

令和５年３月の通達の発出に伴うテキストの修正

令和５年３月２８日、不動産登記法の改正（令和５年４月１日施行分）についての通達が発出されました（令５．３．２８ 民二．５３８）。この通達の発出に伴い、『【第４版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ・Ⅱ』について、以下の表の修正をお願いいたします。

		修正前	修正後
不動産登記 法Ⅰ 【第４版】	P234／３行目の下	※追加	※以下の⑥⑦の登記も、登記原因は記載するが登記原因日付は記載しないとされました。 ⑥不動産登記法第 69 条の２の規定による抹消を原因とする買戻権の抹消の登記（令５．３．２８ 民二．５３８） ⑦不動産登記法第 70 条の２の規定による抹消を原因とする法人の休眠担保権の抹消の登記（令５．３．２８ 民二．５３８）
	P256／９行目	（４）添付情報（ <u>受遺者が相続人以外の者である場合</u> ）	（４）添付情報
	P256／10～11 行目	<u>※本書執筆時点で、上記（３）（ｂ）の「受遺者が相続人である場合」の添付情報は不明であるため、この（４）では、P255（ａ）の「受遺者が相続人以外の者である場合」の添付情報について記載します。</u>	<u>（ａ）受遺者が相続人以外の者である場合</u>
	P258／下から９行目の下	※追加	<u>（ｂ）受遺者が相続人である場合</u> ①<u>登記原因証明情報</u>（不登法 61 条、不登令別表 30 添付情報ロ）

具体的には、以下の3つの情報が当たります。

・遺言書

遺言書に遺贈の旨が記載されるため、これはもちろん提供します。

・死亡を証する情報（戸籍全部事項証明書等）

死亡を証する情報も提供する必要があるので、遺言は遺言者が死亡しないと効力が生じないからです（民法985条1項）。

・遺贈を受けた相続人（受遺者）が遺贈者の相続人であることを証する情報（戸籍一部事項証明書等）

受遺者が相続人であるため単独申請が認められるので（不登法 63 条3項）、相続人であることを証する必要があります。

②住所証明情報（不登令別表 30 添付情報ハ）

P101 の「住所証明情報の提供が要求される場合②」に当たるため、提供します。

③代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）

※登記識別情報は、提供しません（不登法 22 条参照）。単独申請だからです（P77～78 の「登記識別情報の提供の要否の基本的な判断基準」）。

※印鑑証明書は、提供しません。所有権の登記名義人が登記義務者とならないからです（P93 の『認印でよいか』『実印で押印し印鑑証明書の

		提供が要求されるか』の判断基準』)。登記権利者の単独申請ですの で、登記義務者は申請しません。
P271／7行目	通達が発出されること が予定されています。	通達が発出されました(令5.3.28民 二.538)。
P274／5行目	通達が発出されること が予定されています	通達が発出されました
P284／下から2～3 行目	氏名は「 <u>亡A妻</u> B胎児」 などと父(A)と母(B) の氏名を使って登記し (明 31.10.19 民刑 1406),	氏名は「B胎児」などと母(B)の氏 名を使って登記し(令5.3.28民 二.538),
P285／下から6行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P285／下から3行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P286／10行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P286／(a)の2～ 3行目	氏名は「 <u>亡A妻</u> B胎児」 などと父(A)と母(B) の氏名を使って登記し (明 31.10.19 民刑 1406),	氏名は「B胎児」などと母(B)の 氏名を使って登記し(令5.3.28民 二.538),
P287／申請例の3行 目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P287／下から5行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P287／下から3行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の7行 目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P290／申請例の10 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の11 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／申請例の13 行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／*の1行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の

P290／＊の２行目	<u>亡A妻</u> B胎児の	B胎児の
P290／下から１行目	<u>亡A妻</u> B胎児	B胎児
P293／14行目	<u>Bは、Aの妻ではないからです。</u>	※削除
P327／下から９行目の下	※追加	※P329～330（b）の場合は、以下のとおり記載します（令５．３．28 民二．538）。 ①「年月日遺産分割」 年月日は、遺産分割の成立した日を記載します。 ②「年月日相続放棄」 年月日は、相続の放棄の申述が受理された日を記載します。 ③「年月日特定財産承継遺言」 年月日は、特定財産承継遺言の効力の生じた日を記載します。 ④「年月日遺贈」 年月日は、遺贈の効力の生じた日を記載します。 「錯誤」としてしまうと、他の原因だと思われてしまう可能性があるからです。
P329／下から２行目	通達が発出される <u>こと</u> が予定されています。	通達が発出されま <u>した</u> （令５．３．28 民二．538）。
P333／５～６行目	通達が発出される <u>こと</u> が予定されています。	通達が発出されま <u>した</u> （令５．３．28 民二．538）。
P375／10行目の下	※追加	※P376（２）の場合は、「不動産登記法第 69 条の２の規定による抹消」と記載し、年月日は記載しません（令５．３．28 民二．538）。

不動産登記 法Ⅱ 【第4版】	P323／12行目の下	※追加	※ただし、受遺者が相続人である場合の遺贈を原因とする所有権の移転の登記の前提としての被相続人の名変登記は、同一人であることを証する情報を提供することによって省略できるという見解が、法務局が発表した申請例で示されています。しかし、令和5年3月の通達では言及されていませんし、先例もまだ出ていないため、現時点では不明です。
	P402／5行目の下	※追加	※弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消の場合は、「不動産登記法第70条の2の規定による抹消」と記載し、年月日は記載しません（令5.3.28民二.538）。
	P403／②の上	※追加	【弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消】（不登令別表26添付情報ホ（1）（2）） i 被担保債権の弁済期を証する情報 具体的には、<u>金銭消費貸借契約証書</u>、<u>弁済猶予証書</u>、<u>債権の弁済期の記載がある不動産の閉鎖登記簿謄本</u>などが当たります（令5.3.28民二.538）。 ii 共同して登記の抹消の申請をすべき法人の解散の日を証する情報 具体的には、共同して登記の抹消の申請をすべき法人の<u>登記事項証明書</u>などが当たります（令5.3.28民二.538）。

	P403／下から3つ目の※の上	※追加	<u>【弁済期から30年の経過および解散から30年の経過による法人の休眠担保権の単独抹消】（不登令別表26添付情報ホ（3））</u> <u>法第70条第2項に規定する方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消をすべき法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報</u> （具体的には、 <u>不動産登記法第70条第2項に規定する方法による調査の結果を記載した報告書</u> 。令5.3.28民二.538）が当たります。
--	-----------------	-----	--

※Ⅱのテキスト P372※

IのテキストP329～330（b）の通達の発出（令5.3.28民二.538）によって、ⅡのテキストP372※の更正の登記が単独申請可能になることが考えられます。相続放棄がされた場合の相続登記の更正の登記が、単独申請可能になったため（IのテキストP330②）、その債権者も代位によって単独申請が可能になることが考えられます。ただ、まだ通達の発出などはされていませんので、不確かなところです。

申請例 —— 遺贈を原因とする所有権の移転の登記③（受遺者が相続人である場合）

事例：建物を所有しているA（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）は、令和5年6月28日、死亡した。Aは生前、「所有している建物をBに遺贈する。」旨の公正証書遺言を作成していた。Aの相続人は、子Bのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日遺贈
権利者	（申請人）B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（Aの遺言書、Aの戸籍全部事項証明書等、Bの戸籍一部事項証明書等） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

以上