

地 籍 調 査

大切な土地財産を守るために



天 理 市

-目次-

1.	地籍調査とは	1
2.	地籍調査の必要性和緊急性	//
3.	事業経費について	//
4.	地籍調査の效果	2
5.	地籍調査の流れ	6
5-1	現地調査の進め方	8
5-2	閲覧について	9
6.	地籍調査でできること・できないこと	10
7.	境界が決まらない場合	12
8.	土地所有者の皆様へお願い	13
	委任状記載例	15

1 地籍調査とは

我が国において、土地に関する記録として広く利用されている登記所に備え付けられた地図の約半分は、明治時代の地租改正によって作られた地図（公図）をもとにしたもので、土地の境界が不明確であったり、土地の形状が現状と異なる場合があります。

地籍調査とは、国土調査法に基づいて実施する国土調査の一つで、土地登記簿にある一つの土地（一筆）について、その所有者・地番・地目の調査と、境界確認及び面積に関する正確な測量を行い、その結果を地図（地籍図）や簿冊（地籍簿）に作成することをいいます。

地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しを法務局に送付し、「地籍図」は不動産登記法第14条の地図として備え付けられ、「地籍簿」はそれをもとに登記簿を書き改めます。

【調査前】

公 図（旧土地台帳付属地図）



【調査後】

地 籍 図



2 地籍調査の必要性和緊急性

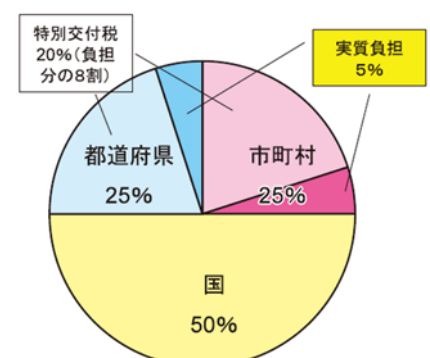
現在の公図の多くは地球上の緯度、経度などの座標値を持っていないため、現地で境界を正確に復元することができません。土地に関する記録が不正確なままだと、土地の管理や取引、災害復旧など様々な場面で支障を来す恐れがあります。

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。地籍調査の着手が遅れるほど、土地境界の確定に必要な記憶（人証）や目印（物証）が失われ、調査は困難となります。

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が必要となります。

3 事業経費について

地籍調査に係る費用は国が50%、県が25%、市が25%の割合で負担しています。（特別交付税措置の対象であるため、市の実質負担は事業費の5%） このように、地籍調査に要する費用は、国・県・市で全額負担しますので、土地所有者の皆さまの自己負担は一切ございません。

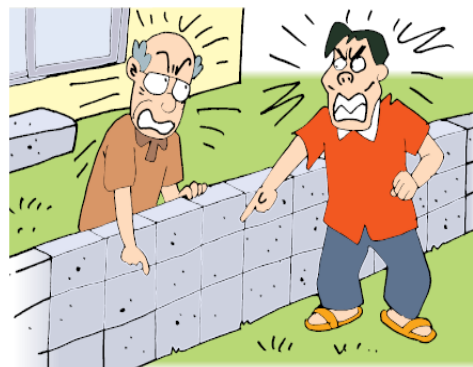


4 地籍調査の効果

効果1 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

問題の所在

地籍調査を行っておらず、土地の境界等が不明確なままの地域では、しばしば土地の売買や相続などをきっかけに、隣人との間で境界争いが発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれる場合があります。その結果、住民関係の悪化を招いたり、長期にわたる裁判での解決を余儀なくされたりするケースもあります。



地籍調査を行うとどうなるか

- 一筆ごとの土地の境界が地権者の立会のもとに確認され、その結果が数値データにより記録・保存されるため、将来の境界紛争が未然に防止されます。
- 土地取引や相続が円滑にできるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。

効果2 登記手続の簡素化・費用縮減

問題の所在

相続に伴って土地を分筆したり、公共用地の取得のために必要な範囲を分筆したりする場合、通常は隣接地との境界確認書を添付した上で、登記所に分筆登記の申請を行う必要があります。そのため、土地所有者が自ら隣接地権者に現地立会を求め、互いに境界を確認し実測しなければなりません。

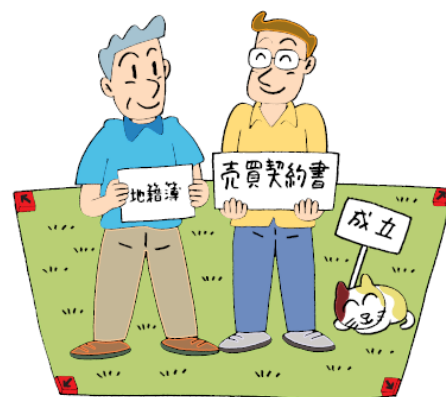
地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続のための境界確認作業がスムーズに行われます。
- 登記手続に要する費用も大幅に削減される場合があります。
- いくつかの地区では、市町村が作成した地籍調査成果証明をもって、登記申請に必要な境界確認書に代えることとしており、登記手続の更なる簡素化・費用削減が図られ、公共事業のスピードアップ等にも役立っています。

効果3 土地の有効活用の促進

問題の所在

土地取引の円滑化や開発事業の促進にとって、正確な地籍の情報は不可欠であり、地籍が不明確であることが、土地の流動化や土地基盤整備の推進を妨げる要因の一つとなっている場合があります。また、中心市街地の開発などにおいても、ごく一部の地籍の問題によって、再開発事業や土地の有効利用が妨げられているケースもあります。



地籍調査を行うとどうなるか

○地籍が明確化されることにより、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効利用を推進するための基礎ができます。

効果4 建築物の敷地に係る規制の適用明確化

問題の所在

建物を建築しようとする場合、建物の設計内容や建築物の敷地等について、都市計画法や建築基準法等により一定の制限が加えられる場合がありますが、これら各制限の適用を明確にするためには、建物の敷地や道路等の境界を明確にしておく必要があります。

土地の境界が不明確なままだと、本来建築できる敷地で建物が建築できなかったり、本来建築制限を受けない土地について建築制限を受けてしまったりする場合があるなど、土地の合理的利用が阻害されることがあります。

地籍調査を行うとどうなるか

○土地一筆ごとの境界を明確にした大縮尺の地図が作成されるため、建築物の敷地等に係る規制の適用を明確化することができます。

○これにより、都市計画制限に係る相談や建築確認等の事務もスムーズに行うことが可能となります。

効果5 各種公共事業の効率化・コスト縮減

問題の所在

道路・公園などの公共施設の整備を行ったり、防災の観点から密集市街地の整備を行ったりする際には、必ず正確な地籍、特に精度の高い地図が必要となります。

地籍調査をされていないと、事業のたびに現地で地権者の立会を求め実測を行うなどの多大な手間が生じるほか、



事業採択後に現地調査を行った結果、土地の境界について同意が得られず、事業の進捗そのものに多大な支障を生じたりする場合があります。

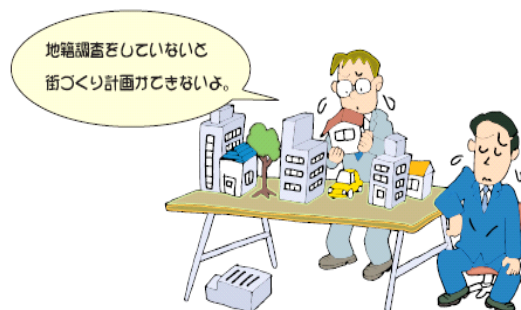
地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍調査を事前に行っていれば、計画当初から取得すべき土地の正確な境界や面積を知ることができ、地籍の状況を踏まえた計画立案がなされます。
- 既に地権者により確認された境界を現地復元することにより、円滑な用地取得が行われ、各種事業の円滑な推進に寄与します。

効果6 公共物管理の適正化

問題の所在

道路、河川等の公共財産は管理者において適切に管理しなければならず、管理行為の一つとして台帳（道路台帳・河川台帳等）の作成が必要です。しかし台帳作成には多くの費用がかかることなどから、未だ整備が十分とはいえません。さらに、平成17年4月から市町村に譲与された法定外公共物（里道、水路等）については、その存在すら不明確なものが少なくない状況です。



また、公共物の敷地境界が明らかにされていないと、住民からの境界明示申請にその都度対応しなければならなかったり、成果が広く利用されないなど効率的な行政とはいえません。さらに、住民にとっても、官有地との境界確認は手続きが煩雑で時間がかかるとの認識が強く、申請のために多くの調査・測量費用がかかってしまうなど、多くの負担を強いている場合があります。

地籍調査を行うとどうなるか

- 地籍調査を行うことにより、公共物の敷地の境界が明らかとなり、道路台帳など各種公共物の台帳整備に役立ちます。
- 境界明示申請への効率的な対応が可能となります。
- 官民境界を明らかにすることにより、住民負担の軽減が図られます。

効果7 災害復旧の迅速化

問題の所在

地籍調査未実施地域において、地震、土砂崩れ、水害等の災害が起こり土地の形状が変わってしまった場合、元の土地の境界に関する正確な記録がないために、復旧計画の策定や換地事務等に時間を要し、結果的に復旧が遅れるというケースがあります。



地籍調査を行うとどうなるか

- 個々の土地境界の位置が地球上の座標値と結びつけられ、成果が数値的に管理されることになるため、万一の災害の場合にも境界を正確に復元することができ、復旧活動に迅速にとりかかることが可能となります。

効果8 課税の適正化・公平化

問題の所在

税務行政においては公平負担の原則が何よりも求められますが、土地の所有に対する課税である固定資産税の課税は、必ずしも正確でない登記簿や公図のデータを参考にしているため、正確な土地の実態が反映されず、本来払うべき額を払っていなかったり、逆に払いすぎていたりする場合もあるなど、不公平な取扱いになっている場合があります。



地籍調査を行うとどうなるか

- 土地一筆ごとの正確な地目や面積が把握されるため、課税の適正化・公平化を図ることができます。
- 成果を数値的に管理することにより、課税事務に必要な土地異動情報を正確かつ効率的に把握できるようになります。

効果9 GISによる多方面での利活用

※GIS・・・地理情報システムの略称で、文字や数字、画像などを地図と結びつけて、コンピュータ上に再現し、位置や場所から様々な情報を統合したり、分析したり、分かりやすく地図表現することができる仕組み

問題の所在

近年、行政の効率化やコスト削減等のため、GISの重要性が高まっています。GISを構築するためには、ベースとなる地図情報が必要ですが、一筆ごとの土地の位置情報を明確にした地籍図がない場合は、地籍情報(境界、面積、所有者等)と様々な行政情報を正確にリンクさせることができず、利用価値が低いものとなってしまいます。

地籍調査を行うとどうなるか

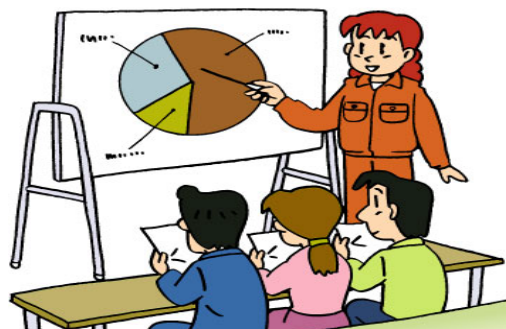
- 数値データによる大縮尺の地図が作成されるため、GIS構築のベースマップとして利用できます。
- 一筆ごとの地籍情報(境界、面積、地目、所有者)を、位置を基準とするさまざまな属性情報と結びつけて利用することができます。

5 地籍調査の流れ

地籍調査は、次のように作業を進めます。(①・②・⑥は皆様に参加いただく工程です)

① 地元説明会の開催

- ・調査地区の皆様に、調査概要や方法などについて説明を行います。



② 境界等の確認(現地調査)

※ [5-1 現地調査の進め方] 参照

- ・土地所有者等の立ち会いのもと、土地一筆ごとに境界や所有者、地番、地目などの確認を行います。
- ・境界確認ができた箇所には杭を打ちます。



③ 地籍測量

- ・②の結果をもとに、一筆毎に正確な測量を行い、「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。



④ 面積の算出(地積測定)

- ・③の結果から、一筆毎の面積を算出します。



◆
一
年
目
◆

◆
二
年
目
◆



⑤ 地籍簿案の作成・地籍図原図の整理

- ・調査、測量結果をもとに、「地籍簿案」を作成し、「地籍図原図」の整理を行います。



⑥ 閲覧

※ [5-2 閲覧について] 参照

- ・地籍簿案と地籍図原図を市役所などで閲覧にかけ、土地所有者等に確認をしていただきます。
- ・調査内容に誤りがあれば申し出ていただき、成果の修正を行います。
- ・閲覧終了後、成果として地籍簿案が「地籍簿」に、地籍図原図が「地籍図」となります。



⑦ 県・国の確認後、法務局へ成果送付

- ・地籍簿と地籍図は、県・国の点検後、認証されると成果の写しは法務局へ送付されます。
- ・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 → 現地復元できる地図に置換
(不動産登記法第14条地図)



[5-1 現地調査の進め方]

現地調査は、土地所有者等の立会を得て、市職員及び関係機関並びに土地事情に詳しい地元の地籍調査推進委員等とで、おおむね次の順序により実施します。

(1) 事前調査(長狭物調査)

本年度に調査する長狭物(里道、水路、河川、県道、国道等)を市職員及び関係機関並びに地籍調査推進委員で調査します。官地と民地の大まかな境に仮の印(仮杭や仮鋏、スプレー等)を打ちますが、あくまで仮の印として「黄色リボン」または「黄色スプレー」により区別を行います。

(2) 事前確認

現地立会の日までに、隣接する土地所有者同士で集まり、仮の印(仮杭やスプレー)を打っておいてください。既にコンクリート柱などの境界杭が入っている場所は、その杭を確認してください。

今後の調査を円滑に行うための作業です、可能な限りご確認お願いいたします。

(3) 現地立会(一筆地調査)

現地において、土地所有者(代理人)・市職員・地籍調査推進委員の立会のもと、土地一筆ごとに境界や所有者、地番、地目などの確認を行います。この際、分筆・合筆の必要がある土地についてはその申出をしていただくことになります。

境界の位置は、隣接所有者同士にしか決める権利はなく、行政や業者が決定することはできません。

現地立会の日程は、後日市から通知をします。指定された日時、集合場所にお集まりください。また、調査地区内に複数の土地を所有されている場合には、複数回立ち会いをしていただくことがありますので、ご協力お願いいたします。

なお、立会日当日、土地所有者(登記名義人)が都合により出席できない場合は、委任状(※p15に記載例あり)の提出により代理人を選任することができます。

【委任状】

- ・土地所有者以外が立ち会う場合は、同居する家族であっても「委任状」を提出いただく必要があります。
- ・土地所有者が死亡しており、かつ相続人が複数いる場合には、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立ち会っていただく必要があります。代表者を選任される場合は、相続人全員からの「委任状」もしくは立会当日にご用意しています「相続人代表者届」の提出が必要となります。

【参考】どこが境界？ 根拠となる資料は？

1. 境界を決めるにあたってまず、法務局に備え付けられています「地積測量図」や、市・県が土地所有者さんと過去に立ち会いを行い決定した「境界確定書」がある箇所についてはそれを優先します。
2. 特にそのような資料がなければ、「公図」をベースに調査を進めていきます。しかし、公図は土地の位置関係のみを大まかに示しているに過ぎず、明確な境界や辺長は分かりません。
3. 不明瞭な境界を決めるにあたって、最終的には「土地所有者さんの確認」が最も重要な役割を果たします。また、境界を特定する境界標、コンクリート柱、杭、置き石等があれば、立ち会い時に申し出ください。

〔 5-2 閲覧について 〕

現地立会の結果をもとに測量を行い、その成果は「地籍簿案(新しい登記簿の基)」と「地籍図原図(新しい地図の基)」にまとめられます。

この地籍簿案と地籍図原図について、土地所有者の方に誤りがないか、20日間の期限を設け、市役所や公民館等で確認をしていただきます。所有する土地の地番や地目、形状、分筆、合筆等が立会結果どおり整理されているか確認をしてください。

閲覧の結果、誤りが見つかった場合には、訂正の申請が行えます。登記前に誤りがないか確認できる最後の機会ですので、必ず閲覧に参加するようにしてください。

【参考】なぜ、登記簿の面積が変動するのか？

地籍調査により土地を正確に測量してみると、登記された面積より実測面積が大きくなったり小さくなったりすることがあります。これは、明治政府が地租改正事業を行った際、住民自らが縄で測量を行い、地図を作成するという方法をとったためで、課税額を少なくしたい住民の意志によって実際の面積より狭く測量されたことと、当時の測量技術が低かったことによると言われています。

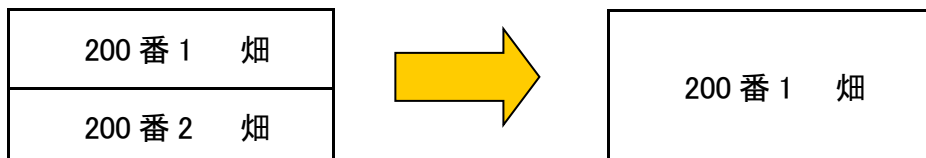
なお、過去に測量を行い境界の位置が変わっていなくても、過去と現在の測量技術による差、地籍調査の中での測量手法による差、によって登記面積が変動する可能性があります。立ち会いにより決定された杭を測量した結果ですので、ご了承くださいますようお願いいたします。

6 地籍調査でできること・できないこと

【地籍調査でできること】

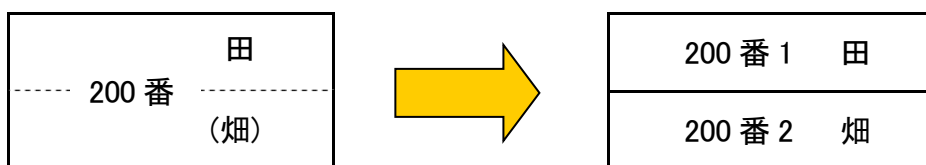
① 合筆

隣接する土地(数筆でも)で、字、現況地目、所有者(名義・住所)が同一である場合は、一筆にまとめることができます。ただし、所有権以外の権利(抵当権等)が設定されている場合はできないこともあります。



② 分筆

一筆の土地の中に地目が異なった部分がある、または管理上ははっきりした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。



③ 地目変更

地目とは、土地の用途による分類のことをいい、土地の現況や利用目的に応じて一筆ごとに区分されます。登記地目と現況が異なる場合は、地籍簿の地目を修正します。

【留意点】

登記地目が農地で現況が農地以外となっている場合は、市農業委員会で農地転用許可など所定の手続きをしていただく場合があります。

④ 地番変更

特定の地番が重複している場合や、枝番に「甲」や「乙」等の数字以外の表記が使われている場合は地番を変更します。

⑤ 地積(面積)更正

地籍調査の実測面積と登記面積が異なる場合は、登記の地積を修正します。

⑥ 氏名及び住所の変更

登記簿の土地所有者名の表記に誤りがあった場合、氏名の訂正が可能です。また、登記簿の住所が現住所と異なる場合にも、住所の変更が可能です。（どちらの場合もご本人様からの申出をもって手続きをさせていただきます。）

【例】

誤)天理 太朗 → 正)天理 太郎

【留意点】

相続による名義の変更はできません。

【地籍調査でできないこと】

① 所有権の移転登記

所有権の移転(相続、交換、売買など)に関することはできません。

② 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

返済が終了していても、抵当権の抹消等を行うことはできません。

③ 里道・水路の消去

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、これをなくすことはできません。現況が残っていない場合は、諸資料を参考に近隣の状態を確認した上で幅員を決定します。

7 境界が決まらない場合

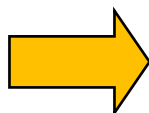
一筆地調査の日に立会がない場合や、調査期間内に隣接地との境界が決まらない場合は、「筆界未定」という処理をします。

筆界未定は関係するその土地のみでなく、境界が決まらない「隣接するすべての土地」が筆界未定の処理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。

調査前地図

100	101	102
103	104	105
106	107	108



調査後地図

100	101+102+104 +105	
103		
106	107	108

101, 102, 104, 105 番地は、筆界未定地であることを示します。囲まれた部分の 4 筆の筆界が未定でプラス表示となり、各々がどこに位置しているのか分からない状況となります。

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。

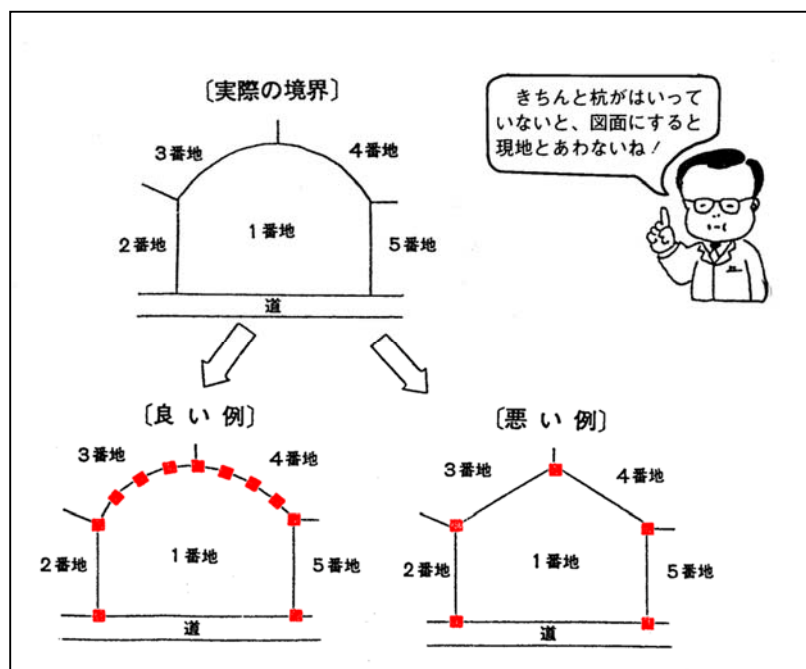
また、地籍調査終了後に筆界未定を解消するには、自己負担で測量や登記事務を行う必要があります。その際、隣接する土地の所有者全員からの承諾が必要となり、土地の面積や形状にもよりますが、調査費用は数十万円程度かかります。

筆界未定となって困るのは、その土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆さまです。このようなことにならないように、今回の地籍調査をよい機会と捉えていただき、安易に「筆界未定」を出さないために隣同士でよく話し合っ

8 土地所有者の皆様へお願い

1. 事前確認について

1日の境界確認作業量は、あらかじめ決められています。そこで一筆ごとの確認に長時間を費やすことは、スケジュールの都合上できませんので、可能な限り隣接所有者と現地立会の日までに境界を確認し、仮の印(仮杭やスプレー)を設置しておいてください。



また、境界付近に雑草・雑木等が密生していると正確な境界の確認や測量ができませんので、境界線上は幅1m程度の刈り払いをしてください。

また、境界確認及び作業において支障が出る障害物等がある場合は事前に移動させておいてください。



2. 筆界点および基準点の取扱いについて

【筆界点】

筆界点は、隣接土地所有者との境界のことであり、番号プレートの付いた金属鋵、金属標、**赤色**プラスチック杭等になります。

設置された杭(鋵)に対して、抜く、倒す、移動する、破壊する等の行為は国土調査法第31条、35条により罰せられる行為ですので、決して行わないでください。

既にコンクリート柱が設置されている場合、隣接所有者同士でその位置が間違いないと確認できれば、新たな杭(鋵)を打ち直さず、その柱で測量を行います。

【基準点】

基準点には「国土調査」刻印の金属鋵、**黄色**プラスチック杭等を使用します。

基準点は、測量の基礎となるものですので、絶対に引き抜いたり、動かしたりしないでください。

原則的に公道道路内に設置する予定ですが、測量の関係上、民地(私有道路含む)に設置する場合もありますので併せてご了承をお願いします。

筆界点及び基準点について、どうしても移動が必要な場合は、市役所へご連絡ください。

3. 登記関係・登記済権利証について

土地の売買・贈与・相続などはされているが、所有権移転登記が済んでいない場合が非常に多く見受けられます。このような場合は、合筆などの場合に支障となりますので、なるべく所有権移転登記をしてください。

また、抵当権など所有権以外の諸権利が登記されていると、分筆、合筆の申出があっても分筆・合筆ができない場合があります。

地籍調査では、分筆・合筆・地目変更及び地積更正の登記は行えますが、これらの登記の際は、法務局保管の登記簿のみを変更し、各土地所有者が所持している登記済権利証までは変更いたしません。しかし、登記済権利証はそのまま有効ですので大切に保管してください。

4. 土地への立ち入りについて

地籍調査を実施するにあたり、調査期間中(現地調査から登記完了までの間)に個人名義地への立ち入りが必要となりますので、市職員や地籍調査推進委員及び測量業者が次の場合に立ち入ることについてご了承ください。

- ・現地調査の境界確認や測量のためのプラスチック杭・金属標等を設置するため
- ・土地の測量や、測量の障害となる物を一時的に移動させるため
- ・初回立会で境界が決まらなかった場合の再調査や、市・県の検査測量のため

記載例

委任状

実際に出席していただく方
のご住所、ご氏名

代理人住所 天理市川原城町 605 番地

代理人氏名 天理 花子

電話番号 0743 - 63 - 1001

上記の者を代理人と定め、天理市〇〇町地区における
地籍調査に関し下記の権限について委任します。

記

(例) 128、130-1 (一部の筆を委任する場合)
平成〇年〇月〇日 (特定日について委任する場合)
全筆 (調査筆すべてを委任する場合)

委任する土地：天理市 〇〇 町

地 番 等

(立会時の境界杭の設置確認、分筆、合筆、地番変更、滅失、
不存在等の同意ならびに承認)

平成〇〇年〇〇月〇〇日

天理市長 並 河 健 様

貴方のご住所、ご氏名及び捺印
(※シャチハタ印は使用できません)

委任者住所 天理市川原城町 605 番地

委任者氏名 天理 太郎

電話番号 0743 - 63 - 1001

天
理

印

※地籍調査についてご不明な点がある場合は、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ先

天理市役所 監理課 地籍調査係

【電話】(0743)63-1001 (内線)347,357

【FAX 番号】(0743)62-1550

【メールアドレス】tiseki@city.tenri.nara.jp