

はしがき

登記先例は、歌に似ている。と、ときに感ずることがある。歌と言っても、歌謡曲やフォーク・ソングのようものではなく、和歌のことである。古代から現在に至るまで、たくさんの和歌が詠まれ、それらが日本の文化の欠かすことができない要素をなしてきた。とはいえ、その数は膨大であり、時折、それらから代表的なものを選び、そして並べてみせる、という営みが試みられて、後代の人々に財産として受け継がれてゆく。万葉集や古今集が編まれたのは、このような狙いによるものであるにちがいない。

不動産登記に関する先例は、おもに不動産登記制度を所掌する法務省民事局の局長や課長の通知や回答という形で形成される。不動産登記制度という一つの思考体系は、その運用に関する解釈指針を示す登記先例の主要なものが人々に共有され、そして伝承されてこそ、はじめて実務に活きる。個別の主題に関し発出された通知や回答などの先例がそうであるし、また、借地借家法の制定や建物の区分所有等に関する法律の改正など重要な法令の制定改廃に際し発出された通達は、それらの法律の趣旨に関する主管当局の解釈理解が体系的に述べられており、それらを知ることも先例というものに触れるときの醍醐味の一つである。

これらは、いずれも、司法書士や土地家屋調査士の御仕事をなさる方々にとって実務上有益であるにちがいない。また、これらの職に就くことを志して勉強しておられる皆さんは、先例の趣旨をおぼえるということにとどまらず、ぜひ先例の原文を読み、精密な理解を心がけて欲しい。

もっとも、明治このかた蓄積された登記先例は、古代から詠まれてきた和歌と同じように、膨大であり、そこでは、やはり万葉集や古今集と同じように、それらから代表的なものを選び、並べてみせる、という作業が有益である。そうして選ばれた多数の先例のなかには、その後の法制の変遷により意義の一部を喪失していたり、意義が変容していたりするものがあるから、それらの点について註釈を施すことも望まれるであろう。実際のところ、そのような作業が望まれてきながら、註釈を添えたハンディな本は、これまであまりない。

はしがき

登記先例は、歌に似ている。と、ときに感ずることがある。歌と言っても、歌謡曲やフォーク・ソングのようものではなく、和歌のことである。古代から現在に至るまで、たくさんの和歌が詠まれ、それらが日本の文化の欠かすことができない要素をなしてきた。とはいえ、その数は膨大であり、時折、それらから代表的なものを選び、そして並べてみせる、という営みが試みられて、後代の人々に財産として受け継がれてゆく。万葉集や古今集が編まれたのは、このような狙いによるものであるにちがいない。

不動産登記に関する先例は、おもに不動産登記制度を所掌する法務省民事局の局長や課長の通知や回答という形で形成される。不動産登記制度という一つの思考体系は、その運用に関する解釈指針を示す登記先例の主要なものが人々に共有され、そして伝承されてこそ、はじめて実務に活きる。個別の主題に関し発出された通知や回答などの先例がそうであるし、また、借地借家法の制定や建物の区分所有等に関する法律の改正など重要な法令の制定改廃に際し発出された通達は、それらの法律の趣旨に関する主管当局の解釈理解が体系的に述べられており、それらを知ることも先例というものに触れるときの醍醐味の一つである。

これらは、いずれも、司法書士や土地家屋調査士の御仕事をなさる方々にとって実務上有益であるにちがいない。また、これらの職に就くことを志して勉強しておられる皆さんは、先例の趣旨をおぼえるということにとどまらず、ぜひ先例の原文を読み、精密な理解を心がけて欲しい。

もっとも、明治このかた蓄積された登記先例は、古代から詠まれてきた和歌と同じように、膨大であり、そこでは、やはり万葉集や古今集と同じように、それらから代表的なものを選び、並べてみせる、という作業が有益である。そうして選ばれた多数の先例のなかには、その後の法制の変遷により意義の一部を喪失していたり、意義が変容していたりするものがあるから、それらの点について註釈を施すことも望まれるであろう。実際のところ、そのような作業が望まれてきながら、註釈を添えたハンディな本は、これまであまりない。

そして、これらの選定や註釈の作業そのものが、不動産登記制度に関わる思考体系を構築し、それを更新する所以でもある。

本書は、このような問題意識から、主要な登記先例を収録するものである。

どれを収録するかを考えて選び、そして、いくつかの項目にまとめて排列する作業は、編者がした。そうして選ばれた先例の一つ一つを丁寧に読み直して、その後の法制変遷を考慮して現在における意義に関し註釈を施す作業は、東京法務局城北出張所所長の後藤浩平氏がしてくださった。選ばれた先例の原文は、『登記関係先例集』および『登記研究』を主に底本とするものであり、本書制作にあたり、これらを底本とすることを許諾してくださった株式会社テイハン様に御礼申上げる。

こうして作られた原稿を精細に校正して入稿し、刊行に達するにあたっては、有斐閣六法編集部山下訓正および大森響の両氏に尽力をいただいた。

本書が、不動産登記制度の運用に携わり、それをうい、あるいはそれを学ぶすべての方々に役立つことを願ってやまない。

2013年1月

山野目章夫

収録する題材の解説・凡例

- 1 **本書の対象** 本書は、不動産登記に関する通達など行政解釈で文書で示されるものなかから重要なものを拾って収めるものである。
- 2 **不動産登記制度に関する法令** したがって、本書は、不動産に関する法令を収めるものではない。法令を収めることは、いわゆる六法全書など法令集の役割である。

とはいえ、通達などの行政解釈の役割を正確に理解するためには、不動産登記制度に関する法令について最小限の理解をしておくことが求められる。不動産登記制度は、不動産登記法を中心とする一群の法令により規律される。具体的には、法令がピラミッドの構造をなしており、その頂点に位置するものが、「不動産登記法（平成16年法律第123号）」であることは、いうまでもない。これからあと本書においては、不動産登記法の規定は、法律名を添えないで、たとえば単に「16条1項」というふうに、引用する場合がある。

この不動産登記法は、登記手続に関する若干の事項を政令に委任している。その委任事項を定め、また、不動産登記法を実施するために必要な事項を定める政令が、「不動産登記令（平成16年政令第379号）」である。本書においては、規定の引用に際し単に「令」と略称し、たとえば「令3条1号」などというふうに規定を引用することとする。不動産登記法が政令に委任する事項で主なもの、申請の却下事由（25条13号の委任を受け令20条）と、申請情報の提供方法ならびに添付情報およびその提供方法（26条の委任を受け令4条や令7条）である。

そしてさらに、これらの不動産登記法と不動産登記令の運用のため細目的な事項を定めるものが「不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）」である。本書においては、このあと規定の引用に際し単に「規則」と略称することとする。不動産登記規則は、不動産登記法が委任する事項（15条や122条など参照）や不動産登記令が委任する事項（令10条や令14条参照）のほか、一般的に不動産登記法の施行に必要な事項などを定める（令24条参照）。

- 3 **通達などの行政解釈の文書の基本的性格** これらが法令であるが、その解釈運用については、主管当局が見解を提示することがある。それは法律を誠実に執行することを職責とする行政府として当然のことであり、日常、さまざまな機会において行われる。したがって、それに特別の様式はなく、登記官が窓口において口頭で述べることも、行政解釈を伝達する方法である。しかし、そのような一

時的・個別的なものでなく、一般的な仕方で主管当局が文書で提示する見解は、そののちも当該見解に則って事案の処理がされるであろうという予測を可能とする。

通達などの行政解釈は、このようなものであるから、法令の下位にある、というよりも、法令とは基本的性格を異にするものである。国民のなかで登記の申請人になるなどして不動産の登記手続きに関わる者は、通達などで示されている行政解釈の内容を是とする場合は、それに従って事案処理がされるであろうという期待のもとに手続きを進めるであろうし、反対に行政解釈の内容を受け容れ難いと考える者は、通達などの存在を知ることにより、主管当局の対応を予測することができ、そして、予測したうえで、それに従う登記官の処分などに対し審査請求をしたり抗告訴訟を提起したりすることになる。実際にも、登記官の処分の取消訴訟において裁判所が行政解釈の相当性を否定したことを受けて通達などが変更されることは、ときにみられないではない。

4 通達などの発出者と名宛人 不動産登記に関する法令の実施は、法務省の所掌事務であり（法務省設置法4条21号）、その事務は、最終的かつ現実的には、所掌事務を分掌する法務局または地方法務局が実行する。法務局は、法務省組織令68条が定めるところにより全国の主要都市に設けられ、その長は、その管下の地方法務局の事務執行を指揮監督する権限をも有する。地方法務局は、同令別表第一の定めるところによる。関東甲信越を例にして読者にイメージを提供するとするならば、東京法務局は、東京都に置かれ、都内の登記事案を直接に実地処理する（したがって、東京地方法務局という名称の官署は存在しない）ほか、東京法務局長は、水戸・宇都宮・前橋・さいたま・千葉・横浜・新潟・甲府・長野・静岡の各地方法務局の事務執行を指揮監督する。

また、法務省本省において不動産登記に関する法令の解釈や実施に関する企画立案は、民事局が担い（同令4条2号）、現在は、そのなかの民事第二課の所掌とされる（同令29条1号、かつては民事局第三課とよばれる組織があり、そこが所掌した）。

このような組織態勢であることから、不動産登記に関する法令の解釈に関する行政解釈は、まず、民事局長または民事第二課長（かつては民事局第三課長、これからあとも同じ）から、各法務局長および各地方法務局長に対する通知や、それらからの照会に対する回答という仕方で示されることが多い。民事局長と民事第二課長のいずれが発出者になるかは、内容の重要度による。

また、それらとは別に、他の府省の関係部局の長や、公私の各種団体からの照会に対する民事局長または民事第二課長の回答において示されることもある。性

質上は、これらに含まれるが、法律上の明示の根拠がある特殊なものとして、弁護士法 23 条の 2 第 2 項に基づく照会に対する回答というものもある。

ただし、上述のとおり、不動産登記に関する行政解釈を表現する方法に、とくに定めはなく、不定型のものであるから、ここまでで紹介したものは、実際上多くみられるものであるということとどまり、実際には、これらのいずれにも当たらないものもみられる。

5 基本通達と個別先例 民事局長または民事第二課長が示す行政解釈のなかには、大きな規模の法令の改廃や新しい制度が創設されたこと、さらに天災地変などに際して対処を要する事項が多岐にわたることなどに伴い不動産登記の事務に関する留意事項を体系的に示す必要がある場合において、それらを示すことを内容とするものがあり、それらは、基本通達とよばれる。これに対し、個別の事案において、それを処理するにあたり解釈が示されるものが個別先例である。本書は、これらを分けて採録し、さらに基本通達の中でも最も基本となる「不動産登記事務取扱手続準則」を独立して冒頭に掲載する。

6 改正法令の注記と解説 基本通達であれ、個別先例であれ、日本の不動産登記制度の創設このかた蓄積されてきた長い歴史がある。そのため、それらのなかには、発出後の法令の変遷などにより、今日における意義を失っているものもある。また、意義を失っているものでないけれども、それらの先例で引用されている法令の爾後の改廃に伴い、法令の名称や条の異動を織り込んで理解しないと意義を精確に見定められないものもみられる。とくに、前述 2 で紹介した「不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）」の制定とそれに伴う不動産登記令と不動産登記規則の制定の前に発出されたものについては、この読替えを施して理解することが求められる。その理解を助けるべく、本書では必要に応じて、先例中に現行の条文番号を注記するか、先例後にその先例のもつ現代的意義について **Commentary** として解説を付してある。これらの注記・解説については、後藤浩平東京法務局城北出張所所長に全面的にご協力を頂いた。ここに記してお礼申し上げる。なお、記載の内容について編者が責任をもつことは言うまでもない。

現行の条文番号を注記するに際して、前述 2 で記したように「不動産登記令」を「令」と、「不動産登記規則」を「規則」と略したほか、下記の【略称解】に掲げる略語を用いる。ただし、法令名に変更のない場合は、単に [現〇〇条] とする。また、たとえば「398 条ノ 2」が現行法上では「398 条の 2」となっているのみのような場合には注記を付していない。なお、平成 16 年法律第 123 号による全部改正前の「不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）」については逐一注記を付していない場合もあるから、巻末の「不動産登記法 旧→新 条数対照表」を参

照されたい。また、(Commentary)中において、「旧法」とはこの全部改正前の不動産登記法を、「新法」とはこの全部改正後の不動産登記法を指す。

7 原典と加工 テイハンから刊行されている『登記関係先例集』および『登記研究』を主な底本とした。出典には、「登記先例追I〇〇頁」「登研〇〇号〇〇頁」の要領で略して掲げることとする。

ただし、旧字体を新字体に、漢数字の一部を算用数字に改め、通達・通知の項目番号はゴシック体・太字としている。また、「不動産登記事務取扱手続準則」においては、項番号を丸数字で示し、第1項についても①を補う。

なお、誤りと思われる箇所は、適宜、訂正を施すものとする。

【略称解】

令	不動産登記令	担信	担保付社債信託法
規則	不動産登記規則	家事	家事事件手続法
準則	不動産登記事務取扱手続準則	民再	民事再生法
会社	会社法	法適用	法の適用に関する通則法

登記先例	登記関係先例集 「第一編	登記（商業・法人登記を除く）に関する先例」
上	上（1955年）	追V 追加編V（1976年）
下	下（1955年）	追VI 追加編VI（1983年）
追I	追加編I（1957年）	追VII 追加編VII（1990年）
追II	追加編II（1960年）	追VIII 追加編VIII（1997年）
追III	追加編III（1965年）	追IX 追加編IX（2003年）
追IV	追加編IV（1969年）	
登研	登記研究	

目 次

不動産登記事務取扱手続準則（平 17・2・25 民二第 456 号民事局長通達）……2

I 基本通達編

- 1 民法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 46・10・4 民事甲第 3230 号民事局長通達／登記先例追 V 531 頁） ……54
- 2 民法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 46・12・27 民事三発 第 960 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 V 620 頁） ……60
- 3 民事執行法及び民事執行規則の施行に伴う登記事務の取扱いについて（昭 55・8・28 民三第 5267 号民事局長通達／登記先例追 VI 832 頁） ……64
- 4 民法及び家事審判法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 55・12・20 民三第 7145 号民事局長通達／登記先例追 VI 924 頁） ……74
- 5 建物の区分所有等に関する法律及び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 58・11・10 民三第 6400 号民事局長通達／登記先例追 VII 132 頁） ……78
- 6 法例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（平元・12・5 民三第 5239 号民事局長通達／登記先例追 VII 826 頁） ……107
- 7 民事保全法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 2・11・8 民三第 5000 号民事局長通達／登記先例追 VIII 38 頁） ……108
- 8 借地借家法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 4・7・7 民三第 3930 号民事局長通達／登記先例追 VIII 330 頁） ……121
- 9 金融機関等が有する根抵当権により担保される債権の譲渡の円滑化のための臨時措置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（平 10・10・23 民三第 2068 号民事局長通達／登記先例追 IX 124 頁） ……126
- 10 競売手続の円滑化等を図るための関係法律の整備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（平 10・10・23 民三第 2069 号民事局長通達／登記先例追 IX 129 頁） ……131
- 11 民事再生法及び民事再生規則の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 12・3・31 民三第 839 号民事局長通達／登記先例追 IX 383 頁） ……134

12	商法等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（平 13・3・30 民二第 867 号民事局長通達／登記先例追Ⅸ 517 頁）……………	140
13	高齢者の居住の安定確保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（平 13・8・3 民二第 1853 号民事局長通達／登記先例追Ⅹ 564 頁）…	145
14	金融機関等の組織再編成の促進に関する特別措置法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 15・1・27 民二第 260 号民事局長通達／登研 667 号 151 頁）……………	148
15	破産法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 16・12・16 民二第 3554 号民事局長通達／登研 687 号 261 頁）……………	153
16	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 17・2・25 民二第 457 号民事局長通達／登研 686 号 344 頁）……………	170
17	有限責任事業組合契約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（平 17・7・26 民二第 1665 号民事局長通達／登研 693 号 165 頁）……………	194
18	不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて（平 17・12・6 民二第 2760 号民事局長通達／登研 696 号 197 頁）……………	195
19	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 18・3・29 民二第 755 号民事局長通達／登研 700 号 119 頁）……………	237
20	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 19・9・28 民二第 2048 号民事局長通達／登研 716 号 72 頁）……………	242
21	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 20・1・11 民二第 57 号民事局長通達／登研 720 号 112 頁）……………	257
22	一般社団法人及び一般財団法人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 20・11・26 民二第 3042 号民事局長通達／登研 732 号 85 頁）……………	266

II 個別先例編

第 1 章 登記名義人

23	甲の死亡により開始した相続において、その妻である乙の胎児が相続により取得した権利の登記の登記名義人は、「亡甲妻乙胎児」として表示する。胎児の相続登記について（昭 29・6・15 民事甲第 1188 号民事局長回答／登記先例下 2205 頁）……………	274
-----------	---	-----

- 24 権利能力のない社団を登記名義人とする登記は、することができない。
 (昭 23・6・21 民事甲第 1897 号民事局長回答／登記先例上 834 頁) ……………275
- 25 権利能力のない社団の財産を登記する場合において、代表者である自然人の氏名に社団の代表者である旨を付記して登記名義人を表示することはできない。
 人格なき社団が有する不動産の登記について (昭 36・7・21 民事三発第 625 号民事局長第三課長回答／登記先例追Ⅲ 588 頁) ……………275
- 26 権利能力のない社団が所有する不動産の所有権の登記が代表者の名義でなされている場合において、代表者が交代したときは、「委任の終了」を登記原因とする新しい代表者への所有権の移転の登記をすることが相当である。
 法人格のない社団の代表者の変更による所有権移転登記の登記原因について (昭 41・4・18 民事甲第 1126 号民事局長電報回答／登記先例追Ⅳ 727 頁) ……………276

第 2 章 地 図

- 27 地震による地殻変動と筆界
 兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いについて (平 7・3・29 民三第 2589 号民事局長回答／登記先例追Ⅷ 668 頁) ……………278
- 28 東日本大震災に伴う基準点測量成果の公表停止と地積測量図の作成方法
 平成 23 年東北地方太平洋沖地震に伴い基準点測量成果の公表が停止された地域における地積測量図の作成等に関する留意点について (平 23・3・18 民二第 695 号民事局民事第二課長通知) ……………278
- 29 東日本大震災後の基準点測量成果の再測量と地積測量図の作成方法
 東日本大震災に伴う地殻変動により停止されていた基準点測量成果の再測量後の成果が公表されたことに伴う地積測量図の作成等における留意点について (平 23・11・17 民二第 2275 号民事局民事第二課長通知) ……………280
- 30 地図訂正の申出を、不動産登記規則 16 条 13 項 5 号又は 6 号により却下する決定については、行政処分性を有しないため、109 の通達は適用されない。
 地図等の訂正の申し出に対する却下決定について (平 17・6・23 民二第 1423 号民事局民事第二課長通知／登研 691 号 187 頁) ……………283

第 3 章 登記の申請

- 31 同一の不動産に関し同時にされた複数の申請は、登記の目的及び原因が異なる場合であっても、同一の受付番号を付する。

- (明 32・7・31 民刑第 1337 号民刑局長回答／登記先例上 98 頁) ……………284
- 32** 未成年者とその後見人が連帯して債務を負う場合において、この未成年者の債務を担保するため、後見人が、未成年者が所有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為である。
未成年者と後見人との利益相反行為について (昭 33・4・4 民事甲第 714 号民事局長心得電報回答／登記先例追Ⅱ 247 頁) ……………285
- 33** 不動産登記法 17 条 4 号の「法定代理人」には法人代表者を含む。
不動産登記法等の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて (平 5・7・30 民三第 5320 号民事局長通達／登記先例追Ⅷ 424 頁) ……………286

第 4 章 登記識別情報

- 34** 被相続人名義への所有権の移転の登記がされないまま被相続人が死亡したため、相続人から同登記の申請がされた場合に、同登記が完了したときは、申請人である相続人に対し、登記識別情報を通知すべきである。
被相続人が登記名義人となる所有権の移転の登記を相続人が申請した場合の当該相続人に対する登記識別情報の通知について (平 18・2・28 民二第 523 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 137 頁) ……………288
- 35** 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、その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は、合筆の登記又は建物の合併の登記後に存続する土地又は建物の登記記録に記録されている担保権の登記名義人の登記識別情報で足りる。
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 19・10・15 民二第 2205 号民事局民事第二課長通知／登研 720 号 110 頁) ……………288
- 36** 同一の不動産について、甲が代理してする電子申請の申請情報において乙を代理人とする電子申請との連件扱いを望む旨が明らかにされ、また、乙が代理してする電子申請の申請情報において甲を代理人とする電子申請との連件扱いを望む旨およびその甲が代理してする電子申請の受付番号が記されている場合において、両者が同日に受け付けられたときは、不動産登記規則 67 条の例により、乙が代理してする申請において登記識別情報が提供されたものとみなすことができる。
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 20・6・20 民二第 1738 号民事局民事第二課長通知／登研 725 号 127 頁）	289
37	登記識別情報の通知の受領につき特別の授権を受けた司法書士の補助者であって、司法書士会が定めた基準に基づき補助者証及び特定事務指示書の交付を受けたものは、それらを提示して、登記識別情報の通知を受領することができる。	
	司法書士補助者による登記識別情報の通知の受領について（平 17・9・1 民二第 1976 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 189 頁）	291
38	土地家屋調査士の補助者につき、37 と同旨	
	土地家屋調査士補助者による登記識別情報の通知の受領について（平 17・11・9 民二第 2598 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 199 頁）	295

第 5 章 添付情報

39	未成年者が受ける不動産の負担付贈与を原因として所有権の移転の登記を申請するに際しては、法定代理人の同意を得なければならない。 （明 32・6・27 民刑第 1162 号民刑局長回答／登記先例上 81 頁）	298
40	コンビニエンスストアにおいて交付を受けた印鑑に関する証明書等を用いて登記の申請の手續がされた場合の取扱い 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 22・1・29 民二・民商第 240 号民事局民事第二課長・民事局商事課長通知／登研 749 号 111 頁）	299

第 6 章 土地の表示に関する登記

41	地番の更正の登記を申請することはできない。 弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会（地番の更正登記の可否）について（平 4・12・10 民三第 6951 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ 387 頁）	302
42	地積の更正の登記申請については、不動産登記法 63 条 1 項の規定は適用されない。 弁護士法第 23 条の 2 による照会（判決による地積の更正の登記申請の可否）について（昭 58・10・6 民三第 5919 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ 108 頁）	304
43	都市再生街区基本調査において測量の成果として設置された街区基準点は、それが設置された地域においては、地積測量図を作成するための測量の基礎として用いることが可能である。	

都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（平 18・8・15 民二第 1794 号民事局民事第二課長通知）	305
--	-----

第 7 章 建物の表示に関する登記

44 開閉式の屋根を有するドーム球場である建物の床面積は、開閉可能な屋根相当部分の下部も、これに算入すべきである。 開閉式の屋根を有する野球場の床面積の算定方法について（平 5・12・3 民三第 7499 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ 537 頁）	309
45 ドーム状の屋根の建物の構造の表示方法 建物の構造の表示方法について（昭 60・8・8 民三第 4768 号民事局長回答／登記先例追Ⅶ 470 頁）	311

第 8 章 権利に関する登記／一般

46 抵当権の設定の登記の後に所有権の移転の登記がされた場合の抵当権の登記を抹消するについての登記権利者は、現在の所有権登記名義人である。（明 32・8・1 民刑第 1361 号民刑局長回答／登記先例追Ⅰ 8 頁）	313
47 共有者として登記されている所有権登記名義人のうち一方の単独の所有とする旨の更正の登記をすることができる。 所有権登記名義人の更正登記について（昭 36・10・14 民事甲第 2604 号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 702 頁）	314
48 売主が契約を解除することができる旨の特約は、権利の消滅に関する定めとして登記することができない。 不動産登記法第 38 条に関する疑義について（昭 37・8・3 民事甲第 2225 号民事局長電報回答／登記先例追Ⅲ 942 頁）	315
49 住所を同じくする同名異人が共有者となる所有権登記名義人の表示所有者を特定するために生年月日を登記することの可否について（昭 45・4・11 民事甲第 1426 号民事局長回答／登記先例追Ⅴ 226 頁）	316
50 登記名義人が住所を移転した後に移転後の住所について区制施行など地番変更を伴わない行政区画の変更が行われた場合の住所の変更の登記を一の申請でするときの登記原因は、「×年×月×日住所移転、×年×月×日区制施行」とする。 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 22・11・1 民二第 2759 号民事局民事第二課長通知／登研 755 号 149 頁）	317

第9章 登記原因

- 51** 不動産がAからBへ売られ、また、BからCへ売られた場合において、AからBへの所有権の移転の登記をし、そのうえでBからCへの売買を原因とする登記を申請するののであれば、Cを所有権登記名義人とする登記をすることはできない。
(明33・11・14民刑局長電報回答／登記先例上191頁) ……………319
- 52** 第三者のためにする売買契約の売主から受益者への直接の所有権の移転の登記は、一定の要件のもとで許容され、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も同様である。
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19・1・12民二第52号民事局第二課長通知／登研708号141頁) ……………321
- 53** 判決による登記でない場合であっても、「真正な登記名義の回復」を原因とする登記をすることができる。
真正なる登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記申請の受否について(昭39・4・9民事甲第1505号民事局長回答／登記先例追Ⅳ106頁) ……………324
- 54** 内縁の解消に伴う財産分与を原因とする所有権の移転の登記は、「財産分与」を登記原因としてすべきである。
内縁離婚に基づく「財産分与」を登記原因として所有権移転登記を申請することの可否について(昭47・10・20民事三発第559号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅴ802頁) ……………324
- 55** 終身定期金契約の定期金の元本として不動産を譲渡する場合の所有権の移転の登記の登記原因は、「終身定期金契約」である。
弁護士法第23条の2に基づく照会(終身定期金契約による移転登記の登記原因及び登録免許税)について(昭60・4・17民三第2044号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ469頁) ……………325

第10章 判決による登記

- 56** 数人の表題部所有者が記録されている場合において、不動産登記法74条1項2号の判決は、それらの者の全員を当事者とする判決でなければならない。

	判決による所有権保存の登記の取扱いについて（平 10・3・20 民三第 552 号民事局第三課長通知／登記先例追Ⅸ 107 頁）……………	326
57	売買を原因として所有権の移転の登記手続の履行を命ずる判決において、売買の日付が主文にも理由中にも表示されていない場合の登記原因の日付は、「不詳」とすべきである。 判決による登記の登記原因及びその日付の記載方について（昭 34・12・18 民事甲第 2842 号民事局長回答／登記先例追Ⅱ 575 頁）……………	327

第 11 章 相続・遺贈の登記

58	甲を乙が相続し、乙を丙が相続した場合において、「×年×月×日乙相続、×年×月×日相続」として甲から丙への所有権の移転の登記をすることができる。 （明 32・3・7 民刑局長回答／登記先例上 25 頁）……………	328
59	甲・乙の法定相続分による相続登記がなされないうちに、甲の所有とする旨の遺産分割の協議が調った場合において、その旨の登記は、相続開始の事実及び相続人の範囲を示す情報のほか、甲・乙が作成する遺産分割協議書を添付情報として、甲が単独で申請することができる。 遺産分割二因ル登記ノ取扱方ニ関スル件（昭 19・10・19 民事甲第 692 号民事局長通達／登記先例上 737 頁）……………	328
60	遺産分割による代償譲渡の場合の登記原因の表示——「遺産分割による贈与」は可 登記官会同協議問題の決議認可について（昭 40・12・17 民事甲第 3433 号民事局長回答／登記先例追Ⅳ 639 頁）……………	329
61	遺産分割による代償譲渡の場合の登記原因の表示——「遺産分割による代償譲渡」は不可 「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 21・3・13 民二第 646 号民事局民事第二課長通知／登研 738 号 137 頁）……………	331
62	遺贈による所有権の移転の登記を申請する遺言執行者の資格証明は、遺言執行者に選任する旨が記された審判書と遺言書によってする。 遺贈による所有権移転登記申請における遺言執行者の資格証明書等について（昭 44・10・16 民事甲第 2204 号民事局長回答／登記先例追Ⅴ 170 頁）……………	334
63	受遺者と遺言執行者が同一人である場合において、その遺言執行者は、自ら受遺者を代理して、遺贈による所有権の移転の登記を申請することがで	

きる。

- (大9・5・4民事第1307号民事局長回答／登記先例上454頁)……………335
- 64** 包括遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者を受遺者とし、登記義務者を遺言執行者又は相続人として、共同申請によりすべきである。
包括遺贈による登記の申請人について (昭33・4・28民事甲第779号民事局長心得通達／登記先例追Ⅱ261頁)……………336
- 65** 甲・乙を推定相続人とする相続において、不動産を甲に相続させる旨の遺言がある場合において、それにもかかわらず、甲・乙が共同で相続した旨の相続登記がされた場合には、所有権登記名義人を甲・乙から甲の単独とする更正の登記をすべきである。
弁護士法第23条の2に基づく照会(共同相続の登記がされた不動産を単独相続の登記に是正する手続)について (平2・1・20民三第156号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ1頁)……………337
- 66** 特別縁故者に分与されなかった財産が他の共有者に帰属する旨の持分の移転の登記は、被相続人の死亡の日から13月の期間の経過後の日を登記原因の日付としなければならない。
共有者の1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3・4・12民三第2398号民事局長通達／登記先例追Ⅷ204頁)……………340
- 67** 遺贈を原因とする受遺者への所有権移転登記がなされた場合において、遺贈の全体について減殺請求をした遺留分権利者は、受遺者への所有権移転登記の抹消登記ではなく、自己への所有権移転登記を請求することが相当である。
登記事務取扱方について (昭30・5・23民甲第973号民事局長回答／登記先例追Ⅰ352頁)……………341
- 68** 他の相続人の全員が1人の相続人に相続分を譲渡した場合において、その1人の者への相続を原因とする所有権の移転の登記をすることができる。
弁護士法第23条ノ2に基づく照会(相続分譲渡による相続登記の可否)について (昭59・10・15民三第5195号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ449頁)……………342

第12章 登記の更正・抹消

- 69** (1) 不動産登記法70条の所在が知れない登記義務者は法人を含み、法人である登記義務者の所在が知れないとは、その法人を記録する登記記録が存在しない上に閉鎖登記簿が廃棄済みであるため法人の存在を確認す

ることができない場合などをいう。

- (2) 被担保債権の弁済期を証する情報は、債権証書から弁済期が明らかである場合は債権証書をもって充てることができ、そうでない場合は債務者による申述情報とすることが許される。

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63・7・1民三第3456号民事局長通達／登記先例追Ⅶ 632頁）……………343

- 70** (1) 登記義務者の所在が知れないことを証する情報は、登記義務者が登記記録上の住所に居住していないことを市町村長や民生委員が証する情報、登記記録上の住所にあてた被担保債権の受領を催告する信書便が不到達であったことを証する情報、さらに登記義務者の所在を調査した警察官作成の情報などが例である。

- (2) 被担保債権の弁済期を証する情報は、弁済期を明らかにすることができない場合の普通抵当権・普通質権・先取特権については債権成立の日を、それが登記されていない場合は抹消されるべき担保権が設定された日を弁済期として扱い、また、根抵当権・根質権の場合は元本が確定した日を弁済期として扱い、登記記録から元本確定時期が明らかでない場合は、根抵当権等の設定の日から3年を経過した日を元本確定日として扱う。

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63・7・1民三第3499号民事局第三課長依命通知／登記先例追Ⅶ 640頁）……………349

第13章 所有権に関する登記

- 71** 判決に基づき所有権保存登記が抹消されるときに、登記官は、原則として登記記録を閉鎖すべきであり、表題部を残し、かつての表題部所有者の記録を復活させることは、相当でない。

所有権の保存登記をまつ消したときの登記用紙の処理方等について（昭36・9・2民事甲第2163号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 601頁）……………353

第14章 用益権に関する登記

- 72** 既に地上権の登記がなされている不動産について、別の地上権の設定登記が申請される場合において、この申請は、登記されている地上権の存続期間が登記上満了しているときであっても、却下されるべきである。

存続期間の満了した地上権設定の登記がある場合に重複して地上権設定の

	登記をすることの可否について（昭37・5・4民事甲第1262号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 860頁）	354
73	他人の土地において、溝渠、リフト施設等を付着せしめて遊戯施設としてのスキー場とすることは、工作物の所有に当たるものとして、地上権設定の目的とすることができる。	
	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58・8・17民三第4814号民事局第三課長依命回答／登記先例追Ⅶ 104頁）	354
74	地役権の設定の目的は、「徒歩及び軽自動車による通行」、「水道管の埋設」などと登記することができる。	
	弁護士法第23条ノ2に基づく照会（地役権設定の目的の記載）について（昭59・10・15民三第5157号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ 448頁）	355
75	「発電所ダム運営による浸かん水の忍容および住居その他工作物の建築、その他発電所運営に支障となる行為をしないこと」とする登記	
	浸水地役権設定登記の可否について（昭42・9・29民事甲第2511号民事局長回答／登記先例追Ⅳ 1139頁）	356
76	「日照の確保のため高さ何メートル以上の工作物を設置しない」とする登記	
	弁護士法第23条の2に基づく照会（日照地役権の設定登記の可否）について（昭54・5・9民三第2863号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅵ 655頁）	359
77	登記された土地賃借権を要役地とする地役権の設定登記も許容される。	
	賃借地を要役地とする地役権設定の登記の可否について（昭39・7・31民事甲第2700号民事局長回答／登記先例追Ⅳ 155頁）	360
78	(1) 既に賃借権の設定の登記されている不動産について、別の賃借権の設定登記の申請があった場合において、これを受理することができる。	
	(2) 建物の一部について賃借権設定登記をするには、その部分に関する分割又は区分の登記を経なければならない。	
	賃借権設定登記について（昭30・5・21民事甲第972号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 351頁）	360
79	公正証書により事業用借地権設定契約がされたが、その登記がなされないうちに当該土地の所有権を取得して所有権移転登記を経た新しい所有者と借地権者が、前所有者との設定契約の日付を登記原因の日付とする借地権の登記を申請するときに、この申請は、受理することができる。	
	賃借権の設定の登記の登記原因の日付等について（平17・7・28民二第1690号民事局民事第二課長通知／登研695号93頁）	361

第 15 章 担保権に関する登記

- 80** 抵当権の設定の登記がされた後、新しく貸付けがされ、それを抵当権で担保する旨の合意がある場合において、従前の抵当権の登記について、その担保する債権を増額する変更の登記をすることは相当でなく、新しく抵当権の設定の登記をすべきである。
(明 32・11・1 民刑第 1904 号民刑局長回答／登記先例上 116 頁) ……………363
- 81** 抵当権が担保する債権について重利の特約がある場合は、その設定の登記において利息に関する定めとして重利の特約を登記すべきであり、また、利息を元本に組み入れた場合は債権額を変更する登記をすべきである。
重利の特約に基き利息を元本に組み入れた場合の権利変更登記に関し照会の件 (昭 25・10・20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁) ……………364
- 82** 民法 375 条 1 項但書の特別登記は、権利の変更の登記としてすべきである。
民法第 374 条第 1 項但書にいわゆる特別登記について (昭 27・4・8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁) ……………365
- 83** 抵当権の登記名義人である銀行について、その名称・住所に取扱支店の表示を添記することは妨げられない。
抵当権等の設定登記において取扱支店を表示することに関する件 (昭 36・5・17 民事甲第 1134 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 548 頁) ……………368
- 84** 転抵当権を目的とする転抵当権の設定登記は、付記登記の付記登記としてなされる。
転抵当登記に対する転抵当登記について (昭 30・5・31 民事甲第 1029 号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 362 頁) ……………370
- 85** 1 個の債権の一部を担保する場合においては、その担保される一部の額を債権額として登記し、登記原因において、例えば「×年×月×日金銭消費貸借による債権額 1000 万円のうち 700 万円について同日抵当権設定」などと一部の担保であることを明らかにする。
消費貸借による債権額の一部を被担保債権とする抵当権の設定及びその登記について (昭 30・4・8 民事甲第 683 号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 327 頁) ……………370
- 86** 担保限度額は、客観的に登記申請時の為替相場により計算した額である必要はなく、当事者が随意に定めるものでよい。
不動産登記法の一部改正等に伴う登記事務の取扱いについて (昭 35・3・31 民事甲第 712 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 45 頁) ……………372

- 87 甲・乙の共有とする所有権登記があり、かつ甲の持分を目的とする丙のための抵当権設定登記がなされていた場合において、乙の持分を取得して不動産が甲の単独所有となったことに伴い丙の抵当権の効力を所有権の全部に及ぼす旨の法律行為を原因とする権利変動は、抵当権の変更の登記として公示される。
- 抵当権変更の付記登記の登録税徴収について（昭31・4・9民事甲第758号民事局長通達／登記先例追I 589頁）……………373
- 88 被担保債権が質入れされたことにより抵当権に質権の効力が及ぶことは、抵当権の変更の登記として、公示される。
- 抵当権に質権の効力を及ぼす抵当権変更登記上の質権の移転請求権保全の仮登記の受否について（昭39・12・26民事甲第4056号民事局長電報回答／登記先例追IV 297頁）……………374
- 89 所有権又は共有持分の一部を目的とする抵当権は成立しないと解されるから、その設定の登記は受理すべきでない。
- 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35・6・1民事甲第1340号民事局長通達／登記先例追III 187頁）……………374
- 90 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「売買取引」・「消費貸借取引」・「使用貸借取引」・「賃貸借取引」・「請負取引」・「寄託取引」・「運送取引」は可根抵当権の担保すべき債権の範囲を一定の種類取引をもつて定める場合の登記原因証書等の記載について（昭47・4・4民事三発第301号民事局第三課長通知／登記先例追V 703頁）……………376
- 91 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「労働金庫取引」は可
- 不動産登記手続に係る照会について（昭63・1・22民三第379号民事局第三課長回答／登記先例追VII 605頁）……………376
- 92 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「石油類販売取引」は可
- 根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について（昭47・7・28民事三発第664号民事局第三課長回答／登記先例追V 762頁）……………378
- 93 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「準消費貸借取引」・「委託加工取引」は不可
- 根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について（昭47・8・2民事甲第3299号民事局長電報回答／登記先例追V 767頁）……………379
- 94 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「手形小切手取引」・「問屋取引」・「債務引受取引」は不可
- 根抵当権の担保すべき債権の範囲の定め方について（昭47・8・4民事三発

	第 608 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 767 頁) ……………	379
95	根抵当権の抽象的債権範囲基準として「委託販売取引」・「リース取引」・「仲介取引」・「手形取引」などは不可 根抵当権の担保すべき債権の範囲を一定の種類取引をもつて定める場合の登記原因証書等の記載について (昭 48・1・11 民三第 273 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 810 頁) ……………	381
96	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日特約販売契約による債権」は可 新根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について (昭 47・4・21 民事三発第 390 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 735 頁) ……………	382
97	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日ファクタリング取引契約による債権」は可 根抵当権の担保すべき債権の範囲の定め方について (昭 55・9・17 民三第 5421 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 868 頁) ……………	382
98	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日フランチャイズ契約」は可 弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会 (根抵当権設定登記における債権の表示) について (昭 62・1・23 民三第 280 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 515 頁) ……………	383
99	根抵当権の具体的債権範囲基準として特定の債権, 例えば「×年×月×日銀行取引契約に基き発生する手形債権のうち何某振出し及び裏書にかかる手形債権」は不可 根抵当権設定登記申請の受否について (昭 47・8・7 民事三発第 656 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 V 769 頁) ……………	383
100	共同根抵当権設定の仮登記申請は受理すべきでない。 共同根抵当権設定の仮登記申請の受否について (昭 47・11・25 民事甲第 4945 号民事局長電報回答／登記先例追 V 806 頁) ……………	384
101	①根抵当権の担保すべき元本の確定は, 根抵当権の変更であるから, 登記簿上, 元本が確定していることが明らかである場合を除き, 確定の登記を経た後でなければ, 確定後の代位弁済による根抵当権移転の登記はできない。②根抵当権者は, 根抵当権設定者に対して確定の登記の申請を命ずる判決を得て, これにより単独でその登記の申請をすることができる。なお, 代位弁済により根抵当権移転登記請求権を有する者は, 根抵当権者に代位して根抵当権者の設定者に対する確定の登記請求権を行使することができ	

る。③右①及び②は、代位弁済額が被担保債権の全額でも一部でも同様である。

弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会（根抵当権の元本確定の登記の要否及びその方法）について（昭 54・11・8 民三第 5731 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅵ 770 頁）……………384

102 根抵当権の担保する債権について質入れがされたときには、根抵当権の変更の登記としてこれを公示することが許容される。

元本確定前の根抵当権の被担保債権に対する差押えの登記等の受否について（昭 55・12・24 民三第 7176 号民事局長通達／登記先例追Ⅵ 933 頁）……………386

103 不動産登記法 105 条 1 号の仮登記をされた所有権の移転は主登記による仮登記をもって公示し、同条 2 号の仮登記をされた所有権移転請求権を移転する登記は当該仮登記の付記登記により公示し、また、同条 2 号により仮登記された所有権移転登記請求権の移転請求権を保全する仮登記は原仮登記の付記登記による仮登記として公示する。

仮登記された所有権またはその請求権の移転登記手続について（昭 36・12・27 民事甲第 1600 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 743 頁）……………387

104 不動産登記法 105 条 1 号の仮登記をされた所有権を目的とする制限物権の設定の仮登記は、その申請を受理することができ、権利部乙区に主登記としてする。

仮登記された停止条件付所有権を目的とする停止条件付根抵当権設定の仮登記申請の受否について（昭 39・2・27 民事甲第 204 号民事局長通達／登記先例追Ⅳ 16 頁）……………388

105 抵当権の設定の仮登記の後、第三者への所有権の移転の登記がされた場合において、抵当権の設定の仮登記に基づく本登記の登記義務者は、抵当権の設定をした従前の所有権登記名義人と、仮登記の後に所有権の移転の登記を受け所有権登記名義人となった者のいずれでもよい。

抵当権設定の仮登記に基づく本登記義務者について（昭 37・2・13 民事(三) 発第 75 号民事局第三課長電報回答／登記先例追Ⅲ 794 頁）……………389

第 16 章 仮処分に関する登記

106 1 筆の土地の一部について処分が禁止された場合において、仮処分債権者が、仮処分があったことを証する情報を代位原因証明情報として、その土地の一部を分筆する旨の登記を申請し、これがなされているときに、裁判所書記官がする処分禁止の登記の嘱託は受理される。

登記及び台帳事務の取扱いについて（昭27・9・19民事甲第308号民事局長回答／登記先例下1926頁）……………390

107 権利の割合的な一部について処分禁止の仮処分がなされた場合、それに基づき権利の一部に係る処分禁止の登記をすることができる。

所有権の一部に対する仮処分記入登記について（昭30・4・20民事甲第695号民事局長通達／登記先例追I 333頁）……………390

第17章 筆界特定

108 筆界特定がされた土地の筆界点の全部を座標値で確認することができる場合において、地積に錯誤があるにもかかわらず、所有者等が地積に関する登記の申請をしないときに、登記官は、職権で地積に関する更正の登記をする。

筆界特定がされた場合における登記事務の取扱いについて（平18・1・6民二第27号民事局民事第二課長依命通知／登研699号149頁）……………392

第18章 審査請求

109 不動産登記法36条、47条並びに58条6項及び7項（表題登記をすることによって表題部所有者となる者が相違することを理由として却下されたものを除く）、37条、38条、42条、49条、51条から53条まで並びに57条の規定による登記を除き、登記の申請に対する不動産登記法25条の規定による却下決定については、その決定をした登記官を経由して審査請求ができる旨、取消訴訟の被告及びその出訴期間などを教示するものとする。

行政事件訴訟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17・3・31民二第851号民事局長通達／登研690号196頁）……………396


110 登記の申請又は地図等の訂正の申出を却下する場合において、当該却下が行政処分性を有しないものであるときは、取消訴訟ができる旨の教示を要しただけでなく、審査請求をすることができる旨の教示をも要しない。

不動産登記法第128条の審査請求をすることができる旨の教示について（平18・1・18民二第101号民事局民事第二課長通知／登研701号120頁）……………398

不動産登記法 旧→新 条数対照表 ……………401

年月日索引 ……………407

本書のコピー、スキャン、デジタル化等の無断複製は著作権法上での例外を除き禁じられています。本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用でも著作権法違反です。



不動産登記事務取扱手続準則

不動産登記事務取扱手続準則

(平 17・2・25 民二第 456 号民事局長通達)

改正 平 17・6・2 民二第 1283 号, 平 17・8・15 民二第 1812 号, 平 17・12・22 民二第 2904 号, 平 19・3・30 民二第 806 号, 平 19・9・28 民二第 2047 号, 平 20・1・11 民二第 58 号, 平 20・8・28 民二第 2342 号, 平 21・7・3 民二第 1636 号, 平 22・4・1 民二第 874 号, 平 23・1・14 民二第 91 号, 平 23・3・25 民二第 644 号, 平 23・11・7 民二第 2585 号, 平 24・6・6 民二第 1416 号

目 次

第 1 章 総則 (第 1 条)	3
第 2 章 登記所及び登記官 (第 2 条—第 7 条)	3
第 3 章 登記記録等	
第 1 節 総則 (第 8 条—第 11 条)	4
第 2 節 地図等 (第 12 条—第 16 条)	5
第 3 節 登記に関する帳簿等 (第 17 条—第 23 条)	8
第 4 節 雑則 (第 24 条—第 27 条)	11
第 4 章 登記手続	
第 1 節 総則	
第 1 款 通則 (第 28 条—第 30 条)	12
第 2 款 受付等 (第 31 条—第 36 条)	14
第 3 款 登記識別情報 (第 37 条—第 41 条)	17
第 4 款 登記識別情報の提供がない場合の手続 (第 42 条—第 49 条)	21
第 5 款 土地所在図等 (第 50 条—第 58 条)	23
第 2 節 表示に関する登記	
第 1 款 通則 (第 59 条—第 66 条)	27
第 2 款 土地の表示に関する登記 (第 67 条—第 76 条)	29
第 3 款 建物の表示に関する登記 (第 77 条—第 103 条)	33
第 3 節 権利に関する登記	
第 1 款 通則 (第 104 条—第 111 条)	40
第 2 款 担保権等に関する登記 (第 112 条—第 114 条)	43
第 3 款 信託に関する登記 (第 115 条)	43
第 4 款 仮登記 (第 116 条)	43
第 4 節 補則	
第 1 款 通知等 (第 117 条—第 122 条)	43
第 2 款 登録免許税 (第 123 条—第 131 条)	45

第5章 登記事項の証明等（第132条—第140条）47
 第6章 雑則（第141条—第146条）51

第1章 総則

（趣旨）

第1条 不動産に関する登記事務の取扱いは、法令に定めるもののほか、この準則によるものとする。

第2章 登記所及び登記官

（管轄登記所の指定）

第2条 不動産の管轄登記所等の指定に関する省令（昭和50年法務省令第68号）第1条に規定する管轄登記所の指定については、一の登記所は、関係登記所と協議の上、同条第1号に掲げる場合にあっては別記第1号様式、同条第2号に掲げる場合にあっては別記第1号様式に準ずる様式、その他の場合にあっては別記第2号様式による指定請求書により、それぞれ法務局若しくは地方法務局長又は法務大臣に請求するものとする。

第3条 法務局又は地方法務局長が不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第6条第2項の規定により当該不動産に関する登記の事務をつかさどる管轄登記所を指定するには、別記第3号様式による指定書によりするものとする。

（他の登記所の管轄区域への建物のえい行移転の場合）

第4条① 表題登記がある建物がえい行移転（建物を取り壊さず他の土地に

移転することをいう。以下同じ。）により甲登記所の管轄区域から乙登記所の管轄区域に移動した場合における当該建物の不動産所在事項に関する変更の登記は、乙登記所が管轄登記所としてこれを取り扱うものとする。

② 前項の登記の申請が甲登記所にされた場合には、甲登記所の登記官は、乙登記所に別記第4号様式による通知書によりその旨を通知し、両登記所の登記官は、協力して当該建物の所在が変更したか否かにつき実地調査をするものとする。同項の登記の申請が乙登記所にされた場合についても、同様とする。

③ 前項の調査の結果、第1項の登記の申請が相当と認められるときは、甲登記所の登記官は、第8条の規定により乙登記所に関係簿書（当該申請書類を含む。）を引き継ぐものとする。

④ 前2項の規定は、職権で、第1項の登記をすべき場合について準用する。

（他の登記所の管轄区域にまたがる場合の管轄登記所）

第5条 甲登記所において登記されている建物について、増築若しくは附属建物の新築がされ、又は乙登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことにより、当該建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所とする。甲登記所におい

- (1) 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ときは、当該根抵当権は、分割の時に存する債権のほか、分割会社及び設立会社又は承継会社が分割後に取得する債権を担保することとされた（同条第1項）。
- (2) 元本の確定前に債務者を分割会社とする会社分割があったときは、当該根抵当権は、分割の時に存する債務のほか、分割会社及び設立会社又は承継会社が分割後に負担する債務を担保することとされた（同条第2項）。
- (3) (1)及び(2)の場合には、当該根抵当権の設定者は、債務者を分割会社とする会社分割があり、その債務者が当該根抵当権の設定者であるときを除き、元本の確定請求をすることができることとされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第3項）。
- (4) (3)の元本の確定請求があったときは、元本は、分割の時に確定したものとみなすこととされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第4項）。
- (5) (3)の元本の確定請求は、当該根抵当権の設定者が会社分割があったことを知った日から2週間又は会社分割の日から1か月間を経過したときは、することができないこととされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第5項）。

2 確定前の根抵当権に関する登記

- (1) 根抵当権者を分割会社とする会社分割があった場合

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には、当該根抵当権は、1の(1)のとおり、分割会社と設立会社又は承継会社の準共有になるものとされている。

この場合の根抵当権の一部移転の登記は、設立会社又は承継会社が登記権利者、分割会社が登記義務者となって申請する。この場合も、第2の1の(2)及び(3)の取扱いによる。

- (2) 債務者を分割会社とする会社分割があった場合

元本の確定前に債務者を分割会社とする会社分割があった場合には、当該根抵当権は、1の(2)のとおり、分割会社と設立会社又は承継会社を債務者とする共用根抵当権になるものとされている。

この場合の根抵当権の変更の登記は、根抵当権者が登記権利者、根抵当権設定者が登記義務者となって申請する。この場合も、第2の1の(2)及び(3)の取扱いによる。

(3) その他

元本の確定前に根抵当権者又は債務者を分割会社とする会社分割があった場合には、1の(1)又は(2)のとおり、当該根抵当権は、法律上当然に、分割会社と設立会社若しくは承継会社の準共有又は分割会社と設立会社若しくは承継会社を債務者とする共用根抵当権になるものとされている。

したがって、分割計画書又は分割契約書において当該根抵当権の帰属や被担保債権の範囲について上記と異なる定めがされている場合であっても、1の(1)又は(2)の登記をいったんした上で、所要の登記をすることとなる。

第4 会社分割による不動産登記等の登録免許税

1 会社分割の制度の創設に伴い、登録免許税法の一部が改正され、法人の分割による根抵当権の移転の登記の登録免許税の税率の区分が明らかにされるとともに、船舶の登記、工場財団等各種財団の登記及び動産の抵当権に関する登記についても、同様の措置が講じられた。

2 また、租税特別措置法の一部改正により、第80条の2〔現81条〕の規定が新設され、平成13年4月1日から平成18年3月31日までの間に、設立会社又は承継会社が会社分割により取得した不動産に関する権利又は船舶に関する権利の移転の登記を受ける場合には、当該登記に係る登録免許税の税率が軽減されることとされた。

この軽減措置の適用を受けるためには、申請書に分割の登記の記載のある設立会社又は承継会社の登記簿の謄本又は抄本〔現・登記事項証明書〕を添付する（租税特別措置法施行規則第30条の3〔現31条〕第1項）。

3 したがって、会社分割による不動産登記の登録免許税の税率は、以下のとおりである（末尾の括弧内は、租税特別措置法第80条の2〔現81条〕の規定が適用される場合の軽減税率である。）。

(1) 会社分割による所有権の移転の登記の登録免許税の税率

登録免許税法別表第一、一、(二)、ニ〔現ハ〕（その他の原因による移転の登記）の区分により、1000分の50〔現1000分の20〕（1000分の6

予告登記の職権抹消調書

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | 不動産所在事項 | (1) 何市区郡何町村大字何字何何番の土地
(2) 何市区郡何町村大字何字何何番地
家屋番号何番の建物 |
| 2 | 対象となる登記事項 | (1) につき、順位第何番の登記事項
(2) につき、順位第何番の登記事項 |

Commentary 現在、全国のすべての登記所がオンライン申請登記所としての指定を受け、また、共同担保目録に係る事務もすべてコンピュータ化されていることから、本通達中、登記所がオンライン指定を受けるまでの登記済証の取扱いを定めた第1の4及び5、共同担保目録に係る事務の取扱いを定めた第1の16については、今日における意義を失っている。

平17・7・26民二第1665号民事局長通達／登研693号165頁

有限責任事業組合契約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

有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。以下「法」という。）が平成17年8月1日から施行されることとなったところ、これに伴う不動産登記事務の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

1 組合財産に関する登記

(1) 組合財産の権利の移転の登記

有限責任事業組合は法人格を有しないため、その組合財産について、有限責任事業組合名義の登記又は組合員である旨の肩書を付した登記をすることはできない（最高裁昭和47年6月2日第二小法廷判決参照）。

(2) 組合財産の分割禁止の登記

有限責任事業組合は、民法第 676 条第 2 項の規定にかかわらず、共有物分割禁止の定めを登記をしなければ、清算前に当該組合財産について分割を求めることができないことを第三者に対抗することができないとされた（法第 74 条第 1 項）。

この登記の申請においては、登記原因を証する情報として、その申請情報と併せて有限責任事業組合契約登記簿に関する登記事項証明書を提出しなければならない。

2 登記原因等

出資による所有権の一部移転の登記の場合の登記原因は、「平成何年何月何日有限責任事業組合契約に関する法律第 3 条第 1 項の出資」とし、法第 74 条の規定に基づく共有物分割禁止の定めに関する登記は、「特約 有限責任事業組合契約に基づく共有物不分割」とする。

不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続 に関する事務の取扱いについて

不動産登記法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 29 号）、不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成 17 年政令第 337 号）、不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係省令の整備に関する省令（平成 17 年法務省令第 106 号）等が公布され、平成 18 年 1 月 20 日から施行されることとなったところ、これらに伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、周知方取り計らい願います。

なお、本通達中、「改正法」とあるのは不動産登記法等の一部を改正する法律を、「法」とあるのは改正法による改正後の不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）を、「令」とあるのは不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令による改正後の不動産登記令（平成 16 年政

81

キニ於テハ申請ノ趣旨如何ニ因リテ主登記或ハ付記登記ヲ以テ変更登記ヲ為スヘキモノナルヤ

(回答) 本年 10 月 24 日一節 23894 号問合ノ件ハ左ノ通思考ス

第一項 不動産登記法第 114 条ノ登記ハ承役地付キ地役権設定ノ登記ヲ為スト同時ニ要役地ニ付キ之ヲ為スヘキモノナルモ要役地カ未登記ナル場合ニハ要役地ニ付テハ其登記ヲ為スコトヲ得ス

第二項 前段御見込ノ通

81 抵当権が担保する債権について重利の特約がある場合は、その設定の登記において利息に関する定めとして重利の特約を登記すべきであり、また、利息を元本に組み入れた場合は債権額を変更する登記をすべきである。

昭 25・10・20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁

重利の特約に基き利息を元本に組み入れた場合の権利変更登記に關し照会の件

標記の件について、今般別紙甲号の通り日本銀行資金局長から照会があつたので、別紙乙号の通り回答したから、この旨貴管下登記官吏に周知方然るべく取り計らわれたい。右通達する。

(別紙甲号)

米国対日援助見返資金を私企業に貸付ける場合には、その貸付契約中に「貸付当日より何箇年以内に利払期日の到来する利息については大蔵大臣は借主の希望により利息の支払を延期することができる。利息の支払を延期した場合には、支払を延期した利息に相当する金額は元金に加算し加算の翌日より利息を付するものとし、その何分の 1 以上に相当する金額を元金の分割償還期日に併せて支払うものとする」旨の規定を設けることがあります。右貸付債権に係る抵当権取得の登記後において右規定に基き利息を元本に組み入れたときは、左記により取り扱い差支なきや何分の御回答にあずかりたく御照会致します。

記

一、不動産登記法第 31 条第 1 項の規定により登記所に抵当権取得の登記を嘱

託する場合には、右嘱託書に、同法第 117 条にいわゆる利息に関する定として重利規定全文（本文参照）を記載すること。

- 二、前項の登記後に利息を元本に組み入れたときは、不動産登記法第 31 条第 2 項の規定により債権額増額並びに分割弁済期における弁済額の変更等につき登記所に対し、権利変更の付記登記を嘱託すること。なおこの場合にはその嘱託書に、登記原因を証する書面が存在しないので嘱託書副本、登記義務者の承諾書、登記義務者の権利に関する登記済証及び登記原因につき第三者の同意を要するときはその同意書並びに登記上利害関係を有する第三者があるときはその者の承諾書を添付する。

（別紙乙号）

昭和 25 年 9 月 28 日付資第 552 号で照会のあつた標記の件については、御意見の通り取り扱つてさしつかえないものとする。右回答する。

Commentary 「不動産登記法第 31 条第 1 項」及び「第 2 項」は旧法の規定であり、現行法では 116 条 1 項である。また、「第 117 条」の現行法は 88 条 1 項である。なお、別紙甲号の記の二においては、「登記原因を証する書面が存在しないので嘱託書副本、（中略）登記義務者の権利に関する登記済証（中略）を添付する」ものとされているが、現行法においては旧法における副本の制度が廃止されたことに伴い、登記原因を証する情報（設定契約書等が存在しない場合には、当事者が作成した報告的な登記原因証明情報）を提供する必要がある。一方、官庁又は公署が登記権利者となる嘱託登記については、登記義務者の権利に関する登記済証を提供する必要はない。

82 民法 375 条 1 項但書の特別登記は、権利の変更の登記としてすべきである。

昭 27・4・8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁

民法第 374 条 [現 375 条。以下同じ] 第 1 項但書にいわゆる特別登記について

標記の件について、今般別紙甲号の通り株式会社日本興業銀行取締役総務部長から照会があつたので、別紙乙号の通り回答したから、この旨、貴管下登記

不動産登記法 旧→新 条数対照表

本表は、平成16年法律第123号による全部改正前の旧不動産登記法に対応する現行法令の条数を示したものである。

現行法令欄において単に条数を示しているものは不動産登記法、「令」は不動産登記令、「規則」は不動産登記規則、「担信」は担保付社債信託法の条数であり、同じ法令の条数が続くときは「・」で、異なる法令間は「,」で区切る。①②は項、㊦㊧は号、〈1〉〈2〉は不動産登記令別表の項、〔申〕は同表の申請情報欄、〔添〕は同表の添付情報欄、「—」は対応する規定がないことを表す。

全部改正前	現行法令	全部改正前	現行法令
1	3	21	120・121, 令21①, 規則
2	105		200③・201③・204①
3	—	22	規則31①②
4	5①	23	13
5	5②	24	規則30③
6	4①, 規則2①	24ノ2	規則28㊦㊧
7	4②・106	24ノ3	14④⑤・120, 規則30
7ノ2	15・122		③・31①・32①
8	6①②	25	16
9	7	25ノ2	28
10	規則32①	26	17・60
11	8	27	63
12	9	28	64
13	10	28ノ2	—
14	—	28ノ3	—
15	2㊦	29	115
16	12・59㊦, 規則4	30	116②
16ノ2	—	31	116, 令別表〈73〉〔添〕
17	14①		口
18	14②③	32	107①, 令7㊦口(2)・別
19	—		表〈68〉〔添〕口
20	規則28㊦-㊦㊧	33	108

34	—	58	規則 3 ㊦・150
35	18 ㊦・61, 令 7 ① ㊦ ㊧ ハ②・8 ①柱書	59	規則 92
36	18, 令 3 ㊦-㊦ ㊧-㊨・16 ①, 規則 34 ① ㊦ ㊨・46	59ノ2	規則 3 ㊦ ㊧・149・174
37	96, 令別表〈64〉[申]	60	—
38	59 ㊧, 令 3 ㊦ニ	60ノ2	規則 183 ① ㊦
39	59 ㊨, 令 3 ㊧	61	117
39ノ2	59 ㊦, 令 3 ㊦ニホ	62	規則 183 ① ㊦
40	—	63	67 ①
41	令別表〈22〉[添]	64	67 ②③
42	62, 令 7 ㊦イ	65	67 ④
43	令別表〈23〉[添]〈24〉 [添]	66	66, 令別表〈25〉[添] 口ニ〈36〉[添]ニホ, 規則 150
44	—	67	72, 令別表〈27〉[添] 口
44ノ2	—	68	規則 3 ㊦・155
45	—	69	—
46	令 4, 規則 35	70	—
46ノ2	59 ㊦, 令 3 ㊨・7 ㊦	71	—
47	19 ①③, 規則 54 ③・56 ①②	72	—
48	20, 規則 58	73	—
49	25, 令 20	74	—
50	29	75	—
51	27 ㊦ ㊦・59 ㊦-㊨ ㊦, 規 則 7・89・146	76	規則 5 ②③・7
52	規則 147 ①	76ノ2	規則 5 ①
53	規則 148	77	規則 45
54	規則 179 ①	78	27 ㊦・34 ①
55	規則 179 ②	79	34 ②・35
56	66, 令別表〈25〉[添] 口ニ〈36〉[添]ニホ, 規則 3 ㊦柱書	80	36, 令別表〈4〉[添]イ -ハ
57	規則 150	81	37・43 ⑥, 令別表〈5〉 〈6〉〈11〉[申]口[添]
		81ノ2	39, 令 8 ① ㊦ ㊦ ㊦・別表 〈8〉[申]イ[添]イ〈9〉

年月日索引

明 32·3·7 民刑局長回答／登記先例上 25 頁	328	58
明 32·6·27 民刑第 1162 号民刑局長回答／登記先例上 81 頁	298	39
明 32·7·31 民刑第 1337 号民刑局長回答／登記先例上 98 頁	284	31
明 32·8·1 民刑第 1361 号民刑局長回答／登記先例追 I 8 頁	313	46
明 32·11·1 民刑第 1904 号民刑局長回答／登記先例上 116 頁	363	80
明 33·11·14 民刑局長電報回答／登記先例上 191 頁	319	51
大 9·5·4 民事第 1307 号民事局長回答／登記先例上 454 頁	335	63
昭 19·10·19 民事甲第 692 号民事局長通達／登記先例上 737 頁	328	59
昭 23·6·21 民事甲第 1897 号民事局長回答／登記先例上 834 頁	275	24
昭 25·10·20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁	364	81
昭 27·4·8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁	365	82
昭 27·9·19 民事甲第 308 号民事局長回答／登記先例下 1926 頁	390	106
昭 29·6·15 民事甲第 1188 号民事局長回答／登記先例下 2205 頁	274	23
昭 30·4·8 民事甲第 683 号民事局長通達／登記先例追 I 327 頁	370	85
昭 30·4·20 民事甲第 695 号民事局長通達／登記先例追 I 333 頁	390	107
昭 30·5·21 民事甲第 972 号民事局長通達／登記先例追 I 351 頁	360	78
昭 30·5·23 民事甲第 973 号民事局長回答／登記先例追 I 352 頁	341	67
昭 30·5·31 民事甲第 1029 号民事局長通達／登記先例追 I 362 頁	370	84
昭 31·4·9 民事甲第 758 号民事局長通達／登記先例追 I 589 頁	373	87
昭 33·4·4 民事甲第 714 号民事局長心得電報回答／登記先例追 II 247 頁	285	32
昭 33·4·28 民事甲第 779 号民事局長心得通達／登記先例追 II 261 頁	336	64
昭 34·12·18 民事甲第 2842 号民事局長回答／登記先例追 II 575 頁	327	57
昭 35·3·31 民事甲第 712 号民事局長通達／登記先例追 III 45 頁	372	86
昭 35·6·1 民事甲第 1340 号民事局長通達／登記先例追 III 187 頁	374	89
昭 36·5·17 民事甲第 1134 号民事局長通達／登記先例追 III 548 頁	368	83
昭 36·7·21 民事三發第 625 号民事局第三課長回答／登記先例追 III 588 頁	275	25
昭 36·9·2 民事甲第 2163 号民事局長回答／登記先例追 III 601 頁	353	71
昭 36·10·14 民事甲第 2604 号民事局長回答／登記先例追 III 702 頁	314	47
昭 36·12·27 民事甲第 1600 号民事局長通達／登記先例追 III 743 頁	387	103
昭 37·2·13 民事(三)發第 75 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 III 794 頁	389	105
昭 37·5·4 民事甲第 1262 号民事局長回答／登記先例追 III 860 頁	354	72
昭 37·8·3 民事甲第 2225 号民事局長電報回答／登記先例追 III 942 頁	315	48
昭 39·2·27 民事甲第 204 号民事局長通達／登記先例追 IV 16 頁	388	104
昭 39·4·9 民事甲第 1505 号民事局長回答／登記先例追 IV 106 頁	324	53
昭 39·7·31 民事甲第 2700 号民事局長回答／登記先例追 IV 155 頁	360	77
昭 39·12·26 民事甲第 4056 号民事局長電報回答／登記先例追 IV 297 頁	374	88
昭 40·12·17 民事甲第 3433 号民事局長回答／登記先例追 IV 639 頁	329	60
昭 41·4·18 民事甲第 1126 号民事局長電報回答／登記先例追 IV 727 頁	276	26
昭 42·9·29 民事甲第 2511 号民事局長回答／登記先例追 IV 1139 頁	356	75
昭 44·10·16 民事甲第 2204 号民事局長回答／登記先例追 V 170 頁	334	62
昭 45·4·11 民事甲第 1426 号民事局長回答／登記先例追 V 226 頁	316	49
昭 46·10·4 民事甲第 3230 号民事局長通達／登記先例追 V 531 頁	54	1

昭 46 · 12 · 27 民事三發第 960 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 V 620 頁	60	2
昭 47 · 4 · 4 民事三發第 301 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 703 頁	376	90
昭 47 · 4 · 21 民事三發第 390 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 735 頁	382	96
昭 47 · 7 · 28 民事三發第 664 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 762 頁	378	92
昭 47 · 8 · 2 民事甲第 3299 号民事局長電報回答／登記先例追 V 767 頁	379	93
昭 47 · 8 · 4 民事三發第 608 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 767 頁	379	94
昭 47 · 8 · 7 民事三發第 656 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 V 769 頁	383	99
昭 47 · 10 · 20 民事三發第 559 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 802 頁	324	54
昭 47 · 11 · 25 民事甲第 4945 号民事局長電報回答／登記先例追 V 806 頁	384	100
昭 48 · 1 · 11 民三第 273 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 810 頁	381	95
昭 54 · 5 · 9 民三第 2863 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 655 頁	359	76
昭 54 · 11 · 8 民三第 5731 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 770 頁	384	101
昭 55 · 8 · 28 民三第 5267 号民事局長通達／登記先例追 VI 832 頁	64	3
昭 55 · 9 · 17 民三第 5421 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 868 頁	382	97
昭 55 · 12 · 20 民三第 7145 号民事局長通達／登記先例追 VI 924 頁	74	4
昭 55 · 12 · 24 民三第 7176 号民事局長通達／登記先例追 VI 933 頁	386	102
昭 58 · 8 · 17 民三第 4814 号民事局第三課長依命回答／登記先例追 VII 104 頁	354	73
昭 58 · 10 · 6 民三第 5919 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 108 頁	304	42
昭 58 · 11 · 10 民三第 6400 号民事局長通達／登記先例追 VII 132 頁	78	5
昭 59 · 10 · 15 民三第 5157 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 448 頁	355	74
昭 59 · 10 · 15 民三第 5195 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 449 頁	342	68
昭 60 · 4 · 17 民三第 2044 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 469 頁	325	55
昭 60 · 8 · 8 民三第 4768 号民事局長回答／登記先例追 VII 470 頁	311	45
昭 62 · 1 · 23 民三第 280 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 515 頁	383	98
昭 63 · 1 · 22 民三第 379 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 605 頁	376	91
昭 63 · 7 · 1 民三第 3456 号民事局長通達／登記先例追 VII 632 頁	343	69
昭 63 · 7 · 1 民三第 3499 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 VII 640 頁	349	70
平元 · 12 · 5 民三第 5239 号民事局長通達／登記先例追 VII 826 頁	107	6
平 2 · 1 · 20 民三第 156 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 1 頁	337	65
平 2 · 11 · 8 民三第 5000 号民事局長通達／登記先例追 VIII 38 頁	108	7
平 3 · 4 · 12 民三第 2398 号民事局長通達／登記先例追 VIII 204 頁	340	66
平 4 · 7 · 7 民三第 3930 号民事局長通達／登記先例追 VIII 330 頁	121	8
平 4 · 12 · 10 民三第 6951 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 387 頁	302	41
平 5 · 7 · 30 民三第 5320 号民事局長通達／登記先例追 VIII 424 頁	286	33
平 5 · 12 · 3 民三第 7499 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 537 頁	309	44
平 7 · 3 · 29 民三第 2589 号民事局長回答／登記先例追 VIII 668 頁	278	27
平 10 · 3 · 20 民三第 552 号民事局第三課長通知／登記先例追 IX 107 頁	326	56
平 10 · 10 · 23 民三第 2068 号民事局長通達／登記先例追 IX 124 頁	126	9
平 10 · 10 · 23 民三第 2069 号民事局長通達／登記先例追 IX 129 頁	131	10
平 12 · 3 · 31 民三第 839 号民事局長通達／登記先例追 IX 383 頁	134	11
平 13 · 3 · 30 民二第 867 号民事局長通達／登記先例追 IX 517 頁	140	12
平 13 · 8 · 3 民二第 1853 号民事局長通達／登記先例追 IX 564 頁	145	13
平 15 · 1 · 27 民二第 260 号民事局長通達／登研 667 号 151 頁	148	14
平 16 · 12 · 16 民二第 3554 号民事局長通達／登研 687 号 261 頁	153	15
平 17 · 2 · 25 民二第 456 号民事局長通達		2

平 17・2・25 民二第 457 号民事局長通達／登研 686 号 344 頁	170	16
平 17・3・31 民二第 851 号民事局長通達／登研 690 号 196 頁	396	109
平 17・6・23 民二第 1423 号民事局民事第二課長通知／登研 691 号 187 頁	283	30
平 17・7・26 民二第 1665 号民事局長通達／登研 693 号 165 頁	194	17
平 17・7・28 民二第 1690 号民事局民事第二課長通知／登研 695 号 93 頁	361	79
平 17・9・1 民二第 1976 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 189 頁	291	37
平 17・11・9 民二第 2598 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 199 頁	295	38
平 17・12・6 民二第 2760 号民事局長通達／登研 696 号 197 頁	195	18
平 18・1・6 民二第 27 号民事局民事第二課長依命通知／登研 699 号 149 頁	392	108
平 18・1・18 民二第 101 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 120 頁	398	110
平 18・2・28 民二第 523 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 137 頁	288	34
平 18・3・29 民二第 755 号民事局長通達／登研 700 号 119 頁	237	19
平 18・8・15 民二第 1794 号民事局民事第二課長通知	305	43
平 19・1・12 民二第 52 号民事局第二課長通知／登研 708 号 141 頁	321	52
平 19・9・28 民二第 2048 号民事局長通達／登研 716 号 72 頁	242	20
平 19・10・15 民二第 2205 号民事局民事第二課長通知／登研 720 号 110 頁	288	35
平 20・1・11 民二第 57 号民事局長通達／登研 720 号 112 頁	257	21
平 20・6・20 民二第 1738 号民事局民事第二課長通知／登研 725 号 127 頁	289	36
平 20・11・26 民二第 3042 号民事局長通達／登研 732 号 85 頁	266	22
平 21・3・13 民二第 646 号民事局民事第二課長通知／登研 738 号 137 頁	331	61
平 22・1・29 民二・民商第 240 号民事局民事第二課長・民事局商事課長通知／登研 749 号 111 頁	299	40
平 22・11・1 民二第 2759 号民事局民事第二課長通知／登研 755 号 149 頁	317	30
平 23・3・18 民二第 695 号民事局民事第二課長通知	278	28
平 23・11・17 民二第 2275 号民事局民事第二課長通知	280	29

編者紹介

山野目 章夫 (やまのめ あきお)

早稲田大学大学院法務研究科教授

1958年に福島市で生まれる。1981年に東北大学法学部を卒業し、同学部助手を経て、1988年に亜細亜大学法学部専任講師、1993年に中央大学法学部助教授、2000年に早稲田大学法学部教授。2004年4月より現職。

主著に『初歩からはじめる物権法』（第5版、日本評論社、2007年）、『不動産登記法入門』（日経文庫、2008年）、『不動産登記法』（商事法務、2009年）、『民法 総則・物権』（第5版、有斐閣、2012年）、『物権法』（第5版、日本評論社、2012年）、『不動産登記法概論——登記先例のプロムナード』（有斐閣、2013年刊行予定）。

不動産登記重要先例集

2013年3月30日 初版第1刷発行



編者 山野目章夫

発行者 江草貞治

発行所 株式会社 有斐閣

郵便番号 101-0051

東京都千代田区神田神保町 2-17

電話 (03)3264-1317〔編集〕

(03)3265-6811〔営業〕

<http://www.yuhikaku.co.jp/>

印刷・株式会社精興社／製本・複製本印刷株式会社

© 2013, 山野目章夫, Printed in Japan

落丁・乱丁本はお取替いたします。

★定価はカバーに表示してあります。

ISBN 978-4-641-13633-5

JCOPY 本書の無断複写(コピー)は、著作権法上での例外を除き、禁じられています。複写される場合は、そのつど事前に、(社)出版者著作権管理機構(電話03-3513-6969, FAX03-3513-6979, e-mail:info@jcopy.or.jp)の許諾を得てください。

そして、これらの選定や註釈の作業そのものが、不動産登記制度に関わる思考体系を構築し、それを更新する所以でもある。

本書は、このような問題意識から、主要な登記先例を収録するものである。

どれを収録するかを考えて選び、そして、いくつかの項目にまとめて排列する作業は、編者がした。そうして選ばれた先例の一つ一つを丁寧に読み直して、その後の法制変遷を考慮して現在における意義に関し註釈を施す作業は、東京法務局城北出張所所長の後藤浩平氏がしてくださった。選ばれた先例の原文は、『登記関係先例集』および『登記研究』を主に底本とするものであり、本書制作にあたり、これらを底本とすることを許諾してくださった株式会社テイハン様に御礼申上げる。

こうして作られた原稿を精細に校正して入稿し、刊行に達するにあたっては、有斐閣六法編集部山下訓正および大森響の両氏に尽力をいただいた。

本書が、不動産登記制度の運用に携わり、それをうい、あるいはそれを学ぶすべての方々に役立つことを願ってやまない。

2013年1月

山野目章夫

収録する題材の解説・凡例

- 1 **本書の対象** 本書は、不動産登記に関する通達など行政解釈で文書で示されるものなかから重要なものを拾って収めるものである。
- 2 **不動産登記制度に関する法令** したがって、本書は、不動産に関する法令を収めるものではない。法令を収めることは、いわゆる六法全書など法令集の役割である。

とはいえ、通達などの行政解釈の役割を正確に理解するためには、不動産登記制度に関する法令について最小限の理解をしておくことが求められる。不動産登記制度は、不動産登記法を中心とする一群の法令により規律される。具体的には、法令がピラミッドの構造をなしており、その頂点に位置するものが、「不動産登記法（平成16年法律第123号）」であることは、いうまでもない。これからあと本書においては、不動産登記法の規定は、法律名を添えないで、たとえば単に「16条1項」というふうに、引用する場合がある。

この不動産登記法は、登記手続に関する若干の事項を政令に委任している。その委任事項を定め、また、不動産登記法を実施するために必要な事項を定める政令が、「不動産登記令（平成16年政令第379号）」である。本書においては、規定の引用に際し単に「令」と略称し、たとえば「令3条1号」などというふうに規定を引用することとする。不動産登記法が政令に委任する事項で主なもの、申請の却下事由（25条13号の委任を受け令20条）と、申請情報の提供方法ならびに添付情報およびその提供方法（26条の委任を受け令4条や令7条）である。

そしてさらに、これらの不動産登記法と不動産登記令の運用のため細目的な事項を定めるものが「不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）」である。本書においては、このあと規定の引用に際し単に「規則」と略称することとする。不動産登記規則は、不動産登記法が委任する事項（15条や122条など参照）や不動産登記令が委任する事項（令10条や令14条参照）のほか、一般的に不動産登記法の施行に必要な事項などを定める（令24条参照）。

- 3 **通達などの行政解釈の文書の基本的性格** これらが法令であるが、その解釈運用については、主管当局が見解を提示することがある。それは法律を誠実に執行することを職責とする行政府として当然のことであり、日常、さまざまな機会において行われる。したがって、それに特別の様式はなく、登記官が窓口において口頭で述べることも、行政解釈を伝達する方法である。しかし、そのような一

時的・個別的なものでなく、一般的な仕方で主管当局が文書で提示する見解は、そののちも当該見解に則って事案の処理がされるであろうという予測を可能とする。

通達などの行政解釈は、このようなものであるから、法令の下位にある、というよりも、法令とは基本的性格を異にするものである。国民のなかで登記の申請人になるなどして不動産の登記手続きに関わる者は、通達などで示されている行政解釈の内容を是とする場合は、それに従って事案処理がされるであろうという期待のもとに手続きを進めるであろうし、反対に行政解釈の内容を受け容れ難いと考える者は、通達などの存在を知ることにより、主管当局の対応を予測することができ、そして、予測したうえで、それに従う登記官の処分などに対し審査請求をしたり抗告訴訟を提起したりすることになる。実際にも、登記官の処分の取消訴訟において裁判所が行政解釈の相当性を否定したことを受けて通達などが変更されることは、ときにみられないではない。

4 通達などの発出者と名宛人 不動産登記に関する法令の実施は、法務省の所掌事務であり（法務省設置法4条21号）、その事務は、最終的かつ現実的には、所掌事務を分掌する法務局または地方法務局が実行する。法務局は、法務省組織令68条が定めるところにより全国の主要都市に設けられ、その長は、その管下の地方法務局の事務執行を指揮監督する権限をも有する。地方法務局は、同令別表第一の定めるところによる。関東甲信越を例にして読者にイメージを提供するとするならば、東京法務局は、東京都に置かれ、都内の登記事案を直接に実地処理する（したがって、東京地方法務局という名称の官署は存在しない）ほか、東京法務局長は、水戸・宇都宮・前橋・さいたま・千葉・横浜・新潟・甲府・長野・静岡の各地方法務局の事務執行を指揮監督する。

また、法務省本省において不動産登記に関する法令の解釈や実施に関する企画立案は、民事局が担い（同令4条2号）、現在は、そのなかの民事第二課の所掌とされる（同令29条1号、かつては民事局第三課とよばれる組織があり、そこが所掌した）。

このような組織態勢であることから、不動産登記に関する法令の解釈に関する行政解釈は、まず、民事局長または民事第二課長（かつては民事局第三課長、これからあとも同じ）から、各法務局長および各地方法務局長に対する通知や、それらからの照会に対する回答という仕方で示されることが多い。民事局長と民事第二課長のいずれが発出者になるかは、内容の重要度による。

また、それらとは別に、他の府省の関係部局の長や、公私の各種団体からの照会に対する民事局長または民事第二課長の回答において示されることもある。性

質上は、これらに含まれるが、法律上の明示の根拠がある特殊なものとして、弁護士法 23 条の 2 第 2 項に基づく照会に対する回答というものもある。

ただし、上述のとおり、不動産登記に関する行政解釈を表現する方法に、とくに定めはなく、不定型のものであるから、ここまでで紹介したものは、実際上多くみられるものであるということとどまり、実際には、これらのいずれにも当たらないものもみられる。

5 基本通達と個別先例 民事局長または民事第二課長が示す行政解釈のなかには、大きな規模の法令の改廃や新しい制度が創設されたこと、さらに天災地変などに際して対処を要する事項が多岐にわたることなどに伴い不動産登記の事務に関する留意事項を体系的に示す必要がある場合において、それらを示すことを内容とするものがあり、それらは、基本通達とよばれる。これに対し、個別の事案において、それを処理するにあたり解釈が示されるものが個別先例である。本書は、これらを分けて採録し、さらに基本通達の中でも最も基本となる「不動産登記事務取扱手続準則」を独立して冒頭に掲載する。

6 改正法令の注記と解説 基本通達であれ、個別先例であれ、日本の不動産登記制度の創設このかた蓄積されてきた長い歴史がある。そのため、それらのなかには、発出後の法令の変遷などにより、今日における意義を失っているものもある。また、意義を失っているものでないけれども、それらの先例で引用されている法令の爾後の改廃に伴い、法令の名称や条の異動を織り込んで理解しないと意義を精確に見定められないものもみられる。とくに、前述 2 で紹介した「不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）」の制定とそれに伴う不動産登記令と不動産登記規則の制定の前に発出されたものについては、この読替えを施して理解することが求められる。その理解を助けるべく、本書では必要に応じて、先例中に現行の条文番号を注記するか、先例後にその先例のもつ現代的意義について **Commentary** として解説を付してある。これらの注記・解説については、後藤浩平東京法務局城北出張所所長に全面的にご協力を頂いた。ここに記してお礼申し上げる。なお、記載の内容について編者が責任をもつことは言うまでもない。

現行の条文番号を注記するに際して、前述 2 で記したように「不動産登記令」を「令」と、「不動産登記規則」を「規則」と略したほか、下記の【略称解】に掲げる略語を用いる。ただし、法令名に変更のない場合は、単に [現〇〇条] とする。また、たとえば「398 条ノ 2」が現行法上では「398 条の 2」となっているのみのような場合には注記を付していない。なお、平成 16 年法律第 123 号による全部改正前の「不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）」については逐一注記を付していない場合もあるから、巻末の「不動産登記法 旧→新 条数対照表」を参

照されたい。また、(Commentary)中において、「旧法」とはこの全部改正前の不動産登記法を、「新法」とはこの全部改正後の不動産登記法を指す。

7 原典と加工 テイハンから刊行されている『登記関係先例集』および『登記研究』を主な底本とした。出典には、「登記先例追I〇〇頁」「登研〇〇号〇〇頁」の要領で略して掲げることとする。

ただし、旧字体を新字体に、漢数字の一部を算用数字に改め、通達・通知の項目番号はゴシック体・太字としている。また、「不動産登記事務取扱手続準則」においては、項番号を丸数字で示し、第1項についても①を補う。

なお、誤りと思われる箇所は、適宜、訂正を施すものとする。

【略称解】

令	不動産登記令	担信	担保付社債信託法
規則	不動産登記規則	家事	家事事件手続法
準則	不動産登記事務取扱手続準則	民再	民事再生法
会社	会社法	法適用	法の適用に関する通則法

登記先例	登記関係先例集 「第一編	登記（商業・法人登記を除く）に関する先例」
上	上（1955年）	追V 追加編V（1976年）
下	下（1955年）	追VI 追加編VI（1983年）
追I	追加編I（1957年）	追VII 追加編VII（1990年）
追II	追加編II（1960年）	追VIII 追加編VIII（1997年）
追III	追加編III（1965年）	追IX 追加編IX（2003年）
追IV	追加編IV（1969年）	
登研	登記研究	

目 次

不動産登記事務取扱手続準則（平 17・2・25 民二第 456 号民事局長通達）……2

I 基本通達編

- 1** 民法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 46・10・4 民事甲第 3230 号民事局長通達／登記先例追 V 531 頁） ……54
- 2** 民法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 46・12・27 民事三発 第 960 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 V 620 頁） ……60
- 3** 民事執行法及び民事執行規則の施行に伴う登記事務の取扱いについて（昭 55・8・28 民三第 5267 号民事局長通達／登記先例追 VI 832 頁） ……64
- 4** 民法及び家事審判法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭 55・12・20 民三第 7145 号民事局長通達／登記先例追 VI 924 頁） ……74
- 5** 建物の区分所有等に関する法律及び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 58・11・10 民三第 6400 号民事局長通達／登記先例追 VII 132 頁） ……78
- 6** 法例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（平元・12・5 民三第 5239 号民事局長通達／登記先例追 VII 826 頁） ……107
- 7** 民事保全法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 2・11・8 民三第 5000 号民事局長通達／登記先例追 VIII 38 頁） ……108
- 8** 借地借家法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 4・7・7 民三第 3930 号民事局長通達／登記先例追 VIII 330 頁） ……121
- 9** 金融機関等が有する根抵当権により担保される債権の譲渡の円滑化のための臨時措置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（平 10・10・23 民三第 2068 号民事局長通達／登記先例追 IX 124 頁） ……126
- 10** 競売手続の円滑化等を図るための関係法律の整備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（平 10・10・23 民三第 2069 号民事局長通達／登記先例追 IX 129 頁） ……131
- 11** 民事再生法及び民事再生規則の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 12・3・31 民三第 839 号民事局長通達／登記先例追 IX 383 頁） ……134

12	商法等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（平 13・3・30 民二第 867 号民事局長通達／登記先例追Ⅹ 517 頁）……………	140
13	高齢者の居住の安定確保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（平 13・8・3 民二第 1853 号民事局長通達／登記先例追Ⅹ 564 頁）…	145
14	金融機関等の組織再編成の促進に関する特別措置法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 15・1・27 民二第 260 号民事局長通達／登研 667 号 151 頁）……………	148
15	破産法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平 16・12・16 民二第 3554 号民事局長通達／登研 687 号 261 頁）……………	153
16	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 17・2・25 民二第 457 号民事局長通達／登研 686 号 344 頁）……………	170
17	有限責任事業組合契約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（平 17・7・26 民二第 1665 号民事局長通達／登研 693 号 165 頁）……………	194
18	不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて（平 17・12・6 民二第 2760 号民事局長通達／登研 696 号 197 頁）……………	195
19	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 18・3・29 民二第 755 号民事局長通達／登研 700 号 119 頁）……………	237
20	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 19・9・28 民二第 2048 号民事局長通達／登研 716 号 72 頁）……………	242
21	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 20・1・11 民二第 57 号民事局長通達／登研 720 号 112 頁）……………	257
22	一般社団法人及び一般財団法人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 20・11・26 民二第 3042 号民事局長通達／登研 732 号 85 頁）……………	266

II 個別先例編

第 1 章 登記名義人

23	甲の死亡により開始した相続において、その妻である乙の胎児が相続により取得した権利の登記の登記名義人は、「亡甲妻乙胎児」として表示する。胎児の相続登記について（昭 29・6・15 民事甲第 1188 号民事局長回答／登記先例下 2205 頁）……………	274
-----------	---	-----

- 24 権利能力のない社団を登記名義人とする登記は、することができない。
 (昭 23・6・21 民事甲第 1897 号民事局長回答／登記先例上 834 頁) ……………275
- 25 権利能力のない社団の財産を登記する場合において、代表者である自然人の氏名に社団の代表者である旨を付記して登記名義人を表示することはできない。
 人格なき社団が有する不動産の登記について (昭 36・7・21 民事三発第 625 号民事局長第三課長回答／登記先例追Ⅲ 588 頁) ……………275
- 26 権利能力のない社団が所有する不動産の所有権の登記が代表者の名義でなされている場合において、代表者が交代したときは、「委任の終了」を登記原因とする新しい代表者への所有権の移転の登記をすることが相当である。
 法人格のない社団の代表者の変更による所有権移転登記の登記原因について (昭 41・4・18 民事甲第 1126 号民事局長電報回答／登記先例追Ⅳ 727 頁) ……………276

第 2 章 地 図

- 27 地震による地殻変動と筆界
 兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いについて (平 7・3・29 民三第 2589 号民事局長回答／登記先例追Ⅷ 668 頁) ……………278
- 28 東日本大震災に伴う基準点測量成果の公表停止と地積測量図の作成方法
 平成 23 年東北地方太平洋沖地震に伴い基準点測量成果の公表が停止された地域における地積測量図の作成等に関する留意点について (平 23・3・18 民二第 695 号民事局民事第二課長通知) ……………278
- 29 東日本大震災後の基準点測量成果の再測量と地積測量図の作成方法
 東日本大震災に伴う地殻変動により停止されていた基準点測量成果の再測量後の成果が公表されたことに伴う地積測量図の作成等における留意点について (平 23・11・17 民二第 2275 号民事局民事第二課長通知) ……………280
- 30 地図訂正の申出を、不動産登記規則 16 条 13 項 5 号又は 6 号により却下する決定については、行政処分性を有しないため、109 の通達は適用されない。
 地図等の訂正の申し出に対する却下決定について (平 17・6・23 民二第 1423 号民事局民事第二課長通知／登研 691 号 187 頁) ……………283

第 3 章 登記の申請

- 31 同一の不動産に関し同時にされた複数の申請は、登記の目的及び原因が異なる場合であっても、同一の受付番号を付する。

- (明 32・7・31 民刑第 1337 号民刑局長回答／登記先例上 98 頁) ……………284
- 32** 未成年者とその後見人が連帯して債務を負う場合において、この未成年者の債務を担保するため、後見人が、未成年者が所有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為である。
未成年者と後見人との利益相反行為について (昭 33・4・4 民事甲第 714 号民事局長心得電報回答／登記先例追Ⅱ 247 頁) ……………285
- 33** 不動産登記法 17 条 4 号の「法定代理人」には法人代表者を含む。
不動産登記法等の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて (平 5・7・30 民三第 5320 号民事局長通達／登記先例追Ⅷ 424 頁) ……………286

第 4 章 登記識別情報

- 34** 被相続人名義への所有権の移転の登記がされないまま被相続人が死亡したため、相続人から同登記の申請がされた場合に、同登記が完了したときは、申請人である相続人に対し、登記識別情報を通知すべきである。
被相続人が登記名義人となる所有権の移転の登記を相続人が申請した場合の当該相続人に対する登記識別情報の通知について (平 18・2・28 民二第 523 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 137 頁) ……………288
- 35** 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、その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は、合筆の登記又は建物の合併の登記後に存続する土地又は建物の登記記録に記録されている担保権の登記名義人の登記識別情報で足りる。
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 19・10・15 民二第 2205 号民事局民事第二課長通知／登研 720 号 110 頁) ……………288
- 36** 同一の不動産について、甲が代理してする電子申請の申請情報において乙を代理人とする電子申請との連件扱いを望む旨が明らかにされ、また、乙が代理してする電子申請の申請情報において甲を代理人とする電子申請との連件扱いを望む旨およびその甲が代理してする電子申請の受付番号が記されている場合において、両者が同日に受け付けられたときは、不動産登記規則 67 条の例により、乙が代理してする申請において登記識別情報が提供されたものとみなすことができる。
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 20・6・20 民二第 1738 号民事局民事第二課長通知／登研 725 号 127 頁）	289
37	登記識別情報の通知の受領につき特別の授権を受けた司法書士の補助者であって、司法書士会が定めた基準に基づき補助者証及び特定事務指示書の交付を受けたものは、それらを提示して、登記識別情報の通知を受領することができる。	
	司法書士補助者による登記識別情報の通知の受領について（平 17・9・1 民二第 1976 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 189 頁）	291
38	土地家屋調査士の補助者につき、37 と同旨	
	土地家屋調査士補助者による登記識別情報の通知の受領について（平 17・11・9 民二第 2598 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 199 頁）	295

第 5 章 添付情報

39	未成年者が受ける不動産の負担付贈与を原因として所有権の移転の登記を申請するに際しては、法定代理人の同意を得なければならない。 （明 32・6・27 民刑第 1162 号民刑局長回答／登記先例上 81 頁）	298
40	コンビニエンスストアにおいて交付を受けた印鑑に関する証明書等を用いて登記の申請の手続がされた場合の取扱い 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 22・1・29 民二・民商第 240 号民事局民事第二課長・民事局商事課長通知／登研 749 号 111 頁）	299

第 6 章 土地の表示に関する登記

41	地番の更正の登記を申請することはできない。 弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会（地番の更正登記の可否）について（平 4・12・10 民三第 6951 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ 387 頁）	302
42	地積の更正の登記申請については、不動産登記法 63 条 1 項の規定は適用されない。 弁護士法第 23 条の 2 による照会（判決による地積の更正の登記申請の可否）について（昭 58・10・6 民三第 5919 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ 108 頁）	304
43	都市再生街区基本調査において測量の成果として設置された街区基準点は、それが設置された地域においては、地積測量図を作成するための測量の基礎として用いることが可能である。	

都市再生街区基本調査による街区基準点の活用について（平 18・8・15 民二第 1794 号民事局民事第二課長通知）	305
--	-----

第 7 章 建物の表示に関する登記

44 開閉式の屋根を有するドーム球場である建物の床面積は、開閉可能な屋根相当部分の下部も、これに算入すべきである。 開閉式の屋根を有する野球場の床面積の算定方法について（平 5・12・3 民三第 7499 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ 537 頁）	309
45 ドーム状の屋根の建物の構造の表示方法 建物の構造の表示方法について（昭 60・8・8 民三第 4768 号民事局長回答／登記先例追Ⅶ 470 頁）	311

第 8 章 権利に関する登記／一般

46 抵当権の設定の登記の後に所有権の移転の登記がされた場合の抵当権の登記を抹消するについての登記権利者は、現在の所有権登記名義人である。（明 32・8・1 民刑第 1361 号民刑局長回答／登記先例追Ⅰ 8 頁）	313
47 共有者として登記されている所有権登記名義人のうち一方の単独の所有とする旨の更正の登記をすることができる。 所有権登記名義人の更正登記について（昭 36・10・14 民事甲第 2604 号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 702 頁）	314
48 売主が契約を解除することができる旨の特約は、権利の消滅に関する定めとして登記することができない。 不動産登記法第 38 条に関する疑義について（昭 37・8・3 民事甲第 2225 号民事局長電報回答／登記先例追Ⅲ 942 頁）	315
49 住所を同じくする同名異人が共有者となる所有権登記名義人の表示所有者を特定するために生年月日を登記することの可否について（昭 45・4・11 民事甲第 1426 号民事局長回答／登記先例追Ⅴ 226 頁）	316
50 登記名義人が住所を移転した後に移転後の住所について区制施行など地番変更を伴わない行政区画の変更が行われた場合の住所の変更の登記を一の申請でするときの登記原因は、「×年×月×日住所移転、×年×月×日区制施行」とする。 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 22・11・1 民二第 2759 号民事局民事第二課長通知／登研 755 号 149 頁）	317

第9章 登記原因

- 51** 不動産がAからBへ売られ、また、BからCへ売られた場合において、AからBへの所有権の移転の登記をし、そのうえでBからCへの売買を原因とする登記を申請するのであれば、Cを所有権登記名義人とする登記をすることはできない。
(明33・11・14民刑局長電報回答／登記先例上191頁) ……………319
- 52** 第三者のためにする売買契約の売主から受益者への直接の所有権の移転の登記は、一定の要件のもとで許容され、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も同様である。
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19・1・12民二第52号民事局第二課長通知／登研708号141頁) ……………321
- 53** 判決による登記でない場合であっても、「真正な登記名義の回復」を原因とする登記をすることができる。
真正なる登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記申請の受否について(昭39・4・9民事甲第1505号民事局長回答／登記先例追Ⅳ106頁) ……………324
- 54** 内縁の解消に伴う財産分与を原因とする所有権の移転の登記は、「財産分与」を登記原因としてすべきである。
内縁離婚に基づく「財産分与」を登記原因として所有権移転登記を申請することの可否について(昭47・10・20民事三発第559号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅴ802頁) ……………324
- 55** 終身定期金契約の定期金の元本として不動産を譲渡する場合の所有権の移転の登記の登記原因は、「終身定期金契約」である。
弁護士法第23条の2に基づく照会(終身定期金契約による移転登記の登記原因及び登録免許税)について(昭60・4・17民三第2044号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ469頁) ……………325

第10章 判決による登記

- 56** 数人の表題部所有者が記録されている場合において、不動産登記法74条1項2号の判決は、それらの者の全員を当事者とする判決でなければならない。

	判決による所有権保存の登記の取扱いについて（平 10・3・20 民三第 552 号民事局第三課長通知／登記先例追 IX 107 頁）	326
57	売買を原因として所有権の移転の登記手続の履行を命ずる判決において、売買の日付が主文にも理由中にも表示されていない場合の登記原因の日付は、「不詳」とすべきである。 判決による登記の登記原因及びその日付の記載方について（昭 34・12・18 民事甲第 2842 号民事局長回答／登記先例追 II 575 頁）	327

第 11 章 相続・遺贈の登記

58	甲を乙が相続し、乙を丙が相続した場合において、「×年×月×日乙相続、×年×月×日相続」として甲から丙への所有権の移転の登記をすることができる。 （明 32・3・7 民刑局長回答／登記先例上 25 頁）	328
59	甲・乙の法定相続分による相続登記がなされないうちに、甲の所有とする旨の遺産分割の協議が調った場合において、その旨の登記は、相続開始の事実及び相続人の範囲を示す情報のほか、甲・乙が作成する遺産分割協議書を添付情報として、甲が単独で申請することができる。 遺産分割二因ル登記ノ取扱方ニ関スル件（昭 19・10・19 民事甲第 692 号民事局長通達／登記先例上 737 頁）	328
60	遺産分割による代償譲渡の場合の登記原因の表示——「遺産分割による贈与」は可 登記官会同協議問題の決議認可について（昭 40・12・17 民事甲第 3433 号民事局長回答／登記先例追 IV 639 頁）	329
61	遺産分割による代償譲渡の場合の登記原因の表示——「遺産分割による代償譲渡」は不可 「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 21・3・13 民二第 646 号民事局民事第二課長通知／登研 738 号 137 頁）	331
62	遺贈による所有権の移転の登記を申請する遺言執行者の資格証明は、遺言執行者に選任する旨が記された審判書と遺言書によってする。 遺贈による所有権移転登記申請における遺言執行者の資格証明書等について（昭 44・10・16 民事甲第 2204 号民事局長回答／登記先例追 V 170 頁）	334
63	受遺者と遺言執行者が同一人である場合において、その遺言執行者は、自ら受遺者を代理して、遺贈による所有権の移転の登記を申請することがで	

きる。

- (大9・5・4民事第1307号民事局長回答／登記先例上454頁)……………335
- 64** 包括遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者を受遺者とし、登記義務者を遺言執行者又は相続人として、共同申請によりすべきである。
包括遺贈による登記の申請人について (昭33・4・28民事甲第779号民事局長心得通達／登記先例追Ⅱ261頁)……………336
- 65** 甲・乙を推定相続人とする相続において、不動産を甲に相続させる旨の遺言がある場合において、それにもかかわらず、甲・乙が共同で相続した旨の相続登記がされた場合には、所有権登記名義人を甲・乙から甲の単独とする更正の登記をすべきである。
弁護士法第23条の2に基づく照会(共同相続の登記がされた不動産を単独相続の登記に是正する手続)について (平2・1・20民三第156号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅷ1頁)……………337
- 66** 特別縁故者に分与されなかった財産が他の共有者に帰属する旨の持分の移転の登記は、被相続人の死亡の日から13月の期間の経過後の日を登記原因の日付としなければならない。
共有者の1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3・4・12民三第2398号民事局長通達／登記先例追Ⅷ204頁)……………340
- 67** 遺贈を原因とする受遺者への所有権移転登記がなされた場合において、遺贈の全体について減殺請求をした遺留分権利者は、受遺者への所有権移転登記の抹消登記ではなく、自己への所有権移転登記を請求することが相当である。
登記事務取扱方について (昭30・5・23民甲第973号民事局長回答／登記先例追Ⅰ352頁)……………341
- 68** 他の相続人の全員が1人の相続人に相続分を譲渡した場合において、その1人の者への相続を原因とする所有権の移転の登記をすることができる。
弁護士法第23条ノ2に基づく照会(相続分譲渡による相続登記の可否)について (昭59・10・15民三第5195号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ449頁)……………342

第12章 登記の更正・抹消

- 69** (1) 不動産登記法70条の所在が知れない登記義務者は法人を含み、法人である登記義務者の所在が知れないとは、その法人を記録する登記記録が存在しない上に閉鎖登記簿が廃棄済みであるため法人の存在を確認す

ることができない場合などをいう。

- (2) 被担保債権の弁済期を証する情報は、債権証書から弁済期が明らかである場合は債権証書をもって充てることができ、そうでない場合は債務者による申述情報とすることが許される。

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63・7・1民三第3456号民事局長通達／登記先例追Ⅶ 632頁）……………343

- 70** (1) 登記義務者の所在が知れないことを証する情報は、登記義務者が登記記録上の住所に居住していないことを市町村長や民生委員が証する情報、登記記録上の住所にあてた被担保債権の受領を催告する信書便が不到達であったことを証する情報、さらに登記義務者の所在を調査した警察官作成の情報などが例である。

- (2) 被担保債権の弁済期を証する情報は、弁済期を明らかにすることができない場合の普通抵当権・普通質権・先取特権については債権成立の日を、それが登記されていない場合は抹消されるべき担保権が設定された日を弁済期として扱い、また、根抵当権・根質権の場合は元本が確定した日を弁済期として扱い、登記記録から元本確定時期が明らかでない場合は、根抵当権等の設定の日から3年を経過した日を元本確定日として扱う。

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63・7・1民三第3499号民事局第三課長依命通知／登記先例追Ⅶ 640頁）……………349

第13章 所有権に関する登記

- 71** 判決に基づき所有権保存登記が抹消されるときに、登記官は、原則として登記記録を閉鎖すべきであり、表題部を残し、かつての表題部所有者の記録を復活させることは、相当でない。

所有権の保存登記をまつ消したときの登記用紙の処理方等について（昭36・9・2民事甲第2163号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 601頁）……………353

第14章 用益権に関する登記

- 72** 既に地上権の登記がなされている不動産について、別の地上権の設定登記が申請される場合において、この申請は、登記されている地上権の存続期間が登記上満了しているときであっても、却下されるべきである。

存続期間の満了した地上権設定の登記がある場合に重複して地上権設定の

	登記をすることの可否について（昭37・5・4民事甲第1262号民事局長回答／登記先例追Ⅲ 860頁）	354
73	他人の土地において、溝渠、リフト施設等を付着せしめて遊戯施設としてのスキー場とすることは、工作物の所有に当たるものとして、地上権設定の目的とすることができる。	
	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58・8・17民三第4814号民事局第三課長依命回答／登記先例追Ⅶ 104頁）	354
74	地役権の設定の目的は、「徒歩及び軽自動車による通行」、「水道管の埋設」などと登記することができる。	
	弁護士法第23条ノ2に基づく照会（地役権設定の目的の記載）について（昭59・10・15民三第5157号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅶ 448頁）	355
75	「発電所ダム運営による浸かん水の忍容および住居その他工作物の建築、その他発電所運営に支障となる行為をしないこと」とする登記	
	浸水地役権設定登記の可否について（昭42・9・29民事甲第2511号民事局長回答／登記先例追Ⅳ 1139頁）	356
76	「日照の確保のため高さ何メートル以上の工作物を設置しない」とする登記	
	弁護士法第23条の2に基づく照会（日照地役権の設定登記の可否）について（昭54・5・9民三第2863号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅵ 655頁）	359
77	登記された土地賃借権を要役地とする地役権の設定登記も許容される。	
	賃借地を要役地とする地役権設定の登記の可否について（昭39・7・31民事甲第2700号民事局長回答／登記先例追Ⅳ 155頁）	360
78	(1) 既に賃借権の設定の登記されている不動産について、別の賃借権の設定登記の申請があった場合において、これを受理することができる。	
	(2) 建物の一部について賃借権設定登記をするには、その部分に関する分割又は区分の登記を経なければならない。	
	賃借権設定登記について（昭30・5・21民事甲第972号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 351頁）	360
79	公正証書により事業用借地権設定契約がされたが、その登記がなされないうちに当該土地の所有権を取得して所有権移転登記を経た新しい所有者と借地権者が、前所有者との設定契約の日付を登記原因の日付とする借地権の登記を申請するときに、この申請は、受理することができる。	
	賃借権の設定の登記の登記原因の日付等について（平17・7・28民二第1690号民事局民事第二課長通知／登研695号93頁）	361

第 15 章 担保権に関する登記

- 80** 抵当権の設定の登記がされた後、新しく貸付けがされ、それを抵当権で担保する旨の合意がある場合において、従前の抵当権の登記について、その担保する債権を増額する変更の登記をすることは相当でなく、新しく抵当権の設定の登記をすべきである。
(明 32・11・1 民刑第 1904 号民刑局長回答／登記先例上 116 頁) ……………363
- 81** 抵当権が担保する債権について重利の特約がある場合は、その設定の登記において利息に関する定めとして重利の特約を登記すべきであり、また、利息を元本に組み入れた場合は債権額を変更する登記をすべきである。
重利の特約に基き利息を元本に組み入れた場合の権利変更登記に関し照会の件 (昭 25・10・20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁) ……………364
- 82** 民法 375 条 1 項但書の特別登記は、権利の変更の登記としてすべきである。
民法第 374 条第 1 項但書にいわゆる特別登記について (昭 27・4・8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁) ……………365
- 83** 抵当権の登記名義人である銀行について、その名称・住所に取扱支店の表示を添記することは妨げられない。
抵当権等の設定登記において取扱支店を表示することに関する件 (昭 36・5・17 民事甲第 1134 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 548 頁) ……………368
- 84** 転抵当権を目的とする転抵当権の設定登記は、付記登記の付記登記としてなされる。
転抵当登記に対する転抵当登記について (昭 30・5・31 民事甲第 1029 号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 362 頁) ……………370
- 85** 1 個の債権の一部を担保する場合においては、その担保される一部の額を債権額として登記し、登記原因において、例えば「×年×月×日金銭消費貸借による債権額 1000 万円のうち 700 万円について同日抵当権設定」などと一部の担保であることを明らかにする。
消費貸借による債権額の一部を被担保債権とする抵当権の設定及びその登記について (昭 30・4・8 民事甲第 683 号民事局長通達／登記先例追Ⅰ 327 頁) ……………370
- 86** 担保限度額は、客観的に登記申請時の為替相場により計算した額である必要はなく、当事者が随意に定めるものでよい。
不動産登記法の一部改正等に伴う登記事務の取扱いについて (昭 35・3・31 民事甲第 712 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 45 頁) ……………372

- 87 甲・乙の共有とする所有権登記があり、かつ甲の持分を目的とする丙のための抵当権設定登記がなされていた場合において、乙の持分を取得して不動産が甲の単独所有となったことに伴い丙の抵当権の効力を所有権の全部に及ぼす旨の法律行為を原因とする権利変動は、抵当権の変更の登記として公示される。
- 抵当権変更の付記登記の登録税徴収について（昭31・4・9民事甲第758号民事局長通達／登記先例追I 589頁）……………373
- 88 被担保債権が質入れされたことにより抵当権に質権の効力が及ぶことは、抵当権の変更の登記として、公示される。
- 抵当権に質権の効力を及ぼす抵当権変更登記上の質権の移転請求権保全の仮登記の受否について（昭39・12・26民事甲第4056号民事局長電報回答／登記先例追IV 297頁）……………374
- 89 所有権又は共有持分の一部を目的とする抵当権は成立しないと解されるから、その設定の登記は受理すべきでない。
- 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35・6・1民事甲第1340号民事局長通達／登記先例追III 187頁）……………374
- 90 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「売買取引」・「消費貸借取引」・「使用貸借取引」・「賃貸借取引」・「請負取引」・「寄託取引」・「運送取引」は可根抵当権の担保すべき債権の範囲を一定の種類取引をもつて定める場合の登記原因証書等の記載について（昭47・4・4民事三発第301号民事局第三課長通知／登記先例追V 703頁）……………376
- 91 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「労働金庫取引」は可
- 不動産登記手続に係る照会について（昭63・1・22民三第379号民事局第三課長回答／登記先例追VII 605頁）……………376
- 92 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「石油類販売取引」は可
- 根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について（昭47・7・28民事三発第664号民事局第三課長回答／登記先例追V 762頁）……………378
- 93 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「準消費貸借取引」・「委託加工取引」は不可
- 根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について（昭47・8・2民事甲第3299号民事局長電報回答／登記先例追V 767頁）……………379
- 94 根抵当権の抽象的債権範囲基準として「手形小切手取引」・「問屋取引」・「債務引受取引」は不可
- 根抵当権の担保すべき債権の範囲の定め方について（昭47・8・4民事三発

	第 608 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 767 頁) ……………	379
95	根抵当権の抽象的債権範囲基準として「委託販売取引」・「リース取引」・「仲介取引」・「手形取引」などは不可 根抵当権の担保すべき債権の範囲を一定の種類取引をもつて定める場合の登記原因証書等の記載について (昭 48・1・11 民三第 273 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 810 頁) ……………	381
96	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日特約販売契約による債権」は可 新根抵当権設定に伴う被担保債権の範囲の定め方について (昭 47・4・21 民事三発第 390 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 735 頁) ……………	382
97	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日ファクタリング取引契約による債権」は可 根抵当権の担保すべき債権の範囲の定め方について (昭 55・9・17 民三第 5421 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 868 頁) ……………	382
98	根抵当権の具体的債権範囲基準として「×年×月×日フランチャイズ契約」は可 弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会 (根抵当権設定登記における債権の表示) について (昭 62・1・23 民三第 280 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 515 頁) ……………	383
99	根抵当権の具体的債権範囲基準として特定の債権, 例えば「×年×月×日銀行取引契約に基き発生する手形債権のうち何某振出し及び裏書にかかる手形債権」は不可 根抵当権設定登記申請の受否について (昭 47・8・7 民事三発第 656 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 V 769 頁) ……………	383
100	共同根抵当権設定の仮登記申請は受理すべきでない。 共同根抵当権設定の仮登記申請の受否について (昭 47・11・25 民事甲第 4945 号民事局長電報回答／登記先例追 V 806 頁) ……………	384
101	①根抵当権の担保すべき元本の確定は, 根抵当権の変更であるから, 登記簿上, 元本が確定していることが明らかである場合を除き, 確定の登記を経た後でなければ, 確定後の代位弁済による根抵当権移転の登記はできない。②根抵当権者は, 根抵当権設定者に対して確定の登記の手續を命ずる判決を得て, これにより単独でその登記の申請をすることができる。なお, 代位弁済により根抵当権移転登記請求権を有する者は, 根抵当権者に代位して根抵当権者の設定者に対する確定の登記請求権を行使することができ	

る。③右①及び②は、代位弁済額が被担保債権の全額でも一部でも同様である。

弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会（根抵当権の元本確定の登記の要否及びその方法）について（昭 54・11・8 民三第 5731 号民事局第三課長回答／登記先例追Ⅵ 770 頁）……………384

102 根抵当権の担保する債権について質入れがされたときには、根抵当権の変更の登記としてこれを公示することが許容される。

元本確定前の根抵当権の被担保債権に対する差押えの登記等の受否について（昭 55・12・24 民三第 7176 号民事局長通達／登記先例追Ⅵ 933 頁）……………386

103 不動産登記法 105 条 1 号の仮登記をされた所有権の移転は主登記による仮登記をもって公示し、同条 2 号の仮登記をされた所有権移転請求権を移転する登記は当該仮登記の付記登記により公示し、また、同条 2 号により仮登記された所有権移転登記請求権の移転請求権を保全する仮登記は原仮登記の付記登記による仮登記として公示する。

仮登記された所有権またはその請求権の移転登記手続について（昭 36・12・27 民事甲第 1600 号民事局長通達／登記先例追Ⅲ 743 頁）……………387

104 不動産登記法 105 条 1 号の仮登記をされた所有権を目的とする制限物権の設定の仮登記は、その申請を受理することができ、権利部乙区に主登記としてする。

仮登記された停止条件付所有権を目的とする停止条件付根抵当権設定の仮登記申請の受否について（昭 39・2・27 民事甲第 204 号民事局長通達／登記先例追Ⅳ 16 頁）……………388

105 抵当権の設定の仮登記の後、第三者への所有権の移転の登記がされた場合において、抵当権の設定の仮登記に基づく本登記の登記義務者は、抵当権の設定をした従前の所有権登記名義人と、仮登記の後に所有権の移転の登記を受け所有権登記名義人となった者のいずれでもよい。

抵当権設定の仮登記に基づく本登記義務者について（昭 37・2・13 民事(三) 発第 75 号民事局第三課長電報回答／登記先例追Ⅲ 794 頁）……………389

第 16 章 仮処分に関する登記

106 1 筆の土地の一部について処分が禁止された場合において、仮処分債権者が、仮処分があったことを証する情報を代位原因証明情報として、その土地の一部を分筆する旨の登記を申請し、これがなされているときに、裁判所書記官がする処分禁止の登記の嘱託は受理される。

登記及び台帳事務の取扱いについて（昭27・9・19民事甲第308号民事局長回答／登記先例下1926頁）……………390

107 権利の割合的な一部について処分禁止の仮処分がなされた場合、それに基づき権利の一部に係る処分禁止の登記をすることができる。

所有権の一部に対する仮処分記入登記について（昭30・4・20民事甲第695号民事局長通達／登記先例追I 333頁）……………390

第17章 筆界特定

108 筆界特定がされた土地の筆界点の全部を座標値で確認することができる場合において、地積に錯誤があるにもかかわらず、所有者等が地積に関する登記の申請をしないときに、登記官は、職権で地積に関する更正の登記をする。

筆界特定がされた場合における登記事務の取扱いについて（平18・1・6民二第27号民事局民事第二課長依命通知／登研699号149頁）……………392

第18章 審査請求

109 不動産登記法36条、47条並びに58条6項及び7項（表題登記をすることによって表題部所有者となる者が相違することを理由として却下されたものを除く）、37条、38条、42条、49条、51条から53条まで並びに57条の規定による登記を除き、登記の申請に対する不動産登記法25条の規定による却下決定については、その決定をした登記官を経由して審査請求ができる旨、取消訴訟の被告及びその出訴期間などを教示するものとする。


行政事件訴訟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17・3・31民二第851号民事局長通達／登研690号196頁）……………396

110 登記の申請又は地図等の訂正の申出を却下する場合において、当該却下が行政処分性を有しないものであるときは、取消訴訟ができる旨の教示を要しただけでなく、審査請求をすることができる旨の教示をも要しない。

不動産登記法第128条の審査請求をすることができる旨の教示について（平18・1・18民二第101号民事局民事第二課長通知／登研701号120頁）……………398

不動産登記法 旧→新 条数対照表 ……………401

年月日索引 ……………407



不動産登記事務取扱手続準則

不動産登記事務取扱手続準則

(平 17・2・25 民二第 456 号民事局長通達)

改正 平 17・6・2 民二第 1283 号, 平 17・8・15 民二第 1812 号, 平 17・12・22 民二第 2904 号, 平 19・3・30 民二第 806 号, 平 19・9・28 民二第 2047 号, 平 20・1・11 民二第 58 号, 平 20・8・28 民二第 2342 号, 平 21・7・3 民二第 1636 号, 平 22・4・1 民二第 874 号, 平 23・1・14 民二第 91 号, 平 23・3・25 民二第 644 号, 平 23・11・7 民二第 2585 号, 平 24・6・6 民二第 1416 号

目 次

第 1 章 総則 (第 1 条)	3
第 2 章 登記所及び登記官 (第 2 条—第 7 条)	3
第 3 章 登記記録等	
第 1 節 総則 (第 8 条—第 11 条)	4
第 2 節 地図等 (第 12 条—第 16 条)	5
第 3 節 登記に関する帳簿等 (第 17 条—第 23 条)	8
第 4 節 雑則 (第 24 条—第 27 条)	11
第 4 章 登記手続	
第 1 節 総則	
第 1 款 通則 (第 28 条—第 30 条)	12
第 2 款 受付等 (第 31 条—第 36 条)	14
第 3 款 登記識別情報 (第 37 条—第 41 条)	17
第 4 款 登記識別情報の提供がない場合の手続 (第 42 条—第 49 条)	21
第 5 款 土地所在図等 (第 50 条—第 58 条)	23
第 2 節 表示に関する登記	
第 1 款 通則 (第 59 条—第 66 条)	27
第 2 款 土地の表示に関する登記 (第 67 条—第 76 条)	29
第 3 款 建物の表示に関する登記 (第 77 条—第 103 条)	33
第 3 節 権利に関する登記	
第 1 款 通則 (第 104 条—第 111 条)	40
第 2 款 担保権等に関する登記 (第 112 条—第 114 条)	43
第 3 款 信託に関する登記 (第 115 条)	43
第 4 款 仮登記 (第 116 条)	43
第 4 節 補則	
第 1 款 通知等 (第 117 条—第 122 条)	43
第 2 款 登録免許税 (第 123 条—第 131 条)	45

第5章 登記事項の証明等（第132条—第140条）47
 第6章 雑則（第141条—第146条）51

第1章 総則

（趣旨）

第1条 不動産に関する登記事務の取扱いは、法令に定めるもののほか、この準則によるものとする。

第2章 登記所及び登記官

（管轄登記所の指定）

第2条 不動産の管轄登記所等の指定に関する省令（昭和50年法務省令第68号）第1条に規定する管轄登記所の指定については、一の登記所は、関係登記所と協議の上、同条第1号に掲げる場合にあっては別記第1号様式、同条第2号に掲げる場合にあっては別記第1号様式に準ずる様式、その他の場合にあっては別記第2号様式による指定請求書により、それぞれ法務局若しくは地方法務局長又は法務大臣に請求するものとする。

第3条 法務局又は地方法務局長が不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第6条第2項の規定により当該不動産に関する登記の事務をつかさどる管轄登記所を指定するには、別記第3号様式による指定書によりするものとする。

（他の登記所の管轄区域への建物のえい行移転の場合）

第4条① 表題登記がある建物がえい行移転（建物を取り壊さず他の土地に

移転することをいう。以下同じ。）により甲登記所の管轄区域から乙登記所の管轄区域に移動した場合における当該建物の不動産所在事項に関する変更の登記は、乙登記所が管轄登記所としてこれを取り扱うものとする。

② 前項の登記の申請が甲登記所にされた場合には、甲登記所の登記官は、乙登記所に別記第4号様式による通知書によりその旨を通知し、両登記所の登記官は、協力して当該建物の所在が変更したか否かにつき実地調査をするものとする。同項の登記の申請が乙登記所にされた場合についても、同様とする。

③ 前項の調査の結果、第1項の登記の申請が相当と認められるときは、甲登記所の登記官は、第8条の規定により乙登記所に関係簿書（当該申請書類を含む。）を引き継ぐものとする。

④ 前2項の規定は、職権で、第1項の登記をすべき場合について準用する。

（他の登記所の管轄区域にまたがる場合の管轄登記所）

第5条 甲登記所において登記されている建物について、増築若しくは附属建物の新築がされ、又は乙登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことにより、当該建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所とする。甲登記所におい

- (1) 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ときは、当該根抵当権は、分割の時に存する債権のほか、分割会社及び設立会社又は承継会社が分割後に取得する債権を担保することとされた（同条第1項）。
- (2) 元本の確定前に債務者を分割会社とする会社分割があったときは、当該根抵当権は、分割の時に存する債務のほか、分割会社及び設立会社又は承継会社が分割後に負担する債務を担保することとされた（同条第2項）。
- (3) (1)及び(2)の場合には、当該根抵当権の設定者は、債務者を分割会社とする会社分割があり、その債務者が当該根抵当権の設定者であるときを除き、元本の確定請求をすることができることとされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第3項）。
- (4) (3)の元本の確定請求があったときは、元本は、分割の時に確定したものとみなすこととされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第4項）。
- (5) (3)の元本の確定請求は、当該根抵当権の設定者が会社分割があったことを知った日から2週間又は会社分割の日から1か月間を経過したときは、することができないこととされた（同条第3項、第398条ノ10〔現398条の9〕第5項）。

2 確定前の根抵当権に関する登記

- (1) 根抵当権者を分割会社とする会社分割があった場合

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には、当該根抵当権は、1の(1)のとおり、分割会社と設立会社又は承継会社の準共有になるものとされている。

この場合の根抵当権の一部移転の登記は、設立会社又は承継会社が登記権利者、分割会社が登記義務者となって申請する。この場合も、第2の1の(2)及び(3)の取扱いによる。

- (2) 債務者を分割会社とする会社分割があった場合

元本の確定前に債務者を分割会社とする会社分割があった場合には、当該根抵当権は、1の(2)のとおり、分割会社と設立会社又は承継会社を債務者とする共用根抵当権になるものとされている。

この場合の根抵当権の変更の登記は、根抵当権者が登記権利者、根抵当権設定者が登記義務者となって申請する。この場合も、第2の1の(2)及び(3)の取扱いによる。

(3) その他

元本の確定前に根抵当権者又は債務者を分割会社とする会社分割があった場合には、1の(1)又は(2)のとおり、当該根抵当権は、法律上当然に、分割会社と設立会社若しくは承継会社の準共有又は分割会社と設立会社若しくは承継会社を債務者とする共用根抵当権になるものとされている。

したがって、分割計画書又は分割契約書において当該根抵当権の帰属や被担保債権の範囲について上記と異なる定めがされている場合であっても、1の(1)又は(2)の登記をいったんした上で、所要の登記をすることとなる。

第4 会社分割による不動産登記等の登録免許税

1 会社分割の制度の創設に伴い、登録免許税法の一部が改正され、法人の分割による根抵当権の移転の登記の登録免許税の税率の区分が明らかにされるとともに、船舶の登記、工場財団等各種財団の登記及び動産の抵当権に関する登記についても、同様の措置が講じられた。

2 また、租税特別措置法の一部改正により、第80条の2〔現81条〕の規定が新設され、平成13年4月1日から平成18年3月31日までの間に、設立会社又は承継会社が会社分割により取得した不動産に関する権利又は船舶に関する権利の移転の登記を受ける場合には、当該登記に係る登録免許税の税率が軽減されることとされた。

この軽減措置の適用を受けるためには、申請書に分割の登記の記載のある設立会社又は承継会社の登記簿の謄本又は抄本〔現・登記事項証明書〕を添付する（租税特別措置法施行規則第30条の3〔現31条〕第1項）。

3 したがって、会社分割による不動産登記の登録免許税の税率は、以下のとおりである（末尾の括弧内は、租税特別措置法第80条の2〔現81条〕の規定が適用される場合の軽減税率である。）。

(1) 会社分割による所有権の移転の登記の登録免許税の税率

登録免許税法別表第一、一、(二)、ニ〔現ハ〕（その他の原因による移転の登記）の区分により、1000分の50〔現1000分の20〕（1000分の6

予告登記の職権抹消調書

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | 不動産所在事項 | (1) 何市区郡何町村大字何字何何番の土地
(2) 何市区郡何町村大字何字何何番地
家屋番号何番の建物 |
| 2 | 対象となる登記事項 | (1) につき、順位第何番の登記事項
(2) につき、順位第何番の登記事項 |

Commentary 現在、全国のすべての登記所がオンライン申請登記所としての指定を受け、また、共同担保目録に係る事務もすべてコンピュータ化されていることから、本通達中、登記所がオンライン指定を受けるまでの登記済証の取扱いを定めた第1の4及び5、共同担保目録に係る事務の取扱いを定めた第1の16については、今日における意義を失っている。

平17・7・26民二第1665号民事局長通達／登研693号165頁

有限責任事業組合契約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

有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。以下「法」という。）が平成17年8月1日から施行されることとなったところ、これに伴う不動産登記事務の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

1 組合財産に関する登記

(1) 組合財産の権利の移転の登記

有限責任事業組合は法人格を有しないため、その組合財産について、有限責任事業組合名義の登記又は組合員である旨の肩書を付した登記をすることはできない（最高裁昭和47年6月2日第二小法廷判決参照）。

(2) 組合財産の分割禁止の登記

有限責任事業組合は、民法第 676 条第 2 項の規定にかかわらず、共有物分割禁止の定めを登記をしなければ、清算前に当該組合財産について分割を求めることができないことを第三者に対抗することができないとされた（法第 74 条第 1 項）。

この登記の申請においては、登記原因を証する情報として、その申請情報と併せて有限責任事業組合契約登記簿に関する登記事項証明書を提出しなければならない。

2 登記原因等

出資による所有権の一部移転の登記の場合の登記原因は、「平成何年何月何日有限責任事業組合契約に関する法律第 3 条第 1 項の出資」とし、法第 74 条の規定に基づく共有物分割禁止の定めに関する登記は、「特約 有限責任事業組合契約に基づく共有物不分割」とする。

不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続 に関する事務の取扱いについて

不動産登記法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 29 号）、不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成 17 年政令第 337 号）、不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係省令の整備に関する省令（平成 17 年法務省令第 106 号）等が公布され、平成 18 年 1 月 20 日から施行されることとなったところ、これらに伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、周知方取り計らい願います。

なお、本通達中、「改正法」とあるのは不動産登記法等の一部を改正する法律を、「法」とあるのは改正法による改正後の不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）を、「令」とあるのは不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令による改正後の不動産登記令（平成 16 年政

81

キニ於テハ申請ノ趣旨如何ニ因リテ主登記或ハ付記登記ヲ以テ変更登記ヲ為スヘキモノナルヤ

(回答) 本年 10 月 24 日一節 23894 号問合ノ件ハ左ノ通思考ス

第一項 不動産登記法第 114 条ノ登記ハ承役地付キ地役権設定ノ登記ヲ為スト同時ニ要役地ニ付キ之ヲ為スヘキモノナルモ要役地カ未登記ナル場合ニハ要役地ニ付テハ其登記ヲ為スコトヲ得ス

第二項 前段御見込ノ通

81 抵当権が担保する債権について重利の特約がある場合は、その設定の登記において利息に関する定めとして重利の特約を登記すべきであり、また、利息を元本に組み入れた場合は債権額を変更する登記をすべきである。

昭 25・10・20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁

重利の特約に基き利息を元本に組み入れた場合の権利変更登記に關し照会の件

標記の件について、今般別紙甲号の通り日本銀行資金局長から照会があつたので、別紙乙号の通り回答したから、この旨貴管下登記官吏に周知方然るべく取り計らわれたい。右通達する。

(別紙甲号)

米国対日援助見返資金を私企業に貸付ける場合には、その貸付契約中に「貸付当日より何箇年以内に利払期日の到来する利息については大蔵大臣は借主の希望により利息の支払を延期することができる。利息の支払を延期した場合には、支払を延期した利息に相当する金額は元金に加算し加算の翌日より利息を付するものとし、その何分の 1 以上に相当する金額を元金の分割償還期日に併せて支払うものとする」旨の規定を設けることがあります。右貸付債権に係る抵当権取得の登記後において右規定に基き利息を元本に組み入れたときは、左記により取り扱い差支なきや何分の御回答にあずかりたく御照会致します。

記

一、不動産登記法第 31 条第 1 項の規定により登記所に抵当権取得の登記を嘱

託する場合には、右嘱託書に、同法第 117 条にいわゆる利息に関する定として重利規定全文（本文参照）を記載すること。

- 二、前項の登記後に利息を元本に組み入れたときは、不動産登記法第 31 条第 2 項の規定により債権額増額並びに分割弁済期における弁済額の変更等につき登記所に対し、権利変更の付記登記を嘱託すること。なおこの場合にはその嘱託書に、登記原因を証する書面が存在しないので嘱託書副本、登記義務者の承諾書、登記義務者の権利に関する登記済証及び登記原因につき第三者の同意を要するときはその同意書並びに登記上利害関係を有する第三者があるときはその者の承諾書を添付する。

（別紙乙号）

昭和 25 年 9 月 28 日付資第 552 号で照会のあつた標記の件については、御意見の通り取り扱つてさしつかえないものとする。右回答する。

Commentary 「不動産登記法第 31 条第 1 項」及び「第 2 項」は旧法の規定であり、現行法では 116 条 1 項である。また、「第 117 条」の現行法は 88 条 1 項である。なお、別紙甲号の記の二においては、「登記原因を証する書面が存在しないので嘱託書副本、（中略）登記義務者の権利に関する登記済証（中略）を添付する」ものとされているが、現行法においては旧法における副本の制度が廃止されたことに伴い、登記原因を証する情報（設定契約書等が存在しない場合には、当事者が作成した報告的な登記原因証明情報）を提供する必要がある。一方、官庁又は公署が登記権利者となる嘱託登記については、登記義務者の権利に関する登記済証を提供する必要はない。

82 民法 375 条 1 項但書の特別登記は、権利の変更の登記としてすべきである。

昭 27・4・8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁

民法第 374 条 [現 375 条。以下同じ] 第 1 項但書にいわゆる特別登記について

標記の件について、今般別紙甲号の通り株式会社日本興業銀行取締役総務部長から照会があつたので、別紙乙号の通り回答したから、この旨、貴管下登記

不動産登記法 旧→新 条数対照表

本表は、平成16年法律第123号による全部改正前の旧不動産登記法に対応する現行法令の条数を示したものである。

現行法令欄において単に条数を示しているものは不動産登記法、「令」は不動産登記令、「規則」は不動産登記規則、「担信」は担保付社債信託法の条数であり、同じ法令の条数が続くときは「・」で、異なる法令間は「,」で区切る。①②は項、㊦㊧は号、〈1〉〈2〉は不動産登記令別表の項、〔申〕は同表の申請情報欄、〔添〕は同表の添付情報欄、「—」は対応する規定がないことを表す。

全部改正前	現行法令	全部改正前	現行法令
1	3	21	120・121, 令21①, 規則
2	105		200③・201③・204①
3	—	22	規則31①②
4	5①	23	13
5	5②	24	規則30③
6	4①, 規則2①	24ノ2	規則28㊦㊧
7	4②・106	24ノ3	14④⑤・120, 規則30
7ノ2	15・122		③・31①・32①
8	6①②	25	16
9	7	25ノ2	28
10	規則32①	26	17・60
11	8	27	63
12	9	28	64
13	10	28ノ2	—
14	—	28ノ3	—
15	2㊦	29	115
16	12・59㊦, 規則4	30	116②
16ノ2	—	31	116, 令別表〈73〉〔添〕
17	14①		口
18	14②③	32	107①, 令7㊦口(2)・別
19	—		表〈68〉〔添〕口
20	規則28㊦-㊦㊧	33	108

34	—	58	規則 3 ㊦・150
35	18 ㊦・61, 令 7 ① ㊦ ㊧ ハ②・8 ①柱書	59	規則 92
36	18, 令 3 ㊦-㊦ ㊧-㊨・16 ①, 規則 34 ① ㊦ ㊨・46	59ノ2	規則 3 ㊦ ㊧・149・174
37	96, 令別表〈64〉[申]	60	—
38	59 ㊧, 令 3 ㊦ニ	60ノ2	規則 183 ① ㊦
39	59 ㊨, 令 3 ㊧	61	117
39ノ2	59 ㊦, 令 3 ㊦ニホ	62	規則 183 ① ㊦
40	—	63	67 ①
41	令別表〈22〉[添]	64	67 ②③
42	62, 令 7 ㊦イ	65	67 ④
43	令別表〈23〉[添]〈24〉 [添]	66	66, 令別表〈25〉[添] 口ニ〈36〉[添]ニホ, 規則 150
44	—	67	72, 令別表〈27〉[添] 口
44ノ2	—	68	規則 3 ㊦・155
45	—	69	—
46	令 4, 規則 35	70	—
46ノ2	59 ㊦, 令 3 ㊨・7 ㊦	71	—
47	19 ①③, 規則 54 ③・56 ①②	72	—
48	20, 規則 58	73	—
49	25, 令 20	74	—
50	29	75	—
51	27 ㊦ ㊦・59 ㊦-㊨ ㊦, 規 則 7・89・146	76	規則 5 ②③・7
52	規則 147 ①	76ノ2	規則 5 ①
53	規則 148	77	規則 45
54	規則 179 ①	78	27 ㊦・34 ①
55	規則 179 ②	79	34 ②・35
56	66, 令別表〈25〉[添] 口ニ〈36〉[添]ニホ, 規則 3 ㊦柱書	80	36, 令別表〈4〉[添]イ -ハ
57	規則 150	81	37・43 ⑥, 令別表〈5〉 〈6〉〈11〉[申]口[添]
		81ノ2	39, 令 8 ① ㊦ ㊦ ㊦・別表 〈8〉[申]イ[添]イ〈9〉

年月日索引

明 32 · 3 · 7 民刑局長回答／登記先例上 25 頁	328	58
明 32 · 6 · 27 民刑第 1162 号民刑局長回答／登記先例上 81 頁	298	39
明 32 · 7 · 31 民刑第 1337 号民刑局長回答／登記先例上 98 頁	284	31
明 32 · 8 · 1 民刑第 1361 号民刑局長回答／登記先例追 I 8 頁	313	46
明 32 · 11 · 1 民刑第 1904 号民刑局長回答／登記先例上 116 頁	363	80
明 33 · 11 · 14 民刑局長電報回答／登記先例上 191 頁	319	51
大 9 · 5 · 4 民事第 1307 号民事局長回答／登記先例上 454 頁	335	63
昭 19 · 10 · 19 民事甲第 692 号民事局長通達／登記先例上 737 頁	328	59
昭 23 · 6 · 21 民事甲第 1897 号民事局長回答／登記先例上 834 頁	275	24
昭 25 · 10 · 20 民事甲第 2810 号民事局長通達／登記先例下 1486 頁	364	81
昭 27 · 4 · 8 民事甲第 396 号民事局長通達／登記先例下 1843 頁	365	82
昭 27 · 9 · 19 民事甲第 308 号民事局長回答／登記先例下 1926 頁	390	106
昭 29 · 6 · 15 民事甲第 1188 号民事局長回答／登記先例下 2205 頁	274	23
昭 30 · 4 · 8 民事甲第 683 号民事局長通達／登記先例追 I 327 頁	370	85
昭 30 · 4 · 20 民事甲第 695 号民事局長通達／登記先例追 I 333 頁	390	107
昭 30 · 5 · 21 民事甲第 972 号民事局長通達／登記先例追 I 351 頁	360	78
昭 30 · 5 · 23 民事甲第 973 号民事局長回答／登記先例追 I 352 頁	341	67
昭 30 · 5 · 31 民事甲第 1029 号民事局長通達／登記先例追 I 362 頁	370	84
昭 31 · 4 · 9 民事甲第 758 号民事局長通達／登記先例追 I 589 頁	373	87
昭 33 · 4 · 4 民事甲第 714 号民事局長心得電報回答／登記先例追 II 247 頁	285	32
昭 33 · 4 · 28 民事甲第 779 号民事局長心得通達／登記先例追 II 261 頁	336	64
昭 34 · 12 · 18 民事甲第 2842 号民事局長回答／登記先例追 II 575 頁	327	57
昭 35 · 3 · 31 民事甲第 712 号民事局長通達／登記先例追 III 45 頁	372	86
昭 35 · 6 · 1 民事甲第 1340 号民事局長通達／登記先例追 III 187 頁	374	89
昭 36 · 5 · 17 民事甲第 1134 号民事局長通達／登記先例追 III 548 頁	368	83
昭 36 · 7 · 21 民事三發第 625 号民事局第三課長回答／登記先例追 III 588 頁	275	25
昭 36 · 9 · 2 民事甲第 2163 号民事局長回答／登記先例追 III 601 頁	353	71
昭 36 · 10 · 14 民事甲第 2604 号民事局長回答／登記先例追 III 702 頁	314	47
昭 36 · 12 · 27 民事甲第 1600 号民事局長通達／登記先例追 III 743 頁	387	103
昭 37 · 2 · 13 民事(三)發第 75 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 III 794 頁	389	105
昭 37 · 5 · 4 民事甲第 1262 号民事局長回答／登記先例追 III 860 頁	354	72
昭 37 · 8 · 3 民事甲第 2225 号民事局長電報回答／登記先例追 III 942 頁	315	48
昭 39 · 2 · 27 民事甲第 204 号民事局長通達／登記先例追 IV 16 頁	388	104
昭 39 · 4 · 9 民事甲第 1505 号民事局長回答／登記先例追 IV 106 頁	324	53
昭 39 · 7 · 31 民事甲第 2700 号民事局長回答／登記先例追 IV 155 頁	360	77
昭 39 · 12 · 26 民事甲第 4056 号民事局長電報回答／登記先例追 IV 297 頁	374	88
昭 40 · 12 · 17 民事甲第 3433 号民事局長回答／登記先例追 IV 639 頁	329	60
昭 41 · 4 · 18 民事甲第 1126 号民事局長電報回答／登記先例追 IV 727 頁	276	26
昭 42 · 9 · 29 民事甲第 2511 号民事局長回答／登記先例追 IV 1139 頁	356	75
昭 44 · 10 · 16 民事甲第 2204 号民事局長回答／登記先例追 V 170 頁	334	62
昭 45 · 4 · 11 民事甲第 1426 号民事局長回答／登記先例追 V 226 頁	316	49
昭 46 · 10 · 4 民事甲第 3230 号民事局長通達／登記先例追 V 531 頁	54	1

昭 46 · 12 · 27 民事三發第 960 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 V 620 頁	60	2
昭 47 · 4 · 4 民事三發第 301 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 703 頁	376	90
昭 47 · 4 · 21 民事三發第 390 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 735 頁	382	96
昭 47 · 7 · 28 民事三發第 664 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 762 頁	378	92
昭 47 · 8 · 2 民事甲第 3299 号民事局長電報回答／登記先例追 V 767 頁	379	93
昭 47 · 8 · 4 民事三發第 608 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 767 頁	379	94
昭 47 · 8 · 7 民事三發第 656 号民事局第三課長電報回答／登記先例追 V 769 頁	383	99
昭 47 · 10 · 20 民事三發第 559 号民事局第三課長回答／登記先例追 V 802 頁	324	54
昭 47 · 11 · 25 民事甲第 4945 号民事局長電報回答／登記先例追 V 806 頁	384	100
昭 48 · 1 · 11 民三第 273 号民事局第三課長通知／登記先例追 V 810 頁	381	95
昭 54 · 5 · 9 民三第 2863 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 655 頁	359	76
昭 54 · 11 · 8 民三第 5731 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 770 頁	384	101
昭 55 · 8 · 28 民三第 5267 号民事局長通達／登記先例追 VI 832 頁	64	3
昭 55 · 9 · 17 民三第 5421 号民事局第三課長回答／登記先例追 VI 868 頁	382	97
昭 55 · 12 · 20 民三第 7145 号民事局長通達／登記先例追 VI 924 頁	74	4
昭 55 · 12 · 24 民三第 7176 号民事局長通達／登記先例追 VI 933 頁	386	102
昭 58 · 8 · 17 民三第 4814 号民事局第三課長依命回答／登記先例追 VII 104 頁	354	73
昭 58 · 10 · 6 民三第 5919 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 108 頁	304	42
昭 58 · 11 · 10 民三第 6400 号民事局長通達／登記先例追 VII 132 頁	78	5
昭 59 · 10 · 15 民三第 5157 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 448 頁	355	74
昭 59 · 10 · 15 民三第 5195 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 449 頁	342	68
昭 60 · 4 · 17 民三第 2044 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 469 頁	325	55
昭 60 · 8 · 8 民三第 4768 号民事局長回答／登記先例追 VII 470 頁	311	45
昭 62 · 1 · 23 民三第 280 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 515 頁	383	98
昭 63 · 1 · 22 民三第 379 号民事局第三課長回答／登記先例追 VII 605 頁	376	91
昭 63 · 7 · 1 民三第 3456 号民事局長通達／登記先例追 VII 632 頁	343	69
昭 63 · 7 · 1 民三第 3499 号民事局第三課長依命通知／登記先例追 VII 640 頁	349	70
平元 · 12 · 5 民三第 5239 号民事局長通達／登記先例追 VII 826 頁	107	6
平 2 · 1 · 20 民三第 156 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 1 頁	337	65
平 2 · 11 · 8 民三第 5000 号民事局長通達／登記先例追 VIII 38 頁	108	7
平 3 · 4 · 12 民三第 2398 号民事局長通達／登記先例追 VIII 204 頁	340	66
平 4 · 7 · 7 民三第 3930 号民事局長通達／登記先例追 VIII 330 頁	121	8
平 4 · 12 · 10 民三第 6951 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 387 頁	302	41
平 5 · 7 · 30 民三第 5320 号民事局長通達／登記先例追 VIII 424 頁	286	33
平 5 · 12 · 3 民三第 7499 号民事局第三課長回答／登記先例追 VIII 537 頁	309	44
平 7 · 3 · 29 民三第 2589 号民事局長回答／登記先例追 VIII 668 頁	278	27
平 10 · 3 · 20 民三第 552 号民事局第三課長通知／登記先例追 IX 107 頁	326	56
平 10 · 10 · 23 民三第 2068 号民事局長通達／登記先例追 IX 124 頁	126	9
平 10 · 10 · 23 民三第 2069 号民事局長通達／登記先例追 IX 129 頁	131	10
平 12 · 3 · 31 民三第 839 号民事局長通達／登記先例追 IX 383 頁	134	11
平 13 · 3 · 30 民二第 867 号民事局長通達／登記先例追 IX 517 頁	140	12
平 13 · 8 · 3 民二第 1853 号民事局長通達／登記先例追 IX 564 頁	145	13
平 15 · 1 · 27 民二第 260 号民事局長通達／登研 667 号 151 頁	148	14
平 16 · 12 · 16 民二第 3554 号民事局長通達／登研 687 号 261 頁	153	15
平 17 · 2 · 25 民二第 456 号民事局長通達		2

平 17・2・25 民二第 457 号民事局長通達／登研 686 号 344 頁	170	16
平 17・3・31 民二第 851 号民事局長通達／登研 690 号 196 頁	396	109
平 17・6・23 民二第 1423 号民事局民事第二課長通知／登研 691 号 187 頁	283	30
平 17・7・26 民二第 1665 号民事局長通達／登研 693 号 165 頁	194	17
平 17・7・28 民二第 1690 号民事局民事第二課長通知／登研 695 号 93 頁	361	79
平 17・9・1 民二第 1976 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 189 頁	291	37
平 17・11・9 民二第 2598 号民事局民事第二課長通知／登研 697 号 199 頁	295	38
平 17・12・6 民二第 2760 号民事局長通達／登研 696 号 197 頁	195	18
平 18・1・6 民二第 27 号民事局民事第二課長依命通知／登研 699 号 149 頁	392	108
平 18・1・18 民二第 101 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 120 頁	398	110
平 18・2・28 民二第 523 号民事局民事第二課長通知／登研 701 号 137 頁	288	34
平 18・3・29 民二第 755 号民事局長通達／登研 700 号 119 頁	237	19
平 18・8・15 民二第 1794 号民事局民事第二課長通知	305	43
平 19・1・12 民二第 52 号民事局第二課長通知／登研 708 号 141 頁	321	52
平 19・9・28 民二第 2048 号民事局長通達／登研 716 号 72 頁	242	20
平 19・10・15 民二第 2205 号民事局民事第二課長通知／登研 720 号 110 頁	288	35
平 20・1・11 民二第 57 号民事局長通達／登研 720 号 112 頁	257	21
平 20・6・20 民二第 1738 号民事局民事第二課長通知／登研 725 号 127 頁	289	36
平 20・11・26 民二第 3042 号民事局長通達／登研 732 号 85 頁	266	22
平 21・3・13 民二第 646 号民事局民事第二課長通知／登研 738 号 137 頁	331	61
平 22・1・29 民二・民商第 240 号民事局民事第二課長・民事局商事課長通知／登研 749 号 111 頁	299	40
平 22・11・1 民二第 2759 号民事局民事第二課長通知／登研 755 号 149 頁	317	30
平 23・3・18 民二第 695 号民事局民事第二課長通知	278	28
平 23・11・17 民二第 2275 号民事局民事第二課長通知	280	29

編者紹介

山野目 章夫 (やまのめ あきお)

早稲田大学大学院法務研究科教授

1958年に福島市で生まれる。1981年に東北大学法学部を卒業し、同学部助手を経て、1988年に亜細亜大学法学部専任講師、1993年に中央大学法学部助教授、2000年に早稲田大学法学部教授。2004年4月より現職。

主著に『初歩からはじめる物権法』（第5版、日本評論社、2007年）、『不動産登記法入門』（日経文庫、2008年）、『不動産登記法』（商事法務、2009年）、『民法 総則・物権』（第5版、有斐閣、2012年）、『物権法』（第5版、日本評論社、2012年）、『不動産登記法概論——登記先例のプロムナード』（有斐閣、2013年刊行予定）。

不動産登記重要先例集

2013年3月30日 初版第1刷発行



編者 山野目章夫

発行者 江草貞治

発行所 株式会社 有斐閣

郵便番号 101-0051

東京都千代田区神田神保町 2-17

電話 (03) 3264-1317〔編集〕

(03) 3265-6811〔営業〕

<http://www.yuhikaku.co.jp/>

印刷・株式会社精興社／製本・複製本印刷株式会社

© 2013, 山野目章夫, Printed in Japan

落丁・乱丁本はお取替いたします。

★定価はカバーに表示してあります。

ISBN 978-4-641-13633-5

JCOPY 本書の無断複写(コピー)は、著作権法上での例外を除き、禁じられています。複写される場合は、そのつど事前に、(社)出版者著作権管理機構(電話03-3513-6969, FAX03-3513-6979, e-mail:info@jcopy.or.jp)の許諾を得てください。