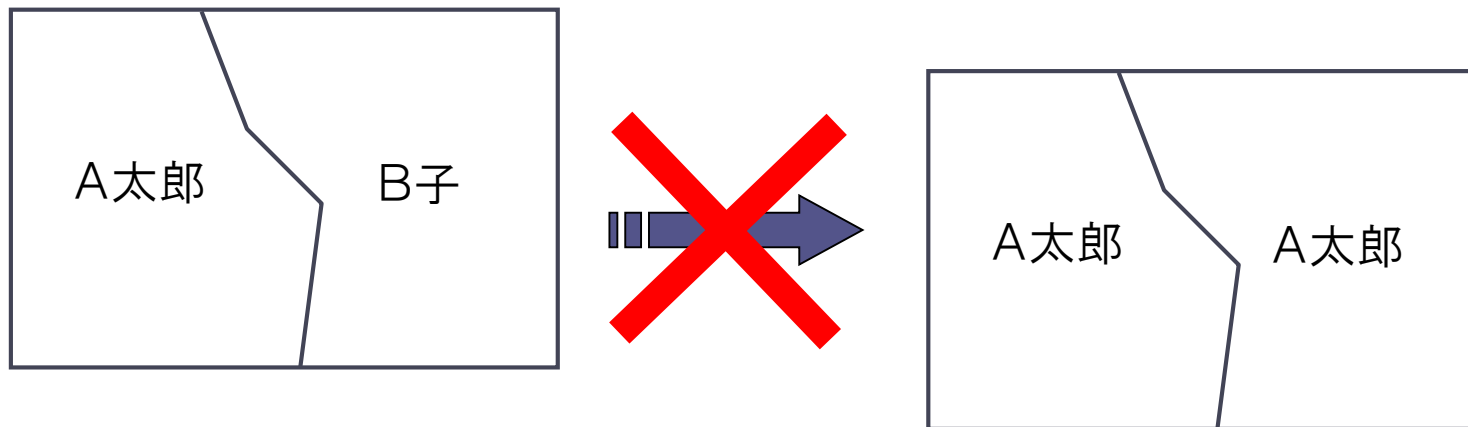


地籍調査でよくある質問①

問：名義変更はできますか？



答：地籍調査では、名義の変更はできません。個人で名義変更(所有権移転、保存登記)をしていただくこととなります。

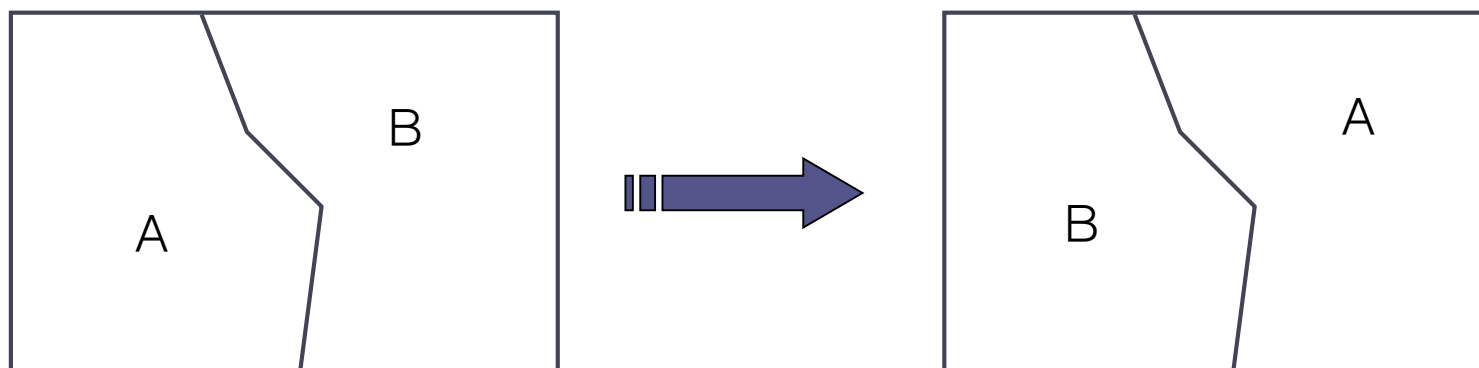


地籍調査でよくある質問②

問：公図と現地ではAとBの土地が逆になっています。



答：公図と現地とが一致するとは限りませんが、なぜそうなったかを調べる必要があります。調査の結果、地籍調査で修正することも可能ですが、法務局の確認がとれなければなりません。



AとBの土地が逆

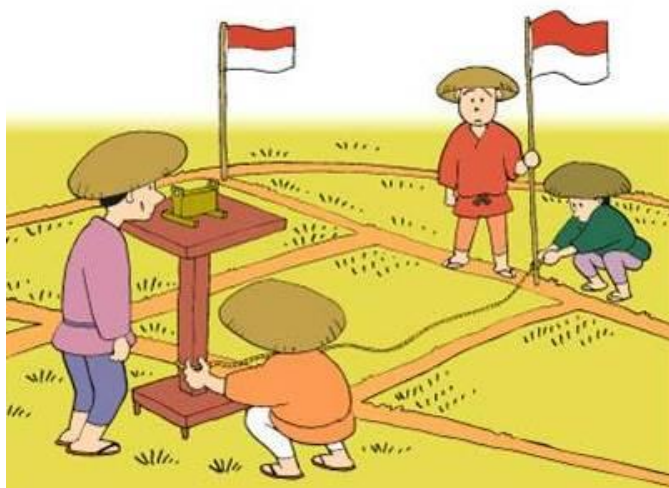
調査の上修正する
ことが可能

地籍調査でよくある質問③

問：登記面積と測量後の面積が違うのはなぜですか？

↓

答：法務局の登記面積は明治時代の地租改正事業の測量結果が反映されており、現代の測量技術とは格段の差があります。面積の違いは当時の測量技術との差ということになります。



明治時代の地租改正



現代の測量技術

地籍調査でよくある質問④

問：地籍調査の結果は、固定資産税に影響しますか？

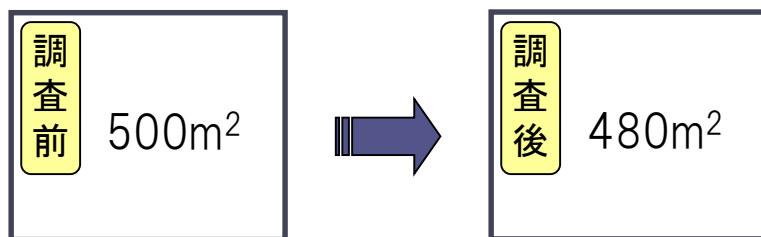
↓

【土地の分合筆・地目変更等がない場合】

答：固定資産税の土地の評価に用いる地積は、原則として土地登記簿に記載されている地積によります。従いまして、地籍調査により土地の面積が増減した場合は、増減後の面積により課税されることとなります。

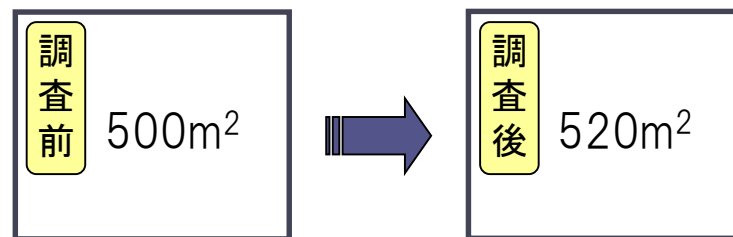
しかしながら、地籍調査は、長い年月を要しますので、実施した地域と実施していない地域の住民の負担の公平性の観点から、面積が減った場合は、地籍調査の結果が登記された翌年の課税から反映することとし、面積が増えた場合は、島しょ部以外の地域の地籍調査の結果が登記された翌年の課税から反映することとしています。

面積が減少した場合



登記された翌年から
480m²が課税対象となる。

面積が増加した場合



登記された翌年も
500m²が課税対象となる。
(地籍調査完了年まで)

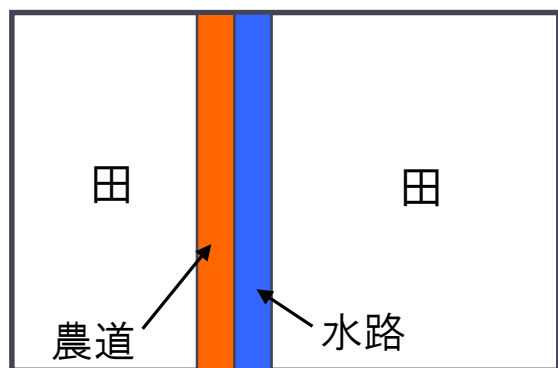
地籍調査でよくある質問⑤

問：公図には里道や水路がありますが、現地にはありません。地籍調査で里道や水路を消すことはできますか？

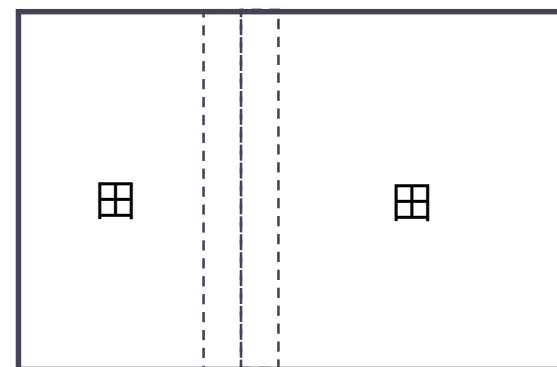
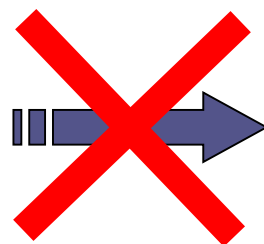
↓

答：公図にある以上、元々その場所に里道や水路がなかったことが証明できる資料がない限り、消すことはできません。

里道や水路は存在するものとして、表示させていただくことになります。



公図には農道水路があるが現地にはない。



農道・水路を消すことはできない！

地籍調査でよくある質問⑥

問：現況地目は「田」ですが、ゆくゆくは家を建てるので地目を宅地にしたい。

↓

答：地目については所有者の意思とは関係なく現況で判断することとなります。後々家を建てる予定であっても、現況が田であれば地目も田となります。

また、農地（田、畑）に関する地目変更については、農地法により農業委員会の許可等が必要となります。