

地籍調査でよくある質問

Q1 なぜ地籍調査をするのか？

法務局の土地登記簿や備え付けの地図（公図）の多くは、明治初期に作成されました。当時の未熟な測量技術で作成されたため、土地登記簿の面積や公図上の土地の形状が、実態と大きく異なることがあります。そのため、土地登記簿や公図の多くは土地に関する基礎資料（土地取引、災害復旧、固定資産税の課税など）にするには不十分です。

そこで、地籍調査をすることで地球上の座標値（経緯度から結び付けた地球上の位置）と結び付けた正確な測量をし、土地に関する基礎資料として十分な精度を得ることで、土地取引の円滑化、迅速な災害復旧、固定資産税の公平な課税などに役立てられます。

Q2 費用の負担はあるのか？

測量費用などの負担はありません。ただし、立会や閲覧に参加するための、現地までの交通費は自己負担となります。

Q3 土地所有者説明会には必ず出席しなければならないのか？

土地所有者説明会では、ビデオや資料を使い、地籍調査事業の進め方について説明いたします。今後の事業の流れを知っていただく上で大事な説明会となりますので、できる限り出席をお願いいたします。

Q4 境界が分からない場合はどうしたらよいか？

土地の境界を決めるには、所有者同士の合意が必要となります。現地立会の際に、境界を決める参考となる公図や測量図をお持ちしますので、現地立会に参加していただくようご協力をお願いいたします。

Q5 地籍調査で境界が決まらない場合はどうなるのか？

境界が決まらない場合は、土地の面積を測定することが出来ないため「筆界未定地」として処理することになります。「筆界未定地」になると、地目変更や地積更正、分合筆等の登記申請が制限されます。「筆界未定地」の解除をするには法務局への申請手続きが必要となりますが、その際の費用等は全て土地所有者の負担となりますので、地籍調査中になるべく境界を決めていただきますようご協力をお願いいたします。

Q6 土地登記簿上の土地所有者が死亡している場合の立会については？

土地登記簿上の土地所有者が死亡している場合は、法定相続人の立会が必要となります。

Q7 どうしても現地立会に行けない場合はどうすればいいのか？

委任状を使用して、代理人の方に現地立会をしていただくようお願いいたします。

Q8 土地の境界を市役所が決めてくれるのか？

市役所は、個人の土地同士の境界を決定することはできません。土地所有者同士で合意した境界を測量します。

Q9 地籍調査で土地所有者の変更はできるのか？

所有権の移転（売買、交換、相続登記等）に関することはできません。

Q10 現地には既にないが公図上に里道や水路が記載されているときは？

里道や水路といった官地は、用途廃止をしない限り、公図からなくなることはありません。ですので、用途廃止の申請をせずに、里道・水路を埋めたりして無くした場合、実際の現地にはなくても、公図上には里道・水路が記載されているという状況になります。

そのような現地と公図が違う場所については、公図どおり里道・水路を図面に作成しなければなりません。例えば、現地では建物が建っている土地でも、公図ではその土地の真ん中に水路が通っている（建物の中に水路がある）、というような土地について、今すぐ建物を取り壊して水路を作る必要はありませんが、建物の大きな改修等をする際には、水路の用途廃止等の申請が必要になります。

Q11 地籍調査が完了し登記簿の面積が変わったが、税金はどうなるのか。

法務局で登記が書き改められた翌年から、地籍調査結果での課税となります。過去に遡っての追徴や、還付はできません。

Q12 地籍調査中に土地の売買は可能なのか？

地籍調査中であっても、分筆、売買、相続等による所有権移転登記は可能です。