平成３０年９月８日（土）　午後１時３０分～　三重県人権センター
三重県土地家屋調査士会　平成３０年度　第２回定例研修会

登記官から見た不動産登記規則第９３条ただし書きに規定する不動産の調査に関する報告に係る報告書のポイントについて

1　はじめに

表示に関する登記は，権利の客体である不動産を現地で特定することができるよう不動産の物理的状況を登記記録に記録して公示するものであるから，不動産の状況を正確に反映するためには，登記官は，事情の許す限り積極的に実地調査を励行すべきである。しかしながら，登記所における体制等の状況を勘案すれば，全ての表示に関する登記の申請等について実地調査を行うことは，事実上困難であるといわざるを得ない。

このような状況を踏まえれば，表示に関する登記の申請等の代理権限を有し，専門家としての役割を担っている土地家屋調査士の皆様により，高度な専門知識・経験等を最大限発揮し，詳細な不動産の調査に関する報告（不動産登記規則第９３条ただし書き。以下「調査報告書」という。）を作成していただくことにより，登記官の心証形成及び実地調査の要否を判断するための極めて重要な情報として活用したい。

2　これまでの不動産調査報告書の改訂等の経緯について

⑴ 当初は全国的な様式が定められていなかったことから，日本土地家屋調査士会連合会から法務省民事局への照会に基づき，平成１８年に統一様式が定められ，平成１９年にその改定がされた。（以下「平成１９年様式」という。）

⑵ 平成２３年に法務省民事局の「表示に関する登記における実地調査に関する指針」が改定されたことに伴い，各法務局・地方法務局の「土地建物実地調査要領」等も改定され，調査報告書の位置付けや果たすべき役割がより明確化された。なお，津地方法務局においても，平成２３年に「津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程」が改正された。

⑶ 平成２７年には，平成１９年様式の運用開始後９年が経過し，その間に上記⑵の改定がされたことから，これまでの運用実績を踏まえ，法務省民事局と日本土地家屋調査士会連合会との間で検討を行い，各法務局・地方法務局及び各土地家屋調査士会に意見を聞いた上で，平成２８年にその改定がされた。

3　不動産調査報告書の記載例及び記載に当たっての要望事項について

⑴ 土地（連件申請）

⑵ 普通建物

⑶ 区分建物

⑷ 土地（地目変更）

⑸ 要望事項

4　その他

・オンライン申請の利用促進について

政府の目標「２０２２年までに７０％」に向けて取組を進めているので，さらなる協力をお願いしたい。

様式第9号

不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

土地

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　16000001

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
2	□表題　□分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
3	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □更正

02　調査した土地　（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

申請番号	所　在	地　番	地　目	地　積 ㎡	第三者の権利の有無	利用状況	地積測量図の有無
1	調査素図参照				□有 □無		□有 □無
2．3	調査素図参照				□有 □無		□有 □無
					□有 □無		□有 □無
					□有 □無		□有 □無

03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
調査素図参照	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	平成　年　月　日　立会・確認

04　登記原因及びその日付

申請番号	地　番	原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
1	1－1		錯誤	
2	1－2		錯誤	
3	1－3	平成〇年〇月〇日	地目変更	居宅新築年月日をもって変更したものと判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（　旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
	4	■ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 法定外公共物確定協議書等
		□ 公共用地払下げ図面等
		□ 河川法の適用河川境界承認図等
		□ 換地確定図
		□ 戦災復興区画整理図
		□ 空中写真
	5	■ 農業委員会の許可書等
	6	■ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
その他の事実等	7	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	8	■ 工作物：境界標識・土留め・ブロック塀・コンクリート擁壁・その他
	9	■ 筆界確認書，立会証明書等
		□ 売渡図面
		□ 承諾書
	10	■ 証言（証言者　庚野九郎，丙野十郎）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
原本確認結果	電磁的記録（ＰＤＦ）で添付した法定外添付資料情報（資料番号９）については，原本の写しに相違ない。	

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	地　番	分析手法，分析結果その他必要な事項
1, 6, 7, 8		調査素図参照
2		地番の配列は一致しており，土地の形状もおおむね一致している。
3	1-2, 3-2	作成年月日　昭和〇年〇月〇日 求積方法　□座標法　■三斜法　□その他（　　） 既存境界標との整合性があり，復元資料として採用することができる。 （作成者　土地家屋調査士　松本調吉）
3	1-3, 1-4	作成年月日　昭和〇年〇月〇日 求積方法　□座標法　□三斜法　□その他（　　） 既存境界標との整合性があり，復元資料として採用することができる。 （作成者　土地家屋調査士　松本調吉）
4	1-1地先	道路台帳幅の4.545mと概ね一致。
5	1-2	許可内容を確認した。平成〇年〇月〇日に，丙野三郎が居宅新築を目的として許可を取得したことを確認した。
9	1-4, 1-2	地番の配列は一致しており，土地の形状もおおむね一致している。

10	1-1, 1-2	証言者	庚野九郎（道路対向地７－２所有者）
		甲野太郎の父がコンクリート擁壁を設置したことを覚えている（３０年程前）。境界線は擁壁面であると聞いた記憶がある（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	
10	1-1,1-2	証言者	丙野十郎（丙野三郎の長男，同居人）
		父　丙野三郎は，昔からコンクリート擁壁面が境界線であると言っていた（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	

07 現地の状況

■別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

その他 必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	■市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

09　筆界位置の計測

準　点　測　量　等

測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測方法	■放射　□結合　□閉合　□交会　■単回　■対回　□平均　□その他（　　） □スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　□その他（　　）
観測日	平成○年○月○日　～　平成○年○月○日

	点　名	等級・種別	標　識
使用した基本三角点等	調査素図参照		

	点　名	名称・種別	標　識
補助基準点	調査素図参照		

	点　名	名称・種別	地物の名称
恒久的地物	調査素図参照		

遠景	別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	近景	撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

筆　地　測　量

使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	平成○年○月○日　～　平成○年○月○日

	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
求積・誤差の許容限度の検証	１－１	165.40	166.80	-1.40	1.11	■要　□否
	１－２	165	167.42	-2.42	1.11	■要　□否

10　補足・特記事項

（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11　画像情報　■別紙のとおり

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

12　調査図（現地案内図等）　■別紙のとおり

調査図番号（　　）

タイトル

不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

普通建物

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　1600004

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　0

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正
2	■表題　□滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物（表題登記以外は，申請前の状況を記録すること。）

申請番号	所在地番	家屋番号	主附の別及び符号	種類	構造	床面積 ㎡	第三者の権利の有無	敷地の利用権限
1	登記申請書のとおり						■有 □無	所有権（単有）
2	登記申請書のとおり						□有 □無	賃借（土地所有者：父）

03　所有権登記名義人等

申請番号	所有権登記名義人等	
1	住所（登記記録と異なる場合）	A市B町三丁目２番１号
	氏名	甲野　花子（相続人代表者）
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

申請番号	所有権登記名義人等	
2	住所（登記記録と異なる場合）	申請書記載のとおり
	氏名	同上
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

04　登記原因及びその日付

申請番号	原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
1	平成〇年〇月〇日	取壊し	申請人からの説明により判断した。
2	平成△年△月△日	新築	現地の状況及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	3	■ 地図（地籍図 ）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	4	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料	5	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
		□ 検査済証
	6	■ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
その他の事実等	7	■ 工事完了引渡証明書等
		□ 建築請負契約書
		□ 領収書（　　）
		□ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
	8	■ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
		□ 取壊証明書
	9	■ その他（ 金融機関への融資申込書 ）
	１０	■ その他（ 弁済を証する書面 ）
		□ その他（　　）
原本確認結果	電磁的記録（ＰＤＦ）で添付した法定外添付情報（資料番号１０）については，原本の写しに相違ない。	

06　資料･証言･事実等の分析

申請番号	資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
1	6	滅失物件の所在地番の確認	滅失建物の課税状況を確認し，所在地番を特定
1	10	滅失建物の抵当権についての確認	弁済を証する書面により，債務が完済していることを確認
2	5, 7, 9	新築建物の所有権確認	各資料により，甲野花子が所有者であることを確認
1, 2	3	地図等との対査	一致
1, 2	4	地積測量図との対差	一致

07　現地の状況		□別紙のとおり	
調査項目			
申請番号			
申請敷地内の状況		調査結果	報告事項
未登記建物		□有　■無	
既登記建物		□有　■無	
種類・構造・所有者等			
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）			
調査項目			
申請番号			
滅失建物の特定		調査結果	報告事項
所在地番変更		■有　□無	平成２年５月１２日　2-1. 2-2. 2-3に分筆
増築・一部取壊し		□有　■無	
曳行移転		□有　■無	
種類・構造変更		□有　■無	
注意点・問題点等		申請時はＡ市Ｂ町Ｃ丁目１，２－１，３　建物図面が備え付けられていない物件であったため，滅失前の課税状況も確認し，物件の実際の所在の実際の所在地番を特定している。	
調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請番号		2	
申請建物の状況（概要）		調査結果	報告事項
主附の別及び符号		主たる建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の認定	定着性	■有　□無	
	外気分断性	■有　□無	
	用途性・人貨滞留性	■有　□無	
	取引性	■有　□無	
	建物の完成度	□完成　■工事途中	軒裏の工事を残して外装工事が完了しており，内部の造作も完了していることから，登記することができる状態にあると判断した。
	注意点・問題点等		
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		居宅　100%	
構造	構成材料	木造　100%	
	屋根の種類	かわらぶき　100%	
	階数	２階建	
床面積の算定	吹抜	■有　□無	床面積　■不算入
	出窓	■有　□無	床面積　■算入　□不算入　　高さ1.5m　■以上　□未満 床面位置　■同一面　□非同一面
	階段室	■有　□無	床面積　■算入　□不算入
	ピロティ	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階　ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　□無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真

様式第10-2号

不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**区分建物**

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成　　年　　月　　日

報告書No.

土地家屋調査士会所属
登録No.

土地家屋調査士　　電子署名又は職印

電話番号

01　登記の目的

事件名	
□一棟　□専有部分　■表題　□滅失 □所在　□種類　□構造　□床面積　□附属建物　□新築　□取壊 □区分　□分割　□合併　□合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正 □その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

一棟の建物の形態

区分形態		■マンション　□縦割　□横割　□その他（　　）
所在		登記申請書のとおり
建物の名称		
構造	構成材料	
	屋根の種類	
床面積	階	
	階 ～　　階	
登記原因及びその日付		

建物敷地

符号		1
所在地番		登記申請書のとおり
地目		
地積		
敷地権の有無		■有　□無
規約敷地・法定敷地の別		□規約敷地　■法定敷地
登記原因及びその日付		
敷地所有者	住所	申請人符号　①　のとおり
	氏名	申請人符号　①　のとおり
	持分	■単有　□共有（持分　　/　　）
敷地所有者	住所	
	氏名	
	持分	□単有　□共有（持分　　/　　）
敷地権なしの場合の敷地の利用権原		
分離処分可能規約の有無		□有　■無

専有部分 □別紙のとおり（大量一括申請の場合は，別紙に記載すること。）	
家屋番号	B町１番の１０１
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	/
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	B町１番の２０２
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	/
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	B町１番の３０３
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	/
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無

03　所有権登記名義人等

申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所（登記記録と異なる場合）	登記申請書のとおり
	氏名	同上
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

04　登記原因及びその日付

原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
平成〇年〇月〇日	新築	検査済証及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 地図（地籍図 ）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料	4	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
	5	■ 検査済証
		□ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ 公正証書
		□ その他（　　）
その他の事実等	6	■ 工事完了引渡証明書等
		□ 建築請負契約書
		□ 領収書（　　）
	7	■ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
		□ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
		□ 取壊証明書
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
原本確認結果		

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
4.5.6.7	建物所有権の確認	各資料より，申請人が所有者であることを確認した。
2	地図等との対査	一致
3	地積測量図との対査	一致

07　現地の状況　　□別紙のとおり

調査項目		
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	□有　■無	
既登記建物	□有　■無	
種類・構造・所有者等		
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）		

調査項目		
滅失建物の特定	調査結果	報告事項
所在地番変更	□有　□無	
増築・一部取壊し	□有　□無	
曳行移転	□有　□無	
種類・構造変更	□有　□無	
注意点・問題点等		

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請建物の状況 （一棟の建物）		調査結果	報告事項
建物の認定	定着性	■有　□無	鉄骨鉄筋コンクリート
	外気分断性	■有　□無	
	用途性・人貨滞留性	■有　□無	区分建物として利用
	取引性	■有　□無	
	建物の完成度	■完成　□工事途中	
	注意点・問題点等		
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類	陸屋根　100%	
	階数	3階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階　ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請建物の状況（専有部分）		調査結果	
家屋番号		B町１番の１０１	
主附の別及び符号		主たる建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の完成度		■完成　□工事途中	
注意点・問題点等			
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		店舗　100%	
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類		
	階数	１階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階 ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（パイプスペース）	□有　■無	床面積　□算入　■不算入 （　　）
全景写真			全景写真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考			撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真			調査箇所（　　）写真

申請建物の状況 （専有部分）	調査結果
家屋番号	Ｂ町１番の２０２
主附の別及び符号	主たる建物
附 利用状況	

様式第9号

不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

土地

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　16000001

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □更正

02　調査した土地　（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

申請番号	所　在	地　番	地　目	地　積 ㎡	第三者の権利の有無	利用状況	地積測量図の有無
1	A市B町三丁目	1-1		165	□有 ■無		■有 □無
	隣接地の利用状況については，調査素図参照。若しくは，この欄に隣接地番と利用状況を記載する。				□有 □無		□有 □無

03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
1－1	住所 （登記記録と異なる場合）	変更証明書のとおり
	氏名	甲野　太郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	平成　年　月　日　立会・確認

04　登記原因及びその日付

申請番号	地　番	原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
1	1－1	平成〇年〇月〇日	地目変更	申請人の説明により，左記日付に変更されたものと判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（　旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
		□ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 法定外公共物確定協議書等
		□ 公共用地払下げ図面等
		□ 河川法の適用河川境界承認図等
		□ 換地確定図
		□ 戦災復興区画整理図
		□ 空中写真
	4	■ 農業委員会の許可書等
		□ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
その他の事実等	5	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	6	■ 工作物：境界標識・土留め・ブロック塀・コンクリート擁壁・その他
		□ 筆界確認書，立会証明書等
		□ 売渡図面
		□ 承諾書
		□ 証言
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
原結本果確認		

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	地　番	分析手法，分析結果その他必要な事項
1, 5, 6		調査素図参照
2		地番の配列は一致しており，土地の形状もおおむね一致している。
3		作成年月日　昭和〇年〇月〇日 求積方法　■座標法　□三斜法　□その他（　　） 現地と整合性あり。
4	1-1	駐車場への転用許可内容を確認。

07　現地の状況	■別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	０７章から０９章の記載省略

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景		近景	
	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

その他 必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	□市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　□甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

09　筆界位置の計測

準　点　測　量　等

測地系	□世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	□TS　□GNSS　□その他（　　）
観測方法	□放射　□結合　□閉合　□交会　□単回　□対回　□平均　□その他（　　） □スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　□その他（　　）
観測日	

使用した基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識

補助基準点	点　名	名称・種別	標　識

恒久的地物	点　名	名称・種別	地物の名称

遠景	撮影年月日 備　　考	近景	撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

筆　地　測　量

使用機器	□TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	

求積・誤差の許容限度の検証	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
						□要　□否
						□要　□否

10　補足・特記事項

（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11　画像情報　■別紙のとおり

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

12　調査図（現地案内図等）　■別紙のとおり

調査図番号（　　）

タイトル	

津地方法務局における街区基準点の使用指針

1　使用の原則

街区基準点が設置された地域内の土地について，地積測量図を添付してする分筆の登記等の申請のための調査・測量は，原則として，街区基準点を使用しなければならない。

なお，街区基準点を使用することができない特別の事由がある場合は，申請する登記所の登記官と事前に協議することとし，登記申請に当たっては，その事由を不動産登記規則第９３条に規定する調査報告書に記載するものとする。

2　街区基準点の使用を要する土地

街区基準点の使用を要する土地は，次のとおりとする。

⑴　街区基準点が単路線で設置されている場合（網の一部単路線を含む。）
路線から５０ｍ以内に全部又は一部が存する土地

⑵　街区基準点が網として設置されている場合

ア　網内に全部又は一部が存する土地

イ　網外から５０ｍ以内に全部又は一部が存する土地

ウ　網外で，街区基準点間が直線で４００ｍ未満で結ばれる場合は，結ばれる線を単路線としての範囲と同様に取り扱う。

⑶　⑴及び⑵に該当する土地について，おおむね２００ｍ以内に１点以上の街区基準点が存するときは，これを使用するものとする。

3　街区基準点の使用を要しない土地

街区基準点の使用を要しない土地は，次のとおりとする。

⑴　街区基準点間が４００ｍ以上離れている場合

⑵　街区基準点間が４００ｍ未満であっても，街区基準点を結ぶ路線が８辺を超える場合や，山等により既知点と既知点を結べない場合

⑶　単路線及び網外から５０ｍ以内であっても，街区基準点を結ぶ路線が８辺を超える場合や，山等により既知点と既知点を結べない場合

⑷　街区基準点間が４００ｍ未満であっても，精度上の問題がある場合により，基準点を使用することが相当でないとき。

⑸　その他街区基準点を使用することができない特別な事由があるとき。

4　街区基準点の使用数

街区基準点は，その点検を可能とするため，原則として３点以上を使用するものとする。ただし，地形等の特別な事由があるときは，２点として差し支えない。

5　街区基準点以外の基準点の使用制限

(1)　街区基準点の原則使用

街区基準点が設置された地域において，街区基準点以外の基準点が混在する場合は，原則として街区基準点を使用する。なお，街区基準点以外の精度の高い電子基準点等について，使用することは差し支えない。

(2)　既設の公共基準点等

街区基準点と既設の公共基準点等（市町等が独自で設置した都市基準点等）とを併用して使用することはできないものとする。ただし，既設の公共基準点等が，街区基準点により改測・改算により整備されたときは，この限りではない。

(3)　測地基準系の相違する基準点

街区基準点（世界測地系）と日本測地系（旧測地系）の基準点とを結んで使用することはできない。

6　街区基準点が亡失している場合又は街区基準点の座標数値が許容範囲を超える場合の取扱い

設置された街区基準点が亡失している場合又は街区基準点の座標数値が許容誤差の範囲を超える場合は，他の街区基準点を使用して測量することに努めるものとする。

なお，許容誤差の範囲は，次の基準によるものとする。

「都市再生街区基本調査作業規程運用基準」第１９条５項（別表第２２）

点検項目	点検の較差の標準
距　　離	２０㎜以内
角　　度	６０秒以内

7　一筆地測量のためのＧＰＳ測量

街区基準点設置地域におけるＧＰＳによる測量は，日本土地家屋調査士会連

合会制定の「土地家屋調査士調査・測量実施要領」の規定に基づき行うことができる。

8　地積測量図における街区基準点等の記入例

使用した街区基準点等の地積測量図への表示は，次の例によるものとする。

記入例

名　称	点　名	X 座 標	Y 座 標
街区三角点	1001A	XXXXXX.XXX	YYYYYY.YYY
街区多角点	10A19	XXXXXX.XXX	YYYYYY.YYY
街区多角節点	1A020	XXXXXX.XXX	YYYYYY.YYY

9　節点及び補助点の取扱い

街区三角補助点（節点）（公共測量３級基準点相当），街区多角補助点（節点）（公共測量４級基準点相当）及び補助点（公共測量４級基準点相当）については，市町が，その測量成果を公開し，かつ使用承認手続を行っている場合に限り，公共基準点として取り扱うことができる。

附則

1　本指針は，平成２０年４月１日から実施する。

ただし，街区基準点が設置された地域内の土地について，本適用日以前に測量が行われている等の特別な事由がある場合については，この限りではない。