法務局から地図作成作業についてのお知らせ（お手数でも，必ずご一読ください。）

甲府地方法務局では，甲府市岩窪町（一部），古府中町（一部）地区（下図の青線で囲んだ地区）におきまして，不動産登記法第１４条第１項に定める精密な地図を作成することとなりました。

つきましては，当該作業の目的及び概要を下記のとおりお知らせしますので，皆様方のご理解とご協力を賜りますよう，お願い申し上げます。

作業期間等

作業期間：令和２年８月１９日から令和４年３月３１日まで

（※　大まかな作業のながれについては，裏面をご参照ください。）

計画機関：甲府地方法務局

作業機関：公益社団法人山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

地図を作成する理由

不動産登記法は，国民の権利の保全を図り，もって取引の安全と円滑に資することを目的として定められています（不動産登記法第１条）。そして，この目的を達成するため，同法第１４条において，土地の位置・区画を明確にするために登記所には精度の高い地図を備え付けることとされています。

しかしながら，現在，法務局に備え付けられた上記地区の地図（公図）は，明治時代に課税のために作成されたものを基礎としており，土地の筆界（境界）を正確に描画したものとなっていません。そのため，一筆一筆の土地についてのおおまかな位置関係，形状等を確認することは可能ですが，図面上で正確な筆界（境界）を明確にすることは，困難な状況です。

そこで，甲府地方法務局では，上記地区において，一筆の土地ごとに筆界（境界）を確認して正確な測量を行い，現地を復元することが可能な精度の高い地図を作成し，土地の位置・区画・面積・地目を明確にすることとしました。

地図作成の効果

☆　国家基準点（※世界基準に基づき定められた測量の基準となる点）に基づいた測量により作成された地図によって，土地の位置・区画を正確に特定することができるため，筆界（境界）に関する争いを未然に防ぐことができます。

☆　境界標識が紛失して土地の筆界（境界）が不明になっても，今回作成する地図に基づいて測量を行うことにより，筆界（境界）を確認することができ，境界標識を同じ場所へ再設置することもできます。

☆　地目や面積が登記内容と異なることが判明した土地は，通常，土地所有者が自己負担で現況に合致させる登記を行うところ，地図作成作業においては法務局が職権で現況に合致させる登記処理を行います（所有者の住所・氏名変更や相続登記は職権ではできません）。

※　ただし，筆界未定地となった土地は除く（別紙「筆界未定地となることによる損失」をご参照ください）。

☆　地図は，「不動産登記法第１４条第１項地図」として法務局に備え付けられ，厳格な維持管理がされます。

皆様にお願いすること（※ 重要）

☆　境界杭や標識などは，測量の基礎となるものですから，絶対に移動させないでください。

☆　筆界（境界）につきましては，可能な限り事前に隣地の人と位置を確認しておいてください。

☆　測量などのために，皆様方の所有地へ立ち入ることがありますので，あらかじめご了承ください。

☆　裏面「地図作成作業のながれ」の項番３にある事前調査・境界点調査・現況測量の中で，白ペンキによる境界へのマーキング作業がありますが，マーキングできない箇所（舗装されていない地面等）には，仮杭（木の杭）を設置させていただく場合がありますので，あらかじめご了承ください。

測量・職権登記の費用

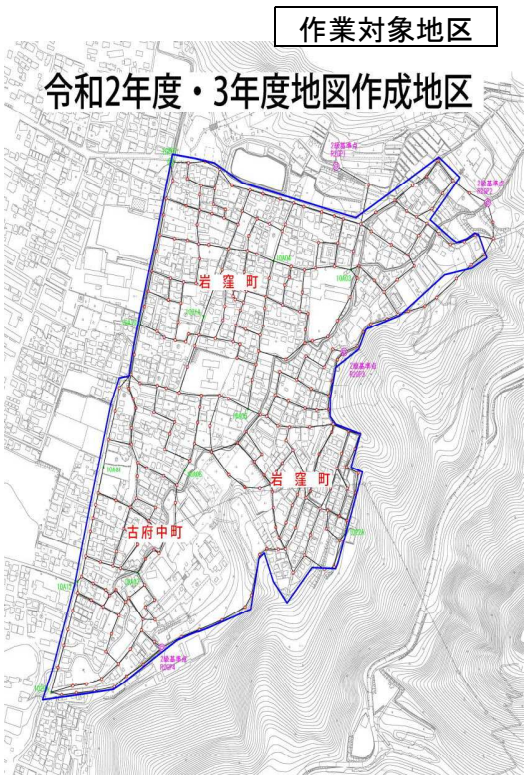
☆　測量及び職権登記に必要な経費の個人負担はありません。ただし，筆界（境界）確認のときに立ち会っていただくための交通費は，個人負担となります。なお，筆界（境界）が確定した土地の各筆界（境界）には，境界標を設置します。

調査票のご返送について

今後の作業において所有者様へのご連絡に使用させていただきますので，別添「調査票」に必要事項を記載の上，**本年１１月２７日(金)までに同封の返信用封筒にてご返送**をお願い申し上げます。

なお，「調査票」に記載された情報は地図作成作業以外の業務には一切使用いたしません。

作業対象地区



問合せ・連絡先

この作業について，ご質問，ご不明な点がございましたら，下記にお問い合わせください。

〔現地事務所〕

〒400-0006　山梨県甲府市天神町５番３号　サンファスト甲府１０１号室
甲府地方法務局　法第１４条地図作成作業現地事務所
℡　０５５－２５５－３８４１

〔計画機関〕

〒400-0006　山梨県甲府市丸の内一丁目１番１８号
甲府地方法務局登記部門
℡　０５５－２５２－７１７４

【計画機関】　甲　府　地　方　法　務　局
【実施機関】　公益社団法人山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

不動産登記法第１４条第１項地図作成作業のながれ（お知らせ）

１　地図作成作業に係る説明書類の送付（令和２年１０月下旬～１１月上旬）

☆　例年，地図作成作業の趣旨等をご理解いただくため，説明会を開催しておりますが，**本年度につきましては新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から開催を控えさせていただくことにいたしました。**

※　今後の作業において，ご連絡をする際に使用させていただきますので，別添「調査票」に必要事項を記載の上，同封の返信用封筒にて，**本年１１月２７日(金)まで**にご返送くださいますようお願いいたします。

２　基準点の設置等（令和２年１１月中旬～１２月）

☆　地図作成のための測量の基準となる箇所へ真鍮製の基準点を埋設し，その基準点の測量を行います。

※　作業機関の作業員が法務局の腕章をつけて，作業を実施します。

※　基本的に道路等の端に埋設しますが，状況によっては，敷地内に埋設させていただく場合があります。

※　状況によっては，敷地内に立ち入る場合があります。

※　基準点の埋設作業の際，打設音が生じ，ご迷惑をおかけする場合がありますが，あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。

３　事前調査・境界点調査・現況測量（令和３年１月中旬～４月中旬）

（別添「登記所備付地図作成作業における事前調査実施と現況測量について（お知らせ）」をご参照ください。）

☆　現地の境界杭等に基づいて，現状，筆界（境界）と思われる箇所の測量を行います。

☆　現況の地目や所有者の氏名・住所などの調査と共に，境界杭等の状況を調査します。

※　作業機関の作業員が法務局の腕章をつけて，作業を実施します。

※　敷地内に立ち入らせていただきます。

※　所在不明の所有者の情報等を，作業機関の作業員がお尋ねする場合がありますので，皆様のご協力をお願いします。

※　現状，筆界(境界)と思われる箇所へ，白色ペンキによるマーキング（状況によっては，仮杭（木杭）の埋設）を行います。

４　官公庁による立会（先行立会）（令和３年４月中旬～５月）

☆　道路，水路，河川等の官有地の筆界（境界）について，あらかじめ先行して立会いを実施します。

※　作業機関の作業員が法務局の腕章をつけて，作業を実施します。

※　このような官有地と隣接する土地の筆界(境界)が，この先行立会をもって確定するものではありません。

※　隣接土地の所有者等の立会いは，先行立会の後の項番５で行います。

（重要）

５　土地所有者等の現地の立会い（一筆地立会調査）　（令和３年５月中旬～９月末）

☆　全ての土地について所有者若しくは代理人等に現地で立ち会っていただき，筆界（境界）の確認を行います。

☆　立会いは，土日祝祭日を除く平日に行う予定です。

※　立会い２週間前までに，立会日時等が記載された立会通知書（はがき）を発送します。

※　立会日時は，約2，300筆の立会いを約4ヶ月半で効率的に行う必要があることから，誠に勝手ながら，こちらで決めさせていただきますが，通知到着後，どうしても都合がつかない方は，現地事務所へご連絡いただければ，ある程度の日時の再調整を行うことは可能です。

※　立会いの際，「立会通知書」と「印鑑(認印)」と「運転免許証や保険証，マイナンバーカードなど本人確認ができるもの」をご持参ください。

なお，代理人が立ち会う場合は，立会通知書の委任状欄に必要事項を記載の上，「立会通知書」と「代理人の印鑑(認印)」と「運転免許証や保険証，マイナンバーカードなど代理人の本人確認ができるもの」をご持参ください。

※　作業機関の作業員が法務局の腕章をつけて，作業を実施します。

※　市町村が実施する地籍調査のような近隣所有者等を一斉に集めての立会いではなく，一筆ごとの所有者個々との立会いとなります。

※　敷地内に立ち入らせていただきます。

※　筆界(境界)へのマーキングについて，隣接所有者等と筆界(境界)の位置の認識が相違しているなどの理由により確認できない箇所には，黄色ペンキによるマーキングを行い，隣接所有者等と筆界(境界)の位置について相違がなく確認できた箇所には，赤色ペンキによるマーキングを行います。

※　隣接所有者等と筆界(境界)の位置について，意見が相違した場合は，後日，当事者双方立会いの下，再度，現地の確認を行います。

６　一筆地測量（令和３年８月～１０月末）

☆　項番５で確認できた筆界(境界)について，測量を行います。

☆　測量は，土日祝祭日を除く平日の午前８時３０分頃から午後５時３０分頃まで行う予定です。

※　作業機関の作業員が法務局の腕章をつけて，作業を実施します。

※　敷地内に立ち入らせていただきます。

７　縦　覧（令和３年１２月中旬）

☆　備え付けられる予定の地図の皆様の土地の形状及び登記簿(登記記録)に記載される予定の内容(面積等)を記載した書類を，縦覧案内状とともに縦覧期間開始２週間前までに送付します。

※　送付されたご自身の土地に関する記載内容に異議がある場合は，縦覧期間内に異議の申し出をすることができます。

※　異議の申し出を行う場合は，お手数でも縦覧会場（現地事務所を予定）までお越しください。

その際，「印鑑(認印)」をご持参ください（代理人の場合は，代理人の印鑑(認印)）。

８　登　記（令和４年２月～３月末）

☆　上記項番1から7までの結果に基づき，登記官が職権で地図及び地積測量図の備付け並びに登記簿(登記記録)の書換えを行います。

※　書換え後の地図や登記簿(登記記録)，地積測量図は，令和４年４月(予定)から取得できるようになります。

甲　府　地　方　法　務　局

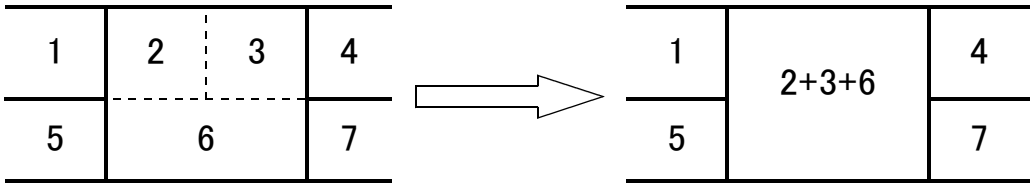
別　紙

筆界未定地となることによる損失

地図作成作業において，立会いいただけなかったり，認識の不一致などで筆界の確認ができない場合は，対象土地のみでなく，隣接する土地も含め筆界が決まらない「**筆界未定地**」として処理されます。

筆界未定地として処理されますと，法務局に備え付けられる地図に，１＋２などのように地番が＋で表示され，区画線が引かれない状態となります（下図参照）。また，登記情報にも筆界未定地との記載がされることになります。さらに，測量できないため，地積測量図も作成されません。

筆界未定地未確定境界線の図示(例)



※　2番，3番，6番の中心にある境界点が確定出来なかった場合，地図上の表示は「２＋３＋６」となります。

その他，土地の売買，建物の建て替え，土地を担保とした金融機関からの融資等について，不利益を受ける可能性があります。

また，筆界未定地の解消には，測量代等，多額の費用が掛かり，その費用は全て個人負担となります。

境界が確認できない場合は，隣接地所有者の皆様にも「筆界未定地」とお伝えしなければなりません。できる限り，そのような結果とならないようにご理解，ご協力をお願いします。

土地の売買等の不利益

筆界が不明な土地を購入することは，売買代金も確定できず，また，筆界未定地解消のため多額の費用を要することから，その分地価を非常に安価に見積もられたり，面積が確定していないため建物の建坪率や容積率の計算ができず建て替えに支障が生じたり，筆界の確定がされていない土地のため，融資を行うに当たっての担保価値の計算ができずに支障が生じるなど，様々な不利益を受ける可能性があります。

多額の費用

筆界未定の解消には，お隣との折衝（境界確認書の締結）を始め，土地の測量，地図訂正，地積更正登記の各種手続きが必要です。通常は，土地家屋調査士に依頼することになりますので，その手数料も必要となります。土地の大きさなどにもよりますが，数十万円は要すると考えられます。

個人負担

今回の作業期間内に筆界が確定しない土地については，筆界未定地として地図を作り事業が終了します。

事業終了後に筆界未定が解消しても，制度上・予算上においても，法務局が介入することはできず，当事者で解消していただくことになり，その費用は，全て個人負担となります。

※　以上の損失は，当該土地を相続する相続人にも引き継がれていくことになりますし，このようなリスクの高い土地の取引は，敬遠されがちです。

令和２年１０月

土地所有者の皆様へ

（計画機関）　甲府地方法務局
（作業機関）　公益社団法人山梨県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

登記所備付地図作成作業における事前調査実施と現況測量について（お知らせ）

登記所備付地図作成作業における事前調査とは，現状の土地の境の状況，所有者の状況を調査するものであり，現況測量とは，この事前調査に基づき，現況の測量を行うものです。

１　予定工期

事前調査　　令和３年１月中旬～令和３年４月中旬
現況測量　　令和３年１月中旬～令和３年４月中旬

２　作業内容

（１）事前調査

上記１の事前調査の日程に従って，土地の調査を行います。所有者又は管理人の方には，立ち会って頂く必要はありません。ただし，調査のために敷地内に立ち入る必要がありますので，立ち入る際は一声かけさせていただきます。

この時，ご在宅の方々には，下記のアからオの事項をお伺いすることがありますので，その場合は，ご協力をお願いいたします。

ア　登記記録上の所有者の住所変更及び氏名変更の有無。これらの事項に変更のある場合は，変更後の住所・氏名を調査します。

イ　相続発生の有無。登記記録上の所有者が死亡し，その相続の登記が行われていない場合は，誰がその該当地を相続することになったのかを調査します。

ウ　地目の変更の有無。登記記録上の地目と現況の地目が同一かどうかを調査します。

エ　境界標識が設置されているかどうか，設置されていればどこに設置されているか等，境界標識の現状を調査します。

この調査の際，境界標識が地中に埋もれている場合は，境界の誤認が生じる可能性がありますので，作業員が確認しやすいようにご協力をお願いいたします。なお，境界標識の探索が必要な場合は，日程調整して境界標識の調査を行わせていただくこともあります。

オ　登記所に備え付けられている地積測量図以外の測量図等があれば，筆界点調査の資料といたしますのでご提示ください。ご提示いただいた資料は，複写をさせていただき，即日ご返却いたします。

（２）現況測量

上記１の現況測量の日程に従って測量を行います。現況測量では，前記（１）の調査で探索した境界標識や塀の位置等を測量する関係上，敷地内に立ち入る必要があります。身分証明書を携帯し，「法務局」と書かれた黄色い腕章を付けた作業機関の作業員が測量作業のために敷地内に立ち入り，測量作業を行いますので，ご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

また，現状，筆界（境界）と思われる箇所へ，白色ペンキによるマーキング（状況によっては，仮杭（木杭）の埋設）を行います。

甲府地方法務局　法第１４条地図作成作業現地事務所
（０５５）２５５－３８４１