

# 要注意！！

## ((( 要役地地役権設定の登記がある土地の一部 を買収するときにお困りはありませんか )))

地役権設定の登記は、まず、承役地について地役権者（要役地の所有権登記名義人）と地役権設定者（承役地の所有権登記名義人）の共同申請により地役権設定登記がなされる。次に、この承役地についての地役権設定登記に基づき、登記官の職権で要役地に地役権設定の所用の登記がなされる。



【あの峰を目指して・・・】

承役地を甲地とし、要役地を乙地としたときに、甲地を甲 - 1、甲 - 2 に分筆登記申請をすると、登記官の職権で、乙地にされている地役権設定登記事項中の承役地の表示を甲 - 1 および甲 - 2 とする変更の附記登記がなされる。

しかし、乙地を乙 - 1、乙 - 2 に分筆登記申請を行っても、登記官の職権で、甲地にされている地役権設定登記事項中の要役地の表示を乙 - 1 および乙 - 2 とする変更の附記登記はなされない。

そこで、乙地を乙 - 1、乙 - 2 に分筆登記した後、甲地について、乙地の所有権登記名義人を登記権利者、甲地の所有権登記名義人を登記義務者（所有権登記済証・印鑑証明書を要す）として、甲地になされている地役権設定登記事項中の要役地の表示を、乙 - 1 および乙 - 2 とする変更登記申請を行うこととなる。

したがって、乙地の一部（乙 - 2）を買収することとなった場合には、

- ・まず、乙地を乙 - 1 及び乙 - 2 とする分筆登記申請をする。
- ・甲地（多数に及ぶ場合が想定される）にされている地役権設定登記事項中の要役地の表示を乙 - 1 および乙 - 2 と変更する変更登記申請をする。乙地の所有権登記名義人が登記権利者、甲地の所有権登記名義人が登記義務者（所有権登記済証・印鑑証明書を要す）となる。
- ・甲地（多数に及ぶ場合が想定される）にされた地役権設定登記事項中の要役地の表示（乙 - 1 および乙 - 2）を乙 - 1 とする変更登記申請をする。甲地の所有権登記名義人が登記権利者、乙地の所有権登記名義人が登記義務者となる。

- ・乙 - 2 の土地について、登記官の職権で、地役権設定登記を抹消する。
- ・乙 - 2 の土地について、移転登記嘱託を行う。  
こととなる。