

4 土地の表題登記

人為的に海岸線などを埋め立てて新しい土地が生じたり、登記記録がない土地を初めて登記したりする場合、土地の表題登記をする。

(1) 土地の表題登記の意義

土地が新たに生じた場合、土地の表題登記をすることで、表題部を含めた土地の登記記録が初めて作成されることになる（法 36 条）。

表題登記を必要とする場合の例を下に掲げる。

ア 公有水面が埋め立てられたとき

公有水面とは、河川、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流または水面であって、国の所有するものをいう。公有水面以外の土地は不動産登記法の登記の対象となる。

公有水面埋立法により、埋め立てに関する免許を都道府県知事から受けた者（公有水面埋立法 2 条）は、竣工認可の告示によって、埋立地の所有権を取得する（公有水面埋立法 22 条、24 条）。一般に竣工認可を受けた土地は所属する市町村が確定していない場合があるため、総務大臣の告示または都道府県知事の告示により所属する市町村が確定し、管轄登記所が決まる。よって、いわゆる所属未定地で、その土地の所在が確定していない状態では登記をすることができない（昭 30.5.17 民甲 930 号）。

イ 土地が自然に海底隆起などによって生じたとき

海底隆起などで新しい土地が生じた場合、他の土地に接続していなければ、国庫の所有に属する土地となる（民法 239 条 2 項）。この場合も、土地の所在が確定していない状態では登記をすることができない。

ウ 登記記録がない土地を初めて登記するとき

登記記録がない土地の表題部を作成する場合も、新しい土地が生じた場合に準じて取り扱うことになる。登記漏れの場合や、公有地の私下げを受けた場合などが該当する。

(2) 土地の表題登記の申請人と申請義務

新たに土地を生じたときは、所有者は 1 月以内に土地の表題登記を申請しなければならない。また、所有者に変更があったときは、新所有者は、その変更の日より 1 月以内に土地の表題登記を申請しなければならない（法 36 条）。

申請義務を怠った場合、10 万円以下の過料に処せられる（法 164 条）。



HINT

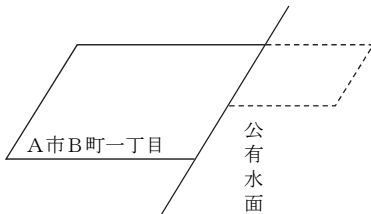
報告的登記なので、表題登記には義務が課され懈怠過料（行政罰）がありません。

申請する土地の所有権が共有状態であるときは、共有者の持分を申請情報として提供する必要があるが、表題登記の申請は保存行為なので共有者の1人から申請することができる（民法252条ただし書，令3条9号）。

また，登記記録のない土地について債権者となった者は，土地の所有者である債権者に代位することで，土地の表題登記を申請することができる（民法423条1項，令3条4号）。

(3) 土地の表題登記の登記申請書

■ 登記申請書例 05 :



< 調査の結果 >

C市D町一丁目4番2号 株式会社乙山商事（会社法人等番号 1234-56-789012）代表取締役 乙山次郎が、公有水面埋立法に基づき平成30年10月10日に竣工認可の告示を受け、A市B町一丁目に宅地として934.11 m²を埋め立てた。

この場合に、調査士が代理して申請する登記申請書を作成せよ。

登記申請書

登記の目的

土地表題登記

添付書類

土地所在図

地積測量図

所有権証明書（公有水面埋立法による竣工認可書）

住所証明書（会社法人等番号で提供されるため省略）

会社法人等番号

代理権限証書（株式会社乙山商事の調査士への委任状）

平成 30 年 10 月 16 日 申請

C 地方法務局 Y 出張所

申請人

C 市 D 町一丁目 4 番 2 号

株式会社乙山商事

（会社法人等番号 1234-56-789012）

代表取締役 乙 山 次 郎

代理人

A 市 C 町四丁目 14 番 31 号

丙 田 五 郎 ㊞

連絡先の電話番号 ××-××××-××××

土地の表示

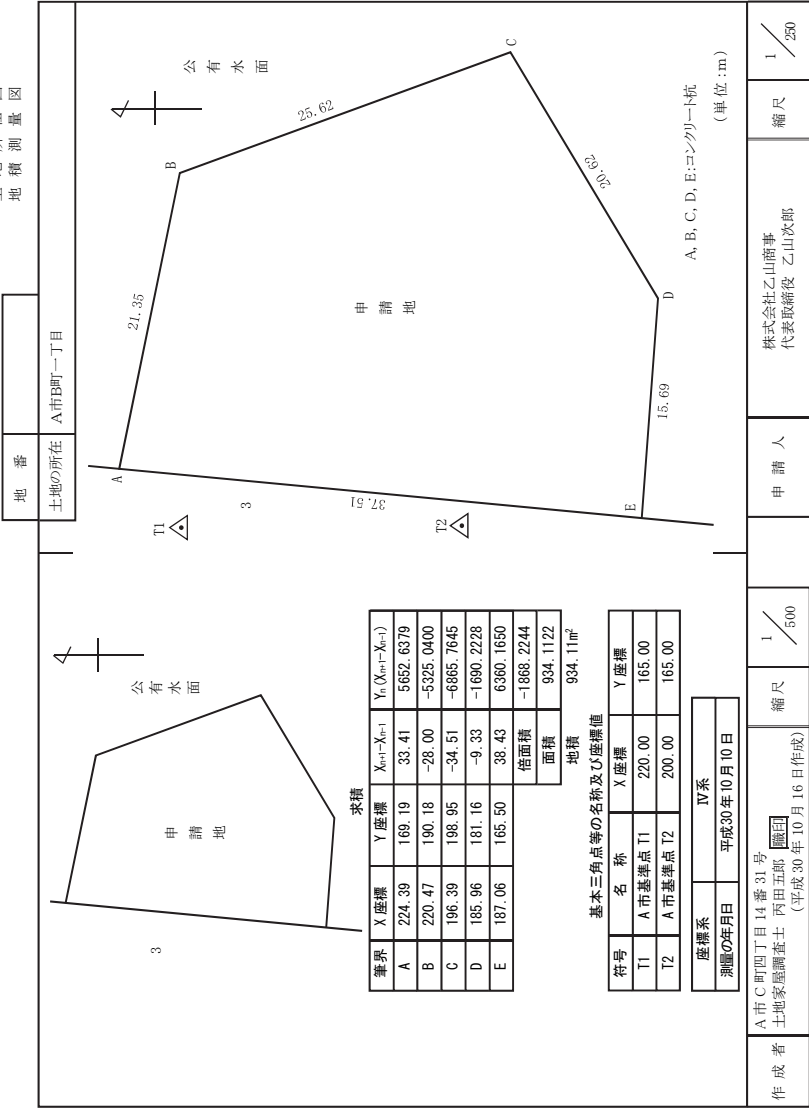
所在	A 市 B 町一丁目			
不動産番号	①地番	②地目	③地積	登記原因及びその日付
		宅地	934.11	平成 30 年 10 月 10 日 公 有水面埋立

土地家屋調査士 丙田五郎

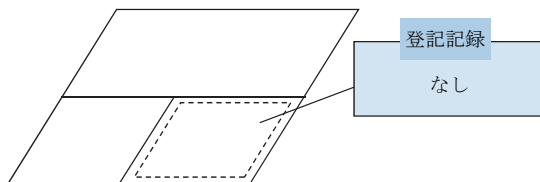
職印

146

土地所在図
地積測量図



■登記申請書例 06：



<調査の結果>

A市B町一丁目3番1号 甲野太郎は、平成10年10月10日からA市B町一丁目にある表題登記のない国有地（宅地・181.48㎡）の占有を開始し、平成30年10月10日に取得時効が完成した。

この場合に、調査士が代理して申請する登記申請書を作成せよ。

登 記 申 請 書

登記の目的 土地表題登記

添付書類 土地所在図
地積測量図
所有権証明書（取得時効が完成したことを証する情報）
住所証明書（甲野太郎の住民票の写し）
代理権限証書（甲野太郎の調査士への委任状）

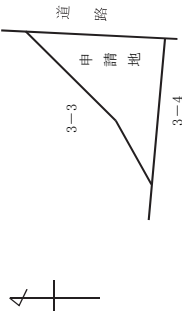
平成 30 年 10 月 16 日申請 C 地方法務局 Y 出張所

申 請 人 A 市 B 町一丁目 3 番 1 号 甲 野 太 郎
代 理 人 A 市 C 町四丁目 14 番 31 号 丙 田 五 郎 ㊞
連絡先の電話番号 ××-××××-××××

土地の表示	所在	A 市 B 町一丁目			
	不動産番号	①地番	②地目	③地積	登記原因及びその日付
			宅地	181.48	不詳

土地家屋調査士 丙田五郎 職印

地 番	土地の所在	A市B町一丁目	

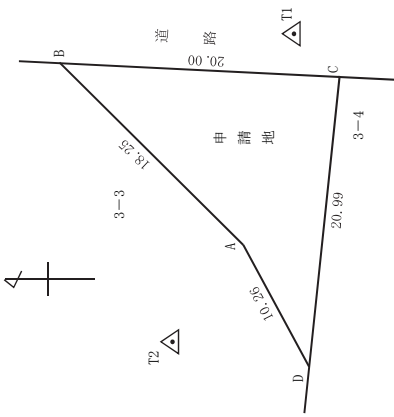


道路

申請地

3-3

3-4



道路

申請地

3-3

3-4

18.95

00.02

20.99

102.96

T2

T1

求積

界 界	X 座標	Y 座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
A	156.23	245.45	17.89	4391.1005
B	169.28	288.21	-6.93	-1789.3853
C	149.30	257.29	-17.89	-4602.9181
D	151.39	236.40	6.93	1638.2520
倍面積			-362.9609	
面積			181.4805	

地積 181.48㎡

基本三角点等の名称及び座標値

符 号	名 称	X 座標	Y 座標
T1	A市基準点 T1	152.41	260.42
T2	A市基準点 T2	161.35	238.25

作成者

A市C町四丁目14番31号
土地家屋調査士 内田五郎 鑑印
(平成30年10月16日作成)

IV系

座標系	測定の年月日	平成30年10月10日
測定の年月日		

甲 野 太 郎

縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/250

土地の表題登記の申請は、次の申請情報を提供してする。

ア 登記の目的

土地の表題登記の目的は「土地表題登記」とする（令3条5号）。

イ 添付情報

土地の表題登記の添付情報は以下のものを記載する。

① 土地所在図

登記官が地図に新しい土地の形状を書き入れることになるため、土地所在図を提供する（令別表4項添付情報イ）。

② 地積測量図

登記記録に地積を記録するため、地積および求積方法を明確にする意味で地積測量図を提供する（令別表4項添付情報ロ）。

③ 所有権証明書

登記記録に表題部所有者として記録するため、所有権を証する情報を提供する（令別表4項添付情報ハ）。

④ 住所証明書

表題部所有者の住所が実際と異なったり、架空名義人からの登記を防止するため、申請書に記載された申請人の住所を証する情報を提供する（令別表4項添付情報ニ）。なお、会社法人等番号を提供したときは、住所証明書の提供を省略することができる（平27.10.23民二512号）。

⑤ 代理権限証書

本人からの申請でなく、申請代理人からの申請の場合に、代理権限を有することを確認するために提供する（令7条1項2号）。

ウ 申請人

申請人である所有者の氏名および住所を記載する（令3条1号）。申請人が法人の場合は代表者の氏名を表示しなければならず（令3条2号）、会社法人等番号を有する法人の場合は、会社法人等番号を表示しなければならない（令7条1項1号イ）。

また、土地の表題部所有者が共有の場合、共有者全員の氏名および住所と持分を表示する（令3条9号）。

エ 代理人

本人からの申請でなく、申請代理人からの申請の場合に、代理人の氏名および住所と連絡先として電話番号を表示する（令3条3号、規則34条1項1号）。

オ 土地の表示

土地の所在，地目，地積を記載する。地番は新しい土地のため登記所が付番するものなので，空白とする。

登記原因及びその日付として，公有水面埋立法による土地表題登記の場合は，「年月日公有水面埋立」とする。この場合の日付は，竣工認可の告示を受けた日となる。

その他，登記漏れの土地を初めて登記するときなどは，土地の成立年月日が分からないため，登記原因及びその日付は「不詳」とする（登記研究 185号 58 頁）。



あくまで土地が発生した日を登記します。よって，未登記土地（表題登記がない土地・無番地の土地）を時効取得した日や，国から払下げを受けた日は登記原因の日付ではありません。