

地籍調査が未実施の場合に発生する問題 ～あんなことも、こんなことも土地トラブル～

境界や面積などの土地情報が不明確であると、土地の管理や取引を行う際に様々な問題が発生する恐れがあります。

土地をめぐるトラブルを未然に防止するためにも、地籍調査を行い、土地取引の円滑化や土地資産の保全を図る必要があります。

例1 土地を購入後、改めて測量したところ登記簿の面積と違っていた。



地籍調査が未実施の地域では、公図が現地と合っていないことがあります。その結果、不正確な情報に基づき取引が行われ、土地購入後に代金返還等のトラブルが発生するケースもあります。

例2 塀を作り替えようとしたら、隣の土地所有者から「境界が違う」と言われた。

土地の境界が不明確な場合、隣人との間で境界争いが発生する等、土地トラブルに巻き込まれることがあります。その結果、住民関係の悪化を招いたり、長期にわたる裁判での解決を余儀なくされたりするケースもあります。



例3 相続した土地の正確な位置が分からなくなってしまった。



正確な地籍情報が無いままにしておくと、いずれ相続等により境界を知る人がいなくなる恐れがあります。こうした場合、たとえ土地が登記されていても、権利が適切に保全されないまま次の世代へ引き継がれていくこととなります。

例4 土砂崩れによって所有地の位置が分からなくなり、復旧が遅れてしまった。



地震や土砂崩れ、水害等の災害が起こり土地の形状が変わった場合、元の境界に関する正確な記録が無いと、復旧計画の策定や換地事務等に時間を要し、結果的に復旧が遅れるというケースがあります。

例5 山林の境界が不明確なため、間伐等の作業ができなくなってしまった。

森林の機能を維持するためには間伐などの手入れが必要ですが、土地の所在や境界が不明確なままだと、適切な森林管理の大きな障害となることがあります。

例6 公共事業に関わる用地の境界確定に時間がかかり、工事の着工が遅れてしまった。

地籍調査が済んでいない地域では、事業のたびに現地で地権者の立会を求め実測を行うなどの無駄が生じます。また、事業採択後に現地調査を行った結果、土地の境界について同意が得られず、事業の進捗そのものに多大な支障を生じる場合があります。



※上記イラスト等は、国土交通省地籍整備課の許可を得て掲載しています。