昭和三十年政令第二百二十一号

土地区画整理登記令

内閣は、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第百七条第四項の規定に基き、この政令を制定する。

目次

第一章　通則（第一条―第三条）
第二章　土地に関する登記（第四条―第十四条）
第三章　建物等に関する登記（第十五条―第二十条）
第四章　共有土地に関する登記（第二十一条―第二十三条）
第五章　雑則（第二十四条―第二十六条）
附則

第一章　通則

（趣旨）

第一条　この政令は、土地区画整理法（以下「法」という。）第百七条第二項の規定による登記の申請に関する事項及び同条第四項の規定による不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）の特例を定めるものとする。

（代位登記）

第二条　土地区画整理事業を施行する者（以下「施行者」という。）は、この政令の定めるところにより登記を申請する場合において、必要があるときは、次の各号に掲げる登記をそれぞれ当該各号に定める者に代わって申請することができる。

一　不動産の表題登記　所有者

二　不動産の表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記　表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人

三　登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記　登記名義人又はその相続人その他の一般承継人

四　所有権の保存の登記　表題部所有者の相続人その他の一般承継人

五　相続その他の一般承継による所有権の移転の登記　相続人その他の一般承継人

（代位登記の登記識別情報）

第三条　登記官は、前条の規定による申請に基づいて同条第四号又は第五号に掲げる登記を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

2　前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞なく、これを同項の登記権利者に通知しなければならない。

第二章　土地に関する登記

（申請情報等）

第四条　法第百七条第二項の規定による土地に関する登記（法第百四条第六項及び第七項、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号。以下「大都市法」という。）第十六条第四項並びに被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号。以下「復興法」という。）第十四条第四項及び第十五条第五項の場合の登記を除く。以下「換地処分による土地の登記」という。）の申請をする場合に登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令（平成十六年政令第三百七十九号）第三条各号に掲げる事項（同条第七号にあつては、従前の土地及び換地についての事項とする。第九条第一項、第十六条及び第二十二条第一項を除き、以下同じ。）のほか、次に掲げる事項とする。

一　当該換地の所有者の氏名又は名称及び住所

二　当該換地の所有者が二人以上であるときは、当該所有者ごとの持分

2　前項の登記を申請する場合には、次に掲げる情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

一　換地計画を証する情報

二　法第百三条第四項の公告を証する情報

三　換地処分後の土地の全部についての所在図

3　施行者から登記所に提供された情報で前項各号に掲げるものに相当するものがある場合には、これらの情報は、同項の規定により当該申請情報と併せて提供された情報とみなす。

（既登記の地役権が存続すべき場合の申請情報等）

第五条　換地計画において換地と定められた土地の上に既登記の地役権が存続すべき場合には、換地処分による土地の登記の申請をするときに登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号に掲げる事項及び前条第一項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項とする。

一　土地区画整理事業の施行前における当該地役権の存続すべき土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番

二　前号の土地の地目及び地積

三　第一号の土地の所有者の氏名又は名称及び住所

四　当該地役権設定の範囲が換地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲

2　前項第四号に規定する場合には、前条第二項各号に掲げる情報のほか、地役権図面をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

（既登記の所有権及び地役権以外の権利等がある場合の申請情報）

第六条　従前の土地について既登記の所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限があつて、法第百四条第二項の規定により従前の土地に照応する換地について当該権利又は処分の制限の目的である従前の土地とみなされた土地又はその部分がある場合には、換地処分による土地の登記の申請をするときに登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号に掲げる事項及び第四条第一項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項とする。

一　当該みなされた土地又はその部分

二　土地の部分がみなされたときは、その部分を特定するために付した符号

（既登記の権利が消滅した場合の申請情報）

第七条　法第百四条第一項、第二項若しくは第五項又は第百五条第二項の規定により既登記の権利が消滅した場合には、換地処分による土地の登記の申請をするときに登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号に掲げる事項及び第四条第一項各号に掲げる事項のほか、法第百四条第一項、第二項若しくは第五項又は第百五条第二項の規定により当該権利が消滅した旨とする。

2　登記官は、前項の申請に基づいて登記をするときは、職権で、当該権利が消滅した旨を登記しなければならない。

（従前の土地について所有権の登記がない場合の申請情報）

第八条　換地計画において従前の数個の土地に照応して一個の換地が定められた場合（従前の数個の土地中に所有権の登記がないものがあるときに限る。）には、換地処分による登記の申請をするときに登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号に掲げる事項及び第四条第一項各号に掲げる事項のほか、当該所有権の登記がない土地について所有権の登記がない旨とする。

2　換地計画において所有権の登記がない従前の土地に照応して換地が定められた場合において、その換地の上に既登記の地役権が存続すべきときも、前項と同様とする。

（保留地等がある場合の申請情報等）

第九条　法第九十五条の二の規定により換地計画において参加組合員に対して与えるべき宅地として定められた土地、法第九十六条第一項若しくは第二項、大都市法第二十一条第一項、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号。以下「地方拠点法」という。）第二十八条第一項、復興法第十七条第一項、中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号。以下「中心市街地活性化法」という。）第十六条第一項若しくは高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号。以下「移動等円滑化法」という。）第三十九条第一項の規定による保留地又は法第百五条第一項若しくは第三項に規定する公共施設の用に供する土地がある場合には、換地処分による土地の登記の申請をするときに登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号（同条第七号にあつては、当該土地についての事項とする。）に掲げる事項のほか、次に掲げる事項とする。

一　当該土地の所有者の氏名又は名称及び住所

二　当該土地の所有者が二人以上であるときは、当該所有者ごとの持分

2　第五条の規定は、前項の土地の上に既登記の地役権が存続すべき場合について準用する。

（一の申請情報による登記の申請等）

第十条　換地処分による土地の登記の申請は、当該土地区画整理事業の施行に係る地域内にある土地で登記すべきものの全部について、一の申請情報によつてしなければならない。ただし、土地区画整理事業の施行に係る地域を数工区に分けた場合には、その各工区ごとにしなければならない。

2　前項の規定は、換地について権利の設定又は移転の登記を必要とする場合その他特別の事由がある場合において、土地区画整理事業の施行に係る地域内の一部の土地について換地処分による土地の登記の申請をすることを妨げない。

3　前項の規定により登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項及び第四条第一項各号に掲げる事項のほか、前項の

事由を申請情報の内容とし、かつ、当該事由を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

4　土地区画整理事業の施行に係る地域又は工区が二以上の登記所の管轄区域にわたる場合には、換地処分による土地の登記の申請は、各登記所の管轄に属する地域ごとにしなければならない。

（従前の土地が数個で換地が一個の場合の登記）

第十一条　換地計画において従前の数個の土地に照応して一個の換地が定められた場合において、従前の土地の登記記録に所有権の登記があるときは、登記官は、職権で、換地の登記記録に当該所有権の登記名義人を換地の登記名義人とする所有権の登記をしなければならない。

2　登記官は、前項の換地に係る登記を完了したときは、速やかに、同項の換地の登記名義人のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

3　前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞なく、これを同項の登記名義人に通知しなければならない。

（第六条の規定により申請情報の内容とされた部分がある場合の登記）

第十二条　換地計画において従前の数個の土地に照応して一個の換地が定められた場合において、従前の土地の登記記録に所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限に関する登記があるときは、登記に関する手続については、換地のうち第六条の規定により申請情報の内容とされた部分はその登記がある土地に照応して定められた一個の換地と、その他の部分はその登記がない土地に照応して定められた一個の換地とみなす。

（従前の土地について所有権の登記がない場合の地役権の登記）

第十三条　換地計画において所有権の登記がない従前の土地に照応して換地が定められた場合において、当該換地と定められた土地の上に既登記の地役権が存続すべきときは、登記官は、職権で、当該従前の土地の表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記をしなければならない。

（保留地等がある場合の登記）

第十四条　前条の規定は、法第九十五条第三項、大都市法第二十条第一項若しくは地方拠点法第二十七条第一項の規定により換地とみなされる土地、法第九十五条の二の規定により換地計画において参加組合員に対して与えるべき宅地として定められた土地、法第九十六条第一項若しくは第二項、大都市法第二十一条第一項、地方拠点法第二十八条第一項、復興法第十七条第一項、中心市街地活性化法第十六条第一項若しくは移動等円滑化法第三十九条第一項の規定による保留地又は法第百五条第一項若しくは第三項に規定する公共施設の用に供する土地がある場合において、当該土地の上に既登記の地役権が存続すべきときについて準用する。

第三章　建物等に関する登記

（法第百四条第七項等の場合の登記の申請）

第十五条　法第百四条第七項及び復興法第十五条第五項の場合における法第百七条第二項の規定による登記の申請は、換地処分による土地の登記の申請と併せてしなければならない。

（申請情報）

第十六条　前条の登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号（同条第七号にあつては従前の土地についての事項とし、同条第八号にあつては取得された建物についての事項とする。）に掲げる事項のほか、次に掲げる事項とする。

一　地上権者又は賃借権者が建物及びその敷地に関する権利を取得したときは、当該従前の地上権又は賃借権

二　取得された建物の所在する土地の地目及び地積

三　従前の土地の所有権、第一号の従前の地上権又は賃借権及び取得された建物の敷地に関する権利に関する登記の有無

四　取得された建物の敷地に関する権利が施行者が設定した地上権である場合には、次に掲げる事項

イ　地上権設定の目的

ロ　地代又はその支払時期の定めがあるときは、その定め

ハ　存続期間又は借地借家法（平成三年法律第九十号）第二十二条第一項前段若しくは第二十三条第一項若しくは大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成二十五年法律第六十一号）第七条第一項の定めがあるときは、その定め

ニ　地上権設定の目的が借地借家法第二十三条第一項又は第二項に規定する建物の所有であるときは、その旨

五　取得された建物の敷地に関する権利が施行者が設定した賃借権である場合には、次に掲げる事項

イ　賃料

ロ　存続期間又は賃料の支払時期の定めがあるときは、その定め

ハ　賃借権の譲渡又は賃借物の転貸を許す旨の定めがあるときは、その定め

ニ　賃借権設定の目的が建物の所有であるときは、その旨

ホ　借地借家法第二十二条第一項前段若しくは第二十三条第一項又は大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法第七条第一項の定めがあるときは、その定め

ヘ　ニに規定する場合において建物が借地借家法第二十三条第一項又は第二項に規定する建物であるときは、その旨

六　取得された建物について、表題登記がないときは、その旨

七　取得された建物について、表題登記があるときは、所有権の登記の有無

八　建物及びその敷地に関する権利を取得した者の氏名又は名称及び住所並びに当該権利の種類及び当該権利を取得した者が二人以上であるときは当該権利を取得した者ごとの持分

（準用規定）

第十七条　第十条の規定は、第十五条の登記の申請について準用する。

（法第百四条第七項等の場合の登記）

第十八条　不動産登記法第七十五条の規定は、表題登記がない不動産について第十五条の登記をするときについて準用する。

2　登記官は、従前の土地に対して建物及びその敷地に関する権利が与えられた場合において、第十五条の登記をするときは、職権で、従前の土地の表題部の登記を抹消しなければならない。

（登記識別情報の通知）

第十九条　登記官は、第十五条の登記を完了したときは、速やかに、当該登記の登記名義人のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

2　前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞なく、これを同項の登記名義人に通知しなければならない。

（建物の表題部の変更等の場合の登記の申請）

第二十条　土地区画整理事業の施行により建物について変動があつた場合における当該建物の表示に関する登記（法第百四条第七項及び復興法第十五条第五項の場合の登記を除く。）の申請は、施行者がするものとする。

第四章　共有土地に関する登記

（法第百四条第六項等の場合の登記の申請）

第二十一条　法第百四条第六項、大都市法第十六条第四項及び復興法第十四条第四項の場合における法第百七条第二項の規定による登記の申請は、換地処分による土地の登記の申請と併せてしなければならない。

（申請情報等）

第二十二条　前条の登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない申請情報の内容は、不動産登記令第三条各号に掲げる事項（同条第七号にあつては、従前の土地及び共有持分が与えられた土地（以下「共有土地」という。）についての事項とする。）のほか、次に掲げる事項とする。

一　当該共有土地の所有者の氏名又は名称及び住所

二　当該共有土地の所有者が二人以上であるときは、当該所有者ごとの持分

三　換地計画において共有土地と定められた土地の上に既登記の地役権が存続すべきときは、第五条第一項各号に掲げる事項

2　換地計画において共有土地と定められた土地の上に既登記の地役権が存続すべき場合において、当該地役権設定の範囲が当該共有土地の一部であるときは、地役権図面をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

（準用規定）

第二十三条　第十条の規定は第二十一条の登記の申請について、第十八条第二項の規定は第二十一条の登記をする場合について、第十九条の規定は第二十一条の登記を完了した場合について、それぞれ準用する。

第五章　雑則

（不動産登記法の適用除外）

第二十四条　不動産登記法第三十六条、第三十七条、第四十七条（同法第四十九条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第一項から第四項まで及び第五十七条並びに第五十八条第六項及び第七項（これらの規定を同法第十六条第二項において準用する場合を含む。）の規定は、この政令の規定（第二条を除く。）による登記の申請をすべき場合には、適用しない。

（登記の嘱託）

第二十五条　この政令中「申請」、「申請人」及び「申請情報」には、それぞれ嘱託、嘱託者及び嘱託情報を含むものとする。

（法務省令への委任）

第二十六条　この政令に定めるもののほか、この政令に規定する登記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務に関し必要な事項は、法務省令で定める。

附　則

この政令は、公布の日から施行する。

附　則（昭和三三年一〇月七日政令第二八五号）

この政令は、公布の日から施行する。

附　則（昭和三五年三月三一日政令第六〇号）　抄

1　この政令は、昭和三十五年四月一日から施行する。

附　則（昭和三五年一〇月七日政令第二六三号）

1　この政令は、公布の日から施行する。

2　この政令の施行の後不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和三十五年法律第十四号）附則第二条第二項の期日までの間は、各登記所の管轄区域内の土地及び建物に関しては、この政令による改正前の規定を適用する。

3　土地改良登記令又は土地区画整理登記令にいう従前の土地の一部について既登記の所有権以外の権利又は処分の制限があるときは、前項の期日後においても、この政令による改正前の土地改良登記令第八条、第十一条第二項（第十七条（第二十条第三項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。以下同様とする。）並びに第十三条第三項及び第四項の規定又は土地区画整理登記令第八条、第十二条第二項（第十五条（第二十一条第三項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。以下同様とする。）、第十三条第五項及び第六項並びに第十四条第三項の規定を適用する。

4　前二項の場合において、この政令による改正前の土地改良登記令第十一条第二項並びに第十三条第三項及び第四項の規定又はこの政令による改正前の土地区画整理登記令第十二条第二項並びに第十三条第五項及び第六項の規定による手続をしたときは、登記官吏は、法務省令の定めるところにより、当該換地について、所有権以外の権利又は処分の制限の目的たる部分とその他の部分とに分割する登記をしなければならない。

5　前項の規定は、土地改良登記令附則第三項の規定によりなおその効力を有する旧耕地整理登記令第九条第二項（第十四条、第二十一条、第二十二条第二項及び第二十三条第二項において準用する場合を含む。）並びに第十一条第三項及び第四項の規定による手続をした場合に準用する。

6　不動産登記法の一部を改正する等の法律附則第四条第三項から第五項までの規定は、土地改良法第四十六条第二項又は土地区画整理法第八十二条第二項の規定により分筆の登記をする場合には、法務省令の定めるところにより適用しないことができる。この場合における登記の手続について必要な事項は、法務省令で定める。

附　則（昭和三九年三月三一日政令第九六号）　抄

（施行期日）

1　この政令は、昭和三十九年四月一日から施行する。

3　この政令による改正前の土地改良登記令第十三条第一項若しくは第二項又は土地区画整理登記令第十三条第三項若しくは第四項の規定により移し、又はした所有権の登記で、この政令の施行の際現に効力を有するものがある土地については、登記官は、法務省令で定めるところにより、この政令による改正後の土地改良登記令第十三条第一項又は土地区画整理登記令第十三条第三項の規定に準じ所有権の登記をすることができる。

4　土地改良登記令等の一部を改正する政令（昭和三十五年政令第二百六十三号）附則第二項の規定により同令による改正前の規定が適用される土地に関しては、同項の規定にかかわらず、この政令による改正後の土地改良登記令及び土地区画整理登記令の規定に準じて、法務省令で、換地処分による登記に関し必要な特則を定めることができる。

5　この附則に定めるもののほか、この政令の施行に伴う登記の手続に関し必要な経過措置は、法務省令で定める。

附　則（昭和五一年三月五日政令第二七号）

この政令は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五八年一〇月二一日政令第二一九号）　抄

1　この政令は、建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律の施行の日（昭和五十九年一月一日）から施行する。

附　則（昭和六三年七月一日政令第二二四号）　抄

この政令は、不動産登記法及び商業登記法の一部を改正する法律の施行の日（昭和六十三年七月一日）から施行する。

附　則（昭和六三年一一月一一日政令第三二四号）

この政令は、土地区画整理法の一部を改正する法律の施行の日（昭和六十三年十一月十五日）から施行する。

附　則（平成二年一一月九日政令第三二五号）　抄

（施行期日）

1　この政令は、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律（平成二年法律第六十二号）の施行の日（平成二年十一月二十日）から施行する。

附　則（平成九年七月一六日政令第二五〇号）

この政令は、公布の日から施行する。

附　則（平成一〇年七月二三日政令第二六三号）　抄

（施行期日）

第一条　この政令は、法の施行の日（平成十年七月二十四日）から施行する。

附　則（平成一二年一〇月四日政令第四四三号）　抄

（施行期日）

第一条　この政令は、法の施行の日（平成十二年十一月十五日）から施行する。

附　則（平成一七年二月一八日政令第二四四号）　抄

（施行期日）

第一条　この政令は、不動産登記法の施行の日（平成十七年三月七日）から施行する。

附　則（平成一八年八月一一日政令第二六五号）

この政令は、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（平成十八年法律第五十四号）の施行の日（平成十八年八月二十二日）から施行する。

附　則（平成一八年一二月八日政令第三七九号）　抄

（施行期日）

第一条　この政令は、法の施行の日（平成十八年十二月二十日）から施行する。

附　則（平成一九年一二月二七日政令第三九〇号）

この政令は、平成二十年一月一日から施行する。

附　則（平成二五年九月一三日政令第二七一号）

この政令は、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法の施行の日（平成二十五年九月二十五日）から施行する。

附　則（令和四年四月二七日政令第一八二号）

この政令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律第三十五条、第四十四条及び第五十八条の規定の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。