

掲載内容

1 抹消登記において登記識別情報が提供できないとき

- Q1 [登記識別情報の不提供～事前通知]
- Q2 [登記識別情報の不提供～事前通知に代わる制度]

2 所有権の抹消登記

- ① 所有権登記の抹消と利害関係人の承諾
 - Q3 [利害関係人の承諾]
 - Q4 [利害関係人の例]
 - Q5 [原本還付請求]
 - Q6 [利害関係人の承諾義務]
- ② 所有権保存登記の抹消登記
 - Q7 [登記記録の閉鎖]
 - Q8 [表題部が閉鎖されない事例]
 - Q9 [第三者の承諾の要否]
 - Q10 [真正な登記名義の回復]
 - Q11 [抹消登記申請手続①]
 - Q12 [抹消登記申請手続②]
 - Q13 [所有権移転登記がされている場合]

- Q14 [処分制限登記の抹消]

③ 所有権移転登記の抹消登記 (相続を除く)

- Q15 [未成年者所有権の抹消]
- Q16 [数次移転と抹消の方法]
- Q17 [所有権登記・抵当権登記の抹消]
- Q18 [所有権抹消登記・差押登記あり]
- Q19 [通謀虚偽表示と利害関係人]
- Q20 [詐害行為取消判決による抹消]
- Q21 [仮登記及び本登記の抹消]
- Q22 [本登記のみの抹消]
- Q23 [契約者が死亡していた場合]

④ 相続が関係する所有権移転登記の抹消登記

- Q24 [相続人による合意解除]
- Q25 [遺産分割協議と相続登記の抹消]
- Q26 [債権者代位による相続登記の抹消]
- Q27 [代位者・差押登記名義人と利害関係]

Q28 [売買未登記不動産が相続登記された場合]

- Q29 [相続財産法人と相続人の出現]
- Q30 [相続登記後の本登記]

⑤ 農地法と所有権抹消登記

- Q31 [合意解除]
- Q32 [解除]
- Q33 [錯誤]
- Q34 [許可申請協力請求権の時効消滅]

⑥ 仮処分と後順位登記の抹消

- Q35 [処分禁止仮処分登記後の所有権移転登記の抹消]
- Q36 [通知をしたことを証する情報]
- Q37 [処分禁止仮処分登記後の仮差押登記の抹消]
- Q38 [処分禁止仮処分と保存登記の処理]

⑦ 所有権移転の失効の定め

- Q39 [権利消滅の定め]

- Q40 [所有権消滅事項の先例等]
- Q41 [所有権移転失効の登記の処理]
- ⑧ その他
 - Q42 [競売による売却と移転登記抹消①]
 - Q43 [競売による売却と移転登記抹消②]
 - Q44 [競売による売却と移転登記抹消③]
 - Q45 [「判決」とした移転登記の抹消]

3 買戻特約の抹消登記

- Q46 [買戻期間満了による抹消]
- Q47 [買戻期間満了による抹消の添付情報]
- Q48 [買戻権の行使]
- Q49 [買戻付所有権登記の抹消]
- Q50 [所有者に代位する抵当権者と買戻権者による買戻特約の抹消]

Q51 [期前・買戻特約の登記]

4 抵当権抹消登記

① 抵当権抹消登記の原因・登記原因証明情報

(1) 抵当権抹消登記の原因

- Q52 [消滅原因]
- Q53 [抵当権が消滅しない例]
- Q54 [弁済と抹消登記の同時履行]
- Q55 [弁済日不詳]
- Q56 [混同]
- Q57 [混同による抹消登記手続]
- Q58 [混同後に所有権移転]
- Q59 [共同担保と混同]
- Q60 [時分取得と混同]
- Q61 [同順位設定と混同]
- Q62 [代物弁済]
- Q63 [抵当権の放棄]
- Q64 [被担保債権の時効消滅]
- Q65 [抵当権の消滅時効]
- Q66 [所有権の時効取得]
- Q67 [主債務消滅]
- Q68 [譲渡担保]
- Q69 [破産・裁判所の許可]
- Q70 [抵当権消滅請求]
- Q71 [破産法・担保権消滅制度]
- Q72 [破産法・担保権消滅の登記]
- Q73 [民事再生法・担保権消滅制度]
- Q74 [民事再生法・担保権消滅の登記]

(2) 抵当権抹消登記の登記原因証明情報

- Q75 [作成日]
- Q76 [不動産の表示]
- Q77 [回転日付印]
- Q78 [銀行支店長作成の抹消登記原因証明情報]
- Q79 [合筆・合併後の抵当権抹消の登記識別情報]

② 抵当権抹消登記の申請人

- Q80 [設定後の所有権移転]
- Q81 [登記権利者1人の申請]
- Q82 [登記義務者1人の申請]
- Q83 [後順位抵当権者の抹消申請]
- Q84 [設定者の死亡後に抵当権消滅]

- Q85 [設定者の死亡前に弁済]
- Q86 [共有者の死亡]
- Q87 [抵当権者の死亡後の弁済]
- Q88 [抵当権者の死亡前の弁済]
- Q89 [登記権利者単独による抹消申請]
- Q90 [遺産手続開始決定後の抹消申請人]
- Q91 [競売売却と担保権の処遇]
- Q92 [詐害行為取消判決による抹消]

③ 抵当権抹消登記の利害関係人

- Q93 [利害関係人の承諾]
- Q94 [利害関係人の例]
- Q95 [原本還付請求]

④ 抵当権抹消の前提登記

- Q96 [抹消の前提登記]
- Q97 [更正登記の要否]

⑤ 清算終了と抵当権抹消

- Q98 [清算終了登記前に抵当権消滅]
- Q99 [清算終了登記後に抵当権消滅]

⑥ 抵当権者の所在不明・休眠担保権の抹消

- Q100 [抵当権者所在不明における抹消方法]
- Q101 [休眠担保権の制度]
- Q102 [弁済期20年経過後の単独申請の制度]
- Q103 [弁済期20年経過後の単独申請の添付情報]
- Q104 [抹消原因・抵当権者の相続登記]

⑦ 抵当権の継承と抵当権抹消

- Q105 [住宅金融公庫の抵当権抹消]
- Q106 [財団法人公庫住宅融資保証協会の抵当権抹消]
- Q107 [国民金融公庫等の抵当権抹消]

⑧ その他

- Q108 [抵当権者の代表者が変更]
- Q109 [転抵当権の目的である原抵当権の消滅]
- Q110 [抵当土地の分筆と抵当権消滅]
- Q111 [登録免許税]
- Q112 [非課税設定登記の抹消]

5 根抵当権の抹消登記

① 根抵当権抹消登記の原因

- Q113 [消滅原因]
- Q114 [放棄]
- Q115 [混同による根抵当権の消滅]
- Q116 [根抵当権消滅請求]
- Q117 [確定債権の弁済]
- Q118 [消滅時効]

② 根抵当権抹消の前提登記

- Q119 [抹消の前提登記]

6 仮登記の抹消登記

① 総論

- Q120 [利害関係人の承諾]
- Q121 [住所変更等の前提登記の要否]
- Q122 [申請情報]
- ② 仮登記の抹消登記の単独申請
 - Q123 [共同申請]
 - Q124 [仮登記名義人の単独申請]
 - Q125 [利害関係人による単独申請]
 - Q126 [判決による単独申請]

- Q127 [死亡・解散による単独抹消]
- Q128 [停止条件付仮登記後の所有者死亡]
- Q129 [始期付仮登記後の仮登記名義人死亡]
- Q130 [権利混同・単独抹消]
- ③ 共同申請による仮登記の抹消
 - Q131 [所有権が移転している場合①]
 - Q132 [所有権が移転している場合②]

④ 登記の方法

- Q133 [相続登記後の本登記]
- Q134 [1号仮登記後の所有権移転と仮登記抹消]
- Q135 [2号仮登記後の所有権移転と仮登記抹消]

⑤ 担保仮登記の抹消登記

- Q136 [担保仮登記]
- Q137 [担保仮登記・受戻権行使]
- Q138 [受戻権行使による担保仮登記の抹消]
- Q139 [抹消の前提登記の要否]

7 賃借権の抹消登記

- Q140 [消滅原因]
- Q141 [転借権付与賃借権の抹消]
- Q142 [存続期間の満了]
- Q143 [登記権利者単独による抹消申請]
- Q144 [抹消登記の申請情報]
- Q145 [相続人不存在]
- Q146 [賃借権の取扱い]

8 地上権の抹消登記

- Q147 [消滅原因]
- Q148 [存続期間の満了]
- Q149 [消滅請求の制度]
- Q150 [死亡・解散による消滅]
- Q151 [混同①]
- Q152 [混同②]
- Q153 [地上権者の死亡と抹消登記]
- Q154 [存続期間満了地上権の相続登記・抹消登記]

9 地役権の抹消登記

- Q155 [地役権とは]
- Q156 [消滅原因]
- Q157 [要役地・承役地]
- Q158 [要役地と共に移転せずの特約と消滅]
- Q159 [所有権移転と地役権抹消]
- Q160 [地役権の消滅時効]

10 永小作権の抹消登記

11 先取特権の抹消登記

12 表題部の登記における抹消登記

13 商業登記における抹消登記

- 9(一部)までの相目次を掲載し、以下は省略してあります。また、内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

抹消登記申請MEMO

著 青山 修 (司法書士)

レアケースにも対応できる！
抹消登記の決定版！

◆ 知りたい疑問をすぐに解決！

日常的な事案から特殊な事案まで、抹消登記のあらゆる疑問を網羅し、簡潔明瞭なQ & Aで解説しています。

◆ 充実した文例・記録例！

登記申請書や登記記録例を豊富に掲載し、作成時のポイントをわかりやすく解説しています。

◆ ビジュアルな紙面！

ポイント箇所のカラー化や見開き時に読みやすいレイアウトなど、見やすく使いやすい工夫をしています。

A5判・総頁264頁
定価 3,190円 (本体 2,900円)
送料 460円

0120-089-339
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 2,640円 (本体 2,400円)



組見本 〔A5判縮小〕

2 所有権の抹消登記

5

法令、先判例、 文献等の根拠を 明示

(1) 原則的な取扱い—登記記録全部の閉鎖
所有権保存登記の登記名義人(A)が、
真実の所有者(B)でないとして所有権保存登
記の抹消の申請をしたときは、次の(2)及び
Q8の場合を除き、表題部、甲区、乙区の全
ての登記記録が閉鎖される(昭34・5・13民
甲955、昭36・9・2民甲2163)。

登記記録を閉鎖した場合の登記記録例→
Q8 memo. ①。

(2) 所有権確認判決等
真実の所有者でないAの所有権保存登記
の抹消登記申請と同時に、真実の所有者B
の当該建物についての所有権確認の確定判
決等、登記官が所有者をBと認定するに足
りる確実な資料を添付して、B名義の所有
権保存登記を申請したときは、甲区の登記
記録を閉鎖しないで、当該甲区登記記録を
用い、その順位番号は甲区順位番号を追っ
て付すことになる(昭44・11・20民甲2530、実
務総覧上220頁)。

(3) 閉鎖されない事例
Q8。

memo. 登記記録が閉鎖される理由(先例解
説総覧追加編I・88頁)。

- ① 所有権保存登記の登記名義人が真実と異な
るとして抹消登記をしたのだから、真実の所
有者が記録されていない表題部を回復させる
ことは相当でない。
- ② 法律上、抹消された表題部の所有者欄を回
復させる規定がない。

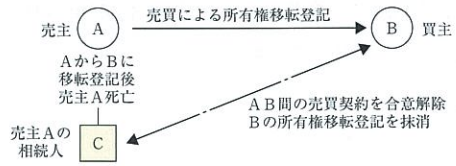
Q7【登記記録の閉鎖】
所有権保存登記を抹消した場
合、表題部の登記記録は閉鎖
されるか

所有権保存登記の抹
消

2 所有権の抹消登

売買による所有権移転登記がされた後に売主A
が死亡し、Aの相続人Cと買主Bとの間で売買
契約を合意解除した場合、CとBとでBの所有
権移転登記を抹消する申請をすることができる
(昭30・8・10民甲1705)。

Q24【相続人による合意解
除】
売主が死亡した場合、買
主と相続人とで合意解
除による抹消登記が可能な
か



<登記申請情報・添付情報>

登記申請書	
登記の目的	○番所有権抹消
原因	平成○年○月○日合意解除 ①
権利者	○市○町○丁目○番地 ② 亡 A ○市○町○丁目○番地 上記相続人 C
義務者	○市○町○丁目○番地 ③ B
添付情報 ④	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 代理権限証明情報 (会社法人等番号、承諾証明情報、許可書)
平成○年○月○日申請	○法務局
(以下省略)	

① 合意解除があった日を記載する。目的不動産が農地の場合において、農地
法上の許可が合意解除の後に得られたときは、許可書が当事者に送達された

相続が関係する所有権移転登記の抹消登記

相続が関係する所有権移転登記の抹消登記

12

2 所有権の抹消登記

日を記載することになる(昭35・10・6民甲2498)。
② 合意解除により所有権登記名義人となる亡Aと、その相続人(申請人)を
記載する。相続人が数人存在する場合でも、保存行為として(民252ただし書)
相続人の1人から登記義務者と共同して申請することができる。
③ 現在の所有権登記名義人(買主)を記載する。
④① 登記原因証明情報(不登令別表26項添付情報欄ホ)
合意解除契約書又は合意解除をした旨を記載した義務者の単独形式の登
記原因証明情報が該当する。
② 承諾を証する情報(不登令別表26項添付情報欄へ・ト)
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。)があるときは、当該第三者の承
諾を証する当該第三者が作成した情報(印鑑証明書付(不登令19②)、法人
の場合は会社法人等番号を提供する。)、又は当該第三者に対抗することが
できる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。この第
三者が抵当証券の所持人又は裏書人であるときは、当該抵当証券も提供し
なければならない。
③ 農地法の許可書
目的不動産が農地の場合には、農地法所定の許可書を要する(昭31・6・
19民甲1247)。

memo. 合意解除ではなく、民法541条〔履
行遅滞等による解除権〕の規定に基づく法定解
除の場合においては、既に完結している売買に
ついてまで相続人は解除権はないとする見解も
あるが(先例解説総覧909頁)、一般に解除権は相
続される(中川他・相続法204頁)、あるいは、主
たる法律関係又は法律上の地位と一体としての

Q25【遺産
の抹消】
Aを相続
登記を抹消

株式会社を抵当権者とする抵当権が債務の弁済
により消滅したが、その抹消登記をしないうち
に抵当権者が清算終了登記をしたときは、次の
方法で抹消する。

- (1) 清算人が生存している場合
抵当権設定者(登記権利者)は、抵当権者
会社(登記義務者)を代表する清算人Aと、
抵当権の抹消登記を申請することができる
(昭24・7・2民甲1537、昭28・3・16民甲383、昭
26・12・6民甲2290)。抵当権設定者は、裁判
所に新たな清算人の申立て(会社478②)を
するまでもなく、清算人Aに清算人としての
職務の遂行を求めればよい。
清算人Aが抵当権者会社(登記義務者)の
代表者であることを証する情報としては、
代表する清算人Aの記載がある抵当権者
会社の閉鎖登記事項証明書を提供する(権利
に関する登記の実務Ⅳ459頁)。なお、抵当権者
会社の印鑑証明書が必要とするときは、市
区町村長が証明した清算人A個人の印鑑証
明書で足りる(昭28・3・16民甲383)。
- (2) 代表清算人が死亡している場合
他の清算人と抵当権設定者として抵当権の
抹消登記を申請できる(Q&A210選225頁)。
- (3) 清算人が全員死亡している場合
清算人が全員死亡している場合には、定

4 抵当権の抹消登記

12

Q98【清算終了登記前に抵当権
消滅】
弁済後、抵当権抹消登記をし
ないうちに抵当権者が清算結
了登記をした。抵当権抹消の
方法は

清算終了と抵当権抹消

2 所有権の抹消登記

13

遺産分割協議書を添付し、Bを相続人とし
て登記することができる(登研451・125。A、
Bを抹消し、A、Cとした例として登研428・
135)。
判例は、共同相続人の全員が、既に成立し
ている遺産分割協議の全部又は一部を合意
で解除した上で、改めて遺産分割協議をす
ることができる、としている(最判平2・9・27
判時1380・89)。

(2) 登記
当初の遺産分割協議に基づく相続登記を
抹消し、新たになされた分割協議に基づく
遺産分割協議書を提供して、再度、相続登記
の申請をする(登先359・43)。なお、相続登
記の抹消登記をするにつき、登記上の利害
関係を有する第三者があるときは、当該第
三者の承諾を証する当該第三者が作成した
情報又は当該第三者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の提供が
あるときに限り、抹消登記の申請をすること
ができる(不登68、不登令別表26項添付情報
欄へ)。

義人とすることの可否

相続が関係する所有権移転登記の抹消登記

122

4 抵当権の抹消登記

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
総務本部 〒162-8407 東京都新宿区谷砂土原町2丁目6番地
東京本社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
札幌支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
仙台支社 〒162-8407 東京都新宿区谷砂土原町2丁目6番地
東京支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
関東支社

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.5)509811

実務に役立つ コメントや 補足説明を “memo”として 随所に掲載