日調連発第１９８号
平成３０年１０月２６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

登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記の受否について（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。

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第４９０号
平成３０年１０月１６日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿
（神戸を除く。）

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記の受否について（通知）

標記について，別紙甲号のとおり神戸地方法務局長から当職宛てに照会があり，別紙乙号のとおり回答しましたので，この旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

別紙甲号

機密性２　完全性２　可用性２

不発第１９８号
平成３０年９月６日

大阪法務局 経　　由	平成３０年９月１８日 第１５７号

法務省民事局民事第二課長　殿
（大阪法務局経由）

神戸地方法務局長　阿　野　純　秀（公印省略）

登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記の受否について（照会）

登記記録上存続期間が満了している地上権の移転の登記については，受理することができず，実体上，当該地上権の存続期間が延長されている場合には，まず存続期間の変更の登記をした上で，当該地上権の移転の登記を申請すべきであるとされています（昭和３５年５月１８日付け民事甲第１１３２号民事局長通達。以下「昭和３５年通達」という。）。

昭和３５年通達では，建物の所有を目的とする地上権について，登記記録上の存続期間経過後，登記原因日付を期間経過後の日付として地上権の移転の登記の申請があった場合は，借地法（大正１０年法律第４９号）第１７条第１項ただし書の規定により，登記官は当該地上権が消滅していることを形式上判断することができるので，平成１６年法律第１２３号による改正前の不動産登記法（明治３２年法律第２４号）第４９条第２号の規定（現在の不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）第２０条第８号の規定）により却下すべきものとされています。

このことから，登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物については，一般に敷地利用権と区分建物とを分離して処分することができないため（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第４４条第１項第９号，建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号）第２２条第１項本文），当該区分建物の所有権の移転の登記をすることができないとも考えられるところです。

しかしながら，借地借家法（平成３年法律第９０号）第５条第２項において，借地権の存続期間が満了した後，借地権者が土地の使用を継続するときは，建物がある場合に限り，原則として，従前の契約を更新したものとみなされていることからすれば，区分建物については，当該区分建物の登記記録等が現に効力を有するものとして存在する以上，当該区分建物が現に存在することを前提にすべきであり，かつ，当該地上権について同項に定める更新がされていないと取り扱うことは相当で

はなく，登記官は敷地権である地上権が消滅したと形式的に判断することはできないと考えられます。

昭和５８年度法務局・地方法務局首席登記官会同における建物の区分所有に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律（昭和５８年法律第５１号）に係る登記事務の取扱いに関する質疑応答において，「存続期間が満了した地上権（賃借権）を敷地権として取り扱ってよいか。」との質疑に対して「差し支えない。ただし，変更登記を促すのが相当である。」との回答がされている趣旨も上記と同旨であると考えられます。

以上のことから，登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記が申請されたときは，当該登記の申請情報及び添付情報から当該区分建物の敷地権が消滅していることが明らかな場合を除き，当該登記をすることができるものと考えますが，いささか疑義がありますので，照会します。

また，敷地権が賃借権であった場合も同様と考えられますので，併せて照会します。

別紙乙号

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第４８９号
平成３０年１０月１６日

神戸地方法務局長　殿
（大阪法務局経由）

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記の受否について（回答）

本年９月６日付け不発第１９８号をもって照会のありました標記の件については，いずれも貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。

なお，登記記録上存続期間が満了している地上権については，併せて存続期間の変更の登記を促すことが望ましいものと考えます。