

名変（不動産登記）

「登記原因日付の順に従って登記申請をしなければならない」
というルールはあるのか？

「名変登記は 1 件目に申請しなければならない」
というルールはあるのか？

■問題 1

以下の場合，1 番抵当権の抹消の登記と 2 番抵当権の抹消の登記は，どのような順序で申請すべきでしょうか？

- 1 番抵当権者 A の抵当権の被担保債権が，平成 30 年 6 月 1 日，債務者によって全額弁済された。
- 2 番抵当権者 B の抵当権の被担保債権が，平成 30 年 7 月 1 日，債務者によって全額弁済された。

■問題 2

設定の登記後，1 番抵当権者 A が平成 30 年 5 月 1 日に，2 番抵当権者 B が平成 30 年 6 月 1 日に登記記録上の住所から移転している場合に，

- ①平成 30 年 4 月 1 日債権譲渡を原因とする 2 番抵当権の移転の登記を申請するとき，その前提として A の住所の変更の登記は必要でしょうか？ B の住所の変更の登記は必要でしょうか？
- ②平成 30 年 3 月 1 日合意を原因とする 1 番抵当権と 2 番抵当権の順位変更の登記を申請するとき，その前提として申請する A の住所の変更の登記と B の住所の変更の登記は，どのような順番で申請すべきでしょうか？

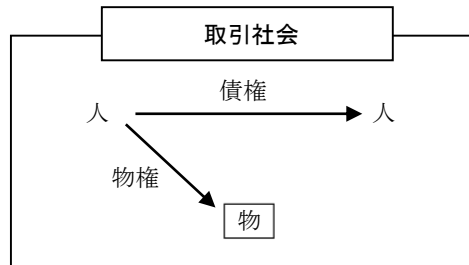
■問題 3

共有者 A B のうち，B が登記後に登記記録上の住所から移転している場合に，A から B への売買を原因とする A 持分全部移転の登記を申請するとき，その前提として B の住所の変更の登記は必要でしょうか？

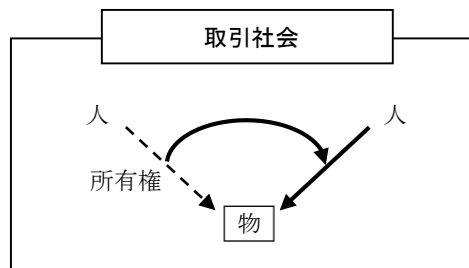
1 不動産登記の目的

*『リアリスティック不動産登記法Ⅰ』P2～3より一部抜粋

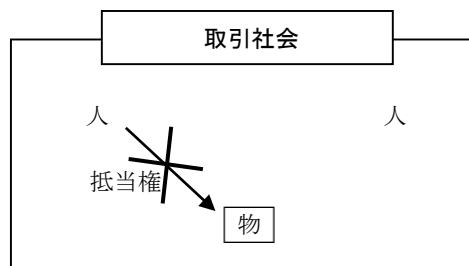
「不動産についての権利変動の過程を公示するため」



ex1. ある「人」が「物（不動産）」に対して所有権を有していた場合に、売買などにより、その所有権が別の「人」に移転することがあります。



ex2. ある「人」が「物（不動産）」に対して抵当権を有していた場合に、被担保債権が債務者によって弁済されたことなどにより、その抵当権が消滅することがあります。



2 名変登記とは？

1. 意義

*『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P300～301より一部抜粋

名変登記：登記名義人の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記

「名変登記」は実務上の呼び方で、正確には「登記名義人の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記」のことです。

登記名義人は、以下の事項が登記記録に登録されます。

自然人	氏名（戸籍上の氏名）	住所（住民票上の住所）
法人	名称（法人の登記記録上の名称）	住所（法人の登記記録上の住所）

登記された登記名義人が婚姻、商号変更、住所移転などをし、氏名（名称）・住所が変わる場合があります。登記された後に氏名（名称）・住所が変わった場合には、その変更の登記を申請できます。

登記申請時点で氏名（名称）・住所が誤っていた場合（ex. 登記申請時点で氏名〔名称〕・住所が変わっていたにもかかわらず変更前の氏名〔名称〕・住所で登記してしまった場合）には、その更正の登記を申請できます。

※登記名義人自体が変わった場合

名変登記は、あくまで氏名（名称）・住所が変わったまたは間違っていたというハナシです。たとえば、AからBに所有権が移転した場合に、AからBへの名変登記はできません。この場合は、AからBへの所有権の移転の登記をします。

【「登記名義人」とは？】

不動産登記法 2 条（定義）

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（登記することができる権利）について権利者として記録されている者をいう。

登記記録に氏名（名称）・住所が記録されている者のすべてが登記名義人であるわけではありません。

登記名義人に当たる者	登記名義人に当たらない者
① 不動産登記法 3 条の登記できる権利の権利者 （不登法 2 条 11 号） ex. 所有権の登記名義人， 抵当権の登記名義人， 根抵当権の登記名義人	① 表題部所有者（権利部に所有権の登記がされるまで表題部に記録される所有者。不登法 2 条 10 号） ② すでに抹消された登記の名義人
② 仮登記権利者	③ 現に効力を有しない登記の名義人（登研 346P91） ex. 前の所有者
③ 差押債権者・仮差押債権者・仮処分債権者	④ 乙区の担保物権の債務者（※）

※乙区の担保物権の債務者の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記

乙区の担保物権の債務者は、登記名義人ではないため、名変登記の対象にはなりません。しかし、乙区の担保物権の債務者の氏名（名称）・住所に変更または錯誤・遺漏がある場合には、以下の者の共同申請により、債務者の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記を申請できます（昭 46. 10. 4 民事甲 3230）。

- ・ 登記権利者：担保権者（抵当権者，根抵当権者など）
- ・ 登記義務者：設定者

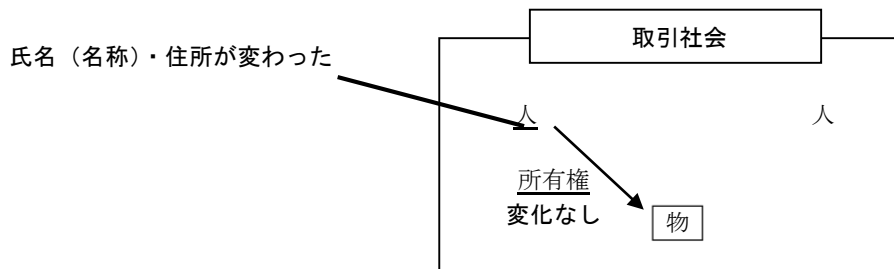
これは、名変登記ではなく、登記事項である債務者の変更の登記または更正の登記として申請するわけです。

2. 名変は権利変動ではない

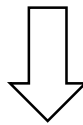
* 『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』 P303～304 より一部抜粋

名変は権利変動ではない

他の登記と異なり、**名変は権利変動ではありません**。基本の図に戻って考えてみましょう。



「権利変動」とは、所有権（権利）が移転した（変動）などというハナシです。しかし、名変は、権利者の氏名（名称）・住所が変わったというハナシであり、権利（所有権など）は動いていないのです。よって、「権利変動の過程を忠実に登記する」というハナシになりません。



（1）住所が数次に移転している場合

たとえば、不動産の所有者Aが、登記後、横浜市中区中北二丁目2番地に住所を移転した後、大阪市中央区中央一丁目1番地に住所を移転するなど、数回にわたって住所を移転していることがあります。この場合、以下の登記を申請できます（昭32.3.22民事甲423参照）。

1/1 住所移転を原因とする住所を大阪市中央区中央一丁目1番地とする変更の登記

登記原因日付は最後の住所移転（大阪市への住所移転）の年月日、変更後の住所は最後の住所（大阪市中
央区中央一丁目1番地）のみを記載すればOKです。

横浜市への住所移転（1/2）と大阪市への住所移転（2/2）の2件に分けて申請する必要はありません。登記記録では、横浜市への住所移転は公示されないことになります。

（2）登記記録上の住所に戻ってきた場合

たとえば、新宿区新宿一丁目2番地で登記された不動産の所有者Aが、横浜市中区中北二丁目2番地に住所を移転した後、再び新宿区新宿一丁目2番地に住所を移転した場合（登記記録上の住所に戻ってきた場合）、住所の変更の登記を申請する必要はありません（登研379P91）。



所有権が「A→B→A」と移転したのであれば、所有権の移転の過程を公示する必要がありますが、名変は権利変動ではないため、過程を公示する必要がないからです。

3 前提としての名変登記

【大前提】

* 『リアリスティック不動産登記法Ⅰ』 P221 より一部抜粋

申請情報に記載すべき氏名（名称）・住所は今の？ 過去の？

申請情報に記載すべき氏名（名称）・住所は、**現在（登記申請時点）の氏名（名称）・住所**です。申請情報ですから、誰が申請しているかを明らかにすべきだからです。

みなさんも、たとえば、役所で住民票の写しの請求書に記載をするときは、現在の氏名・住所を書きますよね。過去の氏名・住所を書く人はいないと思います。それと同じことです。

1. 原則

* 『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』 P307～308 より一部抜粋

ex. 不動産の所有者Aがその不動産をBに売却した場合、AからBに所有権の移転の登記を申請することになります。この場合に、Aが登記名義を備えた後に氏名を変更しているときは、以下の登記を申請することになります。

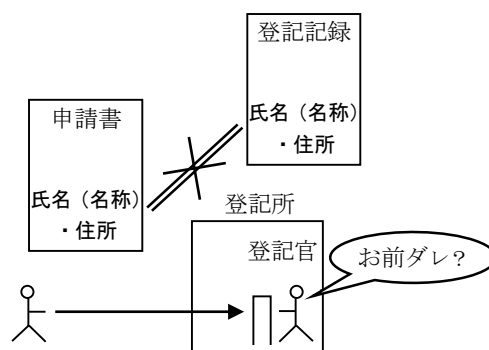
1/2 氏名変更を原因とするAの氏名の変更の登記

2/2 AからBへの売買を原因とする所有権の移転の登記

1/2の登記をしないと、2/2の申請情報の登記義務者Aと登記記録の所有権の登記名義人Aの氏名が異なり、「お前ダレ？」となってしまうからです。

ここでは、まず登記官の目線から考えてください。

登記記録に登記名義人として記録されている者の氏名（名称）・住所が申請情報の申請人欄に記載されている登記の申請がされた場合、登記記録と申請情報の氏名（名称）・住所が一字一句完全に一致していないと、登記官は「お前ダレ？」となります。名変登記を考えるにあたっては、この「お前ダレ？」という登記官の視点が非常に重要になりますので、常に「お前ダレ？」となるかを考えてください。



逆に、申請人の目線からいうと、登記記録に登記名義人として記録されている者の氏名（名称）・住所を申請情報の申請人欄に記載する登記を申請するときは、登記記録の氏名（名称）・住所と現在の氏名（名称）・住所を一字一句完全に一致させてからでないと申請できないということです。

2. 例外

*『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P309～311 より一部抜粋

（1）変更証明情報（または同一人であることを証する情報）による省略

①所有権以外の権利の抹消の登記をする前提としての登記義務者の名変登記（昭 31. 10. 17 民事甲 2370）

所有権以外の権利は、オールマイティーな物権である所有権と比べると重要性が低くなります。そして、抹消の登記の前提としての登記義務者（抹消される登記の登記名義人）の名変登記であれば、申請してもすぐに抹消されてしまいます。よって、省略できるとされています。

ex. 株式会社Aが所有している不動産に設定された株式会社Bの抵当権の被担保債権の全部が債務者により弁済された場合、抵当権の抹消の登記を申請することになります。この場合に、株式会社Bが登記名義を備えた後に住所を移転しているときは、以下の登記を申請できます（昭 31. 9. 20 民事甲 2202）。

1/1 弁済を原因とする抵当権の抹消の登記

「所有権以外の権利」（抵当権）の「抹消」の登記をする前提としての「登記義務者」（抵当権者）の名変登記は省略できるからです。

なお、この「所有権以外の権利」には、買戻権も含まれます（登研 460P105）。よって、買戻権の抹消の登記をする前提としての登記義務者（買戻権者）の名変登記も省略できます。

②所有権に関する仮登記の抹消の登記をする前提としての登記義務者の名変登記（昭 32. 6. 28 民事甲 1249）

所有権は、重要な権利であるため、上記①で除かれており、所有権の抹消の登記をする前提としての登記義務者（所有者）の名変登記は省略できません（登研 350P75）。

しかし、仮登記は一人前ではない登記なので重要性が低く、所有権でも仮登記であれば前提としての名変登記を省略できるとされています。

（2）同一人であることを証する情報の提供による前提としての名変登記の省略

上記①②は、「変更証明情報」を提供することによる前提としての名変登記の省略ですが、「同一人であることを証する情報」を提供することによる前提としての名変登記の省略もあります。

①相続を原因とする権利の移転の登記をする前提としての被相続人の名変登記

②合併を原因とする権利の移転の登記をする前提としての消滅会社の名変登記

被相続人（消滅会社）は、死亡しています（消滅しています）。よって、名変を公示する必要性は高くはないからです。

また、相続（合併）を原因とする権利の移転の登記は、単独申請であり、申請人欄に登記義務者として被相続人（消滅会社）を記載しないことも理由の1つです。

4 前の所有者の名変

* 『リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P312 より一部抜粋

登記申請の対象となる登記

* 『リアリスティック不動産登記法Ⅰ』P29 より一部抜粋

登記申請の対象となる登記は、**現に効力を有する登記**です。現に効力を有しない登記は、登記申請の対象とはなりません。

前の所有者が申請人となり、その前の所有者に名変が生じている場合があります。以下のような場合です。

住所移転

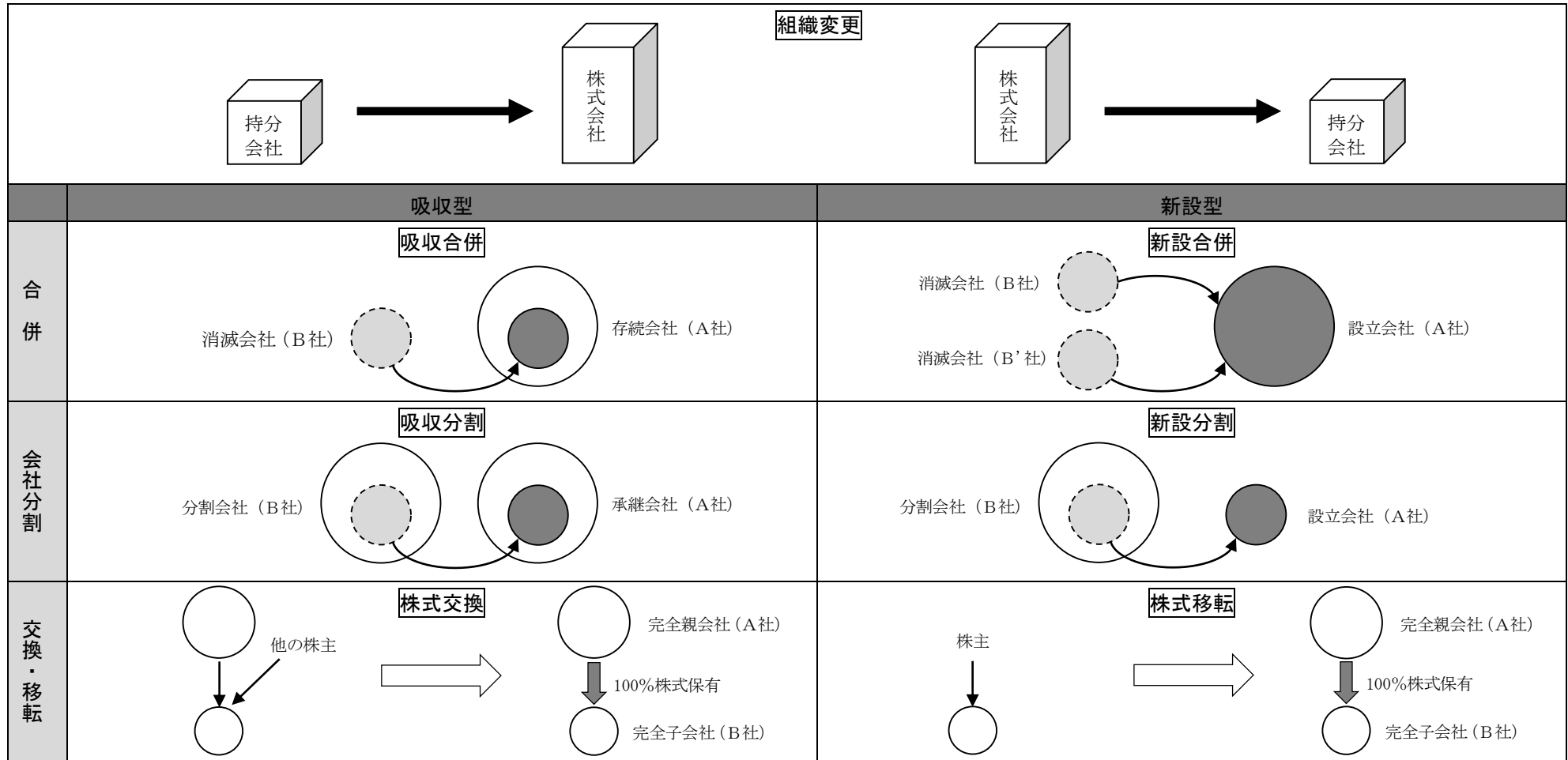
ex. AからBに売買を原因とする所有権の移転の登記がされましたが、A B間の売買契約が無効であった場合、AからBへの所有権の移転の登記の抹消の登記を申請することになります。この場合に、Aの住所が登記記録上の住所から移転しているときは、以下の登記を申請することになります（登研 463P83）。

1	A
2	B

1 / 1 錯誤を原因とする所有権の移転の登記の抹消の登記

Aは前の所有者です。現に効力を有しない登記の名義人は登記名義人に当たらず、名変登記はできません。Aの住所が移転していることは、変更証明情報を提供して証明します（登研 463P83）。

組織再編（商業登記）



【組織再編の比較】（実体）

※組織変更を除き、株式会社についてのみ記載しています。

※原則と例外があるものは、原則を記載しています。

	組織変更		吸収合併		新設合併		吸収分割		新設分割		株式交換		株式移転		
	持分会社がする 場合	株式会社がする 場合	消滅会社 (B社)	存続会社 (A社)	消滅会社 (B社)	設立会社 (A社)	分割会社 (B社)	承継会社 (A社)	分割会社 (B社)	設立会社 (A社)	完全子会社 (B社)	完全親会社 (A社)	完全子会社 (B社)	設立完全親 会社(A社)	
契約・計画	組織変更 計画	組織変更 計画	吸収合併契約		新設合併 契約		吸収分割契約		新設分割 計画		株式交換契約		株式移転 計画		
事前開示 cf. 持分会社には ない		効力発生日 まで	効力発生日 まで	効力発生日 後6か月	会社成立日 まで		効力発生日 後6か月	効力発生日 後6か月	会社成立日 後6か月		効力発生日 後6か月	効力発生日 後6か月	会社成立日 後6か月		
	・組織再編の効力発生日後に存在しない株式会社（消滅する株式会社）においては、効力発生日後の規定はない														
契約・計画の承認	全体		総社員の 同意	総株主の 同意	特別決議	特別決議	特別決議		特別決議	特別決議	特別決議		特別決議	特別決議	特別決議
	・原則として特別決議														
	対価が 非公開株			対価を受け る公開株の 特殊決議	非公開株の 種類総会の 特別決議	対価を受け る公開株の 特殊決議			非公開株の 種類総会の 特別決議			対価を受け る公開株の 特殊決議	非公開株の 種類総会の 特別決議	対価を受け る公開株の 特殊決議	
	・非公開株（譲渡制限付株式）を対価とする場合に、その非公開株の種類総会の特別決議が要求される ∴種類株式発行会社である非公開会社の第三者割当てにおいて、非公開株を割り当てる場合に、その非公開株の種類総会の特別決議が必要とされる（会社法 199 条 4 項）理由と同じである ・公開株（譲渡制限付きでない株式）を有している株主に非公開株が割り当てられる場合に、特殊決議が要求される → 存続株式会社等の側で特殊決議が要求されることはない ∴存続株式会社等の株主は対価を受け取らない（対価を受け取るのは消滅株式会社等の株主）														
対価が 持分			総株主（種 類株主全 員）の同意		総株主（種 類株主全 員）の同意						総株主（種 類株主全 員）の同意				
・対価が持分等である場合に、持分等の割当てを受ける株主全員の同意が要求される → 全員の同意が要求されることがあり得るのは消滅会社等のみ ∴存続会社等の株主は対価を受け取らないため問題とならない															

元日から全速力!

記述の可否を分ける名変(不登法)と組織再編(商登法)を真に理解する90分

		組織変更		吸収合併		新設合併		吸収分割		新設分割		株式交換		株式移転	
		持分会社 がする場合	株式会社 がする場合	消滅会社 (B社)	存続会社 (A社)	消滅会社 (B社)	設立会社 (A社)	分割会社 (B社)	承継会社 (A社)	分割会社 (B社)	設立会社 (A社)	完全子会社 (B社)	完全親会社 (A社)	完全子会社 (B社)	設立完全親 会社(A社)
略式				あり	あり			あり	あり			あり	あり		
		<ul style="list-style-type: none"> ・新設型の組織再編では略式組織再編はあり得ない ∴総株主の議決権の10分の9以上を有しているかは、A社とB社の関係で考える(新設型の組織再編の場合、A社はまだ存在しない) 													
簡易					あり			あり	あり	あり			あり		
株券提供公告			要	要		要							要		要
		<ul style="list-style-type: none"> ・あり得るのは消滅株式会社等のみ ∴存続株式会社等の株主は組織再編前と変わらず権利を行使できる 													
新株予約権証券 提供公告			要	要		要		要 新株予約権 の承継があ るとき		要 新株予約権 の承継があ るとき		要 新株予約権 の承継があ るとき		要 新株予約権 の承継があ るとき	
		<ul style="list-style-type: none"> ・あり得るのは消滅株式会社等のみ ∴存続株式会社等の新株予約権者は組織再編前と変わらず新株予約権を行使できる 													
反対株主の 株式買取請求				可	可	可		可	可	可		可	可	可	
		<ul style="list-style-type: none"> ・原則として組織再編に賛成していない者に買取請求が認められる ・登記とは関係ない ∴株主が株式会社に替わるが、株主が誰であるかは登記事項ではない 													
新株予約権買取請求			可	可 条件に合 致しない とき		可 条件に合 致しない とき		可 新株予約 権の承継 があり、条 件に合致 しないと き		可 新株予約 権の承継 があり、条 件に合致 しないと き		可 新株予約 権の承継 があり、条 件に合致 しないと き		可 新株予約 権の承継 があり、条 件に合致 しないと き	
		<ul style="list-style-type: none"> ・認められ得るのは消滅株式会社等のみ ∴存続株式会社等の新株予約権者は組織再編前と変わらず新株予約権を行使できる ・登記とは関係ない ∴新株予約権者が株式会社に替わるが、新株予約権者が誰であるかは登記事項ではない 													

	組織変更		吸収合併		新設合併		吸収分割		新設分割		株式交換		株式移転	
	持分会社 がする場合	株式会社 がする場合	消滅会社 (B社)	存続会社 (A社)	消滅会社 (B社)	設立会社 (A社)	分割会社 (B社)	承継会社 (A社)	分割会社 (B社)	設立会社 (A社)	完全子会社 (B社)	完全親会社 (A社)	完全子会社 (B社)	設立完全親 会社(A社)
債権者保護手続	要	要	要	要	要		不要	要	不要		不要	不要	不要	
効力発生日の変更	可	可	可				可				可			
効果が生じる日	効力発生日	効力発生日	効力発生日		登記申請日		効力発生日		登記申請日		効力発生日		登記申請日	
	<ul style="list-style-type: none"> ・新設型 → 登記申請日（登記が効力発生要件） ・組織変更・吸収型 → 組織変更計画書などで定めた効力発生日（登記は報告的登記） ・効力発生日（新設型は登記申請日）に、すべての変動が生じる <p>ex. 吸収合併消滅株式会社の株主は、効力発生日に、吸収合併存続株式会社の株主となる（吸収合併存続株式会社の株式が合併対価である場合）</p>													
事後開示 cf. 持分会社には ない			効力発生日 後6か月		会社成立日 後6か月 効力発生日 後6か月		効力発生日 後6か月 会社成立日 後6か月		会社成立日 後6か月 効力発生日 後6か月		効力発生日 後6か月 会社成立日 後6か月		会社成立日 後6か月	

【経由申請できるか】

判断基準

経由すべきでない登記は、経由して申請してはいけない

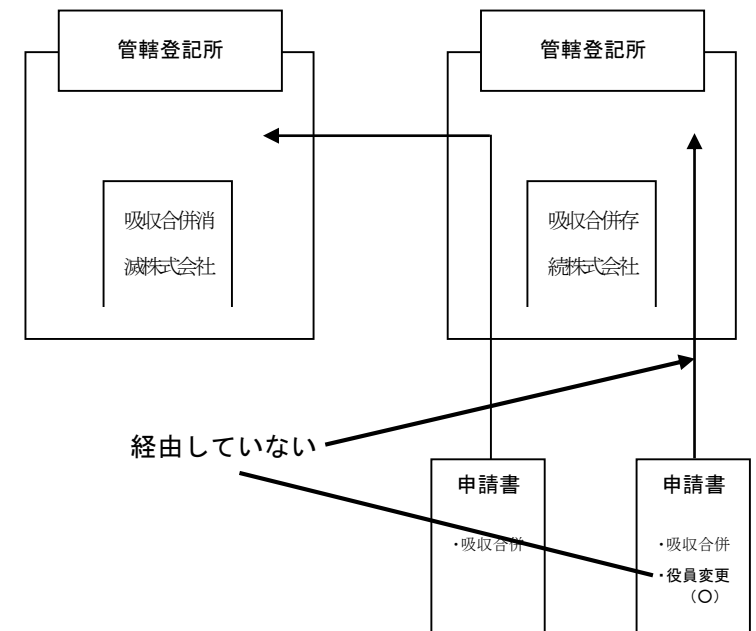
もう少しわかりやすく申し上げると、「経由すべきでない登記(役員変更, 商号変更, 資本金の額の減少など, 組織再編以外の登記)の申請書を, 経由して提出してはいけない」ということです。

重要な点ですので, 具体例で説明します。なお, 同時に申請する登記は, すべて役員変更の登記の例にします。

ex. 1 吸収合併存続株式会社

吸収合併存続株式会社と吸収合併消滅株式会社の管轄が異なる場合であっても, 吸収合併存続株式会社は, 吸収合併による変更の登記と役員変更の登記を同時に申請することができます。

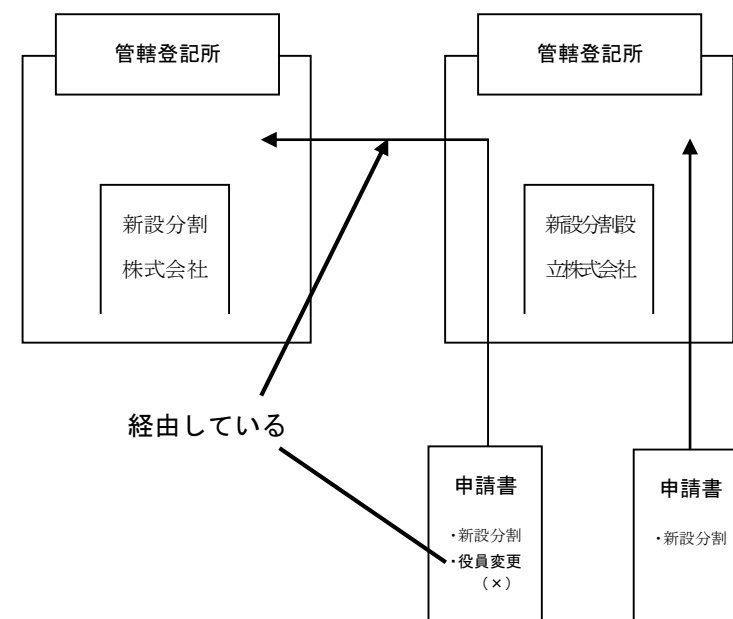
吸収合併存続株式会社についての吸収合併による変更の登記は, たとえ吸収合併消滅株式会社と管轄が異なっても, 経由して申請しません(経由して申請するのは, 吸収合併消滅株式会社です)。よって, 上記の「経由すべきでない登記(役員変更登記)の申請書を, 経由して提出している」に当たりません。役員変更の登記の申請書は, 吸収合併による変更の登記と同じ申請書に書きますが, 吸収合併存続株式会社を管轄する登記所に「経由せずに」提出しているだけです。



ex. 2 新設分割会社（平成 22 年度本試験）

新設分割設立株式会社と新設分割株式会社の管轄が異なる場合、新設分割株式会社は、新設分割による変更の登記と役員変更の登記を同時に申請することができません。

新設分割株式会社についての新設分割による変更の登記は、新設分割設立株式会社と管轄が異なる場合は、経由して申請します。よって、上記の「経由すべきでない登記（役員変更登記）の申請書を、経由して提出している」に当たります。

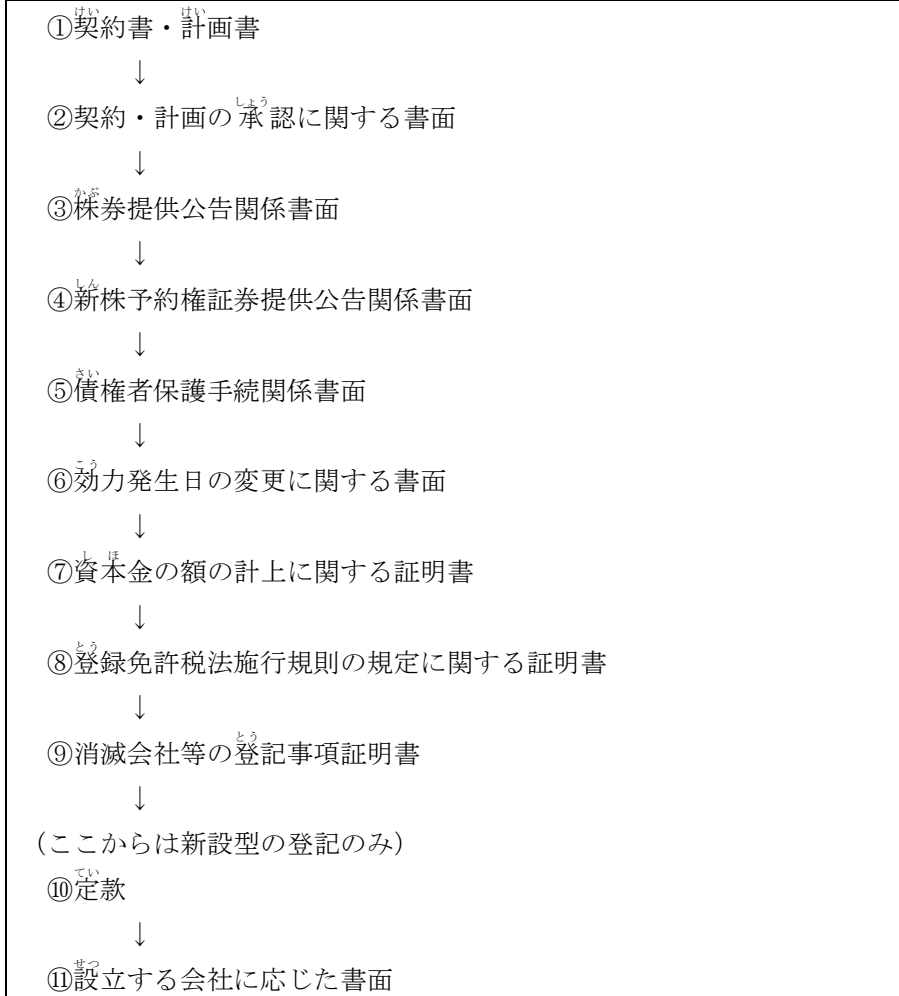


元日から全速力!

記述の合否を分ける名変(不登法)と組織再編(商登法)を真に理解する90分

【組織再編の添付書面を考える思考過程】

■ 存続会社等・設立会社



■ 消滅会社等



➡ けいしょうかぶしんさいこうしほうとうていせつ

松本雅典（本公開講座担当講師）

主な担当講座	基礎講座「リアリスティック一発合格松本基礎講座」		
著書	勉強法	『司法書士5ヶ月合格法』（自由国民社） 『予備校講師が独学者のために書いた 司法書士 5ヶ月合格法』（すばる舎）	
	テキスト	『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅰ [総則]』（辰巳法律研究所） 『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅱ [物権]』（辰巳法律研究所） 『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ [債権・親族・相続]』（辰巳法律研究所） 『司法書士試験 リアリスティック不動産登記法Ⅰ』（辰巳法律研究所） 『司法書士試験 リアリスティック不動産登記法Ⅱ』（辰巳法律研究所）	
		記述	『司法書士 リアリスティック不動産登記法 記述式』（日本実業出版社） 『司法書士 リアリスティック商業登記法[記述式]解法』（日本実業出版社）
			ネットメディア
		ブログ	司法書士試験超短期合格法研究ブログ http://sihousyosisikenn.jp/
		Twitter	松本 雅典（司法書士試験講師）@matumoto_masa https://twitter.com/matumoto_masa
	Facebook	松本 雅典 https://www.facebook.com/masanori.matsumoto.7	