登記所備付地図作成作業
説　明　資　料

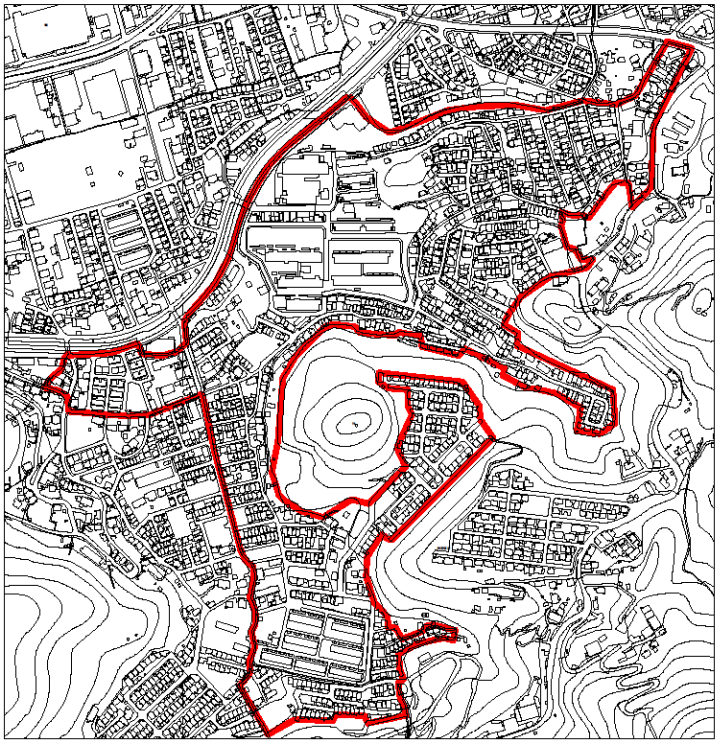
高知地方法務局

登記所備付地図の作成について

- 高知地方法務局では、令和５・６年度に、高知市神田地区の一部において、登記所備付地図（不動産登記法第１４条第１項に定める地図）を新たに作成することとなりました。

地図を作成する区域

高知市神田の一部



登記所備付地図とは？

- 不動産登記法第１４条第１項では、国家基準点を基礎として、各土地の筆界点を測量した精度の高い地図を法務局に備え付けることとされています。

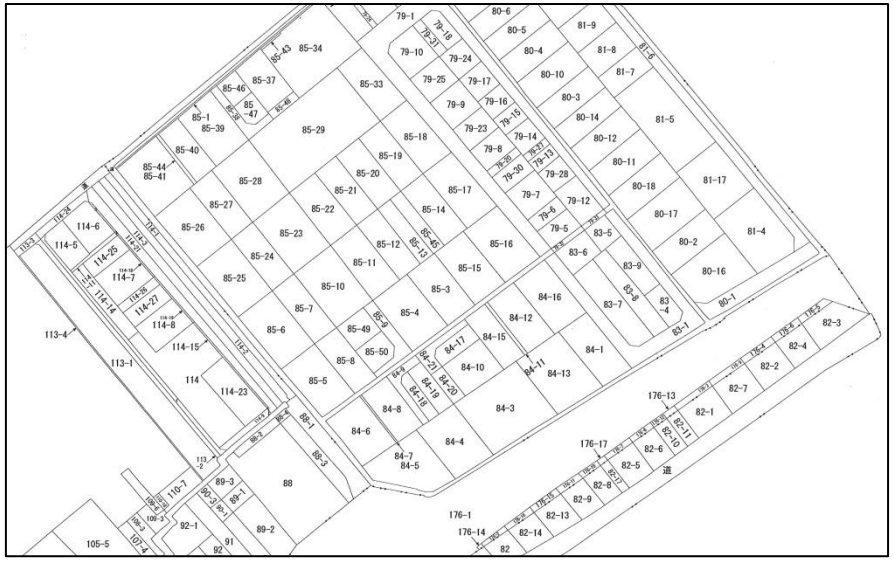
- しかし、現実には、そのような精度の高い地図の備付けが十分でないため、法務省では、毎年この不動産登記法第１４条第１項に定められた新しい地図の作成作業を実施しています。

地図を作成する趣旨

- 法務局には、地図のほか、地図が備え付けられていない地区については、一般に「公図」又は「字図」と呼ばれている図面が備え付けられています。

地図

公図



地図を作成する趣旨

- 高知市神田地区についても、公図が備え付けられています。

〈例〉神田の公図

地図を作成する趣旨

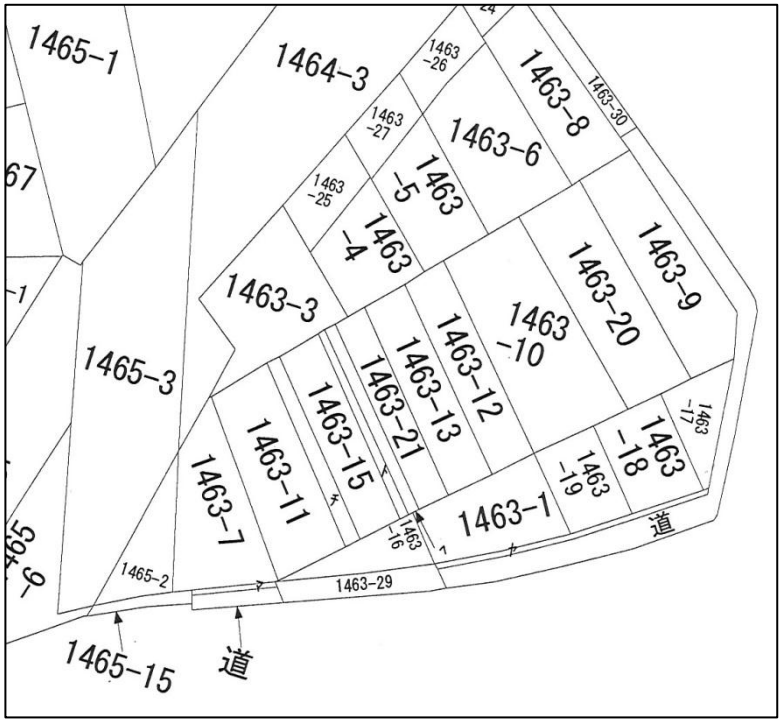
- 公図は、土地の位置や境界の確認、又は土地の分筆・合筆をする場合の参考となるものですが、公図に描かれている一筆一筆の土地の形状や位置関係については、現地におけるそれと一致しているとは言い難い状況にあります。

地図を作成する趣旨

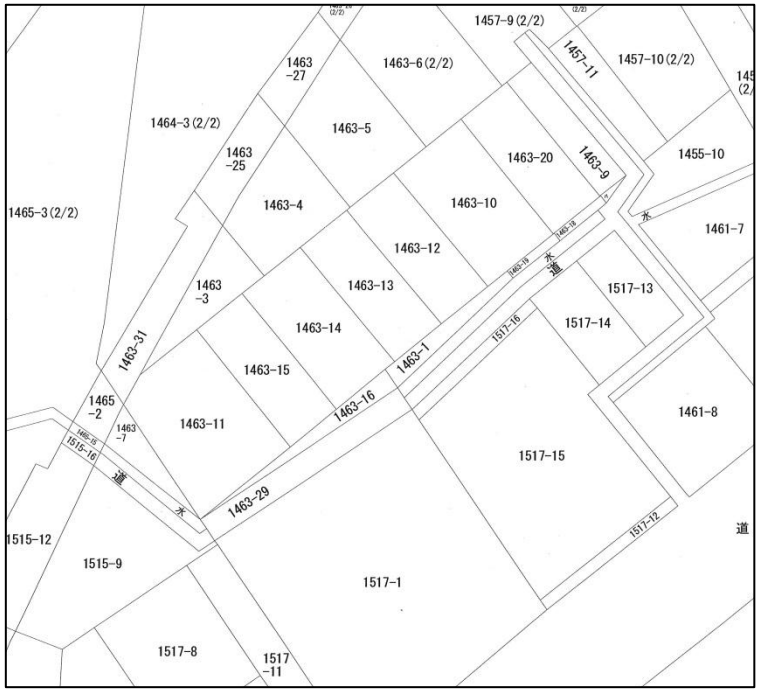
- そこで、法務局では、一筆の土地ごとに土地所有者（土地所有者が死亡している場合は、その相続人）の皆様に立ち会っていただき、土地の境界を確認した上で測量し、現況と合致した、より精度の高い地図を作成することとしました。

地図を作成する趣旨

地図作成作業前



地図作成作業後



地図を作成するメリット

- 地図は、各土地の筆界点が座標値（国家基準点に基づく公共座標）で管理されており、現地復元性を有します。
- 災害発生時における早期の復旧が実現します。
- 境界紛争を防止することができます。

作業の期間とその内容

- 令和６年４月頃から令和７年３月までの間、作業地区内の土地について、土地所有者等の立会いにより境界を確認し、測量を行い、地図を作成して登記所（高知地方法務局）に備え付けます。

測量の費用

- 測量に必要な経費の個人負担はありません。
- ただし、隣接地との境界確認のとき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。

登記所備付地図ができるまで

１　基準点設置、基準点測量

（令和５年９月～令和６年１月頃）

２　事業概要の説明・官公署等との打合せ

（令和６年１月～３月頃）

３　一 筆 地 調 査

（令和６年４月～８月頃）

登記所備付地図ができるまで

４　一筆地測量

（令和６年５月～９月頃）

５　面積計算、地図・地積測量図の作成

（令和６年10月～11月頃）

６　縦覧・異議申立て

（令和６年１２月～令和７年1月頃）

登記所備付地図ができるまで

７　登　記

（令和７年２月～４月頃）

８　地図の備付け

（令和７年４月頃）

※地図作成後の土地の面積による固定資産税の課税は，令和8年度以降になります。

作業の実施につきまして、皆様の御理解、御協力のほど、よろしくお願いいたします。

登記所備付地図作成作業
現地説明資料

計画機関　高知地方法務局

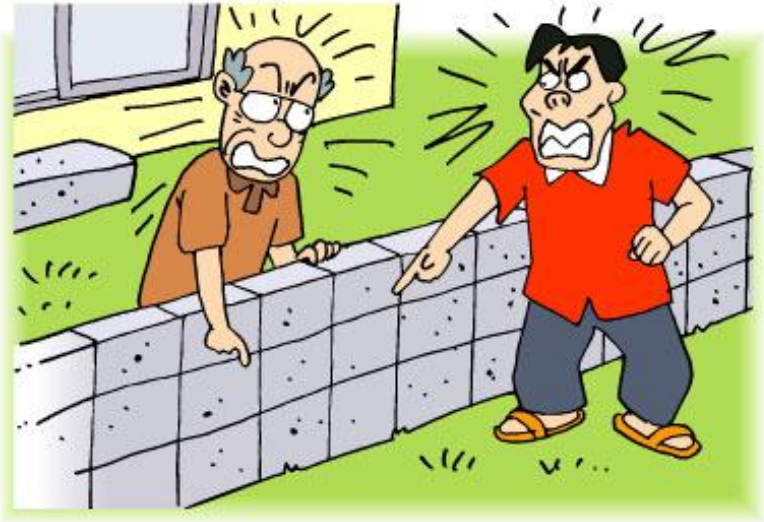
作業機関　公益社団法人
高知県公共嘱託登記
土地家屋調査士協会

地図作成作業とは？

- 1筆ごとの土地の境界を確認して
  精度の高い地図を作成する作業です。
  - 1筆ごとに土地の所有者・地番・地目を調査し、土地の境界を確認します。（一筆地調査）
  - 確認した境界を基に、土地の位置・形・面積を近代的な方法で測量します。（一筆地測量）
  - 測量の結果は地図として登記所に備え付けられます。

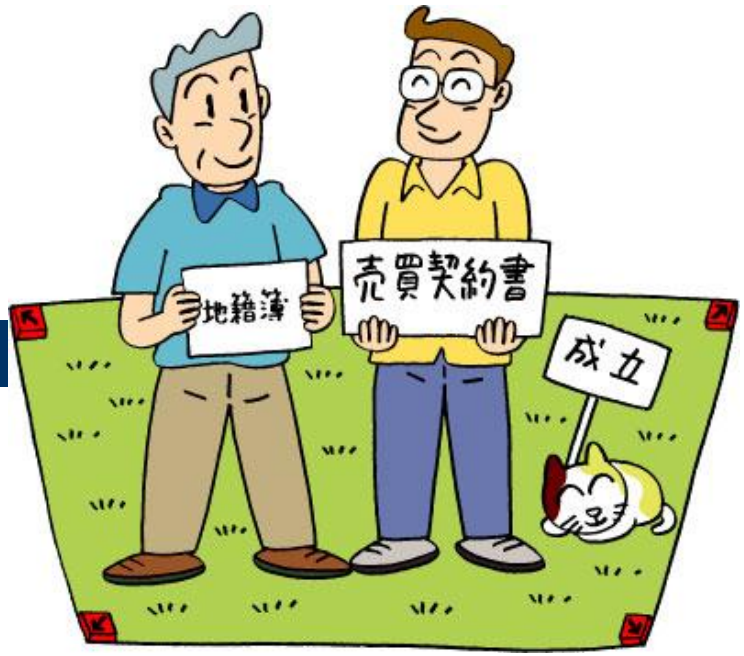
地図の必要性

- 法務局に備え付けられている公図は明治初期に租税徴収のために作られたもので、現在では地図が現地と違っていたり、土地と登記簿の内容が合わない場合もあります。



地図が現地と合わない
地図混乱地域となったり、
紛争の発生、土地取引の
障害の原因となっています。

地図作成による効果

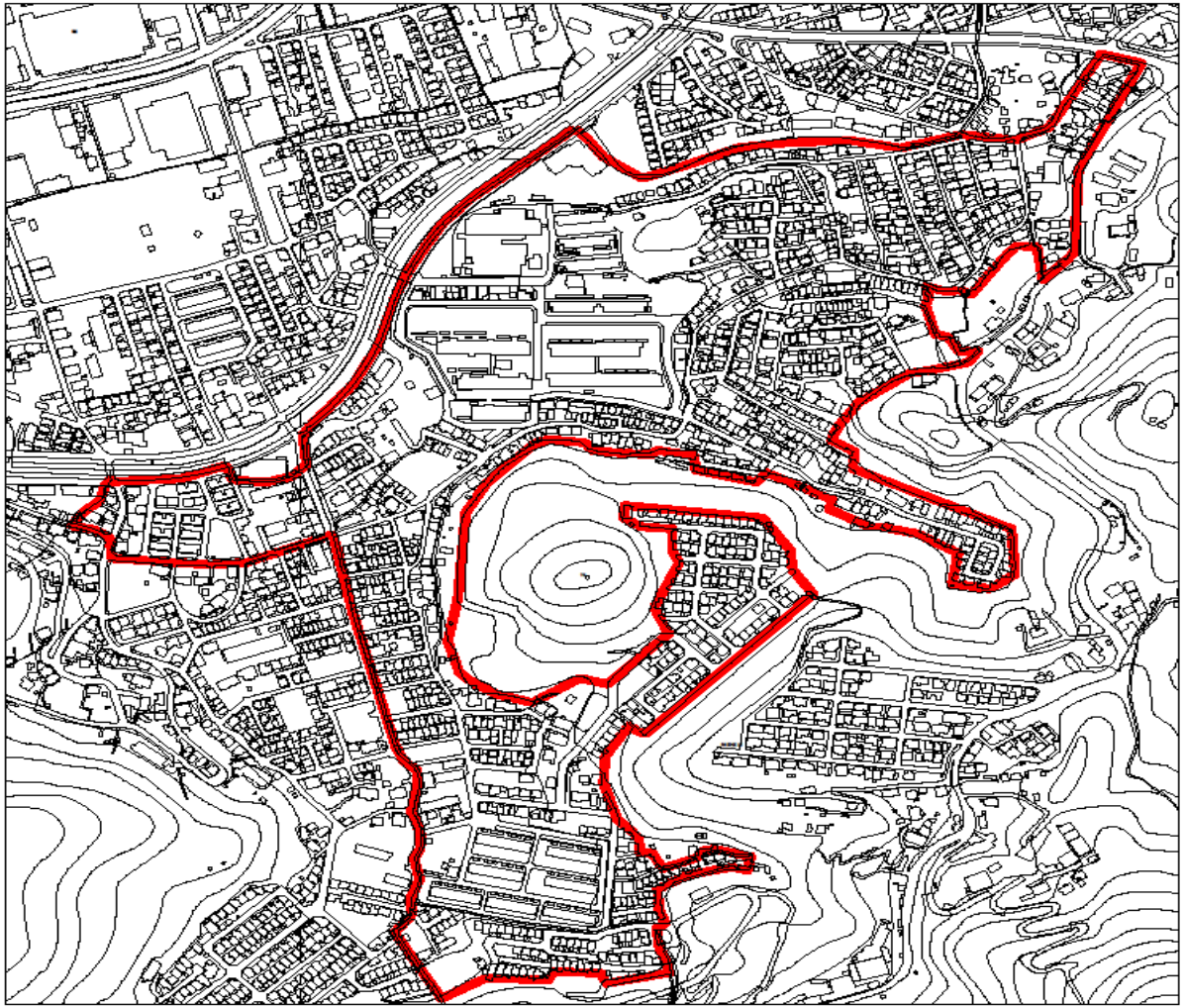


- 土地の境界紛争を未然に防ぐことができます。
- 土地の位置や境界が明確となるため、円滑な土地取引や、測量費用等様々な経費の削減ができるようになります。
- 成果が登記所に持ち込まれ、正確な地図が備え付けられるとともに、登記簿も適切に修正されます。(財産の保全)
- 災害などで現地が変化しても、土地の境界を早く正確に復元できます。(境界の復元)
- 公民館・生活道路などの公共事業を計画的かつ迅速に進めることができます。
- 適切で公平な税負担に役立ちます。

令和5･6年度実施地区の概況

- 高知市神田地区の一部
- 面積　０．３２６m²
- 筆数　約2，４００筆
- 地権者数　個人･法人･団体を併せて約1550人

令和5、6年度実施地区の区域図



地図作成作業の進め方

- 主に、法務局備付の公図と現地とのズレの大きい地域において実施しており、

  本年度は、前頁のとおり神田の一部の地区で実施します。

- 測量費用は国が負担します。

地図作成の作業手順

①事業計画・準備
②基準点の設置・測量
③現地説明会
④道・水路立会調査
⑤一筆地立会調査
⑥一筆ごとの測量
⑦地図の作成
⑧縦覧・異議申立
⑨修正

→ 地図備付
登記簿修正

↓

地権者へ登記のお知らせ

市役所へ通知

皆様にお願いすること
立会のご案内(立会通知書)を送付します。

- １筆の土地ごとに立会いの日付・時間を記入した立会通知書を送付します。
- 現地立会いの時には、立会通知書をご持参ください。
- 代理人の方は立会通知書（委任事項記載のもの）をご持参ください。(法人の社員が立会いする場合も同様)

登記名義人ご本人の場合

代理人の場合

共有・相続の場合

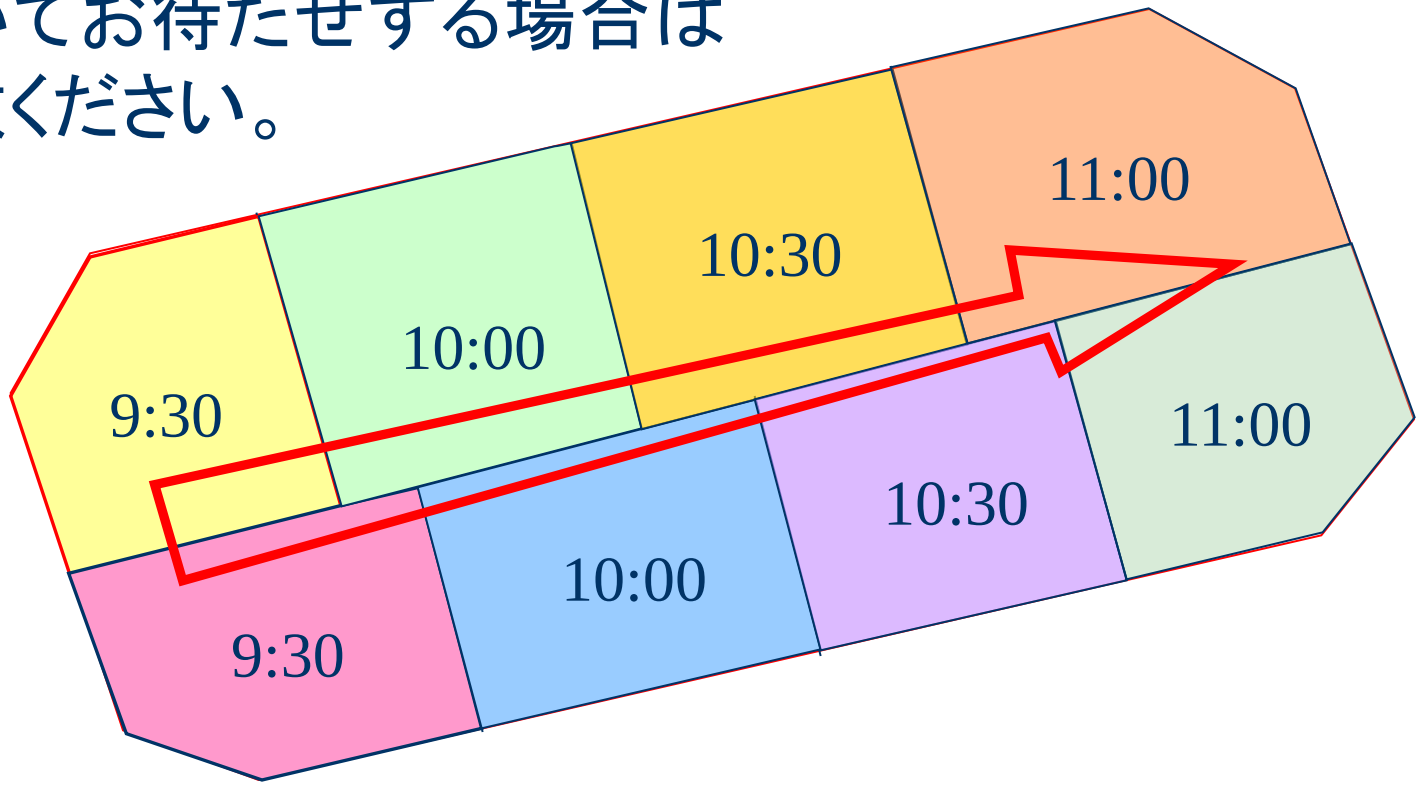
- 共有地や登記簿所有者死亡による相続の場合は、全員が立会うか、共有者・相続人全員で代表者を決めて立会ってください。
  - 共有地の代表者が全権委任を受けて立会う場合
  - 相続登記未了だが代表者がいる場合
- 代表者が立会う場合
  - 立会い当日、他の共有者・相続人全員の立会通知書（委任事項記載のもの）を持参してください。

当日、立会いにあたってのお願い

- 毎週火・木・土曜日のおよそ午前9時30分から午後4時30分までの間に立会いを行います。
  - その他の日時でなければご都合が悪い場合は、個別にご相談ください。(連絡先は文書に記載)
  - 30分単位で立会いのご案内をいたします。
  - 立会いをスムーズに行うため、案内時間より10分程前に立会場所にご集合ください。
  - 現地の進み具合により、お待たせする事があるかもしれませんが、ご了承ください。
  - 原則として雨天も立会いを行います。
    - 悪天候により立会いを中止する場合、地権者の連絡先があらかじめ把握できている方については、電話等でご連絡いたします。

立会いの例

- このように時間差で立会いをお願いする予定です。
- 長引いてお待たせする場合は
  ご容赦ください。



境界の確認

- 客観的資料を基に土地所有者間で立会いの上、確認していただきます。

客観的資料の例

- 法務局の資料(登記簿・公図・地積測量図)
  - これらの資料は当方で持参します。権利証の持参は不要です。
- 境界確定訴訟や所有権確認訴訟の判決書
  - 確定資料があればご持参ください。
- 当事者間の覚書、図面
  - 境界確定資料があればご持参ください。
  - 建築確認等の建物の図面は、境界の確認を行って作成していませんので、原則として境界確定資料にはなりません。

事前に境界の確認をお願いします。

- 立会前日までに隣接の土地所有者の方と、境界の確認が可能な方は、話し合いをしておいていただくと、当日の立会いがスムーズに進行できますので、ご協力ください。

障害物の一時撤去をお願いします。

- 境界線が
  曲がっている場合
  にも、境界点を
  確認します。
- 確認した境界点間
  の長さを、測量作
  業に入る前段階
  の作業として
  計測します。

障害物の一時撤去をお願いします。

- プランターや
植木鉢など、
視界を妨げるものは
一時撤去を
お願いします。
  - 屈曲点の有無の
確認の為
  - 破損の防止

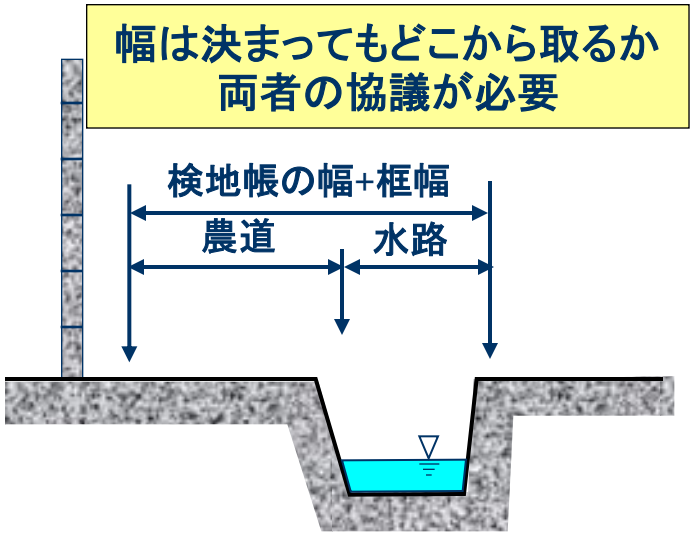
境界線の見通しを良くしてください。

- スムーズに立会いをしていくため、可能であれば

  境界線付近の雑草・雑木等はあらかじめ刈り取っておいてください。

一筆地調査実施状況(官民境界)

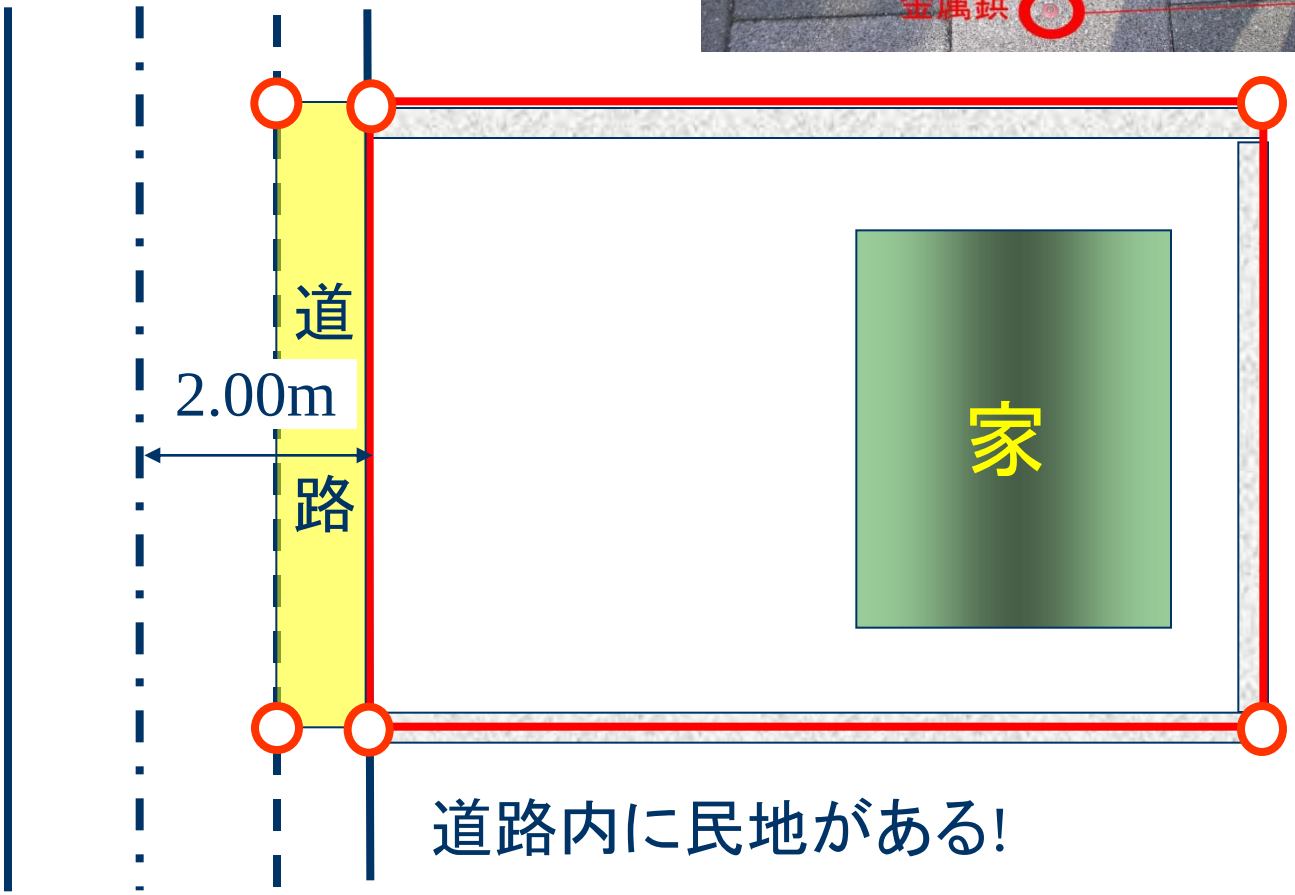
- 写真は、資料等に基づき農道・水路の幅があるかどうかを確認しているところです。
- その幅を確保するため農道・水路の両側の所有者に立会いしていただきます。



一筆地調査実施状況

- 登記簿・地積測量図・官民境界確定書等の客観的資料や、隣接土地所有者の意見を踏まえて、土地の境界を確認していきます。
- 十分な協議の上確認した境界はその後の土地トラブルを防止します。

境界を確認する場所



道路内に民地がある!

境界標の設置

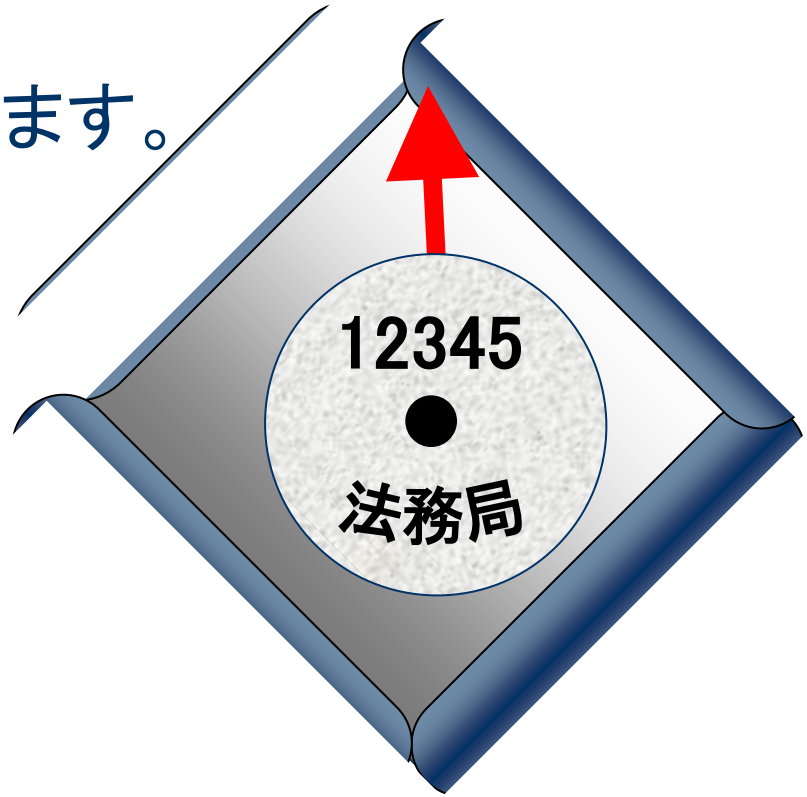
- コンクリート構造物には、境界標(又は　金属鋲)を設置します。

- 主要点にはアルミプレート境界標を設置しますが、現場の状況により金属鋲や樹脂杭を使用する場合もあります。設置する境界標の種類は担当者の判断にお任せください。
- 境界標の設置は、原則として立会時に設置しますが、都合により後日設置の場合もあります。

境界標の番号

- 全ての境界には、
  固有の番号がつけられます。

金属鋲



金属プレート

既存の境界標がある場合

- すでに境界標識（金属鋲・アルミプレート・杭等）が設置されている場合は、その横に円形のナンバープレートを設置します。この場合、ナンバープレートの頭に十字を切っていないものは境界点ではありませんのでご注意ください。

立会者の一部が欠席した場合

- 地権者のご都合により当日一緒に立会いできない場合は、出席者に立会いしていただいた仮境界点にペンキ等で黄色のマーキングをします。
- 欠席された方に後日、その点を確認していただいて確定します。

  (もちろん、両者で再立会いをする場合は日程調整をいたします。)
- 意見が相違した場合は、もう一度当事者で再立会いをしていただきます。

一筆地調査実施状況

- 境界の確認が終わりましたら、調査票に地権者の署名をいただきます。

測量について

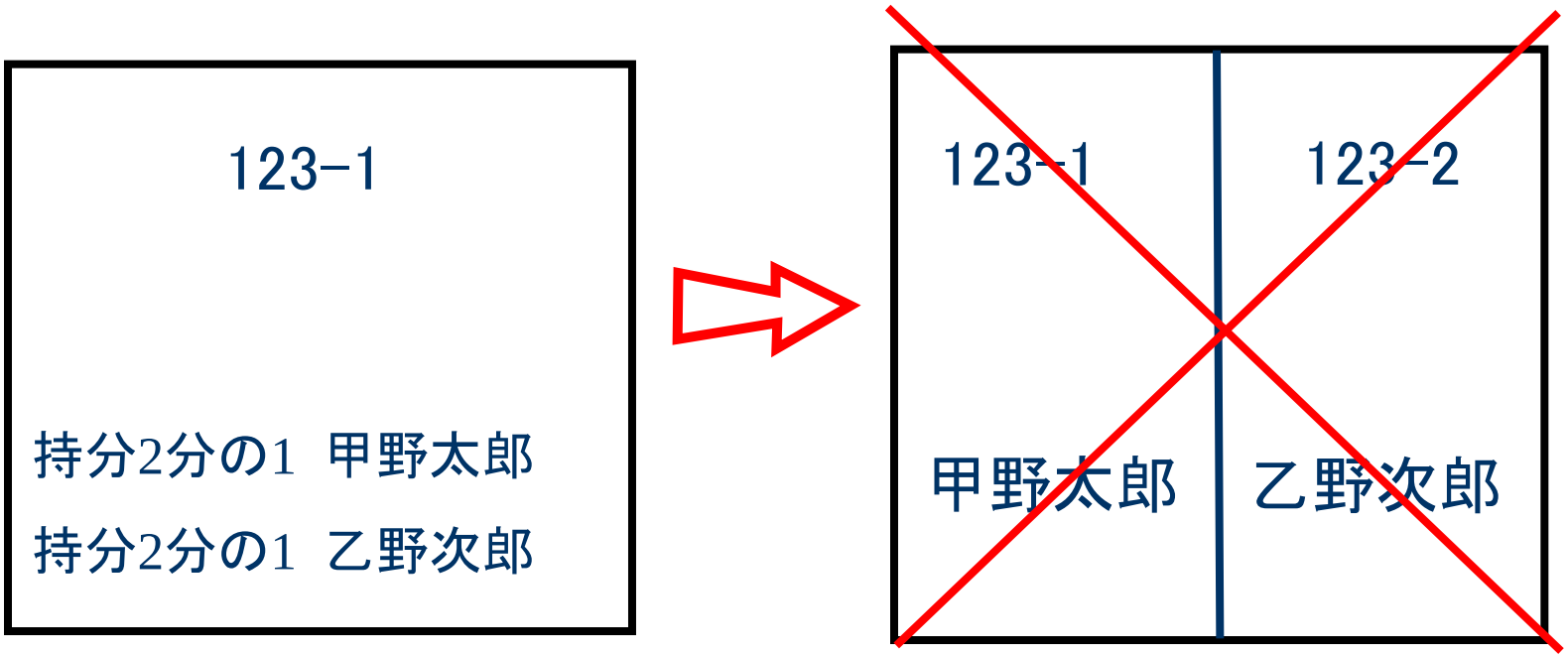
- 各土地の測量は、立会い終了後、順次行います。
  - 設置した境界標を基に、作業機関(土地家屋調査士協会)が測量を行います。

敷地内への立ち入りについて

- 敷地内に、測量基準点を設置する場合もあります。
（金属製・プラスチック製等　赤色以外）
- 敷地に立ち入る場合は、必ずお声をかけます。
  - ◆ 作業担当者は、所属する土地家屋調査士会及び法務局発行の身分証明書を携帯しています。
- 山林部分で測量の見通しを確保するため、草木の刈払いや伐木が必要な場合もあります。
- 測量が完了するまで、鋲や杭の周りに物を置かないようにお願いします。
- 作業員が敷地に立ち入ることについて、借地人・借家人への連絡をお願いします。

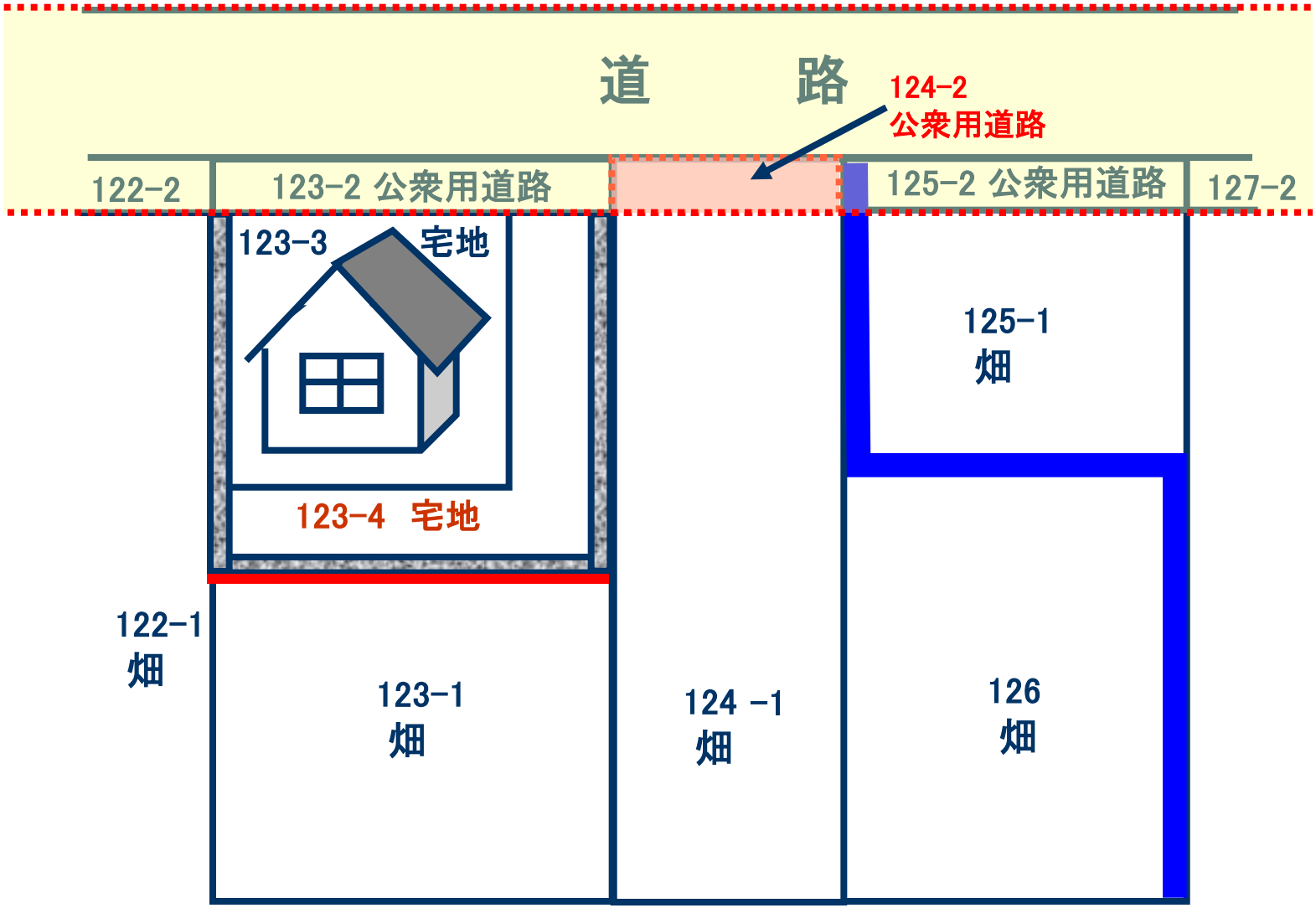
登記処理について

- 住所変更登記や相続等所有権移転はできません。
- 以下のような分筆もできません。

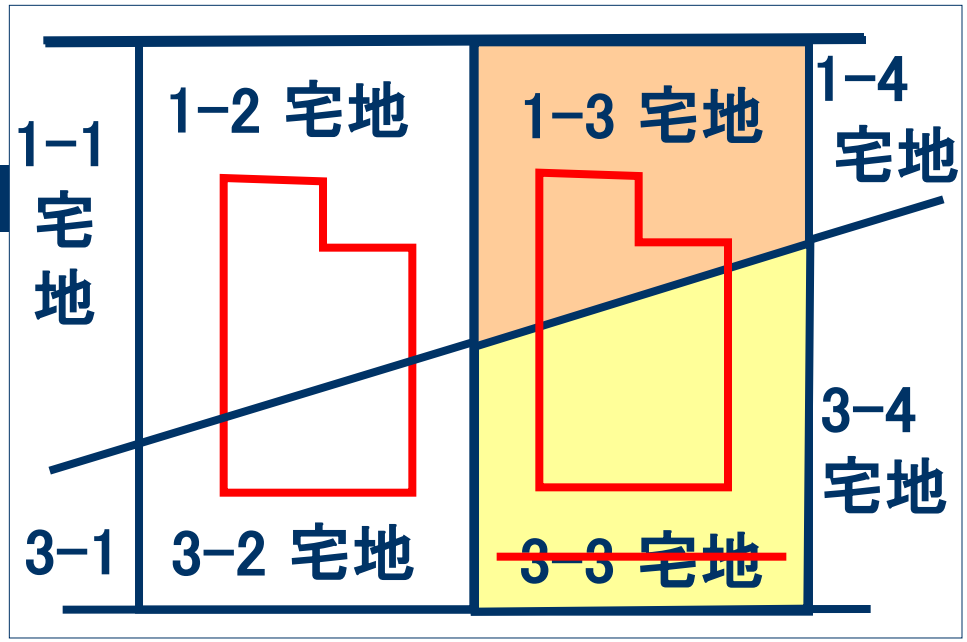


分筆処理を行う場合

- 一筆の土地の一部が別地目の場合。
- 明らかに土地の管理上分筆の処理を行うことが相当である場合。



合筆処理が可能な場合



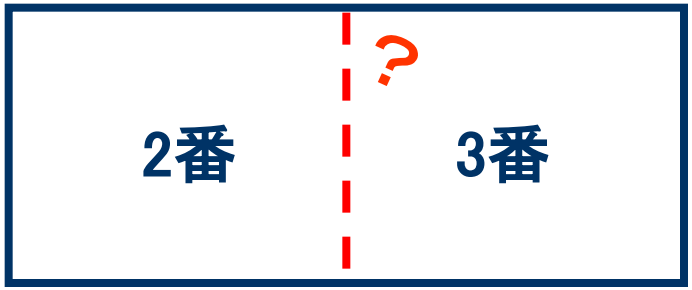
- 字名が同一である。
- 土地が隣接している。
- 地目が同じである。
- 同一所有者である。
- 下記条件に該当しない
  - 抵当権の有る土地と無い土地
  - 抵当権がついていても受付年月日・受付番号が同一でない
  - 所有権、抵当権以外の権利がある場合

  （登記名義人に相続が発生している場合や、住所変更がある場合は、あらかじめ変更してください。）
- 固定資産税の土地の評価が上がる場合があります。

合筆については、立会時に担当者にご相談ください。

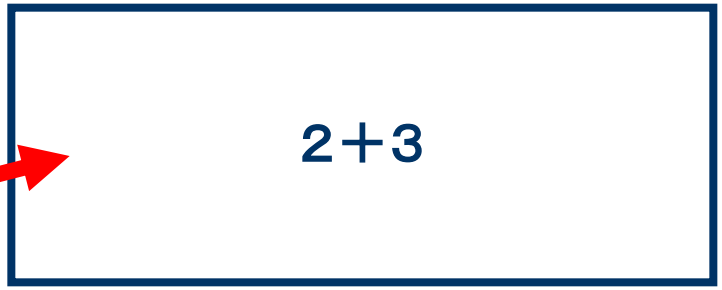
今回の事業で確定できなかった場合の処理(筆界未定)

- 確定できない理由
  - ・主張が相違する場合
  - ・一方が立ち会わない場合
  - ・筆界について係争中の場合
- 地図では『2番+3番』という集合表示で表します。



公図の2番，3番の境界が確認できない場合

地図は右図のような集合表示になります。



※地積測量図その他の資料があっても、主張が相違した場合、筆界未定となる場合があります。

筆界未定

- 調査終了後に境界が決まっても、測量、地図訂正・地積更正などの登記手続きは、自己負担になります。
- 売買、銀行融資等が得られにくい事例が発生する可能性があります。

その他の登記処理

- 現地確認不能
  道路の敷地、河川、ため池又は池沼の一部になるなどして、現地において確認することができない場合、登記には「現地確認不能」と記載され、地図上には地番は記載されません。

- 地目変更
  登記簿の地目と現況が相違する場合、現況の地目に変更します。
  本来、土地の所有者は変更後1か月以内に登記する義務があります。

ブロック塀を巡るトラブルの例

- 明確な境界のようでいて比較的多いのがブロック塀を巡るトラブルです。

今まで黙っていたが、
立会いもせずに
あんたが勝手に
ブロック塀を設置した!

境界を確認しようと
言ったら、
『金は出さない。
勝手にやれ!』
と言ったじゃないか!

ボタンの
掛け違いによる
対立が多いようです。

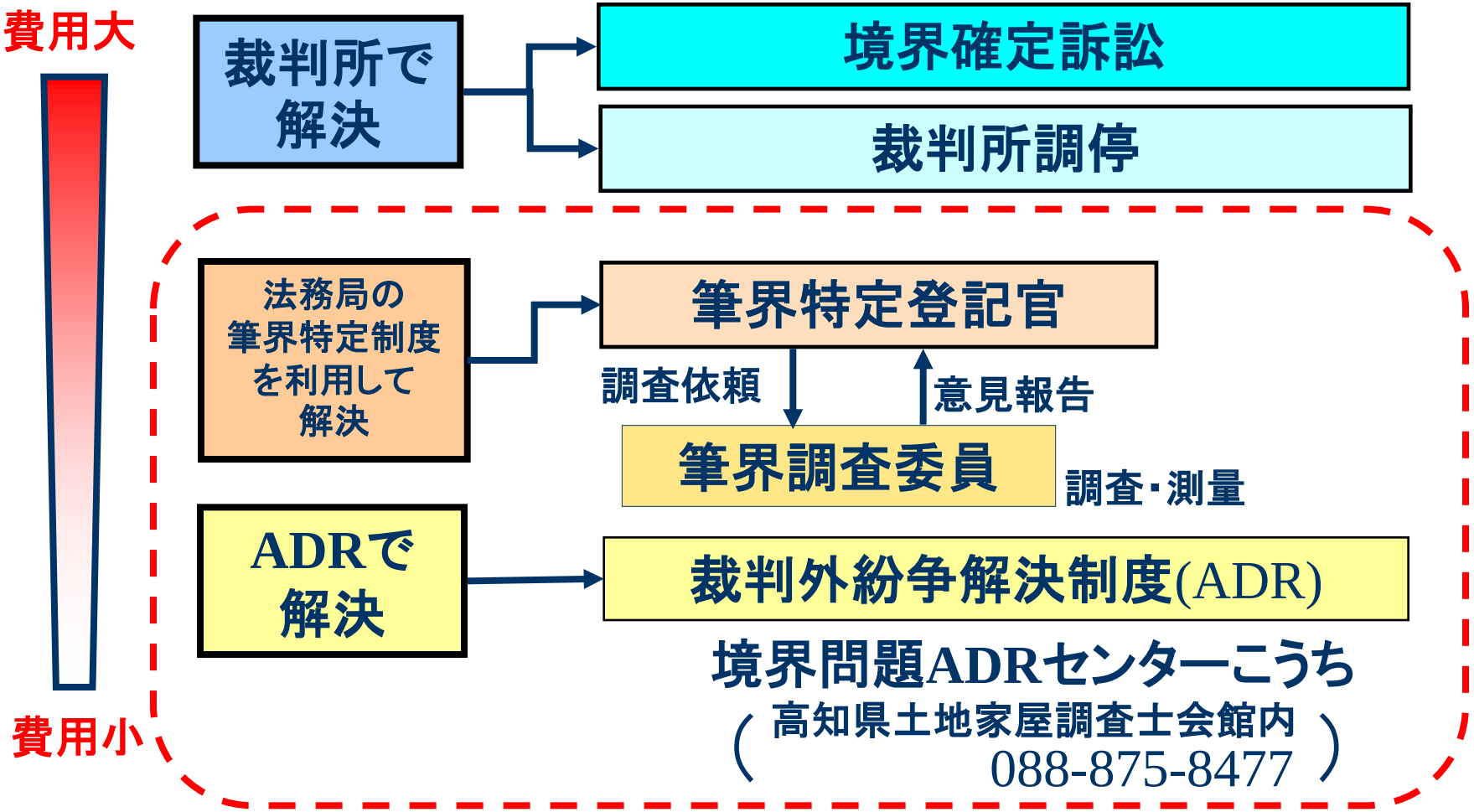
ブロック塀を巡るトラブルの例

この塀は少し引いて
築かせたから
塀より10cm外が
境界だ!

そんな話は
聞いていない!
境界は
塀の側面だ!

境界のトラブルが
ある方は、せっか
くの機会ですので、
土地の経緯を知っ
ている方に聞く等
して解決しておく
事をお薦めします。

筆界未定の場合の残された解決方法



これらの解決費用は、自己負担となります。

成果(地籍等調査一覧表・地図)の縦覧

- 令和6年12月頃、成果を閲覧していただく期間を設けます。
  （事前にご案内します。）
- 調査一覧表や図面が正しく記載されているか、現地とご確認ください。