

登記必要書類と注意点

(新不動産登記法対応)

東京都港区新橋五丁目7番12号 ひのき屋ビル4階

司法書士法人芝トラスト

電話 03-3433-3780

FAX 03-3433-2691

Mail miyamoto@shibatrust.com

平成18年3月22日現在

==== 目 次 ====

1. 名義人表示変更登記 (住所移転、氏名変更、本店移転、商号変更)	P1
2. (根) 抵当権抹消登記	P2
3. (根) 抵当権設定登記(及び追加設定)	P3
4. 極度額増額登記	P4
5. 極度額減額登記	P5
6. 根抵当権の債務者変更登記	P6
7. 順位変更登記	P7
8. 根抵当権全部(分割)譲渡	P8
9. 所有権移転(売買)	P9
10. 所有権移転(相続)	P10
11. 所有権保存	P11
12. 新築建物表示登記	P12
13. 増築建物表示変更登記	P13
14. 未登記建物表示登記(古い建物の表示登記)	P14
15. 建物滅失登記	P15

名義人表示変更登記

(住所移転、氏名変更、本店移転、商号変更)

申請人 (不動産所有者)	
<p>『住所変更』</p> <ol style="list-style-type: none">1. 委任状 (認印も可)2. 住民票又は戸籍の附票 (住居表示実施の場合は住居表示実施証明書) <p>『氏名変更』</p> <ol style="list-style-type: none">1. 委任状 (認印も可)2. 住民票3. 戸籍謄本 <p>『会社の本店移転・商号変更』</p> <ol style="list-style-type: none">1. 委任状2. 会社謄本	
<p>登記簿上の表示と現在の表示とのつながりがわかるものが必要となります。特に肩代わりの登記のときは、必ず印鑑証明書上と登記簿上の住所等を照合してください。不一致の場合には上記の書類が必要となります。</p>	
登録免許税	不動産一物件につき 1,000円 但し、住居表示実施の場合は不要

(根) 抵当権抹消登記

権利者（不動産所有者）	義務者（金融機関等）
<ul style="list-style-type: none">1．委任状（認印も可）2．資格証明書又は会社謄本 （所有者が会社の場合）	<ul style="list-style-type: none">1．委任状2．登記済設定契約書 （又は登記識別情報）3．資格証明書又は会社謄本 本店・商号等の変更があれば、変更証明書（会社謄抄本）が必要4．解除証書（登記原因証明情報）
<p>不動産所有者の登記簿上の住所と現在の住所に違いがある場合、名義人表示変更登記人が必要です。</p>	
登録免許税	不動産一物件につき 1,000円

(根) 抵当権設定登記 (及び追加設定)

義務者 (不動産所有者)	権利者 (金融機関等)
<ul style="list-style-type: none"> 1. 権利証 (又は登記識別情報) 2. 印鑑証明書 3. 委任状 (実印) 4. 資格証明書又は会社謄本 (所有者が会社の場合) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 設定契約書 (又は登記原因証明情報) 2. 委任状 3. 資格証明書又は会社謄本 <p style="text-align: center;">追加設定では既存の担保物件のわかる登記簿謄本 (共同担保目録付) 又は原契約書の写しを用意してください</p>
<p>会社が他の会社の債務につき又は取締役個人の債務につき、担保提供する時は、利益相反により議事録 (印鑑証明書付) が必要となる場合があります。 ～当事務所に相談してください。</p> <p>所有者の中に未成年者がいる場合で、債務者が親権者の場合は、利益相反となり、特別代理人の選任が家庭裁判所で必要となります。 ～当事務所に相談してください。</p> <p>管轄法務局が2カ所以上にまたがって担保権を設定する場合 (例えば、本社物件と、工場物件) は、管轄ごとに印鑑証明書の原本が必要となりました。この印鑑証明書は原本還付できません。上の例では、印鑑証明書は2通必要になります。</p>	
登録免許税	債権額 (極度額の1,000分の4) 追加設定の場合は不動産一物件につき1,500円

根抵当権極度額増額登記

義務者（不動産所有者）	権利者（金融機関等）
<ul style="list-style-type: none">1．権利証（又は登記識別情報）2．印鑑証明書3．委任状（実印）4．資格証明書又は会社謄本（所有者が会社の場合）	<ul style="list-style-type: none">1．変更契約書（又は登記原因証明情報）2．委任状3．資格証明書又は会社謄本
<p>根抵当権設定と全く同じ 但し、後順位者の承諾書が必要な場合があります。</p>	
登録免許税	極度額増額分の1,000分の4

根抵当権極度額減額登記

権利者（不動産所有者）	義務者（金融機関等）
1．委任状（認印） 2．資格証明書又は会社謄本 （所有者が会社の場合）	1．変更契約書 （又は登記原因証明情報） 2．委任状 3．登記済設定契約書 （又は登記識別情報） 4．資格証明書又は会社謄本
登録免許税	不動産一物件につき 1, 0 0 0 円

根抵当権の債務者変更登記

義務者（不動産所有者）	権利者（金融機関等）
<ul style="list-style-type: none">1．権利証（又は登記識別情報）2．印鑑証明書3．委任状（実印）4．資格証明書又は会社謄本 （所有者が会社の場合）	<ul style="list-style-type: none">1．変更契約書 （又は登記原因証明情報）2．委任状3．資格証明書又は会社謄本
<p>債務引受により債務者を A から B に交換的に変更する場合は、債権の範囲の変更をしないと旧債務が担保されないこととなりますのでご注意ください。</p> <p>債務者 AB を A だけに変更する場合は金融機関等の登記済設定契約書（又は登記識別情報）が必要となります。</p>	
登録免許税	不動産一物件につき 1 , 0 0 0 円

順位変更登記

申請人（金融機関等）	申請人（金融機関等）
1．委任状 2．登記済設定契約書 （又は登記識別情報） 3．資格証明書又は会社謄本	1．委任状 2．登記済設定契約書 （又は登記識別情報） 3．資格証明書又は会社謄本
4．順位変更契約書（連署）（又は登記原因証明情報）	
登録免許税	（物件の数）×（申請人の数）× 1,000円

根抵当権全部（分割）譲渡

権利者（譲受人）	義務者（譲渡人）
1．根抵当権全部（分割）譲渡契約書 （又は登記原因証明情報） 2．委任状 3．資格証明書又は会社謄本	1．委任状 2．登記済設定契約書 （又は登記識別情報） 3．資格証明書又は会社謄本
不動産所有者	
1．承諾書 2．印鑑証明書 3．所有者が会社の場合は資格証明書又は会社謄本	
<p>根抵当権譲渡登記の場合は、通常、債権の範囲の変更を伴います。債権の範囲の変更登記をするには、下記の書類が別途必要になります。</p> <p>不動産所有者の</p> 1．権利証（又は登記識別情報） 2．印鑑証明書 3．委任状 4．変更契約書（又は登記原因証明情報） もっとも、根抵当権譲渡契約書には、通常、債権の範囲を変更する約定が置かれていますので、その場合には別途徴求の必要はありません。	
登録免許税	極度額 × 1,000分の2 分割譲渡は分割される根抵当権の極度額 × 1,000分の2

所有権移転（売買）

義務者（売主）	権利者（買主）
1．登記原因証明情報 2．権利証（又は登記識別情報） 3．印鑑証明書 4．委任状（実印） 5．資格証明書又は会社謄本 （所有者が会社の場合） 6．固定資産税評価証明書（都税事務所 所で取得できます。）	1．委任状 2．住民票 3．資格証明書又は会社謄本 （買主が会社の場合）
<p>取引の1週間位前までに売買契約書、固定資産税評価証明書、登記簿謄本の各写しと仲介業者の電話番号をお知らせください。（<u>住宅用家屋証明書</u>の手配・登記費用計算のため）</p> <p style="text-align: right;">マイホーム証明のこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「売主が、権利証（登記識別情報）を紛失した」 ・「金融機関がうっかり抹消の登記済契約書を紛失した」 <p>以上のような場合には、司法書士の本人確認情報の提供が必要となりますので、当事務所へ相談してください。</p>	
登録免許税	土地固定資産税評価額の金額 × 1,000分の10 建物固定資産税評価額の金額 × 1,000分の20 （住宅用家屋証明書適用物件は、×1,000分の3 ちなみに、住宅用家屋証明書があれば、住宅ローンによる当該土地・建物への抵当権設定の登録免許税は、1000分の1となります。）

所有権移転（相続）

申請人（不動産を取得する相続人）

〔準備段階〕

- 1．相続物件のわかる登記簿謄本又は権利証
- 2．死亡記載のある戸籍謄本
- 3．死亡記載のある住民票
- 4．固定資産税評価証明（都税事務所で取得できます。但し、戸籍などから相続人であることを証する書面が必要です。）

上記書類を御用意の上ご相談ください。

当事務所にて相続人を確定いたします。

～遺産分割協議書を作成（実印の押印が必要です。）

〔相続人確定後〕

- 1．相続人全員の印鑑証明書、住民票

登録免許税

固定資産税評価額の金額 × 1,000分の4

所有権保存

申請人（不動産所有者）	
<p>1．住民票 2．委任状 3．資格証明書又は会社謄本 （所有者が会社の場合）</p>	
登録免許税	固定資産税評価額の金額 × 1,000分の4 (住宅用家屋証明書適用物件は、×1,000分の1.5)

新築建物表示登記

申請人（不動産所有者）

- 1．委任状（自署）（法人は横判でも可）
- 2．住民票（所有者が会社の場合、資格証明書又は会社謄本）
- 3．建築確認済証
- 4．工事完了引渡証明書（建築業者の印鑑証明書・資格証明書付）
- 5．検査済証（無い場合、工事請負契約書＋建築代金領収書）

建築確認に記載の建築主と登記名義人(所有者)となる者が異なる場合、
または確認において建築主が一人であるが登記上共有名義にする場合、建
築確認に記載の建築主の上申書（印鑑証明書付）

～当事務所で作成します。

建売の場合、直接買主名義で登記するとき、確認上建築主となっている
業者から買主への譲渡証明書（印鑑証明書・資格証明書）

借地上に建築した建物の場合、賃貸借契約書又は土地所有者の承諾書

建築確認済証がないときは、上申書（印鑑証明書付）が必要です。

～当事務所で作成します。

登録免許税

不 要

増築建物表示変更登記

申請人（不動産所有者）

- 1．委任状（自署）（法人は横判でも可）
- 2．住民票（所有者が会社の場合、資格証明書又は会社謄本）
- 3．資格証明書又は会社謄本（所有者が会社の場合）
- 4．建築確認済証
- 5．工事完了引渡証明書（建築業者の印鑑証明書・資格証明書付）
- 6．検査済証（無い場合、工事請負契約書＋建築代金領収書）
- 7．固定資産評価証明書

建築確認済証がないときは、上申書（印鑑証明書付）が必要です。
～当事務所で作成します。

登録免許税

不 要

未登記建物表示登記（古い建物の表示登記）

申請人（不動産所有者）	
<ol style="list-style-type: none">1．委任状（自署）（法人は横判でも可）2．住民票3．資格証明書又は会社謄本（所有者が会社の場合）4．建築確認済証5．工事完了引渡証明書（建築業者の印鑑証明書・資格証明書）6．検査済証（無い場合、工事請負契約書＋建築代金領収書）7．固定資産税評価証明書	
<p>上記5，6，7のいずれかがないときは、公共料金支払の領収書又は火災保険証等が必要です。</p> <p>古い建物の表示登記・増築登記は、それぞれのケースにより必要となる書類が若干異なる場合があります。</p>	
登録免許税	不 要

建 物 滅 失 登 記

申請人（不動産所有者）

- 1．委任状（実印）
- 2．印鑑証明書
- 3．取毀証明書（取毀業者の印鑑証明書・資格証明書付）
- 4．資格証明書又は会社謄本（所有者が会社の場合）
- 5．担保権が設定されている場合には、抹消書類又はその承諾書（印鑑証明書・資格証明書付）

取毀証明書がないときは、上申書（印鑑証明書付）が必要です。
～当事務所で作成します。

登記簿上の住所が現住所と違う場合は変更証明書が必要です。

登録免許税

不 要