

沖調会第49号
令和6年10月3日

那覇地方法務局 御中

沖縄県土地家屋調査士会
会長 金城 行 男
業務部長 比嘉 常 博

表示登記に関する確認事項について（お願い）

平素から当会の会務運営にご理解とご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、当会会員が業務を行っている中で、下記1. 2のような事案について登記官により判断基準が異なることが報告されていますので、統一見解についてご回答下さいますよう、宜しくお願い致します。

また、下記3. 4の質問事項に付きまして、併せてご回答をお願い致します。尚、本件は、令和6年7月19日の桐友会連絡会にてご報告した内容です。

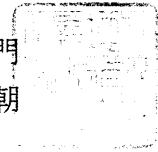
記

1. 古い未登記建物の表題登記申請の際、所有権証明情報として近隣の成人の証言を提供したところ、『建物が建築された当時に成人していることが条件』と指摘を受けた。（築50年以上の未登記建物を登記する場合は70代以上の証明が必要となり、証明者が極端に限定される。また、築70年以上の未登記建物であれば、証明者は90代以上となりほぼ不可能な状態になりうる。）
2. 被相続人を表題部所有者とする未登記建物の表題登記申請の際、相続人一人からの申請したところ、『相続人全員からの申請』を求められた。（被相続人名義で申請された建物であれば、現状相続人が共有している状態であり、民法第252条第5項の規定する共有者の保存行為であって、共有者の一人からでも申請できると考えられる。）
3. 従前地が筆界未定の仮換地について分筆登記が可能となるケースはないか。
4. 国道事務所が地権者と立会した筆界確認情報を援用することに問題はないか。（分筆登記の囑託において、規則93条の不動産調査報告書に、筆界確認は国道事務所にて地権者と立会済の為、省略する旨の記載で差支えないか。）

那不登 第 129 号
令和 6 年 1 月 28 日

沖縄県土地家屋調査士会
会長 金城 行 男 様

那覇地方法務局不動産登記部門
首席登記官 新城 安 朝



土地家屋調査士からの表示登記に関する確認事項について
令和 6 年 1 月 3 日付け沖調会第 49 号で照会について、下記のとおり回
答いたします。

記

(確認事項 1)

古い未登記建物の表題登記申請の際、所有権証明情報として近隣の成人の証
言を提供したところ、「建物が建築されたときに成人していることが条件」と
指摘を受けた。

(築 50 年以上の未登記建物を登記する場合は 70 代以上の証明が必要となり、
証明者が極端に限定される。また、築 70 年以上の未登記建物であれば、証明
者は 90 代以上となり、ほぼ不可能な状態になりうる。)

(回答)

「所有権を証明できる者 2 名以上が作成した建物の所有権証明情報」(土
地建物実地調査要領別表第 2 の(2) ⑧) の真実性を担保するため、その情
報の作成者は「申請建物が建築されたときに成人していること」が望まし
いものの、必ずしもそれが条件となるものではない。

ただし、提供された「所有権を証明できる者 2 名以上が作成した建物の
所有権証明情報」及び「それ以外の情報」でもってしても所有権の認定に
疑義がある場合、登記官は実地調査によって申請建物の所有者を認定する
ことになる。

例えば、申請建物の建築当時に 3 歳の者が申請建物の原始取得者を証明
するような添付情報が提供された場合、登記官において、その作成者に面談
の上、その真意を聴取することも考えられる。

なお、今後も申請建物の建築当時に成人に達していない者が作成した建
物の所有権証明情報の提供を拒むことはないが、添付情報以外の情報で参
考となる情報があれば、その情報(※注 1) を不動産登記規則第 93 条た

だし書の報告書（以下「調査報告書」という。）に記載すること。

（注1）

特に古い未登記建物の原始取得者の調査には最新の注意を払っているものと考えられるが、どのような調査を尽くして登記申請に至ったのか、例えば、区長及び長老又は近隣住民等への聴取結果、沖縄県立図書館保有の古いゼンリンの調査結果等、登記官による所有者認定に参考となる調査内容を積極的に記載する。

（確認事項2）

被相続人を表題部所有者とする未登記建物の表題登記申請の際、相続人の一人から申請したところ、「相続人全員からの申請」を求められた。

（被相続人名義で申請された建物であれば、現状相続人が共有している状態であり、民法第252条第5項に規定する共有者の保存行為であって、共有者の一人からでも申請できると考えられる）

（回答）

遺産共有状態の未登記建物について、相続人の一人から「被相続人を表題部所有者とする建物表題登記」を申請することは、保存行為（民法第252条第5項）としても可能であることから、相続人全員からの申請を必須とするものではない。

ただし、遺産分割協議又は他の相続人の相続放棄等によって遺産共有状態が解消されているような案件であれば、未登記建物を相続した者からの申請となることに留意する必要がある。

なお、今後は、遺産共有状態の未登記建物について、保存行為として相続人の一人から「被相続人を表題部所有者とする建物表題登記」を申請する場合は、その旨（※注2）を調査報告書に記載する。

（注2）

遺産共有状態が解消されているような案件ではないことを明らかにするため、例えば、調査報告書の補記・特記事項欄に「本件は、遺産共有状態の未登記建物を保存行為として相続人の一人から申請を行うものである。」と記載する。

（確認事項3）

従前地が筆界未定の仮換地について、分筆登記が可能となるケースはないか。

（回答）

日付け法務省民二第492号民事局民事第二課長通知)によって処理することになっているところ、本件通知の趣旨からも筆界未定地の仮換地について、事業施行者から当該通知に係る証明は得られないと考える。

よって、従前地が筆界未定地の仮換地については、分筆登記を申請できるケースはないと考えられる。

(確認事項4)

国道事務所が地権者と立会した筆界確認情報を援用することに問題はないか。

(分筆登記の嘱託において、規則93条の不動産調査報告書に、「筆界確認は国道事務所にて地権者と立ち会い済のため省略する」旨の記載で差支えないか。)

(回答)

官公署職員によって土地家屋調査士の関与によらずに地権者と立会確認を行って作成された筆界確認情報(以下「官公署作成筆界確認情報」という。)を援用しても差し支えない。

ただし、以下の点に留意するとともに、調査報告書には「筆界確認は官公署にて地権者と立会済のため省略する」と記載するのではなく、「○○○(官公署名)作成の筆界確認情報提供」と記載する。

- (1) 官公署に対して、事前に管轄登記所の登記官に相談するように助言する。
- (2) 官公署作成筆界確認情報に各筆界点の位置を確認できる測量図等の図面が一对となっていることを確認する。
- (3) 復元基礎情報によって復元した表示点の位置に対して、公差の範囲内に官公署作成筆界確認情報に記載された境界標の指示点が現地に存することを確認する。