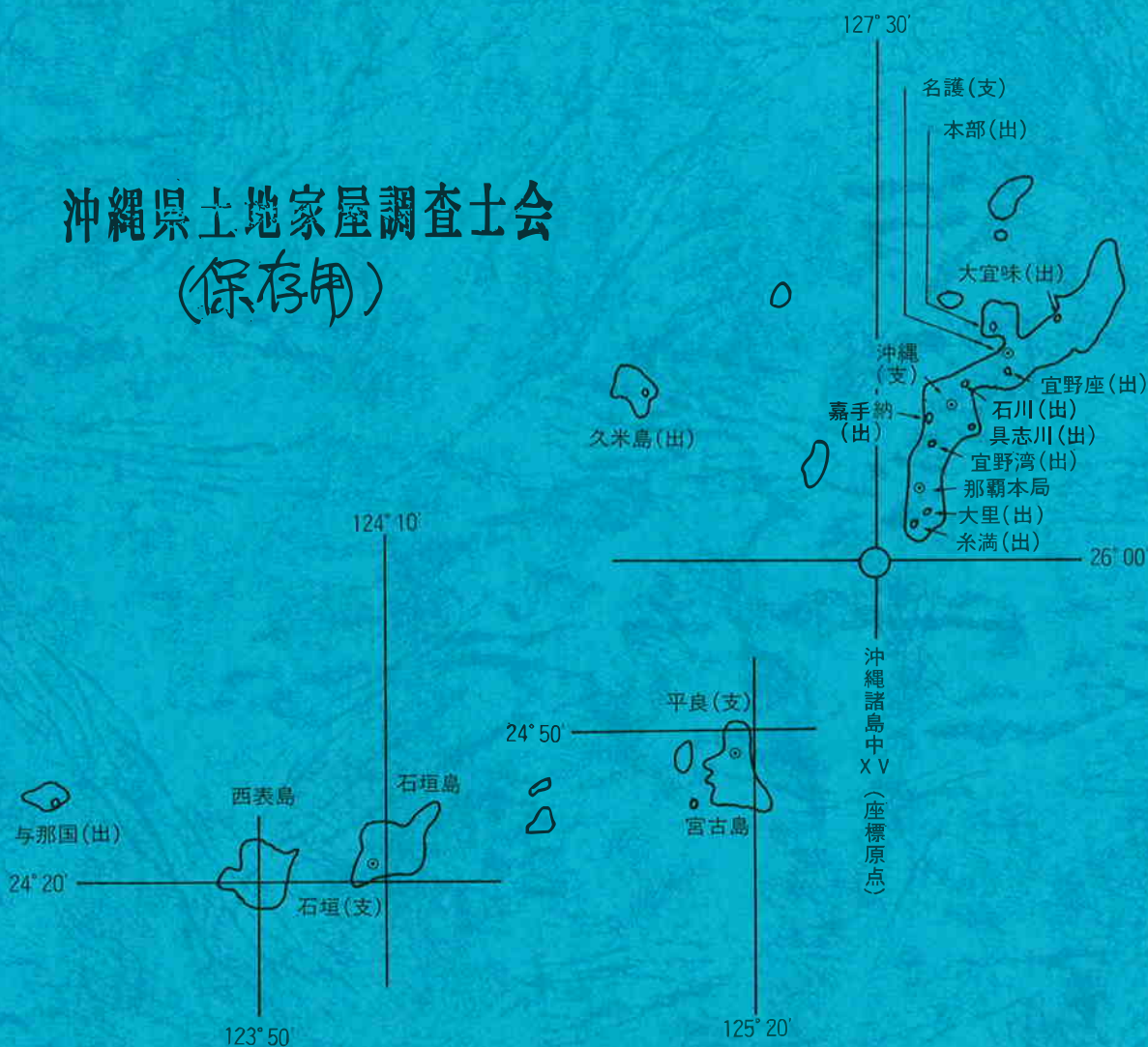


# 不動産表示登記

## 申請書調査 実地調査方法のチェックポイント

沖縄県土地家屋調査士会  
(保存用)



沖縄県土地家屋調査士会  
那覇地方法務局

# 目 次

## 第1部 総 論

第1	実地調査の必要性	1
第2	実地調査要否の判断基準	1
第3	事前調査及び準備	1
1	登記所保管の資料の調査	1
2	調査日時の決定と通知	2
第4	実地調査書の作成要領	2

## 第2部 各 論

第1章	土地の表示に関する登記	5
第1	地積測量図の作製方法	5
第2	永続性のある境界標等の種類及び恒久的地物（引照点）の種類	6
1	永続性のある境界標等の種類	6
2	恒久的地物（引照点）の種類	6
第3	地積測量図への境界標等及び恒久的地物（引照点）の表示，作図方法	7
第4	土地の利用上の用途と地目の種類	13
第5	土地の表示の登記の調査	13
	○申請の内容	13
	○実地調査を省略できない事例	13
	○実地調査を省略できる事例	14
	〔事前調査〕	
	○申請書の調査	14
	○申請書調査上特に留意すべき事項	14
	〔実地調査〕	
	○土地の所在の確認	16
	○地目の確認	17
	○境界の確認	17
	○登記原因及びその日付の確認	18
	○所有者の確認	18
第6	土地の地積の変更・更正の登記の調査	18
	○申請の内容	18
	○実地調査を省略できない事例	19
	○実地調査を省略できる事例	19
	〔事前調査〕	
	○申請書の調査	19
	○申請書調査上特に留意すべき事項	20

〔 実地調査 〕	
○土地の所在の確認	21
○境界の確認	22
○登記原因及びその日付の確認	23
第7 土地の分筆の登記の調査	23
○申請の内容	23
○実地調査を省略できない事例	23
○実地調査を省略できる事例	24
〔 事前調査 〕	
○申請書の調査	24
○申請書調査上特に留意すべき事項	25
〔 実地調査 〕	
○土地の所在の確認	27
○境界の確認	28
第8 土地の合筆の登記の調査	29
○申請の内容	29
○実地調査を省略できない事例	29
○実地調査を省略できる事例	30
〔 事前調査 〕	
○申請書の調査	30
○申請書調査上特に留意すべき事項	30
〔 実地調査 〕	
○土地の所在の確認	31
第9 土地の地目の変更・更正の登記の調査	32
○申請の内容	32
○実地調査を省略できない事例	32
○実地調査を省略できる事例	32
〔 事前調査 〕	
○申請書の調査	33
○申請書調査上特に留意すべき事項	33
〔 実地調査 〕	
○土地の所在の確認	35
○登記原因及びその日付の確認	35
○地目の確認	35
第10 地図、地積測量図の訂正の申出の調査	36
○申出の内容	36
○実地調査を省略できない事例	37
○実地調査を省略できる事例	37

○地図の種類	37
○地図訂正の種類	38
〔 事前調査 〕	
○申出書の調査	40
○申出書調査上特に留意すべき事項	41
〔 実地調査 〕	
○土地の所在の確認	43
○境界の確認	43
第2章 建物の表示に関する登記	45
第1 建物の認定基準	45
第2 建物図面及び各階平面図の作製方法	47
第3 建物の主たる用途と建物の種類、構造、屋根の種類	48
1 建物の種類	48
2 建物の構造	53
3 建物の屋根の種類	56
第4 区分建物の敷地及び敷地利用権	65
1 建物の敷地	65
2 敷地利用権	65
3 敷地権	65
第5 専有部分と敷地利用権	65
1 一体性の原則	65
2 一体性の原則の適用除外	66
第6 公正証書による規約の設定	66
第7 区分建物の認定	66
1 区分建物の意義	66
2 区分建物の認定基準	66
3 共用部分の成立	66
第8 建物の表示の登記の調査	67
○申請の内容	67
○実地調査を省略できない事例	67
○実地調査を省略できる事例	68
〔 事前調査 〕	
○申請書の調査	68
○申請書調査上特に留意すべき事項	69
○建物の認定	73
〔 実地調査 〕	
○建物の所在地番の確認	76



○種類の確認	76
○構造の確認	77
○屋根の種類の確認	77
○階数の確認	78
○床面積の確認	78
○附属建物の確認	78
○登記原因及びその日付の確認	78
○所有者の確認	79
第9 建物の所在、地番の変更・更正の登記の調査	79
○申請の内容	79
○実地調査を省略できない事例	79
○実地調査を省略できる事例	79
〔事前調査〕	
○申請書の調査	80
○申請書調査上特に留意すべき事項	80
〔実地調査〕	
○建物の所在地番の確認	81
○登記原因及びその日付の確認	82
○建物図面の確認	82
第10 建物の種類の変更・更正の登記の調査	83
○申請の内容	83
○実地調査を省略できない事例	83
○実地調査を省略できる事例	83
〔事前調査〕	
○申請書の調査	83
○申請書調査上特に留意すべき事項	83
〔実地調査〕	
○建物の所在地番の確認	84
○建物の種類の確認	84
○登記原因及びその日付の確認	84
第11 建物の構造の変更・更正の登記の調査	84
○申請の内容	84
○実地調査を省略できない事例	85
○実地調査を省略できる事例	85
〔事前調査〕	
○申請書の調査	85
○申請書調査上特に留意すべき事項	85

〔実地調査〕	
○構造の確認	86
○登記原因及びその日付の確認	87
第12 建物の床面積の変更・更正の登記の調査	87
○申請の内容	87
○実地調査を省略できない事例	87
○実地調査を省略できる事例	87
〔事前調査〕	
○申請書の調査	88
○申請書調査上特に留意すべき事項	88
〔実地調査〕	
○床面積の確認	89
第13 建物の附属建物の新築の登記の調査	90
○申請の内容	90
○実地調査を省略できない事例	91
○実地調査を省略できる事例	91
〔事前調査〕	
○申請書の調査	91
○申請書調査上特に留意すべき事項	91
〔実地調査〕	
○主たる建物と主従の関係の確認	92
第14 建物の滅失の登記の調査	93
○申請の内容	93
○実地調査を省略できない事例	93
○実地調査を省略できる事例	93
〔事前調査〕	
○申請書の調査	93
○申請書調査上特に留意すべき事項	94
〔実地調査〕	
○建物の所在地番の確認	94
○滅失の確認	95
○不存在・重複抹消の確認	95
○登記原因及びその日付の確認	95
第15 区分建物の表示の登記の調査	95
○申請の内容	95
○実地調査を省略できない事例	96
○実地調査を省略できる事例	97

〔事前調査〕

- 申請書の調査..... 97
- 申請書調査上特に留意すべき事項..... 98

〔実地調査〕

- 建物の所在地番の確認..... 102
- 敷地権（一体化）の確認..... 103
- 共用部分の確認..... 103
- 種類の確認..... 103
- 構造の確認..... 104
- 屋根の種類の確認..... 104
- 階数の確認..... 104
- 床面積の確認..... 104
- 登記原因及びその日付の確認..... 105
- 所有者の確認..... 105

〈参考資料〉

- 土地建物実地調査要領..... 107  
（昭和59年1月17日付け訓令第1号）
- 土地建物実地調査要領に関する訓令の制定に伴う登記事務の処理について..... 124  
（昭和59年1月17日付け登第20号）