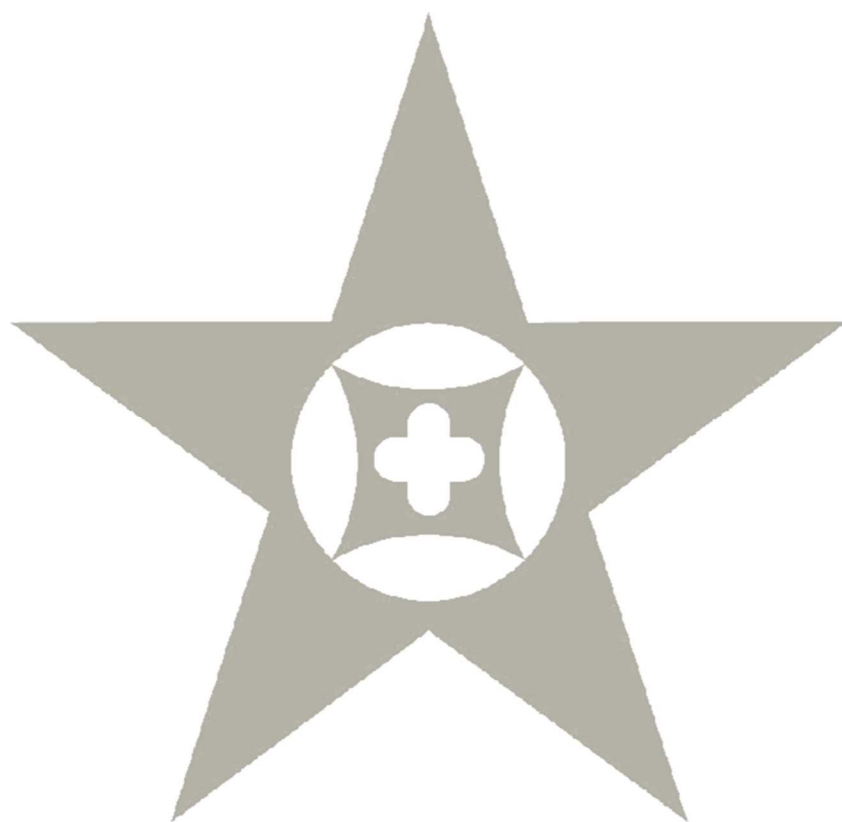


(資料1)

地籍調査事業 説明資料

地籍調査は、皆様大切な土地を守ります。
御協力をお願いします。



田 辺 市

土地対策課 地籍調査係

令和5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、こんなことに役立ちます | 4 |
| ・ 地籍調査事業の流れ | 5 |
| ・ 皆様に御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（現地調査） | 7 |
| 3. 閲覧 | 11 |
| ・ 地籍調査事業が終わったら | 12 |
| ・ 委任状について | 13 |
| ・ 委任状「記入例」 | 14 |

次のようなことで困ったことはありませんか？

- 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。

御自身の土地を把握するため、地籍調査事業に御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、土地所有者が測量を行い、官吏（かんり）が検査する方法を採用していたこと、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与整合しておらず、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点が生じているものです。こうした経過から、法務局に備え付けられている図面が必ずしも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、皆様の御負担はありません。

地籍調査によって、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大変役立つと共に、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。

地籍調査完了後は、皆様の財産である土地は、正しく保存されることとなります。

こうけ
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)



地籍調査事業は、こん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。

○隣接地との筆界がはっきりします

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（鍼）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（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、原則、市役所又は行政局等で実施され、20日間以上の期間で実施いたします。閲覧終了後、諸手続きを経て地籍調査の成果が法務局へ送付されます。

5. 地籍調査の成果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。

皆様に御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

| 地区名 | 字名 | 地番 | 地目 | 地積 | | 所有者の登記簿住所及び 氏名又は名称 | 字名 | 地番 | 地目 | 地積 | | 所有者の登記簿住所及び 氏名又は名称 | 相続関係 | 地区番号 |
|-----|-------------|--------|-------|------|----|-----------------------|----|----|----|----|---|-----------------------|------|------|
| | | | | ㎡ | ㎡ | | | | | ㎡ | ㎡ | | | |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1410-3 | 宅地 | 1593 | 38 | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1410-4 | 宅地 | 145 | 45 | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1411 | 宅地 | 82 | 64 | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1412-1 | 宅地 | 96 | 17 | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1413 | 宅地 | 153 | 28 | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | 長野 宇麻ノ 原 | 1423-4 | 公衆用道路 | 197 | | 田辺市 | | | | | | | | 既 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | 宇麻 | 6 | 田積 | 227 | 92 | | | | | | | | | |
| | 宇麻 | 36 | 田積 | 1056 | 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の御確認をお願いします。

2. 一筆地調査（現地調査）

一筆地調査とは、公図と登記簿に基づいて、現地にて土地所有者立会のもと、一筆ごとの土地について、所有者、地番、現況地目、筆界を調査することをいいます。※一筆：土地を数える単位

ア. 筆界付近の整理のお願い

一筆地調査や測量時に大変支障をきたす恐れがあるため、土地の筆界で杭を入れそうな場所については、植木鉢等を移動し、あらかじめ整理をお願いします。

イ. 現地調査にて立会、筆界を確認していただきます

あなたと隣接土地の所有者の双方の立会いの上、土地の筆界を確認した位置に、田辺市指定の筆界杭を設置します。^{※1}（筆界杭は、田辺市が準備します。）

既設の杭がある場合は、その杭を地籍調査での筆界杭等として採用することができます。

このとき、土地所有者又は代理人の方は、地籍調査票へ署名もしくは記名押印をして頂くこととなります。^{※2}

※1 互いに隣接する土地の所有者のうち、どちらかの方の都合が付かず、同時立会ができない場合には、出席者が筆界を確認し、目印を付けさせていただく場合がありますので、あらかじめ御了承願います。

なお、欠席者には、後日目印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。

公用地（里道・水路・河川・市道・県道等）と隣接している土地の所有者は、公共機関（国・県・市・などの所管部署）と立会をお願いしていますが、市内各所で地籍調査を実施しており、公用地が大変多いことから、所管部署がみなさまと同時に立会できない場合がありますので、御了承願います。

※2 「一筆地調査」や「閲覧」等に、土地所有者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。

ウ. 杭の種類、区別について

○ プラスチック杭

頭部に「国土調査」又は「地籍調査」と書かれています。
みなさまの土地の筆界に使用します。

○ 金属鋏

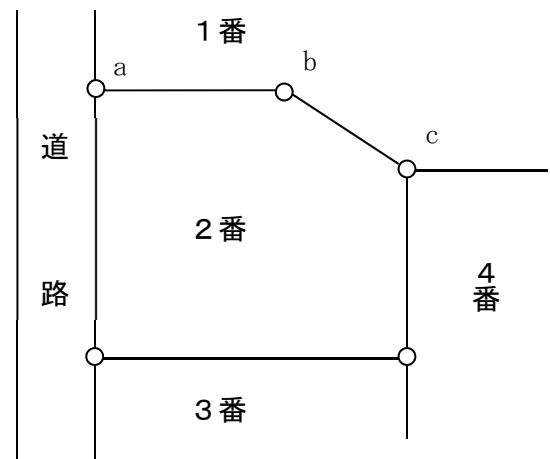
プラスチック杭を使用できない箇所に使用します。

※現場の地盤状況や作業状況により、杭、鋏等を使い分けます。

※上記の他に青色プラスチック杭、アルミの金属鋏（頭部に「国土調査」又は「地籍調査」等と書かれています。）も設置しますが、これらの杭等は測量用であり、筆界杭とは異なりますので、お間違えのないようにお願いします。

【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 》

- ・ 地籍調査事業で、所有権等の権利について、書き改める（土地所有者の名義変更）ことはできません。
- ・ 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。

工. 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ひっかいみていといいます。

筆界未定ひっかいみていになると、皆様には次のような不利益が生じます。

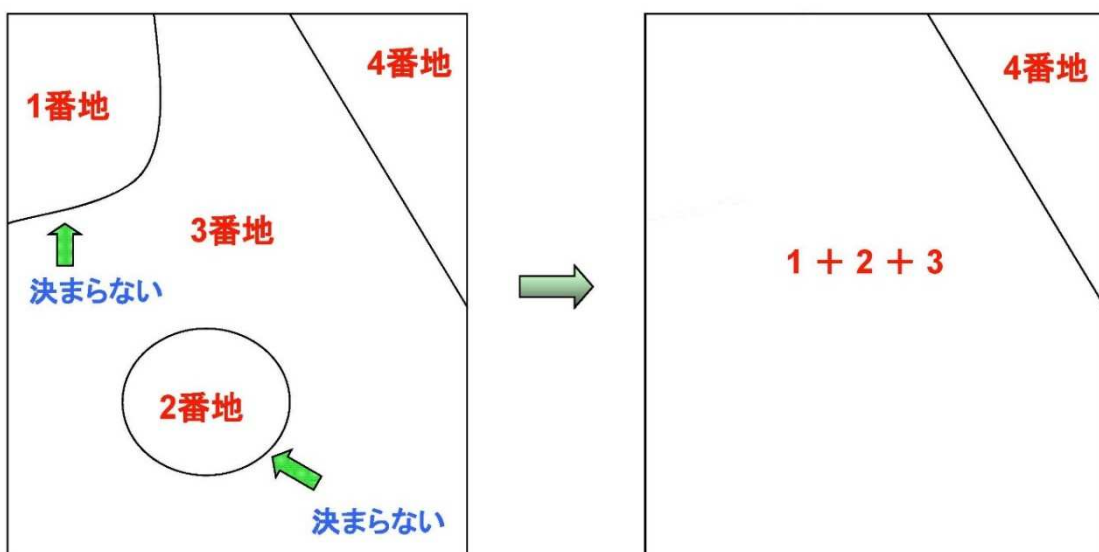
- 土地の筆界が確認できないので、土地の売買が難しくなる場合があります。
- 新たに抵当権等の権利を設定することが難しくなる場合があります。
- 分筆、合筆ができなくなります。
- 地目変更、地積更正ができなくなります。

《 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、そのためには、隣接土地所有者との筆界確認のための立会依頼や日程調整、専門家への調査や測量の依頼、登記手数料といった経費を負担する必要があるため、大変な手間と費用がか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。

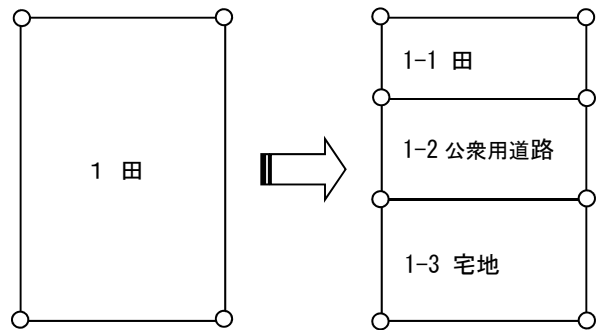


オ. 土地の分筆・合筆調査について

○ 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

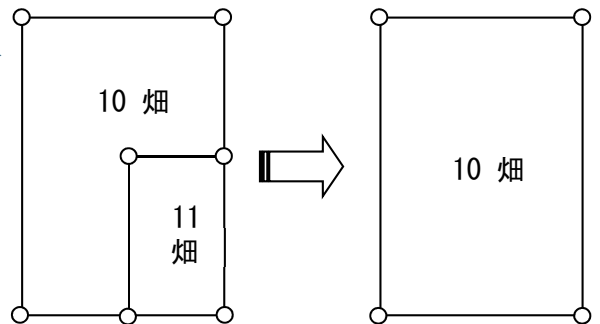
- ・ 土地所有者の同意がある場合
(所有者が亡くなっている場合は、
相続関係者全員の同意が必要です。)
- ・ 一部現況地目が異なっている



○ 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

- ・ 合筆する土地どうしが隣接している場合
- ・ 土地所有者の同意がある場合
(所有者が亡くなっている場合は、
相続関係者全員の同意が必要です。)
- ・ 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

土地所有者又は代理人の方に、一筆地調査（現地調査）の結果を御確認いただくため、市役所や行政局等で地図（地籍図）と簿冊（地籍簿）の閲覧を行なって頂くこととなります。

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

地図と簿冊に誤りがあると認められた場合には、閲覧期間中に書面による「訂正の申出」をしていただくことで再調査し、誤り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・会場等の御案内は、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（土地の面積）も確認していただきますが、この地積は、現地立会のもとに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。閲覧期間を過ぎますと、地籍調査結果の誤り等の書面による「訂正の申出」ができなくなりますので、ぜひ閲覧にお越しいただきますようお願いします。

地籍調査事業が終わったら

閲覧が終わり、地籍調査の成果が国に承認及び県に認証されれば、法務局へその成果が送付され、地籍調査の成果に基づき、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、新たな登記に基づき、土地の固定資産税の課税が改められます。

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)

地籍調査によって、地図や登記が正しく書き改められ、土地に係る紛争が未然に防止されることになります。

地籍調査資料として、地籍調査事業の風景を写真撮影させていただくことがありますので、御了承の程よろしくお願い申し上げます。

委任状について

地籍調査では、土地の所有者（亡くなっている場合は、その相続関係人）と隣接土地所有者による現地立会のもと、筆界の確認をおこないます。

しかし、土地の所有者におかれましては、「遠方に住んでいる」、「体調が思わしくない」、「自分自身が管理していない土地なので筆界がよくわからない」等の事情で、現地立会できない場合があります。

このように、土地所有者本人が現地立会できない場合には、どなたかを代理人として選任し委任することができます。

※土地所有者がどなたにも委任せず、現地立会をしなかった場合には、その土地と隣接地との筆界確認ができませんので、**筆界未定**となります。

《 注意事項 》

・委任状を提出したからといって、土地の名義が代理人の名義に書き換えられることはありません。



委任する場合は、委任状の提出が必要です。

記入方法については、14ページ・15ページの委任状の「記入例」を御参考にして下さい。

(親族や第三者等に委任する場合)

「記入例」

委 任 状

(代理人)

代理人の住所、氏名、
電話番号を記入して
下さい。

住 所 田辺市東山一丁目5番1号

氏 名 田辺 太郎

電話番号 (0739) 22-5300

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

委 任 事 項

令和XX年度実施田辺市〇〇〇〇地区地籍調査の(和歌山 一郎)名義に係る土地及びその隣接地において、国土調査法に基づき田辺市が実施する地籍調査事業に関する一切の件(現地立会の件、分割、合併、一部合併、滅失、不存在、地番変更について同意(承認)を要する件)。

令和●●年●●月●●日

日付を記入
して下さい。

委任する方ご自身の住
所、氏名、電話番号を
記入して下さい。

住 所 和歌山市小松原通り一丁目1番地

氏 名 和歌山 花子

電話番号 (0734) 32-4111

田辺市長 宛て

押印をお願いします。
認印で結構ですが、スタン
プ印等をご遠慮下さい。

(地籍調査推進委員に委任する場合)

「記入例」

委 任 状

(代理人)

住 所

氏 名

地籍調査推進委員

電話番号

氏名に「地籍調査推進委員」とお書きください
住所・電話番号は記入不要です

上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任する。

委 任 事 項

令和 XX 年度実施田辺市〇〇〇〇地区地籍調査の（ 和歌山 一郎 ）名義に係る土地及びその隣接地において、国土調査法に基づき田辺市が実施する地籍調査事業に関する一切の件（現地立会の件、分割、合併、一部合併、滅失、不存在、地番変更について同意（承認）を要する件）。

令和●●年●●月●●日

日付を記入して下さい。

委任する方ご自身の住所、氏名、電話番号を記入して下さい。

住 所

和歌山市小松原通一丁目 1 番地

氏 名

和歌山 花子

電話番号

0 7 3 - 4 3 2 - 4 1 1 1

印

田辺市長 宛て

押印をお願いします。
認印で結構ですが、スタンプ印等をご遠慮下さい。

< 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