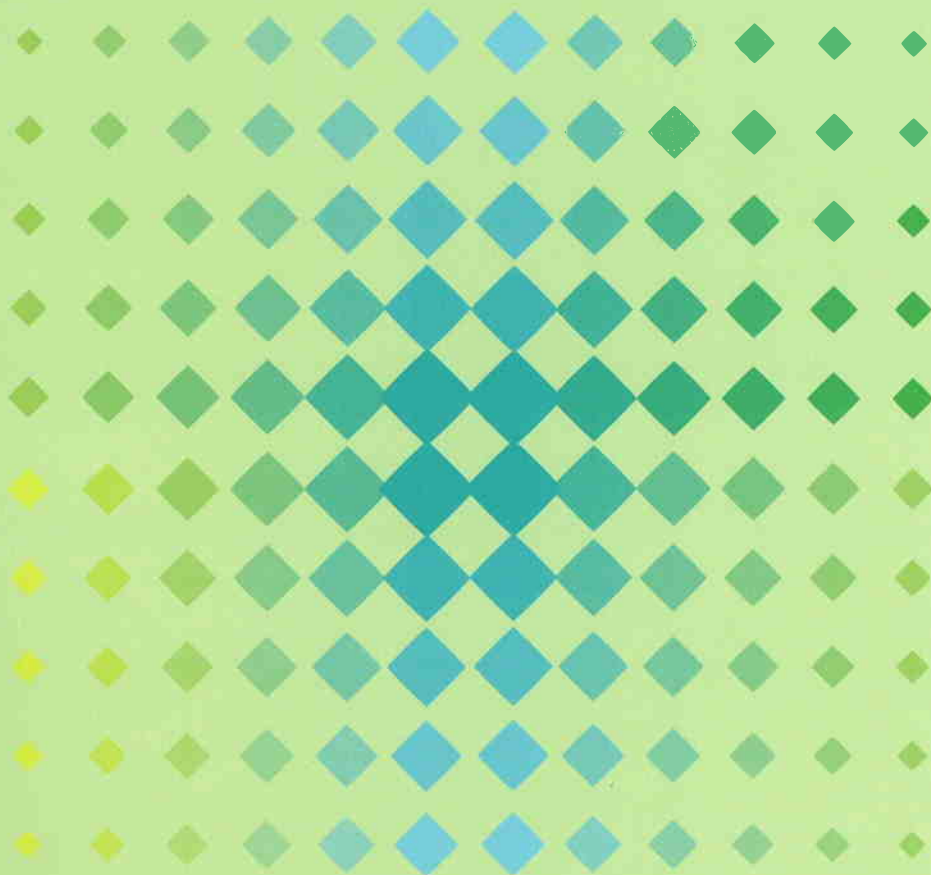

全訂 不動産表示登記入門

清水 湛 監修
新井 克美 著



目 次

第一章 総 説1

第一節 総論1

- (1) 表示に関する登記とは何か1
- (2) 表示に関する登記にはどのような種類があるか3
- (3) 登記の対象となる土地とは何か8
- (4) 登記の対象となる建物とは何か11
- (5) 表示に関する登記における職権主義とはどういうことか14
- (6) 実地調査はどのような場合にするのか15
- (7) 表示に関する登記に対抗力が認められるか20

第二節 登記所及び登記簿22

- (8) 登記所の管轄とは何か22
- (9) 登記官とは何か24
- (10) 不動産に関する登記記録にはどのような種類があるか25
- (11) 一不動産一登記記録の原則とはどういうことか28
- (12) 登記記録はどのような編成になっているか31
- (13) 登記事項証明書及び登記事項要約書とはどのようなものか36
- (14) 登記簿及びその附属書類等の閲覧はどのように請求するのか41
- (15) コンピュータ化されていない登記簿又は閉鎖登記簿の謄本又は抄本の交付はどのように請求するのか43
- (16) 登記情報提供サービスとは何か46
- (17) 登記情報交換サービスとは何か49

第三節 地図・地図に準ずる図面・建物所在図51

- (18) 登記所にはどのような地図や図面が備え付けられているのか51

- (19) 登記所に地図を備え付ける意義は何か54
- (20) 地図はどのようにして作成するのか58
- (21) 地図に準ずる図面とはどういうものか62
- (22) 公図とはどういうものか66
- (23) 地図, 地図に準ずる図面の変更はどのようにするのか68
- (24) 地図, 地図に準ずる図面に誤りがある場合はどのような手続をするのか70
- (25) 建物所在図はどのようにして作成するのか77
- (26) 建物所在図の変更はどのようにするのか79
- (27) 建物所在図に誤りがある場合はどのような手続をするのか81

第四節 登記の申請83

- (28) 表示に関する登記の申請人はだれか83
- (29) 表示に関する登記は共有者の1人から申請することができるか87
- (30) 表示に関する登記の申請を怠った場合はどうなるか89
- (31) 申請情報の内容とすべき事項は何か92
- (32) オンライン申請をする場合に注意すべきことは何か99
- (33) 申請書を作成する場合に注意すべきことは何か103
- (34) 表示に関する登記の申請が却下されるのはどのような場合か107
- (35) 表示に関する登記の申請は, 取り下げることができるか114
- (36) 表示に関する登記の申請における登記官の処分不服がある場合はどうしたらよいか117
- (37) 表示に関する登記の申請について登録免許税を納付する必要があるか121
- (38) 登録免許税はどのようにして納付するのか122

第五節 添付情報125

- (39) 添付情報の提供はどのようにするのか125
- (40) 所有権証明情報とはどのようなものか127

- [41] 登記識別情報とは何か130
- [42] 登記識別情報を提供することができないときはどのようにする
のか133
- [43] 登記識別情報を提供することができない場合における事前通
知による本人確認は、どのようにしてされるのか137
- [44] 添付書面の原本還付とは何か141
- [45] 添付情報の援用とは何か143

第六節 土地所在図・地積測量図・建物図面・各階平面図145

- [46] 表示に関する登記の申請情報に併せて提供する図面にはどの
ようなものがあるか145
- ＊ 地役権図面147
- [47] 土地所在図はどのように作成するのか148
- [48] 地積測量図はどのように作成するのか151
- [49] 建物図面はどのように作成するのか156
- [50] 各階平面図はどのように作成するのか160
- [51] 土地所在図、地積測量図、建物図面、各階平面図に誤りがあ
る場合はどのような手続をするのか163

第二章 土 地169

第一節 登記事項169

- [52] 土地の表示に関する登記事項とは何か169
- [53] 土地の所在とは何か171
- [54] 地番とは何か174
- [55] 地目とは何か177
- [56] 地積とは何か182
- [57] 表題部所有者とは何か184
- [58] 不動産番号とは何か186

第二節 各種の登記の申請189

- [59] 土地の表題登記の申請はどのようにするのか189
- [60] 地目の変更の登記の申請はどのようにするのか198
- [61] 地目が誤って登記されている場合はどのような登記を申請す
るのか204
- [62] 地積が誤って登記されている場合はどのような登記を申請す
るのか205
- [63] 1筆の土地の一部が別地目となった場合はどのような登記を
申請するのか211
- [64] 1筆の土地を2筆以上の土地とするにはどのような登記を申
請するのか215
- [65] 2筆以上の土地を合わせて1筆の土地とするにはどのような
登記を申請するのか224
- [66] 分合筆の登記とはどのようなものか233
- [67] 土地が滅失した場合はどのような登記を申請するのか237
- [68] 表題部所有者が転居した場合はどのような登記を申請するの
か244
- [69] 表題部所有者に変更があった場合にはどのような登記を申請
するのか249
- [70] 表題部所有者又はその持分や氏名等に誤りがある場合はどの
ような登記を申請するのか251

第三章 建物（非区分建物）256

第一節 登記事項256

- [71] 建物の表示に関する登記事項とは何か256
- [72] 建物の所在地番とは何か259
- [73] 家屋番号とは何か261
- [74] 建物の名称とは何か264

(75) 床面積とは何か	265
(76) 建物の種類とは何か	268
(77) 建物の構造とは何か	269
(78) 附属建物とは何か	272
第二節 各種の登記の申請	275
(79) 新築による建物の表題登記の申請はどのようにするのか	275
(80) 甲・乙両登記所の管轄区域にまたがって建物を新築した場合 はどのような登記を申請するのか	282
(81) 中2階や塔屋のある建物はどのような登記を申請するのか	284
(82) 地下街の建造物は建物として登記することができるか	285
(83) 建物の表題部の登記事項に変更があった場合はどのような登 記を申請するのか	286
(84) 建物の増築をした場合にはどのような登記を申請するのか	292
(85) 附属建物を新築した場合にはどのような登記を申請するのか	295
(86) 主たる建物の増築と同時に附属建物を新築した場合はどのよ うな登記を申請するのか	300
(87) 建物を他の登記所の管轄区域にえい行移転した場合はどのよ うな登記を申請するのか	303
(88) 建物の表題部の登記事項に誤りがある場合の訂正の手続はど のようにするのか	304
(89) 附属建物を分割して主たる建物とするにはどのような登記を 申請するのか	306
(90) 甲建物を乙建物の附属建物とするにはどのような登記を申請 するのか	313
(91) 甲建物の附属建物を分割して乙建物に合併するにはどのよう な登記を申請するのか	320
(92) 相接する既登記の2個の建物の間を増築してその隔壁を除去 した場合はどのような登記を申請するのか	325

(93) 主たる建物と附属建物が合体した場合はどのような登記を申 請するのか	332
(94) 建物の一部を取り壊して2棟の建物にした場合はどのような 登記を申請するのか	334
(95) 建物を取り壊した場合はどのような登記を申請するのか	336

第四章 区分建物 343

第一節 登記事項	343
(96) 区分建物とは何か	343
(97) 区分建物の登記記録はどんな仕組みになっているのか	346
(98) 敷地権とは何か	348
(99) 専有部分と敷地利用権の一体性の原則とは何か	350
(100) 共用部分とは何か	352
(101) 団地共用部分とは何か	353
第二節 各種の登記の申請	356
(102) 区分建物の表題登記はどのように申請するのか	356
(103) 区分建物の表題登記の申請人はだれか	367
(104) 区分建物の表題登記の一括申請とはどういうことか	369
(105) 区分建物の表題部の登記事項に変更があった場合はどのよう な登記を申請するのか	371
(106) 区分建物の表題部の登記事項に誤りがある場合の訂正の手続 はどのようにするのか	377
(107) 敷地権が生じた場合はどのような登記を申請するのか	380
(108) 敷地権が消滅した等の場合はどのような登記を申請するのか	384
(109) 建物を区分する場合にはどのような登記を申請するのか	389
(110) 一棟の建物の表示に変更が生じた場合はどのような登記を申 請するのか	397

- 〔111〕 敷地権の目的である土地の表示に変更又は誤りがあった場合はどのような登記を申請するのか …………… 399
- 〔112〕 既登記の非区分建物に接続して区分建物を新築した場合はどのような登記を申請するのか …………… 403
- 〔113〕 共用部分である旨又は団地共用部分である旨の定めをした場合はどのような登記を申請するのか …………… 405
- 〔114〕 共用部分である旨又は団地共用部分である旨の登記のある建物の表題部の変更の登記はどのように申請するのか …………… 408
- 〔115〕 共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約を廃止した場合はどのような登記を申請するのか …………… 410
- 〔116〕 区分建物を取り壊した場合はどのような登記を申請するのか …………… 413

第五章 登記の申請の様式 …………… 418

- 〔117〕 登記の申請情報を作成するに当たっては、一般的にどのような点に注意しなければならないか …………… 418

第一節 土地の表示に関する登記の申請の様式 …………… 421

- 〔118〕 土地の表題登記の申請書（本人によって申請する場合）…………… 421
* 土地所在図と地積測量図 …………… 423
- 〔119〕 土地の表題登記の申請書（代理人によって申請する場合）…………… 424
* 委任状 …………… 427
- 〔120〕 地目に関する変更（更正）の登記の申請書 …………… 428
- 〔121〕 地積に関する更正の登記の申請書 …………… 430
* 地積測量図 …………… 432
- 〔122〕 分筆の登記の申請書 …………… 433
* 地積測量図 …………… 435
- 〔123〕 合筆の登記の申請書 …………… 433
- 〔124〕 分合筆の登記の申請書（甲地の一部を分割して乙地に合筆する場合）…………… 439
- 〔125〕 表題部所有者の氏名（住所）の変更の登記の申請書 …………… 443

- 〔126〕 表題部所有者の更正の登記の申請書 …………… 445
* 所有者の更正の登記の承諾書 …………… 447

第二節 建物の表示に関する登記の申請の様式 …………… 448

- 〔127〕 建物の表題登記の申請書（平家建ての場合）…………… 448
* 工事完了引渡証明書と敷地所有者の証明書 …………… 450
- 〔128〕 建物の表題登記の申請書（2階建ての場合）…………… 451
* 建物図面と各階平面図 …………… 454
- 〔129〕 建物の表題登記の申請書（附属建物がある場合）…………… 454
* 建物図面と各階平面図 …………… 457
- 〔130〕 建物の所在地番・種類についての更正の登記の申請書 …………… 458
- 〔131〕 床面積についての変更の登記の申請書（平面的増築の場合）…………… 460
- 〔132〕 床面積についての変更の登記の申請書（構造変更を伴う場合）…………… 462
- 〔133〕 附属建物の新築による建物の表題部の変更の登記の申請書 …………… 464
- 〔134〕 建物の分割の登記の申請書 …………… 467
- 〔135〕 建物の合併の登記の申請書 …………… 469
- 〔136〕 建物分割・合併の登記の申請書 …………… 473
- 〔137〕 建物の合体による登記等の申請書（所有権の登記がある建物（3番）と未登記の建物（平成20年3月1日新築）が合体する場合）…………… 477
- 〔138〕 建物の滅失の登記の申請書 …………… 482
* 建物滅失証明書 …………… 484
- 〔139〕 区分建物の表題登記の申請書 …………… 485
* 建物図面と各階平面図 …………… 489
- 〔140〕 区分建物に属する附属建物（別棟の区分建物）の新築の登記の申請書 …………… 489
- 〔141〕 規約敷地を定める規約の設定により敷地権が生じた場合の登記の申請書 …………… 493
- 〔142〕 分離処分可能規約の設定等により敷地権が敷地権でない権利となった場合の登記の申請書 …………… 497

〔143〕 敷地権の目的である土地の分筆による区分建物の表題部の変更の登記の申請書	500
〔144〕 建物の区分の登記の申請書（敷地権のある場合）	503
〔145〕 区分建物の合併の登記の申請書（敷地権のある場合）	507
〔146〕 区分建物の合体による登記等の申請書（所有権の登記及び敷地権がある区分建物同士が合体した場合）	512
〔147〕 共用部分である旨の登記の申請書	517
〔148〕 団地共用部分である旨の登記の申請書	520
第三節 登記事項の証明等の請求の書式	523
〔149〕 登記事項証明書等の交付請求書	523
〔150〕 登記事項要約書等の交付・閲覧請求書	525

第一章 総 説

第一節 総論

Q

1 表示に関する登記とは何か

結論 表示に関する登記は、権利の客体である不動産の物理的状況を公示するため、土地又は建物の登記記録の表題部にされる登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。

解説

- a 不動産登記制度は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公簿（登記記録）に記録して公示し、国民の権利の保全を図り、もって不動産取引の安全と円滑に資するためのものである（法1条）が、そのためにはまず、権利の客体である不動産の物理的状況を公示する必要がある。そこで不動産登記法は、権利に関する登記（法2条4号）の制度とは別個・独立に、表示に関する登記（同条3号）の制度を設けている。
- b 表示に関する登記制度は、昭和35年法律第14号による旧法の一部改正により新設されたものである。この改正前においては、まず昭和25年7月31日までは、課税対象である土地及び家屋を特定するためのものとして、税務署に備え付けられていた課税台帳としての土地台帳及び家屋台帳の制度があり、登記制度はもっぱら権利関係を公示するものとして存在し、登記制度と台帳制度の二元的な制度が採られていた（この改正前の登記制度においては、所有権の保存の登記を申請するときは台帳謄本の提出を求めて、所有権の保存の登記の際に表題部に所有権の目的たる不動産の表示に関する事項を記載することとされていたが、この場合の表示に関する登記は所有権に関する登記の一部と観念され、独立の登記