



不動産登記の基礎知識

山田 茂樹 Yamada Shigeki 司法書士

内閣府消費者委員会事務局委嘱調査員、伊豆の国市空き家対策協議会副会長等。近著に『インターネット消費者取引被害救済の実務』（民事法研究会、2014年）ほか。

はじめに

不動産の売買、賃貸借といった取引、原野商法等の消費者被害事案、さらには所有者不明土地の増加^{*1}等の社会問題や地面師による巨額の詐欺事件など、私たちの日常では日々、不動産に関するさまざまな出来事が発生しています。

本稿では、このような不動産について不可欠な制度である、不動産登記制度に関する基礎知識について解説します。

不動産登記制度の概要

(1) 不動産登記とは

不動産登記とは、登記所^{*2}において、法令で定められた手続きにより「登記簿」（不動産登記法〈以下、法〉2条9号）に不動産の表示や権利に関する事項を記録することをいいます。

登記の事務は、行政区画を基準として定められた管轄登記所が行います。

(2) 登記簿の構成

登記簿とは、「表示に関する登記」または「権利に関する登記」について一筆の土地または一つの建物ごとに作成される「登記記録」（法2条5号）を電磁的記録として備える帳簿のことをいいます^{*3}。登記記録は、「表題部」と「権利部」に区分され、「権利部」はさらに、「甲区」（所有権に関する事項）と「乙区」（所有権以外の権利に関する事項）に区分

されています（表）。

(3) 表示登記と権利の登記

不動産登記には、①不動産の物理的な状況の登記である「表示登記」（例：建物の増築・新築、土地の地目変更）と、②不動産の権利に関する得喪、変更等に関する登記である「権利の

表 土地の登記記録の例

表題部(土地の表示)		調製	平成20年3月17日	不動産番号	0123456789101
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	山田市田中				
①地番	②地目	③地積㎡			
123番4	山林	123 :		123番1から分筆 [昭和45年6月26日]	
余白	宅地	123 : 45 :		②③平成7年3月16日地目変更 [平成7年3月23日]	
余白	余白	余白		管轄転属により登記 平成20年3月17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	平成2年5月10日 受付第12345号	原因 平成2年4月15日相続 所有者 山田市田中123番4 F 順位5番の登記を移記
2	所有権移転	平成25年4月8日 受付第11122号	原因 平成25年4月8日売買 所有者 山田市池沼987番地の6 A
	余白	余白	管轄転属により登記 平成20年3月17日

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25年4月8日 受付第11123号	原因 平成25年4月8日金銭 消費貸借契約 同日設定 債権額 金2500万円 利息 年3.09% 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 山田市池沼987番地の6 A 抵当権者 山田市田中567番地8 株式会社山田銀行 (取扱店 田中支店) 共同担保目録(あ)第123号

*1 この問題については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が2018年6月13日に公布された。同法律の概要については以下を参照されたい。

<http://www.mlit.go.jp/common/001224661.pdf>

*2 行政組織上「登記所」という名称の国家機関があるわけではなく、登記事務を行う法務局（地方法務局）もしくはこれらの支局または出張所のことをいう（不登法6条）。

*3 かつては、土地の地番、建物の敷地の地番区域の地番順に複数の不動産の登記用紙をひとまとめにしてバインダーにとじられていた。当時のバインダー方式の登記簿や冒頭で取り上げた地面師については、青木雄二著『ナニワ金融道』1巻第6話をご覧くださいとイメージしやすい。

登記（例：売買による所有権移転、弁済による抵当権抹消）があります。なお、「権利の登記」として登記できる権利は、法律で所有権、抵当権、地役権等9種類の権利に限られています（法3条）。

前記①は不動産の物理的な状況を正確に公示するという役割があるため、不動産の所有者には申請義務が課され（法36条等）、原則として非課税です。

一方、前記②は、不動産の権利関係を第三者に対抗するために公示するという役割であって、申請人には申請義務が課せられていません。また、登記申請に際しては、原則として、登録免許税法に基づく登録免許税を納付する必要があります。

以下、「権利の登記」について見ていきましょう。

(4) 登記手続きについて

ア 申請主義

権利の登記は、当事者の申請または官庁もしくは公署の嘱託がなければすることができずと規定されています（法16条）。そして、登記の申請は、原則として、登記権利者（登記上利益を受ける者-例：売買契約の買主）、登記義務者（登記上不利益を受ける者-例：売買契約の売主）の共同申請によるものとされています（法60条）^{*4}。登記申請は、法令で定められた申請の方法（法18条等）に従って、所定の添付情報（不動産登記令7条等）を提供して行います。

イ 申請方法

申請の方法につき、かつては、管轄法務局に当事者が出頭しなければならない当事者出頭主義がとられていましたが、2004年の法改正により、これが廃止され、現在は郵送による登記

申請またはオンライン申請による方法も認められています（法18条1項、不動産登記令10条）^{*5}。

ウ 登記の実行

登記の申請がされると、登記官^{*6}は、当該申請に係る登記の受け付けをし、当該申請が却下事由に当たらないと判断したときは、これを受理し、受付番号の順序に従って、登記記録、申請人から提供された申請情報および添付情報に基づいて審査を行い登記を実行します。

エ 登記識別情報の通知

登記が完了すると、「その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合」^{*7}は、登記名義人となる申請人ごと、不動産ごとに、原則として「登記識別情報」が作成され、申請人に通知されます（法21条）^{*8}。

なお、旧法においては、登記官は、申請書に添付された登記原因を証する書面等に受付番号や登記済み等の記載をし、登記所の印を押捺して登記権利者に還付すべきとされていました。この書面のことを「登記済証」といいます。

登記識別情報も登記済証も、所有権移転登記等一定の場合に申請に際して添付することとされています。

(5) 登記記録の公開

登記記録の公開は、登記事項証明書^{*9}等を交付する方法により行われます（法119条）。登記事項証明書は、末尾に登記官の認証を付したうえで交付されるもので、その交付には、手数料を納付して、①登記所の窓口で交付請求をする方法（登記事項証明書の請求は管轄外の登記所においても可能です）②法務省の「登記・供託オンライン申請システム」上でオンライン請求後^{*10}、後日指定した住所へ郵送されるといった方法等があります。

^{*4} 相続を原因とする所有権移転登記や、登記名義人の住所変更登記等、登記権利者・義務者という相対する当事者が存在しない原因に基づく登記は申請人の単独申請で行われる。

^{*5} 2008年7月14日以降、全国すべての法務局でオンライン申請が可能となった。

^{*6} 登記所に勤務する法務事務官のうちから、法務局または地方法務局長が指定する者（法9条）。

^{*7} 例えば売買を原因とする所有権移転登記の場合の買主、抵当権設定登記をした場合の抵当権者。一方、登記名義人の住所の変更登記や抵当権抹消登記など、その登記をすることによって申請人が登記名義人となるわけではないので登記識別情報は通知されない。

^{*8} 登記識別方法は、アラビア数字その他の符号による4×4の文字列。書面で通知される場合は登記識別情報部分は目隠し処理が施されている。

^{*9} 登記事項証明書は全部で6種類あるが（不動産登記規則196条1項）、本稿では、便宜上、一般的な全部事項証明書（登記記録に記録されている事項の全部を証明したもの）のことを指す。

^{*10} 利用のためには事前の登録手続きが必要。

また、登記官の認証までは不要で、迅速に登記記録の内容を確認したいという場合は「登記情報提供サービス」（一般財団法人民事法務協会が運営）^{*11}を利用することもあります。同サービス（有料）は、登記所が保有する登記記録の現在の状況を、インターネットを利用してパソコンの画面上で即時に確認することができます。なお、登記事項証明書、登記情報提供サービスのいずれについても、請求対象不動産が、何らかの登記手続き中は交付を受けることができません^{*12}。

権利の登記の意義と効果

前記（3）のとおり、権利の登記は「不動産の権利関係を第三者に対抗するために公示する」という役割があるという点につき、以下の【事例】を用いながら説明していきます。

【事例】

Aは、自らが所有する乙土地（山田市田中123番4 宅地 123.45㎡）および同土地上にある甲建物（山田市田中123番地4 家屋番号123番4 居宅 木造かわら^{ぶき}葺二階建 1階56.78㎡、2階 45.67㎡）を、Bに売った。その後、未だ登記名義がAであったため、さらにCにも売った。

（1）意思主義

民法では「物権の設定及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」と規定しています（民法176条）。したがって、例えば【事例】のようにA・B間で甲建物および乙土地につき、売買契約が成立すれば、これら不動産の所有権はBに移転する効力が発生します。また、同様にA・C間でも同一の不動産につき、売買契約が成立した場合は、これら不動産の所有権はCに移転する効力も発生しま

図1

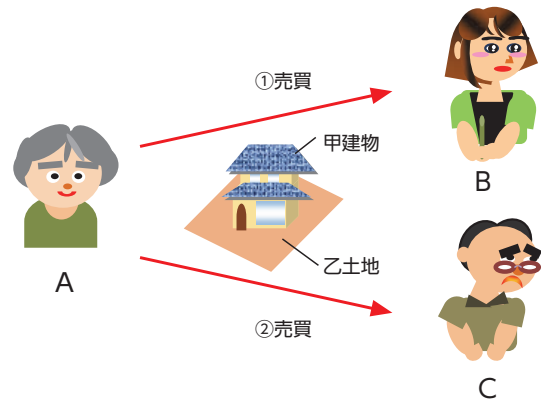
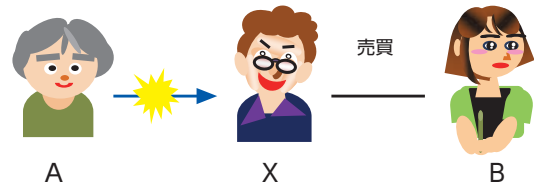


図2

※Aが知らない間に不正な手段により所有権移転登記完了



す（図1）。このように二重売買が行われた場合、BまたはCのいずれが第三者に対して所有権が移転したことを対抗できるのでしょうか。

（2）登記の効力について

民法では「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」と規定しています（民法177条）^{*13}。したがって、【事例】についていえば、売買契約の順序にかかわらず、先に所有権移転登記を完了させた者が、一方の買主を含む第三者に対し自らが所有者であることを対抗できることとなります。このような効果を登記の「対抗力」といいます。

では、図2のように、Xが何らかの不正な手段によってA所有不動産につきAがまったく関与しないまま、所有権移転登記を完了させ登記簿上の所有者となった後に、その不動産をBに

*11 利用のためには事前の登録手続きが必要。

*12 したがって、例えば、不動産売買の決済当日に、対象不動産につき「登記中」とのことで登記事項証明書が取得できないような場合は、例えば別の第三者への所有権移転登記が申請されているとか、差押え登記の手続き中となった等、何らかの異常事態が発生している可能性がある。

*13 例外として、法定相続および「相続させる」旨の遺言に基づく相続については、登記がなくても第三者に対抗できると考えられている（最高裁平成14年6月10日判決等）。もっとも、新民法（未施行）では「相続させる旨の遺言」であっても、法定相続分を超える部分については、登記を具備しなければ、第三者に対抗できないと規定されている（新民法899条の2）。

売却した場合、登記の表示によりXが所有者であると信じてXに売買代金を支払ったBは、その不動産の所有者となることができるのでしょうか。

登記には、「物権の表象を信頼した者は、たとえその表象が真実の権利関係と異なるときでも、その信頼が保護される」ことはありません。つまり不動産登記には「公信力」がないのです。したがって、**図2**のケースでは、Bは所有者として保護されません^{*14}。

もっとも、不動産登記申請手続きの代理を業として行う司法書士、あるいは宅地建物の売買等の媒介を行う場合の宅地建物取引業者には法令等に基づく厳格な本人確認義務が課せられていること等からすれば、**図2**のようなケースは、不動産登記全体からすれば、頻繁に発生するようなケースではないと言えるでしょう。また、不動産登記には、反証により覆されない限り、現在の権利状態が推定されるという「推定力」があります。以上からすれば、不動産登記制度は一定の信頼性のもと、不動産の権利関係を公示する機能を果たしていると言えます。

登記記録の見方

(1) 登記記録を見てみましょう

それでは、最後に前記記述のおさらいという意味も含め、【事例】の乙土地の登記記録を見てみましょう（表）。

(2) 登記記録から読み取ることができること

ア 表題部について

本件土地は、元々は123番1という地目を山林とする土地だったところ、昭和45年に上記土地から分筆され、その後平成7年に地目が宅地となったことが分かります。

イ 権利部（甲区）について

本件土地は、平成2年4月15日にFが相続によって所有者となったこと（Fの前の所有者については登記所に保管されている閉鎖登記簿を確認しないと分かりません）、その後、平成

25年4月8日F・A間の売買により、Aが本件土地の所有者となったことが分かります。

ウ 権利部（乙区）について

株式会社山田銀行を抵当権者とし、債務者をAとする、平成25年4月8日金銭消費貸借契約に基づく債権を被担保債権とする抵当権が設定されています。「受付年月日・受付番号」欄を見ると、甲区のFからAへの所有権移転と受付番号が連続しています。このことから、Aの株式会社山田銀行からの借入目的は、おそらく本件不動産等の売買代金であろうこと、登記申請に際しては、甲区2番の所有権移転登記を1件目、乙区1番の抵当権設定登記を2件目として連件で申請されたことが分かります。また、

「権利その他の事項」欄の末尾に「共同担保目録」の記載がありますが、これは上記被担保債権を担保するために、本件土地以外にも担保になっている不動産があることを示しており、共同担保目録付で登記事項証明書の請求等をすれば、他にどのような不動産が担保になっているのかを知ることができます。なお、株式会社山田銀行の抵当権が設定されたまま、「売買」により所有権をAからBに移転することはできません。しかし、仮に上記抵当権につき、担保権の実行に基づく競売手続きが行われた場合、Bの所有権は、株式会社山田銀行の抵当権には対抗できないため、Bは本件土地の所有者ではなくなる危険性があります^{*15}。

おわりに

不動産登記制度は、関連する法令、通達、登記先例等、極めて子細かつ膨大な規律に基づいて運用されています。本稿はそのうちの基礎知識の一部を解説したものではありませんが、最低限の必要な知識については言及したつもりです。本稿が、読者の皆様が不動産登記制度に興味を持っていただく一助となり、また、日常業務に資するものとなれば幸いです。

*14 本ケースのBや事例の二重譲渡によって所有者となることできなかった者は、売主（事例のA、本ケースのX）に対して債務不履行等に基づく損害賠償請求により被害回復を図ることが考えられる。

*15 このため、実際の不動産売買の決済の場では、このように売買対象物件に抵当権設定登記がある場合、売却代金等を被担保債権に充当するなどして、抵当権抹消登記ができる状況であることを抵当権者たる金融機関に確認したうえで、売買による所有権移転登記と併せて、抵当権抹消登記申請も行うようにしている。