三重県土地家屋調査士会

平成２７年度　第４回定例研修会

第１部

「不動産登記規則第93条不動産調査報告書」（改正）の記載例について

講師：津地方法務局　総括表示登記専門官　射場　俊夫　氏

第２部

調査報告書作成ソフトの説明

講師：企画社会事業部　社会事業副部長　吉村　工

日時　平成28年2月27日（土）

場所　三重県人権センター

目　　次

① 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説明事項　1-1

- 調査報告書の記載に関する注意事項　1-1-1 ～ 1-1-4
- 土地 地積更正・分筆・地目変更　1-2-1 ～ 1-2-9
- 土地 地目変更（建物表題と連件の場合）　1-3-1 ～ 1-3-6
- 土地 地目変更（単独申請の場合）　1-4-1 ～ 1-4-8
- 建物（建物滅失・建物表題の連件の場合）　1-5-1 ～ 1-5-9
- 区分建物　1-6-1 ～ 1-6-10

② 連合会作成ソフトの説明資料　2-1～2-7

③ 不動産調査報告書（改定版）作成ソフトの説明資料　3-1～3-38

④ 連合会作成不動産調査報告書（改定版）解説と記載例　4-1～4-51

改定版
不動産登記規則第９３条ただし書
不動産調査報告書説明事項

津地方法務局不動産登記部門
総括表示登記専門官　射場俊夫

調査報告書の記載に関する注意事項

【土地】

０１　登記の目的

・　地図訂正，地積更正連件の書面申請の場合は，現行のとおり，それぞれの申請書及び申出書に調査報告書を添付する。なお，オンライン申請の場合には，地積更正申請書と地図訂正申出書とが一緒に送信されるため，調査報告書は地積更正申請書のみに添付し，地図訂正申出書には調査報告書の添付は要しない。この場合，本欄には，地積更正と地図訂正の両方にチェックする。

０２　調査した土地

・　同欄に直接所在等を記載する方法に代え，同欄の必要情報が記載されている調査素図を作成した場合には，所在欄に「調査素図参照」と記載すれば，調査した土地の記載を省略することができる。

※　調査素図作成に当たっては，オンライン申請の場合には，登記情報システムのプリンターが，Ａ３サイズに対応していないため，Ａ３サイズで申請したとしてもＡ４サイズで出力されることから，できる限りＡ４サイズにより作成願いたい。

・　分筆と地積更正以外の申請についての隣接地の記載については，個別事件により記載する事案も考えられることから，協力を要請するものとする。

例）地目変更の調査の際，隣接地所有者の立会いがあった場合

０３　所有権登記名義人等

・　住所・氏名が登記記録と異なる場合には，「変更証明書のとおり」と記載して差し支えない

・　連絡先については記入を強制せず，連絡が必要な場合は申請代理人を通して行うようにする。

・　立会人欄の記載は境界確認立会いを行った場合の申請（分筆や地積更正）以外にも必要な場合が考えられることから，個別事案での判断とする。

例）地目変更の調査の際，隣接地所有者の立会いがあった場合

・　立会・確認状況等欄には，調査素図に立会日等を記載すれば，「調査素図参照」と記載して差し支えない。

０４，０５は記載例のとおり。

０６　資料・証言・事実等の分析

・　土地登記記録，基準点成果，地形地物，工作物等については，調査素図に記載があれば，「調査素図参照」と記載して差し支えない。

０７　現地の状況

・　「■別紙のとおり」として，Ａ４サイズの二分割の写真を添付する（記載例参照）。

１０　補足・特記事項

・　各項目についての詳細な調査事項については，本欄に記載するものとする。

１１　地目変更の全景写真などの画像情報は本欄とするが，写真については，０７と同様のものを添付する。

１２　調査図

・　調査素図にできるだけの情報を記載することにより，調査報告書への記載を省略する。写真番号，撮影方向は一見して探索しにくい箇所がある場合等に記載する。

【普通建物】

０１　登記の目的

・　建物表題と地目変更の連件申請の場合には，それぞれの申請書に調査報告書を作成し，添付する。

０２　調査した建物

・　所在地番欄に「登記申請書とおり」と記載しても差し支えないが，第三者の権利の有無、敷地の利用権原の欄は記入を要する。

０３　所有権登記名義人等

・　住所・氏名が登記記録と異なる場合には，「変更証明書のとおり」と記載して差し支えない

・　連絡先については記入を強制せず，連絡が必要な場合は申請代理人を通して行うようにする。

０４，０５は記載例のとおり。

０６　資料・証言・事実等の分析

・　調査結果及び報告事項欄については，記載が必要と思われる事項を記載するものとする。

※　抵当権等がある建物の滅失登記については，弁済証書（写し可）があれば実地調査は省略できる。

０７　現地の状況

・　本欄への記載は，従来の調査報告書とほぼ同様であるが，写真については，「■別紙のとおり」として，Ａ４サイズの二分割の写真を添付する（記載例参照)。

・　登記の目的が建物滅失の場合，申請建物の状況（概要）以降の項目への記載は省略して差し支えないが，この場合には写真を添付することとする。

※　写真全般について，遠景による申請場所が特定できるものを添付し，新築については，内部写真の添付を原則とするが，諸事情により内部写真が添付できない場合には，生活感のある設備が確認できる外部写真（給湯器，室外

機，物干し竿等）を添付する。また，滅失については，当該申請建物の位置が現場写真において確認しづらい場合には，空中写真と住宅地図との比較により現地を特定するものとする。

０９　調査図（現地案内図等）

・　建物に関する申請については，調査素図原則として，建築確認申請図面（配置図，平面図，立面図等）が添付されていれば，作成の必要はないが，表示変更等の複雑な案件については，個別案件として判断するものとする。

【区分建物】

原則として，記載例としては普通建物と同様であるが，区分建物特有の調査事項（共用部分，パイプスペース等床面積除外部分）についての記載は必須である。

土　地

地積更正・分筆・地目変更

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。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　1600001

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
2	□表題　□分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
3	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	調査素図参照				□有 □無		□有 □無
2,3	調査素図参照				□有 □無		□有 □無

03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
調査素図参照	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	

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	
3	1-2	平成〇年〇月〇日	地目変更	居宅新築年月日をもって変更したものと判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
	4	■ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 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
	5	■ 農業委員会の許可書等
	6	■ 基準点成果
		□ 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
	10	■ 証言
		□ その他
		□ その他
原本確認結果	電磁的記録（PDF）で添付した法定外添付情報（資料等番号9）については、原本の写しに相違ない。	

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
1, 6, 7, 8		調査素図参照
2		地番の配列は一致しており、土地の形状も概ね一致している。

3	1-2, 3-2	作成年月日	昭和〇年〇月〇日
		求積方法	□座標法　■三斜法　□その他（　　）
		既存境界標との整合性があり、復元資料として採用することができる。（作成者　土地家屋調査士　松本調吉）	
3	1-3, 1-4	作成年月日	昭和〇年〇月〇日
		求積方法	□座標法　■三斜法　□その他（　　）
		既存境界標との整合性があり、復元資料として採用することができる。（作成者　土地家屋調査士　松本調吉）	
4	1-1地先	道路台帳幅の4.545mと概ね一致。	
5	1-2	許可内容を確認した。平成〇年〇月〇日に、丙野三郎が居宅新築を目的として許可を取得したことを確認した。	
9	1-1, 3-2	筆界位置の確認資料として利用した。	
10	1-1, 1-2	証言者	庚野九郎（道路対向地7-2所有者）
		甲野太郎の父がコンクリート擁壁を設置したことを覚えている（30年程前）。境界線は擁壁面であると聞いた記憶がある（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	
10	1-1, 1-2	証言者	丙野十郎（丙野三郎の長男、同居人）
		父　丙野三郎は、昔からコンクリート擁壁面が境界線であると言っていた（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	

07　現地の状況　■別紙のとおり

点名	境界標	確認の状況
	□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景	撮影年月日 備　考	近景	撮影年月日 備　考

その他必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	■市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

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（　　）

土地地積更正・分筆、地積更正、地目変更の3連件の記載例

観測方法	■放射　□結合　□閉合　□交会　■単回　■対回　□平均　□その他（　　）		
	□ネットワーク型RTK　□その他（　　）		
観測日	平成〇年〇月〇日　～　平成〇年〇月〇日		
使用した基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識
	調査素図参照		
補助基準点	点　名	名称・種別	標　識
	調査素図参照		
恒久的地物	点　名	名称・種別	地物の名称
	調査素図参照		

遠景	別紙のとおり 撮影年月日 備　考	近景	撮影年月日 備　考
基本三角点等に基づく測量ができない理由			

一　筆　地　測　量

使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）					
観測日	平成〇年〇月〇日　～　平成〇年〇月〇日					
求積・誤差の許容限度の検証	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
	1-1	165 40	166 80	1 40	1.11	■要　□否
	1-2	165	167 42	2 42	1.11	■要　□否

10　補足・特記事項

（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11　画像情報	■別紙のとおり
撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

12　調査図（現地案内図等）	■別紙のとおり

調査図番号（　　）	タイトル	

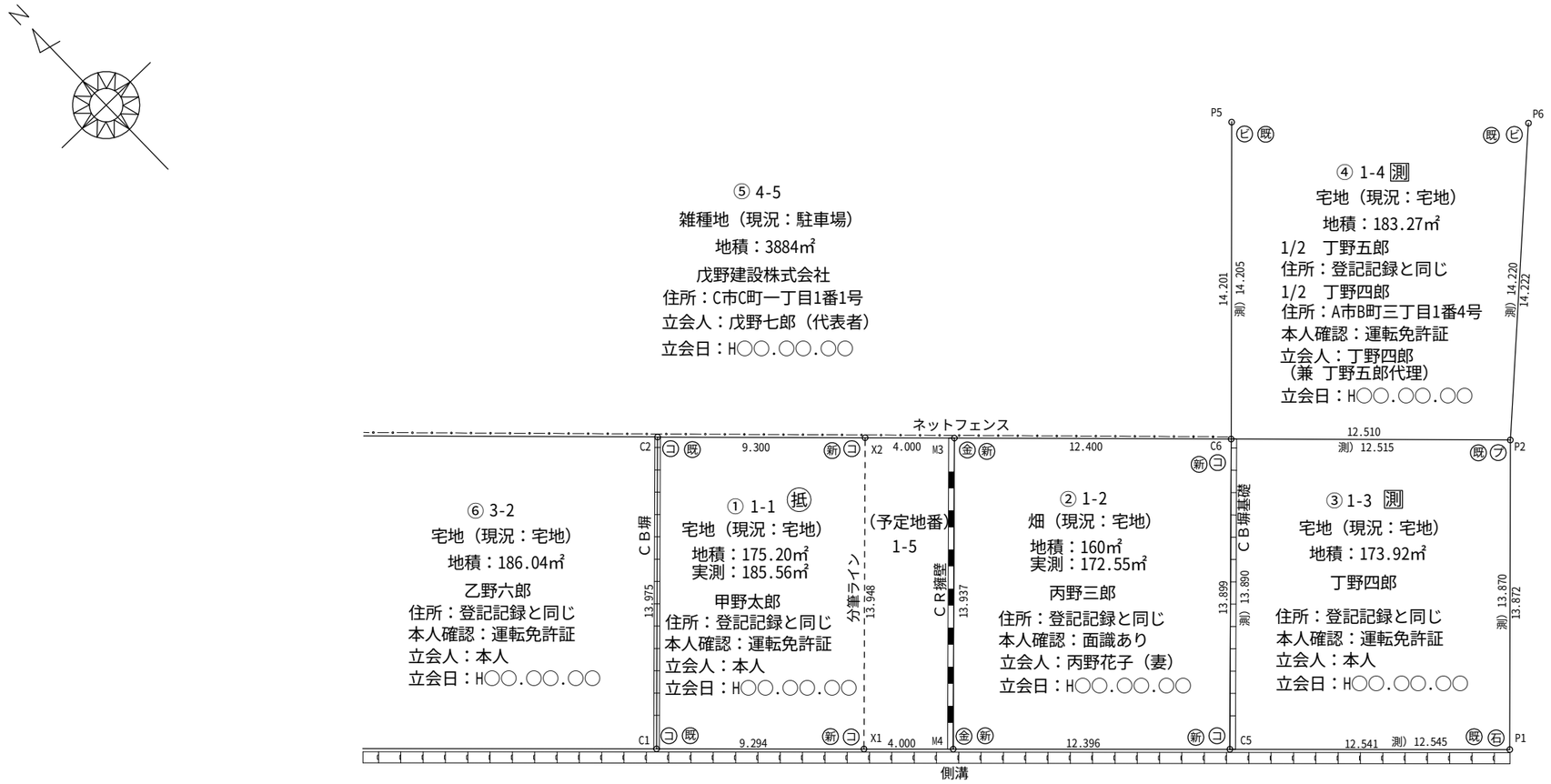
調査図番号（　　）	タイトル	



点名・遠景	境界標	撮影年月日	備考
C5	コンクリート杭：新設	平成〇年〇月〇日	



点名・近景	境界標	撮影年月日	備考
C5	コンクリート杭：新設	平成〇年〇月〇日	



街区基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識
○○A○○(街区三角点)	-○○○○○○.○○○	○○○○○.○○○	真鍮標識
○○B○○(街区多角点)	-○○○○○○.○○○	○○○○○.○○○	真鍮標識
○○B○○(街区多角点)	-○○○○○○.○○○	○○○○○.○○○	真鍮標識

測地系：世界測地系第6系
測量年月日：平成○○年○○月○○日

恒久的地物等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識
T-1(多角点)	○○○.○○○	○○○.○○○	金属鋲
T-2(多角点)	○○○.○○○	○○○.○○○	金属鋲
IN1（引照点）	○○○.○○○	○○○.○○○	金属鋲
IN2（引照点）	○○○.○○○	○○○.○○○	金属鋲

測地系：任意
測量年月日：平成○○年○○月○○日

筆界点	境界標の種類
㊁	石杭
㊎	金属標
㊌	コンクリート杭
㊐	プラスチック杭
㊂	金属鋲
㊅	刻み
㊍	木杭
㊒	既設
㊓	新設

図面の名称	調　査　素　図
所　在	A市B町三丁目
作成者	A市C町一丁目100番地 土地家屋調査士　○　○　○　○
作成日	平成○○年○○月○○日
（縮尺）	（1／250）

土　地

地目変更
（建物表題と連件の場合）

土地地目変更:建物表題と同時申請の場合の記載例

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。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　1600003

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	畑	165	□有 ■無	宅地	■有 □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）	
	氏名	甲野　一郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	

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	平成〇年〇月〇日	地目変更	居宅新築年月日をもって変更したものと判断した。

土地地目変更:建物表題と同時申請の場合の記載例

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
		□ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 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
	4	■ 農業委員会の許可書等
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
その他の事実等	5	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	6	■ 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
		□ 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
1,5,6		建物表題登記申請調査報告書を参照
2		地番の配列は一致しており、土地の形状も概ね一致している。

土地地目変更:建物表題と同時申請の場合の記載例

3	1-1	作成年月日	平成〇年〇月〇日
		求積方法	■座標法　□三斜法　□その他（　　）
		現地との整合性あり。	
4	1-1	居宅新築を目的としての転用許可内容を確認。	

07　現地の状況　　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
07～09章 記載省略		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景	撮影年月日 備　考	近景	撮影年月日 備　考

その他 必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	□市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の 精度区分	□甲１　□甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

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（　　） □ネットワーク型RTK　□その他（　　）		
観測日	～		
使用した 基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識
補助基準点	点　名	名称・種別	標　識
恒久的地物	点　名	名称・種別	地物の名称

土地地目変更:建物表題と同時申請の場合の記載例

遠景	撮影年月日 備　　考	近景	撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

一　筆　地　測　量

使用機器	□TS　□GNSS　□その他（　　）					
観測日	～					
求積・誤差の許容限度の検証	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
						□要　□否

10　補足・特記事項

（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11章、12章は建物表題登記申請調査報告書のものを参照。

11　画像情報　　□別紙のとおり

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

土地地目変更:建物表題と同時申請の場合の記載例

12　調査図（現地案内図等）　　□別紙のとおり

調査図番号（　　）	タイトル	

調査図番号（　　）	タイトル	

土　地

地目変更
（単独申請の場合）

土地地目変更単独申請の記載例

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。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　1600002

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	畑	165	□有 ■無	駐車場	■有 □無
	隣接地の利用状況については調査素図参照。もしくは、この欄に隣接地番と利用状況を記載する。						

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）	変更証明書のとおり
	氏名	甲野　太郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	

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	平成〇年〇月〇日	地目変更	申請人の説明により、左記日付に変更されたものと判断した。

土地地目変更単独申請の記載例

05　調査資料・証言・事実等		
資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
		□ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 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
	4	■ 農業委員会の許可書等
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
その他の事実等	5	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
	6	■ 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
		□ 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
1,5,6		調査素図参照
2		地番の配列は一致しており、土地の形状も概ね一致している。

土地地目変更単独申請の記載例

3	1-1	作成年月日	平成〇年〇月〇日
		求積方法	■座標法　□三斜法　□その他（　　）
		現地との整合性あり。	
4	1-1	駐車場への転用許可内容を確認。	

07　現地の状況　　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
07～09章 記載省略		□新設 □既存 □復元 □入替え	

遠景	撮影年月日 備　　考	近景	撮影年月日 備　　考

その他 必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	□市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の 精度区分	□甲１　□甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

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（　　） □ネットワーク型RTK　□その他（　　）		
観測日	～		
使用した 基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識
補助基準点	点　名	名称・種別	標　識
恒久的地物	点　名	名称・種別	地物の名称

土地地目変更単独申請の記載例

遠景	撮影年月日 備　　考	近景	撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

一　筆　地　測　量

使用機器	□TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	～

求積・誤差の許容限度の検証	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
						□要　□否

10　補足・特記事項

（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11　画像情報　　■別紙のとおり

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

12　調査図（現地案内図等）	■別紙のとおり

調査図番号（　　）	タイトル	

調査図番号（　　）	タイトル	

全景写真　画像省略

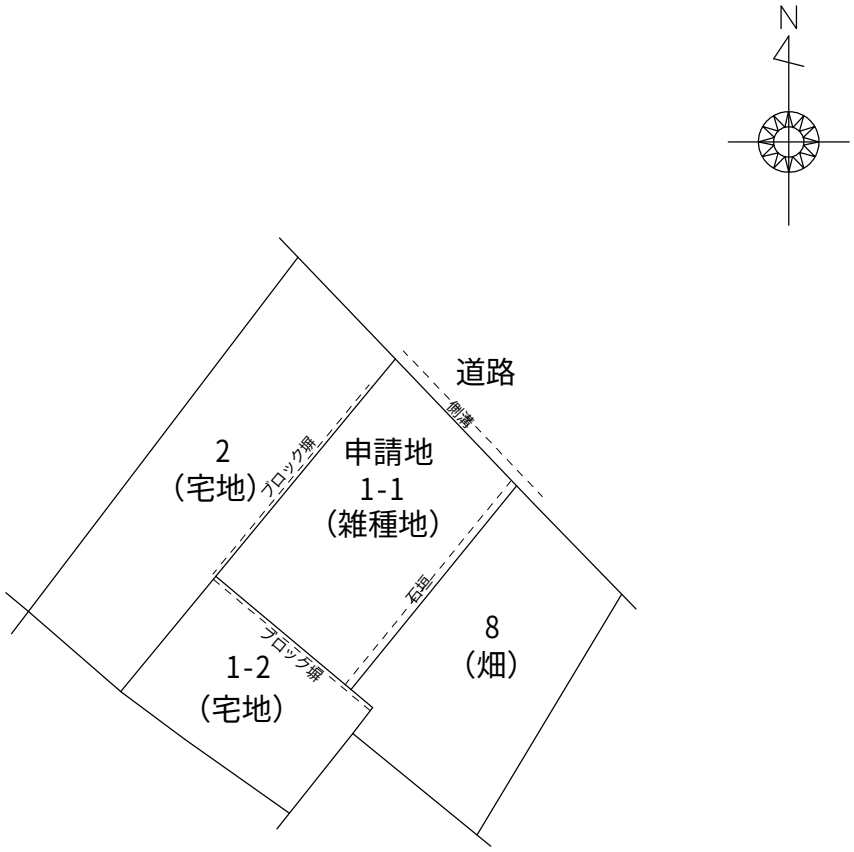
地目	利用状況	撮影年月日	備考
雑種地	駐車場	平成〇年〇月〇日	撮影方向:南西→北東

全景写真　画像省略

地目	利用状況	撮影年月日	備考
雑種地	駐車場	平成〇年〇月〇日	撮影方向:南東→北西

調　査　素　図

所在地番：A市B町三丁目1-1



（　）内は現況利用状況

建　物

（滅失・建物表題の連件の場合）

建物滅失登記、表題登記連件申請の記載例

不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

普通建物

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成〇年〇月〇日

報告書No.　1600004

〇〇土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　〇〇　〇〇　　電子署名又は職印

電話番号　000-000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正
2	■表題　□滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物（表題登記以外は，申請前の状況を記録すること。）

申請番号	所在地番	家屋番号	主附の別及び符号	種類	構造	床面積 ㎡	第三者の権利の有無	敷地の利用権限
1	登記申請書のとおり						■有 □無	所有権（単有）
2	登記申請書のとおり						□有 ■無	貸借（土地所有者：父）

03　所有権登記名義人等

申請番号	所有権登記名義人等	
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　花子（相続人代表者）
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

申請番号	所有権登記名義人等	
2	住所（登記記録と異なる場合）	登記申請書のとおり
	氏名	登記申請書のとおり
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

04　登記原因及びその日付

申請番号	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	平成〇年〇月〇日	取り壊し	申請人からの説明により判断した。
2	平成〇年〇月〇日	新築	現地の状況及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	3	■ 地図
		□ 地図に準ずる図面
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	4	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他
		□ その他（　　）
官公署等資料	5	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
		□ 検査済証
	6	■ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ その他
		□ その他
その他の事実等	7	■ 工事完了引渡証明書等
		□ 建築請負契約書
		□ 領収書
		□ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
	8	■ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
		□ 取壊証明書
	9	■ その他（金融機関への融資申込書）
	10	■ その他（弁済を証する書面）
		□ その他
原本確認結果	電磁的記録（PDF）で添付した法定外添付情報（資料等番号9、10）については、原本の写しに相違ない。	

06　資料･証言･事実等の分析

申請番号	資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
1	6	滅失物件の所在地番の確認	滅失物件の課税状況を確認し、所在地番を特定。
1	10	滅失物件の抵当権についての確認	弁済を証する書面により、債務が完済していることを確認。
2	5, 7, 9	新築建物の所有権確認	各資料より、甲野花子が所有者であることを確認。
1, 2	3	地図との対査	一致
1, 2	4	地積測量図との対査	一致

07　現地の状況		□別紙のとおり	
調査項目			
申請番号		1,2	
申請敷地内の状況		調査結果	報告事項
未登記建物		□有　■無	
既登記建物		□有　■無	
種類・構造・所有者等			
注意点・問題点等（必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）			
調査項目			
申請番号		1	
滅失建物の特定		調査結果	報告事項
所在地番変更		■有　□無	平成2年5月12日　2-1、2-2、2-3に分筆
増築・一部取壊し		□有　■無	
曳行移転		□有　■無	
種類・構造変更		□有　■無	
注意点・問題点等		申請時はＡ市Ｂ町Ｃ丁目1、2-1、3　建物図面が備え付けられていない物件であったため、滅失前の課税状況も確認し、物件の実際の所在地番を特定している。	
調査項目			
調査期間		平成〇年〇月〇日　～　平成△年△月△日	
申請番号		2	
申請建物の状況(概要)		調査結果	報告事項
主附の別及び符号		主である建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の認定	定着性	■有	
	外気分断性	■有	
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	□完成　■工事途中	軒裏の工事を残して外装工事が完了しており、内部の造作も完了していることから、登記することができる状態にあると判断した。
	注意点・問題点等		
申請建物の状況(詳細)		調査結果	報告事項
種類		居宅　100%	
構造	構成材料	木造　100%	
	屋根の種類	かわらぶき　100%	
	階数	２階建	
床面積の算定	吹抜	■有　□無	床面積　■不算入
	出窓	■有　□無	床面積　■算入　□不算入　　高さ1.5m　■以上　□未満 床面位置　■同一面　□非同一面 （　　）
	階段室	■有　□無	床面積　■算入　□不算入
	ピロティ	■有　□無	床面積　■算入　□不算入
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　　外気分断性　□有　■無
	特殊階　ロフト	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　　外気分断性　□有　■無
	特殊階　小屋裏	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　□無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真

調査項目			
調査期間		平成〇年〇月〇日　～　平成△年△月△日	
申請番号		2	
申請建物の状況（概要）		調査結果	報告事項
主附の別及び符号		附属建物符号1	
附属建物	利用状況	効用上一体として利用	
	位置	2-1、3上に存する	
	意思確認	所有者の意思を確認	
建物の認定	定着性	■有	
	外気分断性	■有	
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	■完成　□工事途中	
	注意点・問題点等		
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		車庫　100%	
構造	構成材料	木造　100%	
	屋根の種類	スレートぶき　100%	
	階数	平家建	
床面積の算定	吹抜	□有　□無	床面積　□不算入
	出窓	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面 （　　）
	階段室	□有　□無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	特殊階　ロフト	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　□無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
別紙のとおり	

08　補足・特記事項

09　調査図（現地案内図等）　■別紙のとおり

全景写真画像省略

主・附	種類	撮影年月日	備考
主、符号1	主：居宅 符号1：車庫	平成〇年〇月〇日	外観（南東側から撮影）



主・附	種類	撮影年月日	備考
主	主：居宅	平成〇年〇月〇日	内部（キッチン等設置工事完了）

全景写真画像省略

主・附	種類	撮影年月日	備考
主、符号1	主：居宅 符号1：車庫	平成〇年〇月〇日	外観（南東側から撮影）



主・附	種類	撮影年月日	備考
主	主：居宅	平成〇年〇月〇日	空調設備設置工事完了



主・附	種類	撮影年月日	備考
主	主：居宅	平成〇年〇月〇日	給湯設備設置工事完了

主・附	種類	撮影年月日	備考

区分建物

不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**区分建物**

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

報告書No.

土地家屋調査士会所属
登録No.

土地家屋調査士　　電子署名又は職印

電話番号

01　登記の目的

事件名	
□一棟　□専有部分　■表題　□滅失 □所在　□種類　□構造　□床面積　□附属建物　□新築　□取壊 □区分　□分割　□合併　□合体　　□建物図面訂正　□各階平面図訂正 □その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

一棟の建物の形態		
区分形態		■マンション　□縦割　□横割　□その他（　　）
所在		登記申請書のとおり
建物の名称		
構造	構成材料	
	屋根の種類	
床面積	階	
	階 ～　　階	
登記原因及びその日付		

建物敷地		
符号		1
所在地番		登記申請書のとおり
地目		
地積		
敷地権の有無		■有　□無
規約敷地・法定敷地の別		□規約敷地　■法定敷地
登記原因及びその日付		
敷地所有者	住所	申請人符号　①　のとおり
	氏名	申請人符号　①　のとおり
	持分	■単有　□共有（持分　　/　　）
敷地所有者	住所	
	氏名	
	持分	□単有　□共有（持分　　/　　）
敷地権なしの場合の敷地の利用権原		
分離処分可能規約の有無		□有　■無

専有部分 □別紙のとおり（大量一括申請の場合は，別紙に記載すること。）	
家屋番号	Ｂ町１番の１０１
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	／
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	Ｂ町１番の２０２
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	／
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	Ｂ町１番の３０３
主附の別及び符号	登記申請書のとおり
建物名称	
種類	
構造	
床面積	
原因及びその日付	
敷地権の目的たる土地の符号	
敷地権の種類	□所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	／
原因及びその日付	
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無

03　所有権登記名義人等

申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所 （登記記録と異なる場合）	登記申請書のとおり
	氏名	同上
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	

04　登記原因及びその日付

原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
平成〇年〇月〇日	新築	検査済証及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 地図（地籍図 ）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料	4	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
	5	■ 検査済証
		□ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ 公正証書
		□ その他（　　）
その他の事実等	6	■ 工事完了引渡証明書等
		□ 建築請負契約書
		□ 領収書（　　）
	7	■ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
		□ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
		□ 取壊証明書
		□ その他（　　）
		□ 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	調査項目	調査結果及び報告事項
4.5.6.7	建物所有権の確認	各資料より，申請人が所有者であることを確認した。
2	地図等との対査	一致
3	地積測量図との対査	一致

07　現地の状況　　□別紙のとおり

調査項目		
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	□有　■無	
既登記建物	□有　■無	
種類・構造・所有者等		
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）		

調査項目		
滅失建物の特定	調査結果	報告事項
所在地番変更	□有　□無	
増築・一部取壊し	□有　□無	
曳行移転	□有　□無	
種類・構造変更	□有　□無	
注意点・問題点等		

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請建物の状況 （一棟の建物）		調査結果	報告事項
建物の認定	定着性	■有　□無	鉄骨鉄筋コンクリート
	外気分断性	■有　□無	
	用途性・人貨滞留性	■有　□無	区分建物として利用
	取引性	■有　□無	
	建物の完成度	■完成　□工事途中	
	注意点・問題点等		
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類	陸屋根　100%	
	階数	３階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階　ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所(　　)写真
調査箇所（　　）写真	調査箇所(　　)写真

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請建物の状況（専有部分）		調査結果	
家屋番号		Ｂ町１番の１０１	
主附の別及び符号		主である建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の完成度		■完成　□工事途中	
注意点・問題点等			
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		店舗　100%	
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類		
	階数	１階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階 ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（パイプスペース	□有　■無	床面積　□算入　■不算入 （　　）
全　景　写　真			全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考			撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真			調査箇所（　　）写真

申請建物の状況（専有部分）		調査結果	
家屋番号		Ｂ町１番の２０２	
主附の別及び符号		主である建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の完成度		■完成　□工事途中	
注意点・問題点等			
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		居宅　100%	
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類		
	階数	１階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階 ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（パイプスペース	□有　■無	床面積　□算入　■不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考	 撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真

申請建物の状況（専有部分）		調査結果	
家屋番号		Ｂ町１番の３０３	
主附の別及び符号		主である建物	
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の完成度		■完成　□工事途中	
注意点・問題点等			
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		居宅　100%	
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類		
	階数	１階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階 ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階 その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（パイプスペース	□有　■無	床面積　□算入　■不算入 （　　）
全　景　写　真			全　景　写　真
別紙のとおり 撮影年月日 備　　考			撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真			調査箇所（　　）写真

08　補足・特記事項

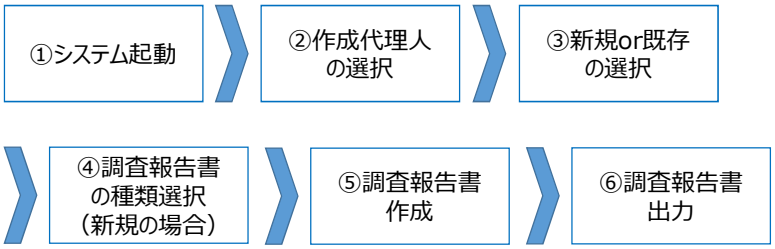
09　調査図（現地案内図等）　　□別紙のとおり

連合会作成ソフトの説明資料

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

システムフロー



2

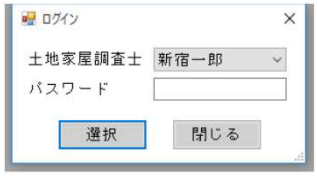
不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

①起動



デスクトップのアイコンをクリック。 ※正式なアイコンではありません。

②作成代理人の選択



ログイン画面＞作成代理人氏名を選択＞選択ボタン

・作成代理人は複数人登録可能。
・作成代理人毎にパスワード設定可能

3

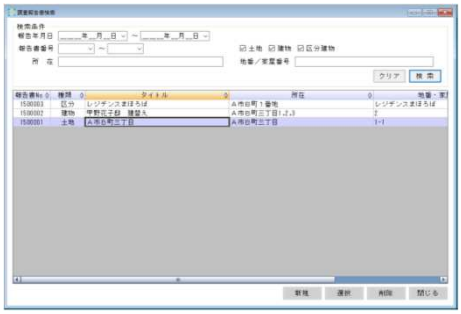
不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

③新規or既存の調査報告書の選択

・新規作成時は作成する調査報告書の種類を選択【土地】【建物】【区分建物】



・既存の調査報告書は検索画面から該当の調査報告書を選択



・検索条件を入力し、絞り込み検索可能
・昇順、降順の並び替え可能

4

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

⑤調査報告書の作成



・タブ切替で入力画面を切替
・エンターキー等で入力フィールドを移動

5

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

・画像登録・画像編集は個別の画面で操作

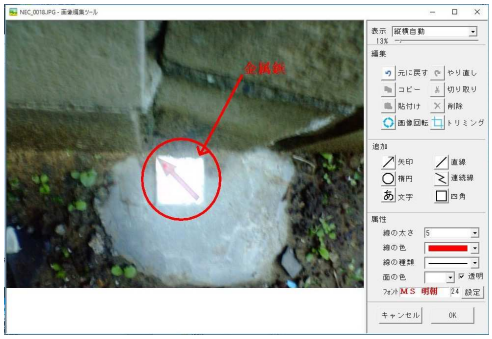


・画像選択のフォルダは初期設定可能
・画像はフォルダ内から複数選択可能
・撮影年月日を一括変更可能

6

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

・画像登録・画像編集は個別の画面で操作



・線や文字を編集可能
・線の太さや文字サイズは自由に変更可能

7

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

⑥調査報告書の出力（今回のバージョンはExcel出力のみ可能）

Excel出力・・・登録内容をExcelに出力
※Microsoft Office 2007以降のバージョンが必要

PDF出力・・・ 登録内容をPDFに変換し出力
※ Microsoft Office 2007以降のバージョンが必要

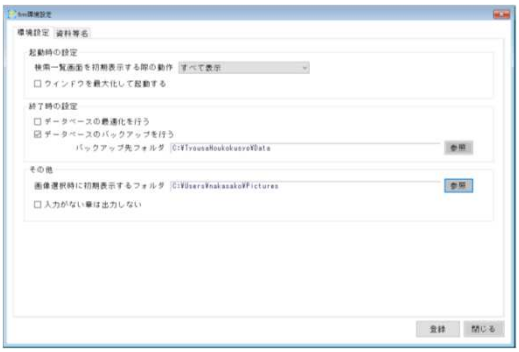
直接印刷・・・登録内容を直接プリンタに出力。
プリンタのダイアログを表示＞プリンタを選択＞印刷

8

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

⑦補足

環境設定・・・初期設定及び資料等名の登録



・初期表示するフォルダの指定も可能
・最大化表示設定も可能
・データのバックアップ機能も設定可能

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

単語設定・・・コンボボックスの選択候補を追加・修正可能



・自由に登録可能
・よく使用する文言を上位に移動可能

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

⑦補足

メニュー

・データベースの設定
・ユーザー情報登録
・ユーザー切替　　などのメニューを用意

動作環境

OS：Windows7（32/64bit），Windows8（32/64bit），Windows8.1（32/64bit），
Windows10（32/64bit）

Microsoft Office 2007,2010,2013,(2016) ※2016…要動作検証

インターネットに接続できるパソコン：セットアップファイルのダウンロード
※ブラウザについては特に制限なし

11

不動産登記規則第93条調査報告書（改定版）作成ソフト

仕様

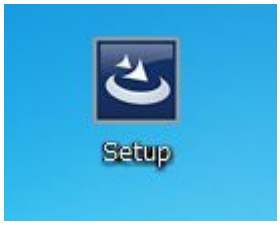
1.プログラム言語：Microsoft Visual Basic .NET
2.データベース　：Microsoft Access
3.フォルダ管理　：①プログラムと同じ階層に作成済フォルダを自動生成
②作成済のファイル（調査報告書のExcelファイル）を
調査報告書No単位で管理
4.画像ファイル　：取込後のファイルを作成済フォルダにコピーして保存
5.バックアップ　：終了時にバックアップを確認　※自動バックアップ機能なし
6.同一データのネットワーク利用：可能
※同時アクセス台数の制限等はOSの機能による。
※同時アクセスによるデータ破損の可能性あり。
7.データの修復　：データベース最適化機能（Microsoft Access標準機能）あり

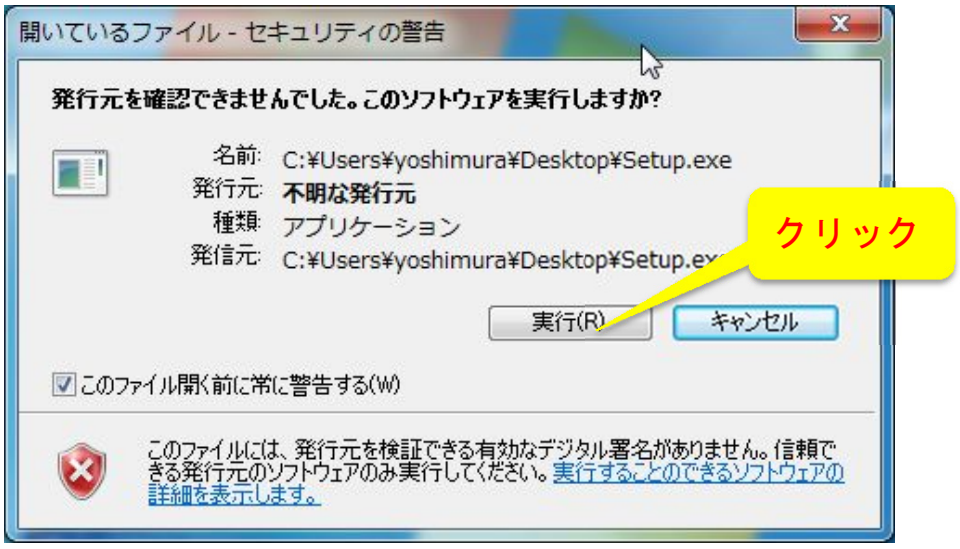
12

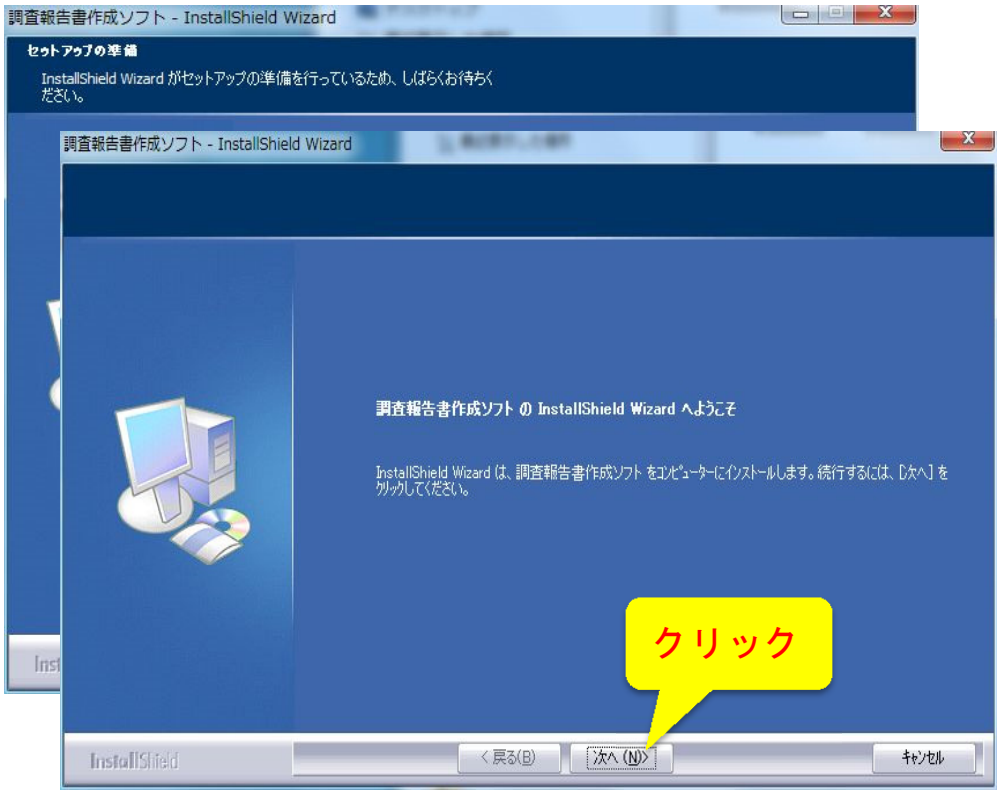
「不動産登記規則第 93 条調査報告書（改訂版）作成ソフトの説明資料」

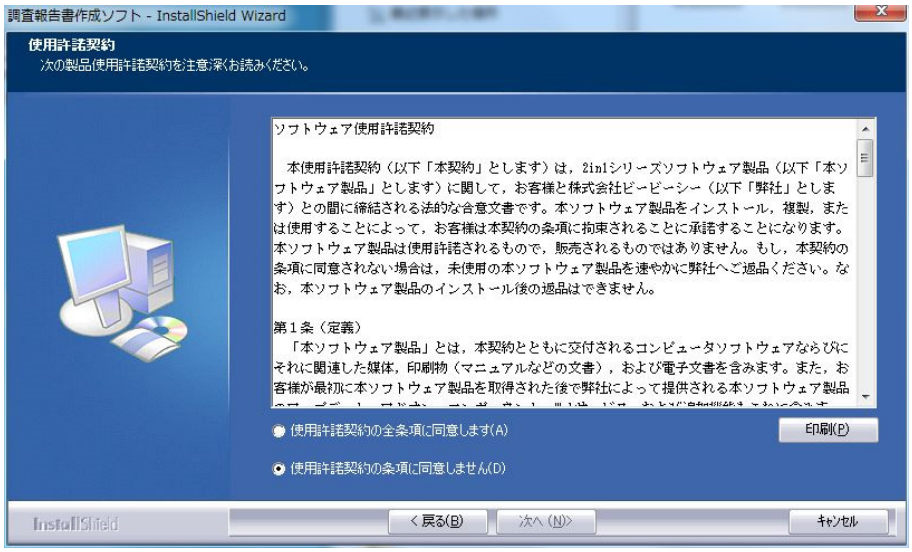
1.　インストールの手順

Setup．exeをダブルクリックし、ソフトをインストールする。

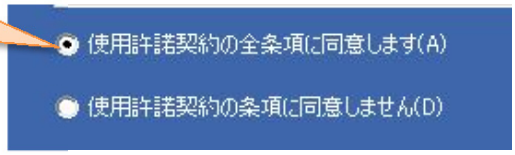


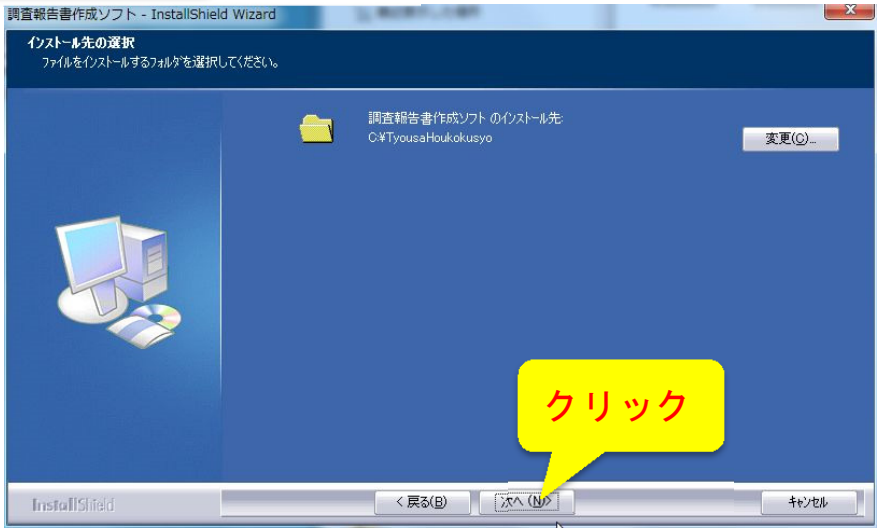


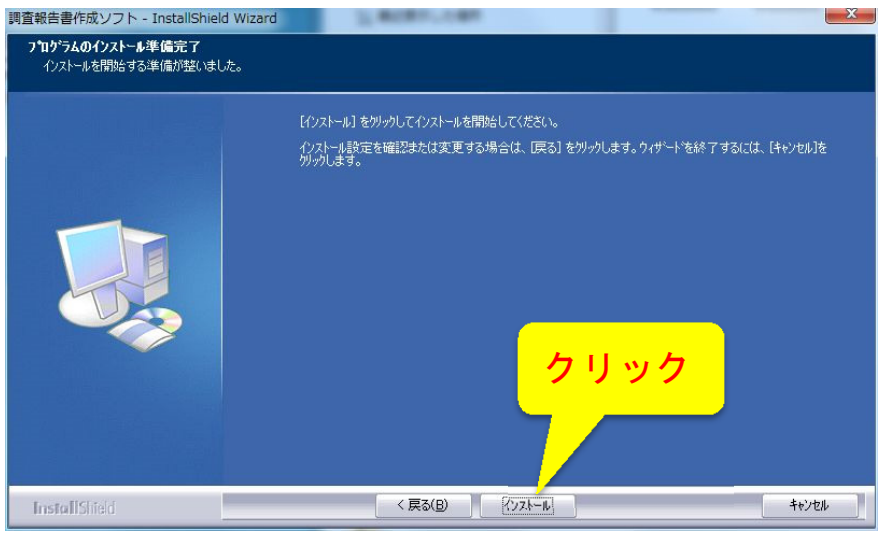


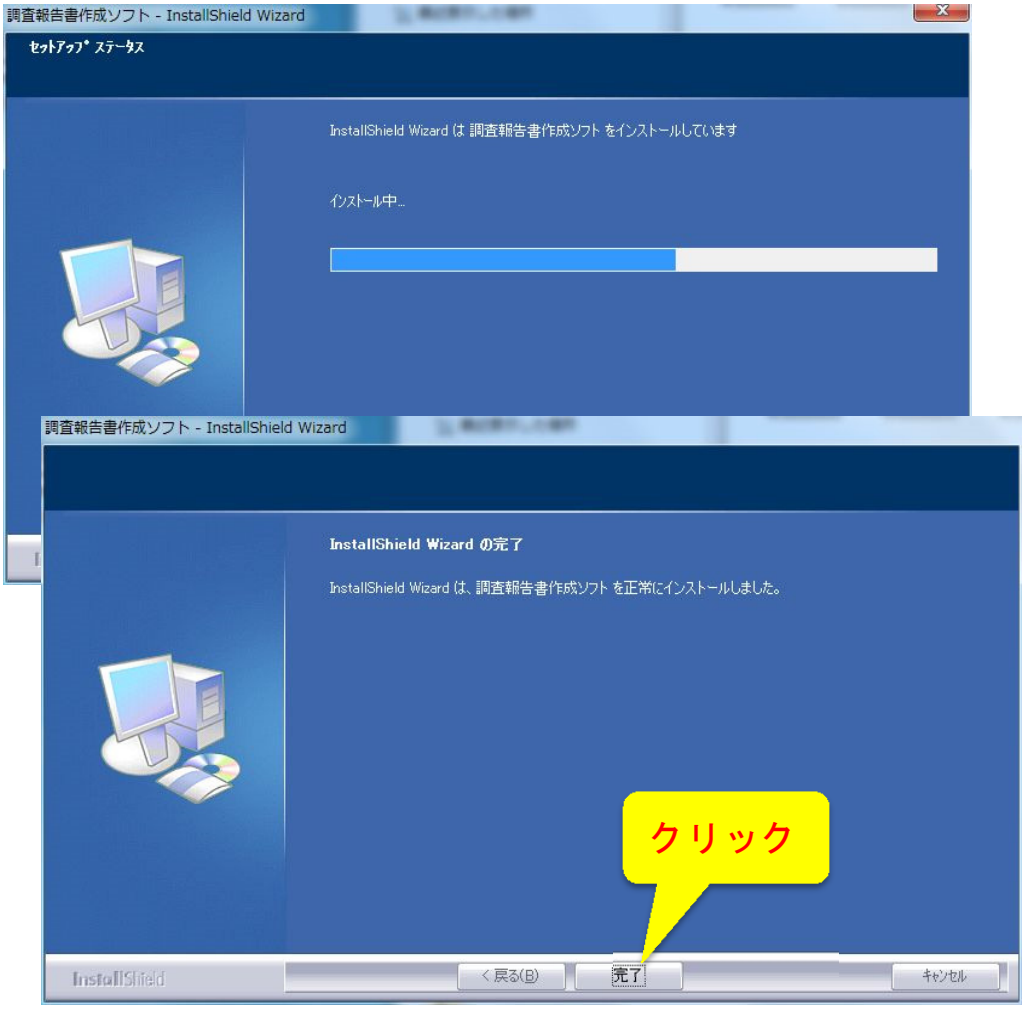


使用許諾契約の全条項に同意しますにチェックを入れる。









完了をクリックすると、デスクトップに「調査報告書作成ソフト」のショートカットが作成される。

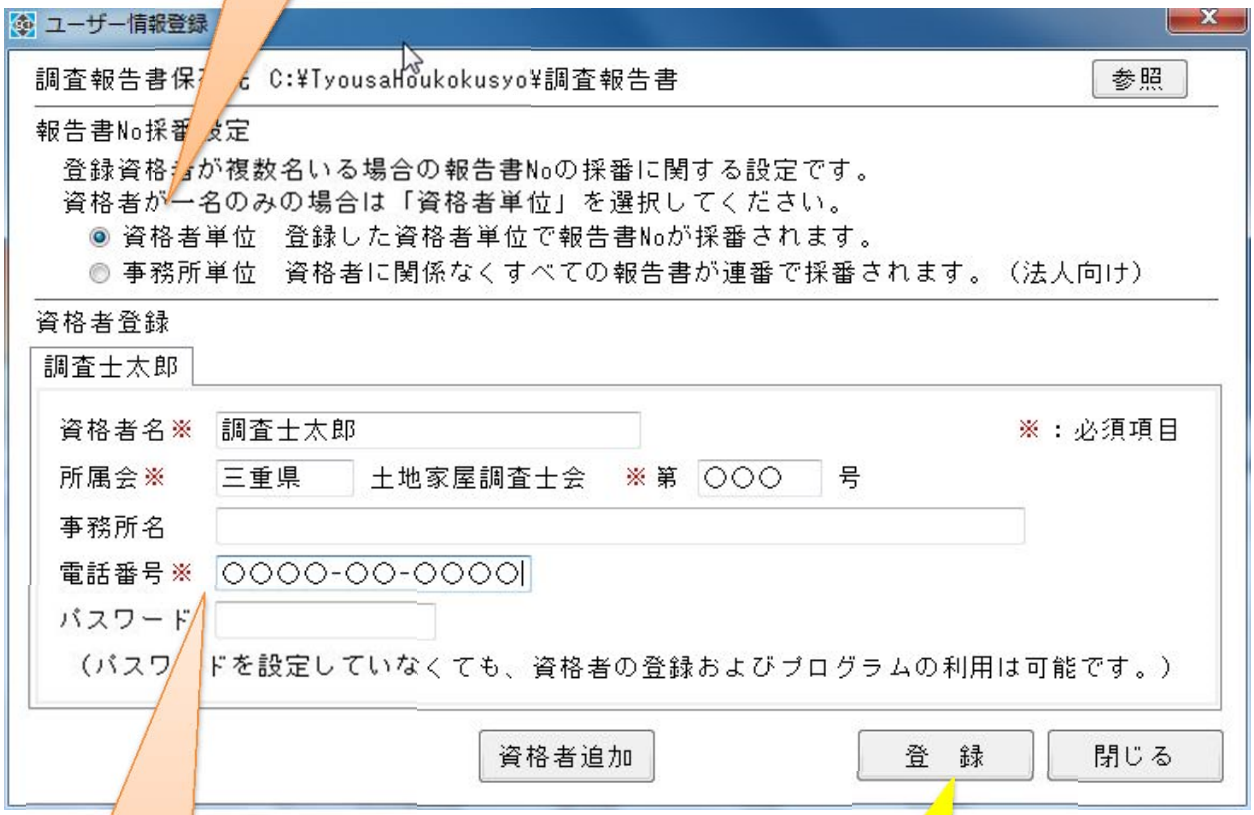


2. 調査報告書の作成【土地編】

2-1） ユーザー情報登録



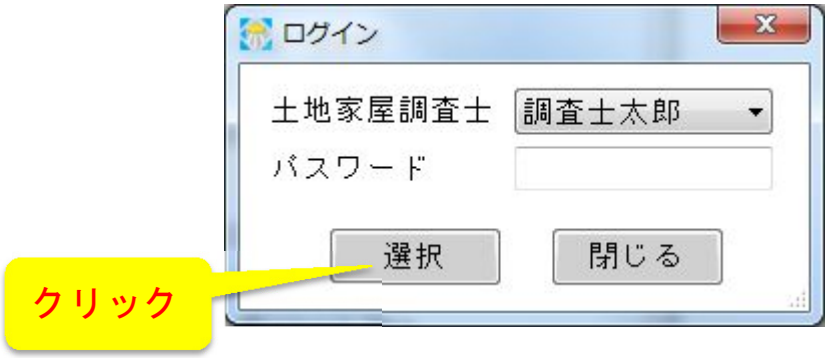
資格者単位
事務所単位
チェックを入れる。

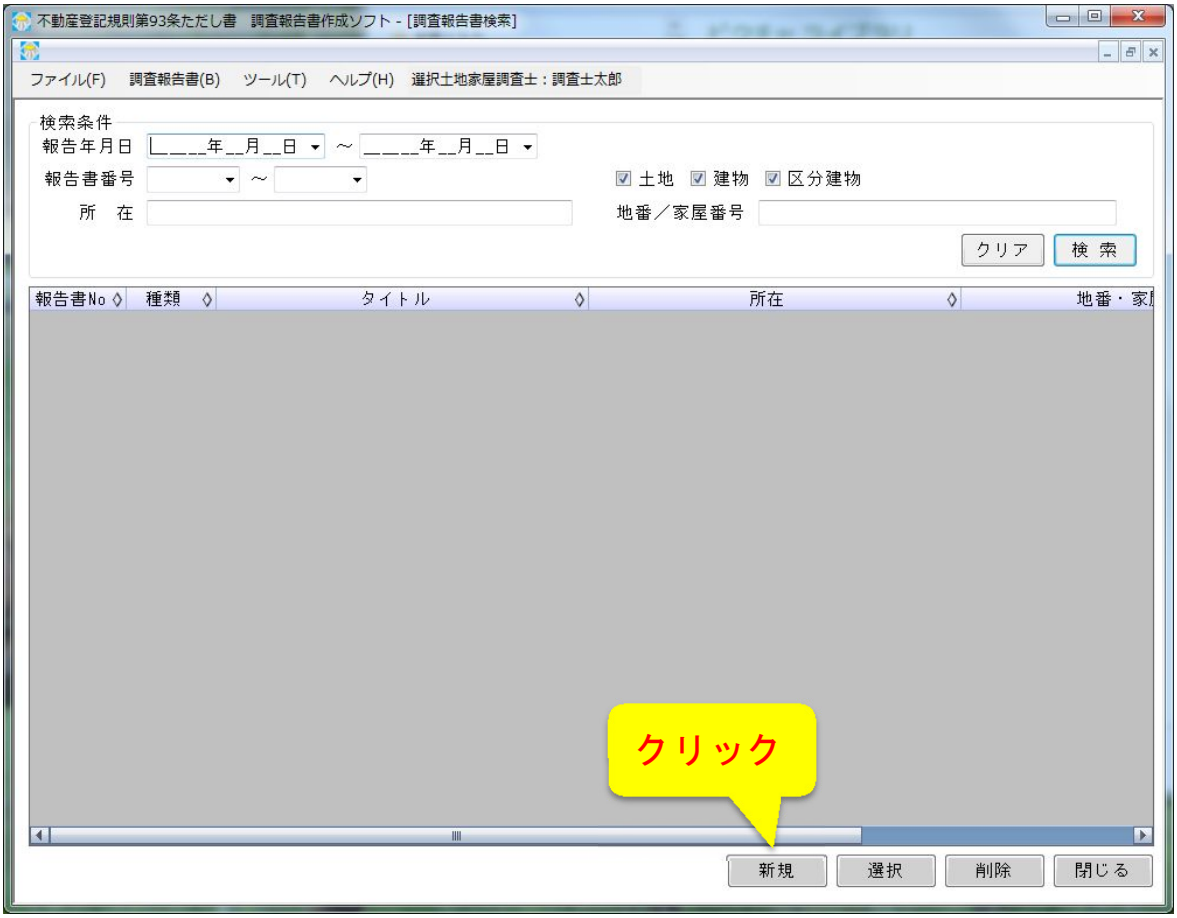


登録名、所属会、登録番号、電話番号を入れる（必須項目）。

クリック

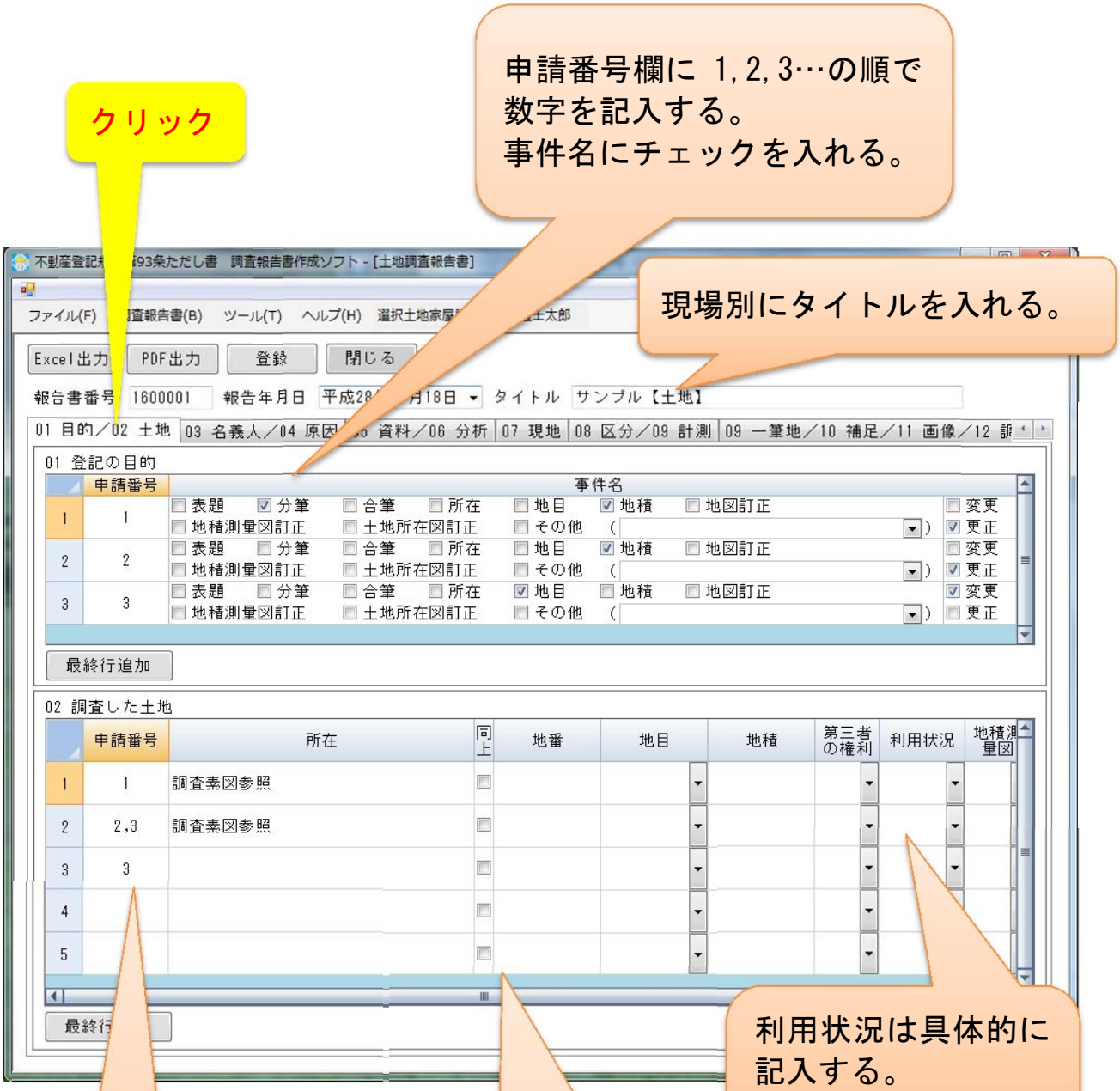
2-2） ログイン　新規作成


ログイン
土地家屋調査士
調査士太郎
パスワード
選択
閉じる
クリック

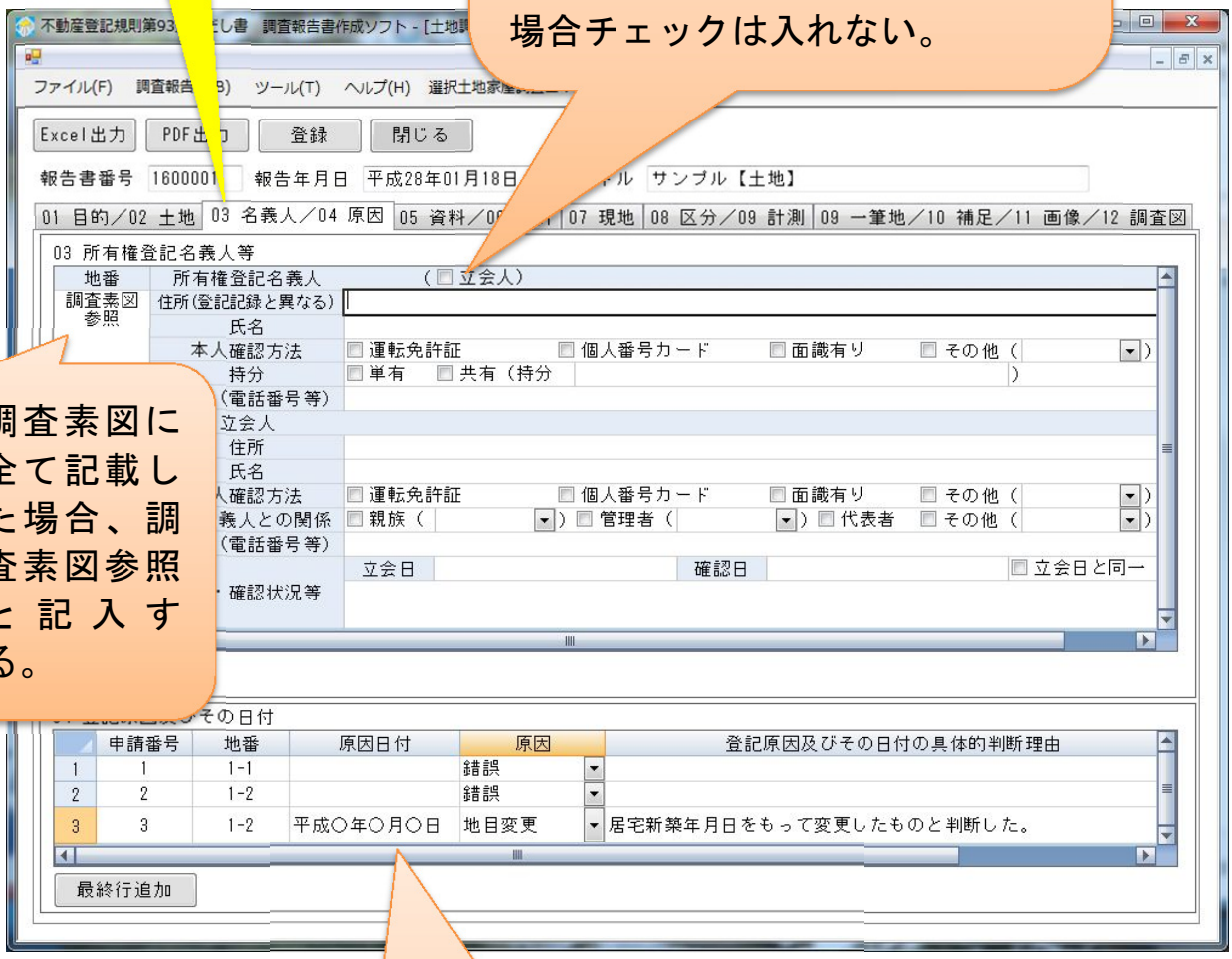

不動産登記規則第93条ただし書　調査報告書作成ソフト - [調査報告書検索]
ファイル(F)　調査報告書(B)　ツール(T)　ヘルプ(H)　選択土地家屋調査士：調査士太郎
検索条件
報告年月日
報告書番号
所　在
土地
建物
区分建物
地番／家屋番号
クリア
検 索
報告書No
種類
タイトル
所在
地番・家
クリック
新規
選択
削除
閉じる


種類選択
土地
建物
区分建物
クリック

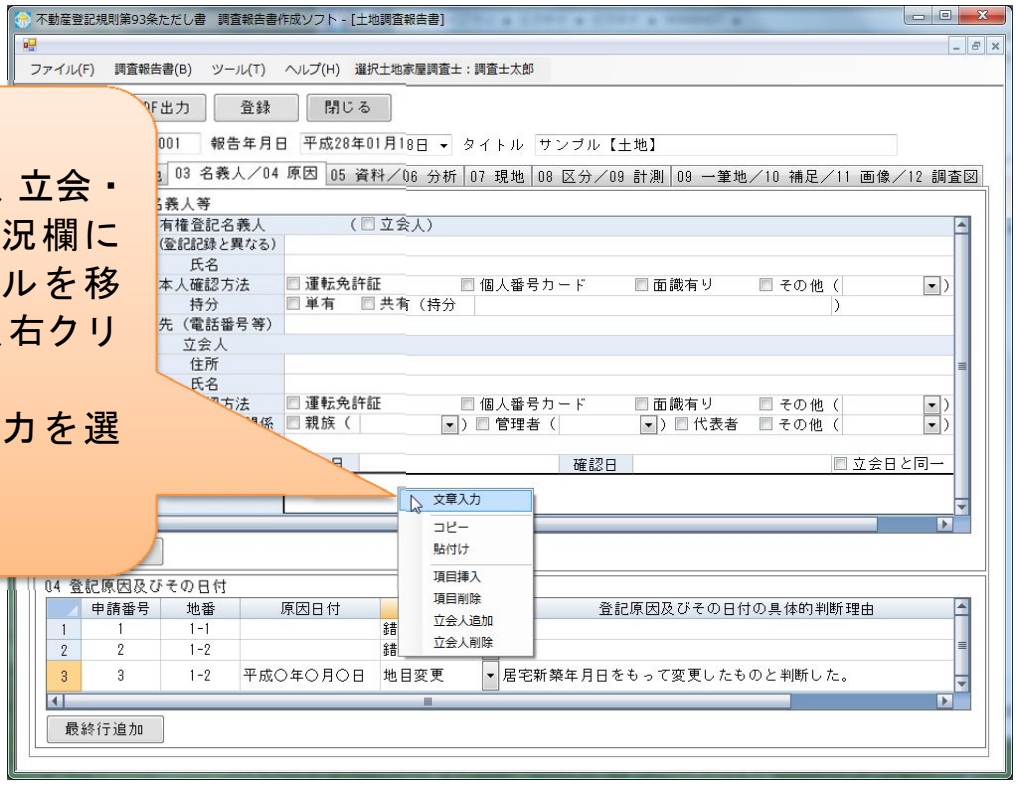
2-3） 01章　目的／02章　土地

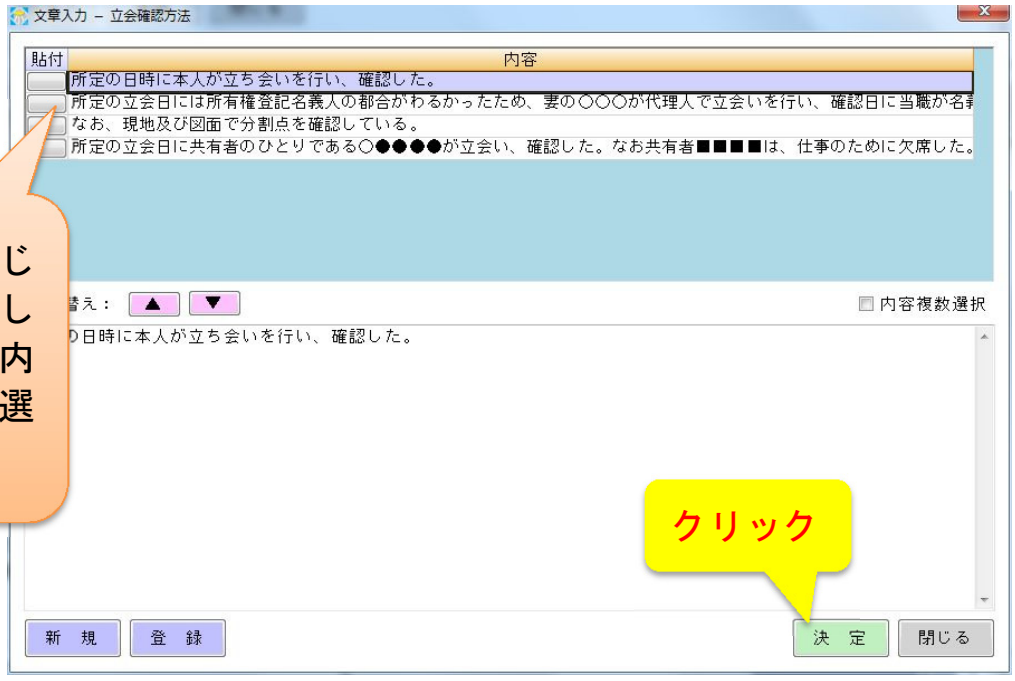


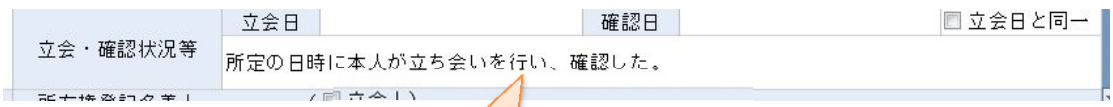
2-4） 03章　名義人／04章　原因



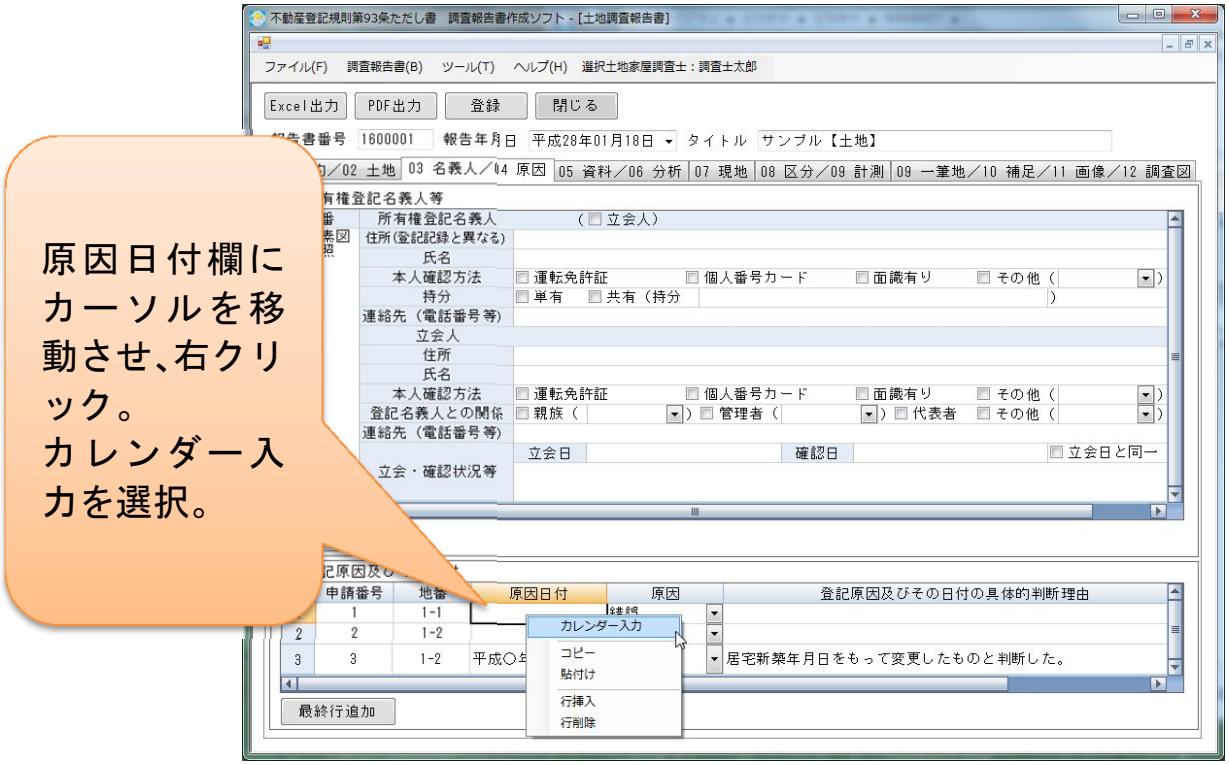
2-4-1） 文章入力、カレンダー入力の操作方法



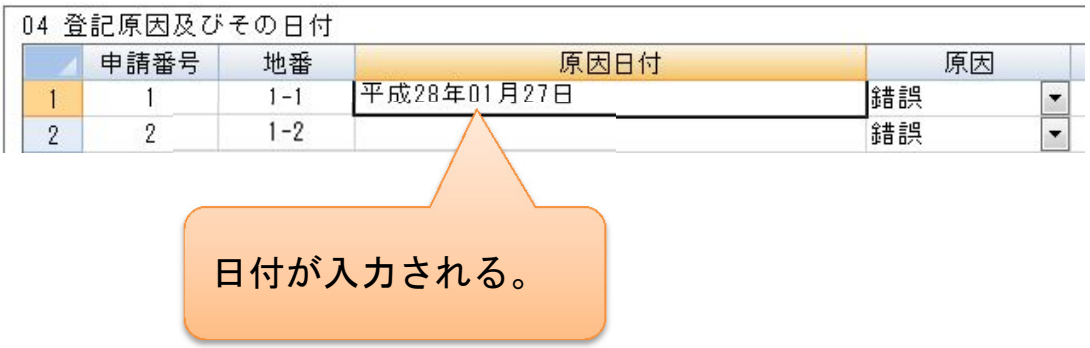




文章が入力される。

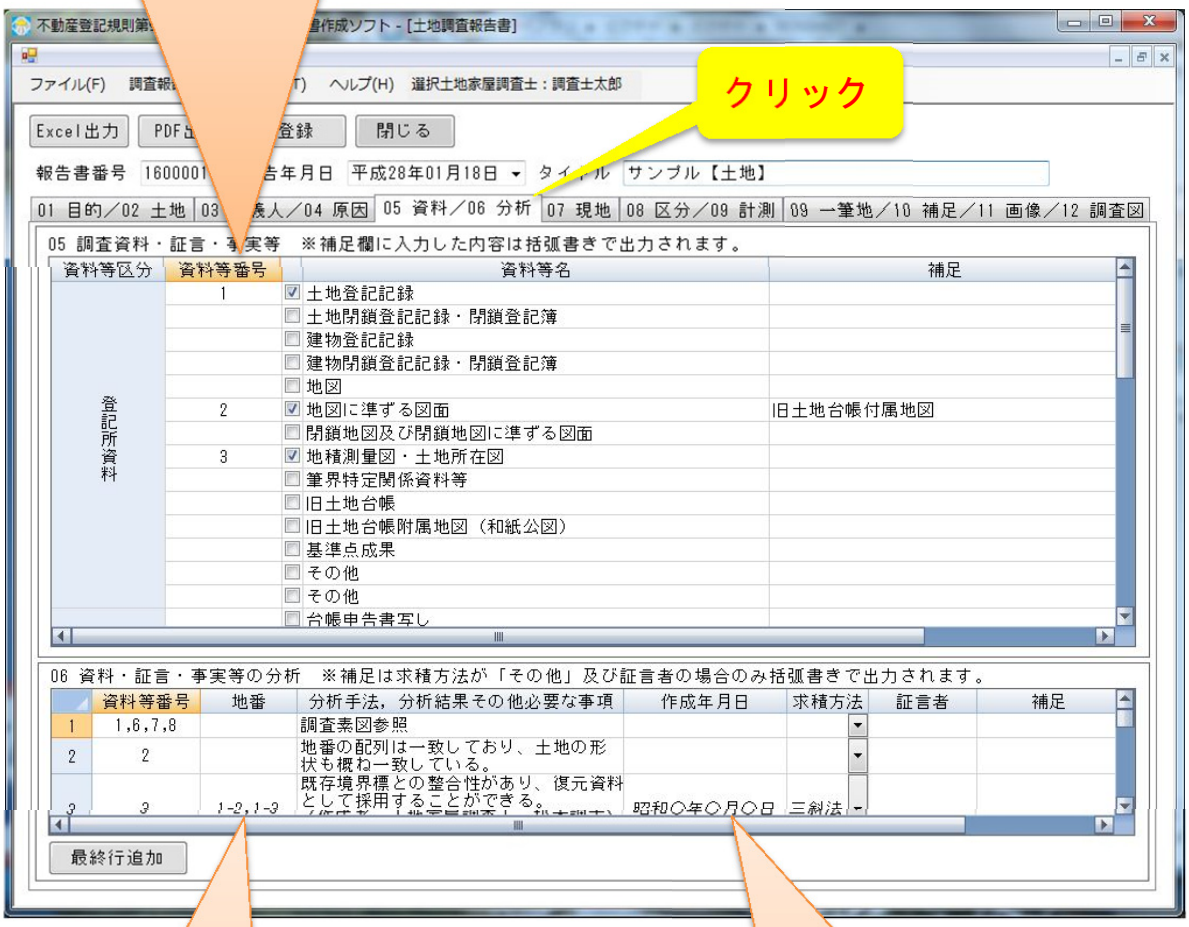

原因日付欄にカーソルを移動させ、右クリック。
カレンダー入力を選択。
不動産登記規則第93条ただし書　調査報告書作成ソフト - [土地調査報告書]
ファイル(F)　調査報告書(B)　ツール(T)　ヘルプ(H)　選択土地家屋調査士：調査士太郎
Excel出力
PDF出力
登録
閉じる
報告書番号　1600001　報告年月日　平成28年01月18日　タイトル　サンプル【土地】
02 土地　03 名義人　04 原因　05 資料　06 分析　07 現地　08 区分　09 計測　10 一筆地　11 補足　12 画像　13 調査図
所有権登記名義人等
所有権登記名義人
住所(登記記録と異なる)
氏名
本人確認方法　運転免許証　個人番号カード　面識有り　その他
持分　単有　共有（持分
連絡先（電話番号等）
立会人
住所
氏名
本人確認方法　運転免許証　個人番号カード　面識有り　その他
登記名義人との関係　親族　管理者　代表者　その他
連絡先（電話番号等）
立会日　確認日　立会日と同一
立会・確認状況等
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
2　2　1-2
3　3　1-2　平成○年
カレンダー入力
コピー
貼付け
行挿入
行削除
居宅新築年月日をもって変更したものと判断した。
最終行追加


日付を指定
カレンダー入力
平成２８年０１月
２０１６年
本日
日　月　火　水　木　金　土
出力形式
平成○○年○○月○○日
前年　前月　翌月　翌年
10年前　5年前　5年後　10年後
文字色…大安
入力切替（テンキー表示）
平成28年01月27日　大安
決　定
閉じる
クリック


04 登記原因及びその日付
申請番号　地番　原因日付　原因
1　1　1-1　平成28年01月27日　錯誤
2　2　1-2　錯誤
日付が入力される。

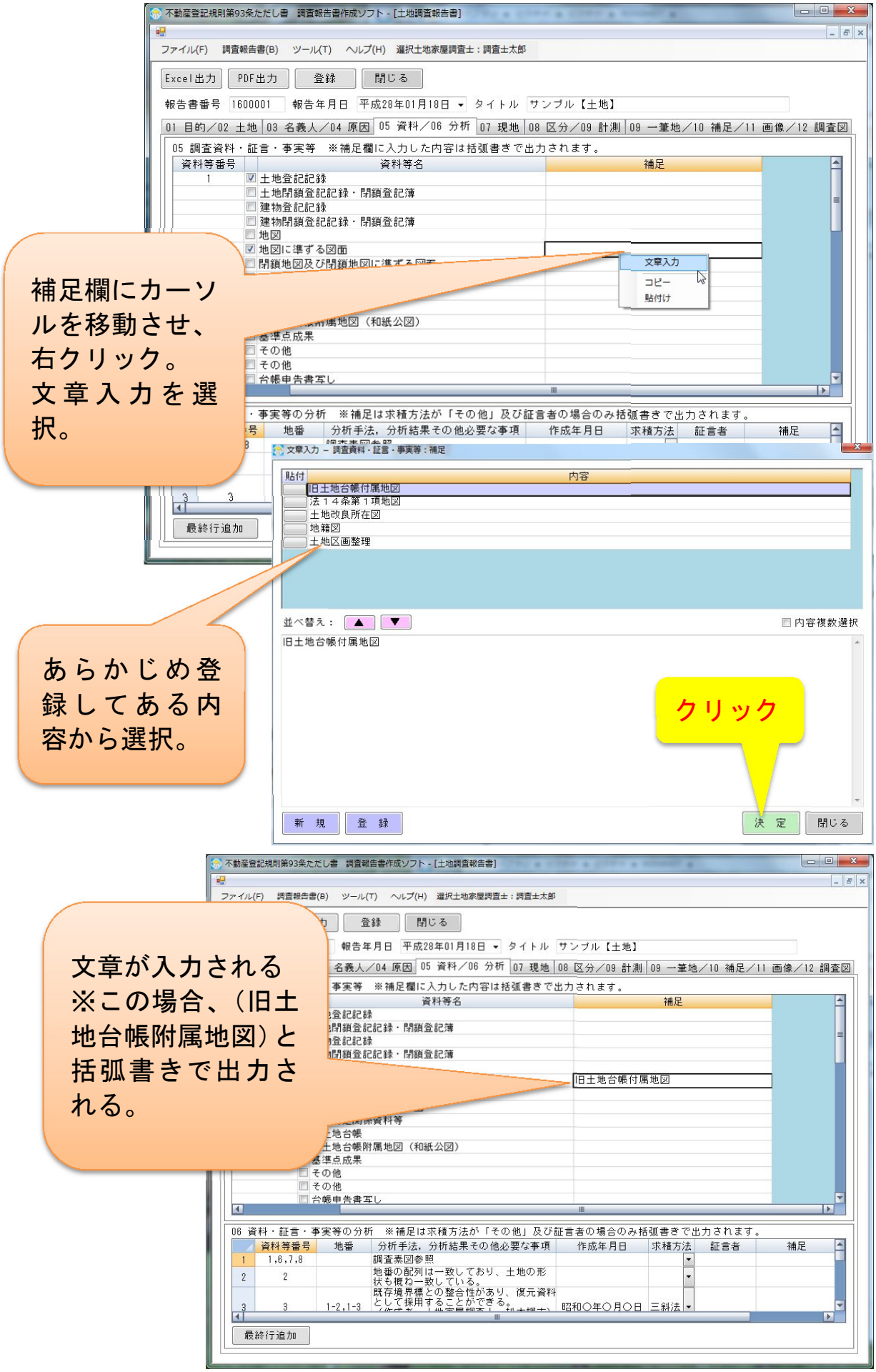
2-5） 05章　資料／06章　分析

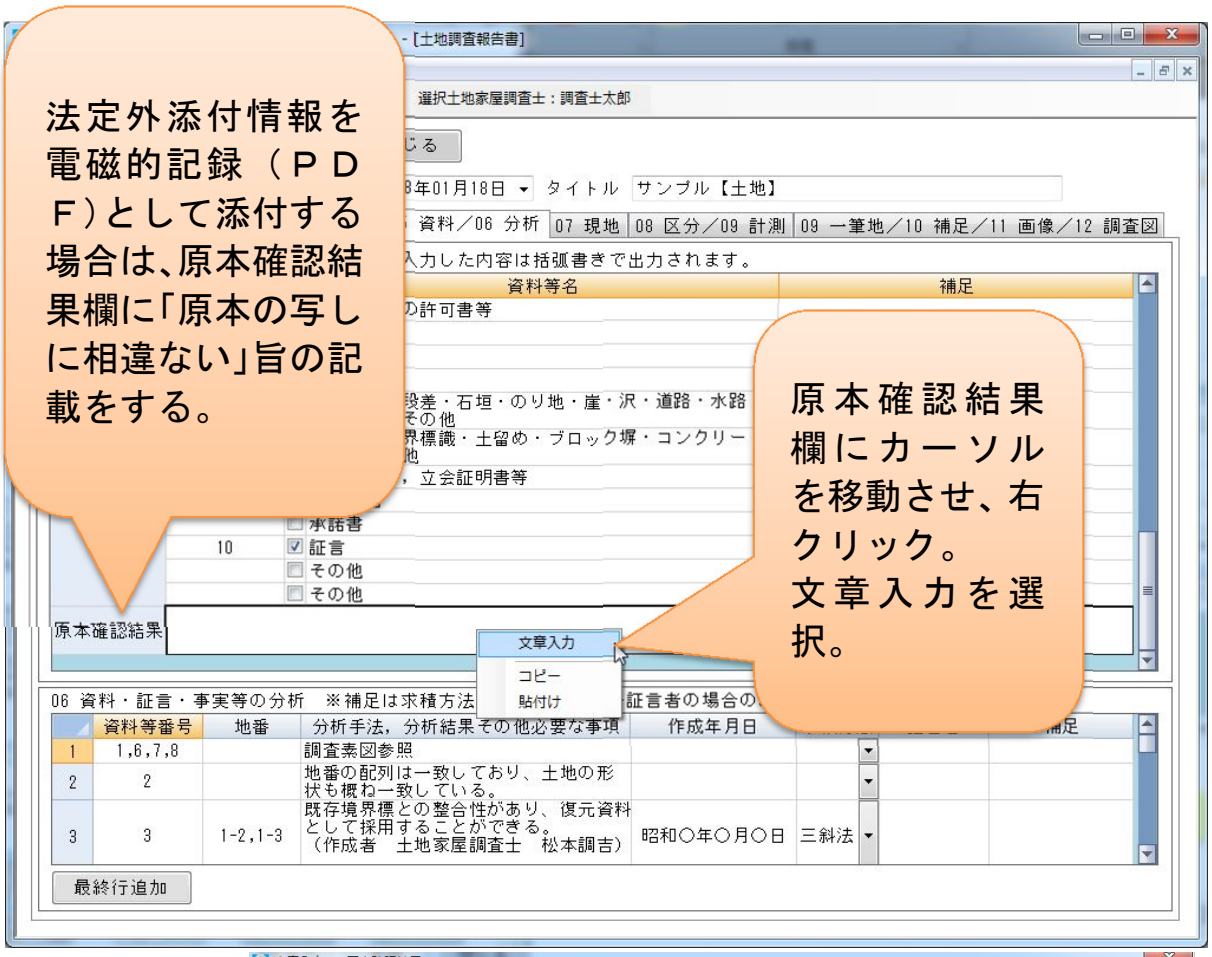
資料等番号欄に、1,2,3…の順で数字を記入し、資料等名欄にチェックを入れる。



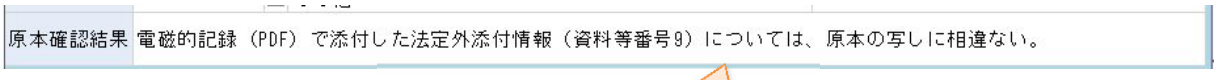
資料等番号欄に、上の数字と対査させ1,2,3…の数字を記入する。
分析手法、分析結果その他必要な事項、証言者、補足欄を記入する。

地積測量図のある地番は、地番欄に該当地番を記入し、作成年月日、求積方法等を記入する。


補足欄にカーソルを移動させ、右クリック。文章入力を選択。
あらかじめ登録してある内容から選択。
クリック
文章が入力される※この場合、（旧土地台帳附属地図）と括弧書きで出力される。

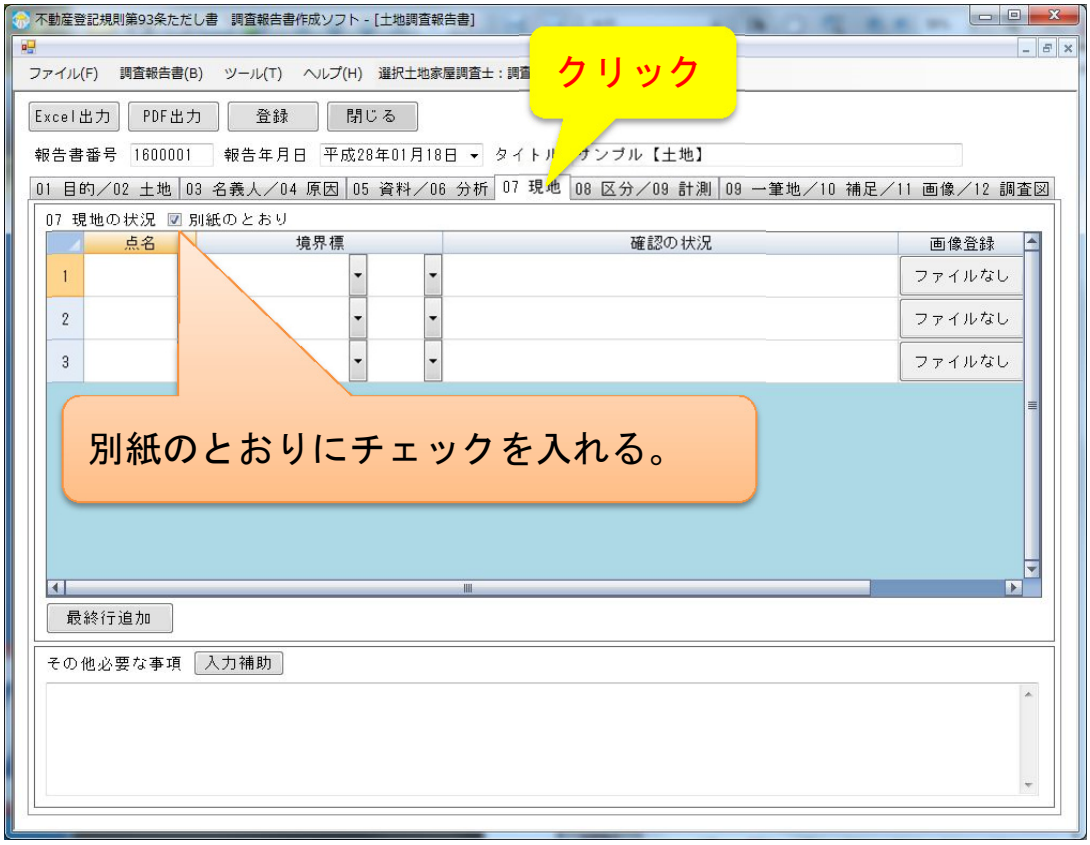

法定外添付情報を電磁的記録（ＰＤＦ）として添付する場合は、原本確認結果欄に「原本の写しに相違ない」旨の記載をする。
原本確認結果欄にカーソルを移動させ、右クリック。
文章入力を選択。
[土地調査報告書]
選択土地家屋調査士：調査士太郎
タイトル
サンプル【土地】
資料等名
補足
原本確認結果
文章入力
コピー
貼付け
06 資料・証言・事実等の分析
資料等番号
地番
分析手法，分析結果その他必要な事項
作成年月日
最終行追加


あらかじめ登録してある内容から選択。
文章入力 － 原本確認結果
貼付
内容
電磁的記録（PDF）で添付した法定外添付情報（資料等番号9）については、原本の写しに相違ない。
並べ替え：
内容複数選択
クリック
新　規
登　録
決　定
閉じる


原本確認結果
電磁的記録（PDF）で添付した法定外添付情報（資料等番号9）については、原本の写しに相違ない。

文章が入力される。

2-6） 07章　現地

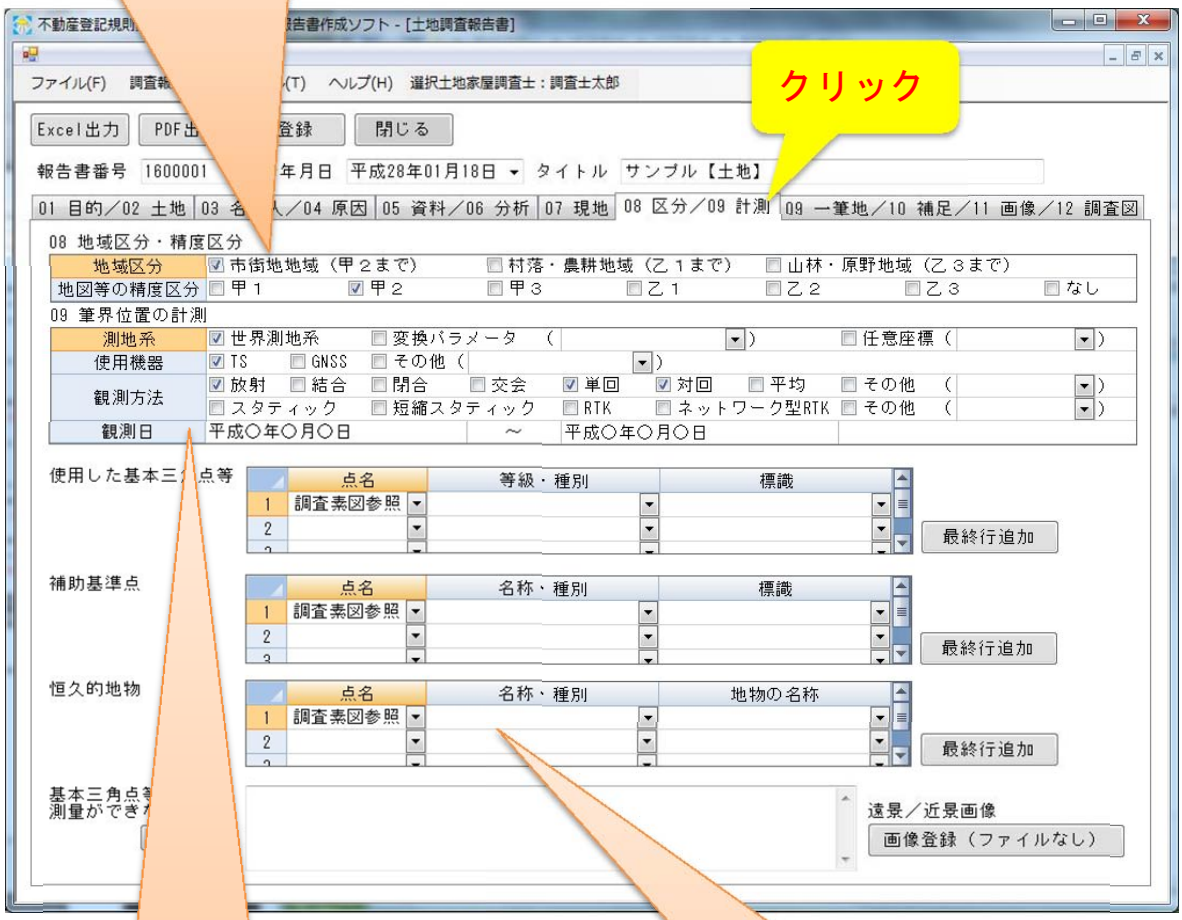


画像は、出来るだけ登記官が見やすいように、別紙で大きめの写真を貼付する（下図参照）。



2-7） 08章　区分／09章　計測

地域区分欄と精度区分欄にチェックを入れる。



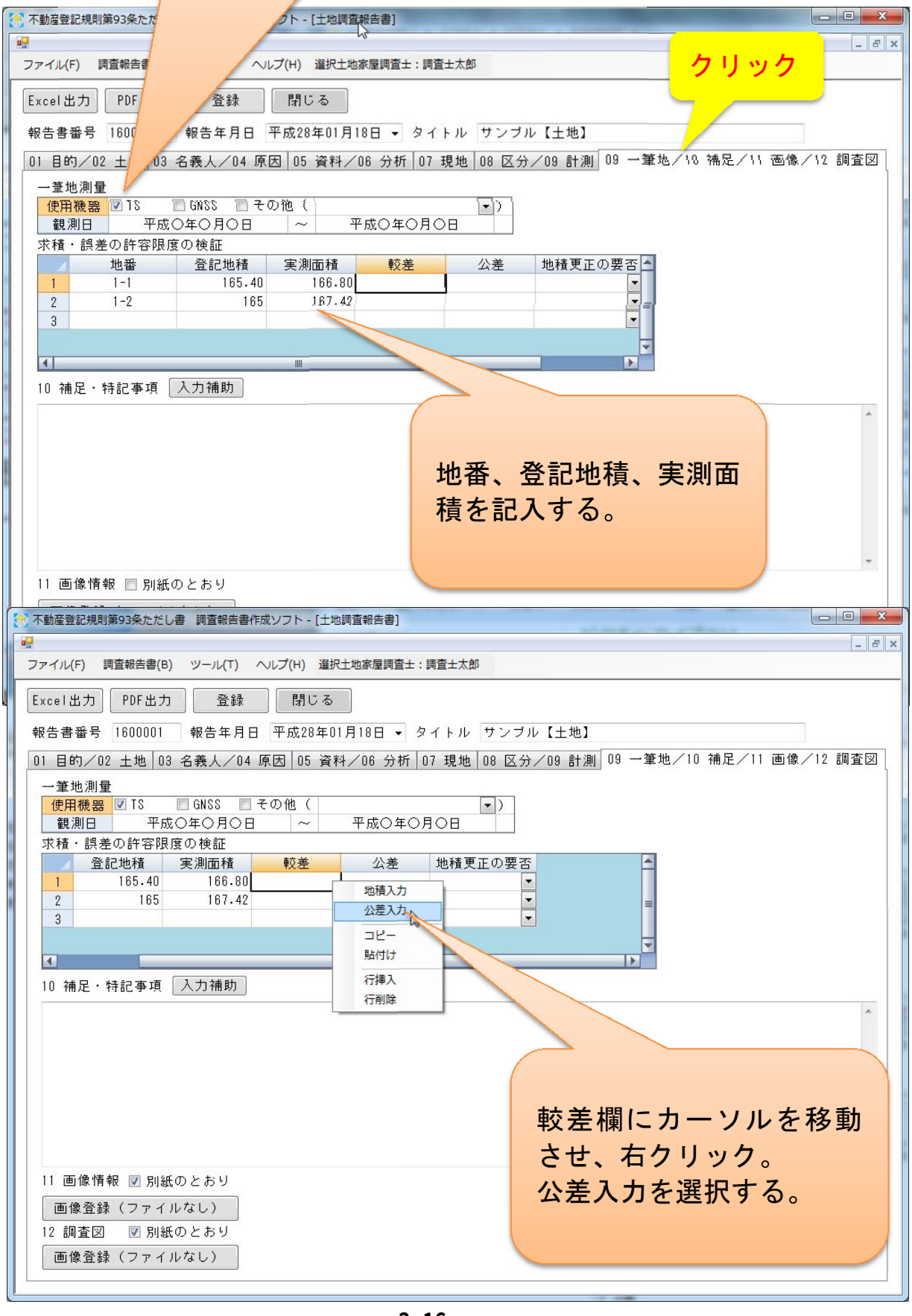
筆界位置の計測欄　測地系、使用機器、観測方法にチェックを入れ、観測日を記入する。

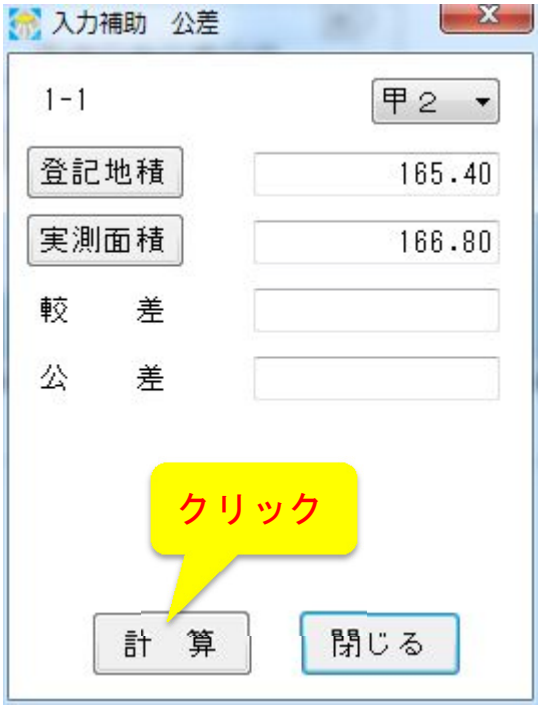
調査素図に記載できなかった 使用した基本三角点等、補助基準点、恒久的地物は、ここで記入する。

別紙による写真貼付については、０７章同様とする。

2-8） 09章　一筆地／10章　補足／11章　画像／12章　調査図

一筆地測量欄　使用機器にチェックを入れ、観測日を記入する。





較差と公差が表示される。

求積・誤差の許容限度の検証

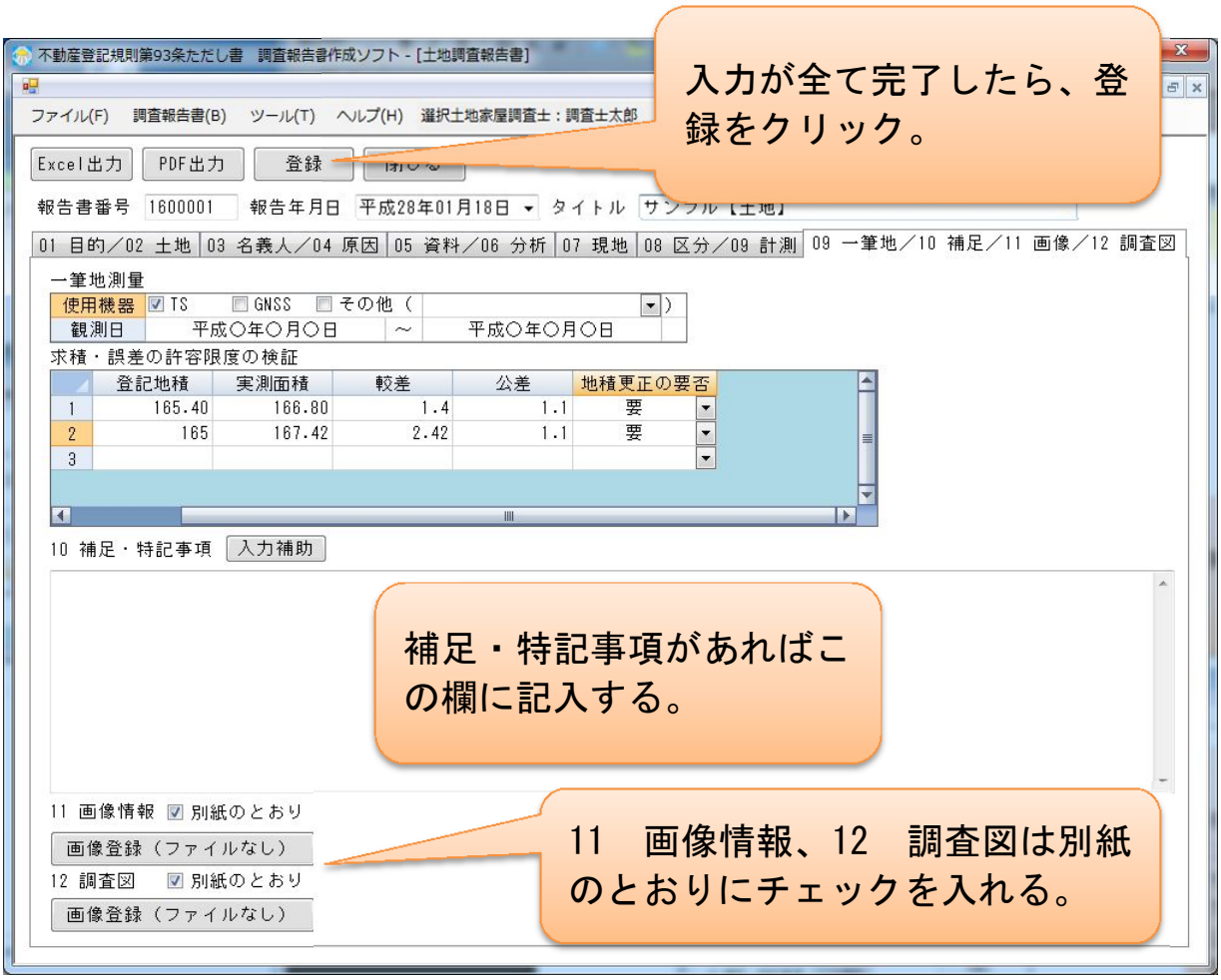
	登記地積	実測面積	較差	公差	地積更正の要否
1	165.40	166.80	1.4	1.1	
2	165	167.42			
3					

計算結果から、地積更正の要否を選択する。

	登記地積	実測面積	較差	公差	地積更正の要否
1	165.40	166.80	1.4	1.1	
2	165	167.42			
3					要
					否

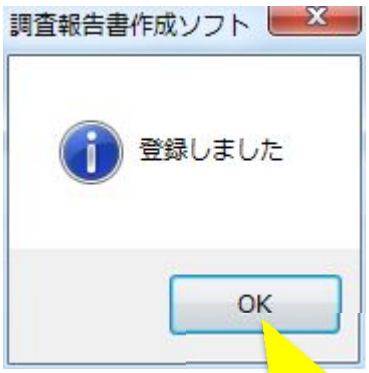
求積・誤差の許容限度の検証

	登記地積	実測面積	較差	公差	地積更正の要否
1	165.40	166.80	1.4	1.1	要
2	165	167.42			
3					



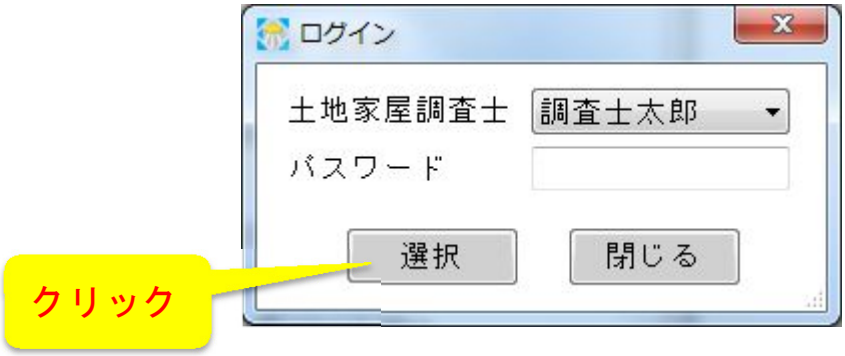
別紙による写真貼付については、０７章同様とする。

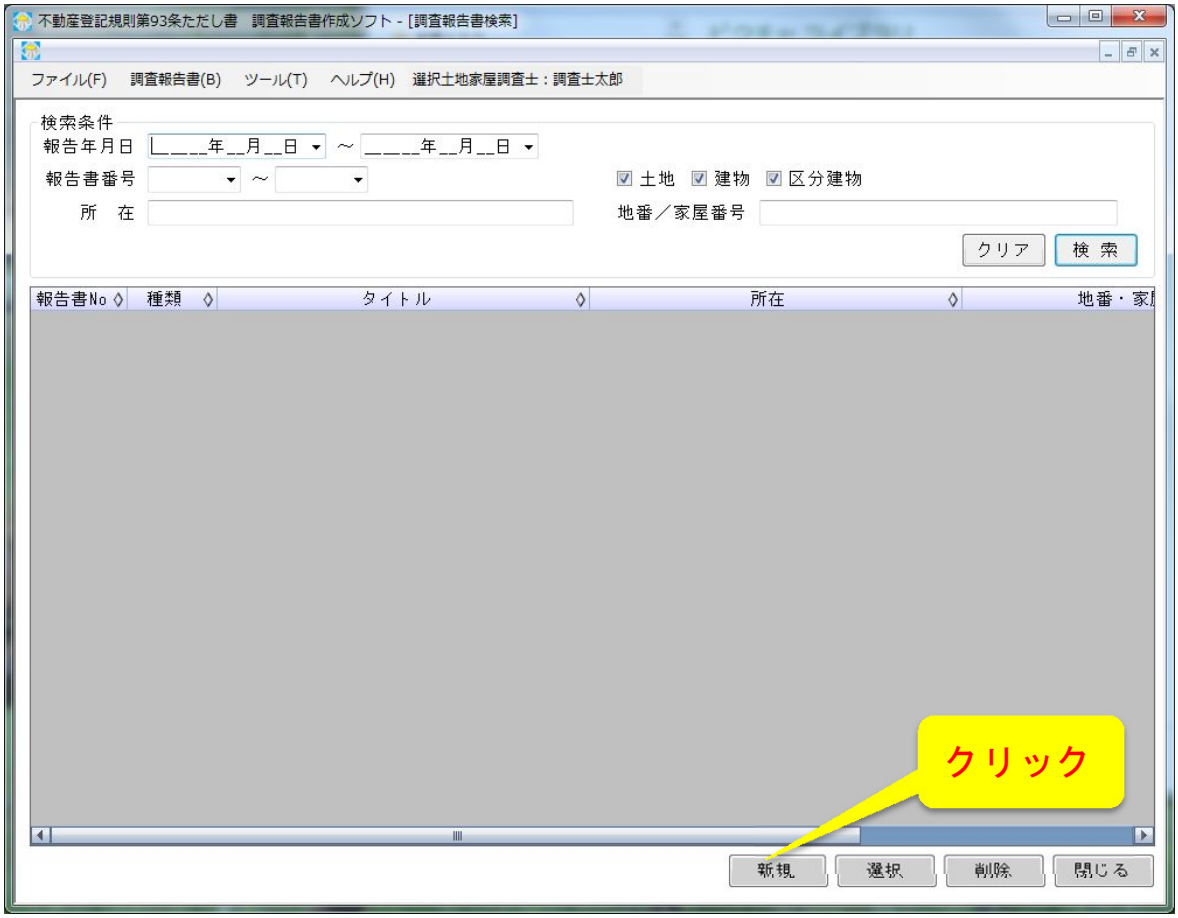
調査素図はＣＡＤソフトで作成したものを使用する。



3. 調査報告書の作成【建物編】

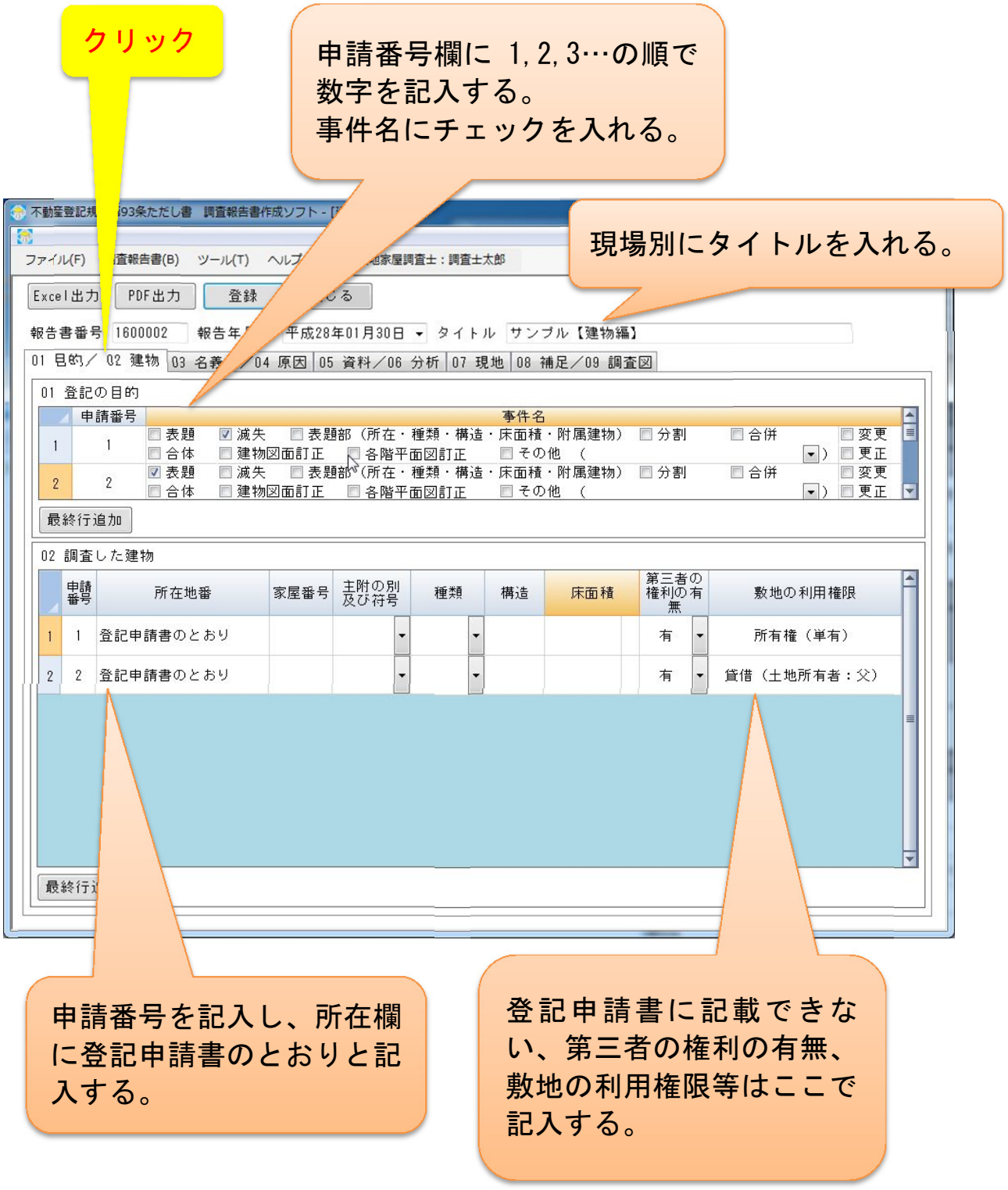
3-1） ログイン　新規作成







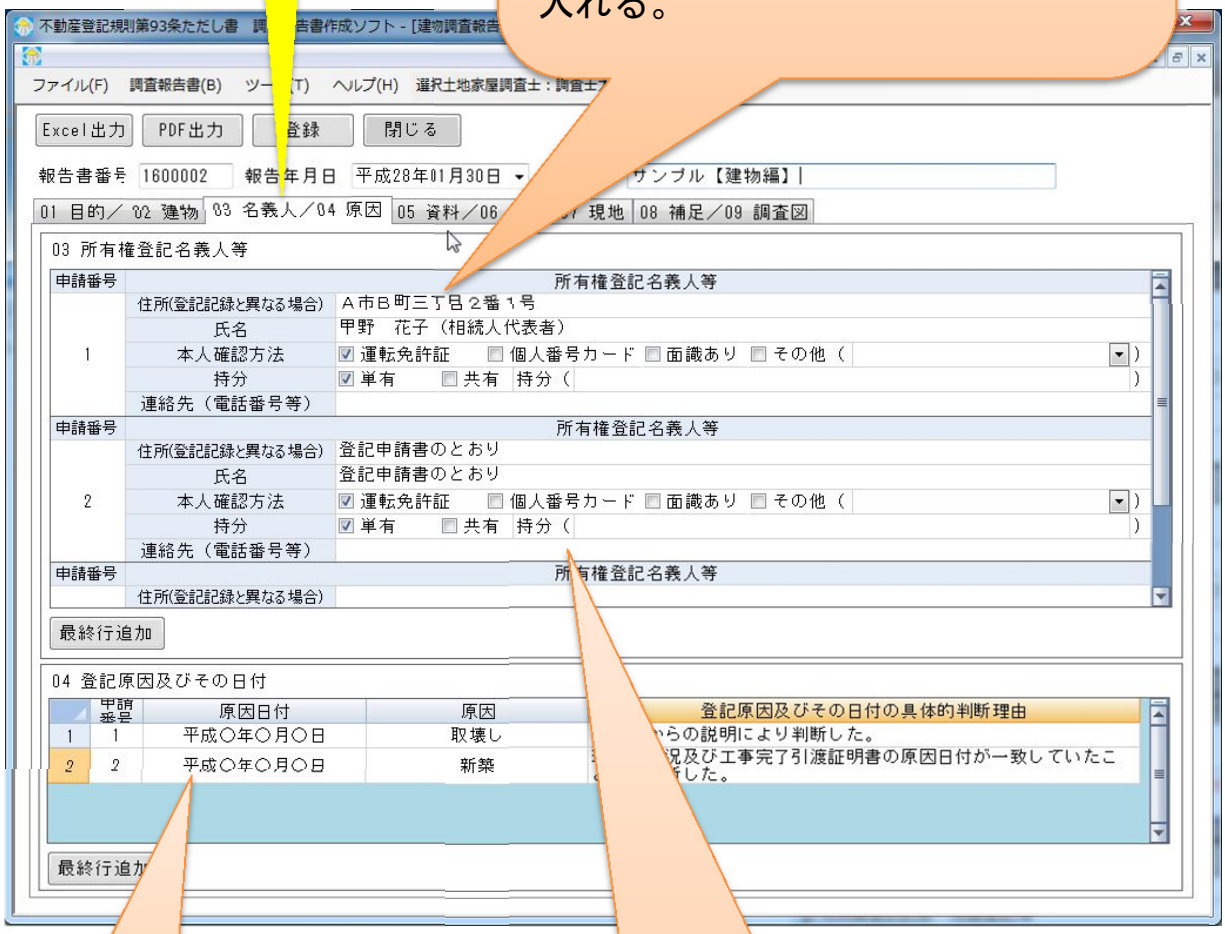
3-2） 01章　目的／02章　建物



3-3） 03章　名義人／04章　原因

申請番号を入れ、所有権登記名義人等の欄に記入する。
１滅失登記の場合等、登記記録と異なる場合は、申請人の住所、氏名を記入する。
本人確認方法、持分等にチェックを入れる。

クリック

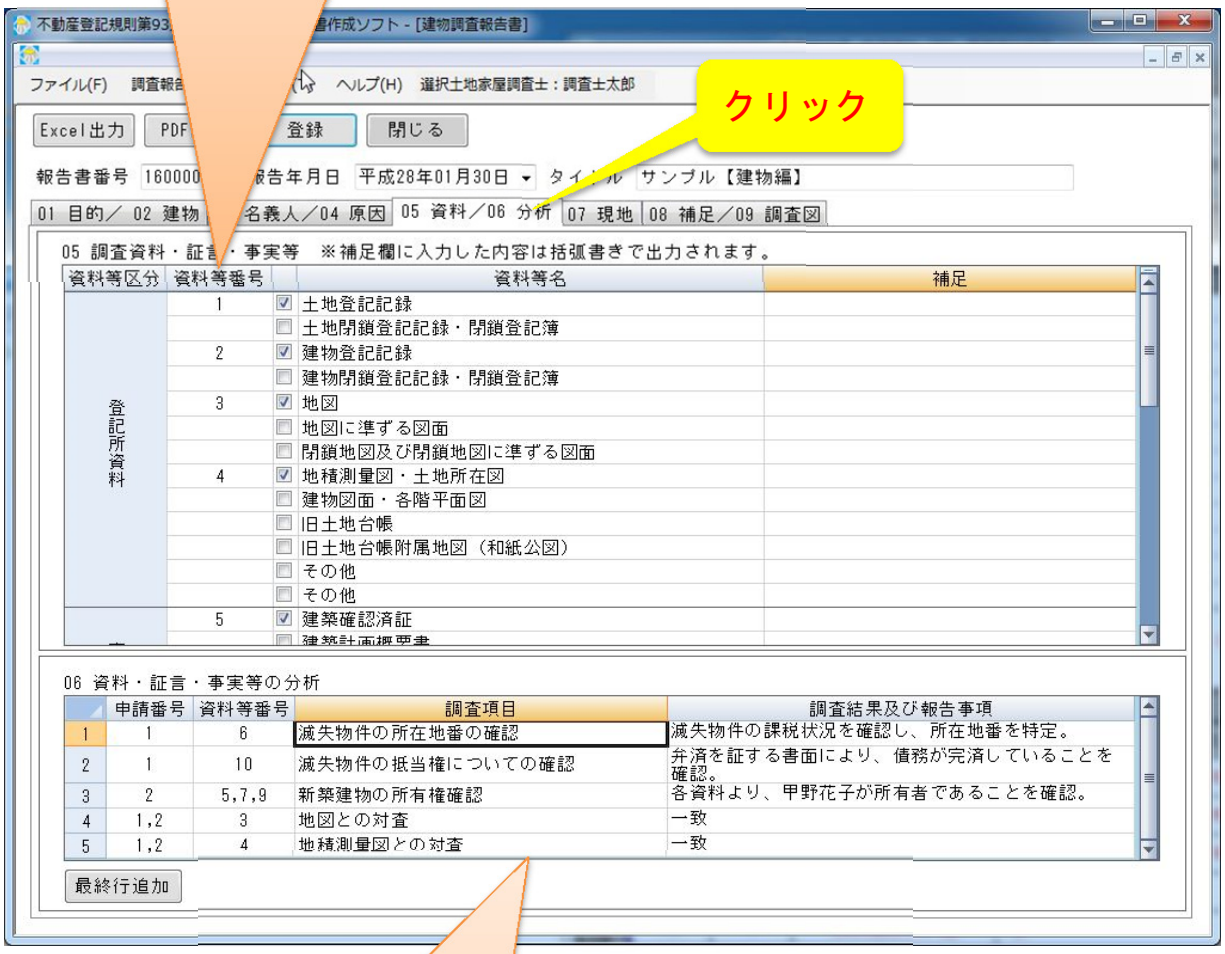


申請番号、原因日付、原因、具体的判断理由の欄に記入する。

２表題登記の場合は申請人の住所、氏名欄に登記申請書のとおりと記入する。
本人確認方法、持分等にチェックを入れる。

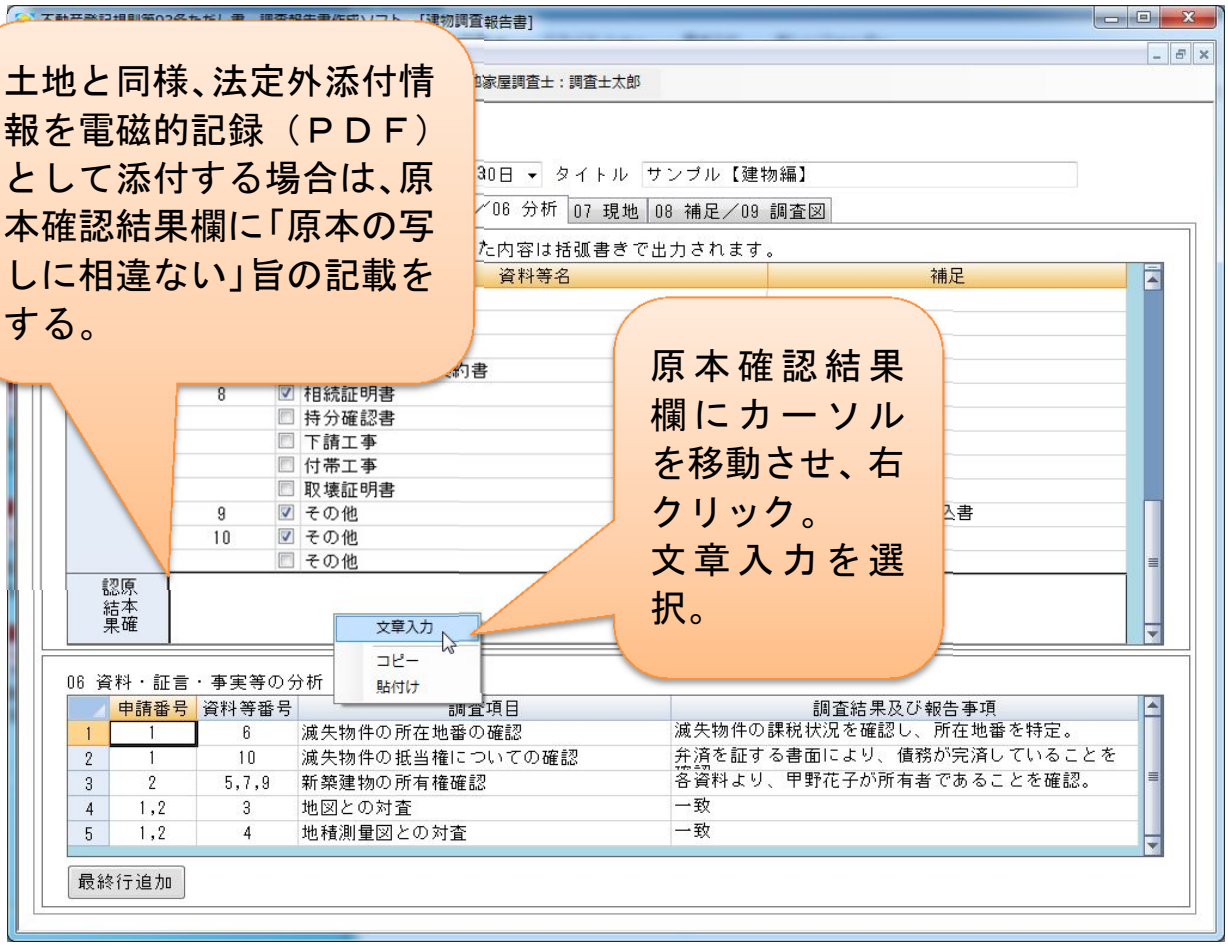
3-4） 05章　資料／06章　分析

資料等番号欄に、1,2,3…の順で数字を記入し、資料等名欄にチェックを入れる

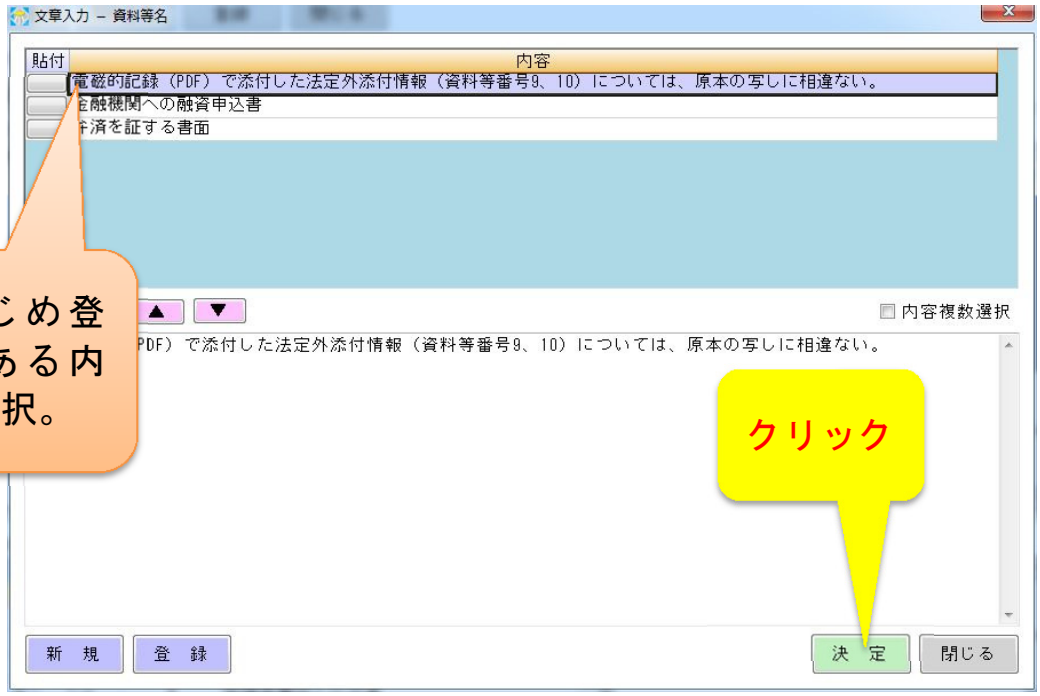


申請番号を記入し、資料等番号欄に、上の数字と対査させ 1,2,3…の数字を記入する。
調査項目、調査結果及び報告事項を記入する。

土地と同様、法定外添付情報を電磁的記録（ＰＤＦ）として添付する場合は、原本確認結果欄に「原本の写しに相違ない」旨の記載をする。

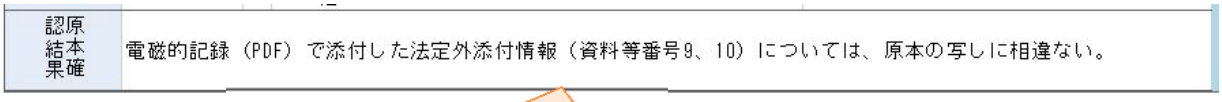


原本確認結果欄にカーソルを移動させ、右クリック。
文章入力を選択。



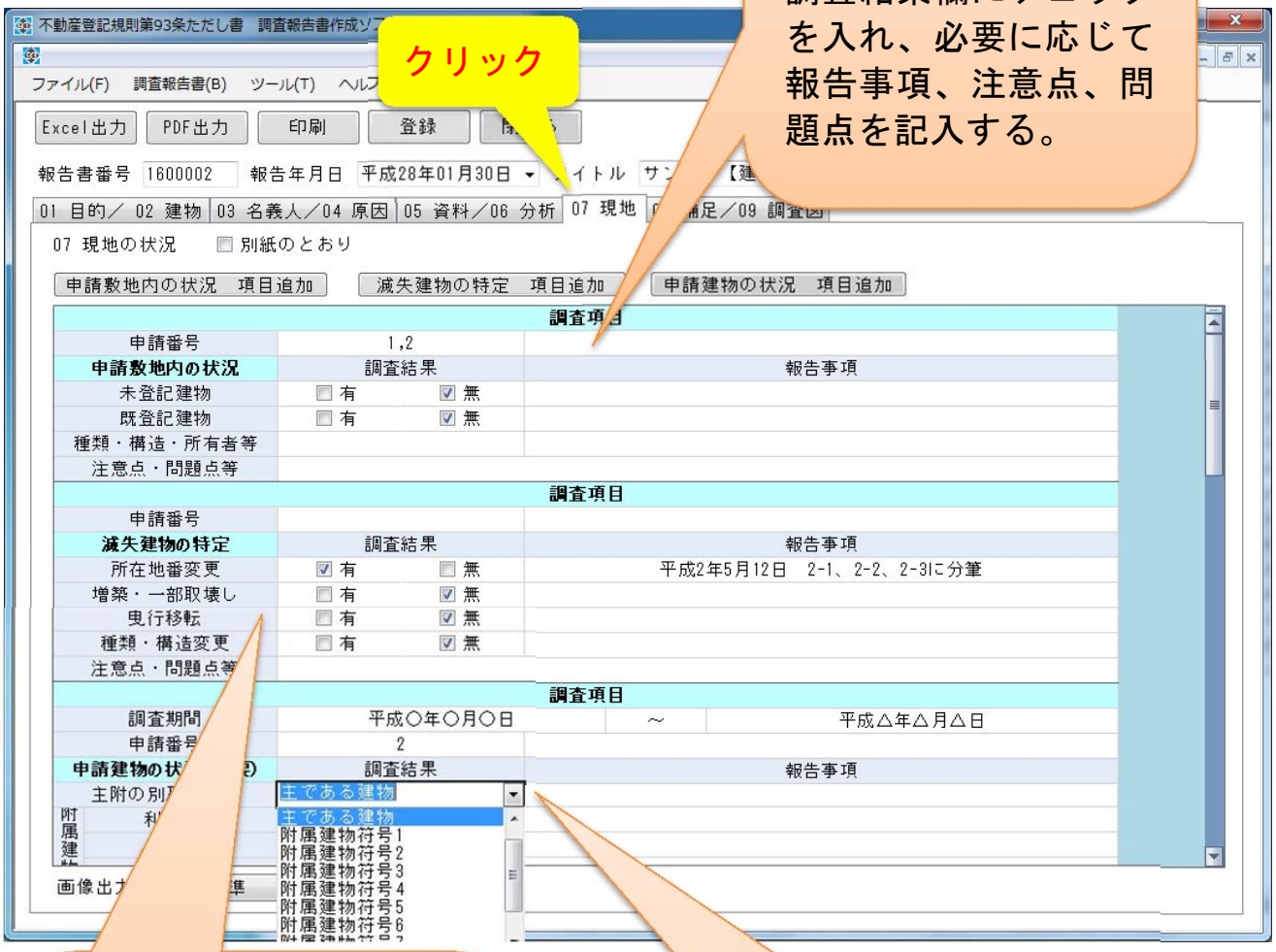
あらかじめ登録してある内容から選択。

クリック

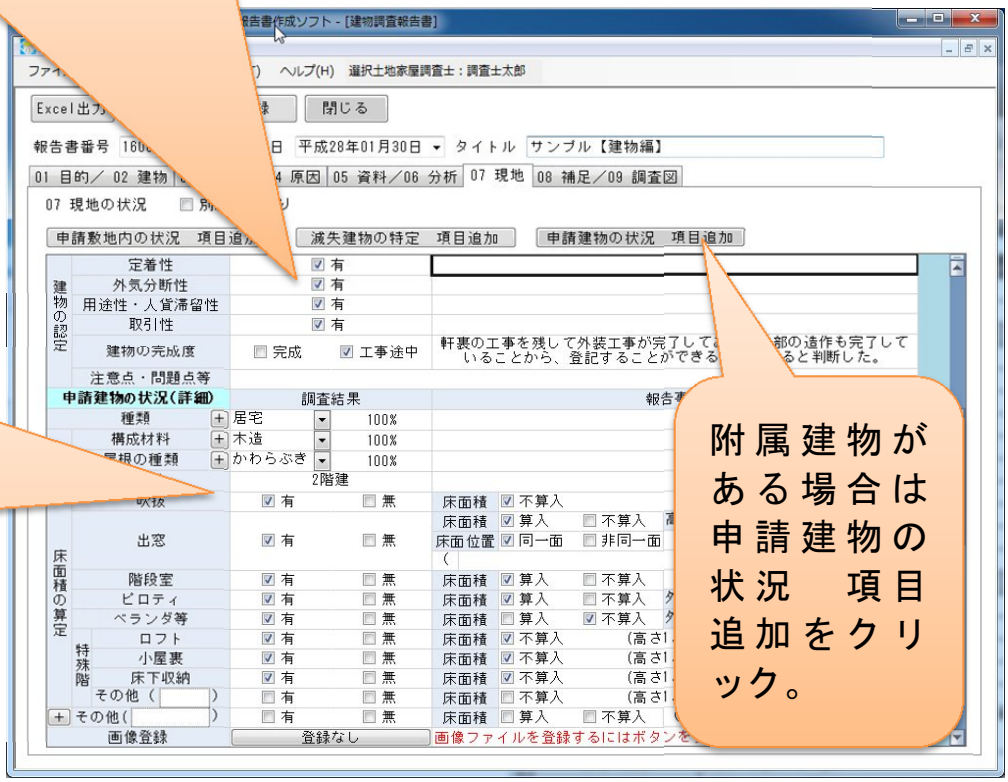


文章が入力される。

3-5） 07章　現地

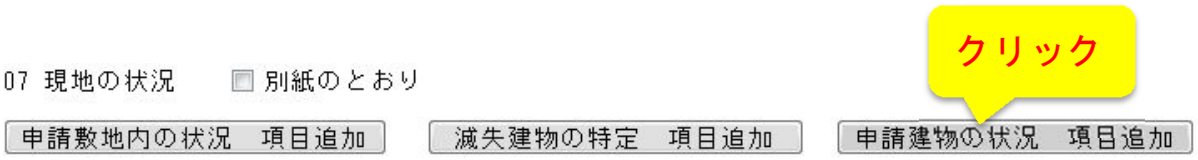

クリック
申請番号を記入し、申請敷地内の状況欄を記入する。
調査結果欄にチェックを入れ、必要に応じて報告事項、注意点、問題点を記入する。
申請番号と滅失建物の特定欄を記入する。
調査結果欄にチェックを入れ、必要に応じて報告事項、注意点・問題点を記入する。
調査期間と申請番号を記入する。
申請建物の状況欄を記入する。
調査結果欄に主である建物又は附属建物の別、符号を選択する。
Excel出力
PDF出力
印刷
登録
07 現地の状況
別紙のとおり
申請敷地内の状況　項目追加
滅失建物の特定　項目追加
申請建物の状況　項目追加
調査項目
申請番号
1,2
申請敷地内の状況
調査結果
報告事項
未登記建物
既登記建物
種類・構造・所有者等
注意点・問題点等
滅失建物の特定
所在地番変更
平成2年5月12日　2-1、2-2、2-3に分筆
増築・一部取壊し
曳行移転
種類・構造変更
調査期間
平成〇年〇月〇日
～
平成△年△月△日
主である建物
附属建物符号1
附属建物符号2
附属建物符号3
附属建物符号4
附属建物符号5
附属建物符号6

調査結果欄にチェックを入れ、必要に応じて報告事項、注意点・問題点を記入する。

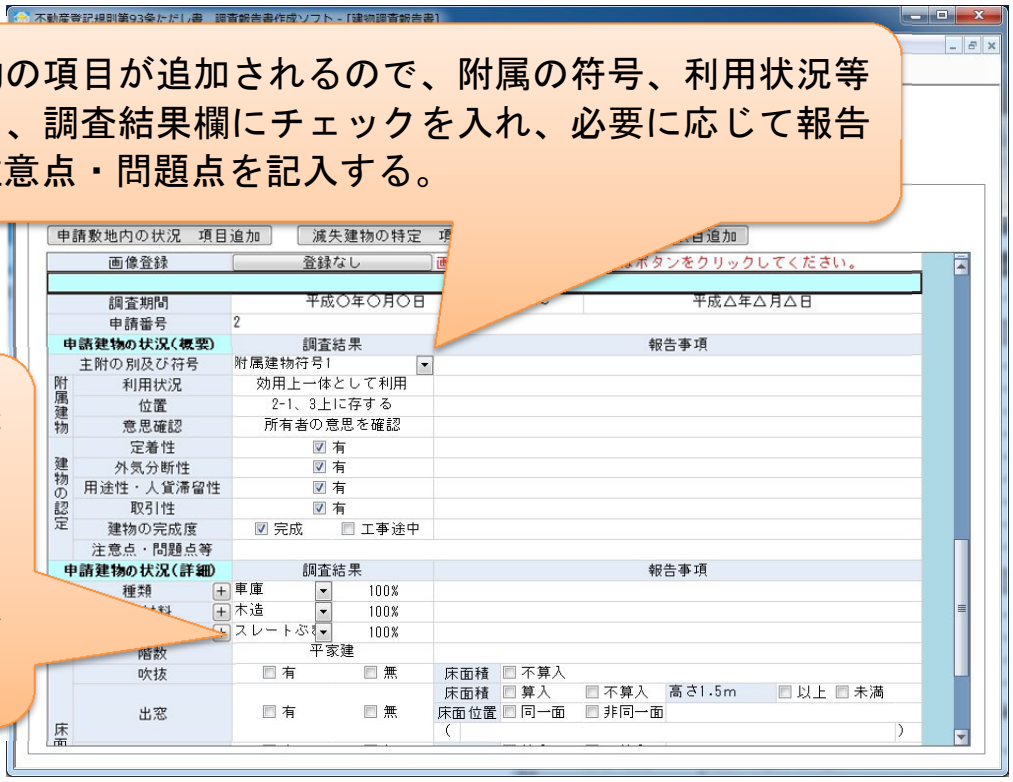


種類、構造、床面積の算定欄にチェックを入れる。

附属建物がある場合は申請建物の状況　項目追加をクリック。

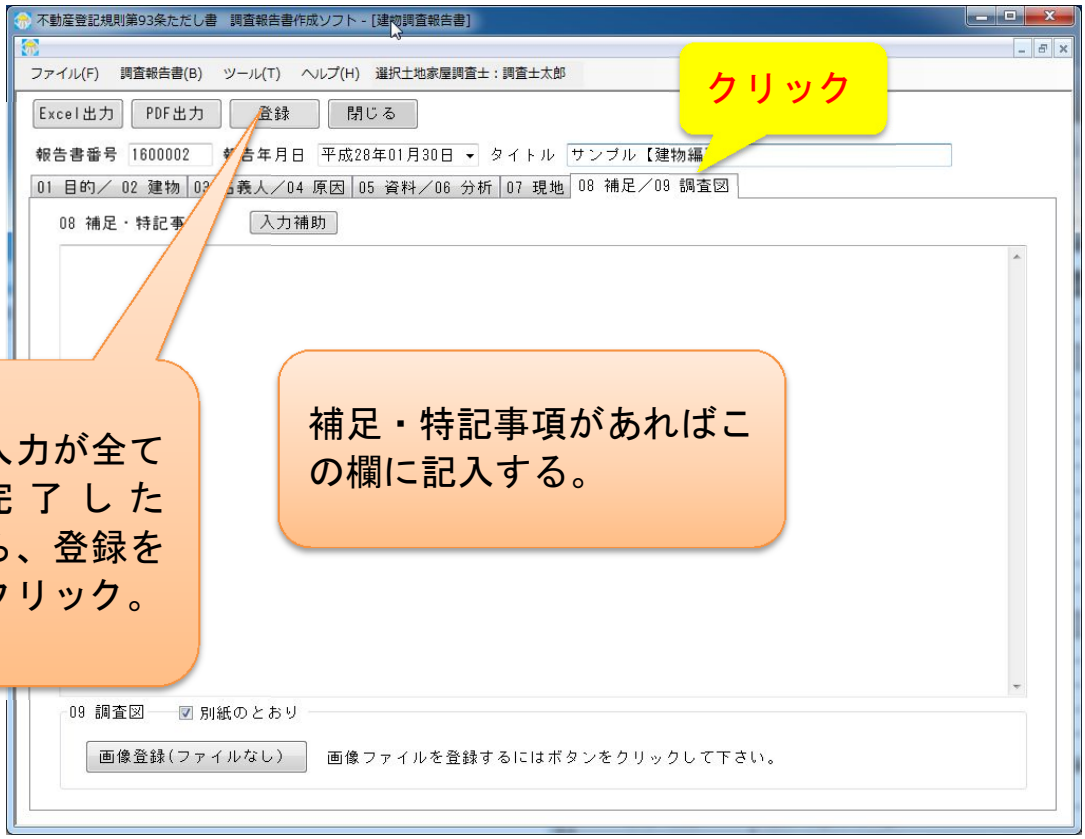


附属建物の項目が追加されるので、附属の符号、利用状況等を記入し、調査結果欄にチェックを入れ、必要に応じて報告事項、注意点・問題点を記入する。



種類、構造、床面積の算定欄にチェックを入れる。

3-6） 08 補足／09章 調査図



クリック

入力が全て完了したら、登録をクリック。

補足・特記事項があればこの欄に記入する。

画像は、土地の場合と同様に、大きめの写真を貼付するのが望ましい（下図参照）。



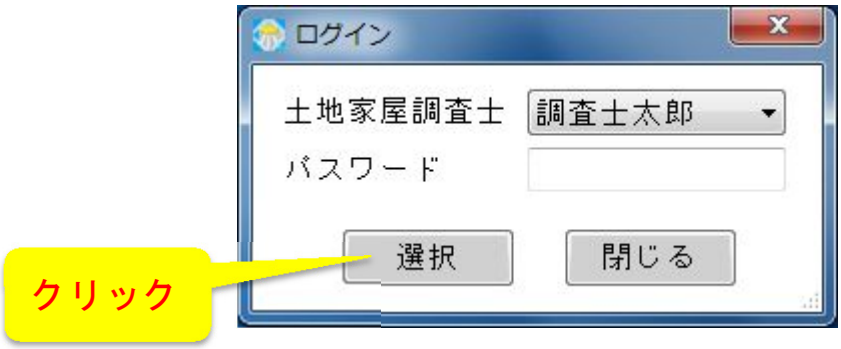
以下、土地の場合と同様に登録をクリックして終了する。

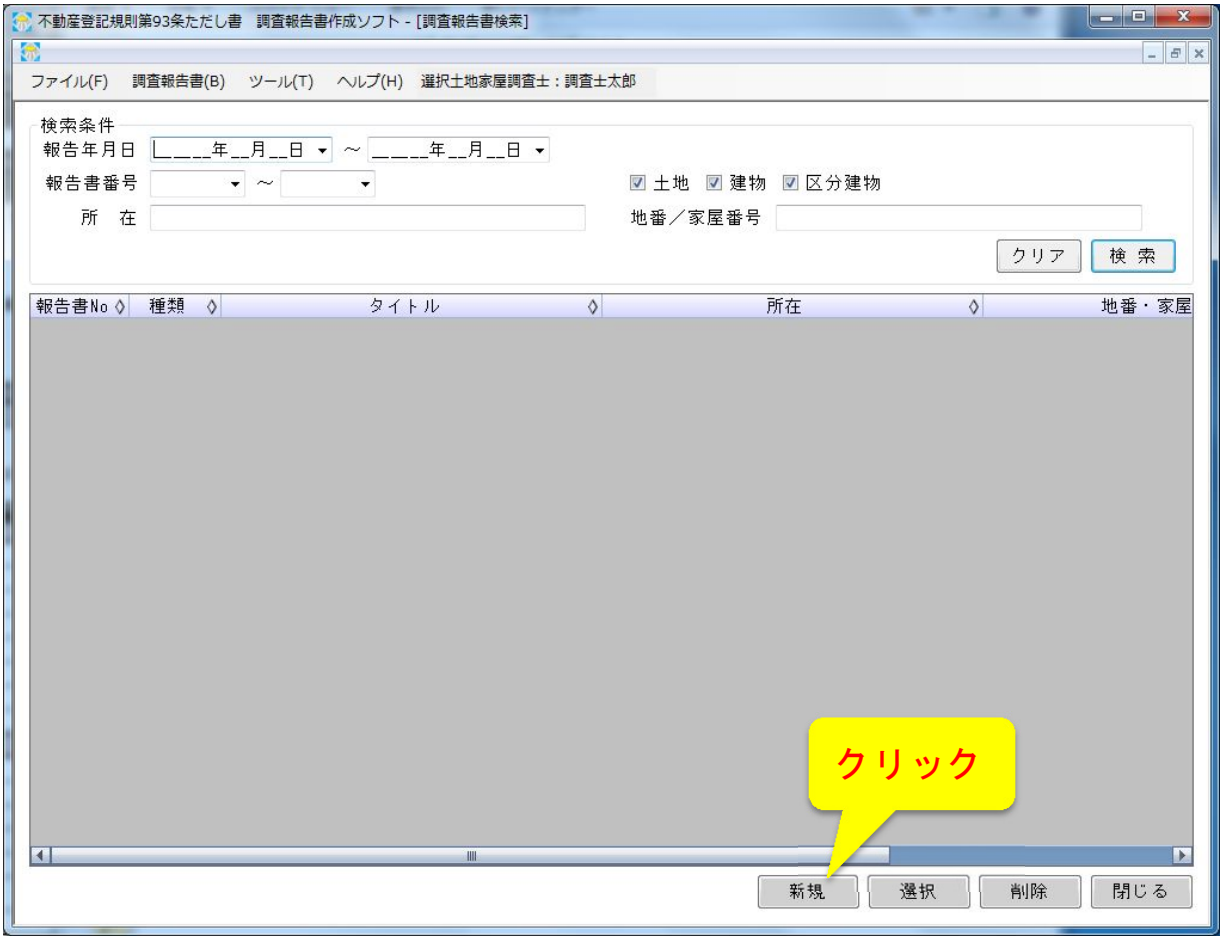


ＯＫをクリックして終了。

4. 調査報告書の作成【区分建物編】

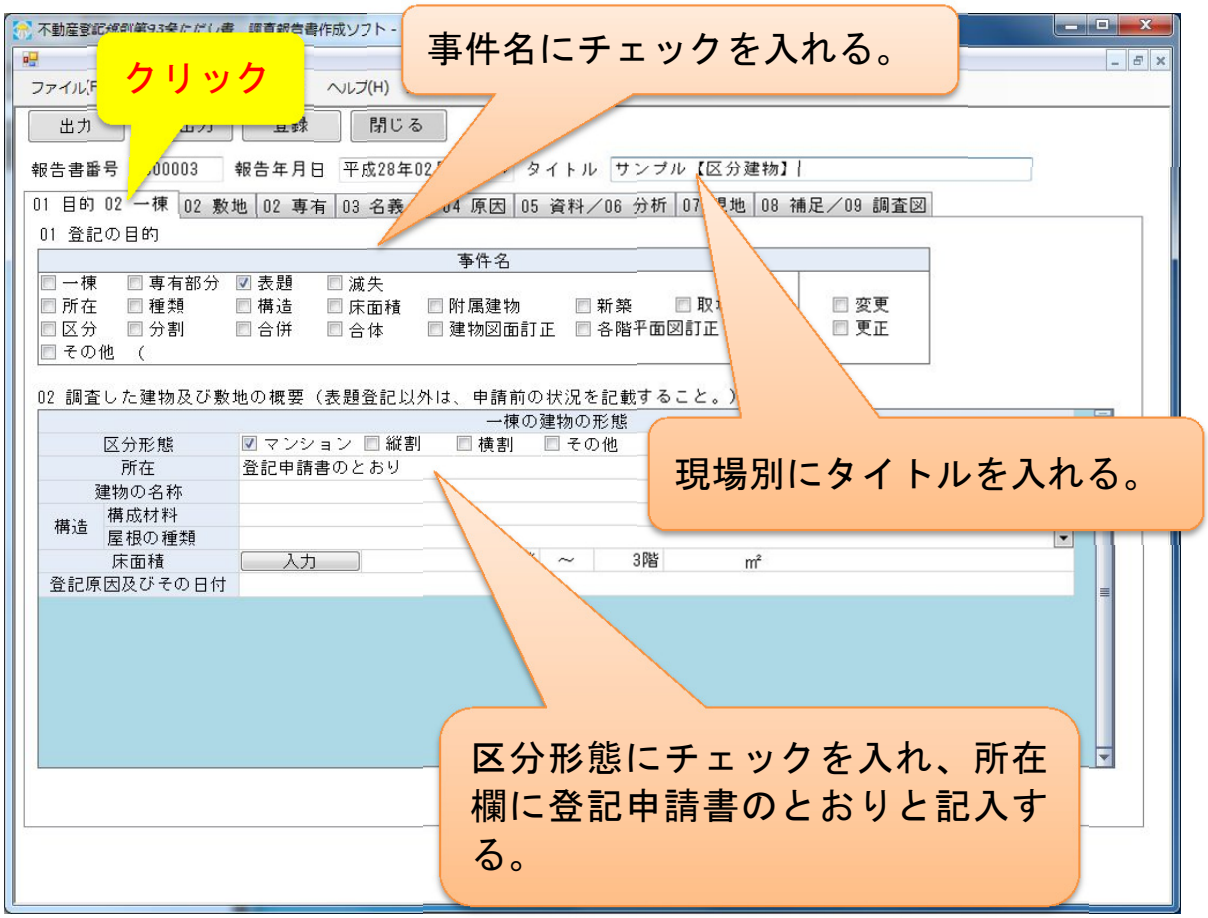
4-1） ログイン　新規作成



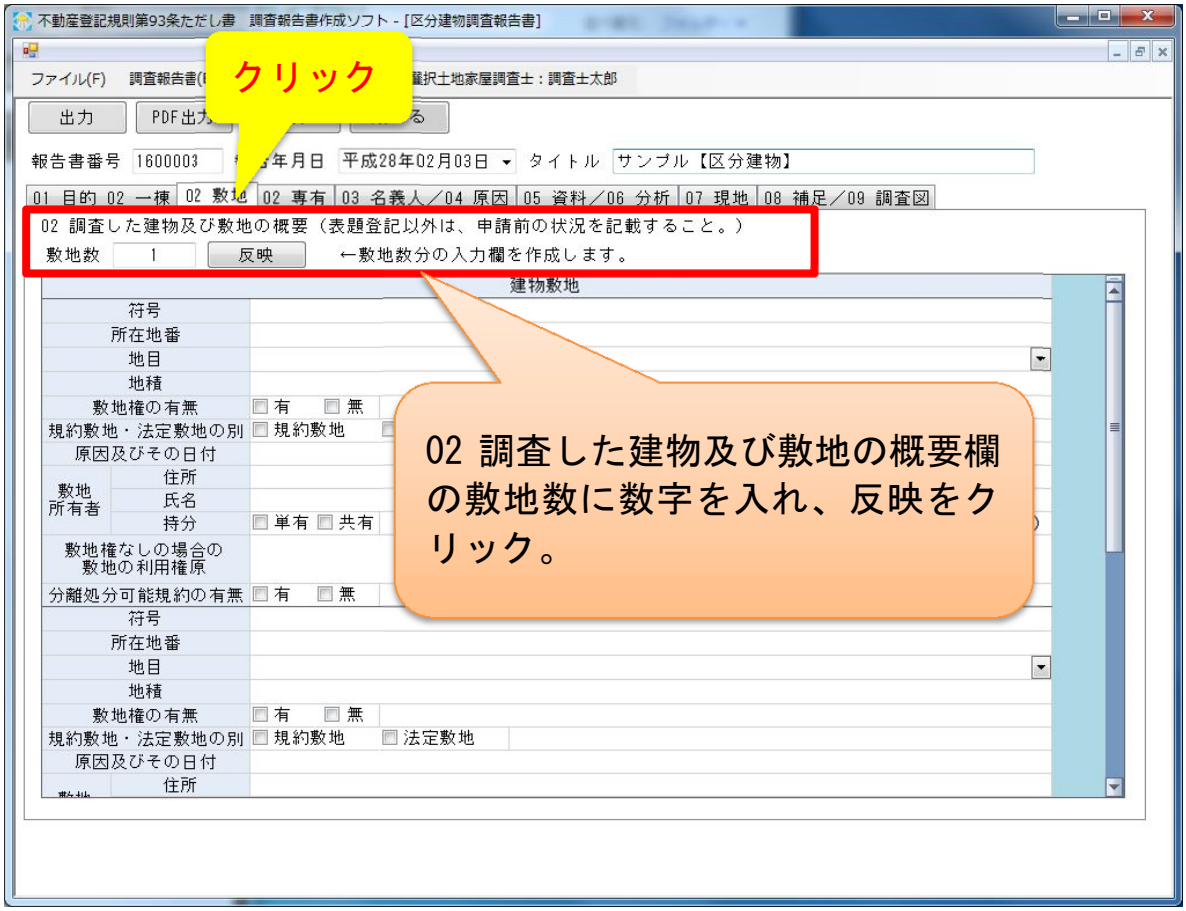


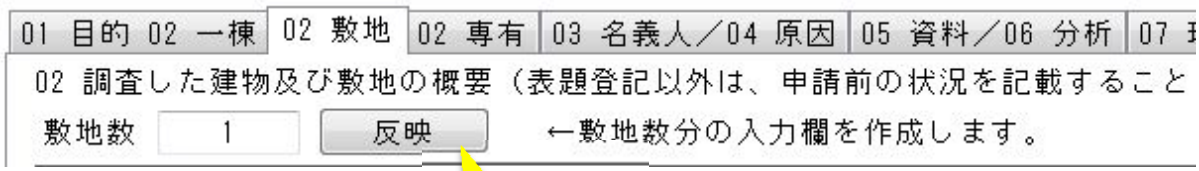


4-2） 01章　目的／02章　一棟

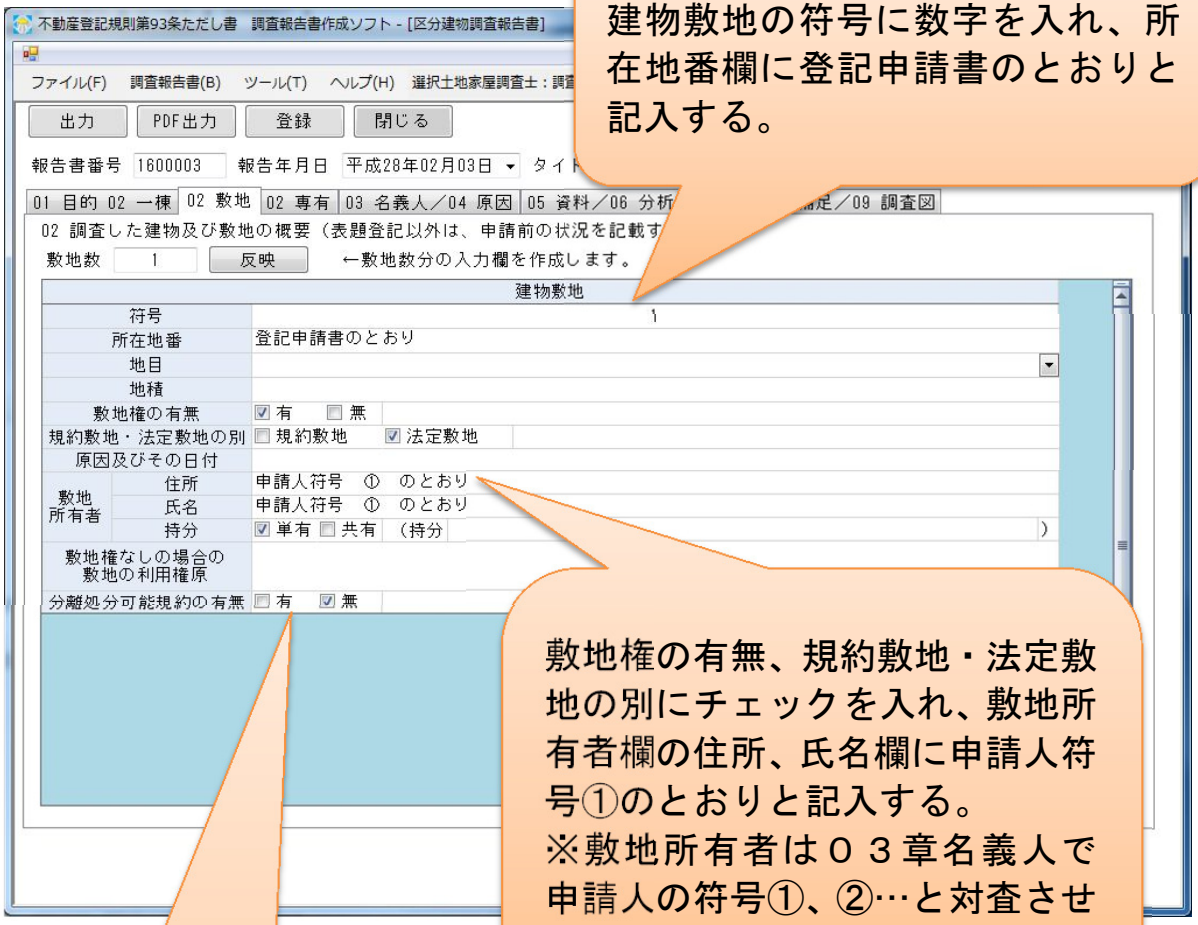


4-2-1） 02章　敷地





クリック

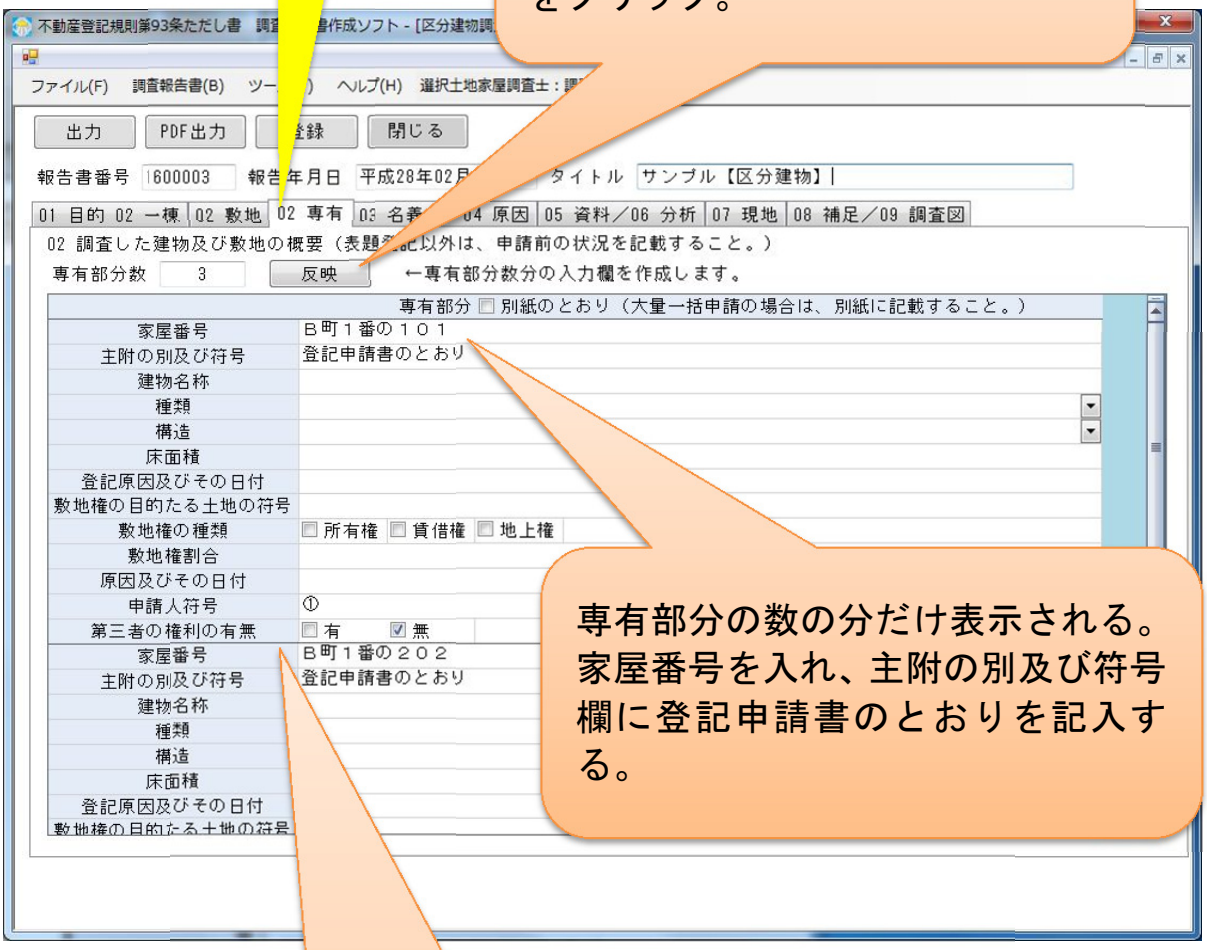


建物敷地の符号に数字を入れ、所在地番欄に登記申請書のとおりと記入する。

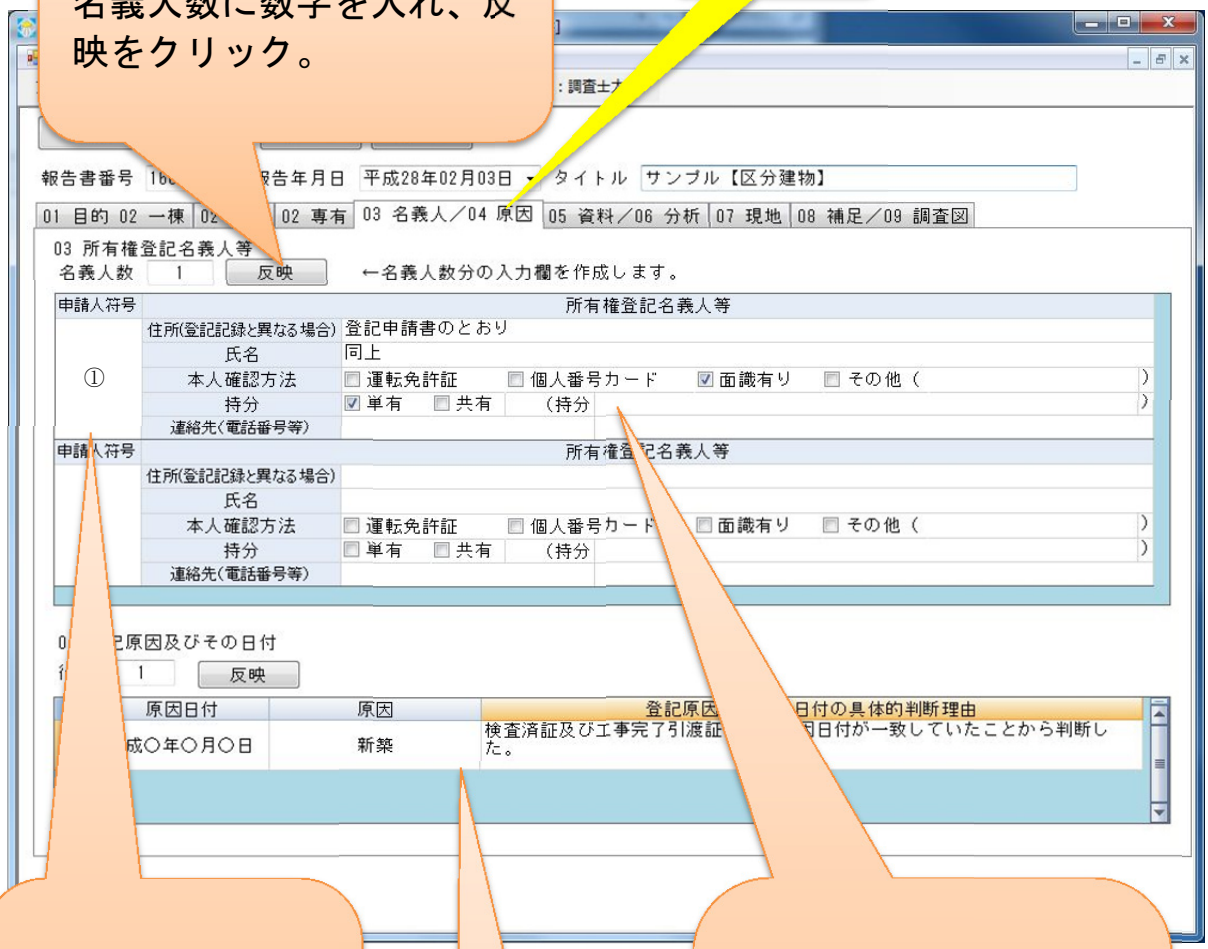
敷地権の有無、規約敷地・法定敷地の別にチェックを入れ、敷地所有者欄の住所、氏名欄に申請人符号①のとおりと記入する。
※敷地所有者は０３章名義人で申請人の符号①、②…と対査させる。

持分、分離処分可能規約の有無にチェックを入れ、必要に応じて敷地権なしの場合の敷地の利用権原に記入する。

4-2-2） 02章　専有


クリック
02 調査した建物及び敷地の概要欄の専有部分数に数字を入れ、反映をクリック。
出力
PDF出力
閉じる
報告書番号
タイトル
サンプル【区分建物】
02 専有
02 調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は、申請前の状況を記載すること。）
専有部分数
3
反映
←専有部分数分の入力欄を作成します。
専有部分 別紙のとおり（大量一括申請の場合は、別紙に記載すること。）
家屋番号
B町１番の１０１
主附の別及び符号
登記申請書のとおり
建物名称
種類
構造
床面積
登記原因及びその日付
敷地権の目的たる土地の符号
敷地権の種類
所有権
賃借権
地上権
敷地権割合
原因及びその日付
申請人符号
①
第三者の権利の有無
有
無
家屋番号
B町１番の２０２
主附の別及び符号
登記申請書のとおり
建物名称
種類
構造
床面積
登記原因及びその日付
専有部分の数の分だけ表示される。家屋番号を入れ、主附の別及び符号欄に登記申請書のとおりを記入する。
申請人符号に数字記入し、第三者の権利の有無にチェックを入れる。
※申請人の符号は、０３章の所有権登記名義人等の申請人符号①、②…と対査させる。

4-3） 03章　名義人／04章　原因



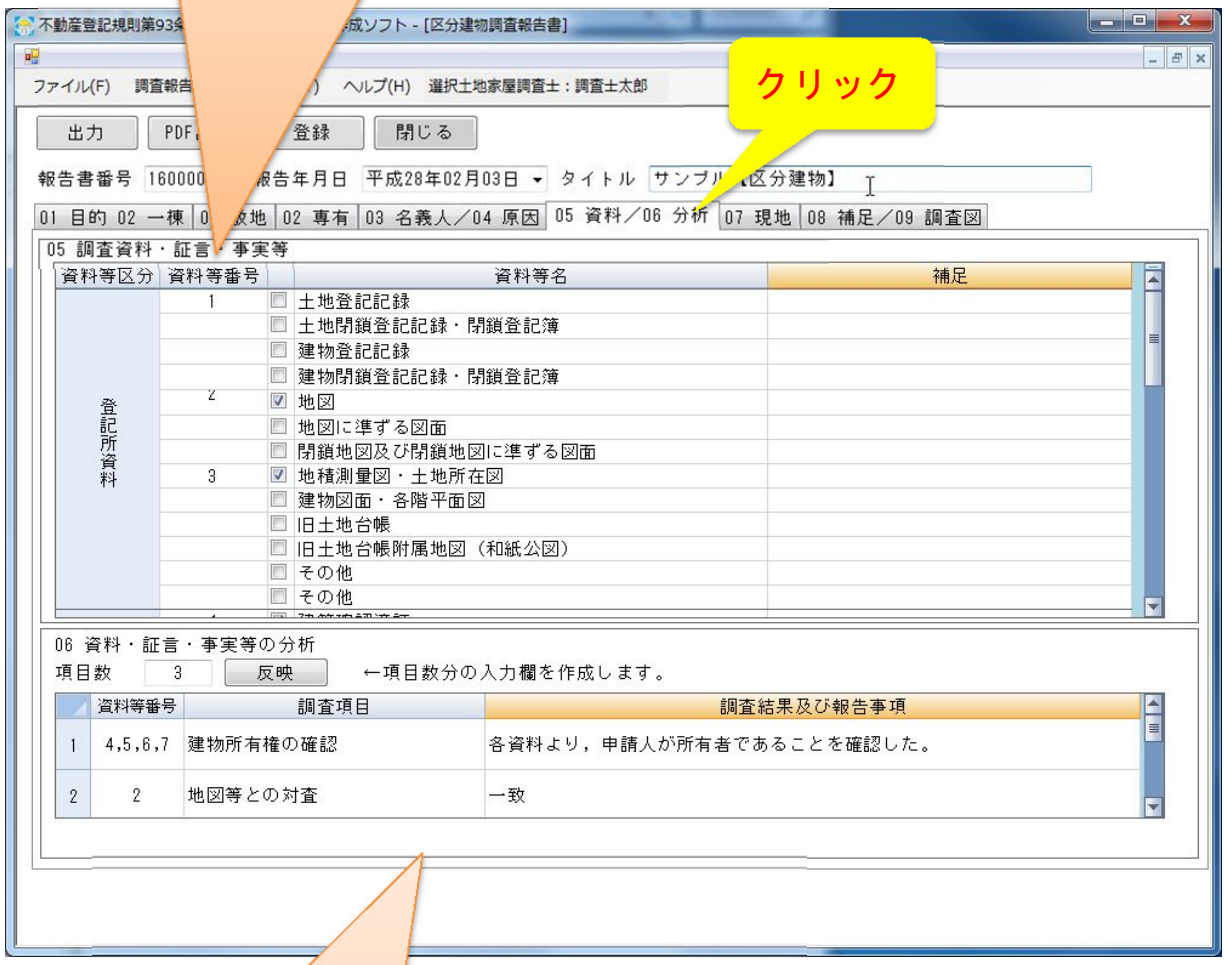
申請人符号欄に①，②，③…の順で数字を記入する。

表題登記の場合は申請人の住所、氏名欄に登記申請書のとおりと記入する。
本人確認方法、持分等にチェックを入れる。

原因日付、原因、具体的判断理由の欄に記入する。

4-4） 05章　資料／06章　分析

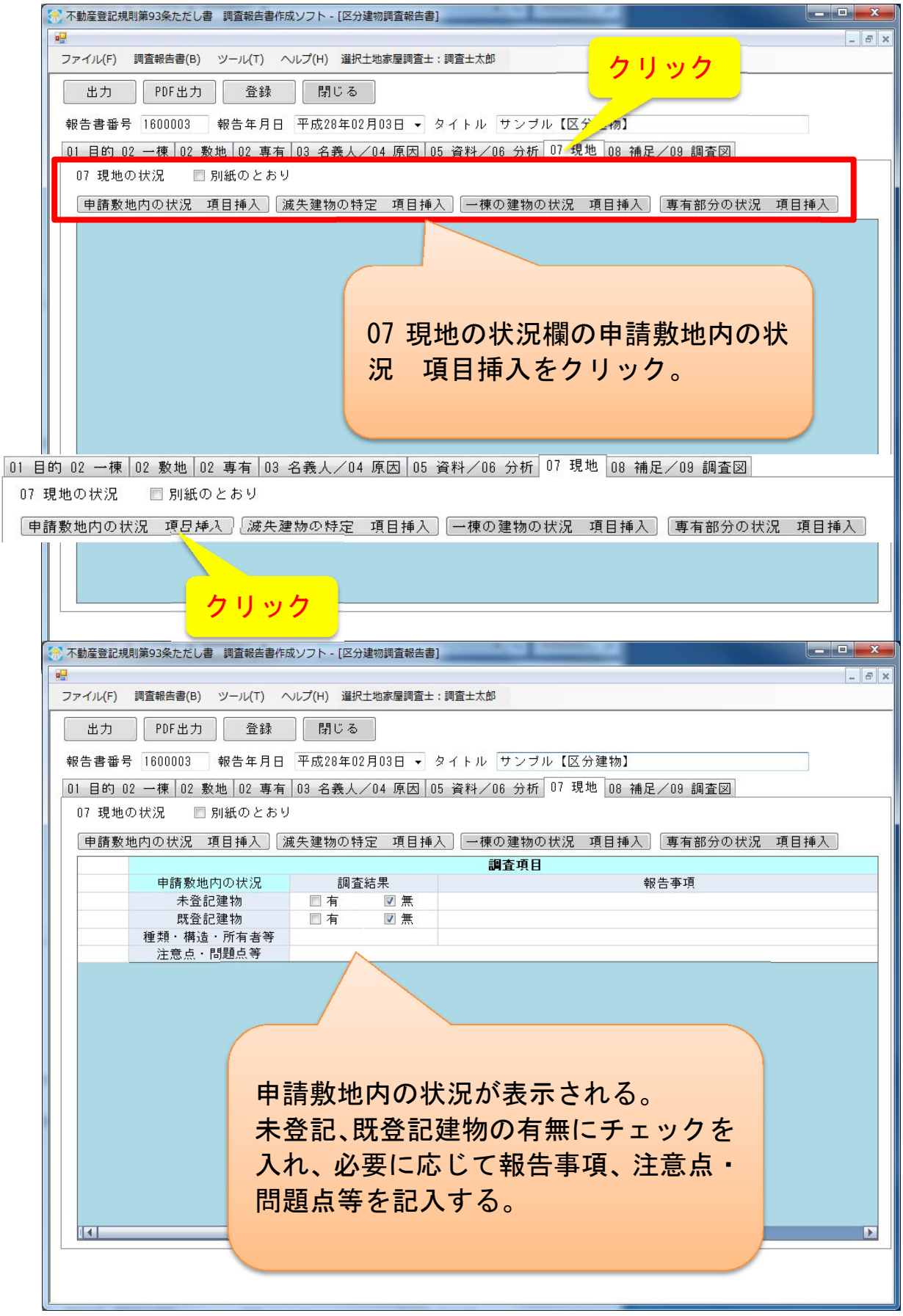
資料等番号欄に、1,2,3…の順で数字を記入し、資料等名欄にチェックを入れる



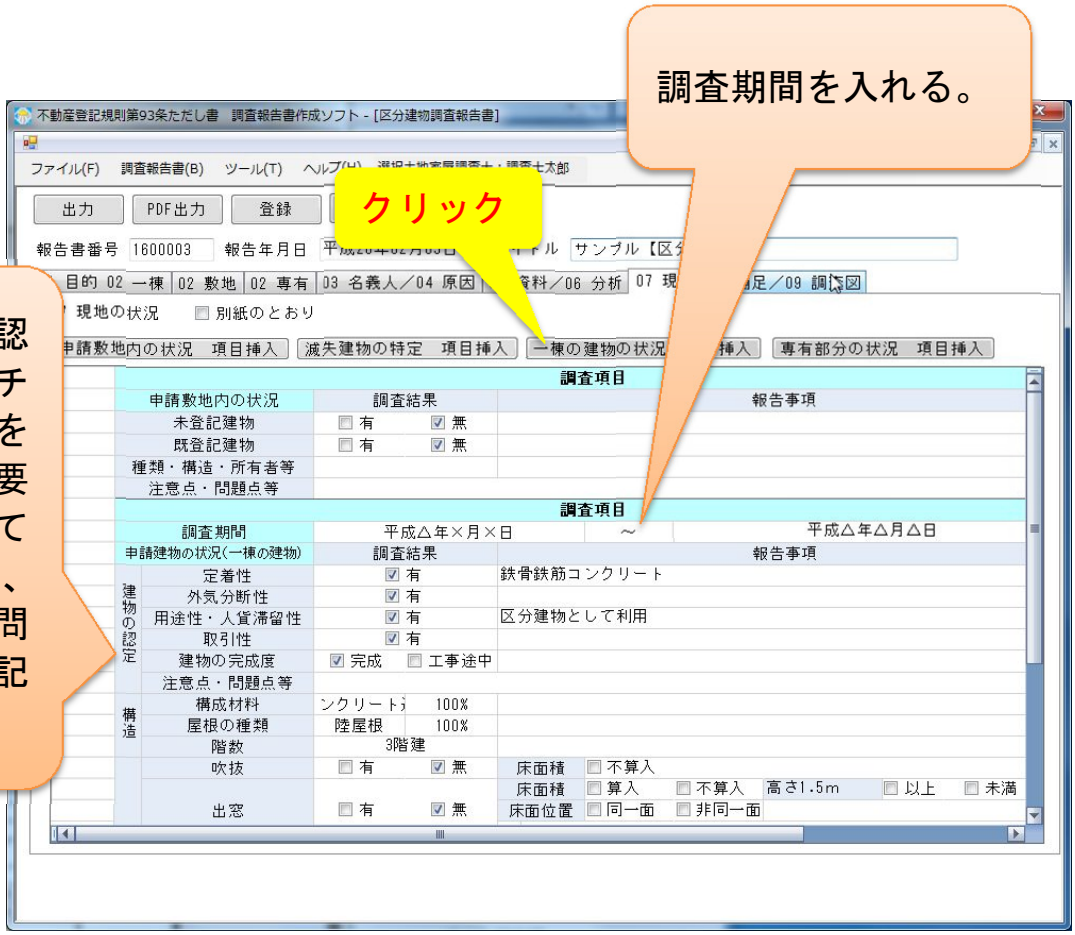
資料等番号欄に、上の数字と対査させ1,2,3…の数字を記入する。
調査項目、調査結果及び報告事項を記入する。

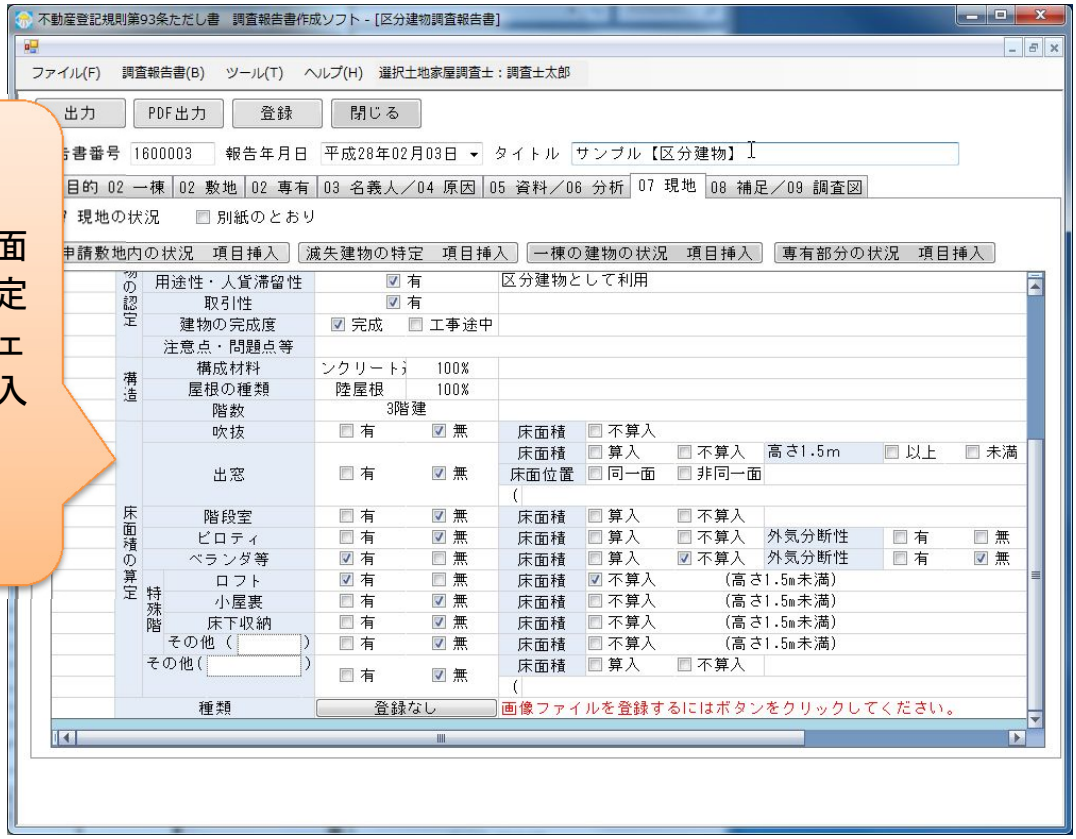
4-5） 07章　現地

4-5-1） 07章　現地 （申請敷地内の状況）

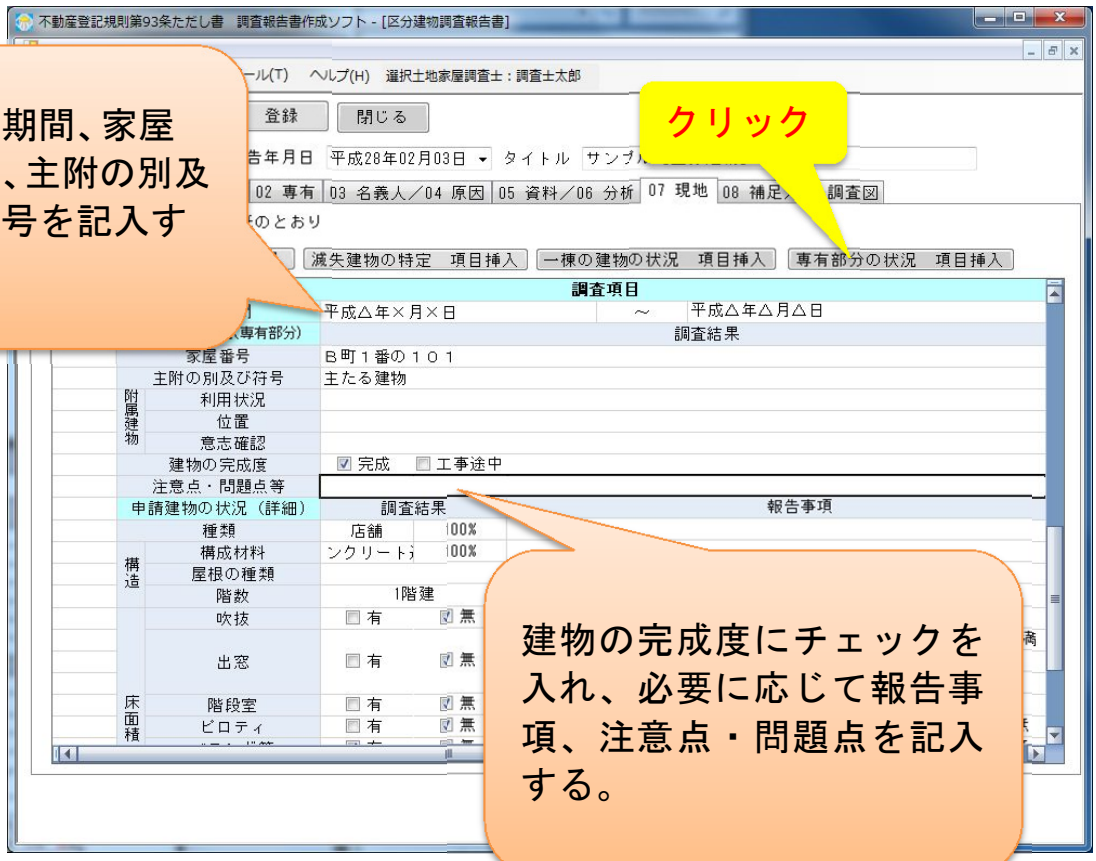


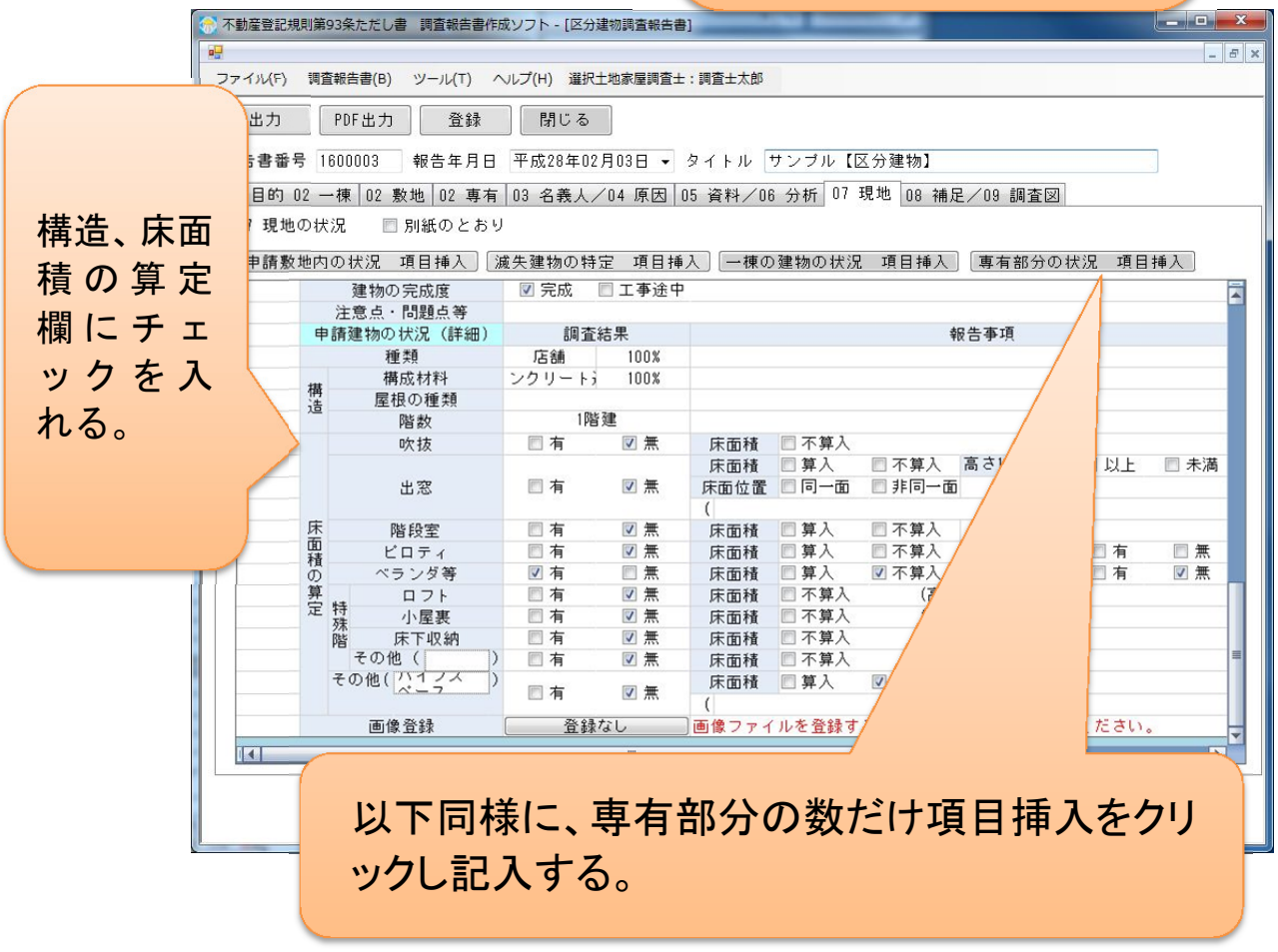
4-5-1） 07章　現地 （一棟の建物の状況）



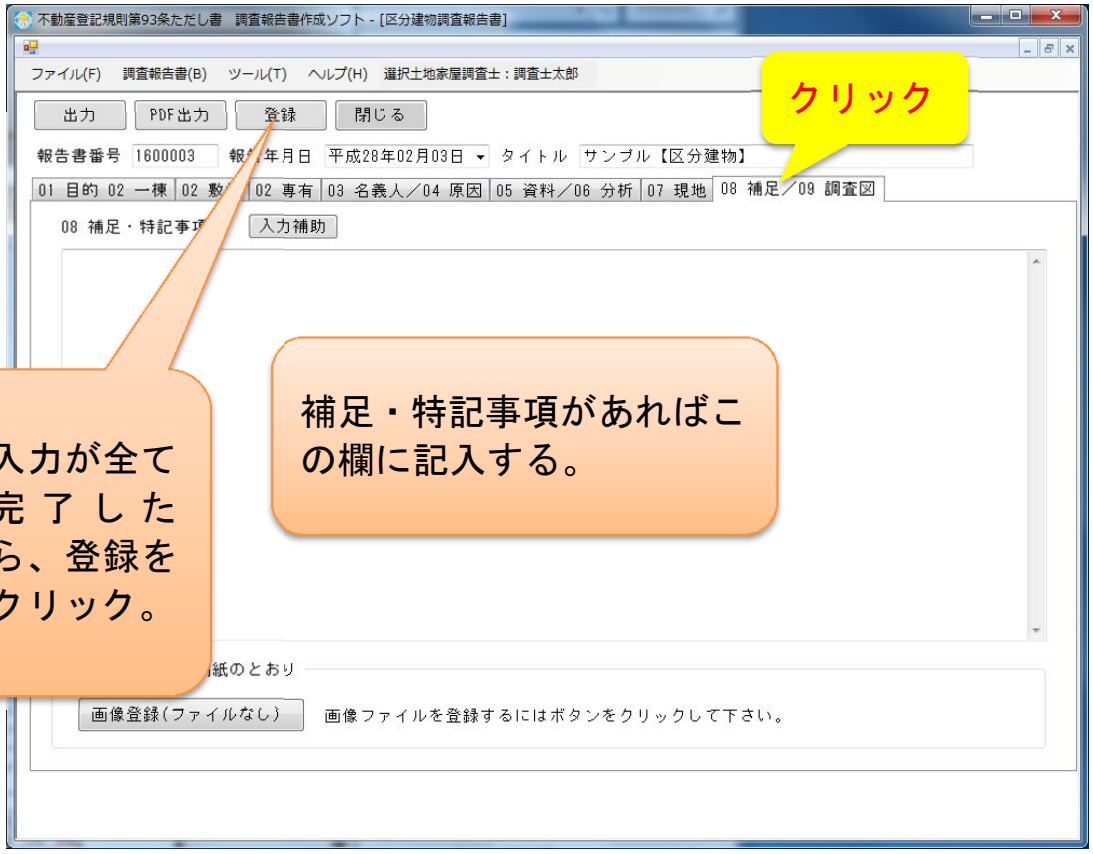


4-5-2） 07章　現地 （専有部分の状況）





4-6） 08 補足／09章 調査図



画像は、土地の場合と同様に、大きめの写真を貼付するのが望ましい（下図参照）。

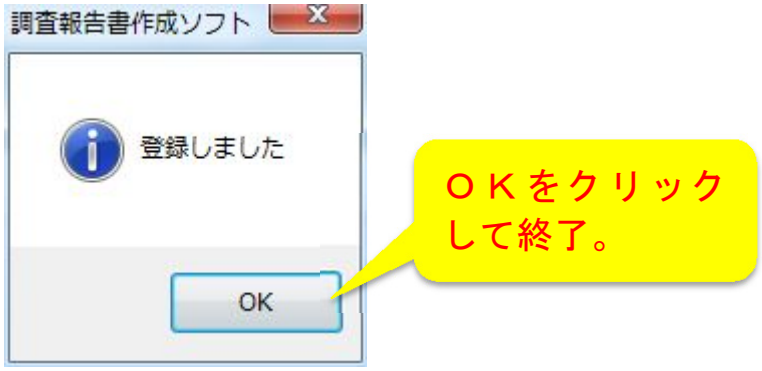
画像省略

一棟・専有	全景・調査箇所・種類	撮影年月日	備考
一棟の建物	全景	平成〇年〇月〇日	

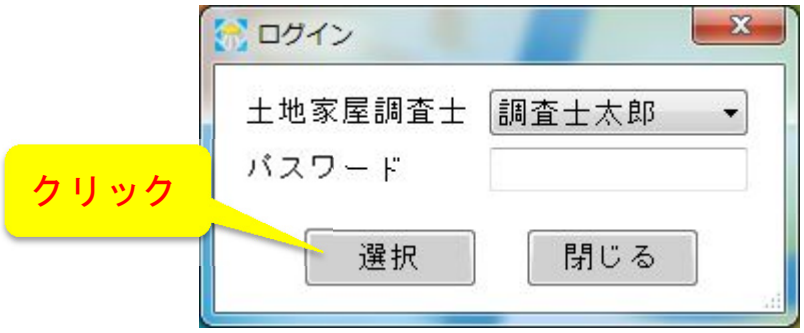


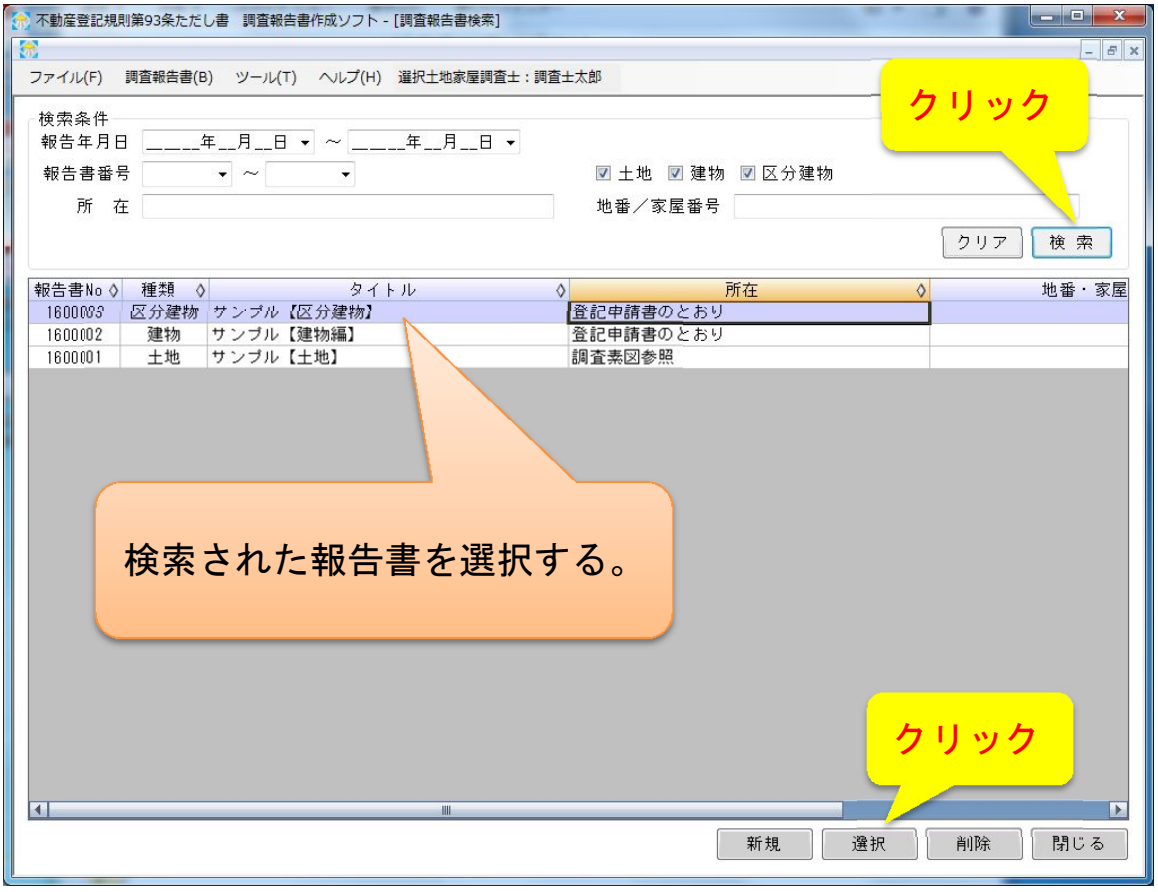
一棟・専有	全景・調査箇所・種類	撮影年月日	備考
一棟の建物	法定共用部分	平成〇年〇月〇日	

以下、同様に登録をクリックして終了する。

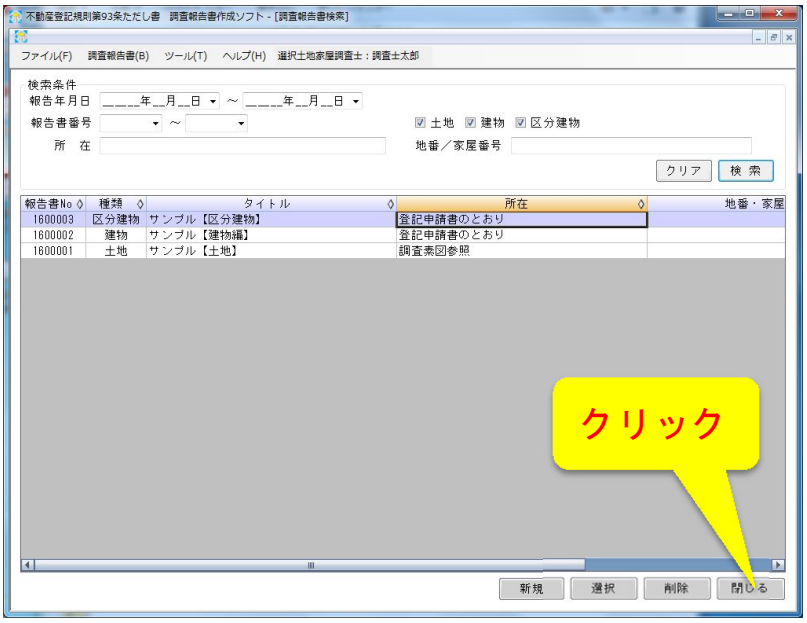


２回目以降はログイン、選択から検索をクリックして選択する。

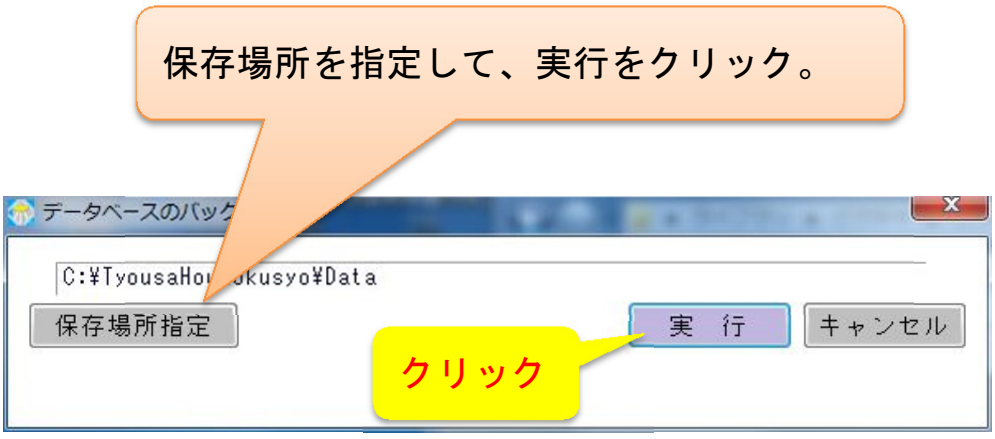




4-7）バックアップのやり方。







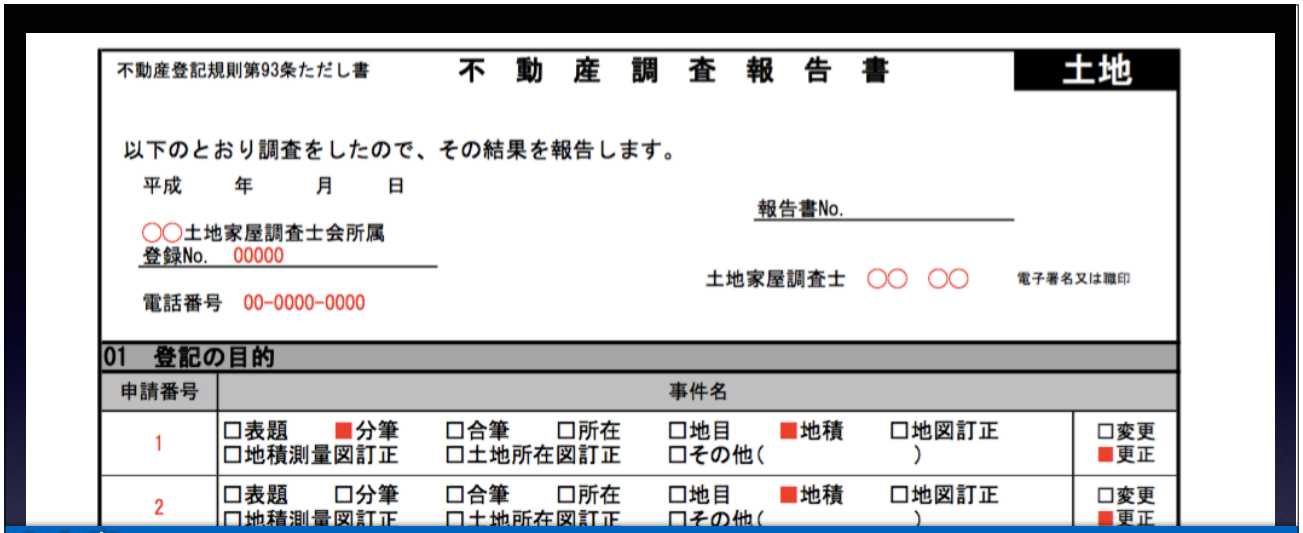
境界紛争ゼロ宣言

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

報告書No.

○○土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　○○　○○　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
2	□表題　□分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■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	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2, 3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □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	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2, 3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	1-4	宅地	111 92	□有 □無	宅地	■有 □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「－」「同上」等を記録する。

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。

	□地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□更正

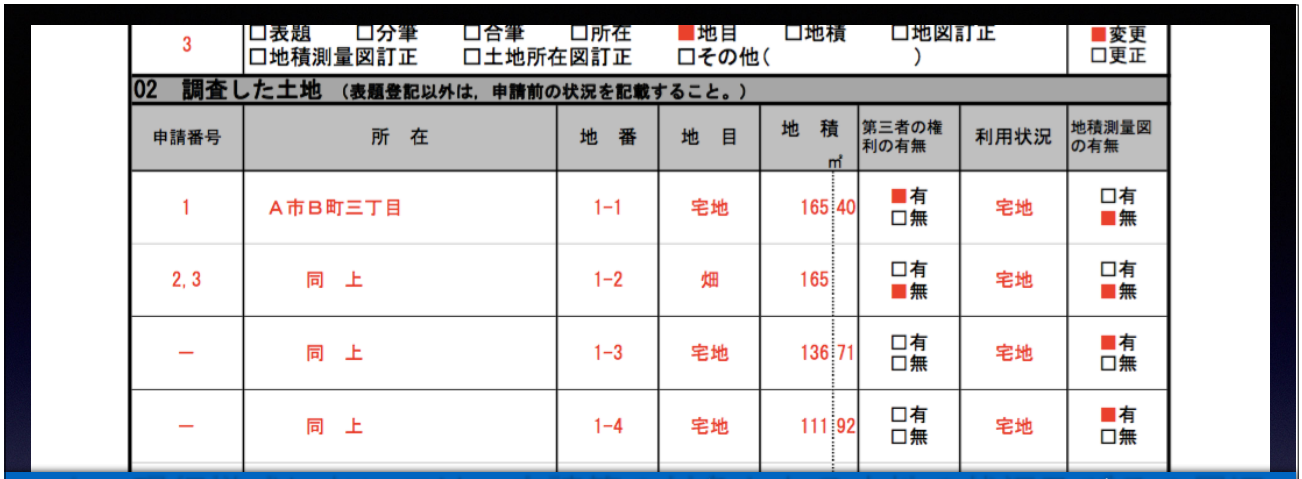
02　調査した土地　（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2, 3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	1-4	宅地	111 92	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	4-5	雑種地	3884	□有 □無	駐車場	□有 ■無
―	同　上	3-2	宅地	160 55	□有 □無	宅地	□有 ■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	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）					■変更 □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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2, 3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	1-4	宅地	111 92	□有 □無	宅地	■有 □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	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）					■変更 □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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2, 3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	1-4	宅地	111 92	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	4-5	雑種地	3884	□有 □無	駐車場	□有 ■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。



一	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）	
	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	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□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	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□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，これらを対比する必要があるので，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。



一	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）	
	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	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□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した。



一	同　上	1-1地先	道		□無	道路	□無

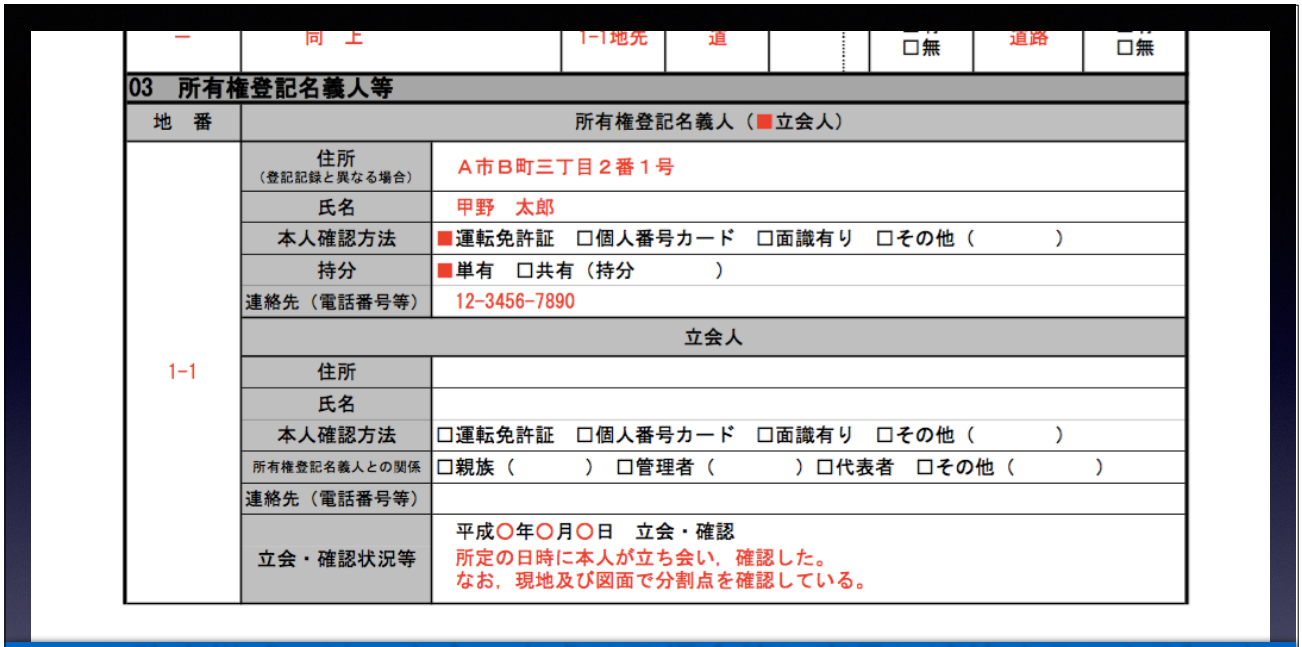
03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
	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	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□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。



一	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）	
	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	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□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	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□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考える。



一	同　上	1-1地先	道		□無	道路	□無

03　所有権登記名義人等

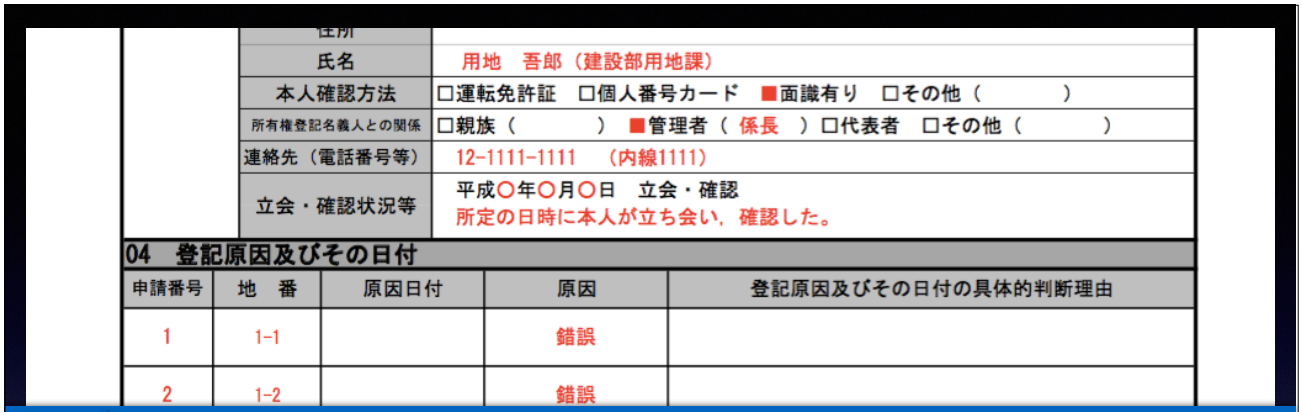
地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
	住所（登記記録と異なる場合）	A市B町三丁目２番１号
	氏名	甲野　太郎
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）

オ　改定様式では，「立会・確認状況等」欄を設けた。本欄では，立会いを行い，筆界等の確認をした日を記録するとともに，立会い時の状況を簡潔に記録する。

立会い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	
氏名	用地　吾郎（建設部用地課）
本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　■管理者（係長）□代表者　□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 所定の日時に本人が立ち会い，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考える。

05　調査資料・証言・事実等		
資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳

０５章

ア　本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等を記録する。

現行様式においては，地図，地積測量図等の登記所備付資料チェックボックス形式とされていたが，登記所備付資料のみならず，その他の資料及び事実等のうち代表的なものについて，チェックボックス形式として，記録の効率化を図った。

また，代表的な資料等をあらかじめ列挙しておくことにより，調査すべき資料等に遺漏がないかどうかを確認することができる。

05　調査資料・証言・事実等		
資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）

イ　使用した資料等については，それぞれ「資料等番号」を付し，本章以降の章において当該資料等を引用する場合には，「資料等番号１」との振り合いで記録する。

ウ　地図及び地図に準ずる図面の右横の括弧欄には，地図の種類を確認していることを明確にするため，「地籍図」又は「旧土地台帳附属地図」といった地図等の種類を記録する。

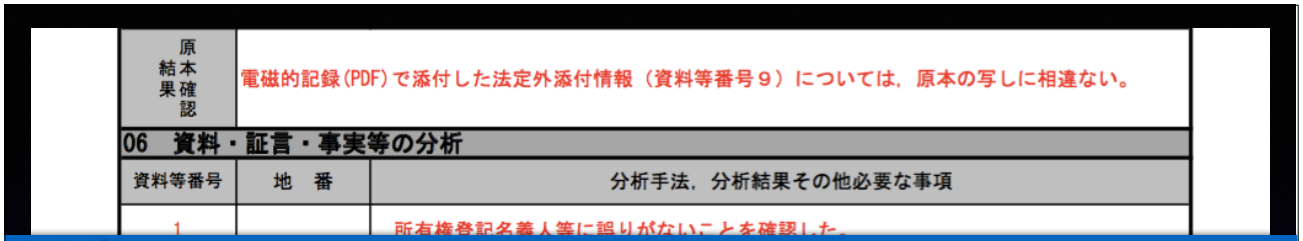


05　調査資料・証言・事実等		
資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図

エ　平成２７年６月１日から，資格者代理人がオンラインにより表示に関する登記の申請をする場合において，法定外添付情報の原本提示省略の取扱いの運用が開始されている。

法定外添付情報を電磁的記録に記録したもの及びこれが原本と相違ない旨の記録は，「原本確認結果」欄に記録する。

記録の効率化の観点からは，「原本と相違ない」旨のチェックボックスを設ける方がよいとも考えられたが，登記の真実性を担保するため，チェックするだけではなく，その旨を記録するものとした。



原本結果確認	電磁的記録(PDF)で添付した法定外添付情報（資料等番号９）については，原本の写しに相違ない。

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
1		所有権登記名義人等に誤りがないことを確認した。

０６章

ア　本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等を分析した手法及び分析結果等について記録する。

本章では，書証のみならず，物証及び人証についても記録する。

現行様式においては，資料の名称を記録した上で，当該資料の内容及び活用方法等を記録していたが，資料等をどのように分析し，その結果がどうであったのかというように，土地家屋調査士としての資料等に対する評価を記録することができるようにした。

イ　地積測量図については，その作成時期により取扱いが異なり，その精度についても一律ではない。

そこで，「作成年月日」及び「求積方法」についても記録する欄をあらかじめ設けた。


月〇日証言者宅で確認）。

07　現地の状況　　□別紙のとおり

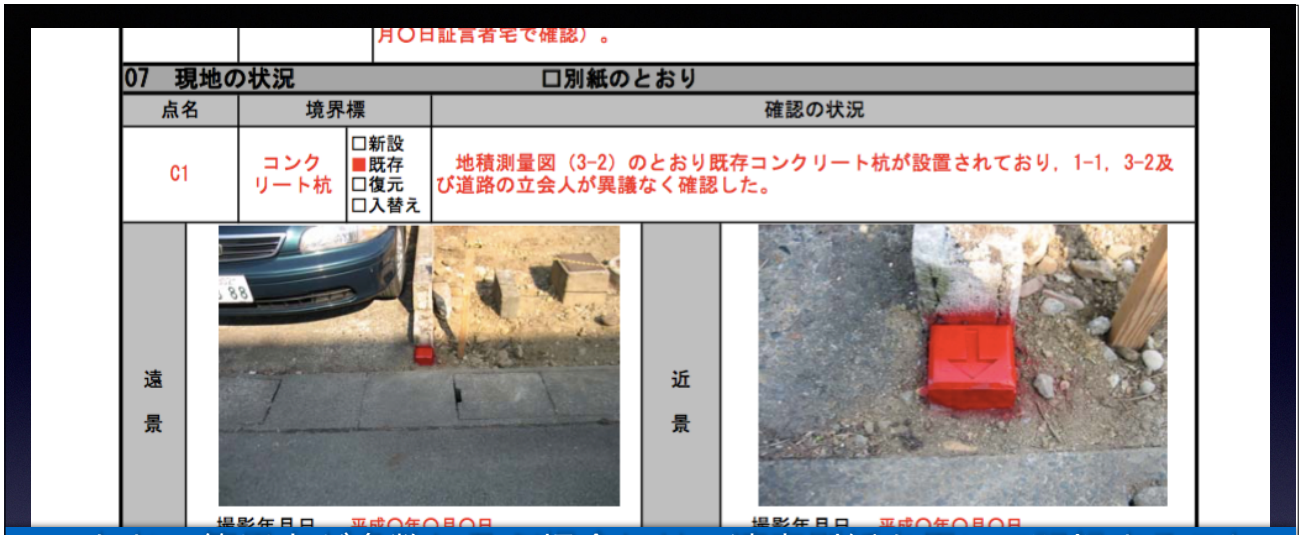
点名	境界標		確認の状況
C1	コンクリート杭	□新設 ■既存 □復元 □入替え	地積測量図（3-2）のとおり既存コンクリート杭が設置されており，1-1，3-2及び道路の立会人が異議なく確認した。

遠　　近

０７章

ア　本章は，現地にある境界標等の状況及び筆界の確認の状況について記録する。

現行様式においては，申請等の対象となる土地及びそれに隣接する土地ごとに，境界標の状況を記録した上で，筆界確認の方法を記録したが，各土地ごとに記録すると，境界標を重複して記録することとなり分かりづらいものであった。これを踏まえ，改定様式では，各土地ごとに筆界を記録するのではなく，各筆界点ごとに記録する形式としたものである。


月〇日証言者宅で確認）。

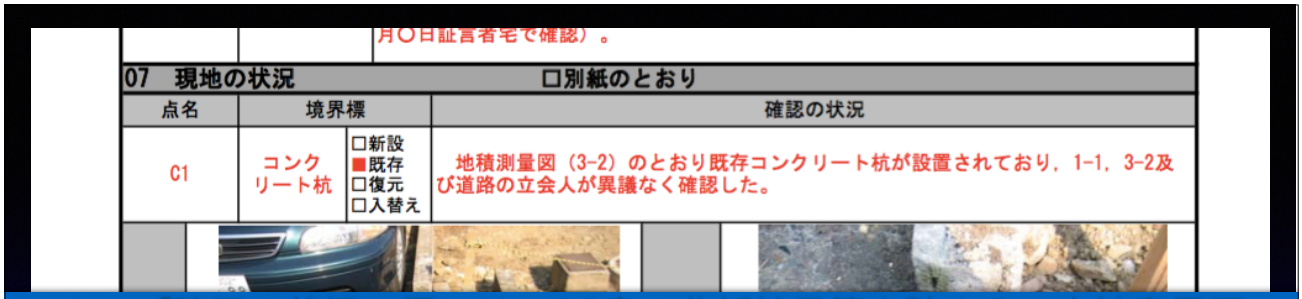
07　現地の状況　　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
C1	コンクリート杭	□新設 ■既存 □復元 □入替え	地積測量図（3-2）のとおり既存コンクリート杭が設置されており，1-1，3-2及び道路の立会人が異議なく確認した。

遠景　　近景

なお，筆界点が多数に及ぶ場合には，適宜別紙を用いて記録することが想定されるため，「別紙のとおり」のチェックボックスを設けた。

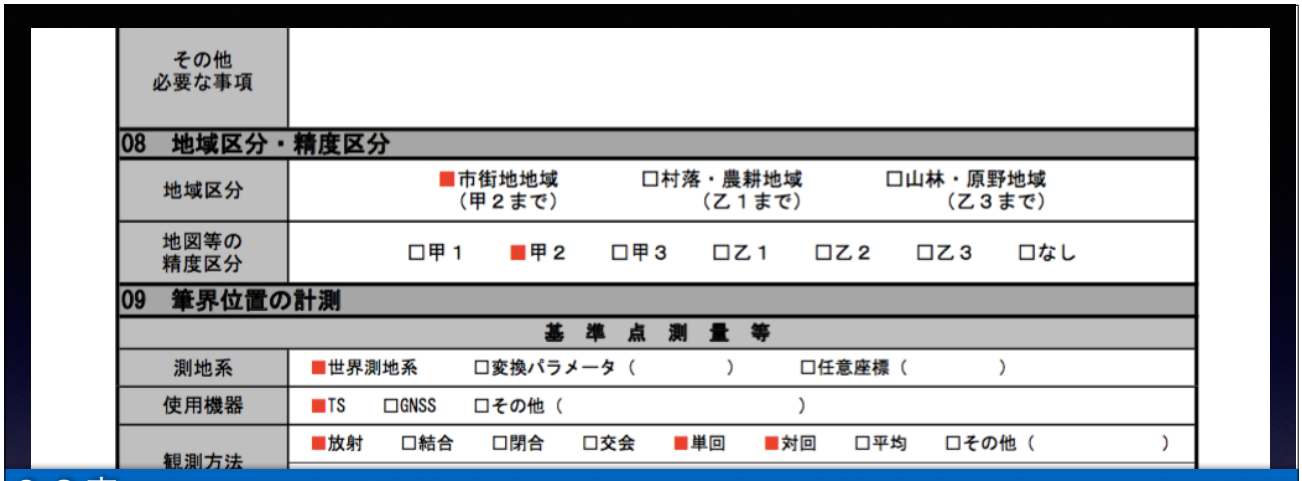
（以下「別紙のとおり」が設けられている章については，適宜別紙を用いて記録する方が効率的であると考えられるものに設けている。別紙には，必要な情報が網羅されていることが必須であることは言うまでもない。）



イ　「確認の状況」欄には，06章の分析結果等を踏まえ，土地家屋調査士として，書証・物証・人証に基づき，どのように筆界を確認したのかを記録する。

ウ　改定様式では，境界標ごとに遠景及び近景の画像を添付することができるようにして，現地の状況をより把握しやすくするとともに，登記官が効率的に審査できるようにした。

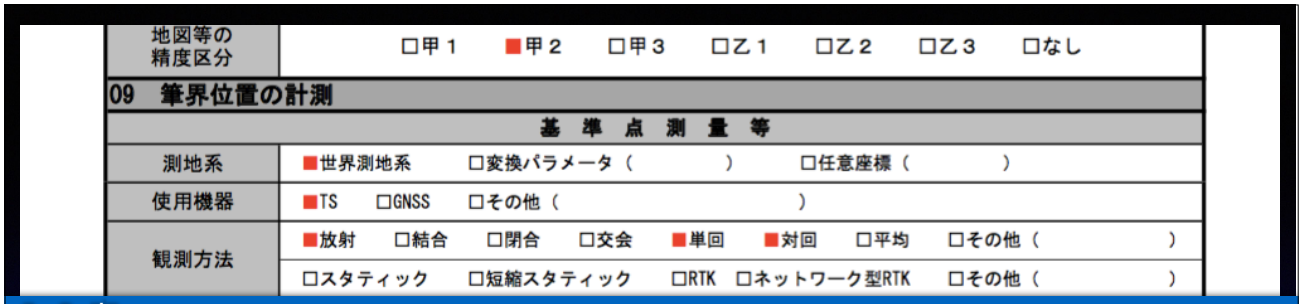
なお，遠景及び近景の「備考」欄には，画像の撮影方向を記録しする。記録方法については，12章に添付する調査図等に，矢印を用いて撮影方向を「①→」等の振り合いで記録し，「備考」欄に「写真番号①」等と記録する方法，又は「備考」欄に直接「北東→南西」等の振り合いで記録する方法が考えられる。



０８章

本章は，現地の地域区分及び地図等の精度区分について記録する。

現地の地域区分及び地図等の精度区分に関する項目は，現行様式においても設けられており，誤差の許容限度を確認するために必要となる。

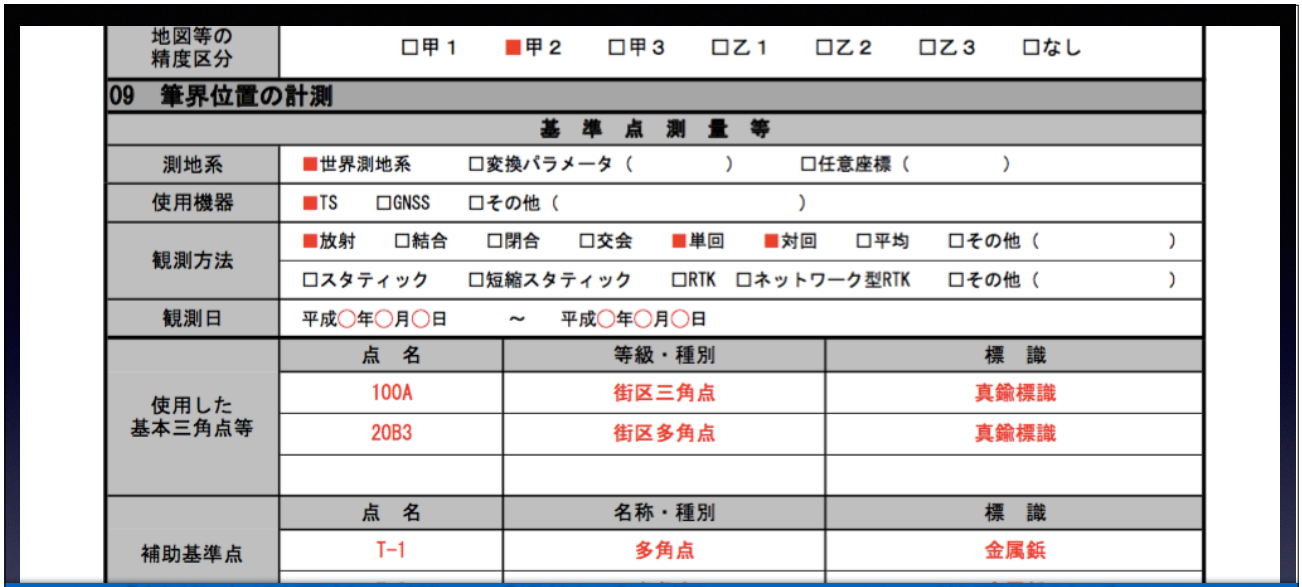


地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし
09　筆界位置の計測	
基　準　点　測　量　等	
測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測方法	■放射　□結合　□閉合　□交会　■単回　■対回　□平均　□その他（　　）
	□スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　□その他（　　）

０９章

ア　本章は，登記の申請等をするにあたって行った測量に関する情報について記録する。

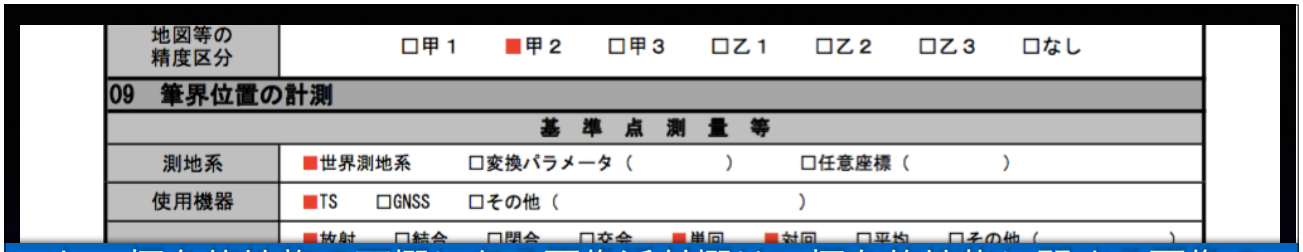
現行様式においても，測量に関する情報を記録する欄は設けられていたものの，例えば，現行様式の「基本三角点・恒久的地物（登記基準点・参照点）からの測量」欄のように，大きな欄が一つ設けられているのみであり，当該欄に使用機器，観測の方法，標識の種類等を適宜記録していたが，改定様式では，チェックボックス形式で対応することができる項目はチェックボックスを設けるなどして，記録の効率化を図るとともに，各項目ごとに記録する事項を明らかにしたものである。



地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし		
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（　　）		
観測日	平成○年○月○日　～　平成○年○月○日		
使用した基本三角点等	点　名	等級・種別	標　識
	100A	街区三角点	真鍮標識
	20B3	街区多角点	真鍮標識
補助基準点	点　名	名称・種別	標　識
	T-1	多角点	金属鋲

イ　「基準点測量等」欄の「測地系」欄については，世界測地系２０１１による測量の場合のみ「世界測地系」にチェックを入れ、世界測地２０００又は日本測地系に基づく測量は，「任意座標」にチェックを施し，右側の括弧欄に測地系の名称等を記録する。

なお，「基準点測量等」としているのは，恒久的地物に基づいて測量する場合を含んだものとするためである。



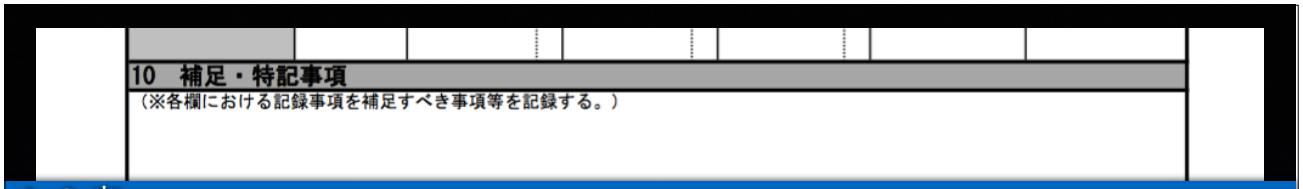
地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし
09　筆界位置の計測	
基　準　点　測　量　等	
測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
	■放射　□結合　□閉合　□交会　■単同　■対同　□平均　□その他（　　）

ウ　恒久的地物の下欄にある画像添付欄は，恒久的地物に関する画像のほか，必要に応じて，使用した基本三角点等及び補助基準点の画像を記録する。

エ　現行様式においては，「精度管理」や「測量者」についても記録していたが，土地家屋調査士は調査測量実施要領に基づき，当然に精度管理を行っているものと考えられ，「測量者」については記録する必要性がないものと考えられるため，改定様式では項目を削除した。

また，現行様式においては，画地調整についても記録していたが，画地調整の手法を明らかにする必要性は必ずしも高いとはいえないため改定様式では項目として設けていない。

特に記録する必要がある場合には，必要に応じて10章に記録すれば足りるものと考える。



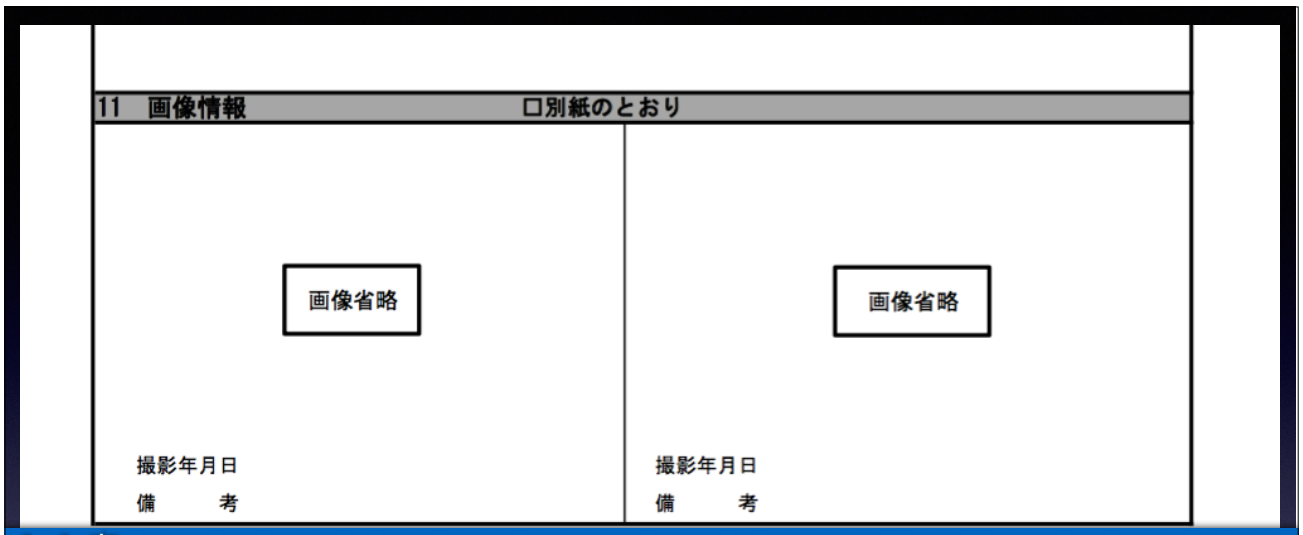
10　補足・特記事項
（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

１０章

本章は，登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。

現行様式においては，各章ごとに「特記事項」欄，「報告事項」欄，又は「総合報告」欄が設けられていたが，改定様式では，各章ごとに特記事項を記録せずに済むように，各欄に記録する内容を充実させており，それでもなお，補足すべき事項等がある場合には，本章に当該事項等を記録する。

なお，各章における調査を踏まえた土地家屋調査士としての総合的な判断を記録する，いわゆる「総合報告」欄が必要ではないかと考えられるが，改定様式では，各章の記録により，土地家屋調査士として判断した内容を把握することができるような構成としているため，「総合報告」欄は，設けていない。



１１章

本章は，登記の申請等に関する画像情報を添付する。

画像情報を添付する欄は，現行様式においても設けられているが，画像情報が充実していると，登記官の書面審査において申請地の状況をイメージしやすくなり，実地調査の際も現地を特定しやすくなるので，画像情報は可能な限り多く添付されることが望ましい。

なお，画像情報としては，申請地の全景を添付することが考えられる。



１２章

本章は，調査図（現地案内図等）を添付するものである。

調査図を添付する欄は，現行様式においても設けられている。

調査図に求める情報については，運用上の問題として，各土地家屋調査士会と各局との協議等を通じて，検討すべき事項であると考える。

様式第１０－１号
建　物

不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**普通建物**

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

報告書No.

○○土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　○○　○○　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正
2	■表題　□滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物（表題登記以外は，申請前の状況を記録すること。）

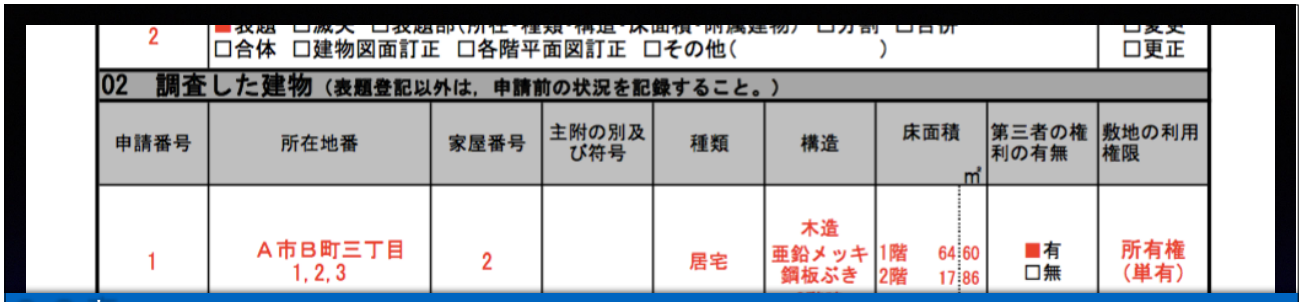
申請番号	所在地番	家屋番号	主附の別及び符号	種類	構造	床面積	第三者の権利の有無	敷地の利用権限
						㎡		

０１章

本章は，登記の申請等に係る登記の目的を記録する。

全体的なレイアウトは，土地の改定様式と合わせている。

（土地０１章参照）



2	■表題 □滅失 □表題部(所在・種類・構造・床面積・附属建物) □分割 □合併 □合体 □建物図面訂正 □各階平面図訂正 □その他( )							□変更 □更正

02 調査した建物（表題登記以外は，申請前の状況を記録すること。）

申請番号	所在地番	家屋番号	主附の別及び符号	種類	構造	床面積 ㎡	第三者の権利の有無	敷地の利用権限
1	A市B町三丁目 1，2，3	2		居宅	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき	1階 64 60 2階 17 86	■有 □無	所有権 （単有）

02章

本章は，登記の申請等をするにあたり，調査を行った建物の所在地番，家屋番号，種類，構造，床面積等について記録する。

現行様式においても同様の項目が設けられていたが，調査が必要な項目であって，文書化する必要がないものについては，チェックボックス形式を積極的に採用し，記録の効率化を図ったものである。

建物の種類が事務所や店舗である場合に，調査報告書に事務所名や店舗名を記録すると，建物の特定に資するものと考えられるが，これらの情報は，必要に応じて，08章の「補足・特記事項」欄に記録するものとする。

（土地02章ウ，エ参照）



03 所有権登記名義人等

申請番号	所有権登記名義人等	
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 花子（相続人代表者）
	本人確認方法	■運転免許証 □個人番号カード □面識有り □その他（ ）
	持分	■単有 □共有（持分 ）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7890
申請番号	所有権登記名義人等	

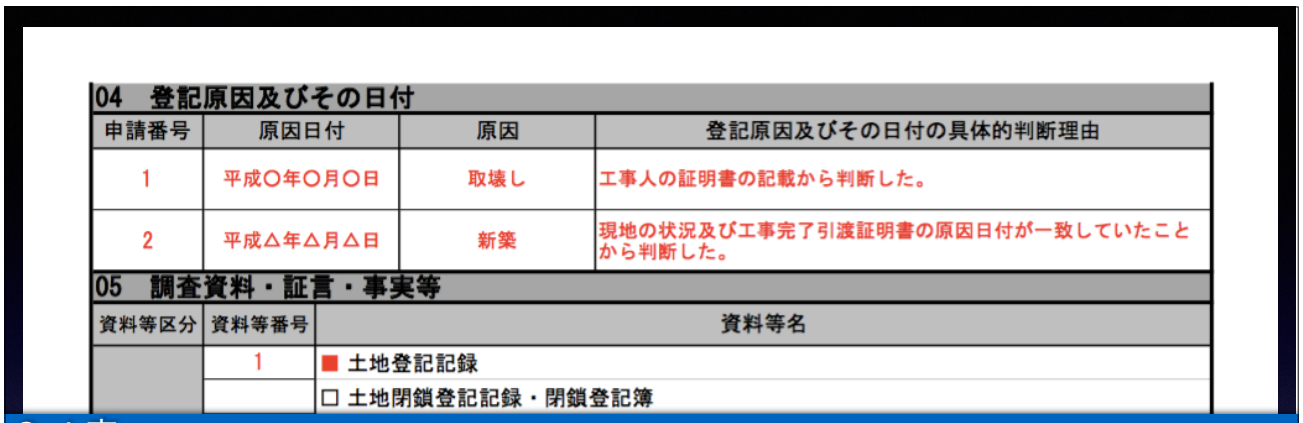
03章

本章は，調査を行った普通建物に関する所有権登記名義人等について記録する。

現行様式においては，建物の様式にも立会人を記録する欄を設けていたが，改定様式では，同欄を設けていない。

建物の表示に関する登記の申請等の場合には，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，所有権登記名義人等の立会いを求めてあらためて確認する必要性は，それほど重要とはいえないためである。

（土地03章イ，ウ，エ参照）



04　登記原因及びその日付

申請番号	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	平成〇年〇月〇日	取壊し	工事人の証明書の記載から判断した。
2	平成△年△月△日	新築	現地の状況及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿

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，複数の章に登記の原因・日付を記録する欄があり，重複して記録する場合があったが，改定様式では，記録の効率化の観点からこれを改め，本章にのみ記録することとし，かつ，土地の改定様式と同様に，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ものである。



から判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	3	■ 地図（地籍図）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	4	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署	5	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
		□ 検査済証
	6	■ 固定資産課税台帳登録事項証明書

０５章

本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等を記録する。（土地０５章参照）

06　資料・証言・事実等の分析			
申請番号	資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
1	10	滅失物件の抵当権者への確認	当職は○○銀行××支店（12-3455-0123）の担当者□□氏に対し、本物件を取り壊して建替えを行うことを承認していることの確認を取っている。
2	5, 6, 7, 8, 9, 11	新築建物の所有権確認	各資料と関係者の申述を対査・照合した結果、甲野　花子が所有者であることの心証を得た。
1, 2	1, 2	登記記録等との対査	一致

０６章

ア　本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等の調査内容及びその結果並びに報告すべき事項について記録する。

土地の改定様式と同様に，書証のみならず，物証及び人証についても記録する。

現行様式においては，資料の名称を記録した上で，当該資料の内容及び活用方法等を記録していたが，どのような調査を行うために資料等を収集し，その結果がどうであったのかというように，土地家屋調査士としての資料等に対する評価を記録することができるようにした。

06　資料・証言・事実等の分析			
申請番号	資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
1	10	滅失物件の抵当権者への確認	当職は○○銀行××支店（12-3455-0123）の担当者□□氏に対し、本物件を取り壊して建替えを行うことを承認していることの確認を取っている。

イ　建物の表示に関する登記においては，取り分け，所有権確認が重要である。そのため，改定様式の検討段階においては，所有権確認に関する章を別立てとすることを検討していたが，所有権確認も各種資料等に基づき行うものであり，資料等の分析については，土地，普通建物及び区分建物の様式いずれも本章で行うこととしていたため，別立てとはせずに，所有権確認についても本章において記録する。

そのほか，地図や地積測量図等を用いて行う建物の敷地の区画・形状の確認や建築確認済証の配置図等を用いて行う建物の所在位置の確認についても，本章に記録する。

仮に，実際の建物の敷地の区画・形状等とそれに関する資料等との不一致が認められる場合には，「調査結果及び報告事項」欄にその旨を記録する。

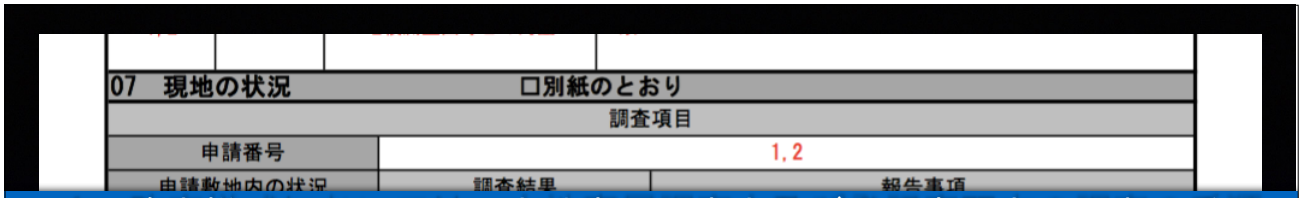


07　現地の状況	□別紙のとおり	
調査項目		
申請番号	1, 2	
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	□有　■無	
既登記建物	□有　■無	
種類・構造・所有者等		
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）		
調査項目		
申請番号	1	
減失建物の特定	調査結果	報告事項

０７章

ア　本章は，建物の敷地内の状況及び建物の状況等，現地の状況について記録する。

現行様式においては，調査項目のみが設けられており，自由に記録する形式だったが，改定様式では，チェックボックス形式で対応することができる項目はチェックボックスを設けるなどして，記録の効率化を図るとともに，各項目ごとに記録する事項を明らかにしたものである。



07　現地の状況	□別紙のとおり	
調査項目		
申請番号	1, 2	
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項

イ　改定様式においては，土地家屋調査士及び登記官双方の調査の手順に沿うように調査項目を配置した。

例えば，新築した建物を確認する場合には，建物が建っている敷地を特定したことを前提として，まずは，当該建物自体を特定する必要がある。これについては，「申請敷地内の状況」欄の各項目により調査を行う。次に，外気分断性，定着性及び用途性等を確認し，建物として登記することができるか確認を行う必要がある。

これについては，「申請建物の状況（概要）」欄の各項目により調査を行う。

最後に，建物の種類，構造及び床面積等を確認する必要がある。

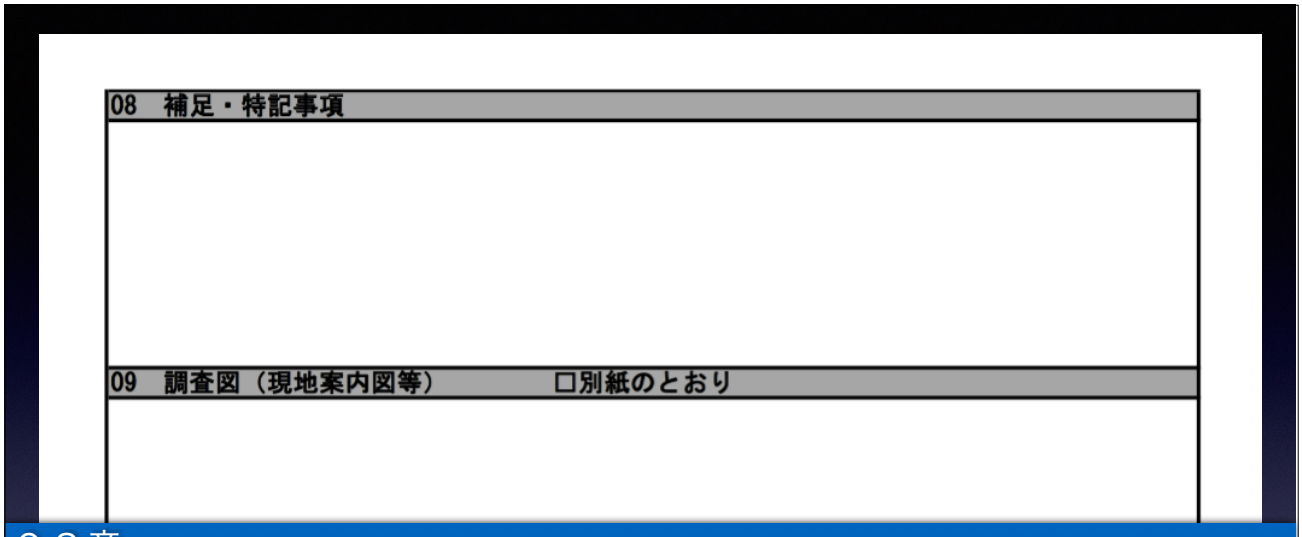
これについては，「申請建物の状況（詳細）」欄の各項目により調査を行う。



07　現地の状況	□別紙のとおり	
調査項目		
申請番号	1, 2	
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	□有　■無	
既登記建物	□有　■無	
種類・構造・所有者等		
注意点・問題点等（必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）		
調査項目		
申請番号	1	
滅失建物の特定	調査結果	報告事項

ウ　「全景写真」欄には，建物の全景写真を添付し，その他の写真欄には，例えば，屋根の種類を確認することができるような画像や出窓，ロフト等床面積の算入の可否が問題となる部分に関する画像等を添付する。

土地の改定様式と同様に，画像情報が充実していると，登記官の書面審査において申請する建物の状況をイメージしやすくなり，実地調査の際も当該建物を特定しやすくなるので，画像情報は可能な限り多く添付されることが望ましい。



08　補足・特記事項
09　調査図（現地案内図等）　□別紙のとおり

０８章

本章は，登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。

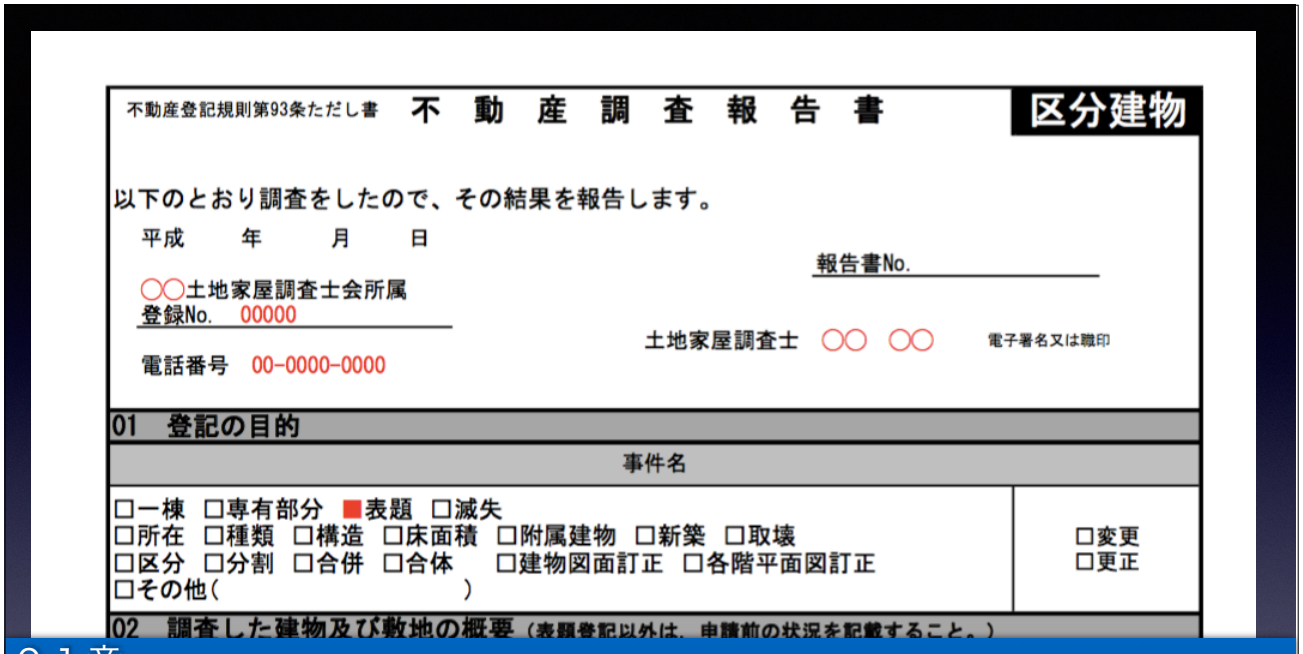
（土地１０章参照）

０９章

本章は，調査図（現地案内図等）を添付する。

（土地１２章参照）

様式第１０－２号
区分建物



不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**区分建物**

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

報告書No.

○○土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　○○　○○　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

事件名	
□一棟　□専有部分　■表題　□滅失 □所在　□種類　□構造　□床面積　□附属建物　□新築　□取壊 □区分　□分割　□合併　□合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正 □その他（　　）	□変更 □更正

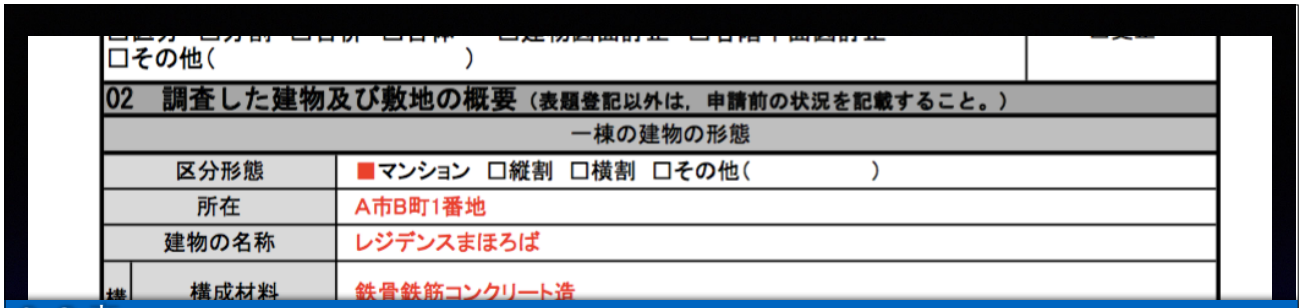
02　調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は、申請前の状況を記載すること。）

０１章

本章は，登記の申請等に係る登記の目的を記録する。

なお，区分建物については，申請を特定して記録する場合が限られているため，「申請番号」欄は設けていない。

（土地０１章ア参照）



□その他（　　）

02　調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

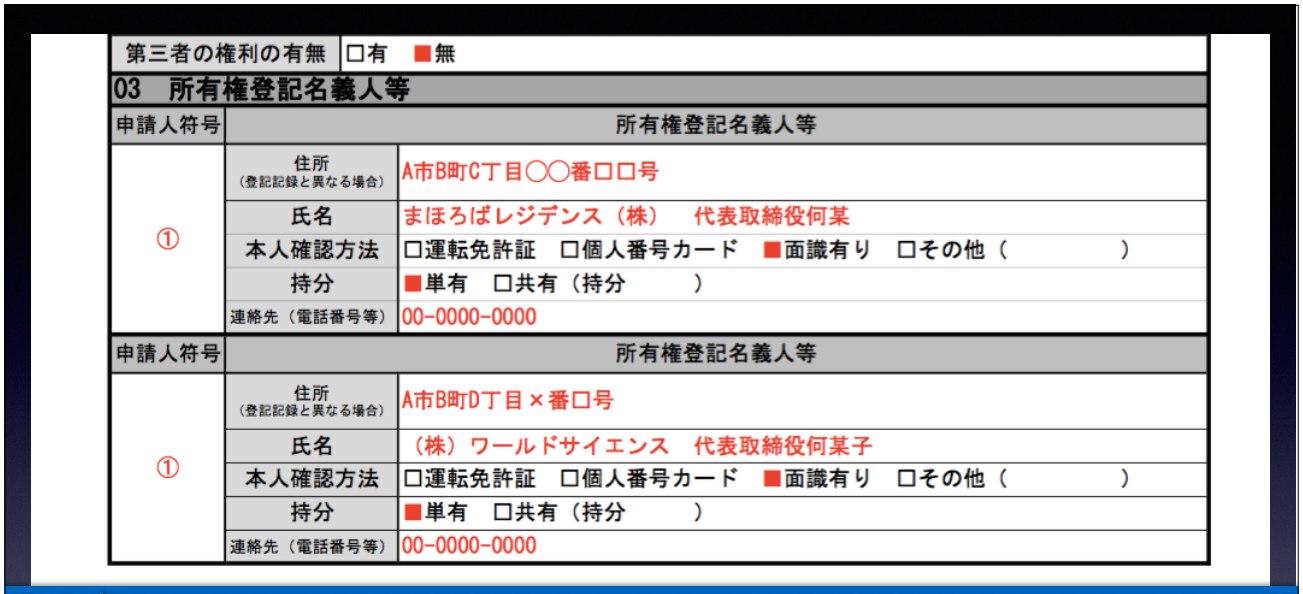
一棟の建物の形態	
区分形態	■マンション　□縦割　□横割　□その他（　　）
所在	A市B町1番地
建物の名称	レジデンスまほろば
構造　構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造

０２章

本章は，登記の申請等をするにあたり，調査を行った区分建物について，一棟の建物，建物敷地，専有部分にそれぞれ分けて，一棟の建物については所在，建物の名称，構造，床面積等を，建物敷地については所在地番，地目，地積，敷地権に関する情報等を，専有部分については家屋番号，種類，構造，床面積等を記録する。

申請する建物が大規模なマンション等である場合には，専有部分の記録が過多となることが想定される。このようなときは，適宜別紙を用いて家屋番号，建物名称及び階層の対応関係等の必要な情報を記録する方が効率的であると考える。

（土地０２章ウ，エ，建物０２章参照）



第三者の権利の有無	□有　■無

03　所有権登記名義人等

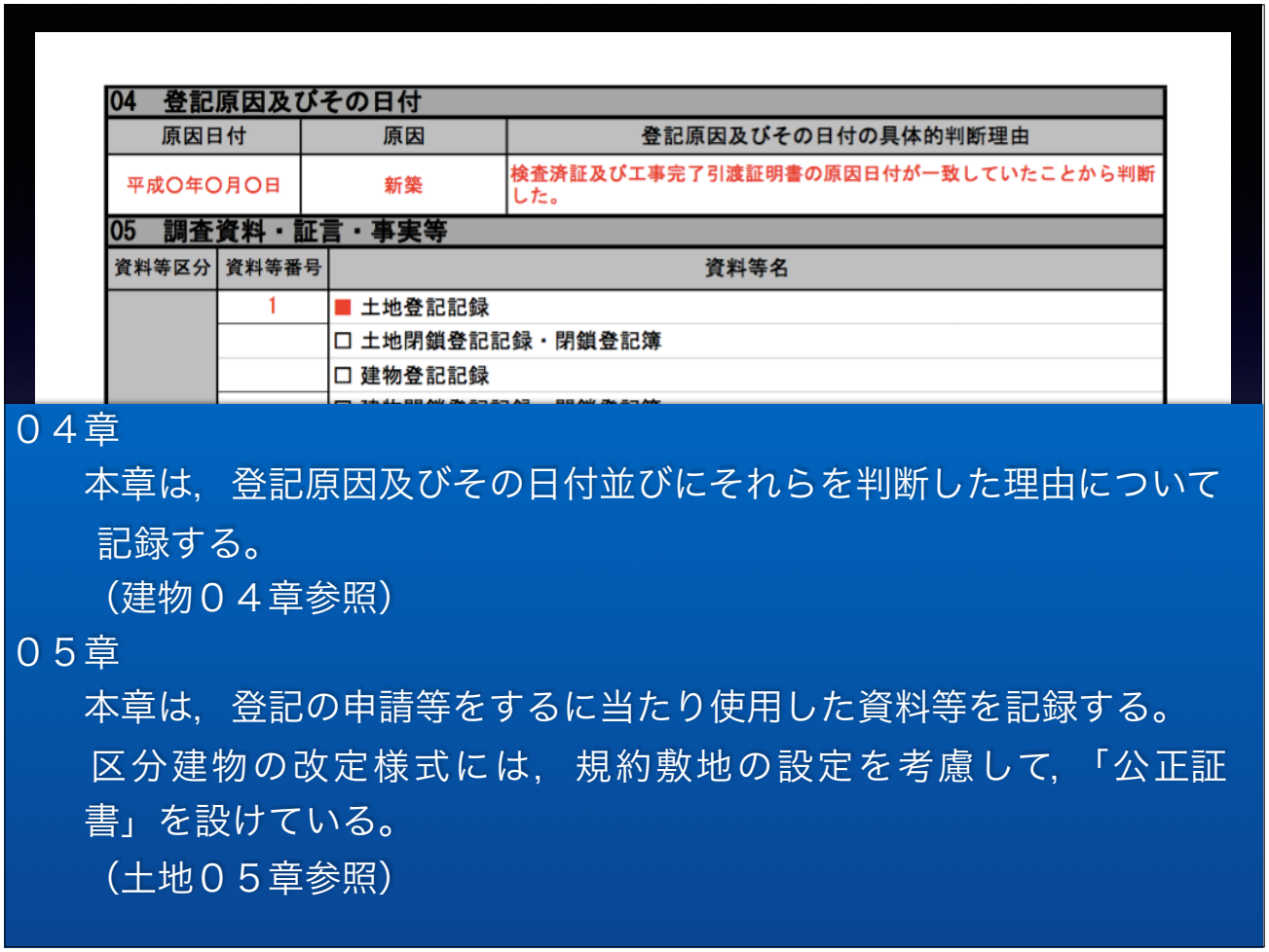
申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所（登記記録と異なる場合）	A市B町C丁目◯◯番□□号
	氏名	まほろばレジデンス（株）　代表取締役何某
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	00-0000-0000

申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所（登記記録と異なる場合）	A市B町D丁目×番□号
	氏名	（株）ワールドサイエンス　代表取締役何某子
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	00-0000-0000

０３章

本章は，調査を行った区分建物に関する所有権登記名義人等について記録する。

（土地０３章イ，ウ，エ，建物０３章参照）



04　登記原因及びその日付

原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
平成〇年〇月〇日	新築	検査済証及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録

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。

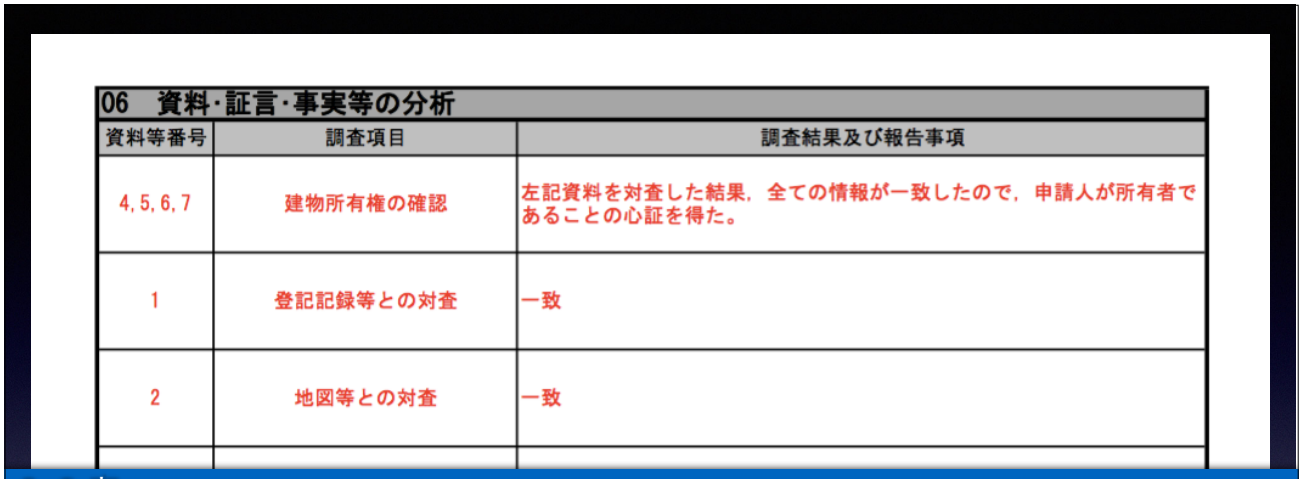
（建物０４章参照）

０５章

本章は，登記の申請等をするに当たり使用した資料等を記録する。

区分建物の改定様式には，規約敷地の設定を考慮して，「公正証書」を設けている。

（土地０５章参照）



06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
4, 5, 6, 7	建物所有権の確認	左記資料を対査した結果，全ての情報が一致したので，申請人が所有者であることの心証を得た。
1	登記記録等との対査	一致
2	地図等との対査	一致

０６章

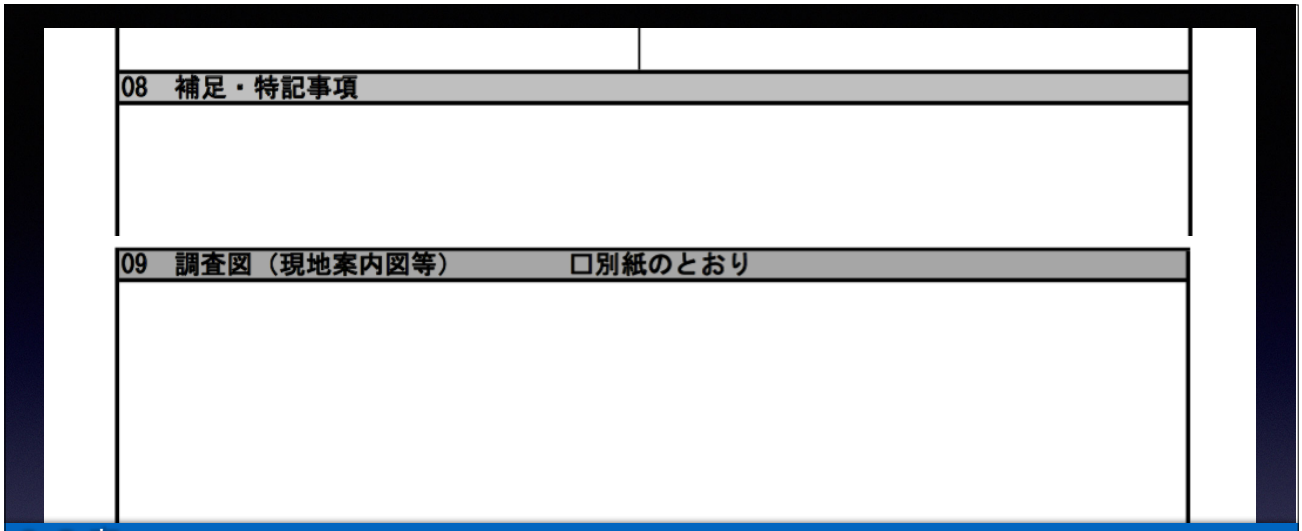
本章は，登記の申請等をするにあたり使用した資料等の調査内容及びその結果並びに報告すべき事項について記録する。

（建物０６章参照）

０７章

本章は，建物の敷地内の状況及び建物の状況等，現地の状況について記録する。

（建物０７章参照）



０８章

本章は，登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。

（土地１０章参照）

０９章

本章は，調査図（現地案内図等）を添付する。

（土地１２章参照）

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

報告書No.

◯◯土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　◯◯　◯◯　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
2	□表題　□分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正
3	□表題　□分筆　□合筆　□所在　■地目　□地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	■変更 □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	■有 □無	宅地	□有 ■無
2,3	同　上	1-2	畑	165	□有 ■無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-3	宅地	136 71	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	1-4	宅地	111 92	□有 □無	宅地	■有 □無
―	同　上	4-5	雑種地	3884	□有 □無	駐車場	□有 ■無
―	同　上	3-2	宅地	160 55	□有 □無	宅地	□有 ■無
―	同　上	1-1地先	道		□有 □無	道路	□有 □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	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7890
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□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。

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
1-2	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	丙野　三郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7891
	立会人	
	住所	A市B町三丁目1番2号
	氏名	丙野　花子
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	■親族（　妻　）　□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7891
	立会・確認状況等	平成〇年〇月〇日　立会・確認 所定の日時は丙野三郎は都合が悪かったため，妻の丙野花子が代理で立ち会った。〇月〇日に当職が丙野三郎宅を訪問し，本人と面談の上，確認した。

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
1-3	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	丁野　四郎
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7892
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□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。

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
1-4	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	丁野　五郎、丁野　四郎
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　■共有（持分　1/2,1/2　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7893，12-3456-7892
	立会人	
	住所	A市B町三丁目1番4号
	氏名	丁野　四郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7892
	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，共有者丁野五郎は，仕事のために欠席し，父丁野四郎に委任した（委任状確認済み）。

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
4-5	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	戒野建設株式会社
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7894
	立会人	
	住所	C市C町一丁目1番1号
	氏名	戒野　七郎
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）■代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7895
	立会・確認状況等	平成〇年〇月〇日　立会・確認 所定の日時に代表取締役戒野七郎が立ち会い，確認した。

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
3-2	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	己野　六郎
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7899
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　□管理者（　　）□代表者　□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。

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
1-1地先	住所 （登記記録と異なる場合）	
	氏名	Ａ市
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	□単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	用地　吾郎（建設部用地課）
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）　■管理者（係長　）□代表者　□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 所定の日時に本人が立ち会い，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	
3	1-2	平成〇年〇月〇日	変更	居宅新築年月日をもって変更したものと判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図（　　）
	2	■ 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
	4	■ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 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
	5	■ 農業委員会の許可書等
	6	■ 基準点成果
		□ 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
	10	■ 証言（証言者　庚野九郎、丙野十郎　　）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
原本確認結果	電磁的記録(PDF)で添付した法定外添付情報（資料等番号９）については，原本の写しに相違ない。	

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
1		所有権登記名義人等に誤りがないことを確認した。
2		地番の配列は一致しており，土地の形状もおおむね一致している。
3	1-2, 3-2	作成年月日　昭和〇年〇月〇日 求積方法　□座標法　■三斜法　□その他（　　） 既存境界標との整合性があり，復元資料として採用することができる。 （作成者　土地家屋調査士　松本調吉）

3	1-3, 1-4	作成年月日	昭和〇年〇月〇日
		求積方法	□座標法　■三斜法　□その他（　　）
		既存境界標との整合性があり，復元資料として採用することができる。 （作成者　土地家屋調査士　松本調吉）	
4	1-1, 1-2, 1-3, 3-2, 1-1地先	道路との筆界位置の確認資料として利用した。用地杭の設置精度は，比較的良好である。	
5	1-2	許可内容を確認した。平成〇年〇月〇日に，丙野三郎が居宅新築を目的として許可を取得したことを確認した。	
6	ー	位置の計測の基準として利用した（世界測地系２０１１）。	
7, 8	1-1, 1-2, 1-3, 3-2, 4-5, 1-1地先	1-1と1-2との間には，コンクリート擁壁が設置されている。 1-1と3-2との間には，コンクリートブロック塀が設置されている。 1-2と1-3との間には，ブロック塀（基礎部分のみ）が設置されている。 1-1及び1-2と道路との間には，側溝が設置されている。 1-1及び1-2と4-5との間には，ネットフェンスが設置されている。	
9	1-1, 3-2	筆界位置の確認資料として利用した。	
10	1-1, 1-2	証言者	庚野　九郎（道路対向地7-2所有者）
		甲野太郎の父がコンクリート擁壁を設置したことを覚えている（３０年程度前）。境界線は擁壁面であると聞いた記憶がある（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	
10	1-1, 1-2	証言者	丙野　十郎（丙野三郎の長男，同居人）
		父　丙野三郎は，昔からコンクリート擁壁面が境界線であると言っていた（平成〇年〇月〇日証言者宅で確認）。	

07　現地の状況　　□別紙のとおり

点名	境界標		確認の状況
C1	コンクリート杭	□新設 ■既存 □復元 □入替え	地積測量図（3-2）のとおり既存コンクリート杭が設置されており，1-1，3-2及び道路の立会人が異議なく確認した。

遠景



撮影年月日　平成〇年〇月〇日

備　　考　写真番号①

近景



撮影年月日　平成〇年〇月〇日

備　　考

点名	境界標		確認の状況
C2	コンクリート杭	□新設 ■既存 □復元 □入替え	地積測量図（3-2）のとおり既存コンクリート杭が設置されており，1-1，4-5及び3-2の立会人が異議なく確認した。

遠景		近景	
	 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号②		 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
M3	金属標	□新設 □既存 ■復元 □入替え	地積測量図（1-2）の辺長から復元した点について，1-1，1-2及び4-5の立会人が異議なく確認した。

遠景		近景	
	画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号③		画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
M4	金属標	□新設 □既存 ■復元 □入替え	地積測量図（1-2）の辺長から復元した点について，1-1，1-2及び道路の立会人が異議なく確認した。

遠景		近景	
	画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号④		画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考

点名	境界標		確認の状況
C5	コンクリート杭	□新設 □既存 ■復元 □入替え	地積測量図（1-3）の辺長から復元した点について，1-2,1-3及び道路の立会人が異議なく確認した。

遠景		近景	
画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号⑤		画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考	

点名	境界標		確認の状況
C6	コンクリート杭	□新設 □既存 ■復元 □入替え	地積測量図（1-3）の辺長から復元した点について，1-2,1-3，1-4及び4-5の立会人が異議なく確認した。

遠景		近景	
画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号⑥		画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考	

点名	境界標		確認の状況
X1	コンクリート杭	■新設 □既存 □復元 □入替え	分割点

遠景		近景	
画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号⑦		画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考	

点名	境界標		確認の状況
X2	コンクリート杭	■新設 □既存 □復元 □入替え	分割点

遠景	画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考　写真番号⑧	近景	画像省略 撮影年月日　平成〇年〇月〇日 備　　考

その他 必要な事項	

08　地域区分・精度区分

地域区分	■市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　■甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　□なし

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（　　）
観測日	平成〇年〇月〇日　～　平成〇年〇月〇日

	点　名	等級・種別	標　識
使用した基本三角点等	100A	街区三角点	真鍮標識
	20B3	街区多角点	真鍮標識

	点　名	名称・種別	標　識
補助基準点	T-1	多角点	金属鋲
	T-2	多角点	金属鋲

	点　名	名称・種別	地物の名称
恒久的地物	T1	金属鋲	河川キロポスト
		電柱	〇〇電力〇番

遠景	画像省略 撮影年月日 備　　考	近景	画像省略 撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

一　筆　地　測　量

使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	平成○年○月○日　～　平成○年○月○日

	地　番	登記地積 ㎡	実測面積 ㎡	較　差 ㎡	公　差	地積更正の要否
求積・誤差の許容限度の検証	1-1	165 40	166 80	-1 40	1.11	■要　□否
	1-2	165	167 42	-2 42	1.11	■要　□否

10　補足・特記事項

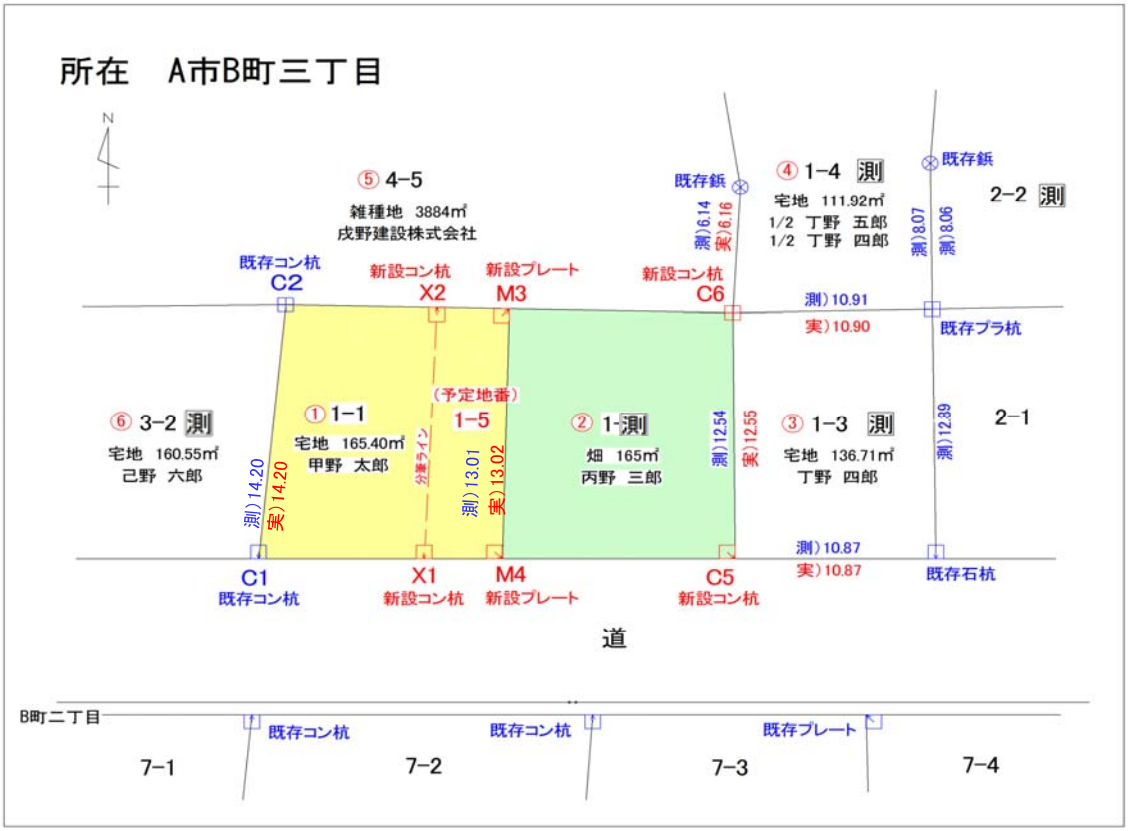
（※各欄における記録事項を補足すべき事項等を記録する。）

11　画像情報　　□別紙のとおり

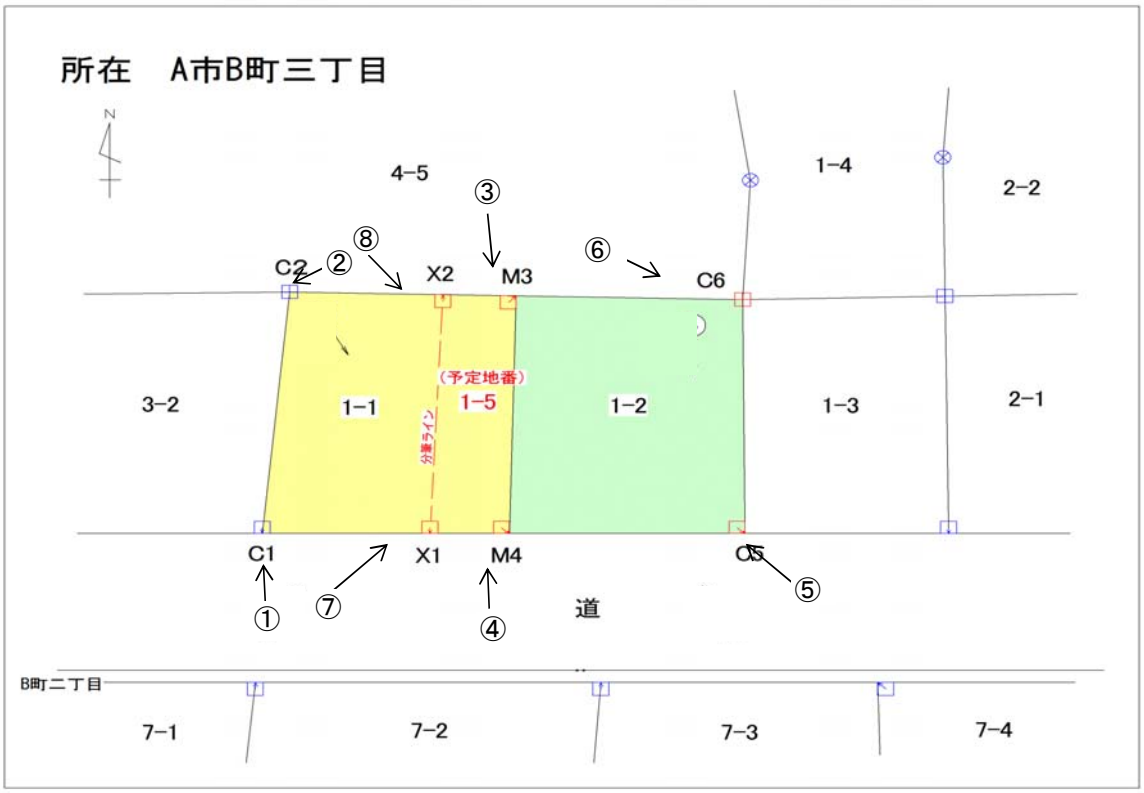
画像省略 撮影年月日 備　　考	画像省略 撮影年月日 備　　考

12　調査図（現地案内図等）　　□別紙のとおり

調査図番号（　1　）	タイトル	調査素図



調査図番号（　2　）	タイトル	写真番号・方向図



不動産登記規則第93条ただし書

不　動　産　調　査　報　告　書

普通建物

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

報告書No.

◯◯土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　◯◯　◯◯　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正
2	■表題　□滅失　□表題部（所在・種類・構造・床面積・附属建物）　□分割　□合併 □合体　□建物図面訂正　□各階平面図訂正　□その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物（表題登記以外は，申請前の状況を記録すること。）

申請番号	所在地番	家屋番号	主附の別及び符号	種類	構造	床面積 ㎡	第三者の権利の有無	敷地の利用権限
1	Ａ市Ｂ町三丁目 1，2，3	2		居宅	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	1階　64 60 2階　17 86	■有 □無	所有権 （単有）
2	Ａ市Ｂ町三丁目 1，2−1，3	2−1	主である建物	居宅	木造 かわらぶき 2階建	1階　110 33 2階　90 54	□有 ■無	所有権 （単有）
2	―		附属建物 符号1	車庫	木造 スレートぶき 平家建	45 00	□有 ■無	―

03　所有権登記名義人等

申請番号		所有権登記名義人等
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　花子（相続人代表者）
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7890

申請番号		所有権登記名義人等
2	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　花子（相続人代表者）
	本人確認方法	■運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	12-3456-7890

04　登記原因及びその日付

申請番号	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	平成〇年〇月〇日	取壊し	工事人の証明書の記載から判断した。
2	平成△年△月△日	新築	現地の状況及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登簿
	2	■ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登簿
	3	■ 地図（地籍図）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	4	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料	5	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
		□ 検査済証
	6	■ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
その他の事実等	7	■ 工事完了引渡証明書等
	8	■ 建築請負契約書
		□ 領収書（　　）
		□ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
	9	■ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
	10	■ 取壊証明書
	11	■ その他（金融機関への融資申込書）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
原本確認結果	電磁的記録(PDF)で添付した法定外添付情報（資料等番号１０）については，原本の写しに相違ない。	

06　資料･証言･事実等の分析

申請番号	資料等番号	調査項目	調査結果及び報告事項
1	10	滅失物件の抵当権者への確認	当職は〇〇銀行××支店（12-3455-0123)の担当者□□氏に対し、本物件を取り壊して建替えを行うことを承認していることの確認を取っている。
2	5, 6, 7, 8, 9, 11	新築建物の所有権確認	各資料と関係者の申述を対査・照合した結果、甲野 花子が所有者であることの心証を得た。
1, 2	1, 2	登記記録等との対査	一致
1, 2	3	地図等との対査	一致
1, 2	4	地積測量図等との対査	一致

07　現地の状況　　□別紙のとおり

調査項目		
申請番号	1, 2	
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	□有　■無	
既登記建物	□有　■無	
種類・構造・所有者等		
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）		

調査項目		
申請番号	1	
滅失建物の特定	調査結果	報告事項
所在地番変更	■有　□無	平成2年5月12日 2-1, 2-2, 2-3に分筆
増築・一部取壊し	□有　■無	
曳行移転	□有　■無	
種類・構造変更	□有　■無	
注意点・問題点等	申請時はＡ市Ｂ町Ｃ丁目1，2-1，3　建物図面が備え付けられていない物件であったため，滅失前の課税状況も確認し，物件の実際の所在地番を特定している。	

調査項目			
調査期間	平成△年×月×日～平成△年△月△日		
申請番号	2		
申請建物の状況(概要)	調査結果	報告事項	
主附の別及び符号	主である建物		
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の認定	定着性	■有	
	外気分断性	■有	
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	□完成　■工事途中	軒裏の工事を残して外装工事が完了しており，内部の造作も完了していることから，登記することができる状態にあると判断した。
	注意点・問題点等		

申請建物の状況(詳細)			調査結果	報告事項
種類			居宅　100%	
構造	構成材料		木造　100%	
	屋根の種類		かわらぶき　100%	
	階数		2階建	
床面積の算定	吹抜		■有　□無	床面積　■不算入
	出窓		■有　□無	床面積　■算入　□不算入　高さ1.5m　■以上　□未満 床面位置　■同一面　□非同一面
	階段室		■有　□無	床面積　■算入　□不算入
	ピロティ		■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	ベランダ等		■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階	ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　(高さ1.5m未満)
		小屋裏	■有　□無	床面積　■不算入　(高さ1.5m未満)
		床下収納	■有　□無	床面積　■不算入　(高さ1.5m未満)
		その他(　　)	□有　□無	床面積　□不算入　(高さ1.5m未満)
	その他(　　)		□有　□無	床面積　□算入　□不算入 (　　)

全　景　写　真	全　景　写　真
	画像省略
撮影年月日　平成〇年〇月〇日	撮影年月日
備　　考　全景(北東→南西)	備　　考
調査箇所(　屋根　)写真	調査箇所(　　)写真
	画像省略

調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
画像省略	画像省略
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
画像省略	画像省略

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請番号		2	
申請建物の状況（概要）		調査結果	報告事項
主附の別及び符号		附属建物符号1	
附属建物	利用状況	効用上一体として利用	
	位置	2-1，3上に存する	
	意思確認	所有者の意思を確認	
建物の認定	定着性	■有	
	外気分断性	■有	
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	■完成　□工事途中	
	注意点・問題点等		
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種類		車庫　100%	
構造	構成材料	木造　100%	
	屋根の種類	スレートぶき　100%	
	階数	平家建	
床面積の算定	吹抜	□有　□無	床面積　□不算入
	出窓	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　□無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	□有　□無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	特殊階　ロフト	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　□無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　□無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
画像省略 撮影年月日 備　　考	画像省略 撮影年月日 備　　考
調査箇所(　　)写真	調査箇所(　　)写真
画像省略	画像省略
調査箇所(　　)写真	調査箇所(　　)写真
画像省略	画像省略
調査箇所(　　)写真	調査箇所(　　)写真
画像省略	画像省略

08　補足・特記事項

09　調査図（現地案内図等）　　□別紙のとおり

不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**区分建物**

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

報告書No.

◯◯土地家屋調査士会所属
登録No.　00000

土地家屋調査士　◯◯　◯◯　　電子署名又は職印

電話番号　00-0000-0000

01　登記の目的

事件名	
□一棟　□専有部分　■表題　□滅失 □所在　□種類　□構造　□床面積　□附属建物　□新築　□取壊 □区分　□分割　□合併　□合体　　□建物図面訂正　□各階平面図訂正 □その他（　　）	□変更 □更正

02　調査した建物及び敷地の概要（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

一棟の建物の形態

区分形態		■マンション　□縦割　□横割　□その他（　　）
所在		A市B町1番地
建物の名称		レジデンスまほろば
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋根の種類	陸屋根
床面積	1 階	205.05㎡
	2 階 ～　3 階	197.04㎡
登記原因及びその日付		

建物敷地

符号		1
所在地番		A市B町1番
地目		宅地
地積		553.55㎡
敷地権の有無		■有　□無
規約敷地・法定敷地の別		□規約敷地　■法定敷地
登記原因及びその日付		
敷地所有者	住所	申請人符号　①　のとおり
	氏名	申請人符号　①　のとおり
	持分	□単有　■共有（持分　9/10　）
敷地所有者	住所	申請人符号　②　のとおり
	氏名	申請人符号　②　のとおり
	持分	□単有　■共有（持分　1/10　）
敷地権なしの場合の敷地の利用権原		
分離処分可能規約の有無		□有　　■無

専有部分 □別紙のとおり（大量一括申請の場合は，別紙に記載すること。）	
家屋番号	B町1番の101
主附の別及び符号	主である建物
建物名称	101
種類	店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建
床面積	１階部分　205.05㎡
原因及びその日付	平成26年〇月〇日新築
敷地権の目的たる土地の符号	1
敷地権の種類	■所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	〇〇〇／××××
原因及びその日付	平成26年〇月〇日敷地権
申請人符号	②
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	B町1番の201
主附の別及び符号	主である建物
建物名称	201
種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建
床面積	２階部分　98.52㎡
原因及びその日付	平成26年〇月〇日新築
敷地権の目的たる土地の符号	1
敷地権の種類	■所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	〇〇〇／××××
原因及びその日付	平成26年〇月〇日敷地権
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無
家屋番号	B町1番の202
主附の別及び符号	主である建物
建物名称	202
種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建
床面積	２階部分　98.52㎡
原因及びその日付	平成26年〇月〇日新築
敷地権の目的たる土地の符号	1
敷地権の種類	■所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	〇〇〇／××××
原因及びその日付	平成26年〇月〇日敷地権
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無

家屋番号	B町1番の301
主附の別及び符号	主である建物
建物名称	301
種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建
床面積	３階部分　98.52㎡
原因及びその日付	平成26年〇月〇日新築
敷地権の目的たる土地の符号	1
敷地権の種類	■所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	〇〇〇／××××
原因及びその日付	平成26年〇月〇日敷地権
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無

家屋番号	B町1番の302
主附の別及び符号	主である建物
建物名称	302
種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　1階建
床面積	３階部分　98.52㎡
原因及びその日付	平成26年〇月〇日新築
敷地権の目的たる土地の符号	1
敷地権の種類	■所有権　□賃借権　□地上権
敷地権割合	〇〇〇／××××
原因及びその日付	平成26年〇月〇日敷地権
申請人符号	①
第三者の権利の有無	□有　■無

03　所有権登記名義人等

申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所 （登記記録と異なる場合）	A市B町C丁目〇〇番□□号
	氏名	まほろばレジデンス（株）　代表取締役何某
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	00-0000-0000

申請人符号	所有権登記名義人等	
①	住所 （登記記録と異なる場合）	A市B町D丁目×番□号
	氏名	（株）ワールドサイエンス　代表取締役何某子
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	00-0000-0000

04　登記原因及びその日付

原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
平成〇年〇月〇日	新築	検査済証及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	1	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
	2	■ 地図（地籍図）
		□ 地図に準ずる図面（　　）
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 建物図面・各階平面図
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ その他（　　）
		□ その他（　　）
官公署等資料	4	■ 建築確認済証
		□ 建築計画概要書
	5	■ 検査済証
		□ 固定資産課税台帳登録事項証明書
		□ 固定資産税納付証明書
		□ 家屋滅失証明書
		□ 公正証書
		□ その他（　　）
その他の事実等	6	■ 工事完了引渡証明書等
		□ 建築請負契約書
		□ 領収書（　　）
	7	■ 敷地所有者の証明書
		□ 売買契約書贈与契約書
		□ 相続証明書
		□ 持分確認書
		□ 下請工事
		□ 付帯工事
		□ 取壊証明書
		□ その他（　　）
		□ 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	調査項目	調査結果及び報告事項
4, 5, 6, 7	建物所有権の確認	左記資料を対査した結果，全ての情報が一致したので，申請人が所有者であることの心証を得た。
1	登記記録等との対査	一致
2	地図等との対査	一致
3	地積測量図等との対査	一致

07　現地の状況　　□別紙のとおり

調査項目			
申請敷地内の状況		調査結果	報告事項
未登記建物		□有　■無	
既登記建物		□有　■無	
種類・構造・所有者等			
注意点・問題点等 （必要に応じて，位置関係が明らかとなる図を添付）			

調査項目			
滅失建物の特定		調査結果	報告事項
所在地番変更		□有　□無	
増築・一部取壊し		□有　□無	
曳行移転		□有　□無	
種類・構造変更		□有　□無	
注意点・問題点等			

調査項目			
調査期間		平成△年×月×日～平成△年△月△日	
申請建物の状況 （一棟の建物）		調査結果	報告事項
建物の認定	定着性	■有	鉄筋コンクリート基礎
	外気分断性	■有	
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	区分建物として利用
	建物の完成度	■完成　□工事途中	
	注意点・問題点等		
構造	構成材料	鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類	陸屋根　100%	
	階数	3階建	
床面積の算定	吹抜	□有　■無	床面積　□不算入
	出窓	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室	□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ	□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等	■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階　ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	特殊階　その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）	□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全　景　写　真	全　景　写　真
画像省略 撮影年月日 備　　考	画像省略 撮影年月日 備　　考
調査箇所（　屋根　）写真	調査箇所（　基礎（着工時）　）写真
	
調査箇所（　法定共用部分　）写真	調査箇所（　　）写真
	画像省略

調査項目	
調査期間	平成△年×月×日～平成△年△月△日
申請建物の状況 （専有部分）	調査結果
家屋番号	B町1番の101
主附の別及び符号	主である建物
附属建物　利用状況	
附属建物　位置	
附属建物　意思確認	
建物の完成度	■完成　□工事途中
注意点・問題点等	

申請建物の状況(詳細)			調査結果	報告事項
種類			店舗　100%	
構造	構成材料		鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類			
	階数		1階建	
床面積の算定	吹抜		□有　■無	床面積　□不算入
	出窓		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室		□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等		■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階	ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）		□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全景写真	全景写真
画像省略 撮影年月日 備　　考	画像省略 撮影年月日 備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
画像省略	画像省略

調査項目	
調査期間	平成△年×月×日～平成△年△月△日
申請建物の状況 (専有部分)	調査結果
家屋番号	B町1番の201，301
主附の別及び符号	主である建物
附属建物　利用状況	
附属建物　位置	
附属建物　意思確認	
建物の完成度	■完成　□工事途中
注意点・問題点等	

申請建物の状況(詳細)			調査結果	報告事項
種類			居宅　100%	
構造	構成材料		鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類			
	階数		1階建	
床面積の算定	吹抜		□有　■無	床面積　□不算入
	出窓		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室		□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等		■有　□無	床面積　□算入　■不算入　外気分断性　□有　■無
	特殊階	ロフト	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）		□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全景写真	全景写真
	画像省略
撮影年月日　平成〇年〇月〇日	撮影年月日
備　　考	備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
画像省略	画像省略

調査項目	
調査期間	平成△年×月×日～平成△年△月△日
申請建物の状況（専有部分）	調査結果
家屋番号	B町1番の202，302
主附の別及び符号	主である建物
附属建物　利用状況	
附属建物　位置	
附属建物　意思確認	
建物の完成度	■完成　□工事途中
注意点・問題点等	

申請建物の状況(詳細)			調査結果	報告事項
種類			居宅　100%	
構造	構成材料		鉄骨鉄筋コンクリート造　100%	
	屋根の種類			
	階数		1階建	
床面積の算定	吹抜		□有　■無	床面積　□不算入
	出窓		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　高さ1.5m　□以上　□未満 床面位置　□同一面　□非同一面
	階段室		□有　■無	床面積　□算入　□不算入
	ピロティ		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	ベランダ等		□有　■無	床面積　□算入　□不算入　外気分断性　□有　□無
	特殊階	ロフト	■有　□無	床面積　■不算入　（高さ1.5m未満）
		小屋裏	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		床下収納	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
		その他（　　）	□有　■無	床面積　□不算入　（高さ1.5m未満）
	その他（　　）		□有　■無	床面積　□算入　□不算入 （　　）

全景写真	全景写真
	画像省略
撮影年月日　平成〇年〇月〇日	撮影年月日
備　　考	備　　考
調査箇所（　　）写真	調査箇所（　　）写真
画像省略	画像省略

08　補足・特記事項

09　調査図（現地案内図等）　　□別紙のとおり