

土地

01章

ア 本章は、登記の申請等に係る登記の目的を記録する。

登記の目的については、現行様式においてもチェックボックス形式だったが、改定様式では、更にチェックボックスを増やすことにより、記録の効率化を図った。

イ 連件で登記の申請等をする場合には、「申請番号」欄に1から順次数字を記録し、それぞれについて登記の目的を記録する。

02章

ア 本章は、登記の申請等をするにあたり、調査を行った土地の所在、地番、地目、地積等について記録する。

現行様式においては、地番、地目等の土地に関する情報と申請人等の人に関する情報は同じ章に記録し、立会人に関する情報は別章に記録していたが、これを整理し、本章では土地に関する情報を記録し、03章において人に関する情報を記録することとした。

調査を行った土地として記録するのは、申請等の対象となる土地及びそれに隣接する土地である。

イ 申請等の対象となる土地については、「申請番号」欄に該当する申請番号を記録し、その余の土地については、便宜「一」を記録する。

ウ 現行様式においては、登記記録と申請情報とに分けて記録していたが、申請情報については、申請書により別途確認することができることから、改定様式では、表題登記以外の登記については、申請等をする前の状況、すなわち、登記記録に記録されている情報のみを記録することとした。

エ 改定様式では、新たに「第三者の権利の有無」欄を設けた。

具体的な権利の内容までは記録せずに、権利の有無のみを記録することにより、記録の効率化を図った。

なお、申請等の対象となる土地以外の土地については、第三者の権利の有無を確認する必要性は高くないため、特に記録する必要はない。

オ 現行様式においては、申請等の対象となる土地の状況及びその周辺地域の状況を分けて記録していたが、申請等の対象となる土地の特定に資するとともに、現地の状況をより詳細に確認することができるようにするため、改定様式では、調査を行った土地ごとに、その利用状況を確認することができるようにした。

なお、「利用状況」欄は、その土地の地目を記録するのではなく、例えば、駐車場、資材置場等、その土地の具体的な用途を記録する。

カ 改定様式では、所在、地番、地目、地積等の土地に関する基本的な情報の一つとして、地積測量図の有無を記録することとした。

地積測量図は、分筆の登記又は地積の更正の登記等において、筆界を確認・復元するための資料の一つとして使用することがあるなど、不動産登記の基礎を成す重要な情報であるため、調査を行った土地全てについてその備付けの有無を確認する必要があることは言うまでもない。

03章

ア 本章は、調査を行った土地に関する所有権登記名義人及び立会人について記録する。現行様式においては、所有権登記名義人に関して記録する欄と立会人に関して記録する欄とが別に設けられていたが、所有権登記名義人と立会人との関係を調査するには、これらを対比する必要があるため、改定様式では、所有権登記名義人に関する情報と立会人に関する情報を一覧することができる形式とした。

所有権登記名義人と立会人が同一である場合には、「所有権登記名義人」の右横にある「立会人」欄にチェックを入れ、「立会人」欄の住所、氏名、本人確認方法、所有権登記名義人との関係及び連絡先（電話番号等）を記録する必要はない。

なお、所有権登記名義人等が同一の土地については、「地番」欄に地番を並記する。

イ 改定様式では、「所有権登記名義人」欄の住所については、記録の負担軽減の観点から、登記記録と異なる場合にのみ記録することとした。

ウ 現行様式においては、本人確認方法については「本人（申請意思）確認の方法」との項目名であったが、申請意思については、代理権限証明情報が提供されることにより確認することができることから、改定様式では「本人確認方法」とした。「本人確認方法」欄の「個人番号カード」は、いわゆるマイナンバー制度の運用が開始されたことに伴い、設けたものである。

また、現行様式においては、「本人確認方法」欄はチェックボックス形式ではなかったが、改定様式では同形式とすることにより、記録の効率化を図った。

なお、「所有権登記名義人」欄の「持分」欄及び「立会人」欄の「所有権登記名義人との関係」欄についても、同様の趣旨でチェックボックス形式とした。

エ 改定様式では、立会いを求める場合等に容易に連絡することができるようにするため、「連絡先（電話番号等）」欄を設けた。

ただし、連絡先（電話番号等）は、個人情報であることから、必ず記録すべき情報であるとまではいえないものとする。

オ 改定様式では、「立会・確認状況等」欄を設けた。本欄では、立会を行い、筆界等の確認をした日を記録するとともに、立会い時の状況を簡潔に記録する。

立会い時の証言及び境界標の状況等については、本欄に記録するのではなく、06章又は07章に記録する。

立会日と確認日が異なる場合には、適宜「立会・確認状況等」欄に記録すれば足りる。

なお、実調指針において、分筆の登記に関する実地調査の実施の判断基準の一つとして、「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されて」いることを要件としているところ、当該記録については、本欄に記録する。

04章

本章は、登記原因及びその日付並びにそれらを判断した理由について記録する。

現行様式においては、チェックボックス形式で記録していたが、改定様式では、土地家屋調査士として、どのような事実に基づいて、登記原因及びその日付を判断したのかを具体的に記録することができるようにした。

なお、登記原因が錯誤である場合には、「登記原因及びその日付の具体的判断理由」は特に記録する必要はないものとする。

05章

ア 本章は、登記の申請等をするにあたり使用した資料等を記録する。現行様式においては、地図、地積測量図等の登記所備付資料チェックボックス形式とされていたが、登記所備付資料のみならず、その他の資料及び事実等のうち代表的なものについて、チェックボックス形式として、記録の効率化を図った。

また、代表的な資料等をあらかじめ列挙しておくことにより、調査すべき資料等に遺漏がないかどうかを確認することができる。

イ 使用した資料等については、それぞれ「資料等番号」を付し、本章以降の章において当該資料等を引用する場合には、「資料等番号1」との振り合いで記録する。

ウ 地図及び地図に準ずる図面の右横の括弧欄には、地図の種類を確認していることを明確にするため、「地籍図」又は「旧土地台帳附属地図」といった地図等の種類を記録する。

エ 平成27年6月1日から、資格者代理人がオンラインにより表示に関する登記の申請をする場合において、法定外添付情報の原本提示省略の取扱いの運用が開始されている。

法定外添付情報を電磁的記録に記録したもの及びこれが原本と相違ない旨の記録は、「原本確認結果」欄に記録する。

記録の効率化の観点からは、「原本と相違ない」旨のチェックボックスを設ける方がよいとも考えられたが、登記の真実性を担保するため、チェックするだけでなく、その旨を記録するものとした。

06章

ア 本章は、登記の申請等をするにあたり使用した資料等を分析した手法及び分析結果等について記録する。

本章では、書証のみならず、物証及び人証についても記録する。

現行様式においては、資料の名称を記録した上で、当該資料の内容及び活用方法等を記録していたが、資料等をどのように分析し、その結果がどうであったのかというように、土地家屋調査士としての資料等に対する評価を記録することができるようにした。

イ 地積測量図については、その作成時期により取扱いが異なり、その精度についても一律ではない。

そこで「作成年月日」及び「求積方法」についても記録する欄をあらかじめ設けた。

07章

ア 本章は、現地にある境界標等の状況及び筆界の確認の状況について記録する。

現行様式においては、申請等の対象となる土地及びそれに隣接する土地ごとに、境界標の状況を記録した上で、筆界確認の方法を記録したが、各土地ごとに記録すると、境界標を重複して記録することとなり分かりづらいものであった。これを踏まえ、改定様式では、各土地ごとに筆界を記録するのではなく、各筆界点ごとに記録する形式としたものである。

なお、筆界点が多数に及ぶ場合には、適宜別紙を用いて記録することが想定されるため、「別紙のとおり」のチェックボックスを設けた。

(以下「別紙のとおり」が設けられている章については、適宜別紙を用いて記録する方が効率的であると考えられるものに設けている。

別紙には、必要な情報が網羅されていることが必須であることは言うまでもない。)

イ 「確認の状況」欄には、06章の分析結果等を踏まえ、土地家屋調査士として、書証・物証・人証に基づき、どのように筆界を確認したのかを記録する。

ウ 改定様式では、境界標ごとに遠景及び近景の画像を添付することができるようにして、現地の状況をより把握しやすくするとともに、登記官が効率的に審査できるようにした。

なお、遠景及び近景の「備考」欄には、画像の撮影方向を記録する。記録方法については、12章に添付する調査図等に、矢印を用いて撮影方向を「①→」等の振り合いで記録し、「備考」欄に「写真番号①」等と記録する方法、又は「備考」欄に直接「北東→南西」等の振り合いで記録する方法が考えられる。

08章

本章は、現地の地域区分及び地図等の精度区分について記録する。

現地の地域区分及び地図等の精度区分に関する項目は、現行様式においても設けられており、誤差の許容限度を確認するために必要となる。

09章

ア 本章は、登記の申請等をするにあたって行った測量に関する情報について記録する。

現行様式においても、測量に関する情報を記録する欄は設けられていたものの、例えば、現行様式の「基本三角点・恒久的地物（登記基準点・参照点）からの測量」欄のように、大きな欄が一つ設けられているのみであり、当該欄に使用機器、観測の方法、標識の種類等を適宜記録していたが、改定様式では、チェックボックス形式で対応することができる項目はチェックボックスを設けるなどして、記録の効率化を図るとともに、各項目ごとに記録する事項を明らかにしたものである。

イ 「基準点測量等」欄の「測地系」欄については、世界測地系2011による測量の場合のみ「世界測地系」にチェックを入れ、世界測地2000又は日本測地系に基づく測量は、「任意座標」にチェックを施し、右側の括弧欄に測地系の名称等を記録する。

なお、「基準点測量等」としているのは、恒久的地物に基づいて測量する場合を含んだものとするためである。

ウ 恒久的地物の下欄にある画像添付欄は、恒久的地物に関する画像のほか、必要に応じて、使用した基本三角点等及び補助基準点の画像を記録する。

エ 現行様式においては、「精度管理」や「測量者」についても記録していたが、土地家屋調査士は調査測量実施要領に基づき、当然に精度管理を行っているものと考えられ、「測量者」については記録する必要性がないものと考えられるため、改定様式では項目を削除した。

また、現行様式においては、画地調整についても記録していたが、画地調整の手法を明らかにする必要性は必ずしも高いとはいえないため改定様式では項目として設けていない。

特に記録する必要がある場合には、必要に応じて10章に記録すれば足りるものと考ええる。

10章

本章は、登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。

現行様式においては、各章ごとに「特記事項」欄、「報告事項」欄、又は「総合報告」欄が設けられていたが、改定様式では、各章ごとに特記事項を記録せずに済むように、各欄に記録する内容を充実させており、それでもなお、補足すべき事項等がある場合には、本章に当該事項等を記録する。

なお、各章における調査を踏まえた土地家屋調査士としての総合的な判断を記録する、いわゆる「総合報告」欄が必要ではないかと考えられるが、改定様式では、各章の記録により、土地家屋調査士として判断した内容を把握することができるような構成としているため、「総合報告」欄は、設けていない。

11章

本章は、登記の申請等に関する画像情報を添付する。

画像情報を添付する欄は、現行様式においても設けられているが、画像情報が充実していると、登記官の書面審査において申請地の状況をイメージしやすくなり、実地調査の際も現地を特定しやすくなるので、画像情報は可能な限り多く添付されることが望ましい。

なお、画像情報としては、申請地の全景を添付することが考えられる。

12章

本章は、調査図（現地案内図等）を添付するものである。

調査図を添付する欄は、現行様式においても設けられている。

調査図に求める情報については、運用上の問題として、各土地家屋調査士会と各局との協議等を通じて、検討すべき事項であると考ええる。

建物

0 1 章

本章は，登記の申請等に係る登記の目的を記録する。

全体的なレイアウトは，土地の改定様式と合わせている。(土地0 1 章参照)

0 2 章

本章は，登記の申請等をするにあたり，調査を行った建物の所在地番，家屋番号，種類，構造，床面積等について記録する。

現行様式においても同様の項目が設けられていたが，調査が必要な項目であって，文書化する必要がないものについては，チェックボックス形式を積極的に採用し，記録の効率化を図ったものである。

建物の種類が事務所や店舗である場合に，調査報告書に事務所名や店舗名を記録すると，建物の特定に資するものと考えられるが，これらの情報は，必要に応じて，08章の「補足・特記事項」欄に記録するものとする。(土地0 2 章ウ，エ参照)

0 3 章

本章は，調査を行った普通建物に関する所有権登記名義人等について記録する。

現行様式においては，建物の様式にも立会人を記録する欄を設けていたが，改定様式では，同欄を設けていない。

建物の表示に関する登記の申請等の場合には，申請意思については，代理権限証明情報が提供されることにより確認することができることから，所有権登記名義人等の立会いを求めてあらためて確認する必要性は，それほど重要とはいえないためである。

(土地0 3 章イ，ウ，エ参照)

0 4 章

本章は，登記原因及びその日付並びにそれらを判断した理由について記録する。

現行様式においては，複数の章に登記の原因・日付を記録する欄があり，重複して記録する場合があったが，改定様式では，記録の効率化の観点からこれを改め，本章にのみ記録することとし，かつ，土地の改定様式と同様に，土地家屋調査士として，どのような事実に基づいて，登記原因及びその日付を判断したのかを具体的に記録することができるようにしたものである。

0 5 章

本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等を記録する。(土地0 5 章参照)

0 6 章

ア 本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等の調査内容及びその結果並びに報告すべき事項について記録する。

土地の改定様式と同様に，書証のみならず，物証及び人証についても記録する。

現行様式においては、資料の名称を記録した上で、当該資料の内容及び活用方法等を記録していたが、どのような調査を行うために資料等を収集し、その結果がどうであったのかというように、土地家屋調査士としての資料等に対する評価を記録することができるようにした。

イ 建物の表示に関する登記においては、取り分け、所有権確認が重要である。そのため、改定様式の検討段階においては、所有権確認に関する章を別立てとすることを検討していたが、所有権確認も各種資料等に基づき行うものであり、資料等の分析については、土地、普通建物及び区分建物の様式いずれも本章で行うこととしていたため、別立てとはせず、所有権確認についても本章において記録する。

そのほか、地図や地積測量図等を用いて行う建物の敷地の区画・形状の確認や建築確認済証の配置図等を用いて行う建物の所在位置の確認についても、本章に記録する。

仮に、実際の建物の敷地の区画・形状等とそれに関する資料等との不一致が認められる場合には、「調査結果及び報告事項」欄にその旨を記録する。

07章

ア 本章は、建物の敷地内の状況及び建物の状況等、現地の状況について記録する。

現行様式においては、調査項目のみが設けられており、自由に記録する形式だったが、改定様式では、チェックボックス形式で対応することができる項目はチェックボックスを設けるなどして、記録の効率化を図るとともに、各項目ごとに記録する事項を明らかにしたものである。

イ 改定様式においては、土地家屋調査士及び登記官双方の調査の手順に沿うように調査項目を配置した。

例えば、新築した建物を確認する場合には、建物が建っている敷地を特定したことを前提として、まずは、当該建物自体を特定する必要がある。これについては、「申請敷地内の状況」欄の各項目により調査を行う。次に、外気分断性、定着性及び用途性等を確認し、建物として登記することができるか確認を行う必要がある。

これについては、「申請建物の状況（概要）」欄の各項目により調査を行う。

最後に、建物の種類、構造及び床面積等を確認する必要がある。

これについては、「申請建物の状況（詳細）」欄の各項目により調査を行う。

ウ 「全景写真」欄には、建物の全景写真を添付し、その他の写真欄には、例えば、屋根の種類を確認することができるような画像や出窓、ロフト等床面積の算入の可否が問題となる部分に関する画像等を添付する。

土地の改定様式と同様に、画像情報が充実していると、登記官の書面審査において申請する建物の状況をイメージしやすくなり、実地調査の際も当該建物を特定しやすくなるので、画像情報は可能な限り多く添付されることが望ましい。

08章

本章は、登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。(土地10章参照)

09章

本章は、調査図（現地案内図等）を添付する。（土地12章参照）

区分建物

0 1 章

本章は、登記の申請等に係る登記の目的を記録する。

なお、区分建物については、申請を特定して記録する場合は限られているため、「申請番号」欄は設けていない。(土地0 1 章ア参照)

0 2 章

本章は、登記の申請等をするにあたり、調査を行った区分建物について、一棟の建物、建物敷地、専有部分にそれぞれ分けて、一棟の建物については所在、建物の名称、構造、床面積等を、建物敷地については所在地番、地目、地積、敷地権に関する情報等を、専有部分については家屋番号、種類、構造、床面積等を記録する。

申請する建物が大規模なマンション等である場合には、専有部分の記録が過多となることが想定される。このようなときは、適宜別紙を用いて家屋番号、建物名称及び階層の対応関係等の必要な情報を記録する方が効率的であると考えます。(土地0 2 章ウ、エ、建物0 2 章参照)

0 3 章

本章は、調査を行った区分建物に関する所有権登記名義人等について記録する。

(土地0 3 章イ、ウ、エ、建物0 3 章参照)

0 4 章

本章は、登記原因及びその日付並びにそれらを判断した理由について記録する。(建物0 4 章参照)

0 5 章

本章は、登記の申請等をするに当たり使用した資料等を記録する。

区分建物の改定様式には、規約敷地の設定を考慮して、「公正証書」を設けている。(土地0 5 章参照)

0 6 章

本章は、登記の申請等をするにあたり使用した資料等の調査内容及びその結果並びに報告すべき事項について記録する。(建物0 6 章参照)

0 7 章

本章は、建物の敷地内の状況及び建物の状況等、現地の状況について記録する。(建物0 7 章参照)

0 8 章

本章は、登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。(土地1 0 章参

照)

09章

本章は、調査図（現地案内図等）を添付する。（土地12章参照）