



下記ページ参照願います。

不 2 (1 3) 第 3 0 号
令 和 2 年 3 月 6 日

群馬土地家屋調査士会長 佐藤 栄 二 殿

前橋地方法務局首席登記官 宮 崎



土地区画整理事業施行地区内の分筆登記の取扱いについて (通知)

標記の取扱いにつきましては、平成16年2月23日付け法務省民二第492号法務省民事局民事第二課長通知及び同年3月4日付け法務省民事局民事第二課奏補佐官事務連絡(別添1)を受けて、同年5月17日付け不2(5)第227号当職通知(別添2)により取り扱っているところです。

今般、オンラインを利用した登記申請を促進する観点から、上記当職通知の2の取扱いについては、これを廃止することとしたので通知します。

なお、県内各市町村には、群馬県を通じて連絡します。

変更の概要。

今回の変更は、オンライン申請促進のためであり、従来の分筆登記申請書に担当部署の確認印を必要としていましたが、これを廃止するものです。今まで確認印押印の申請書を添付情報の一部として提出していた会員の方もいたと思いますが、今回正式に廃止することにより、オンライン申請を可能としました。

※地積測量図については、従来どおり事業施行者の証明分及び証明印が必要です。

調査士報告方式の場合は、証明分付の地積測量図をスキャナー等により400dpi相当のTIFF形式で読み込んだデータを添付して下さい。この際データが不鮮明であった場合は、原本の提出もあります。

特例方式による場合は、従来どおりで原本を提出することになります。

なお、この通知は即日からは効力がありますが、法務局から群馬県、そこから各市町村への周知となりますのでタイムラグが生じます。直近で手続きをする場合は、法務局からの通知書を持参し説明してください。また、市町村から申請書の写しを要求された場合は対応してください。



法務省民二第492号
平成16年2月23日

法務局民事行政部長 殿
地方法務局長 殿

民事局民事第二課長

土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて（通知）

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについては、今後、下記のとおりとしますので、この旨貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

- 1 土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記については、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合において、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付して申請がされたときは、これを受理することができる。ただし、地積測量図上の求積が登記簿上の地積と一致しない場合において、地積測量図上の求積に係る各筆の面積比が分筆登記の申請書に記載された分筆後の各筆の地積の比と一致しないときは、この限りでない。
- 2 従前地の地積測量図に、「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（〇〇図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨（注）の当該事業施行者による証明がされているときは、1の要件を満たすものと取り扱って差し支えない。

（注）「〇〇図」としては、事業施行者が工事着手前に実施した測量に基づいて作成した図面の名称を記載する。

平成16年2月23日付け法務省民二第492号民事局民事第二課長通知「土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて」(資料)

1 本通知の背景

平成16年2月23日付け法務省民二第492号民事局民事第二課長通知(以下「本通知」という。)は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく土地区画整理事業施行地区内の仮換地指定がされている従前地の分筆登記の取扱いに関するものである。

本件通知の背景は、内閣に設置された構造改革特別区域推進本部(以下「特区推進本部」という。)(注)から土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定がされている従前地について現地の調査・測量(以下「実測」という。)を行うことなく分筆を可能とすることができないかとの要請があったことにある。

すなわち、これまでの取扱いとしては、土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記は、現地で従前地の区画を復元し、明らかにすることができれば、これを実測して分筆登記をすることができるが、従前地の区画を明らかにすることができなければ、分筆登記することはできないものとしていた(昭和36年5月12日付け民三発第295号民事局第三課長心得回答, 昭和41年9月21日付け民事三発第419号民事局第三課長回答)。

一方で、土地区画整理事業による仮換地指定がされると、従前地に対する使用収益権は停止され、仮換地を使用収益することとなるが、事業の施行が長期間に渡ることとなる場合には、仮換地に対する使用収益権を分割譲渡したいというニーズが生ずることとなる。従来、このような場合には、通常は、現地での従前地の区画の復元が困難になっていることから、従前地の共有持分を処分する方法が採られてきたところである。

今回の特区推進本部の要請に対しても、従前地の共有持分の処分に土地区画整理法上の位置付けを与えた上、その公示手段を整備することによって、仮換地に対する使用収益権の分割譲渡を可能にするという方策を採ることも考えられるところである。

しかし、従前地の共有持分を処分する方法では、複数の権利者が従前地を共有することとなるため、金融機関から融資を受けるに当たって支障が生ずるなど、従前地所有者の負担が大きく、実際のニーズは満たされないとの指摘がされていたところである。したがって、仮換地に対する権利の処分を容易にするためには、従前地の分筆の方法によることが最良と考えられるところであり、本通知は、この場合に限って、後

事務連絡
平成16年3月4日

法務局首席登記官 殿
(不動産登記担当)
地方法務局首席登記官 殿
(不動産登記担当)

法務省民事局民事第二課 秦補佐官

土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱いについて
標記の件については、本月23日付け第492号民事局民事第二課長通知が発出され
たところですが、本通知に係る背景事情、内容、留意事項等を別添資料のとおり取りま
とめましたので、参考までに送付します。
なお、本資料につきましては、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

記2の(1)及び(2)の要件を満たす地積測量図の添付をすることを条件にして、分筆登記をすることが可能であることを明らかにしたものである。

このような取扱いを認めることとしても、仮換地指定後、従前地の区画形質を変更する工事が行われた後に土地区画整理事業が何らかの事情により中止される事態は想定されないため、従前地について地図混乱の発生を懸念する必要はないものと考えられる。

2 本通知の内容及び留意事項

本通知は、次の内容から成るものである。

- (1) 土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記について、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施した上、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、かつ、これを保管している場合であって、これに基づいて作成された地積測量図を添付していること（本通知の記の1）。
- (2) 当該地積測量図には、「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（〇〇図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨の当該事業施行者による証明がされていること（本通知の記の2）。

このうち、(1)の「実測図」には、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施して作成した図面が該当し、従前地の位置及び形状を特定できるものであれば足りるものと解される。例えば、土地区画整理事業の施行に必要な「総合現況図」（平成14年8月14日付け国都市第1339号「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程及び同運用基準について」）であっても、従前地の位置及び形状を特定することができるものであって公図と重ね合わせたものであれば、これに該当する（この総合現況図は、各事業施行者によって、「現況測量図」や「公図調整図」などの名称が付されている。）。

ところで、当該事業施行者が保管する実測図上の求積が登記簿上の地積と一致しない場合の取扱いが問題となる。通常であれば、このような場合には、実測に基づいて、まず地積更正の登記をし、その上で分筆登記をすべきであるが、地積更正の登記は、誤った地積の表示を訂正する処理であり、実測を行わないで地積更正を行うと種々の弊害が生ずるおそれ大きいこと、本件に関する限り地積更正に対する実際のニーズも考えられないこと等にかんがみ、本取扱いに係る地積測量図によって地積更正の登記をすべきではないと考えられる。

しかし、一方で、このような場合に分筆登記ができないこととすると、本通知の取

扱いの意義が事実上失われることとなる。そこで、このような場合には、通常の分筆登記の取扱いの特例として、地積測量図上の求積に係る各筆の面積比が分筆登記の申請書に記載された分筆後の各筆の地積の比と一致するときに限り、適式な分筆申請として取り扱って差し支えないこととされた（本通知の記の1ただし書）。例えば、従前地の地積が登記簿上は100平方メートルとなっており、当該事業施行者が保管する実測図の求積では120平方メートルとなっている場合において、地積更正の登記を経ることなく、登記簿上の地積を基に当該土地を同じ面積の2筆の土地とする分筆登記を申請するときは、申請書の各筆の地積は50平方メートルと記載するほか、添付する地積測量図は、実測図に基づいて作成されるので、地積測量図上の求積は各筆60平方メートルになり、不動産登記法第49条第8号に該当することになってしまう。しかし、地積測量図の求積に係る各筆の面積比が申請書に記載された各筆の地積の比と一致する（本例の場合は、いずれも1:1）場合に限り、適正な地積測量図の添付があるとみなして、申請書記載の地積（各筆50平方メートル）により分筆登記をすることになる。

なお、この場合には、当該地積測量図上、分筆前の従前地全体の求積が必要であるため、不動産登記事務取扱手続準則第123条ただし書の適用はないものと考えられる。

3 本通知の対象

本通知は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定がされた従前地に関するものであるが、土地改良事業法に基づく土地改良事業施行地区内の仮換地指定がされた従前地についても、同様の取扱いをすることができるものと考えられる。

（注）構造改革特別区域法（平成14年法律第189号）に基づき、構造改革の推進等に必要な施策を集中的かつ一体的に実施するため、内閣に設置されたものである。

不2(5) 第227号
平成16年5月17日

群馬土地家屋調査士会長 殿

前橋地方法務局首席登記官 渋谷 和利

土地区画整理事業施行地区内の分筆登記の取扱いについて

日頃、登記行政につきましては、ご理解とご協力を賜り御礼申し上げます。

さて、標記の取扱いにつきましては、平成16年2月23日付け法務省民二第492号法務省民事局民事第二課長通知及び平成16年3月4日付け法務省民事局民事第二課秦補佐官事務連絡が発出されているところですが【別紙1参照】、具体的な運用につき下記のとおり取扱うこととしたので通知いたします。

なお、各市町村には連絡済ですので申し添えます。

記

- 1 分筆登記に添付する地積測量図は、総合現況図（現況測量図・公図調整図）や地区界測量図、又は、一筆地実測図のように、工事着手前に測量を実施した上、現地復元が可能な実測図を当該事業施行者が保管していて、これに基づき確認したものであることを要すが、確認文は証明文でも差し支えないものとします【別紙2参照】。

なお、添付の地積測量図は全筆求積されていることを要します。

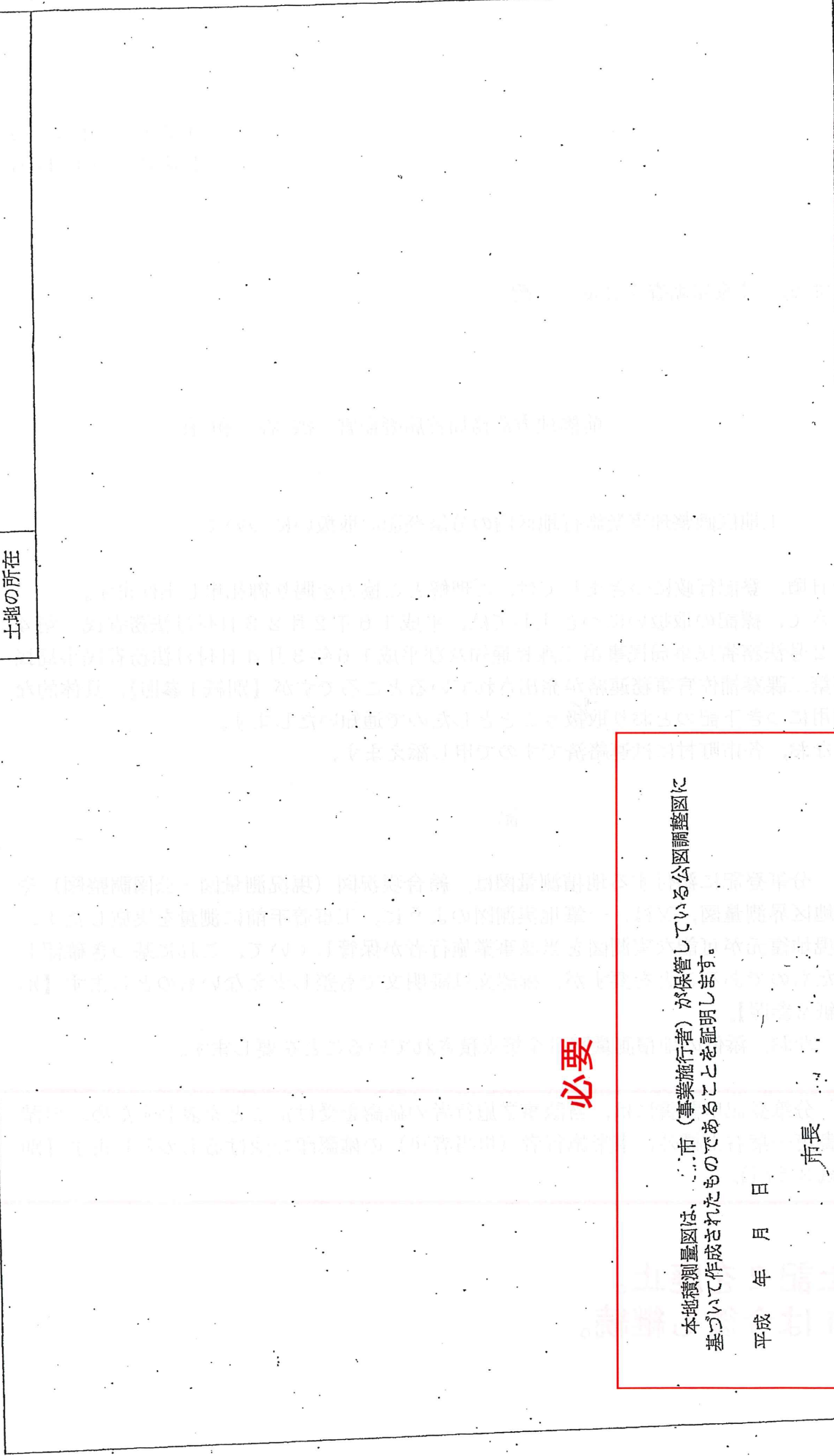
- 2 分筆登記申請書には、当該事業施行者の確認を受けたことを表わすため、申請書第一葉右上欄外に事業施行者（担当者可）の確認印を受けるものとします【別紙3参照】。

上記2を廃止。

1は今後も継続。

地積測量図

地 号	
土地の所在	



必要

本土地積測量図は、...市（事業施行者）が保管している公図調整図に
基づいて作成されたものであることを証明します。

平成 年 月 日

市長

作制者	土地家屋調査士	(平成 年 月 日作製)
区画整理	第一課	市役所 照合済

申請人		縮尺	
-----	--	----	--



不要

添付登記の目的 土地分筆登記
 付書類 申請書副本 地積測量図
 代理権限証書

平成 年 月 日申請

申請人

代理人

登録免許税

合枝付受	知通	面図入記	受
	査調		第 号

土地の表示	所在			登記原因及びその日付
	①地番	②地目	③地積	
番				
番				
番				
番				
番				