

不動産登記法

〔平成一六・六一八〕
〔法律一・二三号〕

改正 平一六法一四七、法二五、平一七法二九、平一八
一法二〇九、平一九一法三、法一三、平二一法三三、
法五三、平二五法一六、平二六法六九、平二八法五
一、平二九一法四五、平三〇一法七二、令一法一六、令
二一法二二、令三一法二四、法三七、令四一法六八、令五
一法六三
〔未施行〕①令三法二四（令六・四・一施行）令八・四・
二七までに施行 対象規定に注記あり②令四法六八
（令七・六・一六までに施行）対象規定に注記あり③
令五法六三（令八・六・一五までに施行）対象規定に
注記あり

〔編者付記〕こんな工夫も、一寸してみました。本法等の
（重要関係先例の一つ、平二五・二一・二民）第七八
号通達（民法の一部を改正する法律の…中略）：取扱い
について（本書別冊取録）は、周知のとおり、そもそも
同年九・四最高裁判事「決定」が事の発端であつて、
それが「民法の一部改正」に結実して、当通達の公布に
至つたもの。そこで「計」を案じ、本通達中に、直接的に
引用されている、当該「決定」を、それら引用部分を
主に――抄録して、読者各位の参考に供することにしま
した。

折りに触れて、一瞥いただき、あるいは「蛇足」との
異見も予期されるころ、敢えて、高説を拝承させてい
ただければ、編集者冥利に尽きるといふものであります。

第二章 総則

（目的）

第一条 この法律は、不動産の表示及び不動産に関する
権利を公示するための登記に関する制度について定め
ることにより、国民の権利の保全を図り、もつて取引

不動産登記法（一条・二条） 総則

の安全と円滑に資することを目的とする。
*（不動産の表示に関する公示）法第四章第二節（不動産
に関する権利の公示の登記）法第四章第三節

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意
義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 不動産 土地又は建物をいう。
- 二 不動産の表示 不動産についての第二十七条第一
号、第三号若しくは第四号、第三十四条第一項各号、
第四十三条第一項、第四十四条第一項各号又は第五
十八条第一項各号に規定する登記事項をいう。
- 三 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記を
いう。
- 四 権利に関する登記 不動産についての次条各号に
掲げる権利に関する登記をいう。
- 五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登
記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに第十
二条の規定により作成される電磁的記録（電子的方
式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識する
ことができない方式で作られる記録であつて、電子
計算機による情報処理の用に供されるものをいう。
以下同じ）をいう。
- 六 登記事項 この法律の規定により登記記録として
登記すべき事項をいう。
- 七 表題部 登記記録のうち、表示に関する登記が記
録される部分をいう。
- 八 権利部 登記記録のうち、権利に関する登記が記
録される部分をいう。
- 九 登記簿 登記記録が記録される帳簿であつて、磁
気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を

確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）
をもつて調製するものをいう。

- 十 表題部所有者 所有権の登記がない不動産の登記
記録の表題部に、所有者として記録されている者を
いう。
- 十一 登記名義人 登記記録の権利部に、次条各号に
掲げる権利について権利者として記録されている者
をいう。
- 十二 登記権利者 権利に関する登記をすることによ
り、登記上、直接に利益を受ける者をいい、間接に
利益を受ける者を除く。
- 十三 登記義務者 権利に関する登記をすることによ
り、登記上、直接に利益を受ける登記名義人をい
い、間接に不利益を受ける登記名義人を除く。
- 十四 登記識別情報 第二十二本文の規定により登
記名義人が登記を申請する場合において、当該登記
名義人自らが当該登記を申請していることを確認す
るために用いられる符号その他の情報であつて、登
記名義人を識別することができるものをいう。
- 十五 変更の登記 登記事項に変更があつた場合に当
該登記事項を変更する登記をいう。
- 十六 更正の登記 登記事項に錯誤又は遺漏があつた
場合に当該登記事項を訂正する登記をいう。
- 十七 地番 第三十五条の規定により一筆の土地ごと
に付す番号をいう。
- 十八 地目 土地の用途による分類であつて、第三十
四条第二項の法務省令で定めるものをいう。
- 十九 地積 一筆の土地の面積であつて、第三十四条
第二項の法務省令で定めるものをいう。
- 二十 表題登記 表示に関する登記のうち、当該不動
産について表題部に最初にされる登記をいう。

不登

二十一 家屋番号 第四十五條の規定により一個の建物ごとに付す番号をいう。

二十二 区分建物 一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであつて、建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第三項に規定する専有部分であるもの(区分所有法第四条第二項の規定により共用部分とされたものを含む。)をいう。

二十三 附属建物 表題登記がある建物に附属する建物であつて、当該表題登記がある建物と一体のものとして一個の建物として登記されるものをいう。

二十四 抵当証券 抵当証券法(昭和六年法律第十五号)第一条第一項に規定する抵当証券をいう。

(登記することができる権利等)
第三条 登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等(保存、設定、移転、変更、処分)の制限又は消滅をいう。次条第二項及び第百五條第一号において同じ。についてする。

一 所有権
二 地上権
三 永小作権
四 地役権
五 先取特権
六 質権
七 抵当権
八 賃借権
九 配偶者居住権

十 採石権(昭和二十五年法律第二百九十一号)に規定する採石権をいう。第五十條、第七十條

第二項及び第八十二條において同じ。)
* (不動産の表示に関する登記)(不動産)法二一、(土地の表示に関する登記)法二七、三三、三四、三九、四一、四三、(建物の表示に関する登記)法二七、三三、四四、四九、五〇、五八、(権利に関する登記)民一七、五八、一六〇、一五五、(所有権)民二〇六、二〇七、二四二、二四九、二五〇、二五五、二五八、(所有権保存の登記)法七四、七六、(地上権)民二〇六、二〇六、二六八、三六九、(借地借家法)三七、九一、一〇一、一〇三、一〇九、一二二、一二五、(法定地上権)民三八八、民執八八、立木五、工五九、一六〇、(鉱採小作権)民二七〇、二七二、二七三、二七五、二七八、(永小作権設定の登記)法五九、七九、(地役権)民二八〇、二八五、二八九、二九三、(地役権設定の登記)法五九、八〇、規則一八九、(先取特権)民三〇三、三〇三、三三四、(一般の先取特権)民三〇六、(不動産の特別の先取特権)民三二五、三二五、(先取特権)の登記)法五九、八三、八五、八七、規則一六一、一六二、(質権)民三四二、三四八、三五六、三六一、三六二、(質権設定の登記)法五九、八三、(抵当権)民三六九、三七六、三九二、三九三、(抵当権設定の登記)法五九、八三、八八、(根抵当権)民三九八、三九八、三九九、(根抵当権設定の登記)法五九、八三、(一を除く)・八八、(賃借権)民六〇、一六〇、(借地借家法)三七、九一、一〇一、一〇三、一〇六、一〇七、一〇九、一〇九、一〇九、一〇九、(法定賃借権)立木六、七、(仮登記担保)〇、(賃借権設定の登記)法五九、八一、(採石権)採石一、四、二、二、(採石権設定の登記)法五九、八一、(処分制限)民執四八、一一一、民保四七、五三、会社法五四二、五七四、六五六、八二五、破八〇、一七二、一七二、二五八、二五九、(会更)二六〇、(民再)二二〇、(国税徴六)八三、八六、三、公有水面二七、土取四五の二

(権利の順位)
第四条 同一の不動産について登記した権利の順位は、

2 付記登記(権利に関する登記のうち、既にされた権利に関する登記についてする登記であつて、当該既にされた権利に関する登記を変更し、若しくは更正し、又は所有権以外の権利にあつてはこれを移転し、若しくはこれを目的とする権利の保存等をするもので当該既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要があるものをいう。以下この項及び第六十六條において同じ。)の順位は主登記(付記登記の対象となる既にされた権利に関する登記をいう。以下この項において同じ。)の順位により、同一の主登記に係る付記登記の順位はその前後による。

* (順位) 法四〇、五九八、規則一四七、(別段の定め) 民三一九、三三三、三三六、三三九、三六一、三七四、三九八の四、(ただし書)法八九、九五、一〇六、(登記の前後)法二〇、規則二、五八、二四七、(付記登記)法四二、規則三、一四八、民三七六、三九三

(登記がないことを主張することができる第三者)
第五条 詐欺又は強迫によつて登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができる。他人のたゞに登記を申請する義務を負う第三者は、その登記がないことを主張することができない。ただし、その登記の原因(登記の原因となる事実又は法律行為をいう。以下同じ。)が自己の登記の登記原因の後に生じたときは、この限りでない。

第二章 登記所及び登記官
(登記所)

第六条 登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）がつかさどる。

2 不動産が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務省令で定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定する。

3 前項に規定する場合において、同項の指定がされるまでの間、登記の申請は、当該二以上の登記所のうちの一の登記所に行うことができる。

* ①（法務局・地方法務局・支局・出張所の管轄区域）法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則四附表、②（管轄登記所の指定）不動産の管轄登記所等の指定に関する省令、準則二、五、③（登記の申請）土地の表題登記の申請法三六、（建物の表題登記の申請）法四七、規則四〇。

（事務の委任）

第七条 法務大臣は、一の登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任することができる。

* 委任（登記事務委任規則（登記記録等の移送）準則一〇・八・九）

（事務の停止）

第八条 法務大臣は、登記所においてその事務を停止しなればならない事由が生じたときは、期間を定めて、その停止を命ずることができる。

* 事務停止の報告等（準則六）

（登記官）

第九条 登記所における事務は、登記官（登記所に勤務

する法務事務官のうちから、法務局又は地方法務局の長が指定する者を行う。以下同じ。）が取り扱う。

*（登記官の交替）準則七

（登記官の除斥）

第一〇条 登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族（配偶者又は四親等内の親族であった者を含む。以下この条において同じ。）が登記の申請人であるときは、当該登記官は、当該登記をすることができない。登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族が申請人を代表して申請するときも、同様とする。

*（四親等内の親族）民七三〇、七二八

第三章 登記記録等

（登記）

第一一条 登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行う。

*（登記官）法九（登記簿）法二九（土地の登記記録）規則四一（建物の登記記録）規則四二③（登記記録の権利部）法二八（甲区、乙区）規則四四

（登記記録の作成）

第二二条 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成する。

*（登記記録）法二五、（表題部）法二七、規則四一①③、（権利部）法二八、規則四四

（登記記録の減失と回復）

第二三条 法務大臣は、登記記録の全部又は一部が減失したときは、登記官に対し、一定の期間を定めて、当

該登記記録の回復に必要な処分を命ずることができる。

*（登記記録）法二五（登記記録の減失）規則三〇、準則二四①②（登記記録の回復）（登記記録の編成）規則四、（副登記記録）規則九一

（地図等）

第一四条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。

3 第一項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。

4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。

6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

* ①（地図）法二四②、規則一一、準則二二、（地図、建物所在図の副記録）規則一五の二、（地図の記録事項）規則一三、（地図の作成等）準則二二、（土地の表題部の番号の記録）規則一五、（地図訂正）規則二六、（地図の写しの交付・閲覧請求）法二〇、規則一九三・二〇〇・二〇二、（土地の表題部の番号記録）（建物所在図）法二四③、（規則）一、準則一五、（建物所在図の記録事項）規則一四、（建物の表題部の番号記録）規則一五、（建物所在図の写しの交付・閲覧請求）規則二二、一九三・二〇〇・二〇二、（地図等の閉鎖）規則二二、②（地図の作成）準則二二、③（建物所在図の作成）準則一五、④