

不動産の登記ってなに？

～各欄の見方について～

令和元年6月作成



今回は、全部事項証明書（登記簿謄本）の(1)表題部、(2)権利部(甲区)、(3)権利部(乙区)、(4)共同担保目録の各区分の見方についてお話します。前回のコラムを参照しながら読んでいただくとわかりやすいと思います。

(1)の表題部に関してはその不動産が土地、建物、また、区分所有建物(所謂マンション等)の場合にも記載内容が異なります。

右図①が土地のサンプルで、所在・地目・地積を確認できます。しかし、地目は現況と異なることがあり、地積については所謂「なわ伸び」等により実際の面積と異なることもありますので注意が必要です。

右図②が建物のサンプルで、所在地・種類(住宅や事務所、店舗等の別)・構造(木造か鉄骨造かなど)・各階の床面積・新築年月日等の確認ができます。しかし、増築等の内容が反映されていない場合もあります。

右図③が区分所有建物(マンション)のサンプルです。特徴的なのは1棟の建物全体の所在地・床面積が記載されている部分と専有部分の情報が記載されている部分に分かれていることです。また、通常の場合敷地に関する情報が一緒に記載されていますが、古いマンション等の場合、敷地権に関する情報が記載されていないこともあります。

(2)～(4)の区分はどの不動産でもほぼ同じ内容が記載されています。

(2)権利部(甲区)には基本的には所有権に関することが記載されます。売買や相続・贈与等により所有者の変更履歴が記載されます。また、債務不履行があった場合に、物件が差し押さえられると、その履歴も記載されます。

(3)権利部(乙区)には主に抵当権に関する事項が記載されます。たとえば住宅ローンを利用して自宅を購入した場合には、借入金額や、借入先の銀行名等が記載されます。また、既に返済が完了し、抵当権が解除された場合にはその内容に下線が引かれることにより、その情報が現在は有効でないことを示します。

(4)共同担保目録には、例えば住宅ローンを利用した場合、戸建住宅であれば通常、その債務に対して、土地建物の両方に抵当権が設定されますが、この欄を見ることにより、土地建物の両方に抵当権が設定されていることを確認できます。また、事業用の借入等、一つの不動産で担保が不足する場合には複数の不動産に抵当権を設定することがありますが、そのような場合もこの欄で確認することができます。

① 土地

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	筆界特定	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年法律省令第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 建物

表題部(主である建物の表示)		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
所在図番号	余白				
所在	〇〇市〇〇町〇丁目 〇〇番地			余白	
家屋番号	〇〇番の1			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付(登記の日付)	
住宅	木造陸屋根2階建	1階	50	00	平成〇〇年〇月〇日新築
		2階	45	00	
余白	余白	余白			昭和63年法律省令第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

③ 区分所有建物(マンション)

専有部分の家屋番号		1001～1010	2001～2015	3001～3009	
表題部(主である建物の表示)		調整	余白	所在図番号	余白
所在	〇〇市〇〇町〇丁目 〇〇番地			余白	
建物の名称	〇〇マンション			余白	
① 構造	② 床面積 m ²		原因及びその日付(登記の日付)		
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	1階	500	00	[平成〇〇年〇月〇日]	
	2階	500	00		
	3階	450	00		
表題部(敷地権の目的である土地の表示)					
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 m ²	登記の日付	
1	〇〇市〇〇町〇丁目 〇〇番	宅地	750	00	平成〇〇年〇月〇日

表題部(専有部分の建物の表示)		調整	余白	所在図番号	余白
家屋番号	〇〇市〇〇町〇丁目 〇〇番の1001			余白	
建物の名称	1001			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付(登記の日付)	
住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根1階建	1階部分	32	00	平成〇〇年〇月〇日新築 [平成〇〇年〇月〇日]
表題部(敷地権の表示)					
①土地の符号	②敷地権の種類	④敷地権の割合		登記の日付	
1	所有権	1300分の35		平成〇〇年〇月〇日敷地権 [平成〇〇年〇月〇日]	