

## はしがき

今回、5訂版を刊行することができたのは読者の皆様のご支援のおかげです。今回の改訂の主な理由は、民法の改正、配偶者居住権が設定されたこと及び相続登記がされていない土地の対策として施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号）に伴い、不動産登記法の特例に関する省令が施行されたので、それに対応するためです。また、改訂の機会を利用して、他の記録例も増やし、より充実したものとなりました。

不動産登記制度の目的は、取引をする不動産の物理的状況を正確に表現し、その不動産に設定されている権利関係を登記簿上明らかにして不動産の取引が安全かつ迅速にできるようにすることです。

最近では不動産登記の申請を専門家に頼まずご自分でする方が増えていきます。これは、登記制度を理解してもらう良い機会でもありますが、同時に危ない面もあります。なぜなら、登記簿には、自分にとっては不都合な権利が設定されている場合があるからです。

おそらく登記事項証明書を取得しても、そこに記録されている登記の意味がよくわからない方が多いのではないかと思います。登記事項証明書に記録されている登記の意味がわからなければ正しい登記を申請することができません。

登記事項証明書に記録されている内容を理解するためには、多くの法律の知識が必要です。たとえば、不動産登記法、民法、信託法、破産法、民事執行法、土地区画整理法などの法律的知識が必要とされる場合があります。これらの法律知識を取得することは容易ではありませんが、本書を読むことによって、必要な法律的知識がある程度身に付き登記事項証明書に登記されていることの意味がわかるようになるものと考えております。

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及び田村和美氏には大変お世話になり5訂版刊行の運び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。

令和2年7月

日本法令不動産登記研究会

# Contents

## 第1章 総論

1	登記記録の構成	2
1	表題部（区分建物を除く）	3
2	甲区	5
3	乙区	6
4	区分建物の表題部	7
5	共同担保目録	9
2	登記の順位	10
3	登記事項証明書	12
1	登記事項証明書と謄本・抄本	12
2	登記事項証明書の記載事項	13
3	登記事項証明書等の交付	13
4	登記事項要約書	15
5	コンピュータへの移記	15

## 第2章 表題部の見方

1	土地の表示に関する登記	24
I	土地表題部の登記事項	24
1	不動産番号	24
2	所在	25
3	地番	25

4	地目	26
5	地積	30
6	原因及びその日付	31
7	登記の日付	31
8	所有者	31
II	土地の表題登記	32
III	土地の表題部の変更または更正の登記	33
1	所在の変更	34
2	地目の変更または更正	35
3	地積の変更または更正	37
IV	分筆	40
V	合筆	48
<b>2</b>	<b>建物（区分建物を除く）の表示に関する登記</b>	<b>55</b>
I	建物表題部の登記事項	56
1	不動産番号	57
2	所在	57
3	家屋番号	59
4	種類	62
5	構造	62
6	床面積	65
7	原因及びその日付	67
8	登記の日付	68
9	附属建物	68
10	所有者	69
II	建物の表題登記	69
III	差押えのための表題登記	71
IV	建物の表題部の変更または更正登記	73
1	所在の変更	74
2	増築	76
3	一部取壊しと増築	77

4	増築及び構造の変更	78
5	種類及び構造の変更	79
6	構造及び床面積の更正	80

## 第3章 甲区欄の見方

1	所有権の保存の登記	82
2	所有権移転の登記	86
I	相続による所有権移転	86
1	単独相続	89
2	共同相続	90
3	数次相続	91
4	家督相続	92
5	遺産相続	94
6	相続財産分離の場合	95
7	相続人が不存在の場合	97
8	遺留分減殺の場合	99
II	会社の合併等による所有権移転	101
1	会社合併による承継	102
2	特殊法人の権利義務の包括承継	103
III	売買による所有権移転	105
1	所有権の全部移転（単独所有の場合）	106
2	所有権の一部移転	107
3	共有持分の全部移転	108
4	共有持分の一部移転	110
5	共有者全員持分全部移転	111
6	共有者の一人についてのみ抵当権が設定されている場合	112
7	順位○番で登記した持分全部移転	114
8	順位○番で登記した持分一部移転	116
9	権利の消滅に関する定めがある場合	117

IV	その他の原因による所有権移転	120
1	遺贈	121
2	遺産分割	122
3	贈与	123
4	真正な登記名義の回復	124
5	時効取得	125
6	民法 646 条 2 項の規定による委任者への所有権移転	127
7	法人格のない社団の構成員全員の共有名義を代表者の単有名義とする所有権移転	128
8	民法 287 条の放棄による所有権移転	130
9	共有者の一人が死亡した場合の特別縁故者不存在による移転	131
10	民法 958 条の 3 の規定による審判による移転	134
11	共有物分割	136
12	代物弁済	137
13	財産分与	138
14	相続分の譲渡（贈与または売買）	140
15	持分放棄による移転	142
<b>3</b>	<b>所有権更正の登記</b>	<b>144</b>
1	単有名義を共有名義に更正する場合	146
2	共有名義を単有名義に更正する場合	148
3	三人名義を二人名義に更正する場合	150
<b>4</b>	<b>買戻しの特約の登記</b>	<b>153</b>
<b>5</b>	<b>登記名義人の表示変更または更正の登記</b>	<b>157</b>
1	住所移転	158
2	氏名変更	161
3	住所移転と氏名変更	163
4	住所の更正	163
5	住居表示の実施による変更	164

6	行政区画の変更と住所移転	166
7	代位による変更登記	167
<b>6</b>	<b>差押えの登記</b>	<b>170</b>
1	担保権の実行としての差押えの登記	171
2	担保不動産収益執行開始決定に係る差押えの登記	174
3	強制競売開始決定による差押えの登記	175
4	強制管理開始決定による差押えの登記	176
<b>7</b>	<b>所有権の仮登記</b>	<b>178</b>
1	所有権移転仮登記	181
2	仮登記の本登記と職権抹消	182
3	所有権移転請求権仮登記	184

<b>第4章</b>	<b>乙区欄の見方</b>
------------	---------------

<b>1</b>	<b>抵当権に関する登記</b>	<b>186</b>
I	抵当権設定登記	189
1	目的不動産が一個の場合	189
2	共有持分を目的とする場合	190
3	共同抵当の場合	192
4	工場抵当法2条の設定の場合	193
II	抵当権移転登記	197
1	債権譲渡の場合	200
2	債権の一部譲渡	202
III	転抵当の登記	205
1	転抵当	205
2	転抵当の転抵当	207
IV	抵当権の変更または更正の登記	209
1	債権額の変更または更正	209
2	債務引受	210

3	債務者の相続	214
V	順位の変更の登記	217
1	通常の前位変更	218
2	同前位がある場合の前位変更	219
VI	抵当権の前位の譲渡または前位の放棄の登記	220
1	抵当権の前位の譲渡	220
2	抵当権の前位の放棄	222
VII	抵当権の抹消登記	224
<b>2</b>	<b>根抵当権に関する登記</b>	<b>229</b>
I	根抵当権設定登記	229
1	通常の場合	230
2	債務者が数人で、それぞれについて債権の前位が異なる場合	233
II	根抵当権移転の登記	235
1	全部譲渡	235
2	分割譲渡	236
3	一部譲渡と優先の定め	238
4	根抵当権の譲渡に係る特例	239
III	根抵当権変更（債権の前位の変更）の登記	242
IV	根抵当権の債務者の相続登記	244
1	債務者の相続と合意の登記	245
2	債務者の相続と債務引受	247
V	根抵当権の元本確定の登記	249
<b>3</b>	<b>地上権に関する登記</b>	<b>254</b>
1	通常の前位の設定	255
2	区分地上権	255
3	定期借地権	257
4	事業用定期借地権としての地上権	259
5	被災地短期借地権としての地上権の設定	261

<b>4</b>	<b>永小作権に関する登記</b>	264
<b>5</b>	<b>地役権に関する登記</b>	266
<b>6</b>	<b>賃借権に関する登記</b>	270
1	通常の賃借権の設定	270
2	賃借権が先順位抵当権に優先する同意の登記	272
3	定期借地権としての賃借権の設定	273
4	事業用定期借地権としての賃借権	274
5	定期建物賃借権の設定	276
6	終身建物賃借権の設定	277
7	期間付死亡時終了建物賃借権の設定	278
8	被災地短期借地権としての賃借権の設定	279
<b>7</b>	<b>先取特権に関する登記</b>	281
<b>8</b>	<b>質権に関する登記</b>	284
1	質権の設定	285
2	根質権の設定	286
<b>9</b>	<b>配偶者居住権に関する登記</b>	288
1	配偶者居住権の成立要件	288
2	審判による配偶者居住権の取得	289
3	配偶者居住権の登記の効力	289
4	登記事項	289
5	登記手続	290
6	配偶者居住権の抹消登記等	291
7	配偶者居住権の設定	292
8	配偶者居住権の設定の仮登記と本登記	293
<b>10</b>	<b>採石権に関する登記</b>	295



<b>11 信託に関する登記</b>	298
1 所有権移転と信託	300
2 遺言信託	304
3 自己信託	305
4 信託財産の処分による信託	306
5 抵当権移転と信託・担保付債権の場合	308
6 担保権の信託（セキュリティ・トラスト）	310
7 信託終了	311
<b>12 抵当権者等の氏名もしくは名称または住所の変更</b>	312

<b>第5章</b>	<b>区分建物に関する登記</b>
------------	-------------------

1 新築の場合	319
2 共用部分に関する登記	325
3 一棟の建物（非区分建物）を区分した場合	328
4 再区分の登記	331
5 区分建物の滅失により通常の建物となった場合	333
6 建物のみに関する付記	337

<b>第6章</b>	<b>土地区画整理に関する登記</b>
------------	---------------------

1 一筆型換地	343
2 合併型換地	346
3 分筆型換地	352
4 不換地	357
5 換地を宅地以外の土地に定めた場合	358
6 保留地等	359

## 第7章 破産に関する登記

- 1 保全処分に関する登記 ..... 362
  - 1 債務者の財産に関する保全処分 ..... 362
  - 2 否認権のための保全処分 ..... 363
  - 3 役員の財産に対する保全処分 ..... 365
  
- 2 保全処分の登記の変更または抹消 ..... 368
  - 1 保全処分の登記の変更または取消しの場合 ..... 368
  - 2 保全処分が効力を失った場合 ..... 370
  - 3 破産手続開始の申立てを棄却する決定が確定した場合 ..... 372
  - 4 否認権のための保全処分に係る手続を続行しない場合 ..... 373
  
- 3 個人の破産手続に関する登記 ..... 374
  - 1 所有権に対する破産の登記 ..... 378
  - 2 所有権以外の権利に対する破産の登記 ..... 380
  
- 4 破産手続開始決定の取消し等の登記 ..... 381
  - 1 破産手続開始決定の取消しの決定が確定した場合 ..... 382
  - 2 破産手続廃止の場合 ..... 383
  - 3 破産手続終結の登記 ..... 384
  - 4 破産手続開始の登記の抹消 ..... 385
  
- 5 否認の登記 ..... 388
  - 1 登記の原因である行為の否認の場合 ..... 389
  - 2 登記の否認の場合 ..... 391
  
- 6 登記官の職権による否認の登記の抹消 ..... 393
  
- 7 裁判所書記官の囑託による否認の登記の抹消 ..... 396

8	登記官の職権による所有権移転登記	398
---	------------------	-----

<b>第8章</b>	<b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う登記</b>
------------	--

1	相続登記の促進	404
2	特定登記未了の土地の相続登記の特例	405
3	具体的な登記の手続	407
4	法定相続人情報の閲覧	410
1	特措法40条1項の登記	412
2	変更または更正の付記	418
3	合筆	421
4	分筆	427

## 凡 例

本書の法令等の略語は、次のとおりです。

---

法	不動産登記法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 123 号）
令	不動産登記令（平成 16 年 12 月 1 日政令第 379 号）
規則	不動産登記規則（平成 17 年 2 月 18 日法務省令第 18 号）
準則	不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日法務省民二第 456 号通達）
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号）
旧準則	不動産登記事務取扱手続準則（昭和 52 年 9 月 3 日法務省民三第 4473 号通達）
記録例集 登記研究	平成 28 年 6 月 8 日法務省民二第 386 号民事局長通達 株式会社テイハン発行の月刊誌
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）

# 第 1 章

## 總 論

# 1

## 登記記録の構成

従前、登記は紙の登記簿に記載されていましたが、登記事務がコンピュータ化され、現在では登記事項はすべてコンピュータに記録されることになりました。この記録されたものを「登記記録」といいます。

不動産の登記記録は、一筆の土地または一個の建物ごとに表題部及び権利部に区分して作成されます（法2条5号、12条）。区分建物の表題部は、「一棟の建物の表題部」と「区分建物の表題部」の二つから成り立っています。

権利部は、<sup>こうく</sup>甲区・<sup>おつく</sup>乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項が記録されます（規則4条4項）。

### ■登記簿の構成

表 題 部
権利部：(甲区) 所有権に関する事項
権利部：(乙区) 所有権以外の権利に関する事項

## 1 表題部（区分建物を除く）

土地の表題部には、物件を特定するため、また、物件の客観的状态がわかるようにするために、「不動産番号」、「所在」、「<sup>しよざい</sup>地番」、「<sup>ちばん</sup>地目」、「<sup>ちもく</sup>地積」等が記録されます（法34条1項）。

### ▶ 記録例1：土地の表題部

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	（※1）
地図番号	A11-1	筆界特定	余白		
所在	甲市乙町二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付（登記の日付）	
13番7	宅地	330	00	不詳 〔令和〇年〇月〇日〕	
所有者	甲市乙町二丁目1番5号 甲野太郎（※2）				

※1 不動産番号は、不動産を識別するために付けられるもので、13桁の数字で記録されています。

※2 ここに記録される所有者のことを「表題部所有者」といいます（法2条10号）。コンピュータ化後に表題登記がされた場合には、表題部所有者が記録され、その後、所有権の登記がされると所有者の表示に下線が引かれます。しかし、土地の場合には、表題登記をする事例が少なく、また、ほとんどの土地がコンピュータ化前に所有権の登記がされています。その場合は、表題部所有者の事項はコンピュータに移記されなかったため、表題部所有者の表示を見る機会は少ないです。

建物（<sup>くぶんたてもの</sup>区分建物を除く。なお、区分建物とは、マンションなどの建物のことをいいます）の表題部には、物件を特定するため、また、物件の客観的状态がわかるようにするために、「不動産番号」、「所在」、「<sup>かおくばんごう</sup>家屋番号」、「建物の種類」、「建物の構造」、「<sup>ふせく</sup>床面積」等が記録されます。また、<sup>たてもの</sup>附属建物がある場合には、附属建物の表示が記録されます（法44条1項）。そ

の場合、主である建物と附属建物の新築年月日が異なる場合には、附属建物の新築年月日も記録されます。

## 記録例 2：建物の表題部

表題部（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	(※1)
所在図番号	余白				
所在	甲市乙町二丁目 13番地7			余白	
家屋番号	13番7			余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建	1階 115	70	令和〇年〇月〇日新築 〔令和〇年〇月〇日〕	
		2階 99	17		
表題部（附属建物の表示）					
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	13	22	〔令和〇年〇月〇日〕
所有者	甲市乙町二丁目1番5号 甲野太郎 (※2)				

※1 13桁の不動産番号が記録されています。

※2 所有権の保存登記がされると、所有者の表示には下線が引かれます。

### MEMO

表題登記がされると、表題部所有者の事項が記録されます。その後、所有権の登記がされると、表題部所有者の表示に下線を引くのが現在の取扱いです。この取扱いは、コンピュータ化前の紙の登記簿の時代も同じでした（ただし、表題部所有者の表示には朱抹する取扱いでした）。

従前の紙の登記簿からコンピュータへ移記するときには、所有権の登記がないとき（甲区欄がない場合）は表題部所有者の事項も移記しましたが、所有権の登記がある場合には表題部所有者の事項は移記されませんでした。したがって、コンピュータ化前に登記された土地、建物の登記簿がコンピュータに移記された場合には表題部所有者の記録がないのが一般的です。

コンピュータ化後においては、建物は土地と異なり、新築による表題登記が多く申請されるため、建物の表題部に表題部所有者の事項が記録されている例を多く見ることができます。



## 2 甲 区

甲区には、所有権に関する登記事項が記録されています（規則4条4項）。所有権に関する登記には、具体的には、「所有権保存登記」、「所有権移転登記」、「所有権に関する信託登記」、所有権に対する差押え等の「処分の制限の登記」等があります。

### ▶ 記録例：甲区

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年1月5日 第123号	所有者 甲市乙町二丁目1番5号 甲野太郎
2	所有権移転	平成23年5月7日 第1200号	原因 平成23年5月6日売買 所有者 ○市○町○番○号 乙川次郎
付記1号	2番登記名義 人住所変更	平成28年6月6日 第1500号	原因 平成28年6月1日住所移転 住所 埼玉県草加市○町○番地
3	差押	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日○地方裁判 所担保不動産競売開始決定 債権者 ○市○町○番○号 株式会社A

**順位番号1番：**甲野太郎の建物について、はじめて所有権の登記がされたことが記録されています。はじめて所有権の登記を行う場合、登記の目的は「所有権保存」となります。

**順位番号2番：**平成23年5月6日に乙川次郎が当該建物を買ひ、その旨の登記を5月7日に申請して登記されたことが記録されています。所有権が移転した場合でも、前の所有者に関する記録は抹消しません。

**順位番号2番の付記1号：**乙川次郎が平成28年6月1日に住所を移転し、6月6日に住所移転の登記をしたことが記録されています。この登

記がされると、順位番号2番に記録されている住所（変更前の住所）に下線が引かれます。

順位番号3番：担保権者である株式会社Aの申立てにより○地方裁判所が差し押さえたことが記録されています。

### 3 乙 区

乙区には、所有権以外の権利に関する登記事項、たとえば、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、<sup>ちじょうけん</sup> 抵当権、<sup>えいこさくけん</sup> 根抵当権、<sup>ちえきけん</sup> 賃借権、<sup>さきどりとっけん</sup> 配偶者居住権<sup>しちけん</sup>、<sup>ねていとうけん</sup> 採石権等に関する保存、設定、移転、変更、処分の制限または消滅の登記が記録されます（法3条、規則4条4項）。

#### ▷ 記録例：乙区

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年1月5日 第124号	原因 平成19年12月23日保証 委託契約による求償債権平成20 年1月5日設定 債権額 金2,000万円 損害金 年14% 債務者 ○市○町一丁目1番1号 甲野太郎 抵当権者 中央区○町二丁目○番○号 ○○保証株式会社 共同担保 目録（て）第○号
2	根抵当権設定	平成23年6月23日 第1800号	原因 平成23年5月15日設定 極度額 金3,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 埼玉県草加市○町○番地 乙川株式会社 根抵当権者 ○市○町○番○号 株式会社A 共同担保 目録（と）第○号

順位番号1番：甲野太郎を債務者、〇〇保証株式会社を抵当権者とする抵当権が設定されたことが記録されています。この抵当権は甲野太郎が所有者の時に設定されたということが、甲区に記録された登記の受付年月日からわかります。

順位番号2番：平成23年6月23日に根抵当権設定登記を申請しています。甲区の記録によると、この時点で既に所有権が乙川次郎に移転していますので、根抵当権設定者は乙川次郎であることがわかります。

※ 配偶者居住権の施行日は令和2年4月1日です。

## 4 区分建物の表題部

マンションなどの建物を「<sup>くぶんたてもの</sup>区分建物」といいます。区分建物には、一棟の建物の表題部と区分建物の表題部があります。

一棟の建物の表題部には、全部の専有部分の家屋番号と区分建物全体の建物の表示（所在、構造、床面積等）が記録されます。

専有部分とは、マンションでいうところの各部屋のことです。区分建物の表題部には、専有部分の建物の表示（不動産番号、家屋番号、種類、構造、床面積等）が記録され、建物の名称及び敷地権がある場合にはそれらの表示も記録されます。

次ページに示す記録例1は敷地権付き<sup>しきちけん</sup>区分建物の一棟の建物の表題部、記録例2は区分建物の表題部です。

なお、記録例2において、敷地権の種類及び割合ならびに原因及びその日付が同一の場合は、まとめて記録することができます。

▶ 記録例 1：一棟の建物の表題部

専有部分の家屋番号	8-1-1 8-1-101~8-1-110 8-1-201~ 8-1-210 8-1-301~8-1-305			
表題部（一棟の建物の表示）	調製	余白	所在図番号	余白
所在	○区○町三丁目 8番地1、8番地2			余白
建物の名称	○○マンション			余白
①構造	②床面積	m <sup>2</sup>		原因及びその日付（登記の日付）
鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付き3階 建	1階	1000	72	〔平成○年3月6日〕
	2階	1000	72	
	3階	700	03	
	地下1階	700	00	
表 題 部（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 m <sup>2</sup>	登記の日付
1	○区○三丁目8番1	宅地	1000 00	平成○年3月6日
2	○区○三丁目8番2	宅地	500 00	平成○年3月6日
3	○区○三丁目9番	雑種地	390	平成○年3月6日

▶ 記録例 2：区分建物の表題部

表題部（専有部分の建物の表示）			不動産番号	13桁の番号
家屋番号	○町三丁目8番1の101		余白	
建物の名称	101			
①種類	②構造	③床面積	m <sup>2</sup> 原因及びその日付（登記の日付）	
居宅	鉄筋コンクリート 造1階建	1階部分	45 70	平成○年3月1日新築 〔平成○年3月6日〕
表題部（敷地権の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付（登記の日付）	
1・2	所有権	1000分の7	平成○年3月1日敷地権 〔平成○年3月6日〕	
3	賃借権	50分の1	平成○年3月1日敷地権 〔平成○年3月6日〕	
所有者	甲市乙町二丁目1番5号 株式会社甲建設			