「不動産表示登記　申請マニュアル　五訂版」の内容・活用法について

土地家屋調査士試験の午後の部の試験において，記述式（書式）問題の出題は２問ですが，この出来具合が，筆記試験の合否を大きく左右しています。特に，記述式（書式）問題に関しては，近年は単独の登記の申請ばかりではなく，複数の登記の申請を要する問題が出題されており，難易度が上がっています。

記述式（書式）対策としては，まず，基本書（テキスト）等で，基礎となる理論（不動産登記法及び関連法令の条文，通達の先例並びに判例等）及び「基本書式」を学習し，正確な知識を身につけるとともに，過去の問題や答案練習等，実際に多くの問題を解くことによって，問題文よりどのような登記の手続を採ればよいのか判断できるだけの能力を身につける必要があります。

本教材の制作意図は，「①書式の「基本型」,「応用型」を徹底的に学習する。②土地家屋調査士試験（午後の部）で要求されている合格レベルの知識（申請情報の記録事項，添付情報）を修得する。③「択一式」で問われる事項（条文，先例，判例，実例）を具体的に学習することを前提として，「書式対策」だけでなく，「択一式対策」としても通用する実戦テキストとする」というものです。

東京法経学院は，この教材を書式指導の定石本と位置づけて，ベストセレクト答練，実戦答練等の出題ベースとし，受講生の方々のサブテキストになるようにと考えています。

法務省民事局より「登記記録の記録例」（平成28・６・８民二386号民事局長通達）が発出されています。これは，旧法時代の「登記記載例」に代わるものですが，内容は従来のものが踏襲されています。しかし，中には現行の法令などと齟齬するものもあります。また，申請書様式例（いわゆる統一様式）は，特に新たに発出されておらず，ネット上に基本的な事例についての申請書様式例が掲載されているのみです。

このような状況の中，旧法下の「申請書様式」（本教材の1の「付録」の項を参照）を基本として，現行の条文，通達等の下，土地家屋調査士試験に精通した本学院の講師の先生方が，心血を注いで制作をしたテキストです。すでに，土地家屋調査士試験に合格された方，開業されている方，とりわけ旧法下での試験合格者にとっても，「表示登記において類書がほとんどない」状況の中では，実務の助けにもなると考えております。

今回の五訂版は，共有土地の分筆又は合筆の登記の申請の取扱いの変更のほか，合体による登記等の申請と併せて所有権の登記を申請する際に法人識別事項等を申請情報の内容とする改正及び検索用情報の申出に関する改正があったので，全面的に内容を見直したも

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

のです。**適用すべき法令等は，令和８年４月１日現在において施行されているものです。**

以下に，その概要を示します。

１．全体の構成

土地家屋調査士の午後の部の試験の記述式（書式）試験の出題範囲を網羅し，各分野ごとに次の分冊に分けてあります。

分　冊	分　　野
1	第１章　登記の申請書及び添付図面の作成のための基礎知識 第２章　土地の表示に関する登記（50事例） 付録　申請書様式（旧法下の通達）
2	第３章　建物の表示に関する登記（48事例）
3	第４章　区分建物の表示に関する登記（55事例）

※　上記の（　）内は，収録されている書式の事例数を示しています。

２．内容・活用法

(1) 第１章の「登記の申請書及び添付図面の作成のための基礎知識」は，書面申請における申請書作成の前提となる「記載事項」，「添付書類」及び「記載文字」について概括的に説明しています。また，添付図面の作成についても説明しています。

(2) 第２章～第４章では，土地，建物，区分建物に関する登記を各登記の事例別に申請書例（書式例）を示しています。

(3) 各登記については，個々の事例（書式例）の前に，概括的に「登記の意義」，「申請人」，書面申請における「申請書の添付書類」等について記述し，各書式例については，原則として，偶数頁で書式例を示し，反対面の奇数頁及びそれ以降の頁には，事例の概要（図解），書面申請における申請書の各記載事項のポイント，条文，先例・実例，参考事項等をコンパクトに記載してあります。

(4) 本教材で示している書式例では，本試験で問われている「書面申請の方法によって申請するものとする」こととして，申請書（書面による）を収録しています。本試験での解答と同じ形式なので，書式対策として直結する内容となっています。

(5) 合格の日まで土地家屋調査士受験に的を絞った「実戦的な登記申請事典」として

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

本教材を活用することができるものと確信しています。

本教材が，土地家屋調査士の資格取得をめざしている受験生の方々及び土地家屋調査士開業者の方々にとって，真に役立つ「実戦的テキスト」として活用されることを祈念しております。

令和８年11月

東京法経学院 編集部

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

１．法令名等の略記について

・不動産登記法→「法」　　・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
・不動産登記令→「令」　　・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
・不動産登記規則→「規則」　　・登録免許税法→「登免税法」

２．判例及び先例の略記について

・平成28年12月19日最高裁判所判決→「最判平成28・12・19」
・令和２年３月30日付け法務省民二第318号法務省民事局長通達→「令和２・３・30民二318号通達」

※　先例の日付・番号等は，「土地家屋調査士六法」（本学院刊）によるものとする。

３．参考図書等の紹介

①「表示登記教材　地目認定（改訂版）」（民事法務協会発行）　定価3,143円（税込）
②「表示登記教材　建物認定（４訂版）」（民事法務協会発行）　定価4,620円（税込）

＜上記図書購入先＞
〒101－0047
東京都千代田区内神田１－13－７
四国ビル７Ｆ
一般財団法人民事法務協会　総務課
TEL 0570（011）810　FAX 03（3295）5058
※　一般書店では販売しておりませんので，ご注意ください。
※　送料は実費になります。上記までお問合せください。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

不動産表示登記　申請マニュアル 1

五訂版

目　　次

第１章　登記の申請書及び添付図面の作成のための基礎知識

項目		頁
1　登記の申請書（申請情報）の記載事項	一般的な記載事項	3
	土地の表示の記載事項	8
	建物の表示の記載事項	10
	区分建物の表示の記載事項	19
	申請書等の記載文字等	22
2　添付書面（主に書面申請による場合）	一般的な添付書面	23
	土地の表示に関する登記の申請における添付書面	28
	建物の表示に関する登記の申請における添付書面	31
	区分建物の表示に関する登記の申請における添付書面	36
	表題部所有者に関する登記の申請における添付書面	39
3　添付図面（主に書面による）の作成	土地所在図及び地積測量図の作成	45
	地役権図面の作成	49
	建物図面及び各階平面図の作成	50

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

第２章　土地の表示に関する登記＜50事例＞

書式例 No.	事例のテーマ（出題の趣旨）	頁
１．土地の表題登記		56
１－１	公有水面埋立によって新たに土地が生じたことによる土地の表題登記を申請する場合	58
１－２	表題登記がない既存の土地（国有地）について新所有者から土地の表題登記を申請する場合	66
１－３	被相続人が抵当権を設定した土地について相続人から被相続人名義で表題登記を申請する場合	70
	＜参考＞ （1）国が所有する表題登記がない土地について，土地の表題登記の嘱託の手続の依頼を土地家屋調査士が受けた場合	74
	（2）脱落地について共有者の１人から土地の表題登記を申請する場合	76
１－４	表題登記がない土地について土地改良区が所有者に代位して表題登記を申請する場合	78
１－５	廃川敷地で，現に市道の用に供されている土地を道路法第90条第２項の規定により市が国から譲与を受けたことにより土地の表題登記を嘱託する場合	82
１－６	地方分権推進計画に基づき，市が国から表題登記がない里道（法定外公共物）の譲与を受けたことにより土地の表題登記を嘱託する場合	86
２．土地の表題部の変更又は更正の登記		90
２－１	畑を宅地に変更する土地の地目の変更の登記を申請する場合	92
２－２	私人が所有権の登記名義人である河川区域内の土地である旨の登記がある土地について，河川管理者が土地の一部滅失による地積の変更の登記を嘱託する場合	100
２－３	土地の地目の変更と地積の更正の登記を同一の申請書で申請する場合	104
２－４	相続人から土地の地目の変更と地積の更正の登記を申請する場合	108
２－５	抵当権者が抵当権の実行による競売申立の前提として代位により土地の地目の変更と地積の更正の登記を申請する場合	112

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

書式例 No.	事例のテーマ（出題の趣旨）	頁
3．土地の分筆の登記		116
3－1	所有権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合	120
3－2	相続人から土地の分筆の登記を申請する場合	124
3－3	抵当権等の担保権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合	128
3－4	地役権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合	132
3－5	要役地地役権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合（分筆後の一方の土地につき要役地地役権を消滅させるとき）	136
3－6	分筆の登記の前提としての土地の地積の更正の登記と分筆の登記を各別の申請書で同時に申請する場合。なお，規則35条７号の規定により同一の申請書で申請する場合については７－２を参照のこと。	140
3－7	筆界の不明な相接する二筆の土地について，筆界不明を解消するための合筆の登記及び分筆の登記を同時に申請する場合	146
3－8	債権者が債務者（所有者）に代位して土地の分筆の登記を申請する場合	152
3－9	土地の一部を買い受けた者が，当該土地の所有権の移転の登記の前提として売主である所有権の登記名義人に代位して土地の地積の更正の登記及び分筆の登記を各別の申請書で申請する場合	158
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	164
3－11	共有物分割の裁判によって原告Ｂが得た確定判決に基づき，その所有権移転（持分移転）登記請求権を保全するために，他の共有者（被告Ａ）に代位して土地の分筆の登記を申請する場合	168
3－12	一筆の土地の一部を買収した市から，公共嘱託登記土地家屋調査士協会が代位による分筆の登記の嘱託手続の依頼を受けた場合（協会の社員が行うとき）	174
3－13	河川管理者が私人に代位して土地の分筆の登記を嘱託する場合（私人の所有する土地の一部が河川法の規定により河川区域内の土地となったとき）	180
3－14	土地改良事業の施行に係る地域内に一筆の土地の一部が編入されているときに，土地改良区が所有者に代わってその分割の手続をするために代位による土地の分筆の登記を申請する場合	184

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

書式例 No.	事例のテーマ（出題の趣旨）	頁
3－15	国の名義で登記されている土地の一部（里道）を市が国から譲与を受けていたことによる代位による分筆の登記を嘱託する場合	188
3－16	分筆の登記後，分筆前の状態に戻すための分筆の登記の抹消を申請する場合	192
4．土地の一部地目変更による分筆の登記		197
4－1	一筆の土地の一部が別の地目になったことによる土地の一部地目変更による分筆の登記を申請する場合	198
4－2	畑の一部に造成工事を施し，宅地と公衆用道路とした場合の土地の一部地目変更による分筆の登記を申請する場合	204
4－3	市が所有する土地の一部が別の地目になったことによる土地の一部地目変更による分筆の登記を嘱託する場合（協会の社員が行うとき）	208
4－4	土地の一部地目変更による分筆の登記を被相続人の相続財産清算人から申請する場合	212
4－5	清算会社の清算人が土地を売却するにあたり，地目を異にする部分を分筆する登記の申請をする場合（地目変更の原因日付が不詳のもの）	216
4－6	債権者（抵当権者）が債務者（所有者）が代位して土地の一部地目変更による分筆の登記を申請する場合	220
5．土地の合筆の登記		224
5－1	所有権の登記がある二筆の土地を一筆とする合筆の登記を申請する場合	228
6．土地の分合筆の登記		232
6－1	被相続人名義の甲土地の一部を分筆して乙土地に合筆する土地の分合筆の登記を申請する場合	234
6－2	抵当権等の担保権の登記のある土地の分合筆の登記を申請する場合	238
6－3	地役権の登記がある土地の分合筆の登記を申請する場合	244
6－4	株式会社の支配人から土地の分合筆の登記を申請する場合	250

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

書式例 No.	事例のテーマ（出題の趣旨）	頁
7．土地の表題部の変更又は更正の登記と分筆又は合筆の登記		256
7－1	地目の変更の登記と分筆の登記を一の申請情報をもって申請する場合	258
7－2	地積の更正の登記と分筆の登記を一の申請情報をもって申請する場合	262
7－3	地目の変更の登記と合筆の登記を一の申請情報をもって申請する場合	266
7－4	表題部所有者の住所の変更の登記と合筆の登記を一の申請情報をもって申請する場合	270
7－5	地積の更正の登記と合筆の登記を一の申請情報をもって申請する場合	274
7－6	隣接する筆界が不明な二筆の土地の所有者からする土地の合筆登記及び地積の更正の登記を一の申請情報をもって申請する場合	278
8．土地の滅失の登記		282
8－1	一筆の土地が滅失したことによる土地の滅失の登記を申請する場合	284
8－2	登記されている土地が実在しないことによる土地の表題部の登記の抹消を申請する場合	288
9．表題部所有者に関する登記		291
9－1	表題部所有者の更正の登記を申請する場合	294
9－2	表題部所有者の更正の登記を申請する場合（単独所有とされているものを共有名義に更正するとき）	298
9－3	表題部に記録された共有者の持分の更正の登記を申請する場合（共有者の１人から申請するとき）	302
9－4	表題部所有者の氏名（名称）の変更の登記を申請する場合	306

付録 申請書様式（旧法下の通達等）	頁
・昭和40・３・30民三357号通達（不動産登記の申請書様式（表示編）について）	343
・昭和58・11・11民三6567号通達（区分建物関係の登記の申請書様式）	332
・平成５・９・29民三6363号通達（建物の合体の登記の申請書様式）	320
・昭和51・２・21民三166号通知（公共嘱託登記を代行する場合の嘱託書様式）	313
・昭和60・12・２民三7507号回答（公共嘱託登記土地家屋調査士協会制定の嘱託書様式）	312

※　付録部分は，縦書で収録していますので，逆ノンブル（頁数の後から前へ読み進む）となっていますので，注意してください。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

第1章

登記の申請書及び添付図面の作成のための基礎知識

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

1　登記の申請書（申請情報）の記載事項

1　一般的な記載事項

◆ 登記の目的

申請書には，登記の目的を記載しなければならない（令３条５号）。

◆ 添付書面の表示

申請書には，添付書面の表示を記載するものとされている（規則34条１項６号）。

◆ 登記所の表示

申請書には，申請に係る不動産の所在地を管轄する登記所の表示を記載するものとされている（規則34条１項８号）。

➡　登記所の表示は，法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所の名称を記載する（法６条１項参照）。

◆ 申請人（嘱託者）

申請書には，申請人の氏名又は名称及び住所を記載しなければならない（令３条１号，申請人には嘱託者を含む～令23条）。申請人が自然人であるときは，氏名及び住所を記載し，申請人が法人であるときは名称及び住所を記載する。なお，法人の住所は主たる事務所の所在地にあり，法人である会社の住所は本店の所在地にある（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律４条，会社法４条）。

➡　嘱託者

所有者が国であって，国が嘱託する場合には，所管省庁の不動産登記の嘱託指定職員，地方公共団体の場合は，その団体の長の職・氏名を記載する。また，公社，独立行政法人については，当該団体の長（理事長）の職・氏名を記載する。

⑴　法人の代表者

申請人が法人であるときは，その代表者の氏名を記載しなければならない（令３条２号）。法人における代表権を有する者が有効に申請していることを表す趣旨で申請情報の内容とされている。具体的には，申請人である法人の名称及び住所を記載した次行に「代表取締役　○○○○」等と記載する。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

⑵　一般承継人

法30条の規定により表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人が表示に関する登記を申請するときは，申請人が表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人である旨を記載しなければならない（令３条10号）。相続人が申請する場合には，具体的には，「被相続人　○○○○」，「申請人（相続人）○市○町○番地　○○○○」等と記載する。

⑶　代位申請人

民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは，申請人が代位者である旨を記載しなければならない（令３条４号）。後記の代位原因等の記載を参照のこと。

◆ 代理人

代理人によって登記を申請するときは，当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときは，その代表者の氏名を記載しなければならない（令３条３号）。代理人が法人であるときの例としては，土地家屋調査士法人，司法書士法人又は弁護士法人などが代理人であるときがある。

➡　代理人の署名又は記名押印～代理人によって申請するときは，申請書に署名又は記名押印しなければならない（令16条１項参照）。

➡　代理人には，任意代理人と法定代理人とがある。

◆ 土地の表示

申請に係る土地の表示を記載しなければならない（令３条７号）。

➡　後記２の「土地の表示の記載事項」を参照のこと。

◆ 建物の表示

申請に係る建物の表示を記載しなければならない（令３条８号）。

➡　後記３の「建物の表示の記載事項」及び４の「区分建物の表示の記載事項」を参照のこと。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 登記原因及びその日付

申請書には，登記原因及びその日付を記載しなければならない（令３条６号）。

➡ 表示に関する登記の登記原因とは，登記の原因となる事実のことである。土地又は建物の表題登記，表題部の変更又は更正の登記，滅失の登記等の報告的登記や共用部分又は団地共用部分である旨の登記，共用部分である旨又は団地共用部分である旨を定めた規約を廃止したことによる建物の表題登記等の申請において記載する。

➡ 土地の分筆及び合筆，建物の分割，区分及び合併の登記のような形成的登記は，登記官がその登記をすることによって効力を生ずるものであるから，申請書に記載すべき登記原因は存しない。これらの登記を申請する場合には，土地の分筆又は合筆，建物の分割，区分又は合併の経緯を記載する取扱いである（準則74条，75条，96条，98条等参照）。

◆ 共有持分の記載

土地又は建物の表題登記を申請する場合において，表題部所有者となる者が２人以上であるときは，所有者ごとの持分を記載しなければならない（令３条９号）。

◆ 代位原因等の記載

民法423条その他の法令の規定により他人（不動産の所有者）に代わって登記を申請するときは，申請人が代位者である旨，当該他人（被代位者である不動産の所有者）の氏名又は名称及び住所並びに代位原因を記載しなければならない（令３条４号）。

・被代位者（所有者）～被代位者である不動産の所有者の氏名又は名称及び住所を記載する。

・代位者～代位申請人の氏名又は名称及び住所を記載する。

＜代位原因の例＞

⑴ 令和何年何月何日売買の所有権移転登記請求権

⑵ 令和何年何月何日売買の条件付所有権移転仮登記請求権（農地につき農地法第３条の許可を条件として売買契約がされた場合等）

⑶ 令和何年何月何日仮差押命令の仮差押登記請求権

⑷ 令和何年何月何日設定の抵当権設定登記請求権

⑸ 令和何年何月何日金銭消費貸借の強制執行

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

⑹　令和何年何月何日設定の抵当権の実行による競売申立

＜不動産登記法の規定による代位＞

⑴　不動産登記法第43条第４項

⑵　不動産登記法第48条第２項

⑶　不動産登記法第48条第４項

⑷　不動産登記法第52条第２項

⑸　不動産登記法第52条第４項

◆ 登録免許税

登記の申請において登録免許税を納付するときは，申請書に登録免許税額を記載しなければならない（規則189条１項）。

➡　表示に関する登記で登録免許税の納付を要するのは，所有権の登記がある土地の分筆若しくは合筆の登記又は所有権の登記がある建物の分割，区分若しくは合併の登記を申請する場合である。

➡　税額は，土地の分筆又は建物の分割若しくは区分の登記の申請にあっては，分筆又は分割若しくは区分後の不動産１個につき1,000円，土地の合筆又は建物の合併の登記の申請にあっては，合筆又は合併後の不動産１個につき1,000円である（登免税法別表第一・一・（十三）イ，ロ）。

＜非課税＞

⑴　国，地方公共団体その他の公共法人が自己のために受ける登記については，登録免許税は課されない（登免税法４条）。

⑵　国，地方公共団体その他の公共法人がこれらの者以外の者に代位してする登記については，登録免許税は課されない（同法５条１号）。

⑶　墳墓地に関する登記には，登録免許税は課されない（同条10号）。

➡　登録免許税法又は租税特別措置法その他の法令の規定により登録免許税が免除されている場合には，登録免許税額等の申請情報の内容とする事項に代えて，免除の根拠となる法令の条項を申請情報の内容としなければならない（規則189条２項）。

➡　地目の「墓地」と「墳墓地」は，同意語として取扱われる（登記研究189号74頁）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ その他

⑴　**登記識別情報を提供することができない理由**

所有権の登記がある土地の合筆の登記，建物の合体による登記等又は建物の合併の登記を申請する場合において，正当な理由により，登記識別情報（又は登記済証）を提供することができないときは，その理由を申請情報の内容としなければならない（令３条12号，令附則２条２項）。

➡　登記識別情報を提供することができない正当な理由については，準則42条１項を参照のこと。また，登記済証を提供することができない理由としては，滅失，紛失等が考えられる（平成17・２・25民二457号通達第１・３・⑴）。

⑵　**申請人又は代理人の連絡先**

登記の申請においては，申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先を申請情報の内容とするものとされている（規則34条１項１号）。

⑶　**登記識別情報の通知を希望しない旨**

所有権の登記がある土地の合筆の登記，建物の合体による登記等又は建物の合併の登記を完了したとき，申請人である所有権の登記名義人に対し，登記識別情報の通知がなされるが，申請人が当該通知を希望しない場合は，その旨を申請情報の内容としなければならない（規則64条２項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　土地の表示の記載事項

土地の表示に関する登記を申請するときは，次に掲げる事項を記載しなければならない（令３条７号）。

◆ 所在（令３条７号イ）

土地の所在する市，区，郡，町，村及び字

➡「字」には，地番区域である字のほかに，一般に地番区域とされない（大字に包含される）いわゆる「小字」のあることがあるが，これも土地の所在として記載する取扱いである（昭和41・１・11民甲229号回答）。

◆ 地番（同号ロ）

地番は，登記所が付すものであるから（法35条，規則98条参照），土地の表題登記を申請する場合には，記載することを要しない（令３条７号ロかっこ書）。

➡　分筆の登記又は合筆の登記の申請にあっては，分筆後の土地の地番，合筆後の土地の地番を予定地番として記載する取扱いである（準則67条１項４号・６号参照）。

➡　地番の定め方については，準則67条を参照のこと。

◆ 地目（同号ハ）

地目は，土地の主な用途により，田，畑，宅地，学校用地，鉄道用地，塩田，鉱泉地，池沼，山林，牧場，原野，墓地，境内地，運河用地，水道用地，用悪水路，ため池，堤，井溝，保安林，公衆用道路，公園及び雑種地に区分して定めるものとされている（規則99条）。

➡　具体的な定め方については，準則68条及び69条を参照のこと。また，「表示登記教材　地目認定（改訂版）」（民事法務協会発行）を参考されたい。

◆ 地積（同号ニ）

地積は，水平投影面積により，平方メートルを単位として定め，１平方メートルの100分の１（宅地及び鉱泉地以外の土地で10平方メートルを超えるものについては，１平方メートル）未満の端数は，切り捨てる（規則100条）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 不動産番号

不動産番号（不動産識別事項（法27条４号）～規則34条２項，90条参照）を申請情報の内容としたときは，土地の所在，地番，地目及び地積を申請情報の内容とすることを要しない（令６条１項）。ただし，土地の表題登記を申請する場合は，これらの事項を申請情報の内容としなければならない（規則34条４項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　建物の表示の記載事項

建物の表示に関する登記を申請するときは，次に掲げる事項を記載しなければならない（令３条８号）。

◆ 所在（令３条８号イ）

建物の所在する市，区，郡，町，村，字及び土地の地番

➡ 地番区域とされない，いわゆる小字があるときは，これも記載する取扱いである（昭和41・１・11民甲229号回答）。

＜建物の所在の記載方法＞

⑴ 建物の所在を記載するときは，都道府県名の冠記を要しないが，建物が他の都道府県にまたがって所在するときは，当該他の都道府県名を冠記する（準則88条１項）。

⑵ 建物が二筆以上の土地にまたがって所在する場合は，床面積の多い部分又は主である建物の所在する土地の地番を先に記載し，他の土地の地番は後に記載する（同条２項）。

⑶ ⑵の場合において，建物の所在する土地の地番を記載するには「６番地，４番地，８番地」のように記載するものとし，「６，４，８番地」のように略記してはならない。ただし，建物の所在する土地の地番のうちに連続する地番（ただし，支号のあるものを除く。）がある場合には，その連続する地番を，例えば，「５番地ないし７番地」のように略記して差し支えない（同条３項）。

⑷ 建物が永久的な施設としてのさん橋の上に存する場合又は固定した浮船を利用したものである場合については，その建物から最も近い土地の地番を用い，「何番地先」のように記載する（同条４項）。

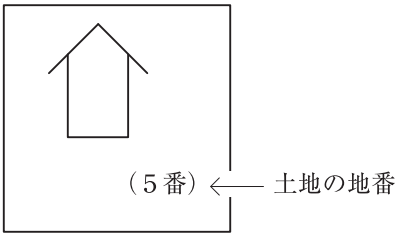
【所在の記載方法】

（以下，行政区画の名称は，「Ａ市Ｂ町一丁目」とする。）

⑴ **一筆の土地の上に建物がある場合**

➡ その土地の地番が建物の所在地番となる。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

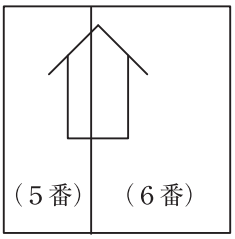


建物の所在は，「Ａ市Ｂ町一丁目５番地」と記載する。

⑵　二筆以上の土地にまたがって建物がある場合

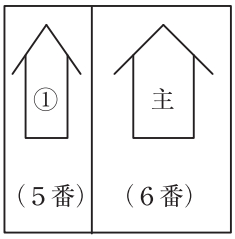
➡　床面積の多い部分又は主である建物の所在する土地の地番を先に記載し，他の土地の地番は後に記載する（準則88条２項）。

（例１）



建物の所在は，「Ａ市Ｂ町一丁目６番地，５番地」と記載する。

（例２）



※　「主」は，主である建物を示す。「①」は，符号１の附属建物を示す（以下同じ。）。

建物の所在は，「Ａ市Ｂ町一丁目６番地，５番地」と記載する。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 家屋番号（令３条８号ロ）

家屋番号は，登記所が付すものであるから（法45条，規則112条１項参照），建物の表題登記を申請する場合には，記載することを要しない（令３条８号ロかっこ書）。

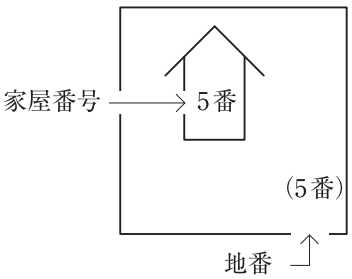
➡ 家屋番号の定め方については，規則112条及び準則79条の規定を参照のこと。

【家屋番号の定め方】

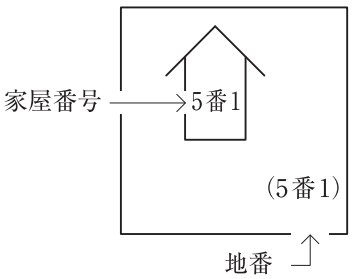
⑴ 一筆の土地の上に１個の建物が存する場合

➡ 敷地の地番と同一の番号をもって定める（準則79条１号）。

（例１）



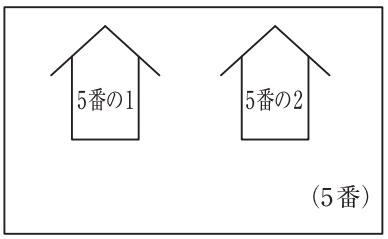
（例２）



⑵ 一筆の土地の上に２個以上の建物が存する場合

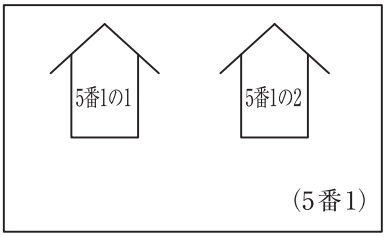
➡ 敷地の地番と同一の番号に支号を付して定める（同条２号）。

（例１）

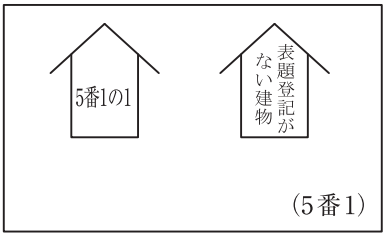


Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（例２）



（例３）



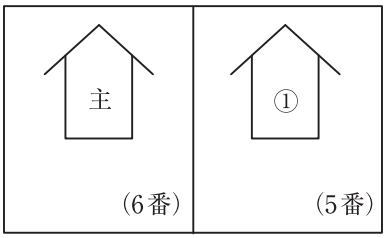
注意事項

敷地の地番と同一の番号に，「の」を使い支号を付すこと。

⑶　二筆以上の土地にまたがって１個の建物が存する場合

➡　主である建物（附属建物が存するとき）又は床面積の多い部分（附属建物が存しないとき）の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める（同条３号）。

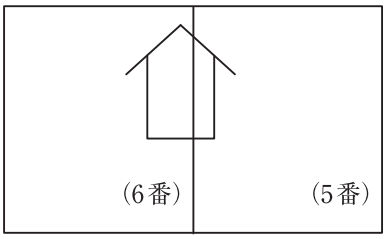
（例１）



家屋番号は，「６番」とする。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

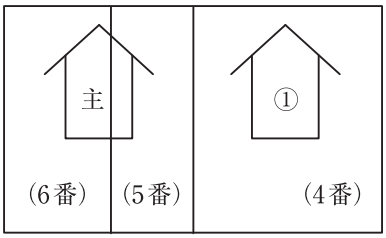
（例２）



家屋番号は,「６番」とする。

⑷　主である建物が二筆以上の土地にまたがる場合

➡　主である建物の床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号をもって定める（同条３号）。



家屋番号は,「６番」とする。

⑸　建物が管轄登記所を異にする土地にまたがっている場合

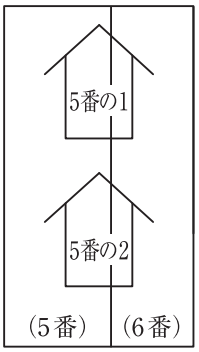
➡　管轄指定を受けた登記所の管轄する土地の地番により定める（同条３号）。

⑹　二筆以上の土地にまたがって２個以上の建物が存する場合

➡　前記⑵～⑸の方法によって定める（同条４号）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（例）５番及び６番の土地にまたがって２個の建物が存し，いずれも床面積の多い部分の存する土地が５番の土地であるときは，「５番の１」「５番の２」と定める。



⑺　一棟の建物を区分した建物（区分建物）の場合

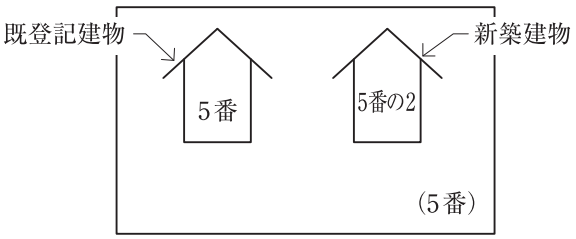
➡　その一棟の建物が二筆以上の土地にまたがって存するときは，一棟の建物の床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号に支号を付して定める（同条６号）。

⑻　家屋番号が敷地の地番と同一である建物の敷地上に他の建物を新築した場合

➡　敷地の地番に２，３の支号を付した番号をもって定める。

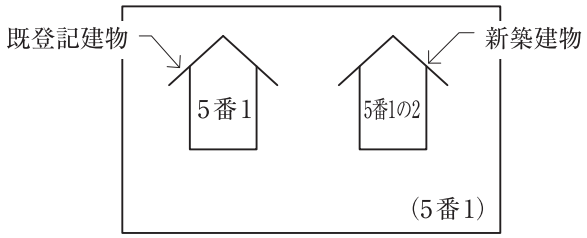
この場合には，最初に登記された建物の家屋番号を必ずしも変更することを要しない（同条７号）。

（例１）



Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（例２）



⑼　建物の分割又は区分の登記をする場合

➡　前記⑴～⑻の方法に準じて定める（同条８号）。

⑽　建物の合併の登記をする場合

➡　合併前の建物の家屋番号のうち，上位のものをもって合併後の家屋番号とする（同条９号）。

➡　上位の家屋番号によることが相当でないと認められる場合には，他の番号を用いても差し支えない。例えば，家屋番号５番の１の建物を家屋番号５番の２の建物の附属建物とする登記をするときは，合併後の建物の家屋番号は，「５番の２」とすることができる（規則132条１項・３項参照）。

⑾　建物が永久的な施設としてのさん橋の上に存する場合又は固定した浮船を利用したものである場合

➡　その建物に最も近い土地の地番と同一の番号をもって定める（同条５号）。

⑿　敷地地番の変更（又は更正）による建物の不動産所在事項の変更（又は更正）の登記をした場合

➡　前記⑴～⑾に準じて，家屋番号を変更するものとする（同条10号）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ **建物の種類・構造・床面積（令３条８号ハ）**

⑴　種類

建物の種類は，建物の主な用途による区分であり，規則113条１項は，居宅，店舗等の12の種類の区分を定め，これらの区分に該当しない建物については，これに準じて定めるものとされており，これを受けて，準則80条１項は，規則113条１項に規定する区分に該当しない建物の種類として，その用途により校舎以下25の種類を規定し，なお，これにより難い場合には，建物の用途により適当に定めるものとされている。

➡　建物の主な用途が二以上の場合には，当該二以上の用途により建物の種類を定めるものとされ（規則113条２項），その場合には，その種類を例えば「居宅・店舗」と表示するものとされている（準則80条２項）。

⑵　構造

建物の構造は，建物の主な部分の構成材料，屋根の種類及び階数により区分して定めるものとされている。

➡　建物の構造の定め方については，規則114条及び準則81条を参照のこと。

⑶　床面積

建物の床面積は，各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては，壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により，平方メートルを単位として定め，１平方メートルの100分の１未満の端数は，切り捨てる（規則115条）。

➡　床面積の定め方については，準則82条を参照のこと。

建物の種類，構造及び床面積ついては，昭和46・４・16民三238号通知，昭和63・３・24民三1826号回答を参照のこと。また，具体的な事例について，「表示登記教材　建物認定（４訂版）」（民事法務協会発行）を参照されたい。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 建物の名称（令３条８号ニ）

建物の名称とは，建物の所有者が利用上の便宜等のために建物を特定するために適宜に付した名称である。建物の名称があるときは，その名称を記載しなければならない（令３条８号ニ）。建物の名称としては，例えば「ＲＡ１号」，「ひばりが丘１号館」，「霞ヶ関マンション」のようなものでも差し支えない（昭和58・11・10民三6400号通達第十七・２）。

➡ 区分建物でない建物の名称は，建物の表示欄の所在欄に記録される（規則別表二，区分建物でない建物の登記記録参照）。

◆ 附属建物の表示（令３条８号ホ）

附属建物があるときは，その所在する市，区，郡，町，村，字及び土地の地番（主である建物が区分建物でないときは，主である建物の所在と併せて記載される。主である建物が区分建物であるときは，附属建物の表示欄の構造欄に記載する取扱いである（規則別表二参照）。）並びに種類，構造及び床面積を記載するほか，主である建物及び附属建物の別，附属建物の符号を記載する（規則34条１項４号，112条２項）。附属建物の符号は，算用数字を用いる取扱いである（昭和37・６・11民三1559号通達）。

➡ 附属建物が区分建物であるときは，附属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，構造及び床面積並びに一棟の建物の名称があるときはその名称をも記載することを要する（令３条８号ホ・ヘ・ト）。附属建物の表示欄の構造欄に記載する取扱いである（規則別表二参照）。

◆ 不動産番号

不動産番号（不動産識別事項）を申請情報の内容としたときは，建物の所在，家屋番号，種類，構造，床面積等，令３条８号に掲げる事項を申請情報の内容とすることを要しない（令６条１項２号）。ただし，建物の表題登記を申請する場合は，これらの事項を申請情報の内容としなければならない（規則34条４項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　区分建物の表示の記載事項

◆ 一棟の建物の表示

(1) 一棟の建物の所在

区分建物が属する一棟の建物の所在する市，区，郡，町，村，字及び土地の地番を記載する（令３条８号イかっこ書）。

(2) 一棟の建物の構造及び床面積

区分建物が属する一棟の建物の構造及び床面積を記載する（同号ヘ）。

➡　区分建物の表題登記以外の登記の申請をする場合において，一棟の建物の名称を記載したときは，構造及び床面積の記載を要しない（同号へかっこ書）。

➡　構造及び床面積の定め方については，前記３の「建物の種類・構造・床面積」の⑵及び⑶を参照のこと。

(3) 一棟の建物の名称

区分建物が属する一棟の建物の名称があるときは，これを記載する（同号ト）。

➡　前記３の「建物の名称」を参照のこと。

◆ 区分した建物の表示

(1) 家屋番号

前記３の「家屋番号」を参照のこと。

(2) 種類，構造及び床面積

前記３の「建物の種類・構造・床面積」の⑴～⑶を参照のこと。

➡　階層的区分建物の構造を記載するときは，屋根の種類を記載することを要しない（準則81条３項）。

➡　階層的区分建物が，例えば，一棟の建物の２階及び３階に存する場合には，その階数による構造の記載は，「２階建」と記載する取扱いである（準則90条）。また，例えば，５階建の建物の２階に存する場合には，「１階建」と記載することになる。

(3) 区分建物の名称

区分建物の名称があるときは，その名称を記載することを要する（令３条８号ニ）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

(4) 附属建物の表示

前記３の「附属建物の表示」を参照のこと。

➡　附属建物が主である建物とは別棟の一棟の建物に属する区分建物である場合には，その一棟の建物の所在する市，区，郡，町，村，字及び土地の地番，構造及び床面積，並びに一棟の建物の名称があるときはその名称を記載することを要する（令３条８号ホ・ヘ・ト）。附属建物の表示欄の構造欄に記載する（規則別表三，登記記録例116参照）。

➡　主である建物が区分建物で，附属建物が区分建物でない建物である場合には，附属建物の所在を附属建物の表示欄の構造欄に記載する取扱いである（登記記録例118参照）。

◆ 敷地権の表示

建物又は附属建物につき敷地権があるときは，敷地権の表示を記載することを要する。

➡　区分建物の表題登記，区分建物の表題部の変更又は更正の登記，区分建物の分割，区分又は合併の登記等を申請する場合において，敷地権があるときは，その表示を記載することになる（令別表12項～16項及び21項の各項の申請情報欄参照）。

(1) 敷地権の目的である土地の表示

敷地権の目的である土地の所在及び地番，地目，地積並びに符号（当該土地を登記記録に記録する順序に従って付した符号…算用数字を用いる。）を記載する（規則34条１項５号，118条１号イ）。

(2) 敷地権の表示

ⅰ　土地の符号

敷地権の目的である土地の表示において記載した符号を記載する（規則34条１項５号）。

ⅱ　敷地権の種類

敷地権である所有権，地上権又は賃借権の別を記載する。

ⅲ　敷地権の割合

敷地権の割合を記載する。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

ⅳ 登記原因及びその日付

敷地権が生じた場合等の原因及びその年月日を記載する（令別表12項～16項及び21項の各項の申請情報欄参照）。

➡ 敷地権の表示の登記原因及びその日付の記載は，「年月日敷地権」の振合いによるが，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とされている（昭和58・11・10民三6400号通達第二・四・２）。

＜登記原因及びその日付の記載例＞

・敷地権が生じたとき→「令和何年何月何日敷地権」

・敷地権であった権利が敷地権でない権利となったとき→「令和何年何月何日非敷地権」

・敷地権であった権利が消滅したとき→「令和何年何月何日敷地権消滅」

➡ 「敷地権であった権利が敷地権でない権利となったとき」とは，

① 規約敷地を定めた規約を廃止した場合

② 分離処分可能規約を設定した場合

③ 収用裁決により起業者に敷地の所有権が移転した場合

④ 建物の敷地の所有権が敷地権となる前に設定されていた抵当権の実行により所有権が第三者に移転した場合

➡ 「敷地権であった権利が消滅したとき」とは，

敷地権であった地上権，賃借権が存続期間の満了や契約の解除等により消滅した場合等

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

5　申請書等の記載文字等

(1) 申請書等の文字

⑴　申請書その他の登記に関する書面に記載する文字は，字画を明確にしなければならない（規則45条１項）。

⑵　⑴の書面につき文字の訂正，加入又は削除をしたときは，その旨及びその字数を欄外に記載し，又は訂正，加入若しくは削除をした文字に括弧その他の記号を付して，その範囲を明らかにし，かつ，当該字数を記載した部分又は当該記号を付した部分に押印しなければならない。この場合において，訂正又は削除した文字は，なお読むことができるようにしておかなければならない（同条２項）。

➡　土地家屋調査士試験（本試験），答練等では，まず，問題文の「注書」に従い，その他に関しては上記の規定に従い，申請書を作成すること。

(2) 契印等

⑴　申請人又はその代表者若しくは代理人は，申請書が２枚以上であるときは，各用紙のつづり目に契印をしなければならない（規則46条１項）。

➡　土地家屋調査士試験（本試験）では，「契印」の記載は不要と考える。

⑵　⑴の契印は，申請人又はその代表者若しくは代理人が２人以上あるときは，その１人がすれば足りる（同条２項）。

（注）　申請人等の住所の記載や土地・建物の所在等の記載におけるＡ市Ｂ町何丁目の「何丁目」は，行政区画の名称であるから，「一丁目」，「二丁目」のように記載することを要し，算用数字を用いて「１丁目」，「２丁目」と記載するのは適当でない。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　添付書面（主に書面申請による場合）

1　一般的な添付書面

◆ 会社法人等番号又は資格証明情報

登記の申請をする場合に，申請人が法人であるときは，次に掲げる情報を提供しなければならない（令７条１項１号）。

➡　会社法人等番号（商業登記法第７条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人にあっては，原則として，会社法人等番号を提供しなければならない（同号イ）。なお，申請人の会社法人等番号を提供するときは，「申請人の名称」に続けて記載する。

（注）　申請人が会社法人等番号を有する法人である場合であっても，当該法人の代表者の資格を証する登記事項証明書又は支配人等（支配人その他の法令の規定により法人を代理することができる者であって，その旨の登記がされているものをいう。）の権限を証する登記事項証明書を提供したときは，会社法人等番号の提供を要しない（同号かっこ書，規則36条１項各号）。なお，当該登記事項証明書はその作成後３月以内のものでなければならない（同条２項）。

➡　会社法人等番号を有する法人以外の法人にあっては，当該法人の代表者の資格を証する情報を提供しなければならない（令７条１項１号ロ）。なお，この情報を記載した書面は，作成後３月以内のものでなければならない（令17条１項）。

◆ 代理権限証書

代理人によって登記を申請するときは，当該代理人の権限を証する書面を添付しなければならない（令７条１項２号）。

➡　代理権限を証する書面としては，委任による代理人の場合は委任状，親権者又は後見人等法定代理人による場合は戸籍謄本（抄本）又は後見登記等登記事項証明書（後見登記等ファイルの登記事項証明書）が該当する。

➡　申請人が会社法人等番号を有する法人であって，支配人等（支配人その他の法令の規定により法人を代理することができる者であって，その旨の登記がされている者をいう。）が当該法人を代理して登記の申請をする場合には，当該代理人の権限を証する書面の添付

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

を要しない（同号かっこ書，規則36条３項）。

➡　法人である代理人によって登記の申請をする場合，例えば，土地家屋調査士法人等の法人の代理人が，代理人として登記の申請をする場合には，当該代理人の権限を証する情報（以下「代理権限証明情報」という。）として，委任状等のほか，当該代理人の代表者の資格を証する情報を提供しなければならないが，申請情報に会社法人等番号を記録することにより，代理権限証明情報のうち，当該代理人の代表者の資格を証する情報の提供に代えることができる（規則37条の２）。この場合，申請代理人の名称に続けて会社法人等番号を記載する。

➡　代理権限を証する書面として市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成したものは，作成後３月以内のものでなければならない（令17条１項）。

➡　不動産に関する国の機関の所管に属する権利について，命令又は規則により指定された官庁又は公署の職員が登記の嘱託をする場合には，代表者の資格を証する書面及び代理人の権限を証する書面の添付を要しない（令７条２項）。

◆ 代位原因証書

民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは，代位原因を証する書面を添付しなければならない（令７条１項３号）。

➡　民法423条の規定により代位申請する場合の代位原因を証する書面とは，債権者代位権の発生原因となる基本債権の発生を証する書面をいう。登記官が当事者に基本債権の存在することを確認することができるものであれば足り，必ずしも公文書である必要はなく，私文書でもよい（昭和23・９・21民甲3010号通達）。売買契約書や抵当権設定契約書等がこれに当たる。

➡　例えば，一筆の土地の一部の売買があった場合において，買主が土地の所有者である売主に代位して分筆の登記を申請するときは，代位原因証書として売買契約書を提出する。

◆ 相続証明書等

法30条の規定により表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人が表示に関する登記を申請するときは，相続その他

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

の一般承継があったことを証する書面を添付しなければならない（令７条１項４号）。

➡　一般承継を証する書面としては，相続の場合は戸籍謄本等，会社合併等の場合は会社の登記事項証明書が該当する。

➡　「法定相続情報」とは，被相続人の氏名，生年月日，最後の住所及び死亡の年月日並びに相続開始の時における同順位の相続人の氏名，生年月日及び被相続人との続柄をいい，法定相続情報を記載した書面を「法定相続情報一覧図」という。登記官に対し，この法定相続情報一覧図の保管及び法定相続情報一覧図の写しの交付の申出をしている場合は，法定相続情報一覧図の写し又は法定相続情報番号の提供をもって，相続があったことを証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（被相続人の戸籍の謄本及び除籍の謄本並びに相続人の戸籍の謄本又は抄本）の提供に代えることができるとされている（規則247条１項，37条の３第１項）。

◆ 登記識別情報

所有権の登記がある土地の合筆の登記又は所有権の登記がある建物の合体による登記等若しくは所有権の登記がある建物の合併の登記を申請するときは，合筆前のいずれか一筆の土地又は合体前のいずれか１個の建物（合体前の各建物の登記名義人が同一である場合）若しくは合併前のいずれか１個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報を提供しなければならない（法22条，令８条１項１号～３号・２項）。

➡　法附則６条１項の指定（オンライン指定）がされた後，従来の登記済証（旧法60条１項若しくは61条の規定により還付され，若しくは交付された登記済証）を提出して登記の申請がされたときは，登記識別情報が提供されたものとして，法22条本文の規定を適用するとされている（法附則７条）。したがって，オンライン指定後，初めて法22条本文の申請をするような場合には，登記識別情報の通知（法21条本文参照）はされていないことになるので，所有権の登記がある土地の合筆，建物の合体による登記等（合体前の各建物の登記名義人が同一である場合）又は合併の登記の申請にあっては，合筆前，合体前又は合併前のいずれか１個の土地（建物）の登記済証を提出しなければならない。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

➡ 書面申請において登記識別情報を提供するときは，登記識別情報を記載した書面（登記識別情報通知書若しくはその写し等）を申請書に添付してするが，その場合，登記識別情報を記載した書面は，封筒に入れて封をし，その封筒には，登記識別情報を提供する申請人の氏名又は名称及び登記の目的を記載し，登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記するものとされている（規則66条，平成17・２・25民二457号通達第２・２・⑵）。

（本人確認情報）

登記識別情報（又は登記済証）を正当な理由により提供することができない場合において，資格者代理人（土地家屋調査士等）による本人確認情報を提供するとき（法23条４項１号参照）は，申請書に添付書面として「本人確認情報」を掲げるのが相当である。資格者代理人による本人確認情報の提供については，規則72条及び準則49条の規定並びに平成17・２・25民二457号通達第１・９を参照のこと。

◆ 印鑑証明書

所有権の登記がある土地の合筆の登記又は建物の合体による登記等若しくは建物の合併の登記を申請するときは，申請人又はその代表者（申請人が法人の場合）若しくは代理人（委任による代理人を除く。）の印鑑証明書を添付しなければならない（令16条２項，18条２項）。

➡ その印鑑証明書は，作成後３月以内のものでなければならない（令16条３項，18条３項）。

➡ 法人の代表者が記名押印した者である場合において，その会社法人等番号を申請情報の内容としたときは，申請書又は委任状に印鑑証明書の添付を要しない（規則48条１号，49条２項１号）。この場合は，申請書における添付情報の表示として「印鑑証明書（会社法人等番号何番）」の例により記載するものとされている（令和２・３・30民二318号通達２・⑴・ア）。

➡ 印鑑証明書の添付を要しない場合について，規則48条及び49条２項を参照のこと。

➡ 官庁又は公署が登記の嘱託をする場合には，印鑑証明書の添付を要しない（令16条４項，18条４項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 消滅承諾書

所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地の分筆の登記又は建物の分割若しくは区分の登記を申請する場合において，分筆後のいずれかの土地又は分割若しくは区分後のいずれかの建物について当該権利を消滅させることを承諾したことを証する書面があるときは，その書面を添付する。当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては，当該第三者が承諾したことを証する書面をも添付することを要する（法40条，54条３項，規則104条１項～３項，128条１項，130条１項参照）。所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物について合体による登記等をする場合において，当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人の消滅承諾書を添付することがあり（法50条），また，区分建物の敷地権の変更の登記等を申請する場合においても，特定登記に係る権利の登記名義人の権利の消滅承諾書を添付することがある（法55条１項，規則125条１項参照）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　土地の表示に関する登記の申請における添付書面

◆ 土地所在図

土地所在図は，一筆の土地の所在を明らかにする図面であって，規則で定めるところにより作成されるものをいう（令２条２号）。土地の表題登記を申請するときに，添付しなければならない（令別表４項・添付情報欄イ）。土地所在図は，一筆の土地ごとに作成し，方位，縮尺，土地の形状及び隣地の地番を記録したものでなければならない（規則75条１項，76条１項）。

作成については，後記「３　添付図面の作成の項の『１　土地所在図及び地積測量図の作成』」を参照のこと。

◆ 地積測量図

地積測量図は，一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面であって，規則の定めるところにより作成されるものをいう（令２条３号）。土地の表題登記，地積の変更若しくは更正の登記又は分筆若しくは分合筆の登記を申請するときに，添付しなければならない（令別表４項・添付情報欄ロ，６項・添付情報欄，８項・添付情報欄イ，11項・添付情報欄）。地積測量図は，一筆の土地ごとに作成し（規則75条１項），規則77条１項に掲げる事項を記録したものでなければならない。

作成については，後記「３　添付図面の作成の項の『１　土地所在図及び地積測量図の作成』」を参照のこと。

◆ 所有権証明書

土地の表題登記を申請するときは，表題部所有者となる者が所有権を有することを証する書面を添付しなければならない（令別表４項・添付情報欄ハ）。

➡　土地の表題登記を申請する場合に添付する所有権を有することを証する書面としては，公有水面埋立法22条の規定による竣功認可書，官庁又は公署の証明書その他の所有権の取得を証するに足りる書面とするとされている（準則71条１項）。

➡　国又は地方公共団体の所有する土地について，官庁又は公署が土地の表題登記を嘱託する場合には，所有権を証する書面の添付を便宜省略して差し支えない（同条２項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 住所証明書

土地の表題登記を申請するときは，表題部所有者となる者の住所を証する市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した書面を添付しなければならない（令別表４項・添付情報欄ニ）。正確な住所を登記するとともに，虚無人名義の登記を防止するためである。

➡ 住所を証する書面としては，所有者が私人の場合には，住民票の写し又は住民票記載事項証明書等が該当する。

➡ 所有者が会社等法人の場合には，法人の登記事項証明書が該当する。ただし，会社法人等番号を有する法人にあっては，申請情報と併せて会社法人等番号を提供することにより，当該住所を証する情報を提供することを要しない（令７条１項６号，９条，規則36条４項）。

➡ 市町村長，登記官以外の「その他の公務員」が職務上作成する書面には，登記を必要としない法人（国家公務員共済組合，国民健康保険組合，土地改良区等）について所管官庁が作成する証明書，外国に居住する日本人について日本国領事が作成する証明書が含まれる。

➡ 申請書に，住民票コード（住民基本台帳法７条13号）を記載した場合は（申請人の住所に括弧書きで併記（例えば「住民票コード12345678901」）），添付書類として住所証明書（住民票の写し等）を添付することを要しない（令９条，規則36条４項）。

◆ 地役権証明書，地役権図面

地役権図面は，地役権設定の範囲が承役地の一部である場合における当該地役権設定の範囲を明らかにする図面であって，規則で定めるところにより作成されるものをいう（令２条４号）。

地役権の登記がある承役地の分筆の登記を申請する場合において，地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部であるとき，又は地役権の登記がある承役地の合筆の登記を申請する場合において，地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるときは，当該地役権設定の範囲を証する当該地役権者が作成した書面又は当該地役権者に対抗することができる裁判があったことを証する書面及び地役権図面を添付しなければならない（令別表８項・添付情報欄ロ，９項・添付情報欄）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

➡ 地役権図面は，地役権設定の範囲を明確にしたものでなければならない（規則79条）。

➡ 地役権図面の作成については，規則79条及び80条並びに後記「３　添付図面の作成の項の『２　地役権図面の作成』」を参照のこと。

◆ 登記識別情報又は登記済証

所有権の登記がある土地の合筆の登記を申請するときは，合筆に係る土地のうちいずれか一筆の土地の所有権の登記名義人の登記識別情報（又は所有権の登記の登記済証）を提供しなければならない（令８条１項１号・２項１号）。

➡ 前記「２　添付書面の項の『１　一般的な添付書面』」の登記識別情報又は登記済証」を参照のこと。

◆ 印鑑証明書

所有権の登記がある土地の合筆の登記を申請するときは，申請人の印鑑証明書（作成後３月以内のもの）を添付しなければならない（令16条２項・３項，18条２項・３項）。

◆ 消滅承諾書

所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地の分筆の登記を申請する場合において，当該権利に関する登記に係る登記名義人（当該権利に関する登記が抵当権の登記である場合において，抵当証券が発行されているときは，当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）が分筆後のいずれかの土地（分筆後の土地の一筆を除く他の土地）について当該権利を消滅させることを承諾したことを証する書面があるときは，その書面を添付する。当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては，当該第三者が承諾したことを証する書面をも添付しなければならない（法40条，規則104条１項～３項参照）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　建物の表示に関する登記の申請における添付書面

◆ 建物図面

建物図面は，１個の建物の位置を明らかにする図面であって，規則で定めるところにより作成されるものをいう（令２条５号）。

次の登記を申請するときは，建物図面を添付しなければならない。

⑴　建物の表題登記（令別表12項・添付情報欄イ）

⑵　合体による登記等（令別表13項・添付情報欄イ）

⑶　表題部の変更又は更正の登記（所在地番の変更若しくは更正の登記，床面積の変更若しくは更正の登記又は附属建物の新築の登記）（令別表14項・添付情報欄イ，ロ・⑴，ハ）。

⑷　建物の分割の登記，建物の区分の登記又は建物の合併の登記（令別表16項・添付情報欄イ）

➡　建物図面は，建物の敷地並びにその１階（区分建物にあっては，その地上の最低階）の位置及び形状を明確にするものでなければならない（規則82条１項）。

➡　建物図面の作成については，後記「３　添付図面の作成の項の『３　建物図面及び各階平面図の作成』」を参照のこと。

◆ 各階平面図

各階平面図は，１個の建物の各階ごとの平面の形状を明らかにする図面であって，規則の定めるところにより作成されるものをいう（令２条６号）。

次の登記を申請するときは，各階平面図を添付しなければならない。

⑴　建物の表題登記（令別表12項・添付情報欄ロ）

⑵　合体による登記等（令別表13項・添付情報欄ロ）

⑶　表題部の変更又は更正（床面積の変更若しくは更正の登記又は附属建物の新築の登記）（令別表14項・添付情報欄ロ・⑴，ハ）。

⑷　建物の分割の登記，建物の区分の登記又は建物の合併の登記（令別表16項・添付情報欄イ）

➡　各階平面図は，各階の平面の形状及び床面積等を記録にしたものでなければならない（規則83条１項）。

➡　各階平面図の作成については，後記「３　添付図面の作成の項の『３　建物図面及び各階平面図の作成』」を参照のこと。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 所有権証明書

次の登記を申請するときは，表題部所有者となる者が所有権を有することを証する書面を添付しなければならない。

⑴ **建物の表題登記（令別表12項・添付情報欄ハ）**

➡ 建物の表題登記を申請する場合における表題部所有者となる者の所有権を証する書面としては，建築基準法第６条の確認及び第７条の検査のあったことを証する書面，建築請負人又は敷地所有者の証明書，国有建物の払下げの契約書，固定資産税の納付証明書その他申請人の所有権の取得を証するに足りる書面とされている（準則87条１項）。

➡ 国又は地方公共団体の所有する建物について，官庁又は公署が建物の表題登記を嘱託する場合には，所有権を証する書面の添付を便宜省略して差し支えない（同条３項）。

⑵ **合体による登記等（令別表13項・添付情報欄ハ）**

⑶ **表題部の変更又は更正の登記**

➡ 床面積が増加するときは，床面積が増加した部分について表題部所有者又は所有権の登記名義人が所有権を有することを証する書面を（令別表14項・添付情報欄ロ・⑵），附属建物を新築したときは，附属建物について表題部所有者又は所有権の登記名義人が所有権を有することを証する書面の添付を要する（同項・同欄ハ）。

⑷ **共用部分又は団地共用部分である旨の規約廃止による建物の表題登記（令別表21項・添付情報欄ロ）。**

＜参考＞

実務上は，所有権を証する書面を登記所に提出する場合には，各法務局，地方法務局制定の事務取扱要領等により，２点主義（主な情報と補充情報を各１点添付する。）が採用されている。具体的な添付基準の例として，日本土地家屋調査士会連合会編の「調査・測量実施要領」の「別紙20」建物の所有権証明書の添付基準（後掲の＜参考＞の表。なお，表中の「確認通知書」は確認済証と同じである。）を参照のこと。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

建物の所有権証明書の添付基準

【別紙20】
（第86条関係）

建物の所有権証明書の添付基準

主たる証明書		補充する証明書	備　　考
1　建築基準法第６条の規定による確認通知書及び同法第７条の規定による検査済証			
イ	確認通知書及び検査済証		
2　1のいずれか一方の書面のない（紛失又は提出ができない，若しくは検査済証の交付がない。）場合			
イ	確認通知書	建築主事の相当証明書	（検査済証の紛失）
ロ	検査済証	同　上	（確認通知書の紛失）
ハ	確認通知書	工事完了引渡証明書	（検査済証の交付のない場合）
ニ	確認通知書	敷地所有者証明書	（同　上）
ホ	確認通知書	固定資産課税台帳登録事項証明書	（検査済証の交付のない場合）
ヘ	確認通知書	建築工事請負契約書及び工事代金領収書	（同　上）
3　1の書面がない場合			
イ	工事完了引渡証明書	敷地所有者の証明書（借地の場合に限る。）	
ロ	工事完了引渡証明書	固定資産税の納付証明書	
ハ	工事完了引渡証明書	固定資産課税台帳登録事項証明書	
ニ	工事完了引渡証明書	工事代金領収書	
4　1・3の書面がない場合			
イ	敷地所有者の証明書（借地の場合に限る。）	固定資産税の納付証明書	
ロ	敷地所有者の証明書（借地の場合に限る。）	固定資産課税台帳登録事項証明書及びその納付受領書	
ハ	敷地所有者の証明書（借地の場合に限る。）	工事代金領収書	（当該建物の工事代金領収書と確認できるものに限る。）
5　1・3・4の書面がない場合			
イ	固定資産税の納付書	その他所有権を証するに足る書面	（納付証明書のみの場合は，過去３年間程度の証明書）
6　1・3・4・5の書面がない場合			
イ	固定資産課税台帳登録事項証明書及びその納付受領書	その他所有権を証するに足る書面	
ロ	建築工事請負契約書及び工事代金領収書	同上	

注１　申請人が建設業者の場合は，下請工事人の証明書をもって所有権証明書の一部として差し支えない。

２　５（イ），６（イ）（ロ）の補充する証明書の書面は，例えば，火災保険加入証書，隣接所有者の証明書，借家人の証明書，土地賃借人の証明書等が含まれる。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 住所証明書

次に掲げる登記を申請するときは，表題部所有者となる者の住所を証する書面を添付しなければならない。

⑴ 建物の表題登記（令別表12項・添付情報欄ニ）

⑵ 合体による登記等（令別表13項・添付情報欄ニ）

⑶ 共用部分である旨又は団地共用部分の規約廃止による建物の表題登記（令別表21項・添付情報欄ハ）

◆ 登記識別情報又は登記済証

⑴ 所有権の登記がある建物の合体による登記等を申請するときは，所有権の登記名義人の登記識別情報（又は所有権の登記の登記済証）を添付しなければならない（令８条１項２号）。

➡ 合体に係る建物の所有権の登記名義人が同一であるときは，当該合体に係る建物のうちいずれか１個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報（又は所有権の登記の登記済証）を添付すれば足りる（同条２項２号）。

⑵ 所有権の登記がある建物の合併の登記を申請するときは，当該合併に係る建物のうちのいずれか１個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報（又は所有権の登記の登記済証）を添付することを要する（同条１項３号・２項３号）。

➡ 前記「２　添付書面の項の『１　一般的な添付書面』」の登記識別情報」を参照のこと。

◆ 印鑑証明書

所有権の登記がある建物の合体による登記等又は所有権の登記がある建物の合併の登記を申請するときは，申請人の印鑑証明書（作成後３月以内のもの）を添付しなければならない（令16条２項・３項，18条２項・３項）。

➡ 前記「２　添付書面の項の『１　一般的な添付書面』」を参照のこと。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 消滅承諾書

所有権等（所有権，地上権，永小作権，地役権及び採石権をいう。）の登記以外の権利に関する登記がある建物の分割の登記又は区分の登記を申請する場合において，当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人（当該権利に関する登記が抵当権の登記である場合において，抵当証券が発行されているときは，当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）が分割後又は区分後のいずれかの建物について当該権利を消滅させることを承諾したことを証する書面があるときは，その書面を添付する。当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては，当該第三者が承諾したことを証する書面をも添付しなければならない（法54条３項，規則128条１項，130条１項参照）。

また，所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物について合体による登記等をする場合において，当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人の権利の消滅承諾書を添付することがある（法50条，規則120条５項参照）。

◆ 承 諾 書

合体後の建物の持分について存続登記と同一の登記をするときは，当該存続登記に係る権利の登記名義人が当該登記を承諾したことを証する当該登記名義人が作成した書面又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する書面を添付しなければならない（令別表13項・添付情報欄ト）。また，存続登記に係る権利が抵当証券の発行されている抵当権であるときは，当該抵当証券の所持人若しくは裏書人が当該存続登記と同一の登記を承諾したことを証するこれらの者が作成した書面又はこれらの者に対抗することができる裁判があったことを証する書面及び当該抵当証券を添付しなければならない（同項・同欄チ）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　区分建物の表示に関する登記の申請における添付書面

＊建物の一般的な添付書面については，前記３の「建物の表示に関する登記」の項を参照のこと。

⑴　敷地権に関する書面

区分建物の表題登記，合体による登記等，表題部の変更の登記又は建物の区分の登記等を申請する場合

◆ 非敷地権証明書

区分建物の表題登記を申請する場合又は合体による登記等の申請において合体後の建物が区分建物である場合に，当該区分建物が属する一棟の建物の敷地について登記された所有権，地上権又は賃借権の登記名義人が当該区分建物の所有者であり，かつ，分離処分可能規約の定め（区分法22条１項ただし書（同条３項で準用する場合を含む。））があることその他の事由により当該所有権，地上権又は賃借権が当該区分建物の敷地権とならないときは，当該事由を証する書面を添付しなければならない（令別表12項・添付情報欄ホ，13項・添付情報欄ホ）。また，敷地権の登記を抹消する区分建物の表題部の変更の登記を申請する場合に，分離処分可能規約の定めがあることその他の事由により区分所有者の有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができることとなったときは，当該事由を証する書面を添付しなければならない（令別表15項・添付情報欄ハ）。

➡　非敷地権証明書としては，分離処分可能規約の定めがあるときはその規約証明書が該当し，区分所有者が登記された所有権の登記名義人であるが，当該所有権が第三者に譲渡されており，その第三者から設定を受けた未登記の賃借権等が敷地利用権である場合には，その契約書等が該当する。

◆ 規約証明書

⑴　敷地権の目的である土地が規約敷地（区分法５条１項）であるときは，その規約を設定したことを証する書面を添付しなければならない（令別表12項・添付情報欄ヘ・⑴，13項・添付情報欄ヘ・⑴，16項・添付情報欄ハ・⑴，21項・添付情報欄ホ・⑴）。規約敷地を定める規約を設定したことにより敷地権が生じたときは，その規約を設定したことを証する書面を添付しなければならない（令別表15項・添付情報欄イ）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

⑵　敷地権の割合が規約割合（区分法22条２項ただし書（３項で準用する場合を含む。））であるときは，その規約を設定したことを証する書面を添付しなければならない（令別表12項・添付情報欄ヘ・⑵，13項・添付情報欄ヘ・⑵，15項・添付情報欄ホ・⑴，16項・添付情報欄ハ・⑵，21項・添付情報欄ホ・⑵）。

◆ 土地の登記事項証明書

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，当該土地の登記事項証明書を添付しなければならない（令別表12項・添付情報欄ヘ・⑶，13項・添付情報欄ヘ・⑶，15項・添付情報欄ホ・⑵，16項・添付情報欄ハ・⑶，21項・添付情報欄ホ・⑶）。

◆ 規約廃止証明書

⑴　規約敷地（区分法５条１項）の規約を廃止したことによる敷地権の登記を抹消する区分建物の表題部の変更の登記を申請するときは，その規約を廃止したことを証する書面を添付しなければならない（令別表15項・添付情報欄ロ）。

⑵　分離処分可能規約（区分法22条１項ただし書）の廃止（規約の変更）により敷地権でなかった権利が敷地権となったことによる建物の表題部の変更の登記を申請するときは，その規約を廃止したことを証する書面を添付しなければならない（令別表15項・添付情報欄ニ）。

⑵　共用部分（又は団地共用部分）である旨の登記

◆ 規約証明書

共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記を申請するときは，共用部分である旨又は団地共用部分である旨を定めた規約を設定したことを証する書面（規約証明書）を添付しなければならない（令別表18項・添付情報欄イ，19項・添付情報欄イ）。

◆ 承諾書

共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記を申請する場合において，所有権の登記以外の権利に関する登記があるときは，当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人の承諾を証する書面又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する書面を添付しなければならない（令別表18項・添付情報欄ロ，19項・添付情報欄ロ）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

⑶　共用部分（又は団地共用部分）である旨の登記がある建物の表題部の変更の登記等

◆ 所有者証明書

共用部分又は団地共用部分である旨の登記がある建物について次の⑴から⑷までに掲げる登記を申請するときは，当該建物の所有者を証する書面を添付しなければならない。

⑴　建物の表題部の変更又は更正（建物の所在，種類，構造，床面積等の変更又は更正）の登記（令別表14項・添付情報欄ニ）

⑵　建物の分割又は区分の登記（令別表16項・添付情報欄ロ）

⑶　共用部分（又は団地共用部分）である旨の登記の登記事項のうち，法58条１項各号に掲げる登記事項の変更又は更正の登記（令別表20項・添付情報欄ロ）

⑷　建物の滅失の登記（令別表17項・添付情報欄）

➡　共用部分又は団地共用部分である建物についての建物の所有者を証する書面は，共用部分若しくは団地共用部分である旨を定めた規約を設定したことを証する書面又は登記した他の区分所有者若しくは建物の所有者の全部若しくは一部の者が証明する書面とする（準則87条２項）。

⑷　共用部分（又は団地共用部分）である旨の規約の廃止による建物の表題登記

◆ 規約廃止証明書

共用部分である旨又は団地共用部分である旨を定めた規約を廃止したことを証する書面を添付しなければならない（令別表21項・添付情報欄イ）。

◆ 所有権証明書

表題部所有者となる者が所有権を有することを証する書面を添付しなければならない（令別表21項・添付情報欄ロ）。

◆ 住所証明書

表題部所有者となる者の住所を証する書面を添付しなければならない（令別表21項・添付情報欄ハ）。

（注）　事例に応じて敷地権に関する書面の添付を要する（同項・同欄ニ，ホ参照）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

5　表題部所有者に関する登記の申請における添付書面

◆ 証明書
（変更証明書）

表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更又は更正の登記を申請するときは，表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所について変更又は錯誤若しくは遺漏があったことを証する市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した書面（公務員が職務上作成した書面がない場合にあっては，これに代わるべき書面）を添付しなければならない（令別表１項・添付情報欄）。

➡　住所についての変更の登記又は更正の登記の申請については，住所についての変更又は錯誤若しくは遺漏があったことを証する書面を添付しなければならないが（令別表１項・添付情報欄），住民票コード又は会社法人等番号（商業登記法７条）を申請書に記載することにより，変更等を証する書面の添付を要しない（ただし，当該住所についての変更又は錯誤若しくは遺漏があったことを確認することができることとなるものに限る（令９条，規則36条４項）。）。

➡　市町村長が職務上作成する書面には，氏名の変更等に関する戸籍謄本や住所等の変更に関する住民票の写し，住民票記載事項証明書等が該当する。登記官が職務上作成する情報には，法人の名称又は住所の変更等に関する登記事項証明書が該当する。

◆ 所有権証明書

表題部所有者の更正の登記を申請するときは，表題部所有者となる者が所有権を有することを証する書面を添付しなければならない（令別表２項・添付情報欄イ）。

◆ 住所証明書

表題部所有者の更正の登記を申請するときは，表題部所有者となる者の住所を証する市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した書面（公務員が職務上作成した書面がない場合にあっては，これに変わるべき書面）を添付しなければならない（令別表２項・添付情報欄ロ）。

➡　申請書に，住民票コード（住民基本台帳法７条13号）又は会社法人等番号（商業登記法７条）を記載した場合は，添付書類として住所証明書（住民票の写し又は法人の登記事項証明書等）を添付することを要しない（令９条，規則36条４項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 承諾書等

⑴　表題部所有者の更正の登記を申請するときは，表題部所有者の承諾を証する書面又はこれに対抗することができる裁判があったことを証する書面を添付しなければならない（令別表２項・添付情報欄ハ）。

⑵　表題部所有者である共有者の持分についての更正の登記を申請するときは，持分を更正することとなる他の共有者の承諾書又は当該他の共有者に対抗することができる裁判があったことを証する書面を添付しなければならない（令別表３項・添付情報欄）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

＜参考１＞　土地改良登記令等による登記申請書の様式（平成19・３・29民二795号通知）―抜粋―

（1）　土地改良登記令第２条第１号（不動産の表題登記）に基づく登記の申請書

登　記　申　請　書

登記の目的　　○○○○

被代位者　　住所　　○○市○○町○○番地
　　氏名又は名称　○○　○○

代位原因　　土地改良登記令第２条第１号

添付情報　　代位原因証明情報（添付省略）　地積測量図　土地所在図
　　所有権証明情報（原本還付請求）　住所証明情報　資格証明情報

令和○○年○○月○○日申請　　○○法務局　○○支局（出張所）　御中

代位申請人

住所　○○市○○町○○番地
名称　○○土地改良区
代表者の氏名　理事長　○○　○○
（電話番号及び担当者の氏名　○○－○○○○－○○○○　○○　○○）

不動産の表示

土地の表示	所　在				
	①地番	②地目	③　地　積　㎡		登記原因及びその日付

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（2） 土地改良法第１１４条第１項，第２項（土地の分筆又は合筆の登記）に基づく登記の申請書

登　記　申　請　書

登記の目的　○○○○

被代位者　住所　○○市○○町○○番地
氏名又は名称　○○　○○

代位原因　土地改良法第114条

添付情報　代位原因証明情報（添付省略）　地積測量図　土地所有者の承諾書
資格証明情報

令和○○年○○月○○日申請　○○法務局　○○支局（出張所）　御中

代位申請人
住所　○○市○○町○○番地
名称　○○土地改良区
代表者の氏名　理事長　○○　○○
（電話番号及び担当者の氏名　○○－○○○○－○○○○　○○　○○）

登録免許税　登録免許税法第５条第６号

不動産の表示

土地の表示	所　在			
	①地番	②地目	③　地　積　㎡	登記原因及びその日付
	（ア）			
	（イ）			

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

＜参考２＞　登記申請書における「添付情報の表示」の記載について

不動産登記法では，「添付情報」とは，登記の申請をする場合において，法22条本文若しくは61条の規定，令第２章の規定又はその他の法令によりその申請情報と併せて登記所に提供しなければならないものとされている情報をいうものとされ（令２条１号），「添付書面」とは，添付情報を記載した書面（令15条の添付情報を記録した磁気ディスクを含む。）をいうものとされている（規則１条６号）。

法務省の登記申請書の様式（http://www.moj.go.jp/MINJI/MINJI79/minji79.html）並びに土地改良登記令等による登記申請書の様式（平成19・３・29民二795号通知）では，書面申請における登記申請書の添付書面の表示欄は，「添付情報」と表記しており，その提供する添付情報の表示は，登記令７条及び同条１項６号の規定による登記令別表の添付情報欄における「所有権証明情報」，「住所証明情報」及び「代理権限証明情報」と表記されている。

第２章以下の「登記申請書」の書式例においては，従前の「添付書類の表示」に，「添付情報の表示」をかっこ書で併記している。

土地家屋調査士試験の記述式問題を解答する場合において，「登記の申請，書面申請の方法によってするものとする。」との指示があるときは，次頁の表の「添付書類（従来の記載）」に掲げられた表示方法でよい。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

添付書類（従来の記載）	添付情報（規則34条１項６号による記載）
１．変更するもの	
所有権証明書	所有権証明情報
住所証明書	住所証明情報
代理権限証書	代理権限証明情報
相続証明書	相続証明情報
代位原因証書	代位原因証明情報
規約証明書	規約証明情報
規約廃止証明書	規約廃止証明情報
資格証明書	資格証明情報
承諾書	承諾証明情報
抵当権消滅承諾書	抵当権消滅承諾証明情報
根抵当権消滅承諾書	根抵当権消滅承諾証明情報
地役権消滅承諾書	地役権消滅承諾証明情報
要役地地役権消滅証明書	要役地地役権消滅証明情報
地役権証明書	地役権設定範囲証明情報
所有者証明書	所有者証明情報
２．変更しないもの	
土地所在図	土地所在図
地積測量図	地積測量図
地役権図面	地役権図面
建物図面	建物図面
各階平面図	各階平面図
印鑑証明書	印鑑証明書
登記事項証明書	登記事項証明書（又は「土地の登記事項証明書」等）
登記済証	登記済証
登記識別情報	登記識別情報

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　添付図面（主に書面による）の作成

1　土地所在図及び地積測量図の作成

◆ 作成

⑴　土地所在図及び地積測量図は0.2ミリメートル以下の細線により，図形を鮮明に表示しなければならない（規則74条１項）。

⑵　土地所在図及び地積測量図は，規則別記第一号様式により，日本産業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（同条３項）。

⑶　土地所在図及び地積測量図には，作成の年月日を記録し，申請人が記名するとともに，その作成者が署名し，又は記名押印しなければならない（同条２項）。

◆ 作成単位

⑴　土地所在図及び地積測量図は，一筆の土地ごとに作成しなければならない（規則75条１項）。

⑵　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は，分筆前の土地ごとに作成するものとする（同条２項）。

⑶　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）。

◆ 土地所在図の内容

⑴　土地所在図には，方位，縮尺，土地の形状及び隣地の地番を記録しなければならない（規則76条１項）。

⑵　土地所在図は，近傍類似の土地についての法14条１項の地図と同一の縮尺により作成するものとする（同条２項）。

（地図の縮尺）

・市街地地域　　250分の１又は500分の１
・村落・農耕地域　500分の１又は1000分の１
・山林・原野地域　1000分の１又は2500分の１

（規則10条２項）

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

◆ 地積測量図の内容

⑴　地積測量図の記録事項（規則77条１項各号）

⑴　地積測量図には，次に掲げる事項を記録しなければならない。

①　地番区域の名称（１号）

②　方位（２号）

③　縮尺（３号）

④　地番（隣接地の地番を含む。）（４号）

⑤　地積及びその求積方法（５号）

⑥　筆界点間の距離（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（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（８号）

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。以下同じ。）があるときは，当該境界標の表示（９号）

⑩　測量の年月日（10号）

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（同条２項）

⑵　地積測量図に⑴⑧の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うえ，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ものとする（準則50条１項）。

⑶　地積測量図に⑴⑪の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する場合には，当該地物の存する地点に符号を付したうえで，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も記録するものとする（同条２項）。

⑷　地積測量図に⑴⑨の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するものとする（規則77条３項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

平面直角座標系の区分

平面直角座標系は，現在，全国を19の座標系に区分している。

（平成22年４月１日改訂）

系番号	座標系原点の経緯度		適用区域
	経度（東経）	緯度（北緯）	
Ⅰ	129度30分0秒0000	33度0分0秒0000	長崎県　鹿児島県のうち北方北緯32度南方北緯27度西方東経128度18分東方東経130度を境界線とする区域内（奄美群島は東経130度13分までを含む。）にあるすべての島，小島，環礁及び岩礁
Ⅱ	131度0分0秒0000	33度0分0秒0000	福岡県　佐賀県　熊本県　大分県　宮崎県　鹿児島県（Ⅰ系に規定する区域を除く。）
Ⅲ	132度10分0秒0000	36度0分0秒0000	山口県　島根県　広島県
Ⅳ	133度30分0秒0000	33度0分0秒0000	香川県　愛媛県　徳島県　高知県
Ⅴ	134度20分0秒0000	36度0分0秒0000	兵庫県　鳥取県　岡山県
Ⅵ	136度0分0秒0000	36度0分0秒0000	京都府　大阪府　福井県　滋賀県　三重県　奈良県　和歌山県
Ⅶ	137度10分0秒0000	36度0分0秒0000	石川県　富山県　岐阜県　愛知県
Ⅷ	138度30分0秒0000	36度0分0秒0000	新潟県　長野県　山梨県　静岡県
Ⅸ	139度50分0秒0000	36度0分0秒0000	東京都（ⅩⅣ系，ⅩⅧ系及びⅩⅨ系に規定する区域を除く。）　福島県　栃木県　茨城県　埼玉県　千葉県　群馬県　神奈川県
Ⅹ	140度50分0秒0000	40度0分0秒0000	青森県　秋田県　山形県　岩手県　宮城県
ⅩⅠ	140度15分0秒0000	44度0分0秒0000	小樽市　函館市　伊達市　北斗市　北海道後志総合振興局の所管区域　北海道胆振総合振興局の所管区域のうち豊浦町，壮瞥町及び洞爺湖町　北海道渡島総合振興局の所管区域　北海道檜山振興局の所管区域
ⅩⅡ	142度15分0秒0000	44度0分0秒0000	北海道（ⅩⅠ系及びⅩⅢ系に規定する区域を除く。）
ⅩⅢ	144度15分0秒0000	44度0分0秒0000	北見市　帯広市　釧路市　網走市　根室市　北海道オホーツク総合振興局の所管区域のうち美幌町，津別町，斜里町，清里町，小清水町，訓子府町，置戸町，佐呂間町及び大空町　北海道十勝総合振興局の所管区域　北海道釧路総合振興局の所管区域　北海道根室振興局の所管区域
ⅩⅣ	142度0分0秒0000	26度0分0秒0000	東京都のうち北緯28度から南であり，かつ東経140度30分から東であり東経143度から西である区域
ⅩⅤ	127度30分0秒0000	26度0分0秒0000	沖縄県のうち東経126度から東であり，かつ東経130度から西である区域
ⅩⅥ	124度0分0秒0000	26度0分0秒0000	沖縄県のうち東経126度から西である区域
ⅩⅦ	131度0分0秒0000	26度0分0秒0000	沖縄県のうち東経130度から東である区域
ⅩⅧ	136度0分0秒0000	20度0分0秒0000	東京都のうち北緯28度から南であり，かつ東経140度30分から西である区域
ⅩⅨ	154度0分0秒0000	26度0分0秒0000	東京都のうち北緯28度から南であり，かつ東経143度から東である区域

備　考

座標系は，地点の座標値が次の条件に従ってガウスの等角投影法によって表示されるように設けるものとする。

１．座標系のＸ軸は，座標系原点において子午線に一致する軸とし，真北に向う値を正とし，座標系のＹ軸は，座標系原点において座標系のＸ軸に直交する軸とし，真東に向う値を正とする。

２．座標系のＸ軸上における縮尺係数は，0.9999とする。

３．座標系原点の座標値は，次のとおりとする。

Ｘ＝0.000メートル　　Ｙ＝0.000メートル

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

⑵　**地積測量図の縮尺**

地積測量図は，250分の１の縮尺により作成しなければならない。ただし，土地の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは，この限りでない（規則77条４項）。

◆ 土地所在図及び地積測量図の誤差の限度

地図を作成するための一筆地測量及び地積測定における誤差の限度と同一の限度とする（規則10条４項，76条３項，77条５項）。

＜地図の誤差の限度＞

①　市街地地域　国土調査法施行令別表第四に掲げる精度区分（以下「精度区分」という。）甲二まで

②　村落・農耕地域　精度区分乙一まで

③　山林・原野地域　精度区分乙三まで

◆ その他

⑴　所定の用紙（規則74条３項に規定する用紙）により地積測量図を作成する場合において，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。この場合には，図面の表記に「土地所在図」と追記するものとする（準則51条３項）。

⑵　⑴の場合において，地積測量図の縮尺がその土地について作成すべき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。この場合には，当該図面の表記を「土地所在図兼地積測量図」と記載するものとする（同条４項）。

⑶　一の登記の申請において，所定の用紙により土地所在図又は地積測量図を作成する場合において，用紙が数枚にわたるときは，当該土地所在図又は地積測量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するものとする（同条５項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　地役権図面の作成

◆ 作成

⑴　地役権図面には，地役権設定の範囲を明確にし，方位，縮尺，地番及び隣地の地番並びに申請人の氏名又は名称を記録しなければならない（規則79条１項）。

⑵　地役権図面は，適宜の縮尺により作成することができる（同条２項）。

⑶　地役権図面は，0.2ミリメートル以下の細線により，図形を鮮明に表示しなければならない（規則74条１項，80条１項）。

⑷　地役権図面には，作成年月日を記録し，地役権者が署名し，又は記名押印しなければならない（規則79条３項・４項）。

⑸　地役権図面は，規則別記第三号様式により，日本産業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（規則80条２項）。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　建物図面及び各階平面図の作成

◆ 作成

⑴　建物図面及び各階平面図は，0.2ミリメートル以下の細線により図形を鮮明に表示しなければならない（規則74条１項）。

⑵　建物図面及び各階平面図は，規則別記第二号の様式により，日本産業規格Ｂ列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（同条３項）。

⑶　建物図面及び各階平面図には，作成の年月日を記録し，申請人が記名するとともに，その作成者が署名し，又は記名押印しなければならない（同条２項）。

⑷　建物図面及び各階平面図は，１個の建物（附属建物があるときは，主である建物と附属建物を合わせて１個の建物とする。）ごとに作成しなければならない（規則81条）。

◆ 建物図面の内容

⑴　建物図面は，建物の敷地並びにその１階（区分建物にあっては，その地上の最低階）の位置及び形状を明確にするものでなければならない（規則82条１項）。

⑵　建物図面には，方位，縮尺，敷地の地番及びその形状，隣接地の地番並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない（同条２項）。

⑶　建物図面は，500分の１の縮尺により作成しなければならない。ただし，建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは，この限りでない（同条３項）。

（注）　建物図面の作成について，準則52条を参照のこと。

◆ 各階平面図の内容

⑴　各階平面図には，縮尺，各階の別，各階の平面の形状，１階の位置，各階ごとの建物の周囲の長さ，床面積及びその求積方法並びに附属建物があるときは，主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない（規則83条１項）。

⑵　各階平面図は，250分の１の縮尺により作成しなければならない。ただし，建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは，この限りでない（同条２項）。

（注）　各階平面図の作成について，準則53条を参照のこと。

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

＜参考　添付図面の作成例＞

（土地）

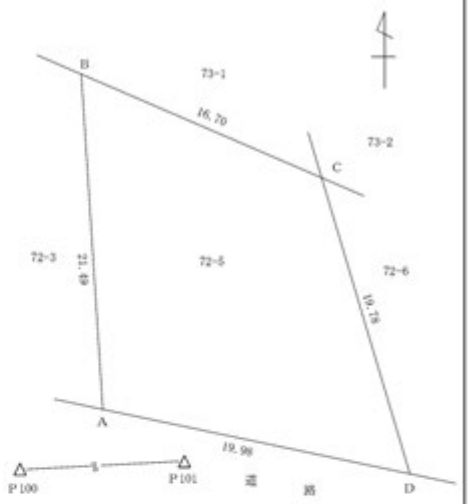
地積測量図

地番	72番5
土地の所在	B市C町二丁目

求積

筆界	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
A	148.13	152.82	25.43	3886.2126
B	169.56	151.17	14.89	2250.9213
C	163.02	166.54	−25.43	−4235.1122
D	144.13	172.40	−14.89	−2567.0360
		倍面積		665.0143
		面積		332.50715

地積　332.50 ㎡



基本三角点等の名称及び座標値

符号	名称	X（m）	Y（m）
P100	B市基準点P100	123.12	107.70
P101	B市基準点P101	144.92	159.52

平面直角座標系	Ⅸ系
測量年月日	令和9年9月21日

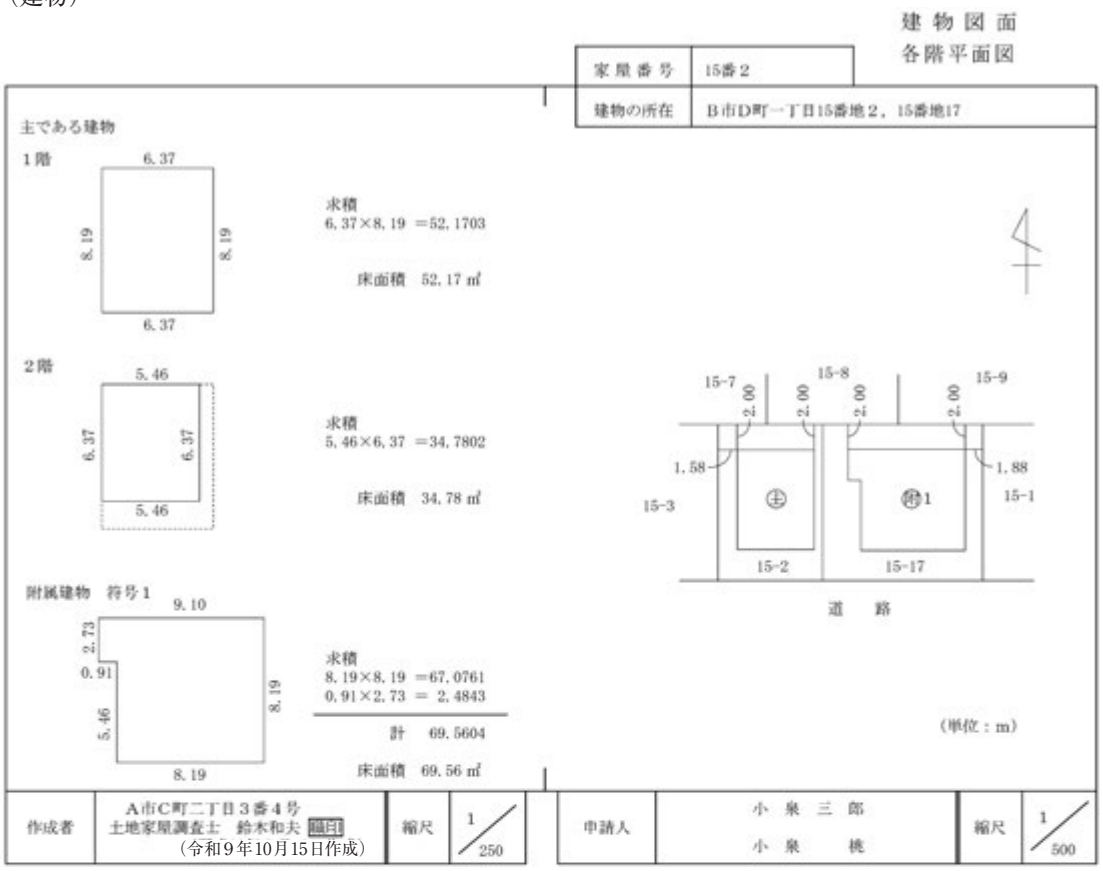
筆界	境界標の種類
A，D	金属標
B，C	コンクリート杭

（単位：m）

作成者	A市C町二丁目3番4号 土地家屋調査士　鈴木和夫　福田 （令和9年10月15日作成）	縮尺	／	申請人	福田三郎	縮尺	1／250

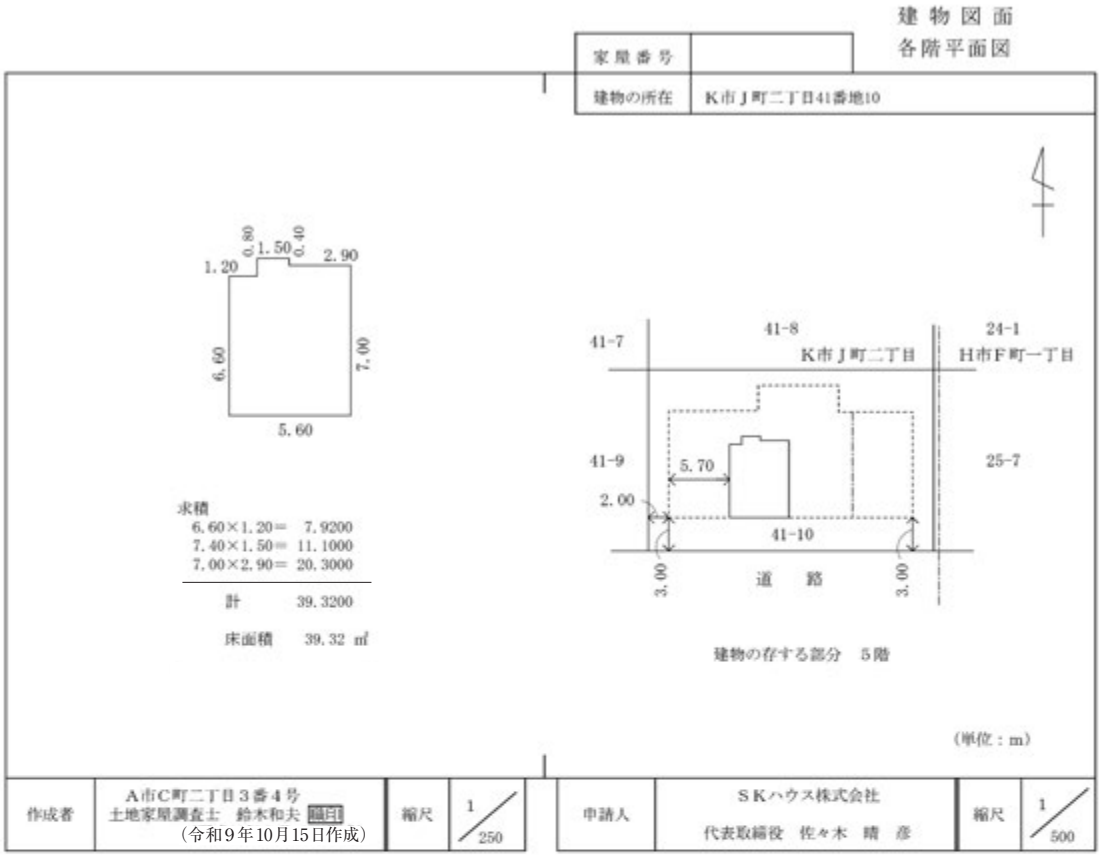
Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（建物）



Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

（区分建物）



Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

＜ＭＥＭＯ＞

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.

【本書に関するお問合せについて】

本書の正誤に関するご質問は，書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお，その際にはご質問される方のお名前，ご住所，ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等），FAX番号を必ず明記してください。

また，お電話でのご質問および正誤のお問合せ以外の教材に関する解説につきましてはお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

【ご送付先】

〒162−0845　東京都新宿区市谷本村町3−22　ナカバビル1階
東京法経学院「不動産表示登記　申請マニュアル1」〔五訂版〕編集係 宛
FAX：03−3266−8018

《合格指導教材》

不動産表示登記　申請マニュアル1　〔五訂版〕

登記の申請書及び添付図面作成の基礎知識
土地の表示に関する登記

平成20年12月16日	新　版　発　行
平成21年12月22日	改 訂 版 発 行
平成22年12月１日	改訂二版 発 行
平成23年10月28日	改訂二版第２刷発行
平成26年３月28日	改訂二版第３刷発行
平成28年２月24日	改訂三版 発 行
令和２年10月31日	四 訂 版 発 行
令和８年11月22日	五 訂 版 発 行

編　者　東京法経学院　編集部
発行者　立　石　寿　純
発行所　東　京　法　経　学　院
〒162−0845
東京都新宿区市谷本村町３−22
ナカバビル１F
TEL　03−6228−1453
FAX　03−3266−8018

（版権所有
不許複製）

＊本教材に関する誤植の訂正その他追加情報は，次のURLにてご確認ください。
「https://www.thg.co.jp/support/book/」
＊乱丁，落丁の場合はお取り替えいたします。

7304031−2611

Copyright©1997-2026 株式会社 東京法経学院 All Rights Reserved.