

# YAMADA ニュート



山田サービサー総合事務所  
司法書士法人山田合同事務所  
土地家屋調査士法人山田合同事務所  
株式会社 船井財産コンサルタンツ横浜  
株式会社 日本エスクロー信託

今回は、土地家屋調査士法人山田合同事務所が記事を  
担当いたします。

本年もよろしくお願ひ申し上げます。

## 土地建物実地調査要領の改正について

土地家屋調査士は、例えば土地合筆登記、土地分筆登記、建物表題登記（新築）、建物滅失登記（取り壊し）等、登記簿の表題部に係る登記を取り扱います。

この表示に関する登記は、登記官が実質の調査権限を持っております。調査の内容、判断基準については、土地建物実地調査要領に規定されております。

先ごろ、この土地建物実地調査要領が改正されました（東京法務局では平成23年8月1日改正・同日施行、横浜地方法務局では平成23年10月28日改正、同年11月28日施行）。今回の改正で、実地調査の実施や省略の判断基準が以前より明確になったことがその特徴です。

### (1) 実地調査省略理由書

表示に関する登記については、登記官は申請物件を実地調査することができるとされております（不動産登記法第29条）。これを受けまして、実地調査要領では申請内容が間違いないものと判断した場合は、実地調査を省略できるとされております。（横浜地方法務局土地建物実地調査要領（以下、「要領」）第3条第1項）

実地調査を省略したものについては、登記官はその理由を具体的に記載した実地調査省略理由書を作成し、申請情報とともに保管するとしております。（要領第3条第2項）実地調査省略理由書は、今回の改正によって新設されたもので、省略の理由については法務局内で記録に残されることになりました。

### (2) 写真情報の提供

以前は『実地調査の要否については、登記の態様、添付情報の内容、地図の実状及び地域の状況等を考慮し、総合的に判断するものとする。・・・』（旧要領第13条）となっておりました。改正後は、『・・・登記官において申請等の内容が真正であると判断する場合は、少なくとも、以下に掲げる登記の種類別に定めたそれぞれの要件を満たしていなければならない。・・・』（要領第12条）となりました。

つまり、現地の写真を申請書に添付し、登記官が現地の状況を写真で判断して問題がなければ、登記官は現地調査を省略することができます。

今回の改正により、法務局の実地調査を行うか否かについての判断基準がより明確になったため、登記を申請してから法務局の現地調査が行われるか否かを土地家屋調査士がある程度判断できるようになったと考えられます。

以下に、横浜地方法務局土地建物実地調査要領の該当部分を抜粋いたします。

旧	新
<p data-bbox="199 302 391 336">第1章 総則</p> <p data-bbox="486 353 502 470">・ ・ ・</p> <p data-bbox="215 497 470 530">(実地調査の判断)</p> <p data-bbox="199 546 778 824">第3条 実地調査の要否の判断は、登記官が自ら行うものとし、実地調査を要しないと判断した場合は、申請書初葉等適宜の箇所に別紙第1号様式の印版を押印し登記官が記名押印し、その理由を明らかにしておくものとする。</p>	<p data-bbox="805 302 997 336">第1章 総則</p> <p data-bbox="1093 353 1109 470">・ ・ ・</p> <p data-bbox="821 497 1173 530">(実地調査の実施の判断)</p> <p data-bbox="805 546 1385 967">第3条 登記官は、表示に関する登記の申請（嘱託を含む。以下同じ。）又は地図等の訂正の申出（以下これらを「申請等」という。）のあった事件につき、申請情報（嘱託情報を含む。以下同じ。）、添付情報及び登記官が登記所内外で収集した資料（法第14条第1項の地図、地積測量図等を含む。以下同じ。）等を総合的に勘案して実地調査の実施を判断する。</p> <p data-bbox="805 983 1385 1700">具体的には、申請等が、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下これらを「調査士等」という。）を代理人としてされた場合であって、申請等に係る不動産の現況、調査士等の判断及びその根拠等に係る事項が必要かつ十分に記録された規則第93条ただし書に規定する調査に関する報告（以下「調査報告書」という。）が登記所に提供された場合において、当該調査報告書と、その他登記所に提供された情報及び登記官が登記所内外で収集した資料等により職務上知り得た事実とを併せ考慮することによって、申請等の内容が真正であると判断できるときに限って、実地調査を省略できる。</p> <p data-bbox="805 1715 1385 2033">なお、官公署による嘱託の場合であって、嘱託に係る不動産の現況、官公署の判断及びその根拠等に係る事項が必要かつ十分に記録された調査報告書と同程度のものが登記所に提供された場合において、当該情報と、その他登記所に提供された情報及び登記官が登記所内外で収集</p>

<p style="text-align: center;">・ ・ ・</p> <p>(実地調査の要否の判断)</p> <p>第13条 実地調査の要否については、登記の態様、添付情報の内容、地図の実状及び地域の状況等を考慮し、総合的に判断するものとする。</p> <p>2 登記官は、申請人等から提供された情報、職務上知り得た事実等に基づき、申請等の内容が真正であると判断することができる事件については、原則として次の各号にしたがい実地調査を省略するものとする。</p> <p>(1) 調査士等を代理人として、当該調査士等が作成した現地調査に関する調査報告書を添付した申請等がされた場合において、登記官が、当該調査報告書に申請等の内容が真正であると認めるに足る事項が記録されていると判断したとき。</p> <p>(2) 申請等に調査報告書が添付されていないとき又は(1)の場合において調査報告書の記録だけでは申請等の内容が真正であると認めるに十分でないときであっても、他の提供された情報や登記官が職務上知り得た事実(法14条1項の地図、地</p>	<p>した資料等により職務上知り得た事実とを併せ考慮することによって、嘱託の内容が真正であると判断できるときに限って、実地調査を省略できる。</p> <p>おって、登記の種類別の判断基準の詳細については、第12条のとおりとする。</p> <p>2 実地調査を省略したものについては、その理由を具体的に記載した別紙第1号様式による実地調査省略理由書を作成し、申請情報とともに保管する。</p> <p style="text-align: center;">・ ・ ・</p> <p>(実地調査の実施の判断基準)</p> <p>第12条 第3条に基づき、登記官において申請等の内容が真正であると判断する場合は、少なくとも、以下に掲げる登記の種類別に定めたそれぞれの要件を満たしていなければならない。</p> <p>(1) 土地の表示に関する登記</p> <p>ア 表題登記</p> <p>当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されており、かつ、提供された土地所在図及び地積測量図の内容が登記所に備え付けられた法第14条第1項の地図(これと同等の精度を有する同条第4項の地図に準ずる図面を含む。以下同じ。)又は当該土地の隣接地に係る現地復元性のある地積測量図と整合しているとき。</p> <p>イ 地目の変更又は更正の登記</p> <p>次の①又は②のいずれかに該当するとき。ただし、農地からの地目の変更又は更正の登記の申請等については、農地に該当しない旨又は農地</p>
--	---

積測量図等、登記官が登記所内外で収集した資料すべて含まれる。)を併せ考慮することによって、申請等の内容が真正であると判断することができるとき。

3 前項(2)に該当して実地調査を要しないものとして取り扱う事案は、次のとおりとする。

(1)建物の表示に関する登記

ア 表題登記(区分建物を含む。)

次の①及び②のいずれもが添付されている場合

①当該建物の所在、種類、構造及び床面積が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

②当該建物の所在、種類、構造及び床面積が明らかとなる建築請負人の証明書

イ 建物の表題部の変更又は更正の登記

次の①及び②のいずれかが添付されている場合

①当該建物の所在、種類、構造及び床面積が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

②当該建物の所在、種類、構造及び床面積が明らかとなる建築請負人の証明書

ウ 建物の分割、区分又は合併の登記

エ 敷地権に関する建物表題部の変更又は更正の登記

オ 共用部分又は団地共用部分に関する登記

カ 表題部所有者に関する変更又は更正の登記

キ 建物の滅失の登記

第三者の権利が登記されていない場合において、次の①又は②のいずれか

の転用許可があったことを証する官公署の証明書が提供されている場合に限る。

① 宅地への地目の変更又は更正の登記の申請等であって、当該土地を建物の敷地等とする建物の表題登記がされている場合又は当該建物の建築に関する官公署若しくは指定確認検査機関の証明書が提供されている。

② 調査報告書において、当該土地に関する写真が提供されており、当該写真が現地を示したものであると確実に判断できる資料が提供されている(例えば、当該写真中に住宅地図や地形図に照らして合致する画像が提供されている場合等)。

ウ 分筆の登記

次の①及び②のいずれにも該当するとき。

① 提供された地積測量図の内容が、登記所に備え付けられている法第14条第1項の地図又は現地復元性のある地積測量図(隣接地の地積測量図を含む。)若しくは筆界特定図面と整合している。

② 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わかる記録がされており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断できる写真が提供されている。

エ 地積に関する変更又は更正の登記

次の①又は②のいずれかに該当するとき。

① 提出済みの地積測量図の計算

<p>に該当するとき。</p> <p>①滅失の事実についての官公署の証明書が添付されているとき。</p> <p>②当該建物が取り壊され、同一の箇所に異なる建物が新築されていることが明らかなきとき。</p> <p>(2)土地の表示に関する登記</p> <p>ア 土地の表題登記</p> <p>当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が添付されている場合</p> <p>イ 所在の変更又は更正の登記</p> <p>ウ 地目の変更又は更正の登記</p> <p>①又は②のいずれかに該当する場合</p> <p>①農地からの地目の変更又は更正の登記の申請であって、当該土地の現況が明らかとなる官公署の証明書が添付されている場合</p> <p>②宅地への地目の変更又は更正の登記の申請であって、当該土地に所在する建物の表題登記がされている場合又は建築確認書及び検査済証が添付されている場合</p> <p>エ 地積に関する更正登記、分筆の登記</p> <p>提供された地積測量図の内容が、申請に係る土地につき登記所に備え付けられている法第14条第1項の地図又は現地を復元することのできる地積測量図と合致している場合</p> <p>オ 合筆の登記</p> <p>カ 表題部所有者に関する変更又は更正の登記</p> <p>4 登記官は、次に掲げる登記については、原則として、実地調査を要するものとして取り扱うものとする。</p> <p>ア 地図（地図に準ずる図面を含む。以下同じ。）の備付けがない地域（基準点</p>	<p>式等に誤りがあるなど測量された座標値又は辺長等には修正がない。</p> <p>② 提供された地積測量図の内容が、登記所に備え付けられている現地復元性のある地積測量図（隣接地の地積測量図を含む。）又は、筆界特定図面と整合している。</p> <p>オ 土地の滅失の登記</p> <p>当該土地の滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されているとき。</p> <p>(2) 建物の表示に関する登記</p> <p>ア 表題登記（区分建物を含む。）</p> <p>調査報告書において、当該建物の外観及び内部を確認できる写真が提供されており、次の①又は②の証明書のいずれかが提供されているとき。</p> <p>① 当該建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書</p> <p>② 当該建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の工事完了引渡しに関する証明書</p> <p>イ 建物の表題部（表題部所有者に係る事項を除く。）の変更又は更正の登記</p> <p>調査報告書において、当該建物の外観及び内部を確認できる写真が提供されており、次の①又は②の証明書のいずれかが提供されているとき。</p> <p>① 当該建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書</p> <p>② 当該建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる建</p>
---	--

設置作業が実施され、従前の地図が閉鎖されている地域を含む。) 又は地図と現況が著しく相違する地域における土地又は建物の表示に関する登記

イ 土地の表題登記 (前項の(2)のアの場合を除く。)

ウ 地目の変更又は更正の登記 (前項の(2)のウの場合を除く。)

エ 地積に関する更正の登記, 分筆の登記 (前項の(2)のエの場合を除く。)

オ 表題登記がない不動産についてする所有権保存の登記 (法第75条) 又は所有権の処分の制限の登記 (法第76条第3項) をした場合の不動産の表示に関する事項

築請負人の工事完了引渡に関する証明書

ウ 合体による登記等

調査報告書において, 当該建物の外観及び内部を確認できる写真が提供されており, 次の①又は②の証明書のいずれかが提供されているとき。

① 合体後の建物の所在, 種類, 構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

② 合体後の建物の所在, 種類, 構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の工事完了引渡に関する証明書

エ 建物の滅失の登記

次の①から③までのいずれかに該当するとき。

① 当該建物が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されている。

② 当該建物が存した同一の箇所に異なる建物が新築されていることが明らかである。

③ 第三者の権利に関する登記がされていない場合 (第三者の権利に関する登記がされている場合において, 当該権利が消滅していることが明らかとなる資料が提供されているときを含む。) において, 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するとき。

(ア) 当該建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されている。

(イ) 調査報告書において, 写真が提供されており, 当該写真が当該建物

	<p>が滅失した後の現地を示したものであると確実に判断できる資料が提供されている。</p> <p>2 登記官は、表題登記がない不動産についてする所有権保存の登記（法第75条）又は所有権の処分の制限の登記（法第76条第3項）をした場合の表題登記は、当該登記が完了した後に遅滞なく、実地調査を実施する。</p>
--	---

「横浜地方法務局土地建物実地調査要領」より抜粋

山田サービサー総合事務所 「YAMADAニュース」編集局（担当：生方）  
横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル18階  
E-mail [ubukata@yamada-servicer.co.jp](mailto:ubukata@yamada-servicer.co.jp)