

○表題部の所有者欄が氏名のみでの土地の解消は



表題部の所有者欄が氏名のみで住所の記載のない土地があります。どのように解消すればよいのでしょうか。



登記所は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ一定の要素や基準を定めて表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行う地域を選定することとしています。

登記官は、表題部所有者不明土地について、その利用の現況、周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況等を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、あらかじめ所定の公告をした上で、職権によりその所有者等の探索を行います。

登記官は、表題部所有者不明土地の所有者等を特定したときは、あらかじめ表題部所有者不明土地の所在地を管轄する登記所の掲示場その他登記所内の公衆の見やすい場所に、表題部所有者の登記をしようとする旨及びその他法務省令で定める事項を公告します。

この公告及び概要の掲載の期間満了後、登記官は、当該所有者等の特定に係る表題部所有者不明土地について、職権で、遅滞なく表題部所有者の登記を抹消し、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（以下「適正化法」といいます。）15条1項に基づき、所有者等の特定の区分に応じ、定められた事項を登記します。

解 説

1 歴史的経緯

氏名のみでの土地が生じた経緯は、次のとおりと考えられます。

登記所において保管されている旧土地台帳は、昭和25（1950）年に家屋台帳と共に税務署から移管されたものであり、一元化作業が完了するまでの間、登記所にお

○表題部の所有者欄が大字○○と記載されている土地の解消は



表題部の所有者欄が「○○村□□」、「大字○○」、「大字○○惣代」のように村持、大字名、集落名などの名義で記録されている土地があります。どのように解消すればいいのでしょうか。



前掲「○表題部の所有者欄が氏名のみ土地の解消は」と同様に、登記所は当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ一定の要素や基準を定めて表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行う地域を選定することとしています。

登記官は、表題部所有者不明土地について、その利用の現況、周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況等を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、あらかじめ所定の公告をした上で、職権によりその所有者等の探索を行います。

登記官は、表題部所有者不明土地の所有者等を特定したときは、あらかじめ表題部所有者不明土地の所在地を管轄する登記所の揭示場その他登記所内の公衆の見やすい場所に、表題部所有者の登記をしようとする旨及びその他法務省令で定める事項を公告します。

この公告及び概要の掲載の期間満了後、登記官は、当該所有者等の特定に係る表題部所有者不明土地について、職権で、遅滞なく表題部所有者の登記を抹消し、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（以下「適正化法」といいます。）15条1項に基づき、所有者等の特定の区分に応じ、定められた事項を登記します。

解説

1 歴史的経緯

表題部の所有者欄に、例えば、「大字○○村」と表題部の所在欄に記載された大字

○表題部の所有者欄が法人格のない地縁団体の代表者名で記録されている土地の解消は

Q

表題部の所有者欄が法人格のない地縁団体の代表者名で記録されている土地があります。どのように解消すればいいのでしょうか。

A

平成3年の地方自治法の改正前は、法人格を持たない町内会や自治会等の地縁団体は、権利能力を有していないために当該団体の名義で登記することができませんでした。このため、地縁団体の代表者の個人名義や、地縁団体の全構成員の共有名義で登記が行われてきました。その結果、相続発生時などに、登記記録に記録された所有権が個人のものなのか地縁団体のものなのかを判別することができず、「相続人が個人に帰属する土地と判断して処分するケース」や、「死亡や行方不明等により相続人が膨大に増える、又は特定ができない相続人が含まれる等のケース」が発生するなど土地の権利関係が複雑になる事案が発生していました。

このため、平成3年の地方自治法の改正では、市区町村長の認可を受けた地縁団体が法人格を取得し、不動産の所有権登記名義人等になることができる認可地縁団体制度が新たに導入されました。一方で認可地縁団体への所有権移転登記は、所有権の登記名義人と共同で申請しなければならないため、平成3年の地方自治法改正前に代表者の個人名義や構成員の共有名義により登記がされている場合には、所有権の登記義務人の全部又は一部が判明せず、認可地縁団体への所有権の移転登記が困難となっているケースがあることも明らかとなりました。

こうした状況において、平成26年の地方自治法の改正では「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」（以下「特例」といいます。）が創設されました。これにより、認可地縁団体が所有しているにもかかわらず、その構成員又はかつて構成員であった自然人を所有権登記名義人等とする登記がされている場合には、認可地縁団体が所在する市区町村長に対して、疎明資

○農業委員会が非農地判断した土地の地目変更登記は

Q

農業委員会が農地法に基づく利用状況調査の結果、再生利用が困難な農地と判断した土地の地目変更登記はどのように行われるのでしょうか。

A

農業委員会が非農地と判断した土地については市町村長が地方税法381条7項の規定に基づき管轄登記所へ地目変更の申出を行うこととしており、この申出に基づき登記官は職権により地目の変更登記を処理することとなります。

解説

これまで不動産登記制度では土地の地目を変更した時には、土地の所有者が地目変更登記を申請することが原則となっており（報告的登記）、あくまでも登記官による職権発動は補充的な取扱いとしていました。

しかし、農林水産省は、平成25年法律81号により農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律4条に基づく基本方針（農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進による農山漁村の活性化に関する基本的な方針）を各都道府県に発出し、市町村に対して「再生可能エネルギー発電施設の整備を促進する区域に含めることを推進する。」としました。しかし、農業委員会が行う非農地判断の促進がなかなか進まない中、さらに令和3年4月1日農林水産省は「非農地判断の徹底について」（以下「非農地判断通知」といいます。）において各都道府県下の農業委員会にその徹底を周知しています。

そして、非農地判断通知において市町村長が職権で一括して法務局に地目変更の申出を行う場合の指導をしています。

これを受けて、令和3年6月11日法務省民事局第二課長名にて法務局民事行政部長並びに地方法務局長宛てに「地方税法第381条第7項の申出に基づく登記官の職

○仮登記仮処分を代位原因として分筆登記をすることができるか

Q

仮登記仮処分命令を得ましたが、代位によって土地の分筆の登記をすることはできるのでしょうか。

A

一筆の土地の一部に関して仮登記仮処分命令を受けた申立人は、仮処分の決定書を代位原因証明情報として添付することで代位によって分筆登記をすることができます。

ただし、共有地の一部の者を相手方とした仮登記仮処分命令を得た場合には、代位による分筆ができませんので注意が必要です。

解説

1 仮登記仮処分

仮登記の権利者は裁判所に申し立て、仮登記原因を疎明し、仮登記を命ずる処分を得て、その決定書を添付して単独で仮登記を申請し、本登記のための順位保全を図ることができます（不登108）。

典型的な例として、時効取得した場合や用地買収協議が成立した場合で相手方が何らかの事由で登記に協力しないなど、最終的には訴訟をして本登記を行うこととなりますが、その前に処分禁止の仮処分等の判決を得ることで権利保全することも多いようです。

しかし仮処分仮登記は一筆単位しかできませんので、申立人は、仮登記を命ずる仮処分の決定書を得たら、それを法務局に提出することにより、代位によって自身の権利が及ぶ範囲を保全するために分筆登記を申請できるとされています。

この場合でも自身の権利が及ぶ範囲を特定する地積測量図（分筆図面）が作成、添付できなければ分筆登記申請はできません。

○判決による地積更正の登記申請はできるか

Q

表示に関する登記は登記官が職権をもって調査して行うこととされていますが、地積更正の登記を判決を得て申請することはできないのでしょうか。

A

判決により、地積更正登記の申請を行うことはできません。

解説

地積更正登記については、申請義務が課されていません。

更正であり、当事者が錯誤を発見し必要と考えた場合に、自ら更正登記を申請し是正するという趣旨からです。

地積更正の登記申請については、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人のみが申請人となります。

よって、他の者が申請人となることはできません。

登記官は申請によってのみ、更正の登記を処理することができます。判決によっても処理することはできません。

(夏目善之)

参考

<通達・先例等>

○判決による地積の更正の登記申請の可否（昭58・10・6・民三5919）

○土地家屋調査士に登記を伴わない筆界に関する調査を依頼できるか

Q

土地家屋調査士は、筆界を明らかにする専門家だそうですが、登記を伴わない場合でも筆界に関する調査などを依頼できるのでしょうか。

A

土地の所有者等の依頼を受けて土地の筆界に関する資料の収集及び調査・測量を行うことができます。

解説

土地家屋調査士が行うことのできる業務は土地家屋調査士法3条（業務）の1号から8号までにおいて規定されています。

1号から3号までは、「不動産の表示に関する登記」を前提としており、4号から6号までは、「筆界特定の手続」を前提としています。

また、7号と8号は「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続」（いわゆる「ADR」）としてご質問の回答に近いように思われますが、あくまでも「法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者」（いわゆる「認定土地家屋調査士」）が行うこととされていることからすべての土地家屋調査士が行うことはできません。

しかし、令和3年4月23日日調連発32号において「土地の所有者の依頼を受けて、土地の筆界に関する資料の収集その他の調査を行い、土地の筆界を明らかにする業務のうち登記の申請を伴わないもの」とする土地家屋調査士の業務について法務省民事局第二課長に照会をかけたところ、令和3年4月30日法務省民二762号において「貴見のとおり」との回答を得たことから、ご質問の業務がすべての土地家屋調査士が行うことができることが明確になりました。

なお、下記の業務は従来行うことができるものとして明記されています（土地家屋

○共有者の一人が単独で筆界特定申請できるか

Q 父から相続した土地を兄弟三人で共有していますが、隣地の所有者がその土地の一部の所有権を主張しています。境界確定のために訴訟を起こしたいのですが、他の兄弟の賛同が得られません。境界確定訴訟は共有者の共同訴訟だと聞きましたが、筆界特定の申請も共同でなければならぬのでしょうか。

A 筆界特定申請をできる者は、土地の所有権登記名義人等となっています。共有土地の場合は共有者全員でも申請できますし、共有者のうち一人が単独で申請人となることができます。

解説

共有者の一人が単独で申請人となった場合、申請人以外の共有者は関係人として扱われます。関係人は、筆界特定がなされると直接的な影響を受けるため、手続きが完了するまでの間、意見書や資料を提出する機会を与えられ、実地調査や現地の測量を行う際に立会うことができる等の一定の手続保障が認められています。

(服部修司)

参考

<通達・先例等>

○不動産登記法等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(通達)(平17・12・6民二2760)

(所有権登記名義人等)

5 「所有権登記名義人等」とは、所有権の登記がある一筆の土地にあっては所有権の登記名義人又はその相続人その他の一般承継人を、所有権の登記がない一筆の土地にあっては表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人、表題登記のない土地にあっては所有者をそれぞれいう(法第123条第5号)。

○表題部の登記がない建物同士を合体する場合の登記申請はどうするか

Q

表題部がない2つの建物を合体しようと思いますが、その際の登記はどうなりますか。

A

複数の建物同士を物理的に合体工事をした場合は、建物の合体の登記と考えられます。しかし、本設問の表題部のない建物同士の合体の場合は、建物の合体登記の根拠条文である不動産登記法49条1項各号に列記している条件に該当しないので、合体登記には当たりません。登記手続としては建物表題登記となります。合体後の建物の所有者が合体した日より1か月以内に建物表題登記を申請しなければなりません（不登47）。

解説

1 建物の合体登記

建物の合体とは、数個の建物が、増築等の工事により構造上1個の建物となることをいいます。その数個の建物が一棟の建物を区分した建物であって、これらが隔壁除去等の工事によりその区分性を失った場合も、これに含まれます。

ただし、合体前の各々の建物を客体とした所有権などや第三者への各種権利に大きく影響しますので、建物が単純に接合したからといって合体と認定すべきかは慎重に判断すべきことです。この点は前掲「○建物合体についての認定の判断基準」を参照してください。

2 共に表題部の登記がない建物

合体による登記等の申請については、不動産登記法49条1項の各号に、その類型と、それぞれの申請義務者と、所有権の登記を併せて申請しなければならない場合とが列記されています。

本設問の「表題部の登記がない建物同士を合体する場合」はその各号のどれにも

○非敷地権証明情報とは

Q 規約に区分建物とその敷地の権利を分離して処分することができる定めをした場合に添付する非敷地権証明情報とはどのようなものなのでしょうか。

A 建物の表題登記の申請に当たって、建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物が属する一棟の建物の敷地（建物の区分所有等に関する法律2条5項に規定する建物の敷地をいいます。以下同じ。）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、同法22条1項ただし書（同条3項において準用する場合を含みます。以下同じ。）の規約における別段の定め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、当該事由を証する情報（不登令別表12項添付情報欄ホ）として「非敷地権証明情報」を提供する必要があります。

「非敷地権証明情報」の例としては、分離処分可能規約が記載された規約設定公正証書の謄本等があります。

解説

区分建物の表題登記の申請に当たって、当該区分建物の所有者が、その敷地について登記された所有権、地上権又は賃借権を有する場合（これらの権利が共有（準共有）である場合、建物の専有部分の全部を所有する者が単独でこれらの権利を有する場合）には、その敷地が敷地権として各区分建物と一体化するのが原則です。しかし、規約に当該区分建物と当該敷地の権利とを分離して処分することができること（以下「分離処分可能規約」といいます。）がある場合、又はその他の事由のある場合には敷地権となりません。

分離処分可能規約は具体的には、①公正証書により規約を設定した場合（建物区分

○表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて

(令和4年4月14日)
法務省民二第536号)

標記については、本日付け法務省民二第535号民事局長通達が発出されたところですが、同通達に係る取扱いの詳細について、別添のとおり「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」(以下「指針」という。)を定めましたので、指針を踏まえて、各局の不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等における筆界確認情報の取扱いを整理し、適かつ効率的な事務処理を行うよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本件については、日本土地家屋調査士会連合会から各土地家屋調査士会に対して周知される予定ですので、申し添えます。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針

(令和4年4月14日付け法務省民二第536号
依命通知)

令和4年4月法務省民事局民事第二課
(凡例)

法=不動産登記法(平成16年法律第123号)

令=不動産登記令(平成16年政令第379号)

規則=不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)

準則=不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達)

旧準則=不動産登記事務取扱手続準則(昭和52年9月3日法務省民三第4473号民事局長通達)

第1 総論

1 背景

土地の表題登記、地積に関する変更若し

くは更正の登記又は分筆の登記(以下「筆界関係登記」という。)の申請に際しては、法定添付情報ではないものの、「相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等^(注1)が現地立会い等によって土地の筆界^(注2)を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」

(以下「筆界確認情報」という。)の提供を受けることが登記実務の一般的な取扱いとなっており、多数の法務局等^(注3)において、不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等に筆界確認情報の提供を求める規定が置かれているのが実情である。

一方、近年、土地の所有権の登記名義人等の死亡後に相続登記がされることなく放置されているため、相続人が不明な場合や相続人が判明してもその所在を把握することが困難な場合、更には相続人が多数である場合などがみられるほか、隣人関係の希薄化などから筆界確認情報の作成^(注4)及び登記所への提供(以下「筆界確認情報の提供等」という。)について、筆界関係登記の申請に係る土地(以下「申請土地」という。)に隣接する土地(以下「隣接土地」という。)の所有権の登記名義人等の協力が得られない場合が増加しているなど、筆界確認情報の取得には困難を伴うことがあり、円滑な不動産取引の阻害要因となっていることに加え、公共座標値が記録された登記所備付地図(以下、法第14条第1項所定の地図を「1項地図」と、同条第4項所定の地図に準ずる図面を「4項地図」とそれぞれいう。)及び地積測量図等の整備が着実に進んでいることから、筆界関係登記の申請に際して幅広く筆界確認情報の提供等を求める登記実務上の取扱いについては、現在の社会情