

「地籍調査」よくある質問と回答

■ 地籍調査について

Q1 「地籍調査」とは何ですか？

A1 土地の境界は、通常、法務局に備え付けられている地図を見れば明らかになりますが、全国には地図が整備されていない地域も多くあります。このような地域では、暫定的に地図に準ずる図面（字限図「公図」）が備え付けられていますが、公図は、地図と比べて一般的に精度が低く、現地の境界と一致しないものもあります。そのため、土地に関わる行政活動や経済活動に支障を来したり、無駄が生じたりしています。このような状況を改善するためには、境界を含む「地籍」を整備することが必要です。

地籍調査は、国有林地や公有水面等を除く地域において、国土調査法という法律に基づき、市町村などが一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査するとともに、境界及び地積に関する測量を行うものです。地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが法務局に送付されて土地の登記簿に反映されるほか、法務局の正式な地図として備え付けられます。

これにより、土地境界をめぐるトラブルの防止に繋がるとともに、災害復旧なども迅速に行うことができるようになります。

なお、地籍調査の実施に係る経費については、市町村が地籍調査を実施する場合は国が1/2（50%）を、残りを県が1/4（25%）、市が1/4（25%）を負担することとなっていますので、土地所有者の負担はありません。

Q2 公共用地（赤道・青線）との境界について

A2 里道・水路（いわゆる赤道・青線）については、関係機関と協議しながら調査を行い、所有者の同意を得た上で原則として字限図（公図）どおりに境界を確認し、境界杭を打たせていただきます。

Q3 地籍調査で個人負担金がありますか？

A3 地籍調査に関して、個人負担金を求めることはありません。

しかし、地籍調査実施時に境界（筆界）が確認できなかった場合は「筆界未定」という扱いとなり、分合筆をはじめとした土地の登記異動ができなくなります。

登記完了後にこの状態を解消するためには、未定となっている境界の画定、土地の測量といった作業が必要となりますが、この費用については該当者個人の負担となります。

Q4 地籍調査が私の地域で開始されるまでには、だいぶ年数がかかると聞きましたが、境界を次の世代に分かるようにしておくために、何か良い方法等がありますか？

A4 民法第223条に「土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。」と定められています。

隣接所有者の承諾を得て、共同で境界標識（プラスチック杭等）を設置し、写真や図などでお互いに分かるように記録しておくのもひとつの方法です。また、写真や図だけでは分かりにくい場合もありますので、次の世代の方と実際に現地を訪ねて境界を確認しておくにより良いと思います。

Q5 地籍調査の実施による所有者の利益にはどのようなものがありますか？

A5 地籍調査の成果が不動産登記法第14条第1項地図に反映されると、境界標の亡失、境界の越境侵入等の争いから解放され、安心して相続を受けることができます。また、不動産市場からの信頼が高まり、土地取引の円滑化や利活用が推進されることにより土地の評価が高まり、銀行融資等が受けやすくなる等の効果が期待されます。

その他、風水害・地震等の災害が発生しても復旧事業に早期着手できる等、利活用がますます高まると思われます。

■ 立会について

Q6 遠隔地に住んでいますが、現地立会における交通費や立会経費は出るのでしょうか？

A6 地籍調査は、皆様の財産である土地を明確にするために行われることから交通費や立会経費を支給する制度はなく、個人負担となります。

Q7 近年に隣接者と境界を確認して測量したが、調査や立会は必要か？

A7 地籍調査は、地図全体を作り替えることが目的であるため、近年に測量を行っていても調査や立会は必要です。

Q8 土地が何処にあるのかわからない場合は、どうなりますか？

A8 登記名義人の方や相続人の方等が調査期間内に登記簿上の土地を現地において確認できなかった場合は、「現地確認不能」として処理いたします。登記簿には残りますが、図面には表れません。

Q9 立会で隣接の地権者が一方的に境界を主張されましたが、この場合どうなりますか？

A9 土地の境界は、双方の土地所有者で確認いただくものですが、意見の相違等により境界が確認できない場合は、「筆界未定」として処理することになります。

Q10 筆界未定となった場合、どのようなことで困りますか？

A10 筆界未定になると、地籍調査終了後において当事者が筆界未定の解消手続きをされない限り、永久に「筆界未定地」ということになり、今後、次のような損害をもたらします。

- ① 土地を売り買いする場合や抵当権等を設定しようとする場合は、相手方の承諾が必要です。
- ② 売り買い等で分筆しようとしても、分筆が非常に困難となります。
- ③ ②と同様に合筆する場合も非常に困難となります。
- ④ 農地である場合は、農地転用が困難となります。
- ⑤ 地籍調査終了後に境界線を決めようとする場合には、隣接土地所有者の承諾が必要となります。
- ⑥ 筆界未定地の解除をする場合は、当事者が法務局へ申請手続きをされないで解除することができません。この場合、地積測量図が必要となり、これらの諸費用は全て当事者の負担となり、相当多額の費用が必要となります。

Q11 地籍調査で民地と民地の境界についても、市が決めてくれるのでしょうか？

A11 地籍調査は、あくまでも隣接所有者同士で境界を確認し、調査を行うもので、市が民地と民地の境界を決定することはできません。事前に関係者で協議の上、境界を確認しておいてください。

■ 手続等について

Q12 地籍調査終了後に、隣接地（筆界未定地）との境界を画定することができたので、追加で地籍調査を行ってもらえますか？

A12 地籍調査終了後に筆界未定となっている土地の境界が確認され画定しても、市では、再度地籍調査を実施することはできません。土地所有者で測量業者や土地家屋調査士などに境界確認・測量・登記などを依頼してください。なお、この場合の必要経費は、全て個人負担となります。

参考までに、以下のような費用が必要となります。

- ① 資料調査費（事前の調査費用や資料収集費用）
- ② 現地調査費（土地の面積等を測量する費用）
- ③ 現地測量立会費（境界を確認するための調査や隣接所有者との立会費）
- ④ 境界標埋設費（確認した境界に杭等を埋設する費用）
- ⑤ 申請手続費（地積測量図等各種図面を法務局へ申請手続きをする費用）
- ⑥ 人件費（測量や調査を行う人の人件費及び旅費等）
- ⑦ 消費税等

**Q13 地籍調査を行うときに、土地の名義を書き換えてもらえますか？
また、土地の売買・相続により土地を取得しているものの所有権移転登記の手続きを行っていない場合、地籍調査が行われればその土地の名義人の変更はできますか？**

A13 地籍調査事業で変更できる登記簿の情報は、①地番、②面積、③地目、④所有者本人の住所、⑤氏名（婚姻等で性が変わった場合等に限りです。）の5項目です。
地籍調査の実施により所有権などの権利関係を変更することはできませんので、所有権移転（土地売買や相続、贈与等による名義の変更）を希望される場合は、不動産登記法に基づき、御自身で手続きを行わなければその土地の登記名義人を変更することはできません。

Q14 抵当権が設定された土地があるのですが、返済は終了しているので抵当権の解除を地籍調査にあわせてしてもらえますか？

A14 地籍調査事業では、抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記もできませんので、御自身で手続きを行ってください。

Q15 地籍調査期間中に登記事項の変更をしたいが可能か？

A15 地籍調査期間中に土地の異動（登記申請）等を禁止する規定はありませんので、不動産登記法による申請をされても差し支えありませんが、調査期間中に分合筆、名義人変更、抵当権の設定などの土地の異動（登記申請）がされた場合、地籍調査の結果が反映されず、処理不能になる場合があります。このため、調査開始から成果が法務局に送付されるまでの間に登記手続きをしなければならぬ場合は、恐れ入りますが手続きをされる前に市役所地籍調査課担当まで御連絡ください。

Q16 地籍調査による登記手続きは自分でしなければならないのでしょうか？

A16 地籍調査で作成した地籍図及び地籍簿を法務局へ送付することで、地図や登記簿が改められます。御自身で登記申請をしていただく必要はありません。

■ その他

**Q17 地籍調査は土地に関するトラブルを解決してくれる事業と聞きました
が？**

A17 地籍調査事業は、隣接地権者同士で土地の境界を確認して、境界点に杭を埋設し、それぞれの土地の面積を正確に測量するということになります。

この調査の結果をもって、法務局に備え付けられている土地登記簿や公図を現況に合わせて正確に更新しますので、将来的に隣地との境界がハッキリしたり、土地をめぐるトラブルの未然防止・解消に役立つことがありますので、あくまで今回の調査では、土地の境界確認が主な作業になります。

現在紛争している土地問題は、関係する土地所有者の理解と協力がなければ解決することはできません。

Q18 実測すれば面積が増えることが多いと聞いたことがあるのですが？

A18 一般的に、実測面積は増えることが多いと言われています。しかし、明治時代の地租改正時には、正確な測量が実施されたとは言い難い事例が多いことも事実です。実測すれば、面積が増える場合もあれば逆に減る場合もあります。山林部と比較すると都市部（市街地）では増減幅が小さくなる傾向が見られ、地目別で比較すると登記面積と実測面積の間には、規則的な相関関係はみられません。

**Q19 登記簿の面積と調査後の面積が大きく変わったのはなぜですか？
また、調整等を行ってくれますか？**

A19 地籍調査は、土地所有者の皆さんが立会し、境界を確認された際に設置した杭・鋏・プレートを基に測量を行うものです。なお、法務局に備え付けの公図の多くは、明治時代の地租改正によって作られたものを元にしており、当時の測量に対する考え方や測量技術の未熟さなどから、大部分の土地で面積の増減が発生します。また、面積が増減しても、登記簿の面積と整合させるような調整をすることはありません。

**Q20 以前、地籍調査が終了した地区に土地を所有しているが境界杭が無くな
ってしまい、隣地との境界が分からなくなったので境界杭を打ち直して
くれますか？**

A20 原則として、地籍調査が完了した土地について、市での境界杭の復元はいたしません。

市役所地籍調査課において座標や図面を提供しておりますので、必要に応じて申請いただき、個人で測量士に依頼して復元していただくこととなります。なお、その費用は個人負担となります。また、座標や図面など成果の交付についても、交付

手数料が必要となってきますので、境界杭は抜かないでください。

Q21 境界不明や紛争を解決するには、どのような方法がありますか？

A21 境界不明や紛争を解決する方法には、以下のようなものがあります。

- ① 境界確定訴訟＝裁判による解決となり、時間と費用がかかります。
- ② 筆界特定制度＝申請により、筆界特定登記官が筆界を特定しますが費用がかかります。（詳しくは、法務局へお問い合わせください。）
- ③ 裁判外紛争解決手続（ADR）
＝民事上の紛争を、当事者と利害関係のない公正中立な第三者が、当事者双方の言い分を聴きながら柔軟な和解解決を図るもので、一般に調停、あっせんと呼ばれています。
土地家屋調査士会等が窓口となり相談を行っています。

Q22 「筆界特定制度」とはどのような制度ですか？

A22 筆界特定制度とは、土地の所有者の申請に基づいて、筆界特定登記官が民間の専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度で、新たに筆界を決めるのではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上で、過去に定められたもとの筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。

筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができ、また、当事者の資料収集の負担も軽減されるといったメリットもあります。

詳しくは、法務局へお問い合わせください。

Q23 地籍調査後の権利証はどうなりますか？

A23 地籍調査の登記では、権利証を交付しません。

権利証（正式には「登記済証」や「登記識別情報」といいます。）は、所有権の取得の登記を受けたことを証明する証書で、所有権の登記が完了すると法務局から交付されるものです。

地籍調査は、地番や面積を確認して修正する等、表示登記の更正のみを行うもので、所有権の登記には直接関係しないことから、登記済証の交付はされません。

地籍調査の登記が完了すると、現在お持ちの権利証の内容と登記簿の表示内容が合わなくなりますが、今後の所有権移転登記等の支障となることはありません。（今お持ちの権利証は、大切に保管を続けてください。）

なお、地籍調査の閲覧時に、登記所に送付する地籍簿の内容を個人別に名寄せした「地籍調査結果閲覧確認書」の写し及び「一筆図形」をお渡しします。地籍調査

結果閲覧確認書を御覧になれば、調査前後の異動（地目変更、地積更正、分合筆等）の状況がわかります。

地籍調査結果閲覧確認書の写しと権利証とを合わせて大切に保管してください。

Q24 登記地目が「田」や「畑」になっているが、現況は農地として使われていない場合、農地以外の地目に変更できますか？

A24 農地に関しては、現況が農地以外と認められるものに関し、市が一括して農業委員会に照会し、農地以外と認められた場合は、登記官の権限において地目の変更をします。

農地転用等について、詳しくは農業委員会へお問い合わせください。

Q25 調査の結果、登記簿面積より土地の面積が少なくなった場合、固定資産税は還付されますか？

A25 登記事項が変更されるまでは従前の登記が有効となりますので、遡って固定資産税が還付されることはありません。

逆に、面積が大きくなった場合でも、固定資産税が遡って追加徴収されることはありません。

地籍調査に関するお問い合わせ先

朝来市地籍調査課

〒679-3392 兵庫県朝来市生野町口銀谷 791 番地 1（朝来市役所生野庁舎）

T E L 079-679-5805（直通）

F A X 079-679-2169

E-mail:chiseki@city.asago.lg.jp