

はじめに

不動産登記の手続が毎年のように変更されています。最近では、相続登記の申請が義務化されたこと（令和6年4月1日施行）。それに伴い相続人申告登記の申出制度ができたこと。また、令和8年4月1日からは所有権の登記名義人の住所、氏名等の変更登記の申請が義務化されたこと。

その他に、所有権の登記事項として、所有権の登記名義人が法人の場合には法人識別事項が登記事項とされたこと。所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内の連絡先が登記事項とされたこと。所有者については旧氏の併記が認められたこと。外国人のローマ字氏名の併記を申し出るものとされたこと。そして、登記事項ではありませんが、検索用情報を申請書に記載することになったこと。それに伴い、所有者の住所が変更された場合には、登記官が職権で変更できるシステムができました。その他に、所有する不動産を検索する所有不動産記録証明書の交付制度が始まりました（令和8年2月2日施行）。

これらの改正の背景には、災害等にあった場合に速やかに所有者を特定して所有者不明の不動産の発生を予防し、復興に役立てたいということがあります。また、外国人による不動産保有の実態を把握するためでもあります。

このような目まぐるしい変化に伴い、本書もできる限り新しい情報を届けるために7訂版を出すことにしました。本書を読むことにより、新しい不動産登記手続の全体像が見えてくるものと考えております。したがって、本書は一般の方はもちろん、登記事務に精通している人たちにも役立つ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に大変お世話になり7訂版刊行の運びになったことを感謝しております。

なお、本書の執筆は、元東京法務局港出張所統括登記官の玉山一男氏にお願いしました。記して御礼申し上げます。

令和8年8月

日本法令不動産登記研究会

目次

総論 不動産登記法の仕組み

本書を読む前に	22
1 申請情報と添付情報	22
2 登記所	23
(1) 管轄	23
(2) 登記所と法務局の違い	23
3 登記官	24
4 登記申請から登記完了まで	24
(1) 登記申請	24
(2) 受付	26
(3) 調査	26
(4) 登記簿への記録	26
(5) 校合	27
(6) 登記識別情報の通知と登記完了証の交付	27
5 オンラインによる申請方法	27
(1) オンライン申請の現状	27
(2) 受領証、登記完了証の取扱い	27
6 オンラインの特例方式による方法	28
(1) 特例方式とは	28
(2) 注意すべき点	28
7 不動産の表示に関する登記と権利に関する登記	32
8 登記簿の構成	33
(1) 登記簿とは	33
(2) 登記記録の編成	33

第1部 表示に関する登記

第1章 表示に関する登記手続一般 42

1 表示に関する登記申請の仕組み 42

- (1) 職権登記主義と申請主義 42
- (2) 登記官の実地調査権 42
- (3) 申請の方法 43
- (4) オンライン申請における添付情報の提供方法の特例 43
- (5) 一般承継人による申請 44
- (6) 登記申請義務 44
- (7) 登録免許税 45

2 表示に関する登記事項 46

- (1) 土地の表示に関する登記事項 46
- (2) 建物の表示に関する登記事項 47
- (3) 区分建物の表示に関する登記事項 51

3 登記申請書のA4横書きの標準化（書面申請） 53

第2章 土地の表題登記 54

1 申請人 54

2 申請書の記載事項 54

3 添付情報 56

◇申請書見本（土地の表題登記） 57

◆地積測量図見本 58

◆土地所在図見本 60

第3章 地目の変更の登記 62

1 申請人 62

2 申請書の記載事項 62

3 添付情報 64

● ◇申請書見本（地目変更登記） 67

第4章 分筆の登記	69
1 申請人	69
2 申請書の記載事項	70
3 添付情報	72
4 分筆登記と地積更正	73
5 一つの申請情報によってする登記の申請	74
◇申請書見本（分筆登記）	76
◆地積測量図見本	77
第5章 合筆の登記	78
1 申請人	78
2 申請書の記載事項	78
3 添付情報	80
4 合筆の制限	81
5 合筆の制限の特例	81
◇申請書見本（合筆登記）	82
第6章 建物の表題登記（区分建物を除く）	83
1 建物とは	83
(1) 建物として取り扱うもの	83
(2) 建物の個数	84
(3) 建物の床面積の定め方	84
2 申請人	86
3 申請書の記載事項	86
4 添付情報	87
◇申請書見本1（建物の表題登記）	89
5 建物図面・各階平面図の作成方法	90
◆各階平面図の見本	91
◆建物図面の見本	92
◇申請書見本2（建物の種類・構造・床面積の変更（増築）の登記）	93

第7章 区分建物に関する登記	95
1 一括申請	95
2 専有部分と敷地利用権の一体性	95
3 分離処分禁止の原則の適用除外	96
4 敷地利用権	96
5 法定敷地と規約敷地	97
6 専有部分と共用部分	97
◇申請書見本（区分建物の表題登記）	98
7 建物図面・各階平面図の作成方法	101
◆各階平面図の見本	102
◆建物図面の見本	103

第8章 建物の滅失の登記	104
1 申請人	104
2 申請書の記載事項	105
3 添付情報	106
4 登記申請手続	108
(1) 所有者が死亡している場合	108
(2) 滅失した建物に抵当権等の登記がある場合	108
◇申請書見本1（建物滅失の登記）	110
◆建物滅失証明書見本1	112
◇申請書見本2（代理人申請）	113
◆委任状見本	114
◆建物滅失証明書見本2	115
◆抵当権者の承諾書見本	116
◇申請書見本3（相続人からの申請）	117

第2部 権利に関する登記

第1章 権利に関する登記手続一般	120
1 登記権利者と登記義務者	120
2 本人確認の方法	121

(1) 登記識別情報または登記済証	121
(2) 登記識別情報の提供または登記済証を提出できない場合	123
(3) 事前通知	124
(4) 事前通知に対する申出方法	129
(5) 登記義務者の前の住所地への通知	130
(6) 資格者代理人による本人確認情報の提供	132
(7) 公証人による本人確認	136
3 登記完了後の手続	137
(1) 登記識別情報の通知	137
(2) 登記完了証の交付と登記済証の還付	143
4 添付情報	144
5 添付情報の省略	154
(1) 連件で申請した場合	154
(2) 印鑑証明書の提出が省略できる場合	154
(3) 住所証明情報の提供が省略できる場合	155
6 添付情報の原本還付	155
(1) 原本還付の手続	157
(2) 原本還付できないもの	157
(3) 原本還付できるもの	159
7 申請書の作成方法	160
(1) 申請書の様式	160
(2) 申請書に記載する文字	160
(3) 申請書の記載事項	160
(4) 所有権の登記を申請する場合の特別の記載事項	167
(5) 検索用情報	172
(6) 申請書のとり方	173
(7) 登録免許税の納め方	173
8 登記申請書の提出	174
(1) 申請書を提出する登記所	174
(2) 登記の確認	174
9 取下げの方法	175
(1) オンライン申請をした場合	175
(2) 書面申請をした場合	175

10 登録免許税の再使用と還付手続	175
(1) 再使用証明の申出	175
(2) 再使用できる人	176
(3) 再使用証明を使わなくなったとき	176
(4) 再使用証明から1年を経過した場合の再使用証明書	177
(5) 還 付	177
◇別記第1号様式(代理人が還付金を受領する場合)	179
◇別記第2号様式(代理人が還付金を受領する場合に必要な委任状)	180
◇別記第3号様式(平成26年5月9日民二第272号依命通知による委任状)	181

Q & A

Q1 外国在住の日本人の印鑑証明	182
Q2 一時帰国した場合の印鑑証明書	182
Q3 住所証明情報の有効期限	183
Q4 外国在住の日本人の住所証明情報	183

第2章 登記名義人の住所・氏名等の変更(更正)の登記 185

1 登記名義人とは	185
2 登記名義人表示変更(更正)の登記をしなければならない場合	185
3 住所等の変更登記の義務化	186
4 申 請 人	186
5 申請書の記載事項と添付情報	187
(1) 所有者の住所に変更(更正)があった場合	187
(2) 所有者の氏名に変更(更正)があった場合	193
(3) 所有者である会社の本店、商号が変更した場合	197
(4) 抵当権者の住所変更	200
6 職権による住所等の変更登記	200
(1) スマート変更登記	200

Q & A

Q1 住民票等では住所のつながりがつかない場合	202
-------------------------	-----

Q2 同一姓の人と結婚した場合	203
Q3 離婚して旧姓に戻った場合	203
Q4 共有者の一人からの申請	203

◇申請書見本 1 (所有者の住所移転)	204
◇申請書見本 2 (共有者の一人の住所移転)	207
◇申請書見本 3 (共有者全員の住所移転)	209
◇申請書見本 4 (所有者の住所の住居表示の実施)	211
◇申請書見本 5 (所有者の住所移転後に住居表示の実施)	213
◇申請書見本 6 (所有者の氏名変更・代理人申請)	215
◆委任状見本 1 (所有者の氏名変更)	217
◇申請書見本 7 (所有者の住所移転と氏名変更)	218
◇申請書見本 8 (所有者の住所更正と住所移転)	221
◇申請書見本 9 (所有者の氏名更正と住所移転)	223
◇申請書見本 10 (所有者である会社の本店移転・代理人申請)	226
◆委任状見本 2 (所有者である会社の本店移転)	228
◇申請書見本 11 (抵当権者の商号変更・代理人申請)	229
◇申請書見本 12 (抵当権者の本店更正・代理人申請)	231
◇検索用情報の申出書見本	233

第3章 所有権の保存の登記 235

1 申請人 235

- (1) 登記記録の表題部に所有者と記録されている人 (法 74 条 1 項 1 号) 236
- (2) 登記記録の表題部に記録されている人の相続人または一般承継人 (法 74 条 1 項 1 号) 236
- (3) 所有権を有することが確定判決によって確認された人 (法 74 条 1 項 2 号) 237
- (4) 収用 (土地収用法その他の法律の規定による収用をいう) によって所有権を取得した人 (法 74 条 1 項 3 号) 237
- (5) 区分建物の場合における表題部所有者 (原始取得者) から所有権を取得した人 (転得者) 238

2 申請書の記載事項	238
3 添付情報	240
(1) 法 74 条 1 項に掲げる人が申請する場合	240
(2) 法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した 人が申請する場合	241
4 登録免許税	243

Q & A

Q1 建物の表題登記と所有権の保存登記の同時申請の可否	244
Q2 共有者の一人についてのみの保存登記の可否	244
Q3 受贈者からの保存登記の可否	244
◇申請書見本 1 (建物の所有権保存登記)	245
◇申請書見本 2 (建物の所有権保存登記・相続人からの申請)	247
◇申請書見本 3 (敷地権付き区分建物)	249

第 4 章 相続による所有権移転登記	252
1 はじめに	252
(1) 相続の開始	252
(2) 相続登記の申請の義務化	252
(3) 相続人申告登記の申出	253
● ◇相続人申告登記の申出書見本	253
2 相続物件の確認	254
(1) 登記事項証明書の取得	254
(2) 登記事項証明書の請求方法	254
(3) 所有不動産記録証明制度について	255
3 相続人	257
(1) 相続順位	257
(2) 代襲相続	258
4 相続分	260
(1) 配偶者と子が相続人の場合	261
(2) 配偶者と直系尊属が相続人の場合	261

(3) 配偶者と兄弟姉妹が相続人の場合	261
5 申請書の記載事項	262
6 添付情報	265
(1) 相続証明書およびその他の登記原因証明情報	265
(2) 住所証明情報	268
(3) 代理権限証明情報	268
(4) 固定資産評価証明書	268
7 登録免許税	269

Q & A

Q1 戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）の返却の可否	270
Q2 被相続人の住所が変更している場合	270
Q3 遺産分割協議の参加者	271
Q4 相続人が遠方に住んでいる場合の遺産分割協議	272
Q5 未成年者と遺産分割協議する場合	272
Q6 遺言書と検認	273
Q7 受遺者が先に死亡した場合	273
Q8 所有権一部移転登記の可否	273
Q9 遺産分割協議は10年以内にしておくのがよい	274

◇申請書見本1（妻と子が法定相続分によって相続した場合）
275

◇申請書見本2（妻と子が法定相続分によってマンションを相続した場合）
278

◆委任状見本1 281

◇申請書見本3（共有者の一人に相続が発生した場合・代理人申請）
283

◆委任状見本2 285

◇申請書見本4（遺産分割により相続した相続人からの申請・旧氏併記の申出がある場合）
286

◆遺産分割協議書の見本 289

◆相続関係説明図の見本 291

8 遺言書保管制度	292
-----------	-----

(1) 概 略	292
---------	-----

(2) 保管申請までの流れ	292
(3) 保管される遺言書の種類	292
(4) 申請手続	294
(5) 相続開始後の手続	296
9 相続土地国庫帰属制度	300
(1) 帰属制度の相談	300
(2) 承認申請者	301
(3) 承認申請できない土地	301
(4) 承認されない土地	302
(5) 承認申請手続	303
(6) 事実の調査	306
(7) 却下	306
(8) 国庫に帰属する時期	306
(9) 負担金	307
(10) 嘱託による所有権移転登記	309
第5章 法定相続情報証明制度	310
1 相続証明書に代わる法定相続情報一覧図	310
(1) 法定相続情報一覧図の写しとは	310
(2) 法定相続情報一覧図の交付申出をできない場合	310
(3) 申出から交付までの手続	310
(4) 申出をすることができる人	311
(5) 代理人になれる人	312
(6) 申出をすることができる登記所	312
2 申出に必要な書類	313
(1) 必ず必要な書類	313
(2) 必要となる場合がある書類	314
(3) 申出書の記載事項	316
3 一覧図の作成	316
(1) 一覧図に記載する事項	317
(2) 一覧図の写しの交付	318
(3) 再交付の申出	319
◇申出書見本	321
◇再交付の申出書見本	322

◆委任状見本	323
◆一覧図見本 1 (配偶者と子が相続人の場合)	324
◆一覧図見本 2 (配偶者と姪(代襲者)が相続人の場合)	325

第 6 章 贈与・遺贈による所有権移転登記 326

1 申請人	326
2 申請書の記載事項	327
3 添付情報	330
4 登録免許税	334
◇申請書見本 1 遺贈 (遺言執行者が選任されている場合)	335
◇申請書見本 2 遺贈 (相続人に対する遺贈・相続人による単独申請)	338
◇申請書見本 3 (贈与により所有権を移転した場合)	340
◆報告形式の登記原因証明情報の見本	342
◆委任状見本	343
◇申請書見本 4 (贈与による所有権一部移転登記・マンションの場合)	344
◇申請書見本 5 (死因贈与の場合)	346

第 7 章 売買による所有権移転登記 348

1 申請人	348
2 申請書の記載事項	348
3 添付情報	351
4 登録免許税	353

Q & A

Q1 登記済証を紛失した場合	354
Q2 売主が死亡した場合	354
Q3 買主が死亡した場合	354
Q4 一部移転の場合の申請書の書き方	355

◇申請書見本 1 (売買による所有権移転)	356
◆委任状見本	359

◆報告形式の登記原因証明情報の見本 1	361
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 2 (代金支払時に移転する特約がある場合)	363
◇申請書見本 2 (単独所有の不動産の売買・買主が二人の場合)	365
◇申請書見本 3 (登記識別情報の提供ができない場合・マンション)	367
◇申請書見本 4 (売買による所有権一部移転)	370
◇申請書見本 5 (共有者の一人の持分全部を移転した場合)	372
◇申請書見本 6 (共有者全員の持分全部を移転した場合)	374
◇申請書見本 7 (共有者の各持分の一部を移転した場合)	376

第 8 章 財産分与による所有権移転登記 378

1 申請人	378
2 申請書の記載事項	378
3 添付情報	381
4 登録免許税	382
◇申請書見本 (財産分与による所有権移転)	383
◆報告形式の登記原因証明情報の見本	385
◆委任状見本	387

第 9 章 抵当権設定登記 388

1 申請人	388
2 申請書の記載事項	389
(1) 抵当権の申請情報	389
(2) その他一般的な申請情報	394
3 添付情報	396
4 登録免許税	397
◇申請書見本 1 (金銭消費貸借の場合)	399
◇申請書見本 2 (二個以上の債権を担保する場合)	402

第 10 章 抵当権の抹消登記	405
1 申請人	405
2 申請書の記載事項	406
3 添付情報	408
4 登録免許税	410

Q & A

Q1 抵当権者の本店が移転している場合	411
Q2 抵当権者の会社が合併した場合	411
Q3 所有者の住所が変更している場合	412
Q4 設定者の死亡後に債務を弁済した場合	412
Q5 解散した会社の抵当権抹消登記手続	412

◇申請書見本 1 (弁済による抹消の場合)	416
-----------------------	-----

◇申請書見本 2 (解除による抹消の場合)	419
-----------------------	-----

◆委任状見本	420
--------	-----

◆抵当権解除証書見本	421
------------	-----

第 11 章 根抵当権設定登記	422
-----------------	-----

1 申請人	423
2 申請書の記載事項	423
(1) 根抵当権の申請情報	423
(2) その他一般的な申請情報	428
3 添付情報	430
4 登録免許税	431

Q & A

Q1 追加設定と根抵当権者の本店変更について	433
Q2 追加設定と債務者の住所移転	433
Q3 債務者が死亡した場合	433
Q4 共同根抵当権の設定の仮登記について	434

◇申請書見本 1 (物件が一個の場合)	435
◇申請書見本 2 (共同根抵当権設定の追加設定の場合)	437

第 12 章 賃借権に関する登記 440

1 申請人	440
2 申請書の記載事項	440
(1) 賃借権の申請情報	441
(2) その他一般的な申請情報	442
3 添付情報	443
4 登録免許税	445
◇申請書見本 1 (通常の賃借権設定)	446
5 定期借地権	448
6 事業用定期借地権	449
7 定期建物賃借権	451
8 取壊し予定の建物賃借権	452
9 終身建物賃借権	454
10 期間付死亡時終了建物賃借権	454
◇申請書見本 2 (定期借地権としての賃借権の設定)	456
◇申請書見本 3 (借地借家法 23 条 1 項の事業用定期借地権設定)	458

第 13 章 配偶者居住権 460

1 配偶者居住権について	460
(1) 配偶者居住権の成立要件	460
(2) 審判による配偶者居住権の取得	461
(3) 配偶者居住権の登記の効力	461
2 申請人	461
3 申請書の記載事項	462
4 添付情報	465
5 登録免許税	466
◇申請書見本 1 (遺産分割による場合)	467
◆委任状見本 1 (遺産分割による場合)	469
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 1 (遺産分割による場合)	471

◇申請書見本 2 (遺贈・遺言執行者のいる場合)	473
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 2 (遺贈・遺言執行者のいる場合)	475
◇申請書見本 3 (遺贈・代理人申請)	477
◆委任状見本 2 (遺贈・代理人申請)	478
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 3 (遺贈・代理人申請)	480
◇申請書見本 4 (死因贈与の場合)	481
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 4 (死因贈与の場合)	483
◇申請書見本 5 (仮登記の場合)	484
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 5 (仮登記の場合)	486
◇申請書見本 6 (仮登記の本登記の場合)	487
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 6 (仮登記の本登記の場合)	489
◇申請書見本 7 (配偶者居住権の合意消滅による抹消の場合)	491
◆報告形式の登記原因証明情報の見本 7 (配偶者居住権の合意消滅による抹消の場合)	493
◇申請書見本 8 (配偶者居住権者の死亡による抹消の場合)	494

第 14 章 仮 登 記 496

1 仮登記の設定 496

(1) 仮登記をすることができる場合	496
(2) 仮登記の申請手続	497
(3) 添付情報	499
◇申請書見本 1 (売買による所有権移転仮登記・共同申請)	502
◆報告形式の登記原因証明情報の見本	504
◇申請書見本 2 (売買による所有権移転仮登記・仮登記義務者の承諾書添付)	505
◆仮登記義務者の承諾書見本	507

◇申請書見本 3 (売買予約による所有権移転請求権仮登記・共同申請) 508

◆委任状見本 510

◇申請書見本 4 (抵当権設定仮登記・共同申請) 511

◇申請書見本 5 (通常の賃借権設定仮登記・共同申請) 514

2 仮登記の抹消 516

(1) 仮登記の抹消手続 516

(2) 登録免許税 519

◇申請書見本 6 (所有権移転仮登記抹消・共同申請) 520

◇申請書見本 7 (条件付所有権移転仮登記抹消・権利者兼利害関係人の単独申請) 522

◆仮登記名義人の抹消登記をすることの承諾書見本 523

◇申請書見本 8 (賃借権仮登記抹消・仮登記名義人の単独申請) 524

第 15 章 登録免許税 525

1 登録免許税の計算方法 525

(1) 課税標準 525

(2) 不動産の価額 525

(3) 課税標準の金額(課税価格)の計算方法 526

(4) 登録免許税額の計算方法 527

(5) 登録免許税の納付方法 527

2 建物を取得したときの軽減措置 528

(1) 所有権保存登記の場合 528

(2) 所有権移転登記の場合 529

(3) 抵当権設定登記の場合 529

3 土地の売買による所有権移転登記等の軽減措置 529

4 土地の相続に係る所有権移転登記の免税措置 529

5 100 万円以下の土地を相続した場合の免税措置 530

Q & A

Q1 所有権の持分移転の場合の課税価格とは 532

Q2 軽減措置を受ける建物の種類 532

Q3 租税特別措置法 73 条の適用を受けられる登記原因
533

Q4 根抵当権と租税特別措置法 75 条 533

●登録免許税表 534

●租税特別措置法（抄） 538

6 登録免許税の計算例（売買による所有権移転登記の場合） …… 541

凡 例

本書の法令および通達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 号法務局長、地方法務局長あて法務省民事局長通達）
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）
登録免許税法	登録免許税法（昭和 42 年 6 月 12 日法律第 35 号）
保管法	法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成 30 年 7 月 13 日法律第 73 号）
保管省令	法務局における遺言書の保管等に関する省令（令和 2 年 4 月 20 日法務省令第 33 号）
帰属法	相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和 3 年 4 月 28 日法律第 25 号）
帰属令	相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行令（令和 4 年 9 月 29 日政令第 316 号）
帰属規則	相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行規則（令和 5 年 1 月 13 日法務省令第 1 号）
施行通達	平成 17 年 2 月 25 日民二第 457 号民事局長通達
特例施行通達	平成 20 年 1 月 11 日民二第 57 号民事局長通達
登記研究	テイハン発行月刊誌
3 訂先例・通達集	『3 訂版 実務に役立つ不動産登記先例・通達集』（日本法令）

総論

不動産登記法の仕組み



本書を読む前に

本書に書かれている言葉には、馴染みの無い言葉が出てきますので、本書を理解していただくためにも、最初にその言葉の説明を簡単にしたいと思います。

【登記名義人】

登記名義人とは、登記事項証明書の権利部*に記載されている権利者のことです。

たとえば、「所有権の登記名義人」とは、登記事項証明書に所有者または共有者と記載されている人のことです。表題部に記載されている人は登記名義人とはいわずに「表題部所有者」といいます。

「抵当権の登記名義人」とは、抵当権設定登記に抵当権者と記載されている人のことです。

* 権利部：登記記録は、表題部と権利部によって構成されています。詳細は34頁を参照してください。

【所有者と所有権の登記名義人との違い】

たとえば、AさんがBさんに土地を売って、所有権がAさんからBさんに移転しても、所有権移転の登記申請をしない限り、登記簿上では、Aさんが所有者と表示されています。したがって、Aさんは所有権移転登記を申請する時にはすでに所有者ではないので所有者という言葉は使えません。したがって、登記の解説書などでは、Aさんのことを所有権の登記名義人という言葉で表現しています。

1 申請情報と添付情報

登記を申請する場合には、「申請情報を記載した書面」と「添付情報」を登記所に提供します。申請情報を記載した書面とは、申請書のことです。添付情報とは、添付書面のことです。登記所に提供するとは、登記所に提出するということです。なぜ、こんなわかりにくい言葉を使うかというと、不動産登記法はオンライン申請を原則として制定されているからです。

申請情報を記載した書面＝申請書

添付情報＝添付書面

登記を申請する場合は、申請書と添付書面の両方を提出しなければなりません。どのような登記をしたいのかを記載したのが申請書であり、申請書に記載されていることが正しいと証明するのが添付書面です。したがって、添付書面のみを提出してもどのような登記をしたいのかを主張したことにはなりません。

② 登記所

(1) 管 轄

不動産登記法では、登記の事務は、不動産（土地または建物）の所在地を管轄する法務局もしくは地方法務局もしくはこれらの支局またはこれらの出張所がつかさどると規定しています（法6条1項）。したがって、管轄外の不動産の登記は申請することができません。もし間違っって管轄外の登記所に登記申請をして、受付がされた場合には、取下げをするか却下されるかです（法25条1号）。その場合、申請書等を正しい管轄登記所に移送する取扱いはしていません。

不動産が二つ以上の管轄区域にまたがる場合（たとえば、東京の渋谷区と港区の土地にまたがって建てられた建物の表題登記の申請をする場合が考えられます）は、「不動産の管轄登記所等の指定に関する省令」で定めるところにより、法務大臣または法務局もしくは地方法務局長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定します（法6条2項）。管轄が指定されるまでの間、登記の申請は、当該二つ以上の登記所のうち、一つの登記所にすることができます（法6条3項）。

(2) 登記所と法務局の違い

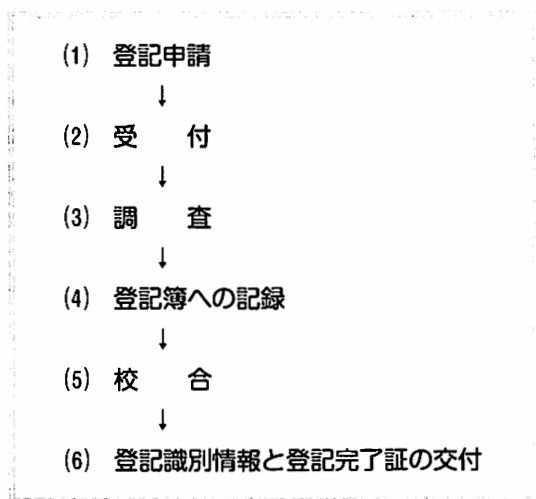
一般的に「登記所」という呼び方をしていますが、登記所という正式な官庁名はなく、登記事務をつかさどっている機関を称して、そのように呼んでいると理解してください。法務局では登記以外の戸籍、供託等の事務も行っています（ただし、出張所では登記事務のみです）ので、法務局の中で登記事務を行っているところが登記所だと理解すればよいでしょう。

③ 登記官

登記所における事務は、登記所に勤務する法務事務官のうちから、法務局長または地方法務局長が指定する登記官が取り扱うことになっています（法9条）。登記所には、その事務量に応じて一人以上の登記官が配置されているのが実情です。また、実際の登記事務は、登記官の指示に基づき登記官以外の法務局職員によってされているのが実情ですが、校合事務については必ず登記官が行っています。

④ 登記申請から登記完了まで

登記の申請から登記完了までの手続は、概ね次のような流れになります。



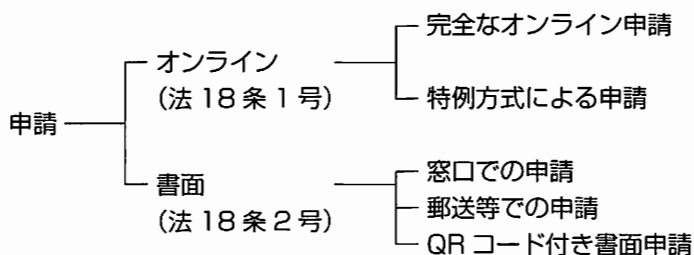
(1) 登記申請

登記の申請方法には、オンラインによる申請（法18条1号）と書面による申請（法18条2号）があり、オンライン申請は完全なオンライン申

請と特例方式による場合があります。また、書面による申請には、窓口
に申請書等を提出する方法と郵送等によって提出する方法とがあり、申請人
はいずれかの方法によって申請することができます。また、電子証明書が
ないためオンライン申請ができなかった人のために、書面申請の一つの形
態としてパソコンにインストールした「申請用総合ソフト」で登記申請書
を作成して申請する QR コード（二次元バーコード）付き書面申請もでき
るようになりました。詳細は法務省のホームページの「登記・供託オンラ
イン申請システム」から「QR コード付き書面申請」で検索してください。

なお、登記所の窓口には登記完了予定日が掲示されていますので、忘れ
ずに確認をしておいてください。法務局によっては、ホームページで完了
予定日を掲載しているところもあります。

【登記の申請方法】



〈オンラインで申請する方法〉

詳細は 27 頁以降を参照してください。

〈窓口で申請する方法〉

管轄する登記所の窓口申請書等を提出する方法です。登記が完了し
た場合には、登記完了予定日以降に登記識別情報を記載した書面（以下
「登記識別情報通知書」という）および登記完了証を受領できます。受
領は窓口ですること、また、郵送によってすることも可能ですので、
どちらにするのかをわかるように申請書に記載します。

〈郵送等による方法〉

現行の不動産登記法はオンラインによる登記申請を目的として改正さ
れたものですから、窓口に出頭して登記申請することを義務づけはして
いません。したがって、書面による申請の場合にも、申請人またはその
代理人が窓口で申請することも認められますし、郵送または宅配便によ

る申請も認められます。

登記の申請をしようとする人が申請書およびその添付書面を送付するときは、書留郵便または民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）2条6項に規定する一般信書便事業者もしくは同条9項に規定する特定信書便事業者による同条2項に規定する信書便の役務であって当該信書便事業者において引受けおよび配達記録を行うものによります（規則53条1項）。日本郵便が提供している「レターパックプラス」で送ると便利です。申請書およびその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明記します（規則53条2項）。

(2) 受 付

登記官は、登記の申請書または申請情報が提供されたときは、受付帳に、申請の受付の年月日および受付番号を記録しなければなりません（規則56条1項）。

＊令和8年9月30日までは「登記の目的」および「不動産所在事項」も記録します。

(3) 調 査

登記官は、申請書が提出されたときは、遅滞なく、申請に関するすべての事項を調査しなければなりません（規則57条）。もし、書類に不備がある場合には、申請人または代理人にその旨を連絡します（準則36条）。

オンライン申請に不備がある場合には、補正コメントを作成して法務省オンライン申請システムに掲示してします。実際には、電話で連絡した後、補正コメントを送信しているようです。

書類申請の場合には、電話その他の適宜の方法で補正がある旨を連絡します。

(4) 登記簿への記録

調査が完了した後に、申請物件の登記簿に登記事項を記録します。

(5) 校 合

登記官は、受付、調査が正しく行われ、登記簿へ登記事項が正しく記録されたことを確認した後、登記を完了させます。このことを「校合^{こうごう}」といいます。

(6) 登記識別情報の通知と登記完了証の交付

登記が完了したときには、登記完了証を交付します。また、登記識別情報が通知される場合には、登記識別情報を通知します。詳細については、第2部第1章で述べます。

5 オンラインによる申請方法

オンライン申請の詳細は、法務局のホームページをご覧ください。

(1) オンライン申請の現状

現在では、すべての登記所でオンライン申請をすることが可能となっています。しかし、完全なオンラインによる申請は少なく、オンライン申請の多くは、特例方式によるものです。また、工場財団等の財団登記については、まだコンピュータ化されていないので、工場財団等に関する登記についてはオンライン申請はできません。

(2) 受領証、登記完了証の取扱い

オンライン申請（特例方式も含む）の場合には、受領証が発行されません。受領証の交付を請求できるのは書面申請をした申請人とされているからです（規則54条1項）。また、登記完了証は原則としてオンラインで送信します（規則182条1項1号）。ただし、当分の間、登記完了証を書面により交付することを申し出ることができるとされました（平成23年3月25日民二第767号民事局長通達）。

⑥ オンラインの特例方式による方法

(1) 特例方式とは

平成 20 年 1 月 15 日からオンラインの特例方式が認められました。特例方式による取扱いは、令附則 5 条、規則附則 21 条ないし 25 条および平成 20 年 1 月 11 日民二第 57 号民事局長通達（『3 訂先例・通達集』38 頁。以下、「特例施行通達」という）によって詳細に定められています。

特例方式とは、オンライン申請をする際に、申請情報はオンラインで提供しますが、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ものについては、当分の間、当該書面を登記所に提出する方法でもかまわないとするものです（令附則 5 条 1 項）。

添付書面は、送付により提出しても登記所の窓口へ出頭して提出してもかまいません。受領証、登記完了証についての取扱いは、完全なオンライン申請の場合と同じです。

特例方式を含めたオンラインによる申請は、地域にもよるが登記申請の約 6 割から 8 割を占めるまでになりましたが、一般の方の申請方式は書面による方式が多いため、本書は書面による申請手続を基本としています。

(2) 注意すべき点

特例方式による場合は次の事項に気をつけてください。なお、事項によっては、特例方式に限らずオンライン申請する場合のすべてに適用がある場合もあります。

【添付書面の提出方法】

* 添付書面を登記所に提出するときは、規則別記第 13 号様式による用紙に必要事項を記載したものを当該書面に添付しなければなりません（規則附則 21 条 3 項）。

別記第 13 号 (附則 21 条 3 項関係)
書面により提出した添付情報の内訳表

登記所の表示		
申請の受付の年月日		
受付番号		
書面により提出した添付情報の表示		
申請人又は代理人の氏名又は名称 (申請人又は代理人が法人であるときはその代表者の氏名を含む。) 及び電話番号その他の連絡先	電話番号その他の連絡先	印

- * 添付書面を送付するときは、書留郵便または信書便の役務であって当該信書便事業者において引受けおよび配達記録を行うものによります (規則附則 21 条 4 項)。レターパックプラスで送付するのが便利です。その場合、当該書面を入れた封筒の表面には令附則第 5 条第 1 項の規定により提出する書面が在中する旨を記載します (規則附則 21 条 5 項)。具体的には、「添付書面在中」と記載すればよいでしょう。
- * 登記済証は送付または持参することができますが、その場合、オンライン申請の登記識別情報を提供できない理由欄には「登記済証を所持している」と記載し、添付情報欄は「登記済証 (特例、持参または送付)」と記載します。なお、登記識別情報は必ずオンラインで提供しなければなりません (規則 66 条 1 項 1 号)。

【添付書面の提出期限】

- * 添付書面は、オンラインによる申請の受付の日から 2 日以内に提出しなければなりません (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 (特例施行通達第 1 の 1(7))。たとえば、6 月 1 日にオンライン申請した場合には、6 月 3 日までに提出しなければなりません。

せん。また、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。

- *有効期間のある書面（資格証明書等）については、オンライン申請の時に有効期間内であればかまいません。

【登記原因証明情報について】

- *書面によって登記原因証明情報を提出するときは、登記原因を証する情報を PDF ファイルとして、申請情報と併せて提供しなければなりません（令附則 5 条 4 項）。その場合、PDF ファイルには作成者の電子署名を付さなくてもかまいません。登記原因を証する情報のうち登記原因の内容を明らかにする部分についてスキャナに読み取って送信すればかまいません（規則附則 22 条 3 項）。登記原因の内容を明らかにする部分とは、たとえば、売買契約の場合には、次の内容の記載がすべて含まれているものでなければなりません（特例施行通達第 1 の 1(6)）。

ア 契約当事者の記載

イ 対象不動産の記載

ウ 売買契約の年月日の記載

エ 売買契約締結の事実がわかる記載

- *登記名義人の氏名もしくは名称または住所についての変更の登記または更正の登記については、PDF 形式で提供する必要はありません（規則附則 22 条 2 項、特例施行通達第 1 の 1(5)）。
- *相続登記の場合は、「遺産分割」、「特別受益」、「放棄」等の具体的な内容を記載した相続関係説明図のみを PDF 形式で提供すれば、遺産分割協議書、特別受益証明書および相続放棄申述受理証明書等を記録した電磁的記録までも併せて提供することを要しません（平成 20 年 11 月 12 日民二第 2958 号第二課長通知『3 訂先例・通達集』45 頁）。
- *第三者の許可、同意または承諾したことを証する情報は、登記原因証明情報に含まれないので PDF ファイルを提供する必要はありません。

【オンライン申請における登記識別情報の提供方法】

- *登記識別情報を提供してオンライン申請する場合には、登記識別情報の提供は必ず登記識別情報提供様式により、オンラインで送信しなければなりません（規則 66 条 1 項 1 号）。したがって、登記識別情報通知書を PDF ファイルでオンラインにより提供することはできませんし、また、

特例方式の場合でも、登記識別情報通知書等の登記識別情報を記載した書面を送付または持参する方法は認められません。

- * 代理人として、オンライン申請をする人が申請人から登記識別情報を知ることを特に許されている場合は、登記識別情報の提供および受領に係る登記識別情報提供様式、登記識別情報通知用特定ファイル届出様式および登記識別情報取得申請ファイル（以下「当該ファイル等」という）には、申請人本人の電子署名が不要とされ、当該ファイル等には代理人の電子署名がされていれば足ります。この場合、登記識別情報を提供するときは、委任状には「登記識別情報の暗号化に関する一切の権限」の委任条項が必要になります（特例施行通達第3の(2)）。

【オンライン申請した場合の補正、取下げ、却下について】

- * 提出された添付書面の補正は、登記所に出頭して書面を補正するか、もしくは補正に係る添付書面を登記所に提出する方法によってすることができます（規則附則24条3項）。ただし、申請情報の補正はオンラインによる方法で行います。
- * 補正の連絡は、申請情報に係る補正はオンラインの補正コメントで告知します（準則36条1項）が、送付された添付書面については、オンラインで行うことも電話等で行うことも差し支えないとされています（特例施行通達第1の3(3)）。
- * 書面による取下げはできません。取下げはオンラインで行います（規則39条1項1号）。
- * 特例方式により提出された登記原因を証する情報を記載した書面の内容が、申請情報と併せて送信された登記原因を証する情報を記録した電磁的記録（PDF ファイル）の内容と相違するときは、法25条5号の規定により却下されます（特例施行通達第1の3(8)）。ただし、実務の取扱いとしては、相違する部分が登記原因または登記事項と関係ないような場合には却下の対象とはしていないようです。

【オンライン申請した場合の登記完了証について】

- * 登記完了証は原則としてオンラインによって通知されます（規則182条1項1号）。ただし、当分の間、登記完了証を書面により交付することを申し出ることができるとされました。

【オンライン申請した場合の登記識別情報の通知について】

* 登記識別情報の通知は、オンラインで通知を受けることも可能であり、送付または窓口での受領も可能です（特例施行通達第2の3(2)）。この取扱いは、完全なオンライン申請の場合も同じです。送付によって登記識別情報通知書の交付を求める場合には、申請人は、その旨ならびに送付先等を申請情報の内容とします（規則 63 条 3 項）。

送付の費用は申請人または代理人が負担します。送付は、申請人等の区分および送付先により、それぞれ本人限定受取郵便または書留郵便等の方法によります（規則 63 条 4 項および 5 項）。

【オンライン申請した場合の原本還付について】

* 特例方式により提供された添付書面も原本還付^{げんぽんかんぶ}をすることができますが、原本還付した添付書面を送付する場合には書留郵便等（簡易書留も含む）の方法により（規則 55 条 7 項）、普通郵便による送付は認められません。送付の費用は郵便切手等で提出しなければなりません。

7 不動産の表示に関する登記と権利に関する登記

登記は、表示に関する登記と権利に関する登記の二つに分けることができます。

表示に関する登記は、不動産物件の物理的状況を明確にするためのものです。たとえば、建物についていえば、どの場所に建っていて、建物の種類は何で、構造は木造か鉄筋コンクリート造か、また平家建か 2 階建か、そして床面積はどの程度かなどの状態が、表題部に登記されます。

権利に関する登記は、誰がこの不動産を所有しているとか、担保権を設定しているとか、不動産に対する権利関係を明らかにするためにされます。

本書も、表示に関する登記と権利に関する登記に分けて記載しています。