

よくある質問

Q.立会に出席できません。

A. 土地所有者本人が出席できない場合は、委任状による代理人の出席をお願いします。委任状は後日立会通知に同封して郵送します。

遠方などで立会が困難な場合は、**図面や写真などの資料の郵送による確認も可能です**。立会通知時に確認しますので、その時の書類の返送にてご連絡ください。

Q.立会までにすることは？

A. 所有土地の境界について、事前にご確認いただくと当日の立会がスムーズになります。可能であれば隣接の方にご確認をお願いします。

Q.所有者（登記名義人）がすでに亡くなっている。

A. 令和3年8月時点での登記名義人あてに送付しています。登記名義人が亡くなっている場合は法定相続人全員に送付しています。

遺産に関する手続きが完了している場合は、「遺産分割協議書の写し」を提出いただければ、土地の相続人による確認が可能です。
手続きがされていない場合には法定相続人全員の確認が必要です。

Q.調査の結果、面積は変わるか、固定資産税はどうなるのか。

A. 確認していただいた境界を測量し面積の計算をするため、面積が変わる場合もあります。

固定資産税は登記後最初の1月1日を基準として、その年の金額が決定されます。登記されている面積が固定資産税の算出基準となるため、調査前の固定資産税について払い戻しや追加請求はありません。

地籍調査について

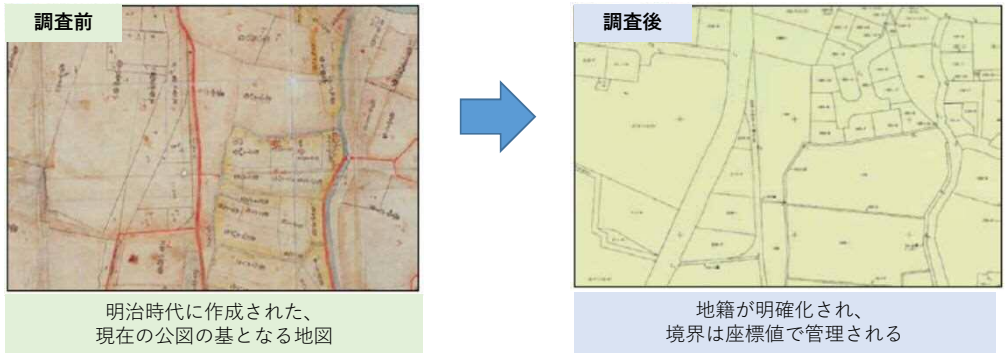
静岡市役所建設政策課 地籍第2係
令和3年8月

地籍調査ってなに？

- 人に戸籍があるように、土地にも**地籍**（地番・地目・面積・所有者等）があります。
- 地籍は登記所（法務局）に登録することで管理しています。
- 地籍調査は、**土地の位置・境界・所有者を明確化し**、測量によって**正確な地図（地籍図）と台帳（地籍簿）**を作成する調査です。

なぜ地籍調査が必要な？

- ・ 現在法務局の地図のほとんどが明治時代に作られた地図をもとにしており、土地の境界や形状が現状と異なることが多くみられます。
- ・ そのため、土地の売買などを行う際に支障になったり、災害発生時に迅速に復旧・復興が行えない場合があります。こういった状況を改善するために、地籍調査を行います。



地籍調査の効果

- ①**土地の境界が明確になる。**
道路や隣の土地との境界が明確になるため、境界のトラブル防止になります。
- ②**登記手続きの簡素化・費用軽減**
調査結果を用いることで土地の分筆・合筆・売買等を行う手間や費用が軽減できます。また、登記完了後から建設政策課で発行する地籍調査成果の証明書（1通300円）を用いることで、官民境界確定に代えることができます。
- ③**土地取引の円滑化**
登記簿の土地面積と実際の土地面積が一致するため、土地取引が円滑になります。
- ④**災害復旧に役立つ**
境界を座標値で管理するため、被災時に構造物や目印が移動・亡失しても、調査成果を用いて測量することで境界の復元ができるため、被災時の復旧に役立ちます。

調査の手順

令和3年度

地権者の皆様にご協力いただく作業



11月～12月予定

①説明会の実施

調査前に土地所有者様への説明会を実施。

②境界の調査 (現地立会)

土地所有者様が境界を確認します。



③現地の測量 (地籍測量)

一筆ごと正確な測量を行います。

④地積測定 ・地籍図等作成

境界点をもとに、面積を測定し正確な地籍図案を作成します。

現地立会について

- ・現地立会は境界を確認していただく大切な工程です。必ずご参加ください。
- ・現地立会は11月～12月頃を予定しています。立会前に立会内容や日時を再度郵送にてご案内します。
- ・土地所有者様本人が現地立会できない場合は、「よくある質問」をご覧ください。

令和4年度予定



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。

⑥登記所への送付

登記所で、登記簿と公図が書き改められます。

立会当日

- ・土地所有者様に土地の境界を確認していただきます。確認後、「調査票」に署名をお願いします。

※静岡市や測量業者が境界を示すものではありません。



境界プレート
矢印の先が境界です

番号プレート
境界を番号で管理します。

- ・確認していただいた境界にプレートや杭などと番号プレートを設置します。

地籍調査でできること

分筆	土地の一部で地目が異なる場合、または明確な分けがある場合に、その土地を二筆以上に分けることができます。 □ → □□
合筆	隣接する土地で、字・地目・所有者が同一である場合に、その土地を一筆にまとめることができます。（抵当権等が設定されている場合は合筆できない場合もあります。） □□ → □
地目変更	登記簿の地目と現在の地目が異なる場合には地目を変更します。
地番変更	地番について、下の例のようなものについては地番を変更します。 例：999番9の9 → 999番〇

※分筆・合筆・地番変更は土地所有者様に確認・承認により行います。

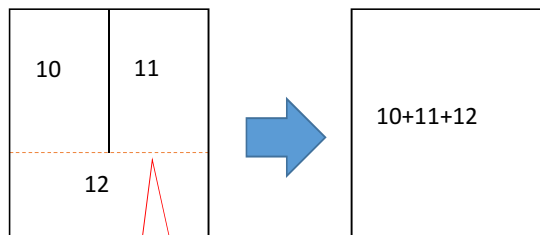
地籍調査でできないこと

所有者の変更	相続等による所有権変更はできません。法務局や司法書士へご相談下さい。※住所変更、婚姻等による氏名変更はできます。
持分の変更	持分や相続による土地の分筆はできません。 例：相続する土地を1/3ずつになるよう分筆する。

境界が確認できない場合

- ・立会をしていただけない場合や境界が確認できない場合、「筆界未定」となります。
- ・調査後に分筆・合筆・売買等を行う場合、改めて境界の確認や申請が必要となり、手間や費用がかかる場合があります。
- ・調査後に境界が決まっても、再調査や再測量は行いません。

筆界未定となった場合の地籍図のイメージ



この境界が決まらない

境界を記載できません

