

## 土地合筆登記事例事件経緯

これは、土地家屋調査士調査士太郎が、甲野太郎の所有するA市B町7丁目1番及び2番の土地につき、同人から土地の合筆登記の申請代理の依頼を受けた事例である。

### 1. 事件の受託（4月27日）

調査士太郎は、甲野太郎から、CC電気株式会社の駐車場として賃貸している土地が2筆あり、賃貸契約書に2筆を表示するのは煩雑であり、管理の便宜からも、当該駐車場の土地を1筆に合筆したい旨の電話相談を受けた。

そこで、甲野太郎の自宅で、当該駐車場の土地の地番等を確認した。

物件	①A市B町7丁目	1番	雑種地	185㎡
	②同所	2番2	雑種地	145㎡

また、調査士太郎は、甲野太郎から、この物件に、抵当権等の合筆制限に当該する登記はない旨の申述を得たので、当該電話相談にかかる合筆の登記の申請代理の依頼を受託し、甲野太郎に自己の印鑑証明書1通を用意するよう依頼した。

### 2. 資料調査（4月28日）

翌日、調査士太郎が法務局で閲覧した内容は、次の通りであった。

- ①登記情報（表題部）A市B町7丁目1番 雑種地 185㎡（1畝26歩）= 185.12396㎡
  - （甲区）原因日付 昭和35年5月10日相続
  - 登記日付 昭和35年9月11日受付第123453号
  - 所有者 A市B町5丁目119番地 甲野太郎
- （表題部）同所 2番2 雑種地 145㎡（2番から分筆）
  - （甲区）原因日付 昭和35年5月10日相続
  - 登記日付 昭和35年9月11日受付第123453号
- ②地図に準ずる図面 A市B町7丁目1番
- ③地積測量図 A市B町7丁目2番2 = 145.885㎡

### 3. 現地調査（4月30日）

調査士太郎は、本件登記申請に必要な申請書類を持参し、甲野太郎で同人から、委任状を交付され、地形図への押印を求めるとともに、以下の書類を受領した。

- |      |                         |
|------|-------------------------|
| 預り書類 | ①登記済書（1番）               |
|      | ②登記済書（2番2）              |
|      | ③印鑑証明書（甲野太郎）平成18年4月29日付 |

その後、調査士太郎は、甲野太郎とともに現地に赴き、甲野太郎が持参した本件土地にかかる貸駐車場賃貸借契約書の内容を確認した。また、CC電気株式会社の代表取締役等に立会いを求め、その際に、同取締役に対し、甲野太郎が貸主に相違ないことを確認した。

また、調査士太郎は、現地において、法務局にて閲覧した公図及び地積測量図の位置と現地とが整合することを確認した。

#### 4. その他（現地の地域性）

調査士太郎は、この地域が昭和25年3月25日換地の耕地整理事業地域であり、現地を特定する資料として公図が十分な精度を持っていることについて、調査済である。

以上のとおり調査を行い、報告書を作成した。

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、概要）日調連様式

不動産調査報告書（概要）						土地	平成 18 年 4 月 30 日作成				
						報告書No	0000003				
I 基礎情報 （登記記録又は申請情報）	01	申請対象土地	b 不動産番号	2000000123456							
			c 所在	A市B町7丁目							
	他筆数(1)筆	d 地番	1 番	e 地目	雑種地	f 地積	185 m <sup>2</sup>	g h 情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
II 資料に関する調査又は確認	02	申請人及び利害関係人	b 住所、所在地	A市B町5丁目119番地							
			c 氏名、名称	甲野太郎		b c 以外の情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	他人数( )人										
III 対象土地の特定に関する調査	03	登記の目的	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 分筆 <input checked="" type="checkbox"/> 合筆 <input type="checkbox"/> 地目 <input type="checkbox"/> 地積 <input type="checkbox"/> 地図		04 隣接土地及びその所有者	(1)筆 a~k 情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
		申請件数(1)件	<input type="checkbox"/> その他( ) <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 訂正			(1)人 l~q 情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無											
IV 対象土地に 関する筆界の 確認	05	登記所備付資料	c 備考	06 登記所以外の資料	b~l 情報	07 所有に係る資料	a~l 情報	08 官公署の許可書等	a~l 情報		
		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	件数(2)件		件数(1)件		件数(2)件		件数(1)件				
V 地積の測量方法	09	土地の区画・形状の調査・確認	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	総筆数( )筆	10 占有状況・利用状況の調査	a~m 情報	11 所有権調査	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 総件数(3)件			
		b 申請地(2)筆 b 以外の情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	b 申請地(3)件 b 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		h 隣接地(1)筆 h 以外の情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			件数(3)件		g 隣接地( )件 g 以外の情報 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
VI 合筆の概要	12	合筆の概要	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	a~e 情報	13 分筆の概要	a~h 情報	14 その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	件数(1)件		件数( )件		件数( )件		件数( )件				
VII 登記基準点・参照点の測量	15	登記所備付地図の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	a~l 情報	16 既提出地積測量図	a~l 情報	17 民有地筆界確認及び境界標の状況	a~x 情報	18 官民筆界確認及び境界標の状況	a~x 情報	
		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	件数(1)件		件数(1)件		件数(1)件		件数( )件				
VIII 誤差の許容限度	19	登記基準点・参照点の測量	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	a~x 情報	20 筆界点測量	a~r 情報	21 求積方法	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	点数( )点		件数( )件		件数( )件		件数( )件				
IX 付録 画像情報 IM	22	誤差の許容限度	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	a~f 情報	付録 画像情報 IM		1~4 情報				
		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	件数( )件		No ~ まで件数( )枚		No ~ まで件数( )枚		No ~ まで件数( )枚				
総合所見		申請地1番と2番2は、現在、隣地2番1と一体でCC電気(株)の露天貸駐車場として貸与しているが、絶えず2筆で取り扱うため効率が悪い。それを解消するために合筆登記を行うことにより管理の効率化を図るものである。									
上記のとおり、平成18年4月30日調査の結果(詳細は別添不動産調査報告書(詳細)を参照)について報告します。											
土地家屋調査士 調査士太郎								職印or電子署名			

<p><b>不動産調査報告書（詳細）</b></p> <p style="text-align: right;">平成18年4月30日作成</p> <p>以下のとおり、現地における調査の結果を報告します。</p> <p style="text-align: right;">土地家屋調査士 調査士太郎 職印又は電子署名</p>	<p><b>土地</b></p>									
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">所属会</td> <td style="width: 30%;">〇〇</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>登録No</td> <td>00888</td> <td></td> </tr> <tr> <td>報告No</td> <td>0000003</td> <td></td> </tr> </table>	所属会	〇〇		登録No	00888		報告No	0000003		
所属会	〇〇									
登録No	00888									
報告No	0000003									

**I 基礎情報（登記記録又は申請情報）**

I 基礎情報（登記記録又は申請情報）	01	GI	<b>総合報告</b>	登記記録からは合筆制限に該当する事情は認められない。3は、合筆後の表示。						
	筆数	0	事項番号	1	2	3				
	a		関連事項番号			12\$1				
	b		不動産番号	2000000123456	2000000123457					
	c		所在	A市B町7丁目	A市B町7丁目	A市B町7丁目				
	d		地番	1番	2番2	1番				
	e		地目	雑種地	雑種地					
	f		地積(m)	185(1畝26歩)	145	331				
	g		原因・日付	(権)昭和35年 5月10日相続	(表)2番から分筆 (権)平成15年6月 15日売買					
	h		登記日付	昭和35年9月11日	(表)平成15年6月 1日(権)平成15年 6月15日					
02	GI	<b>総合報告</b>	相続及び売買により所有権を取得しているが、抵当権者等の利害関係人はいない。							
人数	0	事項番号	1							
a		関連事項番号	01\$							
b		住所、所在地	A市B町5丁目119番地							
c		氏名、名称	甲野太郎							
d		連絡先電話番号	000-111-1234							
e		権利の種別	所有権							
f		共有・持分								
g		登記識別情報の有無	無							
03	GI	<b>総合報告</b>	1番と2番2の2筆を1筆に合筆する。							
件数	0	事項番号	1							
a		関連事項番号	01\$							
b		登記の目的	土地合筆							

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、詳細）日調連様式

I 基礎情報（登記記録又は申請情報）

I 基礎情報 (登記記録又は申請情報)	隣接土地及びその所有者	04	GI	総合報告	隣接土地は公図、地積測量図により確認した。				
		隣接土地	筆数	1	事項番号	1			
			a		関連事項番号	01\$2			
			b		不動産番号	2000000123458			
			c		所在	A市B町7丁目			
			d		地番	2番1			
			e		地目	雑種地			
			f		地積	165㎡			
			g		原因・日付	2番1、2番2に分筆			
			h		登記日付	平成15年6月1日			
			i		住所、所在地	A市B町1丁目105番地			
			j		氏名、名称	乙野二郎			
		k		共有・持分	2/3				
		隣接所有者	人数	1	事項番号	1			
			l		関連事項番号	d1			
m			住所、所在地	A市B町1丁目105番地					
n			氏名、名称	乙野和子					
			o						
			p						
			q						

II 資料に関する調査又は確認の情報

II 資料に関する調査又は確認の情報	登記所備付資料	05	GI	総合報告	現地特定資料及び地積確定資料として公図、地積測量図を確認した。				
		件数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号		01\$2、04\$1			
		b		資料の名称	公図	地積測量図			
		c		備考	マイラー図	平成15年6月1日分筆登記			
		登記所以外の資料	06	GI	総合報告	申請人の本人確認資料として賃貸借契約書を確認した。			
			件数	1	事項番号	1			
			a		関連事項番号	01\$1,01\$2			
			b		資料名称	賃貸契約書			
			c		資料の符号				
			d		資料作成年月日	平成18年1月15日			
			e		資料作成者	CC電気(株) 甲野太郎			
			f		作成者の資格	代表取締役			
			g		資料管理者	甲野太郎			
			h		複製資料認証者	調査士太郎			
i		認証者の資格	土地家屋調査士						
j		申請中の原本管理者	調査士太郎						
k		資料の内容	貸駐車場賃貸借契約書						
l		資料の活用方法	本人確認						

II 資料に関する調査又は確認の情報

II 資料に関する調査又は確認の情報	所有に係る資料	07	GI	総合報告	1は1番、2は2番2の登記済証と登記記録との整合を確認した。				
		件数	2	事項番号	1	2			
		a	関連事項番号	01\$1	01\$2				
		b	資料名称	登記済証	登記済証				
		c	資料の符号	受付第123453号	受付124567号				
		d	資料作成年月日	昭和35年9月11日	平成15年6月15日				
		e	資料作成者	AB法務局	AB法務局				
		f	作成者の資格	登記官	登記官				
		g	資料管理者	甲野太郎	甲野太郎				
		h	複製資料認証者						
		i	認証者の資格						
		j	申請中の原本管理者	調査士太郎	調査士太郎				
		k	資料の内容						
		l	資料の活用方法	本人確認	本人確認				
II 資料に関する調査又は確認の情報	官公署の許可書等	08	GI	総合報告	申請人の印鑑証明書を受領し、その意思を確認した。				
		件数	1	事項番号	1				
		a	関連事項番号	02\$1					
		b	資料名称	印鑑証明書					
		c	資料の符号	kwmdj1234					
		d	資料作成年月日	平成18年4月29日					
		e	資料作成者	A市役所					
		f	作成者の資格						
		g	資料管理者	甲野太郎					
		h	複製資料認証者						
		i	認証者の資格						
		j	申請中の原本管理者						
		k	資料の内容	甲野太郎の印鑑証明書					
		l	資料の活用方法	委任状の印影確認					

III 対象土地の特定に関する現地調査の情報

III 対象土地の特定に関する現地調査の情報	土地の区画・形状の調査・確認	申請地	09	GI	総合報告	公図及び地積測量図と区画形状は整合した。				
			筆数	2	事項番号	1	2			
			a	関連事項番号	05\$1	05\$2				
			b	地番	1番	2番2				
			c	有無	有	有				
			d	形状	四角形（公図と同様）	四角形（公図・地積測量図と同様）				
			e	配列	1番、2番2は、東西で隣接					
			f	特定方法	西道路路角からの距離と公図読取り距離の比較	東隣地境界からの距離と地積測量図寸法の比較				
			筆数	1	事項番号	1				
			g	関連事項番号	05\$2					
			隣接地	h	地番	2番1				
				i	有無	有				
				j	形状	四角形（公図・地積測量図と同様）				
				k	配列	2番2の東側				
l	特定方法	東隣地境界からの距離と地積測量図寸法の比較								
m	調査年月日	平成18年4月30日								

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、詳細）日調連様式

Ⅲ 対象土地の特定に関する現地調査の情報

Ⅲ 対象土地の特定に関する現地調査の情報	占有状況・利用状況の調査	10	GI	総合報告	隣接土地は公図、地積測量図により確認した。				
		件数	3	事項番号	1	2	3		
		a		関連事項番号					
		申請地・隣接地	b	地番	1番	2番2	2番1		
			c	申請地・隣接地の別	申請地	申請地	隣接地		
			d	区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域		
			e	地勢	平坦地	平坦地	平坦地		
			f	地域区分	甲2	甲2	甲2		
			g	利用状況	露天駐車場	露天駐車場	露天駐車場		
			h	利用目的	店舗専用駐車場	店舗専用駐車場	店舗専用駐車場		
			i	占有状況	アスファルト舗装がなされ、駐車ラインが引かれている	アスファルト舗装がなされ、駐車ラインが引かれている	アスファルト舗装がなされ、駐車ラインが引かれている		
			j	周囲の状況1	北側水路	北側水路			
				周囲の状況2	西側道路				
		周囲の状況3		南側県道	南側県道				
	周囲の状況4			東側駐車場一体利用地					
	周囲の状況5								
	k	原因・日付	平成18年4月20日 造成工事完了	平成18年4月20日 造成工事完了	平成18年4月20日 造成工事完了				
	l	その確認方法	申請人の申述	申請人の申述	申請人の申述				
	m	調査年月日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日				
	所有権調査	11	GI	総合報告	申請人住所地である自宅、申請地のあるCC電気駐車場において、所有者確認を行った。				
件数		3	事項番号	1	2	3			
a			関連事項番号	07\$1	07\$2	08\$1			
申請地		b	地番	1番	2番2	1番、2番2			
		c	所有権証明情報との対査	登記要約書の内容と申請人宅において預かった登記済証の内容が一致した。	同左				
		d	現地土地所有者の確認	申請人甲野太郎宅において登記済証、印鑑証明を預かった。	同左	委任状の押印と印鑑証明書の印影一致を確認			
		e	利害関係人の調査	CC電気(株)との賃貸借契約を確認。また、CC電気(株)の店長と面接し申請地所有者は、甲野太郎であることを確認。	同左				
		f	件数	0	事項番号				
隣接地		g	地番						
		h	所有権証明情報との対査						
		i	現地土地所有者の確認						
		j	利害関係人の調査						
		k	調査年月日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日			

### Ⅲ 対象土地の特定に関する現地調査の情報

Ⅲ 対象土地の特定に関する現地調査の情報	12	GI	<b>総合報告</b>	申請地の維持管理の利便性から合筆する。地番は1番に合筆。					
	合筆の概要 確認事項	件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	01\$, 21\$				
		b		位置関係	公図・地積測量図及び現地において申請地2筆は、隣接している。				
		c		担保物権等	無				
		d		合筆後の土地	1番、雑種地、331㎡				
e		調査年月日	平成18年4月30日						

### Ⅳ 対象土地に関する筆界の確認の情報

Ⅳ 対象土地に関する筆界の確認の情報	15	GI	<b>総合報告</b>	1は昭和25年3月25日換地の耕地整理事業の地図の拡大複製図（元図1/1000）である。					
	登記所備付地図の種類	件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	05\$1				
		b		地番	1番、2番2				
		c		地図番号	NN-123				
		d		作成年月日	平成17年3月30日				
		e		縮尺	1/500				
		f		精度区分	無				
		g		座標系					
		h		座標値の種別					
		i		作成事業	地図管理システム				
		j		作図の種別	図解法				
		k		現地との整合性	整合				
l		訂正の要否	否						
16	GI	<b>総合報告</b>	座標法による求積、境界標識も地積測量図と一致した。						
既提出の地積測量図	件数	1	事項番号	1					
	a		関連事項番号	05\$2					
	b		地番	2番2					
	c		作成年月日	平成15年6月1日					
	d		精度区分	甲2					
	e		縮尺	1/250					
	f		座標系	任意座標系					
	g		座標値の種別	任意座標					
	h		作成者	丙川五郎					
	i		作成の資格	土地家屋調査士					
	j		作図の種別	座標法					
	k		現地との整合性	整合					
l		訂正の要否	否						



不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、詳細）日調連様式

Ⅳ 対象土地に関する筆界の確認の情報

Ⅳ 対象土地に関する筆界の確認の情報	民有地筆界確認及び境界標の状況	17	GI	総合報告	申請人より、合筆する土地の筆界線を確認した。					
		件数	1	事項番号	1					
		a		関連事項番号	05\$					
		b		申請地番	1番、2番2					
		c		隣接地番	2番1					
		d		申請地立会者	甲野太郎					
		e		同住所等						
		f		連絡先						
		g		同資格						
		h		同資格確認						
		i		隣接地立会者						
		j		同住所等						
		k		連絡先						
		l		同資格						
		m		同資格確認						
		n		立会日時	平成18年4月30日					
		o		既存資料との整合	地積測量図・ 公図との整合					
		p		既存境界標	コンクリート杭					
		q		新設境界標						
		r		交点明示						
		s		仮境界標						
		t		参照点指示						
		u		構造物						
		v		既存資料復元						
		w		地域の慣習						
		x		その他						
		18	GI	総合報告						
		件数	0	事項番号						
a		関連事項番号								
b		申請地番								
c		隣接地番								
d		申請地立会者								
e		同住所等								
f		連絡先								
g		同資格								
h		同資格確認								
i		隣接地立会者								
j		同住所等								
k		連絡先								
l		同資格								
m		同資格確認								
n		立会日時								
o		既存資料との整合								
p		既存境界標								
q		新設境界標								
r		交点明示								
s		仮境界標								
t		参照点指示								
u		構造物								
v		既存資料復元								
w		地域の慣習								
x		その他								
		官民筆界確認及び境界標の状況								

V 地積の測量方法に関する情報

V 地積の 測量方法 に関する 情報	21	GI	総合報告	1、2は畝歩換算、3は地積測量図の数値を援用して、4は合筆後の地積。						
	求積方法	件数	4	事項番号	1	2	3	4		
		a		関連事項番号						
		b		地番	1番	1番	2番2	1番		
		c		結線情報						
		d		座標法			145.885			
		e		三斜法						
		f		差引計算	1畝26歩	185.12396		331.00896		
	単位 m		g	登記記録との差						

付録 画像情報

<p>画像資料No. 1</p> <p>1 情報コード 10\$</p> <p>2 作成年月日 平成18年4月30日</p> <p>3 作成者 調査士太郎</p> <p>4 適用 現況写真</p>	
--	---

