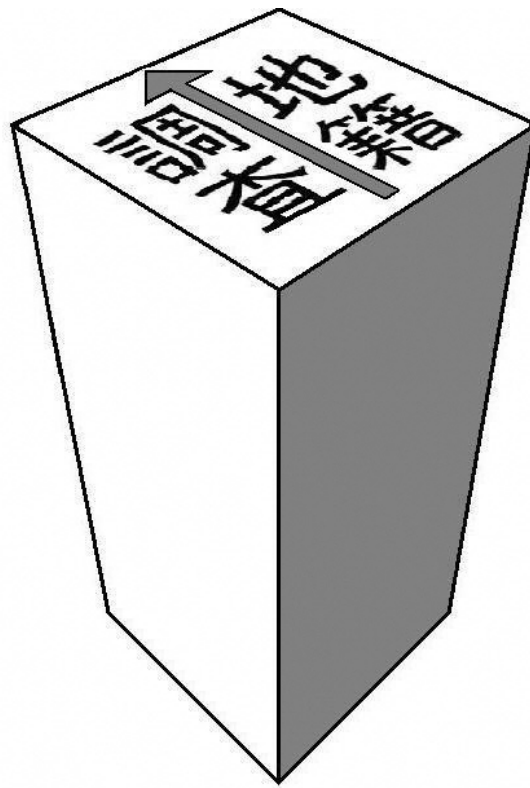


国土調査法に基づく
地籍調査の進め方



北九州市建設局総務用地部総務課地籍係

目 次

1	地籍調査の概要	1
2	地籍調査の流れ（ひとつの調査区域）	2
	■道路・水路等（長狭物）の仮境界を表示	3
	■一筆地調査（境界立会の準備）	3
	■一筆地調査（境界立会と境界標の設置）	5
	■地籍測量及び面積計算	5
	■閲覧・成果の認証・登記・固定資産税について	6
3	筆界未定について	7
4	ご協力をお願い	8
	◇委任状の記入例	9, 10
	◇代表者選任届兼委任状の記入例	11, 12, 13

【様式】 ※ミシン目から切り取ってお使いください。

■委任状（用紙）

■代表者選任届兼委任状（用紙）

1 地籍調査の概要

■地籍調査とは？

地籍調査とは、法務局（登記所）に登記されている土地の所有者、地番、地目を調査するとともに、土地所有者のみなさまと境界の位置を確認して測量、面積の計算を行うものです。

国土調査法に基づく調査のひとつで、精度の高い測量を行い、調査の最後には正確な地図及び面積が法務局に登記されます。

■なぜ地籍調査を行うの？

土地に関する記録は法務局において管理されていますが、土地の位置関係や形状等を示す情報として利用されている地図や図面の多くは、明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）など古い資料を基に作成されたものです。

そのため、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、登記簿に記載されている土地の面積も、正確ではない場合がほとんどです。

■地籍調査を行うメリット

◇土地の境界や面積が明確になりますので、土地の管理が容易にできます。

※土地境界のトラブル防止、円滑な不動産取引など。

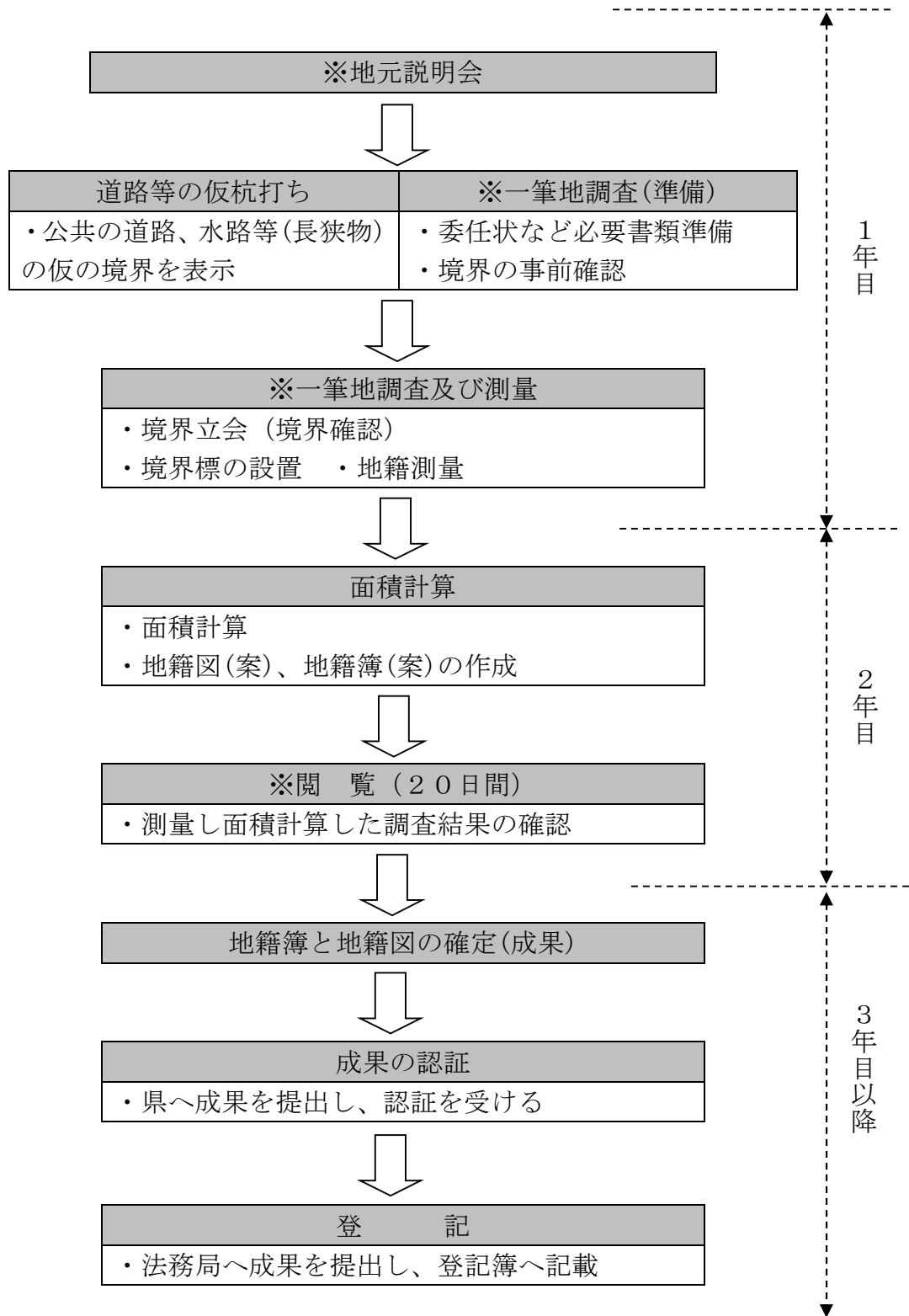
◇境界標がなくなっても、専門家に依頼すれば正しく復元できます。

※大規模災害発生後の早期復興など。

◇調査・測量費用は公費負担（立会していただくための交通費等は除く）です。

◇地籍調査は一回限りの事業です。土地所有者みなさまのご協力をお願いします。

2 地籍調査の流れ（ひとつの調査区域）



※は、土地所有者のみなさまが主に関係するところです。

■道路・水路等（長狭物）の仮境界を表示

市が管理する道路（里道を含む）・水路・河川などの境界の確認は、調査を円滑に進めるため、次の手順で行います。

- （１）区役所まちづくり整備課が、字図や地積測量図、その他市が保有する資料に基づいて、ペンキによるマーキングや仮杭の設置などを行い、仮の境界を表示します。なお、この作業の際には、土地所有者の方の立ち会いは必要ありません。
- （２）仮の境界表示が完了しましたら、隣接土地所有者はその状況を確認してください。
- （３）仮の境界に対し異議がある場合は、境界立会の際に申し出てください。後日改めて、区役所まちづくり整備課と現地で協議を行います。
- （４）異議がなければ境界が確定したものとし、確定した境界には、金属プレートやプラスチック杭などの正式な境界標を設置します。

■一筆地調査（境界立会の準備）

1. 境界の基本的な考え方

境界の調査は、法務局に登録されている土地の筆界を確認するものとします。

最近測量して登記した土地には、金属プレートやコンクリート杭などの境界標が設置されている場合がありますが、古い時代に登記した土地は境界が明確でない場合が一般的です。

地籍調査では、境界が明確であってもなくても、立ち会って境界を確認します。

※必ず立ち会いが必要です。

2. 境界の立会について（代理人・代表者の選任）

境界立会には土地の所有者ご本人に立ち会いをお願いしています。

しかし、何らかのご事情で当日立会に参加できない場合は、代理の方に委任することができます。また、複数の方が所有する場合は代表の方に委任することができます。

① 委任状 <代理の方が立会する場合>

◇ 個人（一人）所有（配偶者、親子のほかご親戚の方の場合など）
・・・ 記入例① 9ページ参照

◇ 法人所有（従業員等が代理する場合など）
・・・ 記入例② 10ページ参照

② 代表者選任届兼委任状 <代表者が立会する場合>

◇ 複数で所有する土地（相続登記が完了していない場合などを含む）

・・・記入例③ 11ページ参照

◇ 共有地（私道やマンションの敷地などの共有する土地など）

・・・記入例④ 12ページ参照

◇ 団体管理地（町内会や水利組合などの任意団体が管理する土地）

・・・記入例⑤ 13ページ参照

※ 境界立会当日に、委任状または代表者選任届兼委任状を提出してください。

その他、ご不明なことがありましたら本冊子の裏にある問い合わせ先までご連絡ください。

3. 境界立会前の境界確認

当日の立会を円滑に進めるために、事前に可能な範囲で境界の確認を行っておいてください。特に代理人や代表者として立ち会う方は、土地の状況や所有者の意向を十分に把握しておいてください。

また、境界の確認に支障となる障害物（雑木・雑草等）がある場合は、事前に取り除いておいてください。ご協力をお願いします。

4. 境界立会日時連絡

境界立会のスケジュールが決まりましたら、市が委託した測量業者から立会日時について、2週間前までに郵便でお知らせします。つきましては、立会日時に出席くださるようご都合の調整をお願いします。

なお、どうしてもご都合が合わない場合は、必ず事前に市又は委託業者までご連絡ください。

5. 境界立会時に用意するもの

◇印鑑（自筆の場合は不要、委任状等に不備がある場合は必要。認印で可）

◇代理人や代表者が立ち会う場合は、委任状や代表者選任届兼委任状

◇お手元の土地に関する資料（地積測量図など）

■一筆地調査（境界立会と境界標の設置）

1. 境界立会を始める前に

委任を受けて立ち会いをする方は、現地で調査員に委任状、代表者選任届兼委任状などを必ず提出し確認を受けてください。

※確認できない場合は、境界立会をすることができません。

2. 境界立会と境界標の設置

(1) 現地を見ながら、土地所有者様と一緒に調査員と委託業者が境界を確認します。

※地積測量図など、お手持ちの資料も参考にします。

※境界を決めるのは土地所有者様であって、調査員及び委託業者には境界を決める権限はありません。

（第三者のアドバイスを受けて決めた境界でも、土地所有者様の責任となります。）

(2) 確認できた境界点に境界標が無い場合、一回限りですが、市が用意する金属プレートやプラスチック杭などの境界標を本調査中に設置（設置できない所は、ペンキでマーキング）します。

※境界標は、境界線が折れている全ての点に設置します。点と点の間は直線です。

(3) 境界立会が終了したら、調査員又は委託業者が持参した「地籍調査票」に署名・押印してください。（自筆の場合は押印不要）

※署名・押印がいただけない場合、測量や面積計算など次の作業に入れません。

3. 分筆・合筆について

地籍調査では、必要な条件が満たされている場合、分筆・合筆を無料で行うことができます。希望される場合は、境界立会当日に調査員又は委託業者にご相談ください。

■地籍測量及び面積計算

ご確認いただいた境界標を、後日委託業者が正確に測量し、面積を計算します。

※境界標以外の測量用の目印（鋏など）を敷地内に立ち入り設置させていただくことがあります。その際にご協力をお願いします。

■閲覧（成果の確認）

閲覧とは、地籍測量の結果を基に作成・計算した図面・面積を、土地所有者様に確認してもらうことです。閲覧期間は20日間、閲覧により図面と立会で確認した内容に間違いがあれば、この閲覧期間内に誤り訂正を市に申し出ることができます。申出がない場合は地籍調査の結果（成果）を承認したことになります。

閲覧期間の日程が決まりましたら、市から日時、場所などを郵便でお知らせします。

※測量の結果、登記面積と地籍調査面積が変わる土地が大多数です。

※登記面積の増減に対する異議の申し出は受付できません。

■成果の認証

閲覧後、書類の整理が終わったら、市から県知事あてに認証を請求します。県知事は内容を審査し、国土交通大臣の承認を得たのち成果を認証し公告します。

■登記

地籍調査の成果が認証されると、法務局がその成果に基づいて登記を行います。

※新しく土地権利証は交付されません。従前の土地権利証は有効ですので、そのまま大切に保管してください。

■固定資産税について

登記事務が完了すると、登記の翌年度分から固定資産税に反映されます。

3 筆界未定について

隣接地との境界がどうしても決まらず境界を確認できない場合は、「筆界未定」となります。

■筆界未定となる土地

- ◇隣接土地所有者と境界線が決まらない。
- ◇隣接土地所有者が立会に応じない。
- ◇隣接土地所有者の住所が分からず、行方が不明で境界を確認する方法がない。

■筆界未定の土地に関する登記上の取扱い

筆界未定の土地は、土地登記簿に「筆界未定」と表示され、土地登記簿の面積は従来のままとなります。

■筆界未定として登記された場合

- 筆界未定地になると次のような損失があります。
- ◇土地の売買や抵当権の設定等が困難となります。
 - ◇分筆・合筆や地目の変更ができなくなります。
 - ◇農地である場合は、農地転用が難しくなります。
 - ◇筆界未定地を解除する場合、測量費等に多額の費用を要します。(自己負担)

■筆界未定の解除

- ◇法務局の筆界未定の解除の手続きは、当事者自身で行わなければなりません。
- ◇当事者自身で、筆界未定の境界線を確定させ、筆界未定解除の手続きを行います。境界点及び境界線の確定には隣接土地所有者全員の承諾が必要です。
- ◇解除手続きには地積測量図などが必要となります。土地家屋調査士等に依頼するなどの必要な経費は当事者負担となります。なお、市役所で手続の代行はできません。

4 ご協力をお願い

- ◇現地確認や測量のために調査員や委託業者がお伺いした際は、インターホン等でお呼びかけいたします。
- ◇借地人や借家人がおられる方は、敷地内に立ち入ることを事前にお伝えください。
- ◇地籍調査を実施中の地区内で土地取引や住所移転をされた際には、調査員へご連絡くださいますようお願いいたします。
- ◇地籍調査は一回限りの事業です。土地所有者のみなさまのご協力をお願いします。

記入例① 個人の土地の場合

委任状

代理人（委任される人）

住 所 北九州市小倉北区域内〇番〇号

氏 名 北九 太郎

電 話 XXX-〇〇〇-△△△△

令和 〇〇 年 〇 月 △ 日

北九州市長 様

上記の者を代理人と定め、下記委任事項に関する一切の権限を委任します。

【委任事項】

令和 〇〇 年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件

土地所有者又は関係相続人（委任をする人）

住 所 北九州市小倉北区域内〇番〇号

氏 名 北九 花子 印

電 話 XXX-〇〇〇-△△△△

（白署の場合は押印不要）

記入例② 法人の土地の場合

委任状

代理人（委任される人）

住 所 北九州市小倉北区域内〇番〇号

氏 名 株式会社 北九 総務課 紫川 太郎

電 話 XXX-000-△△△△

令和 〇〇 年 〇 月 △ 日

北九州市長 様

上記の者を代理人と定め、下記委任事項に関する一切の権限を委任します。

【委任事項】

令和 〇〇 年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件

土地所有者又は関係相続人（委任をする人）

住 所 北九州市小倉北区域内〇番〇号

氏 名 株式会社 北九
代表取締役 社長 北九 花子



電 話 XXX-000-△△△△

(代表者の署名の場合は押印不要)

記入例③ 所有者（名義）が故人で相続登記されていない場合

令和 〇〇 年 〇 月 〇 日

北九州市長 様

代表者選任届兼委任状

私は 北九 太郎 の 相続人 共有者 団 体 を代表して、令和 〇〇 年度 国土調査法に基づく地籍調査における権限を有することをお届けします。

代 表 者

住 所 北九州市小倉北区域内〇番〇号

氏 名 北九 一郎

電 話 XXX-〇〇〇-△△△△

土地名義人との関係 長男

私共は、令和 〇〇 年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件について、上記代表者に一切の権限を委任します。

関係事項	住 所	氏 名	印
妻	北九州市小倉北区域内〇-△	北九 花子	
次男	北九州市小倉南区若園〇-△-×	北九 次郎	
長女	東京都千代田区丸の内〇-△-×	紫川 美子	

(自署の場合は押印不要)

記入例④ 共有地の場合

令和〇〇年〇月△日

北九州市長 様

代表者選任届兼委任状

私は 北九 一郎 の 他2名 の 相続人 共有者 団体を代表して、令和〇〇年度 国土調査法に基づく地籍調査における権限を有することをお届けします。

代表者

住 所 北九州市小倉北区内〇番〇号

氏 名 北九 一郎

電 話 XXX-〇〇〇-△△△△

土地名義人との関係 本人 持分 1/3

私共は、令和〇〇年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件について、上記代表者に一切の権限を委任します。

関係事項	住 所	氏 名	印
持分 1/3	北九州市八幡東区中央〇-△-X	東 次郎	
持分 1/3	北九州市八幡西区筒井町△-X	西 三郎	

(自署の場合は押印不要)

記入例⑤ 団体管理地の場合

令和 〇〇年 〇月 〇日

北九州市長 様

代表者選任届兼委任状

私は 〇〇自治会 の
.....
相続人
共有者
団体
を代表して、令和 〇〇年度 国土調査法に
基づく地籍調査における権限を有することをお届けします。

代 表 者

住 所 北九州市小倉北区城内〇番〇号

氏 名 〇〇自治会 会長 北九 一郎

電 話 XXX-〇〇〇-△△△△

土地名義人との関係 〇〇自治会長

私共は、令和 〇〇年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件について、上記代表者に一切の権限を委任します。

関係事項	住 所	氏 名	印
△△ 町内会長	北九州市小倉北区大手町〇-〇	大手 太郎	
×× 町内会長	北九州市小倉北区室町〇-△-×	室 二郎	

(自署の場合は押印不要)

委任状

代理人（委任される人）

住 所.....

氏 名.....

電 話.....

令和 年 月 日

北九州市長 様

上記の者を代理人と定め、下記委任事項に関する一切の権限を委任します。

【委任事項】

令和 年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件

土地所有者又は関係相続人（委任をする人）

住 所.....

氏 名.....^印

電 話.....

（自署の場合は押印不要）

令和 年 月 日

北九州市長 様

代表者選任届兼委任状

私は の

相続人
共有者
団体

 を代表して、令和 年度 国土調査法に

基づく地籍調査における権限を有することをお届けします。

代表者

住 所.....

氏 名.....

電 話..... — —

土地名義人との関係.....

私共は、令和 年度 国土調査法に基づく地籍調査に関する件について、
上記代表者に一切の権限を委任します。

関係事項	住所	氏名	印

(自署の場合は押印不要)

地籍調査に関するお問い合わせは…

〒803-8501

北九州市小倉北区域内1-1（北九州市役所本庁舎12階）

北九州市建設局 総務用地部 総務課 地籍係

TEL 093-582-2284

FAX 093-582-2244