

地籍調査に関するよくある質問

Q1：境界立会調査日は、関係する土地所有者の他に誰が立ち会ってくれるのですか？

関係する土地所有者の他に地籍調査従事者（市職員、受託業者、推進委員）と一緒に立ち会います。

Q2：境界立会調査日の天候が、雨や雪でも立会は実施するのですか？

境界立会調査は、限られた期間の中で計画的に順次日程を組んでいますので、基本的に雨や雪の場合でも実施します。

ただし、荒天により実施不可能で中止する必要があると判断した場合は、当日の朝までに事前提出された「土地所有者等連絡票」の指定連絡先へ電話し、日程変更をします。

Q3：境界立会調査（一筆地調査）には、必ず出席しなければならないのですか？どうしても出席できない場合、どう対処すればよいですか？

土地の境界については、基本的に隣接する土地所有者と立ち会いの上、決定します。立ち会いが行われないと、隣接する土地にも影響を及ぼし境界を確認することができないので、都合を付けていただき必ず出席してください。

どうしても土地所有者本人が出席できない場合は、委任状を作成し代理人（親族等）に立ち会いを依頼してください。

Q4：境界立会調査日は、調整をしたが都合がつかず出席するのが難しく、家族や親戚に委任する相手がいない場合はどう対応したらいいですか？

調査日の境界の確認方法や今後の対応を協議しますので、必ず事前に市農林課へ連絡をしてください。可能であれば事前に関係する土地所有者と一緒に境界の確認をお願いします。

調査日当日の基本的な境界の確認方法としては、調査地の状況が判然と区画されており、境界確認するに足る客観的な資料（図面・地積測量図・境界標・恒久的地物）、現地精通者の証言等をもとに、位置、形状、周辺地との関係に矛盾がないかを総合的に判断し境界を確認します。

市や関係する土地所有者等とで確認した境界の位置を、調査日以降に現地確認していただき、「決められた期日まで」に市農林課へ確認結果の連絡をお願いします。

その後、関係書類への事務手続きをしていただくこととなります。

Q5：「委任状」はどのような場合に提出するのですか？

「境界立会調査」や「閲覧」の時に土地所有者本人が出席できず、代理人に出席を依頼する場合、委任状の提出が必要となります。

■土地所有者が「家族や親族など」に出席を依頼する場合

（例）妻、長男、二男、長女、二女、祖父、祖母、叔父、叔母などが代理出席

■土地所有者が法人で代表者以外の「役員や社員など」に出席を依頼する場合

（例）専務、常務、社員などが代理出席

■土地所有者が死亡して「一部の法定相続人のみ」が出席する場合

（例）法定相続人が3人（長男・二男・三男）

長男のみが出席の場合、「二男と三男」から長男への委任状が必要

■土地所有者が「第三者」に出席を依頼する場合

Q6：既設の境界杭が無い時に設置する杭は、コンクリート杭を使用してもらえませんか？

本事業では、プラスチック杭を使用しますので、コンクリート杭は使用しません。
なお、プラスチック杭が設置不可能な境界には、鋳やプレートを設置します。

Q7：境界杭が土地への出入りに不便な位置にあるため、登記完了後に抜いてしまってもいいのですか？

境界杭（境界標）を損壊、移動若しくは除去し又はその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、法律（刑法）で罰せられる場合がありますので注意する必要があります。

また、境界杭を抜いてしまうと土地の売買や分筆、建築物の確認申請時などの境界確認が必要な場合に復元することになります。市では、境界立会調査で確認した境界杭の復元は原則行いません。

境界杭を復元する場合は、土地所有者が直接業者に依頼していただき、復元に係る測量費用などは個人の全額負担となりますので、境界杭や基準杭の恒久的な保全にご協力をお願いします。

Q8：境界立会調査（一筆地調査）完了後に土地を購入したが、市で再立会をしてくれるのですか？

市では、境界立会調査（一筆地調査）完了後の土地の売買などによる再立会は行いませんので、市から成果資料を取り寄せ前土地所有者と境界の位置を確認してください。

Q9：関係する土地所有者と境界を決めたが、再立会はできるのですか？

基本的に関係する土地所有者で同意し境界を決めたものに対して、個人からの申し出により再立会は行いません。

次のような場合は、「**閲覧前まで**」に市農林課へ相談してください。ただし、全ての内容に対して必ず再立会を実施するものではありません。

■調査日に使用した地積測量図や既存資料以外に、境界を明らかにする客観的な資料が発見された場合

■再立会を希望する境界に関係する土地所有者が同意している場合

Q10：隣接する土地所有者と境界の認識が異なり、調査日に境界が決まらなかった時はどうなるのですか？

最終的には「筆界未定」という事務手続きを行い登記することになります。

法務局へ送付する地籍図には境界線が表示されず、地籍簿には「筆界未定」である旨が記載され、地目変更や地積更正、分筆などの登記申請に制限を受けることとなります。

その土地を相続、贈与、売買などで境界を確定させる必要が生じた場合には、筆界未定の解消に係る測量や登記などの費用を、個人の全額負担で行うこととなります。

このような機会はありません。お互いに歩み寄り境界問題を後世に残さず円満に解決することをお願いします。

Q11：閲覧に行かなくてもいいのですか？

境界立会調査の結果に基づき、翌年度に地図及び簿冊案を作成し市有施設等において公告の日から 20 日間閲覧に供します。

土地所有者等に調査結果の地図及び簿冊案を閲覧していただくことで、測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差があると認める者は、閲覧期間内に限り申し出をすることができます。

この閲覧結果は、閲覧終了後に地籍調査の成果として、市が群馬県に認証請求事務手続きを行い、その後、国の承認を得てから管轄する法務局へ成果が送付され登記となります。大切な財産の調査結果を最終確認するためにも、都合を付けて閲覧をしてください。

Q12：土地権利書は書き換えてもらえますか？

平成 17 年の不動産登記法の改正により、権利証（登記済証）の制度が廃止され、それに代わり「登記識別情報通知書」が交付される制度になりました。

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、新たに登記識別情報通知書は交付されません。閲覧の際にお渡しする成果品と、現在お持ちの権利書や登記識別情報通知書を一緒にして大切に保管してください。

Q13：土地の名義変更はできますか？

地籍調査では、名義の変更はできません。個人間で名義変更（所有権移転、保存登記）をしていただくこととなります。

Q14：地籍調査で地積（面積）が増減した場合、固定資産税の課税に反映されるのですか？

地籍調査を行うと調査前の土地の登記面積に対して、調査結果の面積が変動することはほとんどの土地で生じます。市で法的事務手続きを行い、調査結果の成果（地籍図及び地籍簿）を法務局へ送付し、土地の登記事項が書き改められると翌年 1 月 1 日の登記事項に基づき、固定資産税の課税額算定に反映されることとなります。

Q15：登記面積と調査後の面積が違うのはなぜですか？

法務局に登記されている多くの土地の登記面積は、明治時代の地租改正事業の測量結果が反映されており、現代の測量技術とは格段の差があります。面積の違いは当時の測量技術の差ということとなります。

Q16：今回の調査地を登記完了前に売買や分合筆などによる登記申請を行う予定がある場合は、どうしたらいいですか？

登記完了前に行う予定がある場合は、法務局や市などへの各種申請時に「地籍調査の暫定成果」の添付や「地籍測量図等」の経由確認、市農林課での土地所有者や調査結果などの変更事務手続きが必要となります。

次に記載した内容の予定がある場合は、土地の所在及び地番を確認の上、事前に市農林課へ問い合わせてください。

- 売買や相続などによる所有権変更を伴う登記をする場合
- 分筆、合筆、地目変更、更正などの登記をする場合