

鶴田不動産 コラム

VOL.15 「不動産登記」

第15回目の今回のテーマは、ずばり 「不動産登記」についてです。

- ▶ 自分が所有する不動産の登記簿をご覧になった方も多いと思います。
- ▶ ここでは、初歩的なことから説明したいと思います。
- ▶

- ▶ 1. 不動産登記制度とは
- ▶ ・ 法務局（登記所）は、土地登記簿および建物登記簿に、法律で定める一定の事項を記録します。
- ▶ ≪簡単に言えば≫
- ▶ ・ その不動産が誰のものか。
- ▶ ・ その不動産に第三者の権利（債権）が付いているかなどです。
- ▶ ・ その記載を見れば、上記の事柄が分かる仕組みです。
- ▶ ※表札を見れば誰が住んでいるのか分かります。
- ▶ しかし、住んでいる人がその建物を所有しているのか、借りているのか、土地の所有者が誰であるかというところまでは分かりません。
- ▶ そこで、登記簿というデータを法務局に備え、不動産の権利関係を公示することにしたのです。
- ▶ ※不動産登記制度とは、この「公示制度」をいいます。

▶ 2. 不動産登記簿（登記情報）の取得の方法

▶ ①インターネットで取得する。 ※事前に登録が必要です。

▶ ②近くの法務局の窓口で申請する。 ※郵送で申請も可能。

▶ 不動産業者は、①の方法で取得し調査を行います。重要事項説明時では、

▶ ②の方法で実物を取得します。

▶ 3. 不動産登記簿の構成

▶ ①表題部～土地の面積とか、建物の構造、床面積等が記載されます。

▶ ②甲区～所有権に関する情報が記載されます。

▶ ③乙区～利用権や担保権に関する情報が記載されます。

▶ <まとめ知識>

▶ 表題部登記の申請は、土地家屋調査士が行います。

▶ 甲区、乙区の申請は、司法書士が行います。



▶ 4. 甲区、乙区に記載される権利

▶ (1) 甲区

- ▶ ・ **所有権に関するもののみ**が記載されます。

▶ (2) 乙区 (主なもの)

- ▶ ・ 地上権 ～ **建物などを所有するための権利**です。(物権です)
- ▶ ・ 永小作権 ～ 他人の土地で耕作等を行う権利です。
- ▶ ・ 地役権 ～ 他人の土地を通行等するための権利です。
- ▶ ・ 先取特権 ～ 他の債権者に優先して弁済を受ける権利です。
- ▶ ・ 質権 ～ 貸金担保のための設定です。
- ▶ ・ 抵当権 ～ 貸金担保のための設定です。
- ▶ ・ 賃借権 ～ **建物などを所有するための権利**です。(債権です)
- ▶ ・ 採石権 ～ 他人の土地で岩石を採掘する権利です。

▶ <まとめ知識>

- ▶ **物権**は、誰に対しても権利を主張できます。**債権**は、当事者同士のみです。

- ▶ **物権**は、自由に売却することが出来ます。**債権**は、相手の承諾が必要です。

▶ 5. 登記には**どんな種類**があるのか

- ▶ ・記入登記 ～ 初めて行う登記です。**所有権保存、移転、抵当権設定**などです。
- ▶ ・変更登記 ～ 一度行われた登記の内容を変更するものです。**(住所、名前等)**
- ▶ ・更正登記 ～ 一度行われた登記の内容に誤りがあるときに行われます。
- ▶ ・抹消登記 ～ 一度行われた登記の実体が無くなったときに行います。
(抵当権抹消等)
- ▶ ・回復登記 ～ 一度行われた登記が、不当に抹消されたときに復活させるために行われる登記です。

▶ 6. **仮登記**とは何か

- ▶ ・今すぐ本登記をすることが出来ないため、将来、**本登記するときの順位を確保**するために行われるのが**仮登記**です。
- ▶ ・本登記できない理由は、手続き上の不備 (**登記済証がない**など) や**将来の権利変動の順位を確保**するため (**予約契約**を行った段階など) などです。

▶ <**まめ知識**>

- ▶ ※**登記では、順位が非常に大切**です。先に登記したものが**優先**されるからです。

- ▶ 7. 不動産登記の調べたい土地、建物を見つけるために
- ▶ ①土地登記情報の所在は、住居表示ではありません。「地番」となります。
- ▶ <地番を調べる方法>
- ▶ ・法務局に聞く。（電話でも教えてくれます）
- ▶ ・固定資産税の納付書を見る。
- ▶ ・登記済証、登記識別情報を見る。
- ▶ などがああります。
- ▶ ②建物登記情報は、「家屋番号」が必要です。
- ▶ <家屋番号を調べる方法>
- ▶ ・固定資産税の納付書を見る。
- ▶ ・登記済証、登記識別情報を見る。
- ▶ ※法務局では、区分マンション以外の家屋番号を教えてくれません。
- ▶ ・土地の登記簿に共同担保目録が付いている場合は、そこに家屋番号が記載
- ▶ されている場合があります。

今回の格言

「公信無くして公示有り」

- ▶ ※現在の民法では、不動産登記に「公信力」を認めていません。
- ▶ ※「公信力」とは、登記されている権利の記録通りに効力を認めることです。
- ▶ ※なぜ、公信力を認めていないかというと、知らないうちに自分の家が他人の名義になっていたら怖いのですよね。それを守るために認めていません。
- ▶ <例えば>
- ▶ ・本人に成りすまし、登記申請書類の偽造を行って登記変更をされた場合があったとします。これを今の民法では、「無効」としています。
- ▶ ※でも「無効」だから安心ではありません。登記には「権利推定力」が働きます。嘘の売買契約で権利が移動した場合等、売買の事実がない証拠を示す責任を本人が負わされることがあります。
- ▶ ご注意ください。<まめ知識>（推定は、反証OKです。みなすは、反証×です。）