

登記所備付地図作成作業とは？

(不動産登記法第14条第1項に定める地図)

大阪法務局

用語の説明

- 筆界（ひっかい）とは？

一筆の土地とこれに隣接する他の土地との境のことをいい、公法上の土地の境になります。一般的には「境界」のことであり、土地の所有権の境（所有権界）とは異なることがあります。

- 一筆（いっぴつ）の土地とは？

土地の登記記録（登記簿）上の1つの土地のことです。

不動産登記法第14条第1項に定める地図とは

- 土地の登記記録（登記簿）には、一筆の土地ごとに所在、地番、地目、地積（面積）、所有権に関する登記、その他の権利に関する登記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、登記記録では分かりません。**
- そこで、不動産登記法第14条第1項では、法務局に各土地の筆界（境界）点を測量した**精度の高い地図（不動産登記法第14条第1項に定める地図）**を備え付けることとされています。
- 現在のところ、このような精度の高い地図の備付けが十分でないため、法務省では、現在、備え付けられている地図（**公図**）と現況が大きく食い違っている地区の中から**毎年計画的に、不動産登記法第14条第1項に定められた正確な地図の作成作業を実施**しています。



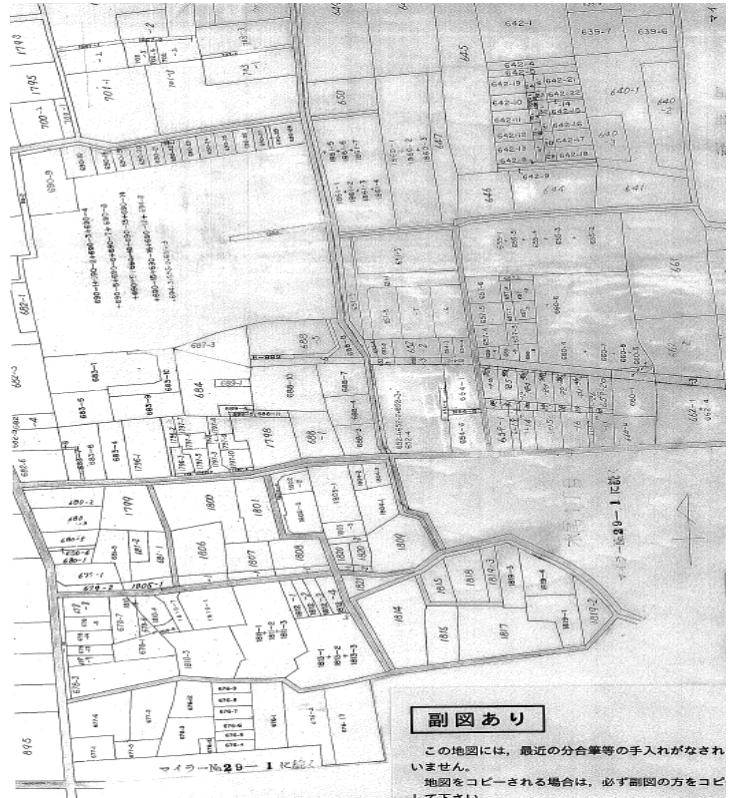
公図について

和紙公図

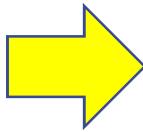


明治時代に作成

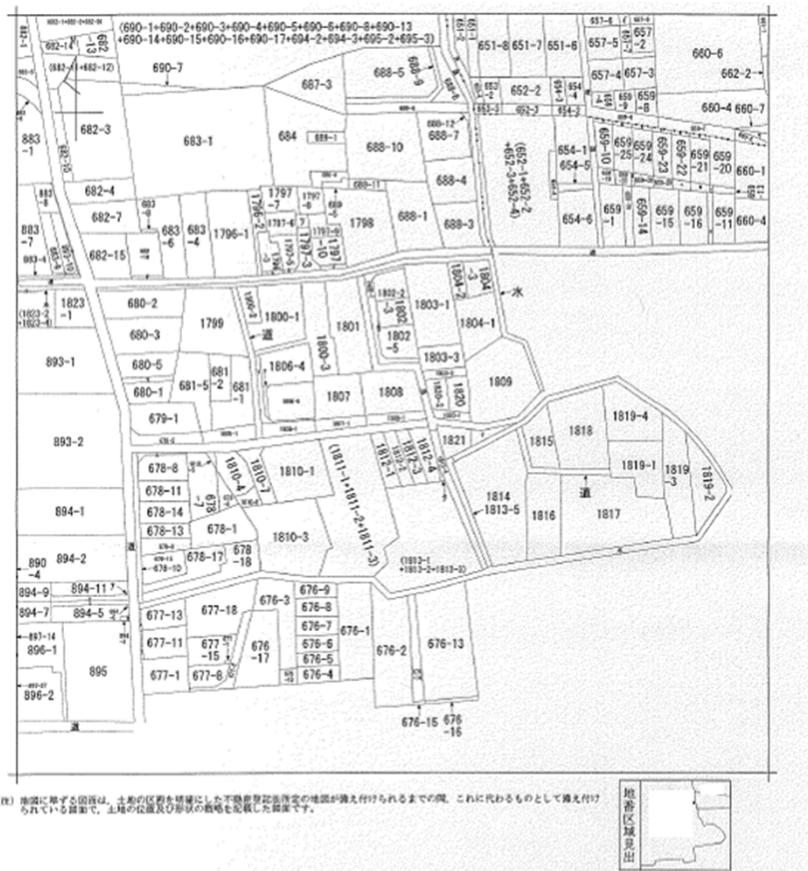
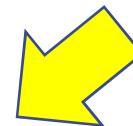
マイラー公図



和紙公図の損耗等の防止としてポリエステルフィルムに複写した。

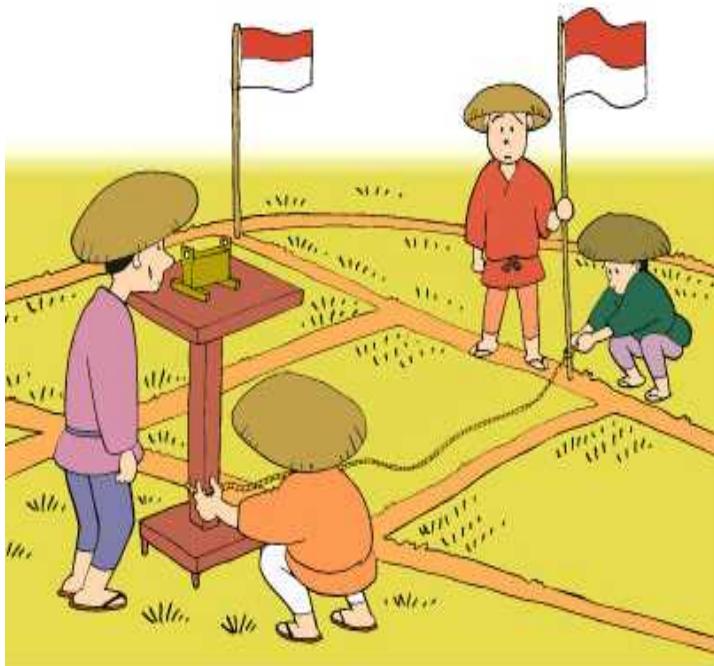


地図に準ずる図面（公図）



マイラー公図をコンピュータにそのまま写した現在の公図

現在コンピュータから出力される公図の多くは、明治時代に作成された和紙公図が、基になっているということになり、形状が正確でなかったり、地図の接合関係が不明確であり、正確な位置を特定することができません。



※和紙公図は地租改正事業，地押調査等の際に作成されたもので，課税台帳である土地台帳の附属地図として使われていましたが，戦後，税務署から法務局に移管されました。

【地租改正】（明治6年～）

※測量技術が未熟で，いわゆる縄伸び等があった。

→面積や形状が現地と必ずしも整合していない。

土地によっては，地図の精度も低く，長い年月の経過により，**地図と現地の形状が一致しない**ところもあります。

そういうところでは，土地・建物の売買などの不動産取引，あるいは土地の筆界に関するトラブルが生じる可能性があります。

これらの問題を解決するために，土地の一筆ごとに筆界を確認し，正確な測量を行い，現地と一致する**精度の高い地図**を作成します。

地図作成の効果

地図と現地の形状が一致していない場合

土地
登記記録
(登記簿)

公示

所有者の権利保全

地図

公示

土地・建物の売買などの不動産取引、あるいは土地の筆界に関するトラブルが生じる可能性がある。

土地の位置、形状及び区画の正確な地図が備え付けられており、地図と現地の形状が一致している場合

土地
登記記録
(登記簿)



地図

公示

所有者の権利保全

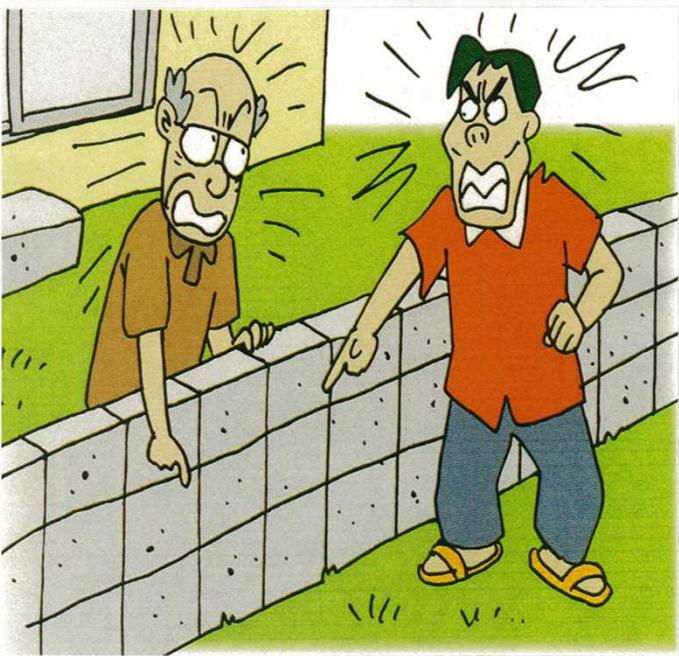
取引の安全と円滑

自己の土地と隣接土地との筆界の位置が、測量に基づく数値により管理されるため、筆界がわからなくなっても復元することができます。安心して次世代に引き継ぐことができます。



~~土地を相続したが、
正確な位置が分から
なかった。~~

隣接土地所有者との筆界に関する争いを未然に防ぐことができます。



~~建物や塀を作り替え
ようとしたら、隣の
土地の所有者から
「境界が違う」と
言われた。~~

境界標が亡失した場合でも、地積測量図に記録された座標値に基づき、筆界を復元することができるので公共工事や災害の復旧を円滑に進めることができます。



地図作成の経費

- 国の予算により実施されますので、個人の費用負担はありません。ただし、現地立会い等の際の交通費等は、個人で負担していただくこととなります。
- コンクリート杭等の埋設を希望される場合は、別途、所有者様がその費用を負担していただくこととなります。

不動産登記法第14条第1項地図ができるまで

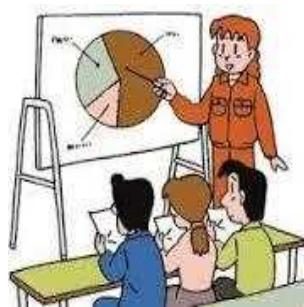
地図作成の全体の流れ



①基準点測量



②準備作業



③説明会

※説明資料の送付をもって代えさせていただきます場合があります。



④一筆地調査
⑤筆界保全標
の設置



登記



⑦縦覧
⑧異議申立て



⑥一筆地測量
面積計算

赤字で書かれた，説明会，一筆地調査，縦覧，異議申立ての作業につきましては、皆さまにご協力していただく工程になります。

①基準点測量

基準点とは？



- 国家基準点を基に地図作成地区内に基準点を設置します。
- 基準点とは、土地を測量するための基礎となる大事な標識です。
- 土地の筆界を示すものではありません。
- 道路等に設置していますので、移動させたり抜いたりしないようにお願いします。

②準備作業

- 所有者説明会
- 関係官公署との打合せ及び現地調査

③事前測量



写真のように既に設置されている境界標等を調査して測量します。
この事前測量は、法務局に備え付けられた地積測量図等の資料をあらかじめ現地で確認しておくことで、後日行います「一筆地調査」を円滑に実施するために行います。
なお、測量当日に、敷地内に立ち入る必要がある場合には、必ずお声をかけさせていただきますので、ご協力をお願いいたします。

④一筆地調査

一筆ごとにその筆界の確認や地番・地目を調査します。

立ち会っていただく方は、

- 土地の所有者又はその代理人
- 土地の共有者代表
- 土地の管理者
- 土地所有者の相続人

となります。

※代理人、代表者及び管理者が立ち会いされる場合は、委任状が必要となります。

立会依頼書(見本)

[当日回収用]

登記名義人 ○○市○○区○○様
 整理番号 ○○○○○○

令和○年○月
 大阪法務局

立会依頼書

地図の作成に当たり、あなたの所有される下記土地と隣接する土地の境界を調査・確認する必要がありますので、立会をお願いします。
 なお、立会日には、この通知書をご持参ください。当日、立会担当者が回収いたします。
 あなたが立会できない場合は、代理人を選任し、下記委任状にご記入の上、立会当日、代理人に持参していただくようお願いいたします(委任状部分は、切り取らないでください)。

記

立会日時 (候補日)	令和○年○月○日(月) 午前10時から 午前11時の間 予備日1: 令和○年○月○日(日) 予備日2: 令和○年○月○日(土) *いずれかの日を立会連絡ハガキに記入の上ご返送ください。
集合場所	調査対象土地付近でお待ち下さい。 *立会日の都合により時間が前後することもありますので、ご了承ください。
土地の表示	○○市○○町 ○○○-○
	*土地の筆界に関して参考になる資料があればご持参ください。 *この通知書(立会当日提出用)と認印をご持参ください。 *荒天時を除き、天候に関係なく作業は行います。 やむを得ず作業を中止する場合は、当方より連絡します。)

委任状 令和 年 月 日

下記の者を代理人と定め、境界確認等のために立ち合わせます。

立会人 住所 _____
 氏名 _____

土地所有者の氏名・印 住所 _____
 氏名 _____ 印 _____

問合せ先
 〒000-0000
 ○○市○○町○丁目○番○号
 大阪法務局地図作成現地事務所 担当 ○○, ○○
 TEL・FAX ○○○-○○○-○○○○
 (開庁時間)

【立会依頼書の送付について】

- 一筆の土地ごとに立会依頼書を送付しますので、複数の土地を所有されている方につきましては、複数の立会依頼書が届きます。
- 立会日の日程は、立会いが効率的にできるように、法務局で計画し、立会日のおおむね2週間前までに土地所有者様宛てに郵送します。

- 立会日の日時について、ご都合がよいか、悪いかを同封のハガキにてご連絡ください。
 ご都合の悪い場合は、後日電話にて日程の調整を致します。

• 立会依頼書【法務局回収】につきましては、立会の際に回収させていただいて、ご本人様確認とさせていただきますので、立会日まで保管しておいてください。

• もし紛失された場合は、その旨を作業員に伝えていただければ結構ですが、ご本人様の確認につきましては、運転免許証等、ご本人様の確認ができるものを持参願います。

• 現地立会の際は、立会依頼書をご持参ください。



• 代理の方は、**委任状部分**を記入した立会依頼書をご持参ください。

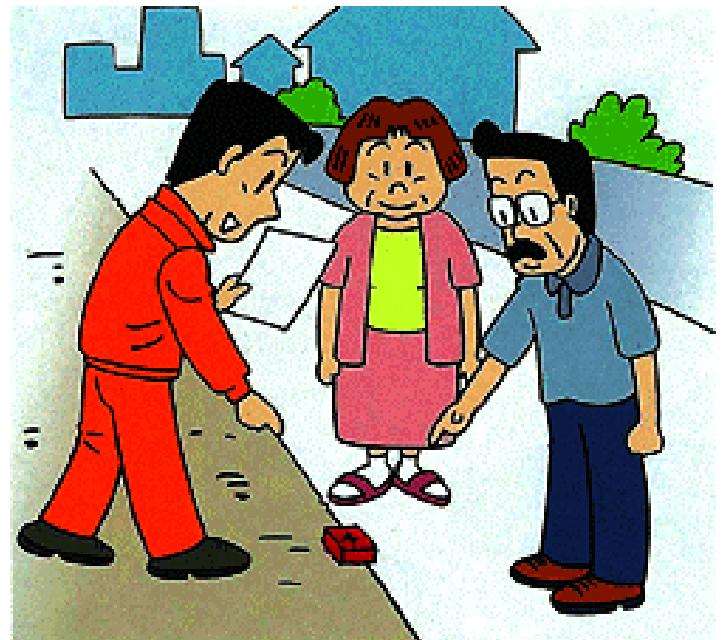


※法人の社員の方が立会される場合も同様です。

【一筆地調査当日の作業】

・所在，地番，地目を調査し，隣接地との筆界を確認します。

・官有地（道路敷・水路敷）については，事前に筆界の確認作業を行い，現地に白色のマーキングをしています。



別紙様式（第5）
土地調査書

調査前の土地表示欄		調査後の土地表示欄	
調査図案図番号		調査印	月 日
土地の所在	土地調査書 (見本)		
地番			
地目			
地種			
所	登記住所	〇〇市〇〇町〇〇丁目12番3	
有	変更住所		
者	郵送住所	〇〇市〇〇町〇〇丁目12番3	
	登記氏名	A	
	変更氏名		
登記関係	所有権 既・未	その他の登記	権利 用益権
立会通知書			未登記賃借権
界 動 筆 項	<input type="checkbox"/>	年 月 日 に地目変更する。	
	<input type="checkbox"/>	年 月 日 に一部地目変更し，番 に分筆する。	
	<input type="checkbox"/>	年 月 日 一部地目変更し，番 に一部合併する。	
	<input type="checkbox"/>	利用状況に則して 番 に分筆する。	
	<input type="checkbox"/>	番 から分筆	
	<input type="checkbox"/>	利用状況に則して 番 に合筆する。	
	<input type="checkbox"/>	利用状況に則して 番 を合筆する。	
	<input type="checkbox"/>	利用状況に則して 番 に一部合併する。	
	<input type="checkbox"/>	利用状況に則して 番 から一部合併する。	
	<input type="checkbox"/>		
所 高 地 画 地 界	<input type="checkbox"/>	に所在変更	<input type="checkbox"/> 番 と重複
	<input type="checkbox"/>	番 と地番変更	<input type="checkbox"/> 不存在
	<input type="checkbox"/>	番 と筆界未定	<input type="checkbox"/> 年 月 日 滅失
	<input type="checkbox"/>	現地確認ができない	
所 高 地 画 地 界	筆界及び上記異動事項並びに聯権登記について同意（承認）する。 平成 年 月 日 土地所有者 代理人等		
通 信	連絡先電話番号		
筆 界 調 査	筆界調査担当者氏名	所有者との関係	
見	筆界調査年月日	平成 年 月 日	調査担当者 印
	立会調査年月日	平成 年 月 日	調査担当者 印

立会いが終わりましたら，現地調査員が用意します土地調査書に，立会いに出席した旨の署名をしていただきます。

一筆地調査の際に、現地作業員から土地の**地目の変更**の年月日や、**合筆**、**分筆**などについて確認させていただく場合があります。

これらのことについても現地立会いの際に調査し、先ほどの、土地調査書に記入します。



- **地目変更**登記
登記上、畑等となっている土地を現況の宅地等に変更する。

- **合筆**登記
隣接する数筆の土地を所有されている場合に、それらを一つの土地とする。

- **分筆**登記
一筆の土地の範囲内で、別々の用途に使用されている部分があるときに、それぞれを別個の土地とする。

別紙様式(第5)

土地調査書		検査印	月日
調査前の土地表示欄		調査後の土地表示欄	
調査図案番号			
土地の所在地			
地番			
地目			
地種			
登記住所	〇〇市〇〇町〇〇丁目12番2		
変更住所		変更の事項	
新登記住所	〇〇市〇〇町〇〇丁目12番2		
登記氏名	A		
変更氏名		変更の事項	
登記関係	所有権 既・未	その他の登記 用益権	権利 未登記質権
立会通知書		担当者	担当者
事項	<input type="checkbox"/> 年 月 日 に地目変更する。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 に一部地目変更し、番 に分筆する。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 一部地目変更し、番 に一部合併する。 <input type="checkbox"/> 利用状況に則して 番 に分筆する。 <input type="checkbox"/> 番 から分筆 <input type="checkbox"/> 利用状況に則して 番 に合併する。 <input type="checkbox"/> 利用状況に則して 番 を合併する。 <input type="checkbox"/> 利用状況に則して 番 に一部合併する。 <input type="checkbox"/> 利用状況に則して 番 から一部合併する。 <input type="checkbox"/>		
事項	<input type="checkbox"/> に所在変更 <input type="checkbox"/> 番 と重複 <input type="checkbox"/> 番 と地番変更 <input type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 番 と筆界未定 <input type="checkbox"/> 年 月 日 滅失 <input type="checkbox"/> 現地確認ができない		
所有者意見	筆界及び上記異動事項並びに隣接登記について同意(捺印)する。 平成 年 月 日 土地所有者 代理人等		
備考	連絡先電話番号 筆界調査担当者氏名 筆界調査年月日 立会調査年月日		
	平成 年 月 日	所有者との関係 調査担当者	印
	平成 年 月 日	調査担当者	印

【立会いに関するお願い】

- 立会いは、午前9時頃から午後5時頃までの間に行います。
- 立会の進み具合により時間が前後する場合がありますので、ご了承ください。
- 原則として、雨天も立会いを行います。
- 休日対応についてはご連絡願います。
- 実測図や筆界確認書等、筆界を確認した資料がありましたら、ご持参ください。
- プランターや植木鉢などを一時的に移動させていただく場合がありますのでご了承ください。



【立会いの例】

9:00		10:10		10:50	11:10
		9:50	10:30		11:30
15:00				13:00	
15:20	14:40	14:20	14:00		
15:40				13:40	13:20

午前の部

9時00分から
12時00分まで

午後の部

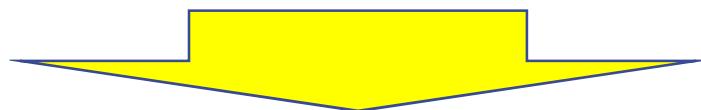
13時00分から
17時00分まで

※ 立会いは、一軒ずつ行います。

【立会いの方法】



・先に立ち会っていただいた方が確認された仮の筆界点にペンキなどで黄色のマーキングをします。

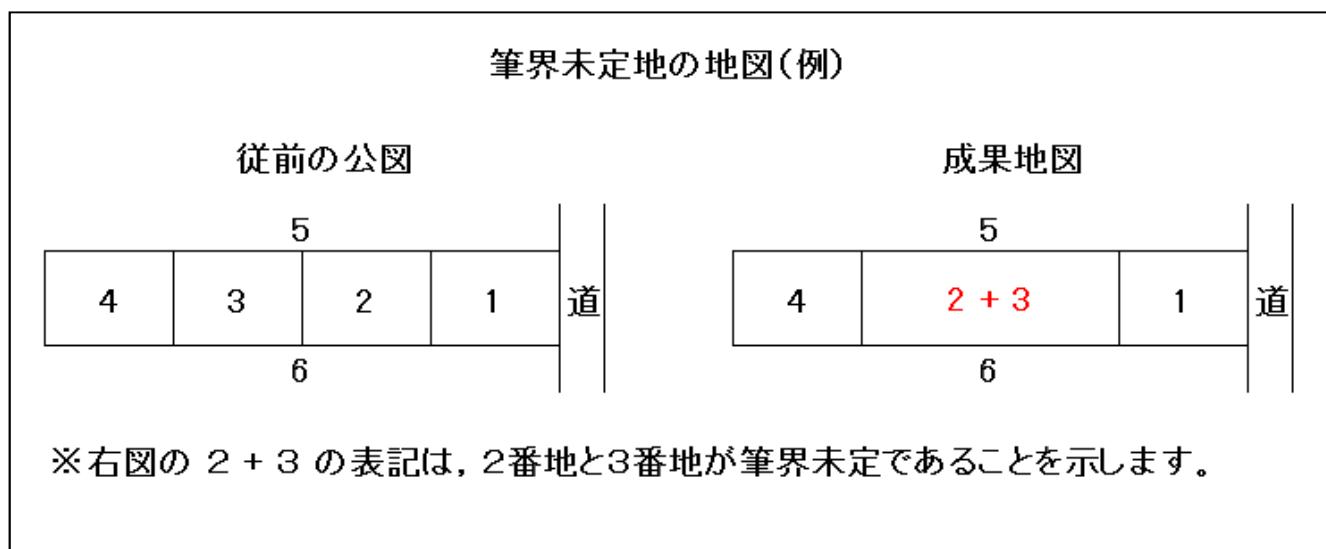


・隣接地の所有者の方に仮の筆界点を確認していただき、認識が一致すれば黄色のマーキングの上から赤色のマーキングをします。

※筆界に関する認識が一致しない場合は、再立会を行います。

【筆界未定地について】

・地図作成作業の調査期間内に隣接する土地の所有者との筆界確認ができなかった場合は、「**筆界未定地**」となりますので、この図のように筆界線が**新しい地図に表示されません**。



※地図作成作業が完了した後に筆界未定地を解消するには、筆界未定地となった筆界について相手方と筆界確認を行った上で土地の測量等を行い、地図訂正申出及び地積更正登記等の登記申請手続きが必要となり、**測量及び登記等の費用は、土地所有者の自己負担となります**。

その際、相手方が筆界に合意されない場合は、ADR（裁判外紛争解決手続）や、境界確定訴訟（裁判）等を行った上で、上記の手続きが必要となります。

⑤筆界保全標の設置

筆界点に**金属プレート**等の標識を**設置**します。



既設境界標の場合は，そのまま使用させていただきます。



既設コンクリート杭



既設金属プレート

境界標識の設置が困難な場合ペンキでマーキングさせていただきます。



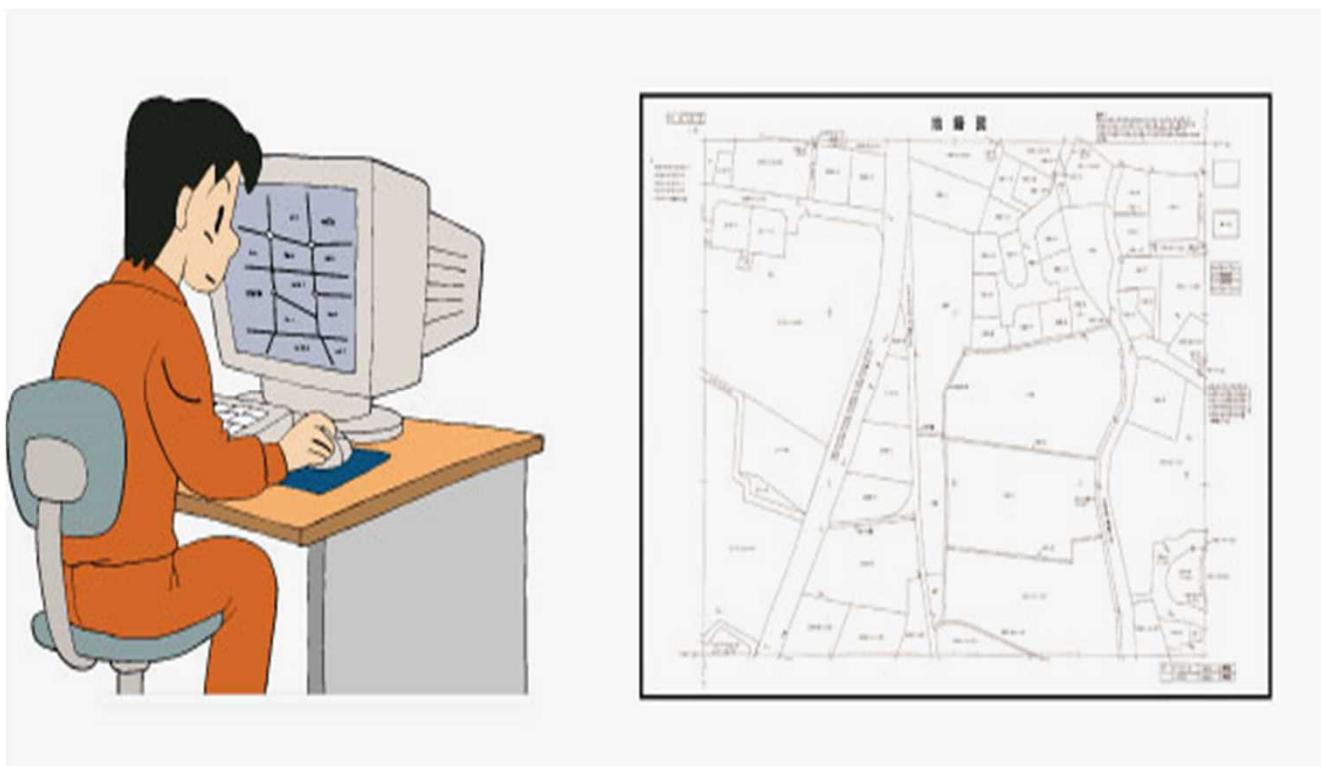
⑥一筆地測量

- 一筆地調査（立会い）が終わり次第、作業機関が順次測量をします。
- 基本的に立ち会っていただく必要はありませんが、皆さまの所有地に立ち入るときは、お声掛けをいたします。また、隣地の測量のために二度三度立ち入ることがあります。
- 測量の見通しを確保するため、**植木鉢などの移動をさせていただく**こともあります。



⑦面積計算・地図作成

- 測量が終わりましたら、測量データに基づき、地積を計算し、地図を作成します。



⑧縦覧・異議申立て

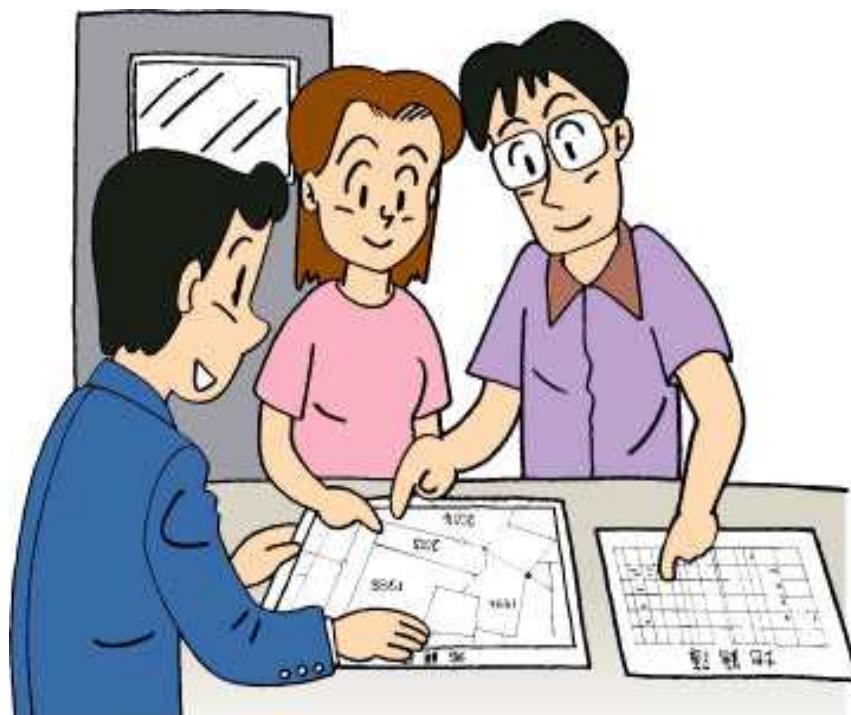
- ・縦覧とは、今回の作業結果を確認していただく機会です。

ご案内とともに、各土地ごとの新しい図面と地積等調査一覧表（登記記録の変更する内容がわかるもの）を送付いたしますので、縦覧の期間中に、内容をご確認ください。

- ・異議がございましたら、異議申立ての手続きをすることができます。

異議の申立てがあった場合は、状況により再立会い等を行います。

- ・縦覧の期間が過ぎますと、それ以降は、異議申立てを行うことができませんのでご注意ください。



⑨登記

登記事項証明書

成果に基づき職権により登記

表題部 (土地の表示)		調製	平成6年7月14日	不動産番号	1215000
地図番号	枚N1 24-1	筆界特定	余白		
所在	枚方市				余白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
■番■	山林	231	余白		
余白	余白	53	③288番1、同番4ないし同番6に分筆〔昭和46年5月13日〕		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成6年7月14日		
余白	宅地	4965	②年月日不詳変更 ③錯誤、地図作成〔平成28年3月3日〕		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和41年3月14日 第7417号	
	余白	余白	

地番	288-1
境界点	X座標(Xm) Y座標(Ym) 点間距離 境界線種別 隣接地種別 備考
H8181	-132829.958 -28550.674 9.468 計算
H8177	-132833.295 -28541.813 5.208 計算
H1455	-132838.458 -28542.592 10.805 金属プレート埋 実測値
H8183	-132834.341 -28552.492 4.314 計算
H8182	-132830.356 -28550.839 0.430 計算
H8181	-132829.958 -28550.674 0.430 計算
計算方法	ZF=Σ(Yn(Xn+1) - Xn(Yn+1))
積面積	-99.319043
面積(m ²)	49.6595215
地積	49.65 m ²



請求部分	所在	枚方市	地番	
出力	力尺	1/500	精度区分	甲二
作成年月日	平成28年2月1日	備付年月日(原因)		
分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。				
平成28年8月25日 大阪法務局枚方出張所 申請番号: 6-1 (1/1)				

今回の一連の作業が完了しますと、登記記録の地積や地目の変更登記を職権で行い、管轄している法務局に地図及び地積測量図が備え付けられ、それ以後は、どなたでも写しを請求することができます。

最後に

皆さまへのお願い

作業を円滑に実施するために、次の事項についてご理解、ご協力をお願い致します。

- ・事前に土地の境界を確かめておいて下さい。
- ・境界についての資料をお持ちの方は、立会の際に確認させて下さい。
- ・土地所有者の方には、境界の確認のための立ち会いをお願い致します。立ち会っていただく日時は、事前（2週間前まで）に郵送でお知らせします。
- ・測量などのために、皆さま方の所有地に立ち入ることがありますのでご了承ください。

地図作成作業は、地元の皆さま方、ならびに、各地権者のご理解とご協力なくしてはできません。

皆さまのご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。