

関 用 連 第 5 4 号  
平成 2 9 年 3 月 2 9 日

用地対策連絡会全国協議会事務局長 様  
(国土交通省関東地方整備局用地部長)

関東地区用地対策連絡協議会事務局長  
(国土交通省関東地方整備局用地部長)

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の  
登記の取扱について (報告)

標記の件について、別添のとおり東京都建設局用地部長 (東京地区用地対策連絡協議会  
会長) より送付をうけましたので、参考までに送付します。



28 建用調第 159 号

平成 29 年 3 月 27 日

国土交通省関東地方整備局用地部長  
(関東地区用地対策連絡協議会事務局長)

藤川 眞行 様

東京都建設局用地部長

(東京地区用地対策連絡協議会会長)

日 浦 憲 道



建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の  
分筆の登記の取扱いについて (報告)

標記について、別添のとおり法務省民事局民事第二課から発出された文書 (平成 29 年 3 月 23 日付法務省民二第 171 号及び同日付事務連絡) を受領し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 171 号

平成 29 年 3 月 23 日

法務局民事行政部長 殿

(東京を除く。)

地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長

( 公 印 省 略 )

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の  
取扱いについて (通知)

標記について、別紙甲号のとおり東京法務局民事行政部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

2不登1第 7号

平成29年3月3日

法務省民事局民事第二課長 殿

東京法務局民事行政部長

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の取扱いについて（照会）

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「法」という。）の適用がある一棟の建物（専有部分が60ある敷地権付き区分建物であり、各専有部分の区分所有者はそれぞれ1名である。）の敷地（区分所有者全員の共有に属するもの）について、東京都から分筆の登記の嘱託がされました。

当該分筆の登記の嘱託は、分離処分可能規約を設定した上で、敷地の一部（建物が所在しない部分）について東京都と売買契約を締結した59名を被代位者として代位によりされたものです。

法第21条において準用する法第17条の規定によれば、建物の敷地の変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するとされており、当該分筆の登記の嘱託の前提となる区画決定行為は、建物の敷地の変更にあたるものと解されるところ、当該分筆の登記の嘱託においては、被代位者及び当該被代位者の有する議決権の割合も4分の3以上であるほか、代位原因を証する情報として、売買契約書並びに当該区画決定行為及び分離処分可能規約の設定に係る決議が記載された管理組合臨時総会議事録（当該議事録には地積測量図が添付され、敷地のどの部分について区画決定をし、分離処分を可能としたのかが明らかにされている。）が添付されており、当該決議がされていることも明らかであることから、当該分筆の登記の嘱託を受理して差し支えないと考えますが、共有者の一部の者に代位してする共有土地の分筆の登記の申請を受理すべきではないとする昭和37年3月13日付け民事三発第214号民事局第三課長電報回答もあり、いささか疑義がありますので照会します。

また、当該分筆の登記に伴い、上記59名を被代位者として代位により区分建

機密性 2 完全性 2 可用性 2

物の表題部（敷地権の目的である土地の表示欄及び敷地権の表示欄）の変更の登記の嘱託もされているところ、被代位者とされていない1名が所有する区分建物については、昭和58年11月10日付け法務省民三第6400号民事局長通達記第七の二により登記官が当該変更の登記をして差し支えないと考えますので、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 170 号

平成 29 年 3 月 23 日

東京法務局民事行政部長 殿

法務省民事局民事第二課長

( 公 印 省 略 )

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の  
取扱いについて (回答)

本月 3 日付け 2 不登 1 第 7 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。

事 務 連 絡

平成 29 年 3 月 23 日

東京法務局民事行政部首席登記官（不動産登記担当） 殿

法務省民事局民事第二課 西田補佐官

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の  
取扱いについて

標記については、本月 3 日付け 2 不登 1 第 7 号東京法務局民事行政部長照会  
に対し、本日付け法務省民二第 170 号法務省民事局民事第二課長回答をもっ  
て、回答（以下「本件回答」という。）がされたところですが、本件回答に伴  
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  
官に周知方お取り計らい願います。

記

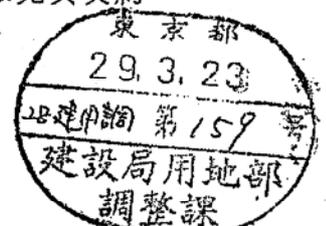
1 建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記につ  
いて

(1) 嘱託情報

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の適用があ  
る一棟の建物の敷地（以下「マンション敷地」という。）の代位による分  
筆の登記（以下「本件登記」という。）の嘱託においては、集会の決議の  
要件（同法第 21 条において準用する同法第 17 条）を満たしていること  
を担保するため、被代位者として、区分所有者の 4 分の 3 以上の者の記載  
を要する。

(2) 添付情報（代位原因を証する情報）

本件登記の嘱託においては、代位原因を証する情報として、マンション  
敷地に係る区分所有者の持分について売買契約書の添付を要するところ、  
専有部分とその専有部分に係る敷地利用権の分離処分は禁止されており  
（同法第 22 条第 1 項本文）、同法第 22 条第 1 項ただし書の規約におけ  
る別段の定め（以下「分離処分可能規約」という。）がなければ売買契約



を締結することはできないため、代位原因を証する情報の一部として、分離処分可能規約を設定したことを証する書面の添付を要する。

具体的には、分離処分可能規約の設定を決議した集会の議事録及び当該議事録に署名押印した者の印鑑証明書の添付を要する（昭和58年11月10日付け民三6400号民事局長通達（以下「昭和58年通達」という。）第二の五の4参照）。

ところで、一筆の土地の一部について分離処分可能規約を設定する場合には、その前提として、同法第21条が準用する同法第17条に基づく区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、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を行う必要がある。

このため、集会の議事録には、一筆の土地のどの部分について区画決定行為を行い、敷地の分離処分を可能としたのかを明らかにした地積測量図の添付を要する。

なお、上記のとおり、区画決定行為は、一筆の土地を分割する意思決定であることから、その決議は、分離処分可能規約を設定する前提としてのみならず、本件登記の囑託をする前提としても必要となるものである。

おって、被代位者として記載されている者の議決権が4分の3以上であることを確認するため、各区分所有者の持分等を記載した一覧表を添付するよう、代位者と調整する必要がある。

## 2 区分建物の表題部の変更の登記について

本件登記に伴い、区分建物の表題部（敷地権の目的である土地の表示欄及び敷地権の表示欄）の変更の登記を要するところ、当該登記は、囑託によることもできるが、囑託がされていない区分建物がある場合には、当該区分建物については、登記官が当該登記をすることとなる（昭和58年通達記第七の二）。

## 3 その他

本件回答は、集会の決議の要件（同法第21条において準用する同法第17条）を満たしているマンション敷地（区分所有者全員の共有に属するもの）からその一部（建物が所在しない部分）を分筆する分筆の登記の囑託を対象とするものであり、それ以外の共有地の分筆の登記の囑託については、従前どおり昭和37年3月13日付け民事三発第214号民事局民事第三課長電報回答の対象となる。