

窓口の相談事例にみる

事項別

不動産登記の

Q & A 210 選

8訂版

表示・所有権保存／移転、
更正・相続・抵当権、
抵当証券・信託登記 等

日本法令不動産登記研究会 編



はしがき

本書が世に出てから、すでに四半世紀が過ぎようとしていますが、今回8訂版を出すことができましたが、これも読者の皆様の支援があったからであり、深く感謝する次第であります。

今回の改訂にあたりましては、充分な時間を頂きましたので、全面的な見直しをさせていただきました。その中で、法令の改正や新しい先例が出されたことに伴い多くの部分にわたり加筆訂正を行いました。また、読者の方からご指摘のあった点についての検討を行い修正と説明不足を補いました。

そのほかに、登記所での窓口相談、司法書士の方からの問合せ、インターネット上で問題となっているものなどを参考にさせていただき、新しい問題として8問を作成し、古い問題8問と差し替えました。

今回の改訂に伴い、注意した点は、申請する側に立ち、より実務的にすることです。そのために書式を増やし、説明を丁寧に行い、よりわかりやすくしました。また、先例については、読者の方が、目にしやすいようにと先例が掲載されている文献はなるべく掲載するように努めました。

終わりに、本書の発行までに株式会社日本法令の八木正尚氏には大変お世話になり何とか8訂版を出せることになったことを感謝しております。

なお、本書の執筆にあたりましては、元東京法務局登記官の玉山一男氏のご協力を得ました。記して御礼申し上げます。

2019年3月

日本法令不動産登記研究会

第1章 申請手続

申請方法

- Q001 新不動産登記法の主な改正点 2
新しい不動産登記法について教えてください。
- Q002 申請書の様式と使用する文字 5
登記申請書はどのような用紙を用いて作成すればよいですか。また、数字を記載する場合、「壱、弐、参、拾、…」のような文字を使用しなければならないのですか。
- Q003 登記済証を提供できない場合の登記申請 6
贈与による所有権移転登記をしたいのですが、登記済証（権利書）が見つかりません。その場合、登記はどのようにすればよいでしょうか。
- Q004 登記済の手続きのされた保証書による申請 7
旧法当時、抵当権を設定する際に、登記済証の添付をすることができなかつたので、保証書を添付して登記を完了しました。今度、抵当権設定登記を申請するに当たり、その登記済の手続きのされた保証書を提供した場合には登記識別情報の提供があったものとみなされるでしょうか。
- Q005 DV 被害者が登記義務者となって申請する場合の手続き 9
DV 被害者が登記義務者となって登記申請する場合には、住所が変更していてもその旨の変更登記をすることなく所有権移転登記が申請できると聞きましたが、その場合の申請の方法等を教えてください。
- Q006 DV 被害者が登記権利者となる場合 16
DV 被害者が売買によって不動産を取得しました。所有権移転の登記をしたいのですが、現在の住所を知られたくないためにはど

のような申請をすればよいでしょうか。

登記識別情報

Q007 登記識別情報 20

登記識別情報とは何ですか。

Q008 登記識別情報の通知方法 23

登記識別情報はどのような方法で通知されるのですか。

Q009 登記識別情報の通知の可否 …所有権移転登記の抹消 … 28

A から B への所有権移転登記がされている土地について、「錯誤」を原因として所有権移転登記を抹消した場合には、前の所有者である A のために登記識別情報が通知されるのですか。

Q010 登記識別情報の通知の可否 …所有権の持分更正 29

登記記録上、甲持分 2 分の 1、乙持分 2 分の 1 の共有となっているのを、甲持分 3 分の 2、乙持分 3 分の 1 と更正する予定です。この場合、登記識別情報は通知されるでしょうか。

Q011 登記識別情報の通知を希望しない場合の委任状の記載方法 30

登記申請を代理人がする場合に、登記識別情報の通知を希望しない場合には、委任状にその旨の記載をする必要がありますか。

事前通知制度

Q012 事前通知制度 33

登記済証が見当たりません。「事前通知制度があるから登記済証がなくても大丈夫だ」と言われたのですが、事前通知制度とはどのようなものなのですか。

Q013 会社代表者への事前通知の方法 37

登記義務者が会社の場合、法 23 条による事前通知は書留郵便で出されますが、代表者個人の住所に通知してもらう場合も書留郵便で出されるのですか、それとも本人限定受取郵便で出されるのですか。

資格者代理人による本人確認

Q014 資格者代理人による本人確認 39

資格者代理人による本人確認について教えてください。

**Q015 印鑑証明書等を資格者代理人による本人確認の資料と
することの可否 43**

登記申請人の印鑑証明書、住民票の写しは、規則 72 条 2 項 3 号でいう「官公庁から発行され、または発給された書類」として認められるでしょうか。

添付情報（添付書面）

Q016 印鑑証明書等の有効期間の計算方法 45

次の場合、印鑑証明書等の「作成後 3 か月」の期間の満了日はいつになるでしょうか——①2 月 28 日作成の場合、②4 月 10 日作成の場合、③3 月 30 日作成の場合。

Q017 サイン証明書の原本還付の可否と有効期間 48

所有権の登記名義人である外国人が登記義務者となる場合には、印鑑証明書の代わりにサイン証明書を提出しますが、このサイン証明書は原本還付できるでしょうか。また、有効期間はあるのでしょうか。

Q018 報告形式の登記原因証明情報の原本還付の可否 49

報告形式の登記原因証明情報は原本還付されないと聞きましたが、他の管轄の不動産が記載されている場合もそうでしょうか。

**Q019 特例方式により相続登記をする場合の登記原因証明
情報の PDF 化の範囲 50**

オンライン申請の特例方式によって登記申請する場合には、申請情報とあわせて登記原因証明情報を PDF 形式で提供しなければならないそうですが、相続を証する書面はどのようにすればよいですか。

Q020 会社法人等番号 52

申請人が会社または法人の場合には、資格証明情報を提供する取

扱いでした。今度、その代わりに会社法人等番号を提供するようになったということですが、どのようなことですか。

第2章 表示に関する登記

表示登記一般

- Q021 管轄指定** 56

A登記所およびB登記所の管轄にまたがる建物を新築しましたが、登記申請はどちらの登記所に行えばよいでしょうか。

- Q022 表題部所有者の更正の可否** 57

表題部所有者をAとして登記をしましたが、これをBに更正することはできますか。

土 地

- Q023 地目の認定** 58

地目の認定について具体的な基準があれば教えてください。

- Q024 分筆登記 …共有者の1人からの申請の可否** 60

分筆の登記は共有者の1人から申請することができますか。

- Q025 分筆登記 …相続人の1人からの申請の可否** 61

被相続人名義の甲土地について、相続人であるA・Bで遺産分割協議をして、分筆後の甲1の土地はAが、甲2の土地はBが相続することとなりました。そこで分筆登記の申請をしたいと考えていますが、Bが協力してくれません。Aのみで分筆登記の申請をすることは可能でしょうか。

Q026 分筆登記	…相続登記前に被相続人名義の土地を分筆登記する場合の申請者	62
被相続人名義の甲土地について、その相続人 A・B・C で遺産分割協議をした結果、当該土地を甲1・甲2の2筆に分筆して、甲1は A が、甲2は B が相続することとなりました。相続登記をする前に分筆登記の申請をしたいと考えていますが、A・B のみから申請できますか。		
Q027 分筆登記	…信託登記のされている土地の分筆登記の可否	63
土地の分筆登記を頼まれましたが、当該土地には、所有権移転登記と同時に信託の登記がされています。分筆登記は可能でしょうか。		
Q028 分筆登記	…工場財団の組成物件となっている土地の分筆登記の可否	65
工場財団の組成物件となっている土地について分筆登記をすることは可能でしょうか。		
Q029 合筆登記	…登記名義人の住所が異なる場合の住所変更の要否	66
同一所有者の甲地と乙地を合筆したいと考えていますが、甲地の登記簿に記録されている所有者の住所が変更前の住所のままです。合筆の前提として、住所変更の登記をしなければならないでしょうか。また、所有者がすでに死亡している場合はどうでしょうか。		
Q030 合筆登記	…信託登記された土地の合筆の可否	68
信託の登記のある土地を合筆できますか。		
Q031 合筆登記	…工場財団の組成物件となっている土地の合筆の可否	69
工場財団の組成物件となっている土地を合筆することはできますか。		

Q032 更正登記

…共有者の氏名等がわからない場合の添付書面 71

昭和 30 年代に登記所が全焼したため、登記簿および土地台帳が回復されました。その後に一元化された土地登記簿の表題部の所有者欄には、「甲ほか 18 名」と記載されています。この登記簿は、表題部のみで共同人名票の編綴がなく、甲以外の 18 名の共有者については、登記簿上からはその氏名等がわかりません。この土地の所有者の更正登記を申請したいのですが、その添付書面を教えてください。なお、地元自治会の引継書類で、地租改正事業（明治 6 年から 14 年）の際に作成されたものと思われる地元町会が保管している「字一筆限地図」、「地租会計（明治 17 年 7 月調）」、「総名寄帳（明治 12 年 1 月）」、「地引帳」を持参しました。

建 物**Q033 一体化 …一体化の事例 73**

区分建物の一体化する事例を教えてください。

Q034 一体化

…2 個区分の建物を敷地と一体化させない方法 76

土地は A・B が共有し、建物は A が単独所有する 2 個区分の建物を建てました。一体化させたくないのですが、どうすればよいでしょうか。

Q035 滅失登記 …申請方法 77

建物を取り壊したので、建物の滅失登記をしようと思います。申請方法を教えてください。

Q036 滅失登記 …工場財団の組成物件の滅失登記 83

工場財団の組成物件となっている建物を取り壊したいと思っています。滅失登記の申請方法について教えてください。

第3章 所有権保存の登記

所有権保存

- Q037 所有権保存登記と住所変更登記 86
建物の表題登記をした後、所有権保存登記をするまでに住所を移転しました。所有権保存登記をする前提として、表題部所有者の住所変更の登記をしなければならないでしょうか。
- Q038 保存登記の可否 …共有者の1人からする保存登記 87
A・B共有で建物を建て、その旨の表題登記もされています。所有権の保存登記は、A・Bがそろって申請しなければなりませんか。
- Q039 保存登記の可否 …死亡者名義の保存登記 88
亡父名義の建物がありますが、表題登記しかしていません。父名義で保存登記をすることは可能でしょうか。
- Q040 保存登記の可否 …受遺者からの保存登記 89
叔父から建物を遺贈されましたが、その建物は表題登記しかされていません。私の名で所有権保存登記の申請をすることはできるでしょうか。
- Q041 保存登記の可否 …承継会社名義での保存登記 90
建物（区分建物ではない）の表題部所有者であるA株式会社が、B株式会社に会社分割（新設分割または吸収分割）されたのですが、分割後の承継会社であるB株式会社名義で所有権保存の登記ができますか。
- Q042 登記申請 …共有者が死亡している場合の申請方法 92
A・B共有の建物がありますが、表題登記しかしておらず、所有権の保存登記をしようと考えています。Aはすでに死亡していますが、この場合、登記申請はどのように行えばよいでしょうか。なお、Aの相続人はCです。

第4章 相続登記

相続登記一般

- Q043 相続登記の手続き** 96

父（A）が亡くなったので、相続登記をしたいと考えています。手続きについて教えてください。なお、相続人は、母（B）と、私を含めた子供3人（C、D、E）です。

- Q044 法定相続分** 107

法定相続分について教えてください。

- Q045 相続権の有無 …養子に行った子** 111

私の兄弟に、養子に行った者がいます。今般、父が死亡しましたが、養子に行った子にも相続権はあるのですか。

- Q046 相続権の有無 …離縁した養子の子** 112

被相続人である養親Aは、養子であるBの死亡後にBを離縁しました。Bには養子縁組後に生まれた子Cがいますが、Cは遺産分割協議に参加できますか。

- Q047 相続権の有無**

…一方の資格で相続放棄した二重相続資格者 113

長男Aが死亡し、相続が開始しましたが、Aの養子になっている三男C（Aの実弟）は、相続放棄の申述をしました。なお、直系尊属はすべて死亡しており、Aにはほかに子はいません。この場合、兄弟姉妹が相続人となると思いますが、Cには兄弟としての相続分があるのでしょうか。

- Q048 除籍簿が滅失している場合の登記の手続き** 115

相続登記の申請に必要な除籍簿の一部が滅失等によってその原本が取得できない場合には、何を提供すればよいでしょうか。

- Q049 外国人 …在日韓国人の相続** 116

在日韓国人の相続については、日本と韓国、どちらの法律が適用

されるのですか。

Q050 外国人 …韓国の相続法 118

在日韓国人である父が亡くなりました。韓国民法における法定相続人と相続分について教えてください。

Q051 外国人 …韓国人の相続証明書 120

私の父が平成 29 年（2017 年）に亡くなりましたが、父は在日韓国人です。相続人は、母と私と兄の 3 人で、いずれも韓国籍です。日本にある父名義の土地・建物を母名義とする相続登記を申請したいのですが、相続を証する書面として何を添付すればよいでしょうか。

Q052 外国人 …在日韓国人の相続放棄 130

先日、父が死亡しましたが、父には多くの負債がありますので、相続の放棄をしたいと考えています。父も私も在日韓国人ですが、日本の裁判所で相続放棄の申立てができるでしょうか。

Q053 台湾の戸政事務所発行の戸籍謄本と奥書証明 132

台湾の戸政事務所発行の戸籍謄本については、台北駐日経済文化代表処の奥書証明が必要でしょうか。

遺産分割協議

Q054 参加者 …成年被後見人がいる場合 133

共同相続人の中に成年被後見人がいます。この場合、誰が遺産分割協議に参加するのですか。

Q055 参加者 …行方不明者がいる場合 134

遺産分割の協議をしたいと思っていますが、相続人のうち、1 人の行方がわかりません。どうすればよいのでしょうか。

Q056 参加者 …相続登記を行う前に相続人が欠けた場合 135

父 X の名義になっている不動産がありますが、父が亡くなった後、その相続の登記をしないままにしておきましたら、先日、母 Y も亡くなりましたので、その相続登記をしたいと思っています。子は 3 人（A・B・C）いますが、3 人による遺産分割協議書を作成して登記はできるでしょうか。なお、母は相続放棄もしていませんし、相続分以上の特別受益も受けていません。

Q057 遺産分割協議後に他の相続人が死亡して相続人が1人となった場合の手続き 139

父が死亡した後、その旨の登記をしないでいたら母も亡くなりました。母の生前中に、父の所有する不動産は私が全部相続するということで話がまとまっていましたが、遺産分割協議書は作成していませんでした。子は私1人です。この場合、父から直接、私への相続登記は可能でしょうか。

Q058 参加者 …相続分を第三者に譲渡した場合 141

共同相続人の甲・乙・丙のうち甲は、遺産分割協議の前に相続人以外の第三者であるAに自己の相続分を譲渡しました。この場合、Aは共同相続人とともに遺産分割協議に参加することが可能でしょうか。可能とした場合、遺産分割協議により特定の不動産を取得したときの登記原因は何になりますか。

Q059 添付書面 …印鑑証明書の有効期限 143

遺産分割協議書に署名押印しましたが、登記をしないでそのままにしておいたところ、そのうちの1人が死亡してしまいました。この場合、その遺産分割協議書に当時発行の印鑑証明書を添付して登記申請をすることはできますか。

Q060 添付書面 …印鑑証明書を添付できない場合 143

父が死亡した後、母と私と妹で遺産分割の協議をして、父名義の不動産は私が相続するという遺産分割協議書を作成し、全員が押印しました。しかし、その後、母が亡くなり、母の印鑑証明書の取得が不可能となりました。相続の登記をするにはどうすればよいでしょうか。なお、母の相続人は私と妹だけです。

Q061 登記申請 …書面作成前に相続人が死亡した場合 145

父が死亡した後、母と私と弟で遺産分割協議をして、父所有の不動産について母が2分の1、私が2分の1を取得するとの協議が成立しました。しかし、その協議書を作成する前に母が死亡してしまいました。どのような手続きをすればよいでしょうか。

Q062 登記申請

…特別受益者を除いて協議を行った場合 148

相続人が3人いますが、そのうちの1人の「相続分のないことの証明書」と、他の2人による遺産分割協議書を添付した相続登記

の申請は受理してもらえますか。

Q063 登記申請 …遺産分割の協議を代理人がした場合 …… 148

遺産分割の協議を委任された代理人から、当該遺産分割の協議書を添付して相続登記の代理申請をした場合、その申請は受理されますか。

Q064 登記申請

…共同相続の登記後に遺産分割協議が調った場合 …… 149

共同相続の登記後に遺産分割協議が調ったので、その旨の登記をしたいのですが、登記手続について教えてください。

Q065 登記申請 …数次相続における遺産分割の原因日付 …… 152

被相続人甲所有の不動産について、平成 30 年 4 月 16 日に A・B・C 名義に法定相続による登記をしましたが、その後、同年 4 月 30 日に、A の相続人 D・E と B・C で当該不動産を A の単独所有とする遺産分割協議が成立しました。この場合、①「平成 30 年 4 月 30 日遺産分割」を原因とする A 名義への所有権移転の登記申請は受理されますか。②受理されるとした場合、その後、A から相続人 D・E 名義に法定相続による所有権移転の登記申請をするときには、当該登記の登記原因日付（平成 30 年 4 月 7 日）が、前記①の遺産分割による移転登記の登記原因日付と前後することになりますが、差し支えありませんか。

特別受益

Q066 特別受益の証明書 …作成方法 ……………… 155

特別受益証明書の作成はどのようにすればよいでしょうか。

Q067 特別受益の証明書 …利益相反行為との関係 ……………… 156

成年後見人と成年被後見人が共同相続人である場合、成年後見人が作成した成年被後見人の特別受益の証明書を添付して相続登記の申請をすることはできますか。

遺 言

Q068 遺言内容と登記申請

- …相続財産の一部につき協議により持分を決定する
　　ように遺言した場合 159

相続人が3人（A・B・C）いて、相続不動産が2個（甲・乙）の場合において、被相続人が「甲不動産はAに相続させる。乙不動産についてはB・Cが相続して各自の持分は2人で協議して決定するように」と遺言したときは、乙不動産についてはB・Cの遺産分割協議書（印鑑証明書付き）と遺言書を添付して相続の登記をすることは可能でしょうか。

Q069 遺言内容と登記申請

- …指定された土地が分筆されている場合 160

Xは、「何町何丁目10番1の土地をAに相続させる」との遺言書作成後、10番1の土地を10番1と10番3に分筆しました。現在も、いずれの土地もXの名義のままです。今般、Xが死亡したのですが、Aは10番3の土地についても遺言書に基づいて相続できるでしょうか。

Q070 遺言内容と登記申請

- …遺言書に抵触する登記が抹消されている場合 162

AからBへ「平成30年○月○日売買」を原因とする所有権移転の登記がされていましたが、その後、錯誤を原因として上記登記は抹消されています。今般、Aの遺言書を添付してCへの相続の登記が申請されました。遺言書の作成日付は上記所有権移転の売買日付よりも前（平成28年）です。この場合、登記申請は受理されるでしょうか。

Q071 遺言内容と登記申請

- …妻には相続し、甥には遺贈する場合 163

遺言書が「甲建物の3分の1は妻に相続する。残りの3分の2は甥Aに遺贈する」となっている場合、登記手続はどのようにすればよいでしょうか。

Q072 遺言内容と登記申請 …受遺者が先に死亡した場合 …… 164

Xには、3人の子（A・B・C）がいましたが、そのうちAは早くに亡くなっています。今般、Xが死亡しましたが、その遺言書には、「甲不動産をAに相続させる」旨の記載がありました。Aには子Dがいますが、Dは甲不動産を代襲相続できるでしょうか。

Q073 遺言の方式 …在日韓国人の場合 ……………… 165

将来を考えて遺言書を作成したいと思っています。私は在日韓国人なのですが、遺言の方式は日本と韓国、どちらの方式で行うべきでしょうか。

Q074 遺言の方式**…外国方式による自筆証書遺言を添付した場合 …… 168**

フランスに住所を有する日本人甲男は、住所地で死亡しました。相続人乙女から、日本にある不動産につき、乙女に相続させる旨の記載のある遺言書を添付して、相続を原因とする所有権移転の登記を申請したいのですが、遺言書は、遺言全文、日付、氏名は自書されており、フランス法の方式によって検認手続を経ているものの、押印はありません。このような遺言書に基づく登記申請は受理されるでしょうか。

Q075 遺言の方式 …清算型遺言に基づく登記手続 ……… 171

次のような遺言書がありますが、どのような登記手続をすればよいか教えてください。

「遺言執行者は、土地建物を売却してその代金から一切の債務を弁済し、かつ、遺言の執行に関する費用を控除したのち、その残金を次のとおり相続させる。

妻Aに2分の1、長男Bに2分の1
遺言執行者として、長男Bを指定する。」

相続人の不存在**Q076 登記申請 …相続人が韓国人である場合 ……………… 177**

日本に住所を有する韓国人甲男が死亡しましたが、相続人の存在が不明であるため、日本の家庭裁判所において相続財産管理人が選任されました。甲男所有の不動産を法人名義とする登記手続について教えてください。

Q077 登記申請 …相続財産法人名義の登記の抹消 ……………… 178

A 死亡後、相続人が存在しないということで相続財産法人名義の登記がされました。その後、相続人がいることがわかりました。A の離婚した妻が、離婚は A が勝手にしたものであり無効である旨の訴訟を提起して、認められたからです。そこで、妻への相続登記をしたいのですが、相続財産法人名義の登記を抹消する方法を教えてください。

Q078 登記申請 …特別縁故者が存在する場合 ……………… 179

知り合いが亡くなりましたが、相続人がいない場合には、特別縁故者が不動産を取得できると聞きました。どういう場合に取得できるのでしょうか。

相続登記の更正**Q079 登記申請 …相続登記と真正な登記名義の回復 ……………… 186**

ある土地について A・B 名義に相続の登記をしましたが、本当はこの土地は A だけが相続したものでした。「真正な登記名義の回復」を原因として、B の持分を A に移転できるでしょうか。

Q080 登記申請 …代位による相続登記と更正 ……………… 188

仮差押えの前提として代位によって A・B・C の 3 人に相続の登記がされました。A 1 人に相続させる旨の遺言書が見つかりましたので、相続登記の更正をしたいと考えています。どのようにすればよいでしょうか。

第5章 所有権移転の登記**所有権移転****Q081 農地法 3 条と所有権移転 ……………… 192**

農地を取得する場合には農地法の許可が必要と聞きましたが、ど

ういうことでしょうか。

売 買

Q082 登記申請 …登記をする前に売主が死亡した場合 …… 193

不動産を購入しましたが、登記をする前に売主が亡くなってしまった。所有権移転の登記は、どのようにすればよいでしょうか。

Q083 登記申請 …登記をする前に買主が死亡した場合 …… 195

不動産を売却しましたが、登記をする前に買主が亡くなってしまった。所有権移転の登記は、どのようにすればよいでしょうか。

Q084 登記申請 …登記をする前に会社が清算結了した場合 …… 197

会社から不動産を買いましたが、その旨の登記をしないでいたら会社が清算結了してしまいました。清算結了した株式会社名義の不動産の所有権移転登記の手続きはどのようにすればよいでしょうか。

Q085 登記申請

…成年被後見人の居住用不動産を売却する場合 …… 198

私が後見している成年被後見人 A の居住用の不動産について、A を代理して売却することとなりました。登記の申請手続について教えてください。

Q086 登記申請

…債権と譲渡担保権を売却した場合の登記原因 …… 203

債権者が譲渡担保で不動産の所有権を取得している場合に、第三者にその債権と譲渡担保権を売却したときの所有権移転登記の登記原因としては何が適当でしょうか。

Q087 判決による登記 203

私は、原告から訴えを起こされ「被告は、原告に対し、別紙目録記載の不動産につき、○○年○月○日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ」という判決を受けましたが、原告が登記をしないので固定資産税がかかり困っています。私から、本件判決原本をもって所有権移転登記の申請ができますか。

Q088 相続財産管理人による登記申請 205

相続財産管理人を登記義務者とする売買による所有権移転登記手続を教えてください。

贈 与**Q089 登記申請 …贈与による所有権移転登記 211**

私の名義になっている土地と建物の各2分の1を妻に贈与したいと考えていますが、その登記の申請書の書き方を教えてください。

時効取得**Q090 登記申請****…共有者の一部の持分についてのみ行う登記申請の可否 215**

A・B共有の土地がありますが、当該土地について時効取得しました。その旨の登記を行いたいと思いますが、Bが登記に協力してくれませんので、とりあえず、Aと共同で、Aの持分についてのみ時効取得を原因とする所有権移転登記をすることを考えています。このような登記申請は受理されるでしょうか。

Q091 登記申請**…占有の承継者が取得時効を完成させた場合 216**

X所有の不動産について、Aが所有の意思を持って占有を開始しましたが、死亡し、Aの相続人であるBが占有を承継して取得時効が完成しました。この場合の所有者は誰になるのでしょうか。時効起算日の占有者がAですから、いったんXからAへの所有権移転登記をする必要がありますか。

Q092 登記申請 …農地を時効取得した場合 217

農地を時効により取得したので、その旨の所有権移転の登記をしたいと考えていますが、農業委員会の許可は必要でしょうか。

Q093 登記申請 …時効取得した土地を相続する場合 219

Xの所有する土地をAが占有し、時効が完成しました。時効完成後にAが死亡したのですが、Aの相続人Bが当該土地を自分の名

義にするにはどのような登記をすればよいのでしょうか。

真正な登記名義の回復

Q094 登記申請

…真正な登記名義の回復による登記の可否 220

AとBが、Xから土地を買い、その登記も済ませました。しかし、実はBは名前を貸しただけで、本当はAだけが所有者です。本来ならば、共有者A・Bとあるのを所有者Aに更正する登記を申請したいのですが、当該土地のB持分には抵当権が設定されており、更正登記をするための抵当権者の承諾を得るのが困難な状態にあります。そこで、Bの持分を「真正な登記名義の回復」を原因としてAに移転しようとを考えていたところ、Bが死亡したのでBの相続人Cの協力を得てBの持分をAに移転できると考えますが、どうでしょうか。その場合、BからCへの相続の登記が必要でしょうか。なお、Bの相続人はCのみです。

Q095 登記申請 …真正な登記名義の回復と農地法の許可 222

AからBに「売買」を登記原因として所有権移転登記がされている農地について、「真正な登記名義の回復」を登記原因として従前の所有権の登記名義人でないCを登記権利者とする所有権移転登記を申請する場合には、AからCに対する所有権の移転についての農地法3条による許可書の添付は必要ですか。

Q096 登記申請

…相続登記がされている農地の真正な登記名義の

回復 223

農地について、AからBへ「相続」を原因とする所有権移転登記がされています。しかし、相続登記に錯誤があり、実際に相続しているのはCです。BからCへ「真正な登記名義の回復」を登記原因として所有権移転登記を申請する際には、農地法の許可書の添付が必要ですか。

その他の原因

- Q097 競売申立の前提としての相続財産法人への変更登記の
要否 224

登記記録上の所有者が死亡し、すべての相続人が相続放棄をしている場合、抵当権の登記名義人が当該不動産に対して競売の申立てをするには、その前提として相続財産法人への変更の登記が必要でしょうか。

- Q098 代償分割による移転 226

遺産分割協議の中で、私が父所有の不動産を相続することになりましたが、その代わりに私の所有する不動産を弟に贈与することを考えています。どのような登記をすればよいでしょうか。

第6章 所有権の更正登記

名義

- Q099 登記申請

- …所有権保存登記の単有名義を共有名義に更正する
場合 228

A名義で所有権保存の登記がされていますが、これをA・B共有名義に更正する方法を教えてください。

- Q100 登記申請

- …所有権保存登記の共有名義を単有名義に更正する
場合 233

A・B共有名義で所有権保存がされていますが、これをA単有名義にする場合の申請書の記載方法を教えてください。また、当該不動産に抵当権が設定されている場合の抵当権者の承諾書の添付の要否についても教えてください。なお、A・Bの持分は各2分

の1で登記されています。

Q101 登記申請 …共有名義を単有名義に更正する場合 …… 237

AがCから不動産を単独で買ったのに、誤ってA・B共有の名義で登記をしてしまいました。この登記をA単独名義に更正する場合、Cも登記義務者になるのでしょうか。

持 分

Q102 登記申請 …持分更正 …… 239

不動産を夫婦で買って、各持分2分の1として登記をしましたが、持分が間違っていたことがわかりました。どうすれば持分を正しいものにできるでしょうか。

Q103 登記申請 …持分更正と承諾書の要否 …… 242

A持分2分の1、B持分2分の1の共有となっている不動産の持分を、A持分3分の2、B持分3分の1と更正したいと考えています。次の場合には抵当権者の承諾書は必要でしょうか——①不動産全体に抵当権が設定されている場合、②A持分のみに抵当権が設定されている場合、③B持分のみに抵当権が設定されている場合。

第7章 抵当権の登記

設 定

Q104 登記簿 …債務者が記載されていない登記簿 …… 246

ふるい登記簿を見ますと、抵当権設定登記の登記事項欄に債務者が記載されていません。債務者は誰になるのですか。

Q105 登記申請

…一体化後における建物のみの追加設定の可否 …… 247

抵当権設定の登記のある土地を敷地として区分所有の建物が新築

され、その表題の登記によって敷地権の表題の登記がされた後、敷地についての既存の抵当権の被担保債権と同一の債権を担保するため当該区分建物のみを目的として抵当権を追加設定することはできますか。

Q106 登記申請

- …所有権取得以前の日付による抵当権設定登記の
可否 248

抵当権の目的たる不動産を本年8月10日に取得しましたが、抵当権設定契約は同年8月7日にしました。この場合、8月7日の日付をもって抵当権設定の登記をすることはできますか。

Q107 登記申請 …借地権に対する抵当権設定登記の可否 249

借地権にも抵当権設定の登記は可能でしょうか。

Q108 登記申請 …「元本債権と利息債権」の登記の可否 250

保証委託契約による求償債権を担保するための抵当権の設定登記を申請する場合、債権額の内訳として、「元本債権及び利息債権」を登記することは可能でしょうか。

Q109 登記申請

- …抵当権付き債権を目的とする根質権設定登記の
可否 251

抵当権付き債権を目的として根質権設定の登記をすることはできますか。

変更

Q110 登記申請

- …抵当権の債務者変更登記と印鑑証明書添付の要否 … 253

抵当権の債務者の変更または債務者の表示変更の登記の場合には印鑑証明書の添付が必要ですか。

Q111 登記申請 …抵当権の債務者を更正する方法 254

A・B共有名義の不動産に債務者Aとして抵当権を設定しましたが、本当はA・Bの連帯債務だったので、更正の登記をしたいと考えています。どうすればよいのでしょうか。

Q112 登記申請 …債務免除による債務者の変更 256

A・B 共有名義の不動産に、連帯債務者 A・B で抵当権を設定しましたが、債務免除によって債務者を A の1人にしたいと考えています。どのようにすればよいでしょうか。

Q113 登記申請 …取扱店が変更した場合 258

抵当権者の銀行の取扱店が変更しましたが、その登記の申請書の書き方を教えてください。

Q114 登記申請 …外貨債の抵当権の債権額の変更の可否 259

外貨債の抵当権の債権額(米ドル貨)を円貨に変更したいのですが、可能ですか。可能な場合、その登記手続についても教えてください。

Q115 登記申請 …債権者の交替による更改を行った場合 262

抵当権の被担保債権について、債権者を変更する更改契約に基づく抵当権の名義人交替の登記手続は、変更登記によるべきでしょうか、あるいは移転登記によるべきでしょうか。変更登記とした場合、利息・損害金の利率を従前より高くできるでしょうか。また、登記申請人は誰になるでしょうか。

抹 消

Q116 登記申請 …代物弁済により抵当権を抹消する場合 264

抵当権者が代物弁済により所有権を取得したため、代物弁済された債権にかかる当該抵当権を抹消する場合、登記原因は「混同」でよいでしょうか。

Q117 登記申請 …「混同」による抹消を行う場合 265

「混同」を登記原因として抵当権を抹消する場合にも、登記義務者の権利に関する登記識別情報の提供は必要ですか。

Q118 登記申請 …設定者が異なる抵当権を抹消する場合 266

A 所有の甲不動産と B 所有の乙不動産が同一債権のために共同担保として設定されています。抹消登記を申請しようと思うのですが、同一の申請書で申請できますか。

Q119 登記申請

- …抵当権設定者の不動産に破産の登記がされている場合 267

抵当権設定者の不動産に破産手続開始決定の登記がされている場合の抵当権の抹消登記の申請は、破産管財人と抵当権者による共同申請でよいのでしょうか。

Q120 登記申請

- …清算結了した会社の清算結了前に消滅した抵当権の抹消 269

株式会社を解散して清算結了した会社ですが、清算結了前に消滅した会社を抵当権者とする抵当権の登記がまだ残っていました。抹消登記の手続きについて教えてください。元の清算人はいます。

Q121 登記申請

- …設定者の死亡以前に消滅した抵当権の抹消 270

父は、銀行を抵当権者とする抵当権設定登記をしていましたが、亡くなる前に債務を弁済し、抵当権は消滅しています。この抵当権抹消の登記の申請はどのようにすればよいでしょうか。なお、相続による所有権移転登記はまだしていません。

Q122 登記申請 …設定者の死亡後に消滅した抵当権の抹消 - 273

父の名義であった不動産に抵当権を設定していましたが、父が死亡した後も相続による所有権移転登記をしませんでした。今般、私がローンの返済をして無事ローンの返済が終わりましたので、この抵当権を抹消したいと思いますが、どのような手続きが必要でしょうか。

Q123 登記申請 …共有者の死亡と抹消手続 274

兄（A）とわたし（B）の共有名義の不動産に、金融機関から融資を受けるために抵当権を設定していました。兄の死亡後もローンの返済はわたしが行い、返済も無事終了したので、この抵当権を抹消したいと思いましたが、兄の相続登記をしなければ抹消登記はできないと言われましたが本当でしょうか。兄には相続人がいますが、相続の話はなかなかまとまらないようです。

Q124 登記申請

- …抵当権設定登記の抹消登記申請手続と代理権の
不消滅 275

金融機関から融資を受けて抵当権を設定していました。2年前に全額返済し、抵当権設定登記の抹消登記に必要な書面の交付を受けましたが、抹消登記の申請を忘れていました。当時の委任状等を添付して抵当権設定登記の抹消登記の申請をすることはできますか。抵当権者の代表者は現在変更されています。

Q125 登記申請

- …供託書正本を添付してする抵当権抹消登記 280

先日、登記事項証明書を取り寄せたら、ふるい抵当権が残っていました。登記されている抵当権者がどこの人で、相続人がいるのか否か、親に聞いてもわかりません。このような場合には供託をすれば抵当権設定の登記は抹消できると聞いたのですが、手続きはどのようにすればよいのですか。

Q126 登記申請

- …休眠担保権抹消の場合の行方不明を証する書面 285

休眠担保権抹消登記申請書には、登記義務者の行方の知れないことを証する書面を添付しますが、配達証明付き郵便の場合に「宛名不完全」のスタンプ印のある封筒は、被担保債権の受領催告書が不到達であったことを証する書面に当たりますか。

Q127 登記申請 …除権決定による抵当権抹消登記 287

債務を弁済したにもかかわらず抹消登記をしていない抵当権が登記記録上残っていますが、抵当権者の行方がわかりません。除権決定を得て抹消できると聞きましたので、その方法を教えてください。

第8章 根抵当権の登記

根抵当権

Q128 極度額の増額 290

根抵当権の極度額の増額をしたいと考えていますが、同順位の根抵当権がある場合、同順位者の承諾は必要ですか。

Q129 債権の範囲の変更 291

確定前の根抵当権を全部譲渡して、譲渡人の債権も当該根抵当権で担保させる方法としての債権の範囲を変更する場合の登記申請書の書き方を教えてください。

Q130 合意の登記の満了日が土曜日の場合の取扱い 293

根抵当権の債務者が死亡したので、指定債務者の合意の登記をしたいと思いますが、その満了日が土曜日に当たります。そうすると、登記の申請は金曜日までにしなくてはならないのですか。

Q131 会社合併以前に根抵当権が消滅した場合の抹消登記 294

根抵当権者である会社が合併により消滅しましたが、合併の日以前に根抵当権が消滅している場合には、根抵当権の抹消登記の登記義務者は誰になるのですか。

元本確定

Q132 登記申請 …共同根抵当と元本確定の登記の要否 296

所有者を異にする A・B の不動産に共同根抵当権が設定されています。A 不動産については、根抵当取引の終了により確定の登記をしましたが、B 不動産については設定者の協力が得られません。そこで、B 不動産について根抵当権移転登記をする場合、A 不動産の登記事項証明書を提供することにより、確定の登記を省略して、代位弁済を原因とする根抵当権の移転登記をすることができるでしょうか。

Q133 登記申請 …根抵当権者が単独でする元本確定の登記… 298

根抵当権者が単独で元本の確定の登記を申請することができると
いうことですが、その申請手続について教えてください。

Q134 登記申請 …不動産が共有の場合の元本確定請求 …… 299

共有の不動産に根抵当権を設定しています。根抵当権者が民法
398 条の 19 第 2 項により元本確定請求をする場合には、共有者全
員に確定請求をしなければなりませんか。また、所有者の異なる
不動産が複数ある場合はどうですか。

Q135 登記申請 …法人が破産した場合の根抵当権確定請求… 301

民法 398 条の 20 第 1 項 4 号による根抵当権の確定登記を申請する
場合に提供する破産手続開始の決定があったことを証する情報は、
会社の登記事項証明書でもよいでしょうか。

Q136 登記申請 …根抵当権設定仮登記の元本確定の登記…… 302

根抵当権設定仮登記の元本確定の登記の申請は受理されますか。

分割譲渡

Q137 分割譲渡の可否 …分割しただけで譲渡しない登記…… 303

甲単有の根抵当権を 2 個に分割し、いずれも根抵当権者を甲とする
登記は可能ですか。

Q138 分割譲渡の可否 …同時に 3 個に分割譲渡 …………… 303

根抵当権を同時に 3 個に分割譲渡できますか。

Q139 分割譲渡の可否

…分割譲渡した根抵当権の再度の分割譲渡 …………… 304

分割譲渡した根抵当権を再度分割譲渡することは可能ですか。

根抵当権と相続

Q140 登記申請 …根抵当権の債務者の死亡と合意の登記…… 306

根抵当権の債務者が死亡したので相続の登記をし、その後 6 か月
以内に指定債務者の合意の登記をしたいと考えています。申請書
の書き方と登記の記録例、また、その場合の根抵当権で担保され

る債務にはどのようなものがあるか教えてください。

Q141 登記申請

…債務者の相続の登記と合意の登記がされている

場合の追加設定 309

根抵当権の債務者の相続の登記と、指定債務者の合意の登記がされている根抵当権を追加設定する場合の申請書の記載方法と登記の記録例を教えてください。

Q142 登記申請

…根抵当権者の相続と合意の登記がされている場合

の追加設定 312

根抵当権の根抵当権者の相続の登記と合意の登記がされている根抵当権を追加設定する場合の登記の記録例を教えてください。

Q143 登記申請

…死亡後 6 か月が経過した債務者の相続による

根抵当権の変更 313

根抵当権の債務者が 1 人の場合において、その債務者が死亡して相続が開始したけれども、何もしないうちに 6 か月が過ぎてしましました。債務者の相続の登記をしたいと思いますが、その場合、元本確定の登記が必要でしょうか。また、相続人は A・B・C の 3 人ですが、このうち A が他の 2 人（B・C）の債務を引き受ける場合の登記の申請書の書き方と登記の記録例を教えてください。

Q144 登記申請 …債務者の死亡と連帯債務者への変更 316

根抵当権の債務者が 1 人の場合において、債務者が死亡した後、相続の登記もしないうちに 6 か月が過ぎてしまいました。相続による債務者の登記をした後、その債務者を連帯債務者にするにはどういう方法があるのでしょうか。相続人は A と B の 2 人です。

Q145 登記申請

…債務者の 1 人が死亡したまま 6 か月が経過した

場合の確定の有無 319

根抵当権の債務者が 2 人いる場合に、そのうちの 1 人が死亡しましたが、相続の登記と指定債務者の合意の登記をしないままに 6 か月が過ぎてしまいました。この場合、根抵当権は確定するので

しょうか。確定しないとすれば、指定債務者の合意の登記はできるでしょうか。

Q146 登記申請

- …債務者の1人が死亡したまま6か月が経過した場合の相続債務の引受け 320

根抵当権の債務者甲・乙のうちの1人乙が死亡しましたが、指定債務者の合意の登記をしないままに6か月が過ぎてしまいました。死亡した債務者について、相続する債務者の変更登記をして、そのうちの1人に相続債務を引き受けてもらうにはどういう方法がありますか。乙の相続人はA・B・Cの3人です。

第9章 地役権の登記

地役権

Q147 登記申請

- …「駐車場」を目的とする地役権設定登記の可否 324
自己の住宅敷地に隣接する土地について、駐車場の利用を目的とする地役権設定登記を申請することは可能でしょうか。

Q148 登記申請

- …地役権設定と登記識別情報の通知の有無 326
地役権設定の登記をした場合には、地役権者に登記識別情報が通知されるのですか。もし、通知されないのならば、地役権の抹消登記の際には登記識別情報の代わりに何を提供すればよいのですか。

- Q149 登記申請 …地役権の移転登記の可否 327
要役地の所有者が所有権移転の登記をしたのですが、地役権の移転の登記は申請できますか。

第10章 賃権の登記

質 権

Q150 登記申請

…転貸された賃借権を目的とする質権の設定登記 …… 330
 登記されている賃借権を転貸した後、当該転借権を目的とする質権の設定登記を申請することは可能でしょうか。

第11章 賃借権の登記

設 定

Q151 登記申請 …共有持分に対する賃借権設定の可否 …… 334

共有持分に対して賃借権を設定する登記申請は受理されるでしょうか。

移 転

Q152 登記申請

…登記記録上存続期間が満了している賃借権の移転の登記 …… 335
 売買を原因として賃借権の移転登記をしたいのですが、登記事項証明書を見ると存続期間が満了しています。この場合、賃借権の移転登記の前提として存続期間の変更登記が必要でしょうか。

第12章 仮登記

申 請

Q153 登記申請

- …仮登記権利者による根抵当権設定仮登記 338
仮登記権利者が仮登記義務者の承諾書を添付してする根抵当権設定の仮登記の申請書の書き方を教えてください。

Q154 登記申請

- …破産手続開始前の日を原因日付とする根抵当権設定仮登記の可否 341
破産の登記がされている不動産について、破産手続開始前に得た破産者の承諾書を添付して、破産手続開始前の日を登記原因日付として根抵当権設定の仮登記を申請した場合は受理されますか。

Q155 登記申請

- …共同根抵当権設定の仮登記の可否 343
共同根抵当権の設定の仮登記を申請した場合、受理されますか。

Q156 登記申請

- …離婚を条件とした財産分与の予約と所有権移転請求権仮登記の可否 343
離婚をした場合には財産分与をする旨の予約をしましたが、この予約を担保するために所有権移転請求権の仮登記をしたいと考えています。このような申請は受理されるでしょうか。

Q157 登記申請

- …所有権移転仮登記の「相続」による移転 345
所有権移転仮登記をしていますが、相続を原因として移転した場合の登記は主登記による仮登記でよいでしょうか。

Q158 登記申請

- …「持分放棄」を原因とする所有権移転請求権仮登記
の変更登記 346

A 所有の不動産について、甲が代物弁済予約に基づいて所有権移転請求権の仮登記をした後、A が死亡したので、B・C が当該不動産を持分各 2 分の 1 とする相続の登記をしました。その後、甲が B の持分について権利放棄をしたため、権利放棄を登記原因として所有権移転請求権仮登記の変更登記をしたいのですが、その申請は受理されますか。受理される場合、その申請書の記載方法を教えてください。

Q159 登記申請

- …根抵当権設定仮登記後、設定者が破産した場合の
本登記手続 348

甲社を根抵当権者、乙社を根抵当権設定者兼債務者とする根抵当権設定仮登記（法 105 条 1 号）後、乙社が破産した場合の本登記手続を教えてください。

Q160 登記申請 …死因贈与による仮登記の本登記 350

死因贈与に基づいて仮登記をしていましたが、この度、贈与者が死亡しましたので、その本登記をしたいと考えております。登記手続の方法を教えてください。

抹 消**Q161 登記申請**

- …1 号仮登記に基づく仮登記の抹消の仮登記の可否 ... 358

甲は、乙と売買契約をして所有権移転仮登記をしましたが、売買代金全額を返却し、売買契約を解除して、所有権移転仮登記を抹消したいと考えています。しかし、売買代金を数回に分けて返済するため、完済するまでには時間がかかるところから、その間に仮登記された権利が移転等の処分をされると困るので、仮登記の抹消の仮登記を申請したいと思っていますが、このような申請は受理されるでしょうか。

Q162 登記申請

- …所有権移転に関する仮登記を共同申請で抹消する
方法 359

所有権移転仮登記を「解除」を原因として、共同申請によって抹消する場合の申請書の書き方を教えてください。

Q163 登記申請

- …所有権移転に関する仮登記の登記上の利害関係人
による単独抹消 361

所有権移転に関する仮登記を、所有権の登記名義人が単独で抹消する場合の申請書の書き方を教えてください。

Q164 登記申請

- …所有権移転請求権仮登記と混同による抹消 363

A 所有の不動産について所有権移転請求権仮登記をしたBが、Aを相続してその旨の登記をしました。当該仮登記を「混同」を登記原因として抹消登記の申請をしたいのですが、このような申請は受理されるでしょうか。受理されたとしたら、添付書面は何を添付すればよいですか。

Q165 登記申請

- …区分建物の敷地に設定されている所有権移転
仮登記を抹消した場合 365

敷地に所有権移転の仮登記がされた後に、敷地権（所有権）たる旨の登記がされている区分建物があります。1個の専有部分を乙に売却してその旨の登記申請をすることを考えていますが、その場合、乙の取得する敷地の持分につき所有権移転の仮登記を「解除」により消滅する登記の記録例はどのようにになりますか。

Q166 登記申請

- …1号仮登記を「権利放棄」を原因として抹消
できるか 366

法105条1号によってされた売買による所有権移転の仮登記を抹消する場合、登記原因を「権利放棄」とした抹消登記は受理されますか。

第13章 利益相反行為

利益相反行為

Q167 利益相反行為への該当・非該当

…父親の会社の債務を担保するための物上保証契約 … 368
父が代表取締役をしている会社の債務のために、その親権に服する子の不動産に抵当権を設定することは利益相反行為に該当しますか。

Q168 利益相反行為への該当・非該当

…親権者と共有不動産の売買 369
親権者の母と未成年の子が共有している不動産を売る場合、親権者である母は子の代理人となることができますか。

Q169 利益相反行為への該当・非該当

…他人の債務の保証のための抵当権設定 370
他人の債務を担保するために、父と未成年の子の共有名義となっている不動産を担保提供したいと考えていますが、この場合、子について特別代理人の選任が必要ですか。

Q170 利益相反行為への該当・非該当

…会社と取締役の直接取引 371
利益相反行為になる、会社と取締役の直接取引について教えてください。

Q171 利益相反行為への該当・非該当 …会社分割 373

代表者が同一の会社へ会社分割を原因として所有権移転をする場合には、利益相反になるでしょうか。

Q172 成年被後見人と成年後見人の売買 375

成年被後見人 A 所有の不動産を成年後見人 B に売却する場合には、誰が成年被後見人を代理するのですか。

- Q173 代表取締役の議決権行使の可否** 377
代表取締役を同じくする甲・乙会社間で不動産の売買契約をする場合に、取締役会の決議においてその代表取締役 A は議決権を行使できますか。
- Q174 取締役全員が同一の会社間の保証を行う場合の取締役会の決議の有効性** 379
債務者甲会社（代表取締役 A）のために、乙会社（代表取締役 B）の不動産に根抵当権を設定する場合、甲・乙両会社の取締役全員が同一の場合には取締役会の決議は有効にできますか。
- Q175 株式会社の場合の第三者の承諾を証する情報** 380
利益相反となる取引をする場合には、第三者の承諾を証する情報を提供しなければならないとされていますが、株式会社の場合には、何を提供すればよいでしょうか。

第14章 登記名義人表示変更

住所変更

- Q176 登記申請 …所有権登記名義人の住所変更の登記** 392
住所を移転しました 住所変更の登記手続について教えてください。
- Q177 登記申請**
…和解調書に基づく所有権移転登記と住所変更登記の要否 396
裁判上の和解により所有権移転登記を申請するのですが、登記義務者の住所が現在の住所と異なる場合、和解調書に登記記録上の住所と現在の住所が併記してある場合には、住所変更の登記を省略することはできますか。

Q178 添付書面 …在外日本人の住所証明書 397

外国に住所を有する日本人ですが、出国後、各国を移転したため、現在の在留証明書を発行する領事館の国名と住民票の除票の写しに記載されている出国先の国名が異なります。そのような場合、何を提供すればよいでしょうか。

Q179 添付書面 …在日外国人の住所証明書 398

日本に在住する外国人ですが、所有者の住所変更の登記を申請したいと考えていますが、何を添付すればよいでしょうか。

Q180 添付書面**…所有権の仮登記名義人の住所変更と添付書面 401**

所有権の仮登記名義人の住所が変更したので、住所変更の登記をする予定ですが、その場合、住民票の写しを添付するのですか。仮登記をしたときには、住民票の写しは添付しなかったのですが。

氏名変更

Q181 登記申請 …氏名変更と原因日付 402

氏名変更の登記原因とその日付について教えてください。

Q182 登記申請 …外国人と結婚した場合の氏の変更 406

外国人と結婚しましたが、氏を外国人配偶者の氏に変更することはできますか。できる場合、その登記原因の日付はいつになりますか。

Q183 添付書面 …氏名変更の登記の添付書面 407

結婚して氏名が変わりましたので、その変更登記をしたいと考えていますが、その際に戸籍謄抄本のほかに住民票の写しも必要だ、と言われました。なぜですか。

第15章 財 団

消 滅

Q184 工場財団の職権による消滅 412

工場財團に設定されている抵当権が全部抹消してから6か月内に新たな抵当権設定登記をしないと工場財團は消滅するとされますが、その場合の職権による消滅手続について教えてください。

分 割

Q185 工場財団の管轄指定 417

工場を分割する場合、管轄指定が必要な場合があると言われました。管轄指定の方法を教えてください。

工場財団の目的

Q186 工場財団と信託 423

工場財團を信託することはできますか。

第16章 抵当証券

発 行

Q187 登記申請 …抵当証券発行後の追加設定 426

抵当証券が発行されている抵当権設定の登記に追加設定した場合の登記記録例を教えてください。

Q188 登記申請 …抵当証券発行後の債権分割登記の可否 …… 428

抵当証券発行後に債権分割による変更の登記は可能でしょうか。

Q189 登記申請**…抵当証券を発行した抵当権を通常の抵当権に戻す****方法 429**

債権の分割をして抵当証券を発行した抵当権を通常の抵当権に戻したいと考えていますが、登記の申請方法と登記記録例を教えてください。

移 転**Q190 登記申請****…抵当証券が分割発行されている抵当権の移転登記****手続 433**

抵当証券が分割発行され、それぞれの証券が別人に裏書譲渡されている場合、当該抵当権の移転の登記申請手続はどのようにすればよいでしょうか。

Q191 登記申請 …弁済期到来後の移転登記 435

抵当証券の裏書が弁済期の到来した後の日付をもってされています。この証券を添付して同日債権譲渡を原因とする抵当権移転の登記をしたいと考えていますが、申請は受理されるでしょうか。

抹 消**Q192 登記申請 …共同抵当証券と弁済による抹消 436**

A・B両登記所による共同抵当証券が発行されている抵当権について、弁済による抵当権の抹消登記を申請する場合、AとB、どちらの登記所に申請すればよいのですか。

Q193 登記申請 …「解除」を原因とする抹消登記の可否 .. 437

抵当証券が発行されている抵当権の共同担保物件全部を「解除」を原因として抹消の登記申請は受理されますか。

Q194 登記申請

…共同証券の一つについて「解除」を原因とする

抹消登記の可否 438

甲・乙両登記所において共同抵当証券が発行されている場合、甲登記所に抵当証券の廃止の登記を申請すると共に「解除」を登記原因とする抵当権の抹消登記を申請することはできますか。

第17章 信託登記

信託の設定

Q195 信託の成立 440

信託はどのようにして成立するのですか。

民事信託

Q196 民事信託 444

最近、民事信託のことが話題になっていますが、民事信託とはどのような信託をいうのですか。

Q197 福祉型信託 445

私Aは賃貸用のマンションを所有しています。私には成人に達した2人の子（B・C）がいますが、Cは重度の知的障害を思っています。私の死後のことを考えるとCの将来が不安です。知人に相談すると、信託を利用するとよいと言われました。信託を利用するはどういうことでしょうか。

Q198 後継ぎ遺贈型信託 452

私が死亡したときには私の所有するアパートを妻Bに相続させ、妻のものになるようにしたいと考えております。また、その後、妻が死亡したときは、私の弟Cに相続させたいと思っていますが、どのような方法がありますか。私たち夫婦には子はいません。また、

両親もすでにいません。

信託の終了

Q199 共有不動産に対する信託の終了 454

A（持分3分の2）およびB（持分3分の1）共有の土地について信託による所有権移転登記がされています。受託者はX株式会社で、受益者はAおよびBです。

信託の終了事由として、「本信託の信託期間（○○年○月○日からAの相続開始時まで）の満了時に終了する。」と定められています。信託財産の帰属については、「本信託の終了時において、信託不動産については、X株式会社は、A及びBまたはAの相続人のうちX株式会社が任意に選択する者に対し信託の抹消及び所有権移転の登記を行い、現状有姿のまま引き渡す。」とされています。

今度、Aが亡くなりましたので、「信託財産引継」を原因とする所有権移転と信託抹消の登記を申請したいと考えています。その場合の登記手続と登記免許税を教えてください。

第18章 登録免許税

登録免許税の計算

Q200 登録免許税の一覧表と租税特別措置法 464

登録免許税の税率について教えてください。

Q201 不動産の価額 472

不動産の価額とは、具体的にどの価額のことをいうのですか。

Q202 課税標準の金額の端数処理 473

課税標準の価額は、何円単位までの金額を出せばよいのですか。

Q203 登録免許税の計算方法 474

所有権移転登記の登録免許税の計算方法を教えてください。

Q204 登録免許税額 …所有権保存登記の更正を行う場合 …… 477

甲は、所有権保存登記をするときに租税特別措置法 72 条の 2 の住宅用家屋証明書を添付して保存登記を完了しています。今般、所有者を甲・乙共有名義に更正したいと考えているのですが、登録免許税はどのようにになりますか。

Q205 登録免許税額

…相続人が受贈者の場合の死因贈与時の税率軽減の有無 478

「死因贈与」を登記原因とする所有権移転登記の場合ですが、受贈者が相続人の場合には、「遺贈」と同じく登録免許税の軽減がありますか。

Q206 登録免許税額

…工場財団と土地または建物を共同担保にした場合 … 479

工場財団と土地または建物を共同担保にした場合の登録免許税はいくらになりますか。

Q207 登録免許税額

…複数の抵当権抹消登記を同一の申請書で申請する場合 480

敷地権（所有権）付きのマンションに専有部分を 2 個所有していますが、各専有部分には、抵当権者が同一の抵当権が設定されています。この抵当権の抹消登記を同一の申請書で申請する場合、登録免許税は 4,000 円ですか、それとも 3,000 円ですか。敷地は 1 筆です。抹消の登記原因およびその日付は同一です。

還付

Q208 登録免許税の還付 481

過誤納の登録免許税は、どのような方法で還付されるのですか。

Q209 代理人による還付金の受領 483

登記の申請代理人も還付金の受領ができるということですが、還付を受ける際に注意すべきことを教えてください。

Q210 過誤納された登録免許税の還付 487

平成 29 年 10 月に土地を購入し、所有権移転の登記を完了しましたが、昨年、市役所の税務担当部署から、平成 29 年度の固定資産課税台帳に登録された課税価格の記載に誤りがあり、課税価格の修正がされたとの通知を受け取りました。この通知書により、登記した時に納付した過誤納分の登録免許税の還付が受けられるでしょうか。

〈凡例〉

本書で使用する略語は、次のとおりです。

法	不動産登記法
令	不動産登記令
規則	不動産登記規則
準則	不動産登記事務取扱手続準則
旧法	不動産登記法(明治32年2月24日法律第24号)
区分法	建物の区分所有等に関する法律
登免税法	登録免許税法
登免税法施行令	登録免許税法施行令
工抵法	工場抵当法
工抵規則	工場抵当規則
財団準則	財団登記事務取扱手続準則
通則法	法の適用に関する通則法
非訟法	非訟事件手続法
韓国民法	大韓民国民法
韓国国際私法	大韓民国国際私法
施行通達	平成17年2月25日民二第457号民事局長通達
特例通達	平成20年1月11日民二第57号民事局長通達
家事法	家事事件手続法
改訂先例・通達集	『改訂版実務に役立つ不動産登記先例・通達集』 (日本法令)
登記研究	株式会社ティハン発行の月刊誌

通達等については、たとえば、「平成4年2月29日民三第897号第三課長(『登記研究』532号)」と記載し、「登記研究」の532号に登載されていることを示した。

第1章

申請手續

申請方法

**Q
001**

新不動産登記法の主な改正点

新しい不動産登記法について教えてください。

不動産登記法が全面的に改正され、平成17年3月7日から施行されました。

主な改正点は、次のとおりです。

① オンライン申請が可能になった

従来からの書面による登記申請に加えて、パソコンを使ったオンライン申請が可能となりました（法18条1号）。当初はオンライン申請ができる登記所は一部のみでしたが、現在では、すべての登記所でオンライン申請が可能となっています。また、平成20年1月15日からはオンライン申請における添付情報の提供方法の特例が認められました。

② 出頭主義を廃止した

従前の取扱いでは、権利に関する登記については申請人またはその代理人が登記所に出頭して登記申請をしなければなりませんでした。改正により、送付によっても登記申請書を提出すること

ができるようになりました。

申請書および添付書面を送付する場合には、書留郵便または信書便事業者において引受けおよび配達の記録を行うものにより行い（規則53条1項）、申請書および添付書面を入れた封筒の表面には、不動産登記申請書が在中する旨を記載します（同条2項）。

申請方法

登記識別情報

事前通知制度

資格者代理人による本人確認

添付情報
(添付書面)

③ 登記済証を廃止して登記識別情報制度を導入した

従前は、所有権保存・所有権移転・抵当権設定登記のように権利の保存、移転、設定等の登記が完了した際には、登記原因を証する書面または申請書の副本に申請書受付の年月日、受付番号、順位番号および登記済みの旨を記載し登記所の印を押捺して登記権利者に交付していました（旧法60条）。この登記済証を廃止し、これに代わるものとして「登記識別情報」を通知することとなりました。

④ 保証書制度を廃止して事前通知制度を強化した

保証書制度を廃止して、事前通知制度を強化するとともに、資

► オンライン申請の特例方式

オンライン申請をする場合は申請情報をオンラインで送信しますが、添付情報（登記識別情報を除く）については、それが書面で作成されている場合、当分の間、その書面（添付書面）を登記所に持参または送付の方法によって提出することにより登記申請を行うことができます（令附則5条1項）。添付書面を送付の方法により提出するときは、申請の受付の日から2日以内に登記所に提出する必要があります（規則附則21条2項）。この期間の計算については、初日は算入しません（特例通達第1の1(7)（「改訂先例・通達集」39頁））。たとえば、6月1日にオンライン申請をした場合には、6月3日までに提出しなければなりません。このとき、期限が日曜、土曜、祝日等の行政機関の休日に当たるときは、その翌日が期限となります。

格者代理人による本人確認情報の提供を制度化しました。

⑤ 登記原因証明情報の提供を必要的なものとした

従前も、権利の登記を申請する際には登記原因証明書の提出を求められていましたが、登記原因証明書が最初から存在しない場合、または提出できない場合には申請書の副本の提出で代替することができました。登記原因証明書を提出させる理由として、登記原因を形式的に審査して不正な登記を防止することがあるのですが、申請書の副本による代替も認められていたため、不正な登記を防止するという目的が形骸化していました。そこで、登記原因の真実性を高めるために申請書の副本の提出を廃止して、権利の登記を申請する際には法令に別段の定めがある場合を除き必ず登記原因証明情報を提供することとされました（法 61 条）。

⑥ 原本還付の制度をわかりやすくした

従前は、どの書面が原本還付できるか明確ではなかったのですが、改正により原本還付できる書面とできない書面が明らかになりました（規則 55 条）。

**Q
002**

申請書の様式と使用する文字

登記申請書はどのような用紙を用いて作成すればよいですか。また、数字を記載する場合、「壱、弐、参、拾、…」のような文字を使用しなければならないのですか。

申請方法

登記識別情報

事前通知制度

資格者代理人による本人確認

添付情報
(添付書面)

1 用紙のサイズと紙質

書面による登記申請書は、A4 サイズの用紙を縦置き・横書きとして使用することを標準とします（平成 16 年 9 月 27 日民二第 2649 号第二課長依命通知）。用紙の裏面は使用しません。申請書は 30 年間保存されるため（規則 28 条 9 号・10 号）、申請用紙はある程度丈夫なものであることが必要です。通常は、コピー用紙でかまいません。

とじ方は左とじとします。申請書が 2 枚以上になるときは、申請人またはその代表者もしくは代理人は、各用紙のつづり目に契印をしなければなりません（規則 46 条 1 項）。この契印は、申請人またはその代表者もしくは代理人が 2 人以上のときは、そのうちの 1 人がすれば足ります（同条 2 項）。ただし、登記権利者および登記義務者が共同して登記の申請をするときは、登記権利者から 1 人、登記義務者から 1 人の各人がしなければなりません（同項ただし書）。

2 申請書等の文字

申請書に記載する文字は、字画を明確にしなければなりません（規則 45 条 1 項）。数字については、「1、2、3、10、…」のようにアラビア数字を使用することもできます（「壱、弐、参、拾、…」の文字を使用しなければならないという規定はありません）。

**Q
003**

登記済証を提供できない場合の登記申請

贈与による所有権移転登記をしたいのですが、登記済証（権利書）が見つかりません。その場合、登記はどのようにすればよいでしょうか。

登記済証または登記識別情報が見つからなくても、次のいずれかの制度を利用することで登記申請をすることができます。各制度の詳細は以降の Q を参照してください。

- ① 事前通知制度
→ Q012・Q013
- ② 資格者代理人による本人確認情報の提供による申請
→ Q014・Q015
- ③ 公証人による認証制度
→ Q012

► 登記済証または登記識別情報の提供が必要な登記 —————

登記権利者および登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令（令8条1項）で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報とあわせて登記義務者の登記済証または登記識別情報を提供しなければなりません（法22条、同附則6条3項）。ご質問の「贈与による所有権移転登記」は、この「登記権利者および登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合」に該当します。

なお、登記済証とは、登記所がオンライン指定庁に指定される前に、所有権等の権利の取得の登記をした際に登記権利者に交付されていたものです。