

リアリスティック導入講義

不動産登記法の全体像

辰巳法律研究所

松本 雅典 専任講師

辰巳法律研究所

— 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

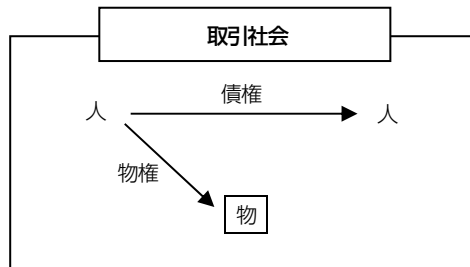
「不動産登記って、何のためにあるんですか？」という問いに対して一言で答えるのであれば、「**不動産についての権利変動の過程を公示するためです**」と答えます。

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。

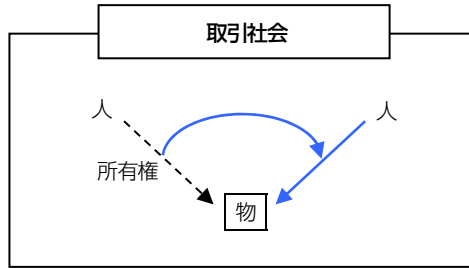


“不動産”登記ですから、不動産登記は上記の図の「物」が不動産である場合のハナシとなります。

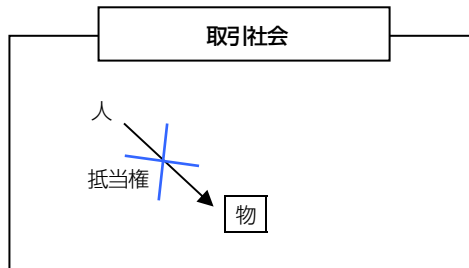
また、権利には物権と債権がありますが、物（不動産）のハナシですので、登記する権利のほとんどは「物権」（所有権など）です。ただし、例外的に「債権」である賃借権や配偶者居住権も登記できます（不登法3条8号、9号）。そのため、このテキストでは、「物権変動」ではなく「権利変動」と記載しています。

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。



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」

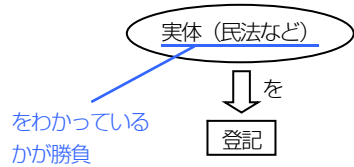
上記①のとおり、権利変動を登記するのですが、その「過程」までわかるように登記します。

ex. 「 $A \rightarrow B \rightarrow C$ 」と所有権が移転したのであれば、「 $A \rightarrow C$ 」という登記ではなく、「 $A \rightarrow B$ 」「 $B \rightarrow C$ 」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。



原則として、「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（P19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、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。

※「登記」とは？

「登記」という言葉には、以下の2つの意味があります。

- ①登記官（P6²）が登記事項を記録すること
- ②上記①によってされた記録そのもの

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（昭 37.5.4 民事甲 1262）。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（最判昭 34.1.8）。

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。

第3章

登場人物・機関

この第3章では、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！」と言われる（却下されます。不登法25条1号）。

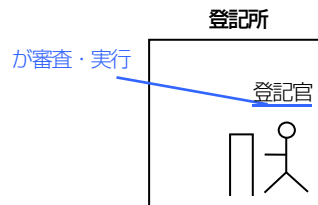
2 登記官

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。

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（データ上のハナシです）のは、司法書士などの仕事ではなく、登記官の仕事です。

なお、登記官自身が申請人、または、登記官の配偶者（であった者を含みます）もしくは4親等内の親族（であった者を含みます）が申請人だと、その登記官は登記をすることができません（不登法10条前段）。自分自身や近親者（であった者）の申請の審査は、不公正になり得るためできないんです。



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（P12の2.）に、不動産登記法3条の権利（P9①～⑩）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、登記名義人とはたとえば、その不動産の所有権を有する者として登記されている者などのことです。

登記名義人となれるのは、以下の①②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、登記名義人となります。自然人・法人は、氏名（自然人）・名称（法人）および住所を登記して特定します（不登法59条4号）。所有権の登記名義人が法人だと、会社法人等番号（P110）など（法人識別事項）も登記します（不登法73条の2第1項1号、不登規156条の2）。なお、同姓同名で住所も同じ者が共有者として登記される場合は、生年月日も登記して特定します（昭45.4.11民事甲1426。記録例630）。

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。近年も、国有地が話題になりましたよね。たとえば、国が所有している土地は「所有者 国土交通省」などと登記されています。

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ります。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、円安の影響もあり、外国人が投資用に日本の不動産を購入するケースが増えています。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）。また、令和6年の改正で、所有権の登記名義人は、ローマ字氏名も併記されることになりました（不登規158条の31）。「ジョン・スミス（J O H N S M I T H）」などと登記されます（令6.3.22民二552）。これらは、関係者の便宜を考えたの扱いです。

なお、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内における連絡先となる者の氏名もしくは名称および国内の住所など、国内における連絡先となる者の会

社法人等番号、または、国内連絡先となる者がいない旨（国内連絡先事項）が登記されます（不登法 73 条の 2 第 1 項 2 号、不登規 156 条の 5）。国外にいる者に連絡をするのは大変なので、国内にいる者に連絡ができるよう、令和 3 年の改正で新設された規定です。「所有権」に限られるのは、所有者不明不動産を生じさせないことを目的としてできた規定だからです。「国内における連絡先となる者」は、外国法人の日本の支店、不動産取引を行った不動産業者、登記申請をした司法書士などが当たります。
*この改正規定は、令和 6 年 4 月 1 日から施行されています。

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、P282～292 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。

P11～12 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、未成年後見人
- ②成年後見人
- ③不在者の財産管理人
- ④支配人（P107～108 ④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10個です（不登法3条）。

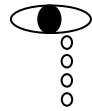
- ①所有権
- ②地上権
- ③永小作権
- ④地役権
- ⑤先取特権
- ⑥質権
- ⑦抵当権（根抵当権や特別法で規定されている工場抵当なども含みます）
- ⑧賃借権
- ⑨配偶者居住権
- ⑩採石権

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（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）」－「占有権・入会権・留置権」＋「賃借権・配偶者居住権」＋「採石権」

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、「占有権・入会権・留置権」は登記できません。占有権と留置権は、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（民法294条）。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）。占有権・入会権・留置権は、「登記できなくて、涙腺から涙が出る」のゴロ合わせて記憶してください。



「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。

「配偶者居住権」は、原則として配偶者の終身の間（死ぬまで）存続し（民法 1030 条）、長期間存続する権利となりますので、登記できます。配偶者居住権は、平成 30 年の民法改正で新設されました。それに対して、同じく平成 30 年の民法改正で新設された配偶者短期居住権は、登記できませんので、ご注意ください。配偶者短期居住権は、短期間しか存続しない暫定的な権利だからです。

「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。

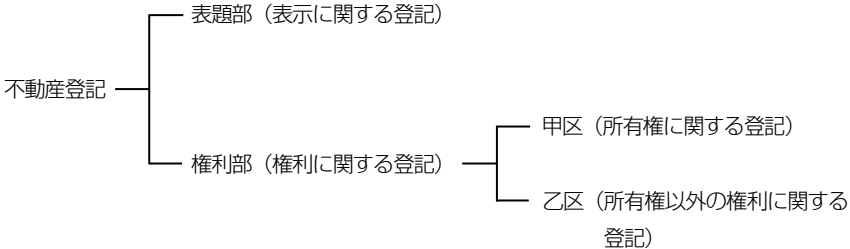
1 意義

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、基本的に権利部についてのものです。表題部については基本的に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記録されます（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、P13～15 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1項）。

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記録されます（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（P9①～⑩）についての登記です（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、原則として（*）申請するかどう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。

*以下の登記など、例外的に申請義務がある登記もあります。

- ・相続・遺贈（相続人に対するもののみ）を原因とする所有権の移転の登記（不登法76条の2第1項）
- ・所有権の登記名義人の氏名（名称）・住所の変更の登記（不登法76条の5）※この規定は、令和8年4月1日から施行されます。

3 登記記録ができる流れ

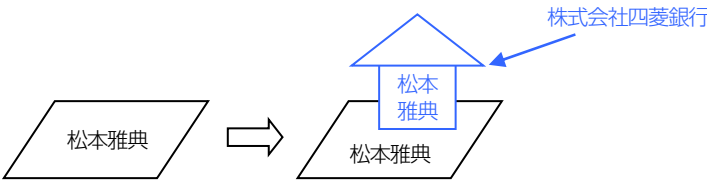
登記記録の構造は上記2のとおりですが、この登記記録は、通常は以下のような流れでできます。

- 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のので、建物の例で説明します。

松本雅典は、株式会社三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、その建物に三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			m ²	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	令和7年6月22日新築		
	2階建	2階	60	11	〔令和7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なものですが、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 m ²		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 m ²		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	令和7年6月22日新築		
	2階建	2 階 60	11	[令和7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	令和7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（P48）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。P32）。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、新宿の登記所において、令和 7 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）や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、どちらの登記が先に申請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（不登規 158 条）。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いますからです。特に、この後に所有権の移転の登記がされたときには、誰が所有者なのかがわかりにくくなってしまいます。

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。P13 で挙げた基本事例は、建物の所有者である松本雅典が、三菱銀行の抵当権を設定した事案ですので、三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 m ²		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		令和7年6月22日新築	
	2階建	2階 60 11		[令和7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	令和7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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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 株式会社三菱銀行

(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、「三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、**ひとつ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することもできます。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。

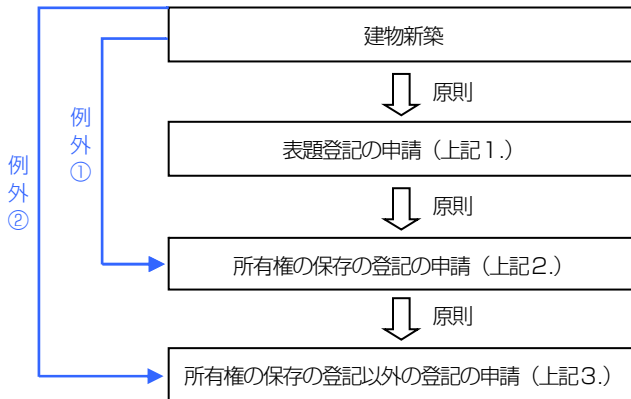
このテキストでは説明順序を相当工夫していますが、それでも、このようにひとつとおり学習した後でないといけない事項はあります。その点は気にせず、**説明の主眼となっている対象**（上記では「登記記録ができる流れ」）を**理解・記憶**してってください。

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、「〇〇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（P 4③）、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登記所の窓口で請求書を提出する方法（不登規 194 条 1 項）

登記申請（P 6①）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、全国どこか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（P 49～51（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）。

※被害者保護のための住所の公開の制限

登記記録には、登記名義人や債務者の住所も記録されています。登記記録は、登記事項証明書の交付の請求をすれば誰でもみられてしまいます。ストーカー行為等・児童虐待・DVなどの被害者が登記されている場合に、加害者に登記記録をみられて、現在の住所が判明してしまうといったおそれがあります。

そこで、以下の①②などの場合には、ストーカー行為等・児童虐待・DVなどの被害者の申出があると、登記事項証明書には住所に代わる公示用住所を記載します（不登法119条6項）。「公示用住所」は、被害者と連絡をとることのできる者（ex. 弁護士、支援団体、法務局）の住所や事務所などが当たります（不登規202条の10。令6.4.1民二.555参照）。登記事項証明書には、弁護士などの住所や事務所を記載するわけです。

①住所が明らかにされることにより、人の生命または身体に危害を及ぼすおそれがある場合

ストーカー行為等・児童虐待・DVなどの被害者であって更なる被害を受けるおそれがある者が当たります（不登規202条の3第1～3号）。

②上記①に準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがある場合

この※の規定は、令和3年の改正で新設されました。

*この改正規定は、令和6年4月1日から施行されています。

5 所有不動産記録証明書

誰でも、手数料を納付すれば、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産（記録がないときは記録がない旨）の証明書の交付を請求することができます（不登法119条の2第1項）。この証明書を「所有不動産記録証明書」といいます。相続人などの一般承継人も、被相続人の所有不動産記録証明書の交付を請求することができます（不登法119条の2第2項）。

これまでは、人を基準に所有権の登記名義人となっている不動産を全国の不動産から抽出する（いわゆる名寄せをする）制度がありませんでした（市町村単位での名寄せの制度はあります）。そのため、相続登記の際に、相続財産の調査で判明しない不動産があり、相続登記がされずに放置されている不動産がありました。そこで、令和3年の改正で、この5の規定が新設されました。

*この改正規定は、令和8年2月2日に施行されます。

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. P15 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	令和7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. 以下の登記記録のように、乙区1番で株式会社三菱銀行の抵当権、乙区2番で株式会社アコム（消費者金融）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、三菱銀行の残債権が1500万円だったとします。この場合、三菱銀行は1500万円を回収できますが（*）、アコムはこの競売代金からは1円も回収できません。

*このテキストでは、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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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 株式会社三菱銀行
2	抵当権設定	令和7年7月28日 第14152号	原因 令和7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 株式会社アコム

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(P16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。アコムが金銭消費貸借契約および抵当権設定契約をしたのは令和7年5月28日であって(上記の登記記録の乙区2番の「原因」という箇所をご覧ください)、三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令和7年6月28日(上記の登記記録の乙区1番の「原因」という箇所をご覧ください)よりも前ですが、優先するのは先に登記をした三菱銀行です。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。くっつけられるほうの「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. P368～369、P431④)、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①または②のいずれかの目的でされます(不登法4条2項かつこ書)。

①すでにされた登記の内容の一部を変更または更正（P26～27）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、P29 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）または所有権以外の権利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番で株式会社三菱銀行の抵当権、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。三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6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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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 株式会社三菱銀行
付記1号	1番抵当権移転	令和7年8月5日 第14854号	原因 令和7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	令和7年7月28日 第14152号	原因 令和7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 株式会社アコムス

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、野和証券がアコム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ムがかわいそうでは？」と思われたかもしれませんが、アコムは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番の抵当権者が三菱銀行から野和証券に変わっても、アコムが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5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

P21～22の2.とP23～24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、P23～24のex.では、野和証券がアコムに優先していますが、登記記録上、野和証券の登記はアコム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、たとえば以下の表にあるような登記ですが、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。各登記の箇所です。「P25②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4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5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. 地上権への賃借権の設定の登記 ex3. 地上権の強制競売開始決定にかかる差押えの登記 ex4. 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(記録例701) ex5. 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(昭33.2.14民事甲369) *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。 ex6. 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6号) オ 抵当権の処分の登記(抵当権付債権の質入れの登記も含む。民法376条2項) カ 相続人である旨の申出があった旨の登記(不登規3条3号)
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10号) イ 権利消滅の定め(権利失効の定め)の登記も含む。不登規3条7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6号、165条1項かつこ書) オ 根抵当権の共有者間(*)の優先の定め(不登規3条2号二) *所有権以外の権利を共有していることを「準共有」ということでもあります。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8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に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。

ex1. 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（錯誤）、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。

ex2. 抵当権の設定の登記をしたが、債権額がモレていた場合（遺漏）、その抵当権の登記について債権額を記録する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ります（不登法66条）。

・主登記でされる場合

→ 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

・付記登記でされる場合

→ 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、P113～115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、株式会社アコムです。1番抵当権の債権額が増額され、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。

第4章 不動産登記の構造

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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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	令和7年7月28日 第14152号	原因 令和7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 株式会社アコムス

よって、アコム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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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	令和7年7月28日 第14152号	原因 令和7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 株式会社アコムス
3	1番抵当権更正	令和7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 ―― アコムス 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、四菱銀行はアコム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	令和7年6月28日 第12457号	原因 令和7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	令和7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	令和7年7月28日 第14152号	原因 令和7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・損害金を上げることも担保物権の優先枠を増加させるハナシであるため、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。――

民法Ⅱのテキスト第4編第5章第3節²

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性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性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。

どうということか、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	令和7年6月28日 第12456号	所有者 松本雅典
2	所有権移転	令和7年7月8日 第12987号	原因 令和7年7月8日売買 所有者 山田太郎
3	所有権移転	令和7年10月8日 第15142号	原因 令和7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。

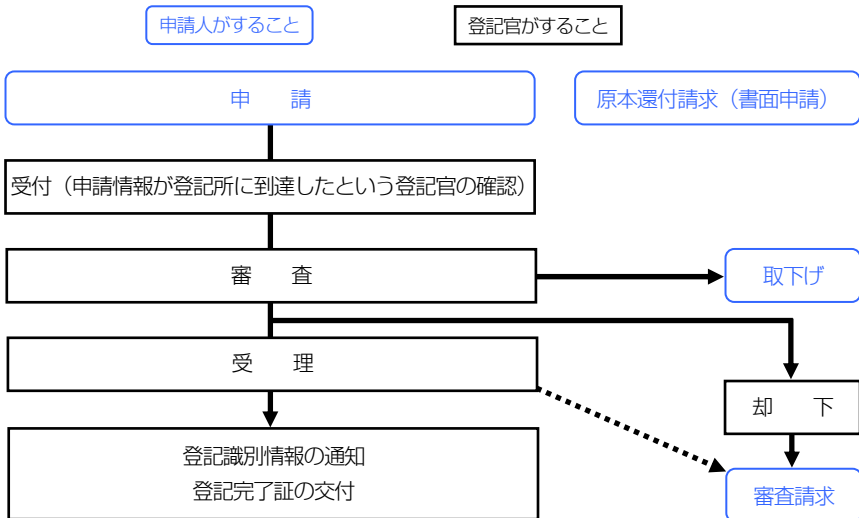
現に効力を有する登記であれば登記申請の対象となりますので、上記ex.において、鈴木一郎の所有権の登記の更正の登記であれば申請できます。

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

登記を申請してから完了する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、以下の箇所の説明します。

- ・「原本還付請求（書面申請）」
→ P143～146²⁾
- ・「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」（登記官の処分不服を申し立てることなど）
→ IIのテキスト第6編第1章
- ・「登記識別情報の通知」
→ P73～77²⁾

第2節 申請（申請人がすること）

1 登記手続の開始

1. 原則

P12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。

ex1. 「国有地」というものを聞いたことがあると思います。国が所有権を有している土地です。国が国有地を民間企業に払い下げ、民間企業に対して所有権の移転の登記をする場合、国が登記所に登記を嘱託します（不登法116条2項）。

ex2. 債権者が裁判所に対して債務者の不動産の強制競売の申立てをした場合、裁判所書記官の嘱託によって差押登記がされます（民執法48条1項）。

「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すが、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」（下記2.）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、基本的に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6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、登記義務者は「登記名義人」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（P12 の 2.）に、不動産登記法 3 条の権利（P9 ①～⑩）の権利者として記録されている者でした（P7）。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」、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ない登記があります。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

P15～16 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、その者を相手方として訴えを提起し、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 5 編第 4 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、売主を相手方として訴えを提起し、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。

P67＝

権利変動が生じたことを証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、P54～57²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、間違いの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（P12 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。これを「仮装訴訟」といいます。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5編まで学習した後で記憶してください。

（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。P318 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。P445～446（4）、P450 3 、P451 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。P236～237 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。P240（a）、P369 の3.、P421（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遺贈による 所有権の移転の登記 （相続人に対する遺贈に限ります。不登法 63 条3項。P254（b））	遺贈を受けた相続人
⑤法定相続分による相続登記後の遺産分割による 所有権の移転の登記 （令5.3.28 民二538 参照、民事月報 Vol78No.5P50（注2）。P269～270②、P274（c））	遺産分割で法定相続分を超えて所有権を取得した相続人
⑥特別縁故者への 移転の登記 （昭37.6.15 民事甲1606。P301～302（b））	特別縁故者

第5章 登記の流れ（申請～完了）

単独申請でされる登記	申請人
⑦合併による権利の移転の登記（不登法 63 条 2 項。P309（a）、P369 の 3.、P421（c）など）	存続会社・設立会社
⑧遺産分割、相続放棄、特定財産承継遺言または相続人が受遺者である遺贈があったためにする、法定相続分による相続登記の所有権の更正の登記（令 5.3.28 民二 538。P270※、P328（b））	遺産分割などで法定相続分を超えて所有権を取得した相続人
⑨所有権の保存の登記の抹消の登記（不登法 77 条。P344 の 3.）	所有権の保存の登記の登記名義人
⑩売買契約の日から 10 年を経過した買戻権の抹消の登記（不登法 69 条の 2。P375（2））	所有権の登記名義人
⑪法人識別事項または国内連絡先事項の変更の登記または更正の登記（不登規 156 条の 4、156 条の 7 第 1 項、156 条の 8 第 1 項）	所有権の登記名義人 （国内郵便先となる者）
⑫抵当権者の取扱店の変更の登記（昭 36.9.14 民事甲 2277）	抵当権の登記名義人
⑬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。P507 ⁴ ）	債務者
⑭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。P509（2））	所有者
⑮工場財団目録の変更の登記（工場抵当法 38 条 1 項。P512（2））	所有者
⑯工場財団の消滅の登記（工場抵当法 44 条の 2 本文。P513 の 5.）	所有者
⑰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
⑱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
⑲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
⑳信託の登記（不登法 98 条 2 項。Ⅱのテキスト第 5 編第 1 章第 2 節 ² 4.（2））	受託者
㉑自己信託の登記（不登法 98 条 3 項。Ⅱのテキスト第 5 編第 1 章第 2 節 ² 4.（1））	受託者

単独申請でされる登記	申請人
②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1章第3節22.（4）（b））	新たに選任された受託者
③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1章第3節22.（4）（b））	任務が終了しない他の受託者
④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1章第4節）	受託者
⑤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1章第6節21.（2））	受託者
⑥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5編第2章第1節32.（4）（b）①）	仮登記権利者
⑦仮登記を命じ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5編第2章第1節32.（4）（b）②）	仮登記権利者
⑧仮登記の抹消の登記（不登法110条。Ⅱのテキスト第5編第2章第5節23.②③）	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
⑨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5編第3章24.）	登記名義人
⑩判決による登記（不登法63条1項。Ⅱのテキスト第5編第4章23.） ※判決の代わりとなるもの（和解調書など）による登記も含まれます。	判決を得た者
⑪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5編第5章53.①）	仮処分の債権者

単独申請でされる登記	申請人
③②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5編第5章 ⁵ 3.②）	仮処分の債権者
③③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。Ⅱのテキスト第5編第5章 ⁵ 3.③）	仮処分の債権者
③④共同して登記の抹消の申請をすべき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～3項。Ⅱのテキスト第5編第8章 ¹ 3.（1））	抹消の登記の登記権利者
③⑤共同して登記の抹消の申請をすべき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4項前段。Ⅱのテキスト第5編第8章 ¹ 3.（2））	抹消の登記の登記権利者
③⑥共同して登記の抹消の申請をすべき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4項後段。Ⅱのテキスト第5編第8章 ¹ 3.（3））	抹消の登記の登記権利者
③⑦共同して登記の抹消の申請をすべき法人が解散して清算人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条の2。Ⅱのテキスト第5編第8章 ¹ 3.（4））	抹消の登記の登記権利者
③⑧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5編第8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は色々な箇所出てきますので、この時点で、このような方法があることを押さえてください。

①判決による登記

詳しくは、Ⅱのテキスト第5編第4章で説明しますが、これは、申請に協力しない者を相手方として訴えを提起し、「～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5編第6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。P 8 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 1 項ただし書。最判昭 43.3.8 参照）。—— 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代理することができます（昭 40.8.31 民事甲 1476）。

「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、「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」とする場合です。事務所のどの司法書士が申請を代理するかわからないので、このようにすることがあります。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）、単独で登記の申請を代理できるのです。

（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無権代理とされていますが、登記の申請は、債務の履行にすぎないので、無権代理とはならず、代理人は有効に本人を代理できます（民法 108 条 1 項）。—— 民法 I のテキスト第 2 編第 6 章第 2 節¹3. (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申請を委任することがあります（実際には受任者の記載のない委任状などの必要書類を設定者に渡します）。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、司法書士に登記申請を任せ、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（銀行によりますか）。

（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、登記申請の時に存在している必要があります。しかし、登記申請後から登記完了の時までに委任者の破産手続開始の決定などによって委任の効力が消滅しても、登記は問題なく完了します（大判明 36.11.26）。

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。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が（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 15.）。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（不登法 17 条 1 号）

②本人である法人の合併による消滅（合併は P306～310 9で説明します。不登法 17 条 2 号）

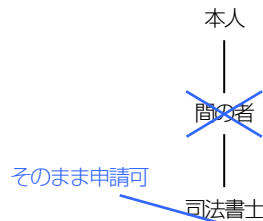
③本人である受託者の信託に関する任務の終了（信託はⅡのテキスト第 5 編第 1 章で説明します。不登法 17 条 3 号）

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（不登法 17 条 4 号）

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登記申請を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たりしても、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。司法書士に登記申請を委任する場合には、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（P109 1）。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。



この④は、簡単にいうと、「**間の者がふいっとんでも、司法書士の代理権は消滅しない**」ということです。

（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のでしょうか。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に代理してもらうこともできます。

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

本人以外の者が登記の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。

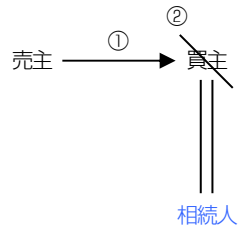
不動産登記法62条（一般承継人による申請）

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つたときは、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（P 2）、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、P306～310⁹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。

つまり、すべての申請構造について、一般承継人による申請が可能ということです。どのような申請構造であっても、相続や合併が生じた場合に登記の申請ができなくなってしまうのはマズイからです。

（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。

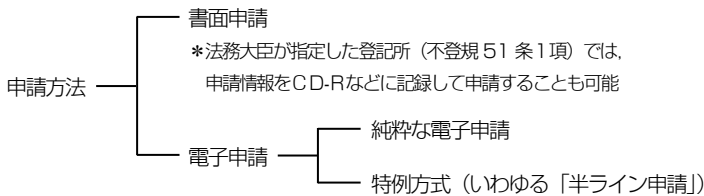
②合併

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。官庁または公署の嘱託による登記も、書面で登記をする方法以外に、電子情報処理組織を使用する方法によって登記をする方法があります。官庁または公署が嘱託による登記を電子情報処理組織を使用する方法によってする場合には、官庁または公署が作成した電子証明書であって、登記官が電子署名を行った者を確認することができるものを送信する必要があります（不登規 43 条 1 項 4 号）。

書面申請は、申請情報を紙に記載するのが原則ですが、法務大臣が指定した登記所（不登規 51 条 1 項）では申請情報を 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 かつ 書、不登規 51 条 3 項）。なお、申請情報と添付情報を郵送で登記所に送付することもできます（不登規 53 条）。

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。

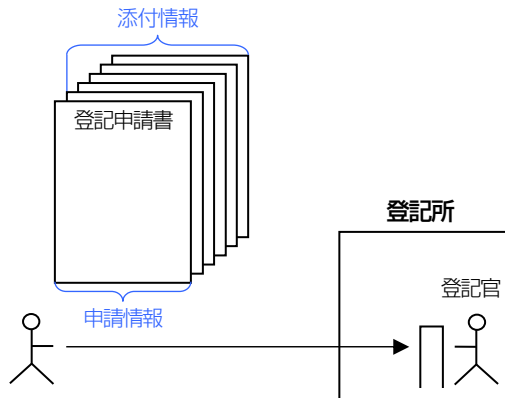
2. 書面申請

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（不登法18条柱書、不登令7条1項柱書）。

「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（P48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（P65～69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（P70～89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 —

添付情報だけではなく、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）ことが大事です。

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）

登記申請書

法務

登記の目的 所有権移転

原因 令和7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

令和7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

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

法務

*不動産の表示に代えて、不動産番号を記載することもできます（不登令6条1項）。「不動産番号」とは、登記記録の表題部の右上（ex. P13）に記録される、不動産を識別する番号です。これで不動産を特定できます。

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、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データを送信してしまうと、容易になりすましができてしまいます。また、データの内容が改ざんされるおそれもあります。不動産の権利に関わる重大なハナシですので、なりすましや改ざん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？

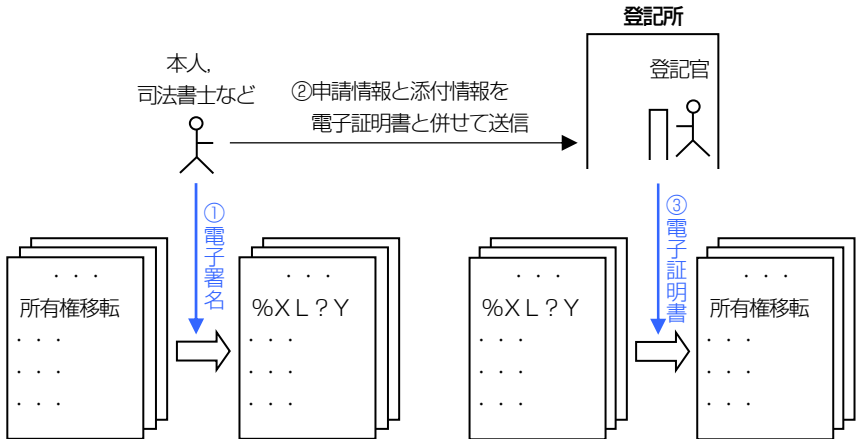
データとして送信する申請情報と添付情報には、それぞれ電子署名をしたうえで（不登令 12 条）、併せて電子証明書を送信する必要があります（不登令 14 条）。

「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、たとえば次のとおりです。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した。

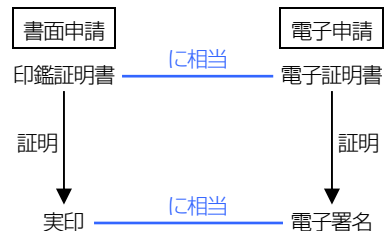
電子署名で暗号化した申請情報と添付情報のデータと併せて、電子証明書を送信します。「電子証明書」とは、市区町村（自然人の場合）、商業登記所（法人の場合）、日本司法書士会連合会（司法書士の場合）などが発行する証明書で、「この電子署名は、Aさんがしたもの間違いありません」といったことを証するものです。電子証明書は、データであり、パソコンにダウンロードします。なんのために電子証明書を送信するかというと、送信を受けた登記官が暗号化されたデータを復号することをで

第5章 登記の流れ（申請～完了）

きるようにするためです。「%X L ? 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するために印鑑証明書を提供することがあります（P90～99）。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するために電子証明書を提供するわけです。



ただし、以下の①～③のような違いもあります。

- ①電子申請の場合、所有権の登記名義人が登記義務者となる登記（P93②）に限らず電子署名・電子証明書が要求される（不登令12条1項）
- ②電子申請の場合、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る（不登令12条1項）
- ③電子申請の場合、添付情報の作成者についても電子署名・電子証明書が要求される

（不登令12条2項）

－ Realistic 6 なんでも「～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かった

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、当初は個人番号カードの交付率が数十%でした。電子署名をできない人も多かったのです（しかし、近年、政府の政策で交付率が70%を超えました）。

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（2）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」と書いてあるんです……。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

第5章 登記の流れ（申請～完了）

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「半ライオン申請」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
・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項かつこ書）。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（P16）を確保しちゃう」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、上記（i）（ii）以外の添付情報は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つた添付情報は、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、書留郵便などによつ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1のテキスト第2編第9章¹1.）、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（この特例方式の浸透によりかつてよりは機会が減っていますが）、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、電子証明書を送信します。この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（P107～108 ④）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

登記によっては、登記事項証明書（P19 の 1.）を添付情報として提供することができます（ex. P406（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ます。

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（P32）。

「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（P16）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、この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。それに対して、登記官は、売主や買主に本当に売買契約を締結する意思があったのかを電話で聞いたりすることはできません。これが、実質的審査権がないということことです。

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囑託する（仕事を頼む）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、結構あつけないんですよ。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?」というくらいあつ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る相当な理由があることが、登記官による本人確認がされる要件です（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、P70～89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（P33）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の「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（P12 の「不動産は社会全体の財産」）。

あなたの熱意

辰巳の誠意



司法書士リアリスティック松本基礎講座のご受講、本当にお疲れ様でした。

今回の講義、教材に関し、ご意見・ご感想をぜひお聞かせ下さい。

よりよいコンテンツを目指します。

※上記二次元バーコードを読み取り、専用フォームよりご回答ください。

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） <https://service.tatsumi.co.jp/>

大阪本校：〒530-0027 大阪市北区堂山町1番5号三共梅田ビル8階 TEL06-6311-0400（代表）