

地籍調査 Q & A

Q1: 地籍とは何ですか？

土地がどこにあるのか、面積はいくらか、所有者は誰なのかなど、土地に関する記録を「地籍」といいます。

地籍	土地の物理的状況	土地の位置	所在、地番、筆界（境界）
		土地の形状	地目（土地の用途による区分）、地籍
	権利者の表示事項	所有者の表示	
		用益(使用)、担保等の権利関係	

Q2: 地籍調査とはどのような調査ですか？

主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地について、所有者、地番、地目（土地の用途）、筆界（境界）などの調査及び測量、面積測定を行い、その結果を地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）に作成するものです。地籍調査の結果は、法務局（登記所）に備え付けられ、土地の実態が正確に把握されます。

【地籍調査でできること】

地目変更

登記地目と現況地目が異なる場合に変更できますが、登記地目が農地（田畑）の場合は農地法の制限により農地以外の地目に変更できないこともあります。市農業委員会に照会し、農地法の許可を得ているか、地目の変更が可能かどうか協議し、決定することとなります。（原状回復命令又は農地法による手続きが必要な場合があります。）

分筆（分割）

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であると判断できる場合は、所有者の同意又は要望により分筆することができます。

合筆（合併）

隣接する2筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意又は要望により合筆することができます。合筆は、同一字内で隣接する土地、所有者、地目が同一で、抵当権等の所有権以外の権利の設定が無いこと又は設定が同一であることが条件となります。

地番変更

同じ地番がある場合、カタカナが使われている地番を変更します。

地積更正

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、地積を修正します。(以前に測量したときと筆界が同じであっても、過去の測量との技術や測量時の条件等が異なることから誤差がでます。)

所有者氏名の変更、住所・地番の誤りの訂正

氏名の漢字の誤り及び婚姻等による変更、転居等により現在の住所が異なる場合は訂正ができます。

【地籍調査でできないこと】

所有権移転登記

売買、交換、相続等による土地の所有権を移転(土地の名義人の変更)することはできません。ご自身で所有権移転手続きを行っていただくこととなります。

抵当権等の抹消等の登記

返済が終了している抵当権の抹消等、権利設定の変更はできません。ご自身で手続きを行っていただくこととなります。

道路、水路の用途廃止

公図にある里道(赤線)及び水路(青線)は、たとえ現況が道路・水路以外の地目になっていても「用途廃止」をしない限り、里道及び水路を無くすことはできません。現況が残っていない場合は、近隣の土地の状態を確認し、幅員を決定します。

用途廃止及び払い下げについては、地籍調査成果の登記完了後、道路管理者及び水路管理者である市役所 建設課へ相談してください。

Q3: 土地所有者が立ち会う必要があると聞きましたが、必ず行かなければならないのですか？

民有地の筆界(境界)は市役所の担当職員が決めるものではなく、あくまでも隣接土地所有者同士で決めていただく必要があるため、原則として土地所有者本人の立会いが必要になります。どうしても立会い当日に出席できない場合は、委任状を作成し代理人に立会いしていただくようお願いします。(同居のご家族を代理人とされる場合でも委任状が必要となります。)

境界立会いが行われない場合や、筆界(境界)が決まらない場合は「筆界未定」という扱いになり、その土地だけではなく、隣接する土地も筆界未定となります。「筆界未定地」として処理された土地は登記申請が制限され、所有権移転、抵当権設定等の申請は受理されますが、分合筆、地目変更、地積更正等の申請については、原則として受理されない取り扱いとなります。

なお、地籍調査終了後に筆界未定地の筆界が決まっても、市役所の方で調査することはできませんので、土地家屋調査士等に境界確認・測量及び図面作成・登記等の手続きを個人負担で依頼していただくこととなります。

この調査の趣旨を充分ご理解いただき、境界立会いへ出席いただくほか、隣同士よく話し合っって筆界未定にならないようご協力をお願いします。

Q4: 筆界(境界)はどのようにして決めるのですか？ 筆界等が分からない場合には、市役所で決めてもらえるのですか？

法務局の公図等をもとに土地の筆界(境界)を土地所有者と隣接土地所有者が確認し、お互いの話し合いで筆界を決めていただくこととなります。市は決定された筆界点(境界点)に杭や鋸を設置して、筆界点の座標値の測量及び土地の面積測定を行います。

あくまでも隣接する土地所有者同士で決めた筆界を確認し、調査を行うもので、市役所の担当職員が筆界を決定することはありません。

Q5: 地籍調査で個人負担金はありますか？

測量等の調査費用は、国(50%)、県(25%)、市(25%)で負担しますので、土地所有者の費用負担はありません。ただし、境界立会い及び閲覧時における交通費等の経費は個人負担となります。

Q6: 登記簿の面積と調査後の面積が変わった場合、調整を行ったりするのですか？

地籍調査前の登記簿に記載されている面積は、明治時代に調査されたものが多く、精度の低い測量方法で算出されていたことから正確ではありません。現在の技術で測量した場合、面積は調査の前後で違ってきます。

地籍調査では、土地所有者の皆さんが境界立会して決めた筆界(境界)を確認し、測量・測定します。その結果、面積が増減しても登記簿の面積と整合させるような調整は行いませんし、整合を理由とした再立会を行うことはありません。

Q7: 地籍調査期間中、土地の異動等をしたいのですが、可能でしょうか？

地籍調査期間中の土地の異動等は可能です。売買及び相続等による所有権移転、土地の分筆等の場合は、市役所 建設課 国土調査係へその旨ご連絡をお願いします。

なお、土地の分筆等の場合は、法務局より地籍調査との整合証明が求められますのでご承知おきください。

Q8: 地籍調査により、地番・地目・面積が変わったり、合筆により地番がなくなりましたが、土地の権利書はどうなりますか？

地籍調査完了後、法務局の登記簿等は更新されますが、現在お持ちの土地の権利書（正式には「登記済権利書」や「登記識別情報」といわれています。）は新たに発行されません。地籍調査結果と権利書の内容が合わなくなりますが、現在の権利書がそのまま有効な権利書として扱われますので大切に保管してください。

なお、閲覧（地籍調査の結果を確認する）の際にお渡しする「地籍調査結果閲覧確認書」の写し及び「一筆地図形」（図面）には、地籍調査前後の異動、筆界点の座標値・面積が記載されていますので、権利書と一緒に保管してください。

Q9: 地籍調査で測量した「地積測量図」がほしいのですが

「地積測量図」とは、一筆ごとの土地について、法務局（登記所）に登記を申請する際に作成する図面のことで、土地の形状や面積等が記載されており、所轄の法務局（登記所）において地積測量図（写し）の交付を受けることができます。

地籍調査前に地積測量図があった場合でも、地籍調査が実施された地域では地籍調査の成果（「地籍図」、法務局では「登記所備付地図」）が最終成果として採用されるため、既存の測量図は廃止される法律になっています。そのため、法務局で「地積測量図はありません。」と言われる場合があります。

小諸市では、平成 20 年度以降に地籍調査が行われた地区について、基本的に法務局（登記所）で地積測量図の交付を行っておりませんので、市役所 建設課 国土調査係までお問い合わせください。1 筆ごとの土地の形状、筆界点の番号及び座標値、面積計算が記載された「一筆図形」という図面を、地積測量図に代わるものとして、閲覧・交付を行っています。

なお、閲覧・交付については、それぞれ手数料がかかります。