

# 地籍調査事業の概要

---

【説明資料】



志 賀 町



## 【はじめに】

土地は、人が生活や生産活動を行うために最も重要なものであります。

志賀町では、国土調査法（昭和 26 年 6 月 1 日法律第 180 号）に基づき、皆様の大切な土地（財産）を守るため、土地の実態を正確に把握し地籍の明確化を図ることを目的として「地籍調査事業」に取り組んでいます。

地籍調査事業に皆様のご理解とご協力をお願いします。

## — 目 次 —

1. 地籍調査とは	・・・P1
2. 地籍調査の方針	・・・P1
3. 地籍調査の必要性と緊急性	・・・P2
4. 地籍調査の効果	・・・P2～P3
5. 地籍調査の進め方（ながれ）と作業概要	・・・P4～P5
6. 一筆地調査（現地調査）の調査内容	・・・P6～P9
7. <u>所有者の皆様にお願ひすること</u>	・・・P10
8. 委任状について	・・・P11

別紙

委任状（様式）

# 1. 地籍調査とは

地籍調査とは、国土調査法（昭和26年6月1日法律第180号）に基づく「国土調査」の一つであり、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目等を調査し、境界および土地の面積に関する測量を行う調査です。

現在、法務局（登記所）に備え付けられている「公図」（地図に準ずる図面）は、土地改良等で改正されたものを除き、明治初期に行われた地租改正によって作られた地図を基本に作成されたものであり、土地の形状や面積が実態と異なっていることがあります。また、緯度・経度などの座標値を持っていないため、現地で境界を正確に復元することができません。

そこで、地籍調査によって土地の物理的状況について現地調査をして、その結果に基づき公図や登記簿を修正していく必要があります。

地籍調査によって、最新の測量技術を使った精度の高い「地籍図」と、現状に合った正確な「地籍簿」が作成され、法務局において地籍簿をもとに土地登記簿を改め、地籍図が公図にかわる地図「不動産登記法第14条第1項地図」として備え付けられます。

# 2. 地籍調査の方針

- ① 地籍調査は法務局の土地登記簿や公図を創生するものではありません。また、所有権等の権利関係を変更することも出来ません。あくまでも、土地登記簿、公図が基本であり、これに修正を加えていくものです。
- ② 境界の位置は、隣接土地所有者同士の話し合いにより決めていただきます。行政や業者が決定することはできません。測量の基礎となる大切な調査ですので、現地立会には必ず参加するようにしてください。

## 【用語説明】

筆（ひつ・ふで）	土地を数える単位で、所有権等を明確にするために、人為的に分けた土地区画のこと。法務局では一筆（一区画）ごとに登記がされ、土地取引の基準となります。
地籍簿	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	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。
不動産登記法第14条第1項地図	法務局に備え付けられた地図のうち、地籍調査や区画整理等で作成された正確な地図（旧17条地図）のこと。

### 3. 地籍調査の必要性和緊急性

地籍調査を実施していない地域は、必ずしも土地の実態を正確に反映した登記内容となっておりません。また、現在の公図には、緯度、経度などの座標値を持っていないため、現地で境界を正確に復元することができません。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境界や権利関係がはっきりしないため、早期復旧に支障を来したという事例も報告されています。

また、土地の位置や境界など、先祖代々言い継がれてきたものも多く、その間にあいまいになったり、間違った情報となっているものもあるようです。地籍調査の着手が遅れるほど、土地境界の確定に必要な記憶（人証）や目印（物証）が失われ、調査は困難となります。

このように土地に関する記録が不正確なままだと、土地の管理や取引、災害復旧など様々な場面で支障を来す恐れがあります。

そこで、地籍調査によって土地の権利関係が明確で現地への復元が可能な情報（地籍図、地籍簿）を整備しておく必要があるのです。

### 4. 地籍調査の効果

#### 1) 土地境界をめぐるトラブルの未然防止に役立ちます

地籍調査を機会に、となりの土地との境界が明確になり境界杭の位置など、その成果が数値データにより記録・保存されるため、後々の紛争も防止できます。



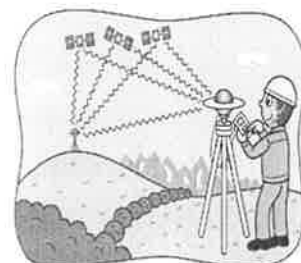
#### ☆人工衛星とコンピュータを駆使した地籍調査

最近の地籍調査は、コンピュータ等の電子技術を利用して、角度と距離を同時に測定するトータルステーション（TS）、また、GPSと呼ばれる人工衛星からの電波を受信して位置を決定する宇宙技術を利用した測量方法が用いられています。このような先端技術により、効率的で制度の高い測量が可能になりました。

TS 法



GPS 法



## 2) 災害の復旧に役立ちます

地籍調査の成果は、地球上の座標値で管理されているので、土砂崩れ等の災害時にも、境界を正確に復旧することができ、復旧活動に迅速に取り組むことが可能となります。



## 3) 土地取引の円滑化に役立ちます

地籍を明確にすることで、土地取引や開発事業の用地取得が円滑となり、土地の流動化や有効活用を推進するための基礎ができます。



## 4) 公共工事等の円滑化に役立ちます

地籍調査を事前に行うことで、公共・民間事業の計画・設計・用地買収などで経費の縮減が可能となり、工事も早期に着工できます。



## 5) 課税の適正化・公平化に役立ちます

土地一筆ごとの正確な地目や面積の情報を得ることにより登記簿面積と実測面積の誤差が是正され、課税の適正化・公平化を図ることができます。

## 6) 登記手続きの簡素化・費用縮減に役立ちます

地籍調査の成果を現地復元することにより、登記手続きのための境界確認作業がスムーズに行われます。また、登記手続きに要する経費も大幅に削減される場合があります。

## 5. 地籍調査の進め方（ながれ）と作業概要

地籍調査は、次のような流れで行われます。

※①②⑥は、皆様に参加いただく工程です。

### ① 地区説明会の開催 《一年目》

調査に先立って、調査地域内の土地所有者及び隣接土地所有者の方を対象に、地籍調査の概要を説明します。



### ② 一筆地調査（境界等の確認） 《一年目》

土地所有者等の立会いのもと、土地一筆ごとに所有者、地番、地目、筆界などの確認を現地において行います。

一筆地調査の現地立ち会い日については、改めて町から皆様に案内ハガキにてご案内します。

一日の境界確認作業量は限られます。調査地区内に土地を複数お持ちの方は、土地の形状・位置によっては何回か立ち会いに出ていただくことになりますが、ご理解とご協力をお願いします。



### ③ 地籍測量 《一年目》

測量の基礎となる基準点を設置し、一筆地調査により設置された境界杭について、測量を行い、位置座標を計算します。



### ④ 面積測定・地籍図作成 《一・二年目》

地籍測量の結果に基づいて、正確な地図をつくり、一筆ごとの土地の面積を算出します。





### ⑤ 地籍簿案の作成・地籍図原図の整理 《一・二年目》

調査・測量結果をもとに、「地籍簿案」と「地籍図原図」を作成します。



### ⑥ 成果の閲覧 《二年目》

出来上がった「地籍簿案」と「地籍図原図」を土地所有者の皆様を確認していただきます。

この際、内容に誤り等があれば申し出ていただき、成果の修正を行います。

閲覧は、仮閲覧（3日間程度）と本閲覧（20日間）の2回実施する予定です。閲覧終了後、成果として地籍簿案が「地籍簿」、地籍図原図が「地籍図」となります。



### ⑦ 成果の認証・承認 《二年目》

閲覧された「地籍図」と「地籍簿」は県知事の認証および国の承認を受けます。



### ⑧ 法務局へ成果の送付 《三年目》

認証・承認を受けた成果は、法務局へ送付し、法務局ではこの成果をもとに、土地登記簿の記載を改め、地籍図も従来の公図（地図に準ずる図面）にかわり、不動産登記法第14条地図（地籍図）が備え付けられます。



### ⑨ 登記完了通知 《三年目》

法務局より登記が完了した旨の通知を受けたら、所有者の皆様にも町から登記完了通知を送付します。

## 6. 一筆地調査の調査内容

地籍調査において、土地の現況に合わせ、次のような調査を行います。

### ① 地番変更

土地の地番を確認し、特定の地番が重複している場合や、枝番に一甲、一乙等の数字以外の表記が使われている場合は地番を変更します。

#### 【例】

- ・ 地番が数字以外の符号で表示されている場合  
(1番甲)は(1番1)となり、(1番2番合併)は(1番)となります。
- ・ 枝番号にさらに枝番号がついている場合  
(1番甲の1)は(1番1)となり、(1番2の1)は(1番2)となります。

### ② 地目変更

地目は土地の現況及び主たる利用目的により設定するものであり、不動産登記法の定めに従って認定します。登記地目と現況が異なる場合は、登記簿地目を修正します。

#### 【留意点】

登記地目が農地で現況が農地以外となっている場合は、農地転用許可など所定の手続きをしていただく場合があります。

### ③ 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。

#### 【分筆となる条件】

- ・ 土地の一部の地目が異なる場合
- ・ 土地の一部がみぞ、垣根、柵、塀等で区画されている場合
- ・ 土地の管理上または利用上、分割することが適当であると認められる場合

#### ④ 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。基本的に若い地番に合筆しますが、住宅用地の場合は、住所地番に合筆します。

##### 【合筆となる条件】

- ・ 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。（ただし、登記の原因、日付、登記の目的・受付番号が同一の土地を合筆するときは可能）
- ・ 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。

#### ⑤ 地積（面積）更正

地籍調査の実測面積と登記面積が異なる場合は、登記の地積を修正します。

##### 【留意点】

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。

**※次の登記手続きはできません。個人での対応をお願いします。**

#### ●所有権の移転登記（相続、交換、売買など）

##### 【例】

- ・ 「祖父名義の土地を自分名義に変更したい」という要望にはお応えできません。
- ・ 「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。

#### ●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。

## ⑥ 境界が決まらない場合

隣接の土地との境界が最終的に決まらない場合は、「筆界未定」という処理を行います。

筆界未定地として処理された土地については、作成される地籍図には境界線は表示されず、地籍簿には筆界未定とだけ記載されます。

そのため、筆界未定となった土地は従来の公図と登記簿がそのまま保存されます。

筆界未定となった土地は、原則として以下のような不利益を生じます。

### 【筆界未定により生じる不利益】

- ・ 相続、贈与、売買等で分筆登記しようと思っても、筆界未定の解消が必要となります。
- ・ 地目変更・地積更正等の登記手続きも、未定部分の境界を明らかにした後でなければ、原則受理されません。
- ・ 土地を売買する場合や、抵当権等の設定をする場合は、相手方に筆界未定となった理由を説明し、承諾を得る必要があります。
- ・ 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。

### ☆ 『筆界未定』を解消するには

地籍調査完了後に筆界未定を解消するには、自己負担で測量や登記事務を行う必要があります。その際、隣接する土地の所有者全員の承諾が必要となる場合があります。

今回の地籍調査をよい機会と捉えていただき、「筆界未定」を出さないために、調査の趣旨をご理解いただき、お互いに譲り合って解決に努めていただきたいと思います。

## ⑦ 自分の土地が道路や河川になっている場合

自分の土地が道路の敷地となり、土地が現地において確認できないときは「現地確認不能地」として処理します。どこにあるか分からないということなので、地籍図には表示されません。ただし、地籍簿には現況道路又は河川と表示され、登記簿は従来そのまま据え置かれますので台帳上の権利は保存されます。

## ⑧ 登記簿にあるが現地にはない土地の場合

海没、または河川への流出により河川敷になってしまった土地は「滅失地」として処理します。

また、最初から存在していなかった土地については「不存在地」として処理します。両方とも土地がなくなったか、もしくは最初からなかったということなので、その土地の登記簿は閉鎖され、地籍図にも図化されず土地に対する権利は消失します。ただし、両方とも所有者の承認を得た上で処理を行います。所有者の承認のないときは現地確認不能地として処理します。

## ⑨ 登記簿にないが現地がある場合

登記簿、公図いずれにも記載されていないが、長期間に渡り耕作、または管理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管理者のものであると証明（国有地の払下げ証明書、公有水面埋め立て竣工許可証）できる場合は新規登録地として、地籍簿、地籍図に新たに記載します。

※登記簿には表示登記のみが行われるので、所有権保存の登記は自分で行う必要があります。

## ⑩ 公図に存在する赤線（道路）、青線（水路）について

公図にある赤線、青線の敷地は官・公有地で、この調査は国・県・町の所管担当者、地区促進委員、隣接土地所有者および地区役員の立会によって境界を確認します。

**幅員は基本的に現況幅をとりますが、現況が判らなくなっている場合は最低、赤線 1.0m、青線 0.9m を確保します。**

なお、赤線・青線が、住宅敷地内などに存在し、公共的な用途としての機能を喪失している場合で、その土地の払下げを受けたい時は、地籍調査の登記完了後、所管となる担当課で売払申請の手続きをお願いします。

### 【お願い】

県道や町道、河川との境界については、事前調査として、民地とのおおまかな境に仮の印（仮杭やスプレー等）を打ちますので、不明な点があれば申し出て下さい。

## 7. 所有者の皆様をお願いすること

### 1) 「現地立会い」と「成果の閲覧」の出席について

地籍調査は、土地所有者の境界の確認が得られなければ次の作業に進むことができません。必ずご出席くださるようお願いいたします。

#### ※現地立会いについて

- ① 立会いの案内ハガキは、現地立会日の10日前までに、随時送付いたします。
- ② 立会当日は、印鑑（認印）をご持参ください。
- ③ 代理の方が出席される場合には、委任状が必要となります。  
※委任状については、次ページをご確認ください。

### 2) 調査対象地の境界付近は、境界確認や境界杭を設置しやすいように、雑草などは必ず刈り取って下さるようお願いいたします。

※雑草等で現地の方が悪い時は、飛ばしていく場合があります。

### 3) 調査を円滑に進めるため、現地立会日の前に、境界位置について隣接する土地所有者間で確認をするようにしてください。

### 4) 調査の性質上、立会日はもとより、事前・事後調査や測量のために、町職員、測量業者などが皆様の土地に立ち入らせていただきますが、主旨をご理解いただきご協力をお願いいたします。

また、その際に測量業者が、基準点測量のための「測量基準杭（黄色）」を民地に設置することがありますので、あらかじめご了承ください。

### 5) 関係者同士で確認し、設置した境界杭や基準杭は、今後の測量に必要ですので、決してむやみに抜いたり倒したり、移動したりしないでください。

### 6) 道路・河川等公共用地との境界については、町や県の関係者が、事前調査として民地とのおおまかな境に仮杭やスプレー（赤）などの印をつけます。不明な点があれば、申し出てください。

## 8. 委任状について

**委任状には、次の2種類があります。**

- ① 現地立会案内ハガキによる委任状 . . . 12 ページ
- ② 様式1 (A4サイズ) の委任状 . . . 13 ページ

### ① 現地立会案内ハガキによる委任状について (P12 参照)

この委任状は、現地立会案内ハガキの裏面の一部に委任状欄を設けたものです。

このハガキによる委任状の委任する権限は、現地立会における境界確認のみの委任であり、あくまでハガキに記載されている立会日とその日に関係する所在地番が対象となります。

※現地立会が急な都合で出席できなくなった場合などは、このハガキによる委任状をご使用ください。

### ② 様式1 (A4サイズ) の委任状について (P13・P14 参照)

この委任状は、対象となる全ての土地または一部の土地について、現地立会調査(一筆地調査)における境界等の確認に関することや成果(地籍簿案および地籍図原図)の閲覧に関することについて、委任できる(委任権限の選択可)委任状です。

なお、この委任状により、代理人に委任したい権限が、現地立会における境界等の確認に関する委任の場合は、現地立会案内ハガキの郵送の都合上、現地立会日の概ね2週間前までにご提出くださるようお願いいたします。

委任状の提出先は、この資料の最終ページに記載されている「お問い合わせ先」までお願いいたします。

注) この委任状の提出日によって、現地立会案内ハガキが代理人に送付されず、所有者あてに送付される場合がありますので、もし、現地立会案内ハガキが所有者に届いた場合には、お手数をおかけしますが、選任された代理人の方にお渡しくださるようお願いいたします。

※この委任状は、別紙又は資料の13ページを取り外してご使用くださるようお願いいたします。

# ①現地立会案内ハガキについて

現地立会日の約10日前までに、案内ハガキを送付致します。

案内ハガキは1日単位/1週間分毎で送付致しますので、裏面の立会日時のご確認をお願いします。

現地立会に出られない場合は、裏面下部の委任状欄に所有者と代理人の方の署名捺印の上、立会日当日又は立会日までに提出して下さい(※下記参照)。

案内ハガキ(表)

案内ハガキ(裏)

郵便はがき

9 2 5 0 1 9 8

料金後納  
郵便

志賀 太郎 様

志賀町末吉千古1番地1

〒九二五〇四九八  
石川県羽咋郡志賀町富来領家町甲の一〇番地

志賀町役場  
富来支所 地籍調査室

電話(〇七六七)四二一一〇七

**現地確認調査の立会について**

地籍調査事業に基づく現地調査を下記日程で行いますので、現地に御参集願います。  
当日立会の出来ない場合は、代理人を選任して本状を持参させて下さい。

- 立会月日 8月 1日(水)
- 立会場所  
午前 富来領家町甲10  
午後 富来領家町甲11
- 参集時間 ○午前9時より  
○午後1時30分より

立会の場所に  
かならず認印を  
持参して下さい

※立会日時までに隣接者と協議の上、各自境界を設定しておいて下さい。  
※現地立会の時間については、調査予定地の順序により多少遅れることがありますので、ご了承下さい。

**委任状**

私は現地確認調査について、下記の者を代理人と定めその立会を委任します。

令和 年 月 日

土地所有者 (相続人)	住 所	
	氏 名	印
	住 所	
代 理 人	氏 名	印

**委任状**

私は現地確認調査について、下記の者を代理人と定めその立会を委任します。

令和 元 年 〇 月 〇 日

土地所有者 (相続人)	住 所	<b>志賀町末吉千古1番地1</b>
	氏 名	<b>志賀 太郎 (※委任する人)</b> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">志賀</span>
	住 所	<b>志賀町富来領家町甲10番地</b>
代 理 人	氏 名	<b>富来 一郎 (※委任された人)</b> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">富来</span>

※このハガキの委任状は、あくまで、ハガキに記載されている地番の境界確認のみです。境界確認に伴う合筆、分筆、一部合筆、地番変更、地番訂正、地目変更について委任するものではありません。



② 様式1

# 委任状

(提出先) 志賀町長 あて

(代理人) 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ (続柄: \_\_\_\_\_)

連絡先 (TEL) \_\_\_\_\_

私は、上記の者を地籍調査事業における代理人に選任し、該当する（全ての土地・一部の土地）に関する下記の権限について委任します。

※（ ）内は、必ずどちらかを○で囲んでください。なお、「一部の土地」を○で囲んだ場合は、裏面に委任する土地の地番を必ず記載してください。

## 記

委任する権限（該当する□内に✓を記入してください）

- ①現地立会（一筆地調査）における境界等の確認に関する事
- ②成果（地籍簿案および地籍図原図）の閲覧に関する事
- ③その他（ \_\_\_\_\_ について）

令和 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

(土地所有者) 住所 \_\_\_\_\_

(相続関係人) \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

連絡先 (TEL) \_\_\_\_\_

※必ず申請者本人が署名・捺印をしてください。

※ これを提出された場合、現地立会案内ハガキは代理人に送付します。



# 記載例

## 委任状

(提出先) 志賀町長 小泉 勝 様

(代理人) 住所 志賀町末吉千古1番地1  
氏名 志賀 太郎 (続柄: 長男)  
連絡先 (TEL) 0767-32-1111

私は、上記の者を地籍調査事業における代理人に選任し、該当する 全ての土地 (一部の土地) に関する下記の権限について委任します。

※ ( ) 内はどちらか必ず○で用んでください。なお、一部の土地を○で囲んだ場合は、裏面に委任する土地の地番を記載してください。

### 記

委任する権限 (該当する□内に✓を記入してください)

- ①現地立会 (一筆地調査) における境界等の確認に関する事
- ②成果 (地籍簿案および地籍図原図) の閲覧に関する事
- ③その他 ( ) について

令和 元 年 ○ 月 ○ 日

※必ず申請人本人が署名・捺印をしてください。  
※シャチハタ印は使用できません。

(土地所有者) 住所 志賀町末吉千古1番地1  
(相続関係人) 氏名 志賀 一郎 (志賀印) (印)  
連絡先 (TEL) 0767-32-1111  
※必ず申請者本人が署名・捺印をしてください。

※ これを提出された場合、現地立会案内ハガキは代理人に送付します。





～ 杭を残して 悔いを残さず ～



～ 皆様のご理解とご協力をお願いします ～

※地籍調査についてご不明な点がある場合は、お気軽にお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

志賀町役場 富来支所 地籍調査室

〒925-0498

石川県羽咋郡志賀町富来領家町甲の10番地

電話 0767-42-1107

※本紙内のイラストは、国土交通省 地籍調査Webサイトより引用し作成しました。