

債権法改正・相続法改正対応版
『リアリスティック不動産登記法』
出版記念講演会

講師レジュメ

辰巳法律研究所

松本 雅典 専任講師

辰巳法律研究所

1 不動産登記法の体系を構築

1. 決まった体系がない → 体系を構築

第1編 不動産登記法の世界（総論①）

- 第1章 不動産登記の目的
- 第2章 登記の効力
- 第3章 登場人物・機関
- 第4章 不動産登記の構造
- 第5章 登記の流れ（申請～完了）
- 第6章 添付情報
- 第7章 登録免許税

第2編 所有権の登記（各論①）

- 第1章 所有権の保存の登記
- 第2章 所有権の移転の登記
- 第3章 所有権の変更の登記
- 第4章 所有権の更正の登記
- 第5章 所有権の抹消の登記
- 第6章 買戻しの登記

第3編 担保物権の登記（各論②）

- 第1章 抵当権の登記
- 第2章 根抵当権の登記
- 第3章 先取特権の登記
- 第4章 不動産質権の登記
- 第5章 乙区の担保物権の登記のまとめ

第4編 利用権の登記（各論③）

- 第1章 地上権の登記
- 第2章 永小作権の登記
- 第3章 地役権の登記
- 第4章 賃借権の登記
- 第5章 借地借家法を根拠とする登記
- 第6章 配偶者居住権の登記
- 第7章 利用権の登記事項のまとめ
- 第8章 利用権者が所有権を取得した場合



第5編 全登記に関する登記（総論②）

- 第1章 信託の登記
- 第2章 仮登記
- 第3章 名変登記
- 第4章 判決による登記
- 第5章 仮処分の登記
- 第6章 代位による登記
- 第7章 区分建物の登記
- 第8章 抹消の登記
- 第9章 抹消回復の登記
- 第10章 一般承継人による申請
- 第11章 一の申請情報による申請
- 第12章 法定相続情報証明制度

第6編 純粋な総論手続（総論③）

- 第1章 取下げ・却下・審査請求
- 第2章 再使用証明
- 第3章 嘱託による登記
- 第4章 職権抹消・職権更正

2. 先例や登記研究の羅列（箇条書きで記載）なし

2 基本情報

	I	II	民法 I	民法 II	民法 III
①ページ数	510 ※初版+1	466 ※初版+12	265 ※初版+4	337 ※初版+6	582 ※初版+53
②索引	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事項索引 ・ 条文索引 ・ 判例索引 ・ 先例索引 ・ 登記研究索引 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事項索引 ・ 条文索引 ・ 判例索引 		
③改正対応	2017 年債権法改正・2018 年相続法改正対応				

【初版から追加した主な先例・通達・登記研究】

	項目	分野	該当ページ	判例		
I	第1編 不動産登記法の世界 (総論①)	添付情報	P140	登研 180P70		
	第2編 所有権の登記 (各論①)	所有権の登記	P204	平 19. 1. 12 民二. 52		
			P248	登研 808P147		
P249			平 27. 9. 2 民二. 363			
第3編 担保物権の登記 (各論②)	抵当権の登記	P275	平 22. 8. 24 民二. 2078			
II	第3編 担保物権の登記 (各論②)	抵当権の登記	P380	昭 51. 10. 15 民三. 5414		
	第4編 利用権の登記 (各論③)	地上権	P176	登研 839P137		
			第5編 全登記に関する登記 (総論②)	名変登記	P307	昭 40. 12. 25 民事甲 3710
					P308～309	登研 213P71, 352P103
			第5編 全登記に関する登記 (総論②)	仮処分の登記	P350	平 9. 1. 29 民三. 150
代位による登記	P368	平 8. 7. 29 民三. 1367				
第5編 全登記に関する登記 (総論②)	法定相続情報 証明制度	P437	平 30. 3. 29 民二. 166			

cf. 債権法改正・相続法改正完全対応版『リアリスティック民法』

	項目	分野	該当ページ	判例	
I	第1編 民法の世界				
	第2編 総則	通謀虚偽表示	P125 の ex.	最判昭 47. 11. 28	
表見代理		P184 の i	最判昭 35. 2. 19		
II	第3編 物権総論	即時取得	P59 (e)	最判昭 26. 11. 27	
			P60 (g)	最判平 12. 6. 27	
		混同	P67～68 の i	最判昭 46. 10. 14	
	第4編 担保物権	留置権	P180～181 ³	最判平 9. 7. 3	
			抵当権	P296～297 (iii)	最判昭 60. 5. 23
		P301 (b)		最判平 7. 6. 23	
		譲渡担保	P319 ～ 320 の 3.	最判平 18. 2. 7	
				P322 (3)	最判平 19. 2. 15
			P323※	最判昭 61. 7. 15	
			P325～326 (b)	最決平 22. 12. 2	
			P326 (2)	最判平 6. 9. 8	
	P331※	最判平 18. 10. 20			
	III	第5編 債権総論	弁済	P153～154	最判平 17. 1. 27
			相殺	P167～168 (b)	最判平 25. 2. 28
第6編 契約総論					
第7編 契約各論					
第8編 法定債権関係		不法行為	P358～359 (c)	最判昭 63. 4. 21	
				最判平 4. 6. 25	
				最判平 8. 10. 29	
第9編 親族		嫡出子	P420～421 (a)	最判平 10. 8. 31	
				最判平 12. 3. 14	
				最判平 26. 7. 17	
	最決平 25. 12. 10				
	認知	P426～427 (e)	最判平 26. 1. 14		
	生殖補助医療	P431 の 1.	最判平 18. 9. 4		
		P431 の 2.	最決平 19. 3. 23		
	養子	P433～434 の i	最判平 29. 1. 31		
親権	P465 ⁶	最判昭 43. 10. 8			

3 債権法改正・相続法改正による不動産登記法の変更

【債権法改正による変更】

- ①買戻特約の登記の登記事項（新不登法 96 条）
- ②併存的債務引受を原因とする抵当権の債務者の変更の登記
- ③免責的債務引受を原因とする抵当権の債務者の変更の登記
- ④債務免除を原因とする抵当権の債務者の変更の登記
- ⑤更改を原因とする抵当権の債務者の変更の登記
- ⑥電子記録債権

【相続法改正による変更】

- ⑦登記できる権利に配偶者居住権が追加
- ⑧遺言執行者の地位
- ⑨特定財産承継遺言（「特定の相続財産を」「特定の相続人に」「相続させる」旨の遺言）
- ⑩遺留分減殺を原因とする所有権の移転の登記
- ⑪配偶者居住権の登記（利用権の登記）

1. 免責的債務引受を原因とする抵当権の債務者の変更の登記（上記③）

■債権法改正・相続法改正完全対応版『リアリスティック民法Ⅲ [債権・親族・相続]』P132

（2）担保の扱い

（a）約定担保権

債権者は、債務者の債務を担保するために設定された約定担保権（抵当権など）を引受人の債務に移す旨の意思表示をすることができます（新民法 472 条の 4 第 1 項本文）。これにより、引受人の債務を担保するものとなります。債権者が担保を失わないよう、債権者に認められた権利です。たとえば、抵当権であれば、順位もそのままです。

……（中略）……

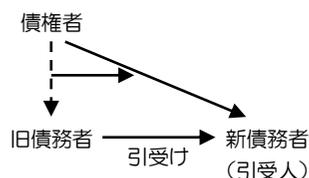
ただし、引受人以外の者が設定した担保の場合は、その者の承諾が必要です（新民法 472 条の 4 第 1 項ただし書）。これはたとえば、上記 1. の ex. において、A に物上保証人 C がいた場合です。C は、A が公務員であるから「まあ、公務員だから大丈夫だろう」と担保を出したのかもしれませんが、しかし、たとえば、B がホームレスであったのなら、C が出した担保が実行される危険性が非常に高くなります。このように、設定者にとって債務者が誰であるかは、非常に重要な問題なのです。

なお、これは「引受人以外の者」が設定した担保の場合ですので、債務者が設定した担保の場合も、債務者の承諾が必要です。債務者も、引受人がホームレスであることを設定時に想定していないことに変わりはないからです。

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法 I』P465, 468

(b) 免責的債務引受

免責的債務引受がされると、債務者が引受人に変更されます(民法 472 条 1 項)。— 民法Ⅲのテキスト第 5 編第 5 章第 2 節²1. このとき、抵当権を、免責的債務引受の前または免責的債務引受と同時に債権者が引受人に対して意思表示をすることで、引受人の債務に移すことができます(民法 472 条の 4 第 1 項本文, 2 項)。設定者が引受人以外の者である場合は、設定者の承諾も必要となります(民法 472 条の 4 第 1 項ただし書)。— 民法Ⅲのテキスト第 5 編第 5 章第 2 節²2. (2) (a) よって、この場合には、債務者の変更の登記を申請できます。



…… (中略) ……

【免責的債務引受】

免責的債務引受契約書³などおよび⁴抵当権移転請求書⁵が当たります。「抵当権移転請求書」とは、債権者が引受人に対して抵当権を引受人の債務に移す旨の意思表示をしたことを証する書面です。この意思表示は、免責的債務引受契約とは別の意思表示であり、抵当権を移す効力発生要件なので(民法 472 条の 4 第 1 項本文)、登記原因証明情報として提供する必要があると解されます。

2. 配偶者居住権の登記（上記⑦, ⑩）

■債権法改正・相続法改正完全対応版『リアリスティック民法Ⅲ [債権・親族・相続]』P560

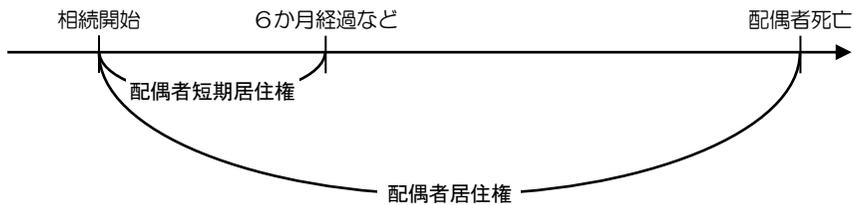
制度創設の趣旨

平成30年の改正で、被相続人の配偶者の居住の権利として、以下の2つの法定債権が新設されました。「法定債権」であるのは、所有者との合意なく成立する債権だからです。

①配偶者居住権（下記①）

②配偶者短期居住権（下記②）

これらの2つの権利をザックリいうと、配偶者居住権は居住建物を原則として配偶者が死ぬまでタダで使える権利であり、配偶者短期居住権は居住建物を最低6か月間タダで使える権利です。



■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P216～217

事例：建物を所有しているA（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）は、令和2年6月28日、死亡した。Aの相続人は、妻B，子Cのみである。BとCの間で、令和2年11月28日、この建物をCが単独で相続し、Bが配偶者居住権を取得する旨の遺産分割協議が成立した。配偶者居住権の存続期間は定められなかった。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

この場合、以下の2件の登記を申請することになります。

1/2 AからCへの相続を原因とする所有権の移転の登記

……（中略）……

2/2 設定を原因とするBの配偶者居住権の設定の登記

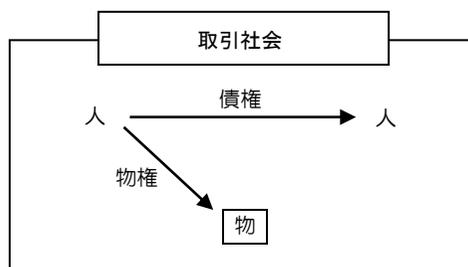
4 このテキストの特徴

1. 民法（財産法）が規定している社会（民法と同じ視点）からスタート

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法 I』P2～3

①「権利変動」

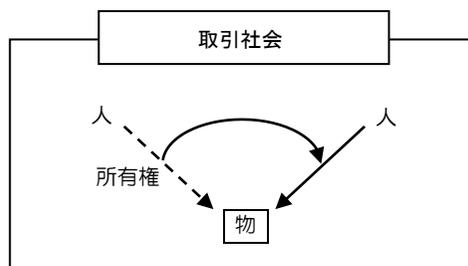
民法（財産法）が規定しているのは、以下のような社会です。民法（財産法）は、主体（メンバー）を「人」（自然人だけでなく法人も含みます）、客体を「物」とし、人が持つ権利を「物権」「債権」に分けて「取引社会」を規定したのです。



“不動産”登記ですから、不動産登記は上記の図の「物」が不動産である場合のハナシとなります。また、権利には物権と債権がありますが、物（不動産）のハナシですので、登記する権利のほとんどは「物権」（所有権など）です。ただし、例外的に「債権」である貸借権や配偶者居住権も登記できます（不登法3条8号、9号）。そのため、このテキストでは、「物権変動」ではなく「権利変動」と記載しています。

この権利が、変動します。

ex1. ある「人」が「物（不動産）」に対して所有権を有していた場合に、売買などにより、その所有権が別の「人」に移転することがあります。

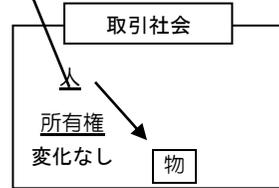


■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P311～312

名変は権利変動ではない

今まで学習してきた登記と異なり、**名変は権利変動ではありません**。Ⅰのテキスト第1編第1章で説明した基本の図に戻って考えてみましょう。最初に、右のような図を示しました。

氏名(名称)・
住所が変わった



「権利変動」とは、所有権(権利)が移転した(変動)などというハナシです。しかし、名変は、権利者の氏名(名称)・住所が変わったというハナシであり、権利(所有権など)は動いていないのです(P308※)。よって、「権利変動の過程を忠実に登記する」というハナシにならず、中間省略登記が問題なく認められるのです。

そのため、たとえば、新宿区新宿一丁目2番地で登記された不動産の所有者Aが、横浜市中区羽衣二丁目2番地に住所を移転した後、再び新宿区新宿一丁目2番地に住所を移転した場合(登記記録上の住所に戻ってきた場合)、住所の変更の登記を申請する必要はありません(登研379P91)。



所有権が「A→B→A」と移転したのであれば、所有権の移転の過程を公示する必要がありますが、名変は権利変動ではないため、過程を公示する必要がないからです。

2. 根本的なところから考え直す

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法 I』P200

申請情報の記載事項の意味

ここで、申請情報のうち「登記の目的」「登記原因及びその日付」「添付情報」について、何を記載しているのかを説明します。これがわかっていると、申請情報を記憶しやすくなりますし、知らない申請情報を問われたときでも、部分点が取れる確率が上がります。

登記の目的	権利が こう変動しました
原因	権利変動の効力発生日 これが権利変動が発生した原因です
権利者	B
義務者	A
ホントだよ～	登記原因証明情報（売買契約書，領収証） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円

3. 判断基準から思考する

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法 I』P69～70

提供が不要となる登記を確実に思い出せるようにする

登記の申請では登記原因証明情報を提供するのが原則ですが、例外的に不要とされる登記があります（不登法 61 条）。

以下の①～④の登記以外は登記原因証明情報を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①～④の登記を確実に思い出せるようにしてください。

①所有権の保存の登記（不登令 7 条 3 項 1 号）

建物であれば、建てただけであり、登記原因がないからです。なお、「建てたこと」は、表題登記の登記原因であって、権利に関する登記の登記原因ではありません。

※敷地権付き区分建物についてする不動産登記法 74 条 2 項の所有権の保存の登記は除きます（P187①）。

②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、混同を原因とする抹消の登記（登研 690P221）

たとえば、抵当権者が所有権を取得した場合、原則として抵当権の抹消の登記を申請します。この場合に、抵当権者と所有者が同一人であることが登記記録から明らかであれば、別途、登記原因証明情報を提供する必要はありません。

③— i 自然人の住所の変更の登記または住所の更正の登記において、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）

③— ii 法人の住所の変更の登記または住所の更正の登記において、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）

住所の変更の登記・住所の更正の登記については、II のテキスト第 5 編第 3 章で説明しますが、住民票コードまたは会社法人等番号がわかれば、登記官が住所（の変更）を確認できるからです。「住民票コード」とは、住民を識別する 11 桁の番号です。実は、マイナンバーの制度が始まる以前から、私たちには番号が振られていたんです。住民票の写しを請求するとき、要求すると住民票コードも記載してもらえます。会社法人等番号については、P111～114 で説明します。

④処分禁止の仮処分の登記に後れる登記の抹消の登記または更正の登記（不登令 7 条 3 項 2 号，3 号，4 号）

これは、II のテキスト第 5 編第 5 章 [5](#)，[6](#) で説明しますが、同時に申請する登記によって真正な登記であることが明らかとなるからです。

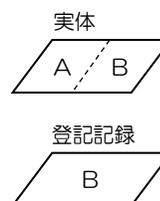
4. アウトプットしやすい構成

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法 I』P215～216

4. 実体は共有だが登記記録上は単有の場合

たとえば、実体上はAおよびBの共有であるが、登記記録上はB単有名義となっている土地があったとします。この場合に、AおよびBが共有物分割の協議をし、Aが単独で所有することになったとき、共有物分割を原因とするAへの所有権の移転の登記を申請できるでしょうか。

できません（昭 53. 10. 27 民三. 5940）。この場合には、以下の2件の登記を申請すべきです。



1/2 AB共有名義とする所有権の更正の登記

2/2 BからAへの共有物分割を原因とするB持分全部移転の登記

この3の共有物分割と次に説明する4の持分放棄には、以下の Realistic rule があるからです。

Realistic rule

①共有物分割または持分放棄を原因とする持分の移転の登記は、**登記記録上の共有者である者が登記権利者・登記義務者**となります（登記記録上の共有者の間でしか登記はできません）。

登記官には原則として形式的審査権しかないため（P53（1））、共有者の間でしかできない共有物分割または持分放棄の登記を登記記録上の共有者以外の者に対してする登記の申請は、登記官は却下せざるを得ないのです。

②共有物分割または持分放棄を原因とする登記において、**登記の目的が「所有権移転」となることはありません。**

上記①のとおり、登記記録上の共有者の間でする登記だからです。

5. 申請件数と申請順序

※該当ページ

I P137～140, 169～171, 184, 194～196, 208～213, 215～216, 219～220, 229, 250, 253～254, 261～262, 268～269, 275～278, 280～281, 291, 296, 319～320, 338～339, 347～349, 353～354, 360～361, 366, 469～470, 499～500, 508～509

II P83～84, 89～90, 98, 104～105, 107, 109～110, 114～115, 117～119, 135～136, 138, 159, 216～217, 263～264, 266～267, 271, 274, 289～290, 308～309, 311, 315～320, 323～324, 339, 347, 368, 399～400, 412～413

5 『リアリスティック』シリーズの無料講義動画

■債権法改正・相続法改正完全対応版『リアリスティック民法』

- ・リアリスティック導入講義 民法の全体像①（ガイドンス5）：IP1～14
- ・リアリスティック導入講義 民法の全体像②（ガイドンス6）：IP15～30
- ・民法第1回講義：IP31～53, 59～74, 153, 194～196

■債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法』

- ・導入講義 不動産登記法の全体像（ガイドンス8）：IP1～47, 53～55
- ・不動産登記法第1回講義：I 54～58, 60～80, 92～96, 99～113

■『リアリスティック会社法・商業登記法』

- ・導入講義 会社法・商業登記法の全体像（ガイドンス9）
2019年9月19日（木）18：45～22：00 東京本校（高田馬場）
- ・会社法・商業登記法第1回講義
2019年9月22日（日）14：00～17：15 東京本校（高田馬場）

【視聴方法】

- ・司法書士試験超短期合格法研究ブログ／松本の無料動画
https://sihousyosisekenn.jp/shihousyoshishikenn_muryoudouga

松本雅典（本公開講座担当講師）

主な担当講座		基礎講座「リアリスティック一発合格松本基礎講座」
著書	一般書	『試験勉強の「壁」を超える 50 の言葉』（自由国民社）
	勉強法	『司法書士 5 ヶ月合格法』（自由国民社）
		『予備校講師が独学者のために書いた 司法書士 5 ヶ月合格法』（すばる舎）
	テキスト	『司法書士試験 リアリスティック 1 民法Ⅰ〔総則〕債権法改正・相続法改正完全対応版』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック 2 民法Ⅱ〔物権〕債権法改正・相続法改正完全対応版』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック 3 民法Ⅲ〔債権・親族・相続〕債権法改正・相続法改正完全対応版』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック 4 不動産登記法Ⅰ 債権法改正・相続法改正完全対応版』（辰巳法律研究所） ※2019年7月発売
		『司法書士試験 リアリスティック 5 不動産登記法Ⅱ 債権法改正・相続法改正完全対応版』（辰巳法律研究所） ※2019年7月発売
		『司法書士試験 リアリスティック 6 会社法・商業登記法Ⅰ』（辰巳法律研究所） ※2019年9月発売
		『司法書士試験 リアリスティック 7 会社法・商業登記法Ⅱ』（辰巳法律研究所） ※2019年9月発売
記述	『司法書士 リアリスティック不動産登記法 記述式』（日本実業出版社）	
	『司法書士 リアリスティック商業登記法〔記述式〕解法』（日本実業出版社）	
ネットメディア	All About で連載中 https://allabout.co.jp/gm/gt/2754/	
ブログ	司法書士試験超短期合格法研究ブログ https://sihousyosisikenn.jp/	
Twitter	松本 雅典（司法書士試験講師）@matumoto_masa https://twitter.com/matumoto_masa	
Facebook	松本 雅典 https://www.facebook.com/masanori.matsumoto.7	

あなたの熱意
辰巳の誠意

辰 巳 法 律 研 究 所

東京本校：〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4-3-6
TEL03-3360-3371（代表） ☎ 0120-319059（受講相談）
<http://www.tatsumi.co.jp/>