

富士吉田市地籍調査事業

地籍調査のあらまし



富士吉田市

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。

富士吉田市では、国土調査法に基づき、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。

1. 地籍調査(国土調査)はなぜやるの？

人に戸籍があるように、土地にも「地籍」という戸籍があります。「地籍」とは一筆ごとの土地に関する記録のことで、登記所（法務局）の土地登記簿に所有者、地番、地目、地積などが記録されており、その地図（公図）が備え付けられています。地籍が登記所の登記簿や公図に記載されて初めてその土地に関する様々な権利が保護されることになります。このように土地登記簿や公図はとても大切なものなのです。

ところが、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いません。これは、現在の公図が明治初期に作られた地図をもとにしているものが多いこと、また、測量技術が現在のように精密でなかったことなどから、土地の境界や面積など不正確なものが少なくありません。

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。

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作業となります。（公図修正主義）

地籍調査は、最新の測量技術を使った精度の高い「地籍図」と、現状にあった正確な「地籍簿」によって、公図や土地登記簿を修正していく「土地に関する戸籍の調査」ともいえる事業です。

★あなたの身近にこんなことはありませんか？

- 自分の土地に家を建てようとしたら、隣の人の土地にはみ出していると言われた。
- 隣との境に塀を建てたいが、境界が分からなかった。
- 土地を買ったが、面積が違っていた。
- 公図と現地が合っていない。
- お祖父さんが持っていた土地があるので現地へ行ったが、どこか分からなかった。
- 洪水や地すべりによって、自分の土地の位置が分からなくなってしまった。



2. 地籍調査をするとうなるの？

地籍調査とは、一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言います。

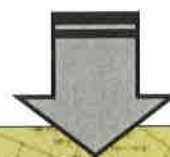
地籍調査によって作成された「地籍簿」と「地籍図」の写しが登記所に送付され、地籍簿をもとに土地登記簿が書き改められ、地籍図が不動産登記法第14条地図として備え付けられます。

地籍調査の成果は、個人の土地取引から、公共事業やまちづくりなどの地域整備まで、およそ土地に関するあらゆる行為のための基礎資料となり、様々な分野で利活用されることとなります。

公図の例（地籍調査前）



地籍図の例（地籍調査後）



3. こんなことに役立つ地籍調査

最新の測量技術によって作成される地籍調査の成果は、精度の高い正確な地籍図や地籍簿として、土地所有者の権利関係を保護する不動産登記制度に反映されるとともに、その土地に関する情報を管理していきますので、土地に関する一番の基礎資料として様々な面で役立ちます。

土地にかかる
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、境界杭の位置も記録として残るので、後々の紛争も防止できます。

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、安心した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。

公共工事の円滑化に
役立ちます



地籍調査を実施した所は、事業計画や用地の買収などで余分な経費と時間をかけないですみ、工事も早く進みます。

災害の復旧に役立ちます



土砂崩れや水害等の災害復旧の際、地籍調査の成果を利用して位置を確認できるため復旧作業も効率よく行えます。

まちづくりに役立ちます



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、きめ細かい計画立案が可能となります。

課税の適正化に役立ちます



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。

4. 地籍調査の進め方(流れ)

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。

2) 地籍調査は次のような手順で進めてまいります

調査にあたっては皆様一人ひとりのご協力が必要です。

(黄色マークの項目が特に皆様にご協力いただく項目)



① 地区説明会

調査に先立って、調査地域内の全土地所有者および、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 境界杭の設置作業

土地所有者が隣接する土地所有者と立会をして、一筆ごとに互いの土地の境界を確認し、杭を打つ作業です。後々問題等が起こらないよう、必ず隣接する土地所有者とよく相談して、調査の日までに境界杭を設置してください。

③ 一筆地調査（現地調査）

現地において、土地所有者立ち会いのもと一筆ごとの土地について所有者、地番、地目、及び境界を調査確認いたします。これを一筆地調査といいます。

この調査は、登記所にある登記簿と公図をもとに調査図を作り、土地所有者立ち会いのうえで現地と照合しながら、皆様に打っていただいた杭を確認していくものです。

一筆地調査は、地籍簿及び地籍図作成の基礎であり、地籍調査の核となる大切な調査ですので、皆様には一筆地調査開始前に必ず境界を確認していただき、調査が円滑に進みますようご協力をお願いいたします。

②③補足説明

土地所有者等の立会いのもと、境界等の確認をします。



個々の土地の境界を決められるのは

『土地所有者』のみなさんのみです。

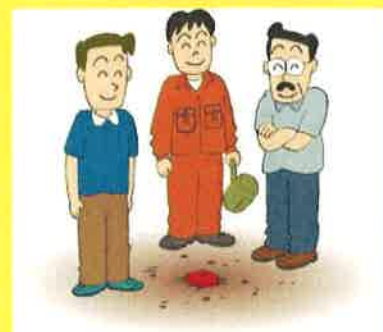
土地はみなさんの大切な財産ですので、市が境界を決めることはできません。

そこで・・・

『土地所有者及び隣接土地所有者』の

みなさんは必ず事前に境界を

確認しておいてください。



一筆地調査の立ち会い日については、改めて市から皆様にご通知いたしますので、指定された集合場所、時間に必ずお集りください。

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、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、ご理解ご協力をお願いいたします。

万一立ち会いに出席できない場合は、隣接者に声をかけるとともに、立会通知書に記載されている市役所の連絡先に連絡するようにしてください。代理で立合される場合は委任状（別添）が必要になります。

④ 地籍測量・地籍測定・地籍図、地籍簿案等作成

国土地理院が設置した基本三角点及び基準点を基にして、一筆地調査において確認された筆界杭の位置を、平面直角座標面上で求めるための測量です。

それぞれの境界杭を測量するための基準となる、地籍図根三角点・地籍図根多角点を順次選点設置していきます。この図根点設置には、選点次第地権者に承諾を頂いておりますのでご協力をお願いいたします。

また、測量作業のため敷地内に立ち入りします。状況によって測量作業に支障がある場合は、下草や藪などを切らせていただくことがありますのでご理解ご協力をお願いします。

一筆ごと正確に測量し（測量業者に委託）、公共座標を使って正確な地籍図を作ります。

これにより、皆様に打っていただいた杭1本1本の位置が、地球上の経緯度に関連付けられますので、皆様の土地が地球上のどこにあるのか搜しだすことができます。



⑤ 成果の閲覧

地籍細部測量が終わりますと、地籍図案（測量図面）と地籍簿案の閲覧を行い、誤りを訂正する機会を設けます。

閲覧では地番や地目のほか、土地の形状や、分筆・合筆等が希望どおり測量されているか確認していただくとともに、一筆ごとの面積が測定されます。

閲覧期間は20日間です。

ここで確認された結果に誤りや疑問がある



場合には、すぐに担当者に申し出てください。

なお、地籍簿の面積については、調査前の登記簿面積と調査後の面積は、必ずといっていいほど増減します。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、訂正は認められないことになります。

以前測量した時と境界が全く同じだったとしても、過去の測量技術との誤差は必ずです。皆様が隣接の土地所有者と立ち会いのうえで決めた杭を基準にして測量していますのでご了承ください。

閲覧が終わりますと、一筆地調査の結果とともに地籍簿に整理され、測量した図面は地籍図として完成します。

⑥ 成果の認証・登記所登記

皆様の承諾を得た調査成果（地籍簿と地籍図）は、県・国の点検を受け、認証されると成果の写しは登記所（法務局）に送付されます。

登記所は、地籍簿の写しを基に登記簿を修正し、地籍図の写しは登記所備え付け地図として登記事務に活用されます。

5. 地籍調査で行える手続き

地籍調査では、登記されている土地と現状が異なる場合に正しく修正することができます。

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) 地番変更

同じ地番がある場合やカタカナが使われている地番を数字に直します。

4) 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。（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。）

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になります。

皆様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境界を測量した結果ですので、ご了承ください。

6) 氏名

登録されている氏名に誤りがある場合に訂正する（婚姻など）。

7) 住所

土地取得時と現在の住所が異なる場合に訂正する（転居など）。

6. 地籍調査で行えない手続き

つぎの登記手続きはできません。

1) 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」という要望にはお答えできません。

2) 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」という要望にはお答えできません。

3) 道路・水路

公図にある里道(赤線)、水路(青線)は、例え現況が残っていても用途廃止をしない限り、これを無くすことはできません。現況が残っていない場合は、近隣の状態を確認し幅員を決定します。

◇ 地籍調査では相続登記など権利に関することについては一切できませんので予めご了承ください。また、誤っている部分を訂正するものであり、変更するものではありません。

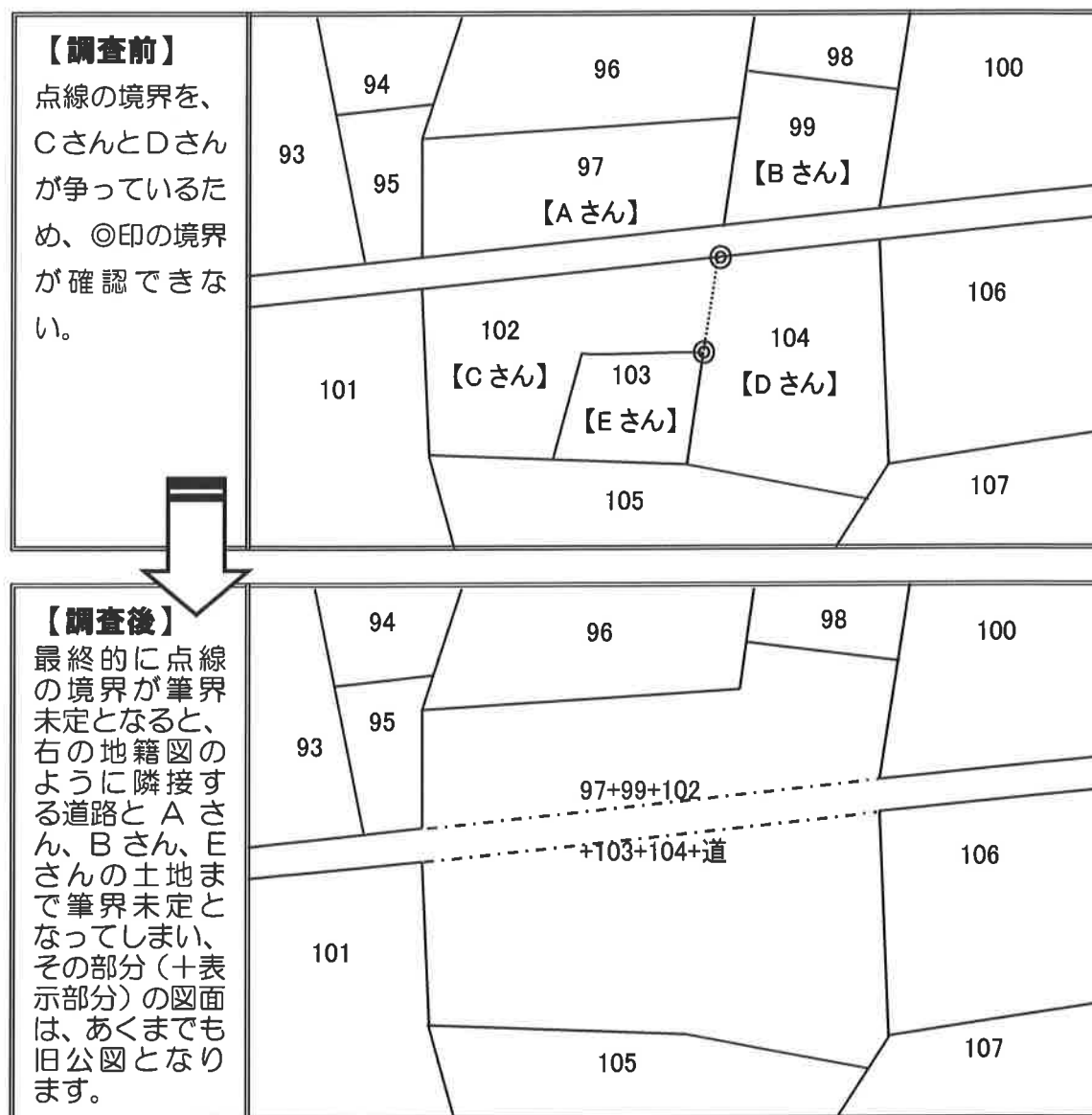
メモ

7. 境界が確認できない場合や不立会いの場合(筆界未定)^{ひっかいみでい}

土地所有者が一筆地調査に立ち会わない場合や現地を確認していただけない場合、また立ち会っても最終的に境界が決まらない場合は、所有者・地番・地目・境界の確認ができなかったということで、「筆界未定」という処理をします。

「筆界未定」は、関係するその土地のみでなく、隣接する境界が決まらないすべての土地が「筆界未定」の処理となってしまいます。

そして、地籍調査の結果として、地籍図は境界線のない白い状態となり、登記簿の表題部には「国調筆界未定」と記載されます。



※「**筆界未定**」が及ぼす影響

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

など、事実上動かせない土地となってしまいます。

また、地籍調査終了後に筆界未定地の境界が決まっても、測量や登記手続きは個人負担となり、多額の費用がかかることになります。

地籍調査では、「筆界未定」の土地が何筆あるのか調査するのも事業の目的の一つであり、調査結果としての成果であると言われています。しかし、その結果困るのはその土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆様なのです。

境界を決定する資料はほとんどありません。従って、この決定については公図を参考とし、隣接土地所有者との協議によって決定する方法がとられます。以前から境界による紛争等がある土地は、この機会に地域の推進委員さんとも相談のうえ、ぜひ解決しておく必要があります。

このようなことにならないよう隣同士よく話し合っ
て境界を決めていただきますよう皆様のご協力をお願いいたします。

8. その他の事項

◎現地確認不能の土地

既登記の土地で、公図にその表示があるにもかかわらず、現地においてその位置関係さえ確認できない土地、またその土地全部が、道路、河川、堤防などの長狭物内の場合は、「現地確認不能」として処理をします。

「現地確認不能」の場合、これまでの登記簿は閉鎖されずに残りますが、地籍図には地番が表示されません。

◎不存在の土地

「不存在」とは、現地には当初から存在していないのに、誤って登記されている土地のことで、二重登記や土地改良閉鎖もれ等がこれに該当します。

9. 地籍調査Q&A（よくあるご質問）

Q1 地籍調査で個人（民地）と個人（民地）の境界確定は、市（委託業者）が決めてくれるのですか？

A1 地籍調査は、あくまでも隣接しあう土地の地権者同士で決めた境界を確認し調査を行うもので、市役所等の第三者が民地境界を決定することは出来ません。よって地権者同士で十分協議するなどして境界を決めておいてください。

Q2 登記簿の面積と実際の面積が、多少違うのですが・・・？

A2 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、明治時代の稚拙な測量技術と、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、租税が関係する宅地や田畑に比べ、関係の薄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いて、ほとんどの場合、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。

Q3 土地登記簿に所有者の記載がない土地の調査についてはどうするの？

A3 所有権を認定するにあたっては、所有権を主張する者から所有権を推認させる資料・証言等を提出させ、所有権を有するとの推認が得られなければ、「白地」として処理することになります。

Q4 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？

A4 「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、測量や登記関係の費用は自己負担となります。

Q5 もし筆界未定地になると、どのような損失がありますか？

A5 例えば次のようなことがあげられます。

- 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。
- 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。
- 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。

Q6 立会いをせずに、今までと同じ内容で登記してほしい。

A6 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必要です。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、「Q A4」のように筆界未定で登記せざるを得ません。

Q7 調査費用の負担はありますか？

A7 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無料です。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。

Q8 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？

A8 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。しかしながら本調査は新たな境界を決めるのではなく、確認していただいた境界を測量しなおすだけなので、数字上の増減はあっても、土地の物理的な目減りや拡がりはありません。

Q9 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？

A9 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。

Q10 塀などの構造物が公道等にせり出している、または道路構造物等が民地に食い込んでいる場合は、すぐに工事をするのですか。

A10 今回の調査はあくまで境界の確認であり、すぐに構造物などの工事を求める、または道路等の工事を行うことはありません。ただし、道路等の改修工事を行う際には、今回確認していただいた境界線に沿ってそれぞれが施工することになります。

Q11 登記上の地目と現地が合っていないので修正したいのですが。

A11 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。

Q12 分筆したいのですが。

A12 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。

Q13 合筆したいのですが。

A13 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。

Q14 調査した面積は登記前に確認できますか？

A14 立会いの翌年に、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。

Q15 境界杭を誤って抜いた場合、また紛失した場合はどうするの？

A15 境界を示す杭はなるべく永久に残すようにしてください。勝手に抜いたり処分しないよう大切に扱ってください。子孫に安心して土地を引き継ぐためにも杭は大切に管理しましょう。なお、調査・測量等が終わった時点で耕作等に支障がある場合は、設置した杭を刈り払い機等で切らないようさらに深く打ち込んでください。地籍調査完了後に境界杭を紛失した場合の復元は可能ですが、民地の境界杭復元には個人でのご負担を要します。（杭の座標は、市役所都市整備課地籍担当で管理しています）

また、この他にも基準点を示す杭が各所に点在設置されていますが、あなたの境界を復元したり筆界を確認するための大事な杭です。境界杭と同様に大切にし、抜いたり動かしたりしないで永久保存に努めましょう。

（よくあるご質問）

立会について

Q16 所要時間はどのくらいですか。

A16 立会いは隣り合う土地所有者どうして境界を確認していただきますので、事前の話し合い・確認ができていれば、ほんの数分で終わります。

Q17 立会いに必要な物がありますか。

A17 立会終了後に調査票にご署名・ご捺印を頂きますので、ご印鑑（認印は可。シャチハタ等は不可）をお願いします。その他、現地の図面等、境界を確認できる資料等がありましたら、参考にさせて頂くこともありますのでお持ちください。また、野外での作業になりますので長袖・長ズボン・長靴・軍手・帽子等を着用してください。

Q18 立会日や時間の都合が悪いのですが。

A18 お手数ですが早めに市役所までご連絡をお願いいたします。日程を調整いたします。

Q19 代理人による立会いはできますか。

A19 委任状をご用意いただければ可能です。記入用紙は立会通知書に同封いたします。

Q20 土地所有者は既に死亡していますが。

A20 相続人の立会い・確認をお願いいたします。また、相続人が複数おいでになる場合は、原則全員の立会いが必要です。

Q21 立会当日、雨や雪でも立会いを実施しますか。

A21 原則は実施します。ただし、荒天の場合は順延することもあります。説明会の受付時に連絡先電話番号をお聞きしています。順延する場合は電話連絡します。

注意事項

- ※ 所有権移転・相続登記・交換分合などは、この調査ではできません。これらは、地籍調査とは別に、本人の一般登記申請によって処理するものです。
- ※ 売買等で権利移転の登記が済んでいないものは、お早めに手続きを済ませてください。
- ※ 現地調査完了後に土地の異動があった場合は、原則として再調査は要しないことになっています。
- ※ 調査期間中に分合筆等を行う場合は、登記所に提出する前に、必ず市役所都市政策課地籍担当にて地積測量図等の確認を受けてください。

メモ



『杭を残して 悔いを残さず』

地籍調査事業は、国土調査法により実施されるものです。

大変重要な調査事業でありますので

地籍調査事業の通知が届いたときは必ず内容を確認し、

一筆地調査の立ち会いや閲覧には必ず行ってください。

～ みなさまのご理解とご協力をお願いします ～

※この資料は、調査が終了するまで保存しておいてください。

お問い合わせは

富士吉田市都市基盤部 都市政策課 地籍担当

〒403-8601

山梨県富士吉田市下吉田6丁目1番1号

電 話 0555-22-1111（代表）

内線163・165

FAX 0555-22-6203

www.city.fujiyoshida.yamanashi.jp

このパンフレットは国土交通省 土地・水資源局国土調査課の資料より引用し作成しました