

不動産取引実務で必要な 不動産登記の知識について

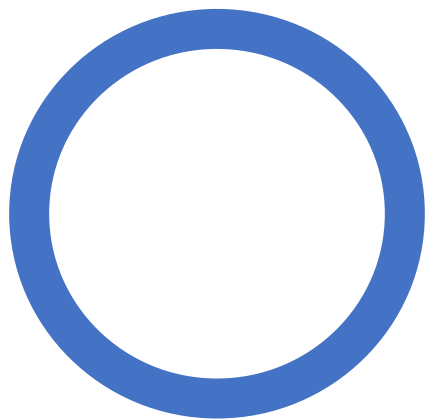
- 1 相続登記の申請義務化
- 2 区分建物の登記

相続登記の申請義務化について

○×問題で確認

Q1

相続登記の申請義務化はすでに始まっている。



- ・令和6年4月1日から施行されています。すでに義務になっていますので、ご注意ください。

詳しくは、東京法務局ホームページ
をご覧ください。▶

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html>



出典：法務局ポスター

Q2

義務化の対象となる相続は令和6年4月1日
以降に発生した相続だけである。

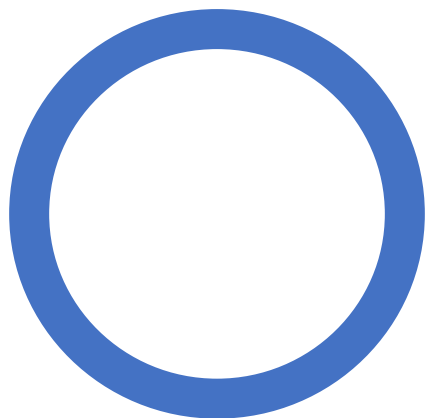


- ・ 相続登記の申請義務化は令和6年4月1日から始まりましたが、義務化の対象となる相続は、過去の相続も含まれます。

昭和に発生した相続、平成に発生した相続も、すべて対象になります。

Q 3

相続登記の申請をしないと罰則がある。



- ・ 正当な理由もなく相続登記の申請を怠った者は、10万円以下の過料に処せられます。（不動産登記法第164条）

Q4

相続登記は、相続発生後 1 年以内に申請しないといけない。



- ・ 自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。（不動産登記法第76条の2）

Q 5

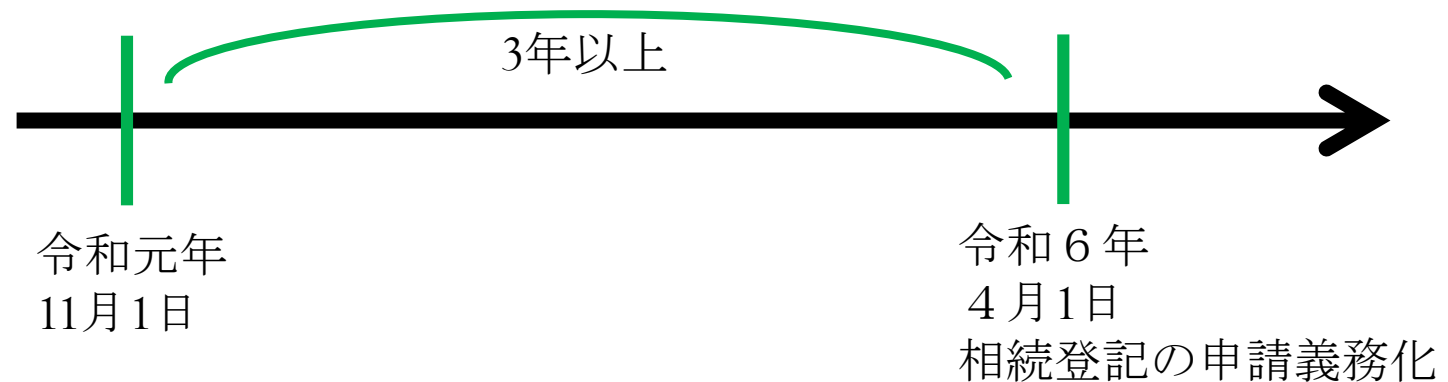
相続人は、被相続人の死亡を知った場合は必ず3年以内に相続登記の申請をしないといけない。



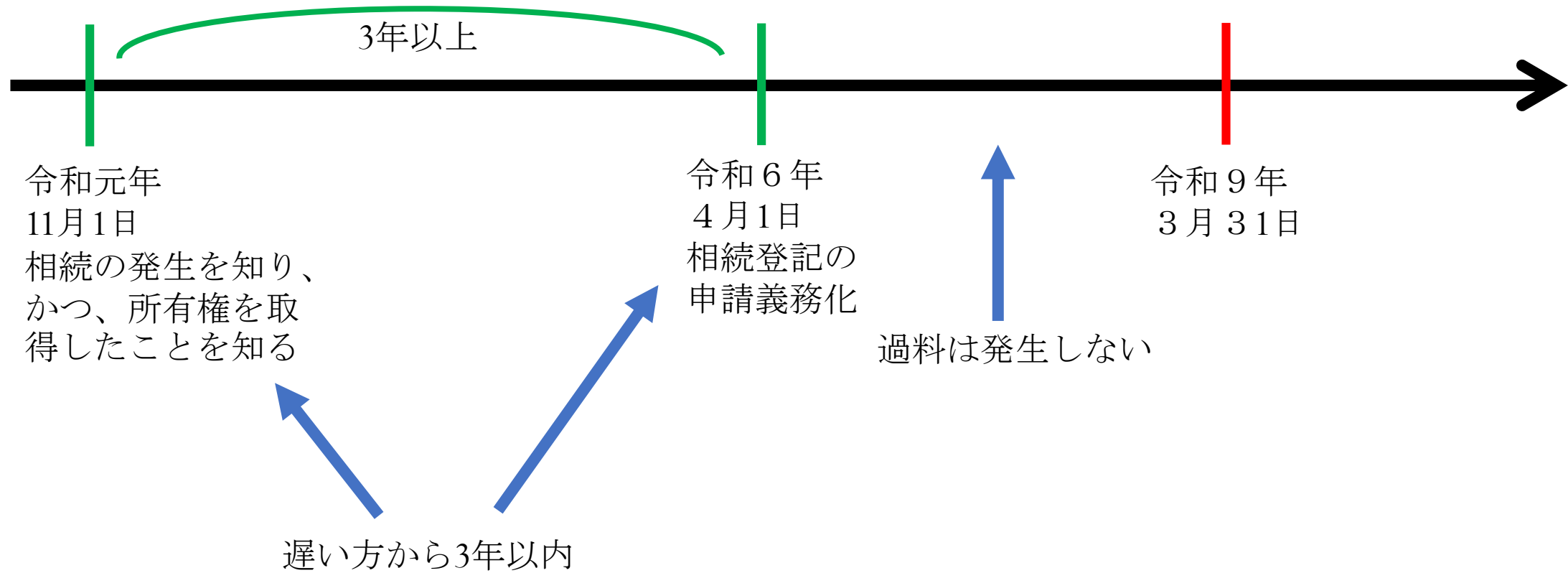
- ・自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。（不動産登記法第76条の2）

Q 6

令和元年11月1日に発生した相続について、
相続発生直後に相続の発生を知り、かつ、所
有権を取得した者が相続登記をしていなかった
場合は、令和6年4月1日に義務違反の状態
となるため過料が発生する。

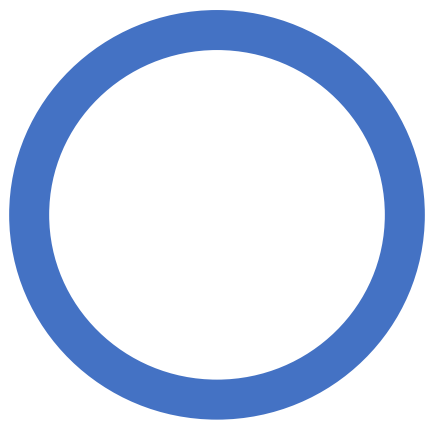


経過措置（改正法附則第5条第6項）



Q7

事情によって相続登記の申請を速やかに行えない場合は、罰則を回避するための代替手段がある。



- ・相続人申告登記という新しい制度が導入されました。相続登記を申請できなくても、①相続が発生したこと②自らが相続人の一人であること、この2つを登記官に申告すれば、申告した者については相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。（不動産登記法第76条の3）

※売買をするには相続人申告登記だけでなく、相続登記をする必要があります。

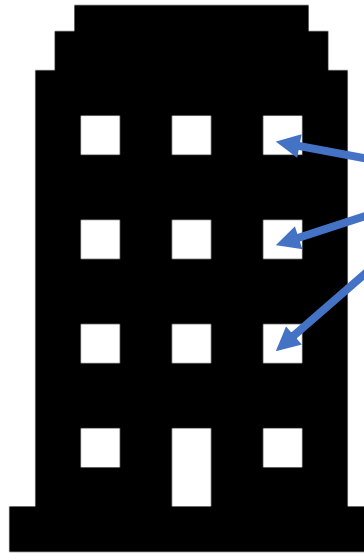
区分建物の登記について

区分建物とはなにか



建物の所有権 1 つ

分譲マンション



専有部分=区分建物
区分建物ごとに所有権が1つ

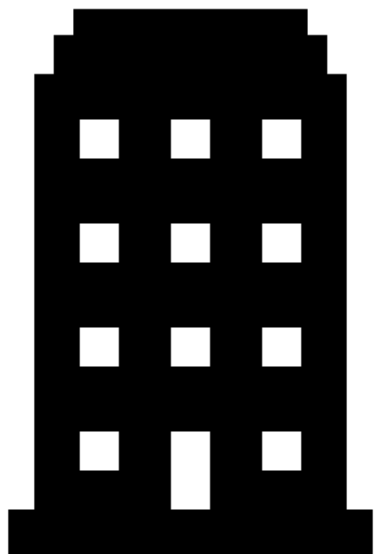
建物には専有部分と共用部分がある



廊下・物置
ゴミ置場など

区分建物とはなにか

分譲マンション



建物の区分所有等に関する法律

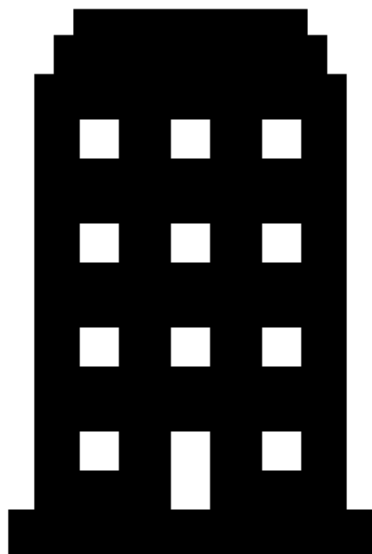
第1条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

第2条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（**第4条第2項の規定により共用部分とされたものを除く。**）を目的とする所有権をいう。

- 2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。
- 3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。
- 5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- 6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

区分建物とはなにか

分譲マンション

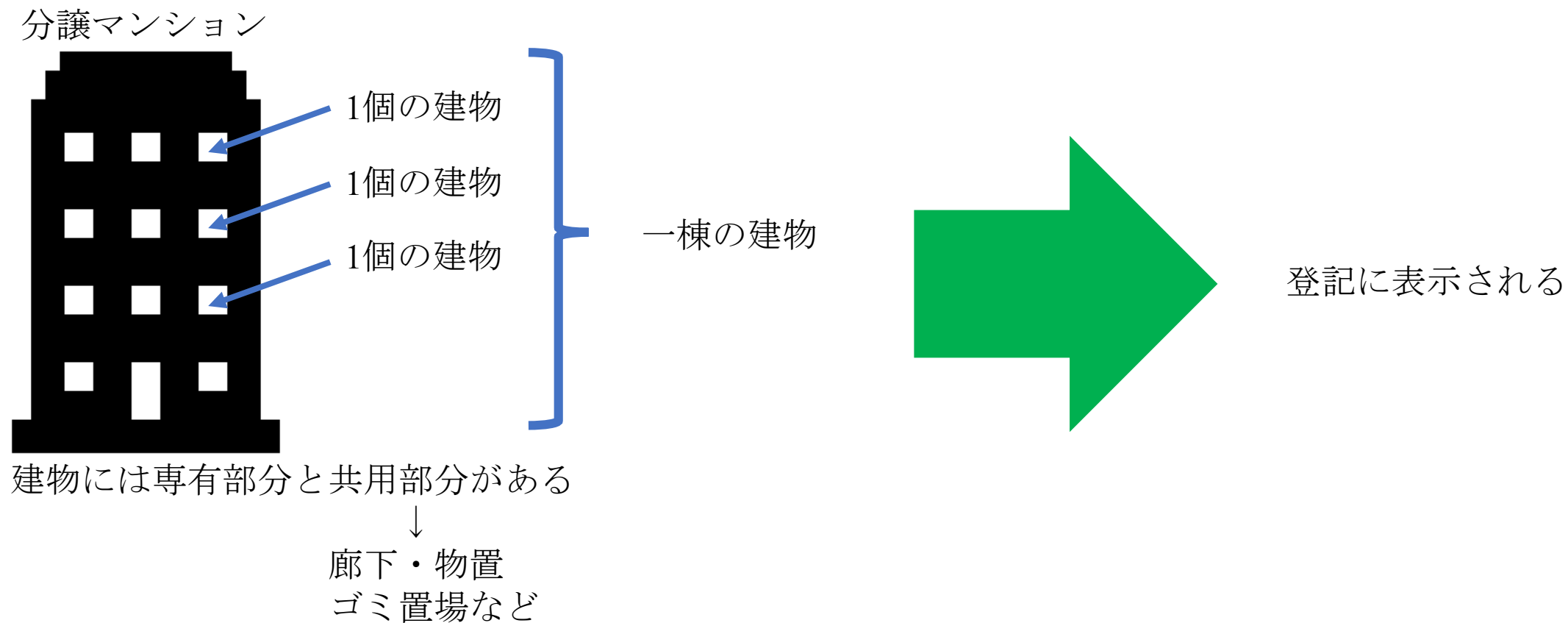


不動産登記法

第2条第22号

区分建物 一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第2条第3項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされたものを含む。）をいう。

区分建物とはなにか



区分建物の登記 (敷地権つき)

～登記事項証明書の構成～

表題部（一棟の建物の表示）
表題部（専有部分の建物の表示）

権利部（甲区）所有権
権利部（乙区）所有権以外
共同担保目録

専有部分の家屋番号		35-1-101 ~ 35-1-110 35-1-201 ~ 35-1-215 (一部事項省略)											
表 題 部 (一棟の建物の表示)						調製		余 白		所在図番号		余 白	
所 在		甲市乙町二丁目 35番地1、35番地2								余 白			
建物の名称		霞が関マンション								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地下1階付き8階建		1階		417		27		〔平成2年3月16日〕					
		2階		638		03							
		3階		638		03							
		4階		638		03							
		5階		638		03							
		6階		638		03							
		7階		638		03							
		8階		206		52							
		地下1階		461		82							
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		甲市乙町二丁目35番1		宅地		599		27		平成2年3月16日			
2		甲市乙町二丁目35番2		宅地		266		17		平成2年3月16日			
3		甲市乙町二丁目32番		雑種地		390				平成2年3月16日			
表 題 部 (専有部分の建物の表示)										不動産番号		1234567890123	
家屋番号		乙町二丁目 35番1の201								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〕					
居宅		鉄筋コンクリート造1階建		2階部分		42		53		平成2年3月1日新築 〔平成2年3月16日〕			
表 題 部 (敷地権の表示)													
①土地の符号		②敷地権の種類		③ 敷 地 権 の 割 合				原因及びその日付〔登記の日付〕					
1・2		所有権		1000分の7				平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕					
3		賃借権		50分の1				平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕					
所 有 者		甲市乙町一丁目5番1号 株 式 会 社 甲 建 設											

出典：法務省平成28年6月8日民二第386号（記録例122）

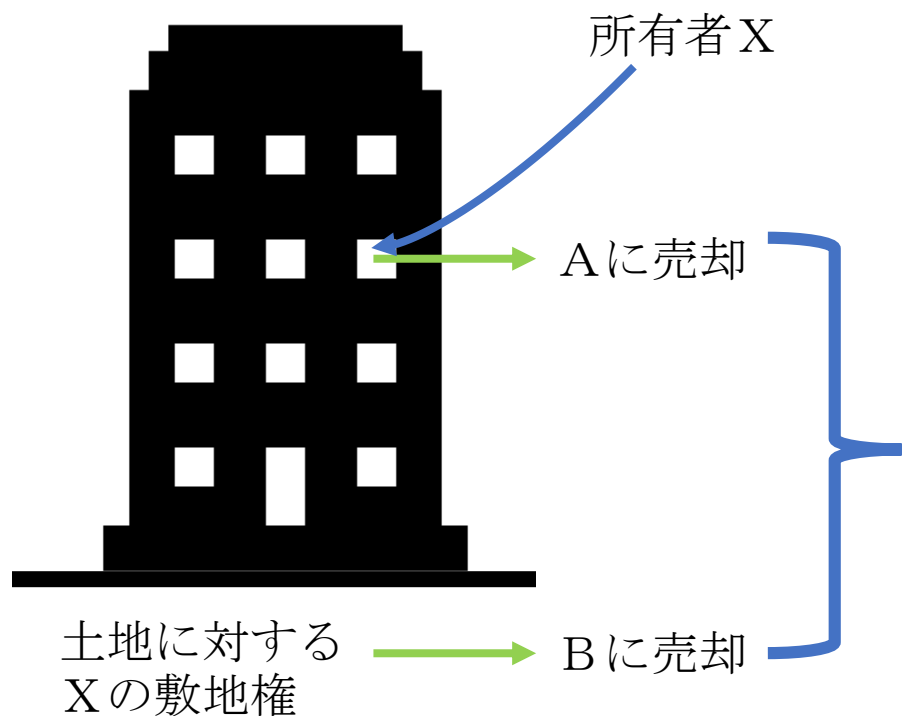
区分建物の登記 (敷地権なし)

専有部分の家屋番号		2 5 7 - 1 ~ 2 5 7 - 1 0									
表 題 部 (一棟の建物の表示)			調製		余 白		所在図番号		余 白		
所 在		甲市乙町一丁目 2 5 7 番地					余 白				
建物の名称		ひばりが丘一号館					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 5 階建		1 階		2 0 0		5 0		〔平成何年何月何日〕			
		2 階		2 0 0		5 0					
		3 階		2 0 0		5 0					
		4 階		2 0 0		5 0					
		5 階		5 0		0 0					

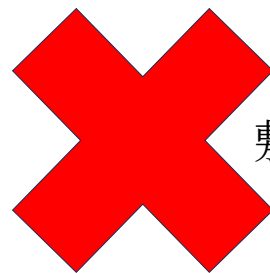
表 題 部 (専有部分の建物の表示)				不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3													
家屋番号	乙町一丁目 2 5 7 番の 1				余 白													
建物の名称	R 3 2 号				余 白													
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積			m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕												
居宅	鉄筋コンクリート造2階建	2 階部分		4 0	0 0	平成何年何月何日新築 〔平成何年何月何日〕												
		3 階部分		4 0	0 0													
所 有 者	甲市乙町一丁目 2 5 7 番 甲 某																	

出典：法務省平成28年6月8日民二第386号（記録例118）

敷地権



敷地権とは、区分所有法第2条第6項の敷地利用権であって、同法第22条本文の規定により専有部分と分離して処分することができないものをいいます。（不動産登記法第44条第1項9号）



敷地権は、専有部分と分離して処分することができない。

※抵当権の設定も処分に該当するので、建物または敷地権だけを目的とした抵当権の設定はできない。

土地建物売買取引における登記



建物の登記

売主X → 買主A

移転登記

土地の登記

売主X → 買主A

移転登記



敷地権付き区分建物の登記

売主X → 買主A

移転登記

敷地権の土地の登記

記録に変更なし

敷地権である旨の登記がされた 土地の登記記録例



売買取引があっても、変更がない。

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
2	所有権移転	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 何 某
3	所有権敷地権	余 白	建物の表示 何市何町何丁目何番地 一棟の建物の名称 ひばりが丘一号館 平成何年何月何日登記

出典：法務省平成28年6月8日民二第386号（記録例123）

区分建物の不動産取引（売買）における 登記の注意点

敷地権付区分建物か敷地権付区分建物ではないかを確認する。

敷地権付区分建物ではない場合 → 通常の土地・建物と同じように考える。
土地と建物すべての登記をする必要がある。

敷地権付区分建物の場合 → 区分建物についての登記をする。

登記のご相談は司法書士へ！
東京司法書士会 ☎ 03-3353-9191