

【EMGマンション管理セミナー】

「マンションの登記」



- 日時 : 平成22年5月21日(金) 18:30
- 場所 : 東京国際フォーラム6階G607
- 講師 : 木藤正義 (司法書士木藤事務所・代表)

目次

1. 登記とは？

- 1-1. 登記をすとはどういうことか？
- 1-2. 登記されていることは全て真実か？
- 1-3. 登記情報は公開されているのか？
- 1-4. 不動産取引と登記手続の商慣習

2. 登記事項証明書の読み方

- 2-1. 表題部、甲区、乙区には何が記載されているのか？
- 2-2. この登記は誰に頼めばよいのか？
- 2-3. 法定共用部分と規約共用部分は登記されるのか？
- 2-4. 敷地権の登記はいつでもされるのか？
- 2-5. 登記事項証明書の取得方法

3. 登記業務が発生する局面とは？

- 3-1. 新築マンション分譲時の業務及び登記手続フロー
- 3-2. 竣工引き渡し後に発生する登記(売買、相続、ローン完済)
- 3-3. 建替え時における権利変換手続の概要
- 3-4. 管理組合法人の登記

4. 質疑応答

1. 登記とは？

1-1. 登記をするとはどういうことか？

1. 登記の目的

「不動産の表示及び不動産に関する権利を公示する」 (1)

2. 登記の仕方

- イ) 申請 (当事者)
- ロ) 嘱託 (官庁、公署)
- ハ) 職権 (登記官)

登記記録のアップデートは誰が行うのか？ (→ 1-2へ)

3. 登記の効力

登記は対抗力

→ 第三者対抗要件 (2)

1 不動産登記法(以下、不登法)第1条

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

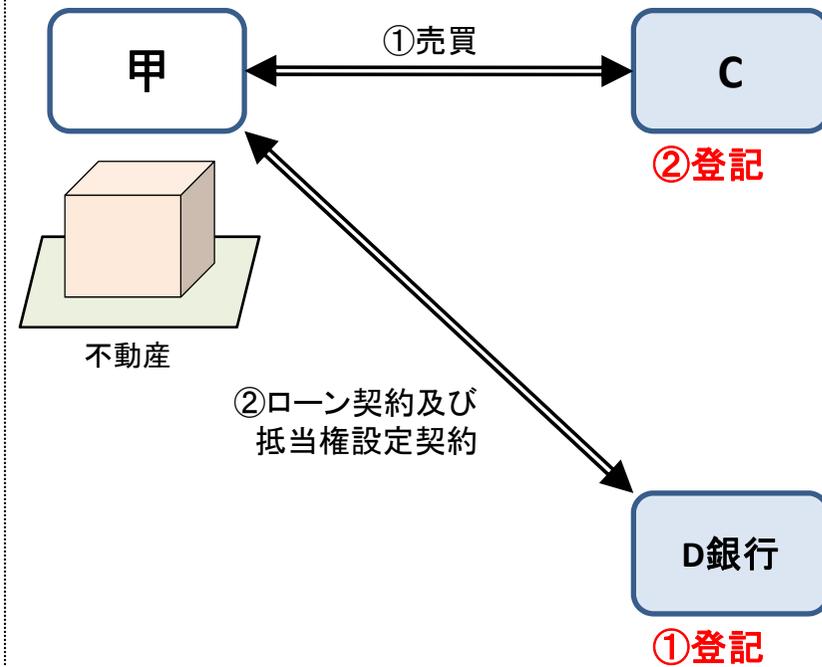
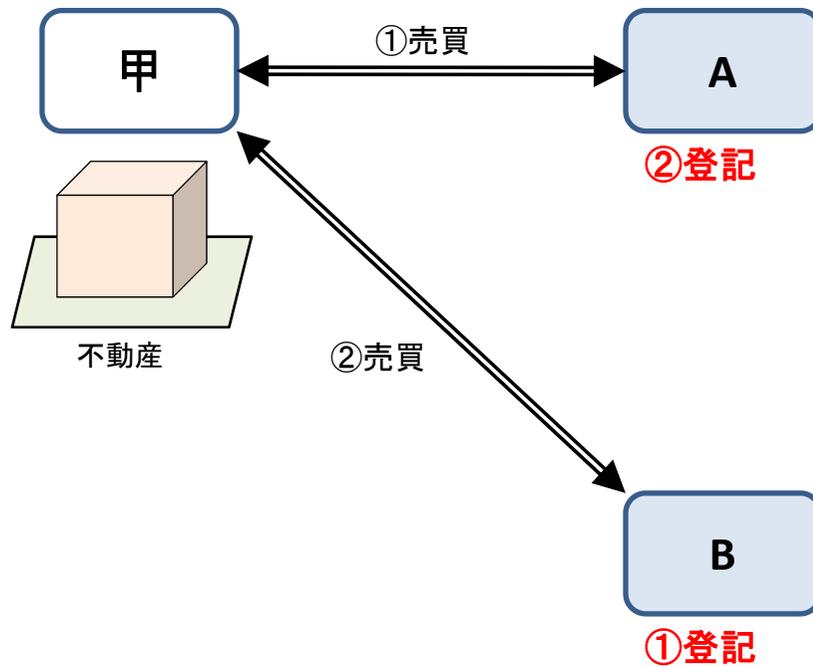
2 民法第177条

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成十六年法律第二百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

1. 登記とは？

1-1. 登記をするとはどういうことか？

対抗力の事例



1. 登記とは？

1-2. 登記されていることは全て真実か？

1. 申請書の審査
形式的審査

2. 登記記録は常にアップデートされているか？
原則は当事者の申請主義のため、申請が無ければアップデートはされない。

例) ・増改築
・売買（親族間売買）
・相続発生
・財産分与
・住宅ローンの一部繰上償還
・不良債権の譲渡

cf. 登記留保
→登録免許税の納付を回避する実務

cf. 固定資産税評価証明書

1. 登記とは？

1-3. 登記情報は公開されているのか？

1. 登記記録に記録された登記情報は公開されている
 - 登記の目的は、「不動産の表示及び不動産に関する権利を公示する」こと。
 - 誰でも見られる状態にする必要がある。
 - よって、登記事項証明書は誰でも取得できる。（ 1）

2. それでは登記簿の附属書類も閲覧可能か？
 - 利害関係を有する部分に限られている。（ 2）

例）所有者の名義がいつの間にか「相続」を原因にして変更されている。

↓
相続登記申請時の「遺言書」や「遺産分割協議書」を資料として確認したい。

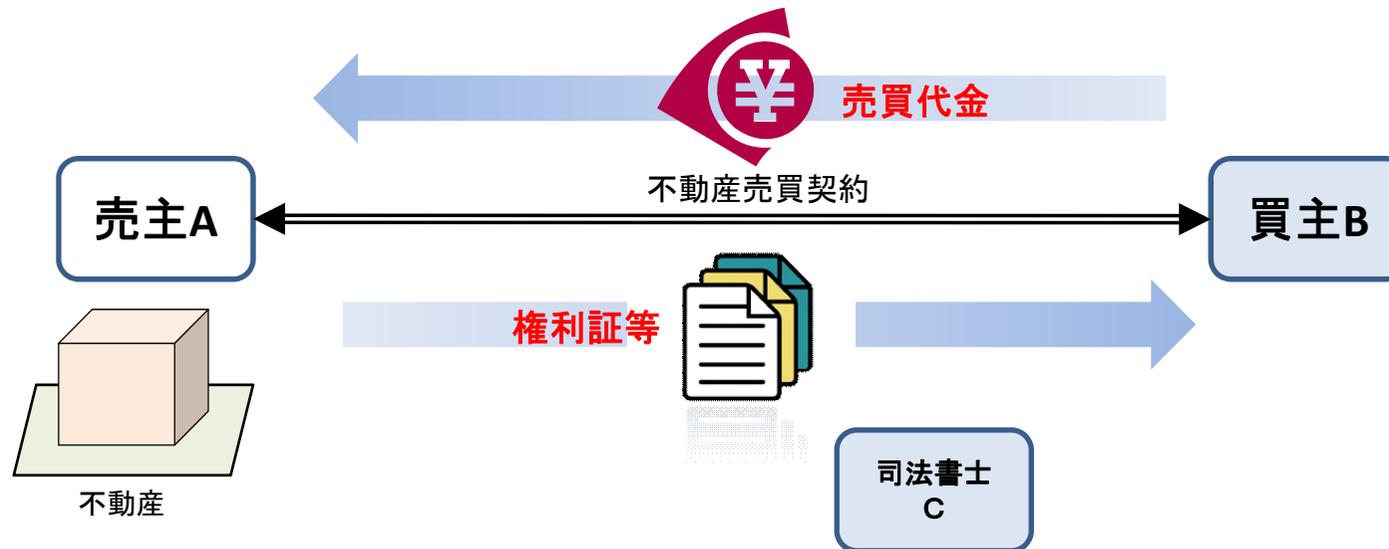
- 1 不登法第119条第1項
何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。
- 2 不登法第121条第2項
何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類（電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの）の閲覧を請求することができる。ただし、前項の図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限る。

1. 登記とは？

1-4. 不動産取引と登記手続の商慣習

◆立会形式

- ・同時履行の抗弁権を具体化した立会形式 (1)
- ・タイムラグの無い登記申請



1 民法第533条

双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

2. 登記事項証明書を読み方

2-1. 表題部、甲区、乙区には何が記載されているのか？

【表題部】

<不動産のハード面>

- ・表示に関する登記
- ・形状や広さ
- ・例) 規約共用部分、敷地権

【権利部 (甲区)】

<不動産のソフト面>

- ・権利に関する登記
- ・所有権に関する事項
- ・例) 所有権、差押、仮処分

【権利部 (乙区)】

<不動産のソフト面>

- ・権利に関する登記
- ・所有権以外に関する事項
- ・例) 抵当権、賃借権

2. 登記事項証明書を読み方

2-2. この登記は誰に頼めばよいのか？

【表題部】

土地家屋調査士

<不動産のハード面>

- ・表示に関する登記
- ・形状や広さ
- ・例) 規約共用部分、敷地権

【権利部 (甲区)】

司法書士

<不動産のソフト面>

- ・権利に関する登記
- ・所有権に関する事項
- ・例) 所有権、差押、仮処分

【権利部 (乙区)】

司法書士

<不動産のソフト面>

- ・権利に関する登記
- ・所有権以外に関する事項
- ・例) 抵当権、賃借権

2. 登記事項証明書の見方

2-3. 法定共用部分と規約共用部分は登記されるのか？

1. 登記の有無 (1)

- ・法定共用部分 → 登記されない 参考 : [別紙資料①](#)
- ・規約共用部分 → 登記される(登記できる) 参考 : [別紙資料⑤](#)

- 1 建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)第4条
数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。
- 2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

2. 登記事項証明書を読み方

2-3. 法定共用部分と規約共用部分は登記されるのか？

2. 規約共用部分について

①設定の仕方

- イ) 集会の決議により規約を設定(又は変更) (1)
- ロ) 規約公正証書 (マンションデベロッパー) (2)

②登記の意味

- ・第三者対抗要件 (3)

③登記の特徴

- ・敷地権割合が「0」と表示される。
- ・所有者が表示されない (下線が引かれる)。

1 区分所有法第31条第1項

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 同法第32条

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二条第一項ただし書及び第二項ただし書(これらの規定を同条第三項において準用する場合を含む。)の規約を設定することができる。

3 同法第4条第2項

第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

2. 登記事項証明書を読み方

2-4. 敷地権の登記はいつでもされるのか？

1. 敷地権とは？

定義： 登記されている区分所有法第2条第6項の敷地利用権（所有権、地上権、賃借権）で、分離処分可能規約が設定されていないもの。（ 1 ）

2. 全てのマンションに敷地権の登記がされているとは限らない

- ・敷地権の登記がされているマンション 参考：別紙資料①、②
- ・敷地権の登記がされていないマンション 参考：別紙資料③、④

3. 敷地権の登記がされていないケース

- イ) 適した割合の敷地利用権を有していない場合
- ロ) 敷地利用権が賃借権で登記がされていない場合
- ハ) 一体性の制度が適用されない場合
例：棟割長屋、タウンハウス

1 不登法第44条第1項第9号

建物の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 九 建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権（登記されたものに限る。）であって、区分所有法第二十二条第一項本文（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの（以下「敷地権」という。）があるときは、その敷地権

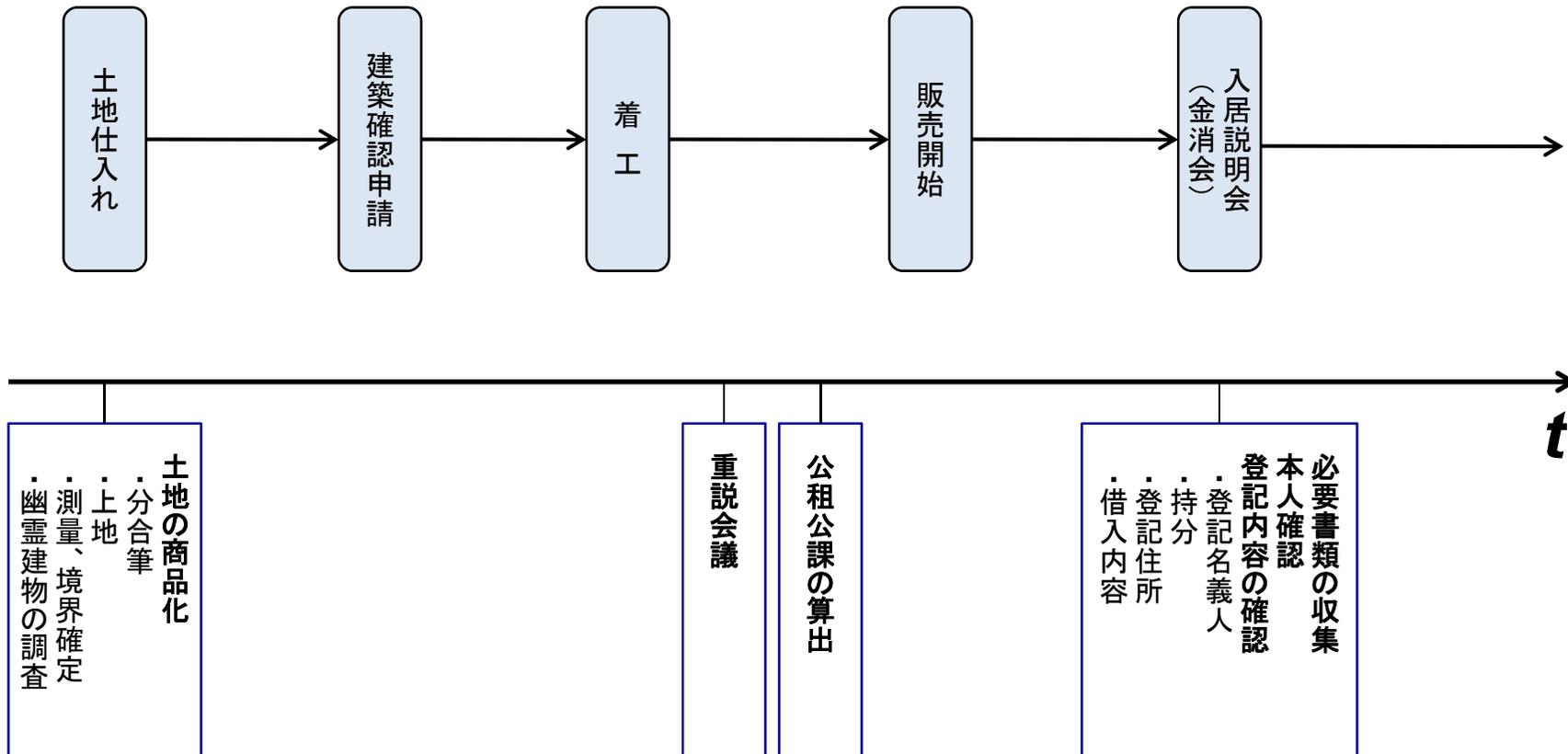
2. 登記事項証明書を読み方

2-5. 登記事項証明書の取得方法

1. 法務局での窓口交付
 - ・手数料 1筆につき「金1,000円」
 - ・「不動産登記情報交換システム」により、最寄りの法務局で他管轄の登記事項証明書の交付も受けられる（ 但し、枚数過多などにより、交付が受けられないことがあるので注意）
2. 管轄法務局への郵送による交付申請
 - ・手数料 1筆につき「金1,000円」
 - ・交付申請書、登記印紙、返信用封筒
3. オンライン申請
 - ・手数料 1筆につき「**金700円**」
 - ・法務省 オンライン申請システムにアクセスして申請
<http://shinsei.moj.go.jp/>
 - ・審査終了後、法務局から指定した住所（例、会社や自宅）に郵送で送られてくる。
4. インターネットで登記記録の閲覧（ こちらは証明書ではありません）
 - ・手数料 1筆につき「**金465円**」
 - ・登記情報提供サービスにアクセスして申請
<http://www1.touki.or.jp/>

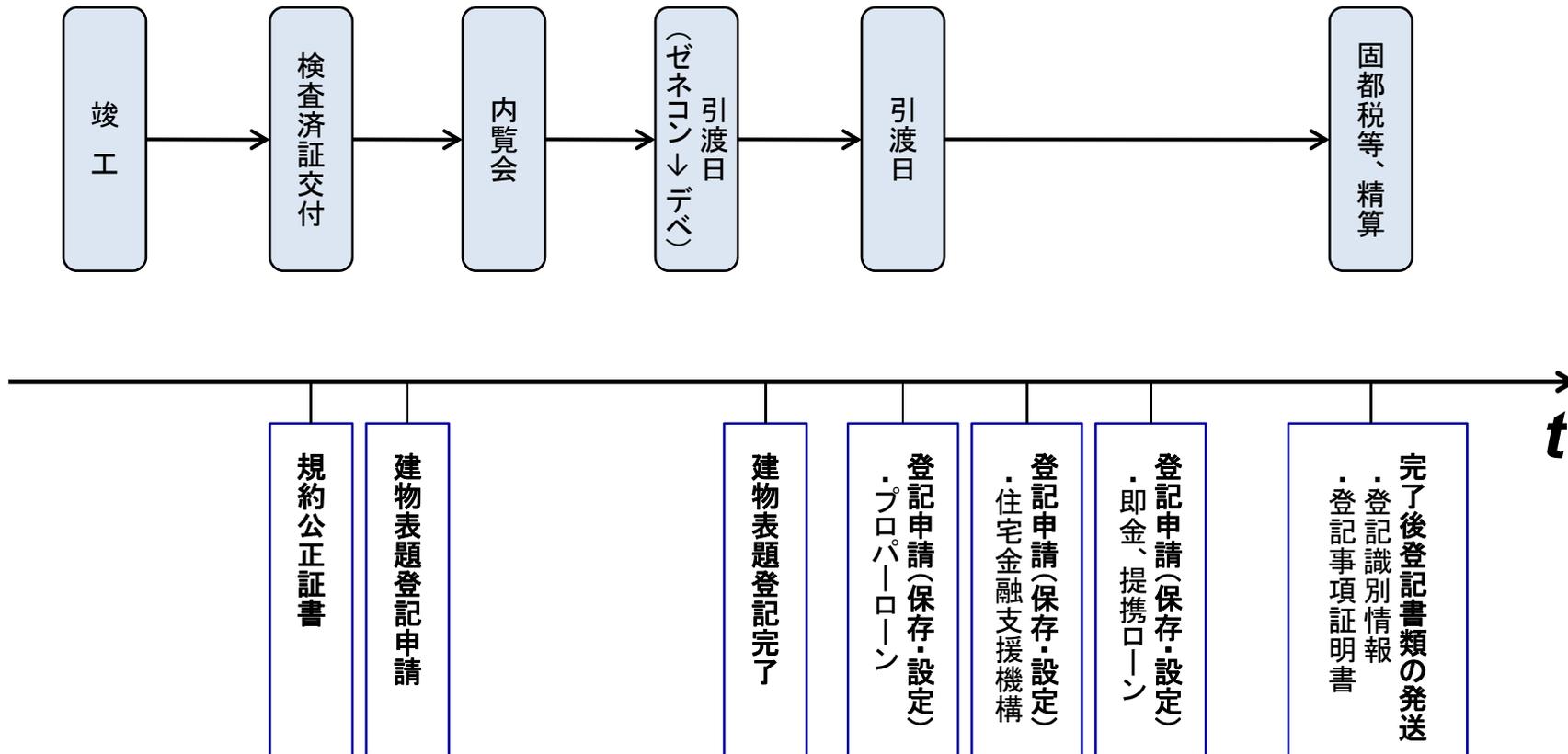
3. 登記業務が発生する局面とは？

3-1. 新築マンション分譲時の業務及び登記手続フロー



3. 登記業務が発生する局面とは？

3-1. 新築マンション分譲時の業務及び登記手続フロー



3. 登記業務が発生する局面とは？

3-2. 竣工引き渡し後に発生する登記(売買、相続、ローン完済)

1. 売買

- ・区分所有者が売却をする場合。
- ・商慣習上、買主又は融資金融機関が司法書士を選任することが多い。

cf. 再開発案件

2. 相続

- ・区分所有者に相続が発生した場合。
- ・相続人又は相続人の顧問税理士などから司法書士に依頼される。
- ・登記が放置されているケースが多いので管理組合としては留意。

3. ローン完済

- ・住宅ローンの借入時に抵当権を設定した場合は、その抹消登記が必要。
- ・完済後、融資金融機関から債務者(借入人)に抹消登記書類が交付される。
- ・区分所有者(兼借入人)本人から司法書士に依頼されるケースもあるが、抹消登記は非常に簡易であるため、ご本人で登記申請されることも多い。
- ・登記申請を失念するケースが多く、また、長期経過から抹消書類を紛失するケースも多々ある。

3. 登記業務が発生する局面とは？

3-3. 建替え時における権利変換手続の概要

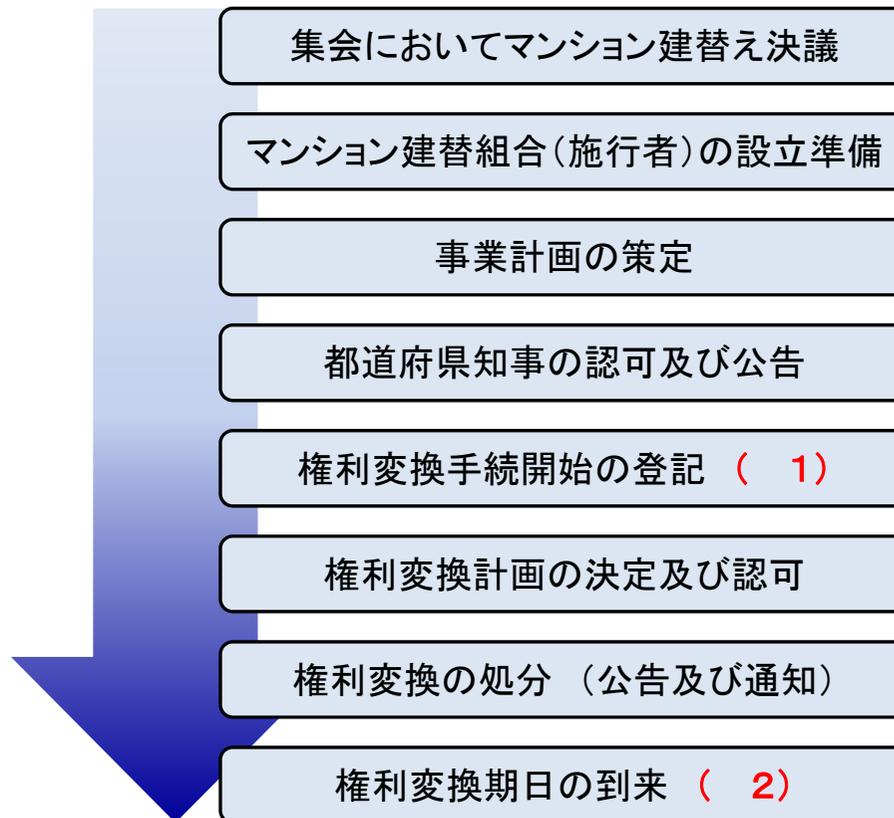
1. 概要

- 法律 : マンションの建替えの円滑化等に関する法律
- 施行者 : マンション建替事業を施行する者
 - ① マンション建替組合
 - ② 個人施行者
- 施行マンション : マンション建替事業を施行する現に存するマンション
- 施行再建マンション : マンション建替事業の施行により建築された再建マンション
- 特徴 : 都市再開発法に基づく市街地再開発事業に準じた権利変換の手法を採用し、区分所有権、敷地利用権、抵当権、借家権等の諸権利を建物の取壊し後も消滅させることもなく、新建物に移行させることを可能にした法律。

3. 登記業務が発生する局面とは？

3-3. 建替え時における権利変換手続の概要

2. 手続の流れ



1
以後、権利の処分については施行者の承認が必要となる。

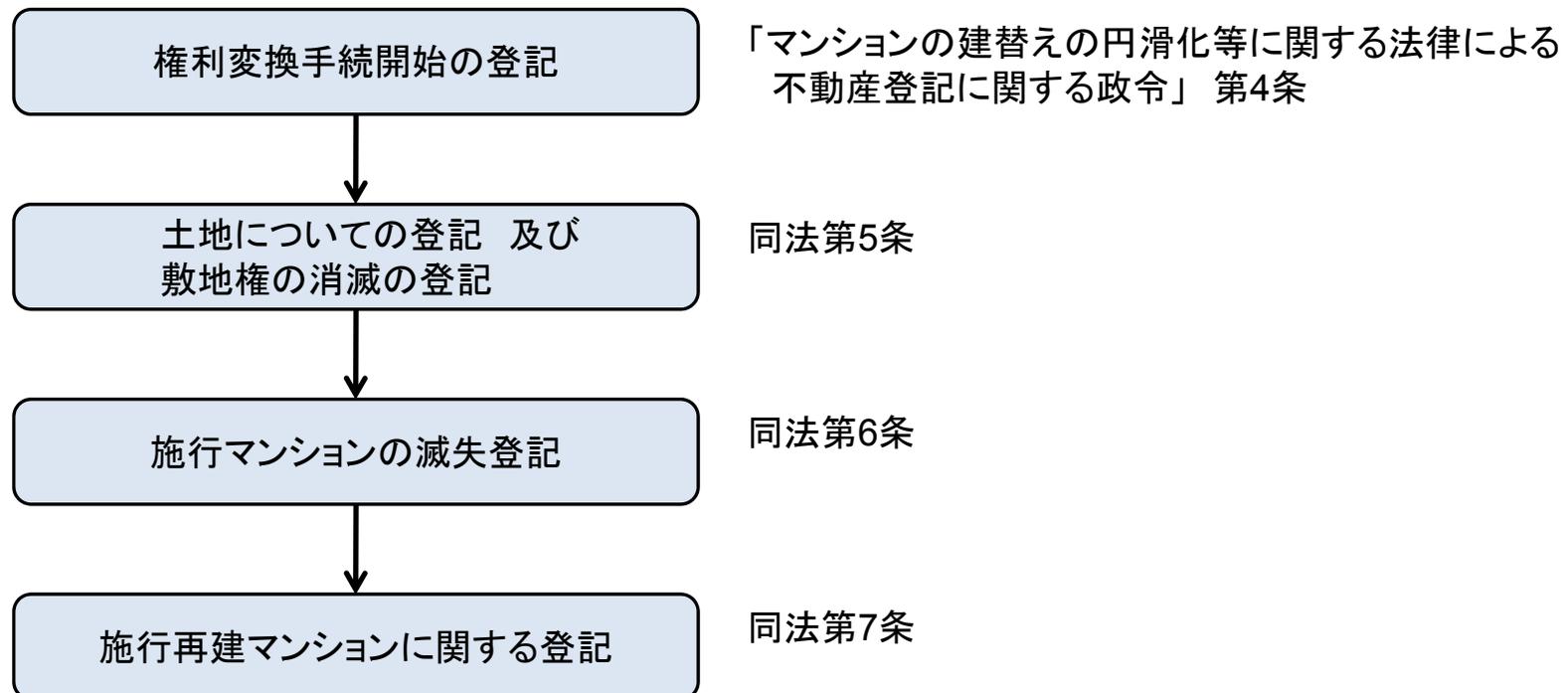
2
権利の帰属は下記の通り

- ① 施行マンション
→ 施行者
- ② 施行再建マンション
→ 施行マンションについて区分
所有権等を有していた者

3. 登記業務が発生する局面とは？

3-3. 建替え時における権利変換手続の概要

3. 登記の流れ



3. 登記業務が発生する局面とは？

3-4. 管理組合法人の登記

1. 法人化のメリット
 - ①法人財産と個人財産の区別の明確化
 - ②契約締結等の法律行為の円滑化

2. 設立の要件（ 1 ）
 - ①集会の決議
 - ②設立登記の申請

3. 登記事項
 - ①目的及び業務
 - ②名称
 - ③事務所の所在場所
 - ④代表権を有する者の氏名、住所及び資格
 - ⑤共同代表の定めがあるときは、その定め

1 区分所有法第47条第1項

第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

3. 登記業務が発生する局面とは？

3-4. 管理組合法人の登記

4. 設立登記の必要書類

- ①集会の議事録
- ②理事の就任承諾書
- ③委任状
- ④印鑑届書
- ⑤理事の印鑑証明書

5. 代表者変更登記の必要書類

- ①集会の議事録
- ②議事録署名者の印鑑証明書
- ③理事の就任承諾書
- ④委任状
- ⑤印鑑届書
- ⑥理事の印鑑証明書

規約の定めに基づき理事の互選によって代表者を定める場合

- ・管理規約
- ・理事の互選書
- ・理事の印鑑証明書

4. 質疑応答

■ マンション一般、法律全般（特に紛争のケースなど）

EMG総合法律事務所
弁護士 平松英樹先生

■ 表題登記（表示に関する登記）

須山登記測量事務所
土地家屋調査士 須山昌樹先生

■ 権利部甲区・乙区の登記（権利に関する登記）

司法書士木藤事務所
司法書士 木藤正義

◆ 参考文献

- 「不動産登記法」
（著）山野目章夫（商事法務）
- 「マンション登記法 登記・規約・公正証書」
（著）五十嵐徹（日本加除出版株式会社）
- 「コンメンタール マンション区分所有法 第2版」
（著）稲本洋之助、鎌野邦樹（日本評論社）
- 「ケーススタディと判例で語るマンション実務」
（著）嶋本勝浩（住宅新報社）



司法書士 木藤事務所
K I D O O F F I C E

－ 登記業務とデューデリジェンス －

Address : 〒104-0031 東京都中央区京橋一丁目14番5号 土屋ビル6階
TEL : 03-5969-8472
FAX : 03-5969-8473
Mail : info@kidooffice.com
URL : <http://www.kidooffice.com/>