

( m e m o )

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page. It is positioned centrally below the '( m e m o )' header and above the '- 1 -' footer. The interior of the box is completely blank, suggesting it is a placeholder for text or a drawing.

1. 申請人、登記手続等

(1) 74 前段：表題部に自己が所有者として記載されている者は保存登記申請可

表題部名義	所有者等	登記手続
ア、 A	A	A名義の保存登記
イ、 A B	A B	A B名義の保存登記 1
ウ、 なし	表示登記未了であり、 所有者は終始Aのとき	A名義の表示登記 A名義の保存登記
エ、 なし	表示登記未了のまま、 BがAから譲渡されたとき	B名義の表示登記 B名義の保存登記 2
オ、 なし	表示登記未了のまま、 BがAから時効取得したとき	B名義の表示登記 B名義の保存登記 2
カ、 A	Aが表示登記を了した後、 BがAから譲渡されたとき	A名義の保存登記 3 4 A Bへの移転登記
キ、 A	Aが表示登記を了した後、 BがAから時効取得したとき	A名義の保存登記 3 A Bへの移転登記
ク、 A	所有者はBだが、錯誤により A名義の表示登記が為されてる場合	表題部名義をBに更正 5 B名義の保存登記
ケ、 A	Aの住所、氏名に錯誤 or 変更あるとき	変更証明書または更正証明書を添付し、 A名義の保存登記 6

1 この場合、AまたはBが単独で双方の為にA B名義の保存登記をすることができる  
(共有者の保存登記)

- ア、全員が申請人となり、全員名義の保存登記～
- イ、共有者中の1人が申請人となり、全員名義の保存登記～
- ウ、共有者中の1人が自己の持分のみの保存登記～ x

2 この場合A名義の登記は省略しうる

3 表示登記済不動産の買主または時効取得者たるBは74 の保存の申請人たりえない  
cf. BがAを訴え、確定判決を得た場合における74 保存は

4 一部譲渡の場合、一旦A名義の保存登記後、Bへの一部移転登記をすることになる  
cf. A B共有名義の保存登記はx

5 cf. BがAを訴え、確定判決を得た場合における74 保存は更正なくして

6 所有権保存登記の前提として、表示の変更 or 更正登記をする必要(-)

( 2 ) 74 後段：表題部所有者の相続人その他の一般承継人は自己名義で保存登記可

表題部名義	相続人等	登記の態様
ア、 甲	甲死亡、相続人 A	甲名義の保存登記(74 前) or A 名義の保存登記(74 後)
イ、 甲	甲死亡、相続人 A B	甲名義の保存登記(前) or A B 名義の保存登記(後) 1 2
ウ、 甲	甲死亡、相続人 A B のうち、 A が相続放棄	甲名義の保存登記(前) or B 名義の保存登記(後)
エ、 甲	甲死亡、相続人 A B の遺産分割で、 B のみが目的不動産取得	甲名義の保存登記(前) or B 名義の保存登記(後)
オ、 甲	甲死亡、相続人不存在	甲名義の保存登記(前) or 亡甲相続財産法人名義の保存登記(前) 3
カ、 甲	甲死亡、包括受遺者 A	甲名義の保存登記(前) 甲 A への移転登記 4
キ、 甲会社	甲会社が合併し、 合併後の会社が A 会社するとき	甲会社名義の保存登記(前) or A 会社名義の保存登記(後)
ク、 甲会社	甲会社が分割し、 分割後の会社が A 会社するとき	甲会社名義の保存登記をしたうえで、 A 会社への移転登記をする必要有(H14 先例)
ケ、 甲 乙	表題部所有者甲乙中、甲のみが 死亡し、A が甲を相続	甲乙名義の保存登記(前) or A 乙名義の保存登記(前+後)
コ、 甲 乙	表題部所有者甲乙中、甲のみが 死亡し、相続人不存在	甲乙名義の保存登記(前) or 亡甲相続財産、乙名義の保存登記(前)
カ、 甲 乙	甲乙双方死亡し、A が甲を、 B が乙を相続	甲乙名義の保存登記(前) or 甲 B 名義の保存登記(前+後) or A 乙名義の保存登記(前+後) or A B 名義の保存登記(後)
シ、 甲	甲死亡、その相続人 A も死亡 B が A を相続	甲名義の保存登記(前) or A 名義の保存登記(後) or B 名義の保存登記(後)
ス、 甲	甲死亡、相続人 A B も死亡 C が A を、D が B を相続	甲名義の保存登記(前) or A B 名義の保存登記(後) or A D 名義の保存登記(後) or C B 名義の保存登記(後) or C D 名義の保存登記(後)

- 1 共有名義で保存登記する場合、一方が単独で双方名義の保存登記可
- 2 表題部所有者が被相続人甲となってる物件につき、相続人全員が作成した「当該物件は相続人以外の者(乙)が承継した」旨を証する情報(印鑑証明書付)を提供して、直ちに乙名義の所有権保存登記をすることはできない
- 3 甲の相続財産管理人から申請する
- 4 包括受遺者は 74 後段の申請人たりえない

2. 添付情報（オンライン庁の場合）

住所証明情報(令7 別28添0)

(資格証明情報) 申請人が法人であるとき(令7 )

(代理権限証明情報) 代理人によって登記を申請するとき(令7 )

(相続証明情報、合併証明情報) 表題部所有者の相続人等の名義で登記する場合(74 後)  
又は表題部所有者の相続人が登記の申請人となる場合に必要  
(別28添1)

3. 申請書

共有者中の1人から申請する場合（甲乙共有で甲が申請）

登記の目的	所有権保存	4	1
所有者（申請人）	持分2分の1	甲野一郎	}
	2分の1	乙野二郎	
添付書面	住証、代権		
平成24年10月10日	法74条1項1号申請		5
課税価格	金1000万円		
登録免許税	金4万円		6

- 1 原因を記載しない
- 2 共有であっても「所有者」と記載する
- 3 (申請人)と冠記する
- 4 持分の記載を要す(令3 )
- 5 所有権保存登記では74条の何項何号に基づく登記であるか記載する  
(令3 ,別28申1)
- 6 登録免許税... 4/1000

表題部所有者の相続人名義とする保存登記 (太郎一郎)

登記の目的	所有権保存	1
所有者（被相続人	甲野 太郎）	}
	甲野 一郎 }	
添付書面	住証、代権、相証	2
平成24年10月10日	法74条1項1号申請	
課税価格	金1000万円	
登録免許税	金4万円	

- 1 表題部所有者を記載する
- 2 相続証明書の提供を要する

相続人が死亡した表題部所有者名義とする場合 (太郎一郎)

登記の目的	所有権保存	
所有者	亡 甲野 太郎	}
	上記相続人 甲野 一郎 }	
添付書面	住証、代権、相証	2
平成24年10月10日	法74条1項1号申請	
課税価格	金1000万円	
登録免許税	金4万円	

- 1 cf. 遺言執行者ある場合  
「所有者 亡 甲野 太郎」  
とのみ記載する
- 2 相続証明書の添付を要す  
(令7 ,別28添1)

会社合併の場合の冒頭省略保存  $\left( \begin{array}{c} \text{甲会社} \\ \uparrow \\ \text{乙会社} \end{array} \right)$

登記の目的 所有権保存  
 所有者 (被合併会社 甲野産業株式会社)  
           乙野産業株式会社 }  
           代表取締役 乙山二郎  
 添付書面 住証、代権、合証、資証  
 平成 24 年 10 月 10 日 法 74 条 1 項 1 号申請  
 課税価格 金 1000 万円  
 登録免許税 金 4 万円

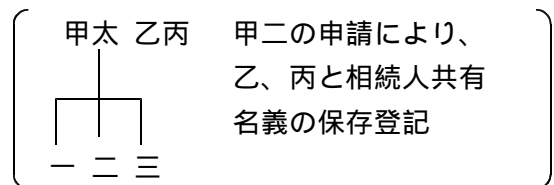
数次相続  $\left( \begin{array}{c} \text{太} \\ | \\ \text{一} \\ | \\ \text{二} \end{array} \right) \text{ 二郎名義で保存登記する場合}$

登記の目的 所有権保存  
 所有者 (被相続人 甲野太郎)  
           (上記相続人 亡甲野一郎) 1  
           甲野 二郎 }  
 添付書面 住証、代権、相証 2  
 平成 24 年 10 月 10 日 法 74 条 1 項 1 号申請  
 課税価格 金 1000 万円  
 登録免許税 金 4 万円 3

- 1 「亡」の冠記を要す
- 2 一郎が相続したことを証する情報  
+ 二郎が相続したことを証する情報
- 3 登録免許税は 4/1000 で足る

表題部共有者中の 1 人が死亡している場合

登記の目的 所有権保存  
 所有者 持分 9 分の 3 乙野二郎 }  
           9 分の 3 丙野三郎 }  
           (被相続人 甲野太郎)  
           9 分の 1 甲野一郎 }  
           (申請人) 9 分の 1 甲野二郎 }  
           9 分の 1 甲野三郎 }  
 添付書面 住証、代権、相証  
 平成 24 年 10 月 10 日 法 74 条 1 項 1 号申請  
 課税価格 金 1000 万円  
 登録免許税 金 4 万円



1. 判決の適法性

(1) 63条の判決との比較

	74 条の判決	63条1項の判決
判決の種類	給付、形成、確認判決及びそれらと同等の効力を有するもの 1	給付判決及びそれらと同等の効力を有するもの
確定の要否	要 申請書に確定証明書添付 2	同 左
添付情報	判決謄本で足る	判決正本を要す

1 判決は申請人の所有権を確認できるものであれば足る

2 オンラインの場合、「所有権を有することが確定判決によって確認されたことを証する情報」(令7、別28添付)

(2) 判決の適法性に関する具体例

適法例

- ア、所有権移転登記を命ずる判決に基づいて所有権保存登記可
- イ、AはBに対し所有権保存登記をした上で所有権移転登記をせよとの判決に基づき、直接B名義で保存登記可
- ウ、所有権の確認が主文中ではなく理由中で為されてる場合
- エ、表題部所有者以外の者を被告とする判決で、原告の所有権が確認できる場合
- オ、登記記録の表題部に権利能力なき社団の代表者が所有者として記録されている場合、その相続人を被告とする所有権確認判決に基づき所有権保存登記を申請することができる
- カ、表題部共有者 AB から C が未登記不動産を買受けた後、A が死亡し D が A を単独相続した場合、C は BD に対する所有権確認判決を得て自己名義の所有権保存登記申請可

不適法例

- ア、表題部所有者が数名ある場合において、その一部のみを相手方とした判決 or 和解
- イ、表題部所有者が死亡してる場合において、その相続人の一部のみを相手方とした判決 or 和解
- ウ、建物の明渡を命ずる判決に基づいて所有権保存登記をすること

2. 登記手続上の論点

判決による保存登記は、表示登記未了の不動産についてもすることができる(75)  
 この場合、添付情報として、土地の場合、土地所在図+地積測量図  
 建物の場合、建物図面+各階平面図を要する(別28添付) 職権表示につき次頁参

3. 申請書(表示登記のない土地に付、判決による保存登記をする場合)

登記の目的	所有権保存
所有者	甲野一郎 } 1
添付書面	住証、代権、判決謄本(確定証明書)、 土地所在図、地積測量図
平成24年10月10日	法74条1項2号申請
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

1 謄本で足る(別28添付)

1. 意義 : 土地収用法その他の法律による収用によって所有権を承継取得した者は、  
直接自己名義に所有権保存登記を申請することができる  
収用の手続につき後述

2. 登記手続上の論点

収用による保存登記は表示登記未了の不動産についてもすることができる(75)  
判決の場合と同様の添付書面を添付し、登記官が職権表示(別28添ハ)

3. 添付情報

収用による保存登記では「収用によって所有権を取得したことを証する情報」の提供を要す  
収容の採決が失効していないことを証する情報を含む (別28添ハ)  
具体的書面

- |  |
|--|
| (a)収用委員会の裁決書謄本 +<br>(b)補償金の受領書 or 供託書 or 収用委員会の証明書 |
|--|

4. 申請書 (表示登記のない建物に付、収用による保存登記をする場合)

登記の目的 所有権保存 所有者 甲野一郎 } 添付書面 住証、代権、 収用委員会の裁決書謄本、補償金の受領書、 建物図面、各階平面図 1	1 or 供託書 等
平成 24 年 10 月 10 日 法 74 条 1 項 3 号申請 課税価格 金 1000 万円 登録免許税 金 4 万円	

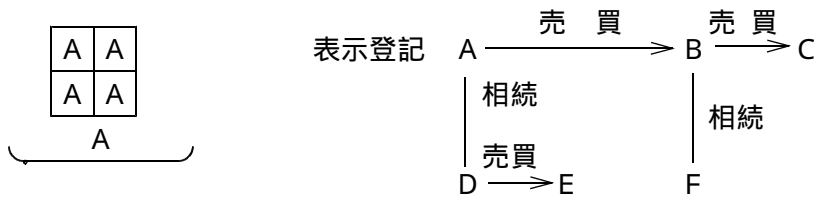
5. 職権表示(75)

: 表示登記ない不動産につき、74 の規定により所有権保存登記が申請された場合、  
表題部の「原因及び日付」欄に「判決( or 収用)による所有権の登記をするため」と記載され、  
職権で表示に関する事項が登記されるが、以下の事項は登記されない(規 157 )

表題部所有者に関する登記事項 登記原因及びその日付 敷地権の登記原因及びその日付
--

1. 意義：区分建物の場合、表題部所有者の証明書によって表題部所有者から直接所有権を取得したことを証明する者も、当該区分建物の保存登記申請可  
表題部所有者名義で 74 保存をするのも

2. 当事者の承継と為すべき登記



		敷地権有	敷地権なし
A名義	74 (前)保存	1	1
B名義	74 又は 保存	2	
	74 保存		
C名義	74 又は 保存	2	
	74 保存	× 3	× 3
D名義	74 (後)保存	2	
	74 又は 保存	2	
	74 保存	× 3	× 3
E名義	74 又は 保存	2	
	74 保存	× 4	× 4
F名義	74 又は 保存	2	
	74 保存	× 5	× 5
Aから所有権の一部を譲り受けたBが、74 保存をすること		× 6 7	× 6 7

1 AがBに区分建物を売却した後、自己名義の 74 保存をすること～

2 74 保存の申請情報には登記原因及びその日付の記載を要せず(76 )

敷地権について相当の登記たる効力を有させることができない(73 柱)

故に敷地権付区分建物ではA以外の名義で 74 保存を認めるべきではないとの説も有力だが登記実務は受理する取り扱い



- 3 74 保存の申請人は表題部所有者からの直接の譲受人をいい、相続人や転得者を含まない  
74 保存では添付情報として表題部所有者の所有権取得証明情報が必要であり、  
表題部所有者は、相続人や転得者の所有権取得を証明しえない
- 4 表題部所有者の相続人から所有権を譲り受けた者は 74 保存不可 争い有
- 5 表題部所有者からの譲受人が死亡した場合の相続人は 74 保存不可 争い有  
B 名義の 74 保存 相続による F への移転登記
- 6 B 持分のみに付、74 保存をすること ~ x  
持分のみの保存登記は認められない
- 7 A B 共有名義の保存登記 ~ x  
A は 74 、 B は 74 が根拠条文であり、一括申請できない  
結局この場合、A 名義の 74 保存後、B への一部移転をする他ない

3 . 第三者のためにする契約との関係(H19 先例)

登記の可否	第三者のためにする契約により、区分建物の表題部所有者である売主から、直接第三者に区分建物の所有権が移転した場合、当該第三者を登記名義人とする 74 条 2 項の所有権保存登記可
添付情報	(a) 登記原因証明情報：売主、買主、第三者の記名押印等ある登原を要す (b) 承諾書：敷地権付区分建物の場合、敷地権登記名義人たる売主の承諾書が必要 <span style="float: right;">1</span>

1 cf . 買主の承諾書を添付する必要はない(H19 ト研)

3. 添付情報

(1) 保存登記の添付書面のまとめ ( ...要、 ...要 or 不要、 x ...不要 )

	74 前	74 後	74 1	74 1	74 (敷地権無)	74 (敷地権有)
登記原因証明情報	x	x	x	x	x	3
登記識別情報	x	x	x	x	x	x
印鑑証明書等	x	x	x	x	x	x
住所証明情報						
資格証明情報						
代理権限証明情報						
相続証明情報		2				
許可書等	x	x	x	x	x	4
所有権取得証明情報	x	x	x	x	5	x 6
敷地権者の承諾情報	x	x	x	x	x	7
他 9			判決謄本 (確定証明書)	裁決書謄本 補償金受領書 ( or 供託書等 )		賃貸人の 承諾情報 8

1 表示登記のない不動産に付、74 の保存登記をする場合、更に以下の書面を要す

- ( 土地の場合...土地所在図 + 地積測量図
- 建物の場合...建物図面、各階平面図

2 74 後段の保存登記では必ず添付し、  
その他の保存登記では相続人による申請の場合のみ添付する

3 敷地権付区分建物の 74 保存は敷地につき移転登記の実質を有するから申請書に原因 + 日付  
を記載し、登記原因証明情報を添付する

この場合に添付すべき登記原因証明情報には敷地権の表示あることを要す  
(敷地権である土地の権利について、同一の処分がされたことが表示されてる必要有)

4 敷地権付区分建物の 74 保存では敷地の権利変動に付、親権者の同意書(未成年者の売買の  
場合)、取締役会議事録等(利益相反取引の場合)、等の添付の要否を検討する

5 所有権取得証明情報

所有権取得証明情報の提供は必要であり、他の書面をもってこれに代えることはできない

ex) 表題部所有者に対する判決をもって所有権取得証明情報に代えること ~ x

譲渡後表題部所有者が死亡した場合に、その相続人が所有権取得証明情報を作成すること ~

この場合、付加書面として相続証明情報を要す

所有権取得証明情報には印鑑証明書の添付等を要し、作成者が、法定代理人その他一定の資格  
を有する者である場合にはその資格証明情報をも添付しなければならない

6 敷地権付区分建物の場合、所有権取得の証明は登記原因証明情報による

7 敷地権者の承諾情報

敷地権者の承諾情報は、申請書への奥書や判決をもってこれに代えることができる  
敷地権の登記名義人死亡の場合に、その相続人から作成すること～

この場合は付加書面として相続証明情報を要す

敷地権者の承諾情報には付加書面として印鑑証明書、資格証明情報等の添付を要す  
敷地権が地上権 or 賃借権のとき、

承諾情報の主体は地上権者 or 賃借権者であり、所有者の承諾情報不要  
但し、敷地権が賃借権であり、且つ譲渡転貸を許す旨の登記ないときは  
所有者たる賃貸人の承諾情報も必要

敷地権者の承諾情報は登記原因証明情報の内容として記載することができ、

この場合は、登記原因証明情報に印鑑証明書を添付することになる（H19ト研）

8 賃貸人の承諾情報

敷地権が賃借権であり、且つ譲渡、転貸を許す旨の登記ないときに必要

賃貸人の承諾情報には付加書面として印鑑証明書、資格証明情報等の添付を要す

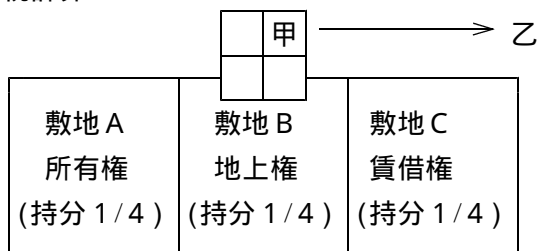
9 非〇庁において、登記済証の発行を欲するときは、申請書の写し等を添付する必要がある  
(敷地権付区分建物であっても同様)

(2) その他、添付書面

(a) 三契に基づく 74 保存登記の添付書面に付、所保 2-2 参

4. 登録免許税の計算と申請書の記載方法

(1) 税計算



(各不動産の価格)  
 建 物... 1000 万  
 敷地 A... 2000 万  
 敷地 B... 4000 万  
 敷地 C... 6000 万

建物... 1000 万 × 4 / 1000 = 4 万円

敷地

	A	B	C
価 格	2000	4000	6000
割 合	1 / 4	1 / 4	1 / 4
課税価格	500	1000	1500
種 類	所有権	地上権	賃借権
税 率	20/1000	10/1000	10/1000
登録免許税	10 万	10 万	15 万

100,000  
 100,000  
+ 150,000  
 350,000

(2) 申請書の記載

課税価格	建物	金 1000 万円
	敷地権 (所有権)	金 500 万円
	(地上権及び賃借権)	金 2500 万円
登録免許税	建物	金 4 万円
	敷地権 (所有権)	金 10 万円
	(地上権及び賃借権)	金 25 万円
	合計	金 39 万円

敷地権は税率を異にするもの  
毎に分けて記載する

cf. 敷地権が一種又は数種だが税率が同じとき

課税価格	建物	金 円
	敷地権	金 円
登録免許税	建物	金 円
	敷地権	金 円
	合計	金 円

敷地権が二種で税率を異にするとき (敷地権が所有権と地上権の場合)

課税価格	建物	金 円
	敷地権 (所有権)	金 円
	(地上権)	金 円
登録免許税	建物	金 円
	敷地権 (所有権)	金 円
	(地上権)	金 円
	合計	金 円

5.74 保存の申請情報

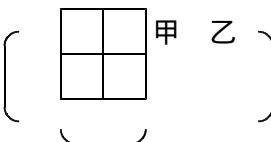
	敷地権有	敷地権なし
原因 + 原因日付の記載	要	×
「権利消滅の定め」を記載することの可否	可	×
「敷地権の表示」の要否	要	×

6. 申請書

敷地権のない区分建物の74 保存 

登記の目的	所有権保存	1
所有者	乙野二郎	}
添付書面	住証、代権、所有権取得証明情報	2
平成 24 年 10 月 10 日	法 74 条 2 項申請	
課税価格	金 1000 万円	
登録免許税	金 4 万円	

- 1 原因を記載しない
- 2 甲の作成にかかる  
所有権取得証明情報を添付する

敷地権付区分建物の74 保存 

登記の目的	所有権保存	
原因	平成 24 年 10 月 10 日売買	1
所有権移転失効の定め	買主乙野二郎が死亡したときは 所有権移転は失効する	2
所有者	乙野二郎	}
添付書面	登原、住証、代権、承諾書	3 4 5
平成 24 年 10 月 30 日	法 74 条 2 項申請	
課税価格	建物 金 1000 万円	
	敷地権 金 100 万円	
登録免許税	建物 金 4 万円	
	敷地権 金 2 万円	
	合計 金 6 万円	

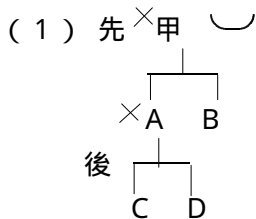
- 1 原因 + 日付を記載する
- 2 敷地権付区分建物の74 保存では  
権利消滅の定めを記載すること可  
cf. 敷地権のない区分建物では×
- 3 登記原因証明情報を添付する必要有  
敷地権の表示を要す
- 4 敷地権者の承諾書を要す
- 5 その他の添付書面  
：許可書、同意書、取締役会議事録等、  
賃貸人の承諾書

1. 数次相続の登記手続

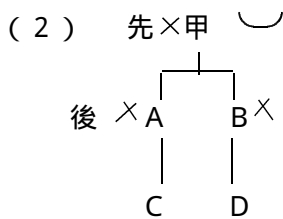
G：各原因毎に各別に申請する  
 R：現在の相続人の所有権取得原因が全て同じ（中間が単独相続）の場合に限り  
 複数の原因を連記して一括申請可 1

1 中間の単独相続には、相続放棄、遺産分割、特別受益の結果、単独となった場合を含む

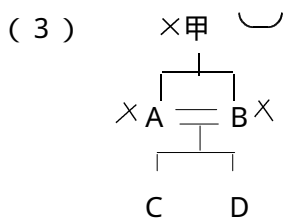
2. 具体的事案



Bが甲より先に死亡し、又は欠格又は廃除に該当し、且つ代襲相続人ない  
 とき、甲 C Dへの一括申請～  
 Bが相続を放棄した場合、甲 C Dへの一括申請～  
 BがAとの間で遺産分割協議をし、又はBがAに相続分を譲渡し、  
 又はBが特別受益者で積極財産の相続分「0」の場合  
 甲 C Dへの一括申請～  
 亡AとBの共同相続の登記をすること～  
 B C Dの共同相続の登記の一括申請～×  
 甲 B Aの順に死亡した場合において、甲 C Dへの一括申請～×  
 B C D間で遺産分割協議をし、  
 ア、B単独相続の登記～  
 イ、C（又はD）単独相続の登記～  
 ウ、B C D（又はB C 又はB D）共同相続の登記～×



甲 C Dへの一括申請～×  
 Cが自己の相続分たる1/2についてのみ一括申請すること～×  
 A Bが生前遺産分割協議をし、A単独相続としていた場合において、  
 甲 Cへの一括申請～  
 C D間で遺産分割協議をし、  
 ア、C（又はD）単独相続の登記～  
 イ、C D共同相続の登記～×

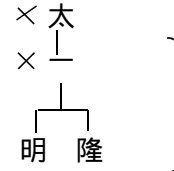


甲名義の不動産につき、甲の相続人が実子A及び養子Bであり、  
 且つAとBが婚姻関係にありA B間に子C Dが存在する場合に甲死亡後  
 更にA Bが死亡したためA Bの共同相続人であるC D間で不動産はAが  
 取得し、更にCが取得する旨の遺産分割協議がなされたときは、  
 甲からCへの直接の相続による移転登記をすることができる

3. 申請書

通常の数次相続登記

太郎死亡後、その相続人一郎も死亡し、その相続人が明と隆のとき

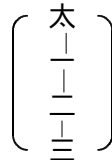


登記の目的	所有権移転	
原因	甲野一郎相続	1
	相続	2
相続人(被相続人)	甲野太郎)	3
	持分2分の1 甲野 明	}
	2分の1 甲野 隆	
添付書面	登原、住証、代権	4 5
課税価格	金 1000 万円	
登録免許税	金 4 万円	6

- 1 太郎死亡の日で特定し、甲野一郎が相続した旨、左記の如く記載する
- 2 一郎死亡の日で特定し、明、隆が相続した旨記載
- 3 被相続人として現所有権登記名義たる太郎の氏名を記載する
- 4 登原として、一郎を含めた全員の戸籍謄本等を添付する
- 5 住所証明書...今回登記名義人となる明、隆のもののみで足る
- 6 登録免許税は 4 /1000 のみで足る

中間者が複数存在する場合

登記の目的	所有権移転
原因	甲野一郎相続 甲野二郎相続 相続
相続人(被相続人)	甲野 太郎)
	甲野 三郎 }
添付書面	登原、住証、代権



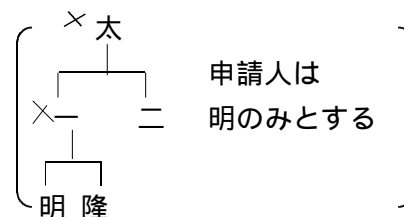


## 所移1-3

## 所移1-3

現相続人への一括申請が認められない場合の連件申請

登記の目的	所有権移転	
原因	相続	1
相続人 (被相続人)	甲野 太郎)	
持分	2分の1 亡 甲野 一郎	} 2
(申請人)	上記相続人 甲野 明	
	上記相続人 甲野 隆	
	2分の1 甲野 二郎	
添付書面	登原、住証、相証、代権	3



- 1 太郎死亡の日を記載する
- 2 申請人は明のみだが、申請書には隆も記載する(争)
- 3 cf. 二郎が申請人となる場合は、明、隆の記載を要さず、相証も不要

↓

登記の目的	甲野一郎持分全部移転	
原因	相続 1	
相続人 (被相続人)	甲野 一郎) 2	
(申請人)	持分4分の1 甲野 明	} 2
	4分の1 甲野 隆	
添付書面	登原、住証、代権	

- 1 一郎死亡の日を記載する
- 2 「亡」の冠記不要

1. 実体法上の論点

(1) 放棄の要件：放棄は家庭裁判所への申述 + 家庭裁判所の審判を要する要式行為

相続人が放棄の意思表示をしても、家庭裁判所の審判ない限り、放棄は効力を生じない  
 相続放棄申述受理証明書及び戸籍謄本によれば受理審判の前日に申述人の1人が死亡していることが認められる場合であっても、当該相続登記の申請は受理される

(2) 放棄の効果：相続放棄した者は初めから相続人とならない

登記義務も承継せず、代襲原因ともならない

二重の相続資格を有する者が一方で放棄したときは、他方についても相続資格を失う  
 相続放棄後に新たな相続資格を取得した場合も同じ

ex) 養子が相続放棄をした後、死後認知の裁判が確定した場合

(3) 放棄の取消等

放棄の撤回 ~ x

放棄の無効主張 ~

能力制限、詐欺、強迫を理由とする取消主張 ~

) 但し、家裁への申述 + 審判を要す

(4) 利益相反との関係

( ...利益相反該当 )

	親権者が相続人のとき	親権者が相続人でないとき
未成年者が1人の場合において 親権者がその子を代理して放棄	( 判例... (826 ) 先例... x 1 )	x
未成年者が数人の場合において 親権者がその全員を代理して放棄	( 判例... (826 ) 先例... x 1 )	x
未成年者が数人の場合において 親権者がその一部を代理して放棄	(826 )	(826 )

1 放棄が単独行為であることを理由とする

書式で出題された場合、特別代理人の選任審判書と特別代理人の委任状不要 (争)

2. 登記手続

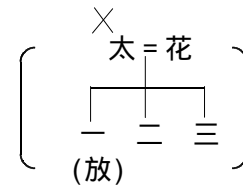
	相続登記前	相続登記後
相続放棄	放棄者を除き、 通常相続登記をする 1	放棄前の相続人と放棄後の相続人に同一性あるとき ~ 「錯誤」を原因とする更正登記 同一性ないとき ~ 「錯誤」を原因とする抹消登記 ⇒ 相続登記
相続放棄取消	放棄取消者を加え、 通常相続登記をする	同一性あるとき ~ 「 相続放棄取消」を原因とする更正登記 同一性ないとき ~ 「 相続放棄取消」で抹消登記 ⇒ 相続登記

1 cf. 持分放棄の場合

: 一旦共同相続の登記をしてから、持分移転登記をすることになる

3. 申請書

相続登記前、共同相続人中の1人が、相続放棄した場合の放棄者を除いてする相続登記



登記の目的	所有権移転	
原因	相続	
相続人(被相続人)	甲野 太郎	
持分	4分の2	甲野 花子
	4分の1	甲野 二郎
	4分の1	甲野 三郎
添付書面	登原、住証、代権	1

1 登記原因証明情報の内容として、  
家裁の相続放棄申述受理証明書 + 戸籍謄本等を添付する

相続登記後、共同相続人中の1人が相続放棄した場合の更正登記(事例はと同じ)

登記の目的	3番所有権更正	
原因	錯誤	
更正後の事項		
共有者		1
持分	4分の2	甲野 花子
	4分の1	甲野 二郎
	4分の1	甲野 三郎
権利者	甲野 二郎	2
	甲野 三郎	
義務者	甲野 一郎	
添付書面	登原、登識、印証、代権	

花 3/6 - 1/6 二 1/6 三 1/6  
⇒ 花 2/4 二 1/4 三 1/4

- 1 持分に変更ない花子も書く  
共有者の主体に変更あれば全員記載
- 2 花子は申請人とならない  
持分に変更ない者は、申請に関与しない

放棄者を除いた相続登記後、相続放棄取消あった場合の更正登記(事例はと同じ)

登記の目的	4番所有権更正	
原因	相続放棄取消	1
更正後の事項		
共有者		2
持分	6分の3	甲野 花子
	6分の1	甲野 一郎
	6分の1	甲野 二郎
	6分の1	甲野 三郎
権利者	甲野 一郎	2
義務者	甲野 二郎	
	甲野 三郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	3

花 2/4 二 1/4 三 1/4  
⇒ 花 3/6 - 1/6 二 1/6 三 1/6

- 1 原因日付...相続放棄取消の申述の受理日
- 2 ( 更正後の事項欄...花子も書く  
申請人欄...花子は関与しない
- 3 所有権の保存登記又は移転登記と同視しうる更正登記では住所証明書の添付を要す

1. 実体法上の論点

(1) 特別受益者の要件

被相続人から遺贈、又は婚姻又は養子縁組又は生計の資本としての生前贈与を受けたこと  
受遺者又は受贈者が共同相続人中の1人であること

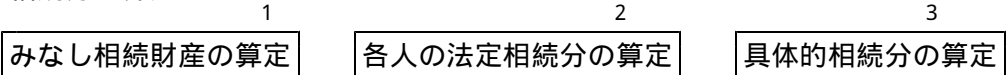
(2) 効果

特別受益者は相続人でなくなる訳ではない

登記義務は承継する

子全員が特別受益者の場合、第二順位の相続ではなく配偶者単独相続となる

相続分の算定



1 みなし相続財産 = 被相続人の有した積極財産の価格 + 生前贈与の価格

2 各人の法定相続分 = みなし相続財産 × 各人の法定相続分

3 具体的相続分 = 特別受益者を除いた各相続人の法定相続分の分子をたして分母と入替える

2. 登記手続：修正後の相続分で通常の相続登記をする

3. 添付書面

特別受益者ある場合の相続登記では相続証明情報の内容として特別受益証明書の添付を要す

(1) 特別受益証明書の作成者と、印鑑証明書の主体

G：特別受益者自身が特別受益証明書を作成し、特別受益者自身の印鑑証明書を添付する

R1：特別受益者が未成年者であったとき、1  
     親権者が未成年者のために特別受益証明書を作成すること可2 3

R2：特別受益者が被相続人より先に死亡し、代襲相続人あるとき  
     代襲相続人が特別受益証明書を作成すること可

R3：特別受益者が被相続人死亡後に特別受益証明書を作成しないまま死亡したとき  
     特別受益者の相続人全員で特別受益証明書を作成すること可4

1 被保佐人も、保佐人の同意を得ず、単独で作成することができる

2 この場合、特別代理人の選任を要しない

3 印鑑登録をしている未成年自身が自ら特別受益証明書を作成すること～

4 この場合更に、特別受益証明書作成者が特別受益者の相続人全員であることを証するため、戸籍謄本等の添付を要す

(2) その他特別受益証明書について

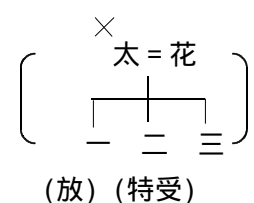
- (a) 戸籍謄本による相続人の本籍と、特別受益証明書に記載された相続人の住所が異なっても、戸籍謄本に記載された相続人の氏名、生年月日と、印鑑証明書に記載された相続人の氏名、生年月日とが一致するときは、別途住民票の写し等、同一性を証する書面の添付を要しない
- (b) 特別受益者が不在者であった場合において、不在者の財産管理人が特別受益証明書を作成すること ~ x
- (c) 特別受益者が死亡し、その相続人のうちの1人が不在者であった場合、その不在者の財産管理人は、他の相続人と共に特別受益者（被相続人）に相続分がない旨を証明することができる（ト研 527）
- (d) 相続人が妻と胎児のみであった場合において、妻は胎児に相続分が存在しない旨の証明書を添付して自己単独名義とする相続登記可（H14ト研）
- (e) 特別受益証明書には贈与の年月日や、贈与財産の具体的内容が記載されている必要はない
- (f) 特別受益者である旨の証明は必ずしも特別受益証明書を作成してする必要はなく、遺産分割協議書中にその旨が記載されている場合であってもよい
- (g) 特別受益証明書が被相続人死亡前に作成されている場合は効力（ - ）

4. 申請書

共同相続人中に特別受益者と相続放棄者ある場合の相続登記

登記の目的	所有権移転
原因	相続
相続人（被相続人	甲野太郎）
持分 3分の2	甲野花子
3分の1	甲野三郎
添付書面	登原、住証、代権

1	計算方法
花	2/4      2/3
二	1/4 x ⇒ 0
三	1/4      1/3



2 登記原因証明情報として、家庭裁判所作成の相続放棄申述受理証明書(印鑑証明書不要)と 二郎作成の特別受益証明書（二郎の印鑑証明書付）を要す

1. 実体法上の論点

(1) 寄与分取得の要件

被相続人の財産の維持、増加に付、特別の寄与をしたこと  
 寄与した者が共同相続人中の1人であること  
 寄与分に関する共同相続人間の協議又は家庭裁判所の審判又は家庭裁判所の調停あること  
 寄与分は相続財産から遺贈を控除した額を超えることができない

(2) 相続分の算定

1
2
3

みなし相続財産の算定
各人の法定相続分の算定
具体的相続分の算定

- 1 みなし相続財産 = 被相続人の有した積極財産の価格 - 寄与分の価格
- 2 各人の法定相続分 = みなし相続財産 × 各人の法定相続分
- 3 具体的相続分 = 寄与分取得者についてのみ法定相続分に寄与分を加える

2. 登記手続

	相続登記前	相続登記後
寄与分の定めにより、各相続人の相続分を修正したとき	修正後の相続分で通常の相続登記をする <sup>1</sup>	「錯誤」を原因とする更正登記 <sup>2</sup> or
寄与分 ( or 遺産分割協議) により、特定の相続人が特定の不動産を取得したとき	取得者のみを相続人とし、通常の相続登記をする <sup>1</sup>	「遺産分割」を原因とする移転登記

- 1 寄与分の定めは遡及効がある
- 2 但し、相続登記後の協議の場合の「錯誤」を原因とする更正登記の可否については争い有

3. 添付書面

(1) 寄与分証明書の種類、付加書面 ( ...要 )

	印鑑証明書の要否	確定証明書の要否
寄与分協議書 1 (遺産分割協議書)	登記の申請人を除く協議者全員の 印鑑証明書を要す 2	
審判書謄(正)本	×	
調停調書謄(正)本	×	×

1 寄与分証明書として添付する遺産分割協議書には、必ずしも寄与分に関する事項の記載を要しない

2 寄与分協議書を登記原因証明情報として添付する場合であっても、印鑑証明書の添付を要する

(2) 寄与分証明書添付の要否、性質

登記の種類	寄与分証明書の要否、性質	寄与分証明書の内容
寄与分により、 相続登記をする場合	寄与分証明書を登記原因証明情報として添付する	寄与分証明書として審判書 or 調停調書を添付する場合、謄本で足る
寄与分により、 更正登記をする場合	寄与分証明書を登記原因証明情報として添付する	寄与分証明書として審判書 or 調停調書を添付する場合、正本を要すると解する
寄与分により、 相続登記後に 移転登記をする場合	寄与分証明書を登記原因証明情報として添付する	寄与分証明書として審判書又は調停調書を添付する場合、正本を要す

4. 申請書

相続登記前に寄与分が定められ、相続分が修正されたとき  $\left( \begin{array}{l} \times \text{太} = \text{花} \\ \text{一郎が寄与分として} \\ \text{不動産の 1/2 取得} \end{array} \right)$

登記の目的	所有権移転	
原因	相続	
相続人(被相続人)	甲野太郎	1
持分	8分の2 甲野 花子	
	8分の5 甲野 一郎	
	8分の1 甲野 二郎	
添付書面	登原、住証、代権	2

1 計算方法

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{花} \quad 2/4 \times 1/2 = 2/8 \\ \text{一} \quad 1/4 \times 1/2 + 1/2 = 5/8 \\ \text{二} \quad 1/4 \times 1/2 = 1/8 \end{array} \right.$$

2 登記原因証明情報として、寄与分協議書 or 審判書謄(正)本(確定証明書付) or 調停調書謄(正)本を添付する

共同相続人中に特別受益者と寄与分取得者ある場合

登記の目的	所有権移転	
原因	相続	
相続人(被相続人)	甲野太郎	1
持分	15分の6 甲野花子	
	15分の7 甲野二郎	
	15分の2 甲野三郎	
添付書面	登原、住証、代権	

$\left( \begin{array}{l} \times \text{太} = \text{花} \\ \text{一郎} \sim \text{特別受益} \\ \text{二郎} \sim \text{寄与分 1/3} \end{array} \right)$

1 計算方法

先ず特別受益者を除いた相続人の相続分算定

$$\left\{ \begin{array}{ll} \text{花} & 3/6 \quad 3/5 \\ \text{一} & 1/6 \times \Rightarrow 0 \\ \text{二} & 1/6 \quad 1/5 \\ \text{三} & 1/6 \quad 1/5 \end{array} \right.$$

次いで寄与分の計算

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{花} \quad 3/5 \times 2/3 = 6/15 \\ \text{二} \quad 1/5 \times 2/3 = 2/15 + 1/3 (5/15) = 7/15 \\ \text{三} \quad 1/5 \times 2/3 = 2/15 \end{array} \right.$$

相続登記後、寄与分が定められ、相続分が修正されたとき

登記の目的	3番所有権更正	
原因	錯誤	
更生後の事項	1 2	
	甲野花子持分 9分の3	
	甲野一郎持分 9分の4	
	甲野二郎持分 9分の1	
	甲野三郎持分 9分の1	
権利者	甲野一郎	}
義務者	甲野花子	
	甲野二郎	
	甲野三郎	
添付書面	登原、登識、印証、代権	3

$\left( \begin{array}{l} \text{太} = \text{花} \\ \text{一郎が寄与分} \\ \text{として 1/3 取得} \end{array} \right)$

1 当事者の主体に変更なく、持分のみを更正する場合、更生後の事項欄に住所を記載せず、左の如く記載する

2 持分計算

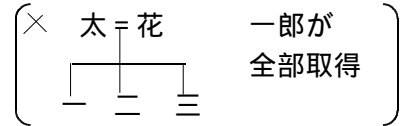
$$\left\{ \begin{array}{ll} \text{花} & 3/6 \times 2/3 = 6/18 \quad 3/9 \\ \text{一} & 1/6 \times 2/3 + 1/3 = 8/18 \quad 4/9 \\ \text{二} & 1/6 \times 2/3 = 2/18 \quad 1/9 \\ \text{三} & 1/6 \times 2/3 = 2/18 \quad 1/9 \end{array} \right.$$

3 住所証明書不要



相続登記後、寄与分(又は遺産分割)の協議があり、特定の相続人が取得したとき

登記の目的	甲野一郎を除く共有者全員持分全部移転		
原因	遺産分割	2	1
権利者	持分6分の5	甲野一郎	}
義務者	甲野花子		
	甲野二郎		
		甲野三郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権		3
課税価格	移転した持分の価格	金1000万円	
登録免許税	金4万円		4



- 1 甲野花子、甲野二郎、甲野三郎、持分全部移転、と記載してもいい
- 2 原因日付

- 協議の場合 ~ 協議成立の日
- 審判の場合 ~ 審判確定の日
- 調停の場合 ~ 調停成立の日

3 寄与分協議書を登記原因証明情報として添付する

4 「遺産分割」を原因とする移転登記の登録免許税は 4/1000

相続登記後、寄与分(又は遺産分割)の調停成立の場合(事例は 1 に同じ)

登記の目的	甲野一郎を除く共有者全員持分全部移転		
原因	遺産分割		
権利者	(申請人)持分6分の5	甲野一郎	}
義務者	甲野花子		
	甲野二郎		
		甲野三郎	1
添付書面	登原(調停調書正本)	住証、代権	
課税価格	移転した持分の価格	金1000万円	
登録免許税	金4万円		

1 審判の場合

登原(審判書正本、確定証明書)

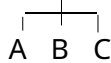
1. 実体法上の論点

(1) 遺産分割協議の当事者

当事者となる者		当事者とならない者	
ア、共同相続人全員(原則)	1 2	ア、特別受益者(争)	3
イ、代襲相続人	4		
ウ、共同相続人死亡の場合のその相続人	5		
エ、包括受遺者			
オ、相続分の譲受人	6	イ、相続分の譲渡人	6
カ、認知された非嫡出子	7	ウ、未認知の非嫡出子	7
キ、破産管財人(H22 先例)	8		

1 遺産分割協議は共同相続人全員で為すことを要するのを原則とする

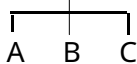
ex) × 甲 B C の法定相続分について B C のみで協議し、  
A 1/3 (法定相続分) B 2/3 とすること ~ ×



2 相続財産の全部につき、一部の法定相続人を除いて相続分の指定がされた遺言書及びその者を除いて作成された遺産分割協議書を添付してする相続登記は、その者が家庭裁判所の許可を得て遺留分を放棄していたときは受理される

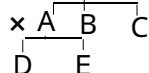
3 特別受益者ある場合の協議

ex) 甲 A が特別受益者であり、今回の相続について相続分 0 のとき  
B C のみで協議をして B の単独相続とすること ~



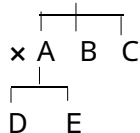
4 代襲相続人ある場合の協議

ex) × 甲 B C D E で協議し、B の単独相続とすること ~



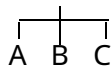
5 共同相続人死亡の場合の協議

ex) × 甲 ア、B C D E で協議し、B の単独相続とすること ~  
イ、A に相続人ない場合において、  
B C 間で協議し、B の単独相続とすること ~ ×



6 相続分の譲渡ある場合の協議

ex) × 甲 先ず A が B に相続分を譲渡し次いで B C で協議して  
B or C の単独相続とすること ~  
cf. 相続分の譲渡ない場合、B C のみでする協議は不適法



7 但し、遺産分割後に子が認知された場合、  
分割は有効であり、認知子は価額による賠償を受けうるのみ(910)  
遺産分割協議後に認知する旨の遺言書が発見された場合も再分割不要(通説)

cf. 第二 or 第三順位の相続人で協議した後に子が認知された場合は、  
子のみが単独の相続人となる

8 相続人中に破産者ある場合、破産管財人は裁判所の許可を得て遺産分割協議可  
登原たる相証の内容として、  
戸籍謄本、破産の署名、押印ある遺産分割協議書の他、裁判所の許可書を要す(H22 先例)

(2) 代理人による協議の可否

G：遺産分割協議は代理人によって為しうる	1	2
R1：親権者と子との間に利益相反ある場合、親権者の代理権(一)	3	
R2：共同相続人中に胎児ある場合において、母が胎児を代理すること不可(停止条件説)	4	
R3：共同相続人中に不在者ある場合、 不在者の財産管理人は家庭裁判所の許可を得た場合のみ協議可(民28)	5	

- 1 ex) 共同相続人が任意代理人を選任した場合、その者が当事者となって協議可
- 2 遺産分割協議にかかる公正証書が、相続人全員の委託を受けた1人の代理人から囑託され、作成された場合でも、双方代理につき本人の許諾があったことを証する書面を添付して、当該遺産分割協議に基づく相続登記の申請をすることができる
- 3 この場合、特別代理人が子を代理して協議する
- 4 この場合の協議は子の出生後においてのみ為しうる
- 5 不在者の財産管理人により協議が為されたが、後に不在者の死亡が判明したとき
  - ( 相続開始前の死亡の場合...遺産分割協議は無効
  - ( 相続開始後の死亡の場合...遺産分割協議は無効とならず、協議の結果は不在者の相続人が承継する

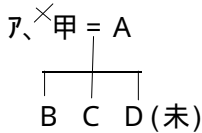
(3) 遺産分割協議の利益相反該当性(特別代理人選任の要否)

親権者が共同相続人の1人のとき	常に該当	1
親権者が共同相続人ではないとき	G：非該当	2
	R：同一人の親権に服する未成年の子数人ある場合は該当(民826)	3

- 1 ex)
  - × 甲 = A
  - B
  - (未)
 (協議の結果、Aの単独相続とするとき ~ (該当)  
 (協議の結果、Bの単独相続とするとき ~ )
- 2 ex)
  - ア. A ~~≠~~ 甲 = C
  - (未) B     D
  - イ. × 甲
  - A     B = C
  - D(未)
  - ウ. × 甲
  - A     B = C
  - D(未)
  - ・ 甲の前配偶者Aが甲の嫡出子Bを代理し、C Dとの間で協議 ~ × (非該当)
  - ・ A B間で遺産分割協議後Bが死亡し、Bの相続人C Dが「A B間の遺産分割協議により当該不動産はAが取得した」旨の証明書を作成するとき ~ ×
  - ・ 甲死亡後、協議未了のままBも死亡し、A C D間の協議で「甲の遺産は亡Bが取得する」旨の協議をするとき ~ ×
- 3 ex)
  - A ≠ 甲 = D
  - B   C   E
  - (未)(未)
  - ・ AがB Cを代理して協議 ~

(4) 協議内容の適法性

(a) 適法例

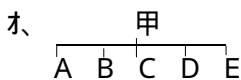


Dの特別受益証明書 + A B C間の遺産分割協議書を添付して相続登記の申請あった場合は受理される  
 特別受益者は協議の当事者とならず、又、特別受益証明書作成は、利益相反非該当

イ、被相続人に認知された非嫡出子あり、その者が協議に参加していない場合において、分割協議書作成日付が、判決により認知された日より前であるとき

ウ、遺産分割協議書の末尾に「右以外の財産が発見されたときは甲が取得するものとする」旨が記載されてる協議書を添付し、当該協議書に記載されていない不動産について甲のために相続登記の申請あった場合は受理される

エ、相続不動産を相続人中の一部の者の共有名義に移転登記を為し、売却のうえ、代金を全相続人に相続分に応じて分配する旨の調停調書に基づく相続登記の申請は受理される



Aが相続財産の全部を取得する旨のA B C作成の協議書と、D E作成の協議書の計2通を添付して相続登記の申請あった場合

カ、被相続人A死亡後に死亡した相続人BがA名義の不動産を取得する旨の協議可

(b) 不適法例

ア、遺産分割協議の結果の一部を証する共同相続人全員の証明書を添付した相続登記は、たとえ印鑑証明書等の添付あっても受理されない

イ、

```

    甲
   +---+
  A  B  C
  
```

「Aは戸籍上甲の嫡出子として登載されているが、事実は甲の嫡出子でないため相続権がなく、甲の相続に関しては、債権債務の全部を承継しない」旨の記載ある遺産分割協議書を添付してする相続登記は受理されない

ウ、「遺産分割協議により、金銭の分配を受けたから不動産に関する持分は放棄する」旨の持分放棄証書を添付し、単独名義とする相続登記は受理されない

エ、

```

    甲
   +---+
  A  B  C
  
```

甲がある土地を「共同相続人A B C中、A Bに各1/2の持分により相続させる」旨の遺言をして死亡した後にA Bで遺産分割協議をし、A 2/3、B 1/3とすることはできない

遺産分割方法の指定あれば、改めて遺産分割協議の余地(-)

cf. 甲の共同相続人がA B Cである場合に「相続財産をA Bに1/2ずつ相続させる」旨の甲の遺言によりCを除いた相続人A Bに対して相続財産全部について相続分の指定が為され、相続開始後にA B間で「甲土地はAが取得する」旨の遺産分割協議が為された場合に、当該遺言書 + 遺産分割協議書を提供して甲土地についてA名義とする相続登記は、Cが適法に遺留分を放棄したことを証する情報が提供されていれば受理される(ト研622)

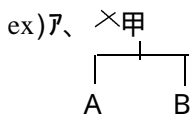
2. 登記手続上の論点

(1) 相続登記の了否との関係

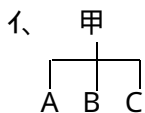
相続登記前	相続登記後
取得者のみを相続人とし、通常の相続登記をする	「遺産分割」を原因とする 移転登記 1 2 3

1 1/2 A 1/2 Bで相続登記後、A 2/3 B 1/3 とする遺産分割協議が成立した場合、遺産分割により、B 持分 1/6 の移転登記可

2 但し、遺産分割の当事者全員が現所有権登記名義人でない場合、「遺産分割」を原因とする登記申請は受理されない



A 単独名義の相続登記が経由されている不動産について「遺産分割」を原因とする A B への移転登記は受理されない  
 この場合、A 名義の相続登記を錯誤で抹消し、新たな遺産分割協議書を添付して B 名義の相続登記をすることになる



A B C 共同相続の登記後、A が B に自己持分を譲渡しその旨の登記が経由されてる場合、「遺産分割」を原因とする移転登記は受理されない  
 この場合、先ず A B への持分移転登記を抹消し、A B C 全員を登記名義人としたうえで「遺産分割」を原因とする移転登記をすることになる

3 錯誤を原因とする更正登記の可否につき争い有

cf. 遺産分割協議あったのに法定相続分での相続登記があった場合、錯誤で更正登記をする

(2) その他の登記手続

7. 遺産分割により取得した不動産が未登記である場合

申請書に相続証明書の内容として遺産分割協議書を添付し、単独所有名義の保存登記可

1. 共同相続登記が為され、ある特定の持分について仮差押の登記が為されている場合も、「遺産分割」を原因とする単有名義の登記を申請することができる

2. 共同相続登記後、金銭に代わり遺産分割の方法として、相続人中の 1 人の固有不動産を他の相続人に与えることを含めてされた遺産分割協議書を添付してした、遺産分割による贈与登記の申請は受理される

この場合、登録免許税は 20/1000 となる

3. 遺産分割協議書を添付してした相続登記を錯誤により抹消した後、新たに作成した遺産分割協議書を添付して相続登記の申請可

4. 遺産分割の審判の前提として家裁の換価命令に基づいて換価人が遺産を任意売却した場合 or 遺産分割の前提たる保全処分の遺産管理者が家裁の許可を得て売却した場合、買受人への所有権移転登記の前提として、相続登記をする必要がある

3. 添付書面

(1) 遺産分割に基づく登記の登記原因証明情報の内容

		遺産分割 協議書	戸籍謄本 等	遺言書	第三者の 指定書	他
遺産分割 による 相続登記	相続人の協議 による時			×	×	×
	遺言で分割方法の 指定が為された時	×			×	×
	遺言で第三者に 委託された時	×				×
	家庭裁判所の審判 による時	×	×	×	×	審判書謄(正)本 (+確定証明書)
	家庭裁判所の調停 による時	×	×	×	×	調停調書謄(正)本
遺産分割による移転登記		遺産分割協議書 or 審判書正本(確定証明書) or 調停調書正本				

1 但し、調停調書等に被相続人死亡年月日の記載なければ、  
被相続人死亡届出の記載ある戸籍謄本 or 除籍謄本等の添付を要す

(2) 遺産分割協議書

作成権者

G : 遺産分割協議の当事者本人 1
R : 協議の当事者死亡の場合、その相続人から作成可

1 代理人が当事者の場合は、代理人が作成する

付加書面たる印鑑証明書の要否

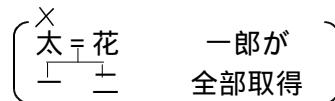
<p>G : 遺産分割協議書には協議の当事者の印鑑証明書の添付を要す</p> <p>R1 : 協議が任意代理人によって為された場合、遺産分割協議書に署名、押印した代理人の印鑑証明書等の他、委任状に押印した委任者の印鑑についても、印鑑証明書等を添付しなければならない</p> <p>R2 : 相続登記の申請人は印鑑証明書不要</p> <p>R3 : 遺産分割協議書が公正証書で作成されてるときは印鑑証明書不要</p> <p>R4 : 協議者に付、押印拒否 or 印鑑証明書の提出不能 or 提出拒否あるとき、その者に対する遺産分割協議書真否確認の訴 or 所有権確認訴訟の確定勝訴判決の謄本を添付すれば、その者の印鑑証明書は添付不要</p>
---

(3) 遺産分割協議書等の適法性について

- (a) 戸籍謄本による相続人の本籍と遺産分割協議書に記載された相続人の住所が異なっても、戸籍謄本に記載された相続人の氏名、生年月日と、印鑑証明書に記載されたそれとが一致するときは別途、住民票の写し等、同一性を証する書面の添付を要しない
- (b) 被相続人の死亡年月日の記載ない調停調書であっても、被相続人の死亡届出の記載ある戸籍謄本 or 除籍謄本を添付すれば、相続証明書たりうる
- (c) 遺産分割による相続登記の登記原因証明情報として添付する審判書 or 調停調書は謄本で足りるが、移転登記の登記原因証明情報として添付するときは、「正本」を要する

4. 申請書

相続登記後、遺産分割の審判が確定した場合

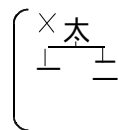


相続登記後、遺産分割協議が成立した場合、調停成立の場合に付、所移 1-11 参

登記の目的	甲野花子甲野二郎持分全部移転	1
原因	遺産分割	2
権利者	(申請人)持分4分の3 甲野一郎	}
義務者	甲野花子	
	甲野二郎	
添付書面	登原(審判書正本、確定証明書)、住証、代権	
課税価格	移転した持分の価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円	4

- 1 甲野一郎を除く共有者全員持分全部移転としてもよい
- 2 原因日付
  - { 協議...協議成立の日
  - { 審判...審判確定の日
  - { 調停...調停成立の日
- 3 調停の場合
  - 登原(調停調書正本)と書く
- 4 登録免許税は 4 /1000

相続登記後の、遺産分割による贈与



相続財産たる A 不動産は一郎が全部取得し、代わりに、一郎の固有財産たる B 不動産を二郎が取得する協議成立

(a) A 不動産について

登記の目的	甲野二郎持分全部移転	
原因	遺産分割	
権利者	持分2分の1 甲野一郎	
義務者	甲野二郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	
課税価格	移転した持分の価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円	

(b) B 不動産について

登記の目的	所有権移転	
原因	遺産分割による贈与	
権利者	甲野二郎	
義務者	甲野一郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	
課税価格	金 1000 万円	
登録免許税	金 20 万円	1

1 登録免許税は 20/1000 となる

1. 実体法上の論点 遺産分割との関係に付 所移 1-12 参

(1) 相続分譲渡の意義：各共同相続人が相続財産に対して有する包括的持分を譲渡すること  
cf. 相続財産中の個々の不動産についての持分譲渡は相続分の譲渡ではない

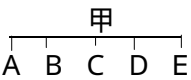
(2) 譲渡の相手方

- ( 第三者への譲渡...
- 他の相続人への譲渡...

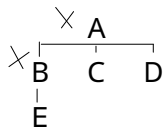
(3) 相続分譲渡の効果：相続分は包括的に譲受人に移転し、譲渡人は相続財産上の権利を失う  
但しこの場合であっても譲渡人は相続人でなくなる訳ではない

2. 登記手続上の論点

	相続登記前	相続登記後
他の相続人への譲渡	譲渡後の相続分で 通常の相続登記をする 1 2	無償譲渡の場合 「 相続分の贈与 」で移転登記 有償譲渡の場合 「 相続分の売買 」で移転登記
第三者への譲渡	先ず、共同相続人への相続登記をし、 次いで「 相続分の贈与 」 or 「 相続分の売買 」を原因とし、 譲受人への移転登記をする 3	

1 ex)  共同相続人中、BCDがAに相続分を譲渡した場合  
A 4/5、E 1/5 とする相続登記可

2 cf. 数次相続の場合



被相続人A死亡後、共同相続人BCD中の1人Bが死亡し、  
その相続人Eが、Cと共に相続分をDに譲渡した場合、  
AからB 1/3、D 2/3 の相続登記  
B持分のEへの相続登記  
EからDへの相続分の贈与 or 売買を原因とする移転登記

3 相続分が第三者に譲渡された場合、

被相続人から第三者に対し、相続を原因とする移転登記をすることはできない



3. 添付情報

(1) 相続分譲渡証明書の作成権者、付加書面

G : 相続分譲渡証明書は譲渡人が作成し、譲渡人の印鑑証明書を添付する
R : 譲渡人が証明書を作成しないまま死亡したとき ~ その相続人全員から作成可 1

1 相続人全員の印鑑証明書と、作成者が相続人全員であることを証する戸籍謄本の添付を要す

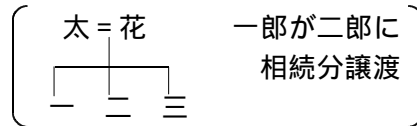
(2) 農地法の許可情報の要否

- (a) 相続分譲渡証明書を登記原因証明情報として相続登記をする場合 ~ 不要
- (b) 相続分譲渡による共同相続人間の移転登記 ~ 不要 (H13 判例)
- (c) 相続分譲渡による第三者への移転登記 ~ 要

4. 申請書

相続登記未了の間に共同相続人中の1人が他の共同相続人に譲渡

登記の目的	所有権移転
原因	相続
相続人(被相続人)	甲野 太郎
持分	6分の3 甲野 花子
	6分の2 甲野 二郎
	6分の1 甲野 三郎
添付書面	登原、住証、代権 1

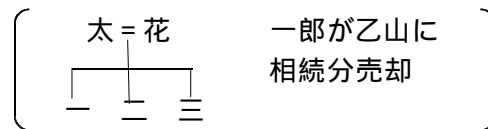


1 登記原因証明情報として相続分譲渡証明書 (一郎の印鑑証明書付) を添付する  
ex) 相続分売買 or 相続分贈与証書

相続登記未了の間に共同相続人中の1人が第三者に譲渡した場合の連件

(a) 一件め

登記の目的	所有権移転
原因	相続
相続人(被相続人)	甲野太郎
持分	6分の3 甲野花子
	6分の1 甲野一郎
	6分の1 甲野二郎
	6分の1 甲野三郎
添付書面	登原、住証、代権



(b) 二件め

登記の目的	甲野一郎持分全部移転
原因	相続分の売買 1
権利者	持分6分の1 乙山四郎
義務者	甲野一郎
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権 2
課税価格	移転した持分の価格、金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円 3

- 1 贈与の場合  
「 相続分の贈与」となる
- 2 登記原因証明情報として  
相続分の売買契約書等を添付する
- 3 登録免許税は贈与も売買も 20/1000

1. 実体法上の論点

(1) 遺留分を侵害する行為の効力

: 当然に無効となるものではなく、遺留分権利者が各人の遺留分を保全する限度で遺贈又は贈与の効力を消滅させうるのみ

(2) 遺留分の放棄

要件(相続放棄との比較)

	相続放棄	遺留分放棄
相続開始前	相続開始前の放棄は無効	家裁の許可を受けたときに限り、効力を生ず
相続開始後	家裁の審判を要す	何ら手続を要しない

効果

- (a) 遺留分放棄は、他の共同相続人の遺留分に影響を与えない  
共同相続人中の1人が自己の遺留分を放棄した場合、他の共同相続人の遺留分は増加せず、その分、被相続人が自由に処分できる財産が増加することとなる
- (b) 遺留分放棄は法定相続分に影響を与えない  
相続開始前に遺留分を放棄した相続人も、被相続人の遺言等ない限り、法定相続分に応じて被相続人の財産を包括的に承継する
- (c) 被代襲者が適法に遺留分を放棄した場合、  
代襲相続人は遺留分のない相続権のみを取得する

(3) 遺留分権利者と遺留分減殺請求権者

遺留分権利者	遺留分減殺請求権者
兄弟姉妹及びその代襲相続人以外の相続人 (子の代襲相続人や胎児を含む) 相続分の譲受人 1	遺留分権利者本人 遺留分権利者の相続人 遺留分権利者の包括受遺者 遺留分減殺請求権の譲受人

1 cf. 遺留分を有しない者

ex) 兄弟姉妹及びその代襲相続人、相続分の譲渡人、遺留分を適法に放棄した者、死亡、欠格、廃除、放棄者本人、包括受遺者

(4) 遺留分額の算定

$$\overset{1}{\boxed{\text{遺留分算定の基礎財産}}} \times \overset{2}{\boxed{\text{総体的遺留分}}} \times \overset{3}{\boxed{\text{各人の法定相続分}}}$$

1 遺留分算定の基礎財産 = 相続開始時の積極財産 + 一定の種類の贈与 - 債務

2 総体的遺留分

相続人に配偶者又は子が含まれてるとき	基礎財産の 1/2
相続人が直系尊属だけのとき	基礎財産の 1/3

3 各人の遺留分：遺留分を有する相続人数名ある場合、  
各人の相続分の割合を乗じたものが各人の遺留分となる

(5) 遺留分減殺

減殺請求権者	前 頁 参
減殺の方法	裁判上、裁判外を問わず、家庭裁判所の許可も不要
減殺の効果	遺贈等は将来に向かって効力を失い、財産は減殺請求時に相続人に移転する 1

1 ex) 受遺者等が設定した抵当権等は失効しない

2. 登記手続上の論点

	遺贈等の登記前に減殺したとき	遺贈等の登記後に減殺したとき
遺贈等の全部を減殺したとき 1	直接相続登記可 3	「遺留分減殺」を原因とする移転登記
遺贈等の一部を減殺したとき 2	減殺した相続人の持分に付、直接相続登記可 3 4	「遺留分減殺」を原因とする一部移転登記

1 ex) 遺留分を侵害する「贈与」と「遺贈」があり、遺贈を全て減殺したとき

2 ex) 遺留分を侵害する「遺贈」を遺留分の割合に応じて 1/2 又は 1/3 減殺したとき

3 この場合、原因日付も被相続人死亡の日となる

4 この場合、相続登記よりも先に遺贈等の登記をする必要がある

(2) その他、登記手続上の論点

(a) 被相続人 A から D に遺贈された不動産について、D への移転登記前に相続人 B C 各 1/2 名義の相続登記が為され、B C が遺贈の一部(1/2)について減殺請求をしたとき、相続登記を抹消し、1/2 につき遺贈登記、1/2 につき相続登記をやり直すか or 1/2 につき真名回復による移転登記をすることになる

3. 添付情報

(1) 相続証明書の要否

G : 遺留分減殺を原因とする移転登記では、登記原因証明情報として、遺留分権利者たることを証する相続証明書の添付を要す 1
R : 判決により、遺留分権利者が単独申請するときは不要 2 3

1 この場合の相続証明書は遺留分権利者たることを示すことで足り、被相続人と相続人全員の相続関係を証する書面を添付する必要はない

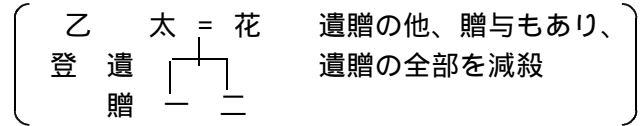
2 遺留分権利者たる旨は判決正本に記載されてる

3 但し受遺者等死亡の場合において、その相続人全員を相手方とする判決を得たときは必要

4. 申請書

遺贈等の登記後、口頭により、全部を減殺したとき

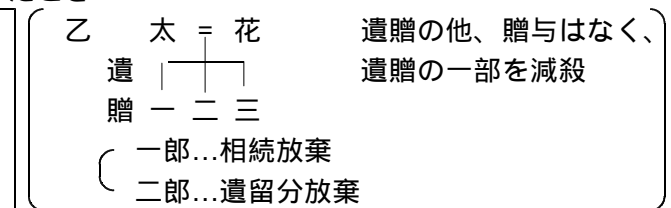
登記の目的	所有権移転
原因	遺留分減殺 1
権利者	亡甲野太郎 遺留分権利者 2
	持分 4分の2 甲野花子
	4分の1 甲野一郎
	4分の1 甲野二郎
義務者	乙山五郎
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権 3
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円 4



- 1 減殺の意思表示が乙に到達した日を記載する
- 2 「亡 - 遺留分権利者」との冠記を要す
- 3 登記原因証明情報として、花子、一郎、二郎が遺留分権利者たることを証する戸籍謄本等を添付する
- 4 遺留分減殺を原因とする移転登記の登録免許税は、相続登記に準じ 4/1000 で足る

遺贈等の登記後、口頭により、一部を減殺したとき

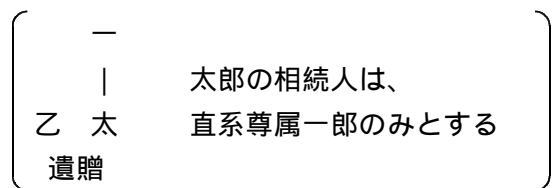
登記の目的	所有権一部移転
原因	遺留分減殺
権利者	亡甲野太郎遺留分権利者 1
	持分 8分の2 甲野花子
	8分の1 甲野三郎
義務者	乙山五郎
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権
課税価格	移転した持分の価格 金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円



- 1 遺留分の計算
  - 花子 =  $1/2 \times 2/4 = 2/8$
  - 三郎 =  $1/2 \times 1/4 = 1/8$

遺贈等の登記後、訴により一部を減殺したとき

登記の目的	所有権一部移転
原因	遺留分減殺 1
権利者	亡甲野太郎遺留分権利者
	(申請人)持分 3分の1 甲野一郎
義務者	乙山 五郎
添付書面	登原(判決正本、確定証明書)、住証、代権 2
課税価格	移転した持分の価格 金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円



- 1 原因日付は被告への訴状送達の日
- 2 判決による場合、登記原因証明情報の内容として相続証明書不要

		相続登記前 (遺留分減殺では遺贈等の登記前)	相続登記後 (遺留分減殺では遺贈等の登記後)
相続放棄		放棄者を除き、 通常の相続登記をする	放棄前の相続人と、放棄後の 相続人に同一性あるとき ～「錯誤」を原因とする更正登記 同一性ないとき ～「錯誤」を原因とする抹消登記
相続放棄取消		放棄取消者を加え、 通常の相続登記をする	同一性あるとき ～「相続放棄取消」を 原因とする更正登記 同一性ないとき ～「相続放棄取消」を 原因とする抹消登記
寄与分	相続分を 修正したとき	修正後の相続分で 通常の相続登記をする	「錯誤」を原因とする更正登記 or 「遺産分割」を原因とする 移転登記 1
	特定の相続人が 特定不動産取得	取得者のみを相続人とし 通常の相続登記をする	
遺産分割		取得者のみを相続人とし 通常の相続登記をする	「遺産分割」を原因とする 移転登記 2
相続分 の譲渡	他の相続人 への譲渡	譲渡後の相続分で 通常の相続登記をする	無償譲渡の場合 ～「相続分の贈与」で 移転登記 有償譲渡の場合 ～「相続分の売買」で 移転登記
	第三者 への譲渡	共同相続人への相続登記  「相続分の贈与」 or 「相続分の売買」を 原因とする移転登記	
遺留分 減殺	全部減殺	直接、通常の相続登記可	「遺留分減殺」を 原因とする移転登記
	一部減殺	減殺された持分に付、 直接通常の相続登記可	「遺留分減殺」を 原因とする一部移転登記

1 但し、相続登記後の協議で、特定人が特定不動産を取得する場合の「錯誤」を原因とする更正登記の可否については争い有

2 更正登記の可否につき争い有

1. 登記手続

共同相続人中に胎児あるとき	相続人を「亡A妻B胎児」とし、 胎児名義の相続登記をする
胎児が生きて生まれたとき	「出生」を原因とし、 所有権登記名義人表示変更登記をする
胎児が死んで生まれたとき	「錯誤」を原因とし、相続登記の更正をする

2. 申請書

胎児名義の相続登記

(<sup>X</sup>太 = 花)  
(胎)

登記の目的	所有権移転
原因	相続
相続人(被相続人)	甲野太郎)
	北区中津1丁目1番1号
	持分2分の1 甲野花子
	同所同番同号 1 2
	2分の1 亡甲野一郎妻甲野花子胎児
添付書面	登原、住証、代権 3
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

- 1 胎児には氏名ないため、  
申請書の如く記載して特定する
- 2 双子の場合  
4分の1 亡甲野一郎妻甲野花子胎児 甲  
4分の1 亡甲野一郎妻甲野花子胎児 乙  
の振合
- 3 添付書面として妻の懐胎証明書不要

胎児が生きて生まれた場合の登記名義人表示変更

登記の目的	3番所有権登記名義人氏名変更
原因	出生
変更後の事項	共有者亡甲野一郎妻甲野花子胎児の氏名、住所
	北区中津1丁目1番1号 1
	甲野 明
申請人	北区中津1丁目1番1号
	甲野 明
添付書面	登原、代権 2
登録免許税	金1000円

- 1 住所に変更なくても記載する
- 2 ( 登記原因証明情報...氏名変更を証する戸籍謄本 + 住所変更を証する住民票の写し  
代理権限証明情報...花子の資格証明書たる戸籍謄本 + 花子の委任状

胎児が死んで生まれた場合の更正登記

登記の目的	2番所有権更正	
原因	錯誤	
更生後の事項	1	
所有者	北区中津1丁目1番1号 甲野 花子	
権利者	北区中津1丁目1番1号 甲野 花子	
義務者	北区中津1丁目1番1号 亡甲野太郎妻甲野花子胎児	2
添付書面	登原、登識、印証、代権	3
登録免許税	金 1000 円	

1 第二、第三順位の相続人あるときは、花子との共有名義の更正登記をする

2 中間代理人たる母の記載不要 争い有

3 母の印鑑証明書を添付する

1. 登記手続

(1) 申請人

: 合併による権利移転登記は、合併後の存続会社 or 新設会社の単独申請となる(63 )

(2) その他

(a) 合併後の会社が合併と同時に商号変更している場合、直接新商号での移転登記可

2. 添付情報

(1) 登記原因証明情報たる合併証明書の具体例

G : 合併による存続又は新設会社の登記事項証明書 ( 登記簿謄、抄本 )  
 R : 被合併会社 ( 登記名義人 ) に付、商号変更 or 本店移転ある場合、  
 原則的書面の他、消滅会社の閉鎖登記事項証明書を要す

3. 申請書 合併の冒頭省略保存に付 所保 1-4

合併による所有権移転 ( 甲会社 乙会社 )

登記の目的 所有権移転  
 原因 合併 1  
 権利承継者 ( 被合併会社甲株式会社 )  
                   乙株式会社 }  
                   代表取締役 乙山二郎  
 添付書面 登原、住証、資証、代権  
 課税価格 金 1000 万円  
 登録免許税 金 4 万円 2

1 原因日付

( 吸収合併...合併契約で定めた効力発生日  
 新設合併...合併登記の日

2 4/1000

合併による抵当権移転

登記の目的 2 番抵当権移転  
 原因 合併  
 抵当権者 ( 被合併会社甲株式会社 ) 1  
                   乙株式会社 }  
                   代表取締役 乙山二郎  
 添付書面 登原、資証、代権  
 課税価格 金 1000 万円  
 登録免許税 金 1 万円 2

1 「権利承継者」とはしない

2 1/1000



数次合併の中間省略登記登記（甲会社 乙会社 丙会社）

登記の目的	所有権移転	
原因	乙山株式会社合併	1
	合併	2
権利承継者（被合併会社甲野株式会社）	丙川株式会社 }	
	代表取締役 丙川三郎	
添付書面	登原、住証、資証、代権	3
課税価格	金 1000 万円	
登録免許税	金 4 万円	4

1 甲乙間の合併日付

2 乙丙間の合併日付

3 登原の内容として乙会社の閉鎖登記事項証明書

+ 丙会社の登事を添付する

4 4/1000 で足る

1. 登記手続

(1) 申請人

: 会社分割による移転登記は、  
分割会社を登記義務者、承継会社 or 設立会社を登記権利者とする共同申請による

(2) その他

(a) 分割会社が建物表題部に所有者として記載されている場合、一旦分割会社名義で所有権保存登記をした上で、会社分割を原因とする承継会社 or 設立会社への所有権移転登記をする  
(H14 先例)

(b) 分割会社が第三者にその所有の不動産を譲渡した後に会社分割あった場合

G : 第三者への所有権移転登記は分割会社が登記義務者となつてすべきであり、その前提として会社分割による所有権移転登記を経る必要はない 1
R : 分割会社が有していた当該不動産に関する登記申請義務を設立会社等に承継させた場合、登記申請義務の承継人としての地位を証する書面を添付した上で、設立会社等と譲受人との申請により所有権移転登記の申請をすることができる 2

1 設立会社等から当該第三者への所有権移転登記は、  
会社分割による所有権移転登記を経た後であっても申請することができない

2 申請情報、添付情報

申請情報...登記義務者	甲会社
	上記承継人 設立会社 乙会社
添付情報...登記請求権を承継する旨の記載ある分割計画書	
	+ 会社分割の記載ある設立会社の登記事項証明書

2. 添付情報

(1) 登記原因証明情報の内容

新設分割の場合	会社分割の記載がある設立会社の登記事項証明書 + 分割計画の内容を証する情報 (分割計画書等)
吸収分割の場合	会社分割の記載がある承継会社の登記事項証明書 1 + 分割契約の内容を証する情報 (分割契約書等)

1 吸収分割の登記は第三者対抗要件にすぎないが、登記原因証明情報の内容として必要的  
cf. 分割会社の登記事項証明書は ×

(2) その他

(a) 登記義務者たる分割会社の登記識別情報等を添付する必要がある cf. 合併による移転登記

3. 登録免許税

G : 課税価格 (不動産の評価額) × 20/1000
R : 株式会社が会社分割によって不動産を取得した場合、一定条件下で軽減措置あり <span style="float: right;">1</span>

1 要件、税率 (租税特別措置法 84 、租税特別措置法施行規則 31 )

要件	株式会社が H21,4,1 ~ H24,3,31 迄の間に会社分割によって不動産を取得すること 所有権取得の日以後 3 年以内に登記を受けること 申請情報と併せて、会社分割の記載ある設立会社 or 承継会社の登記事項証明書 or これに代わるべき情報を提供すること
税率	( H21,4,1 ~ H23,3,31 迄に取得した場合... × 8/1000 H23,4,1 ~ H24,3,31 迄に取得した場合... × 13/1000

4. 申請書

会社分割による所有権移転 (甲会社 乙会社)

登記の目的	所有権移転
原因	会社分割 <span style="float: right;">1</span>
権利者	乙山株式会社 } 代表取締役 乙山二郎
義務者	甲野株式会社 } 代表取締役 甲野一郎
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権、資証
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円 <span style="float: right;">2</span>

1 原因日付

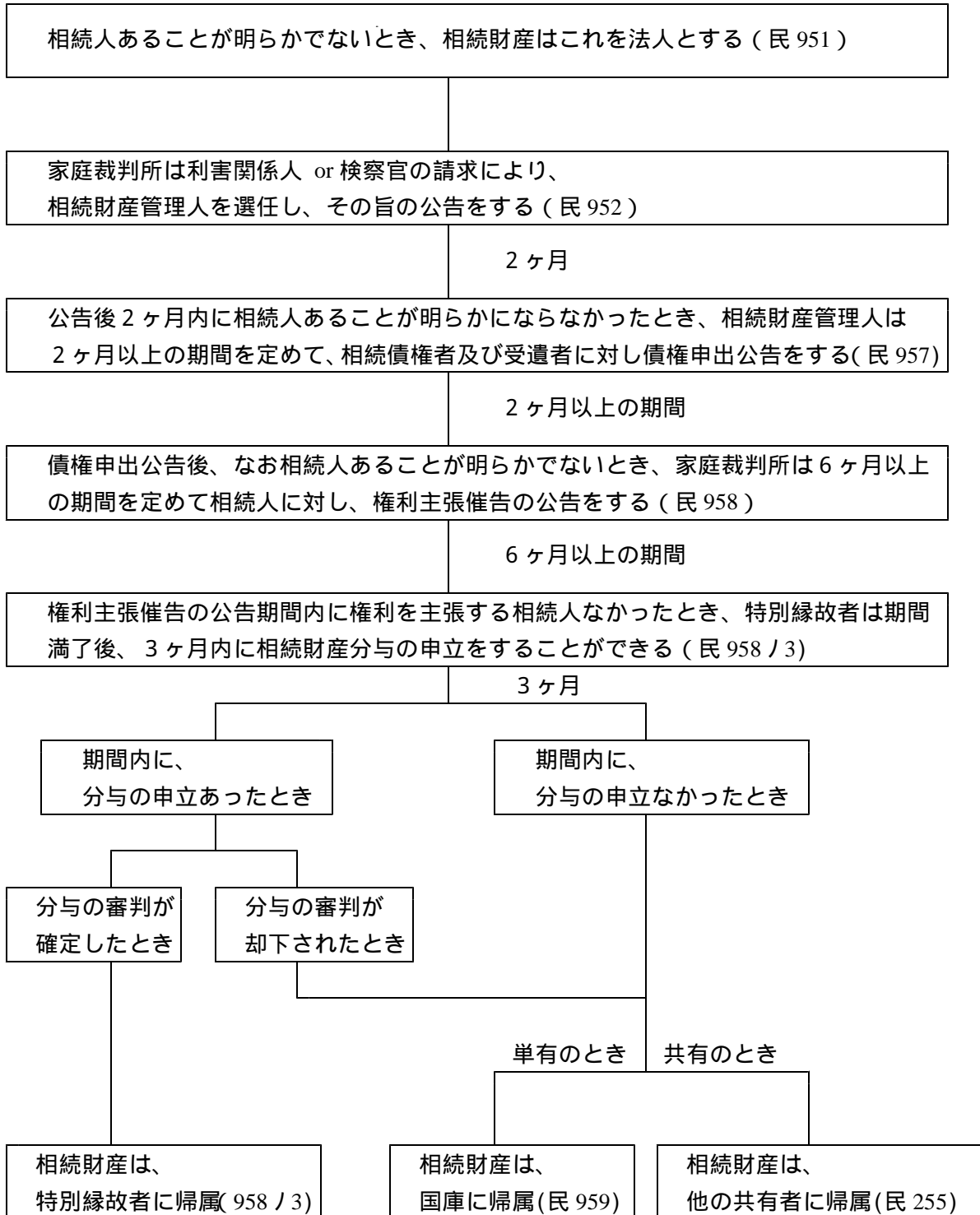
- ( 吸収分割...分割契約で定めた効力発生日
- 新設分割...会社分割の登記をした日

2 登録免許税は 20/1000

cf. 登録免許税の軽減措置を受ける場合、添付書面欄に「登記事項証明書」と記載し、  
登録免許税欄は、「金 8 万円 (租税特別措置法第 81 条第 1 項)」の振合

1. 実体法上の論点

(1) 相続人不存在の場合の手続



2. 登記手続上の論点

(1) 手続の流れとの関係

	単有の場合	共有の場合
相続人あることが明らかでないとき	「亡甲相続財産法人」名義の登記名義人表示変更登記 1	
特別縁故者の存在が確定したとき	「民法第958条の3の審判」を原因とし、特別縁故者への移転登記をする	
特別縁故者の不存在が確定したとき	「特別縁故者不存在確定」を原因とし、国への移転登記	「特別縁故者不存在確定」 2 を原因とし、他の共有者への移転登記

1 申請は、相続財産管理人の単独申請による

2 cf. 「相続人及び特別縁故者不存在確定」ではない

相続人不存在確定と、特縁不存在確定は、効力発生時期が異なる

(2) その他、「亡甲相続財産法人」名義の登記手続

ア、表題部所有者死亡で相続人不存在の場合、直接相続財産法人名義の保存登記可

イ、  
 $\begin{matrix} & \text{甲} & \\ \times & \text{A} & \text{B} & \text{C} \\ & | & & \end{matrix}$ 
 共同相続人中の1人に付、相続人不存在の場合、死亡した相続人に帰属すべき持分は直ちに他の相続人に帰属するものとし、共同相続人のみで相続登記不可  
 Aの相続分に付、相続人及び特別縁故者の搜索手続を要す

ウ、  
 $\begin{matrix} \times & & \\ & \text{甲} & \text{乙} \\ & \text{---} & \end{matrix}$ 
 甲乙共有不動産について甲が死亡し、その相続人の不存在により、持分に付、相続財産法人名義の登記名義人表示変更がされている場合において、乙がその持分を放棄すれば、その持分は他の共有者たる亡甲相続財産に帰属する

エ、相続財産法人が登記義務者となつてする第三者への所有権移転登記は、相続財産管理人が、家裁の権限外行為の許可を証する情報を提供すれば受理される  
 この場合、登記義務者の登記識別情報を提供する必要はない

オ、生前売却した農地に付、相続財産管理人が農地法の許可を申請する場合、原因日付は許可書到達日となるから、所有権移転登記の前提たる名変登記を要す

(3) その他

(a) 財産全部の包括受遺者ある場合、相続人不存在とはならず、相続財産管理人の選任不要(判例)

3. 申請書

(1) 単有の相続人不存在で特別縁故者に帰属するとき (甲 乙)

相続人不存在の登記名義人表示変更登記 1件目

登記の目的	3番所有権登記名義人氏名変更
原因	相続人不存在 1 2
変更後の事項	
住所	3
登記名義人	亡甲野太郎相続財産
申請人	亡甲野太郎相続財産管理人 丙野三郎 }
添付書面	登原、代権 4 5
登録免許税	金 1000 円

1 原因日付 甲死亡の日

2 cf. 他の名変を伴う場合

目的	3番 所登名 住所氏名変更
原因	氏名変更 住所移転 相続人不存在
原因	相続人不存在 住居表示実施

3 変更後の事項としての住所は、死亡時の住所が登記記録上の住所と異なる場合のみ記載する  
cf. 胎児出生の名変

4 登記原因証明情報たる変更証明書

G : 相続財産管理人選任審判書が登原となる
R : 選任審判書の記載により、被相続人の死亡年月日や、相続人不存在である旨が不明確な場合は、甲野太郎の戸籍謄本 or 除籍謄本を要す

死亡時の住所が登記記録上の住所と異なる時は、更に住民票等を要す

5 代理権限証書...丙野三郎の選任審判書と委任状

特別縁故者への移転 2件目

登記の目的	所有権移転 1
原因	民法第958条の3の審判 2
権利者	(申請人)乙野 二郎
義務者	亡甲野太郎相続財産
添付書面	登原(審判書正本、確定証明書) 住証、代権
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円 3

1 共有の場合

「亡甲野太郎相続財産持分全部移転」  
となる

2 原因日付...審判確定の日

3 20/1000

(2) 共有 of 相続人不存在及び特別縁故者不存在で他の共有者に帰属するとき ( <sup>×</sup> 甲乙 )

相続人不存在の登記名義人表示変更登記 1 件目

登記の目的	2 番所有権登記名義人氏名変更
原因	相続人不存在 1
変更後の事項	
	共有者(亡)甲野一郎の氏名 2
	亡甲野一郎相続財産
申請人	亡甲野一郎相続財産管理人 丙野三郎 }
添付書面	登原、代権
登録免許税	金 1000 円

1 原因日付...甲死亡の日

2 or 「共有者甲野一郎の登記名義人」

他の共有者への帰属 2 件目

登記の目的	亡甲野一郎相続財産持分全部移転
原因	特別縁故者不存在確定 1
権利者	持分 2 分の 1 乙野二郎
義務者	亡甲野一郎相続財産
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権 2
課税価格	移転した持分の価格 金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円

1 原因日付

(a) 分与の申立期間内に申立てなかったとき  
~ 申立期間満了日の翌日

(b) 申立てあったが却下されたとき  
~ 却下決定確定の日の翌日

これらの原因日付は甲死亡の日から  
13 ヶ月以内であってはならない

2 添付書面の特定

- 登識...甲の所有権取得の登記識別情報を添付する
- 印証...相続財産管理人丙野三郎の印鑑証明書
- 住証...乙野二郎のもの
- 代権...乙野二郎の委任状、丙野三郎の選任審判書と委任状

所移2-1

< 共有物又は所有権の一部の売買等 >

所移2-1

1. 申請書の記載方法

移転前、各人の持分は均等とし、  
 は登記の順位番号をあらわす

移 転 形 態		目 的 欄 の 記 載	申 請 人 欄 の 記 載
全 部 移 転	ア. 全部 $\textcircled{ABC} \rightarrow E$	共有者全員持分全部移転	権利者 E
	イ. 2/3 $\textcircled{ABC} \rightarrow E$	B C 持分全部移転 ( or A を除く共有者全員持分全部移転)	権利者 持分 2/3 E
	ウ. 2/3 $\textcircled{ABC} \rightarrow A$	同 上	権利者 持分 2/3 A
	エ. 3/4 $\textcircled{ABCD} \rightarrow E$	A を除く共有者全員持分全部移転 ( or B C D 持分全部移転)	権利者 持分 3/4 E
	オ. 1/3 $\textcircled{ABC} \rightarrow E$	C 持分全部移転	権利者 持分 1/3 E
	カ. A B に各 1/6 $\textcircled{ABC} \rightarrow A B$	C 持分全部移転	権利者 持分 1/6 A 1/6 B
一 部 移 転	キ. 1/2 $A \rightarrow E$	所有権一部移転	権利者 持分 1/2 E
	ク. 1/2 1/2 $A \xrightarrow{1/2} E$ 1/2	所有権一部(順位 1 番で登記した持分)移転 1	権利者 持分 1/2 E
	ケ. 1/2 1/4 $A \xrightarrow{1/4} E$ $\textcircled{1/2}$	所有権一部(順位 2 番で登記した持分一部) 移転 1	権利者 持分 1/4 E
	コ. 1/4 $\textcircled{AB} \rightarrow E$	B 持分一部移転	権利者 持分 1/4 E
	サ. 1/4 1/4 $\textcircled{1/4} \textcircled{1/4}$ $1/2 AB \xrightarrow{1/4} E$ 1/4	B 持分一部(順位 1 番で登記した持分)移転 1	権利者 持分 1/4 E
	シ. 1/4 1/8 $1/2 AB \xrightarrow{1/8} E$ $\textcircled{1/4}$	B 持分一部(順位 2 番で登記した持分一部) 移転 1	権利者 持分 1/8 E
	ス. A 持分 1/4 B 持分 1/4 $AB \rightarrow E$	A 持分 4 分の 1 B 持分 4 分の 1 移転	権利者 持分 2/4 E
	セ. 1/4 1/4 $\textcircled{1/4} \textcircled{1/4}$ $AB \xrightarrow{A1/4 B1/4} E$ 1/4 1/4	A 持分一部(順位 1 番で登記した持分) B 持分一部(順位 3 番で登記した持分)移転 1	権利者 持分 2/4 E
	ソ. 1/4 1/4 $\textcircled{1/4} \textcircled{1/4}$ $AB \xrightarrow{A1/8 B1/8} E$	A 持分一部(順位 2 番で登記した持分 8 分の 1) B 持分一部(順位 4 番で登記した持分 8 分の 1) 移転 1	権利者 持分 2/8 E

1 同一人が数回に分けて各別に持分取得の登記をしている場合は、  
 各登記にかかる個々の持分(又はその一部)を移転し、その旨の登記申請可



2. 申請書

共有者全員持分全部移転 (甲乙丙 → 丁)

登記の目的	共有者全員持分全部移転	
原因	売買	1
権利者	丁野 四郎	}
義務者	甲野 一郎	
	乙野 二郎	
	丙野 三郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	
課税価格	金 1000 万円	
登録免許税	金 20 万円	

1 売買による移転登記の原因日付  
~ 原則として売買契約成立の日

他の共有者への移転 (甲乙丙 → 甲)

登記の目的	乙野二郎 丙野三郎持分全部移転	
原因	売買	
権利者	持分 3 分の 2	}
	甲野一郎	
義務者	乙野二郎	
	丙野三郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	1
課税価格	移転した持分の価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円	

1 住所証明書の添付を要す

各 1/4

各人の持分の一部移転 (甲乙 → 丙)

登記の目的	甲野一郎持分 4 分の 1 乙野二郎持分 4 分の 1 移転	
原因	売買	
権利者	持分 4 分の 2	}
	丙野三郎	
義務者	甲野一郎	
	乙野二郎	
添付書面	登原、登識、印証、住証、代権	
課税価格	移転した持分の価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円	

1. 登記手続上の論点

(1) 生前売買の登記申請人

相続人の申請人適格

( ...申請人となる )

	登記義務者死亡の場合	登記権利者死亡の場合
相続放棄者 死亡、欠格、被廃除者本人	×	×
死亡、欠格、被廃除者の代襲相続人	1	1
遺産分割、特別受益、相続分譲渡で、 積極財産の相続分がない者	1	×

1 全員関与の必要性

登記義務者死亡の場合	登記義務承継者全員が、申請人となることを要す
登記権利者死亡の場合	登記の権利承継者のうちの1人が申請人となれば足る

但し1人から申請する場合であっても、

申請書には承継者全員の氏名、住所を記載することを要す(登研520号質応)

その他生前売買の登記申請人について

(a) 遺言執行者が、 選任されている場合	登記義務を履行すべき旨の遺言があり、 遺言執行者が選任されているとき、登記は遺言執行者がする
(b) 相続人不存在の場合 (全員放棄を含む)	登記は相続財産管理人からする 1
(c) 相続人生死不明の 場合	唯一の相続人が生死不明の場合、登記は不在者の財産管理人がする 1
(d) 包括遺贈ある場合	登記義務は包括受遺者が承継し、 相続人や遺言執行者は登記義務(-) 2
(e) 義務分割の可否	遺産分割、和解等により、 共同相続人中の一部の者のみに登記義務を負わせることはできない

1 これらの場合、家庭裁判所の許可を要しない

2 生前買主と包括受遺者が同一人である場合も同様

(2) その他、登記手続

ア、会社等の法人合併の場合も、自然人と同様の手続可

イ、保存登記未了の不動産売却の場合

～一旦売主たる被相続人名義で保存登記してから移転登記することになる

ウ、売主から直接買主の相続人へ移転登記をすること～×

エ、被相続人が生前売却した不動産につきその登記未了の間に相続登記が為された場合、

当該相続登記を抹消することなく相続人全員が登記義務者となって移転登記可

オ、代理権不消滅事由との関係につき、代権-3 参