

## はしがき

本書は、平成28年6月8日民二第386号通達をもって発出された不動産登記記録例のうち、表示に関する記録例に焦点を当て、簡易な説明を試みるものです。おこがましいことですが、一連の登記記録例について、逐一説明したものは、本書以外には殆ど見当たらないと思います。

その内容は、土地家屋調査士試験の受験生が、基本テキスト（例えば東京法経学院発行の土地家屋調査士合格ノート）で、登記の申請手続等を学習される際に、登記記録において実際にどのように記録がされるのかを確認する場合に使用されることを念頭に置いて、執筆してあります。とりもなおさず、この登記記録への反映のされ方に関する理解は、記述式の問題を解答する上で必要不可欠となっています。したがって、基本テキスト等であまり触れられない実体法に関する規定についても、受験生の理解の一助となるよう、できるだけ盛り込むように心がけました。

もっとも、実務でもしばしば取り扱われる国土調査に関する登記及び士地区画整理に関する登記についても、言及しています。この部分は、上記通達に含まれているものではないため、受験生の方々はもとより、実務家の方々にも何らかの参考になれば幸いです。

〔3訂版〕の発刊に当たり、上記通達の記録例の内容の見直しを行い、関連先例を追加したほか、説明をよりわかりやすくするため、若干の修正をいたしました。また、同通達に掲載されていない不動産登記規則35条7号の事例（表題部の登記事項の変更の登記と形成的登記を一の申請情報で申請した例）、及び表題登記がない建物が合体した場合の合体による登記等の類型についても説明を加えました。なお、通達の通し番号と本解説の通し番号を一致させておく必要上、新たに加えた記録例の番号は、「082-2」のように支号を付してありますこと、ご了承ください。

今後とも、土地家屋調査士の受験生や実務家にご愛読いただければ幸いです。

最後に、本書の〔3訂版〕を発刊するに当たり、東京法経学院の職員の方々に大変お世話になりました。厚く御礼申し上げます。

令和5年6月吉日  
山井由典

# 目次

〈注〉 登記記録例の番号（〈例〉「1 新たに土地が生じた場合001」の「001」）は本通達の記録例の通し番号である。

## 第1部 一般事件に関する登記

### 第1章 土地の表示に関する登記

一 土地の表題登記		Page
1	新たに土地が生じた場合	001 15
2	従来から存する土地で共有の場合	002 16
3	不動産登記法（平成16年法律第123号）第75条の規定による場合	003 17
4	法第76条第3項の規定による場合	004 18
5	密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）による権利変換の場合	005 19
二 土地の表題部の変更の登記又は更正の登記		
1	所在の変更又は更正の場合	20
	（一）行政区画の名称の変更	006 20
	（二）行政区画の名称の更正	007 21
2	地目の変更又は更正の場合	21
	（一）地目の変更	008 21
	（二）地目の更正	009 22
	（三）地図作成作業の実施に伴う地目の更正	010 23
3	地積の変更又は更正の場合	23
	（一）地積の変更	011 23
	（二）地積の更正	012 24
	（三）地図作成作業の実施に伴う地積の更正	013 25
	（四）筆界特定に伴う地積の更正	014 25
4	地目の変更の登記と地積の更正の登記を同時にする場合	015 26
三 分筆の登記		
1	甲土地から乙土地を分筆する場合	28

(一) 甲土地・乙土地の表題部	016	28
(二) 乙土地の登記記録にする甲土地の所有権等の登記の転写	017	30
(三) 分筆後の甲土地及び乙土地の一部に地役権が存続する場合	018	31
(四) 分筆後の甲土地の全部に地役権が存続する場合	019	33
(五) 分筆後の甲土地の一部のみに地役権が存続する場合	020	34
(六) 分筆後の乙土地の全部に地役権が存続する場合	021	35
(七) 分筆後の乙土地の一部のみに地役権が存続する場合	022	36
(八) 分筆後の甲土地の全部及び乙土地の一部に地役権が存続する場合	023	38
(九) 分筆後の甲土地の一部及び乙土地の全部に地役権が存続する場合	024	39
(十) 分筆後の甲土地及び乙土地に賃借権が存続する場合	025	40
(十一) 分筆によって共同抵当になった場合	026	41
(十二) 甲土地について抵当権の消滅承諾があった場合、甲土地についてする抵当権が消滅した旨の職権付記	027	43
(十三) 乙土地について抵当権の消滅承諾があった場合、甲土地についてする職権付記	028	44
(十四) 甲土地について信託の登記の登記がある場合	029	44
2 一部地目変更による分筆及び地目変更の場合	030	46
3 地図作成作業の実施に伴う一部地目変更による分筆及び地目変更の場合	031	47
<b>四 合筆の登記</b>		
1 甲土地を乙土地に合筆する場合	032	48
(一) 乙土地に地役権が存する場合	033	49
(二) 甲土地に地役権が存する場合	034	50
(三) 甲土地と乙土地に申請の受付の年月日及び受付番号等が同一の地役権が存する場合	035	51
(四) 抵当権が合筆後の土地の全部に関する旨の付記をする場合	036	52
2 甲土地を分筆してその一部を乙土地に合筆する場合	037	53
3 地図作成作業の実施に伴う合筆の場合	038	54
<b>五 所有者の氏名等の変更の登記又は更正の登記</b>		
1 住所の変更の場合	039	56
2 住所の更正の場合	040	56
3 氏名の変更の場合	041	57
4 氏名の更正の場合	042	57

5	住所及び氏名の変更の場合	043	57
6	住所及び氏名の更正の場合	044	58
7	国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査における地番の変更の処理に伴う土地の所有者についての住所の変更の場合	045	58

## 六 所有者又は持分の更正の登記

1	所有者の更正の場合	046	59
2	所有者の持分の更正の場合	047	59
3	所有者の持分追加の場合	048	60

## 七 土地の表題部の登記事項の抹消

1	土地の滅失の場合	049	61
2	重複登記の一方を抹消する場合	050	61
3	土地が不存在の場合	051	62
4	法第157条第3項の法務局又は地方法務局の長の命令により抹消する場合	052	63
5	所有権の保存の登記の抹消により閉鎖する場合	053	64
6	権利変換により閉鎖する場合	054	65

## 八 河川法（昭和39年法律第167号）による登記

1	土地が河川法による河川区域内の土地となった場合	055	67
2	土地が河川法による高規格堤防特別区域内の土地となった場合	056	68
3	土地が河川法による河川立体区域内の土地となった場合	057	69
4	河川法による河川区域内の土地が同法による高規格堤防特別区域内の土地となった場合	058	70
5	河川法による河川区域内の土地が同法による河川立体区域内の土地となった場合	059	71
6	河川法による高規格堤防特別区域内の土地が同法による高規格堤防特別区域内及び河川立体区域内の土地となった場合		71
	（一）河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされている場合	060	71
	（二）河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	061	72
7	土地が河川法による河川区域内の土地でなくなった場合	062	73
8	河川法による高規格堤防特別区域内の土地が同法による河川区域外の土地となった場合		74
	（一）河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされている場合	063	74

	(二) 河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	064	74
9	河川法による高規格堤防特別区域内の土地が同法による河川区域内（高規格堤防特別区域外）の土地となった場合		75
	(一) 河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされている場合	065	75
	(二) 河川区域内の土地である旨の登記と高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	066	76
10	河川法による河川立体区域内の土地が同法による河川区域外の土地となった場合		76
	(一) 河川区域内の土地である旨の登記と河川立体区域内の土地である旨の登記が一括してされている場合	067	76
	(二) 河川区域内の土地である旨の登記と河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	068	77
11	河川法による河川立体区域内の土地が同法による河川区域内（河川立体区域外）の土地となった場合		78
	(一) 河川区域内の土地である旨の登記と河川立体区域内の土地である旨の登記が一括してされている場合	069	78
	(二) 河川区域内の土地である旨の登記と河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	070	79
12	河川法による高規格堤防特別区域内及び河川立体区域内の土地が同法による河川区域外の土地となった場合		80
	(一) 河川区域内の土地である旨の登記及び高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされ、河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	071	80
	(二) 河川区域内の土地である旨の登記並びに高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記及び河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	072	81
13	河川法による高規格堤防特別区域内及び河川立体区域内の土地が同法による河川区域内（高規格堤防特別区域外及び河川立体区域外）の土地となった場合		82
	(一) 河川区域内の土地である旨の登記及び高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされ、河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	073	82
	(二) 河川区域内の土地である旨の登記並びに高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記及び河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	074	83

14	河川法による高規格堤防特別区域内及び河川立体区域内の土地が同法による高規格堤防特別区域内（河川立体区域外）の土地となった場合		84
	（一）河川区域内の土地である旨の登記及び高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされ、河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	075	84
	（二）河川区域内の土地である旨の登記並びに高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記及び河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	076	85
15	河川法による高規格堤防特別区域内及び河川立体区域内の土地が同法による河川立体区域内（高規格堤防特別区域外）の土地となった場合		86
	（一）河川区域内の土地である旨の登記及び高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記が一括してされ、河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	077	86
	（二）河川区域内の土地である旨の登記並びに高規格堤防特別区域内の土地である旨の登記及び河川立体区域内の土地である旨の登記が各別にされている場合	078	87

## 九 その他の登記

1	登記の原因日付の更正の場合	079	88
2	滅失登記の錯誤による登記記録の回復の場合	080	88
3	分筆錯誤による抹消の場合	081	89
4	合筆錯誤による抹消の場合	082	91
5	地積の更正の登記と分筆の登記を一の申請情報で申請した場合	082-2	92

## 第2章 建物の表示に関する登記

### 一 建物の表題登記

1	通常の場合（附属建物があるとき）	083	95
2	法第75条の規定による場合	084	96
3	法第76条第3項の規定による場合（附属建物があるとき）	085	97
4	建物新築工事の先取特権の保存の登記の場合	086	97
5	建物新築工事の先取特権の保存の登記をした建物が完成した場合	087	99

### 二 建物の合体に関する登記

1	合体後の建物の表題登記		100
	（一）甲建物と乙建物とを合体した場合	088	100
	（二）附属建物を主である建物に合体した場合	089	101



2	合体後の建物の権利に関する登記		102
	(一) 合体前のいずれの建物にも所有権の登記がある場合	090	102
	(二) 法第49条第1項後段の申請がある場合	091	103
	(三) 所有権の登記名義人を同一の者でないものとみなした場合における持分がある場合	092	103
3	合体前の建物の抵当権の登記で合体後の建物の持分の上に存続するものがある場合	093	104
4	法第49条第1項後段の申請より先順位の処分の制限等の登記がある場合	094	105
5	合体前の建物の抵当権等の登記について消滅の承諾を証する情報の提供がある場合	095	106
6	表題登記がない建物と表題登記がない建物とを合体した場合	095-2	107
7	表題登記がない建物と表題登記のある建物とを合体した場合	095-3	108

### 三 建物の表題部の変更の登記

1	所在の変更又は更正の場合		109
	(一) 字名の変更	096	109
	(二) 敷地番の更正	097	109
	(三) 建物えい行移転	098	110
2	種類の変更の場合	099	111
3	構造の更正の場合	100	111
4	床面積の変更の場合		112
	(一) 増築	101	112
	(二) 一部取壊し	102	112
	(三) 一部取壊し、増築	103	113
5	数個の事項を同時に変更又は更正する場合		114
	(一) 増築及び構造の変更	104	114
	(二) 種類及び構造の変更	105	114
	(三) 構造及び床面積の更正	106	115
6	附属建物に関する変更の場合		
	(一) 附属建物の新築	107	115
	(二) 附属建物の新築工事の先取特権の保存及び同建物の完成	108	116
	(三) 種類の更正	109	117
	(四) 構造の変更及び床面積の更正	110	118

(五) 附属建物の滅失	111	118
7 附属建物のある主である建物の滅失による変更の場合	112	119

#### 四 建物の分割の登記

1 甲建物の附属建物を分割して乙建物とする場合	113	120
2 所有権の保存の登記後に新築された甲建物の附属建物を分割して乙建物とする場合	114	121
3 甲建物の数棟の附属建物を分割して乙建物とする場合	115	123

#### 五 建物の分棟の登記

1 建物を分棟して附属建物とする場合	116	125
2 甲建物を分棟、分割して甲建物及び乙建物とする場合（一部取壊しを伴う場合）	117	126

#### 六 区分建物の登記

1 敷地権付き区分建物でない建物についての建物の表題登記		128
(一) 附属建物のない場合	118	128
(二) 他の一棟の建物を区分した附属建物がある場合	119	129
(三) 主である建物と同一の一棟の建物を区分した附属建物がある場合	120	130
(四) 附属建物が一棟の建物である場合	121	130
2 敷地権付き区分建物の表題登記及び敷地権の登記		131
(一) 規約敷地を含む数筆の建物の敷地がある場合	122	131
(1) 単有の所有権が敷地権の場合の敷地権である旨の登記	123	133
(2) 単有の所有権の一部が敷地権の場合の敷地権である旨の登記	124	134
(3) 所有権の共有部分の全部が敷地権の場合の敷地権である旨の登記	125	134
(4) ある共有者の持分を除く共有持分の全部が敷地権の場合の敷地権である旨の登記	126	135
(5) 非区分建物の附属建物に係る敷地権の登記をした場合の敷地権である旨の登記	127	136
(6) 他の登記所からの通知によってする敷地権である旨の登記	128	136
(7) 地上権が敷地権である場合の敷地権である旨の登記	129	137
(二) 附属建物に係る敷地権の登記をする場合		137
(1) 主である建物と同じ棟に附属建物がある場合	130	137
(2) 主である建物と別の棟に附属建物がある場合	131	139
(3) 主である建物が非区分建物の場合	132	140
3 一棟の建物の表題部の変更の登記又は更正の登記		141



(一) 構造の更正及び増築	133	141
(二) 2階建を3階建に増築	134	141
(三) 建物の名称の変更又は更正	135	142
4 区分建物の表題部の変更の登記又は更正の登記		142
(一) 家屋番号の変更及び建物の名称の更正	136	142
(二) 附属建物の新築	137	143
5 敷地権に関する建物の表題部の変更の登記又は更正の登記		
(一) 規約敷地を定める規約が設定されたことにより敷地権の登記をする場合	138	143
(1) 所有権の登記以外の所有権に関する登記に建物のみに関する旨の付記をする場合	139	144
(2) 抵当権の登記に建物のみに関する旨の付記をする場合	140	145
(3) 敷地権の目的である土地となった土地について区分建物及び既存の敷地権と同一の抵当権の登記がない場合	141	146
(4) 敷地権の目的である土地となった土地についてされている同一の抵当権の登記の抹消	142	146
(二) 建物の所在の変更の登記により敷地権の登記をした場合	143	147
(三) 敷地権の変更の登記をする場合		148
(1) 敷地権の目的である土地の分筆の登記がされたとき	144	148
(2) 敷地権の目的である土地の地積の更正の登記がされたとき	145	149
(四) 更正により敷地権の登記をする場合	146	149
6 敷地権の登記の抹消		150
(一) 分離処分可能規約の設定又は規約敷地権を定める規約の廃止により敷地権の登記を抹消する場合	147	150
(1) 所有権敷地権の全部が敷地権でなくなったとき	148	151
(2) 地上権敷地権の全部が敷地権でなくなったとき	149	152
(3) 同じ一棟の建物に属する全部の区分建物の敷地権についてその一部の分離処分可能規約が設定されたとき	150	153
(4) 同じ一棟の建物に属する一部の区分建物の敷地権について分離処分可能規約が設定されたとき	151	154
(5) 特定の区分建物について現在の登記名義人の登記の前に所有権移転請求権の仮登記があるとき	152	155
(6) 転写すべき登記が一個の場合の抵当権等の登記の転写	153	157
(7) 転写すべき登記が数個ある場合の抵当権等の登記の転写	154	158

(8) 新規登記記録に転写及び移記をする場合	155	159
(9) 敷地権であった権利を目的とする抵当権の消滅承諾があった場合に専有部分の抵当権の登記にする付記	156	160
(二) 敷地権の消滅により敷地権の登記を抹消する場合	157	160
(三) 更正により敷地権の登記を抹消する場合	158	162
(1) 所有権が敷地権とされていたとき	159	163
(2) 地上権が敷地権とされていたとき	160	164
7 建物の区分の登記		166
(一) 区分建物でない建物を区分して甲区分建物及び乙区分建物とする場合	161	166
(二) 敷地権付きでない甲区分建物を区分して甲区分建物及び乙区分建物とする場合	162	169
(三) 敷地権付き区分建物である甲区分建物を区分して甲区分建物及び乙区分建物とする場合	163	170
(四) 共用部分である旨の登記のある甲区分建物を区分して甲区分建物及び乙区分建物とする場合	164	171
8 建物の合併の登記		172
(一) 甲区分建物を区分して乙区分建物に合併する場合	165	172
(二) 甲区分建物及び乙区分建物を合併する場合(新たに登記記録を作成する場合)	166	173
(三) 敷地権付きでない甲区分建物に乙区分建物を合併する場合(甲区分建物の登記記録に記録する場合)	167	175
(四) 敷地権付き区分建物である甲区分建物に乙区分建物を合併する場合	168	177
9 共用部分に関する登記		178
(一) 共用部分である旨の登記	169	178
(二) 共用部分が他の登記記録に登録した建物の区分所有者の共用すべきものである場合	170	179
(三) 共用部分である旨の登記がある建物の種類の変更	171	180
(四) 共用部分である旨を定めた規約の廃止	172	180
(五) 団地共用部分である旨の登記	173	181
10 その他		182
(一) 区分建物でない甲建物に区分建物が増築されて一棟の建物となったことにより甲建物が区分建物になった場合	174	182
(二) 甲区分建物の滅失により乙区分建物が区分建物でない建物となった場合	175	184

(三) 敷地権付き甲区分建物と乙区分建物が合体した場合（合体後も区分建物）	176	186
---------------------------------------	-----	-----

## 七 建物の合併の登記

1 甲建物を乙建物の附属建物とする場合	177	188
2 甲建物の附属建物を分割して乙建物の附属建物とする場合	178	189

## 八 建物の表題部の登記の抹消

1 滅失の場合	179	191
2 不存在の場合	180	192
3 重複登記の一方を抹消する場合	181	192
4 法第157条第3項の法務局又は地方法務局長の命令により抹消する場合	182	193

## 九 その他の登記

1 登記の原因日付の更正の場合	183	194
2 滅失の登記の錯誤による登記記録の回復の場合	184	194
3 附属建物の滅失の登記の錯誤による回復の場合	185	195

## 第2部 国土調査に関する登記

1 従来から存する土地の場合	T01	198
2 字名の更正	T02	198
3 地番の変更	T03	199
4 地目の変更の登記と地積の更正の登記を同時にする場合	T04	199
5 地積の更正後に分筆する場合（採石権の登記がある場合）	T05	200
6 一部地目変更による分筆の場合（2筆に分筆する場合）	T06	202
7 一部地目変更による分筆の場合（3筆に分筆する場合）	T07	202
8 一部地番区域の変更による分筆の場合	T08	203
9 合筆後に分筆する場合	T09	204
10 地目の変更後に合筆する場合	T10	205
11 一部地目変更後にその一部を他の土地に合筆する場合	T11	207
12 筆界未定の場合	T12	208

## 第3部 土地区画整理に関する登記

1 一筆対一筆型換地の場合	S01	210
2 合併型（数筆対一筆型）換地の場合	S02	211

3	分割型（一筆対数筆型）換地の場合	S03	212
4	換地を定めない場合	S04	215
5	土地区画整理法第105条第2項による消滅の場合	S05	216
6	保留地の場合	S06	216
7	地役権が登記された土地に照応して定められた換地に地役権が存続する場合	S07	217
8	地役権が登記された土地に照応して定められた換地及び他の換地に地役権が存続する場合	S08	219
9	地役権が保留地に存続する場合	S09	222
10	地役権が土地区画整理法第104条第5項により消滅した場合	S10	224
11	区分建物ではない建物の所在変更	S11	226
12	区分建物の所在変更（合併型換地で地上権が敷地権である場合）	S12	227

## 第1部

## 一般事件に関する登記





# 第1章

# 土地の表示に関する登記

一

## 土地の表題登記

### 1 新たに土地が生じた場合 001

表題部 (土地の表示)	調製	[余白]	不動産番号	1234567890123
地図番号	A11-1	筆界特定	[余白]	
所在	甲市乙町二丁目			[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〕
31番	宅地	3300	00	令和何年何月何日公有水面埋立 〔令和何年何月何日〕
所有者	甲市乙町二丁目2番8号 甲 某			

#### (実体)

本記録例は、公有水面埋立により、新たに土地が生じた場合の土地の表題登記についてのものである。土地が新たに生ずる場合としては、このほかに海底隆起や河口に土砂が堆積する(三角洲)場合などがある。

#### (手続)

- I 新たに土地が生じた場合には、その土地を可及的速やかに登記簿に公示し、現状を明らかにすることができるので、その所有者は1月以内に土地の表題登記を申請しなければならない(法36条)。
- II 土地の所在欄には、当該土地の所在する市、区、郡、町、村及び字を記録する。地番欄には、登記所が地番区域ごとに土地一筆ごとに付した地番を記録する。地目欄には、地目は土地の主な用途に定めることとされているので、当該土地の用途により地目を定め、これを記録する。地積欄には、当該土地の面積を記録する(法34条1項1号～4号)。原因及びその日付欄には、当該土地が新たに生じた原因及びその日付を記録する(法27条1号)。公有水面を埋め立てるには、まず、都道府県知事から、公有水面埋立免許を取得しなければならない。次いで、公有水面埋立免許を受けた者は、その工事を竣工したときは、都道府県知事に対し、竣工認可の申請をする(公有水面埋立法22条)。この申請に対し、都道府県知事が、竣工認可をして、その告示がなされると、埋立免許を取得した者は、当該告示の日において埋立地の所有権を取得する(同法24条)。よって、本事例の場合には、竣工認可告示の日が原因日付となる。登記の日付欄には、登記の年月日を記録するが(法27条2号)、登記申請の受付

の年月日ではなく、登記完了の年月日である（準則66条）。

Ⅲ 所有権の登記がない土地については、所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2名以上であるときはその所有者ごとの持分を末尾の所有者欄に記録する（法27条4号）。この表題部所有者を記録する趣旨は、①所有権保存の登記を第一次的に申請することができる適格者を明らかにする（法74条1項1号）、②土地の表題部の変更の登記の申請義務者を明らかにする（法37条1項）、③土地の分筆又は合筆の登記を申請することができる者を明らかにする（法39条1項）、④固定資産税の納税義務者を特定する等である（地方税法343条1項・2項）。

Ⅳ 不動産番号欄には、不動産番号（1筆の土地又は1個の建物ごとに記録する番号、記号その他の符号）を記録する（法27条4号、規則1条8号、90条、34条2項参照）。

また、地図番号欄には、当該土地の地図の番号（当該地図が複数の図郭にまたがって作成されている場合には、当該各図郭の番号）を記録する（規則15条）。仮に、当該土地について筆界特定がされたときは、地図番号欄（筆界特定欄）に、筆界特定がされた旨が記録される（規則234条）。

### （参考先例）

- 1 公有水面の埋立てが行われ、竣功認可の告示がされても、当該埋立地は、地方自治法第7条の2第1項でいう所属未定地であり、総務大臣の告示（地方自治法第7条の2第3項）及び地方自治法第260条第1項の規定による市町村の区域内の町又は字の区域の確定、変更に関する都道府県知事の告示により、その所属する市町村が確定し、管轄登記所が定まるまでは、土地の表題登記の申請はすることができない（昭和30・5・17民甲930号通達）。
- 2 寄洲の場合は、新たな土地の表題登記ではなく、付合した土地の地積の変更の登記によるべきである（昭和36・6・6民三459号回答）

## 2 従来から存する土地で共有の場合 002

表 題 部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	甲市乙町二丁目			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〕	
33番	畑	1000		不詳 〔令和何年何月何日〕	
所 有 者	甲市乙町二丁目3番3号 持分3分の2 甲 某 甲市乙町二丁目3番3号 持分3分の1 乙 某				

### （実体）

本記録例は、新たに発生した土地ではなく、従来から存する土地について表題登記をする

場合に関するものである。例えば、未登記の国有地や公有地の払下げを受けた場合や、未登記の土地を時効取得した場合などである。

**(手続)**

- I 表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない（法36条）。
- II 従来から存在する土地についての生成原因は、通常不明であるため、登記原因及びその日付として、「不詳」と記録する。

**3 不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第75条の規定による場合  
003**

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	甲市乙町二丁目			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〕	
32番	宅地	265	00	判決（又は収用）による所有権の登記をするため 〔令和何年何月何日〕	

（注）表題部所有者に関する登記事項は記録しない（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下「規則」という。）第157条第1項第1号）。

**(実体)**

所有権保存の登記は、土地の表題登記がされた後、その登記記録の表題部所有者からの申請に基づいてなされるのが通常である（法74条1項1号）。しかし、表題登記がされていると否とにかかわらず、所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者は、直接、所有権保存の登記を申請することができる（同項2号・3号）。本記録例は、法74条1項2号又は3号に規定する者が未登記の土地について所有権保存の登記を申請した場合において、法75条の規定により、登記官が職権でする土地の表題登記をする場合の事例である。

**(手続)**

- I この所有権保存の登記をするときは、当該不動産の表示のうち法務省令で定めるものを登記しなければならない（法75条）。具体的には、表示に関する登記事項のうち、①表題部所有者に関する登記事項、②登記原因及びその日付以外の土地の表示に関する登記事項である（規則157条1項）。
- II 法75条の規定により登記をするときは、表題部に所有権の登記をするために登記をする旨が記録される（規則157条2項）。法74条1項2号の場合は、「判決による所有権の登記をするため」と、同条同項3号の場合は「収用による所有権の登記をするため」と、原因及びそ

の日付欄に記録される。ただし、この記録は、あくまで規則157条2項の記録であって、登記原因及びその日付としての記録ではない。

#### 4 法第76条第3項の規定による場合 004

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	甲市乙町二丁目			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〕	
33番	宅地	360	00	処分禁止の仮処分の登記をするため〔令和何年何月何日〕	

(注) 表題部所有者に関する登記事項は記録しない(規則第157条第1項第1号)。

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	余白	所有者 何市何町何番地 何 某 令和何年何月何日順位2番の処分禁止の仮処分の登記をするため登記
2	処分禁止仮処分	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 仮処分命令 債権者 何市何町何番地 何 某

(注) 職権で所有権保存の登記をした上、仮処分命令に係る処分禁止仮処分の登記をする。

#### (実体)

本記録例は、未登記の土地について所有権の処分の制限の登記(強制競売開始決定に係る差押えの登記、仮差押えの登記、処分禁止の仮処分の登記及び滞納処分による差押えの登記、破産手続開始の登記等)が嘱託された場合に、登記官が法76条3項で準用する法75条の規定に基づき職権とする土地の表題登記である。

#### (手続)

- I 未登記の土地について所有権の処分の制限の登記をするときは、規則157条1項のほか、同条2項も適用される。同条2項が適用される結果、原因及びその日付欄には、「差押えの登記をするため」「処分禁止の仮処分の登記をするため」のように記録される。
- II 所有権の登記がない不動産について嘱託による所有権の処分の制限の登記をするときは、登記記録の甲区に、所有者の氏名又は名称及び住所、登記名義人が2人以上であるときは当該所有権の登記名義人ごとの持分並びに処分の制限の登記の嘱託によって所有権の登記がされる旨が記録される(規則157条3項)。

## (参考先例)

- 1 これら囑託に基づく所要の登記後は、遅滞なく実地調査をすべきこととされている（昭和36・10・23民甲2643号通達）。
- 2 職権で所有権保存の登記をすることができるのは、所有権の登記がされていない不動産について所有権の処分の制限の登記を囑託する場合のみであり、未登記抵当権につき、その被担保債権の差押えの登記があっても所有権ないし抵当権を職権で登記することはできない（昭和35・3・31民甲712号通達）。

## 5 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49条）による権利変換の場合 005

表題部（土地の表示）	調製	余白	不動産番号	1234567890123
地図番号	A11-1	筆界特定	余白	
所在	甲市乙町二丁目			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〕
33番	宅地	3300	00	令和何年何月何日密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による権利変換 〔令和何年何月何日〕

(注) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成15年法律第101号）第225条第1項の規定によって、一の申請情報で所有権の保存の登記の申請がされた場合は、表題部所有者に関する登記事項は記録しない。

## (実体)

本記録例は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の権利変換によって土地の表題登記がされる場合に関するものである。

同法の権利変換は、原則として、一個の防災施設建築物（区分建物）の敷地を一筆の土地として定められる。この土地は、従前の土地の所有者の共有となり、これに地上権を設定したものとみなして、従前の土地の所有者及び借地権者は、防災施設建築物の専有部分及び敷地利権としての地上権を取得することとなる（密集市街地における～法律207条1項・3項、208条1項、209条1項）。権利変換の効力の発生日は、権利変換計画により権利変換期日として定められた日である（同法221条、222条）。

## (手続)

防災施設建築物の敷地について、土地の表題登記がされる。防災街区整備事業の施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行地区内の土地につき、新たな土地の表題登記を申請し、又は囑託しなければならない（同法225条1項）。原因及びその日付欄に記録される原因日付は、権利変換期日である。

## ■ 著者紹介

山井 由典（やまい・よしのり）

司法書士・土地家屋調査士試験受験指導の第一人者。

現在、東京法経学院土地家屋調査士講座の専任講師。短期合格を実現するため、講義はできるだけ簡潔な説明を心がけており、規定の趣旨や制度目的といった部分にも言及しています。

本学院東京校「既修者コース」の講義をはじめとして、多数の講座を担当。

## ■ 本書に関するお問い合わせについて

本書の内容に関するご質問は、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

「土地家屋調査士 解説 不動産表示登記記録例〔3訂版〕」 編集係宛

FAX：03-3266-8018

# 土地家屋調査士 解説不動産表示登記記録例〔3訂版〕

2017年8月28日 初版発行

2020年4月19日 改訂版発行

2023年6月24日 三訂版発行

著者 山井由典

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 03-6228-1164（代表）

FAX 03-3266-8018（営業）

郵便振替口座 00120-6-22176

著作権所有  
不許複製

\*落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。