

法務局から地図作成作業についてのお知らせ (石巻市大街道東・南地区)

仙台法務局
令和5年7月現在

はじめに

仙台法務局では、石巻市大街道東・南地区(石巻市大街道東一丁目・二丁目(一部)・三丁目(一部)・四丁目、大街道南一丁目・二丁目・三丁目(一部)地区)において、仙台法務局石巻支局(登記所)に備え付ける地図を作成する作業を実施します。
土地の所有者(管理者)の皆様におかれましては、この作業実施の趣旨を御理解いただくとともに、立会い等への御協力をお願いします。

作業期間等

作業期間 令和5年7月から令和7年3月までの間(予定)
計画機関 仙台法務局
受託業者 公益社団法人 宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

作業を実施する目的・意義

作業実施地区においては、仙台法務局石巻支局(登記所)に備え付けられている地図に準ずる図面(いわゆる「公図」)に表示された土地の位置及び区画と現地とが大きく異なっているほか、東日本大震災の影響等により土地が不規則に移動し、境界が不明瞭になった部分があるなど、早期に不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図(以下「登記所備付地図」といいます。)を整備する必要があります。このことから、この度、土地の所有者等の皆様に筆界(土地の境界)を確認していただいた上で、国家基準点や公共基準点を基礎とした精度の高い測量を行い、登記所備付地図を作成します。

この作業を実施することにより、登記所に新たに登記所備付地図及び地積測量図が備え付けられ、土地の位置及び区画を正確に特定することができるようになるため、土地の取引の安全に役立つとともに、筆界に関する争いを未然に防ぐことができます。

登記所備付地図とは

土地の登記記録には、一筆の土地の所在、地番、地目、地積(面積)等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、文字情報である登記記録では分かりません。

そこで、登記所には、土地の位置及び区画(筆界(境界))を明確にするため、精度の高い測量成果に基づいて作成された地図を備え付けるものとされており、この地図を登記所備付地図といいます。

なお、登記所備付地図のない地域においては、地図に準ずる図面(いわゆる「公図」)が備え付けられていますが、地図に準ずる図面には明治時代に作られたものもあり、精度や正確性に大きなばらつきがあります。

皆様へのお願い

☆受託業者の担当者が実施地区内で現況調査や測量などの作業をさせていただきます。

作業は道路等の公共用地上で行うほか、皆様方の所有地内にも立ち入らせていただく場合があります。また、境界標識の搜索や測量作業の都合上、地区内にお住まいの皆様にお話をうかがいしたり、土地の所有者(管理者)様に地面の掘削や植栽の伐採について相談させていただきます場合があります。いずれの場合も担当者からお声がけさせていただきますので、作業の趣旨を御理解いただき、可能な範囲で御協力をお願いします。

☆測量を行うための基準点(金属鋳やプラスチック杭)を設置します。

基準点は、原則として道路等の公共用地上に設置しますが、測量の都合上、皆様方の所有地内に設置することをお願いする場合があります。対象となる土地の所有者様には、個別に文書で依頼させていただきますので、御理解と御協力をお願いします。

☆土地の所有者(管理者)の皆様、一筆地調査を行う際の立会い及び筆界等の確認をお願いします。作業日時は、令和6年3月以降に別途お知らせします。

可能な場合はあらかじめ、隣地の方と土地の筆界について確認し、位置を確かめておいていただくと作業がスムーズです。立会后、確認いただいた筆界点について測量を行います。測量が完了しましたら、測量成果を皆様に送付して内容を確認していただきます。

☆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動かさないでください。

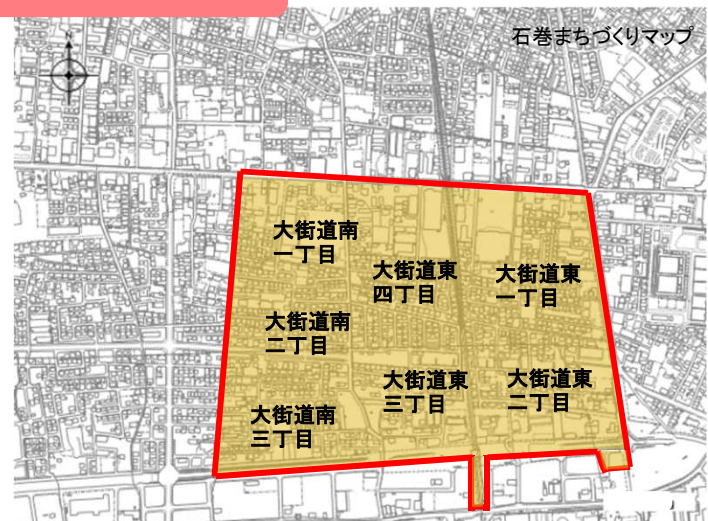
作業における費用負担等

☆この作業を行うための調査・測量費用の個人負担はありません。
☆土地の所有者等の皆様に立ち会っていただく際の日当や交通費等の支給はありません(遠方にお住まいなどで立会いが困難な場合は、別途、お問い合わせ願います。)

☆調査によって確認された筆界について、原則として筆界保全標(アルミ製プレート)を無料で設置します(設置不能な場所は、マーキング又はプラスチック杭等を設置)。なお、御希望により、コンクリート杭などの永久的な境界標の設置も可能ですが、その設置費用は各所有者様に御負担いただくことになります。

☆この作業により登記されている地目や地積が変更された場合、固定資産税等に影響する場合があります。

作業実施地区図



登記所備付地図作成作業の流れ

※ 各工程の日程については、作業の進行状況等により変更となる場合があります。

仙台法務局
令和5年7月現在

1 作業実施のお知らせ

令和5年7月

実施地区内及び隣接地の土地所有者の皆様へ、作業実施のお知らせを送付します。
※登記記録上の住所が現住所と異なったり、名義人が亡くなっている等の事情により、法務局からお送りする通知が届かない場合がありますので、できるかぎり事前に、住所変更や相続登記の手続きをしていただくよう、お願いします。

2 事前調査・概況測量・基準点設置 令和5年7月～令和6年1月

地区内及びその周辺の土地に一筆地測量(項番⑥)に必要な基準点を設置します。原則として道路等の公共用地上に設置しますが、土地の所有者様の承諾を得て民有地上に設置する場合があります。
※必要に応じて作業員が所有者(管理者)様にお声がけした上で、敷地内に立ち入らせていただく場合があります。

3 説明会の開催 令和6年2月～3月

地区内及び隣接する土地の所有者(管理者)の皆様に向けて説明会を開催します。
※感染症の流行状況によっては、会場集合形式の説明会を見合せ、説明資料の送付等に替える場合があります。

4 現地事務所の開設 令和6年4月～

地図作成作業現地事務所を開設し、法務局職員が常駐します。開設場所等については令和6年3月以降に別途ご案内します。

5 一筆地調査(現地立会い) 令和6年4月～8月

土地の所有者(管理者)の皆様へ立ち会っていただき、一筆の土地ごとに、その筆界(境界)、地番及び地目等を確認し、調査します。

☆とても重要な作業ですので、皆様の御協力をお願いします。

6 一筆地測量・筆界保全標設置 令和6年4月～9月

一筆地調査(項番⑤)で確認された筆界について測量を行い、地図及び地積測量図を作成します。
また、確認された筆界について、筆界保全標(アルミ製プレート等)を設置します。

7 縦覧・異議申立て 令和6年12月

縦覧通知書と併せて所有の土地の測量成果である縦覧用地積測量図を送付し、作業の成果を最終的に確認していただきます。地積測量図の内容に誤り等がある場合は縦覧手続において異議を申し立てることが可能です。ただし、この工程において土地の境界につき一筆地調査(項番⑤)のときと違う主張をされた場合、当該土地は筆界未定(※下欄「筆界未定の取扱いについて」を参照)となる可能性が高くなる場合がありますので、所有の土地の境界についての疑義や主張は、できる限り一筆地調査(項番⑤)の段階で作業担当者又は現地事務所にお話しいただくようお願いいたします。

8 登記記録の変更及び地図等の備付け 令和7年2月～3月

作業の成果と既に登記されている記録の内容が一致していない土地については、登記官が職権で地積等の変更登記をします。また、作業の成果に基づき、登記所備付地図及び地積測量図を登記所に備え付けます。

9 市役所への通知 令和7年3月

登記した内容を、法務局から市役所へ通知します。

ひっかきみでい ※筆界未定の取扱いについて

本作業により、皆様の土地は、新しい登記所備付地図及び地積測量図によって、その位置や区画が正確に特定されることとなりますので、土地の取引の安全に役立つとともに、境界に関する争いを未然に防ぐことが可能となります。

しかしながら、隣接当事者間の主張が異なる等により筆界が確認できない場合、「筆界未定」として、対象となる土地間の境界線を引かず地図を作成し、地積測量図は備え付けられません。

なお、当事者間で筆界を確認した上、筆界未定を解消するには、所有者様の御負担で測量、地図訂正及び地積更正登記の手続きを行っていただく必要がありますので、御承知おきください。

腕章と身分証明書



作業の受託業者が地区内を調査する場合には、写真のとおり腕章を付け、身分証明書を携帯します。