

## 土地地目変更登記事例事件経緯

これは、土地家屋調査士調査士太郎が、甲野一郎の所有するA市B町8丁目100番2の土地及び同地番上の建物につき、同人から建物の表題登記及び土地地目変更の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（平成18年4月27日）

調査士太郎は、甲野一郎から申請地の分筆登記の申請の依頼を受け、平成17年5月25日代理人として分筆登記の申請をした。申請地は、同年7月17日に農地法第4条許可を受け、甲野一郎が許可内容と一致する自己用住宅の建築を行った。今回、甲野一郎氏から電話による依頼があり、申請地に居住している甲野一郎宅を訪れた。

調査士太郎は、甲野一郎から建物表題の登記及び、土地地目変更の登記の申請代理の依頼を受けたので、その場で、甲野一郎から次の事項を確認した。

- （確認した事項）
- 地目変更物件 : A市B町8丁目100番2
  - ②農地法許可書 : 農地法第4条許可書（原本を確認）
  - ③建物の完成時期 : 平成18年3月末頃（本人の申述）
  - ④住民票 : 住所移転日の確認

※申請地の登記簿上の住所変更の登記も完了している旨の供述を得た。

甲野一郎から以上の事項を確認し、これらを補完するために、甲野一郎を通じて建築業者に建物表題の登記にかかる建築確認通知書及びその検査済証並びに建築証明書の提出を依頼した。

### 2. 資料調査（平成18年4月28日）

調査士太郎は、法務局で次の資料を調査した。調査内容は次の通りである。

- ①登記情報（表題部） A市B町8丁目100番2 田 486㎡  
（甲区）所有者 A市B町8丁目100番地2 甲野一郎
- ②地図に準ずる図面 A市B町8丁目100番2
- ③地積測量図 A市B町8丁目100番2 = 486.75㎡

### 3. 現地調査（平成18年4月30日）

甲野一郎を通じて建築業者に提出を依頼した書類が全て整ったとの連絡が甲野太郎からあり、調査士太郎は、建物の現地調査と依頼した書類を受け取るため、甲野一郎宅を再度訪ねた。

現地においては、現地の土地の位置形状及び、建物を調査した後、次のとおり地目変更に関する事項を確認した。

- ①平成18年3月31日地目変更（検査済証の検査日）
- ②調査士太郎が平成17年5月25日に代理申請した分筆登記の際に埋設した境界標に移動がないこと
- ③その他建物表題登記に関すること

#### 4. その他〔書面押印、書面預かり同日申請〕（平成18年5月1日）

調査士太郎は、前日の調査の結果に従い登記申請書類を作成し、甲野一郎宅を訪ね、甲野一郎から土地地目変更登記の委任状のほか、次の書類を預かった。

- 預り書類           ①農地法第4条許可書  
                      ②その他建物表題登記に必要な書類

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 5 月 1 日作成						
						報告書No	0000004						
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	2000010340556									
			c 所在	A市B町8丁目									
	他筆数(1)筆	d 地番	100 番 2	e 地目	田	f 地積	486 m <sup>2</sup>	g h 情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	02	申請人及び利害関係人	b 住所、所在地	A市B町8番地100番地2									
		他人数(1)人	c 氏名、名称	甲野一郎		b c 以外の情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無						
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	03	登記の目的	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 分筆 <input type="checkbox"/> 合筆 <input checked="" 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	(2)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 checked="" type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 訂正			( )人 l~q 情報		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
II 資料に関する調査又は確認	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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<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			
III 対象土地の特定に関する現地調査	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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 総件数( )件				
		b 申請地(1)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( )件 b 以外の情報 <input 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(1)件		g 隣接地( )件 g 以外の情報 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無						
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	12	合筆の概要	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 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			
IV 対象土地に 関する筆界の 確認	15	登記所備付地図の種類	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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
V 地積の測量方法	19	登記基準点・参照点の測量	a~x 情報		20 筆界点測量		a~r 情報		21 求積方法		a~g 情報		
		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	点数( )点	a~f 情報		付録 画像情報 IM		1~4 情報		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		件数( )件			
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	22	誤差の許容限度	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		No ~ まで件数( )枚		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		件数( )件	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
総合所見		申請地は平成17年5月25日に当職が100番から分筆登記を行った土地である。同年7月17日には農地法第4条許可を受け、許可のとおり自己用住宅の建築を行った。平成18年3月31日に当該住宅が完成したことにより土地地目変更登記を行うものである。											
上記のとおり、平成18年5月1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													

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

<p><b>不動産調査報告書（詳細）</b></p> <p style="text-align: right;">平成18年 5月 1日作成</p> <p style="text-align: center;">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="padding: 2px;">所属会</td> <td style="padding: 2px;">〇〇</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">登録No</td> <td style="padding: 2px;">00888</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">報告No</td> <td style="padding: 2px;">0000004</td> </tr> </table>	所属会	〇〇	登録No	00888	報告No	0000004	
所属会	〇〇						
登録No	00888						
報告No	0000004						

**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	Gl	<b>総合報告</b>	1 は分筆により形成された土地である。2 は地目変更後の申請情報である。				
	申請対象土地	筆数	2	事項番号	1	2		
		a		関連事項番号		1		
		b		不動産番号	2000010340556	2000010340556		
		c		所在	A市B町丁目	A市B町8丁目		
		d		地番	100番 2	100番 2		
		e		地目	田	宅地		
		f		地積 (㎡)	486㎡	486.75㎡		
		g		原因・日付	100番から分筆	平成18年3月31日地目変更		
	h		登記日付	平成17年5月25日				
02	Gl	<b>総合報告</b>	申請人の住所は申請地である。					
申請人及び利害関係人	人数	1	事項番号	1				
	a		関連事項番号	01\$				
	b		住所、所在地	A市B町8丁目 100番地 2				
	c		氏名、名称	甲野一郎				
	d		連絡先電話番号	002-123-4569				
	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	Gl	<b>総合報告</b>	報告書No000000Xの建物表題登記を申請中の敷地に関する地目変更である。					
登記の目的	件数	1	事項番号	1				
	a		関連事項番号	01\$				
b		登記の目的	土地地目変更					
04	Gl	<b>総合報告</b>	1 は西側隣地、2 は東側隣地である。また、2 は申請地の分筆残地である。					
隣接土地及びその所有者	隣接土地	筆数	2	事項番号	1	2		
		a		関連事項番号		01\$		
		b		不動産番号	2000010340557	2000010340554		
		c		所在	A市B町8丁目	A市B町8丁目		
		d		地番	99番	100番 1		
		e		地目	田	田		
		f		地積	1000	513		
		g		原因・日付	平成元年3月3日相続	昭和54年4月22日相続		
		h		登記日付	平成元年12月3日	昭和55年1月22日		
		i		住所、所在地	A市B町3丁目 18番地	A市B町8丁目 100番地 2		
		j		氏名、名称	乙川健一	甲野一郎		
	k		共有・持分					
	人数	0	事項番号					
	隣接所有者	l		関連事項番号				
m			住所、所在地					
n			氏名、名称					
o			共有・持分					
p			原因・日付					
q		登記日付						

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(公図)及び小数点以下の数値を確認できる資料(地積測量図)の収集を行った。				
		件数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号		01\$, 04\$2			
		b		資料の名称	公図	地積測量図			
	c		備考	マイラー図	100番を100番1、100番2に分筆した測量図				
	登記所以外の資料	06	GI	総合報告	後件にて申請している建物表題登記申請書の新築日付をもって地目変更日付とした。				
		件数	4	事項番号	1	2	3	4	
		a		関連事項番号					
		b		資料名称	建物表題登記申請書(後件申請)の写し	素図	住宅地図	調査報告書	
		c		資料の符号				H17-0000xx	
		d		資料作成年月日	平成18年5月1日	平成18年4月30日		平成17年5月25日	
		e		資料作成者	調査士太郎	調査士太郎		調査士太郎	
		f		作成者の資格	土地家屋調査士	土地家屋調査士	調査士太郎	土地家屋調査士	
g			資料管理者	調査士太郎	調査士太郎		甲野一郎		
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	調査士太郎	調査士太郎	調査士太郎		
k		資料の内容	申請地上の建物の情報	申請地を含めた周囲の情報		平成17年5月25日の分筆登記申請時点での100番2の境界資料			
l		資料の活用方法	地目変更日付の確認	調査の作業概要の把握		申請地の特定			
官公署の許可書等	08	GI	総合報告	農地法許可済みであることを確認した。					
	件数	1	事項番号	1					
	a		関連事項番号	01\$					
	b		資料名称	農地法第4条許可書					
	c		資料の符号	〇〇第〇〇〇号					
	d		資料作成年月日	平成17年7月15日					
	e		資料作成者	〇〇県知事					
	f		作成者の資格	県知事					
	g		資料管理者	甲野一郎					
	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	田から甲野一郎が建築する農家住宅地への転用許可						
l		資料の活用方法	地目変更登記申請の適法性の確認						

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	土地の区画・形状の調査・確認	09	GI	総合報告	公図、地積測量図と区画・形状共に一致した。					
		申請地	筆数	1	事項番号	1				
			a		関連事項番号	05\$				
			b		地番	100番2				
			c		有無	有				
			d		形状	四角形(現地は公図・地積測量図と一致している。)				
			e		配列	公図と一致				
		f		特定方法	地積測量図の境界杭寸法を目視にて確認					
		隣接地	筆数	1	事項番号	1				
			g		関連事項番号	04\$2				
			h		地番	100番1				
			i		有無	有				
	j			形状	旗竿型					
	k			配列	公図と一致					
	l		特定方法	地積測量図の境界杭寸法を目視にて確認						
	m		調査年月日	平成18年4月30日						
	占有状況・利用状況の調査	申請地・隣接地	10	GI	総合報告	農地法第4条許可内容と一致した自己用住宅（木造瓦葺2階建）が建築されていた。				
			申請地	件数	1	事項番号	1			
a					関連事項番号	06\$				
b					地番	100番2				
c					申請地・隣接地の別	申請地				
d					区域	市街化調整区域				
e					地勢	平坦地				
f					地域区分	乙1				
g					利用状況	自己用住宅敷地として利用				
h					利用目的	自己用住宅敷地				
i					占有状況	木造瓦葺2階建 居宅が建築済				
j				周囲の状況 1		北・東側は自己所有の水田				
		周囲の状況 2		西側は水田						
		周囲の状況 3		南側はA市管理道路						
		周囲の状況 4								
		周囲の状況 5								
k			原因・日付	平成18年3月31日地目変更						
l			その確認方法	筆界は地積測量図をもとに目視にて確認。原因・日付は申請地上の建物の完成日付を確認。						
m		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	登記所備付地図の種類	15	GI	総合報告	大正10年頃の耕地整理事業で作成した地図である現地特定のため公図と比較を行い、整合を確認。				
		件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	05\$ 1				
		b		地番	100番 2				
		c		地図番号	12-5				
		d		作成年月日	昭和63年3月30日				
		e		縮尺	1/1000				
		f		精度区分	乙 1				
		g		座標系					
		h		座標値の種類					
		i		作成事業	マイラー化事業				
		j		作図の種類	図解法				
		k		現地との整合性	一致				
	l		訂正の要否	否					
	既提出の地積測量図	16	GI	総合報告	地積測量図寸法と現地境界標の同一性を目視にて確認。				
件数		1	事項番号	1					
a			関連事項番号	05\$2					
b			地番	100番 2					
c			作成年月日	平成17年5月25日					
d			精度区分	甲 2					
e			縮尺	1 / 250					
f			座標系	任意					
g			座標値の種類	任意座標					
h			作成者	調査士太郎					
i			作成者の資格	土地家屋調査士					
j			作図の種類	座標法					
k			現地との整合性	整合					
l		訂正の要否	否						
17	GI	総合報告	「立会の態様」 本申請は申請人甲野一郎と現地において立会のうえ申請するものである。(立会日平成18年4月30日)						

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	誤差の許容限度 単位 m	21	GI	総合報告	d は地積測量図の計算値である。				
		件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号					
		b		地番	100番 2				
		c		結線情報					
		d		座標法	486.754321				
		e		三斜法					
		f		差引計算	486				
		g		登記記録との差					

付録 画像情報

<p>画像資料No 4</p> <p>1 情報コード H18-32</p> <p>2 作成年月日 平成18年5月1日</p> <p>3 作成者 調査士太郎</p> <p>4 適用 地目変更状況写真</p>	
--	---

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、概要（調査素図））日調連様式

