

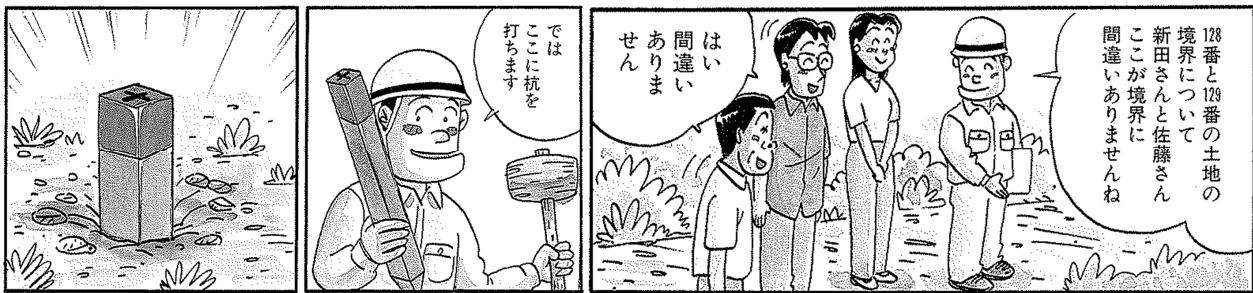
一筆地調査のすすめ方

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）

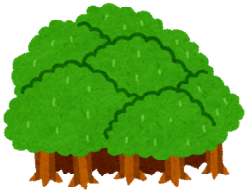
現在法務局に登録されている公図を基に調査を行います。この公図上の筆界(原始筆界)の位置が現況の土地のどの部分にあたるか、地権者立会のもとで現地確認します。確認した筆界に合わせ地籍図を作成するとともに、土地の面積(地積)を更正します。



引用元：まんが地籍調査

(2) 地目（現地調査）

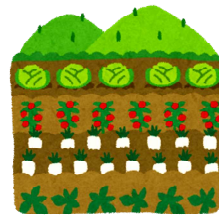
現地立会をして、実際の利用状況に合わせた地目を確認します。



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、後日確認していただきます。
- 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)

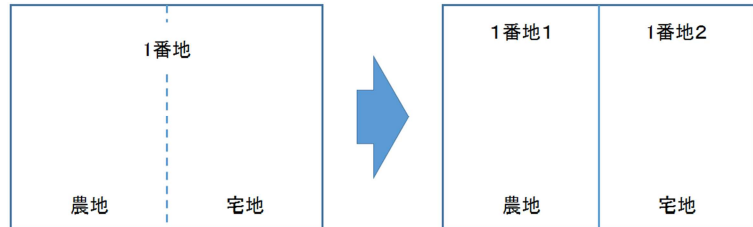
4 地籍調査で できること できないこと

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

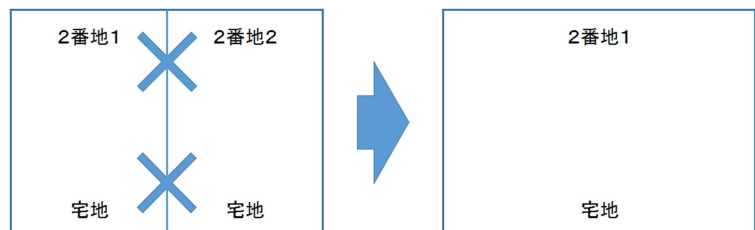
分筆 1つの筆(地番)を2つ以上に分ける

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。



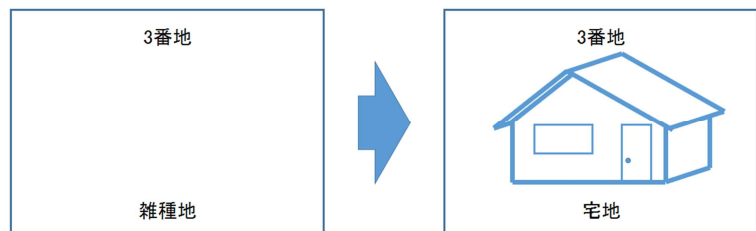
合筆 2つ以上の筆(地番)をあわせて一つにする

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

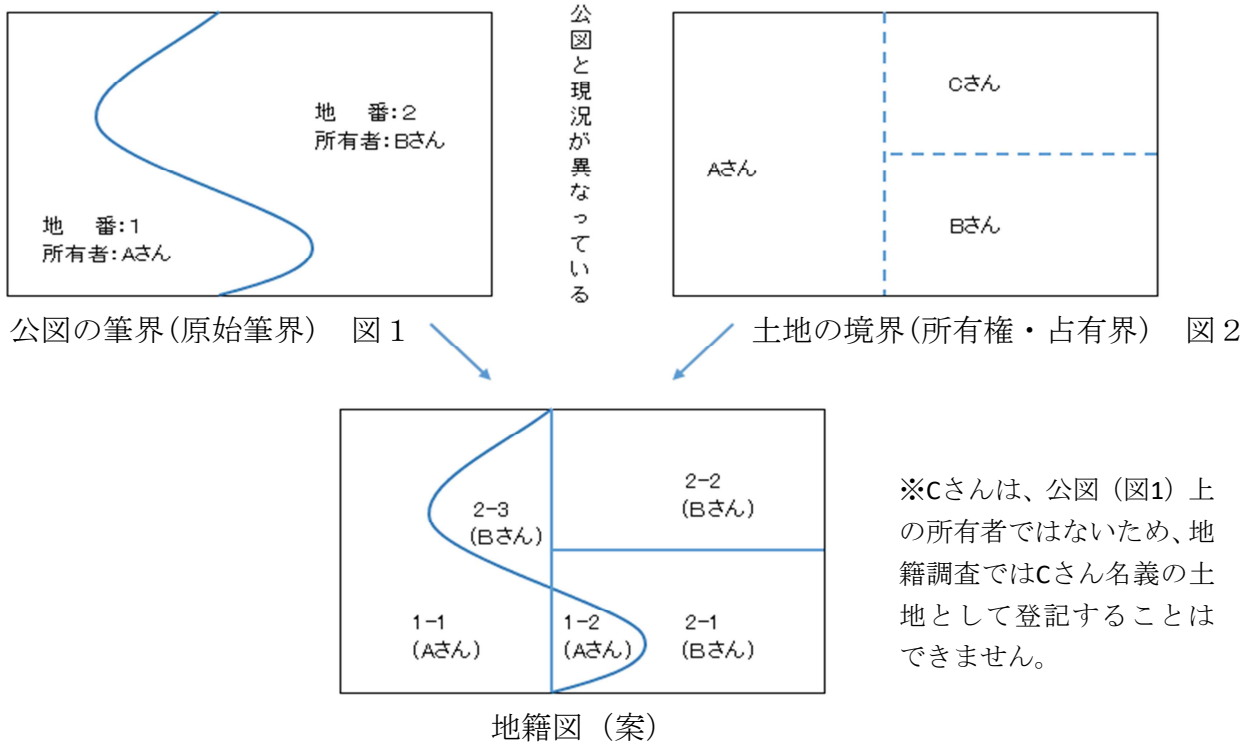
地上権：他人の土地において、工作物(建物等)を所有するために土地を利用する権利

※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。

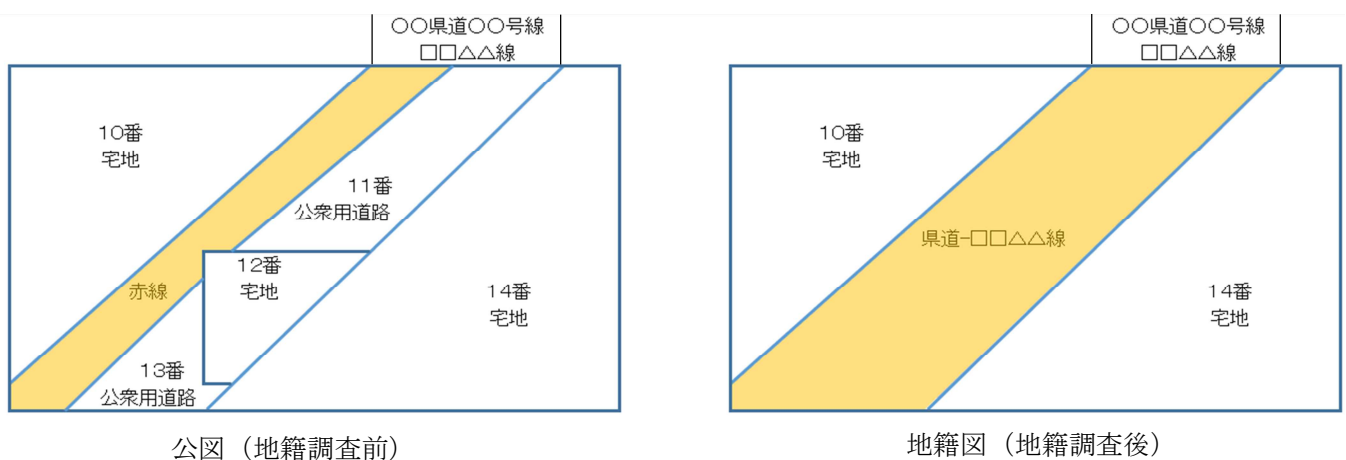
地籍調査では公図の筆界のとおり台帳上の所有者から名義を変更することはできませんが、それぞれの土地は、元の土地から分筆した独立の土地として登記されますので、地籍調査の登記後に必要な部分のみを売買、譲渡、交換などの方法により名義変更を行うことが可能になります。

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。

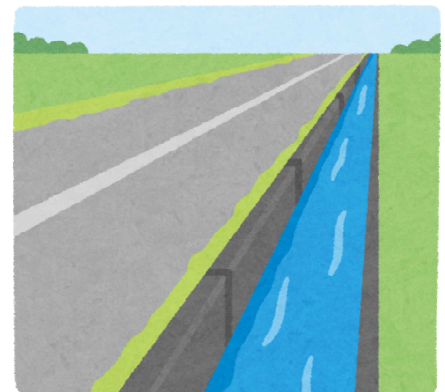
なお、海や河川の水面下に沈んだ土地の場合、滅失地として台帳を抹消することで個人の権利を残さない方法で登記をすることも可能です。

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。

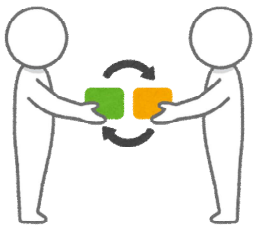


8 所有者不明土地に関するお願い

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。