

境界
紛争

ゼロ
宣言

改定版

不動産登記規則第93条ただし書

不動産調査報告書

解説

平成28年1月

日本土地家屋調査士会連合会

様式第9号

土地

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 年 月 日

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No. 00000

報告書No. _____

土地家屋調査士 〇〇 〇〇 電子署名又は捺印

電話番号 00-0000-0000

01 登記の目的

申請番号	事件名							
1	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 分筆	<input type="checkbox"/> 合筆	<input type="checkbox"/> 所在 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 地積	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input type="checkbox"/> 変更 <input checked="" type="checkbox"/> 更正
2	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 分筆	<input type="checkbox"/> 合筆	<input type="checkbox"/> 所在 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 地積	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input type="checkbox"/> 変更 <input checked="" type="checkbox"/> 更正

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。

3	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 分筆	<input type="checkbox"/> 合筆	<input type="checkbox"/> 所在 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 地積	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 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	宅地	165.40	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
2,3	同上	1-2	畑	165	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-3	宅地	136.71	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

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。

3		<input type="checkbox"/> 表題	<input type="checkbox"/> 分筆	<input type="checkbox"/> 合筆	<input type="checkbox"/> 所在	<input checked="" type="checkbox"/> 地目	<input type="checkbox"/> 地積	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 変更
		<input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> その他()				<input type="checkbox"/> 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	宅地	165.40	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
2,3	同上	1-2	畑	165	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
-	同上	1-3	宅地	136.71	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
-	同上	1-4	宅地	111.92	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
-	同上	4-5	雑種地	3884	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		

- 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「-」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。

		<input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> その他()				<input type="checkbox"/> 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	宅地	165.40	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
2,3	同上	1-2	畑	165	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-3	宅地	136.71	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-4	宅地	111.92	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
-	同上	4-5	雑種地	3884	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
-	同上	3-2	宅地	160.55	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	

- 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。

3	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 分筆 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 合筆 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 所在 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 地積 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 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	宅地	165.40	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
2,3	同上	1-2	畑	165	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-3	宅地	136.71	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-4	宅地	111.92	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

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。

3	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 分筆 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 合筆 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input type="checkbox"/> 所在 <input type="checkbox"/> 土地所在図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 地積 <input type="checkbox"/> 地積測量図訂正	<input type="checkbox"/> 地図訂正	<input checked="" type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 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	宅地	165.40	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
2,3	同上	1-2	畑	165	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宅地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-3	宅地	136.71	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
-	同上	1-4	宅地	111.92	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	宅地	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
-	同上	4-5	雑種地	3884	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	

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。

	同上	1-1地先	道		□無	道路	□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)	A市B町三丁目2番1号					
	氏名	甲野 太郎					
	本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
	持分	<input checked="" type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
	連絡先(電話番号等)	12-3456-7890					
	立会人						
1-1	住所						
	氏名						
	本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
所有権登記名義人との関係 <input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()							

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、これらに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。

	同上	1-1地先	道		□無	道路	□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)	A市B町三丁目2番1号					
	氏名	甲野 太郎					
	本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
	持分	<input checked="" type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
	連絡先(電話番号等)	12-3456-7890					
	立会人						
1-1	住所						
	氏名						

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。

	同上	1-1地先	道		<input type="checkbox"/> 無	道路	<input type="checkbox"/> 無
03 所有権登記名義人等							
地番	所有権登記名義人 (■立会人)						
	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 太郎					
	本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					

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。

	同上	1-1地先	道		<input type="checkbox"/> 無	道路	<input type="checkbox"/> 無
03 所有権登記名義人等							
地番	所有権登記名義人 (■立会人)						
	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 太郎					
	本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
	持分	<input checked="" type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有(持分)					
	連絡先(電話番号等)	12-3456-7890					
	立会人						
1-1	住所						
	氏名						
	本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他()					
	所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 管理者() <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他()					
	連絡先(電話番号等)						
	立会・確認状況等	平成〇年〇月〇日 立会・確認 所定の日時に本人が立ち会い、確認した。 なお、現地及び図面で分割点を確認している。					

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。

一	同上	1-1地先	道	<input type="checkbox"/> 無	道路	<input type="checkbox"/> 無
03 所有権登記名義人等						
地番	所有権登記名義人 (■立会人)					
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 太郎					
本人確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input checked="" type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他 ()					

才 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、立会時の状況を簡潔に記録する。

立会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。

住所	用地 吾郎 (建設部用地課)			
氏名	用地 吾郎 (建設部用地課)			
本人確認方法	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input checked="" type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他 ()			
所有権登記名義人との関係	<input type="checkbox"/> 親族 () <input checked="" type="checkbox"/> 管理者 (係長) <input type="checkbox"/> 代表者 <input type="checkbox"/> その他 ()			
連絡先 (電話番号等)	12-1111-1111 (内線1111)			
立会・確認状況等	平成〇年〇月〇日 立会・確認 所定の日に本人が立ち会い、確認した。			
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	

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。