

地籍調査事業のQ & A

宇部市 地籍調査課

初版 : 令和5年12月1日

＜地籍調査事業のよくある質問と回答＞

問1 地籍調査とはどんな事業なのか。

地籍調査は、法務局（登記所）に備え付けてある地図や簿冊（土地登記簿）を正確なものに更新していく事業です。山口県では、山林などの山地番と呼ばれる全く公図が無い土地や古い測量技術による不正確な土地に対して、関係者の協力のもと、一筆ごとに境界立会して境界を定めて測量を行い、地図と簿冊を整え閲覧します。

その後、国の承認・県の認証を受け、地籍図と地籍簿を法務局に届出することで、土地登記簿や地図（公図）が更新されます。

問2 地籍調査で個人同士の境界（民民境界）も、市が決めてくれるのか。

答）市が管理する道路や河川と隣接する土地の境界については、市の所管部署が民地の関係者と調整して決めることができますが、民民境界となる個人の土地と個人の土地（民地間）の境界は、市が境界線を決定することはありません。

市は、双方の土地所有者が立会により教えていただいた境界に「杭」を設置して測量調査しますが、市が民地の境界を決めていくものではありません。

問3 土地の所有者名義も地籍調査事業で変更することができるのか。

答）地籍調査事業では、土地の所有者の名義（権利）を変えることはできません。また、抵当権などの権利についても変更することはできません。地籍調査により変更することが可能な項目は、測量結果により得られた土地の面積と地目になります。

なお、土地の用途や地形により色々な制限などがありますが、地籍調査事業に合わせて分筆や合筆を行うことは可能です。

問4 一筆地調査の立会に欠席する場合はどうしたらいいのか。

・土地所有者の代理人としての立会（委任状が必要）

答）土地所有者の方が立会できない場合は、所有者の委任状があれば代理人の立会が可能です。

一筆地調査に伴う立会通知案内に同封した委任状に必要事項をご記入いただき、立会当日までに市へ提出していただくようお願いします。

・立会当日に土地所有者または代理人が欠席した場合

答）立会日に出席している「隣接者」と「地籍調査推進員」の意見を伺い、仮杭を設置いたします。後日、改めて欠席された方に現地で確認していただき、本杭を設置します。

・どうしても現地立会したいが、当日の都合が悪い場合

答）市ができる限り日程調整を行います。委託している「測量会社」、「地籍調査推進員」や「隣接者」の方との調整がありますので、ご希望に添えない場合があります。

ご希望に添えない場合は、立会日の前日までの都合の良い日にあらかじめ、ご自身で現地に仮杭を設置していただくことになります。ご注意点として、トラブル防止のため仮杭の設置については、隣接者と事前に調整していただくようお願いします。

問4のつづき 一筆地調査の立会に欠席する場合はどうしたらいいのか。

・土地所有者が死亡している場合

答) 法務局の登記簿に記載されている土地所有者が既に死亡されている場合は、その土地所有者の法定相続人の方による立会で境界を確認することになります。

相続登記がされていない場合は、法定相続人全員による立会や決められた代表者の方に委任して立会していただくことになります。

また、特殊な例として登記の名義を変更していない土地について、遺言状または遺産分割証明書の提示を市に対して行っていただくことも可能であり、相続人の確認が取れた場合は、その相続人の方により立会ができますので、事前にご相談ください。(土地所有者の相続人であることが確認できる書類が必要になります。)

問5 曾祖父等の土地のため相続が発生して、現地立会しても隣接との境界が不明な場合はどうしたらよいか。

答) 相続等の発生により所有権のある方が隣接地との境界を明確に示すことができない場合があります。

この場合の立会は、自治会等から推薦された「地籍調査推進員」へ立会などを委任する方法があります。一筆地調査に伴う立会通知に同封した委任状の代理人の「氏名の欄」に、「地籍調査推進員」とご記入いただくと、委任された「地籍調査推進員」が代理として立会して境界を確認します。

なお、「地籍調査推進員」は地域にも精通されており、公平な立場で立会を行いますのでご安心ください。

問6 閲覧で地籍調査の結果を見たが、地籍調査の測量結果と土地登記簿の面積に大きな違いがあるがなぜか。

答) 「土地の大きさが変わったのではなく、過去と現在の測量技術の差によるもの」であり、土地面積が「増えた」、「減った」という事象がでる場合があります。

地籍調査は、一筆地調査(現地立会等)により境界が確定し、その後、現代の測量技術を用いて距離などを計測して、その結果を基に面積を計算します。

具体的には、法務局(登記所)の土地登記簿の一部は、明治時代の竹尺や縄尺を使用して距離を計測しており、距離測定に伸びなどが生じたもので面積を算出したため、現代の測量技術と比較すると精度が低いものでした。現在の測量技術は、衛星電波やレーザー測距機等を使用して測量して境界を座標(世界測地系)化して得られた結果から面積を計算するために差が出たものです。

問7 地籍調査が完了し登記簿の面積が変わったが、税金はどうなるのか。

答) 固定資産税は、法務局の土地登記簿の面積により課税額(税金)が計算されます。

このため、地籍調査が完了し法務局の「土地登記簿の面積が変更登記された年」の翌年の1月1日時点の面積により、課税額(税金)が新たに算出されることになります。

問8 以前から土地の境界でもめています。地籍調査で解決してもらえるのですか。

答) 土地の境界がもめている問題について、所有者が判明しない場合や、境界立会しても当事者の納得が得られない場合、また、現に紛争している土地などの問題については、その土地と隣接地を「筆界未定」として処理することになります。

地籍調査事業が完了して法務局に登記された後は、土地のトラブル防止に役立ちますが、あくまで、立会で境界が確定しないと測量できないため、問題解決には結びつけることができません。

地籍調査事業は、「調査区域に関係する土地所有者の理解と協力」が必要になります。

問9 隣接との境界が確定しなかった場合は、今後どうなるのか。

答) 境界が確定しない場合は、「筆界未定」という扱いになります。

地籍調査実施済み地区で「筆界未定」となると、その土地とそれらに隣接する土地の境界が決まらないため、測量や地籍図、地籍簿を作成することができず面積も確定できないため、土地の登記等において不利益になる恐れがあります。また、地籍調査実施地区の「筆界未定」の解消は、自己負担で現地立会や測量を行うことになり、多額の費用と時間が必要となります。

問10 使い勝手が良いように、隣接する土地を隣の人と合意のもと土地の交換をしたが、登記をしていない。地籍調査事業により、土地の形状に合うように変更することは可能か。

答) 土地の境界線については、現地の形状を見て多少の凹凸や曲線を修正する程度であれば、利用用途を見て形状に添ったものにすることは可能です。ただし、「境界確認書」や「地籍測量図」、「公図」がある場合は、形状が大きく異なると修正ができない場合があります。

地籍調査事業で現況に合わせた形状で分筆や合筆することは可能ですが、地籍調査が完了して法務局で登記が行われた後は、個人の費用負担で、分筆した土地の所有者の名義（所有権）の移転登記（権利）を行っていただく必要があります。

問11 地籍調査の結果、道路や河川が拡幅された中に個人名義の土地が登記されたままになっていたが、その後どうすれば良いか。

答) 地籍調査事業では、所有権（権利）を変更する登記事務ができません。

地籍調査の実施箇所に公共事業により名義変更がされていないなどが判明した場合、速やかに地籍調査課から道路や河川等の管理者（山口県や宇部市の所管部署）に連絡をいたします。その際、名義変更等の手続きについて、それぞれの管理者から連絡（依頼）がありますので、ご協力をお願いします。

問12 農地の出入りや草刈りで、境界杭が邪魔になるので撤去して良いか。

答) 境界杭は、出来る限り現地に設置したままをお願いします。事業実施中に邪魔になる場合は、地籍調査課または測量業務の委託業者にご連絡をお願いします。また、地籍調査事業が終了した後日に境界杭を撤去する必要性が生じた場合も同様に地籍調査課までご連絡をお願いします。（宇部市 地籍調査課 Tel0836-69-0025）

<国土調査法の抜粋>

（標識等の保全）

第三十一条 何人も移転、き損その他の行為により、標識等の効用を害してはならない。

2 前条第二項の規定による通知を受けた市町村長は、当該通知に係る標識等について滅失、破損その他異状があることを発見した場合においては、遅滞なく、その旨を当該標識等を設置した者に通知するよう努めなければならない。

問13 地籍調査により、地番、地目、面積の変更、合筆などにより、その地番がなくなる場合、土地の権利書はどうなるのか。

答) 地籍調査完了後、法務局の登記簿謄本が変更となりますが、土地の権利書は新たに発行されません。

お手元の権利書とは内容が变りますが、「そのまま有効な権利書」として扱われます。地籍調査課から閲覧の際にお配りする「地籍調査結果閲覧票」に経緯が記入されていますので、お手元の「権利書」と「地籍調査結果閲覧票」合わせて大切に保管してください。

問 14 登記簿の地目が、農地（田、畑等）であるが、現況は、農地以外の地目（宅地、雑種地、原野、山林等）で利用している。この場合はどうなるのか。

答）地籍調査では、境界の立会と同時に地目の調査を行います。その際、現況を確認して「用途に応じた地目」に変更します。ただし、農地の場合は、農地法の制限により、農地以外の地目に変更できない場合があります。

なお、地籍調査により現況が農地以外の地目であった場合は、農業委員会に照会して農地法の許可を得るなど、地目を変更して問題ないのかなど調整協議します。農業委員会との協議の結果、地目が変更できない場合がありますのでご了承ください。

問 15 地籍調査期間中に土地の売買等の登記の異動を行いたいが可能か。

答）地籍調査期間中であっても、調査対象区域の土地の売買等による登記の異動を禁止することなどありません。不動産登記法による法務局での手続きは可能です。

ただし、地籍調査の実施により作成した「地籍図」「地籍簿」の記載と法務局の土地登記簿の記載が一致しくなりますので土地の売買をご検討中の場合は、ご注意ください。

なお、調査実施区域において、一筆地調査から法務局での登記の変更が完了するまでの間に、土地の売買等で所有者変更登記などの異動が生じた場合は、地籍調査課までご連絡をお願いします。

（宇部市 地籍調査課 Tel0836-69-0025）

問 16 小野湖や丸山ダム、今富ダムなどの公有水面は地籍調査の対象となるのか。

答）公有水面は地籍調査の対象外としております。