あなたの相続手続を応援します！

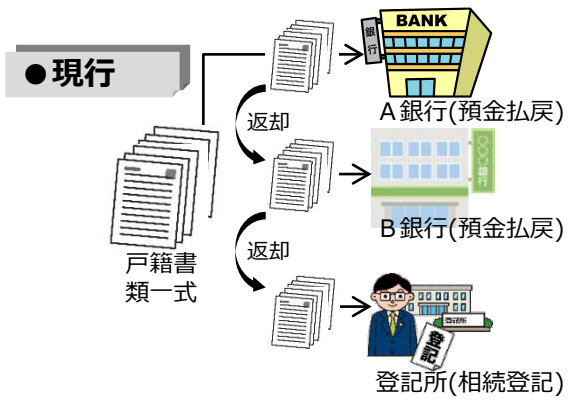
法定相続情報証明制度

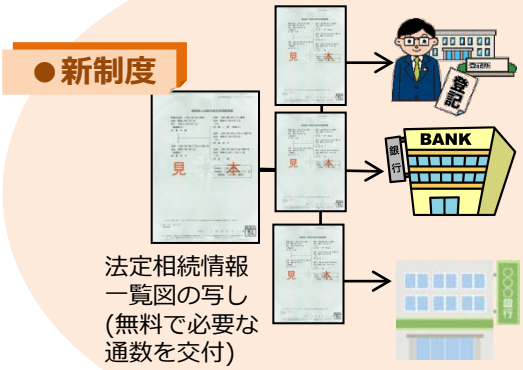


平成２９年５月２９日（月）から，全国の登記所（法務局）において，各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート！この制度を利用することで，各種相続手続で戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります（※）。

※ 相続手続で必要となる書類は，各機関で異なりますので，必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。

制度の概要





ポイント！

相続手続がいくつもある場合にお勧めです。手続が同時に進められ，時間短縮につながります。

手続の流れ

～法定相続情報証明制度の手続の３ＳＴＥＰ！～

ＳＴＥＰ１
必要書類の収集

ＳＴＥＰ２
法定相続情報一覧図の作成

ＳＴＥＰ３
申出書の記入・登記所へ申出



法定相続情報一覧図の写しの交付

戸籍謄本の束の代わりとして各種相続手続へお使いください。

あなたと家族をつなぐ相続登記
不動産の相続登記をお忘れなく！
相続登記・遺産分割を進めましょう

法定相続情報証明制度の詳しい手続は，法務局ホームページ でもご覧いただけます。

津地方法務局（問合せ先は最終ページを御覧下さい。）

（令和４年７月１日改訂）

ＳＴＥＰ１　必要書類の収集

手続に当たって，用意していただく必要のある書類は，次のとおりです。

（注）同一の申出人が，同一の登記所に対して同時に２件以上の申出を行う場合において，以下の必要書類のうち各申出に共通する書類については，１通のみ提出いただくことで差し支えありません。

～必ず用意する書類～

	書類名	取得先	確認
①	✓ **被相続人（亡くなられた方）の戸除籍謄本** 出生から亡くなられるまでの連続した戸籍謄本及び除籍謄本を用意してください。	被相続人の本籍地の市区町村役場	□
②	✓ **被相続人（亡くなられた方）の住民票の除票** 被相続人の住民票の除票を用意してください。	被相続人の最後の住所地の市区町村役場	□
③	✓ **相続人の戸籍謄抄本** 相続人全員の現在の戸籍謄本又は抄本を用意してください（被相続人が死亡した日以後の証明日のものが必要です。）。	各相続人の本籍地の市区町村役場	□
④	✓ **申出人（相続人の代表となって，手続を進める方）の氏名・住所を確認することができる公的書類** 具体的には，以下に例示（※1）する書類のいずれか一つ ◆ 運転免許証の表裏両面のコピー（※2） ◆ マイナンバーカードの表面のコピー（※2） ◆ 住民票記載事項証明書（住民票の写し）　など ※1上記以外の書類については，登記所に確認してください。 ※2原本と相違がない旨を記載し，申出人の記名をしてください。	―	□

～必要となる場合がある書類～

	書類名	取得先	確認
⑤	✓ **（法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載する場合）各相続人の住民票記載事項証明書（住民票の写し）** 法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載するかどうかは，相続人の任意によるものです。	各相続人の住所地の市区町村役場	□
⑥	✓ **（委任による代理人が申出の手続をする場合）** **⑥-1　委任状** **⑥-2（親族が代理する場合）申出人と代理人が親族関係にあることが分かる戸籍謄本**（①又は③の書類で親族関係が分かる場合は，必要ありません。） **⑥-3（資格者代理人が代理する場合）資格者代理人団体所定の身分証明書の写し等**	⑥-2について，市区町村役場	□
⑦	✓ **（②の書類を取得することができない場合）被相続人の戸籍の附票** 被相続人の住民票の除票が市区町村において廃棄されているなどして取得することができない場合は，被相続人の戸籍の附票を用意してください。	被相続人の本籍地の市区町村役場	□

ＳＴＥＰ２　法定相続情報一覧図の作成

被相続人（亡くなられた方）及び戸籍の記載から判明する法定相続人を一覧にした図を作成します。

（記載例）

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所　〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍　〇県〇郡〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成２８年４月１日
（被相続人）
法　務　太　郎

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

住所　〇県〇郡〇町〇３４番地
出生　昭和４５年６月７日
（長男）
法　務　一　郎　（申出人）

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和４７年９月５日
（長女）
相　続　促　子

住所　〇県〇市〇町五丁目４番８号
出生　昭和５０年１１月２７日
（養子）
登　記　　進

以下余白

作成日：〇年〇月〇日
作成者：〇〇〇士　〇〇　〇〇
（事務所：〇市〇町〇番地）

法定相続情報一覧図の記入様式は，法務局ホームページ に掲載しています。

法定相続情報一覧図は，Ａ４サイズの白い紙に記載してください。

その他の留意点１
- ✓ 被相続人の最後の本籍の記載は任意です。
- ✓ 相続人の住所の記載は任意です（記載した場合は，その相続人の住民票記載事項証明書が必要です。）。
- ✓ 相続放棄をした相続人がいる場合も，一覧図には氏名，生年月日及び続柄を記載してください。
- ✓ 推定相続人が廃除された場合は，その方の氏名，生年月日及び続柄は記載しないでください。

その他の留意点２
- ✓ 続柄については，子であれば「子」，配偶者であれば「配偶者」と記載しても差し支えありません（ただし，その場合は，相続税の申告手続等にお使いいただけない場合があります。）。

ＳＴＥＰ３　申出書の記入，登記所へ申出

申出書に必要事項を記入し，ＳＴＥＰ１で用意した書類，ＳＴＥＰ２で作成した法定相続情報一覧図と合わせて登記所へ申出をします。

法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書

申出年月日	令和　年　月　日	法定相続情報番号	-　-
被相続人の表示	氏　名 最後の住所 生年月日　年　月　日 死亡年月日　年　月　日		
申出人の表示	住所 氏名 連絡先　－　－ 被相続人との続柄　（　）		
代理人の表示	住所（事務所） 氏名 連絡先　－　－ 申出人との関係　□法定代理人　□委任による代理人		
利用目的	□不動産登記　□預貯金の払戻し　□相続税の申告 □年金等手続 □その他（　）		
必要な写しの通数・交付方法	通　（□窓口で受取　□郵送） ※郵送の場合，送付先は申出人（又は代理人）の表示欄にある住所（事務所）となる。		
被相続人名義の不動産の有無	□有 □無	（有の場合，不動産所在事項又は不動産番号を以下に記載する。）	
申出先登記所の種別	□被相続人の本籍地　□被相続人の最後の住所地 □申出人の住所地　□被相続人名義の不動産の所在地		

上記被相続人の法定相続情報一覧図を別添のとおり提出し，上記通数の一覧図の写しの交付を申出します。交付を受けた一覧図の写しについては，被相続人の死亡に起因する相続手続及び年金等手続においてのみ使用し，その他の用途には使用しません。
申出の日から３か月以内に一覧図の写し及び返却書類を受け取らない場合は，廃棄して差し支えありません。

（地方）法務局　　支局・出張所　　宛

申出書は，法務局ホームページ に掲載しています。

申出をする登記所

以下の地を管轄する登記所のいずれかを選択してください。
① 被相続人の本籍地
② 被相続人の最後の住所地
③ 申出人の住所地
④ 被相続人名義の不動産の所在地

申出や一覧図の写しの交付は，郵送によることが可能です。

一覧図の写しの交付のため，返信用の封筒及び郵便切手を同封してください。

一覧図の写しは，相続手続に必要な通数を交付します。

一覧図の写しは，相続手続に必要な限度の通数をお求めください。

申出後は，登記官が提出書類の不足や誤りがないことを確認し，一覧図の写しを交付します。

よくあるご質問

手数料はかかりますか？

本制度は，無料でご利用いただけます。
※戸籍謄本の取得には，所定の手数料が必要となります。また，郵送による申出や一覧図の交付に当たっては，所定の郵送料が必要となります。

提出した戸籍謄本は返却されますか？

戸籍謄本等は，一覧図の写しを交付する際に併せて返却します。
※ＳＴＥＰ１で示す「必ず用意する書類／必要となる場合がある書類」に掲げる①，②（⑦），③及び⑤は，登記官が内容を確認した後，一覧図の写しを交付する際に返却します。なお，⑥は，原則返却しませんが，原本と併せてコピー（原本と相違がない旨を記載し，代理人の記名がされたもの）が提出された場合は，その原本を返却します。

一覧図に記載する被相続人との続柄については，必ず戸籍に記載される続柄を記載する必要はありますか。

申出人の選択により，続柄を「子」と記載することでも差し支えありません。ただし，続柄を「子」と記載した場合は，相続税の申告等，これを利用することができない手続がありますので，ご留意ください。

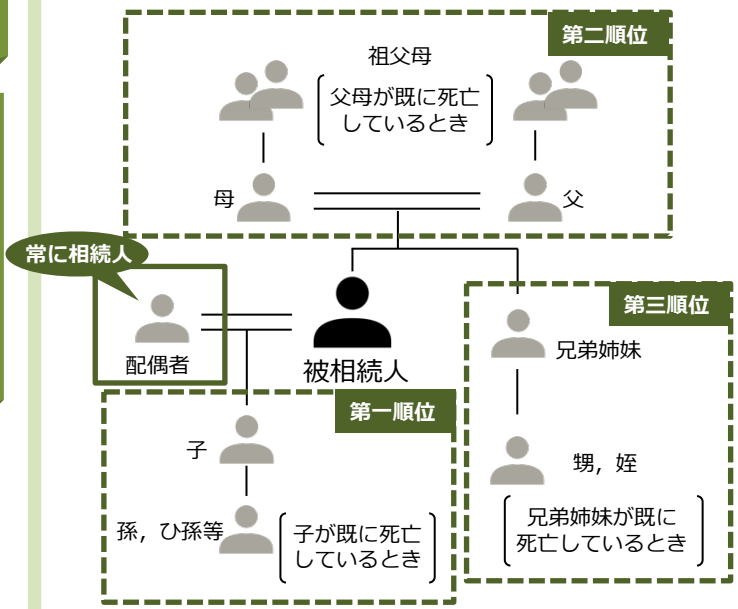
一覧図に相続人の住所は記載しなくてもよいのですか。

法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載するかどうかは相続人の任意とされていますが，記載することにより，その後の手続（例：相続登記等の申請，遺言書情報証明書の交付の請求等）において各相続人の住所を証する書面（住民票の写し）の提供が不要となることがあります。

※詳細については，法定相続情報一覧図の写しの提出先となる各機関へお問い合わせください。

家族のうち，誰が相続人となるのですか？

相続人の範囲は，次のとおりです。



申出の手続をとる時間がありません。誰かに頼むことはできますか？

申出の手続は，次の資格者代理人に依頼することができます。

・弁護士　・司法書士　・土地家屋調査士
・税理士　・社会保険労務士　・弁理士
・海事代理士　・行政書士

※本制度の委任による代理は，上記の専門家のほか，申出人の親族に限られます。

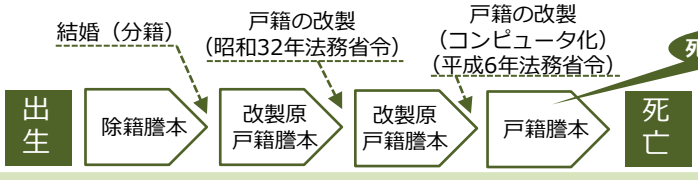
一覧図の写しが追加で必要となりました。再交付を受けることは可能ですか？

再交付をすることは可能です。
※提出された法定相続情報一覧図は，登記所において５年間保管されます。この間は，一覧図の写しを再交付することが可能です。再交付の申出書は，法務局ホームページをご覧ください。

被相続人の出生から亡くなるまでの戸除籍謄本とは何ですか？

相続人を特定するためには，被相続人（亡くなられた方）の全ての戸除籍謄本を漏れなく確認する必要があります。戸籍は，被相続人が生まれてから結婚による分籍や転籍，戸籍のコンピュータ化による改製などにより，複数種類にわたる場合があります。市区町村役場で戸籍謄本を請求する際は，相続手続に必要なため，被相続人の出生から亡くなるまでの連続した戸除籍謄本が必要であることをお伝えください。

●出生から死亡までの連続した戸除籍謄本のイメージ



【問合せ先】

津地方法務局本局	059－228－4372
四 日 市 支 局	059－353－4365（代）
伊 勢 支 局	0596－28－6158
松 阪 支 局	0598－53－1501
桑 名 支 局	0594－32－5363
伊 賀 支 局	0595－21－0811
熊 野 支 局	0597－85－2310
鈴 鹿 出 張 所	059－382－1171
尾 鷲 出 張 所	0597－22－0598

法定相続情報証明制度Ｑ＆Ａ

津地方法務局

目　次

１　法定相続証明制度の概要について
Ｑ１　法定相続とは，何なのでしょうか？
Ｑ２　法定相続情報証明制度は，どのような制度なのでしょうか？
Ｑ３　法定相続情報証明制度が創設された背景は何かあるのでしょうか。
Ｑ４　法定相続情報証明制度を利用するには，手数料はかかりますか？
Ｑ５　法定相続情報証明制度を利用したほうが良い場合は，どのような場合でしょうか？
Ｑ６　外国籍の相続人がいる場合，法定相続情報証明制度は利用できますか？

２　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出について
Ｑ７　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出は，誰が申出人となることができますか？
Ｑ８　複数の相続人が申出人となって，法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書を提出することは可能ですか？
Ｑ９　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出はどこにすればよいのですか？
Ｑ10　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書はどのような方法で提出すればよいのですか？
Ｑ11　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書にはどのような事項を記載すればよいのですか？
Ｑ12　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出は代理人でも可能ですか？
Ｑ13　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書の添付書類は何ですか？

３　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書の添付書類について
Ｑ14　添付書類には，〇か月以内のものという有効期限はありますか？
Ｑ15　被相続人の出生から亡くなられるまでの戸除籍謄本とは何ですか？
Ｑ16　被相続人の戸除籍謄本は，生殖可能年齢のものからを添付すれば足りますか？
Ｑ17　除籍等の一部が滅失等していることにより除籍等の戸籍が添付できない場合はどうすればいいですか？
Ｑ18　提出した戸除籍謄抄本等は返却されますか？
Ｑ19　被相続人の最後の住所を証する書面が添付できない場合はどうすればよいのですか？

４　法定相続情報一覧図について
Ｑ20　法定相続情報一覧図とは何ですか？

Q21　法定相続情報一覧図は，保管及び交付の申出書を提出すれば，法務局が作成するのでしょうか？
Q22　法定相続情報一覧図にはどのような事項を書けばよいのですか？
Q23　法定相続情報一覧図の様式はどのように入手すればよいのですか？
Q24　法定相続情報一覧図は，手書きで作成してもよいのですか？
Q25　法定相続情報一覧図は，鉛筆書きで作成してもよいのですか？
Q26　相続人の住所は，必ず法定相続情報一覧図に記載しなければいけませんか？
Q27　相続人の相続分を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？
Q28　数次相続が発生している場合，複数の被相続人につき法定相続情報一覧図１枚にまとめて記載することはできますか？
Q29　遺産分割協議の結果を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？
Q30　相続人の中に相続放棄者又は相続欠格者がいる場合，法定相続情報一覧図にどのように記載しますか？
Q31　推定相続人の廃除があった場合，廃除者の氏名等を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？
Q32　被相続人の死亡以前に死亡した被相続人の配偶者等がいる場合，死亡した配偶者等の氏名等を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？
Q33　被相続人の死亡後に死亡した相続人がいる場合，その相続人の死亡年月日を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？
Q34　法定相続情報一覧図は箇条書きのものでもよいのですか？
Q35　法定相続情報一覧図には，有効期限があるのでしょうか？
Q36　法定相続情報一覧図の保存期間はどれくらいですか？
Q37　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書及び法定相続情報一覧図に誤りがあった場合，どのように訂正するのでしょうか？
Q38　法定相続情報一覧図の「申出のあった日」が，実際に法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書を法務局に提出した日と異なるのですが，なぜですか？

５　法定相続情報一覧図の再交付の申出書について

Q39　法定相続情報一覧図の再交付の申出は可能ですか？
Q40　法定相続情報一覧図の再交付の申出は，当初の申出の申出人以外の相続人もできますか？

６　法定相続情報一覧図の再度の申出について

Q41　法定相続情報一覧図の申出をした後に，死後認知等により法定相続人に変動があった場合はどうすればよいですか？

１　法定相続証明制度の概要について

Ｑ１
　法定相続とは，何なのでしょうか？

Ａ１
　人が亡くなると，その人が生前に所有していた財産を妻や子などの相続人が引き継ぐことになりますが，法定相続とは，民法の規定により決まっている相続人の範囲及びその相続分のことをいいます。

Ｑ２
　法定相続情報証明制度は，どのような制度なのでしょうか？

Ａ２
　法定相続人を確定するためには，被相続人の出生から亡くなられるまでの全ての戸籍を確認して，法定相続人の範囲を明らかにする必要があります。被相続人の一生分の戸籍は何通にも及ぶ束になることがあり，また，戸籍の記載は，専門的な知識がないとなかなか理解することが難しいものです。
　そこで，法務局の登記官が戸籍の束を確認した上で，法定相続人が誰かということが簡単に分かる法定相続情報一覧図を証明書として交付することにより，事務処理に要する社会的なコストを大幅に削減するという制度です。

Ｑ３
　法定相続情報証明制度が創設された背景は何かあるのでしょうか。

Ａ３
　所有者が不明な土地や建物が増加している問題の一因として，相続登記がされないまま放置されていることが大きな問題となっています。
　そこで，まさに相続に直面し，法定相続情報証明制度を利用される相続人に，登記官が相続登記を行うことのメリットなどを説明することにより，相続登記が未了のまま放置されることを防止し，相続登記を促進するために創設されたものです。

Ｑ４
　法定相続情報証明制度を利用するには，手数料はかかりますか？

Ａ４
　本制度の手数料は無料です。
　ただし，戸除籍謄抄本の取得には，地方自治体所定の手数料が必要となります。

また，郵送による法定相続証明一覧図の申出及び法定相続情報一覧図の交付に当たっては，普通郵便又は簡易書留郵便の郵送料が必要となります。

Ｑ５
　法定相続情報証明制度を利用したほうが良い場合は，どのような場合でしょうか？

Ａ５
　被相続人の財産が預貯金のほか，不動産や株式など複数ある場合は，法定相続情報証明制度を利用することにより，提出先ごとに同じ戸籍を何度も取得したりする手間を省くことができます。特に，大量の戸籍を取得する必要がある場合は，大幅に手続の時間を短縮することができます。

Ｑ６
　外国籍の相続人がいる場合，法定相続情報証明制度は利用できますか？

Ａ６
　相続人に外国籍の方がいる場合は，戸籍を添付することができませんので，法定相続情報証明制度を利用することはできません。

２　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出について

Ｑ７
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出は，誰が申出人となることができますか？

Ａ７
　相続人及び相続人の地位の承継者（いわゆる数次相続の相続人）が申出人となることができます。

Ｑ８
　複数の相続人が申出人となって，法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書を提出することは可能ですか？

Ａ８
　可能です。

Ｑ９
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出はどこにすればよいのですか？

Ａ９
　以下の地を管轄する登記所（法務局）のいずれでも申出が可能です。
　① 被相続人の本籍地
　② 被相続人の最後の住所地
　③ 申出人の住所地
　④ 被相続人名義の不動産の所在地

Ｑ１０
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書はどのような方法で提出すればよいのですか？

Ａ１０
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書は，直接法務局の窓口に提出するか，郵送により提出することが可能です。
　なお，郵送により法定相続情報一覧図の交付を希望する場合は，返信用の封筒及び郵便切手（普通郵便又は簡易書留郵便）を同封してください。

Ｑ１１
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書にはどのような事項を記載すればよいのですか？

Ａ１１
　以下の事項について記載します。
　① 被相続人の表示
　② 申出人の表示
　③ 代理人の表示
　④ 利用目的
　　利用目的の「その他」欄には，その提出先が推認できる程度に記載します。
　　例えば，「保険金の払出手続のため」「株式の名義書き換えのため」等
　⑤ 必要な写しの通数・交付方法
　⑥ 被相続人名義の不動産の有無
　⑦ 申出先登記所の種別

Ｑ１２
法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出は代理人でも可能ですか？

Ａ１２
法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出の手続は，以下の代理人に限り依頼することができます。

① 民法第７２６条の親族（６親等内の血族，配偶者，３親等内の姻族）
② 資格者代理人（弁護士，司法書士，土地家屋調査士，税理士，社会保険労務士，弁理士，海事代理士及び行政書士に限る。）
③ 法定代理人（親権者，未成年後見人，成年後見人，不在者財産管理人，相続財産管理人，遺言執行者等）

３ 法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書の添付書類について

Ｑ１３
法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書の添付書類は何ですか？

Ａ１３
法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書には，以下の書類を添付します。

（必ず用意する書類）

① 法定相続情報一覧図
② 被相続人の戸除籍謄本
出生から亡くなられるまでの連続した戸籍謄本及び除籍謄本です。
③ 被相続人の住民票の除票又は戸籍の附票
被相続人の住民票の除票が市区町村において廃棄されているなどして取得することができない場合は，被相続人の戸籍の附票を添付します。
④ 相続人全員の現在の戸籍謄本又は抄本
⑤ 申出人の氏名及び住所を確認することができる公的書類
例えば，下記の書類のいずれか一つが該当します。
運転免許証のコピー
マイナンバーカード（通知カードを除く。）の表面のコピー
住民票記載事項証明書（住民票の写し）など

※１ 上記以外の書類については，登記所に確認してください。
※２ コピーには，「原本と相違がない」旨を記載し，申出人の記名押印又は署名をしてください。

（必要となる場合がある書類）

① 相続人の住民票又は戸籍の附票
法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載する場合に必要となります。

② 代理人の権限を証する書面

代理人に申出の手続を依頼する場合，以下の書類が必要となります。

ア　委任状

イ　法定代理人の場合

- 親権者及び未成年後見人→未成年者に係る戸籍謄本等
- 成年後見人又は代理権付与のある保佐人・補助人
  →後見登記等の登記事項証明書
- 不在者財産管理人・相続財産管理人の場合→選任に係る審判書

ウ　任意代理人の場合

- 親族→申出人との親族関係が分かる戸籍の謄本等
- 資格者代理人→資格者代理人団体の発行する身分証明書の写し等

Ｑ１４

添付書類には，〇か月以内のものという有効期限はありますか？

Ａ１４

添付書類に有効期限を定めたものはありません。

Ｑ１５

被相続人の出生から亡くなられるまでの戸除籍謄本とは何ですか？

Ａ１５

相続人を特定するためには，被相続人の全ての戸除籍謄本を漏れなく確認する必要があります。戸除籍謄本は，被相続人が生まれてから結婚による新戸籍や転籍，戸籍のコンピュータ化による改製などにより，複数種類にわたる場合があります。市区町村役場で戸籍謄本を請求する際は，相続手続に必要なため，被相続人の出生から亡くなられるまでの連続した戸除籍謄本が必要とお伝えください。

Ｑ１６

被相続人の戸除籍謄本は，生殖可能年齢のものからを添付すれば足りますか？

Ａ１６

被相続人の戸除籍謄本は，生殖可能年齢のものからでは足りず，出生時のものから必要です。

Ｑ１７
　除籍等の一部が滅失等していることにより除籍等の戸籍が添付できない場合はどうすればいいですか？

Ａ１７
　除籍等の添付に代えて，「除籍等の謄本を交付することができない」旨の市町村長の証明書を添付します。

Ｑ１８
　提出した戸除籍謄抄本等は返却されますか？

Ａ１８
　提出した戸除籍謄抄本等は，法定相続情報一覧図を交付する際に併せて返却します。

Ｑ１９
　被相続人の最後の住所を証する書面が添付できない場合はどうすればよいのですか？

Ａ１９
　被相続人の住民票の除票が市区町村において廃棄されているなどして取得することができない場合は，被相続人の戸籍の附票を添付し，法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書及び法定相続情報一覧図の「最後の住所」欄には，「最後の本籍地」を記載します。

４　法定相続情報一覧図について

Ｑ２０ 法定相続情報一覧図とは何ですか？

Ａ２０
　戸籍の記載から判明する被相続人の死亡時における相続人を一覧にした図のことです。
　いわゆる相続関係説明図とは異なり，被相続人及び相続人の本籍地は記載せず，相続人の相続分も記載しません。被相続人の相続関係を証する戸籍から判明する全ての法定相続人（代襲相続人を含む。）が記載されていればよく，相続関係説明図のような図示の形式は問いません。
　また，法定相続情報一覧図を作成した申出人又はその代理人は署名又は記名押印し，併せて住所を記載します。

Ｑ２１
　法定相続情報一覧図は，保管及び交付の申出書を提出すれば，法務局が作成するのでしょうか？

Ａ２１
　法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書及び法定相続情報一覧図は，申出人又は代理人が作成することとなります。

Ｑ２２
　法定相続情報一覧図にはどのような事項を書けばよいのですか？

Ａ２２
　被相続人の相続開始時における以下の事項を記載します。
　① 被相続人の氏名，生年月日，最後の住所及び死亡の年月日
　② 相続人の氏名，生年月日，被相続人との続柄及び住所（任意的記載事項）
　③ 作成日
　④ 作成者の住所及び記名押印（又は署名）
　なお，被相続人と相続人を線で結ぶなどして，被相続人を起点として相続人との関係性が一見して明瞭な図となるよう記載します。

Ｑ２３
　法定相続情報一覧図の様式はどのように入手すればよいのですか？

Ａ２３
　法定相続情報一覧図の記入様式は，「法務局ホームページ」に相続人の類型ごとに掲載していますので，ダウンロードして使用してください。

Ｑ２４
　法定相続情報一覧図は，手書きで作成してもよいのですか？

Ａ２４
　手書きで作成することも可能です。

Ｑ２５
　法定相続情報一覧図は，鉛筆書きで作成してもよいのですか？

Ａ２５
　鉛筆書きで作成することはできません。インクが消えないボールペン等の筆記具で作成してください。

Ｑ２６
相続人の住所は，必ず法定相続情報一覧図に記載しなければいけませんか？

Ａ２６
相続人の住所の記載は，任意となっていますので，記載しなくても結構です。
ただし，提出先によっては住所の記載を求められることがありますので，あらかじめ提出先に確認してください。
なお，相続人の住所を法定相続情報一覧図に記載した場合，相続人の住所を証する書面（住民票等）を添付しなければなりません。

Ｑ２７
相続人の相続分を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？

Ａ２７
法定相続情報一覧図は，相続人の範囲を証明する制度ですので，相続人の相続分を記載することはできません。

Ｑ２８
数次相続が発生している場合，複数の被相続人につき法定相続情報一覧図１枚にまとめて記載することはできますか？

Ａ２８
記載することはできません。
法定相続情報一覧図は，被相続人一人につき１枚作成することになります。
数次相続が発生している場合は，相続ごとに被相続人が異なりますので，被相続人ごとに法定相続情報一覧図を作成することになります。

Ｑ２９
遺産分割協議の結果を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？

Ａ２９
遺産分割協議の結果は，戸籍から判明する情報ではないため，法定相続情報一覧図に記載することはできません。

Ｑ３０
相続人の中に相続放棄者又は相続欠格者がいる場合，法定相続情報一覧図にどのように記載しますか？

Ａ３０
相続放棄や相続欠格という情報は，戸籍の記載事項から判明する情報ではな

いことから，法定相続情報一覧図には，相続放棄者や相続欠格者の氏名等も通常の相続人として記載し，また，「相続放棄者」又は「相続欠格者」との併記はできません。

なお，相続人の中に相続放棄者又は相続欠格者がいる場合は，法定相続情報一覧図と併せて，相続放棄申述受理証明書，判決書（確定証明書付）等の書類を別途提出する必要があります。

Ｑ３１

推定相続人の廃除があった場合，廃除者の氏名等を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？

Ａ３１

推定相続人の廃除の審判が確定すると，廃除の旨（相続人ではない旨）が戸籍に記載されますので，廃除者の氏名等は，法定相続情報一覧図に記載することはできません。

Ｑ３２

被相続人の死亡以前に死亡した被相続人の配偶者等がいる場合，死亡した配偶者等の氏名等を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？

Ａ３２

被相続人の死亡時以前に死亡した被相続人の配偶者等は，相続人ではないため，法定相続情報一覧図に記載することはできません。

ただし，被相続人と相続人の関係を明らかにするために，単に「元配偶者」「女」等と記載することは差し支えありません。

Ｑ３３

被相続人の死亡後に死亡した相続人がいる場合，その相続人の死亡年月日を法定相続情報一覧図に記載することはできますか？

Ａ３３

法定相続情報一覧図は，被相続人の死亡時の相続人の情報を記載するものであるため，被相続人の死亡後の相続人の死亡年月日等の情報については記載することはできません。

Ｑ３４

法定相続情報一覧図は箇条書きのものでもよいのですか？

Ａ３４

箇条書きのものでも差し支えありません。

法定相続情報一覧図の箇条書きの様式について，法務局ホームページに掲載していますので，御確認ください。

Ｑ３５

法定相続情報一覧図には，有効期限があるのでしょうか？

Ａ３５

有効期限はありません。

法定相続情報一覧図の提出先において，申出日又は証明日から〇月以内と定められている場合がありますので，あらかじめ提出先に御確認ください。

Ｑ３６

法定相続情報一覧図の保存期間はどれくらいですか？

Ａ３６

法定相続情報一覧図の保存期間は，作成の年の翌年（１月１日）から５年間とされています。

その間は，何度でも法定相続情報一覧図の再交付を受けることができます。

Ｑ３７

法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書及び法定相続情報一覧図に誤りがあった場合，どのように訂正するのでしょうか？

Ａ３７

法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書に誤りがある場合，誤りを二重線で消した上で，正しい語句を加入し，欄外に「〇字削除〇字加入」と記入して訂正印を押印します。

法定相続情報一覧図を訂正する場合，正しい法定相続情報一覧図を再提出するか，誤りを修正テープで消した上で，正しい語句を加入して訂正します。

Ｑ３８

法相続情報一覧図の「申出のあった日」が，実際に法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書を法務局に提出した日と異なるのですが，なぜですか？

Ａ３８

「申出のあった日」は，法定相続情報の内容の確認を当該日までに市町村から発行された戸除籍謄抄本により行ったということを裏付けるものであることか

ら，法務局では不足する戸除籍謄抄本を追加で提出した場合や法定相続情報一覧図を訂正した場合は，当該訂正のあった日を「申出があった日」として取り扱うため，実際に申出書を法務局に提出した日とは異なる場合があります。

５　法定相続情報一覧図の再交付の申出書について

Ｑ３９
　法定相続情報一覧図の再交付の申出は可能ですか？

Ａ３９
　可能です。
　法定相続情報一覧図の再交付の申出書及び下記の添付書類を提出してください。

①　申出人の氏名及び住所を確認することができる公的書類
例えば，下記の書類のいずれか一つが該当します。
・運転免許証のコピー
・マイナンバーカードの表面のコピー
・住民票記載事項証明書（住民票の写し）など
なお，当初の申出から住所が変更している場合は，住所の変更を証する書面（住民票等）が必要となります。

② 代理人の権限を証する書面
代理人に申出の手続を依頼する場合，以下の書類が必要となります。
ア　委任状
イ 法定代理人の場合
・ 親権者及び未成年後見人→未成年者に係る戸籍謄本等
・ 成年後見人又は代理権付与のある保佐人・補助人→後見登記等の登記事項証明書
・ 不在者財産管理人・相続財産管理人の場合→選任に係る審判書
ウ 任意代理人の場合
・ 親族→申出人との親族関係が分かる戸籍の謄本等
・ 資格者代理人→資格者代理人団体の発行する身分証明書の写し等

Ｑ４０
　法定相続情報一覧図の再交付の申出は，当初の申出の申出人以外の相続人もできますか？

Ａ４０
　法定相続情報一覧図の再交付の申出は，当初の申出人に限られます。

ただし，相続人であれば，当初の申出人から委任状の交付を受ければ，再交付の申出をすることができます。

６　法定相続情報一覧図の再度の申出について

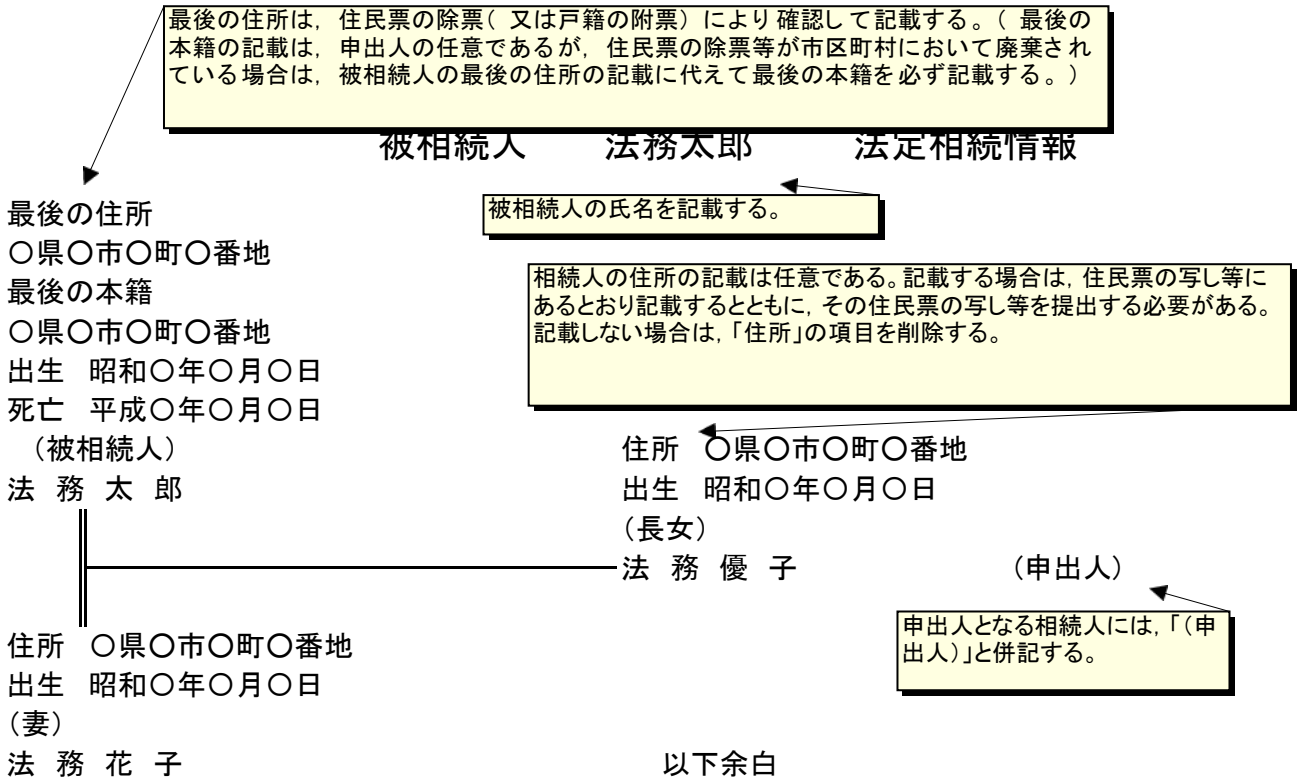
Ｑ４１
法定相続情報一覧図の申出をした後に，死後認知等により法定相続人に変動があった場合はどうすればよいですか？

Ａ４１
法定相続情報一覧図の再度の申出を行うことになります。再度の申出がされた場合，従前の法定相続情報一覧図は削除され，新たな法定相続情報一覧図が登録されます。

なお，申出書及び添付書類は，法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書と同様のものを提出します。

以　上

配偶者・子1人の場合



※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・子2人の場合

最後の住所は，住民票の除票（又は戸籍の附票）により確認して記載する。（最後の本籍の記載は，申出人の任意であるが，住民票の除票等が市区町村において廃棄されている場合は，被相続人の最後の住所の記載に代えて最後の本籍を必ず記載する。）

被相続人　法務太郎　法定相続情報

被相続人の氏名を記載する。

最後の住所
〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍
〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成〇年〇月〇日
（被相続人）
法　務　太　郎

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（長男）
法　務　一　郎　　（申出人）

申出人となる相続人には，「（申出人）」と併記する。

相続人の住所の記載は任意である。記載する場合は，住民票の写し等にあるとおり記載するとともに，その住民票の写し等を提出する必要がある。記載しない場合は，「住所」の項目を削除する。

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（二男）
法　務　二　郎

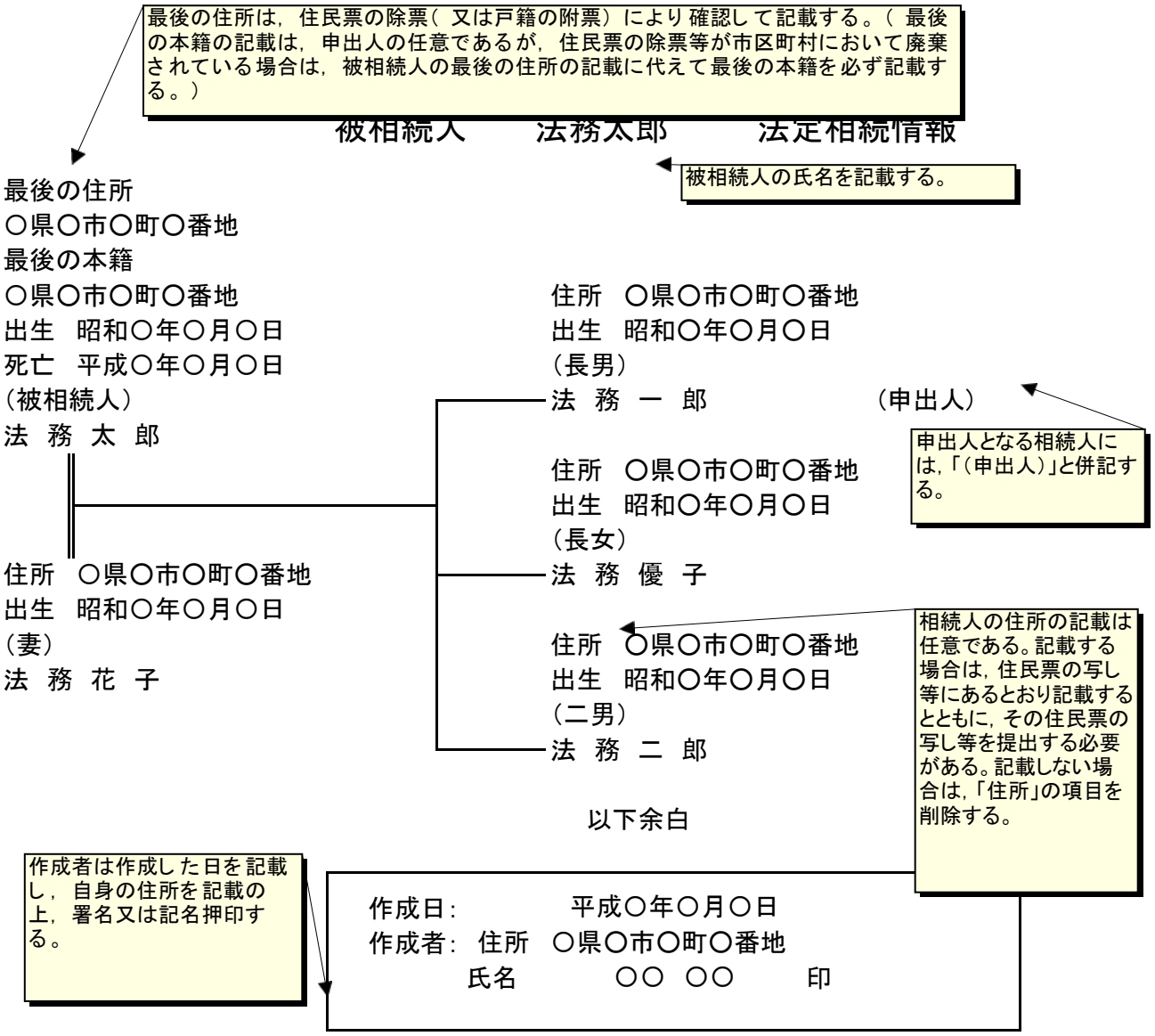
以下余白

作成者は作成した日を記載し，自身の住所を記載の上，署名又は記名押印する。

作成日：　平成〇年〇月〇日
作成者：住所　〇県〇市〇町〇番地
氏名　〇〇　〇〇　印

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・子3人の場合



※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・子4人の場合

最後の住所は，住民票の除票（ 又は戸籍の附票）により確認して記載する。
（ 最後の本籍の記載は，申出人の任意であるが，住民票の除票等が市区町村において廃棄されている場合は，被相続人の最後の住所の記載に代えて最後の本籍を必ず記載する。）

被相続人　　法務太郎　　法定相続情報

被相続人の氏名を記載する。

最後の住所
〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍
〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成〇年〇月〇日
（被相続人）
法　務　太　郎

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（長男）
法　務　一　郎　　（申出人）

申出人となる相続人には，「（申出人）」と併記する。

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（長女）
法　務　優　子

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（二男）
法　務　二　郎

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（三男）
法　務　三　郎

相続人の住所の記載は任意である。記載する場合は，住民票の写し等にあるとおり記載するとともに，その住民票の写し等を提出する必要がある。記載しない場合は，「住所」の項目を削除する。

以下余白

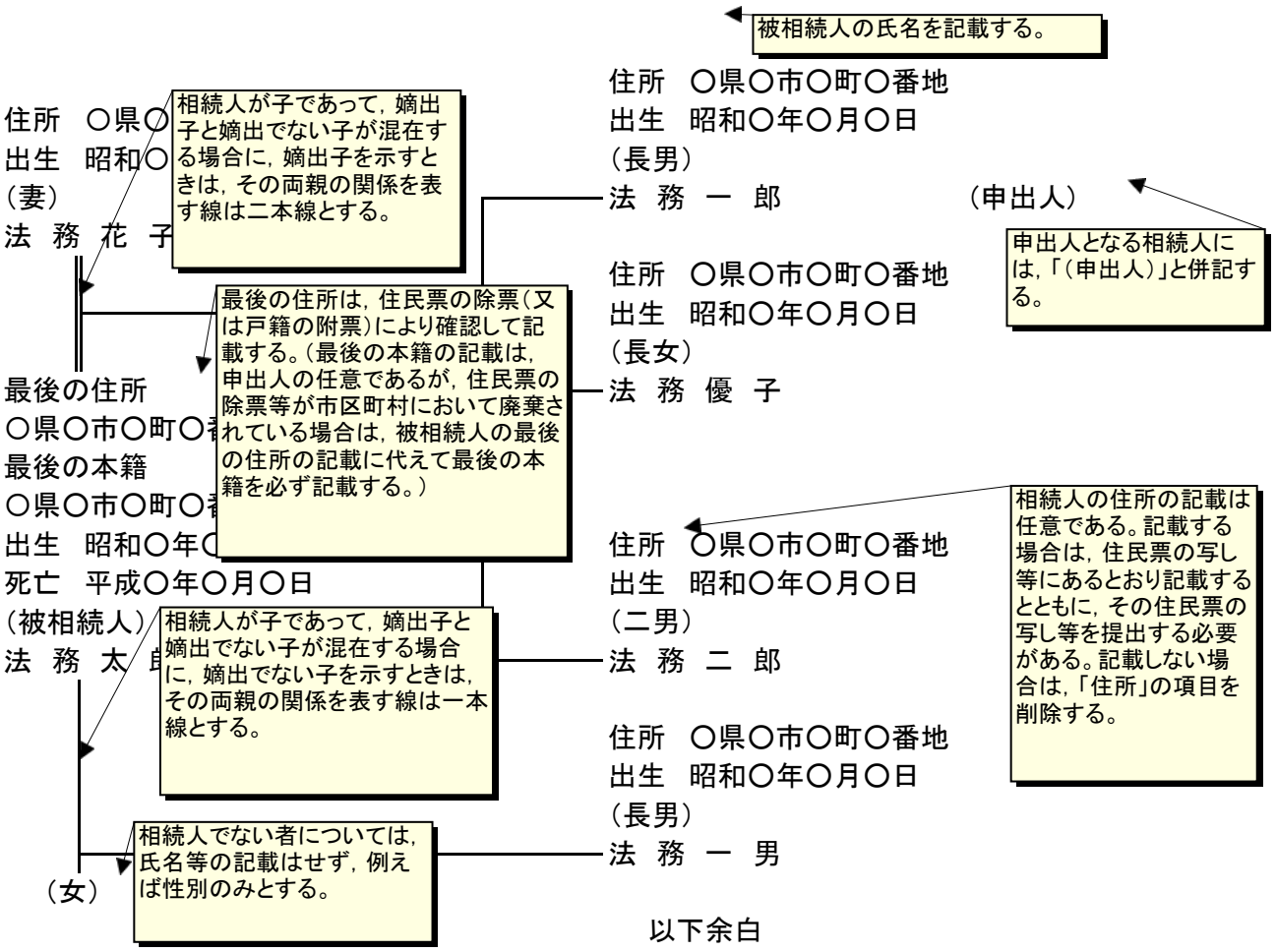
作成者は作成した日を記載し，自身の住所を記載の上，署名又は記名押印する。

作成日：　　平成〇年〇月〇日
作成者：住所　〇県〇市〇町〇番地
　　氏名　　〇〇　〇〇　　印

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

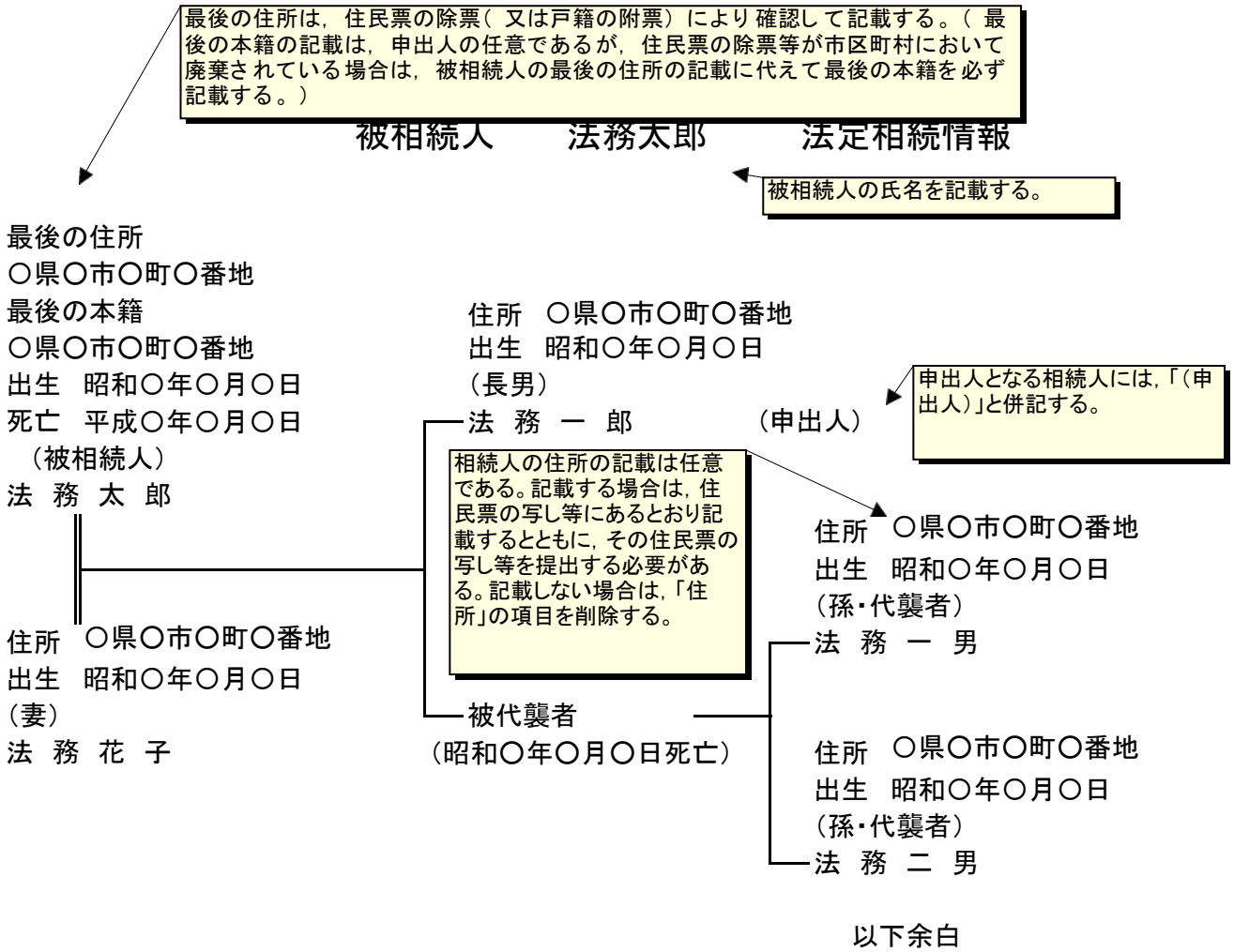
配偶者・子4人（嫡出でない子が1人の場合）

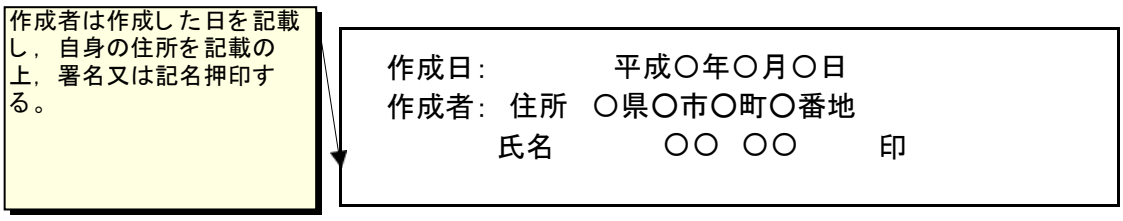
被相続人　　法務太郎　　法定相続情報



※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

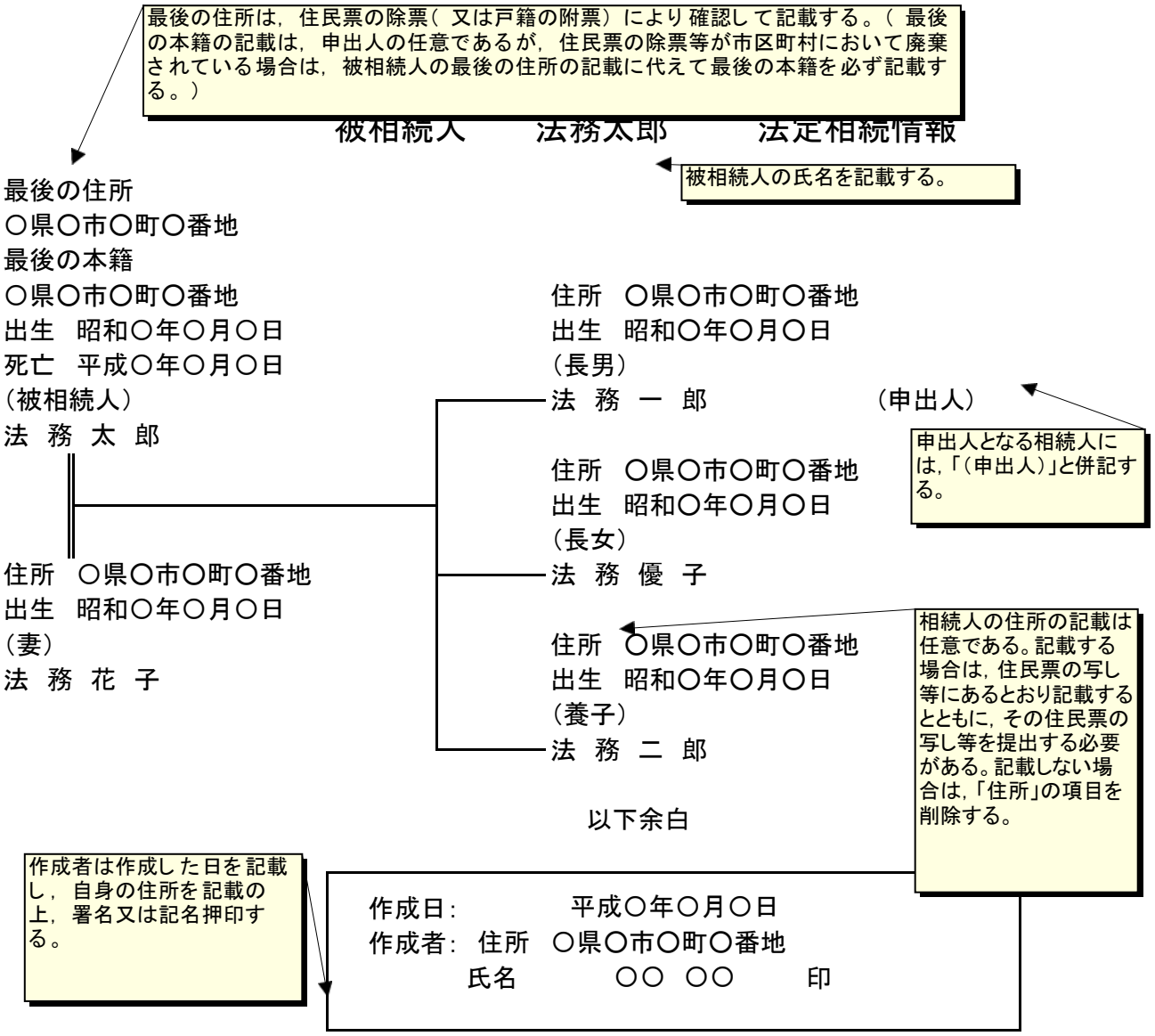
配偶者・子2人・孫1人の場合





※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・実子2人・養子1人の場合

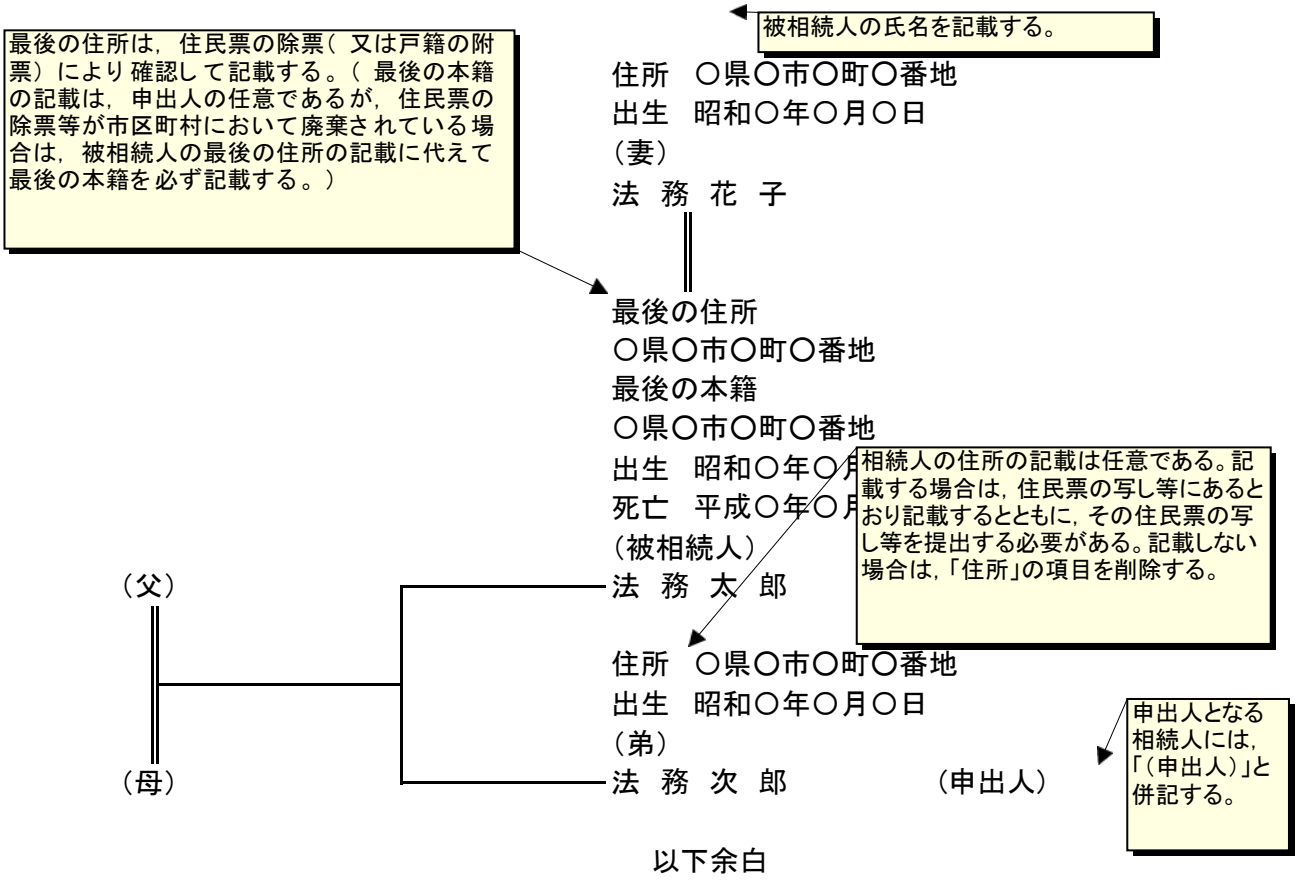


<u>※相続税の申告の手続につきましても，法定相続情報一覧図の写しを申告書に添付することができますが，相続人である子に養子がいる場合は，その一覧図の写しに加えて養子の戸籍の謄抄本の添付も必要となります。詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。</u>

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・兄弟姉妹1人

被相続人　　法務太郎　　法定相続情報



作成者は作成した日を記載し，自身の住所を記載の上，署名又は記名押印する。

作成日：　　平成〇年〇月〇日
作成者：住所　〇県〇市〇町〇番地
　　氏名　　〇〇　〇〇　　印

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・兄弟姉妹2人

被相続人　　法務太郎　　法定相続情報

被相続人の氏名を記載する。

最後の住所は，住民票の除票（又は戸籍の附票）により確認して記載する。（最後の本籍の記載は，申出人の任意であるが，住民票の除票等が市区町村において廃棄されている場合は，被相続人の最後の住所の記載に代えて最後の本籍を必ず記載する。）

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

最後の住所
〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍
〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成〇年〇月〇日
（被相続人）
法　務　太　郎

相続人の住所の記載は任意である。記載する場合は，住民票の写し等にあるとおり記載するとともに，その住民票の写し等を提出する必要がある。記載しない場合は，「住所」の項目を削除する。

（父）

（母）

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（弟）
法　務　次　郎　　（申出人）

申出人となる相続人には，「（申出人）」と併記する。

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（弟）
法　務　三　郎

以下余白

作成者は作成した日を記載し，自身の住所を記載の上，署名又は記名押印する。

作成日：　　平成〇年〇月〇日
作成者：住所　〇県〇市〇町〇番地
　　氏名　　〇〇　〇〇　　印

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

配偶者・兄弟姉妹3人

被相続人　　法務太郎　　法定相続情報

被相続人の氏名を記載する。

最後の住所は，住民票の除票（又は戸籍の附票）により確認して記載する。（最後の本籍の記載は，申出人の任意であるが，住民票の除票等が市区町村において廃棄されている場合は，被相続人の最後の住所の記載に代えて最後の本籍を必ず記載する。）

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

最後の住所
〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍
〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成〇年〇月〇日
（被相続人）
法　務　太　郎

（父）
（母）

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（弟）
法　務　次　郎　　（申出人）

申出人となる相続人には，「（申出人）」と併記する。

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（弟）
法　務　三　郎

住所　〇県〇市〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
（妹）
法　務　優　子

相続人の住所の記載は任意である。記載する場合は，住民票の写し等にあるとおり記載するとともに，その住民票の写し等を提出する必要がある。記載しない場合は，「住所」の項目を削除する。

以下余白

作成者は作成した日を記載し，自身の住所を記載の上，署名又は記名押印する。

作成日：　　平成〇年〇月〇日
作成者：住所　〇県〇市〇町〇番地
　　氏名　　〇〇　〇〇　　印

※法定相続情報一覧図は，A4縦の用紙を使用してください。なお，下から約5cmの範囲に認証文を付しますので，可能な限り下から約5cmの範囲には記載をしないでください。紙質は，長期保存することができる丈夫なものにしてください。また，文字は，直接パソコンを使用し入力するか，又は黒色インク，黒色ボールペン（摩擦等により見えなくなるものは不可）で，楷書ではっきりと書いてください。

機密性２　完全性１　可用性１

津地方法務局訓令第６号

課長
上席訟務官（総括）
首席登記官
登記情報システム管理官
支局長
出張所長

津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程を次のように定める。

令和４年９月１５日

津地方法務局長　澤　田　竜　彦

第１章　総則

第１条　（趣旨）

第２章　不動産の表示に関する登記の添付情報等

第１節　通則

第２条　（添付情報）

第３条　（法定外添付情報の特則）

第４条　（９３条調査報告情報の添付等）

第２節　土地の表示に関する登記の添付情報等

第５条　（農地の地目変更）

第６条　（境界標）

第７条　（近傍の恒久的地物）

第８条　（既提出の地積測量図と相違する場合の取扱い）

第９条　（所有権を証する情報）

第１０条　（地形図の提供）

第１１条　（筆界確認情報）

第３節　建物の表示に関する登記の添付情報等

第１２条　（建物の所在の表示）

第１３条　（仮換地及び一時利用地上の建物の取扱い）

第１４条　（建物の種類の表示）

第１５条　（建物の構成材料の表示）

第１６条　（建物の屋根の表示）

第１７条　（地階の取扱い）

第１８条　（所有権を証する情報）

第１９条　（敷地権の調査等）

第４節　基準点が設置されている地域等における取扱い

第２０条　（地図等の備付けのない地域における取扱い）

第２１条　（地図等混乱地域における取扱い）

第２２条　（都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点の設置地域における取扱い）

第３章　実地調査

第１節　通則

第２３条　（管理者）
第２４条　（実地調査の代行）
第２５条　（実地調査の留意事項）
第２６条　（不動産等実地調査簿の備付け）
第２７条　（実地調査事件の管理）
第２８条　（立会いの通知）
第２９条　（関係官公署との連絡）
第３０条　（案内図）

第２節　実地調査の要否の判断

第３１条　（事前調査）
第３２条　（実地調査の要否の判断）
第３３条　（実地調査省略理由書の作成）
第３４条　（実地調査指示書の作成）

第３節　現地における調査の通則

第３５条　（現地における調査）
第３６条　（実地調査拒否等に対する措置）
第３７条　（取下げ等に伴う取扱い）

第４節　土地の実地調査

第３８条　（方位の確認）
第３９条　（所在及び地番の確認）
第４０条　（筆界等の確認）
第４１条　（所有者の調査）
第４２条　（登記原因及びその日付の調査）
第４３条　（地目の認定）

第５節　建物の実地調査

第４４条　（方位の確認）
第４５条　（建物の敷地の所在及び地番の確認）
第４６条　（建物の特定）
第４７条　（所有者の調査）

第４８条　（登記原因及びその日付の調査）
第４９条　（建物の種類の認定）
第５０条　（構造の認定）
第５１条　（床面積の測定）
第５２条　（新築による表題登記の登記申請の調査）
第５３条　（増築等による表題部の変更の登記申請の調査）
第５４条　（附属建物の調査）
第５５条　（区分建物の表題登記の登記申請の調査）
第５６条　（合体の登記申請の調査）
第５７条　（滅失による表題部抹消の登記申請の調査）
第５８条　（併用建物の調査）

第４章　地図等の取扱い

第１節　通則

第５９条　（地図等の取扱い）
第６０条　（地図保存簿）
第６１条　（閉鎖地図等整理簿）
第６２条　（地図等の異状報告）
第６３条　（地図等の備付けがない地域の報告）
第６４条　（地図等混乱地域の報告）
第６５条　（未移行地図等の整理）
第６６条　（建物所在図等の取扱い）

第２節　地図

第６７条　（地図備付けの基準）
第６８条　（地図備付けの可否の判断が困難な場合の措置）
第６９条　（地図備付けの報告）
第７０条　（地図として備え付けないことの承認）

第３節　地図に準ずる図面

第７１条　（地図に準ずる図面）
第７２条　（非備付図面の取扱い）
第７３条　（地図に準ずる図面の備付けの報告）

第４節　地図等の補修及び再製
第７４条　（損傷の度合の判定）
第７５条　（再製を要する場合の報告手続）
第７６条　（再製原図の事前点検及び修正）
第７７条　（再製地図等の事後点検）
第７８条　（再製原図の閉鎖）
第７９条　（地図等の補修）

第５章　換地処分等の特殊登記
第１節　換地処分等の特殊登記申請前の事務
第８０条　（施行区域の把握等）
第８１条　（施行者との協議）
第８２条　（代位による登記申請）
第８３条　（事前準備）
第２節　換地処分による登記申請の処理
第８４条　（登記事務の停止）
第８５条　（調査事項）
第８６条　（実地調査）
第８７条　（地図等の整理）
第８８条　（建物所在図）
第３節　換地処分による登記完了後の事務
第８９条　（申請情報等の保管）

第６章　その他の手続
第１節　地番の変更
第９０条　（地番変更の協議）
第２節　不当申請等に対する対応
第９１条　（不当申請等に関する報告）

第１章　総則

（趣旨）

第１条　不動産の表示に関する登記事務の取扱いは、不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」という。）、不動産登記令（平成１６年政令第３７９号。以下「令」という。）、不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」という。）、不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号民事局長通達。以下「準則」という。）、不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いに関する通達（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５７号民事局長通達）、「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）」（平成２３年３月２３日付け法務省民二第７２８号民事第二課長通知。以下「改訂指針」という。）及び「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（令和４年４月１４日付け法務省民二第５３６号民事第二課長依命通知。以下「筆界指針」という。）によるほか、不動産の表示に関する登記の処理を円滑かつ効率的に行うため、この規程によるものとする。

第２章　不動産の表示に関する登記の添付情報等

第１節　通則

（添付情報）

第２条　登記官は、不動産の表示に関する登記の申請（嘱託を含む。以下「表示登記申請」という。）において、法、令又はその他の法令に定める添付情報（以下「法定添付情報」という。）のみでは登記を実行する心証を形成し得ない場合には、別表１の添付情報中のその他欄に掲げる情報（以下「法定外添付情報」といい、法定添付情報と併せて「添付情報」という。）の提供を求めることができる。ただし、申請人又は申請人代理人が、この求めに応じない場合には、登記官自らが必要な情報を収集することを妨げない。

２　添付情報中、官公署（公共嘱託登記土地家屋調査士協会を含む。）以外の者が作成した証明書等には、原則として、印鑑証明書の提供とともに、印鑑証明書と同一の印の押印を求める。ただし、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下「調査士等」という。）が申請人代理人となる申請における法定外添付情報において、これにより難い場合には、規則第９３条ただし書に規定する不動産の調査に関する報告情報（以下「９３条調査報告情報」という。）に、本人確認の事実及びその内容を記録させるものとする。

（法定外添付情報の特則）

第３条　調査士等が申請人代理人となって電子情報処理組織を使用する方法により表示登記申請（以下「オンライン表示登記申請」という。）をする場合において、令和元年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知「土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて」の方法（以下「調査士報告方式」という。）による場合は、登記官への原本の提示を省略させることができるものとする。ただし、電磁的記録に記録された法定外添付情報が不鮮明である等の理由により、当該添付情報の内容を確認できない場合には、登記官への原本の提示を省略させることはできない。

２　申請情報を記載した書面を提出する方法又は調査士報告方式によらないオンライン表示登記申請をする場合は、第５条に掲げる農地及び採草放牧地（以下、併せて「農地」という。）を農地以外の地目に変更する地目変更の登記を申請する場合に提供する農地に該当しない旨又は農地の転用許可があったことを証する官公署の証明書及びその他の通達で提供が義務づけられている法定外添付情報は、登記官への原本の提示を省略させることはできない。

（９３条調査報告情報の添付等）

第４条　登記官は、調査士等が表示登記申請（申出を含む。）をする場合には、９３条調査報告情報を添付させるものとする。

２　９３条調査報告情報は、実際に調査及び測量を行い、表示登記申請を行う土地家屋調査士が作成するものとし、作成者の電子署名、署名又は記名押印を要する。

３　登記官は、９３条調査報告情報の内容について、必要に応じて作成者から説明並びに追加資料の提供を求めるものとする。

第２節　土地の表示に関する登記の添付情報等

（農地の地目変更）

第５条　登記官は、農地法（昭和２７年法律第２２９号。以下「農地法」という。）に規定する農地を農地以外の地目とする地目の変更の登記申請については、次の各号に掲げる情報のうち、いずれかの提供を求めるものとする。

(1) 農地法第４条又は第５条に規定する県知事の許可書又は許可があったことを証する情報

(2) 農地法第４条第１項第７号又は第５条第１項第６号に規定する農業委員会の届出受理通知書又は受理があったことを証する情報

(3) 県知事又は農業委員会が発行した非農地証明書、現況証明書（非農地）、現地目証明書（非農地）又は転用事実証明書等の農地に該当しない旨の証明情報

(4) 宅地造成等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１３条第２項に規定する検査済証

(5) 都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第２項に規定する検査済証又は同条第３項に規定する工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

(6) 都市計画法施行法（昭和４３年法律第１０１号）第７条第１項の規定により、なお従前の例によるものとされている旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３６年法律第１６０号）第４条に規定する県知事の許可を受けたことを証する情報

(7) 新住宅市街地開発法（昭和３８年法律第１３４号）第２７条第２項に規定する工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

２　登記官は、前項各号に掲げる情報の提供がないときは、昭和５６年８月２８日付け法務省民三第５４０２号民事局長通達及び同日付け法務省民三第５４０３号民事局第三課長依命通知（以下「農地地目変更通知」という。）により処理するものとする。

なお、農地地目変更通知における農業委員会の回答において、現況地目が農地であるとの回答があった場合には、原則として、農地以外への地目変更登記は受理しないものとする。

３　登記官は、第１項各号の一に該当する情報の提供があった場合においても、必要があると認めるときは、次の各号の一に該当する情報の添付を求めるものとする。

(1) 建築基準法第６条第１項の規定による確認があったことを証する情報

(2) 宅地造成等規制法第８条第１項の規定による県知事の許可を証する情報

(3) 都市計画法第２９条の規定による県知事の許可を証する情報

(4) 都市計画法第４３条第１項の規定による県知事の許可を証する情報

(5) 都市計画法第５３条第１項の規定による県知事の許可を証する情報

(6) 新住宅市街地開発法第２２条第１項の規定による国土交通大臣又は県知事の許可を証する情報

（境界標）

第６条　規則第７７条第１項第９号における境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識）は、石杭、金属標のほか、コンクリート杭、金属鋲、不銹鋼（ステンレス）杭、プラスチック杭等、耐久性を有する材質であり、コンクリート基礎等により、容易に移動しない方法により埋設されたものを指す。

２　前項の境界標のほか、永続性があり、かつ容易に移動しないコンクリート製構築物等に十字等を刻んだ印を境界標として取り扱う。

（近傍の恒久的地物）

第７条　規則第７７条第２項における「近傍の恒久的な地物」とは、表示登記申請がされた土地（以下「申請土地」という。）からおおむね１００メートル以内に存在し、土地の筆界を現地において特定する場合の基礎となり得ると認められるものであって、前条と同等のものをいう。

（既提出の地積測量図と相違する場合の取扱い）

第８条　登記官は、表示登記申請に添付された地積測量図と申請土地又は申請土地に隣接する土地（以下「隣接土地」という。）に係る既提出の地積測量図（以下「既提出測量図」という。）とが相違する場合において、法第２９条の調査（以下「実地調査」という。）の結果によりその相違する原因が既提出測量図の誤りと認められるときは、その表示登記申請を受理する前提として、既提出測量図の訂正の申出又は地積更正登記の申請を求めるものとする。

２　前項の場合において、既提出測量図を先に訂正させることが極めて困難であると認められるときは、事案に応じ、地図情報システムの登録内容変更機能により、既提出測量図に次の各号に掲げる処理をする。

(1) 申請土地に係る既提出測量図が相違する場合

「〇番の土地に関し、令和〇年〇月〇日処理の〇番の土地の地積測量図が正しいと認めた。」と記録する。

(2) 隣接土地に係る既提出測量図が相違する場合

「〇番の土地に関し、隣接土地●番の令和〇年〇月〇日処理地積測量図が正しいと認めた。」

（所有権を証する情報）

第９条　準則第７１条第１項に規定する「官庁又は公署の証明書その他申請人の所有権の取得を証するに足りる情報」とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 公有水面埋立地の場合

公有水面埋立法（大正１０年法律第５７号）第２２条の規定による竣工認可書及びその告示があったことを証する情報

(2) 官有地払下げの場合

地積測量図に準じた現地復元性を有する測量図面（以下「測量図面」という。）が添付されている官公署との契約書又は払下げを証する情報

(3) 公共施設の用に供していた土地が都市計画法第４０条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属した場合

開発行為許可通知書、測量図面が添付されている公共施設の管理者の同意を証する情報及び工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

(4) 公共施設の用に供していた土地が新住宅市街地開発法第２９条第１項の規定により施行者に帰属した場合

施行計画認可書、測量図面が添付されている処分計画書及び工事が完了した旨の公告があったことを証する情報

(5) 土地の所有権を承継取得した者が申請人である場合

申請人が、前所有者から所有権を取得したことを証する情報及び前所有者が所有権を有していたことを証する(1)から(4)までの情報

２　前項各号に掲げる情報を添付することができない場合には、申請土地に係る固定資産税納付証明書又は固定資産課税台帳登録事項証明書に加え、隣地所有者の証明書、隣地居住者の証明書、その他申請人が所有権を取得したことを推認できる情報のうち一つ以上を添付させるものとする。

（地形図の提供）

第１０条　登記官は、法第１４条第４項に規定する地図に準ずる図面（以下「準地図」という。）の備付地域における土地の表題登記の申請、分筆の登記申請又は地図の訂正申出には、原則として、地積測量図のほか、当該準地図と同一の縮尺により作成した土地表題に係る土地、分筆後の各土地又は地図の訂正申出に係る位置及び形状を示した地形図の提供を求めるものとする。

（筆界確認情報）

第１１条　登記官は、土地の表題登記、地積の変更の登記若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）において、隣接土地の所有者、権限を有する管理人、その他の利害関係人（以下、総称して「隣接土地所有者等」という。）との筆界確認情報が添付され、又は筆界確認の内容が９３条調査報告情報に記録されている場合には、登記所に保管されている

資料、収集した資料等との整合を確認し、筆界を認定する資料とすることができる。

２　登記官は、筆界指針第２で示す「筆界が明確であることから筆界確認情報の提供等を求めないと判断することができる場合」に該当するとして筆界関係登記の申請（以下「筆界関係登記申請」という。）があった場合には、９３条調査報告情報に申請土地の地域種別、復元基礎情報とした図面、復元の方法及び復元した各筆界点の位置と土地の利用状況との比較を、立会確認を得た土地所有者等がある場合には、復元した各筆界点に関する認識及び申請した筆界に関する土地家屋調査士の認識を記録させるものとする。

３　登記官は、筆界指針第３に該当するとして、土地所有者等の一部の者（以下「一部立会者」という。）の筆界確認情報の提供により筆界関係登記申請があった場合には、９３条調査報告情報に一部立会者以外の者について筆界確認情報を提供できない理由を記録させるものとする。なお、一部立会者が行方不明等である場合には、合理的な探索の内容及び経緯をも記録させるものとする。

４　登記官は、前３項の筆界関係登記申請において、隣接土地の所有権の登記名義人が申請人又は申請人と利害を一にする者であると判断するときは、それらの土地の外周に隣接する土地の隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供を求めるものとする。ただし、申請土地の筆界が、筆界指針第２における筆界が明確であると判断できる場合は、この限りでない。

第３節　建物の表示に関する登記の添付情報等

（建物の所在の表示）

第１２条　地番が付されていない土地の上に存する建物の所在は、その建物に最も近い土地の地番を用い、「何番地先」「何番地何先」のように記録するものとする。

（仮換地及び一時利用地上の建物の取扱い）

第１３条　登記官は、土地改良事業又は土地区画整理事業に伴う仮換地若しくは一時利用地（以下「仮換地等」という。）の上に存する建物の表題登記、建物の所在変更、その他、建物の図面の提供を要する建物の表題部の変更の登記申請には、仮換地等を指定する権限を有する事業施行者の作成に係る仮換地等とその底地との関係を明らかにした証明情報の提供を求めるものとする。

（建物の種類の表示）

第１４条　建物の種類は、規則第１１３条第１項及び準則第８０条第１項に掲げるもののほか、申請に係る建物（以下「申請建物」という。）の主たる用途によって、別表２を基準として定めるものとするが、これに寄り難い場合には当該種類に準ずる種類を便宜使用することができるものとする。ただし、固有名詞による表示はしないものとする。

（建物の構成材料の表示）

第１５条　建物の構造中、構成材料は、規則第１１４条第１号及び準則第８１条第１号に掲げるもののほか、申請建物の主たる構成材料によって、別表３を基準として定めるものとする。

２　申請建物の主たる構成材料が二以上の場合において、その占める割合がおおむね３分の１に満たないものについては、原則として表示しないものとする。

（建物の屋根の表示）

第１６条　建物の構造中、屋根の種類は、規則第１１４条第２号及び準則第８１条第２号に掲げるもののほか、申請建物の屋根の主たる構成材料によって、別表４を基準として定めるものとし、特定の商品名等による表示はしないものとする。また、床面積に算入しない部分の屋根は表示しないものとする。

２　申請建物の屋根の主たる構成材料が二以上の場合において、その占める割合がおおむね３分の１に満たないものについては、原則として表示しないものとする。

（地階の取扱い）

第１７条　建物の１階層が地盤面の上下にまたがる場合において、床面から地盤面までの高さが、その階層の天井の高さの３分の１以上あるときは、地階として取り扱うものとする。

（所有権を証する情報）

第１８条　準則第８７条第１項に規定する「その他申請人の所有権の取得を証するに足る情報」とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 建物の所有権を承継取得した者が申請人であるときは、申請人の所有権の取得が推認できる前所有者等の証明書及び前所有者等が当該建物の所有権を有していたことを証する情報

(2) 前号のほか、固定資産税納付証明書又は固定資産課税台帳登録事項証明書、建築請負契約書及び工事代金領収書、敷地所有者の証明書、敷地の賃

借契約書、火災保険加入証書、電気・ガス・水道等の設備工事代金領収書、建物の建築を目的とした金融機関の貸付証明書、隣地居住者の証明書及び借家人の証明書等申請人の所有権を推認できる情報

（敷地権の調査等）

第１９条　登記官は、区分建物の表題登記申請又は新たに敷地権が生じたときにおける区分建物の表題部の変更の登記申請があった場合には、敷地権について次の各号に掲げる事項についても調査するものとする。

(1) 区分建物の敷地権の登記名義人の表示が、当該専有部分の所有者又は所有権登記名義人の表示と符合していること。

(2) 専有部分が共有である場合には、専有部分の持分とその共有者が敷地について有している敷地権の割合（持分）が同一であること。

(3) 仮換地の上に存する区分建物について、敷地権がある場合（敷地権が新たに生じた場合も含む。）には、敷地権の目的たる土地は、従前の土地が表示されていること。

(4) 敷地権が所有権である場合には、当該敷地権の目的たる土地について、法第１０５条第１号の規定による仮登記又は当該区分建物の所有権に抵触する地上権（ただし、民法第２６９条の２の規定による地上権を除く。）若しくは賃借権の設定の登記がされていないこと。

第４節　基準点が設置されている地域等における取扱い

（地図等の備付けのない地域における取扱い）

第２０条　登記官は、法第１４条第１項に規定する地図（以下「地図」という。）又は準地図（以下、地図及び準地図を総称して「地図等」という。）の備付けのない地域で、かつ、基準点が設置されている地域に存在する不動産の表示登記申請については、原則として申請土地又は申請建物の敷地と隣接土地との位置関係が申請に係る事項と相違ないことを証する隣接土地所有者等の筆界確認情報及び基準点の位置を示した土地所在図又は建物図面の提供を求めるものとする。

２　前項に規定する土地所在図又は建物図面には、法令等に定める事項のほか、次の各号に掲げる事項を記録させるものとする。

(1) 使用した基準点の種類、番号及び座標値

(2) 申請土地又は申請建物の敷地の２点以上の筆界点の座標値

３　地図等の備付けのない地域で、かつ、基準点が設置されていない地域内に

おける表示登記申請については、第１項に規定する隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供のほか、近傍の恒久的地物の位置等を示した土地所在図又は建物図面の提供を求めるものとする。

４　前項に規定する土地所在図又は建物図面には、法令等に定める事項のほか、次の各号に掲げる事項の表示を求めるものとする。

(1) 使用した恒久的地物の位置、種類及び概略図

(2) 恒久的地物の位置から適宜の筆界点までの距離及び当該筆界点を頂点とする場合の恒久的地物の位置との見透し線とその頂点から出たいずれかとの筆界線とがつくる夾角

５　本条第１項及び第３項において、隣接土地の所有権の登記名義人が申請人であるとき又はその者と利害を一にする者であるときには、それらの土地の外周に隣接する土地の隣接土地所有者等の筆界確認情報の提供を求めるものとする。

（地図等混乱地域における取扱い）

第２１条　前条の規定は、地図等と現地の利用状況が広範囲に及び著しく相違する地域（以下「地図等混乱地域」という。）における表示登記申請の取扱いに準用するものとする。

（都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点の設置地域における取扱い）

第２２条　登記官は、都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査による街区基準点が設置されている地域において、筆界関係登記申請がされたときは、当該成果を使用した地積測量図の提供を求めるものとする。

第３章　実地調査

第１節　通則

（管理者）

第２３条　次の各号に掲げる者（以下「管理者」という。）は、実地調査を要する登記申請等の適正・迅速な処理に特に配意しなければならない。

(1) 本　局　首席登記官（不動産登記担当。以下「首席登記官」という。）

(2) 支　局　統括登記官（複数置かれている場合は上席の者、統括登記官の置かれていない支局にあっては、支局長）

(3) 出張所長

（実地調査の代行）

第２４条　登記官は、準則第６４条の規定により、表示登記申請及び職権による表示登記（以下、併せて「表示登記申請等」という。）の実地調査を代行する職員（以下「代行者」といい、両者を併せて「実地調査担当官」という。）が法第１０条に定める除斥事由と同様の関係を有しないことを確認しなければならない。

（実地調査の留意事項）

第２５条　実地調査担当官は、準則第６１条第３項の規定のほか次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 常に公務員としての品位を保持し、厳正な態度で臨み、調査の公正を期すること。

(2) 実地調査を要する土地又は建物（以下「調査対象物件」という。）について、物理的加工等を指導、助言したり、境界確認に際して当事者間の紛争に介入する等の権限外の言動は、厳に慎むこと。

(3) 実地調査中においては、所有者、申請人、申請代理人その他利害関係人等に対して、調査の結果の告知又はそれと誤認される発言は一切しないこと。

(4) 実地調査の立会人については、身分証明書又は運転免許証等の提示により、その氏名及び住所を確認し、かつ、調査対象物件との関係を調査すること。

２　実地調査を行う場合には、登記官は法２９条第２９条の規定による身分証明書を、代行者は、津地方法務局執務細則（平成２年２月１７日付け津地方法務局長訓令第１号）第１２条に規定する身分証明書を携帯し、申請人等から請求があるときは、これを提示するものとする。

３　代行者は、実地調査を終了したときは、登記官に対し、速やかに調査の結果を報告しなければならない。

（不動産等実地調査簿の備付け）

第２６条　登記所には、不動産等実地調査簿（様式第１号）を備え付けるものとする。

２　前項の不動産等実地調査簿の保存期間は、法務省行政文書管理規程の津地方法務局における行政文書分類基準表を定める訓令（平成２４年１２月４日津地方法務局長訓令第２６号）の定めるところによる。

（実地調査事件の管理）

第２７条　登記官は、表示登記申請等について実地調査の必要を認めた場合に

は、その都度、不動産等実地調査簿に所要の事項を記載するものとする。

登記官は、実地調査を行い、登記申請を処理したときは、その都度、不動産等実地調査簿に所要の事項を記載した上、該当欄に押印するものとする。

（立会いの通知）

第２８条　登記官は、実地調査において立会いを求めるときは、立会いを求める者に対し、立会日時、立会いを求める旨及びその他必要事項を通知するものとする。

２　前項の通知は、立会依頼書（様式第２号）を送付する方法又はこれらの事項を電話その他の適宜の方法によって事前に行うものとし、立会依頼書を送付したときはその写しを、電話などにより通知したときは、連絡した日時内容及び相手方を第３４条に規定する実地調査指示書兼報告書に記録するものとする。

（関係官公署との連絡）

第２９条　登記官は、実地調査を行うに当たり必要があるときは、あらかじめ当該登記申請に関係する官公署と連絡を取り、意見の聴取、資料の入手又は立会いの要請等の必要な措置を講ずるものとする。

（案内図）

第３０条　登記官は、実地調査を行うに当たり必要があるときは、調査対象物件の所在地に到達する経路、適当な目標物等を表示した案内図の提出を求めるものとする。

第２節　実地調査の要否の判断

（事前調査）

第３１条　登記官は、実地調査を行うに当たっては、法定添付情報のほか、９３条調査報告情報、登記記録、地図等の登記所に保管されている資料等に基づき、必要な事前調査を行うものとする。

２　登記官は、前項の調査を登記官以外の者に行わせることができる。

（実地調査の要否の判断）

第３２条　登記官は、表示登記申請等があった場合には、改訂指針に従い、原則として実地調査を行うものとするが、これに加え、別表５に示す実地調査の実施の判断基準により、実地調査の要否を判断するものとする。

２　地図等の備付けのない地域及び地図等混乱地域内に存在する表示登記申請等については、必ず実地調査を行うこととし、申請情報、現地の状況及び関

係人の証言等を総合して申請物件を特定した上で、所要の調査を行い、申請に係る事項を確認するものとする。

（実地調査省略理由書の作成）

第３３条　登記官は、前条の規定により実地調査を要しないと判断したときは、様式第３号（土地）、様式第４号（建物）の各実地調査省略理由書を作成し、申請情報等と共に保管するものとする。

（実地調査指示書の作成）

第３４条　登記官は、第３２条の規定により実地調査を要すると判断したときは、様式第５号（土地）、様式第６号（建物）の各実地調査指示書兼報告書により実地調査の内容を指示するものとする。

第３節　現地における調査の通則

（現地における調査）

第３５条　実地調査担当官は、申請情報及び実地調査指示書の内容並びに現況等により、現地において調査対象物件を特定した上、所要の調査を行うほか、必要に応じて、ＧＮＳＳ測量機器、トータルステーション、簡易型レーザー距離測定器、鋼巻き尺等を用いて測量・計測の上、申請に係る事項が現況と符合しているかどうかを調査するものとする。

２　実地調査担当官は、実地調査を行うに当たっては、対象となる不動産の現況又は境界標等の埋設状況を写真撮影するとともに、立ち会った関係人の供述を記録するものとする。なお、写真撮影等に当たっては、申請人等の了解を得るなどしてプライバシーに十分配慮するものとする。

３　実地調査担当官は、実地調査を行った後、速やかに実地調査指示書兼報告書中の「調査を要する事項」ごとに調査の方法及びその結果を具体的に記載するものとする。

４　実地調査において、その状況を撮影した記録等がある場合には、撮影状況（撮影の位置、方向や対象・部位等）を適宜明示の上、実地調査指示書兼報告書の末尾につづり込んで保存するものとする。

（実地調査拒否等に対する措置）

第３６条　実地調査担当官は、実地調査拒否等により実地調査を継続することが困難であると判断した場合には、実地調査を中止し、速やかに管理者に報告するものとする。

２　前項の報告を受けた管理者は、速やかに報告に係る事実を調査し、実地調

査拒否等に関する報告書（様式第７号）に所要の事項を記載の上、申請情報及びその提供書類の写しを添えて所属長を経由の上、津地方法務局長（以下「局長」という。）に報告するとともに、実地調査の拒否が法第１６２条（検査妨害罪）の構成要件に該当すると思われる場合には、局長の指示により、所轄の警察署に告発をするものとする。

３　前項の報告書の写しは、当該登記の申請情報又は取下書につづり込むものとする。

（取下げ等に伴う取扱い）

第３７条　登記官は、実地調査を行った後、申請等の取下げ又は却下があった場合には、添付情報の還付に先立って、９３条調査報告情報の写しを作成するものとする。

２　前項に規定する９３条調査報告情報の写しは、当該申請に係る実地調査指示書兼報告書、農業委員会の回答書又は返戻された立会依頼書等とともに当該取下書又は却下決定書につづり込んで保存するものとする。

第４節　土地の実地調査

（方位の確認）

第３８条　実地調査担当官は、地図等の情報により明らかである場合を除き、地積測量図等に表記された方位について、方位磁石を用いてその確認をするものとする。

（所在及び地番の確認）

第３９条　土地の所在及び地番の調査は、第３１条に規定する事前調査の結果に基づき、住宅地図、隣接土地、隣接土地所有者等の供述等を参考に行い、その地番区域の名称及び地番を確認するものとする。

（筆界等の確認）

第４０条　実地調査担当官は、筆界関係登記申請について筆界の調査をするときは、第３１条における事前調査を踏まえ、現地において、既設境界標又はこれに代わる恒久的地物、境界工作物（ブロック塀、ネットフェンス、生け垣等）の設置状況及び設置の経緯、申請土地及びその周辺の土地の外形上の特性（自然地形）、占有状況等の客観的事実を確認するとともに、必要に応じて隣接土地所有者等の立会いを求めた上で、現地の状況、関係人の供述等を参考に、筆界の位置を確認するものとする。ただし、当該登記申請情報に第１１条の規定による筆界確認情報又は９３条調査報告情報若しくはこれに

準ずる情報が提供され、隣接土地所有者等の筆界確認に疑念を抱く余地がないと登記官が判断した場合には、その者の立会いを省略することができる。

２　第１１条第３項の場合及び隣接土地の面積が著しく増減する場合には、実地調査の範囲をその隣接土地に広げて調査及び確認する。ただし、申請土地の筆界が明確である場合はこの限りでない。

３　実地調査担当官は、現地において筆界の調査ができない場合又は立会人等から異議の申出があった場合には、調査を中止し、その旨を管理者に報告し、管理者の指示に従うものとする。

（所有者の調査）

第４１条　所有者の調査は、登記情報及び添付情報によるほか、所有者等及び隣接土地所有者等に聴取してするものとし、必要に応じて、占有者、賃借人又は固定資産税の納税者等に聴取するものとする。

（登記原因及びその日付の調査）

第４２条　登記原因及びその日付の調査は、土地の現況、関係人等の供述、その他提供のあった資料等により総合的に判断して調査、確認をするものとする。ただし、確実な認定資料を得られないときは、「年月日不詳」、「平成年月日不詳」等とするものとする。

（地目の認定）

第４３条　土地の地目の定めに関する準則第６８条及び同第６９条の規定の運用については、次の各号に掲げる例によるものとする。

(1) 建物が現存しない土地について、次に掲げるいずれか一に該当し、建物の敷地として利用されることが明らかである場合には、その地目を宅地と認定して差し支えない。

ア　建物を建築するために基礎コンクリート打ち又は土台を備える等、基礎工事に着手したことが明らかな場合又は建築確認書、開発許可書等の書類により、建物の建築が極めて近接した時期に行われるものと認められる場合

イ　建物の敷地として整地され、道路、側溝、擁壁等の工事が完了しているほか、上下水道、電気又はガスを供給する敷設工事のいずれかが完了している場合

ウ　集団的宅地造成のために盛土又は切土をし、区画割、道路、側溝又は石垣等を築いて整地が完了している場合

エ　都市計画法による市街化区域内の土地については、既に住宅用地又は

工場用地等に供する目的で整地が完了し、通常、宅地として取引される状態にある場合

オ　土地区画整理法の施行地区内の土地で、既に住宅用地又は工事用地等に供する目的で整地を完了し、道路、側溝を敷設し、一般に宅地として取引される状態にある場合

カ　市街地の土地について、その周囲が住宅地又は商業地等であり、直ちに建物が建築できる状態に整地されている場合

(2) 雑種地の認定については、現況が準則第６８条第１号から第２２号以外の目的に利用され、その利用目的が一時的でないことを確認するものとする。

(3) 前２号の場合において、造成工事中の土地の地目が未確定の状況にあるものについては、地目変更の登記をしないものとする。

(4) 山林に地目変更する登記申請については、その土地に竹木を植林してから原則として３年以上経過していることのほか、樹木の育成及び周囲の状況等も総合的に判断して認定するものとする。

(5) 耕作をしないで放置した状態にある農地を、農地以外に地目変更する登記申請については、その状況及び利用目的のほか、長期間にわたり耕作された事実がないこと及び農地に復元することが極めて困難であることを確認するものとする。

第５節　建物の実地調査

（方位の確認）

第４４条　第３８条の規定は、建物図面に表記された方位の確認をする場合に準用する。

（建物の敷地の所在及び地番の確認）

第４５条　第３９条の規定は、建物の敷地の所在及び地番の確認をする場合に準用する。

（建物の特定）

第４６条　添付情報として建物図面が提供されている登記申請については、建物図面に表記された建物の形状と前条により確認した建物の敷地との位置関係により、申請建物を特定するものとする。

２　実地調査担当官は、区分建物の調査については、前項の規定により、当該区分建物の属する一棟の建物とその敷地との位置関係を確認するほか、準則

第５２条第２項及び第３項の規定により、建物図面及び各階平面図に図示された事項と現況とを調査した上、申請区分建物とその属する階層及び一棟の建物との位置関係を確認し、申請建物を特定するものとする。

（所有者の調査）

第４７条　第４１条の規定は、建物の所有者を調査する場合に準用する。

（登記原因及びその日付の調査）

第４８条　第４２条の規定は、建物の表示登記申請の登記原因及びその日付の調査をする場合に準用する。

（建物の種類の認定）

第４９条　実地調査担当官は、建物の種類の調査については、建物の主たる部分の造作及びその利用目的等を調査し、総合的に判断して認定するものとする。

（構造の認定）

第５０条　実地調査担当官は、建物の構造の調査については、主たる部分の構成材料、屋根の種類及び階数を調査し、総合的に判断するものとする。ただし、建物に使用されている主な構成材料、屋根の種類及び階数を判断することが困難なときは、工事人等の関係人の供述のほかこれに関する資料等の提示又は提供を求めて確認するものとする。

（床面積の測定）

第５１条　実地調査担当官は、床面積の調査については、各階平面図に表記された各階の形状と現況とを調査し、適宜の箇所の辺長を測定して点検するものとする。

２　実地調査担当官は、調査物件が複数の階層を有する建物であるときは、その１階の部分と各階との位置関係を調査するものとする。

３　実地調査担当官は、調査対象物件が区分建物であるときは、その床面積の中に法定共用部分又は規約共用部分が含まれていないことを確認するものとする。

（新築による表題登記の登記申請の調査）

第５２条　実地調査担当官は、新築による建物の表題登記の申請については、次の各号に掲げる事項を調査して、調査対象物件が既登記建物ではないことを確認するものとする。

(1) 既登記建物の種類、構造等を変更したものでないこと。

(2) 既登記建物を増築し、増築後の建物全部又は増築部分でないこと。

(3) 他の敷地からえい行移転した既登記建物でないこと。

(4) 既登記建物の附属建物でないこと。

(5) 既登記区分建物の属する一棟の建物でないこと。

（増築等による表題部の変更の登記申請の調査）

第５３条　実地調査担当官は、増築、改修又は模様替え工事等による建物の表題部の変更の登記の申請については、その変更の前後において当該建物の同一性が維持されているかどうかについて調査するものとする。

（附属建物の調査）

第５４条　実地調査担当官は、附属建物の調査については、主たる建物と附属建物との関係が効用上の一体性を有し、かつ主たる建物の利用を補う関係にあることを確認するものとする。

（区分建物の表題登記の登記申請の調査）

第５５条　実地調査担当官は、区分建物の表題登記の申請に係る調査については、申請に係る建物について、次の各号に掲げる事項を確認するものとする。

(1) 申請人の確認

区分建物の表題の登記の申請人が、当該区分建物の所有権を原始的に取得した者に相違ないか。

(2) 一括申請の確認

一棟の建物に属する区分建物の全部（規約共用部分を含む。）について、一括して表題登記の申請がされているか。

(3) 区分建物が存する土地の確認

区分建物の属する一棟の建物が存する土地について、建物直下の土地のほか、次に掲げる土地が表示されているか。

ア　一階部分から突出した上階部分の直下の土地

イ　一階部分から突出した地階部分の直上の土地

ウ　床面積に算入されない外階段又は玄関部分若しくは車寄せ部分の存する土地

エ　床面積に算入されないベランダの直下の土地

オ　軒の直下の土地

(4) 法定敷地と一棟の建物の位置関係

(5) 規約敷地の有無及び利用目的

（合体の登記申請の調査）

第５６条　実地調査担当官は、建物の合体による登記の申請の調査については、

障壁の除去・増築等の工事方法及び現況を調査し、合体前の建物のいずれもが構造上及び利用上の独立性を失っていることを確認するものとする。

（滅失による表題部抹消の登記申請の調査）

第５７条　実地調査担当官は、滅失による建物の表題部の抹消登記の調査については、次の各号に掲げる事項を調査して、調査対象物件が建物としての要件を喪失していることを確認するものとする。

(1) 他の場所にえい行移転されていないこと。

(2) 敷地の分筆又は合筆によって建物の所在地番に変更が生じたものでないこと。

(3) 同一敷地内に存在する類似建物に関するものでないこと。

(4) 一部の滅失の場合にあっては、残存部分のみで建物として認定できる状態にあること。

(5) 増築、改修等により、その形態を変えて残存していないこと。

（併用建物の調査）

第５８条　実地調査担当官は、種類又は構造が二以上ある建物について実地調査を終えたときは、その種類又は構造別の床面積等を示した図面を実地調査指示書兼報告書に記載等するものとする。

第４章　地図等の取扱い

第１節　通則

（地図等の取扱い）

第５９条　登記官は、地図等（閉鎖した地図等を含む。）を取り扱うに当たっては、その備付けの目的、作成の経緯、沿革等を認識し、地図等固有の特性を十分に理解するよう努めなければならない。

（地図保存簿）

第６０条　地図保存簿は、地図情報システムに保存されている地図保存簿を用いることとし、地図情報システムから出力して保管することは要しない。

（閉鎖地図等整理簿）

第６１条　地図等を地図情報システムに入力する以前の地図保存簿は、閉鎖地図等整理簿（様式第８号）として、当分の間保存するものとする。

（地図等の異状報告）

第６２条　登記官は、地図等（閉鎖された地図等を含む。）に改ざん等の異状があることを発見したときは、地図等の異状報告書（様式第９号）に所要の

事項を記載し、当該地図等の関係部分の写しを添えて、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の報告を行った場合には、登記官は、報告書の写しを作成し、閉鎖地図等整理簿につづり込んで保存するものとする。

（地図等の備付けがない地域の報告）

第６３条　登記官は、新たに地図等の備付けがない地域があることを知ったときは、地図等の備付けがない地域の報告書（様式第１０号）により、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の報告を行った場合には、登記官は、当該地域について地図に関する資料が市町等に保管されているかどうかを調査して、積極的に地図等の備付けに努めなければならない。

３　前条第２項の規定は、第１項の場合に準用する。

（地図等混乱地域の報告）

第６４条　登記官は、新たに地図等混乱地域があることを把握したときは、その都度、地図等混乱地域の報告書（様式第１１号）により、速やかに局長に報告しなければならない。

２　前項の場合には、報告書の写しを地図等混乱地域報告書つづりにつづり込んだ上、閉鎖地図等の適宜の箇所に地図等混乱地域である旨及びその範囲を朱書するものとする。

３　第６２条第２項の規定は、第１項の場合に準用する。

（未移行地図等の整理）

第６５条　地図情報システムに移行されていない地図等の地図保存簿は、準則第１８条第１１号による別記第２４号により調製するものとする。

（建物所在図等の取扱い）

第６６条　第５９条の規定は、法第１４条に規定する建物所在図及び規則第１１条第２項並びに準則第１５条第４項に規定する建物所在図に準ずる図面に準用する。

第２節　地図

（地図備付けの基準）

第６７条　規則第１０条第５項の規定により送付された地籍図又は同条第６項の規定により送付された所在図（以下、併せて「地籍図等」という。）は、原則として、地図として備え付けるものとする。ただし、次の各号のいずれ

かに該当するものは、この限りでない。

(1) 地籍調査後登記所に送付されるまでの間に、異動が生じた土地につき、異動に伴う修正がなされていないもの（国土調査法（昭和２６年法律第１８０号）による不動産登記に関する政令第１条に該当するものを除く。）

(2) 地籍図等が地番区域のごく一部について存することとなるもの

(3) その他次に掲げる特別の事情があるもの

ア　一筆地調査が粗雑であると認められるもの

イ　筆界未定地が相当多くあるもの

（地図備付けの可否の判断が困難な場合の措置）

第６８条　前条の場合において、地図としての備付けの可否の判断が困難なときは、管理者は、所属長を経由の上、首席登記官に指示を求めるものとする。

２　前項の場合には、首席登記官は、総括表示登記専門官又は表示登記専門官を当該登記所に派遣して、必要な事項について指導又は助言に当たらせることができる。

（地図備付けの報告）

第６９条　登記官は、第６７条の規定により、地図を備え付けたとき、又は、同条各号の事情が消滅し、地図として備え付けたときは、速やかに局長に準則第１４条に規定する報告するものとする。

２　前項の場合において、備え付けた地図が国土調査法第１９条第５項の指定を受けたものであるときは、登記官は、当該指定を受けた者に対し、指定書の写しの提供を求め、報告書にその写しを添付するものとする。

３　登記官は、前２項の情報は、その写しを作成し、地図関係書類つづり込み帳につづり込むものとする。

（地図として備え付けないことの承認）

第７０条　登記官は、地籍図等を地図として備え付けることが適当でないと判断したときは、承認申請書（様式第１２号）により、局長の承認を受けるものとする。

第３節　地図に準ずる図面

（地図に準ずる図面）

第７１条　第６７条各号の規定により、地図として備え付けない地籍図等は、特別な事情がある場合を除き、準地図として備え付けるものとする。

（非備付図面の取扱い）

第７２条　前条に規定する特別な事情があるため、準地図として備付けを行わなかったものは、左肩余白に非備付図面と表示するものとし、閉鎖地図等整理簿に非備付図面である旨を記載するものとする。

（地図に準ずる図面の備付けの報告）

第７３条　第６９条の規定は、準地図を備え付けた場合の報告に準用する。

第４節　地図等の補修及び再製

（損傷の度合の判定）

第７４条　地図情報システムに登録されていない地図等（閉鎖地図を含む。）が損傷し滅失するおそれが生じたときは、適宜の方法により補修又は再製するものとする。

（再製を要する場合の報告手続）

第７５条　地図等を再製する必要のあるときは、規則第３０条第３項、準則第２４条第１項第２号に規定する別記第３５号様式により、局長に報告するものとする。

（再製原図の事前点検及び修正）

第７６条　地図等の再製に当たっては、当該再製原図の地番区域の名称、各筆の位置、地番、形状、隣接する土地相互間の関係等をあらかじめ調査するものとし、誤りがあるときは、再製原図を修正するものとする。

（再製地図等の事後点検）

第７７条　地図等の再製を完了したときは、速やかに再製された地図が再製原図に基づき、正確に再製されているか否かを点検するものとする。

２　前項の再製作業が完了したときは、再製後の図面の中央下部欄外に「法務大臣の命により再製年月日」と記載するものとする。

（再製原図の閉鎖）

第７８条　前条に規定する点検を終了した場合には、再製原図の適宜の箇所に「法務大臣の命により再製閉鎖年月日」と記載し、登記官が押印するものとする。

（地図等の補修）

第７９条　地図等が損傷し滅失のおそれが生じたときは、再製の対象としたものを除き、随時適宜の方法により補修を行うものとする。

２　前項の場合には、第７６条及び第７７条第１項の規定を準用する。

第５章　換地処分等の特殊登記

第１節　換地処分等の特殊登記申請前の事務

（施行区域の把握等）

第８０条　登記官は、土地改良法（昭和２４年法律第１９５号）第１１３条の４に規定する届出又は土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第８３条に規定する届出（以下「施行届」という。）及びその他の資料等により、管轄区域内における土地改良又は区画整理等の実施状況を的確に把握し、換地処分等による登記事務が計画的かつ効率的に処理することができるよう配慮するものとする。

２　施行届が提出されたときは、次の各号に掲げる方法により、土地改良又は区画整理等が実施中であることを明らかにしておくものとする。

(1) 当該施行区域を明示した地図等を備え付ける。

(2) 当該施行区域内の土地及び建物につき物件一覧表を備え付ける。

（施行者との協議）

第８１条　登記官は、施行届の提出があったときは、物件一覧表を基に施行地区の内外を確認するとともに、次の各号に掲げる事項について、施行届を提出をした施行者（以下「施行者」という。）と協議するものとする。

(1) 土地改良登記令（昭和２６年政令第１４６号）第５条第２項第３号又は土地区画整理登記令（昭和３０年政令第２２１号）第４条第２項第３号による登記の申請情報として提供する土地の全部についての所在図は、第６７条各号に該当しないとともに、規則第１０条に規定する要件に適合するものであること。

(2) 土地改良又は区画整理により行われる確定測量の成果について、国土調査法第１９条第５項に規定する指定を受けること。

(3) 土地改良又は区画整理の施行地区内の基準点及び主要な図根点には、永久標識を埋設すること。

(4) 土地改良又は区画整理の施行地区の外周の屈曲点には、永久標識を埋設すること。

(5) 土地改良又は区画整理の施行地区内の一筆地の各筆界点は、永続性のある境界標等により明示すること。

(6) 換地処分による登記の申請情報には、その施行地区内の当該事業施行前及び施行後の現況を表示した図面を提供すること。

(7) 前各号のほか、登記の申請情報及び地図の備付けに必要な事項（電子情

報の提供を含む。）に関すること。

(8) 土地所在図の提供に当たっては、併せて地図情報システムに適合する形式の数値情報を提供することについて協力を求めること。

(9) 施行地区の内外に接する土地の筆界が、地積測量図等、登記所に保管されている資料と整合しない場合には、一定の時期までに登記官と協議を要すること。

２　登記官は、施行者と緊密に連絡を保ち、換地処分等による登記が円滑に処理できるよう体制の整備に努めることとする。

（代位による登記申請）

第８２条　登記官は、施行者に対し、土地改良又は区画整理の施行のために行われる代位の登記申請については、次の各号に掲げる時期に行うよう指導するものとする。

(1) 土地改良法第１１４条第１項又は土地区画整理法第８２条第１項に規定する土地の分割又は合併の登記申請は、施行届が提出されてから換地計画が認可される前まで

(2) 土地改良法第１１４条第２項又は土地区画整理法第８２条第２項に規定する土地の分割の登記申請は、施行届の提出と同時

(3) 土地改良登記令第２条又は土地区画整理登記令第２条に規定する登記申請は、施行届が提出されてから換地計画が認可される前まで

２　施行届の提出以後に提出される代位登記の申請情報については、代位原因を証する情報の提供を省略することができるものとする。

（事前準備）

第８３条　登記官は、換地処分等により、登記情報システム及び地図情報システムに新たな地番区域の設定を要する場合には、換地処分との登記が申請される６か月前までに登記情報システム管理官に「大量事件等連絡票」を提出しなければならない。

第２節　換地処分による登記申請の処理

（登記事務の停止）

第８４条　換地処分の公告があったときは、速やかに当該施行地区内の土地及び建物の登記記録について電子情報処理組織による仮受付を行う等の方法により過誤の防止に努めなければならない。

２　登記官は、換地処分に係る登記の完了までに日にちを要するときは、当該

区域の登記事務を停止し、その旨を登記所の適切な場所に掲示して周知するものとする。

（調査事項）

第８５条　換地処分による登記の申請があったときは、次の各号に掲げる事項について調査を行うものとする。

(1) 従前の土地の登記記録と、その地図等との照合調査

(2) 換地処分による登記の申請情報に記載された換地後の土地と土地改良法第５４条第５項又は土地区画整理法第１０７条第１項に規定する通知書とともに提供された換地図（以下「換地図」という。）との照合調査

(3) 換地図と従前の土地の地図等との照合調査

２　登記官は、前項の調査を行うに当たり、施行者が行った調査及び測量に関する成果又は資料の提出若しくは提供を求めることができるものとする。

（実地調査）

第８６条　換地処分による登記の申請があったときは、原則として、実地調査を行うものとする。

（地図等の整理）

第８７条　換地処分による登記の申請情報と併せて提供された土地所在図を地図等として備え付けた場合には、これと抵触する従前の地図等の全部又は一部を閉鎖するものとする。

（建物所在図）

第８８条　前条の規定は、換地処分に伴う建物の表題部の変更登記により建物所在図の閉鎖をする場合に準用する。

第３節　換地処分による登記完了後の事務

（申請情報等の保管）

第８９条　換地処分による登記の申請情報には、換地処分があった旨の通知書若しくは換地処分の公告があった旨の通知書、認可書謄本及び換地明細書若しくは換地計画書を合冊し、申請書類つづり込み帳とは別つづりとして保存するものとする。

２　前項の登記の申請情報等は法令に規定する保存期間経過後も、なお、当分の間保存するものとする。

３　換地図及び施行区域区域図は「換地図面つづり込み帳」を調製し、永久保存とする。

第６章　その他の手続

第１節　地番の変更

（地番変更の協議）

第９０条　登記官は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２６０条に定める行政区画の変更等によって、地番を付し又は変更する必要がある場合及び広範囲にわたり地番が著しく錯雑しているため、その変更をする必要があると認めるときは、事前に関係機関と協議することとする。

第２節　不当申請等に対する対応

（不当申請等に関する報告）

第９１条　登記官は、次の各号の一に掲げる行為又はその疑いがあることを知ったときは、直ちに関係書類を添えて、管理者に報告するものとする。

(1) 虚偽の調査・測量に基づくものであることが判明したとき又はこれに基づく申請情報の作成

(2) 前号のほか、法、土地家屋調査士法（昭和２５年法律第２２８号）その他法令に違反する悪質な行為

２　管理者は、前項に規定する報告に基づき事実を調査した上、前項各号の一に掲げる事実又はその疑いがあると認めたときは、その結果を、不当申請事件等に関する報告書（様式第１３号）に、当該事件の関係書類の写しを添えて所属長を経由の上、速やかに局長に報告するものとする。

附　則

１　この規程は、令和４年９月３０日から施行する。

２　津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程（平成２３年１２月２８日訓令第２２号）は、廃止する。

３　廃止した規程により調製されている帳簿、用紙又は印判等は、この規程により調製されたものとみなす。

別表１（第２条第１項関係）

添 付 情 報

（１） 土地の表示に関する登記

登記の区分		添付情報		備考
		法定	その他	
1	表題	令７条１項２号（代理権限証明情報）〔以下全ての登記に共通〕 令７条１項３号（代位原因証明情報）〔以下２ないし５、８ないし11の登記に共通〕 令別表４（地積の測量図・土地の所在図・所有権を証する情報・住所を証する情報）	１．地形図（申請地の位置・形状を明らかにしたもの） ２．筆界確認書等の情報 ３．地方分権一括法による譲与に関する情報	
2	所在の変更	令７条１項４号（相続証明情報。以下全ての登記に共通） 〔注〕申請人の表示が登記記録とそごする場合は、変更・更正を証する情報を添付する。（以下１１から１５までを除くすべての登記等に共通）		
3	所在の更正	同上	錯誤を証する情報	
4	地番の変更	法３５条（登記所の職権記載事項）	変更を証する情報	
5	地番の更正	同上	錯誤を証する情報	
6	地目の変更		１．官公署の許可等を証する情報 ア 農地に該当しない旨の県知事又は農業委員会の証明情報 イ 農地法第４条若しくは第５条の許可（同法第４条又は第５条の届出を含む。） ウ 都市計画法３６条第２項の規定による検査済証（図面添付） エ その他法令の規定による許可等を証する情報 ２．官公署の現況を証する情報 ア 農地を転用した場合は、農業委員会の転用の事実を証する情報 イ 農地以外の土地については、現況の地目を証する情報（固定資産税台帳登録事項証明書等） ウ 宅地造成等規制法第１２条第２項の規定等特別法による検査済証等の変更の事実を証する情報（図面添付） ３．その他変更又は更正の事実を証する情報 〔注〕借地における場合の借地人の証明書等	
7	地目の更正		錯誤を証する情報	
8	地積の更正	令別表６項（地積測量図）	１．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） ２．官公署の更正を証する情報（図面添付） ３．隣地関係を明らかにした図面	
9	地積の変更	令別表６項（地積測量図）	変更を証する情報	

登記の区分		添付情報		備考
		法定	その他	
10	分筆	令別表８項（地積測量図、地役権に関する情報、地役権図面） 法40条（消滅を承諾する情報、印鑑証明書付き、以下同じ）	１．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） ２．地形図（分筆線を記入したもの）	
11	合筆	令８条１項（登記識別情報） 令１６条２項（印鑑証明書） 令別表９項（地役権に関する情報、地役権図面）	地形図（合筆する土地の筆界を抹消したもの）	
12	分合筆	令８条１項（登記識別情報） 令別表８項（地積測量図、地役権に関する情報、地役権図面） 令別表９項（地役権に関する情報、地役権図面） 令１６条２項（印鑑証明書） 法４０条（消滅を承諾する情報）	１．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） ２．地形図（分筆線を記入し、合筆する部分の筆界を抹消したもの）	
13	表題部所有者の表示の変更	令別表１項（変更を証する情報）		
14	表題部所有者の表示の更正	令別表１項（更正を証する情報）		
15	表題部所有者又は持分の更正	令別表２項（所有権を証する情報、住所を証する情報、承諾を証する情報、裁判があったことを証する情報） 令別表３項（承諾を証する情報、裁判があったことを証する情報）		
16	一部滅失	令別表６項（地積測量図）	１．官公署の一部滅失を証する情報 ２．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） ３．地形図（一部滅失後の土地の形状を明らかにしたもの）	
17	滅失		官公署の滅失を証する情報	
18	不存在、二重登記による表示登記の抹消		所有者の印鑑証明情報	
19	地図訂正	規１６条５項１号（錯誤を証する情報） 規１６条５項２号（土地の所在図、地積測量図）	１．筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） ２．地形図（訂正の前後を記載したもの）	
20	地積測量図の訂正	規８８条２項（地積測量図）	筆界確認書等の情報（第１１条第２項に該当するときは除く。） 〔注〕計算違いによる場合は、法定されているもの以外の情報の添付を要しない。	

（２） 建物の表示に関する登記

登記の区分		添付情報		備考
		法定	その他	
1	表題（区分所有建物を除く）	令７条２項（代理権限証明情報）〔以下全ての登記に共通〕 令７条３項（代位原因証書）〔以下２ないし５、８ないし１０、１２、１３、１５、１６の登記に共通〕 令別表１２項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報、住所証明情報）	仮換地証明情報（仮換地上に建築された場合に添付）	
2	表題（区分所有建物）	令別表１２項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報、住所証明情報、規約を証する情報）	仮換地証明情報（仮換地上に建築された場合に添付）	
3	所在の変更	令別表１４項（建物図面） 令７条１項４号（相続証明情報、以下すべての登記に共通） 〔注〕申請人の表示が登記記録とそごする場合は、変更・更正を証する情報を添付する。（以下２０から２３までを除くすべての登記等に共通）	１．官公署又は工事請負人等の証明情報 ２．仮換地証明情報（仮換地上に所在する場合等に添付）	
4	所在の更正	令別表14項（建物図面）	１．官公署又は工事請負人等の証明情報 ２．仮換地証明情報（仮換地上に所在する場合等に添付）	
5	種類の変更		工事請負人等の証明情報	
6	種類の更正		工事請負人等の証明情報	
7	構造の変更		工事請負人等の証明情報	
8	構造の更正		工事請負人等の証明情報	
9	増築による床面積の変更	令別表１４項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報）	仮換地証明情報（増築部分が仮換地上に存する場合等に添付）	
10	一部取毀による床面積の変更	令別表１４項（建物図面、各階平面図）	工事請負人等の証明情報	
11	付属建物の新築	令別表１４項（建物図面、各階平面図、所有権証明情報）	仮換地証明情報（付属建物が仮換地上に存する場合に添付）	
12	床面積の更正	令別表１４項（建物図面、各階平面図）〔注〕増加する場合は所有権証明情報		
13	敷地権の発生	令別表１５項（規約証明情報、敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、当該土地の登記事項証明書）		
14	敷地権の分離	令別表１５項（分離可能規約証明情報）		
15	規約共用部分の設定	令別表１８項（規約証明情報）		
16	規約共用部分の廃止	令別表２１項（規約廃止証明情報）		

登記の区分		添付情報		備考
		法定	その他	
17	建物を区分建物に変更	令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図）	工事請負人等の証明情報	
18	建物の分割	令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図）		
19	建物の再区分	令別表１６項（規約証明情報、建物図面、各階平面図）	工事を施工した場合は、工事請負人等の証明情報	
20	合併	令別表１６項（建物図面、各階平面図） 令８条１項２号（登記識別情報） 令１６条２項（印鑑証明書）		
21	合体による表示抹消と表示の登記	令別表１３項に掲げる情報（建物図面、各階平面図ほか） 令８条１項２号（登記識別情報） 令１６条２項（印鑑証明書） 法５０条（当該権利の消滅承諾証明情報）	工事請負人等の証明情報	
22	表題部所有者又は持分の更正	令別表２項（所有権証明情報、住所証明情報、承諾を証する情報） 令別表３項（承諾を証する情報）		
23	表題部所有者の表示の変更・更正	令別表１項（変更、更正を証する情報）		
24	滅失		１．工事請負人等の取壊証明情報 ２．消防署の焼失証明情報（焼損証明書を除く）等官公署の証明情報	
25	不存在、二重登記による表題登記抹消		所有者の印鑑証明情報	
26	建物図面の訂正	規８８条２項（建物図面）		
27	各階平面図の訂正	規８８条２項（各階平面図） 〔注〕計算違いによる場合は法定されているもの以外の情報の添付を要しない。		

別表２（第１４条関係）

建物の主たる用途と建物の種類

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
規　則	居　　宅	専ら居住の用に供されるもの	職員用宿舎、社員用社宅、別荘、間貸しも含む。
規　則	店　　舗	1　商品を陳列して販売する靴店、用品店、薬局、八百屋等 2　飲食物を調理して提供する飲食店、レストラン、食堂、喫茶店、スナック、バー等 3　技術を提供する理容店、美容院、犬猫病院等 4　ＡＴＭ設置建物 5　ターミナルビル、スーパー、貸店舗ビル等の集合店舗 6　ガード下のマーケット	貸店舗等用途が常時固定していないものも店舗とする。 いわゆる雑居ビルは、主たる用途により「店舗・事務所」のように表示する。
規　則	寄 宿 舎	学生や社員等のための寮	多数の者が、食堂、浴室、洗面所等を共有し、それぞれの住居単位の区画内で独立した生活が営めない構造の建物
規　則	共同住宅	アパート、マンション、コーポ等	居住の用に供する建物のうち、一棟の内部が数個の住居に仕切られていて、数世帯がそれぞれ独立して生活できるもの
規　則	事 務 所	1　組合及び会社等の法人、団体又は個人の営む事　業のための事務の用に供されるもの 2　金融機関の営業活動の用に供されるもの（銀行を除く。） 3　簡易郵便局	国や地方公共団体の建物は、その用途に応じて警察署、消防署、県庁舎等と定めても差し支えない。
規　則	旅　　館	旅館、ロッジ、モーテル、ユースホステル、民宿等	旅館業法及び国際観光ホテル整備法による旅館等
規　則	料 理 店	料理を提供する料亭、割烹等	専ら会席、飲食の場を提供するもの
規　則	工　　場	機械設備等を備え、物品の製造・加工を行うための比較的規模の大きいもの	
規　則	倉　　庫	物品を収納・保管する比較的規模の大きなもの	個人等が日常の雑貨等を収納・保管する規模の小さいものは、「物置」とする。

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
規　則	車　　庫	ガレージ等、自動車、電車等の車両を格納するもの	不特定多数の者の自動車等を一時的に駐車させるための建物は「駐車場」とする。
規　則	発 電 所	水力、火力及び原子力による発電のためのもの	電気事業法参照
規　則	変 電 所	変圧器等を備え、他から伝送される電気を変成し配電する施設	電気事業法施行規則参照
準　則	校　　舎	学校の教室等教育用の建物	
準　則	講　　堂	学校等で儀式、訓話、講演等を行うための建物	
準　則	研 究 所	各種の学術の研究、製品の試験・研究を行うためのもの	
準　則	病　　院	医師又は歯科医師が医業を営む場所で、患者20人以上の収容施設を有するもの	医療法第１条参照
準　則	診 療 所	医師又は歯科医師が医業を営む場所で、収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するもの	医療法第１条参照
準　則	集 会 所	一定の地域の住民が会合するための会館、公民館、冠婚葬祭式場等集会室を主とした比較的小規模な建物	公民館の設置及び運営に関する基準参照
準　則	公 会 堂	一般公衆向けの各種行事の開催等を目的とした比較的大規模なもの	
準　則	停 車 場	汽車・電車等の発着、旅客の乗降、貨物の積降しをするための場所	鉄道事業法
準　則	劇　　場	劇、寄席等の興業の用に供されるもの	興業場法
準　則	映 画 館	映画上映のための常設のもの	興業場法
準　則	遊 技 場	パチンコ、ボウリング、ビリヤード、麻雀、ダンスホール、ディスコ、射的、囲碁、将棋等遊技の用に供される娯楽施設	
準　則	競 技 場	陸上、サッカー、ラグビー等の競技施設	屋根を有する部分及び観覧席の下にある事務所等を一体として取り扱う
準　則	野 球 場		
準　則	競 馬 場		
準　則	公衆浴場	銭湯、サウナ、特殊浴場等	公衆浴場法の適用のあるもの
準　則	火 葬 場	死体を葬るため死体を焼く施設	墓地、埋葬等に関する法律によるもの

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
準　則	守 衛 所	官庁、学校、会社、工場等の警護のための詰所等の施設	
準　則	茶　　室	茶会を行うに必要な茶席、水屋等を備えた建物	
準　則	温　　室	植物を栽培するためのガラス張り等の建物	
準　則	蚕　　室	蚕を飼養するための建物	
準　則	物　　置	日常雑貨等を収納保管する規模の小さいもの	
準　則	便　　所	大小便用の建物	公衆用トイレを含む
準　則	鶏　　舎	養鶏のための建物	牛、馬、豚等の養畜を目的とする建物は「畜舎」とする。
準　則	酪 農 舎	乳牛を飼養し、牛乳を生産するための建物	
準　則	給 油 所	ガソリンスタンド	
準　則	居宅・○○ 店舗・○○ 事務所・○○	主たる用途を定め難い場合には、その用途による種類を併用して表示する	１棟の建物内において部分的に異なる用途を列挙する意味ではない。居宅・共同住宅の場合は、「居宅・共同住宅」と表示する。
以下規則、準則以外の参考種類	保 養 所	厚生施設として利用される寮等	
	百 貨 店	デパート（百貨店法、大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律）	
	銀　　行	銀行、信託銀行等	銀行業務の用に供されている建物は、その用途に応じ、「店舗・事務所」又は「店舗」とすることができる。
	郵便局舎	郵便局（簡易郵便局は「事務所」とする。	
	居　　宅 （未内装）	建築確認書においてスケルトンインフィル方式で建築されたことが確認できる区分建物	平14.10.18法務省民二第2474号法務省民事局民事第二課長依命通知
	作 業 場	専ら労力作業を主として行う仕事場や家内工業的な製造・加工等を行うための小規模な建物	作業所としてもよい。
	機 械 室	機械の収納、保守に供される建物	その用途に応じ、「ポンプ室」、「制御室」又は「ボイラー室」等とすることができる。

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
以下規則、準則以外の参考種類	体 育 館	柔道場、剣道場、弓道場、あるいは体操場、球技場、屋内プール等体育訓練に用いることを目的とするもの	
	室内水泳場	スイミングスクール用の建物	
	倶楽部室	クラブ活動に供する建物	
	教 習 所	学習塾、そろばん塾、自動車教習所、生花、茶道、絵画、音楽、舞踏、裁縫、手芸教室等教習用の建物	各種学校教育法によるものを除く
	浴　　場	公衆浴場法適用以外の浴場等	
	ホ テ ル	旅館業法によるホテル営業のもの、国際観光ホテル整備法によるホテル	
	民　　宿	民宿専用の建物	
	幼稚園舎	幼稚園	
	保育園舎	保育園、保育所	
	託 児 所	託児所、乳児院	
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する建物	登記研究８１０号２１３頁【７９７１】参照
	児童厚生施設	放課後に児童を預かり保護する施設 学童保育所（児童の親が就労等により保育を行えないなどの一定の条件を必要とするもの）を含む	児童福祉法による
	児 童 館	児童に健全な遊びを与え健康を増進し、情操を豊かにすることを目的とする児童福祉施設	児童福祉法による
	老人福祉施設	老人福祉法に基づいて設置される高齢者の福祉を図る施設で老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター	老人福祉施設でない有料老人ホームは「老人ホーム」とする。
	老人ホーム	老人養護施設	養護所（院）とすることができる。
	老人保健施設	介護を必要とする高齢者に、リハビリを中心とした医療と日常生活の介護を提供し、家庭復帰と在宅支援を目的に作られた施設	介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設 老人ホームとは区別される
	グループホーム	認知症状のある高齢者、知的障害者が少人数で共同生活を送る施設	

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
以下規則、準則以外の参考種類	デイサービスセンター	老人福祉法第１０条の４第１項第２号の措置に係わる者を通わせ、同号の厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設	
	養護所（院）	身障者（精神）養護施設等	
	治療院	接骨院、はり、きゅう、マッサージ等の治療施設	治療所とすることができる。
	洗車場	高速洗車施設（カーウォッシャー）（屋内に機械設備のあるもの）	
	市　　場	青果、鮮魚、生花等の市場	卸売市場法によるもの
	冷凍倉庫	冷凍冷蔵庫、低温冷蔵庫、貯氷倉庫等	
	畜　　舎	牛、馬、豚等の家畜の養畜を目的とするもの	準則８０条に定める「鶏舎」、「酪農舎」とは区別される。
	納　　屋	農作物、農機具等を収納・保管するためのもの	
	休憩所	社員等の休憩のための建物 野球場のダックアウト(ベンチ)も休憩所	
	クラブハウス	ゴルフクラブハウス、乗馬クラブハウス等	
	練習場	ゴルフ、テニス練習場、射撃練習場、バッテイングセンター及びエアロビクス、スカッシュ等体育的なトレーニング設備のある建物	スイミングスクール等は「室内水泳場」とすることができる。
	道　　場	柔剣道、空手、合気、弓道、洋弓等の稽古道場、修養道場	
	会　　館	福祉会館、貸会議室、多目的ホール、結婚式場等比較的規模の大きいもの	貸会議室、ホール等を主体とする通称の会館を含む。
	駐車場	パーキングビル、タワーパーキング等不特定多数の者に自動車等を駐車させるための建物	規則第１１３条に定める「車庫」とは区別される。
	駐輪場	不特定多数の者に自転車等を駐輪させるための建物	
	プロパン庫	燃料置き場	
	水　　素ステーション	水素専用の供給施設内にあり、水素を供給するために用いられる建物	登記研究８３１号１７１頁【７９８４】参照
	サイロ	セメントサイロや牧草サイロなど	
	集荷場		

適用法令	建物の種類	建物の利用上の用途	摘　　要
以下規則、準則以外の参考種類	研 修 所	各種の研修施設（宿泊施設を兼ねたものも含む）	
	派 出 所	警察の派出所	「交番」として差し支えない。
	記 念 館	個人、会社等の由来の写真、製品、資料を展示する建物	
	博 物 館	考古学資料、歴史的遺物など学術参考品を陳列し一般に見せる施設	
	美 術 館		
	（神　道） 本　　殿	神社の本殿（宝殿、正殿、正宮、神殿）	神社、寺院、教会等の宗教の用に供される境内建物は、宗教法人法第３条に掲げられている種類のほか、固有の建物で慣用化されている名称があれば、それを使用しても差し支えない
	拝　　殿	神社の拝殿	
	社 務 所	神社の社務所	
	宝 物 館	神社の宝物館（徴古館）	
	（仏　教） 本　　堂	寺院の本堂（金堂、大殿、御影堂）	
	仏　　堂	寺院の仏堂	
	僧　　堂	寺院の僧房、僧堂等	
	庫　　裏 （庫　裡）	寺院の台所、居間、檀徒集会室等寺の本堂に付随する居宅	
	寺 務 所	寺院の寺務所	
	宝 物 殿	寺院の宝を収めた建物	
	（キリスト教） 会　　堂	教会の会堂（聖堂、天主堂）	
	礼 拝 堂	教会の礼拝堂	
	修 道 院	教会の修道院	
	教団事務所	教会の教団事務所	「僧院」として差し支えない。
	教 職 舎	その他の宗教法人の修道室等	
	信者修行所	その他の宗教法人の礼拝所	
	農作物栽培高度化施設	改正農地法第４３条第１項に規定する農地に設置された建物	平30.11.16法務省民二第613号法務省民事局長通達

別表３（建物の構造）（第１５条関係）

建物の主たる部分の構成材料と建物の構造

適用法令	建物の構成材料による区分	主たる部分の構成材料	摘　　要
規則	木　　造	柱、梁及び小屋組（屋根）に木材を用いた建物（梁の一部に重量又は軽量形鋼を用いた建物及び枠組壁工法の建物を含む。）	外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、タイル系、コンクリート系（ＡＬＣ薄板等）等の外装材料を張った建物
	コンクリートブロック造（CB造）	コンクリートブロックを壁に組積し、梁及び屋根版をコンクリートで打設した建物又は他の材料で屋根を覆った建物	空洞コンクリートブロックの形状は、390×190×厚(100・120・150・200)で普通、防水ブロックの２種がある。
	鉄骨造（S造）	建物の主たる構成材料が鉄骨によるもの。ただし、軽量形鋼のものは除く。	外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系、（ＡＬＣ板等）、タイル系の外装材料を張った建物
	鉄筋コンクリート造（RC造）	1　柱、梁、壁、床、屋根版等主要構造部に鉄筋を組込み、コンクリートを打設した建物 2　柱、梁に鉄筋を組込み、コンクリートを打設し、外壁、床、屋根版に工場製品の軽量気　泡コンクリート板一般（床）パネルを取り付けた建物 3　柱、梁、床、屋根版に鉄筋を組込みコンクリートを打設し外壁に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネルやＰＣコンクリート板大型パネル又はコンクリートブロックあるいはカーテンウォール等を取付けた建物 4　柱、梁、壁、床に鉄筋を組込み、コンクリートを打設し屋根は他の構成材料でふいた建物 5　壁式構造で工場製品の軽量気泡コンクリート大型ブロック板を組積した建物	構造に壁式構造、ラーメン構造とがある。 軽量気泡コンクリート板一般パネル及び床パネルは通常　ＡＬＣ板と呼ばれ､床パネルは鉄筋補強厚さ100㎜以上、一般パネルは鉄筋補強厚さ75－150㎜で、ＰＣコンクリート板大型パネルは通常タイル貼りが多く鉄筋補強厚さ 120－150㎜である。また、カーテンウォールは鋼製サッシと枠及び硝子を一体化させた外装材料である。
	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	1　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、壁、床、屋根に鉄筋を組込みコンクリートを打設した建物 2　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、コンクリートを打設し、外　壁、床、屋根に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネル又はＰＣコンクリート板大　型パネルを取り付けた建物 3　柱、梁に重量形鋼、角形鋼、鋼管を主筋とし鉄筋で補強し、床、屋根に鉄筋を組込みコンクリートを打設し、外壁に工場製品の軽量気泡コンリート板一般パネルやＰＣコンリート板大型パネルあるいはカーテンウォールを取り付けた建物	
	土蔵造	柱、梁に木材を用い、壁は土塗壁の構造の建物	
	石　　造	主として石材（大谷石、伊豆石等）を壁に組積した建物	
	れんが造	壁、床面等の大部分がれんがで組積した建物	

適用法令	建物の構成材料による区分	主たる部分の構成材料	摘　　要
準則	軽量鉄骨造	建物の主たる構成材料がＪＩＳ規格に定められた軽量形鋼によるもの	外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系（ＡＬＣ板等)、タイル系等の外装材料を張った建物
	木骨石造		
	木骨れんが造		
以下参考事例	鉄骨(軽量鉄骨)・木造	構造上主要な柱（隅柱、通し柱等)、梁に重量（軽量）形鋼を用い、他の部分は木材を用いて建てられた建物	外壁に石綿系、木質系、金属系、セメント系、コンクリート系（ＡＬＣ板等）タイル系、等の外装材料を張った建物
	鉄骨(軽量鉄骨)・コンクリートブロック造	柱、梁又は屋根に重量（軽量）形鋼を用い、壁にコンクリートブロックを組積した建物	
	鉄骨(軽量鉄骨)・鉄筋コンクリート造	1　柱、梁に重量（軽量）形鋼、角形鋼、鋼管等を用い床又は外壁は、工場で軽量気泡コンクリートにより構造耐力上、壁式構造として鉄骨（軽量鉄骨）と一体化（ＰＡＬＣ）させた構造の建物 2　その他重量（軽量）形鋼と軽量コンクリートとが構造耐力上一体化している建物	1　工場で製作されたユニット工 法によるプレハブの建物 2　現場で外壁に取付けた軽量気泡コンクリート板（ＡＬＣ板） あるいはＰＣコンクリート板等は外装材料であって、構造に含まれない。
	発泡ポリスチレン造		平成16年10月28日法務省民二第２９８０号民事局民事第二課長回答
	鉄板造	屋根及び回周壁を鉄板で張り合わせた構造の建物	
	アルミニューム造	壁材がアルミニューム枠ガラスの建物	サニールーム等 平成3.2.21 不登第59号

別表４（屋根の種類）（第１６条関係）

屋根の構成材料と屋根の種類による区分

適用法令	屋根の種類による区分	屋根ぶき材料	屋根材料の商品名	形状及び色彩
規則	かわらぶき	日本瓦	いぶし瓦　遠州瓦、京瓦、三州瓦 泉州瓦、九州瓦 釉薬瓦　能登瓦、越前瓦、石見瓦 塩焼瓦　三州赤瓦	和瓦 いぶし瓦、銀ねずみ色 釉薬瓦、釉薬各種 塩焼瓦、赤茶色ほか
		洋瓦	素焼瓦、釉薬瓦、塩焼瓦、セキスイハウスかわら	洋型、Ｓ型、釉薬各種
	スレートぶき	波型石綿スレート	スレート大波板、ＡＳ式水蜜葺用大波板、セラミックＥ大波板、スレートカラー大波板、スレート小波板、宇部エスルーフ、宇部瓦、三井耐火屋根	波型　主として灰色カラーもある
			波型スレート（万年社）	石綿セメント板に圧力を加えたもの
			波型スレート（東洋、ノザワ）	波型　リブ状型
			鉄線補強入スレート（トップスレート）	波型　リブ状型
			厚型スレート（各社）	和型、洋型、平型、Ｓ型
			高強度スレート（ノザワ）	１トンスレート
			ステンドスレート	セラミック加工板
			波型スレートカラープライＣ（浅野）	顔料着色大波型
			ナイロンスレート（浅野）	合成樹脂加工液板
			フレキシブルスレート（浅野）	プレキシブル波板
			ネットインスレート（朝日）	合成樹脂加工補強板
		石綿セメント板	カラーベストコロニアル、セラミックス、ナショナルかわら、セキスイかわら、クボタスペリアル、ナショナルフルベスト、ザルフ	平型　カラー各種
		石綿スレート	フレキシブル大(小)波板、石綿スレート大（小）波板、着色石綿スレート波板、石綿スレート、グラスウール積層板	商品名にメイカーを冠記し波板、リブ状、灰白色
	亜鉛メッキ鋼板ぶき	亜鉛鉄板	マルエス、川鉄印、月星印、鶴印トタン、エバーグリップ、フルハートダンネツトＧ	波型　平型 トタン（銀）色
		着色亜鉛鉄板	レジノ鉄板、月星カラー、ヨドカラー、住友カラー、トーカイカラー、ＮＫＫカラー	波型　平型 長尺カラー鉄板 カラー各種
		プリント鋼板	大同プリント、月星プリント、ヨドプリント、メタルルーフ	平型　カラー各種
		塩ビ樹脂金属積層板	ビニレジノ、住友ハイビニー、ビニエバー、月星ビニタイト、ヨドビニ、カラーグリップ	平型　カラー各種
		折板 ㊟　折板表記でもガルバリウムの場合あり	三晃金属折板	山型　トタン（銀）色
			カクイチルーフ（カクイチ建材）	カラートタン
			カクイチダンネツルーフ（カクイチ建材）	カラー鋼板にポリエチレン加工
			三晃ルーフデッキ（折板ルーフ）・三晃金属工業	亜鉛鉄板、カラートタン（発砲ポリエチレン、ヒル石など付着したものもある）
			ダンネツト（旭スチール工業）	着色亜鉛鉄板ポリウレタンフォームの複合建材

適用法令	屋根の種類による区分	屋根ぶき材料	屋根材料の商品名	形状及び色彩
規則	亜鉛メッキ鋼板ぶき	折板	トーカイカラー（東海鋼業）	亜鉛鉄板を下塗り(プライマー)上塗り（トップエナメル）２回焼付処理した着色亜鉛鉄板
			フルハード（富士製鉄）	亜鉛メッキ鋼板波型
			雪印断熱カラートタン（北海鋼機）	雪印カラートタンの裏面に直接特殊ポリウレタンフォームの原料を塗布し加熱発砲させたもの
			ハイグリップ（富士製鉄）	亜鉛メッキ鋼板 平型　波型
			レジノ鉄板	着色亜鉛鉄板に合成樹脂を焼付けしたもの。 昭42.12.13民三696号
		特殊塗料化粧亜鉛鉄板	ダンネット、月星ポリフォーム、ポリルーフ、プリジノ鉄	波板、平型、リブ板 カラー各種
			板、ケミカラー、ホンロメタル、ビニレジノ、サンテック、住友ハイビニー、ビニトップ、月星ビニライト、ヒシメタル	波板、平型、リブ板 カラー各種
			富士板ラストシート（東洋シートフレーム）	波型亜鉛鉄板に加工被服したもの
			エコンハイカラー（八幡エコンスチール）	アクリル系合成塗料をした亜鉛鉄板
			カラーグリップ（大同）	着色亜鉛鉄板
			Ｉ・Gルーフ(三晃金属工業)	瓦棒葺の一種でカラートタン
			パラボラS60(三晃金属工業)	折板構造で亜鉛鉄板
	草　ぶ　き	あし、わら、かや、麦わら	天然の植物性材料	
	陸　屋　根	コンクリート アスファルト	鉄筋コンクリート、鉄筋補強軽量気泡コンクリート板床(ALC板)及びデッキﾌﾟﾚｰﾄ(キーストンプレート)の上に軽量コンクリートを打設し防水層を施した勾配の少ない歩行用の屋根	屋根の形状による区分
準則	セメントかわらぶき	セメント瓦	ヨーロピアン瓦、ＤＦ瓦、ブルック瓦、ランバート瓦、ナショナルスバニアル、クボタ洋瓦	和型、洋型、平型 カラー各種
		着色セメント瓦	モニエル	和型、洋型、平型 素材顔料混合 カラー各種
		洋型セメント瓦	各社	素材顔料混合 カラー各種
		着色厚型スレート瓦	各社	和型、洋型、Ｓ型、平型 板型 カラー各種
		高分子繊維強化セメント瓦	セラルーフ瓦	
	アルミニューム板ぶき	アルミニューム板	昭和アルミ、三協アルミ、日本アルミ、スカイルーフ、セキスイ瓦Ｓ	平型　瓦状加工品 アルミ色
		着色アルミニューム平板	スミカラー、日軽カラーアルミ、元旦ルーフ、ダイアルーフ、スミケイルーフ、古河スーパールーフ	平型 カラー各種
	板ぶき	ひのき、杉、くり、松等の板材		薄板に加工して重ねぶきにしたもの

適用法令	屋根の種類による区分	屋根ぶき材料	屋根材料の商品名	形状及び色彩
準則	杉皮ぶき	杉皮､檜皮		薄板に加工して重ねぶきにしたもの
	石板ぶき	石板	大谷石等	
	銅板ぶき	銅板	ブロンズルーフ、元旦ルーフ、銅屋根、ニチドールーフ、ドーエーゴールド、カッポスリーゴールド、ルーフライン、あかがねルーフ、小野式ルーフ、カタパールーフ	平板、銅色 カラー各種
	ルーフィングぶき	特殊ルーフィング	シングル、砂付ルーフィング、カラースーパーアルソイド、Ｂ．Ｐシングル、スーパーアルソイド、銅箔化粧防水アスファルトシングルぶき	
	ビニール板ぶき	ガラス繊維強化ポリエステル板銅入硬質塩化ビニール板、不飽和ポリエステルにグラスファイバーを混入した強化プラスチック、波型硬質塩化ビニール板 昭45.1.7(三)第646号民事局第三課長回答参照 昭40.1.25（三）第93号民事局第三課長回答参照	ファイロン、エポライト、万邦ライト、ヒシナミ、タキロン、サンロイド、ダイニチアーモライト、トップ（網入）波板、大プラ（網入）波板、シンエツ波板、新バンボーライト	波型 カラー各種
	合金メッキ鋼板ぶき	アルミ亜鉛との合金鋼板	ガルバリュウム等 ガルタイト コロナタイル	カラー各種
以下参考事例	コンクリート屋根	コンクリート	鉄筋コンクリート、鉄筋補強軽量気泡コンクリート板床パネル及びデッキプレート（キーストンプレート）の上に軽量気泡コンクリートを打設し防水層を施した勾配のある非歩行用の屋根	屋根の形状による区分
	コンクリート板ぶき	コンクリート二次製品	シェル工法のPC板、ALC屋根板等	PCコンクリート製品 逆半円型　灰色
	ステンレス鋼板ぶき	ステンレス鋼版	カッパーソフテン、カラーソフテン、カラーステン、Ｎ型ルーフ、ナスコート、ナルカラーソリッド、スワンカラー	カッパーソフテン 和瓦型　カラー各種 カラーステン 平型　カラー各種
	ガラス板ぶき	網入硝子板 光波硝子板	旭ガラス、日本板硝子、セントラル硝子	平型　波型 透明　不透明各種　厚型
		太陽電池モデュール		屋根建材型(表面は強化硝子)
	鋼板ぶき	鋼板	オリエンタルメタル(O.P.M)（S.P.M) (C. S.P.M) ケミカルオシマメタル	鋼鉄板にアスベストフェルト又はグラスウール等を浸透させ合成樹脂質による塗着処理
	セメント板ぶき		木片セメント板 ブロック板(軽量気泡コンクリート板)	昭60.8.8(三)第4768号 民事局長回答参照
	空気膜屋根	グラスファイバー膜材		
	張力膜屋根	膜に防水加工		

適用法令	屋根の種類による区分	屋根ぶき材料	屋根材料の商品名	形状及び色彩
以下参考事例	ソーラーパネルぶき		建築構造的に屋根に固定された、いわゆるソーラーシステム屋根 １　太陽光発電方式によるもの ２　温水蓄熱循環方式によるもの ３　温熱空気循環方式によるもの	
	樹脂シートぶき	塩化ビニール系樹脂シート	リベットルーフ、ダイヤフォルテ、ダイヤメラー、ビュートップ、メカファイン	屋根下地材（ベニヤ合板）上に塩化ビニール系樹脂シートを施工して防水
	アルミニュームメッキ鋼板ぶき	溶融アルミニュームメッキ鋼板	アルスター、アルシート	鋼板にアルミニュームメッキを施工

別表５（第３２条関係）

実地調査の実施判断基準に係る事件区分

事件区分	要件	実地調査の実施
Ａ	表示に関する登記における実地調査に関する指針の第３において、登記官が調査報告書等により登記の内容が真正であると判断できるとされている事件	実地調査を実施しないと判断することができる。
Ｂ	実地調査の実施の判断基準のうち、事件区分Ｂに該当する事件の要件を備え、調査報告書の記載及び添付情報から、登記官が、当該申請内容が真正であると判断できる事件	実地調査を実施しないと判断することができる。
Ｃ	調査報告書が添付されている場合でも、調査報告書の記載及び添付情報では、登記官が、当該内容が真正であると判断又は確認できない事件	実地調査を実施しなければならない。
Ｄ	登記申請書に調査報告書が添付されていない事件 調査報告書の記載及び添付情報並びに登記所内外から収集した資料とを照合した結果、登記官が、申請内容に疑義があると判断した事件	実地調査を実施しなければならない。

別表5（第32条関係）

実地調査の実施の判断基準

土地の表示に関する登記

1　事件区分Ａに該当する事件

(1) 土地の表題登記

当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されており、かつ、表題登記に伴って提供される土地所在図及び地積測量図の内容が登記所に備え付けられた法第１４条第１項の地図（これと同等の精度を有する同条第４項の地図に準ずる図面を含む。）と整合している又は申請土地の筆界点に隣接する全ての土地に現地復元性のある地積測量図が備えられていること。

(2) 地目の変更又は更正の登記
（次のア又はイのいずれかに該当すること。）
ただし、農地からの地目変更又は更正の登記の申請等については、農地に該当しない旨又は農地転用許可があったことを証する官公署の証明書が提供されている場合に限る。

ア　宅地への地目の変更又は更正の登記の申請等であって、該当土地を建物の敷地等とする建物の表題登記がされている場合又は当該建物の建築に関する官公署若しくは指定確認検査機関の証明書が提供されている場合

イ　調査報告書において、現地を示したものであると確実に判断できる写真が提供され、当該写真から地目の認定が確実に判断できる資料が提供されている場合
（例　当該写真に住宅地図や地形図に照らして合致する画像が提供されている場合等）

(3) 分筆の登記
（次のア及びイに該当すること。）

ア　提供された地積測量図の内容が、登記申請に係る土地につき登記所に備え付けられている法第１４条第１項（国土調査法第１９条第５項指定の地図を含む。）の地図又は現地復元性のある地積測量図若しくは筆界特定図面と整合していること。

イ　調査報告書において、地積測量図に記録された分筆線が申請人の意思に合致したものであることが分かる記録が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断することができる（写真が添付）画像が提供されていること。
（改訂指針第３の１(3)イ）

(5) 地積に関する変更又は更正の登記（次のア又はイのいずれかに該当すること。）

ア　地積の計算誤りの場合等の新たに測量した地積測量図の提供を要しない場合であること。

イ　提供された地積測量図の内容が、申請等に係る土地につき登記所に備え付けられている現地復元性のある地積測量図又は筆界特定図面と整合していること。

(6) 土地の滅失の登記

該当土地が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されていること。

2　事件区分Ｂに該当する事件

(1) 土地の表題登記

当該土地の所在、地目及び地積が明らかとなる官公署の証明書が提供されかつ、以下のア又はイに該当していること。

ア　当該土地について、地籍図又は換地確定図（以下「地籍図等」という。）の辺長及び面積が、申請書に添付された地積測量図と整合していると、登記官が判断できること。

イ　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

(2) 分筆の登記（次のア又はイのいずれかに該当すること。）

ア　調査報告書において、地積測量図に記録された分筆線が申請人の意思に合致したものであることが分かる記録が残されており、かつ、当該分筆線の現地における位置を示したものであると確実に判断することができる（写真が添付）画像が提供され、かつ、以下の(ア)又は(イ)に該当していること。
（改訂指針第３の１(3)イ）

(ｱ)　当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

(ｲ)　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内にあると、登記官が判断できること。

イ　土地区画整理事業（土地改良事業を含む。）により仮換地指定を受けている従前地において、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合に、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付しており、かつ、当該従前地の地積測量図に「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（○○図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨の当該事業施行者による証明がされていること。

(3) 地積に関する変更又は更正の登記（次のア又はイに該当していること。）

ア　当該土地について、地籍図等の辺長及び面積が申請書に添付された地積測量図が整合していると、登記官が判断できること。

イ　当該土地又は隣接する土地について、登記所に地積測量図が備え付けられており、当該地積測量図と申請書に添付された地積測量図が公差の範囲内にあると、登記官が判断できること。

建物の表示に関する登記

1　事件区分Ａに該当する事件

(1) 表題登記（区分建物を含む）

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(2) 建物の表題部（表題部所有者に係る事項を除く。）の変更又は更正の登記

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　該当建物の表題部の変更後又は更正後の事項が明らかとなる建築請負人又は解体業者等の証明書

(3) 合体による登記等

調査報告書において、該当建物に関する写真が提供され、当該写真により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、次のア及びイの証明書のいずれかが提供されていること。

ア　合体後の建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる官公署又は指定確認検査機関の証明書

イ　合体後の建物の所在、種類、構造及び床面積並びに所有者が明らかとなる建築請負人の証明書

(4) 建物の滅失の登記

（次のアからウのいずれかに該当すること。）

ア　該当建物が滅失したことが明らかとなる官公署の証明書が提供されている場合

イ　該当建物が存した同一の箇所に異なる建物が新築されていることが明らかな場合

ウ　第三者の権利に関する登記がされていない場合（第三者の権利に関する登記がされている場合において、当該権利が消滅していることが明らかとなる資料が提供されているときを含む。）において、次の(ｱ)又は(ｲ)の要件のいずれかに該当するとき。
(ｱ)該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されていること。
(ｲ)調査報告書において、写真が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると確実に判断することができる資料が提供されていること。

2　事件区分Ｂに該当する事件

(1) 表題登記（区分建物を含む）

調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書又は固定資産税評価通知書（以下「固定資産税登録証明書等」という。）及び固定資産税納付証明書が添付され、かつ、次のア及びイに該当していること。

ア　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された構造及び床面積が、概ね一致していること。

イ　インターネットで公開されている航空写真等により調査報告書において提供された画像が、申請建物であると確認できること。

(2) 建物の表題部（表題部所有者に係る事項を除く。）の変更又は更正の登記
（次のアからウのいずれかに該当すること。）

ア　調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により該当建物の外観及び内部を確認することができる場合であって、過去３年分の固定資産税登録証明書又は固定資産税評価通知書（以下「固定資産税登録証明書等」という。）及び固定資産税納付証明書が添付され、かつ、次の(ア)ないし(エ)に該当していること。

(ｱ)　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された構造及び床面積が整合していると、登記官が判断できること。

(ｲ)　申請情報と固定資産税登録証明書等に記載された建築年が一致していること。

(ｳ)　調査報告書に、取壊し及び増築部分が確認できる図面が添付され、当該図面の増築部分の床面積と固定資産税登録証明書等に記載された増築部分の床面積が整合していると、登記官が判断できること。

(ｴ)　インターネットで公開されている航空写真等により調査報告書において提供された画像が、申請建物であると確認できること。

イ　種類又は構造の変更又は更正の登記の場合、調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の変更又は更正箇所の外観又は内部を確認することができ、変更又は更正の経緯が明記されていること。

ウ　一部取壊しによる床面積変更の登記の場合、調査報告書において、該当建物に関する画像が提供され、当該画像により、該当建物の一部取壊し箇所の外観又は内部を確認することができ、一部取壊しの経緯が明記されていること。

(3) 建物の滅失の登記

第三者の権利に関する登記がされている場合において、次のアないしウに該当するとき。

ア　該当建物を取り壊したことについての解体業者等の証明書が提供されていること。

イ　登記されている第三者の権利について、当該権利の登記名義人により建物の滅失の登記申請について同意が得られていることが明らかであること。

ウ　調査報告書において、当該建物の所在地の画像が提供され、当該写真が該当建物が滅失した後の現地を示したものであると、インターネットで公開されている航空写真等（又はグーグルマップのストリートビュー）により判断することができること。

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第５３３号
令和５年３月２８日

法務局長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（民法改正関係）（通達）

民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号。以下「改正法」という。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱い（民法改正関係。令和５年４月１日施行）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お取り計らい願います。

なお、本通達中、「改正民法」とあるのは改正法による改正後の民法（明治２９年法律第８９号）を、「改正非訟法」とあるのは改正法による改正後の非訟事件手続法（平成２３年法律第５１号）を、「不登法」とあるのは不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）を、「区分所有法」とあるのは建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号）を、「不登令」とあるのは不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）を、「不登規則」とあるのは不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）をいいます。

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　共有に関する規律の見直し

１　共有物の軽微変更

(1)　共有者が共有物に変更を加える行為であっても、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（以下「軽微変更」という。）については、

各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされた（改正民法第２５１条第１項、第２５２条第１項）。

(2)　分筆又は合筆の登記については、前記(1)の軽微変更に該当し、分筆又は合筆の登記を申請しようとする土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人（不登法第３９条第１項）の持分の価格に従い、その合計が過半数となる場合には、これらの者が登記申請人となって分筆又は合筆の登記を申請することができ、それ以外の共有者らが登記申請人となる必要はない（改正民法第２５２条の２第１項に規定する共有物の管理者が代理人となって登記申請をする場合については、後記５のとおり。）。

(3)　登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

(4)　所有権の登記がある土地の合筆の登記申請時に提供を要する登記識別情報（不登令第８条第２項第１号）は、登記申請人に係るもののみで足りる。

(5)　登記官は登記の完了後、登記申請人にならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条第１項第１号に基づき登記が完了した旨を通知するものとする（同条第２項の規定にかかわらず、登記申請人にならなかった共有者全員に通知するものとする。）。

(6)　区分所有法の適用がある建物の敷地（以下「区分所有敷地」という。）の分筆の登記についても、上記と同様に取り扱うものとする（区分所有法第２５条第１項に規定する管理者が代理人となって登記申請をする場合については、後記５のとおり。）。

２　所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更

(1)　共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者（以下「所在等不明共有者」という。）以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができることとされた（改正民法第２５１条第２項）。

(2)　前記(1)の裁判に基づいて共有物に変更が加えられ、これに基づいて当該共有物の変更に係る登記の申請をする場合、具体的には、後記３(1)アからエまでに掲げる期間を超える賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下「長期の賃借権等」という。）を設定し、当該長期の

賃借権等の設定の登記（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定の登記としては、地上権の設定の登記、永小作権の設定の登記、地役権の設定の登記、賃借権の設定の登記及び採石権の設定の登記がある。以下同じ。）を申請する場合には、改正民法第２５１条第２項の趣旨から、所在等不明共有者以外の共有者全員が登記申請人となり（所在等不明共有者は登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする必要がある。）、確定裁判に係る裁判書の謄本及び請求を行った共有者が所在等不明共有者以外の他の共有者全員の同意を得て共有物（不動産）に長期の賃借権等を設定したこと(所在等不明共有者以外の共有者全員が契約当事者になる場合と、その一部が契約当事者になる場合がある。）を証する情報が、登記原因を証する情報（以下「登記原因証明情報」という。）となる。

(3)　登記官は、登記の完了後、所在等不明共有者に対して登記が完了した旨を通知することを要しない。

３　共有物の管理（短期の賃借権等の設定）

(1)　共有者が、共有物に次のアからエまでに掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利であって、次のアからエまでに掲げる期間を超えないもの（以下「短期の賃借権等」という。）を設定することについては、共有物の管理に関する事項の規律に基づいて各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされた（改正民法第２５２条第４項)。

ア　樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等　１０年

イ　アに掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等　５年

ウ　建物の賃借権等　３年

エ　動産の賃借権等　６か月

(2)　前記(1)の過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定され(当該過半数による決定を行った共有者全員が契約当事者になる場合と、その一部が契約当事者になる場合がある。)、これに基づいて当該短期の賃借権等の設定の登記を申請する場合には、改正民法第２５２条第４項の趣旨から、各共有者の持分の価格に従い、その過半数を有する共有者らが登記申請人となれば足りる（当該共有者ら以外の共有者らは、登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を

申請情報の内容とする必要がある。)。また、当該過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定されたことを証する情報が登記原因証明情報となる。この場合には、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

(3)　登記官は、登記の完了後、登記申請人にならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条第１項第２号の場合に準じて登記が完了した旨を通知するものとする（同条第２項の規定にかかわらず、登記申請人にならなかった共有者全員に通知するものとする。)。

4　所在等不明共有者等がいる場合の共有物の管理

(1)　裁判所は、①共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、②共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないときは、当該①又は②の他の共有者（以下この項において「所在等不明共有者等」という。）以外の共有者の請求により、当該所在等不明共有者等以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができることとされた（改正民法第２５２条第２項)。

(2)　前記(1)の裁判に基づいて所在等不明共有者等以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定され（当該過半数による決定を行った共有者全員が契約当事者になる場合と、その一部が契約当事者になる場合がある。)、これに基づいて当該短期の賃借権等の設定の登記を申請する場合には、改正民法第２５２条第２項の趣旨から、所在等不明共有者等以外の共有者のうち、各共有者の持分の価格に従い、その過半数を有する共有者らが登記申請人となれば足り（当該共有者ら以外の共有者らは登記申請人にはならない。)、確定裁判に係る裁判書の謄本及び所在等不明共有者等以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定されたことを証する情報が、登記原因証明情報となる。この場合には、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

なお、登記申請人とはならなかった共有者らについても、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする必要がある。

(3)　登記官は、登記の完了後、所在等不明共有者に対して登記が完了した旨を通知することを要しないが、所在等不明共有者以外で登記申請人にならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条第１項第２号の場合に準じて登記が完了した旨を通知するものとする（同条第２項の規定にかかわらず、所在等不明共有者以外で登記申請人にならなかった共有者全員に通知するものとする。）。

５　共有物の管理者等

(1)　共有物の管理者の選任等

共有物の管理者の選任及び解任は、共有物の管理に関する事項として、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされた（改正民法第２５２条第１項）。選任された共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができるが、共有物に変更（軽微変更を除く。以下同じ。）を加えることについては、共有者の全員の同意を得なければならないこととされた（改正民法第２５２条の２第１項）。

また、共有物の管理者が共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有物の管理者の請求により、当該所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができることとされた（同条第２項）。

(2)　分筆又は合筆の登記

ア　共有物の管理者が共有物について分筆又は合筆の登記を申請する場合には、管理者を選任した共有者らが登記申請人となり、それ以外の共有者らは登記申請人となる必要はない。当該共有物の管理者が分筆又は合筆の登記の申請をする場合には、管理者を選任した共有者らの代理人として行うものと解される。この場合には、法定の要件（改正民法第２５２条第１項）を満たしていることを担保するため、共有持分の価格を合算して過半数となる表題部所有者又は所有権の登記名義人が登記申請人となることを要する。

イ　前記(1)の過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報が、代理人の権限を証する情報となる（これとは別に登記申請について代理権を授与したことを証する情報の提供は要しな

い。）。この場合には、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

なお、分筆の登記を申請する場合には、代理人の権限を証する情報に印鑑証明書の添付は不要であるが、共有物の管理者を選任した共有者らの押印を要し、合筆の登記を申請する場合には、共有物の管理者を選任した共有者らの押印及び作成後３か月以内の印鑑証明書の添付（電子申請の場合にあっては電子署名及び不登規則第４３条第１項各号に規定する電子証明書の提供。以下同じ。）を要する。

ウ　登記官による登記が完了した旨の通知については、前記１(5)と同様に取り扱うものとする。

(3)　区分所有敷地の分筆の登記

ア　区分所有法第３９条第１項及び第１７条第１項に基づき、集会において、区分所有敷地の分筆の登記申請行為を区分所有法第２５条第１項所定の管理者に行わせることについて区分所有者及び議決権の各過半数（規約に別段の定めがある場合には、その定めによる割合。以下同じ。）による決議がされた場合において、当該管理者が当該決議に基づいて区分所有敷地の分筆を申請する場合には、当該集会決議を行った区分所有者らが登記申請人となり、それ以外の区分所有者らは登記申請人となる必要はない。当該管理者は、当該集会決議を行った区分所有者らの代理人となると解される。この場合には、法定の要件（区分所有法第３９条第１項及び第１７条第１項）を満たしていることを担保するため、区分所有者及び議決権の各過半数の者（表題部所有者又は所有権の登記名義人）が登記申請人となることを要する。

イ　一筆の土地のどの部分を分割するかという区画決定行為及び区分所有敷地の分筆の登記申請行為を管理者に行わせることについて決定された旨の内容が明らかにされた集会決議の議事録が、代理人の権限を証する情報となる（これとは別に登記申請について代理権を授与したことを証する情報の提供は要しない。）。この場合には、登記官は、区分所有者及び議決権の各過半数の者が登記申請人となっていることを登記記録で確認することになる。

なお、集会決議の議事録は、区分所有法第４２条第３項により議長

及び集会に出席した区分所有者の二人の署名を要するとされているが、登記申請に当たってはその印鑑証明書の添付は不要である。

おって、集会決議の議事録が電磁的記録で作成されている場合において、書面申請の方法により登記申請をするときは、不登令第１５条に規定する磁気ディスク（不登規則第５２条第１項に規定する電子署名を含む。）及び同条第２項所定の電子証明書の提供を要する。

ウ　登記官による登記が完了した旨の通知については、前記１(5)と同様に取り扱うものとする。

(4)　短期の賃借権等の設定

ア　共有物の管理者が、共有物について短期の賃借権等を設定し（管理者自らが契約当事者になる場合と、共有者の全部又はその一部が契約当事者になり、管理者がこれらの者から委任を受けて契約を締結する場合がある。）、当該短期の賃借権等の設定の登記を申請する場合には、管理者を選任した共有者らが登記申請人となり（それ以外の共有者らは、登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする必要がある。）。当該共有物の管理者は、管理者を選任した共有者らの代理人となって申請をすることになると解される。

イ　過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報が、代理人の権限を証する情報（共有物の管理者を選任した共有者らの押印及び作成後３か月以内の印鑑証明書の添付がされたもの）となる（これとは別に登記申請について代理権を授与したことを証する情報の提供は要しない。）。この場合には、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認することになる。

ウ　登記官は、登記申請人にならなかった共有者全員に対し、不登規則第１８３条第１項第２号の場合に準じて登記が完了した旨を通知するものとする（同条第２項に規定にかかわらず、登記申請人にならなかった共有者全員に通知するものとする。）。

(5)　長期の賃借権等の設定

共有物の管理者が共有物について長期の賃借権等を設定し（管理者自らが契約当事者になる場合と、共有者の全部又はその一部が契約当事者

になり、管理者がこれらの者から委任を受けて契約を締結する場合がある。)、当該長期の賃借権等の設定の登記を申請する場合には、共有者全員が登記申請人となり、管理者がその代理人となって申請をすることになる。この場合には、上記(4)の代理人の権限を証する情報として挙げたものに加えて、各共有者が共有物について長期の賃借権等を設定したことに同意したことを証する情報（作成者の押印及び作成後３か月以内の印鑑証明書の添付がされたもの）が代理人の権限を証する情報として必要となる（不登令第１８条)。

(6)　所在等不明共有者以外の共有者らの同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判があった場合における不動産登記の取扱い

共有物の管理者の請求により前記(1)の所在等不明共有者以外の共有者らの同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判があった場合における不動産登記の取扱いは、前記(5)及び所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更（前記２）における取扱いと基本的に同様であるが、当該裁判に関する確定裁判に係る裁判書の謄本は、過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報を兼ねることができる。

6　裁判による共有物の分割

裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができることとされた（改正民法第２５８条第２項)。

一　共有物の現物を分割する方法

二　共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法

裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができることとされた（改正民法第２５８条第４項)。

なお、共有物の分割の裁判に係る従前の不動産登記事務の取扱いに変更はない。

7　所在等不明共有者の持分の取得

(1)　不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該所在等不明共有者の持分を取

得させる旨の裁判をすることができることとされた（改正民法第２６２条の２第１項前段）。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求した各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させることとされた（同項後段）。この規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用することとされた（同条第５項）。

(2)　前記(1)の請求をした共有者に所在等不明共有者の持分を取得させる裁判があり、当該裁判に基づいて当該持分の移転の登記の申請がされた場合には、当該持分を取得した共有者は、当該所在等不明共有者の代理人となると解される。また、確定裁判に係る裁判書の謄本が代理人の権限を証する情報及び登記原因証明情報となる。この場合において、登記原因は「年月日民法第２６２条の２の裁判」と記載し、登記原因の日付は当該裁判が確定した日（当該裁判がされた日ではない。）とする。

なお、登記識別情報を提供することを要しない。

おって、所在等不明共有者が死亡していることは判明したが、戸除籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合には、当該持分の移転の登記の前提として、当該死亡した所有権の登記名義人の氏名変更の登記（相続財産法人名義への変更登記）をする必要がある。この登記の申請は､所在等不明共有者の相続財産法人が登記申請人となり、当該持分を取得した共有者が、その代理人となって行うことになる。この場合には、当該持分が相続財産法人に帰属する旨が記載された確定裁判に係る裁判書の謄本が代理人の権限を証する情報及び登記名義人の氏名変更を証する情報となる。

８　所在等不明共有者の持分の譲渡

(1)　不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず､又はその所在を知ることができないときは､裁判所は､共有者の請求により、その共有者に、当該所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができることとされた（改正民法第２６２条の３第１項）。この規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有

権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用することとされた（同条第４項）。

また、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判の効力が生じた後２か月以内にその裁判により付与された権限に基づく所在等不明共有者の持分の譲渡の効力が生じないときは、その裁判は、その効力を失うこととされた。ただし、この期間は、裁判所において伸長することができることとされた（改正非訟法第８８条第３項）。

(2)　前記(1)の裁判があり、当該裁判に基づいて所在等不明共有者の持分全部の移転の登記の申請がされた場合には、請求を行った共有者は、所在等不明共有者の代理人となると解され、確定裁判に係る裁判書の謄本が代理人の権限を証する情報となる。

また､所在等不明共有者の持分全部の移転の登記の登記原因の日付は、当該裁判が効力を有する期間内である必要があるため、登記官は、当該登記原因の日付が当該裁判の確定後（当該裁判をした日を基準とするのではない。）２か月以内（裁判所による期間の伸長があったことを証する情報が提供された場合には、当該伸長された期間内）であるかを確認しなければならない。これらの期間内でない登記原因の日付による登記の申請は、不登法第２５条第１３号及び不登令第２０条第８号の規定により却下しなければならない。これに対し、所在等不明共有者の持分全部の移転の登記の申請を上記期間内にする必要はない。

なお、登記識別情報の提供をすることを要しない。

これに対し、対象不動産が農地である場合には、農地法（昭和２７年法律第２２９号）所定の許可を証する書面の添付を要することは、従前のとおりである。

また、所在等不明共有者が死亡していることは判明したが、戸除籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合には、当該持分全部の移転の登記の前提として、当該死亡した所有権の登記名義人の氏名変更の登記（相続財産法人名義への変更登記）をする必要がある。この申請は、所在等不明共有者の相続財産法人が登記申請人となり、請求を行った共有者がその代理人となって行うことになる。この場合には、当該持分が相続財産法人に帰属する旨が記載された確定裁判に係る裁判書の謄本が代理人の権限を証する情報及び登記名義人の氏名変更を証す

る情報となる。

第２　所有者不明土地管理命令又は所有者不明建物管理命令

１　所有者不明土地管理命令

(1)　所有者不明土地管理命令の登記

ア　裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができることとされた（改正民法第２６４条の２第１項）。また、裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならないこととされた（同条第４項）。さらに、所有者不明土地管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分について、所有者不明土地管理命令の登記を嘱託しなければならないこととされた（改正非訟法第９０条第６項）。

イ　所有者不明土地管理命令の登記の記録例は、別紙の１(1)及び３のとおりとする。

ウ　所有権の登記名義人が死亡し、相続登記が未了である場合において、その相続人が所有者となった土地又は共有持分について所有者不明土地管理命令がされたときは、所有者不明土地管理命令の登記をするためには、その前提として、相続登記をする必要がある。この相続登記の申請は、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に係る相続人が登記申請人となり、所有者不明土地管理人がその代理人となって行うことになる。この場合には、裁判所に提出された戸籍関係書類の裁判所書記官の認証に係る謄本を相続を証する情報として取り扱うことができるものとする。また、裁判所書記官の作成に係る所有者不明土地管理人選任及び印鑑証明書（共有に関する非訟事件及び土地等の管理に関する非訟事件に関する手続規則（令和４年最高裁判所規則第１３号）第１４条。以下「管理人の印鑑証明書」という。）

又は所有者不明土地管理命令の裁判書謄本が代理人の権限を証する情報となる。

なお、所有者不明土地管理命令の対象である土地又は共有持分に係る所有権の登記名義人が死亡していることは判明したが、戸除籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合には、所有者不明土地管理命令の登記をする前提として、当該死亡した所有権の登記名義人の氏名変更の登記（相続財産法人名義への変更登記）をする必要がある。この登記名義人の氏名変更の登記の申請は、所有権の登記名義人の相続財産法人が登記申請人となり、所有者不明土地管理人がその代理人となって行うことになる。そして、管理人の印鑑証明書又は所有者不明土地管理命令の裁判書謄本が代理人の権限を証する情報となる。

この場合において、所有者不明土地管理命令の決定書からその変更の事実が明らかとならないときは、所有者不明土地管理人作成の報告書（変更があったことを具体的に証する内容のもので、所有者不明土地管理人が記名押印したものに限る。また、管理人の印鑑証明書の添付を要する。）を当該登記名義人の氏名について変更があったことを証する情報として取り扱うものとする。

エ　所有者不明土地管理命令の登記は、所有権の処分の制限の登記に該当するため、所有者不明土地管理命令の登記の嘱託がされた土地に表題登記がない場合又は所有権の登記がない場合には、登記官は、職権で、表題登記及び所有権の保存の登記をしなければならない（不登法第７６条第２項及び第３項）。この場合における登記の記録例は、別紙の４及び５のとおりとする。

なお、所有者不明土地管理命令がされた土地について表題登記がなく、その所有者を知ることができないときは、裁判所の嘱託情報の内容に従い、表題部所有者や所有権の登記名義人の氏名又は住所を「住所不明　氏名不詳」などと登記するものとする。

おって、表題登記がない土地又は所有権の登記がない土地について所有者不明土地管理命令の登記がされたとしても、所在等が不明である土地の所有者に対しては、不登規則第１８４条第１項の規定による通知を行う必要はない。

オ　所有者不明土地管理命令の登記は、上記エのとおり、「処分の制限の登記」に該当し、当該登記の登録免許税は、不動産の価額の１０００分の４となる（登録免許税法（昭和４２年法律第３５号）別表第一の一の項（五）、第１１条第１項）。

(2)　所有者不明土地管理命令の取消し等

ア　裁判所は、所有者不明土地管理命令を変更し、又は取り消すことができることとされた（改正非訟法第９０条第９項）。また、裁判所は、管理すべき財産がなくなったときその他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者不明土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、所有者不明土地管理命令を取り消さなければならないこととされた（同条第１０項）。

所有者不明土地管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分について、所有者不明土地管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならないこととされた（同条第７項）。

イ　所有者不明土地管理命令の登記の抹消の記録例は、別紙の１(2)のとおりとする。

ウ　所有者不明土地管理命令の変更の例としては、所有者不明土地管理命令がされた後、対象である共有持分に係る共有者の一部が判明したため、所有者不明土地管理命令の対象となる共有持分の範囲及び割合を変更する場合等がある。この場合には、裁判所書記官から、所有者不明土地管理命令の登記の変更の嘱託がされることになる。

なお、この場合には、所有者不明土地管理命令の登記の変更の前提として、所有権の更正の登記をする必要がある。

エ　所有者不明土地管理命令の変更の登記の記録例は、別紙の６のとおりとする。

(3)　所有者不明土地管理人の権限

ア　所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属することとされ

た（改正民法第２６４条の３第１項）。また、所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないこととされた（同条第２項）。

一　保存行為

二　所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

イ　所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得て、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分を売却することができる。この場合には、売買を登記原因とする所有権移転の登記の申請は、当該土地又は共有持分に係る所有権の登記名義人が登記義務者となり、所有者不明土地管理人がその代理人となって、買受人と共同して行うことになる。この場合には、代理人の権限を証する情報及び印鑑証明書として管理人の印鑑証明書が、承諾を証する情報として当該売却についての裁判所の許可に係る裁判書の謄本が、それぞれ必要となる。

なお、登記識別情報を提供することを要しない。

２　所有者不明建物管理命令

裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができることとされた（改正民法第２６４条の８第１項）。また、裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならないこととされた（同条第４項）。さらに、所有者不明建物管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分について、所有者不明建物管理命令の登記を嘱託しなければならないこととされた（改正非訟法第９０条第１６項において準用する同条第６項）。

所有者不明建物管理命令の登記、所有者不明土地管理命令の取消し（改正非訟法第９０条第１６項において準用する同条第９項及び第１０項）及

びその登記（改正非訟法第９０条第１６項において準用する同条第７項）、登録免許税並びに所有者不明建物管理人の権限（改正民法第２６４条の８第５項において準用する改正民法第２６４条の３）等については、所有者不明土地管理命令の場合（前記１）と同様である。

なお、所有者不明建物管理命令の登記及びその抹消の記録例は、別紙の２のとおりとする。

第３　管理不全土地管理命令又は管理不全建物管理命令

１　管理不全土地管理命令

(1)　裁判所は、所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができることとされた（改正民法第２６４条の９第１項）。また、裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならないこととされた（同条第３項）。この場合において、管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理､処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産（以下「管理不全土地等」という。）の管理及び処分をする権限を有することとされた（改正民法第２６４条の１０第１項）。さらに、管理不全土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないこととされた（同条第２項）。

一　保存行為

二　管理保全土地等の性質を変えない範囲において、その利用又は改良を目的とする行為

また、管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分について、裁判所が上記許可をするには、その所有者の同意がなければならないとされた（同条第３項）。

(2)　所有者不明土地管理命令と異なり、管理不全土地管理命令があった場合であっても、管理不全土地管理命令の登記はされない。

管理不全土地管理人が、裁判所の許可を得て、管理不全土地管理命令

の対象とされた土地又は共有持分を処分した場合の登記の申請の取扱いについては、所有者不明土地管理命令の場合と基本的に同様である。

なお、管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分に係る登記の申請については、裁判所の許可に係る裁判書の謄本とは別に、所有者の同意があったことを証する情報を添付情報とすることは要しない。

２　管理不全建物管理命令

裁判所は、所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全建物管理命令」という。）をすることができることとされた（改正民法第２６４条の１４第１項）。また、裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならないとされた（同条第３項）。この場合における管理不全土地管理人の権限（改正民法第２６４条の１４第４項において準用する改正民法第２６４条の１０）及び管理不全建物管理人が、裁判所の許可を得て、管理不全建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分を処分した場合等の取扱いについては、管理不全土地管理命令の場合と基本的に同様である。