



嘱託登記の実務 新版〔補訂〕

共著／細田 進 (元東京法務局民事行政部 首席登記官(不動産登記担当))

後藤 浩平 (横浜地方法務局 不動産登記部門次席登記官)

A5判 664頁

2008年4月発刊

概要

★借地借家法等の改正に対応した最新内容

不動産登記法における嘱託手続の流れ、留意点から嘱託書・添付書類の作成まで詳細解説事業用定期借地権等の規定が新設されました。

<<補訂の主な内容>>

●借地借家法の改正

事業用定期借地権等の規定が新設されました。

●不動産登記令、不動産登記規則の改正

登記嘱託情報をオンラインで提供する場合、添付情報を書面で提供できるようになりました。

○嘱託登記実務に精通した登記の専門家が、豊富な実務経験と知識に基づいて執筆・編集。信頼できる確かな内容となっています。

○不動産登記制度における嘱託登記の意義や位置づけなどを解説するとともに、必要書類をスムーズに作成することができる

【書式例】をバリエーション豊かに収録してあります。

目次

第1章 解 説

一 第1編 総 論 一

■第1章 不動産登記制度

- 第1 不動産登記法等の改正
- 第2 嘱託登記制度の主な改正事項
- 第3 不動産登記の必要性
- 第4 不動産登記制度

■第2章 不動産登記制度のしくみ

- 第1 不動産登記に関する法令
- 第2 登記所
- 第3 登記官
- 第4 登記に関する帳簿
- 第5 土地に関する図面及び建物に関する図面
- 第6 地積測量図等の図面

■第3章 不動産登記の権利及び客体

- 第1節 登記する不動産
  - 第1 不動産の定義
  - 第2 登記の対象となる土地
  - 第3 登記の対象となる建物
- 第2節 登記をすることのできる権利
  - 第1 民法177条の規定
  - 第2 物権の種類
  - 第3 登記のできる権利

第3節 登記の機能等による分類

- 第1 登記の機能による分類
- 第2 登記の効力による分類
- 第3 登記の内容による分類
- 第4 登記の形式による分類
- 第4節 不動産の表示に関する登記
  - 第1 土地の表示に関する登記
  - 第2 建物の表示に関する登記
- 第5節 不動産の権利に関する登記
  - 第1 所有権の登記
  - 第2 用益物権
  - 第3 担保物権
  - 第4 その他

■第3章 嘱託情報の不備

- 第1 嘱託情報の不備
- 第2 補 正
- 第3 取下げ
- 第4 却 下

■第5章 登記官の処分に対する不服の申出

- 第1 登記官のした不当処分に対する救済の手段
- 第2 審査請求制度

## 目次のつづき

- 第6章 罰 則
  - 第1 罰 金
  - 第2 過 料
- 第7章 登記情報の公開
  - 第1 保有個人情報と登記簿等の公開
  - 第2 登記事項証明書の交付
  - 第3 地図等の写しの交付
  - 第4 地積測量図等の図面の写しの交付
  - 第5 登記事項要約書の交付
  - 第6 地図等の図面又は登記簿の附属書類の閲覧
  - 第7 登記情報交換
- － 第2編 嘱託登記 －
- 第1章 嘱託登記制度
  - 第1 嘱託登記の意義
  - 第2 嘱託情報の取扱い
  - 第3 嘱託登記の根拠
- 第2章 嘱託情報手続
  - 第1 嘱託情報の提供の方法
  - 第2 嘱託情報の提供者
- 第3章 嘱託情報の作成
  - 第1節 嘱託情報の作成
    - 第1 嘱託情報の作成基準
    - 第2 嘱託情報の提供の時期
    - 第3 嘱託情報に掲げる情報
    - 第4 登録免許税
  - 第2節 オンラインシステムによる登記嘱託手続
    - 第1 嘱託情報の提供の方法
    - 第2 嘱託情報と共に提供する添付情報
    - 第3 添付情報の提供方法の特例
    - 第4 嘱託情報の提供における添付情報の省略
    - 第5 オンラインによる嘱託情報に納付する登録免許税の納付方法
  - 第3節 書面による登記嘱託手続
    - 第1 磁気ディスクによる嘱託情報
    - 第2 磁気ディスクによる嘱託情報の作成
    - 第3 磁気ディスクによる添付情報の作成
    - 第4 書面による嘱託情報の作成
- 第4章 添付情報
  - 第1 添付情報
  - 第2 各種添付情報
- 第5章 登記原因証明情報の制度
  - 第1 登記原因証明情報の意義
  - 第2 登記原因証明情報の保管
  - 第3 登記原因証明情報としての内容
  - 第4 登記原因証明情報に代わる証明書
  - 第5 登記原因証明情報の添付がない場合
  - 第6 登記原因証明情報の添付を要しない登記
  - 第7 登記原因証明情報が記載された書面の原本還付
  - 第8 登記原因証明情報の保存と公開
- 第6章 登記手続
  - 第1 不動産の表示に関する登記
  - 第2 不動産の権利に関する登記
- 第7章 代位による嘱託情報
  - 第1 代位による嘱託情報制度
  - 第2 代位による嘱託情報手続
  - 第3 代位による嘱託情報の作成
  - 第4 登記の目的と固有の要件
- 第8章 登記後の取扱い
  - 第1 登記識別情報の通知と管理
  - 第2 登記完了証の通知と管理
- 第9章 地図の作成と地図訂正
  - 第1 地図の作成
  - 第2 地図・地図に準ずる図面の訂正
- 第10章 土地所在図等の作成方法
  - 第1 土地所在図
  - 第2 地積測量図
  - 第3 地役権図面
- 第11章 建物図面等の作成
  - 第1 建物図面
  - 第2 各階平面図
- － 第3編 書 式 －
- 第1章 登記嘱託書の記載例
  - 第1節 不動産の表示に関する登記
    - 第1 土地の表示に関する登記
      - 1 表示の登記
        - [記載例]
        - 未登記の土地について最初にする場合
      - 2 土地の表示変更の登記
        - [記載例]
        - 雑種地から宅地への地目変更
        - 土地の一部が海没した場合
        - 地積の登記記録が誤っている場合
      - 3 土地の分筆の登記
        - [記載例]
        - 所有権の登記がない土地を分筆する場合
        - 所有権の登記がある土地を分筆する場合
        - 所有権以外の権利に関する登記がある土地を分筆し、一部地目を変更する場合
        - 分筆登記を抹消する場合
        - 地役権の登記がある土地を分筆する場合
      - 4 土地の合筆の登記
        - [記載例]
        - 所有権の登記がない土地を合筆する場合
        - 所有権の登記がある土地を合筆する場合
        - 所有権の登記のある甲地の一部を乙地に合筆する場合
        - 地役権の登記がある土地と地役権のない土地を合筆する場合
      - 5 土地の表題登記の抹消に関する登記
        - [記載例]
        - 土地が海没した場合
        - 重複登記に伴う抹消の場合
      - 6 所有者の表示変更に関する登記
        - [記載例]
        - 旧管制の官庁を現行の官庁に所有者を変更する場合
        - 公署の主たる事務所を変更する場合
        - 公署の名称を誤った場合

## 目次のつづき

- 第2 建物の表示に関する登記
- 1 表示の登記  
[記載例]  
○新築した建物についてする場合  
○附属建物のある建物を新築した場合
- 2 建物の表示変更の登記  
[記載例]  
○土地の分筆によって所在地番を変更した場合  
○主たる建物の種類を変更した場合  
○主たる建物の増築により構造と床面積を変更した場合  
○附属建物を新築した場合
- 3 建物の分割の登記  
[記載例]  
○所有権の登記がある甲建物の附属建物を分割して乙建物とする場合
- 4 建物の合併の登記  
[記載例]  
○所有権の登記のない建物を合併した場合
- 第3 区分建物の表示に関する登記
- 1 表示の登記  
[記載例]  
○法定敷地が規約割合である区分建物を新築した場合  
○規約による敷地権のある区分建物を新築した場合  
○合意による分離可能規約のある区分建物を新築した場合
- 2 附属建物の登記  
[記載例]  
○附属建物のある区分建物で規約による敷地権割合のある建物を新築した場合—附属建物が同一区分建物の中にある場合  
○附属建物のある区分建物で主たる建物と附属建物に規約による敷地権割合のある建物を新築した場合—附属建物が他の一棟の建物を区分した建物で敷地権がある場合  
○附属建物のある区分建物で主たる建物に規約による敷地権割合のある建物を新築した場合—非区分建物を附属建物とする場合  
○主たる建物が非区分建物で附属建物のある区分建物を新築した場合—附属建物である区分した附属建物に敷地権がある場合
- 3 敷地権の表示変更の登記  
[記載例]  
○区分建物の登記後に規約によって敷地権を定めた場合  
○区分建物の敷地権となっている土地を分筆したことによる敷地権の表示の変更の場合  
○区分建物の登記後に規約によって敷地権を分離した場合  
○敷地権が消滅した場合
- 4 区分建物の変更の登記  
[記載例]  
○区分建物を再区分による場合  
○非区分建物の増築によって区分建物となった場合—分有による区分建物の場合
- 5 規約共用の登記  
[記載例]  
○規約（公正証書）によって共用部分とした場合  
○別棟の非区分建物を規約（公正証書）によって共用部分とした場合
- 6 団地規約共用の登記  
[記載例]  
○規約（公正証書）によって団地共用部分とした場合  
○別棟の非区分建物を規約（公正証書）によって団地共用部分とした場合
- 7 共用部分たる旨の廃止の登記  
[記載例]  
○共用部分たる旨を廃止した場合  
○別棟の非区分建物の規約共用部分を廃止した場合
- 8 団地共用部分たる旨の廃止の登記  
[記載例]  
○区分建物の専有部分が団地共用部分であった場合  
○別棟の非区分建物の団地共用部分を廃止した場合
- 第4 建物の合体に関する登記
- 1 未登記の建物同士の合体  
[記載例]  
○建物の表題登記として登記をする場合
- 2 登記のある建物との合体  
[記載例]  
○未登記の建物と表題登記のみの建物を合体した場合  
○表題登記のみの建物同士を合体した場合  
○表題登記のみの建物と所有権の登記のある建物を合体した場合  
○所有権の登記のある建物同士が合体した場合
- 3 消滅承諾書がある場合  
[記載例]  
○所有権の登記のある建物同士が合体した場合—ある権利については、承諾書・ある権利については消滅承諾書が提供された場合
- 第2節 不動産の権利に関する登記
- 第1 所有権に関する登記
- 1 所有権保存の登記  
[記載例]  
○不動産登記法74条1項1号の場合  
○不動産登記法74条1項2号の場合
- 2 所有権移転の登記  
[記載例]  
○私有地を官公署財産として取得した場合  
○国有財産を私有地として移転した場合  
○市町村の合併により承継した場合  
○国有財産の所管換えをした場合
- 3 所有権移転の仮登記  
[記載例]  
○官公署が権利者として不動産登記法105条2号仮登記の場合
- 第2 国税に関する登記
- 1 差押への登記  
[記載例]  
○表示の登記のない建物の差押登記をする場合  
○所有権の登記のない土地の差押登記をする場合  
○所有権の差押登記をする場合  
○敷地権の登記のある区分所有建物の差押登記をする場合  
○抵当権付債権の差押登記をする場合  
○賃借権の差押登記をする場合  
○参加差押の登記をする場合
- 2 差押え・参加差押抹消の登記  
[記載例]  
○所有権の差押抹消の登記をする場合  
○所有権の参加差押の抹消の登記をする場合
- 3 公売処分の登記  
[記載例]  
○公売処分による所有権移転の登記をする場合
- 4 物納による所有権移転の登記  
[記載例]  
○相続税の物納による所有権移転の登記をする場合
- 5 抵当権に関する登記  
[記載例]  
○相続税延納担保の抵当権設定をする場合  
○抵当権抹消の登記をする場合

## 目次のつづき

- 6 根抵当権に関する登記
  - 〔記載例〕
  - 間接税債権の共同根抵当権設定をする場合
- 第2章 代位登記嘱託書の記載例
  - 第1 不動産の表題に関する登記
    - 1 表示の登記
      - 〔記載例〕
      - 未登記の土地についての代位による表題登記をする場合
    - 2 土地の表示変更の登記
      - 〔記載例〕
      - 雑種地から宅地への地目変更をする場合
      - 土地の一部が海没した場合
      - 分筆登記の全筆測量の結果の前提としての地積更正登記をする場合
      - 所有権の登記記録がある土地を分筆する場合―地積更正登記と分筆登記を連件で嘱託した場合
      - 所有権の登記がない土地を分筆する場合
  - 第2 不動産の権利に関する登記
    - 1 所有権登記名義人表示変更
      - 〔記載例〕
      - 所有権登記名義人の住所の変更をする場合
      - 所有権登記名義人の氏名の変更をする場合
    - 2 所有権保存の登記
      - 〔記載例〕
      - 相続人を所有者とする保存登記をする場合
    - 3 所有権移転の登記
      - 〔記載例〕
      - 相続による所有権移転の登記をする場合
- 第3章 登記事項証明書等
  - 登記事項証明書、登記簿謄本・抄本交付申請書
  - 登記事項要約書交付、閲覧申請書
  - 地図等の閲覧、写し申請書
  - オンライン指定庁の登記事項証明書
  - 登記事項要約書
  - 地積測量図・地図に準ずる図面の写しの証明書

※ 内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。