

登記所備付地図の作成についで

土地所有者及び居住者の皆様へのお願い

鹿児島地方法務局では、令和5年度・同6年度に鹿児島市宇宿二丁目及び新栄町の各一部の約0.80平方キロメートルの地区について、現地復元性のある精度の高い地図を作成することを目的として「登記所備付地図作成作業」を実施することにした。

つきましては、今後、地図作成を進める上で境界の立会いなど皆様にご協力をいただかなければならないことがございますので、地図作成の目的をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

○作業実施地区

鹿児島市宇宿二丁目、新栄町の各一部

※ 右図の緑色で **着色** した部分です。



○作業期間

令和5年11月から令和7年3月まで

○作業実施機関

鹿児島市上荒田町10番24号

公益社団法人 鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

今回の作業については、上記協会に登録している土地家屋調査士が業務を担当します。現地での作業に際しては、制服の安全帯（土地家屋調査士協会のロゴ入り）を着用し、身分証明書を携帯しておりますので、確認を求めたい場合には身分証明書の提示をお申し出ください。



○地図を作成する理由

現在、法務局に備え付けられている対象地域の地図（公図）は、昭和30年代の公有水面埋立事業に伴い作成されたもので、地図の精度が低く、また、地図と現地の形状が一致しなかったり、土地の境界や面積が正確でないものがあります。

このような公図のままでは、土地や建物の売買などの不動産取引や住宅の新築又は改築の際、あるいは不動産の表示に関する登記申請等に問題が生じるケースもあります。

そこで、鹿児島地方法務局では、これらの問題を未然に防ぐため、土地の一筆ごとの境界を確認し、正確な測量を行った上で精度の高い地図を作成することにしました。

○地図作成のメリット

- 国家基準点に基づいた測量により作成された正確な地図によって、土地の位置、区画が明確になり、将来の境界に関する紛争を未然に防ぐことができます。
- 地震、噴火、津波、土砂崩れなどの自然災害、土地の造成や用途変更等の工事で境界標が亡くなるなどして境界が分からなくなっても、地図に基づいて復元測量を行うことにより境界を探し出すことが可能となります。
- 調査・測量の結果、地目や面積が登記記録と一致しないことが判明した土地については、法務局が職権で登記記録の記載を変更します。

- 作成した地図は「不動産登記法第14条第1項地図」として登記所に備え付けられ、厳格に維持管理がされ、同時に1筆ごとの地積測量図も作成されますので、法務局で「地積測量図の写し」の交付請求等が可能になります。

○測量経費は

測量にかかる経費は、国で負担するため、個人負担はありません。

ただし、境界確認の際に立ち会っていただくための交通費などの経費は、個人負担となります。

また、土地所有者の皆様が確認した境界点には、境界標識となる筆界保全標を設置しますので、後日になっても境界の確認が容易になります。

○作業完了後は

調査、測量の結果を基に、新しく地図が作成され、登記簿も面積が登記記録と一致していない土地については、法務局が職権で登記記録の記載を変更します。

さらに、一筆ごとに詳細に測量した地積測量図も作成されます。

最後に、登記記録の記載を変更した場合は、その旨を土地の所有者に通知します。



○土地を所有されている皆様にお願ひすること

(1) 所有されている土地の立入りにについて

事前調査や測量等のために皆様の所有されている土地に立ち入らせていただくことがありますのでご了承ください。

土地へ立ち入る際は、制服の安全帯（土地家屋調査士協会のロゴ入り）を着用した調査員が土地所有者などに声かけをしますのでご協力をお願いいたします（身分証明書はお求めに応じて提示いたします。）。

(2) 境界確認（一筆地調査）のための現地立会いについて

令和6年4月頃から、土地の境界について、土地の所有者に立会いを求め、隣地との境界を確認する作業を行う予定です。立会を行う時には、事前に文書で立会日時をご連絡します。

(3) 境界についての資料等の提供について

境界についての資料等があれば、上記（2）の立会いの際、確認しますので、準備をお願いいたします。なお、法務局に保管されている資料につきましては、こちらで確認いたします。

(4) 境界に打った杭について

境界に打った杭などは、地図作成作業において、測量の基礎となるものですから、絶対に動かさないでください。

※ 注 意

隣接地との境界が確認できなかった場合は「筆界未定地」（下図参照）となり、地図にはその部分の筆界線が記入できません。後日、境界が確認された場合は、各所有者の負担で地図訂正等の登記手続きが必要となります。

境界が確認できた場合

100-1

100-2

境界が確認できない場合
（筆界未定地）

100-1 + 100-2

○問合せ先

〒890-0073 鹿児島市宇宿三丁目38番21号 ハイデンス宇宿2階
鹿児島地方法務局 地図作成現地事務所

TEL(099)213-3555

〒892-8511 鹿児島市山下町13番10鹿児島第3地方合同庁舎

鹿児島地方法務局不動産登記部門 地図整備・筆界特定室

TEL(099)219-2133

登記所備付地図ができるまで

登記所備付地図とは

登記所（法務局）では、登記簿を保管し、皆様が土地や建物を売買したり、担保に入れたりした際の登記申請に基づき、登記官が登記簿にその権利変動を記録します。登記簿に記録されている内容は、土地については、一筆（境界によって区切られた土地の範囲）ごとに所在、地番、地目、地積及び所有者等が記録されていますが、その土地の具体的な位置や区画等は記録されておりません。

そこで、不動産登記法第14条第1項では、登記所に国家基準点を基礎として各土地の境界を測量した精度の高い地図を備え付け、土地の位置や区画等を登記記録と一体として対象土地を特定することとしています。

しかしながら、精度の高い地図の備付けが十分でないため、法務省では毎年この不動産登記法第14条第1項に定められた新しい地図の作成作業を実施しています。

登記所備付地図作成作業の流れは、おおむね以下のとおりです。

1 基準点設置・事前調査・測量

実態調査・基準点の設置

字図や既提出の地積測量図を基に土地の利用状況などの実態を把握し、地図作成を実施することに決定しました。

地図作成に必要な測量の基礎となる基準点を設置していきます。



(令和5年11月～令和6年2月頃)

2 準備作業

作業計画・準備

作業計画の策定・関係機関との連絡調整、住民の皆様への説明などを行い、地図作成のための準備を行っています。（感染症拡大防止のため、所有者説明会の開催を中止させていただく場合があります。）



3 一筆地立会調査

一筆地調査

一筆ごとの土地について、関係者立会のもとに、所有者、地番、地目、筆界の調査を実施します。



(令和6年4月～8月頃)

4 一筆地測量

一筆地測量

基準点を基礎に、各筆の筆界を測量します。これにより、正確な面積が計算されるとともに、各筆の位置が地球上の座標値で表示されます。



(令和6年9月～11月頃)

5 縦覧・異議申立て

成果の縦覧・確認

(縦覧)

一筆地調査・測量により作成した「地積等調査一覧表」と「地図の原図」を皆様方にご覧いただき、誤り等を訂正する機会を設けます。



(令和6年12月頃)

6 登記

職権登記

成果に基づき、登記記録と地目や地積が、一致しない土地については、登記官が職権で変更し、地図及び地積測量図を備え付けます。



(令和7年3月頃)

鹿児島地方法務局

・よくあるご質問等Q&A・

Q1 この作業で土地の面積は変わりますか？

A 通常は、測量精度の違いや測量を行うと必ず誤差が生じることから、面積は変わります。

しかし、土地の境界が変わることはありません。

Q2 境界は購入当時と変わらないのに、測量の結果地積（面積）が減少した場合、購入代金の差額は補填されるのですか？

A 申し訳ありませんが、測量の結果ですので、国の予算による補填はありません。

Q3 地積（面積）の増減があった場合、固定資産税はどうなりますか？

A 今回の作業完了後（令和7年3月末予定）に鹿児島市役所担当課（資産税課）にまとめて通知します。

当該固定資産税に関する事務は市役所の取扱事務になりますので、市役所担当課に直接問い合わせるか、郵送される固定資産税納税通知書などでご確認ください。

Q4 以前、道路を作るときに立会いをしていますが、再度立ち会う必要がありますか？

A 隣接地との境界について現地での確認が必要ですので、再度、立会いをお願いします。

Q5 前所有者から、不動産屋に仲介してもらい購入（相続等）しています。厳密な土地の境界については確認していませんがどうしたらいいですか？

A ①現地に境界を復元できる地積測量図が、法務局に提出、保管されている場合、この測量図に基づき境界を復元します。

②法務局に、地積測量図が保管されていない場合で、構造物等の物証（コンクリート擁壁やブロック塀など）がある場合は、この構造物を手掛かりとして境界を復元し提示します。

③地積測量図等の資料も物証（コンクリート擁壁やブロック塀など）もない場合、土地ごとの事情に応じて対応します。

以上のような基準で、法務局から、おおよその境界は示しますが、あらかじめ、隣接地の所有者と境界位置について確認されるなどの準備をお願いします。

Q6 指定された立会日に立会いが難しい場合はどうすればいいですか？

A ご都合のよい日に変更することが可能です。

立会日の2週間前までには立会通知書を送付しますので、記載されている担当者の連絡先にご連絡願います。

Q7 土地の所有者が、必ず立ち会う必要がありますか？

A 代理人の方でも立会い可能です。

詳しくは送付される立会通知書（Q6と同じ）に記載されていますので、送付されたらご確認ください。

Q8 測量等の費用を支払う必要がありますか？

A 測量、登記に係る費用は無料です。ただし、立会い時に遠方から来ていただく場合などの交通費は自己負担になります。

Q9 隣接地と境界を決められなかった場合はどうなりますか？

A 隣地との境界が決められなかった土地として「筆界未定地」として登記されます。

「筆界未定地」になると、隣地との境界がはっきり分からないこととなりますので、その後、不動産取引を行う場合などに不利益が生じる可能性があります。

また、後日、隣地との筆界が決まったとして、法務局に筆界線を入れてもらうよう相談されても、修正等することはできません。

筆界未定を解消するためには、ご自身が隣接土地所有者と協力して、筆界を確認、測量し、法務局へ地図訂正の申出をすることになります。

しかし、そのためには隣接土地所有者へ筆界立会い依頼及び日程調整を行い、地図訂正に必要な調査、測量の費用など、全て自己負担となるため、大きな手間や費用がかかります。

Q10 有料の境界杭の埋設を希望しますが、費用負担はどうなりますか？

A 本作業で確認した境界に、特にご希望があれば新たに有料の境界杭を設置することができますが、設置する境界杭の費用の負担割合については、法務局で決めることはありませんので、隣接地の所有者との話し合いで負担割合を決めていただくことになります。

なお、費用については、立会いの際、担当者にご確認願います。

Q11 マンションにおける立会者は誰になりますか？

A 地権者全員が立ち会っていただくのが原則ですが、地権者が多数になることから、現実的な方法とは言えないので、マンションの管理組合で代表者を選任して、その代表者が立ち会う方法などが円滑に進められる方法と考えます。

なお、マンションの管理組合の協議が不調になり、地権者全員で立ち会う方法になると、地権者全員が立会いのできる日を調整してもらう必要があり、さらに、その際、1名でも欠席や作業機関の境界案に異議を申し出ると、再度の日程調整等が必要になり、作業期間内で確定することができなくなる可能性が高く、隣接地を含めた筆界未定地になるおそれがあります。



作業実施機関からのお知らせとお願い

作業機関

今般の登記所備付地図については、公益社団法人 鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会が作業機関として業務を担当致します。

公益社団法人 鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 とは

官公署の依頼により、不動産の表示に関する登記（土地、家屋）について、業務を受託する法人です。（略称：土地家屋調査士協会）

作業社員

鹿児島県内の土地家屋調査士で、土地家屋調査士協会に登録した土地家屋調査士から、選任された社員が業務に従事します。

土地家屋調査士 とは

不動産（土地、家屋）の表示に関する登記、土地の境界について調査・測量・登記業務を専門とする国家資格士です。

作業従事に際して

作業従事の際は、制服の安全帯（土地家屋調査士協会のロゴ入り）を着用し、身分証明書を携帯しておりますので、ご確認されたい場合には身分証明書の提示をお求めください。



身分証明書



作業中

年間の作業内容

1. 準備作業（R5.7～R5.12）
2. 基準点設置・事前調査・測量（R5.9～R6.4）



3. 一筆地立会調査 (R6.4~R6.10)

土地所有者と土地の境界確認

境界標の設置 (基本は無償、特に別途強固な永久標識をご希望の場合は有償)

境界標の例



円形ナンバープレート型
境界標 (直径 2.8 cm)
上記のほか、右に掲げる
種類の境界標があります。

(コンクリート杭以外は原則無償)



プラスチック杭



ステンレス金属杭



金属杭



正方形アルミプレート



コンクリート杭



¥15,000 (有償)

コンクリート杭などの永久標識をご希望の方は、立会い時に担当者にご相談ください。

4. 一筆地測量 (R6.4~R6.10)

立会確認が完了後の確定測量・点検測量



土地所有者の皆様へのお願い

- 事前調査、測量作業の際、また敷地内の境界標の確認のために、皆様の土地の敷地内へ立ち入り確認することがありますので、ご協力をお願いいたします。
- 皆様方の土地について公的資料のほかに、土地の境界に関する資料等がありましたら、立会の際にご提示ください。
- 土地境界の立会確認の際に、隣接土地所有者と確認ができますように、境界付近の荷物・鉢等、移動可能な場合は、事前に移動等のご協力をお願いいたします。

大切な不動産(土地)に関しまして、正確に精度の高い地図を作成しますので、皆様方のご協力を宜しくお願いいたします。

公益社団法人

鹿児島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会