掲載内容

第1章　総　論

第1　仮登記の意義と効力
第2　不動産登記法105条1号の仮登記
第3　不動産登記法105条2号の仮登記
第4　仮登記の更正
第5　所有権の移転に関する仮登記の登記原因
第6　仮登記の申請形態

第2章　各　論

第1　所有権に関する仮登記
〔1〕所有権の保存の仮登記をする場合
〔2〕所有権の移転の仮登記を共同申請によりする場合
〔3〕所有権の移転の仮登記を登記義務者の承諾がある場合に登記権利者が単独で申請する場合
〔4〕所有権の移転請求権の仮登記をする場合
〔5〕始期付所有権の移転の仮登記をする場合
〔6〕死因贈与による所有権移転仮登記をする場合
〔7〕売買代金の完済を条件とする所有権の移転の仮登記をする場合
〔8〕停止条件付代物弁済契約による所有権の移転の仮登記をする場合
〔9〕農地法3条の許可を条件とする所有権の移転の仮登記をする場合
〔10〕敷地権付き区分建物のみを目的とする所有権の移転の仮登記をする場合
〔11〕仮登記した所有権の移転の仮登記をする場合
〔12〕仮登記した所有権の移転請求権の移転の登記をする場合
〔13〕仮登記した所有権の移転請求権の仮登記をする場合
〔14〕仮登記した所有権移転請求権の移転請求権の仮登記をする場合
〔15〕所有権の登記の抹消の仮登記をする場合

第2　地上権に関する仮登記
〔16〕地上権の設定の仮登記をする場合
〔17〕地上権設定請求権の仮登記をする場合
〔18〕地上権の変更の仮登記をする場合

第3　地役権に関する仮登記
〔19〕地役権の設定の仮登記をする場合

第4　賃借権に関する仮登記
〔20〕賃借権の設定の仮登記をする場合
〔21〕停止条件付賃借権設定の仮登記をする場合
〔22〕転貸の仮登記をする場合
〔23〕賃借権の移転の仮登記をする場合

第5　先取特権に関する仮登記
〔24〕一般の先取特権の保存の仮登記をする場合
〔25〕不動産保存先取特権保存の仮登記をする場合

第6　抵当権に関する仮登記
〔26〕抵当権の設定の仮登記をする場合
〔27〕始期付抵当権の設定の仮登記をする場合
〔28〕停止条件付抵当権の設定の仮登記をする場合
〔29〕抵当権の設定請求権の仮登記をする場合
〔30〕抵当権の移転の仮登記をする場合
〔31〕転抵当請求権の仮登記をする場合
〔32〕抵当権の登記の抹消の仮登記をする場合
〔33〕仮登記した所有権を目的とする抵当権の設定請求権の仮登記をする場合
〔34〕仮登記した抵当権の移転の仮登記をする場合
〔35〕仮登記した抵当権の設定請求権の移転の登記をする場合
〔36〕仮登記した抵当権の設定請求権の移転請求権の仮登記をする場合

第7　根抵当権に関する仮登記
〔37〕根抵当権の設定の仮登記（共同申請）をする場合
〔38〕根抵当権の設定の仮登記（仮登記義務者の承諾書添付）をする場合
〔39〕根抵当権の設定請求権の仮登記をする場合
〔40〕極度額の変更の仮登記をする場合
〔41〕根抵当権の譲渡の仮登記をする場合

第8　買戻特約の仮登記
〔42〕買戻しの特約付売買の仮登記をする場合
〔43〕所有権保存仮登記に対する買戻特約の仮登記をする場合

第9　仮登記に基づく本登記
〔44〕所有権の移転の仮登記に基づく本登記をする場合
〔45〕所有権の移転請求権の仮登記に基づく本登記をする場合
〔46〕抵当権設定の仮登記に基づく本登記をする場合
〔47〕所有権に関する仮登記に基づく本登記に伴う第三者の権利に関する登記の職権抹消をする場合

第10　仮登記の抹消
〔48〕所有権の仮登記の抹消をする場合（共同申請）
〔49〕所有権移転請求権仮登記の抹消をする場合（仮登記名義人の単独申請）
〔50〕所有権移転請求権仮登記に移転の付記登記がある場合の仮登記を抹消する場合
〔51〕仮登記に基づく本登記のみを抹消する場合
〔52〕仮登記に基づく本登記及び仮登記の抹消をする場合
〔53〕移転の仮登記の付記のある仮登記した抵当権の抹消をする場合

第11　信託の仮登記
〔54〕所有権の移転の仮登記と信託の仮登記をする場合

第12　仮登記仮処分による仮登記
〔55〕所有権の移転の仮登記をする場合

第13　仮登記担保契約に関する法律の仮登記
〔56〕担保仮登記に基づく本登記をする場合
〔57〕受戻権を行使する場合

第14　保全仮登記
〔58〕抵当権設定保全仮登記をする場合
〔59〕転抵当の保全仮登記をする場合
〔60〕抵当権回復の保全仮登記をする場合

第15　配偶者居住権に関する仮登記
〔61〕配偶者居住権の設定の仮登記をする場合
〔62〕配偶者居住権の設定の仮登記を抹消する場合

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。

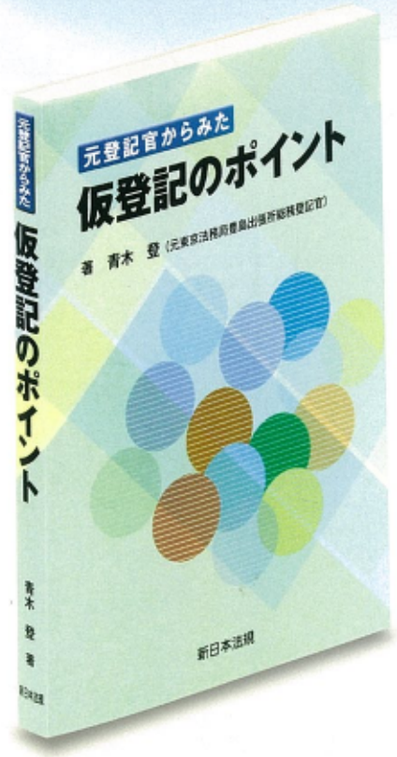
元登記官が豊富な経験と知見を踏まえて執筆！

元登記官からみた 仮登記のポイント

著　青木　登（元東京法務局豊島出張所総務登記官）

仮登記が利用される様々な場面をケースとして設定し、保全される権利の種類や性質、登記手続上のポイントを解説しています。

ケースに応じた登記申請書や登記原因証明情報を掲げて記載のポイントを示し、併せて登記記録例を紹介しています。



A5判・総頁266頁
定価3,520円（本体3,200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 3,190円（本体 2,900 円）

総合法令情報企業として社会に貢献
新日本法規出版
公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

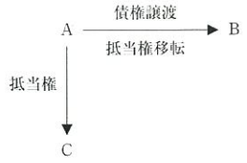
▶▶内容見本
〔A5判縮小〕

【30】　抵当権の移転の仮登記をする場合

ケース

Ａは、Ｃに対し抵当権付債権を有している。Ａは、当該債権をＢに譲渡したが、Ａの抵当権設定の際に通知された登記識別情報の提供がないので抵当権の移転の登記をすることができない。

この場合のＢの権利を保全する仮登記の方法はどうなるか。



ポイント

抵当権移転の仮登記原因は、債権行為である債権譲渡であり抵当権の譲渡ではない。

解

1　抵

(1)

当権も法律上当然に移転するので、債権譲渡が登記原因となります。

2　登録免許税は、不動産1個につき1,000円（登税別表1一(十四)）。

○添付情報（登記原因証明情報）

登記原因証明情報

1　登記申請情報の要項
(1)　登記の目的　　○番抵当権移転仮登記
(2)　登記の原因　　令和○年○月○日債権譲渡
(3)　当事者　　権利者　○市○町○番地
B
義務者　○市○町○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)　令和○年○月○日、ＡはＣに対する本件債権をＢに売却し、この旨Ｃに通知した。
(2)　よって、本件債権はＡからＢに移転したので○番抵当権もＢに移転した。
(3)　令和○年○月○日、ＡＢは、Ａの抵当権の登記識別情報の提供がなく、抵当権移転の登記ができないので、抵当権移転仮登記をすることに合意した。

以上相違ありません。
令和○年○月○日　○法務局御中

権利者　○市○町○番地
B　　㊞

件ではありませんが、債権譲渡の対抗要件（民467）として、債権の譲受人（抵当権者）がＢと確定するための記述です。

記録例

乙区

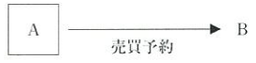
付記1号	○番抵当権移転仮登記	令和○年○月○日第○号	原因　令和○年○月○日債権譲渡 権利者　○市○町○番地 B
	余　白	余　白	余　白

（記録例592）

【45】　所有権の移転請求権の仮登記に基づく本登記をする場合

ケース

Ｂは、ＡとＡ所有の不動産につき売買予約契約を締結し所有権移転請求権仮登記を経由した。Ｂが予約完結権を行使した場合の、Ｂへの仮登記に基づく所有権移転の本登記の方法はどうなるか。



ポイント

予約契約と完結権に基づく売買契約は、別個の法律行為である。

解　説

1　売買予約と予約完結権の行使の関係

(1)　売買予約を締結すると、将来、本契約をする権利（予約完結権）が発生します。

Ｂは、この予約完結権を保全するため、2号仮登記（所有権移転請求権仮登記）をすることができます。

(2)　この予約完結権を行使するとＡＢ間に本契約としての売買契約が成立し、不動産の所有権が移転することとなります。

このように、ＡからＢへの所有権の移転には、二段階の法律行為があると解

2　仮登記に基づく所有権移転の本登記の登記原因、日付

前記のように、所有権の移転は、予約完結権行使の結果としての本契約の成立によることとなるので、売買予約の日ではなく本登記は、予約完結権行使の結果として成立した売買契約の成立日が登記原因、日付となります。

記載例

●登記申請書

登　記　申　請　書

登記の目的　　2番仮登記の所有権移転本登記
原　　因　　令和○年○月○日売買
権
義
添

＜記
1　す
2　い
記
し
3

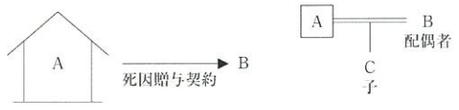
第15　配偶者居住権に関する仮登記

【61】　配偶者居住権の設定の仮登記をする場合

ケース

Ａは、その配偶者Ｂとの間で、Ａ所有の建物につき、Ｂに配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約を締結している。

Ａの死亡前にＢの配偶者居住権を保全する方法はどうなるか。



ポイント

配偶者居住権は、乙区に仮登記することができる。

解　説

1　配偶者居住権の意義と成立

(1)　配偶者居住権の制度が新設され、令和2年4月1日以後の相続、同日以後に作成される遺言による遺贈に適用されます。

(2)　配偶者居住権は、相続の際に被相続人の配偶者が被相続人の財

新日本法規出版株式会社

本　社
総轄本部　〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社　〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社　〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社　〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
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 大阪市中央区内平野町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

(2021.4)51001701

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。