資料　2

地籍調査　説明資料

令和７年７月

浜　田　市

目　　次

1	地籍調査とは	1 頁
2	地籍調査の流れ	2 頁
3	地籍調査実施にあたってのお願い	3 頁
4	地籍調査でできること	4～5 頁
5	境界が決まらない場合	6 頁
6	地籍調査票	7 頁
7	提出書類	8 頁
8	記入例	
	・「委任状」の記入例	9 頁
	・「地籍調査相続人届」の記入例	10 頁
9	留意事項	11 頁
10	Ｑ＆Ａ（よくある質問）	12 頁
【メモ欄】		13 頁
【お問い合わせ先】		裏表紙

1　地籍調査とは

「地籍」とは、いわば「土地に関する戸籍」のことです。

「地籍調査」とは、市町村が事業主体となり、国土調査法に基づき、一筆※ごとの土地について土地所有者等立会いのもと、所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。

（※「筆」とは土地の単位です。）

なぜ地籍調査が必要か？

現在、法務局に備え付けてある地図の多くは、明治時代の地租改正によって作られたもの（公図）で、境界や形状などが実際の土地の状況に合わないものがあり、登記簿の面積も正確でない場合があります。

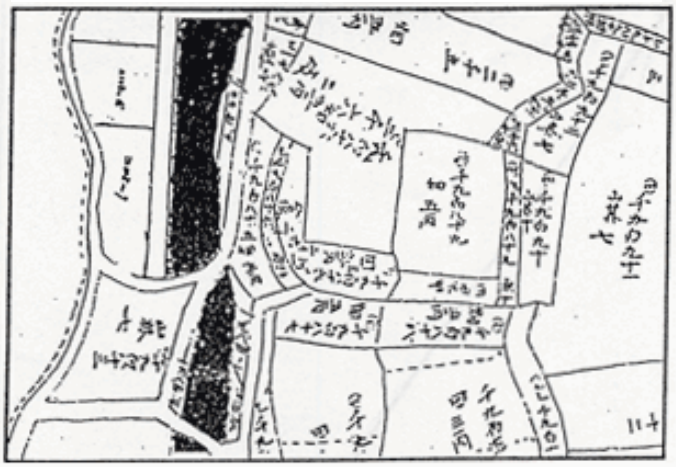
地籍調査を実施していないところでは、この「公図」を基に土地の売買等を行うため、現地と公図、登記簿との不一致による紛争が生じることがあります。

土地の境界に関する紛争や、不正確な地籍の問題は、時間が経つほど複雑となり、解決が難しくなります。

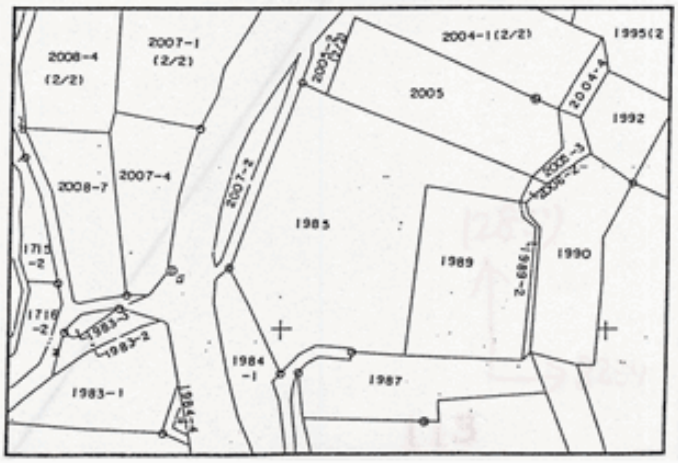
このことは、所有者相互のトラブルの元となるばかりではなく、土地取引を阻害し、街づくりや地域おこし、そして道路改良などの公共事業の円滑な推進の妨げにもなっています。

地籍調査は、このような現地と公図、登記簿との不一致を解消し、個人の財産の範囲を明らかにすることはもちろん、土地に関する様々な施策の礎となるものです。

■公図（地籍調査前）



■地籍図（地籍調査後）



2　地籍調査の流れ

地籍調査の完了までは、開始から約４年かかります。

１年目	**一　筆　地　調　査** **●土地所有者への事業着手の通知** 地籍調査を行う地区の土地所有者の方々に、調査の内容や必要性についてお知らせします。 **●境界の確認（一筆地調査）** 公図等を基に作成した資料を参考にして、土地所有者に現地立会を行って土地の境界を確認していただき、その境界に杭等を設置します。あわせて、地番や地目等も調査します。 **〈境界杭の種類〉**　**プラスチック杭**　**アルミプレート**　**金属鋲**
２年目	**測　量** **●確認していただいた境界の測量（地籍測量）** 測量の基準となる基準点（図根点）を設置し、境界確認で設置した境界杭を測量します。 **〈測量杭の種類〉**　**プラスチック杭**　**金属鋲**
３年目	**閲　覧** **●地籍簿・地籍図の作成** 一筆地調査と地籍測量の結果をまとめ、地籍簿・地籍図を作成します。 **●地籍調査の結果の確認（閲覧）** 地籍調査の結果（地籍簿・地籍図）を土地所有者に確認いただくため、浜田市役所（20 日間）で閲覧します。地籍調査の結果に誤りがあった場合には申し出ることができます。ここで確認された地籍調査の結果が最終的な成果となります。
４年目 【完了】	**認　証　・　登　記** **●地籍調査成果の認証・登記** 地籍調査の成果は、県・国の検査を受けて認証され、その成果の写しが法務局に送付されます。法務局は、地籍簿を基に登記簿を修正し、地籍図は今まであった地図に代わって備え付けの正式な地図となります。

3　地籍調査実施にあたってのお願い

地籍調査の実施にあたっては、次の事項についてご協力をお願いします。

1年目	一 筆 地 調 査 **1　事前の境界確認** ア　立会日までに境界を確認しておいてください。 イ　境界上に草木がある場合は、刈り払いをお願いします。 **2　一筆地調査（境界等確認の立会）** ア　委託業者の調査員と土地所有者の方々で境界等を確認します。 イ　境界の確認後は、「地籍調査票」の記入をお願いします。
2年目	測　量 （測量は委託業者が行うので、行っていただく作業はありません。）
3年目	閲　覧 **3　閲覧** ア　地籍調査の結果（地籍簿、地籍図）を閲覧していただきます。 イ　調査結果に誤りがないかを確認していただきます。 （誤り等があった場合は、申出により訂正します。） ウ　閲覧は20日間行います。※ 土地所有者（代理人として委任を受けられた方、相続人）の方には、浜田市建設企画課から文書でご案内します。 ※閲覧期間中に閲覧されなかった場合でも、地籍調査の成果は法務局に送り、登記が書き換えられますのでご承知おきください。
4年目	認 証 ・ 登 記 （行っていただく作業はありません。）

4　地籍調査でできること

地籍調査では、土地の境界を明確にすることにあわせて、現在の土地の利用状況により、次のとおり登記を変更することができます。

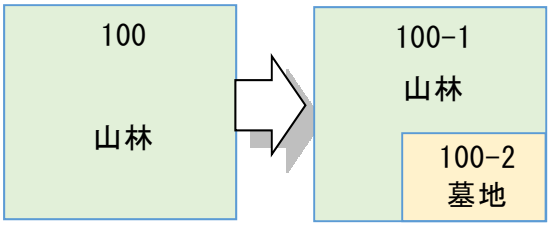
地目変更

登記地目と現況地目が違う場合には、現況に合った地目に変更します。

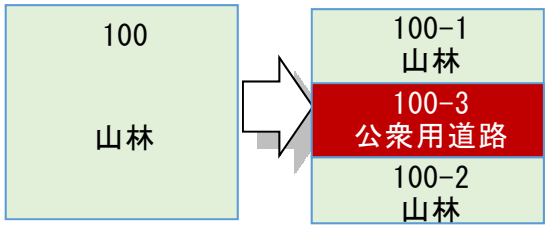
分割

登記上で１筆になっている土地を数筆の土地に分割することができます。

例①　山林地目の中に墓地がある場合



例②　山林地目の中に道※がある場合



※「道」は不特定多数の人が通行できる道形状であること。

合併

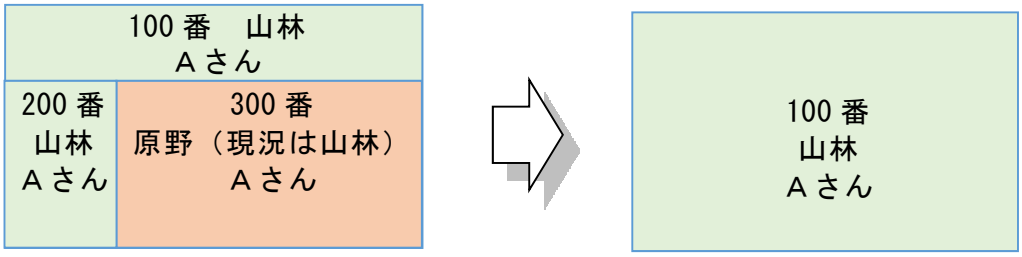
登記する上で、複数筆の土地を１筆に合併することができます。
ただし、次のすべての合併条件を満たした場合に限ります。

a　土地の名義人が同一であること。
b　地目が同一であること。
c　権利に関する登記（抵当権、地上権等）がないこと。ただし、抵当権は登記内容が同一であれば合併できます。
d　土地が隣接していること。

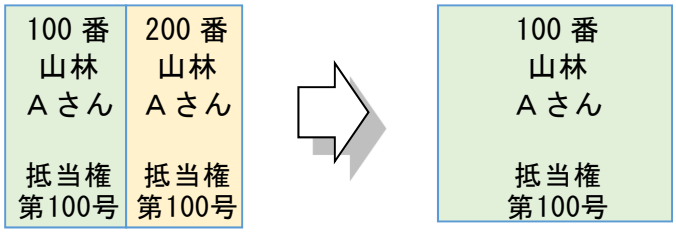
(1) 合併できる事例

合併の際の地番は、原則として一番若い地番に合併されます。

例①　同じ名義人で土地の利用状況が同じ場合



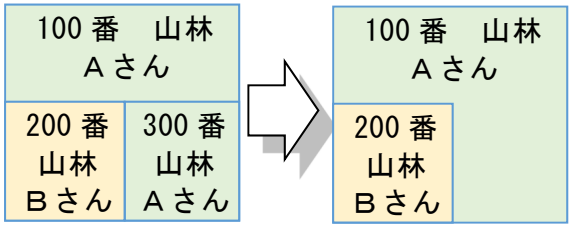
例②　同じ抵当権設定がされている場合



(2) 合併できない事例

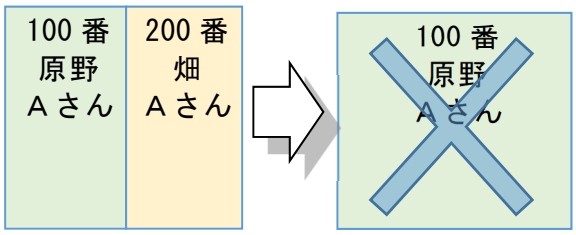
次の場合は合併できません。

例③　登記名義人が異なる場合



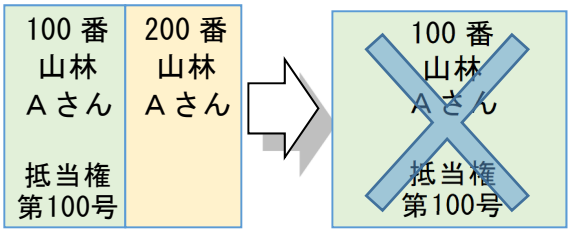
100 番と 300 番は合併できます。しかし、200 番は名義人が違うため、合併できません。地籍調査では、名義変更はできません。

例④　地目が異なる場合（現況が異なる場合）



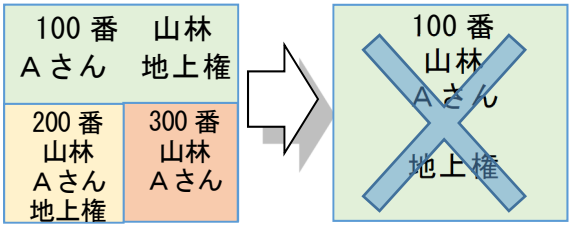
登記地目が違う場合は、合併できません。ただし、現況地目が同一であれば、合併できます。

例⑤　抵当権の設定状況が異なる場合



片方の地番にだけ抵当権が設定されているため、合併できません。

例⑥　抵当権以外の権利設定がされている場合



100 番と 200 番には地上権が設定されているため、合併できません。地上権※は抵当権と違い、登記内容が同じでも合併できません。

※地上権…借地権の一つで、他人の土地を使用する権利のこと。

5　境界が決まらない場合

地籍調査の結果、境界が決まらない場合は**“筆界未定”**として処理します。

“筆界未定”とは？

筆界未定とは、隣接地との土地の境界線が決まらないことです。

どのような場合、“筆界未定”になるのか

・境界立会で、隣接地所有者との主張が食い違い、合意できない場合
・土地所有者が見つからない場合
・立会に応じてもらえない場合
・調査期限を過ぎても境界が決まらない場合

“筆界未定”になるとどうなるのか

境界の測量ができないため、地籍図に（２+３+４）のように関係地番を記載するのみで、各筆の区画線は表示されません。

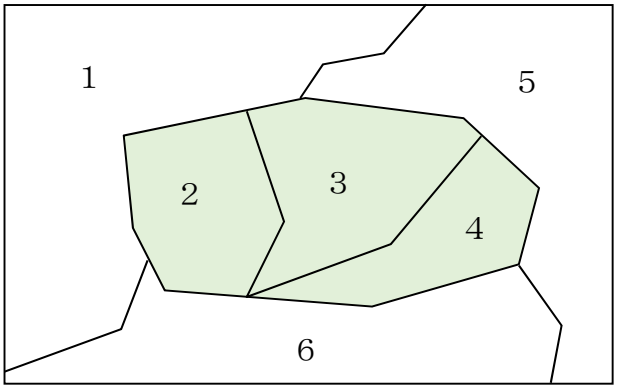
このままでは、分割、合併及び地目変更並びに地積更正等の手続きができず、売買や抵当権設定なども難しくなります。

地籍調査終了後に（２+３+４）の境界を確認することができても、浜田市が手続きをすることはありません。

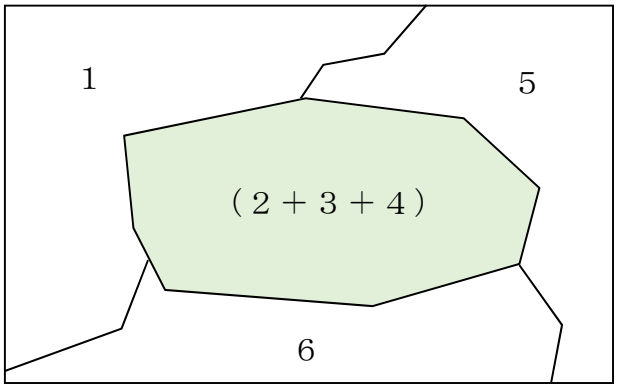
筆界未定地の解除をする場合は、当事者が（２+３+４）の境界を明示した地積測量図等を添付し法務局へ登記申請手続きを行うこととなりますが、測量や登記等に要する費用は当事者の負担となります。

【地籍図の表示例】

■筆界未定ではない場合



■筆界未定の場合



6　地籍調査票

「地籍調査票」は、法務局へ提出する地籍簿作成の基になる大切な書類です。
境界等確認の立会後、署名又は記名・押印していただきます。
（この書類は境界立会後、委託業者からお渡しします。）

地籍調査票（現地調査等用）　　【見本】

調査図番号	
所有者等確認	確認日 ① 令和　年　月　日
所有者等の住所及び氏名	住所　② 浜田市殿町1番地 氏名　（署名又は記名・押印）

地籍調査前の土地の表示						地籍調査後の土地の表示	
所在・地番	○○町　１２３番						
地目・地積	地目	山林	地積	1000m		地目	④ 原野
所有者	住所	③ 浜田市殿町1番地					
	氏名又は名称	浜田　太郎					
登記関係表示事項	所有権					その他の登記	
	有・無						

異動事項（同意・承認事項）	異動事項
□ □ ☑ ４５６番 ⑤ に分割 □ から分割 □ を合併 □ に合併 □ 番の一部を合併 □ 番に一部合併 □ 番と地番変更（訂正） □ 年　月　日不詳（一部）滅失 □不存在	☑ 年　月　日不詳 ~~（一部）~~ 地目変更 □ 年　月　日 ⑥ 所在変更 □ 年　月　日 住所変更（訂正） □ 年　月　日 氏名変更（訂正） □ 年　月　日不詳新たに 表題登記をする土地 □ を　と訂正 □ 番との筆界未定 □現地確認不能 □
所有者意見：上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更（訂正）・滅失・不存在について同意（承認）をする。 令和　年　月　日 ⑦ 土地所有者氏名（代理人）（署名又は記名・押印）	

〔摘要〕

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

①② は、土地所有者（代理人･･･委任を受けられた方、相続人）が記入

③④⑤⑥ は、記入不要

⑦ は ⑤ の異動事項がある場合のみ記入

7　提出書類

下の図をご覧いただき、該当する書類を市へ提出してください。

【ご自身が登記名義人の場合】

現地で境界確認の立会いができますか？

立会いに行きます

「連絡先届書」を提出してください。

立会いに行けません

「委任状」※を提出してください。

※「委任状」の記入例は、９頁をご参照ください。

【登記名義人が亡くなっておられる場合】

現地で境界確認の立会いができますか？

立会いに行きます

「地籍調査相続人届」※を提出してください。

立会いに行けません

「委任状」と「地籍調査相続人届」※を提出してください。

※「委任状」及び「地籍調査相続人届」の記入例は、９頁、10頁をご参照ください。

8　記入例

【「委任状」の記入例】

「委任状」は、土地所有者又は法定相続人の方が遠方のため、または高齢や病気等のため、現地立会等できず、代理の方にお願いする場合に提出してください。

【　　】

委　任　状

記入年月日

浜田市長　様

令和　　年　　月　　日

（土地所有者又は法定相続人）

住　　所

氏　　名

土地所有者（土地名義人さんが亡くなられている場合は法定相続人）の方の、住所、氏名、　電話番号を記入してください。

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

電話番号　（　　）　　－

私は、国土調査法に基づき浜田市が実施する地籍調査に関し下記のとおり代理人を選任し、私の（ 所有する ・ 権利を有する ）土地に係る下記の権限を委任します。

土地所有者の方はこちらを囲んでください。

法定相続人の方はこちらを囲んでください。

記

1　代理人

郵便番号　　－

住　　所

氏　　名

代理で地籍調査に対応していただく方の住所、氏名、電話番号を記入してください。

電話番号　（　　）　　－

2　委任の内容

(1) 筆地調査の立会の件（現地で境界等確認）

(2) 分割、合併等について同意（承認）する件

(3) 成果の閲覧に関する件

【地籍調査相続人届の記入例】

「地籍調査相続人届」は、<u>すべての法定相続人の方に提出していただきます。</u>

【　　】

地籍調査相続人届

記入年月日

令和　　年　　月　　日

浜田市長　様

すでに亡くなられている土地名義人さんの氏名です。

浜田市が実施する地籍調査事業において、亡　　名義に係る土地について、私が相続人として「刈り払い作業、境界の杭打ち、一筆地調査の立会及び成果の閲覧」を行います。

記

（法定相続人）

住　所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

電話番号　（　　）　　－

法定相続人（浜田市が通知文を送付した方）の住所、氏名、電話番号を記入してください。

9　留意事項

地籍調査の実施におきましては、次の事項にご留意ください。

(1) 地籍調査に要する費用負担について

地籍調査は、市が行うため、土地所有者等の個人が負担することはありません。ただし、現地立会や閲覧等のための交通費は自己負担となります。

また、仕事を休んで現地立会や閲覧等に来られる場合であっても、その経費を支給する制度はありません。

(2) 調査員の立入りについて

調査期間中は、地籍調査のため委託業者の調査員が「土地立入証」を携行して調査地区内の土地に立ち入ります。

また、測量のために、雑木等を刈り払いすることがありますので、ご了承ください。

(3) 地籍調査後の面積について

地籍調査実施後の土地の面積は、その実施前の面積と比較して大きく増減する場合があります。一筆地調査時に、隣接地の土地所有者と確認した境界を測量した結果ですので、ご了承ください。

(4) 固定資産税への反映について

地籍調査の成果が登記されると、その翌年度以降の固定資産税に反映されますのでご留意ください。

(5) 境界杭等の保全管理について

「境界杭及び境界鋲」（以下「境界杭等」）は土地の境界を示す大事なものです。地籍調査完了後に境界杭等が亡失した場合、浜田市が再度設置することはありませんので大切に管理してください。

(6) 土地の名義を変更する場合について

地籍調査実施中に売買や相続登記により名義を変更する場合は、事前にご連絡をいただきますようお願いします。

(7) 個人情報の取り扱いについて

提出していただいた個人情報は、本業務以外には使用しません。

10　Ｑ＆Ａ（よくある質問）

Ｑ１　地籍調査を実施すると、どういう効果がありますか？

Ａ１　地籍調査を実施すると、主なものとして次のような効果があります。

①　土地の境界が明確になり、正確に記録・保存されます。
②　図面と現地が一致するので、土地取引が円滑になります。
③　土地境界をめぐるトラブルの未然防止に役立ちます。
④　災害等での復旧で土地の境界を復元することができます。
⑤　土地の現況に即した税の適正化が図られます。
⑥　公共工事のコスト削減や円滑な実施に役立ちます。

Ｑ２　境界等の立会は、悪天候でも実施するのですか？

Ａ２　境界等の立会は、限られた期間で計画的に順次進める必要があるため、基本的に少雨の場合は実施します。ただし、豪雨等の悪天候の場合は、日程を変更することがあります。

Ｑ３　境界等の立会で、隣接する土地所有者と境界の意見が異なり、境界が確認できなかった時は、どうなるのですか？

Ａ３　その場合は、６頁の「筆界未定」として処理することになります。筆界未定になると、分筆・合筆などの登記申請に制限を受けることになります。

Ｑ４　地籍調査が完了したら、設置した境界杭などは抜いてもよいのですか？

Ａ４　地籍調査で設置した「境界杭及び境界鋲」（以下「境界杭等」）は、抜かないでください。

境界杭等を故意に破損や移動させると、法律で罰せられる場合があります。

また、勝手に境界杭等を撤去した場合は、土地の売買や分筆登記、建築確認申請などの必要な時に不便が生じるだけでなく、境界杭等を復元する費用は、全額自己負担となります。

Ｑ５　抵当権が設定された土地があるのですが、すでに返済は終了しているので抵当権の解除も一緒にしてもらえますか。

Ａ５　地籍調査事業では、所有権移転（名義変更）や抵当権の解除はできませんので、個々に手続きを行ってください。

Ｑ６　地籍調査の費用を土地所有者等の個人が負担する必要がありますか。

Ａ６　地籍調査は、市が行うため、土地所有者等の個人が負担することはありません。ただし、現地立会や閲覧等のための交通費は自己負担となります。

【メモ欄】

【お問い合わせ先】

■浜田市　都市建設部　建設企画課　　地籍調査係

電話 0855-25-9611
〒697-8501　島根県浜田市殿町 1 番地
北分庁舎（浜田郵便局の東側）３階