

表示登記研究叢書

札幌土地家屋調査士会

目 次

土地の部

【表示】

- 問1. 公有水面埋立の表示登記取り扱いについて…………… 1
- 問2. 公有水面埋立てと岩礁部分の表示登記…………… 2
- 問3. 字名の定まっていない土地の表示登記の受否について…………… 4
- 問4. 基本地図に合致しない未登記の土地の表示登記手続きについて…………… 5

【地番】

- 問5. 地番の再使用防止のための調査範囲について…………… 7

【地目】

- 問6. 造成中の土地の地目変更について…………… 8
- 問7. 農業委員会より送付される「地目変更一覧表」の取り扱いについて…………… 9
- 問8. 換地の地目の省略について…………… 10
- 問9. 農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の事務処理要領…………… 10
- 問10. 農地から非農地への地目変更登記の取り扱いについて…………… 14
- 問11. 地図上で筆界未定となっている土地の地目変更登記について…………… 14
- 問12. 農地の地目変更登記申請の取り扱いについて…………… 15
- 問13. 地目の認定基準…………… 18
- 問14. 原因の日付…………… 19
- 問15. 地目変更の原因の日付…………… 20
- 問16. 司法書士が農地法等の許可書、現地目証明書を添付しての申請の可否…………… 21
- 問17. 農業委員会に照会中に住所変更登記がされ、回答後の地目変更登記の処理方法…………… 22
- 問18. 仮換地の地目変更登記の受否について…………… 23
- 問19. 土地区画整理事業区域内の土地の地目変更登記と現況証明書の取り扱いについて…………… 24
- 問20. 農用地域内の土地の地目変更登記の取り扱いについて…………… 27
- 問21. 土地区画整理法の換地処分後、宅地へ地目変更する場合の原因、日付について…………… 28
- 問22. 公簿上農地である土地の地目変更登記について…………… 29
- 問23. 司法書士が地目変更登記を申請することの可否について…………… 30
- 問24. 「雑種地」の地目認定について…………… 30
- 問25. 登記簿上農地である土地の地目変更登記について…………… 31

問26. 保安林の一部解除による分筆登記と解除証明書の添付について	32
問27. 保安林の地目の更正登記について	33
問28. 苗木を植林後十数年を経過している場合の変更年月日の取り扱いについて	34
問29. 地目認定後の申請の取下げについて	35
問30. 土地区画整理事業による仮換地指定区域の土地の地目変更について	35

【地積】

問31. 地図訂正を伴う地積更正登記の申請手続きについて	37
問32. 国土調査の成果に基づく登記完了後、不動産登記法の規定による地積算出について	39
問33. 据置地における換地処分の面積計算簿の小数点以下の数値について	40
問34. 1平方メートルの100分の1未満の地積を表示する必要がある場合の登記申請の取り扱いについて	41

【分筆】

問35. 地籍図で調査外と表示されている土地の分筆について	44
問36. 代位原因が2つある場合の分筆登記について	46
問37. 代位原因証書の様式について	48
問38. 代位による分筆登記の抹消について	48
問39. 土地改良区が申請する分筆登記の登録免許税について	48
問40. 土地改良区が申請する分筆登記の登録免許税について	49
問41. 据置地を再度分筆する場合の地積計算の算出基礎について	49
問42. 承役地地役権の存する土地の分筆登記の転写事項について	51
問43. 換地処分完了前の従前地の分筆・地積更正登記について	52
問44. 工場財団関連の代位分筆について	53
問45. 登記用紙の編成を遺漏した分筆地の是正方法について	53
問46. 分合筆登記（不登法85条）の受否について	55
問47. 極少地の分筆について	56
問48. 1平方メートルの100分の1未満の地積が表示された分筆、表示登記の受否について	57
問49. 広大な1筆の土地の一部についての地図訂正	59
問50. 分筆登記申請の際、登記簿上と登記名義人の表示が相違する場合について	62
問51. 所有者の住所変更証明書を添付して分筆登記申請があった場合の受否について	63
問52. 代位原因が2つ（売買・寄附）ある場合の代位分筆登記嘱託について	64
問53. 分筆登記に際してのメガネ地の取り扱いについて	65

問54. 隣接土地所有者の立会を得ていない新設境界標の取り扱いについて	67
問55. 土地区画整理事業及び土地改良事業区域内の土地の分筆登記の可否について	68
問56. 筆界未定地の分筆登記について	69
問57. 一部地目変更による分筆登記の可否について	70
問58. 据置地を求積した分筆登記の受否について	71
問59. 土地家屋調査士の分筆登記と隣接地所有者の立会の要否について	73
問60. 分筆登記における所有権以外の権利の一部消滅承諾書と、これに添付される図面との割印の要否について	74
問61. 分筆前の1筆の土地に抵当権の設定の登記がなされている場合について	75
問62. 測量をしないで作製された地積測量図を添付して分筆登記申請がなされた場合について	75
問63. 土地につき、3筆に分筆する登記申請をすべきところ誤った地積測量図により分筆の登記がなされた場合について	77
問64. 代位による分筆登記申請（嘱託）に添付する代位原因証書について	78
問65. 分筆後、その数筆で一宅地を形成する時の境界石の設置について	79

【合筆】

問66. 合筆申請の可否	81
問67. 合筆登記の受否について	81
問68. 合筆登記申請人の住所変更登記の要否について	84
問69. 登記済証の添付の要否について	84
問70. 合筆錯誤を原因とする抹消登記申請の可否について	84
問71. 所有権の持分の表示の記載がない土地の合筆登記について	86
問72. 地上権設定されている土地を合併することの可否	87
問73. 信託の登記がなされている土地の合筆について	88
問74. 地積測量図を添付して合筆後の地積の表示の取り扱いについて	89
問75. 地籍調査により抵当権のある土地を合筆した場合の取り扱いについて	91
問76. 地籍調査による合筆登記が錯誤であった場合の修正申出に、地籍測量図を添付することの要否について	92
問77. 被相続人名義の土地の合筆登記における名義人の住所変更登記の要否について	93
問78. 土地改良法の合併型換地における共同担保の付記登記の要否について	94

【地図訂正・地積更正】

問79. 換地処分後の地図訂正について	96
---------------------	----

問80. 地図訂正申出及び地積更正登記における利害関係人の承諾書等の取り扱いについて	96
問81. 地方税法の規定による申出と実地調査書の添付について	98
問82. 地積更正及び地図訂正を伴う修正申出(国土調査)の添付書類について	98
問83. 地図訂正の場合において承諾書の添付を省略できるとされた事例	100
問84. 基本地図として備え付ける以前に分筆がされた場合、最終分筆図を基礎とした再分筆の可否	102
問85. 集団和解方式による地図訂正等において利害関係人等の合意が得られない場合の取り扱いについて	103
問86. 日本国有鉄道清算事業団等の所有にかかる土地の表示に関する登記事務の取り扱いについて	105
問87. 地図訂正の書入れ方法について	109
問88. 地域ごとの精度区分の取り扱いについて	111
問89. 地籍図の訂正方法等について	112
問90. 地籍調査における筆界未定地の地図訂正について	114
問91. 旧国鉄用地の地図・地積訂正登記における隣接地所有者の承諾書の取り扱いについて	117
問92. 分筆据置地の面積計算と地積更正登記の要否について	119
問93. 誤って地積測量図を作製し分筆登記された後第三者に所有権移転登記された場合について	120
問94. 誤認分筆での地図訂正申出の受理について	122
問95. 隣接所有者の印鑑証明書の添付の省略について	125
問96. 地図地積訂正申請(申出)に添付する承諾書(利害関係者)の範囲について	126

【地積測量図】

問97. 広大な土地の地積測量図の作製方法について	127
問98. 地積測量図中、方位の訂正について	128
問99. 地積測量図等に実地調査済である旨の印版の取り扱い	129
問100. いわゆる「ニゲ」た境界標の表示方法について	130
問101. 分筆登記完了後に埋設した境界標を地積測量図に補完記入することの可否について	132
問102. 新設杭が木杭で後日永久標にとりかえる予定の杭を、地積測量図に表示する方法について	133
問103. 地積測量図に記載する隣接地番の表示方法について	134

問104. 地籍調査事業等による数値測量の制度化について	135
問105. 地積測量図に記載する基準点の範囲について	136
問106. 与点の成果、計算式の記載省略について	137
問107. 地積測量図の「境界標の種類」の欄に「木杭」を記載することについて	138
問108. 地積測量図記載の筆界標の永続性について	138
問109. 隣接地の地番等が不明の場合について	139

【筆界】

問110. 公図上の筆界と占有界が一致しない場合の取り扱い	140
問111. 不存在を原因とした土地の表示登記抹消について	142

【地図・地籍】

問112. 地籍図境界点成果簿の登記所備え付けについて	145
問113. 法第17条地図の備付けについて	146
問114. 筆界未定地の処理について	147
問115. 国土調査法に基づく分合筆の登記の記載について	148
問116. 筆界未定とする修正申出の可否について	150
問117. 地図書入れを省略することの可否について	154
問118. 合筆錯誤に基づく地図の書入れについて	154
問119. 国土調査の登記をする為の地籍図と地積測量図との照合の要否について	155
問120. 筆界未定地等の注意書について	155
問121. 書き入れ不能となっている土地の地図書き入れについて	156
問122. 地籍図上長狭物となっている土地の分筆登記について	157
問123. 地図書き入れ不能地の地図上の表示方法について	158
問124. 極小長狭物の地図への書き入れについて	159
問125. 土地連絡(整理)図を法第17条地図に指定することの可否について	160
問126. 地籍図に図示された海浜地境界に異動があった場合の取り扱い	161
問127. 地籍図(2,500分の1)を1,000分の1に拡大作成した場合、これを法第17条地図として備え付けることについて	162
問128. 換地図等を法第17条地図に指定することの可否	163
問129. 国土調査法による地積更生を伴う分合筆の場合「③錯誤」と記載を省略することの可否	165
問130. 長狭物の分筆を一括して書入れすることの可否について	166
問131. 地籍調査の登記で処理不能となった土地登記簿の地図番号欄の記入に	168
問132. 地籍調査における処理不能地の取り扱いについて	169
問133. 地図書き入れ対象地図にある土地と非対象地図にある土地を合筆した場合の地	

図書き入れ方法について	170
問134.地籍図の法第17条地図の指定について	174
【その他】	
問135.地目が異なる土地の分合筆、地図訂正について	176
問136.河川法の適用がない土地の表示登記について	177
問137.公有水面埋立法により生じた土地の表示登記について	178
問138.共同担保目録の申請人欄の記載方法について	179
問139.代理権限証書の適否について	179
問140.保証人の住所変更証明書の添付の要否について	180
問141.共同担保目録の処理について	180
問142.換地処分登記申請に面積計算表を添付させる事について	181
問143.誤った所有権登記名義人表示変更登記の是正方法について	181
問144.農用地利用増進法に基づく登記嘱託の代理人について	182
問145.特別受益者の証明の範囲について	183
問146.移記する場合の登記事項の範囲	184
問147.市町村の境界変更と管轄登記所について	184
問148.登記管轄を誤って登記されている土地の是正について	185
問149.二重登記となっている登記用紙の職権抹消について	187
問150.国土調査実施地域の図面を除却することの可否について	188
問151.換地処分と同時に告示された町名変更の処理について	189
問152.「地図混乱地域」の定義について	190
問153.地籍調査時に「現地確認不能地」と欄外注意書きの土地に設定登記申請がなされた場合	191
問154.国土調査により字を異にした二重登記の処理方法について	192
問155.市町村が設置した基準点の活用方法について	194
問156.いわゆる「原野商法」による分筆登記の実情について	196
問157.一部地役権の登記がある土地の分筆と地役権者の証明の要否について	196
問158.表示に関する登記の懈怠と過料について	197
問159.分筆登記において転写すべき登記事項について	198
問160.一部消滅承諾書添付の分筆登記における転写事項について	201
問161.神社財産登記がなされている土地登記簿の移記・転写の方法について	201
問162.地役権の登記のある土地（底地）について	203
問163.地図コンピュータ化に備えて資料収集とその維持管理について	204
問164.地図訂正申請書又は地積更正登記申請書の添付について	205

問165.地籍調査の実施促進について	207
問166.遠距離の実地調査推進による近距離隣接登記所の実施できる嘱託制度の採用について	209
問167.印鑑証明書及び住所証明書を添付した表示に関する登記申請等について	210
問168.嘱託登記事件において調査士の作製した地積測量図を添付しての登記申請の可否について	213

建物の部

【建物認定】

問169.マンションの地下附属物置の取り扱いについて	215
問170.不用となった貨車、客車等を倉庫等の建物として登記することの可否について	217
問171.観音像の形態をした建造物の登記について	218
問172.モデルハウスとして利用する目的であった建物を登記をする場合の新築日付について	222
問173.種類・構造・床面積の認定について	224
問174.周壁の一部が開放構造になっている「酪農舎」の建物として取り扱いについて	226
問175.二階建の建物の二階部分を取り壊した場合の建物の滅失登記について	228
問176.ユニット式建物の移転による登記の取り扱いについて	232

【個数（付属も含む）】

問177.公道を隔てた付属建物の登記の可否について	235
問178.建物の一棟性について	235
問179.車庫付敷地に建物を新築した場合の取り扱いについて	237
問180.既存の附属建物と不登法第104条の関係	238
問181.車庫（基礎を利用）付建物個数の認定について	239
問182.既登記の2階建建物に接続して、階段通路のない2階建建物を新築した場合の登記手続について	241
問183.付属建物と建物の1個性について	242
問184.それぞれ別棟の建物が、一方の建物の2階を増築したことにより接続した形となった場合の登記手続きについて	244
問185.外気分断性のない屋外階段と屋根のみで接続されている共同住宅について	245
問186.カーポートに接する物置部分について	248

【表示】

問187.保存抹消により閉鎖した建物の表示登記申請について	250
-------------------------------	-----

【所在】

問188. 数筆の土地にまたがった建物の所在地番について……………	252
問189. 地下部分の一部が1階部分と異なる地番の建物について……………	255
問190. 筆界未定地の上に建築された建物の表示登記の取り扱いについて……………	258
問191. 換地完了地域における建物所在地番変更の登記が未了の場合の取り扱い……………	260
問192. 旧国鉄用地上に存する建物の表示における建物図面の作成方法について……………	261

【家屋番号】

問193. 家屋番号の再使用について……………	262
問194. 滅失した建物の家屋番号を再使用することの可否について……………	262

【種類】

問195. 建物の種類について（バッティングセンター）……………	264
問196. 宗教法人等が所有する建物の種類について……………	264
問197. 宗教法人所有の建物の「種類」の表示方法について……………	265
問198. 非宗教法人団体または個人が建築した神社や寺院等の形式を備えた建物の種類について……………	267
問199. 建物の種類の定め方の具体例について……………	268
問200. 建物（民宿）の種類について……………	269
問201. 建物の種類について……………	270
問202. 共同住宅、2世帯同居住宅の種類について……………	271
問203. 建物の種類を「番屋」とすることの可否……………	273
問204. 地下1階が食堂、1階及び2階が美術工芸品の展示場である建物の種類について……………	274
問205. 建物の種類を「学生会館」「合宿所」とすることの可否について……………	275
問206. クリーニング店の建物の種類について……………	276
問207. 夏季には店舗、他の期間には倉庫として使用する建物の種類の認定について……………	278
問208. ウニの養殖施設が設置されている建物の種類について……………	279
問209. 1階店舗・2階居宅の既登記建物について……………	280
問210. 居住していない個人の記念館の「種類」について……………	281

【構造】

問211. 構成材料が異なる建物の構造について……………	283
問212. 建物の構造の表示方法について……………	284
問213. 段差のある建物の階層について……………	285
問214. 建物の主たる構成材料が異なる場合の表示基準について……………	286

問215. 外壁と屋根が一体構造の表示方法……………	287
問216. カラー鋼板を用いて屋根壁一体で組立てられた建物の構造表示について……………	289
問217. 建物地下階認定方法について……………	290
問218. 2種類の構造であった建物に増築したときの取り扱い……………	292
問219. 地下階の認定……………	294
問220. 建物の階層と床面積の認定について……………	296
問221. 「陸屋根」の定義について……………	297

【床面積】

問222. 階段室の床面積算入について……………	298
問223. 建物の床面積に算入すべき範囲について……………	299
問224. 共同住宅等に見られる外部に通じる階段室部分の床面積算入について……………	302
問225. 室内階段室の取り扱いについて……………	304
問226. 建物内部の階段部分の取り扱いについて……………	306
問227. 建物を横断する通路の床面積算入の可否について……………	307
問228. 家畜審査場のスタンド下部の床面積について……………	309
問229. 建物の吹き抜け部分の床面積の取り扱いについて……………	310
問230. 建物の吹き抜け部分の床面積の取り扱いについて……………	311
問231. 屋外に通じる階段室と住宅の吹き抜け部分の取り扱いについて……………	315
問232. 吹き抜けに接する階段部分の床面積の算入について……………	316
問233. 建築確認済通知書添付図面と実測値の差について……………	319
問234. 建物の床面積算入の可否について……………	320
問235. 建物内部にある物入れ室の床面積算入の可否について……………	321
問236. 風除室（玄関フード）の取り扱いについて……………	322
問237. 床面積について……………	324
(1) 一室の天井までの高さが一部1.5m以下（準則141①の後段）の考え方	
(2) 出窓の下に未使用部分がある場合の取り扱い	
(3) 特殊階（受水槽、エレベーター機械室）の取り扱い	
問238. 出窓部分の床面積の取り扱いについて……………	329
問239. 出窓（高さ1.5m以上、下部には地袋なし）は床面積に算入するかどうかについて……………	332
問240. 階段のない2階部分（床面積）の取り扱いについて……………	334
問241. いわゆる「中2階」の取り扱いについて……………	336
問242. 「車路」部分の床面積算入の可否について……………	337
問243. ドライエリアの取り扱いについて……………	340

問244. 建物の賃借人が風除室を取り付けた場合の登記について	341
問245. 建物の一部を密閉した場合の登記について	343
問246. 屋内階段下の部分が外部となっている場合の1階の床面積算入について	344
問247. 建築計画を変更し、2階部分の工事を中断した状態の建物を平家建てとしての受理について	347
問248. ステップ上部に階段室を形成した2階の床面積の算入について	349
【変更・更正】	
問249. 増築による表示変更登記申請が誤りであった場合の取り扱いについて	352
問250. 車庫に2階建の居宅を増築した場合の登記手続について	353
問251. A所有の建物にBが増築した場合の取り扱い	354
問252. 建物表示の所有者更正について	356
問253. 建物の増改築前後における同一性の判断基準について	357
【建物図面】	
問254. 建物図面の作製方法について	359
問255. 1階床面積より2階以上が大きい建物の「建物図面」への図示方法について	360
問256. 基礎部分の一部を利用した建物の建物図面の作成方法について	361
問257. 地図と現況が一致しない土地に建築された建物の建物図面の作成方法について	363
問258. 広大な土地の中に建築した建物の建物図面の作成方法について	364
問259. 建物図面の作成誤りと損害賠償について	368
【所有権証明書】	
問260. 印鑑証明書及び資格証明書の有効期間について	370
問261. 工事完了引渡証明書に添付させる会社代表者の資格証明・印鑑証明書について	370
問262. 建物所有権証明書における利益相反行為	371
問263. 建物表示登記について	373
問264. 土地家屋調査士の作成した現地調査書の記載をもって所有権証明書の一部とする可否について	374
問265. 確認通知書に記載された建築主の住所が住民票に記入されたことのない居所などである場合の補完書面について	375
問266. 所有権証明書が住所証明書と合致しない場合の取り扱いについて	376
問267. 共有の建物表示登記の所有権証明書について	377
問268. 所有権を証する書面に氏名しか記載されていない場合に委任状により確認した	

申請の可否について	378
問269. 建物表示登記における共有者の持ち分を証する書面について	379
問270. 建物増築による表示変更登記申請書に添付する所有権証明書について	379
【区分】	
問271. 区分建物の床面積の変更について	381
問272. 増築区分建物の表示登記申請について	386
問273. 区分建物とする表示登記の可否について	387
問274. 合棟を原因とする建物表示登記の所有権証明書について	388
問275. 建物の床と天井の間に仕切りを設けた場合の取り扱いについて	389
問276. 区分建物の構造(屋根の表示)について	391
問277. 規約公正証書に記載された土地が合筆された場合の取扱いについて	392
問278. 専有部分が共有の場合における区分所有法第32条の適用について	393
問279. 公正証書による分離処分可能規約の設定について	395
問280. 1棟の建物に関する図面の提出について	396
問281. 旧法の区分建物の滅失登記について	398
問282. 区分建物の中間専有部分について、取毀と新築が一連の工事として施工された場合の登記申請について	399
問283. 増築により区分建物となった建物の登記申請について	401
問284. 一棟の建物の番号の変更登記手続について	404
問285. 区分建物の専有部分相互間の障壁の移動と登記手続について	405
問286. 原始取得者である分譲業者が新法による区分建物の表示登記を了した場合の1階専有部分について	408
問287. 区分建物専有部分の床面積算出方法の規定について	410
問288. 区分建物に属する一専有部分の滅失登記申請の際、一棟の建物の表示変更について	411
問289. 木造区分建物の専有部分の床面積の算出方法について	413
問290. 敷地権の登記原因について	414
問291. 区分建物の表示変更による敷地権の一体化の登記原因の日付について	415
問292. 同一敷地内に2棟建築予定の団地建物取扱いについて	417
【その他】	
問293. 区画整理による換地処分の公告後の登記申請について	420
問294. 新築年月日更正登記の可否について	421
問295. 地方住宅供給公社の代理権限証書について	421
問296. 所有権保存登記の抹消と登記用紙の閉鎖について	422

問297. 1 件で申請された建物の分棟・分割の登記について……………	423
問298. 担保権設定のある建物の滅失登記に担保権者の承諾の有無について……………	425
表示登記研究 第15号	
問299. 地目認定について（家庭菜園）……………	427
問300. 地積測量図の作製者について……………	428
問301. 国土調査後の土地連絡整理図の取り扱いについて……………	429
問302. 要役地地役権の転写省略について……………	430
問303. 地目認定について（境内地）……………	431
問304. 代位による分筆登記の抹消について……………	432
問305. 隣接地所有者の承諾書について……………	433
問306. 地目変更登記の現況証明書について……………	434
問307. 地積測量図の与点について……………	435
問308. 仮換地における地目変更登記について……………	437
問309. 要役地地役権の転写省略について……………	440
問310. 地図訂正の要否について……………	441
問311. 隣接所有者等の承諾書の範囲について……………	442
問312. 代位による合体登記について……………	444
問313. 立体駐車場の構造について……………	445
問314. 敷地権割合について……………	449
問315. 増築による区分登記について……………	450
問316. 区分建物の敷地権発生原因日付について……………	452
問317. 区分建物の敷地権発生原因日付について……………	454
問318. 床面積変更の原因について……………	455
問319. 床面積の取り扱いについて……………	456
問320. 敷地権割合について……………	457
問321. 共有持分に関する所有権証明書について……………	457
問322. カーポート、風除室を床面積に算入する場合の取り扱いについて……………	459
問323. 区分建物の敷地権発生原因日付について……………	460
問324. 競売建物の所有権証明書について……………	462
問325. 建物所在更正・変更登記申請に於ける登記原因の記載について……………	462
問326. ガレージ、カーポートの観念的周壁の定義について……………	467
問327. 床面積の変更登記申請書に添付すべき各階平面図の作製方法について……………	468
問328. 仮換地上に新築された建物の所在について……………	469
問329. 申請書記載文字の字体について……………	473

追 録

土地建物実地調査要領説明……………	1
1 はじめに……………	1
2 基本方針……………	1
3 条文説明……………	2
土地建物実地調査要領……………	25
質疑応答集……………	25