

は し が き

不動産登記法（表示登記法）は、土地家屋調査士の実務において、その根幹となる法律であり、この資格を目指し、日夜、学習に励まれている受験生の方々においては、まず最初に征服すべき大きな山となっています。しかし、この法律は、本法のほかに、「不動産登記令」、「不動産登記規則」及び「不動産登記事務取扱手続準則（通達）」等の附属法令があり、それぞれ毎年のように改正があります。また、これらの法令を実務で運用する為に「民事局長通達」、「民事局第二課長依命通知」等の先例が発出され、特に、大きな改正時（昭和58年、平成5年、13年、16年、17年）の施行通達は「基本通達」と呼ばれ、さらに、登記実務上で、これらを運用する全国の登記所の登記官が解釈等についての質問を法務省民事局（本省）の担当官が回答する形式の「全国首席登記官会同における質疑応答」や「改正に伴う質疑事項集」も、本省より各（地方）法務局の職員に発出されています。しかし、通常の法令集（小社の「土地家屋調査士六法」も含まれます。）では、その性格上、「基本通達」等を原文のままではしか収録していませんし、先例でもない“事務取扱規程”までを収録することはできないからです。

旧版の問題点は、①平成16年に全部改正された「新不動産登記法」（以下「新法」という。）について、「基本通達」等が収録されていない。②旧法下の「基本通達」、「質疑応答」について、新法しか知らない受験生は、読んでも意味がわからない等が挙げられます。また、土地家屋調査士の全国公開模試の解説書の出題講師よりのアドバイスの一文に、「旧法下の昭和58・11・10民三6400号通達（昭和58年改正の基本通達）を新法の法文で読み替えてみることも学習効果がある。」と書かれてあったり、あるいは「基本通達を読んでも理解できない」という声が多く届くようになりましたことが、本書の企画に結びつきました。

本書は、上記に掲げた問題点を克服して、新法下の「基本通達」及び「質疑事項集」を漏れなく収録して、かつ、旧法下のものを現行法令で表記している唯一の書となりました。

なお、本書は、改訂版として発行いたしました。法令の改正があった場合に、不動産登記行政において大切なことは、全国の登記所がその法令を同じように解釈し、同じように登記事務が運用されることであり、そのために「改正基本通達」が発出され、また、立法担当官による「質疑応答」が行われます（以下、これらを「基本通達等」という。）。そして、この法務省の見解ともいえるべき基本通達等を知ることは、土地家屋調査士試験の受験生にとっては、基本通達等を素材とする問題を得点するために不可欠なことであり、また、実務家にとっても、登記申請手続を円滑に行うために有意義なことであるといえます。

しかし、平成16年の不動産登記法の大改正により、片仮名文語体の法令が現代語化されると同時に電子申請が導入され、その後さらに地図情報システムの全国展開、電子申請における特例方式の導入、会社法人等番号制度の創設といった法改正が行われたことにより、基本通達等の中には現行法令に適合しないものも散見されるようになり、現行法令の下で学習する受験生や学習した実務家にとっては、基本通達等が読みづらいものとなっているのが実状です。

そこで、主な改訂点として、①基本通達等を現行法令の表現に改めました。②先例を追加いたしました。③平成21年の初版発行以降の法令の改正に伴い、「廃止」「編注～」「改正～」「現行～」といった標記で解説を加えるなどして、新法世代の受験生と実務家でも活用することができるようにしました。

最後に、土地家屋調査士試験の受験生にとっては、基本通達等を素材とする問題を得点するために不可欠なことであり、また、実務家にとっても登記申請手続を円滑に行うために有意義な書であると言えます。本書が東京法経学院の出身者を含め、土地家屋調査士として大いに活躍されている方々、又はそれを夢みて日夜学習に励まれている受験生の方々に「土地家屋調査士六法」と併せて、真に役立つものとして活用されることを祈念しております。

平成29年2月
東京法経学院 編集部

本書の内容と活用法

1 本書の構成・内容について

本書は、A5版で、基本的には「横書き」ですが、一部（本書の後半部分）は、「縦書き」となっています。横書部分は、“本編”としての「基本通達・質疑応答編」で、大改正時の「基本通達」及び「質疑応答」又は「質疑事項集」並びに「参考先例」を、すべて「現行法令による表記」で収録しています。また、縦書部分は、本編で収録したもののうち、昭和58年、平成5年、13年の旧法下のものを原文のまま収録しています。これは、旧版のものを抜粋したものです。収録したものの詳細は、次頁以下の「目次」で確認してください。

2 本書の活用法について

現役の土地家屋調査士又は試験合格者の方々は、実務上で必要に応じて本書を紐解いてください。

土地家屋調査士の受験生の方々は、学習レベルに応じて活用してください。

合格目前の方々は、「基本通達・質疑応答編」を早い機会に一気読み進んでください。その後は、問題等の解答の根拠となった場合に確認してください。

基本学習中の方は、テキスト等に出てきた場合のみ、確認してください。ただし、「資料編」は、特に見る必要はありません。なぜなら、新法により「廃止」「取扱変更」されたものが多いので、これを理解することができるまでは封印してください。

3 質問の受付について

本書は、「通達」「質疑応答」「質疑事項集」を資料として収録しているのみで、その解説はありません。「質疑応答」等の中の回答で、「意見のとおり」「差し仕えない」が頻繁に出てきますが、これは、本省の回答であり、「それは何故か？」と問われても、小社では回答することができません。したがって、原則として、本書の内容については質問の受付をいたしませんので、その旨ご了解ください。

4 執筆者、編集基準日について

旧法下のものを現行法令により書き替えたのは、東京法経学院（東京校）の専任講師の方で、“直訳”でなく、読んで理解できるように記述しています。

編集基準日は、平成28年11月1日です（ただし、「基本通達・質疑応答編」の第1部～第3部）。

なお、本書には、法令は収録していません。これは、日々の法令の改正に対応することができないため、小社の「土地家屋調査士六法」を常にお手許におき、最新法令を確認してください。

土地家屋調査士 不動産表示登記

改正基本通達&質疑応答・事項集〔改訂版〕 目次

■基本通達・質疑応答編（すべて現行法令の表記に改めております）

第1部 昭和58年改正（区分建物関係の改正）	
基本通達（昭和58・11・10民三第6400号民事局長通達） 建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記実務の取扱いについて	13
昭和58年度全国首席登記官会同における質疑応答 区分所有関係登記に関する質疑応答	41
昭和59年度全国首席登記官会同における質疑応答 区分所有関係登記に関する質疑応答	63
昭和58・59年度質疑応答／参考先例	77

第2部 平成5年改正（合体による登記等の改正）	
基本通達（平成5・7・30民三第5320号民事局長通達） 不動産登記法等の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて	93
平成5年度全国首席登記官会同における質疑応答 平成5年度不動産登記法改正に関する質疑応答	105
平成5年度質疑応答／参考先例	131

第3部 平成13年改正（情報公開に伴う改正）	
基本通達 （平成13・2・16民二第445号民事局長通達） 行政機関の保有する情報の公開に関する法律の施行に伴う 不動産登記事務の取扱いについて	145
質疑事項集 （平成13・2・16民二第484号民事局民事第二課長 通知） 不動産登記法等の一部改正（地図に準ずる図面等の写しの 交付制度の創設）に伴う質疑事項集	153

第4部 平成16年改正（不動産登記法の全部改正）	
基本通達 （平成17・2・25民二第457号民事局長通達） 不動産登記法の施行に伴う登記実務の取扱いについて	187
平成16年度首席登記官会同等における質疑応答	211
質疑事項集 （平成17年法務省民事局発出） 不動産登記法の全部改正に伴う質疑事項集	229

第5部 平成17年改正（筆界特定制度の創設）	
基本通達 （平成17・12・6民二第2760号民事局長通達） 不動産登記法の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定 手続に関する事務の取扱いについて	301
依命通知 （平成18・1・6民二第275号依命通知） 筆界特定がされた場合における登記実務の取扱いについて	351

■資料編（すべて旧法（原文）で表記しております）

昭和 58 年基本通達（昭和 58・11・10 民三第 6400 号民事局長通達）の原文	492
昭和 58 年度全国首席登記官会同における質疑応答の原文	472
昭和 59 年度全国首席登記官会同における質疑応答の原文	448
平成 5 年基本通達（平成 5・7・30 民三第 5320 号民事局長通達）の原文	412
平成 5 年度全国首席登記官会同における質疑応答の原文	402
平成 13 年基本通達（平成 13・2・16 民二第 445 号民事局長通達）の原文	372
平成 13 年質疑事項集（平成 13・2・16 民二第 484 号民事局民事第二課長通知）の原文	366

〈注〉「資料編」は、旧版の縦書きのものをそのまま抜粋し、354 頁～492 頁（逆ノンプル＝末尾より中央部へ読み進む。）に収録しております。

**基本通達・
質疑応答編**

第 1 部

昭和 58 年改正

(区分建物関係の改正)

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて

昭和 58 年 11 月 10 日民事三第 6400 号民事局長通達

以下において、「区分所有法」とは建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）を、「法」とは不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）を、「令」とは、不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）を、「規則」とは不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）を、「準則」とは、不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日民二第 456 号通達）をいう。また、各書面に関する記述は、書面申請の場合を前提としている。

記

目 次

第一 敷地権

- 一 建物の敷地
- 二 敷地利用権
- 三 敷地権

第二 建物の表題登記

- 一 一括申請
- 二 代位による申請
- 三 転得者からの申請
- 四 申請情報の内容
- 五 添付情報

第三 敷地権の登記

- 一 一棟の建物の表題部の記録
- 二 区分建物の表題部の記録
- 三 非区分建物の附属建物に係る敷地権の記録

第四 敷地権である旨の登記

- 一 敷地権である旨の登記
- 二 廃止
- 三 他の登記所への通知

第五 建物の表題部の変更の登記（その一——敷地権を登記する場合）

昭和 58 年基本通達

- 一 登記申請手続
 - 二 敷地権の登記
 - 三 敷地権である旨の登記
 - 四 建物のみに関する旨の付記
 - 五 登記の抹消
- 第六 建物の表題部の変更の登記(その二——敷地権の登記を抹消する場合)
- 一 登記申請手続
 - 二 敷地権の登記の抹消
 - 三 敷地権である旨の登記の抹消
 - 四 権利及び権利者の記録
 - 五 登記の転写
 - 六 新権利部への転写及び移記
 - 七 共同担保目録の処理
 - 八 他の登記所への通知
- 第七 建物の表題部の変更の登記(その三——その他の場合)
- 一 増築区分等による建物の表題部の変更の登記
 - 二 敷地権に関する変更の登記
- 第八 建物の表題部の更正の登記
- 一 敷地権を登記する場合
 - 二 敷地権の登記を抹消する場合
 - 三 その他の場合
- 第九 建物の区分の登記
- 一 非区分建物の区分の登記
 - 二 区分建物の再区分の登記
- 第十 区分建物の合併の登記
- 第十一 区分建物の滅失の登記
- 第十二 区分建物の所有権保存の登記の特則
- 一 転得者からの所有権保存の登記の申請
 - 二 区分建物が敷地権を登記したものである場合
 - 三 区分建物が敷地権を登記したものでない場合
- 第十三 表題登記のない区分建物の所有権保存又は処分の制限の登記
- 一 登記の申請又は嘱託の手続

- 二 登記手続
- 三 他の区分建物の表題登記の一括申請
- 第十四 敷地権の登記及び敷地権である旨の登記がある場合の登記の制限
 - 一 所有権に関する登記の制限
 - 二 担保権の登記の制限
- 第十五 敷地権を登記した建物を目的とする権利に関する登記
 - 一 登記申請手続
 - 二 登録免許税の取扱い
 - 三 登記手続
 - 四 登記の効力
- 第十六 敷地権を登記した建物の記録方法
- 第十七 一棟の建物の名称
- 第十八 団地共用部分に関する登記
- 第十九 担保権の登記のある土地の合筆又は建物の合併
 - 一 合筆又は合併制限の緩和
 - 二 担保権の登記にする付記
 - 三 共同担保目録の処理

第一 敷地権

一 建物の敷地

- 1 建物の敷地とは、建物が所在する土地（以下「法定敷地」という。）及び区分所有者が建物及び法定敷地と一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地で規約により建物の敷地とされた土地（以下「規約敷地」という。）をいう（区分所有法第2条第5項）。
- 2 庭、通路、広場、駐車場、テニスコート、附属施設の敷地等、建物及び法定敷地と一体として管理又は使用する土地は、法定敷地と必ずしも隣接していなくても、規約敷地とすることができる。また、他の建物の法定敷地又は規約敷地となっている土地を規約敷地とすることも妨げない。
- 3 規約敷地と定められた土地は、その土地を建物及び法定敷地と一体として管理又は使用をすることが不可能であると認めるべき特段の事

情がない限り、規約敷地として取り扱って差し支えない。

二 敷地利用権

- 1 専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とは、原則として、分離して処分することができない（区分所有法第 22 条第 1 項本文、第 3 項）。
- 2 1 の場合において、区分所有者が一人で数個の専有部分を所有するときは、各専有部分と分離して処分することができない敷地利用権の割合は、規約により定めた割合があるときはその割合（以下「規約割合」という。）により、規約割合がないときは各専有部分の床面積の割合による（区分所有法第 22 条第 2 項、第 3 項）。
- 3 専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とは、これを分離して処分することができる旨の規約（以下「分離処分可能規約」という。）があるときは、1 にかかわらず、分離して処分することができる（区分所有法第 22 条第 1 項ただし書、第 3 項）。
- 4 敷地利用権の一部（持分の一部）についてのみ専有部分と分離して処分することができる旨の分離処分可能規約も設定することができる。
- 5 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、単独で、規約敷地を定める規約、規約割合を定める規約及び分離処分可能規約を設定することができる。ただし、この場合の規約の設定は、公正証書によってしなければならない（区分所有法第 32 条）。
- 6 建物の敷地が数筆あって、数人の区分所有者がそれらの敷地をそれぞれ単独に所有する場合（タウンハウス、棟割長屋型建物の敷地等に見られるいわゆる分有の場合）については、区分所有法第 22 条の規定は適用されない。

三 敷地権

- 1 敷地権とは、登記された敷地利用権であって、専有部分と分離して処分することができないものをいう（法第 44 条第 1 項第 9 号）。
- 2 敷地権は、建物の表題部の登記事項の一に属し（法第 44 条第 1 項第 9 号参照）、建物の表題登記において登記されるほか、建物の表題部の変更若しくは更正の登記又は建物の区分の登記の手続によって登記されることもある（第五の二、第八の一の 2、第九の一の 2 参照）。

- 3 一棟の建物を区分した建物（以下「区分建物」という。）の所有者、表題部所有者又は所有権の登記名義人が建物の敷地の所有権、地上権又は賃借権の登記名義人であるとき（分有の場合を除く。二の 6 参照）は、これらの権利を敷地権として認定して差し支えない。ただし、分離処分可能規約その他これらの権利が敷地権とならない事由を証する情報（令別表第 12 項・添付情報欄ホ）が添付情報として提供されたときはこの限りでない。
- 4 登記官は、敷地権に関して登記をする場合において、必要があるときは、敷地権の存否、割合等について調査をすることができる（法第 29 条）。

第二 建物の表題登記

一 一括申請

- 1 区分建物の表題登記の申請は、敷地権の有無にかかわらず、その所有権を原始的に取得した者（以下「原始取得者」という。）から、新築の日より 1 月以内に、その一棟の建物に属する他の区分建物の全部の表題登記の申請と併せてしなければならない（法第 47 条第 1 項、第 48 条第 1 項）。
- 2 1 の申請は、一棟の建物に属する区分建物の全部につき一の申請情報で申請しなければならない。ただし、一棟の建物に属する区分建物の全部についてその申請がされれば、各別の申請情報によっても差し支えない。
- 3 一棟の建物に属する区分建物の一部について表題登記の申請があったときは、その申請を法第 25 条第 5 号により却下するものとする。ただし、この場合においても、直ちにその申請を却下することなく、当該申請人又はその一棟の建物に属する他の区分建物の所有者に、表題登記又は代位による表題登記（二参照）の申請を催告するものとする。
- 4 表題登記がある区分建物でない建物（以下「非区分建物」という。）に接続して区分建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない（法第 48 条第 3 項）。

この場合の併せてする申請については、3 に準じて取り扱うものとする。

二 代位による申請

- 1 区分建物の所有者は、一棟の建物に属する他の区分建物の所有者に代位して、その他の区分建物の表題登記を申請することができる（法第 48 条第 2 項）。また、一の 4 の場合においては、新築に係る区分建物の所有者は、表題登記がある他の建物の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代位して、その建物の表題部の変更の登記を申請することができる（同条第 4 項、なお、第七の一の 2 参照）。
- 2 1 により代位登記を申請するときは、代位原因として、法第 48 条第 2 項（又は第 4 項）による代位である旨を申請情報の内容としなければならない（令第 3 条第 4 号）、また代位原因を証する情報として、代位者が同一の一棟の建物に属する区分建物の所有権を取得したことを証する情報を提供しなければならない（令第 7 条第 1 項第 3 号）。この場合の代位原因を証する情報は、他の申請において添付情報とする所有権を証する情報（令別表第 12 項・添付情報欄ハ）を援用して差し支えない（規則第 37 条第 1 項）。
- 3 1 の申請により登記をしたときは、表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に、その登記が完了した旨を通知しなければならない（規則第 183 条第 1 項第 2 号）。

三 転得者からの申請

- 1 区分建物の所有権の原始取得者からその所有権を取得した者（以下「転得者」という。）は、区分建物の表題登記の申請をすることができない（法第 47 条第 1 項）。ただし、原始取得者はその申請をしないときは、転得者は、原始取得者に代位してその申請をすることができる（民法第 423 条）。
- 2 区分建物の表題登記をする前に原始取得者について相続その他の一般承継があったときは、その相続人その他の一般承継人から、原始取得者（被承継人）を表題部所有者とする区分建物の表題登記を申請することができる（法第 47 条第 2 項）。

四 申請情報の内容

- 1 建物又は附属建物につき敷地権がある場合において、建物の表題登記を申請するときは、敷地権の目的となる土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番、地目及び地積、敷地権の種類及び割合、当該土地の符号を申請情報の内容としなければならない（令別表第 12 項・申請情報欄イ・(1), (2), 規則第 34 条第 1 項第 5 号）。

この場合において、主である建物及び附属建物が共に区分建物であるときは、主である建物に係る敷地権と附属建物に係る敷地権とを区別して記録するものとする。

- 2 1 の申請においては、敷地権の登記原因及びその日付をも申請情報の内容としなければならない（令別表第 12 項・申請情報欄イ・(3)）。

この場合の登記原因の日付は、建物の所有者が建物の新築、建物の区分等により区分建物が生じた日前から建物の敷地につき登記した所有権、地上権又は賃借権を有していたときはその区分建物が生じた日であり、また区分建物が生じた後にその建物の敷地につき登記した所有権、地上権又は賃借権を取得したときはその取得の登記の日である。

五 添付情報

- 1 敷地権の目的である土地が規約敷地であるとき、又は敷地権の割合が規約割合によるものであるときは、その規約を設定したことを証する情報を添付情報として提供しなければならない（令別表第 12 項・添付情報欄へ・(1), (2)）、また、敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、その土地の登記事項証明書を提供しなければならない（令別表第 12 項・添付情報欄へ・(3)）。

- 2 区分所有者が法定敷地につき登記された所有権、地上権又は賃借権を有する場合において、これらの権利が敷地権としないものとして建物の表題登記を申請するときは、これらの権利が敷地権としない事由を証する情報（分離処分可能規約を設定したことを証する情報等）を提供しなければならない（令別表第 12 項・添付情報欄ホ）。

- 3 登記された土地の所有権、地上権又は賃借権の一部が敷地権でない場合（第一の二の 4 参照）は、その一部が敷地権とはならない事由を証する情報（分離処分可能規約を設定したことを証する情報）を提供しなければならない。

- 4 1 から 3 までの場合の「規約を設定したことを証する情報」を書面で提出するときは、規約を設定した公正証書(区分所有法第 32 条参照)の謄本、規約の設定を決議した集会の議事録(同法第 42 条参照)又は区分所有者全員の合意により規約を設定した合意書(同法第 45 条第 2 項参照)とする。ただし、議事録又は合意書には、公証人の認証がある場合を除き、議事録又は合意書に署名押印した者の印鑑証明書を添付するものとする。

第三 敷地権の登記

一 一棟の建物の表題部の記録

- 1 区分建物又はその附属建物につき初めて敷地権を登記するときは、規則別表 3 の一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄に、敷地権の目的である土地の符号、所在及び地番、地目並びに地積を記録するものとする(規則第 4 条第 3 項、規則別表三、規則第 118 条第 1 号イ～ニ)。
- 2 1 の場合には、「敷地権の目的である土地の表示」欄の第一行から、敷地権の目的である土地一筆ごとに一行を用い、「所在及び地番」、地目及び地積の各欄に、敷地権の目的である土地の所在及び地番、地目並びに地積を記録し、「土地の符号」欄に土地の符号を「1」「2」「3」のように記録した上、「登記の日付」欄に登記の年月日を記録するものとする。

二 区分建物の表題部の記録

- 1 敷地権を登記するとき(三の場合を除く。)は、一による記録をするほか、規則別表 3 の区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄に、敷地権の目的である土地の符号、敷地権の種類及び割合並びに登記原因及びその日付を記録するものとする(規則第 4 条第 3 項、規則別表三、規則第 118 条柱書、第 2 号、第 3 号)。
- 2 1 の場合には、「敷地権の表示」欄の第一行から、各敷地権ごとに一行を用い、「土地の符号」欄には一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄に記録された土地の符号を記録し、「敷地権の種類」欄には所有権、地上権又は賃借権の別を、また「敷地権の割合」欄には敷地権の割合を「100 分の 3」のようにそれぞれ記録し、

「原因及びその日付」欄には敷地権に係る登記の登記原因及びその日付を「年月日敷地権」のように記録した上、「登記の日付」欄に登記の年月日を記録するものとする。ただし、敷地権の目的である土地が数筆ある場合において、敷地権の種類及び割合並びに登記原因及びその日付が同一であるときは、土地の符号を「1・2」のように記録した上、一行にまとめて記録して差し支えない。

- 3 2の場合において、敷地権が附属建物に係るものであるときは、「原因及びその日付」欄に、附属建物に係る敷地権である旨をも記録しなければならない（規則第4条第3項、規則別表三）。
- 三 非区分建物の附属建物に係る敷地権の表示の記録
- 1 主である建物が非区分建物である場合においては、附属建物に係る敷地権の記録は、「附属建物の表示」欄の「構造」欄に、敷地権の目的である土地の所在、地番、地目及び地積並びに敷地権の種類及び割合を記録してするものとする（規則第4条第2項、規則別表二）。
 - 2 1の場合においては、「附属建物の表示」欄の「原因及びその日付」欄に敷地権の登記原因及びその日付として「年月日敷地権」のように記録するものとする。

第四 敷地権である旨の登記

一 敷地権である旨の登記

- 1 建物について敷地権を登記したときは、敷地権の目的である土地の登記記録の相当区に、主登記により、敷地権である旨の登記をしなければならない（法第46条、規則第3条参照）。
- 2 敷地権である旨の登記は、敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に、何権利が敷地権である旨、当該敷地権の登記をした区分建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番、当該敷地権の登記をした区分建物が属する一棟の建物の構造及び床面積又は当該一棟の建物の名称、当該敷地権が一棟の建物に属する一部の建物についての敷地権であるときは、当該一部の建物の家屋番号、登記の年月日を記録しなければならない（規則第119条第1項各号）。

この場合において、何権利が敷地権である旨の記録は、「所有権敷

地権」「共有者全員持分全部敷地権」のように記録するものとする。

二 共同人名票の処理

(※廃止)

三 他の登記所への通知

- 1 敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、遅滞なく、当該他の登記所に一により記録すべき事項を通知しなければならない(規則第 119 条第 2 項)。

この場合の通知は、附録第 1 号の様式による通知書により行うものとする。

- 2 1 の通知を受けた登記所の登記官は、受付手続をした上、遅滞なく、敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に、通知を受けた事項を記録し、受付の年月日及び受付番号を記録するものとする(規則第 119 条第 3 項)。
- 3 2 の場合において、通知に係る土地について、通知書に記録された敷地権である所有権、地上権又は賃借権の移転又は抹消の登記がされたことその他の事由により敷地権である旨の登記をすることができないときは、遅滞なく、通知を発した登記所にその旨を適宜の書面で通知し、1 の通知書を、処理不能として、当該書面の写しと共に申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。
- 4 3 の通知を受けた登記所は、遅滞なく、一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄及び区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄に記録した事項を、第六の二又は第八の二の 2 に準じて抹消するものとする。

第五 建物の表題部の変更の登記(その 1——敷地権を登記する場合)

一 登記申請手続

- 1 建物の表題登記がされた後に敷地権が生じたとき(敷地権が追加的に生じた場合を含む。)は、その建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人は、建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない(法第 51 条第 1 項)。この場合においては、当該敷地権の登記事項を申請情報の内容としなければならないが(令別表第 15 項・申請情報欄、規則第 34 条第 1 項第 5 号)、その記録については、第二の四の 1 に準

ずるものとする。

- 2 1 の場合において、敷地権が規約敷地を定める規約の設定により生じたものであるときは、その規約を設定したことを証する情報を、添付情報として提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄イ）。
- 3 1 の場合において、敷地権が分離処分可能規約の廃止その他の事由により生じたものであるときは、申請情報と併せて、分離処分可能規約を廃止したことを証する情報その他その事由を証する情報を提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄ニ）。
- 4 1 の登記を申請する場合において、規約割合が定められているときはその規約を設定したことを証する情報を、また敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、その土地の登記事項説明書を提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄ホ・(1), (2)）。
- 5 2 及び 4 の「規約を設定したことを証する情報」又は 3 の「規約を廃止したことを証する情報」については、第二の五の 4 に準じて取り扱うものとする。

二 敷地権の登記

一の 1 の場合における建物の表題部の変更の登記においては、第三に準じて敷地権を登記しなければならない。この場合においては、敷地権の登記原因及びその日付として「年月日敷地権」のように記録するものとする。

三 敷地権である旨の登記

二により敷地権を登記したときは、第四に準じて敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に敷地権である旨の登記をしなければならない（法第 46 条，規則第 119 条第 1 項）。

四 建物のみに関する旨の付記

- 1 敷地権の登記をした建物につき所有権の登記以外の所有権に関する登記（所有権に関する仮登記，買戻しの特約の登記，差押えの登記等）があるときは、その登記についてする付記登記によって建物のみに関する旨を記録しなければならない（規則第 123 条第 1 項本文）。

その建物につき特定担保権（一般の先取特権，質権又は抵当権をい

う。以下同じ。)に係る権利に関する登記があるときも同様である(同項本文)。ただし、特定担保権に係る権利に関する登記であって、当該登記の目的等(登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付をいう。以下同じ。)が、当該敷地権についてされた特定担保権に係る権利に関する登記の目的等と同一であるものは、この限りではない(同項ただし書、五の 1、第十五の四の 2 後段参照)。

- 2 1 の建物のみに関する旨を記録するときは、「何番登記は建物のみに関する」のように記録し、登記の年月日を記録するものとする。
- 3 建物についてされた特別の先取特権又は賃借権に関する登記には、建物のみに関する旨を記録することを要しない。

五 登記の抹消

- 1 建物について特定担保権に係る権利に関する登記がされている場合において、当該登記の目的等が、当該敷地権についてされている特定担保権に係る権利に関する登記の目的等と同一であるときは、当該敷地権についてされた特定担保権に係る権利に関する登記を抹消をしなければならない(規則第 123 条第 2 項前段)。
- 2 1 により登記の抹消をするときは、敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に、何番の登記を規則第 123 条第 2 項の規定により抹消をする旨及び登記の年月日を記録しなければならない(同項後段)。
- 3 1 の登記に関する共同担保目録には何らの措置をすることを要しない。

第六 建物の表題部の変更の登記(その 2——敷地権の登記を抹消する場合)

一 登記申請手続

- 1 建物につき敷地権として登記した権利が敷地権でない権利となったとき、又はその権利が消滅したときは、建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人は、建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない(法第 51 条第 1 項)。
- 2 規約敷地を定めた規約を廃止したことにより敷地権が敷地権でない権利となったときは、その規約を廃止したことを証する情報を添付情

報として提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄口）。

- 3 分離処分可能規約の設定により敷地権が敷地権でない権利となったときは、その規約を設定したことを証する情報を添付情報として提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄ハ）。
- 4 2の「規約を廃止したことを証する情報」及び3の「規約を設定したことを証する情報」については、第二の五の4に準じて取り扱うものとする。
- 5 2及び3以外の事由により敷地権が敷地権でない権利となったとき（例えば、取用裁決により起業者に所有権を移転したとき、執行裁判所の売却の許可により買受人に所有権が移転したとき等）は、その事由を証する情報を添付情報として提供しなければならない（令別表第 15 項・添付情報欄ハ）。
- 6 （※廃止）

二 敷地権の登記の抹消

- 1 区分建物又はその附属建物に係る敷地権が敷地権でない権利となった場合又はその権利が消滅した場合における建物の表題部の変更の登記においては、区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄の「原因及びその日付」欄に「年月日非敷地権」又は「年月日敷地権消滅」のように記録し、「登記の日付」欄に登記の年月日を記録して、当該敷地権の記録を抹消するものとする。
- 2 一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄に記録した土地を目的とする敷地権の登記を全部抹消したときは、同欄の当該土地の「登記の日付」欄に「年月日敷地権表示登記全部抹消」のように記録し、登記の年月日を記録して、当該土地の表示を抹消するものとする。
- 3 非区分建物の附属建物に係る敷地権が敷地権でない権利となった場合又はその権利が消滅した場合における建物の表題部の変更の登記の手続は、準則第 94 条の規定による。

三 敷地権である旨の登記の抹消

二の1又は3の手続をしたときは、当該敷地権の目的であった土地についてされている敷地権である旨の登記の抹消をしなければならない（規則第 124 条第 1 項）。

この場合には、何番の登記を敷地権表示変更登記により抹消する旨及び登記の年月日を記録して、敷地権である旨の登記を抹消するものとする（平成 21・2・20 民二 500 号通達第二・六・6・(-)・(1)）。

四 権利及び権利者の記録

三により敷地権である旨の登記を抹消したとき（敷地権が消滅したことによる場合を除く。）は、三の土地の登記記録の権利部の相当区に、敷地権であった権利、その権利の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が 2 人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分を記録し、敷地権である旨の登記を抹消したことにより登記をする旨及び登記の年月日を記録しなければならない（規則第 124 条第 2 項）。

五 登記の転写

- 1 四の手续をすべき場合において、敷地権付き区分建物の登記記録に特定登記（法第 55 条第 1 項に規定する特定登記をいう。以下同じ）があるときは、その登記を当該敷地権目的であった土地の登記記録の権利部の相当区に転写しなければならない（規則第 124 条第 3 項）。

この場合においては、転写した登記の末尾に、規則第 124 条第 3 項の規定により家屋番号何番の建物の登記記録から転写した旨及びその年月日を記録するものとする（規則第 124 条第 5 項）。

- 2 1 の場合には、法第 55 条第 1 項及び規則第 125 条の規定が適用される。

六 新権利部への転写及び移記

- 1 五により登記を転写すべき場合において、敷地権の目的であった土地の登記記録の権利部の相当区にその転写すべき登記に後れる登記（法第 73 条第 1 項、規則第 2 条第 2 項参照）があるときは、新たに当該土地の登記記録を作成した上、当該登記記録の表題部に従前の登記記録の表題部にされていた登記を移記するとともに、権利部に、権利の順序に従って、規則 124 条 3 項の規定により転写すべき登記を転写し、かつ、従前の登記記録の権利部にされていた登記を移記しなければならない（規則第 124 条第 4 項前段）。

この場合においては、転写し、又は移記した登記の末尾に、規則法 124 条第 4 項の規定により転写し、又は移記した旨及び登記の年月日を記録するものとする（規則第 124 条第 5 項）。

- 2 1により移記をしたときは、従前の登記記録の表題部及び権利部に規則第 124 条第 4 項の規定により登記を移記した旨及びその年月日を記録し、従前の登記記録を閉鎖しなければならない（規則第 124 条第 4 項後段）。
 - 3 （※廃止）
- 七 共同担保目録の処理
- 1 （※廃止）
 - 2 （※廃止）
 - 3 登記官は、五の 1 により転写すべき登記が、一般の先取特権、質権又は抵当権の登記であるときは、共同担保目録を作成しなければならない（規則第 124 条第 6 項）。ただし、転写すべき登記に係る権利について既に共同担保目録が作成されているときは、この手続に代えて、当該共同担保目録の従前の敷地権付き区分建物を目的とする権利を抹消し、敷地権の消滅後の建物及び土地を目的とする権利を記録しなければならない（規則第 124 条第 7 項）。
- 八 他の登記所への通知
- 1 二の 1 の登記をした場合において、敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域にあるときは、遅滞なく、当該他の登記所に、その登記をした旨並びに四及び五により記録し、又は転写すべき事項を通知しなければならない（規則第 124 条第 8 項）。

この通知は、附録第 2 号の様式による通知書により、区分建物の登記事項証明書を添付してするものとする。
 - 2 1 の通知を受けた登記所は、受付の手続をした上、遅滞なく、三から六までの手続をするものとする（規則第 124 条第 9 項）。

第七 建物の表題部の変更の登記（その 3——その他の場合）

- 一 区分建物となったことによる建物の表題部の変更の登記
 - 1 表題登記がある非区分建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となったことにより当該表題登記がある建物が区分建物になった場合における当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請は、当該新築に係る区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない（法第 52 条第 1 項）。また、いずれも表題登記

がある 2 以上の非区分建物が、増築その他の工事により相互に接続して区分建物になった場合における当該表題登記がある二以上の建物についての表題部の変更の登記の申請は、一括してしなければならない（法第 52 条第 3 項）。

この場合の併せて又は一括してする申請については、第二の一の 3 に準じて取り扱うものとする。

- 2 1 の場合においては、当該表題登記がある建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該新築に係る区分建物の所有者に代わって、当該新築に係る区分建物についての表題登記を申請することができる（法第 52 条第 2 項）。また、表題登記がある他の建物の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代わって、当該表題登記がある他の建物について表題部の変更の登記を申請することができる（法第 52 条第 4 項）。

この場合の代位登記については、第二の二の 2 及び 3 に準じて取り扱うものとする。

二 敷地権に関する変更の登記

- 1 敷地権の目的である土地の表題部の変更若しくは更正の登記又は分筆の登記がされたことにより一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄の記録事項に変更が生じたときは、登記官は、当該変更若しくは更正の登記又は分筆の登記に伴い、2 から 4 までにより建物の表題部の変更の登記をするものとする。
- 2 敷地権の目的である土地の所在、地番、地目又は地積の変更又は更正の登記をした場合において、一棟の建物の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄の記録の変更の登記をするときは、最後に記録されている敷地権の目的である土地の表示の欄の次行に、変更に係る敷地権の目的である土地の符号並びに変更後の所在、地番、地目及び地積の全部を記録し、「登記の日付」欄に登記原因及びその日付を「年月日地番変更」のように記録した上、登記の年月日を記録して、従前の表示（ただし、符号を除く。）の全部を抹消するものとする。
- 3 敷地権の目的である土地の分筆の登記をした場合において、「敷地権の目的である土地の表示」欄の記録の変更の登記をするときは、最後に記録されている敷地権の目的である土地の表示の欄の次行に、分

筆後の各土地ごとに一行を用い、各土地の所在、地番、地目及び地積並びに土地の符号を記録し、「登記の日付」欄に登記原因及びその日付としてそれぞれ「年月日何番を分筆」のように記録した上、登記の年月日を記録して、従前の表示（ただし、符号を除く。）の全部を抹消するものとする。

この場合における土地の符号は、分筆後の土地の一筆については従前の土地の符号と同一の符号を、その他の土地については新たに付した符号を用いるものとする。

- 4 3の登記をした場合においては、区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄の最後に記録されている敷地権の表示の欄の次行に、分筆後の土地（従前の土地の符号を用いたものを除く。）の符号、その土地を目的とする敷地権の種類及び割合並びに敷地権の登記原因及びその日付を記録し、登記の年月日を記録するものとする。
- 5 1の場合において、敷地権を登記した建物が他の登記所の管轄区域にあるときは、登記官は、遅滞なく、その登記所に適宜の書面により敷地権の目的である土地及びその土地に係る変更事項を通知するものとする。
- 6 5の通知を受けた登記所は、遅滞なく、2から4までによる建物の表題部の変更の登記をするものとする

第八 建物の表題部の更正の登記

一 敷地権を登記する場合

- 1 敷地権があるのにその登記をしないで建物の表題登記がされている場合において、表題部所有者又は所有権の登記名義人が建物の表題部の更正の登記を申請するときは、敷地権の目的となる土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番、地目及び地積、敷地権の種類及び割合、敷地権の登記原因及びその日付、当該土地の符号を申請情報の内容としなければならない（令別表第 15 項・申請情報欄イ、ロ、ハ、規則第 34 条第 1 項第 5 号）。この場合の添付情報については、令別表第 15 項・添付情報欄イ、ニ、ホ・(1)、(2)の規定が適用される。
- 2 1の場合における建物の表題部の更正の登記においては、第五の二

に準じて敷地権を登記しなければならない。ただし、区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄の「原因及びその日付」欄には、「錯誤 年月日敷地権」のように記録するものとする。

- 3 1 の場合における建物の表題部の更正の登記に伴う登記手続については、2 によるほか、第五の三から五までに準じて取り扱うものとする（法第 46 条、規則第 119 条、第 123 条）。

二 敷地権の登記を抹消する場合

- 1 敷地権として登記した権利が敷地権でなかったことによる建物の表題部の更正の登記の申請手続については、第六の一の 2 から 6 までに準じて取り扱うものとする。

- 2 1 による建物の表題部の更正の登記においては、第六の二に準じて敷地権の登記を抹消しなければならない。ただし、区分建物の表題部の「敷地権の表示」欄の当該敷地権の表示の「原因及びその日付」欄には、「錯誤」と記録するものとする。

- 3 2 により敷地権の登記を抹消したときは、土地の登記記録の権利部の相当区に敷地権の更正の登記により敷地権を抹消する旨及びその年月日を記録し、同区の敷地権である旨の登記を抹消しなければならない（規則第 126 条第 1 項）。

- 4 3 の手続をした場合において、建物につき法第 73 条第 1 項本文の規定により敷地権の移転の登記としての効力を有する登記があるときは、その登記の全部（ただし、抹消された登記を除く。）を敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に転写し（規則第 126 条第 2 項）、転写した登記の末尾に、規則第 126 条第 2 項の規定により転写した旨及び登記の年月日を記録するものとする（規則第 126 条第 3 項、124 条第 5 項）。

この場合において、敷地権が地上権又は賃借権の持分であるときは、建物についてされた登記が当該持分の移転の付記登記たる効力を有するものとして転写するものとする。

5 登記の転写、移記等

3 の手続をしたときは、4 によるほか、第六の五から八までに準じて所要の手続をするものとする（規則第 126 条第 3 項、124 条第 3 項から第 9 項）。