リアリスティックテキスト
不動産登記法Ⅰ　目次

第１編　総　論 1

第１章　不動産登記法全般 1

第１節　総説 2

1 不動産登記の大原則 2

2 不動産登記の仕組み 2

3 当事者申請主義 3

4 建物の登記の流れ（建物新築→表題登記→所有権保存の登記→所有権保存の登記以外の登記） 3

第２節　登記できる権利とその変動 8

1 登記の対象となる権利 8

2 登記の対象となる権利変動等 8

第３節　登記の効力 9

第２章　登記所（法務局）・登記官とは？ 10

1 登記所（法務局） 10

2 登記官 10

第３章　主登記・付記登記 11

1 主登記 11

2 付記登記 12

3 主登記・付記登記いずれもがあり得る場合 15

第４章　申請手続全般 17

第１節　申請人 18

1 登記権利者と登記義務者 18

2 一般承継人による申請 19

3 代理人による申請 19

第２節　共同申請と単独申請 22

1 共同申請 22

2 単独申請 23

第３節　登録免許税 26

1 納税義務者 26

2 課税標準及び税率 27

3 登録免許税の納付方法 32

4 登録免許税の納付後 32

第４節　登記識別情報（登記済証）を提供できない場合 35

1 事前通知 36

2 資格者代理人による本人確認情報の提供 39

3 公証人による認証 40

第５節　登記官の審査権 41
1 形式的審査主義 41
2 実質的審査主義 42
第６節　審査請求 43
1 意義 44
2 請求権者 44
3 審査請求の方法 45
4 審査請求することができる期間 45
5 審査請求の取下げ 45
6 資格者代理人が審査請求する場合 46
7 登記官の措置 46
8 監督法務局又は地方法務局の長の処分 46
9 行政訴訟・国家賠償請求訴訟との関係 47
第７節　登記申請の却下等 48
1 登記の申請の却下 48
2 登記申請の取下げ 51
3 登記の申請の却下と取下げがなされた場合の処理 52
4 再使用証明等 53
第８節　一の申請情報による申請 54
1 一の申請情報による申請 54
2 一の申請情報で申請するための要件 54
3 順位番号・登記原因及びその日付が異なる場合の申請情報の記載方法 62
第９節　電子申請（オンライン申請） 63
1 意義 64
2 電子署名 65
3 添付情報の提供方法 66
4 登記事項証明書に代わる情報の送信 66
5 電子証明書の提供によって省略できる添付情報 66
6 特例方式（半ライン申請） 67
第５章　添付情報 68
第１節　登記原因証明情報 68
1 意義 68
2 登記原因証明情報の内容 70
3 登記原因証明情報が公文書に限定されない場合と限定される場合 71
4 例外－登記原因証明情報の添付が不要となる場合 71
第２節　登記識別情報 72
1 登記済証と登記識別情報 75
2 登記識別情報の通知 76
3 登記識別情報の提供 79
4 登記識別情報についての失効の申出 82

5 登記識別情報に関する証明 82
cf 登記完了証 83
第３節　印鑑証明書 86
1 意義・趣旨 86
2 申請書又は委任状に押印した印鑑について，印鑑証明書の提供が必要とされる場合 86
3 印鑑証明書の提供の要否 87
4 同意書や承諾書に押印した印鑑について，印鑑証明書の提供が必要とされる場合 91
5 申請人が外国人である場合 92
第４節　住所証明情報 93
1 意義 93
2 趣旨 93
3 提供が要求される場合 93
4 住所証明情報の具体例 93
第５節　代理権限証明情報 94
1 意義 94
2 法定代理人による申請の場合 94
3 任意代理人による申請の場合 95
第６節　会社法人等番号（代表者の資格を証する情報） 98
1 意義・趣旨 98
2 提供の要否 98
第７節　登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報 100
1 登記上の利害関係を有する第三者（登記上の利害関係人）とは？ 101
2 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報の提供が必要とされる場合 101
第８節　登記原因について第三者の許可，同意又は承諾を証する情報 104
1 総説 105
2 会社と取締役の利益相反取引 106
3 親権者と子の利益相反行為 115
4 農地法所定の許可 118
第９節　一般承継を証する情報 127
1 総論 127
2 一般承継人による申請 128
第１０節　添付情報の省略・原本還付 129
1 添付情報の省略 129
2 原本還付 130
第６章　更正・抹消・抹消回復の登記 133
第１節　更正登記 133
1 意義 133
2 更正登記の可否 134
3 更正登記の申請手続及び申請人 135
4 職権による更正 135

第２節　抹消登記 **137**
1 総説 137
2 詐害行為取消判決に基づく抹消登記 137
【申請例１　所有権抹消　詐害行為取消判決】 **139**
3 死亡又は解散による登記の抹消 140
4 職権による抹消登記 142
第３節　抹消回復登記 **145**
1 意義 145
2 申請人 145
3 抹消回復登記の当否 145
4 登記上の利害関係人 146
5 申請情報の内容 150
【申請例２　抹消回復　抵当権】 **152**
第７章　代位による登記 153
1 意義 153
2 代位登記の可否 153
3 申請情報の内容 157
【申請例３　所有権移転　代位による登記】 **160**
第８章　仮処分による登記 161
1 総説 161
2 処分禁止の仮処分の登記の可否 164
3 仮処分に後れる登記の抹消について 165
4 申請情報の内容 168
【申請例４　仮処分の登記（仮処分による失効）】 **169**
【申請例５　所有権移転（判決による登記）】 **169**
【申請例６　仮処分の登記（一部失効）】 **171**
【申請例７　共有者持分全部移転（判決による登記）】 **171**
5 職権による抹消 173
6 登記された処分禁止の仮処分の登記・保全仮登記について申請によって変更登記・更正登記をすることの可否） 174
第９章　判決による登記 175
1 意義 176
2 判決とは？ 177
3 登記申請手続 181
【申請例８　所有権移転　判決による登記】 **182**
4 執行文付与の要否 183
5 その他の問題点 189
第１０章　嘱託登記 190
1 意義 190

2 嘱託による権利に関する登記の手続 190
第２編　各論 192
第１章　所有権の登記 192
第１節　所有権保存の登記 192
1 所有権保存の登記の申請適格者 193
2 表題部所有者がする所有権保存の登記（不登法 74 条 1 項 1 号前段） 194
【申請例 9　所有権保存登記　不動産登記法 74 条 1 項 1 号前段の申請】 196
3 表題部所有者の一般承継人がする所有権保存の登記（不登法 74 条 1 項 1 号後段） 196
【申請例 10　所有権保存　不動産登記法 74 条 1 項 1 号後段の申請】 199
4 判決による所有権保存の登記（不登法 74 条 1 項 2 号） 200
【申請例 11　所有権保存　不動産登記法 74 条 1 項 2 号の申請】 202
5 収用による所有権保存の登記（不登法 74 条 1 項 3 号） 203
6 区分建物の所有権保存の登記（不登法 74 条 2 項） 204
【申請例 12　所有権保存　不動産登記法 74 条 2 項の申請（敷地権付き区分建物）】 . 207
【申請例 13　敷地権のない区分建物についての所有権保存の登記の申請】 208
7 職権による所有権保存の登記 209
第２節　所有権移転の登記 210
Ⅰ　総説 210
1 所有権移転の登記の方法 210
2 登記申請の可否 210
3 登記の目的 210
4 一の申請情報による 2 人以上の共有持分の移転の登記 212
Ⅱ　相続以外の所有権移転の登記（合併・会社分割の場合を含む） 215
1 売買 215
【申請例 14　所有権移転　売買】 217
【申請例 15　所有権移転　売買（共有者の持分一部移転）】 219
【申請例 16　所有権移転　売買（共有者全員の持分全部移転）】 219
2 共有物分割 220
【申請例 17　持分移転　共有物分割】 222
3 持分の放棄 223
【申請例 18　持分移転　共有持分の放棄】 225
4 会社分割 226
【申請例 19　所有権移転　会社分割】 228
5 合併 229
【申請例 20　所有権移転　合併】 231
6 時効取得 232
【申請例 21　所有権移転　時効取得】 234
7 財産分与 236

【申請例 22　所有権移転　財産分与】 237
8 死因贈与 238
【申請例 23　所有権移転　死因贈与】 239
9 代物弁済 240
【申請例 24　所有権移転　代物弁済】 240
【申請例 25　抵当権抹消　代物弁済】 241
10 委任の終了 241
【申請例 26　所有権移転　委任の終了】 243
11 譲渡担保 243
12 民法第 646 条第 2 項による移転 244
13 現物出資 244
14 組合員の組合への出資 244
15 真正な登記名義の回復 245
【申請例 27　所有権移転　真正な登記名義の回復】 246
16 取消し・解除 246
17 相続人による登記 247
【申請例 28　所有権移転　一般承継人による登記（買主死亡）】 249
【申請例 29　所有権移転　一般承継人による登記（売主死亡）】 250
【申請例 30　所有権移転　一般承継人による登記（買主合併）】 250
【申請例 31　所有権移転　一般承継人による登記（売主合併）】 251
Ⅲ　相続に関する登記 252
1 相続 252
2 相続の登記の手続 252
【申請例 32　所有権移転　相続】 261
【申請例 33　所有権移転　数次相続】 261
3 遺産分割 262
【申請例 34　持分移転　遺産分割】 266
4 遺贈 266
【申請例 35　所有権移転　遺贈（遺言執行者申請）】 270
【申請例 36　所有権移転　遺贈（相続人申請）】 271
5 相続分の譲渡 271
【申請例 37　持分移転　相続分の贈与】 273
6 遺留分減殺請求 274
【申請例 38　所有権一部移転　遺留分減殺】 276
7 胎児を含む相続登記等 276
【申請例 39　所有権移転　胎児名義】 277
【申請例 40　住所・氏名の変更　胎児の出生】 279
【申請例 41　所有権更正　胎児の死産】 280

8 相続人不存在 281
【申請例 42　氏名変更　相続人不存在】 284
【申請例 43　所有権移転　民法第 958 条の 3 の審判】 286
【申請例 44　持分移転　特別縁故者不存在】 288
第３節　所有権変更の登記（共有物分割禁止の定め） 289
1 総説 289
2 登記申請手続 289
【申請例 45　所有権変更　共有物分割禁止の定め】 290
【申請例 46　所有権一部移転　売買（共有物分割禁止の定めと共にする場合）】 291
第４節　所有権抹消の登記 292
1 所有権保存の登記の抹消 292
【申請例 47　所有権保存の登記の抹消　錯誤】 293
2 所有権移転の登記の抹消 294
【申請例 48　所有権移転の登記の抹消　合意解除】 298
第５節　所有権更正の登記 299
1 総説 299
2 登記申請の可否 300
3 所有権更正の登記の申請手続 303
【申請例 49　所有権更正　単有名義から共有名義（所有権保存登記）】 307
【申請例 50　共有名義から単有名義への更正登記】 303
【申請例 51　所有権更正　全部移転から一部移転】 304
【申請例 52　所有権更正　共有持分】 309
第６節　買戻特約の登記 310
1 買戻特約の登記事項（不登法 59 条各号を除く）と関連論点 310
【申請例 53　買戻特約　保存登記との同時申請】 315
2 買戻権の行使 314
【申請例 54　買戻権　行使】 316
3 買戻権移転の登記 317
【申請例 55　買戻権　移転（相続）】 318
4 買戻権変更の登記・更正の登記の可否 319
5 買戻特約の抹消登記 320
【申請例 56　買戻特約の抹消登記　買戻期間満了】 321

本書利用上の注意

1. **登記記録等の記載について**

実際の登記記録には，登記名義人や担保権の債務者の住所が記載されますが，本テキストでは，原則として住所は省略しています。その他，受付年月日・受付番号，登記事項の一部など，説明上不要な場合には省略していることがあります。

また，実際の申請書にも住所を記載しますが，原則として試験では住所の記載を求められませんので，申請書についても原則として住所は省略しています。

2. **申請書の説明について**

各登記について，申請書の記載方法を「申請情報の内容」という項目で説明していますが，申請書の記載例がある登記については，特に注意すべき項目以外は申請書の記載方法の説明をしていません。

【MEMO】

第１編　総　論

第１章　不動産登記法全般

「不動産登記」とは，何であるかわかりますか？

学生　「『不動産の名義』のことですよね。でも，なんで不動産は，動産と違って登記をするんですか？」

不動産は，動産と異なり，数えようと思えば数えられるくらいの数しかありません。また，一般的に，不動産の取引の方が動産の取引よりも高額であることが多くなります。そのため，権利関係（誰から誰に所有権が移転したか，銀行がいくら融資して抵当権を設定しているのかなど）が不動産の取引に入ろうとする人にわかるようにするために，「公示」することにしたのです。ですから，不動産登記は，「不動産の履歴書である」と言われることもあります。つまり，登記をみれば，その不動産の歴史がわかるということです。

学生　「なんとなくわかりました。不動産登記は，権利関係を公示するためだけにあるんですか？」

歴史上の不動産登記の役割をみると，「税金を取りこぼさないようにする」という国家の徴税目的もあります。不動産（農地）の所有者（納税者）を把握しておくことは，国家の最重要事項の一つでした。現代でも，毎年１月１日の登記記録上の所有者に固定資産税が課されます。また，登記をすると登録免許税というものが課されます。不動産登記が不要であるとなったら，国家の税収が減少してしまいます。たしかに，不動産についての権利に関する登記は強制ではありませんが（私的自治の原則の考えに基づく申請主義），民法 177 条などがあることからも，実際には登記は半強制的であり，実質的には「徴税目的」にかなうものとなっています。

第１節　総説

1　不動産登記の大原則

大“原則”とあるとおり，条文・先例等には，以下の大原則と異なる例外がある。

①権利変動（物権変動）の過程を忠実に	例えば，A→B→Cと所有権が移転したのであれば，A→C等という登記はせずに，きちんと「A→B」「B→C」と１つ１つ登記をする必要があるという原則である。 （理由） ①登記記録は，不動産の履歴書である ②登録免許税等の潜脱防止
②共同申請主義	単独申請できる，又は合同（条文上は，「共同」とあるが，不動産登記法60条とは性格が異なる。ex．不登法65条）で申請しなければならないという規定がない限り，登記は登記権利者と登記義務者の共同で申請する必要があるという原則のことである（不登法60条）。 （理由） 登記記録上，不利益を受ける登記義務者を登記手続に関与させることによって，登記の真正を確保する。 ex．売買を原因とする所有権移転の登記を申請する場合には，売主が登記義務者となる。「登記名義を失う売主が自ら申請しているのであれば，正しい登記なのだろう」ということである。

【権利変動の過程を忠実に（上記①）】

不動産登記法は，以下の構造を意識することが，とにかく重要です。

実体（民法など）　…がわかっているかが勝負

↓を

登記（不動産登記法）

2　不動産登記の仕組み

不動産登記は，構造上，以下のように分かれている。

- 不動産登記
  - 表題登記（表題部）
  - 権利の登記（権利部）
    - 甲区（所有権に関する登記）
    - 乙区（所有権以外の権利に関する登記）

司法書士の仕事は，権利部です。
表題部は，土地家屋調査士さんの仕事です。
よって，表題部については，何が記載されているのかということが，最低限わかれば十分です。

3　当事者申請主義

不登法１６条（当事者の申請又は嘱託による登記）
1　登記は，法令に別段の定めがある場合を除き，当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ，することができない。

1.　**原則（当事者申請主義）**

①当事者の申請

②官庁若しくは公署の嘱託

ex.　裁判所書記官の嘱託による差押登記，東京都の嘱託による所有権移転の登記

原則としては，登記の申請がなされて初めて，登記官が登記を実行することになる（不登法16条1項）。

2.　**例外**

登記官の職権による登記

4　建物の登記の流れ（建物新築→表題登記→所有権保存の登記→所有権保存の登記以外の登記）

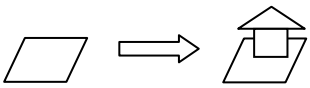
1.　**建物の新築について**

土地についても，「表題登記→所有権保存の登記→所有権保存の登記以外の登記」という流れはあるが，土地は既に所有権保存の登記がされていることが通常なので，建物について一般的な登記の流れを見ていく。

（設例）

甲川一郎は，自らが所有する土地に建物を建てた。この場合に，甲川一郎が当該建物を自己が所有していると第三者に公示するためには，どうすればよいか？

甲川一郎



(1) 表題登記

登記は，登記官が，登記簿に登記事項を記録することによって行うが，1つの不動産（土地，建物）ごとに作成される登記記録は，表題部及び権利部に区分して作成される（不登法2条5号，9号，11条，12条）。不動産の表示に関する登記（不動産を識別するために必要な事項が記載される。物理的現況の公示）がなされる表題部に関しては，登記官が，職権ですることができるとされる（不登法2条3号，5号，7号，28条）。また，表題部に関しては，登記官に実質的審査権がある。

不動産は特に，「社会全体の財産である」という要素が強いです。つまり，不動産には公的要素があるのです。

表題登記は保存登記に先行して行われ，表題部が作成された後，権利に関する登記が実行される。

表題登記は，当事者に申請義務がある。当該不動産をできる限り速やかに登記記録上に公示して，その現況を明らかにすることが望ましいからである。

【登記記録の表題部の例】

東京都新宿区新宿１丁目１　　全部事項証明書　　（建物）

表　題　部　（主である建物の表示）		**調製**	余白	**不動産番号**	0207483935938
所在図番号	余白				
所　　在	新宿区一丁目１番地			余白	
家屋番号	１番			余白	
①　種　類	**②　構　造**	**③ 床　面　積　㎡**		**原因及びその日付［登記の日付］**	
居宅	木造かわらぶき ２階建	１階　72 ２階　60	55 11	平成29年６月22日新築 ［平成29年６月27日］	
所　有　者	西東京市保田一丁目１番１号　甲　川　一　郎				

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし，登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

平成29年７月１日

東京法務局新宿出張所　　登記官　　法　務　三　郎　　印

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ３３２３４　（ １/１ ）　１/１

この段階では，建物所有権に対抗力はない(=表題登記に対抗力なし)。

※契約書等で不動産を特定する方法

契約書等において，不動産は表題部の以下の事項で特定する。

（土地）	（建物）
1. 所在	1. 所在
2. 地番	2. 家屋番号
3. 地目	3. 種類
4. 地積	4. 構造
	5. 床面積

(2) 所有権保存の登記

このように，職権又は申請によって表題部が作成されると，続いて，権利の登記が記載される。権利に関する登記の申請は，登記権利者及び登記義務者が，共同して申請するのが原則であるが，所有権保存の登記は，最初になされる所有権の登記であり，登記義務者を観念することができないため，所有者からの単独申請となる。

東京都新宿区新宿１丁目１　　全部事項証明書　　（建物）

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	0207483935938
所在図番号	余白				
所　　在	新宿区一丁目１番地			余白	
家屋番号	１番			余白	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡		原因及びその日付［登記の日付］	
居宅	木造かわらぶき ２階建	１階　72 ２階　60	55 11	平成 29 年６月 22 日新築 ［平成 29 年６月 27 日］	
所　有　者	西東京市保田一丁目１番１号　甲　川　一　郎				

権　利　部　（甲 区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	平成 29 年６月 28 日 第 456 号	所有者　西東京市保田一丁目１番１号 甲　川　一　郎

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし，登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成 29 年７月 15 日

東京法務局新宿出張所　　登記官　　法　務　三　郎　　印

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ３５５３４　（ １/１ ）　１/１

この段階で，建物所有権に対抗力が備わる。

(3) 抵当権設定の登記

例えば，上記の表題部の登記及び所有権保存の登記をした甲川一郎が，同時に当該建物に抵当権を設定していた場合，甲川一郎を設定者として抵当権設定の登記を申請することとなる。

東京都新宿区新宿１丁目１　　全部事項証明書　　（建物）

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	0207483935938
所在図番号	余白				
所　　在	新宿区一丁目１番地			余白	
家屋番号	１番			余白	
①種　類	②構　造	③　床　面　積　㎡		原因及びその日付［登記の日付］	
居宅	木造かわらぶき ２階建	１階　72 ２階　60	55 11	平成29年６月22日新築 ［平成29年６月27日］	
所　有　者	西東京市保田一丁目１番１号　甲　川　一　郎				

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	平成29年６月28日 第456号	所有者　西東京市保田一丁目１番１号 甲　川　一　郎

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	抵当権設定	平成29年６月28日 第457号	原因　平成29年６月28日金銭消費貸借同日設定 債権額　金4000万円 利息　年2% 損害金　年14% 債務者　西東京市保田一丁目１番１号 甲　川　一　郎 抵当権者　東京都千代田区大手町一丁目111-1 株式会社シンチョウ銀行

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成29年９月１日

東京法務局新宿出張所　　登記官　　法　務　三　郎　　印

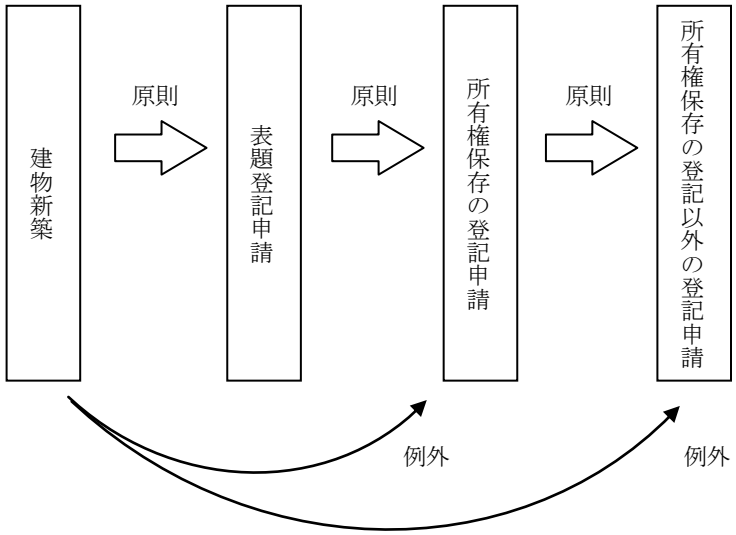
＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ３５５３６　（１/１）　1/1

2. 例外

上記のパターンが，建物新築時の登記における一般的な流れであるが，例外的なパターンもある。すなわち，以下のパターンがある（これらについては後述する）。

・表題登記の申請なしに所有権保存の登記が実行される場合

・表題部も所有権の登記もないのに所有権以外の登記がなされる場合



第２節　登記できる権利とその変動

1　登記の対象となる権利

登記することができる権利は，以下のとおりである（不登法３条）。

①所有権

②地上権

③永小作権

④地役権

⑤先取特権

⑥質権

⑦抵当権（根抵当権も含む）

⑧賃借権

⑨採石権

【登記できる権利の思い出し方】

「民法に規定されている物権」－「留置権・入会権・占有権」＋「賃借権」

【留置権・入会権・占有権のゴロ合わせ】

登記できなくて，涙腺（るいせん）から涙が出る

（登記できない理由）

・留置権・占有権 → 占有しているかが問題となるだけです。

・入会権 → 慣習で内容が決まるため，地域によって内容が異なり，公示制度になじみません（一貫した公示ができません）。

2　登記の対象となる権利変動等

①保存（ex.　新築の建物につき所有権保存の登記）

②設定（ex.　土地に抵当権を設定した場合の抵当権設定の登記）

③移転（ex.　不動産を売買したときの所有権移転の登記）

④変更（ex.　登記名義人の住所が変更したときの登記名義人住所変更の登記）

⑤処分の制限（ex.　抵当権者による抵当目的物に対する処分禁止の仮処分の登記）

⑥消滅（ex.　建物が滅失したときの登記）

入会権：村落共同体等の共同体構成員が主として山林原野を共同で利用する権利。各地方の慣習に従うほか，共有や地役権の規定を適用（準用）する（民法 263 条，294 条）。

第３節　登記の効力

登記の効力には，主に以下のものがある。

形式的確定力	登記が存すると，その有効・無効にかかわらず，登記手続上は，これを無視して手続をすることができない効力 ex. 存続期間の満了により実体上，地上権が消滅していても，その抹消登記を申請していない以上，新たな地上権設定の登記を申請することはできない。地上権には排他性があり，二重設定ができないからである。
権利推定力	登記どおりの実体関係上の権利関係が存在するであろうと推定される登記の効力 ex. 不動産の買主が登記記録上売主が登記名義を有することを確認した場合には，過失は認められない（大判大2.6.16）。
対抗力	有効に成立した権利関係を第三者に主張できる法的効力 →民法 177 条にいう対抗要件のことである。

cf. 公信力

公信力とは，登記どおりの実体的法律関係が存在しない場合でも，善意・無過失で登記を信頼した第三者を保護するため，登記どおりの実体関係があるものと認められる効力である。

公信力は，現行法では，認められていない(=登記に公信力なし)。もっとも，民法 94 条 2 項類推適用により，第三者が保護されることがあり（最判昭45.7.24），この限度で，登記に公信力が認められたのと同様の結果が生ずる。

第２章　登記所（法務局）・登記官とは？

不動産登記の事務を扱う役所が「登記所（法務局）」であり，登記所（法務局）において不動産登記の事務を行う公務員が「登記官」である

1　登記所（法務局）

登記所（法務局）とは，各地域の不動産登記を管理している国の機関であり，法務省の地方機関である。登記所（法務局）ごとに管轄がある。登記所（法務局）は，管轄内の不動産に関する登記のみしか扱わない。

ex.　東京法務局新宿出張所は，東京都新宿区を管轄しており，東京都新宿区内の不動産に関する登記を，渋谷出張所に申請しても受け付けてもらえない（却下される）。

司法書士は，お客様から依頼を受けて，書類を揃えて，それをその不動産を管轄する登記所（法務局）に持って行き（持って行かずにインターネットや郵送で申請することも可能である），登記記録を書き換えてくれとお願いする。

※登記事項証明書発行手続

登記所（法務局）では，登記事項証明書を発行する業務も行っている。不動産登記は，公開されているので，誰でも数百円の手数料さえ払えば見ることができる（これも今では，インターネットで請求可能である）。

この登記事項証明書は,他管轄の不動産のものであっても,発行請求できる。

2　登記官

登記官とは，登記所（法務局）にいる公務員で，上記のように司法書士が申請した登記を審査し，登記を実行すること等を業務とする。登記官は，国家公務員一般職試験（旧国家公務員試験Ⅱ種）に受かった者である。この登記官が，審査して問題ないと判断したら，登記が実行される。つまり，実際に登記記録を書き換える（データ上の話である）のは，司法書士の仕事ではなく，登記官の仕事である。

第３章　主登記・付記登記

1　主登記

1.　意義

独立の順位番号を付してなされる登記

登記は原則として，主登記の形式でする。

ex.　所有権移転の登記，抵当権設定の登記

2.　順位

不登法４条（権利の順位）

1　同一の不動産について登記した権利の順位は，法令に別段の定めがある場合を除き，登記の前後による。

権利の順位は，主登記の前後による。

登記には順位というモノがある。順位は，甲区よりも乙区で問題となることが多い。なぜ甲区で順位が問題になることが少ないかというと，甲区に登記される権利のメインは所有権だからである。1 つの不動産に対する所有権は 1 個なので，優先関係は問題にならない（所有権が共有の場合も優先関係は問題にならない）。

この順位の問題で最もイメージが湧くのが，抵当権であろう。不動産が競売された場合に抵当権者が競売代金からどれだけのお金を回収できるかは，乙区の順位による。

ex.　以下のような登記がされている不動産が競売されて競売代金が 1500 万円だったとすると，Ａは 1500 万円を回収できるが，Ｂはこの競売代金からは 1 円も回収できない。それを決めるのが，左に振られた「1」「2」という登記の順位である。

権　利　部（　甲　区　）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成26年6月28日 第 20135 号	所有者　X

権　利　部（乙　区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成26年6月28日 第20136号	原因　平成26年6月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1500万円 債務者　X 抵当権者　A
2	抵当権設定	平成29年1月18日 第755号	原因　平成29年1月18日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1000万円 債務者　X 抵当権者　B

3.　注意を要する主登記

①抹消登記

②抵当権の順位変更の登記

③不動産が工場財団に属した旨の登記

④根抵当権（所有権を目的とする）の分割譲渡の登記（不登規165条1項）

⑤仮登記所有権の移転の仮登記

⑥敷地権たる旨の登記（敷地権の種類にかかわらない）

⑦所有権に関する破産手続開始の登記

⑧抵当権設定の登記の破産法による否認の登記

破産手続開始決定後は，破産者は不動産を処分できなくなるが，破産手続開始決定前の処分でも，判決により否認されることがある。「破産を申し立てる前にめぼしい財産を友人に渡してしまおう」等と，債権者を害することを考える者がいるためである。その場合は，抹消登記ではなく，破産法が抹消登記に代えて認めた「破産法による否認の登記」という特別の登記がされる。これは抹消登記に準ずるため，主登記でされる。

2　付記登記

1.　意義

権利に関する登記のうち，既にされた権利に関する登記についてする登記であって，それ自身として既存の登記に続く独立の順位番号をもたず，既存のある特定の主登記の順位番号をそのまま用い，ただこの番号に枝番号（「付記何号」等）を付してなされる登記である。

※付記登記の例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成26年6月28日 第20136号	原因　平成26年6月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1500万円 債務者　X 抵当権者　A
付記1号	1番抵当権移転	平成29年8月28日 第3142号	原因　平成29年8月28日債権譲渡 抵当権者　C
2	抵当権設定	平成29年1月18日 第755号	原因　平成29年1月18日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1000万円 債務者　X 抵当権者　B

上記のような登記がされている場合，Cの登記はBの登記の後にされているが，この不動産が競売されたときは，CがBに優先して配当を受けることになる。

2.　付記登記の順位

不登法４条（権利の順位）

２　付記登記（権利に関する登記のうち，既にされた権利に関する登記についてする登記であって，当該既にされた権利に関する登記を変更し，若しくは更正し，又は所有権以外の権利にあってはこれを移転し，若しくはこれを目的とする権利の保存等をするもので当該既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要があるものをいう。以下この項及び第66条において同じ。）の順位は主登記（付記登記の対象となる既にされた権利に関する登記をいう。以下この項において同じ。）の順位により，同一の主登記に係る付記登記の順位はその前後による。

付記登記は，以下のいずれかの目的で，既存の登記（主登記）に付随してされる。

①既存の登記内容の一部を変更若しくは更正する

②既存の登記と同一の順位を維持したままそれによって公示される権利の帰属主体の変更を公示する

付記登記には，既存の登記（主登記）と一体となってそれと同一の順位が認められる（不登法4条2項）。

※同一の主登記に係る付記登記の順位

付記登記の前後による（不登法4条2項）。

ex.　地上権を目的として複数の抵当権が設定される場合，抵当権の順位（優先関係）は付記登記の前後によって決まる。

3. 付記登記で実行される登記の具体例

付記登記は例外的なものであるから，付記登記によると法定されている場合にのみ行われる。不動産登記規則3条に，付記登記による場合が規定されている。

付記登記による場合は，以下の3通りに分類できる。

①性質上，主登記と同一順位にする必要がある場合

②主登記の順位をそのまま維持させたい場合

③権利関係を公示上明確にするため，法律が付記登記以外の登記の形式を認めない場合

	具体例
①の具体例	ア　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（不登規3条1号） イ　権利の一部抹消回復の登記（不登規3条3号） ウ　所有権以外の権利を目的とする権利の登記（処分の制限の登記を含む）（不登規3条4号） ex1. 所有権以外の権利に関する破産手続開始の登記 ex2. 地上権の強制競売開始決定に係る差押え ex3. 抵当権の順位の譲渡についての登記請求権を保全するための抵当権の処分禁止の登記 ex4. 所有権移転請求権を目的とする処分禁止の仮処分の登記 エ　所有権以外の権利の移転の登記（不登規3条5号） オ　抵当権の処分の登記（民法376条2項） カ　地上権・賃借権が工場財団に属した旨の登記（昭 54.3.31 民 3.2112）
②の具体例	ア　不動産登記法 66 条に規定する場合における権利の変更の登記又は更正の登記（不登規3条2号） イ　債権の分割による抵当権の変更の登記（不登規3条2号イ）
③の具体例	ア　買戻しの特約の登記（不登規3条9号） イ　権利消滅の定めの登記（不登規3条6号） ウ　根抵当権者又は債務者の相続による合意の登記(不登規3条2号ロ) エ　所有権以外の権利を目的とする根抵当権の分割譲渡の登記（不登規3条5号，165条1項括弧書） オ　根抵当権の共有者間の優先の定めの登記（不登規3条2号ニ） カ　根抵当権極度額変更の登記又は更正の登記(昭46.10.4民甲3230) キ　共同（根）抵当権の次順位者の代位の登記（不登規3条7号）

※登記官は，共同担保を追加設定する登記をした場合において，前の登記に関する共同担保目録がないときは，新たに共同担保目録を作成し，前の担保権の登記につい

てする付記登記によって，当該担保権に担保を追加した旨，共同担保目録の記号及び目録番号並びに登記の年月日を記録しなければならない（不登規 168 条 4 項）。

※登記官が職権でする抵当証券交付又は抵当証券作成の登記（不登法 94 条）は，付記登記によってされる（不登規 3 条 8 号）。

3 主登記・付記登記いずれもがあり得る場合

（設例）

抵当権の債権額を増額する変更の登記を申請する場合において，後順位抵当権者の承諾を証する情報を提供できないときは，当該変更はどのように登記されるか？

不登法６６条（権利の変更の登記又は更正の登記）

権利の変更の登記又は更正の登記は，登記上の利害関係を有する第三者（権利の変更の登記又は更正の登記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。）の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り，付記登記によってすることができる。

1. 意義

権利の変更の登記又は更正の登記は，登記上の利害関係を有する第三者がいる場合において，その承諾がないときは，主登記でなされ，登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合及び当該第三者がいないときに限り，付記登記でなされる。

2. 具体例

①抵当権の債権額の変更又は更正

ex.

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成 26 年 6 月 28 日 第 20136 号	原因　平成 26 年 6 月 28 日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金 1500 万円 債務者　X 抵当権者　A
2	抵当権設定	平成 29 年 1 月 18 日 第 755 号	原因　平成 29 年 1 月 18 日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金 1000 万円 債務者　X 抵当権者　B

上記の登記がされている場合において，１番抵当権の債権額を 2000

万円に増額する更正登記をする場合，Ｂの承諾があるときは以下のように登記される。

権　利　部（乙　区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成26年6月28日 第20136号	原因　平成26年6月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1500万円 債務者　X 抵当権者　A
付記1号	1番抵当権更正	平成29年6月30日 第2000号	原因　錯誤 債権額　金2000万円
2	抵当権設定	平成29年1月18日 第755号	原因　平成29年1月18日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1000万円 債務者　X 抵当権者　B

それに対して，Ｂの承諾がないときは以下のように登記される。

権　利　部（乙　区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成26年6月28日 第20136号	原因　平成26年6月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1500万円 債務者　X 抵当権者　A
2	抵当権設定	平成29年1月18日 第755号	原因　平成29年1月18日金銭消費貸借 同日設定 債権額　金1000万円 債務者　X 抵当権者　B
3	1番抵当権更正	平成29年6月30日 第2000号	原因　錯誤 債権額　金2000万円

②抵当権の利息の利率を上げる変更又は更正

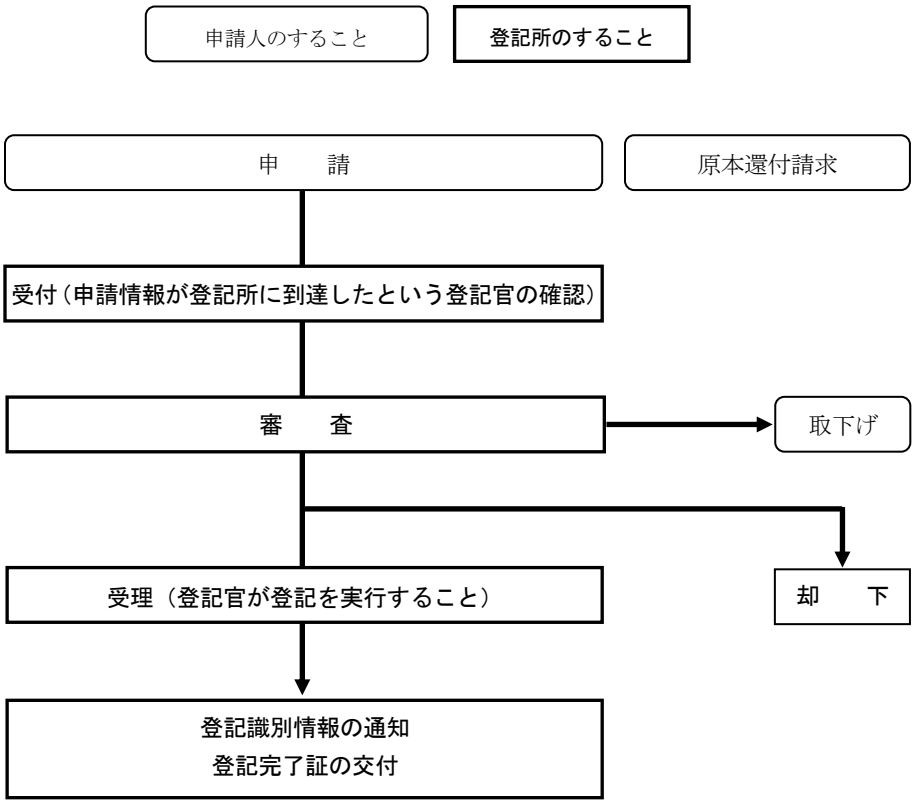
③抵当権の利息の特別登記（民法375条1項ただし書）

抵当権者は，利息については，原則として満期となった最後の2年分についてしかその抵当権を行使することができない（民法375条1項本文）。これは，非占有担保という性質から後順位の担保権者や他の債権者の利益を保護しようとするものである。この趣旨から，それ以前の利息についても，登記により公示しておけば抵当権を行使することができるとされている（民法375条1項ただし書）。その登記を抵当権の利息の特別登記という。

④抵当権の利息の組入れ（重利）（民法405条）

第４章　申請手続全般

【登記の申請から完了までの大まかな流れ】



第１節　申請人

1　登記権利者と登記義務者

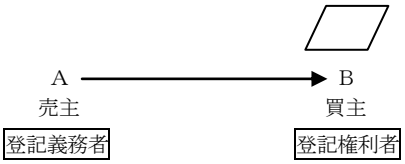
①登記権利者

不登法２条（定義）
十二　登記権利者　権利に関する登記をすることにより，登記上，直接に利益を受ける者をいい，間接に利益を受ける者を除く。

②登記義務者

不登法２条（定義）
十三　登記義務者　権利に関する登記をすることにより，登記上，直接に不利益を受ける登記名義人をいい，間接に不利益を受ける登記名義人を除く。

例えば，Ａが，所有している土地をＢに売り渡した場合，Ａは土地の登記名義人ではなくなり，新たにＢが当該土地の登記名義人となる。この所有権移転の登記の登記義務者が売主であるＡであり，登記権利者が買主であるＢである。



cf.　登記名義人

不登法２条（定義）
十一　登記名義人　登記記録の権利部に，次条各号に掲げる権利について権利者として記録されている者をいう。

2　一般承継人による申請

不登法６２条（一般承継人による申請）

登記権利者，登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において，当該登記権利者，登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは，相続人その他の一般承継人は，当該権利に関する登記を申請することができる。

本来，登記を申請できるのは，共同申請であれば登記権利者及び登記義務者，単独申請・合同申請であれば各条文に定められた登記名義人であるところ，それらの者が死亡したり，その他の一般承継（合併）が生じたりした場合には登記の申請ができなくなってしまう。そこで，これらの者に相続その他の一般承継が生じた場合には，その相続人その他の一般承継人が，被相続人等に代わって登記の申請ができるものとして，登記の申請ができなくなる事態を回避している。

ex1．相続人による被相続人名義の登記

ex2．合併存続会社による合併消滅会社名義の登記

3　代理人による申請

1.　法定代理人による申請

(1) 申請の可否

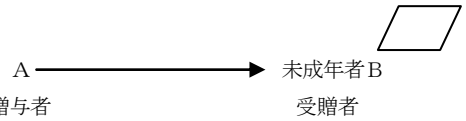
未成年者等が登記申請人である場合，法定代理人が代理して，登記を申請することができる。なお，登記申請行為は法律行為ではない（債務の履行にすぎない）ため，意思能力のある未成年者であれば，未成年者自身が単独で登記申請をすることもできる。

ただし，登記申請の前提となる法律行為（売買等）については，法定代理人の同意書を提供することとなる。

また，被保佐人・被補助人も意思能力があるので登記を申請することができるが，成年被後見人は意思能力がないので登記を申請することはできない。

(2) 具体例

意思能力のある未成年者が不動産の贈与（負担のない贈与）を受けた場合には，未成年後見人の同意を要せずして，その所有権移転の登記を申請することができるか？



→できる（明 32.6.27 民刑 1162）。

（理由）

負担のない贈与を受けることは，「単に権利を得，又は義務を免れる法律

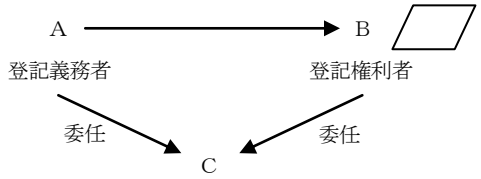
行為」（民法５条１項ただし書）に当たるからである。

2. 任意代理人による申請

(1) 司法書士（弁護士）への委任

登記の申請人は，登記の申請に関し，代理人（権利の登記は司法書士又は弁護士）に委任することができる。

ex. ＡがＢに土地を売却した場合，ＡとＢは司法書士Ｃに登記の申請を委任できる。



cf. 本人申請

上記 ex. において，ＡとＢは，司法書士Ｃに委任せずに，共同して登記を申請することも可能である。これを「本人申請」という。

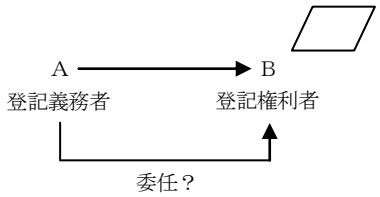
(2) 複数の代理人への委任

委任状の記載から，複数の代理人が選任されていることが明らかな場合には，特に共同代理の定めがされていない限り，当該代理人は，各自単独で登記の申請をすることができる（昭 40. 8. 31 民甲 2476）。

(3) 登記義務者から登記権利者への登記申請の委任の可否

（設例）

Ａが，Ｂに，土地を売った。この所有権移転の登記について，登記義務者であるＡが，登記権利者であるＢに登記の申請を委任することはできるか？



登記の申請について，当事者の一方である登記権利者が，他方の当事者である登記義務者の委任を受けて，当該登記義務者の代理人として当該登記の申請をすることができる。

同一の法律行為については，相手方の代理人となることができない（民法 108 条本文，自己契約）。しかし，当該行為が債務の履行にあたる場合には，代理人となることができる（民法 108 条ただし書）。そして，登記の申請については，債務の履行にあたるとされている（最判昭 43. 3. 8）。また，登記義務者の委任状が必要であるため，登記権利者が勝手に申請できるわけではない。よっ

て，登記権利者は，登記義務者の代理人として登記の申請をすることができる。

【実務でよくある例】

抵当権抹消の登記において，登記義務者である銀行が，登記権利者である設定者に登記を委任する（実際には受任者の記載のない委任状などの必要書類を渡す）ことがあります。銀行は，抵当権設定の登記においては，数千万円などの融資をしているため，司法書士に登記を任せ，確実に登記をします。しかし，抵当権抹消の登記においては，既に融資額の返済を受けているため，「必要書類は渡すんで，あとは勝手に登記をしておいてね」というスタンスなのです。

3. 代理権の不消滅

（設例）

ＡＢ間で建物の売買があり，双方から司法書士が登記申請の委任を受けた後，売主Ａが死亡した。この場合，登記申請の代理権は委任者Ａの死亡によって消滅するか？

不登法１７条（代理権の不消滅）

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は，次に掲げる事由によっては，消滅しない。

一　本人の死亡
二　本人である法人の合併による消滅
三　本人である受託者の信託に関する任務の終了
四　法定代理人の死亡又はその代理権の消滅若しくは変更

委任による登記申請の代理は，申請人の意思がほぼ確実に形成された後，登記の申請を代理人が遂行する場合であるため，代理人の裁量判断の余地は少なく，また，速やかに権利変動について対抗要件を具備させる必要があることから，不動産登記法 17 条は，本人の死亡等にかかわらず，代理権が消滅しない場合を規定した。つまり，相続人等から改めて委任を受ける必要がないわけである。

不動産登記法 17 条 4 号の「法定代理人」には，法人の代表者も含む（平 5. 7. 30 民 3. 5320，平 6. 1. 14 民 3. 366）。

なお，登記の申請の委任を受けた者であっても，申請前に代理権が消滅した（ex. 解任された）場合には，委任を受けた登記の申請をすることはできない。

第２節　共同申請と単独申請

不登法６０条（共同申請）

権利に関する登記の申請は，法令に別段の定めがある場合を除き，登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

1　共同申請

1.　意義

権利に関する登記の申請は，原則として，登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

2.　趣旨

利害の対立する当事者（特に，登記記録上不利益を受ける登記義務者）を登記手続に関与させることによって，登記の真実性を確保するためである。

すなわち，権利に関する登記については，形式的審査主義が採られ，登記官は実質的審査権を有しないことから，実体関係に合致しない虚偽の登記がなされるのを防止するため，共同申請主義が採られているのである。

3.　いわゆる合同申請

共同申請の中には，登記権利者，登記義務者とも特定しがたい場合があり，当事者全員が「申請人」として，申請するものがある。これをいわゆる「合同申請」という。

ex1. 共有物分割禁止の定めの登記（不登法 65 条）を所有権変更の登記として申請する場合

ex2. 担保権の順位の変更，その抹消・更正の登記（不登法 89 条 1 項）

ex3. 根抵当権の共有者間の優先の定め，その変更・抹消の登記（不登法 89 条 2 項）

2 単独申請

登記の性質上，登記権利者，登記義務者がそもそも理論的に存在しないか，登記義務者が存在してもこれと共同して申請できない事情がある場合は，例外的に単独申請が認められている（不登法 60 条）。

	単独申請ができる登記	単独で申請できる者	根拠条文
①	権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合に，その死亡又は解散によって権利が消滅したときの権利の抹消の登記	当該抹消登記の登記権利者	不登法69条
②	所有権について処分禁止の登記がされた後に，仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者とする所有権の登記を申請する場合において，処分禁止の登記に後れる登記の抹消の登記	仮処分債権者	不登法111条1項
③	所有権以外の権利について処分禁止の登記がされた後に，仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者としてする当該所有権以外の権利の移転又は消滅に関する登記を申請する場合において，処分禁止の登記に後れる登記の抹消の登記	仮処分債権者	不登法111条2項
④	不動産の使用又は収益をする権利について保全仮登記がされた後に，仮処分債権者が本登記を申請する場合に，所有権以外の不動産の使用若しくは収益をする権利又は当該権利を目的とする権利に関する登記で当該保全仮登記とともにした処分禁止の登記に後れるものの抹消の登記	仮処分債権者	不登法113条
⑤	登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記 ※家庭裁判所の審判や調停等による登記も含む	不動産登記法の規定により共同申請すべき一方の者に対して登記手続をすべきことを命ずる確定判決を得た他方の者	不登法63条1項

第３節　登録免許税

不動産登記の申請をする場合には，例外的に不要とされる場合を除き，登録免許税という税金を納付しなければならない。

1　納税義務者

登録免許税法３条（納税義務者）

登記等を受ける者は，この法律により登録免許税を納める義務がある。この場合において，当該登記等を受ける者が二人以上あるときは，これらの者は，連帯して登録免許税を納付する義務を負う。

特約のない限り，登記権利者と登記義務者が連帯して，登記申請にかかる登録免許税を負担する。登記義務者にも納付義務があるのは，例えば，売買を原因とする所有権移転の登記の場合，この登記は「買主名義の登記」を実現することのみを目的とするのではなく，「売主から買主への権利変動」を公示する目的があるからである。

【「課税標準の額＝売買価格」？】

不動産の価額を基準として登録免許税を計算する登記では，「課税標準の額」を基準に計算します。この課税標準の額は，売買価格ではありません（通常は売買価格よりも安くなります）。課税標準の額は，固定資産課税台帳に記載されている不動産価格（登免法附則7条），つまり，固定資産税の計算の基となる価額であり，国が決めたものです。この課税標準の額を知る方法ですが，市町村役場や都税事務所などで固定資産評価証明書というものを取得すると，そこに記載されています。

【申請書への記載】

不動産の価額を基準として登録免許税を計算する登記では，申請書に課税標準の額を記載します。

2 課税標準及び税率

1. 主なもの

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th colspan="2">課税標準</th><th colspan="2">税率</th></tr>
<tr><td colspan="2">所有権保存</td><td colspan="2">不動産の価額</td><td colspan="2">1000 分の 4</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">所有権移転</td><td colspan="2" rowspan="2">不動産の価額</td><td>通常</td><td>1000 分の 20</td></tr>
<tr><td>相続・合併</td><td>1000 分の 4</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">地上権・永小作権・賃借権</td><td colspan="2" rowspan="3">不動産の価額</td><td colspan="2">設定・転貸　1000 分の 10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">移転</td><td>通常</td><td>1000 分の 10</td></tr>
<tr><td>相続・合併</td><td>1000 分の 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">地役権</td><td colspan="2">承役地の不動産の個数</td><td colspan="2">設定　1 個につき 1500 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記</td><td colspan="2">賃借権及び抵当権の件数</td><td colspan="2">1 件につき 1000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">先取特権・質権・抵当権・根抵当権等</td><td>保存設定</td><td>債権額，極度額，不動産工事費用の予算額</td><td colspan="2">1000 分の 4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">移転</td><td rowspan="2">債権額・極度額</td><td>通常</td><td>1000 分の 2</td></tr>
<tr><td>相続・合併</td><td>1000 分の 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">根抵当権の一部譲渡・法人の分割による移転</td><td colspan="2">一部譲渡･分割後の共有者の数で極度金額を除して計算した金額</td><td colspan="2">1000 分の 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">抵当権の順位変更</td><td colspan="2">抵当権の件数</td><td colspan="2">1 件につき 1000 円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託</td><td>所有権</td><td colspan="2">不動産の価額</td><td colspan="2">1000 分の 4</td></tr>
<tr><td>担保権</td><td colspan="2">債権額・極度額</td><td colspan="2">1000 分の 2</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">不動産の価額</td><td colspan="2">1000 分の 2</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仮登記</td><td>売買･贈与による所有権移転又はその移転請求権</td><td colspan="2">不動産の価額</td><td colspan="2">1000 分の 10</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地上権等の設定等又はその設定等請求権</td><td colspan="2" rowspan="3">不動産の価額</td><td colspan="2">設定・転貸　1000 分の 5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">移転</td><td>通常</td><td>1000 分の 5</td></tr>
<tr><td>相続・合併</td><td>1000 分の 1</td></tr>
<tr><td>抵当権の設定等</td><td colspan="2">不動産の個数</td><td colspan="2">1 個につき 1000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">付記登記，抹消回復・更正・変更登記</td><td colspan="2">不動産の個数</td><td colspan="2">1 個につき 1000 円</td></tr>
<tr><td colspan="2">登記の抹消</td><td colspan="2">不動産の個数</td><td colspan="2">1 個につき 1000 円</td></tr>
</table>

ex. 土地の売買契約に基づく所有権移転の登記を申請する場合，土地の課税標準額が金 1000 万円であれば，登録免許税は，「課税標準×税率」に当てはめて，1000 万円×1000 分の 20 で，金 20 万円となる。

第５節　登記官の審査権

（設例）

(1) 登記官Ａは，添付情報として提供された売買契約書の内容に疑問を感じ，「本当にこの売主は，不動産を手放す気があるのか？」と思った。この場合に，登記官Ａは，電話等の手段によって売主の真意を調査することができるか？

(2) 登記官Ａは，申請人である売主に疑問を感じ，「本当にこの登記記録に所有者として記載されている者なのか？」と思った。この場合に，登記官Ａは，電話等の手段によって売主が本人であるかの調査をすることができるか？

1　形式的審査主義

登記の申請が実体法上の権利変動と合致しているかについて，登記官は，申請人が提出した情報や登記記録から判断できるのみであって，積極的に審査する権限を有していないことを形式的審査主義という。

登記官は，形式的審査権限しか有しないのが原則である。

ただし，申請人が提供した情報や登記記録から判断できる事項については，実体上の審査をすることはできる。

ex. 登記官は，添付情報として提供された売買契約書について，「本当にこの売主は，不動産を手放す気があるのか？」と疑問に思っても，電話等の手段によって売主の真意を調査することはできない（＝形式的審査権限しかない）。ただし，売買契約書に，売主と買主が売買契約を締結する意思が記載されているかを審査することはできる（＝実体上の審査が可能）。

2 実質的審査主義

不登法２４条（登記官による本人確認）

1　登記官は，登記の申請があった場合において，申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは，次条の規定により当該申請を却下すべき場合を除き，申請人又はその代表者若しくは代理人に対し，出頭を求め，質問をし，又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により，当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない。

登記官は，登記の申請があった場合において，申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは，当該申請を却下すべき場合を除き，申請人等に対し，出頭を求め，質問をし，又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により，当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない（不登法 24 条 1 項）。すなわち，申請人の本人確認については，登記官に実質的審査権限が与えられている。

申請人の本人確認は，虚偽の登記がされるのを防ぐ重要な手段である。また，オンラインや郵送でも申請は可能であり，申請書等を登記所に持参して申請する場合も本人確認は行われない。そこで，登記官に実質的審査権限が与えられているのである。

例えば，以下のような場合に，「相当な理由がある」と認められる。

①登記官が，登記識別情報の誤りを原因とする補正又は取下げ若しくは却下が複数回されていたことを知った。

②登記官が，申請情報の内容となった登記識別情報を提供することができない理由が事実と異なることを知った。

なお，登記官が本人確認の調査のため申請人の出頭を求めた場合において，申請人から遠隔の地に居住していること又は申請人の勤務の都合を理由に他の登記所に出頭したい旨の申出があり，その理由が相当と認められるときは，登記官は当該他の登記所の登記官に本人確認の調査を嘱託することができる（不登準則 34 条 1 項，不登法 24 条 2 項）。

第５章　添付情報

本章では，主要な添付情報を取り上げるが，本章で取り上げていない添付情報もいくつか存在する。それについては，各登記において見ていくことになる。

【登記官の視点】

不動産登記の申請をする場合には，申請情報と併せて添付情報を提供する必要があります（書面申請であれば，申請書の後ろにホッチキスやクリップで付けます）。添付情報は，簡単にいうと，「正しい登記ですよ～」と登記官に伝えるためのものです。登記所（法務局）にいる登記官からすると，申請情報だけでは，たとえば，以下のようなことがわかりません。

・「本当に売買があったのか？」
　→ 登記原因証明情報を提供

・「この登記義務者は本当にこの不動産の登記名義人なのか？」
　→ 登記識別情報を提供

よって，添付情報を提供する必要があるのです。このように，申請情報と添付情報を登記官に提供することを「登記の申請」といいます。

※添付情報だけではありませんが，不動産登記法などの手続法を学習する時は，審査する側，つまり，登記官や裁判官からの視点も意識することが重要です。

第１節　登記原因証明情報

不登法６１条（登記原因証明情報の提供）

権利に関する登記を申請する場合には，申請人は，法令に別段の定めがある場合を除き，その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

1　意義

登記の原因となる権利変動等を内容とする情報

登記原因を証する情報は，例えば，売買による所有権移転の場合，売買契約書に限られず，報告形式のものでも足りる。報告形式の登記原因証明情報とは，登記申請のために作成された登記原因証明情報であり，登記の原因となる具体的な事実と法律行為に該当する具体的な事実が記載されたものをいう。この報告形式の登記原因証明情報は，登記権利者と登記義務者が共同で作成されたものだけでなく，登記義務者のみが作成したものでも足りる。なぜなら，権利を失う登記義務者が作成に関与すれば，登記の真正は確保されるからである。

【報告形式の登記原因証明情報の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登記原因証明情報

家尾

1. 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的　　所有権移転

(2) 登記の原因　　平成29年4月5日売買

(3) 当　事　者　　権利者　　家田 買男

義務者　　家尾 売男

(4) 不　動　産　　後記のとおり

2. 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買

（売主）家尾売男と，（買主）家田買男は，平成29年2月15日，本件不動産の売買契約を締結した。

(2) 所有権移転時期

(1) の売買契約書には，本件不動産の所有権は売買代金の支払いが完了した時に移転する旨の所有権移転時期に関する記載がある。

(3) 家田買男は家尾売男に対し平成29年4月5日，売買代金全額の支払いをなし，これが受領された。

(4) よって，本件不動産の所有権は，同日，家尾売男から家田買男に移転した。

平成29年4月5日　　東京法務局新宿出張所　御中

上記内容のとおり相違なく，その証しとして本書を差し入れます。

（売主）　新宿区新宿三丁目3番3号

家尾売男　家尾

（買主）　新宿区新宿四丁目４番４号

家田買男　様

不動産の表示

所在　新宿区新宿三丁目

地番　3番3

地目　宅地

地積　33.3平方メートル

2 登記原因証明情報の内容

1. 内容

登記原因証明情報の内容としては，登記原因である法律行為・事実を説明する内容と解されている。

【登記原因証明情報の内容】

登記原因証明情報は，その名のとおり「登記原因」を「証明」する「情報」です。「登記原因」とは，「所有権移転」などの権利変動が生じた原因，つまり，権利変動が生じる要件のことです。簡単にいうと，「実体上，こういうこと（要件）があって，権利変動が起きましたよ～」という内容である必要があります。報告形式の登記原因証明情報の「登記の原因となる事実（ex. 時効取得，相続）又は法律行為（ex. 売買契約，抵当権設定契約）」を記載するときも，「申請する登記の権利変動が生じる要件を満たしているか」を考えて記載する必要があります。

ex. 農地について売買を原因とする所有権移転の登記を申請する場合の報告形式の登記原因証明情報の内容は，以下のものになります。

① 売買契約を締結した旨

② 対象不動産が農地である旨

③ 農地法所定の許可書が到達した旨

2. 可否

①停止条件付法律行為を原因として登記を申請する場合，当該契約の契約証書のみを登記原因証明情報として提供して，当該登記を申請することができるか？

→できない。

（理由）

停止条件付法律行為は，停止条件が成就した時からその効力を生ずる（民法 127 条 1 項）から，停止条件付代物弁済契約証書のみでは，効力発生時期を確定することができないため，登記原因証明情報としては足りない。この場合，停止条件が成就したことを証する情報も提供する必要がある。

②申請情報に併せて提供された印鑑証明書にかかる印鑑と別の印鑑で押印された抵当権設定契約書を登記原因証明情報として提供して，抵当権設定登記を申請することができるか？

→できる（大 9. 3. 18 民 931）。

（理由）

登記原因証明情報については，登記義務者が記名押印し印鑑証明書を提供する必要はないため（つまり，認印で構わない），申請情報（又は委任状）

と別の印鑑で押印しても問題ない。

3 登記原因証明情報が公文書に限定されない場合と限定される場合

【公文書である必要があるかの判断基準】

共同申請・合同申請 →（原則）公文書である必要はなく，報告形式のものでもよい

単独申請 →（原則）公文書である必要があり，報告形式のものではダメ

共同申請の場合には，登記上利益を得る登記権利者だけでなく，登記上不利益を受ける登記義務者も申請人となることから，登記の正確性は確保されるので，登記原因証明情報が一定のものに限定されることはなく，報告形式のものであっても登記原因証明情報とすることができるのが原則である。

ex. 売買を原因とする所有権移転の登記を申請するときは，必ずしも売買契約書を提供する必要はなく報告形式の登記原因証明情報で構わない。

しかし，単独申請の場合には，その性質上，登記義務者というものを観念できないので，登記の正確性を確保するために，登記原因証明情報が一定のものに限定されることが多い。

ex. 相続を原因とする所有権移転の登記を申請するときは，公務員が職務上作成した戸籍謄本等を提供する必要がある。

4 例外 ― 登記原因証明情報の添付が不要となる場合

【思い出し方】

以下の場合以外は登記原因証明情報は提供しなければならないので，提供する必要のない以下の場合を確実に思い出せるようにして下さい。

①所有権保存の登記（不登法 74 条 2 項における敷地権付き区分建物の所有権保存の登記を申請する場合を除く）を申請する場合

登記の原因となる権利変動を観念できないからである。

②処分禁止の登記に後れる登記の抹消を申請する場合

③混同を原因とする権利に関する登記の抹消を申請する場合で，登記記録上，混同によって権利が消滅したことが明らかであるとき（登研 690P. 221）

④私人の住所変更登記又は住所更正登記において住民基本台帳法に規定する住民票コードを提供した場合（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項）。法人の住所変更登記又は住所更正登記において会社法人等番号を提供した場合（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項）。

公文書：公務所又は公務員が，職務上作成する文書。

第２節　登記識別情報

平成 16 年の不動産登記法改正の目玉であり，添付情報のうち最も頻繁に出題される「登記識別情報」について，見ていきます。

学生　「『改正』されたってことは，以前は『登記識別情報』はなかったってことですか？」

そうです。改正以前は，「登記識別情報」に該当するものは，「登記済証」と言いました（今でも，登記済証は存在します）。この「登記済証」が，俗に「権利証」と言われているものです。

学生　「そもそも『登記識別情報』とか『登記済証』って何なんですか？」

登記がされると，一定の要件のもとに，登記名義人となった者に通知（交付）されるものです。たとえば，売買を原因とする所有権移転の登記を申請すると，原則として，買主に「登記識別情報」が通知されます（以前は，「登記済証」が交付されていました）。何に使うかというと，たとえば，上記の例の買主さんが，抵当権を設定する，又は，買った不動産を売ったり贈与したりする場合に，登記識別情報又は登記済証の提供が必要になってきます。つまり，登記識別情報（登記済証）を持っているということは，「その登記の登記名義人ですよ～」という証明になるわけです。

学生　「いわゆる権利証ということで『登記済証』はなんとなくイメージできますが，『登記識別情報』ってどういうものなんですか？」

登記識別情報は，12 桁のパスワードです。次のページのような紙（Ａ４）で通知されますが（ダウンロード形式もあり），その紙自体が重要なのではなく，12 桁のパスワードが重要なのです。極端なことを言えば，次のページの紙は破り捨ててしまっても，12 桁のパスワードさえ記憶していれば問題ありません。

【登記識別情報の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について，下記のとおり通知します。

【不動産】
新宿区新宿三丁目３番３の土地

【不動産番号】
0207483935421
【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】
平成29年４月５日受付　第13251号
【登記の目的】
所有権移転
【登記名義人】
新宿区新宿四丁目４番４号
家田買男

（以下余白）

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

記

登記識別情報

４Ｎ６－８５Ｇ－１Ｒ６－０Ｐ９

平成29年４月17日
東京法務局新宿出張所

登記官　　新宿　太郎　　印

【登記済証の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登　記　申　請　書

登記の目的　　所有権移転

原　　因　　平成 16 年 4 月 5 日売買

権　利　者　　東京都新宿区新宿四丁目 4 番 4 号
　　家田買男

義　務　者　　東京都中野区中野三丁目 3 番 3 号
　　家野売太

添付書類
　申請書副本　登記原因証明書　登記済証
　印鑑証明書　住所証明書　代理権限証明書

平成 16 年 4 月 5 日申請　　東京法務局新宿出張所

代理人　　東京都千代田区千代田二丁目 2 番 2 号
　　法務太郎　㊞
　　連絡先の電話番号　03-0000-0000

課 税 価 格　　金 1000 万円
登録免許税　　金 20 万円

不動産の表示
　所　在　　新宿区新宿三丁目
　地　番　　3 番 3 号
　地　目　　宅地
　地　積　　123.4 平方メートル

※この見本は，横書きの申請書副本を基にした登記済証であるが，縦書きの申請書副本を基にした登記済証も存在する。

申請書副本：旧不動産登記法 60 条 1 項の規定による登記済証を作成するための書面。

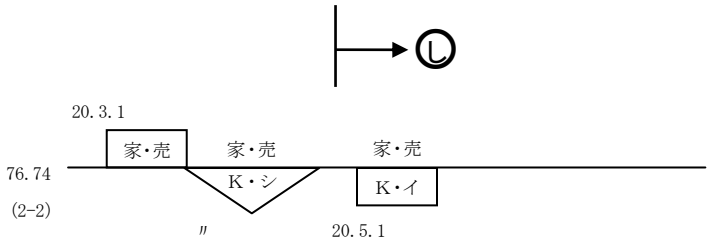
1　登記済証と登記識別情報

1.　オンライン庁（法務大臣の指定を受けた登記所）

オンライン庁となる前の登記所に登記申請をすると登記済証が交付され，オンライン庁となった登記所に登記申請をすると登記識別情報が通知される。

オンライン庁とは，電子申請（オンライン申請）に対応した登記所のことで，法務大臣が指定する（不登法附則６条１項）。指定を受け，オンライン庁となると，その後に申請された登記については（書面申請でも電子申請でも）登記済証ではなく登記識別情報が通知される。この登記済証か登記識別情報かの判断基準となるのは，法務大臣の指定を受けた（オンライン庁となった）年月日と，登記の受付年月日の先後関係である。

ex.　平成 20 年４月１日に法務大臣の指定を受けた（オンライン庁となった）場合



受付年月日がオンライン庁となった平成 20 年４月１日より前の平成 20 年３月１日であるため，所有権の登記名義人である家尾売男と元本確定前の根抵当権の登記名義人である株式会社シンチョウ銀行には，登記済証が交付されている。

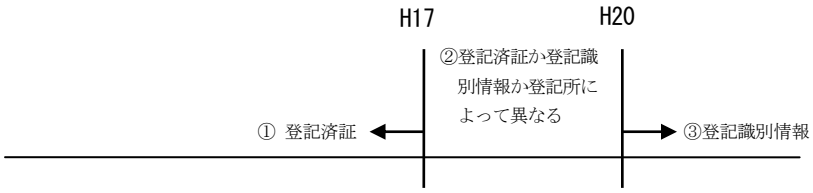
それに対して，受付年月日がオンライン庁となった平成 20 年４月１日より後の平成 20 年５月１日であるため，抵当権の登記名義人である株式会社イケイケ銀行には，登記識別情報が通知されている。

2.　オンライン庁となった時期

オンライン庁となる法務大臣の指定は，全国の登記所について一括して行われたわけではない。登記所によって，指定された年月日が異なる。

平成 17 年～平成 20 年に，全国の登記所が順次法務大臣の指定（オンライン庁となった）を受けた。最初に指定を受けた登記所が平成 17 年３月で，最後に指定を受けた登記所が平成 20 年７月である。よって，現在はすべての登記所がオンライン庁となっており，現在登記を申請した場合には登記済証が交付されることはなく，登記識別情報が通知される。

以上のことから，どの登記所の登記であっても受付年月日が，平成 16 年以前であれば当然に登記済証，平成 21 年以後であれば当然に登記識別情報となる。



【思い出せるようにすべきこと】

① 受付年月日が平成16年以前であれば，当然に登記済証

② 受付年月日が平成17年～20年であれば，登記所によって異なる（記述であれば，注意事項によって判断する）

③ 受付年月日が平成21年以降であれば，当然に登記識別情報

2 登記識別情報の通知

いかなる場合に登記識別情報が通知されるかが問題となるが，それは不動産登記法 21 条に規定されている。

不登法２１条（登記識別情報の通知）

登記官は，その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において，当該登記を完了したときは，法務省令で定めるところにより，速やかに，当該申請人に対し，当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし，当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は，この限りでない。

不登規６１条（登記識別情報の定め方）

登記識別情報は，アラビア数字その他の符号の組合せにより，不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定める。

1. 通知の要件

【通知の要件】

（原則）

以下の２つの要件を充たす場合に登記識別情報が通知される。

①申請人自らが

登記識別情報は登記名義人である証明となる非常に重要な情報であるため，申請人となっていない者に通知することはできないからです。

②登記名義人となる

登記識別情報は不動産登記に特有の本人確認手段なので，登記名義人とならないならば，使い道がないからです。

この２つの要件を満たし，次の２の登記識別情報の通知を要しない場合に該当しないときに，申請人に登記識別情報が通知される（不登法 21 条本文）。

2. 登記識別情報の通知を要しない場合

(1) 通知を受けるべき者があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合（不登規 64 条１項１号）

登記識別情報を持っていると，紛失・盗難の恐れがあり，その危険を避けるために，通知を希望しない場合もある。

また，一の申請情報で複数の不動産について登記を申請する場合，登記名義人となる申請人は，不動産ごとに登記識別情報の通知を希望するか否かを選択し,特定の不動産についてのみ通知を希望しない旨の申出をすることができる。

(2) 一定の期間内に登記識別情報をダウンロードしない又は受領しない場合（不登規 64 条１項２号，３号）

電子申請	書面申請
登記識別情報を送信することが可能になった時から 30 日以内にダウンロードしない場合（不登規 64 条１項２号）	登記完了の時から 3 か月以内に登記識別情報を記載した書面を受領しない場合（不登規 64 条１項３号）

(3) 登記識別情報の通知を受けるべき者が官庁又は公署である場合（不登規 64 条１項４号）

その後，官公署が登記義務者になる場合であっても，官公署の場合には登記識別情報を提供する必要がないからである。つまり，官公署には登記識別情報の使い道がないわけである。

ただし，当該官庁又は公署があらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出をした場合には，登記識別情報が通知される。

3. 通知の有無の具体例

①代位による登記がされたときの代位者及び被代位者に，登記識別情報は通知されるか？

→どちらにも通知されない。

②複数の相続人がある場合において，そのうちの１名の申請で相続登記がなされたとき，申請人である相続人及び申請人以外の相続人に，登記識別情報は通知されるか？

→申請人である相続人には通知される。

申請人以外の相続人には通知されない。