

魚津市新角川地区 地籍調査事業

地籍調査事業説明会資料



魚津市 都市計画課

地元説明会日程

- ①白屋地区・角川地区・大町地区・明理地区
令和5年7月19日（水） 19時30分～
- ②岡町地区
令和5年7月27日（木） 19時30分～
- ③新町1区地区・新町2区地区・橋場地区
令和5年7月28日（金） 19時30分～
- ④上記日程で都合の悪い方
令和5年7月30日（日） 14時00分～

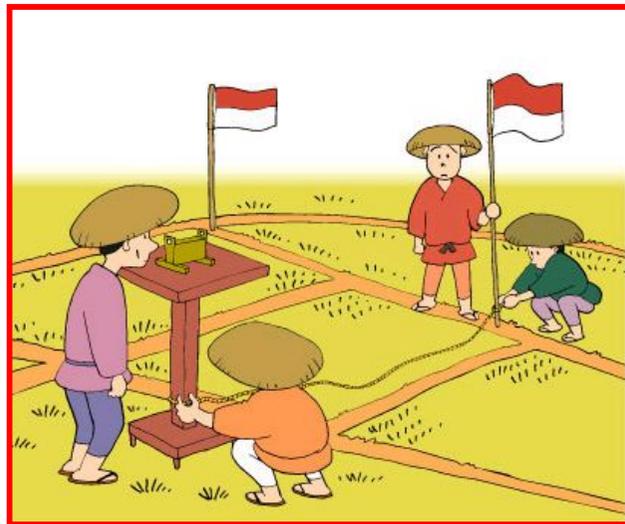
場所：大町コミュニティーセンター 2階大ホール

プログラム

1. 地籍調査の概要
2. 地籍調査の効果
3. 地籍調査の流れ
4. 新角川 I 地区地籍調査の立会日程
5. 新角川 I 地区地籍調査の予定
6. 一筆地調査(現地調査)
7. 委任状
8. 委任状の記載例
9. Q&A

地籍調査の概要

- 人に戸籍があるように、土地には地籍があります。地籍は土地に関する記録。
- 現在の土地に関する記録「公図」は、明治時代の地租改正事業によって作られた地図（字限図）。
(不明確、不正確で土地の実体把握は困難)

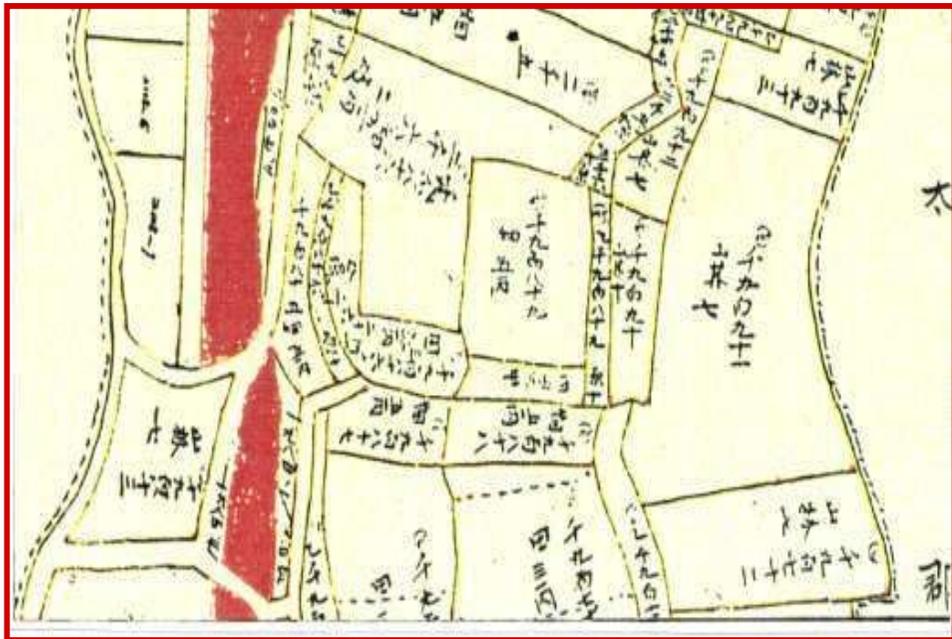




地籍調査の概要



地籍調査前(字限図)



地籍調査後(地籍図)



* 字限図と土地登記簿をもとに、毎筆の土地について所有者、地番、地目、及び境界を調査・測量して地籍簿・地籍図を作り法務局の土地登記簿と地図を修正。

地籍調査の概要

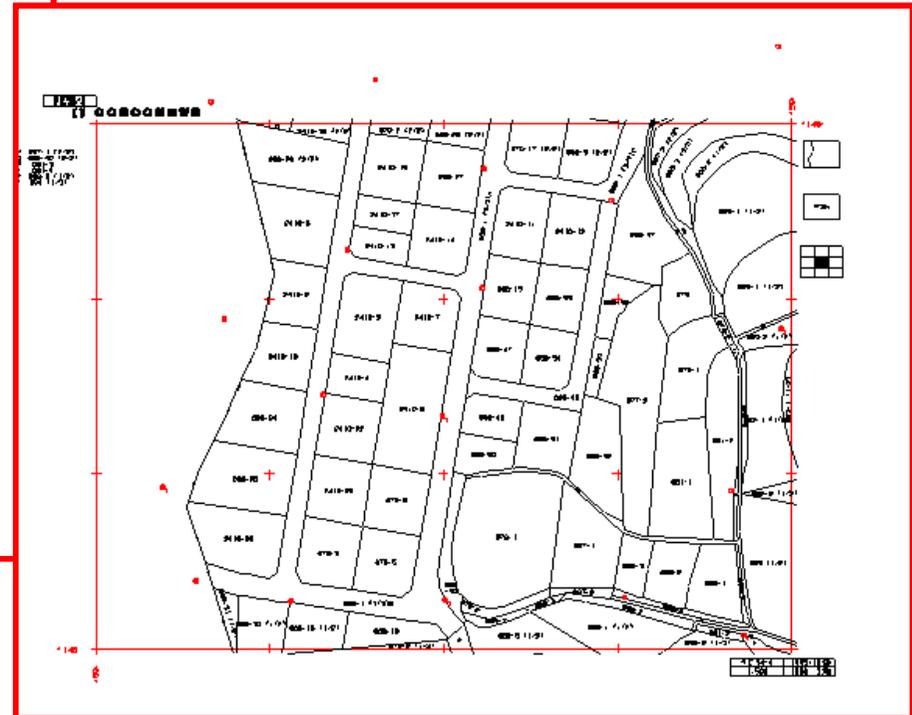
- 地籍簿・地籍図

(一筆地調査・地籍測量・閲覧・認証後法務局へ送付)

地 籍 簿

地籍調査前の土地の表示					地籍調査後の土地の表示						
年 次	地 番	地 目	地 積	調査前の住所及び 地番の地番	年 次	地 番	地 目	地 積	調査前の住所及び 地番の地番	調査後の住所及び 地番の地番	地積割合
下川町	68-1	宅 地	633.24	奈良町3-3504411号地1 中山 美由史		643.40			68-111-1部分 68-1-68-3015分室	68-111-1	5.61%
					68-30	宅 地	79.26		奈良町3-3504411号地1 中山 美由史	68-1416分室	F 61-4
*	68-2	田 地	538	奈良町3-3504411号地1 藤田 秀次					奈良町3-3504411号地1 68-315分室	68-315分室	F 61-4
*	68-3	田 地	686	奈良町3-3504411号地1 藤田 秀次					奈良町3-3504411号地1 68-316分室	68-316分室	F 61-4
*	68-4	田 地	59	奈良町3-3504411号地1-1 内田 隆					奈良町3-3504411号地1-1 68-317分室	68-317分室	F 61-4
*	68-5	宅 地	189.44	奈良町3-3504411号地1 田中 裕一					奈良町3-3504411号地1 68-318分室	68-318分室	F 61-4
*	68-6	宅 地	157.86	奈良町3-3504411号地1 藤田 一博					奈良町3-3504411号地1 68-319分室	68-319分室	F 61-4
*	68-7	田 地	100	奈良町3-3504411号地1 田中 隆太郎					奈良町3-3504411号地1 68-320分室	68-320分室	F 61-4
*	68-8	宅 地	24.35	奈良町3-3504411号地1 藤川 真					奈良町3-3504411号地1 68-321分室	68-321分室	F 61-4
*	68-9	宅 地	122.27	奈良町3-3504411号地1 藤川 真					奈良町3-3504411号地1 68-322分室	68-322分室	F 61-4

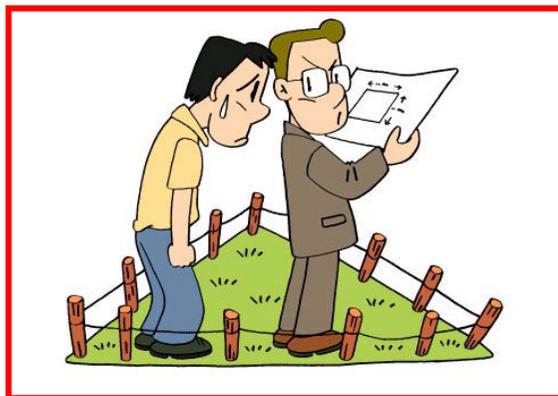
地籍簿



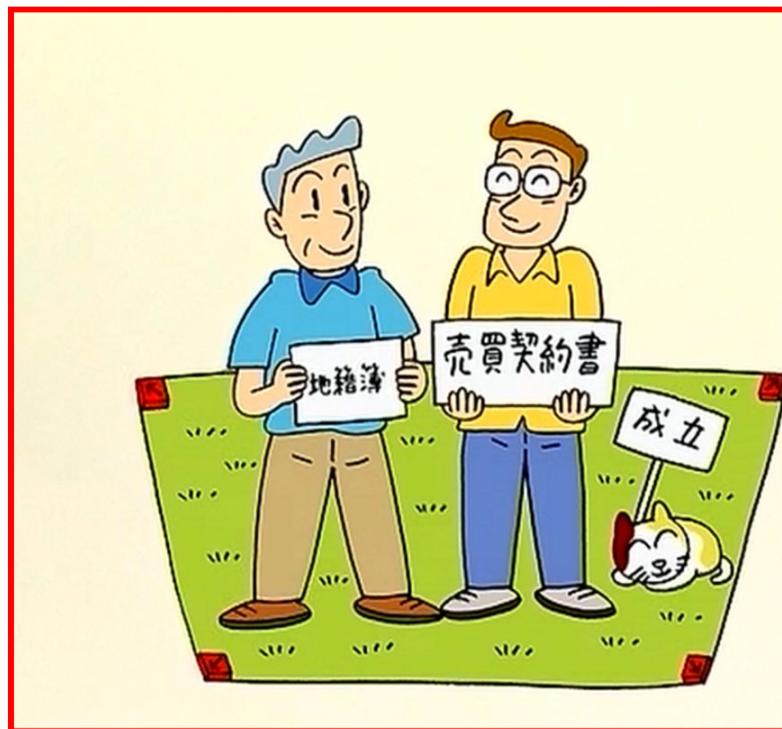
地籍図

地籍調査の効果

土地に関するトラブル防止



土地取引の円滑化



地籍調査の効果

公共事業の円滑化



災害復旧



地籍調査の流れ

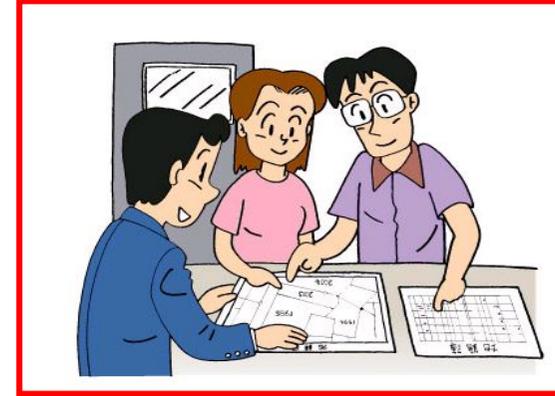
1. 計画



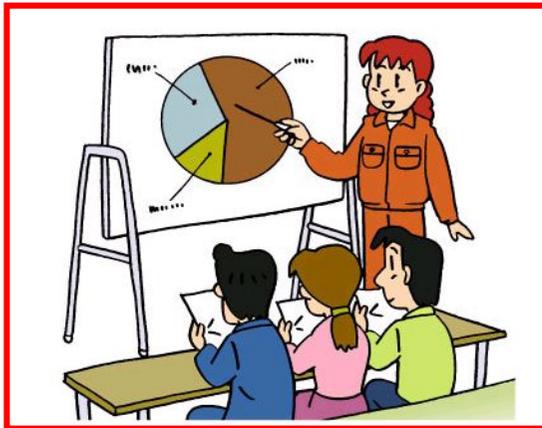
3. 一筆地調査



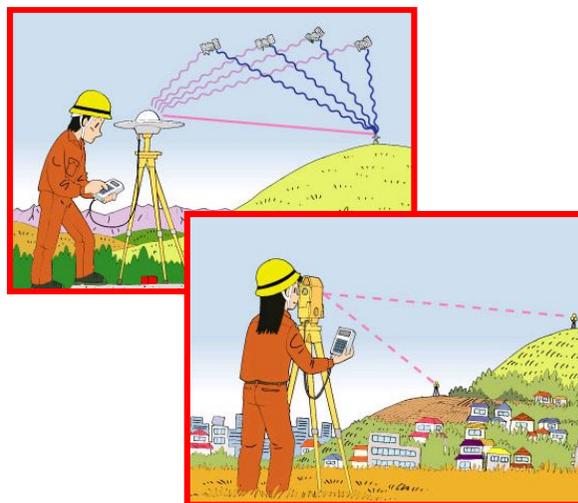
5. 閲覧・認証



2. 説明会



4. 地籍測量



6. 法務局送付

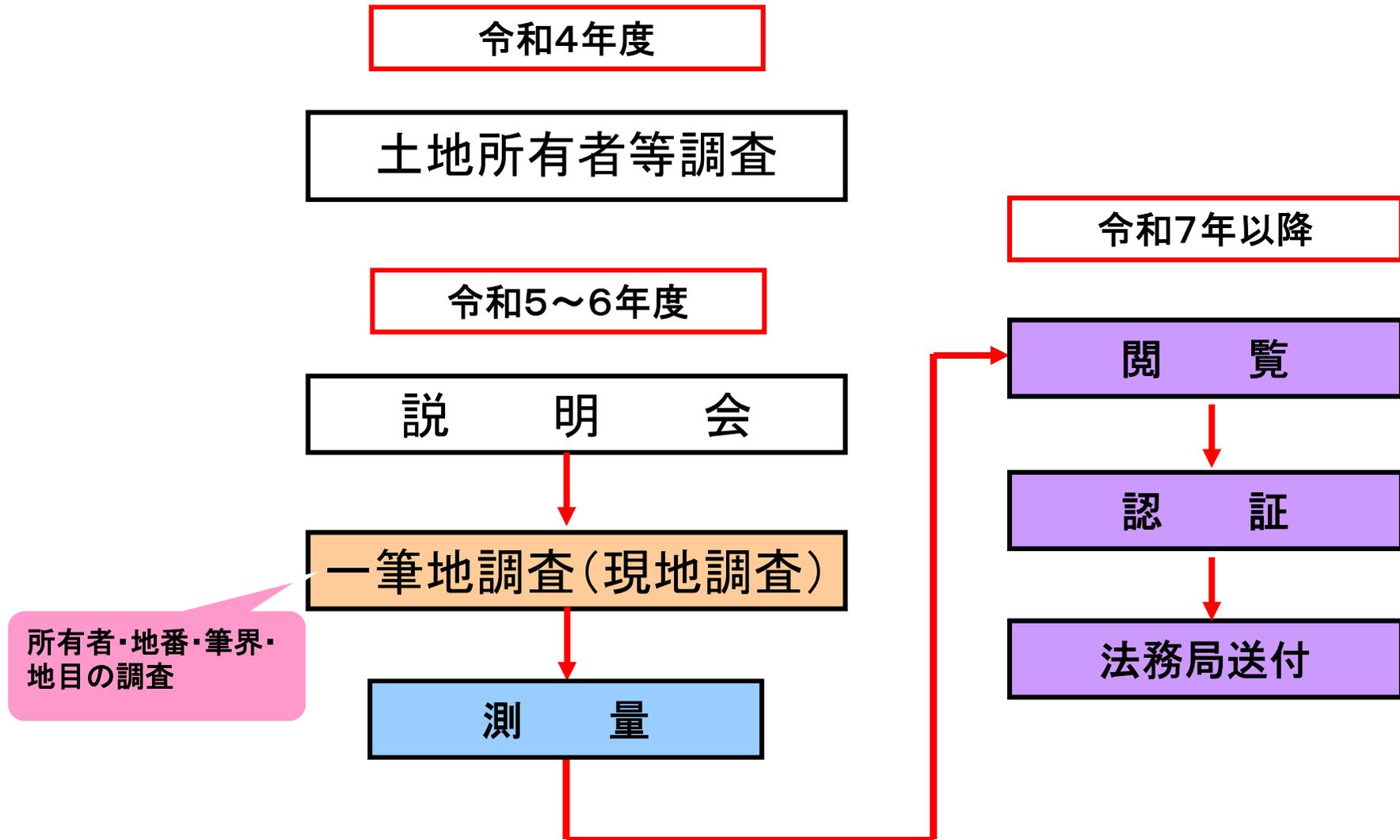


新角川 I 地区地籍調査の立会日程



午前は8時20分集合 午後は12時50分集合
(暑くなることが予想されますので、熱中症対策をお願いします。)

新角川 I 地区地籍調査の予定



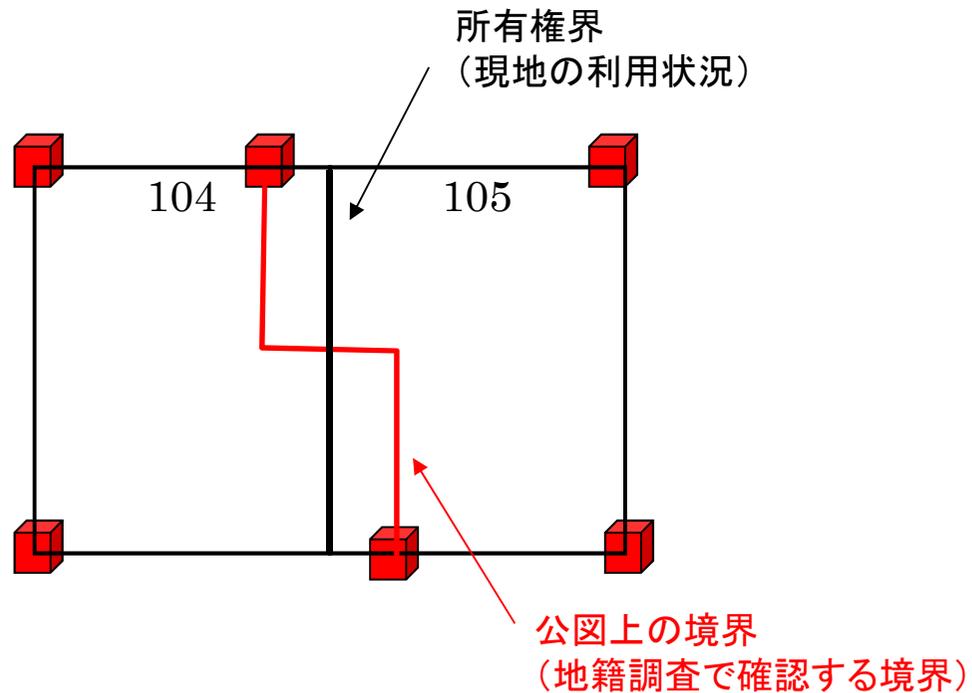
一筆地調査(現地調査)

土地所有者等関係者立会いのもとに、毎筆の土地について所有者・地番・地目・筆界(境界)の調査をします。

- * 立会い後、地籍調査票に署名をいただきます。
- * 代理人の方が立会いされる場合は、委任状を提出してください。(委任状は、所有者以外の家族の方でも必要です。)
- * 所有地に関する資料を所有の方は、**事前若しくは立合時に、持参してください。**(測量図、家屋図など)

一筆地調査(現地調査)

* 公図の境界(筆界)と所有権界について



一筆地調査(現地調査)

所有者の調査

所有者の名前が間違っている。姓が変わった。



正しい氏名に修正することができます。

所有者の住所が転居等により、変わった。



正しい住所に修正することができます。

所有者の氏名及び住所の修正は出来ませんが、所有権の移転は出来ません。

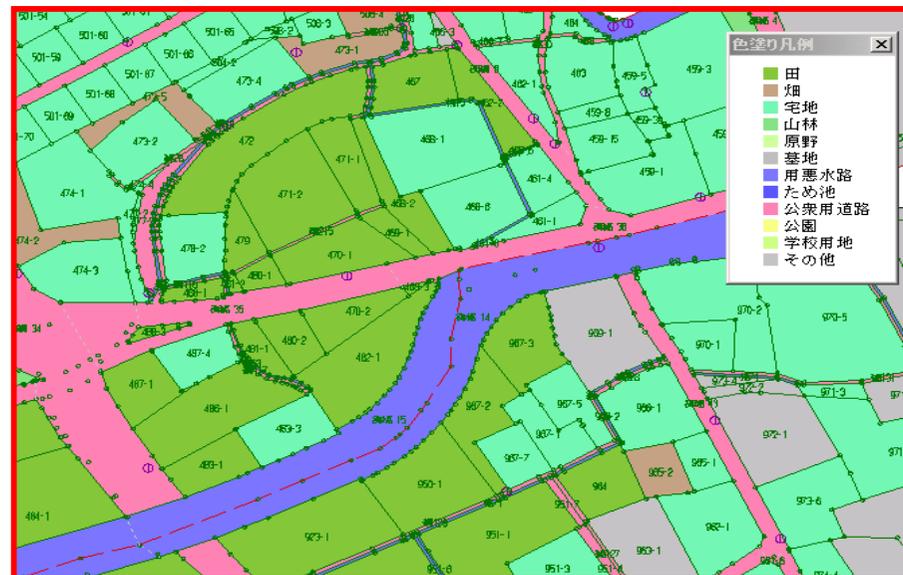
一筆地調査(現地調査)

地目の調査

毎筆の土地について、その主たる用途について調査。

登記地目と現況が違っている場合は、地目変更。

(農地については農業委員会に通知し、その決定地目となります。)



地目調査結果(地目別色塗り図)

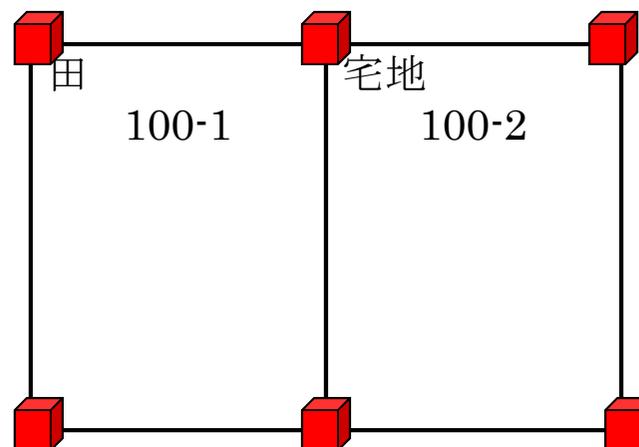
一筆地調査(現地調査)

分割(分筆)があったものとしての調査

一筆の土地で一部が別の目的に利用されている場合、分割があったものとして調査します。

分割事例

一筆の土地の中で、「100番地の一部が宅地、田になっていて、はっきり構造物等で分けがある場合」は、100-1と100-2番地で分割があったものとして調査します。



一筆地調査(現地調査)

合併(合筆)があったものとしての調査

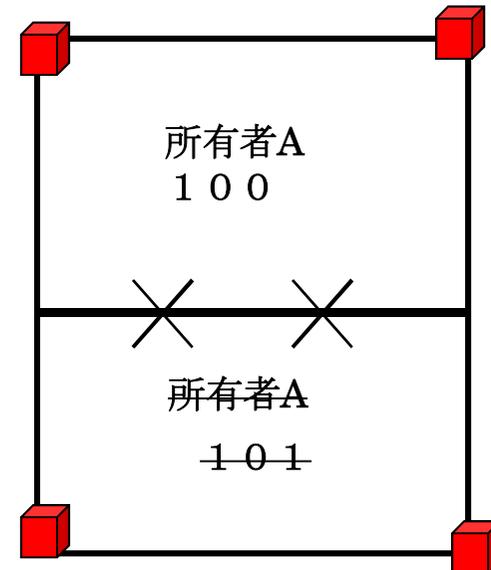
2筆以上の土地が同じ目的に利用されている場合は、合併があったものとして調査します。

- 合併があったものとして調査できる条件
 1. 登記名義人が同一
 2. 同一地目
 3. 同一字区域内で接続していること
 4. 抵当権等所有権登記以外の登記がないこと

* 抵当権・先取得権・質権については、
登記原因・日付・目的・受付番号
が同一であれば合併可能。

合併の事例

2筆が1枚として使用されているため、
101番地は100番地へ合併があった
ものとして調査



委任状

- * 土地の立合いには土地所有者関係者などの相続人全員の立合いが原則ですが、遠方等で立合いが困難な場合は、「委任状」により代理人等に委任できます。
- * 「委任状」は立会通知に同封しますので事前に提出していただくか、当日「受任者」の方がご持参ください。
- * 「委任状」については、境界を確認する権限等であり、所有者の権限がその代理人に移転することはありません。

委任状の記載例

(記載例)

委 任 状

私は、

住所 ○○市○○町○○番地

氏名 田中 ×× 続柄 ()

を代理人と定め、下記の権限を委任する。

記

○○市○○地区における地籍調査事業に関する一切の件。

○○市長 様

令和 ○年○○月○○日

住所 ○○市○○町○○番地

氏名 田中 □□

※土地所有者が立会出来ない場合、全てに委任状が必要になります。

地籍調査 Q&A

Q1. 地籍調査で民地と民地の境界は市が決めてくれるのですか。

A. 登記簿、登記所地図、登記簿の付属書類、筆界特定手続記録その他の資料の内容、地形及び地物の状況、慣習その他の筆界に関する情報を総合的に考慮し、かつ、土地の所有者等の確認を得て境界を決定しますので市が民地と民地の境界を決めるわけではありません。

Q2. 立会いにおける交通費や立会い経費は支給されるのですか。

A. 皆さんの財産である土地を明確にするために行われることから交通費や立会い経費を支給する制度はなく個人負担となります。例えば、筆界未定後の土地の売買には測量図が必要となりますが、図面の作成などの費用は所有者の負担となります。

地籍調査 Q&A

Q3. 所有者が境界立会いに、必ず行かなければならないのですか。立会い当日、都合が悪い場合はどうすればよいですか。

A. 境界の立会いが行われない場合は、その土地と隣接地が「筆界未定」となり、その旨が登記簿に記載されます。そうすると今後の登記申請等に一部制限を受けることとなります。立会い日程でご都合の悪い方等につきましては、事前にご相談をお受けしますので、市にご連絡ください。

Q4. 所有地周辺に親族などの知り合いがいません。代理人をお願いできる人がいない場合はどうすればいいでしょうか。

A. 代理人は地区の推進委員の方に一任することもできますので、事前にご相談を頂ければと思います。

地籍調査 Q&A

Q5. 立会い当日、事前に準備するものはありますか。

A. 所有地に関する測量図、家屋図など法務局に納めていない資料をお持ちであれば、境界を確認する際の材料になりますので持参願います。

Q6. 境界確認で隣接者と境界が決まらない場合はどうなるのですか。

A. お互いの納得いく境界について話し合いや再立会を行います。それでも境界が決まらない場合は「筆界未定」として登記簿に反映されます。

Q7. 相続人がいない場合や居所不明、立会い拒否の場合はどうなるのですか。

A. 境界確認を行うことができないので「筆界未定」として登記簿に反映されます。ただし、地積測量図等の資料によって、立会できなくても境界が決まる場合もあります。

地籍調査 Q&A

Q8. 里道(赤線)・水路(青線)の取り扱いはどうなるのですか。

A. 現地に里道や水路がなくても、公図上存在する場合は幅員3尺(約91cm)を目途に現地で復元していきます。

Q9. 隣が空家(空地)になっているが、立会いはどうするのですか。

A. 市が土地の所有者を調査し、立会いの案内を発送します。

Q10. 相続していない土地があるが、立会いは誰が行うのですか。

A. 相続人の方が立会いを行うこととなります。相続人調査は市が行います。

Q11. 共有名義の土地は、全員が立会うのですか。

A. 全員の方が立会いを行うこととなります。

地籍調査 Q&A

Q12. 立会いなどの代理人は、家族や親族などの近親者でないといけないのか。

A. 代理人は、近親者でなくてもかまいません。

Q13. 隣の家と壁1枚を共有しているが、この時の境界はどこになるのか。

A. 壁の中心を境界とするのか。或いは、それ以外の場所を境界とするかは隣接する土地の所有者で話し合ってもらいます。

Q14. 地籍調査の結果、自分の土地であると思っていた所が、他人の土地であったという事はあるのか。

A. あります。昔、土地の交換を行ったが、登記の手続きを行わないまま、現在に至っているケースがなど考えられます。この様な場合は、所有者で登記の手続きをしていただくこととなります。

地籍調査 Q & A

Q15. 実測すれば面積が増えることが多いと聞いたのですが。

A. 一般的に、実測面積は増えることが多いと言われていますが、増える事もあれば減る事もあります。登記の面積と変わらない場合もあります。面積が異なっても、登記簿の面積と整合させるような調整は行いません。

Q16. 閲覧の時に地図のコピーは請求できるのですか。

A. 県や国の認証が終わっていないのでコピーはお渡ししていません。認証終了後は、地籍簿や地籍図等を市へ請求してください。

Q17. 地籍調査事業によって、登記面積が変更になった場合固定資産税はなるのですか。

A. 法務局の登記が完了した翌年度から地籍調査に基づく面積で課税されます。

地籍調査 Q & A

Q18. 杭や鋺が抜けた場合は、再度設置してもらえますか。

A. 杭や鋺を復元する場合は個人負担で設置していただきます。測量データは市の方から提供いたします。

立ち合い後に現地で設置する鋺 →



Q19. 事業期間中でも土地の相続、交換、売買などはできますか。

A. できます。法務局で手続きをしてください。

本日はありがとうございました。