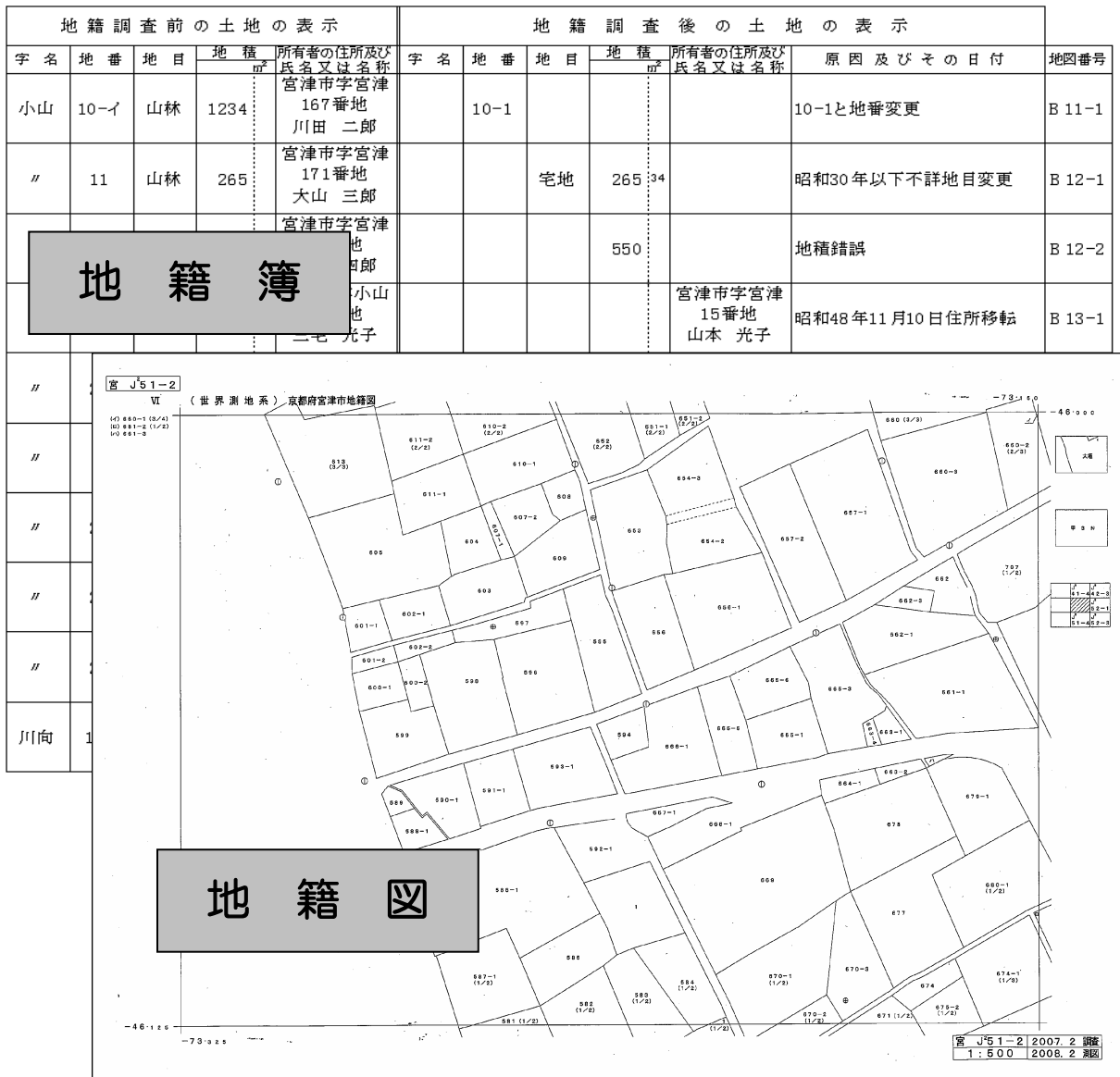


1 地籍調査とは

「地籍」とは、土地の所有者、地番、地目、地積、境界などを一筆ごとに整理したもので、土地の戸籍とも言われる基礎資料として、不動産登記に反映される重要な情報です。

「地籍調査」とは、毎筆の土地について、所有者、地番、地目の調査と、境界と地積を明確にする測量を行い、その結果を地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）に作成することです。（国土調査法第2条第5項に規定）

つまり、「地（＝土地）籍（＝戸籍）調査」とは、土地の戸籍を明確にする調査です。



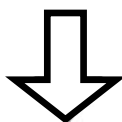
地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しが法務局（登記所）へ送付され、法務局において地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条第1項の地図（地籍調査や区画整理等で作成された正確な地図）として備え付けられます。

2 地籍調査の目的

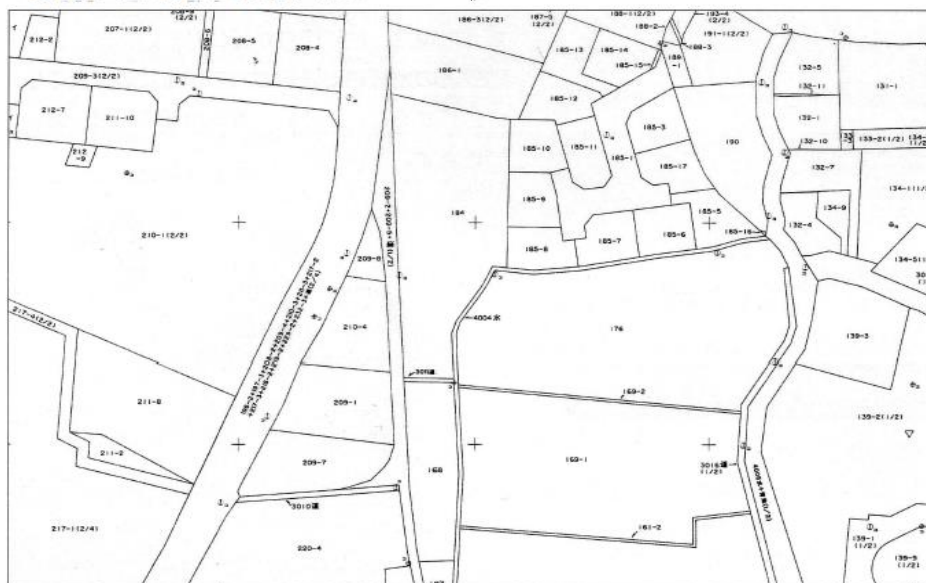
法務局に備え付けられている地図（公図）の約半数は、明治時代の地租改正に伴い作成されたもので、これらは土地の形状や面積が現地と整合しない部分が多く、また土地の重複や脱落が見られるなど非常に不正確なものであり、現在でもこれらの不正確な「公図」が原因で登記などの際に混乱を招いています。

地籍調査を実施することで、法務局にある登記簿や地籍図を見れば、面積や土地の位置、形状を正確に知ることができるようになります。

公図の例（地籍調査前）



地籍図の例（地籍調査後）



3 地籍調査の効果

地籍調査により測量された土地の境界は、地球上の緯度経度に基づく座標で数値的に管理されるため、正確に境界を復元することが可能となり、地籍調査の成果は、土地に関する様々な場面で役立つこととなります。

● 土地に関わるトラブルの未然防止に役立ちます

将来の境界紛争が未然に防止できるとともに、個人資産の保全や地域の安心につながります。

● 災害復旧の迅速化に役立ちます

大規模災害が発生した場合、地籍調査が完了または実施されている地域では、災害により土地の形状が大きく変わったとしても土地の境界を正確に復元することができ、迅速な災害復旧が可能となります。

● 土地の流動化・利活用に役立ちます

地籍調査が完了した地域では、土地の境界が明確となっているため、土地取引や用地取得が円滑になり、土地の流動化や利活用が促進されます。

● 公共事業の効率化・コスト縮減に役立ちます

地籍調査が行われていると、公共事業の実施にあたり土地所有者や境界が明確であるため、計画当初から効率的な事業実施が図れ、測量費用の低減化も可能となり、公共事業がスムーズに進むことで、税金の効果的な運用が図れます。

● 課税の適正化・公平化に役立ちます

地籍調査が行われると、実測面積に基づいて固定資産税などが課税されることになり公平性が保たれ、課税の適正化が図れます。

● 登記手続きの簡素化・費用の低減化に役立ちます

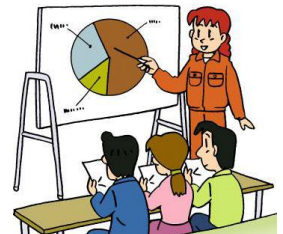
地籍調査が行われていると、登記手続きに関する現地立会いの手間が簡素化でき、これにより個人が負担しなければならない測量費用などを安く抑えることができます。

4 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 地元説明会の開催

- 調査地区の皆様へ、調査の概要や方法などについて説明を行います。



2 一筆地調査(現地調査)

- 現地において、土地所有者等の立会のもと一筆ごとの土地について、登記簿や公図等の資料により、所有者、地番、地目、土地の境界を確認します。
- 境界の確認ができた箇所には、杭や金属標などの境界標を設置します。
- この「一筆地調査」は、地籍調査の各作業手順の中で最も大切な作業ですので、現地立会には必ず参加していただき、調査が円滑に進みますようご協力をお願いします。



【境界標(杭等)の取扱い】

- 設置された境界標を、抜く、倒す、移動する、破壊する等の行為は決して行わないでください。法律(刑法第262条の2)の規定により罰せられる行為です。
- すでに境界標が設置されている場合、隣接する土地所有者同士でその位置が間違いないと確認ができれば、新たに杭を打ち直さず、その杭で測量を行います。

- 現地立会の日程については、後日市から通知をさせていただきますので、指定された日時、集合場所にお集まりください。
- 立会日の当日に、土地所有者(登記名義人)が都合により立会ができない場合は、委任状の提出により代理人や代表者を選任することができます。

【委任状等の書類の提出について】

- 土地所有者(登記名義人)以外の方が立ち会う場合は、同居されている家族の妻や子であっても「委任状」の提出が必要です。
- 土地所有者(登記名義人)が死亡し、かつ相続人が複数いる場合は、相続人全員に立ち会っていただくか、相続人の中から代表者を決めていただき、他の相続人の「委任状」を持参の上、立ち会っていただくこともできます。
- 土地の登記名義人が複数いる場合は、共有者全員に立ち会っていただくか、共有者の中から代表者を決めていただき、他の共有者の「委任状」を持参の上、立ち会っていただくこともできます。
- 売買等で、土地の所有権は異動しているが、登記名義人の変更登記ができていない場合は、「実所有者調書」を提出の上、実所有者に立ち会っていただきます。

3 一筆地測量

○国土院が設置した基準点（電子基準点、三角点）をもとに、一筆地調査で確認された境界杭等の位置を座標で示すための測量を行います。



4 地籍図原図・地籍簿案の作成

○一筆地測量により求めた座標をもとに面積を算出し、地籍簿案と地籍図原図を作成します。



5 成果の閲覧

○この地籍簿案と地籍図原図について、土地所有者の皆様、土地の地番、地目、形状、分筆、合筆等が立会の結果どおりに整理がされているか、市役所等で確認していただきます。

○閲覧の結果、誤りが見つかったときは、訂正の申出ができます。

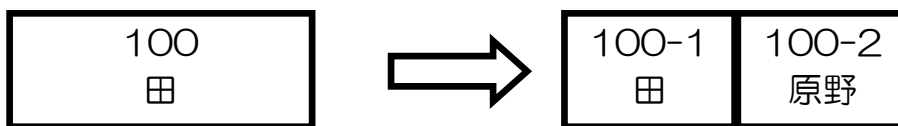


○土地の面積について、調査前（登記簿面積）と調査後（実測面積）では必ず増減が生じますが、所有者等の立会により決定された境界標を測量した結果ですので、ご理解をお願いします。

5 地籍調査で行える登記手続き

(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す。



【分筆の条件】

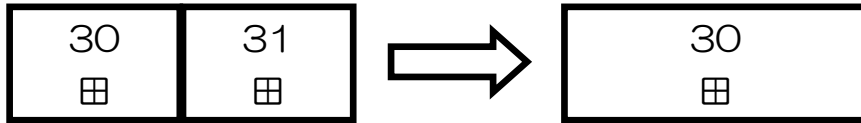
- 土地の一部の地目が異なっている場合
- 土地の一部が溝、柵、塀等で区画されている場合
- 土地の管理または利用上、分筆することが適当であると認められる場合

【留意点】

- 地役権設定の登記がされている場合は、分筆することができません。
- 所有権以外の権利に関する登記がされている場合は、その権利がそれぞれ分筆された土地に転写されます。

(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す。



【合筆の条件】

- 所有者、地目、字・小字が同じで二筆以上の土地が接続し、それらの筆界が現地で確認できない場合

【留意点】

- いずれかの土地に所有権の登記以外の権利に関する登記(抵当権等)がされている場合は、原則として合筆できません。
※ただし、抵当権、先取得権、質権に関するもので、その登記と登記原因、日付、登記の目的、受付番号が同じであれば合筆可能
- いずれかの土地に所有権の登記がない場合は、合筆できません。
※ただし、いずれもの土地に所有権の登記がない場合は、合筆可能

(3) 地目変更

地目とは、土地の用途による分類(田・畑・宅地など23種類)のことをいい、土地の現況や利用目的に重点をおいて、土地全体の主たる用途により決定されますが、登記の地目と現況が異なる場合は、登記簿の地目を修正します。

【留意点】

- 登記地目が農地(田、畑)で現況が農地以外となっている場合は、市農業委員会に照会しその回答により処理をします。
- 回答によっては、農地法上の手続きが必要となる場合や、違反転用で原状回復命令が出される場合があります。

(4) 地番変更

土地の地番が重複していたり、枝番に「ーイ」「ー甲」などの数字以外で表示されている場合は、「ー1」「ー2」と数字に変更します。

(5) 地積(面積)更正

地籍調査による実測面積と登記面積が異なる場合は、登記面積を実測面積に修正します。

《地籍調査では行えない登記手続き》

■ 所有権の移転

相続、売買、交換等により、土地所有者の名義が変わることがありますが、これらの名義人の変更登記はできません。

■ 抵当権の解除などの所有権以外の権利に関する登記

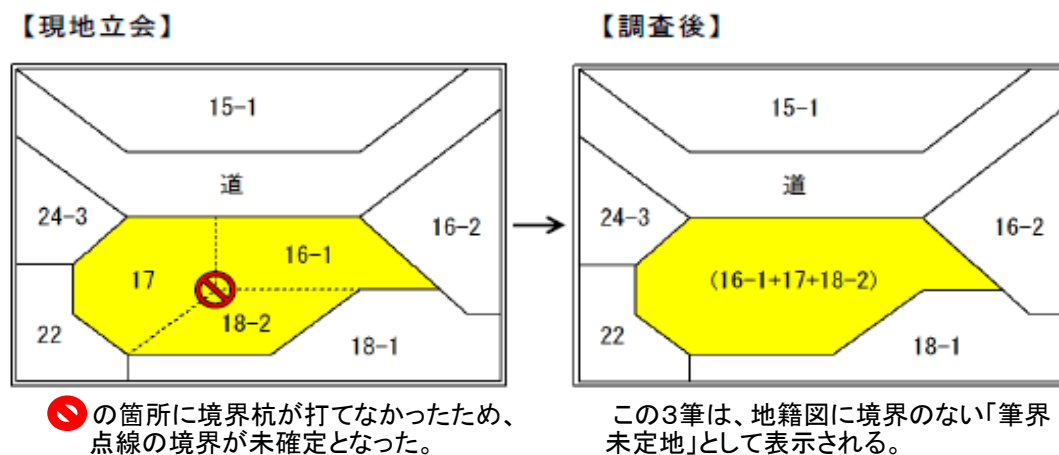
抵当権などの抹消、変更登記といった所有権以外の権利に関する登記はできません。

6 境界が確定できない場合

土地所有者が立会に参加されない場合、立ち会っても境界が確認できない場合など境界が決定しないときは、「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はなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」として処理されます。

さらに、地籍調査の成果として、地籍図は境界線のない状態で作成され、登記簿の表題部には「筆界未定」と記載されます。



「筆界未定」となった場合は、境界標が設置できないため、測量もできず正確な土地の情報を登記することができません。また、所有者の権利は残りますが、次のような不利益が生じます。

■分筆、合筆ができない。 ■地目変更、地積更正ができない。

■土地の売買、抵当権等の設定が難しくなる。

■市から地籍調査の成果を法務局（登記所）へ送付した後に、所有者間で境界を決定の上、測量を行い、法務局へ地図の訂正と地積の更正を申請することで「筆界未定」の解消は可能ですが、土地の調査や測量の費用、登記の手数料などは個人で負担しなければならない。

※「筆界未定」にならないように、地籍調査の趣旨をご理解いただき、境界の確定について、ご協力をお願いします。

皆様のご協力をお願いします。

- ◆ 地籍調査の成果は、今後永久的に使用されます。土地の境界、面積などを安心して後世に伝えるため、「現地立会」、「成果の閲覧」には必ず参加してください。
- ◆ 調査の性質上、立会日はもとより、事前・事後調査や測量のため、市職員や市が委託する測量業者などが、皆様の土地に立ち入らせていただくことがあります。調査関係者は、常に身分証を携帯していますので、不審な点があれば身分証の提示を求めご確認ください。
- ◆ 調査を円滑に進めるため、現地立会の前に、境界について隣接する土地所有者間で確認をするようにしてください。
- ◆ すでに設置されている境界標（境界柱、境界杭、金属標など）について、あらかじめ確認をお願いします。草や木により境界標が確認できない場合は、周辺の手入れをお願いします。
- ◆ 測量の基準点となる測量標（杭、鋌など）を皆様の土地に設置させていただきますが、測量を行うために大変重要なものですので、勝手に動かしたり、壊したりしないようにしてください。
- ◆ 地籍調査の期間中に、土地の異動などの登記をされたい方、された方は、お手数ですが、市建設部土木管理課建設総務係まで連絡をお願いします。

書類の提出について

『委任状』

一筆地調査（現地調査）においては、土地所有者（登記名義人）の方に立会をお願いしていますが、土地所有者本人が立ち会えない場合には、委任状の提出により代理人を選任することができます。そのほか、分筆・合筆等の同意（承認）や地籍図・地籍簿の閲覧についても委任することができます。

登記名義人の方が亡くなられており、相続の登記がされていないときは、原則として全ての相続人の方に立ち会っていただく必要がありますが、相続人のうちのどなたかが代表して立ち会うこともできます。

この場合、他の相続人から代表の方に対する委任状が必要となりますので、事前に作成をお願いします。

委任をする方は、委任を受けた方に委任状をお渡しいただき、現地立会の当日に持参していただくか、事前に郵送等により下記まで提出してください。


委任状の記入方法等について、ご不明な点等がありましたら、お問い合わせください。

『実所有者調書』

売渡し、交換、贈与等により、実質の所有者が代わっており、土地所有者（登記名義人）の変更登記が未了（未登記）の場合は、実際の所有者の方を「実所有者調書」によりお知らせください。

なお、一筆地調査には、実所有者の方に立ち会っていただくこととなります。

【書類提出・問合せ先】

 626-8501

京都府宮津市字柳縄手 345-1

宮津市役所 建設部 土木管理課 建設総務係

TEL 0772-45-1628

FAX 0772-22-2890

※『委任状』、『実所有者調書』の各様式は、宮津市ホームページ「申請書ダウンロード」の建設部土木管理課建設総務係から入手できます。

記入例

委任状

令和 年 月 日

宮津市長 様

(土地所有者又は関係相続人)

登記名義人又は関係相続人の方が
ご自身の住所、氏名、連絡先を記
入してください。

住 所 京都府宮津市字柳縄手345番地の1

氏 名 宮 津 花 子

⑩

電話番号 0772-45-1628

押印（認印で可）
※スタンプ式印鑑は不可

私は、宮津市が国土調査法に基づいて実施する地籍調査事業について、次の者を代理人として定め、下記の土地に係る現地調査における立会い、筆界の確認、分筆・合筆・滅失・不存在・地番変更についての同意、閲覧及びその他地籍調査に関する一切の権限を委任します。

(代理人)

代理人（委任される方）のご住所、氏
名、ご連絡先を記入してください。

住 所 京都府宮津市字浜町3012番地

氏 名 宮 津 一 郎

電話番号 0772-45-1628

記

該当の土地を記載しています。

(対象の土地)

字	小 字	地 番
由良	〇〇	〇〇〇
由良	〇〇	〇〇〇
由良	〇〇	〇〇〇

記入例

この実所有者調書は、実際には売買・譲渡等を行っているが、登記簿名義をまだ変更していない場合等、実所有者が登記簿名義人と異なる場合にご提出いただく書類となります。

実所有者調書

対象の土地、実所有者の住所、氏名を記入してください。

(土地の表示)

字	小字	地番	実所有者	
			住所	氏名
由良	〇〇	〇〇	京都府宮津市字浜町3012	宮津 一郎

宮津市地籍調査事業の調査区域内において上記の土地は、実所有者に土地の所有権が移っていますので通知します。

なお、今後の地籍調査に関する事項については、実所有者の方に通知してください。

令和 年 月 日

現在の登記名義人の方が、ご自身の住所、氏名、連絡先を記入してください。

住所 京都府宮津市字柳縄手345番地の1

押印（認印で可）
※スタンプ式印鑑は不可

氏名 宮津 花子

印

連絡先 (TEL 0772 - 45 - 1628)

-X毛-

A series of 20 horizontal dotted lines for writing.