

法律第百二十三号（平一六・六・一八）

不動産登記法

不動産登記法（明治三十二年法律第二十四号）の全部を改正する。

目次

第一章 総則（第一条 第五条）

第二章 登記所及び登記官（第六条 第十条）

第三章 登記記録等（第十一条 第十五条）

第四章 登記手続

第一節 総則（第十六条 第二十六条）

第二節 表示に関する登記

第一款 通則（第二十七条 第三十三条）

第二款 土地の表示に関する登記（第三十四条 第四十三条）

第三款 建物の表示に関する登記（第四十四条 第五十八条）

第三節 権利に関する登記

第一款 通則（第五十九条 第七十三条）

第二款 所有権に関する登記（第七十四条 第七十七条）

第三款 用益権に関する登記（第七十八条 第八十二条）

第四款 担保権等に関する登記（第八十三条 第九十六条）

第五款 信託に関する登記（第九十七条 第一百四条）

第六款 仮登記（第一百五条 第一百条）

第七款 仮処分に関する登記（第一百一十一条 第一百四条）

第八款 官庁又は公署が関与する登記等（第一百五十五条 第一百八条）

第五章 登記事項の証明等（第一百九条 第二百二条）

第六章 雑則（第二百三条 第三十条）

第七章 罰則（第三十一条 第三十六条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 不動産 土地又は建物をいう。

二 不動産の表示 不動産についての第二十七条第一号、第三号若しくは第四号、第

三十四条第一項各号、第四十三条第一項、第四十四条第一項各号又は第五十八条第一項各号に規定する登記事項をいう。

三 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記をいう。

四 権利に関する登記 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。

五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに第十二条の規定により作成される電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）をいう。

六 登記事項 この法律の規定により登記記録として登記すべき事項をいう。

七 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をいう。

八 権利部 登記記録のうち、権利に関する登記が記録される部分をいう。

九 登記簿 登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）をもって調製するものをいう。

十 表題部所有者 所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に、所有者として記録されている者をいう。

十一 登記名義人 登記記録の権利部に、次条各号に掲げる権利について権利者として記録されている者をいう。

十二 登記権利者 権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいい、間接に利益を受ける者を除く。

十三 登記義務者 権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいい、間接に不利益を受ける登記名義人を除く。

十四 登記識別情報 第二十二条本文の規定により登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるものをいう。

十五 変更の登記 登記事項に変更があった場合に当該登記事項を変更する登記をいう。

十六 更正の登記 登記事項に錯誤又は遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記をいう。

十七 地番 第三十五条の規定により一筆の土地ごとに付す番号をいう。

十八 地目 土地の用途による分類であって、第三十四条第二項の法務省令で定めるものをいう。

十九 地積 一筆の土地の面積であって、第三十四条第二項の法務省令で定めるものをいう。

二十 表題登記 表示に関する登記のうち、当該不動産について表題部に最初にされ

る登記をいう。

二十一 家屋番号 第四十五条の規定により一個の建物ごとに付す番号をいう。

二十二 区分建物 一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第四条第二項の規定により共用部分とされたものを含む。）をいう。

二十三 附属建物 表題登記がある建物に附属する建物であって、当該表題登記がある建物と一体のものとして一個の建物として登記されるものをいう。

二十四 抵当証券 抵当証券法（昭和六年法律第十五号）第一条第一項に規定する抵当証券をいう。

（登記することができる権利等）

第三条 登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等（保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。次条第二項及び第百五条第一号において同じ。）についてする。

一 所有権

二 地上権

三 永小作権

四 地役権

五 先取特権

六 質権

七 抵当権

八 賃借権

九 採石権（採石法（昭和二十五年法律第二百九十一号）に規定する採石権をいう。

第五十条及び第八十二条において同じ。）

（権利の順位）

第四条 同一の不動産について登記した権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記の前後による。

2 付記登記（権利に関する登記のうち、既にされた権利に関する登記についてする登記であって、当該既にされた権利に関する登記を変更し、若しくは更正し、又は所有権以外の権利にあってはこれを移転し、若しくはこれを目的とする権利の保存等をするもので当該既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要があるものをいう。以下この項及び第六十六条において同じ。）の順位は主登記（付記登記の対象となる既にされた権利に関する登記をいう。以下この項において同じ。）の順位により、同一の主登記に係る付記登記の順位はその前後による。

（登記がないことを主張することができない第三者）

第五条 詐欺又は強迫によって登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができない。

2 他人のために登記を申請する義務を負う第三者は、その登記がないことを主張することができない。ただし、その登記の登記原因（登記の原因となる事実又は法律行為をいう。以下同じ。）が自己の登記の登記原因の後に生じたときは、この限りでない。

第二章 登記所及び登記官

（登記所）

第六条 登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）がつかさどる。

2 不動産が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務省令で定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定する。

3 前項に規定する場合において、同項の指定がされるまでの間、登記の申請は、当該二以上の登記所のうち、一の登記所にすることができる。

（事務の委任）

第七条 法務大臣は、一の登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任することができる。

（事務の停止）

第八条 法務大臣は、登記所においてその事務を停止しなければならない事由が生じたときは、期間を定めて、その停止を命ずることができる。

（登記官）

第九条 登記所における事務は、登記官（登記所に勤務する法務事務官のうちから、法務局又は地方法務局長が指定する者をいう。以下同じ。）が取り扱う。

（登記官の除斥）

第十条 登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族（配偶者又は四親等内の親族であった者を含む。以下この条において同じ。）が登記の申請人であるときは、当該登記官は、当該登記をすることができない。登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族が申請人を代表して申請するときも、同様とする。

第三章 登記記録等

（登記）

第十一条 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。

（登記記録の作成）

第十二条 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成する。

（登記記録の滅失と回復）

第十三条 法務大臣は、登記記録の全部又は一部が滅失したときは、登記官に対し、一定の期間を定めて、当該登記記録の回復に必要な処分を命ずることができる。

(地図等)

第十四条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。
- 3 第一項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。
- 4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

(法務省令への委任)

第十五条 この章に定めるもののほか、登記簿及び登記記録並びに地図、建物所在図及び地図に準ずる図面の記録方法その他の登記の事務に関し必要な事項は、法務省令で定める。

第四章 登記手続

第一節 総則

(当事者の申請又は嘱託による登記)

第十六条 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。

- 2 第二条第十四号、第五条、第六条第三項、第十条及びこの章(この条、第二十七条、第二十八条、第三十二条、第三十四条、第三十五条、第四十一条、第四十三条から第四十六条まで、第五十一条第五項及び第六項、第五十三条第二項、第五十六条、第五十八条第一項及び第四項、第五十九条第一号、第三号から第六号まで及び第八号、第六十六条、第六十七条、第七十一条、第七十三条第一項第二号から第四号まで、第二項及び第三項、第七十六条、第七十八条から第八十六条まで、第八十八条、第九十条から第九十二条まで、第九十四条、第九十五条第一項、第九十六条、第九十七条、第九十八条第二項、第一百条、第一百条、第一百六条、第一百八条、第一百十二条、第一百四十四条から第一百七十七条まで並びに第一百八条第二項、第五項及び第六項を除く。)の規定は、官庁又は公署の嘱託による登記の手続について準用する。

(代理権の不消滅)

第十七条 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、次に掲げる事由によっては、消滅しない。

- 一 本人の死亡
- 二 本人である法人の合併による消滅

三 本人である受託者の信託の任務終了

四 法定代理人の死亡又はその代理権の消滅若しくは変更

(申請の方法)

第十八条 登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報(以下「申請情報」という。)を登記所に提供してしなければならない。

一 法務省令で定めるところにより電子情報処理組織(登記所の使用に係る電子計算機(入出力装置を含む。以下この号において同じ。))と申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。)を使用する方法

二 申請情報を記載した書面(法務省令で定めるところにより申請情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを含む。)を提出する方法

(受付)

第十九条 登記官は、前条の規定により申請情報が登記所に提供されたときは、法務省令で定めるところにより、当該申請情報に係る登記の申請の受付をしなければならない。

2 同一の不動産に関し二以上の申請がされた場合において、その前後が明らかでないときは、これらの申請は、同時にされたものとみなす。

3 登記官は、申請の受付をしたときは、当該申請に受付番号を付さなければならない。この場合において、同一の不動産に関し同時に二以上の申請がされたとき(前項の規定により同時にされたものとみなされるときを含む。)は、同一の受付番号を付するものとする。

(登記の順序)

第二十条 登記官は、同一の不動産に関し権利に関する登記の申請が二以上あったときは、これらの登記を受付番号の順序に従ってしなければならない。

(登記識別情報の通知)

第二十一条 登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、法務省令で定めるところにより、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は、この限りでない。

(登記識別情報の提供)

第二十二条 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者(政令で定める登記の申請にあつては、登記名義人。次条第一

項、第二項及び第四項各号において同じ。)の登記識別情報を提供しなければならない。ただし、前条ただし書の規定により登記識別情報が通知されなかった場合その他の申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、この限りでない。

(事前通知等)

第二十三条 登記官は、申請人が前条に規定する申請をする場合において、同条ただし書の規定により登記識別情報を提供することができないときは、法務省令で定める方法により、同条に規定する登記義務者に対し、当該申請があった旨及び当該申請の内容が真実であると思料するときは法務省令で定める期間内に法務省令で定めるところによりその旨の申出をすべき旨を通知しなければならない。この場合において、登記官は、当該期間内にあっては、当該申出がない限り、当該申請に係る登記をすることができない。

2 登記官は、前項の登記の申請が所有権に関するものである場合において、同項の登記義務者の住所について変更の登記がされているときは、法務省令で定める場合を除き、同項の申請に基づいて登記をする前に、法務省令で定める方法により、同項の規定による通知のほか、当該登記義務者の登記記録上の前の住所にあてて、当該申請があった旨を通知しなければならない。

3 前二項の規定は、登記官が第二十五条(第十号を除く。)の規定により申請を却下すべき場合には、適用しない。

4 第一項の規定は、同項に規定する場合において、次の各号のいずれかに掲げるときは、適用しない。

一 当該申請が登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってされた場合であって、登記官が当該代理人から法務省令で定めるところにより当該申請人が第一項の登記義務者であることを確認するために必要な情報の提供を受け、かつ、その内容を相当と認めるとき。

二 当該申請に係る申請情報(委任による代理人によって申請する場合にあっては、その権限を証する情報)を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録について、公証人(公証人法(明治四十一年法律第五十三号)第八条の規定により公証人の職務を行う法務事務官を含む。)から当該申請人が第一項の登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、かつ、登記官がその内容を相当と認めるとき。

(登記官による本人確認)

第二十四条 登記官は、登記の申請があった場合において、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足る相当な理由があると認めるときは、次条の規定により当該申請を却下すべき場合を除き、申請人又はその代表者若しくは代理人に対し、出頭を求め、質問をし、又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない。

2 登記官は、前項に規定する申請人又はその代表者若しくは代理人が遠隔の地に居住しているとき、その他相当と認めるときは、他の登記所の登記官に同項の調査を囑託することができる。

(申請の却下)

第二十五条 登記官は、次に掲げる場合には、理由を付した決定で、登記の申請を却下しなければならない。ただし、当該申請の不備が補正することができるものである場合において、登記官が定めた相当の期間内に、申請人がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないとき。
- 二 申請が登記事項(他の法令の規定により登記記録として登記すべき事項を含む。)以外の事項の登記を目的とするとき。
- 三 申請に係る登記が既に登記されているとき。
- 四 申請の権限を有しない者の申請によるとき。
- 五 申請情報又はその提供の方法がこの法律に基づく命令又はその他の法令の規定により定められた方式に適合しないとき。
- 六 申請情報の内容である不動産又は登記の目的である権利が登記記録と合致しないとき。
- 七 申請情報の内容である登記義務者(第六十五条、第七十七条、第八十九条第一項(同条第二項において準用する場合を含む。)、第九十三条又は第一百条前段の場合にあっては、登記名義人)の氏名若しくは名称又は住所が登記記録と合致しないとき。
- 八 申請情報の内容が第六十一条に規定する登記原因を証する情報の内容と合致しないとき。
- 九 第二十二条本文若しくは第六十一条の規定又はこの法律に基づく命令若しくはその他の法令の規定により申請情報と併せて提供しなければならないものとされている情報が提供されないとき。
- 十 第二十三条第一項に規定する期間内に同項の申出がないとき。
- 十一 表示に関する登記の申請に係る不動産の表示が第二十九条の規定による登記官の調査の結果と合致しないとき。
- 十二 登録免許税を納付しないとき。
- 十三 前各号に掲げる場合のほか、登記すべきものでないときとして政令で定めるとき。

(政令への委任)

第二十六条 この章に定めるもののほか、申請情報の提供の方法並びに申請情報と併せて提供することが必要な情報及びその提供の方法その他の登記申請の手續に関し必要な事項は、政令で定める。

第二節 表示に関する登記

第一款 通則

(表示に関する登記の登記事項)

第二十七条 土地及び建物の表示に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

- 一 登記原因及びその日付
- 二 登記の年月日
- 三 所有権の登記がない不動産（共用部分（区分所有法第四条第二項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記又は団地共用部分（区分所有法第六十七条第一項に規定する団地共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記がある建物を除く。）については、所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が二人以上であるときはその所有者ごとの持分
- 四 前三号に掲げるもののほか、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もの

(職権による表示に関する登記)

第二十八条 表示に関する登記は、登記官が、職権であることができる。

(登記官による調査)

第二十九条 登記官は、表示に関する登記について第十八条の規定により申請があった場合及び前条の規定により職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。

- 2 登記官は、前項の調査をする場合において、必要があると認めるときは、日出から日没までの間に限り、当該不動産を検査し、又は当該不動産の所有者その他の関係人に対し、文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの提示を求め、若しくは質問をすることができる。この場合において、登記官は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(一般承継人による申請)

第三十条 表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者又は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る。

(表題部所有者の氏名等の変更の登記又は更正の登記)

第三十一条 表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、表題部所有者以外の者は、申請することができない。

(表題部所有者の変更等に関する登記手続)

第三十二条 表題部所有者又はその持分についての変更は、当該不動産について所有権の保存の登記をした後において、その所有権の移転の登記の手続をするのでなければ、

登記することができない。

(表題部所有者の更正の登記等)

第三十三条 不動産の所有者と当該不動産の表題部所有者とが異なる場合においてする当該表題部所有者についての更正の登記は、当該不動産の所有者以外の者は、申請することができない。

2 前項の場合において、当該不動産の所有者は、当該表題部所有者の承諾があるときでなければ、申請することができない。

3 不動産の表題部所有者である共有者の持分についての更正の登記は、当該共有者以外の者は、申請することができない。

4 前項の更正の登記をする共有者は、当該更正の登記によってその持分を更正することとなる他の共有者の承諾があるときでなければ、申請することができない。

第二款 土地の表示に関する登記

(土地の表示に関する登記の登記事項)

第三十四条 土地の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 土地の所在する市、区、郡、町、村及び字
- 二 地番
- 三 地目
- 四 地積

2 前項第三号の地目及び同項第四号の地積に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(地番)

第三十五条 登記所は、法務省令で定めるところにより、地番を付すべき区域(第三十九条第二項及び第四十一条第二号において「地番区域」という。)を定め、一筆の土地ごとに地番を付さなければならない。

(土地の表題登記の申請)

第三十六条 新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

(地目又は地積の変更の登記の申請)

第三十七条 地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

2 地目又は地積について変更があった後に表題部所有者又は所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

(土地の表題部の更正の登記の申請)

第三十八条 第二十七条第一号、第二号若しくは第四号（同号にあっては、法務省令で定めるものに限る。）又は第三十四条第一項第一号、第三号若しくは第四号に掲げる登記事項に関する更正の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

（分筆又は合筆の登記）

第三十九条 分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

2 登記官は、前項の申請がない場合であっても、一筆の土地の一部が別の地目となり、又は地番区域（地番区域でない字を含む。第四十一条第二号において同じ。）を異にするに至ったときは、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない。

3 登記官は、第一項の申請がない場合であっても、第十四条第一項の地図を作成するため必要があると認めるときは、第一項に規定する表題部所有者又は所有権の登記名義人の異議がないときに限り、職権で、分筆又は合筆の登記をすることができる。

（分筆に伴う権利の消滅の登記）

第四十条 登記官は、所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地について分筆の登記をする場合において、当該分筆の登記の申請情報と併せて当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人（当該権利に関する登記が抵当権の登記である場合において、抵当証券が発行されているときは、当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）が当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させることを承諾したことを証する情報が提供されたとき（当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては、当該第三者が承諾したことを証する情報が併せて提供されたときに限る。）は、法務省令で定めるところにより、当該承諾に係る土地について当該権利が消滅した旨を登記しなければならない。

（合筆の登記の制限）

第四十一条 次に掲げる合筆の登記は、することができない。

- 一 相互に接続していない土地の合筆の登記
- 二 地目又は地番区域が相互に異なる土地の合筆の登記
- 三 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記
- 四 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする土地の合筆の登記
- 五 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記
- 六 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地（権利に関する登記であって、合筆後の土地の登記記録に登録することができるものとして法務省令で定めるものがある土地を除く。）の合筆の登記

（土地の滅失の登記の申請）

第四十二条 土地が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から一月以内に、当該土地の滅失の登記を申請しなければならない。

(河川区域内の土地の登記)

第四十三条 河川法(昭和三十九年法律第百六十七号)第六条第一項(同法第百条第一項において準用する場合を含む。第一号において同じ。)の河川区域内の土地の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号及び第三十四条第一項各号に掲げるもののほか、第一号に掲げる土地である旨及び第二号から第五号までに掲げる土地にあつてはそれぞれその旨とする。

一 河川法第六条第一項の河川区域内の土地

二 河川法第六条第二項(同法第百条第一項において準用する場合を含む。)の高規格堤防特別区域内の土地

三 河川法第六条第三項(同法第百条第一項において準用する場合を含む。)の樹林帯区域内の土地

四 河川法第二十六条第四項(同法第百条第一項において準用する場合を含む。)の特定樹林帯区域内の土地

五 河川法第五十八条の二第二項(同法第百条第一項において準用する場合を含む。)の河川立体区域内の土地

2 土地の全部又は一部が前項第一号の河川区域内又は同項第二号の高規格堤防特別区域内、同項第三号の樹林帯区域内、同項第四号の特定樹林帯区域内若しくは同項第五号の河川立体区域内の土地となつたときは、河川管理者は、遅滞なく、その旨の登記を登記所に囑託しなければならない。

3 土地の全部又は一部が第一項第一号の河川区域内又は同項第二号の高規格堤防特別区域内、同項第三号の樹林帯区域内、同項第四号の特定樹林帯区域内若しくは同項第五号の河川立体区域内の土地でなくなつたときは、河川管理者は、遅滞なく、その旨の登記の抹消を登記所に囑託しなければならない。

4 土地の一部について前二項の規定により登記の囑託をするときは、河川管理者は、当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代わつて、当該土地の分筆の登記を登記所に囑託することができる。

5 第一項各号の河川区域内の土地の全部が滅失したときは、河川管理者は、遅滞なく、当該土地の滅失の登記を登記所に囑託しなければならない。

6 第一項各号の河川区域内の土地の一部が滅失したときは、河川管理者は、遅滞なく、当該土地の地積に関する変更の登記を登記所に囑託しなければならない。

第三款 建物の表示に関する登記

(建物の表示に関する登記の登記事項)

第四十四条 建物の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

一 建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番(区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土

地の地番)

二 家屋番号

三 建物の種類、構造及び床面積

四 建物の名称があるときは、その名称

五 附属建物があるときは、その所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番
(区分建物である附属建物にあっては、当該附属建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番)並びに種類、構造及び床面積

六 建物が共用部分又は団地共用部分であるときは、その旨

七 建物又は附属建物が区分建物であるときは、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の構造及び床面積

八 建物又は附属建物が区分建物である場合であって、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の名称があるときは、その名称

九 建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権(登記されたものに限る。)であって、区分所有法第二十二条第一項本文(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの(以下「敷地権」という。)があるときは、その敷地権

2 前項第三号、第五号及び第七号の建物の種類、構造及び床面積に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(家屋番号)

第四十五条 登記所は、法務省令で定めるところにより、一個の建物ごとに家屋番号を付さなければならない。

(敷地権である旨の登記)

第四十六条 登記官は、表示に関する登記のうち、区分建物に関する敷地権について表題部に最初に登記をするときは、当該敷地権の目的である土地の登記記録について、職権で、当該登記記録中の所有権、地上権その他の権利が敷地権である旨の登記をしなければならない。

(建物の表題登記の申請)

第四十七条 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない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一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

2 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者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も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

(区分建物についての建物の表題登記の申請方法)

第四十八条 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合又は表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合における当該区分建物につい

ての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物又は当該区分建物が属することとなった一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。

- 2 前項の場合において、当該区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる。
- 3 表題登記がある建物（区分建物を除く。）に接続して区分建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 前項の場合において、当該区分建物の所有者は、当該表題登記がある建物の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代わって、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記を申請することができる。

（合体による登記等の申請）

第四十九条 二以上の建物が合体して一個の建物となった場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める者は、当該合体の日から一月以内に、合体後の建物についての建物の表題登記及び合体前の建物についての建物の表題部の登記の抹消（以下「合体による登記等」と総称する。）を申請しなければならない。この場合において、第二号に掲げる場合にあつては当該表題登記がない建物の所有者、第四号に掲げる場合にあつては当該表題登記がある建物（所有権の登記がある建物を除く。以下この条において同じ。）の表題部所有者、第六号に掲げる場合にあつては当該表題登記がない建物の所有者及び当該表題登記がある建物の表題部所有者をそれぞれ当該合体後の建物の登記名義人とする所有権の登記を併せて申請しなければならない。

- 一 合体前の二以上の建物が表題登記がない建物及び表題登記がある建物のみであるとき。 当該表題登記がない建物の所有者又は当該表題登記がある建物の表題部所有者
- 二 合体前の二以上の建物が表題登記がない建物及び所有権の登記がある建物のみであるとき。 当該表題登記がない建物の所有者又は当該所有権の登記がある建物の所有権の登記名義人
- 三 合体前の二以上の建物がいずれも表題登記がある建物であるとき。 当該建物の表題部所有者
- 四 合体前の二以上の建物が表題登記がある建物及び所有権の登記がある建物のみであるとき。 当該表題登記がある建物の表題部所有者又は当該所有権の登記がある建物の所有権の登記名義人
- 五 合体前の二以上の建物がいずれも所有権の登記がある建物であるとき。 当該建物の所有権の登記名義人
- 六 合体前の三以上の建物が表題登記がない建物、表題登記がある建物及び所有権の

登記がある建物のみであるとき。 当該表題登記がない建物の所有者、当該表題登記がある建物の表題部所有者又は当該所有権の登記がある建物の所有権の登記名義人

- 2 第四十七条並びに前条第一項及び第二項の規定は、二以上の建物が合体して一個の建物となった場合において合体前の建物がいずれも表題登記がない建物であるときの当該建物についての表題登記の申請について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者」とあるのは「いずれも表題登記がない二以上の建物が合体して一個の建物となった場合における当該合体後の建物についての合体時の所有者又は当該合体後の建物が区分建物以外の表題登記がない建物である場合において当該合体時の所有者から所有権を取得した者」と、同条第二項中「区分建物である建物を新築した場合」とあり、及び前条第一項中「区分建物が属する一棟の建物が新築された場合又は表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合」とあるのは「いずれも表題登記がない二以上の建物が合体して一個の区分建物となった場合」と、同項中「当該新築された一棟の建物又は当該区分建物が属することとなった一棟の建物」とあるのは「当該合体後の区分建物が属する一棟の建物」と読み替えるものとする。
- 3 第一項第一号、第二号又は第六号に掲げる場合において、当該二以上の建物（同号に掲げる場合にあっては、当該三以上の建物）が合体して一個の建物となった後当該合体前の表題登記がない建物の所有者から当該合体後の建物について合体前の表題登記がない建物の所有権に相当する持分を取得した者は、その持分の取得の日から一月以内に、合体による登記等を申請しなければならない。
- 4 第一項各号に掲げる場合において、当該二以上の建物（同項第六号に掲げる場合にあっては、当該三以上の建物）が合体して一個の建物となった後に合体前の表題登記がある建物の表題部所有者又は合体前の所有権の登記がある建物の所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から一月以内に、合体による登記等を申請しなければならない。

（合体に伴う権利の消滅の登記）

第五十条 登記官は、所有権等（所有権、地上権、永小作権、地役権及び採石権をいう。以下この款及び第百十八条第五項において同じ。）の登記以外の権利に関する登記がある建物について合体による登記等をする場合において、当該合体による登記等の申請情報と併せて当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人（当該権利に関する登記が抵当権の登記である場合において、抵当証券が発行されているときは、当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）が合体後の建物について当該権利を消滅させることについて承諾したことを証する情報が提供されたとき（当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては、当該第三者が承諾したことを証する情報が併せて提供されたときに限る。）は、法務省令で定めるところにより、当該権利

が消滅した旨を登記しなければならない。

(建物の表題部の変更の登記)

第五十一条 第四十四条第一項各号(第二号及び第六号を除く。)に掲げる登記事項について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人(共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者)は、当該変更があった日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記事項について変更があった後に表題部所有者又は所有権の登記名義人となった者は、その者に係る表題部所有者についての更正の登記又は所有権の登記があった日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

3 第一項の登記事項について変更があった後に共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記があったときは、所有者(前二項の規定により登記を申請しなければならない者を除く。)は、共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がされた日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

4 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物について、第一項の登記事項について変更があった後に所有権を取得した者(前項の規定により登記を申請しなければならない者を除く。)は、その所有権の取得の日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

5 建物が区分建物である場合において、第四十四条第一項第一号(区分建物である建物に係るものに限る。)又は第七号から第九号までに掲げる登記事項(同号に掲げる登記事項にあっては、法務省令で定めるものに限る。次項及び第五十三条第二項において同じ。)に関する変更の登記は、当該登記に係る区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物についてされた変更の登記としての効力を有する。

6 前項の場合において、同項に規定する登記事項に関する変更の登記がされたときは、登記官は、職権で、当該一棟の建物に属する他の区分建物について、当該登記事項に関する変更の登記をしなければならない。

(区分建物となったことによる建物の表題部の変更の登記)

第五十二条 表題登記がある建物(区分建物を除く。)に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となったことにより当該表題登記がある建物が区分建物になった場合における当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請は、当該新築に係る区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。

2 前項の場合において、当該表題登記がある建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該新築に係る区分建物の所有者に代わって、当該新築に係る区分建物についての表題登記を申請することができる。

3 いずれも表題登記がある二以上の建物(区分建物を除く。)が増築その他の工事に

より相互に接続して区分建物になった場合における当該表題登記がある二以上の建物についての表題部の変更の登記の申請は、一括してしなければならない。

- 4 前項の場合において、当該表題登記がある二以上の建物のうち、表題登記がある一の建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人は、表題登記がある他の建物の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人に代わって、当該表題登記がある他の建物について表題部の変更の登記を申請することができる。

(建物の表題部の更正の登記)

第五十三条 第二十七条第一号、第二号若しくは第四号(同号にあっては、法務省令で定めるものに限る。)又は第四十四条第一項各号(第二号及び第六号を除く。)に掲げる登記事項に関する更正の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人(共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあつては、所有者)以外の者は、申請することができない。

- 2 第五十一条第五項及び第六項の規定は、建物が区分建物である場合における同条第五項に規定する登記事項に関する表題部の更正の登記について準用する。

(建物の分割、区分又は合併の登記)

第五十四条 次に掲げる登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

一 建物の分割の登記(表題登記がある建物の附属建物を当該表題登記がある建物の登記記録から分割して登記記録上別の一個の建物とする登記をいう。以下同じ。)

二 建物の区分の登記(表題登記がある建物又は附属建物の部分であつて区分建物に該当するものを登記記録上区分建物とする登記をいう。以下同じ。)

三 建物の合併の登記(表題登記がある建物を登記記録上他の表題登記がある建物の附属建物とする登記又は表題登記がある区分建物を登記記録上これと接続する他の区分建物である表題登記がある建物若しくは附属建物に合併して一個の建物とする登記をいう。以下同じ。)

- 2 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物についての建物の分割の登記又は建物の区分の登記は、所有者以外の者は、申請することができない。

- 3 第四十条の規定は、所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物についての建物の分割の登記又は建物の区分の登記をするときについて準用する。

(特定登記)

第五十五条 登記官は、敷地権付き区分建物(区分建物に関する敷地権の登記がある建物をいう。第七十三条第一項及び第三項、第七十四条第二項並びに第七十六条第一項において同じ。)のうち特定登記(所有権等の登記以外の権利に関する登記であつて、第七十三条第一項の規定により敷地権についてされた登記としての効力を有するもの

をいう。以下この条において同じ。)があるものについて、第四十四条第一項第九号の敷地利用権が区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができるものとなったことにより敷地権の変更の登記をする場合において、当該変更の登記の申請情報と併せて特定登記に係る権利の登記名義人(当該特定登記が抵当権の登記である場合において、抵当証券が発行されているときは、当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。)が当該変更の登記後の当該建物又は当該敷地権の目的であった土地について当該特定登記に係る権利を消滅させることを承諾したことを証する情報が提供されたとき(当該特定登記に係る権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては、当該第三者が承諾したことを証する情報が併せて提供されたときに限る。)は、法務省令で定めるところにより、当該承諾に係る建物又は土地について当該特定登記に係る権利が消滅した旨を登記しなければならない。

- 2 前項の規定は、特定登記がある建物について敷地権の不存在を原因とする表題部の更正の登記について準用する。この場合において、同項中「第四十四条第一項第九号の敷地利用権が区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができるものとなったことにより敷地権の変更の登記」とあるのは「敷地権の不存在を原因とする表題部の更正の登記」と、「当該変更の登記」とあるのは「当該更正の登記」と読み替えるものとする。
- 3 第一項の規定は、特定登記がある建物の合体又は合併により当該建物が敷地権のない建物となる場合における合体による登記等又は建物の合併の登記について準用する。この場合において、同項中「第四十四条第一項第九号の敷地利用権が区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができるものとなったことにより敷地権の変更の登記」とあるのは「当該建物の合体又は合併により当該建物が敷地権のない建物となる場合における合体による登記等又は建物の合併の登記」と、「当該変更の登記」とあるのは「当該合体による登記等又は当該建物の合併の登記」と読み替えるものとする。
- 4 第一項の規定は、特定登記がある建物の滅失の登記について準用する。この場合において、同項中「第四十四条第一項第九号の敷地利用権が区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができるものとなったことにより敷地権の変更の登記」とあるのは「建物の滅失の登記」と、「当該変更の登記」とあるのは「当該建物の滅失の登記」と、「当該建物又は当該敷地権の目的であった土地」とあるのは「当該敷地権の目的であった土地」と、「当該承諾に係る建物又は土地」とあるのは「当該土地」と読み替えるものとする。

(建物の合併の登記の制限)

第五十六条 次に掲げる建物の合併の登記は、することができない。

- 一 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記

- 二 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる建物の合併の登記
- 三 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする建物の合併の登記
- 四 所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物との建物の合併の登記
- 五 所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物（権利に関する登記であって、合併後の建物の登記記録に登録することができるものとして法務省令で定めるものがある建物を除く。）の建物の合併の登記

（建物の滅失の登記の申請）

第五十七条 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者）は、その滅失の日から一月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

（共用部分である旨の登記等）

第五十八条 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記に係る建物の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号（第三号を除く。）及び第四十四条第一項各号（第六号を除く。）に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 共用部分である旨の登記にあっては、当該共用部分である建物が当該建物の属する一棟の建物以外の一棟の建物に属する建物の区分所有者の共用に供されるものであるときは、その旨
 - 二 団地共用部分である旨の登記にあっては、当該団地共用部分を共用すべき者の所有する建物又は当該建物が区分建物であるときは、当該建物が属する一棟の建物
- 2 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記は、当該共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記をする建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。
- 3 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記は、当該共用部分又は団地共用部分である建物に所有権等の登記以外の権利に関する登記があるときは、当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人（当該権利に関する登記が抵当権の登記である場合において、抵当証券が発行されているときは、当該抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）の承諾があるとき（当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては、当該第三者の承諾を得たときに限る。）でなければ、申請することができない。
- 4 登記官は、共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記をするときは、職権で、当該建物について表題部所有者の登記又は権利に関する登記を抹消しなければならない。
- 5 第一項各号に掲げる登記事項についての変更の登記又は更正の登記は、当該共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の所有者以外の者は、申請することができない。

- 6 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物について共用部分である旨又は団地共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合には、当該建物の所有者は、当該規約の廃止の日から一月以内に、当該建物の表題登記を申請しなければならない。
- 7 前項の規約を廃止した後に当該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一月以内に、当該建物の表題登記を申請しなければならない。

第三節 権利に関する登記

第一款 通則

(権利に関する登記の登記事項)

第五十九条 権利に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

- 一 登記の目的
- 二 申請の受付の年月日及び受付番号
- 三 登記原因及びその日付
- 四 登記に係る権利の権利者の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分
- 五 登記の目的である権利の消滅に関する定めがあるときは、その定め
- 六 共有物分割禁止の定め(共有物若しくは所有権以外の財産権について民法(明治二十九年法律第八十九号)第二百五十六条第一項ただし書(同法第二百六十四条において準用する場合を含む。)の規定により分割をしない旨の契約をした場合若しくは同法第九百八条の規定により被相続人が遺言で共有物若しくは所有権以外の財産権について分割を禁止した場合における共有物若しくは所有権以外の財産権の分割を禁止する定め又は同法第九百七条第三項の規定により家庭裁判所が遺産である共有物若しくは所有権以外の財産権についてした分割を禁止する審判をいう。第六十五条において同じ。)があるときは、その定め
- 七 民法第四百二十三条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請した者(以下「代位者」という。)があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因
- 八 第二号に掲げるもののほか、権利の順位を明らかにするために必要な事項として法務省令で定めるもの

(共同申請)

第六十条 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

(登記原因証明情報の提供)

第六十一条 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

(一般承継人による申請)

第六十二条 登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は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、当該権利に関する登記を申請することができる。

(判決による登記等)

第六十三条 第六十条、第六十五条又は第八十九条第一項(同条第二項において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

2 相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

(登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記等)

第六十四条 登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

2 抵当証券が発行されている場合における債務者の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、債務者が単独で申請することができる。

(共有物分割禁止の定めめの登記)

第六十五条 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。

(権利の変更の登記又は更正の登記)

第六十六条 権利の変更の登記又は更正の登記は、登記上の利害関係を有する第三者(権利の変更の登記又は更正の登記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。)の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができる。

(登記の更正)

第六十七条 登記官は、権利に関する登記に錯誤又は遺漏があることを発見したときは、遅滞なく、その旨を登記権利者及び登記義務者(登記権利者及び登記義務者がいない場合にあつては、登記名義人。第三項及び第七十一条第一項において同じ。)に通知しなければならない。ただし、登記権利者、登記義務者又は登記名義人がそれぞれ二人以上あるときは、その一人に対し通知すれば足りる。

2 登記官は、前項の場合において、登記の錯誤又は遺漏が登記官の過誤によるものであるときは、遅滞なく、当該登記官を監督する法務局又は地方法務局長の許可を得て、登記の更正をしなければならない。ただし、登記上の利害関係を有する第三者(当該登記の更正につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この項において同じ。)がある場合にあつては、当該第三者の承諾があるときに限る。

3 登記官が前項の登記の更正をしたときは、その旨を登記権利者及び登記義務者に通知しなければならない。この場合においては、第一項ただし書の規定を準用する。

4 第一項及び前項の通知は、代位者にもしなければならない。この場合においては、第一項ただし書の規定を準用する。

(登記の抹消)

第六十八条 権利に関する登記の抹消は、登記上の利害関係を有する第三者（当該登記の抹消につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。）がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

(死亡又は解散による登記の抹消)

第六十九条 権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合において、当該権利がその死亡又は解散によって消滅したときは、第六十条の規定にかかわらず、登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる。

(登記義務者の所在が知れない場合の登記の抹消)

第七十条 登記権利者は、登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同して権利に関する登記の抹消を申請することができないときは、公示催告手続二関スル法律（明治二十三年法律第二十九号）第七百六十五条第一項に規定する公示催告の申立てをすることができる。

2 前項の場合において、公示催告手続二関スル法律第七百六十九条第一項に規定する除権判決があったときは、第六十条の規定にかかわらず、当該登記権利者は、単独で前項の登記の抹消を申請することができる。

3 第一項に規定する場合において、登記権利者が先取特権、質権又は抵当権の被担保債権が消滅したことを証する情報として政令で定めるものを提供したときは、第六十条の規定にかかわらず、当該登記権利者は、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。同項に規定する場合において、被担保債権の弁済期から二十年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときも、同様とする。

(職権による登記の抹消)

第七十一条 登記官は、権利に関する登記を完了した後に当該登記が第二十五条第一号から第三号まで又は第十三号に該当することを発見したときは、登記権利者及び登記義務者並びに登記上の利害関係を有する第三者に対し、一月以内の期間を定め、当該登記の抹消について異議のある者がその期間内に書面で異議を述べないときは、当該登記を抹消する旨を通知しなければならない。

2 登記官は、通知を受けるべき者の住所又は居所が知れないときは、法務省令で定めるところにより、前項の通知に代えて、通知をすべき内容を公告しなければならない。

3 登記官は、第一項の異議を述べた者がある場合において、当該異議に理由がないと認めるときは決定で当該異議を却下し、当該異議に理由があると認めるときは決定でその旨を宣言し、かつ、当該異議を述べた者に通知しなければならない。

4 登記官は、第一項の異議を述べた者がいないとき、又は前項の規定により当該異議を却下したときは、職権で、第一項に規定する登記を抹消しなければならない。

(抹消された登記の回復)

第七十二条 抹消された登記(権利に関する登記に限る。)の回復は、登記上の利害関係を有する第三者(当該登記の回復につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。)がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

(敷地権付き区分建物に関する登記等)

第七十三条 敷地権付き区分建物についての所有権又は担保権(一般の先取特権、質権又は抵当権をいう。以下この条において同じ。)に係る権利に関する登記は、第四十六条の規定により敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有する。ただし、次に掲げる登記は、この限りでない。

一 敷地権付き区分建物についての所有権又は担保権に係る権利に関する登記であって、区分建物に関する敷地権の登記をする前に登記されたもの(担保権に係る権利に関する登記にあつては、当該登記の目的等(登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付をいう。以下この号において同じ。))が当該敷地権となった土地の権利についてされた担保権に係る権利に関する登記の目的等と同一であるものを除く。)

二 敷地権付き区分建物についての所有権に係る仮登記であつて、区分建物に関する敷地権の登記をした後に登記されたものであり、かつ、その登記原因が当該建物の当該敷地権が生ずる前に生じたもの

三 敷地権付き区分建物についての質権又は抵当権に係る権利に関する登記であつて、区分建物に関する敷地権の登記をした後に登記されたものであり、かつ、その登記原因が当該建物の当該敷地権が生ずる前に生じたもの

四 敷地権付き区分建物についての所有権又は質権若しくは抵当権に係る権利に関する登記であつて、区分建物に関する敷地権の登記をした後に登記されたものであり、かつ、その登記原因が当該建物の当該敷地権が生じた後に生じたもの(区分所有法第二十二条第一項本文(同条第三項において準用する場合を含む。))の規定により区分所有者の有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない場合(以下この条において「分離処分禁止の場合」という。)を除く。)

2 第四十六条の規定により敷地権である旨の登記をした土地には、敷地権の移転の登記又は敷地権を目的とする担保権に係る権利に関する登記をすることができない。た

だし、当該土地が敷地権の目的となった後にその登記原因が生じたもの（分離処分禁止の場合を除く。）又は敷地権についての仮登記若しくは質権若しくは抵当権に係る権利に関する登記であって当該土地が敷地権の目的となる前にその登記原因が生じたものは、この限りでない。

- 3 敷地権付き区分建物には、当該建物のみ所有権の移転を登記原因とする所有権の登記又は当該建物のみを目的とする担保権に係る権利に関する登記をすることができない。ただし、当該建物の敷地権が生じた後にその登記原因が生じたもの（分離処分禁止の場合を除く。）又は当該建物のみ所有権についての仮登記若しくは当該建物のみを目的とする質権若しくは抵当権に係る権利に関する登記であって当該建物の敷地権が生ずる前にその登記原因が生じたものは、この限りでない。

第二款 所有権に関する登記

（所有権の保存の登記）

第七十四条 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- 一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
 - 二 所有権を有することが確定判決によって確認された者
 - 三 収用（土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）その他の法律の規定による収用をいう。第百十八条第一項及び第三項から第五項までにおいて同じ。）によって所有権を取得した者
- 2 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

（表題登記がない不動産についてする所有権の保存の登記）

第七十五条 登記官は、前条第一項第二号又は第三号に掲げる者の申請に基づいて表題登記がない不動産について所有権の保存の登記をするときは、当該不動産に関する不動産の表示のうち法務省令で定めるものを登記しなければならない。

（所有権の保存の登記の登記事項等）

第七十六条 所有権の保存の登記においては、第五十九条第三号の規定にかかわらず、登記原因及びその日付を登記することを要しない。ただし、敷地権付き区分建物について第七十四条第二項の規定により所有権の保存の登記をする場合は、この限りでない。

- 2 登記官は、所有権の登記がない不動産について囑託により所有権の処分の制限の登記をするときは、職権で、所有権の保存の登記をしなければならない。
- 3 前条の規定は、表題登記がない不動産について囑託により所有権の処分の制限の登記をする場合について準用する。

（所有権の登記の抹消）

第七十七条 所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。

第三款 用益権に関する登記

(地上権の登記の登記事項)

第七十八条 地上権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 地上権設定の目的
- 二 地代又はその支払時期の定めがあるときは、その定め
- 三 存続期間又は借地借家法（平成三年法律第九十号）第二十二条前段の定めがあるときは、その定め
- 四 地上権設定の目的が借地借家法第二十四条第一項に規定する建物の所有であるときは、その旨
- 五 民法第二百六十九条ノ二第一項前段に規定する地上権の設定にあつては、その目的である地下又は空間の上下の範囲及び同項後段の定めがあるときはその定め

(永小作権の登記の登記事項)

第七十九条 永小作権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 小作料
- 二 存続期間又は小作料の支払時期の定めがあるときは、その定め
- 三 民法第二百七十二条ただし書の定めがあるときは、その定め
- 四 前二号に規定するもののほか、永小作人の権利又は義務に関する定めがあるときは、その定め

(地役権の登記の登記事項等)

第八十条 承役地（民法第二編第六章の承役地をいう。以下この条において同じ。）についてする地役権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 要役地（民法第二編第六章の要役地をいう。以下この条において同じ。）
- 二 地役権設定の目的及び範囲
- 三 民法第二百八十一条第一項ただし書若しくは第二百八十五条第一項ただし書の別段の定め又は同法第二百八十六条の定めがあるときは、その定め
- 2 前項の登記においては、第五十九条第四号の規定にかかわらず、地役権者の氏名又は名称及び住所を登記することを要しない。
- 3 要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定の登記をすることができない。
- 4 登記官は、承役地に地役権の設定の登記をしたときは、要役地について、職権で、法務省令で定める事項を登記しなければならない。

(賃借権の登記等の登記事項)

第八十一条 賃借権の登記又は賃借物の転貸の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 賃料
- 二 存続期間又は賃料の支払時期の定めがあるときは、その定め
- 三 賃借権の譲渡又は賃借物の転貸を許す旨の定めがあるときは、その定め
- 四 敷金があるときは、その旨
- 五 賃貸人が財産を処分する能力又は権限を有しない者であるときは、その旨
- 六 土地の賃借権設定の目的が建物の所有であるときは、その旨
- 七 前号に規定する場合において建物が借地借家法第二十四条第一項に規定する建物であるときは、その旨
- 八 借地借家法第二十二条前段、第三十八条第一項前段若しくは第三十九条第一項又は高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五十六条の定めがあるときは、その定め

(採石権の登記の登記事項)

第八十二条 採石権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 存続期間
 - 二 採石権の内容又は採石料若しくはその支払時期の定めがあるときは、その定め
- 第四款 担保権等に関する登記

(担保権の登記の登記事項)

第八十三条 先取特権、質権若しくは転質又は抵当権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 債権額(一定の金額を目的としない債権については、その価額)
 - 二 債務者の氏名又は名称及び住所
 - 三 所有権以外の権利を目的とするときは、その目的となる権利
 - 四 二以上の不動産に関する権利を目的とするときは、当該二以上の不動産及び当該権利
 - 五 外国通貨で第一号の債権額を指定した債権を担保する質権若しくは転質又は抵当権の登記にあつては、本邦通貨で表示した担保限度額
- 2 登記官は、前項第四号に掲げる事項を明らかにするため、法務省令で定めるところにより、共同担保目録を作成することができる。

(債権の一部譲渡による担保権の移転の登記等の登記事項)

第八十四条 債権の一部について譲渡又は代位弁済がされた場合における先取特権、質権若しくは転質又は抵当権の移転の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、当該譲渡又は代位弁済の目的である債権の額とする。

(不動産工事の先取特権の保存の登記)

第八十五条 不動産工事の先取特権の保存の登記においては、第八十三条第一項第一号の債権額として工事費用の予算額を登記事項とする。

(建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記)

第八十六条 建物を新築する場合における不動産工事の先取特権の保存の登記については、当該建物の所有者となるべき者を登記義務者とみなす。この場合においては、第二十二条本文の規定は、適用しない。

2 前項の登記の登記事項は、第五十九条各号及び第八十三条第一項各号(第三号を除く。)に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 新築する建物並びに当該建物の種類、構造及び床面積は設計書による旨
- 二 登記義務者の氏名又は名称及び住所

3 前項第一号の規定は、所有権の登記がある建物の附属建物を新築する場合における不動産工事の先取特権の保存の登記について準用する。

(建物の建築が完了した場合の登記)

第八十七条 前条第一項の登記をした場合において、建物の建築が完了したときは、当該建物の所有者は、遅滞なく、所有権の保存の登記を申請しなければならない。

2 前条第三項の登記をした場合において、附属建物の建築が完了したときは、当該附属建物が属する建物の所有権の登記名義人は、遅滞なく、当該附属建物の新築による建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。

(抵当権の登記の登記事項)

第八十八条 抵当権(根抵当権(民法第三百九十八条ノ二第一項の抵当権をいう。以下同じ。))を除く。)の登記の登記事項は、第五十九条各号及び第八十三条第一項各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 利息に関する定めがあるときは、その定め
- 二 民法第三百七十四条第二項に規定する損害の賠償額の定めがあるときは、その定め
- 三 債権に付した条件があるときは、その条件
- 四 民法第三百七十条ただし書の別段の定めがあるときは、その定め
- 五 抵当証券発行の定めがあるときは、その定め
- 六 前号の定めがある場合において元本又は利息の弁済期又は支払場所の定めがあるときは、その定め

2 根抵当権の登記の登記事項は、第五十九条各号及び第八十三条第一項各号(第一号を除く。)に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 担保すべき債権の範囲及び極度額
- 二 民法第三百七十条ただし書の別段の定めがあるときは、その定め
- 三 担保すべき元本の確定すべき期日の定めがあるときは、その定め

四 民法第三百九十八条ノ十四第一項ただし書の定めがあるときは、その定め
(抵当権の順位の変更の登記等)

第八十九条 抵当権の順位の変更の登記の申請は、順位を変更する当該抵当権の登記名
義人が共同してしなければならない。

2 前項の規定は、民法第三百九十八条ノ十四第一項ただし書の定めがある場合の当該
定めの登記の申請について準用する。

(抵当権の処分の登記)

第九十条 第八十三条及び第八十八条の規定は、民法第三百七十五条第一項の規定によ
り抵当権を他の債権のための担保とし、又は抵当権を譲渡し、若しくは放棄する場合
の登記について準用する。

(共同抵当の代位の登記)

第九十一条 民法第三百九十三条の規定による代位の登記の登記事項は、第五十九条各
号に掲げるもののほか、先順位の抵当権者が弁済を受けた不動産に関する権利、当該
不動産の代価及び当該弁済を受けた額とする。

2 第八十三条及び第八十八条の規定は、前項の登記について準用する。

(根抵当権当事者の相続に関する合意の登記の制限)

第九十二条 民法第三百九十八条ノ九第一項又は第二項の合意の登記は、当該相続によ
る根抵当権の移転又は債務者の変更の登記をした後でなければ、することができない。

(根抵当権の元本の確定の登記)

第九十三条 民法第三百九十八条ノ十九第二項又は第三百九十八条ノ二十第一項第三号
若しくは第四号の規定により根抵当権の担保すべき元本が確定した場合の登記は、第
六十条の規定にかかわらず、当該根抵当権の登記名義人が単独で申請することができ
る。ただし、同項第三号又は第四号の規定により根抵当権の担保すべき元本が確定し
た場合における申請は、当該根抵当権又はこれを目的とする権利の取得の登記の申請
と併せてしなければならない。

(抵当証券に関する登記)

第九十四条 登記官は、抵当証券を交付したときは、職権で、抵当証券交付の登記をし
なければならない。

2 抵当証券法第一条第二項の申請があった場合において、同法第五条第二項の嘱託を
受けた登記所の登記官が抵当証券を作成したときは、当該登記官は、職権で、抵当証
券作成の登記をしなければならない。

3 前項の場合において、同項の申請を受けた登記所の登記官は、抵当証券を交付した
ときは抵当証券交付の登記を、同項の申請を却下したときは抵当証券作成の登記の抹
消を同項の登記所に嘱託しなければならない。

4 第二項の規定による抵当証券作成の登記をした不動産について、前項の規定による
嘱託により抵当証券交付の登記をしたときは、当該抵当証券交付の登記は、当該抵当

証券作成の登記をした時にさかのぼってその効力を生ずる。

(質権の登記等の登記事項)

第九十五条 質権又は転質の登記の登記事項は、第五十九条各号及び第八十三条第一項各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 存続期間の定めがあるときは、その定め
- 二 利息に関する定めがあるときは、その定め
- 三 違約金又は賠償額の定めがあるときは、その定め
- 四 債権に付した条件があるときは、その条件
- 五 民法第三百四十六条ただし書の別段の定めがあるときは、その定め
- 六 民法第三百五十九条の規定によりその設定行為について別段の定め(同法第三百五十六条又は第三百五十七条に規定するものに限る。)があるときは、その定め
- 七 民法第三百六十一条において準用する同法第三百七十条ただし書の別段の定めがあるときは、その定め

2 第八十八条第二項及び第八十九条から第九十三条までの規定は、質権について準用する。この場合において、第九十条及び第九十一条第二項中「第八十八条」とあるのは、「第九十五条第一項又は同条第二項において準用する第八十八条第二項」と読み替えるものとする。

(買戻しの特約の登記の登記事項)

第九十六条 買戻しの特約の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、買主が支払った代金及び契約の費用並びに買戻しの期間の定めがあるときはその定めとする。

第五款 信託に関する登記

(信託の登記の登記事項)

第九十七条 信託の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 委託者、受託者及び受益者の氏名又は名称及び住所
- 二 信託管理人(信託法(大正十一年法律第六十二号)第八条第一項に規定する信託管理人をいう。第百二条において同じ。)があるときは、その氏名又は名称及び住所
- 三 信託の目的
- 四 信託財産の管理方法
- 五 信託の終了の事由
- 六 その他の信託の条項

2 登記官は、前項各号に掲げる事項を明らかにするため、法務省令で定めるところにより、信託目録を作成することができる。

(信託の登記の申請方法)

第九十八条 信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存若しくは設定の登記の申請と同時にしなければならない。

2 委託者から受託者に対し信託財産となるべき不動産に関する権利が処分された場合における信託の登記については、当該受託者を登記権利者とし、当該委託者を登記義務者とする。

3 信託法第十四条の規定による信託財産に属する不動産又は同法第二十七条の規定により復旧して信託財産に属する不動産に関する権利についての信託の登記は、受託者が単独で申請することができる。

(代位による信託の登記の申請)

第九十九条 受益者又は委託者は、受託者に代わって信託の登記を申請することができる。

(受託者の更迭による登記等)

第一百条 受託者の任務が死亡、法人の解散、破産手続開始の決定、後見開始若しくは保佐開始の審判又は裁判所若しくは主務官庁(その権限の委任を受けた国に所属する行政庁及びその権限に属する事務を処理する都道府県の執行機関を含む。第百二条第二項において同じ。)の解任命令により終了し、新たに受託者が選任されたときは、信託財産に属する不動産についてする受託者の更迭による権利の移転の登記は、第六十条の規定にかかわらず、新たに選任された当該受託者が単独で申請することができる。

2 受託者が二人以上ある場合において、そのうち少なくとも一人の受託者の任務が前項に規定する事由により終了したときは、信託財産に属する不動産についてする当該受託者の任務の終了による権利の変更の登記は、第六十条の規定にかかわらず、他の受託者が単独で申請することができる。

(職権による信託の変更の登記)

第一百一条 登記官は、信託財産に属する不動産について信託法第五十条の規定による受託者の更迭又は任務の終了により権利の移転又は変更の登記をするときは、職権で、当該信託の変更の登記をしなければならない。

(嘱託による信託の変更の登記)

第一百二条 裁判所は、信託管理人を選任し、若しくは解任したとき、受託者を解任したとき、又は信託財産の管理方法を変更したときは、遅滞なく、当該信託の変更の登記を登記所に嘱託しなければならない。

2 主務官庁は、信託管理人を選任したとき、受託者を解任したとき、又は信託の条項を変更したときは、遅滞なく、当該信託の変更の登記を登記所に嘱託しなければならない。

(信託の変更の登記の申請)

第一百三条 前二条に規定するもののほか、第九十七条第一項各号に掲げる登記事項について変更があったときは、受託者は、遅滞なく、当該信託の変更の登記を申請しな

ればならない。

(信託の登記の抹消)

第百四条 信託財産に属する不動産に関する権利が移転又は消滅により信託財産に属しないこととなった場合における信託の登記の抹消の申請は、当該権利の移転の登記又は当該権利の登記の抹消の申請と同時にしなければならない。

2 前項の規定は、信託の終了により信託財産に属する不動産に関する権利が移転し、又は消滅した場合について準用する。

3 信託財産に属する不動産に関する権利が信託法第二十二条第一項ただし書の規定により受託者の固有財産となった場合における信託の登記の抹消の申請は、当該権利の変更の登記の申請と同時にしなければならない。

第六款 仮登記

(仮登記)

第百五条 仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

一 第三条各号に掲げる権利について保存等があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対し提供しなければならない情報であって、第二十五条第九号の申請情報と併せて提供しなければならないものとされているもののうち法務省令で定めるものを提供することができないとき。

二 第三条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して請求権（始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を保全しようとするとき。

(仮登記に基づく本登記の順位)

第百六条 仮登記に基づいて本登記（仮登記がされた後、これと同一の不動産についてされる同一の権利についての権利に関する登記であって、当該不動産に係る登記記録に当該仮登記に基づく登記であることが記録されているものをいう。以下同じ。）をした場合は、当該本登記の順位は、当該仮登記の順位による。

(仮登記の申請方法)

第百七条 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるとき及び次条に規定する仮登記を命ずる処分があるときは、第六十条の規定にかかわらず、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。

2 仮登記の登記権利者及び登記義務者が共同して仮登記を申請する場合には、第二十二条本文の規定は、適用しない。

(仮登記を命ずる処分)

第百八条 裁判所は、仮登記の登記権利者の申立てにより、仮登記を命ずる処分をすることができる。

2 前項の申立てをするときは、仮登記の原因となる事実を疎明しなければならない。

3 第一項の申立てに係る事件は、不動産の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に専属

する。

- 4 第一項の申立てを却下した決定に対しては、即時抗告をすることができる。
- 5 非訟事件手続法（明治三十一年法律第十四号）第五条から第十四条まで、第十六条から第十八条まで、第十九条第二項及び第三項、第二十二條、第二十三條並びに第二十五条から第三十二条までの規定は、前項の即時抗告について準用する。

（仮登記に基づく本登記）

第百九条 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者（本登記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。）がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

- 2 登記官は、前項の規定による申請に基づいて登記をするときは、職権で、同項の第三者の権利に関する登記を抹消しなければならない。

（仮登記の抹消）

第百十条 仮登記の抹消は、第六十条の規定にかかわらず、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。仮登記の登記名義人の承諾がある場合における当該仮登記の登記上の利害関係人も、同様とする。

第七款 仮処分に関する登記

（仮処分の登記に後れる登記の抹消）

第百十一条 所有権について民事保全法（平成元年法律第九十一号）第五十三条第一項の規定による処分禁止の登記（同条第二項に規定する保全仮登記（以下「保全仮登記」という。）とともにしたものを除く。以下この条において同じ。）がされた後、当該処分禁止の登記に係る仮処分の債権者が当該仮処分の債務者を登記義務者とする所有権の登記（仮登記を除く。）を申請する場合においては、当該債権者は、当該処分禁止の登記に後れる登記の抹消を単独で申請することができる。

- 2 前項の規定は、所有権以外の権利について民事保全法第五十三条第一項の規定による処分禁止の登記がされた後、当該処分禁止の登記に係る仮処分の債権者が当該仮処分の債務者を登記義務者とする当該権利の移転又は消滅に関し登記（仮登記を除く。）を申請する場合について準用する。

- 3 登記官は、第一項（前項において準用する場合を含む。）の申請に基づいて当該処分禁止の登記に後れる登記を抹消するときは、職権で、当該処分禁止の登記も抹消しなければならない。

（保全仮登記に基づく本登記の順位）

第百十二条 保全仮登記に基づいて本登記をした場合は、当該本登記の順位は、当該保全仮登記の順位による。

（保全仮登記に係る仮処分の登記に後れる登記の抹消）

第百十三条 不動産の使用又は収益をする権利について保全仮登記がされた後、当該保

全仮登記に係る仮処分の債権者が本登記を申請する場合においては、当該債権者は、所有権以外の不動産の使用若しくは収益をする権利又は当該権利を目的とする権利に関する登記であって当該保全仮登記とともにした処分禁止の登記に後れるものの抹消を単独で申請することができる。

(処分禁止の登記の抹消)

第百十四条 登記官は、保全仮登記に基づく本登記をするときは、職権で、当該保全仮登記とともにした処分禁止の登記を抹消しなければならない。

第八款 官庁又は公署が関与する登記等

(公売処分による登記)

第百十五条 官庁又は公署は、公売処分をした場合において、登記権利者の請求があったときは、遅滞なく、次に掲げる事項を登記所に囑託しなければならない。

- 一 公売処分による権利の移転の登記
- 二 公売処分により消滅した権利の登記の抹消
- 三 滞納処分に関する差押えの登記の抹消

(官庁又は公署の囑託による登記)

第百十六条 国又は地方公共団体が登記権利者となって権利に関する登記をするときは、官庁又は公署は、遅滞なく、登記義務者の承諾を得て、当該登記を登記所に囑託しなければならない。

- 2 国又は地方公共団体が登記義務者となる権利に関する登記について登記権利者の請求があったときは、官庁又は公署は、遅滞なく、当該登記を登記所に囑託しなければならない。

(官庁又は公署の囑託による登記の登記識別情報)

第百十七条 登記官は、官庁又は公署が登記権利者（登記をすることによって登記名義人となる者に限る。以下この条において同じ。）のためにした登記の囑託に基づいて登記を完了したときは、速やかに、当該登記権利者のために登記識別情報を当該官庁又は公署に通知しなければならない。

- 2 前項の規定により登記識別情報の通知を受けた官庁又は公署は、遅滞なく、これを同項の登記権利者に通知しなければならない。

(収用による登記)

第百十八条 不動産の収用による所有権の移転の登記は、第六十条の規定にかかわらず、起業者が単独で申請することができる。

- 2 国又は地方公共団体が起業者であるときは、官庁又は公署は、遅滞なく、前項の登記を登記所に囑託しなければならない。
- 3 前二項の規定は、不動産に関する所有権以外の権利の収用による権利の消滅の登記について準用する。
- 4 土地の収用による権利の移転の登記を申請する場合には、当該収用により消滅した

権利又は失効した差押え、仮差押え若しくは仮処分に関する登記を指定しなければならない。この場合において、権利の移転の登記をするときは、登記官は、職権で、当該指定に係る登記を抹消しなければならない。

- 5 登記官は、建物の収用による所有権の移転の登記をするときは、職権で、当該建物を目的とする所有権等の登記以外の権利に関する登記を抹消しなければならない。第三項の登記をする場合において同項の権利を目的とする権利に関する登記についても、同様とする。
- 6 登記官は、第一項の登記をするときは、職権で、裁決手続開始の登記を抹消しなければならない。

第五章 登記事項の証明等

(登記事項証明書の交付等)

第百十九条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面(以下「登記事項証明書」という。)の交付を請求することができる。

- 2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。
- 3 前二項の手数料の額は、物価の状況、登記事項証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める。
- 4 第一項及び第二項の手数料の納付は、登記印紙をもってしなければならない。ただし、法務省令で定める方法で登記事項証明書の交付を請求するときは、法務省令で定めるところにより、現金をもってすることができる。
- 5 第一項の交付の請求は、法務省令で定める場合を除き、請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対してもすることができる。

(地図の写しの交付等)

第百二十条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、地図、建物所在図又は地図に準ずる図面(以下この条において「地図等」という。)の全部又は一部の写し(地図等が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面)の交付を請求することができる。

- 2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、地図等(地図等が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの)の閲覧を請求することができる。
- 3 前条第三項及び第四項の規定は、地図等について準用する。

(登記簿の附属書類の写しの交付等)

第百二十一条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類(電磁的記録を含む。以下同じ。)のうち政令で定める図面の全部又は一部の写し(これらの図面が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書

面)の交付を請求することができる。

2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類(電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの)の閲覧を請求することができる。ただし、前項の図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限る。

3 第百十九条第三項及び第四項の規定は、登記簿の附属書類について準用する。

(法務省令への委任)

第百二十二条 この法律に定めるもののほか、登記簿、地図、建物所在図及び地図に準ずる図面並びに登記簿の附属書類(第百二十五条及び第百二十七条において「登記簿等」という。)の公開に関し必要な事項は、法務省令で定める。

第六章 雑則

(登記識別情報の安全確保)

第百二十三条 登記官は、その取り扱う登記識別情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の登記識別情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

2 登記官その他の不動産登記の事務に従事する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所に勤務する法務事務官又はその職にあった者は、その事務に関して知り得た登記識別情報の作成又は管理に関する秘密を漏らしてはならない。

(行政手続法の適用除外)

第百二十四条 登記官の処分については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第二章及び第三章の規定は、適用しない。

(行政機関の保有する情報の公開に関する法律の適用除外)

第百二十五条 登記簿等については、行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成十一年法律第四十二号)の規定は、適用しない。

(行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律の適用除外)

第百二十六条 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による手続等(行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律(平成十四年法律第百五十一号)第二条第十号に規定する手続等をいう。)については、同法第三条から第六条までの規定は、適用しない。

(行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律の適用除外)

第百二十七条 登記簿等に記録されている保有個人情報(行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十八号)第二条第三項に規定する保有個人情報をいう。)については、同法第四章の規定は、適用しない。

(審査請求)

第百二十八条 登記官の処分を不当とする者は、当該登記官を監督する法務局又は地方法務局長に審査請求をすることができる。

2 審査請求は、登記官を経由してしなければならない。

(審査請求事件の処理)

第二百二十九条 登記官は、審査請求を理由があると認めるときは、相当の処分をしなければならない。

2 登記官は、審査請求を理由がないと認めるときは、その請求の日から三日以内に、意見を付して事件を前条第一項の法務局又は地方法務局長に送付しなければならない。

3 前条第一項の法務局又は地方法務局長は、審査請求を理由があると認めるときは、登記官に相当の処分を命じ、その旨を審査請求人のほか登記上の利害関係人に通知しなければならない。

4 前条第一項の法務局又は地方法務局長は、前項の処分を命ずる前に登記官に仮登記を命ずることができる。

(行政不服審査法の適用除外)

第三十条 登記官の処分に係る審査請求については、行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）第十四条、第十七条、第二十四条、第二十五条第一項ただし書、第三十四条第二項から第七項まで、第三十七条第六項、第四十条第三項から第六項まで及び第四十三条の規定は、適用しない。

第七章 罰則

(秘密を漏らした罪)

第三十一条 第二百二十三条第二項の規定に違反して登記識別情報の作成又は管理に関する秘密を漏らした者は、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

(虚偽の登記名義人確認情報を提供した罪)

第三十二条 第二十三条第四項第一号（第十六条第二項において準用する場合を含む。）の規定による情報の提供をする場合において、虚偽の情報を提供した者は、二年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

(不正に登記識別情報を取得等した罪)

第三十三条 登記簿に不実の記録をさせることとなる登記の申請又は囑託の用に供する目的で、登記識別情報を取得した者は、二年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。情を知って、その情報を提供した者も、同様とする。

2 不正に取得された登記識別情報を、前項の目的で保管した者も、同項と同様とする。

(検査の妨害等の罪)

第三十四条 第二十九条第二項（第十六条第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、三十万円以下の罰金に処する。第二十九条第二項の規定による文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの提示をせず、若しくは虚偽の文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示し

たものを提示し、又は質問に対し陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者も、同様とする。

(両罰規定)

第百三十五条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第百三十二条又は前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

(過料)

第百三十六條 第三十六條、第三十七條第一項若しくは第二項、第四十二條、第四十七條第一項(第四十九條第二項において準用する場合を含む。)、第四十九條第一項、第三項若しくは第四項、第五十一條第一項から第四項まで、第五十七條又は第五十八條第六項若しくは第七項の規定による申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、十萬圓以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、改正後の不動産登記法(以下「新法」という。)第百二十七條及び附則第四條第四項の規定は、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律の施行の日(平成十七年四月一日)又はこの法律の施行の日のいずれか遅い日から施行する。

(経過措置)

第二条 新法の規定(罰則を除く。)は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、改正前の不動産登記法(以下「旧法」という。)の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行前にした旧法の規定による処分、手続その他の行為は、この附則に特別の定めがある場合を除き、新法の適用については、新法の相当規定によってしたものとみなす。

第三条 新法第二条第五号及び第九号、第十二條、第五十一條第五項及び第六項(第五十三條第二項において準用する場合を含む。)並びに第百十九條の規定は、登記所ごとに電子情報処理組織(旧法第百五十一條ノ二第一項の電子情報処理組織をいう。第三項において同じ。)により取り扱う事務として法務大臣が指定した事務について、その指定の日から適用する。

2 前項の規定による指定は、告示してしなければならない。

3 前二項の規定にかかわらず、この法律の施行の際現に旧法第百五十一條ノ二第一項の指定を受けている登記所において電子情報処理組織により取り扱うべきこととされている事務については、この法律の施行の日に第一項の規定による指定を受けたものとみなす。

- 4 第一項の規定による指定がされるまでの間は、同項の規定による指定を受けていない事務については、旧法第十四条から第十六条ノ二まで、第二十一条第一項（登記簿の謄本又は抄本の交付及び登記簿の閲覧に係る部分に限る。）及び第三項並びに第二十四条ノ二第一項及び第三項の規定は、なおその効力を有する。
- 5 第一項の規定による指定がされるまでの間における前項の事務についての新法の適用については、新法本則（新法第二条第六号、第十五条及び第二十五条第二号を除く。）中「登記記録」とあるのは「登記簿」と、新法第二条第六号及び第二十五条第二号中「登記記録として」とあるのは「登記簿に」と、新法第二条第八号及び第十一号中「権利部」とあるのは「事項欄」と、新法第十五条中「登記簿及び登記記録」とあるのは「登記簿」と、第二百二十二条中「、登記簿」とあるのは「、登記簿（附則第三条第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第一項の閉鎖登記簿を含む。）」とする。
- 6 新法第百十九条第四項の規定は、第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十一条第一項（第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項において準用する場合を含む。）の手数料の納付について準用する。この場合において、新法第百十九条第四項中「第一項及び第二項」とあるのは、「附則第三条第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十一条第一項（附則第三条第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項において準用する場合を含む。）」と読み替えるものとする。
- 7 新法第百十九条第五項の規定は、同項の請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所における第一項の規定による指定（第三項の規定により指定を受けたものとみなされるものを含む。）を受けていない事務については、適用しない。

第四条 前条第一項の規定による指定（同条第三項の規定により指定を受けたものとみなされるものを含む。）がされた際に登記所に備え付けてある当該指定を受けた事務に係る閉鎖登記簿については、旧法第二十四条ノ二第三項の規定は、なおその効力を有する。

- 2 新法第百十九条第四項の規定は、前項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項において準用する旧法第二十一条第一項の手数料の納付について準用する。この場合において、新法第百十九条第四項中「第一項及び第二項」とあるのは、「附則第四条第一項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項において準用する旧法第二十一条第一項」と読み替えるものとする。
- 3 第一項の閉鎖登記簿（その附属書類を含む。次項において同じ。）については、行政機関の保有する情報の公開に関する法律の規定は、適用しない。
- 4 第一項の閉鎖登記簿に記録されている保有個人情報（行政機関の保有する個人情報

の保護に関する法律第二条第三項に規定する保有個人情報をいう。)については、同法第四章の規定は、適用しない。

第五条 この法律の施行前に交付された旧法第二十一条第一項（旧法第二十四条ノ二第三項において準用する場合を含む。）に規定する登記簿の謄本又は抄本は、民法、民事執行法（昭和五十四年法律第四号）その他の法令の適用については、これを登記事項証明書とみなす。附則第三条第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十一条第一項（附則第三条第四項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項において準用する場合を含む。）又は前条第一項の規定によりなおその効力を有することとされる旧法第二十四条ノ二第三項の規定において準用する旧法第二十一条第一項に規定する登記簿の謄本又は抄本も、同様とする。

第六条 新法第十八条第一号の規定は、登記所ごとに同号に規定する方法による登記の申請をすることができる登記手続として法務大臣が指定した登記手続について、その指定の日から適用する。

- 2 前項の規定による指定は、告示してしなければならない。
- 3 第一項の規定による指定がされるまでの間、各登記所の登記手続についての新法の規定の適用については、次の表の上欄に掲げる新法の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とする。

読み替える規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第二十一条の見出し	登記識別情報の通知	登記済証の交付
第二十一条	登記識別情報を通知しなければ	登記済証を交付しなければ
第二十一条ただし書	登記識別情報の通知	登記済証の交付
第二十二条の見出し	登記識別情報の提供	登記済証の提出
第二十二条	登記識別情報を提供しなければ	旧法第六十条第一項若しくは第六十一条の規定により還付され、若しくは交付された登記済証（附則第八条の規定によりなお従前の例によることとされた登記の申請について旧法第六十条第一項又は第六十一条の規定により還付され、又は交付された登記済証を含む。）又は附則第六条第三項の規定により読み替えて適用される第二十一条若しくは第百七条第二項の規定により交付された登記済証を提出しなければ
第二十二条ただし書	登記識別情報が通知されなかった	登記済証が交付されなかった
	登記識別情報を提供する	旧法第六十条第一項若しくは第六十一条の規定により還付され、若しくは交付された登記済証（附則第八条

		の規定によりなお従前の例によることとされた登記の申請について旧法第六十条第一項又は第六十一条の規定により還付され、又は交付された登記済証を含む。)又は附則第六条第三項の規定により読み替えて適用される第二十一条若しくは第百七条第二項の規定により交付された登記済証を提出する
第二十三条第一項	登記識別情報を提供する	登記済証を提出する
第百七条の見出し	官庁又は公署の嘱託による登記の登記識別情報	官庁又は公署の嘱託による登記の登記済証
第百七条第一項	登記識別情報	登記済証
	通知しなければ	交付しなければ
第百七条第二項	登記識別情報の通知	登記済証の交付
	通知しなければ	交付しなければ

第七条 前条第一項の規定による指定を受けた登記手続において、同項の規定による指定がされた後、旧法第六十条第一項若しくは第六十一条の規定により還付され、若しくは交付された登記済証（次条の規定によりなお従前の例によることとされた登記の申請について旧法第六十条第一項又は第六十一条の規定により還付され、又は交付された登記済証を含む。）又は前条第三項の規定により読み替えて適用される新法第二十一条若しくは第百七条第二項の規定により交付された登記済証を提出して登記の申請がされたときは、登記識別情報が提供されたものとみなして、新法第二十二条本文の規定を適用する。

第八条 この法律の施行前にされた登記の申請については、なお従前の例による。

第九条 不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和三十五年法律第十四号）附則第五条第一項に規定する土地又は建物についての表示に関する登記の申請義務については、なお従前の例による。この場合において、次の表の上欄に掲げる同項の字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

読み替えられる字句	読み替える字句
第一条の規定による改正後の不動産登記法第八十条第一項及び第三項	不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第三十六条
第八十一条第一項及び第三項	第三十七条第一項及び第二項
第八十一条ノ八	第四十二条
第九十三条第一項及び第三項	第四十七条第一項
第九十三条ノ五第一項及び第三項	第五十一条第一項（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物に係る部分を除く。）及び第二項
第九十三条ノ十一	第五十七条

第十条 担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律（平成

十五年法律第百三十四号)附則第七条に規定する敷金については、なお従前の例による。この場合において、同条中「第二条の規定による改正後の不動産登記法第百三十二条第一項」とあるのは、「不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)第八十一条第四号」と読み替えるものとする。

第十一条 行政事件訴訟法の一部を改正する法律(平成十六年法律第八十四号)の施行の日がこの法律の施行の日後となる場合には、行政事件訴訟法の一部を改正する法律の施行の日の前日までの間における新法第百三十条の規定の適用については、同条中「第七項まで」とあるのは、「第六項まで」とする。

(罰則に関する経過措置)

第十二条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

2 新法第五十一条第一項及び第四項並びに第五十八条第六項及び第七項の規定は、この法律の施行前に共用部分である旨又は団地共用部分である旨の登記がある建物についてこれらの規定に規定する登記を申請すべき事由が生じている場合についても、適用する。この場合において、これらの規定に規定する期間(新法第五十一条第四項又は第五十八条第七項に規定する期間にあっては、この法律の施行の日以後に所有権を取得した場合を除く。)については、この法律の施行の日から起算する。

(法務省令への委任)

第十三条 この附則に定めるもののほか、この法律による不動産登記法の改正に伴う登記の手續に関し必要な経過措置は、法務省令で定める。

(法務臨時代理・内閣総理大臣署名)