

2. 不動産登記

(1) 不動産登記とは

不動産登記とは、不動産（土地と建物）の面積や所在、所有者等の事項を、法務局（登記所）に備えられた不動産登記記録に記録し公示することをいう。不動産登記記録は、一筆の土地または一個の建物ごとに作成される。

不動産登記には、対抗力（物権変動を第三者に主張できる法的効力）などの効力がある。ただし、**不動産登記には公信力がない**。つまり、登記記録が真実であると信用して取引しても、法的な保護は受けられない。



(2) 登記申請

登記所に直接赴いて登記を申請する方法のほかに、現在はインターネットを利用した登記申請（オンライン申請）や、郵送や信書便を利用した登記申請が可能である。

(3) 不動産登記記録の交付

法務局（登記所）で手数料を納付すれば、誰でも登記事項証明書の交付を受けることができ、登記記録の内容を確認することができる。

(4) 不動産登記記録の構成

不動産の登記記録は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）から構成されている。

表題部		土地や建物の表示に関する事項を記載 土地登記記録：所在、地番、地目（※）、地積等 建物登記記録：所在、家屋番号、種類、構造、床面積等
権利部	甲区	所有権に関する事項をすべて記載
	乙区	所有権以外の権利（抵当権や地上権、賃借権など）に関する事項を記載

※土地の用途による分類のこと

ポイント 不動産登記記録の構成は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）にそれぞれ何が記録されているのかをしっかりと区別して覚えましょう。

なお、**登記記録上の地番や家屋番号は、住居表示とは異なる**。住居表示とは、住所をわかりやすく表示するために、「住居表示に関する法律」に基づき市町村が定めるものである。

<例> 登記記録：A町1丁目〇〇番地〇〇
住居表示：A町1丁目×番△号

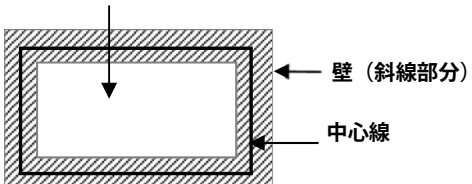
また、**登記記録では、一戸建てのような一般建物の床面積は「壁芯面積」**で表示されているが、**分譲マンションといった区分建物の専有部分の床面積は「内法（うちのり）面積」**で表示されている。

【区分所有建物の専有部分の床面積】

◇内法面積：壁の内側で測った面積（図の白色部分）
⇒登記記録上の面積

◇壁芯面積：壁の厚さの中心線で測った面積（図の中心線で囲まれた面積）
⇒パンフレット、契約書に使用される面積

内法面積（白色部分）



← 壁（斜線部分）
← 中心線

(5) 公図と地図

登記所に備え付けられている資料には次のようなものがある。

公図	公図には土地の地番が表示されており、一般には、対象とする土地の位置関係等を確認する資料として利用されている。実測図と異なり、土地の形状や規模を正確に表示したものではないため、正確な土地の形状や規模を知るためには現地調査が必要である。
地図 (14条地図)	不動産登記法では、一定の要件を満たした高精度の地図(14条地図)を登記所に備えることを定めている。ただし、時間と費用の関係などから14条地図の整備は進んでいないのが現状である。そこで、同法ではこの14条地図に代えて「地図に準ずる図面」を備えるものとされており、公図もこの「地図に準ずる図面」として登記所に備え付けられている。