

**土地3-10** 農地法第5条の許可前に農地の一部について売買契約が締結されたときに、その許可申請手続の前提として必要となる分筆の登記を、買主が売主に代位して申請する場合

### 登 記 申 請 書

登記の目的 土地分筆登記

添付書類 地積測量図 代位原因証書（代位原因証明情報）  
 （添付情報） 資格証明書（代表者資格証明情報） 代理権限証書（代理権限証明情報）

平成23年8月20日申請 A法務局B出張所

被代位者 A市B町三丁目2番3号  
 山中太郎

申請人（代位者） A市B町一丁目2番3号  
 都市開発株式会社  
 代表取締役 田島靖雄

代位原因 平成23年4月30日売買の条件付所有権移転仮登記請求権

代理人 A市C町二丁目3番4号  
 鈴木和夫 ㊞  
 連絡先の電話番号 00-1111-2222

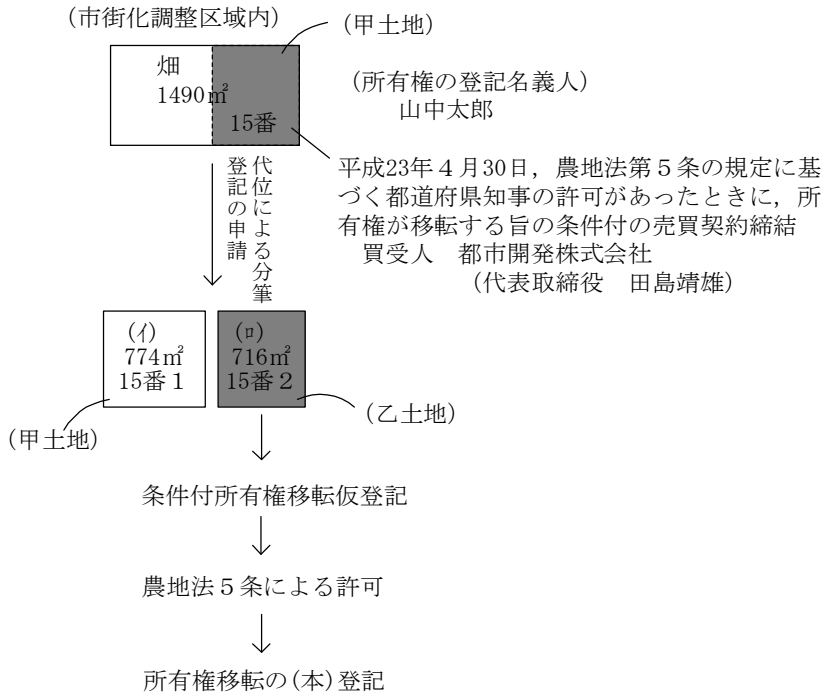
登録免許税 金2,000円

土地の表示	所在	A市B町一丁目			
	不動産番号	①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	登記原因及びその日付
		15番	畑	1490	
		(イ)15番1		774	①③15番1, 15番2に分筆
		(ロ)15番2	畑	716	15番から分筆

土地家屋調査士 鈴木和夫 職印

<事例の概要>

所在 A市B町一丁目



## 登記申請後の登記記録

### (甲土地)

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	(略)
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	A市B町一丁目			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
15番	畑	1490		余 白	
15番1	余 白	774		①③15番1, 15番2に分筆 〔平成23年8月30日〕	

### (乙土地)

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	(略)
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	A市B町一丁目			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
15番2	畑	716		15番から分筆 〔平成23年8月30日〕	

◆ 添付書類

代位原因証書（令7条1項3号）

➔ 本件においては、売買契約書がこれに当たる。

資格証明書（令7条1項1号）

◆ 代位原因

「平成23年4月30日売買の条件付所有権移転仮登記請求権」と記載するのが相当である（昭和42・10・12民三471号回答）。

昭和42・10・12民三471号回答

（照会）農地法第5条の規定による県知事の許可前に、農地の一部について売買契約をした後、前記許可申請手続の前提として買主から債権者代位による分筆登記を申請する場合には、代位原因の日付として売買契約の日付を記載してさしつかえがありませんか。

（回答）意見のとおりと考えます。

なお、この場合の代位原因の記載は、「何年何月何日売買の条件付所有権移転仮登記請求権」とするのが相当です。

参 考

<昭和37・1・6民甲3289号回答>

農地につき農地法3条の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買を登記原因とする所有権移転の仮登記を申請することができる（所有権移転が農地法所定の許可すなわち法定条件にかかっているが、法定条件についても民法129条の類推適用があるものと解される。）。

◆ 申請人  
（代位者）

申請人が法人である場合、法人の代表者の氏名を記載する（令3条2号）。