



地籍調査のしおり

.....

紀美野町役場 建設課 地籍調査係

〒640-1243 和歌山県海草郡紀美野町神野市場226番地1

TEL 073-495-3461 (直通)



1

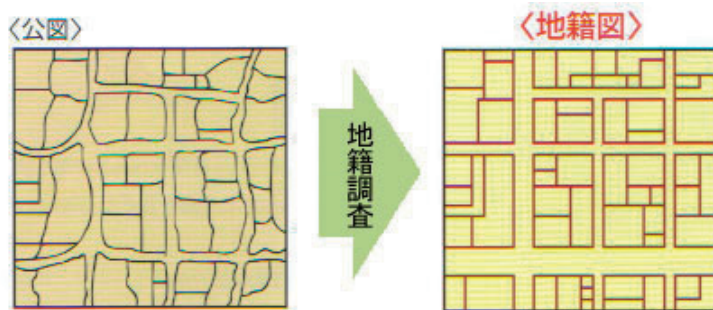
地籍調査とは

- 国土調査法（昭和 26 年 6 月 1 日法律第 180 号）に基づく調査の一つであり、主に市町村が主体となって実施します。
- 一筆ごとの土地について所有者・地番・地目の調査並びに面積に関する測量を行い、**地籍図**・**地籍簿**を作成します。
- 人に「戸籍」があるように、土地には「地籍」があります。

2

地籍調査はなぜやるの？

- 現在、法務局に備え付けられている地図は、明治初期に作られた地図（公図）を基にしたものです。
- 調査、測量（最新技術）を行い、精度の高い**地籍図**・現状にあった**地籍簿**を作成します。



3

地籍調査は こんなことに役立ちます。

地籍調査の成果は、様々な分野で利活用されることになります。
主につぎのような効果があります。

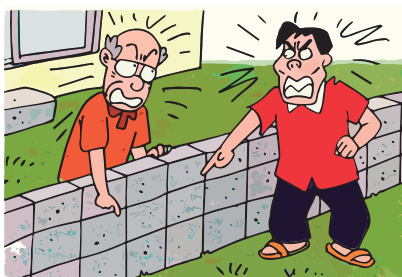
1. 土地の所有権を確立して、私権を保護する。
2. 復元できる。災害復旧の迅速化。
3. 境界が明確となる。面積の正確な測量ができる。
4. 課税の適正化。
5. 公共事業の円滑化。
6. まちづくりに役立つ。

1 土地の所有権を確立して、私権を保護する。

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界
紛争等様々なトラブルが発生する可能性がある。



土地の境界が、今まで以上に明確になり、土地に関する
トラブルなどが未然に防止できます。



2 復元できる。災害復旧の迅速化。

地震時、土砂崩れ、水害等の災害が発生した場合に、土地の境界がわからなくなり、復旧に時間がかかる。



地籍調査実施後は、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、土地の境界を元のとおり復元することができます。

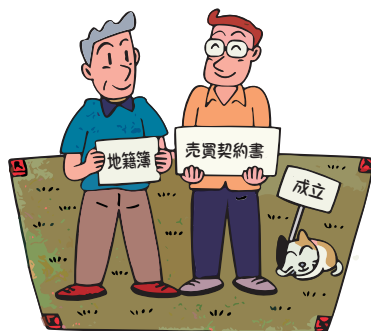


3 境界が明確となる。面積の正確な測量ができる。

- 土地を購入し、改めて測量してみたら登記簿の面積が違う。
- 相続を受けた土地の正確な位置がわからない。



正確な土地の状況が登記簿や地籍図に反映されるため、登記制度の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆が出来ます。



4 課税の適正化に役立ちます。

地籍調査未実施の地区では、固定資産の課税が、必ずしも実態を正確に反映していない土地登記簿や公図に基づいて行われている場合がある。



地籍調査実施後、土地の面積が正確に測量され、課税の適正化が図れます。



5 公共事業の円滑化に役立ちます。

道路・水路の整備を実施するにあたり、用地の調査や測量に、多大な時間と労力を費やす場合がある。



地籍調査の成果があれば、計画や境界確認作業が簡単にできるため、道路や水路の工事が円滑に進みます。



6 まちづくりに役立ちます。

- 町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し、住民にわかりやすくきめ細かな計画立案が可能となります。
- 地籍調査の成果を用いて、将来のまちづくり計画にも利用できます。



4

地籍調査全体の流れ

1. 準備・計画
2. 現地調査の通知と地元説明会の実施
3. 杭の設置・現地調査（一筆地調査）
4. 地籍測量（面積測定）
5. 閲覧及び認証・承認
6. 登記所への成果の送付

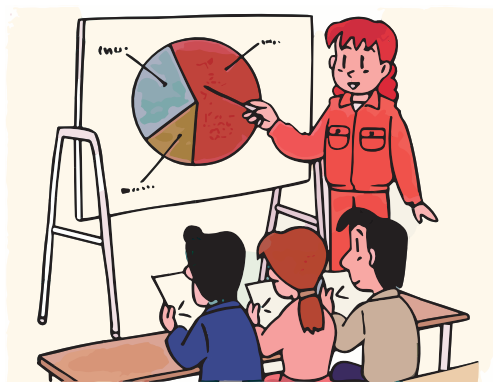
1 準備・計画

調査を実施しようとする市町村が、関係機関との連絡や調整を行い、いつ、どの地域を調査するのかなどの計画をつくります。



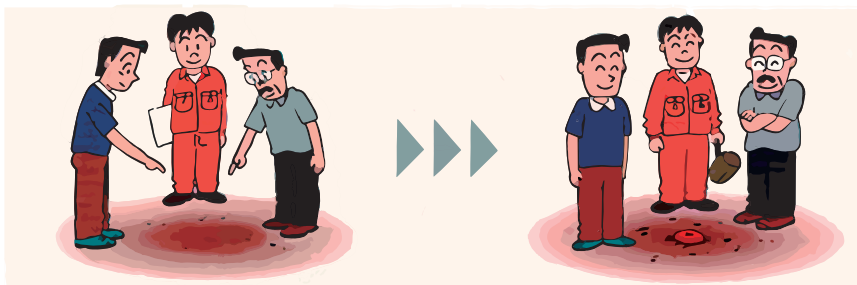
2 現地調査の通知と地元説明会の実施

土地所有者や利害関係人に現地調査についての通知と地元説明会の案内をして立会い日や地籍調査の概要について説明を行います。



3 杭の設置・現地調査（一筆地調査）

- 現地調査を行う前に土地所有者等は、**所有土地の境界をお互いに確認して土地の境界となるところに杭を設置するか、印（しるし）を入れてください。**
(P18・19 境界杭設置の注意を参照して下さい)
- 現地調査では、公図などをもとに、調査担当者が現地を訪ね、境界をはさんだ土地所有者の方々に、双方の合意の上で土地の境界を確認していただきます。また、土地の所有者、地番、地目なども合わせて調査します。



● 境界杭等の設置について

①境界の標識（境界杭）として、杭、台付きの鋏またはプレートを使用します

②杭、鋏は、町で提供します。

③官民境界杭は、頭が青色のプラスチック杭、または台が青色の鋏を使用します。

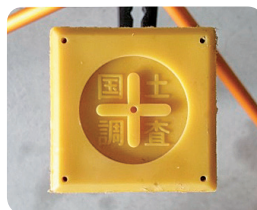


④民々境界杭は、頭が赤色のプラスチック杭、または台が赤色の鋏を使用します。



⑤番号はアルミナンバープレートを使用します。

⑥測量用杭は、頭が黄色のプラスチック杭、または台が黄色の鋏を使用します。



4 地籍測量（面積測定）

- 測量の基礎となる基準点（図根点）を設置し、一筆地調査で確認された境界の測量を行い、図面を作成して、面積を測定します。
- これにより位置が地球上の座標値で表示されることとなります。



5 閲覧及び認証・承認

- 地権者及び一般の方々に**地籍図**と**地籍簿の案**を閲覧して、確認していただきます。閲覧場所は町役場等で、**期間は20日間**です。期間中に閲覧できない場合は代理人を選任し、代理人の方の閲覧をお願いします。
(閲覧の日時等は、**文書で通知いたします**)
- 万が一、結果に誤り等があった場合には、申し出て下さい。
- 知事の認証及び国の承認を受けます。



6 登記所への成果の送付

- 地籍簿と地籍図の写しを登記所に送付します。
- 登記所は、地籍簿により土地登記簿の内容を書き換え、地籍図を不動産登記法第14条地図として備え付けます。



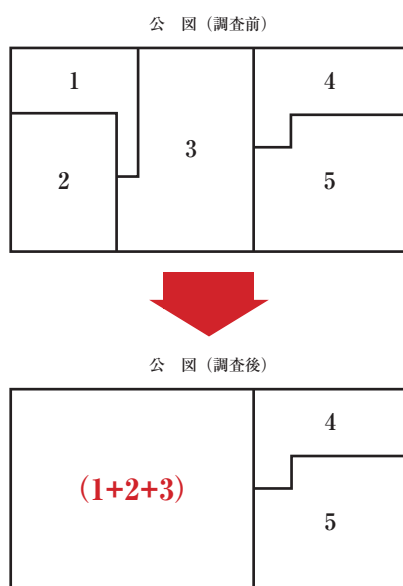
5 皆様と進める地籍調査

1 委任状について

- 登記名義人以外の方が、立会いする場合（息子や娘等）、同居する家族の方であっても委任状が必要です。
(P24 記入例を参照して下さい)
- 調査日案内通知に同封していますので、利用して下さい。

2 筆界未定について

- 地籍調査事業において、土地の境界が確認できない場合等は、「**筆界未定**」という処理をします。
- 一筆地調査で土地所有者双方の主張が違う場合
- 一筆地調査に立会いをしていない場合



3 筆界未定地とした場合の問題点

1. 「筆界未定地」は、境界の測量が出来ないため、地籍図に「筆界未定」としての表示（○○＋○○）とします。
2. 「筆界未定地」は、土地を売買する場合や抵当権を設定しようとする場合は、隣接土地所有者の承諾が必要。
3. 相続・贈与・売買等で分筆・合筆したい場合、また、地籍調査後に境界を決めようとする場合、当事者自身で法務局へ申請しなければなりません。費用は自己負担となり、多額の費用が必要となります。

6

地籍調査で出来ること

1. 地番・地目の変更
2. 土地の分筆
3. 土地の合筆
4. 所有者の住所・氏名の変更・訂正

1 地番・地目の変更

- 地番（枝番）が、－イ・－ロ等の数字以外の記号で表示されている場合、－1・－2等の数字に変更します。
- 土地登記簿の地目と現況の地目が異なっている場合、現況にあわせた地目に変更します。

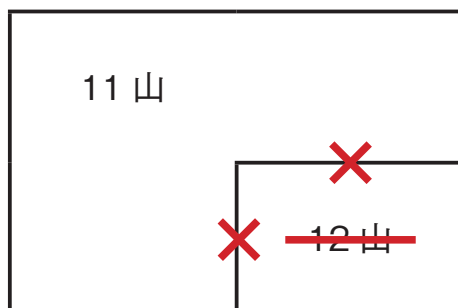
2 土地の分筆について

- 分筆とは、1筆の土地を2筆以上に分けることです。
- 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と認められる場合



3 土地の合筆について

- 合筆とは、土地登記簿上数筆となっている土地を一筆にすることです。
- 隣接する土地で、所有権および現況地目並びに字（あざ）が同じであること。
- 抵当権など、その他の権利設定がないこと。ただし、抵当権が設定されていても合筆できる場合もあります。（全く同じ抵当権の場合は可）



4 所有者の住所・氏名の変更・訂正

- 登記名義人の住所が転居により土地登記簿記載の住所と異なる場合、登記名義人の申し出により、地籍調査で変更することができます。
- 土地登記簿記載の氏名が誤って記載されている場合や婚姻などで、姓が登記した時から変わっている場合には、登記名義人の申し出により、地籍調査で訂正や変更することができます。

※ただし、土地登記簿記載の所有権の変更は、地籍調査では、できません。

7 地籍調査で出来ないこと

1. 所有権の移転
2. 法定外公共物（里道・水路）の廃止や移動など

1 所有権の移転

- 売買や相続が発生していても土地登記簿上の所有者（登記名義人）のものとして調査することになっています。
- 地籍調査では所有権の移転登記はできません。

2 法定外公共物（里道・水路）の廃止、移動など

- 法定外公共物は、地籍調査では廃止や付け替え（移動）はできません。

- 法定外公共物（里道・水路）とは、登記所備え付けの公図（字限図）に里道（赤線）または水路（青線）としての記載があるもののことです。法定外公共物は、現況が残っていない場合でも、隣接する関係者と協議し、場所と幅員を定めます。なお、近隣の方の合意が得られない場合は、法定外公共物との筆界未定として扱います。
- 詳しくは、P20、P21 をお読みください。

8 所有者の皆様へのお願い

地籍調査を実施するにあたり、調査期間中（現地確認から登記完了までの間）に現地調査や測量等のため、下記の事項について、ご理解、ご協力をお願いします。

- ① 一筆地調査（個人境界確認）の立会い
- ② 調査結果（地図及び簿冊）の閲覧
- ③ 地籍調査（測量等）にかかる土地への立ち入り
- ④ 測量の基準となる標識の設置

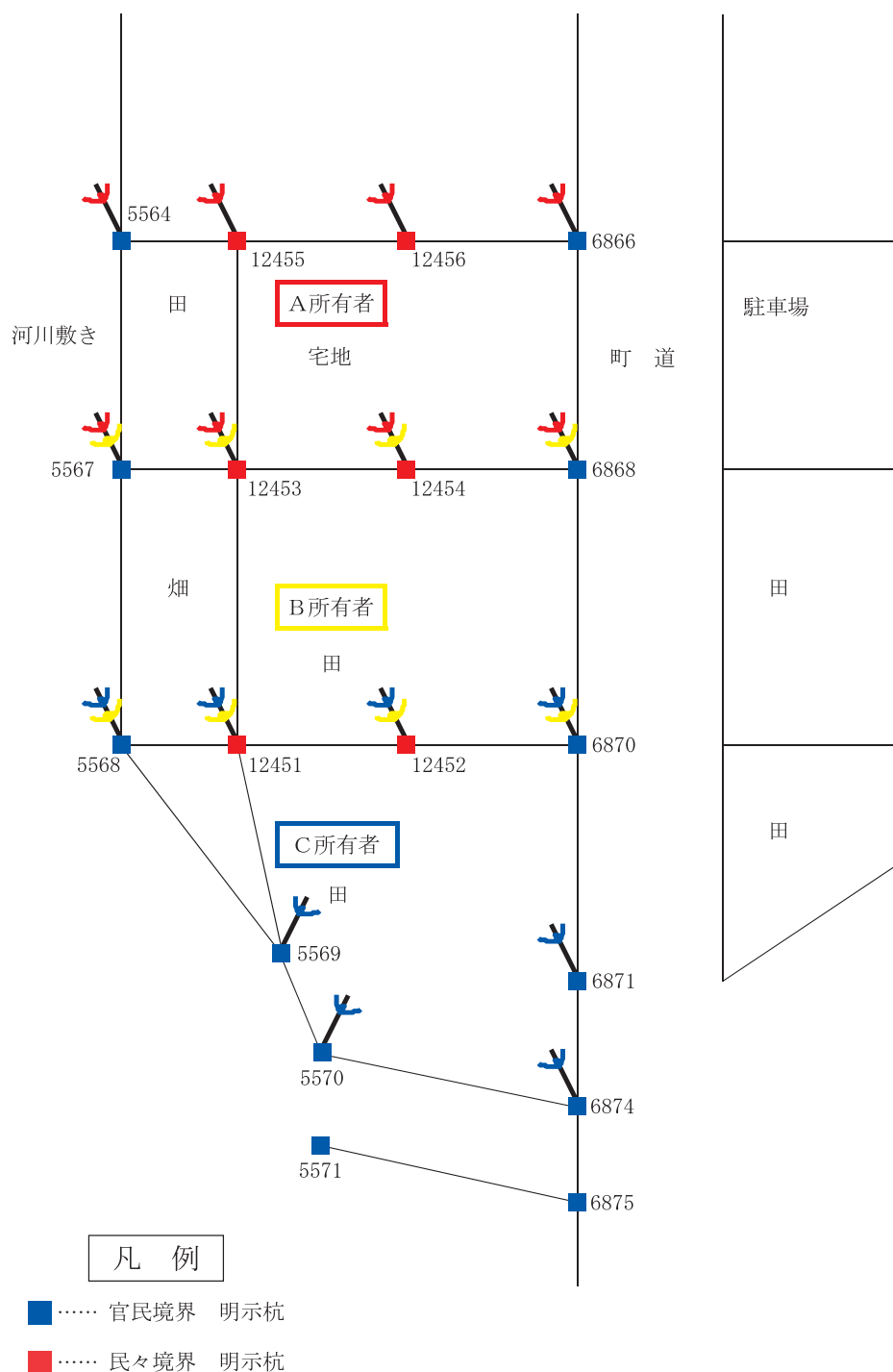
境界杭設置の注意

1. 境界杭の設置する場所は、折れ曲がる点や交わる点、境界石等です。
2. 境界杭を設置したい場所が石や、コンクリートなどで境界杭を設置できない場合は、ドリル等を使って鉋を設置することになります。
3. 境界杭の設置場所に草木が繁茂している場合は、境界の確認が困難となりますので、事前に境界線上の（杭と杭の間）草木を刈り、見通しの良い状況にしておいて下さい。
4. 官民境界杭（仮境界杭）の設置について
土地の所有者双方の立会いによる境界杭の設置を原則としていますが、作業の効率化のため官民境界について、事前に境界杭（青色）を仮設置させていただき、現地調査日にご確認いただく場合がありますので、ご理解とご了承をお願いします。

官民境界：官（国、県、町の道路や水路、法定外公共物等）と個人所有地との境界

民々境界：個人所有地と個人所有地との境界

境界杭設置例



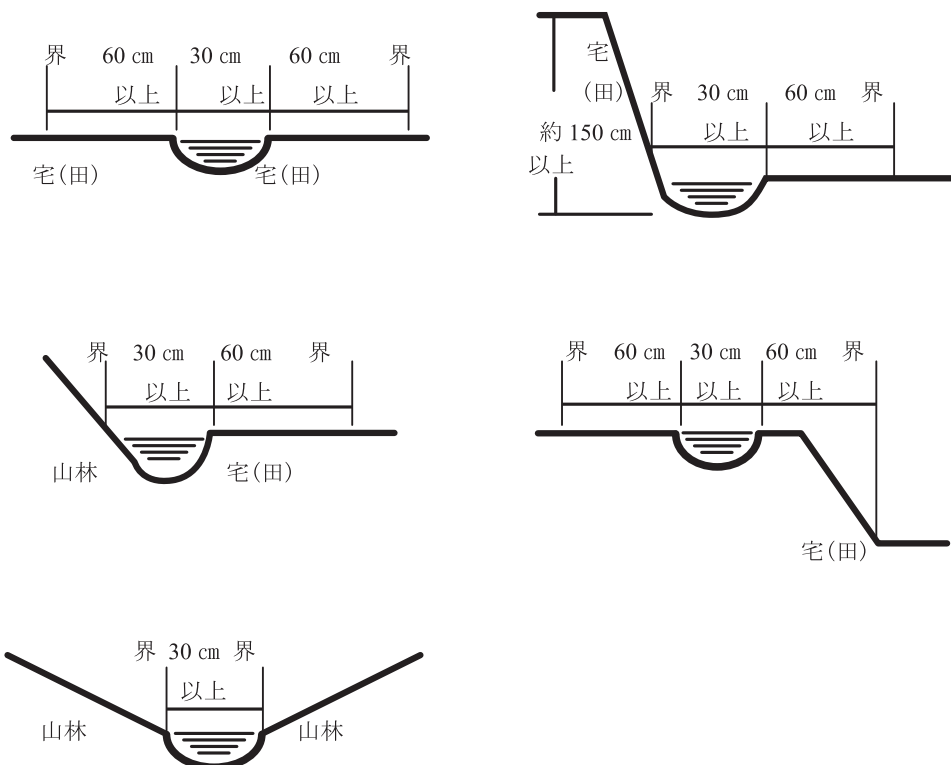
里道・水路の調査について

1. 里道幅員について

イ．基本的な考え方	最低 90cm
＊道路分 90cm + 法分 α cm ($\alpha \geq 0$)	
ロ．現況が無いとき	最低 90cm
ハ．現況が有るとき	現況どおり (90cm以上)

2. 水路幅員について

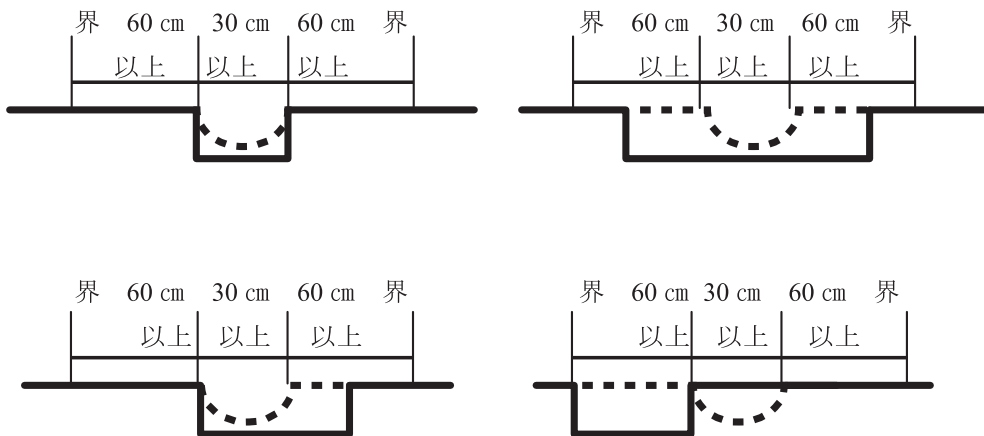
イ．基本的な考え方



ロ．現況が無いとき……………泥上げ幅 60cm 全体 150cm

ハ．現況が有るとき……………現況どおり（150cm以上）

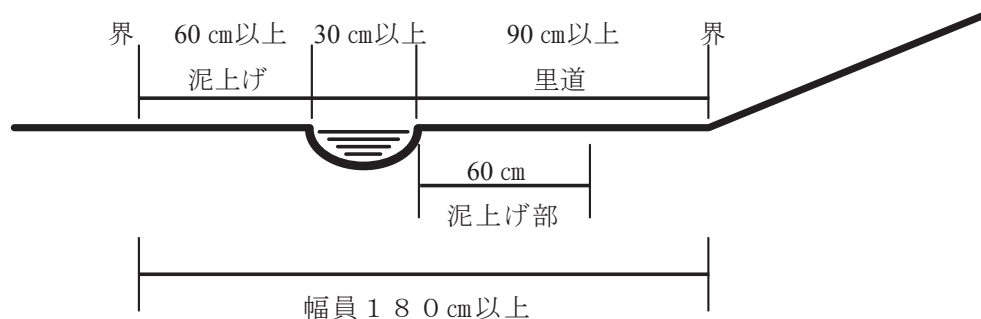
ニ．改修を行っている時



3. その他

里道（90cm以上）と水路（150cm以上）がある場合は、里道側の泥上げ場を里道に含めることができる。

よって、泥上げ（60cm以上）+水路部（30cm以上）+里道（90cm以上）=180cm以上



よくある質問

① 費用負担はありますか

調査に必要な測量等の費用は国、県および町で負担しますから土地所有者等が負担することはありません。

ただし、現地までの費用（旅費など）が必要な場合や特別な資材を使用する場合は、ご自身で負担をお願いします。

② 雨が降っていても現地調査は行いますか

台風などで警報が発令されているときなど特別な場合を除き、原則としては雨でも現地調査は行います。

③ 現地調査日に立会いに行くことができない場合、どうしたらいいのですか

現地調査は、土地の境界位置を確認させていただく作業です。当日立会いができない場合は、事前に位置を確認しておいて、代理人の方に委任をお願いします（推進委員に委任していただくこともできます）。

立会いを欠席された場合は、原則としては、「筆界未定」の処理となります。何回か再立会いを行い「筆界未定」の処理をできるだけ行わないように努めますが、隣接の土地所有者の方に何回も出席を依頼することになりますので、できるだけ委任をお願いします。また、仮杭を設置する方法もありますので担当までご相談ください。

④ 当日の集合時間までには行くことができない場合、どうしたらいいのですか

集合時間に間に合わない場合は電話でその旨連絡をお願いします。

遅れるという連絡のあった方については、集合時に他の方にその旨お伝えして後に回させていただくなどの話をしておきます。到着されましたら、地籍調査係までご連絡（電話 073-495-3461）ください。

⑤ 遠方に住んで居るため、立会いに行けない

立会いをさせていただく方は、土地所有者（本人）か相続人および利害関係人となりますが、当日立会いができない場合は、代理人の方に委任をお願いします。

また、委任する親族、知人等がいなく委任が困難な場合は、町から委嘱された地籍調査推進委員（地元土地精通者）に委任することも可能です。

⑥ 所有の土地が一筆しかないのに、2回の立会い日程の通知がきました。

どうして複数回立会いしなければならないのですか

立会い範囲を半日又は1日単位で区割りをし、できるだけ道路や水路で区切るよう努めていますが、公図に里道や水路の記載がなく、民々の土地が続いている場合には複数回立会いをさせていただく場合がありますので、ご理解をお願いします。

なお、事前にお互いに境界杭を設置していただき代理人に委任していただくなどの方法もあります。

⑦ 会社に勤めています。平日に何回も立会いができないので一日にしてほしい

立会い範囲を半日又は1日単位で区割りをしていること、また、立ち合う相手（隣接者）が異なるため、土地をたくさん所有されている方は何日も立会いをしていただかなくてはならないこととなります。

現地調査は、原則として既に設置した杭等の位置を確認させていただく作業ですから、事前に隣接者と相談（立会い）の上、境界杭を設置（または、境界の位置を確認）することも可能です。

⑧ 知らない人名義の土地の立会い通知が届いたのですが

登記名義人が死亡している場合、事前調査で判明している相続人全員に通知しています。あなたが相続人の一人である可能性がありますので、ご不明な点は地籍調査係にお問合せください。

⑨ 同居親族で、土地所有者以外の者が立会いに行く場合、委任状は必要ですか

立会いをしていただく方は、土地所有者か相続人および利害関係人となっていますので、同居の親族でも委任状が必要となります。

⑩ 以前から境界についてトラブルが発生しているのですが、このような場合は町が決めてくれるのではないのですか

地籍調査の原則は、もともとの境界を確認し調査を行うものです。資料等の作成と相談はお受けしますが、町で境界を決めることはできません。

⑪ 地籍調査の結果、面積が土地登記簿より増減した場合、固定資産税はどうなるのですか

詳しくは、税務課にお問い合わせください。

⑫ 登記簿の住所や氏名が今と違っている場合は、どのようにすれば変更してもらえますか

婚姻、改姓、住所変更などにより、土地登記簿の、氏名、住所から変わったという証明書（戸籍謄本や前の住所が記載された住民票など）を提出していただければ、調査区域内の土地に限り、変更させていただきます。ただし、所有権の変更は、できません。

⑬ 地籍調査実施中に登記はできなくなるのですか

地籍調査の実施中でも不動産登記法による登記をすることができます。売買や相続等による所有権移転登記、権利設定登記などは通常通り行えますが、分筆の場合は地籍調査係の経由進達が必要となります。

記入例

委任状

※油性のボールペンなど文字が消えない筆記用具で記入してください。

(鉛筆や消せるボールペン等は避けてください。)

【代理人】(代理の方の住所・氏名・電話番号を記入してください)

※お住まいが遠方等の理由で委任することが困難な場合は
町から委嘱された推進委員に委任することもできます。

代理の方がいる場合

推進委員に委任する場合

住 所 和歌山県海草郡紀美野町動木 287

フリガナ キミ/ タロウ

氏 名 紀美野 太郎

電 話 073-489-2430

どちらかを記入ください

現地立会い等を推進委員に委任する場合は、左欄に記入せずに下欄に署名をお願いします。

推進委員に委任します。

委任者

氏 名 紀美野 花子

私は、紀美野町が実施する地籍調査について、下記登記名義人の土地に係る現地立会い等に関する一切の権限について上記の者を代理人と定め委任します。

令和 00年 00月 00日

【登記名義人】(登記名義人を記入してください)

※土地登記簿一覧表または調査日程及び区域表を参照

登記名義人氏名等 紀美野 一郎

【委任者】(委任するあなたの住所・氏名・電話番号を記入してください)

※氏名は必ず自署してください。

住 所 和歌山県海草郡紀美野町神野市場 226-1

フリガナ キミ/ ハナコ

氏 名 紀美野 花子

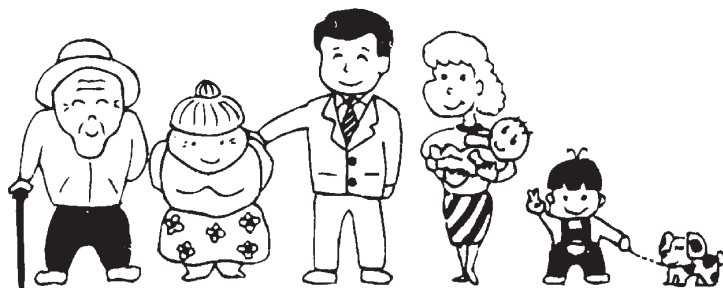
電 話 073-495-2021

紀美野町長 宛

注 1) 委任者は、必ず代理人に承諾を得てください。

注 2) 代理人の方は、立会い時に、この委任状を持参してください。

未来へ続く大切な土地です
土地の境界ははっきりとおきましょう！



発行日／令和6年5月27日