

地籍調査で

安心な土地取引・財産管理・子孫への土地継承を！

地籍調査のご案内



日南市 農村整備課 地籍調査係

〒887-8585 宮崎県日南市中央通一丁目1番地1

電話 0987-31-1133

地籍調査とは？

人に関する記録として「戸籍」があるように、土地に関する記録を「地籍」といいます。

地籍調査とは、一筆ごとの土地について「所有者・地番・地目・境界・地積（面積）」に関する調査を行うものです。

地籍調査の基本方針は、土地に関する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地籍を修正するものです。また、**境界を復元するのは、地権者同士です。**

なぜ地籍調査を行うの？

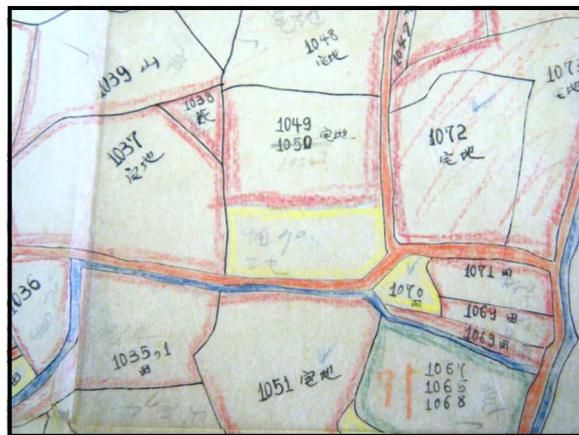
現在、法務局や税務課にて使用している日南市管内の字図は、明治30年代半ばに作成された地図を写し取ったものが大半です。

この元々の地図は、一筆の土地を縄で囲み、その区画を筆書きしたもので、現在の測量図のように正確な図面ではありません。そのため、図面を見ても土地の境界が不明確で、面積も正確とは言えません。

地籍調査を行うことで、大切な土地財産を正しく認識し、問題ない土地を子孫に残すことができるのです。

公図(字図)

明治時代初期の地租改正によって作成された地図
(法務局に備え付けられています)



地籍図

国土調査法による地籍調査を実施した地域の地図
(新たに法務局に備え付けられます)



地籍調査はこんなことに役立ちます

1. 境界トラブルの防止

地権者立会のもとで土地境界を確認し、その結果が記録されるため、境界紛争等のトラブルが防止されます。



2. 土地取引等の円滑化

正確な土地の状況がわかるようになるので、土地取引や相続が安心して行えます。



3. 境界の復元が可能

土地境界が地球上の何処にあるのか座標値で管理されるため、地震・土砂崩れ・水害等の災害が起きてしまった場合、元の境界を正確に復元することができます。



4. まちづくりの促進

図面と現地が一致するため、まちづくりの要望から計画作成までが容易にできます。

5. 課税の適正化

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。



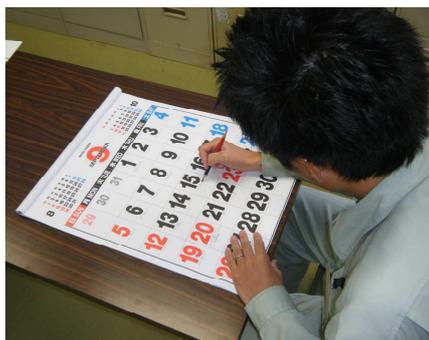
地籍調査の流れ

皆様には、2年間に渡って、一筆地調査・測量・成果閲覧に協力をいただくことになります。

1年目

1. 準備

一筆地調査の日程確認をお願いします。（詳細は、5ページへ）



立会日を事前に確認



隣接地権者土地の確認・下刈り

2. 一筆地調査

一筆ごとの境界確認などを地権者立会のもとに行います。（詳細は、7ページへ）



3. 現地測量

境界杭の設置後に、測量の基準となる杭を設置し、各土地の面積の測定を行います。（詳細は、9ページへ）



2年目

1. 成果の閲覧

地籍調査の成果である図面や地目・面積などの確認をお願いします。
※この時、誤り訂正や異議などの申立ても受付けます。
(詳細は、10ページへ)



2. 成果の認証

皆様の確認された成果は、県知事の認証及び国の承認を受けます。



3年目

1. 土地登記の修正

認証を受けた成果は、法務局にて土地登記簿が書き改められ、新たな図面が
備え付けられます。
(法務局の修正完了予定は、12月)



一筆地調査へ向けての準備

1. 立会日の確認

送付のあった立会日程表を確認のうえ、日程の調整をお願いします。

当日どうしても出席できない場合は、以下の対応をお願いします。

- ①事前に隣接地権者と協議し、後日、確認の立会をする。
- ②代理人を設ける。

隣接地権者同士で土地境界の確認を行うため、日程の変更はできません。

2. 現地の把握

(1) 字図の確認

市役所内「地籍調査閲覧室」に、所有者名を記載した図面を用意しておりますので、隣接地権者の確認を行ってください。

(2) 隣接地権者との協議

事前に隣接地権者と土地境界の確認を行い、境界周辺の下刈りをお願いします。

この時に杭の設置か目印（マジック等）を付けておくと、調査がスムーズに進行します。

※竹藪等で立入困難な場合は、立会が後回しになることがあります。

※隣接地権者の同意を得ずに、杭等を設置しないでください。誤解を招きトラブルのもとになります。

3. 委任状

下記のような場合には、委任状が必要です。

①登記名義人が死亡している。

現地立会に出席する相続人は、委任状の提出をお願いします。

②登記名義人が現地立会に出席困難（市外居住・療養中など）

登記名義人から代理人への委任が必要です。

③共有名義で、共有者全員の立会ができない。

立会人は、他の地権者からの委任が必要です。

○登記名義が親子や夫婦の共有でも、委任が必要。

○地区持ちなどの土地も、代表者（自治会長等）への委任が必要。

④氏名の修正・変更及び登記住所と現住所が異なる場合

○「委任状4.確認事項」①②に修正・変更内容を記入し提出ください。

○申し出内容を確認（精査）の上、登記事項の修正・変更を行います。

※委任状様式は、市役所内「地籍調査閲覧室」にあります。

※シャチハタ系印鑑は受け付けられません。

一筆地調査当日の受付と準備品

1. 当日の受付

事前に立会日程表の確認をお願いします。

○受付時間：午前8時～8時30分まで。

全員参加の確認後に調査を開始します。

○集合場所：調査箇所により集合場所が異なるため、必ず日程表を確認してください。

○雨天時：台風・雷雨以外は、雨天決行。

※当日のお問い合わせは、「地籍調査係」まで

2. 調査当日に必要な物

①印鑑

必ず印鑑を持ってきてください。受付時に必要です。

※シャチハタ系印鑑は受け付けられません。

②委任状

代理人は、受付時に提出をお願いします。

(詳細は、5ページの委任状へ)

③水・弁当

暑い時期の立ち会いですので、必ず**水やお茶**を持参してください。

また、終日立会の予定ですので、**昼食**の準備をお願いします。

④その他

ア. 現場に適した作業服などで参加してください。

イ. 天候に合わせて、雨具などの準備をお願いします。

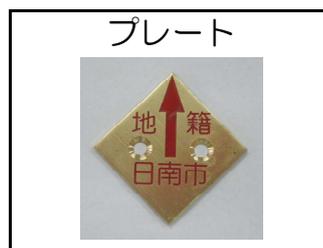
ウ. 現地では、ダニ・蛇・蚊及び怪我などにご注意ください。

境界杭・境界鋏

隣接地との境界には、下記のような境界杭・境界鋏を設置します。

○山林や農地等にはプラスチック杭を設置します。

○道路やブロック塀等にはプレートやピン等を設置します。



一筆地調査

1. 調査体制

- 現地調査は、委託業者が必要事項を記録しながら実施します。
スムーズな進行にご協力ください。

※注

一筆地調査は、立会人無しではできません。夏場の調査となりますが、健康に十分気を付けて、必ず参加してください。



2. 字図が基本

- 現地調査は、法務局の字図をもとに行います。
字図と現況・主張が極端に相違している場合には、関係地権者や法務局との協議を行います。

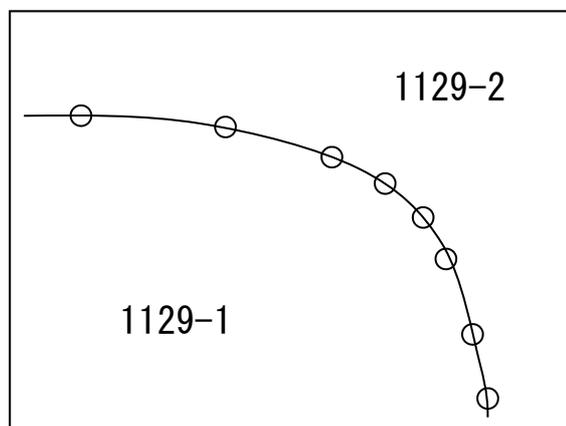
3. 地目の調査

- 現況に合わせて登記地目を修正します。
※登記地目が田や畑で現況が異なる場合は、農業委員会の許可が必要です。
手続きがわからない場合には、農業委員会か行政書士などにご相談ください。
なお、行政書士などへの手続き依頼は、**個人負担**となります。

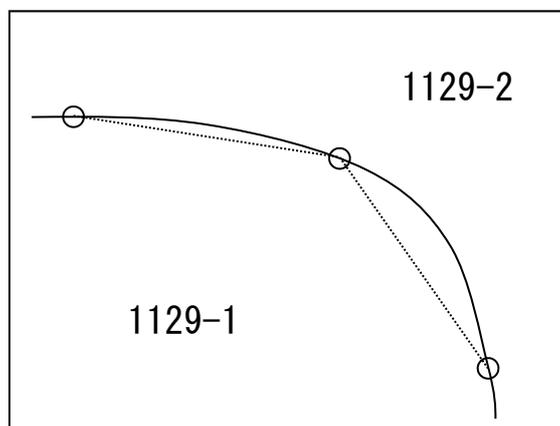
4. 境界杭の設置方法

- 境界杭は、**土地所有者が設置することになります。市が境界を決めることはありません。**
○杭同士の見通しを考慮しながら、境界の曲がり角ごとに杭を設置します。
設置した杭には、1本ごとに番号を付け、後日測量を行います。
○一度設置した杭を移動したり、抜いたりできません。
杭の場所を変更したい場合には、必ず市役所まで連絡をしてください。隣接地権者と再立会を行い、変更することになります。

(良い例)



(悪い例)



※境界杭の設置の仕方、で、大幅に土地境界と面積が違ってきます。

5. 里道・水路の取扱い

○字図にある赤道・青道（里道・水路）は、現地には形状が無くなっていても、必ず境界を作って、用地を確保します。

日南市では、用地管理者等の協議及び慣例にて、最低幅1.2メートル以上を確保します。

6. 分筆・合筆が可能

○土地利用の状況により、分筆・合筆ができます。

必要があれば調査担当者へ申出てください。ただし、抵当権や仮登記などの設定がされている土地は、分筆・合筆ができないことがあります。

7. 筆界未定

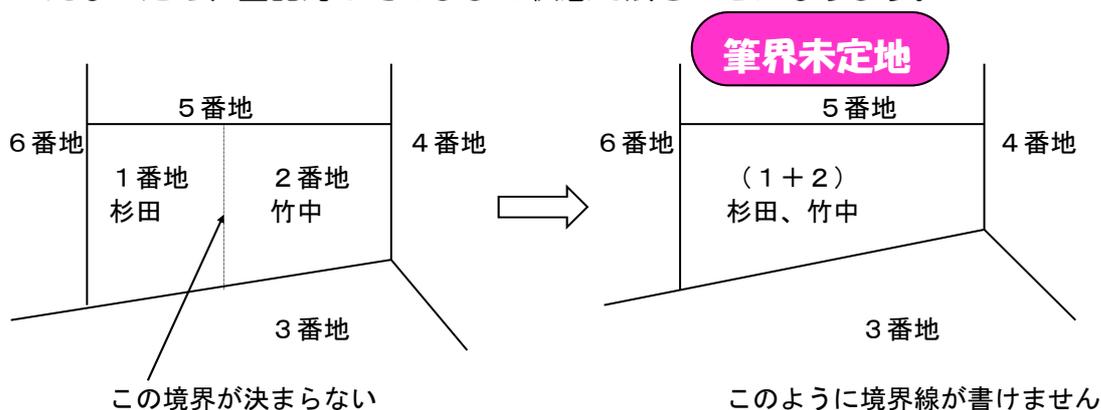
①隣接する地権者の方と境界の認識が一致しない。

②隣接地権者が行方不明で境界を確認し合うことができない。

このような場合に地籍調査では、境界を決めることができません。

これを「**筆界未定**」といいます。

筆界未定になると、新たに作成する図面に境界線を入れることができず、面積測定も行えないため、登記簿がそのままの状態が残ることになります。



筆界未定になると様々な不利益が生じます。

①土地取引において**売買が困難**になったり、**農地転用**や**分筆・合筆**ができない。

②調査期間終了後に境界を決めても、測量や登記変更の費用は**全て個人負担**になる。

(市が再び調査することはありません。)

杭を残して、悔いを残さず

8. その他

○地籍調査では、**所有権や抵当権などの変更ができません。**

必要な方は、個人負担にて所定の手続きをお願いします。

○一筆地調査で設置した境界杭は、あくまでも仮の設置ということになります。

皆さんが閲覧を行い、承諾を得て初めて確定となります。

○境界杭は、隣接地権者と共有する大切な財産です。相手の承諾無しに動かしたり、抜いたり、できません。

現地測量

一筆地調査が終了すると、委託業者による測量が始まります。

長期にわたり、係員や測量業者が皆様の土地に立ち入ることになりますので、ご理解とご協力をお願いします。

※測量時に見通しが悪い場合は、草木の伐採・枝打ちをすることがあります。

1. 基準点測量

○境界杭を測量するために、「測量基準点」と呼ばれる杭を設置します。

この杭が無くなると、境界の復元が困難になります。調査完了後も絶対に抜いたり動かしたりしないでください。

故意に撤去などをされると罰則規定に該当しますので、土地の利用上で邪魔になる場合は、市役所まで相談してください。



2. 筆界点測量

○基準点の設置・測量後に、境界杭の測量を行います。

結果として、境界杭が世界のどこに存在するのか数値で記録されます。

このデータが必要な場合は、「税務課」へお問い合わせください。



成果の閲覧

閲覧は、一筆地調査の結果を地権者全員に確認していただく大切な作業です。

1. 閲覧の案内

○案内文書は、調査開始2年目の夏頃に送付予定です。

皆様に必ず通知します。もし、9月末までに文書が届かない場合は、市役所までお問い合わせください。

2. 閲覧期間

○調査開始2年目の秋頃に20日間設定します。

3. 閲覧に持ってきていただく物

○印鑑が必要です。

シヤチハタ系印鑑は受け付けできません。

4. 成果の確認

①同意する場合

調査の結果を確認し、同意される場合は、「地籍調査結果閲覧表」に署名・押印をお願いします。その写しを控えとしてお渡しします。

②同意できない場合

調査結果に誤りや異議がある場合、「誤り等申出書」を提出していただき、申出の内容により、再調査などを行います。

この閲覧が、誤りや異議申立てをする最後の機会となります。

※注1

閲覧をしないと調査結果を法務局へ送付するのが遅れ、周辺地権者全員に迷惑をかけることとなります。必ず閲覧を行ってください。

※注2

ほとんどの土地が登記簿の修正を行うことになると思われます。新しく権利書を発行することはありませんので、現在の権利書を大切に保管してください。

※注3

3年目の登記が完了するまでに所有権移転などの土地登記の異動がありましたら必ず地籍調査係へご連絡ください。

地籍調査について

1年目

・現地調査（境界立ち会い） 8月下旬頃から10月中旬頃まで

- (1) 本人立ち会いが原則
○代理人の場合は委任状が当日必要です
- (2) 立会日時と場所の確認
○日程表と字図の確認をお願いします
- (3) 印鑑を忘れずに
○当日書類に署名・捺印が必要です（シャチハタ不可）
- (4) 水・弁当・暑さ対策を十分に
○台風や雷以外は雨でも調査します
- (5) 事前の草刈り
○当日の境界確認が早くなります
- (6) 当日、遅れる場合
○遅れる場合は必ず連絡をお願いします
※問い合わせ：日南市 農村整備課 地籍調査係 TEL 31-1133

※分筆・合筆が可能

- 所有者と地目が同じなら合筆できます
(抵当権・仮登記などの設定がされている土地は、できないことがあります)

※地目は現況で調査

- 「田・畑」→山林 農地転用の許可が必要
農業委員会か行政書士にご相談下さい

※境界が決まらない場合は、筆界未定となり、調査完了後は地権者の費用で測量等が必要となります（隣接地権者と十分な協議を）

お願い

- ・調査地区内において山林伐採をされる場合は、今後の調査業務に支障を来します。必ず、市農村整備課 地籍調査係までご相談下さい

・ 現地測量 立ち会い終了から3月まで

(1) 面積の測量

○委託会社が測量のため土地に立ち入ります

(2) 測量基準杭の設置

○測量の基準となる杭（赤色）を委託会社が設置

※杭は絶対に抜かないでください

- ・ 故意に撤去などされますと罰則規定に該当しますので、調査完了後も絶対に抜いたり動かしたりしないでください
- ・ 土地利用上で邪魔になる場合は、市役所までご相談ください

2年目

・ 閲覧（図面や登記事項の確認） 8月～9月を予定

(1) 閲覧の通知

○8月に市内回覧に掲載し案内を送ります

(2) 本人閲覧が原則

○代理人の場合は委任状が必要です

(3) 印鑑が必要

○当日書類に署名・捺印が必要です（シャチハタ不可）

※閲覧が終わらないと調査結果を法務局に送付できません

3年目

・ 土地登記の修正

(1) 法務局の修正

○12月頃の完了予定

※新しい権利書は発行しません（現在の権利書は大切に保管を）