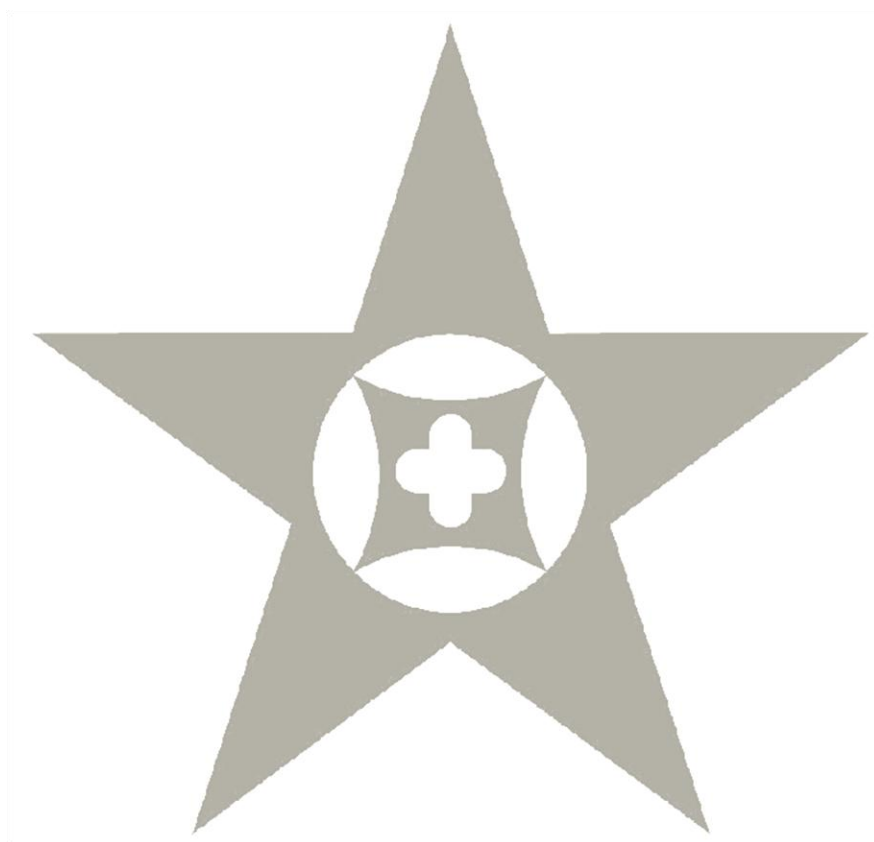


地籍調査事業 説明資料

地籍調査事業は、皆様大切な土地を守ります。
ご協力をお願いします。



田 辺 市

土地対策課 地籍調査係

令和8年改訂版

目 次

・ 次のようなことで困ったことはありませんか？	1
・ 地籍調査事業とは	2
・ 地籍調査事業は、このようなことに役立ちます	4
・ 地籍調査事業の流れ	5
・ 皆様にご協力いただきたいこと	6
1. 調査の対象となる土地の確認	6
2. 一筆地調査	7
3. 閲覧	11
・ その他（関係機関）	12

次のようなことで困ったことがありますか？

- 隣が家を建てているが、どうも自分の土地に入っているようだ。
- 自分の土地に家を建てようとしたら、隣地にはみ出していると言われた。
- 塀を建てようとしたら、どこまでが自分の土地か分からなかった。
- 土地を売ろうとしたら、地番が分からなかった。
- 土地を買ったら、地積（土地の面積）が違っていた。
- 先祖が持っていた土地があるが、現地でどこか分からなかった。
- 災害によって、自分の土地がどこか分からなくなってしまった。
- 地震や地すべりによって、土地の位置が変わってしまった。

田辺市では、このような問題を未然に防ぐため「地籍の明確化」を目的とした国土調査法に基づく地籍調査事業を行っています。

ご自身の土地を把握するため、地籍調査事業にご協力をお願いします。

地籍調査事業とは

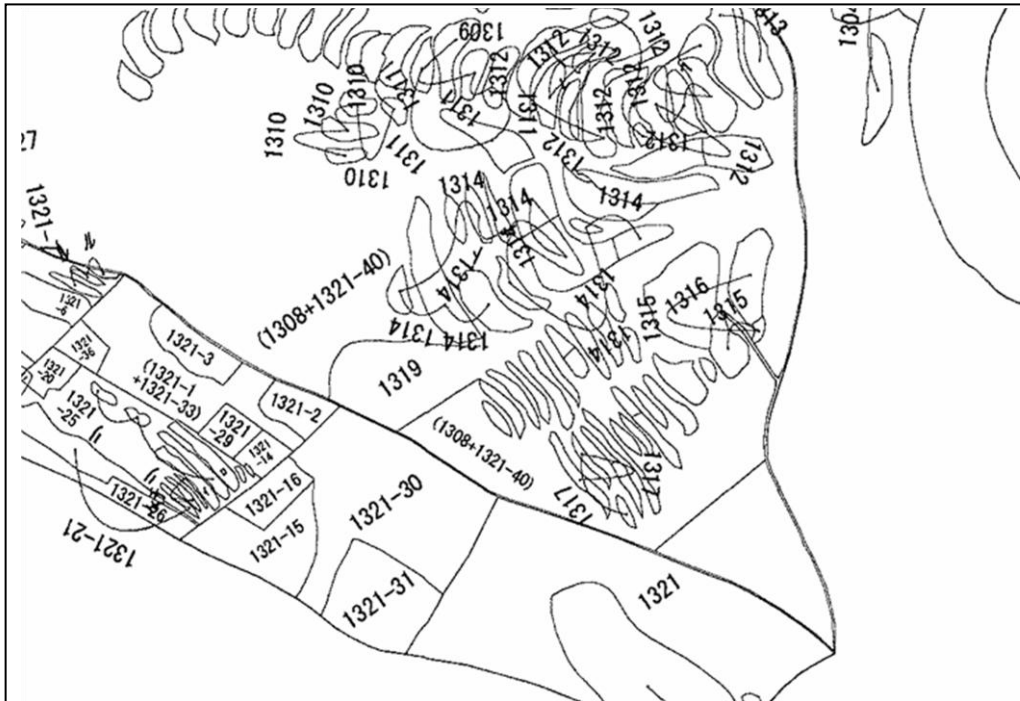
地籍調査事業とは、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、筆界の位置と面積を測量するもので、国土調査法（昭和 26 年 6 月 1 日法律第 180 号）に基づいて行われる大切な調査です。「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

わが国では、土地に関する記録は法務局において管理されており、法務局に備え付けられている地図や図面の多くは、明治時代の地租改正時に作成された地図（公図）をもとにしているものです。この地租改正時に作成された図面は、短期間で作成されたこと、当時の測量技術が未熟であったことなどから、土地の面積や形状が必ずしも現地と整合しておらず、地域によっては脱落地や重複地等が存在するという問題まで生じており、正確な図面であるとはいえません。

したがって、地籍調査事業では最新の測量技術により、皆様の土地の正確な位置、形、地番、地目、地積を明らかにし、新しい地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）を作成することを目的としています。この地籍調査事業が完了すれば、法務局において、地籍簿に基づき登記簿が書き改められ、地籍図の写しは、不動産登記法第 14 条地図として備え付けられます。また、地籍調査事業に係る経費は、市町村、都道府県、国が負担し、皆様のご負担はありません。

地籍調査事業によって、みなさまの大切な財産である土地と権利が守られ、土地に関する紛争の未然防止、土地の売買、各種公共事業の計画策定等の円滑化に役立つと共に、災害等により土地の形状が変化してしまった場合にも、その土地の位置を現地に復元することができます。

こうす
公図（地籍調査前）



公図とは、法務局に備え付けられている明治時代の地租改正時に作成された地図。

ちせきす
地籍図（地籍調査後）



地籍図とは、現地調査に基づいて作成された地図。

地籍調査事業は、このようなことに役立ちます

地籍調査事業の成果によって、不動産登記の精度が高まり、その後の土地取引の円滑化や行政の効率化に役立つことが期待されます。

○隣接地との筆界が明確になります

地籍調査をしていないと

土地の正確な位置がよく分からなかったり、隣接地との争いになったりすることがあります。

地籍調査をしていると

土地の筆界をめぐるトラブルを未然に防ぐことに役立ちます。

○土地取引が円滑にできます

地籍調査をしていないと

土地を売買する場合に、隣地との筆界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の地積が異なったり等、トラブルの原因となることがあります。

地籍調査をしていると

法務局の地図と土地の形状が一致し、土地の売買や分合筆などが円滑になります。

○公共工事がスムーズに進みます

地籍調査をしていないと

事業計画の決定や用地買収に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると

土地の確認作業が容易かつ迅速にできるため、道路や下水道などの整備が円滑に進み、みなさまが住みやすいまちづくりに役立ちます。

○災害復旧が迅速にできます

地籍調査をしていないと

万一の災害の後、土地の所在が分からないため復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると

筆界杭の位置は、地球上の座標値と結びついているため、万一の災害の後、迅速な復旧に役立ちます。

地籍調査事業の流れ

1. 土地の筆界を確認していただきます。（一筆地調査）

土地所有者等関係者の方々に、現地で隣接する土地との筆界を確認していただき、筆界杭（プラスチック杭又は金属鋌）を設置します。

また、土地の所有者、地番、地目（土地利用の現況）等も併せて調査します。

2. 確認していただいた筆界の測量をします。（地籍測量）

測量の基礎となる図根点（基準点）を設置し、各筆の土地の筆界の測量を行います。

3. 新しい地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）を作成します。

一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍図と地籍簿を作成します。

4. 地籍調査の結果を確認していただきます。（閲覧）

作成された地籍図と地籍簿を土地所有者等関係者の方々に確認していただきます。閲覧時に調査の結果に誤り等があった場合には、修正を申し出ることができます。

閲覧は、市役所又は行政局等で実施され、およそ 20 日間の期間で実施いたします。

5. 地籍調査の成果が法務局へ送付されます。

閲覧終了後、諸手続きを経て地籍図と地籍簿が法務局へ送付されます。法務局では、送付された地籍簿をもとに登記簿を修正し、地籍図をそれまで法務局にあった地図に代わり、不動産登記法第 14 条地図として備え付けられます。

以後、法務局では新たな登記内容と地図が不動産登記の資料として活用されます。

皆様にご協力いただきたいこと

1. 調査の対象となる土地の確認

地籍調査前の個人別台帳

地籍調査前の土地の表示						地籍調査後の土地の表示					
地区別	氏名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の登記簿上及び 氏名又は住所	字名	地番	地目	地積 ㎡	所有者の登記簿上及び 氏名又は住所	世帯関係
	長野 宇庵ノ 蔵	1410-3	宅地	1593.38	田辺市						既
	長野 宇庵ノ 蔵	1410-4	宅地	145.45	田辺市						既
	長野 宇庵ノ 蔵	1411	宅地	82.64	田辺市						既
	長野 宇庵ノ 蔵	1412-1	宅地	99.17	田辺市						既
	長野 宇庵ノ 蔵	1413	宅地	153.28	田辺市						既
	長野 宇庵ノ 蔵	1423-4	公衆用道路	1.97	田辺市						既
筆数	6		合計	2270.92							
筆数	36		合計	10565.94							

上の表は、案内に同封している「地籍調査前の個人別台帳」です。

これは、地籍調査実施地区内にある土地の所在、地番、地目、地積、登記名義人住所、氏名を登記簿から写し取り、名寄せしたものです。

この台帳で、皆様が所有又は相続関係のある土地について確認をお願いします。

調査にあたり、相続登記が未了の場合、相続関係者全員の意思確認が必要となります。

《 注意事項 》

令和6年4月より不動産登記法が改正され、相続（遺言、遺産分割協議等）によって、不動産を取得した相続人は、その不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の手続きをしなければならないとされています。

相続登記に関するお問合せは最寄りの法務局までお願いします。

2. 一筆地調査

一筆地調査とは、公図と登記簿に基づく、土地所有者等によりその土地の筆界の確認をしていただきます。また、一筆ごとの土地について、所有者、地番、現況地目等も調査します。

※ただし、土地所有者が既にお亡くなりになられている場合には、関係する相続関係人全員による確認が必要となります。

本人が出席できない場合は、代理人に委任することができますが、その場合は、あらかじめ委任状の提出が必要となります。

ア. 筆界付近の整理のお願い

一筆地調査や測量時に支障をきたす恐れがあるため、土地の筆界付近については、植木鉢等を移動し、あらかじめ整理をお願いします。

イ. 現地調査

現地にて土地所有者等により土地の筆界を確認していただきます。そして、その位置について、隣接する土地所有者等から異議がなければ、田辺市指定の筆界杭を設置します。

このとき、現地調査していただいた土地所有者又等の方には、地籍調査票へ署名もしくは記名押印をしていただくことになります。

また、地籍調査事業では、既に測量されている杭の現地復元については、お受けすることができませんので、過去の測量に基づく筆界を主張されたい場合は、事前に筆界の復元等のご準備をお願いします。

※互いに隣接する土地所有者等のうち、どちらかの方の都合が付かない等の理由により同時に現地調査ができないことがあります。その場合には、まず、現地調査当日の出席者により筆界を確認していただき、目印を付けさせていただくことになります。その後、欠席者には、目印の位置を確認していただき、異議がない場合、その位置が筆界となります。

また、公用地（里道・水路・河川・市道・県道等）と隣接している場合、その土地を管理する公共機関（国・県・市など）に現地調査をお願いしていますが、並行して市内各所で地籍調査事業を実施しているため、公共機関がみなさまと同時に現地調査できない場合がありますので、ご了承ください。

《 注意事項 》

調査資料として、調査状況を写真撮影させていただくことがあります。

ウ. 図面等による筆界を確認

土地所有者又は代理人の方が遠隔地に居住している等の事情がある場合、現地に関する図面やその他の資料に基づき筆界を主張することができます。希望の際は、申出とともに筆界を主張する参考となる資料の提供をお願いします。

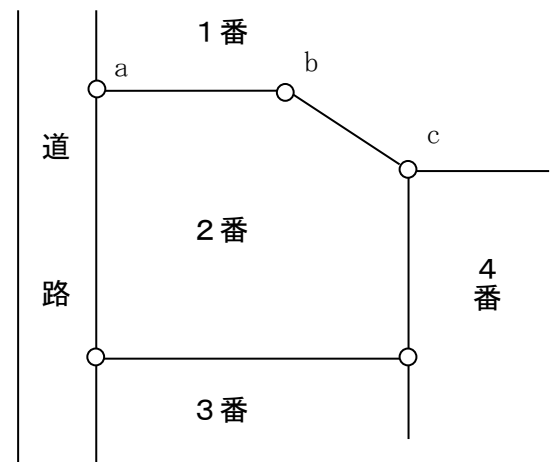
エ. 杭の種類、区別について

みなさまの土地に設置する筆界杭にはプラスチック杭と金属鋲といった種類があります。それらは、現場の地盤状況や作業状況により、杭の種類を使い分けることとなります。

筆界杭の他に、筆界杭を測量するための杭も設置しますのでご注意ください。

【筆界杭の設置箇所について】

- a. 筆界と道路等の交点
道路等の内部に個人の土地が存在する場合があります。
- b. 筆界のおもな曲がり角
- c. 3筆以上の筆界点



《 注意事項 》

各種の杭等を設置しますが、決して動かしたり抜き取ったりしないでください。

才. 筆界未定について

土地所有者間の意見の不一致、不立会、立会者が見つからない等の理由で、土地の筆界が確認できないことを**筆界未定**といいます。

筆界未定になると、皆様には次のような不利益が生じます。

- 土地の筆界が確認できないので、土地の売買が難しくなる場合があります。
- 新たに抵当権等の権利を設定することが難しくなる場合があります。
- 分筆、合筆ができなくなります。
- 地目変更、地積更正ができなくなります。

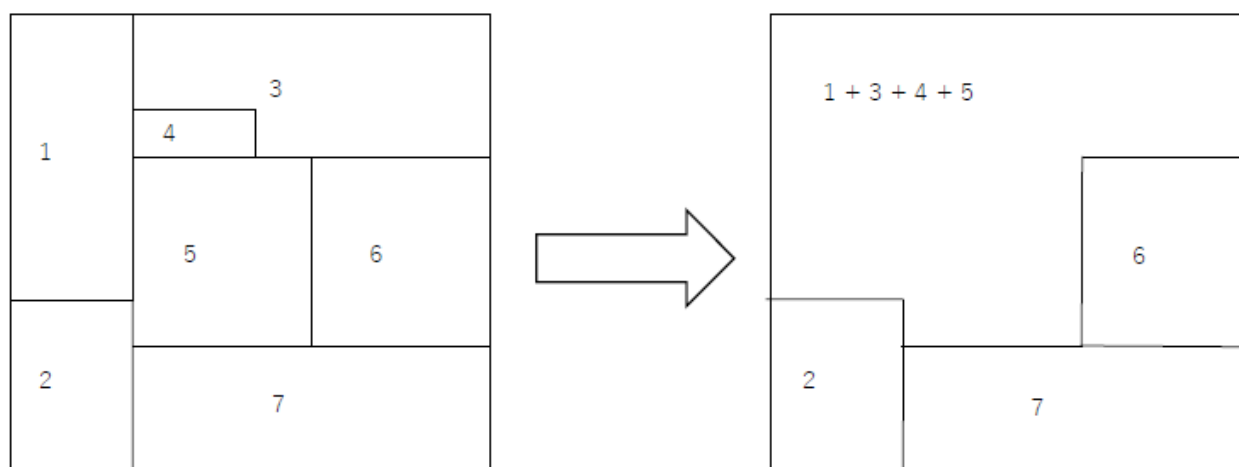
《 注意事項 》

地籍調査事業完了後に筆界未定を解消するには、土地所有者間で土地の筆界の確認と測量をおこない、法務局へ地図訂正と地積更正等を申請することとなります。

しかし、隣接土地所有者との筆界確認のほか、専門家による測量調査や登記手数料といった経費が必要となるため、労力と費用が掛かることとなります。

※筆界未定となった場合には、地籍図に下記のように表示されます。

(例) 4番とその周辺の筆界が確認できなかった場合

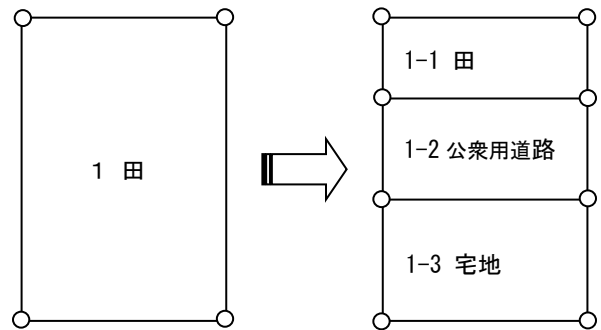


カ. 土地の分筆・合筆調査について

○ 分筆（一筆の土地を二筆以上に分けること）

分筆することができる条件

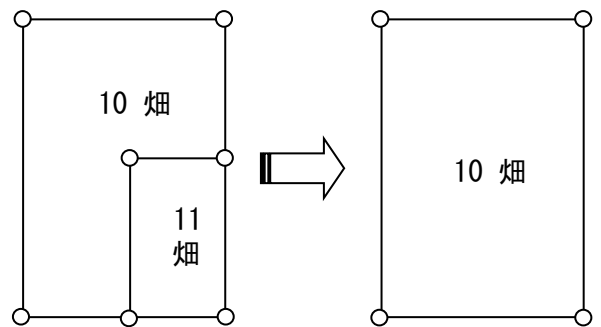
- ・ 土地所有者の同意がある場合
- ・ 一部現況地目が異なっている



○ 合筆（二筆以上の隣接した土地をひとつの地番にすること）

合筆することができる条件

- ・ 合筆する土地が隣接している場合
- ・ 土地所有者の同意がある場合
- ・ 所有者が同一人である場合
- ・ 現況地目が同一である場合
- ・ 大字及び小字が同一である場合



※抵当権等の権利設定の内容によっては、上記の条件を満たしていても合筆できない場合があります。

3. 閲覧

一筆地調査（現地調査）の結果を確認いただくため、市役所や行政局等で地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）の閲覧を行います。

閲覧では、筆界杭の位置、隣接との筆界、地番、地目等について、誤りがないかを図面等で確認していただきます。

地図と簿冊に誤り等があると認められた場合には、閲覧期間内に書面による「訂正の申出」をしていただくことで再調査を行います。再調査の結果、誤り等があると判断された場合は、訂正が行われます。

※ 閲覧の日程・会場等のご案内は、改めて郵送でお知らせいたします。

《 注意事項 》

- ・閲覧では地積も確認していただきますが、この地積は、設置した筆界杭をもとに測量した結果になりますので、筆界が訂正された場合以外では地積についての訂正は行われません。
 - ・閲覧は、地籍調査の結果を確認していただける最終の機会となります。
- なお、閲覧期間を過ぎますと、「訂正の申出」ができなくなりますので、ご注意ください。

その他（関係機関）

・固定資産税に関すること

地籍調査の成果が国に承認されれば、法務局へその成果が送付され、地図と登記が書き改められます。

登記が書き改められた後は、土地の固定資産税の課税も新たな登記に基づくものとなります。

固定資産税に関するお問い合わせは、下記の担当までお願いします。

- | | | |
|--------------------|----|---------------------|
| ● 田辺市 市民部 税務課 資産税係 | 電話 | (0739) 26-9921 (直通) |
| ● 龍神行政局 住民福祉課 住民係 | 電話 | (0739) 78-0810 (直通) |
| ● 中辺路行政局 住民福祉課 住民係 | 電話 | (0739) 64-0502 (直通) |
| ● 大塔行政局 住民福祉課 住民係 | 電話 | (0739) 48-0301 (代表) |
| ● 本宮行政局 住民福祉課 住民係 | 電話 | (0735) 42-0004 (直通) |

・相続登記に関すること

令和6年4月より不動産登記法が改正され、相続（遺言、遺産分割協議等）によって、不動産を取得した相続人は、その不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の手続きをしなければならないとされています。

相続登記に関するお問合せは最寄りの法務局までお願いします。

< 地籍調査事業に関するお問合せ先 >

〒646-8545

和歌山県田辺市東山一丁目5番1号

田辺市 土地対策課 地籍調査係

電話 0739-26-9915

FAX 0739-26-0373

Eメール tochitai@city.tanabe.lg.jp