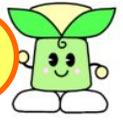




小さな境界標が大きな安心につながります

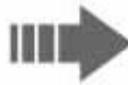


1. 地籍調査とは…

地籍調査は、国土調査法に基づいて実施する国土調査の一つで、土地登記簿にある1つの土地（一筆）について、その所有者・地番・地目（用途）の調査と、境界確認や土地の面積の測量を行い、その結果を登記所（法務局など）の地図や簿冊（台帳）として正確なものに作り直すことを目的としています。

令和になった今でも、登記所に備え付けられている地図の約半分は、明治時代の地租改正によって作られた地図（公図）をもとにしたもので、土地の境界が不明確であったり、土地の形が現状と合っていない場合があります。

地籍調査前 公図(旧土地台帳附属地図)



地籍調査後 地籍図



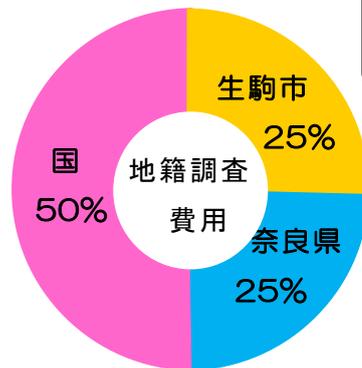
地籍調査により作成された「地籍簿」と「地籍図」は、その写しを登記所に送付し、地籍簿をもとに「登記簿」が書き改められ、地籍図は不動産登記法第14条の地図として備え付けられます。

地籍調査の成果によって不動産登記の精度が高まり、その後の**土地取引の円滑化**や行政の効率化に役立つことが期待されます。

2. 地籍調査の費用負担

地籍調査にかかる費用は国が50%、奈良県が25%、生駒市が25%の割合で負担しています。また、生駒市が負担する経費については、特別交付税措置の対象になっていますので、生駒市の負担はさらに抑えられます。

地籍調査に要する費用は国、奈良県、生駒市が負担しますので、**土地所有者の皆さまに調査費を負担していただくことはありません。**



特別交付税で市の負担はさらに減ります



3. 地籍調査はこんなことの解決に役立ちます

◆土地が分からない

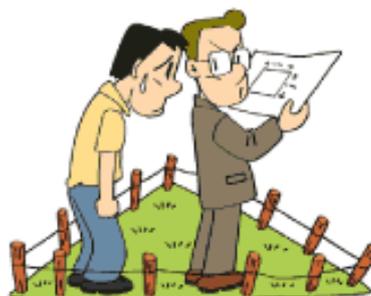
土地の正確な位置がよくわからなかったり、隣地との境界争いになることがあります。

地籍調査をしていると、土地の境界をめぐるトラブルの発生を未然に防止することに役立ちます。



◆土地取引が円滑に進まない

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、トラブルの原因となることがあります。地籍調査をしていると、登記所の地図と土地の現状が一致し、土地の売買や分合筆などの円滑化に役立ちます。



◆災害復旧に時間がかかる

万一の災害のあと、土地の境界がわからないため、復旧に時間がかかることがあります。

地籍調査では、境界の位置は、地球上の座標値と結び付けられているため、万一の災害が発生したあとでも、迅速な復旧を促します。



◆公共事業がなかなか進まない

事業計画の決定や用地買収に時間がかかることがあります。

地籍調査をしていると、土地の境界確認作業が簡単にできるため、道路、下水道などの整備が円滑に進みます。



4. 地籍調査の進め方

地籍調査は、次のように作業を進めます。

① 住民説明会の開催

調査実施前に、対象地域の土地所有者の皆さまに地籍調査の内容や調査の流れについて説明会を開催します。



② 一筆地調査の実施

一筆ごとの土地について、土地所有者の立会により、所有者、地番、境界等の確認をします。確認をした箇所に杭などの印をつけます。



③ 地籍測量

測量の基礎となる図根点(基準点)を設置し、各土地の境界(筆界)の測量を行います。また、その結果をもとに正確な地図(地籍図)と、簿冊(地籍簿)を作成します



④ 成果の閲覧・確認

測量をもとに作成した地籍図と地籍簿の案を確認していただくため、20日間の閲覧を実施します。このときに誤りがあれば修正します。



⑤ 国・県の認証手続き、登記所への送付

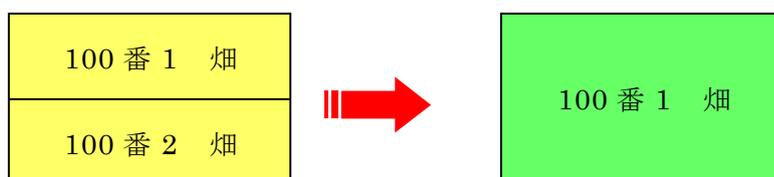
閲覧完了後に、地籍調査の結果について奈良県と国の認証を受けます。認証完了後に地籍図と地籍簿の写しを登記所へ送付して登記簿が書き換えられ、地籍図が備え付けられます。



5. 地籍調査でできること

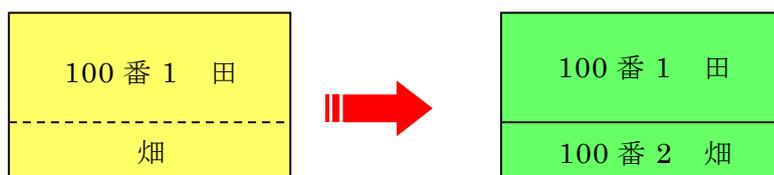
◆合筆

隣接する土地で、字・状況地目・所有者（名義・住所）が同一である場合は、一筆にまとめることができます。ただし、所有者以外の権利（抵当権等）が設定されている場合はできません。



◆分筆

一筆の土地の中に地目の異なった部分があるか、管理上はっきりとした区分けがある場合には、二筆以上に分けることができます。



◆地目変更

登記簿の地目と現況地目が異なっている場合は、現況の地目に変更できます。ただし、農地法などの他の法律に抵触する場合はできません。

6. 地籍調査でできないこと

◆所有権

所有権の移転（相続登記等）に関することはできません。

◆道路・水路

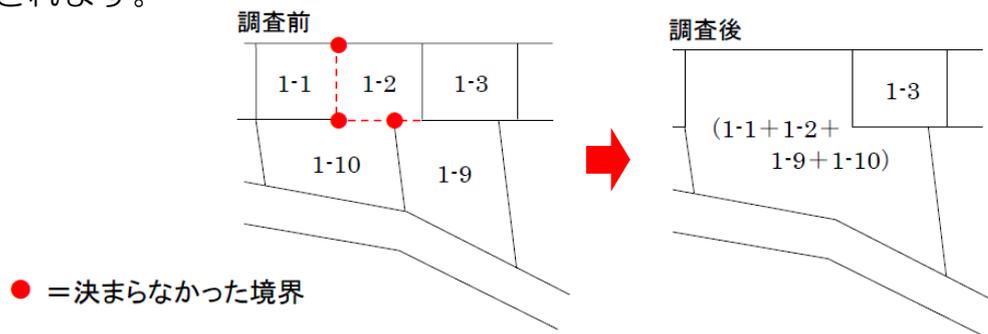
公図にある里道（赤線）、水路（青線）は、例え現況が残っていても用途廃止をしない限り、これをなくすことはできません。現況が残っていない場合は、近隣の状態を確認し、幅員を決定します。

7. 筆界未定

◆未立会（立会拒否）や境界が確認できない場合

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、関係する土地のみでなく、隣接する全ての土地が「筆界未定」として処理することになります。そして、地籍調査の結果として、地籍図には境界線のない状態が表示され、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、所有権はそのままですが、以下のような状態になります。

- ◇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
- ◇売買や抵当権設定などが難しくなる

このように、事実上動かせない土地になってしまいます。

また、調査後に筆界を確定する場合、測量や登記事務費用は個人負担になります。



筆界未定となって困るのは、その土地所有者本人と、隣接する土地所有者の皆さまです。このようなことにならないように隣同士でよく話し合って境界を決めていただきますよう、皆さまのご協力をお願いいたします。

