

# 掲載内容

## 総論

民法等一部改正法(主に不動産登記法)の概要及び既に行われている所有者不明土地問題に対する施策

### 第1章 所有権の登記名義人の表示変更・所有権の保存

- [1] A B共有の不動産において、A及びBが同じ日に同じ住所に移転した場合
- [2] 共有者の1人から全員のために所有権の保存の登記を申請する場合(持分の記載について)
- [3] 表題部所有者がA及びBである建物について、真の所有者Cが判決による登記を行う場合
- [4] 表題部登記だけされているA B共有名義の不動産につき、A及びBが死亡し、各々に相続人が存在する場合
- [5] 表題部登記だけされているA名義の不動産につき、遺産共有となる数次相続が発生した場合

### 第2章 所有権の移転(相続・遺贈)

- [6] 相続開始から2年以上が経過したが、相続登記をしていない場合(相続登記の義務化・相続人申告登記(令和6年4月1日施行)・対抗要件)
- [7] 複数相続人で相続する場合
- [8] 「所有権移転」及び「A持分全部移転」を行う場合
- [9] 胎児を含む共同相続人による相続の場合
- [10] 法定相続人の1人が行方不明であり、住所を証する書面が得られない場合
- [11] 共有者2名の不動産において、共有者の1人に相続が発生した場合
- [12] 法定相続によりB C共有の相続登記をした後に、遺産分割協議によりBの単有となった場合
- [13] 被相続人Aの共同相続人がB C D Eである場合に、B C間とD E間でそれぞれ遺産分割協議を行い、両協議とも被相続人A名義の土地はBが相続することとした場合
- [14] Aの相続が発生し、相続人が妻B及び子Cであったが遺産分割の協議前にBが死亡した場合のCへの相続登記をする場合
- [15] 遺産分割前に共同相続人の中で相続分の譲渡をした場合
- [16] 遺産分割協議後において認知された子供があった場合
- [17] 共同相続人中に外国人がいる場合
- [18] 共同相続人が配偶者B、子C及びDであり、C Dが未成年者であるときに遺産分割協議をして相続登記をする場合
- [19] 行方不明者の相続人の不在者財産管理人を含めて遺産分割協議をする場合
- [20] 被相続人A名義の土地について、共同相続人がB及びCであり、Bが相続開始後に破産手続開始決定を受け、破産管財人が選任されている場合
- [21] 共有不動産の共有者の1人が死亡し、その共有者に特別縁故者がある場合
- [22] 共有不動産の共有者の1人が死亡し、相続人も特別縁故者も存在しなかった場合
- [23] 相続人がいないAの遺言により相続人ではないB C 2名が包括受遺者となっており、B Cの協議によりB単有とする遺産分割協議が成立した場合
- [24] 遺言で法定相続人の一部を除く相続分の指定があった場合
- [25] 不動産について3分の1を相続人ではないBに遺贈し、3分の2を相続人Cに相続させる旨の遺言がある場合

- [26] 遺言者Aが妻B及び長男Cに持分2分の1ずつ相続させる旨の遺言があったが、遺言者より先に妻Bが死亡し、その後遺言者が持分2分の1をDへ売却した場合

### 第3章 所有権の移転(相続・遺贈以外)

- [27] 共有持分について移転した場合(登記の目的の記載方法)
- [28] 一つの不動産をA B共同で購入した場合
- [29] 数個の持分取得登記がある同一名義人について、その所有権の一部を移転する場合
- [30] 共有者のうちの1人の持分に差押登記がなされている状態で共有者の全員の持分について移転の登記を行う場合
- [31] Aが所有する不動産をBに売却したが、売買による所有権の移転の登記をする前に登記義務者であるAが死亡し、C及びDが相続人となった場合
- [32] Aが所有する不動産をBに売却したが、売買による所有権の移転の登記をする前に登記権利者であるBが死亡し、C及びDが相続人となった場合
- [33] 農地の共有者の1人が自己の持分を放棄する場合
- [34] A所有の不動産について、B及びCが共有で所有権移転請求権の仮登記をしていたときに、Cがその請求権を放棄した場合
- [35] 共有物分割による持分移転の場合
- [36] 所有権について共有物分割禁止の特約付きで所有権の一部を移転した場合
- [37] 代表者名義で登記された自治会(権利能力なき社団)所有の不動産について、代表者の交代があった場合
- [38] 代表者名義で不動産を所有している自治会(地縁団体)が市町村長の認可を受けた場合
- [39] 所有権を信託するに当たって、受託者が2名ある場合
- [40] A B共有の不動産において、Aを受託者とし、受益者をA B、信託財産を当該不動産とする場合

### 第4章 所有権の更正・抹消等

- (更正)
  - [41] A名義で所有権の保存の登記がされているものをA B名義に更正する場合
  - [42] 共有名義から単有名義へ、又は単有名義から共有名義への更正をする場合
  - [43] 農地法5条の許可を得て共有名義で所有権の移転の登記が完了した後に、持分の更正の登記をする場合
  - [44] 債権者代位により、共同相続人名義で相続登記をしたが、登記名義人となった相続人が、当該登記前に相続放棄をしていた場合
  - [45] 亡A名義の不動産について、相続人の1人であるCが単独でB及びCの共同相続人名義で相続登記したが、登記名義人となった相続人Bが、当該登記後に相続放棄をした場合
  - [46] 亡Aの相続人がB C Dであったところ、B以外が相続放棄をし、B単有名義に登記した後、相続放棄の申述受理の審判が取り消された場合
- (抹消)
  - [47] 共有者の1人が、共有不動産について実体上の権利を有していないのに持分の移転の登記を経由している者に対して、持分移転の登記の抹消の登記を命ずる確定判決を得た場合
  - [48] 亡A名義の不動産について、B C共有で相続登記されていたものを錯誤によりB Dの相続登記とする場合

## 第5章 抵当権・根抵当権

### 第1 抵当権

- (設定)
  - [49] 債権者・債務者が複数である抵当権設定の場合(債権を準共有する場合)
  - [50] 債権者・債務者が複数である抵当権設定の場合(債権者が1名で債務者が複数の場合)
  - [51] 所有権がA単有のときに、その持分の一部に抵当権を設定する場合
  - [52] A B共有の不動産のA持分にCの抵当権が設定されており、AがBの持分を取得したときに、その持分に抵当権を設定したい場合
- (移転・変更)
  - [53] 抵当権の一部を移転した場合
  - [54] A B共有の不動産全体にCの抵当権が設定されている場合にA持分についてのみ抵当権の抹消の登記をする場合
  - [55] A B準共有の抵当権の場合に、Bの債権のみ(又はAの債権のみ)弁済された場合
  - [56] 抵当権の債務者に連帯債務者が追加された場合
  - [57] 抵当権において、連帯債務者がA B 2名であり、Aに相続が発生し、B Cが共同相続した後に、Bが免責的債務引受をした場合
- (抹消)
  - [58] 所有権の共有者の1人から抵当権を抹消する場合
  - [59] 準共有の抵当権において、抵当権の抹消の登記をする場合
  - [60] 所有者が異なるが、共同担保となっている抵当権を抹消登記する場合

### 第2 根抵当権

- (設定)
  - [61] 債務者が数人でそれぞれについて債権の範囲が異なる場合(共同根抵当権、共有根抵当権、共用根抵当権について)
  - [62] シンジケートローンにコミットメントライン契約によって根抵当権の共有の設定を行う場合
- (移転・変更)
  - [63] 根抵当権の一部を譲渡する場合
  - [64] 元本確定前の根抵当権について、根抵当権者に会社分割があった場合
  - [65] 元本確定前の根抵当権の債務者について、会社分割があった場合
  - [66] 元本確定前の根抵当権につき、根抵当権者が死亡し、共同相続人がいる場合
  - [67] 元本確定前の根抵当権につき、債務者が死亡し、共同相続人が債務者となる場合
  - [68] 共有根抵当権を単独の根抵当権とする場合
- (その他)
  - [69] 根抵当権の準共有者間の優先の定めを設ける場合

### 第6章 用益権に関する登記

- [70] A B共有の土地についてA持分のみ賃借権を設定する場合
- [71] A所有の土地に、A B共有による建物所有を目的とする賃借権(自己借地権)を設定した場合
- [72] 借地権の存続期間の法定更新による登記申請を準共有者のうちの1人と行う場合
- [73] 地上権を共同相続により移転する場合

・先例年次索引 ・判例年次索引

●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。

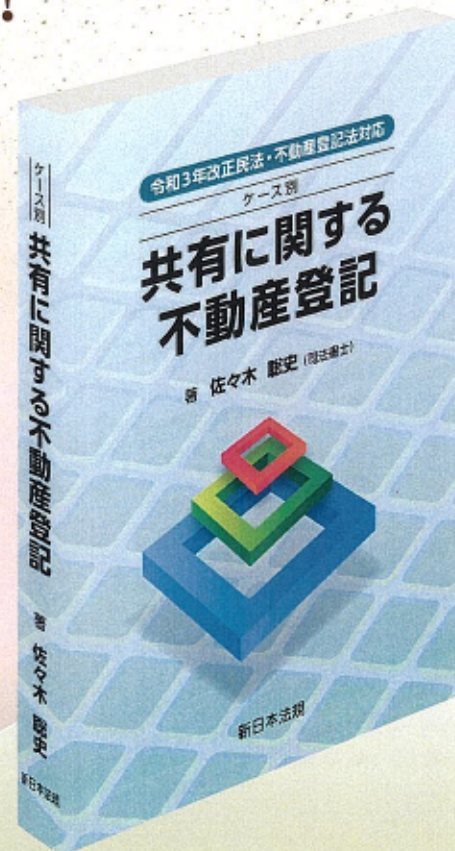
# 令和3年改正民法・不動産登記法対応

# ケース別 共有に関する不動産登記

著 佐々木 聡史(司法書士)

複雑な権利関係を理解するために!  
令和5年4月施行 に対応!

- ◆司法書士の日常業務で出会う、共有状態にある不動産の登記を幅広く取り上げています。
- ◆ケースの「ポイント」を簡潔に示し、法令や先判例等に基づく解説をした上で、登記申請書を掲げています。
- ◆令和5年4月施行の民法(共有関係)・不動産登記法(所有者不明土地関係)の改正を踏まえた最新の内容です。



A5判・総頁 364頁  
定価 4,730円(本体 4,300円)  
送料 460円

0120-089-339 受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



詳細はコチラ!

電子書籍も 新日本法規WEBサイトで 発売!! (電子版)  
定価 4,290円(本体 3,900円)

総合法令情報企業として社会に貢献

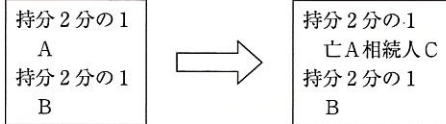
新日本法規出版



**【11】 共有者2名の不動産において、共有者の1人に相続が発生した場合**

ケース

A及びBの共有となっている土地について、Aが死亡したことによりCが相続人となりました。この場合に、共有者の1人であるBからCを登記名義人とするための相続登記はできるでしょうか。



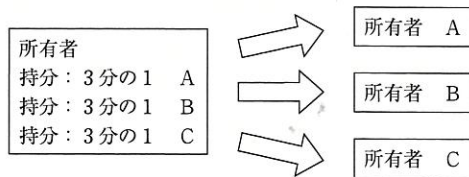
ポイント

- 共有者の1人が、他の共有者に発生した相続についての相続登記はできません。相続登記は、共有者が持つ妨害排除請求の問題ではないことから、本事例の場合は、あくまで被相続人Aの相続人Cからの相続登記の申請が必要です。
- 共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転の登記を経由している者に対しては、他の共有者が単独でその持分移転の登記の抹消の登記手続を請求することができます。
- 令和6年4月1日から施行される相続人申告登記制度における申告登記を行った場合、その登記を行った者のみが登記の義務を果たしたものとされます。

**【35】 共有物分割による持分移転の場合**

ケース

ABC3名で3分の1ずつ所有している不動産について、三つに分割して、それぞれを単独所有としたいのですが、どのような登記手続をすればよいでしょうか。



ポイント

- 3名共有の1筆の土地を三つに分けてそれぞれを単独所有とする場合は、分筆の登記の申請の後、それぞれの土地について、持分移転の登記をする必要があります。
- 共有の状態での各共有者の持分の割合に応じて、共有物

解説

1 共有者の1人からの他の共有者の相続登記の可否  
相続登記は、共有者が持つ妨害排除請求の問題ではないため、本事例の場合には、相続人ではない共有者の1人から他の共有者の死亡による相続登記はできません（登研258・74）。

2 共有者が持つ妨害排除請求による登記とは  
不動産の共有者の1人は、その持分権に基づき、共有不動産に対して加えられた妨害を排除することができるので、不実の持分移転の登記がされている場合には、その登記によって共有不動産に対する妨害状態が生じているとすることができるから、共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転の登記を経由している者に対し、単独でその持分移転の登記の抹消の登記手続を請求できるとされています（妨害排除判例（最判平15・7・11民集57・7・787、最判昭31・5・10民集10・5・487））。

3 相続人申告登記  
令和6年4月1日から施行される相続登記の義務化に伴い導入された相続人申告登記の場合は、共同相続人の1人から申出ができるものの、それはその申出をした相続人のみが義務の履行をした扱いになるにすぎず、他の相続人は相続登記の義務を負い続けていることに変わりはありません。

記載例

●登記申請書

登記の目的 A持分

そこで、準共有状態にある根抵当権を準共有者ごとに分けるためには、分割譲渡に加え、権利放棄をすることで単独の根抵当権を作り出す又は共有状態で片方が権利放棄をし、単独の根抵当権とした上で、根抵当権の分割譲渡を行う方法が考えられます。

なお、根抵当権の準共有者がその権利を譲渡により移転する場合には、元本確定前において、他の共有者の同意に加え根抵当権設定者の承諾を得る必要があります（民398の14②）。

具体例は下記3のとおりです。

3 準共有状態にある根抵当権の単有化の具体例  
極度額1,000万円の根抵当権をAとBで共有している場合に、極度額800万円のA単独の根抵当権と、極度額200万円のB単独の根抵当権としたとしても、根抵当権の分割譲渡により直ちにABそれぞれの単独の根抵当権とすることはできません。

- この場合、次の二つの方法が考えられます。
- 1件目で極度額800万円の（あ）根抵当権と極度額200万円の（い）根抵当権に分割し、（い）根抵当権をBへ分割譲渡します。

2件目で「譲渡」  
② 1件目でAへ移転  
2件目で

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 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷土原町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 東京都新宿区西谷土原町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  
(2022.9)51002391

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

内容見本  
(A5判縮小)

原因	令和〇年〇月〇日相続
相続人	(被相続人A)
	持分2分の1 C ■
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報 代理権限証明情報 (以下省略)

<記載のポイント>

- 登記の申請人はあくまで亡Aの相続人Cであり、共有者のBは本事例における申請人になることはありません。

記載例

●登記申請書1（根抵当権の分割譲渡）

登記申請書

登記の目的	○共同根抵当権分割譲渡 ■
原因	令和〇年〇月〇日分割譲渡 ■
(根抵当権の表示) ■	
	令和〇年〇月〇日受付第〇号
原因	令和〇年〇月〇日設定
極度額	金200万円 (分割後の原根抵当権の極度額 金800万円)
債権の範囲	銀行取引 手形債権 小切手債権
債務者	C
	提出済みの共同担保目録(〇)第〇号
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 ■ 代理権限証明情報 承諾証明情報 ■
課税価格	金〇円 ■
登録免許税	金〇円 ■
(以下省略)	

<記載のポイント>

- 共同根抵当権の場合で、それぞれの不動産について順位番号が異なる場合は、「共同根抵当権分割譲渡（順位番号後記のとおり）」とし、後記の不動産の表示の末尾に記載します。
- 根抵当権の分割譲渡契約の成立、根抵当権を目的とする権利を有する