

# 未来の安心につながる

## 地籍調査



### あらかじめお願いしたこと

- 事前調査のため、敷地内に立ち入る必要がある場合がありますので、ご了承下さい。
- 土地について、図面など参考資料があるかご確認をお願いします。
- ブロック塀が境界である場合は、隣接土地所有者との確認をお願いします。
- 境界標が埋設している場合は、見てわかるように明示を行い、草木で覆われている場合は、草刈・枝払をお願いします。
- 売買等で権利が移転し登記が済んでいない場合は、お早めに手続きを済ませて頂きます様お願いします。

### 目 次

1 地籍調査とは	1
2 地籍調査のメリットについて	3
3 地籍調査の進め方	4
4 一筆地調査（現地調査）について	5
5 地籍調査票の作成について	9
6 委任状について	10



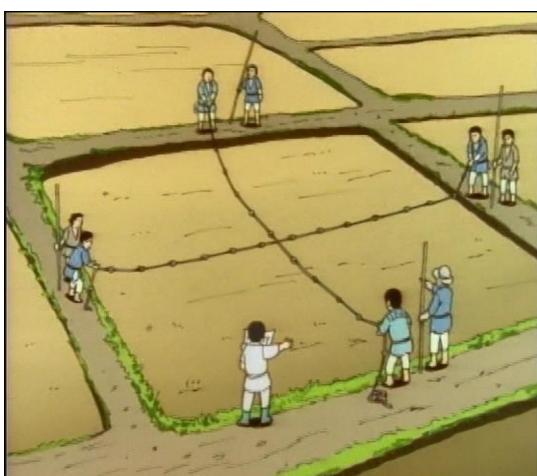
## 1 地籍調査とは

地籍調査とは、一筆（土地の単位）ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、筆界<sup>※1</sup>の確認と面積の測量を行い、その結果を簿冊及び地図に作成することをいいます。

人には戸籍という情報があるのと同様に、土地ごとに「地籍」という土地の履歴が記録された情報があります。

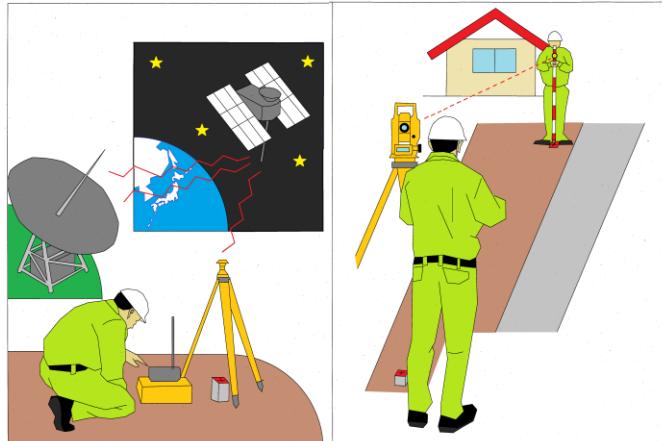
この地籍は、登記所（法務局）において管理されていますが、土地の位置や形状などを示す情報として備え付けられている地図（公図）は、明治時代の地租改正時に作られたもので、当時の未熟な測量方法により、かつ急劇に作成されたため、現地と不整合であったり、また長い年月を経て状況の移り変わりによって面積も正確でないものが多く存在し、実際の登記記録と合致せず境界紛争など様々な問題が生じているのが実態です。

そういう問題を解決するため、地籍調査によって一筆ごとの精密な調査と最新の測量技術を用いて、正確な地図と簿冊を作成し、現在の公図及び土地登記記録の修正を行います。



明治時代の測量（十字法）

衛星を利用した測量



光波を用いた測量

現在の測量方法

※1筆界とは…登記所に備え付けられた公図等により、示される土地の境界のことを指します。

図1 土地の履歴（登記所保管）

土地台帳 当初～

登記簿 S46～

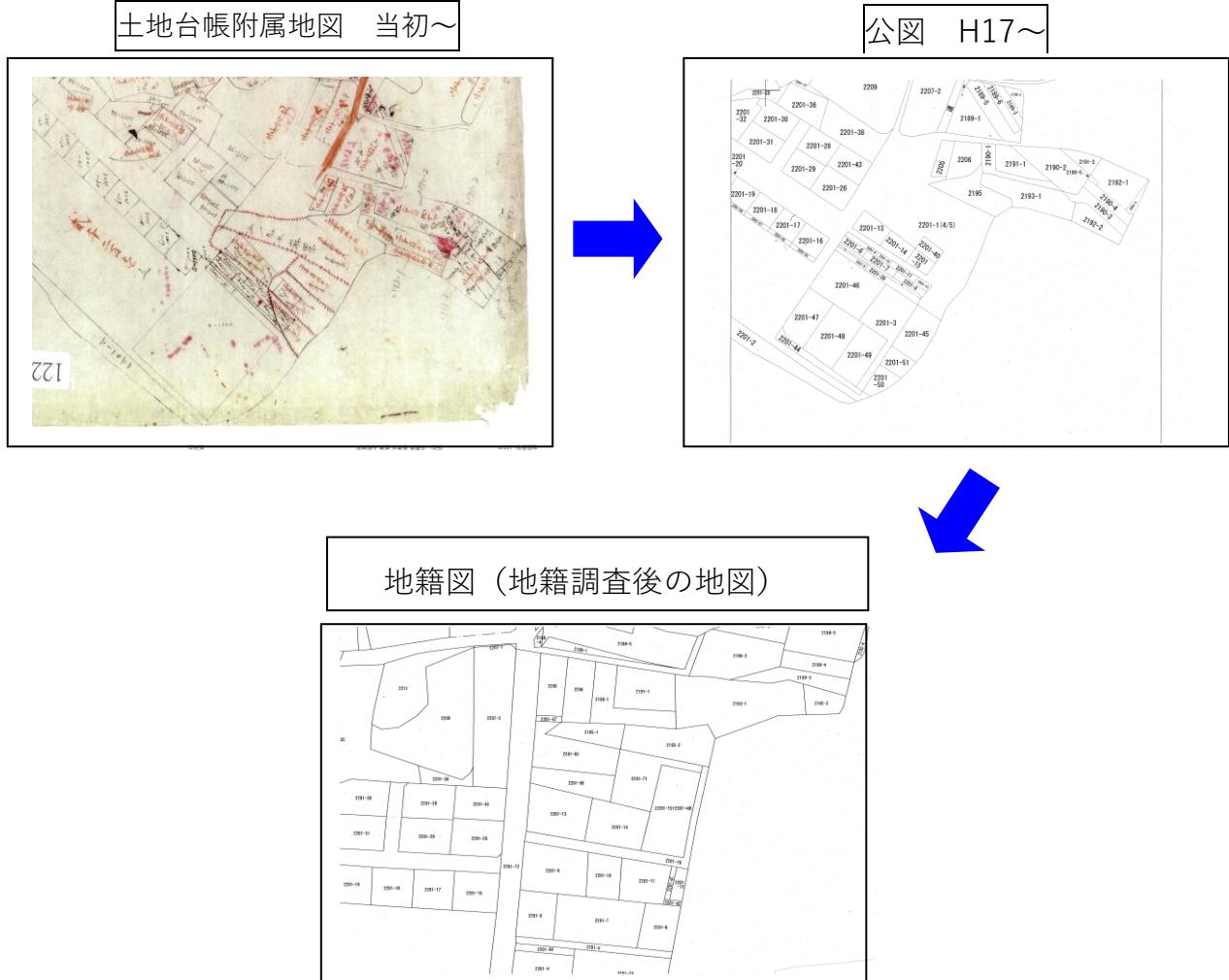
地籍図 (地籍調査後の地図)

登記事項証明書 H17～

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

権利番号	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	昭和11年3月17日 第267号	原因 昭和10年5月21日買上 所有者 内藤省 類似2番の登記を移記 平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により移記 平成18年7月5日

図2 地図の履歴



## 2 地籍調査のメリット（効果）

地籍調査を実施しておくと、次のような様々な面で役立ちます。

### 「境界に係るトラブルの未然防止」

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界紛争等のトラブルが発生しがちです。

地籍調査により筆界を確認しておけば、このようなトラブルを防ぐことができます。



### 「土地取引の円滑化」

地籍調査によって土地の正確な状況が登記記録に反映され、信頼性が向上することから安心した土地取引を行うことができ、経済活動全体の円滑化や活性化につながります。

### 「災害復旧の迅速化」

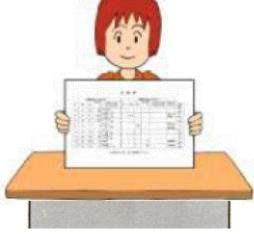
地震、土砂崩れ、津波等により災害が発生しても、地籍調査が行われていれば、地球上の座標値から土地の位置を確認できるので、復旧事業に早期にとりかかれます。



### 「公共事業の効率化」

地籍調査が完了していると、道路整備、公共施設の建設など国や自治体が行う事業の事前調査・測量などのコストの削減、計画立案・用地取得の円滑化に大きく寄与します。

### 3 地籍調査の進め方

<b>1 一筆地調査</b> 	<b>2 地籍測量</b> 	<b>3 地籍図作成</b> 
筆界を確認し、境界標を設置します。	立会により設置した境界標を測量します。	各筆の筆界をもとに、地図（地籍図）を作成します。
<b>4 地積測定・地籍簿作成</b> 	<b>5 成果の閲覧</b> 	<b>6 登記所への送付</b> 
面積を測定し、調査の結果をまとめ、簿冊（地籍簿）を作成します。	地籍図及び地籍簿の案の閲覧していただき結果の確認をします。 期間は20日間です。	地籍図・地籍簿を登記所に送付し、登記記録の修正がなされ、地籍図が備え付けられます。

以後、登記所では、地籍調査の成果を不動産登記の資料として活用します。

上記のうち、特に皆様にご協力をお願いするものは、「1 一筆地調査」と「5 成果の閲覧」です。詳細な日時については、決定次第、通知いたします。

## 4 一筆地調査（現地調査）について

一筆地調査は、現地において土地所有者の立会いのもと一筆ごとの土地について筆界の確認と所有者、地番、地目等を調査するものであり、これらをもとに地図・簿冊を作成しますので、地籍調査のなかで最も重要なものです。

この調査は、一筆ごとの土地について登記所にある公図・登記記録の写しを作成し、これを現地と照らし合わせながら地籍を明確にしていきます。

調査を円滑に進めるため、事前に隣接土地所有者と良く話し合って間違いのないように土地の筆界を確認し、確認できた場合は目印を付けておいて下さい。また、雑木等が密生しており、見通しが悪い場合は刈り払いをお願いします。刈り払いが十分でないと測量に支障をきたします。ご協力をお願いします。

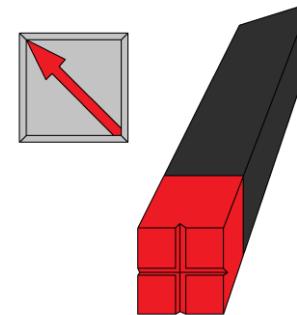
### （1） 筆界の確認と境界標の設置

隣接する土地所有者の立会いのもと、筆界の位置について確認を行います。

確認できた際は、境界標※1を設置します。

なお、既に現地に境界標が存在し、これを筆界として確認したものについては、再設置は行いません。

確認のうえ設置した境界標は、後日測量を行いますので、移動や除去などは行わないで下さい。



境界標

### （2） 所有者についての訂正等

所有者の住所が最初から誤って登記されていたり、引越しなどにより登記記録と異なる場合は、訂正及び変更して調査することができます。

氏名についても、誤りや婚姻等により氏が変更し登記記録と異なる場合は、同様です。

所有者の訂正・変更は、必ずしも行う必要はないところですが、希望する場合は申し出て下さい。

なお、地籍調査では、売買・交換や相続に伴う所有権移転、抵当権の抹消など権利に関する事項については調査することができません。

※1 境界標とは…土地の筆界の位置を表す目印のことです。設置することにより、誰が見ても筆界がわかるため、越境等のトラブルを未然に防いだり、土地の管理がしやすくなる効果があります。

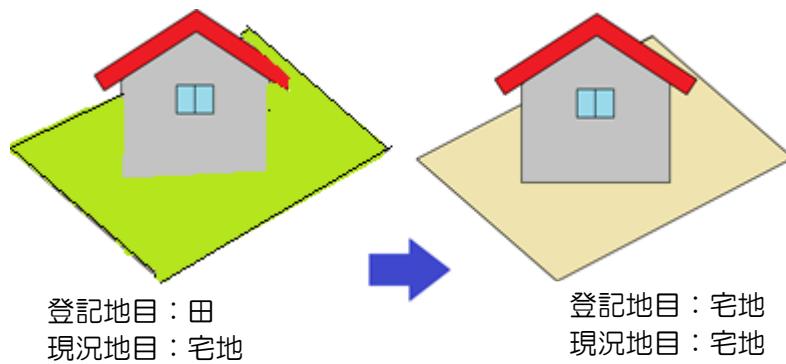
### (3) 地番の訂正・変更

地番が重複していたり、数字以外の文字（甲乙丙等）が使用されている場合などは、周囲の土地の配列関係などから正しい地番に変更して調査をします。

### (4) 地目の調査

登記上の地目と現況の地目が異なっている場合は、現況の地目に変更して調査を行います。

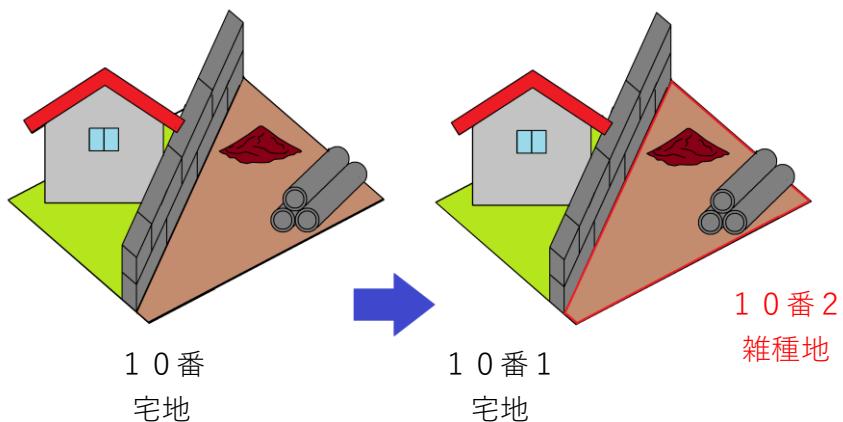
なお、農地（田または畠）の地目から他の地目に変更する場合は、農業委員会に照会し、その回答により処理を行います。



### (5) 分筆の調査（一筆の土地を二筆以上に分割する場合）

土地の一部の地目が異なる場合や管理上、分割したほうが適当である場合は、所有者の同意を得て分割することができます。

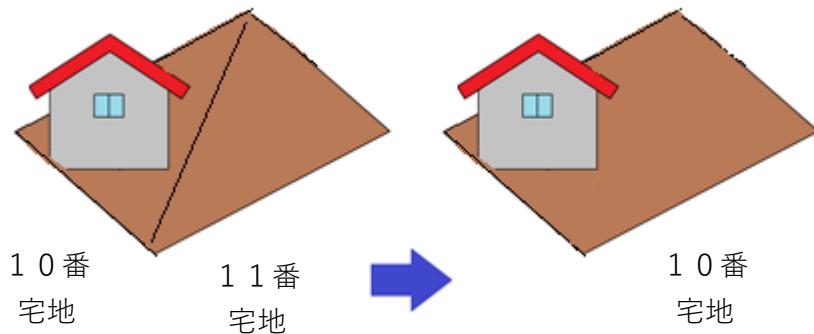
地目の調査と同様、農地である土地の一部が他の地目となっている場合は農業委員会の回答により処理を行うこととなります。



## (6) 合筆の調査（二筆以上の土地を一筆に合併する場合）

隣接する土地で、地目、所有者が同じである場合は、所有者の同意を得て、二筆以上の土地を一筆として調査することができます。

ただし、字（小字を含む）が異なる土地や抵当権などの権利の設定がなされている場合（抵当権などの担保物件で同一の登記内容のものを除く）、合筆はできません。



## (7) 不存在地の調査

最初から存在していない土地が誤って登記されていたり、閉鎖もれ等の場合は、所有者の同意を得て不存在として処理します。

## (8) 長狭物の調査（道路・水路等）

地籍調査における独特な用語で、公図上で表現される土地の形態が狭隘な延長状の土地のことをいいます。長狭物の調査については、隣接土地所有者の立会いのもと土地の管理者である市や国・県の関係機関で確認を行います。



## (9) 筆界が確認できない場合（筆界未定の調査）

隣接土地との筆界が確認されない場合は、その部分の土地は「筆界未定」として取り扱うことになり、地籍図に線が表示されず、登記記録には筆界未定と表記されます（下図参照）。

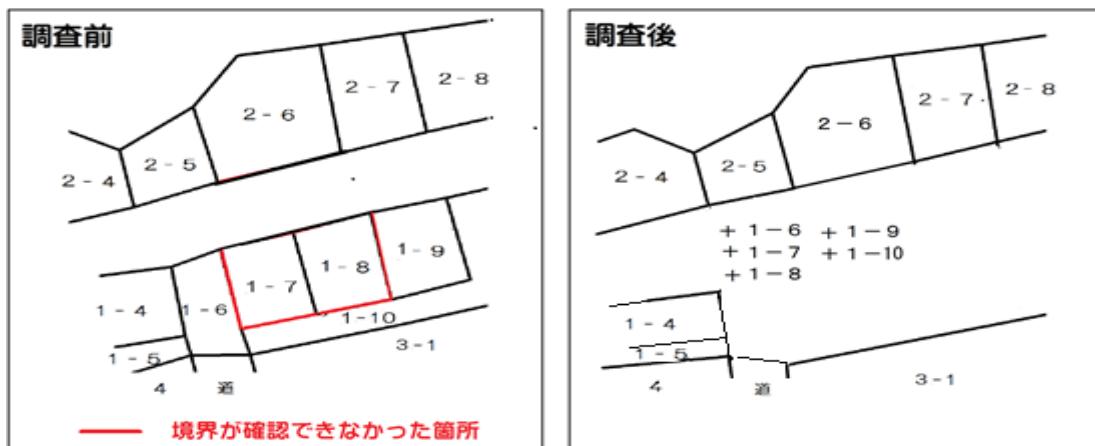
これにより、次のような不利な点が生じることになります。

- \* 分筆や地目変更の登記ができません。
- \* 調査完了後に境界を確定する必要が生じた場合は、自費により測量をすることになりかなりの費用・労力を要します。

など

問題が生じている土地につきましては、お互い譲り合って解決に努め、今後に問題を残さないよう、ご協力をお願いします。

筆界未定となった土地の地籍図



筆界未定となった土地の登記記録

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年7月5日	不動産
地図番号	国調筆界未定	筆界特定	余白	
所 在				余白
① 地番	②地目	③ 地積 m <sup>2</sup>	原2	
	宅地	2082	余白	

## 5 地籍調査票の作成について

地籍調査票は、一筆地調査の結果を記載し、地籍図・地籍簿を作成する資料となるもので、各筆の土地について作成します。

現地立会終了後、「立会人」欄に立会日を記載し、立会人の署名、押印をいただきます（※1）。

また、異動事項があり、土地所有者の同意（承認）を得なければならぬ事項である場合は、「所有者意見」に当該事項に○を付し、同意（承認）日を記載し、土地所有者の署名、押印をいただくことになります（※2）。

なお、立会人の署名・押印は原則、立会当日にいただきます。押印の際は、朱肉を使用する印鑑の持参をお願いします。（シャチハタは不可です。）

地籍調査票(現地調査用)				(様式第1号)	
※ 1	調査図番号	現地調査			立会人署名(代理人)
	立会人	令和元年10月31日			住所 富津市下飯野2443 氏名 富津太郎 (印)
地籍調査前の土地の表示					
所在・地番	富津市 西大和田 字 大和田 001番				
地目・地積	地目	原野	地積	100 m <sup>2</sup>	地目 山林
所有者	住所	富津市下飯野2443			
	氏名又は名称	富津 太郎			
登記関係表示事項	所有権	その他の登記			
	既・未				
異動事項(同意・承認事項)				異動事項	
<input type="checkbox"/> 002番	に分割 から分割 を合併 に合併 番の一部を合併 番に一部合併 番と地番変更(訂正) (-一部)減失			<input checked="" type="checkbox"/> 年 月 日 不詳 (一部)地目変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と所在変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と住所変更(訂正) <input checked="" type="checkbox"/> 年 月 日 と氏名変更(訂正) <input type="checkbox"/> 年 月 日 不詳新たに表示登記をする土地をと訂正 <input type="checkbox"/> 番との筆界未定 <input type="checkbox"/> 現地確認不能	
※ 2	所有者意見	上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更(訂正)・減失・不存在について同意(承認)する。 令和元年10月31日 土地所有者署名 (代理人) 富津太郎 (印)			
		[適用]			

地籍調査票記載例

## 6 委任状について

一筆地調査の現地立会にあたり土地所有者(相続人)が出席できない場合は、代理人による立会により確認を行うことができます。

この場合は、代理人選任届を立会当日までに提出をお願いします。下記は、代理人選任届の記載例です。すべての事項を本人が記入してください。

代理 人 選 任 届			
代理人の住所・氏名・電話番号を記入。			
(代理人)	住 所	富津市西大和田〇〇	
	氏 名	富津次郎	
	電話番号	0439-65-0000	
上記の者に、富津市が実施する地籍調査事業について、下記土地の一筆地調査に係る一切の権限を委任いたしましたのでお届けします。			
記 始			
委任する土地の字・地番・地目を記入。			
大字	字	地番	地目
西大和田	大和田	001	原里予
〃	〃	002	山林
記入した年月日		土地の登記名義人が死亡している場合は、被相続人(登記名義人)の氏名、相続人の旨を記入	
令和 元 年 10 月 31 日		被相続人富津一郎 相続人	
(所有者)	住 所	富津市下飯野2443	
	氏 名	富津太郎	
	電話番号	0439-80-129ア	
富津市長 高橋恭市 様	土地所有者(相続人)住所・氏名・電話番号を記入・押印(朱肉使用のもの)		

※1 記載例は、富津太郎が富津次郎を代理人とする場合です。

※2 登記名義人が富津一郎、その相続人が富津太郎で富津次郎を代理人とする場合は、紫文字の部分をご記入お願いします。



## 地籍を明確に

後世に安心して土地を引き継げるよう  
皆様のご協力をお願いいたします。

### 地籍調査に関する問い合わせ先



富津市役所 建設経済部 建設課 用地係

〒293-8506

千葉県富津市下飯野 2443 番地

電話 0439-80-1299 (直通)

FAX 0439-32-1645

E-Mail mb024@city.futtsu.chiba.jp