

令和5年度版

地籍調査のあらまし



鳥取県 琴浦町 税務課 地籍調査係



もくじ

○地籍調査の必要性と効果	2
1 地籍とは？	
2 地籍調査をすることの意味とは？	
○地籍調査のすすめ方	3
○一筆地調査のすすめ方	4
1 地籍調査で確認すること	
2 調査当日に必要なもの	
3 立会の諸注意	
4 地籍調査で できること できないこと	
5 公図の筆界と土地の境界が異なる場合	
6 現地確認不能地の取り扱いについて	
7 現況に無い赤線（里道）・青線（水路）の筆界確認について	
8 所有者不明土地問題に関するお願い	
9 事前のお願い	
○筆界未定について	10
○閲覧について	11
○よくある質問	12
○よくある筆界の確認方法	14
○令和5年度 地籍調査事業実施区域図	16

地籍調査の必要性和効果

1 地籍とは？

地籍とは、「土地の戸籍」といわれるように、その土地について地番、所有者、所在、地目、筆界（一筆ごとの土地の境界）および面積など登記簿や公図に記録されている土地の情報のことをいいます。

2 地籍の調査をすることの意味とは？

現在登記されている登記簿や公図の多くは明治時代の「地租改正」の時に租税徴収を目的とした調査のために作成されたものです。

日本国中を短期で調査する必要があったこと、測量技術が未熟であったことから、登記されている「正しい地図」（公法上の地図）であるにもかかわらず、座標値などの位置情報が無い精度の低い図面です。

また、登記簿の内容も現況を反映した地目や正確な面積（地積）ではない場合が多く、土地利用の高度化を図る上で障壁となるので、国では国土調査法を定め、地籍の明確化をするよう推進しています。

琴浦町では、国土調査法に基づき調査を行うことで正確な内容の地籍簿と地籍図にまとめ、法務局に登記します。これにより個人や公的機関を問わず、基礎データとして活用したり、土地手続きについて多くの手間を省くことができます。

たとえば、下記のような効果が考えられます。

【地権者にとって】

- (1) 土地の権利の明確化および境界紛争の防止（売買や相続の時に役立ちます）
- (2) 登記費用および測量費用の軽減（分筆や合筆など測量が必要になる登記で役立ちます）
- (3) 筆界を座標値で管理するため、筆界が不明になっても復元が可能
(地震、土砂崩れ、水害等の災害復旧に役立ちます)

【公的機関にとって】

- (1) 境界の確認が容易に行えるようになり、公共事業が円滑に進む
- (2) 公租公課（固定資産税など）がより公平になる
→調査前後で多くの場合、面積が増減します。
調査結果が登記され面積が変わると、固定資産税額も変わります。
- (3) 災害の早期復旧が可能になる
- (4) 筆界を座標値で管理するため、各種図面が自由に作成でき、
各種計画が立てやすくなる

◆皆さまの権利を保護することにつながります。

地籍調査へのご協力をお願いします◆



地籍調査のすすめ方

地籍調査では、工程が細分化されており、年度を分けて進めていきます。

★の項目について地権者の皆さまの確認が必要です。

1年目 ↓	基準点測量	<p>測量の基準となる点（電子基準点、三角点等）で大まかな測量をした後、さらに細かな基準点（地籍図根点）を設置します。 ※皆さまの土地に鉋や杭（青）の設置をすることがありますが、一筆地測量や、境界が不明になった場合の復元など皆さまの土地を測り出すために使うものなので、大切に保存してくださいませようご理解をお願いします。</p>
	地籍図根測量	
	一筆地調査 ★	<p>地権者の立会いにより、筆界の確認をします。 進め方について4ページに掲載しています。</p>
	一筆地測量	<p>一筆地調査で確認した筆界の測量をします。精度の高い測量機器を用いて座標値を計測するため、より正確な図面を作成することができます。</p>
2年目 ↓	面積測定	<p>測量機器で測り出した座標値から、辺長や面積を計算します。</p>
	地籍図・地籍簿作成	<p>一筆地調査の結果と面積測定の結果を統合して、新たな登記簿や図面の基となる地籍図(案)・地籍簿(案)を作成します。</p>
	閲覧・修正 ★	<p>作成した地籍図(案)・地籍簿(案)を関係する皆さまに確認していただきます。 内容について11ページに掲載しています。</p>
3年目 ↓	認証・法務局送付	<p>地籍調査の測量方法や閲覧が国の基準に則って適切におこなわれているか審査を受けます。 審査に合格し適合と認められた後、調査の成果を登記するため法務局へ地籍図と地籍簿を送付します。</p>
4年目 ↓	登記完了	<p>地籍図がこれまでの公図と替わり精度の高い不動産登記法第14条地図として指定を受けるため公図が廃止されます。 あわせて、地籍簿のとおり登記簿の内容が修正されます。</p>

※上表は、基本的な予定工程であり、変更となる場合があります。

一筆地調査のすすめ方

現地において筆界の確認方法について説明した後、現場で筆界の確認作業をします。

1 地籍調査で確認すること

(1) 筆界（現地調査）

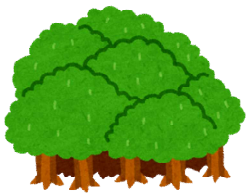
現在法務局に登録されている公図を基に調査を行います。この公図上の筆界(原始筆界)の位置が現況の土地のどの部分にあたるか、地権者立会のもとで現地確認します。確認した筆界に合わせ地籍図を作成するとともに、土地の面積(地積)を更正します。



引用元：まんが地籍調査

(2) 地目（現地調査）

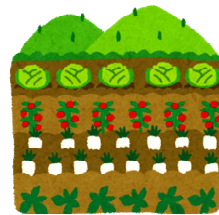
現地立会をして、実際の利用状況に合わせた地目を確認します。



山林



雑種地



畑（農地）



宅地

(3) 所有者（事前確認をお願いします）

法務局に登録されている名義人(または法定相続人)の方に立会の通知等を送付します。通知先や所有者が適当でない場合、税務課地籍調査係までご連絡ください。

【例】売買したが、未登記のままで実際の所有者と登記名義人が異なる など



2 調査当日に必要なもの

(1) 委任状 (押印必要)	・調査日程で立会できない場合や、土地について詳しい方に代理として立会をお願い(委任)する場合は、通知に同封している委任状を提出してください。(同一世帯の場合も提出をお願いします)
(2) 客観的に筆界や権利が 確認できる資料	・個人で所有している図面、面積や筆界を表示した書類等 (個人で所有する図面等がある場合) ・契約書または売買にかかる領収書等の証拠書類で実際の所有者であることが分かる書類(所有権移転が未登記の場合)
(3) 水分補給できるもの	・熱中症、脱水症状の予防をしてください。

3 立会の諸注意

- (1) 基本的に雨天決行しますが、警報が発令されるような悪天候の場合は中止します。当日の気象情報で判断し、電話等で連絡をします。
- (2) 調査日程で欠席された場合で、隣接地の地権者が出席されている土地は、一先ず仮杭を設置させていただきますので、後日確認させていただきます。
- 両者が欠席された場合は、日程調整をして後日現地確認を行います。
- 調査期間内に現地確認ができない場合は筆界未定となります。
- (3) 地権者同士で確認した筆界に杭やプレートなどの印を設置することで境界を明確化します。このとき設置した杭やプレートは、皆さまの土地の筆界を現地に残す資料となりますので大切に保存してください。
- なお、筆界が現地で確認できない場合には、地権者への確認の上、現地に杭を設置せず、計算点により図面上に表記処理することがあります。
- (4) 地権者同士で立会い筆界の確認をした上で設置した杭を打ち替えたり、新たに設置することは原則できません。どうしても行いたい場合は、下記の条件を満たす必要があります。
- ① 隣接地権者に修正することの同意をとる
 - ② 隣接地権者と修正する位置での筆界確認をしておく
 - ③ 修正立会の日程調整を自ら行うこと

お互いの筆界の主張が異なる場合、筆界未定として処理をしますのでご了承ください。
(筆界未定の解説は10ページ)

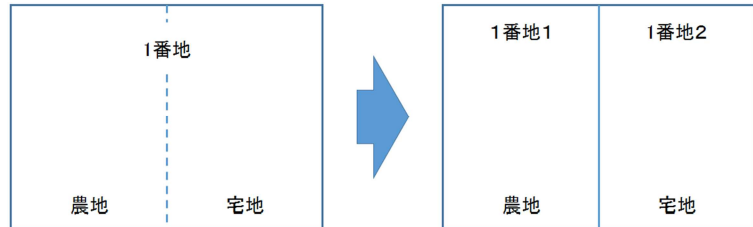
4 地籍調査で できること できないこと

調査内容にあわせ登記内容を変更できることと、変更できないことがあります。

○
できること

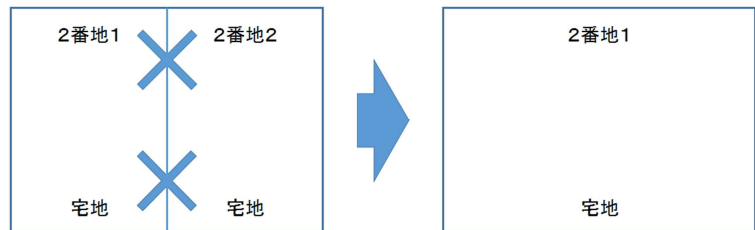
分筆 1つの筆(地番)を2つ以上に分ける

地目が異なる場合や現況の所有権・占有界が異なる場合などに用います。ただし、現在売買についての予定は無いが、将来的に行う可能性がある等の理由で分筆をすることはできません。



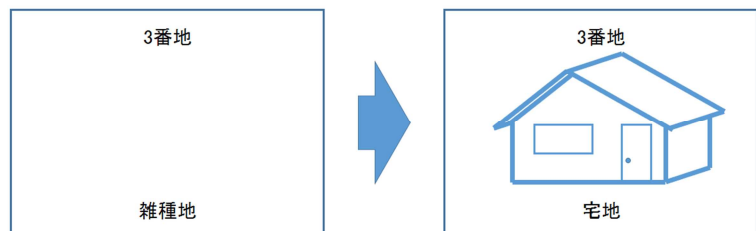
合筆 2つ以上の筆(地番)をあわせて一つにする

同一の字にある筆(地番)について、登記名義人、地目の両方とも同じ場合、合筆できます。ただし、抵当権など所有権以外の権利の条件が異なる場合は合筆はできません。



地目変更 登記地目と現況地目が異なる場合は現況の地目に合わせる

地目の変更が制限されている土地(農地や保安林など)は、地権者や関係機関と協議をしながら地目の認定をします。



×
できないこと

所有権の変更 相続や売買等により登記簿上の所有者と実際の所有者が異なる場合であっても、所有権の変更をすることはできません。

所有権以外の 抵当権や地上権をはずしたり内容を変更したりすることはできません。

権利の変更 抵当権：金銭を借りた場合に返済の担保として設定される権利

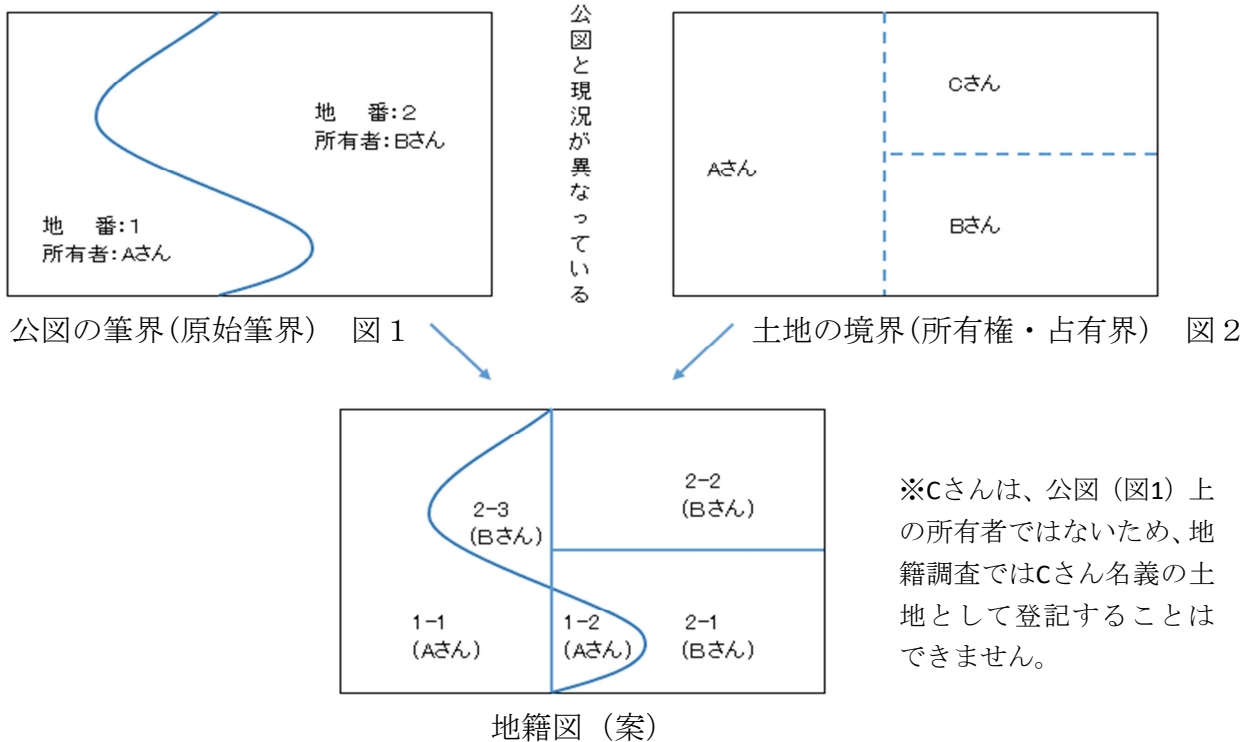
地上権：他人の土地において、工作物(建物等)を所有するために土地を利用する権利

※地籍調査でできないことについては、お近くの司法書士へご相談ください

5 公図の筆界と土地の境界が異なる場合

公図と現況が大きく違っていても、現況のみを判断材料に筆界を作成することはなく、公図上の筆界(原始筆界)と異なる部分は分筆により現況にあわせた筆界線を入れます。

例えば公図の筆界と現在所有(占有)している土地の境界(所有権・占有界)が下図のように異なる場合も少なくありません。(売買、交換、譲渡等を行ったが登記していない場合など)



上の例を参考にすると

1 この土地の問題点

- (1) 公図の筆界と土地の境界が一致しない。
- (2) 台帳上の所有者でない人が土地の一部を利用している。

2 地籍調査で解決できること

- (1) 公図の筆界(図1の実線)を明らかにします。
- (2) 土地の境界が異なる部分(図2の破線)について現況に即した分筆線を入れます。
- (3) 上記の調査をもとに地籍図を作成すると、新たな地番1-2, 2-2, 2-3ができます。

3 地籍調査後に地権者で行うこと

- (1) 分筆の手間なく名義変更の登記のみを行います。

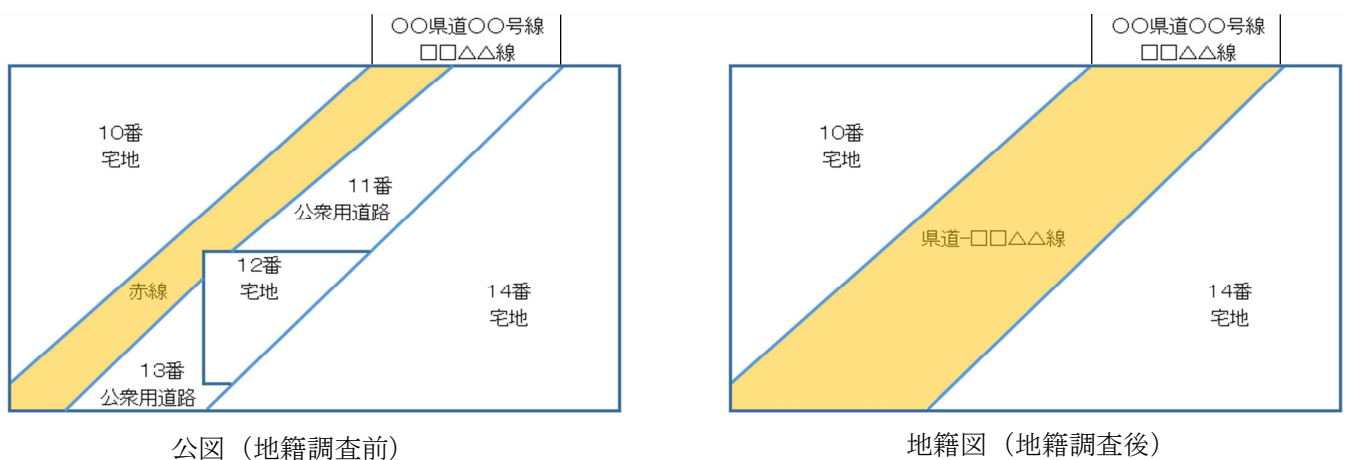
地籍調査では公図の筆界のとおり台帳上の所有者から名義を変更することはできませんが、それぞれの土地は、元の土地から分筆した独立の土地として登記されますので、地籍調査の登記後に必要な部分のみを売買、譲渡、交換などの方法により名義変更を行うことが可能になります。

6 現地確認不能地の取り扱いについて

基本的に公図上に存在している土地はすべて現地確認を行うことになっていますが、現況で確認できない土地、特に河川や道路と一体になってしまった土地は、物理的に筆界を特定し現地確認することが困難です。

筆界確認ができない土地のうち、原因が道路や河川など公共の用に供するものと一体になっている為にはできないものは、「現地確認不能地」として処理をすることになります。

「現地確認不能地」の取り扱いとした場合、地籍調査の成果は、「現地確認不能(現況—道路または河川)」のように、筆界の確認ができなかったことと、筆界の確認ができなかった原因となる道路名、河川名を地籍簿に記録します。調査後に新たに作成する図面上には位置を特定できる形として存在しませんが台帳上には個人の権利を残すことになります。



上の例では地籍図(地籍調査後)では11番、12番、13番の筆界はありませんが、台帳上は11番、12番、13番の登記は残っています。

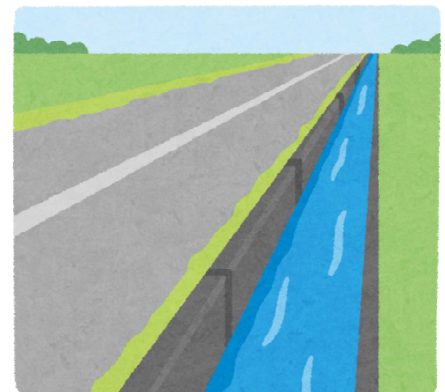
なお、海や河川の水面下に沈んだ土地の場合、滅失地として台帳を抹消することで個人の権利を残さない方法で登記をすることも可能です。

7 現況に無い赤線(里道)・青線(水路)の筆界確認について

公図上に存在する赤線・青線は、現在使用していないものであっても消す事はできません。

公図上の赤線・青線が存在する位置について、地権者に確認するとともに、隣接関係や公図幅から判断したり、推進委員や部落の地理に詳しい方に聞き取りを行い、現地に杭を設置します。

なお、筆界が入会圃場や建築物の下にある等、現地で筆界が確認できない場合には、地権者への確認の上、現地に杭を設置せず、計算点により図面上に表記処理することがあります。

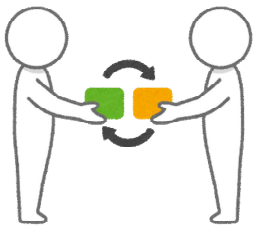


8 所有者不明土地に関するお願い

近年、全国的に問題になっている所有者不明土地について琴浦町内でも多く発生しています。

特に古い年代から名義人変更を行っていないものが大半を占めますが、平成に名義人変更を行った物件でも所有者の所在が確認できなくなってしまったものがあります。

将来的に所有者不明になってしまう可能性の高い土地（不在地主等）には状況を聞き取り、記録を残す場合があります。近隣の土地の所有者を含め事情をご存知であれば情報提供をお願いすることがありますが、国土保全の為に協力をお願いします。



また、新たな所有者不明土地を作らないよう、相続が発生した場合や所有者が変わった場合には名義人変更の登記を、お引越しをされた場合は住所移転の登記を必ず行っていただき、所有権を明確にしてくださいようお願いします。

9 事前のお願い

(1) 筆界が分かるよう草木の刈払い

筆界の確認をしやすくするため、事前に、できるかぎり草木の刈払いや障害物の除去をお願いします。

(2) 隣接地権者と筆界を確認

事前に隣接地権者と筆界を確認しておいていただくと、当日スムーズに調査を行うことができます。

(3) 地籍調査推進委員の選出(複数名)

地籍調査推進員とは？

地籍調査を円滑にすすめるための援助をしていただく方です。

実施区域周辺の部落から地理に精通した人などを選出していただいています。



【推進委員の役割】

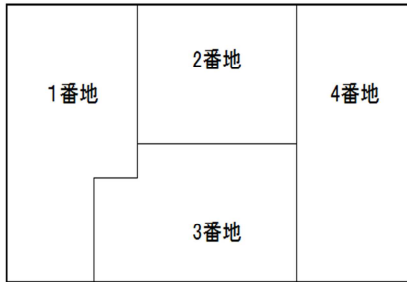
- ① 道路や水路(赤線、青線)など、地域で共同利用する土地の筆界確認
(長狭物調査として一筆地調査の日程の前に行います)
- ② 地権者等に対する立会の推進
- ③ 一筆地調査(各予定日2人出席)に同行
- ④ 筆界確認は原則地権者が行うものですが、地籍調査推進委員へ委任の場合には同行される推進委員で公図を基準にした筆界確認をお願いします。
- ⑤ 筆界未定等諸問題について、関係者の問題解消及び調整等についての相談
- ⑥ 現況にない赤線・青線の作図等、不明な点についてご意見を伺います。

筆界未定について

■筆界が決まらない土地（筆界未定）とは

地権者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地確認をしていただけない場合、また、立ち会っても最終的に筆界を確認することができない場合は「筆界未定」という処理をします。

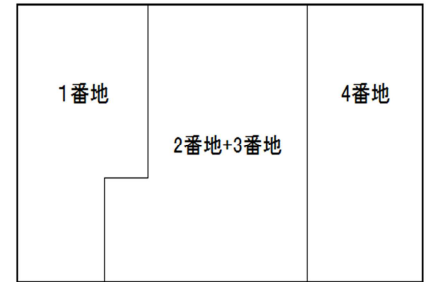
その場合は、隣接するすべての土地が「筆界未定」として、地籍図には筆界を表示しない状態になります。また、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。



法務局公図（調査前）



現況（2番地と3番地の境界紛争）



地籍図（調査後）

筆界未定のデメリット（不利益）

- (1) 分筆、合筆、地目変更、地積更正ができません。
(相続、贈与、売買などで不利益になります)
- (2) 土地を売買したり、抵当権を設定する場合に筆界未定の関係者の承諾が必要になります。
- (3) 相続等で土地の権利者が多くなると、全員の同意を得ることが困難になります。
- (4) 宅地の場合は、家を建てるときの建築確認ができなかったり、住宅金融公庫などからの融資を受けられなくなります。

国土調査法では筆界未定も地籍調査の成果として認められ、登記されることになっています。

地籍調査完了後に筆界が決まったとしても、既に国土調査が終わったものとして処理されているため、町では再度調査を行うことはありませんので、自己負担により決まった筆界を登記してください。



地籍調査の結果「筆界未定」となった土地は、地権者の権利は残りますがデメリット(不利益)が多く、**事実上活用できない土地**となってしまいます。その場合、困るのはその地権者本人ばかりではなく、隣接する地権者も同様です。

地籍調査の主旨を十分ご理解のうえ、筆界は必ず特定していただくよう皆さまのご協力をお願いします。

閲覧について

1 閲覧とは？

閲覧とは一筆地調査で行った調査内容の確認をしていただく作業です。事前に通知させていただいた上で20日間の期間を設け、役場又は近隣の公民館で行います。

立会いただいた土地の形状、地目、面積等を地籍図(案)・地籍簿(案)を基に確認していただき、誤りがなければ署名をしていただきます。

調査した内容に誤りがある場合に申し出ていただく最後の機会になりますので、必ずご参加ください。

なお、面積については、立会いただいた筆界を測量した結果となりますので、特定の数値に合わせた筆界を作ることや、元の登記簿上の面積を確保するために筆界を変更することは対応できません。

2 閲覧に必要なもの

客観的に筆界の確認できる資料

(個人で所有している図面等がある場合)

3 地図に錯誤がある場合

閲覧時に錯誤がある場合、誤り等申出書の提出をすることで、誤りがあった部分について対応いたしますが、一度立会を行った筆界の変更については、相手方地権者の同意がない場合は対応いたしません。



また、同意が得られた場合であっても再立会を行う場合は、日程調整を地権者が行うこと、および変更する筆界が既に両方で合意に至っていることが条件になります。

よくある質問



立会は必ず行かなくてはなりませんか？

筆界確認は地権者が行わなくてはなりませんので、ご参加ください。
財産管理が必要な時、特に、災害復旧の工事が入る場合には筆界が明確になっていないと工事の遅れにつながります。そのほか、相続で子孫が現地を確認したい場合などに先祖が筆界確認をして明確になっていれば安心して引き継ぐことができます。

なお、出席することが難しい場合は、代理人に委任することも可能です。
(名義人、相続人以外が出席する場合は家族でも委任状が必要です。)



立会が難しい場合、事前にご相談ください。

裏表紙記載の税務課地籍調査係までご連絡ください。



公図上の筆界(原始筆界)って何ですか？その場所はどこですか？

公図上の筆界(原始筆界)とは、公図で示されているもともと存在する筆界のことです。

しかし、法務局に登録されている公図上の筆界(原始筆界)は座標値(位置情報)を持っていないため、公図から正確な筆界の場所を示すことはできません。

法律上は原始筆界の保全は地権者により行われている為、役場では管理しておらず、地籍調査を行う時には、地権者に筆界の位置を確認していただいています。



調査の結果、赤線・青線上に建物が建っていることが分かりました。早急に取り除く必要はありますか？

赤線・青線は公共の土地です。役場建設住宅課で用途廃止および払下げの手続きをしてください。





道路内の土地は、町に寄付できますか？

道路管理者に確認し、条件が一致すれば町に寄付できる場合があります。
ただし、対象地の登記名義人が亡くなっている場合は、相続登記される必要があります。



杭の復元をしてもらえませんか？

一筆地調査で設置した杭が、何らかの理由で亡失した場合でも町では復元をしません。
復元が必要な場合は、町が管理しているデータ(公共座標)を提供(有償)しますので、個人で土地家屋調査士などに依頼してください。



立会った時のものではない杭(青)が打たれています。

青色の杭は地籍図根測量の工程で設置したもので、杭の復元や新設をする時に基準となる大切な杭です。筆界を示す杭ではありませんので筆界には影響がありませんが、筆界を測り出すために必要なものなので大切に保護してください。



面積の増減があった場合、これまでの固定資産税について追加の納税の必要や還付はありますか？

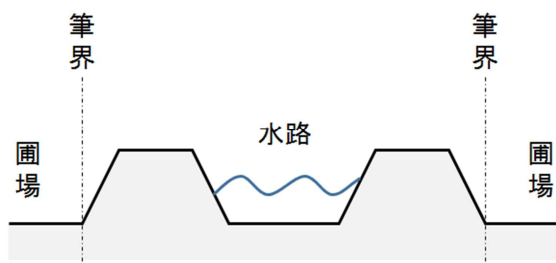
固定資産税は賦課時点で有効な台帳面積を元に算定しています。
調査によって更正された面積分の追加の納税や還付はありません。
※地籍調査の成果が登記された後の賦課基準日(1月1日)から、新しい固定資産税額になります。



よくある筆界の確認方法

紹介する筆界は一例です。部落の協定で異なることがあるため、必ず立会か、代理人に委任する方法で筆界を確認してください。

1 農地・畔の筆界



かんがい用水路と農地との筆界は、両側に泥揚地がある場合は、泥揚地ののり尻を筆界とするのが通例です。(図1)

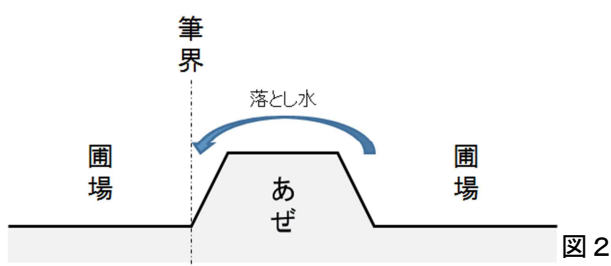


図2

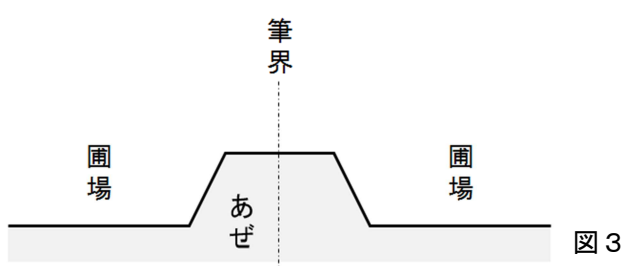


図3

高低差のない農地間にあるあぜは、落とし水の関係がある場合は、落とし水を落とす田の所属とします。(図2)

そのほかの場合はあぜの中央を筆界とするのが通例です。(図3)

2 宅地の筆界

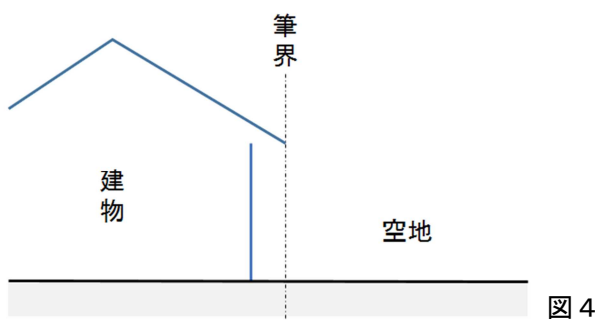


図4

建物の反対側が空き地で、明確な筆界がない場合は、軒先の先端を筆界とすることがあります。(図4)

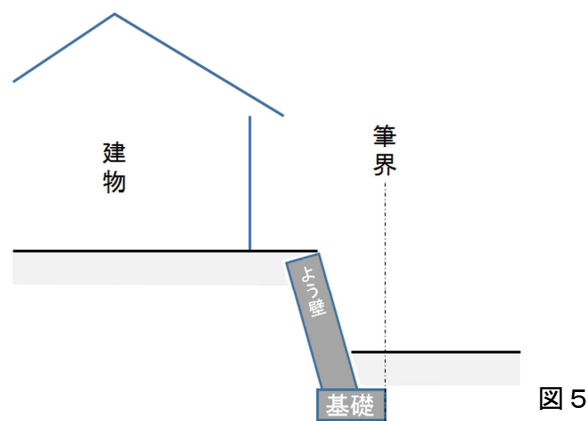


図5

よう壁で隣接しており、よう壁下に溝がない場合は、よう壁下端(基礎面)を筆界とするのが通例です。(図5)

3 官有地と民地の筆界

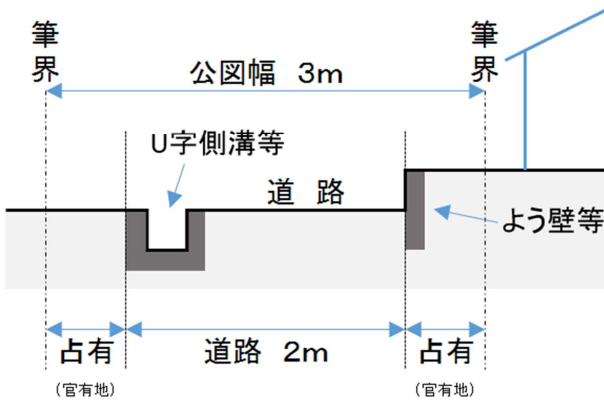


図 6

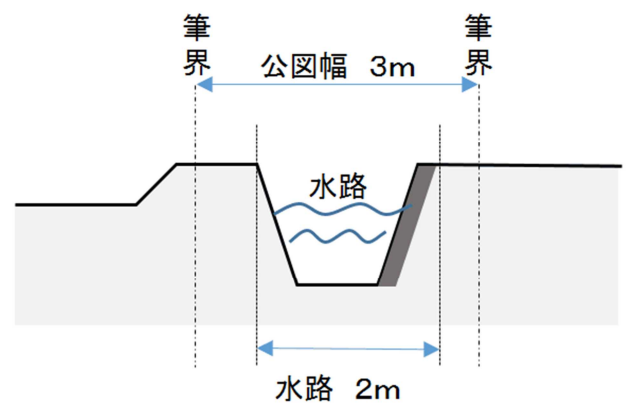


図 7

赤線(道路)や青線(水路)の公図幅に対して現況の幅が狭い場合は、公図の幅を赤線や青線とするのが通例です。(図 6、7)

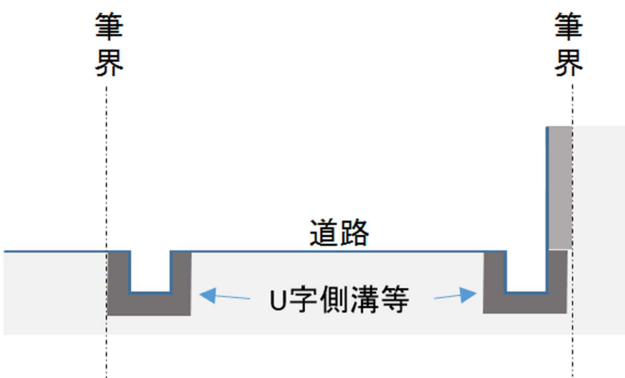


図 8

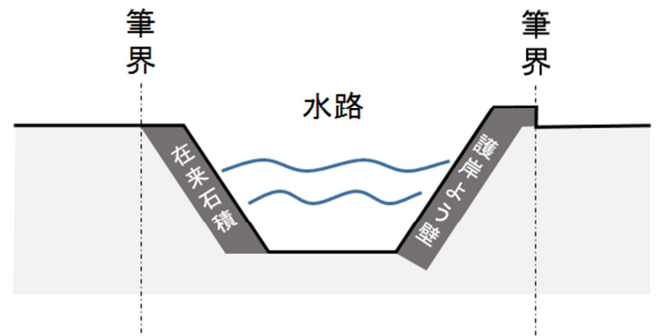


図 9

道路側溝や水路護岸ブロックを公共機関が施工した場合は、施工した構造物までは道路や水路に含まれることが通例です。(図 8、9)

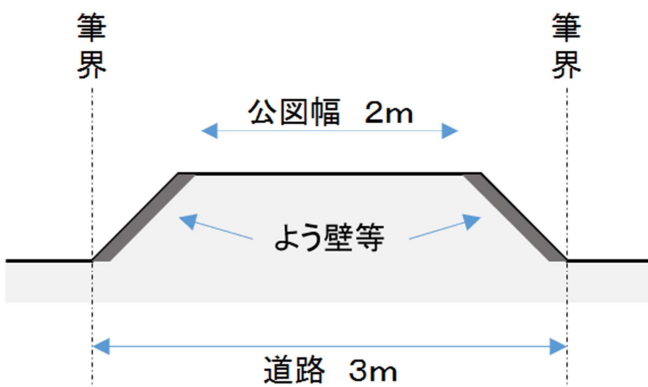


図 10

赤線(道路)の公図幅に対して現況の幅が広い場合は、現況道路幅を赤線とするのが通例です。(図 10)

令和5年度 地籍調査事業実施区域図

位置図

R 5 実施地区
1 年目工程
(一筆地調査、測量)

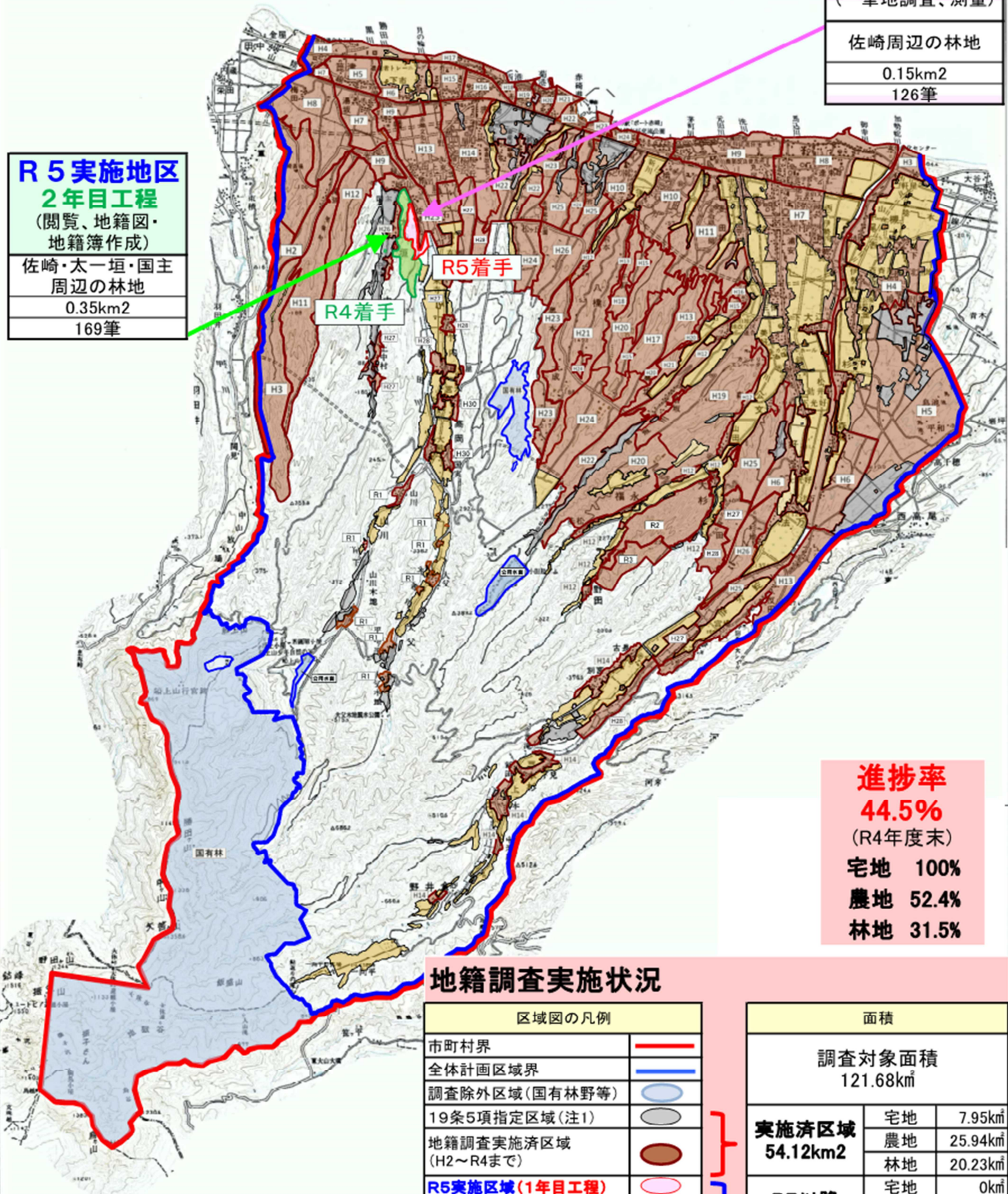
佐崎周辺の林地

0.15km ²
126筆

R 5 実施地区
2 年目工程
(閲覧、地籍図・
地籍簿作成)

佐崎・太一垣・国主
周辺の林地

0.35km ²
169筆



進捗率
44.5%
(R4年度末)

宅地 100%
農地 52.4%
林地 31.5%

地籍調査実施状況

区域図の凡例	
市町村界	—
全体計画区域界	—
調査除外区域(国有林野等)	○
19条5項指定区域(注1)	○
地籍調査実施済区域 (H2～R4まで)	■
R5実施区域(1年目工程)	■
R5実施区域(2年目工程)	■
土地改良事業実施済区域	■
未実施区域	着色なし

面積		
調査対象面積 121.68km ²		
実施済区域 54.12km ²	宅地	7.95km ²
	農地	25.94km ²
	林地	20.23km ²
R5以降 調査区域 67.56km ²	宅地	0km ²
	農地	23.57km ²
	林地	43.99km ²

※注1) 19条5項指定区域
…地籍調査と同等の測量精度があると
国から認められた図面がある区域

相続登記はお済みですか？

～トラブルを未然に防ぐために～



相続登記がされないこと等により、所有者が不明となっている土地は年々増えており、土地の利活用ができないなど、様々な問題の要因となっています。令和6年4月から相続登記が義務化されますので、早めに相続登記を行いましょう。

相続登記とは

亡くなった方が所有する土地や建物の名義を、相続人へ変更する手続きのことです。

相続登記が義務化されます

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。相続によって不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

相続登記をしないとこんな問題が

- ・相続権のある兄弟姉妹が他界し、相続権がその子どもの世代に移り相続人が増えたため、相続の話合いや手続きが大変だった
- ・土地、建物の名義が故人のままだったため、すぐに売却できなかった

相続登記はどうやるの

相続人自身が、または司法書士に依頼して、法務局で申請します。町内の土地・建物であれば、法務局倉吉支局で手続きができます。

相続登記に関する相談先：鳥取県司法書士会相談用電話 TEL0857-27-4165

※平日13時～16時で当番司法書士が相談にお答えします。

登記手続に関する相談先：鳥取地方法務局 TEL0857-22-2293

琴浦町の地籍調査に関するお問い合わせは

琴浦町役場 税務課 地籍調査係

所在地：〒689-2392

鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万591番地2

電話：0858-52-1701（直通）

FAX：0858-49-0000