

10 補足・特記事項

★法務局へオンラインで「調査士報告方式(添付情報の原本提示の省略)」とする場合、↓↓↓この一文を必ず記入すること。
添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。

(宅地・建物敷地)

1. 別紙現況写真のとおり、申請地上には建物(モデルハウス)が存し、建物敷地に供されている。

(宅地・建物敷地・更地)

- 前件建物表題登記のとおり、建物が新築され10-2はその敷地となっており、10-5は更地であるが9-1(宅地)と10-2と併せて利用されており宅地と認定した。
- 別紙現況写真及び土地利用計画図のとおり、申請番号1の土地については、建物(借家)敷地への進入路として利用。申請番号2の土地2筆については、借家2棟の建物敷地として利用されている。

(宅地・更地)

- 申請地は、申請人が農地法5条許可を受け、貸住宅用地として取得した。別紙現況写真のとおり、境界にはコンクリート擁壁等が施工済で、建物の基礎工事、排水桝、下水桝及び給水管の引き込み等造成工事が完了している。但し、一部は家庭菜園として利用する。融資等の都合により早めの申請となった。
- 農地転用許可申請時に添付した別紙土地利用計画図及び配置図、現況写真のとおり周囲は擁壁工事、排水管敷設及び給水管の引き込み等工事が完成している。近隣には電柱もあり、電気の引き込み可能で、直ちに住宅建設可能な状態であることから宅地と認定した。

(宅地・一体利用)

- 申請地のうち、道路からの進入路部分は私的なもので、建物敷地と一体利用されており、宅地と認定した。
- 申請地は別紙現況写真及び土地利用計画図のとおり、申請人が経営する飲食店(うどん店)の店舗用地及び駐車場として利用されている。8-1は店舗用地及び駐車場、8-6及び8-7はうどん店の駐車場として一体利用されており、宅地と認定した。
- 申請地は、申請人が貸倉庫(後件建物表題登記申請)及び駐車場として運送会社(賃借人)に賃貸中であり、利用されている。舗装済の駐車場及び未舗装の駐車場・資材置場は、建物敷地の維持、効用を果たすため必要なもので、一体的に利用されており全体を宅地と認定した。
- 申請地は、別紙空中写真と公図の重ね図、建物図面のとおり、申請会社の店舗(総合結婚式場等)(家屋番号18番6)の建物敷地及びこれら建物と一体的に利用される土地であり、宅地と認定した。尚、固定資産税の地目が一部山林として課税されていたので、〇〇市固定資産税課(担当〇〇)に申請地を宅地とすることについて了解を得た。
- 申請地は別紙現況写真のとおり、隣接地の建物敷地と共に、自転車等の駐車スペースとして利用されていることから宅地と認定した。

(宅地・一体利用・地目変更日)

- 申請地は、別紙土地利用計画図及び現況写真のとおり、株式会社〇〇製作所の事務所及び駐車場用地として、隣接地(4-1)の宅地と一体利用されており、固定資産課税明細書も宅地課税である。申請人の証言によると平成2年5月、隣接地(4-1)に事務所及び倉庫(共に未登記)が建築された際、申請地も一部建物敷地となったものの、その2年後の平成4年月日不詳に盛土工事を完了したとのことであった。よって工事完了日の平成4年月日不詳を地目変更日とした。尚、無断転用であったことから農地転用申請時には、始末書を添付して許可を得た。

2. 申請地の内、2-1 の土地には家屋番号2番1の建物が存し、隣接地 2-3 の土地はこの建物の敷地と一体利用されていることから宅地と認定した。地目変更日については、建物登記記録の増築日とした。尚、現在は建物工事中である。
3. 申請地のうち 16-5 については、昭和 49 年頃、家屋番号 16-2 の建物を新築する前より建物敷地(16-2)への専用の進入路として利用されていたとのこと、又 16-6 については、家屋番号 16-2 を新築した頃に別紙土地利用計画図のとおりブロック塀を施工し、庭としたとの申請人の証言により地目変更日を特定した。平成〇〇年〇月〇日分筆されており、提出済地積測量図が存するが、その後換地されているため**少数点以下は 00**とした。

(宅地・更地・地目変更日)

1. 申請地上は、平成 23 年に建物が取壊される前までは、別紙現況写真(平成 23 年 6 月 30 日撮影)のとおりであった。建物(居宅)の位置は別紙実測平面図のとおりで、建物敷地となっており、申請人の証言とも一致した。地目変更日について、1-2 の土地は申請人が時効により取得した当時(昭和 51 年頃)には建物敷地であったこと、4-6 の土地についても、昭和 46 年当時は雑種地であったが、昭和 51 年頃には建物敷地として一体利用されていたことにより、昭和 51 年月日不詳地目変更とした。尚、農業委員会の担当者と相談のうえ、農地転用許可なく地目変更するものである。現在は建物がすべて取壊されて更地となっているが、敷地内には給水施設の水道メーターがあり、排水口も存し、近くの電柱からは、いつでも電気が引込可能な状況であり宅地と認定した。

(宅地・許可書添付なし)

1. 本年〇月〇日、A市農業委員会の担当者である〇〇氏に確認したところ、申請地の隣接地は転用許可を受け宅地となっているが、申請地については農地許可受付簿に記載がなく、通常、申請地とその隣接地とは併せて農転許可を受けていると思われるため、申請地のみ新規許可取得の必要は無く、便宜上、官公署の許可書等を添付することなく法務局へ地目変更登記申請をしてくださいとのことであった。

(工事完了証明書添付なし)

1. 申請地は露天駐車場とするため、農地転用許可を受け平成27年4月に工事が完了したが、地目変更登記に必要な工事完了証明の交付を受けることなく、後件申請の建物を新築した。
そこで、農業委員会に相談したところ、手続上は、事業計画変更申請をしなければ工事完了証明書の発行ができないので、便宜上、当事者(貸主・借主)が変わらず、許可内容どおり工事が完了していたことでもあるため、工事完了証明を添付することなく地目変更登記してもよいとの了解を得た。

(宅地・開発許可・更地)

1. 申請地は開発行為許可申請を受け、コンクリート擁壁の施工、上水道の引込、排水柵の設置等すべての造成工事が完了し、現在は更地の状態となっている。近く貸店舗の建築に着工予定であり宅地と認定した。

(宅地・地目変更日)

1. 申請地は別紙航空写真及び現況写真のとおり、家屋番号 57 番 5 の建物が建築され、宅地の用に供されている。又固定資産評価証明書記載も宅地(住宅用地)となっている。尚、(主)居宅、(符2)物置の新築日が昭和50年月日不詳であり、同じ年に、(符1)納屋・車庫も曳行移転され、申請地全体が同年建物敷地となったと判断できることから、地目変更日については昭和50年月日不詳とした。

(宅地・地図訂正・許可不要)

1. 申請地は国土調査時に地図に地番が遺漏されていたもので、この度、地図訂正により地番が付された。別紙実測平面図及び現況写真のとおり、4-2 の土地(建物敷地)と一体利用されており宅地と認定した。農業委員会の許可については、地図訂正前の 4-2 の土地に申請地が含まれていたもので、4-2 は農地法の許可を得て地目変更済みである。(参

考に写しを添付)以上により、農業委員会担当(〇〇氏)に確認したところ、農地転用許可申請は不要で、地目変更登記には許可書を添付することなく申請してくださいとのことであった。地目変更完了後には、4-2 土地所有者に所有権移転の予定である。

(雑種地)

1. 申請地は、別紙実測平面図及び現況写真のとおり、露天駐車場として利用されている。
2. 申請地は隣接土地(60-1,63-3)と併せて借借人の株式会社〇〇産業が自社の露天資材置場として利用している。
3. 申請地は別紙現況写真のとおり、申請人が自社の露天資材置場及び駐車場として利用している。資材等については、土地利用計画図のように順次搬入の予定である。
4. 申請地には、別紙土地利用計画図・写真の通り、プレハブ構造の納屋(建物と認定できると思われる構造、床面積約60㎡)とビニールハウス(建物として認定できない構造、約130㎡)の農機具・農業用資材置場及び露天の駐車場として利用している。納屋を建物として認定できたとしても、敷地に占める割合が約10%と少なく、農機具・農業用資材置場が主たる用途で、全体の利用状況を考慮し、雑種地と認定した。
5. 別紙現況写真のとおり、申請地は井戸とポンプが設置され、引水に利用されていることから、地目を雑種地と認定した。申請地は、申請人(79 才)が物心ついたころには井戸が存したとのことで、おそらく戦前から存していたものと思われる、地目変更日を年月日不詳とした。尚、〇〇市農業委員会〇〇氏とは申請人が時効取得し、転用許可なく地目変更することについては協議済です。
6. 申請地は、現況写真の通り、仮植場として利用されており、雑種地と認定した。

(雑種地・地目変更日)

1. 現在、申請地は、別紙現況写真及び土地利用計画図のとおり、申請会社の資材置場、駐車場用地等に利用されている。尚、申請地の内、76-1、77-1、78-6 の土地は平成 19 年農地法第 5 条許可後、資材置場、駐車場、簡易な倉庫や養魚のためのプレハブ物置を設置し利用していたが、34-3 の土地のみが農地のままであった。そこで今回新規に 34-1 の農地法 5 条許可申請と併せて計画変更申請を行い、資材置場等(建物らしき構造物が存するが、これは屋根がないなど建物と認定できないものです。)とした。よって、すべての土地の工事完了日をもって地目変更日とした。
2. 申請地は、別紙現況写真のとおり、使用貸借人である有限会社〇〇電気が自社の露天資材置場、駐車場等として利用している。倉庫については、基礎のない簡易構造で定着性がないことから建物と認定できないものである。そこで、地目については、固定資産の課税が雑種地となっており、全体的に判断し雑種地と認定した。地目変更日については、倉庫を設置し、利用を開始した頃とした。農地法 5 条申請時には始末書を添付して許可を得た。
3. 別紙現況写真のとおり、申請地(8-1)はカーポート及び露天駐車場用地として申請人が利用しているため雑種地とした。申請地(8-5)の土地は倉庫用地(8-3)と併せて利用されていることから、宅地とした。尚、地目変更日については、8-1 の土地については、平成 24 年頃には駐車場として一部利用し始めたが、平成 29 年末頃にカーポート等を設置しアスファルト舗装をしたことから、土地全体の工事完了した日をもって変更日とした。又 8-5 の土地については、平成 26 年 11 月頃にフェンスを設置及びコンクリート舗装されたとの証言により、その日を変更日と判断した。

(雑種地・筆界未定)

1. 申請地(筆界未定地)は別紙空中写真のとおり、太陽光発電設備の設置前は更地となっていたが、別紙現況写真のとおり、太陽光発電設備として利用されているため雑種地と認定した。

(雑種地・太陽光発電用地)

1. 平成17年当時、登記簿上の所有者A氏(平成25年〇月〇日死亡)から現所有者B氏へ所有権移転及び地目変更をするべく、農地転用5条許可証を受けたが、登記申請を行うことはなく、平成29年〇月頃太陽光発電施設の工事を完了した。B氏に許可書の有無を確認したところ許可書を紛失しているとのこと。〇〇市農業委員会の担当者〇〇氏に再交付を依頼したが、再交付はできないが、許可を取得した経緯のわかる資料はあるため、便宜上地目変更登記の申請

を許可書の添付をすることなく、法務局へ提出してくださいとのことであった。以上により本申請に及んだ。

2. 申請地は「06 資料・証言…」の「証言」の欄に記載したとおり、農地転用許可を受け資材置場等で利用していたが、現在は、〇〇県との協議が終了し、計画に基づき工事を行っている。また、太陽光発電施設を設置(変更協議中)することについて、〇〇県環境政策課より、地目変更登記をするよう指導を受けている。そこで、特定の利用目的に供されることが確実に見込まれること、又、再び農地として耕作されることは不可能であることにより雑種地と認定した。地目変更日は、工事完了証明書記載の日を完了日とした。5 条許可書は、紛失しているため写しを添付。尚、写しであることについて、〇〇町農業委員会に確認済です。

(雑種地・許可内容と違った地目変更)

1. 申請地は市街化区域内で、平成〇年〇月〇日付で、農地法第 5 条による届出が受理され、届出受理書が交付され、転用内容どおりに宅地造成工事を完了したが、諸般の事情により建物の建築までには至らず、現在は別紙現況写真のとおり、近隣住民に貸駐車場として利用されている。よって、地目を雑種地と認定した。地目変更日は、露天駐車場として利用を始めた日をもって変更日とした。尚、〇〇市税務課に申請地が宅地課税(参考に公課証明書の写しを添付)されていることについて確認したところ、宅地として造成していれば、登記上の宅地要件を具備していなくても宅地課税としているとのこと。

(田)

1. 申請地は用水の取入口と畦畔が存し、隣接地(842-1 田)(842-3 田)と一体的に耕作する目的で農地法第 3 条の許可を受けた。地目変更日については、管理者において耕作可能と判断した日をもって確定した。現在は、周辺農道水路との境界コンクリートを施工中である。

(畑)

1. 申請地は、現況写真のとおり隣接地の 3-1(登記情報 田)の一部と併せて畑として利用しています。(現在は、ネギが植付けられている。)
2. 申請地は別紙現況写真のとおり、玉ねぎ等の栽培用地(畑)に供されている。現地には、既設水路からの用水の引き込みや排水口がなく、将来、水田として利用が見込めない。

(山林)

1. 申請地は、平成 15 年頃国土調査を実施した際、一部は山林化されていた。その数年後、不耕作地となったため荒地となり、申請地の周囲のほとんどが、山林であったため徐々に山林化され平成 25 年には周囲の山林と同様になった。そこで山林と認定した。
2. 現況写真のとおり、長期間耕作放棄地となっていた土地で、平成元年頃より現在に至るまで隣接の山林との境界も分からないほど、雑木が繁茂し山林化している。
3. 申請地は別紙現況写真のとおり、隣地の山林との境界もわからないほどに雑木、竹等が繁茂し山林化していることから、地目を山林と認定した。
4. 申請地の内 8-1、4-1 の土地は、進入路が狭く農機具等の搬入が出来なかったこと、又傾斜地であったことから耕作放棄され、平成 5 年頃には雑木が繁茂し、隣接の山林との境界もわからないほど山林化し、現在に至っている。よって、地目を山林とした。

(原野)

1. 現在は別紙航空写真・現況写真のとおり雑木・灌木等が根付いており、地目を原野と判断した。
2. 申請地は、父(A氏)が生前中はミカンを植えていたが、年々管理(草刈など)ができなくなった。平成26年頃から、別紙重ね図のとおり、隣地の山林との境界もわからない程に竹・灌木等が繁茂していたが、現在は隣接者の要望もあり伐採した。現地を確認した際には、別紙現況写真のとおり、耕作は不可能で竹が地下茎から芽を出している状態であり、原

野と認定した。

(公衆用道路)

1. 申請地は、別紙現況写真のとおり、公衆用道路として近隣住民の通行の用に供されている。
2. 別紙現況写真のとおり、道路側溝工事が完了し、路面には碎石が敷き詰められ公衆用道路として地域住民が利用している。
3. 申請地は、自己所有農地への進入道路として拡幅したものであり、別紙現況写真のとおり、工事は全て完了し既存道路と一体的に利用されている。
4. 申請地のうち、7-2 の土地は、既存の市道を拡幅したものである。7-4 の土地は、従来から道路として利用していた。国土調査時の誤りにより地図訂正、地積更正・分筆をしたもので、地目変更後は地元土地改良区へ寄附の予定である。

(分筆により雑種地・公衆用道路・用悪水路とした)

1. 申請地は、平成 28 年〇月〇日に露天駐車場・道路・用悪水路であったものを、全体の利用状況を判断し雑種地としたものであるが、今回、分筆し、個別の利用状況により地目変更するものである。33-6 の土地については、隣接の土地(34-5)と一体的に農道として、又 33-7 の土地については、隣接の土地(34-6)と一体的に水路として利用されている。参考に現況写真と実測平面図を添付する。

境内地

1. 別紙現況写真のとおり申請地は参道に面し、一部供養塔が設置されており、〇〇寺の境内地として一体利用されているため境内地と認定した。

(地目の認定)

1. 申請地は農地法5条許可を受けるまでは、小作地となっていた。昭和 40 年 12 月頃に現在の様に、畑(81 番 2)と宅地(80 番)への進入路とした。この度、分筆前の 81 番を売買につき、申請地は、宅地拡張として農地法5条許可、残りの畑の部分は農地法3条許可を受けるよう農業委員会の指導のもと許可を受け所有権移転登記をした。**地目の認定は現況・利用目的に重点を置き、部分的に差異が存しても全体を観察し定めるものであるが、基本的には1筆の土地ごとに主たる利用状況を表すものである。数筆の土地が一団として利用に供されている場合は、一団として利用目的を考慮すべきであるが、利用目的については、土地所有者の意思を考慮する必要があると考えられる。**前所有者は、申請地の分筆前の平成29年度固定資産課税が畑であり、転用許可(小作解除)を受けた時点又は所有権移転がおこなわれるまでは、分筆前の全体を農地として認識していたのであり、申請人は申請地を宅地として取得したと考えていることから、地目変更の原因日付を所有権移転日とした。

(農地転用許可・証明書添付なしの申請)

1. 申請地は、別紙現況写真の通り、建物敷地となっている。平成元年に別紙添付の土地賃貸借契約書に基づき、〇〇町に申請地(農地)を賃借した際、〇〇町においては農地法5条許可不要(農地収用法第3条に相当)につき農地法5条許可申請をしなかったものと思われる(調査した結果、農地法5条許可書の形跡がなかった。)。そこで、許可書の添付することなく申請に至った。尚、農業委員会係員 〇〇氏とは協議済である。
2. 申請地は昭和 45 年に農地転用許可を受け、**集団的な宅地造成(61 番 3~61 番 10 の 8 区画)がされた内の 1 区画で、隣接地・道路との境界コンクリート工事が施工されたが、給排水工事が施工されていない。**隣接地(61 番 4)所有者が昭和 60 年に建物(家屋番号 61 番 4)を新築するまでは、特定の利用はされなかったが、建物を建てた以後は隣接地と併せて利用している。この度、隣接者が申請地を購入することとなったことから、宅地と認定し申請するものです。尚、地目変更登記申請することについて〇〇市農業委員会〇〇氏と計画変更申請等の提出を要しないことについて協議済です。
3. 平成〇年〇月〇日に隣接地の 8 番 4 他 3 筆(〇〇名義)とともに**非農地証明書の交付を受けたが、申請人が証明書**

を紛失した。そこで本年9月3日、〇〇市農業委員会の担当者である〇〇氏に再交付依頼をしたところ、申請地は非農地証明書を交付した記録があり、再度の証明の取得は必要無く、便宜上、法務局へ提出していただきたいとのことであった。そこで、証明書を添付することなく申請に至った。