

不動産の登記ってなに？

～全部事項証明書の基本～

令和元年 5月作成



不動産の実務において重要な書類に登記簿があります。不動産の売買や相続手続き、遺言書の作成等において必要な書類です。言葉として聞いたことがあるという人は多いと思いますが、では具体的にどのようなものかというとはよくわからないという人も多いのではないのでしょうか。例えば、**不動産を売買する場合、その不動産の所有者が誰であるのかというのがはっきりしないとお互い安心して取引を行うことができません。**土地や建物に名前が書いてあるわけではない(表札は住んでいる人を表示しているだけです)ので、その**不動産をみただけでは所有者はわかりません。**そのため、**その不動産が誰のものか、抵当権が設定されているかなどの、その不動産に関する権利が記載されているのが登記簿で、法務局で管理されています。**そしてその内容を証明するものが「**全部事項証明書(以前の登記簿謄本と同様のもの)**」または「**現在事項証明書**」で、物件を特定して**法務局へ申請すればだれでも取得することができます。**「全部事項証明書」はその不動産に関する権利関係を過去から現在まですべて(電子化されているものは電子化された以降のもの)の情報が記載されています。それに対し、「**現在事項証明書**」は過去の権利の移動は記載されず、現在有効な情報のみが記載されているものです。登記は権利の移転により、共有持分等の内容が複雑化しているものもありますので、過去の経緯は必要ないという人は**現在事項証明書**のほうが見やすいこととなります。気をつけなければならないのは、**日本では登記が義務ではないため、登記簿記載内容と現在の情報が必ずしも一致しないことがあります。**たとえば所有者が引っ越した場合の住所変更などは大抵その都度登記されることはありませんし、同族関係者間で売買した場合など、そもそも登記をしていないことなどもあります。

登記簿は、(1)表題部、(2)権利部(甲区)、(3)権利部(乙区)、(4)共同担保目録の4つに区分されています(右下サンプル図参照)。各区分の内容については次回もう少し詳しく見ます。

全部事項証明書等は登記所又は法務局証明サービスセンターの窓口で交付請求できます。また、**郵送による交付請求や、パソコンからインターネットを利用してオンラインによる交付請求を行うこともできます。**それでも取得の際の手続きは多少の専門知識を要するため、当事務所でも代理取得を行っています。また、**証明書としての効力はありませんが登記情報提供サービスを利用することにより、即時にパソコン上で登記簿記載内容を知ることができます。**

表題部(土地の表示)		調整	平成〇〇年〇月〇日	不動産番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2
地 図 番 号	余白	界 限 特 定	余白													
所 在	〇〇市〇〇町〇丁目											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]												
〇〇番	宅地	100 00		〇〇番から分筆 [平成〇〇年〇月〇日]												
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条2項の規定により移記 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	権利者その他の事項													
1	所有権移転	昭和〇〇年〇月〇日 第12345号	原因 昭和〇〇年〇月〇日売買 所有者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 山田 太郎 順位2番の登記を移記													
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条2項の規定により移記 平成〇〇年〇月〇日													
2	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第12345号	原因 平成〇〇年〇月〇日相続 所有者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 山田 花子													
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	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12345号	原因 平成〇〇年〇月〇日金銭消費貸借平成〇〇年〇月〇日設定 債権額 金〇〇万円 利息 年〇.〇% 擔當金 金年〇.〇% 債務者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 山田 太郎 抵当権者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇銀行 共同担保 目録(イ)第〇〇号													
共同担保目録																
記号及び番号		(イ)第〇〇号	調整	平成〇〇年〇月〇日												
番号	担保の目的である権利の表示		順位番号	予 備												
1	〇〇市〇〇町〇丁目〇番の土地		1	余白												
2	〇〇市〇〇町〇丁目〇番 家屋番号〇〇番の1の建物		1	余白												