

5 地積の更正の登記の申請の要否

分筆の登記を申請する場合において、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として、市街地地域については、国土調査法施行令別表第四に掲げる精度区分甲2までであるときは、地積の更正の登記を要しない（準則72条1項、規則77条5項、同10条4項1号）。

乙土地の登記記録上の地積は 100m^2 であり、市街地地域に属するので、地積の更正の登記を要しない許容範囲（誤差の限度）は、 $\pm 0.82\text{m}^2$ である。

分筆後の各部分の実測面積を合計すると 100.3247m^2 となり、許容範囲（ $99.18\text{m}^2 \sim 100.82\text{m}^2$ ）を超えていないため、分筆の登記の前提として地積に関する更正の登記を申請することを要しない。

〈答案作成のポイント〉

問1 I点、J点及びL点の座標値

〈解答へのアプローチ〉の3を参照のこと。

問2 (ロ)部分の実測面積

〈解答へのアプローチ〉の4を参照のこと。小数点以下第2位まで記載するので、「 2.43m^2 」と記載する。

問3 (ハ)部分の実測面積

〈解答へのアプローチ〉の4を参照のこと。小数点以下第2位まで記載するので、「 3.82m^2 」と記載する。

問4 登記の目的等の記載

(1) 登記の目的（令3条5号）

「土地地目変更・分筆登記」、又は「地目変更、分筆の登記」等と記載する（法37条1項、法39条1項）。〈解答へのアプローチ〉の1を参照のこと。

また、地積の更正の登記の申請を要しないことについては、〈解答へのアプローチ〉の5を参照されたい。

(2) 添付情報（規則34条1項6号）

地積測量図（令別表8項・添付情報欄イ）～土地の分筆の登記を申請するときは、分筆後の各土地の地積を明らかにした地積測量図を添付する。抵当権消滅承諾書（法40条）～〈解答へのアプローチ〉の2を参照のこと。

「抵当権消滅承諾証明情報」と記載してもよい。

代理権限証書（令7条1項2号）～土地家屋調査士甲野太郎が乙山次郎から登記申請の代理権限を授与されたことを証する委任状を添付する。問題文で、「添付情報」としているので、「代理権限証明情報」と記載してもよい（以下も同様である。）。

(3) 登記原因及びその日付（令3条6号）

土地の地目変更の登記については、地目が宅地に変更した日をもって、「②③令和6年8月3日地目変更」と記載する（準則73条）。

土地の分筆の登記は、登記官がその登記をすることにより効力を生ずる形成的登記であるから、登記原因が存しないが、登記記録の原因及びその日付欄に記録される事項と同様の事項を登記原因及びその日付として記載する取扱いである。

したがって、分筆残地については、「③100番1,100番3,100番4に分筆」と変更に係る事項欄の番号を冠記して記載し（準則74条1項）、分筆する土地については、「100番1から分筆」と記載する（準則74条2項）。

問5 地積測量図の作成

250分の1の縮尺で作成する。

地積測量図には、①地番区域の名称、②方位、③縮尺、④地番（隣接地の地番を含む）、⑤地積及びその求積方法、⑥筆界点間の距離、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、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、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いう。）があるときは、当該境界標の表示、⑩測量の年月日、⑪近傍に基本三角点等が存しない場合、その他の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、前記の⑦及び⑧に掲げる事項に代えて、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を記録しなければならない（規則77条1項・2項）。

また、分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地を図示し、分筆線を明らかにして分筆後の各土地を表示し、これに符号を付さなければならない（規則78条）。見取図から、100番の支号は2まで使用されているものと考え、準則67条1項4号ただし書の規定により、「100番1,100番3,100番4」と記載する。

本問では、(注)4の指示により、各境界点の座標値の表示、求積及びその方法並びに地積の表示は省略してもよいとしているが、問5の問題文のただし書で、「基準点については図中にその地点を明示し点名を付した上、用紙の適宜の場所にその点名及び座標値を記載すること。」としている。解答例のように記載すればよい。