

掲載内容

第1章 総論

- 第1 嘱託登記の基礎知識
- 第2 嘱託登記制度

第2章 権利部甲区に関する登記

- 第1 所有権保存の登記
 - 【1】表題部所有者に代位して所有権保存登記をする場合（普通建物の場合）
 - 【2】表題部所有者に代位して所有権保存登記をする場合（区分建物の場合）
 - 【3】確定判決により所有権保存登記をする場合
- 第2 所有権移転の登記
 - 1 公共用地売買に関する登記
 - 【4】私有地を公共用地として取得する場合
 - 【5】官公署の所有地の払下げを行う場合
 - 【6】相続人不明の土地を買収する場合
 - 【7】市町村合併により承継した場合
 - 【8】国有財産の所管換をした場合
 - 2 収用に関する登記
 - 【9】収用委員会の権利取得裁決又は和解による所有権移転の登記をする場合
 - 3 土地改良に関する登記
 - 【10】土地改良事業に伴い換地処分・交換分合を行う場合

- 4 土地区画整理に関する登記
 - 【11】土地区画整理事業に伴い換地処分を行う場合
- 5 公売処分に関する登記
 - 【12】公売処分による所有権移転の登記をする場合
- 6 競売に関する登記
 - 【13】競売による所有権移転登記をする場合
- 第3 差押えの登記
 - 1 滞納処分に関する登記
 - 【14】表題の登記がない建物の差押登記をする場合
 - 【15】所有権の登記がない土地の差押登記をする場合
 - 【16】参加差押えの登記をする場合
 - 2 民事執行に関する登記
 - 【17】区分建物の差押登記をする場合
 - 【18】建物の強制管理による差押登記をする場合
 - 3 民事保全に関する登記
 - 【19】不動産の所有権に対し仮差押登記をする場合
 - 【20】不動産の所有権に対し処分禁止の仮処分の登記をする場合
- 第4 仮登記
 - 【21】官公署が権利者として2号仮登記（請求権仮登記）をする場合
- 第5 登記名義人の住所・氏名等変更・更正の登記
 - 【22】代位による登記名義人の住所変更等の登記をする場合

第3章 権利部乙区に関する登記

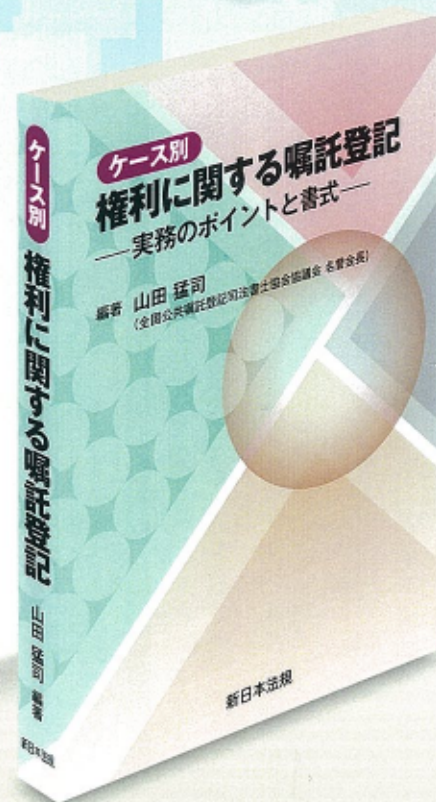
第1 賃借権に関する登記

- 【23】官公署の所有地に賃借権設定をする場合
- 【24】官公署の所有不動産の賃料を増額する場合
- 第2 地上権に関する登記
 - 【25】官公署の所有地に地上権設定をする場合
- 第3 地役権に関する登記
 - 【26】承役地が分筆された場合
 - 【27】分筆された要役地の地役権を抹消する場合
- 第4 抵当権に関する登記
 - 【28】官公署が民有不動産に抵当権を設定する場合
 - 【29】登記名義人が既に死亡している土地に抵当権を設定する場合
- 第5 差押えの登記
 - 1 滞納処分に関する登記
 - 【30】滞納処分による賃借権の差押登記をする場合
 - 【31】滞納処分による地上権の差押登記をする場合
 - 2 民事執行に関する登記
 - 【32】強制執行による賃借権の差押登記をする場合
 - 【33】抵当権付債権の差押登記をする場合
 - 【34】転付命令による担保権の移転登記をする場合
 - 3 民事保全に関する登記
 - 【35】登記された賃借権に仮差押登記をする場合
 - 【36】根抵当権に対し処分禁止の仮処分の登記をする場合

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。

ケース別 権利に関する嘱託登記 —実務のポイントと書式—

編著 山田 猛司（全国公共嘱託登記司法書士協会協議会 名誉会長）



申請登記とは異なる手続を
わかりやすく解説！

- ◆官公署の担当者や司法書士に必要なケースを網羅的に取り上げています。
- ◆ポイントを簡潔に示した上で、ケースに則した登記嘱託書を掲げ、記載上のポイントを解説しています。
- ◆全国公共嘱託登記司法書士協会協議会のメンバーが、豊富な経験に基づいて執筆しています。

A5判・総頁324頁
定価5,170円（本体4,700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 4,730円（本体4,300円）

新日本法規出版株式会社

本社 東京都中央区東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4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 〒760-8538 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
(2022.3)51002141

この印刷物は環境にやさしい「環境性大豆インキ」を使用しています。

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



【6】 相続人不明の土地を買収する場合

ケース 当市には道路拡幅のための買収予定土地がありますが、現在の登記名義人は既に死亡して相続登記がなされておらず、相続人を調査したところ、相続人の中に行方不明者がいることが分かりました。どうすればこの土地を売買することができるのでしょうか。

ポイント

- 1 相続人の中に行方不明者がいる場合は、不在者財産管理人選任の申立てをして、権限外行為についての家庭裁判所の許可があれば、売買が可能である。
- 2 不在者の生死が不明の場合は、失踪宣告申立てを経て相続

登記であるので、売買年月日と売買による所有権移転登記請求権と記載します。

- 7 嘱託書に添付する情報を表示します(規34①六)。権利に関する登記を申請する場合には、登記原因証明情報の添付が必要とされます(法61、令7①五口)。この場合、相続財産管理人選任の審判書となります。ただし、相続財産管理人選任審判書の記載によって、当該相続財産管理人の選任が相続人不存在の場合であること及び死亡者の死亡年月日が明らかでないときは、戸除籍謄本(戸除籍全部事項証明書)の添付が必要となります(昭39・2・28民事甲422)。
- 8 代位原因証明情報として後掲の所有権移転登記嘱託書に添付する売買契約書又は当事者の表示及び不動産の表示のほか、年月日売買と所有権移転の旨を記載した登記原因証明情報を添付します。
- 9 嘱託者として権利を承継した市町村の団体の長の職名・氏名と連絡先を記載します。国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。
- 10 国及び登録免許税法別表2に記載の地方公共団体がこれらの者以外の者に代位してする登記については、登録免許税を課さないとされています(登免5-1)ので、登録免許税として、当該非課税条文を記載することになります(規189②)。
- 11 不動産番号については記載しなくてもよいのですが、記載した場合には、当該不動産を特定することができることとされているので(令6①、規34②)、土地であれば所在、地番、地目、地積について嘱託書に記載する必要はありません。ただし、実務上は不動産番号と不動産の表示を併記することが多いと思われます。

記載例2

○相続財産管理人との売買による所有権移転登記嘱託書

登記嘱託書	
登記の目的	所有権移転 1
原因	令和〇年〇月〇日 売買 2

権利者 ○市 3
 義務者 ○市○町○番○号
 亡甲相続財産
 相続財産管理人 ○○○○ 4
 添付情報 登記原因証明情報5 許可書6 印鑑証明書7
 承諾証明情報8
 令和〇年〇月〇日 嘱託 ○法務局○出張所
 嘱託者 ○市長 ○○○○
 連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○
 担当者 ○係 ○○○○ 9
 登録免許税 登録免許税法第4条第1項 10
 不動産の表示
 不動産番号 ○○○○○○○○○○○○○○ 11
 所在 ○市○町○丁目
 地番 ○番○
 地目 ○
 地積 ○平方メートル

<記載のポイント>

- 1 登記の目的は、「所有権移転」と記載します(令35)。

トになったものを添付します。

- 8 登記義務者である相続財産管理人の承諾書(法116①)を登記嘱託書に添付します。
 なお、承諾書は5の登記原因証明情報と内容が重複する部分が多いので、便宜「登記原因証明情報兼承諾書」として、1通で作成することが認められています。
 - 9 嘱託者として権利を承継した市町村の団体の長の職名・氏名と連絡先を記載します。国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。
 - 10 国及び登録免許税法別表2に記載の地方公共団体が自己のために登記をするときには登録免許税は非課税とされています(登免4①)ので、登録免許税として、当該非課税条文を記載することになります(規189②)。
 - 11 不動産番号については記載しなくてもよいのですが、記載した場合には、当該不動産を特定することができることとされているので(令6①、規34②)、土地であれば所在、地番、地目、地積について嘱託書に記載する必要はありません。ただし、実務上は不動産番号と不動産の表示を併記することが多いと思われます。
- ※不在者財産管理人との売買による所有権移転登記嘱託書の場合には、4、6~8の「相続財産管理人」を「不在者財産管理人」と読み替えて作成してください。

【登記記録例】

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	昭和〇年〇月〇日 第〇号	昭和〇年〇月〇日相続 所有者(住所省略) 甲
付記1号	1番登記名 義人氏名変 更	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日相続 人不存在 登記名義人 亡甲相続財産

2 収用に関する登記

【9】 収用委員会の権利取得裁決又は和解による所有権移転の登記をする場合

ケース 当県では公共事業をするに当たり、地主から土地を取得していますが、一部の地主が反対しており、土地の売買契約に応じてくれません。そこで収用により土地を取得したいと考えていますが、どのような手続になりますか。

ポイント

- 1 公共事業でも通常は任意の売買により土地を取得するが、反対の地主に対しては、収用手続をとることができる。
- 2 収用の場合には、収用手続開始の登記申請と収用による所有権移転登記の嘱託手続をする。

第4 抵当権に関する登記

【28】 官公署が民有不動産に抵当権を設定する場合

ケース 今般、相続が開始し、相続人から相続税の延納の申出がありました。その担保として抵当権を設定したいのですが、登記名義は被相続人の名義のままです。どうしたらよいでしょうか。

ポイント

- 1 抵当権を設定するには現在の所有者(相続人)が抵当権を設定する必要があり、抵当権設定の目的物件が被相続人名義のままの場合には、現実の相続人への相続による所有権移転登記をした後に、当該登記名義人を登記義務者とする抵当権設定登記を嘱託しなければならない。なお、登記義務者が登記申請に協力しない場合には代位による嘱託をすることができる。
- 2 抵当権設定登記は嘱託によりすることになるが、所有者の登記承諾書(印鑑証明書付き)を添付しなければならない。

解説

1 概説

所有者が死亡した場合は相続が開始しますが、その相続人は相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に相続税の申告及び納税をしなければなりません(相続27)。納税については一括で納税するのが原則ですが分割で納税するため延納の申請をすることがあり