

平成30年4月23日

会 員 各 位

東京土地家屋調査士会
業 務 部

東京法務局表示担当登記官事務打合せ会の協議結果について（お知らせ）

このたび、東京法務局不動産登記部門から、「今後、東京法務局では、本年2月に開催した表示担当登記官事務打合せ会で取りまとめを行った別紙の見解に基づき、登記事務を取り扱うこととした」といった趣旨の連絡がありました。

つきましては、会員各位におかれては、当該内容にご留意いただけますよう、お知らせ致します。

なお、当部では、本件に限らず、会員各位の円滑な業務遂行に向けて、継続的に同部門と協議を重ねておりますので、参考までに申し添えます。

【東京法務局だより原稿】

表示担当登記官事務打合せ会の協議事項

平成30年2月9日開催

【協議事項】

- 1 建物の種類については、不動産登記規則第113条第1項及び不動産登記事務取扱手続準則第80条第1項による区分により定め、これらにより難しい場合には建物の用途により適当に定めるとされているところ（同準則第80条第1項なお書き）、複数の者が、個別の居室に居住するものの、生活のための食堂、浴室、洗面所、便所等の全部又は一部を共同して使用している建物について、その建物の種類を「シェアハウス」として登記することができるか。

【結論】

「居宅」又は「共同住宅」とするのが相当である。また、事案によっては、「寄宿舍」とするのが相当であることも考えられる。

したがって、建物の種類を「シェアハウス」として登記することは、できない。

【理由】

「シェアハウス」という用語は、当該建物を利用する者の生活形態を表す言葉であり、社会的に周知されている用語であるとしても、そのみをもって建物の種類として公示することは不相当である。建物の種類を定めるときに、不動産登記に関する法令に例示されている建物の種類にないからといって建物の用途により適当に定めるとの規定を適用するのではなく、当該建物の主な用途に着目し、その用途が同法令に例示されている建物には該当せず、例示されている建物の種類のまま公示をすると、公示を受けた国民の権利保全や取引の安全（不動産登記法第1条）に好ましくない場合に限り、例示されている建物の種類以外の用語により定めるべきである。

したがって、従来から、下宿のような生活形態であれば、その建物の種類は「居宅」として認定しており、また、1棟の内部が数個の住居に仕切られていて、食堂、浴室、洗面所、便所等の全部又は一部を共同して使用するアパートは、「共同住宅」として認定していることを踏まえれば、社会的に「シェアハウス」と周知される建物であっても、建物の種類を、「居宅」又は「共同住宅」とすることに不合理な点はなく、あえて、法令に例示されていない適当な用語を定める必要もない。また、「寄宿舍」と認定しても差し支えない事案は、あり得る。

- 2 居宅等に併設された車庫の一部が開放されている場合において、三方の壁面の一部が2分の1程度の袖壁、下り壁又は立ち上がり壁（以下、これらを「袖壁等」という。）の場合における床面積の算入の可否について

【結論】

床面積に算入することはできない。

【理由】

建物の一部を車庫として利用している場合、当該車庫を床面積に算入するか否かについては、その三方が壁に囲まれているときは算入する取扱いとなっているところである（登記研究386号95ページ参照）が、これは、車庫については、換気のための通風や自動車の出し入れを考慮した取扱いと考えられる。

ただし、上記車庫の用途性を踏まえると、通風を良くするために当該三方の壁面の一部に開放部分を設けた場合において、その開放部分のごく僅かであれば外気分断性の要件を満たしているとして取り扱って差し支えないが、壁面の2分の1程度というような基準を設けることは適当でないと考えられる。

なお、建物の一部を車庫として利用している場合の床面積の算定については、登記研究386号95ページのとおりとし、平成14年度表示登記実務協議会において決議された「三方の壁面の一部が2分の1程度の袖壁等であれば床面積に算入する」（東京法務局だより平成15年9月号参照）とする取扱いについては、廃止する。

- 3 隣接地が民有道路であり、その共有者が多数である場合において、その一部の者が所在不明又は正当な理由もなく立会いを拒否することによって、共有者の一部の者の立会い及び筆界確認書等の提供が得られないときの筆界の確認方法について

【結論】

（公的な資料等の提供がされた場合）

筆界を示す公的な資料等の提供により、登記官が筆界の位置を現地において確認することができれば登記を実行して差し支えない。

（公的な資料等の提供がない場合）

登記官が筆界の位置を現地において確認することができない場合は、筆界特定、境界確定訴訟等の手続に委ねる。

【理由】

隣接地の共有者の一部の者が所在不明又は立会い拒否の理由により、その者の筆界確認書等の承諾書の提供がないことをもって、直ちに登記官が筆界確認する

ことができないと判断することは相当でない。この場合、筆界を示す疎明資料等の提供がされる場合とそうでない場合で処理方法が異なることとなる。

筆界を示す公的な疎明資料等が提供された場合は、これら資料が現地復元性を有しており、不動産登記規則第93条ただし書の不動産の調査に関する報告書にこれら資料に基づき筆界を復元した旨の記録があれば、登記官は、実地調査を実施して筆界の位置を確認（心証形成）をした上で、登記を実行して差し支えないと考えられる。

一方、公的な疎明資料等の提供がされない場合、登記官による筆界の確認（心証形成）ができないことも想定されるが、その場合においては、必ず立会い通知を発出した上で登記官による実地調査及び現地立会を実施し、登記官が筆界を確認（心証形成）することができるときは実地調査の結果に基づき登記を実行し、筆界を確認できないときは不動産登記法第25条11号の規定により却下することになる。