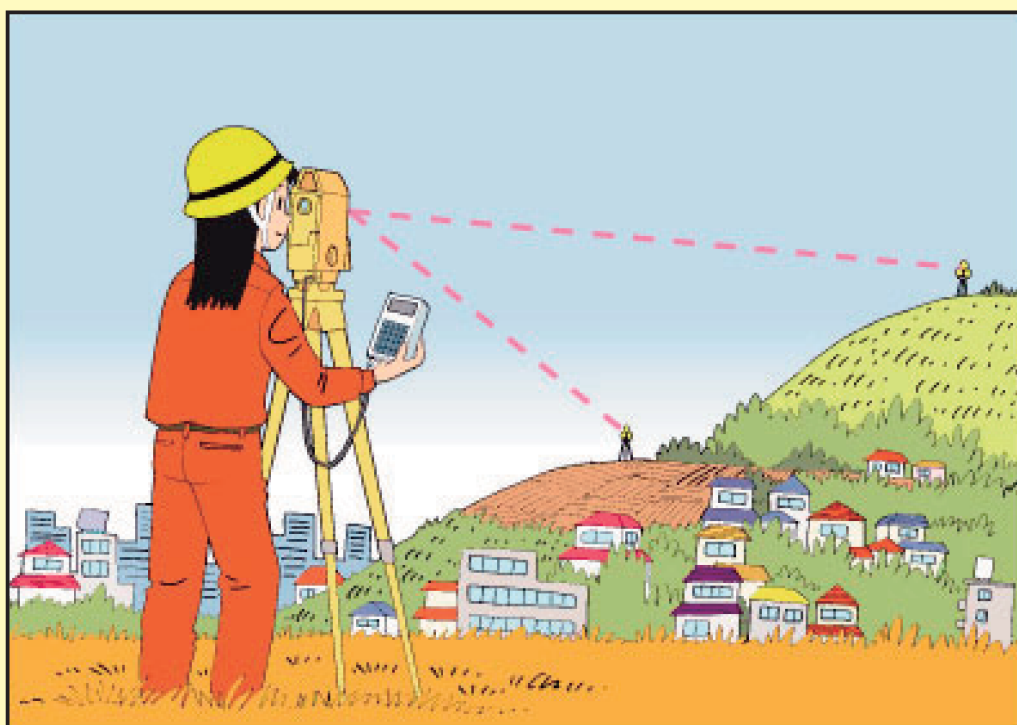


地籍調査のあらまし



大牟田市

都市整備部 国土調査室

目 次

1. 地籍調査とは	1
2. 地籍調査の必要性	1
3. 地籍調査はこんなことに役立ちます	1
4. 地籍調査はどのように進めます	2
1年目 (1) 調査の準備	
2年目 (2) 調査実施地域の住民説明会	
(3) 境界の確認（一筆地調査）	
(4) 確認が終わった境界の測量（一筆地測量）	
3年目 (5) 地籍調査成果（地籍簿と地籍図）案の作成	3
(6) 地籍調査成果案の確認（閲覧）	
4年目 (7) 地籍調査成果を法務局へ送付	
5. 地籍調査の費用負担	3
6. 地籍調査で行える手続き	3
7. 地籍調査で行えない手続き	4
8. 筆界未定について	4
9. 地籍調査の注意事項	5
10. 地籍調査Q&A（よくある質問を集めてみました）	6
11. 委任状（記入例）	8
12. 立ち会いにあたってのお願い	9

地籍調査にご協力をお願いします

1. 地籍調査とは

地籍調査は、国土調査法にもとづき実施する事業です。

具体的には、土地の所有者、地番や地目を調査し、境界と面積に関する測量を行い、その結果をもとにして「地籍簿」と「地籍図」を作成します。

地籍調査で作成した「地籍簿」と「地籍図」は、土地所有者に確認いただいた後、法務局（登記所）に送付します。これをもとに土地登記簿と地図が書き換えられ、法務局に備え付けられます。

2. 地籍調査の必要性

現在、法務局に備え付けられている土地登記簿と地図は、明治時代の地租改正時に作られた地図などをもとにしたもので、土地の境界や形状などが現状と異なっている場合があります。

このような状況を改善し、皆様の大切な財産の保全や土地の有効な活用を促進するために必要な調査です。

3. 地籍調査はこんなことに役立ちます

(1) 早期の災害復旧

地震や水害などで被災した場合も、境界の位置を出すことが可能となり、円滑な復旧作業ができます。



(2) 土地境界をめぐるトラブルの未然防止

土地の境界を明確にすることで、境界紛争などのトラブルを防止することができます。



(3) 土地取引の円滑化

正確な土地の状況が登記簿や地図に反映され、安心した土地取引ができます。



4. 地籍調査はこのように進めます

地籍調査は、調査開始から3年をかけて行い、その結果を4年目に法務局へ送付します。皆様との関わりは、2年目と3年目の で囲んだところが大変重要となります。

1 年目

(1) 調査の準備

2年目に実施する境界の確認（一筆地調査）に必要な図面を作成します。

2 年目

(2) 調査実施地域の住民説明会

調査は、町および字（あざ）単位で進めるため、該当する地域の土地所有者等を集ってもらい、調査内容や必要性、調査の日程などについて説明します。

(3) 境界の確認（一筆地調査）

土地の境界について、関係者と現地での立ち会いにより確認します。現地立会は、土地所有者、土地事情に詳しい地区推進協力員、関係官庁並びに市の職員と市の委託業者で行います。

<現地立会の流れ>（※5ページの地籍調査の注意事項もご覧ください）

- ① 土地所有者等へ郵送により現地立ち会い日を通知します。
- ② 可能であれば、事前に隣接者と境界の確認をお願いします。
- ③ 指定された立ち会い日に境界の確認をしていただきます。
※当日、立ち会いができない場合は、代理人を立てることができます。その際は8ページの委任状を必ず提出してください。
- ④ 確認された土地の境界に、市が準備した杭を土地所有者等で設置していただきます。
※本人が設置できない場合は、市の委託業者が補助します。

(4) 確認が終わった境界の測量（一筆地測量）

確認された境界を土地毎に測量し、正確な位置を測ります。

3年目

(5) 地籍調査成果（地籍簿と地籍図）案の作成

土地毎の調査結果をもとに、地籍簿と地籍図の案を作成します。

(6) 地籍調査成果案の確認（閲覧）

地籍調査成果（地籍簿と地籍図）の案に誤りがないか土地所有者等に確認していただきます。なお、閲覧期間は20日間です。

万が一、誤りがあれば期間内に申し出てください。

※ 閲覧期間と場所は、改めて土地所有者等へ通知します。

4年目

(7) 地籍調査成果を法務局へ送付

地籍調査の成果を法務局に送付し、これをもとに土地登記簿と地図が書き換えられ備え付けられます。

5. 地籍調査の費用負担

地籍調査に必要な測量等の費用は、国土調査法にもとづき、国、県、市が負担し、個人負担はありません。

ただし、説明会や現地立会、閲覧などの出席に必要な交通費等は自己負担となります。

6. 地籍調査で行える手続き

(1) 地目変更

登記地目と現地が異なっている場合は、現況に合わせて地目を変更します。

ただし、登記地目が農地で現況が宅地になっている場合は、土地所有者等において、農業委員会に転用申請を行ってください。

(2) 分筆（分割）

- ・ 土地の一部の地目が異なる場合
- ・ 土地の利用または管理上分筆することが適当である場合

※ 上記のいずれかに該当し、土地所有者等の同意が得られた場合は分筆することができます。

(3) 合筆（合併）

- ・合筆しようとする土地の登記名義人および地目が同一である場合
- ・合筆しようとする土地について町および字（あざ）が同じであり接続している場合
- ・合筆しようとする土地の権利設定が無い、または設定が同一である場合

※上記のいずれにも該当し、土地所有者等の同意が得られた場合は合筆することができます。

(4) 氏名

婚姻などにより登記簿に記載されている氏名に誤りがある場合は、訂正することができます。

(5) 住所

転居などにより登記簿に記載されている住所と現住所が異なる場合は、訂正することができます。

7 地籍調査で行えない手続き

・(1) 所有権移転登記

(例) ①祖先名義を自分名義に書き換えることはできません。

②「隣の方と土地を交換（または売買）していたが登記をしていないので書き換えて欲しい」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)「ローンの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。

8. 筆界未定について

地籍調査において、境界が確定していない（確認できない）場合はやむをえず筆界未定とします。

筆界未定になりますと次のような不都合が生じます。

(1) 登記簿に「筆界未定」と記入されます。

(2) 相続や売買などで一つの土地を2つ以上に分筆することはできません。

- (3) 筆数が多い場合やその他の理由で2筆以上の土地を1筆に合筆することはできません。
- (4) 土地の売買や抵当権などを設定することが難しくなります。
- (5) 農地の場合は、境界を確定しなければ農地転用（宅地などにすること）が難しくなります。
- (6) 地籍調査終了後、境界を確定しようとする場合は、個人で図面等を作成し法務局に申請しなければなりません。そのため、多額の費用を個人で負担することになります。

9. 地籍調査の注意事項

- (1) 個人境界杭の設置について

「隣との境界を決めるのはあなたです」

境界杭の設置については、隣接者の方とよく相談して、実測図をお持ちの方は参考にして将来境界紛争などが起こらないように、現地でよく話し合っ

て境界杭を設置しましょう。**※境界杭は市が支給します。**

- (2) 境界の立ち会いについて

「あなたの財産を守る大切な立ち会い日です」

あなたの土地の立ち会い日時を郵送で通知しますので、現地で立ち会ってください。やむなく、立ち会いを第三者に委任される場合は、境界がよくわかる方に委任し、委任状を提出してください。

(8 ページを参照)

- (3) 杭の保存について

「杭を勝手に動かしたら罰せられます」

地籍調査で確定（確認）した杭は、勝手に動かしたり、抜いたりしないでください。無断で杭を動かすことは、法律で禁じられています。

なお、官民境界については黄色の杭、個人境界については赤色の杭や金属プレートを使用します。また、この他に測量に必要な白色の杭や金属鋌を設置します。

- (4) 土地所有者情報の利用について

公共事業や税務担当部局等から土地所有者等に関する情報を求められた場合、地籍調査において知り得た情報を、提供することがあります。

10. 地籍調査Q & A（よくある質問を集めてみました）

Q 1 地籍調査で個人（民地）と個人（民地）の境界は、市（市の委託業者）が決めてくれるのでしょうか？

A 地籍調査は、あくまでも隣接しあう土地の所有者同士で決めた境界を確認し調査を行うもので、市が民地境界を確定することはできません。

そのため、所有者同士で十分協議し、境界を決めてください。

Q 2 地籍調査で境界が決まらなかった場合はどうなりますか？

A 地籍調査時に境界が決まらなかった場合は、その土地に隣接しているすべての土地が筆界未定となり、分合筆をはじめとした土地の登記異動ができなくなります。

この状態を解消するためには、改めて境界を確定し、土地の測量を行う必要がありますが、この費用については土地所有者の個人負担となります。

Q 3 当日、都合が悪く立ち会いに行けない場合はどうすればよいですか？

A どうしても都合が悪く、当日の立ち会いに出席できない場合は、委任状を作成し、代理人に立ち会っていただくようお願いします。
また、代理人による立ち会いも困難な場合は、事前に国土調査室にご連絡ください。

Q 4 土地所有者は既に亡くなっていますが、どうしたらいいですか？

A 相続人による立ち会いと境界の確認をお願いします。

相続人が複数になる場合は、原則全員の立ち会いが必要ですが、相続人の中から代表者を決めていただきその方に委任することもできます。

Q 5 立ち会いにおける交通費等は支給されますか？

A 地籍調査は、皆様の財産である土地を明確にするために行うことから、交通費等を支給する制度はなく、自己負担となります。

ただし、調査に必要な測量等の費用について個人負担はありません。

Q 6 立ち会いの日が、雨や雪の日でも実施するのでしょうか？

A 現地での立ち会いは、限られた期間内で計画的に順番を決めて日程を組んでいます。そのため、原則的には雨や雪の日でも実施したいと考えています。ただし、大雨や強風などで調査が行われるか分からない場合は、事前に国土調査室へお問い合わせください。

Q 7 登記簿の面積と調査後の面積が大きく変わった場合、調整を行うのですか？

A 地籍調査は、土地所有者の皆様が立ち会って定めた境界を測量します。そのため、面積が増減しても登記簿の面積と整合させるような調整は行いません。

Q 8 地籍簿および地籍図の閲覧には、行かなくてもいいのですか？

A 作成した地籍簿と地籍図は、土地所有者等の閲覧により内容を確認していただきます。万が一、調査結果に誤り等があった場合には、申し出ることができ、必要に応じて修正を行います。
ここで確認された地籍調査の結果が、最終的な地籍調査の成果となります。この誤り等の申し出は、原則、閲覧期間（20日間）に限られているため、通知を受けたら閲覧にお越しくください。

Q 9 境界杭を誤って抜いた場合や紛失した場合はどうしたらいいですか？

A 地籍調査完了後に境界杭を誤って抜いた場合や紛失した場合の復元は可能ですが、その復元測量に必要な費用は個人負担となります。（境界杭の座標などの地籍調査の成果は、国土調査室で閲覧することができます。）

そのため、境界杭は皆様の土地の境界を示す大切な杭（赤、黄色の杭や金属プレート等）であり、大切に取り扱い、永久に残すようにしてください。

また、この他に測量に必要な白色の杭や金属鋲を設置しています。これは、皆様の土地の境界杭を復元するための大切な基準杭です。境界杭と同様に大切にし、抜いたり動かしたりしないでください。

委任状

記入例

(代理人：お願いされる人)

住 所 _____

名 称 (会社名等) _____ 会社関係は、会社名、所属部署をお書きください。

氏 名 _____

(自 宅)

連絡先 (携帯電話) _____

(※会社関係は、所属部署の住所及び連絡先)

上記の者を代理人に定め、国土調査法に基づき大牟田市が実施する地籍調査事業に関する下記の権限を委任する。

記

土 地 の 所 在			
町(大字) 名	地 番	町(大字) 名	地 番
〇〇町	〇〇〇番	〇〇町	〇〇〇番
※調査前所有者別地番一覧表をご確認の上、記入をお願いします。			

※委任する事項にチェックしてください。

- ☐ ① 現地立会に関する一切の件
- ☐ ② 分筆 (分割)、合筆 (合併)、地番変更について同意に関する一切の件
- ☐ ③ 閲覧に関する一切の件
- ☐ ④ 地籍調査事業に関する一切の件 (①～③のすべて) 署名された日を記入してください。

令和 年 月 日

(委任者： お願いする人)

住 所 _____

名 称 (会社名等) _____ 会社関係は、会社名、所属部署をお書きください。

自筆の場合、印鑑は不要ですが、スタンプ等の記名

氏 名 (署名又は記名押印) _____ は印鑑が必要です。

(自 宅)

連絡先 (携帯電話) _____

立ち会いにあたってのお願い



大牟田市公式キャラクター
「ジャ-坊」

1. 当日お持ちいただくもの

- (1) 現地調査の日時通知書
- (2) 測量図など（土地に関する境界が分かる資料をお持ちの方）
- (3) 委任状（代理人立会の場合）

2. 登記名義人が立ち会えない場合

- (1) 代理人を選出し、委任状を提出してください。
（本人と同居している家族が代理人となる場合でも、委任状の提出が必要です。）
- (2) 代理人には、土地の境界がよくわかる方をお願いします。

3. 登記名義人がお亡くなりになっている場合

- (1) 相続人の立ち会いをお願いします。
- (2) 相続人が複数の場合、全員に立会通知を送付しています。なお、代表者を選任していただくことで代表者のみが立ち会うことができます。
（代表者へ委任状の提出をお願いします。）

4. その他

- (1) 立ち会いのない場合でも、確認のため仮杭を設置する場合があります。
- (2) 調査の進捗状況により、立ち会い時間が前後する場合があります。
- (3) 調査がスムーズに進行できるように、事前に境界確認および草刈りなどをお願いします。
- (4) 調査対象地が売買や相続などによって登記事項（所有者の氏名、住所など）に変更が生じる場合は、国土調査室へご連絡ください。
- (5) 現地立ち会いの出席に必要な個人の交通費等は、自己負担となります。
- (6) 山林、原野などで草・木が密生していると正しい境界の確認、測量ができなくなります。隣接しあう土地所有者での伐採をお願いします。
- (7) 現地調査および測量のために市職員、地区推進協力員および市の委託業者が、許可なく皆様の土地に立ち入り、調査や基準杭を設置することがあります。また、やむを得ず雑木の枝を一部落としていたりする場合があります。これは、国土調査法で認められていますのでご理解、ご協力をお願いします。
国土調査に従事する者は、身分を示す証明書を携帯しています。

5. 次のような時は事前に国土調査室にご連絡ください。

- (1) 本人や代理人による立ち会いが困難な場合
- (2) 大雨や強風などの場合で調査が実施されるか分からない場合



地籍調査に関する書類が届いたときは、内容を確認してください。
境界確認の立ち会いには必ず参加していただき、地籍調査成果案の
確認（閲覧）も行ってください。

～ 皆様のご理解とご協力をお願いします ～

【お問い合わせ】

大牟田市役所 都市整備部 国土調査室

郵便番号： 836-8666
住 所： 福岡県大牟田市有明町2丁目3番地
電話番号： 0944-41-2524（直通）
0944-41-2222（代表）
FAX： 0944-41-2795（部共有）
メール： e-kokuchou01@city.omuta.fukuoka.jp