

登記所備付地図作成作業についてのお知らせ (上益城郡益城町安永ほか地区)

熊本地方務局

令和5年6月現在

はじめに

熊本地方務局では、上益城郡益城町大字安永及び同町大字馬水の各一部地区(以下「安永ほか地区」といいます。)において、以下のとおり、不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図(以下「登記所備付地図」といいます。)作成作業を実施します。

土地所有者(管理者)の皆様には、この作業に御理解いただき、立会い等への御協力をお願いします。

登記所備付地図とは

土地・建物の売買や抵当権等を設定したときに登記をしますが、登記所には、その内容を記録した登記記録(登記簿)があります。このうち、土地の登記記録には、一筆の土地ごとに所在、地番、地目、地積(面積)等が記録されていますが、その土地の実際の位置や区画などは、文字情報で構成された登記記録だけでは分かりません。

そこで、登記所には、土地の位置及び区画(筆界(境界))を明確にするため、精度の高い測量の成果に基づき作成された地図を備え付けるものとされており、この地図を「登記所備付地図」といいます。登記所備付地図は、登記記録と一体となって土地の位置や区画等を特定する重要な役割を果たしています。

なお、登記所備付地図のない地域は、地図に準ずる図面(いわゆる「公図」)が備え付けられています。

作業期間等

作業期間 令和5年7月から令和7年3月までの間(予定)

計画機関 熊本地方務局

作業機関 公益社団法人 熊本県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

作業を実施する理由

安永ほか地区においては、熊本地方務局不動産登記部門(登記所)に備え付けられている公図に表示された土地の位置及び区画(筆界(境界))と、現地における土地の位置及び区画が大きく異なっているほか、平成28年熊本地震の影響等により土地が不規則に移動し、筆界が不明確となった箇所があるなど、早期に登記所備付地図を作成する必要があると認められるため、この度、土地の所有者等の皆様に一筆ごとの筆界を確認していただいた上で、国家基準点や公共基準点を基礎とした精度の高い測量を行い、登記所備付地図作成作業を実施することにしました。

この作業により、安永ほか地区の登記所備付地図が作成され、現地における土地の位置及び区画を正確に特定できるようになるため、土地の取引の安全に役立つとともに、筆界に関する争いを未然に防ぐことができます。

また、後日、境界標識が亡失したり土地の筆界が不明確となった場合でも、この地図に基づいた復元測量をすることによって、筆界を現地において復元することができます。

皆様にお願ひすること

- ☆ 境界杭や境界標識は、測量の基礎となりますので絶対に動かさないでください。
- ☆ 土地の所有者(管理人)の皆様には、筆界の調査を行う際に立会いをお願いします。立会い日時は、別途事前にお知らせします。また、可能な場合は、あらかじめ隣地の方と土地の筆界について確認し、位置を確かめておいてください。
- ☆ 作業機関の土地家屋調査士が、調査・測量のために皆様方の所有地に立ち入ることがありますが、事前に声をお掛けしますので、御理解と御協力をお願いします。

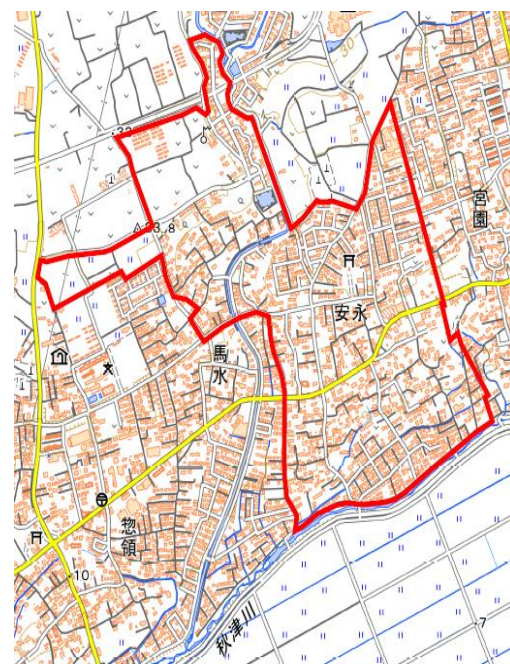
筆界未定

立会いによって筆界の位置が確認されない場合、隣接する土地は「筆界未定地○番+○番」として地図を作成することになります。このような地図が作成されますと、後日筆界未定が解消された場合、土地所有者の方々に費用を負担して測量を行い、法務局で地図訂正の申出手続等を行っていただくこととなります。

測量の費用

- ☆ 測量費用の個人負担はありませんが、筆界の調査等を行う際に立ち会っていただくための日当の支給はなく、交通費などの経費は御負担いただきます。
- ☆ 調査によって確認された筆界について、既存の境界杭や境界標識が設置されていない場合は、所有者の同意を得て、アルミ製プレート等の永続性のある標識を設置することとしています(設置が不可能な箇所にはペンキを塗布したり、土の部分にはプラスチック杭等の簡易な標識を設置することがあります。)が、この設置費用についても個人負担はありません。ただし、コンクリート杭などの永久的な境界標の埋設を希望される場合は、費用は個人負担していただくこととなります。

作業実施地区図 (赤枠で囲まれた部分)



※地理院地図に赤枠を追記して掲載

登記所備付地図作成作業について

熊本地方務局

(令和5年6月現在)

1 基準点設置 令和5年7月～

☆区内及びその周辺の土地に、測量に必要な基準点を設置します。
(5一筆地測量の基準点として使用するものです。)



2 事前調査・測量 令和5年7月～

☆必要に応じて、事前調査及び現況測量を行います。
作業期間中、作業員がお断わりした上で、敷地内に立ち入らせていただく場合があります。

3 説明会の開催 令和5年10月頃

☆区内の所有者(管理者)の皆様を対象とした説明会を開催し、作業内容及びスケジュール等について説明します。

4 一筆地立会い 令和6年4月～8月

☆土地所有者(管理者)の皆様と立ち会っていただき、一筆の土地ごとに、その筆界や地番、地目等を調査します。とても重要な作業ですので、皆様の御協力をお願いします。

5 一筆地測量・境界標設置 令和6年4月～9月

☆1で設置した基準点から、4一筆地立会いで確認された筆界点までの距離や角度を測定します。
確認された筆界には、必要に応じて境界標(アルミ製プレート等)を設置します。

6 面積計算・測量図作成 令和6年9月～11月

☆5一筆地測量後、一筆の土地ごとに面積を計算し、土地の位置及び形状を図示した縦覧用地積測量図を作成します。

7 縦覧・異議申立て 令和6年12月

☆縦覧用地積測量図を土地所有者(管理者)へ送付しますので、作業成果の確認をお願いします。

8 登記・登記所備付地図等の備付け 令和7年3月

☆作業成果が既に登記されている登記記録の内容と一致しない土地については、登記官が職権で地積等の変更を登記します。また、作業成果に基づき、登記所備付地図及び地積測量図を登記所に備え付けます。

9 役場への通知 令和7年3月

☆登記した事項を法務局から益城町役場へ通知します。
(令和8年度の固定資産税価格に反映される見込みです。)



10 その他

☆作業従事者は、法務局発行の身分証明書を携帯します。
☆各工程は、作業の進行状況次第で変更する場合があります。
☆登記所備付地図が備え付けられることにより、土地の位置や区画が正確に特定され、土地の取引の安全に役立つとともに、境界に関する争いを未然に防ぐことができますので、皆様の御理解と御協力をお願いします。