
全訂不動産登記入門

清水 湛 監修

目 次

第一章 登記総説	1
〔1〕 不動産登記とはどのような制度か	1
〔2〕 登記とは何か	2
〔3〕 不動産とは何か	2
〔4〕 表示に関する登記と権利に関する登記とはどう異なるか	5
〔5〕 登記することができる権利にはどのようなものがあるか	7
〔6〕 登記は権利の変動についてするのか、又は権利の存在についてするのか	8
〔7〕 登記することができる権利の変動にはどのようなものがあるか	9
〔8〕 登記事項とされている登記原因とはどのようなものか	11
第二章 登記の効力	13
〔9〕 登記にはどのような効力があるか	13
〔10〕 登記の対抗力とはどういうことか	19
〔11〕 登記には公信力があるか	23
〔12〕 登記の順位とはどういうことか	25
〔13〕 登記はどのような場合に無効となるか	28
〔14〕 二重登記とは	31
〔15〕 中間省略登記とはどのようなものか	33
〔16〕 登記の流用とはどういうことか	36
第三章 登記所及び登記簿	39
〔17〕 登記所とはどういう役所か	39
〔18〕 登記官とは何か	39
〔19〕 登記管轄とはどういうことか	40
〔20〕 登記官の過失により登記に過誤がある場合、どうしたら訂	

正できるか	42
(21) 登記官の処分不服がある場合、どうしたらよいか	44
(22) 登記簿と登記記録との違いは何か	46
(23) 登記記録はどのような編成になっているか	48
(24) 一不動産一登記記録の原則とはどういうことか	50
(25) 登記所にはどういう図面があるか	52
(26) 登記事項証明書、登記事項要約書とは何か	56
(27) 登記情報提供サービス・登記情報交換サービスとは何か	59
(28) コンピュータ化されていない登記簿又は閉鎖登記簿の謄本 又は抄本の交付請求	64
(29) 登記簿やその附属書類等の閲覧	67
第四章 登記の種類	70
(30) 登記にはどのような種類があるか	70
(31) 不動産の表題登記とはどのような登記か	74
(32) 不動産の表題部の変更の登記とはどのような登記か	76
(33) 不動産の表題部の更正の登記とはどのような登記か	79
(34) 不動産の滅失の登記とはどのような登記か	81
(35) 不動産の表題部の登記の抹消とはどのような登記か	83
(36) 表示に関する登記は必ず申請しなければならないか	84
(37) 権利の変更の登記とはどのような登記か	86
(38) 権利の更正の登記とはどのような登記か	88
(39) 権利の登記の抹消とはどのようなものか	90
(40) 回復登記とはどのような登記か	91
(41) 信託とはどのようなものか	93
(42) 仮登記とはどのような登記か	97
(43) 主登記と付記登記とはどう異なるか	98
(44) 処分の制限の登記とはどのような登記か	100
(45) 区分建物の敷地権はどのように登記されるか	102

第五章 登記の申請	104
(46) 表示に関する登記の申請手続の通則は何か	104
(47) 権利に関する登記の申請手続にはどのような一般的通則があるか	107
(48) 共同申請とはどういうことか	109
(49) 登記権利者及び登記義務者とは何か	111
(50) 登記請求権とはどのようなものか	113
(51) 未成年者は登記の申請をすることができるか	114
(52) 判決による登記の申請とはどういうことか	116
(53) 債権者代位による登記の申請とはどういうことか	118
(54) 不動産登記法48条の規定による代位の登記の申請とはどう いうことか	120
(55) 相続による権利の移転の登記以外で相続人による申請はど のような場合にできるか	121
(56) 同一の申請情報で数件の登記の申請をすることができるか	123
(57) 区分建物の表題登記の一括申請とはどういうことか	130
(58) 建物の合体による登記等の申請とはどのような登記の申請か	131
(59) 登記の申請は代理人によりすることができるか	132
(60) 登記の申請の代理人は能力者であることを要するか	133
(61) 信託の登記はどのように申請するのか	135
(62) 登記の申請について双方代理ができるか。また、申請人の 一方が他方の代理人となることができるか	139
(63) 会社が当事者の場合はだれが登記の申請をするのか	140
(64) 登記の申請はどのような場合に却下されるか	143
(65) 登記の申請は取り下げることができるか	152
(66) 登記の申請の補正とはどういうことか	154
(67) オンライン申請はどのようにしてするのか	156
第六章 登記の申請情報及び添付情報	162

(68)	登記の申請書を作成する場合の一般的注意事項	162
(69)	登記の申請情報にはどのような内容が必要か	165
(70)	申請情報に申請人の氏名等を記録する場合の注意事項	171
(71)	申請情報に表題部の登記事項を記録する場合の注意事項	173
(72)	申請情報と併せて提供することが必要な情報にはどうい うものがあるか	177
(73)	登記識別情報とはどのようなものか	181
(74)	登記識別情報を提供することができないときは、どのよう にして申請するのか	183
(75)	事前通知による本人確認とはどのようにしてされるのか	186
(76)	登記官による本人確認調査とはどのようなものか	190
(77)	登記原因証明情報とはどのようなものか	192
(78)	第三者の許可、同意又は承諾を証する情報はどのような場 合に提出しなければならないか	194
(79)	登記上の利害関係を有する第三者とはどのような者をいう のか	197
(80)	登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報は必 ず提供することを要するのか	199
(81)	印鑑証明書はどのような場合に提出しなければならないか	202
(82)	印鑑証明書には有効期間があるか	206
(83)	委任情報の作成方法	208
(84)	会社の代表者の資格を証する情報及び会社の支配人等が申 請する場合の代理権限を証する情報とは何か	209
(85)	添付情報は還付されるか	211
(86)	添付情報の援用とはどういうことか	214
第七章 各種の登記		215
(87)	土地の分筆の登記とはどういう登記か	215
(88)	土地の合筆の登記とはどういう登記か	217
(89)	附属建物とはどういう建物か	220

(90)	区分所有の建物とはどういう建物か	222
(91)	建物を合体した場合、どのような登記をすればよいか	224
(92)	所有権の保存の登記はだれが申請するのか	227
(93)	冒頭省略による所有権の保存の登記とはどういう登記か	231
(94)	不動産を数人共有で買い受けた場合、どのような登記をす ればよいか	233
(95)	区分建物とその敷地の売買による所有権の移転の登記はど のようにしてされるのか	234
(96)	父と未成年の子との間で売買による所有権の移転の登記を することができるか	236
(97)	株式会社所有の不動産を代表取締役売却し、その所有権 の移転の登記をするにはどうしたらよいか	238
(98)	買戻しの特約の登記はどのように申請するのか	239
(99)	真正な登記名義の回復による所有権の移転の登記とはどの ようなものか	242
(100)	相続による権利の移転の登記とは、どのような登記か	244
(101)	相続による権利の移転の登記の申請人はだれか	246
(102)	相続による権利の移転の登記に必要な添付情報は何か	247
(103)	共同相続人中に相続放棄をした者がいる場合の相続による 権利の移転の登記はどうするのか	251
(104)	共同相続人中に特別受益者がいる場合の相続による権利の 移転の登記はどうするのか	253
(105)	共同相続人の中で遺産分割の協議が行われた場合の相続に よる権利の移転の登記はどのようにするのか	256
(106)	地上権の設定の目的にはどのような内容のものがあるか	258
(107)	借地権、借家権として登記できるものには、どのようなも のがあるのか	260
(108)	抵当権と根抵当権とはどのように異なるか	264
(109)	根抵当権の担保すべき債権となり得るものは何か	265
(110)	共同抵当とはどういうことか	267

- 〔111〕 共同担保目録とは何か271
- 〔112〕 抵当権（根抵当権を含む。）の移転の登記はどういう場合に
にするのか273
- 〔113〕 抵当権（根抵当権を含む。）の処分登記とは何か274
- 〔114〕 所有権の移転の仮登記と所有権の移転請求権の仮登記とは
どう異なるか277
- 〔115〕 仮登記の申請手続は一般の登記の場合と異なるか280
- 〔116〕 所有権の移転の仮登記に基づく本登記手続282
- 〔117〕 仮登記の抹消の申請手続はどのようにするのか284
- 〔118〕 処分禁止の仮処分の登記手続285
- 〔119〕 処分禁止の仮処分後に保全登記請求権に係る登記をする場
合の手続289

第八章 登録免許税292

- 〔120〕 登録免許税とは何か292
- 〔121〕 定率課税・定額課税とはどういうことか293
- 〔122〕 課税標準とは何か295
- 〔123〕 課税標準の金額の計算方法297
- 〔124〕 登録免許税額の計算方法298
- 〔125〕 課税標準の価額認定に不服がある場合はどうしたらよいか299
- 〔126〕 登録免許税の納付義務者はだれか301
- 〔127〕 登録免許税はどういう方法で納付するのか303
- 〔128〕 登録免許税はどのような場合に免除されるか305
- 〔129〕 登録免許税はどのような場合に軽減されるか307
- 〔130〕 登録免許税はどのような場合に還付されるか308
- 〔131〕 過誤納の登録免許税はどのような方法で還付されるか309
- 〔132〕 収入印紙等の再使用証明とはどういうことか311
- 〔133〕 登記の申請が却下された場合、申請書にはり付けられた収
入印紙等はどうなるのか312
- 〔134〕 登記の申請を取り下げた場合、納付した登録免許税はどう

- なるのか314
- 〔135〕 区分建物の冒頭省略による所有権の保存の登記の登録免許
税は幾らか315
- 〔136〕 所有権の移転の登記の登録免許税は幾らか317
- 〔137〕 抵当権の設定の登記の登録免許税は幾らか320
- 〔138〕 仮登記の登録免許税は幾らか325
- 〔139〕 表示に関する登記は登録免許税を要するか329
- 〔140〕 建物の合体による登記等は登録免許税を要するか332

第九章 登記申請の様式335

- 〔141〕 登記の申請情報を作成するに当たっては、一般的にどのよ
うな点に注意しなければならないか335
- 〔142〕 土地の表題登記の申請書338
- 〔143〕 建物の表題登記の申請書341
- 〔144〕 地目に関する変更（更正）の登記の申請書346
- 〔145〕 地積に関する更正の登記の申請書348
- 〔146〕 分筆の登記の申請書350
- 〔147〕 合筆の登記の申請書353
- 〔148〕 建物の床面積についての変更の登記の申請書356
- 〔149〕 建物の所在・構造についての変更の登記の申請書358
- 〔150〕 附属建物の新築による建物の表題部の変更の登記の申請書360
- 〔151〕 区分建物の表題登記の申請書363
- 〔152〕 建物の合体による登記等の申請書368
- 〔153〕 建物の滅失の登記の申請書373
- 〔154〕 所有権の保存の登記の申請書375
- 〔155〕 法74条2項の所有権の保存の登記の申請書（敷地権の登記
をした建物の場合）378
- 〔156〕 法74条2項の所有権の保存の登記の申請書（敷地権の登記
をしていない建物の場合）383
- 〔157〕 売買による所有権の移転の登記の申請書387

[158]	相続による所有権の移転の登記の申請書	391
[159]	買戻しの特約付きの所有権の移転の登記の申請書	396
[160]	所有権の登記名義人の氏名等についての変更の登記の申請書	403
[161]	地上権の設定の登記の申請書	408
[162]	地役権の設定の登記の申請書	412
[163]	抵当権の設定の登記の申請書	417
[164]	抵当権の設定の登記の申請書（敷地権の登記をした建物の場合）	421
[165]	順位の変更の登記の申請書	426
[166]	抵当権の順位譲渡の登記の申請書	429
[167]	抵当権の抹消の申請書	433
[168]	根抵当権の設定の登記の申請書	436
[169]	根抵当権の極度額についての変更（増額）の登記の申請書	441
[170]	賃借権の設定の登記の申請書	445
[171]	信託の登記の申請書	449
[172]	条件付所有権の移転の仮登記の申請書	454
[173]	所有権の移転請求権の仮登記の申請書	457
[174]	登記事項証明書の交付請求書	461
[175]	登記事項要約書の交付請求書	463

第一章 登記総説

1

不動産登記とはどのような制度か

結論▶ 国民の権利の保全を図り、もって不動産に関する取引の安全と円滑に資するため、不動産の表示及び不動産に関する権利を一定の公簿（登記簿）に公示する制度をいう。

解説▶▶ 物権は、物に対する直接的、排他的な支配権であるから、物権の変動（保存、設定、移転、変更、処分制限又は消滅）が第三者から認識することができるような何らかの公示の方法がなければ、取引の安全と円滑とを図ることができない。古くは物に対する現実の支配（占有）をもって、物権の変動の公示方法としていたが、不動産である土地及び建物に関する権利の変動については、占有だけでは権利の表象としての機能が十分でない。そこで、不動産に関する権利の変動を第三者から認識できるように、個々の不動産の物理的状況を一定の公簿（登記簿）に公示するとともに、不動産に関する権利の変動はその公簿に記録して公示するようになった。これが、不動産登記制度である。

民法177条は「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」と規定して、不動産に関する権利の変動に対応する登記がされることを促すとともに、不動産登記法は、表示に関する登記について、原則として登記の申請義務を課す（法36条、37条1項、42条、47条1項、57条等）ことによって、不動産登記制度の理想の実現を図ろうとしている。