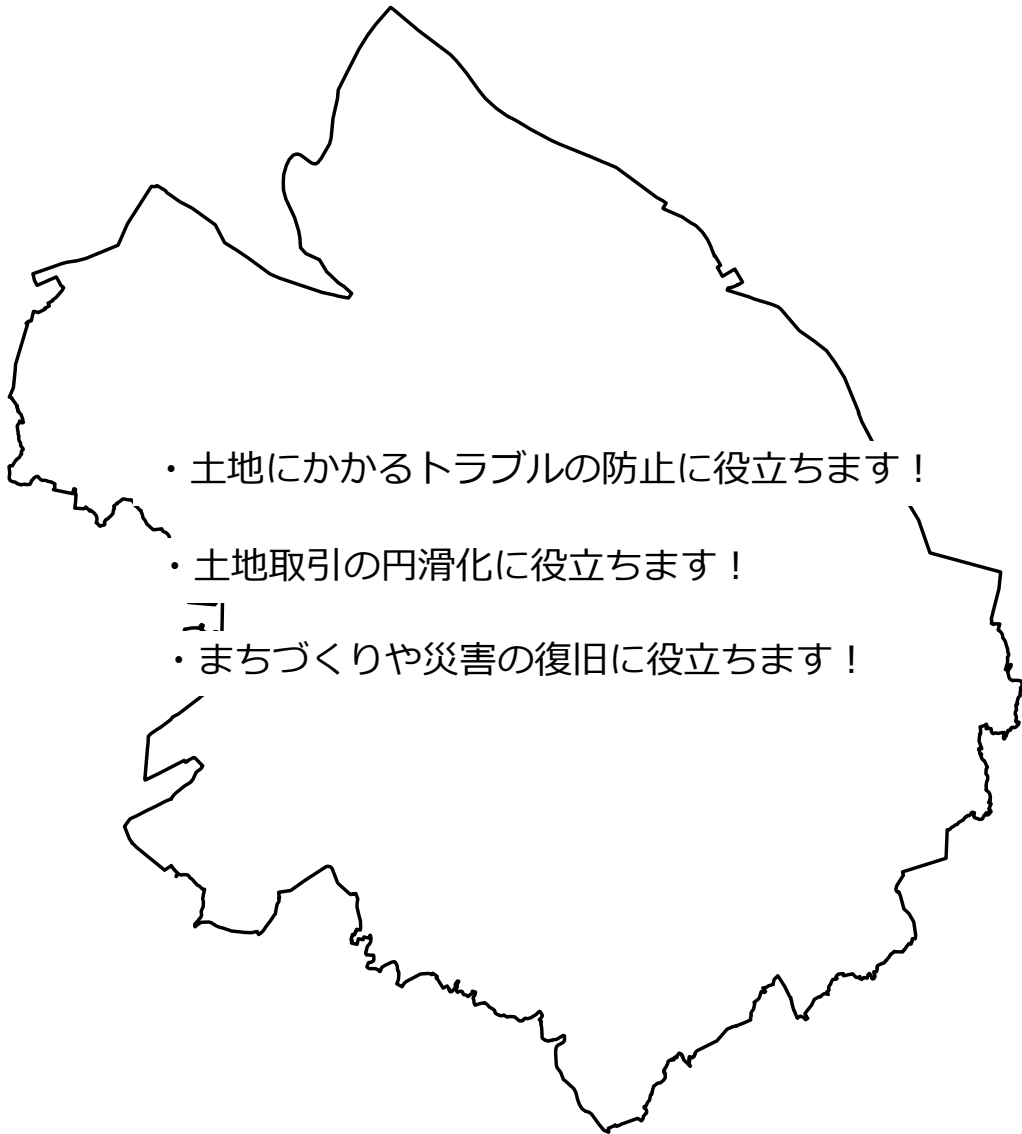


地籍調査の概要



香取市
KATORI

目 次

目 次	・ ・ ・ ・ ・ P 1
香取市の地籍調査事業の現状	・ ・ ・ ・ ・ P 2
地籍調査とは	・ ・ ・ ・ ・ P 3
地籍調査こんなことに役立ちます	・ ・ ・ ・ ・ P 4
地籍調査をしていないと、こんな心配があります	・ ・ ・ P 5
地籍調査の進め方	・ ・ ・ ・ ・ P 6～P 7
調査の方法	・ ・ ・ ・ P 8～P 10
筆界未定について	・ ・ ・ P 11～P 12
地籍調査で行える登記手続き	・ ・ ・ P 13～P 14
皆様へのお願い	・ ・ ・ P 15～P 16
地籍調査の費用について	・ ・ ・ ・ ・ P 17

香取市の地籍調査事業の現状

香取市は、平成18年に旧佐原市・旧小見川町・旧山田町・旧栗源町の1市3町が合併し誕生しました。

旧1市3町のうち、旧山田町と旧栗源町については、地籍調査が完了していましたが、旧佐原市と旧小見川町は未実施であったため、旧佐原市・旧小見川町の土地についても、平成30年度から事前調査を行い、令和元年度から本調査を開始しました。

地籍調査事業は、土地境界トラブルの未然防止や、災害復旧、公共事業の円滑化などに役立ちます。

近年、人口減少や都市部への若者の集中などが進み、地方部では土地活用ニーズが低下し、土地への関心が薄れてきています。そのため、相続の手続きがされずに所有者がわからなかったり、土地境界がわからない、といった問題が増加しています。

また、最近では、豪雨や地震などの自然災害が多く発生し、被害も甚大なものとなっています。災害からの復旧・復興事業に着手する際、土地の境界が不明瞭な場合や、土地所有者がわからない場合などは、事業が遅滞し、土地の活用・保全が大きく阻害されてしまいます。

このような状況を防ぐためにも、土地の正確な実態を把握し、一筆ごとの地図を作製できる地籍調査事業を進め、香取市全域の完了を目指します。

地籍調査を円滑に実施するためには、土地所有者の皆様のご協力が不可欠です。ご理解とご協力をいただきますよう、お願いいたします。

地籍調査とは？

地籍とは、※一筆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「国土調査」の一つで、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目の確認並びに境界及び地積（面積）に関する測量を行い、その結果を地籍簿及び地籍図として作成することをいいます。

土地の売買・相続・土地固定資産税の課税等に必要な土地の情報については法務局保管の簿冊（登記簿）と地図によって表されます。

しかしながら、これらの記録は明治初期頃の地租改正事業の調査記録を基としたものが多く、土地面積・土地形状が正確では無いものが多くなっております。

特に、当時作成された字限図(旧土地台帳附属地図)は当時の国民自身による局地的な測量によるもので経緯度との関連もなく現地と大きく食い違いの発生している物もあります。

地籍調査の目的としましては、正確な筆界位置の確認及び測量を実施し土地取引の最も基礎的な情報である地籍を明確に記録することにより土地取引等を行う際の土地の情報を当時の字限図を根拠に行う状況を改善する事を目的としています。

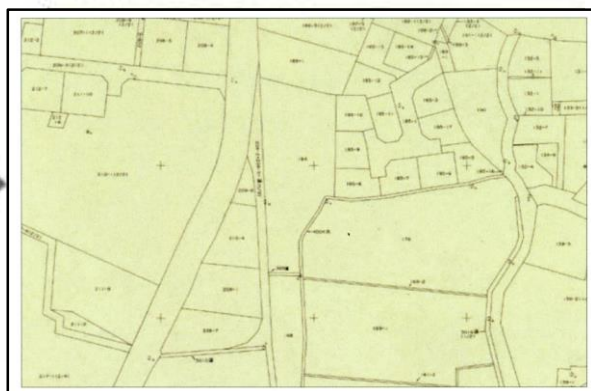
※一筆とは、土地の単位。

例) 私は、250番・251番の2筆の土地を持っている。

地籍調査前 公図(旧土地台帳附属地図)



地籍調査後 地籍図



地籍調査はこんなことに役立ちます

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るため、登記情報の信頼性が向上するため、土地利用の円滑化・活性化が見込めます。

土地境界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った場合、住民間や官民間において境界紛争トラブル等が発生することがあります。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。

災害の復旧に役立ちます

地震、土砂崩れ、水害等の災害により土地境界等が亡失してしまった際、地籍調査を実施していると元の位置を復元することができるようになり、復旧工事を早期に着手することが可能となります。

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、完成後の維持管理の各段階の円滑な実施に、大いに寄与します。

例えば、道路を舗装するときにも官民境界が不明瞭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。

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。

地籍調査をしていないと、こんな心配があります

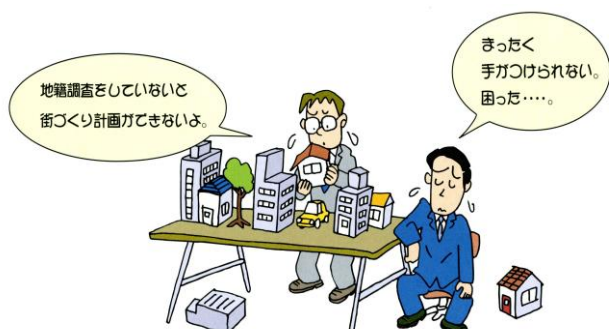
相続した土地がわからない

相続を受けた土地の正確な位置がよくわからなかったり、隣地との境界紛争に発展してしまうことがあります。



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りますので、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ってしまう

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があり、早期に復旧をしようとしても、境界確認及び権利調整に時間を費やし、なかなか復旧工事にかかれない場合があります。



地籍調査の進め方①

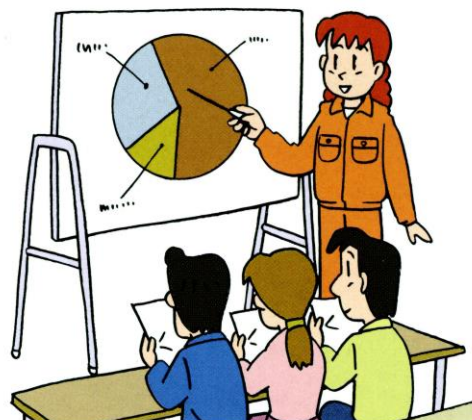
◆地籍調査の基本方針

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。

◆地籍調査はおおむね次のような1～5の手順で進められます。

1. 説明会の開催

調査実施に先立って、説明会を開催し、関係地権者の皆様へ地籍調査事業の説明及びご協力を依頼し、調査を始める体制を作ります。



2-1. 官民・民民界杭打ち

道水路等の幅杭打ち、及び個人同士の境に杭を打っていただきます。

2-2. 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。



地籍調査の進め方②

3. 地籍測量 地籍簿・地籍図の作成

現地調査で確認した境界位置等の詳細な測量を実施し、一筆ごとの形・面積等の情報をまとめた地籍簿・地籍図を作成します。



4. 成果の閲覧

現地調査と地籍細部測量により作成された「地籍簿」・「地籍図」の案を土地所有者等に確認いただき、誤りのある場合はご指摘いただける機会を設けます。



5. 登記所に送付

閲覧により確認をいただいた地籍簿・地籍図の写しを登記所へ市が送付します。登記所へ送付された地籍簿により土地情報が改められ、地籍図が14条地図（公図）として備え付けられます。



※登記完了後、市役所担当窓口にて成果の写しの交付を受ける事ができるようになります。

調査の方法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。

二筆の土地を一筆（合筆）としての調査

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ときは合筆できます。

しかし、隣接していても片方の土地登記名義人が先代の名前のままであったり、一方の土地のみ抵当権が設定されている場合は合筆することができません。

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。

地目の調査

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。

また、登記地目が農地（田畑等）であり現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法の関係により、農業委員会に照会し、その回答により処理をいたします。

調査の方法②

自己所有の境界を調べることの出来ない時の調査

一筆の土地が、現況川の中にあったり、河原になっていたり、または堤防下になっているため、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は、現地確認不能として調査します。ただし、登記簿上の権利は保存されます。

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無い場合は、土地所有者に確認して了解を得たうえで、不存在として調査し新しい地籍図に記載しないことになります。

公図にも土地登記簿にも無い土地の調査

公図、登記簿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。

国、県及び市有地・道路・河川等の調査

国有地の場合は国土交通省や財務省、県道は香取土木事務所、市道・赤道・水路は香取市及び管理組合等の職員の立会いにより調査します。

調査の方法③

隣接土地との境界が確認できなかった時の調査

隣接する土地との境界が現地測量が終了するまでに確認できない場合、「※筆界未定」として処理することになり、新しくできる地籍図には、境界線を入れることができないため、その部分が空白となってしまいます。

上記のように筆界未定となってしまった場合、将来的に土地の利用が大変困難なものとなってしまいます。筆界未定を解消するためには、再度境界立会・測量等を個人負担で実施していただくこととなります。

※筆界未定の詳細については、P 1 1～P 1 2をご覧ください。

筆界未定について

筆界未定とは

筆界未定(ひっかいみてい)とは、「地籍調査」で行われる、境界立会において境界が確認できなかった土地のことを指します。

主な原因として、

- ・土地所有者同士で主張する境界の場所が違う。
- ・立会に土地所有者が来ない。
- ・土地所有者が所在不明で立会ができない。

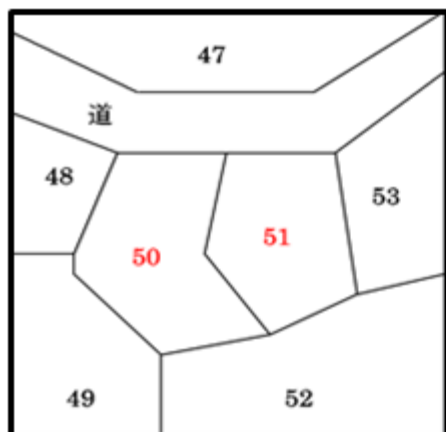
などが上げられます。

筆界未定となった土地はどうなるか

地籍調査の実施後に法務局へ備え付けられる図面（地籍図）では境界線が消え、下記図のように境界が確認できなかった土地同士を合わせた形だけ表示されることとなります。

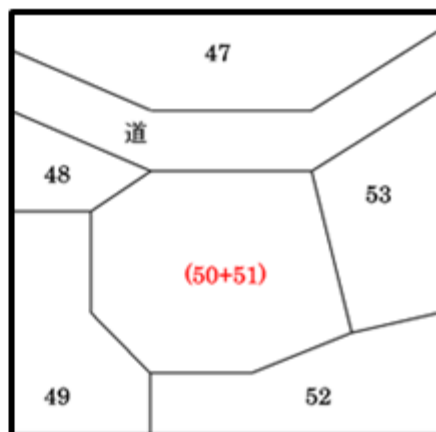
【例】

調査前（公図）



50番と51番の境界が
確認できなかった場合

調査後（地籍図）



地籍図に「筆界未定」を表す
「(50+51)」と表示します

注：50、51、(50+51)の赤字表示は説明の為であり実際は黒字です。

筆界未定について

筆界未定になった土地へ及ぼす影響

地籍調査の結果、「筆界未定」となった土地は、所有者の権利（登記）は残りますが、原則として、

△分筆・合筆ができない

△地積更正ができない

△地目変更ができない

△売買や抵当権の設定などが非常に難しくなる 等

事実上動かさない土地となってしまいます。

筆界未定を解消する方法

地籍調査事業において、「筆界未定」となった土地は、所有者同士で境界を決定し、測量を行い、法務局へ地図訂正及び地積更正を申請することで筆界未定を解消することができます。

しかし、それを行うための境界立会、測量等は所有者間同士で専門家へ依頼していただき、その費用も個人間で負担することとなります。

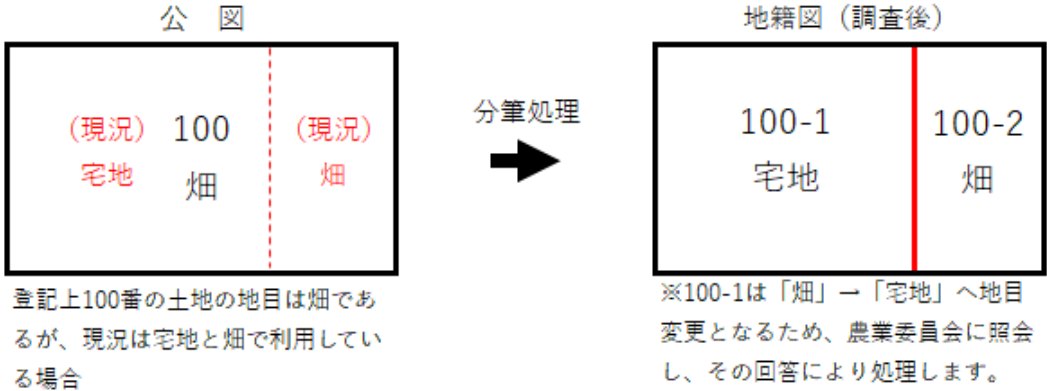
地籍調査で行える登記手続き

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような調査ができます。

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。現況で利用している土地の境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。ただし分筆可能な土地は次のような土地です。

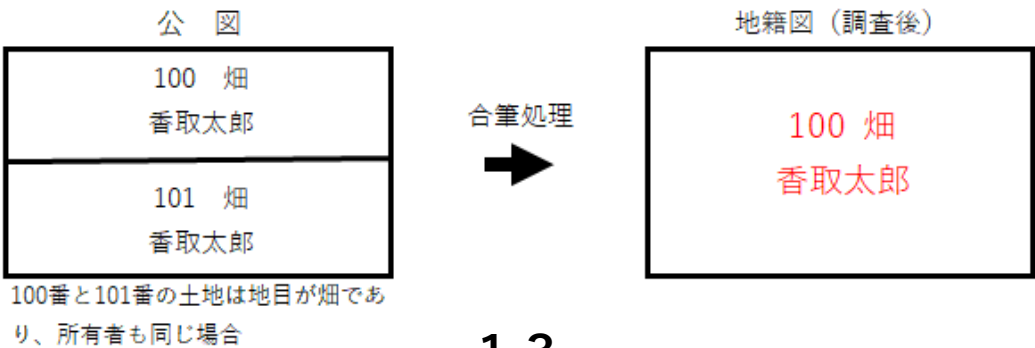
- ・ 一筆の土地の一部が別地目になっている土地
- ・ 土地の利用または管理上、分割することが適当であると認められる土地



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。ただし合筆が可能な土地は次のような土地です。

- ・ 同一字内で接続し、所有者、地目が同じである土地
- ・ 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土地



地籍調査で行える登記手続き

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。

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。

例）100－イ → 100－6

地積（面積）更正

今回の地籍調査により地権者の皆様に確認していただいた境界により一筆毎の地積（面積）を実測し、登記面積と実測面積に相違がある場合、登記簿面積を実測面積へと修正いたします。

※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。

【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）
- ・ 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

皆様へのお願い

市職員、測量業者などの土地の立ち入りについて

地籍調査では、作業の性質上皆様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、家屋敷地に立ち入る場合は、ひと声お掛けしてから立ち入りますのでよろしくお願いいたします。

なお、地籍調査における測量業者は、市が発行する「土地立入証」を携行し、本調査の従事者であることが一目でわかるようなベストを着用します。

また、山林などの見通しが悪いところでは、雑木・草などの刈り払いや枝打ちをさせていただくことがありますので、あわせてご了承ください。

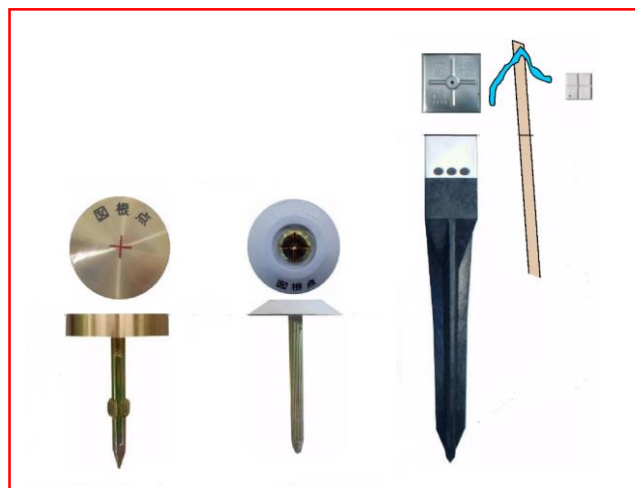
杭の保存について

境界杭は皆様にとって重要な杭です。測量で埋設した基準杭も、今後境界杭の復元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。

【参考例】境界杭



【参考例】測量基準杭



皆様へのお願い

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様の確認・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、必ず印鑑ご持参の上、ご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ないため、隣地に変な迷惑をかけることとなりますので、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いたしますので、実際と違っている場合、連絡が遅れるなどの支障が出てまいります。

また、地籍調査を実施している途中で所有権の移転等を行った際は、ご連絡くださいますようお願いいたします。

地籍調査の費用について

費用の負担

地籍調査にかかる費用は、

- ・ 国が 1 / 2 (5 0 %)
- ・ 県が 1 / 4 (2 5 %)
- ・ 市が 1 / 4 (2 5 %) という割合で負担いたします。

よって、**地籍調査にかかる土地所有者の皆様の費用負担は、
無し（無料）となります。**

費用負担割合

