

平成十七年法務省令第二十一号**土地区画整理登記規則**

不動産登記法及び不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成十七年政令第二十四号）の施行に伴い、並びに土地区画整理登記令（昭和三十年政令第二百二十一号）第二十六条及び不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第十五条の規定に基づき、土地区画整理登記令施行細則（昭和三十年法務省令第百三十七号）の全部を改正する省令を次のように定める。

目次

- 第一章 通則（第一条—第四条）
- 第二章 土地に関する登記（第五条—第十五条）
- 第三章 建物等に関する登記（第十六条—第十八条）
- 第四章 共有土地に関する登記（第十九条）
- 第五章 雑則（第二十条—第二十五条）

附則

第一章 通則

（一の申請情報によってすることができる代位登記）

第一条 土地区画整理登記令（以下「令」という。）第二条第一号から第三号までに掲げる登記の申請は、不動産登記令（平成十六年政令第三百七十九号）第四条本文の規定にかかわらず、登記の目的又は登記原因が同一でないときでも、当該各号に掲げる登記ごとに、一の申請情報によってすることができる。

（地役権図面の内容）

第二条 令第五条第二項（令第九条第二項において準用する場合を含む。）又は令第二十二条第二項の地役権図面には、不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号。以下「規則」という。）第七十九条第一項及び第三項に規定する事項のほか、地役権者の氏名又は名称を記録しなければならない。この場合には、同条第四項の規定は、適用しない。

（申請書類つづり込み帳）

第三条 書面申請において提出された次に掲げる書類は、当該換地処分による登記の申請書と共に申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。

一 土地区画整理法（昭和三十九年法律第百十九号。以下「法」という。）第一百七十七条第一項の規定による通知書

二 土地区画整理法施行規則（昭和三十年建設省令第五号）第二十二条第一項各号に掲げる書類（令第四条第三項の情報であって、同条第二項第三号に掲げるものに相当するものを除く。）

2 換地処分による登記の申請書をつづり込む申請書類つづり込み帳と当該申請書以外の申請書をつづり込む申請書類つづり込み帳とは、別冊とするものとする。

（保存期間）

第四条 換地処分による登記の申請情報及びその添付情報（申請情報及びその添付情報以外の情報であって換地処分による登記の申請の申請書類つづり込み帳につづり込まれた書類に記載されたものを含む。）は、申請の受付の日（令第十条第二項又は令第十七条若しくは令第二十三条において準用する令第十条第二項の規定により土地区画整理事業の施行に係る地域内の一部の土地又は建物につき登記の申請があった場合には、最後の申請の受付の日）から十年間保存しなければならない。

2 令第四条第二項第三号の土地の全部についての所在図は、永久に保存しなければならない。

第二章 土地に関する登記

（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）

第五条 令第六条第二号の規定により申請情報の内容とする符号は、令第四条第二項第三号の土地の全部についての所在図に表示された位置を示す符号と同一のものとする。

（従前の土地が一個で換地が一個の場合の登記）

第六条 登記官は、換地計画において従前の一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、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録の表題部に、換地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該換地の地番、地目及び地積並びに従前の土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録しなければならない。

2 登記官は、前項の場合において、換地と定められた土地について地役権に関する登記があるときは、当該土地の登記記録から従前の土地の登記記録の乙区に当該地役権に関する登記を移記し、その登記の末尾に土地区画整理法による換地処分により何番の土地の登記記録から移記した旨及びその年月日を記録しなければならない。この場合において、換地処分によって当該登記記録の乙区に移記した要役地若しくは承役地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該要役地若しくは承役地の地番、地役権設定の範囲又は地役権の存する土地の部分に変更を生じたときは、その変更を付記し、これに相当する変更前の事項を抹消する記号を記録しなければならない。

3 登記官は、前項の手続をしたときは、規則第五条第三項の規定にかかわらず、当該地役権に関する登記がある土地の登記記録を閉鎖することを要しない。この場合には、当該登記記録の乙区に、土地区画整理法による換地処分により地役権に関する登記を何番の土地の登記記録に移記した旨、その年月日及び従前の登記の登記事項を抹消する記号を記録しなければならない。

4 登記官は、第一項の場合において、換地と定められた土地に存する既登記の地役権が消滅したことにより承役地及び要役地について当該地役権に関する登記の抹消をするときは、当該地役権に関する登記がある土地の登記記録の乙区に、土地区画整理法による換地処分により消滅した旨及びその年月日を記録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）

第七条 登記官は、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、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地のうち一個の土地（所有権の登記があるものかないものがあるときは、所有権の登記があるもの）の登記記録の表題部に、換地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該換地の地番、地目及び地積並びに他の従前の土地の地番を記録し、かつ、従前の土地の表題部の登記事項の変更部分を抹消する記号を記録しなければならない。この場合において、当該他の従前の土地の地番の記録は、当該登記記録の表題部の原因及びその日付欄にしなければならない。

2 登記官は、前項の手続をしたときは、他の従前の土地の登記記録の表題部に土地区画整理法による換地処分により何番の土地の登記記録に登記を移記した旨、その年月日及び従前の土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖しなければならない。

3 登記官は、令第十一条第一項の所有権の登記をするときは、換地を記録した登記記録の甲区に、土地区画整理法による換地処分により所有権の登記をする旨並びに換地処分による登記の申請の受付の年月日及び受付番号を記録しなければならない。

(従前の土地が一個で換地が数個の場合の登記)

第八条 登記官は、換地計画において従前の一個の土地に照応して数個の換地が定められた場合において、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録の表題部に、一個の換地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該換地の地番、地目及び地積並びに他の換地の地番を記録し、かつ、従前の土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録しなければならない。この場合において、当該他の換地の地番の記録は、当該登記記録の表題部の原因及びその目付欄にしなければならない。

2 登記官は、前項の場合において、従前の土地の登記記録に所有権及び地役権以外の権利に関する登記があるときは、当該権利に関する登記に、先取特権、質権及び抵当権以外の権利については他の換地が共に当該権利の目的である旨を、先取特権、質権又は抵当権（以下「担保権」と総称する。）については既に当該担保権についての共同担保目録が作成されているときを除き新たに作成した共同担保目録の記号及び目録番号を付記し、土地区画整理法による換地処分により登記をする旨及びその年月日を記録しなければならない。

3 登記官は、第一項の場合には、他の各換地について新たな登記記録を作成し、かつ、当該登記記録の表題部に、換地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該換地の地番、地目及び地積並びに他の換地の地番を記録しなければならない。

4 登記官は、前項の規定により新たな登記記録を作成した場合において、従前の土地の登記記録に所有権の登記があるときは、当該新たな登記記録の甲区に、従前の土地の登記記録から所有権に関する登記を転写し、かつ、これに土地区画整理法による換地処分により登記をする旨並びに申請の受付の年月日及び受付番号を記録しなければならない。

5 登記官は、前項の登記をした場合において、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、換地の登記記録の権利部の相当区に、従前の土地の登記記録から当該権利又は処分の制限に関する登記を転写し、かつ、土地区画整理法による換地処分により登記をする旨及びその年月日を記録しなければならない。この場合には、先取特権、質権及び抵当権以外の権利については他の換地が共に当該権利の目的である旨を、担保権については既に従前の土地にされた当該担保権に係る共同担保目録が作成されているときを除き新たに作成した共同担保目録の記号及び目録番号を記録しなければならない。

6 規則第七十条第三項において準用する規則第六十八条第五項及び規則第七十条第四項の規定は、第一項の場合について準用する。

(準用規定)

第九条 第六条第二項から第四項までの規定は、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、又は従前の一個の土地に照応して数個の換地が定められた場合について準用する。

(従前の土地につき所有権の登記がない場合の地役権の登記)

第十条 登記官は、令第十三条の規定により所有権の保存の登記をするときは、登記記録の甲区に、土地区画整理法による換地処分により登記をする旨を記録しなければならない。

2 第六条第二項及び第三項の規定は、令第十三条に規定する場合について準用する。

(換地を定めない場合の登記)

第十一条 登記官は、法第四百四条第一項の規定により従前の土地に存する権利が消滅した場合において、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録の表題部に土地区画整理法による換地処分により換地が定められなかった旨及び当該土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖しなければならない。

2 登記官は、前項の場合において、当該土地が他の不動産と共に既登記の所有権及び地役権以外の権利の目的であったときは、当該他の不動産の登記記録の権利部の相当区に、当該土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番を記録して、土地区画整理法による換地処分により換地が定められなかった旨を付記し、かつ、当該土地と共に所有権及び地役権以外の権利の目的である旨を記録した登記のうち当該土地に係る記録を抹消する記号を記録しなければならない。この場合において、当該所有権及び地役権以外の権利が担保権であるときは、当該記録は、共同担保目録にしなければならない。

3 登記官は、前項の場合において、当該他の不動産が他の登記所の管轄区域内にあるときは、遅滞なく、同項の規定による手続をすべき旨を当該他の登記所に通知しなければならない。

4 前項の通知を受けた登記所の登記官は、遅滞なく、第二項の規定による手続をしなければならない。

(既登記の権利の目的である部分を定めない場合の登記)

第十二条 登記官は、法第四百四条第二項の規定により既登記の権利が消滅した場合において当該登記の抹消をするときは、土地区画整理法による換地処分により当該権利が消滅したのでその登記の抹消をする旨及びその年月日を記録しなければならない。

(換地を宅地以外の土地に定めた場合の登記)

第十三条 登記官は、法第五百条第二項の規定により権利が消滅した場合において、当該権利の登記の抹消をするときは、当該土地の登記記録の表題部に土地区画整理法第五百条第二項の規定により権利が消滅した旨及び当該土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖しなければならない。

2 登記官は、前項の場合において、当該土地が他の不動産と共に既登記の所有権及び地役権以外の権利の目的であったときは、当該他の不動産の登記記録の権利部の相当区に、当該土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地番並びに土地区画整理法第五百条第二項の規定により権利が消滅した旨を付記し、かつ、当該土地と共に所有権及び地役権以外の権利の目的である旨を記録した登記のうち当該土地に係る記録を抹消する記号を記録しなければならない。

3 第十一条第三項及び第四項の規定は、前項の場合について準用する。

(保留地等がある場合の登記)

第十四条 第十条の規定は、令第十四条に規定する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。

2 第六条第四項の規定は、前項の土地として定められた土地に存する既登記の地役権が消滅した場合について準用する。

(換地が他の登記所の管轄区域内にある場合)

第十五条 換地計画において甲登記所の管轄区域内にある従前の土地に照応して乙登記所の管轄区域内にある換地が定められた場合には、甲登記所の登記官は、従前の土地の登記記録及び登記簿の附属書類（電磁的記録を含む。）又はその謄本を乙登記所に移送しなければならない。換地計画において甲登記所及び乙登記所又は甲登記所及び丙登記所の管轄区域内にある従前の数個の土地に照応して乙登記所の管轄区域内にある一個の換地が定められた場合についても、同様とする。

2 換地計画において甲登記所の管轄区域内にある従前の一個の土地に照応して甲登記所及び乙登記所の管轄区域内にある数個の換地が定められた場合には、甲登記所の登記官は、従前の土地に関する登記事項証明書及び登記簿の附属書類の謄本を乙登記所に送付しなければならない。この場合には、登記事項証明書は、現に効力を有する事項を記載して作成すれば足りる。

3 換地計画において甲登記所の管轄区域内にある従前の一個の土地に照応して乙登記所及び丙登記所の管轄区域内にある数個の換地が定められた場合には、甲登記所の登記官は、従前の土地の登記記録及び登記簿の附属書類（電磁的記録を含む。）又はその謄本を乙登記所に移送し、従前の土地に関する登記事項証明書及び登記簿の附属書類の謄本を丙登記所に送付しなければならない。この場合には、前項後段の規定を準用する。

4 第八条及び第九条の規定は、前二項の場合について準用する。

第三章 建物等に関する登記

(法第四百四条第七項等の場合の登記)

第十六条 登記官は、令第十五条の申請に基づき所有権の保存の登記をするときは、土地区画整理登記規則第十六条第一項の規定により登記をする旨を記録しなければならない。

2 登記官は、表題登記がない不動産について前項の規定により所有権の保存の登記をするときは、表示に関する登記事項のうち規則第一百五十七条第一項各号に掲げる事項以外の事項を登記するものとする。

3 登記官は、令第十五条の申請に基づく所有権、地上権又は賃借権を取得した者を登記名義人とする所有権の保存若しくは移転の登記又は地上権若しくは賃借権の設定若しくは移転の登記（以下この章において「所有権等登記」という。）をする場合において、従前の土地又は地上権若しくは賃借権を目的とする既登記の担保権又は仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する定めめの登記若しくは処分の制限の登記に係る権利があるときは、所有権等登記をした登記記録の権利部の相当区にこれらの権利に関する登記を移記し、かつ、土地区画整理登記規則第十六条第三項の規定により何番の土地の登記記録から移記した旨及びその年月日を記録しなければならない。この場合において、その権利が法第四百四条第七項後段の規定により共有持分の上存するときは、何某の共有持分を目的とする旨及び家屋番号何番の建物、家屋番号何番の建物の何某の共有持分及び何番の土地の何某の共有持分が共にその権利の目的である旨も記録しなければならない。

4 規則第七十条（第五項を除く。）の規定は、前項の場合について準用する。

5 登記官は、既登記の従前の地上権又は賃借権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、所有権等登記をしたときは、当該従前の地上権又は賃借権の目的である土地の登記記録の権利部に、土地区画整理法による換地処分により家屋番号何番の建物及び何番の土地についての権利が与えられたので何権利の登記を抹消する旨及びその年月日を記録し、かつ、当該従前の地上権又は賃借権の登記の登記事項を抹消する記号を記録しなければならない。

6 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、令第十八条第二項の規定により表題部の登記の抹消をするときは、従前の土地の登記記録の表題部に土地区画整理法による換地処分によって家屋番号何番の建物及び何番の土地についての権利が与えられた旨並びに当該土地の表題部の登記事項を抹消する記号を記録し、当該登記記録を閉鎖しなければならない。（取得された建物等が他の登記所の管轄区域内にある場合）

第十七条 甲登記所の管轄区域内にある従前の土地又は甲登記所の管轄区域内にある土地を目的とする地上権若しくは賃借権に対して乙登記所又は乙登記所及び丙登記所の管轄区域内にある建物及び土地が与えられた場合において、従前の土地又は地上権若しくは賃借権を目的とする既登記の担保権又は仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する定めめの登記若しくは処分の制限の登記に係る権利があるときは、甲登記所の登記官は、従前の土地又は従前の地上権若しくは賃借権の目的である土地の登記事項証明書乙登記所又は乙登記所及び丙登記所に送付しなければならない。この場合には、登記事項証明書には、現に効力を有する事項を記録すれば足りる。

2 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

3 乙登記所及び丙登記所の登記官は、前条第一項の所有権等登記をしたときは、遅滞なく、甲登記所にその旨を通知しなければならない。

4 甲登記所は、前項の通知を受けたときは、前条第五項及び第六項の規定による手続をしなければならない。

（一の申請情報によってすることができる建物の表示に関する登記）

第十八条 第一条の規定は、令第二十条の登記の申請について準用する。

第四章 共有土地に関する登記

(法第四百四条第六項等の場合の登記)

第十九条 登記官は、令第二十一条の申請に基づき所有権の保存の登記をするときは、土地区画整理登記規則第十九条第一項の規定により登記をする旨を記録しなければならない。

2 第六条第二項及び第三項の規定は共有土地の上に既登記の地役権が存続する場合について、令第七条第二項の規定及び第六条第四項の規定は共有土地と定められた土地に存する既登記の地役権が消滅した場合について、第十六条第三項及び第四項の規定は令第二十一条の申請に基づき所有権の保存の登記をする場合において、従前の土地を目的とする既登記の担保権又は仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する定めめの登記若しくは処分の制限の登記に係る権利があるときについて、第十六条第六項の規定は第一項の手続をした場合について、第十七条の規定は甲登記所の管轄区域内にある土地に対して乙登記所の管轄区域内の土地が与えられた場合について、それぞれ準用する。この場合において、第十六条第三項中「第十六条第三項」とあるのは、「第十九条第二項」と読み替えるものとする。

第五章 雑則

（申請人以外の者に対する通知に関する規定の適用除外）

第二十条 規則第八十三条第一項第一号の規定は、令第二条第一号若しくは第二号に掲げる登記又は換地処分による登記（令第十五条の申請に基づく登記を除く。）をした場合には、適用しない。

（地役権が存続すべき換地の所有者に対する通知）

第二十一条 登記官は、令第十三条（令第十四条において準用する場合を含む。）の規定により登記をしたときは、換地の所有者に対し、換地及び従前の土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該換地及び従前の土地の地番並びに土地区画整理法による換地処分により所有権及び地役権に関する登記をした旨を通知しなければならない。

2 前項の通知は、一個の換地の所有者が二人以上あるときは、一個の換地ごとに、その一人に対し通知すれば足りる。

（各種通知簿の記録方法）

第二十二条 登記官は、第十七条第三項及び前条第一項の通知をしたときは、各種通知簿に、当該通知の通知事項、通知を受ける者及び通知を発する年月日を記録するものとする。

（通知の方法）

第二十三条 第十七条第三項及び第二十一条第一項の通知は、郵便、民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者又は同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する信書便その他適宜の方法によりするものとする。

（換地処分による登記がされるまでの間の登記の申請情報）

第二十四条 法第七十七条第三項ただし書に規定する場合において、法第二条第八項に規定する施行地区内の土地又は建物について登記の申請をするときは、その旨を申請情報の内容とする。

（登記の囑託）

第二十五条 この省令中「申請」、「申請人」及び「申請情報」には、それぞれ囑託、囑託者及び囑託情報を含むものとする。

附 則

(施行日)

第一条 この省令は、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。

(未指定事務に係る旧登記簿)

第二条 不動産登記法附則第三条第一項の規定による指定（同条第三項の規定により指定を受けたものとみなされるものを含む。以下「第三条指定」という。）がされるまでの間における第三条指定を受けていない事務についてのこの省令による改正後の土地区画整理登記規則の適用については、同令本則中「登記記録」とあるのは「登記用紙」と、「権利部の相当区」とあるのは「相当区事項欄」とする。

(共同担保目録)

第三条 規則附則第九条第三項の規定は、換地計画において既登記の担保権の目的である従前の一つの土地に照応して数個の換地が定められた場合において、共同担保目録に関する事務について第三条指定を受けていない登記所に対してする換地処分による土地の登記の申請について準用する。

(不動産登記法附則第六条の指定前の登記手続)

第四条 不動産登記法附則第六条第一項の規定による指定を受けていない登記所の登記手続に係る次の各号に掲げる登記の申請をするときにおける規則附則第十五条第二項の規定の適用については、同項中「登記原因を証する情報を記載した書面」とあるのは、それぞれ当該各号に定める字句とする。

一 従前の土地に所有権の登記がある場合における換地処分による土地の登記 当該換地ごとに作成した登記原因を証する情報を記載した書面

二 令第十五条の登記 当該建物及びその敷地に関する権利の取得者ごとに作成した登記原因を証する情報を記載した書面

2 この省令による改正前の土地区画整理登記令施行細則第九条及び第十二条（同令第九条の通知に係る部分に限る。）の規定は、不動産登記法附則第六条第一項の規定による指定がされるまでの間、当該指定を受けていない登記手続について、なお効力を有する。