

地籍調査について

はじめに

土地は、人が生活や生産活動を行うために最も重要なものです。

串間市では、国土調査法に基づき、皆様の大変な土地(財産)を守り、土地の実態を正確に把握し地籍の明確化を図ることを目的として『地籍調査事業』に取り組んでいます。地籍調査事業に皆様のご理解とご協力をお願いします。

1 どうして地籍調査(国土調査)をするの？

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(法務局)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が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たり間違った情報となっているものもあるようです。

そこで、地籍調査によって土地の物理的状況について現地調査をして、その結果に基づき公図や登記簿を修正していく作業となります。(公図修正主義)

地籍調査は、最新の測量技術を使った制度の高い「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。

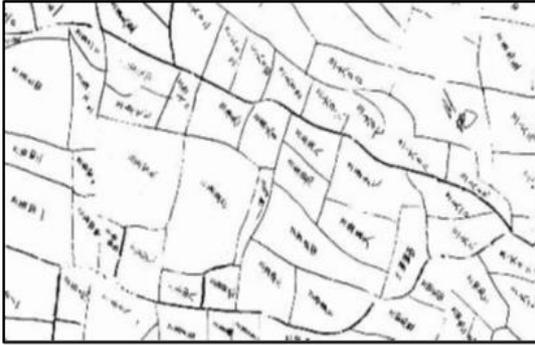
2 地籍調査をするとどうなるの？

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。

地籍調査前



明治中期までに作成された公図。所有者自身の局地的な測量成果で、経緯度との関連もなく、地図ではなく「地図に準ずる図面」とされるが、地図が地籍調査によって備え付けられるまでは、課税等公的な根拠資料となっている。

地番、地目、境界、
面積、所有者について調査

地籍調査後



3 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。

4 地籍調査の進め方(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) 地籍調査は次のような手順で進めてまいります

調査にあたっては皆様一人ひとりのご協力が必要です。

(**緑字の項目**が特に皆様にご協力いただく項目)

① 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、登記所の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、土地の境界に杭を打っていきます。

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。

皆様には立会に参加していただき、調査が円滑に進みますようご協力をお願いいたします。

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。

万一立ち会いに出席できない場合は、委任状の提出をお願いいたします。

② 地籍測量・地籍測定・地籍図、地籍簿案等作成

国土地理院が設置した基本三角点及び基準点を基にして、一筆地調査において確認された筆界杭の位置を、平面直角座標面上で求めるための測量です。それぞれの境界杭を測量するための基準となる、地籍図根三角点・地籍図根多角点を順次選点設置していきます。

測量作業のため敷地内に立ち入りします。状況によって測量作業に支障がある場合は、下草や藪などを切ることがありますのでご理解ご協力をお願いします。

一筆ごとに正確に測量し（測量業者に委託）、公共座標を使って正確な地籍図を作ります。

これにより、一筆地調査において確認された筆界杭 1 本 1 本の位置が、地球上の経緯度に関連付けられますので、万一地表の目印が失われても、皆様の土地が地球上のどこにあるのか捜しだすことが可能となります。

③ 成果の閲覧

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、誤りがあった場合に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いただくとともに、一筆ごとの面積が測定されます。

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、必ずと言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上で決めた杭を基準にして測量していますのでご了承願います。

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。

土地所有者等の立会いのもと、境界等の確認をします。



個々の土地の境界を決められるのは『土地所有者』のみさんのみです。

土地はみなさんの大切な財産ですので、町が境界を決めることはできません。



④ 成果の認証・登記所登記

皆様の承諾を得た調査成果(地籍簿と地籍図)は、県・国の点検を受け、認証されると成果の与しは登記所(法務局)に送付されます。

登記所は、地籍簿の写しを基に登記簿を修正し、地籍図の写しは登記所備え付け地図として登記事務に活用されます。

5 地籍調査で行える手続き

地籍調査では、登記されている土地と現状が異なる場合に正しく修正することができます。

(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。

分筆でき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
- 土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合

(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します。

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) 地番変更

同じ地番がある場合やカタカナが使われている地番を数字に直します。

(4) 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。

(5) 地積更正(面積の変更)

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、過去の測量技術との誤差は必ずあります。登記面積の増減は必ず起こることとなり、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境界を測量した結果ですので、ご了承願います。

(6) 氏名

登録されている氏名に誤りがある場合に訂正する(婚姻など)。

(7) 住所

土地取得時と既在の住所が異なる場合に訂正する(転居など)。

6 地籍調査で行えない手続き

つぎの登記手続きはできません。

(1) 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などを自分名義に書き替えることはできません。
- 「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」などの要望にはお応えできません。

(2) 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」といった要望にはお応えできません。

(3) 道路・水路

公図にある里道(赤線)、水路(青線)は、例え現況が残っていても用途廃止をしない限り、これを無くすことはできません。現況が残っていない場合は、近隣の状態を確認し幅員を決定します。

※ 地籍調査では相続登記など権利に関することについては一切対応できませんので予めご了承ください。また、誤っている部分を訂正する事業であり、変更するものではありません。

7 境界が確認できない場合や不立会いの場合(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」となる可能性があります。

「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接する境界が決まらないすべての土地が「筆界未定」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

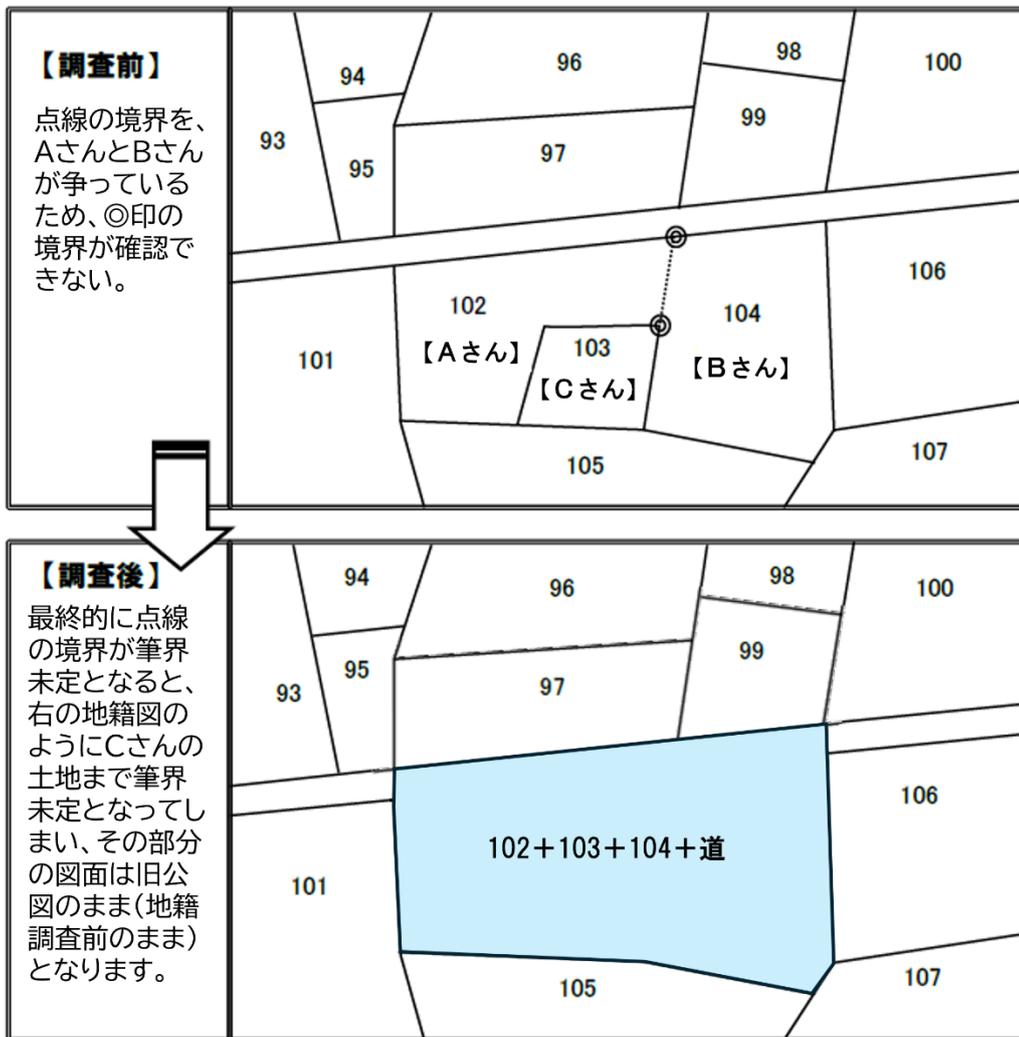
など、事実上動かせない土地となってしまいます。

また、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、相応の費用がかかることとなります。

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、調査結果としての成果となります。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。

境界を決定する客観的な資料がある場合、所有者の同意なしに境界が決められる場合もありますが、そのような状況はほとんどありません。従って、境界を決定するにあたっては公図を参考とし、隣接土地所有者との協議によって決定する方法がとられます。以前から境界による紛争等がある土地は、この機会にぜひ解決しておかれるとよいかと思います。

筆界未定とならないよう、隣同士よく話し合っって境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。



※ 所有者が不明の土地について、立ち会うべき所有者が調査期間中に判明しない場合は、やはり筆界未定の処理となる可能性がございます。

8 その他の事項

◎ 現地確認不能の土地

既登記の土地で、公図にその表示があるにもかかわらず、現地においてその位置関係さえ確認できない土地、またその土地全部が、道路、河川、堤防などの長狭物内の場合は、「現地確認不能」として処理をします。

「現地確認不能」の場合、これまでの登記簿は閲覧されずに残りますが、地籍図には地番が表示されません。

◎ 不存在の土地

「不存在」とは、現地には当初から存在していないのに、誤って登記されている土地のことで、二重登記や土地改良閉鎖もれ等がこれに該当します。

◎ 地籍調査 Q&A(よくあるご質問)

市公式サイトに掲載しています。下記 QR コードより閲覧できます。



<問い合わせ先>

串間市 農地水産林政課 地籍調査係
TEL 0987-72-0792