

# 不動産登記規則

1960年1月1日 大法院規則第536号 新規制定  
2011年9月28日 大法院規則第2356号 全部改正  
2021年5月27日 大法院規則第2986号 最新改正

所管：法院行政処不動産登記課

## 第1章 総 則

**第1条(目的)** この規則は、「不動産登記法」(以下「法」という。)で委任した事項及びその施行に必要な事項を規定することを目的とする。

**第2条(付記登記の番号記録)** 登記官は、付記登記をするときは、その付記登記がどの登記に基づくものであるか知ることができるよう主登記又は付記登記の順位番号に枝番号を付さなければならない。

**第3条(登記申請の受理時期)** 法第6条第1項の「大法院規則で定める登記申請情報」とは、当該不動産が違う不動産と区別されるようにする情報をいう。

**2** 同じ土地にある複数の区分建物に対する登記を同時に申請する場合には、その建物の所在及び地番に関する情報が電算情報処理組織に保存されたときに登記申請が受理されたものとみなす。

**第4条(登記官が登記を終えた時期)** 法第6条第2項の「登記官は、登記を終えた場合」とは、法第11条第4項により登記事務を処理した登記官が誰なのか知ることができる措置をしたときをいう。

## 第2章 登記所と登記官

**第5条(管轄登記所の指定)** 不動産が複数の登記所の管轄区域にわたる場合、その不動産に対する最初の登記申請をしようとする者は、各登記所を管轄する上級裁判所の長に管轄登記所の指定を申請しなければならない。

**2** 第1項の申請は当該不動産の所在地を管轄する登記所のうちいずれか一の登記所に申請書を提出する方法で行う。

**3** 第2項による申請書を受理した登記所は、その申請書を、遅滞なく、上級裁判所の長に送付しなければならない。上級裁判所の長は、不動産の所在地を管轄する登記所のうちいずれか一の登記所を管轄登記所として指定しなければならない。

**4** 管轄登記所の指定を申請した者が第3項により指定された管轄登記所に登記申請をするときは、管轄登記所の指定があったことを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**5** 登記官は、第4項により登記をしたときは、遅滞なく、その事実を他の登記所に通知しなければならない。

**6** 第5項による通知を受けた登記所は、電算情報処理組織により管理されている管轄指

定による登記簿目録に通知を受けた事項を記録しなければならない。

**7** 団地を構成する複数の棟の建物のうち一部の建物の敷地が異なる登記所の管轄に属する場合には、第1項から第6項までの規定を準用する。

**第6条(管轄の変更)** 不動産の所在地が他の登記所の管轄が変わったときは、従前の管轄登記所は、電算情報処理組織を利用して、その不動産に関する登記記録、信託原簿、共同担保目録、図面及び売買目録の処理権限を他の登記所に移譲する措置を講じなければならない。

**2** 第1項により処理権限を譲り受けた登記所は、当該登記記録の表題部に管轄が変更された旨を記録しなければならない。

**第7条(登記官の識別符号の記録)** 法第11条第4項の登記事務を処理した登記官が誰なのか知ることができるようにする措置は、各登記官があらかじめ与えられた識別符号を記録する方法による。

**第8条(参加調書の作成方法)** 登記官は、法第12条第2項の調書(以下「参加調書」という。)を作成するときは、その調書に次の各号の事項を記載しなければならない。

- 一 申請人の姓名及び住所
- 二 業務処理が制限される理由
- 三 登記する不動産の表示及び登記の目的
- 四 申請情報の受理年月日及び受理番号
- 五 参加人の姓名、住所及び住民登録番号
- 六 参加人がその登記所で登記をした不動産の表示

**第9条(登記情報中央管理所と電算運営責任官)** 電算情報処理組織による登記事務処理の支援、登記簿の保管・管理及び登記情報の効率的な活用のため、法院行政処に登記情報中央管理所(以下「中央管理所」という。)を置く。

**2** 法院行政処長は、中央管理所に電算運営責任官を置き、電算情報処理組織を総合的に管理・運営させなければならない。

**3** 法院行政処長は、中央管理所の出入り者及び電算情報処理組織使用者の身元を管理する等必要な保安措置を講じなければならない。

## 第3章 登記簿等

### 第1節 登記簿及び付属書類

**第10条(登記簿の保管・管理)** 法第14条第3項で規定する登記簿の保管・管理場所は、中央管理所とする。

**2** 閉鎖登記簿に対しても第1項を準用する。

**第11条(申請書その他の付属書類の移動等)** 登記官は、戦争・天災地変その他これらに準ずる事態を避けるために申請書その他付属書類を登記所の外に移した場合には、遅滞なく、その事実を地方法院長(登記所の事務を支院長が掌握する場合には、支院長をいう。第58条を除き、以下同じ。)に報告しなければならない。

**2** 登記官は、裁判所から申請書その他付属書類の送付命令又は嘱託を受けたときは、その命令又は嘱託と関係がある部分のみを裁判所に送付しなければならない。

**3** 第2項の書類が電子文書(「電子署名法」第2条の電子文書をいう。以下同じ。)で作成された場合には、当該文書を出力した後認証して送付し、又は電子文書で送付する。

**第 12 条(不動産固有番号)** 登記記録を開設するときは、1 筆の土地又は 1 個の建物ごとに不動産固有番号を付与して、これを登記記録に記録しなければならない。

2 区分建物に対しては、専有部分ごとに不動産固有番号を付与する。

**第 13 条(登記記録の様式)** 土地登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、建物登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番及び建物番号欄、建物内訳欄、登記院の及びその他事項欄を置く。

2 甲区及び乙区には、順位番号欄、登記目的欄、受理欄、登記原因欄、権利者及びその他事項欄を置く。

3 土地登記記録は別紙第 1 号様式、建物登記記録は別紙第 2 号様式による。

**第 14 条(区分建物登記記録の様式)** 法第 15 条第 1 項ただし書に該当する区分建物登記記録には、1 棟の建物に対する表題部を置くものとし、専有部分ごとに表題部、甲区、乙区を置く。

2 第 1 項の登記記録中 1 棟の建物の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番・建物名称及び番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、表示番号欄、受理欄、建物番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置く。ただし、区分した各建物のうち敷地権がある建物がある場合には、1 棟の建物の表題部には、敷地権の目的たる土地の表示のための表示番号欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、敷地権の表示のための表示番号欄、敷地権の種類欄、敷地権比率欄、登記原因及びその他事項欄を置く。

3 区分建物登記記録は、別紙第 3 号様式による。

**第 15 条(登記簿副本資料の保管等)** 法第 16 条の登記簿副本資料は、電算情報処理組織により作成しなければならない。

2 登記簿副本資料は、法院行政処長が指定する場所に保管しなければならない。

3 登記簿副本資料は、登記簿と同一に管理しなければならない。

**第 16 条(登記簿復旧等の処分命令に関する権限の委任)** 大法院長は、法第 17 条により登記簿の損傷防止又は損傷した登記簿の復旧等の処分命令に関する権限を法院行政処長に委任する。

2 大法院長は、法第 18 条により電子文書で作成された登記簿付属書類の滅失防止等の処分命令に関する権限を法院行政処長に、申請書その他の付属書類の滅失防止等の処分命令に関する権限を地方法院長に委任する。

**第 17 条(登記簿の損傷と復旧)** 登記簿の全部又は一部が損傷したとき又は損傷するおそれがあるときは、電算運営責任官は、遅滞なく、その状況を調査した後、処理方法を法院行政処長に報告しなければならない。

2 登記簿の全部又は一部が損傷した場合には、電算運営責任官は、第 15 条の登記簿副本資料によりその登記簿を復旧しなければならない。

3 第 2 項により登記簿を復旧した場合には、電算運営責任官は、遅滞なく、その経過を法院行政処長に報告しなければならない。

**第 18 条(信託原簿等の保存)** 信託原簿、共同担保(傳貰)目録、図面及び売買目録は、補助記憶装置(磁気ディスク、磁気テープその他これらに類似する方法で一定の登記事項を記録・保管できる電子的情報保存媒体をいう。以下同じ。)に保存して保存しなければならない。

らない。ただし、第 63 条ただし書により書面により作成されて登記所に提出された図面は、これを電子的イメージ情報に変換して、そのイメージ情報を補助記憶装置に保存して保存しなければならない。

**第 19 条(申請情報等の保存)** 法第 24 条第 1 項第二号により登記がされた場合、その申請情報及び添付情報は、補助記憶装置に保存して保存しなければならない。

**2** 法第 24 条第 1 項第二号による登記申請が取り下げられた場合、その取り下げ情報は、補助記憶装置に保存して保存しなければならない。

**第 20 条(信託原簿等の保存期間)** 第 18 条及び第 19 条により補助記憶装置に保存した情報は、次の各号の区分による期間の間保存しなければならない。

- 一 信託原簿：永久
- 二 共同担保（傳貫）目録：永久
- 三 図面：永久
- 四 売買目録：永久
- 五 申請情報及び添付情報並びに取り下げ情報：5 年

**2** 第 1 項第五号の保存期間は、当該年度の翌年から起算する。

**3** 保存期間が満了した第 1 項第五号の情報は、法院行政処長の認可を受けて、保存期間が満了する年の翌年 3 月末までに削除する。

## 第 2 節 登記に関する帳簿

**第 21 条(帳簿の備付け)** 登記所には、次の各号の帳簿を備え付けておかななければならない。

- 一 不動産登記申請書受理帳
- 二 その他文書受理帳
- 三 決定原本編纂帳
- 四 異議申立書類編纂帳
- 五 使用者登録申請書類等編纂帳
- 六 申請書その他付属書類編纂帳
- 七 申請書その他付属書類送付簿
- 八 各種通知簿
- 九 閲覧申請書類編纂帳
- 十 諸証明申請書類編纂帳
- 十一 その他大法院例規で定める帳簿

**2** 第 1 項の帳簿は、毎年別冊にしなければならない。ただし、必要により分冊することができる。

**3** 第 1 項の帳簿は、電子的に作成することができる。

**第 22 条(受理帳)** 不動産登記申請書受理帳には、次の各号の事項を記載しなければならない。

- 一 受理年月日及び受理番号
- 二 登記の目的
- 三 申請人の姓名又は名称
- 四 不動産の個数
- 五 登記申請手数料
- 六 取得税又は登録免許税及び国民住宅債券購入金額

**2** 第 1 項第一号の受理番号は、1 年ごとに新たに付与しなければならない。

**3** 登記権利者又は登記義務者が数人の場合、不動産登記申請書受理帳に申請人の姓名又

は名称を記載するときは、申請人中 1 人の姓名又は名称及び残余人員を記載する方法によることができる。

4 登記申請以外の登記事務に関する文書を受理するときは、その他文書受理帳に登載する。

**第 23 条(申請書その他付属書類編纂帳)** 申請書、嘱託書、通知書、許可書、参加調書、確認調書、取下げ書その他付属書類は、受理番号の順序に従い、申請書その他付属書類編纂帳に編纂しなければならない。

**第 24 条(各種通知簿)** 各種通知簿には、法及びこの規則で定める通知事項、通知を受ける者及び通知書を発送する年月日を記載しなければならない。

**第 25 条(帳簿の保存期間)** 登記所に備え付けておかなければならない帳簿の保存期間は、次の各号のとおりとする。

- 一 不動産登記申請書受理帳：5 年
- 二 その他文書受理帳：10 年
- 三 決定原本編纂帳：10 年
- 四 異議申立書類編纂帳：10 年
- 五 使用者登録申請書類等編纂帳：10 年
- 六 申請書その他付属書類編纂帳：5 年
- 七 申請書その他付属書類送付簿：申請書その他付属書類が返還された日から 5 年
- 八 各種通知簿：1 年
- 九 閲覧申請書類編纂帳：1 年
- 十 諸証明申請書類編纂帳：1 年

2 帳簿の保存期間は、当該年度の翌年から起算する。

3 保存期間が満了した帳簿又は書類は、地方法院長の認可を受けて、保存期間が満了する年の翌年 3 月末までに廃棄する。

### 第 3 節 登記事項の証明と閲覧

**第 26 条(登記事項証明等の申請)** 登記所に出頭して登記事項の全部又は一部に対する証明書（以下「登記事項証明書」という。）の発給を受け、又は登記記録若しくは申請書その他付属書類を閲覧しようとする者は、申請書を提出しなければならない。

2 代理人が申請書その他付属書類の閲覧を申請するときは、申請書にその権限を証明する書面を添付しなければならない。

3 電子文書で作成された申請書その他付属書類の閲覧申請は、管轄登記所以外の他の登記所においてもすることができる。

**第 27 条(無人発給機による登記事項証明)** 法院行政処長は、申請人が発給に必要な情報を自ら入力して登記事項証明書を発給を受けられるようにする装置（以下「無人発給機」という。）を利用して登記事項証明書の発給業務を処理するようすることができる。

2 無人発給機は、登記所以外の場所にも設置することができる。

3 第 2 項による設置場所は、法院行政処長が定める。

4 法院行政処長の指定を受けた国家機関、地方自治体その他の者は、その管理する場所に無人発給機を設置して登記事項証明書を発給することができる。

5 無人発給機の設置・管理の方法及び費用の負担等に関し必要な事項は、大法院例規で定める。

**第 28 条(インターネットによる登記事項証明等)** 登記事項証明書の発給又は登記記録の閲覧業務は、法院行政処長が定めるところにより、インターネットを利用して処理することができる。

**2** 第 1 項による業務は、中央管理所で処理するものとし、電算運営責任官がその業務を担当する。

**3** 第 1 項による発給及び閲覧の範囲、手続及び方法等に関し必要な事項は、大法院例規で定める。

**第 29 条(登記事項証明書の種類)** 登記事項証明書の種類は、次の各号のとおりとする。ただし、閉鎖した登記記録及び大法院例規で定める登記記録については、第一号に限る。〈改正 2014. 11. 27〉

- 一 登記事項全部証明書（抹消事項を含む。）
- 二 登記事項全部証明書（現在の有効事項）
- 三 登記事項一部証明書（特定人持分）
- 四 登記事項一部証明書（現在の所有現況）
- 五 登記事項一部証明書（持分取得履歴）
- 六 その他大法院例規で定める証明書

**第 30 条(登記事項証明書の発給方法)** 登記事項証明書を発給するときは、登記事項証明書の種類を明示して、登記記録の内容と相違ないことを証明する内容の証明文を記録して、発給年月日及び中央管理所電算運営責任官の職名を記載した後、電子イメージ官印を記録しなければならない。この場合、登記事項証明書が複数枚で成立する場合には、連続性を確認できる措置をして発給するものとし、その登記記録中甲区又は乙区の記録がないときは、証明文にその旨を記録しなければならない。

**2** 信託原簿、共同担保（傳貰）目録、図面又は売買目録は、その事項の証明も共に申請する旨の表示がある場合に限り、登記事項証明書にこれを含めて発給する。

**3** 区分建物に対する登記事項証明書の発給に関しては、1 棟の建物の表題部と当該専有部分に関する登記記録を 1 個の登記記録とみなす。

**4** 登記申請が受理された不動産に関しては、登記官がその登記を終えるときまでは登記事項証明書を発給することができない。ただし、その不動産に登記申請事件が受理されて処理中である旨を登記事項証明書に表示して発給することができる。

[施行日：2012. 3. 1]第 30 条第 4 項ただし書

**第 31 条(閲覧の方法)** 登記記録の閲覧は、登記記録に記録された登記事項を電子的方法でその内容を見るようにする方法又はその内容を記録した書面を交付する方法による。この場合、第 30 条第 2 項及び第 3 項を準用する。

**2** 申請書その他付属書類の閲覧は、登記官又はその指定する職員が見る前でなければならない。ただし、申請書その他付属書類が電子文書で作成された場合には、第 1 項前段の方法による。〈改正 2018. 8. 31〉

**第 32 条(登記事項等の公示制限)** 登記事項証明書を発給するとき又は登記記録を閲覧させるときは、登記名義人の表示に関する事項中住民登録番号又は不動産登記用登録番号の一部を公示しないことができる。この場合、その範囲、方法及び手続は、大法院例規で定める。

**2** 法院行政処長は、登記記録の分量及び内容に照らして無人発給機又はインターネットによる閲覧又は発給に適していないと認められるときは、これを制限することができる。

## 第4節 重複登記記録の整理

**第33条(重複登記記録の整理)** 法第21条による重複登記記録の整理は、第34条から第41条までの規定で定める手続による。

2 第1項による重複登記記録の整理は、実体の権利関係に影響を及ぼさない。

**第34条(所有権の登記名義人が同一である場合の整理)** 重複登記記録の最終所有権の登記名義人が同一である場合には、後に開設された登記記録（以下「後登記記録」という。）を閉鎖する。ただし、後登記記録に所有権以外の権利等に関する登記があり、先に開設された登記記録（以下「先登記記録」という。）にはそのような登記がない場合には、先登記記録を閉鎖する。

**第35条(所有権の登記名義人が異なる場合の整理)** 重複登記記録中いずれか一つの登記記録の最終所有権の登記名義人が他の登記記録の最終所有権の登記名義人から直接又は転々として所有権を承継した場合であって、他の登記記録が後登記記録又は所有権以外の権利等に関する登記がない先登記記録であるときは、その他の登記記録を閉鎖する。

**第36条(所有権の登記名義人が異なる場合の整理)** 重複登記記録の最終所有権の登記名義人が異なる場合であって、いずれか一つの登記記録にのみ原始取得事由又は分配農地の償還完了を登記原因とする所有権移転登記があるときは、その登記記録を除く残余の登記記録を閉鎖する。

2 所有権保存登記が原始取得事由又は分配農地の償還完了によるものであることを当事者が釈明する場合も第1項と同じ。

3 第1項及び第2項の場合には、法第58条による職権による登記の抹消手続を履行する。

**第37条(所有権の登記名義人が異なる場合の整理)** 重複登記記録の最終所有権の登記名義人が異なる場合であって、第35条及び第36条に該当しないときは、各登記記録の最終所有権の登記名義人及び登記上の利害関係人に対し1ヶ月以上の期間を定めて、その期間内に異議を述べなければその登記記録を閉鎖することができる旨を通知しなければならない。

2 第1項の通知を受けて、ある登記記録の最終所有権の登記名義人及び登記上の利害関係人が異議を述べなかったときは、その登記記録を閉鎖する。ただし、すべての重複登記記録の最終所有権の登記名義人及び登記上の利害関係人が異議を述べなかったときは、この限りでない。

3 第1項及び第2項により登記記録を整理できる場合のほかは、台帳と一致しない登記記録を閉鎖する。

4 第1項から第3項までの規定による整理をした場合、登記官は、その旨を閉鎖された登記記録の最終所有権の登記名義人及び登記上の利害関係人に通知しなければならない。

**第38条(地方法院長の許可が必要な重複登記記録整理)** 登記官は、第36条及び第37条により重複登記記録を整理しようとする場合には、地方法院長の許可を受けなければならない。

**第39条(当事者の申請による整理)** 重複登記記録中いずれか一つの登記記録の最終所有権の登記名義人は、自己名義の登記記録を閉鎖して重複登記記録を整理しよう申請することができる。ただし、登記上の利害関係人がいるときは、その承諾があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

2 登記官は、第1項による重複登記記録の整理申請がある場合には、第34条から第37条までの規定にかかわらず、その申請により登記記録を閉鎖しなければならない。

**第40条(重複登記記録の解消のための職権分筆)** 登記された土地の一部に関して別個の登記記録が開設されている場合、登記官は、職権により分筆登記をした後、この節で定める手続により整理をしなければならない。

2 第1項による分筆登記をするのに必要なときは、登記官は、地籍所管庁に地籍公簿の内容又は土地の分割若しくは合併過程に対する事実照会をし、又は登記名義人に当該土地に対する地籍公簿謄本等を提出させることができる。

**第41条(閉鎖された登記記録の復活)** この二節で定める手続により閉鎖された登記記録の所有権の登記名義人又は登記上の利害関係人は、閉鎖されない登記記録の最終所有権の登記名義人及び登記上の利害関係人を相手としてその土地が閉鎖された登記記録の所有権の登記名義人の所有であることを確定する判決（判決と同じ効力がある調書を含む。）があることを証明する情報を登記所に提供して、閉鎖された登記記録の復活を申請することができる。

2 第1項による申請があるときは、閉鎖された登記記録を復活して、他の登記記録を閉鎖しなければならない。

## 第4章 登記手続

### 第1節 総 則

#### 第1款 通 則

**第42条(包括継承による登記)** 法第23条第3項の「その他大法院規則で定める包括継承」とは、次の各号の場合をいう。

- 一 法人の分割により分割前の法人が消滅する場合
- 二 法令により法人又は団体の権利・義務を包括継承する場合

**第43条(申請情報の内容)** 登記を申請する場合には、次の各号の事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

- 一 次の各目の区分による不動産の表示に関する事項
  - ア. 土地：法第34条第三号から第五号までの規定で定める事項
  - イ. 建物：法第40条第1項第三号及び第四号で定める事項
  - ウ. 区分建物：1棟の建物の表示として所在地番、建物名称及び番号・構造・種類・面積、専有の部分の建物の表示として建物番号・構造・面積、敷地権がある場合、その権利の表示。ただし、1棟の建物の構造・種類・面積は、建物の表示に関する登記又は所有権保存登記を申請する場合に限る。
- 二 申請人の姓名（又は名称）、住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は不動産登記用登録番号）
- 三 申請人が法人の場合には、その代表者の姓名及び住所
- 四 代理人により登記を申請する場合には、その姓名及び住所
- 五 登記原因及びその年月日
- 六 登記の目的
- 七 登記済情報。ただし、共同申請又は勝訴した登記義務者の単独申請により権利に関する登記を申請する場合で限定する。
- 八 登記所の表示
- 九 申請年月日

2 法第26条の法人格なき社団又は財団が申請人である場合には、その代表者又は管理人



の姓名、住所及び住民登録番号を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第 44 条(取得税等を納付する場合の申請情報)** 登記を申請する場合には、第 43 条で規定する事項のほか取得税又は登録免許税等登記に関して納付しなければならない税額及び課税標準額を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 他の法律により賦課された義務事項があるときも第 1 項を準用する。

**第 45 条(複数の不動産に関する登録免許税等の納付)** 「地方税法」第 28 条第 1 項第一号ウ目及びエ目により登録免許税を納付する場合に登記院の及び登記目的が同一であるものであって、複数の登記所の管轄にわたる複数の不動産に関する権利の登記を申請するときは、最初の登記を申請するときに登録免許税の全額を納付しなければならない。

2 第 1 項による登記申請を受けた登記官は、申請人が登録免許税の全額を納付した事実に関する情報を電算情報処理組織により作成しなければならない。

3 申請人が異なる登記所に登記を申請するときは、最初の登記を申請するときに登録免許税の全額を納付した事実、最初の登記を申請した登記所の表示及びその申請情報の受理年月日及び受理番号を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

4 第 3 項による登記申請を受けた他の登記所の登記官は電算情報処理組織を利用して申請人が最初の登記を申請しながら登録免許税の全額を納付した事実を確認しなければならない。

5 登録免許税以外の登記申請に関して納付しなければならない税額及び他の法律により賦課された義務事項に関しては、第 1 項から第 4 項までの規定を準用する。

**第 46 条(添付情報)** 登記を申請する場合には、次の各号の情報をその申請情報とともに添付情報として登記所に提供しなければならない。

一 登記原因を証明する情報

二 登記原因に対し第三者の許可、同意又は承諾が必要な場合には、これを証明する情報

三 登記上の利害関係がある第三者の承諾が必要な場合には、これを証明する情報又はこれに対抗できる裁判があることを証明する情報

四 申請人が法人である場合には、その代表者の資格を証明する情報

五 代理人により登記を申請する場合には、その権限を証明する情報

六 登記権利者（新たに登記名義人になる場合に限る。）の住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は不動産登記用登録番号）を証明する情報。ただし、所有権移転登記を申請する場合には、登記義務者の住所（又は事務所所在地）を証明する情報も提供しなければならない。

七 所有権移転登記を申請する場合には、土地台帳、林野台帳、建築物台帳情報その他不動産の表示を証明する情報

2 区分建物について敷地権の登記を申請するときに次の各号のいずれかに該当する場合には、当該規約又は公正証書を添付情報として登記所に提供しなければならない。

一 敷地権の目的たる土地が「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 4 条による建物の敷地の場合

二 各区分所有者が有する敷地権の比率が「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 21 条第 1 項ただし書及び第 2 項による比率の場合

三 建物の所有者がその建物が属する 1 棟の建物がある「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第五号による建物の敷地に対し有する敷地使用権が敷地権でない場合

3 登記原因を証明する情報が執行力ある判決の場合には、第 1 項第二号の情報を提供する必要がない。ただし、登記原因に対し行政官庁の許可、同意又は承諾を受けることが要

求されるときは、この限りでない。

**4** 法第 60 条第 1 項及び第 2 項の登記を申請するときは、第 1 項第一号及び第六号を適用しない。

**5** 添付情報が「商業登記法」第 15 条による登記事項証明情報であって、その登記を管轄する登記所と不動産所在地を管轄する登記所が同一である場合には、その提供を省略することができる。〈改正 2014. 10. 2〉

**6** 第 1 項及びその他の法令により登記所に提供しなければならない添付情報のうち法院行政処長が指定する添付情報は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報共同利用を通じて登記官が確認して申請人にはその提供を免除する。ただし、その添付情報が個人情報を含んでいる場合には、その情報主体の同意があることを証明する情報を登記所に提供した場合に限り、その提供を免除する。

**7** 第 6 項は、法院行政処長が指定する登記所に限り適用することができる。

**8** 添付情報が外国語で作成された場合には、その翻訳文を付さなければならない。

**9** 添付情報が外国公文書である場合又は外国公証人が公証した文書（以下「外国公文書等」という。）である場合には、「在外公館公証法」第 30 条第 1 項により公証担当領事から文書の確認を受け、又は「外国公文書の認証の要求を廃止する条約」で定めるところによるアポスティューユ（Apostille）を付さなければならない。ただし、外国公文書等の発行国が大韓民国と修交していない国であって当該条約の加盟国ではない場合等やむを得ない事由により、文書の確認を受けること及びアポスティューユを付すことが困難な場合は、この限りでない。〈新設 2017. 5. 25〉

**第 47 条（一括申請と同時申請）** 法第 25 条ただし書により次の各号の場合には、1 件の申請情報により一括して申請又は嘱託することができる。

- 一 同一の債権の担保のために所有者が異なる複数の不動産に対する抵当権設定登記を申請する場合
- 二 法第 97 条各号の登記を嘱託する場合
- 三 「民事執行法」第 144 条第 1 項各号の登記を嘱託する場合

**2** 同一の登記所に同時に数件の登記申請をする場合に添付情報の内容に同一のものがあるときは、先に受理される申請にのみその添付情報を提供して、他の申請には先に受理された申請にその添付情報を提供した旨を申請情報の内容として登記所に提供することにより、その添付情報の提供に代えることができる。

**第 48 条（法人格なき社団又は財団の登記申請）** 法第 26 条の宗中、門中その他代表者又は管理人がいる法人格なき社団又は財団が登記を申請する場合には、次の各号の情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

- 一 定款その他の規約
- 二 代表者又は管理人であることを証明する情報。ただし、登記されている代表者又は管理人が申請する場合は、この限りでない。
- 三 「民法」第 276 条第 1 項の決議があることを証明する情報（法人格なき社団が登記義務者の場合に限る。）
- 四 代表者又は管理人の住所及び住民登録番号を証明する情報

**第 49 条（包括承継人による登記申請）** 法第 27 条により相続人その他の包括承継人が登記を申請する場合には、家族関係登録に関する情報又は法人登記事項に関する情報等相続その他包括継承があった事実を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第 50 条（代位による登記申請）** 法第 28 条により登記を申請する場合には、次の各号の事

項を申請情報の内容として登記所に提供して、代位原因を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

- 一 被代位者の姓名（又は名称）、住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は不動産登記用登録番号）
- 二 申請人が代位者である旨
- 三 代位者の姓名（又は名称）及び住所（又は事務所所在地）
- 四 代位原因

**第 51 条(登記申請の取下げ)** 登記申請の取下げは、登記官が登記を終える前までにすることができる。

**2** 第 1 項の取下げは、次の各号の区分による方法でなければならない。

- 一 法第 24 条第 1 項第一号による登記申請（以下「出頭申請」という。）：申請人又はその代理人が登記所に出席して取下げ書を提出する方法
- 二 法第 24 条第 1 項第二号による登記申請（以下「電子申請」という。）：電算情報処理組織を利用して取下げ情報を電子文書で登記所に送信する方法

**第 52 条(事件が登記すべきものでない場合)** 法第 29 条第二号の「事件が登記すべきものでない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 登記能力なき物又は権利に対する登記を申請した場合
- 二 法令に根拠がない特約事項の登記を申請した場合
- 三 区分建物の専有部分と敷地使用权の分離処分禁止に違反した登記を申請した場合
- 四 農地を傳賃権設定の目的とする登記を申請した場合
- 五 抵当権を被担保債権と分離して譲渡し、又は被担保債権と分離して他の債権の担保とする登記を申請した場合
- 六 一部持分に対する所有権保存登記を申請した場合
- 七 共同相続人中の一部が自己の相続持分のみに対する相続登記を申請した場合
- 八 官公庁又は裁判所の囑託により実行されなければならない登記を申請した場合
- 九 既に保存登記された不動産に対し再び保存登記を申請した場合
- 十 その他申請趣旨自体により法律上許されることができないことが明白な登記を申請した場合

**第 53 条(登記完了通知)** 法第 30 条による登記完了通知は、申請人及び次の各号のいずれかに該当する者にしなければならない。

- 一 法第 23 条第 4 項による勝訴した登記義務者の登記申請における登記権利者
- 二 法第 28 条による代位者の登記申請における被代位者
- 三 法第 51 条による登記申請における登記義務者
- 四 法第 66 条による職権所有権保存登記における登記名義人
- 五 官公庁が囑託する登記における官公庁

**2** 第 1 項の通知は、大法院例規で定める方法により行う。

**第 54 条(行政区域等変更の職権登記)** 行政区域又はその名称が変更された場合には、登記官は、職権により不動産の表示変更登記又は登記名義人の住所変更登記をすることができる。

**第 55 条(新たな登記記録への移記)** 登記官が法第 33 条により登記を新たな登記記録に移して記録した場合には、移して記録した登記の末尾部分に同規定により登記を移して記録した旨及びその年月日を記録して、従前の登記記録を閉鎖しなければならない。

**2** 登記記録を閉鎖するときは、表題部の登記を抹消する表示をして、登記原因及びその

他事項欄に閉鎖の旨及びその年月日を記録しなければならない。

3 この規則その他他の法令により登記記録を閉鎖する場合には、第2項を準用する。

## 第2款 出頭申請

**第56条(出頭申請の方法)** 出頭申請をする場合には、登記申請書に第43条及びその他の法令により申請情報の内容として登記所に提供しなければならない情報を記載して、申請人又はその代理人が記名捺印又は署名しなければならない。

2 申請書が複数枚であるときは、申請人又はその代理人が割印をしなければならない。ただし、申請書に署名をしたときは、各枚ごとに連結される署名をすることにより、割印の代わりとする。

3 第1項の場合には、その登記申請書に第46条及びその他の法令により添付情報として登記所に提供しなければならない情報を含む書面を添付しなければならない。

**第57条(申請書等の文字)** 申請書その他登記に関する書面を作成するときは、字画を明確にしなければならない。

2 第1項の書面に記載した文字の訂正、挿入又は削除をした場合には、その字数を欄外に記載して、文字の前後に括弧を付して、これに捺印又は署名しなければならない。この場合、削除した文字は、解読できるように字体を残さなければならない。

**第58条(登記所に出頭して登記申請書を提出できる資格者代理人の事務員)** 法第24条第1項第一号ただし書により登記所に出頭して登記申請書を提出できる弁護士又は法務士（法務法人、法務法人（有限）、法務組合、法務士法人及び法務士法人（有限）を含む。以下「資格者代理人」という。）の事務員は、資格者代理人の事務所所在地を管轄する地方法院長が許可する1名とする。ただし、法務法人、法務法人（有限）、法務組合、法務士法人又は法務士法人（有限）にあっては、その構成員及び構成員でない弁護士又は法務士の数と同人数の事務員を許可することができる。〈改正 2017. 6. 27〉

2 資格者代理人が第1項の許可を受けようとする場合には、地方法院長に許可申請書を提出しなければならない。

3 地方法院長が第1項の許可をしたときは、当該資格者代理人に登記所出入証を発給しなければならない。

4 地方法院長は、相当すると認められる場合、第1項の許可を取り消すことができる。

**第59条(添付書面の原本還付の請求)** 申請書に添付した書類の原本の還付を請求する場合には、申請人は、その原本と同じである旨を記載した写しを添付しなければならない。登記官が書類の原本を還付するときは、その写しに原本還付の旨を記載して記名捺印しなければならない。ただし、次の各号の書類に対しては、還付を請求することができない。

- 一 登記申請委任状、第111条第2項の確認情報を含む書面等当該登記申請だけのために作成した書類
- 二 印鑑証明、法人登記事項証明書、住民登録票謄本・抄本、家族関係登録事項別証明書及び建築物台帳、土地台帳、林野台帳謄本等別途の方法により再び取得することができる書類

**第60条(印鑑証明の提出)** 出頭申請をする場合には、次の各号の印鑑証明を提出しなければならない。この場合、当該申請書（委任による代理人が申請する場合には、委任状をいう。）及び添付書面には、その印鑑を捺印しなければならない。〈改正 2018. 8. 31〉

- 一 所有権の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合、登記義務者の印鑑証

明

- 二 所有権に関する仮登記名義人が仮登記の抹消登記を申請する場合、仮登記名義人の印鑑証明
- 三 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者として法第 51 条により登記を申請する場合、登記義務者の印鑑証明
- 四 第 81 条第 1 項により土地所有者らの確認書を添付して土地合筆登記を申請する場合、その土地所有者らの印鑑証明
- 五 第 74 条により権利者の確認書を添付して土地分筆登記を申請する場合、その権利者の印鑑証明
- 六 協議分割による相続登記を申請する場合、相続人全員の印鑑証明
- 七 登記申請書に第三者の同意又は承諾を証明する書面を添付する場合、その第三者の印鑑証明
- 八 法人格なき社団又は財団の登記申請であって大法院例規で定める場合

**2** 第 1 項第一号から第三号まで及び第六号により印鑑証明を提出しなければならない者が他人に権利の処分権限を授与した場合には、その代理人の印鑑証明を合わせて提出しなければならない。〈新設 2018. 8. 31〉

**3** 第 1 項により印鑑証明を提出しなければならない者が国又は地方自治体である場合には、印鑑証明を提出することを要しない。〈改正 2018. 8. 31〉

**4** 第 1 項第四号から第七号までの規定に該当する書面が公正証書である場合又は当事者が署名若しくは捺印した旨の公証人の認証を受けた書面である場合には、印鑑証明を提出することを要しない。〈改正 2018. 8. 31〉

**第 61 条(法人等の印鑑証明の提出)** 第 60 条により印鑑証明を提出しなければならない者が法人である場合又は国内に営業所若しくは事務所の設置登記をした外国法人である場合には、登記所の証明を得たその代表者の印鑑証明を、法人格なき社団又は財団の場合には、その代表者又は管理人の印鑑証明を提出しなければならない。

**2** 法定代理人が第 60 条第 1 項第一号から第三号までの規定に該当する登記申請をする場合又は第四号から第七号までの書類を作成する場合には、法定代理人の印鑑証明を提出しなければならない。

**3** 第 60 条により印鑑証明を提出しなければならない者が外国人である場合には、「印鑑証明法」による印鑑証明又は本国の官公庁が発行した印鑑証明を提出しなければならない。ただし、本国に印鑑証明制度がなく、かつ、「印鑑証明法」による印鑑証明を受けることができない者は、申請書、委任状及び添付書面にある署名に関して本人が直接作成した旨の本国官公庁の証明又はこれに関する公正証書を提出しなければならない。

**第 62 条(印鑑証明等の有効期間)** 登記申請書に添付する印鑑証明、法人登記事項証明書、住民登録標本・抄本、家族関係登録事項証明書及び建築物台帳・土地台帳・林野台帳謄本は、発行日から 3 ヶ月以内のものでなければならない。

**第 63 条(図面の提出方法)** 出頭申請をする場合であっても、登記所に提供しなければならない図面は電子文書により作成しなければならないが、その提供は電算情報処理組織を利用して登記所に送信する方法でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、その図面を書面で作成して登記所に提出することができる。

- 一 自然人又は法人格なき社団又は財団が直接登記申請をする場合
- 二 自然人又は法人格なき社団又は財団が資格者代理人でない人に委任して登記申請をする場合

**第 64 条(電子標準様式による申請)** 出頭申請をしようとする申請人は、申請書を登記所に

提出する前に電算情報処理組織に申請情報を入力して、その入力した申請情報を書面に出力して登記所に提出する方法によることができる。

**第 65 条(登記申請書の受理)** 登記申請書を受理した登記官は、電算情報処理組織に受理年月日、受理番号、登記の目的、申請人の姓名又は名称、不動産の表示、登記申請手数料、取得税又は登録免許税、国民住宅債券買入額及びその他大法院例規で定める事項を入力した後、申請書に受理番号札を付さなければならない。

2 同一の不動産に関し同時に複数の登記申請がある場合には、同一の受理番号を付与しなければならない。

3 登記官が申請書を受理したときは、申請人の請求により、その申請書の受理証を発給しなければならない。

**第 66 条(登記原因証書の返還)** 申請書に添付された第 46 条第 1 項第一号の情報を含む書面が法律行為の成立を証明する書面その他大法院例規で定める書面であるときは、登記官は、登記を終えた後にこれを申請人に返還しなければならない。

2 申請人が第 1 項の書面を登記を終えた時から 3 ヶ月以内に受領しない場合には、これを廃棄することができる。

### 第 3 款 電子申請

**第 67 条(電子申請の方法)** 電子申請は当事者が直接し、又は資格者代理人が当事者を代理して行う。ただし、法人格なき社団又は財団は電子申請をすることができず、外国人の場合には、次の各号のいずれかに該当する要件を備えなければならない。

一 「出入国管理法」第 31 条による外国人登録

二 「在外同胞の出入国及び法的地位に関する法律」第 6 条又は第 7 条による国内居所申告

2 第 1 項により電子申請をする場合には、第 43 条及びその他の法令により申請情報の内容として登記所に提供しなければならない情報を電子文書により登記所に送信しなければならない。この場合、使用者登録番号も共に送信しなければならない。

3 第 2 項の場合には、第 46 条及びその他の法令により添付情報として登記所に提供しなければならない情報を電子文書により登記所に送信し、又は大法院例規で定めるところにより登記所に提供しなければならない。

4 第 2 項及び第 3 項により電子文書を送信するときは、次の各号の区分による申請人又は文書作成者の電子署名情報（以下「認証書等」という。）を合わせて送信しなければならない。〈改正 2020. 11. 26、2021. 5. 27〉

一 個人：「電子署名法」第 2 条第六号による認証書（署名者の実名義を確認できるものであって、法院行政処長が指定して公告する認証書をいう。）

二 法人：「商業登記法」の電子証明書

5 第 4 項第一号の公告は、インターネット登記所にしなければならない。〈新設 2021. 5. 27〉

**第 68 条(使用者登録)** 電子申請をするためには、その登記申請をする当事者又は登記申請を代理することができる資格者代理人が最初の登記申請前に使用者登録をしなければならない。

2 使用者登録を申請する当事者又は資格者代理人は、登記所に出頭して大法院例規で定める事項を記載した申請書を提出しなければならない。

3 第 2 項の使用者登録申請書には、「印鑑証明法」により申告した印鑑を捺印して、その印鑑証明と共に住所を証明する書面を添付しなければならない。

4 申請人が資格者代理人の場合には、第 3 項の書面のほか、その資格を証明する書面の

写しも添付しなければならない。

5 法人が「商業登記規則」第46条により電子証明書の利用登録をした場合には、使用者登録をしたものとみなす。〈改正2014.10.2〉

**第69条(使用者登録の有効期間)** 使用者登録の有効期間は、3年とする。

2 第1項の有効期間が経過した場合には、使用者登録を再びしなければならない。

3 使用者登録の有効期間満了日3ヶ月前から満了日までは、その有効期間の延長を申請することができるものとし、その延長期間は3年とする。

4 第3項の有効期間延長は、電子文書により申請することができる。

**第70条(使用者登録の効力停止等)** 使用者登録をした者は、使用者登録の効力停止、効力回復又は解約を申請することができる。

2 第1項による使用者登録の効力停止及び解約の申請は、電子文書によることができる。

3 登記所に出頭して第1項による使用者登録の効力停止、効力回復又は、解約を申請する場合には、申請書に記名捺印又は署名をしなければならない。

**第71条(使用者登録情報変更等)** 使用者登録後に使用者登録情報が変更された場合には、大法院例規で定めるところにより、その変更された事項を登録しなければならない。

2 使用者登録番号を紛失したときは、第68条により使用者登録を再びしなければならない。

## 第2節 表示に関する登記

### 第1款 土地の表示に関する登記

**第72条(土地表示変更登記の申請)** 法第35条により土地の表示変更登記を申請する場合には、その土地の変更前と変更後の表示に関する情報を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 第1項の場合には、その変更を証明する土地台帳情報又は林野台帳情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第73条(土地表示変更登記)** 法第34条の土地表示に関する事項を変更する登記をするときは、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

**第74条(土地分筆登記の申請)** 1筆の土地の一部に地上権、傳賃権、賃借権又は承役地(便益提供地)の一部に関して行う地役権の登記がある場合に分筆登記を申請するときは、権利が存続する土地の表示に関する情報を申請情報の内容として登記所に提供して、これに関する権利者の確認があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。この場合、その権利が土地の一部に存続するときは、その土地の部分に関する情報も申請情報の内容として登記所に提供して、その部分を表示した地籍図を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第75条(土地分筆登記)** 甲土地を分割してその一部を乙土地にした場合に登記官が分筆登記をするときは、乙土地に関して登記記録を開設して、その登記記録中表題部に土地の表示及び分割により甲土地の登記記録に移して記録した旨を記録しなければならない。

2 第1項の手続を終えた場合には、甲土地の登記記録中表題部に残った部分の表示をして、分割により他の部分を乙土地の登記記録に移して記録した旨を記録して、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

**第 76 条(土地分筆登記)** 第 75 条第 1 項の場合には、乙土地の登記記録中該当区に甲土地の登記記録から所有権及びその他の権利に関する登記を転写し、分割により甲土地の登記記録から転写した旨、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。この場合、所有権以外の権利に関する登記には、甲土地が共にその権利の目的である旨も記録しなければならない。

**2** 甲土地の登記記録から土地の登記記録に所有権以外の権利に関する登記を転記したときは、甲土地の登記記録中その権利に関する登記に乙土地が共にその権利の目的である旨を記録しなければならない。

**3** 所有権以外の権利の登記名義人である土地に関してその権利の消滅を承諾したことを証明する情報又はこれに対抗できる裁判があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供した場合には、甲土地の登記記録中その権利に関する登記に乙土地に対しその権利が消滅した旨を記録しなければならない。

**4** 所有権以外の権利の登記名義人が甲土地に関してその権利の消滅を承諾したことを証明する情報又はこれに対抗できる裁判があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供した場合には、乙土地の登記記録中当該区にその権利に関する登記を転写して、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。この場合、甲土地の登記記録中その権利に関する登記には、甲土地についてその権利が消滅した旨を記録して、その登記を抹消する表示をしなければならない。

**5** 第 3 項及び第 4 項の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は、その者の承諾があることを証明する情報又はこれに対抗できる裁判があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**6** 第 5 項の情報を登記所に提供した場合、その第三者の権利に関する登記に関しては、第 3 項及び第 4 項を準用する。

**第 77 条(土地分筆登記)** 第 74 条の場合に甲土地にのみ当該権利が存続するときは、第 76 条第 3 項を準用し、乙土地にのみ当該権利が存続するときは、第 76 条第 4 項を準用する。

**2** 第 74 条後段の場合、分筆登記をするときは、甲土地又は乙土地の登記記録中地上権、地役権、傳賞権又は賃借権の登記にその権利が存続する部分を記録しなければならない。

**第 78 条(土地の分筆・合筆登記)** 甲土地の一部を分割し、乙土地に合併した場合、登記官は、分筆及び合筆の登記をするときは、乙土地の登記記録中表題部に合併後の土地の表示及び一部合併により甲土地の登記記録から移して記録した旨を記録して、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

**2** 第 1 項の場合には、乙土地の登記記録中甲区に甲土地の登記記録から所有権の登記(法第 37 条第 1 項第三号の場合には、信託登記を含む。以下、この条から第 80 条までにおいて同じ。)を転写して、一部合併により甲土地の登記記録から転写した旨、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。〈改正 2020. 6. 26〉

**3** 甲土地の登記記録に地上権、地役権、傳賞権又は賃借権の登記があるときは、乙土地の登記記録中乙区にその権利に関する登記を転写して、一部合併により甲土地の登記記録から転写した旨、合併した部分のみが甲土地とともにその権利の目的である旨、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。

**4** 所有権、地上権、地役権又は賃借権の登記を転写する場合、登記原因及びその年月日、登記目的並びに受理番号が同一であるときは、転写に代えて乙土地の登記記録に甲土地について同一の事項の登記がある旨を記録しなければならない。

**5** 第 1 項の場合、すべての土地に関して登記原因及びその年月日、登記目的並びに受理番号が同一の抵当権又は傳賞権の登記があるときは、乙土地の登記記録中その登記に当該登記が合併後の土地全部に関するものである旨を記録しなければならない。



6 第1項の場合には、第75条第2項、第76条第2項から第6項まで及び第77条を準用する。

**第79条(土地合筆登記)** 甲土地を乙土地に合併した場合、登記官が合筆登記をするときは、乙土地の登記記録中表題部に合併後の土地の表示及び合併により甲土地の登記記録から移して記録した旨を記録して従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

2 第1項の手続を終えた場合には、甲土地の登記記録中表題部に合併に引き下げ開く土地の登記記録に移して記録した旨を記録して、甲土地の登記記録中表題部の登記を抹消する表示をした後その登記記録を閉鎖しなければならない。

**第80条(土地合筆登記)** 第79条の場合には、土地の登記記録中甲区に甲土地の登記記録から所有権の登記を移して記録して、合併により甲土地の登記記録で移して記録した旨、申請情報及び受理年月日と受理番号を記録しなければならない。

2 甲土地の登記記録に地上権、地役権、傳賃権又は賃借権の登記があるときは、乙土地の登記記録中乙区にその権利の登記を移して記録して、合併により甲土地の登記記録から移して記録した旨、甲土地であった部分のみがその権利の目的である旨、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。

3 第1項及び第2項の場合には、第78条第4項を準用し、すべての土地に関して登記原因及びその年月日、登記目的並びに受理番号が同一の抵当権又は傳賃権の登記がある場合には、第78条第5項を準用する。

**第81条(土地合筆の特例による登記申請)** 法第38条による合筆登記を申請する場合には、従前の土地の所有権が合併後の土地に占める持分を申請情報の内容として登記所に提供して、これに関する土地所有者らの確認があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

2 第1項の場合に利害関係人があるときは、その利害関係人の承諾があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第82条(土地合筆の特例による登記)** 法第38条により合筆の登記をするときは、第79条及び第80条による登記を終えた後、従前の土地の所有権の登記を共有持分に変更する登記を付記しなければならない。従前の登記の権利者に関する事項を抹消する表示をしなければならない。

2 第1項の場合に利害関係人があるときは、その利害関係人名義の登記を第1項の共有持分上に存続することに変更する登記を付記しなければならない。

**第83条(土地滅失登記の申請)** 法第39条により土地滅失登記を申請する場合には、その滅失を証明する土地台帳情報又は林野台帳情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第84条(土地滅失登記)** 登記官が土地の滅失登記をするときは、登記記録中表題部に滅失の旨及びその原因を記録して、表題部の登記を抹消する表示をした後、その登記記録を閉鎖しなければならない。

2 第1項の場合に滅失登記した土地が他の不動産と共に所有権以外の権利の目的であるときは、その他の不動産の登記記録中当該区に滅失登記した土地の表示をして、その土地が滅失の旨を記録して、その土地と共に所有権以外の権利の目的である旨を記録した登記中滅失登記した土地の表示に関する事項を抹消する表示をしなければならない。

3 第2項による登記は、共同傳賃目録又は共同担保目録がある場合には、その目録にしなければならない。

4 第2項の場合、その他の不動産の所在地が他の登記所管轄であるときは、登記官は、遅滞なく、その登記所に不動産及び滅失登記した土地の表示及び申請情報の受理年月日を通知しなければならない。

5 第4項による通知を受けた登記所の登記官は、遅滞なく、第2項又は第3項の手続を終えなければならない。

## 第85条(土地開発事業による登記) 削除<2018.12.4>

### 第2款 建物の表示に関する登記

**第86条(建物表示変更登記の申請)** 法第41条により建物の表示変更登記を申請する場合には、その建物の変更前と変更後の表示に関する情報を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 敷地権の変更、更正又は消滅の登記を申請する場合には、それに関する規約、公正証書又はこれを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

3 第2項以外の場合には、その変更を証明する建築物台帳情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第87条(建物表示変更登記)** 法第40条の建物表示に関する事項を変更する登記をするときは、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

2 新築建物を他の建物の付属建物とする登記をするときは、主たる建物の登記記録中表題部に付属建物新築を原因とする建物表示変更登記をし、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

**第88条(敷地権の登記)** 建物の登記記録に敷地権の登記をするときは、1棟の建物の表題部中敷地権の目的たる土地の表示欄に表示番号、敷地権の目的たる土地の一連番号、所在地番、地目、面積及び登記年月日を、専有部分の表題部中敷地権の表示欄に表示番号、敷地権の目的たる土地の一連番号、敷地権の種類、敷地権の比率、登記原因及びその年月日並びに登記年月日をそれぞれ記録しなければならない。ただし、付属建物のみが区分建物である場合には、その付属建物に対する敷地権の表示は、表題部中建物内訳欄に付属建物の表示に続いてさなければならない。

2 付属建物に対する敷地権の表示をするときは、敷地権の表示の末尾部分に、その敷地権が付属建物に対する敷地権である旨を記録しなければならない。

**第89条(敷地権である旨の登記)** 敷地権の目的たる土地の登記記録に法第40条第4項の敷地権である旨の登記をするときは、当該区にある権利が敷地権である旨並びにその敷地権を登記した1棟の建物を表示できる事項及びその登記年月日を記録しなければならない。

2 敷地権の目的たる土地が他の登記所の管轄に属する場合には、その登記所に、遅滞なく、第1項により登記する事項を通知しなければならない。

3 第2項の通知を受けた登記所の登記官は、敷地権の目的たる土地の登記記録中当該区に通知を受けた事項を記録しなければならない。

**第90条(別途の登記がある旨の記録)** 第89条により敷地権の目的たる土地の登記記録に敷地権である旨の登記をした場合であって、その土地登記記録に所有権保存登記又は所有権移転登記以外の所有権に関する登記又は所有権以外の権利に関する登記があるときは、登記官は、その建物の登記記録中専有部分の表題部に土地登記記録に別途の登記がある旨を記録しなければならない。ただし、その登記が所有権以外の敷地権の登記である場合又は、第92条第2項により抹消しなければならない抵当権の登記である場合は、この限りで

ない。

2 土地登記記録に敷地権である旨の登記をした後、その土地登記記録に関し新たな登記をした場合には、第1項を準用する。

3 土地登記記録に別途の登記がある旨の記録の前提となった登記が抹消されたときは、登記官は、その旨の記録も抹消しなければならない。

**第91条(敷地権の変更等)** 敷地権の変更、更正又は消滅の登記をするときは、第87条第1項を準用する。

2 敷地権の変更又は更正により建物登記記録に敷地権の登記をした場合には、その権利の目的たる土地の登記記録中当該区に敷地権である旨の登記をしなければならない。この場合、第89条及び第90条を準用する。

3 第1項の登記中敷地権の権利が敷地権ではないものに変更された場合又は敷地権の権利自体が消滅して敷地権消滅の登記をした場合には、敷地権の目的たる土地の登記記録中当該区にその旨を記録して、敷地権である旨の登記を抹消しなければならない。

**第92条(敷地権の変更等)** 第91条第2項の登記をする場合に、建物に関して所有権保存登記及び所有権移転登記以外の所有権に関する登記又は所有権以外の権利に関する登記があるときは、その登記に建物のみに関するものである旨を記録しなければならない。ただし、その登記が抵当権に関する登記であって、敷地権に対する登記と登記原因、その年月日及び受理番号が同一であるときは、この限りでない。

2 第1項ただし書の場合には、敷地権に対する抵当権の登記を抹消しなければならない。

3 第2項により抹消登記をするときは、同項により抹消する旨及びその登記年月日を記録しなければならない。

**第93条(敷地権の変更等)** 敷地権の権利が敷地権でないもの変更されて、第91条第3項の登記をした場合には、その土地の登記記録中当該区に敷地権の権利及びその権利者を表示して、同項の登記をすることにより登記した旨及びその年月日を記録しなければならない。

2 第1項の登記をする場合に、敷地権を登記した建物登記記録に法第61条第1項により敷地権に対する登記としての効力がある登記中敷地権の移転登記以外の登記があるときは、その建物の登記記録から第1項の土地登記記録中当該区にこれを転写しなければならない。

3 第1項の土地登記記録中当該区に第2項により転写しなければならない登記より後ほどなった登記があるときは、第2項により転写する登記を転写した後、その転写した登記及び後にされた登記に対し権利の順序に従い順位番号を更正しなければならない。

4 第2項及び第3項の手続をする場合には、第76条を準用する。

5 登記官が第1項の登記をした場合に、敷地権の目的たる土地が他の登記所管轄であるときは、遅滞なく、その登記所にその登記をした事実及び第1項又は第2項により記録又は転写すべき事項を通知しなければならない。

6 第5項の通知を受けた登記所の登記官は、第1項から第4項までの手続を講じなければならない。

**第94条(敷地権の変更等)** 敷地権でないものを敷地権とした登記を更正して、第91条第3項の登記をした場合に、敷地権を登記した建物登記記録に法第61条第1項により敷地権の移転登記としての効力がある登記があるときは、その建物の登記記録から土地の登記記録中当該区にその登記を全部転写しなければならない。

2 第1項の場合には、第93条第2項から第6項までの規定を準用する。

**第95条(建物分割又は建物区分登記の申請)** 建物の一部に傳賃権又は賃借権の登記がある

場合に、その建物の分割又は区分の登記を申請するときは、第 74 条を準用する。

**第 96 条(建物分割登記)** 甲建物からその付属建物を分割し、これを建物にした場合に、登記官が分割登記をするときは、乙建物に関して登記記録を開設して、その登記記録中表題部に建物の表示及び分割により甲建物の登記記録から移して記録した旨を記録しなければならない。

2 第 1 項の手続を終えた場合には、甲建物の登記記録中表題部に残余部分の表示をして、分割により他の部分を乙建物の登記記録に移して記録した旨を記録して、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

3 第 1 項の場合には、第 76 条及び第 77 条を準用する。

**第 97 条(建物区分登記)** 区分建物でない甲建物を区分して甲建物課を建物にした場合に、登記官が区分登記をするときは、区分後の甲建物及び乙建物について登記記録を開設して、各登記記録中表題部に建物の表示及び区分により従前の甲建物の登記記録から移して記録した旨を記録しなければならない。

2 第 1 項の手続を終えた場合には、従前の甲建物の登記記録中表題部に区分により開設した甲建物及び乙建物の登記記録に移して記録した旨を記録して、表題部の登記を抹消する表示をした後、その登記記録を閉鎖しなければならない。

3 第 1 項の場合には、開設した甲建物及び乙建物の登記記録中当該区に従前の甲建物の登記記録から所有権及びその他の権利に関する登記を移して記録して、区分により従前の甲建物の登記記録から移して記録した旨、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。所有権以外の権利に関する登記には、他の登記記録に移して記録した建物が共にその権利の目的である旨も記録しなければならない。この場合、第 76 条第 3 項から第 6 項までの規定を準用する。

4 区分建物の甲建物を区分して甲建物及び乙建物にした場合には、登記記録中乙建物の表題部に建物の表示及び区分により甲建物の登記記録から移して記録した旨を記録しなければならない。

5 第 4 項の手続を終えた場合には、甲建物の登記記録中表題部に残余部分の表示をして、区分により他の部分を乙建物の登記記録に移して記録した旨を記録して、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

6 第 4 項の場合には、第 76 条及び第 77 条を準用する。

**第 98 条(建物の分割合併登記)** 甲建物からその付属建物を分割し、乙建物の付属建物にした場合に、登記官が分割及び合併の登記をするときは、乙建物の登記記録中表題部に合併後の建物の表示及び一部合併により甲建物の登記記録から移して記録した旨を記録して、従前の表示に関する登記を抹消する表示をしなければならない。

2 第 1 項の場合には、第 96 条第 2 項及び第 78 条第 2 項から第 6 項（第 6 項中第 75 条第 2 項を準用する部分を除く。）までの規定を準用する。

**第 99 条(建物の区分合併登記)** 甲建物を区分し、乙建物又はその付属建物に合併した場合に、登記官が区分及び合併の登記をするときは、第 98 条第 1 項を準用する。

2 第 1 項の場合には、第 97 条第 5 項及び第 78 条第 2 項から第 6 項（第 6 項中第 75 条第 2 項を準用する部分を除く。）までの規定を準用する。

**第 100 条(建物合併登記)** 甲建物を乙建物若しくはその付属建物に合併した場合又は乙建物の付属建物にした場合に、登記官が合併登記をするときは、第 79 条及び第 80 条を準用する。ただし、甲建物が区分建物であって、同一の登記記録に乙建物のほかに他の建物の登記があるときは、その登記記録を閉鎖しない。

2 合併により乙建物が区分建物ではなくなった場合に、その登記をするときは、合併後の建物について登記記録を開設して、その登記記録の表題部に合併後の建物の表示及び合併により甲建物及び乙建物の登記記録から移して記録した旨を記録しなければならない。

3 第2項の手続を終えた場合には、甲建物及び乙建物の登記記録中表題部に合併により開設した登記記録に移して記録した旨を記録して、甲建物及び乙建物の登記記録中表題部の登記を抹消する表示をした後、その登記記録を閉鎖しなければならない。

4 第2項の場合には、第80条を準用する。

5 敷地権を登記した建物が合併により区分建物ではなくなった場合に、第2項の登記をするときは、第93条を準用する。

**第101条(建物区分登記又は建物合併登記の準用)** 区分建物でない建物が建物区分以外の事由により区分建物になった場合には、第97条を準用し、区分建物が建物合併以外の事由により区分建物でない建物になった場合には、第100条第2項から第5項までの規定を準用する。

**第102条(建物滅失登記の申請)** 法第43条及び法第44条により建物滅失登記を申請する場合には、その滅失又はや不存在を証明する建築物台帳情報又はその他の情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第103条(建物滅失登記)** 登記官が建物の滅失登記をするときは、登記記録中表題部に滅失の旨及びその原因又は不存在の旨を記録して表題部の登記を抹消する表示をした後、その登記記録を閉鎖しなければならない。ただし、滅失した建物が区分建物である場合には、その登記記録を閉鎖しない。

2 敷地権を登記した建物の滅失登記によりその登記記録を閉鎖した場合には、第93条を準用する。

3 第1項の場合には、第84条第2項から第5項までの規定を準用する。

**第104条(共用部分である旨の登記)** 法第47条第1項により所有権の登記名義人が共用部分である旨の登記を申請する場合には、その旨を定めた規約又は公正証書を添付情報として登記所に提供しなければならない。この場合、その建物に所有権登記以外の権利に関する登記があるときは、その登記名義人の承諾があることを証明する情報又はこれに対抗できる判決があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

2 第1項の場合に、その共用の部分が他の登記記録に登録された建物の区分所有者が共用するものであるときは、その旨及びその区分所有者が所有する建物の番号を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。ただし、他の登記記録に登録された建物の区分所有者全員が共用するものであるときは、その1棟建物の番号のみを申請情報の内容として登記所に提供する。

3 第1項の登記申請がある場合に、登記官がその登記をするときは、その登記記録中表題部に共用部分である旨を記録して、各区の所有権及びその他の権利に関する登記を抹消する表示をしなければならない。この場合、第2項による事項が申請情報の内容中に含まれているときは、その事項も記録しなければならない。

4 共用部分である旨を定めた規約を廃止することにより共用部分の取得者が法第47条第2項により所有権保存登記を申請する場合には、規約の廃止を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

5 登記官が第4項により所有権保存登記をしたときは、共用部分である旨の登記を抹消する表示をしなければならない。

6 「集合建物の所有及び管理に関する法律」第52条による団地共用部分である旨の登記

には、第1項から第5項までの規定を準用する。

### 第3節 権利に関する登記

#### 第1款 通 則

**第105条(登記する権利者が2人以上の場合)** 登記する権利者が2人以上であるときは、その持分を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 第1項の場合に、登記する権利が合有であるときは、合有である旨を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第106条(登記済情報の作成方法)** 法第50条第1項の登記済情報は、アラビア数字及びその他の符号の組合せによりなる一連番号及び暗証番号により構成する。

2 第1項の登記済情報は、不動産及び登記名義人別に作成する。ただし、大法院例規で定めるところにより登記名義人別に作成することができる。

**第107条(登記済情報の通知方法)** 登記済情報は、次の各号の区分による方法により通知する。

一 出頭申請の場合：登記済情報を記載した書面（以下「登記済情報通知書」という。）を交付する方法。ただし、申請人が登記申請書と共に大法院例規により登記済情報通知書送付用郵便封筒を提出した場合には、登記済情報通知書を郵便で送付する。

二 電子申請の場合：電算情報処理組織を利用して送信する方法

2 第1項第二号にかかわらず、官公庁が登記権利者のために登記を嘱託した場合、その官公庁の申請により登記済情報通知書を交付することができる。

3 第1項により登記済情報を通知するときは、その通知を受けなければならない者以外の者に登記済情報が通知されないようにしなければならない。

**第108条(登記済情報通知の相手方)** 登記官は、登記を終えた場合には、登記済情報を登記名義人となった申請人に通知する。ただし、官公庁が登記権利者のために登記を嘱託した場合には、大法院例規で定めるところにより、その官公庁又は登記権利者に登記済情報を通知する。

2 法定代理人が登記を申請した場合には、その法定代理人に対し、法人の代表者又は支配人が申請した場合には、その代表者や支配人に対し、法人格なき社団又は財団の代表者又は管理人が申請した場合には、その代表者や管理人に対し、登記済情報を通知する。

**第109条(登記済情報を作成又は通知する必要がない場合)** 法第50条第1項第一号の場合には、登記申請するときその旨を申請情報の内容としなければならない。

2 法第50条第1項第三号の「大法院規則で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

一 登記済情報を電算情報処理組織により通知を受けなければならない者が受信が可能などときから3ヶ月以内に電算情報処理組織を利用して受信しなかった場合

二 登記済情報通知書を受領する者が登記を終えたときから3ヶ月以内にその書面を受領しなかった場合

三 法第23条第4項により勝訴した登記義務者が登記申請をした場合

四 法第28条により登記権利者を代位して登記申請をした場合

五 法第66条第1項により登記官が職権により所有権保存登記をした場合

**第 110 条(登記済情報の失効申告)** 登記名義人又はその相続人その他の包括承継人は、登記済情報の失効申告をすることができる。

2 第 1 項の申告は、次の各号の方法により行う。

- 一 電算情報処理組織を利用して申告情報を提供する方法
- 二 申告情報を記載した書面を提出する方法

3 第 2 項により登記済情報の失効申告をするときは、大法院例規で定めるところにより、本人確認手順を踏まなければならない。

4 第 2 項第二号の申告を代理人がする場合には、申告書に本人の印鑑証明を添付しなければならない。

5 登記官は、登記済情報の失効申告がある場合には、当該等起筆情報を失効させる措置を講じなければならない。

**第 111 条(登記済情報を提供できない場合)** 法第 51 条本文の場合、登記官は、住民登録証、外国人登録証、国内居所申告証、旅券又は運転免許証（以下「住民登録証等」という。）により本人可否を確認して調書を作成して、これに記名捺印しなければならない。この場合、住民登録証等の写しを調書に添付しなければならない。

2 法第 51 条ただし書により資格者代理人が登記義務者又はその法定代理人から委任されたことを確認した場合には、その確認した事実を証明する情報（以下「確認情報」という。）を添付情報として登記所に提供しなければならない。

3 資格者代理人が第 2 項の確認情報を登記所に提供する場合には、第 1 項を準用する。

**第 112 条(権利の変更等の登記)** 登記官が権利の変更又は更正の登記をするときは、変更又は更正前の登記事項を抹消する表示をしなければならない。ただし、登記上の利害関係がある第三者の承諾がなく、変更又は更正を主登記とするときは、この限りでない。

2 登記官が登記名義人表示の変更又は更正の登記をするときは、第 1 項本文を準用する。

3 登記官が所有権以外の権利の移転登記をするときは、従前の権利者の表示に関する事項を抹消する表示をしなければならない。ただし、移転される持分が一部のときは、この限りでない。

**第 113 条(転売特約登記の申請)** 転売特約の登記を申請する場合には、法第 53 条の登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第 114 条(転売特約登記等の抹消)** 転売による権利取得の登記をしたときは、法第 53 条の転売特約の登記を抹消しなければならない。

2 権利の消滅に関する約定の登記に関しては第 1 項を準用する。

**第 115 条(土地一部に対する登記の抹消等のための分筆)** 第 76 条第 1 項の場合に土地中一部に対する登記の抹消又は回復のために分筆の登記をするときは、その登記の抹消又は回復に必要な範囲で当該部分に対する所有権及びその他の権利に関する登記を全部転写しなければならない。

2 第 1 項により分筆された土地の登記記録に当該登記事項を転写した場合には、分筆前土地の登記記録にあるその登記事項については、その旨を記録して、これを抹消しなければならない。

**第 116 条(登記の抹消)** 登記を抹消するときは、抹消の登記をした後、当該登記を抹消する表示をしなければならない。

2 第 1 項の場合に抹消する権利を目的とする第三者の権利に関する登記があるときは、

登記記録中当該区にその第三者の権利の表示をして、ある権利の登記を抹消することにより抹消する旨を記録しなければならない。

**第 117 条(職権による登記の抹消)** 法第 58 条第 1 項の通知は、登記を終えた事件の表示と事件が登記所の管轄に属しない事実又は登記すべきものでない事実を記載した通知書による。

2 法第 58 条第 2 項による公告は、大法院インターネット登記所に掲示する方法による。

3 法第 58 条第 4 項により抹消登記をするときは、その理由及び登記年月日を記録しなければならない。

**第 118 条(抹消回復登記)** 法第 59 条の抹消された登記に対する回復申請を受けて登記官が登記を回復するときは、回復の登記をした後、再び抹消された登記と同一の登記をしなければならない。ただし、登記全体でない一部登記事項のみ抹消されたものであるときは、付記により抹消された登記事項のみ再び登記する。

**第 119 条(敷地権がある建物に関する登記)** 敷地権を登記した建物に関して登記を申請する場合には、敷地権の表示に関する事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。ただし、建物のみに関する登記を申請する場合は、この限りでない。

2 第 1 項ただし書により建物のみに関する登記をするときは、その登記に建物のみに関するものである旨を記録しなければならない。

**第 120 条(所有権変更事実通知及び課税資料の提供)** 法第 62 条の所有権変更事実の通知及び法第 63 条の課税資料の提供は、電算情報処理組織を利用してすることができる。

## 第 2 款 所有権に関する登記

**第 121 条(所有権保存登記の申請)** 法第 65 条により所有権保存登記を申請する場合には、法第 65 条各号のいずれかにより登記を申請する旨を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。この場合、第 43 条第 1 項第五号にかかわらず、登記原因及びその年月日は、申請情報の内容として登記所に提供する必要がない。

2 第 1 項の場合には、土地の表示を証明する土地台帳情報若しくは林野台帳情報又は建物の表示を証明する建築物台帳情報その他の情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

3 建物の所有権保存登記を申請する場合にその敷地の上に複数の建物があるときは、その敷地上にある建物の所在図を添付情報として登記所に提供しなければならない。ただし、建物の表示を証明する情報として建築物台帳情報を登記所に提供した場合は、この限りでない。

4 区分建物に対する所有権保存登記を申請する場合には、1 棟の建物の所在図、各階の平面図及び専有部分の平面図を添付情報として登記所に提供しなければならない。この場合、第 3 項ただし書を準用する。

**第 122 条(住所変更の職権登記)** 登記官は、所有権移転登記をするときに登記名義人の住所変更により申請情報上の登記義務者の表示が登記記録と一致しない場合であっても、添付情報として提供された住所を証明する情報に登記義務者の登記記録上の住所が申請情報上の住所に変更された事実が明確に表示されていれば、職権により登記名義人表示の変更登記をしなければならない。

**第 123 条(所有権の一部移転登記申請)** 所有権の一部に対する移転登記を申請する場合に



は、移転される持分を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。この場合、登記原因に「民法」第 268 条第 1 項ただし書の約定があるときは、その約定に関する事項も申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第 124 条(取引価額と売買目録)** 法第 68 条の取引価額とは、「不動産取引申告等に関する法律」第 3 条により申告した金額をいう。〈改正 2016. 12. 29〉

2 「不動産取引申告等に関する法律」第 3 条第 1 項で定める契約を登記原因とする所有権移転登記を申請する場合には、取引価額を申請情報の内容として登記所に提供して、市長、郡守又は区庁長から提供された取引契約申告済証情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。この場合、取引不動産が 2 個以上の場合又は取引不動産が 1 個であっても複数の売主と複数の買主の間の売買契約である場合には、売買目録も添付情報として登記所に提供しなければならない。〈改正 2016. 12. 29〉

**第 125 条(取引価額の登記方法)** 登記官は、取引価額を登記するときは、次の各号の区分による方法により行う。

- 一 売買目録の提供が必要でない場合：登記記録中甲区の権利者及びその他事項欄に取引価額を記録する方法
- 二 売買目録が提供された場合：取引価額及び不動産の表示を記録した売買目録を電子的に作成して番号を付与して登記記録中甲区の権利者及びその他事項欄にその売買目録の番号を記録する方法

### 第 3 款 用益権に関する登記

**第 126 条(地上権設定登記の申請)** 地上権設定の登記を申請する場合には、法第 69 条第一号から第五号までの登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 地上権設定の範囲が不動産の一部である場合には、その部分を表示した地籍図を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第 127 条(地役権設定登記の申請)** 地役権設定の登記を申請する場合には、法第 70 条第一号から第四号までの登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 地役権設定の範囲が承役地の一部である場合には、第 126 条第 2 項を準用する。

**第 128 条(傳賃権設定登記の申請)** 傳賃権設定又は転傳賃の登記を申請する場合には、法第 72 条第 1 項第一号から第五号までの登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 傳賃権設定又は転傳賃の範囲が不動産の一部である場合には、その部分を表示した地籍図又は建物図面を添付情報として登記所に提供しなければならない。

3 複数の不動産に関する傳賃権の登記については、第 133 条から第 136 条までの規定を準用する。

**第 129 条(住宅保証金返還債権の一部譲渡による登記申請)** 住宅保証金返還債権の一部譲渡を原因とする傳賃権の一部移転登記を申請する場合には、譲渡額を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 傳賃権の存続期間満了前に第 1 項の登記を申請する場合には、傳賃権が消滅したことを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第 130 条(賃借権設定登記の申請)** 賃借権設定又は賃借物転貸の登記を申請する場合には、法第 74 条第一号から第六号までの登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなけれ

ばならない。〈改正 2020. 6. 26〉

**2** 賃借権設定又は賃借物転貸の範囲が不動産の一部である場合には第 128 条第 2 項を準用する。

**3** 賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意がある旨の登記がない場合に賃借権の移転又は賃借物の転貸の登記を申請するときは、賃貸人の同意があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

#### 第 4 款 担保権に関する登記

**第 131 条(抵当権設定登記の申請)** 抵当権又は根抵当権（以下「抵当権」という。）設定の登記を申請する場合には、法第 75 条の登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**2** 抵当権設定の登記を申請する場合にその権利の目的が所有権以外の権利であるときは、その権利の表示に関する事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**3** 一定の金額を目的としない債権を担保するための抵当権設定登記を申請する場合には、その債権の評価額を申請情報の内容で登記所に提供しなければならない。

**第 132 条(抵当権に対する権利質権登記等の申請)** 抵当権に対する権利質権の登記を申請する場合には、質権の目的たる債権を担保する抵当権の表示に関する事項及び法第 76 条第 1 項の登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**2** 抵当権に対する債権担保権の登記を申請する場合には、担保権の目的たる債権を担保する抵当権の表示に関する事項及び法第 76 条第 2 項の登記事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

[施行日：2012. 6. 11]第 132 条第 2 項

**第 133 条(共同担保)** 複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記を申請する場合には、各不動産に関する権利の表示を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**2** 法第 78 条第 2 項の共同担保目録は、電子的に作成しなければならない。1 年ごとにその番号を新たに付与しなければならない。

**3** 共同担保目録には、申請情報の受理年月日及び受理番号を記録しなければならない。

**第 134 条(追加共同担保)** 1 個又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をした後、同一の債権に対し他の 1 個又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記を申請する場合には、従前の登記を表示する事項として共同担保目録の番号又は不動産の所在地番（建物に番号がある場合には、その番号も含む。）を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第 135 条(共同担保である旨の記録)** 法第 78 条第 1 項による共同担保である旨の記録は、各不動産の登記記録中当該登記の末尾部分にしなければならない。

**2** 法第 78 条第 2 項の場合には、各不動産の登記記録に共同担保目録の番号を記録する。

**3** 法第 78 条第 4 項の場合、共同担保目的に新たに追加される不動産の登記記録には、その登記の末尾部分に共同担保である旨を記録して、従前に登記した不動産の登記記録には、当該登記に付記登記によりその旨を記録しなければならない。

**第 136 条(共同担保の一部の消滅又は変更)** 複数の不動産に関する権利が抵当権の目的である場合、そのうち一部の不動産に関する権利を目的とする抵当権の登記を抹消するときは、他の不動産に関する権利に対し法第 78 条第 1 項及び第 4 項により行った登記にその旨

を記録して、消滅した事項を抹消する表示をしなければならない。一部の不動産に関する権利の表示に対し変更の登記をした場合もまた同じ。

2 第1項の場合、他の不動産の全部又は一部が他の登記所管轄であるときは、法第71条第2項及び第3項を準用する。

3 第1項により登記をする時共同担保目録があればその目録にハでなければならない。

**第137条(抵当権移転登記の申請)** 抵当権の移転登記を申請する場合には、抵当権が債権と同じように移転する旨を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

2 債権の一部譲渡又は代位返済による抵当権の移転登記を申請する場合には、譲渡又は代位返済の目的の債権額を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**第138条(共同抵当代位登記の申請)** 共同抵当代位登記を申請する場合には、法第80条の登記事項を申請情報の内容として登記所に提供して、配当表情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

## 第5款 信託に関する登記

**第139条(信託登記)** 信託登記の申請は、当該信託による権利の移転、保存又は設定登記の申請と共に1件の申請情報として一括してしなければならない。

2 「信託法」第27条により信託財産に属する不動産又は同法第43条により信託財産から回復又は返還される不動産の取得登記と信託登記を同時に申請する場合には、第1項を準用する。〈改正2013.8.12〉

3 信託登記を申請する場合には、法第81条第1項各号の事項を添付情報として登記所に提供しなければならない。

4 第3項の添付情報を登記所に提供するときは、出頭申請をする場合であっても、これを電子文書により作成して電算情報処理組織を利用して登記所に送信する方法でしなければならない。ただし、第63条各号のいずれかに該当する場合には、これを書面により作成して登記所に提出することができる。

5 第4項本文の場合には、申請人又はその代理人の認証書等を共に送信しなければならない。〈改正2020.11.26〉

6 第4項ただし書による書面には、申請人又はその代理人が記名捺印又は署名しなければならない。

7 登記官が第1項及び第2項により権利の移転、保存又は設定登記と共に信託登記をするときは、一つの順位番号を用いなければならない。

**139条の2(委託者の信託宣言による信託等の登記申請)** 「信託法」第3条第1項第三号による信託登記を申請する場合には、公益信託を除き、信託設定に関する公正証書を添付情報として登記所に提供しなければならない。

2 「信託法」第3条第5項による信託登記を申請する場合には、受益者の同意があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

3 「信託法」第114条第1項による有限責任信託の目的である不動産について信託登記を申請する場合には、有限責任信託登記がされたことを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

[本条新設2013.8.12]

**第139条の3(委託者の地位移転に伴う信託変更登記の申請)** 委託者の地位移転による信託原簿記録の変更登記を申請する場合には、委託者の地位移転の方法が信託行為に定められたときは、これを証明する情報、信託行為に定めがないときは、受託者と受益者の同意

があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。この場合、委託者が複数であるときは、他委託者の同意を証明する情報も添付情報として提供しなければならない。

[本条新設 2013. 8. 12]

**第 140 条(信託原簿の作成)** 登記官は、第 139 条第 4 項本文により登記所に提供された電子文書に番号を付与し、これを信託原簿として電算情報処理組織に登録しなければならない。

**2** 登記官は、第 139 条第 4 項ただし書により書面が提出された場合には、その書面を電子的イメージ情報に変換してそのイメージ情報に番号を付与し、これを信託原簿として電算情報処理組織に登録しなければならない。

**3** 第 1 項及び第 2 項の信託原簿には、1 年ごとにその番号を新たに付与しなければならない。

**第 140 条の 2 (信託の合併及び分割などによる信託登記の申請)** 信託の合併登記を申請する場合には、委託者及び受益者から合併計画書の承認を受けたことを証明する情報（ただし、合併計画書の承認について信託行為で別に定めた場合には、それによるものであることを証明する情報）は、合併計画書の公告及び債権者保護手続を経たことを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**2** 信託の分割登記を申請する場合には、委託者及び受益者から分割計画書の承認を受けたことを証明する情報（ただし、分割計画書承認について信託行為で別に定めた場合には、それによるものであることを証明する情報）、分割計画書の公告及び債権者保護手続を経たことを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

[本条新設 2013. 8. 12]

**第 140 条の 3 (信託の合併及び分割等に伴う登記)** 法第 82 条の 2 の信託の合併、分割等による信託登記をする場合には、合併又は分割前の信託登記を抹消し、信託の合併、分割等の申請による信託登記をしなければならない。

**2** 「信託法」第 94 条第 2 項による信託の分割合併の場合には、第 1 項を準用する。

[本条新設 2013. 8. 12]

**第 141 条(受託者解任による登記)** 法第 85 条第 3 項により登記記録に受託者解任の旨を記録するときは、受託者を抹消する表示をしない。ただし、複数の受託者中一部受託者のみが解任された場合には、従前の受託者を全部抹消する表示をして、残余の受託者のみを再び記録する。

**第 142 条(信託財産の一部処分等による登記)** 信託財産の一部が処分された場合又は信託の一部が終了して権利移転登記と共に信託登記の変更登記をするときは、一つの順位番号を用いて、処分又は終了後の受託者の持分を記録しなければならない。

**第 143 条(信託財産が受託者の固有財産になった場合)** 信託財産が受託者の固有財産になったときは、その旨の登記を主登記にしなければならない。

**第 144 条(信託登記の抹消)** 信託登記の抹消登記申請は、権利の移転又は抹消登記及び受託者の固有財産になった旨の登記申請と共に 1 件の申請情報として一括してしなければならない。

**2** 登記官が第 1 項により権利の移転又は抹消登記及び受託者の固有財産になった旨の登記と共に信託登記の抹消登記をするときは、一つの順位番号を用いて、従前の信託登記を

抹消する表示をしなければならない。

**第 144 条の 2 (担保権信託の登記)** 法第 87 条の 2 により担保権信託の登記を申請する場合、その抵当権により担保される被担保債権が多数であって、被担保債権別に登記事項が異なるときは、法第 75 条による登記事項を債権別に区分して、申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

[本条新設 2013. 8. 12]

## 第 6 款 仮登記

**第 145 条(仮登記の申請)** 仮登記を申請する場合には、その仮登記により保全しようとする権利を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**2** 法第 89 条により仮登記権利者が単独で仮登記を申請する場合には、仮登記義務者の承諾又は仮処分命令があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第 146 条(仮登記による本登記)** 仮登記をした後に本登記の申請があるときは、仮登記の順位番号を用いて本登記をしなければならない。

**第 147 条(本登記と職権抹消)** 登記官が所有権移転登記請求権保全仮登記により所有権移転の本登記をした場合には、法第 92 条第 1 項により仮登記後本登記前に終えた登記中次の各号の登記を除いては、全部職権により抹消する。

- 一 当該仮登記上の権利を目的とする仮差押登記又は仮処分登記
- 二 仮登記前に終えた仮差押による強制競売開始決定登記
- 三 仮登記前に終えた担保仮登記、傳貰権及び抵当権による任意競売開始決定登記
- 四 仮登記権者に対抗できる住宅賃借権登記、住宅賃借権設定登記、商店街建物賃借権登記又は商店街建物賃借権設定登記（以下「住宅賃借権登記等」という。）

**2** 登記官が第 1 項と同一の本登記をした場合、その仮登記後本登記前に終えた滞納処分による差押登記に対しては、職権抹消対象通知をした後、異議申立がある場合には、大法院例規で定めるところにより、職権抹消の可否を定める。

**第 148 条(本登記と職権抹消)** 登記官が地上権、傳貰権又は賃借権の設定登記請求権保全仮登記により地上権、傳貰権又は賃借権の設定の本登記をした場合、仮登記後本登記前に終えた次の各号の登記（同一の部分に終えた登記に限る。）は、法第 92 条第 1 項により職権により抹消する。

- 一 地上権設定登記
- 二 地役権設定登記
- 三 傳貰権設定登記
- 四 賃借権設定登記
- 五 住宅賃借権登記等。ただし、仮登記権者に対抗できる賃借人名義の登記は、この限りでない。この場合、仮登記による本登記の申請をしようとする場合には、先に対抗力ある住宅賃借権登記等を抹消しなければならない。

**2** 地上権、傳貰権又は賃借権の設定登記請求権保全仮登記により地上権、傳貰権又は賃借権の設定の本登記をした場合、仮登記後本登記前に終えた次の各号の登記は、職権抹消の対象とならない。

- 一 所有権移転登記及び所有権移転登記請求権保全仮登記
- 二 仮差押及び仮処分等処分制限の登記
- 三 滞納処分による差押登記

四 抵当権設定登記

五 仮登記されていなかった部分に対する地上権、地役権、傳賃権又は賃借権の設定登記及び住宅賃借権登記等

3 抵当権設定登記請求権保全仮登記により抵当権設定の本登記をした場合、仮登記後本登記前に終えた登記は、職権抹消の対象とならない。

**第 149 条(職権抹消した旨の登記)** 仮登記による本登記をした後、仮登記後本登記前に終えた登記を登記官が職権で抹消するときは、仮登記による本登記によりその登記を抹消する旨を記録しなければならない。

**第 150 条(仮登記の抹消登記申請)** 法第 93 条第 2 項により仮登記義務者又は登記上の利害関係人が単独で仮登記の抹消登記を申請する場合には、仮登記名義人の承諾又はこれに対抗することができる裁判があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

## 第 7 款 仮処分に関する登記

**第 151 条(仮処分登記)** 登記官が仮処分登記をするときは、仮処分の被保全権利及び禁止事項を記録しなければならない。

2 仮処分の被保全権利が所有権以外の権利設定登記請求権として所有名義人を仮処分債務者とする場合には、その仮処分登記を登記記録中甲区にする。

**第 152 条(仮処分登記以後の登記の抹消)** 所有権移転登記請求権又は所有権移転登記抹消登記（所有権保存登記抹消登記を含む。以下、この条において同じ。）請求権を保全するための仮処分登記を終えた後、その仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者として所有権移転登記又は所有権抹消登記を申請する場合には、法第 94 条第 1 項により仮処分登記以後に終えた第三者名義の登記の抹消を単独で申請することができる。ただし、次の各号の登記は、この限りでない。

- 一 仮処分登記前に終えた仮差押による強制競売開始決定登記
- 二 仮処分登記前に終えた担保仮登記、傳賃権及び抵当権による任意競売開始決定登記
- 三 仮処分債権者に対抗できる住宅賃借権登記等

2 仮処分債権者が第 1 項による所有権移転登記抹消登記を申請するためには、第 1 項ただし書各号の権利者の承諾又はこれに対抗することができる裁判があることを証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第 153 条(仮処分登記以後の登記の抹消)** 地上権、傳賃権又は賃借権の設定登記請求権を保全するための仮処分登記を終えた後、その仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者として地上権、傳賃権又は賃借権の設定登記を申請する場合には、その仮処分登記以後に終えた第三者名義の地上権、地役権、傳賃権又は賃借権の設定登記（同一の部分に終えた登記に限る。）の抹消を単独で申請することができる。

2 抵当権設定登記請求権を保全するための仮処分登記が終えた後、その仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者として抵当権設定登記を申請する場合には、その仮処分登記以後に終えた第三者名義の登記であっても、その抹消を申請することができない。

**第 154 条(仮処分登記以後の登記の抹消申請)** 第 152 条及び第 153 条第 1 項により仮処分登記以後の登記の抹消を申請する場合には、登記原因を「仮処分による失効」としなければならない。この場合、第 43 条第 1 項第五号にかかわらず、その年月日は、申請情報の内容として登記所に提供する必要がない。

## 第8款 官公庁が囑託する登記

**第155条(登記囑託書の提出方法)** 官公庁が囑託情報及び添付情報を記載した書面を提出する方法により登記囑託をする場合には、郵便によりその囑託書を提出することができる。

**2** 官公庁が登記囑託をする場合であって、所属公務員が直接登記所に出頭して囑託書を提出するときは、その所属公務員であることを確認することができる身分証明書を提示しなければならない。

**第156条(収用による登記の申請)** 収用による所有権移転登記を申請する場合に、土地収用委員会の裁決で存続が認められた権利がある場合には、これに関する事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない。

**2** 収用による所有権移転登記を申請する場合には、補償又は供託を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない。

**第157条(登記を抹消した旨の通知)** 法第99条第4項により登記官が職権により登記を抹消したときは、収用による登記抹消通知書に次の事項を記載して登記名義人に通知しなければならない。

- 一 不動産の表示
- 二 抹消した登記の表示
- 三 登記名義人
- 四 収用により抹消した旨

**2** 抹消の対象となる登記が債権者の代位申請によりなされた場合、その債権者に対しても第1項の通知をしなければならない。

## 第5章 異議

**第158条(異議申立書の提出)** 法第101条により登記所に提出する異議申立書には、異議申立人の姓名及び住所、異議申立の対象である登記官の決定又は処分、異議申立の趣旨及び理由その他大法院例規で定める事項を記載して、申請人が記名捺印又は署名しなければならない。

**第159条(既に終えた登記に対する異議)** 既に終えた登記に対し法第29条第一号及び第二号の事由により異議申立した場合、登記官は、その異議に理由があると認める場合には、法第58条の手続によりその登記を職権により抹消する。

**2** 第1項の場合、登記官は、その異議に理由がないと認める場合には、異議申立書を管轄地方法院に送付しなければならない。

**3** 既に終えた登記に対し法第29条第一号及び第二号以外の事由により異議申立した場合、登記官は、異議申立書を管轄地方法院に送付しなければならない。

**第160条(謄本による通知)** 法第105条第1項の通知は、決定書謄本により行う。

**第161条(記録命令による登記をすることができない場合)** 登記申請の却下決定に対する異議申立により管轄地方法院がその登記の記録命令をしたとしても、次の各号のいずれかに該当する場合には、その記録命令による登記をすることができない。

- 一 権利移転登記の記録命令があったが、その記録命令による登記前に第三者名義で権利移転登記がされている場合
- 二 地上権、地役権、傳賃権又は賃借権の設定登記の記録命令があったが、その記録命

令による登記前に同一の部分に地上権、傳賃権又は賃借権の設定登記がされている場合

三 抹消登記の記録命令があったが、その記録命令による登記前に登記上の利害関係人が発生した場合

四 登記官が記録命令による登記をするために申請人に添付情報を再び登記所に提供することを命令したが、申請人がこれに応じない場合

2 第1項により記録命令による登記をすることができない場合には、その旨を管轄地方法院及び異議申立人に通知しなければならない。

**第162条(仮登記又は付記登記の抹消)** 法第106条による仮登記又は付記登記は、登記官が管轄地方法院から異議申立に対する棄却決定(却下及び取下げを含む。)の通知を受けたときに抹消する。

## 第6章 補 則

**第163条(登記情報資料の利用等)** 削除<2020.6.26>

**第164条(過怠金の通知)** 削除<2017.11.6>

**第165条(通知の方法)** 法又はこの規則による通知は、郵便その他の便利な方法により行う。ただし、別途の規定がある場合は、この限りでない。

**第166条(大法院例規への委任)** 不動産登記手続に関し必要な事項中この規則で定めのない事項は、大法院例規で定めることができる。

### 附 則<大法院規則第2356号、2011.9.28>

**第1条(施行日)** この規則は、2011年10月13日から施行する。ただし、第30条第4項ただし書は2012年3月1日から、第132条第2項は2012年6月11日から施行する。

**第2条(登記の電算移記に関する経過措置)** この規則施行当時までに電算されない登記用紙に対しては、従前の規定により電算移記しなければならない。

**第3条(滅失された登記簿に関する経過措置)** 紙形態で作成された登記簿の全部又は一部が閉鎖されない状態で滅失されたがこの規則施行当時までに従前の規定による滅失回復登記手続がされない場合のその回復に関する手続は、従前の規定による。

**第4条(閉鎖登記簿の保存)** ①紙形態で作成された登記簿を閉鎖した場合、その登記簿は、電子的イメージ情報に変換してその情報を保存しなければならない。  
②第1項により閉鎖登記簿を電子的イメージ情報に変換したときは、その閉鎖登記簿を30年間法院行政処長が指定する場所に保管しなければならない。

**第5条(他の規則の改正)** ～ 略 ～

**第6条(他の法令との関係)** この規則施行当時他の法令で従前の「不動産登記規則」を引用する場合、この規則中それに該当する規定がある場合には、この規則の該当規定を引用するものとみなす。

～ 中略 ～



附 則<大法院規則第 2986 号、2021. 5. 27>

第 1 条(施行日) この規則は、2021 年 6 月 10 日から施行する。

第 2 条(適用例) ～ 略 ～

第 3 条(他の規則の改正) ～ 略 ～

別紙第 1 号書式 土地登記記録 ～ 略 ～

別紙第 2 号書式 建物登記記録 ～ 略 ～

別紙第 3 号書式 区分建物登記記録 ～ 略 ～

(以 上)