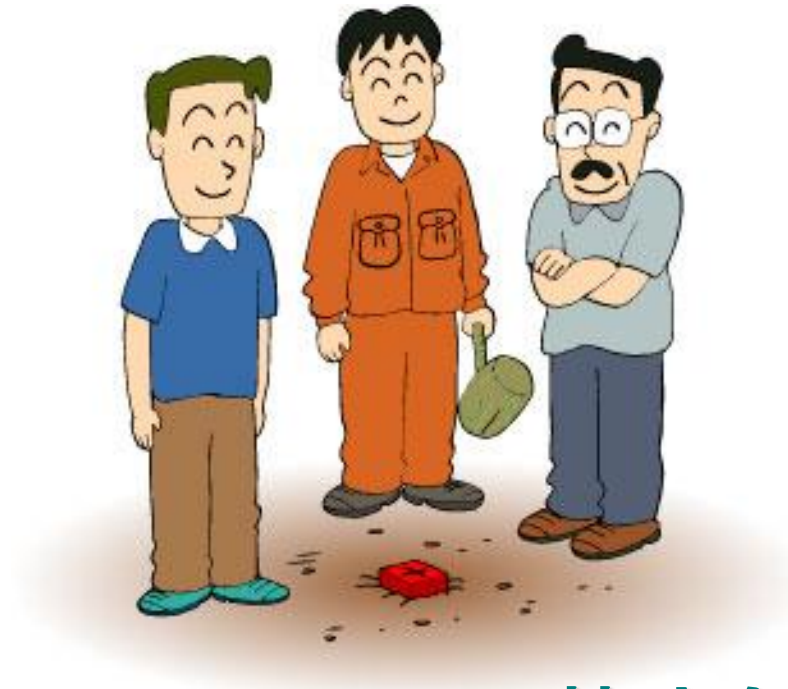


魚津市新角川地区 地籍調査事業説明会資料



株式会社 上智
魚津市 建設課

事業説明会日程

①令和7年8月7日(木) 19時30分～

②令和7年8月8日(金) 19時30分～

③令和7年8月23日(日) 14時00分～

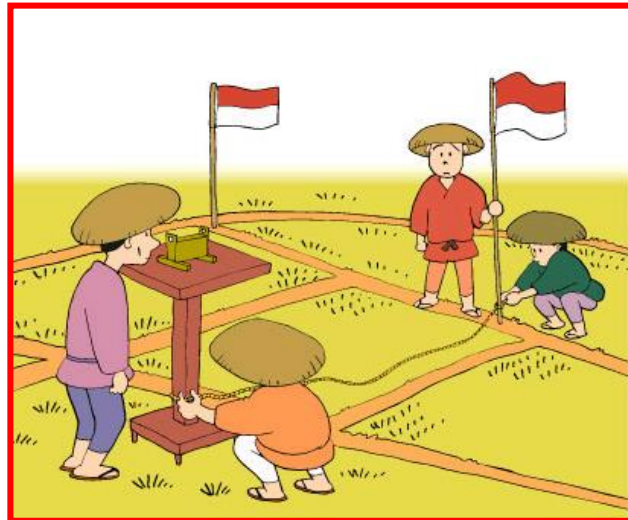
場所:大町コミュニティーセンター2階大ホール

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. 新角川地区地籍調査の立会日程
5. 新角川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)



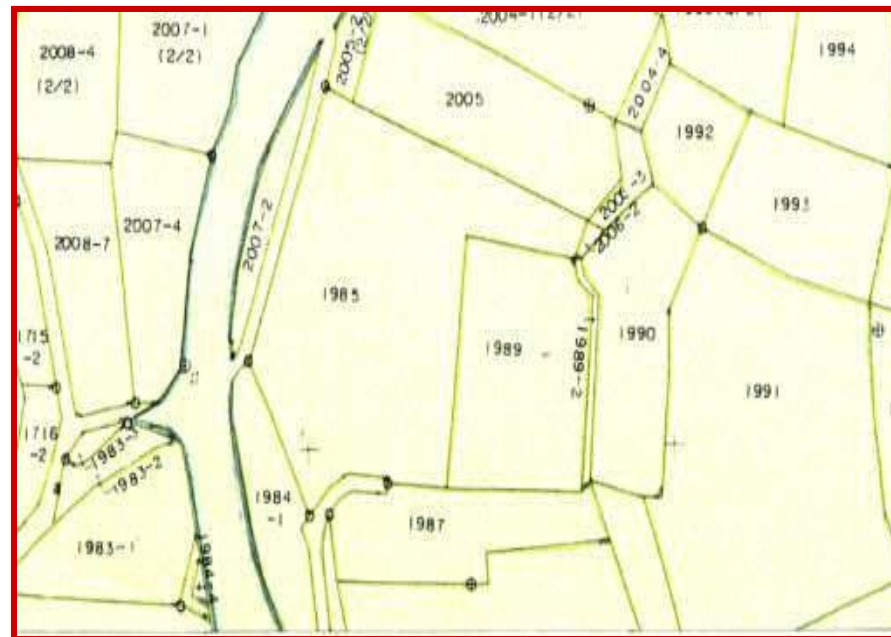
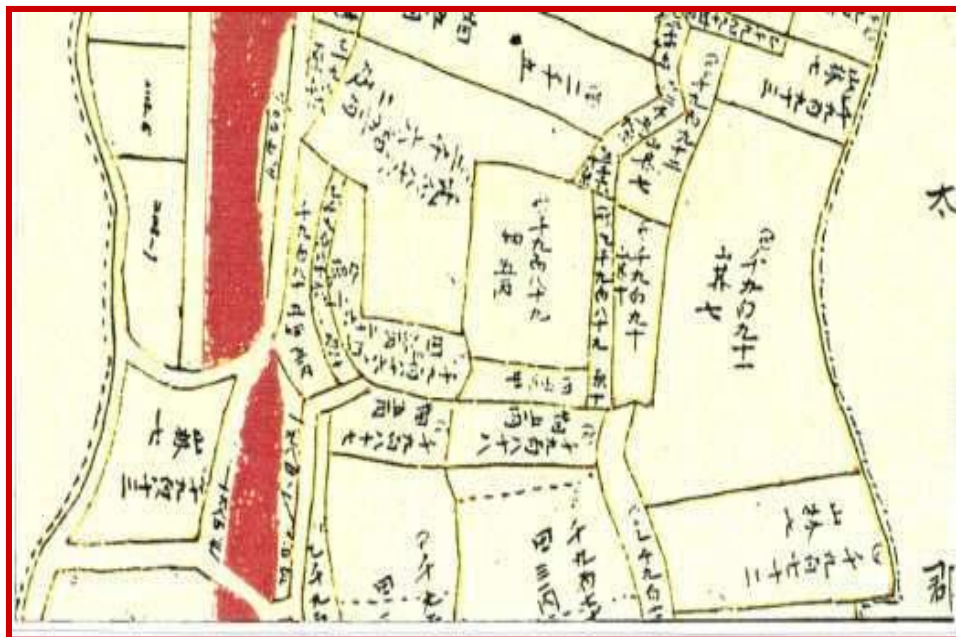


地籍調査の概要



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

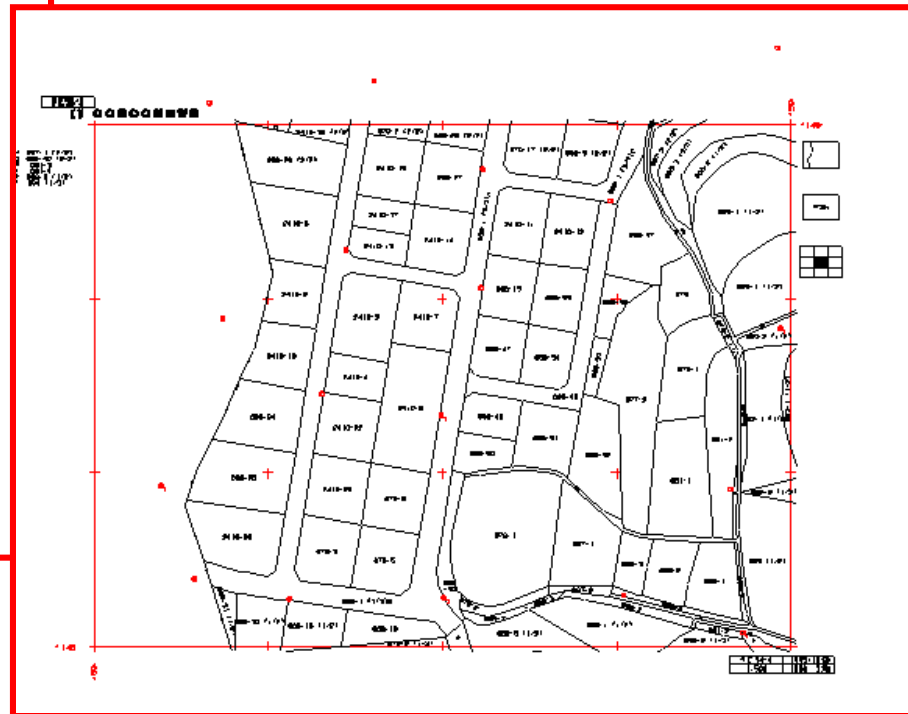
・ 地籍簿・地籍図

(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				
地番	地号	地目	地積	所有者の住所及び 所有地の名称	地番	地号	地目	地積	所有者の住所及び 所有地の名称
下川西	469-1	宅地	823.34	奈良町大字3町4丁目3番地1 中山 義雄夫					469-1に一部分筆 469-1, 469-10に分筆
					469-10	宅地	19.36		469-1から分筆 中山 義雄夫
×	469-2	田	336	奈良町大字3町4丁目3番地1 藤田 淳次					奈良町大字3町4丁目3番地1 469-3に分筆
×	469-3	田	669	奈良町大字3町4丁目3番地1 藤田 淳次					奈良町大字3町4丁目3番地1 469-28に分筆
×	469-4	田	29	東宮寺町大字新田區新田一丁目 川口 清吉					奈良町大字3町4丁目3番地1 469-28に分筆
×	469-5	宅地	109.44	奈良町大字3町4丁目3番地1 田中 裕一					老親持分
×	469-6	宅地	137.94	奈良町大字3町4丁目3番地1 藤田 一男					469-15に分筆
×	469-8	田	100	奈良町大字3町4丁目3番地1 田中 逸太郎					奈良町大字3町4丁目3番地1 老親持分
×	469-9	宅地	24.33	奈良町大字3町4丁目3番地1 香川 慎					奈良町大字3町4丁目3番地1 香川 慎
×	469-10	宅地	122.99	奈良町大字3町4丁目3番地1 香川 慎					奈良町大字3町4丁目3番地1 香川 慎

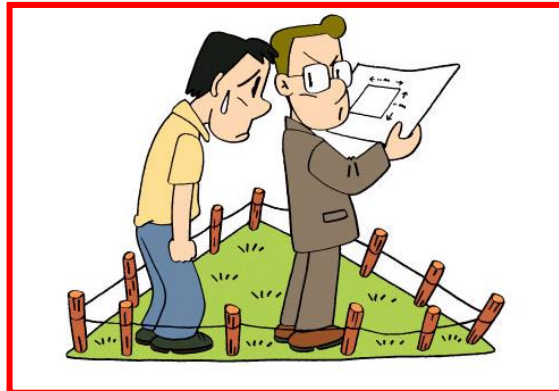
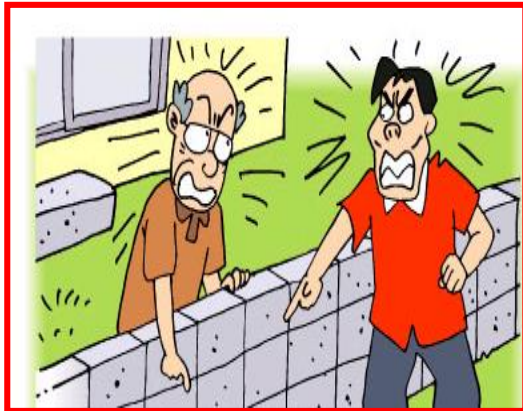
地籍簿



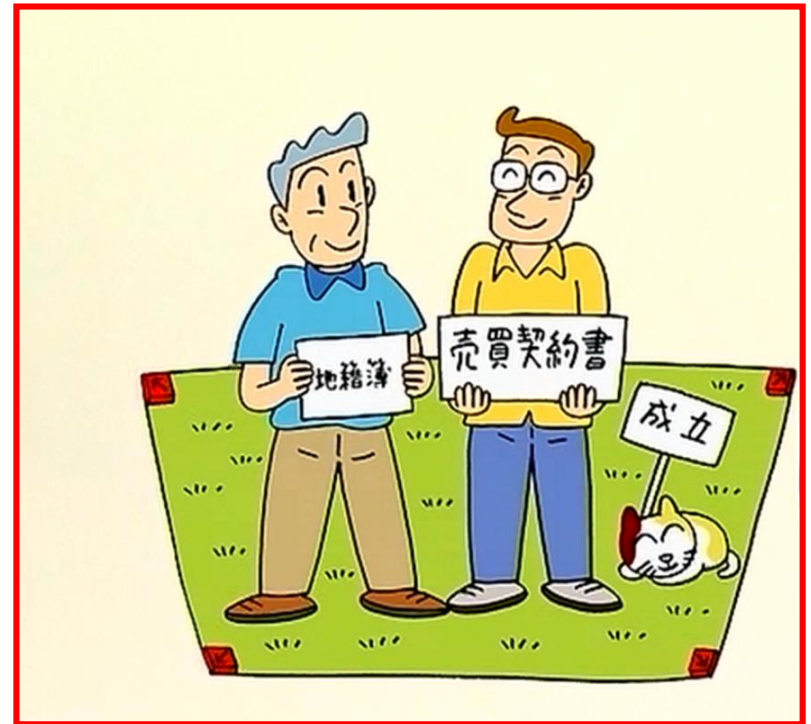
地籍図

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

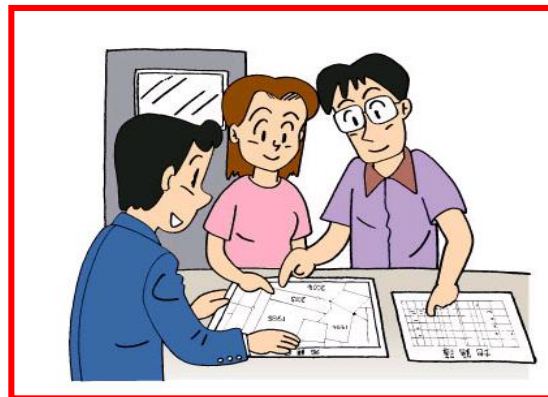
1. 計画



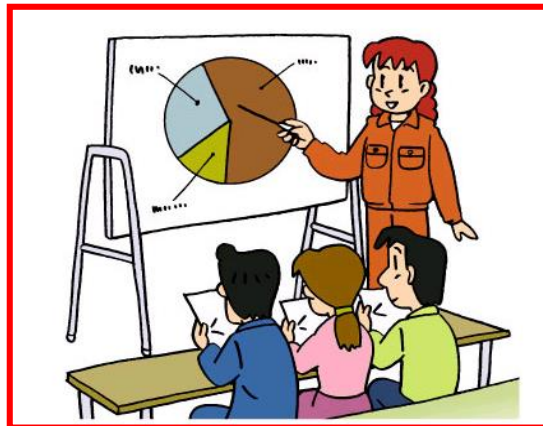
3. 一筆地調査



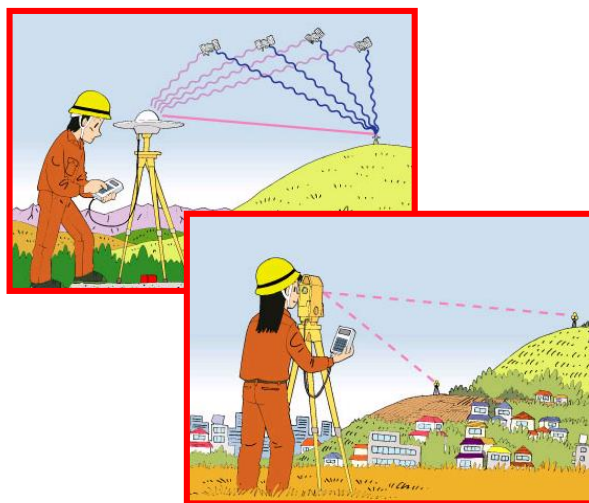
5. 閲覧・認証



2. 説明会



4. 地籍測量



6. 法務局送付



立会日程

その4-2

その6

その5

その4-1

その3

その2

その1

※午前9時集合をお願いします(原則、12時までに終了する予定です)

※10/3(金)から10/10(金)までの平日6日間で立会う予定です(どの日がどのエリアかは未定)

新角川地区地籍調査の予定

令和4年度

土地所有者等調査

令和5・6・7年度

説明会

一筆地調査(現地調査)

所有者・地番・筆界・
地目の調査

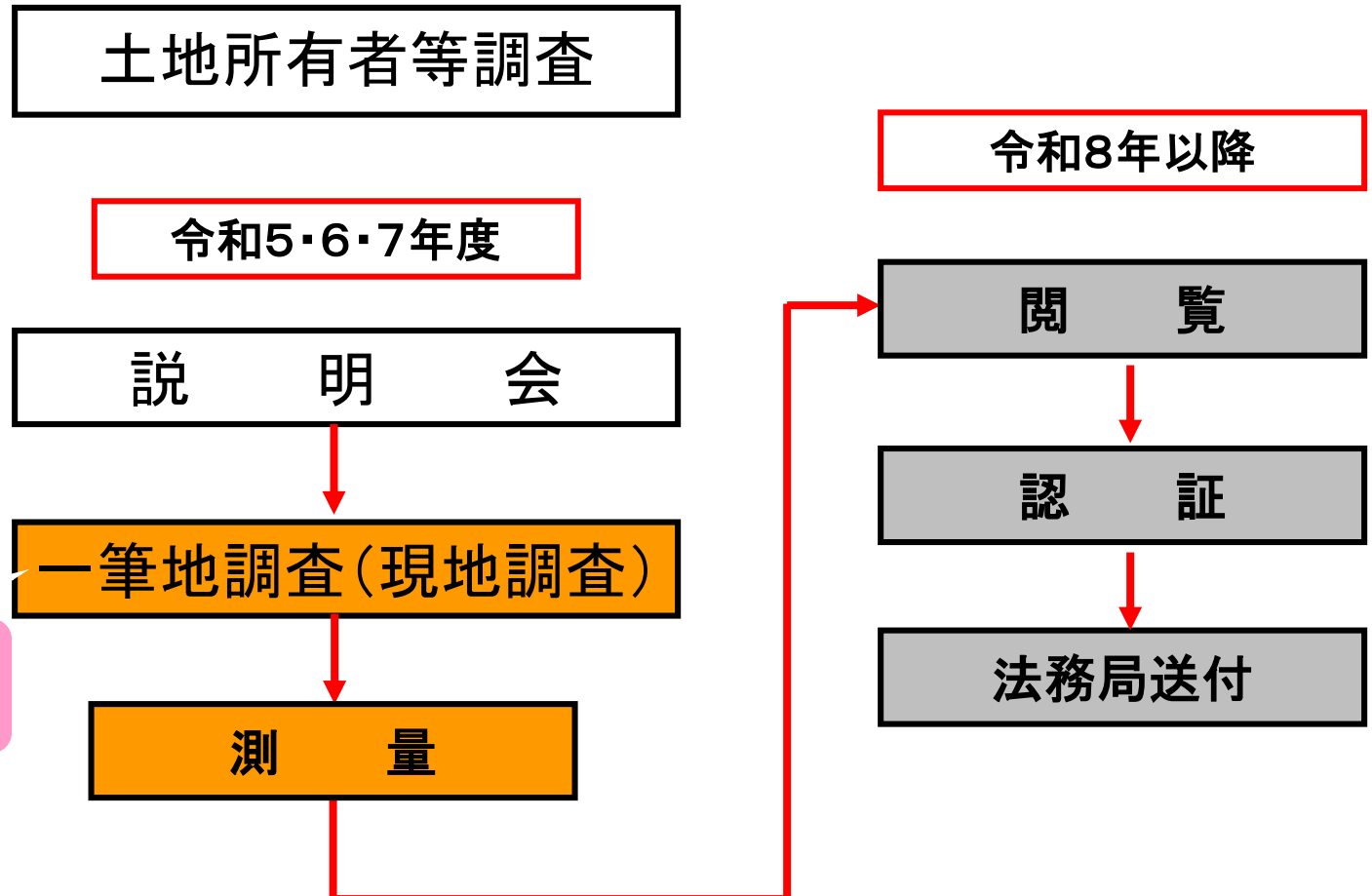
測量

令和8年以降

閲覧

認証

法務局送付



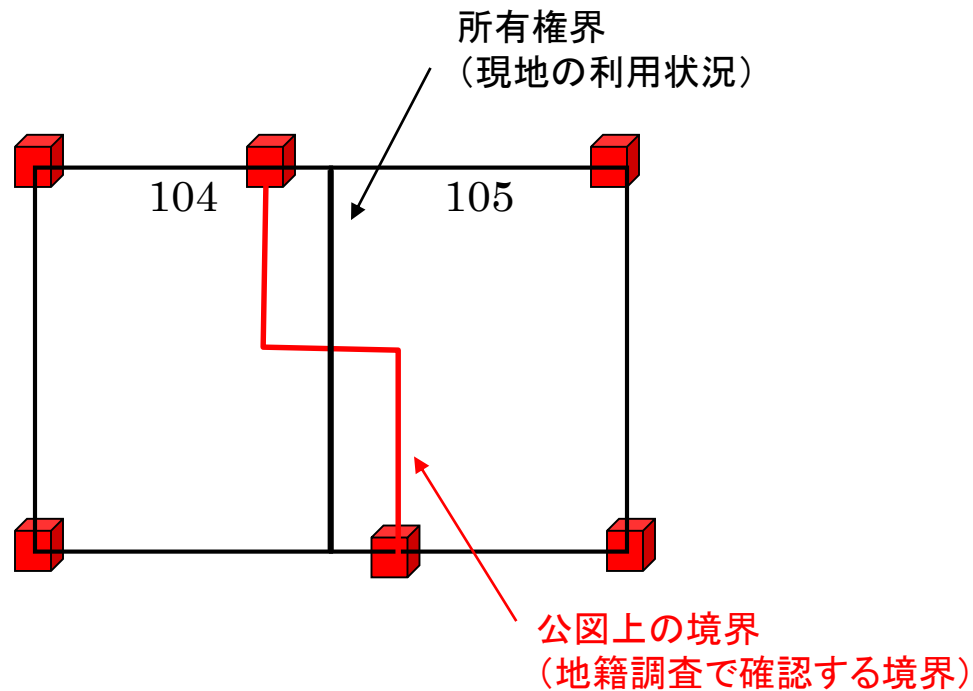
一筆地調査(現地調査)

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すが、所有権の移転は出来ません。

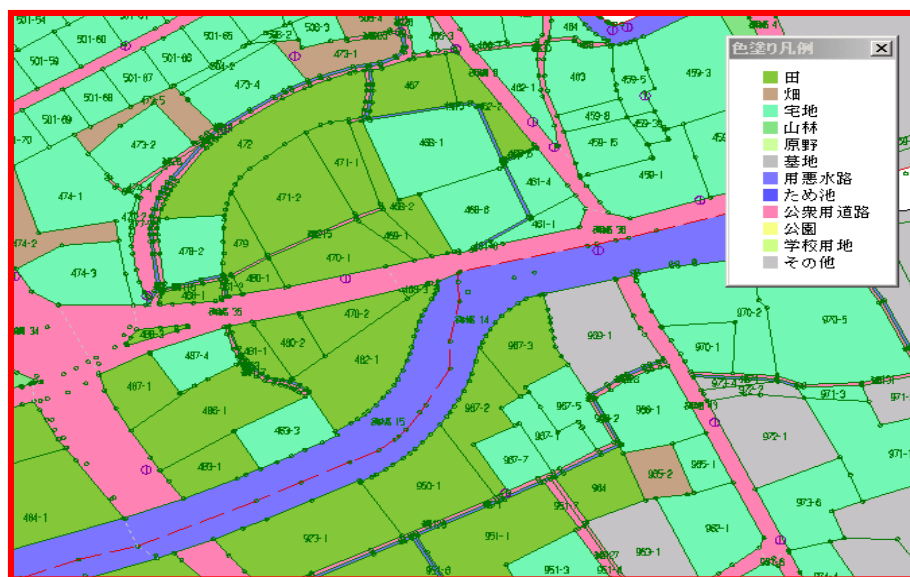
一筆地調査(現地調査)

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)

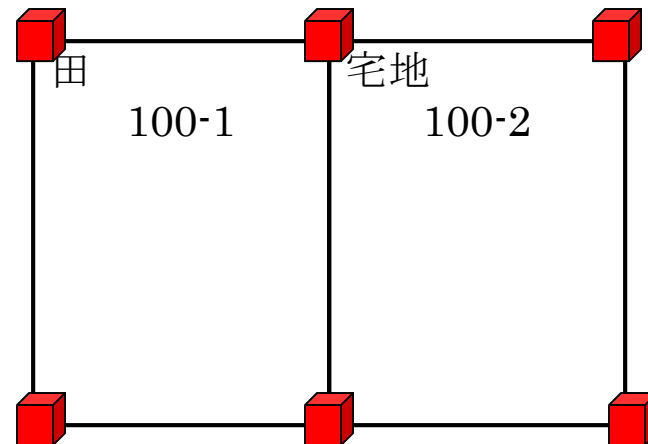
一筆地調査(現地調査)

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
構造物等で区分けがある場合」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。

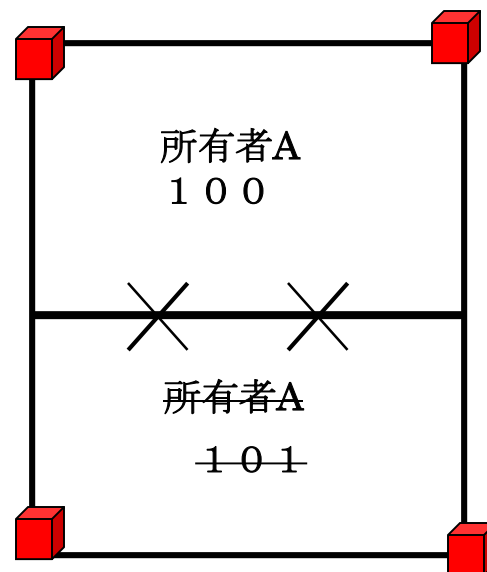
・合併があったものとして調査できる条件

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



地籍調査票

- 一筆地調査の調査結果は、
地籍調査票に記録

地籍調査票（現地調査等用）

（様式第1号）

調査図番号	1		
所有者等確認	確認日 令和 年 月 日		所有者等の住所及び氏名 住所 氏名
	地籍調査前の土地の表示 所在・地番 大字〇〇 字〇〇 〇〇		地籍調査後の土地の表示
地目・地積		地目 〇〇 地積 〇〇 m ²	地目
所有者	住所	〇〇市〇〇町〇〇番地	
	氏名又は名称	田中××	
登記関係表示事項	所有権	その他の登記	
	有		
異動事項（同意・承認事項）			異動事項
☐ 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 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 土地所有者氏名（代理人）		
[摘要]			
合併・分割・地番変更について同意			

委任状

- * 土地の立会いについて、例えば土地所有者が亡くなっている土地の場合は相続人全員の立会いが原則になりますが、遠方在住等で立会が困難な場合は、「委任状」により代理人への委任ができます。
- * 「委任状」は立会い通知に同封しますので、事前に提出してください。若しくは、立会い当日に代理人に提出してもらってください。
- * 「委任状」については、境界確認に係るもののみへの委任であり、所有者の権限が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

※次のどちらか一方の□に✓のうえ、その他の欄の記載をお願いします。

私は、

※
ど
ち
ら
か
に
チ
ェ
ッ
ク

☒ 住所 ○○市○○町○○番地

氏名 魚津 太郎

続柄 (子)

☐ 新角川地区 地籍調査推進委員

を代理人と定め、下記の権限を委任する。

記

魚津市が国土調査法に基づいて実施する、新角川地区における令和6年度地籍調査事業に関する一切の件。

魚津市長 あて

令和 ○年○○月○○日

住所 ○○市○○町○○番

氏名 魚津 翔平

- ※ 地権者以外が現地立会を行う場合には、あらかじめ委任状が必要になります。
- ※ 共有名義の土地で、その共有者のうち1人が代表で立会を行う場合も、他の共有者の委任状が必要です。
- ※ 「地籍調査推進委員」…地籍調査事業の円滑推進の為、地元の区長さん等にご就任のうえ、境界立会い時には同行・助言等をいただいております。

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ありません。

なお、別件ですが、もし今回の地籍調査事業で境界が確定できなかった場合には、将来の土地取引等の際に必要な測量図面等の作成費用は個人負担になります。

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. 境界立会いができなかった場合は、「お客様の土地と隣接する土地を含む範囲」が「筆界未定」となり、その旨が登記簿に記載されます。この場合は、将来の登記申請等の一部に制限を受けることになります。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、あらかじめ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. 地区の推進委員の方に代理人として、立会い等を一任することもできますので、事前にご相談をいただければと思います。

地籍調査 Q & A

Q5. 立会いの際に、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、立会い当日に持参願います。

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、「改めての話し合いや再立会」を実施します。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。その場合、一部の境界は保留のままとなり、今回実測した面積へ更新する事もできません。

Q7. 相続人がいない場合若しくは居所不明の場合、又は立会いに無反応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、原則、「筆界未定」として登記簿に反映されますが、地積測量図等の資料の有無により、立会いがなくても境界が確定する場合があります。

無反応の場合についても、隣接者保護の為、確定する場合があります。

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)を目安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ています。

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になります。相続人調査は市が行い、案内を発送します。

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になります。

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決めていただきます。

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等が考えられます。このような場合は、所有者で所有権移転の登記手続きをしていただくことになります。

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. 増える事もあるれば減る事もあります。「新しい面積が作成される。」という表現が正しいです。このため、実測面積と元の登記面積が異なっても、元の登記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。認証終了後に、地積測量図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どうなるのですか。

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. 杭や鋳が抜けた場合は、再度設置してもらえるのですか。

A. 杭や鋳を復元する場合は個人負担になります。測量データは市の方から提供します。

立ち合い後に現地で設置する鋳 →



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. 可能です。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。