

地籍調査業務 目的と実務について



はじめに

■ 地籍調査とは？

地籍調査とは一筆ごとの土地について、地番、地目、所有者並びに境界について調査を行い、最新の測量技術により面積を測定し、**現状にあった土地の情報、形状に改めます。**

■ なぜ地籍調査を行うのか？

現在の登記内容、地図は明治時代の地租改正によって作られたもので、土地の境界が不明確であったり、測量の精度も低かったため、土地の実態を正確に把握することが出来ません。このため、境界争いや税制上の不公平等さまざまな問題が生じています。これらの問題を解決して、皆様のたいせつな財産を守るために地籍調査を実施する必要があります。

地籍調査の利点

- 地籍調査はこんな時に役立ちます。
 1. 土地のトラブル防止に役立ちます。
 2. 土地取引の円滑化に役立ちます。
 3. 課税の適正化に役立ちます。
 4. 公共事業の円滑化に役立ちます。
 5. 災害の復旧に役立ちます。

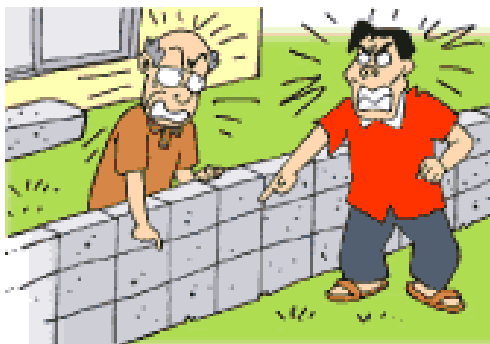
地籍調査はこんな時に役立ちます

■ 1. 土地のトラブル防止に役立ちます

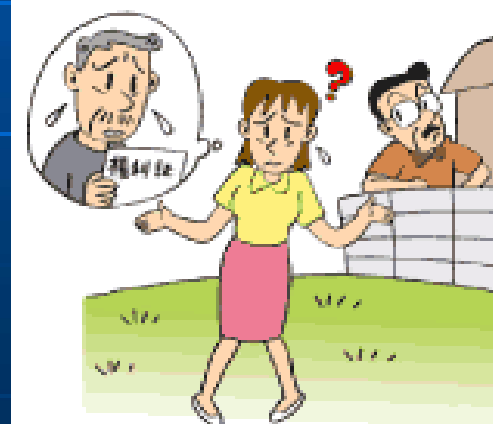
土地の境界などが不明確であると、様々なトラブルが発生しがちです。地籍調査をしていると、次のようなトラブルの発生を未然に防止することに役立ちます。



①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



②塀をつくり替えようとしたら、隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



③相続を受けた土地の正確な位置がわからなかった。

地籍調査はこんな時に役立ちます

■ 2. 土地取引の円滑化に役立ちます

地籍調査をしていないと、土地を売買する場合に、隣地との境界確認に時間がかかったり、登記簿と実測の面積が異なるなどの問題が生じることがあります。

地籍調査をしていると、正確な土地の状況が登記簿に反映されるので、登記の信頼性が高まり、安心して土地の売買や分筆ができます。



地籍調査はこんな時に役立ちます

■ 3. 課税の適正化に役立ちます

現在登記所に備え付けられている地目、面積等の情報と
現地情報が異なる事による、税制上の不公平を無くします。

地籍調査はこんな時に役立ちます

■ 4. 公共事業の円滑化に役立ちます

道路、下水道の整備や、土地再開発を実施する場合、事前の調査や測量に多大な時間と労力を必要とすることがあります。

地籍調査をしていると、境界確認作業が簡単にできるため、公共事業が円滑に進みます。

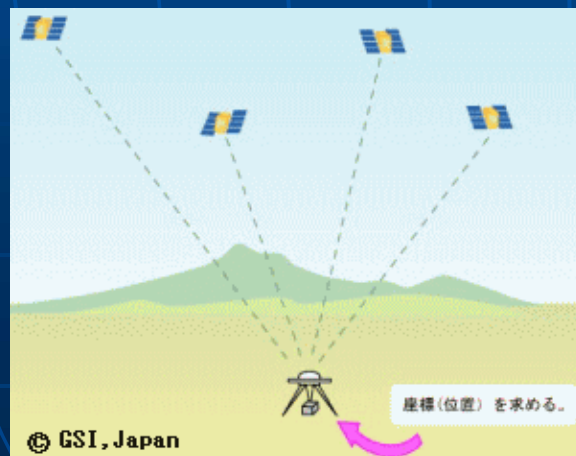


地籍調査はこんな時に役立ちます

■ 5. 災害の復旧に役立ちます

地震、土砂崩れ、水害などの災害が起きてしまった場合、元の土地の境界がわからないために復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると、個々の土地が地球上の座標値で表示されているため、万一の災害の後でも、迅速な復旧ができます。



地籍調査の流れ

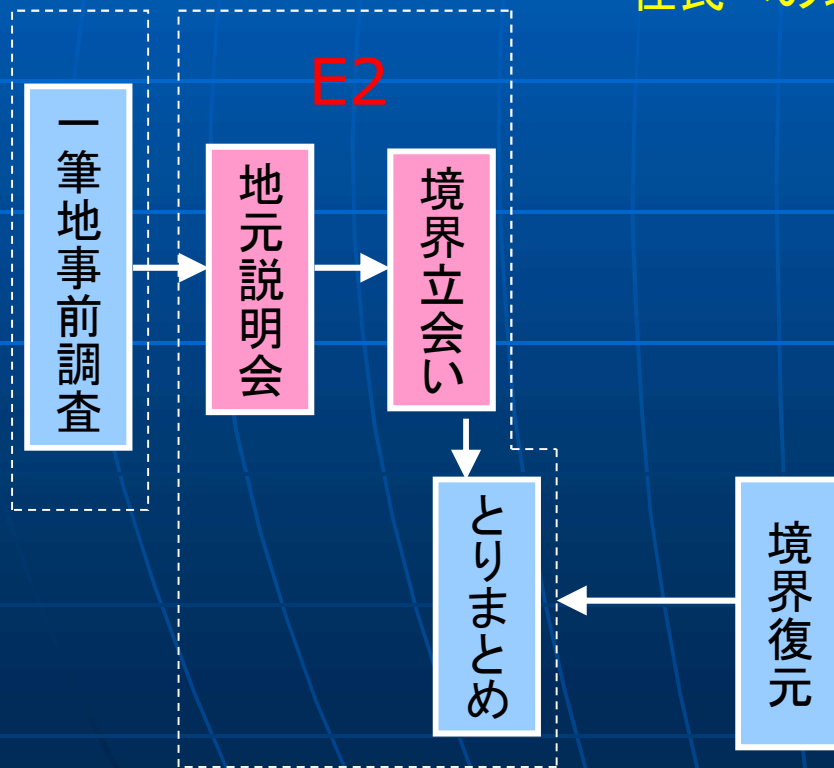
- ・地籍調査の実施計画 (A工程)
- ・推進委員会の設置 (B工程)
- ・土地登記簿、公図、地積測量図の調査 (E1工程)
- ・現地調査 (E1工程)
- ・調査素図作成 (E1工程)

E1

一筆地事前調査



地籍調査の流れ



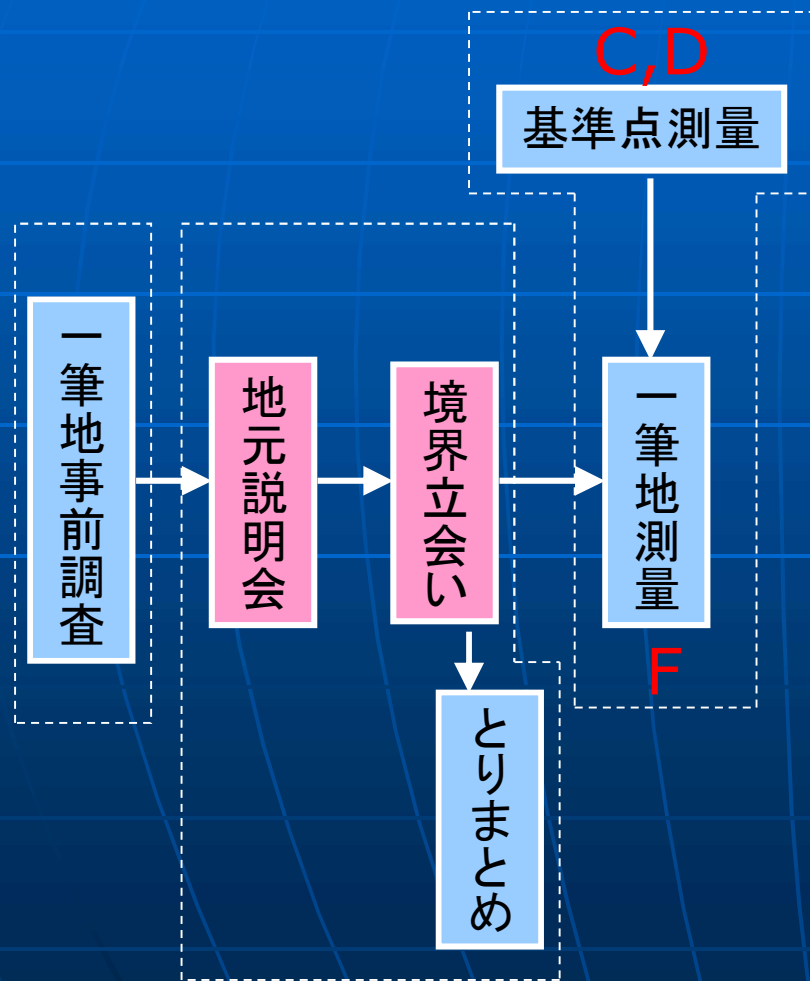
・住民への地元説明会
(E2工程)

境界立会い (E2工程)

- ・境界の確認
- ・境界杭の設置
- ・調査図のとりまとめ



地籍調査の流れ



基準点測量 (C,D工程)

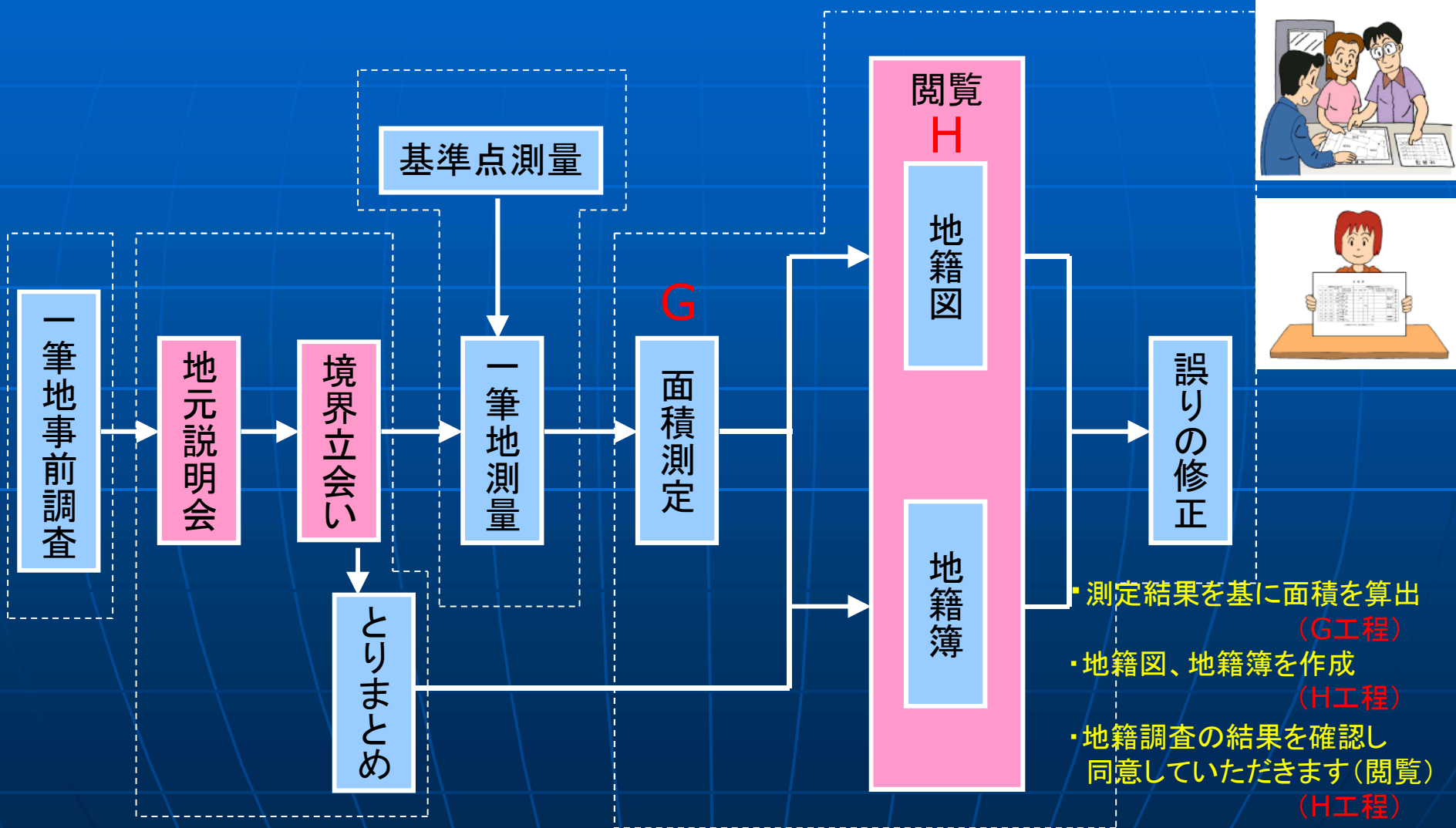
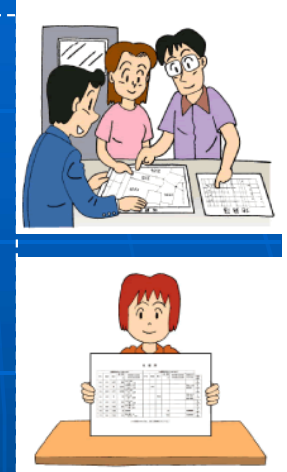
- ・境界杭を測定する基準となる点を設置する

一筆地測量 (F工程)

- ・設置した各筆の境界杭を測定する

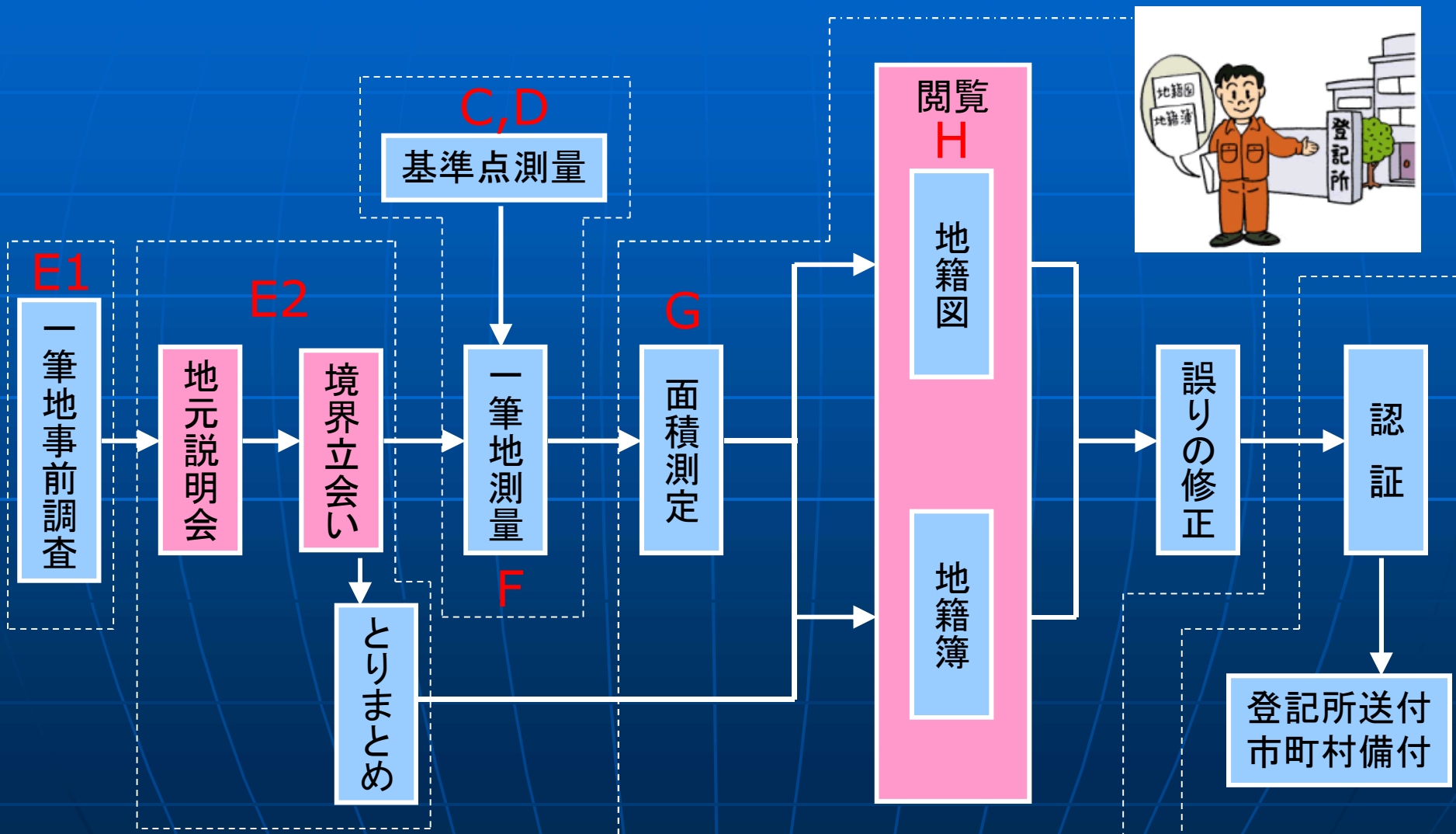


地籍調査の流れ



地籍調査の流れ

・地籍調査の成果は
県、国の審査の後
登記所へ送付します



地籍調査で使用する杭など(1)



プラスチック杭

地籍調査で使用する杭など(2)



筆界点番号標の設置(すべての点に固有の番号がつく)

地籍調査で使用する杭など(3)



金属釘

地籍調査で使用する杭など(4)



金属釘に筆界点番号標

地籍調査で使用する杭など(5)



プレート標

地籍調査で使用する杭など(6)



既存コンクリート杭

地籍調査で使用する杭など(7)



目印テープ

地籍調査で使用する杭など(8)



目印テープ設置風景

土地所有者が行う作業

■ その1 境界の確認作業

立会までに土地の境界の確認
立会の前に支障となる境界周辺の草刈り

■ その2 一筆地調査(立会い)

境界の立会。境界の位置、地目、所有者等について調査をします。
確認した境界杭に番号標を設置します。

■ その3 閲覧

- 地籍調査の記録を取りまとめた地籍簿案
- 地籍測量を行い、公図の基となる地籍図案を作成

出来上がった成果について内容を確認し同意していただきます。

立会について

- 立会日どうしても都合がつかない場合
代理人を立てる(代理人選出届)
- 共有名義地について
代表者を選出する(代表者選出届)
- 登記名義人が亡くなられている方
相続人代表者を選出する(代表者選出届)
- 認め印
現地確認後、地籍調査票に署名、押印をもらう

立会にご出席いただけないとお隣の方の境界も決まらないこととなります。

地籍調査で行う登記の範囲

- 地籍調査で「できる」こと
- 地籍調査で「できない」こと

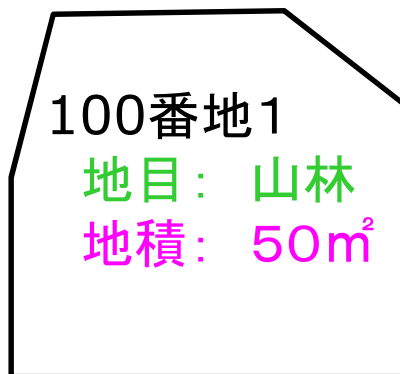
できること 地目変更、地積更正

- 地籍調査の基本的考え

現地調査と測量の結果から登記簿への記載内容が変更されます

例：ある1筆の土地について

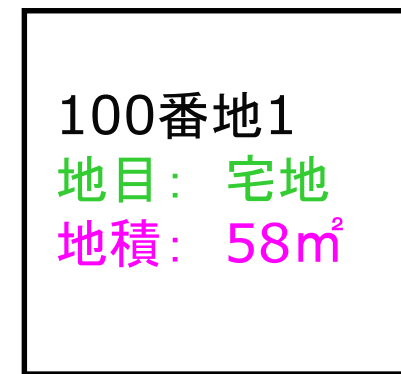
登記簿の内容



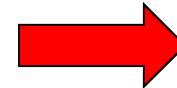
地籍調査の結果



登記簿の記載



地目変更



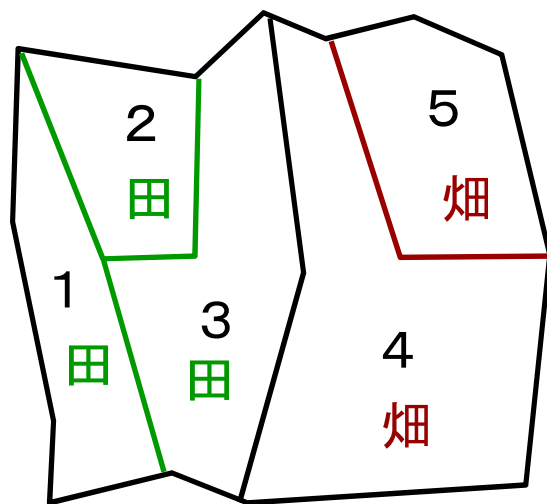
地積更正



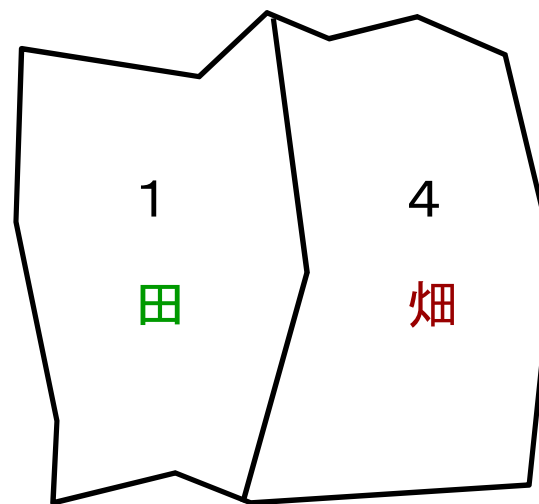
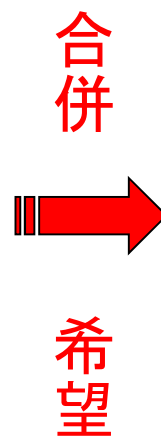
できること 合併登記

- 現況の地目が同じなら合併できます(所有者の希望)

例：甲が所有する5筆の土地について



<現地>

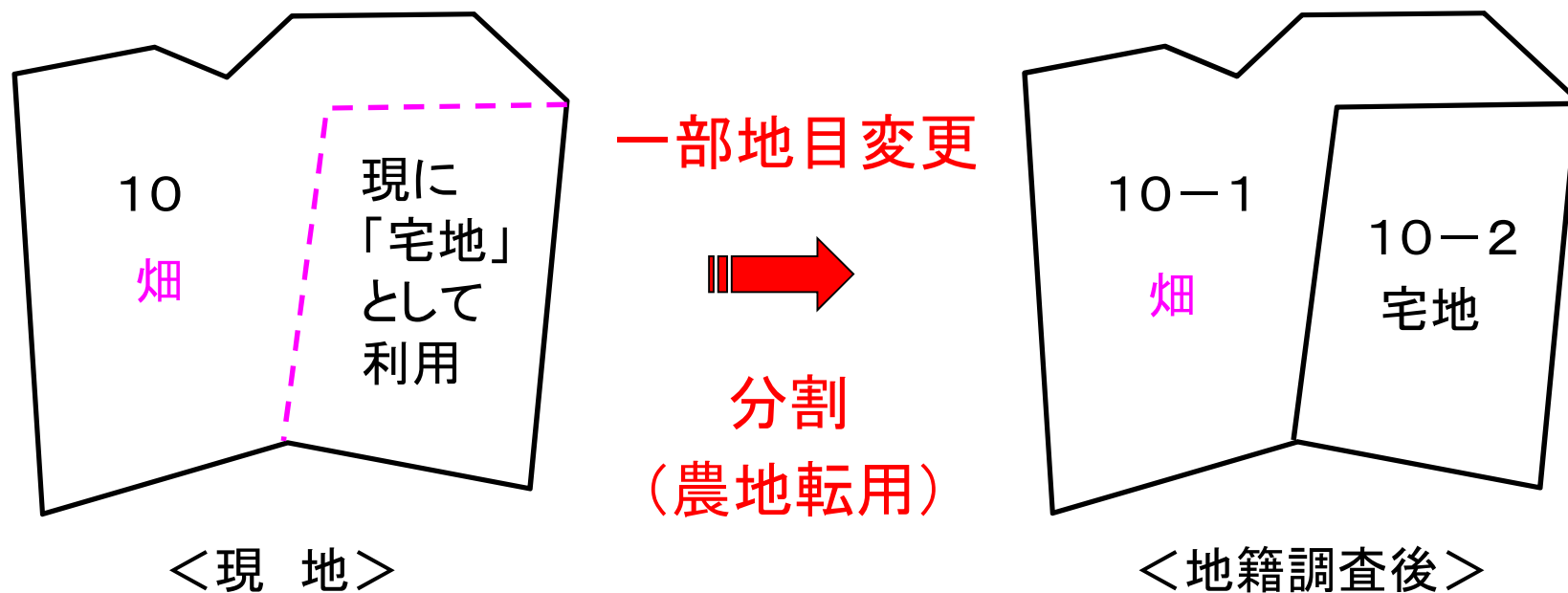


<地籍調査後>

できること 分筆登記

- 土地の一部について現況地目が異なる場合、分割します。

例：乙の畑の一部が宅地になっている場合



ただし、現況と異なる地目の分割は出来ません

また、農地からその他地目に変更する場合は、農地転用の手続きが必要です

地籍調査で「できない」こと

土地の表示以外の登記更正

土地登記簿の構成

- ①表題部 (土地の表示) ←地籍調査
- ②甲区 (所有権)
- ③乙区 (所有権以外の権利)

- ②所有権移転
- ③抵当権等権利に関する登記

できません！

各種の法律上の制限

- 農地法

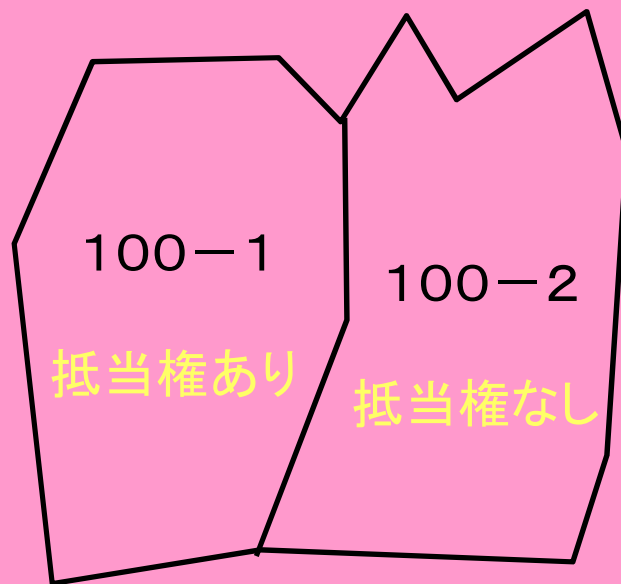
農地を農地以外の地目に変更する場合は、農地転用手続きが必要です。

- 不動産登記法

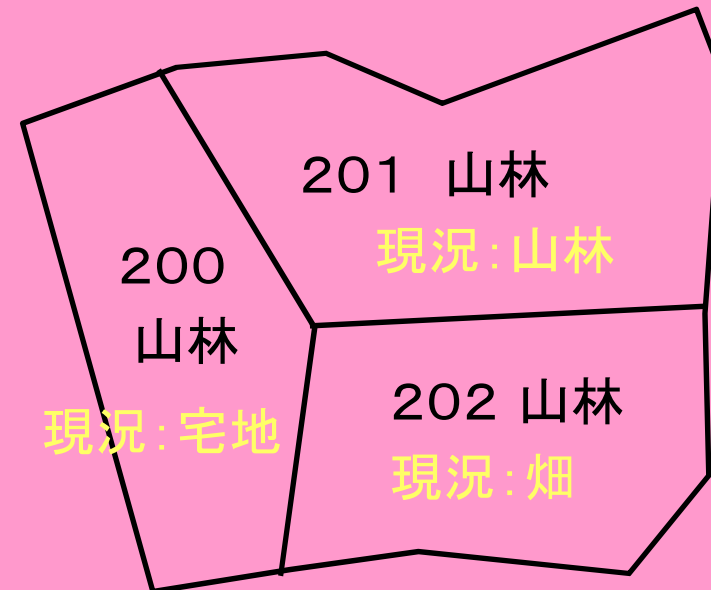
分合筆の制限があります。

不動産登記法による禁止①

一方に
「抵当権等が設定されている」
場合の合併。



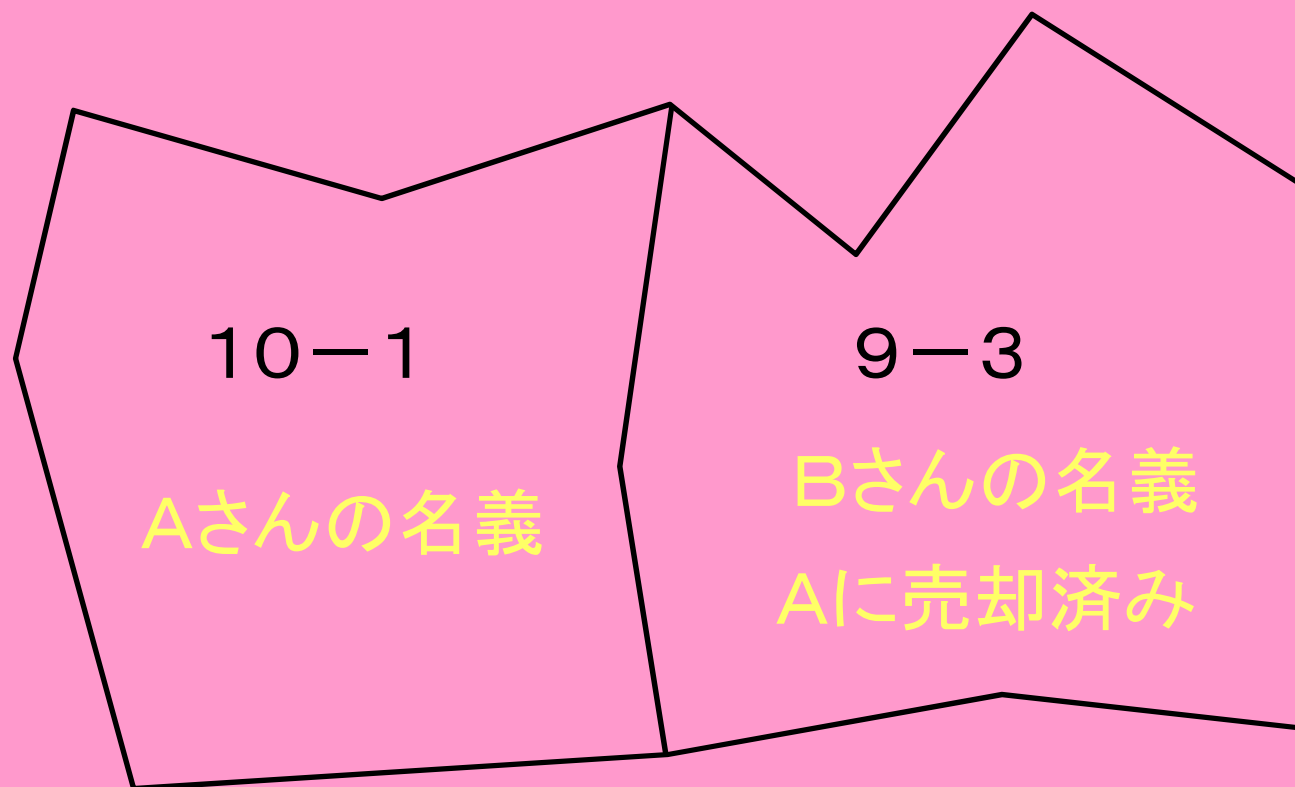
現況地目の違う筆の合併。



地役権等の権利が設定されている土地の分割
字の異なる筆の合併

不動産登記法による合併禁止②

名義変更の済んでいない土地は合併できません。



筆界未定

筆界未定とは、土地の境界が決まらなかった土地

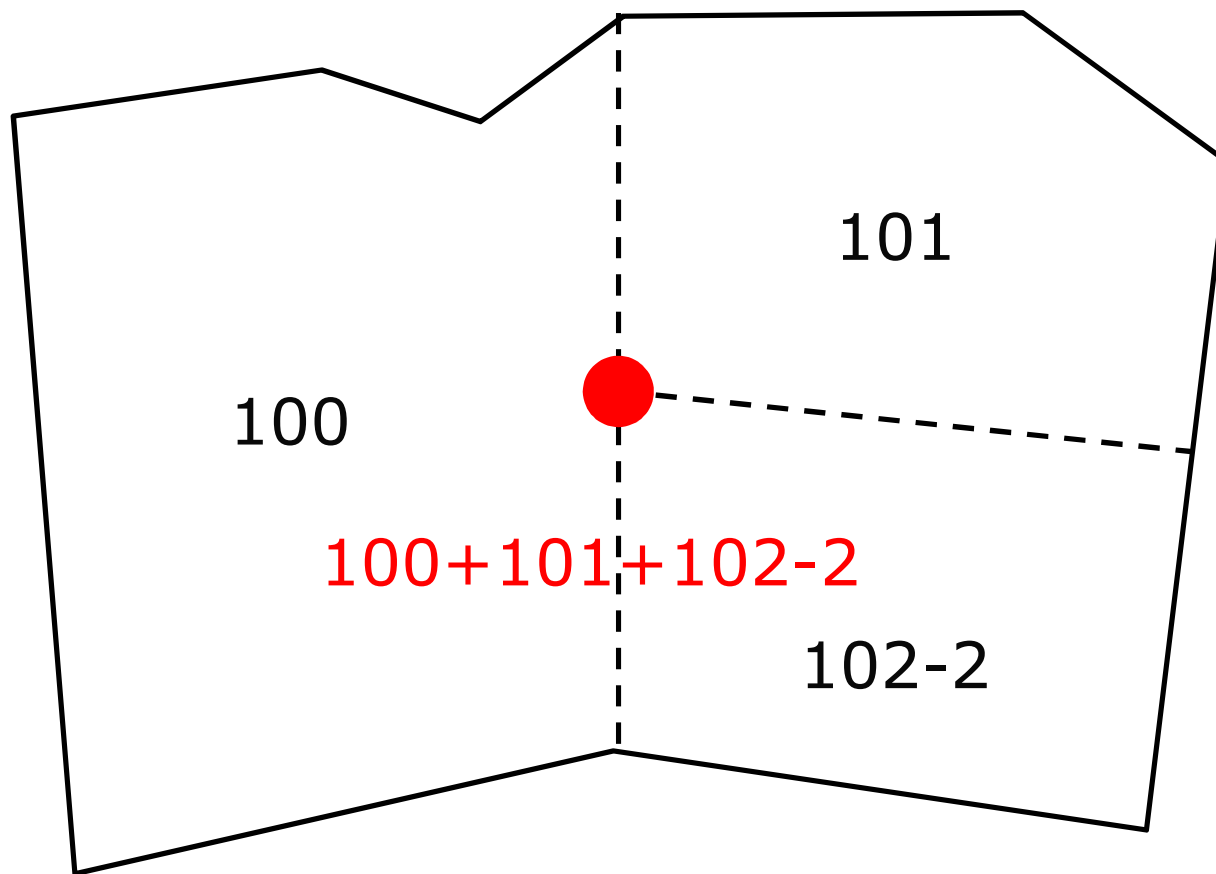
- 所有者の主張する境界の位置が食い違い、境界杭が打てなかった土地
- 所有者又は代理人の立ち会いができなかった土地

筆界未定の不都合な点

- 筆界がきまらなないと、その土地に隣接している土地も筆界未定になります。
- 筆界未定地になると地籍調査後において、当事者が解除手続きされないほかは、永久に筆界紛争地ということになり、境界線が決まらない。
- 相続、贈与、売買などで分筆したい、あるいは合筆したいと思っても、登記が出来ない。
- 筆界未定地の解除は隣接土地所有者の承諾の上、当事者が登記所へ申請手続きをされないとは解除出来ません。それに伴う測量費用等は個人負担となります。

※最終的に困るのは所有者の方ということになります。

赤丸1点が決まらないと関係する3筆が筆界未定と成ります。
筆界未定の場合、赤字のようなプラス表示で表示されます



最後に

- 地籍調査の進捗率は我々の将来の仕事にも繋がる課題です。特に首都圏付近は地籍調査の実施状況は10%前後と、かなり低く中部地方も例外ではありません。
- なぜ今、地籍調査が話題となっているのか、地籍調査の必要性と仕事としての将来性を会社全体で意識し認識を深めていく事で、仕事の受注に、仕事の質にまで広範囲に影響してくると思われれます。

ありがとうございました

