

○登記の申請はどのような方法でしなければならないのですか？

(情報番号 1304 全3頁)

登記の申請の方法には、電子申請（電子情報処理組織を使用して登記の申請に必要な情報を登記所に送信する方法。いわゆるオンライン申請）と書面申請（書面で作成した申請書を登記所に提出する方法）の2つの方法があります。

ここでは、書面申請の方法で、登記の申請人又はその代理人が、申請書を作成し登記所に提出してから登記が完了するまでの手続の流れを不動産（土地又は建物）の売買を例にして簡単に御紹介します。

なお、電子申請（オンライン申請）の方法により登記の申請をする場合の手続の流れなどは、登記・供託オンライン申請システムのホームページ（<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/>）を御確認ください。

1 不動産の売買（登記原因の発生）

A（売主）とB（買主）との間で不動産の売買が行われました（法律上も有効）。Bは、売買によってAから不動産を取得したことを登記しなければ、法律上、A以外の第三者に対して自分が所有者であることを主張することができません（民法第177条）。そのため、Bは、Aとともに登記所に所有権の移転の登記の申請をする必要があります（この場合のAには、Bの請求に応じて登記手続をする義務があります。）。

2 登記申請書の作成

登記の申請をするためには、必要な事項を記載した申請書とその添付書類を登記所に提出しなければなりません。

申請書は、自分で作成して登記所に提出することができますし、所有権の移転の登記等の権利に関する登記の申請書については、司法書士に作成を依頼することもできます。また、建物を新築した場合などにする表示に関する登記の申請書については、土地家屋調査士に作成を依頼することもできます。

売買による所有権の移転の登記の申請書には、原則として、A B間の登記原因証明情報（売買契約書、契約書がない場合には、契約の当事者、日時、対象物件のほか、売買契約の存在と当該売買契約に基づき所有権が移転したことを売主が確認した書面）、売主Aの印鑑証明書（作成から3か月以内のもの）と登記識別情報又は登記済証（いわゆる権利証）、買主Bの住民票の写しなどを添付しなければなりませんので、申請書を作成すると同時にこれらの書類を準備する必要があります。

3 申請書の提出

申請書を作成し、添付する書類の準備ができましたら、これらを登記所の窓口（登記申請の窓口）に提出してください。登記所には、それぞれ管轄区域がありますので、あらかじめ登記を申請する不動産をどこの登記所が管轄しているのかを御確認ください。

登記所の管轄については、情報番号8001～8050番の登記管轄一覧表又は法務局ホームページの「管轄のご案内」(https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kankatsu_index.html)を御覧ください。管轄区域以外の登記所に申請書を提出してもその登記の申請は却下されますので、注意してください。

登記が完了すると、登記所から登記識別情報通知書（登記識別情報を記載した書面）及び登記完了証（申請された登記が完了したことを通知する書面）が交付されます。

なお、登記の申請がされた土地や建物については、その処理が完了するまでの間は、登記事項証明書（登記簿の謄抄本）の交付ができなくなります。

4 登記所での審査

窓口に出された申請書は、以下のような手続で処理されます。

① 受付

登記所で申請書を受け取った場合には、申請書に受付年月日、受付番号を記載し、又は申請の受付の年月日及び受付番号を記載した書面が貼り付けられます。

② 調査

登記の申請があった土地又は建物の登記記録の記録事項を確認しながら、申請内容が法律に適合するか、登記記録の記録事項と一致するか、必要な添付書類がそろっているかなどを審査します。

また、建物の新築や土地の分筆等の申請があった場合には、職員が現地に確認に行くこともあります（これを実地調査といいます。）。その際は、隣接地の所有者等も含め、現地の状況について質問する場合がありますので、御協力をお願いします。

なお、申請書に不備があった場合には、不備を訂正（これを補正といいます。）しなければなりませんので、補正が必要な場合には、職員の指示に従ってください。また、申請書に大きな不備がある場合には、登記手続自体を行うことができないことがありますので、注意してください。

③ 記入

①で申請に不備が無いことが確認されると、申請内容に従って、登記記

録や地図等に必要な事項を記入します。

④ 校合

①から③までの処理がきちんと行われたかを含め、申請されたとおりに登記することができるかどうか、登記官が再度チェックします。正しく処理されたことを確認した場合には、登記官が登記官の識別番号を登記記録に記録し、登記が完了します。

⑤ 登記識別情報及び登記完了証の作成

登記識別情報及び登記完了証を作成して、申請人に交付する準備をします。登記手続は、これで完了です。

5 登記識別情報及び登記完了証の受取り

申請書を提出してから処理に必要な期間が経過したら、申請書に押印したものと同一印鑑を持って、もう一度登記所に赴き、登記識別情報通知書及び登記完了証を受け取ってください。

登記識別情報通知書は、登記の完了の時から3か月以内のみ受け取ることができます。登記識別情報は、次に何らかの登記をする際に必要な大切な情報（書類）になります。

登記手続の流れ

