

daily コラム

2009年4月14日(火)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-18-3-5F

㈱メディカル保険サービス TEL 03-6808-1441 FAX 03-6808-1442

Email: info@medical-hoken.com

不動産登記簿とは!

不動産の仕事に携わっている人以外は、不動産登記簿は不動産を購入するとき、あるいは売却するとき以外、あまりなじみがありません。

ですが、不動産登記簿は、私たちの不動産に関する情報(どこにどんな不動産があり、それが誰のものなのか等)を一般に公開し、誰でも閲覧できるようになっています。

(1) 不動産登記の役割

不動産登記は、不動産の「物理的状況」に関する情報(その不動産の所在地、現況、面積、種類、構造など)と「権利関係」に関する情報(その不動産の所有者は誰で、いつ、どんな原因で所有権を取得したのか、また、誰がその権利の一部につき留保しているかなど)を登記簿に公示して「不動産取引の安全」と「円滑化」を図るために設けられた制度です。

不動産登記簿には、土地の登記簿と建物登記簿の2種類あり、土地については一筆(1区画)ごとに、建物については1個ごとに一用紙を備えることになっています。

(2) 登記簿は3部構成

一つの物件に対する登記簿は、「表題部」、「権利部」に分かれ、さらに、「権利部」は「甲区」と「乙区」に分かれています。つ

まり、表題部、権利部「甲区」、権利部「乙区」の3部で構成されています。

表題部では、前述した不動産の「物理的状況」を開示しています。すなわち、土地であれば、「所在地」、「地目(土地の現況)」、「地積(土地の面積)」など、一方、建物であればその建物の「種類」、「構造」、「床面積」などです。

また、権利部「甲区」と権利部「乙区」では、前述した「権利に関する事項」を開示しています。このうち「甲区」には所有権に関する事項、例えば、住宅を購入したときの「所有権移転登記」、家を建てた時の「所有権保存登記」が記載されます。一方、「乙区」には所有権以外の権利に関する事項、例えば、金融機関による「抵当権設定登記」、土地利用者による「地役権設定登記」などが記載されます。

(3) 登記の優先劣後

同じ区の権利間(甲区間同士の権利、乙区間同士の権利)の優先劣後は、原則として順位番号の早い方が優先します。

また、異なる区(甲区と乙区)における権利の優先劣後は、受付番号の早い方が優先します。



登記は優先順が特に重要だからね!