

4

区分地上権の設定登記について

区分地上権設定契約の締結後に区分地上権の設定登記を行います。

トンネル構造部が土地の一部を通過する場合には、トンネル構造部の範囲（管理幅等を含む。）を分筆（ぶんぴつ）登記し、その土地に区分地上権設定の登記をします。

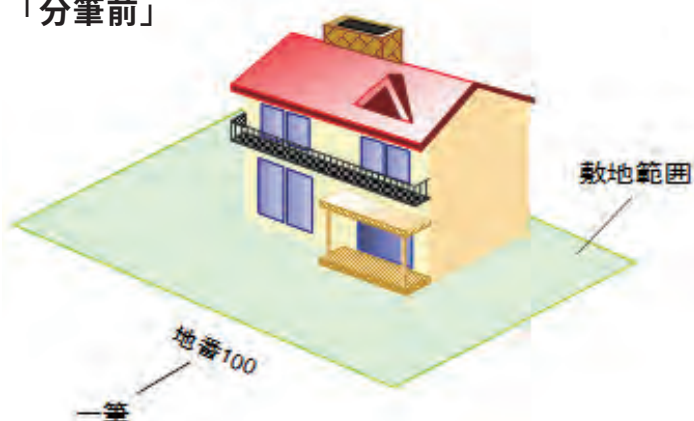
1. 分筆登記

皆様の土地には地番がついていますが、これらの土地を「筆」（ふで）といいます。区分地上権の設定は、事業用地についてのみ設定いたします。

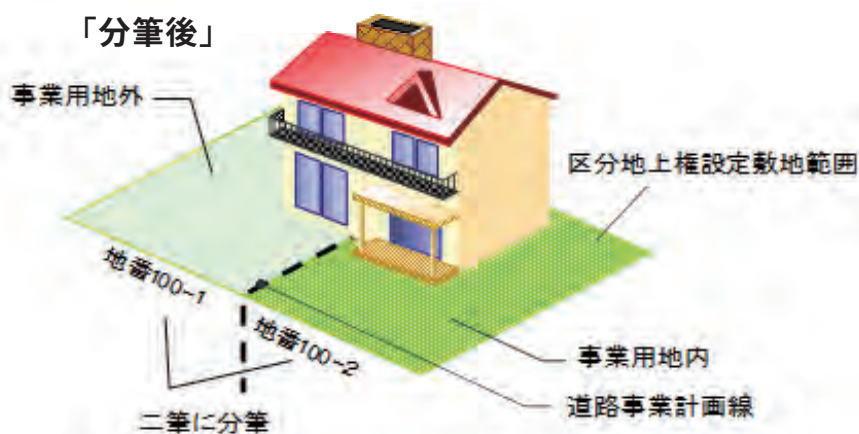
このため、土地の一部が事業用地となる筆については、以下の例のように土地を複数の筆に分割（「分筆」といいます。）し、土地登記簿に反映させる必要があります。この登記を分筆登記といいます。一筆（地番 100）の土地の一部が事業用地となる場合は、分筆登記をしないと事業用地に区分地上権の設定登記をすることはできないため、一筆の土地を事業用地外と事業用地内との境で分筆し、事業用地内となる部分に新地番（100-2）を付け、その土地についてのみ区分地上権の設定登記を行います。

<分筆登記例>

「分筆前」



「分筆後」



2. 区分地上権設定登記

区分地上権設定契約の締結後、必要に応じて分筆登記した後、事業用地の土地の登記簿に下記の事項を登記します。

登記記載内容（例）

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○年○月○日 第123456号	原因 平成○年○月○日設定 目的 トンネル設置 範囲 東京湾平均海面の下○○メートルから東京湾平均海面の下△△メートルまでの間 存続期間 契約の日からトンネル存続期間中 特約 1. 区分地上権設定範囲は掘削等をし、又は形質を変更しないこと。 2. 区分地上権設定範囲の上部○mについて、土地に掘削等をし、又は形質の変更を行う場合は、あらかじめ設計、工法等について道路管理者に届け出を行うこと。 3. 区分地上権設定範囲の直上において1平方メートルにつき○○キロニュートンを超える荷重となる建物及び工作物を新築し、又は設置しないこと。 4. 土地の掘削及び形質の変更を行う場合は、区分地上権設定範囲の直上において1平方メートルにつき○○キロニュートン以下の荷重としないこと。 地上権者 国土交通省（中日本高速道路㈱、東日本高速道路㈱）

3. 抵当権等が設定されている場合の取扱い

区分地上権の設定登記に伴い、既に土地に抵当権等（抵当権、根抵当権、仮登記等）が設定されている場合は、抵当権等を実行された場合でも、区分地上権設定登記が抹消されないようにするため、登記の順位を抵当権等より先順位にする必要があります。そのために、抵当権等を一旦抹消し、区分地上権設定登記（先順位）が完了後、必要に応じて抵当権等（後順位）を再設定していただくことになります。抵当権等の再設定をする場合の、法令上の手続きに要する費用は補償させていただきます。

なお、抵当権等の抹消に際しては、事業者から抵当権者等（銀行など）あてに抹消のご協力をお願いする旨のお知らせを発行いたします。また、必要に応じて抵当権者等（銀行など）に対しご説明させていただきます。