

宅地建物取引業から見た 改正不動産登記法の実務対応

不動産鑑定士 吉野 伸

本誌45号（平成16年12月発行）で施行前の段階で、不動産登記法の改正部分の要点を整理して解説を掲載しましたが、今回は、平成17年3月7日施行に伴う実際の実務対応に役立つ具体的な改正に絞り込んで解説をしていきます。

まず、改正不動産登記法で知っておかなければならない用語についてまとめておきます。

改正不動産登記法関連の用語

用 語	意 義
1 不動産	土地または建物をいう。
2 不動産の表示	不動産についての第27条第1号、第3号もしくは第4号、第34条第1項各号、第43条第1項、第44条第1項各号または第58条第1項各号に規定する登記事項をいう。〈注〉
3 表示に関する登記	不動産の表示に関する登記をいう。
4 権利に関する登記	不動産についての第3条各号に掲げる権利に関する登記をいう。
5 登記記録	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第12条（登記記録の作成）の規定により作成される電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識できない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ）をいう。
6 登記事項	この法律の規定により登記記録として登記すべき事項をいう。
7 表題部	登記記録のうち、表示に関する登記が記録される部分をいう。
8 権利部	登記記録のうち、権利に関する登記が記録される部分をいう。
9 登記簿	登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ）をもって調整するものをいう。
10 表題部所有者	所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に、所有者として記録されている者をいう。
11 登記名義人	登記記録の権利部に、第3条各号に掲げる権利について記録されている者をいう。
12 登記権利者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいい、間接に利益を受ける者を除く。
13 登記義務者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいい、間接に不利益を受ける登記名義人を除く。
14 登記識別情報	第22条（登記識別情報）本文の規定により登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるものをいう。
15 変更の登記	登記事項に変更があった場合に当該登記事項を変更する登記をいう。
16 更正の登記	登記事項に錯誤または遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記をいう。
17 地 番	第35条（地番）の規定により一筆の土地ごとに付す番号をいう。
18 地 目	土地の用途による分類であって、第34条（土地の表示に関する登記の登記事項）第2項の法務省令で定めるものをいう。
19 地 積	一筆の土地の面積であって、第34条第2項の法務省令で定めるものをいう。
20 表題登記	表示に関する登記のうち、該当不動産について表題部に最初にされる登記をいう。
21 家屋番号	第45条（家屋番号）の規定により一つの建物ごとに付す番号をいう。
22 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、事務所また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、建物の区分所有に関する法律（昭和37年法律第69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。
23 附属物建物	表題登記がある建物に附属する建物であって、当該表題登記がある建物と一体のものとして一つの建物として登記されるものをいう。
24 抵当証券	抵当証券法（昭和6年法律第15号）第1条第1項に規定する抵当証券をいう。

〈注〉 第27条 表示に関する登記の登記事項
 第34条 土地の表示に関する登記の登記事項
 第43条 河川区域内の土地の登記
 第44条 建物の表示に関する登記の登記事項
 第58条 共用部分である旨の登記等

I 不動産登記法 の用語 について



II

不動産登記法の 主な改正点

宅建の取引実務からみた不動産登記法の主な改正点は次のとおりです。

1. 登記記録等についての改正点

- ① 登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行う。
- ② 登記所に地図および建物所在図を備え付けること等、登記記録、地図等に関する規定が設けられている。
(第11条～第15条関係)

2. 登記手続についての改正点

① 総 則	登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、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できないこととしたほか、代理権の不消滅、申請の方法、受付、登記の順序、登記識別情報の通知、登記識別情報の提供、事前通知等、登記官による本人確認および申請の却下に関する規定を設けている。 (第16条～第26条関係)
② 表示に関する登記	表示に関する登記の通則、土地の表示に関する登記および建物の表示に関する登記に関する規定を設けている。 (第27条～第58条関係)
③ 権利に関する登記	権利に関する登記の通則、所有権に関する登記、用益権に関する登記、担保権等に関する登記、信託に関する登記、仮登記、仮処分に関する登記および官庁または公署が関与する登記等に関する規定を設けている。 (第59条～第118条関係)

3. 登記事項の証明等についての改正点

登記事項証明書、地図の写し、登記簿の附属書類の写しの交付等に関する規定を設けている。
(第119条～第122条)

III

新設・廃止の 制度

(1) 新設された制度

- ① 登記（第11条、第12条）
 - a. 登記官が「登記簿」に登記事項を記録する。
 - b. 登記記録は、表題部および権利部に区分して作成する。
- ② 登記申請の方法（第18条）

次のいずれかによる。

 - a. 電子情報処理組織を使用する方法
 - b. 「申請情報」を記載した書面（磁気ディスクを含む）を提出する方法

<注>申請情報（第18条）

 - (ア) 不動産を識別する事項
 - (イ) 申請人の氏名（名称）
 - (ウ) 登記の目的その他（政令で定める）
- ③ 権利登記の申請（第61条）

権利登記の申請には、申請情報と併せて登記原因証明情報の提供を必要とする。

<注>登記原因証明情報の例

 - ・ 売買契約書、領収証
 - ・ 抵当権設定契約書
 - ・ 新規作成の証明書
- ④ 登記識別情報（第21条～第23条）
 - a. 登記識別情報の通知
登記が完了したとき、申請人に通知される。

IV

宅地建物取引 のための 調査・確認

b. 登記義務者の登記識別情報の提供
共同で権利登記の申請をする場合、申請人は登記義務者の登記識別情報を提供しなければならない。

<注>1. 旧法の登記済権利証に代わるもの。

2. 情報は、符号（アルファベットと数字を組み合わせたもの）による。

c. 事前通知制度

登記義務者が登記識別情報を提供することができないときは、事前通知制度（登記官による通知）による。

⑤本人確認（第24条）

登記官は、申請人に申請の権限の有無を調査することができる。

(2) 廃止された制度

①登記原因証書と申請書副本

②保証書

③印鑑証明書の添付

④住所証明書の添付

⑤予告登記制度

宅地建物の取引について、不動産の調査と確認のポイントを示すと次のとおりです。

(1) 登記簿の改正

コンピューターシステムを採用している登記所では、次の新法の「登記事項証明書」によって行うこととなります。

●図表1 登記事項証明書の旧法・新法比較

	旧法	新法
A 不動産の表示	土地・建物の「表題部」に記載	土地・建物の「表題部」に登記記録
B 不動産の権利関係	①所有権に関する事項 →『甲区』事項欄に記載 ②所有権以外の権利に関する事項 →『乙区』事項欄に記載	登記記録のうち「権利部」の次の該当欄 ①所有権に関すること →『甲区』の欄 ②地上権、地役権等の用益権に関すること →『乙区』の欄 ③抵当権、根抵当権等の担保権に関すること (注) 信託→『権利部の相当区』の欄
C 所有権の登記がない不動産の所有者	表題部の「所有者」の欄	表題部に「所有者」としての登録

(2) 権利者の確認について

全部の登記所がコンピューターシステムを採用するまでの間は、次の3種類の登記所が存在することとなります。



V

重要事項説明書等の表示

VI

経過措置その他

●図表2 3種類の登記所

登記している登記所	登記の記録または記載	権利者の確認	
A コンピューター登記所 (A-1)指定庁	オンライン<注1>による登録申請をできる。	登記申請人に登記完了証が交付される<注2>。	登記事項証明書、登記完了証と本人を確認する書類等により確認する。
(A-2)未指定庁	オンラインによる登録申請をできない(書面または磁気ディスク申請)。	登記原因証明情報の提供と登記済証制度の存続。	登記事項証明書と権利証により確認する。
B コンピューターを採用していない登記所<注3>	申請書副本等により登記済証(権利証)が交付される。		登記簿謄本と権利証により確認する。

<注1>オンライン=登記所使用の電子計算機と申請人(代理人)使用の電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織
<注2>登記原因証明情報を閲覧(本人)できる。
<注3>改正不動産登記法附則第6条

(3) 地図等の調査・確認

地図等の調査・確認については、従前通りです。

<注>地図等=地図、建物所在図または地図に準ずる図面

(1) 不動産取引情報資料の表示

コンピューターシステムを採用の登記所になっても、原則として変わるところはありません。

(2) 重要事項説明書

①項目の調整

不動産の表示および登記された権利については、重要事項説明書を「登記事項証明書」の項目に合わせて調整する。

②宅建業法第35条第1項第1号の改正

「当該宅地又は建物上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記載された所有者の氏名(法人にあっては、その名称)」

☆改正点:「記載」→「記録」にする。

(1) 経過措置

従前の帳簿式を採用している登記所にあつては旧法の調査・確認を、コンピューターシステムを採用している登記所にあつては新法の調査・確認をすることになっています。

(新法) 登記識別情報の通知・提供→(旧法) 登記済書の交付・提出

(2) その他

コンピューターシステムを採用している登記所間であれば、どこからでも対象不動産の「登記事項証明書」の交付を受けられます。

●ご質問について●

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。

なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当/〒101-0032 東京都千代田区若本町2-6-3