# 津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程

令和４年９月３０日施行

**第１章　総則**

第１条　（趣旨）

**第２章　不動産の表示に関する登記の添付情報等**

**第１節　通則**

第２条　（添付情報）

第３条　（法定外添付情報の特則）

第４条　（９３条調査報告情報の添付等）

**第２節　土地の表示に関する登記の添付情報等**

第５条　（農地の地目変更）

第６条　（境界標）

第７条　（近傍の恒久的地物）

第８条　（既提出の地積測量図と相違する場合の取扱い）

第９条　（所有権を証する情報）

第１０条　（地形図の提供）

第１１条　（筆界確認情報）

**第３節　建物の表示に関する登記の添付情報等**

第１２条　（建物の所在の表示）

第１３条　（仮換地及び一時利用地上の建物の取扱い）

第１４条　（建物の種類の表示）

第１５条　（建物の構成材料の表示）

第１６条　（建物の屋根の表示）

第１７条　（地階の取扱い）

第１８条　（所有権を証する情報）

第１９条　（敷地権の調査等）

**第４節　基準点が設置されている地域等における取扱い**

第２０条　（地図等の備付けのない地域における取扱い）

第２１条　（地図等混乱地域における取扱い）

第２２条　（都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点の設置地域における取扱い）

## 第３章　実地調査

### 第１節　通則

第２３条　（管理者）
第２４条　（実地調査の代行）
第２５条　（実地調査の留意事項）
第２６条　（不動産等実地調査簿の備付け）
第２７条　（実地調査事件の管理）
第２８条　（立会いの通知）
第２９条　（関係官公署との連絡）
第３０条　（案内図）

### 第２節　実地調査の要否の判断

第３１条　（事前調査）
第３２条　（実地調査の要否の判断）
第３３条　（実地調査省略理由書の作成）
第３４条　（実地調査指示書の作成）

### 第３節　現地における調査の通則

第３５条　（現地における調査）
第３６条　（実地調査拒否等に対する措置）
第３７条　（取下げ等に伴う取扱い）

### 第４節　土地の実地調査

第３８条　（方位の確認）
第３９条　（所在及び地番の確認）
第４０条　（筆界等の確認）
第４１条　（所有者の調査）
第４２条　（登記原因及びその日付の調査）
第４３条　（地目の認定）

### 第５節　建物の実地調査

第４４条　（方位の確認）
第４５条　（建物の敷地の所在及び地番の確認）
第４６条　（建物の特定）
第４７条　（所有者の調査）

第４８条　（登記原因及びその日付の調査）
第４９条　（建物の種類の認定）
第５０条　（構造の認定）
第５１条　（床面積の測定）
第５２条　（新築による表題登記の登記申請の調査）
第５３条　（増築等による表題部の変更の登記申請の調査）
第５４条　（附属建物の調査）
第５５条　（区分建物の表題登記の登記申請の調査）
第５６条　（合体の登記申請の調査）
第５７条　（滅失による表題部抹消の登記申請の調査）
第５８条　（併用建物の調査）

**第４章　地図等の取扱い**

**第１節　通則**

第５９条　（地図等の取扱い）
第６０条　（地図保存簿）
第６１条　（閉鎖地図等整理簿）
第６２条　（地図等の異状報告）
第６３条　（地図等の備付けがない地域の報告）
第６４条　（地図等混乱地域の報告）
第６５条　（未移行地図等の整理）
第６６条　（建物所在図等の取扱い）

**第２節　地図**

第６７条　（地図備付けの基準）
第６８条　（地図備付けの可否の判断が困難な場合の措置）
第６９条　（地図備付けの報告）
第７０条　（地図として備え付けないことの承認）

**第３節　地図に準ずる図面**

第７１条　（地図に準ずる図面）
第７２条　（非備付図面の取扱い）
第７３条　（地図に準ずる図面の備付けの報告）

**第４節　地図等の補修及び再製**

第７４条　（損傷の度合の判定）

第７５条　（再製を要する場合の報告手続）

第７６条　（再製原図の事前点検及び修正）

第７７条　（再製地図等の事後点検）

第７８条　（再製原図の閉鎖）

第７９条　（地図等の補修）

**第５章　換地処分等の特殊登記**

**第１節　換地処分等の特殊登記申請前の事務**

第８０条　（施行区域の把握等）

第８１条　（施行者との協議）

第８２条　（代位による登記申請）

第８３条　（事前準備）

**第２節　換地処分による登記申請の処理**

第８４条　（登記事務の停止）

第８５条　（調査事項）

第８６条　（実地調査）

第８７条　（地図等の整理）

第８８条　（建物所在図）

**第３節　換地処分による登記完了後の事務**

第８９条　（申請情報等の保管）

**第６章　その他の手続**

**第１節　地番の変更**

第９０条　（地番変更の協議）

**第２節　不当申請等に対する対応**

第９１条　（不当申請等に関する報告）

## 第１章　総則

（趣旨）

第１条　不動産の表示に関する登記事務の取扱いは、不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」という。）、不動産登記令（平成１６年政令第３７９号。以下「令」という。）、不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」という。）、不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号民事局長通達。以下「準則」という。）、不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いに関する通達（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５７号民事局長通達）、「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）」（平成２３年３月２３日付け法務省民二第７２８号民事第二課長通知。以下「改訂指針」という。）及び「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（令和４年４月１４日付け法務省民二第５３６号民事第二課長依命通知。以下「筆界指針」という。）によるほか、不動産の表示に関する登記の処理を円滑かつ効率的に行うため、この規程によるものとする。

## 第２章　不動産の表示に関する登記の添付情報等

### 第１節　通則

（添付情報）

第２条　登記官は、不動産の表示に関する登記の申請（嘱託を含む。以下「表示登記申請」という。）において、法、令又はその他の法令に定める添付情報（以下「法定添付情報」という。）のみでは登記を実行する心証を形成し得ない場合には、別表１の添付情報中のその他欄に掲げる情報（以下「法定外添付情報」といい、法定添付情報と併せて「添付情報」という。）の提供を求めることができる。ただし、申請人又は申請人代理人が、この求めに応じない場合には、登記官自らが必要な情報を収集することを妨げない。

２　添付情報中、官公署（公共嘱託登記土地家屋調査士協会を含む。）以外の者が作成した証明書等には、原則として、印鑑証明書の提供とともに、印鑑証明書と同一の印の押印を求める。ただし、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下「調査士等」という。）が申請人代理人となる申請における法定外添付情報において、これにより難い場合には、規則第９３条ただし書に規定する不動産の調査に関する報告情報（以下「９３条調査報告情報」という。）に、本人確認の事実及びその内容を記録させるものとする。

（法定外添付情報の特則）

第３条　調査士等が申請人代理人となって電子情報処理組織を使用する方法により表示登記申請（以下「オンライン表示登記申請」という。）をする場合において、令和元年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知「土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて」の方法（以下「調査士報告方式」という。）による場合は、登記官への原本の提示を省略させることができるものとする。ただし、電磁的記録に記録された法定外添付情報が不鮮明である等の理由により、当該添付情報の内容を確認できない場合には、登記官への原本の提示を省略させることはできない。

２　申請情報を記載した書面を提出する方法又は調査士報告方式によらないオンライン表示登記申請をする場合は、第５条に掲げる農地及び採草放牧地（以下、併せて「農地」という。）を農地以外の地目に変更する地目変更の登記を申請する場合に提供する農地に該当しない旨又は農地の転用許可があったことを証する官公署の証明書及びその他の通達で提供が義務づけられている法定外添付情報は、登記官への原本の提示を省略させることはできない。

（９３条調査報告情報の添付等）

第４条　登記官は、調査士等が表示登記申請（申出を含む。）をする場合には、９３条調査報告情報を添付させるものとする。

２　９３条調査報告情報は、実際に調査及び測量を行い、表示登記申請を行う土地家屋調査士が作成するものとし、作成者の電子署名、署名又は記名押印を要する。

３　登記官は、９３条調査報告情報の内容について、必要に応じて作成者から説明並びに追加資料の提供を求めるものとする。

## 第２節　土地の表示に関する登記の添付情報等

（農地の地目変更）

第５条　登記官は、農地法（昭和２７年法律第２２９号。以下「農地法」という。）に規定する農地を農地以外の地目とする地目の変更の登記申請については、次の各号に掲げる情報のうち、いずれかの提供を求めるものとする。

(1) 農地法第４条又は第５条に規定する県知事の許可書又は許可があったことを証する情報

(2) 農地法第４条第１項第７号又は第５条第１項第６号に規定する農業委員会の届出受理通知書又は受理があったことを証する情報
(3) 県知事又は農業委員会が発行した非農地証明書、現況証明書（非農地）、現地目証明書（非農地）又は転用事実証明書等の農地に該当しない旨の証明情報
(4) 宅地造成等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１３条第２項に規定する検査済証
(5) 都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第２項に規定する検査済証又は同条第３項に規定する工事が完了した旨の公告があったことを証する情報
(6) 都市計画法施行法（昭和４３年法律第１０１号）第７条第１項の規定により、なお従前の例によるものとされている旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３６年法律第１６０号）第４条に規定する県知事の許可を受けたことを証する情報
(7) 新住宅市街地開発法（昭和３８年法律第１３４号）第２７条第２項に規定する工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

２　登記官は、前項各号に掲げる情報の提供がないときは、昭和５６年８月２８日付け法務省民三第５４０２号民事局長通達及び同日付け法務省民三第５４０３号民事局第三課長依命通知（以下「農地地目変更通知」という。）により処理するものとする。

なお、農地地目変更通知における農業委員会の回答において、現況地目が農地であるとの回答があった場合には、原則として、農地以外への地目変更登記は受理しないものとする。

３　登記官は、第１項各号の一に該当する情報の提供があった場合においても、必要があると認めるときは、次の各号の一に該当する情報の添付を求めるものとする。
(1) 建築基準法第６条第１項の規定による確認があったことを証する情報
(2) 宅地造成等規制法第８条第１項の規定による県知事の許可を証する情報
(3) 都市計画法第２９条の規定による県知事の許可を証する情報
(4) 都市計画法第４３条第１項の規定による県知事の許可を証する情報
(5) 都市計画法第５３条第１項の規定による県知事の許可を証する情報
(6) 新住宅市街地開発法第２２条第１項の規定による国土交通大臣又は県知事の許可を証する情報

（境界標）

第６条　規則第７７条第１項第９号における境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識）は、石杭、金属標のほか、コンクリート杭、金属鋲、不銹鋼（ステンレス）杭、プラスチック杭等、耐久性を有する材質であり、コンクリート基礎等により、容易に移動しない方法により埋設されたものを指す。

２　前項の境界標のほか、永続性があり、かつ容易に移動しないコンクリート製構築物等に十字等を刻んだ印を境界標として取り扱う。

（近傍の恒久的地物）

第７条　規則第７７条第２項における「近傍の恒久的な地物」とは、表示登記申請がされた土地（以下「申請土地」という。）からおおむね１００メートル以内に存在し、土地の筆界を現地において特定する場合の基礎となり得ると認められるものであって、前条と同等のものをいう。

（既提出の地積測量図と相違する場合の取扱い）

第８条　登記官は、表示登記申請に添付された地積測量図と申請土地又は申請土地に隣接する土地（以下「隣接土地」という。）に係る既提出の地積測量図（以下「既提出測量図」という。）とが相違する場合において、法第２９条の調査（以下「実地調査」という。）の結果によりその相違する原因が既提出測量図の誤りと認められるときは、その表示登記申請を受理する前提として、既提出測量図の訂正の申出又は地積更正登記の申請を求めるものとする。

２　前項の場合において、既提出測量図を先に訂正させることが極めて困難であると認められるときは、事案に応じ、地図情報システムの登録内容変更機能により、既提出測量図に次の各号に掲げる処理をする。

(1) 申請土地に係る既提出測量図が相違する場合

「〇番の土地に関し、令和〇年〇月〇日処理の〇番の土地の地積測量図が正しいと認めた。」と記録する。

(2) 隣接土地に係る既提出測量図が相違する場合

「〇番の土地に関し、隣接土地●番の令和〇年〇月〇日処理地積測量図が正しいと認めた。」

（所有権を証する情報）

第９条　準則第７１条第１項に規定する「官庁又は公署の証明書その他申請人の所有権の取得を証するに足りる情報」とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 公有水面埋立地の場合

公有水面埋立法（大正１０年法律第５７号）第２２条の規定による竣工認可書及びその告示があったことを証する情報

(2) 官有地払下げの場合

地積測量図に準じた現地復元性を有する測量図面（以下「測量図面」という。）が添付されている官公署との契約書又は払下げを証する情報

(3) 公共施設の用に供していた土地が都市計画法第４０条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属した場合

開発行為許可通知書、測量図面が添付されている公共施設の管理者の同意を証する情報及び工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

(4) 公共施設の用に供していた土地が新住宅市街地開発法第２９条第１項の規定により施行者に帰属した場合

施行計画認可書、測量図面が添付されている処分計画書及び工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

(5) 土地の所有権を承継取得した者が申請人である場合

申請人が、前所有者から所有権を取得したことを証する情報及び前所有者が所有権を有していたことを証する(1)から(4)までの情報

２　前項各号に掲げる情報を添付することができない場合には、申請土地に係る固定資産税納付証明書又は固定資産課税台帳登録事項証明書に加え、隣地所有者の証明書、隣地居住者の証明書、その他申請人が所有権を取得したことを推認できる情報のうち一つ以上を添付させるものとする。

（地形図の提供）

第１０条　登記官は、法第１４条第４項に規定する地図に準ずる図面（以下「準地図」という。）の備付地域における土地の表題登記の申請、分筆の登記申請又は地図の訂正申出には、原則として、地積測量図のほか、当該準地図と同一の縮尺により作成した土地表題に係る土地、分筆後の各土地又は地図の訂正申出に係る位置及び形状を示した地形図の提供を求めるものとする。

（筆界確認情報）

第１１条　登記官は、土地の表題登記、地積の変更の登記若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）において、隣接土地の所有者、権限を有する管理人、その他の利害関係人（以下、総称して「隣接土地所有者等」という。）との筆界確認情報が添付され、又は筆界確認の内容が９３条調査報告情報に記録されている場合には、登記所に保管されている

資料、収集した資料等との整合を確認し、筆界を認定する資料とすることができる。

２　登記官は、筆界指針第２で示す「筆界が明確であることから筆界確認情報の提供等を求めないと判断することができる場合」に該当するとして筆界関係登記の申請（以下「筆界関係登記申請」という。）があった場合には、９３条調査報告情報に申請土地の地域種別、復元基礎情報とした図面、復元の方法及び復元した各筆界点の位置と土地の利用状況との比較を、立会確認を得た土地所有者等がある場合には、復元した各筆界点に関する認識及び申請した筆界に関する土地家屋調査士の認識を記録させるものとする。

３　登記官は、筆界指針第３に該当するとして、土地所有者等の一部の者（以下「一部立会者」という。）の筆界確認情報の提供により筆界関係登記申請があった場合には、９３条調査報告情報に一部立会者以外の者について筆界確認情報を提供できない理由を記録させるものとする。なお、一部立会者が行方不明等である場合には、合理的な探索の内容及び経緯をも記録させるものとする。

４　登記官は、前３項の筆界関係登記申請において、隣接土地の所有権の登記名義人が申請人又は申請人と利害を一にする者であると判断するときは、それらの土地の外周に隣接する土地の隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供を求めるものとする。ただし、申請土地の筆界が、筆界指針第２における筆界が明確であると判断できる場合は、この限りでない。

## 第３節　建物の表示に関する登記の添付情報等

（建物の所在の表示）

第１２条　地番が付されていない土地の上に存する建物の所在は、その建物に最も近い土地の地番を用い、「何番地先」「何番地何先」のように記録するものとする。

（仮換地及び一時利用地上の建物の取扱い）

第１３条　登記官は、土地改良事業又は土地区画整理事業に伴う仮換地若しくは一時利用地（以下「仮換地等」という。）の上に存する建物の表題登記、建物の所在変更、その他、建物の図面の提供を要する建物の表題部の変更の登記申請には、仮換地等を指定する権限を有する事業施行者の作成に係る仮換地等とその底地との関係を明らかにした証明情報の提供を求めるものとする。

（建物の種類の表示）

第１４条　建物の種類は、規則第１１３条第１項及び準則第８０条第１項に掲げるもののほか、申請に係る建物（以下「申請建物」という。）の主たる用途によって、別表２を基準として定めるものとするが、これに寄り難い場合には当該種類に準ずる種類を便宜使用することができるものとする。ただし、固有名詞による表示はしないものとする。

（建物の構成材料の表示）

第１５条　建物の構造中、構成材料は、規則第１１４条第１号及び準則第８１条第１号に掲げるもののほか、申請建物の主たる構成材料によって、別表３を基準として定めるものとする。

２　申請建物の主たる構成材料が二以上の場合において、その占める割合がおおむね３分の１に満たないものについては、原則として表示しないものとする。

（建物の屋根の表示）

第１６条　建物の構造中、屋根の種類は、規則第１１４条第２号及び準則第８１条第２号に掲げるもののほか、申請建物の屋根の主たる構成材料によって、別表４を基準として定めるものとし、特定の商品名等による表示はしないものとする。また、床面積に算入しない部分の屋根は表示しないものとする。

２　申請建物の屋根の主たる構成材料が二以上の場合において、その占める割合がおおむね３分の１に満たないものについては、原則として表示しないものとする。

（地階の取扱い）

第１７条　建物の１階層が地盤面の上下にまたがる場合において、床面から地盤面までの高さが、その階層の天井の高さの３分の１以上あるときは、地階として取り扱うものとする。

（所有権を証する情報）

第１８条　準則第８７条第１項に規定する「その他申請人の所有権の取得を証するに足る情報」とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 建物の所有権を承継取得した者が申請人であるときは、申請人の所有権の取得が推認できる前所有者等の証明書及び前所有者等が当該建物の所有権を有していたことを証する情報

(2) 前号のほか、固定資産税納付証明書又は固定資産課税台帳登録事項証明書、建築請負契約書及び工事代金領収書、敷地所有者の証明書、敷地の賃

借契約書、火災保険加入証書、電気・ガス・水道等の設備工事代金領収書、建物の建築を目的とした金融機関の貸付証明書、隣地居住者の証明書及び借家人の証明書等申請人の所有権を推認できる情報

（敷地権の調査等）

第１９条　登記官は、区分建物の表題登記申請又は新たに敷地権が生じたときにおける区分建物の表題部の変更の登記申請があった場合には、敷地権について次の各号に掲げる事項についても調査するものとする。

(1) 区分建物の敷地権の登記名義人の表示が、当該専有部分の所有者又は所有権登記名義人の表示と符合していること。

(2) 専有部分が共有である場合には、専有部分の持分とその共有者が敷地について有している敷地権の割合（持分）が同一であること。

(3) 仮換地の上に存する区分建物について、敷地権がある場合（敷地権が新たに生じた場合も含む。）には、敷地権の目的たる土地は、従前の土地が表示されていること。

(4) 敷地権が所有権である場合には、当該敷地権の目的たる土地について、法第１０５条第１号の規定による仮登記又は当該区分建物の所有権に抵触する地上権（ただし、民法第２６９条の２の規定による地上権を除く。）若しくは賃借権の設定の登記がされていないこと。

## 第４節　基準点が設置されている地域等における取扱い

（地図等の備付けのない地域における取扱い）

第２０条　登記官は、法第１４条第１項に規定する地図（以下「地図」という。）又は準地図（以下、地図及び準地図を総称して「地図等」という。）の備付けのない地域で、かつ、基準点が設置されている地域に存在する不動産の表示登記申請については、原則として申請土地又は申請建物の敷地と隣接土地との位置関係が申請に係る事項と相違ないことを証する隣接土地所有者等の筆界確認情報及び基準点の位置を示した土地所在図又は建物図面の提供を求めるものとする。

２　前項に規定する土地所在図又は建物図面には、法令等に定める事項のほか、次の各号に掲げる事項を記録させるものとする。

(1) 使用した基準点の種類、番号及び座標値

(2) 申請土地又は申請建物の敷地の２点以上の筆界点の座標値

３　地図等の備付けのない地域で、かつ、基準点が設置されていない地域内に

おける表示登記申請については、第１項に規定する隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供のほか、近傍の恒久的地物の位置等を示した土地所在図又は建物図面の提供を求めるものとする。

４　前項に規定する土地所在図又は建物図面には、法令等に定める事項のほか、次の各号に掲げる事項の表示を求めるものとする。

(1) 使用した恒久的地物の位置、種類及び概略図

(2) 恒久的地物の位置から適宜の筆界点までの距離及び当該筆界点を頂点とする場合の恒久的地物の位置との見透し線とその頂点から出たいずれかとの筆界線とがつくる夾角

５　本条第１項及び第３項において、隣接土地の所有権の登記名義人が申請人であるとき又はその者と利害を一にする者であるときには、それらの土地の外周に隣接する土地の隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供を求めるものとする。

（地図等混乱地域における取扱い）

第２１条　前条の規定は、地図等と現地の利用状況が広範囲に及び著しく相違する地域（以下「地図等混乱地域」という。）における表示登記申請の取扱いに準用するものとする。

（都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点の設置地域における取扱い）

第２２条　登記官は、都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点が設置されている地域において、筆界関係登記申請がされたときは、当該成果を使用した地積測量図の提供を求めるものとする。

## 第３章　実地調査

### 第１節　通則

（管理者）

第２３条　次の各号に掲げる者（以下「管理者」という。）は、実地調査を要する登記申請等の適正・迅速な処理に特に配意しなければならない。

(1) 本　局　首席登記官（不動産登記担当。以下「首席登記官」という。）

(2) 支　局　統括登記官（複数置かれている場合は上席の者、統括登記官の置かれていない支局にあっては、支局長）

(3) 出張所長

（実地調査の代行）

第２４条　登記官は、準則第６４条の規定により、表示登記申請及び職権による表示登記（以下、併せて「表示登記申請等」という。）の実地調査を代行する職員（以下「代行者」といい、両者を併せて「実地調査担当官」という。）が法第１０条に定める除斥事由と同様の関係を有しないことを確認しなければならない。

（実地調査の留意事項）

第２５条　実地調査担当官は、準則第６１条第３項の規定のほか次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 常に公務員としての品位を保持し、厳正な態度で臨み、調査の公正を期すること。

(2) 実地調査を要する土地又は建物（以下「調査対象物件」という。）について、物理的加工等を指導、助言したり、境界確認に際して当事者間の紛争に介入する等の権限外の言動は、厳に慎むこと。

(3) 実地調査中においては、所有者、申請人、申請代理人その他利害関係人等に対して、調査の結果の告知又はそれと誤認される発言は一切しないこと。

(4) 実地調査の立会人については、身分証明書又は運転免許証等の提示により、その氏名及び住所を確認し、かつ、調査対象物件との関係を調査すること。

２　実地調査を行う場合には、登記官は法２９条第２９条の規定による身分証明書を、代行者は、津地方法務局執務細則（平成２年２月１７日付け津地方法務局長訓令第１号）第１２条に規定する身分証明書を携帯し、申請人等から請求があるときは、これを提示するものとする。

３　代行者は、実地調査を終了したときは、登記官に対し、速やかに調査の結果を報告しなければならない。

（不動産等実地調査簿の備付け）

第２６条　登記所には、不動産等実地調査簿（様式第１号）を備え付けるものとする。

２　前項の不動産等実地調査簿の保存期間は、法務省行政文書管理規程の津地方法務局における行政文書分類基準表を定める訓令（平成２４年１２月４日津地方法務局長訓令第２６号）の定めるところによる。

（実地調査事件の管理）

第２７条　登記官は、表示登記申請等について実地調査の必要を認めた場合に

は、その都度、不動産等実地調査簿に所要の事項を記載するものとする。

登記官は、実地調査を行い、登記申請を処理したときは、その都度、不動産等実地調査簿に所要の事項を記載した上、該当欄に押印するものとする。

（立会いの通知）

第２８条　登記官は、実地調査において立会いを求めるときは、立会いを求める者に対し、立会日時、立会いを求める旨及びその他必要事項を通知するものとする。

２　前項の通知は、立会依頼書（様式第２号）を送付する方法又はこれらの事項を電話その他の適宜の方法によって事前に行うものとし、立会依頼書を送付したときはその写しを、電話などにより通知したときは、連絡した日時内容及び相手方を第３４条に規定する実地調査指示書兼報告書に記録するものとする。

（関係官公署との連絡）

第２９条　登記官は、実地調査を行うに当たり必要があるときは、あらかじめ当該登記申請に関係する官公署と連絡を取り、意見の聴取、資料の入手又は立会いの要請等の必要な措置を講ずるものとする。

（案内図）

第３０条　登記官は、実地調査を行うに当たり必要があるときは、調査対象物件の所在地に到達する経路、適当な目標物等を表示した案内図の提出を求めるものとする。

## 第２節　実地調査の要否の判断

（事前調査）

第３１条　登記官は、実地調査を行うに当たっては、法定添付情報のほか、９３条調査報告情報、登記記録、地図等の登記所に保管されている資料等に基づき、必要な事前調査を行うものとする。

２　登記官は、前項の調査を登記官以外の者に行わせることができる。

（実地調査の要否の判断）

第３２条　登記官は、表示登記申請等があった場合には、改訂指針に従い、原則として実地調査を行うものとするが、これに加え、別表５に示す実地調査の実施の判断基準により、実地調査の要否を判断するものとする。

２　地図等の備付けのない地域及び地図等混乱地域内に存在する表示登記申請等については、必ず実地調査を行うこととし、申請情報、現地の状況及び関

係人の証言等を総合して申請物件を特定した上で、所要の調査を行い、申請に係る事項を確認するものとする。

（実地調査省略理由書の作成）

第３３条　登記官は、前条の規定により実地調査を要しないと判断したときは、様式第３号（土地）、様式第４号（建物）の各実地調査省略理由書を作成し、申請情報等と共に保管するものとする。

（実地調査指示書の作成）

第３４条　登記官は、第３２条の規定により実地調査を要すると判断したときは、様式第５号（土地）、様式第６号（建物）の各実地調査指示書兼報告書により実地調査の内容を指示するものとする。

## 第３節　現地における調査の通則

（現地における調査）

第３５条　実地調査担当官は、申請情報及び実地調査指示書の内容並びに現況等により、現地において調査対象物件を特定した上、所要の調査を行うほか、必要に応じて、ＧＮＳＳ測量機器、トータルステーション、簡易型レーザー距離測定器、鋼巻き尺等を用いて測量・計測の上、申請に係る事項が現況と符合しているかどうかを調査するものとする。

２　実地調査担当官は、実地調査を行うに当たっては、対象となる不動産の現況又は境界標等の埋設状況を写真撮影するとともに、立ち会った関係人の供述を記録するものとする。なお、写真撮影等に当たっては、申請人等の了解を得るなどしてプライバシーに十分配慮するものとする。

３　実地調査担当官は、実地調査を行った後、速やかに実地調査指示書兼報告書中の「調査を要する事項」ごとに調査の方法及びその結果を具体的に記載するものとする。

４　実地調査において、その状況を撮影した記録等がある場合には、撮影状況（撮影の位置、方向や対象・部位等）を適宜明示の上、実地調査指示書兼報告書の末尾につづり込んで保存するものとする。

（実地調査拒否等に対する措置）

第３６条　実地調査担当官は、実地調査拒否等により実地調査を継続することが困難であると判断した場合には、実地調査を中止し、速やかに管理者に報告するものとする。

２　前項の報告を受けた管理者は、速やかに報告に係る事実を調査し、実地調

査拒否等に関する報告書（様式第７号）に所要の事項を記載の上、申請情報及びその提供書類の写しを添えて所属長を経由の上、津地方法務局長（以下「局長」という。）に報告するとともに、実地調査の拒否が法第１６２条（検査妨害罪）の構成要件に該当すると思われる場合には、局長の指示により、所轄の警察署に告発をするものとする。

３　前項の報告書の写しは、当該登記の申請情報又は取下書につづり込むものとする。

（取下げ等に伴う取扱い）

第３７条　登記官は、実地調査を行った後、申請等の取下げ又は却下があった場合には、添付情報の還付に先立って、９３条調査報告情報の写しを作成するものとする。

２　前項に規定する９３条調査報告情報の写しは、当該申請に係る実地調査指示書兼報告書、農業委員会の回答書又は返戻された立会依頼書等とともに当該取下書又は却下決定書につづり込んで保存するものとする。

## 第４節　土地の実地調査

（方位の確認）

第３８条　実地調査担当官は、地図等の情報により明らかである場合を除き、地積測量図等に表記された方位について、方位磁石を用いてその確認をするものとする。

（所在及び地番の確認）

第３９条　土地の所在及び地番の調査は、第３１条に規定する事前調査の結果に基づき、住宅地図、隣接土地、隣接土地所有者等の供述等を参考に行い、その地番区域の名称及び地番を確認するものとする。

（筆界等の確認）

第４０条　実地調査担当官は、筆界関係登記申請について筆界の調査をするときは、第３１条における事前調査を踏まえ、現地において、既設境界標又はこれに代わる恒久的地物、境界工作物（ブロック塀、ネットフェンス、生け垣等）の設置状況及び設置の経緯、申請土地及びその周辺の土地の外形上の特性（自然地形）、占有状況等の客観的事実を確認するとともに、必要に応じて隣接土地所有者等の立会いを求めた上で、現地の状況、関係人の供述等を参考に、筆界の位置を確認するものとする。ただし、当該登記申請情報に第１１条の規定による筆界確認情報又は９３条調査報告情報若しくはこれに

準ずる情報が提供され、隣接土地所有者等の筆界確認に疑念を抱く余地がないと登記官が判断した場合には、その者の立会いを省略することができる。

２　第１１条第３項の場合及び隣接土地の面積が著しく増減する場合には、実地調査の範囲をその隣接土地に広げて調査及び確認する。ただし、申請土地の筆界が明確である場合はこの限りでない。

３　実地調査担当官は、現地において筆界の調査ができない場合又は立会人等から異議の申出があった場合には、調査を中止し、その旨を管理者に報告し、管理者の指示に従うものとする。

（所有者の調査）

第４１条　所有者の調査は、登記情報及び添付情報によるほか、所有者等及び隣接土地所有者等に聴取してするものとし、必要に応じて、占有者、賃借人又は固定資産税の納税者等に聴取するものとする。

（登記原因及びその日付の調査）

第４２条　登記原因及びその日付の調査は、土地の現況、関係人等の供述、その他提供のあった資料等により総合的に判断して調査、確認をするものとする。ただし、確実な認定資料を得られないときは、「年月日不詳」、「平成年月日不詳」等とするものとする。

（地目の認定）

第４３条　土地の地目の定めに関する準則第６８条及び同第６９条の規定の運用については、次の各号に掲げる例によるものとする。

(1) 建物が現存しない土地について、次に掲げるいずれか一に該当し、建物の敷地として利用されることが明らかである場合には、その地目を宅地と認定して差し支えない。

ア　建物を建築するために基礎コンクリート打ち又は土台を備える等、基礎工事に着手したことが明らかな場合又は建築確認書、開発許可書等の書類により、建物の建築が極めて近接した時期に行われるものと認められる場合

イ　建物の敷地として整地され、道路、側溝、擁壁等の工事が完了しているほか、上下水道、電気又はガスを供給する敷設工事のいずれかが完了している場合

ウ　集団的宅地造成のために盛土又は切土をし、区画割、道路、側溝又は石垣等を築いて整地が完了している場合

エ　都市計画法による市街化区域内の土地については、既に住宅用地又は

工場用地等に供する目的で整地が完了し、通常、宅地として取引される状態にある場合

オ　土地区画整理法の施行地区内の土地で、既に住宅用地又は工事用地等に供する目的で整地を完了し、道路、側溝を敷設し、一般に宅地として取引される状態にある場合

カ　市街地の土地について、その周囲が住宅地又は商業地等であり、直ちに建物が建築できる状態に整地されている場合

(2) 雑種地の認定については、現況が準則第６８条第１号から第２２号以外の目的に利用され、その利用目的が一時的でないことを確認するものとする。

(3) 前２号の場合において、造成工事中の土地の地目が未確定の状況にあるものについては、地目変更の登記をしないものとする。

(4) 山林に地目変更する登記申請については、その土地に竹木を植林してから原則として３年以上経過していることのほか、樹木の育成及び周囲の状況等も総合的に判断して認定するものとする。

(5) 耕作をしないで放置した状態にある農地を、農地以外に地目変更する登記申請については、その状況及び利用目的のほか、長期間にわたり耕作された事実がないこと及び農地に復元することが極めて困難であることを確認するものとする。

## 第５節　建物の実地調査

（方位の確認）

第４４条　第３８条の規定は、建物図面に表記された方位の確認をする場合に準用する。

（建物の敷地の所在及び地番の確認）

第４５条　第３９条の規定は、建物の敷地の所在及び地番の確認をする場合に準用する。

（建物の特定）

第４６条　添付情報として建物図面が提供されている登記申請については、建物図面に表記された建物の形状と前条により確認した建物の敷地との位置関係により、申請建物を特定するものとする。

２　実地調査担当官は、区分建物の調査については、前項の規定により、当該区分建物の属する一棟の建物とその敷地との位置関係を確認するほか、準則

第５２条第２項及び第３項の規定により、建物図面及び各階平面図に図示された事項と現況とを調査した上、申請区分建物とその属する階層及び一棟の建物との位置関係を確認し、申請建物を特定するものとする。

（所有者の調査）

第４７条　第４１条の規定は、建物の所有者を調査する場合に準用する。

（登記原因及びその日付の調査）

第４８条　第４２条の規定は、建物の表示登記申請の登記原因及びその日付の調査をする場合に準用する。

（建物の種類の認定）

第４９条　実地調査担当官は、建物の種類の調査については、建物の主たる部分の造作及びその利用目的等を調査し、総合的に判断して認定するものとする。

（構造の認定）

第５０条　実地調査担当官は、建物の構造の調査については、主たる部分の構成材料、屋根の種類及び階数を調査し、総合的に判断するものとする。ただし、建物に使用されている主な構成材料、屋根の種類及び階数を判断することが困難なときは、工事人等の関係人の供述のほかこれに関する資料等の提示又は提供を求めて確認するものとする。

（床面積の測定）

第５１条　実地調査担当官は、床面積の調査については、各階平面図に表記された各階の形状と現況とを調査し、適宜の箇所の辺長を測定して点検するものとする。

２　実地調査担当官は、調査物件が複数の階層を有する建物であるときは、その１階の部分と各階との位置関係を調査するものとする。

３　実地調査担当官は、調査対象物件が区分建物であるときは、その床面積の中に法定共用部分又は規約共用部分が含まれていないことを確認するものとする。

（新築による表題登記の登記申請の調査）

第５２条　実地調査担当官は、新築による建物の表題登記の申請については、次の各号に掲げる事項を調査して、調査対象物件が既登記建物ではないことを確認するものとする。

(1) 既登記建物の種類、構造等を変更したものでないこと。

(2) 既登記建物を増築し、増築後の建物全部又は増築部分でないこと。

(3) 他の敷地からえい行移転した既登記建物でないこと。

(4) 既登記建物の附属建物でないこと。

(5) 既登記区分建物の属する一棟の建物でないこと。

（増築等による表題部の変更の登記申請の調査）

第５３条　実地調査担当官は、増築、改修又は模様替え工事等による建物の表題部の変更の登記の申請については、その変更の前後において当該建物の同一性が維持されているかどうかについて調査するものとする。

（附属建物の調査）

第５４条　実地調査担当官は、附属建物の調査については、主たる建物と附属建物との関係が効用上の一体性を有し、かつ主たる建物の利用を補う関係にあることを確認するものとする。

（区分建物の表題登記の登記申請の調査）

第５５条　実地調査担当官は、区分建物の表題登記の申請に係る調査については、申請に係る建物について、次の各号に掲げる事項を確認するものとする。

(1) 申請人の確認

区分建物の表題の登記の申請人が、当該区分建物の所有権を原始的に取得した者に相違ないか。

(2) 一括申請の確認

一棟の建物に属する区分建物の全部（規約共用部分を含む。）について、一括して表題登記の申請がされているか。

(3) 区分建物が存する土地の確認

区分建物の属する一棟の建物が存する土地について、建物直下の土地のほか、次に掲げる土地が表示されているか。

ア　一階部分から突出した上階部分の直下の土地

イ　一階部分から突出した地階部分の直上の土地

ウ　床面積に算入されない外階段又は玄関部分若しくは車寄せ部分の存する土地

エ　床面積に算入されないベランダの直下の土地

オ　軒の直下の土地

(4) 法定敷地と一棟の建物の位置関係

(5) 規約敷地の有無及び利用目的

（合体の登記申請の調査）

第５６条　実地調査担当官は、建物の合体による登記の申請の調査については、

障壁の除去・増築等の工事方法及び現況を調査し、合体前の建物のいずれもが構造上及び利用上の独立性を失っていることを確認するものとする。

（滅失による表題部抹消の登記申請の調査）

第５７条　実地調査担当官は、滅失による建物の表題部の抹消登記の調査については、次の各号に掲げる事項を調査して、調査対象物件が建物としての要件を喪失していることを確認するものとする。

(1) 他の場所にえい行移転されていないこと。

(2) 敷地の分筆又は合筆によって建物の所在地番に変更が生じたものでないこと。

(3) 同一敷地内に存在する類似建物に関するものでないこと。

(4) 一部の滅失の場合にあっては、残存部分のみで建物として認定できる状態にあること。

(5) 増築、改修等により、その形態を変えて残存していないこと。

（併用建物の調査）

第５８条　実地調査担当官は、種類又は構造が二以上ある建物について実地調査を終えたときは、その種類又は構造別の床面積等を示した図面を実地調査指示書兼報告書に記載等するものとする。

## 第４章　地図等の取扱い

### 第１節　通則

（地図等の取扱い）

第５９条　登記官は、地図等（閉鎖した地図等を含む。）を取り扱うに当たっては、その備付けの目的、作成の経緯、沿革等を認識し、地図等固有の特性を十分に理解するよう努めなければならない。

（地図保存簿）

第６０条　地図保存簿は、地図情報システムに保存されている地図保存簿を用いることとし、地図情報システムから出力して保管することは要しない。

（閉鎖地図等整理簿）

第６１条　地図等を地図情報システムに入力する以前の地図保存簿は、閉鎖地図等整理簿（様式第８号）として、当分の間保存するものとする。

（地図等の異状報告）

第６２条　登記官は、地図等（閉鎖された地図等を含む。）に改ざん等の異状があることを発見したときは、地図等の異状報告書（様式第９号）に所要の

事項を記載し、当該地図等の関係部分の写しを添えて、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の報告を行った場合には、登記官は、報告書の写しを作成し、閉鎖地図等整理簿につづり込んで保存するものとする。

（地図等の備付けがない地域の報告）

第６３条　登記官は、新たに地図等の備付けがない地域があることを知ったときは、地図等の備付けがない地域の報告書（様式第１０号）により、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の報告を行った場合には、登記官は、当該地域について地図に関する資料が市町等に保管されているかどうかを調査して、積極的に地図等の備付けに努めなければならない。

３　前条第２項の規定は、第１項の場合に準用する。

（地図等混乱地域の報告）

第６４条　登記官は、新たに地図等混乱地域があることを把握したときは、その都度、地図等混乱地域の報告書（様式第１１号）により、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の場合には、報告書の写しを地図等混乱地域報告書つづりにつづり込んだ上、閉鎖地図等の適宜の箇所に地図等混乱地域である旨及びその範囲を朱書するものとする。

３　第６２条第２項の規定は、第１項の場合に準用する。

（未移行地図等の整理）

第６５条　地図情報システムに移行されていない地図等の地図保存簿は、準則第１８条第１１号による別記第２４号により調製するものとする。

（建物所在図等の取扱い）

第６６条　第５９条の規定は、法第１４条に規定する建物所在図及び規則第１１条第２項並びに準則第１５条第４項に規定する建物所在図に準ずる図面に準用する。

## 第２節　地図

（地図備付けの基準）

第６７条　規則第１０条第５項の規定により送付された地籍図又は同条第６項の規定により送付された所在図（以下、併せて「地籍図等」という。）は、原則として、地図として備え付けるものとする。ただし、次の各号のいずれ

かに該当するものは、この限りでない。

(1) 地籍調査後登記所に送付されるまでの間に、異動が生じた土地につき、異動に伴う修正がなされていないもの（国土調査法（昭和２６年法律第１８０号）による不動産登記に関する政令第１条に該当するものを除く。）

(2) 地籍図等が地番区域のごく一部について存することとなるもの

(3) その他次に掲げる特別の事情があるもの

ア　一筆地調査が粗雑であると認められるもの

イ　筆界未定地が相当多くあるもの

（地図備付けの可否の判断が困難な場合の措置）

第６８条　前条の場合において、地図としての備付けの可否の判断が困難なときは、管理者は、所属長を経由の上、首席登記官に指示を求めるものとする。

２　前項の場合には、首席登記官は、総括表示登記専門官又は表示登記専門官を当該登記所に派遣して、必要な事項について指導又は助言に当たらせることができる。

（地図備付けの報告）

第６９条　登記官は、第６７条の規定により、地図を備え付けたとき、又は、同条各号の事情が消滅し、地図として備え付けたときは、速やかに局長に準則第１４条に規定する報告するものとする。

２　前項の場合において、備え付けた地図が国土調査法第１９条第５項の指定を受けたものであるときは、登記官は、当該指定を受けた者に対し、指定書の写しの提供を求め、報告書にその写しを添付するものとする。

３　登記官は、前２項の情報は、その写しを作成し、地図関係書類つづり込み帳につづり込むものとする。

（地図として備え付けないことの承認）

第７０条　登記官は、地籍図等を地図として備え付けることが適当でないと判断したときは、承認申請書（様式第１２号）により、局長の承認を受けるものとする。

## 第３節　地図に準ずる図面

（地図に準ずる図面）

第７１条　第６７条各号の規定により、地図として備え付けない地籍図等は、特別な事情がある場合を除き、準地図として備え付けるものとする。

（非備付図面の取扱い）

第７２条　前条に規定する特別な事情があるため、準地図として備付けを行わなかったものは、左肩余白に非備付図面と表示するものとし、閉鎖地図等整理簿に非備付図面である旨を記載するものとする。

（地図に準ずる図面の備付けの報告）

第７３条　第６９条の規定は、準地図を備え付けた場合の報告に準用する。

## 第４節　地図等の補修及び再製

（損傷の度合の判定）

第７４条　地図情報システムに登録されていない地図等（閉鎖地図を含む。）が損傷し滅失するおそれが生じたときは、適宜の方法により補修又は再製するものとする。

（再製を要する場合の報告手続）

第７５条　地図等を再製する必要のあるときは、規則第３０条第３項、準則第２４条第１項第２号に規定する別記第３５号様式により、局長に報告するものとする。

（再製原図の事前点検及び修正）

第７６条　地図等の再製に当たっては、当該再製原図の地番区域の名称、各筆の位置、地番、形状、隣接する土地相互間の関係等をあらかじめ調査するものとし、誤りがあるときは、再製原図を修正するものとする。

（再製地図等の事後点検）

第７７条　地図等の再製を完了したときは、速やかに再製された地図が再製原図に基づき、正確に再製されているか否かを点検するものとする。

２　前項の再製作業が完了したときは、再製後の図面の中央下部欄外に「法務大臣の命により再製年月日」と記載するものとする。

（再製原図の閉鎖）

第７８条　前条に規定する点検を終了した場合には、再製原図の適宜の箇所に「法務大臣の命により再製閉鎖年月日」と記載し、登記官が押印するものとする。

（地図等の補修）

第７９条　地図等が損傷し滅失のおそれが生じたときは、再製の対象としたものを除き、随時適宜の方法により補修を行うものとする。

２　前項の場合には、第７６条及び第７７条第１項の規定を準用する。

## 第５章　換地処分等の特殊登記

### 第１節　換地処分等の特殊登記申請前の事務

（施行区域の把握等）

第８０条　登記官は、土地改良法（昭和２４年法律第１９５号）第１１３条の４に規定する届出又は土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第８３条に規定する届出（以下「施行届」という。）及びその他の資料等により、管轄区域内における土地改良又は区画整理等の実施状況を的確に把握し、換地処分等による登記事務が計画的かつ効率的に処理することができるよう配慮するものとする。

２　施行届が提出されたときは、次の各号に掲げる方法により、土地改良又は区画整理等が実施中であることを明らかにしておくものとする。

(1) 当該施行区域を明示した地図等を備え付ける。

(2) 当該施行区域内の土地及び建物につき物件一覧表を備え付ける。

（施行者との協議）

第８１条　登記官は、施行届の提出があったときは、物件一覧表を基に施行地区の内外を確認するとともに、次の各号に掲げる事項について、施行届を提出をした施行者（以下「施行者」という。）と協議するものとする。

(1) 土地改良登記令（昭和２６年政令第１４６号）第５条第２項第３号又は土地区画整理登記令（昭和３０年政令第２２１号）第４条第２項第３号による登記の申請情報として提供する土地の全部についての所在図は、第６７条各号に該当しないとともに、規則第１０条に規定する要件に適合するものであること。

(2) 土地改良又は区画整理により行われる確定測量の成果について、国土調査法第１９条第５項に規定する指定を受けること。

(3) 土地改良又は区画整理の施行地区内の基準点及び主要な図根点には、永久標識を埋設すること。

(4) 土地改良又は区画整理の施行地区の外周の屈曲点には、永久標識を埋設すること。

(5) 土地改良又は区画整理の施行地区内の一筆地の各筆界点は、永続性のある境界標等により明示すること。

(6) 換地処分による登記の申請情報には、その施行地区内の当該事業施行前及び施行後の現況を表示した図面を提供すること。

(7) 前各号のほか、登記の申請情報及び地図の備付けに必要な事項（電子情

報の提供を含む。）に関すること。

(8) 土地所在図の提供に当たっては、併せて地図情報システムに適合する形式の数値情報を提供することについて協力を求めること。

(9) 施行地区の内外に接する土地の筆界が、地積測量図等、登記所に保管されている資料と整合しない場合には、一定の時期までに登記官と協議を要すること。

２　登記官は、施行者と緊密に連絡を保ち、換地処分等による登記が円滑に処理できるよう体制の整備に努めることとする。

（代位による登記申請）

第８２条　登記官は、施行者に対し、土地改良又は区画整理の施行のために行われる代位の登記申請については、次の各号に掲げる時期に行うよう指導するものとする。

(1) 土地改良法第１１４条第１項又は土地区画整理法第８２条第１項に規定する土地の分割又は合併の登記申請は、施行届が提出されてから換地計画が認可される前まで

(2) 土地改良法第１１４条第２項又は土地区画整理法第８２条第２項に規定する土地の分割の登記申請は、施行届の提出と同時

(3) 土地改良登記令第２条又は土地区画整理登記令第２条に規定する登記申請は、施行届が提出されてから換地計画が認可される前まで

２　施行届の提出以後に提出される代位登記の申請情報については、代位原因を証する情報の提供を省略することができるものとする。

（事前準備）

第８３条　登記官は、換地処分等により、登記情報システム及び地図情報システムに新たな地番区域の設定を要する場合には、換地処分との登記が申請される６か月前までに登記情報システム管理官に「大量事件等連絡票」を提出しなければならない。

## 第２節　換地処分による登記申請の処理

（登記事務の停止）

第８４条　換地処分の公告があったときは、速やかに当該施行地区内の土地及び建物の登記記録について電子情報処理組織による仮受付を行う等の方法により過誤の防止に努めなければならない。

２　登記官は、換地処分に係る登記の完了までに日にちを要するときは、当該

区域の登記事務を停止し、その旨を登記所の適切な場所に掲示して周知するものとする。

（調査事項）

第８５条　換地処分による登記の申請があったときは、次の各号に掲げる事項について調査を行うものとする。

(1) 従前の土地の登記記録と、その地図等との照合調査

(2) 換地処分による登記の申請情報に記載された換地後の土地と土地改良法第５４条第５項又は土地区画整理法第１０７条第１項に規定する通知書とともに提供された換地図（以下「換地図」という。）との照合調査

(3) 換地図と従前の土地の地図等との照合調査

２　登記官は、前項の調査を行うに当たり、施行者が行った調査及び測量に関する成果又は資料の提出若しくは提供を求めることができるものとする。

（実地調査）

第８６条　換地処分による登記の申請があったときは、原則として、実地調査を行うものとする。

（地図等の整理）

第８７条　換地処分による登記の申請情報と併せて提供された土地所在図を地図等として備え付けた場合には、これと抵触する従前の地図等の全部又は一部を閉鎖するものとする。

（建物所在図）

第８８条　前条の規定は、換地処分に伴う建物の表題部の変更登記により建物所在図の閉鎖をする場合に準用する。

## 第３節　換地処分による登記完了後の事務

（申請情報等の保管）

第８９条　換地処分による登記の申請情報には、換地処分があった旨の通知書若しくは換地処分の公告があった旨の通知書、認可書謄本及び換地明細書若しくは換地計画書を合冊し、申請書類つづり込み帳とは別つづりとして保存するものとする。

２　前項の登記の申請情報等は法令に規定する保存期間経過後も、なお、当分の間保存するものとする。

３　換地図及び施行区域区域図は「換地図面つづり込み帳」を調製し、永久保存とする。

## 第６章　その他の手続

### 第１節　地番の変更

（地番変更の協議）

第９０条　登記官は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２６０条に定める行政区画の変更等によって、地番を付し又は変更する必要がある場合及び広範囲にわたり地番が著しく錯雑しているため、その変更をする必要があると認めるときは、事前に関係機関と協議することとする。

### 第２節　不当申請等に対する対応

（不当申請等に関する報告）

第９１条　登記官は、次の各号の一に掲げる行為又はその疑いがあることを知ったときは、直ちに関係書類を添えて、管理者に報告するものとする。

(1) 虚偽の調査・測量に基づくものであることが判明したとき又はこれに基づく申請情報の作成

(2) 前号のほか、法、土地家屋調査士法（昭和２５年法律第２２８号）その他法令に違反する悪質な行為

２　管理者は、前項に規定する報告に基づき事実を調査した上、前項各号の一に掲げる事実又はその疑いがあると認めたときは、その結果を、不当申請事件等に関する報告書（様式第１３号）に、当該事件の関係書類の写しを添えて所属長を経由の上、速やかに局長に報告するものとする。

### 附　則

１　この規程は、令和４年９月３０日から施行する。

２　津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程（平成２３年１２月２８日訓令第２２号）は、廃止する。

３　廃止した規程により調製されている帳簿、用紙又は印判等は、この規程により調製されたものとみなす。

別表１（第２条第１項関係）

# 添　付　情　報

## （１）　土地の表示に関する登記

| 登記の区分 | | 添付情報 | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| | | 法定 | その他 | |
| 1 | 表題 | 令７条１項２号（代理権限証明情報）〔以下全ての登記に共通〕<br><br>令７条１項３号（代位原因証明情報）〔以下２ないし５、８ないし11の登記に共通〕<br><br>令別表４（地積の測量図・土地の所在図・所有権を証する情報・住所を証する情報） | １．地形図（申請地の位置・形状を明らかにしたもの）<br><br>２．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br><br>３．地方分権一括法による譲与に関する情報 | |
| 2 | 所在の変更 | 令７条１項４号（相続証明情報。以下全ての登記に共通）<br><br>〔注〕申請人の表示が登記記録とそごする場合は、変更・更正を証する情報を添付する。（以下１１から１５までを除くすべての登記等に共通） | | |
| 3 | 所在の更正 | 同上 | 錯誤を証する情報 | |
| 4 | 地番の変更 | 法３５条（登記所の職権記載事項） | 変更を証する情報 | |
| 5 | 地番の更正 | 同上 | 錯誤を証する情報 | |
| 6 | 地目の変更 | | １．官公署の許可等を証する情報<br>ア　農地に該当しない旨の県知事又は農業委員会の証明情報<br>イ　農地法第４条若しくは第５条の許可（同法第４条又は第５条の届出を含む。）<br>ウ　都市計画法３６条第２項の規定による検査済証（図面添付）<br>エ　その他法令の規定による許可等を証する情報<br>２．官公署の現況を証する情報<br>ア　農地を転用した場合は、農業委員会の転用の事実を証する情報<br>イ　農地以外の土地については、現況の地目を証する情報（固定資産税台帳登録事項証明書等）<br>ウ　宅地造成等規制法第１２条第２項の規定等特別法による検査済証等の変更の事実を証する情報（図面添付）<br>３．その他変更又は更正の事実を証する情報<br>〔注〕借地における場合の借地人の証明書等 | |
| 7 | 地目の更正 | | 錯誤を証する情報 | |
| 8 | 地積の更正 | 令別表６項（地積測量図） | １．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br>２．官公署の更正を証する情報（図面添付）<br>３．隣地関係を明らかにした図面 | |
| 9 | 地積の変更 | 令別表６項（地積測量図） | 変更を証する情報 | |

| 登記の区分 | | 添付情報 | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| | | 法定 | その他 | |
| 10 | 分筆 | 令別表８項（地積測量図、地役権に関する情報、地役権図面）<br><br>法40条（消滅を承諾する情報、印鑑証明書付き、以下同じ） | １．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br>２．地形図（分筆線を記入したもの） | |
| 11 | 合筆 | 令８条１項（登記識別情報）<br><br>令１６条２項（印鑑証明書）<br><br>令別表９項（地役権に関する情報、地役権図面） | 地形図（合筆する土地の筆界を抹消したもの） | |
| 12 | 分合筆 | 令８条１項（登記識別情報）<br><br>令別表８項（地積測量図、地役権に関する情報、地役権図面）<br><br>令別表９項（地役権に関する情報、地役権図面）<br><br>令１６条２項（印鑑証明書）<br><br>法４０条（消滅を承諾する情報） | １．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br>２．地形図（分筆線を記入し、合筆する部分の筆界を抹消したもの） | |
| 13 | 表題部所有者の表示の変更 | 令別表１項（変更を証する情報） | | |
| 14 | 表題部所有者の表示の更正 | 令別表１項（更正を証する情報） | | |
| 15 | 表題部所有者又は持分の更正 | 令別表２項（所有権を証する情報、住所を証する情報、承諾を証する情報、裁判があったことを証する情報）<br><br>令別表３項（承諾を証する情報、裁判があったことを証する情報） | | |
| 16 | 一部滅失 | 令別表６項（地積測量図） | １．官公署の一部滅失を証する情報<br>２．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br>３．地形図（一部滅失後の土地の形状を明らかにしたもの） | |
| 17 | 滅失 | | 官公署の滅失を証する情報 | |
| 18 | 不存在、二重登記による表示登記の抹消 | | 所有者の印鑑証明情報 | |
| 19 | 地図訂正 | 規１６条５項１号（錯誤を証する情報）<br><br>規１６条５項２号（土地の所在図、地積測量図） | １．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br>２．地形図（訂正の前後を記載したもの） | |
| 20 | 地積測量図の訂正 | 規８８条２項（地積測量図） | 筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。）<br><br>〔注〕計算違いによる場合は、法定されているもの以外の情報の添付を要しない。 | |

## （２）　建物の表示に関する登記

| 登記の区分 | | 添付情報 | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| | | 法定 | その他 | |
| 1 | 表題（区分所有建物を除く） | 令７条２項（代理権限証明情報）〔以下全ての登記に共通〕<br><br>令７条３項（代位原因証書）〔以下２ないし５、８ないし１０、１２、１３、１５、１６の登記に共通〕<br><br>令別表１２項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報、住所証明情報） | 仮換地証明情報（仮換地上に建築された場合に添付） | |
| 2 | 表題（区分所有建物） | 令別表１２項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報、住所証明情報、規約を証する情報） | 仮換地証明情報（仮換地上に建築された場合に添付） | |
| 3 | 所在の変更 | 令別表１４項（建物図面）<br><br>令７条１項４号（相続証明情報、以下すべての登記に共通）<br><br>〔注〕申請人の表示が登記記録とそごする場合は、変更・更正を証する情報を添付する。（以下２０から２３までを除くすべての登記等に共通） | １．官公署又は工事請負人等の証明情報<br>２．仮換地証明情報（仮換地上に所在する場合等に添付） | |
| 4 | 所在の更正 | 令別表14項（建物図面） | １．官公署又は工事請負人等の証明情報<br>２．仮換地証明情報（仮換地上に所在する場合等に添付） | |
| 5 | 種類の変更 | | 工事請負人等の証明情報 | |
| 6 | 種類の更正 | | 工事請負人等の証明情報 | |
| 7 | 構造の変更 | | 工事請負人等の証明情報 | |
| 8 | 構造の更正 | | 工事請負人等の証明情報 | |
| 9 | 増築による床面積の変更 | 令別表１４項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報） | 仮換地証明情報（増築部分が仮換地上に存する場合等に添付） | |
| 10 | 一部取毀による床面積の変更 | 令別表１４項（建物図面、各階平面図） | 工事請負人等の証明情報 | |
| 11 | 付属建物の新築 | 令別表１４項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報） | 仮換地証明情報（付属建物が仮換地上に存する場合に添付） | |
| 12 | 床面積の更正 | 令別表１４項（建物図面、各階平面図）〔注〕増加する場合は所有権証明情報 | | |
| 13 | 敷地権の発生 | 令別表１５項（規約証明情報、敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、当該土地の登記事項証明書） | | |
| 14 | 敷地権の分離 | 令別表１５項（分離可能規約証明情報） | | |
| 15 | 規約共用部分の設定 | 令別表１８項（規約証明情報） | | |
| 16 | 規約共用部分の廃止 | 令別表２１項（規約廃止証明情報） | | |

| 登記の区分 | | 添付情報 | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| | | 法定 | その他 | |
| 17 | 建物を区分建物に変更 | 令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図） | 工事請負人等の証明情報 | |
| 18 | 建物の分割 | 令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図） | | |
| 19 | 建物の再区分 | 令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図） | 工事を施工した場合は、工事請負人等の証明情報 | |
| 20 | 合併 | 令別表１６項（建物図面、各階平面図）<br>令８条１項２号（登記識別情報）<br>令１６条２項（印鑑証明書） | | |
| 21 | 合体による表示抹消と表示の登記 | 令別表１３項に掲げる情報（建物図面、各階平面図ほか）<br>令８条１項２号（登記識別情報）<br>令１６条２項（印鑑証明書）<br>法５０条（当該権利の消滅承諾証明情報） | 工事請負人等の証明情報 | |
| 22 | 表題部所有者又は持分の更正 | 令別表２項（所有権証明情報、住所証明情報、承諾を証する情報）<br>令別表３項（承諾を証する情報） | | |
| 23 | 表題部所有者の表示の変更・更正 | 令別表１項（変更、更正を証する情報） | | |
| 24 | 滅失 | | １．工事請負人等の取壊証明情報<br>２．消防署の焼失証明情報（焼損証明書を除く）等官公署の証明情報 | |
| 25 | 不存在、二重登記による表題登記抹消 | | 所有者の印鑑証明情報 | |
| 26 | 建物図面の訂正 | 規８８条２項（建物図面） | | |
| 27 | 各階平面図の訂正 | 規８８条２項（各階平面図）<br>〔注〕計算違いによる場合は法定されているもの以外の情報の添付を要しない。 | | |

別表２（第１４条関係）

# 建物の主たる用途と建物の種類

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 規　則 | 居　　宅 | 専ら居住の用に供されるもの | 職員用宿舎、社員用社宅、別荘、間貸しも含む。 |
| 規　則 | 店　　舗 | 1　商品を陳列して販売する靴店、用品店、薬局、八百屋等<br>2　飲食物を調理して提供する飲食店、レストラン、食堂、喫茶店、スナック、バー等<br>3　技術を提供する理容店、美容院、犬猫病院等<br>4　ＡＴＭ設置建物<br>5　ターミナルビル、スーパー、貸店舗ビル等の集合店舗<br>6　ガード下のマーケット | 貸店舗等用途が常時固定していないものも店舗とする。<br>いわゆる雑居ビルは、主たる用途により「店舗・事務所」のように表示する。 |
| 規　則 | 寄 宿 舎 | 学生や社員等のための寮 | 多数の者が、食堂、浴室、洗面所等を共有し、それぞれの住居単位の区画内で独立した生活が営めない構造の建物 |
| 規　則 | 共同住宅 | アパート、マンション、コーポ等 | 居住の用に供する建物のうち、一棟の内部が数個の住居に仕切られていて、数世帯がそれぞれ独立して生活できるもの |
| 規　則 | 事 務 所 | 1　組合及び会社等の法人、団体又は個人の営む事　業のための事務の用に供されるもの<br>2　金融機関の営業活動の用に供されるもの（銀行を除く。）<br>3　簡易郵便局 | 国や地方公共団体の建物は、その用途に応じて警察署、消防署、県庁舎等と定めても差し支えない。 |
| 規　則 | 旅　　館 | 旅館、ロッジ、モーテル、ユースホステル、民宿等 | 旅館業法及び国際観光ホテル整備法による旅館等 |
| 規　則 | 料 理 店 | 料理を提供する料亭、割烹等 | 専ら会席、飲食の場を提供するもの |
| 規　則 | 工　　場 | 機械設備等を備え、物品の製造・加工を行うための比較的規模の大きいもの | |
| 規　則 | 倉　　庫 | 物品を収納・保管する比較的規模の大きなもの | 個人等が日常の雑貨等を収納・保管する規模の小さいものは、「物置」とする。 |

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 規　則 | 車　　庫 | ガレージ等、自動車、電車等の車両を格納するもの | 不特定多数の者の自動車等を一時的に駐車させるための建物は「駐車場」とする。 |
| 規　則 | 発 電 所 | 水力、火力及び原子力による発電のためのもの | 電気事業法参照 |
| 規　則 | 変 電 所 | 変圧器等を備え、他から伝送される電気を変成し配電する施設 | 電気事業法施行規則参照 |
| 準　則 | 校　　舎 | 学校の教室等教育用の建物 | |
| 準　則 | 講　　堂 | 学校等で儀式、訓話、講演等を行うための建物 | |
| 準　則 | 研 究 所 | 各種の学術の研究、製品の試験・研究を行うためのもの | |
| 準　則 | 病　　院 | 医師又は歯科医師が医業を営む場所で、患者20人以上の収容施設を有するもの | 医療法第１条参照 |
| 準　則 | 診 療 所 | 医師又は歯科医師が医業を営む場所で、収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するもの | 医療法第１条参照 |
| 準　則 | 集 会 所 | 一定の地域の住民が会合するための会館、公民館、冠婚葬祭式場等集会室を主とした比較的小規模な建物 | 公民館の設置及び運営に関する基準参照 |
| 準　則 | 公 会 堂 | 一般公衆向けの各種行事の開催等を目的とした比較的大規模なもの | |
| 準　則 | 停 車 場 | 汽車・電車等の発着、旅客の乗降、貨物の積降しをするための場所 | 鉄道事業法 |
| 準　則 | 劇　　場 | 劇、寄席等の興業の用に供されるもの | 興業場法 |
| 準　則 | 映 画 館 | 映画上映のための常設のもの | 興業場法 |
| 準　則 | 遊 技 場 | パチンコ、ボウリング、ビリヤード、麻雀、ダンスホール、ディスコ、射的、囲碁、将棋等遊技の用に供される娯楽施設 | |
| 準　則 | 競 技 場 | 陸上、サッカー、ラグビー等の競技施設 | 屋根を有する部分及び観覧席の下にある事務所等を一体として取り扱う |
| 準　則 | 野 球 場 | | |
| 準　則 | 競 馬 場 | | |
| 準　則 | 公衆浴場 | 銭湯、サウナ、特殊浴場等 | 公衆浴場法の適用のあるもの |
| 準　則 | 火 葬 場 | 死体を葬るため死体を焼く施設 | 墓地、埋葬等に関する法律によるもの |

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 準　則 | 守 衛 所 | 官庁、学校、会社、工場等の警護のための詰所等の施設 | |
| 準　則 | 茶　　室 | 茶会を行うに必要な茶席、水屋等を備えた建物 | |
| 準　則 | 温　　室 | 植物を栽培するためのガラス張り等の建物 | |
| 準　則 | 蚕　　室 | 蚕を飼養するための建物 | |
| 準　則 | 物　　置 | 日常雑貨等を収納保管する規模の小さいもの | |
| 準　則 | 便　　所 | 大小便用の建物 | 公衆用トイレを含む |
| 準　則 | 鶏　　舎 | 養鶏のための建物 | 牛、馬、豚等の養畜を目的とする建物は「畜舎」とする。 |
| 準　則 | 酪 農 舎 | 乳牛を飼養し、牛乳を生産するための建物 | |
| 準　則 | 給 油 所 | ガソリンスタンド | |
| 準　則 | 居宅・○○<br>店舗・○○<br>事務所・○○ | 主たる用途を定め難い場合には、その用途による種類を併用して表示する | １棟の建物内において部分的に異なる用途を列挙する意味ではない。居宅・共同住宅の場合は、「居宅・共同住宅」と表示する。 |
| 以下規則、準則以外の参考種類 | 保 養 所 | 厚生施設として利用される寮等 | |
| | 百 貨 店 | デパート（百貨店法、大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律） | |
| | 銀　　行 | 銀行、信託銀行等 | 銀行業務の用に供されている建物は、その用途に応じ、「店舗・事務所」又は「店舗」とすることができる。 |
| | 郵便局舎 | 郵便局（簡易郵便局は「事務所」とする。 | |
| | 居　　宅<br>（未内装） | 建築確認書においてスケルトンインフィル方式で建築されたことが確認できる区分建物 | 平14.10.18法務省民二第2474号法務省民事局民事第二課長依命通知 |
| | 作 業 場 | 専ら労力作業を主として行う仕事場や家内工業的な製造・加工等を行うための小規模な建物 | 作業所としてもよい。 |
| | 機 械 室 | 機械の収納、保守に供される建物 | その用途に応じ、「ポンプ室」、「制御室」又は「ボイラー室」等とすることができる。 |

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 以下規則、準則以外の参考種類 | 体 育 館 | 柔道場、剣道場、弓道場、あるいは体操場、球技場、屋内プール等体育訓練に用いることを目的とするもの | |
| | 室内水泳場 | スイミングスクール用の建物 | |
| | 倶楽部室 | クラブ活動に供する建物 | |
| | 教 習 所 | 学習塾、そろばん塾、自動車教習所、生花、茶道、絵画、音楽、舞踏、裁縫、手芸教室等教習用の建物 | 各種学校教育法によるものを除く |
| | 浴　　場 | 公衆浴場法適用以外の浴場等 | |
| | ホ テ ル | 旅館業法によるホテル営業のもの、国際観光ホテル整備法によるホテル | |
| | 民　　宿 | 民宿専用の建物 | |
| | 幼稚園舎 | 幼稚園 | |
| | 保育園舎 | 保育園、保育所 | |
| | 託 児 所 | 託児所、乳児院 | |
| | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する建物 | 登記研究８１０号２１３頁【７９７１】参照 |
| | 児童厚生施設 | 放課後に児童を預かり保護する施設<br>学童保育所（児童の親が就労等により保育を行えないなどの一定の条件を必要とするもの）を含む | 児童福祉法による |
| | 児 童 館 | 児童に健全な遊びを与え健康を増進し、情操を豊かにすることを目的とする児童福祉施設 | 児童福祉法による |
| | 老人福祉施設 | 老人福祉法に基づいて設置される高齢者の福祉を図る施設で老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター | 老人福祉施設でない有料老人ホームは「老人ホーム」とする。 |
| | 老人ホーム | 老人養護施設 | 養護所（院）とすることができる。 |
| | 老人保健施設 | 介護を必要とする高齢者に、リハビリを中心とした医療と日常生活の介護を提供し、家庭復帰と在宅支援を目的に作られた施設 | 介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設<br>老人ホームとは区別される |
| | グループホーム | 認知症状のある高齢者、知的障害者が少人数で共同生活を送る施設 | |

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 以下規則、準則以外の参考種類 | デイサービスセンター | 老人福祉法第１０条の４第１項第２号の措置に係わる者を通わせ、同号の厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設 | |
| | 養護所（院） | 身障者（精神）養護施設等 | |
| | 治療院 | 接骨院、はり、きゅう、マッサージ等の治療施設 | 治療所とすることができる。 |
| | 洗車場 | 高速洗車施設（カーウォッシャー）（屋内に機械設備のあるもの） | |
| | 市　　場 | 青果、鮮魚、生花等の市場 | 卸売市場法によるもの |
| | 冷凍倉庫 | 冷凍冷蔵庫、低温冷蔵庫、貯氷倉庫等 | |
| | 畜　　舎 | 牛、馬、豚等の家畜の養畜を目的とするもの | 準則８０条に定める「鶏舎」、「酪農舎」とは区別される。 |
| | 納　　屋 | 農作物、農機具等を収納・保管するためのもの | |
| | 休憩所 | 社員等の休憩のための建物<br>野球場のダックアウト(ベンチ)も休憩所 | |
| | クラブハウス | ゴルフクラブハウス、乗馬クラブハウス等 | |
| | 練習場 | ゴルフ、テニス練習場、射撃練習場、バッテイングセンター及びエアロビクス、スカッシュ等体育的なトレーニング設備のある建物 | スイミングスクール等は「室内水泳場」とすることができる。 |
| | 道　　場 | 柔剣道、空手、合気、弓道、洋弓等の稽古道場、修養道場 | |
| | 会　　館 | 福祉会館、貸会議室、多目的ホール、結婚式場等比較的規模の大きいもの | 貸会議室、ホール等を主体とする通称の会館を含む。 |
| | 駐車場 | パーキングビル、タワーパーキング等不特定多数の者に自動車等を駐車させるための建物 | 規則第１１３条に定める「車庫」とは区別される。 |
| | 駐輪場 | 不特定多数の者に自転車等を駐輪させるための建物 | |
| | プロパン庫 | 燃料置き場 | |
| | 水　　素ステーション | 水素専用の供給施設内にあり、水素を供給するために用いられる建物 | 登記研究８３１号１７１頁【７９８４】参照 |
| | サイロ | セメントサイロや牧草サイロなど | |
| | 集荷場 | | |

| 適用法令 | 建物の種類 | 建物の利用上の用途 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 以下規則、準則以外の参考種類 | 研 修 所 | 各種の研修施設（宿泊施設を兼ねたものも含む） | |
| | 派 出 所 | 警察の派出所 | 「交番」として差し支えない。 |
| | 記 念 館 | 個人、会社等の由来の写真、製品、資料を展示する建物 | |
| | 博 物 館 | 考古学資料、歴史的遺物など学術参考品を陳列し一般に見せる施設 | |
| | 美 術 館 | | |
| | （神　道）<br>本　　殿 | 神社の本殿（宝殿、正殿、正宮、神殿） | 神社、寺院、教会等の宗教の用に供される境内建物は、宗教法人法第３条に掲げられている種類のほか、固有の建物で慣用化されている名称があれば、それを使用しても差し支えない |
| | 拝　　殿 | 神社の拝殿 | |
| | 社 務 所 | 神社の社務所 | |
| | 宝 物 館 | 神社の宝物館（徴古館） | |
| | （仏　教）<br>本　　堂 | 寺院の本堂（金堂、大殿、御影堂） | |
| | 仏　　堂 | 寺院の仏堂 | |
| | 僧　　堂 | 寺院の僧房、僧堂等 | |
| | 庫　　裏<br>（庫　裡） | 寺院の台所、居間、檀徒集会室等寺の本堂に付随する居宅 | |
| | 寺 務 所 | 寺院の寺務所 | |
| | 宝 物 殿 | 寺院の宝を収めた建物 | |
| | （キリスト教）<br>会　　堂 | 教会の会堂（聖堂、天主堂） | |
| | 礼 拝 堂 | 教会の礼拝堂 | |
| | 修 道 院 | 教会の修道院 | |
| | 教団事務所 | 教会の教団事務所 | 「僧院」として差し支えない。 |
| | 教 職 舎 | その他の宗教法人の修道室等 | |
| | 信者修行所 | その他の宗教法人の礼拝所 | |
| | 農作物栽培高度化施設 | 改正農地法第４３条第１項に規定する農地に設置された建物 | 平30.11.16法務省民二第613号法務省民事局長通達 |

別表３（建物の構造）（第１５条関係）

# 建物の主たる部分の構成材料と建物の構造

| 適用法令 | 建物の構成材料による区分 | 主たる部分の構成材料 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 規則 | 木　　造 | 柱、梁及び小屋組（屋根）に木材を用いた建物（梁の一部に重量又は軽量形鋼を用いた建物及び枠組壁工法の建物を含む。） | 外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、タイル系、コンクリート系（ＡＬＣ薄板等）等の外装材料を張った建物 |
| | コンクリートブロック造（CB造） | コンクリートブロックを壁に組積し、梁及び屋根版をコンクリートで打設した建物又は他の材料で屋根を覆った建物 | 空洞コンクリートブロックの形状は、390×190×厚(100・120・150・200)で普通、防水ブロックの２種がある。 |
| | 鉄骨造（S造） | 建物の主たる構成材料が鉄骨によるもの。ただし、軽量形鋼のものは除く。 | 外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系、（ＡＬＣ板等）、タイル系の外装材料を張った建物 |
| | 鉄筋コンクリート造（RC造） | 1　柱、梁、壁、床、屋根版等主要構造部に鉄筋を組込み、コンクリートを打設した建物<br>2　柱、梁に鉄筋を組込み、コンクリートを打設し、外壁、床、屋根版に工場製品の軽量気　泡コンクリート板一般（床）パネルを取り付けた建物<br>3　柱、梁、床、屋根版に鉄筋を組込みコンクリートを打設し外壁に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネルやＰＣコンクリート板大型パネル又はコンクリートブロックあるいはカーテンウォール等を取付けた建物<br>4　柱、梁、壁、床に鉄筋を組込み、コンクリートを打設し屋根は他の構成材料でふいた建物<br>5　壁式構造で工場製品の軽量気泡コンクリート大型ブロック板を組積した建物 | 構造に壁式構造、ラーメン構造とがある。<br>軽量気泡コンクリート板一般パネル及び床パネルは通常　ＡＬＣ板と呼ばれ､床パネルは鉄筋補強厚さ100㎜以上、一般パネルは鉄筋補強厚さ75－150㎜で、ＰＣコンクリート板大型パネルは通常タイル貼りが多く鉄筋補強厚さ 120－150㎜である。また、カーテンウォールは鋼製サッシと枠及び硝子を一体化させた外装材料である。 |
| | 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） | 1　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、壁、床、屋根に鉄筋を組込みコンクリートを打設した建物<br>2　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、コンクリートを打設し、外　壁、床、屋根に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネル又はＰＣコンクリート板大　型パネルを取り付けた建物<br>3　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、床、屋根に鉄筋を組込みコンクリートを打設し、外壁に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネルやＰＣコンリート板大型パネルあるいはカーテンウォールを取り付けた建物 | |
| | 土蔵造 | 柱、梁に木材を用い、壁は土塗壁の構造の建物 | |
| | 石　　造 | 主として石材（大谷石、伊豆石等）を壁に組積した建物 | |
| | れんが造 | 壁、床面等の大部分がれんがで組積した建物 | |

| 適用法令 | 建物の構成材料による区分 | 主たる部分の構成材料 | 摘　　要 |
|---|---|---|---|
| 準則 | 軽量鉄骨造 | 建物の主たる構成材料がＪＩＳ規格に定められた軽量形鋼によるもの | 外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系（ＡＬＣ板等)、タイル系等の外装材料を張った建物 |
| | 木骨石造 | | |
| | 木骨れんが造 | | |
| 以下参考事例 | 鉄骨(軽量鉄骨)・木造 | 構造上主要な柱（隅柱、通し柱等)、梁に重量（軽量）形鋼を用い、他の部分は木材を用いて建てられた建物 | 外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系（ＡＬＣ板等）タイル系、等の外装材料を張った建物 |
| | 鉄骨(軽量鉄骨)・コンクリートブロック造 | 柱、梁又は屋根に重量（軽量）形鋼を用い、壁にコンクリートブロックを組積した建物 | |
| | 鉄骨(軽量鉄骨)・鉄筋コンクリート造 | 1　柱、梁に重量（軽量）形鋼、角形鋼、鋼管等を用い床又は外壁は、工場で軽量気泡コンクリートにより構造耐力上、壁式構造として鉄骨（軽量鉄骨）と一体化（ＰＡＬＣ）させた構造の建物<br>2　その他重量（軽量）形鋼と軽量コンクリートとが構造耐力上一体化している建物 | 1　工場で製作されたユニット工 法によるプレハブの建物<br>2　現場で外壁に取付けた軽量気泡コンクリート板（ＡＬＣ板） あるいはＰＣコンクリート板等は外装材料であって、構造に含まれない。 |
| | 発泡ポリスチレン造 | | 平成16年10月28日法務省民二第２９８０号民事局民事第二課長回答 |
| | 鉄板造 | 屋根及び回周壁を鉄板で張り合わせた構造の建物 | |
| | アルミニューム造 | 壁材がアルミニューム枠ガラスの建物 | サニールーム等<br>平成3.2.21 不登第59号 |

別表４（屋根の種類）（第１６条関係）

# 屋根の構成材料と屋根の種類による区分

| 適用法令 | 屋根の種類による区分 | 屋根ぶき材料 | 屋根材料の商品名 | 形状及び色彩 |
|---|---|---|---|---|
| 規則 | かわらぶき | 日本瓦 | いぶし瓦　遠州瓦、京瓦、三州瓦<br>泉州瓦、九州瓦<br>釉薬瓦　能登瓦、越前瓦、石見瓦<br>塩焼瓦　三州赤瓦 | 和瓦<br>いぶし瓦、銀ねずみ色<br>釉薬瓦、釉薬各種<br>塩焼瓦、赤茶色ほか |
| | | 洋瓦 | 素焼瓦、釉薬瓦、塩焼瓦、セキスイハウスかわら | 洋型、Ｓ型、釉薬各種 |
| | スレートぶき | 波型石綿スレート | スレート大波板、ＡＳ式水蜜葺用大波板、セラミックＥ大波板、スレートカラー大波板、スレート小波板、宇部エスルーフ、宇部瓦、三井耐火屋根 | 波型　主として灰色カラーもある |
| | | | 波型スレート（万年社） | 石綿セメント板に圧力を加えたもの |
| | | | 波型スレート（東洋、ノザワ） | 波型　リブ状型 |
| | | | 鉄線補強入スレート（トップスレート） | 波型　リブ状型 |
| | | | 厚型スレート（各社） | 和型、洋型、平型、Ｓ型 |
| | | | 高強度スレート（ノザワ） | １トンスレート |
| | | | ステンドスレート | セラミック加工板 |
| | | | 波型スレートカラープライＣ（浅野） | 顔料着色大波型 |
| | | | ナイロンスレート（浅野） | 合成樹脂加工液板 |
| | | | フレキシブルスレート（浅野） | プレキシブル波板 |
| | | | ネットインスレート（朝日） | 合成樹脂加工補強板 |
| | | 石綿セメント板 | カラーベストコロニアル、セラミックス、ナショナルかわら、セキスイかわら、クボタスペリアル、ナショナルフルベスト、ザルフ | 平型　カラー各種 |
| | | 石綿スレート | フレキシブル大(小)波板、石綿スレート大（小）波板、着色石綿スレート波板、石綿スレート、グラスウール積層板 | 商品名にメイカーを冠記し波板、リブ状、灰白色 |
| | 亜鉛メッキ鋼板ぶき | 亜鉛鉄板 | マルエス、川鉄印、月星印、鶴印トタン、エバーグリップ、フルハートダンネツトＧ | 波型　平型<br>トタン（銀）色 |
| | | 着色亜鉛鉄板 | レジノ鉄板、月星カラー、ヨドカラー、住友カラー、トーカイカラー、ＮＫＫカラー | 波型　平型<br>長尺カラー鉄板<br>カラー各種 |
| | | プリント鋼板 | 大同プリント、月星プリント、ヨドプリント、メタルルーフ | 平型　カラー各種 |
| | | 塩ビ樹脂金属積層板 | ビニレジノ、住友ハイビニー、ビニエバー、月星ビニタイト、ヨドビニ、カラーグリップ | 平型　カラー各種 |
| | | 折板<br>㊟　折板表記でもガルバリウムの場合あり | 三晃金属折板 | 山型　トタン（銀）色 |
| | | | カクイチルーフ（カクイチ建材） | カラートタン |
| | | | カクイチダンネツルーフ（カクイチ建材） | カラー鋼板にポリエチレン加工 |
| | | | 三晃ルーフデッキ（折板ルーフ）・三晃金属工業 | 亜鉛鉄板、カラートタン（発砲ポリエチレン、ヒル石など付着したものもある） |
| | | | ダンネツト（旭スチール工業） | 着色亜鉛鉄板ポリウレタンフォームの複合建材 |

| 適用法令 | 屋根の種類による区分 | 屋根ぶき材料 | 屋根材料の商品名 | 形状及び色彩 |
|---|---|---|---|---|
| 規則 | 亜鉛メッキ鋼板ぶき | 折板 | トーカイカラー（東海鋼業） | 亜鉛鉄板を下塗り(プライマー)上塗り（トップエナメル）２回焼付処理した着色亜鉛鉄板 |
| | | | フルハード（富士製鉄） | 亜鉛メッキ鋼板波型 |
| | | | 雪印断熱カラートタン（北海鋼機） | 雪印カラートタンの裏面に直接特殊ポリウレタンフォームの原料を塗布し加熱発砲させたもの |
| | | | ハイグリップ（富士製鉄） | 亜鉛メッキ鋼板<br>平型　波型 |
| | | | レジノ鉄板 | 着色亜鉛鉄板に合成樹脂を焼付けしたもの。<br>昭42.12.13民三696号 |
| | | 特殊塗料化粧亜鉛鉄板 | ダンネット、月星ポリフォーム、ポリルーフ、プリジノ鉄 | 波板、平型、リブ板<br>カラー各種 |
| | | | 板、ケミカラー、ホンロメタル、ビニレジノ、サンテック、住友ハイビニー、ビニトップ、月星ビニライト、ヒシメタル | 波板、平型、リブ板<br>カラー各種 |
| | | | 富士板ラストシート（東洋シートフレーム） | 波型亜鉛鉄板に加工被服したもの |
| | | | エコンハイカラー（八幡エコンスチール） | アクリル系合成塗料をした亜鉛鉄板 |
| | | | カラーグリップ（大同） | 着色亜鉛鉄板 |
| | | | Ｉ・Gルーフ(三晃金属工業) | 瓦棒葺の一種でカラートタン |
| | | | パラボラS60(三晃金属工業) | 折板構造で亜鉛鉄板 |
| | 草　ぶ　き | あし、わら、かや、麦わら | 天然の植物性材料 | |
| | 陸　屋　根 | コンクリート<br>アスファルト | 鉄筋コンクリート、鉄筋補強軽量気泡コンクリート板床(ALC板)及びデッキﾌﾟﾚｰﾄ(キーストンプレート)の上に軽量コンクリートを打設し防水層を施した勾配の少ない歩行用の屋根 | 屋根の形状による区分 |
| 準則 | セメントかわらぶき | セメント瓦 | ヨーロピアン瓦、ＤＦ瓦、ブルック瓦、ランバート瓦、ナショナルスバニアル、クボタ洋瓦 | 和型、洋型、平型<br>カラー各種 |
| | | 着色セメント瓦 | モニエル | 和型、洋型、平型<br>素材顔料混合<br>カラー各種 |
| | | 洋型セメント瓦 | 各社 | 素材顔料混合<br>カラー各種 |
| | | 着色厚型スレート瓦 | 各社 | 和型、洋型、Ｓ型、平型<br>板型<br>カラー各種 |
| | | 高分子繊維強化セメント瓦 | セラルーフ瓦 | |
| | アルミニューム板ぶき | アルミニューム板 | 昭和アルミ、三協アルミ、日本アルミ、スカイルーフ、セキスイ瓦Ｓ | 平型　瓦状加工品<br>アルミ色 |
| | | 着色アルミニューム平板 | スミカラー、日軽カラーアルミ、元旦ルーフ、ダイアルーフ、スミケイルーフ、古河スーパールーフ | 平型<br>カラー各種 |
| | 板ぶき | ひのき、杉、くり、松等の板材 | | 薄板に加工して重ねぶきにしたもの |

| 適用法令 | 屋根の種類による区分 | 屋根ぶき材料 | 屋根材料の商品名 | 形状及び色彩 |
|---|---|---|---|---|
| 準則 | 杉皮ぶき | 杉皮､檜皮 | | 薄板に加工して重ねぶきにしたもの |
| | 石板ぶき | 石板 | 大谷石等 | |
| | 銅板ぶき | 銅板 | ブロンズルーフ、元旦ルーフ、銅屋根、ニチドールーフ、ドーエーゴールド、カッポスリーゴールド、ルーフライン、あかがねルーフ、小野式ルーフ、カタパールーフ | 平板、銅色<br>カラー各種 |
| | ルーフィングぶき | 特殊ルーフィング | シングル、砂付ルーフィング、カラースーパーアルソイド、Ｂ．Ｐシングル、スーパーアルソイド、銅箔化粧防水アスファルトシングルぶき | |
| | ビニール板ぶき | ガラス繊維強化ポリエステル板銅入硬質塩化ビニール板、不飽和ポリエステルにグラスファイバーを混入した強化プラスチック、波型硬質塩化ビニール板<br>昭45.1.7(三)第646号民事局第三課長回答参照<br>昭40.1.25（三）第93号民事局第三課長回答参照 | ファイロン、エポライト、万邦ライト、ヒシナミ、タキロン、サンロイド、ダイニチアーモライト、トップ（網入）波板、大プラ（網入）波板、シンエツ波板、新バンボーライト | 波型<br>カラー各種 |
| | 合金メッキ鋼板ぶき | アルミ亜鉛との合金鋼板 | ガルバリュウム等<br>ガルタイト<br>コロナタイル | カラー各種 |
| 以下参考事例 | コンクリート屋根 | コンクリート | 鉄筋コンクリート、鉄筋補強軽量気泡コンクリート板床パネル及びデッキプレート（キーストンプレート）の上に軽量気泡コンクリートを打設し防水層を施した勾配のある非歩行用の屋根 | 屋根の形状による区分 |
| | コンクリート板ぶき | コンクリート二次製品 | シェル工法のPC板、ALC屋根板等 | PCコンクリート製品<br>逆半円型　灰色 |
| | ステンレス鋼板ぶき | ステンレス鋼版 | カッパーソフテン、カラーソフテン、カラーステン、Ｎ型ルーフ、ナスコート、ナルカラーソリッド、スワンカラー | カッパーソフテン<br>和瓦型　カラー各種<br>カラーステン<br>平型　カラー各種 |
| | ガラス板ぶき | 網入硝子板<br>光波硝子板 | 旭ガラス、日本板硝子、セントラル硝子 | 平型　波型<br>透明　不透明各種　厚型 |
| | | 太陽電池モデュール | | 屋根建材型(表面は強化硝子) |
| | 鋼板ぶき | 鋼板 | オリエンタルメタル(O.P.M)（S.P.M)<br>(C. S.P.M)<br>ケミカルオシマメタル | 鋼鉄板にアスベストフェルト又はグラスウール等を浸透させ合成樹脂質による塗着処理 |
| | セメント板ぶき | | 木片セメント板<br>ブロック板(軽量気泡コンクリート板) | 昭60.8.8(三)第4768号<br>民事局長回答参照 |
| | 空気膜屋根 | グラスファイバー膜材 | | |
| | 張力膜屋根 | 膜に防水加工 | | |

| 適用法令 | 屋根の種類による区分 | 屋根ぶき材料 | 屋根材料の商品名 | 形状及び色彩 |
|---|---|---|---|---|
| 以下参考事例 | ソーラーパネルぶき | | 建築構造的に屋根に固定された、いわゆるソーラーシステム屋根<br>１　太陽光発電方式によるもの<br>２　温水蓄熱循環方式によるもの<br>３　温熱空気循環方式によるもの | |
| | 樹脂シートぶき | 塩化ビニール系樹脂シート | リベットルーフ、ダイヤフォルテ、ダイヤメラー、ビュートップ、メカファイン | 屋根下地材（ベニヤ合板）上に塩化ビニール系樹脂シートを施工して防水 |
| | アルミニュームメッキ鋼板ぶき | 溶融アルミニュームメッキ鋼板 | アルスター、アルシート | 鋼板にアルミニュームメッキを施工 |

別表5（第32条関係）

# 実地調査の実施判断基準に係る事件区分

| 事件区分 | 要件 | 実地調査の実施 |
|---|---|---|
| A | 表示に関する登記における実地調査に関する指針の第３において、登記官が調査報告書等により登記の内容が真正であると判断できるとされている事件 | 実地調査を実施しないと判断することができる。 |
| B | 実地調査の実施の判断基準のうち、事件区分Ｂに該当する事件の要件を備え、調査報告書の記載及び添付情報から、登記官が、当該申請内容が真正であると判断できる事件 | 実地調査を実施しないと判断することができる。 |
| C | 調査報告書が添付されている場合でも、調査報告書の記載及び添付情報では、登記官が、当該内容が真正であると判断又は確認できない事件 | 実地調査を実施しなければならない。 |
| D | 登記申請書に調査報告書が添付されていない事件<br>調査報告書の記載及び添付情報並びに登記所内外から収集した資料とを照合した結果、登記官が、申請内容に疑義があると判断した事件 | 実地調査を実施しなければならない。 |

別表5（第32条関係）

# 実地調査の実施の判断基準

## 土地の表示に関する登記

### 1　事件区分Ａに該当する事件

(1) 土地の表題登記

当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されており、かつ、表題登記に伴って提供される土地所在図及び地積測量図の内容が登記所に備え付けられた法第１４条第１項の地図（これと同等の精度を有する同条第４項の地図に準ずる図面を含む。）と整合している又は申請土地の筆界点に隣接する全ての土地に現地復元性のある地積測量図が備えられていること。

(2) 地目の変更又は更正の登記
（次のア又はイのいずれかに該当すること。）
ただし、農地からの地目変更又は更正の登記の申請等については、農地に該当しない旨又は農地転用許可があったことを証する官公署の証明書が提供されている場合に限る。

ア　宅地への地目の変更又は更正の登記の申請等であって、該当土地を建物の敷地等とする建物の表題登記がされている場合又は当該建物の建築に関する官公署若しくは指定確認検査機関の証明書が提供されている場合

イ　調査報告書において、現地を示したものであると確実に判断できる写真が提供され、当該写真から地目の認定が確実に判断できる資料が提供されている場合
（例　当該写真に住宅地図や地形図に照らして合致する画像が提供されている場合等）

(3) 分筆の登記
（次のア及びイに該当すること。）

ア　提供された地積測量図の内容が、登記申請に係る土地につき登記所に備え付けられている法第１４条第１項（国土調査法第１９条第５項指定の地図を含む。）の地図又は現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面と整合していること。

イ　調査報告書において、地積測量図に記録された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が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断することができる（写真が添付）画像が提供されていること。
（改訂指針第３の１(3)イ）

(5) 地積に関する変更又は更正の登記（次のア又はイのいずれかに該当すること。）

ア　地積の計算誤りの場合等の新たに測量した地積測量図の提供を要しない場合であること。

イ　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こと。

(6) 土地の滅失の登記

該当土地が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されていること。

## 2　事件区分Ｂに該当する事件

(1) 土地の表題登記

当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されかつ、以下のア又はイに該当していること。

ア　当該土地について、地籍図又は換地確定図（以下「地籍図等」という。）の辺長及び面積が、申請書に添付された地積測量図と整合していると、登記官が判断できること。

イ　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

(2) 分筆の登記（次のア又はイのいずれかに該当すること。）

ア　調査報告書において、地積測量図に記録された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が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断することができる（写真が添付）画像が提供され、かつ、以下の(ア)又は(イ)に該当していること。
（改訂指針第３の１(3)イ）

(ｱ)　当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

(ｲ)　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内にあると、登記官が判断できること。

イ　土地区画整理事業（土地改良事業を含む。）により仮換地指定を受けている従前地において、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合に、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付しており、かつ、当該従前地の地積測量図に「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（○○図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨の当該事業施行者による証明がされていること。

(3) 地積に関する変更又は更正の登記（次のア又はイに該当していること。）

ア　当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

イ　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内にあると、登記官が判断できること。

## 建物の表示に関する登記

### 1　事件区分Ａに該当する事件

(1) 表題登記（区分建物を含む）

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(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

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる建築請負人又は解体業者等の証明書

(3) 合体による登記等

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　合体後の建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　合体後の建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(4) 建物の滅失の登記

（次のアからウのいずれかに該当すること。）

ア　該当建物が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されている場合

イ　該当建物が存した同一の箇所に異なる建物が新築されていることが明らかな場合

ウ　第三者の権利に関する登記がされていない場合（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。）において、次の(ｱ)又は(ｲ)の要件のいずれかに該当するとき。

(ｱ)該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されていること。

(ｲ)調査報告書において、写真が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると確実に判断することができる資料が提供されていること。

## 2　事件区分Ｂに該当する事件

(1) 表題登記（区分建物を含む）

調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書又は固定資産税評価通知書（以下「固定資産税登録証明書等」という。）及び固定資産税納付証明書が添付され、かつ、次のア及びイに該当していること。

ア　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された構造及び床面積が、概ね一致していること。

イ　インターネットで公開されている航空写真等により調査報告書において提供された画像が、申請建物であると確認できること。

(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
（次のアからウのいずれかに該当すること。）

ア　調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書又は固定資産税評価通知書（以下「固定資産税登録証明書等」という。）及び固定資産税納付証明書が添付され、かつ、次の(ア)ないし(エ)に該当していること。

(ｱ)　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された構造及び床面積が整合していると、登記官が判断できること。

(ｲ)　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された建築年が一致していること。

(ｳ)　調査報告書に、取壊し及び増築部分が確認できる図面が添付され、当該図面の増築部分の床面積と固定資産税登録証明書等に記載された増築部分の床面積が整合していると、登記官が判断できること。

(ｴ)　インターネットで公開されている航空写真等により調査報告書において提供された画像が、申請建物であると確認できること。

イ　種類又は構造の変更又は更正の登記の場合、調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の変更又は更正箇所の外観又は内部を確認することができ、変更又は更正の経緯が明記されていること。

ウ　一部取壊しによる床面積変更の登記の場合、調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の一部取壊し箇所の外観又は内部を確認することができ、一部取壊しの経緯が明記されていること。

(3) 建物の滅失の登記

第三者の権利に関する登記がされている場合において、次のアないしウに該当するとき。

ア　該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されていること。

イ　登記されている第三者の権利について、当該権利の登記名義人により建物の滅失の登記申請について同意が得られていることが明らかであること。

ウ　調査報告書において、当該建物の所在地の画像が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると、インターネットで公開されている航空写真等（又はグーグルマップのストリートビュー）により判断することができること。

様式第１号（第２６条第１項関係）

# 不　動　産　等　実　地　調　査　簿

| 管理者印 | 受付（立件）月日<br>受付（立件）番号 | 土地・建物の筆個数 | 登記の目的 | 出張先<br>出張月日 | 担当者印 | 登記官印 | 結果 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |
| | 月　日<br>第　号 | 土　筆<br>建　個 | 表・変・更<br>分・合・滅<br>所有者（変・更） | <br>月　日 | | | □受理□補正<br>□取下□却下<br>□ | |

様式第２号（第２８条第２項関係）

日記第　　号

年　　月　　日

殿

〒（所在）

津地方法務局　　支　局・出張所

登記官　　職印

ＴＥＬ（　　）　　内線
（担当者　　）

# 立　会　依　頼　書

下記の登記申請について実地調査を行いますが、利害関係のある貴殿の意見を伺いたいので、御多忙中誠に恐縮ですが、下記の日時に現地にお越しいただきたく依頼します。

なお、当日御都合が悪いときは、上記担当者まで日程調整の御連絡をいただきたく依頼します。

また、お越しいただく際には、本書と御本人であることが確認できるもの（運転免許証、保険証など）を御持参ください。

記

| | | |
|---|---|---|
| 登記申請事件 | 不動産の表示 | |
| | 登記の目的 | |
| | 申請人の氏名 | |
| | 受付 | 年　月　日 |
| | | 第　号 |
| 立会 | 日時 | 月　日　午前・午後　時 |
| | 場所 | |

様式第3号（第33条関係）

# 実地調査省略理由書（土地）

| 受付（立件）年 月 日 | | 受付（立件）番号 | | |
|---|---|---|---|---|
| 登記種別 | 項番 | 判断理由 | | 判断 |
| 1 表題 | 1-1 | □ | 当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されており、かつ表題登記に伴って提供される土地所在図及び地積測量図の内容が登記所に備え付けられた法第１４条第１項の地図（これと同等の精度を有する同条第４項の地図に準ずる図面を含む。）と整合している又は申請土地の筆界点に隣接する全ての土地に現地復元性のある地積測量図が備え付けられている。 | A |
| | 1-2 | □ | 当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供され、かつ、以下の１－３又は１－４に該当している。 | B |
| | 1-3 | □ | 当該土地について、地籍図又は換地確定図（以下「地籍図等」という。）の辺長及び面積が、申請書に添付された地積測量図が整合している。 | B |
| | 1-4 | □ | 当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が整合している。 | B |
| 2 分筆 | 2-1 | □ | 提供された地積測量図の内容が、登記申請に係る土地につき登記所に備え付けられている法第１４条第１項（国土調査法第１９条第５項指定の地図を含む。）の地図又は現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面と整合している及び、調査報告書において、地積測量図に記録された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が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示した画像が提供されている。（改訂指針第３の１(3)ア及びイ） | A |
| | 2-2 | □ | 調査報告書において、地積測量図に記録された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が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものである画像が提供され、かつ、以下の２－３又は２－４に該当している。 | B |
| | 2-3 | □ | 当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合している。 | B |
| | 2-4 | □ | 当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内にある。 | B |
| | 2-5 | □ | 土地区画整理事業（土地改良事業を含む。）により仮換地指定を受けている従前地において、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合に、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付しており、かつ、当該従前地の地積測量図に「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（○○図）に基づき作成されたものであることを確認した。」旨の当該事業施行者による証明がされている。 | B |
| 3 地積更正 | 3-1 | □ | 地積の計算誤りの場合等の新たに測量した地積測量図の提供を要しない場合である。 | A |
| | 3-2 | □ | 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現地復元性のある地積測量図又は筆界特定図と整合している。 | A |
| | 3-3 | □ | 当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合している。 | B |
| | 3-4 | □ | 当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内である。 | B |
| 4 地目変更・更正 | 4-1 | □ | 宅地への地目変更登記申請において、該当土地を建物の敷地とする建物の表題登記がされ、当該建物の建物図面から、地目の認定が確実に判断できる。 | A |
| | 4-2 | □ | 申請土地の利用に係る官公署若しくは指定確認検査機関の証明書が提供されている。 | A |
| | 4-3 | □ | 現地を示したものであると確実に判断できる写真が提供され、当該写真から地目の認定が確実に判断できる資料が提供されている。 | A |
| | 4-4 | □ | ４－１ないし４－３に該当しており、かつ、農地に該当しない旨又は農地転用許可があったことを証する官公署の証明書が提供されている。（変更前の地目が農地の場合） | A |
| 5その他 | 5 | □ 合筆 □ | | |

担当者意見

□別紙のとおり

規則９３条調査報告書、同添付書面及び登記所内資料等を調査した結果、上記のとおり、当該登記申請情報は受理相当と認められ、現地で調査すべき特段の疑義は認められないことから、実地調査を省略する。

令和 年 月 日 印

様式第4号（第33条関係）

# 実地調査省略理由書（建物）

| 受付（立件）年 月 日 | | 受付（立件）番号 | |
|---|---|---|---|

| 登記種別 | 項番 | 判断理由 | 判断 |
|---|---|---|---|
| 6 表題登記 | 6-1 | □ 該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次の６－２又は６－３に該当する。 | A |
| | 6-2 | □ 所在、種類構造、床面積、所有者が明らかとなる、官公署又は指定確認検査機関の証明書が提供されている。 | A |
| | 6-3 | □ 所在、種類構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる、建築請負人の証明書が提供されている。 | A |
| | 6-4 | □ 該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書又は固定資産税評価通知書（以下「固定資産税登録証明書等」という。）及び固定資産税納付証明書が添付され、記載されている構造及び床面積が申請情報と概ね一致し、インターネットで公開されている航空写真等により調査報告書において提供された画像が、申請建物であると確認できる。 | B |
| 7 変更 | 7-1 | □ 該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次の７－２又は７－３に該当する。 | A |
| | 7-2 | □ 変更又は更正後の事項が明らかとなる、官公署又は指定確認検査機関の証明書が提供されている。 | A |
| | 7-3 | □ 変更又は更正後の事項が明らかとなる、建築請負人の証明書が提供されている。 | A |
| | 7-4 | □ 該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書等及び固定資産税納付証明書が添付され、記載されている構造及び床面積が申請情報と整合し、建築年が一致しており、かつ、取壊し及び増築部分が確認できる図面が添付され、当該図面の当該増築部分の床面積と固定資産税登録証明書等に記載された増築部分の床面積が整合している。 | B |
| | 7-5 | □ （種類又は構造の変更又は更正の登記）<br>調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の変更又は更正箇所の外観又は内部を確認することができ、変更又は更正の経緯が明記されている。 | B |
| | 7-6 | □ （一部取壊しによる床面積変更の登記）<br>調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の一部取壊し箇所の外観又は内部を確認することができ、一部取壊しの経緯が明記されている。 | B |
| 8 合体 | 8-1 | □ 該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次の８－２又は８－３に該当する。 | A |
| | 8-2 | □ 合体後の建物の所在、種類構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる、官公署又は指定確認検査機関の証明書が提供されている。 | A |
| | 8-3 | □ 合体後の建物の所在、種類構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる、建築請負人の証明書が提供されている。 | A |
| 9 滅失 | 9-1 | □ 申請建物が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されている。 | A |
| | 9-2 | □ 申請建物が存した同一の場所に異なる建物が新築されていることが明らかである。 | A |
| | 9-3 | □ 第三者の権利が登記されていない場合で、申請建物を取り壊した解体業者等の証明書が提供されている。 | A |
| | 9-4 | □ 第三者の権利が登記されていない場合で、写真が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると判断できる資料が提供されている。 | A |
| | 9-5 | □ 第三者の権利が登記されている場合で、該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されており、登記されている第三者の権利の登記名義人により建物の滅失の登記申請について同意が得られていることが明らかであり、かつ、当該建物の所在地の画像が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると判断できる。 | B |
| １０ その他 | | | |

| 担当者意見 | □別紙のとおり<br><br>規則９３条調査報告書、同添付書面及び登記所内資料等を調査した結果、上記のとおり、当該登記申請情報は受理相当と認められ、現地で調査すべき特段の疑義は認められないことから、実地調査を省略する。<br><br>令和　年　月　日　　印 |
|---|---|

別紙

| 確認事項 |
| --- |
| |

様式第5号（第34条関係）

# 実地調査指示書　兼　報告書（土地）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 受付（立件）年月日 | | 受付（立件）番号 | 自　　至 |
| 実地調査年月日 | | | |
| 書面調査担当者 | | | 印 |
| 調査物件 | 申請書記載のとおり | | |
| 事件区分 | □ A　□ B　□ C | 本人申請 | □ |

登記目的

□ 表題 □ 分筆 □ 合筆 □ 地積更正 □ 地目変更 □ 滅失 □ その他 （　　）

物件特定

□ 公図 □ 住宅地図 □ 申請・添付情報 □ 空中写真 □ 重ね図 □ 添付写真 □ 登記記録 □ 別紙のとおり

| 調査事項 | （特記事項） | 書面調査事項 | 実地調査事項 | 実地調査結果 | | 補足事項 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 占有状況 | □ 構造物 | □済 | □要 | □有 | □無 | |
| | □ 筆界と占有界 | □済 | □要 | □一致 | □不一致 | |
| 境界標等 | □ 標識 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 引照点 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 基準点 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 利用状況 | □ 一体利用 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 立会状況 | □ 官民有 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 民民有 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 官民一部なし | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 構造物 | □ 有無 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 位置関係 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 現地の状況 | □ 位置 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 用途性 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 検査測量 | | | □要 | □適 | □否 | |
| その他（詳細事項確認） | | | □要 | □適 | □否 | |

詳細な指示事項

実地調査担当者意見

□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施したところ、本件申請は相当であると判断した。
□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施した結果、以下のとおり判断した。
□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施した結果、別紙のとおり判断した。

令和　　年　　月　　日　実地調査担当者　印　　登記官　　印

様式第6号（第34条関係）

# 実地調査指示書　兼　報告書（建物）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 受付（立件）年月日 | | 受付（立件）番号 | 自　　至 |
| 実地調査年月日 | | | |
| 書面調査担当者 | | | 印 |
| 調査物件 | 申請書記載のとおり | | |
| 事件区分 | □ A　□ B　□ C | 本人申請 | □ |

登記目的

□ 表題 □ 変更 □ 合体 □ 区分 □ 滅失 □ 分割合併 □ その他 （　　）

物件特定

□ 公図 □ 住宅地図 □ 申請・添付情報 □ 空中写真 □ 重ね図 □ 添付写真 □ 登記記録 □ 別紙のとおり

| 調査事項 | （特記事項） | 書面調査 | 要実地調査 | 実地調査結果 | | 補足事項 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 完成度 | | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 床面積 | □ 形状 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 出窓 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 吹き抜け | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 種類 | | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 構造 | | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 階層 | □ 屋根裏・ロフト | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ 地上階・地下 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 滅失 | □ 担保権有り | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| | □ えい行移転 | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 主従関係 | | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| 所有権確認 | | □済 | □要 | □適 | □否 | |
| その他（詳細事項確認） | | □済 | □要 | □適 | □否 | |

詳細な指示事項

実地調査担当者意見

□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施したところ、本件申請は相当であると判断した。
□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施した結果、以下のとおり判断した。
□　上記のとおり書面調査担当者の指示により、現地調査を実施した結果、別紙のとおり判断した。

令和　　年　　月　　日　実地調査担当者　印　　登記官　　印

様式第７号（第３６条第２項関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

首席登記官
津地方法務局　支局長
統括登記官
出張所長

# 実地調査拒否等に関する報告書

| | |
|---|---|
| 受付年月日・番号 | 令和　　年　　月　　日　受付第　　号 |
| 実地調査担当官 | 津地方法務局 |
| 年月日時分 | 令和　　年　　月　　日　午前　午後　　時　　分 |
| 調査場所 | |
| 行為者の住所氏名 | |
| 行為の態様 | |
| その他参考意見 | |
| 意見 | |

様式第８号（第６１条関係）

# 閉 鎖 地 図 等 整 理 簿

| 整理番号 | 地　番　区　域 | 閉　鎖　年　月　日<br>及　び　事　由 | 備　　考 |
|---|---|---|---|
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |
| | | 年　　月　　日 | |

様式第９号（第６２条関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

津地方法務局
支　局
・出張所
登記官

# 地図等の異状報告書

当庁備付けの地図等に下記のとおり異状があることが判明しましたので、当該地図等の関係部分の写しを添えて報告します。

記

１　異状が認められる土地の表示

２　異状の概要

３　その他参考となる事項

様式第１０号（第６３条関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

津地方法務局
支局
・出張所
登記官

# 地図等の備付けがない地域の報告書

下記のとおり地図等の備付けがない地域のあることが判明しましたので報告します。

記

１　地図等の備付けがない地域

| | | |
|---|---|---|
| 地番区域名 | | |
| 面積 | 約 | ㎡ |
| 登記簿上の筆数 | 約 | 筆 |
| 所有者の数 | 約 | 人 |

２　その他参考となる事項

様式第１１号（第６４条関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

津地方法務局
支局
・出張所
登記官

# 地図等混乱地域の報告書

下記のとおり地図等混乱地域のあることが判明しましたので報告します。

記

１　地図等混乱地域

| | | |
|---|---|---|
| 地番区域名 | | |
| 面積 | 約 | ㎡ |
| 登記簿上の筆数 | 約 | 筆 |
| 所有者の数 | 約 | 人 |
| 関係する地図等の枚数 | | 枚 |

２　その他参考となる事項

様式第１２号（第７０条関係）

日　記　第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

津地方法務局
支　局
・出張所
登記官

# 承　認　申　請　書

当庁令和　　年　　月　　日付け日記第　　号の地籍図等の送付に関する報告書に記載した下記の図面は、地図として備え付けることが相当でないと考えますので、承認されたく申請します。

記

１　地番区域名
２　図面の種類、規格、枚数
３　備付けを相当としない理由
４　その他参考事項

上記の申請を承認する。

令和　　年　　月　　日

津地方法務局長

様式第１３号（第９１条第２項関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

津地方法務局長　殿

津地方法務局
支　局
・出張所
登記官

# 不当申請等に関する報告書

| | |
|---|---|
| 受付年月日 | 令和　　年　　月　　日 |
| 受付番号 | 第　　号 |
| 申請人の氏名 | |
| 申請代理人の氏名 | |
| 不当事件等の概要 | |
| 意見 | |

登　第　１　３　４　号
令和４年９月１５日

支　局　長　殿
出 張 所 長　殿

津地方法務局首席登記官（不動産登記担当）

津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程の施行に伴う登記事務の取扱いについて（依命通知）

本日付け津地方法務局訓令第６号をもって、津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程（平成２３年１２月２８日津地方法務局訓令第２２号、以下「旧規程」という。）を廃止し、新たに津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程（以下「本規程」という。）を定め、本年９月３０日から施行することとされました。つきましては、その取扱いに当たっては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう貴管下職員に周知方取り計らい願います。

なお、平成２３年１２月２８日付け登第５６６号当職依命通知は、本依命通知により変更します。

また、本規程及び本依命通知の内容については、三重県土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）と調整済みであることを申し添えます。

おって、本依命通知の定義は、本規程における定義と同一とします。

記

第１　改正の趣旨

本規程は、本年４月１４日に筆界指針が定められたため、筆界指針に沿った筆界確認情報の取扱いを定めたものであり、あわせて、旧規定の改正後に開始した①法定外添付情報の原本提示の省略、②いわゆる「調査士報告方式」に関する取扱い、③地図情報システムの機能を踏まえた事務処理について追加したものである。

なお、そのほかについては、旧規定の構成を見直したものであり、大きく取扱いを変更するものではない。

第２　主な条項についての趣旨及び留意点

１　第３条（法定外添付情報の特則）

平成２７年４月３日法務省民事局民事第二課法務専門官事務連絡「資格者代理人がするオンラインによる表示に関する登記の申請又は嘱託登記における法定外添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて」によって、原本提示を省略する取扱いを行わない例を掲げたものであり、本取扱いを開始するに当たり、調査士会と協議した内容である。

２　第４条（９３条調査報告情報の添付等）

法第２９条において、登記官には、実地調査を行う権限が認められており、規則第９３条本文において、表示に関する登記をする場合には、登記官は実地調査を行うこととされている。しかしながら、全ての表示登記申請等について登記官が実地調査を行うことは事実上困難である。そこで、表示に関する登記について必要な土地又は建物に関する調査又は測量を行うことを業務とし（土地家屋調査士法（昭和２５年法律第２２８号）第３条第１項第１号、第２９条第１条第１号)、法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行うべき責務を有している（同法第２条）調査士等において作成された９３条調査報告情報が提供され、その内容が登記官の心証形成に資するものである場合には、実地調査の要否を的確に判断する上で、極めて重要な情報として位置付けられる。

したがって、法定外添付情報ではあるものの、第１項において、調査士等が表示登記申請（申出を含む。）をする場合には、９３条調査報告情報を添付させるものとし、第２項において、その作成者は、実際に調査及び測量を行い、表示登記申請を行う土地家屋調査士において作成するものとした。さらに、第３項において、９３条調査報告情報の内容について、実地調査を省略できる場合とするための説明及び追加資料の提供を求めるものとした。

３　第１１条（筆界確認情報）

筆界確認情報が提供された場合には、登記所資料等の整合性を確認した上で筆界を認定する資料とすることに留意し、筆界指針第２において、筆界が明確であると判断できる場合及び筆界指針第３において、一部立会者のみの筆界確認情報の提供により筆界関係登記が申請された場合に、９３条調査報告情報の情報とすべき事項を示した。なお、今後発出を予定して

いる津地方法務局表示登記事務処理要領（以下「事務処理要領」という。）において、処理内容を説明することとする。

４　第３２条（実地調査の要否の判断）

旧規定においては、その発出時の依命通知において「登記の種類別の実地調査の判断基準」としてフローチャート図によることとしていたが、本規程においては、別表５を新設し、「実地調査の実施判断基準に係る事件区分」により４段階に整理して実地調査の実施を判断することとし、さらに、各区分に該当する事件を具体的に例示した。

５　第３３条（実地調査省略理由書の作成）

旧規定においても実地調査省略理由書の様式は定められていたが、本規程においては、上記４の実地調査の要否の判断において規定した４段階の事件区分に応じた判断理由により実地調査省略理由書を作成することとし、様式第３号（土地）及び第４号（建物）を定めた。

なお、様式第４号（建物）の項番「６－４」及び「７－４」の実地調査省略の判断理由において、「過去３年分の固定資産税課税証明書等及び固定資産税納付証明書」と記載され、その他の条件にも該当する場合には実地調査を省略する判断理由としたが、第９条（所有権を証する情報）第２項及び第１８条（所有権を証する情報）第２号中の「固定資産税納付証明書又は固定資産税課税台帳登録事項証明書」について、過去３年分の添付がない場合に所有権を証する情報に該当しないとするものではないことに留意願いたい。

６　その他

その他の詳細については、事務処理要領において処理内容を説明することとする。