

(3) 回答

個別具体的な登記事務の処理方法やこれに関する法令の解釈について、各地の法務局等の幹部から法務省民事局の幹部への照会があった場合、その回答として発出されるものである。各地の登記所では連日多数の登記事件を処理しており、その中には判例や通達でも埋まらない法令の穴に当てはまるものがある。あくまでも未解決の登記事件を抱える個別の登記所（法務局等）への回答であるが、その回答は当該登記所以外の法務局等へも送られ、統一的基準として作用する

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（一不動産一登記記録の原則）

→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（2④）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 ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
3 1 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 2 4 番地 2		余 白	
家屋番号	2 4 番 2 の 1		余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	m ²	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 7 0	平成何年何月何日新築 〔平成何年何月何日〕
		2階	9 9 1 7	
表 題 部（附属建物の表示）				
符号	①種類	② 構 造	③ 床 面 積	m ²
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			

（註）主である建物と附属建物の新築年月日を異にす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

✓ 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、一つの土地を指す単位

(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とき、表題部の所有者の記録が職権で抹消される(規158)。なお、登記においては、抹消対象の文字列に下線を付すことによって、抹消されたことを表現する

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となる。当該所有権保存の登記の申請適格者(74)は、表題部の所有者の記録に基づいて判断する

(4) 地目についての注意事項

土地登記記録の地目の欄に「田」「畑」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

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4Ⅳ）

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）

土地登記記録権利部甲区記録例

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・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和 56 年 6 月 4 日 第 20200 号	原因 昭和 56 年 6 月 4 日売買 所有者 愛知県豊明市一枝 23 番地 4 岩田晃 順位 3 番の登記を移記
	余白	余白	【略】
2	所有権移転	平成 15 年 12 月 25 日 第 58111 号	原因 平成 15 年 12 月 25 日売買 所有者 名古屋市東山区西水 11 番地 大西高史
3	所有権移転	平成 18 年 11 月 29 日 第 46111 号	原因 平成 18 年 11 月 3 日委任の終了 所有者 愛知県春日井市小田町字山北 50 番地 1 石川利夫

イ 順位番号、受付年月日・受付番号の見方

物権の得喪及び変更は登記しなければ第三者に対抗できない（民
177）

→順位番号、受付年月日・受付番号は登記された権利相互間の順位の
判断の基準となる

※同区の登記：順位番号の前後

別区の登記：受付年月日と受付番号の前後（規2Ⅰ）

(2) 乙区

記録事項＝所有権以外の権利に関する登記の登記事項（規4Ⅳ）

☑ 所有権以外の権利＝地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権（根抵当権）、賃借権、配偶者居住権、採石権（3②～⑩）

土地登記記録権利部乙区記録例

権 利 部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年何% 債務者 何市何町何番地 何 某 抵当権者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	1番抵当権一部移転	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日債権一部譲渡 譲渡額 金800万円 抵当権者 何市何町何番地 乙 某
付記2号	1番抵当権変更	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日甲某の債権弁済 債権額 金800万円

② 1番抵当権の債権額及び抵当権者を抹消する記号（下線）を記録する。

4. 区分建物の登記記録

区分建物の登記記録の表題部＝一棟の建物の表示がされる部分と専有部分の建物の表示がされる部分との二重構造

→区分建物に関する登記については、通常の不動産と異なる特殊性（73、74 II）があるため注意を要する。一つの区分建物（例：マンションの一室）は、独立して所有権の客体となるので、それぞれの区分建物ごとにそれぞれの登記記録が設けられる。一方で、当該区分建物と一棟の建物（例：マンションの全体）との関係性がわかるよう、二重構造となっている

✓ 区分建物の登記は応用的な内容であるため、一般的な建物の登記について学んでから取り組むことが望ましい

敷地権付区分建物の表題部記録例

専有部分の家屋番号		35-1-101～35-1-110 35-1-201～35-1-215（一部事項省略）						
表 題 部（一棟の建物の表示）			調製	余 白		所在図番号	余 白	
所 在		甲市乙町二丁目 35番地1、35番地2				余 白		
建物の名称		霞が関マンション				余 白		
① 構 造		② 床 面 積 m ²			原因及びその日付〔登記の日付〕			
鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		1階	417	27	〔平成2年3月16日〕			
		2階	638	03				
		3階	638	03				
		4階	638	03				
		5階	638	03				
		6階	638	03				
		7階	638	03				
		8階	206	52				
		地下1階	461	82				
表 題 部（敷地権の目的である土地の表示）								
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番		③地 目	④ 地 積 m ²		登 記 の 日 付		
1	甲市乙町二丁目35番1		宅地	599 27		平成2年3月16日		
2	甲市乙町二丁目35番2		宅地	266 17		平成2年3月16日		
3	甲市乙町二丁目32番		雑種地	390		平成2年3月16日		
表 題 部（専有部分の建物の表示）					不動産番号	1234567890123		
家屋番号	乙町二丁目 35番1の201				余 白			
① 種 類	② 構 造		③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕			
居宅	鉄筋コンクリート造1階建		2階部分	42 53	平成2年3月1日新築 〔平成2年3月16日〕			
表 題 部（敷地権の表示）								
①土地の符号	②敷地権の種類		③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付〔登記の日付〕			
1・2	所有権		1000分の7		平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕			
3	賃借権		50分の1		平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕			
所 有 者	甲市乙町一丁目5番1号 株 式 会 社 甲 建 設							

⑧ 敷地権の種類及び割合並びに原因及びその日付が同一の場合はまとめて記録することができる。

5. 登記できる権利及び権利変動

(1) 登記できる権利の種類

ア 登記できる権利＝所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、
 抵当権（根抵当権）、賃借権、配偶者居住権、採石権

∴ 3条に規定

賃借権、配偶者居住権：債権だが、登記が可能（民605、1031Ⅰ）

採石権：民法上の物権ではないが、採石法に規定された物権（採石
 4Ⅲ）

この他に、買戻権（96）、3条に定める権利の設定・移転・変更・
 消滅に関する請求権の仮登記（105②）も、登記できる権利に関連す
 るものとして認められている

イ 登記できない権利＝占有権、留置権、入会権

∴ ①占有権・留置権：「占有」という外形的な事実基礎を置く権
 利

→登記による公示になじまない

②入会権：地域の慣習に基礎を置く権利

→地域によって内容がさまざまであり登記による公示が技術的に
 困難。なお、登記することができる権利として列挙されていな
 い入会権は登記すべきものでないが、民法において入会権を物
 権と認めた以上は、登記がなくても当然第三者に対抗すること
 ができるとされている（大判明36.6.19民録9.759）

(2) 登記できる権利変動

登記できる権利変動＝権利の保存・設定・移転・変更・処分の制限・
 消滅について登記される（3）

まさに、不動産に関する物権の得喪及び変更を、第三者に対抗するた
 めに登記を行う（民177）

処分の制限の登記＝不動産に関する処分権限が制限されていることを
 公示する登記

司法書士試験受験生にとっては、民法で学習した所有者不明土地管理
 人の権限専属（民264の3Ⅰ）が記憶に新しい。このほかにも、民事執
 行法・民事保全法で習う差押え・仮差押え・処分禁止仮処分などがある。
 いずれも登記記録に公示しておくことによって、取引の安全に資するこ
 とになる

6. 主登記と付記登記

(1) 意義

ア 主登記＝甲区及び乙区の順位番号欄に、既登記の順位番号に連続する独立の順位番号を付してなされる登記。登記は、原則として主登記でされる

イ 付記登記＝独立の順位番号を付さず、既存の登記に付記する形でなされる登記

→主登記の番号を用い「○番付記○号」の形式によりなされる登記をいう

(2) 付記登記でされる場合

ア 必ず付記登記によって主登記と同一順位に置かなければならない場合
ex. 登記名義人の表示の変更の登記、一部抹消の回復の登記、所有権以外の権利の移転の登記

イ 変更又は更正の効力を最初に登記した権利の順位に遡及させる場合
ex. 権利の変更又は更正の登記

ウ 権利関係の公示の簡明化を図るために、法が付記登記以外の方法による登記を認めない場合

付記登記の例

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	平成 10 年 3 月 2 日 第 6215 号	原因 平成 10 年 3 月 2 日設定 極度額 金 1 億 5,000 万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 横浜市中区中央五丁目 3 番 12 号 A 株式会社 抵当権者 東京都中央区京橋三丁目 2 番 3 号 株式会社 X 銀行 順位 7 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 10 年 5 月 23 日
2	抵当権設定	平成 23 年 1 月 7 日 第 683 号	原因 平成 23 年 1 月 7 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 5,000 万円 利息 年 2 % 債務者 横浜市中区中央五丁目 3 番 12 号 A 株式会社 抵当権者 東京都千代田区丸の内五丁目 1 番 1 号 株式会社 Y 銀行
付記 1 号	2 番抵当権移転	平成 23 年 5 月 7 日 第 10352 号	原因 平成 23 年 5 月 7 日債権譲渡 (信託) 受託者 東京都千代田区丸の内五丁目 2 番 1 号 Z 信託銀行株式会社
	信託	余白	信託目録第 12 号

(ア) 付記登記でされる登記

- ①登記名義人の氏名・名称・住所についての変更・更正の登記（規3①）
- ②権利の変更・更正の登記（登記上の利害関係人が存在しない or その承諾がある場合）（66、規3②）
- ③抵当権の処分の登記（民376Ⅱ）
- ④債権分割による抵当権の変更の登記（規3②イ）
- ⑤根抵当権者の相続に伴う合意の登記（規3②ロ）
- ⑥根抵当権の分割譲渡による極度額減額変更の登記（規3②ハ）
- ⑦共有根抵当権者間の優先の定め（規3②ニ）
- ⑧登記事項の一部が抹消されている場合においてする抹消された登記の回復登記（規3③）
- ⑨所有権以外の権利を目的とする権利に関する登記（規3④）
- ⑩所有権以外の権利を目的とする処分の制限の登記（規3④）
- ⑪所有権以外の権利の移転の登記（規3⑤）
- ⑫権利消滅の定め（規3⑥）
- ⑬共同抵当における次順位の抵当権者の代位の登記（規3⑦）
- ⑭抵当証券の作成・交付の登記（規3⑧）
- ⑮買戻特約の登記（規3⑨）
- ⑯所有権以外の権利が工場財団に属した旨の登記

(イ) 主登記でされる登記

- ①抹消登記
- ②破産法による否認の登記
- ③所有権移転の登記
- ④所有権を目的とする処分の制限の登記
- ⑤敷地権である旨の登記
- ⑥権利の抹消回復登記
- ⑦先取特権の保存登記
- ⑧自己信託をした場合の信託財産となった旨の登記
- ⑨賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記
- ⑩根抵当権の分割譲渡の登記（規165Ⅰ・3⑤）
- ⑪抵当権の順位変更の登記（昭46.10.4民甲3230号）
- ⑫所有権が工場財団に属した旨の登記

(3) 付記登記の見方

付記登記の内容は、それが付記された主登記との関係において理解する

∴ 付記登記は、既存の登記（主登記）に付記してされるので、主登記と同一の順位や効力を有する（4Ⅱ）

7. 権利変動の登記と是正登記

- (1) 権利変動の登記＝実体上の権利変動を公示する登記
ex. 保存登記、設定登記、移転登記、変更登記、処分の制限の登記、抹消登記
- (2) 是正登記＝実体上の権利変動とは関係なく、単に登記されている事項と真実の実体関係の間の不一致を是正する登記

是正登記の種類

抹消登記＝登記された権利の内容の全部が実体と食い違う場合にされる

更正登記＝登記された権利の内容の一部が実体と食い違う場合にされる

抹消回復登記＝誤って抹消・更正・変更登記がなされたときに、従前の状態に回復する目的でされる

登記名義人表示変更（更正）登記＝権利の内容ではなく、登記名義人の表示（住所・氏名等）に、実際との間に不一致がある場合にされる

8. 終局登記と予備登記

終局登記＝対抗力を持つ登記（「本登記」ともいう）

予備登記＝対抗力とは直接関係のない登記

ex. 仮登記、相続人申告登記

9. 登記の効力

- (1) 対抗力

ア 登記の対抗力とは

不動産に関する物権の得喪及び変更は、当事者の意思表示のみによって生じるはずである（民 176）。しかし、これらを当事者以外の第三者に主張（対抗）するためには、登記を備えておく必要がある（民 177）。この登記をすれば第三者に主張できる効力を、登記の対抗力という

イ 対抗力の優劣（順位）

対抗力は登記の実行によって発生

→登記は受付番号順に実行される（20、規 58）

→対抗力の優劣は、受付番号順で決定される

※ただし、以下に注意

付記登記の順位：主登記の順位及び受付番号による（4 II）

仮登記に基づく本登記の順位：仮登記の順位及び受付番号による（106）

法に別段の定めのある場合：登記の先後でなく当該定めによる

ex. 不動産保存・不動産工事の先取特権（民 339）、抵当権の順位変更（民 374）