

第一章 総 説

第一節 総 論

Q 1 表示に関する登記とは何か。

A 表示に関する登記は、権利の客体である不動産の物理的状況を明らかにし、当該不動産を特定するため、土地又は建物の登記記録の表題部にされる登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。

☒ 解説

a 不動産登記制度は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公簿に記録して公示することによって、国民の権利の保全を図り、もって不動産取引の安全と円滑に資するためのものである（不登法1条）。そこで、不動産登記法は、権利の客体である不動産の物理的状況を公示するため、権利に関する登記（不登法2条4号）の制度とは別個・独立に、表示に関する登記（同条3号）の制度を設けている。

b 民法は、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない」（177条）と定めているほか、不動産先取特権の保存の登記（337条～340条）、抵当権の順位の変更の登記（374条）、不動産の賃貸借の登記（605条）等について規定し、不動産に関する物権変動の効力を第三者に対抗するため、あるいは不動産に関する権利の効力を生ずるためには、登記を要する旨を定めている。これら民法の規定に基づく登記が「権利に関する登記」である。

しかし、所有権等権利に関する登記がされたとしても、これら登記された権利の目的となっている不動産が、どこに所在し、どのようなものであるかが登記記録（不登法2条5号）の上で明らかでなければ不動産に関する登記としての公示機能は十分とはいえない。

第一章 総 説

そこで、不動産登記法は、土地にあつてはその所在、地番、地目及び地積等を、また、建物にあつてはその所在、家屋番号、種類、構造及び床面積等をそれぞれ登記事項（同法2条6号）とするとともに、地図（同法14条1項）又は地図に準ずる図面（同法4項）備え付けるほか、申請情報（同法18条柱書き）に併せて提供された土地所在図（不登令2条2号）、地積測量図（同法3号）、建物図面（同法5号）及び各階平面図（同法6号）等を保存する（不登規則28条13号）こととしている。これが「表示に関する登記」である。

c 表示に関する登記には、土地の表題登記（不登法2条20号、36条）、地目の変更の登記（同法2条18号、37条）若しくは土地の滅失の登記（同法42条）又は建物の表題登記（同法47条）、建物の床面積の変更の登記（同法51条）若しくは建物の滅失の登記（同法57条）のように、土地又は建物の物理的な形状、位置及びこれらの変化又は滅失を内容とする「報告的な登記」と、分筆の登記若しくは合筆の登記（同法39条）又は建物の分割の登記、建物の区分の登記若しくは建物の合併の登記（同法54条）等のように、土地又は建物の物理的状态の変化を伴わず、登記記録上一個とされている土地又は建物の範囲や個数を変更する処分を内容とする「形成的な登記」とがある。

登記は、当事者の申請に基づいてするのが原則である（不登法16条）。しかし、報告的な登記については、表題部所有者（不登法2条10号）又は所有権の登記名義人（同法11号）に対して、申請義務を課し、また、登記官が職権でもすることができる（同法28条）。これに対して、創設的登記については、原則として表題部所有者又は所有権の登記名義人のみが申請することができる（不登法39条1項、54条1項）。

d 表示に関する登記は、登記記録の表題部（不登法2条7号）にされる登記である。

表題部には、不動産の所在や物理的状況のほか、所有権の登記がない不動産については所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2名以上の場合はその持分が記録される（不登法27条3号）。この登記記録の表題部に記録されている者を「表題部所有者」という。

表題部所有者は、所有権の保存の登記申請の適格者であることを明らかにする（不登法74条1項1号）ほか、区分建物（同法2条22号）については原

始取得者として転得者に対し当該建物を直接に譲渡したものであることを証明する権限を有する者であることを明らかにするものであり（同法74条2項）、原則として対抗要件としての意味を有しない。

e 建物が区分建物であるときは、区分所有者（区分所有法2条2項）は、原則としてその有する専有部分（同条3項）とそれを所有するための建物の敷地に関する権利（敷地利用権。同条6項）とを分離して処分することができない（同法22条1項）。このため、この分離して処分することができない敷地権（不登法44条1項9号）については、表示に関する登記として、登記記録の表題部中「敷地権の表示欄」に登記される（不登法44条1項9号、不登規則4条3項、同規則別表3）。

また、共用部分である旨の登記（区分所有法4条2項、不登法27条3号）又は団地共用部分である旨の登記（区分所有法67条1項、不登法27条3号）も、表示に関する登記として、登記記録の表題部中「原因及びその日付欄」に登記される（不登法58条、不登規則4条3項、同規則別表3）。

f 河川区域内（河川法6条1項）又は高規格堤防特別区域内（同条2項）、樹林帯区域内（同条3項）、特定樹林帯区域内（同条4項）若しくは河川立体区域内（同条5項）の土地である旨の登記も、表示に関する登記として、登記記録の表題部中「原因及びその日付欄」に登記される（不登法43条1項、不登規則4条1項、同規則別表1）。

Q 2 表示に関する登記にはどのような種類があるか。

A 表示に関する登記は、報告的登記と形成的登記とに大別される。前者には①土地・建物の表題登記、②土地・建物の表題部の変更の登記、③土地・建物の表題部の更正の登記、④土地・建物の滅失の登記、⑤建物の合体による登記等が、また、後者には⑥分筆・合筆の登記、⑦建物の分割・区分・合併の登記がある。

解 説

a 表示に関する登記（不登法2条3号）とは、登記記録（同条5号）の

第一章 総 説

表題部（同条7号）にされる登記を総称するものであるが、これを機能的に分類すると、①報告的登記と②形成的登記がある。

b 報告的登記は、土地又は建物の物理的状況又はその変化に応じてする登記である。これら登記は、一定の者に、1月以内に申請すべき義務が課せられている（土地につき不登法36条、37条、42条、建物につき同法47条1項、49条1項、51条1項・2項、57条）。一方、登記官は、これらの登記を職権ですることができる（不登法28条）。

c 形成的登記は、不動産の物理的状況の変化とは関係なくされる登記で、これらの登記をすることにより登記上不動産の個数の変更の効果が生ずる形成的処分の登記である。これら登記をしようかどうかは、原則として当該不動産の表題部所有者（不登法2条10号）又は所有権の登記名義人（同条11号）の意思による。登記官は、原則として職権でこれらの登記をすることはできない。

d 土地及び建物の報告的登記及び形成的登記は、別表のとおりである。

	土 地	建 物
報告的 登記	表題登記（不登法36条）	表題登記（不登法47条）
	表題部の変更の登記（不登法37条等）	表題部の変更の登記（不登法51条等）
	表題部の更正の登記（不登法38条等）	表題部の更正の登記（不登法53条等）
	滅失の登記（不登法42条）	滅失の登記（不登法57条）
形成的 登記		建物の合体による登記等（不登法49条）
	分筆の登記（不登法39条）	建物の分割の登記（不登法54条）
	合筆の登記（不登法39条）	建物の区分の登記（不登法54条）
		建物の合併の登記（不登法54条）

Q 3 報告的登記にはどのようなものがあるか。

A 報告的登記には、①土地・建物の表題登記、②土地・建物の表題部の変更の登記、③土地・建物の表題部の更正の登記、④土地・建

物の滅失の登記, ⑤建物の合体による登記等がある。

㊦ 解説

(1) 土地・建物の表題登記

a 表題登記とは、土地又は建物について、登記記録（不登法2条5号）の表題部（同条7号）に最初にする登記である（同条20号，土地につき同法36条，建物につき同法47条）。

b 土地の表題登記は、土地の物理的状況を明らかにする事項として、所在、地番（不登法2条17号，35条），地目（同法2条18号）及び地積（同条19号）を登記する（同法34条1項）。このほか，所有権の登記がない土地については所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2名以上の場合はその持分を登記する（不登法27条3号）。

c 建物の表題登記は、建物の物理的状況を明らかにする事項として、所在及び地番，家屋番号（不登法2条21号，45条），種類，構造及び床面積等を登記する（同法44条1項1号ないし8号）。このほか，所有権の登記がない建物については，所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2名以上の場合はその持分を登記する（不登法27条3号）。また，建物が区分建物（不登法2条22号）である場合において，区分建物とそれを所有するための建物の敷地に関する権利（敷地利用権）で分離して処分できないもの（敷地権）があるときは，その権利を登記する（同法44条1項9号）。

(2) 土地・建物の表題部の変更の登記

a 表題部の変更の登記は，土地又は建物の表題登記後，その登記された土地又は建物の表示に関する登記の登記事項（不登法2条6号）に，後発的に変化が生じたため，土地又は建物の現況と登記記録の内容との間に不一致が生じた場合に，この不一致を解消するためにする登記をいう（同条15号）。

表題部の変更の登記には，土地又は建物自体に物理的変化が生じたことによる場合と，土地又は建物自体に物理的変化が生じたわけではなく，一筆の土地又は一個の建物の同一性を識別するための登記事項に変化が生じたことによる場合とがある。

b 前者の事例としては，土地にあっては地目又は地積の変更による表題部の変更の登記（不登法37条）が，また，建物にあっては所在，種類，構造又は床面積の変更による表題部の登記等がある（同法51条）。

第一章 総 説

c 後者の事例としては、①区分建物の表題登記後に敷地権が生じた場合（敷地権が追加的に生じた場合を含む。）、区分建物につき敷地権としてその表示を登記した権利が敷地権でない権利となった場合、又はその権利が消滅した場合による表題部の変更の登記（不登法51条）、②地番（同法35条、不登規則97条、不登準則67条）又は家屋番号（不登法45条、不登規則112条、不登準則79条）の変更による表題部の変更の登記、③表題部所有者（不登法2条10号）の氏名若しくは名称又は住所の変更の登記（同法31条）がある。

d なお、行政区画若しくは字又はこれらの名称の変更があった場合は、登記記録に記録されたこれら行政区画若しくは字又はこれらの名称について変更の登記があったものとみなされている（不登規則92条1項）。そして、登記官は、これらの場合には、速やかに、表題部に記録した行政区画若しくは字又はこれらの名称について変更をしなければならない（不登規則92条2項）。

e 売買等によって表題部所有者又はその持分に変更があった場合は、所有権に関する登記手続によらなければならない（不登法32条）。

(3) 土地・建物の表題部の更正の登記

a 表題部の更正の登記は、土地又は建物の表示に関する登記の登記事項に、登記の当初から錯誤又は遺漏があったため、登記記録上の記録内容と実体関係との間に原始的な不適合がある場合に、この両者を一致させて、登記記録の内容を正しいものにするためにする登記をいう（不登法2条16号）。

b 表題部の更正の登記には、土地又は建物の表示に関する登記の登記事項の更正の登記（土地につき不登法38条、建物につき同法53条）のほか、表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所の更正の登記（同法31条）及び表題部所有者又はその持分の更正の登記（同法32条）がある。

(4) 土地・建物の滅失の登記

a 土地又は建物の滅失の登記は、土地が海没した場合あるいは建物が焼失した場合等のように、土地又は建物が物理的に滅失した場合にする登記をいう（土地につき不登法42条、建物につき同法57条）。

b 土地又は建物が滅失した場合は、登記官は、滅失した土地又は建物の登記記録の表題部の登記事項に抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖する（不登規則8条、土地につき同規則109条、建物につき同規則144条1

項)。

c 当初から実在しない土地又は建物について誤って表題登記がされている場合、あるいは同一の土地又は建物について二重に登記がされて一方の登記が無効とされる場合など、原始的に無効な表題登記についても、滅失の登記手続に準じて、当該登記記録を閉鎖する（建物が不存在の場合につき登記記録例集180（不存在の場合）を、また、建物の二重登記の場合につき同記録例集181（重複登記の一方を抹消する場合）を参照）。

(5) 建物の合体による登記等

a 二個以上の建物が合体して一個の建物となった場合は、表題部所有者又は所有権の登記名義人（不登法2条11号）等は、合体後の建物について建物の表題登記を、合体前の各建物について建物の表題登記の抹消を申請しなければならない（同法49条）。これら登記を「合体による登記等」という（不登法49条1項）。具体的には、建物のえい行移転又は増築工事により2棟の独立した建物を物理的に接合し、その間の隔壁を除去してこれらを一棟の建物とした場合、あるいは区分建物において、相接する専有部分の間の隔壁を除去することによりこれらを一個の区分建物とした場合である。

b 従来、登記した数個の建物が合体した場合の登記手続について明文の規定がなかったため、合体前の建物については建物の滅失の場合に準じた登記をし、合体後の建物については新築の場合と同様に、一棟の建物は「合棟」、区分建物は「合体」を登記原因として、表示登記をすることとされていた（昭和39年3月6日民事甲第557号民事局長回答、同38年9月28日民事甲第2658号民事局長通達）。

その後、平成5年法律第22号による不動産登記法の改正により、建物の合体に関する登記手続が整備され、同一の申請書をもって、合体による建物の表示登記及び合体前の建物の表示登記の抹消を申請しなければならないこと、この場合、合体前の建物に抵当権設定等の登記があるときは申請書に抵当権者等の承諾書を添付すべきこととされた（旧不登法93条ノ12ノ2）。

そして、現在においては、不動産登記法第49条及び第50条並びに不動産登記令別表第13項添付情報欄トにおいて、これと同趣旨の規定が設けられている。

Q 4 形成的登記にはどのようなものがあるか。

A 形成的登記には、土地にあつては分筆の登記及び合筆の登記が、また、建物にあつては建物の分割の登記、建物の区分及び建物の合併の登記がある。

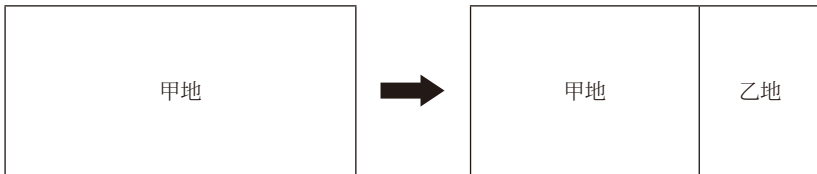
解説

(1) 分筆・合筆の登記

a 分筆の登記（不登法39条，不登規則101条）及び合筆の登記（不登法39条，不登規則106条）は、いずれも土地の物理的形状とは関係なく、登記記録（不登法2条5号）上における土地の個数を変更するためにするものである。分筆の登記又は合筆の登記によって、法律上土地の個数変更という効果が生ずることから、「形成的な登記」といわれている。

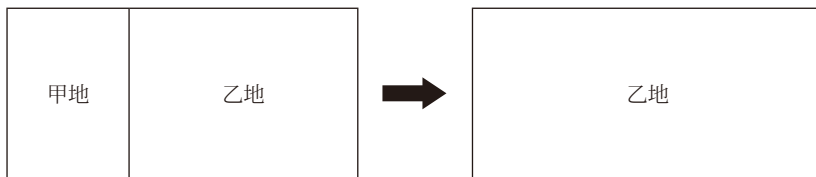
b 「分筆の登記」とは、一筆の土地を分けて数筆の土地とする登記をいう（【図1】）。甲地を分筆してその一部を乙地とする場合における分筆の登記は、甲地の登記記録については地積を減少する登記をし（不登規則101条2項），その減少する分を乙地という別筆の土地として新たな登記記録を開設する（同条1号）。

【図1】



c 「合筆の登記」とは、数筆の土地を合わせて一筆の土地にする登記をいう（【図2】）。甲地を乙地に合筆する場合における合筆の登記は、乙地の登記記録については地積を増加する登記をし（不登規則106条1項），甲地の登記記録については乙地に合筆した旨及び表題部の登記事項を抹消する記号を記録し，当該登記記録は閉鎖される（同条2号）。

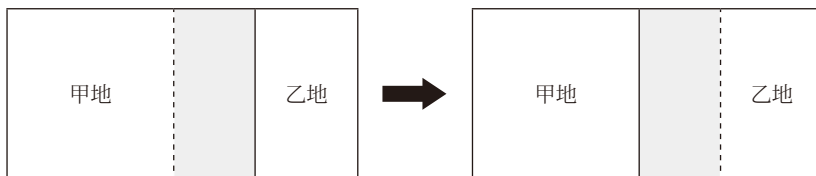
【図2】



(2) 分合筆の登記

a 「分合筆の登記」とは、甲地の一部を分筆して、当該分筆した土地部分を乙地に合筆する場合において、分筆の登記及び合筆の登記を同時にする登記である（不登規則108条）（【図3】）。

【図3】



b 分筆の登記と合筆の登記は、登記の目的を異にするから、本来は、各別の申請情報（不登法18条柱書き）によって申請しなければならないのである（不登令4条本文）が、申請人の負担の軽減と登記所の事務処理の煩雑を避けるため、同一の申請情報によって申請することが認められている（同条ただし書、不登規則35条1号）。

(3) 建物の分割・区分・合併の登記

a 建物の分割の登記（不登法54条1項1号）、建物の区分の登記（同項2号）及び建物の合併の登記（同項3号）は、いずれも建物の物理的形状とは関係なく、登記記録上における建物の個数を変更するためにするものである。これらの登記によって、法律上建物の個数変更という効果が生ずることから、「形成的な登記」といわれている。

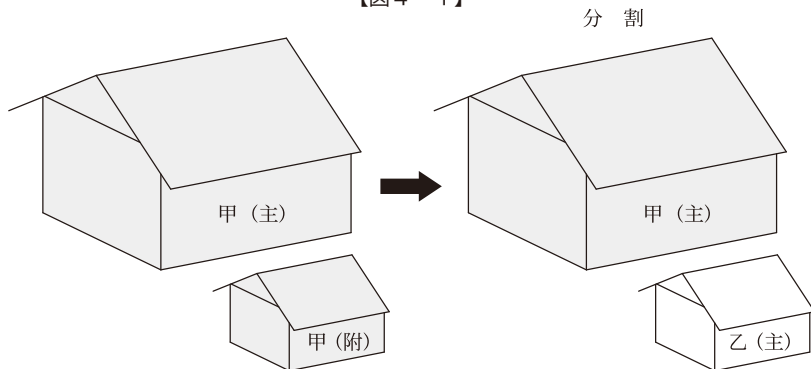
b 「建物の分割の登記」とは、表題登記のある甲建物の附属建物（不登法2条23号）として登記された建物（物理的には別個の建物で、本来別個の建物として独立して登記することができる建物）を、登記記録上いけば分筆して、甲建物とは別個・独立した乙建物とする登記をいう。

第一章 総 説

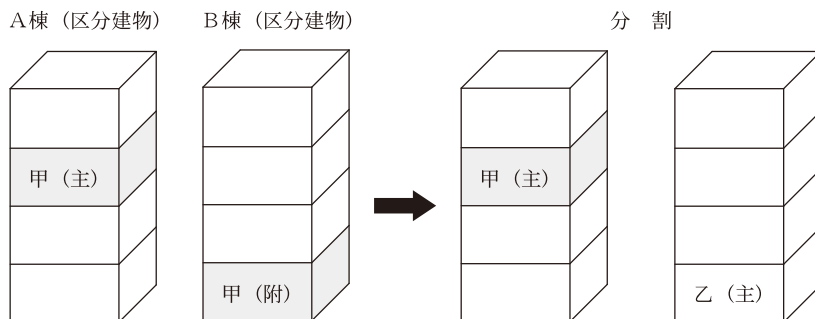
建物の分割の登記は、分割前の建物の種類に応じて次ように分類することができる。

- ① 主である建物と附属建物とは、いずれも独立した非区分建物である場合（【図4-1】）
- ② 主である建物と附属建物とは、いずれも区分建物（不登法2条22号）で、それぞれ一棟の建物が別棟である場合（【図4-2】）
- ③ 主である建物と附属建物とは、いずれも区分建物で、同一の一棟の建物に属している場合（【図4-3】）

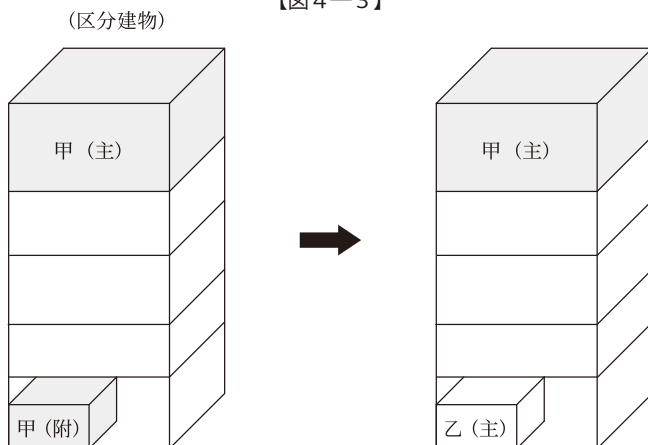
【図4-1】



【図4-2】



【図4-3】



c 「建物の区分の登記」とは、物理的には一個で、登記記録上一个の建物として表題登記がされている場合に、その建物の一部分（当該部分自体は、区分所有権の客体となり得る要件を満たしていることが必要である。）を登記記録上区分して、これを別個・独立した区分建物とする登記をいう。

建物の区分の登記は、区分前の建物の種類に応じて次のように分類することができる。

- ① 非区分建物として登記されている建物を甲建物と乙建物に区分する場合（【図5-1】）
- ② 区分建物として登記されている甲建物を甲建物と丙建物に区分する場合（【図5-2】）

【図5-1】

