

法務省民二第 849 号  
平成 26 年 12 月 22 日

法 務 局 長 殿  
地 方 法 務 局 長 殿

法務省民事局長  
(公印省略)

マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(通達)

マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令(平成 26 年政令第 390 号。以下「改正政令」という。)及び不動産登記令第 4 条の特例等を定める省令の一部を改正する省令(平成 26 年法務省令第 32 号。以下「改正省令」という。)が本月 12 日に公布され、同月 24 日から施行されることとなりましたが、これに伴う不動産登記事務の取扱いについては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、本通達中、「法」とあるのはマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成 26 年法律第 80 号。以下「改正法」という。)による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)を、「令」とあるのは改正政令による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令(平成 14 年政令第 379 号)を、「省令」とあるのは改正省令による改正後の不動産登記令第 4 条の特例等を定める省令(平成 17 年法務省令第 22 号)をいいます。

また、本通達に抵触する従前の取扱いは、この通達により変更したものとします。

記

## 第1 不動産登記に関連する改正法の概要

改正法においては、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題となっていることから、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るため、従来のマンション建替事業に係る制度に加えて、区分所有者等の5分の4以上の賛成でマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設することとされた。

### 1 マンション敷地売却組合の設立

同制度では、マンション敷地売却決議（法第108条第1項）の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（法第108条第10項において読み替えて準用する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「区分所有法」という。）第64条）の4分の3以上の同意を得た上で、都道府県知事等の認可を受けて、マンション敷地売却組合（以下「組合」という。）を設立することができ（法第120条）、組合は、マンション敷地売却事業（法第2条第1項第9号）を実施することができる（法第116条）。

### 2 分配金取得手続開始の登記等

#### (1) 分配金取得手続開始の登記

組合は、組合の設立認可の公告（法第123条第1項）があったときは、遅滞なく、登記所に、売却マンション（法第2条第1項第10号）の区分所有権（同項第11号）及び敷地利用権（同項第16号。既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならないとされた（法第140条第1項）。

なお、分配金取得手続開始の登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、組合の承認を得なければならず（同条第2項）、組合の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することはできない（同条第4項）。

#### (2) 分配金取得手続開始の登記の抹消

組合の清算人は、権利消滅期日前において、組合の設立認可の取消し又は組合の解散の認可の公告（法第137条第5項）があったときは、遅滞なく、登記所に、分配金取得手続開始の登記の抹消を申請しなければならないとされた（法第140条第5項）。

### 3 組合による反対区分所有者に対する売渡し請求

[REDACTED]

組合は、法第123条第1項の公告の日（その日が法第108条第10項において準用する区分所有法第63条第2項の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から2月以内に、マンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者に対して、区分所有権及び敷地利用権について、時価による売渡し請求をすることができ（法第124条第1項）、これにより売買契約が成立し、組合が区分所有権等を取得することとなる。この場合の登記手続については、特例は定められておらず、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「不登法」という。）の規定に従い、所有権移転等の登記手続を行うこととなる。

#### 4 権利消滅期日後の登記の申請

##### (1) 権利消滅期日

組合は、組合の設立認可の公告（法第123条第1項）後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない（法第141条第1項）。分配金取得計画においては、組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権、権利消滅期日において消滅することとなる権利及び権利消滅期日等が定められる（法第142条第1項）。

##### (2) 権利消滅期日までにされる分配金の支払等

組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに、分配金を支払わなければならない（法第151条）。また、組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が抵当権等の目的となっている場合において、組合は、その分配金を供託しなければならず（法第152条において準用する法第76条第3項）、当該抵当権者等は供託された分配金に対して物上代位をする（法第152条において準用する法第77条）。

組合は、借家人等の権利消滅期日において借家権等の権利を失うものに対して、権利消滅期日までに、補償金を支払わなければならない（法第153条）。

区分所有者等は、権利消滅期日までに、組合に売却マンション及びその敷地を明け渡さなければならない（法第155条）。

##### (3) 権利消滅期日における権利の帰属等

権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第1条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物（区分建物（不登法第2条第22号）ではない建物）となり、売却マンションを

目的とする所有権以外の権利は、消滅し（法第149条第1項）、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が地上権又は賃借権であるときは当該地上権又は賃借権を目的とする権利は、消滅する（同条第2項）。

#### (4) 権利消滅期日後の登記の申請等

組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならないとされた（法第150条第1項）。また、権利消滅期日後においては、当該登記がされるまでの間は、売却マンション及びその敷地に関しては、他の登記をすることはできない（同条第2項）。

なお、組合は、分配金取得計画若しくはその変更（権利消滅期日に係るものに限る。）の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、管轄の登記所に対して、その旨を通知しなければならない（法第148条）。

#### 5 不登法の特例

売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不登法の特例を定めることができるとされた（法第157条）。

## 第2 改正政令の施行に伴うマンション敷地売却事業に係る不動産登記事務の取扱いについて

### 1 代位登記

#### (1) 代位登記の申請

マンション敷地売却事業を実施する者である組合は、マンション敷地売却事業の実施のために必要があるときは、不動産の表題登記（令第2条第1号）、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（同条第2号）、所有権、地上権又は賃借権の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（同条第3号）、所有権の保存の登記（同条第4号）及び相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記（同条第5号）について、その申請をすべき者に代わって申請をすることができる（令第2条）。

また、令第2条第1号から第3号までに掲げる登記の申請は、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こととされた（省令第17条）。

(2) 代位登記の時期

令第2条の規定による代位登記の申請は、法第123条第1項の公告があった日からすることができる。

(3) 代位原因

代位原因（不登法第59条第7号、不動産登記令（平成16年政令第379号。以下「不登令」という。）第3条第1項第4号）は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第2条」とする。

(4) 代位原因を証する情報

代位原因を証する情報（不登令第7条第1項第3号）は、法第123条第1項の公告が掲載されている官報若しくは公報又はそれらの写しとする。

(5) 登記識別情報の通知

登記官は、令第2条の規定による申請に基づいて所有権の保存の登記（同条第4号）又は相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記（同条第5号）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である組合に通知しなければならないとされた（令第3条第1項）。

なお、この登記識別情報の通知を受けた申請人である組合は、遅滞なく、これをその登記権利者に通知しなければならない（令第3条第2項）。

2 分配金取得手続開始の登記

(1) 分配金取得手続開始の登記の添付情報

法第140条第1項の規定による分配金取得手続開始の登記を申請する場合には、法第123条第1項の公告があったこと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とされた（令第9条第1項）。

具体的には、法第123条第1項の公告が掲載されている官報若しくは公報又はそれらの写しが、これに該当する。

(2) 分配金取得手続開始の登記の抹消

ア 添付情報

法第140条第5項の規定による分配金取得手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第137条第5項の公告があったこと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とされた（令第9条第2項）。

具体的には、法第137条第5項の公告が掲載されている官報若しくは公報又はそれらの写しが、これに該当する。

イ 登記原因

登記原因は、上記アの公告の内容に応じて「設立認可取消」又は「解散」とする。

3 権利消滅期日後の登記

(1) 登記の申請

法第150条第1項の規定によってする登記の申請は、同一の登記所の管轄に属するものの全部について、一の申請情報によってしなければならないとされた（令第10条第1項）。

また、権利消滅期日後の売却マンション及びその敷地に関する権利について必要となる登記とは、具体的には以下のとおりである。

ア 建物の表題登記（令第10条第2項第1号）

共用部分である旨の登記がある建物について、法第149条第1項の規定により区分建物ではない建物となるため、共用部分を定めた規約（区分所有法第4条第2項）の効力は失われることとなる。そして、共用部分については、表題部所有者の登記又は権利に関する登記がされることは予定されていない（不登法第58条第4項）が、共用部分である旨を定めた規約の効力が失われると、それらの登記をすることが可能となるところ、所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物とは合併することができないため（不登法第56条第4号）、建物の表題登記をすることが必要となることに伴う登記である。

イ 所有権の保存の登記（令第10条第2項第2号）

上記アにより表題登記がされた建物を対象とした登記である。

ウ 所有権の移転の登記（令第10条第2項第3号）

各区分建物及びその敷地利用権が所有権であるものの当該敷地につ

いて、法第149条第1項及び第2項の規定によりこれらの所有権が組合に帰属したことに伴う登記である。

エ 地上権又は賃借権の移転の登記（令第10条第2項第4号）

各区分建物の敷地利用権が地上権又は賃借権である場合の当該敷地について、法第149条第2項の規定によりこれらの地上権又は賃借権が組合に帰属したことに伴う登記である。

なお、区分建物を目的とする賃借権（借家権）は、法第149条第1項の規定により消滅する。

オ 所有権以外の権利の登記の抹消（令第10条第2項第5号）

所有権以外の権利（抵当権、質権、建物に関する賃借権、差押え等の処分の制限に関する登記等）が設定されている各区分建物及びその敷地利用権について、法第149条第1項及び第2項の規定によりこれらの権利が消滅したことに伴う当該権利の登記の抹消である。

カ 建物の表題部の変更の登記（令第10条第2項第6号）

区分建物に敷地権（不登法第44条第1項第9号）があるときにおける各区分建物について、法第149条第1項の規定により敷地権であった権利が敷地権でない権利となったことに伴う登記である（不登法第51条第1項、第44条第1項第9号）。

キ 建物の分割の登記

売却マンションと接続していない建物が、当該売却マンションに属する区分建物と登記記録上1個の建物とされている場合（例えば、別棟の附属の建物（集会所等）が区分建物の附属建物として登記されている場合）において、売却マンションと接続していない当該建物について、登記記録上別の1個の建物とする登記である（不登法第54条第1項第1号）。

ク 建物の合併の登記

各区分建物について、法第149条第1項の規定により区分建物ではない建物となったことに伴う区分合併の登記である（不登法第54条第1項第3号、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下「不登規則」という。）第133条第1項）。

(2) 申請情報

権利消滅期日後の登記の申請における申請情報の内容は、上記(1)ア

からクまでに掲げる登記において必要となるもの（不登令第3条）のほか、以下のとおりとする。

#### ア 申請情報の特例

権利消滅期日後の登記の申請において、2以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、上記(1)アからクまでの順序に従って登記事項に順序を付するものとされた（令第10条第2項）。また、不登令第3条各号に掲げる事項のほか、法第150条第1項の規定により登記を申請する旨を申請情報の内容としなければならないとされた（令第10条第3項）。

なお、上記(1)アの建物の表題登記の登記事項を申請情報の内容としたときは、不登令別表の21の項の規定を準用するものとされた（同条第4項）。ここで準用するものとされたのは、法第149条第1項の規定により共用部分である旨の規約の効力が失われた場合の申請情報の適用関係を明確にするためである。

#### イ 登記原因及びその日付

登記原因の日付は、権利消滅期日の日であり、登記原因は以下のとおりである。

##### (ア) 建物の表題登記（上記(1)ア）

「共用部分の規約の効力喪失」とする。

##### (イ) 所有権、地上権又は賃借権の移転の登記（上記(1)ウ、エ）

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による権利帰属」とする。

##### (ウ) 所有権以外の権利の登記の抹消（上記(1)オ）

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による権利消滅」とする。

#### (3) 添付情報

権利消滅期日後の登記の申請における添付情報は、上記(1)アからクまでに掲げる登記において必要となる添付情報（不登令第7条）のほか、以下のとおりとする。

#### ア 分配金取得計画等

分配金取得計画及びその認可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ものとされた（令第10条第3項）。



なお、分配金取得計画及びその認可を証する情報は、登記原因証明情報等として取り扱うことができる。

#### イ 建物の表題登記

上記(1)アの建物の表題登記については、不登令別表の21の項の規定を準用し、同項添付情報欄イは「共用部分である旨又は団地共用部分である旨を定めた規約の効力が失われたことを証する情報」と読み替えるものとされた(同令第10条第4項)。具体的には、当該情報は、分配金取得計画及びその認可を証する情報である。

#### ウ 建物図面及び各階平面図

上記(1)キの建物の分割の登記及び同クの建物の合併の登記の登記事項を申請情報の内容とするときの添付情報としての建物図面及び各階平面図は、当該分割及び合併後のものを提供すれば足りる。

#### エ その他

##### (ア) 登記識別情報の提供不要

権利消滅期日後の登記の申請は、組合が単独であることから、上記(1)ウ(所有権の移転の登記)、同エ(地上権又は賃借権の移転の登記)及び同オ(所有権以外の権利の登記の抹消)について、登記義務者の登記識別情報の提供は要せず、また、上記(1)のとおり、同アからクまでに掲げる登記の申請は、一の申請情報によってされるため、同ク(建物の合併の登記)について、組合の登記識別情報の提供は要しない(不登法第22条、不登令第8条第1項第3号参照)。

##### (イ) 印鑑に関する証明書の添付不要

権利消滅期日後の登記の申請について、書面を提出する方法である場合には、上記(ア)と同様の理由により、申請情報を記載した書面又は代理人(復代理人を含む。)の権限を証する情報を記載した書面に、組合の印鑑に関する証明書を添付することを要しない(不登令第16条第2項及び不登規則第48条第1項第4号、不登令第18条第2項及び不登規則第49条第2項第4号参照)。

##### (4) 登記識別情報の通知

登記官は、不登法第22条の規定に従い、上記(1)イ(所有権の保存の登記)、同ウ(所有権の移転の登記)、同エ(地上権又は賃借権の移

黒塗り

転の登記)及び同ク(建物の合併の登記)を完了したときは、組合に対し、登記識別情報を通知しなければならない。

(5) 資格者代理人による代理申請の場合の代理の範囲

権利消滅期日後の登記の申請を司法書士及び土地家屋調査士(以下「資格者代理人」という。)による代理申請によってする場合には、その申請情報の内容が表示に関する登記である令第10条第2項第1号、第6号から第8号までの登記については土地家屋調査士が、権利に関する登記である同項第2号から第5号までの登記については司法書士が、それぞれ委任を受けることができる。

この場合において、組合から登記識別情報等の受領に関する復代理による委任について特別の授権を受けた資格者代理人は、権利消滅期日後の登記の申請をする他方の資格者代理人に対して、自己が有する上記範囲内の登記識別情報等の受領を復代理によって委任することができる。

(6) 受付番号

登記官は、上記(1)アからクまでの順序に従って受付番号を付するものとされた(令第11条)。

(7) 分配金取得手続開始の登記の抹消

登記官は、権利消滅期日後の登記をするときは、職権で分配金取得手続開始の登記を抹消しなければならないとされた(令第10条第5項)。この場合、抹消の登記として、何番の分配金取得手続開始の登記を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第10条第5項の規定により抹消する」旨及び登記の年月日とともに、分配金取得手続開始の登記を抹消する記号を記録しなければならない(不登規則第152条第1項)。

### 第3 改正政令の施行に伴うマンション建替事業に係る不動産登記事務の取扱いについて

改正法においては題名が改正され、改正政令においては、題名のほか、令第2条の代位登記の範囲が改正された。

これに伴い、マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令の施行に伴う登記事務の取扱いについて(平成15年9月8日付け法務省民二第2522号法務省民事局長通達。以下「平成15

年通達」という。)に定める取扱いの一部を次のとおりとし、改正政令の施行日(平成26年12月24日)以降に申請のあった登記について、本通達による改正後の取扱いによる。ただし、登記原因に係る部分については、登記原因の日付が改正政令の施行日より前のものは、従前の例による。

## 1 代位登記


令第2条第5号に掲げる登記が「相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記」と改正され、マンション建替事業(法第2条第1項第4号)を施行する者についても、当該登記を相続人その他の一般承継人に代わって申請することができることとされた。したがって、抵当権等について一般承継があった場合でも、マンション建替事業の施行のため必要があるときは、同事業を施行する者は、代位登記をすることができる。

## 2 申請情報及び登記記録

平成15年通達の申請情報及び登記記録(登記記録例を含む。)の取扱いのうち、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」と、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令」と読み替える。

ただし、同通達中「マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令第6条第4項」は、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17年政令第24号。以下「平成17年改正政令」という。)により既に削除され、不動産登記令第4条の特例等を定める省令(平成17年法務省令第22号)第18条第1項に規定されており、その登記記録例は、登記情報システムにおける不動産登記入力例(平成21年2月20日法務省民二第500号民事局長通達(以下「登記記録例集」という。))第二十五の三1(一)(旧登記記録)及び(新登記記録)、同1(二)(旧登記記録)及び(新登記記録)、同2(一)(旧登記記録)及び(新登記記録)、同(二)(旧登記記録)及び(新登記記録)において示している。

また、権利変換手続開始の登記の職権抹消を規定していた「マンション



の建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令第6条第6項」は、平成17年改正政令により既に第5条第5項に改正されていることから、改正法施行後は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第5条第5項」として記録することとなる（登記記録例集第二十五の三1（一）（施行再建マンション①の敷地1・2）、同2（一）（施行マンション②の敷地1・2）、同二（旧登記記録）参照）。

#### 第4 登記の記録例

第2の1から3までに掲げる登記の記録の方法は、従前の例によるほか、別紙記録例による。