

# 1 不動産登記とは

第1. 不動産登記の意義及び目的	3
第2. 不動産登記手続の全体像	3
第3. 不動産登記に関する法令及び先例	5
第4. 不動産登記記録の基本構造	6
第5. 登記申請手続	17

## 第1. 不動産登記の意義及び目的

不動産登記=不動産（土地及び建物）の物理的現況や権利関係を公の帳簿（登記簿）に記録すること

→不動産に関する情報を一般公開（公示）することにより、不動産取引の安全と円滑を図る目的（1）

法令上、「登記簿」という表現がされているが、磁気ディスクをもって調製されている（2⑨）

### 不動産登記の対抗力

登記をすれば、不動産に関する権利変動について第三者に対抗できる（=登記の対抗力）

ex. 不動産に関する物権の変動の対抗要件（民177），不動産賃貸借の対抗力（民605），相続分を超える部分の対抗要件（民899の2）

## 第2. 不動産登記手続の全体像

### 1. 申請主義

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない（16Ⅰ）

→私的自治の原則から、登記を申請するかどうかを当事者の意思に委ねている（申請主義）

※登記申請は、当事者自らが行う（本人申請）ほか、登記の専門家である司法書士が当事者を代理して申請することもできる（代理申請）

### 2. 登記申請後の手続の流れ

#### (1) 申請～受付

登記が登記所に申請されると、登記官はその申請情報等を受け付け、（19Ⅰ），申請情報等を審査し、不適当であれば補正を命じ、補正ができなければ取下げさせるか却下する（25柱書本文）

補正=登記申請に却下事由が存在する場合において、その申請の不備が登記官の定めた相当の期間内に訂正できるものであるときに、申請人又は代理人に訂正させること（25柱書但書）

#### 登記官の審査権限

表示の登記＝申請にかかる事項が実体に符合するものであるか否かに  
つき判断資料の制限なく審査する（実質的審査主義）  
権利の登記＝申請にかかる事項が登記申請手続に関する法定の要件に  
適合しているか否かにつき申請書類及び登記簿を資料として書面上  
審査する（形式的審査主義）

#### (2) 調査～受理～実行

登記官は、申請情報が提供されたときは、遅滞なく、申請に関するすべての事項を調査する（規 57）。調査の結果、申請に不備があるときは申請人に補正を命じる。申請に不備がないか、不備があっても登記官が定めた相当期間内に不備が補正されれば、申請は受理される  
→申請が受理されたときは、申請に係る登記の登記事項等が登記簿に記録される。そして、登記官の識別番号が記録され、登記実行手続が完了する（規 7 前段）

#### (3) 登記識別情報の通知

一定の登記が完了すると、登記識別情報が作成され、申請人に通知される（21 本文）

### 3. 登記記録の公開

登記事項証明書（119 I）、登記事項要約書（119 II）の交付制度等によって登記記録の内容が公開されている

## 第3. 不動産登記に関する法令及び先例

### 1. 法令

- (1) 実体面=民法その他の実体法
- (2) 手続面=不動産登記法及びその他の政令等（不動産登記令、不動産登記規則）

### 2. 先例

- (1) 先例=登記官を拘束する
  - 先例に反した登記申請は受け付けられない
  - ex. 通達、回答
- (2) 通達=法務省の民事局長や民事局第三課長、民事局第二課長が、不動産登記に関する法令の解釈や運用について統一的基準を示したもの
  - 「民事甲」（民事局長が発したもの）、「民事三」（民事局第三課長が発したもの）、「民事二」（民事局第二課長が発したもの）
  - ex. 不動産登記事務取扱手続準則
- (3) 回答=個別具体的な登記事務の処理方法やそれに関連する法令の解釈について、法務局長等からの照会があった場合において、民事局長や民事局第三課長、民事局第二課長がその見解を示したもの

# 第4. 不動産登記記録の基本構造

## 1. 不動産登記記録全体の仕組み

- (1) 登記簿=不動産の物理的現況や権利関係に関する登記記録が記録される帳簿（2⑨）  
→登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行う（11）
- (2) 登記記録（2⑤）=不動産の表示に関する登記（2③）又は権利に関する登記（2④）について一個の不動産ごとに作成される電磁的記録  
→表題部、権利部に分かれる（12）
- (3) 表題部=不動産の物理的現況に関する事項（=表示に関する登記）を記録する部分（2⑦）
- (4) 権利部=不動産の権利関係に関する事項（=権利に関する登記）を記録する部分（2⑧）  
→甲区、乙区に分かれる（規4IV）  
甲区=所有権に関する事項を記録  
乙区=所有権以外の権利に関する事項を記録

## 2. 表題部

### (1) 表題部とは

不動産登記は、表示に関する登記（2③）と権利に関する登記（2

④）に大きく分かれる

表示に関する登記＝不動産の物理的現況を公示

権利に関する登記＝不動産に関する権利変動を公示

→表題部＝登記記録のうち、表示に関する登記が記録される部分（2⑦）

### (2) 表題部の記録事項

#### ア 土地登記記録表題部記録例

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
地図番号		A 1 1 - 1	筆界特定	余白	
所在		甲市乙町二丁目		余白	
① 地番		② 地目	③ 地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
31番		宅地	3 3 0 0	0 0	平成何年何月何日公有水面埋立 〔平成何年何月何日〕
所有者	甲市乙町二丁目2番8号 甲 某				

#### イ 建物登記記録表題部記録例

表題部（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
所在図番号		余白			
所在		甲市乙町 24番地2		余白	
家屋番号		24番2の1		余白	
① 種類		② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅		木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2階建	1階 1 1 5 2階 9 9	7 0 1 7	平成何年何月何日新築 〔平成何年何月何日〕
表題部（附属建物の表示）					
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	1 3	2 2	〔平成何年何月何日〕
2	車庫	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	1 2	0 0	〔平成何年何月何日〕
3	物置	木造ビニール板ぶき平家 建	1 0	0 0	〔平成何年何月何日〕
所有者	甲市乙町二丁目1番5号 甲 某				

脚) 主である建物と附属建物の新築年月日を異なる建物の表題登記の申請があった場合には、附属建物の新築年月日も記録する。

### ウ 記録事項の内容及び意義

土地の場合＝不動産番号（27④、規1⑧・同90）、所在・地番・地目・

地積（34 I ①～④）、登記原因及びその日付・登記の年月日など（27）

建物の場合＝不動産番号（27④、規1⑧・同90）、所在・家屋番号・

種類・構造・床面積（44 I ①～⑤）、登記原因及びその日付・登  
記の年月日など（27）

→土地の所在、地番と建物の所在、家屋番号は不動産を特定するた  
めに必要なものであるから特に重要

ただし、不動産番号を登記申請時に申請情報の内容としたときは、別  
途、所在・地番等の表示事項を申請情報の内容とすることを要しない  
(令6 I・II)

不動産番号＝不動産を識別するために必要な事項として法務省令で定

建物の場合は、その建物が存在する土地の地番まで表示される

1筆=登記簿において、一個の土地を指す単位

める 13 桁の番号（27④, 規 1⑧・90）

所在=当該不動産がどこに存在しているかを示すもの

ex. 「何市何町何丁目」（土地の場合）,「何市何町何丁目何番地何」（建物の場合）

地番=土地 1 筆ごとに付される番号

家屋番号=建物 1 個ごとに付される番号。敷地の地番と同一の番号で示すのが原則。ただし、1 筆の土地の上に 2 個以上の建物があるときは、建物 1 個ごとに「○番の 1」「○番の 2」のように枝番号を付して区別する

### (3) 所有者の記録及び職権抹消

所有権に関する登記のない不動産については、「所有者」欄に所有者の氏名、住所、所有者が 2 名以上であるときはその持分が記録される（27③）

→後に所有権保存登記がされた時に抹消する記号が記録（職権抹消）される（規 158）

### (4) 表題部についての注意事項

ア 土地登記記録の地目の欄に「田」「畠」等と記録されていれば、その譲渡等には農地法上の許可が必要となる場合がある

→申請情報や添付情報に影響

イ 表題部の所有者の記録が抹消されていない場合、他の権利に関する登記の申請に先立って、所有権保存の登記の申請が必要

→所有権保存登記の申請適格者（74）も表題部の所有者の記録に基づき判断する

## 3. 権利部

### (1) 甲区

記録事項=所有権に関する登記の登記事項（規 4 IV）

ex. 所有権の保存・移転・変更・更正・抹消・処分の制限

ア 登記事項欄の見方

(ア) 順位番号欄=権利の順位を示す順位番号（59⑧）を記録

→登記の先後の判断の基準となる

(イ) 登記の目的欄=登記の目的（59①）を記録

※登記の目的=どのような権利についてどのような形態の登記がなされたかを示すもの

ex. 所有権保存、所有権移転

(ウ) 受付年月日・受付番号欄=申請の受付の年月日及び受付番号を記録（59②）

(エ) 権利者その他の事項欄=登記原因及びその日付、登記権利者の住所氏名等を記録（59③～⑦）