基準杭)・筆界杭(境界杭)の保全

＊測量杭(測量基準杭)

金属標、金属鋲、プラスチック杭

測量の基準となるものですので絶対動かさないで下さい。
(境界が不明になったとき復元するのに必要です。)



＊筆界杭(境界杭)

プラスチック杭や金属プレート

筆界杭は皆様の土地の境に打たれた杭で、皆様にとって大切な杭です。
永く保存されますようお願いいたします。
(地籍調査完了後の民有地の境界復元は個人負担となります。)



(2) 境界確認の際の立会い

あなたの土地(財産)を守る大切な立会いです。

立会いの通知は、事前に文書で通知(郵送)します。

必ず出席してください！

注 意

- ※ 立会いができないと。隣接者の方に迷惑をかけることになります。
やむなく、第三者に依頼される場合は、境界が良くわかる方に委任してください。
- ※ 立会いの際、用意していただくもの
 - ・ 委任状・代表者選任届(必要な方)
- ※ 登記関係について
 - ・ 土地の売買等の際登記をしていないものは、早めに所有権移転登記を行ってください。
 - ・ 合筆を希望される場合は、抵当権等が入っていると合筆できないことがあります。
 - ・ 立会い後から地籍調査の成果を登記所へ送付するまでの間に登記(名義等)に変更がある場合は連絡をお願いします。

(3) 土地の立入り等の承諾

- ・ この調査を実施するにあたり市職員、測量業者が土地に立入ることがありますので、よろしくお願いします。
(その際は身分証明書を携帯いたします。)

備考	SIMA003		整理番号
	安中第二地区	安中第一地区	作業地域
	調査・測量		作業種類
	平成25年7月20日		交付年月日 返納年月日
		の発行者 印	

	本人署名	昭和四十八年一月一日 生	島原測量株式会社
	島原 太郎	業務箇所 安中地区	

- ・ 測量の基準点設置等のため、雑木の刈払いや杭打ちを行う場合がありますのでご了承ください。

(4) 地籍調査の結果の確認(閲覧)

場所:市役所又は公民館等

期間:20日間

用意いただくもの:委任状等(代理の方)

※ 場所及び期間については事前にご案内します。

※ 委任状などの様式は市のホームページからもダウンロードできます。

(5) その他

・ 農業者年金加入者等の関係

農業者年金加入者及び受給者又は生前一括贈与の特例の該当者で、台帳は農地であるが現況は別の地目になっている場合、農業者年金の停止又は生前一括贈与の対象外となることがありますので注意してください。

詳しくは農業委員会にお尋ねください。

・ 現地に存在しない赤線(里道)や青線(水路)の取り扱い

字図上に赤線(里道)や青線(水路)が表示されていて現地にその形跡が存在せず、機能も果たしていない状態であっても、用途廃止等の手続きがされていない場合は、地籍図面上に赤線(幅員1.0^{メートル}以上)又は青線(幅員0.5^{メートル}以上)があるものとして事務処理いたします。

・ 土地の境界付近に草木や竹が生い茂っている場合

土地の境界付近に草木や竹が生い茂っていると調査の妨げとなりますので、お互い話し合いのうえ、境界を中心に見通せるように、刈払いをしていただくようお願いします。

・ 立会い後に土地の移動があった場合

立会い後、地籍調査の成果を登記所へ送付するまでの間に登記に変更がある場合は、地籍調査班へ連絡していただくようお願いします。

3 土地の登記(地籍調査でできること)

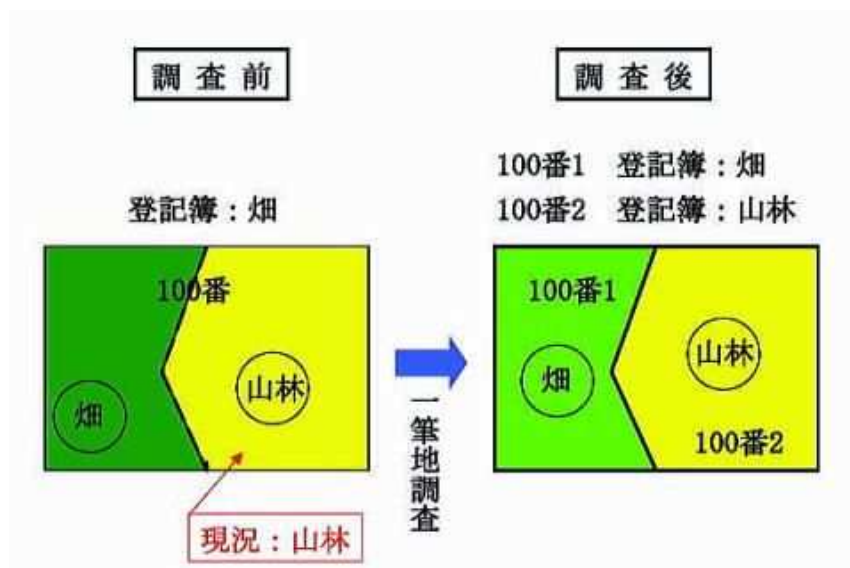
(1)分筆(分割)：一筆の土地を二筆以上に分けること

＜分筆があったものとして調査できる場合＞

- 1) 一筆の内に一部地目が異なっている場合
- 2) 一筆の内に溝・柵・塀等で区画されている場合
- 3) 一筆の内に利用または管理区分上、分割することが適当であると認められる場合
- 4) 上記のいずれかに該当し、土地所有者の同意が得られた場合

ただし、地役権・地上権の登記がある場合は分筆できない場合があります

(分筆可能な例)



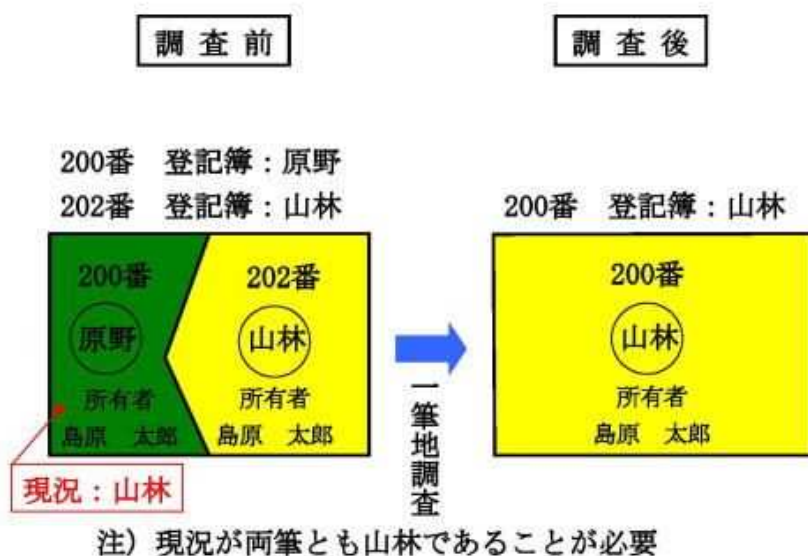
(2)合筆(合併)：隣接する二筆以上の土地を一筆に合併すること

＜合筆があったものとして調査できる場合＞

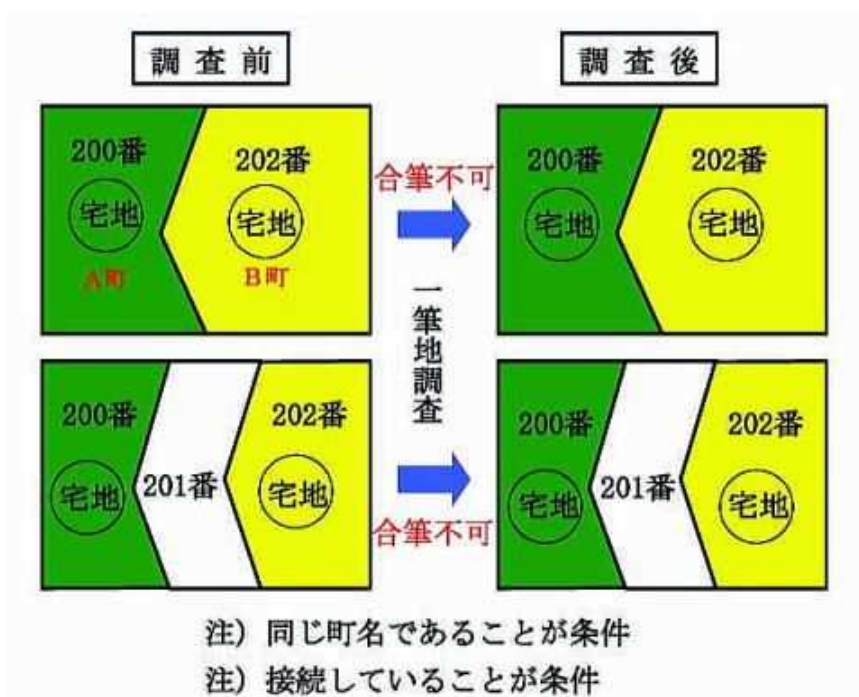
- 1) 土地の所有者及び地目が同一である
- 2) 同一の町区域内で土地が接続している
- 3) いずれの土地にも所有権の登記がされていること
- 4) 筆界が現地で確認できない場合、または面積が著しく狭小な場合

- 5) 上記のいずれにも該当し、土地所有者の同意が得られた場合
 (ただし、各種仮登記・仮処分等の登記がある場合を除きます。また先取得権・質権・抵当権がある場合は登記原因・日付・登記の目的・受付番号が同一の場合に限り、合筆ができます。)

(合筆可能な例)



(合筆不可の例)



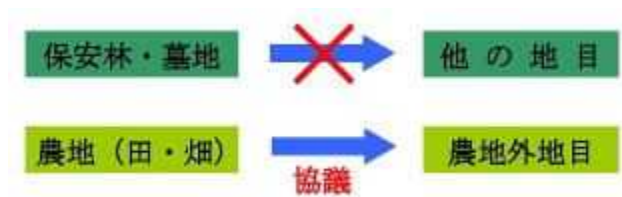
(3)地目変更：登記簿と現地の地目が異なる場合

地目は土地の現況、利用目的に重点をおき、土地全体としての主たる用途により決定し、登記簿上の地目と異なる場合には登記簿を修正します。

例えば、台帳(土地登記簿)の地目が「山林」であっても、現況は建物が建っている場合は、「宅地」となります。

ただし、登記地目が下記の場合で、現況が異なるときは、地目変更できないことがあります。

- 1) 保安林: 森林法による制限
- 2) 墓 地: 墓地埋葬等に関する法律による制限
- 3) 農 地: 農地法による制限 ⇒ 農業委員会に照会し、その回答により処理します。(現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：同じ地番がある場合や地番(枝番)が数字以外の場合

個々の土地について地番を変更する場合があります。

- 1) 同一の地番区域内で地番が重複している場合、誤りと認められる方の地番
- 2) 地番(枝番)が数字以外の記号で表示されている場合

例えば、「5番イ」、「6番第三」等の地番は「5番8」、「6番4」等に変更します。

(5)地積更正： 測量の結果、面積が異なる場合

実測面積と、登記面積が相違する場合は、登記面積の修正を行います。

以前に同じ境界点で測量をされた場合があっても、測量精度の差により、
登記面積の増減は必ずでできます。

(6)住所の訂正： 住所が異なる場合

所有者の住所が変更されている場合や、住所が誤って登記されている場合には住所の訂正を行います。

(7)氏名の訂正： 氏名に誤りがある場合

所有者氏名の訂正を行う場合。

- 1) 氏名が変更(改氏、改名、婚姻、離婚)されている場合
- 2) 氏名が誤って登記されている場合
例えば、島原 太郎 ⇒ 嶋原 太郎 などの場合

※ 地籍調査でできないこと

- ☆ **所有権移転登記**【相続、交換、売買など】はできません。
- ☆ 抵当権の解除等、**所有権以外の権利に関する登記**はできません。

4 様式の記入例

様式 13

委任状

記入例

(代理人)

署名をお願いします。

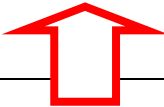
住所 島原市〇〇町〇〇〇番地

氏名 代理 太郎

TEL 0957-〇〇-〇〇〇〇

上記の者を代理人に定め、国土調査法に基づき島原市が実施する地籍調査事業に関する下記の権限を委任する。

記

土地の所在		備考
町名	地番	
〇〇町	〇〇〇番	
		
名寄台帳を確認してご記入をお願いします。		
筆数が多く、この表に記入出来ない場合は別紙にご記入下さい。		

※委任する事項にチェックし、委任しない事項は実線で抹消し押印してください。

- ☐ 現地立会の件
- ☐ 分割、合併、一部合併、地番変更について同意（承認）する件
- ☐ 閲覧に関する件
- ☐ 地籍調査事業に関する一切の件

該当する事項に丸印をお付けください。

平成 年 月 日

(土地所有者・相続人・共有者)

署名をお願いします。

住所 島原市〇〇町〇〇〇番地

氏名 所有者 次郎

TEL 0957-〇〇-〇〇〇〇

記入例

共有地代表者・
財産管理人・相続人代表者 届出書

該当する項目を○で囲んでください。

下記の土地について私は、
共有地代表者・
財産管理人・相続人代表者 として、国土調査法
に基づき島原市が実施する地籍調査における下記の権限を有することを報告し
ます。

記

土地の所在		備考
町名	地番	
〇〇〇町	〇〇〇〇番	
名寄台帳を確認してご記入をお願いします。		
筆数が多く、この表に記入出来ない場合は別紙にご記入ください。		

※権限を有する事項にチェックし、権限の範囲外事項は実線で抹消し押印してください。

- ↓
- ☐ 現地立会の件
 - ☐ 分割、合併、一部合併、滅失・不存在、地番変更について同意（承認）する件
 - ☐ 閲覧に関する件
 - ☐ 地籍調査事業に関する一切の件

ご署名された日をご記入ください。

平成 年 月 日

島原市長 様
該当する項目を○で囲んでください。

共有地代表者・
財産管理人・相続人代表者

署名をお願いします。

住 所 　　　　　　ご住所をお書きください。

氏 名 　　　　　　お名前をお書きください。

TEL 　　　　　　お電話番号をお書きください。

[illegible]

連絡先

〒855-8555 長崎県島原市上の町537番地

島原市役所 総務部
契約管財課 地籍調査班

TEL (0957) 63-1111

第3版 令和3年6月