令和７年度業務研修会

最近の表示登記事務の変更等に係る留意事項について

令和７年12月８日

那覇地方法務局不動産登記部門

説 明 事 項 （１）

第１　登記簿の附属書類の閲覧請求

- 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（登記簿の附属書類の閲覧関係）　（令和５年３月２８日付け法務省民二第５３７号通達）

第２　登記上共有である土地に係る分筆等の登記申請

- 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（民法改正関係）　（令和５年３月２８日付け法務省民二第５３３号通達）

第３　相続人申告登記に伴う登記の記録方法

- 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（相続人申告登記関係）　（令和６年３月１５日付け法務省民二第５３５号通達）

第４　法人識別事項等の追加に伴う登記の記録方法

- 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（所有権の登記の登記事項の追加関係）　（令和６年３月２２日付け法務省民二第５５１号通達）

第５　ローマ字・旧氏併記の追加に伴う登記の記録方法

- 不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて

（令和６年３月２２日付け法務省民二第５５２号通達／ローマ字氏名併記関係）

（令和６年３月２２日付け法務省民二第５５３号通達／旧氏併記関係）

第６　検索用情報の申出

- 不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて

（令和７年３月３日付け法務省民二第３７３号通達）

説 明 事 項 （２）

第７　特定土地等管理命令等に係る表題登記

- 特定不能土地等管理者等から売買等により所有権を取得した者による自己を表題部所有者とする表題登記の取扱いについて

（令和４年４月１日付け法務省民二第５２３号通達）

第８　所有者不明土地管理命令の登記

- 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（民法改正関係）　（令和５年３月２８日付け法務省民二第５３３号通達）

★管理者琉球政府等で記録された土地への各管理命令

説 明 事 項 （３）

第９　ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測

- 「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量マニュアル」に基づき設置された登記多角点を使用して作成した地積測量図について

（令和４年５月２７日付け法務省民二第５８７号通知）

第10　登記所備付地図データのオープンデータ化

- 登記所備付地図データのオープンデータ化（G空間情報センターを介した一般公開）について

（民事月報Vo1.79.3　令和６．３　20頁）

第11　建物の階段部分の上階床面積算入等の取扱い

- 建物の床面積の算定における階段部分の上階床面積への算入等の取扱いについて

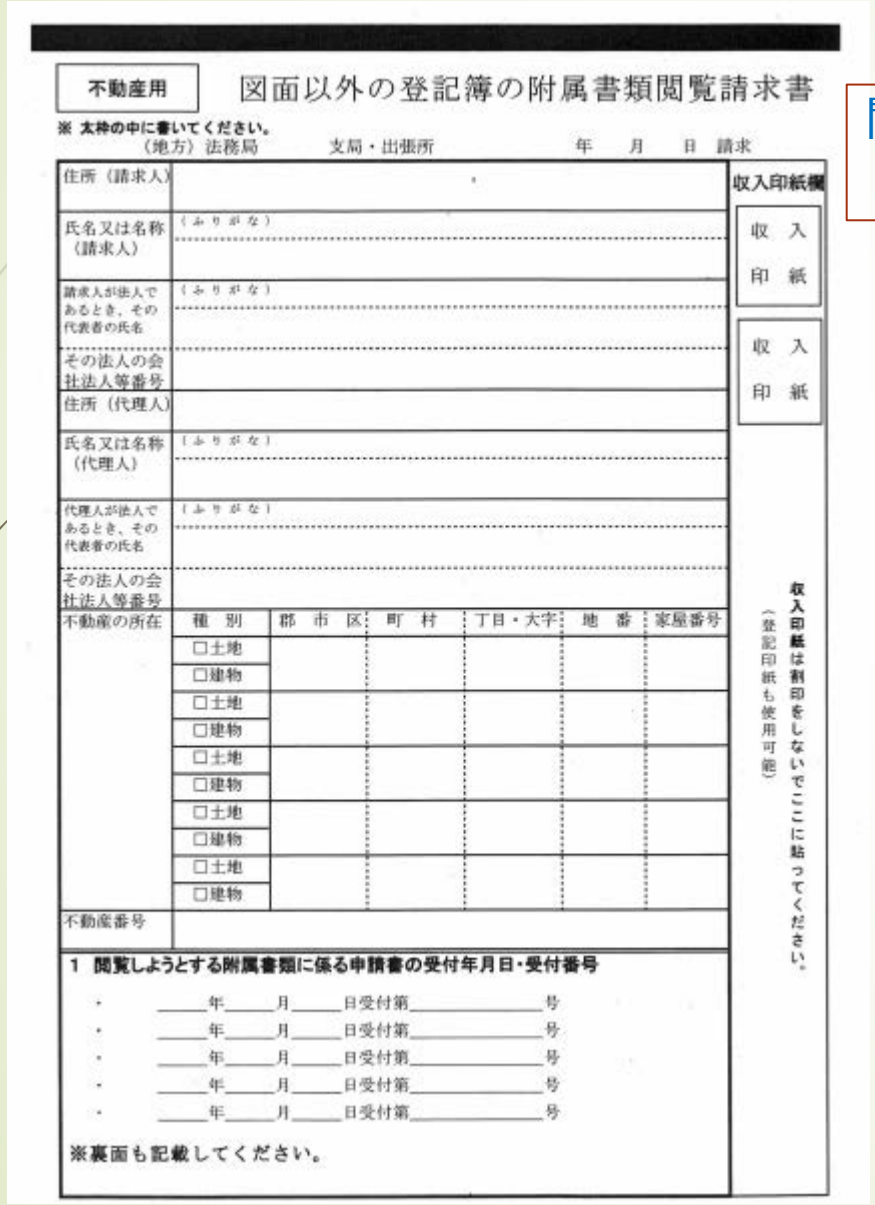
（令和４年６月２３日付け民事第二課補佐官事務連絡）

第１　登記簿の附属書類の閲覧請求

令和５年４月１日から、不登法第１２１条の改正により①「利害関係人」との要件が「正当な理由」に変更され、②自己を申請人とする登記記録に係る図面以外の附属書類の閲覧の要件が緩和された。

自己を申請人とする登記記録に係る図面以外の附属書類については「正当な理由」を不要とし、特段の制約なく当然に閲覧を請求できる（不登法第１２１条４項）。

（閲覧請求が可能な表示登記に関する情報）
①筆界確認情報
②不登規則第９３条ただし書に規定する調査報告書
（以下「９３条報告書」という。）
③登記所備付地図作成作業の成果品である土地調査書
④筆界点調査図



不動産用

図面以外の登記簿の附属書類閲覧請求書

※ 太枠の中に書いてください。

（地方）法務局　　支局・出張所　　年　月　日　請求

住所（請求人）							
氏名又は名称（請求人）	（ふりがな）						
請求人が法人であるとき、その代表者の氏名	（ふりがな）						
その法人の会社法人等番号							
住所（代理人）							
氏名又は名称（代理人）	（ふりがな）						
代理人が法人であるとき、その代表者の氏名	（ふりがな）						
その法人の会社法人等番号							
不動産の所在	種別	郡市区	町村	丁目・大字	地番	家屋番号	
	□土地						
	□建物						
	□土地						
	□建物						
	□土地						
	□建物						
	□土地						
	□建物						
	□土地						
	□建物						
不動産番号							

収入印紙欄

収入印紙

収入印紙

収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。（登記印紙も使用可能）

1　閲覧しようとする附属書類に係る申請書の受付年月日・受付番号

・　　年　月　日受付第　　号
・　　年　月　日受付第　　号
・　　年　月　日受付第　　号
・　　年　月　日受付第　　号
・　　年　月　日受付第　　号

※裏面も記載してください。

閲覧手数料
１件４５０円

2　附属書類のうち閲覧しようとする部分

3　次のいずれかにチェックの上、必要事項を記入してください。

□　2の附属書類が自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類である場合
申請人である旨を証する書面の名称を記載してください。

例：運転免許証などの身分証明書など

□　上記以外の場合（閲覧は正当な理由があると認められる部分に限られます。）

(1)　2を閲覧する正当な理由（具体的に記載してください。）

(2)　正当な理由を証する書面の名称
※登記官から求めがあった場合、書面又はその写しを提出する必要があります。

例：訴状（案）、当事者の陳述書など（具体的内容が記載されたものに限られます。）

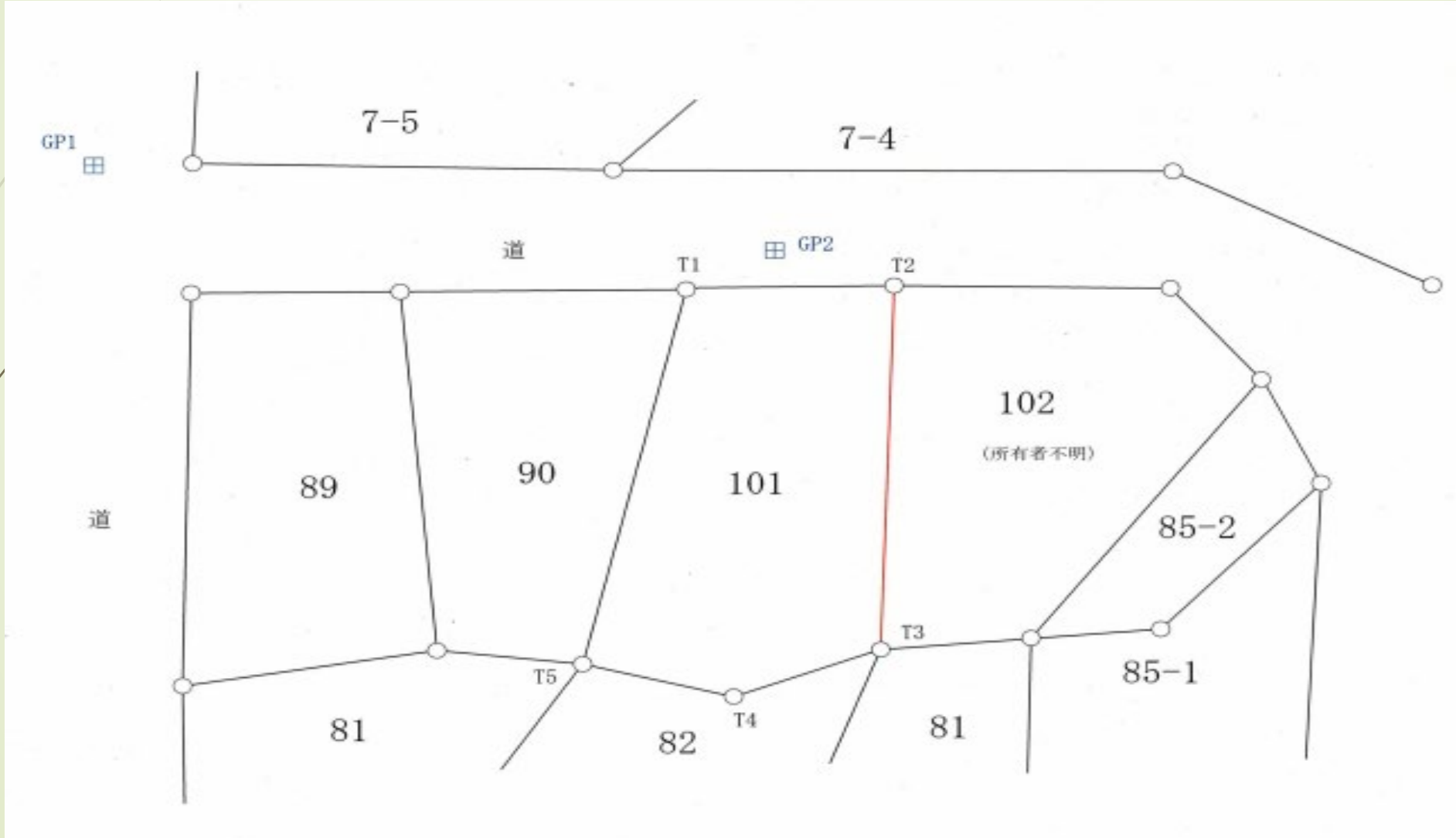
留意事項（１）

- 隣地その他の閲覧しようとする附属書類に係る土地についての筆界がその筆界に影響を及ぼすと認められる土地の所有権登記名義人等（不登法第１２３条５号）が、筆界確認の経緯等を確認するため、①筆界確認情報、②９３条報告書、③土地調査書、④筆界点調査図の閲覧を請求する場合には、紛争が具体的に生じていなくても、「正当な理由がある」と認められる。

- 請求人は、正当な理由を証する書面として、自身が隣地等の所有権の登記名義人等であることの書面を提示することになる（書面を提出する必要なし）。

- 閲覧しようとする附属書類に係る土地が隣地でない場合、例えば道を挟んだ対側地などの場合であっても、請求人が所有権の登記名義人等である土地の筆界に影響を及ぼす可能性が認められる場合に限って、「正当な理由がある」と認められる。

具体的事例（参考）

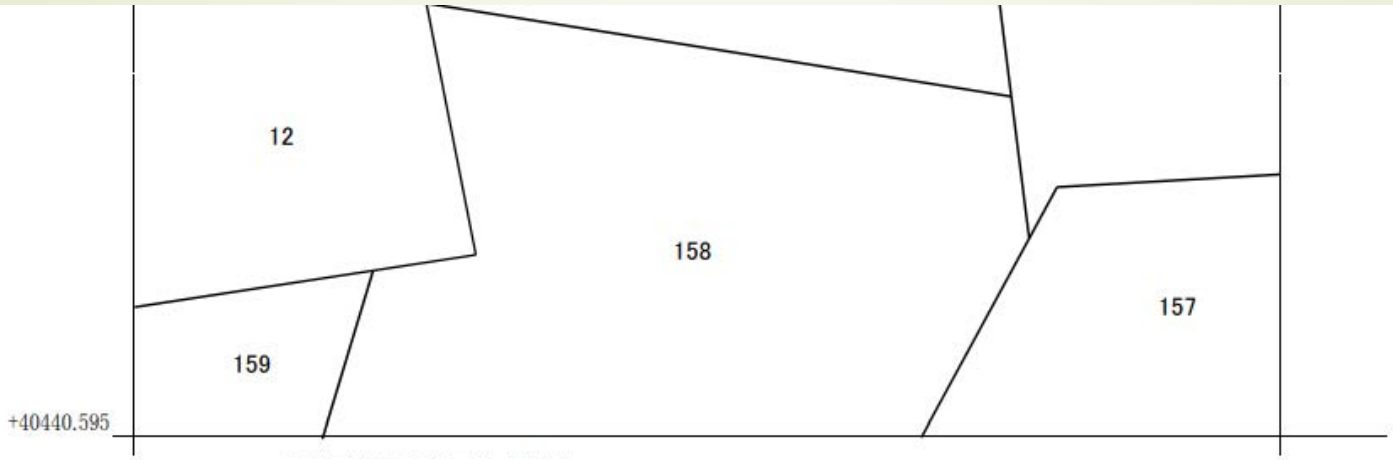


筆界点調査図とは（参考）

「筆界点調査図」とは、登記所備付地図作成事業において、筆界を確認することができなかったため、「筆界未定」となった集合部分ごとに作成される図面である。

登記記録に係る図面以外の附属書類の「登記記録に係る図面」とは、不登令第２１条１項所定の土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図のことで、「筆界点調査図」は含まれない。

地図証明書の補記事項欄に「筆界点調査図が存在します」と記載されている場合は、筆界点調査図が保管されていることから、地図証明書の請求人等から、別途、登記記録に係る図面以外の附属書類としての「筆界点調査図」の閲覧を請求することができる。



（座標値種別：測量成果）

請求部分	所在	何市区郡何町村大字何字何				地番	13番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図（法第14条第1項）	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成○年○月○日			備付年月日（原図）	平成○年○月○日			補記事項	筆界点調査図が存在します

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成　年　月　日
法務局　出張所
登記官

電子公印

第２　登記上共有である土地に係る分筆等の登記申請

令和５年４月１日から、土地の分筆又は合筆の登記については、軽微変更に該当し、その登記申請をしようとする土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人の持分の価格に従い、その合計が過半数となる場合には、これらの者が登記申請人となって分筆又は合筆の登記を申請することができるようになった（民法第２５１条第１項、第２５２条第１項）。

持分の価格とは、登記記録上の登記名義人の持分であり、登記記録上の持分を合算して過半数となる場合については、分筆又は合筆の登記申請ができる。

なお、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が、過半数であることを登記記録で確認することになる。

留意事項（２）

- 遺産共有状態の土地の分筆等の登記申請も一部の相続人から土地の分筆又は合筆の登記申請ができる。例えば、被相続人の妻、子３名の計４名の相続人がいるケースにおいて、被相続人名義の土地を分筆するとき、妻（２分の１）、子１名（６分の１）の２名で分筆等の登記申請が可能である。

- 所有権の登記がある土地の合筆登記申請においては、提供を要する登記識別情報は、登記申請人に係るもので足りる。
- 合筆後の登記識別情報の通知は、不登法第２１条に基づき、登記申請人のみに通知することになる。
- 登記申請人が登記識別情報を提供できない場合の事前通知又は本人確認情報は、当該申請人のみでよい。
- 申請人以外の共有者の住所が一部相違する場合は、合筆制限規定（不登法第４１条３号）に該当するため、登記申請を受理することはできない。

留意事項（３）

- 登記官は登記完了後、登記申請人とならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条１項１号に基づき登記が完了した旨を通知する必要がある。
- 分筆登記の申請時、通知先となる登記申請人とならなかった「他の共有者の住所情報」の提供が望ましい（協力依頼）。

- 建物の分割・区分の登記については、これまでの取扱いに変更はない（今回の通達の射程外）。

※（注）

建物の分割等については、具体的ニーズが認められず、また、建物固有の検討課題も考えられることから、通達発出前の検討においても、直接の対象とはせず、実務の解釈に委ねる問題とすべきであるとの考えにより、今回の通達の射程外となっている。

第３　相続人申告登記に伴う登記の記録方法

令和６年４月１日から、所有権の登記名義人の相続人から相続人申出がされた場合、申出をした相続人の氏名・住所等の登記事項を所有権の登記に付記することができるようになった（不登法第７６条の３第３項、不登規則第１５８条の２３）。

留意事項（４）

- 相続人申告登記の後に相続登記がされた土地について分筆する場合、当該相続登記により現に効力を有する登記でなくなった相続人申告登記は、転写されない。
- 相続人申告名義人は、不登法第４１条3号の「所有権の登記名義人」ではないことから、相続人申告事項が相互に異なる土地の合筆の登記をすることも認められる。
- 相続人申告登記がない土地と相続人申告登記がある土地との合筆の登記も認められるが、通達で示された合筆の記載例は国土調査の成果としての合筆に係る記載例であり、申請による合筆記載例は示されていない。

記載例（１）

4　相続人申告登記のある土地の合筆の登記をする場合

(1)　甲土地と乙土地の相続人申告事項が同一の場合（国土調査の成果により、甲土地に乙土地を合筆する場合の例）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 乙　某

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
5	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 乙　某

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	合併による所有権登記	余　白	所有者　何市何町何番地 甲　某 令和１０年何月何日登記
付記１号	相続人申告	余　白	相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 乙　某 令和１０年何月何日付記

（注）１　合筆後の甲土地の付記登記（順位３番付記１号）について、登記原因及びその日付は記録しない。
２　合併前にされた甲土地の付記登記（順位２番付記１号）について、職権による抹消は行わない。

(2)　甲土地と乙土地の相続人申告事項が相違する場合（国土調査の成果により、甲土地に乙土地を合筆する場合の例）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 乙　某

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
5	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	相続人申告	令和８年何月何日 第何号	原因　令和８年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 丙　某

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	合併による所有権登記	余　白	所有者　何市何町何番地 甲　某 令和１０年何月何日登記
付記１号	相続人申告	余　白	相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 乙　某 令和１０年何月何日付記
付記２号	相続人申告	余　白	相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町何番地 丙　某 令和１０年何月何日付記

（注）１　合筆後の甲土地の付記登記（順位３番付記１号及び順位３番付記２号）について、登記原因及びその日付は記録しない。
また、合併前にされた甲土地及び乙土地の付記登記に係る受付番号の順序で付記する。
２　合併前にされた甲土地の付記登記（順位２番付記１号）について、職権による抹消は行わない。

記載例（２）

5　相続人申告登記のある土地の分筆の登記をする場合
（1）甲土地が単有の場合（甲土地から乙土地を分筆する場合）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 乙　某

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某 順位２番の登記を転写 令和１０年何月何日受付 第何号
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 乙　某 順位２番付記１号の登記を転写 令和１０年何月何日受付 第何号

（2）甲土地が共有の場合（甲土地から乙土地を分筆する場合）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 丙　某
付記２号	相続人申告	令和８年何月何日 第何号	原因　令和８年何月何日申出 相続開始年月日　平成何年何月何日 乙某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 丁　某

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某 順位２番の登記を転写 令和１０年何月何日受付 第何号
付記１号	相続人申告	令和６年何月何日 第何号	原因　令和６年何月何日申出 相続開始年月日　昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 丙　某 順位２番付記１号の登記を転写 令和１０年何月何日受付 第何号
付記２号	相続人申告	令和８年何月何日 第何号	原因　令和８年何月何日申出 相続開始年月日　平成何年何月何日 乙某の相続人として申出があった者　何市何町 何番地 丁　某 順位２番付記２号の登記を転写 令和１０年何月何日受付 第何号

第４　法人識別事項等の追加に伴う登記の記録方法

令和６年４月１日から、所有権の登記名義人が法人であるときの所有権の登記の登記事項として、次のアからウまでの区分に応じた新たな登記事項が追加された（不登法第７３条の２第１項１号、不登規則第１５６条の２）。

ア　会社法人等番号を有する法人
　　→　当該法人の会社法人等番号
イ　会社法人等番号を有しない法人で外国の法令に準拠して設立されたもの
　　→　当該外国の名称
ウ　ア又はイのいずれにも該当しない法人
　　→　当該法人の設立の根拠法の名称

令和６年４月１日から所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときの所有権の登記の登記事項として、次の事項が新たな登記事項として追加された（不登法第７３条の２第１項１号、不登規則第１５６条の２）。

ア　国内の連絡先となる者があるときは、国内連絡先となる者（一人に限る。）の氏名又は住所等
イ　国内の連絡先となる者が会社法人等番号を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号
ウ　国内連絡先となる者がいないときは、その旨

留意事項（５）

- 甲土地を乙土地に合筆する場合、甲土地又は乙土地に法人識別事項又は国内連絡先事項（以下「法人識別事項等」という。）が記録されているときは、乙土地の登記記録の甲区に、法人識別事項等が記録される。
- 合体前の建物の登記記録の甲区に法人識別事項等が記録されている場合は、合体後の建物の登記記録の甲区に、法人識別事項等が記録される。
- 敷地権の登記を抹消するに際して、敷地権であった所有権の登記名義人の法人識別事項等の登記がある場合も同様に記録される。
- 土地改良・区画整理事業において、換地処分の対象となる従前の土地の登記記録に法人識別事項等の記録があるときは、換地の登記記録の甲区に、法人識別事項等が記録される。
- 地籍調査（国調）及び法務局地図作成事業の合筆及び分筆の成果を登記記録に記録する場合も同様に記録される。
- 同一の所有権の登記名義人についての異なる法人識別事項等の登記があるときには、最後にされた法人識別事項等が記録される。

第５　ローマ字等併記の追加に伴う登記の記録方法

令和６年４月１日から、外国人である所有権の登記名義人の氏名へのローマ字氏名併記の申出がされた場合、登記官は職権で申出に係るローマ字氏名を登記記録に記録するものとされた（不登規則第１５８条の３１ほか）。

同様に、所有権の登記名義人の氏名に旧氏併記の申出がされた場合、登記官は職権で申出に係る旧氏を登記記録に記録するものとされた（不登規則第１５８条の３４ほか）。

記載例（３）

２　旧氏が併記されている土地の合筆の登記をする場合
（1）甲土地と乙土地に併記されている旧氏が同一の場合（国土調査の成果により、甲土地に乙土地を合筆する場合の例）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
２	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 法　務　花　子
付記１号	２番登記名義人表示変更	令和８年何月何日 第何号	原因　令和８年何月何日申出 氏名　法務花子（登記花子）

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
５	所有権移転	令和９年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 法　務　花　子　（登　記　花　子）

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
３	合併による所有権登記	余　白	所有者　何市何町何番地 法　務　花　子　（登　記　花　子） 令和１０年何月何日登記

記載例（４）

(2) 甲土地のみに旧氏が併記されている場合（国土調査の成果により、甲土地に乙土地を合筆する場合の例）

（甲土地）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 法務太郎（登記太郎）

（乙土地）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
5	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 法務太郎

（合筆後の甲土地）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	合併による所有権登記	余白	所有者　何市何町何番地 法務太郎（登記太郎） 令和１０年何月何日登記

記載例（５）

（3）乙土地のみにローマ字氏名が併記されている場合（国土調査の成果により、甲土地に乙土地を合筆する場合の例）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因　昭和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 ジ　ョ　ン　・　ス　ミ　ス

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
5	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 ジョン・スミス（ＪＯＨＮ　ＳＭＩＴＨ）

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	合併による所有権登記	余　白	所有者　何市何町何番地 ジョン・スミス（ＪＯＨＮ　ＳＭＩＴＨ） 令和１０年何月何日登記

留意事項（６）

- 表題部所有者の氏名については、ローマ字氏名併記及び旧氏併記（以下「旧氏併記等」という。）の申出は認められない。
- 通達で示された合筆の記載例は国土調査の成果としての合筆に係る記載例であり、申請による合筆記載例は示されていない。
- 併記されるローマ字氏名及び旧氏は、登記名義人の氏名を補足する事項のため、不登法第４１条3号の「所有権の登記名義人」ではないことから、併記の記載が相互に異なる土地の合筆の登記をすることも認められると考えるが、同一の旧氏併記等にした後（申出による職権登記後）に合筆の登記を申請するよう助言することが望ましい。
- 合体の登記（不登法第４９条１項後段の規定により併せて申請する所有権の登記があるあるときに限る。）の申請時に併記の申出はできるが、合筆の登記（所有権の登記名義人の登記がある土地同士の合筆）の申請時には申出はできないと考える。

第６　検索用情報の申出

令和７年４月２１日から、「検索用情報の申出」が開始した。

令和８年４月１日から不動産の所有者は氏名・住所の変更日から２年以内に変更登記をすることが義務付けられるとともに、この義務の負担軽減のため、所有者が変更登記をしなくても、登記官が住基ネット情報を検索し、これに基づいて職権で登記を行う「スマート変更登記」が開始される。

登記官が所有者の住基ネット情報を検索するためには、所有者から氏名・住所のほか生年月日等の「検索用情報」をあらかじめ申し出てもらう必要があるため「住所等の変更登記の申請の義務化」に先立ち導入された。

１　検索用情報同時申出（不登規則第１５８条の３９）

所有権の保存・移転、合体による登記等（不登法第４９条第１項後段の規定により併せて申請をする所有権の登記があるときに限る）の登記申請の際は、登記官に対し、所有権の登記名義人となる申請人（国内に住所を有する自然人に限る）の検索用情報を申請情報の内容として申し出る（申請書に記載する）ことが必要となった。

２　検索用情報単独申出（不登規則第１５８条の４０）

令和７年４月２１日時点で既に所有権の登記名義人である（国内に住所を有する自然人に限る）は、所有している不動産を職権による住所等変更登記の対象とするために登記申請とは別に検索用情報の申出をすることができることになった。

分筆・合筆等の登記後の検索用情報の取扱い

分筆の登記前

甲土地 （申出済み）

分筆の登記後

甲土地 （申出済み）	乙土地 （申出済み）

※建物の分割登記の場合も同様

合筆の登記前

甲土地 （申出済み）	乙土地 （申出未）

合筆の登記後

甲土地 （申出済み）

甲土地 （申出未）	乙土地 （申出済み）

甲土地 （申出済み）

※建物の合体登記の場合も同様

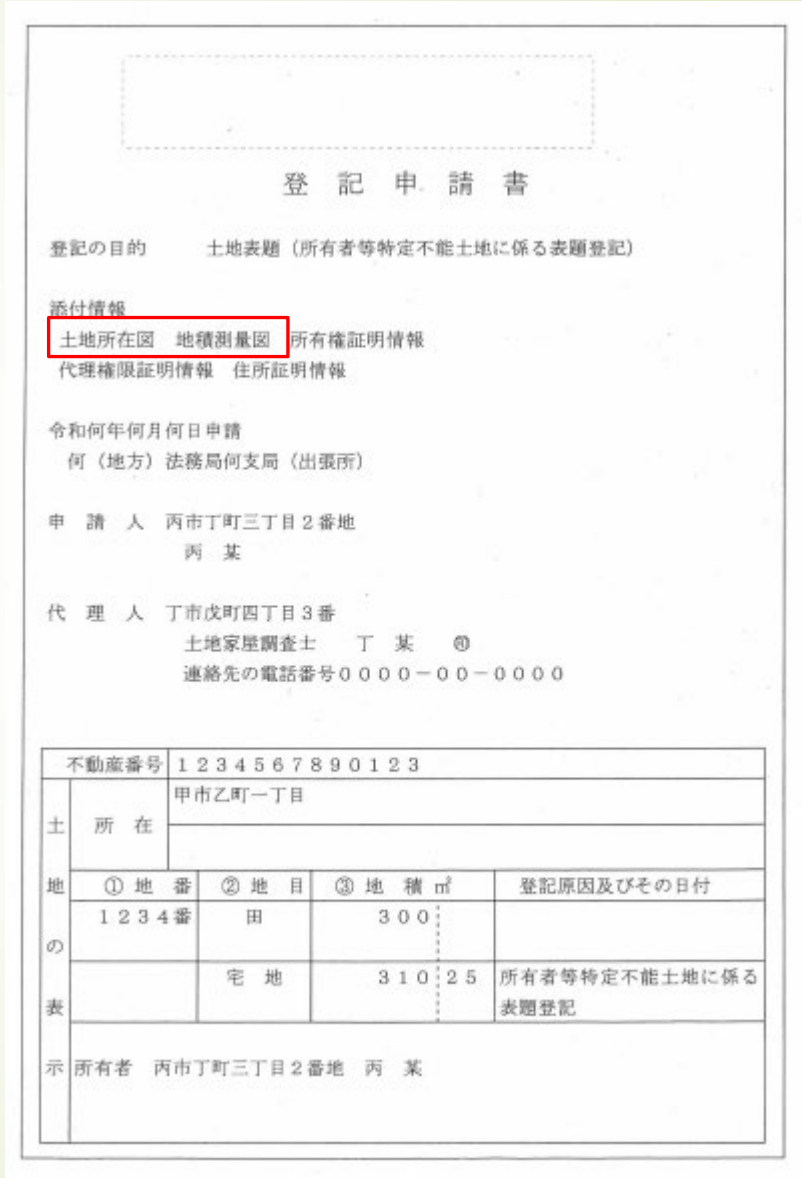
第７　特定不能土地等管理命令等に係る表題登記

令和４年４月１日、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第１９条に規定する特定不明土地等管理命令において選任された特定不能土地等管理者又は同法第３０条に規定する特定社団等帰属土地等管理命令において選任された特定社団等帰属土地管理者から売買等により所有者等不明土地の所有権を取得した者による自己を表題部所有者とする表題登記の取扱いが示された。

※「表題部所有者不明土地」のうち、所有者等の探索を行った結果、所有者又は所有権が帰属していた者を特定することができないと判断された土地を「所有者等特定不明土地」、法人でない社団に属し又は帰属していたことは判明したものの、代表者を特定することができないと判断された土地を「特定社団等帰属土地」という。

留意事項（７）

- 所有者等特定不能土地又は特定社団等帰属土地の表題登記ではあるが、当該土地の登記記録を利用して記録する（新設ではなく既存で受付）。
- 土地の調査・測量を実施し、土地所在図及び地積測量図を提供する必要がある。
- 登記記録上の地目が農地である場合には、表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報の一部として、農地法に規定する許可書の提供を要する。



登　記　申　請　書

登記の目的　　土地表題（所有者等特定不能土地に係る表題登記）

添付情報
土地所在図　地積測量図　所有権証明情報
代理権限証明情報　住所証明情報

令和何年何月何日申請
何（地方）法務局何支局（出張所）

申　請　人　丙市丁町三丁目２番地
丙　某

代　理　人　丁市戊町四丁目３番
土地家屋調査士　丁　某　㊞
連絡先の電話番号０００００－００－００００

不動産番号	１２３４５６７８９０１２３				
土地の表示 所在	甲市乙町一丁目				
	①地番	②地目	③地積㎡		登記原因及びその日付
	１２３４番	田	３００		
		宅地	３１０	２５	所有者等特定不能土地に係る表題登記
	所有者　丙市丁町三丁目２番地　丙　某				

記載例（６）

登記記録例

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　　在	甲市乙町一丁目			余　白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
１２３４番	田	３００		余　白	
１２３４番	宅地	３１０	２５	所有者等特定不能土地に係る表題登記 〔令和何年何月何日〕	③申請
所　有　者	甲　某 表題部所有者として登記すべき者がない〔令和元年法律第１５号第１４条第１項第４号イ〕 手続番号　第〇〇〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇号 令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和何年何月何日登記				①職権
	特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日何地方裁判所（何支部）決定 特定不能土地等管理者　乙市丙町二丁目１番　乙　某 令和何年何月何日登記				②嘱託
	丙市丁町三丁目２番地　丙　某 令和何年何月何日登記				③申請

記載例（７）

〔参考〕
所有権の保存の登記

所　有　者	甲　某 表題部所有者として登記すべき者がない〔令和元年法律第１５号第１４条第１項第４号イ〕 手続番号　第〇〇〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇号 令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日何地方裁判所（何支部）決定 特定不能土地等管理者　乙市丙町二丁目１番　乙　某 令和何年何月何日登記 丙市丁町三丁目２番地　丙　某 令和何年何月何日登記

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　丙市丁町三丁目２番地 丙　某

（注）表題部所有者に関する登記事項を抹消する記号（下線）を記録する（不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）第１５８条）。

特定不能土地等管理命令の登記は、所有権の保存の登記を実行した場合であっても、裁判所書記官による抹消の登記の嘱託がなければ抹消することはできない（表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第１５号）第２０条第４項）。

特定社団等帰属土地等管理命令の登記の場合も同様である（法第３０条第２項）。

第８　所有者不明土地管理命令等の登記

令和５年４月１日から、裁判所は、所有者が所在等不明である土地（共有土地にあっては、共有者が所在等不明である土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人からの請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができ、所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任するものとされた（民法第264条の2第1項、4項）。

所有者不明土地管理命令があった場合、裁判所書記官から所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に対して所有者不明土地管理命令の嘱託がなされる（非訴法第90条6項）。

記載例（８）

記録例

1　所有者不明土地管理命令

（1）　嘱託の登記

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有者不明土地管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和６年４月１０日何地方裁判所（支部）決定

（2）　抹消の嘱託の登記

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有者不明土地管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和６年４月１０日何地方裁判所（支部）決定
3	２番所有者不明土地管理命令抹消	令和何年何月何日 第何号	原因　令和６年６月１３日何地方裁判所（支部）取消決定

記載例（９）

５　管理命令がされた不動産が未登記であり、その所有者が不明な場合

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
所在図番号	余　白				
所　　在	甲市乙町二丁目　８番地			余　白	
家屋番号	８番の５			余　白	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき平家建	７６	００	所有者不明建物管理命令の登記をするため〔令和何年何月何日〕	

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
１	所有権保存	余　白	所有者　住所不明 氏名不詳 令和何年何月何日順位２番の所有者不明建物管理命令の登記をするため登記
２	所有者不明建物管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和６年４月１０日何地方裁判所（支部）決定

留意事項（８）

- 所有者不明土地管理命令の登記は、所有権の処分の制限の登記に該当するため、当該登記がされた土地の合筆は、合筆制限規定（不登法第４１条６号）に該当する。よって、所有者不明土地管理命令の登記の次に所有権移転の登記がされても裁判所書記官からの当該管理命令抹消の嘱託によって当該管理命令の登記が抹消されるまでは、合筆登記の申請は受理することはできない。

- 所有者不明土地管理命令の登記の嘱託がされた土地・建物に表題登記がない場合又は所有権の登記がない場合には、登記官は、職権で、表題登記や所有権の保存の登記をしなければならない（不登法第76条2項、3項）。この場合は、不登規則第157条の規定に従って記録することになる。なお、所有者を知ることができないときは、裁判所の嘱託情報の内容に従い、表題部所有者や所有権の登記名義人の氏名又は住所を「住所不明　氏名不詳」などと登記することになり、不登規則第１８４条１項の規定による通知は行われない。
- 表題登記がない土地・建物の嘱託に当たっては、土地所在図・地積測量図又は建物図面・各階平面図の提供が必要と考える。

★管理者琉球政府等で記録された土地への各管理命令

令和７年７月、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（以下「沖縄復帰特措法」という。）第６２条（※）に基づき表題部所有者欄に「管理者琉球政府」又は「管理者○○市」等（以下「沖特管理者」という。）と記録された土地に対して、特定不能土地等管理命令又は所有者不明土地管理命令が発令されたとき、また、当該管理命令が取り消されたとき、さらに、当該管理命令の登記された土地を分筆したときの記載例が示された。

この記載例は、①管理命令が発令されたときは、沖縄復帰特措法に基づく沖特管理者による管理を継続する必要性が失われること、②管理命令が発せられていない場合又は同命令が取り消された場合には、引き続き、沖縄復帰特措法に基づく管理は継続することを示したものである。

※沖縄復帰特措法第６２条

沖縄法令の規定による所有者不明土地で、この法律の施行の際琉球政府又は沖縄の市町村が管理しているものは、当分の間、従前の例に準じ、沖縄県又は当該所有者不明土地の所在する市町村が管理するものとする。

<table>
<tr><th></th><th>特定不能土地等管理命令</th><th>所有者不明土地管理命令</th></tr>
<tr><td>表題部所有者として登記すべき者がない旨の登記をしたとき</td><td>管理者が選任されていないことから、表題部所有者欄にすでに記録されている沖特管理者の記録は抹消されない。</td><td></td></tr>
<tr><td>管理命令が発令されたとき</td><td colspan="2">裁判所による管理命令の発令に伴い、同管理命令上で当該土地を管理等する者（※）が選任されることから、表題部所有者欄にすでに記録されている沖特管理者の記録は抹消される。
※土地を管理等する者・・・特定不能土地等管理命令においては「特定不能土地等管理者」、所有者不明土地管理命令においては、「所有者不明土地管理人」のこと。</td></tr>
<tr><td>管理命令が取り消されたとき</td><td colspan="2">表題部所有者欄の沖特管理者の記録を回復する。</td></tr>
</table>

記載例（10）

表　題　部　（土地の表示）	調製	令和６年１２月３日	不動産番号	
地図番号		筆界特定	余　白	
所　在			余　白	

①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
番	原野	４０９	余　白
余　白	余　白	４６４	③錯誤 国土調査による成果 〔昭和５５年４月１０日〕
余　白	余　白	余　白	平成１７年法務省令第１８号附則第３条第２項の規定により移記 令和６年１２月３日

紙登記簿（改製不適合物件）から移記 →

所　有　者	管　理　者　琉　球　政　府　←（注）下線なし 表題部所有者として登記すべき者がない　〔令和元年法律第１５号第１４条第１項第４号イ〕 手続番号　第３６０８－　　号 令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和６年１２月３日登記

記載例（11）

1　沖縄所有者不明土地に所有者不明土地管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
地図番号	余　白				
所　　在	甲市乙町二丁目　８番地			余　白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
５番	宅地	７６	００	余　白	
所　有　者	管理者　琉球政府 管理者　琉球政府 令和何年何月何日所有権保存登記抹消により回復				

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	余　白	所有者　住所不明 氏名不詳 令和何年何月何日順位２番の所有者不明土地管理命令の登記をするため登記
2	所有者不明土地管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所決定
3	２番所有者不明土地管理命令抹消	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定
4	１番所有権抹消	余　白	３番の登記により令和何年何月何日登記

記載例（12）

2　沖縄所有者不明土地に特定不能土地等管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
地図番号	余　白				
所　　在	甲市乙町二丁目　８番地			余　白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
５番	宅地	７６	００	余　白	
所　有　者	管理者　琉球政府 表題部所有者として登記すべき者がない［令和元年法律第１５条第１４条第１項第４号イ］ 手続番号　第１２３４－５６７８－９０１２号 令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 特定不能土地管理者　Ａ市Ｂ町三丁目２番　乙　某 令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令抹消 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 令和何年何月何日登記 管理者　琉球政府 令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定により回復 令和何年何月何日登記				

記載例（13）

1　沖縄所有者不明土地に所有者不明土地管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　　在	甲市乙町二丁目			余　白	
①　地　番	②　地　　目	③　地　　積　　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
５番	宅地	７６：００		余　白	
所　有　者	管理者　琉球政府 管理者　琉球政府 令和何年何月何日所有権保存登記抹消により回復				

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
１	所有権保存	余　白	所有者　住所不明 氏名不詳 令和何年何月何日順位２番の所有者不明土地管理命令の登記をするため登記
２	所有者不明土地管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所決定
３	２番所有者不明土地管理命令抹消	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定
４	１番所有権抹消	余　白	３番の登記により令和何年何月何日登記

記載例（14）

2　沖縄所有者不明土地に特定不能土地等管理命令が発令された後に同命令が取り消された場合

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　　在	甲市乙町二丁目			余　白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
５番	宅地	７６	００	余　白	
所　有　者	管理者　琉球政府 表題部所有者として登記すべき者がない［令和元年法律第１５号第１４条第１項第４号イ］ 手続番号　第１２３４－５６７８－９０１２号 令和元年法律第１５号第１５条の規定により令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 特定不能土地管理者　Ａ市Ｂ町三丁目２番　乙　某 令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令抹消 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 令和何年何月何日登記 管理者　琉球政府 令和何年何月何日那覇地方裁判所取消決定により回復 令和何年何月何日登記				

記載例（15）

3　所有者不明土地管理命令が発令された沖縄所有者不明土地（甲土地）から乙土地を分筆する場合

（甲土地）

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	甲市乙町二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
5番	宅地	76	00	余白	
5番1	余白	60	00	①③5番1、5番2に分筆 〔令和何年何月何日〕	
所有者	管理者　琉球政府				

（乙土地）

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	甲市乙町二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
5番2	宅地	16	00	5番から分筆 〔令和何年何月何日〕	
所有者	管理者　琉球政府				

※乙土地の登記記録に関する甲土地の所有権等の登記の転写

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	余白	所有者　住所不明 氏名不詳 令和何年何月何日順位2番の所有者不明土地管理命令の登記をするため登記 順位1番の登記を転写 令和何年何月何日受付 第何号
2	所有者不明土地管理命令	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 順位2番の登記を転写 令和何年何月何日受付 第何号

記載例（16）

4　特定不能土地等管理命令が発令された沖縄所有者不明土地（甲土地）から乙土地を分筆する場合

（甲土地）

表題部（土地の表示）	調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	甲市乙町二丁目		余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
5番	宅地	76 ⋮ 00	余白	
5番1	余白	60 ⋮ 00	①③5番1、5番2に分筆 〔令和何年何月何日〕	
所有者	管理者　琉球政府 表題部所有者として登記すべき者がない［令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ］ 手続番号　第1234－5678－9012号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 特定不能土地管理者　A市B町三丁目2番　乙　某 令和何年何月何日登記			

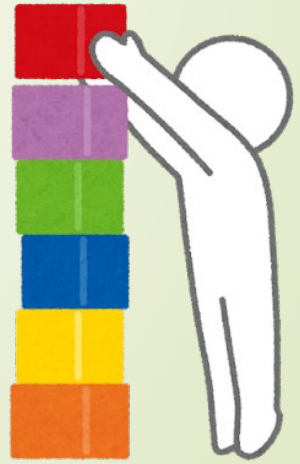
（乙土地）

表題部（土地の表示）	調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	甲市乙町二丁目		余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
5番2	宅地	16 ⋮ 00	5番から分筆 〔令和何年何月何日〕	
所有者	管理者　琉球政府 表題部所有者として登記すべき者がない［令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ］ 手続番号　第1234－5678－9012号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和何年何月何日登記 特定不能土地等管理命令 令和何年何月何日那覇地方裁判所決定 特定不能土地管理者　A市B町三丁目2番　乙　某 令和何年何月何日登記			

留意事項（９）

- 所有者不明土地等を分筆する行為は、当該土地の性質を変えない範囲内において、その改良を目的とする行為（民法第２６４条の３第２項２号）に該当することから、所有者不明土地管理人等が代理人となっての分筆登記は認められると考える。
- 所有者不明土地管理人等が代理人として分筆登記を申請する場合の代理人の権限を証する情報は、所有者不明土地管理人等として選任されたことを内容とする情報のみで足り、裁判所の許可書の添付は要しないと考える。

～登記研究９２９（令和７・７）１３９頁参照～



第６　ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測

令和４年５月２７日、「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点観測マニュアル」（以下「マニュアル」という。）が示された。

マニュアルに基づき設置された登記多角点を使用して作成された地積測量図は、不登規則第７７条１項８号に定める基本三角点等に基づく測量成果により作成されたものとして取り扱うことになった。

つまり、「ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法」に基づき設置された引照点からＴＳで一筆地測量を行った場合、その成果を「任意座標」とするか「世界測地系」とするのか、全国区々だった取扱いが、マニュアルの方法で測量が行われ、かつ、地積測量図及び９３条報告書に所定の事項が記載されていれば、「世界測地系」として認められることになった。

留意事項（10）

- 近傍に基本三角点等がない場合その他基本三角点等に基づく測量ができない特別な事情がある場合にのみ、マニュアルを適用することになる。
- 地図の精度区分が甲１の区域では適用されない。
- 登記多角点は最低２点が設置され、周辺の最低２点の基本三角点等との整合性について点検観測が行われていなければならない。
- 設置された登記多角点間の距離について、ＴＳを用いた点検観測が行われていなければならない。
- マニュアルに基づき作成された地積測量図に記録された登記多角点を使用した測量を実施する場合、必ずマニュアルに基づく測量を実施し、その座標値が座標較差の制限内であることを確認し、新たに作成する地積測量図には既存の登記多角点の座標値を記録しなければ「世界測地系」とはならない。
- マニュアルに基づく測量を強制するものではない。例えば、マニュアルに基づく地積測量図が備付けられた土地の近傍土地の地積測量図作成に当たり、既存の登記多角点（世界測地系）を恒久的地物として任意座標で地積測量図が作成されても「却下」はできないと考える。しかし、世界測地系の測量成果としての地積測量図が備え付けられることが望ましい。

９３条報告書（記載例）

官公署等資料		□ 道路台帳附属地図
	4	■ 道路境界確定図等
	5	■ 法定外公共物確定協議書等
		□ 公共用地払下げ図面等
		□ 河川法の適用河川境界承認図等
		□ 換地確定図
		□ 戦災復興区画整理図
		□ 空中写真
		□ 農業委員会の許可書等
	6	■ 基準点成果（電子基準点，○○市２級基準点000-0001，２級基準点000-0005）
		□ その他
		□ その他
その他の事実等	7	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	8	■ 工作物：境界標識・土留め・ブロック塀・コンクリート擁壁・その他
	9	■ 筆界確認書，立会証明書等
		□ 売渡図面
		□ 承諾書
		□ 証言
		□ その他
		□ その他
原本確認結果		

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	地　番	分析手法，分析結果その他必要な事項
略	略	略
6	185-1	電子基準点：ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量に利用 ○○市２級基準点000-0002，000-0005：ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量における整合性の確認に利用
略	略	略

07　現地の状況　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
略	略	□新設 □既存 □復元 □入替え	略

09　筆界位置の計測

基準点測量等			
測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）		
使用機器	■TS　■GNSS　□その他（　　）		
観測方法	□放射　□結合　■閉合　□交会　□単回　■対回　□平均　□その他（　　） □スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　■その他（ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量）		
観測日	令和　年　月　日　～　令和　年　月　日		
使用した基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識
	000-0001	○○市２級基準点	金属標
	000-0005	○○市２級基準点	金属標
補助基準点	点　名	名称・種別	標　識
	T1	登記多角点（単点観測法）	鋲
	T2	登記多角点（単点観測法）	金属標
恒久的地物	点　名	名称・種別	地物の名称

	略 登記多角点（単点観測法）の位置が分かる写真（遠景・近景）を記録する 撮影年月日　令和　年　月　日		略 撮影年月日

基本三角点等に基づく測量ができない理由	※電子基準点を利用した測量方法であるため，ＴＳ等による登記基準点測量ができない理由は，10章（補足・特記事項）欄に記録する。

９３条報告書（記載例）

ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量に関する事項 ・ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づき行う登記多角点測量を行った理由：（例１：近傍に使用できる基本三角点等が存しないため。）（例２：近傍で使用できる基本三角点等は、○○市２級基準点（000-0001）の１点のみのため。）【※理由を具体的に記録する】 ・ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測の観測年月日：令和　　年　　月　　日　　時～　　時【※GNSSで観測した年月日時刻を記録する】 ・点検測量との較差（制限20mm）：T1（X+5, Y+2）, T2（X+10, Y-8）【※マニュアル第8条（国交省マニュアル第15条）の点検】 ・ＴＳによる比較点検：T1～T2（+10mm<制限100mm）【※マニュアル第9条の点検】 ・周辺の基本三角点等との整合性の確認：○○市２級基準点000-0001（X座標****, ***, Y座標****, ***）との座標値の較差20mm<制限60mm、○○市２級基準点000-0005（X座標****, ***, Y座標****, ***）との座標値の較差15mm<制限60mm【※マニュアル第8条（国交省マニュアル第13条第2項）の整合性の確認】 ・1級GNSS測量機を使用した ・既提出地積測量図に記録された登記多角点（令和○年○月○日###-#）第１１条確認：T1（X+5, Y+2）, T2（X+10, Y-8）【第１１条の確認をした場合、地積測量図の年月日、地番、確認の結果を明記する】
■別紙のとおり（略）
12　調査図（現地案内図等）　■別紙のとおり（略）

地積測量図（記載例）

別紙１

地積測量図

地番	１８５番１・１８５番５
土地の所在	○○市○○町三丁目

面積計算

地番	① 185-1				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K52	-143764.414	-22244.157	18.494	-411383.439558	14.57
P145	-143774.404	-22254.774	-18.002	400630.441548	11.00
P144	-143782.416	-22247.235	-20.634	459049.446990	18.41
P142	-143795.038	-22260.650	-24.291	540733.449150	16.01
K39	-143806.707	-22249.677	-7.375	164091.367875	5.78
P138	-143802.413	-22245.801	13.376	-297559.834176	12.23
P139	-143793.331	-22237.597	8.074	-179546.358178	1.50
P140	-143794.339	-22236.480	0.433	-9628.395840	1.93
P146	-143792.898	-22235.192	29.925	-665388.120600	29.86
			倍面積	998.557211	
			面積	499.2786055	
			地積	499.27 ㎡	

地番	② 185-5				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
P142	-143795.038	-22260.650	9.379	-208782.636350	18.41
P144	-143782.416	-22247.235	20.634	-459049.446990	11.00
P145	-143774.404	-22254.774	-2.167	48226.095258	14.85
K49	-143784.583	-22265.592	-15.194	338303.404848	5.01
K34	-143789.598	-22265.750	-4.000	89063.000000	1.50
K3	-143788.583	-22264.645	-1.176	26183.222520	3.00
K2	-143790.774	-22262.588	-3.212	71507.432656	1.50
K1	-143791.795	-22263.699	-4.264	94932.412536	4.45
			倍面積	383.484478	
			面積	191.7422390	
			地積	191.74 ㎡	

総合計面積	691.0208445 ㎡

測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	○○系
測量年月日	令和　年　月　日

※ 世界測地系（測地成果2011）です。

点検に使用した基本三角点等	X座標	Y座標	備考
○○市２級基準点001-0001	******.***	******.***	ネットワーク型RTK法による単点観測法
○○市２級基準点001-0005	******.***	******.***	ネットワーク型RTK法による単点観測法

※ 登記多角点（単点観測法）を記録します。

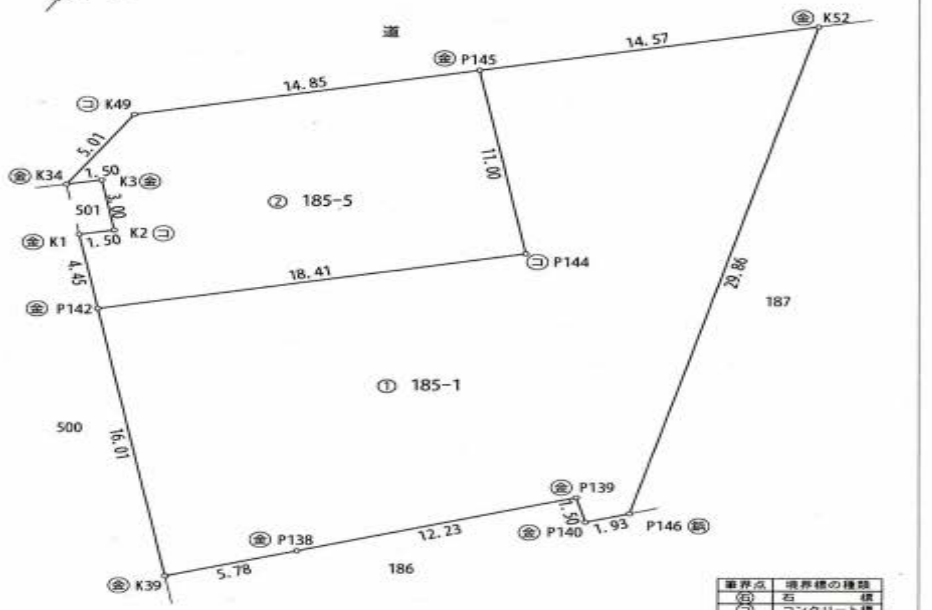
登記多角点（単点観測法）の名称		X座標	Y座標	備考
T1	登記多角点（単点観測法）	-143790.248	-22271.849	鉄
T2	登記多角点（単点観測法）	-143642.067	-22137.527	金属標

ネットワーク型RTK法による単点観測法による登記多角点測量の観測年月日：令和　年　月　日

※ 登記多角点（単点観測法）を観測した年月日を記載。

※ 使用した基本三角点等は、電子基準点のため、図中にその位置を記録することを要しない。

※ 登記多角点（単点観測法）は、世界測地系の成果を持つ点であるため、概略図の記を記録することを要しない。



境界点	境界標の種類
(石)	石　標
(コ)	コンクリート標
(金)	金　属　標
(鉄)	鉄杭（　）
(鋲)	金　属　鋲
(計)	計　算　点

作成者	○○市○○町一丁目１番地　土地家屋調査士　乙野二郎　（令和　年　月　日作成）	縮尺	

申請人	甲野一郎	縮尺	１／２５０

注記：赤文字は、GNSS単点観測法による登記多角点測量の場合の記録例です。
注記：青文字は、説明です。記録事項ではありません。

ＧＮＳＳ測量成果の疑問点

- ９３条報告書の記載において、測地系が「世界測地系」、使用機器が「ＧＮＳＳ」、観測方法が「ＲＴＫ」又は「ネットワーク型ＲＴＫ」の場合、２点以上の公共基準点等を既知点（与点）としなければならないところ、電子基準点のみを既知点（与点）として多角点が設置されているような記載の地積測量図が提出されることがある。

09　筆界位置の計測	
	基　準　点　測　量　等
測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　■GNSS　□その他（　　）
観測方法	□放射　□結合　■閉合　□交会　□単回　■対回　□平均　□その他（　　）
	□スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　■その他（ネットワーク型ＲＴＫ法による単点観測法に基づく登記多角点測量）

第10　登記所備付地図データのオープンデータ化

　令和５年１月２３日から、地図情報システムから抽出した登記所備付地図の電子データについて、産官学が保有する地図空間情報を集約した「G空間情報センター」を介して、加工可能かつ必要なデータをまとめて取得できる形式（地図XML形式）が、一般に無償で公開されることになった。

　毎年４月から６月頃に、その年の２月頃に抽出した最新の登記所備付地図データが公開される予定であり、令和７年４月１５日には、令和７年２月末時点の地図データに更新された。

- 公開される地図データに含まれる情報に関しての質問は、全て「G空間情報センター」（https://front.geospatial.jp/inquiry/)に問い合わせください。

第11　建物の階段部分の上階床面積算入等の取扱い

令和４年６月２３日、建物の床面積の算入について「吹抜に接している壁のない階段部分は、吹抜部分と一体として不算入とし、それ以外の階段部分は、原則算入すべきである」との基本的な考えが示された。

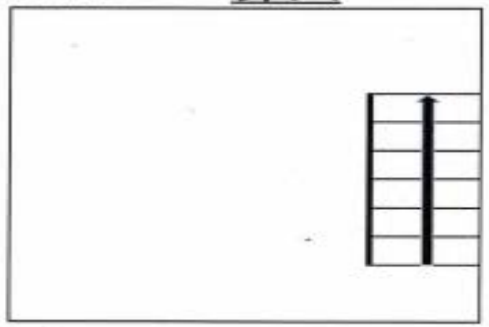
階段部分の上階床面積への算入について

建物の床面積については、基本的には壁で囲まれた範囲を床面積として算入することを基本とし、吹抜の部分は例外的に床面積に算入しないこととされている。

この点を踏まえると、吹抜に接している壁のない階段部分は、吹抜部分と一体として不算入とし、それ以外の階段部分は、原則算入すべきである。

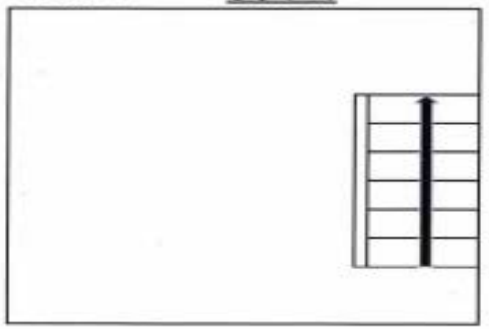
以上から、事例１から事例６までにおける階段部分の上階床面積への算入については、**以下のとおり取り扱うことが相当**である。

事例１ **算入**



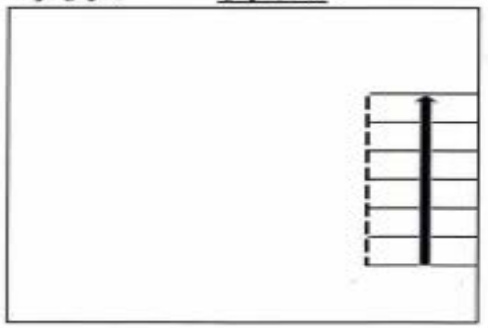
階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例２ **算入**



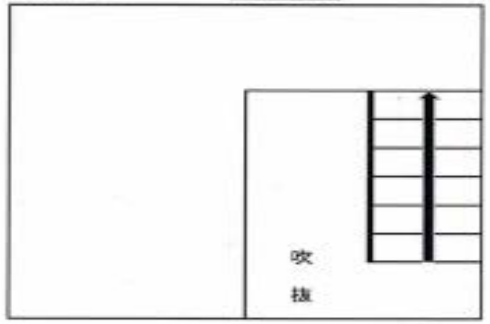
階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例３ **算入**



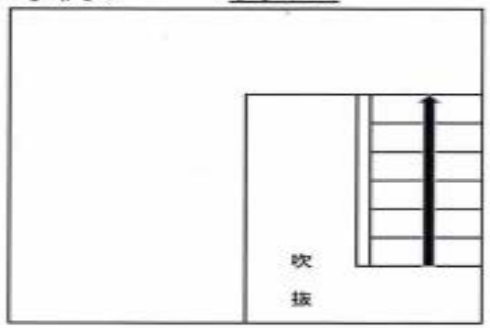
階段部分の片面が格子手すりである場合

事例４ **算入**



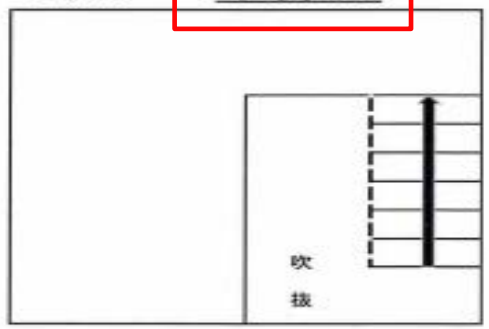
吹抜部分に設置された階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例５ **算入**



吹抜部分に設置された階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例６ **不算入**



吹抜部分に設置された階段部分の片面が格子手すりである場合

【凡例】

＿＿＿＿周壁あり　＝＝＝＝腰壁手すりあり　－－－－－格子手すりあり

※格子てすりとは、柵状のオープン手すりやスケルトン階段等であって、壁の用をなしていない手すりをいう。

ご説明は以上となります。
ご清聴ありがとうございました。