

不動産登記令・不動産登記規則の改正・通達の発出に伴うテキストの修正

本書発売後に、以下の改正・通達の発出がされましたので、『【第4版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ・Ⅱ』について、後記の表の修正をお願いいたします。

- ・令和4年9月29日 不動産登記令の改正
- ・令和5年3月20日 不動産登記規則の改正
- ・令和5年3月28日 通達の発出（令5.3.28民二.538〔不動産登記法の改正のうち令和5年4月1日施行分について〕）

■不動産登記法Ⅰ【第4版】

該当箇所	修正前	修正後
P38／⑧	<u>通達発出予定</u>	令5.3.28民二.538
P69／①	(不登令7条3項 <u>1号</u>)	(不登令7条3項 <u>2号</u>)
P69／②の上	※追加	①' <u>売買契約の日から10年を経過している場合に登記権利者が単独で買戻権の抹消の登記を申請する場合(不登令7条3項1号) P376(2)の場合です(不登法69条の2)。売買契約の日は、登記記録から明らかだからです。</u>
P69／④	(不登令7条3項 <u>2号</u> , <u>3号</u> , <u>4号</u>)	(不登令7条3項 <u>3号</u> , <u>4号</u> , <u>5号</u>)
P101／②	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P166／下から5行目	不登令7条3項 <u>1号</u>	不登令7条3項 <u>2号</u>
P185／①	不登令7条3項 <u>1号</u> か っこ書	不登令7条3項 <u>2号</u> かっこ書
P200／④	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P234／3行目の下	※追加	※以下の⑥⑦の登記も、登記原因は記載するが登記原因日付は記載しないとされました。 ⑥ <u>不動産登記法第69条の2の規定による抹消を原因とする買戻権の抹消の登記(令5.3.28民二.538)</u> ⑦ <u>不動産登記法第70条の2の規定による抹消を原因とする法人の休眠担保権の抹消の登記(令5.3.28民二.538)</u>
P243／(a)②	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P256／9行目	(4)添付情報 <u>(受遺者が相続人以外の者である場合)</u>	(4)添付情報
P256／10～11行目	*本書執筆時点で、 <u>上記(3)(b)の「受遺者が相続人である場合」の添付情報は不明であるため、この(4)では、</u>	<u>(a)受遺者が相続人以外の者である場合</u>

該当箇所	修正前	修正後
	<p><u>P255 (a) の「受遺者が相続人以外の者である場合」の添付情報について記載します。</u></p>	
<p>P257/④</p>	<p><u>不登令別表 30 添付情報ロ</u></p>	<p><u>不登令別表 30 添付情報ハ</u></p>
<p>P258/下から9行目の下</p>	<p>※追加</p>	<p><u>(b) 受遺者が相続人である場合</u></p> <p>① <u>登記原因証明情報</u> (不登法 61 条, 不登令別表 30 添付情報ロ)</p> <p><u>具体的には, 以下の 3 つの情報が当たります。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>遺言書</u> <u>遺言書に遺贈の旨が記載されるため, これはもちろん提供します。</u> ・ <u>死亡を証する情報</u> (<u>戸籍全部事項証明書</u>等) <u>死亡を証する情報も提供する必要があるので, 遺言は遺言者が死亡しないと効力が生じないからです (民法 985 条 1 項)。</u> ・ <u>遺贈を受けた相続人 (受遺者) が遺贈者の相続人であることを証する情報</u> (<u>戸籍一部事項証明書</u>等) <u>受遺者が相続人であるため単独申請が認められるので (不登法 63 条 3 項), 相続人であることを証する必要があります。</u> <p>② <u>住所証明情報</u> (不登令別表 30 添付情報ハ) <u>P101 の「住所証明情報の提供が要求される場合 ②」に当たるため, 提供します。</u></p> <p>③ <u>代理権限証明情報</u> (不登令 7 条 1 項 2 号)</p> <p><u>※登記識別情報は, 提供しません (不登法 22 条参照)。単独申請だからです (P77~78 の「登記識別情報の提供の要否の基本的な判断基準」)。</u></p> <p><u>※印鑑証明書は, 提供しません。所有権の登記名義人が登記義務者とならないからです (P93 の「『認印でよいか』『実印で押印し印鑑証明書の提供が要求されるか』の判断基準」)。登記権利者の単独申請ですので, 登記義務者は申請しません。</u></p>

該当箇所	修正前	修正後
P268／④	不登令別表 30 添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表 30 添付情報 <u>ハ</u>
P271／7 行目	通達が発出される <u>ことが</u> 予定されています。	通達が発出されました (令 5. 3. 28 民二. 538)。
P271／11 行目	通達が発出される <u>ことが</u> 予定されているのです。	通達が発出されました。
P274／5 行目	通達が発出される <u>ことが</u> 予定されています	通達が発出されました
P284／下から 2～3 行目	氏名は「 <u>亡A妻</u> B胎児」 などと父 (A) と母 (B) の氏名を使って登記し (明 31.10.19 民刑 1406),	氏名は「B胎児」などと母 (B) の氏名を使って登 記し (令 5. 3. 28 民二. 538),
P285／下から 6 行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P285／下から 3 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P286／10 行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P286／(a) の 2～ 3 行目	氏名は「 <u>亡A妻</u> B胎児」 などと父 (A) と母 (B) の氏名を使って登記し (明 31.10.19 民刑 1406),	氏名は「B胎児」などと母 (B) の氏名を使って登 記し (令 5. 3. 28 民二. 538),
P287／申請例の 3 行 目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P287／下から 5 行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P287／下から 3 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の 7 行 目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P290／申請例の 10 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の 11 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の 13 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／* の 1 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の

該当箇所	修正前	修正後
P290／＊の2行目	<u>亡A妻B胎児の</u>	B胎児の
P290／下から1行目	<u>亡A妻B胎児</u>	B胎児
P293／14行目	<u>Bは、Aの妻ではないからです。</u>	※削除
P303／②	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P306／④	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P311／②	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P316／④	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P327／下から9行目の下	※追加	<p>※P329～330（b）の場合は、以下のとおり記載します（令5.3.28民二.538）。</p> <p>①「年月日遺産分割」 年月日は、遺産分割の成立した日を記載します。</p> <p>②「年月日相続放棄」 年月日は、相続の放棄の申述が受理された日を記載します。</p> <p>③「年月日特定財産承継遺言」 年月日は、特定財産承継遺言の効力の生じた日を記載します。</p> <p>④「年月日遺贈」 年月日は、遺贈の効力の生じた日を記載します。 <u>「錯誤」としてしまうと、他の原因だと思われる可能性があるからです。</u></p>
P329／下から2行目	通達が発出される <u>ことが</u> 予定されています。	通達が発出されました（令5.3.28民二.538）。
P333／5～6行目	通達が発出される <u>ことが</u> 予定されています。	通達が発出されました（令5.3.28民二.538）。
P334／④	不登令別表30添付情報 <u>ロ</u>	不登令別表30添付情報 <u>ハ</u>
P345／①	不登令別表26添付情報 <u>ホ</u>	不登令別表26添付情報 <u>ヘ</u>
P346／⑥	不登令別表26添付情報 <u>ヘ</u>	不登令別表26添付情報 <u>ト</u>
P352／①	不登令別表26添付情報 <u>ホ</u>	不登令別表26添付情報 <u>ヘ</u>
P352／⑥	不登令別表26添付情報 <u>ヘ</u>	不登令別表26添付情報 <u>ト</u>
P367／②	不登令別表26添付情報 <u>ヘ</u>	不登令別表26添付情報 <u>ト</u>

該当箇所	修正前	修正後
P375／10 行目の下	※追加	<u>※P376（2）の場合は、「不動産登記法第 69 条の 2 の規定による抹消」と記載し、年月日は記載しません（令 5. 3. 28 民二. 538）。</u>
P376／①	不登令別表 26 添付情報 <u>ホ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>へ</u>
P376／②の上	※追加	<u>※ただし、上記 3.（2）の場合、登記原因証明情報は、提供する必要はありません（不登令 7 条 3 項 1 号。P69①'）。売買契約の日は、登記記録から明らかだからです。</u>
P376／⑥	不登令別表 26 添付情報 <u>へ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>ト</u>
P490／⑤	不登令別表 26 添付情報 <u>へ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>ト</u>
P497／①	不登令別表 26 添付情報 <u>ホ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>へ</u>
P498／⑤	不登令別表 26 添付情報 <u>へ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>ト</u>
P506／②	不登令別表 26 添付情報 <u>チ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>リ</u>
P506／③	不登令別表 26 添付情報 <u>リ</u>	不登令別表 26 添付情報 <u>ヌ</u>

■不動産登記法Ⅱ【第4版】

該当箇所	修正前	修正後
P154／①	不登令別表 26 添付情報ホ	不登令別表 26 添付情報へ
P154／⑤	不登令別表 26 添付情報へ	不登令別表 26 添付情報ト
P182／5 行目	不登令別表 26 添付情報へ	不登令別表 26 添付情報ト
P245／④	不登令別表 30 添付情報ロ	不登令別表 30 添付情報ハ
P283／④	不登令別表 30 添付情報ロ	不登令別表 30 添付情報ハ
P300／⑥	不登令別表 26 添付情報へ	不登令別表 26 添付情報ト
P323／12 行目の下	※追加	※ただし、受遺者が相続人である場合の遺贈を原因とする所有権の移転の登記の前提としての被相続人の名変登記は、同一人であることを証する情報を提供することによって省略できるという見解が、法務局が発表した申請例で示されています。しかし、令和5年3月の通達では言及されていませんし、先例もまだ出ていないため、現時点では不明です。
P358／下から7行目	不登令7条3項2～4号	不登令7条3項3～5号
P399／12行目	定められることが予定されています。	定められました（不登規152条の2）。
P399／15行目	不要とされる予定なのです。	不要とされています。
P402／5行目の下	※追加	※弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消の場合は、「不動産登記法第70条の2の規定による抹消」と記載し、年月日は記載しません（令5.3.28民二.538）。
P403／②の上	※追加	【弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消】（不登令別表26添付情報ホ（1）（2）） i 被担保債権の弁済期を証する情報 具体的には、 <u>金銭消費貸借契約証書</u> 、 <u>弁済猶予証書</u> 、 <u>債権の弁済期の記載がある不動産の閉鎖登記簿謄本</u> などが当たります（令5.3.28民

該当箇所	修正前	修正後
		<p><u>二. 538)。</u></p> <p>ii <u>共同して登記の抹消の申請をすべき法人の解散の日を証する情報</u></p> <p><u>具体的には、共同して登記の抹消の申請をすべき法人の「登記事項証明書」などが当たります（令5. 3. 28 民二. 538)。</u></p>
P403／④	不登令別表 26 添付情報へ	不登令別表 26 添付情報ト
P403／下から3つ目の※の上	※追加	<p><u>【弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消】（不登令別表 26 添付情報ホ（3））</u></p> <p><u>「法第70条第2項に規定する方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消をすべき法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報（具体的には、「不動産登記法第70条第2項に規定する方法による調査の結果を記載した報告書」。</u></p> <p><u>令5. 3. 28 民二. 538) が当たります。</u></p>
P409／④	不登令別表 26 添付情報へ	不登令別表 26 添付情報ト
P422／④	不登令別表 30 添付情報ロ	不登令別表 30 添付情報ハ
P465／②	不登令別表 30 添付情報ロ	不登令別表 30 添付情報ハ

申請例 —— 遺贈を原因とする所有権の移転の登記③（受遺者が相続人である場合）

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5年6月28日、死亡した。Aは生前、「所有している建物をBに遺贈する。」旨の公正証書遺言を作成していた。Aの相続人は、子Bのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日遺贈
権利者	（申請人）B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（Aの遺言書，Aの戸籍全部事項証明書等，Bの戸籍一部事項証明書等） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

『【第4版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ』の増刷による修正

	誤 (×)	正 (○)
P156／下から 11～ 9行目	登記申請代理人は、代理受領用の委任状と <u>還付通知書</u> を併せて申請人の住所地を管轄する税務署に <u>持参するか送付する必要があります</u> （平 21. 6. 16 民二・民商 1440）。	登記申請代理人は、代理受領用の委任状と <u>還付通知請求・申出書</u> を併せて <u>登記所に提出し、登記所が</u> 申請人の住所地を管轄する税務署に <u>代理受領用の委任状と還付通知書を送付します</u> （平 21. 6. 16 民二・民商 1440）。
P305／下から 10、8 ～7、7行目	<u>6</u> か月	<u>9</u> か月
P453／12行目	<u>一部弁済</u> を原因とする	<u>変更</u> を原因とする

*『【第4版】リアリスティック不動産登記法Ⅱ』は、まだ誤植は発見されていないため、誤植による修正箇所はありません。