

★法務局から地図作成についてのお知らせ★

土地所有者及び居住者の皆様へのお願い

那覇地方務局では、那覇市松山一丁目、二丁目の全地域（下図の□で囲んだ区域）において、新たに精度の高い「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）」の作成を行うことになりました。

この地図作成作業は、皆様が作業区域内に所有する土地の境界（筆界）を登記に反映する重要な作業です。

今後、この作業を円滑に進行するため、皆様方のご協力をいただく必要がありますので、本作業の趣旨を御理解の上、御協力くださいますようお願いいたします。

◆作業期間

令和3年9月から令和5年3月31日まで

（各作業の工程は、裏面の「登記所備付地図ができるまで」とおりです。）

◆地図を作成する理由

法務局には、土地や建物を相続したり、売買した場合に登記を行う「登記記録」のほか、各土地の区画を示した地図が備え付けられています。

この地図は、土地の位置や境界（筆界）の確認又は土地の分筆、合筆などを行う場合に必要となりますが、現在、法務局に備え付けられている当該地域の地図は、現地において土地の境界を復元できるほど精度の高いものではなく、また、一部には、現地の境界と公図上の境界が一致しない区域もあるため、土地や建物の売買などの不動産取引、あるいは不動産の表示に関する登記申請などに問題を生じる場合があります。

そこで、法務局において、一筆の土地ごとに隣接地との境界を所有者と確認して、正確な測量を行い、精度の高い地図を作成することにいたしました。

◆地図作成の効果

☆ 国家基準点に基づいた測量を行って作成された地図により、土地の位置、区画を特定することができるため、境界に関する紛争を未然に防ぐことができます。

☆ 境界標識が亡失し土地の境界が不明になっても、当該地図に基づいて復元測量を行うことにより、境界を特定することが可能となります。

☆ 調査・測量の結果、登記記録上の地目や面積に変更や誤りが発見された土地については、法務局において、職権で変更又は更正の登記を行います。

◆皆様をお願いすること

☆ 土地の境界については、あらかじめ位置を確かめておいてください。

☆ 境界杭や境界標識などは、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。

☆ 土地の所有者又は代理人の方には、境界の確認のための立会いをお願いします。

なお、立ち会っていただく日時は、事前にお知らせします。

☆ 事前調査や測量などのため、皆様方の土地内へ立ち入ることがありますので、ご協力をお願いします。

☆ 境界に関するお手持ちの資料・図面等がございましたら、提供をお願いいたします。

注意： 地図作成作業において、隣接地との境界が確認できなかった場合、当該地は「筆界未定地」となり、地図には隣接地との境界線が記入されません（同封の資料「筆界未定地」についてもご覧ください。）。

作業期間完了後に境界を確認した場合は各所有者の負担により、測量や地図訂正などの登記手続が必要となります。

◆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、境界の確認を行う際、立ち会っていただくための交通費などの経費は、個人負担をいただくことになります。なお、境界が確定した場合、土地の各筆界点に金属標識などを設置することになりますが、コンクリート杭などの永久的な境界標識の埋設を希望される際の費用は、所有者又は隣接所有者同士で負担することになります。

◆コロナ感染症対策

新型コロナウイルス感染症対策については、国や県・市の指針に沿って、適切な対策を励行の上、各種作業・説明会を実施します。

◆お問合せ・連絡先

〒900-0032

那覇市松山2丁目25番17号

国土RACビル201号室

那覇地方務局

地図作成現地事務所

(098)860-1075

(地図作成担当者) 下里

〒900-8544

那覇市樋川1丁目15番15号

那覇地方務局不動産登記部門

(098)854-7952

(地図作成担当者) 下里、坂上



登記所備付地図ができるまで

登記所備付地図とは

登記記録を保管する法務局(登記所)では、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いて、対象となる登記記録に、登記官がその権利変動を記録しております。

その登記記録(土地)には、一筆(境界(筆界)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、所有者などが記録されますが、その土地の具体的な位置や区画などは記録されません。

そのため、法務局(登記所)に、国家基準点を基に各土地の筆界点を測量した精度の高い地図を備え付けることとされており(不動産登記法第14条第1項)、登記記録と一体となって対象土地を特定するという重要な役割を果たしております。

しかし、実情としては、そのような精度の高い地図の備付けが十分でないため、法務局において、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(登記所備付地図)の作成作業を実施しております。

1 実態調査 (令和3年9月～令和3年12月)

- ☆ 現地調査を行い、地図混乱の範囲や度合いなどを明確にするのと同時に、地図が現況に合致しなくなった原因や土地の利用状況などの実態把握を行います。
- ☆ 資料収集
- ☆ 関係官公署との打合せ

2 基準点測量 (令和3年11月～令和4年2月)

- ☆ 地図作成に当たって基本となる大切な測量であり、各土地を測量する際の基準となるものです。
- ☆ 対象地域内及びその周辺に設置されている公共基準点を基に、同地域内に4級基準点を設置します。

3 準備作業 (令和3年11月～令和4年4月)

- ☆ 土地所有者の皆様に対する説明会を開催します (令和3年12月頃)
 - ※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、感染の状況によっては説明会の中止も検討いたします。説明会中止の場合はあらかじめ文書で通知いたします。
- ☆ 関係資料作成
- ☆ 関係官公署との打合せ
- ☆ 基礎測量を行い、あらかじめ基礎となる図面を作成します。

4 一筆地調査 (令和4年5月～8月)

- ☆ 土地所有者(官公署を含む)又は代理人の方に現地で立ち会っていただき、一筆ごとに隣接地との境界や地番・地目などを調査します。
- ※ 一筆地調査を行う2週間前までに土地所有者の皆様へ「立会通知」を送付します。
本調査において境界などを確認いただいた場合には、土地所有者又は代理人の方に土地調査書への署名押印をお願いします。

5 一筆地測量 (令和4年5月～9月)

- ☆ 2の測量において設置した基準点を基礎に、4の一筆地調査で確定した境界までの距離や角度を測定します。

6 面積計算・地図作成 (令和4年7月～10月)

- ☆ 測量成果に基づいて、一筆ごとに面積計算を行い、対象区域の地図(縮尺500分の1)を作成します。

7 縦覧・異議申立て (令和4年12月頃)

- ☆ 作業結果に基づいて作成した「地図の原図」や「地積等調査一覧表」について、一定期間を定めて、所有者の皆様方に確認していただき、相違箇所などがあれば申し出ていただきます。なお、縦覧については、別途通知します。

8 登記 (令和5年3月頃)

- ☆ 作業の結果、地目や地積が従前の登記記録と一致しない土地については、登記官が職権で調査・測量の結果に基づいて、現況と一致させるように登記を行います。
あわせて、作業結果に基づいて作成した地図及び地積測量図(一筆ごと)を法務局に備え付けます。