

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 の一部を改正する政令案の概要

1 趣旨

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号。以下「改正法」という。）が令和7年5月23日に成立し、同月30日に公布された。

改正法は、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）の改正により、同法の題名を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改めるとともに、既存のマンション建替事業に加えて、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替等事業を新設し、これらの事業をまとめて「マンション再生事業」と総称し、既存のマンション敷地売却事業に加えて、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業を新設し、これらの事業をまとめて「マンション等売却事業」と総称し、「マンション除却事業」を新設している。

そして、改正法は、これらの各事業の対象となる土地建物に関する権利の変換等について定めるとともに、必要となる登記の手続を定めた上で、その登記手続については政令で不動産登記法（平成16年法律第123号）の特例を定めることができることとしている。

本政令案は、この委任に基づき、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の一部を改正するものである。

2 改正の概要

マンション再生事業関係では、権利変換手続開始の登記、権利変換に伴う土地についての登記、再生後マンションについての登記及び再生前マンションについての登記について、マンション売却事業関係では、分配金取得手続開始の登記並びに権利消滅期日後のマンション及び土地についての登記等について、マンション除却事業関係では、補償金支払手續開始の登記及び権利消滅期日後のマンションについての登記について特例を定める等の改正を行う。

3 施行期日

令和8年4月1日

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の一部を改正する政令案新旧対照条文

(傍線部分は改正部分)

改正案	現行
<p>マンションの再生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</p> <p>(趣旨)</p> <p>第一条 この政令は、マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第九十三条、第一百五十七条、第一百六十三条の四十九及び第二百十条の規定による不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の特例を定めるものとする。</p>	<p>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</p> <p>(趣旨)</p> <p>第一条 この政令は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第九十三条、第一百五十七条及び第二百十条の規定による不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の特例を定めるものとする。</p>
<p>(代位登記)</p> <p>第二条 マンション再生事業（法第二条第一項第十号に規定するマンション再生事業をいう。以下同じ。）を施行する者、マンション等売却事業（法第四条第二項第六号に規定するマンション等売却事業をいう。以下この条において同じ。）を実施する者、マンション除却事業（法第二条第一項第二十五号に規定するマンション除却事業をいう。以下同じ。）を実施する者又は敷地分割事業（同項第二十八号に規定する敷地分割事業をいう。以下この条において同じ。）を実施する者又は敷地分割組合（法第二百六十四条に規定する敷地分割組合をいう。）は、それぞれマンション建替事業の施行又はマンション敷地売却事業若しくは敷地分割事業の実施</p>	<p>(代位登記)</p> <p>第二条 マンション建替事業（法第二条第一項第四号に規定するマンション建替事業をいう。以下同じ。）を施行する者、マンション敷地売却事業（同項第九号に規定するマンション敷地売却事業をいう。以下この条において同じ。）を実施する者又は敷地分割事業（同項第十二号に規定する敷地分割事業をいう。以下この条において同じ。）を実施する敷地分割組合（法第二百六十四条に規定する敷地分割組合をいう。）は、それぞれマンション建替事業</p>

する敷地分割組合をいう。）は、それぞれマンション再生事業の施行、マンション等売却事業の実施、マンション除却事業の実施又は敷地分割事業の実施のため必要があるときは、次の各号に掲げる登記をそれぞれ当該各号に定める者に代わって申請することができる。

一 不動産の表題登記 所有者

二 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 表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人

三 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 当該登記名義人又はその相続人その他の一般承継人

四 所有権の保存の登記 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人

五 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 相続人その他の一般承継人

（代位登記の登記識別情報）

第三条 登記官は、前条の規定による申請に基づいて同条第四号又

は第五号に掲げる登記を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

2 前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞

のため必要があるときは、次の各号に掲げる登記をそれぞれ当該各号に定める者に代わって申請することができる。

一～五 （同上）

（代位登記の登記識別情報）

第三条 （同上）

2 （同上）

なく、これを同項の登記権利者に通知しなければならない。

(権利変換手続開始の登記)

第四条 法第五十五条第一項の規定による権利変換手続開始の登記の申請をする場合には、同項に規定する公告があつ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。

(権利変換手続開始の登記)
第四条 法第五十五条第一項の規定による権利変換手続開始の登記の申請をする場合には、同項各号に掲げる公告があつ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。

2 法第五十五条第五項の規定による権利変換手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第三十八条第六項、法第五十四条第三項において準用する法第四十九条第一項又は法第九十九条第三項の公告があつ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。

(土地についての登記の申請)

第五条 法第七十四条第一項の規定によつてする登記の申請は、土地ごとに、一の申請情報によつてしなければならない。

2 前項の場合において、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。この場合において、目的を同一とする二以上の担保権等登記（法第七十三条の規定により存するものとされた権利に

2 (同上)

(土地についての登記の申請)

第五条 (同上)

2・3 (同上)

(土地についての登記の申請)

第五条 (同上)

関する登記をいう。以下この項、第七条第二項及び第八条第二項において同じ。）については、その登記をすべき順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。

- 一 所有权の移転の登記の申請
- 二 地上権又は賃借権の設定又は移転の登記の申請
- 三 担保権等登記の申請

3 第一項の登記の申請をする場合には、不動産登記令（平成十六年政令第三百七十九号）第三条各号に掲げる事項のほか、法第七十四条第一項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、権利変換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。

4 マンション再生事業を施行する者は、法第七十四条第一項の登記の申請と同時に、区分建物に関する敷地権の登記がある再生前マンション（法第七条第二号に規定する再生前マンション）をいう。次条第一項において同じ。）について、敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記の申請をしなければならない。

5 登記官は、法第七十四条第一項の登記をするときは、職権で、権利変換手続開始の登記を抹消しなければならない。

（再生前マンションの滅失の登記の申請）

第六条 マンション再生事業を施行する者は、再生前マンションが滅

5 （同上）

（施行マンションの滅失の登記の申請）

第六条 マンション建替事業を施行する者は、施行マンションが滅

滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

- 2 前項の登記の申請をする場合には、権利変換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。

(再生後マンションに関する登記の申請)

- 第七条 法第八十二条第一項の規定によつてする登記の申請は、一棟の建物及び一棟の建物に属する建物の全部について、一の申請情報によつてしなければならない。

- 2 前項の場合において、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、同項の一棟の建物及び一棟の建物に属する建物ごとに、次に掲げる順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。

- 1 建物の表題登記の申請
 - 2 共用部分である旨の登記の申請
 - 3 所有权の保存の登記の申請
 - 4 法第八十八条第一項の先取特權の保存の登記の申請
 - 5 法第七十一条第三項の規定による借家権に関する登記の申請
 - 6 担保権等登記の申請
- 3 第一項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第八十二条第一項の規定により登記の申

失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

- 2 (同上)

(施行再建マンションに関する登記の申請)

- 第七条 (同上)
2・3 (同上)

請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、権利変換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。

4 | マンション更新事業（法第二条第一項第七号に規定するマンション更新事業をいう。）を施行する者は、法第八十二条第一項の登記の申請と同時に、更新前マンション（法第二条第一項第十二号に規定する更新前マンションをいう。）について、建物の表題部の登記の抹消の申請をしなければならない。

5 | 第五条第二項後段の規定は、第一項の申請について準用する。

（借家権に関する登記等の登記原因）

第八条 前条第二項第五号の借家権に関する登記においては、登記原因及びその日付として、権利変換前の当該借家権に関する登記の登記原因及びその日付（当該登記の申請の受付の年月日及び受付番号を含む。次項において同じ。）並びに法による権利変換があつた旨及びその日付を登記事項とする。

2 担保権等登記においては、登記原因及びその日付として、権利変換前の法第七十三条に規定する担保権等の登記の登記原因及びその日付並びに法による権利変換があつた旨及びその日付を登記事項とする。

3 前二項の登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない申請情報の内容とする登記原因及びその日付は、これらの規

（新設）

4 | （同上）

（借家権に関する登記等の登記原因）

第八条 （同上）

2・3 （同上）

定に規定する事項とする。

(分配金取得手続開始の登記)

第九条 法第百四十条第一項の規定による分配金取得手続開始の登記の申請をする場合には、同項に規定する公告があつ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。

2 法第百四十条第五項の規定による分配金取得手續開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第百三十七条第五項の公告があつ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。

(権利消滅期日後の登記の申請)

第十条 法第百五十条第一項の規定によつ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、一の申請情報によつてしなければならない。

2 前項の場合において、売却マンション（法第二条第一項第二十一条に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地について二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。

(分配金取得手続開始の登記)

第九条 法第百四十条第一項の規定による分配金取得手續開始の登記の申請をする場合には、法第百二十三条第一項の公告があつ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。

2 （同上）

(権利消滅期日後の登記の申請)

第十条 （同上）

2 前項の場合において、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。

一 建物の表題登記の申請

二 所有権の保存の登記の申請

三 所有権の移転の登記の申請

四 地上権又は賃借権の移転の登記の申請

五 所有権以外の権利の登記の抹消の申請

六 建物の表題部の変更の登記の申請

七 建物の分割の登記の申請

八 建物の合併の登記の申請

3 | 第一項の場合において、除却敷地売却マンション（法第二条第

一項第二十二号に規定する除却敷地売却マンションをいう。次条
第一項において同じ。）及びその敷地について二以上の登記の登
記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登
記事項に順序を付するものとする。

一 建物の表題部の変更の登記の申請

二 所有権の移転の登記の申請

三 地上権又は賃借権の移転の登記の申請

四 所有権以外の権利の登記の抹消の申請

4 | 第一項の場合において、売却敷地（法第二条第一項第二十三号
に規定する売却敷地をいう。）について二以上の登記の登記事項
を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登記事項
に順序を付するものとする。

一 所有権の移転の登記の申請

一～八

（同上）

（新設）

二 地上権又は賃借権の移転の登記の申請

三 所有権以外の権利の登記の抹消の申請

5| 地上権以外の権利の登記の抹消の申請

第一項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第百五十条第一項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、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。

6| 第一項の登記の申請をする場合において、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、不動産登記令別表の二十一の項の規定を準用する。この場合において、同項添付情報欄イ中「規約を廃止した」とあるのは、「規約の効力が失われた」と読み替えるものとする。

7| 登記官は、法第百五十条第一項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。

(除却敷地売却マンションの滅失の登記の申請)

第十一条 マンション除却敷地売却事業（法第二条第一項第十九号

に規定するマンション除却敷地売却事業をいう。）を実施する者は、除却敷地売却マンションが滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

2| 前項の登記の申請をする場合には、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

3| 5|

（同上）

ならない。

(補償金支払手続開始の登記)

第十二条 法第百六十三条の三十三第一項の規定による補償金支払手続開始の登記の申請をする場合には、法第百六十三条の十三第一項の公告があつ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。

2 法第百六十三条の三十三第五項の規定による補償金支払開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第百六十三条の三十第五項の公告があつ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。

(権利消滅期日後の登記の申請)

第十三条 法第百六十三条の四十三第一項の規定によつ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、一の申請情報によつてしなければならない。

2 前項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第百六十三条の四十三第一項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、補償金支払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。

(新設)

(除却マンションの滅失の登記の申請)

第十四条 マンション除却事業を実施する者は、除却マンション(法第二条第一項第二十六号に規定する除却マンションをいう。)が滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

- 2) 前項の登記の申請をする場合には、補償金支払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。

(敷地権利変換手続開始の登記)

第十五条 法第百八十九条第一項の規定による敷地権利変換手続開始の登記の申請をする場合には、法第百七十三条第一項の公告があつ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。

- 2) 法第百八十九条第五項の規定による敷地権利変換手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第百八十六条第五項の公告があつ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。

(敷地権利変換期日後の登記の申請)

第十六条 法第二百四条第一項の規定によつ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

(新設)

(敷地権利変換手続開始の登記)

第十一条 (同上)

2 (同上)

(敷地権利変換期日後の登記の申請)

第十二条 (同上)

によつてしなければならない。

2

前項の場合において、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。この場合において、目的を同一とする二以上の担保権等登記（法第二百三条の規定により存するものとされた権利に関する登記をいう。以下この項及び次条第一項において同じ。）については、その登記をすべき順序に従つて登記事項に順序を付するものとする。

一 敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記の申請

二 所有権の登記の申請

三 地上権又は賃借権の登記の申請

四 敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記の申請

五 担保権等登記の申請

3 第一項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第二百四条第一項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、敷地権利変換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。

4 登記官は、法第二百四条第一項の登記をするときは、職権で、敷地権利変換手続開始の登記を抹消しなければならない。

2～4

（同上）

(担保権等登記に関する登記等の登記原因)

第十七条 担保権等登記においては、登記原因及びその日付として、敷地権利変換前の法第二百三条に規定する担保権等の登記の登記原因及びその日付（当該登記の申請の受付の年月日及び受付番号を含む。）並びに法による敷地権利変換があつた旨及びその日付を登記事項とする。

2 前項の登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない申請情報の内容とする登記原因及びその日付は、同項に規定する事項とする。

(受付番号)

第十八条 登記官は、第五条第一項、第七条第一項、第十条第一項及び第十六条第一項の申請ごとに、第五条第二項、第七条第二項、第十条第二項から第四項まで及び第十六条第二項の規定により付した順序に従つて受付番号を付するものとする。

(受付番号)

第十四条 登記官は、第五条第一項、第七条第一項、第十条第一項及び第十二条第一項の申請ごとに、第五条第二項、第七条第二項、第十条第二項及び第十二条第二項の規定により付した順序に従つて受付番号を付するものとする。

(登記識別情報の通知)

第十九条 登記官は、第五条第一項、第七条第一項又は第十六条第一項の登記を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

2 前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞なく、これを同項の登記権利者に通知しなければならない。

(担保権等登記に関する登記等の登記原因)

第十三条 (同上)

(登記識別情報の通知)

第十五条 登記官は、第五条第一項、第七条第一項又は第十二条第一項の登記を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

2 (同上)

(法務省令への委任)

第二十条 この政令に定めるもののほか、この政令に規定する登記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(法務省令への委任)

第十六条 (同上)