

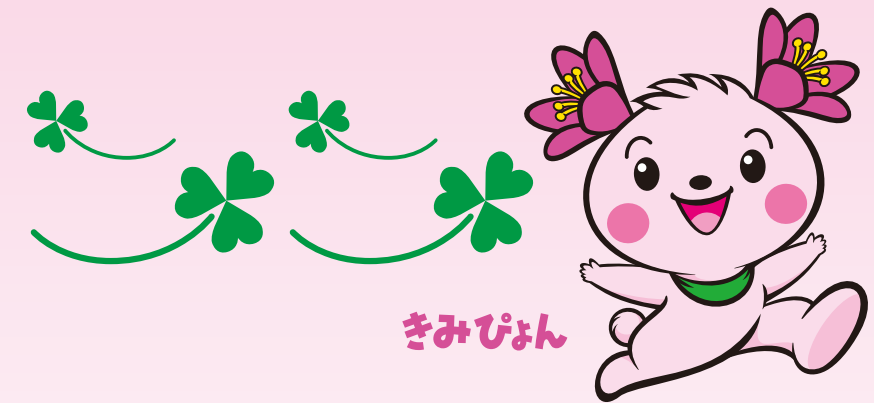
# 地籍調査

地籍調査は、土地所有者等の皆さんの  
ご協力があつてこそ進めることができます。  
ご理解とご協力をお願いいたします。

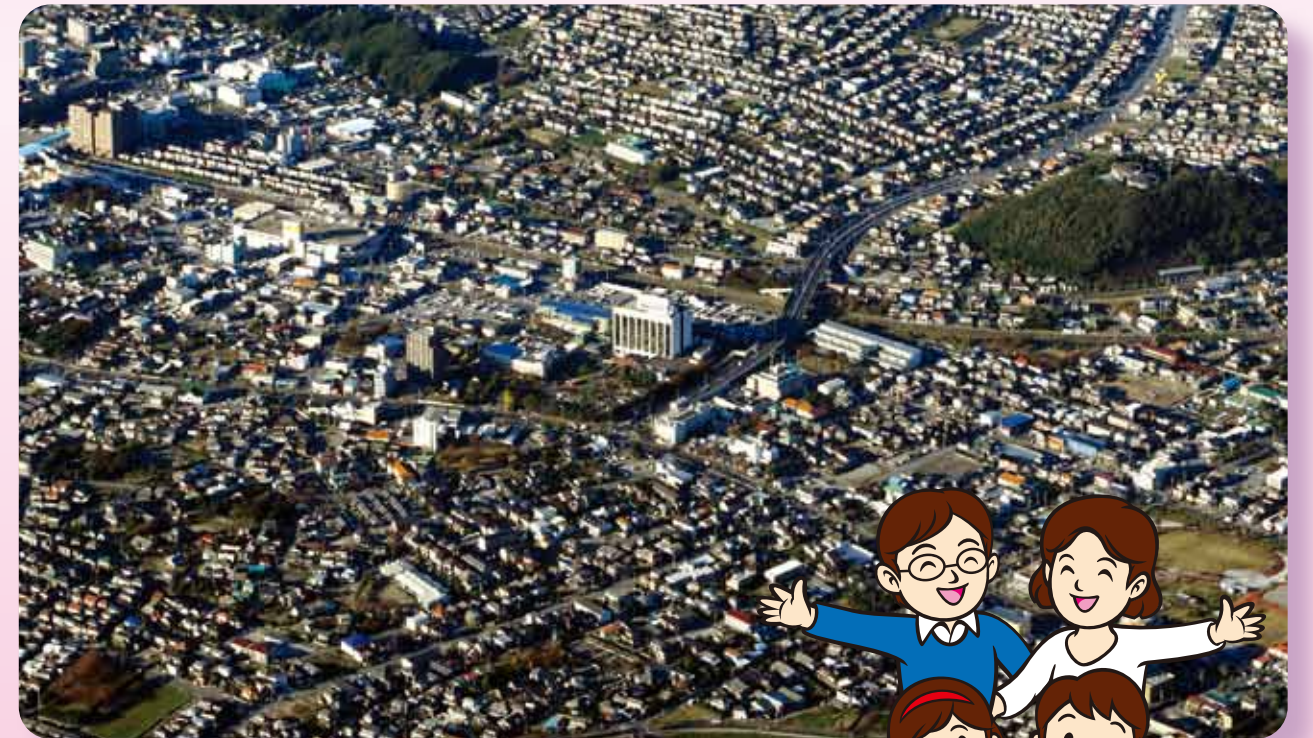


君津市  
マスコットキャラクター  
きみぴよん

わかっていますか？自分の土地？  
あなたの土地管理をお手伝いします！



きみぴよん



君津市  
建設部 管理課 地籍調査係

〒299-1192  
千葉県君津市久保2丁目13番1号  
TEL.0439-56-1684 FAX.0439-56-1354



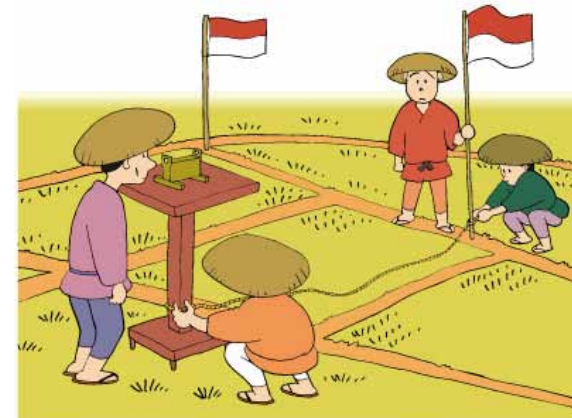
君津市

1. 君津市の現状と地籍調査の必要性	1
2. 地籍調査とは？	2～3
3. こんなことに役立つ地籍調査	4～5
4. 地籍調査をしていないと、こんな心配があります	6～7
5. 地籍調査の進め方	8～9
6. 地籍調査の方法	10～11
7. 地籍調査で行える登記手続き	12～13
8. 皆さんにお願いすること	14
9. 地籍調査の効果	15
10. 地籍調査 Q&A (よくある質問)	16～17

君津市は、千葉県房総半島のほぼ中央に位置し、東西27.3km、南北22.6km、面積318.81km<sup>2</sup>と県内2位の広さです。北は木更津市と接し、東は市原市、大多喜町、鴨川市と接する清澄山系、南は富津市と接する三舟山、鹿野山、高宕山系となっており、その間に小糸川・小櫃川の沖積地が広がり、肥沃な農耕地帯を形成しています。西部の小糸川下流域には市街地が形成され、土地区画整理事業により整備された住宅地が続ぎ、湾岸部には大規模な製鉄所が操業しています。

計画的な宅地開発が行われた地区や農地の土地改良が行われた地区では、ある程度正確な土地のデータとして使用している地図(公図)が存在します。それ以外の地区の地図(公図)は、明治の初期に作成されたもので、土地の境界が不明であ

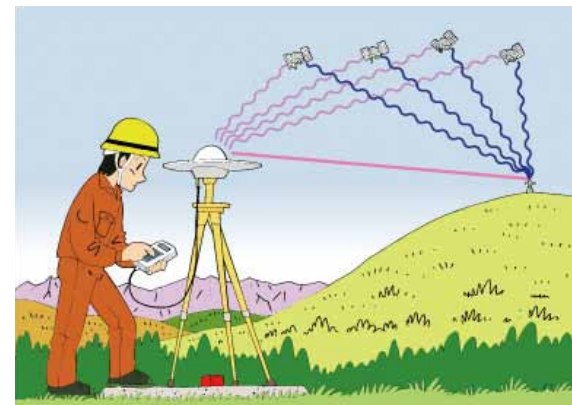
ったり、当時の測量技術が未熟であったため、実際の土地に比べて位置や形状が違っていたり、縮尺が不明であったり、隣接する土地どうしが合わなかったりすることもあり、土地の実態を正確に把握することができず、土地のデータとしては不十分なものとなっているのが現状です。土地のデータが不十分であると、土地の有効活用が阻害され、境界紛争など様々なトラブルの原因にもなりかねません。



縄を使用した明治時代の測量

このような状況を改善するためには、土地の実態を正確に把握し、土地の境界を復元できる正確な地図(公図)を整備する地籍調査を実施する必要があります。

なお、地籍調査を円滑に進めるためには土地所有者等の皆さんのご協力が不可欠ですので、本事業に対する、ご理解とご協力をお願いいたします。



人工衛星を使用した現代の測量





## ■地籍とは、一筆<sup>※1</sup>ごとの土地に関する記録です。

地籍調査とは、「国土調査法」に基づいて行われる調査の1つで、1筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を簿冊及び地図に作成することをいいます。

現在、土地に関する記録の約半分は、明治時代の地租改正<sup>※2</sup>によって作られた地図（公図）をもとにしたもので、土地の境界が不明確であったり、測量も不正確であったりするため、土地の実態を正確に把握することができません。

地籍調査が行われることにより「地籍簿」と「地籍図」が作成され、その成果の写しが登記所に送付され、登記所において地籍簿をもとに登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。また、地籍調査の成果は個人の土地取引から公的機関による地域の整備まで、土地に関するあらゆる行為のための基礎データとして活用されます。

土地の有効活用・保全のためには、土地の実態を正確に把握する地籍調査を実施する必要があります。

※国・県・市の負担により行う事業ですので、皆さんの費用負担はありません。

※1【一筆】 土地の所有権等を公示するために、人為的に分けた区画のことです。登記所では、一筆ごとに登記がなされ、土地取引の単位となっています。

※2【地租改正】 明治維新のときに行われた土地課税方法の改革のことです。明治になっても、政府の財源の多くは米等による物納にたよっていました。ところが、この租税は、地方によって税率がまちまちであり、また、納めるものが米であったので、年によって収穫に多少の差があり、政府の収入は不安定でした。そこで政府は、国庫収入安定のため、土地の所有者に地券（所有者の名前・面積・地価・地租額を記入した証書）を交付して土地の所有権を認め、1873年（明治6年）から地租改正を行いました。

改革の内容は、

- (1) 米を現金にかえて納める。
- (2) 課税の基準を、収穫高から地価（土地のねだん）に改める。
- (3) 税率を地価の3%とし、土地の所有者が税として納める。

地籍調査前 ⇒ 公図（字限図あざぎりず）

明治時代の地租改正によって作られた地図



地籍調査後 ⇒ 地籍図

地籍調査により作成された地図



（一筆ごとの境界を高精度の測量技術により正確に測量し、作図したもの）

# こんなことに役立つ地籍調査

## 土地にかかるトラブルの未然防止に役立ちます

土地の境界が不明確であると、住民間や官民間において境界紛争などの様々なトラブルが発生しがちです。  
地籍調査の実施は、このようなトラブルを未然に防ぐことにつながります。



## 土地取引の円滑化に役立ちます

正確な土地の状況が登記簿に反映され、登記制度の信頼性が向上するとともに、安心して土地取引ができるため、経済活動全体の円滑化・活性化につながります。



## 課税の適正化に役立ちます

地籍調査未実施の地域においては、固定資産税の課税が、必ずしも実態を正確に反映しているとはいえない登記簿や公図に基づいて行われている場合があります。  
地籍調査を実施すると、面積が正確に測量されるため、課税の適正化に役立ちます。



## 公共事業の円滑化に役立ちます

地籍調査の成果は、各種公共事業の計画、設計、用地買収、完成後の維持管理や円滑な実施に大いに寄与します。  
例えば、土地区画整理事業を実施する場合、事前の調査や測量に多大な労力を費やすことが多いものです。しかし、地籍調査が行われていれば、土地所有の実態が明らかのため、換地も容易に進めることができます。  
また、道路を舗装する時にも、官民境界が不明確なために事業がなかなか進まないといった状況に陥ることなく実施できます。



## 災害の復旧に役立ちます

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、地籍調査が行われていれば、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、元の位置を容易に確認することができ、復旧事業を円滑に進めることができます。  
東日本大震災の被災地においては、地籍調査の成果が、迅速な復旧・復興に貢献しています。



## まちづくりに役立ちます

まちづくりプラン・まちおこし計画等を立案する際に、地籍調査の成果を基礎データとして利用することにより、各種計画図などの作成が容易になるとともに、住民の皆さんにも分かりやすいきめ細かな計画立案が可能となります。

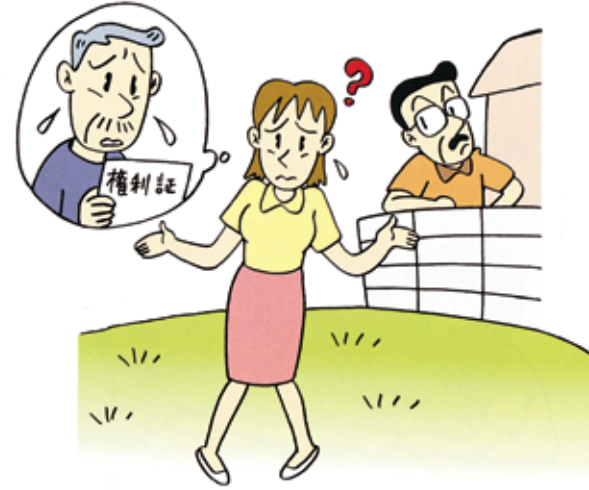




# 地籍調査をしていないと、こんな心配があります

## 相続した土地がわからない

相続を受けた土地の正確な位置がわからなかったり、隣地との境界争いになることがあります。



## 土地取引が円滑にできない

土地を売買する際、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿面積と実測面積が異なっているとトラブルの原因となり、土地取引が円滑にできないことがあります。



## 公共事業が進まない

道路、河川、土地改良、都市計画等の公共事業を実施する際、現地と登記の内容が一致していない場合があるので、計画策定、設計、用地買収のための各種調整に時間を要し、事業の進行の妨げになることがあります。



## 災害等の復旧に時間がかかる

地震、火山噴火、土砂崩れ、水害等の災害が起きてしまった場合、災害前の土地の境界が確認できない場合があり、早期に復旧をしようとしても、境界確認や権利調整に時間を費やし、なかなか復旧工事にかかれな場合があります。



## まちづくりの計画を立てられない

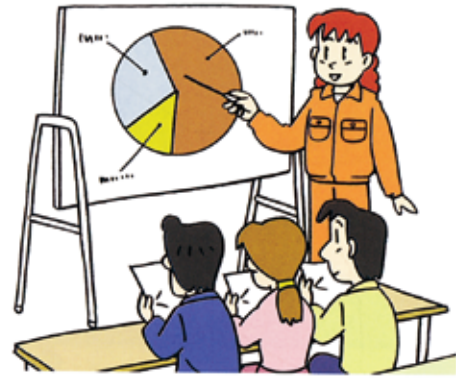
地籍調査を実施していないと、土地の境界確定まで時間がかかる場合があります。また、土地の境界確認に要する費用等を事業を実施する者が負担せざるを得ないことから、土地利用やまちづくりを阻害する要因となる場合があります。



## 地籍調査の基本方針

国土調査法に基づく「地籍調査」の基本方針は、土地に関する権利関係や境界を新たに創設するものではなく、既存の土地登記簿等に基づいて、それぞれの土地を現地において調査・確認し、間違いがあればその地籍を修正するものです。

## 地籍調査の手順



### 1 地元説明会

調査に先立って、地元説明会を開催しながら関係地権者のご理解とご協力を求め、地籍調査を始める体制を作ります。

### 2 官民界・民々界杭打ち

道路や水路の幅杭打ちや、個人同士の境に仮杭を打っていきます。



### 3 一筆地調査（現地調査）

一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会により、所有者、地番、地目、境界の確認を行います。  
※個別に立会いを2回行います。



### 4 地籍細部測量

段階を踏んで、一筆ごとに正確な測量を行います。これにより各筆の位置が地球上の座標値で表示されます。



### 5 成果の閲覧

一筆地調査と地籍細部測量により作成した「地籍簿」と「地籍図」の案を土地所有者等に確認していただきます。



### 6 登記所に送付

「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送られます。登記所では土地登記簿が書き改められ、地籍図が備え付けられます。



### 7 成果の利活用

調査結果は、まちづくり、公共事業、税務、災害復旧など、土地に関する様々な分野で利活用されます。





# 地籍調査の方法

6

## 1 一筆毎の土地境界確認と境界杭の設置

皆さんが所有する一筆毎の土地境界について、隣接する土地所有者の立会いをお願いし、確認しながら境の曲がり角ごとに境界杭を埋設します。

※個別に立会いを2回行います。

## 2 二筆の土地を一筆（合筆）にする調査

隣接する土地で、地目・所有者が同一である場合、一筆にしたいとの希望があった時は合筆できます。しかし、隣接していても片方の土地登記名義人が亡父母や亡祖父母であったり、一方に原因が異なる抵当権などが設定されている場合は合筆することができません。

## 3 一筆の土地を二筆に分ける（分筆）調査

一筆の土地の中で地目が同一でない場合や、同じであっても一筆の土地が溝や垣根などの構造物で区切られている場合、または一筆が非常に大きくて土地管理上区別する必要がある場合には、一筆の土地を二筆以上に分けて調査します。

## 4 現況に合った地目の変更

土地登記簿に記載されている地目と、現況の地目が異なる場合は、すべて現況に合った地目に訂正します。

## 5 隣接土地との境界が決まらない時の調査

隣接する土地との境界において、現地測量が終了するまでに決まらない場合は、筆界未定として調査することになり、新しくできる地籍図には、境界線を入れる事ができないため、その部分が空白となってしまいます。

筆界未定となってしまった場合は、両方の土地について将来的にも分筆等が大変困難になるほか、仮に調査後境界が決定したとしても、それに係る費用は全て個人負担で測量していただき、法務局へ登記することになりますので、調査に当たっては未解決の境界について、お互いに譲り合って円満に解決していただきたいと思えます。

## 6 自己所有地の境界を調べることができない時の調査

一筆の土地が河川に隣接していて、洪水などにより現在は川の中のために立会いができず、自分の土地が存在することが判っていてもその境が不明の時等は、現地確認不能として調査します。しかし、登記簿上の権利は保存されます。

## 7 土地登記簿又は公図にあっても現地に無い土地の調査

土地登記簿や公図に表示があっても、一筆の土地が現地には無い場合は、土地所有者に確認して了解を得た上で、不存在な土地として調査し、新しい地籍図に記載しない事になります。

## 8 公図にも土地登記簿にも無い土地の調査

公図、登記簿のいずれにも記載されていないが、長い間耕作または所有している土地については、その土地が明らかに現在の耕作者、または所有者の土地である事が証明できる場合は、新規登記地として新しい地籍図に記載し、新地番を付け登記簿を作成します。しかし、所有権に関する証明が不可能な場合は国有地となります。

## 9 国、県、市有地や河川敷等の調査

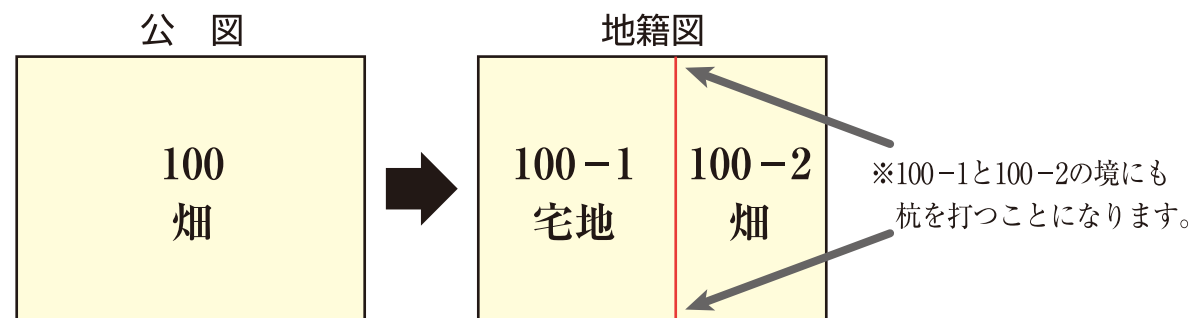
国有地の場合には国土交通省や財務省、国・県道は千葉県君津土木事務所、里道・水路・市道は市役所など、関係機関の職員の立会いにより調査します。

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

## 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で所有者の同意が必要です。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

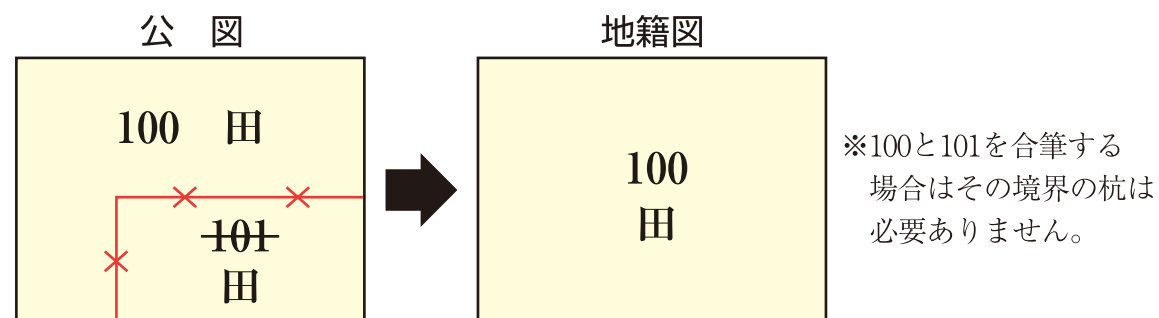
- ・一筆の土地の一部が別地目になっている場合
- ・土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合



## 2 合筆（合併）

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで、所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆します。合筆となる条件は次のとおりです。

- ・同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること
- ・抵当権などの所有権以外の権利の設定が無いこと、または設定が同一であること



## 3 地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と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。（照会の回答により、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。）

## 4 地番変更

地番（枝番）が、-イ、-ロ等の数字以外の記号で表示されている場合は、-1、-2等の数字に変更します。

## 5 地積更正

今回の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、登記の地積を修正します。以前測量したときと境界が同じ場合でも、過去の測量技術との誤差は必ずあります。登記面積の増減は必ず起こることとなり、よって実測面積の訂正は、その原因が測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外は認められないこととなります。

皆さんが隣接する地権者と立ち会いのうえで決めていただいた杭を測量した結果ですので、ご了承願います。

**【注意】** 次の登記手続きはできません。

### ▲ 所有権移転登記（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書き替えて欲しい」という要望にはお応えできません。

### ▲ 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

- 〈例〉・「返済が終了しているので抵当権を解除して欲しい」という要望にはお応えできません。





## 皆さんにお願いすること

8

### 市職員、測量業者などの土地立ち入りについて

地籍調査では、作業の性質上皆さんの土地に立ち入ることがありますので、あらかじめご了承ください。特に、市街地など家屋周辺に立ち入る場合は、ひと声お掛けして立ち入るようにしますので、よろしくお願いいたします。

なお、市発注業務の測量業者は市が発行する「土地立入証」を携行し、地籍調査の従事者であることが一目でわかるような腕章を着用します。

また、山林など見通しの悪いところでは、雑木・草などの刈り払いや枝払いをすることがありますので、あわせてご了承ください。

### 杭の保存について

境界杭は皆さんにとって重要な杭ですし、測量で埋設した基準杭も、今後境界杭の復旧測量などが行われるときに必要になってくる杭ですので、大切に保存されますようお願いいたします。

### 現地立会、閲覧は必ずご出席ください

地籍調査は、土地所有者である皆さんの確認・同意・承認がなければ次の作業に進むことはできません。立会・閲覧のときには、あらかじめご案内しますので、必ず印鑑持参のうえ出席くださいますようお願いいたします。

**当日、立会がないと境界の確認ができず、隣地に大変迷惑をかけることになりますので、特にご注意をお願いします。**

### 登記関係の処理はお早めに

地籍調査は、土地の表示部分についての調査ですので、所有権を移転することなどについてはできません。

贈与や売買などで所有者が代わっているのに、登記されていない場合や登記簿上の所有者が既に亡くなっているような場合は、お早めに手続きを済ませていただくようお願いいたします。

調査の際の連絡は、登記簿上の所有者に連絡しますので、実際と違っている場合、連絡が遅れるなどの支障が出てしまいます。



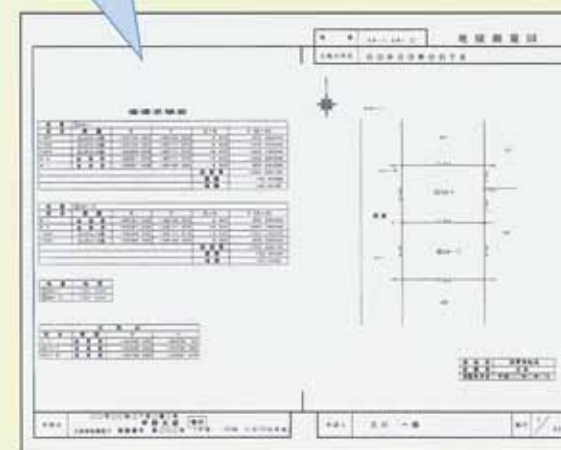
## 地籍調査の効果

9

### 地籍調査の効果

#### 分筆登記申請に要する費用負担の軽減

地積測量図の作成が容易に



- 地籍調査を行っていただければ、個人が土地を分筆する場合などにおいても、境界が不明確な場合に比べて必要な調査・測量の費用負担を軽減することができます。

(例)200㎡の土地を2筆に分筆登記するために要する調査・測量費用の試算

地籍調査実施前	650,000円
地籍調査実施後	345,000円

※境界標の設置状況など一定の条件のもとで試算したものであり、実際の測量費用は地域の状況等により大きく異なります。

#### 地籍調査証明による登記手続の簡素化

〈分筆登記の流れ〉



- 地籍調査を完了した他自治体では、法務局との協議により完了地域において、分筆登記を行う場合、①数値法による調査であること②不動産登記法14条1項地図に指定されていること③境界杭が残っており現地確認が可能なることを条件に、**市町村の発行する地籍調査証明により、筆界確認書や官民境界確認書の添付を省略できることになりました。**
- これにより、地籍調査を完了した地域では、公共事業における用地買収に係る時間や費用が大幅に軽減されることが期待されています。



## 地籍調査 Q&A (よくある質問)

### Q1 調査を行うと土地の面積が減る(増える)ことはありますか？

**A1** 測量精度の違いや誤差などから、多くの場合現在の登記面積より増減します。

現在の登記簿の前は、土地台帳というものに面積(地積)が記載されていました。その面積とは、明治時代の未熟な測量技術と、税金を徴収するための土地台帳法に伴う地積測量であったこと、またその作業の多くは土地の所有者自身によって行われたということから、土地の面積など精度に疑問を残す状態となっています。

また、租税への影響が大きい宅地や田畑に比べ、影響が小さい山林原野においては、より正確ではなかったと推察されます。

したがって、近年土地の異動などで測量図を作成したものを除き、面積の違いが見受けられるようです。その面積をより正確にするのが地籍調査の目的の一つです。

### Q2 隣同士で境界の確認ができなかった時はどうなりますか？

**A2** 「筆界未定」となります。「筆界未定」の土地は白紙の地図のまま登記所に送付しますので、新しい公図に空白ができてしまいます。

調査終了後、たとえ話し合いがついたとしても、測量や登記の費用は自己負担となります。

### Q3 もし筆界未定地になると、どのような損失がありますか？

**A3** 例えば次のようなことがあげられます。

- 筆界未定地を解除する場合、測量費などに多額の個人費用が必要になる。
- 相続、贈与、売買などで分筆する場合、分筆が非常に困難になる。
- 合筆や農地転用が困難になる。
- 土地の売買や抵当権などを設定する場合、相手方の承諾が必要になる。

### Q4 立会いをせずに、今までと同じ内容で登記できますか？

**A4** 国土調査法の規定により、所有者ならびに隣接所有者の土地境界の確認がされないと登記できません。もし立会いができなければ、市はその境界を測量できないため、「QA2」のように筆界未定で登記せざるを得ません。

### Q5 調査費用の個人負担はありますか？

**A5** この事業は国・県からの補助金および市の費用により行いますので、測量や登記手続きなど調査にかかる土地所有者の費用負担はありません。ただし、一筆地調査の立会および地籍図等閲覧に伴う旅費等につきましては、個人負担となっております。

### Q6 調査の際、面積に変更があった場合に固定資産税は変わりますか？

**A6** 境界の確認ができた場合には、調査面積での登記を行いますので登記簿が書き改められた後、調査面積での課税となります。

### Q7 登記上の地目と現地が合っていない場合は修正できますか？

**A7** 農地法上問題の無い範囲で地目を変更することができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。

### Q8 調査に併せて分筆できますか？

**A8** 土地の一部が現況で別地目の場合や、同じ地目であっても溝・垣・塀等により区画されている場合には、分筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。なお、将来的な利用を見越した分筆はできません(今後宅地分譲を行う等)

### Q9 調査に併せて合筆できますか？

**A9** 隣り合っている土地の地目・所有者が同じ場合には、合筆を行うことができます。地籍調査事業として行える作業なので、土地所有者の費用負担はありません。ただし、合筆については他に条件がありますので、詳しくは個別にお尋ねください。

### Q10 調査した面積は登記前に確認できますか？

**A10** 立会いの後に、20日間の「成果の閲覧」を実施しますので、その際にご確認をお願いいたします。日時・場所が決まりましたらご案内いたします。

### Q11 地籍調査を実施中の土地で、自己都合により名義変更や分筆登記は行えますか？

**A11** 地籍調査作業中の区域でも登記申請は行えますが、事前に市の地籍調査担当までご連絡ください。