日 調 連 発 第 ５ ６ 号
令 和 ４ 年 ５ 月 ２ ５ 日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

別　添

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第５１２号
令和４年３月３１日

法務局長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（通達）

マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令（令和４年政令第２号。以下「改正政令」という。）が本年１月４日に公布されるとともに、不動産登記令第４条の特例等を定める省令の一部を改正する省令（令和４年法務省令第１１号。以下「改正省令」という。）が本年３月２４日に公布され、いずれも本年４月１日から施行されることとなりましたが、これに伴う不動産登記事務の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本通達中、「法」とあるのはマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和２年法律第６２号。以下「改正法」という。）による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成１４年法律第７８号）を、「令」とあるのは改正政令による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（平成１４年政令第３７９号）を、「省令」とあるのは改正省令による改正後の不動産登記令第４条の特例等を定める省令（平成１７年法務省令第２２号）をそれぞれいいます。

また、本通達に抵触する従前の取扱いは、この通達により変更したものとします。

記

第１　不動産登記に関連する改正法の概要

改正法においては、複数棟からなり敷地が共有された、いわゆる団地型マンションにおける、棟や区画ごとのニーズに応じた再生の円滑化のため、敷地の共有者の全員によらず、その５分の４以上の同意により、敷地の分割を可能とする制度（以下「敷地分割制度」という。）が創設された。

１　敷地分割組合の設立

敷地分割制度では、マンションが特定要除却認定（法第１０２条第２項第１号から第３号までのいずれかに係る同条第１項の認定）を受けた場合に、団地建物所有者集会（法第１１５条の２）において、特定団地建物所有者（法第１１５条の２）及び議決権の各５分の４以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができ（法第１１５条の４第１項）、敷地分割合意者の４分の３以上の同意を得た上で、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて敷地分割組合（以下「組合」という。）を設立することができることとされた（法第１６８条第１項及び第２項）。

組合は、敷地分割事業（法第２条第１項第１２号）を実施することができることとされた（法第１６４条）。

２　敷地権利変換手続開始の登記等

(1) 敷地権利変換手続開始の登記

組合は、組合の設立認可の公告（法第１７３条第１項）があったときは、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては、区分所有権）及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう（法第１７９条）。ただし、既登記のものに限る。）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならないこととされた（法第１８９条第１項）。

なお、敷地権利変換手続開始の登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得なければならず（同条第２項）、組合の承認を得

ないでした処分は、組合に対抗することができないこととされた（同条第４項）。

(2) 敷地権利変換手続開始の登記の抹消

組合の清算人は、敷地権利変換期日前において、組合の設立認可の取消し又は組合の解散の認可の公告（法第１８６条第５項）があったときは、遅滞なく、登記所に、敷地権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならないこととされた（法第１８９条第５項）。

３　敷地権利変換の登記の申請

(1) 敷地権利変換計画

組合は、組合の設立認可の公告（法第１７３条第１項）後、遅滞なく、以下のアからケまでの事項その他の法第１９１条第１項各号に掲げる事項を内容とする敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受けなければならないこととされた（法第１９０条第１項、第１９１条第１項）。

なお、組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更（敷地権利変換期日に係るものに限る。）の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、管轄の登記所に対して、その旨を通知しなければならないこととされた（法第２００条）。

ア　除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域（法第１９１条第１項第１号）

除却マンション敷地とは、敷地分割後の特定要除却認定マンション（法第１０６条）（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいい、非除却マンション敷地とは、敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう（法第１１５条の４第３項第１号）。

イ　分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分又は非除却敷地持分等を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所（法第１９１条第１項第２号及び第５号）

除却敷地持分とは、除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいい（同項第２号）、非除却敷地持分等とは、非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該非除却マンショ

ン敷地の所有権若しくは借地権の共有持分又は非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く。）の敷地若しくはその借地権をいう（同項第５号）。

ウ　イに掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額（同項第３号及び第６号）

エ　イに掲げる者にウに掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分又は非除却敷地持分等の明細及びその価額（同項第４号及び第７号）

オ　イに掲げる者で、その有する団地共用部分の共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額（同項第８号）

カ　イに掲げる者で、法の規定により、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額（同項第９号）

キ　ウに掲げる分割実施敷地持分について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。法第５８条第１項第５号参照）に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利（同項第１０号）

ク　キに掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利（同項第１１号）

ケ　敷地権利変換期日（同項第１３号）

(2) 敷地に関する権利変換

敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、分割実施敷地持分は失われ、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は新たにこれらの権利を与えられるべき者が取得することとされた（以下「敷地権利変換に伴う権利変動」という。法第２０１条第１項）。

分割実施敷地に関する権利でその権利が変換されることのないものは、敷地権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存することと

された。この場合において、敷地権利変換期日前において、当該権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた分割実施敷地持分が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、敷地権利変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないこととされた（同条第２項）。

敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、団地共用部分の共有持分は失われ、敷地分割後の団地共用部分の共有持分は新たに当該共有持分を与えられるべき者が取得することとされた（同条第３項）。

(3) 担保権等の移行

分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとなることとされた（法第２０３条）。

(4) 敷地権利変換の登記の申請等

組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記（以下「敷地権利変換の登記」という。）を申請しなければならないこととされた（法第２０４条第１項）。また、敷地権利変換期日以後においては、分割実施敷地に関しては、当該登記がされるまでの間は、他の登記をすることができないこととされた（同条第２項）。

4　代位による分筆又は合筆の登記の申請

組合は、敷地分割事業の実施のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができることとされた（法第２０９条）。

5　不動産登記法の特例

分割実施敷地、除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「不登法」という。）の特例を定めることができることとされた（法第２１０条）。

第２　改正法等の施行に伴う敷地分割事業に係る不動産登記事務の取扱いについて

１　法第２０９条の代位による分筆又は合筆の登記

(1) 代位による分筆又は合筆の登記の申請

組合は、敷地分割事業の実施のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる（法第２０９条）。

(2) 組合の代表者の資格を証する情報

組合の代表者の資格を証する情報（不動産登記令（平成１６年政令第３７９号。以下「不登令」という。）第７条第１号ロ）として、法第１７３条第１項の公告があったことを証する情報及び法第１７５条第３項において準用する法第２５条第２項の公告があったことを証する情報又は都道府県知事等が作成した理事長の資格を証する情報を提供することを要する。

なお、マンション建替事業におけるマンション建替組合の代表者の資格を証する情報又は個人施行者であることを証する情報として、また、マンション敷地売却事業におけるマンション敷地売却組合の代表者の資格を証する情報として、それぞれ以下の情報を提供することを要することとする。

ア　マンション建替事業

(ｱ) マンション建替組合

マンション建替組合の代表者の資格を証する情報として、法第１４条第１項の公告があったことを証する情報及び法第２５条第２項の公告があったことを証する情報又は都道府県知事等が作成した理事長の資格を証する情報

(ｲ) 個人施行者

個人施行者であることを証する情報として、法第４９条第１項の公告があったことを証する情報又は都道府県知事等が作成した個人施行者であることを証する情報

イ　マンション敷地売却事業

マンション敷地売却組合の代表者の資格を証する情報として、法第１２３条第１項の公告があったことを証する情報及び法第１２６条第３項において準用する法第２５条第２項の公告があったことを証する

情報又は都道府県知事等が作成した理事長の資格を証する情報

(3) 代位原因

代位原因（不登法第５９条第７号、不登令第３条第１項第４号）は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第２０９条」とする。

(4) 代位原因を証する情報

代位原因を証する情報（不登令第７条第１項第３号）として、除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンション敷地となるべき土地との境界線が記載された、敷地分割決議をした団地建物所有者集会の議事録、事業計画又は敷地権利変換計画及びその認可を証する情報を提供することを要する。当該境界線は、当該土地の代位による分筆の登記の添付情報である分筆後の土地の地積測量図に記載された内容と正確に一致するものである必要がある。

これらの情報が書面をもって作成されている場合には、その作成者による記名を要する。また、これらの情報が電磁的記録をもって作成されている場合において、当該情報を印刷した書面を添付する場合には、当該書面には、当該電磁的記録に記録された内容に相違ない旨の記載及びその作成者による記名を要する。

２　令第２条の代位登記（別紙記録例１）

(1) 代位登記の申請

敷地分割事業を実施する組合は、敷地分割事業の実施のために必要があるときは、以下のアからオまでに掲げる登記をそれぞれ以下に掲げる者に代わって申請することができる（令第２条）。

なお、組合の代表者の資格を証する情報については、前記１(2)と同様である。

ア　不動産の表題登記

所有者（同条第１号）

イ　不動産の表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記

表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人（同条第２号）

ウ　所有権、地上権又は賃借権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記

当該登記名義人又はその相続人その他の一般承継人（同条第３号）

エ　所有権の保存の登記

表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人（同条第４号）

オ　相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記

相続人その他の一般承継人（同条第５号）

なお、上記アからウまでに掲げる登記の申請は、登記の目的又は登記原因が同一でないときでも、上記アからウまでに掲げる登記ごとに、一の申請情報によってすることができる（省令第１７条）。

(2) 代位原因

代位原因は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第２条」とする。

(3) 代位原因を証する情報

代位原因を証する情報は、法第１７３条第１項の公告があったことを証する情報とする。

(4) 登記識別情報の通知

登記官は、令第２条の規定による申請に基づいて所有権の保存の登記（同条第４号）又は相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記（同条第５号）を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人である組合に通知しなければならない（令第３条第１項）。

なお、この登記識別情報の通知を受けた組合は、遅滞なく、これをその登記権利者に通知しなければならない（令第３条第２項）。

３　敷地権利変換手続開始の登記（別紙記録例２）

(1) 敷地権利変換手続開始の登記の添付情報

法第１８９条第１項の規定による敷地権利変換手続開始の登記を申請する場合には、法第１７３条第１項の公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（令第１１条第１項）。

(2) 敷地権利変換手続開始の登記の抹消（別紙記録例３）

ア　添付情報

法第１８９条第５項の規定による敷地権利変換手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第１８６条第５項の公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない

（令第１１条第２項）。

イ　登記原因

登記原因は、上記アの公告の内容に応じて「設立認可取消」又は「解散」とする。

4　敷地権利変換の登記（別紙記録例４）

(1) 敷地権利変換の登記

組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換の登記を申請しなければならない（法第２０４条第１項）。

敷地権利変換の登記とは、以下のアからオまでに掲げる登記をいう。

ア　敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記（令第１２条第２項第１号）（別紙記録例４(1)ア、(2)ア）

敷地権利変換期日において敷地権利変換による権利変動があったとしても、分割実施敷地持分に係る所有権又は借地権の共有持分が区分建物（不登法第２条第２２号）の表題部に敷地権（不登法第４４条第１項第９号）として登記されている場合には、分割実施敷地である土地の登記記録について敷地権の移転の登記等をすることができないため（不登法第７３条第２項）、まずは当該区分建物について敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記により敷地権を抹消する登記をする必要がある。

なお、敷地権利変換の登記については不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「不登規則」という。）第１２４条第２項から第１０項までの規定は適用しないこととされたため（省令第１８条第３項）、敷地権付き区分建物について敷地権を抹消する登記をする場合であっても、土地の登記記録の権利部の相当区に敷地権であった権利等を転写することを要しない。

イ　所有権の登記（令第１２条第２項第２号）（別紙記録例４(3)ア）

敷地権利変換による権利変動により、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は、新たにこれを与えられるべき者が取得することとなるため、これによる土地の所有権の取得を、当該土地の登記記録に所有権の登記によって登記するものである。

なお、取得した土地の所有権が区分建物の敷地権となる場合には、土地の登記記録における所有権の登記を省略し、後記エの敷地権の発

生を原因とする建物の表題部の変更の登記によって、区分建物の表題部に敷地権の表示として直接記録することになるため、本項の所有権の登記は、敷地権利変換による権利変動によって取得した所有権が敷地権とならない場合にすることとなる。

ウ　地上権又は賃借権の登記（令第１２条第２項第３号）（別紙記録例４(4)ア）

敷地権利変換による権利変動により、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は、新たにこれを与えられるべき者が取得することとなるため、これによる土地を目的とする地上権又は賃借権の取得を当該土地の登記記録に地上権又は賃借権の登記によって登記するものである。

なお、取得した地上権又は賃借権が区分建物の敷地権となる場合には、土地の登記記録における地上権又は賃借権の登記を省略し、後記エの敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記によって、区分建物の表題部に敷地権の表示として直接記録することになるため、本項の地上権又は賃借権の登記は、敷地権利変換による権利変動によって取得した地上権又は賃借権が敷地権とならない場合にすることとなる。

エ　敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記（令第１２条第２項第４号）（別紙記録例４(1)イ、(2)イ）

敷地権利変換による権利変動の結果、新たにこれを与えられるべき者が取得した除却敷地持分又は非除却敷地持分等が区分建物の敷地権となる場合に、当該区分建物について敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記により敷地権の登記をするものである。

オ　担保権等登記（令第１２条第２項第５号）（別紙記録例４(3)イ、(4)イ）

分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に移行することとなるため、これを担保権等登記として登記するものである。この担保権等登記には，担保権等の登記の抹消を含む。

なお、分割実施敷地持分について存する担保権等の登記が敷地権付き区分建物の登記記録に記録されている場合において、当該権利が除

却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に移行したときは、当該担保権等の登記が、新たに敷地権となる除却敷地持分又は非除却敷地持分等についてされた登記としての効力を有することになるため（不登法第７３条第１項本文）、別途担保権等登記をする必要はない。ただし、当該担保権等の登記が当該効力を有することを明らかにするために、登記官は、当該敷地権付き区分建物の登記記録に当該担保権等の登記が敷地権利変換後の敷地権の全部に関する旨を付記登記によって記録しなければならない（省令第１８条第４項）。

したがって、本項の担保権等登記は、分割実施敷地持分について存する担保権等の登記が土地の登記記録に記録されている場合にすることとなる。

また、敷地権利変換期日前において、法第２０１条第２項後段に規定する担保権等の登記に係る権利が同項後段に規定する地役権又は地上権の登記に係る権利に優先し、かつ、優先する担保権等の登記の全部又は一部が土地の登記記録の乙区に記録されている場合には、登記官は、当該権利の順序に従って、新登記記録の乙区に担保権等登記をし、並びに法第２０１条第１項及び第２０３条の規定により権利が変換されることのない権利に関する登記を移記しなければならない。この場合において、移記前の登記記録の乙区の登記記録は、閉鎖した登記記録とみなされる（省令第１８条第２項）。

(2) 申請情報

敷地権利変換の登記の申請は、同一の登記所の管轄に属するものの全部について、一の申請情報によってしなければならない（令第１２条第１項）。

敷地権利変換の登記の申請における申請情報の内容は、上記(1)アからオまでに掲げる登記において必要となるもの（不登令第３条）のほか、以下のとおりとする。

ア　申請情報の特例

敷地権利変換の登記を申請する場合において、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、上記(1)アからオまでの順序に従って登記事項に順序を付するものとする。この場合において、目的を同一とする二以上の担保権等登記については、その登記をすべき順序

に従って登記事項に順序を付するものとする（令第１２条第２項）。

また、不登令第３条各号に掲げる事項のほか、法第２０４条第１項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容としなければならない（令第１２条第３項）。

イ　登記原因及びその日付

登記原因及びその日付は、以下のとおりである。

(ｱ) 敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記（上記(1)ア）

登記原因は、「非敷地権」と記載する。

登記原因の日付は、敷地権利変換期日の日を記載する。

(ｲ) 所有権、地上権又は賃借権の登記（上記(1)イ、ウ）

登記原因は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換」と記載する。

登記原因の日付は、敷地権利変換期日の日を記載する。

(ｳ) 敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記（上記(1)エ）

登記原因は、「敷地権利変換」と記載する。

登記原因の日付は、敷地権利変換期日の日を記載する。

(ｴ) 担保権等登記（上記(1)オ）

登記原因は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換」に加え、敷地権利変換前の法第２０３条に規定する担保権等の登記の登記原因についても記載する（令第１３条第２項）。

登記原因の日付は、敷地権利変換期日の日に加え、敷地権利変換前の法第２０３条に規定する担保権等の登記の登記原因の日付についても記載する。また、敷地権利変換前の法第２０３条に規定する担保権等の登記の申請の受付の年月日及び受付番号についても記載する（令第１３条第２項）。

なお、このことは担保権等登記の登記事項となる登記原因及びその日付についても同様である（同条第１項）。

(3) 添付情報

敷地権利変換の登記の申請における添付情報は、上記(1)アからオま

でに掲げる登記において必要となる添付情報（不登令第７条）のほか、以下のとおりとする。

ア　敷地権利変換計画等

敷地権利変換計画及びその認可を証する情報を申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（令第１２条第３項）。

敷地権利変換計画及びその認可を証する情報は、登記原因を証する情報等として取り扱われる。

イ　登記識別情報の提供不要

敷地権利変換の登記の申請は、組合が単独でするものであることから、上記(1)イ（所有権の登記）、同ウ（地上権又は賃借権の登記）及び同オ（担保権等登記）について、登記義務者の登記識別情報の提供は要しない（不登法第２２条参照）。

ウ　印鑑に関する証明書の添付不要

敷地権利変換期日後の登記の申請について、書面を提出する方法でする場合には、申請情報を記載した書面又は代理人（復代理人を含む。）の権限を証する情報を記載した書面に、組合の代表者の印鑑に関する証明書を添付することを要しない（不登令第１６条第２項及び不登規則第４８条第１項第４号、不登令第１８条第２項及び不登規則第４９条第２項第４号参照）。

(4) 登記識別情報の通知

登記官は、上記(1)イ（所有権の登記）、同ウ（地上権又は賃借権の登記）及び同オ（担保権等登記）を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人である組合に通知しなければならない（令第１５条）。

(5) 資格者代理人による敷地権利変換の登記の代理申請

不動産の表示に関する登記である上記(1)ア（敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記）及び同エ（敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記）の登記の申請と不動産の権利に関する登記である同イ（所有権の登記）、同ウ（地上権又は賃借権の登記）及び同オ（担保権等登記）の登記の申請を一の申請情報によって行う場合には、その申請手続の代理業務は、司法書士及び土地家屋調査士（以下「資格者代理人」という。）が共同して行うことができる。

この場合において、組合から登記識別情報等の受領に関する復代理による委任について特別の授権を受けた資格者代理人は、敷地権利変換の登記の申請をする他方の資格者代理人に対して、自己が有する上記範囲内の登記識別情報等の受領を復代理によって委任することができる。

(6) 受付番号

登記官は、上記(1)アからオまでの順序に従って受付番号を付する（令第１４条）。

(7) 敷地権利変換手続開始の登記の抹消

登記官は、敷地権利変換の登記をするときは、職権で、敷地権利変換手続開始の登記を抹消しなければならない（令第１２条第４項）。この場合には、登記の目的を「何番敷地権利変換手続開始登記抹消」とし、権利者その他の事項欄に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第１２条第４項の規定により年月日登記」と記録して抹消の登記をするとともに、敷地権利変換手続開始の登記を抹消する記号を記録しなければならない（不登規則第１５２条第１項）。

第３　登記の記録例

第２の１から４までに掲げる登記の記録の方法は、従前の例によるほか、別紙記録例による。

別　紙

1　代位登記（所有権の登記名義人の住所変更の登記の場合）

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
付記何号	**何番登記名義人住所変更**	**令和何年何月何日 第何号**	**原因　令和何年何月何日住所移転 住所　何市何町何番地 代位者　何市何町何番地 何団地敷地分割組合 代位原因　マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第２条**

（注）変更前の住所を抹消する記号（下線）を記録する。

2　敷地権利変換手続開始の登記

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
何	**マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始**	**令和何年何月何日 第何号**	**実施者　何市何町何番地 何団地敷地分割組合**

（注）１　分割実施敷地持分が敷地権付き区分建物の敷地権とされている場合には、敷地権付き区分建物の登記記録の甲区に記録し、分割実施敷地の登記記録には記録しない。
２　分割実施敷地持分が敷地権付き区分建物の敷地権とされていない場合には、分割実施敷地に現に存する団地内建物の登記記録の甲区に記録するとともに、敷地利用権が所有権であるときは分割実施敷地の登記記録の甲区に主登記で、敷地利用権が地上権又は賃借権であるときは分割実施敷地の登記記録の乙区に付記登記で記録する。

3　敷地権利変換手続開始の登記の抹消（設立認可取消の場合）

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
何	**何番敷地権利変換手続開始登記抹**	**令和何年何月何日**	**原因　令和何年何月何日設立認可取消**

	消	第何号	

（注）１　敷地分割組合が総会の決議又は事業の完了若しくはその完了の不能の認可を受けて解散した場合には、登記の原因は「令和何年何月何日解散」とする。
　　２　敷地権利変換手続開始の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

４　敷地権利変換後の登記
(1) 敷地権付き区分建物の場合（所有権を敷地権とする場合）
＜甲マンション（２０１号室）の表題部の当初の状態の想定＞

専有部分の家屋番号	３５－１－１０１ ～ ３５－１－１１０　３５－１－２０１ ～ ３５－１－２１０　（事項一部省略）				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
所　　在	甲市乙町二丁目　３５番地			余　白	
	甲市乙町二丁目　３５番地１、３５番地２			令和５年２月２日変更 令和５年２月２日登記	
建物の名称	甲マンション			余　白	
①　構　　造	②　床　　面　　積　　㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	１階　９００　００ ２階　８００　００ ３階　８００　００ ４階　８００　００ ５階　８００　００			〔平成４年５月７日〕	

表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）

①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　積　㎡	登　記　の　日　付
１	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００　００	平成４年５月７日
１	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００　００	令和５年２月２日３５番を分筆同日
２	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００　００	令和５年２月２日３５番を分筆同日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）		不動産番号	１２３４５６７８９０１２３

家屋番号	乙町二丁目　３５番の２０１		余　白
	乙町二丁目　３５番１の２０１		令和５年２月２日変更
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄筋コンクリート造１階建	２階部分　７０｜００	平成４年４月１日新築 〔平成４年５月７日〕

表　題　部　（敷地権の表示）			
①土地の符号	②敷地権の種類	③　敷　地　権　の　割　合	原因及びその日付〔登記の日付〕
１	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕
２	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕

＜甲マンション（２０１号室）の権利部の当初の状態の想定＞

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	平成４年６月１日 第６４６１号	原因　平成４年６月１日売買 所有者　何市何町何番地 Ａ
２	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	実施者　何市何町何番地 霞が関団地敷地分割組合

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　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	抵当権設定	平成４年６月１日	原因　平成４年６月１日金銭消費貸借同日設定

		第６４６２号	債権額　金何万円 利息　年何％ 損害金　年何％ 債務者　何市何町何番地 　A 抵当権者　何市何町何番地 　甲　某

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部の当初の状態の想定＞

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	所有権移転	平成３年４月９日 第４４９１号	原因　平成３年４月９日売買 所有者　何市何町何番地 　霞が関不動産開発株式会社
2	所有権２分の１敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 　一棟の建物の名称　甲マンション 平成４年５月７日登記
3	霞が関不動産開発株式会社持分全部敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 　一棟の建物の名称　乙マンション 平成５年６月１日登記

ア　敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記
＜甲マンション（２０１号室）の表題部＞

専有部分の家屋番号	（事項省略）				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
（事項一部省略）					
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）					
①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　　積　　㎡	登　記　の　日　付	

1	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００	００	平成４年５月７日
1	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 **令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日**
2	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 **令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日**

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
（事項一部省略）				
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕 **令和５年３月１日非敷地権** **〔令和５年４月５日〕**	
2	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕 **令和５年３月１日非敷地権** **〔令和５年４月５日〕**	

（注）　敷地権利変換期日令和５年３月１日、申請日令和５年４月５日の例

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

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	所有権移転	平成３年４月９日 第４４９１号	原因　平成３年４月９日売買 所有者　何市何町何番地 　霞が関不動産開発株式会社
2	所有権２分の１敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 　一棟の建物の名称　甲マンション 平成４年５月７日登記
3	霞が関不動産開発株式会社持分全部敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 　一棟の建物の名称　乙マンション 平成５年６月１日登記
4	**２番、３番登記抹消**	余　白	**敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記**

イ　敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記
＜甲マンション（２０１号室）の表題部＞

専有部分の家屋番号	（事項省略）				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
（事項一部省略）					
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）					
①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　積　㎡		登　記　の　日　付
1	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００	００	平成４年５月７日
1	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日
2	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 令和５年４月５日敷地権表示登

					記全部抹消同日
1	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００	００	令和５年４月５日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
（事項一部省略）				
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕 令和５年３月１日非敷地権 〔令和５年４月５日〕	
2	所有権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕 令和５年３月１日非敷地権 〔令和５年４月５日〕	
1	所有権	３５００分の７０	令和５年３月１日敷地権利変換同日敷地権 〔令和５年４月５日〕	

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

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	所有権移転	平成３年４月９日 第４４９１号	原因　平成３年４月９日売買 所有者　何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社

2	所有権２分の１敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　甲マンション 平成４年５月７日登記
3	霞が関不動産開発株式会社持分全部敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　乙マンション 平成５年６月１日登記
4	２番、３番登記抹消	余　白	敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記
5	**共有者全員持分全部敷地権**	余　白	**建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地１ 一棟の建物の名称　甲マンション 敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記**

ウ　担保権等登記の職権付記（買戻権、差押え、抵当権及び根抵当権の登記をする場合）
＜甲マンション（２０１号室）の権利部＞

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	（事項省略）	（事項省略）
付記１号	**１番登記は敷地権利変換後の敷地権の全部に関する**	余　白	**令和５年４月５日付記**

エ　敷地権利変換手続開始登記の職権抹消
＜甲マンション（２０１号室）の権利部＞

3	**２番敷地権利変換手続開始登記抹消**	余　白	**マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第１２条第４項の規定により令和５年４月５日登記**

(2) 敷地権付き区分建物の場合（地上権又は賃借権を敷地権とする場合）
＜甲マンション（２０１号室）の表題部の当初の状態の想定＞

専有部分の家屋番号	３５－１－１０１ ～ ３５－１－１１０　３５－１－２０１ ～ ３５－１－２１０　（事項一部省略）

表　題　部　（一棟の建物の表示）	調製	余　白	所在図番号	余　白

所　　在	甲市乙町二丁目　３５番地	余　白
	甲市乙町二丁目　３５番地１、３５番地２	令和５年２月２日変更 令和５年２月２日登記
建物の名称	甲マンション	余　白

①　構　　造	②　床　　面　　積　　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	１階　９００　００ ２階　８００　００ ３階　８００　００ ４階　８００　００ ５階　８００　００	〔平成４年５月７日〕

表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）

①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　　積　　㎡	登　記　の　日　付
１	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００　００	平成４年５月７日
１	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００　００	令和５年２月２日３５番を分筆同日
２	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００　００	令和５年２月２日３５番を分筆同日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）	不動産番号	１２３４５６７８９０１２３

家屋番号	乙町二丁目　３５番の２０１	余　白
	乙町二丁目　３５番１の２０１	令和５年２月２日変更

①　種　類	②　構　　造	③　床　　面　　積　　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄筋コンクリート造１階建	２階部分　７０　００	平成４年４月１日新築 〔平成４年５月７日〕

表　題　部　（敷地権の表示）

①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕
2	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部の当初の状態の想定＞

権 利 部 （乙区） （所有権以外の権利に関する事項）			
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	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 地上権者 何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社
2	１番地上権霞が関不動産開発株式会社持分２分の１敷地権	余 白	建物の表示 甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称 甲マンション 平成４年５月７日登記
3	１番地上権霞が関不動産開発株式会社持分２分の１敷地権	余 白	建物の表示 甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称 乙マンション 平成５年６月１日登記

ア 敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記
＜甲マンション（２０１号室）の表題部＞

専有部分の家屋番号	（事項省略）				
表 題 部 （一棟の建物の表示）		調製	余 白	所在図番号	余 白
（事項一部省略）					
表 題 部 （敷地権の目的である土地の表示）					
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積 ㎡	登 記 の 日 付	

1	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００	００	平成４年５月７日
1	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 **令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日**
2	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 **令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日**

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
（事項一部省略）				
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕 **令和５年３月１日非敷地権** **〔令和５年４月５日〕**	
2	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕 **令和５年３月１日非敷地権** **〔令和５年４月５日〕**	

（注）　敷地権利変換期日令和５年３月１日、申請日令和５年４月５日の例

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			

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	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 地上権者　何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社
2	１番地上権霞が関不動産開発株式会社持分２分の１敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　甲マンション 平成４年５月７日登記
3	１番地上権霞が関不動産開発株式会社持分２分の１敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　乙マンション 平成５年６月１日登記
4	**２番、３番登記抹消**	余　白	**敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記**

イ　敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記
＜甲マンション（２０１号室）の表題部＞

専有部分の家屋番号	（事項省略）				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
（事項一部省略）					
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）					
①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　積　㎡		登　記　の　日　付
1	甲市乙町二丁目３５番	宅地	２０００	００	平成４年５月７日
1	甲市乙町二丁目３５番１	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日 令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日
2	甲市乙町二丁目３５番２	宅地	１０００	００	令和５年２月２日３５番を分筆 同日

					令和５年４月５日敷地権表示登記全部抹消同日
1	**甲市乙町二丁目３５番１**	**宅地**	**１０００**	**００**	**令和５年４月５日**

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
（事項一部省略）				
表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔平成４年５月７日〕 令和５年３月１日非敷地権 〔令和５年４月５日〕	
2	地上権	７０００分の７０	平成４年５月７日敷地権 〔令和５年２月２日〕 令和５年３月１日非敷地権 〔令和５年４月５日〕	
1	**地上権**	**３５００分の７０**	**令和５年３月１日敷地権利変換同日敷地権 〔令和５年４月５日〕**	

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 地上権者　何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社

2	1番地上権霞が関不動産開発株式会社持分2分の1敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　甲マンション 平成４年５月７日登記
3	1番地上権霞が関不動産開発株式会社持分2分の1敷地権	余　白	建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地 一棟の建物の名称　乙マンション 平成５年６月１日登記
4	２番、３番登記抹消	余　白	敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記
5	**1番地上権者全員持分全部敷地権**	余　白	**建物の表示　甲市乙町二丁目３５番地１ 一棟の建物の名称　甲マンション 敷地権利変換に伴う敷地権表示変更登記により令和５年４月５日登記**

(3) 敷地権付き区分建物でない場合（敷地利用権が所有権である場合）
＜甲マンション（２０１号室）の表題部の当初の状態の想定＞

専有部分の家屋番号	３５－１－１０１ ～ ３５－１－１１０　３５－１－２０１ ～ ３５－１－２１０　（事項一部省略）				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
所　　在	甲市乙町二丁目　３５番地			余　白	
	甲市乙町二丁目　３５番地１、３５番地２			令和５年２月２日変更 令和５年２月２日登記	
建物の名称	甲マンション			余　白	
①　構　　造	②　床　面　積　㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	1階　９００　００ 2階　８００　００ 3階　８００　００ 4階　８００　００ 5階　８００　００			〔平成４年５月７日〕	

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
家屋番号	乙町二丁目　３５番の２０１		余　白	
	乙町二丁目　３５番１の２０１		令和５年２月２日変更	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄筋コンクリート造１階建	２階部分　７０　００	平成４年４月１日新築 〔平成４年５月７日〕	

＜甲マンション（２０１号室）の権利部の当初の状態の想定＞

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	平成４年６月１日 第６４６１号	原因　平成４年６月１日売買 所有者　何市何町何番地 　Ａ
２	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	実施者　何市何町何番地 　霞が関団地敷地分割組合

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部の当初の状態の想定＞

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
２	所有権移転	平成３年４月９日 第４４９１号	原因　平成３年４月９日売買 所有者　何市何町何番地 　霞が関不動産開発株式会社
３	所有権一部移転	平成４年６月１日 第６４６２号	原因　平成４年６月１日売買 共有者　何市何町何番地 　持分７０００分の７０ 　Ａ

４７	霞が関不動産開発株式会社持分一部移転	平成４年８月２８日 第８４８２号	原因　平成４年８月２８日売買 共有者　何市何町何番地 　持分７０００分の７０ 　Ｃ
５５	Ｃ持分差押	平成６年７月１５日 第４７１５号	原因　平成６年７月１５日何税務署差押 債権者　財務省
７５	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	実施者　何市何町何番地 　霞が関団地敷地分割組合

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	平成３年４月９日 第４４９２号	原因　平成３年４月９日金銭消費貸借同日設定 債権額　金何万円 利息　年何％ 損害金　年何％ 債務者　何市何町何番地 　霞が関不動産株式会社 抵当権者　何市何町何番地 　甲　某
４０	Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定 （事項一部省略）
７３	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項省略）

ア　所有権の登記
＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

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
７６	**所有権登記**	**令和５年４月５日 第５４５３号**	**原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換 共有者　何市何町何番地 持分３５００分の７０ Ａ ・ ・ ・**
			何市何町何番地 何分の何 何　某

イ　担保権等登記
(ｱ) 担保権等の登記の抹消（差押え、抵当権及び根抵当権の登記を抹消する場合）
＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

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
７７	**５５番差押登記抹消**	**令和５年４月５日 第５４５４号**	**原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換**

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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
７４	**何番、...４０番、...何番抵当権、**	**令和５年４月５日**	**原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法**

	何番根抵当権抹消	**第５４５５号**	**律による敷地権利変換**

（注）１　申請に係る抹消すべき権利の登記がある場合には、その抹消の登記は一括してすることができる。この場合には登記の目的を「何番、何番抵当権、何番根抵当権抹消」のように記録する。
２　申請に係る抹消すべき権利の登記について、登記を抹消する記号（下線）を記録する。

(ｲ) 敷地権利変換により除却敷地持分又は非除却敷地持分等に移行した担保権等の登記の設定等の登記
＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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
１３	Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定（令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） （事項一部省略） 令和５年４月５日受付 第５４６７号

(ｳ) 地役権又は地上権の登記に優先する担保権等の登記がある場合の新登記記録への移記（不動産登記令第四条の特例等を定める省令（平成１７年法務省令第２２号）第１８条第２項）
＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞
（旧登記記録）

権利部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	平成３年４月９日 第４４９２号	原因　平成３年４月９日金銭消費貸借同日設定 債権額　金何万円 利息　年何％ 損害金　年何％ 債務者　何市何町何番地 霞が関不動産株式会社 抵当権者　何市何町何番地 甲　某

４０	C持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定 （事項一部省略）
７３	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項省略）
７４	**何番、...４０番、...何番抵当権、何番根抵当権抹消**	**令和５年４月５日 第５４５５号**	**原因　令和何年何月何日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換**
	余　白	余　白	**不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により移記閉鎖 不動産の表示　甲市乙町二丁目　３５番１の土地 令和５年４月５日**

（新登記記録）

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	平成３年４月９日 第４４９２号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により順位１番の登記を移記 令和５年４月５日登記
2	A持分抵当権設定	平成４年６月１日 第６４６３号	原因　平成４年６月１日金銭消費貸借同日設定（令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） 債権額　金何万円 利息　年何% 損害金　年何% 債務者　何市何町何番地 A 抵当権者　何市何町何番地 甲 共同担保　目録(あ)第何号 令和５年４月５日受付 第５４５６号

１３	Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定（令和５年３月１日 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） （事項一部省略） 令和５年４月５日受付 第５４６７号
６０	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第１項の規定により順 位７３番の登記を移記 令和５年４月５日登記

(4) 敷地権付き区分建物でない場合（敷地利用権が地上権又は賃借権である場合）
＜甲マンション（２０１号室）の表題部の当初の状態の想定＞

専有部分の家屋番号	３５－１－１０１ ～ ３５－１－１１０　３５－１－２０１ ～ ３５－１－２１０　（事項一部省略）			
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号　余　白
所　　在	甲市乙町二丁目　３５番地			余　白
	甲市乙町二丁目　３５番地１、３５番地２			令和５年２月２日変更 令和５年２月２日登記
建物の名称	甲マンション			余　白
①　構　　造	②　床　　面　　積　　㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	１階　９００　００ ２階　８００　００ ３階　８００　００ ４階　８００　００ ５階　８００　００			〔平成４年５月７日〕

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
家屋番号	乙町二丁目　３５番の２０１		余　白	
	乙町二丁目　３５番１の２０１		令和５年２月２日変更	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄筋コンクリート造１階建	２階部分　７０　００	平成４年４月１日新築 〔平成４年５月７日〕	

＜甲マンション（２０１号室）の権利部の当初の状態の想定＞

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	平成４年６月１日 第６４６１号	原因　平成４年６月１日売買 所有者　何市何町何番地 Ａ
２	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	実施者　何市何町何番地 霞が関団地敷地分割組合

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部の当初の状態の想定＞

権　利　部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	根抵当権設定	平成２年１０月５日 第２２０５号	（事項省略）
２	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 地上権者　何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社
付記１号	２番地上権一部移転	平成４年６月１日 第６４６２号	原因　平成４年６月１日売買 地上権者　何市何町何番地

			持分７０００分の７０ Ａ
付記４７号	２番地上権霞が関不動産開発株式会社持分一部移転	平成４年８月２８日 第８４８２号	原因　平成４年８月２８日売買 地上権者　何市何町何番地 持分７０００分の７０ Ｃ
付記４７号の付記１号	２番地上権Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定 （事項一部省略）
付記４７号の付記２号	２番地上権Ｃ持分差押	平成６年７月１５日 第４７１５号	原因　平成６年７月１５日何税務署差押 債権者　財務省
付記７５号	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	実施者　何市何町何番地 霞が関団地敷地分割組合
３	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項省略）

ア　地上権又は賃借権の登記
＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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
２付記７６号	**２番地上権登記**	**令和５年４月５日 第５４５３号**	**原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換 地上権者　何市何町何番地 持分３５００分の７０ Ａ ・ ・ ・**

			何市何町何番地 何分の何 何　某

イ　担保権等登記

(ｱ) 担保権等の登記の抹消（差押え、抵当権及び根抵当権の登記を抹消する場合）

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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
４	**２番付記４７号の付記２号差押登記、２番付記何号の付記何号、...２番付記何号の付記何号抵当権、２番付記何号の付記何号根抵当権抹消**	**令和５年４月５日 第５４５４号**	**原因　令和何年何月何日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換**

（注）１　申請に係る抹消すべき権利の登記がある場合には、その抹消の登記は一括してすることができる。この場合には登記の目的を「何番、何番抵当権、何番根抵当権抹消」のように記録する。

２　申請に係る抹消すべきについて、登記を抹消する記号（下線）を記録する。

(ｲ) 敷地権利変換により除却敷地持分又は非除却敷地持分等に移行した担保権等の登記の設定等の登記

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
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
付記１号の付記１号	**１番地上権Ｃ持分抵当権設定**	**平成４年８月２８日 第８４８３号**	**原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定（令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） （事項一部省略） 令和５年４月５日受付 第５４５５号**

(ｳ) 地役権又は地上権の登記に優先する担保権等の登記がある場合の新登記記録への移記（不動産登記令第四条の特例等を定める省令（平成１７年法務省令第２２号）第１８条第２項）

＜敷地（甲市乙町二丁目３５番１）の権利部＞

（旧登記記録）

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	根抵当権設定	平成２年１０月５日 第２２０５号	（事項省略）
２	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 地上権者　何市何町何番地 霞が関不動産開発株式会社
付記１号	２番地上権一部移転	平成４年６月１日 第６４６２号	原因　平成４年６月１日売買 地上権者　何市何町何番地 持分７０００分の７０ Ａ
付記４７号	２番地上権霞が関不動産開発株式会社持分一部移転	平成４年８月２８日 第８４８２号	原因　平成４年８月２８日売買 地上権者　何市何町何番地 持分７０００分の７０ Ｃ
付記４７号の付記１号	２番地上権Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	（事項省略）
付記４７号の付記２号	２番地上権Ｃ持分差押	平成６年７月１５日 第４７１５号	（事項省略）
付記７５号	マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換手続開始	令和５年１月６日 第１６１号	（事項省略）
付記７６号	**２番地上権登記**	**令和５年４月５日 第５４５３号**	**原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換**

			地上権者　何市何町何番地 持分３５００分の７０ Ａ ・ ・ ・
			何市何町何番地 何分の何 何　某
3	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項省略）
4	２番付記４７号の付記２号差押登記、何番付記何号の付記何号、何番付記何号の付記何号抵当権、何番付記何号の付記何号根抵当権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因　令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換
5	２番付記７５号敷地権利変換手続開始登記抹消	余　白	原因　マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第１２条第４項の規定により令和５年４月５日登記
	余　白	余　白	不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により移記閉鎖 不動産の表示　甲市乙町二丁目　３５番１の土地 令和５年４月５日

（新登記記録）

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
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	根抵当権設定	平成２年１０月５日 第２２０５号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により順位１番の登記を移記 令和５年４月５日登記

2	地上権設定	平成３年４月９日 第４４９１号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により順位２番の登記を移記 令和５年４月５日登記
付記１号	２番地上権登記	令和５年４月５日 第５４５３号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により順位２番付記７６号の登記を移記 令和５年４月５日登記
付記１号の付記１号	２番地上権Ｃ持分抵当権設定	平成４年８月２８日 第８４８３号	原因　平成４年８月２８日金銭消費貸借同日設定（令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） （事項一部省略） 令和５年４月５日 第５４５５号
付記１号の付記２号	２番地上権Ｃ持分差押	平成６年７月１５日 第４７１５号	原因　平成６年７月１５日何税務署差押（令和５年３月１日マンションの建替え等の円滑化に関する法律による敷地権利変換） （事項一部省略） 令和５年４月５日 第５４５６号
3	地上権設定	平成３０年９月３日 第９９３０号	（事項一部省略） 不動産登記令第４条の特例等を定める省令第１８条第２項の規定により順位３番の登記を移記 令和５年４月５日登記