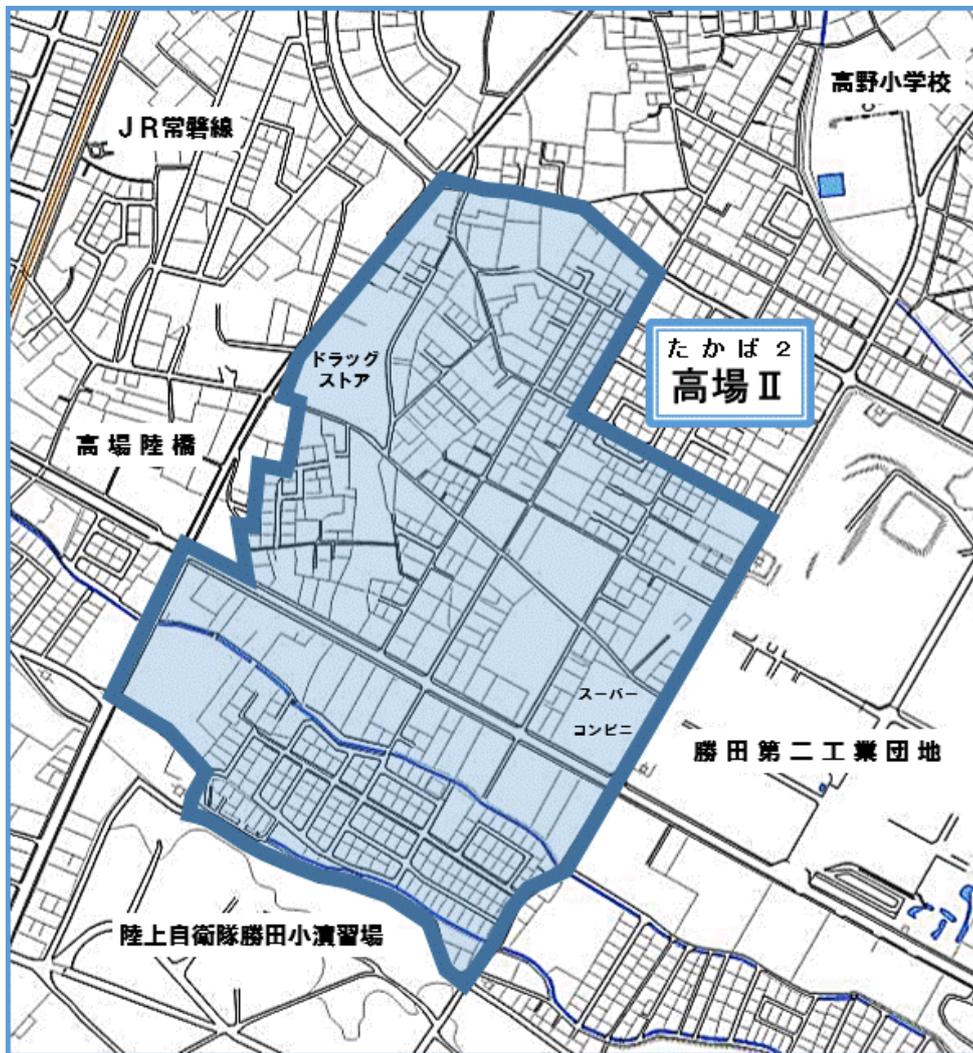


地籍調査の進め方

たかば2

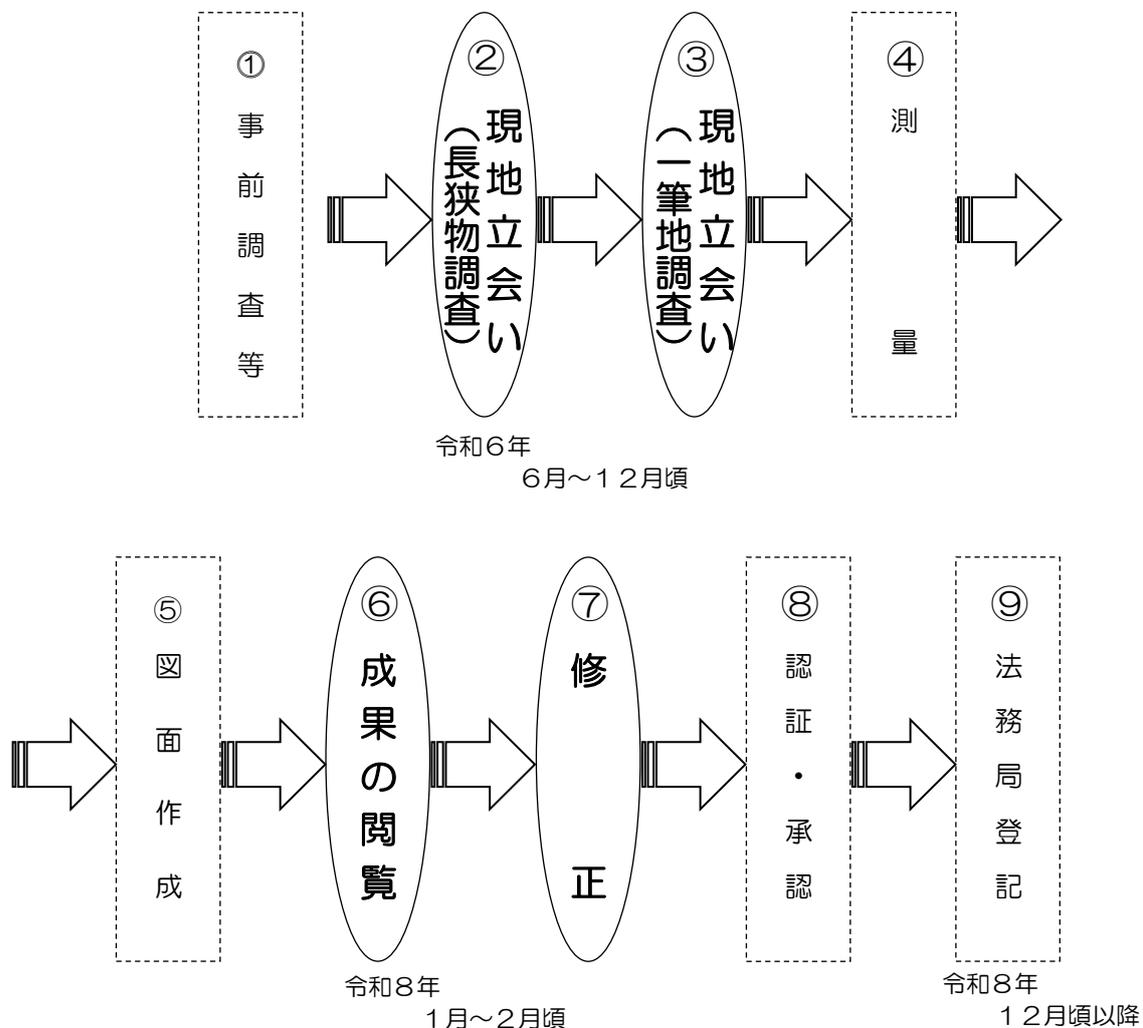
高場II地区



ひたちなか市

1.地籍調査全体の流れ

地籍調査のおおまかな手順は下記のとおりです。
※全工程を終了するまでに、概ね2年を要します。



★ ②, ③, ⑥, ⑦については、皆様のご協力をお願いします。
(日時等は別途通知致します。)

※ 地籍調査の完了は、法務局の書き換えが終了した後となります。
(法務局〔登記所〕に送られた地籍図・地籍簿は、それぞれ新しい公図・台帳となります。)

① 事前調査等

調査地区の選定や、調査地区内の土地・権利者の情報確認、現地の下見等の作業を行います。

② 現地立会い(長狭物調査)

道路・水路の境界を確認します。

(関係権利者の皆様の立会いのもと、法務局〔登記所〕の登記簿と公図に基づいて調査をします。)

③ 現地立会い(一筆地調査)

個々の土地について、地番、地目、所有者、境界の確認を行います。

(関係権利者の皆様の立会いのもと、法務局〔登記所〕の登記簿と公図に基づいて調査をします。)

④ 測量

測量の基礎となる図根点を設置し、現地立会いの結果に基づいて個々の土地の境界の測量をします。測量を行う際は、権利者の方には立会いを求めずに進めてまいります。

⑤ 図面作成

現地立会い・測量の結果に基づいて地図(地籍図)と簿冊(地籍簿)の案を作成します。

⑥ 成果の閲覧

でき上がった成果(地籍図〔案〕・地籍簿〔案〕)の閲覧を行い、誤りを訂正する機会を設けます。閲覧では地番や地目のほか、土地の形状や分筆・合筆が希望通り行われているのか確認していただきます。ここで確認された結果に誤りや疑問がある場合は、すぐに担当者に申し出て下さい。 閲覧は20日間行います。(日程は事前に通知いたします)

⑦ 修正

「成果の閲覧」で誤りがあった場合のみ、修正を行います。

⑧ 認証・承認

閲覧でご確認いただいた成果や測量の精度等について、茨城県と国交省の検査を受けます。

⑨ 法務局

法務局〔登記所〕に送られた地籍図・地籍簿は、それぞれ新しい公図・台帳となります。

2.現地立会いについて

現地立会いとは、現地にて関係する権利者全員が立会いのもと、境界の位置を確認する作業です。市の担当者が皆様から境界の位置を教えていただき、それを図面に記録します。

- ◆ 現地立会いには**必ず出席を**お願いします。(日時は事前に別途通知いたします)
- ◆ 境界の位置については、次ページ以降を参考にして一筆地調査の現地立会い当日までに隣接地の権利者と境界の確認をして下さい。
(一筆地調査の現地立会いの際には権利者全員の合意が取れている必要があります)
- ◆ 山林などで見通しが悪い時は、測量しやすいように境界線を中心にして幅 1~2m位刈払いをし、木の枝や棒先に赤い布等を結んで、杭が分かるようにして下さい。
- ◆ **現地立会いは雨天決行です。**ただし、台風の接近や災害の発生等で立会いが困難と思われる場合はお問い合わせ下さい。
- ◆ 一日の境界確認作業量は限られます。調査地区内に土地を複数お持ちの方は土地の形状・位置によっては何回か立会いに出ていただくこととなりますが、ご理解ご協力をお願いします。

(1) 長狭物(道路・水路等)調査について

● 長狭物とは

県や市で管理する道路や水路等の土地のことをいいます。

● 長狭物調査の流れ

過去に長狭物の管理者と境界確認を行ったことがない箇所について、関係権利者立会いのもと、境界の確認及び境界杭の設置をいたします。ただし以前に設置した境界杭が見当たらない場合にも、関係権利者立会いのもと、境界杭を復元いたします。

- 以前に長狭物の管理者と境界立会いをして設置されたコンクリート杭、プラスチック杭等がそのまま現地に存在する場合には、長狭物調査の立会いは行いません。
- 立会いが必要な方には、事前に立会い日時を通知いたします。
- 長狭物の管理者が、長狭物との境界案を提示いたします。

(2) 一筆地調査について

● 一筆地調査とは

現地において関係権利者立会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、境界を調査確認することです。地籍簿及び地籍図作成の基礎であり、地籍調査における重要な調査です。

● 一筆地調査の流れ

関係権利者立会いのもと、土地を囲む全ての境界点の位置を、市の職員が確認します。

資料を参考にして、一筆地調査の現地立会い日までに、必ず境界の確認をお願いします。

3. 現地立会いの委任について

権利者ご本人が現地立会いに出席できない場合は、代理の方へ現地立会いを委任することができます。委任には委任状が必要になります。

代理人の出席も無く、無断で立会いを欠席されますと、立会いに来た周辺権利者の方に迷惑をかけることになってしまいますので、権利者ご本人が現地立会いに出席できない場合は必ず代理の方が出席するようお願いします。

※注意

①登記名義人以外の方が立会う場合、**同居する家族の方であっても委任状が必要**となります。

(例) 登記名義人が都合により立会えない場合で、妻や子が代理で立会う場合は、登記名義人からの委任状が必要となります。

②登記名義人が死亡している場合で、相続人が複数いる場合は、**原則として相続人全員**の立会いが必要です。**代表の方が立会う場合**は、ほかの**相続人全員の委任状**が必要となります。ただし、一人しかいない相続人が立会う場合は、委任状は必要ありません。

(例) 登記名義人が死亡しており、妻・長男・長女がいる場合で、長男が代表で立会う場合は、妻と長女の委任状が必要となります。

4.境界の確認及び境界杭の設置方法

(1)境界の確認について

調査をスムーズに進めるために、一筆地調査の現地立会い当日までに、隣接地の権利者と境界の確認(杭の確認)をして下さい。

- 土地の境界に既に永久杭(石, コンクリート又はプラスチック杭)がある場合
その杭を利用できますが, 位置については関係する隣接者と改めて確認をして下さい。
※境木は境界点として利用できません
- 土地の境界に永久杭がない場合
関係権利者立会いのもと境界点に目印を設置して下さい。

(2)境界杭の設置方法について

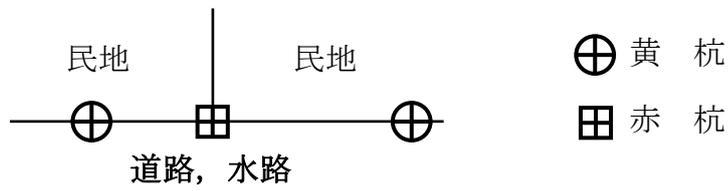
- 長狭物(道路, 水路, 河川等)に接した境界杭の設置について
 - 隣地との境界点と長狭物の杭(以下「黄杭」)が重なる位置の場合
新たに杭を設置する必要はありません。黄杭が道路・水路境界, 個人境界を兼ねます。

【黄杭と境界点の位置が重なる場合】



- 境界点と黄杭が異なる場合
2つの黄杭を見通した直線上に個人の境界杭(赤杭)を設置して下さい。
※黄杭が樹木や塀等によって見通せない時は, 市までご連絡下さい。

【黄杭と境界点の位置が異なる場合】



※地積測量の際には, 黄杭を基準として測量を行います。

- 境界点に杭が設置できない場合
境界点に目印をつけておいて下さい。
一筆地調査時に市の職員が金属板等を設置いたします。

5.地籍調査の中でできる登記手続き

地籍調査では、土地の現況に合わせて行うことのできる登記手続きがあります。

(1) 地目変更

土地の利用状況に合わせて、市担当者が現況地目を判断し登記地目を変更します。

※農地については、本人による農地転用等の手続きが必要となります。

(2) 住所変更

登記簿上の土地所有者の住所が現住所と違う場合は住所変更ができます。

住民票の住所を異動しても、法務局に登記されている住所は自動的に変更されません。

住民票等を用意して、立会い時に市職員へ提出して下さい。

(3) 分筆(及び地目変更)

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

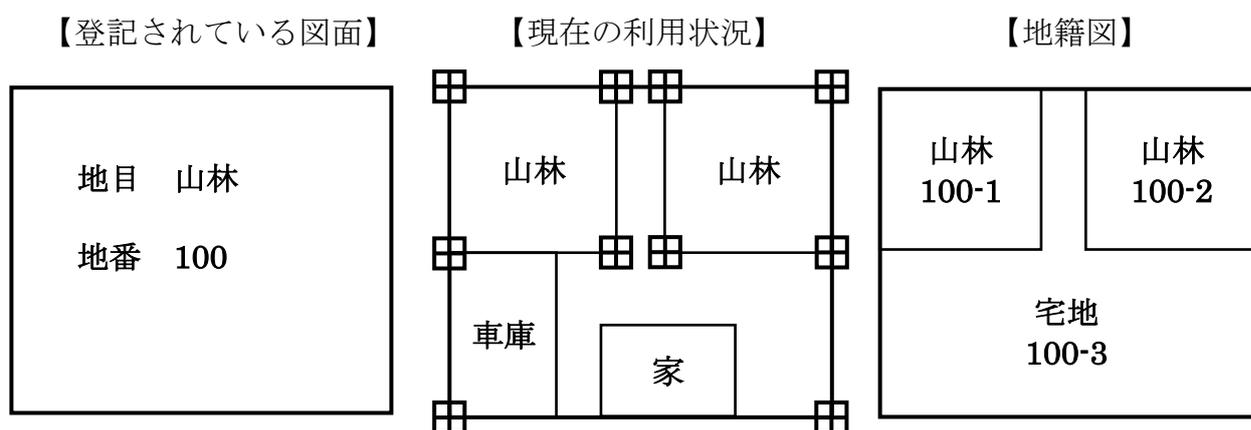
土地の利用または管理上、分割することが適当と認められること

(例) 一筆の土地の一部が別地目になっている など

● 分筆の方法

境界点に杭を設置する

(分割及び地目変更があったものとして調査します)



田 境界杭の設置位置

※条件によっては分筆できない場合もあります。

(4) 合筆

合筆とは、二筆以上の土地を一筆に合わせることで、

● 合筆の条件

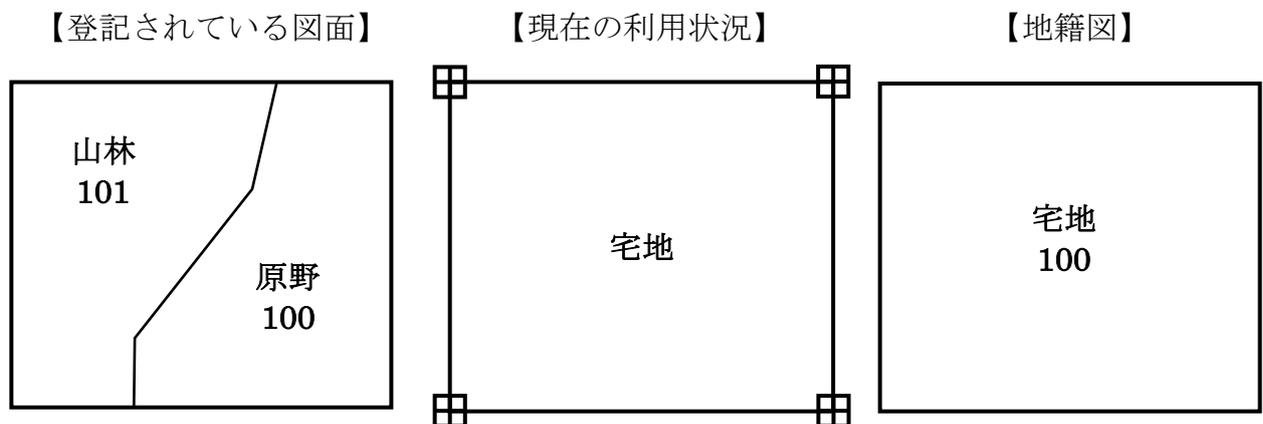
以下を全て満たす必要があります。

- ① 土地の状況が同一地目と考え得る利用状況になっている
- ② 大字・小字が同じ
- ③ 互いに接続している
- ④ 土地所有者の住所・氏名が同じ
- ⑤ 抵当権など所有権以外の登記がされていない(例外あり)

● 合筆の方法

境界点に杭を打ち、合筆があったものとして調査します。

合筆前の境界点に境界杭を入れる必要はありません。

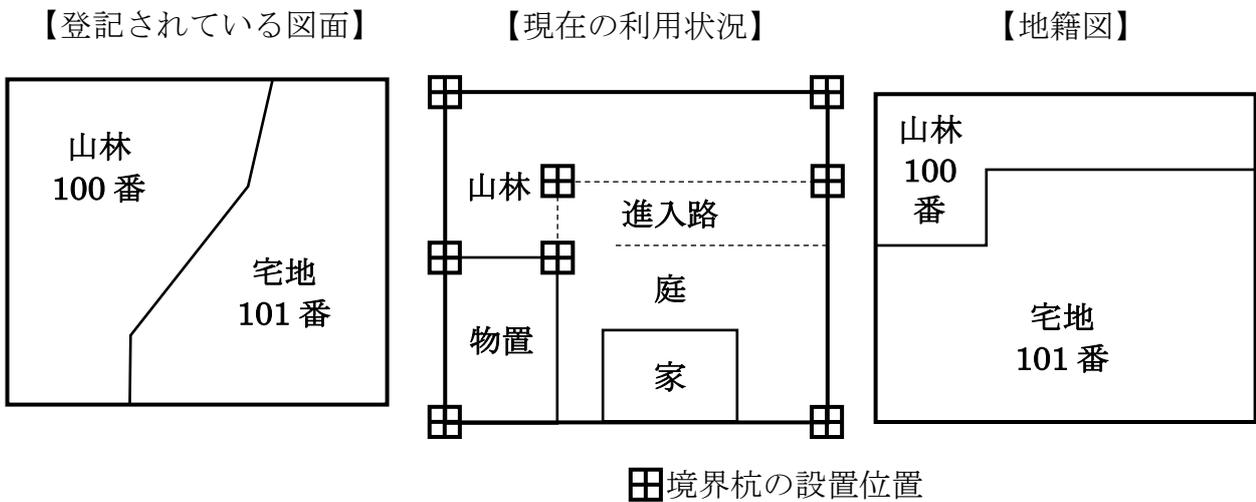


田 境界杭の設置位置

※原則として最も若い地番の土地に合筆となります。

(5) 分筆と合筆をあわせて行う場合

それぞれに必要な条件を満たしていれば、分筆・合筆を同時に行うこともできます。



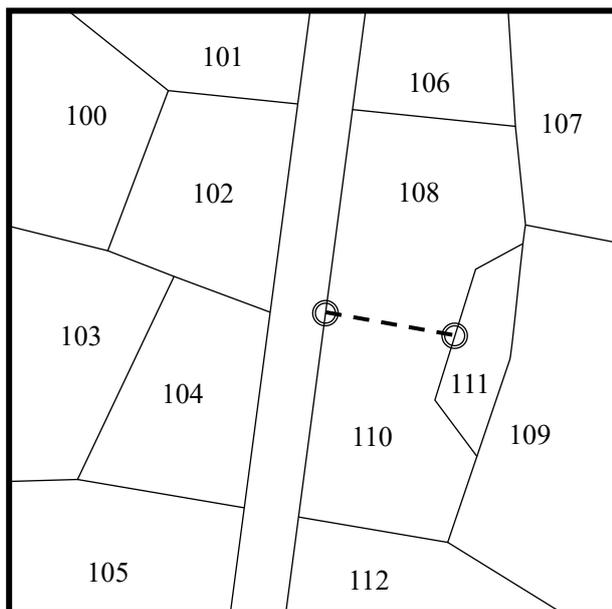
(6) その他

- **地籍調査事業終了日までの間に区域内の土地に係る登記申請をする場合**
土地登記の異動について地籍調査の調査結果に反映をする必要があるので、法務局に申請を行う前に農政課地籍調査室を經由して下さい。
- **農地転用手続きを行わないで転用した土地について**
農地については、農地法に基づく手続き(市街化区域の場合は届出、市街化調整区域の場合は許可)が必要です。この手続きを行わず既に転用した土地(登記地目が農地で現況が農地でない土地)については、急ぎ農地転用について農業委員会に相談して下さい。

6.不立会い及び境界が確認できない場合(筆界未定)

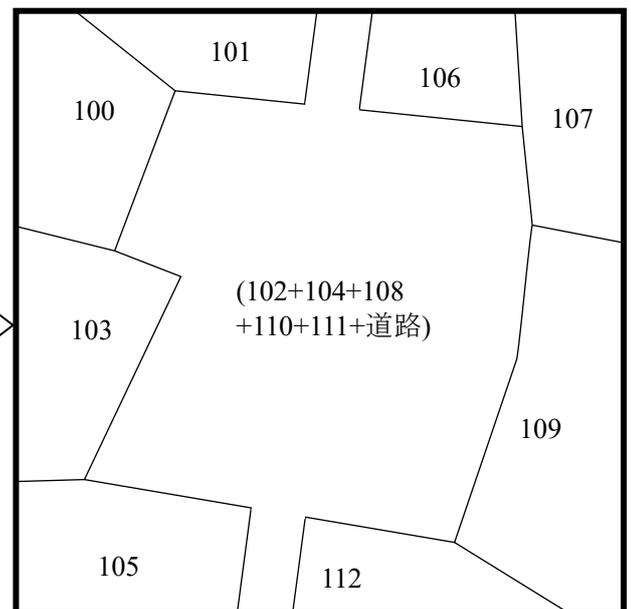
土地所有者が一筆地調査に立会わない場合や、立会っても最終的に境界が決まらない場合は、所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、「筆界未定」として調査を終了します。**「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接するすべての土地が「筆界未定」の処理**となってしまいます。そして、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない白い状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。

【調査前図面】



◎印の境界が確認できない

【筆界未定となる場合の調査後図面】



道路境界が確定できず道の反対側まで影響

★「筆界未定」が及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利が残りますが、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、**地籍調査終了後に境界が決まっても、測量や登記事務は土地所有者の自己負担**となり、多額の費用がかかることになります。

このようなことにならないよう隣接権利者同士がよく話し合っ境界を決めていただきますよう、皆様のご協力をお願いします。

7.お願い

(1) 草・木等の伐採について

境界付近に草木が密生していると、境界の確認や測量に支障がございますので、境界の立会いが近づいたら土地所有者の方で伐採をお願いします。

(2) 土地所有者と家屋の所有者(使用者)が異なる場合について

本調査に関する連絡や通知は、土地の所有者に行っております。もし、土地の所有者と家屋の所有者又は使用者等が異なっている場合は、お手数ですが、速やかに家屋の所有者又は使用者等に地籍調査が行われる旨ご連絡をお願いします。

(3) 土地の異動について(土地取引等)

今回の調査の期間中に、土地の異動や分合筆等の登記をされたい方、また、された方は、必ず地籍調査室へご連絡をお願いします。

(4) その他

今回の資料の内容は一般的なものであり、個々の事例によっては、この内容と異なる場合があります。ご質問等ございましたら地籍調査室までご連絡下さい。

8.注意事項

(1)境界の確認方法について

境界は市役所が決めるものではありません。地権者にしか決める権利がありませんので、あくまで個人同士で決めて下さい。

「隣地との境界を決めるのは、所有者の皆さんです。」

(2)境界確認の立会いについて

あらかじめ土地の立会い日時を通知しますので、必ず現地において立会って下さい。

当日、立会いただかないと隣接者の方々に多大な迷惑をかけることとなりますので、やむを得ず立会できない場合は、委任されるか、必ずご連絡下さい。

「立会いは、あなたの財産を守る大切な日です。」

(3)土地の面積の増減について

調査前の登記簿面積と調査後の面積は、必ずといっていいほど増減します。その原因が、測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外、訂正は認められません。

以前測量した時と境界が全く同じだったとしても、過去の測量技術、面積測定技術との誤差は必ずです。皆様が隣接の土地所有者と立会いのうえで決めた杭を基準にして測量しておりますのでご了承願います。

(4)土地の立ち入り等について

現地調査や測量等が必要な場合は、所有者(占有者)の方にお断りしないで市職員や委託業者が土地に立ち入ることがございますので、あらかじめご了承下さい。

(5)境界杭の滅失または破損について

地籍調査で確認した境界杭(鋸やプレート等を含む)は、地籍調査完了後も、抜いたり動かしたりせず大切に保全して下さい。万一、地籍調査完了後に境界杭が滅失または破損した場合、復元に要する費用は、自己負担となります。ご注意下さい。

(6)現地までの旅費等の経費について

本調査に要する経費の負担はありませんが、所有者等の方が境界立会い等のために居住地等から現地へ赴くために要する旅費等は、個人の負担となります。あらかじめご了承下さい。

9.地籍調査 Q&A(よくあるご質問)

Q. 1 地籍調査で個人(民地)と個人(民地)の境界は、市が決めてくれるのですか？

A. 1 地籍調査は、あくまでも隣接しあう土地の地権者同士で決めた境界を確認し調査を行うもので、市役所等の第三者が民地境界を確定することはできません。よって地権者同士で十分協議するなどして境界を決めておいて下さい。

Q. 2 隣接者同士で境界の確認ができなかった時はどうなりますか？

A. 2 「筆界未定」となります。「筆界未定」の土地は白紙の地図のまま登記所に送付しますので、新しい公図に空白ができてしまいます。調査終了後、たとえ話し合いがついたとしても、測量や登記関係の費用は自己負担となります。

Q. 3 いつ立会えばいいのですか？

A. 3 立会いは、3週間前までに文書でお知らせします。
なお、立会いは平日に設定しており、お忙しいところ申し訳ありませんがご協力お願いします。
また、立会日には、地元の地籍調査推進委員さんも一緒に確認していただきます。

Q. 4 当日の立会いはどうすればいいのですか？

A. 4 立会の依頼文書で日時をご確認いただき、集合場所にお集まり下さい。
なお、委任をされる場合は、「委任状」をお持ち下さい。

Q. 5 所要時間はどのくらいですか。

A. 5 立会は隣り合う土地所有者どうしで境界を確認していただきますので、事前の話し合いや確認ができていれば、数十分で終わります。
しかし、事前の話し合いや確認ができていない場合には、所要時間は読めません。

Q. 6 当日、本人が立会できないときはどうしたらいいのですか？

A. 6 遠方にお住まいの方や、当日の都合で土地所有者が立会えない場合は、委任状等の書類を提出していただくことで、代理人の立会いが可能になります。
土地所有者が故人の場合や、土地を共有されている方でその全員が出席できない場合も書類の提出が必要となります。

Q. 7 土地所有者は既に死亡していますが。

A. 7 相続人の立会いをお願いします。また、相続人が複数となる場合は、原則全員の立会いが必要です。

Q. 8 立会い当日、雨や雪でも立会いを実施しますか。

A. 8 調査は雨天決行といたしますが、台風等で実施が困難な場合は、延期することがあります。

Q. 9 立会いをせずに、今までと同じ内容で登記してほしい。

A. 9 国土調査法の規定により、所有者ならびに隣接所有者の土地の境界確認が必要です。もし立会いができなければ、市はその境界を測量できないため、「Q.2」のように筆界未定で登記せざるを得ません。

Q. 10 調査費用の負担はありますか？

A. 10 この事業は国・県からの補助金及び市の費用により行いますので、測量や登記手続きなど調査にかかる土地所有者の費用負担はありません。ただし、調査の立会い及び地籍図等閲覧に伴う旅費等につきましては、自己負担となります。

Q. 11 調査を行うと土地の面積が減る(増える)ことはありますか？

A. 11 測量精度の違いや誤差などから、多くの場合現在の登記面積より増減します。しかしながら本調査は新たな境界を測量しなおすだけなので、数字上の増減はあっても、土地の物理的な目減りや拡がりはありません。

Q. 12 調査の際、面積や地目の変更があった場合に固定資産税は変わりますか？

A. 12 境界の確認ができた場合には、調査面積での登記を行いますので登記簿が書き改められた後、調査面積での課税となります。地目については原則として現況地目に合わせた課税となっておりますので、詳しくは資産税課へ直接お問い合わせ下さい。

Q.13 塀などの構造物が公道等にせり出している、または道路構造物等が民地に食い込んでいる場合は、すぐに工事をするのですか。

A. 13 今回の調査はあくまで境界の確認であり、すぐに構造物などの工事を求める、または道路等の工事を行うことはありません。

Q. 14 調査した成果(面積や地目、土地の形状等)は登記前に確認できますか？

A. 14 立会いの次年度に、20日間の「成果の閲覧」を実施しますので、その際にご確認をお願いします。日時・場所が決まりましたらご案内いたします。

Q. 15 境界杭を誤って抜いた場合、また紛失した場合はどうするの？

A. 15 境界を示す杭はなるべく永久に残すようにして下さい。勝手に抜いたり処分したりしないよう大切に扱って下さい。子孫に安心して土地を引き継ぐためにも杭は大切に管理しましょう。地籍調査完了後に境界杭を紛失した場合の復元は可能ですが、境界杭復元には個人でのご負担を要します。(杭の座標は、市役所の農政課地籍調査室で管理しています)
また、この他にも基準点を示す杭が各所に点在設置されていますが、あなたの境界を復元したり筆界を確認したりするための大事な杭です。境界杭と同様に大切に、抜いたり動かしたりしないで永久保存に努めて下さい。

Q. 16 図根点(基準点)とは？

A. 16 地籍調査事業において測量をするために基準となる点のことを言います。皆様の土地を測量するために必要です。

Q. 17 どういったところに図根点を設置するの？

A. 17 基本的には、長狭物(道路等)に設置いたします。
しかし、測量の都合上、皆様の土地に図根点の設置を必要とする場合があります。その際は、極力邪魔にならない箇所を選定して設置させていただきます。

Q. 18 図根点は具体的に誰がどういった物を設置するの？

A. 18 図根点の設置は、市が委託している業者が行います。
設置する物は、頭の青い杭または銀色の鋏です。『国土調査』と表示してあります。
プラスチック杭は、道路境界(黄色杭)や民界(赤杭)とは色で区別できるようにしています。
プラスチック杭が設置できないような場所は鋏を設置いたします。

Q. 19 地籍調査が終了したら自分の土地の図根点は抜いてもいいの？

A. 19 できるだけ大切に保存願います。地籍調査終了後もそのまま保存していただければ、将来土地を測量したいときなどに利活用が可能です。

Q. 20 「地籍調査」の文字が書いてあるピンク色のテープは何？

A. 20 杭の場所を示すための目印です。過去に立会いをした杭や、今回の地籍調査で確認した杭に取り付けています。市が委託している測量業者が後日測量を行います。測量の際に杭を探しやすくしたり、取り違えないようにしたりするために使用します。

Q. 21 ピンク色のテープはいつになったら取り外していいの？

A. 21 杭の目印として使用するため、測量を終える3月31日までは取り外さないようお願いします。それ以降においては、各自で取り外していただいてもかまいません。



ひたちなか市 経済環境部 農政課 地籍調査室
〒312-8501 ひたちなか市東石川2丁目10番1号
TEL : 029-273-0111 (内線 1335) FAX : 029-276-3072
E-mail : nosei@city.hitachinaka.lg.jp