

地籍調査の概要



あなたの土地を再確認

武蔵村山市都市整備部道路下水道課

目 次

1. 地籍調査とは・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 2. 地籍調査の必要性・・・・・・・・・・・・ 2
 3. 地籍調査の効果・・・・・・・・・・・・ 2～4
 4. 地籍調査の実施について・・・・・・・・ 4～8
 5. 境界が確定できない場合・・・・・・・・ 8～9
- 調査実施地域での注意事項・・・・・・・・ 10

1. 地籍調査とは？

地籍調査とは、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。「地籍」とは、「土地に関する戸籍」のことです。人には固有の「戸籍」という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても「地籍」の情報が行政の様々な場面で活用されています。

土地に関する記録は法務局において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として法務局に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などを基にしたものです。そのため、法務局に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実と異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。

地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は登記所に送られ、土地登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。

また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されています。

公図の例 <地籍調査前>



地籍図の例 <地籍調査後>



※用語の説明

地籍簿とは、土地一筆ごとの所在や地番、地目、面積、所有者について調査した結果を記載したもの。

地籍図とは、土地一筆ごとの境界を高精度な測量技術を用いて正確に測量し、作図したもの。

2. 地籍調査の必要性

現在、法務局（登記所）に備え付けられている地図と登記簿等は、地籍調査の成果以外の殆どが明治時代初期の地租改正で作成されたもので、土地の形状や面積が実際の土地と比べて形や大きさも異なっているものが多い状況です。また、最新の緯度・経度などの座標値を持っていないため、現地へ境界を正確に復元することができません。

この様に土地に関する記録が不正確なままでは、土地の管理や取り引きなど様々な場面で支障をきたす恐れがあります。

こうした不具合を未然に防ぐためにも、地籍の調査、測量を行い、正確な記録を残しておく必要があります。

※地籍調査の緊急性

- ・地籍調査の着手が遅れるほど、土地の境界確定に必要な記憶（人証）や目印（物証）が失われ、調査が困難となります。
- ・過去に発生した大規模災害において、被災地における土地の境界や権利関係がはっきりしないため、復旧に支障を来したという事例が報告されています。早期復旧作業を迅速に行うには、土地の権利関係が明確で現地への復元が可能な情報（地図、地籍簿等）を整備しておく必要があります。

3. 地籍調査の効果

(1) 土地に関わるトラブルの未然防止

一筆ごとの土地境界が所有者の立会いのもとに確認され、境界や面積等の土地に関する登記の情報が正確なものに改められるため、土地の境界も現地に復元することが可能となることから、将来の境界紛争が未然に防止できます。また、土地の取引や相続が円滑に行えるようになり、個人資産の保全及び地域の安心につながります。



(2) 災害復旧の迅速化

地籍調査が実施済みの地域では、地震、土砂崩れ、水害等の災害が起こり土地の形状が変わってしまっても、地籍調査の成果によって境界を正確に復元することが可能となり、復旧活動に迅速に取りかかることができます。



(3) 土地取引の円滑化

地籍調査が実施されていない地域では、登記簿の面積と実測面積が異なっていることが多々あります。地籍調査が実施済みの地域では、土地の正確な状況が登記簿に反映されるため、土地の取引等を円滑に行うことができます。



(4) 課税の適正化・公平化

地籍調査を行うことで、一筆ごとの正確な地目や面積が把握できるため、固定資産税の適正化・公平化を図ることができます。



(5) 公共事業の効率化及びコスト削減

地籍調査が実施されていない地域では、事業のたびに関係地権者との現地立会い及び現況測量が必要となり、多大な時間と労力を費やすことがあります。地籍調査を実施すると、境界確認作業及び測量が容易にできるため、事業の早期着工や経費の削減が可能となります。

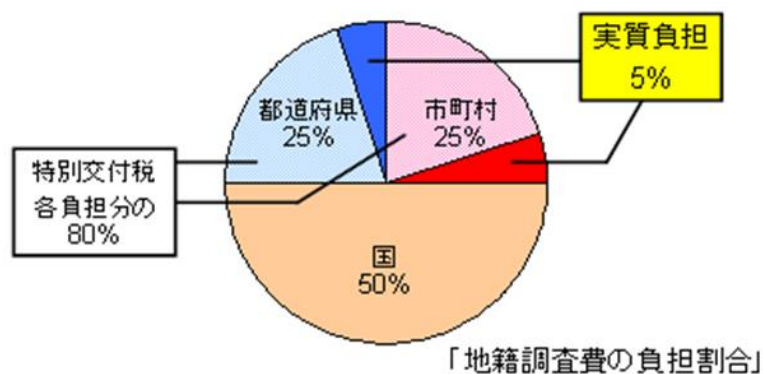


4. 地籍調査の実施について

(1) 調査費用の負担

地籍調査事業を実施する場合の調査費用は、国が50%、東京都が25%、武蔵村山市が25%を負担します。このうち、市負担分の80%が特別交付税として交付されるため、市では事業費全体の5%を負担します。

なお、調査にかかる費用負担を皆様に求めることはありません。



(2) 地籍調査の流れ

地籍調査は、次のような流れで行われます。

① 住民への説明会開催

調査地区の皆様に、調査概要や方法などについて説明を行います。



② 境界等確認（一筆地調査）

土地所有者等の立会いにより、土地一筆ごとの境界や所有者、地番、地目などの確認をします。



③ 地籍測量

境界等の確認後、高性能な測量機器を使用し、地球上の座標と結びつけた一筆毎の正確な測量を行い、面積を算出します。



④ 成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧し、調査内容の誤り等を訂正する機会を設けます。
閲覧期間は、20日間です。



⑤ 成果の認証、法務局へ成果の送付

地籍調査の成果（地籍簿と地籍図）は、東京都及び国の点検を受け、認証されるとその写しが法務局に送付されます。法務局では、地籍簿を基に登記簿を修正し、それまで法務局にあった地図の代わりに、地籍図を法務局備え付けの正式な地図とします。

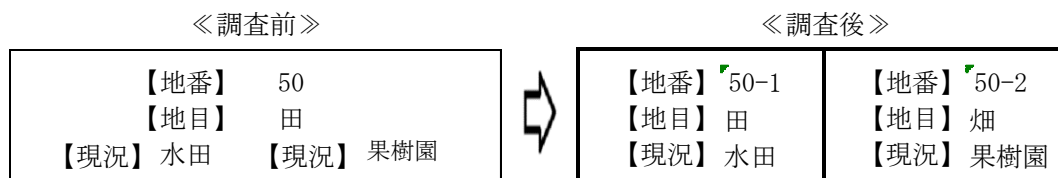


(3) 地籍調査で行える登記手続き

地籍調査では、土地登記簿等をもとに登記されている土地と現状が異なる場合に正しく修正することができます。

① 分筆（分割）

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることをいいます。



《分筆できる条件》

- ◆土地の一部の地目が異なっている場合
- ◆土地の管理または利用上、分割することが適当であると認められる場合

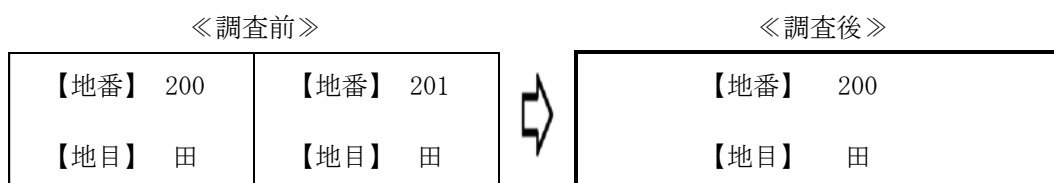
《留意点》

- ◆地役権設定の登記がされている場合は、分筆できないことがあります。
- ◆その他の権利設定がされている場合は、その権利がそれぞれの土地に付随した状態で分筆されます。
- ◆土地所有者の同意が必要です。

② 合筆（合併）

合筆とは、隣り合う二筆以上の土地を一つの地番にすることをいいます。

基本的に若い地番へ合筆しますが、宅地の場合は住所地番に合筆します。



《合筆できる条件》

- ◆同一字内の接続する土地で、登記上の所有者及び地目が同じである場合。

《留意点》

- ◆抵当権等の所有権以外の権利設定がある場合は、原則として合筆できません。
- ◆いずれかの土地に所有権の登記がない場合は、原則として合筆できません。

③ 地番変更

特定の地番が重複している場合や、枝番に数字以外の表記（カタカナのイ、ロ等）が使われている場合は地番を変更します。

《留意点》

- ◆宅地の地番を変更した場合、住所変更等の手続きが必要です。

④ 地目変更

地目とは、土地の用途による分類のことで、土地の現況や利用目的に応じて一筆ごと区分されます。登記地目と現況が異なる場合は、登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地（田畑等）で、現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。（原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。）

⑥ 地積更正

地籍調査による実測面積と登記面積が相違している場合は、登記されている面積を修正します。以前測量した時と同じ境界であっても、過去の測量技術との誤差によって、登記面積の増減は必ずと言っていいほど起こります。実測面積の訂正は、測量時や地籍図作成時の単純なミスが原因の場合以外は認められないこととなります。

⑥ 住所

登記簿の住所が現住所と異なる場合には、住所の変更を行えます。

⑦ 氏名

登記簿の土地所有者名に誤りがあった場合は、氏名の訂正を行えます。
ただし、相続による名義の書き換えはできません。

*** 謄本や住民票を確認させていただく場合がございます。**

(4) 地籍調査で行えない登記手続き

次の登記手続きはできませんので、個人での対応をお願いします。

① 所有権の移転登記（相続、交換、売買など）

[例]

- ◆ 何代か前の祖先名義を自分名義に書き替えることはできません。
- ◆ 「以前隣の家と土地を交換（又は売買）したが登記をしていないので変更してほしい」という要望にはお応えできません。

② 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

[例]

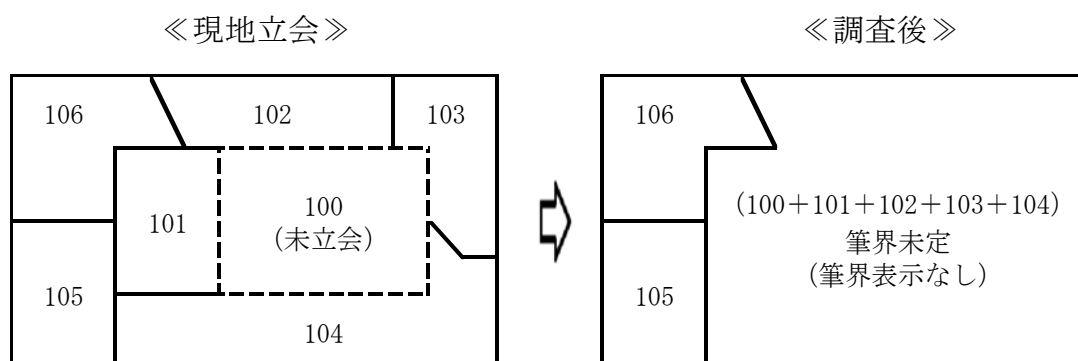
- ◆ 「返済が終了したので抵当権を解除してほしい」という要望にはお応えできません。

5. 境界が確定できない場合

土地所有者が立会いに参加されない場合や現地を確認できない場合、また、立ち会っても最終的に境界が決まらない場合など境界の位置が確定できない場合は、「**筆界未定**」という処理を行います。

「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接する境界が決まらないすべての土地が「筆界未定」として処理されます。

さらに、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない状態で作成され、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。



※ 100番の土地所有者の立会いができなかった場合

筆界未定となった場合には、境界標が設置できないため、測量が行えず、正確な土地情報を登記することができません。

また、所有者の権利は残りますが、事実上動かせない土地となり、原則として、下記のような不利益が生じます。

1. 相続や売買等で分筆しようと思っても、分筆できません。
2. 合筆しようと思っても、合筆できません。
3. 地目変更や地積更正ができません。
4. 土地を売買する場合や、抵当権等の設定をする場合、相手方に筆界未定になった理由を説明し、承諾を得る必要があります。
5. 農地の場合、農地転用ができなくなる可能性があります。
6. 宅地の場合、建築確認ができないことや融資が受けられないことがあります。
7. 地籍調査終了後に筆界未定地の境界が決まっても、測量や登記手続きは個人負担となり、多額の費用がかかることとなります。

※調査実施地域での注意事項

◎所有権移転・相続登記・交換分合などは、この調査ではできません。これらは、地籍調査とは別に、本人の一般登記申請によって処理するものです。

◎現地調査完了後に土地の異動があった場合は、原則として再調査は要しないことになっています。

◎調査期間中に分合筆等及び所有権移転等を行う場合は、法務局（登記所）に提出する前に、必ず市役所道路下水道課にて地積測量図等の確認を受けてください。