地籍調査で行える登記手続き

地籍調査において、土地の現況に合わせ、以下のような修正ができます。

① 分筆（分割）

分筆とは、一筆の土地を二筆以上に分けることで所有者の同意が必要です。地目境に杭を打ち、分割があったものとして調査します。分筆となる条件は次のとおりです。

- ・ 一筆の土地の一部が別地目になっている場合
- ・ 土地の利用または管理上、分割することが適当と認められる場合

② 合筆（合併）

合筆とは、隣接する二筆以上の土地を一つの地番にすることで所有者の同意が必要です。合筆は基本的に若い地番になりますが、宅地の場合は住所地番に合筆します。合筆となる条件は次のとおりです。

- ・ 同一字内で接続し、所有者、地目が同じであること
- ・ 抵当権などの所有権以外の権利の設定が無いこと、または設定が同一であること

③ 地目変更

地目はそれぞれの土地の現況、利用目的に重点をおいて、土地全体としての主たる用途により決定しますが、登記簿上の地目と異なる場合は登記簿を修正します。

ただし、登記地目が農地（田畑等）で、現況が農地以外の場合の地目変更は、農地法との関係もありますので、農業委員会に照会し、その回答により処理をします。（原状回復命令または農地法による手続きが必要な場合があります。）

④ 地番変更

地番（枝番）が、一イ、一口等の数字以外の記号で表示されている場合は、一1、一2等の数字に変更します。

⑤ 地積更正

今回の地籍調査による実測面積と、登記面積が相違している場合は、登記の地積を修正します。以前測量したときと境界が同じ場合でも、過去の測量技術との誤差は必ずあります。登記面積の増減は必ず起こることとなり、よって実測面積の訂正は、その原因が測量時の単純なミスや、地籍図作成時の結線ミスによるもの以外は認められないことになります。

皆様が隣接する地権者と立ち会いのうえで決めていただいた杭を測量した結果ですので、ご了承願います。

⑥ 次の登記手続きはできません

▲ 所有権移転登記〔相続、交換、売買など〕

- 【例】 ・ 何代か前の祖先名義を自分名義に書き替えることはできません。
- ・ 「以前隣の家と土地を交換（又は売買）したが登記をしていないので書き替えて欲しい」という要望にはお答えできません。

▲ 抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記

- 【例】 ・ 「返済が終了しているので抵当権を解除して欲しい」という要望にはお答えできません。