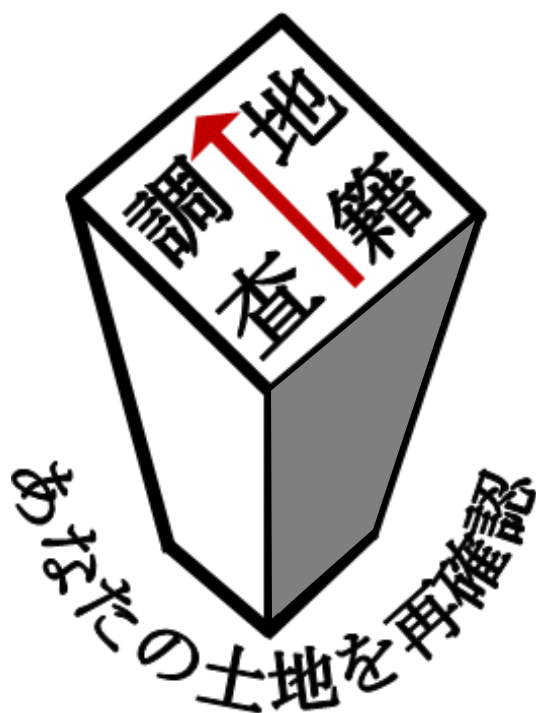


# 小諸市地籍調査事業『中央14区』 地権者説明会資料



【問い合わせ先】

小諸市役所 建設水道部 建設課 国土調査係  
電話：0267-22-1700（内線 2236・2237）  
E-mail：kokucho@city.komoro.nagano.jp

# 小諸市地籍調査事業『中央 14 区』地権者説明会 次第

1 開会

2 あいさつ

3 説明事項

(1) DVD 視聴「みなさんの暮らしにつながる地籍調査」

(2) 地籍調査の概要及び中央 14 区調査区域について

(3) 質疑応答

※個別の質疑につきましては、閉会後にお伺いいたします。

4 閉会

# 目次

1. 地籍調査とは	3ページ
2. 地籍調査の効果	4・5ページ
3. 地籍調査の流れ	6～10ページ
4. 境界立会いについて	11・12ページ
5. 地籍調査に伴う登記異動事項	13～15ページ
6. 補足説明	15ページ
<b>【参考資料】</b>	
・筆界未定地について	16・17ページ
・調査で使用する境界標等	18ページ
・委任状（記入例）	19ページ
・相続代表者等確認書（記入例）	20ページ
・中央14区 地籍調査実施区域図	

# 1. 地籍調査とは

## (1) 地籍調査の概要

「地籍調査」とは、土地一筆ごとの所有者、地番、地目を調査し、境界と面積を明確にする測量を行う調査です。調査の結果を簿冊（地籍簿）及び図面（地籍図）にまとめて法務局に送付（登記）します。

「地籍」とは、土地の所有者や地番、地目、面積、境界などを一筆ごとに整理したもので、土地に関する戸籍とも言えます。

## (2) 地籍調査はなぜ必要か

土地に関する記録は法務局において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として法務局に備え付けられている図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などをもとにしたものです。そのため法務局に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査により作成した「地籍簿」と「地籍図」を法務局へ送付し、法務局において登記簿の記載が修正され、地図が更新されます。

### 登記簿の書き換え

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	123456789012
地図番号	A11-2	筆界特定	余白		
所在	〇〇市〇〇町二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m	原因及びその日付（登記の日付）	
218番	畑	120		余白	
余白	宅地	135	57	②昭和50年月日不詳 ③錯誤、国土調査による成果 〔平成30年7月2日〕	

公図（地籍調査前）



地籍図（地籍調査後）



## 2. 地籍調査の効果

### (1) 土地取引が円滑にできるようになります



土地を売買する際、隣地との境界確認に時間を要し、登記簿面積と実測面積が異なっていると、トラブルの原因となる場合がありますが、地籍調査によって正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記制度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ため、経済活動の円滑化・活性化につながります。

### (2) 公共事業の円滑化や、まちづくりに役立ちます



道路、河川、土地改良、都市計画等の公共事業を実施する際、現地と登記の内容が一致していない場合があると、計画策定、設計、用地買収に時間を要し、事業進行の妨げになることがあります。地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、完成後の維持管理の各段階の円滑な実施に大いに役立ちます。

例えば、道路を舗装する場合、官民境界(国や地方自治体等の敷地と民間の敷地との境界)が不明確なために事業がなかなか進まないといった状況に陥ることなく実施でき、道路台帳も容易に作成することができます。

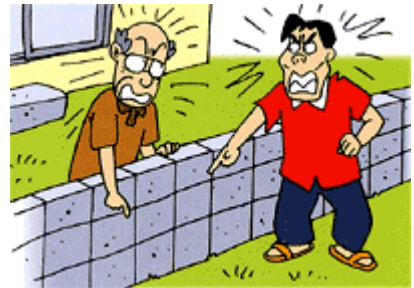
また、市の整備計画を立案する際に、地籍調査の成果を基礎データとして利用することにより、各種設計図等の作成が容易になるとともに、市民の皆さんにも分かりやすいきめ細やかな計画立案が可能となります。

### (3) 災害復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、地籍調査が行なわれていれば、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、元の位置を容易に確認することができ、復旧事業を円滑に進めることができます。

#### (4) 土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます

相続を受けた土地の正確な位置がよくわからない等土地の境界が不明確であると、隣地との境界紛争等さまざまなトラブルが発生しがちですが、土地の所在や境界が明確になり、現場復旧性の極めて高い地図(地籍図)が法務局に備え付けられることで、土地の一筆ごとの位置等が容易にかつ正確に把握できます。



#### (5) 課税（固定資産税・都市計画税）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、固定資産税の課税が、必ず実態を正確に反映しているとはいえない登記簿や公図に基づいて行わ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。



### 固定資産税への反映について

地籍調査の成果について固定資産税への反映は、登記完了年月日によって決定します。なお、固定資産税の賦課期日（課税の基準日）は毎年1月1日です。

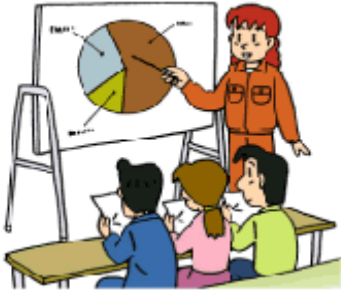
【例】登記完了年月日が令和8年（2026年）12月の場合

固定資産税は令和9年度（2027年度）から反映されます。

なお、令和9年（2027年）1月に登記完了した場合、固定資産税は令和10年度（2028年度）から反映されます。

### 3. 地籍調査の流れ

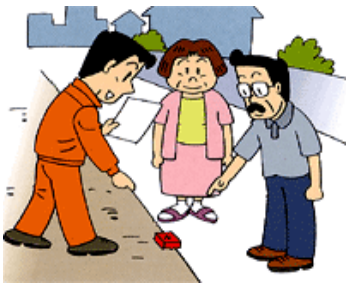
地籍調査は、次のような流れで行われます。



① 説明会の開催



② 先行調査



③ 境界等の確認（一筆地調査）



④ 測量（一筆地測量）



⑤ 面積の算出（地積測定）



⑥ 地籍簿案の作成・地籍図原図の整理



⑦ 閲覧

⑧ 成果の認証・承認



⑨ 法務局へ成果の送付

※①、③、⑦が土地所有者等の皆様にお問い合わせするところです。  
測量や登記手続きで土地所有者の方に費用負担を頂くことはありません。

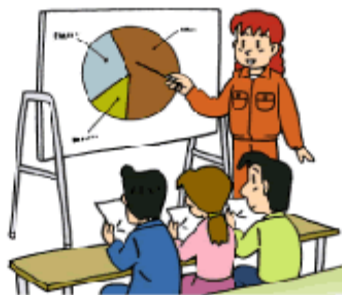


## 【令和5年度】

### ① 説明会の開催

実施日：令和5年4月25日、27日、29日

- ・調査区域の関係者（土地所有者、代理人、利害関係者など）の皆様に対して、調査概要や方法などについて説明を行います。



### ② 先行調査

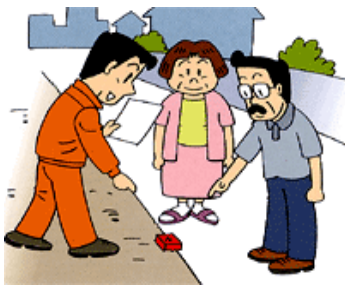
実施期間：令和5年5月～11月頃まで

- ・土地所有者の皆様との立会い前に行う作業です。後の境界等の確認（一筆地調査）を効率的に進めるため、委託業者が公図及び地積測量図、現地状況をもとに、境界の目安になる印（目印やスプレー等）を行います。
- ・調査のために委託業者及び市職員が敷地内に立ち入らせていただくことがあります。

※下の印は、土地所有者の皆様と立ち会うための目印です。







### ③ 境界等の確認（一筆地調査）

実施期間：令和5年7月～12月頃まで

- 土地所有者様（権利関係者含む）と原則現地で立会いのもと、一筆ごと調査し土地所有者氏名等、地番、地目、境界、分合筆を確認します。
- 境界確認ができた箇所には目印等を設置し、後日正式な杭やプレートを打ち込みます。
- 既に境界杭等が設置されている場合で、隣接土地所有者同士でその位置が確認できれば、既存の杭等で測量を行います。
- 境界は市で決めるものではありません。

境界立会い調査は大切な調査です。必ず出席してください。



### ④ 測量（一筆地測量）

実施期間：令和5年9月～令和6年2月頃まで

- ③の結果をもとに、一筆ごと正確な測量を行い、「地籍図原図」を作成します。
- 測量では高性能な測量機器を用い、地球上の座標と結びつけたデータを取得します。

## 【令和6年度】

### ⑤ 面積の算出（地積測定）

実施期間：令和6年6月～10月頃まで

※ 次の⑥と合わせて

- ・④の結果から、一筆ごとの面積を算出します。

### ⑥ 地籍簿案の作成・地籍図原図の整理

実施期間：令和6年6月～10月頃まで

※ 前の⑤と合わせて

- ・③と④の結果から、「地籍簿案」を作成します。
- ・地籍図原図の整理を行います。



### ⑦ 閲覧

実施期間：令和6年11月～12月の20日間

※ 事前にご通知します。

- ・⑥で作成した地籍簿及び地籍図（案）をもとに、土地所有者等の方に誤りがないか確認（閲覧）していただきます。（閲覧場所：市役所など）
- ・閲覧の結果、誤りが見つかった場合には再度調査を行い、訂正します。
- ・閲覧終了後、成果として地籍簿案が「地籍簿」、地籍図原図が「地籍図」となります。

一筆地調査の内容を確認することができる最後の機会となりますので、必ず確認してください。

## 【令和7年度】

### ⑧ 成果の認証・承認

実施期間：令和7年4月以降

- ・⑦閲覧の手続きを終了した地籍簿案、地籍図原図は、地籍調査の成果としての、地籍簿、地籍図となり、県知事が国の承認を受け、成果の認証を行います。

## 【令和8年度】

### ⑨ 法務局へ成果の送付

登記完了日：令和8年12月以降

- ・法務局へ地籍簿と地籍図の写しを送付します。
- ・法務局では、成果をもとに登記データを更新します。
- ・地籍簿 ⇒ 登記簿の修正
- ・地籍図 ⇒ 正式な地図（14条1項地図）として備え付けられます。
- ・市では成果を備え付け、課税データ等に利活用します。



## 4. 境界立会いについて

### (1) 立会い日程

市がスケジュールを組んで立会い日を指定させていただき、**立会い日の約三週間前**に通知を送付します。

都合が悪い場合は、お手数ですが担当職員までご連絡ください。

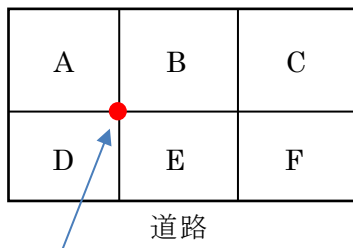
別の日程で調整をしますので、都合の良い日時を複数お伝えください。

■連絡先 小諸市役所 建設課 国土調査係

電話：0267-22-1700（内線 2236・2237）

### (2) 立会い方法

土地所有者一人ずつ日時をずらして立会いします。



例) Aさん 〇月〇日 9:30～

Bさん 〇月〇日 9:45～

⋮

Fさん 〇月〇日 11:00～

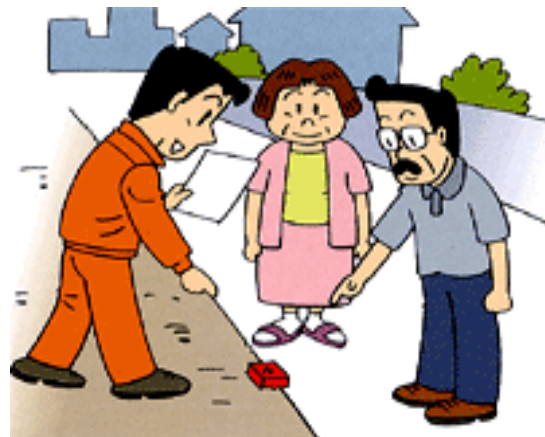
境界点●に接するA、B、D、Eさんが境界確認して初めて境界が確定します。

※小雨の場合は立会いを行います。

ただし、台風など状況により立会いが困難な場合は延期とし、当日までに市から電話にてご連絡します。延期の日には 改めてスケジュールを組んだうえで、連絡させていただきます。

※隣接土地所有者同士で境界の認識が違う場合は後日再立会いをします。

再立会いは一緒に立会いし、境界を確認します。



### (3) 境界の確認ができない場合

境界について所有者間の紛争がある場合や、一筆地調査（境界等の確認）に立ち会ってもらえなかった場合等、境界の確認ができない土地は「筆界未定地」として処理します。

※P16「筆界未定地について」参照

### (4) 持ち物

【本人】実測図等の測量図（お持ちの場合はご持参ください。）

【代理人】委任状

実測図等の測量図（お持ちの場合はご持参ください。）

### (5) 立会いの委任

土地所有者本人が立会っていただくのが最善ですが、市外在住の方や体調不良等により立会い等が困難な場合は、代理人に委任することができます。立会い通知に委任状を同封しますので、原則、自署にて必要事項を記入のうえ、事前に代理人に委任状を渡していただき、立会い日当日に代理人が委任状を持参できるようにしてください。

### (6) 相続代表者の選出（相続登記未済の土地所有者の方のみ）

登記簿記載土地所有者様が既に亡くなられており、相続登記が済んでいない場合、一筆地調査（境界等の確認）には相続関係者全員の確認が必要となります。しかし、相続関係者様が大勢の場合や遠方にお住まいの方もおられること等から、当事業における「代表者」を選出していただき、事業を進めてまいりたいと考えております。

境界立会い通知に代表者選出に係る書類を同封させていただきますので、ご確認をお願いします。

## 5. 地籍調査に伴う登記異動事項

調査の結果、以下のような修正をします。

### (1) 地番変更

地番のあたみに「又」がついている場合や、地番（枝番）が「番イ」、「番ロ」等の数字以外の記号で表示されている場合は、「番1」、「番2」等の数字に変更します。

【例】

- ・小諸市加増二丁目 ~~又~~100番1 → 小諸市加増二丁目100番1
- ・小諸市御幸町二丁目200番~~イ~~ → 小諸市御幸町二丁目200番5

### (2) 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。

登記地目が農地（田畑等）の場合、農地法との関わりがありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。（原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。）

### (3) 氏名及び住所の訂正

登記簿の土地所有者に誤りがあった場合、立会いの際に確認を得たうえで氏名の訂正を行うことができます。また、登記簿の住所が現住所と異なる場合にも、住所の変更を行うことができます。

【例】

登記した際の住所

小諸市 大字和田〇〇番地

柳澤 △郎

現住所

小諸市 御幸町二丁目〇番〇号

⇒ 柳沢 △郎



#### (4) 合筆

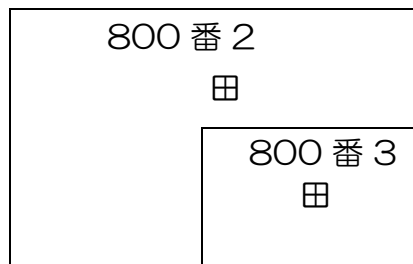
合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意が必要です。合筆は基本的には若い地番になりますが、住所地番である宅地の場合は所有者に確認の上で住所地番に合筆することができます。

##### 【合筆できる条件】

- ①合筆しようとする土地の所有者（名義・住所）及び現況地目が同一であること。
- ②同一字内において、土地が隣接していること。
- ③抵当権や地役権などの所有権以外の権利設定がないこと。または設定されていても、登記原因・日付・目的・受付番号が同一の場合に限る。

※隣地で同じ所有の土地であっても、一方の土地の登記簿上の所有者が亡父等であったり、売買が済んでいるにもかかわらず登記簿の変更が済んでいない場合は、所有権移転登記を行わないと合筆することはできません。

##### 【例】 調査前（公図）



##### 調査後（地籍図）



#### (5) 分筆

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。

##### 【分筆できる条件】 ※いずれかの条件に該当する場合があります。

- ①一筆の土地の一部が、別地目になっている場合
- ②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

##### 【例】 調査前（公図）



##### 調査後（地籍図）



## ● 次のことは地籍調査では処理できません

### ① 所有権移転登記（相続、交換、売買等）

- 【例】・何代か前の祖先名義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（または売買）したが、登記をしていないので書き替えて欲しい」という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」という要望にはお応えできません。

### ③ 法定外道路・水路の用途廃止及び払い下げ

公図上にある赤線（法定外道路）、青線（法定外水路）は、たとえ現況が残っていなくても、用途廃止をしない限りこれを無くすことはできません。

## 5. 補足説明

### （１）立会いに係る経費

立会いにおける交通費、宿泊費等や立会い日当を支給する制度はなく、個人負担となりますが、ご容赦ください。

### （２）調査中の登記異動について

地籍調査成果の登記事項の誤りを防ぐため、地籍調査実施期間中に土地の所有権移転(名義変更)や分合筆の登記、抵当権の設定や解除、地役権の設定や解除を個人(司法書士への依頼を含む)で行う場合には、お手数でも担当職員までご連絡ください。

### （３）境界標等の設置（プラスチック杭・金属鋏・プレート等）

隣接する土地所有者等の全員が確認のうえ、ご了解いただけましたら、プラスチック杭を打ち込みます。また、プラスチック杭が打てない箇所には金属標、プレート等を設置します。

### （４）境界標等の管理保全

今後の管理のため、打ち込んだすべての境界標にはアルミ製の番号札を打ち付けます。そのため、番号札を傷付けたり、除草の際に刈払ったりすることのないようご注意ください。

## 筆界未定地について

### 「筆界未定地」とは？

筆界未定地（ひっかいみでいち）とは、「地籍調査」が行われた際に、境界（筆界）を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地のことです。境界を確認できない理由としては、筆界について所有者間の紛争があったり、現地で調査を行った際に土地所有者に立ち会ってもらえなかった場合があります。

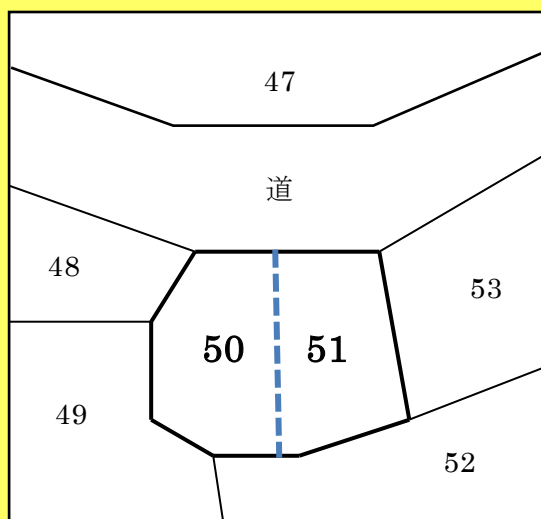
- 土地所有者等が現地立会いに参加しない（行方不明含む）
- 話し合いがつかない等

筆界がはっきりしない

**筆界未定地となります**

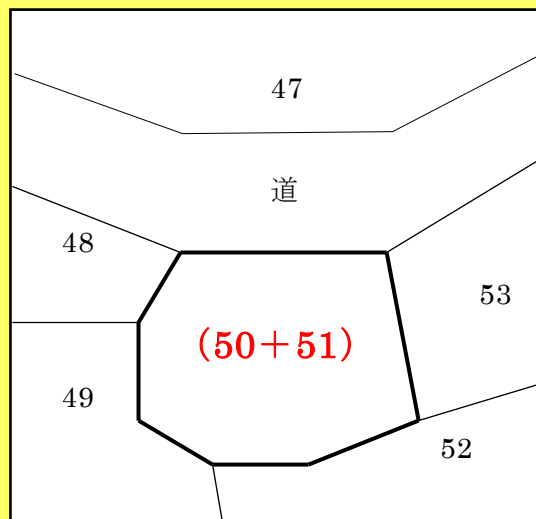
例えば50番と51番の境界が  
はっきりしなかった場合

調査前（公図）



地籍図に「筆界未定」を表す  
「(50+51)」と表示します。

調査後（地籍図）



## 筆界未定地になった場合、土地へ及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は所有者様の権利は残りますが、原則として

- 分筆・合筆ができない
- 地積更正はできない
- 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、事実上動かさない土地となってしまいます。

## 「筆界未定地」を解消するには

地籍調査事業が完了すると、その成果が小諸市から長野地方法務局に送付されます。その後に筆界の確認がなされても小諸市では処理いたしません。隣接土地所有者様と協力して当事者同士で登記手続きをしなければなりません。

所有者間で境界を決定、測量し、法務局へ地図訂正と地積更正を申請することで筆界未定を解消することができます。しかし、そのためには隣接土地所有者様へ境界立会依頼やその日程調整をしたり、専門家へ調査・測量の委託、登記手数料といった経費を個人で負担する必要があるため、**大変な手間と数十万円程度の費用**がかかることとなります。（土地の大きさ、形状などにより異なります。）

## 地籍調査中に境界が決まったら

閲覧までに隣接土地所有者様との話し合いで境界が決まりましたら、地籍調査担当にご連絡ください。地籍調査成果に反映させるため、市が土地所有者様立会いのもと境界杭（鉾）を設置し、測量を行います。（土地所有者様の測量経費の負担は原則ありません。）

## 調査で使用する境界標等



官地と民地との境界  
に使用する赤色の杭

民地と民地との境界  
に使用する黄色の杭



※プラスチック杭



※金属鋳（プレート等）

舗装等でプラスチック杭が打てない場所に  
使用するプレート

既存杭がある場合には  
プレートのみ設置

# 記入例

# 委任状

記入した日にち

令和5年7月20日

小諸市長 様

〒 384-0025

土地所有者  
(相続人)

住所 長野県小諸市相生町三丁目3番3号

氏名 小諸太郎

電話 0267-22-1700

●記入箇所は、土地所有者(相続人)本人が自署してください。  
●書き損じの場合は、二重線で消して、その上に記入してください

◆代筆の場合、代筆者氏名と続柄を記入してください。

【代筆者氏名： 長野すみれ 続柄： 二女】

私は、中央14区地籍調査に関する権限を下記のとおり代理人へ委任します。  
また、全ての権限について責任を持って対応し、今後、他の関係者等からこの事業について異議申し出があった場合は、関係者の間で問題を解決します。

## 記

### 1 土地の所在及び土地名義人

土地の所在	1	小諸市 加増一丁目 2000番1
	2	小諸市
	3	小諸市
	4	小諸市
	5	小諸市 番
土地名義人 (登記簿所有者・被相続人)	小諸太郎	

別紙「一筆調査前名寄帳」を参考に、土地の所在及び名義人を記入してください。

### 2 権限の内容 … 委任する内容に✓を入れてください

本調査に関する権限の全てを委任したい場合は、すべて☑としてください。

一筆地調査(境界立会い調査)における境界確認

地籍図(案)及び地籍簿(案)の閲覧

家族のほか、親族、土地借受者、管理人等境界の分かる方であれば可。  
市長及び地籍調査を担当する市職員への委任は不可。

### 3 代理人

(1) 氏名 小諸花子 続柄(妻)

(2) 住所 長野県小諸市相生町三丁目3番3号

(3) 電話 0267-22-1700 携帯 090-0001-0001



# 記入例

次の3項目のうち、該当するところに✓をしてください。

- 小諸市地籍調査事業
- 相続代表者
  - 墓地承継者 確認書
  - 墓地共同管理者

記入した日にち 令和 5年 7月 1日

小諸市長 様

●自署にて、郵便番号、住所、氏名、電話番号をご記入ください。  
 ●書き損じた場合は二重線を引いて、その上に記入してください。

〒384-0025

住 所 長野県小諸市相生町三丁目3番3号

氏 名 小 諸 太 郎

電 話 番 号 0267-22-1700

◆代筆の場合、代筆者氏名と続柄を記入してください。

【代筆者氏名：長野すみれ 続柄：二女】

中央14区 地籍調査事業において、上記の者が代表として、地籍調査事業に関する全ての権限について責任を持って対応し、今後、他の関係者等からこの事業について異議申し出があった場合は、関係者の間で問題を解決します。

## 記

土地の所在	1	小諸市 御幸町一丁目	1000番1
	2	小諸市 加増一丁目	3000番
	3	小諸市	番
	4	小諸市	番
	5	小諸市	番
土地名義人 <small>(登記簿所有者・被相続人)</small>	小 諸 五 右 衛 門		
権 限	1	一筆地調査（境界立会調査）における境界確認	
	2	地籍図（案）及び地籍簿（案）の閲覧	

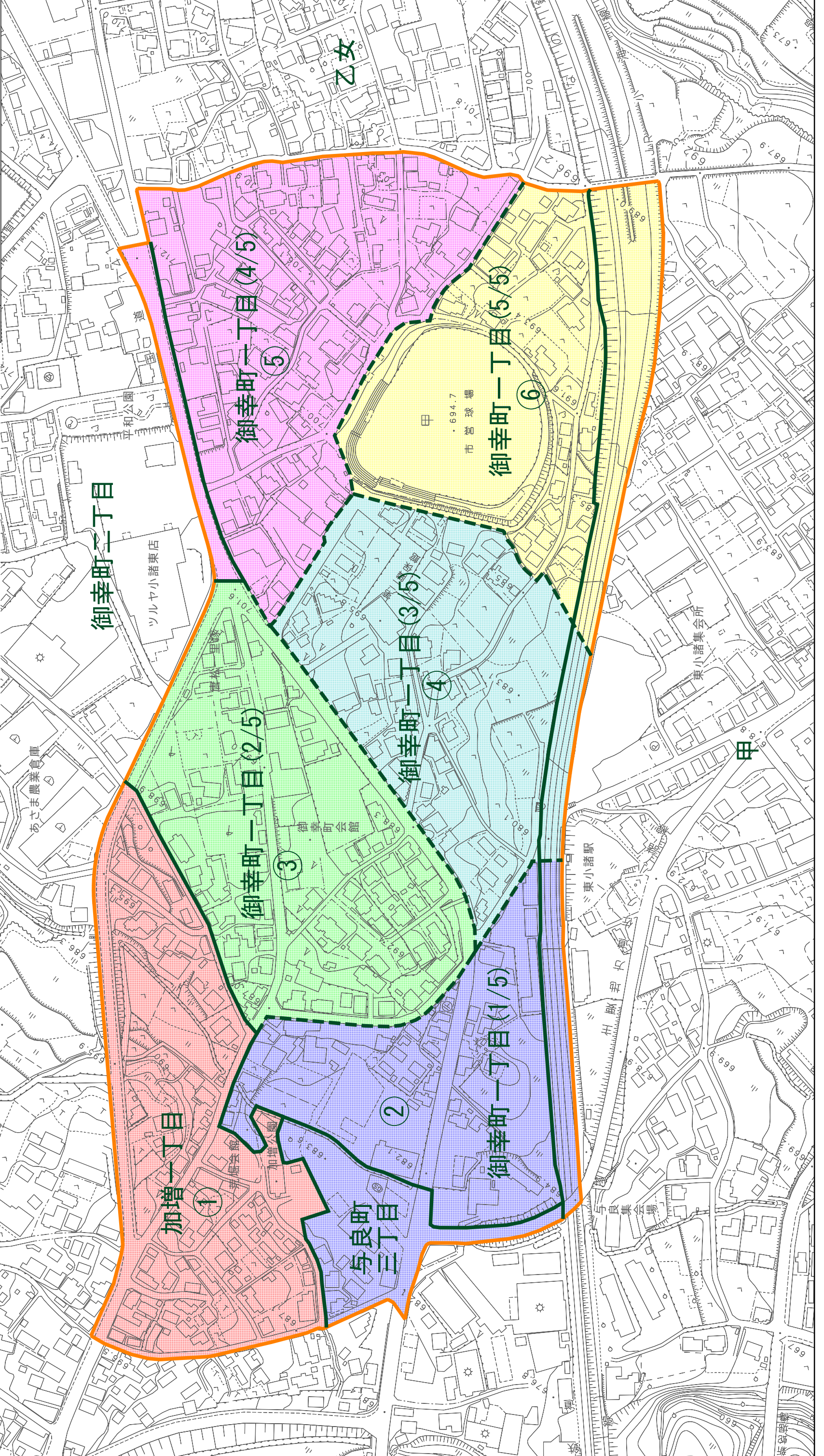




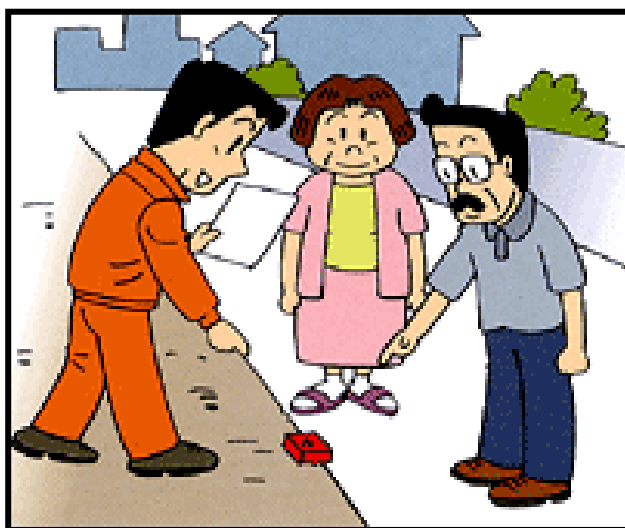
# 令和5年度 小諸市地籍調査 中央14区 調査図一覧図

1/2500

作成	実行機関名	作成年月日、作成者印	年	月	日	印
	点検年月日、点検者印	年	月	日	印	
調査	実行機関名	作成年月日、作成者印	年	月	日	印
	点検年月日、点検者印	年	月	日	印	







## ■地籍調査事業の情報サイト

小諸市公式ホームページ <http://www.city.komoro.lg.jp/>

トップページ ⇒ くらし・手続き ⇒ 住まい・環境・衛生 ⇒ 土地  
⇒ 地籍調査事業

【主な内容】・平成 20 年度再開以降地籍調査実施状況及び年次計画(予定)

- ・小諸市地籍調査実施区域図(中心図) 等
- ・国土交通省 地籍調査 WEB(外部リンク)

# 小諸市 建設課 国土調査係

〒385-8501 長野県小諸市相生町三丁目3番3号

電 話：0267-22-1700 内線 2236・2237

F A X：0267-24-3570

E-mail：kokucho@city.komoro.nagano.jp