

## &lt;申請情報&gt;

登記申請書	
登記の目的	所有権移転請求権仮登記
原因	平成27年4月20日売買予約
権利者	○市○町○丁目○番地 ① B [予約権利者・予約買主]
義務者	○市○町○丁目○番地 A [予約義務者・予約売主]
添付書面②	登記原因証明情報 印鑑証明書 代理権限証書
	平成○年○月○日申請 ○法務局
代理人	○市○町○丁目○番地 甲 連絡先の電話番号 00-000-0000
課税価格	金○円
登録免許税	金○円 ③
不動産の表示	(省略)

- ① 権利者・義務者の共同申請が原則である（不登60）。
- ② 登記識別情報の提供を要しない（不登107②、不登規178）。住所を証する情報の提供を要しない（昭32・7・27民甲1430）。
- ③ 税率は、課税価格の1,000分の10（登免別表1一(㉄)ロ(3)）。

## &lt;登記原因証明情報の例&gt;

登記原因証明情報	
1 登記申請情報の要項	
(1) 登記の目的	所有権移転請求権仮登記
(2) 登記の原因	平成27年4月20日売買予約

(3) 当 事 者 権利者 ○市○町○丁目○番地 B  
義務者 ○市○町○丁目○番地 A

(4) 不動産の表示 (省略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 平成27年4月20日、Aは、本件不動産につき農地法第3条の許可があったときは、本件不動産をBに売り渡すことを予約し、Bは、これを承諾した。

(2) 平成27年4月20日、AとBは、上記内容の所有権移転請求権仮登記をすることを合意した。①

平成○年○月○日 ○法務局 御中

A Bは、上記内容を確認の上、登記原因証明情報として提供する

権利者 ○市○町○丁目○番地 B ㊞  
義務者 ○市○町○丁目○番地 A ㊞

① 仮登記原因の証明は2(1)の記載で判明するので、(2)の仮登記の合意事項は、任意的記載事項と解される。

<登記事項証明書例> (記録例552)

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	平成25年1月8日 第○号	原因 平成25年1月8日売買 所有者 ○市○町○丁目○番地 A
2	所有権移転請求権仮 登記	平成27年4月20日 第○号	原因 平成27年4月20日売買予 約 権利者 ○市○町○丁目○番地 B
	余 白	余 白	余 白

## 9 仮登記に基づく本登記手続

農地の仮登記に基づく本登記手続は、270頁の第13の5で記述している。

## 10 農地に対する仮登記の消滅時効

農地に対して農地法所定の許可を条件とする条件付所有権移転仮登記がされている場合、この仮登記は10年で時効消滅するかという問題がある。

農地の買主が売主に対して有する農地法上の所有権移転許可申請協力請求権は、民法167条所定の債権にあたり、この許可申請協力請求権は、その権利を行使することができる時から10年の経過により時効によって消滅するとされている（最判昭50・4・11民集29・4・417、最判昭55・2・29民集34・2・197）。ただし、買主が売主に対して土地代金全額を支払い、売主は売買対象土地（以下「本件土地」という）の耕作を一切放棄し、占有・管理行為をしないまま放置して、買主が本件土地を占有・管理しているような場合において、売主が本件土地に係る許可申請協力請求権について消滅時効が完成したとしてこれを援用し、実質的に本件土地の取戻しを図ることは、信義則に反し権利の濫用として許されないとした判決がある（市街化調整区域の例として、東京高判平3・7・11判時1401・62）。なお、権利の濫用とされるのは売主による時効援用であり、第三者が本件土地の所有権を取得して、その所有権移転登記をした後に消滅時効を援用した場合には、仮登記権利者は当該第三者に対抗することができない（東京高判平4・9・30判時1436・32）。

## 3 抹消の仮登記の申請情報・添付情報

## (1) 所有権移転登記の抹消の仮登記

## &lt;申請情報&gt;

登 記 申 請 書	
登記の目的	3番所有権抹消仮登記 ①
原 因	平成27年4月2日合意解除 ②
権 利 者	○市○町○丁目○番地 ③ A〔抹消仮登記の権利者〕
義 務 者	○市○町○丁目○番地 B〔抹消仮登記の義務者・所有権登記名義人〕
添付書面④	登記原因証明情報 印鑑証明書 代理権限証書 平成○年○月○日申請 ○法務局
代 理 人	○市○町○丁目○番地 丙 連絡先の電話番号 00-000-0000
登録免許税	金○円 ⑤
不動産の表示	(省略)

- ① 本例は、不動産登記法105条1号の規定による仮登記の例である。
- ② 本例は、合意解除により所有権登記を抹消する例である。合意解除の契約が成立した日を記載する。なお、抹消原因が錯誤の場合は、「原因錯誤」とする。
- ③ 仮登記権利者・仮登記義務者の共同申請が原則である（不登60）。順位番号3番の所有権移転登記を抹消することにより所有権登記名義人となる前所有者（順位番号2番の所有権登記名義人）が仮登記権利者となり、所有権登記を抹消される現所有権登記名義人が仮登記義務者となる。
- 仮登記義務者の承諾があるときは、その承諾を証する情報を提供して、仮登記権利者が単独で申請することができる（不登107①）。

- ④(1) 登記原因証明情報については、後掲<登記原因証明情報の例>を参照（不登令7①六・別表二十六添付情報ホ）。
- (2) 抹消仮登記の義務者である所有権登記名義人Bの作成後3か月以内の印鑑証明書（不登令16②③・18②③）
- (3) 仮登記権利者が仮登記義務者の承諾を得て仮登記の申請を単独で行う場合は、仮登記義務者の承諾を証する当該仮登記義務者が作成した情報を提供する（不登令7①六・別表六十八添付情報ロ。印鑑証明書（不登令19②）、法人の場合は、会社法人等番号を有する法人はその法人の会社法人等番号、それ以外の法人は代表者の資格証明情報も提供する（不登令7①一））。
- ⑤ 不動産1個につき金1,000円（登免別表1一(五)。同一の申請書により20個を超える不動産について登記の抹消を受ける場合には、申請の件数1件につき2万円）。

### <登記原因証明情報の例>

#### 登記原因証明情報

##### 1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 3番所有権抹消仮登記
- (2) 登記の原因 平成27年4月2日合意解除
- (3) 当 事 者 権利者 ○市○町○丁目○番地 A  
義務者 ○市○町○丁目○番地 B
- (4) 不動産の表示 (省略)

##### 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 本件不動産につき、平成27年3月25日売買を原因として、売主Aから買主Bに平成27年3月25日〇〇法務局受付第〇号をもって所有権移転登記がなされた。①
- (2) 平成27年4月2日、AとBは(1)の売買契約を合意により解除した。②
- (3) 平成27年4月2日、AとBは、Bの登記識別情報を提供するこ

とができないため不動産登記法第105条第1号の規定に基づき仮登記を申請することを合意した。③

平成○年○月○日 ○法務局 御中

A Bは、上記内容を確認の上、登記原因証明情報として提供する。

権利者 ○市○町○丁目○番地 A ㊞

義務者 ○市○町○丁目○番地 B ㊞

- ① 本件抹消の対象となる所有権移転登記がなされている事実を記載する。
- ② 合意解除を原因としてBの所有権登記を抹消する旨の合意が成立したことを記載する。
- ③ 不動産登記法105条1号の規定に基づき抹消の仮登記をする旨の合意があったことを記載する。

＜登記事項証明書例＞（記録例199・563）

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
2	所有権移転	平成27年2月26日 第○号	原因 平成27年2月26日売買 所有者 ○市○町○丁目○番地 A
3	所有権移転	平成27年3月25日 第○号	原因 平成27年3月25日売買 所有者 ○市○町○丁目○番地 B
4	3番所有権抹消仮登記	平成27年4月2日 第○号	原因 平成27年4月2日合意解除
	余白	余白	余白

【備考】 所有権抹消仮登記の欄の下に、抹消仮登記に基づく本登記をするための余白欄が設けられる。

## (2) 所有権以外の権利に関する抹消の仮登記

## ＜申請情報～抵当権抹消の例＞

登 記 申 請 書	
登記の目的	1 番抵当権抹消仮登記 ①
原 因	平成27年4月2日合意解除 ②
権 利 者	○市○町○丁目○番地 ③
	A [抹消仮登記の権利者・所有権登記名義人]
義 務 者	○市○町○丁目○番地
	B [抹消仮登記の義務者・抵当権登記名義人]
添付書面④	登記原因証明情報 代理権限証書
	平成○年○月○日申請 ○法務局
代 理 人	○市○町○丁目○番地
	丙
	連絡先の電話番号 00-000-0000
登録免許税	金○円 ⑤
不動産の表示	(省略)

- ① 本例は、不動産登記法105条1号の規定による仮登記の例である。
- ② 本例は、抵当権設定契約の合意解除があったことにより抵当権設定登記を抹消する例である。
- ③ 仮登記権利者・仮登記義務者の共同申請が原則である（不登60）。所有権登記名義人が仮登記権利者、抹消の対象となる抵当権の登記名義人が仮登記義務者となる。
- 仮登記義務者の承諾があるときは、その承諾を証する情報を提供して、仮登記権利者が単独で申請することができる（不登107①）。
- ④(1) 登記原因証明情報については、後掲＜登記原因証明情報の例＞を参照（不登令7①六・別表二十六添付情報ホ）。
- (2) 仮登記権利者が仮登記義務者の承諾を得て仮登記の申請を単独で行う場合は、仮登記義務者の承諾を証する当該仮登記義務者が作成した情報を提供する（不登令7①六・別表六十八添付情報ロ。印鑑証明書（不登

令19②)、法人の場合は、会社法人等番号を有する法人はその法人の会社法人等番号、それ以外の法人は代表者の資格証明情報も提供する（不登令7①一））。

- ⑤ 不動産1個につき金1,000円（登免別表1一(歯)。同一の申請書により20個を超える不動産について登記の抹消を受ける場合には、申請の件数1件につき2万円）。

### ＜登記原因証明情報の例＞

#### 登記原因証明情報

##### 1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 1 番抵当権抹消仮登記  
 (2) 登記の原因 平成27年4月2日合意解除  
 (3) 当事者 権利者 ○市○町○丁目○番地 A  
 義務者 ○市○町○丁目○番地 B  
 (4) 不動産の表示 (省略)

##### 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 本件不動産につき、平成26年10月26日、所有権登記名義人Aと抵当権者Bとの間で抵当権設定契約が締結され、平成26年10月26日○○法務局受付第○号をもって抵当権設定登記がなされた。①  
 (2) 平成27年4月2日、AとBは(1)の抵当権設定契約を合意解除した。②  
 (3) 平成27年4月2日、AとBは、Bの登記識別情報を提供することができないため不動産登記法第105条第1号の規定に基づき仮登記を申請することを合意した。③

平成○年○月○日 ○法務局 御中

A Bは、上記内容を確認の上、登記原因証明情報として提供する。

権利者 ○市○町○丁目○番地 A ㊞

義務者 ○市○町○丁目○番地 B ㊞

- ① 本件抹消の対象となる抵当権設定登記がなされている事実を記載する。
- ② 合意解除を原因としてBの抵当権設定登記を抹消する旨の合意が成立したことを記載する。
- ③ 不動産登記法105条1号の規定に基づき抹消の仮登記をする旨の合意があったことを記載する。

〈登記事項証明書例〉（記録例353・581）

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26年10月26日 第〇号	原因 平成26年10月26日設定 （事項一部省略） 抵当権者 ○市○町○丁目○番 地 B
2	1番抵当権抹消仮登記	平成27年4月2日 第〇号	原因 平成27年4月2日合意解除
	余白	余白	余白

[備考] 抵当権抹消仮登記の欄の下に、抹消仮登記に基づく本登記をするための余白欄が設けられる。

#### 4 抹消の仮登記に基づく本登記

抹消の仮登記に基づく本登記の手続については、276頁の第13の6を参照。

## 第15 仮登記の抹消

### 1 仮登記を抹消する場合

この第15で述べる「仮登記の抹消」は「抹消の仮登記」(286頁第14)とは異なるので、注意されたい。

仮登記された権利の発生原因である仮登記原因が無効(例:売買契約・抵当権設定契約の無効)、取消し(例:法定代理人の同意を得ないで未成年者がした契約)、不存在の場合は、当該仮登記は抹消されるべきである。また、仮登記原因が解除(合意解除または法定解除)された場合には、仮登記された権利が消滅するので当該仮登記は抹消されるべきである。

これ以外に、所有権以外の権利について仮登記がされた場合、例えば、地上権移転の仮登記がされた後に、この移転請求権を放棄したときは、その権利が消滅する。仮登記された所有権以外の権利が時効により消滅した場合にも、当該仮登記を抹消することになる。また、権利の混同(民179)が生じた場合(例:所有権移転請求権仮登記を受けた者が、当該不動産の所有権移転登記を受けた場合)には、仮登記の権利(本例では、所有権移転請求権)が消滅することになる。これらの場合には、当該仮登記を抹消すべきである。

所有権登記名義人Aの不動産にBが所有権移転請求権仮登記を有している場合に、Bが死亡し、その相続人がAのみであったときは、当該仮登記の抹消登記をする前提として、BからAへの仮登記をした所有権移転請求権の移転が必要である(登研761・145)。

### 2 仮登記の抹消登記の申請人

仮登記の抹消登記を申請する場合の申請人は、仮登記権利者と仮登記義務者とが共同して申請するのが原則であるが、一定の条件を満たすときには仮登記名義人等からの単独申請も認められる。

## (1) 仮登記の抹消登記の共同申請

## ① 原則

仮登記原因の消滅、仮登記原因の不存在・無効等により仮登記を抹消するためには、仮登記義務者（または現在の所有権登記名義人）が抹消登記申請における登記権利者となり、仮登記権利者（仮登記名義人）が登記義務者となって、共同で申請するのが原則である（不登60）。

## ② 仮登記後に、第三者に所有権移転登記がされている場合

甲区1番	所有権保存登記	A
甲区2番	所有権移転仮登記（または所有権移転請求権仮登記）	B
甲区3番	所有権移転登記	C

上記のように、Bの所有権移転仮登記（または所有権移転請求権仮登記）後に、AからCに所有権移転登記がされた場合において、Bの仮登記を抹消登記するための申請人は、Aが登記権利者、Bが登記義務者となる。なお、本件の場合には、Cも登記権利者として、登記義務者Bと共同申請することができる（書式解説(ニ)1409頁）。

## (2) 仮登記の抹消登記の単独申請

仮登記の抹消登記を、単独で申請することができる例を次に掲げる。

## (イ) 判決による単独申請

- ① 不動産登記法60条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（不登63①）。
- ② AからBに贈与予約による所有権移転請求権仮登記がされた後に、所有権移転請求権仮登記の原因が無効であるとして、仮

登記権利者Bの相続人に対し仮登記の抹消登記手続を命ずる判決がなされた場合には、代位により相続による所有権移転請求権の移転の登記を経ることなく、Aは単独で仮登記の抹消登記を申請することができる（登研549・184）。

(ロ) 仮登記名義人の単独申請

仮登記名義人（仮登記義務者）は、当該仮登記の登記識別情報を提供して（不登令8④九）、仮登記の抹消を単独で申請することができる（不登110前段）。なお、所有権に関する仮登記名義人が申請する場合には、仮登記名義人の印鑑証明書も提供しなければならない（不登令16②・18②）。

(ハ) 登記上の利害関係人の単独申請

仮登記の登記上の利害関係人は、当該仮登記の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報または当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報（裁判書の謄本等）を提供して、仮登記の抹消を単独で申請することができる（不登110後段、不登令7①六・別表七十添付情報ロ）。なお、「登記上の利害関係人」には、共同申請で抹消する場合の仮登記の抹消の登記権利者（当該仮登記の申請をした当時の仮登記義務者）も含まれる（Q&A不動産登記法329頁）。

(ニ) その他の単独申請の例

- ① A所有の不動産に対しBが所有権移転請求権仮登記をした後に、BがAを相続して当該不動産の相続による所有権移転登記をした場合には、B名義の仮登記を、「権利混同」を抹消原因としてBの単独申請で抹消する（登研360・92）。
- ② A所有の不動産に対しBが「売買予約」を原因として所有権移転請求権仮登記をした後に、Bが「贈与」を原因として所有権移転の登記を受けた場合には、Bの仮登記を抹消する登記原因は「権利混同」であり、Bの単独申請で抹消する（登研360・92）。

## 第16 仮登記上の権利の相続登記

### 1 仮登記上の権利の相続

仮登記上の権利とは、不動産登記法105条1号（以下「1号仮登記」という）で定める権利（不動産登記法3条各号に掲げる権利）であれば、例えば、所有権移転仮登記の場合は所有権であり、抵当権設定仮登記の場合は抵当権である。また、不動産登記法105条2号（以下「2号仮登記」という）で定める権利（不動産登記法3条各号に掲げる権利）であれば、例えば、所有権移転請求権仮登記であれば所有権移転の請求権であり、抵当権設定請求権仮登記であれば抵当権設定の請求権である。

1号仮登記または2号仮登記で保全されている権利は、いずれも被相続人の相続財産に該当するものであり、各共同相続人は、その法定相続分に応じて被相続人の権利を承継する（民899）。

### 2 1号仮登記権利者に相続が開始した場合

1号仮登記権利者に相続が開始した場合、相続によって1号仮登記権利者の相続人が取得（承継）するのは、被相続人が有していた実体上の権利（例：所有権移転仮登記の場合は所有権）そのものである。被相続人は、単に、登記識別情報または第三者の許可、同意または承諾を証する情報（以下「第三者の許可等情報」という）を提供できなかったがために1号仮登記をしたものである（不登105一、不登規178）。

1号仮登記権利者の相続人は、次の(1)または(2)のいずれかの方法によって1号仮登記上の権利を取得することができる。

#### (1) 被相続人名義に仮登記を本登記にする方法

##### (イ) 登記の方法

この方法は、まず、仮登記に基づいて被相続人名義に本登記をした後に、相続人に通常の相続登記をする方法である。

## ① 被相続人名義とする仮登記の本登記

被相続人の死亡後に手続上の条件が整った場合（登記識別情報または第三者の許可等情報が提供できるようになった場合）には、相続人は、相続があったことを証する市町村長が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報）を提供して、被相続人を本登記権利者、仮登記義務者を本登記義務者とする仮登記に基づく本登記（例：所有権移転仮登記に基づく本登記）の申請をすることができる（不登62、不登令7①五イ）。

上記の申請については、相続人が数人ある場合であっても、民法252条ただし書の保存行為として、相続人の1人からすることができる（Q & A200選159頁参照）。

登記名義人を被相続人とすることができることについては、平成18年2月28日法務省民二第522号（相続人による申請と登記識別情報の通知）、昭和32年10月18日民甲第1953号（被相続人名義の所有権保存登記）等を参照。

## ② 相続人への相続登記

①の登記をした後に、被相続人から相続人に対し、相続を原因とする所有権移転登記を申請する。通常の相続登記である。

## (ロ) 添付情報等

(イ)①の登記の申請情報・添付情報

1号仮登記権利者B（被相続人）を本登記権利者とする本登記の申請情報は、次のようになる。

## &lt;申請情報&gt;

登 記 申 請 書	
登記の目的	○番仮登記の所有権移転本登記 ①
原因	平成○年○月○日売買 ②

権 利 者	○市○町○丁目○番地 ③ 亡 B ○市○町○丁目○番地 ④ C [相続人]
義 務 者	○市○町○丁目○番地 ⑤ A
添 付 書 類⑥	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 住所証明書 相続証明書 代理権限証明書
平成○年○月○日申請	○法務局
代 理 人	○市○町○丁目○番地 甲 連絡先の電話番号 00-000-0000
課 税 価 格	金○円
登録免許税	金○円 ⑦
不動産の表示	(省略)

- ① 仮登記に基づく本登記であることを表記する。
- ② 登記権利者亡B・登記義務者A間の売買契約成立日（特約がある場合は、特約の成就日）。1号仮登記の登記原因と一致する。
- ③ 仮登記権利者である本登記権利者。
- ④ 本登記権利者の相続人。相続人が数人あるときは、その1人から申請できる。
- ⑤ 所有権登記名義人。
- ⑥ (1) 登記義務者の登記識別情報（不登22）、印鑑証明書（不登令18）。  
(2) 登記権利者の最後の住所を証する住所証明書（不登令別表三十添付情報ロ）。  
(3) 被相続人Bの死亡事項の記載がある戸籍事項証明書、CがBの相続人であることを証する戸籍事項証明書（不登令別表二十二添付情報）。
- ⑦ 売買による所有権移転仮登記の本登記の登録免許税率は、1,000分の20（登免別表1-（ロ）ハ）から1,000分の10の割合を控除した割合とされる（登

免17①)。ただし、特例措置があることについては46頁の第1の8(4)口参照。

## (2) 仮登記の相続登記をする方法

### (イ) 登記の方法

この方法は、被相続人名義の仮登記を相続人が相続取得した後、いったん被相続人名義に仮登記による本登記をし、続いて相続人名義に通常の相続登記をする方法である。次の順で登記の申請をする。

#### ① 仮登記の相続登記

被相続人名義の1号仮登記を、相続を原因として当該1号仮登記を相続した相続人名義に仮登記の移転仮登記をする（〈登記事項証明書例〉の②参照）。

#### ② 被相続人名義の仮登記の本登記

被相続人名義の1号仮登記を、当該仮登記に基づき被相続人名義での本登記をする（〈登記事項証明書例〉の③参照）。

#### ③ 相続人への相続登記

②の登記をした後に、被相続人から相続人に対し、相続を原因とする所有権移転登記を申請する。通常の相続登記である（〈登記事項証明書例〉の④参照）。

### 〈登記事項証明書例〉（①～④は、登記の順序を示す）

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	平成25年10月10日 第〇号	原因 平成25年10月10日売買 所有者 ○市○町○丁目○番地 A
2	① 所有権移転仮登記	平成26年11月11日 第〇号	原因 平成26年11月11日売買 権利者 ○市○町○丁目○番地

			B
	③ 所有権移転	平成27年12月22日 第〇号	原因 平成26年11月11日売買 所有者 ○市○町○丁目○番地 B
	余 白	余 白	余 白
3	② 2 番仮登記所有権移 転の仮登記	平成27年12月22日 第〇号	原因 平成27年10月20日相続 権利者 ○市○町○丁目○番地 C
	④ 所有権移転	平成27年12月22日 第〇号	原因 平成27年10月20日相続 所有者 ○市○町○丁目○番地 C
	余 白	余 白	余 白

[備考] AからB、BからCへと所有権が移転しているので、その過程を登記記録上で表す。所有権移転登記は主登記ですので、所有権移転の過程に従い、順次、仮登記を本登記にしていく。

(ロ) 添付情報等

(イ)①の登記の申請情報・添付情報

1号仮登記を仮登記名義人の相続人に相続させる登記の申請情報は、次のようになる。

<申請情報>

登 記 申 請 書	
登記の目的	2 番仮登記所有権移転の仮登記 ①
原因	平成27年10月20日相続 ②
相続人	(被相続人B) ③ ○市○町○丁目○番地 C
添付書類④	登記原因証明情報 代理権限証明書
平成〇年〇月〇日申請	○法務局

代理人	○市○町○丁目○番地 甲 連絡先の電話番号 00-000-0000
課税価格	金○円
登録免許税	金○円 ⑤
不動産の表示	(省略)

- ① 1号仮登記で登記した所有権を移転する旨を表記する。
- ② 所有権移転の原因は、相続であることを表記する。
- ③ 被相続人（1号仮登記名義人）と相続人を表記する。
- ④ 登記原因証明情報は、被相続人Bの出生から死亡までの戸籍事項証明書（除籍謄本等）、相続人の戸籍事項証明書、その他相続を証する情報（例：遺産分割協議によったときは遺産分割協議書）を提供する（不登令別表二十二添付情報）。
- ⑤ 所有権についての1号仮登記の移転仮登記の登録免許税率は、1,000分の2（登免別表1-（三）ロ）が適用されると考えられる（登録免許税の実務233頁）。

### 3 2号仮登記権利者に相続が開始した場合

#### (1) 相続開始前に本登記の原因が生じている場合

被相続人を仮登記名義人とする所有権移転請求権の登記原因が「平成○年○月○日売買予約」とある場合に、仮登記名義人の相続が開始される前に、所有権登記名義人（仮登記義務者）と仮登記名義人との間で売買の本契約がされて、対象不動産の所有権が所有権登記名義人（仮登記義務者）から仮登記名義人に移転していた場合には、次の方法による。

##### ① 被相続人名義とする仮登記の本登記

相続開始前に既に対象不動産の所有権が、所有権登記名義人（仮登記義務者）から仮登記名義人（被相続人）に実体上移転している

ので、仮登記名義人の所有権移転請求権仮登記を本登記にする。

② 相続人への相続登記

①の登記をした後に、被相続人から相続人に対し、相続を原因とする所有権移転登記を申請する。通常の相続登記である。

(2) 相続開始後に本登記の原因が生じた場合

所有権登記名義人（仮登記義務者）と売買予約に基づく所有権移転請求権を有する仮登記名義人との間で、売買予約に基づき売買の本契約がされる前に仮登記名義人が死亡した場合は、次の方法による。

① 被相続人名義の仮登記を相続により相続人に移転

仮登記名義人の相続人は、被相続人（仮登記名義人）が仮登記義務者（所有権登記名義人）に対して有していた所有権移転請求権を相続したので、登記の目的「何番所有権移転請求権の移転」、原因「平成〇年〇月〇日相続」、相続人「〇市〇町〇丁目〇番地 C」の登記をする。

② Cの仮登記に基づくCを登記名義人とする本登記

相続人Cは所有権移転請求権を相続し、その後売買予約に基づき売買の本契約が成立したときは、相続人C名義で仮登記に基づく本登記をする。

#### 4 1号仮登記義務者に相続が開始した場合

(1) 仮登記権利者と仮登記義務者の相続人全員による申請

1号仮登記の仮登記義務者（所有権登記名義人）に相続が開始している場合において、1号仮登記名義人が本登記をすることができる要件を具備したときは、仮登記名義人を本登記権利者、仮登記義務者を本登記義務者とする当該仮登記に基づく本登記を申請することになる。この場合、本登記義務者の相続人全員が所有権移転登記の申請義務を負っている（昭27・8・23民甲74、最判昭36・12・15民集15・11・2865）。

1号仮登記の場合は、既に所有権が仮登記名義人に移転しているから、仮登記義務者の相続人に相続登記をすることなく、仮登記の本登記の申請をする。

## (2) 仮登記義務者の相続人が相続登記をしている場合

1号仮登記の仮登記義務者（所有権登記名義人）に相続が開始して、その相続人が相続による所有権移転登記をしていた場合には、本登記権利者と本登記義務者（所有権登記名義人）の相続人の共同申請による仮登記に基づく本登記をするに際し、本登記義務者の相続人が申請人となっていることから、不動産登記法109条2項（登記上の利害関係を有する第三者の承諾があった場合の当該第三者の登記の抹消）の規定を類推適用して、登記官の職権で当該相続登記を抹消するものと解されている（昭38・9・28民甲2660、権利に関する登記の実務Ⅻ145頁）。

## 5 2号仮登記義務者に相続が開始した場合

### (1) 相続開始前に本登記の原因が生じている場合

被相続人を仮登記義務者（所有権登記名義人）とする所有権移転請求権の登記原因が「平成〇年〇月〇日売買予約」とある場合に、仮登記義務者の相続が開始される前に、所有権登記名義人（仮登記義務者）と仮登記名義人との間で売買の本契約がされて、実体上、対象不動産の所有権が所有権登記名義人（仮登記義務者）から仮登記名義人に移転していた場合には、所有権移転請求権仮登記を本登記とする申請をする。申請は、仮登記名義人と仮登記義務者の相続人全員である。

1号仮登記の仮登記義務者（所有権登記名義人）に相続が開始して、その相続人が相続による所有権移転登記をしていた場合には、本登記権利者と本登記義務者の相続人の共同申請による仮登記に基づく本登記をするに際し、本登記義務者の相続人が申請人となっていることから、不動産登記法109条2項（登記上の利害関係を有する第三者の承諾

があった場合の当該第三者の登記の抹消)の規定を類推適用して、登記官の職権で当該相続登記を抹消するものと解されている(昭38・9・28民甲2660、権利に関する登記の実務XII145頁)。

## (2) 相続開始後に本登記の原因が生じた場合

### (イ) 仮登記義務者の相続人に相続登記がされている場合

仮登記義務者である所有権登記名義人に相続が開始した後に、本登記ができる原因が生じた場合(例:売買予約の仮登記後に、売買の本契約がされた場合)において、既に仮登記義務者である所有権登記名義人の相続人に相続による所有権移転登記がされているときは、次の方法による。

当該所有権移転請求権仮登記に基づく本登記の申請は、仮登記名義人を本登記権利者、現在の所有権登記名義人(仮登記義務者であった者の相続人)を登記義務者とする共同申請による。この場合には、本登記義務者が申請人となっていることから、不動産登記法109条2項(登記上の利害関係を有する第三者の承諾があった場合の当該第三者の登記の抹消)の規定を類推適用して、登記官の職権で当該相続登記を抹消するものと解されている(昭38・9・28民甲2660、権利に関する登記の実務XII145頁)。

### (ロ) 仮登記義務者の相続人に相続登記がされていない場合

仮登記義務者である所有権登記名義人に相続が開始した後に、本登記ができる原因が生じた場合には、いったん所有権登記名義人の相続人に相続登記をしてから、仮登記に基づく本登記をすべきであるが、当該相続登記よりも先に所有権移転請求権仮登記がされていることから、(イ)と同じように当該相続登記は抹消されることとなる。したがって、相続登記をすることなく、仮登記に基づく本登記を申請することができる。