

土地を分筆登記するためのチェックシート

令和4年9月11日

土地家屋調査士法人えん

確認事項と手順

土地の境界確定測量をしたことがありますか。

- ⇒ ある、一部あるにチェックが付いた方は
⇒ 境界確定をした資料を探してください

- 例)
- ・測量成果簿
 - ・境界確認書、筆界確認書、立会証明書

分筆登記を申請できる場合と、すぐには出来ない場合があります。

- ⇒ 数年以内の確定測量であり、筆界確認書や境界標設置が漏れ無く実施できている
- ⇒ 数年以内の購入物件であり、筆界確認書や境界標設置が漏れ無く実施できている

ここにチェックが付いた方は、分筆登記が出来る可能性があります。

- ⇒ 分割計画を立てて、分割ポイントへ境界標を設置する
- ⇒ 設置した境界標の画像を撮影する

- ⇒ **登記申請書**を作成する
- ⇒ **地積測量図**を作成する

* 登記申請書、地積測量図は記載事項、紙質、線の太さなどが法令で定められています。

- ⇒ 土地分筆登記を申請する

個人本人申請の場合、法務局の現地調査を経て

問題なければ、約2週間～1か月程度で完了します。

- ⇒ 土地家屋調査士へ依頼する場合 委任状
- ⇒ 相続人から申請する場合は**相続人全員**からの申請 戸籍一式 委任状（全員から土地家屋調査士へ）

- ある
- 一部ある
- ない

- ⇒ 確定測量を土地家屋調査士に依頼するところからスタートします。
期間は早くて3か月程度、状況によっては、半年から1年かかる場合もあります。

一部ある方は、お隣の方から境界確認の依頼を受けその時の書類が手元にある可能性があります。

- お隣が売買、建築等されていないか確認する

売買や建築では、境界確定や測量をしている可能性が高いです。

- ⇒ 一部の境界確認では分筆登記ができません。
 確定測量を土地家屋調査士に依頼するところからスタートします。
期間は早くて3か月程度、状況によっては、半年から1年かかる場合もあります。
一部でも確定していれば、費用や期間の圧縮が可能になる場合があります。

- ⇒ 確定測量が古い時代のもので、現地と一致しない場合や境界標がズレている、外れている、無くなっている場合お隣さんの所有権が相続や売買などで移転している場合現地を修正したり、隣地の境界認識に相違ないか確認をしないと分筆登記が直ちには申請できません。

- 境界に争いがあると直ちに分筆ができません
筆界特定手続、境界確定訴訟などで解決できます

- お隣との境界に争いはないか
ブロック塀の位置、物置の一部、屋根の雨どいに越境は無い、目視でも確認してみましょう
植栽の越境からでも境界問題がこじれることも

- (建築面からの着眼点)
- 通路幅など確保できるか
分筆するにも、建築のことを考える必要があります
 - 既存建築物が不適合物件にならないか
分筆するにも、建築のことを考える必要があります

- ⇒ 境界の点検や、状況によっては再度確定測量を土地家屋調査士に依頼するところからスタートします。
期間は早くて3か月程度、状況によっては、半年から1年かかる場合もあります。