



ひっかい
境界(土地の筆界)に関する専門家



広報キャラクター
「地蔵くん」

とちかおくちょうさし 土地家屋調査士

近隣との境界線を
決めたいとき
(境界確定の為の調査・境界立会い)

隣人との
境界トラブルのとき
(ADR境界問題センター・筆界特定制度)

土地を
分割したいとき
(土地分筆登記)

実際の面積と
登記面積が違うとき
(土地地積更正登記)

土地の地目を
変更したとき
(土地地目変更登記)

建物を建てる時の
土地測量
(境界確定測量・境界立会い)

建物を新築・
増築したとき
(建物表題登記・建物表題部変更登記)

建物を
取り壊したとき
(建物滅失登記)

その他 境界に
関するご相談
(ご相談・資料調査・ご紹介)



埼玉土地家屋調査士会

「筆界特定制度」の解説
裏面へ!!

とちかおくちょうさし 土地家屋調査士とは？

境界(土地の筆界)^{ひっかい}に関する専門家<スーパードクター>です。

国家試験に合格し、日本土地家屋調査士会連合会に資格登録したものだけが、国家の礎(いしずえ)となる土地の筆界を立会測量し、登記所(法務局)に代理人として登記の申請を行うことができます。

それが土地の境界に関する唯一の専門家、
土地家屋調査士です。

今までは土地の取引を行うとき以外には、皆様にお会いする機会がありませんでした。しかし、最近ではご近所との境界についてのトラブル発生のときや、境界紛争予防の為に事前に境界確定をおこなったり、相続の時になって初めて気づいて行う建物の登記申請など、みなさまのご要望に直接応える活動が多くなっています。

そんなことから、土地の境界に関するお医者さんスーパードクターに例えられています。

土地の境界や建物など**皆様の大切な財産を守る**為にも、土地家屋調査士におまかせ下さい。世代が変わっても土地の境界標を設け、地積測量図を作成しておくことで、境界紛争などのトラブルを予防できます。

また、大震災が起きたときなど街の復興には、境界標がなかったり地積測量図がないと迅速な街づくりや震災復興がなかなか進みません。

重要な財産である自分の土地を守るためにも、境界標は大切です。境界に関することは、是非、土地の境界に関するスーパードクター**土地家屋調査士**にお気軽にご相談ください。





土地家屋調査士の仕事



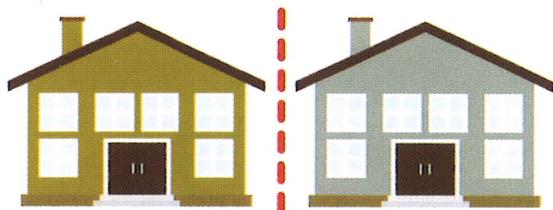
1

境界を確認したいとき

境界確認するための調査・境界立会い

登記記録や地積測量図、過去の書面資料を事前にしらべたうえで、現地の状況や境界杭などを総合的に調査・測量して、隣接する所有者の方々と境界の立会いを行い境界を確認致します。

また、調査測量を行った結果、実測面積と登記面積(公示地積)にズレが生じているときには、土地地積更正登記を行い地積測量図面を登記所に備付けて公示致します。

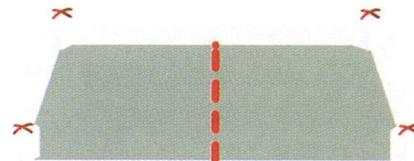


2

土地を分割したいとき

土地分筆登記

一つの土地を二つに分けたいときなど、境界確認を行った上で土地分筆登記の申請を行います。

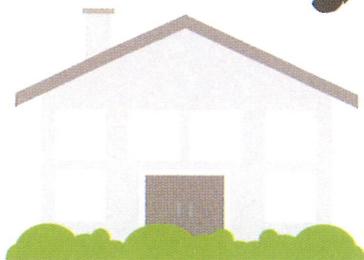


3

土地の利用状況が変わったとき

土地地目変更登記

畑だった所に住宅を建てたとき、貸駐車場にしたときなど、土地の利用状況に合わせて登記記録の地目を変更します。



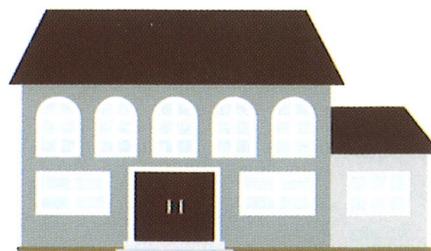
4

建物を新築・増改築したとき、又は取り壊したとき

建物表題登記・建物表題部変更登記・建物滅失登記

建物を新築したとき、車庫などを増築したとき、相続した建物を取り壊したときなど、必要な手続きを行います。

※固定資産税の納付書に見覚えのない古い建物が記載されているときなどはお気軽にご相談ください。「建物滅失登記」が終わっていないかもしれません。



境界について

境界には、大きく分けて2種類あります。

筆界(ひっかい)

「公法上の境界」とも呼ばれ、法務局に備え付けられている図面に基づく境界の事です。
隣接する土地の所有者同士の合意だけで勝手に変更したり、境界を決めたりできません。

所有権界

土地の所有権の及ぶ範囲の境界の事です。
隣接する土地の所有者同士の合意により、境界は決まります。

当初は所有権界と筆界の2つの境界線は、一致しておりました。しかし、時代の経過と所有者の異動により、ズレが生じる事がおきました。

我々土地家屋調査士は、公法上の境界と呼ばれる「筆界(ひっかい)」を見つけだすお手伝いをしております。

それでも、もし境界に関してトラブルが起きてしまったら、「境界問題相談センター埼玉」や「筆界特定手続」など、裁判によることなく解決をはかる制度があります。

【境界問題相談センター埼玉】

主に「所有権界」の紛争を早期解決する為に、紛争当事者を交えて調停を行い話し合いにより、紛争を解決する為の機関です。

ひっかいとくていせいど

【筆界特定制度】

筆界特定制度とは、主に所有権界の争いでなく、筆界について意見が相違したときに、対立構造をとることなく筆界の位置を特定する制度です。土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員(主に土地家屋調査士)の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定するものです。

筆界特定とは、新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。

筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判によることなく、筆界をめぐる問題の解決を図ることができます。



【ポイント】

- ・筆界特定制度は、土地の所有権がどこまであるのかを特定することを目的とするものではありません。
- ・筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判を行うこともできます。

ご不明な点につきましては、お気軽にお近くの^{とちかおくちようさし}土地家屋調査士まで、ご連絡下さい。
土地家屋調査士をご存知ないときは、埼玉土地家屋調査士会までお問合せ下さればお近くの境界の専門家「土地家屋調査士」をご紹介します。



広報キャラクター
「地識くん」

埼玉土地家屋調査士会

〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂 4丁目14番1号

TEL 048-862-3173 FAX 048-862-0916 <http://www.saitama-chosashi.org/>