— 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

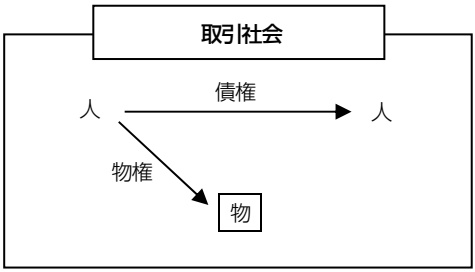
「不動産登記って，何のためにあるんですか？」という問に対して一言で答えるのであれば，**「不動産についての権利変動の過程を公示するためです」**と答えます。

日本にある不動産は，１つの土地・１つの建物ごとに基本的に登記がされています。その１つの土地・１つの建物ごとに「権利変動」の「過程」を「公示」することが，不動産登記の最も大きな目的です。

では，「権利変動」「過程」「公示」とは何か，１つ１つみていきましょう。

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。

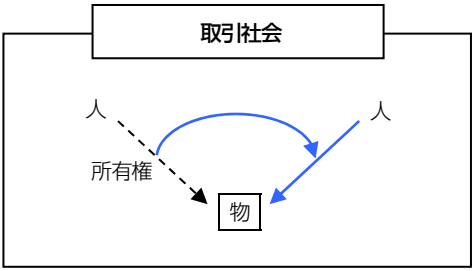


“不動産”登記ですから，不動産登記は，上記の図の「物」が不動産である場合のハナシとなります。

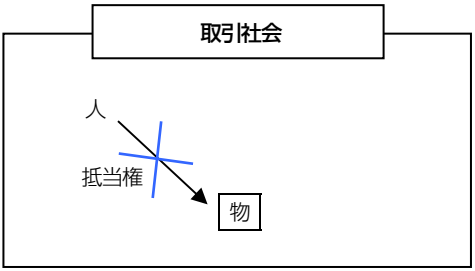
また，権利には物権と債権がありますが，物（不動産）のハナシですので，登記する権利のほとんどは「物権」（所有権など）です。ただし，例外的に「債権」である賃借権も登記できます。そのため，このテキストでは，「物権変動」ではなく「権利変動」と記載しています。

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。



ex2. ある「人」が「物（不動産）」に対して抵当権を有していた場合に，被担保債権が債務者によって弁済されたことなどにより，その抵当権が消滅することがあります。



これらの権利の変動を登記します。

②「過程」

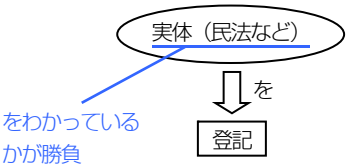
上記①のとおり，権利変動を登記するのですが，その「過程」までわかるように登記します。

ex. 「A→B→C」と所有権が移転したのであれば，「A→C」という登記ではなく，「A→B」「B→C」と１つ１つ登記をする必要があります。

不動産登記は，「不動産の履歴書である」といわれることもあります。つまり，「登記をみれば，その不動産の権利変動の歴史がわかる」となっている必要があるのです。中学校卒業（上記 ex.ではB）を飛ばして，「小学校卒業（上記 ex.ではA）→高校卒業（上記ex.ではC）」という履歴書があったら，おかしいですよね。

実体上の権利変動が出発点

権利変動の過程を忠実に登記する必要があるため，不動産登記法では**実体上（民法など）の権利変動が出発点**となり，**実体上の権利変動をわかっているかが勝負**となります。「実体上の権利変動」は，民法で出てきた権利変動の図のことだと考えてください。その図の流れがわかっているかが勝負なのです。



「登記があって，実体上の権利変動がある」のではなく，「実体上の権利変動があって，登記がある」のです。いわば登記は，実体上の権利変動の下請会社のようなものです。

③「公示」

不動産の登記記録は，手数料を払えば誰でも見ることができ（P18 の２.），「公示」されています。不動産の取引に入ろうとする人などは，登記により，その不動産の現在の権利関係や過去の権利関係の歴史を知ることができます。

― Realistic　1　「徴税目的」もある ―

不動産登記やそれに類する制度の歴史上の役割をみると，「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（主に農地）の所有者（納税者）を把握しておくことは，近代以前の国家の最重要事項の１つでした。現代でも，毎年１月１日の不動産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。他にも，不動産に関する税は多々あります。たしかに，不動産の権利に関する登記は任意です。しかし，「登記をしなければ，第三者に対抗することができない」という民法 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。

このように，法の裏に「税」があることも，よくあります。

第2章 登記の効力

登記の効力とは，「登記をすると何が言えるのか」というハナシです。
登記には，主に以下の効力があります。

①対抗力

民法 177 条の対抗力のことです。権利に関する登記（P11 の 2.）には対抗力があり，主にこの対抗力を備えるために登記をします。

②形式的確定力

これは，登記がされていると，その登記の権利変動が実体上有効か無効かにかかわらず，登記手続上これを無視して登記をすることができない効力です。

ex. 地上権が登記されていますが，その地上権は存続期間の満了により実体上消滅しています。その場合でも，地上権の抹消の登記がされていないと，新たに地上権の設定の登記をすることはできません。地上権には排他性があり，二重に設定することができないからです。

③権利推定力

これは，登記がされていると，登記どおりの実体上の権利関係が存在するであろうと推定される効力です。

ex. 買主が，売主が登記名義を有していることを確認した場合，売主が真の所有者でなかったとしても，買主は無過失と推定されます（大判大 2.6.16，大判大 15.12.25 参照）。

※公信力

上記③のとおり，登記に権利推定力はあるのですが，公信力はありません。「公信力」とは，公示（不動産登記では登記）どおりの実体がない場合でも，その公示を信頼した第三者との関係では，公示どおりの実体があるとされる効力です。簡単にいうと，公信力が認められると，公示を信じた者が救われます。動産には，公信力を認めた即時取得（民法 192 条）の制度がありますが，不動産の登記には公信力は認められていません。よって，上記③の ex.の買主は，無過失と推定されたからといって，それだけで不動産の所有権を取得できることにはなりません。

ただし，不動産でも，民法 94 条 2 項が類推適用される場合には，公示（登記）を信じた第三者が保護されます（最判昭 45.7.24）。民法 94 条 2 項が類推適用される場合には，登記に公信力が認められたのと同じ結果が生じます。

第3章　登場人物・機関

次の第４章から具体的に不動産登記をみていきますが，その前に不動産登記で出てくる主な登場人物・機関を説明します。

1 登記所

登記所：各地域の不動産登記の事務を行っている法務省の地方機関（不登法６条１項）

＊「登記所」のことを「法務局」や「地方法務局」などということもあります。法務省の地方機関である法務局や地方法務局などは，登記の事務のみを行っているわけではなく，供託などの事務も行っています。そこで，一般的に，法務局や地方法務局などについて，登記の事務に絞った言い方をするときに「登記所」といいます。

不動産登記は，登記所ごとに管轄があり，登記所は管轄内の不動産に関する登記しか扱いません。東京 23 区でいえば，大雑把にいうと，区ごとに１つ登記所があります（渋谷区と目黒区を管轄している渋谷の登記所など，複数の区を管轄している登記所もあります）。

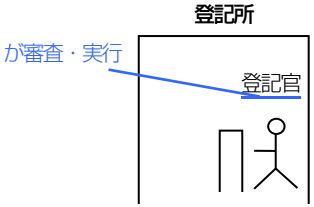
ex. 新宿区の不動産登記は，新宿の登記所が管轄しています。よって，新宿区内の不動産に関する登記を品川の登記所に申請しても，「帰れ！」と言われます（却下されます。不登法 25 条１号）。

2 登記官

登記官：登記所に勤務する法務事務官のうち，法務局または地方法務局の長が指定した者（不登法９条）

といわれても，わかりにくいですよね。登記官は，国家公務員一般職試験（旧国家公務員試験Ⅱ種試験〔いわゆる国Ⅱ〕）に合格し，登記所に勤務している者の中から，指定を受けた公務員です。この指定を受けるには，一般的には 20 年程度は勤務する必要があるので，登記官はベテランの優秀な公務員だとお考えください。

登記所にいるこの登記官が，不動産登記の申請を審査します。登記官が問題ないと判断したら，登記が実行されることになります。つまり，実際に登記記録を書き換える（データ上の話です）のは，司法書士などの仕事ではなく，登記官の仕事です。



3 登記名義人

不動産登記法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（登記することができる権利）について権利者として記録されている者をいう。

「登記名義人」とは，登記記録の権利部（P11 の２.）に，不動産登記法３条の権利（P９①～⑨）の権利者として記録されている者です。権利部と不動産登記法３条の権利についてまだ学習していませんが，その不動産の所有権を有する者として登記される者などのことです。

登記名義人となれるのは，以下の者です。

①自然人・法人

これらは，権利能力を有する者（権利を取得できる者）ですので，当然，登記名義人となれます。

法人には，会社などだけではなく，国や地方公共団体（都道府県や市町村）も含まれます。国や地方公共団体が所有している不動産は多数あります。東京都が尖閣（せんかく）諸島の土地を購入しようとして 2012 年にニュースになりました。東京都が購入していれば，「所有者　東京都」と登記されていました。

また，自然人には外国人，法人には成立を認められた外国法人も含まれ，外国人や外国法人も登記名義人となれます。外国人も法令または条約の規定により禁止される場合を除き権利能力を有しますし（民法３条２項），外国法人も成立を認められたものは権利能力が認められるからです（民法 35 条）。近年は中国人が投資用に日本のタワーマンションを購入するケースが増えている，などというハナシを聞いたことがありませんでしょうか。なお，登記名義人は氏名（名称）・住所が登記されます。外国法人の住所は本国（アメリカなど）の本店ですので，本国の本店を住所として登記します。しかし，それに加えて，日本の営業所を併記して登記することもできます（昭 41.5.13 民事三.191）。これは，関係者の便宜を考えての扱いです。日本の営業所も登記記録からわかると便利なのです。

②胎児

胎児は，相続（民法 886 条），遺贈（民法 965 条）などについては生まれたものとみなされますので，登記名義人となることができます。これについては，P280～289 8 で説明します。

※権利能力なき社団

権利能力のない社団ですので，登記名義人となることはできません。権利能力なき社団の不動産についてどのように登記するかは，P223～226 7 で説明します。

4 代理人

登記は，代理人によって申請することもできます。民法で「任意代理人」と「法定代理人」の区別がありましたが，不動産登記の申請でも，「任意代理人」と「法定代理人」があります。

１．任意代理人

任意代理人のうち重要なのは，資格者代理人です。

P10～11 2 で説明しますが，登記には「表示に関する登記」と「権利に関する登記」があります。

表示に関する登記の申請の代理を業とすることができるのが，土地家屋調査士・土地家屋調査士法人（土地家屋調査士事務所が法人化したもの）です。

権利に関する登記の申請の代理を業とすることができるのが，司法書士・司法書士法人（司法書士事務所が法人化したもの）・弁護士・弁護士法人（弁護士事務所が法人化したもの）です。

＊以下，権利に関する登記の任意代理人は「司法書士」を例に記載します。

２．法定代理人

たとえば，以下のような法定代理人が登記を申請することができます。

①親権者
②未成年後見人
③成年後見人
④不在者の財産管理人
⑤支配人（P108～109④で説明します）

第4章 不動産登記の構造

第１節　登記できる権利

民法を中心に様々な権利が規定されていますが，登記できる権利は，以下の９個です（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（根抵当権や特別法で規定されている工場抵当なども含みます）
⑧賃借権
⑨採石権

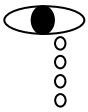
登記できる権利の思い出し方

「民法に規定されている物権」－「留置権・入会権・占有権」＋「賃借権」＋「採石権」

占有権，所有権，
地上権，永小作権，地役権，入会権，
留置権，先取特権，質権，抵当権

不動産（物）についての登記ですので，基本的に登記できる権利は「（民法に規定されている）物権」です。

ただし，「留置権・入会権・占有権」は登記できません。留置権と占有権は，占有しているかだけが問題となるからです。入会権とは，一定の地域の住民が山林（入会地）を共同で利用する（ex. 山林に入って枝を拾える）といった物権です。入会権は，その内容が民法に規定されておらず，慣習で内容が決まります。よって，地域によって内容が異なるので，公示制度になじみません（全国一律の公示ができません）。留置権・入会権・占有権は，「登記できなくて，涙腺から涙が出る」のゴロ合わせで記憶してください。



「賃借権」は，物権ではありませんが，物権化してきているので，登記できます。

「採石権」とは，他人の土地において岩石および砂利を採取する物権です（採石法４条１項，３項）。採石法で規定されている物権ですが，登記できます。

第２節　登記記録

この第２節から，いよいよ不動産登記そのものをみていきます。

1 意義

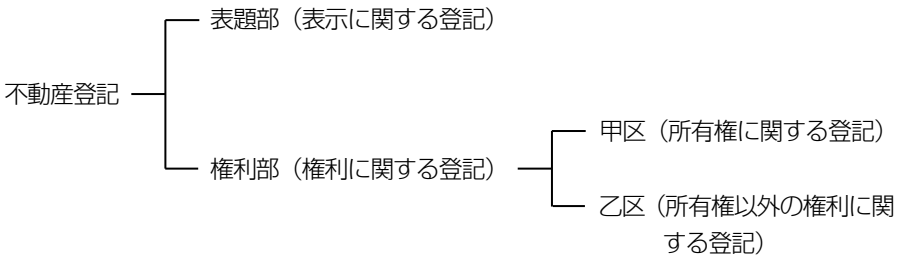
登記記録：一筆の土地・一個の建物ごとに作成される電磁的記録（不登法２条５号）

不動産は，一筆の土地・一個の建物ごとに登記記録が作成されます。登記記録は電磁的記録なのですが，「電磁的記録」とは要はデータということです。現在は，不動産の登記は，登記所でデータとして作成され，データとして保存されています。

cf. 登記簿

登記記録が記録される帳簿を「登記簿」といいます（不登法２条９号）。「登記“簿”」といいますが，これもデータです。登記記録は１つの不動産ごとに作成されますが，登記記録がまとめて記録される帳簿が登記簿です。

2 登記記録の構造



不動産登記（登記記録）は，大きく「表題部」と「権利部」に分かれています（不登法 12 条）。そして，権利部がさらに「甲区」と「乙区」に分かれます（不登規４条４項）。

司法書士の業務は，権利部についてのものです。表題部については土地家屋調査士の業務ですので，表題部については，このテキストで説明している最低限の理解があればOKです。

１．表題部

表題部には，表示に関する登記がされます（不登法２条７号）。「表示に関する登記」とは，不動産を識別するために必要な事項です（不登法２条３号）。これらにより，不動産の物理的現況が公示されます。具体的に記録される事項は，P12〜14 でみますが，「どこにある不動産か（所在）」「どれくらいの広さの不動産か（面積）」などです。

不動産は社会全体の財産

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。

そのため，表示に関する登記については，当事者に申請義務があり，申請しない場合には 10 万円以下の過料（行政罰）に処せられることがあります（不登法 164 条）。

また，表示に関する登記は，当事者が申請しない場合，登記官が職権ですることができます（不登法 28 条）。これを「職権主義」といいます。

この国にどのような不動産があるかは，できる限り速やかに公示すべきなので（公的要素あり），当事者に申請義務が課せられるとともに，登記官が職権でできるとされているのです。

２．権利部

権利部には，権利に関する登記がされます（不登法２条８号）。「権利に関する登記」とは，不動産登記法３条の権利（P９①〜⑨）について，「誰が権利者か」「その権利の内容」といった事項です（不登法２条４号）。

権利部は，さらに「甲区」と「乙区」に分かれます。甲区には所有権に関する登記が記録され，乙区には所有権以外の権利に関する登記が記録されます（不登規４条４項）。最も重要な権利である所有権を記録する甲区と，それ以外の権利を記録する乙区に分かれているわけです。

上記１.の表示に関する登記と異なり，権利に関する登記は，申請するかは当事者の自由です。これを「申請主義」といいます。

権利に関する登記の対象は，所有権や抵当権など，主に私人の権利です。よって，私的自治の原則が働きます。登記をするか（対抗力を備えるか）は当事者の自由なのです。

３ 登記記録ができる流れ

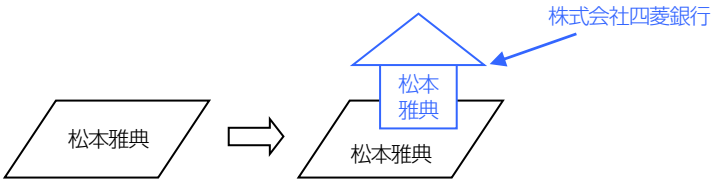
登記記録の構造は上記２のとおりですが，この登記記録は，通常は以下のような流れでできます。

①表題登記（表示に関する登記のうち，その不動産について表題部に最初にされる登記。不登法２条 20 号）
②所有権の保存の登記
③所有権の保存の登記以外の登記

基本事例

＊土地についても，上記「①→②→③」の流れで登記記録ができるのですが，土地はすでに登記がされていることが通常なので，建物の例で説明します。

松本雅典は，株式会社四菱銀行から融資を受けて，自らが所有する土地に建物を建て，その建物に四菱銀行の抵当権を設定した。



この場合，以下の１.～３.のように登記をしていくことになります。

１．表題登記（上記①）

松本雅典は，建物を建ててから１か月以内に，建物の表題登記を申請する必要があります（不登法 47 条１項）。この登記を申請すると，以下のような表題部が作成されます。

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余　白	不動産番号	0111483935938
所在図番号	余　白				
所　　在	新宿区新宿一丁目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 30 年６月 22 日新築 ［平成 30 年６月 23 日］	
所　有　者	新宿区新宿一丁目１番１号　松本雅典				

（1）対抗力

この表題部が作成されただけでは，建物の所有権について対抗力（民法 177 条）を備えたことにはなりません。表題部は物理的現況を公示する部分ですので，表題部に対抗力はありません。

（2）記載事項の意味がわかる必要がある事項

表題部について，記載事項の意味がわかる必要があるのは，上記の青でくくった部分です。

「建物」とあることから，建物の表題部であることがわかります。

「所在」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」とありますが，契約書などでは，この５つの事項を記載して建物を特定します。この５つの事項は，それぞれに意味があるのですが，「どこにあるか（所在）やどのような用途の建物か（種類）だな～」といったフワっとしたイメージで結構です。

cf. 土地の場合

契約書などで土地を特定する場合は，「所在」「地番」「地目」「地積」で特定します。この４つの事項についても，「どこにあるか（所在）やどのような用途の土地か（地目）だな～」といったフワっとしたイメージで結構です。

土地の表題部は以下のようになりますが，この４つの事項は青でくくった部分に記録されています。

建物	土地
所在	所在
家屋番号	地番
種類	地目
構造	
床面積	地積

表　題　部　（土地の表示）		調製	余　白	不動産番号	0111481267931
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　　在	新宿区新宿一丁目			余　白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付［登記の日付］	
1番	宅地	131	12	余　白	
所　有　者	新宿区新宿一丁目１番１号　松本雅典				

建物でも土地でも表題部に「所有者」が記録されています。権利部に所有権の登記がされるまでの間は，このように表題部に所有者が記録されます。これを「表題部所有者」といいます（不登法２条 10 号）。

２．所有権の保存の登記（上記②）

上記１.のように，表題登記がされ表題部が作成された後，建物の所有者である松本雅典が所有権の保存の登記を申請すると，以下のような権利部が作成されます。

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余　白	不動産番号	0111483935938
所在図番号	余　白				
所　　在	新宿区新宿一丁目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	１階	72　55	平成 30 年６月 22 日新築	
	２階建	２階	60　11	［平成 30 年６月 23 日］	
所　有　者	新宿区新宿一丁目１番１号　松本雅典				

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 30 年６月 28 日 第 12456 号	所有者　新宿区新宿一丁目１番１号 松本雅典

（１）対抗力

このように，権利部に所有権の登記がされると，建物の所有権について対抗力（民法 177 条）が備わります。権利に関する登記ですので，対抗力が備わるのです。また，主に対抗力を備えるために，権利に関する登記をしているとさえいえます。

（２）記載事項の意味がわかる必要がある事項

みなさんは権利に関する登記のプロになるわけですから，権利部については，ほとんどすべての記載事項の意味がわかるようにならなければなりません。それをこのテキストで学んでいきますが，ここでは「受付年月日・受付番号」だけを説明します。

・受付年月日：「受付」とは，申請情報（P46）が登記所に到達したことを登記官が確認したということです（不登法 19 条１項。P30）。受付年月日は，登記を申請した日となります。登記を申請した日を基準に対抗力が備わります。
・受付番号　：登記所ごとに登記の受付順にふる番号。登記所ごとに毎年１月になると「１号」からスタートし，登記官が受付順に番号をふっていきます（不登法 19 条３項前段）。上記の所有権の保存の登記は，新宿出張所において，平成 30 年に 12456 番目に申請された登記ということです。

受付年月日・受付番号は，登記の申請がされた日（対抗力が備えられた日）・申請の先後を判断する重要な基準となります。たとえば，甲区と乙区の登記について，どちらが先に申請がされたのかを判断するときに使います。申請の先後は，以下のように判断してください。

申請の先後を判断する方法

①まず，受付年月日をチェックしてください。受付年月日が異なる日であれば，その年月日の先後で判断すればよく，受付番号までチェックする必要はありません。
②受付年月日が同一である場合は，受付番号をチェックし，受付番号の先後で判断してください（不登規２条１項）。

※表題部所有者

上記の登記記録では，表題部の所有者の欄に下線が引かれています。下線は，抹消された（登記の効力が失われた）という意味です。

表題部所有者は，権利部に所有権の登記がされるまでの間，記録されます（不登法２条 10 号）。権利部に所有権の保存の登記がされると，抹消されます。所有権の保存の登記がされたにもかかわらず表題部所有者の記録が残っていると，登記記録に所有者の記録が２つ存在することになってしまうからです。特に，この後に所有権の移転の登記がされたときには，誰が所有者なのか公示上不明確になってしまいます。

３．所有権の保存の登記以外の登記（上記③）

上記２.のように所有権の保存の登記がされると，それを前提に，たとえば，所有権の移転の登記，抵当権の設定の登記をすることができます。P12 で挙げた基本事例は，建物の所有者である松本雅典が，四菱銀行の抵当権を設定した事案ですので，四菱銀行と松本雅典が抵当権の設定の登記を申請することになります。

表　題　部　（主である建物の表示）		調製	余　白	不動産番号	0111483935938
所在図番号	余　白				
所　　在	新宿区新宿一丁目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 30 年６月 22 日新築 ［平成 30 年６月 23 日］	
所　有　者	新宿区新宿一丁目１番１号　松本雅典				

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 30 年６月 28 日 第 12456 号	所有者　新宿区新宿一丁目１番１号 松本雅典

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 30 年６月 28 日 第 12457 号	原因　平成 30 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　新宿区新宿一丁目１番１号 松本雅典 抵当権者　千代田区大手町一丁目１番１号 株式会社四菱銀行

（1）対抗力

これも権利に関する登記ですので，抵当権に対抗力（民法 177 条）が備わります。

（2）記載事項の意味がわかる必要がある事項

本試験までには抵当権の登記事項の意味がすべてわかるようにならなければなりません。しかし，現時点では，「四菱銀行の抵当権の登記がされているな～。『債権額金 1500 万円』ってあるから，1500 万円の融資をしたんだろうな～。」くらいの認識で結構です。

― Realistic ２　説明の主眼となっている対象を押さえていく ―

不動産登記法など手続法は，**ひととおり学習しないとわからない事項**があります。上記の抵当権のハナシでも，抵当権の登記について，この時点ですべてを理解することはできません。ここで抵当権の登記事項の説明をしようと思えばできます。しかし，今は，登記記録ができる流れを学習しています。抵当権は，あくまで例です。よって，ここで抵当権について詳しく説明することは不適切です。

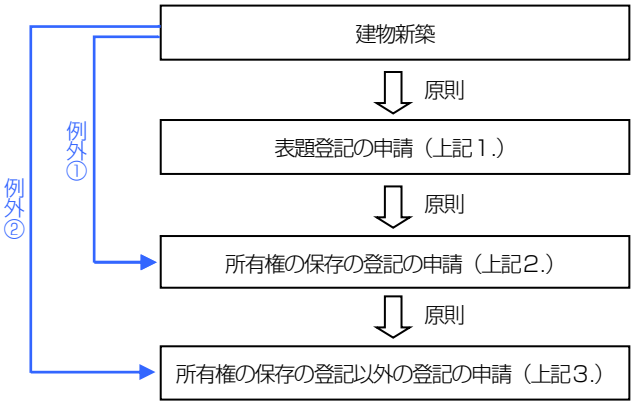
このテキストでは説明順序を相当工夫していますが，それでも，このようにひととおり学習した後でないとわからない事項はあります。その点は気にせず，**説明の主眼となっている対象**（上記では「登記記録ができる流れ」）**を理解・記憶**していってください。

４．イレギュラーな登記の流れ

上記１.～３.の「表題登記→所有権の保存の登記→所有権の保存の登記以外の登記」が一般的な登記の流れです。

しかし，これには，以下の２つの例外があります。現時点では，「例外もあるんだ～」くらいの認識で結構です。

・例外① ―― 表題登記がないのに所有権の保存の登記が申請される場合
　P179～180※で説明します。
・例外② ―― 表題登記も所有権の登記もないのに所有権以外の登記が申請される場合
　Ⅱのテキスト第３編第３章3で説明します。



4 登記事項証明書

１．登記事項証明書とは？

上記3のように，一筆の土地・一個の建物ごとに登記記録が作成されます。みなさんが，この登記記録の内容を見たいと思ったとき，どうすればいいでしょうか。

登記記録の内容を見るには，登記官に登記事項証明書の交付を請求します。「登記事項証明書」とは，登記記録に記録されている事項を証明した書面です（不登法 119 条１項）。

登記事項証明書には，いくつか種類があります。たとえば，登記記録に記録されている事項の全部を記載した「全部事項証明書」（不登規 196 条１項１号），現に効力を有する事項のみを記載した「現在事項証明書」（不登規 196 条１項２号）があります。他にも，特定の区の特定の番号のみの証明書や現在の所有権の登記名義人のみを記載した証明書などもありますが（不登規 196 条），通常は全部事項証明書の交付を請求します。

２．登記事項証明書の交付の請求方法

登記事項証明書の交付の請求は，数百円の手数料さえ納付すれば，誰でもできます（不登法 119 条１項）。自分が所有している不動産でなくても，たとえば，近所の方が所有している不動産の登記事項証明書の交付の請求もでき，「○○銀行からいくら借りているんだ……」（←抵当権の登記事項です）といったことも知ることができます。個人情報の問題を指摘されることもありますが，不動産登記の趣旨は公示ですので（P４③），このように公開されているのです。

登記事項証明書の交付の請求は，具体的には以下の方法により行います。

①登記所の窓口に請求書を提出する方法（不登規 194 条１項）

登記申請（P６1）と異なり，他管轄の不動産の登記事項証明書の交付の請求をすることもできます。登記記録に記録されている事項の証明にすぎないので，全国どこの不動産の登記事項証明書でも請求できるのです。

なお，請求書を登記所に郵送しても構いません。

②オンラインにより交付の請求をする方法（不登規 194 条３項前段）

インターネットで請求するということです。今は，ネットで請求できるんです。

オンラインでの手続は，本人確認のため電子署名というものが要求されることがあります（P47～48（ｂ）で説明します）。しかし，登記事項証明書の交付請求の場合は，電子署名は不要です。登記事項証明書の交付の請求は，誰でもできるからです。

オンラインで請求した登記事項証明書は，郵送してもらうか，指定した登記所で受け取るかを選ぶことができます（不登規 194 条３項後段）。

第３節　主登記・付記登記

権利に関する登記がされる形式として，「主登記」「付記登記」の２つがあります。

1 主登記

１．意義

主登記：独立の順位番号（「１（番）」「２（番）」など）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します。このテキストでは，今のところ主登記しか出てきていません。

ex. P14 でみた所有権の保存の登記は，主登記でされた登記です。

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 30 年 6 月 28 日 第 12456 号	所有者　松本雅典

２．順位

権利同士の優先関係が問題になったとき，優先関係は「順位」で決まります。この順位は，基本的に主登記の前後で決まります（先にされた主登記が優先します。不登法４条１項）。

順位は，甲区よりも乙区で問題となることが多いです。甲区で順位が問題になることが少ないのは，甲区に登記される権利は所有権だからです。１つの不動産に対する所有権は１個なので（一物一権主義），優先関係は問題になりません。なお，不動産を共有しているために複数の所有権がある場合も，優先関係は問題になりません。それに対して，乙区では，抵当権など同じ権利が複数登記されることもありますし，他の権利との優先関係も問題となります。よって，乙区の例で説明します。

ex. 以下のように乙区１番で株式会社四菱銀行の抵当権，乙区２番で株式会社アコミス（サラ金）の抵当権の登記がされている不動産があったとします。乙区１番の抵当権も，乙区２番の抵当権も，いずれも主登記で登記されています。この不動産が競売され，競売代金が 1500 万円であり，四菱銀行の残債権が 1500 万円だったとします。この場合，四菱銀行は 1500 万円を回収できますが（＊），アコミスはこの競売代金からは１円も回収できません。

＊執行費用（民執法 42 条）などは考慮していません。

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30年6月28日 第12457号	原因　平成30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　松本雅典 抵当権者　株式会社四菱銀行
2	抵当権設定	平成30年7月28日 第14152号	原因　平成30年5月28日金銭消費貸借同日設定 債権額　金1000万円 債務者　松本雅典 抵当権者　株式会社アコミス

この優先順位を決めるのが，登記記録の左に振られた「１」「２」という順位番号です。そして，この順位番号を決めるのは，受付の先後，つまり，どちらが早く申請をしたかです。登記記録の受付年月日・受付番号をみて判断することになります（P15の「申請の先後を判断する方法」）。どちらが早く申請をしたかで決まるのであって，契約日で決まるわけではありません。アコミスが金銭消費貸借契約および抵当権設定契約をしたのは平成30年5月28日であって（上記の登記記録の「原因」という箇所をご覧ください），四菱銀行が金銭消費貸借契約および抵当権設定契約をした平成30年6月28日よりも前ですが，優先するのは先に登記をした四菱銀行です。優先関係は，登記の先後で決まるからです（民法177条）。

2 付記登記

1．意義

付記登記：すでにされた登記と一体として公示する必要がある登記であって，それ自身としては独立の順位番号をもたず，すでにされた登記の順位番号をそのまま用いる登記（不登法４条２項）

簡単にいうと，すでにされた登記に子分のようにくっついてされる登記です。くっつかれるほうの「すでにされた登記」は，例外的に付記登記である場合もありますが（ex. P365～366，427④），ほとんどは主登記です。現時点では，主登記に子分のようにくっついてされる登記が付記登記だと考えてください。

付記登記は，以下のいずれかの目的でされます（不登法４条２項かっこ書）。

①すでにされた登記の内容の一部を変更または更正（P24～25）する

すでにされた登記の変更または更正なので，すでにされた登記にくっついてしたほうがわかりやすいのです。

この具体例は，P27 でみます。

②すでにされた所有権以外の権利の登記の権利者の変更（権利の移転）またはその登記を目的とする権利の登記をする

甲区に登記されるのは，原則として１つの不動産に対して１つしかない所有権です。よって，所有者が変わった（所有権が移転した）場合，主登記で登記します。それに対して，乙区には，いくつもの権利が登記されることがあります。たとえば，抵当権が２つ登記されている場合に，１番抵当権の抵当権者が変わった（抵当権が移転した）ことを３番の主登記で登記すると，わかりにくくなってしまいますよね。そこで，１番抵当権（主登記）にくっついて登記されるのです。

ex. 乙区１番で株式会社四菱銀行の抵当権，乙区２番で株式会社アコミスの抵当権の登記がされている不動産があったとします。四菱銀行が抵当権の被担保債権を株式会社野和証券に譲渡すると，抵当権も随伴性で野和証券に移転します。この抵当権の移転の登記は，乙区１番付記１号で登記されます（不登規３条５号）。

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 30 年 6 月 28 日 第 12457 号	原因　平成 30 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　松本雅典 抵当権者　株式会社四菱銀行
付記 1 号	1 番抵当権移転	平成 30 年 8 月 5 日 第 14854 号	原因　平成 30 年 8 月 5 日債権譲渡 抵当権者　株式会社野和証券
2	抵当権設定	平成 30 年 7 月 28 日 第 14152 号	原因　平成 30 年 5 月 28 日金銭消費貸借同日設定 債権額　金 1000 万円 債務者　松本雅典 抵当権者　株式会社アコミス

２．順位

付記登記の順位は，主登記の順位によります（不登法４条２項）。

ex. 上記１.の ex.において，野和証券の登記はアコミスの登記の後にされていますが，この不動産が競売されたときは，野和証券がアコミスに優先して配当を受けることになります。

主登記の順位番号をそのまま用いるのが，付記登記だからです。

「野和証券より先に登記されているアコミスがかわいそうでは？」と思われたかもしれませんが，アコミスは２番でしか優先配当を受けられないことを覚悟しています。よって，１番の抵当権者が四菱銀行から野和証券に変わっても，２番で優先配当を受けることに変わりはないため，問題はないのです。

※同一の主登記にかかる付記登記の順位

１つの主登記に複数の付記登記がされることがあります。この場合には，複数の付記登記同士の順位が問題となりますが，付記登記の前後によって決まります（不登法４条２項）。１つの主登記に複数の付記登記がされるのは，たとえば，以下のような場合です。

ex. 地上権を目的として複数の抵当権が設定されたとします。地上権を目的として設定された抵当権は，付記登記で登記されます（不登規３条４号）。よって，地上権を目的として複数の抵当権の設定の登記がされると，１つの主登記（地上権）に複数の付記登記（抵当権の設定の登記）がされることになります。この抵当権の順位は，付記登記の前後によって決まります。つまり，先に登記された抵当権が優先します。

要は

P19～20 の２.と P21～22 の２.で主登記と付記登記について順位（優先関係）をみてきましたが，要は，同じ区の中では上にある登記が優先するってことです。たとえば，P21～22 の ex.では，野和証券がアコミスに優先していますが，登記記録上，野和証券の登記はアコミスの登記の上にあります。

３．付記登記でされる登記

主登記が原則で付記登記が例外ですので，付記登記は，付記登記でされると決められている場合にのみされます。それは，たとえば以下の場合ですが，３つに分類することができます。

＊まだ学習していない登記ばかりですので，今の時点で理解・記憶する必要はありません。各登記の箇所で「P23②ア」などと記載しますので，以下の表に何度も戻ってきてください。その過程で，付記登記でされる場合とその理由を徐々にストックしてください。なお，上記１.の ex.の抵当権の移転の登記は「①エ」です。

①性質上，主登記と同一順位にする必要がある場合	ア　登記名義人の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記（いわゆる名変登記。不登規３条１号） イ　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に関する登記（処分制限の登記を含む。不登規３条４号） ex1. 所有権以外の権利についての破産手続開始の登記 cf. 所有権についての破産手続開始の登記は，主登記でされます。 ex2. 地上権の強制競売開始決定にかかる差押えの登記 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 ＊所有権移転請求権は債権ですので，「所有権以外の権利」です。 ex5. 地上権・賃借権が工場財団に属した旨の登記 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）
②主登記の順位をそのまま維持させたい場合	ア　登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合または登記上の利害関係を有する第三者がいない場合（不登法 66 条）の変更の登記または更正の登記（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	ア　買戻特約の登記（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　指定根抵当権者または指定債務者の合意の登記（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項かっこ書） 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） ＊所有権以外の権利を共有していることを「準共有」ということもありますが，このテキストでは「共有」と表記します。 カ　根抵当権の極度額の変更の登記または更正の登記（昭 46.10.4 民事甲 3230） キ　共同抵当権の後順位者の代位の登記（不登規３条７号）

	ク　根抵当権の分割譲渡の登記における極度額の減額による変更の登記（不登規３条２号ハ）

「主登記でされるか？」「付記登記でされるか？」を問う問題

ある登記が「主登記でされるか？」「付記登記でされるか？」を問う問題は頻出です。この種の問題には，以下のように備えてください。

①付記登記でされる登記（上記の表の登記）を意識的に思い出せるようにする

付記登記が例外であり，付記登記でされる場合は根拠がありますので，付記登記でされる登記のほうを意識的に思い出せるようにしてください。

②登記記録をみるときに，主登記でされているか付記登記でされているかを注意してみる

このテキストは，多めに登記記録例を載せています。登記記録をみるときは，主登記でされているか付記登記でされているかを注意するクセをつけてください。

３　主登記・付記登記いずれもがあり得る登記

「主登記でされること」「付記登記でされること」のいずれもがあり得る登記があります。

不動産登記法 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

これは，以下の２つの登記のハナシです。

①変更の登記：登記をした後に登記事項に変更があった場合に，その事項を変更する登記（不登法２条 15 号）

下記②の更正の登記との違いですが，変更の登記は，最初の登記時に誤りがあったわけではなく，登記をした後に登記した事項に変更が生じた場合にする登記です。

ex. 抵当権の設定の登記をした後に，債務者が債務の一部を弁済した場合，その抵当権の登記について債権額の変更の登記をすることができます。

②更正の登記：登記時から登記事項の一部に錯誤（間違いのこと）または遺漏（モレのこと）がある場合に，その事項を訂正する登記（不登法２条16号）

上記①の変更の登記との違いですが，更正の登記は，最初の登記時に誤りがある（最初から誤っている）場合にする登記です。

ex. 抵当権の設定の登記をしたが，誤って債権額を少なく登記してしまった場合，その抵当権の登記について債権額の更正の登記をすることができます。

変更の登記と更正の登記は，以下のとおり，主登記でされる場合と，付記登記でされる場合に分かれます（不登法66条）。

・主登記でされる
　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
・付記登記でされる
　登記上の利害関係を有する第三者がいる場合において，その承諾があるとき
　　or
　登記上の利害関係を有する第三者がいないとき

「なぜこのように分かれるのか？」「『登記上の利害関係を有する第三者』とは？」については，下記２.の具体例①を例に説明します。

＊「登記上の利害関係を有する第三者」について詳しくは，P114〜116で説明します。

２．具体例

①担保物権の債権額の変更の登記または更正の登記

ex. 以下の登記がされている場合に，１番抵当権の債権額を2000万円に増額する更正の登記をするとき，「登記上の利害関係を有する第三者」に当たるのは，株式会社アコミスです。１番抵当権の債権額が増額し，１番抵当権の優先枠が増加すると，２番抵当権の優先枠が減少するからです。

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 30 年 6 月 28 日 第 12457 号	原因　平成 30 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　松本雅典 抵当権者　株式会社四菱銀行
2	抵当権設定	平成 30 年 7 月 28 日 第 14152 号	原因　平成 30 年 5 月 28 日金銭消費貸借同日設定 債権額　金 1000 万円 債務者　松本雅典 抵当権者　株式会社アコミス

よって，アコミスの承諾がないときは，更正の登記は以下のように主登記でされます。

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 30 年 6 月 28 日 第 12457 号	原因　平成 30 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　松本雅典 抵当権者　株式会社四菱銀行
2	抵当権設定	平成 30 年 7 月 28 日 第 14152 号	原因　平成 30 年 5 月 28 日金銭消費貸借同日設定 債権額　金 1000 万円 債務者　松本雅典 抵当権者　株式会社アコミス
3	1 番抵当権更正	平成 30 年 8 月 5 日 第 14854 号	原因　錯誤 債権額　金 2000 万円

上記のような登記がされている場合に，この不動産が競売されると，競売代金は以下の優先順で配当されます。

優先順位 1 ―― 四菱銀行　1500 万円
優先順位 2 ―― アコミス　1000 万円
優先順位 3 ―― 四菱銀行　500 万円

増額分の 500 万円について，四菱銀行はアコミスに対抗できないということです。

それに対して，アコミスの承諾があるときは，更正の登記は以下のように付記登記でされます。

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 30 年 6 月 28 日 第 12457 号	原因　平成 30 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　松本雅典 抵当権者　株式会社四菱銀行
付記 1 号	1 番抵当権更正	平成 30 年 8 月 5 日 第 14854 号	原因　錯誤 債権額　金 2000 万円
2	抵当権設定	平成 30 年 7 月 28 日 第 14152 号	原因　平成 30 年 5 月 28 日金銭消費貸借同日設定 債権額　金 1000 万円 債務者　松本雅典 抵当権者　株式会社アコミス

上記のような登記がされている場合に，この不動産が競売されると，競売代金は以下の優先順で配当されます。

優先順位１ ―― 四菱銀行　2000 万円
優先順位２ ―― アコミス　1000 万円

増額分の 500 万円についても，四菱銀行はアコミスに対抗できるということです。

②担保物権の利息・損害金の利率を上げる変更の登記または更正の登記

利息・損害金も担保物権の優先枠を増加させるハナシですので，上記①の債権額と同じ扱いとなります。

③抵当権の利息等の特別の登記（民法 375 条１項ただし書）

抵当権者は，利息，定期金および遅延損害金が発生している場合でも，これらは満期となった最後の２年分についてのみしか抵当権による優先権を主張できません（民法 375 条１項本文，２項）。後順位抵当権者や一般債権者を保護するため，抵当権者は「ちょっとは遠慮しろ（利息などは２年分でガマンしろ）！」とされています。――

しかし，最後の２年分よりも前の利息などについても，特別の登記をすれば，優先権を主張できます（民法 375 条１項ただし書）。これを「抵当権の利息等の特別の登記」といいます。

これも担保物権の優先枠を増加させるハナシですので，上記①の債権額と同じ扱いとなります。

④抵当権の利息の元本への組入れ（重利。民法 405 条）

「重利」とは，利息に利息がつくことです。原則として重利とはなりませんが，例外的に，利息の支払が１年分以上延滞した場合に，債権者が催告をしても債務者がその利息を支払わないときに，債権者は利息を元本に組み入れることができます（民法 405 条）。── **民法Ⅲのテキスト第５編第２章3※**

これも担保物権の優先枠を増加させるハナシですので，上記①の債権額と同じ扱いとなります。

第４節　登記申請の対象となる登記

登記申請の対象となる登記は，**現に効力を有する登記**です。現に効力を有しない登記は，登記申請の対象とはなりません。

どういうことか，以下の具体例で説明します。

ex. 不動産が，「松本雅典→山田太郎→鈴木一郎」と移転し，それぞれの登記がされました。その後，山田太郎が所有権を取得した登記原因が，登記されている「売買」ではなく「贈与」であったことが判明しました。この場合，山田太郎の所有権の登記の更正の登記を申請することはできません。

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 30 年 6 月 28 日 第 12456 号	所有者　松本雅典
2	所有権移転	平成 30 年 7 月 8 日 第 12987 号	原因　平成 30 年 7 月 8 日売買 所有者　山田太郎
3	所有権移転	平成 30 年 10 月 8 日 第 15142 号	原因　平成 30 年 10 月 8 日売買 所有者　鈴木一郎

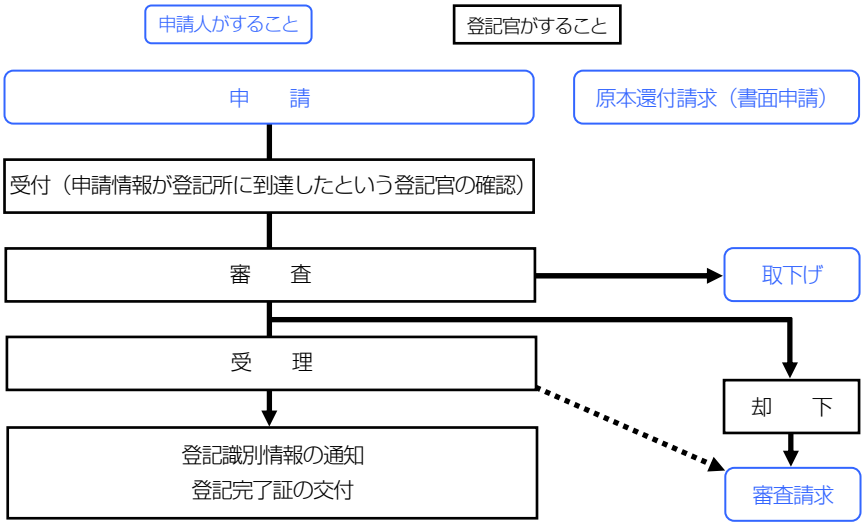
すでに鈴木一郎に所有権の移転の登記がされており，山田太郎の所有権の登記は現に効力を有しない登記となっているからです。

現に効力を有する登記であれば登記申請の対象となりますので，上記ex.において，鈴木一郎の所有権の登記の更正の登記であれば申請できます。

第5章　登記の流れ（申請～完了）

第１節　登記の申請から完了までの大まかな流れ

登記の申請から完了までの大まかな流れは，以下のとおりです。



この第５章では，上記の左のラインの「申請」（第２節）→「受付→審査→受理」（第３節）→「登記完了証の交付」（第４節）をみていきます。

それ以外は，以下の箇所で説明します。

・「原本還付請求（書面申請）」
　→　P143～146 2
・「取下げ」（申請後，登記が完了するまでに，申請人の意思で申請を取り下げること），「却下」（申請に不備があるため登記官が申請を却下すること），「審査請求」（登記官の処分に不服を申し立てることなど）
　→　Ⅱのテキスト第７編第１章
・「登記識別情報の通知」
　→　P74～77 2

第２節　申請（申請人がすること）

1 登記手続の開始

１．原則

P11 の２.で説明したとおり，権利に関する登記は私的自治の原則が働く分野ですので，以下の行為があって初めて登記手続が始まります（申請主義。不登法 16 条１項）。

①当事者の申請
②官庁または公署の嘱託
「官庁」とは，国の機関のことです。財務省や裁判所がこれに当たります。
ex. 裁判所書記官の嘱託によって差押登記がされることがあります。
「公署」とは，国の機関以外の公的機関のことです。都道府県や市町村がこれに当たります。
ex. 2012 年に，東京都が尖閣諸島の土地を買おうとしたことがありましたが，東京都が買っていれば，東京都の嘱託により所有権の移転の登記がされ，「所有者　東京都」と登記されていました。
「嘱託」とは，仕事を頼むという意味です。

「②は公的機関が嘱託するのだから，申請主義ではないのでは？」と思われたかもしれませんが，申請主義の反対の意味の「職権主義」（P11 の１.）とは，登記を実行する登記官が自ら登記手続を開始できることです。財務省，裁判所，都道府県，市町村などは登記官ではありませんので，②も①に準じる申請主義といえるのです。

２．例外

権利に関する登記についても，登記官が職権でできるとされている登記もあります（職権主義）。しかし，権利に関する登記においては，これは例外です。

＊上記１.が原則であり，そのうち上記１.①の「当事者の申請」が学習のメインとなりますので，以下，当事者の申請について説明します。上記１.②の「官庁または公署の嘱託」は，Ⅱのテキスト第７編第３章で説明します。

2 申請構造

１．申請構造の種類

申請構造は，以下の３種類があります。

（1）共同申請

共同申請：登記権利者と登記義務者が共同してする申請（不登法 60 条）

「登記権利者」と「登記義務者」は，以下のとおり定義されています。

不動産登記法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。

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。

いずれも「直接に」となっている点が後々ポイントになってくるのですが，現時点では，「その登記をすることで得をする人が登記権利者で，損をする人が登記義務者」くらいの認識を持っておいてください（少し雑なイメージですが）。

ex. 不動産の売買があり，その売買に基づいて所有権の移転の登記を申請する場合，新たに登記名義人として登記される買主が登記権利者であり，登記名義を失う売主が登記義務者です。そして，この所有権の移転の登記は，買主（登記権利者）と売主（登記義務者）が共同して申請します。

なお，登記義務者となるのは「登記名義人」である者です（不登法２条 13 号）。登記名義人とは，登記記録の権利部（P11 の２.）に，不動産登記法３条の権利（P９①～⑨）の権利者として記録されている者でした（P７3）。この登記名義人が，直接に不利益を受ける登記をする場合に，登記義務者となります。

（2）合同申請

合同申請：登記権利者と登記義務者の区別なくすべての登記名義人が共同してする申請（不登法 60 条の「法令に別段の定めがある場合」，不登法 65 条，89 条１項，２項）

「どちらに利益に」「どちらに不利益に」とは明確にいえず，登記権利者と登記義務者の区別をしがたい登記があります。その場合，当事者全員を「申請人」として申請します。これを合同申請といいます。

合同申請は，厳密にいうと，共同申請の一種です。条文（不登法 65 条，89 条１項）にも「共同して」と記載されています。ただし，試験では共同申請と別の申請構造として出題されていますので（ex. 平成 22 年度第 22 問），別の申請構造と考えていただいて結構です。

（3）単独申請

単独申請：登記権利者・登記義務者がそもそも理論的に存在しない場合（下記①），または，登記権利者・登記義務者が存在しても共同して申請できない事情がある場合（下記②）にする申請（不登法 60 条の「法令に別段の定めがある場合」）

単独申請には，以下の２つの場合があります。

①登記権利者・登記義務者がそもそも理論的に存在しない場合

P14～15 の２.で説明した所有権の保存の登記が典型例です。建物を建てた場合にする所有権の保存の登記は，ある人が建物を建てただけですから，「登記権利者と登記義務者」というものが，そもそも理論的に存在しません。

②登記権利者・登記義務者が存在しても共同して申請できない事情がある場合

判決による登記が典型例です。「判決による登記」とは，申請に協力しない者がいる場合に，その者を訴え，登記手続を命じる確定判決を得てする登記です（不登法 63 条１項。Ⅱのテキスト第６編第３章）。

ex. 不動産の売買があったが，登記義務者である売主が所有権の移転の登記に協力しなかったとします。この場合，登記権利者である買主は，売主を訴え，登記手続を命じる確定判決を得れば，買主が単独で所有権の移転の登記を申請できます。

この ex.の場合，「登記権利者と登記義務者」は存在しますが，登記義務者が登記申請に協力しないため，単独申請によって申請します。

２．申請構造の原則

（1）共同申請主義

不動産登記法 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。

上記１.のとおり３つの申請構造がありますが，上記１.（１）の共同申請によることが大原則です（不登法 60 条）。これを「共同申請主義」といいます。

共同申請が大原則とされているのは，以下の①と②の理由によります。

①権利変動が生じたことを証明する確度の高い情報があるとは限らない中で，登記官の審査権も原則として形式的審査権とされている。よって，登記上，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で，登記の真正を確保する必要がある。

P66=

権利変動が生じたことを証明する判決など確度の高い情報があるとは限りません。住宅の売買をイメージしていただければわかりますが，通常は判決などはありません。そして，登記官に与えられている審査権は原則として形式的審査権ですので，登記官が「本当に権利変動が生じたのか？」について実質的な調査をすることはできません（登記官の審査権については，P52～55 2 で詳しく説明します）。

「では，どうやって間違った登記がされるのを防ぐのか？」という問題となりますが，不動産登記は，不利益を受ける登記義務者を関与させることで間違った登記がされるのを防ごうとしています。「不利益を受ける人が，自ら不利益を受ける申請をするんなら，間違いない申請なんだろう」ということです。

②私的自治の原則が働く権利に関する登記においては（P11 の２.），権利変動の当事者の意思に基づいて登記をすべきである

― Realistic ３　旧ドイツ法の仮装訴訟に由来 ―

歴史的なハナシをすると，共同申請主義は旧ドイツ法の「仮装訴訟」に由来します。日本の不動産登記法は，ドイツ法を受け継いでいます。かつてのドイツでは，登記権利者が登記義務者を訴え（形式的な訴えです），登記義務者が訴えの内容を認める（認諾といいます）ことで真正を担保していました。これが，登記権利者と登記義務者が共同で申請する構造に変わっていったのです。

記憶の仕方

このように共同申請が大原則ですので，**「合同申請でされる登記」（下記（２））「単独申請でされる登記」（下記（３））のほうを明確に思い出せるようにして**ください。

※ただし，まだ具体的な登記を学習していませんので，下記（２）（３）はいったん飛ばし，Ⅱのテキスト第６編まで学習した後で記憶してください。

※以下の表は，基本的にこのテキストで登場する順番に従って記載しています。

（２）合同申請でされる登記

合同申請でされる登記	申請人
①共有物分割禁止の定めの登記（不登法 65 条。P315 の４.）	その権利の共有者全員
②担保権の順位変更の登記，順位変更の更正の登記，順位変更の抹消の登記（不登法 89 条１項。昭 46.10.４民事甲 3230。P442～443（４），447 3，448 の２.）	担保権者
③根抵当権の共有者間の優先の定めの登記，優先の定めの変更の登記，優先の定めの抹消の登記（不登法 89 条２項。Ⅱのテキスト第３編第２章第５節 6 ２.（４））	根抵当権の共有者全員

（３）単独申請でされる登記

単独申請でされる登記	申請人
①所有権の保存の登記（不登法 74 条。P162～163 2）	不動産登記法 74 条の申請適格者
②収用による所有権の移転の登記（不登法 118 条１項。P235 の５.）	起業者
③相続による権利の移転の登記(不登法63条２項。P238（ａ），P366 の３.，P417（ｃ），Ⅱのテキスト第３編第２章第６節 2 １.（２）（ａ）など)	相続人
④合併による権利の移転の登記(不登法63条２項。P306（ａ），P366 の３.，P417（ｃ），Ⅱのテキスト第３編第２章第６節 3 １.（２）など)	存続会社・設立会社
⑤所有権の保存の登記の抹消の登記（不登法 77 条。P341 の３.）	所有権の保存の登記の登記名義人
⑥抵当証券が発行されている場合における，抵当権の債務者の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記（不登法 64 条２項。P504 4）	債務者
⑦機械器具目録の変更の登記（工場抵当法３条４項，38 条１項。P506（２））	所有者

⑧工場財団目録の変更の登記（工場抵当法 38 条１項。P508（２））	所有者
⑨工場財団の消滅の登記（工場抵当法 44 条の２本文。P509 の５.）	所有者
⑩根抵当権者からの確定請求に基づく確定登記（不登法 93 条本文，民法 398 条の 19 第２項。Ⅱのテキスト第３編第２章第７節 4 3.ⅰ）	根抵当権者
⑪第三者の申立てに基づく競売手続の開始または第三者による滞納処分の差押えを根抵当権者が知った時から２週間を経過したことに基づく確定登記（不登法 93 条，民法 398 条の 20 第１項３号。Ⅱのテキスト第３編第２章第７節 4 3.ⅱ）	根抵当権者
⑫債務者または設定者の破産手続開始の決定に基づく確定登記（不登法 93 条，民法 398 条の 20 第１項４号。Ⅱのテキスト第３編第２章第７節 4 3.ⅲ）	根抵当権者
⑬信託の登記（不登法 98 条２項。Ⅱのテキスト第５編第２章 2 4.（２））	受託者
⑭自己信託の登記（不登法 98 条３項。Ⅱのテキスト第５編第２章 2 4.（１））	受託者
⑮受託者の任務が死亡，後見開始もしくは保佐開始の審判，破産手続開始の決定，法人の合併以外の理由による解散または裁判所もしくは主務官庁の解任命令により終了し，新たに受託者が選任されたときの受託者の変更による権利移転の登記（不登法 100 条１項。Ⅱのテキスト第５編第３章 2 2.（３）（ｂ））	新たに選任された受託者
⑯受託者が２人以上ある場合に，そのうちの一部の受託者の任務が死亡，後見開始もしくは保佐開始の審判，破産手続開始の決定，法人の合併以外の理由による解散または裁判所もしくは主務官庁の解任命令により終了したときのその受託者の任務終了による権利の変更の登記（不登法 100 条２項。Ⅱのテキスト第５編第３章 2 2.（３）（ｂ））	任務が終了しない他の受託者
⑰信託の変更の登記（不登法 103 条１項。Ⅱのテキスト第５編第４章）	受託者
⑱信託の登記の抹消の登記（不登法 104 条２項。Ⅱのテキスト第５編第６章 2 2.）	受託者
⑲仮登記義務者の承諾がある場合の仮登記（不登法 107 条１項。Ⅱのテキスト第６編第１章第１節 3 2.（４）（ｂ）①）	仮登記権利者

⑳仮登記を命ずる処分がある場合の仮登記（不登法 107 条１項，108 条。Ⅱのテキスト第６編第１章第１節 3 2.（4）（b）②）	仮登記権利者
㉑仮登記の抹消の登記（不登法 110 条。Ⅱのテキスト第６編第１章第５節 2 3.②③）	当該仮登記の登記名義人，または，仮登記名義人の承諾がある場合における登記上の利害関係を有する第三者
㉒登記名義人の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記（名変登記。不登法 64 条１項。Ⅱのテキスト第６編第２章 2 4.）	登記名義人
㉓判決による登記（不登法 63 条１項。Ⅱのテキスト第６編第３章 2 3.） ※判決の代わりとなるもの（和解調書など）による登記も含みます。	判決を得た者
㉔所有権についての登記請求権を保全するための処分禁止の仮処分の登記がされた後に，仮処分の債権者が，仮処分の債務者を登記義務者とする所有権の登記（仮登記を除く）を申請する場合における，処分禁止の登記に後れる登記の抹消の登記（民保法 58 条２項，不登法 111 条１項。Ⅱのテキスト第６編第４章 5 3.①）	仮処分の債権者
㉕所有権以外の権利の移転または消滅についての登記請求権を保全するための処分禁止の仮処分の登記がされた後に，仮処分の債権者が，仮処分の債務者を登記義務者とするその権利の移転または消滅に関する登記（仮登記を除く）を申請する場合における，処分禁止の登記に後れる登記の抹消の登記（民保法 58 条２項，不登法 111 条２項。Ⅱのテキスト第６編第４章 5 3.②）	仮処分の債権者
㉖不動産の使用または収益をする権利についての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おける，処分禁止の登記に後れる所有権以外の不動産の使用または収益をする権利，あるいは，その権利を目的とする権利の抹消の登記（民保法 58 条４項，不登法 113 条。	仮処分の債権者

Ⅱのテキスト第６編第４章5 3.③）	
㉗登記義務者の所在が知れない場合における，除権決定による権利の抹消の登記（不登法 70 条１項，２項。Ⅱのテキスト第６編第７章1 3.（1））	抹消の登記の登記権利者
㉘登記義務者の所在が知れない場合における，被担保債権の消滅による乙区の担保物権の抹消の登記（不登法 70 条３項前段。Ⅱのテキスト第６編第７章1 3.（2））	抹消の登記の登記権利者
㉙登記義務者の所在が知れない場合における，休眠担保権（乙区の担保物権）の抹消の登記（不登法 70 条３項後段。Ⅱのテキスト第６編第７章1 3.（3））	抹消の登記の登記権利者
㉚死亡または解散による抹消の登記（不登法 69 条。Ⅱのテキスト第６編第７章2 1.）	抹消の登記の登記権利者

３．「登記申請意思をすべて用意する」という考え方

登記によって共同申請・合同申請・単独申請と申請方法が異なりますが，登記ごとに「この者が申請する必要がある」，言い換えると，「この者の登記所に対する登記申請意思が必要である」と決まっています。よって，どの登記について考えるときも，以下の考え方を常に頭に置いてください。

登記申請意思をすべて用意する

申請できるかを考えるときは，**必要な登記申請意思をすべて用意できているか**を考えてください。必要な登記申請意思がすべて用意されていないと，登記できないからです。

登記申請意思は，通常はその者の申請によって用意されます。しかし，申請すべき者が申請に協力しない（登記申請意思を用意しない）場合には，以下のような手段によって登記申請意思を用意することになります。特に①は，色々な箇所で出てきますので，この時点でこのような方法があることは押さえてください。

①判決による登記

詳しくは，Ⅱのテキスト第６編第３章で説明しますが，これは，申請に協力しない者を訴え，「～の登記手続をせよ。」という判決を得る方法です。この判決を得れば，申請に協力しない者の登記申請意思が用意されたことになります（不登法63条１項）。

②代位による登記

詳しくは，Ⅱのテキスト第６編第５章で説明しますが，申請に協力しない者の債権

者であれば，基本的に代位によって登記申請ができます（民法 423 条）。── 民法Ⅲのテキスト第５編第３章第３節1　代位によって，登記申請意思が用意されたことになります。

3 申請をする者

１．本人申請

登記の申請は，上記2の登記権利者や登記義務者など自身がするのが原則です。

これを「本人申請」といいます。

ex. 不動産の売買があった場合には，登記権利者である買主と登記義務者である売主が，所有権の移転の登記を申請します。

しかし，登記の申請は，本人以外の者が申請する場合もあります。それが，「代理人申請」（下記２.）と「一般承継人による申請」（下記３.）です。

２．代理人申請

（１）任意代理人による申請

登記の申請は，代理人に委任できます。Ｐ８の１.で説明したとおり，権利に関する登記の申請の代理を業とすることができるのは，司法書士などです。

ex. 不動産の売買があった場合，登記権利者である買主と登記義務者である売主は，所有権の移転の登記の申請を司法書士に委任できます。

この ex.のように，登記の申請代理は，登記権利者と登記義務者の双方の代理人となる双方代理が可能です。登記の申請は，債務の履行にすぎないからです（民法 108 条ただし書。最判昭 43.３.８）。── 民法Ⅰのテキスト第２編第６章第２節1３.（３）（ｂ）①

（ａ）複数の代理人が選任された場合

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でも，特に共同代理の定めがされていない限り，代理人は各自単独で登記の申請をすることができます（昭 40.８.31 民事甲 2476）。

「複数の代理人が選任される場合」とは，たとえば，複数の司法書士がいる事務所が依頼を受けるときに，事務所のどの司法書士が申請をするかわからないので，「とりあえず事務所の司法書士全員を受任者として委任状に書いておこう」とする場合があります。この場合でも，代理人は１人で１人前ですので（でないと困ります），単独で登記の申請ができるのです。

（ｂ）登記義務者から登記権利者への登記申請の委任の可否

たとえば，登記義務者である売主が，登記権利者である買主に登記申請を委任できるでしょうか。

「自己契約に当たりそうだな……」「共同申請主義の意味がなくなるな……」などの理由からダメなように思われたかもしれませんが，実は認められています。

相手方の代理人となる自己契約は原則として禁止されていますが，登記の申請は債務の履行にすぎないので，自己契約が認められています（民法 108 条）。── 民法Ⅰのテキスト第２編第６章第２節1 3.（3）（b）①

また，共同申請主義の意味がなくなるわけではありません。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からです。

― Realistic ４　実務でよくある例 ―

抵当権の抹消の登記において，登記義務者である銀行（抵当権者）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，抵当権の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，抵当権の抹消の登記においては，すでに融資をした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（銀行によりますが）。

（ｃ）代理権の不消滅

司法書士など登記申請の任意代理人の権限は，下記の①～④の事由があっても消滅しません（不登法 17 条）。つまり，本人の相続人，存続会社（吸収合併の場合）・設立会社（新設合併の場合），新受託者などから改めて委任を受ける必要がないということです。

たとえば，下記①の「本人の死亡」は，民法では代理権の消滅事由とされていました（民法 111 条１項１号 ── 民法Ⅰのテキスト第２編第６章第２節1 5.）。不動産登記法に，その特則があるわけです。

民法 177 条の問題があるため，速やかに対抗力を備えさせる必要があります。よって，本人の相続人などから改めて委任を受ける必要がないとされているのです。

①本人の死亡
②本人である法人の合併による消滅（合併は P303～307 10 で説明します）
③本人である受託者の信託に関する任務の終了（信託はⅡのテキスト第５編で説明し

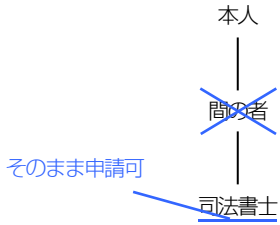
ます）

④法定代理人の死亡，または，法定代理人の代理権の消滅もしくは変更

これはたとえば，未成年者の親権者（法定代理人）が未成年者を代理して司法書士に委任していた場合に，その親権者（法定代理人）が死亡したり親権を喪失しても，司法書士の代理権は消滅しないということです。

なお，この「法定代理人」には，法人の代表者も含まれると解されています（平５．７.30 民三.5320，平６．1.14 民三.365）。法人（株式会社など）が登記申請をする場合，その法人の代表者が法人を代表して登記申請をします（P110 1）。司法書士に委任する場合には，法人の代表者が法人を代表して司法書士に委任することになります。代表者が司法書士に登記申請を委任した後に，代表者が死亡したり辞任したり解任されたりしても，司法書士の代理権は消滅しません。

また，登記申請の委任を受けた代理人である司法書士が更にその登記申請を復代理人に委任した後に，代理人が死亡した場合でも，復代理人の代理権は消滅しないと解されています。



④は，簡単にいうと，**「間の者がふっとんでも，司法書士の代理権は消滅しない」**ってことです。

※任意代理人が解任された場合

司法書士が登記申請の委任を受けても，本人から解任された場合には，司法書士は登記申請をすることができません。解任されたわけですから，これは当たり前ですね。

（２）法定代理人による申請

Ｐ８の２.で説明したとおり，親権者または未成年後見人が未成年者に代わって申請する，成年後見人が成年被後見人に代わって申請するなど，法定代理人が本人の代わりに登記の申請をすることができます。

では，制限行為能力者自身は，保護者の関与なく登記の申請をすることができるでしょうか。これは，以下のとおり，売買契約などの法律行為とは異なる点があります。

①成年被後見人

成年被後見人は，成年後見人の代理によらずに登記の申請をすることはできません。成年被後見人は，通常は意思能力がないからです。

②未成年者

意思能力のある未成年者であれば，親権者または未成年後見人の関与なく登記の申請をすることができます（明 32.6.27 民刑 1162）。登記の申請行為は法律行為ではなく，債務の履行にすぎないからです。

なお，親権者または未成年後見人の代理によっても構いません。

③被保佐人・被補助人

被保佐人・被補助人も，意思能力があるので，保佐人・補助人の関与なく登記の申請をすることができます。

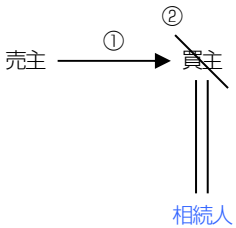
３．一般承継人による申請

本人以外の者が申請をする場合には，上記２.の「代理人申請」以外に，この３.の「一般承継人による申請」があります。

不動産登記法 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。

（１）意義・趣旨



これは，たとえば，以下のような場合のハナシです。

ex. 不動産の売買がありましたが，所有権の移転の登記を申請する前に，買主が死亡しました。この場合，売主と「買主の相続人」とで，売主から死亡した買主への所有権の移転の登記を申請することができます。買主は死亡していますので，死亡した者（権利能力のない者）の名義で登記がされることになってしまいますが，権利変動の過程を公示するため（P２），認められています。

本来は，登記権利者，登記義務者または登記名義人自身が申請すべきです。しかし，これらの者が死亡したまたは合併された場合には，これらの者自身が登記を申請できません。そこで，相続人または存続会社（吸収合併の場合）・設立会社（新設合併の場合）が代わりに登記の申請ができるとされているのです（不登法 62 条）。

合併は，P303～307[10]で説明します。

（2）対象となる申請構造

①共同申請

上記（1）のex.は，登記権利者に承継が生じた場合ですが，不動産登記法62条に「登記権利者」「登記義務者」とあるとおり，登記義務者（上記（1）のex.であれば売主）に承継が生じた場合も，一般承継人による申請が可能です。

②合同申請

③単独申請

合同申請と単独申請についても，一般承継人による申請が可能です。そのため，不動産登記法62条に「登記名義人」とあるのです。

（3）対象となる承継

①相続

死亡した登記権利者，登記義務者または登記名義人の相続人が，代わりに申請します。

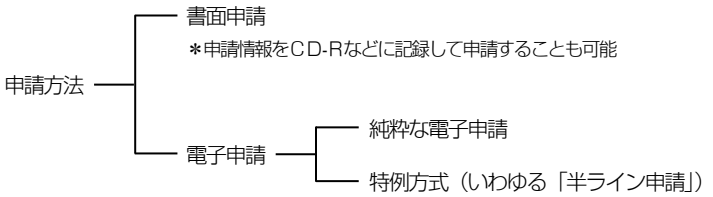
②合併

合併された（合併によって消滅した）登記権利者，登記義務者または登記名義人の存続会社または設立会社が，代わりに申請します。不動産登記法62条の「その他の一般承継」とは，合併のことです。

4 申請方法

1．申請方法の種類

いよいよ「どうやって登記の申請をするのか？」をみていきます。



申請の方法には，大きく，申請情報を書面に記載して書面を提出する「書面申請」（不登法18条2号）と，申請情報をデータに記録してオンライン（インターネット）

で送信して申請する「電子申請」（不登法 18 条１号）に分かれます。

書面申請は，申請情報を紙に記載するのが原則ですが，申請情報をＣＤ-Ｒなどの記録媒体に記録して申請することもできます（不登法 18 条２号かっこ書，不登規 51 条３項）。

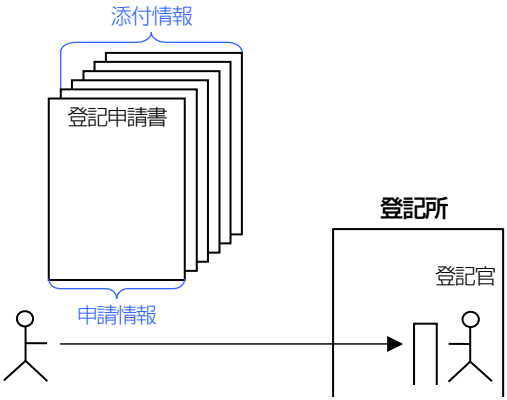
電子申請は，申請情報と添付情報のすべてをデータとしてオンラインで送信する「純粋な電子申請」と，申請情報と添付情報の一部をデータとしてオンラインで送信して残りの添付情報は書面で提出する「特例方式（いわゆる「半ライン申請」）」に分かれます。

「申請情報」を何に記載・記録して申請するか，および，添付情報をどのように提供するかという問題なのですが，この「申請情報」「添付情報」とはなんなのか，下記２.の書面申請で説明します。

２．書面申請

登記の申請は，「申請情報」と「添付情報」を登記所に提供する方法で行います。

「申請情報」（不登法 18 条柱書）とは，申請人が求めている登記の内容です（P46 に見本を示しています）。



もっとも，この申請情報だけでは，ダメです。申請情報と併せて「添付情報」も提供する必要があります。書面申請では，申請情報の後ろにホッチキスやクリップで添付情報を付けます。「添付情報」（不登令２条１号）とは，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（P64～69 で説明します）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（P70～90 で説明します）を提供

申請情報は次のページのようなものですので，パソコンで簡単に作成できます。作ろうと思えば，みなさんが所有している不動産をすべて私に贈与する申請情報も勝手に作れます（犯罪になり得ますが……）。よって，添付情報が求められるのです。

― Realistic 5　審査する側の視点 ―

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ときは，上記のように，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**（不動産登記法では登記官からの視点も意識する）ことが重要です。

実際の書面を見てみよう１ ―― **申請情報（売買を原因とする所有権の移転の登記）**

司法書士法務太郎事務所　03-0000-0000

法務

登　記　申　請　書

登記の目的　　所有権移転
原　　因　　平成 30 年7月 28 日売買
権 利 者　　新宿区新宿一丁目１番１号
　　山　田　　太　郎
義 務 者　　新宿区新宿一丁目１番１号
　　松　本　　雅　典
添付情報　　登記原因証明情報　　登記識別情報　　印鑑証明書
　　住所証明情報　　代理権限証明情報
平成 30 年7月 28 日申請　東京法務局新宿出張所
代 理 人　　新宿区高田馬場一丁目１番地１
　　司法書士　法　務　　太　郎　　法務
　　電話番号　03-0000-0000
課税価格　　金 874 万 3000 円
登録免許税　　金 17 万 4800 円
不動産の表示
　所　　在　　新宿区新宿一丁目 1 番地
　家屋番号　　1番
　種　　類　　居宅
　構　　造　　木造かわらぶき2階建
　床面積　　1階　72.55 平方メートル
　　2階　60.11 平方メートル

3．電子申請

＊この電子申請は，添付情報の概要がわかっていないとわかりにくいので，P146（添付情報の最後）までお読みいただいてからお読みください。

（1）純粋な電子申請

申請情報と添付情報のすべてをデータとしてオンライン（インターネット）で送信するのが純粋な電子申請です（不登法 18 条 1 号，不登令 10 条）。申請人または代理人のパソコンから，データ（申請情報と添付情報）を送信します。送信先は法務省オンライン申請システムです。

（a）メールや LINE のように送信するわけにはいかない

電子申請は，オンラインでデータを送信します。しかし，データを私たちが普段メールや LINE を送信するようなライトな形で送信してしまうと，容易になりすましができてしまいます。不動産の権利に関わる重大なハナシですので，なりすましを防ぐ必要があります。そこで，電子申請の本人確認手段として使われるのが，電子署名と電子証明書というものです。

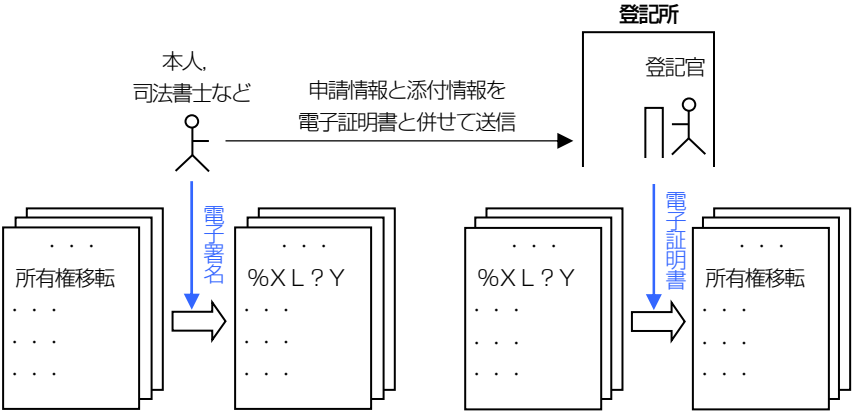
（b）「電子署名」「電子証明書」とは？

データとして送信する申請情報と添付情報には，それぞれ電子署名をしたうえで（不登令 12 条），併せて電子証明書を送信する必要があります（不登令 14 条）。

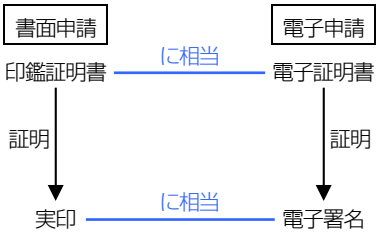
「電子署名」とは，データに対して行われる電子的な署名であり，データを暗号化する技術の 1 つです。申請情報と添付情報を電子署名で暗号化することで，「所有権移転」の文字が「％ＸＬ？Ｙ」などとなり読めなくなります。具体的な暗号化のやり方は，次のとおりです。電子署名が格納されたＩＣカードをＩＣカードの読み取り機に入れ，読み取り機をパソコンとつなぎます。クレジットカードで買い物をする際，クレジットカードの読み取り機にクレジットカードを入れますが，ＩＣカードの読み取り機も，あのような形のものです。

電子署名で暗号化した申請情報と添付情報のデータと併せて，電子証明書を送信します。「電子証明書」とは，市区町村（自然人の場合），商業登記所（法人の場合），日本司法書士会連合会（司法書士の場合）などが発行する証明書で，「この電子署名は，Ａさんがしたものに間違いないですよ」といったことを証明するものです。電子証明書は，データであり，パソコンにダウンロードします。なんのために電子証明書を送信するかというと，送信を受けた登記官が暗号化されたデータを復号することが

できるようにするためです。「％ＸＬ？Ｙ」などでは登記官は読めませんので，「所有権移転」など読めるようにする必要があります。これを「復号」といいます。電子証明書は電子署名とセットになっており，Ａさんが電子署名で暗号化したデータは，Ａさんの電子証明書でしか復号できません。つまり，Ａさんの電子証明書で復号できれば，Ａさんが電子署名したことの証明となり，本人確認にもなるのです。



書面申請でいうと，「電子署名」が実印に，「電子証明書」が印鑑証明書に相当します。書面申請の場合，実印で押印し，本人の実印であることを証明するために印鑑証明書を提供することがあります（P91～100）。電子申請は，電子署名で暗号化し，本人の電子署名であることを証明するために電子証明書を提供するわけです。



ただし，違いもあります。電子申請の場合は，所有権の登記名義人が登記義務者となる登記（P94②）に限らず電子署名・電子証明書が要求されます。また，登記義務者だけでなく，登記権利者の電子署名・電子証明書も要求されます。

― Realistic ６　なんで「～情報」っていうの？ ―

「申請情報」「登記原因証明情報」などというのは，不動産登記法が電子申請を原則としているためです。たとえば，申請の方法を定める不動産登記法 18 条は，１号が電子申請，２号が書面申請について規定しており，電子申請を先に持ってきています。電子申請ではデータを送信しますので，「申請書」「登記原因証明書」とはいわないのです。

ただし，記述では今のところは書面申請で出題されています。

（２）特例方式（いわゆる「半ライン申請」）

（ａ）純粋な電子申請の問題点

上記（１）の純粋な電子申請は，ほとんど使われていません。制度開始後は，しばらく利用数がゼロだったくらいです。使われない理由は，主に以下の２点です。

①電子署名・電子証明書が浸透していない

電子署名をするためには，事前に認証機関でのパスワードなどの登録が必要になります。自然人であれば，個人番号カードを作る際に「電子署名」のパスワードを設定することができるのですが，そもそも個人番号カードの交付を受けた人が 10％程度です。電子署名をできる人がほとんどいないんです。

②電子化されていない添付情報がある

純粋な電子申請は，申請情報だけでなく，すべての添付情報をデータで送信する必要があります（不登令 10 条）。しかし，戸籍謄本は電子情報として提供できないなど，電子化されていない添付情報があります。すべての添付情報をデータで送信するのは，非現実的なんです。

（ｂ）特例方式の登場

そこで，純粋な電子申請を緩和する形で認められたのが，この特例方式です（平 20. 1.11 民二.57）。この特例方式は，当分の間できます（不登令附則５条１項）。「『当分の間』って？」と思われたかもしれませんが，条文に「当分の間」と書いているんです……。今のままだと，純粋な電子申請が使いものにならないので，ずっと認められそうですが……。

この申請方法は，以下のとおり，オンラインでのデータの送信と登記所への書面の提出を組み合わせたものです（不登令附則５条１項，４項）。そのため，俗に「半ライン申請」といわれます。

データで送信する必要がある情報		書面で提出すればよい情報
電子署名が必要	電子署名が不要	
・申請情報（下記ⅰ） ・登記識別情報（下記ⅱ（ⅰ））	・登記原因証明情報の内容（下記ⅱ（ⅱ））	・左のもの以外の添付情報（下記ⅱ（ⅲ））

ⅰ　申請情報

申請情報は，データで送信し，電子署名をする必要があります。申請情報は，申請のために作成するものですので，データで作成できます。

この申請情報に，特例方式により添付情報を提供する旨を記載する必要があります（不登令附則５条２項）。また，添付情報ごとに，登記所に書面を提出する方法によるか否かの別をも記載する必要があります（不登規附則 21 条１項）。

ⅱ　添付情報

（ⅰ）登記識別情報

登記識別情報は，データで送信する必要があります（不登令附則５条１項かっこ書）。登記識別情報は，パスワードであるため，送信することは容易です。パソコン上でパスワードを入力することで，送信できます。

（ⅱ）登記原因証明情報の内容

電子署名をする必要はありませんが，原則として登記原因証明情報の内容をデータで送信する必要があります（不登令附則５条４項）。スキャナで登記原因証明情報の内容を読み込み，PDF 形式のデータにして送信します（不登規附則 22 条１項，３項）。

電子署名は不要であるにもかかわらず，登記原因証明情報の内容をデータで送信する必要があるのは，「まだ登記原因が生じていないが，受付番号（P15）を確保しちゃおう」という登記を防止するためです。つまり，「すでに登記原因は生じていますよ」という証拠として登記原因証明情報の内容をデータで送信するんです。

（ⅲ）上記（ⅰ）（ⅱ）以外の添付情報

電子化されていない添付情報も多いため，登記所に書面を提出する方法によることができます。

登記所に書面を提出する方法によるとした添付情報は，申請の受付の日から２日以内に登記所に提出しなければなりません（不登規附則 21 条２項）。

添付情報の提出方法ですが，登記所に持参しても構いませんし，書留郵便などによって送付しても構いません（不登規附則 21 条 4 項）。

この「2日」ですが，民法の原則どおり（民法 140 条本文 ── 民法Ⅰのテキスト第2編第9章1 1.），初日は参入しません（平 20.1.11 民二.57）。2日間猶予があるのは，けっこう便利です。司法書士は登記所に行くことが多いので，登記所に行く他の用件があれば，そのついでに特例方式で申請した登記の添付情報を持参したりします。

（3）電子証明書の提供によって省略できる添付情報

電子申請においては，「電子証明書を送信する」というハナシがありました。電子証明書の提供によって，以下の情報に代えることができます。

自然人	法人
①住所証明情報（不登規 44 条 1 項） 電子証明書に住所が記録されているからです。	①会社法人等番号（不登規 44 条 2 項） 電子証明書に商号，本店，代表者の資格および氏名が記録されているからです。 ②代理権限証明情報（不登規 44 条 3 項） これは，支配人の代理権限証明情報（P108～109④）などのことです。電子証明書によって，これらの者の代理権限を確認できるからです。

（4）登記事項証明書に代わる情報の送信

登記事項証明書（P184）を添付情報として提供することがあります（ex. P402（2））。

電子申請の場合，この登記事項証明書の提供に代えて，登記情報提供業務を行う指定法人から登記情報の送信を受けるための情報を送信します（不登令 11 条）。「……って何のハナシ？」と思われたと思います。一般財団法人民事法務協会という法人が，法務大臣から指定を受け，登記情報を提供するサービスを行っています。この法人の Web サイトで不動産の登記情報の「照会番号」というものの提供を受けることができます。この照会番号を提供する（番号を入力する）ことで，登記事項証明書の提供に代えることができるのです。

第３節　受付→審査→受理（登記官がすること）

1 登記の申請後の流れ

登記の申請がされると，「受付→審査→受理」という流れで登記官が登記を実行していきます（P30）。

「受付」と「受理」という用語が紛らわしいですが，以下の意味です。

・受付：申請情報が登記所に到達したという登記官の確認（不登法 19 条 1 項）

受付は，申請情報が登記所に到達したことを登記官が確認しただけであり，その後，登記が実行されるとは限りません。この「受付」が，受付年月日・受付番号（P15）の「受付」です。

・受理：登記を実行することを相当とする登記官の措置

審査を経たうえで，登記官が申請が適法であると判断した場合に登記が実行されます。

2 登記官の審査権限

「受付→審査→受理」のうち，「審査」について，「登記官の審査権はどこまで及ぶのか？」という問題があります。

１．原則 ―― 形式的審査主義

（１）意義

登記官は，登記記録および申請人が提供した申請情報・添付情報のみを資料として審査できる形式的審査権しか有していません（実質的審査権を有していません。最判昭 35. 4 .21）。これを「形式的審査主義」といいます。

ex. 登記官は，売買を原因とする所有権の移転の登記の申請において，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，売主に電話して「本当に売る気があるんですか？」と尋ねることはできません。

（２）趣旨

登記官が毎回このような審査をしていては，登記が渋滞してしまうからです（迅速性の要請）。また，登記官が疑問に思った申請のみを審査するとなると，審査が不公平になってしまうからという理由もあります（公平性の要請）。

※実体上の審査をすることができないのか？

注意していただきたいのですが，登記官に原則として実質的審査権がないからといって，実体上の審査をすることができないわけではありません。登記記録および申請情報・添付情報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ができます。「実質的」と「実体上」と言葉が紛らわしいのですが，意味が違います。「実質的」とは，上記（１）のex.のように，電話などで真意を調べたりすることです。「実体上」とは，民法などの実体ということです。

ex. 登記官は，売買を原因とする所有権の移転の登記の申請において，添付情報として提供された売買契約書に，売主と買主が売買契約を締結する意思（実体）が記載されているかを審査することはできます。売買契約を締結する意思が記載されておらず，たとえば，「贈与する」と記載されているのであれば，登記官は登記を実行しません。

２．例外 ―― 実質的審査主義

（１）意義

例外的に申請人の本人確認については，登記官は実質的審査権を有しています。

登記官は，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，申請を却下すべき場合を除き，申請人またはその代表者もしくは代理人に対し，出頭を求め，質問をし，または，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，その申請人の申請の権限の有無を調査しなければならないとされています（不登法 24 条１項）。「しなければならない」とありますとおり，出頭を求めたり質問をしたりして申請の権限の有無を調査することは，登記官の義務です。

※申請人などが遠隔の地に居住している，申請人などの勤務の都合がある場合など

登記官が本人確認の調査のため申請人などの出頭を求めた場合に，申請人などが遠隔の地に居住していることや，申請人などの勤務の都合などを理由に，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，登記官はその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ます（不登法 24 条２項，不登準則 34 条１項）。

たとえば，相続登記だと，関東に居住している相続人が被相続人の居住地だった九州の不動産について登記の申請をするなどということがよくあります。その場合に，「九州の登記所まで来い！」というのは大変なので，関東の登記所に出頭することが認められる場合があるということです。

（２）趣旨

登記の申請は，オンラインでも可能です（電子申請）。

書面申請の場合でも，登記所に申請情報・添付情報を提出するときに本人確認は行われません。これ，結構あっけないんですよ。私が初めて登記所に申請に行ったとき，申請情報と添付情報を提出した後，「数千万円の融資の契約書なども添付情報の中にあるんだから，何かすごい儀式みたいのがあるんだろうな。ドキドキ……。」と登記所のカウンターの前で待っていたんですね。そしたら，受付の人に「まだ何か用ですか？」と言われました。「えっ？これで終わり？」というくらいあっけなく終わりました。また，そもそも登記所に申請情報と添付情報を持参せず，郵送によって申請することも可能です（不登規 53 条）。

このように登記所に申請情報・添付情報を提出する時点で本人確認が行われないため，審査の中で本人確認について登記官に実質的審査権が与えられているのです。

また，登記官から見て明らかに怪しい申請人がいたそうなので，本人確認について実質的審査権を明記する改正がされた，という経緯もあります。

（３）「相当な理由がある」とは？

申請を却下すべき場合でなく，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ことが，本人確認の要件です（不登法 24 条１項）。この「相当な理由」があると認められるのは，以下の①～⑦のいずれかの場合です。

⑤と⑥は，登記識別情報関係のハナシです。登記識別情報については，P70～90 で説明しますが，不動産登記における登記名義人の本人確認手段です。⑤と⑥は，この登記識別情報についてトラブルがあった（ある）ということです。銀行口座にたとえるなら，ＡＴＭで暗証番号についてトラブルがあった（ある）ようなものです。

⑤と⑥以外については，「それは怪しいだろうな～」という視点でみてください。

①捜査機関その他の官庁または公署（P31）から，不正事件が発生するおそれがある旨の通報があったとき（不登準則 33 条１項１号）

②申請人となるべき者本人からの，申請人となるべき者になりすました者が申請をしている旨，または，そのおそれがある旨の申出に基づき，所定の措置を執った場合において，その申出の日から３か月以内に，その申出にかかる登記の申請があったとき（不登準則 33 条１項２号）

この申出を「不正登記防止申出」といいます。不正登記防止申出は，なりすましの申請をされている，または，されるおそれがあると考えた登記名義人などが登記所に出頭してします（不登準則 35 条１項本文)。「なりすましの申請を防いでくれ」という申出ですから，この申出はオンラインですることはできません。オンラインでは，その申出自体が虚偽である可能性があるからです。

③同一の申請人にかかる他の不正事件が発覚しているとき（不登準則 33 条１項３号）

④前の住所地への通知をした場合において，登記の完了前に，その登記の申請について異議の申出があったとき（不登準則 33 条１項４号）

この「前の住所地への通知」とは，登記識別情報を提供できない場合に，本人確認として行われる事前通知のうち，「前住所通知」というものですが，P86（ⅱ）で説明します。

⑤登記官が，登記識別情報の誤りを原因とする補正，取下げまたは却下が複数回されていたことを知ったとき（不登準則 33 条１項５号）

⑥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とき（不登準則 33 条１項６号）

「登記識別情報を提供することができない理由」については，P83〜84 の１.で説明します。

⑦上記①〜⑥の場合以外に，登記官が職務上知り得た事実により，申請人となるべき者になりすました者が申請していることを疑うに足りる客観的かつ合理的な理由があると認められるとき（不登準則 33 条１項７号）

cf. 表示に関する登記

表示に関する登記については，登記官に実質的審査権があります。表示に関する登記は，公的要素があるからです（P11 の「不動産は社会全体の財産」)。

第４節　登記完了証の交付（登記官がすること）

1 登記完了証とは？

１．意義

登記の完了後，登記官は申請人に対し，P59～60 や P60～61 のような登記完了証を交付することにより，登記が完了した旨を通知します（不登規 181 条１項前段）。

使い道なし

登記完了証は，**単に登記が完了したことのお知らせ**にすぎません。その後，**使い道はありません**。

よって，この登記完了証の交付に特別な要件はありません。登記が完了すると，申請人に交付されます。

ex. まだ学習していない登記ですが，抵当権の抹消の登記でも，登記名義人の住所の変更の登記でも，登記が完了すると登記完了証が交付されます。なお，これらの登記をしても，登記識別情報（P71）は通知されません。P74②の要件を充たさないからです。

２．交付の方法

登記完了証の交付の方法は，書面申請か電子申請かによって異なります。

書面申請	電子申請（特例方式を含む）
書面により交付されます（不登規 182 条１項２号）。 ただし，登記完了の時から３か月以内に受領しないと，交付を受けることができなくなります（不登規 182 条の２第１項２号）。	原則として，オンラインで交付されます（不登規 182 条１項１号）。 **電子申請の場合の基本的な考え方** **電子申請**の場合には，**添付情報の提供や関連する手続もオンラインで行うのが原則**です。 ただし，登記完了の時から 30 日以内にダウンロードしないと，交付を受けることができなくなります（不登規 182 条の２第１項１号）。

なお，送付の方法（郵送）により登記完了証の交付を求めることもできます。そのためには，申請人が，「送付の方法（郵送）により登記完了証の交付を求める旨」と「送付先の住所」を申請情報に記載する必要があります（不登規 182 条２項）。

３．申請人が２人以上いる場合

登記完了証は，申請人が２人以上いるときは，その１人に交付すれば足ります（不登規 181 条１項後段）。

「１人に交付すれば足りる」というのは，単独申請であれば申請人の１人に，共同申請であれば登記権利者および登記義務者の各１人に通知すればOKということです。

ex1. AからＢＣへの相続を原因とする所有権の移転の登記をＢＣが申請（単独申請）し登記が完了すると，１通の登記完了証が交付されます。

ex2. AからＢＣへの売買を原因とする所有権の移転の登記をＡとＢＣが申請（共同申請）し登記が完了すると，Ａに１通，ＢＣに１通の登記完了証が交付されます。

2 債権者代位による登記

登記の申請は，債権者代位（民法 423 条）によってもできます。── **民法Ⅲのテキスト第５編第３章第３節** 1 4．債権者代位によって登記の申請がされた場合，登記完了証の交付は以下のようにされます。

・代位者（債権者）

登記完了証が交付されます。登記完了証は，申請人に交付されるからです（上記 1 1．。不登規 181 条１項前段）。

・被代位者（債務者）

登記完了証は交付されません。登記完了証は，申請人に交付されるからです（上記 1 1．。不登規 181 条１項前段）。

被代位者（債務者）には，登記が完了した旨の通知がされます（不登規 183 条１項２号）。「登記が完了した旨の通知」とは，登記完了証ではなく，次のページのような郵便ハガキです（不登準則 118 条 13 号，別記第 81 号様式）。被代位者（債務者）は申請人ではないため，登記完了証は交付されませんが，被代位者（債務者）が本来申請人となるべき登記がされたので，何も知らせないのはマズイだろうということで，次のページのようなお知らせはされるのです。

通　知　書	
不動産所在事項及び不動産番号 新宿区新宿一丁目１番地家屋番号１番の建物 不動産番号　0111483935938	
登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成 30 年７月 28 日売買
代位申請人の氏名住所	中央区中央一丁目１番１号 株式会社アコミス
代 位 原 因	平成 30 年５月 28 日金銭消費貸借の強制執行
受付年月日 受 付 番 号	平成 30 年７月 28 日第 14152 号
上記のとおり登記をしたので，通知します（不動産登記規則第 183 条第１項第２号）。 （中略） 平成 30 年８月４日 東京法務局新宿出張所 登記官　　新宿 太郎　　印 通知第54号	

※被代位者（債務者）が２人以上いる場合

被代位者（債務者）が２人以上いる場合，登記官は，そのうちの１人に，この登記が完了した旨の通知をすれば足ります（不登規 183 条２項）。

3 表題登記がない不動産または所有権の登記がない不動産の処分制限の登記

＊この3は，Ⅱのテキスト第６編第４章までお読みになった後にお読みください。

表題登記がない不動産または所有権の登記がない不動産について，嘱託による所有権の処分制限の登記がされたときは，その不動産の所有者に，登記完了証の交付ではなく，登記が完了した旨の通知がされます（不登規 184 条１項）。登記が完了した旨の通知とは，上記2のような郵便ハガキです（不登準則 118 条 14 号，別記第 82 号様式）。債権者代位による登記ではないので，少し記載事項が変わりますが。

上記2の被代位者（債務者）同様，所有者は申請人ではないため，登記完了証は交付されませんが，所有者に何も知らせないのはマズイだろうということで，郵便ハガキでお知らせはされるのです。

実際の書面を見てみよう２ ―― 登記完了証の見本（売買を原因とする所有権の移転の登記を書面申請によって行った場合）

登記完了証（書面申請）

次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。

申請受付年月日	平成 30 年7月 28 日	
申請受付番号	第 14152 号	
登記の目的	所有権移転	
登記の年月日	－	
不動産	建物	不動産番号　0111483935938 新宿区新宿一丁目１番地 家屋番号　１番 居宅 木造かわらぶき２階建 １階　72.55 平方メートル ２階　60.11 平方メートル

(注)１ 「登記の目的」欄に表示されている内容は，「不動産」欄の最初に表示されている不動産に記録された登記の目的です（権利に関する登記の場合に限ります。）。

２ 「登記の年月日」欄は，表示に関する登記が完了した場合に記録されます。

３ 「不動産」欄に表示されている不動産のうち，下線のあるものは，登記記録が閉鎖されたことを示すものです。

４ この登記完了証は，登記識別情報を通知するものではありません。

以上

平成 30 年8月4日
東京法務局新宿出張所

登記官	新宿 太郎	印

書面申請の場合，登記完了証には，申請情報（P46）のうち「登記の目的」（および「不動産」）のみ記載されることを押さえてください（不登規 181 条２項７号，４号）。

実際の書面を見てみよう３ ―― **登記完了証の見本（売買を原因とする所有権の移転の登記を電子申請によって行った場合）**

登記完了証（電子申請）

次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。

申請受付年月日	平成 30 年７月 28 日	
申請受付番号	第 14152 号	
登記の年月日	－	
不動産	建物	不動産番号　0111483935938 新宿区新宿一丁目１番地 家屋番号　１番 居宅 木造かわらぶき２階建 １階　72.55 平方メートル ２階　60.11 平方メートル
申請情報	登記の目的	所有権移転
	原因	平成 30 年７月 28 日売買
	権利者	新宿区新宿一丁目１番１号 山田太郎 登記識別情報通知希望の有無：登記所での交付を希望する
	義務者	新宿区新宿一丁目１番１号

	松本雅典
	登記識別情報の有無：有り
添付情報	登記原因証明情報（持参）　登記識別情報　印鑑証明書（持参）　住所証明情報（持参）　代理権限証明情報（持参）
平成 30 年7月 28 日申請	
東京法務局新宿出張所（登記所コード：0111）	
代理人	新宿区高田馬場一丁目１番地１
	司法書士　法務太郎
課税価格	金 874 万 3000 円
登録免許税額	金 17 万 4800 円
登記完了証の交付方法	登記所での交付を希望する
不動産の表示	
建物	不動産番号　0111483935938
所在	新宿区新宿一丁目１番地
家屋番号	１番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき２階建
床面積	１階　72.55 平方メートル
	２階　60.11 平方メートル

(注) 1 「登記の年月日」欄は，表示に関する登記が完了した場合に記録されます。

2 「不動産」欄に表示されている不動産のうち，下線のあるものは，登記記録が閉鎖されたことを示すものです。

3 「申請情報」欄に表示されている内容は，申請人又はその代理人から提供を受けた申請情報を編集したものです。最終的な登記の内容は登記事項証明書等により確認してください。

4 この登記完了証は，登記識別情報を通知するものではありません。

以上

平成 30 年8月4日
東京法務局新宿出張所

登記官　　新宿 太郎　　印

電子申請の場合，登記完了証には，申請情報（P46）のほとんどの事項（＊）が記載されることを押さえてください（不登規 181 条２項７号）。

＊正確には，申請情報のうち「申請人または代理人の電話番号その他の連絡先」と「住民票コード」以外の事項ですが（不登規 181 条２項７号かっこ書），ここまで押さえるのは細かいので，「申請情報のほとんどの事項が記載される」ということを押さえてください。

第6章 添付情報

第１節　添付情報を学ぶにあたって

P44～45 の２.で説明したとおり，申請情報だけでは信用できませんので，（書面申請であれば）申請情報の後ろにホッチキスやクリップで添付情報を付けます。

この第６章では，主要な添付情報はすべて説明します。ただし，この第６章で取り上げていない添付情報もいくつかあります。それらは各登記に固有の添付情報なので，各登記の箇所で説明します。

添付情報の学習のコツ

登記（売買を原因とする所有権の移転の登記，抵当権の設定の登記など）ごとにどのような添付情報を提供するかを判断できるようになる必要があります。そのためには，以下の２つの視点が重要です。

①１つ１つの登記ごとに記憶するのではなく，**判断基準**から判断できるようにする

この第６章で，提供するかどうかの判断基準を説明します。各登記の箇所で添付情報の要否を考えるときは，常にこの第６章の判断基準から考えるようにしてください。

②**基本５セットを軸**にする

最も基本的な「売買を原因とする所有権の移転の登記」の添付情報である以下の５つの情報が，添付情報の基本です（「基本５セット」などといわれることもあります）。売買を原因とする所有権の移転の登記の申請例（P197）だけは，丸暗記してください。以下の基本５セットが軸としてあり，**「この基本５セットから添付情報を足したり引いたりする」という思考過程**で添付情報を考えていきます。

・登記原因証明情報（第２節）
・登記識別情報（第３節）
・印鑑証明書（第４節）
・住所証明情報（第５節）
・代理権限証明情報（第６節）

第２節　登記原因証明情報

不動産登記法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 登記原因証明情報とは？

１．意義

登記原因証明情報：「登記原因」（権利変動などが生じた原因）を「証明」する「情報」

ex. 売買契約書，抵当権設定契約書

登記原因証明情報とは，その名のとおり，「登記原因」を「証明」する「情報」のことです。「登記原因」とは，権利変動などが生じた原因のことです。権利変動などが生じる原因は，以下の２つがあります。

①事実

ex. 時効取得，相続

時効取得や相続は，下記②の法律行為ではありません。時効取得や相続に意思表示は含まれず，時効取得や人の死亡という事実が生じただけです。しかし，これらに基づいて所有権の変動などが生じます。

②法律行為（要件となるもののうち，意思表示を含むもの ── 民法Ⅰのテキスト第２編第４章３1.）

ex. 売買契約，抵当権設定契約

２．報告形式の登記原因証明情報

（１）意義

報告形式の登記原因証明情報：登記申請のためにのみ作成された登記原因証明情報

登記原因証明情報は，登記原因となる事実または法律行為を証明する情報ですので，戸籍全部事項証明書等（相続の事実を証明）や売買契約書（売買契約という法律行為を証明）などがこれに当たります。

しかし，それだけではなく，共同申請・合同申請の場合は，原則として報告形式の登記原因証明情報でも構いません。報告形式の登記原因証明情報とは，登記申請のためにのみ作成された登記原因証明情報であり，次のページのようなものです。

実際の書面を見てみよう４ ―― **報告形式の登記原因証明情報（所有権移転時期の特約のある売買を原因とする所有権の移転の登記）**

登記原因証明情報

松本

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 30 年７月 28 日売買
（３）当　事　者　　権利者　　山田　太郎
　　義務者　　松本　雅典
（４）不　動　産　　後記のとおり

２．登記原因となる事実または法律行為

（１）売主松本雅典と買主山田太郎は，平成 30 年６月 28 日，本件不動産の売買契約を締結した。
（２）上記（１）の売買契約には，本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了した時に移転する旨の所有権移転時期に関する特約がある。
（３）山田太郎は松本雅典に対し，平成 30 年７月 28 日，売買代金全額の支払をなし，これが受領された。
（４）よって，本件不動産の所有権は，同日，松本雅典から山田太郎に移転した。

平成 30 年７月 28 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）新宿区新宿一丁目１番１号
松本　雅典

松本

（買主）新宿区新宿一丁目１番１号
山田　太郎　様

不動産の表示

所　　在　　新宿区新宿一丁目１番地
家屋番号　　１番
種　　類　　居宅
構　　造　　木造かわらぶき２階建
床 面 積　　１階　72.55 平方メートル
　　２階　60.11 平方メートル

（2）作成者

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したものでなく，登記義務者のみが作成したものでも OK です。前ページの報告形式の登記原因証明情報は，松本雅典のみが押印し，山田太郎には「様」とついていますが，これは登記義務者である松本雅典のみが作成しているということです。

登記義務者のみの作成でかまわないのは，登記上直接に不利益を受ける登記義務者が作成していれば，真正な登記原因だと考えられるからです。共同申請主義の理由の1つ（P34①）と同じ理由です。

P34=

（3）登記原因の記載を求められたら？

平成 25 年度の記述の問題で，報告形式の登記原因証明情報の記載が求められました。記載が求められたのは，登記原因（前ページの青でくくった部分）です。登記原因は，前ページの青でくくった部分の（1）～（3）です。その下の（4）は，通称「よって書（がき）」といわれるものですが，「これは登記原因の結果，こういう権利変動が起きましたよ～」という部分ですので，登記原因そのものではありません。

今後も，記述で登記原因の記載が求められる可能性があります。しかし，登記原因の記載内容は，登記や契約内容などによって変わるため，数百パターンはあります。それらを1つ1つ記憶する余裕はありません。そこで，記載を求められたら，**「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～」の「こういうこと」**，つまり，**権利変動の要件**を書いてください。登記原因とは，権利変動などが生じる要件のことだからです。具体例で考えてみましょう。

ex1. 前ページの登記原因として（1）だけでなく，（2）（3）も記載しているのは，売買契約に「所有権は売買代金の支払が完了した時に移転する」という特約があるためです。この特約により，（1）だけでは所有権が移転しないため，（2）（3）も記載しているのです。もしこの特約がなければ，登記原因は（1）だけになります。

ex2. 代物弁済契約に停止条件が付いている場合は，「代物弁済契約をしたこと」だけでは，所有権の移転の登記の登記原因とはなりません。「その契約に停止条件が付いていること」と「停止条件が成就したこと」もあって，所有権の移転の登記の登記原因となります。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（この場合は所有権が移転する）からです（民法 127 条 1 項）。――**民法Ⅰのテキスト第2編第8章第2節1①**

2 実印で押印することの要否

「実印」とは，官庁または公署に印影を届け出た印鑑のことです（P91 1）。「認印（みとめいん）」とは，実印ではない，つまり，官庁または公署に印影を届け出ていない印鑑のことです。

登記原因証明情報に実印で押印する必要はありません。認印で押印すればOKです。

それに対して，P93～94 の２.で説明しますが，申請情報または委任状への押印は，実印での押印が求められることがあります。

よって，「登記原因証明情報に押印した印鑑」と「申請情報または委任状に押印した印鑑」とが異なっても，問題ありません（大９.３.18 民事 931）。

3 公文書に限定される場合

登記原因証明情報として公文書を提供しなければならない場合があります。

「公文書」とは，公務所（市役所など）または公務員が，職務上作成する文書のことです。公文書は私文書（公文書以外の文書。ex. 私人が作成した売買契約書）に比べ，信用力が高いです。

ex. 市区町村長が作成する戸籍全部事項証明書等や住民票の写しは，公文書です。

登記原因証明情報が公文書に限定されるかは，原則として，以下の判断基準となります。以下の判断基準を記憶し，以下の判断基準に当たらないもの（ex. P278 ii，311 ①）を意識的に記憶してください。

公文書に限定されるかどうかの基本的な判断基準

・**共同申請・合同申請**　→　公文書である必要はない。私文書でも OK であり，報告形式の登記原因証明情報でも OK。

共同申請（合同申請）の場合，登記上直接に不利益を受ける登記義務者も申請人となるため，申請構造によって登記の真正が確保されるからです。

ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を共同申請によってするときは，売買契約書（私文書）を提供すれば OK です。報告形式の登記原因証明情報（P65）でも OK です。

・**単独申請**　→　公文書である必要がある。私文書ではダメであり，報告形式の登記原因証明情報もダメ。

単独申請の場合，登記上直接に不利益を受ける登記義務者が申請人とならないため，

申請構造によっては登記の真正が確保されないからです。
ex. 相続を原因とする所有権の移転の登記は単独申請によってしますが(P238(ａ))，
市区町村長（公務員）が職務上作成した戸籍全部事項証明書等を提供する必要があります。

4　登記原因証明情報の提供が不要となる場合

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（P185①）。

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６編第２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，P110～113 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６編第４章5，6で説明しますが，同時に申請する登記から真正な登記であることが明らかだからです。