



令和7 宅建直前対策問題

10回

不動産登記法2

要点講義

登記法2

乙区

◎ 乙区はなにを記載するのか

▶ P 4 6 5 乙 区

◎所有権以外の権利

1. 抵当権
2. 質 権
3. 先取り特権
4. 地上権
5. 永小作権など

▶ P 4 6 5 乙区には何を記載するのか

抵当権者[国分花子] 乙区に登記されている



結婚して改姓



抵当権者[霧島花子] 抵当権の登記名義人の表示変更登記

改 姓



改姓の場合は（甲区）

氏名 山下五郎

登記名義人の表示変更登記

▶ P 4 6 6 登記の優劣

1 1. 登記の優劣

1番抵当権と2番抵当権では、どちらが優先するかといえば、もちろん1番抵当権が優先する。

1番2番の優劣は何によって決まるのか？

それは**登記簿上の番号**で決まる。そして、登記簿は①**順位番号**、②**受付番号**という2つの番号がある。

①**同区**（甲区内、又は乙区内）に登記された権利どうし（所有権対所有権、抵当権対抵当権、抵当権対賃借権等）では、**順位番号が早い方が優先**する。

②**別区**（甲区と乙区）に登記された権利どうし（所有権対抵当権等）では、**受付番号の早い方が優先**する。

ポイント 同区にした登記は、受付番号により別区にした登記は、順位番号で登記の優劣がきまる。と、反対のことが本試験で出る。

9

▶ P 4 6 6 登記の優劣

例 1 同区（例えば乙区）になした登記の順位

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成8年5月7日受付 第1050号	中略	抵当権者A
2	根抵当権設定	平成8年5月9日受付 第1100号	中略	抵当権者B

▶ P 4 7 6 登記の優劣

例 2 別区（甲区と乙区）になした登記の順位

権利部【甲区】（所有権に関する事項）				
順位番号	登記目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
2	所有権移転	受付第 1 0 0 号 平成 8 年 5 月 1 0 日	中 略	所有者 B

権利部【乙区】（所有権以外に関する事項）				
順位番号	登記目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
3	抵当権設定	受付第 9 9 号 平成 8 年 5 月 1 0 日	中 略	抵当権者 C

図の場合、受付番号が先である C が B に優先することになる。



この場合、B は抵当権の負担付の不動産を取得する

仮登記

▶ P 4 6 7 仮登記の種類

- ①～ 1号仮登記
 - ②～ 2号仮登記
- 対抗力はない

▶ P 4 6 7 仮登記の目的

(1) 仮登記が出きる場合

①書類が揃わないとき・・・1号仮登記

例1 不動産の売買契約を締結したが、売主が登記申請に必要な情報が揃わない場合、又は登記識別情報を忘れた場合などの理由で、直ちに本登記する事が出来ない時⇒ 所有権移転仮登記をすることができる。

例2 農地の売買には農地法の許可が必要である。この場合、農地の売買契約は締結したが農地の許可がまだおりないとき ⇒ 条件付き所有権仮登記をすることができる。

P 4 6 7 二号仮登記の事例

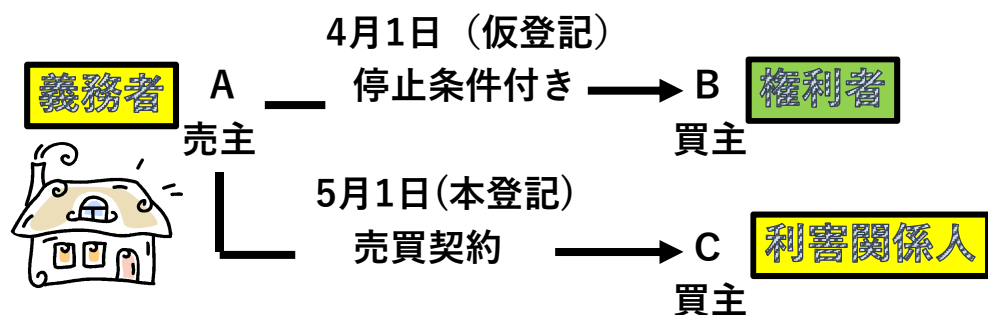
②将来、権利を移転することを約束するとき・・・2号仮登記

例

土地の売買の予約等のことで、例えば、BがAにお金を貸して、担保として所有権移転請求権仮登記を受ける場合。

要するに、お金を支払わない時は、仮登記を本登記に変えて、おまへの不動産を取上げるぞ！という将来、権利を移転することの約束である。

P 4 6 8 仮登記（順位保全の効力）



ポイント 仮登記を本登記に代えた場合、その本登記の順位は、仮登記の順位をそのまま使える。

▶ P 4 6 8 仮登記の申請の手続き

1 3. 仮登記を本登記にする

(1) 申請手続き

仮登記は、共同申請ですることができるのは当然として、或一定の要件がそろえば**単独で申請できる**。共同で申請する場合は、登記原因証明情報、電子署名(押印)、電子証明書(印鑑証明書)、代理人による場合はその他に代理人限限証明書情報を提供する。

※ 仮登記は、共同で申請するときも単独で申請するときも、**登記識別情報は**いらない。

↑
注意

17

▶ P 4 6 8 仮登記の申請の手続き

(2) 単独申請ができる場合

仮登記義務者の承諾があり、その承諾を証する情報を提供する場合。

また、仮登記義務者が協力せず、仮登記権利者が**裁判所を通して、仮登記を命じる処分の決定を受けその判決を証する**情報を提供する場合は、単独で申請することができる。

▶ P 4 6 9 仮登記を本登記にする場合

仮登記を本登記 ➡ 利害関係人の承諾書

(3) 仮登記に基づく本登記の申請

仮登記がなされていても所有権者は、所有権移転登記や抵当権設定登記等をする事が出来る。このため、仮登記をした後にこれに劣後する登記が生じる場合があるが、仮登記を本登記にするとこれらの権利は職権で抹消される。そのため、**仮登記を本登記にする際、登記上の利害関係人**(抹消される登記名義人)がいる場合は、その者の**承諾を証する情報(承諾書)を提供する**必要がある。

ポイント 仮登記は、次のいずれかがあれば、本登記にできる。

- ① **利害関係人の承諾書**(先ほどの例でいえばCの承諾書)
- ② **裁判所の謄本**(Cに対抗できる裁判所の謄本)

19

▶ P 4 6 9 所有権以外の仮登記

順位番号	目的	受付年月日番号	その他
1 付記1号	抵当権 仮登記	平成8年5月7日 番号1050号	抵当権者A
2 ・	抵当権	8年5月9日 番号1100号	抵当権者B

所有権以外の仮登記の本登記 ⇒ 利害関係人の承諾は不要

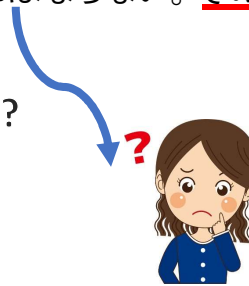
20

P 4 6 9 仮登記を本登記する場所は？

例

AがBに土地を売却し、仮登記をした後に、同じ不動産をCに二重に売却し、先にCに登記した。この場合、仮登記のままでは、Cに対抗できないので、Bは仮登記を本登記に代えなければならない。その本登記を記載する場所は？

仮登記を本登記する場所は？



21

P 4 6 9 仮登記を本登記にする場所

仮登記の事例

□□【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】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	□・□・□	□余白	□所有者□A
2	所有権移転 請求権仮登記	□・□・□	年月日 売買予約	□権利者□B □
	余白	余白(本登記になす為)	余白	余白
3	所有権移転	□・□・□		

本登記するためにわざわざ
余白欄を設けている。

22

▶ 仮登記の本登記はどこに記載されるのか

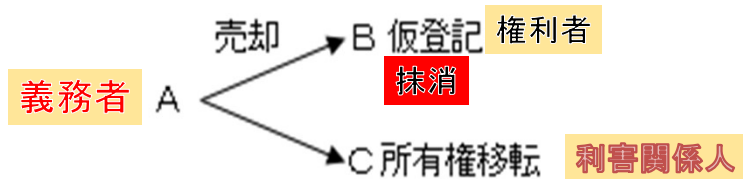
仮登記後は後日、本登記に改めることが予想されているから、仮登記を登記記録に記載する時は、仮登記の下側に余白を設けておき、後日その余白に本登記をすることになっている。

23

▶ P 4 6 9 仮登記の抹消申請。

- ① 原則＝共同申請による
- ② 例外＝単独申請もできる場合もある。
 - 1. 仮登記名義人(仮登記権利者) B
 - 2. 仮登記義務者及び利害関係人 (B承諾書) A.C

【二重譲渡】



24

▶ P470 仮登記の抹消

(6) 仮登記の抹消

仮登記の抹消も、**共同申請**によるのが**原則**であるが、仮登記名義人（仮登記権利者）が**仮登記の登記識別情報**を提出して**単独で申請**することができる。登記上の利害関係人は（仮登記義務者を含む）**仮登記名義人の承諾を証する情報を提供**して、**単独で仮登記を抹消**することができる。

- ① 仮登記権利者→登記識別情報
- ② 利害関係人等→仮登記名義人の承諾書

25

▶ P470 法務局での公開

14. 地図、建物所在図

(1) 公図

登記所に地図（14条地図）および建物所在図を備える。なおいわゆる公図はここにいう**第14条地図**ではない。もともと税金をとるために明治時代から作成されてきた**旧土地台帳付属地図**のことである。現在の位置付けとしては、**第14条地図に準ずる地図**として扱われている。

(2) 地図(第14条地図)

地図は**一筆または数筆の土地ごと**に作成する。必ず、一筆ごとというわけではない。そして、**各筆の区画**および**地番**を明確にするものであることを要する。

26

P471

第14条 地図等

第14条 地図等

1. 登記所には、**地図**および**建物所在図**を備える。
2. 前項の**地図**は、**一筆または二筆以上**の土地ごとに作成し、各土地の**区画を明確**にし、**地番**を表示するものとする。
3. 第1項の**建物所在図**は、**一個または二個以上**の建物ごとに作成し、各建物の**位置**及び**家屋番号**を表示するものとする。

P471

登記記録の公開

15. 登記記録の公開

不動産の取引の安全を図るため土地や建物について所有権その他の権利がどのように登記されているか、明確化するために公開制度を設けた。

登記記録をプリントアウトした**登記事項証明書**は、**利害関係がなくても誰にでも交付してもらえる**。また、登記記録はコンピューター上の情報だから、オンラインでつながっているため**他の登記所の登記登録も登記事項証明書としてプリントアウトしてもらえるようになった**。**誰でも手数料（印紙）を納付して、登記事項証明書、その他に付属書類、地図、公図、建物所在図の交付を請求することができる。**

ポイント 登記事項証明書の交付・付属書類の閲覧・写しの交付の手数料の納付は「**収入印紙**」をもってしなければいけません(法第119条4項)。

登記申請手続き

P472 登記申請

16. 登記申請手続き

不動産登記法は、登記手続につき、申請主義、共同申請、の原則を採用しているが、それらの内容および権利に関する登記と表示登記の相違点は次の通りである。

1. 申請の必要性

(1) 権利に関する登記

必ず **当事者の申請または官公署の嘱託** によつてのみなされる。登記官が **職権で行うことは出来ない**。

用語 官公庁

官庁と公署を合わせた言葉、官公署の嘱託とは、このような公的な機関が登記所に登記を依頼することをいう。

ポイント 権利に関する登記は必ず申請しなければならないか？

権利に関する登記は、私法上の権利を保護するための制度であり、登記するかしないかは当事者の自由である。 **申請義務はない**。 **1ヶ月以内に登記しなければならないという規定はない**。

P472 登記申請義務

(2) 表示登記

1ヶ月以内に当事者の申請、官公署の嘱託によって**申請するのが原則**だが、登記官が**職権で登記を行うことができる**。

ただし、①**土地の分筆、合筆**の登記（一部例外がある） ②**建物分割、区分、合併**の登記については表示に関する登記であるが、当事者の意思に従ってされるべきものであるため**職権によることは許されない**。

ポイント 表示に関する登記は必ず申請しなければならないのか？
原則、所有者は登記の申請義務がある。下記のような事実が生じたときは、**所有者は1ヶ月以内に表示に関する登記を申請しなければならない**。これを怠った場合には、**10万円の過料**が課せられる（第80条）。

31

P472 表示登記

土地	新たに土地が生じた時	これらは申請義務あり
	地目または地積に変更が生じた時	
	土地が滅失したとき	
建物	建物を新築したとき	
	数個の建物を合体して一個の建物としたとき	
	建物表題部登記事項に変更が生じたとき	
	建物が滅失したとき	

32

P473 登記申請人の例外

暗記1 権利登記なのに職権で登記官（申請無しで）が登記できる場合がある。

①誤って受理された管轄違いの登記を職権で抹消できるか？	○
②登記官の過誤（ミス）で錯誤または遺漏のある（間違っ）権利登記がなされた場合、それを職権で更正（訂正）できるか？	○

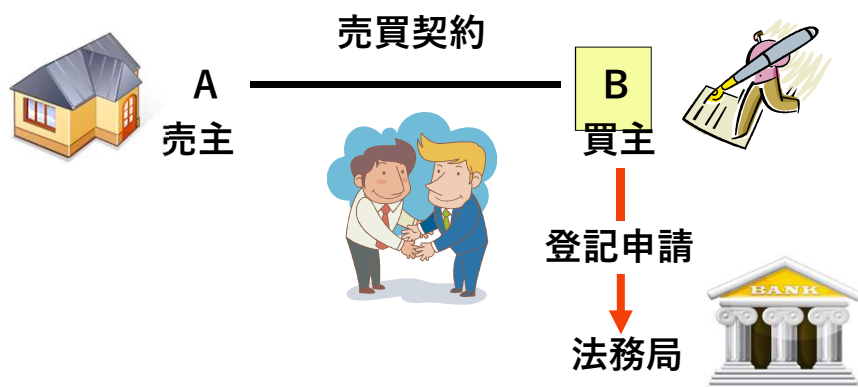
暗記2 表示登記なのに登記官が職権で（申請無しで）できない場合がある

①土地の分筆・合筆登記を職権で出来る場合はあるか？	○
②建物の分割・合併登記を職権で出来る場合はあるか？	×

33

P472 共同申請主義

偽造の登記防止のため



P 4 7 3 共同申請の例外

例外 単独申請できる場合もある。

①所有権保存登記

始めてなされる所有権保存登記だから、そもそも登記義務者が存在しない。だから、一人の申請となる。

②所有権保存登記の抹消

所有権保存登記の抹消は所有者の**単独申請**となる。この場合も登記識別情報（登記済証）の提供を要する。

※保存登記の抹消では抹消登記の権利者は、登記簿上いないのであるから。

※**所有権移転登記の抹消**は相手が存在するので、**共同申請**しなければ成らない。

③仮登記

仮登記義務者の**承諾書等**を添付すれば、仮登記権利者が**単独で仮登記申請**が出来る。損する人が納得している以上、申請を認めても問題がないからである。

35

P474 共同申請の例外

④登記名義人の表示変更登記

登記名義の「霧島花子」と「国分花子さん」が同一人物だったら（婚姻などで姓が変わった場合など）共同申請のしようがないから、花子さんは単独で申請できる。

⑤相続による登記

父親が死んで、土地を相続した子が、父親名義から自分名義へと所有権移転登記を申請する場合、父親の遺骨を持って申請しても仕方がない。だから、子が単独で申請できる。

⑥表示登記

物件の物理的現況を表示するのが表示登記だから、そもそも登記権利者と登記義務者という双方の当事者は存在しない。たとえば、建物を新築したら、新築した人が自分一人で表示登記の申請をすることになる。

36

▶ P474 共同申請の例外

⑦判決による登記

BがAから土地を買ったのに、A(登記義務者)が登記に協力してくれない場合、Bは裁判を起こして、「AからBへの登記の移転を命じる判決」(給付判決)を勝ち取れば、単独で申請できる。

注意 「Bに所有権があると確認する判決」(確認判決)ではダメ! 給付判決と確認判決は全くの別物である。

⑧合併による登記

被合併会社は存在しておらず、権利を承継した存続会社(新会社)が、単独で登記申請することができる。

ポイント 要するに単独申請は登記義務者が協力しない、または相手が存在しない場合において行われる申請ということになる。

37

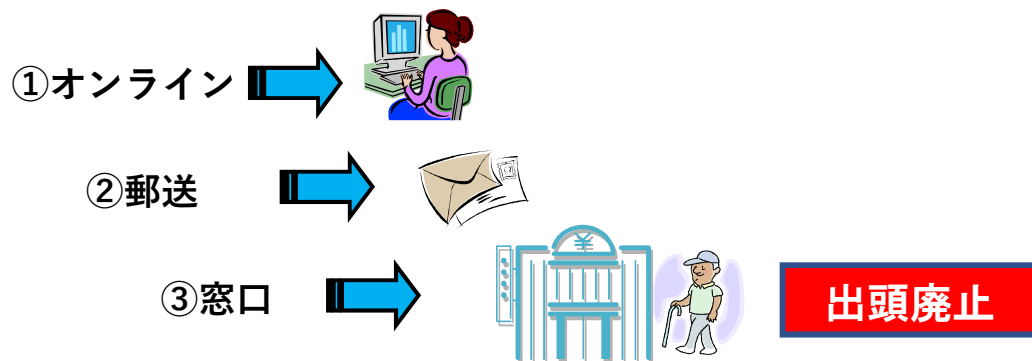
▶ P474 共同申請の例外

注意 遺贈の場合

相続を登記原因とする場合は相続人の単独申請だが、『遺贈』を登記原因とする場合は、遺贈者(遺言執行者もしくは相続人全員)と受遺者の共同申請になる。しかし、『相続人に対する遺贈』による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請できる(令和 5 改正)

38

P475 申請方法



P475 登記申請に必要な書類

- ① 登記申請情報
- ② 登記識別情報（登記済証）
- ③ 電子署名（印鑑）
- ④ 電子証明書（印鑑証明書）
- ⑤ 登記原因証明情報
- ⑥ 第三者の承諾書、同意書。免許権者の許可書
- ⑦ 代理権限証書（代理権限情報）
- ⑧ 住所証明書

P475

登記申請

(1) 申請書 原則是一件ごと

「こういう登記をしてください」と申請情報を提出する。登記の目的および登記原因に応じ一つの不動産ごとに作成して提供しなければならないのが原則。ただし、同一の登記所の管轄に属する数個の不動産に関する登記を申請する場合には、登記原因と登記目的が同一であれば、一枚の申請情報にまとめて書いて提出してもよい。

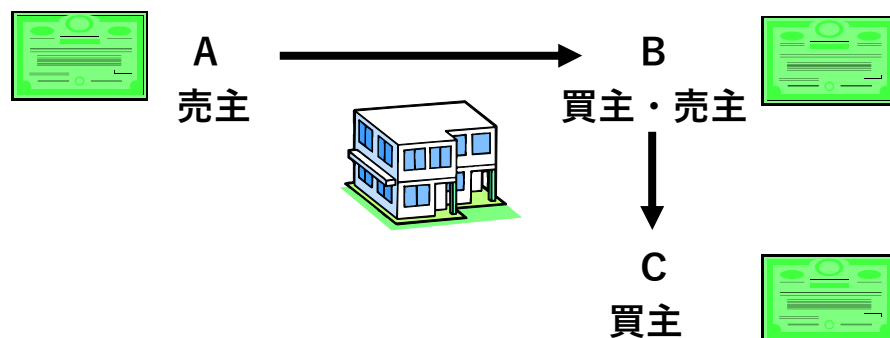
申請情報の内容

- ① 不動産を識別するために必要な事項として政令で定めた情報
- ② 申請人の氏名または名称
- ③ 登記の目的・その他

41

P476

登記識別情報



P476 登記申請に必要な書類等

ポイント 相続や判決による所有権移転登記には登記識別情報または登記済書、印鑑証明書は不要である。
 ただし、住所証明書においては相続、判決による場合においても所有権移転登記においては必要である。

43

P476 登記申請に必要な書類等

②登記識別情報の不通知・失効

登記識別情報を忘れることもあるし、情報が漏れるおそれもある。そのように管理に不安を感じる者もいるところから、新法では登記識別情報は通知しないでくださいという事も認められている。

そして途中で登記識別情報を盗まれたような場合、その番号を失効させてくれということもできる。確かに、登記識別情報を知っていれば、権利者であることの証明ができるという利点もあるものの、一方、第三者にその情報が漏れた場合、その者が権利者になりすまして登記申請を行う危険性もあるからだ。

※一旦、登記識別情報の提供を受けた者も、いつでもその請求が出来る。

P476 登記識別情報について

③登記官の権利

そこで、登記識別情報が示されたとしても、盗んだ情報かも知れないので、この申請人はあやしい！と、**疑うに足る相当な理由があれば**、登記官は申請人に**出頭**を求めたり、**質問をしたりして本人かどうかを調査しなければならない事**になっている。

45

P476 事前通知不要

④登記識別情報を提供出来ない場合は？

登記識別情報の通知を最初から受けていない、あるいは失効させた場合や、申請人が登記識別を忘れた場合には・・・、その様なとき、登記申請があると、やはり本人かどうかのチェックが必要となってくる。そこで次のような代替措置を取ることができる。

用語 事前通知制度

登記官から**登記義務者**に対して『こういう登記申請がありましたが、間違いないですね？』と通知し**（事前通知）**、**登記義務者**が『はい、間違い有りません』と回答しないかぎり登記が出来ない。しかも、**所有権の登記に限っては、登記義務者が住所変更登記をしている場合は、前の住所にも通知をしなければならない。**

46

P477

事前通知不要の場合

⑤専門家が関係すれば別（資格者代理人による本人確認情報の提供制度）

a.司法書士・弁護士・土地家屋調査士が登記申請を代理した上で登記名義人が本人に違いないと資格者が登記義務者の本人を確認しているか

b.公証人が登記名義人を本人であると認証したなら、その内容が適切であると登記官が認めるときは、事前通知は不要となるが、登記義務者が住所変更登記をしていたならば、前の住所に事前通知をしなければならない。

P477

登記完了証の通知

⑥登記完了証の通知

登記済証（権利書）の交付に代えて、登記が完了すると『登記完了証』が登記所から申請人に通知される。

P477 登記識別情報に関するまとめ

①登記名義人になると	登記官から 登記識別情報 が通知される。
②登記名義人は登記申請に際して	登記識別情報を示さなければ成らない。
③本人ではないと疑うに足る相当な理由がある時は	申請人に 出頭請求や質問 をしたりして調査しなければならない。
④正当な理由で登記識別情報を示せない時は	事前通知 (回答がないと登記官は登記できない)
⑤所有権の登記に限っては	前の住所にも通知 しなければならない。
⑥司法書士・弁護士等が関係していると	事前通知は不要 。所有権登記の前の住所への通知は必要。

49

P478 添付情報

(3) 登記原因証明情報

登記を申請することとなった**原因を証明**する書面である。売買の場合は売買契約書、などがそれに当たるが、**原因がどのようなものであっても必ず提供することになっている**。又、登記原因証明情報には、**少なくとも登記義務者(売主等)が署名押印しなければならない**。旧法では、原因証書に代えて『**申請書副本**』を提出することを認められていたが、この**制度は廃止**された。

- ①原因証書がない場合や**不存在の場合(例えば相続等)**でも、登記原因証明情報を添付しなければ成らない。
- ②登記原因証明情報は、**利害関係者に限って、閲覧が認められている**。
- ③**表示に関する登記を申請**する場合は、**登記原因証明情報を提供する必要はない**。

50

P478

添付書類

(4) 三者の許可証、承諾書

第三者の許可や承諾等が必要な場合にも添付する。

①売買を原因とする農地の所有権移転登記をするには？	知事の許可証の添付が必要。 農地法で、許可がないと契約できないことになっている。
②時効取得を原因とする農地の所有権移転登記をするには？	知事等の許可証は不要。 時効は農地法に優先するため、無許可で所有権移転の効力が生じるから。
③登記上利害関係を有す抵当権者がいる土地の所有権の登記を抹消するには？	① 抵当権者の承諾または ② 抵当権者に対抗できる裁判の謄本の添付必要。 (抵当権者は抵当権を失うことになるから)
④ 抵当権設定登記のある土地の分筆の登記をするためには？	① 抵当権者の承諾書も ② 裁判の謄本も不要 抵当権は分筆後の両方の土地に存続する 抵当権者に不利益はないから。

51

P478

添付書類

(5) 電子署名（印鑑）・電子証明書（印鑑証明書）

オンライン申請では、『紙』の媒体を用いることが出来ないため、本人の確認方法として、電子署名および電子証明書を利用して申請人本人の確認をしなければならない。

申請情報には、申請人又は代理人が電子署名を行わなければならない。
なお、オンライン申請では、個々の添付情報に、作成者による電子署名が必要となる。

また、電子署名を行った者を確認するために電子証明書を併せて送信しなければならない。尚、

登記義務者の印鑑証明書の提供の場合は、作成後3ヶ月以内のものでなければならない。

52

P479

添付書類

(6) 代理権限証書

代理人による申請の祭に必要となる。なお、申請人が法人の場合にはその代表者の資格を証する『資格証明書』が必要となる。

①「代理権限証明情報」について

登記の申請は、必ず本人が申請しなければならないものではなく、代理人が本人に代わって申請することができます。ただし、代理人によって登記の申請をする場合には、申請情報と共に代理人の権限を証明する情報を提供する必要があります。このような情報を「代理権限証明情報」といいます。

53

P479

添付情報

②「資格証明情報」について

申請人が会社などの法人である場合には、その法人の代表者（取締役、理事など）が法人の行為を行うこととなりますので、法人の代表者の資格を証明する情報を提供する必要があります。このような情報を「資格証明情報」といいます。具体的には、会社の登記事項証明情報が、「資格証明情報」となります。

③有効期限について

「代理権限証明情報」（戸籍や会社の登記事項証明書など官公署が作成したものに限り。）及び「資格証明情報」は、作成後3か月以内のものを提出しなければなりません。

P479 代理権の特則

(7) 代理権の消滅、双方代理に関する特則

登記申請においても民法の原則どおり、代理人によって登記申請することができる。ただし、以下の点については民法とは異なる規定を置いている。

①代理権の消滅

登記申請においては代理人の権限は次にあげる事由においては消滅しない。

- ・ 本人の死亡(依頼する側)
- ・ 本人である法人の合併による消滅
- ・ 法定代理人の死亡またはその代理権の消滅・変更
- ・ 本人である受託者の信託の任務終了

②双方代理の禁止

登記申請の代理人は、登記権利者及び登記義務者双方の代理人となることができる。

55

登記の改正

令和6年 登記法改正 P482

(6) R6 年度 法改正

1 相続登記の申請義務と相続人申告登記

物権変動が生じた場合の権利に関する登記申請については、原則として申請義務はありません。また、申請期間の定め也没有ありません。

しかし、相続によって不動産の所有権を取得した相続人(遺贈によって取得した相続人)は、自己の為に相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転登記の申請をしなければならない。

上記の相続登記申請義務を負う者は、登記官に対し

- ① 登記簿上の所有者(所有権の登記名義人)について相続が開始したこと、及び
- ② 自らがその相続人であることを申しでることが出来る。この申出をすれば相続登記の申請義務を履行したものとみなされる。これを相続人申告登記という。

令和6年 相続人申告登記制度の内容 P482

2 相続人申告登記とは

相続人申告登記は、不動産を相続した場合、すぐに遺産分割協議がまとまらない事例も少なくない。ときには相続登記の期限である3年以内に遺産分割協議が成立しない場合もでてくる。

そういったことから「相続人申告登記」という制度を新たに新設した。相続人申告登記とは、相続人が登記官へ申告することによって相続登記義務を一応果たしたとみなしてもらえる登記の制度である。

令和6年 相続人申告登記の内容 P482

相続人申告登記をすると、登記官が職権で相続人の氏名や住所などの情報を不動産の登記簿へ付記でき、そのことにより一応の所有者が明らかになることになる。

（この場合でも、申請義務を果たしたことになるのは申告した相続人のみである。他の相続人も申告しないと過料になる可能性がある。）

ただし相続人申告登記はあくまで一時的な仮の対応であり、正式な登記ではない。その後、遺産分割協議が完了して不動産の相続人が決まったら、あらためて相続登記を行って正式な不動産の所有者を登記する必要がある。ここも期限は遺産分割から3年以内である。

お疲れ様でした!!

- ◎法令上の制限、次の講義までに予習をお願いします。
- ◎宿題問題の復習も行ってください。
- 権利のまとめとして厳選問題を配布いたします。
- 次回の講義は法令上の制限です。

月
日
曜日
日直

