

**土地家屋調査士試験**

**直前総まくり講座  
不動産登記法**



# 土地家屋調査士試験

P57～60 P65～67  
「申請人の書き方」など



# 申請書の「申請人の書き方」を理解！

P57

不動産登記法

## 第1編 表示登記総論

### 2 申請人

不動産の表示に関する登記の申請は、通常、自然人や法人からされることになる。また、官庁または公署がする登記は嘱託といわれ、私人がする申請とは区別されている（法16条2項）。

#### (1) 申請人適格

民法の権利能力を有する者は、表示に関する登記を申請することができる。未成年者であっても、意思能力を有していれば法定代理人の同意なく自ら登記の申請をすることができ、表題部所有者となりえる（登記研究363号165頁）。例えば、未成年者が未登記の建物を売買した場合、売買契約の締結には法定代理人の同意を要するが、登記申請行為自体は単独であることができる。これは登記の申請は公示する行為であり、権利変動を伴う行為ではないからである。

ただし、意思能力は必要とされるため、登記を理解し得る能力がなければならない。よって、未成年者であっても15歳以下は以下のように法定代理人である親権者から申請する。この場合、代理権限証書として戸籍全部事項証明書を添付する。

申請人 A市B町一丁目3番1号 甲野花子  
上記親権者 A市B町一丁目3番1号 甲野陽子

成年被後見人も同様、法定代理人である成年被後見人から申請することになる。この場合、代理権限証書として被後見人登記事項証明書を添付する。

申請人 A市B町一丁目3番1号 甲野花子  
上記成年被後見人 A市B町一丁目3番1号 甲野陽子

胎児は、相続については既に生まれたものとみなされるため、胎児が表題登記のない建物を相続した場合は、「甲野陽子胎児」のように、「(母の氏名) 胎児」の名義で表題部所有者として登記する（令5.3.28民二538号）。なお、胎児の住所は母の住所を登記する。

## 2 申請人

不動産の表示に関する登記の申請は、通常、自然人や法人からされることになる。また、官庁または公署がする登記は嘱託といわれ、私人がする申請とは区別されている（法16条2項）。

# 申請書の「申請人の書き方」を理解！

ページ飛んで

P65

不動産登記法

## 7 申請情報

登記の申請には、従来からの書面による書面申請（法 18 条 2 号）と、電子情報処理組織を用いた電子申請がある（法 18 条 1 号）。いずれの場合でも、登記の申請の際には一定の申請情報を登記所に提供してする（法 18 条 柱書）。



なお、書面申請では「添付書類」、電子申請では「添付情報」とされます。以下、添付情報の名称について、調査士試験の記述式問題では「書面申請の方法によってするものとする」との注意書があることから、書面申請で記載すべき名称を主に採用し、電子申請で記録すべき名称はかっこ書にしています。

### (1) 共通の申請情報

#### ア 申請人

申請人の氏名および住所を記載する（令 3 条 1 号）。

申請人 A市B町一丁目3番1号 甲野太郎

申請人が法人の場合は代表者の氏名を表示しなければならず（令 3 条 2 号）、会社法人等番号を有する法人の場合は、会社法人等番号を表示しなければならない（令 7 条 1 項 1 号イ）。



代表者の住所は記載しません。

法人の代表者の氏名には職名も冠記する。例えば、個人の場合は「申請人 A市B町一丁目3番1号 甲野太郎」とし、法人の場合は「申請人 C市D町一丁目4番2号 株式会社乙山商事 会社法人等番号 1234-56-789012 代表取締役 乙山次郎」とする（平 27.10.23 民二 512 号）。

申請人 C市D町一丁目4番2号 株式会社乙山商事  
会社法人等番号 1234-56-789012  
代表取締役 乙山次郎

本人申請（調査士などの代理人に委任せず、所有者本人から申請する場合）では、申請書に申請人またはその代表者若しくは代理人（支配人など）が署名または記名押印をする（令 16 条 1 項、規則 47 条 1 号）。

ただし、所有権の登記がある土地の合筆、建物の合体、建物の合併をおこなう場合は、申請書に記名押印をしなければならない（令 16 条 1 項）。例外

## 申請人が一人ならどう書く？

Aランク

申請人 A市B町一丁目3番1号 甲野太郎

### <地積測量図など> ※参考 深入りしない

申請人	甲野太郎	縮尺	1 250
-----	------	----	----------

# 申請書の「申請人の書き方」を理解！

1 ページ飛んで

P67

不動産登記法

代位者 C市D町一丁目4番1号 乙山次郎 代位原因 年月日売買による所有権移転登記請求権」と表示する。

所有者（被代位者）	A市B町一丁目3番1号 甲野太郎
申請人（代位者）	C市D町一丁目4番2号 株式会社乙山商事 (会社法人等番号 1234-56-789012) 代表取締役 乙山次郎
代位原因	平成28年3月13日設定の抵当権の実行

代位原因には、保全する債権が発生した法律関係を記載する。例えば、「年月日売買による所有権移転登記請求権」や「年月日設定の抵当権の実行」のように記載する。

## エ 登記原因およびその日付

登記原因およびその日付を記載する（法27条1号）。

## オ 持分

所有者が2人以上の場合で表題登記を申請するときは、その持分を記載する（令3条9号）。

申請人	A市B町一丁目3番1号 持分2分の1 甲野太郎
	C市D町一丁目4番1号 2分の1 乙山次郎

## カ 一般承継人

申請人が相続人その他一般承継人の場合は、表題部所有者または所有権の登記名義人の相続人その他一般承継人である旨を記載する（令3条10号）。被承継人（被相続人）の住所は申請情報とはならない。

例えば、甲野太郎が所有する土地の一部を乙野次郎が買い受けた場合、甲野太郎が亡くなれば、甲野太郎の相続人の持分の価格の過半数から土地の分筆登記を申請することになる。この場合、申請書には「(被相続人 甲野太郎) 相続人 A市B町一丁目3番1号 甲野陽子 A市B町一丁目3番1号 甲野花子」と表示する。

(被相続人 甲野太郎)
申請人 相続人 A市B町一丁目3番1号 甲野陽子
A市B町一丁目3番1号 甲野花子

## 持分を記載するとき

Aランク

## オ 持分

所有者が2人以上の場合で表題登記を申請するときは、その持分を記載する（令3条9号）。

申請人	A市B町一丁目3番1号 持分2分の1 甲野太郎
	C市D町一丁目4番1号 2分の1 乙山次郎

「持分」と書かないでOK

<地積測量図など> ※参考 深入りしない

申請人	甲野太郎 乙山次郎	縮尺	1 250
-----	-----------	----	----------