

第10章 土地所在図等の作成

第1 土地所在図

1 作成方式

土地所在図の作成方式は、嘱託情報の提供の方法が電子情報によって提供するのか、書面情報によって提供するのかによって取扱いを異にしている。

(1) 電子情報（オンラインによる嘱託情報）による提供の場合

電子情報による提供の場合の情報は、次のことをしなければならない（不登規73条）。

- ① 法務大臣の定める方式に従って作成
- ② 作成の年月日を記録
- ③ 嘱託者及び作成者の氏名又は名称を記録

(2) 書面情報による提供の場合

書面情報によって提供された情報については、電磁的記録情報によって提出するのか、書面情報によって提出するのかによって取扱いを異にしている。

ア 電磁的記録情報として提出する場合

電磁的記録情報として提出する場合には、次のことをしなければならない（不登規73条）。

- ① 法務大臣の定める方式に従って作成
- ② 作成の年月日を記録
- ③ 嘱託者及び作成者の氏名又は名称を記録

イ 書面情報として提出する場合

書面情報として提出する場合には、次のことをしなければならない（不登規74条、不登準51条5項）。

- ① 用紙は、日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成
- ② 様式は、不動産登記規則別記1号による作成
- ③ 0.2ミリメートル以下の細線により図形を鮮明に表示

- ④ 作成の年月日を記録
- ⑤ 嘱託者が、記名すると共に、その作成者が、署名し、又は記名押印
- ⑥ 用紙が数枚にわたるときは、当該土地所在図の余白の適宜の箇所にその総枚数及び当該用紙が何枚目の用紙である旨を記載

2 作成の単位

土地の所在図は一筆の土地ごとに作成しなければならない（不登規75条1項）。

3 土地所在図の内容

土地所在図には、次のことを記録しなければならない（不登規76条1項）。

- ① 方位
- ② 縮尺
- ③ 土地の形状
- ④ 隣地の地番

4 土地所在図の縮尺

土地所在図の縮尺は、近傍類似の土地についての不動産登記法14条1項の地図と同一の縮尺によって作成するとされている（不登規76条2項）。

5 土地所在図の誤差の限度

土地所在図を作成するための誤差の限度は、国土調査法施行令別表4に掲げる精度区分によるとされている。

別表4に掲げる精度区分によると、次のとおりとされている（不登規76条3項で準用する10条4項）。

- ① 市街地地域……甲2まで
- ② 村落・農耕地域…乙1まで
- ③ 山林・原野地域…乙3まで

6 土地所在図の様式

(1) 電子情報において電磁的記録に記録した地積測量図

電子情報において、法務大臣の定める方式による送信あるいは電磁的記録に記録した地積測量図は土地所在図を兼ねることができる（不登準51条2項）。

(2) 書面情報において作成した地積測量図に余白がある場合

書面情報で提供する地積測量図を作成する場合、当該用紙に余白があるときは、便宜その余白を用いて土地所在図を作成することができると思われる。この場合には、図面の標記に「土地所在図」と追記する必要がある（不登準51条3項）。

(3) 書面情報において作成した地積測量図の縮尺と同一の場合

地積測量図の縮尺が、土地所在図の縮尺と同一であって当該地積測量図によって土地の所在を明確に表示することができるときは、便宜当該地積測量図をもって土地所在図を兼ねることができるものとする。この場合には、当該図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記載する必要がある（不登準51条4項）。

第2 地積測量図

1 作成方式

地積測量図の作成方式は、土地所在図等の図面と同様であることから（不登規73条）、前記第1「1 作成方式」を参照のこと。

2 作成の単位

地積測量図の作成の単位は、次のとおりとされている（不登規75条）。

- ① 一筆の土地ごとに作成しなければならない。
- ② 分筆の登記を申請する場合には分筆前の土地ごとに作成しなければならない。

3 地積測量図の内容

地積測量図には、地積を証明するための情報（不登規77条）と地図に分割線を書き入れるための情報（不登準16条1項）の機能を持たされている。

(1) 地積を証明するための情報としての地積測量図

地積測量図には、次の事項を記録しなければならない。

- ① 地番区域の名称（不登規77条1項1号）
- ② 方位（不登規77条1項2号）
- ③ 縮尺（不登規77条1項3号）
- ④ 地番（隣接地の地番を含む。）（不登規77条1項4号）

- ⑤ 地積及びその求積方法（不登規77条1項5号）
- ⑥ 筆界点間の距離（不登規77条1項6号）
- ⑦ 国土調査法施行令2条1項1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号（不登規77条1項7号）
- ⑧ 基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値（不登規77条1項8号）
 - i 基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合には、当該基本三角点等に符号を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及びその座標値も記録する（不登規50条1項）。
 - ii 基本三角点等が存在しない場合の座標値
 - 近傍に基本三角点等が存在しない場合やその他基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合には、次の事項を記録する。
 - ① 近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値（不登規77条2項）
 - ② 恒久的な地物の存する地点に符号を付した上で、地積測量図の適宜の箇所にその符号、地物の名称、概略図及びその座標値（不登規50条2項）
 - iii 街区基準点が設置されている地域の場合
 - 分筆の登記や地積更正の登記等の囑託に伴い登記所に提出される地積測量図を作成するための測量の基礎として、原則として当該街区基準点を用いることとされる（平18・8・15民二1794）。
- ⑨ 境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識を「境界標」という。以下同じ）の表示（不登規77条1項9号）

境界標の表示は次の方法による。

 - i 永続性のある当該境界標を表示（不登規77条1項9号）
 - ii 境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によって標記（不登規77条3項）。
- ⑩ 測量の年月日（不登規77条1項10号）

(2) 分筆登記の嘱託情報に添付する地積測量図

ア 分筆登記の地積測量

一筆の土地を分筆することによる登記の嘱託情報には、分筆後の土地の地積測量の結果を添付情報として提供することになっているが（不登令別表8項添付情報欄イ）、この地積測量図には、原則として分筆後のすべての土地の筆界点について座標値が記録されていることが求められている（不登準72条2項の解釈）。すなわち、分筆する土地の測量は、原則として全筆について測量するということである。

この全筆測量することが例外的に除かれているのは、特別な事情があるときに限られており、分筆後の土地のうち一筆の土地については、筆界点間の距離（不登規77条1項6号）については便宜省略することが可能である。

特別な事情とは、次のとおりである。

- ① 分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかであるとき
- ② 地図（不登14条1項）が備え付けられている場合であって、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき
- ③ 座標値が記録されている地積測量図などの既存の資料により、分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき
- ④ 道路買収など公共事業に基づく登記の嘱託が大量一括され、かつ分筆前の地積と分筆後の地積の差が誤差の限度内であるとき

イ 分筆登記の地積測量図

分筆登記の嘱託情報に添付する地積測量図には、前記(1)の①から⑩のほか、次の事項を併せて記録しなければならないとされているが（不登規78条）、特別な事情がある場合には、前記(1)の⑤から⑧までに掲げる事項（⑤の地積を除く。）の記録を便宜省略して差し支えない（不登準72条2項）。

- ① 分筆前の土地を図示
- ② 分筆線を明らかにする図示
- ③ 分筆後の各土地を表示
- ④ 分筆後の各土地に符号を付す

なお、分筆後の各土地の符号は、①②③、(イ)(ロ)(ハ)、A B C等適宜の符号

を用いて差し支えない（不登準51条1項）。

4 地積測量図の縮尺

地積測量図の縮尺は250分の1により作成するものとする（不登規77条4項）。ただし、土地の状況その他の事情により250分の1の縮尺によることが適当でないときは、250分の1と限らないとされている（不登規77条4項ただし書）。

5 地積測量図の誤差の限度

地積測量図を作成する場合の一筆地測量及び地積測定の誤差の限度は、地図を準用することから（不登規77条5項）、第9章第1「5 地図の誤差の限度」を参照のこと。

6 地積更正情報の提供

分筆前の地積と分筆後の地積の差が分筆前の地積を基準にして許容誤差の限度の限度を超えているときは、地積に関する更正の登記の申請を要するとされている（不登準72条1項の反対解釈）。

〔参 考〕 ○土地所在図の作成例

地 帯

土地の所在

土 地 所 在 図

縮尺

1 / 250

作成者

土地鑑定株式会社

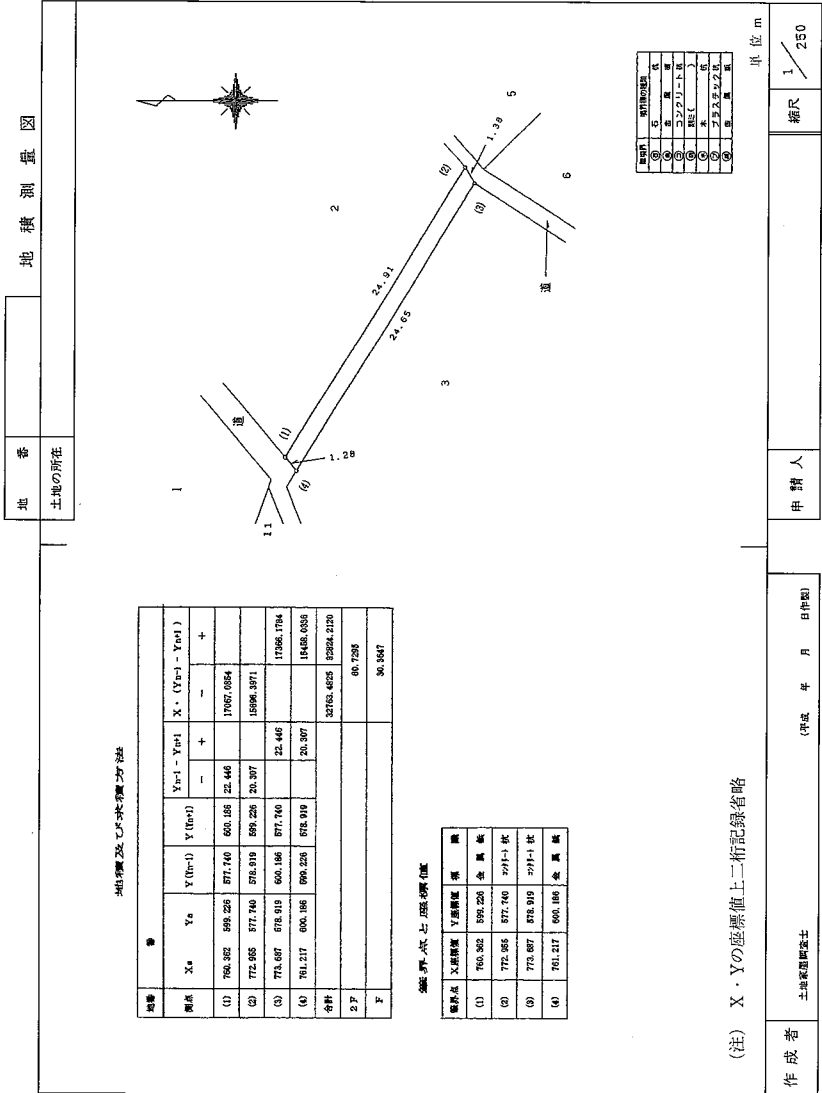
(平成 年 月 日作成)

申請人

(東京土地鑑定株式会社)

道路種別	道路名称
①	北
②	東
③	南
④	西
⑤	別
⑥	田

○地積測量図の作成例



(東京土地家屋調査士会館)

地積測量図

地番 10番1

土地の所在 甲市乙町1丁目

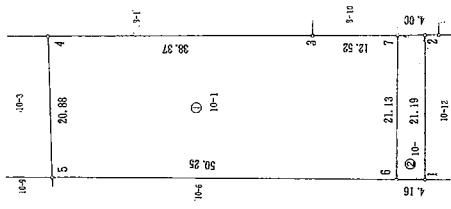
地積求積表

地番 ① 10番1	測点 ①	X_n ②	Y_n ③	Y_{n-1} ④	$-Y_{n-1}$ ⑤	Y_{n+1} ⑥	$-X_{n+1}$ ⑦	$2P \cdot X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ ⑧ × ⑨
	6	438.018	477.421	497.148	495.459	1.690	741.94042	
	7	431.423	497.148	501.504	477.421	24.083	10089.8901	
	3	443.164	501.504	514.910	497.148	17.762	7671.47926	
	4	479.120	514.910	495.459	501.504	-6.046	2386.75952	
	5	465.922	495.459	477.421	514.910	-37.489	18216.72945	
	合 計						19003.97948	2113.6837
							2 F	2110.10889
							F	1055.04184

地積求積表

地番 ② 10番	測点 ①	X_n ②	Y_n ③	Y_{n+1} ④	$-Y_{n+1}$ ⑤	Y_{n+1} ⑥	$-X_{n+1}$ ⑦	$2P \cdot X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ ⑧ × ⑨
	1	435.131	475.926	495.759	477.421	18.539	7979.6327	
	2	427.966	495.759	497.148	475.929	21.222	9075.82765	
	7	431.423	497.148	477.421	495.759	-18.539	7911.45407	
	6	439.018	477.421	475.926	497.148	-21.222	9316.83999	
	合 計						17056.99012	17228.27498
							2 F	-172.91484
							F	86.4574

(注) X・Yの座標値上二桁記録省略



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
1	2	3	4	5	6	7

単位 m

縮尺 1/500

申請人

平成 年 月 日

作成者

第3 地役権図面

1 作成方式

地役権図面の作成方式は、土地所在図等の図面を準用することから（不登規80条1項）、前記第1「1 作成方式」を参照のこと。

ただし、嘱託情報の作成の方法が、電磁的記録によって作成するものではなく書面情報によって作成する場合には、次の事項によるとされている。

- ① 用紙は日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成（不登規80条2項）
- ② 様式は不動産登記規則別記3号により作成（不登規80条2項）
- ③ 0.2ミリメートル以下の細線により図形を鮮明に表示（不登規80条1項で準用する74条1項）
- ④ 地役権者が署名し、又は記名押印（不登規79条4項）

2 地役権図面の内容

地役権図面には、地役権が一筆のうちの一部に存在する場合は、どの部分に及んでいるかの範囲を公示するものとして、次の事項を記録しなければならない（不登規79条）。

- ① 地役権設定の範囲
- ② 方位
- ③ 縮尺

縮尺は適宜の縮尺により作成できる。

- ④ 地番
- ⑤ 隣地の地番
- ⑥ 嘱託者の氏名又は名称
- ⑦ 作成の年月日

〔記載例22〕 主である建物の種類を変更した場合

登 記 嘱 託 書

登記の目的 建物種類変更(注1)
登記完了証を書面での交付を希望します。(注2)
登記完了証の交付は、送付の方法によることを希望します。(注3)
 送付先の住所 何市何町何番何号(注4)
 平成何年何月何日 嘱託(注5)
 何法務局(地方法務局) 何出張所(支局)(注6)
 嘱託者 何 省(注7)
 所管不動産登記嘱託職員
 何 局長 何 某 [印](注8)
 連絡先の電話番号 03-1121-4567
 担当者 登記係 記 入 太 郎(注9)

不動産番号	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 (注10)				
建 物 の 表 示	所 在	何市何町36番地3 (注11)			
	家屋番号	36番3 (注11)			
	主である建 物又は附属 建物	①種類	②構 造	③床面積	登記原 因及び その日 付
	(注11)	事務所	鉄筋コンクリ ート造陸屋根 3階建	1階 135 67 2階 117 38 3階 117 38	m ²
	店舗・ 事務所 (注12)				①平成 何年何 月何日 変更 (注13)

(注1) 登記の嘱託をする目的を記載する(不登令3条5号)。

本例は、主である建物の種類が変更されたことによる登記であることから「建物種類変更」と記載する(不登51条)。

(注2) 電子申請の場合であっても、書面での登記完了証の交付を希望する場合には、本行を記載して□に「レ」印を付す(不登規182条1項)。

(注3) 登記完了証の交付を送付の方法によることを希望する場合には、登記完了証の送付の旨の記載をして□に「レ」印を付す(不登規182条2項)。

(注4) 登記完了証の交付を送付の方法によることを希望する場合には、送付先が必要であることから送付先の住所を記載する(不登規182条2項)。送付先は、嘱託者の事務所の住所になる。

- (注5) 嘱託する日付を記載する(不登規34条1項7号)。なお、登記所への申請を郵送によってするときは、発送の年月日を記載する。
- (注6) 不動産の管轄登記所名を記載する(不登規34条1項8号)。
- (注7) 嘱託者の官公署の名称を記載する(不登令3条1号)。
- (注8) 嘱託者が国の場合には、所管の各省庁の大臣に代わって、各省庁の省令で指定されている不動産登記の指定職員が嘱託することから、その職員の職・氏名を記載し、押印する(不登令3条3号・16条1項)。
地方公共団体の場合は、その団体の長の職・氏名を記載し、押印する。
土地開発公社の場合には、公有地の拡大の推進に関する法律の規定によって地方公共団体そのものではないが、県又は市町村とみなされることから(公有地拡大23条、公有地拡大規8条)、その土地開発公社の理事の職・氏名を記載し、押印する。
- (注9) 登記嘱託書に補正等があった場合に連絡をする担当官の氏名と電話番号を記載する(不登規34条1項1号)。
- (注10) 主である建物の種類の変更登記をする建物を特定するために、種類を変更する建物の「不動産番号」を記載する(不登規90条)。
- (注11) 主である建物の種類の変更登記をする建物を特定するために、種類を変更する建物の「所在地番、家屋番号、種類、構造、床面積」を記載する(不登令3条8号)。
- (注12) 変更後の建物の種類を記載する(不登令別表14項申請情報欄イ)。
- (注13) 登記原因及びその日付として、種類を変更した日をもって「平成何年何月何日変更」と記載する(不登令3条6号)。また、表題部に変更の登記をするときには、変更を要する該当欄の番号を登記原因及びその日付の記録に冠記するとされていることから、種類の番号欄である①を冠記して「①平成何年何月何日変更」と記載する(不登準73条・94条類推適用)。

【登記事項証明書例】

表題部(主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	00000000000000
所在図番号	余白			
所在	何市何町36番地3		余白	
家屋番号	36番3		余白	
①種類	②構造	③床面積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
事務所	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	1階	135:67	(事項省略)
		2階	117:38	
		3階	117:38	
店舗・事務所	余白	余白	①平成何年何月何日変更 〔平成何年何月何日〕	