

はしがき

不動産登記法は手続法ですので、不動産登記法を理解すれば登記手続はできるはずですが、実際はそうはいきません。不動産登記法以外にも、不動産登記令、不動産登記規則、不動産登記事務取扱手続準則等の規定の理解も必要とされます。なお、その他に膨大な通達、先例等の基本的なものの理解も必要とされます。

実務においては、これらの通達・先例等を素早く確認することが必要であります。よって、実務に必要な通達等を事項別にまとめた先例集が必要であると考え、平成9年に「実務に役立つ不動産登記先例集」が発行されました。その後、読者のご支持もあり、過去4回にわたり先例集を発行することができました。これも読者の皆様のご支持のおかげです。

令和の時代になり、民法の改正が行われました。改正は多岐にわたり、債権法、相続法に及び、新しい権利として配偶者居住権が設定されました。それに伴い重要な通達・先例などが発出されました。また、既に発出されている通達の中には一部改正されたものもあります。したがって、これら新しい通達・先例及び改正後の通達等を加えた先例集を出す必要を感じていたところ、この度、株式会社日本法令より改訂の機会をいただき、感謝をしております。そして、本書が登記の実務に役立つことを願う次第です。

本書の刊行に当たっては、株式会社日本法令の八木正尚氏のご協力をいただきました。この場を借りて、厚く御礼を申し上げます。

なお、通達・先例等の選定及びメモ書き等は、元東京法務局港出張所統括登記官の玉山一男氏のご協力をいただきました。ここに記してお礼申し上げます。

令和4年1月

日本法令不動産登記研究会

I 基本通達

- 01** **通達** 新不動産登記法の基本通達
 「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」
 (平成17年2月25日民二第457号民事局長通達)……………18
 「「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」の一部改正について」
 (平成23年5月26日民二第1292号民事局長通達)……………36
- 02** **通達** 特例によるオンライン申請の方式
 「不動産登記令の一部改正等に伴う登記事務の取扱いについて」
 (平成20年1月11日民二第57号民事局長通達)……………38
- 03** **通達** 会社法等の施行に伴う不動産登記の手続き
 「会社法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」
 (平成18年3月29日民二第755号民事局長通達)……………46
- 04** **通達** 会社法人等番号の導入に伴う取扱いについて
 「不動産登記令等の一部を改正する政令等の施行に伴う不動産登記事務
 等の取扱いについて」
 (平成27年10月23日民二第512号民事局長通達)……………50
- 05** **通達** 民法の一部改正(債権法関係)と不動産登記事務
 「民法の一部を改正する法律等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いに
 ついて」
 (令和2年3月31日民二第328号民事局長通達)……………56

II 申請手続

- 06** **先例** 署名証明書には有効期間に関する定めがない
 「外国に在留する邦人の在留証明、印鑑証明及び署名証明の有効期間に関
 する取扱いについて」
 (昭和48年11月17日民三第8525号第三課長通知)……………74
- 07** **先例** 外国人が登記義務者として登記を申請する場合
 「外国人が登記義務者として登記を申請する場合の署名証明について」
 (昭和59年8月6日民三第3991号第三課長回答)……………76

- 08**
先例 **在外日本人の委任行為の公証について**
「弁護士法第23条の2に基づく照会について（在外日本人の委任行為の公証）」
（昭和58年5月18日民三第3039号第三課長依命回答）……………78
- 09**
先例 **同日にオンライン申請された場合の登記識別情報の提供の可否**
「電子申請における不動産登記規則第67条に規定される登記識別情報の提供の省略の可否について」
（平成20年6月20日民二第1738号第二課長通知）……………79
- 10**
先例 **コンビニエンスストアにおいて交付された印鑑証明書及び住民票の写しの取扱いについて**
「コンビニエンスストアにおいて交付された印鑑証明書及び住民票の写しの取扱いについて」
（平成22年1月29日民二・民商第240号第二課長・商事課長通知）……………80
- 11**
先例 **代理権の不消滅と登記手続**
「登記申請の代理権が消滅していない場合の申請書の添付書類等について」
（平成6年1月14日民三第366号第三課長通知）……………82
- 12**
先例 **行政区画の変更と住所変更登記**
「行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて」
（平成22年11月1日民二第2759号第二課長通知）……………85
- 13**
先例 **DV防止法の被支援措置者が登記義務者の場合の住所変更の登記**
「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律第1条第2項に規定する被害者が登記義務者となる所有権の移転の登記の前提としての住所の変更の登記の要否について」
（平成25年12月12日民二第809号第二課長通知）……………87
- 14**
先例 **DV防止法の被支援措置者が登記権利者の場合の住所の取扱い**
「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者が登記権利者となる所有権の移転の登記における登記権利者の住所の取扱いについて」
（平成27年3月31日民二第196号第二課長依命通知）……………89
- 15**
先例 **DV防止法の被支援措置者の現住所が記載されている申請書類の閲覧**
「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者が登記義務者又は登記権利者とならないが、添付情報に当該被害者の現住所が記載されている場合における閲覧の方法について」
（平成27年3月31日民二第198号第二課長依命通知）……………91

16

通達

個人番号カードと不動産登記事務の取扱いについて

「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(平成27年12月17日民二第874号民事局長通達)……………94

17

先例

不正登記防止申出・事前通知における会社法人等番号

「不動産登記事務取扱手続準則の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて」

(令和2年3月27日民二第305号第二課長依命通知)……………98

18

通達

会社法人等番号と印鑑証明書

「不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて」

(令和2年3月30日民二第318号民事局長通達)……………99

Ⅲ**表示に関する登記****19**

先例

地積測量図の作成者

「地積測量図の作成者について」

(昭和61年9月29日民三第7272号第三課長依命通知)……………104

20

先例

区分建物の敷地の代位による分筆登記について

「建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の取扱いについて」

(平成29年3月23日民二第171号第二課長通知)……………105

21

通達

農地の地目変更の取扱い(民事局長通達)

「登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて」

(昭和56年8月28日民三第5402号民事局長通達)……………107

22

先例

農地の地目変更の取扱い(第三課長依命通知)

「登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて」

(昭和56年8月28日民三第5403号第三課長依命通知)……………112

- 23** 建築条件付売買予定地の農地転用について
先例 「登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて」
 (平成31年3月29日民二第267号第二課長依命通知)…………… 115
- 24** 農作物栽培高度化施設に係る建物の種類 (通達)
通達 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」
 (平成30年11月16日民二第613号民事局長通達)…………… 122
- 25** 農作物栽培高度化施設に係る建物の種類(第二課長依命通知)
先例 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」
 (平成30年11月16日民二第614号第二課長依命通知)…………… 124

IV 所有権に関する登記

1. 所有権保存

- 26** 表題部所有者の氏名のみがある土地の保存登記
先例 「所有権の登記がない土地の登記記録の表題部の所有者欄に氏名のみが記録されている場合の所有権の保存の登記の可否について」
 (平成30年7月24日民二第279号第二課長通知)…………… 128

2. 相続関係

- 27** 被代襲者が死亡したときに生まれていなかった者は代襲相続できるか
先例 「再代襲相続について」
 (昭和58年12月23日民三第7132号第三課長回答)…………… 130
- 28** 相続分譲渡による相続登記
先例 「弁護士法第23条ノ2に基づく照会について(相続分譲渡による相続登記の可否)」
 (昭和59年10月15日民三第5195号第三課長回答)…………… 131

29 通達	除籍簿が滅失している場合の相続登記について 「除籍等が滅失等している場合の相続登記について」 (平成28年3月11日民二第219号民事局長通達)……………133
30 通達	共有者の一人が相続人なくして死亡した場合 「相続財産処分の審判に基づく登記事務の取扱いについて」 (平成元年11月30日民三第4913号民事局長通達)……………134
31 通達	特別縁故者不存在確定の場合 「共有者の一人が相続人なくして死亡した場合の登記事務の取扱いについて」 (平成3年4月12日民三第2398号民事局長通達)……………136
32 先例	相続分の指定を受けた者が遺言者より先に死亡した場合 「弁護士法第23条の2に基づく照会（遺言書を添付した相続登記申請の受否について）」 (昭和62年6月30日民三第3411号第三課長回答)……………138
33 先例	検認を経ていない自筆証書遺言が提供された場合 「相続を証する書面として検認を経ていない自筆証書遺言が申請書に添付された所有権移転の登記の申請の受否について」 (平成7年12月4日民三第4344号第三課長通知)……………139
34 先例	遺言執行者がする所有権移転登記の取扱い 「遺言による所有権移転登記について」 (昭和45年10月5日民事甲第4160号民事局長回答)……………140
35 通達	遺産分割協議書等への印鑑証明書の添付の要否 「登記事務取扱いについて」 (昭和30年4月23日民事甲第742号民事局長通達)……………142
36 先例	遺産分割調停に基づく相続登記における戸籍謄抄本の添付の要否 「遺産分割調停に基づく相続登記申請について」 (昭和37年5月31日民事甲第1489号民事局長電報回答)……………144

37

先例

遺産分割協議書に押印を拒否している者がいる場合

「弁護士法第23条の2に基づく照会（遺産分割による相続の登記における相続を証する書面）について」

（平成4年11月4日民三第6284号第三課長回答）…………… 145

38

先例

相続人の一人からの遺産分割協議証明書

「遺産分割の協議後に他の相続人が死亡して当該協議の証明者が一人となった場合の相続による所有権の移転の登記の可否について」

（平成28年3月2日民二第154号第二課長通知）…………… 147

39

先例

数次相続における遺産分割協議書

「数次相続が生じている場合において最終的な遺産分割協議の結果のみが記載された遺産分割協議書を添付してされた相続による所有権の移転の登記の可否について」

（平成29年3月30日民二第237号第二課長通知）…………… 149

40

先例

遺産分割協議書に一部の者が印鑑証明書を添付しない場合

「弁護士法第23条の2に基づく報告依頼について」

（昭和55年11月20日民三第6726号第三課長回答）…………… 151

41

先例

相続人の一人が相続開始後に破産手続開始決定を受けた場合の手続

「相続人の中に破産者がいる場合の相続の登記の申請における相続を証する情報の取扱いについて」

（平成22年8月24日民二第2078号第二課長通知）…………… 152

42

先例

相続人の資格を併有する者が相続の放棄をした場合の取扱い

「相続人の資格を併有する者が相続の放棄をした場合の相続による所有権の移転の登記について」

（平成27年9月2日民二第363号第二課長通知）…………… 154

43

先例

被相続人の同一性を証する書面について

「被相続人の同一性を証する情報として住民票の写し等が提供された場合における相続による所有権の移転の登記の可否について」

（平成29年3月23日民二第175号第二課長通知）…………… 155

44

通達

法定相続情報証明制度について

「不動産登記規則の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて」

（平成29年4月17日民二第292号民事局長通達）…………… 156

45**先例****異順位の共同相続人間の相続分の譲渡と遺産分割**

「異順位の共同相続人の中で相続分の譲渡がされた後に遺産分割協議が行われた場合における所有権の移転の登記の可否について」

(平成30年3月16日民二第137号第二課長通知)……………168

46**先例****相続人が死亡後に相続人名義の登記をする場合の免税措置**

「租税特別措置法第84条の2の3第1項の規定の施行等に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(平成30年3月31日民二第168号第二課長通知)……………170

47**先例****価額が10万円以下の土地の相続による所有権移転登記**

「租税特別措置法第84条の2の3第2項の規定の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(平成30年11月15日民二第611号第二課長通知)……………173

48**通達****遺産分割・遺言制度の見直し**

「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(令和元年6月27日民二第68号民事局長通達)……………175

49**先例****法務局で保管した遺言書の取扱い**

「法務局における遺言書の保管等に関する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(令和2年6月24日民二第436号第二課長通知)……………181

50**先例****換価分割の前提として行う代位による相続登記**

「換価分割の前提として行う代位による法定相続分での相続登記の申請の可否について」

(令和2年6月29日民二第445号第二課長通知)……………183

51**先例****遺言書保管官に提出する書類の作成と司法書士法**

「法務局における遺言書の保管等に関する法律に規定する書類の作成と司法書士法第3条第1項第2号の解釈について」

(令和2年8月5日民二第664号第二課長、商事課長通知)……………185

3. その他の移転登記**52****通達****地縁団体による登記申請手続**

「地方自治法第260条の2第1項の認可を受けた地縁による団体に係る登記の申請手続について」

(平成3年4月2日民三第2246号民事局長通達)……………186

53

通達

認可地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善

「地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(平成27年2月26日民二第124号民事局長通達)…………… 187

54

先例

認可地縁団体所有の不動産と登記の特例について

「認可地縁団体が所有する不動産に係る不動産登記法の特例の適用について」

(平成30年11月27日民二第649号第二課長依命通知)…………… 189

55

先例

遺産分割による代償譲渡を登記原因とすることの可否

「遺産分割による代償譲渡」を登記原因とする所有権の移転の登記の可否について」

(平成21年3月13日民二第646号第二課長通知)…………… 191

56

先例

第三者のためにする契約

「第三者のためにする売買契約の売主から当該第三者への直接の所有権の移転の登記の申請又は買主の地位を譲渡した場合における売主から買主の地位の譲受人への直接の所有権の移転の登記の申請の可否について」

(平成19年1月12日民二第52号第二課長通知)…………… 194

4. 農地関係

57

通達

農地と「真正な登記名義の回復」

「真正な登記名義の回復」を原因とする所有権移転登記の申請と農地法第3条の規定による許可について」

(昭和40年12月9日民事甲第3435号民事局長通達)…………… 198

58

先例

相続登記がされている農地についての真正な登記名義の回復を原因とする場合の手続

「相続による所有権の移転の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他の相続人に所有権を移転する登記の申請に関する農地法所定の許可書の提供の要否等について」

(平成24年7月25日民二第1906号第二課長通知)…………… 199

59

先例

判決による農地（現況宅地）の所有権移転の登記申請と農地法の許可書の添付の要否

「弁護士法第23条の2に基づく照会（判決による農地の所有権移転の登記申請における農地法の許可書の添付の要否）について」

(平成6年1月17日民三第373号第三課長回答)…………… 200

60

通達

相続人に対する農地の特定遺贈の場合の取扱い

「農地法施行規則の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」

(平成24年12月14日民二第3486号民事局長通達)…………… 202

5. 所有権の更正

- 61** 所有権移転の更正登記の登記義務者
先例 「所有権登記名義人の更正登記について」
(昭和36年10月14日民事甲第2604号民事局長回答)……………203
- 62** 売買による所有権移転登記の更正登記の義務者
先例 「更正登記の登記義務者について」
(昭和40年8月26日民事甲第2429号民事局長回答)……………204
- 63** 持分の更正登記と利害関係人
先例 「登記事務の取扱いについて」
(昭和47年5月1日民事甲第1765号民事局長回答)……………205

V 用益権に関する登記

- 64** 共有持分に対する賃借権設定の仮登記は受理できない
先例 「共有持分に対する賃借権設定の仮登記申請の受否について」
(昭和48年10月13日民三第7694号民事局長回答)……………208
- 65** 数筆を合わせて借賃を定めた賃借権設定の場合
先例 「数筆を合わせて借賃を定めた賃借権設定登記の受否について」
(昭和54年4月3日第三課長電信回答)……………210
- 66** ゴルフ場所有を目的とする地上権設定登記の申請は受理でき
先例 る 「ゴルフ場所有を目的とする地上権設定登記の可否について」
(昭和47年9月19日民三第447号第三課長回答)……………211
- 67** スキー場所有を目的とする地上権設定登記の申請は受理でき
先例 る 「スキー場所有を目的とする地上権設定登記の可否について」
(昭和58年8月17日民三第4814号第三課長依命回答)……………212

68

先例

通行地役権設定の目的

「弁護士法第23条ノ2に基づく照会について（地役権設定の目的の記載について）」

（昭和59年10月15日民三第5157号第三課長回答）…………… 213

69

先例

地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記

「地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記の申請について」

（平成27年1月19日民二第57号第二課長通知）…………… 214

70

先例

登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権移転登記の受否について

「登記記録上存続期間が満了している地上権を敷地権とする区分建物の所有権の移転の登記の受否について」

（平成30年10月16日民二第490号第二課長通知）…………… 216

71

先例

都市農地の賃借権設定登記と添付情報

「都市農地の賃借の円滑化に関する法律に基づく農地についての不動産登記の申請における添付情報について」

（平成30年8月30日民二第338号第二課長依命通知）…………… 218

VI 担保権に関する登記

1. 抵当権

72

通達

所有権または共有持分の一部について抵当権設定登記の申請は受理できない

「共有持分の一部を目的とする抵当権設定登記について」

（昭和35年6月1日民事甲第1340号民事局長通達）…………… 222

73

通達

同一名義人につき数個の持分取得の登記がある場合、その持分についての抵当権設定と持分の移転登記の方法

「同一名義人につき数個の持分取得の登記がある場合の登記事務の取扱いについて」

（昭和58年4月4日民三第2252号民事局長通達）…………… 223

74

通達

設定者を異にする共同抵当権の変更登記の方法

「設定者を異にする共同抵当権の変更登記の申請の受否について」

（昭和41年4月21日民事甲第1119号民事局長通達）…………… 225

75**通達**

混同による抵当権抹消登記

「混同を登記原因として抵当権の抹消登記を申請する場合における登記済証の添付の要否について」

(平成2年4月18日民三第1494号民事局長通達)……………226

76**先例**

オンライン申請による債務者の氏名等の変更等の登記の特例

「不動産登記令附則第5条第1項の規定による(根) 抵当権の債務者の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記の申請における同条第4項の規定に基づく書面に記載された登記原因を証する情報を記録した電磁的記録の提供の要否について」

(平成20年3月19日民二第950号第二課長通知)……………227

77**先例**

相続または会社合併後の原因に基づく抵当権の抹消

「抵当権登記の抹消について」

(昭和32年12月27日民事甲第2440号民事局長回答)……………229

78**先例**

担保権の登記がある土地または建物の合筆または合併後に提供する登記識別情報について

「担保権の登記がある土地又は建物について合筆の登記又は建物の合併の登記がされた後、当該担保権の登記名義人を登記義務者として登記の申請をする場合に提供すべき登記識別情報について」

(平成19年10月15日民二第2205号第二課長通知)……………230

79**通達**

休眠担保権の抹消について

「不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて」

(昭和63年7月1日民三第3456号民事局長通達)……………231

80**先例**

休眠担保権の抹消と所在を知らない場合の取扱い

「不動産登記法第142条第3項後段の規定による登記の申請の取扱いについて」

(昭和63年7月1日民三第3499号第三課長依命通知)……………233

2. 根抵当権

81**先例**

根抵当権の債権の範囲とファクタリング取引契約

「根抵当権の担保すべき債権の範囲の定め方について」

(昭和55年9月17日民三第5421号第三課長回答)……………236

82**先例**

根抵当権の確定後の追加設定

「根抵当権の確定後の追加設定契約による共同根抵当権設定登記申請について」

(平成元年9月5日民三第3486号第三課長回答)……………237

- 83** 根抵当権者が会社分割した場合の抹消登記
先例 「元本の確定前に根抵当権者を分割会社とする会社分割があった場合の根抵当権に関する登記について」
(平成14年12月25日民二第3214号第二課長通知)…………… 238
- 84** 根抵当権者からの元本の確定の登記、賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記等
通達 「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」
(平成15年12月25日民二第3817号民事局長通達)…………… 239

Ⅵ 配偶者居住権

- 85** 配偶者居住権
通達 「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(配偶者居住権関係)」
(令和2年3月30日民二第324号民事局長通達)…………… 244
- 86** 配偶者居住権の設定の登記の前提とする所有権移転登記
通達 「配偶者居住権の設定の登記の前提とする所有権の移転の登記の申請における登記原因等について」
(令和3年4月19日民二第744号民事局長通達)…………… 262

Ⅳ 仮登記

- 87** 相続を原因とする所有権移転仮登記の申請は受理できない
先例 「弁護士法第23条の2に基づく照会について(相続を原因とする所有権移転仮登記の受否について)」
(昭和57年2月12日民三第1295号第三課長回答)…………… 266
- 88** 共同根抵当権の仮登記申請は受理できない
先例 「共同根抵当権設定の仮登記申請の受否について」
(昭和47年11月25日民事甲第4945号民事局長回答)…………… 270

89**仮登記申請に登記済証等の添付は要しない****先例**

「仮登記申請の際の添付書類の要否について」
 (昭和39年3月3日民事甲第291号民事局長回答)……………271

90**仮登記根抵当権の元本確定の登記の申請は受理できる****先例**

「仮登記根抵当権の元本確定の登記の可否等について」
 (平成14年5月30日民二第1310号第二課長依命通知)……………273

IX 信託に関する登記

91**新信託法における不動産登記事務の取扱い****通達**

「信託法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」
 (平成19年9月28日民二第2048号民事局長通達)……………276

92**質権の実行による信託受益権の移転に伴う受益者の変更の登記手続について****先例**

「弁護士法第23条の2に基づく照会(質権の実行による信託受益権の移転に伴う受益者の変更の登記手続)について」
 (平成22年11月24日民二第2949号第二課長回答)……………287

93**根抵当権設定仮登記及び信託仮登記について****先例**

「根抵当権設定仮登記及び信託仮登記申請の受否について」
 (平成24年4月26日民二第1085号第二課長通知)……………288

94**所有権移転仮登記のみの申請の可否****先例**

「信託を登記原因とする停止条件付所有権の移転の仮登記のみの申請の可否について」
 (平成30年8月3日民二第298号第二課長通知)……………290

95**委託者が複数で受託者が一人の場合の信託****先例**

「複数の委託者のうちの一部の者を受託者とする信託の登記について」
 (平成30年12月18日民二第760号第二課長通知)……………291

X 所有者不明土地関係

96

通達

所有者不明土地と登記事務

「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不動産登記事務の取扱いについて」

(平成30年11月15日民二第612号民事局長通達)……………294

XI 登録免許税

97

先例

相続分の売買に租税特別措置法第72条の適用はない

「[相続分の売買]を登記原因とする土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の租税特別措置法第72条の適用の可否について」

(平成22年4月2日民二第908号第二課長通知)……………320

98

先例

学校法人等が保育所の用に供する場合の非課税証明について

「学校法人、公益社団法人及び公益財団法人並びに宗教法人が保育所の用に供する不動産の登記に関する証明について」

(平成25年4月8日民二第264号第二課長依命通知)……………323

99

先例

建物の相続と租税特別措置法の適用の有無

「住宅用家屋を相続により取得した場合における租税特別措置法73条の規定の適用の有無について」

(平成9年12月4日民三第2157号第三課長通知)……………327

100

先例

新築後1年以上経過した未登記の附属建物と租税特別措置法第72条の適用について

「租税特別措置法第72条の適用について」

(平成9年9月1日民三第1553号第三課長通知)……………328

【凡 例】

本書の法令，書籍の略語は次のとおりです。

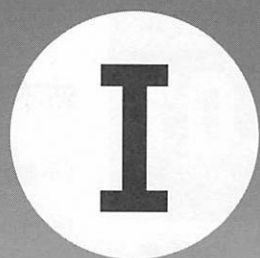
- 法 不動産登記法（平成16年6月18日法律第123号）
 令 不動産登記令（平成16年12月1日政令第379号）
 規則 不動産登記規則（平成17年2月18日法務省令第18号）
 準則 不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号通達）

- 「民事月報」 法務省民事局発行の月刊誌
 「登記研究」 株式会社テイハン発行の月刊誌
 「平成9年先例集」 「実務に役立つ不動産登記先例集」東京法務局不動産登記研究会編・日本法令・平成9年11月15日発行
 「平成15年先例集」 「実務に役立つ不動産登記先例集」日本法令不動産登記研究会編・日本法令・平成15年7月1日発行
 「平成20年先例集」 「実務に役立つ不動産登記先例・通達集」日本法令不動産登記研究会編・日本法令・平成20年6月20日発行

（表記について）

本書は，先例の原文を尊重するものですが，送り仮名については，統一を図りました。たとえば，「基く」は「基づく」と改めました。

また，難読と思われる語には振り仮名をつけました。



基本通達

01

新不動産登記法の基本通達

「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」

(平成17年2月25日民二第457号民事局長通達)

通達

〔編注：平成23年5月26日民二第1292号民事局長通達により一部改正。本通達は、改正後の通達です。〕

不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）、不動産登記令（平成16年政令第379号。以下「令」という。）及び不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下「規則」という。）が本年3月7日から施行されることとなり、本日付け法務省民二第456号当職通達「不動産登記事務取扱手続準則の改正について」（以下この通達による改正後の不動産登記事務取扱手続準則を「準則」といい、改正前の不動産登記事務取扱手続準則を「旧準則」という。）を発したところですが、これらに伴う登記事務の取扱いについては、下記に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

第1 法の施行に伴う登記事務の取扱い

1 登記官による本人確認

- (1) 登記官は、登記の申請があった場合において、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と認めるときは、申請人の申請の権限の有無についての調査

（以下「本人確認調査」という。）を行わなければならないとされた（法第24条第1項）。

- (2) 本人確認調査は、当該申請が法第25条の規定により却下すべき場合以外の場合であって、次に掲げるときは、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る相当な理由があると認めるときに該当するものとして、行うこととされた（法第24条第1項、準則第33条）。

ア 捜査機関その他の官庁又は公署から、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。

イ 不正登記防止申出に基づき、準則第35条第7項の措置を執った場合において、当該不正登記防止申出に係る登記の申請があったとき（当該不正登記防止申出の日から3月以内に申請があった場合に限る。）。

ウ 同一の申請人に係る他の不正事件が発覚しているとき。

エ 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、当該通知

に係る登記の申請について異議の申出があったとき。

オ 登記官が、登記識別情報の誤りを原因とする補正又は取下げ若しくは却下が複数回されていたことを知ったとき。

カ 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。

キ 前各号に掲げる場合のほか、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成りすました者が申請していることを疑うに足りる客観的かつ合理的な理由があると認められるとき。

(3) 本人確認調査を行う場合において、その登記の申請が資格者代理人によってされているときは、原則として、まず、当該資格者代理人に対し必要な情報の提供を求めるものとされた(準則第33条第2項)ので、この資格者代理人に対する調査により、申請人となるべき者の申請であると認められたときは、本人に対して調査を行う必要はない。

(4) 登記官は、本人確認調査を行ったときは、準則第33条第3項で定める様式の調書(以下「本人確認調書」という。)を作成し、これを申請書(電子申請にあっては、第2の1(2)の電子申請管理用紙)と共に保管するものとされた(規則第59条第1項、準則第33条第3項、第4項)。

(5) 本人確認調査は、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑う契機となった事由等に応じ、適切な方法により調査をすることを要する。したがって、疑いの程度又は当該契機と

なった事由に応じて、電話等による事情の聴取又は資料の提出等により当該申請人の申請の権限の有無を確認することができる場合には、本人の出頭を求める必要はない。

(6) 本人確認調査は、当該申請人の申請の権限の有無についての調査であって、申請人となるべき者が申請しているかどうかを確認するためのものであり、申請人の申請意思の有無は本人確認調査の対象ではない。

(7) 本人確認調査において申請人等から文書等の提示を受けた場合において、提示をした者の了解を得ることができたときは、その文書の写しを本人確認調査に添付するものとし、了解を得ることができなかったときには、文書の種類、証明書番号その他文書を特定することができる番号等の文書の主要内容を本人確認調査に記録するものとされた(準則第33条第5項)。

本人確認調査には、このほか、当該申請人から聴取した内容など、登記官が当該申請人の申請の権限の有無を確認することができた事由を明らかにする事項を記載するものとする。

(8) 登記官は、出頭を求める申請人等が遠隔の地に居住しているとき、その他相当と認めるときは、他の登記所の登記官に本人確認調査を囑託することができる(法第24条第2項)。

この囑託は、遠隔の地に居住しているとき又は申請人の勤務の都合等を理由に他の出張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(例えば、申請人の長期出張や病気による入院等が考えられる。)に行うものとされた(準則第34第1項)。

この囑託は、囑託書のほか、登記事

項証明書及び申請書の写し並びに委任状、印鑑証明書等の本人確認調査に必要な添付書面の写しを送付してすることとされた（同条第2項）。

嘱託を受けた登記所の登記官がする本人確認調査の内容は、申請を受けた登記所の登記官がする本人確認調査と同様であり、調査後は、本人確認調書を作成する（規則第59条第1項後段）。

嘱託を受けた登記所の登記官が本人確認調査を終了したときは、本人確認調書を嘱託書と共に嘱託した登記所に送付するものとされた（準則第34条第3項）。

なお、嘱託した登記所から嘱託書と共に送付された登記事項証明書並びに申請書及び添付書面の写しは、適宜、廃棄して差し支えない。

2 不正登記防止申出の取扱い

(1) 登記官の本人確認調査の契機とするため、不正登記防止申出の取扱いが定められた（準則第35条）。申出を受ける場合は、申出人に、当該申出があったことのみにより申出に係る登記の申請を却下するものではないこと等不正登記防止申出の取扱いの趣旨を十分に説明することを要する。

(2) 不正登記防止申出があった場合には、当該申出人が申出に係る登記の登記名義人本人であることのほか、当該申出人が申出をするに至った経緯及び申出が必要となった理由に対応する措置を採っていることを確認しなければならないとされた（準則第35条第4項）。

この措置とは、印章又は印鑑証明書の盗難を理由とする場合には警察等の捜査機関に被害届を提出したこと、第三者が不正に印鑑証明書の交付を受け

たことを理由とする場合には交付をした市町村長に当該印鑑証明書を無効とする手続を依頼したこと、本人の知らない間に当該不動産の取引がされている等の情報を得たことによる場合には警察等の捜査機関又は関係機関への防犯の相談又は告発等がこれに当たる。

申出の内容が緊急を要するものである場合には、あらかじめこれらの措置を採っていないときであっても、申出を受け付けて差し支えない。この場合には、直ちに、当該措置を採ることを求めるものとする。

3 登記義務者の権利に関する登記済証の取扱い

(1) 法附則第6条の指定（以下「第6条指定」という。）がされるまでの間において、法附則第6条第3項の規定により読み替えて適用される法第22条ただし書に規定する「登記済証を提出することができないことにつき正当な理由がある場合」は、次に掲げる場合とする。

ア 改正前の不動産登記法（以下「旧法」という。）第60条第1項若しくは第61条の規定により還付され、若しくは交付された登記済証（法附則第8条の規定によりなお従前の例によることとされた登記の申請について旧法第60条第1項又は第61条の規定により還付され、又は交付された登記済証を含む。）又は法附則第6条第3項の規定により読み替えて適用される法第21条若しくは第117条第2項の規定により交付された登記済証（以下「登記済証」と総称する。）が交付されなかった場合

イ 登記済証が滅失し、又は紛失した

場合

ウ 法第22条の登記義務者が登記済証を現に所持していない場合

(2) 第6条指定がされた後に法22条ただし書に規定する「登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合」は、準則第43条*1第1項各号に掲げる場合のほか、電子申請をする場合において、登記済証を所持しているときとする。

(3) 登記義務者の権利に関する登記済証とする旧法第60条第2項の規定により登記済みの手続がされた保証書については、第6条指定がされるまでの間、従来の取扱い（昭和39年5月13日付け民事甲第1717号当職通達）と同様とする。

4 登記権利者に交付する登記済証の取扱い

(1) 第6条指定がされるまでの間において、規則附則第15条第3項の規定により登記権利者に交付する登記済証は、同条第2項の書面に旧法第60条第1項及び旧準則第70条から第74条までの規定により作成するものとする。

なお、申請人が規則第55条第1項本文の規定により登記原因を証する情報を記載した書面の原本還付を求めた場合において、当該書面が同項ただし書の書面に該当しないときは、申出により当該登記原因を証する情報を記載した書面を規則附則第15条第2項に規定する書面と兼ねることができるものとし、当該登記原因を証する情報を記載した書面により登記済証を作成して差し支えない。

(2) 申請人があらかじめ登記済証の交付を希望しない旨の申出をしたとき又は規則附則第15条第2項に規定する書面

を提出しなかったときは、登記済証を作成することを要しないとされた（同条第4項第1号、第4号）。

5 登記義務者に還付する登記済証等の取扱い

(1) 第6条指定がされるまでの間において、登記済証（4の登記済証を除く。）の作成は、なお従前の例によるとされている（規則附則第15条第6項前段）ので、規則附則第15条第2項の規定により提出された書面又は登記義務者の登記済証を利用して旧法第60条第2項及び旧準則第70条から第74条までの規定により作成した登記済証を交付すれば足り、登記完了証を交付することを要しない。

(2) 法附則第6条第3項の規定により読み替えて適用される法第22条の規定により提出すべき登記済証を提出しないで申請があった場合において、登記義務者に還付する登記済証の作成のために規則附則第15条第2項の書面の提出があったときは、同書面を旧法第60条第2項に規定する保証書とみなして（規則附則第15条第6項後段）、登記義務者に還付する登記済証を作成するものとする。

6 受領証の取扱い

受領証（規則第54条参照）を交付した申請であっても、登記済証の交付の際に当該受領証を返還させることを要しない。

7 原本還付の取扱い

相続による権利の移転の登記等における添付書面の原本の還付を請求する場合において、いわゆる相続関係説明図が提出されたときは、登記原因証明情報のう

ち、戸籍謄本又は抄本及び除籍謄本に限り、当該相続関係説明図をこれらの書面の謄本として取り扱って差し支えない。

8 事前通知の通知番号等

事前通知書には、通知番号等を記載するとされた（規則第70条第2項）。

当該通知番号等は、事前通知書に記載するほか、準則別記第20号様式の各種通知簿（以下「事前通知簿」という。）にも記載する。

登記官は、事前通知書及び事前通知簿に記載された通知番号等を部外者に知られないように管理しなければならない。

9 資格者代理人による本人確認情報の提供

規則第72条第1項第3号の書類の内容を明らかにするには、同条第2項に掲げる書類の写しを添付する方法又は写しと同じ程度に当該書面の内容を特定することができる具体的な事項を本人確認情報の内容とする方法によりするものとする。

10 申請書等についての公証人の認証

申請人が正当な理由により登記識別情報を提供することができない場合において、申請書等について公証人から当該申請人が法第23条第1項の登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、登記官がその内容を相当と認めるときは、事前通知を省略することができることとされた（法第23条第4項第2号）。

なお、この取扱いの対象となる認証をすることができる者には、公証人法（明治41年法律第53号）の適用を受ける公証人のほか、同法第8条の規定により公証人の職務を行うことができる法務事務官も含まれる。

(1) 申請書等について次に掲げる公証人

の認証文が付されている場合には、法第23条第4項第2号の本人確認をするために必要な認証としてその内容を相当と認めるものとする。

ア 公証人法第36条第4号に掲げる事項を記載する場合

「囑託人何某は、本公証人の面前で、本証書に署名押印（記名押印）した。

本職は、右囑託人の氏名を知り、面識がある。

よって、これを認証する。」

又は

「囑託人何某は、本公証人の面前で、本証書に署名押印（記名押印）したことを自認する旨陳述した。

本職は、右囑託人の氏名を知り、面識がある。

よって、これを認証する。」

イ 公証人法第36条第6号に掲げる事項を記載する場合

(ア) 印鑑及び印鑑証明書により本人を確認している場合の例

「囑託人何某は、本公証人の面前で、本証書に署名押印（記名押印）した。

本職は、印鑑及びこれに係る印鑑証明書の提出により右囑託人の人違いでないことを証明させた。

よって、これを認証する。」

又は

「囑託人何某は、本公証人の面前で、本証書に署名押印（記名押印）したことを自認する旨陳述した。

本職は、印鑑及びこれに係る印鑑証明書の提出により右囑託人の人違いでないことを証明させた。

よって、これを認証する。」

(イ) 運転免許証により本人を確認している場合の例