

窓口の相談実例にみる

別項

不動産登記の

Q&A
150選

東京法務局不動産登記研究会編

表示・所有権移転・

相続・抵当権・

抵当証券・信託登記等



- | | | |
|------------|------------|--------------|
| 1 表示登記 | 7 地役権の登記 | 13 抵当証券の登記 |
| 2 所有権移転登記 | 8 質権の登記 | 14 信託登記 |
| 3 所有権の更正登記 | 9 賃借権の登記 | 15 添付書類 |
| 4 相続登記 | 10 仮登記 | 16 夫婦財産契約 |
| 5 抵当権の登記 | 11 利益相反行為 | 17 申請書類の保存期間 |
| 6 根抵当権の登記 | 12 買戻特約の登記 | 18 登録免許税 |

日本法令

不動産登記制度ができてから100年以上たつにもかかわらず、不動産登記に関する相談は増えることはあっても減ることはないようです。とくに、近年のわが国における社会、経済の目まぐるしい変動に伴いまして、東京法務局不動産登記部門にも各方面から新しく、複雑、困難な不動産登記に関する相談が多数持ち込まれております。

このことは、従来からの制度の解釈、運用では、賄いきれないような問題が多くなってきていることも、原因の一つとして挙げられるのではないかと思います。

また、一般の人からの相談の中には、登記の専門家であるがゆえに当然と思い込んでいるようなことについても、単純な疑問を抱いているということも分かりました。そのような毎日の相談事務の現状からいろいろと得たものを、何かの機会に公にすることができれば登記制度を利用される方々にとっても、大いに参考になるのではないかと考えていたところであります。

以上のような理由から本書を発行することにいたしました。本書は実際に登記の相談としてあったものの中から、比較的多かった事例、新しい先例、実際に申請された登記の申請書や登記簿の記載例などをなるべくそのままの形で集録し、かつ、登記全体の流れというものを意識しながら、これを取りまとめたものであります。

また、新しい問題に対しても積極的に取り組み、回答をしたものでありますので、登記の実務家はもちろん登記制度を利用される方々にとっても、参考になるところ大であると確信しております。本書が、広く活用されることとなれば、望外の幸せと考えております。

平成11年8月

東京法務局不動産登記研究会

PART 1 表示登記

- Q1** 敷地権の登記がされているマンションにつき、表題部所有者が吸収合併された場合の手続について…………… 36

敷地権の登記がされているマンションにつき、表題部所有者が吸収合併された場合において、被合併会社名義を合併会社名義とするには、どのような方法があるのでしょうか。

- Q2** 区分建物の合併と合体について…………… 37

区分建物の合併と合体について教えてください。

- Q3** マンションにおける法100条2項による保存登記の申請書の書き方…………… 42

区分建物で法100条2項による保存登記の場合にも、租税特別措置法72条の適用がありますか。適用がある場合の申請書の書き方を教えてください。

- Q4** 会社所有の建物の表示登記をする場合、建築確認書の所有者の氏名を間違えて会社社長個人の氏名を記載してしまった場合の取扱い…………… 44

会社所有の建物の表示登記をしたいと思っておりますが、建築確認書の所有者の氏名を間違えて会社社長の個人の名前を書いて申請してしまいました。どうすればよいのでしょうか。

- Q5** 表題部の所有者欄に「甲ほか18名」と記載がある場合の更正登記の添付書面…………… 46

昭和30年代に登記所が全焼したため、登記簿及び土地台帳が回復されました。その後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、地祖改正事業（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」、「地祖合計（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。

PART 2 所有権移転登記

- Q6** 贈与による所有権移転登記の方法…………… 48
- 私の名義になっている土地の2分の1を、妻に贈与したいと思っておりますが、その登記の申請書の書き方を教えてください。
- Q7** 建物の贈与と租税特別措置法の適用の可否…………… 49
- 妻に建物を贈与したいのですが、登記の原因が「贈与」では租税特別措置法73条の適用がないと人にいわれましたが、本当でしょうか。
- Q8** 登記名義人の相続人からする「真正なる登記名義の回復」を原因とする所有権移転登記をする場合、その前提として相続登記は必要か…………… 50

BとCが、Aから売買を原因として土地の所有権を取得し、その登記も済ませました。しかし、実はCは名前を貸しただけで本当はBだけが所有者です。そこで、Cの持分を「真正なる登記名義の回復」を原因として、Bに移転しようと考えていましたが、Cが死亡しているのでCの相続人Dが登記に協力してCの持分をBに移転できると考えますがどうでしょうか。その場合、CからDへの相続の登記が必要でしょうか。

- Q9** 財団法人の寄付行為による所有権移転登記の登記原因… 51
- 財団法人の寄付行為による所有権移転の登記の原因としては「寄付行為」でよいのでしょうか。また、登録免許税の税率は1,000分の25でよいのでしょうか。
- Q10** 更生会社が不動産を売却する場合、裁判所の許可書は必要か…………… 51
- 更生会社が建物を売却しますが、その際に、印鑑証明書、資格証明書の添付は必要でしょうか。また、裁判所の許可書の添付は必要でしょうか。
- Q11** 清算終了した会社が、会社名義の不動産の所有権移転登記の手続をするにはどうすればよいか…………… 52
- 清算終了した株式会社名義の不動産の所有権移転登記の手続はどうすればよいのでしょうか。
- Q12** 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、第三者に債権を譲渡するとともに、譲渡担保権を売り渡した場合の登記原因について…………… 52
- 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り渡したときの、所有権移転登記の登記原因としては何が適切でしょうか。
- Q13** 権利能力なき社団の登記方法がなかったので6人の共有名義で登記をしていたところ、今度、地縁団体の名義に登記しようと思っているがすでに3人が死亡している場合、いったん相続の登記をする必要があるか…………… 53

権利能力なき社団の登記方法がなかったので6人の共有名義で登記をしていましたが、今度、地縁団体の名義に登記をしようと思っています。しかし、すでに3人が死亡しています。いったん相続の登記をする必要があるのでしょうか。

Q14 不動産を購入後、登記をする前に売主が亡くなってしまった場合の所有権移転登記の手続…………… 54

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いました。所有権移転の登記は、どのようにすればよいのでしょうか。

Q15 農地と時効取得について…………… 55

農地を時効により取得したので、それによる所有権移転の登記をしたいと思いますが、農業委員会の許可が必要でしょうか。

Q16 農地法3条と所有権移転登記…………… 56

農地法3条と所有権移転登記について教えてください。

Q17 死因贈与を原因とする所有権移転登記について。死因贈与契約において執行者が選任されている場合とそうでない場合の取扱い…………… 58

死因贈与を原因として不動産の所有権移転登記をしたいのですが、その場合の登記義務者は誰になるのでしょうか。死因贈与契約書において執行者が選任されている場合には、申請書はどのように書けばよいのでしょうか。また、添付書類も教えてください。

Q18 破産の登記がされている不動産を任意売却する場合の申請書の書き方と添付書類…………… 60

破産の登記がされている不動産を任意売却する場合の申請書の書き方と添付書類を教えてください。

Q19 破産管財人による任意売却後、裁判所の嘱託によりする破産登記抹消の登録免許税について…………… 62

破産管財人の任意売却による所有権移転登記をしました。今度、売却を原因として裁判所から破産登記の抹消登記の嘱託をする場合の登録免許税はいくらでしょうか。

Q20 競売申立ての前提としての相続財産法人への変更登記について…………… 63

登記簿上の所有者が死亡し、すべての相続人が相続放棄している場合、抵当権の登記名義人が当該不動産に対し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。また、その登記は、所有権移転登記によるべきでしょうか、それとも登記名義人の表示変更登記によるべきでしょうか。

Q21 破産管財人が放棄した会社所有不動産の所有権移転登記について…………… 64

当社は、破産宣告を受け、現在破産手続中ですが、破産管財人は会社所有の不動産を破産財団から放棄し、自由財産としました。そこで、この土地を処分し、所有権移転登記を申請したいと考えていますが、誰が登記申請をすればよいのでしょうか。

Q22 農地転用許可書の添付の要否について…………… 65

登記簿上の地目が雑種地、現況地目が畑と記載のある評価証明書を添付して所有権移転登記をする場合、農地法に規定する都道府県知事の許可書の添付が必要でしょうか。

Q23 共有者の持分放棄による所有権移転登記手続…………… 66

甲、乙、丙3名共有（各持分3分の1）の土地について、乙、丙がその持分を同時に放棄しました。そこで、登記原因を「年月日持分放棄」とし、登記権利者「甲」、登記義務者「乙・丙」から、登記の目的を「乙・丙持分全部移転」とする所有権移転の登記を申請した場合、受理されるでしょうか。

Q24 所有権移転失効の特約がある場合の登記手続について… 67

「買主が死亡したときは所有権移転が失効する」旨の特約がある場合の、所有権移転の登記申請手続を教えてください。

PART 3 所有権の更正登記

Q25 甲名義で保存されている場合、これを甲、乙共有名義に更正する方法…………… 68

甲名義で保存の登記がされていますが、これを甲、乙共有名義に更正する方法を教えてください。

Q26 A、B共有名義をA単有名義に更正する場合、前所有者も登記義務者になるか…………… 70

AがCから単独で買ったのに、間違っでて登記の名義をA、B共有の名義にしてしまいました。この登記をA単独名義に更正するにはCも登記義務者になるのでしょうか。

Q27 買戻特約の登記がある場合の所有権移転登記の更正…………… 71

AからB、Cへ売買による所有権移転登記と買戻特約の登記をしました。その後、それが誤りとわかりB 1人の名義に更正しようと思いますが、可能でしょうか。

Q28 甲、乙共有名義の保存登記を甲単有名義に更正する方法と抵当権者の承諾の有無について…………… 73

甲、乙の共有名義で所有権保存登記がされていますが、これを甲単独名義に更正する場合の申請方法を教えてください。また、抵当権が設定されている場合の抵当権者の承諾書の有無について教えてください。

Q29 共有名義の持分の更正登記について…………… 75

新築のマンションを夫婦2人でそれぞれの持分を半分ずつ所有しておりますが、あとで持分の割合が違ふことがわかりました。どうすればよいのでしょうか。

Q30 保証書を添付して所有権移転登記をした後、登記原因に誤りがある場合、その原因の更正登記をする時に添付する登記済証はどれか…………… 77

登記済証の紛失のため、甲から乙への所有権移転登記申請を保証書で行ないました。しかし、登記原因の日付に錯誤がありそのまま登記されていることに気づきました。そこで、所有権の更正登記を申請したいと考えていますが、その場合、甲の登記済証として登記済の記載のある保証書を使用できるのでしょうか。それとも、もう一度、保証書を作成して申請しなければならないのでしょうか。

Q31 登記事項を没収する刑事判決に基づく更正登記…………… 79

登記事項の一部（登記名義人の氏名）を改ざんした事件について、改ざんした登記事項を没収する刑事判決に基づき検察官から通知があった場合、登記官は不動産登記法63条の手続をするだけで足りるのでしょうか。

Q32 職権による合併後の単一の所有権の登記の更正について 81

合筆により甲区順位4番で、甲、乙、丙、丁のために単一の所有権の登記をした後、共有者及びその持分を甲持分6分の2、乙持分6分の3、丙持分6分の1とする所有権の更正登記は受理されるのでしょうか。

PART 4 相続登記

Q33 相続登記の方法について…………… 83

相続登記の方法について簡単に教えてください。

Q34 公正証書によって遺産分割協議書が作成されている場合、戸籍謄本の添付は必要か…………… 91

遺産分割協議書が公正証書によって作成されている場合において、当該公正証書の謄本を添付して相続による所有権移転の登記を申請する場合には、遺産分割協議が相続人全員の協議によるものか否かの判断をするための資料としての戸（除）籍謄本等を添付する必要はないものと考えますが、いかがなものでしょうか。

Q35 2人で相続する場合、権利証を別々につくることの可否 92

父が亡くなり、姉と私の2人が父名義の不動産を共同相続することになりましたが、その際に権利証を別々に持ちたいのですが、どのように登記申請すればよいのでしょうか。

Q36 養子に行った兄弟との相続…………… 93

私の兄弟に養子に行った兄弟がおります。今度、父が死亡しましたが、養子に行った兄弟にも相続権があるのでしょうか。

Q37 相続人の中に行方不明者がいる場合の遺産分割協議の方法…………… 94

遺産分割の協議をしたいと思っておりますが、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。

Q38 父の死亡後、母も死亡した場合の相続登記の方法…………… 95

父の名義になっている土地がありますが、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、母も亡くなりましたのでその相続の登記をしたいと思っています。子供は3人しかいませんが、3人による遺産分割協議書による登記はできるのでしょうか。

Q39 遺産分割協議書作成後、相続人の1人が死亡したため印鑑証明書の添付ができない場合の取扱い…………… 97

父が死亡した後、母と私と妹で遺産分割の協議をして、父名義の土地と建物は私が相続するという遺産分割協議書が作成されました。しかし、その後母が亡くなり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のでしょうか。子供は私と妹だけです。

Q40 法定相続分による登記をした後、遺産分割協議をした場合の登記の方法…………… 98

父が死亡したため法定相続分による相続の登記をしました。しかし、その後遺産分割協議を行ない、法定相続分と違う持分で登記することになりました。この場合の登記原因は何になるのでしょうか。また、添付書類として登記済証は必要ですか。

Q41 遺言に基づく遺贈の登記をする場合、登記済証が紛失して添付できない場合の取扱い……………100

遺言書に基づく遺贈の登記をしたいのですが、登記済証が見つかりません。どうすればよいのでしょうか。なお、遺言執行者が遺言によって選任されています。

Q42 遺産分割協議書に添付する印鑑証明書の有効期間………101

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つけて登記申請できるのでしょうか。

Q43 相続登記と真正なる登記名義の回復………101

土地について長男と長女名義に相続の登記をしましたが、本当は長女だけが相続したものでした。その場合、「真正なる登記名義の回復」を原因として長男の持分を長女に移転できるのでしょうか。

Q44 遺言書で甲建物の3分の1は妻に相続させる、3分の2はAに遺贈するとなっている場合の登記手続について………103

遺言書が甲建物の3分の1は妻に相続させ、残りの3分の2は甥の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のでしょうか。

Q45 遺産分割の協議を委任代理人がした場合………104

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があった場合、その申請は受理できますか。

Q46 相続人3人のうちの1人の特別受益の証明書の添付と、残り2人による遺産分割協議書の添付があった場合の取扱い………104

相続人が3人いますが、そのうちの1人の相続分なき証明書（民法 903条2項）と、残りの2人による遺産分割協議書を添付した場合、登記は受理していただけますか。

Q47 Aには甲物件を相続させる。乙物件はB、Cの協議で持分を決定するように遺言した場合の登記手続………106

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、被相続人が遺言でAには甲物件を相続させるとし、B、Cについては乙物件を相続して2人の協議で持分を決定するようにと遺言したときは、乙物件についてはB、Cの協議書（印鑑証明書付き）と遺言書を添付して相続の登記が可能でしょうか。

Q48 遺言書に抵触する登記がされていて、その登記が錯誤を原因として抹消されている場合………107

AからBへ「平成4年何月何日売買」を原因とする所有権移転の登記がされてありましたが、その後、錯誤を原因として上記登記が抹消されています。今度、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の日付（平成2年）です。この場合、登記申請は受理されるのでしょうか。

Q49 時効取得と相続………108

Cの所有する土地をAが占有し、時効が完成していますが、A、C共に亡くなってしまった場合、Aの相続人Bが自分の名義にするにはどういった登記をすればよいのでしょうか。なお、Cの相続人Dは登記の申請に協力してくれないので、判決をもらいました。

Q50 代位による相続登記と更正………110

仮差押の前提として代位によってA、B、Cの3人に相続の登記がなされましたが、A1人に相続させる旨の遺言書に基づき、相続の更正の登記を申請したいが、どのようにすればよいのでしょうか。

Q51 遺言書作成後、当該土地を分筆した場合、その遺言書に基づいて登記できるか………111

遺言書には何町何丁目10番1の土地をAに相続させる、と書いてあります。その後、被相続人が10番1の土地を10番1と10番3に分筆しました。現在も両方の土地の名義は被相続人の名義のままです。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のでしょうか。

Q52 二重相続資格者の相続放棄について……………112

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。この場合、直系尊属がすべて死亡しているため、民法889条により兄弟姉妹が相続人となると思いますが、Cは兄弟としての相続分があるのでしょうか。

Q53 共同相続人が自己の相続分を第三者に譲渡した場合の登記申請手続について……………113

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、遺産分割の協議により特定の不動産を取得したときの登記原因及びその登記申請手続はどのように行えばよいですか。

Q54 外国方式による自筆証書遺言を添付した相続登記申請の受否……………114

フランスに住所を有する日本人甲男は、住所地で死亡し、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、遺言書には、遺言全文、日付、氏名は自書されており、フランスの裁判所において、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。

Q55 被相続人が外国人である場合の相続人不存在による登記116

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。

Q56 2個の持分取得の登記がある場合の相続による移転登記について……………117

Bが数回にわたって所有権の共有持分を取得している場合、特定の時期に取得した持分（たとえば順位2番で取得した持分3分の1）のみを対象として、相続による所有権移転の登記を申請することができるとでしょうか。

Q57 数次相続における遺産分割の原因日付について……………118

下図（略）のような相続関係にある場合に、被相続人甲所有の不動産について、平成11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、平成11年4月30日に、亡Aの相続人D、EとB、Cで亡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11年4月30日遺産分割」を原因とする亡A名義への所有権移転の登記申請は受理されますか。また、②受理されたとした場合、その後、亡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11年4月6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。

Q58 養子の死亡後における離縁と代襲相続について……………120

被相続人である養親Aは、養子であるBの死亡後に離縁しました。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。

PART 5 抵当権の登記

Q59 抵当権設定の登記のある土地を敷地として区分建物が新築され、その表示の登記によって敷地権の表示の登記がされた後、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に当該区分建物のみを目的として抵当権を追加設定できるか……………121

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、その表示の登記によって敷地権の表示の登記がされた後、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に当該区分建物のみを目的として抵当権を追加設定できますか。

Q60 建物賃貸借契約に基づく敷金返還債権を担保するための抵当権設定登記は可能か……………123

「平成年月日建物賃貸借契約に基づく敷金返還債権同日設定」を原因とする抵当権設定登記は可能でしょうか。

Q61 「平成年月日準消費貸借同日設定」を原因とする抵当権設定登記は可能か……………124

「平成年月日準消費貸借同日設定」を原因とする抵当権設定登記は可能でしょうか。

Q62 借地権にも抵当権設定は可能か……………124

借地権にも抵当権設定は可能でしょうか。

Q63 抵当権者が非課税法人の場合の申請書に記載する登録免許税の書き方……………125

非課税法人が抵当権者の場合、申請書に記載する登録免許税の書き方を教えてください。

Q64 所有権取得以前の日付による抵当権設定登記の可否……………127

抵当権の目的たる不動産を取得したのが平成5年8月10日です。しかし、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日の日をもって抵当権設定の登記はできますか。

Q65 抵当権付債権を目的とする根質権設定登記……………128

抵当権付債権を目的として根質権設定の登記はできますか。

Q66 抵当権の債務者変更登記と印鑑証明書添付の要否……………129

根抵当権の債務者変更（AからB）の場合は、印鑑証明書が必要ですが、抵当権の債務者変更（AからB）の場合にも、印鑑証明書が必要ですか。

Q67 抵当権の債務者Aを債務者A、Bに更正する方法……………130

A、B共有名義の不動産に、債務者Aで抵当権を設定しましたが、抵当権は、本当はA、Bの連帯債務だったので更正の登記をしたいのですが、どうすればよいのでしょうか。

Q68 債務免除により連帯債務者を1人に変更できるか……………131

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人にしたいのですが、どのようにすればよいのでしょうか。

Q69 抵当権の取扱店の変更……………132

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。

Q70 抵当権の取扱店の廃止……………134

抵当権の取扱店を廃止したいのですが、どのような申請を出せばよいのでしょうか。

Q71 抵当権者の本店移転による変更登記と取扱店の変更登記の一括申請の可否……………135

銀行が抵当権者の場合において、本店移転に伴う変更の登記を申請する際に取扱店の表示をも変更する場合には、これらは1件の申請でもよいのでしょうか。

Q72 適格機関投資家限定による物上担保附社債信託契約による抵当権設定登記の原因の記載方法……………136

物上担保附社債信託契約にかかる抵当権設定登記の原因の記載について、社債に転売制限が付されているものについては次のとおり取り扱って差し支えないでしょうか。「原因 平成何年何月何日第何回物上担保附社債（適格機関投資家限定）信託」

Q73 抵当権の抹消登記の方法……………138

抵当権の抹消登記の申請書の書き方を教えてください。

Q74 混同による抵当権の抹消……………140

抵当権者が代物弁済により所有権を取得したため、抵当権を「混同」を原因として抹消したいと思いますが、その申請書の書き方を教えてください。

Q75 破産管財人による抵当権抹消登記……………141

所有権登記名義人に破産の登記がされている場合、抵当権の抹消登記をしたいと思いますが、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。可能とすれば申請書の書き方を教えてください。

Q76 最低資本金未達成会社を登記義務者とする抵当権設定登記の申請について……………142

平成2年の改正商法により、最低資本金1,000万円未達成のため、平成8年6月1日、平成2年法律第64号附則6条1項の規定により解散した株式会社を登記義務者とする抵当権設定登記は可能と考えますが、いかがでしょうか。

Q77 外貨債の抵当権の債権額の変更……………143

外貨債の抵当権の債権額（米ドル債）を円債に変更したいのですが可能ですか。もし可能とすれば、その登記手続について教えてください。

Q78 担保付社債信託契約により社債の総額の一部を社債の総額とする抵当権設定登記申請の受否……………145

既発行の無担保社債を、物上担保付社債に変更した上で、抵当権設定登記を申請したいと考えています。ただし、信託契約においては、不動産に社債の総額金50億円の一部金25億円を被担保債権とする抵当権を設定し、残額については、委託会社の有する預金証書に質権を設定することにしましたが、この一部金25億円を社債の総額とする抵当権設定登記申請は受理されるでしょうか。

Q79 抵当証券が分割発行されている抵当権の移転の登記手続について……………148

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のでしょうか。

Q80 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の債権額における内訳の記載の可否……………149

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。

Q81 債権者の交替による更改について……………150

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。

PART 6 根抵当権の登記

Q82 共同根抵当権と追加設定……………152

共同根抵当権の追加設定の申請書の書き方を教えてください。

Q83 「根抵当権の全部譲渡」と「根抵当権の債権の範囲の変更」を連件で申請する場合の印鑑証明書の援用の可否……………153

「根抵当権の全部譲渡」と「根抵当権の債権の範囲の変更」を連件で申請する場合、前者の所有者の承諾書に添付した印鑑証明書を後者の細則42条により添付すべき印鑑証明書として援用できないのでしょうか。

Q84 分割しただけで譲渡しない分割は可能か……………154

根抵当権の分割譲渡について。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ような登記は可能ですか。

Q85 分割譲渡した根抵当権の再度の分割の可否……………155

分割譲渡した根抵当権を再度分割譲渡することはできますか。

Q86 根抵当権を同時に3個に分割譲渡できるか……………157

根抵当権を同時に3個に分割譲渡できますか。

Q87 根抵当権の債務者の死亡と合意の登記……………158

根抵当権の債務者が死亡したので、相続の登記をしました。その後、6ヶ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簿の記載例を教えてください。

Q88 根抵当権の債務者の相続の登記と、合意の登記がされている根抵当権の追加設定……………160

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登記の記載例を教えてください。

Q89 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の追加設定……………162

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載例を教えてください。

Q90 根抵当権の債務者2人のうち、1人が死亡したが合意の登記をしないまま6ヶ月が経過した場合、一方の債務者に債務を引き受けてもらう方法……………164

根抵当権の債務者が2人の場合、そのうちの1人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ヶ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。

Q91

根抵当権の債務者2人のうち1人が死亡したが、合意の登記をしないまま6ヶ月が経過した場合、根抵当権は確定するか……………166

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ヶ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。もし、確定しないとすれば指定債務者の合意登記はできないのでしょうか。

Q92

根抵当権の債務者が1人の場合、債務者の死亡後6ヶ月が過ぎた場合の取扱い……………167

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ヶ月が過ぎてしまいました。債務者の相続の登記をしたいと思っていますが、その場合、元本確定の登記が必要でしょうか。相続人はA、B、Cの3人だけです。また、相続人A、B、Cのうち1人Aだけが他の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簿の記載例を教えてください。

Q93

根抵当権の債務者が1人の場合、債務者が死亡した後、相続の登記もしないうちに6ヶ月が過ぎてしまった。相続による債務者の変更登記をした後、その債務者を連帯債務者にするにはどのような方法があるか……………169

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ヶ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のような方法があるのでしょうか。

Q94

合意の登記の満了日が土曜日の場合の取扱い……………171

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、債務者の死亡後6ヶ月以内に登記をしなくてはいけないと聞きましたが、その満了日が土曜日にあたります。そうしますと、登記の申請は金曜日までにしなくてはならないのでしょうか。

Q95

根抵当権の極度額の増額と同順位者の承諾書の要否……………172

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、同順位者の承諾書は必要ですか。

Q96

根抵当権の全部譲渡として、譲渡人の債務も当該根抵当権で担保させる方法としての債権の範囲の変更……………173

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

Q97

会社合併以前に根抵当権が消滅した場合の抹消登記……………176

根抵当権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しょうか。

Q98

「涤除」を原因とする根抵当権の抹消登記申請について177

根抵当権がついている不動産を買い受けましたが、根抵当権の抹消登記について担保権者と話合いがつかえません。そこで民法378条の涤除権を行使して根抵当権の抹消登記をしたいと考えていますが、どのような手続をすればよいのでしょうか。

Q99 共同根抵当と元本確定の登記の要否について……………178

所有者を異にするA B不動産2個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不動産の登記簿謄本を添付することにより、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。

PART 7 地役権の登記

Q100 「駐車場」を目的とする地役権設定登記の可否……………179

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。ただし、駐車場には、車庫の築造の予定はありません。

PART 8 質権の登記

Q101 転貸された賃借権を目的とする質権の設定登記について181

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は可能でしょうか。

PART 9 賃借権の登記

Q102 登記簿上存続期間が満了している賃借権の移転登記について……………183

売買を原因として賃借権の移転登記をしたいのですが、登記簿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の登記が必要でしょうか。

Q103 賃借権の設定登記における特約の登記の可否……………184

賃借権の設定登記事項中、特約として「譲渡、転貸、造作ができる」旨を登記することができますか。

PART 10 仮登記

Q104 所有権移転仮登記の抹消手続……………185

所有権移転仮登記の解除による抹消手続について教えてください。

Q105 所有権移転仮登記の「売買」または「相続」による移転の場合の登記方法と抹消手続……………187

所有権移転仮登記を「売買」または「相続」によって移転した場合の登記の申請方法と移転登記の抹消方法について教えてください。

Q106 所有権移転請求権仮登記と混同……………188

A所有の不動産について代物弁済予約を原因とする所有権移転請求権仮登記をしたBが、売買を原因として同じ不動産を取得してその登記をしました。この場合、上記仮登記を混同を原因として抹消できますか。

Q107 所有権移転仮登記がされている土地について、敷地権たる旨の登記がされた後、共有者1人の持分につき所有権移転仮登記が消滅した場合の記載例……………190

所有権移転の仮登記がされている土地について敷地権（所有権）たる旨の登記がされた後、共有者1人の持分につき所有権移転の仮登記が解除により消滅した場合には、登記の記載はどのようになりますか。

Q108 「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……………191

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経由した後、Aの死亡によりB、Cが当該不動産を持分各2分の1として相続することとなりその旨の登記を了しました。その後、甲は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申請をしたいのですがその申請は受理されますか。受理されるとした場合、その申請書の記載はどのようになりますか。

Q109 法2条1号による所有権移転仮登記を「権利放棄」を原因として抹消することの可否……………192

法2条1号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」として抹消することはできますか。

Q110 破産宣告前の日を原因日付とする根抵当権設定仮登記の可否……………192

破産の登記がされている不動産について、破産宣告前に得た破産者の承諾書を添付して、破産宣告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。

Q111 離婚を条件とした財産分与の予約と、その予約を担保する抵当権設定登記の可否……………193

離婚を条件とした財産分与の予約をしましたが、その予約を担保するために「年月日財産分与の予約に基づく求償債権」を登記原因として抵当権設定の仮登記は受理されるのでしょうか。

Q112 法32条による根抵当権設定仮登記……………194

法32条の規定に基づく根抵当権設定の仮登記の申請書の書き方について教えてください。

Q113 法144条2項による所有権移転仮登記の抹消……………195

法144条2項の規定に基づく所有権移転の仮登記の抹消の登記の申請書の書き方について教えてください。

Q114 法2条1号に基づく仮登記の抹消の仮登記の受否について……………196

甲は乙と売買契約をし、所有権移転仮登記を経由しましたが、甲は乙に売買代金全額を返却し、売買契約を解除した上で、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、完済するまでには期間がかかることから、その間に仮登記が処分されると困るので、仮登記の抹消の仮登記を申請したいと思っていますが、受理されるでしょうか。

Q115 根抵当権設定仮登記の分割譲渡の申請方法について……196

法2条1号の根抵当権設定の仮登記の分割譲渡の登記手続について教えてください。

Q116 共同根抵当権設定の仮登記の可否……197

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。

PART 11 利益相反行為

Q117 未成年者と親権者との利益相反行為……198

親権者と子と利益が相反する行為について教えてください。

Q118 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するか……204

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。

Q119 他人の債務を担保するために、父とその親権に服する未成年の子の共有名義の土地を担保提供する行為は利益相反になるか……205

他人の債務を担保するために、父とその未成年の子の共有名義となっている土地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しょうか。

Q120 母と未成年の子共有の土地を売買するのに、母は子の代理人になれるか……206

親権者の母と未成年の子2人が共有している土地を売る場合、親権者である母は子2人の代理人になることができますか。

Q121 合資会社と利益相反……206

抵当権設定登記について債務者である株式会社の代表取締役と設定者である合資会社の無限責任社員が同一人である場合に、利益相反行為に関する承諾書は、無限責任社員の承諾書のみを添付すればよいのでしょうか。あるいは、有限責任社員を含めた過半数の議事録を申請書に添付すれば足りるのでしょうか。

Q122 代表取締役が同一の会社が売買契約をする場合、取締役会においてその代表取締役は議決権を行使できるか……207

代表取締役を同じくする甲・乙会社間で土地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。

Q123 医療法人と当該法人の理事長との利益相反行為における特別代理人の選任の要否……208

定款中に、「理事長のみが、本団を代表し、業務を総理する。」「常務理事は、…理事長に事故があるときはその職務を行う。」旨の定めがある医療法人が、当該法人の理事長の所有不動産を購入し、その登記を申請する場合、特別代理人の選任が必要でしょうか。

Q134 共同抵当証券と弁済による抹消……………225

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方法を教えてください。

Q135 甲、乙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申請に続いて解除を原因とする抵当権の抹消登記申請の可否……………227

甲、乙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とも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。

Q136 抵当証券発行後の追加設定と設定者が当初の設定者と違う場合の記載例……………228

抵当証券発行後、担保物件を追加した場合の抵当証券への記載方法を教えてください。また、追加物件の抵当権の設定者が当初の設定者と異なる場合はどうなりますか。

PART 14 信託登記

Q137 土地が共有の場合の信託登記……………230

土地を数人で共有していますが、その共有持分全部を信託する場合の登記申請書の書き方を教えてください。

Q138 建物を建築した場合の信託登記……………231

受託者が信託の目的に従って建物を建築した場合、所有権保存登記の申請書の書き方を教えてください。

PART 15 添付書類

Q139 東京法務局に登記申請をする場合には印鑑証明書等の添付書類の省略はできるか……………233

会社等の法人が不動産に関する登記を申請する際に、印鑑証明書や資格証明書の提出を要する場合、その同一の登記所が法人登記も扱っているときには印鑑証明書や資格証明書は添付省略できますが、東京法務局の本局ではなぜできないのですか。

Q140 保証書の保証人となり得る者……………234

仮登記の登記名義人、あるいは取毀等により滅失の登記がされた建物の所有権の登記名義人であった者は、法44条の保証人となることができますか。

Q141 所有権の抹消登記を申請する場合の利害関係人の承諾書の添付の要否……………235

根抵当権設定登記のある不動産につき「売買」を原因とする所有権移転登記がされた後、当該根抵当権について極度額の増額による変更登記がされています。今度、その所有権移転登記を「錯誤」を原因として抹消したいのですが、当該根抵当権者の承諾が必要でしょうか。また朱抹された変更前の極度額は職権で回復されますか。

Q142 共同担保目録の訂正の手続……………236

抵当権設定の登記に共同担保目録を添付して登記を済ませましたが、その提出した共同担保目録に記載されている不動産の表示に誤りがある場合、これを申請で訂正することが可能でしょうか。もし可能ならば、その場合の登記手続を教えてください。

Q143 特別清算開始後において、清算人が抵当権付債権を譲渡する場合の添付書面……………238

特別清算開始の登記がされている会社が抵当権者となっている抵当権の移転登記を申請したいと考えていますが、その場合、監査委員の同意書もしくは債権者集会の決議または裁判所の許可書の添付が必要でしょうか。

Q144 保証委託契約書及び債権者が発行した領収書を代位原因証書とすることの適否……………238

抵当権者甲が、保証委託契約による求償債権を担保する抵当権の実行の前提として、現在行方不明となっている所有者（主たる債務者）乙に代位して、買戻権者丙の買戻特約の登記を抹消する場合、乙の甲への保証委託申込書兼契約書及び甲の保証債務履行に伴い債権者丁が発行した領収書を代位原因証書とすることができるでしょうか。

Q145 保証書……………239

保証書とはどのようなものですか。

PART 16 夫婦財産契約

Q146 夫婦財産契約登記の申請方法……………241

夫婦財産契約登記の申請書の書き方を教えてください。

PART 17 申請書類の保存期間

Q147 帳簿、申請書等の保存期間……………243

帳簿、申請書等の保存期間を教えてください。

PART 18 登録免許税

Q148 所有権移転の登録免許税の一覧表と租税特別措置法……………244

所有権移転の登記における登録免許税について教えてください。

Q149 過誤納された登録免許税の還付について……………249

平成10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、区役所の税務担当部署から、平成10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。そこで、この通知書により登記した時に納付した過納分の登録免許税の還付が受けられるでしょうか。

Q150 登録免許税の還付……………250

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。

●全国の法務局及び地方法務局電話番号一覧●……………253