

そもそも不動産登記とは ???

1

不動産登記とは、不動産(土地や建物)の所在、地番や家屋番号、面積、種類、構造等の物理的状态を公の帳簿(登記簿)に記載, これを一般公開することにより, 権利関係 などの状況が誰にでもわかるようにし, 取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。

2

登記記録(登記簿)とは？

登記記録は, 1筆(1区画)の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成されています。一般的に家を購入すると、土地の登記簿と建物の登記簿の2つに権利者名が登記されます。さらに, 権利部は甲区と乙区に区分され, 甲区には所有権に関する登記の登記事項が, 乙区には 所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されています。

登記簿を見てみましょう



1

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇〇-〇		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】 (土地の表示)			調製 平成〇〇年〇月〇日	地図番号 空白	
【不動産番号】	1234567890123				
【所在】	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇			空白	
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
9999番3	宅地	100.00	9999番1から分筆	平成〇〇年〇月〇日	
【権利部 (甲 ☑)】 (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇	
【権利部 (乙 ☑)】 (所有権以外の権利に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇〇% 年365日割計算 債務者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇〇	

① 表題部の記録事項 (表題部にする登記を「表示に関する登記」といいます。)

- ・土地に関しては・・・所在, 地番, 地目(土地の現況 地番, 家屋番号, 種類, 構造, 床面積など)
- ・建物に関しては・・・所在, 地番, 家屋番号, 種類, 構造, 床面積など

※ マンションなどの区分建物については, その建物の敷地に関する権利(敷地権)が記録される場合があります。この敷地権についての権利関係は, 区分建物の甲区, 乙区の登記によって公示されます。

2

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇〇-〇		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】 (土地の表示)			調製 平成〇〇年〇月〇日	地図番号	余白
【不動産番号】	1234567890123				
【所在】	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇		余白		
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
9999番3	宅地	100.00	9999番1から分筆	平成〇〇年〇月〇日	
【権利部(甲区)】 (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇	
【権利部(乙区)】 (所有権以外の権利に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇〇% 年365日日割計算 債務者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇〇	

② 権利部(甲区)にの記録事項

この部分が権利部の(甲区)です。ここには所有者に関する事項が記録されています。その所有者は誰で、いつどんな原因(売買, 相続など)で所有権を取得したかが分かります(所有権移転登記, 所有権に関する仮登記, 差押え, 仮処分など)。

用語

所有権とは

所有権とは、自由に使用、収益、処分する事ができる権利。排他的支配権とも言われます。みなさんが家を持っているとします。すると、その家には、みなさんの所有権が認められます。その家をみなさんは自由に住むことができるし(使用)、その家を有料で友達に貸すこともできるし(収益)、その家を誰かに売ってしまうこともできます(処分)これが所有権です。

用語

抵当権とは

抵当権とは、住宅ローンなど銀行やあるいは他人からお金を借りる時に、不動産に設定する担保権のことです。例えば 3000 万円の家と土地を住宅ローンを組んで購入したとします。

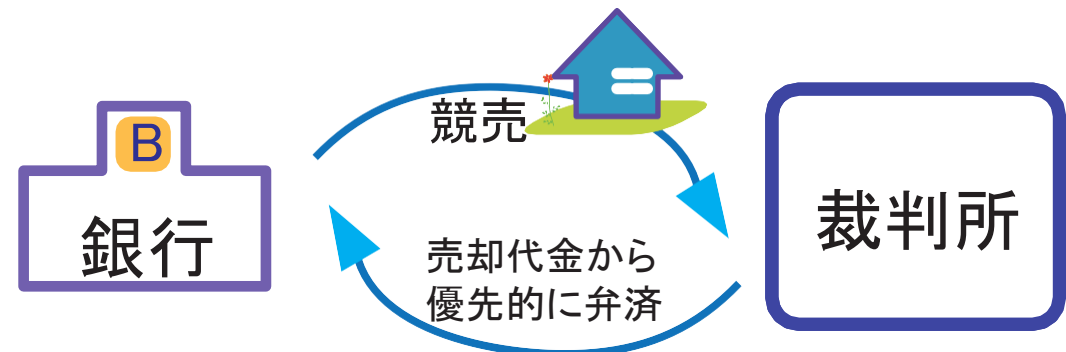
土地と建物の所有権はあなた自身のものです。なので登記簿の権利部の甲区に名前が載ります。

3000 万円借りた



ローンが返済できなかったときの担保として家と土地に抵当権設定契約する。

ローンを組んでるのであなたは毎月銀行に返済をしますが、返済が出来ない事態になった場合、抵当権者の銀行はあなたの家と土地を競売手続きで売却することができ、その売却代金から優先的に弁済してもらう。ざっくりですがこのシステムが抵当権です。



【表題部】 (土地の表示)		調製 平成〇〇年〇月〇日		地区番号 除白	
【不動産番号】 1234567890123					
【所在】 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇		除白			
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
9999番3	宅地	100.00	9999番1から分筆	平成〇〇年〇月〇日	
【権利部(甲区)] (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇	
【権利部(乙区)] (所有権以外の権利に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇〇% 年365日割計算 債務者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇〇	



③ 権利部(乙区)の記録事項

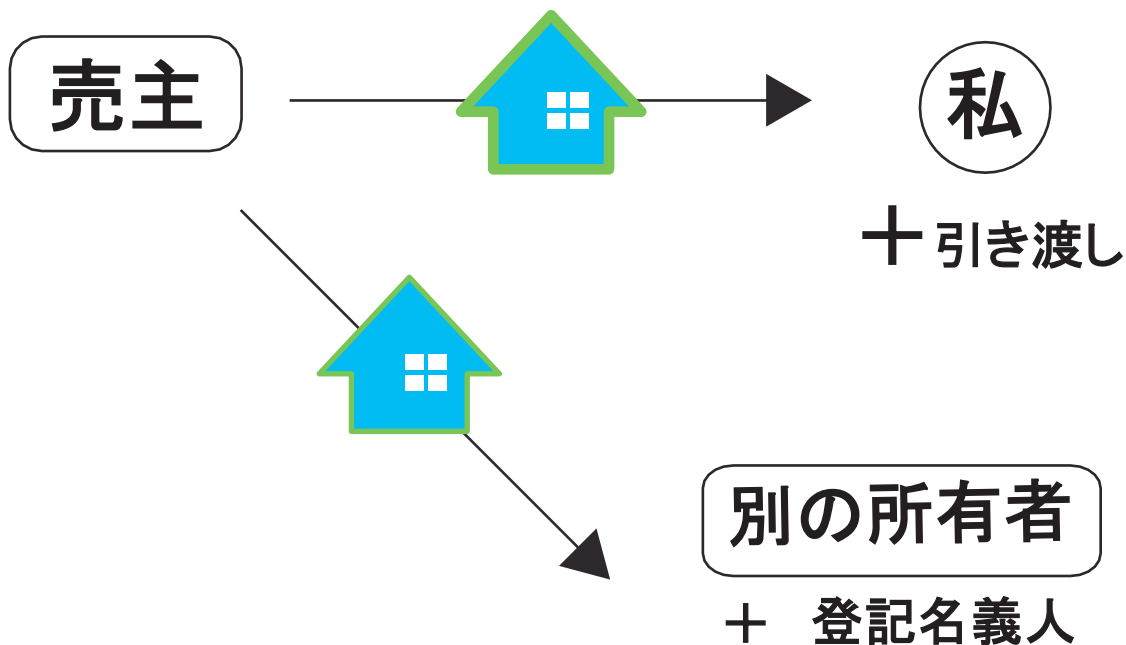
抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録されています。たとえば抵当権や根抵当権、質権など「担保権」や、地上権や賃借権などの用益権、などがあります。

事例1

私はやっと念願の「マイホーム」購入しました。代金も支払い、領証証も受け取って新居生活をしてた矢先・・・別の「所有者」が現れた！！

何年もの貯蓄の末、ようやく自分の家を買いました。代金も完済し、領収証も受け取りました。約1カ月後、登記手続きをしようとしたところ、いつのまにか名義が別の人になっていました。調べてみると、売主がより有利な条件で別の買主に二重売買したというのです。先に契約を結んだのは私です。所有権を主張できるでしょうか。

売主は二重譲渡をした

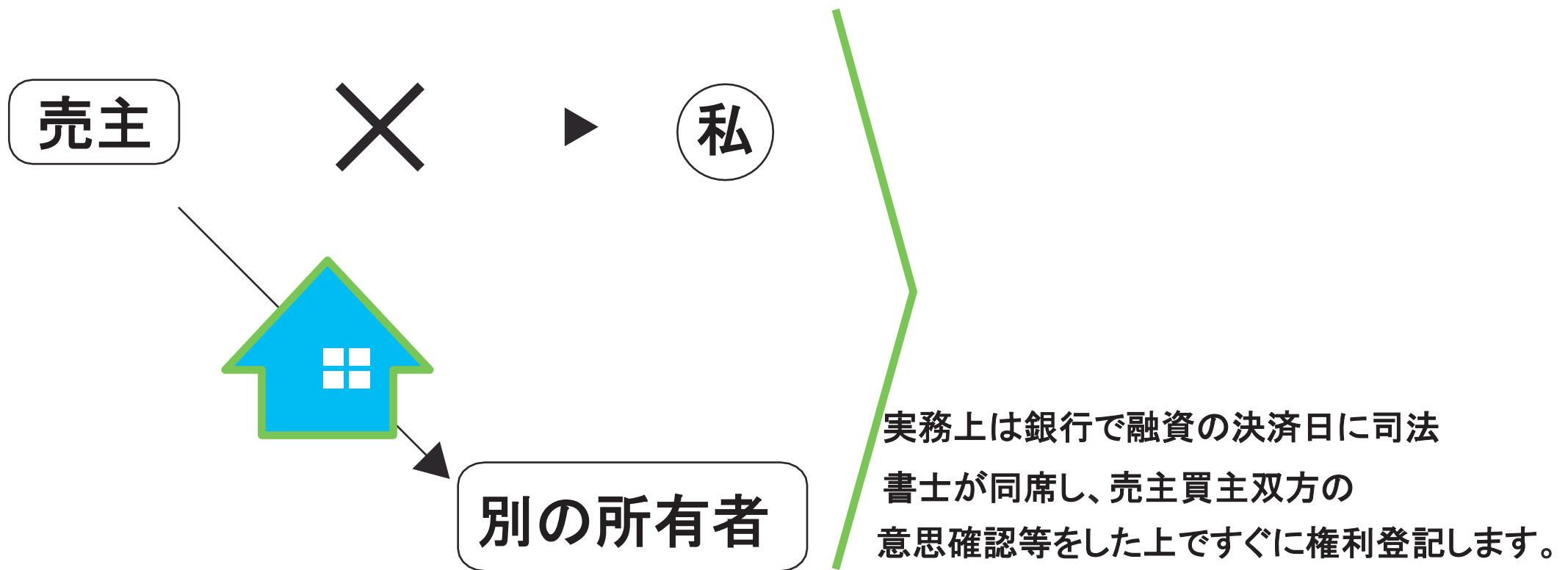


私は所有権を
主張できるのか??

A

所有権を主張することができません。

せっかく手に入れたマイホーム。しかし、残念ながらあなたは所有権を主張することができません。たとえ先に譲り受けても登記を備えていないと、第三者に対する関係ではそれが存在しなかったものと扱われてもしかたがないのです。不動産物権変動は登記を備えてはじめて誰に対してもその存在を主張できるのです。トラブルを避けるために、取引がすんだらできるだけ早く登記手続を行いましょう。



民法 第177条

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法 その他の登記に関する法律の定めるところに従いその **登記をしなければ**、第三者に対抗することができない。

登記は実務上 100%すると言っても過言ではありません。知らない人が「この不動産は私の物だ！」と主張して「いや私の物です！」と言うだけでは権利は認められず、不動産登記をして認められるのです。つまり、「この不動産は私の物！」という人が複数現れた場合、その不動産について登記がされている人しか、本物の権利者として主張できないことにしたのです（民法 177 条）。登記を行わないことに対してペナルティーを与えることによって、本物の権利者が必ず登記をするように促したのです。そうすることによって、実際の権利関係と登記簿が一致する状態を維持し、登記を信頼して取引関係に入ることが可能になり、取引の安全が担保されるようにしたのです。ですので、不動産の権利関係に変更があった場合は、すぐに登記も変更しなければいけません。