

# 第14章 不動産登記法

出題ランク  
S

不動産登記法は、毎年欠かさず1題出題されますし、宅建士になれば、登記記録が読めないと仕事にならないというくらい重要な分野です。ただし、誰も知らないような知識が出題される年もありますので、テキスト・過去問でやった内容が出たら絶対に落とさない！という気構えで学習しましょう。

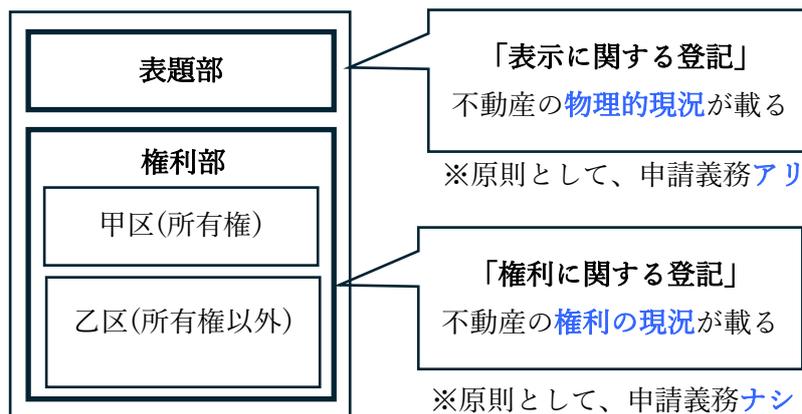
不動産登記の意義は導入編で解説しましたが、非常に重要な考え方なので再度確認してください。

## 【大事な考え方】 不動産登記の意義

「どの」不動産が「どういう物権変動」をしてきたのかを記録して**一般公開**することにあります。これを**公示**(こうじ)といい、**理由を問わず、誰でも見ることができる**状態にあるということです。誰でも、法務局に行き**手数料を支払えば**、日本全国どの不動産の**登記事項証明書**を取得することができます。

## 1節 登記記録

不動産の登記記録には次のようなことが書かれています。



### 1 表題部

不動産の「**表示に関する登記**」が記録される部分です。

日本の「**どこ**」に「**どういう**」不動産があるのかが記録されています。

土地であれば、所在、地番、地目、地積(面積)

建物であれば、所在、家屋番号、種類、構造、床面積 が記録されます。

建物を新築したケースにおいて「表示に関する登記」を考えていきます。  
 まず建物を新築した場合、そのことを法務局に報告しなければなりません。  
 登記の申請をすると、法務局で次のような登記記録が作成されます。

表題部(建物の表示)			
所在	○県○市○町一丁目1番地1		
家屋番号	1番1		
①種類	②構造	③床面積	原因及びその日付
居宅	木造スレートぶき2階建	1階 80.05 m <sup>2</sup> 2階 78.15 m <sup>2</sup>	令和6年○月○日新築
所有者	□県□市□町○番地○ Aの氏名		

この表題部をつくる登記のことを「**表題登記**」と言います。表題登記をすることで**新しい登記記録が誕生**します。このときの表題部の所有者欄に載る人Aを「**表題部所有者**」と言います。

次に、建築した建物の屋根をふき替えたり、増改築して床面積が変化した場合、その**物理的な変更を法務局に報告するため**、建物表題部の**変更登記**を申請しなければなりません。

建物が取壊しや火事で滅失した場合、**滅失登記**をすることで、**登記記録が閉鎖**されます。

**【表示に関する登記の申請義務】**

- 建物の新築 ⇒ 新築の時から **1か月以内**に**表題登記**しなければならない
- 建物の取壊 ⇒ 滅失の時から **1か月以内**に**滅失登記**しなければならない。
- 増築等の物理的な変更 ⇒ 変更があった時から **1か月以内**に**変更登記**しなければならない。

**【大事な考え方】 「表示に関する登記」の意義**

表示に関する登記は、登記記録に記録されている**不動産に物理的な変化**があったので、そのことを迅速に法務局に報告し、登記記録に反映させるという意味があります。  
 よって、**表題部所有者**または**所有権の登記名義人**に**申請義務**があります。

一方、土地の場合、新たに土地が発生したり、滅失したりということは滅多にありませんが、土地の「地目」の変更はたびたびあります。例えば、宅地が畑になった場合などです。  
 この場合も変更があった時から **1か月以内**に変更登記の申請をする義務があります。

**地目**(ちもく) 土地の用途による区分。不動産登記法で23種に分類される。宅地、畑、田など  
 地目は、その土地の**現況や利用目的**から客観的に判断されます。

**その他よく出る論点**

- ・ **表題登記がない**土地・建物の所有権を取得した者は、その**所有権の取得の日**から1か月以内に、表題登記を申請しなければなりません。
- ・ 表題部所有者の**住所**に変更があっても変更登記をする義務はありません。  
 あくまで「**不動産の物理的現況に変化**」があった場合に変更登記をする義務が発生します。

【分筆登記と合筆登記】ここはあとまわしでも構いません。

**筆** (ひつ) 土地を数えるときの単位。2つの土地であれば二筆と数える。  
**分筆登記** (ぶんびつとうき) 一筆の土地を分割し、**登記記録上** 2筆以上の土地にする登記  
**合筆登記** (がっぴつとうき) 二筆以上の土地を合併し、**登記記録上** 一筆の土地にする登記。



分筆・合筆ともに、**登記記録上の変化**だけであって、土地の物理的現況に変化は起きていません。これらは表示に関する登記ですが、現況に変化がないので**申請義務がありません**。

(ただし、一筆の土地の**一部が別の地目**になった場合、これは変更登記を申請する必要があるの  
 で、変更があった時から土地一部地目変更・分筆登記を1か月以内に申請しなければいけません。)

合筆登記をする場合、次の時は**合筆できません**ので注意しましょう。

- ・互いに**接続**していない土地
- ・**地目が異なる**土地 (宅地と畑は合筆できない)
- ・所有者**名義が異なる**土地 (Aさんの土地とBさんの土地は合筆できない)
- ・**持分の異なる**共有地
- ・所有権の登記がある土地と所有権の登記がない土地。保存登記してある土地とない土地はダメ)

## 2 権利部

表題部で特定されている不動産の「権利」が記録される部分です。

【権利部に記録されること】

**甲区：所有権に関する事項** (誰が所有者かなど)

**乙区：所有権以外の権利に関する事項** (抵当権がついているかなど)

権利部には登記の**申請義務がありません**が、

登記をしないとその**権利を第三者には対抗することはできません**。

(ただし、**相続登記**(被相続人⇒相続人への名義変更)に関しては**申請義務**があります)

権利部の記録がされるためには、まず、**所有権の保存登記**を申請します。

所有権の保存登記は以下の者が単独で申請することができます。(よくでる)

【所有権の保存登記を申請することができる者】

原則：**表題部所有者** (すでに死亡していたらその**相続人**)

例外：・所有者であることを**確定判決**で認められたもの(裁判所のお墨付きを得た場合)

・**区分建物の場合**は、表題部所有者から**所有権を取得**したもの

・**収用**によって所有権を取得したもの

※収用(しゅうよう) 公共事業を行なう者が、土地収用法に基づいて土地の所有権を取得すること

保存登記をすると表題部の下に権利部の甲区が作成されます。

表題部(建物の表示)			
所在	○県○市○町一丁目 1 番地 1		
家屋番号	1 番 1		
①種類	②構造	③床面積	原因及びその日付
居宅	木造スレートぶき 2 階建	1 階 80.05 m <sup>2</sup> 2 階 78.15 m <sup>2</sup>	令和 6 年○月○日新築
所有者	□県□市□町○番地○ A の氏名		

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) A の氏名

このとき、表題部所有者の欄に下線が引かれます。この下線は「**削除された**」という意味です。以後、所有者の住所や氏名が変わったりしたときはこの甲区でその記録がされていきます。

保存登記がされて初めて、A は「この建物は俺のモノだ」と第三者に主張できるようになります。このときの A を「**所有権の登記名義人**」といいます。

保存登記をした後に、A さんがこの建物を B さんに売却した際に、所有権の移転登記をすると、権利部(甲区)は以下のように追記されます。

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) A の氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和 10 年○月○日売買 所有者 (住所略) B の氏名

所有権にまつわる変化は、この甲区に記録されます。

B がこの建物を担保に入れて C 銀行から借金をし、抵当権をつけたときはどうなるでしょうか。所有権**以外の権利**は、甲区の下に乙区が作成され、以下のように記録されます。

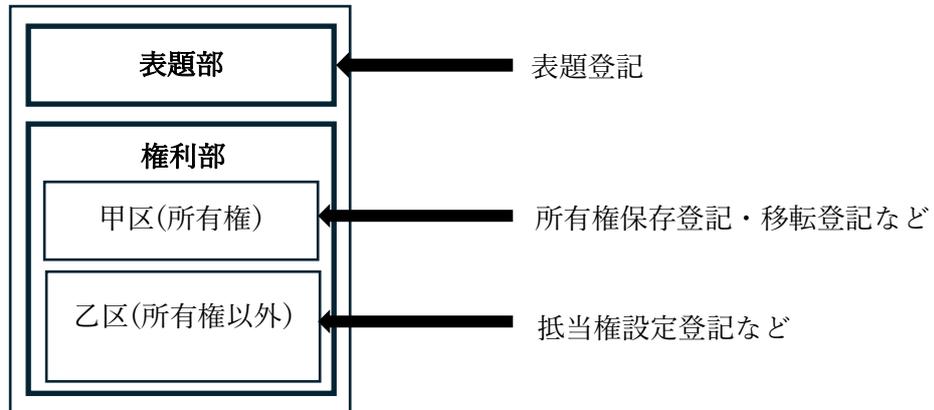
権利部(乙区)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	(略)	原因 令和○年○月○日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 1000 万円 利息 年○% 損害金 年○% 債務者 (住所略) B 抵当権者 (住所略) 株式会社 C 銀行 (取扱店 ○○支店)

登記記録を見れば、その不動産を担保に「誰がいくらのカネを貸しているか」がわかります。

**【大事な考え方】 登記が記録されていく順番**

以上のように、**表題部⇒甲区⇒乙区の順番**で記録されていきます。

表題登記で表題部を作らない限り、所有権の保存登記もできませんし、所有権保存登記で権利部(甲区)を作らなければ、抵当権の設定登記もできません。



権利部に登記することができる権利は

所有権はもちろん、抵当権、**賃借権**、**配偶者居住権**、地上権、地役権、先取特権、質権などがあります。

**【コラム】 なぜ区分建物の場合、表題部所有者から所有権を取得したものが保存登記できるか。**

区分建物の表題部所有者はデベロッパー(鉄道会社の不動産部門)になることがほとんどです。デベロッパーが一棟の建物を建設し、各区分建物(専有部分)を分譲していきます。原則で行けば、表題部所有者であるデベロッパーが所有権の保存登記をし、分譲したら、買い手に所有権移転登記をするのがスジです。

でも、不動産登記法では、

「区分建物の場合、表題部所有者から所有権を取得したものが保存登記できる」、つまり、デベロッパーが保存登記をせず、分譲マンション(専有部分)を購入した者がいきなり保存登記をできるとし、原則を曲げているわけです。

所有権の保存登記をするには「登録免許税」という税金がかかります。原則通り、デベロッパーが作った専有部分全ての保存登記をするとなると、**多額の登録免許税がかかる**ことになります。これはデベロッパーには面白くない事態ですから、分譲マンションを購入したものが保存登記できるとし、ある意味、政策的な特別ルールを設けたのではないかと考えられます。

## 2節 登記の申請手続

登記は、原則として申請をしなければその効力が発生しません。

法務局という役場に行き「登記の申請をします」と申出て、**登記官という役人が登記を行います**。表示に関する登記、権利に関する登記で申請する人が変わりますので、その違いを見ていきます。

### 1 表示に関する登記の申請

表示に関する登記は、不動産に物理的な変化があった時に、それを法務局に報告して、**変化の内容を迅速に登記記録に反映させる**という意味合いがあります。よって原則は、表題部所有者または所有権の登記名義人に**申請義務があり、単独申請できます**。もし当事者が申請しなかった場合、**登記官が職権で**その登記をすることができます。また、表題部所有者または所有権の登記名義人について**相続その他の一般承継**があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができます。

**分筆・合筆登記**は登記記録上の変化だけで、土地の物理的現況に変化は生じていませんから、**申請義務はなく、単独申請もできません**。もちろん登記官の職権でもできません。

### 2 権利に関する登記の申請

権利に関する登記には**申請義務がありません**。

あくまで、登記をしないとその権利を第三者に対抗できないというだけです。

権利に関する登記を申請する際、原則は、登記権利者と登記義務者が**共同して申請をします**。

**登記権利者** 登記の名義をもらう人 例：買主

**登記義務者** 登記の名義をあげる人 例：売主

※登記の申請義務はありませんが、申請する際は共同で申請しなければならない、ということです

原則は共同申請ですが、例外として以下の時は単独申請ができます。

#### 【権利に関する登記で単独申請が可能な場合】

##### ① 所有権の保存登記

⇒初めてされる所有権の登記なので、そもそも登記義務者がいないからです。

##### ② 相続または法人の合併による移転登記

⇒相続の登記義務者は、亡くなった人ですから、申請に行けるわけがありません。

合併の登記義務者も、無くなった会社ですから、これも申請に行けません

##### ③ 登記名義人の住所・氏名の変更登記

⇒その人自身の名前や住所が変わっただけなので、共同申請のしようがありません。

##### ④ 仮登記

⇒仮登記義務者の**承諾があれば**単独でできます。登記の名義を失う予定の人が OK というのだから単独で申請しても OK なのです。

##### ⑤ 登記手続きを命ずる確定判決による登記

⇒下のコラムで解説

過去問で出題されたことのある「登記申請する人は誰か？」

- ・共有物分割禁止の登記は「共有者**全員**」で登記。
- ・信託の登記申請は、「受託者が単独」ででき、信託にかかる権利の登記申請と**同時**にやる。
- ・所有権の抹消登記は**所有権移転登記がされていないときは**、「所有権登記名義人が単独」で可。
- ・不動産の取用による所有権移転登記は「単独」で申請できる。

【コラム】 登記手続きを命ずる確定判決とは

AがBに土地を売却した際、

Aには「登記をBに移転する義務」、Bには「登記を私に移せ」と請求できる権利が発生します。

このとき、Aがいつまでたっても共同申請に協力しないとBは困ってしまいます。

そこで、Bは**裁判所の力を借りて**「Aは登記をBに移転しなさい」という**登記手続きを命ずる確定判決**を出してもらいます。このときの判決書を添付書類として提出すれば、B単独で移転登記の申請ができるようになります。

一方、Bが「所有権はBです」という単なる**確認判決**を得ても駄目です。

「所有権はBにあります。だからAは登記を移転しなさい」という登記手続きを命ずる確定判決(給付判決)を得る必要があります。

## 3節 登記の申請情報

**書面申請**(登記所に申請書を持っていく、郵送する)、

**オンライン申請**(電子情報処理組織を使用する方法)があります。

**口頭(電話)での申請はダメ**です。登記所に書面かデータを出せと言われます。

### 1 登記申請の代理権

通常、委任による代理権は本人が死亡すると消滅します。

しかし、委任による「登記申請」の代理権は、

不動産登記法の特別ルールで、**本人が死亡しても消滅しません**。(とてもよく出る論点)

代理人は亡くなった方が発行した委任状で、登記申請の手続きを続行できるということです。

「表示に関する登記」を業として代理申請する資格が「土地家屋調査士」

「権利に関する登記」を業として代理申請する資格が「司法書士」です。

### 2 登記申請に必要な書類・情報

登記申請の際に、申請書以外に**その内容を証明・補完する添付情報**が必要になります。

「所有権の移転登記を申請します！」と申請書だけ法務局に持っていても、

当事者ではない登記官からしたら、何のことかさっぱりわかりません。

登記官に分かってもらえるように申請情報を裏付けるための添付資料を一緒に提出します。

申請情報以外の主な添付情報は次の通りです。

① 登記原因証明情報

例えば所有権の移転登記を申請する場合、「何が原因で」所有権が移転するのかを登記官に示さなければいけません。売買で移転するのか、相続で移転するのか、贈与で移転するのかなどです。売買で所有権が移転する場合は「売買契約書」が登記原因証明情報になります。

※表示に関する登記に関しては、登記原因証明は不要です。

② 代理権限証明情報

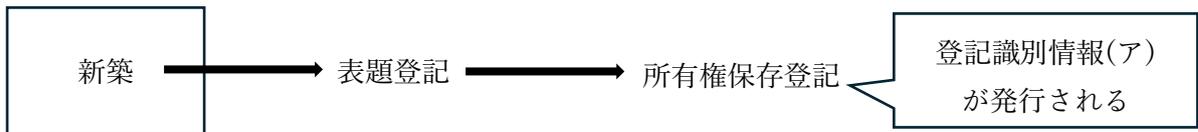
当事者に代わって、司法書士などの専門家が代理人となって申請をする場合に必要な書類です。登記官からすると当事者以外のものが申請に来たところで「あんた誰？」となりますから、「当事者から登記申請の委任を受けた代理人ですよ」と委任状を見せてやればいわけです。

③ 登記識別情報

登記名義人が本人であるかどうかを確認するパスワードです。昔でいう権利書というやつです。

登記識別情報(パスワード)に関しては試験にもよく出ますので、以下詳しく見ていきます。

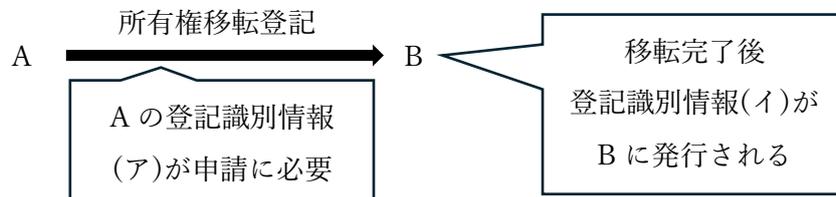
たとえば、Aが甲建物を新築し、表題登記をし、さらに所有権保存登記をすると、登記所から登記識別情報(ア)が発行されます。これはAしか知りえないパスワードになります。



もし、AがBに甲建物を売却し、所有権移転登記をする場合、A(登記義務者)とB(登記権利者)が共同で申請をすることになりますが、このときAの登記識別情報(ア)が添付情報として必要になります。それは、「Aは確かに甲建物の所有者であった」と登記官が確認するためです。

そして、移転登記が完了し、甲建物の登記名義人は新たにBとなりますが、このとき新たな登記識別情報(イ)がBに発行されます。

もし今後、Bが誰かに甲建物の所有権移転登記をするときには(イ)が必要になります。



登記識別情報は、原則発行されるものですが、登記識別情報を忘れるのが怖い、盗まれたら大変だと思う人もいます。そういう人のために、「登記識別情報の通知を希望しない」旨の申出をすることができます。

もし登記識別情報を紛失してしまった場合、再交付はされません。悪用されるのを防ぐためです。では、登記識別情報を紛失した場合や登記識別情報の通知を希望しない旨の申出などが理由で登記識別情報が提供できない場合、どうやって申請手続きをすればよいでしょうか。

次の事前通知制度と本人確認制度の2つがあります。

### ① 事前通知制度

登記の申請があった際に、登記官が、本来パスワードを持っている登記義務者に対して「このような申請がありました、本当に申請しましたか?」と通知する制度です。この場合、登記義務者が「はい、そのような申請を間違いなくしました」と回答すれば登記の手続きは進行します。回答期限内に申し出がなければ、申請は却下されてしまいます。

もし、ニセモノが偽の申請をした場合、登記義務者(ホンモノ)のもとに事前通知が届きます。ホンモノが「そんな申請してません」と回答すれば、偽の登記申請を回避できるという仕組みです

### ② 資格者代理人による本人確認制度

司法書士などの資格者代理人(登記申請の代理を業とする代理人)が、登記義務者の身分証(例：運転免許証)などを確認して「申請者＝登記義務者」ということを確認し、登記官がその内容を相当と認めた場合、事前通知の手続きを省略して申請手続きが進行します。

①、②とも、登記識別情報はないが、「申請者＝登記義務者」ということをしっかり確認し、本人以外のニセモノによる申請を防止する制度です。

## 4節 仮登記

仮登記とは

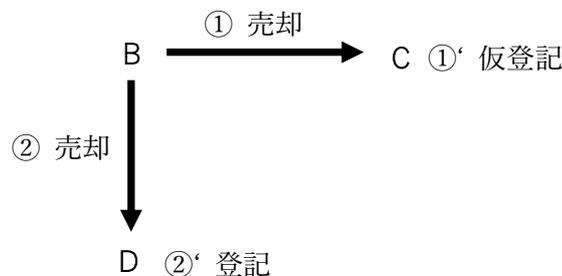
「現時点で、本登記はできないが、本登記の順位だけは確保しておきたい」という時に行う登記です。登記の順位は確保できますが、仮登記に**対抗力はありません**。(仮登記があるから、これは俺の権利だと第三者に主張することはできないということです。)

仮登記ができるときは以下の通りです。

- ・添付書類が用意できないなど、**登記に必要な情報を提供できない**とき
- ・契約を予約したなど、物権変動を生じさせる**将来の請求権を保全させる**とき

#### 事例 1

B は甲建物を C に売却した。C は所有権移転登記に必要な添付書類をそろえられなかったので、所有権移転の仮登記をした。その後、B は甲建物を D に売却し所有権移転登記をした。



この事例では、登記記録の甲区は次のようになります。

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) A の氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和 10 年〇月〇日売買 所有者 (住所略) B の氏名
3	所有権移転 請求権仮登記	(略)	原因 令和 11 年〇月〇日売買予約 権利者 (住所略) C の氏名
	余白	余白	余白
4	所有権移転	(略)	原因 令和 11 年〇月〇日売買 所有者 (住所略) D の氏名

①の仮登記において、C は「**仮登記権利者**」、B は「**仮登記義務者**」となります。  
仮登記の申請は、原則通り仮登記権利者・仮登記義務者が共同で行いますが、  
以下の場合には、仮登記権利者の単独申請が可能です。

**【仮登記義務者の単独申請が可能な場合】**

- ・ **仮登記義務者の承諾**がある場合、
- ・ **仮登記を命ずる裁判所の処分**がある場合

また、仮登記名義人(上の登記簿の C)が仮登記を抹消する場合、C が**単独で抹消申請**でき、  
C の承諾があれば、仮登記の利害関係人(上の登記簿の B と D)も単独で抹消申請ができます。

では、C が仮登記に基づく本登記をするとどうなるのでしょうか。

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) A の氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和 10 年〇月〇日売買 所有者 (住所略) B の氏名
3	所有権移転 請求権仮登記	(略)	原因 令和 11 年〇月〇日売買予約 権利者 (住所略) C の氏名
	<b>所有権移転</b>	<b>(略)</b>	<b>原因 令和 11 年〇月〇日売買</b> <b>所有者 (住所略) C の氏名</b>
4	<u>所有権移転</u>	(略)	<u>原因 令和 11 年〇月〇日売買</u> <u>所有者 (住所略) D の氏名</u>
5	4 番所有権抹消	余白	原因 3 番仮登記の本登記により 令和 11 年〇月〇日登記

本登記がされると、D の 4 番の移転登記が**職権で抹消**されて、先に 3 番で仮登記をしていた C の方が生き残ります。この段階で初めて C は「甲建物は俺のモノだ」と主張できるようになります。  
なお、C が本登記をする際は、**後順位の D の承諾**が必要になります。