

「法律・建築基準」 ～登記～

仮登記【かりとうき】

所有権保存登記や所有権移転登記などの本登記をする前に、あらかじめその順位を確保するために行う予備的な登記のことです。一定の要件がそろったときに本登記を請求できます。たとえば売買の予約をしている場合は、登記簿に「所有権移転請求権仮登記」といった形で記されています。仮登記のある不動産を第三者が購入して所有権移転登記をすることは可能ですが、もともとの仮登記の権利者が本登記をした場合には、第三者の所有権は抹消されます。

共有名義【きょうゆうめいぎ】

1つの財産を1人で持っている単独所有に対して、1つの財産を複数の人で共同所有することを共有といいます。不動産を共有する場合は、共有者それぞれが負担した割合（出資比率）に応じて持ち分（共有持ち分権）を登記します。これが「共有名義」。共有者は単独で自分の持ち分を第三者に売却することができます。ただし民法では、住宅を建て替えたり売却するなど、共有物全体の変更や処分の場合には共有者全員の同意が必要とされています。

権利証【けんりしょう】

所有権などの不動産に関する権利を登記したときに、登記名義人に交付される「登記済証」のことです。登記申請書の副本や原因証書（売買契約書等）に法務局の登記済みの証明印を押して還付されます。登記手続きの際に本人確認の手段の一つとして提出します。従来まで権利証を紛失した場合の代替手段として使われていた保証書制度は、05年3月7日の新不動産登記法施行で廃止され、事前通知制度に移行しました。権利証の交付も経過期間後に廃止されます。

更正登記【こうせいとうき】

登記に記載の漏れや間違いがあった場合に、内容を訂正するために行う登記のことです。たとえば、登記簿の土地面積と実際に測量した面積が異なっていた場合に行うのが「土地面積更正登記」。その場合は、土地家屋調査士に依頼して地積測量を行い、永続的な境界石などを設置することが前提になります。必要書類としては、地積測量図や境界確認書などがあります。更正登記を行う場合、不動産1個につき1000円の登録免許税がかかります。

所有権移転登記【しょゆうけんいてんとうき】

土地や中古住宅の売買、贈与・相続などによって所有権が移った時に行う登記です。所有権移転登記をするには、売主と買主連名の登記申請書を提出します。添付書類は、売買契約書の写し、売主の権利証、印鑑証明書、買主の住所証明書などです。相続の場合は戸籍謄本や遺産分割協議書が必要になります。土地売買による所有権移転登記の登録免許税は「固定資産税評価額×1%」（07年度まで）。特定のマイホームの場合は税率が0.3%に軽減されます（08年度まで）。

所有権保存登記【しょゆうけんほぞんとうき】

住宅を新築した場合などに、登記簿に建物の所有権を初めて登記することです。所有権保存登記の前提として、建物の位置・形状・構造などを表示する登記をして登記簿の表題部を作ります。次いで所有権保存登記の申請をすると、登記簿の甲区に所有者として登記されます。所有権保存登記をすると登録免許税がかかります。税額は「固定資産税評価額×0.4%」。

地目【ちもく】

登記簿に載っている土地の種類のことです。主な用途ごとに、宅地、田、畑、山林、原野、雑種地など21種類に区分されています。住宅を建てる場合、宅地であれば問題ありませんが、田や畑などの農地の場合、そのままでは住宅は建てられません。農業委員会から農地転用の許可を受ける必要があります。市街化調整区域農地の転用は極めて困難。登記簿と実際の利用状況が異なることもあります。その場合は「地目/山林（現況宅地）」という表示になります。

抵当権設定登記【ていとうけんせっていとうき】

ローンを借りて不動産を取得したときに必要な登記です。不動産登記簿の乙区に、抵当権設定の日付、ローン契約の締結などの原因、債権額（借入金額）、利息、損害金、債務者（借り手）、債権者（金融機関など）が登録されます。登記に必要な書類は抵当権設定契約書、権利証、印鑑証明書、司法書士への委任状などです。抵当権を設定する時には登録免許税がかかります。通常は「債権額×0.4%」。一定の条件に合うと税率が0.1%に軽減されます。

登記簿【とうきぼ】

不動産では、土地・建物にかかわる権利関係を法的に登録する台帳のことです。登記簿に登録していないと、第三者に対抗できません。登記簿は土地、建物それぞれにあり、中身は表題部、甲区、乙区に分かれています。表題部には、土地登記簿の場合は所在地の地番、地目、地積など、建物登記簿の場合は家屋番号、構造、床面積などが出ています。甲区には、所有権にかかわる事項、乙区には抵当権などの所有権以外の権利に関する事項が含まれます。

登記簿面積【とうきぼめんせき】

登記簿に登録されている面積のことです。土地の登記簿面積（地積）と実測面積は異なることがあるので、測量が必要です。また、建物の登記上の床面積は一戸建て（一般建物）とマンション（区分所有建物）によって違います。一戸建ては、壁の中心線で囲まれた面積を表す「壁心面積」。マンションの場合は、壁の表面から内側の面積を表す「内法面積」。内法面積は壁心面積よりも壁の厚さ分だけ狭くなります。登記簿面積と実際の面積の違いに注意が必要です。

表示登記【ひょうじとうき】

建物を新築した場合などに、不動産の登記簿を新たに開設して表題部を設けるための登記です。建物の所在地、種類（使用目的）、構造、床面積、建築時期などを申請書に記載して、建物の図面とあわせて、完成後 1 か月以内に届け出る必要があります。申請義務を怠ると 10 万円の過料が課せられます。申請を受けると、登記官が現地調査をして表示登記が行われます。表題部には所有者も記載されますが、所有権を確定するには所有権保存登記が必要になります。

変更登記【へんこうとうき】

登記簿の表題部に記載されている土地や建物の表示事項に変更があった場合に行う登記です。たとえば、土地の地目に変更があった場合は「土地地目変更登記」。建物を増改築するなどして、構造・規模や使用目的など物理的な状況が変わった場合は「建物表示変更登記」。いずれの場合も申請義務があり、変更後 1 か月以内に登記しないと 10 万円の過料が課せられます。結婚等で氏名が変わった場合の登記名義人表示変更登記は申請義務がありません。

予告登記【よこくとうき】

既存の売買の無効を訴えるなど、登記の抹消や原状回復に関する訴訟が起きているときに、裁判所の職権で登記所に嘱託して、訴訟の事実を公示するために行う特殊な登記のことです。法的な対抗力とは無関係な登記で、将来の登記の訂正に備えて行われる予備登記の一種。提起されている訴訟によって登記が抹消されるとは限りませんが、紛争中の不動産であることを第三者に知らせて保護するという意味があり、警告登記とも呼ばれます。