

令和 8 年度版

地籍ですすめるまちづくり

豊かな未来をめざして

おおいたけんはやみぐんひじまち
大分県速見郡日出町

目次

| | |
|----------------------------|---|
| 1. 地籍調査とは | 2 |
| 2. 地籍調査の作業手順 | 2 |
| 2-1 基準点測量について | 3 |
| 2-2 一筆地調査について | 3 |
| 2-3 一筆地測量について | 4 |
| 2-4 閲覧(成果の確認)について..... | 5 |
| 2-5 認証請求、認証、法務局送付について..... | 5 |
| 2-6 成果の利活用について | 5 |
| 3. 土地所有者、管理者へのお願い | 6 |
| 4. 地籍調査についてよくある質問 | 7 |

1. 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。土地に関する記録は法務局で管理されていますが、現在の登記簿や字図は明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）を基にしたものが多く、現況と必ずしも一致しないのが現状です。

地籍調査は、確実な調査と正しい測量によって新しい地図（地籍図）と台帳（地籍簿）を作り、皆さんの土地の正しい位置、形、地番、地目、面積を明らかにする調査です。

2. 地籍調査の作業手順

1. 基準点測量

その地点が地球上のどこに位置するかを測って、地図を作る骨格となるもので、地籍調査のもとになる大切な測量です。



2. 一筆地調査

所有者の立ち会いをもとに、土地登記簿、字図、現地を照らし合わせて境界の確認を行います。確認し、教えていただいた境界に委託業者が杭などを設置します。



3. 一筆地測量

設置した杭など一つ一つを細かく測量し、地図を作ります。



4. 閲覧（成果の確認）

調査や測量の結果を皆さんに見てもらいます。



5. 認証請求、認証、法務局送付

地籍調査の成果（地籍図・地籍簿）を県知事に認証請求を行い、県知事は国土交通大臣の承認を得てこれらを認証します。認証後、法務局に成果を送付します。



6. 成果の利活用

地籍調査結果は、土地に関する正確な情報としてあらゆる行政施策の基礎資料として有効に利活用されます。

2-1 基準点測量について



基準点測量とは、その地点が地球上のどこに位置するかを測って地図を作る骨格となるもので、地籍調査のもとになる大事な測量です。道路や皆さんの土地にプラスチック杭や金属鋌を埋めていきますが、今後の測量のもととなりますから、これを抜いたり動かしたりしないようにお願いします。(この杭は土地の境界を表す杭ではありません)

2-2 一筆地調査について

現地で行う一筆地調査は、地籍調査の要ともいえる極めて重要な調査です。隣接する土地の所有者同士で境界を確認し、杭を設置していきます。境界に関する資料(字図や地積測量図など)は、地籍係で準備しますが、現地の図面など境界を確認できる資料などお持ちでしたらご持参ください。境界立ち会いの日時については、委託業者よりハガキまたは文書で通知します。県外の方は約一か月前、県内の方には約2~3週間前に通知する予定ですので、参加くださいますようお願いいたします。



現地では、一筆地ごとの土地について次の調査を行います

①所有者の調査

この調査は、所有者を確定すること自体を言うのではなく、一筆地を特定するための一作業として所有者を調査することです。登記簿上の住所に誤りがある場合、所有者本人の申し出によって訂正することができます。

②地番の調査

この調査は、土地の地番を確認し、その地番が明らかでないものまたは誤りがあるものについては、所有者の同意を得て、それぞれ仮地番を定め、あるいは訂正を行うことです。

③地目の調査

この調査は、調査時点における土地の現況及び利用目的を重点におき、一筆ごとの土地全体を観察し、その主たる用途は何かを総合的に判断します。なお農地については、農地法が関連しますので、地目変更ができないことがあります。

④筆界の調査

この調査は、土地所有者が境界を確認し、境界に筆界杭を設置する重要な調査です。原野の境界切り開き未了等で筆界が確認できない場合には調査ができず筆界未定として処理することがありますのでご注意ください。

地目の調査のとき、次の調査もあわせて行います

1. ぶんびつ分筆があったものとしての調査

分筆とは登記簿に1個の土地として登記されている土地を2個以上に分けることです。

- ・土地の一部が別地目となっている場合
- ・土地の利用または管理上、分けることが適当であると認められる場合

2. がっびつ合筆があったものとしての調査

合筆とは登記簿上数個となっている数筆の土地を一つにすることです。

- ・所有者及び地目が同じである場合
- ・同一小字内において接続している場合
- ・登記以外の権利に関する登記（抵当権等）がない場合
- ・抵当権の条件が同じ場合

3. 新たに土地の表示の登記をすべき調査

土地の表示登記がなされていない、いわゆる未登記の土地を発見した場合に、新たに表示登記をすべき調査をします。

4. めっしつ ふそんざいち滅失、不存在地の調査

従前から存在し、土地の表示の登記もされている土地が海没等によって存在しなくなったもの（滅失地）、または、初めから存在しなかった土地があたかも実在していたかのように登記されているもの（不存在地）について、所有者の承諾を得て、滅失、不存在の調査をします。

5. げんちかくにんふのうち現地確認不能地の調査

登記されている土地が現地で確認することができない場合（土地の全部が道路の敷地になっている等）や、滅失地または不存在地として所有者の承諾が得られない場合、現地確認不能地の調査をします。

6. ちょうきょうぶつ長狭物の調査

道路、水路、河川等の長狭物についての調査も行います。

里道、水路等は現在使われていない場合や、現地で確認できない場合でも字図にあれば残さなければなりません。

2-3 一筆地測量について

一筆地調査を終えた筆について、境界と面積を正しく測量します。

測量技師が皆さんの土地に立っている杭をもとに一つ一つ測量を行い、地図（地籍図）

の作成と面積などを計算します。

2-4 閲覧(成果の確認)について

地籍調査の成果を確認できる機会が閲覧です。

作成した地籍図と地籍簿を土地所有者、管理者にお知らせして、日出町役場または地元公民館などで閲覧(確認)をしていただきます。必ず一度は目を通して地籍調査の成果について誤りがないか確認をお願いします。閲覧期間は20日間あり、閲覧期間内に誤りの申し出をすることができると規定されています。



2-5 認証請求、認証、法務局送付について

調査・測量・閲覧等の手続きが終了しますと、地籍調査の成果(地籍簿・地籍図)を県知事に認証請求を行います。県知事は国土交通大臣の承認を得、これらを認証し、この旨を市町村長に通知するとともに県報などで公告します。

認証後、法務局に成果(地籍簿・地籍図)を送付します。法務局では成果に基づいて、土地登記簿の記載を書き改め、地籍図は登記附属地図(第14条地図)として法務局に備え付けられます。

2-6 成果の利活用について

境界および面積の調査による正確な地図ができることにより、災害時における復旧・復興が迅速に行えます。また地籍図の境界復元能力により、将来の境界紛争予防の手段が得られ所有権が保護されることとなります。

土地の正確な地目の調査、面積測定が行われる結果、税金、水利費などの負担の公平化を図ることができます。

【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、所有権以外の権利に関する登記

3. 土地所有者、管理者へのお願い

➤ **作業しやすいように一筆地調査前に次のことを済ませておいてください**

- ・土地の境界に関する資料があれば準備をお願いします。
- ・「管理者名寄帳」にて地籍調査実施の土地の確認をお願いします。
- ・立ち会い当日までに境界の切り開き(1.5m幅程度)をお願いします。

➤ **一筆地調査(境界立ち会い)への参加にご協力をお願いします**

現況の確認および土地の境界を確認する大切な調査となりますので、必ず参加くださいますようお願いいたします。

➤ **私有地の立ち入りについて**

基準点設置や測量作業のため、私有地に立ち入る場合があります。

委託業者および日出町職員は必ず「身分証」を携行し、地籍調査の従事者であることが確認できるようにします。また、山林等の見通しの悪いところは枝打ち、雑木等を切らせていただく場合がありますのであわせてご了承ください。

(国土調査法第24条及び第26条)

➤ **基準点の設置について**

一筆地測量のため、道路以外にも個人の宅地・田・畑等の土地の隅に基準点設置の必要がありますので、ご理解のほどよろしくをお願いします。(国土調査法第30条)

これを抜いたり、動かしたりしないようにしてください。プラスチック杭等が邪魔になるようでしたら、地籍係または委託業者まで連絡をお願いします。

基準点(例)



➤ **閲覧にご協力をお願いします**

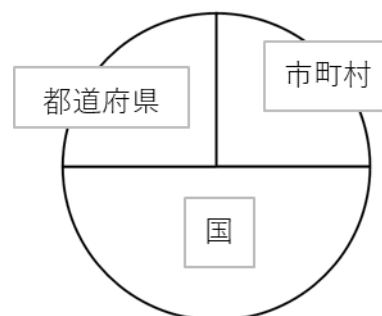
地籍調査の成果(地籍図・地籍簿)を確認できる機会が閲覧です。

閲覧後、地籍調査の成果は諸手続きを経て法務局へ送付され、土地登記簿が書き改められます。閲覧されなくてもこれらの手続きをすすめる場合がありますので、必ず一度は成果について閲覧(確認)くださいますようお願いいたします。

4. 地籍調査についてよくある質問

①地籍調査の費用負担はありますか？

地籍調査に係る費用は、国が50%、
都道府県・市町村がそれぞれ25%ずつ負担しますので
所有者の個人負担はありません。
ただし、境界立ち会いや閲覧などに係る交通費などは
個人負担となります。



②境界は日出町が決めるのですか？

地籍調査は隣接した土地所有者同士で境界を確認し、調査を行うものです。
日出町や委託業者は、所有者同士で確認された境界を教えていただく立場であり、個人
所有の土地の境界（民境界）において、日出町や委託業者が境界を決めることはありません。

③一筆地調査（現地調査）は必ず立ち会わなければいけませんか？

土地の境界を決め、現況を確認する大切な調査ですので必ず立ち会いをお願いします。
所有者本人より委任状を提出いただくことで代理人による立ち会いもできます。
家族であっても所有者本人以外の立ち会いの場合は委任状が必要となります。

④所有者が死亡している場合はどうなりますか？

所有者が死亡している場合は、相続人の方に立ち会いをお願いしています。
相続人全員の立ち会いが原則ですが、複数人の相続関係人のうち一人が立ち会う場合
は相続人全員からの委任状または相続人全員の同意を得て「土地管理者届」の提出を
お願いしています。

⑤遠方に住んでいる等の理由で立ち会えない場合はどうすればよいですか？

遠隔の地に居住していることその他の事情により、所有者より図面等調査の実施を希望
する旨の申し出がある場合で、地籍調査を実施する者が地籍調査を効率的に実施する
ため必要があると認める場合、現地調査に代えて図面等調査を実施することができます。
（地籍調査作業規程準則第20条第2項第1号）

図面等調査を希望される場合は、調査実施に必要な資料（図面や写真等）のご提供を
お願いする場合がありますので、まずは地籍係へご連絡ください。
なお、所有者の委任状により代理人の立ち会いができます。

⑥近年、境界確認をして測量していますが、地籍調査は必要ですか？

分譲地等で測量をすでに実施して地積測量図がある場合でも、地籍調査は地図全体を確認し、作り変えることが目的のため、地籍調査は必要となります。

⑦委任状はいつ、どこに提出すればよいですか？

立ち会い当日、代理人の方が受付に提出をお願いします。

代理人が事前に決まっている場合は、地籍係または委託業者へ提出（郵送またはご持参）いただければ、立ち会いについての詳細を代理人へお知らせします。

⑧雨天でも立ち会いはありますか？

限られた期間の中で計画的に日程を組んでいるため、雨天でも立ち会いはあります。ただし、気象庁または日出町による避難情報や発令された避難レベルにより安全性を確保できないと判断した場合は実施不可能とし、立ち会い（調査）を順延する場合があります。天候に不安があるときは、地籍係または委託業者までお問い合わせください。

⑨立ち会い当日に欠席した場合はどうなりますか？

境界の確認ができないため、再度日程を調整し、後日立ち会いをしていただくこととなります。出席者で仮調査を行い、仮の杭を設置する場合があります。

どうしても欠席される場合は、地籍係または委託業者へ連絡をお願いします。

⑩相続等の自己都合による分筆や現況と違う地目に変更はできますか？

現況調査を基準とする地籍調査の趣旨に反するため、将来的に行う可能性での分筆や地目変更はできません。所有者本人での手続きをお願いします。

例えば、「土地の一部を売却予定のため、分筆したい」「登記地目、現況は田だが、数年後に家を建てるので宅地に地目変更したい」などの要望には応じられません。

⑪登記簿上の所有者と使用者が違う場合はどうなりますか？

地籍調査は所有者（登記名義人）に立ち会いをお願いしています。

贈与や売買などで事実上の所有者が違う、隣接者と土地を交換したが名義変更をしていない、所有者に頼まれて農地や家を管理している等、登記簿上の所有者と現在の使用者が違う場合でも、登記簿上の所有者に立ち会いをお願いしています。

地籍調査では登記簿上の所有者への連絡を基本としているため、住所移転の手続きをしていない、登記名義人が死亡しているなどの場合、連絡が遅れるなどの支障をきたしますので、手続きはお早めをお願いします。

⑫地籍調査中に地目変更や所有権移転、分筆などしてもよいですか？

地目変更や所有権移転登記は行っても問題ありません。

なお、地籍調査時点の所有者による境界立ち会いが済んでいる場合、所有権移転を理由に再立ち会いは行いませんので、所有権移転（相続や売買など）の予定がある場合は早めに手続きを行ってください。

不動産登記法による分筆もできますが、法務局より地籍調査との整合証明が求められる場合があります。分筆などの予定がありましたら地籍係または委託業者へ連絡をお願いします。

13 地籍調査で設置した杭などを撤去してもよいですか？

① 仮杭の場合

テープや竹杭などは測量作業に必要ですので、測量が完了するまで撤去せず残していただくようお願いします。車の出入りや草刈り等で邪魔になるようでしたら地籍係または委託業者へ連絡をお願いします。なお、仮杭につきまして作業終了後、委託業者が撤去または回収します。

② 筆界杭^{ひつかい}の場合

筆界杭は、将来にわたって各筆の土地の境界（筆界）を示す大切な杭となります。なるべく永久に保存できるよう所有者にて管理をお願いします。地籍調査完了後、亡失した杭の復元は日出町では行いませんので、土地所有者にて大切に保存、管理をお願いします。

③ 基準杭^{きじゅんく}（測量基準点）の場合

日出町が管理する杭です。測量の基準となる大事なものですので、勝手に動かさないでください。どうしても移動、撤去が必要な場合は事前に地籍係へご連絡ください。

14 境界が決まらない場合はどうなりますか？

関係する土地所有者間で境界の認識が異なるなど境界が決まらない場合は「筆界未定^{ひつかいみ}」という扱いになります。「筆界未定」として地籍調査を行い、筆界が決まらなかった筆として法務局に送付します。

15 筆界未定になるとどうなりますか？

地籍調査で筆界未定となった筆は、所有者の権利は残りますが

- ・土地の一部を売買する場合や、抵当権を設定する場合、相手方の承諾が必要
- ・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

など、事実上動かすのに困難な土地になってしまいます。

地籍調査後、筆界未定を解除する場合の境界立ち会い、測量、登記申請等の諸費用はすべて当事者負担となり、日出町が手続きすることはありません。

16 閲覧には必ず行かなければなりませんか？

地籍調査の成果(地籍図・地籍簿)を確認できる機会が閲覧です。閲覧期間は20日間あり、閲覧期間内に誤りの申し出をすることができると規定されているため、必ず一度は目を通して、地籍調査の成果について確認をお願いします。なお、閲覧されなくても事務手続きをすすめる場合があります。

17 地籍調査後、土地の権利書の扱いはどうなりますか？

地籍調査は所有権移転を伴わない土地の現況調査結果に基づく調査となるため、新たに土地の権利書(登記識別情報)の発行はありません。現在の土地の権利書がそのまま有効な土地の権利書として扱われるため、大切に保管してください。

また、閲覧時にお渡しする「名寄帳」は地籍調査の成果(結果)が記されていますので、土地の権利書と一緒に大切に保管してください。

18 登記完了はいつ頃になりますか？

登記完了(法務局送付)は、一筆地調査から3年後の予定です。登記完了については、広報誌と日出町ホームページにてお知らせします。

19 地籍調査で面積が違うのはなぜですか？

地籍調査による面積と登記面積が異なる場合は、登記簿の地積を修正します。近年、測量した時と境界が同じであっても面積が異なる場合があります。これは、過去の測量方法と測量技術の違いによるもので、測量した時代が古くなるほど誤差は生じます。「登記簿面積が間違っていた」のではなく、最新の測量技術と精密な調査により再測量したところ「地籍調査の地積(実測面積)であることがわかった」ことになります。よって登記面積の増減は起こり得る事項となるため、地籍調査の測量時の単純ミスや地籍図作成時の結線間違いなど、明らかな誤りによる以外は認められないことになります。所有者で確認いただいた境界を測量した結果ですので、ご了承願います。

20 地籍調査の結果で固定資産税は変わりますか？

固定資産税は、国が定める固定資産税評価基準に基づき、登記地積(登記簿面積)により課税されることが原則です。登記簿が書き改められますと固定資産税が変わる場合があります。詳しくは税務課へお問い合わせください。

地籍調査へのご理解とご協力を
よろしく申し上げます

【お問い合わせ】

ひじまち としけんせつか ちせきがり
日出町 都市建設課 地籍係

〒879-1592

おおいたけんはやみぐん
大分県速見郡日出町2974番地1

電話:0977-73-3154(地籍係直通)

FAX:0977-73-3179(都市建設課共通)