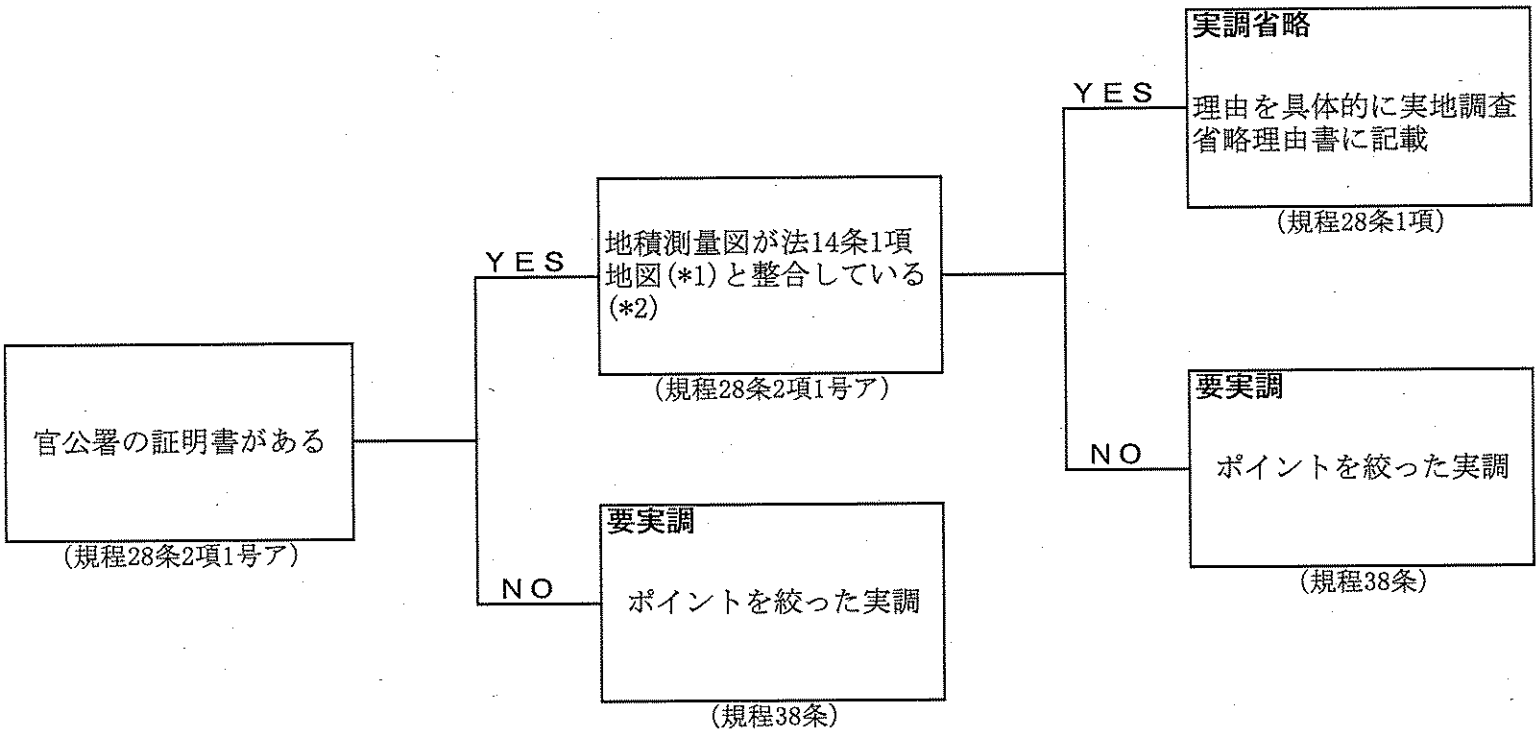
フローチャート図

登記の種類別の実地調査実施の判断基準

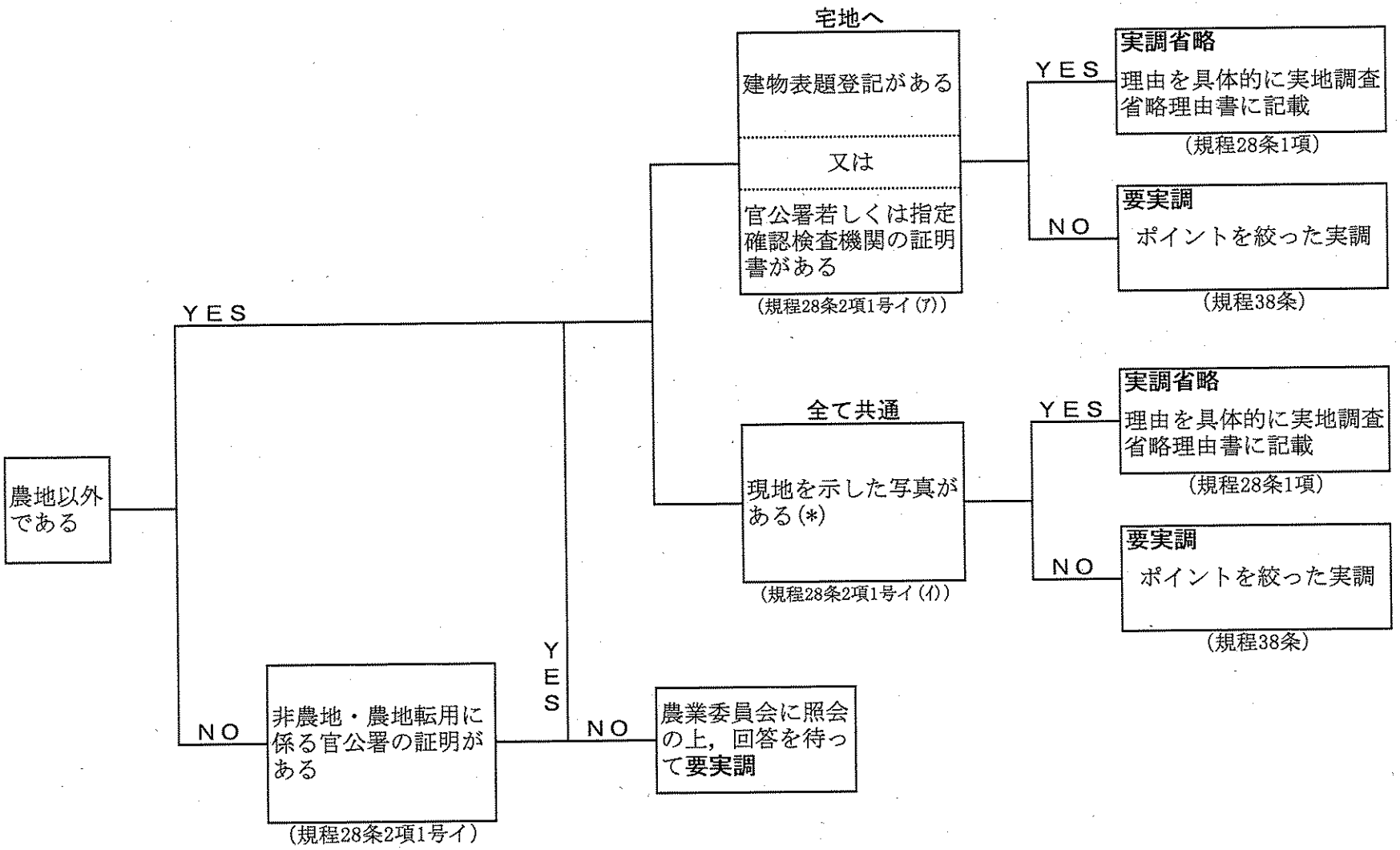
（凡例）　規程＝津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程

1　土地の表示に関する登記
(1) 表題登記



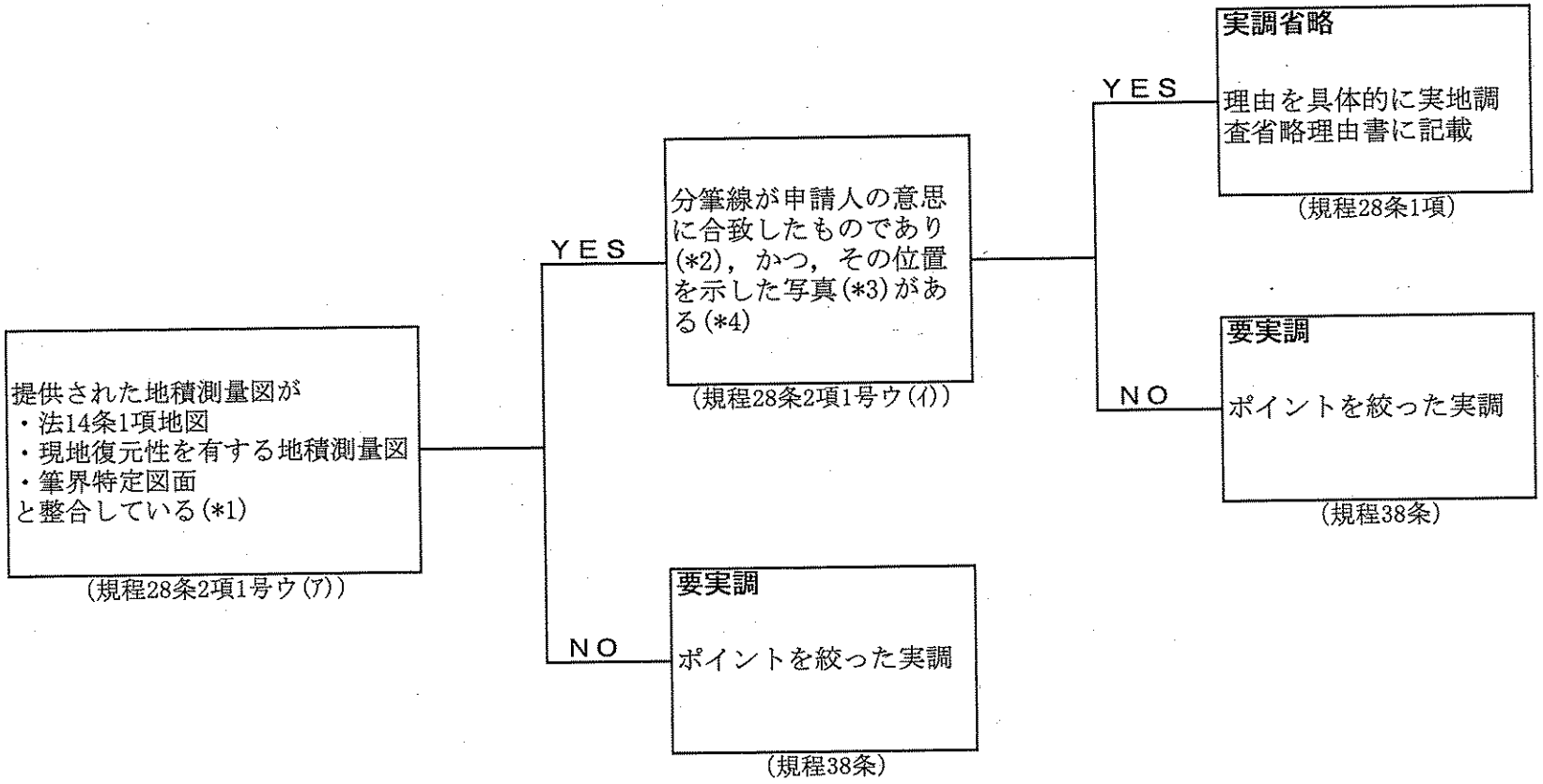
*1　地図に準ずる図面（法14条4項地図）であっても，世界測地系の図郭座標値を有するものなど，精度が高いものを含む。以下同じ。
*2　法14条1項地図が備え付けられている地域であっても，表題登記においては，当該地図にない土地を新たに書き入れるものであるので，判断は慎重に行われるべきである。

(2) 地目の変更又は更正の登記



＊　例えば，住宅地図や地形図で申請等に係る土地の近くに示されている目印となるようなものが，当該土地を撮影した写真の中に含まれており，その位置関係から現地における当該土地の位置を特定できるような場合である。

(3) 分筆の登記



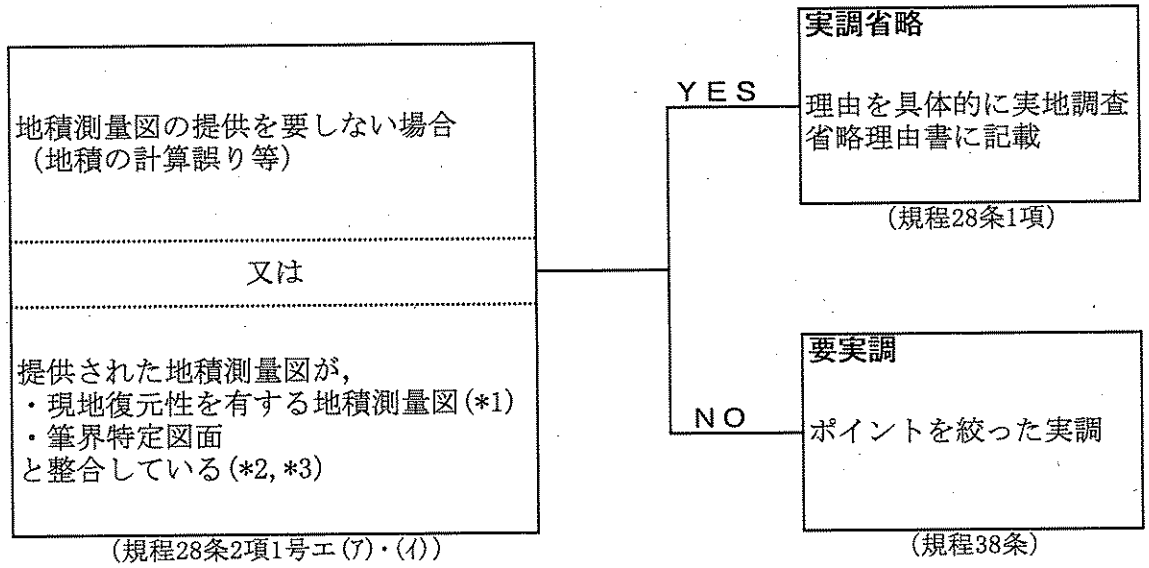
*1　提供された地積測量図の内容が，申請等に係る土地につき登記所に備え付けられている法１４条１項地図又は当該土地若しくは当該土地の隣接地に係る現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面と合致している場合には，現地において筆界を認定しなくとも，申請等に係る土地の筆界を容易に判断できると考えられる。

*2　「分筆線が申請人の意思に合致したものであることが分かる記録」とは，具体的には，申請人が分筆線に係る筆界点の位置を地物等との相対的な位置関係から確認していることを記録したものを想定している。

*3　「当該分筆線の現地における位置を示すものであると確実に判断することができる写真」とは，具体的には，住宅地図等の他の資料と併せて，客観的に分筆線に係る筆界点の位置が確認できる写真を想定している。

*4　調査報告書及び筆界確認書が添付されていることだけをもって実地調査を実施しないと判断することは適切でないことから，改定指針には盛り込まれていない。なぜならば，当事者が作成した筆界確認書は，これに筆界についての登記官の評価が加えられ，登記官が筆界を確認するまでは，当事者間の筆界に関する合意を示すものにすぎないためである。

(4) 地積に関する変更又は更正の登記

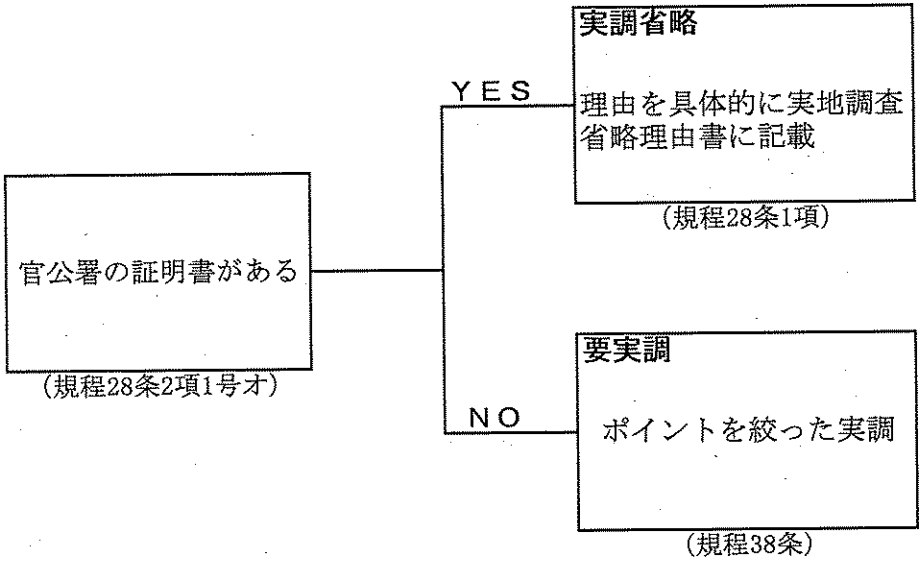


*1　提供された地積測量図の内容が，申請等に係る土地又はその隣接地に係る現地復元性のある地積測量図又は筆界特定図面と整合している場合には，現地において筆界を認定しなくても，申請等に係る土地の筆界を確認することができると考えられる。

*2　登記所に備え付けられている法14条1項地図と整合している場合にも同様に考えていいのではないかとの考えもあるが，法14条1項地図と整合しているにもかかわらず，地積の変更又は更正がされる場合には，筆界の確認を慎重にする必要があると考えられることから，改定指針には盛り込まれていない。

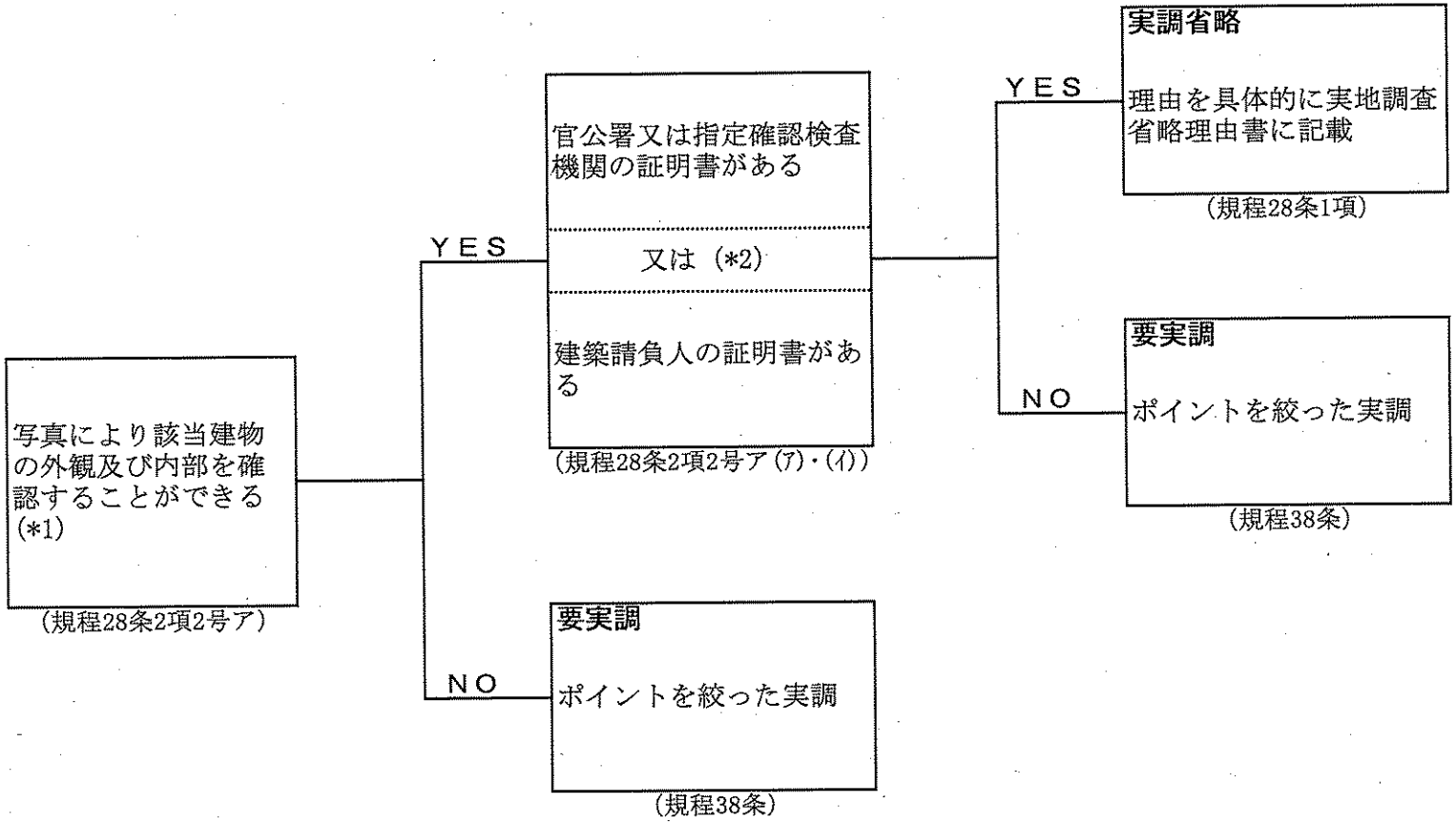
*3　筆界確認書については，分筆登記*4と同様

(5) 土地の滅失の登記


官公署の証明書がある
（規程28条2項1号オ）
YES
NO
実調省略
理由を具体的に実地調査省略理由書に記載
（規程28条1項）
要実調
ポイントを絞った実調
（規程38条）

2　建物の表示に関する登記

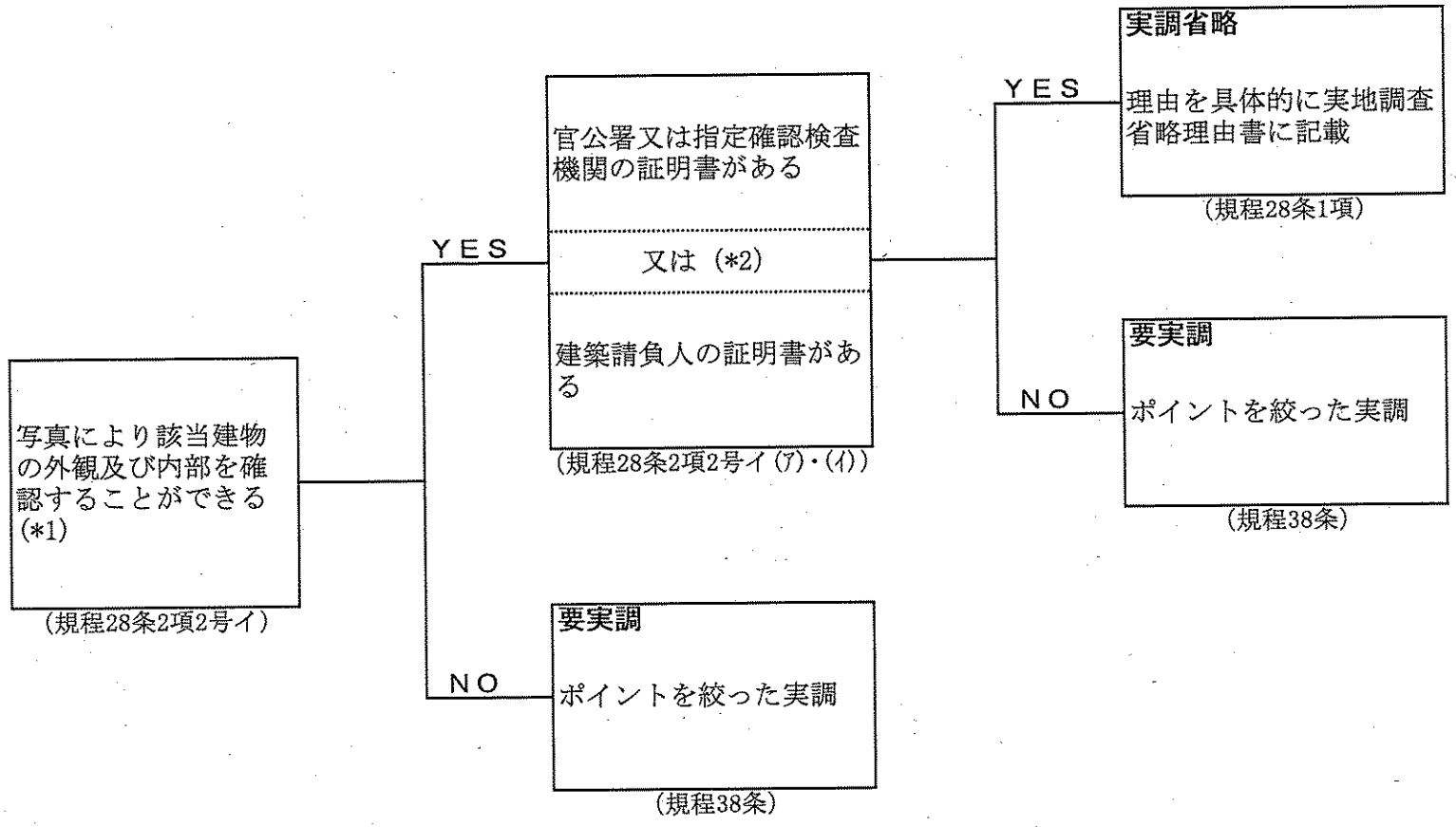
(1) 表題登記（区分建物を含む。）



*1　調査報告書に貼り付けられる写真について，建物の外観だけでは，内部の状況が明らかでなく，内部が完成にほど遠い状態（いわゆる張りぼて）である可能性もあることから，内部の状況を撮影した写真により，建物の内部をも確認の対象とすることを明確にしたもの。

*2　官公署の証明書及び建築請負人の証明書のいずれをも要することとして，より慎重な判断を求めることも考えられるが，建築確認の対象となっている地域が限られていることなどから，官公署の証明がされないことがあることを踏まえ，また，建物に係る申請等については，土地の筆界に係るものと比較して，調査報告書をより活用することができると考えられることから，いずれか一方の証明書が提供されていれば足りることとしたもの。

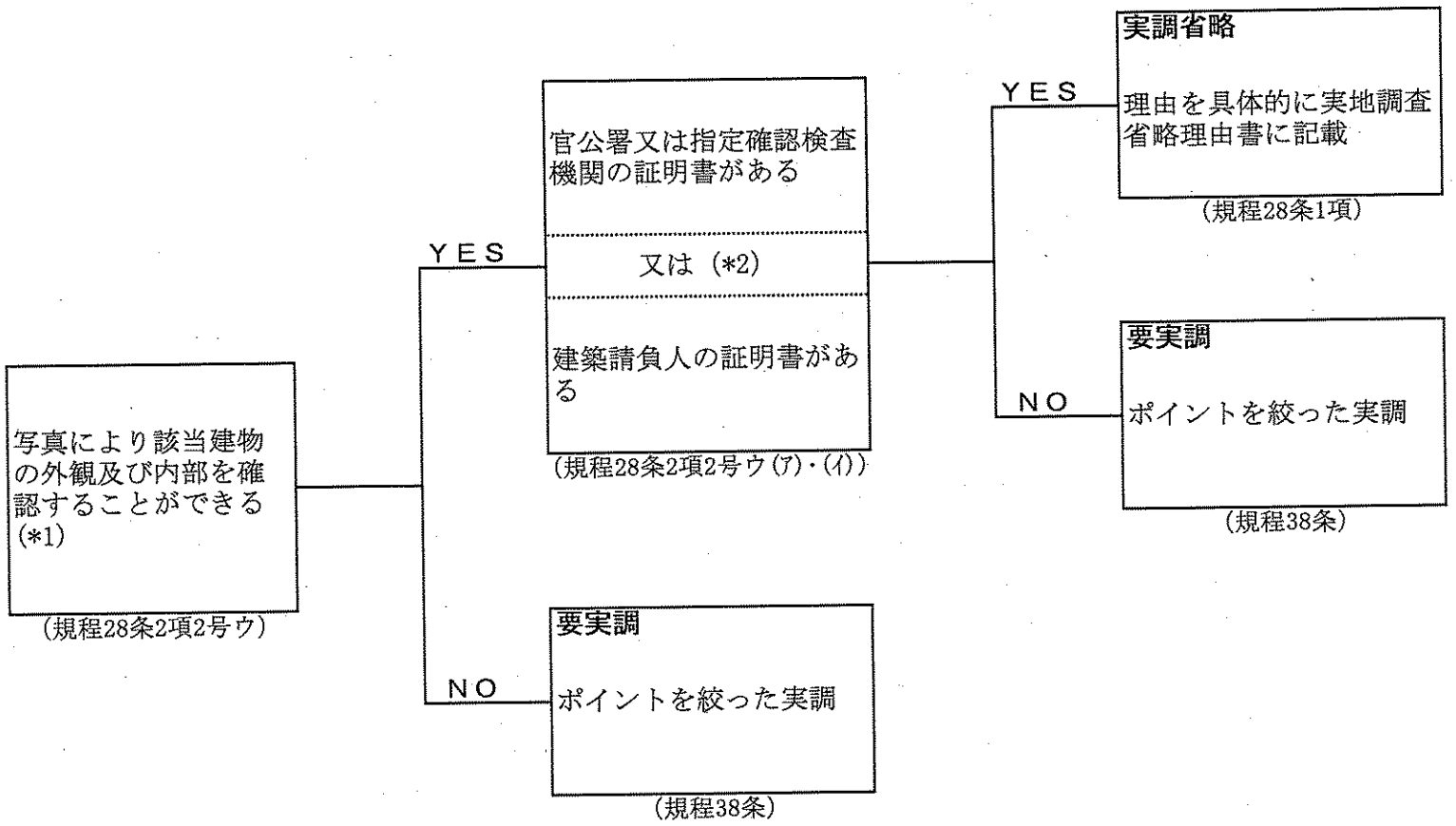
(2) 建物の表題部（表題部所有者に係る事項を除く。）の変更又は更正の登記



*1　調査報告書に貼り付けられる写真について，建物の外観だけでは，内部の状況が明らかでなく，内部が完成にほど遠い状態（いわゆる張りぼて）である可能性もあることから，内部の状況を撮影した写真により，建物の内部をも確認の対象とすることを明確にしたもの。

*2　官公署の証明書及び建築請負人の証明書のいずれをも要することとして，より慎重な判断を求めることも考えられるが，建築確認の対象となっている地域が限られていることなどから，官公署の証明がされないことがあることを踏まえ，また，建物に係る申請等については，土地の筆界に係るものと比較して，調査報告書をより活用することができると考えられることから，いずれか一方の証明書が提供されていれば足りることとしたもの。

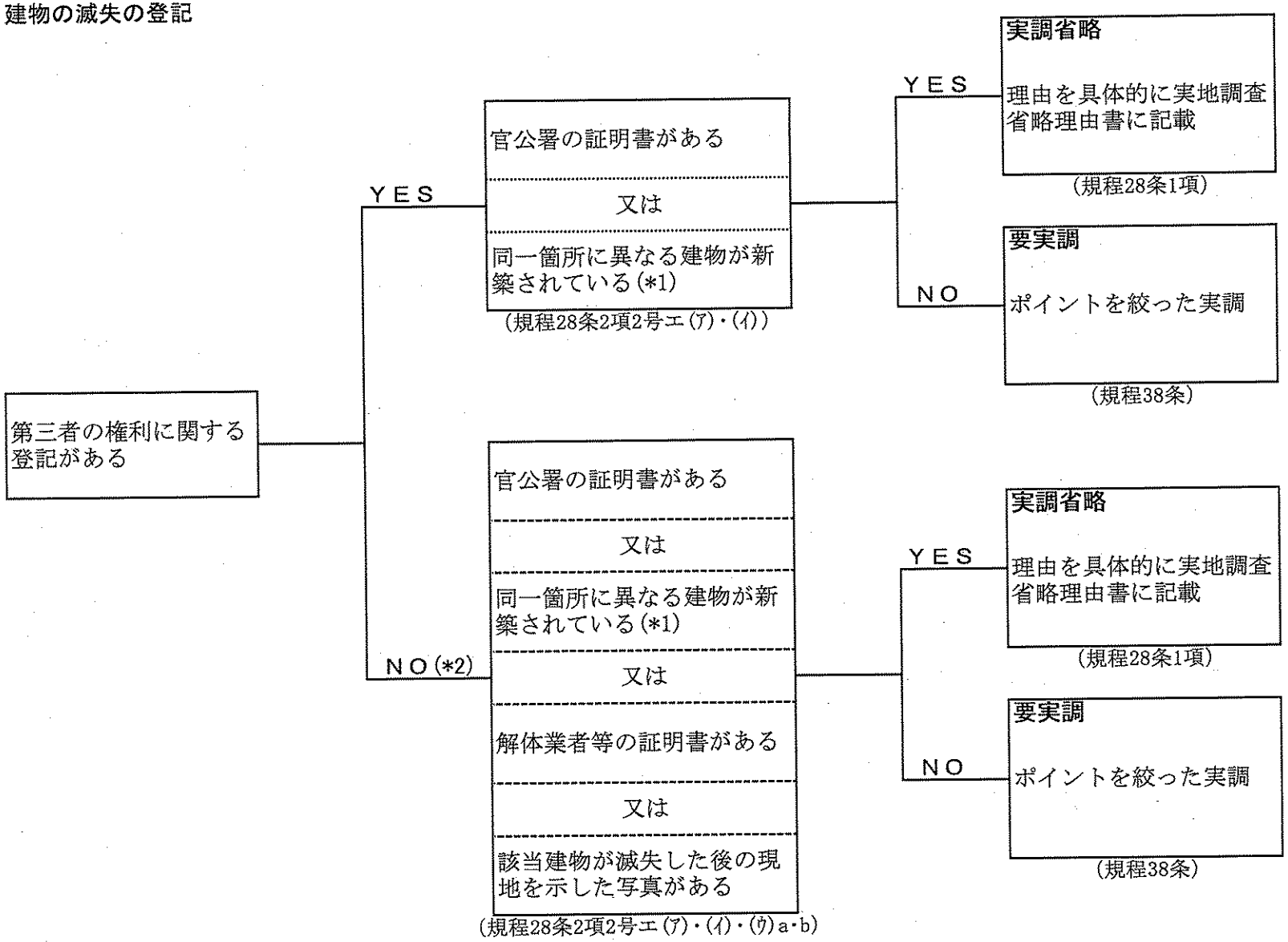
(3) 合体による登記



*1　調査報告書に貼り付けられる写真について，建物の外観だけでは，内部の状況が明らかでなく，内部が完成にほど遠い状態（いわゆる張りぼて）である可能性もあることから，内部の状況を撮影した写真により，建物の内部をも確認の対象とすることを明確にしたもの。

*2　官公署の証明書及び建築請負人の証明書のいずれをも要することとして，より慎重な判断を求めることも考えられるが，建築確認の対象となっている地域が限られていることなどから，官公署の証明がされないことがあることを踏まえ，また，建物に係る申請等については，土地の筆界に係るものと比較して，調査報告書をより活用することができると考えられることから，いずれか一方の証明書が提供されていれば足りることとしたもの。

(4) 建物の滅失の登記



*1 ただし，該当建物がえい行移転されている場合や，一部滅失している場合なども考えられることから，調査報告書等で慎重に確認することが必要である。
*2 第三者の権利に関する登記がされている場合において，当該権利が消滅していることが明らかとなる資料が提供されているときを含む。