

第1章 管轄登記所

質疑応答

- 1 工場財団を組成する工場が、数個の法務局の管轄にまたがって存在する場合における工場抵当法17条2項の規定による管轄登記所の指定の申請は、希望する管轄登記所を経由する扱いが望ましい。(登研390号90頁)
- 2 主たる建物が甲登記所の管轄に属し、附属建物が乙登記所の管轄に属する場合の建物の表示の登記は、甲登記所に申請することを要する。(登研432号129頁)
- 3 甲登記所の管轄に属する主たる建物と附属建物のうち主たる建物のみを乙登記所に(完全に)曳行移転した場合の管轄登記所は、乙登記所である。(登研432号130頁)

a 登記事務は、「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。」ものとされており(法6条1項)、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。」ものとされている(同条2項)。

そして、不動産若しくは工場抵当法(明治38年法律第54号)による工場財団(以下「工場財団」という。)を組成する工場が数個の登記所の管轄区域にまたがり、又は工場財団を組成する数個の工場が数個の登記所の管轄区域内にある場合における当該不動産又は工場財団の管轄登記所は、「当該数個の登記所が同一の法務局又は地方法務局管内の登記所である場合」には、当該法務局又は地

第1章 管轄登記所

方法務局長が（不動産等の管轄登記所の指定に関する省令（昭和50年12月26日法務省令第68号）1条1号）、「前号の場合を除き、当該数個の登記所が同一の法務局の管轄区域（法務省組織令（平成12年政令第248号）第68条第2項の事務に関する管轄区域をいう。）内の登記所である場合」には、当該法務局長が（同条2号）指定するものとされ、また、これ以外の場合には、法務大臣が指定する（同条本文）ものとされている。

b この管轄登記所の指定については、一つの登記所は、関係登記所と協議の上、それぞれ定められた様式による指定請求書により、法務局若しくは地方法務局長又は法務大臣に請求するものとされている（不動産登記事務取扱手続準則（以下「準則」という。）2条）。

質疑応答1は、工場財団を組成する工場が、A法務局管内の甲登記所とB法務局管内の乙登記所の管轄地内にあるため、工場抵当法17条2項及び前掲省令1条の規定に基づき管轄登記所の指定を申請する場合、甲登記所と乙登記所は、準則2条の規定により協議の上、管轄登記所の指定を請求する必要があることから、法務大臣に直接請求するのではなく、工場財団に関する登記の申請人が管轄登記所として希望する甲又は乙登記所のいずれかを経由して請求することが望ましいとされたものとされている。

c 建物の表示に関する登記においては、当該建物の所在地番の他に家屋番号をも登記事項とするものとされている（法44条1項2号）ところ、この家屋番号は、当該建物の敷地の地番と同一の番号をもって定め（規則112条1項本文）、二筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合には、主たる建物（附属建物の存する場合）又は床面積の多い部分（附属建物の存しない場合）の存する敷地の地番と同一の番号をもって、主たる建物が二筆以上の土地にまたがる場合には、床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号をもって定めるものとされている。また、建物が管轄登記所を異にする土地にまたがって存する場合には、管轄指定を受けた登記所の管轄する土地の地番により定めるものとされている（準則79条3号）。

質疑応答 2は、主たる建物が甲登記所、附属建物が乙登記所の管轄に属する場合、当該建物の管轄登記所は、甲、乙いずれの登記所になるのかという問題である。

この場合、当該建物の家屋番号は、準則79条3号の「二筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合」に準じ、主たる建物の存する敷地の地番と同一の番号をもって定めるのが相当であり、したがって、当該建物の管轄登記所は、主たる建物の存する甲登記所とすべきであるとされたものと思われる。

なお、不動産が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合において、法務大臣又は法務局長若しくは地方法務局長による管轄登記所の指定がされるまでの間、不動産の表示の登記の申請は、当該二以上の登記所のうち、一つの登記所に申請することができる（法6条2項・3項）ことから、建物の表題登記が乙登記所に申請された場合、乙登記所の登記官は、これを却下（法25条1号）すべきではなく、当該申請書を甲登記所に移送しなければならない（規則40条1項）と解される。

d 次に、甲登記所の管轄に属する既登記の建物が、移動又は管轄区域の変更により乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合であっても、当該建物は、甲登記所の管轄に属するものとされている（準則5条後段）。すなわち、移動（曳行移転）又は管轄区域の変更により、当該建物が完全に乙登記所の管轄に属することとなった場合はともかく、甲、乙両登記所にまたがるに至った状態であるときは、当該建物の管轄登記所に変更はないことを明らかにしたものである。この準則の規定は、不動産の所在地が甲登記所の管轄から乙登記所の管轄に転属したときは、甲登記所は、当該不動産の登記記録、共同担保目録及び信託目録並びに地図等及び登記簿の附属書類を乙登記所に移送するものとされている（規則32条）ところ、移送の際の附属書類等の紛失のおそれ、移送の煩雑さ等の登記経済を考慮したものではないかと考えられる。

質疑応答 3は、主たる建物のみを乙登記所に完全に曳行移転したとしても、附属建物が甲登記所に存するときは、準則5条後段の規定に該当し、管轄登記

第1章 管轄登記所

所の変更はないものとして取り扱うべきではないかというものである。

しかし、本件の場合にも前記質疑応答2についての取扱いに準じるべきであり、主たる建物が存することとなった乙登記所が、曳行移転後の建物の管轄登記所になるとされたものと思われる。

なお、この場合の建物の所在の変更の登記は、甲、乙いずれの登記所に申請しても差し支えないものと解される（準則4条1項、2項）。

第2章 登記に関する帳簿等

(1) 共同人名票

質疑応答

- 1 A, B, C共有不動産のA持分につき三名, B持分につき五名のための相続登記の申請が同時にあった場合, A持分の相続登記のとき共同人名票を追加編綴する。(登研180号65頁)
- 2 抵当権の登記につき, 債務者が多数なる場合でも, 共同人名票を作成すべきでない。(登研137号47頁)
- 3 所有権移転の仮登記権利者が五名以上の場合には, 共同人名票を作成すべきであるが, その仮登記に基づく本登記をする場合には, 新たに別の共同人名票を作成することを要しない。(登研168号41頁)
- 4 共同人名票に記載されている者が同票に記載されている他の共有者の持分全部を取得した場合の同票の記載方は, 取得者に関しては, 「順位番号」欄に所有権一部移転登記の順位番号を, 「持分」欄に同登記による変更後の新持分を, 「氏名住所」欄には同欄における前の記載を移記して, 移付者を含む前の記載事項を全部朱抹すべきである。また, 共同人名票に記載されている者が, 他の共有者の持分の一部を取得して, 各自の持分が増減したときには, 取得者, 移付者について右と同様の記載をする。(登研99号37頁)
- 5 共同人名票に登録されている共有者の一人が1個の登記で他の共有者全員の持分を取得して単有となった場合, または, 共有者以外の者が共有者全員から所有権を取得して単有となった場合には, 共同人名票には何らの記載をも要しないが, 単有となった関係を共同人名票に記載しておくのが相当である。(登研177号73頁)

- 6 共有不動産が単独所有となった後分筆等で新登記へ甲区事項を転写する場合、共同人名票の作成を要しない。(登研119号34頁)
- 7 共同人名票に記載されている者の住所氏名等の変更、更正の登記をしたときは、同票には、変更(更正)すべき者の下部の予備欄に、たとえば、「一郎と変更」のごとき振合により記載するのが相当である。(登研99号37頁)
- 8 共同人名票に記載されている共有者の氏名又は住所の変更の登記をする場合において、変更にかかる名義人の「氏名住所」欄の直下の予備欄に記載すべき余白がない場合は、あらたな「氏名住所」欄に変更後の氏名、住所を記載し、「登記官印」欄に押印して、前に記載した事項を朱抹してさしつかえない。(登研189号73頁)
- 9 共同人名票に捺印する登記官印は、各相当欄に押印すべきであり最終の欄のみにすることはできない。(登研224号65頁)

a 登記事務を電子情報処理組織(コンピュータ)によって取り扱う場合にあっては、登記簿は磁気ディスクをもって調製され(法2条9号)、共同人名票を作成することはできないとされていた(旧細則73条2項)ことから、新不動産登記法においては、共同人名票に関する規定は廃止された。したがって、現在の全国すべての登記所においては、表題部所有者又は登記権利者若しくは登記義務者がいかに多数であろうとも、すべての者の氏名、住所及び持分を磁気ディスク登記簿の甲区又は乙区の登記記録に記録しなければならない。しかしながら、共同人名票については、旧法下において、共同担保目録のように「之ヲ登記簿ノ一部ト看做シ其記載ハ之ヲ登記ト看做ス」(旧法126条2項)とする明文の規定は存しない(注)ものの、旧細則2条4項でこれを調製すべき様式(附録第4号様式)が定められており、また、登記用紙は表題部、甲区、乙区、共同人名票の順序に従って登記簿に編綴すべきものとされ(旧細則4条)、登記簿の表題部に記載すべき所有者又は登記権利者若しくは登記義務者を共同

人名票に記載したときは、これを登記用紙に追加編綴することとされていた（旧細則52条1項）。そこで、登記用紙の一部であり、その記載は登記とみなすべきものとされた重要な制度であった共同人名票に関する質疑応答について、旧法等の規定により解説することにする。

（注）共同人名票に関する法及び細則の改正経過

1 ①不動産登記法（明治32年2月24日法律第24号）

第51条 「登記権利者が多数ナルトキハ申請書ニ掲ケタル筆頭ノ者ノミノ氏名、住所及ヒ他ノ人員ヲ登記用紙ニ記載シ其氏名、住所ヲ共同人名簿ニ記載スルコトヲ得登記義務者ノ氏名、住所ヲ登記用紙ニ記載スルコトヲ要スル場合ニ於テ登記義務者が多数ナルトキ亦同シ」

②不動産登記法施行細則（明治32年5月12日司法省令第11号）

第2条 「共同人名簿ハ土地共同人名簿及ヒ建物共同人名簿ノ二種トス
共同人名簿ハ登記簿ヲ分設シタル区画ニ從ヒ別冊ト為ス但便宜ニ依リ之ヲ合綴スルコトヲ得
共同人名簿ヲ合綴シタル場合ニ於テハ登記簿ヲ分設シタル区画毎ニ見出ヲ附スヘシ」

第3条 「土地共同人名簿ハ附録第三号雛形ニ依リ建物共同人名簿ハ附録第四号雛形ニ依リ地方裁判所ニ於テ之ヲ調製スヘシ」

第4条 「登記簿及ヒ共同人名簿ハ登記所ノ請求ニ因リ地方裁判所長之ヲ交付スヘシ」（以下略）

第5条 「登記簿及ヒ共同人名簿ノ用紙ニハ予メ丁数ヲ記入スヘシ」

第53条 「不動産登記法第51条ノ規定ニ依リ共同人名簿ニ記載ヲ為スニハ番号欄ニ番号ヲ記載シ氏名、住所欄ニ登記権利者又ハ登記義務者ノ全員ノ氏名、住所ヲ記載シ予備欄ニ登記番号、申請書受付ノ年月日、受付番号及ヒ順位番号ヲ記載シテ登記官吏捺印スヘシ」

第54条 「共同人名簿ニ登記権利者又ハ登記義務者ノ氏名、住所等ヲ記載シタルトキハ氏名、住所欄及ヒ持分欄ニ於ケル縦線ヲ番号欄及ヒ予備欄ニ延長シテ余白ト分界スヘシ
登記原因ニ持分ノ定ナキトキハ持分欄ニハ朱線ヲ交叉スヘシ」

第55条 「共同人名簿ニ記載シタル登記権利者又ハ登記義務者ノ氏名、住所ノ変更又ハ持分ノ移転若クハ変更ニ付キ登記簿ニ登記ヲ為シタルトキハ人名簿中予

第2章 登記に関する帳簿等

備欄ニ登記ノ目的タル新ナル事項、申請書受付ノ年月日、受付番号及ヒ順位番号ヲ記載シ登記官吏捺印シ前ニ記載シタル事項ヲ朱抹スヘシ」

第56条 「前条ノ場合ニ於テ予備欄ニ余白ナキトキハ新ニ番号欄ニ前番号ヲ転写シ其左側ニ第二ノ文字、前番号ノ用紙ヲ編綴セル共同人名簿ノ冊数、丁数及ヒ其継続用紙ナルコトヲ記載シ氏名、住所欄ニ登記権利者又ハ登記義務者ノ氏名ノミヲ記載シ持分欄ニハ朱線ヲ交叉シ予備欄ニ登記ノ目的タル新ナル事項、申請書受付ノ年月日、受付番号及ヒ順位番号ヲ記載シ登記官吏捺印スヘシ
前項ノ手續ヲ為シタルトキハ前用紙ノ番号ノ左側ニ第一ノ文字、継続用紙ヲ編綴セル共同人名簿ノ冊数、丁数及ヒ之ニ継続スル旨ヲ記載スヘシ
前二項ノ規定ハ第三以下ノ継続用紙ヲ設クル場合ニ之ヲ準用ス」

第57条 「共同人名簿ニ記載ヲ為シタル場合ニ於テハ登記用紙中相当区事項欄ニ為シタル登記ノ末尾ニ共同人名簿ニ於ケル番号ヲ記載スヘシ」

2 ①「不動産登記法の一部を改正する法律」（昭和26年4月20日法律第150号）による改正

第51条を次のように改める。

第51条 削除

②「不動産登記法施行細則中改正府令」（昭和26年6月29日法務府令第110号）による細則の改正

第1条から第10条までを次のように改正する。

第2条 「登記用紙ノ表題部、甲区及ビ乙区ハ附録第三号様式ニ依リ之ヲ調製スベシ

第52条ノ共同人名票ハ附録第四号様式ニ依リ之ヲ調製スベシ」

第4条 「登記用紙ハ表題部、甲区、乙区、共同人名票ノ順序ニ従ヒ登記簿ニ之ヲ編綴スベシ」

第6条 「表題部、各区及ビ共同人名票ニハ其毎葉ニ丁数ヲ記入スベシ」（以下略）

第52条から第57条までを次のように改める。

第52条 「登記権利者が多数ナルトキハ申請書ニ掲ゲタル筆頭ノ者ノミノ氏名、住所及ビ他ノ人員ヲ登記用紙中相当区事項欄ニ記載シ共同人名票ヲ追加編綴スルコトヲ得登記義務者ノ氏名、住所ヲ登記用紙ニ記載スルコトヲ要スル場合ニ於テ登記義務者が多数ナルトキ亦同ジ

前項ノ場合ニ於テハ共同人名票ニ甲区、乙区ノ別及ビ持分ノ目的ヲ記載シ順位

番号欄ニ順位番号ヲ、氏名、住所欄ニ登記権利者又ハ登記義務者ノ全員ノ氏名、住所ヲ記載シ持分欄ニ其持分ヲ記載シ登記官吏捺印スベシ
登記原因ニ持分ノ定ナキトキハ持分欄ニ朱線ヲ交叉スベシ」

第53条 「共同人名票ニ記載シタル登記権利者又ハ登記義務者ノ持分ノ移転又ハ変更ニ付キ登記ヲ為シタルトキハ共同人名票中順位番号欄ニ順位番号ヲ氏名、住所欄ニ持分ノ移転又ハ変更ヲ受ケタル登記権利者又ハ登記義務者ノ氏名、住所ヲ持分欄ニ新ナル持分ヲ記載シ登記官吏捺印シ前ニ記載シタル事項ヲ朱抹スベシ」

第54条 「共同人名票ニ記載シタル登記権利者又ハ登記義務者ノ氏名、住所ノ変更ニ付キ登記ヲ為シタルトキハ共同人名票中予備欄ニ登記ノ目的タル新ナル事項ヲ記載シ登記官吏捺印シ前ニ記載シタル事項ヲ朱抹スベシ
前項ノ場合ニ於テ予備欄ニ余白ナキトキハ前条ノ規定ヲ準用ス」

第55条乃至第57条 削除

3 「不動産登記法施行細則の一部を改正する等の省令」(昭和35年3月31日法務省令第10号)による改正

第52条第1項中「登記権利者」を「表題部ニ記載スベキ所有者又ハ登記権利者」に、「申請書ニ掲ゲタル筆頭ノ者ノミ」を「其一人」に、「相当区事項欄」を「表題部又ハ相当区事項欄」に改め、同条第2項中「甲区、」を「表題部、甲区又ハ」に、「登記権利者」を「表題部ニ記載スベキ所有者、登記権利者」に改め、同条第5項を削る。

第52条の次に次の1条を加える。

第52条ノ2 「共同人名票ニ記載シタル所有者ノ為メ所有権保存ノ登記ヲ為シタルトキハ其共同人名票ニ付キ前条第二項ノ規定ニ依リ甲区ナル旨及ビ順位番号ヲ記載シ表題部ナル旨ノ記載ヲ朱抹スベシ」

第54条第1項中「登記権利者」を「所有者、登記権利者」に改める。

4 「不動産登記法施行細則等の一部を改正する省令」(昭和52年9月3日法務省令第54号)による改正

第52条第2項中「全員ノ氏名、住所」の下に「(但表題部又ハ相当区事項欄ニ記載シタル者ニ付テハ住所ヲ除ク)」を加え、同条3項中「,住所」を削る。

第53条中「登記義務者ノ氏名、住所」の下に「(但相当区事項欄ニ記載シタル者ニ付テハ住所ヲ除ク)」を加える。

第2章 登記に関する帳簿等

第54条第1項中「予備欄ニ」の下に「氏名ノ変更ニ付テハ」を加え、「新ナル事項」を「新ナル事項ヲ、住所ノ変更ニ付テハ其変更ノ登記ヲ為シタル旨」に改める。

5 「不動産登記法施行細則等の一部を改正する省令」（昭和58年10月21日法務省令第34号）による改正

第54条の次に次の1条を加える。

第54条ノ2 「共同人名票ニ記載シタル登記権利者ノ持分ニ付キ敷地権タル旨ノ登記ヲ為シタルトキハ共同人名票中順位番号欄ニ順位番号ヲ予備欄ニ何権利ガ敷地権タル旨ヲ記載シ登記官捺印スベシ」

b 旧細則52条1項前段においては、表題部に記載すべき所有者又は登記権利者が多数である場合に、共同人名票を追加編綴すべきものとされていたが、その員数については、旧準則194条において「旧細則52条1項の規定により共同人名票を設けるのは、原則として所有者、登記権利者又は登記義務者が5名以上の場合とする。」とされていた。

質疑応答1は、共有者Aについて3名の相続人のために、また共有者Bについて5名の相続人のための相続登記が同時に申請された場合、いつの時点で共同人名票を設けることが適切かという問題である。準則の規定からすれば、Aについての登記が完了した後の共有者の数が、Aの相続人の3名にB及びCを加えた5名となることから、この時点で共同人名票を追加編綴すべきであるとされたものと思われる。しかし、本件のように2件の登記が同時に申請された場合、Bに係る相続の登記が補正等によりその処理が遅れ、Aの登記のみが先に完了した場合はともかく、2件同時に登記が完了したときは、Bの登記が完了したときに共同人名票を設けていたのが、登記実務における処理の仕方であったと思われる。すなわち、質疑応答に沿った処理をした場合、後々所有権（共有持分）を失うBについても一旦共同人名票に記載し、Bに係る登記が完了した際には、Bの氏名等を朱抹する処理をしなければならないことになり、若干なりとも非効率的と言わざるを得ない。したがって、上記の登記実務にお