

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（町職員、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（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、委任状等を作成し代理人に立ち会いを依頼してください。

Q3 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、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、必ず事前に町都市計画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間で境界の確認をお願いします。境界立会調査の基本的な境界の確認方法は、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。町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」に町都市計画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。

Q4 遠隔地に住んでいますが、現地立会や閲覧における交通費や立会経費は出るのでしょうか？

地籍調査は、皆様の財産である土地を明確にするためにおこなわれることから、交通費や立会経費を支給する制度はなく全額個人負担となります。

Q5 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。

Q6 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）で罰せられることがあるため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。町では、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。

Q7 境界立会調査（一筆地調査）完了後に土地を購入したが、町で再立会をしてくれるのですか？

町では、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。町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。

Q8 境界立会調査（一筆地調査）完了後に、立会時点の境界に疑義が生じ、異なる境界に改めたいのだが、再立会はできるのですか？

境界立会調査では、関係する土地所有者同士で境界を確認していただきます。一筆地調査完了後は、原則として再立会は行いません。ただし、次のような場合は、「地籍調査成果の閲覧期間が完了するまで」に町都市計画課へ相談してください。

- ・立会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

※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。

Q9 隣接する土地所有者と境界の認識が異なり、境界が決まらなかった時はどうなるのですか？

一筆地調査にご協力いただけない場合や土地所有者同士の話し合いで境界が確認できなかった場合には「筆界未定地」として処理を行うこととなります。筆界未定地として地籍調査の成果が法務局へ送付されると公図には筆界線が表示されず、登記簿には「筆界未定」である旨が記載されます。（筆界未定である旨の記載以外の登記簿の記載事項は従前のまま変更されません。）

また、土地の地目変更や地積更正、分筆が制限され、抵当権の設定などが非常に難しくなります。地籍調査終了後に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。地籍調査の趣旨をご理解の上、できるだけ筆界未定とならないよう、境界は必ず確認くださるようお願いいたします。

Q10 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、翌年度の年末に地図及び簿冊案を作成し役場窓口等に置き、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、閲覧期間内に限り誤り等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、町が兵庫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されます。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。

Q11 抵当権が設定された土地があるのですが、返済は終了しているので抵当権の解除を地籍調査でついでにしてもらえませんか？

地籍調査事業では、抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記はできませんので、個々で手続きを行ってください。

Q12 登記簿の名義変更はできますか？

地籍調査で変更できる登記簿の情報は、地番、面積、地目、所有者の住所・氏名（婚姻等で姓が変わった場合等）に限ります。原則として、地籍調査では所有権移転（土地売買や相続、贈与等による名義の変更）による変更はできません。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。

Q13 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。町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。

**Q14 登記簿の面積と調査後の面積が大きく変わったがなぜか？
また面積の調整等を行ってくれますか？**

地籍調査では、土地所有者の皆様が境界立会し、確認された点に設置した杭・鋸・プレートを基に測量を行います。地籍調査前の地積は、現在法務局に登録されている地積です。法務局に登録されている地積は、登記した際の測量結果が反映されており、測量した年代が古い場合、測量技術が現在のように精密でなかったことなどから、地籍調査後に地積が大きく増減する場合があります。測量した年代が新しい場合でも測量には公差（許容される誤差の範囲）があるため、ほとんどの土地で地積の増減があります。

しかしながら地籍調査では新たな境界を決めるのではなく、皆様に確認いただいた境界を測量しなおすものであるため、数字上の増減はあっても、土地の物理的な目減りや広がりはありません。また、面積が増減しても、地籍調査前の登記簿の面積と整合させるような調整をすることはありません。

Q15 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、法務局や町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」の経路確認、町都市計画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、事前に町都市計画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

**Q16 田、畑で登記されていますが、現況は宅地利用しています。
地籍調査で農地から宅地等の地目に変更できますか？**

地籍調査では土地登記簿と現況の地目が異なっている場合に、現況に合わせた地目に変更することができます。ただし、農地（田、畑）から宅地、雑種地等の農地以外への地目変更は、農地法により農業委員会の許可等が必要となります。農地からの地目変更を希望される方は、「地籍調査成果の閲覧期間が完了するまで」に土地所有者が農地転用許可等を受けていただく必要があります。その他、権利の関係、法務局の指示などで地目変更ができない場合もあります。

Q17 境界立会調査（一筆地調査）について、土地を賃貸等している場合は、土地を現に使用（占有）している賃借人等への連絡は必要ですか？

地籍調査では土地の所有者に境界を確認していただきますので、賃借人等がいる場合であっても賃借人等の立会は不要ですが、境界確認に当たって土地への立ち入りが必要な場合が多いため、調査を円滑に実施するため土地所有者以外に現に土地を使用（占有）している方がいる場合は、境界立会調査の日時及び境界確認のため土地に立ち入る可能性がある旨を事前にお伝えいただくようお願いします。