

令和7年度 福島県土木部専門研修 登記事務

不動産登記の意義

- 不動産の特徴
権利関係がわかりにくい、（一般的には）高額な財産である
- 「取引の安全と円滑」のために
土地・建物の**物理的状況**（所在地や面積など）と
権利関係（所有者の住所氏名、担保の有無など）を
国の機関である法務局が管理する帳簿（**登記簿**）に記載し
一般に公開する制度 ＝ **不動産登記制度**

不動産とは？

- 民法における不動産

「土地及びその定着物」（民法86条1項）

土地に定着していれば、門や庭石も不動産とされる

- 不動産登記法における不動産

「土地又は建物」（不登法2条1号）

民法上は不動産であっても、建物以外の定着物は登記することができない

不動産とは？

- 土地

人為的に区分けした一定の陸地のこと。

土地が登記されたときにその土地の範囲を区画するものとして定められた境界線を「**筆界**」という。

筆界は当事者の合意のみによって動かすことはできず、**分筆**や**合筆**の手続きによって変動する。

※分筆…1筆の土地を分割して複数の土地にすること

※合筆…複数の土地を統合して1筆の土地にすること

不動産とは？

- 建物

外気分断性・定着性・用途性を備えていなければ、登記することができない。

※外気分断性…屋根及び周壁またはこれに類するものを有すること

※定着性…土地に定着した建造物であること

※用途性（人貨滞留性）

…目的とする用途に見合った一定規模の空間があること

登記することができる権利

- 登記することができる権利は決まっており、どんな権利でも自由に登記できるわけではない

- 民法で定める物権のうち、次の7種類

所有権・地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権（根抵当権）

- 特別法で定める物権

採石権

- 物権以外で登記することができる権利

賃借権・配偶者居住権

登記することができる権利

- 所有権

法令の制限内において物を自由に使用、収益、処分できる権利

物権の中で最も強力な権利であり、登記上も他の権利とは分けて表示される

※土地所有権の範囲は、法定の制限内においてその土地の上下に及ぶ

→所有権の及ぶ範囲内の上空や地下を使用する場合は、地上権や地役権等の
使用権が必要

登記することができる権利

- 地上権

工作物、竹木を所有するために他人の**土地**を使用する権利

- 永小作権

耕作または牧畜のために他人の**土地**を使用する権利

- 地役権

ある土地の利益のために別の**土地**を利用する権利

- 賃借権

賃借人が借りた物を使用、収益する権利

登記することができる権利

- 先取特権

法律に定めた債権（工事費用や売買代金など）を有する者が債務者の特定の財産から優先弁済を受ける権利

- 質権

担保として受け取った物を弁済があるまで留置し、弁済されない場合はその者から優先弁済を受ける権利

- 抵当権（根抵当権）

担保の目的物の引渡しを受けず債務者の手元に置いて、弁済されない場合はその物から優先的に弁済を受ける権利

登記することができる権利

- 採石権

他人の**土地**で岩石及び砂利を取得する権利

- 配偶者居住権

被相続人の配偶者が、相続開始時に居住していた被相続人の**建物**を引き続き無償で使用、収益する権利

権利変動の態様

- 設定

当事者間の設定行為（契約など）によって新たに権利が創設されること
（地上権、永小作権、地役権、質権、抵当権、賃借権、採石権）

- 保存

法律上、当然に発生した権利を登記簿に反映すること
（所有権、先取特権）

権利変動の態様

- 移転

ある者に属していた権利が、他の者に移ること

- 変更

権利主体（帰属）以外の権利の内容に変動が生ずること

- 処分の制限

所有権その他の権利者の有する処分権を制限すること（差押えなど）

- 消滅

権利が消滅すること

登記の効力

- 物権の設定および移転は、当事者の意思表示のみによってその効力を生ずる。
(民法176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。(民法177条)

→権利変動は、登記をしなくても有効である。

ただし、登記をしなければ**第三者にその効力を主張することができない**。

登記の効力

- 「第三者対抗力」の意味
 - ① Aが所有する土地をBに売った。
…登記をしなくてもAからBへの所有権移転は有効
 - ② AはC（＝第三者）に同じ土地を売った。
…すでにBに所有権が移っているから無効では？
 - ③ CはBよりも先に、所有権移転登記を備えた。
→登記を備えないBは先に購入したにも関わらずCに自己の所有を主張できず、
Cは登記を備えたことにより自己の所有を主張することができる。

登記の効力

- 登記に「公信力」はない

登記名義人が真実の権利者でなかった場合、登記上の表示を信頼して不動産の取引をした者が真の権利者になるわけではない。

①所有者Dに無断で、Eが書類を偽造し自己への所有権移転登記を備えた。

…D E間では所有権移転の効力は発生していない

②登記名義人EはFにこの不動産を売った。

…Eは登記名義人だが、真の所有者ではない。

③所有者Dが虚偽の登記に気が付き、Eへの所有権移転登記を抹消した。

…EからFへの所有権移転登記も当然に抹消される。

登記簿

- 表示に関する登記または権利に関する登記について、1筆の土地または1個建物ごとに作成される電磁的記録を登記記録という。
- 登記簿は、登記記録が記載される帳簿であって、磁気ディスクをもって調整される。

表題部…不動産の物理的状況が記録される

権利部甲区…所有権に関する権利が記録される

権利部乙区…所有権以外に関する権利が記録される

登記簿

- 表示に関する登記

…不動産の物理的状況は、迅速に正しく反映させるべき

- ①登記名義人からの単独申請による
- ②登記官が職権で登記をすることができる
- ③登記官は不動産の現況を調査することができ、実質的審査権がある
- ④表示に関する登記事項に変更等があったときは、登記名義人は変更があったときから1か月以内に変更等の登記申請をしなければならない

登記簿

- 権利に関する登記

…私法上のことに国家権力が不当に介入すべきでない（私的自治の原則）

- ①登記権利者と登記義務者の共同申請が原則
- ②登記官が職権で登記をすることはできない
- ③登記官には実質的審査権がない（書面主義）
- ④登記に期限は定められておらず、登記をするかどうかは任意（※例外あり）

※令和6年4月1日より相続登記は義務化

令和8年4月1日より住所等変更登記が義務化

登記簿（表題部）

- 権利の客体である不動産を明確にするため、物理的状況が記録される
- 土地の表題部記載事項
不動産番号・所在・地番・地目・地積 など
- 建物の表題部記載事項
不動産番号・所在地番・家屋番号・種類・構造・床面積
附属建物の符号・種類・構造・床面積 など

登記簿（表題部）

- 区分建物の表題部記載事項
一棟の建物の表示
所在地番・建物名称・構造・床面積
敷地権付きの場合、土地の符号・所在地番・地目・地積 など
専有部分の建物の表示
不動産番号・家屋番号・建物名称・種類・構造・床面積
敷地権付きの場合、土地の符号・敷地権の種類・敷地権割合 など
※敷地権…区分所有建物である一棟の建物の敷地に関する権利
原則として、敷地権は区分所有建物と分離処分は不可

登記簿（権利部甲区）

- 所有権に関する権利が記録される（＝誰のものか？）
- 権利者その他の事項
権利変動年月日及び原因・所有者の住所氏名・持分（共有の場合）
会社法人等番号（所有者が法人の場合、令和6年4月1日～） など
- 登記がされた順番に順位番号がふられ、受付年月日及び受付番号が記録される
→登記の先後（＝権利の優先順位）を確認するための重要な情報
- 買戻特約や所有権差押えもこの欄に記録される

登記簿（権利部乙区）

- 所有権以外に関する権利が記録される
（＝所有者にとってどんなリスクがあるのか？）
- 権利者その他の事項
権利変動年月日及び原因・権利者の住所氏名・法定された登記事項
- 登記がされた順番に順位番号がふられ、受付年月日及び受付番号が記録される
→登記の先後（＝権利の優先順位）を確認するための重要な情報

登記簿（権利部乙区）

- 抵当権の登記事項

債権額・債務者の住所氏名・利息・損害金 など

- 根抵当権の登記事項

極度額・債権の範囲・債務者の住所氏名 など

※抵当権と根抵当権の違い

抵当権…特定の債権を担保する

根抵当権…一定の範囲内の不特定の債権を担保する

登記簿（権利部乙区）

- 地上権の登記事項

地上権の目的・地代・支払時期・存続期間 など

区分地上権の場合、目的である地下または空間の上下の範囲 など

- 賃借権の登記事項

賃料・支払時期・存続期間・譲渡転貸特約 など

※区分地上権…土地の地下または空間といった一定部分を目的とする地上権

登記簿（権利部乙区）

- 地役権の前提知識

ある土地の利益のために、別の土地を利用する権利

地役権によって制限を受ける土地を**承役地**、利益を受ける土地を**要役地**という。

- 承役地における地役権の登記事項

要役地・地役権設定の目的及び範囲 など

（地役権者の住所氏名は記載されない）

- 要役地における地役権の登記事項（登記官の職権による）

要役地地役権である旨・承役地・地役権設定の目的及び範囲 など

登記簿（共同担保目録）

- 複数の不動産に一括して担保権（抵当権など）を設定することを共同担保という。

- 共同担保として担保権を設定すると登記官の職権により**共同担保目録**が作成され、公示される。

登記の先後による優劣

- 同一の不動産について登記した権利の優劣は、原則として登記の先後による。
つまり、先に登記をしたほうが優先し、遅れたほうが劣後する。
- 登記の先後は、同じ区では順位番号により、別の区では受付番号で確認することができる。

登記の先後による優劣

- 事例 1
 - ① AがB及びCに土地を二重に売却した。
 - ② Cが先に所有権移転登記を備えた。
 - ③ 遅れて所有権移転登記をしようとしたBの申請は却下される。

→所有権の排他性により 1 つの物に複数の所有権が及ぶことはないため、
Cの所有権と両立しえないBの所有権はそもそも登記できない。

登記の先後による優劣

- 事例 2

①Dが所有する土地を、Eに売却するのと前後してF銀行に担保提供をした。

②Eが所有権移転登記を備えた後にF銀行が抵当権設定を申請すると、
抵当権設定登記は却下される。

→申請時点で、所有者と担保提供者が一致しないため

②' F銀行が抵当権設定登記をした後にEが所有権移転登記を備えた場合、
担保権の実行によりEは所有権を失うリスクを負う。

登記の先後による優劣

- 事例 3

①Gが所有する土地を担保に、H銀行とI銀行からそれぞれ1,000万円を借り
入れた。（土地の担保価値は1,000万円）

②順位番号1番でH銀行が、順位番号2番でI銀行がそれぞれ抵当権を設定
した。

③Gからの返済が滞り競売になると、I銀行はまったく弁済を受けることが
できないリスクがある。

登記の先後による優劣

- 登記が劣後することは、権利を失ったり大きなリスクを負うことにつながるため、権利変動があったらすぐにそれを登記に反映することが大切。

仮登記のはたらき

- 仮登記とは？
権利に関する登記申請において、必要な書類を添付することができないときや権利変動をきたす請求権を保全しようとするときにすることができる予備的な登記
- 仮登記は、**順位を保全する**のみで、第三者への対抗力はない。
- 仮登記が本登記されたときは、**仮登記をした時点での物権得喪変更**を第三者に対抗することができる。

仮登記のはたらき

- 仮登記の種類

1号仮登記…権利変動はすでに生じているが、登記の書類を添付できないため
におこなう仮登記

2号仮登記…権利変動はまだ生じていないが、将来権利変動を生じさせる請求
権がある場合や一定の条件の発生により変動が生じる権利を保全
するために行う仮登記

- いずれの仮登記も順位保全の効果は同じ。

仮登記のはたらき

- 事例

①A所有の土地についてBが売買予約をして、所有権移転請求権仮登記
(2号仮登記)を備えた。

→Bの仮登記は順位番号2番で登記される。(下半分が余白)

②CがAから同じ土地を取得し、所有権移転登記を備えた。

→Cの所有権移転登記は順位番号3番で登記される。

Bの仮登記には第三者対抗力がないので、Cの所有権登記は問題なく
受理される。

仮登記のはたらき

- 事例のつづき

③ Bが予約完結権を行使し仮登記の本登記を行うと、AからCへの所有権移転登記は職権により抹消される。

→ Bは**仮登記時点に遡って**第三者対抗力を得るため、仮登記よりも後に登記されたCの所有権に優先する。

- 仮登記は登記の順位つまり権利の優劣関係に重大な影響を与えるので、仮登記がついている不動産について権利取得をすることは注意が必要。

不動産登記に関する証明書及び図面

- 登記事項証明書

コンピュータ化された登記記録の全部または一部を証明した証明書のこと
管轄に関係なく全国の登記所窓口で取得することができる
郵送請求やオンライン請求も可能

- 全部事項証明書
- 現在事項証明書
- 閉鎖事項証明書

不動産登記に関する証明書及び図面

- 閉鎖登記簿謄本

登記記録がコンピュータ化による移記やコンピュータ化前の合筆等により

閉鎖された登記簿謄本

その不動産を管轄する登記所窓口で取得できる

郵送請求はできるが、オンライン請求は不可

不動産登記に関する証明書及び図面

- 地図（14条地図）

不動産登記法に基づく測量・調査により作成された精度の高い地図

地番区域またはその適宜の一部ごとに作成される

- 地図に準ずる図面

14条地図が備え付けられるまでの間、暫定的に備え置かれる図面

※登記所備付け図面のうち14条地図の割合は約56%（平成30年）

不動産登記に関する証明書及び図面

- 地積測量図

1 筆の土地の測量の結果を表示した図面

地積の変更更正、分筆等の申請の際に作成される

- 建物図面・各階平面図

建物の位置や建物全体の形状、床面積等を明確にするための図面

新築や増築等の申請の際に作成される

※作成されるようになったのは昭和35年の不動産登記法改正以降のため、
備え付けられていない土地や建物もある

相続登記の義務化について

- 令和6年4月1日から、不動産を取得した相続人は**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることが法律上の義務となった
- **施行日前に発生した相続についても未登記であれば義務化の対象**
(令和9年3月31日までの猶予期間あり)
- **正当な理由なく申請を怠ったときは、10万円以下の過料適用対象に**

相続登記の義務化について

【注意点】

遺産分割をしていない間は、**全ての相続人による遺産共有状態**のため、
不動産を取得する意思のない相続人も義務の対象となる

【対策】

- ・なるべく3年以内の遺産分割協議を行う
- ・3年以内の遺産分割が難しい場合は、**相続人申告登記**を利用する

相続登記の義務化について

- ・「正当な理由」があると認められる具体例
 - ・相続人が極めて多数で、戸籍等の収集や相続人の把握等の多くの時間を要する
 - ・相続不動産の帰属主体について相続人間で争われている
 - ・重病やそれに準ずる状態
 - ・DV等の被害により生命・心身に危害が及ぶおそれがあり避難を余儀なくされている
 - ・経済的に困窮し、登記の申請に要する費用を負担する能力がない

相続登記の義務化について

- 相続登記の負担軽減策

- ①登録免許税の免税（時限的措置、令和9年3月31日まで）

価額が100万円以下の土地にかかる相続登記について登録免許税が
非課税に（通常は固定資産税評価額に対し4/1000の割合で課税される）

- ②戸籍の広域交付

請求者本人と配偶者、親や祖父母、子や孫の戸籍については、本籍地に
関係なく最寄りの市町村窓口での取得が可能に

相続登記の義務化について

- 相続登記の負担軽減策

- ③相続人申告登記

相続人が登記名義人の相続人である旨を申し出ることにより、相続登記の
申請義務を簡易に履行することが可能になった

各相続人が単独で行うことができ、添付書類が簡略かつ**非課税**の手続き

ただし、不動産についての**権利関係を公示するものではない**ので、相続した
不動産を売却する場合などは、前提として相続登記が必要。

住所等変更登記の義務化について

- 令和8年4月1日から、不動産の所有者は、氏名・住所について変更があったときはその変更日から**2年以内**に変更登記をすることが法律上の義務となる
- 施行日前に発生した住所等の変更についても義務化の対象
(令和10年3月31日までの猶予期間あり)
- 正当な理由なく変更登記をしない場合は、**5万円以下の過料**適用対象に

住所等変更登記の義務化について

- 「正当な理由」があると認められる具体例
 - 行政区画の変更等による住所の変更
 - 重病やそれに準ずる状態
 - DV等の被害により生命・心身に危害が及ぶおそれがあり避難を余儀なくされている
 - 経済的に困窮し、登記の申請に要する費用を負担する能力がない

住所等変更登記の義務化について

- 検索性情報の申出（令和7年4月21日～）
 - ①所有権の登記名義人となる申請人（個人）は、従来の住所氏名に加えて「ふりがな」「生年月日」「メールアドレス」を申出
 - ②令和8年4月1日以降、申出情報に基づき、法務局が住基ネットへ定期的に照会
 - ③住所等に変更があれば、所有者に変更の意思を確認（メール）
 - ④所有者本人の了解を得て、法務局が**職権**で変更登記（**非課税**）

住所等変更登記の義務化について

- 検索性情報の申出（令和7年4月21日～）
 - ※すでに所有権の登記名義人である場合にも単独で申出をすることが可能（ウェブ又は書面）
- 【注意点】
 - ・登記簿に記録されている住所や氏名に変更があるときは、つながりの確認できる書類の提出が必要な場合がある
 - ・職権による住所等変更登記は、検索性情報の申出をした不動産のみが対象
 - ・職権による住所等変更登記は、令和8年4月以降に実施