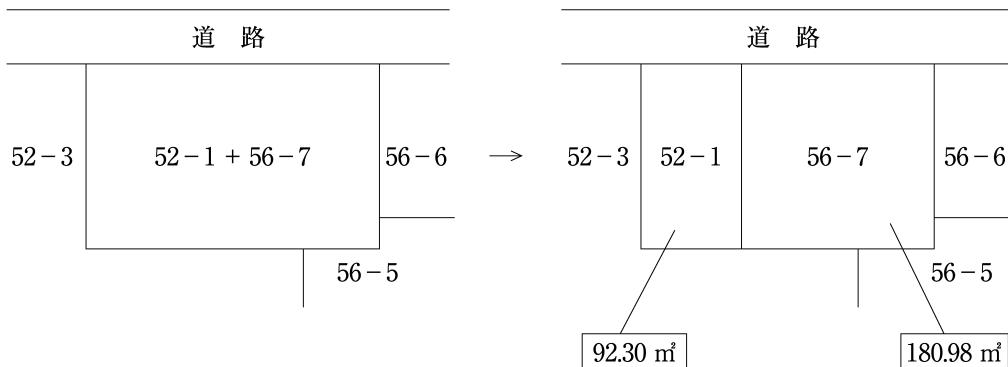


■地籍調査によって筆界未定とされた土地についての地積に関する更正の登記の申請

事例

以下のように、地籍調査において筆界未定とされた56番7の土地（甲野乙郎所有、宅地、登記記録上 187.43m^2 ）と52番1の土地（乙村次郎所有、宅地、登記記録上 90.78m^2 ）について、今般、筆界が確認された場合における56番7の土地の地積に関する更正の登記の手続はどのようにするのか。



登記手続上のポイント

本事例においては、地籍調査によって筆界未定とされた土地について、地積に関する更正の登記を申請する場合には、地図訂正の申出を併せて申請する必要がある。

解説

1 地籍調査における筆界未定地

登記所に送付された地籍図は、不動産登記法14条1項の地図として登記所に備え付けられることになる（不登規10⑤）が、その際、地籍調査における一筆地調査（地籍調査作業規程準則3）において、土地の所有者間において筆界に争いがあり、又は立会いが得られない場合がある。このため、これらの土地の筆界については確認が得られないことから、「筆界未定地」として処理することとなる（地籍調査作業規程準則30④）。なお、

地籍調査における筆界未定地の取扱いは、確認できなかった筆界を表示せず、地籍図には（52—1+56—7）のように表示される。

2 地積に関する更正の登記の申請

地積に関する更正の登記とは、登記された地積に誤りがあるときにこれを正しい地積に更正するための登記であり、表題部所有者又は所有権の登記名義人が、地積測量図を提供して申請することとされている（不登38、不登令別表6添付情報欄）。筆界未定地を解消するためには、各筆界未定地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が、地積測量図を提供して、地積に関する更正の登記を申請しなければならない。なお、その申請は保存行為であることから、表題部所有者又は所有権の登記名義人が2人以上の複数の共有の場合は、当該共有者の1人からの申請でも差し支えないものとされている（民252）。

（1）申請情報

申請情報には、申請人の氏名又は名称及び住所（申請人が法人であるときは、その代表者の氏名及び会社法人等番号）、代理人が申請する場合には、当該代理人の氏名又は名称及び住所（代理人が法人であるときは、その代表者の氏名及び会社法人等番号）、登記の目的、登記原因及びその日付、土地の表示を記載する（不登令3一～三・五～七・7①一イ）。登記の目的としては、「土地地積更正登記」のように記載する。土地の表示としては、地積の更正の登記前の表示を記載し、地積の更正の登記後の各土地の表示を記載する。登記原因及びその日付としては、「③錯誤」のように記載する。

（2）添付情報

添付情報としては、本事例が地積に関する更正の登記であることから、地積測量図を添付しなければならない（不登令別表6添付情報欄）。

また、代理人によって申請をする場合には代理権限を証する情報（不登令7①二）である委任状等を添付しなければならない。

なお、申請人又は代理人が法人である場合には、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（不登令7①一、不登規36・37の2）。

このほか、法定されたものではないが、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人となって申請する場合には、当該土地家屋調査士等が作成した調査報告書を添付することになる（不登規93ただし書）。

3 地図の訂正の申出

地籍調査によって筆界未定とされた土地について、筆界が確認されたことにより、地積に関する更正の登記と併せて、地図に筆界線を記入するための地図訂正の申出をしなければならない。この場合、土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人がその訂正の申出をすることができる（不登規16①）。地籍調査における筆界未定地の解消は、当事者全員の申出により申請することが望ましいが、一方の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が申出人となり、他の表題部所有者又は所有権の登記名義人が作成した地図訂正に関する承諾書等を提供して、地図訂正の申出をすることは可能である。

（1）申出情報

申出情報には、申出人の氏名又は名称及び住所（申出人が法人であるときは、その代表者の氏名及び会社法人等番号）、代理人が申請する場合には、当該代理人の氏名又は名称及び住所（代理人が法人であるときは、その代表者の氏名及び会社法人等番号）、申出人が表題部所有者若しく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ときはその旨、申出に係る訂正の内容を記載する（不登規88③・16③）。なお、申出に係る土地の表示に関しては不動産登記規則には定められていないが、当然記載すべきものである。申出に係る訂正の内容については、「土地所在図のとおり」のように記載して差し支えない。

（2）添付情報

地図の訂正を申し出る場合には、地図訂正申出情報と併せて、地図又は地図に準ずる図面に表示された土地の区画若しくは位置若しくは形状又は地番に誤りがあることを証する情報及び地図又は地図に準ずる図面に表示された土地の区画又は位置若しくは形状に誤りがあるときは、土地所在図又は地積測量図を提供しなければならない（不登規16⑤一・二）。

また、代理人によって申出をする場合には代理権限を証する情報（不登令7①二）である委任状等を添付しなければならない。

なお、申出人又は代理人が法人である場合には、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（不登令7①一、不登規16⑥⑦・36・37の2）。

また、法定されたものではないが、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人となって申請する場合には、当該土地家屋調査士等が作成した調査報告書を添付することになる（不登規93ただし書）。

参考先判例等

【先例等】

- 筆界未定の処理によって認証が行われた後に、筆界が確認された場合には、地図訂正の申出によって、地図に筆界線を記入することとされている。(昭32・8・2 長野県あて経済企画庁総合開発局国土調査課長回答)

記載上のポイント(1)

○地積に関する更正の登記

登記申請書

登記の目的 土地地積更正登記①

添付情報

地積測量図 代理権限証明情報 調査報告書

平成〇年〇月〇日申請 ○○（地方）法務局〇〇支局（出張所）

申請人 ○市〇町〇丁目〇番〇号
甲野 乙郎②代理人 ○市〇町〇丁目〇番〇号
土地家屋調査士 調査 士郎 ㊞
連絡先の電話番号〇〇〇一〇〇〇一〇〇〇〇

不動産番号					
所在		○市〇町〇丁目			
土地の表示 ③	①地番	②地目	③地積	m ²	登記原因及びその日付
	56番7	宅地	187	43	
			180	98	③錯誤

土地家屋調査士 調査 士郎 職印

【注記】

- 1 「登記の目的」として、「土地地積更正登記」と記載する（不登令3五）。
- 2 申請人として、所有者の氏名又は名称及び住所（所有者が会社等の法人にあっては、そ

の代表者の氏名及び会社法人等番号)を記載する(不登令3一・二・7①一)。なお、申請人が代理人を通して申請をしない、いわゆる本人申請をする場合には、書面申請であるときは、不動産登記規則47条の規定による場合を除き、記名押印をし(不登令16①)、電子申請であるときは、電子署名を行わなければならない(不登令12①)。

- ③ 登記原因及びその日付としては、地積の更正の登記原因として「③錯誤」と記載する。
- ④ 地積に関する更正の登記にあっては、登録免許税が課せられていないため、登録免許税額を申請情報に記載することは要しない。

添付情報

① 地積測量図

申請に係る土地に関する地積測量図を添付しなければならない(不登令別表6添付情報欄)。地積測量図を作成するに当たっては、0.2mm以下の細線により、図形を鮮明に表示し(不登規74①)、作成年月日の記載、申請人の記名及び作成者の署名又は記名押印を要する(不登規74②)とともに、日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない(不登規74③)。なお、電子申請において送信する地積測量図は、法務大臣が定める方式に従って作成しなければならない(不登規73①)。また、地積測量図の作成単位及びその内容については、不動産登記規則75条及び77条の規定に基づき、作成することになる。

② 資格証明情報

申請人が会社等の法人である場合には、当該法人の代表者の資格を証する情報として、会社法人等番号(商登7)を申請情報に記載するか、又は登記事項証明書(履歴事項証明書)を添付しなければならない(不登令7①一、不登規36)。また、代理人が法人の場合には、登記事項証明書(履歴事項証明書)を添付するか、又は会社法人等番号を申請情報に記載しなければならない(不登規37の2)。

③ 代理権限証明情報

本事例の申請を代理人によって行う場合には、当該代理人の権限を証する情報として、代理権限証明情報を添付しなければならない(不登令7①二)。

④ 調査報告書

本事例の申請の代理人が土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人である場合には、法定された添付情報ではないが、申請に係る不動産の調査に関する報告書を作成し、申請情報と併せて提出することが求められる(不登規93ただし書)。

なお、調査報告書の中で、真正を担保する方策として、申請地と隣接地との筆界に

について異議なく確認した旨の書面（筆界を明らかにした図面添付）に隣接地の所有者が署名押印した筆界確認書を添付するのが一般的である。

登記記録例

表題部（土地の表示）		調製	余 白	不動産番号	1234567890123
地図番号	V 5 4 - 2	筆界特定	余 白		
所 在	○市○町○丁目				
①地 番	②地 目	③地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
5 6 番 7	宅地	1 8 7	4 3	余 白	
余 白	余 白	1 8 0	9 8	③錯誤 〔平成○年○月○日〕	
所 有 者	○市○町○丁目○番○号		甲野乙郎		

記載上のポイント(2)

○地図訂正の申出（筆界線を訂正する場合）

地図訂正申出書

地図訂正の目的 筆界線の訂正**1**

地図訂正を要する部分 土地所在図のとおり

添付情報

土地所在図（地積更正登記申請の地積測量図援用） 承諾証明情報

代理権限証明情報 調査報告書

平成〇年〇月〇日申出 ○〇（地方）法務局〇〇支局（出張所）

申出人 ○市〇町〇丁目〇番〇号
(56番7の土地所有者) 甲野 乙郎**2**

代理人 ○市〇町〇丁目〇番〇号
土地家屋調査士 調査 士郎
連絡先の電話番号〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

地図訂正を要する土地

所在地 ○市〇町〇丁目**3**

地番 52番1、56番7

地図番号 V54-2

【注記】

- 1** この書式は、地図における筆界線に誤りがある場合の訂正申出書であるが、筆界未定地において筆界線を入れることも含まれる。「地図訂正の目的」は、「筆界線の訂正」と記載する。
- 2** 申出人として、所有者の氏名及び住所（所有者が会社等の法人にあっては、その名称及び住所並びに会社法人等番号）を記載する（不登規16③⑥）。なお、申出人が代理人を通して申出をしない、いわゆる本人申出をする場合には、書面申出であるときは、不動産登記規則47条の規定による場合を除き、記名押印をし（不登規16⑩）、電子申請であるときは、電子署名を行わなければならない（不登規16⑨）。

- ③ 地図訂正を要する土地を表示する。この記載は必ずしも登記情報の表題部における表示事項全部を記載する必要はなく、その所在及び地番を記載すればよい。なお、地図番号がある場合は、地図の番号を記載する。

添付情報

① 土地所在図（又は地積測量図）

申出の土地に関する土地所在図（又は地積測量図）を添付しなければならない（不登規16⑤二）。土地所在図（又は地積測量図）を作成するに当たっては、0.2mm以下の細線により、図形を鮮明に表示し（不登規74①）、作成年月日の記載、申出人の記名及び作成者の署名又は記名押印を要する（不登規74②）とともに、日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（不登規74③）。また、電子申請において送信する土地所在図（又は地積測量図）は、法務大臣が定める方式に従って作成しなければならない（不登規73①）。また、土地所在図（又は地積測量図）の作成単位及びその内容については、不動産登記規則75条から77条までの規定に基づき、作成することになる。なお、本事例のように、地積測量図について、地図訂正の申出書と共に提出された地積に関する更正の登記の申請書に添付された地積測量図を援用する場合は、援用する旨の記載が必要である。

② 資格証明情報

申出人が会社等の法人である場合には、当該法人の代表者の資格を証する情報として、会社法人等番号（商登7）を申出情報に記載するか、又は登記事項証明書（履歴事項証明書）を添付しなければならない（不登令7①一、不登規16⑥⑦・36）。また、代理人が法人の場合には、登記事項証明書（履歴事項証明書）を添付するか、又は会社法人等番号を申請情報に記載しなければならない（不登規16⑦・37の2）。

③ 承諾証明情報

筆界未定地の筆界が確認されたことを証する情報として、申出人以外の土地所有者の地図訂正の申出事項が真実と相違ない旨の証明書を添付するのが相当である。

④ 代理権限証明情報

本事例の申出を代理人によって行う場合には、当該代理人の権限を証する情報として、代理権限証明情報を添付しなければならない（不登規16⑦）。

⑤ 調査報告書

本事例の申出の代理人が土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人である場合には、法定された添付情報ではないが、申出に係る不動産の調査に関する報告書を作成し、
二 申出情報と併せて提出することが求められる（不登規93ただし書）。

○承諾証明情報

承 諾 書

○市○町○丁目○番○号甲野乙郎が、○市○町○丁目56番7の土地と52番1の土地の筆界未定地の筆界について、別紙土地所在図（又は地積測量図）のとおり地図の訂正の申出をすることを承諾します。

平成○年○月○日

○市○町○丁目○○番地

52番1 所有者 乙村 次郎 ㊞

■被相続人名義で未登記の建物の表題登記をする場合の申請

事例

以下のように、新築した建物について、その表題登記を申請する前に、所有者につき相続が開始した場合において、遺産分割協議が調わない等の理由で、相続人が被相続人名義で建物の表題登記を申請するには、どのようにするのか。

木造かわらぶき 2階建
1階 123.45m ²
2階 67.89m ²
所有者 亡甲野 丙治
相続人 甲野 乙郎

登記手続上のポイント

本事例においては、相続人は、建物を新築した者が建物の表題登記を申請する前に死亡し、相続が開始されたが遺産分割協議が調わない場合は、被相続人名義で、当該建物の表題登記を申請することができる。

解説

1 建物の表題登記の申請義務

新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1か月以内に、表題登記を申請しなければならない（不登47①）。この申請義務を怠った者は、10万円以下の過料に処される（不登164）。

ところで、相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（民896本文）。相続人が数人いるときの相続財産は、その共有に属し（民898）、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する（民899）。そして、共同相続人は、被相続人が遺言で禁じた場合を除き、いつでも、その協議で、遺産の分割をすることができ（民907①）、遺産の分割は、相続開始の時に遡ってその効力を生

する（民909本文）。そうすると、「建物を新築した者」の登記申請義務は、相続開始とともに、当然に、相続人が承継することになる。したがって、本事例の場合、「建物の新築をした所有者」の相続人は、被相続人（建物の新築をした所有者）名義で、建物の表題登記を申請することができる（鎌田薫ほか編「新基本法コンメンタール不動産登記法」125頁（日本評論社、2010））。

なお、本事例の場合、遺産分割協議の結果、当該未登記建物を相続した相続人は、「表題登記のない建物の所有権を取得した者」として、直接、相続人名義で登記を申請することができることはいうまでもない。

2 申請人

「建物を新築した者」の一般承継人から被相続人（建物の新築をした所有者）名義でする建物の表題登記の申請人は、当該一般承継人である。共同相続の場合は、共同相続人全員が申請人となるが、保存行為（民252ただし書）として、共同相続人の1人から申請することもできる。

3 申請情報

申請情報（不登18柱書）には、被相続人の氏名（氏名には「亡」を冠記）及び住所（最後の住所）を記載するとともに、相続人の氏名（氏名には「相続人」を冠記）及び住所を記載する。代理人が申請する場合には、当該代理人の氏名又は名称及び住所（代理人が法人であるときは、その代表者の氏名及び会社法人等番号）を記載するほか、登記の目的、登記原因及びその日付、建物の表示を記載する（不登令3一～三・五・六・八・十・7①一イ）。登記の目的としては、「建物表題登記」のように記載し、登記原因及びその日付は、現実にその建物が新築された日である。

4 添付情報

添付情報としては、本事例が建物の表題登記の申請であることから、建物図面、各階平面図、所有権を有することを証する情報及び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情報（本事例では、被相続人が表題部所有者となることから、同人の死亡により抹消された住民票の写し等）を添付しなければならない（不登令別表12添付情報欄）。

また、代理人によって申請をする場合には代理権限を証する情報（不登令7①二）である委任状等を添付しなければならない。

なお、代理人が法人である場合には、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（不登規37の2）。

このほか、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人となって申請する場合には、法定されたものではないが、当該土地家屋調査士等が作成した調査報告書を添付することとなる（不登規93ただし書）。

本事例のように、「建物を新築した者」の一般承継人から被相続人（建物の新築をした所有者）名義で建物の表題登記を申請する場合は、不動産登記令7条1項4号の規定を準用し、申請人が「建物を新築した者」の一般承継人であることの書面を提供する。

参考先判例等

【先例等】

- 死亡者名義に登記申請する場合は、当該死亡者の最後の住所証明書を提出すべきであるとされた事例。（昭32・6・28民事甲1218）

記載上のポイント

○建物の表題登記（被相続人名義で未登記の建物の表題登記をする場合）

登記申請書

登記の目的 建物表題登記**1**

添付情報

建物図面 各階平面図 所有権証明情報 相続証明情報

代理権限証明情報 住所証明情報 調査報告書

平成〇年〇月〇日申請 ○〇（地方）法務局〇〇支局（出張所）

申請人 ○市〇町〇丁目〇番〇号

被相続人 亡甲野 丙治

○市〇町〇丁目〇番〇号

相続人 甲野 乙郎**2**

代理人 ○市〇町〇丁目〇番〇号

土地家屋調査士 調査 士郎 **印**

連絡先の電話番号〇〇〇一〇〇〇一〇〇〇〇

不動産番号					
所在	○市〇町〇丁目123番地				
建物の表示 3	家屋番号	123番			
	主である建物又は附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²	登記原因及びその日付
	居宅	木造かわら ぶき2階建	1階123 2階67	45 89	平成〇年〇月〇日新築
所有者 ○市〇町〇丁目〇番〇号 甲野 丙治					

土地家屋調査士 調査 士郎 **職印**

【注 記】

- ① 「登記の目的」として、「建物表題登記」と記載する（不登令3五）。
- ② 申請人として、所有者の氏名又は名称及び住所を記載することになっているが（不登令3一）、本事例は、「新築した建物」の所有権を取得した者が死亡しており、その相続人が建物の所有者である被相続人の名義で申請することになることから、申請人として相続人の氏名及び住所を記載することになる。このとき、「被相続人 亡何某」と冠記する。
所有者が2名以上であるときは、氏名又は名称及び住所のほか、持分も記載しなければならない（不登令3九）。なお、申請人が代理人を通して申請をしない、いわゆる本人申請をする場合には、書面申請であるときは、不動産登記規則47条の規定による場合を除き、記名押印をし（不登令16）、電子申請であるときは、電子署名を行わなければならない（不登令12）。
- ③ 表題登記の対象となる建物の表示を記載しなければならない。本事例の場合、建物の所在の市、区、郡、町、村、字及び土地の地番のほか、建物の種類、構造及び床面積を記載する（不登令3八イ・ハ）。建物の表題登記にあっては、家屋番号は、登記官が付すことになるが、あらかじめ不動産登記規則112条及び不動産登記事務取扱手続準則79条各号の定めによる家屋番号を記載するのが一般的である（不登令3八ロ）。また、登記原因及びその日付も記載することになるが（不登令3六）、本事例にあっては、登記原因是新築でその日付は居宅が完成した日を記載する。さらに、表題登記の申請における所有者欄には、被相続人の氏名及び住所を記載する。
- ④ 表題登記にあっては、登録免許税が課せられていないため、登録免許税額を申請情報に記載することは要しない。

添付情報**① 建物図面及び各階平面図**

申請に係る建物に関する建物図面及び各階平面図の添付を要する（不登令別表12添付情報欄イ・ロ）。建物図面及び各階平面図を書面で作成するに当たっては、0.2mm以下の細線により、図形を鮮明に表示し（不登規74①）、作成年月日の記載、申請人の記名及び作成者の署名又は記名押印を要する（不登規74②）とともに、日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（不登規74③）。なお、電子申請において送信する建物図面及び各階平面図は、法務大臣が定める方式に従って作成しなければならない（不登規73①）。

また、建物図面及び各階平面図の作成単位及びその内容については、不動産登記規則81条から83条までの規定に基づき、作成することになる。

② 所有権証明情報

被相続人（建物の新築をした所有者）が当該建物の所有権を有することを証する情報の添付を要する（不登令別表12添付情報欄ハ）。本事例では、被相続人（建物の新築をした所有者）の建築基準法6条の規定による確認及び7条の規定による検査があったことを証する情報、建築請負人又は敷地所有者の証明情報、その他申請人の所有権の取得を証するに足る情報を添付することになる（不登準則87①）。なお、個人の証明書については、その書面の真正なことを証するために、その作成者が記名押印し（不登令19①）、記名押印した者の印鑑証明書を添付しなければならない（不登令19②）。

③ 相続証明情報

申請人が相続人である場合は、相続を証する情報として、相続があったことを証する市町村長が職務上作成した情報（戸籍謄本等）を添付しなければならない（不登令7①四）。

④ 資格証明情報

代理人が法人の場合には、登記事項証明書（履歴事項証明書）を添付するか、又は会社法人等番号を申請情報に記載しなければならない（不登規37の2）。

⑤ 代理権限証明情報

本事例の申請を代理人によって行う場合には、当該代理人の権限を証する情報として、代理権限証明情報を添付しなければならない（不登令7①二）。

⑥ 住所証明情報

所有者の住所を証する情報として、住民票の写しを添付しなければならないが（不登令別表4添付情報欄ニ）、所有者が死亡しているため、同人の死亡当時の住所が記載されている住民票の写し等を添付する必要がある。

⑦ 調査報告書

本事例の申請の代理人が土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人である場合には、法定された添付情報ではないが、申請に係る不動産の調査に関する報告書を作成し、申請情報と併せて提出することが求められる（不登規93ただし書）。

登記記録例

表題部（主である建物の表示）	調製	余 白	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余 白			
所 在 在	○市○町○丁目1 2 3 番地		余 白	
家屋 番 号	1 2 3 番		余 白	
①種 類	②構 造	③床面積 m^2	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき 2 階建	1 階 1 2 3 2 階 6 7	4 5 8 9	平成○年○月○日新築 〔平成○年○月○日〕
所 有 者	○市○町○丁目○番○号 甲野丙治			