

不動産運用設計

---

CFPテキスト

Financial Planner

**TAC**

# 目 次

---

<b>第1章</b>	不動産の権利と登記	1
Theme 1	不動産とは ★★★	2
Theme 2	不動産の権利 ★★★	10
Theme 3	担保物権 ★★★	18
Theme 4	不動産競売 ★★★	28
Theme 5	不動産登記 ★★★	31
<b>第2章</b>	不動産の法律知識	45
Theme 1	賃貸借契約（民法） ★★★	46
Theme 2	借地権（借地借家法） ★★★	53
Theme 3	借家権（借地借家法） ★★★	62
Theme 4	地代および家賃 ★★★	68
Theme 5	建物の区分所有等に関する法律（区分所有法） ★★★	70
<b>第3章</b>	不動産関連法規	79
Theme 1	都市計画法 ★★★	80
Theme 2	建築基準法 ★★★	89
<b>第4章</b>	不動産の価格と評価	119
Theme 1	不動産の価格 ★★★	120
Theme 2	鑑定評価 ★★★	122
<b>第5章</b>	不動産の取引	143
Theme 1	宅地建物取引業法 ★★★	144
Theme 2	不動産売買契約 ★★★	157
Theme 3	不動産取引に関する法律 ★★★	169
Theme 4	広告に関する規制 ★★★	173

<b>第6章</b>	<b>不動産の取得と税金</b>	181
Theme 1	印紙税（国税）★★★	182
Theme 2	登録免許税（国税）★★★	184
Theme 3	不動産取得税（都道府県税）★★★	187
Theme 4	直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の 贈与税の非課税 ★	190
Theme 5	住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）★★	192
<b>第7章</b>	<b>不動産の保有と税金</b>	195
Theme 1	固定資産税 ★★★	196
Theme 2	都市計画税 ★	200
Theme 3	不動産所得 ★★★	202
<b>第8章</b>	<b>不動産の譲渡と税金</b>	215
Theme 1	個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	216
Theme 2	居住用財産を譲渡した場合の特例 ★★★	219
Theme 3	固定資産の交換の特例 ★★★	232
Theme 4	既成市街地等内の買換え等の特例（立体買換え）★★★	238
Theme 5	特定の事業用資産の買換え特例 ★	240
Theme 6	相続税の取得費加算の特例	243
<b>第9章</b>	<b>不動産の有効活用</b>	245
Theme 1	事業受託方式	246
Theme 2	建設協力金方式 ★	247
Theme 3	土地信託方式 ★	248
Theme 4	等価交換方式 ★★★	251
Theme 5	定期借地権方式 ★★	256
<b>第10章</b>	<b>不動産投資と商品</b>	263
Theme 1	不動産投資に関する知識 ★	264
Theme 2	不動産の証券化 ★★	268

<b>第11章 老後の生活設計と不動産</b> .....	269
Theme 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者住まい法) ★ .....	270
<b>資料編</b> .....	275
<b>索引</b> .....	284

◆◇本教材中のマークについて◆◇

(★なし) (★) (★★) (★★★)

テーマごとに重要度を★の数でランク付け(4段階)しています。

★★と★★★を中心に、メリハリをつけて学習してください。

 **頻出!**

過去の本試験での頻出項目です。最優先で学習しましょう。

◆◇復興特別所得税について◆◇

2013年から2037年までの25年間の各年分の所得税は、税額に2.1%が上乗せされます。

<例>

所得税率 (%)	10	20
合計税率 (%) (所得税率 (%) × 1.021)	10.21	20.42

(注) 算出した所得税及び復興特別所得税の額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てます。

# 第1章

## 不動産の権利と登記

### Contents

- Theme 1 不動産とは ★★
- Theme 2 不動産の権利 ★★★
- Theme 3 担保物権 ★★★
- Theme 4 不動産競売 ★★★
- Theme 5 不動産登記 ★★★

## Theme 1 不動産とは ★★

---

### 1 定義

不動産とは、土地およびその定着物である。

定着物とは、土地に固定して動かないものであり、建物が代表的なものである。

### 2 土地の種類

#### (1) 登記上の分類

不動産登記法においては、土地の種類のことを地目といい、登記上次のように分類される。

田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地

#### (2) 用途上の分類

- ① 宅地 イ. 住宅地……一戸建て住宅用地、集合住宅用地等  
ロ. 商業地……オフィスビル用地、店舗用地、ホテル用地等  
ハ. 工業地……工場用地、倉庫用地等  
ニ. 移行地
- ② 農地
- ③ 林地
- ④ 見込地

### 3 建物の種類

#### (1) 登記上の分類

不動産登記法においては、建物の種類は、建物の主たる用途により、登記上次のように分類される。また、次のいずれにも該当しない建物については、これらに準じて適宜定める。

居宅、店舗、寄宿舎、共同住宅、事務所、旅館、料理店、工場、倉庫、車庫、発電所および変電所

(2) 用途上の分類

- ① 居住用建物 イ. 専用住宅（独立住宅・集合住宅）  
ロ. 併用住宅  
ハ. 農・漁業用住宅
- ② 商業用建物 銀行、事務所、百貨店、店舗、旅館、ホテル、料亭、遊技場、劇場、映画館等
- ③ 生産・流通用建物 倉庫、工場、流通センター、市場等
- ④ 公共用建物 幼稚園、学校、美術館、博物館、図書館、公会堂、公民館、官公庁舎、保健所、社会福祉施設、スポーツ施設、情報通信施設、空港、葬祭施設等
- ⑤ その他 公衆浴場、駐車場建築物、宗教建築物等

(3) 構造上の分類

建物の構造は、建物の主要構造部を構成する材料および建築の仕方により、次のように分類される。

- ① 木造：木造、校倉造（ログハウス等）、枠組壁工法（ツーバイフォー）
- ② 土造
- ③ 各種ブロック造：石造、れんが造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造
- ④ 鉄骨造：軽量鉄骨造、普通鉄骨造、重量鉄骨造、鋼管構造
- ⑤ 鉄筋コンクリート造（RC）
- ⑥ 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）

#### 4 不動産の種類

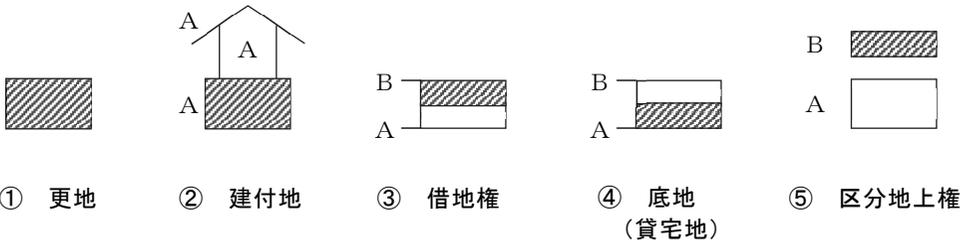
不動産の種類とは、その有形的利用および権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

宅地ならびに建物およびその敷地の類型を例示すれば、次のとおりである。

##### (1) 宅地

宅地の類型は、その有形的利用および権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。

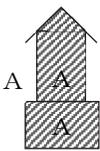
- ① 更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。
- ② 建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等およびその敷地が同一の所有者に属し、かつ、当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。
- ③ 借地権とは、借地借家法に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権または賃借権）をいう。
- ④ 底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。
- ⑤ 区分地上権とは、工作物を所有するため、地下または空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。



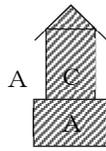
(2) 建物およびその敷地

建物およびその敷地の類型は、その有形的利用および権利関係の態様に応じて、自用の建物およびその敷地、貸家およびその敷地、借地権付建物、区分所有建物およびその敷地等に分けられる。

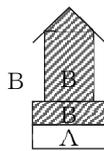
- ① 自用の建物およびその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物およびその敷地をいう。
- ② 貸家およびその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物およびその敷地をいう。
- ③ 借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物および借地権をいう。
- ④ 区分所有建物およびその敷地とは、専有部分ならびに当該専有部分に係る共用部分の共有持分および敷地利用権をいう。



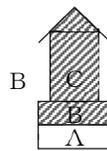
① 自用の建物およびその敷地



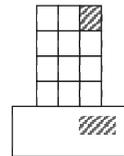
② 貸家およびその敷地



(自用の場合) ③ 借地権付建物



(貸家の場合) ④ 区分所有建物およびその敷地



## 5 不動産の基礎知識

## (1) 建 物

## ① 建築物の構造や建築工法

構 造 の 名 称	特 徴
在 来 工 法 (軸組工法)	日本の伝統的な木造の軸組工法で主に柱や梁といった軸組で支え、複雑な設計にも対応できる。施工業者による品質の差が大きい。
ツーバイフォー工法 (枠組壁工法)	壁枠組の基本構造材として、2インチ×4インチの木材が主に使用されていることから、ツーバイフォー工法と呼ばれ、耐震性、耐風性、耐火性、断熱性、気密性および防音性等に優れている。開口部の位置や大きさに制約があり、間仕切りの変更がしづらい。
鉄 骨 造	軽量で耐震性に富むという鉄の特性を生かし、建物の主要構造部を形鋼、鋼板、鋼管などの鋼材を用いて組み立てる構造。高層建築に採用されている。高温に弱く、腐食やたわみ、振動が大きい。鉄筋コンクリート造より地震による変形が大きくなる。在来工法よりも大きな空間を作ることができる。
鉄筋コンクリート造 (RC工法)	コンクリートを鉄筋で補強した構造材を用いる工法。耐火性能が良く、設計の自由度が高い。増改築の困難さや他の工法に比べてややコストが高くなる。
木造住宅の基礎	布基礎は壁の下部にのみ基礎を造る方式。ベタ基礎は建物の床下全体を板状の鉄筋コンクリートで一体的に基礎を造る方式。布基礎より耐震性が増すがコストがかかる。地中からの湿気を完全に遮断することはできない。
木造住宅の耐震性	建物の屋根や壁等の重量をできる限り軽くする、上階と下階の耐力壁の位置を可能な限り一致させるといった耐力壁のバランス良い配置を行うことで、耐震性を向上させることができる。
断 熱 工 法	充填断熱工法は、壁や天井の中に断熱材を詰める工法。外張り断熱工法は、柱や梁など建物の構造躯体の外側にボード状の断熱材を張ることにより断熱する工法。結露を防ぐ効果がある。充填断熱工法よりコストが高く、施工期間が長い。

## ② 地震への対策（建築基準法には定められていない。総合的に判断し選択する）

構造の名称	特徴
耐震構造	建物の柱、梁、耐震壁などで剛性を高め、地震に耐えられるようにした構造。建物の倒壊は防げるが、地震エネルギーが伝わり家具等の転倒や仕上げ材の破損の可能性がある。
免震構造	建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを設置し、揺れを減らす構造。
制震構造	制震ダンパー（地震のエネルギーを吸収する部材）などを設置し、揺れを制御する構造。建物の損傷を軽減できるため、繰返しの地震に有効。

## (2) 土地

## ① 宅地としての適否

- ・丘陵地や台地上の土地は、一般的には地盤が安定しており、水はけも良く、住宅地として適している。
- ・切土や盛土により造成された宅地は、地盤が強固とはいえず、地盤沈下や地震等により土地が崩壊するおそれがあり、宅地としては不向きな土地が多い。
- ・**建築基準法上**、地下に活断層が存在する土地に戸建住宅を建築することは**禁止されていない**。

## ② 住宅の地盤についての知識

- ・液状化現象は、強い地震の振動により地下水を多く含む砂地盤が液体状になる現象をいう。港湾地域の埋立地のみならず、内陸部の河川や水田の付近でも発生することがある。木造住宅では、建物の基礎を**ベタ基礎**としたり、**小口径杭**（小規模住宅向けの支持杭）を設置したりすることが、液状化被害の軽減対策となる。
- ・建物の**不同沈下（不等沈下）**は、建物の基礎下の地盤が**場所によって異なった量の沈み方**をすることをいい、これによって建物が傾き、壁や基礎に亀裂が生じ、建具の建付けが悪くなるなどの諸現象をいう。傾斜地の造成地で発生することが多いが、平坦な地勢に存する造成地であっても転圧が不均衡であったり、建物の荷重が偏ったりしていても不同沈下が発生することがある。

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

### ③ 地盤調査方法

- ・ **ボーリング調査**（標準貫入試験）は、地盤に掘削機で穴をあけて一定の深さごとに土を取り出す地層のサンプル調査を行う。費用が高額なため、一般的な木造戸建住宅にはあまり用いられず、**鉄筋コンクリート造や鉄骨造の荷重の大きい建物を建築する場合に用いられることが多い。**
- ・ **スクリーウエイト貫入試験**（旧スウェーデン式サウンディング試験）は地層のサンプル調査を行わず、荷重をかけたロッド（鉄棒）を回転させて地中に押し込み、一定の深さに達するまでの回転数等によって、地盤の強弱を調査する方法で、小さい荷重および少ない回転でロッドが押し込まれるほど地盤が軟弱であるといえる。**比較的費用が安価なため、木造戸建住宅のように荷重が小さい建物の建築に用いられることが多い。**

## ＜理解度テスト＞

次の記述のうち、正しいものには○印を、誤っているものには×印を付けなさい。

- ( ) 1. 建物に組み込んだ装置により地震のエネルギーを吸収する構造を制震構造という。
- ( ) 2. 一般に地盤と建物の間に積層ゴム等の装置を設けることにより建物が地震時に受ける力を小さくする構造を耐震構造という。
- ( ) 3. 建物の柱、梁といった主要構造の強度や粘り強さによって地震エネルギーに耐える構造を免震構造という。
- ( ) 4. 液状化現象は、港湾地域の埋立地で発生することが多く、内陸部では河川や水田の付近であっても発生することはない。
- ( ) 5. 建物の不同沈下は、傾斜地の造成地で発生することが多いが、平坦な地勢に存する造成地では、地盤の固さがほぼ均等であるため、不同沈下は発生しない。
- ( ) 6. ツーバイフォー工法は、耐力壁と床を強固に一体化した箱型構造であり、一般に、在来工法よりも地震に強い工法である。
- ( ) 7. 木造住宅の基礎であるベタ基礎は、強度の確保に有利であり、地中からの湿気を完全に遮断できる。

## ＜解答＞

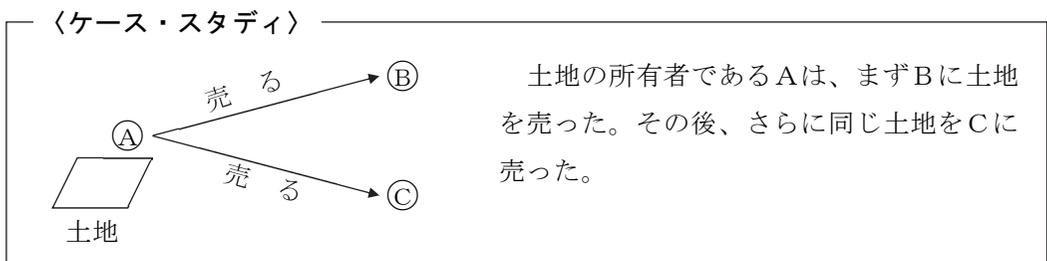
- 1. ○ 制震構造は、制震ダンパー等の装置により地震エネルギーを吸収する構造である。
- 2. × 積層ゴムやオイルダンパーの装置により、建物が地震時に受ける力を小さくする構造は免震構造である。
- 3. × 建物の主要構造の剛性を高めることで地震エネルギーに耐える構造は耐震構造である。
- 4. × 内陸部の河川や水田の付近でも発生することがある。
- 5. × 平坦な地勢に存する造成地であっても転圧の不均衡や、建物の荷重の偏りによって不同沈下が発生することがある。
- 6. ○ 建物の荷重を面で支えているため、一般に耐震性を確保しやすい。
- 7. × 地中からの湿気を完全に遮断することはできないため、床下換気口などを用いて床下の換気を確保する必要がある。

## Theme 2 不動産の権利 ★★★

### 1 物権と債権

債権とは、特定の者に対する一定の行為の請求権であり、物権とは、排他的な（誰に対しても主張できる）権利である。物権の代表的なものは所有権であるが、そのほかに地上権、永小作権、地役権、入会権、留置権、質権、抵当権、先取特権、占有権などがある。

債権と物権の差異から、「二重売買」などの代表的なケースが生まれてくる。



このような事態が生じるのは債権と物権の差からきている。

A B間の売買契約も、A C間の売買契約も、債権を発生させる契約（債権契約）である。債権は、特定の人に対する特定の行為の請求権であり、B・Cともに、Aに対して土地を引き渡すよう請求することができる。このような意味で、**二重にも、三重にも、売買契約を結ぶことが可能**である。

一方、物権である「**土地の所有権**」は、**1つしかなく、最終的にはB・Cどちらか1人にのみ帰属する**。そして、どちらにこの所有権が帰属するかを決めるために、「**対抗要件**」という制度が設けられている。不動産の対抗要件は、**登記**である。

### 2 所有権

所有権は物に対する全面的支配権であり、所有者は**法令の制限内において所有物を自由に使用・収益・処分する権利を有する**。そして、土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ。

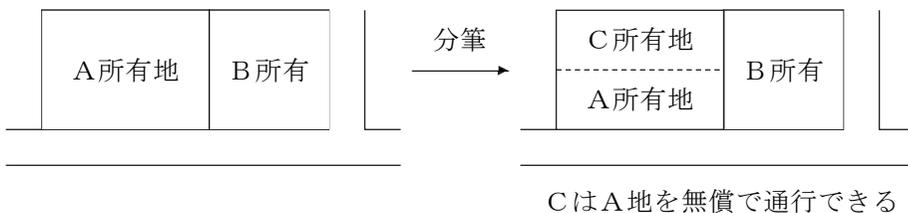
### 3 所有権と相隣関係<sup>そうりん</sup>

所有権者は法令の制限内では、所有物を自由に使用、収益、処分できる。しかし、所有者が無制限に自分の土地を利用すれば、隣接地所有者との関係でいろいろな問題が生ずる。そこで、隣接地相互の権利関係を規定し、利用を調整することが必要になる。なお、この規定は地上権者についても準用される。

#### (1) 公道に至るための他の土地の通行権（<sup>いにょうち</sup>困繞地通行権）

道路に通じない袋地の所有者には道路に出るために隣地を通行する権利がある。ただし、通行については必要かつ損害が最も少なくなるようにしなければならず損害が生じたときは、**償金を支払う**必要がある。

袋地が分割により生じたときは、**他の分割された土地だけ**を通行でき、これについてはたとえ損害が生じても**償金を支払う必要はない**。



#### (2) 設備設置・使用权

土地所有者は、他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ**継続的給付**（電気、ガスまたは水道水の供給など）を受けることができないときは、その給付を受けるため**必要な範囲内**で、他の土地に**設備を設置**し、または他人が所有する**設備を使用**することができる。この場合においては、**あらかじめ**、その目的、場所および方法を他の土地所有者、設備所有者および土地使用者に**通知**しなければならない。

設備の設置または使用の場所および方法は、他の土地または他人が所有する設備のために損害が**最も少ないもの**でなければならない。

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

### (3) 隣地使用权

土地の所有者は、次の①～③の目的のため**必要な範囲内**で、隣地を使用することができる。ただし、住家に立ち入るためには隣人の承諾が必要である。隣地所有者または隣地使用者が損害を受けたときは**償金を請求**できる。

- ① 境界またはその付近における障壁、**建物その他の工作物の築造**、収去または修繕
- ② 境界標の調査または境界に関する測量
- ③ **境界線を越えた隣地の竹木の枝の切取り**

※ 隣地使用については日時、場所および方法が、隣地所有者および隣地使用者にとって**損害が最も少ない**ものでなければならない。

隣地使用に際し、**あらかじめ**、目的、日時、場所および方法を隣地所有者および隣地使用者に**通知**する必要があるが、その通知が困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知すればよい。

上記③については、次のいずれかに該当する場合に限られる。該当しないときは自ら切取りはできず、竹木の所有者に枝を切除するように請求できるだけである。なお、隣地の竹木の**根**が境界線を越えるときは、**自ら根を切り取ることができる**。

- ・竹木の所有者に枝を切除するよう**催告**したにもかかわらず、竹木の所有者が**相当の期間内に切除しない**とき
- ・竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき
- ・**急迫の事情**があるとき

### (4) その他の相隣関係

- ① 建物は境界線から**0.5m以上**離して建てなければならない。この規定に違反して建築する者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、または変更させることができる。ただし、建築に着手したときから1年経過した場合や、**建物完成後は、損害賠償の請求のみ**をすることができる。
- ② 境界線から**1m未満**の距離のところに窓や縁側を設けるときは、**目隠し**を設ける必要がある。別な慣習があれば、それに従う。

## 4 共有

1個の所有権を数人が共同して所有する形態を共有という。

## (1) 持 分

## 〈ケース・スタディ〉

A・B・Cの3人は、それぞれ1,000万円ずつ出資して別荘を買った。この別荘は、A・B・Cの共有とし、3人はそれぞれ $\frac{1}{3}$ ずつの割合で所有権を有することにした。

このケースで、A・B・Cの所有権の割合 $\frac{1}{3}$ を持分という。持分は当事者間で定められるが、持分が不明の場合は等しいものと推定される。

各共有者は、持分の割合に応じて**共有物全部**の使用をすることができる。共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

自己の持分を処分すること（売却、抵当権設定など）は自由であるため、処分に際し**他の共有者の同意は不要**である。共有者の1人が持分を**放棄**したときは、その持分は**他の共有者に帰属**する。

## (2) 共有物の管理・処分

共有物については、各共有者が単独で行うことができる行為や他の共有者の同意が必要な行為がある。

類 型	同意の有無	具体例
保存行為 (現状維持する 行為)	単独行為可能 (他の共有者の 同意不要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕</li> <li>・ 不法占拠者への明渡請求。損害賠償請求については持分の割合に限られる</li> <li>・ 共同相続人全員のための法定相続分による相続登記</li> </ul>
管理（利用・改良）行為	持分の過半数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借契約の締結・解除</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">           樹木の植栽・伐採目的の山林の賃借権：10年以内            上記以外の土地の賃借権：5年以内            建物の賃借権：3年以内         </div>
軽微な変更行為		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 砂利道のアスファルト舗装</li> <li>・ マンションの外壁・屋上等の防水工事 (形状または効用の著しい変更を伴わないもの)</li> </ul>
軽微でない変更行為	全員の同意	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共有物<b>全体</b>の売却</li> <li>・ 転用、増築、改築</li> <li>・ 所有権全部に係る抵当権の設定</li> </ul>

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

### (3) 賛否不明共有者がいる場合の管理方法

共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないときは、裁判所の決定を得て、当該他の共有者以外の共有者の過半数で、共有物の管理に関する事項を決することができる。

### (4) 所在等不明共有者がいる場合の管理・変更方法

共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない（所在等不明共有者がいる）ときは、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加えることができる。

また、所在等不明共有者がいる場合、裁判所の決定を得て、当該所在等不明共有者以外の共有者の過半数で、共有物の管理に関する事項を決定することができる。

### (5) 所在等不明共有者の不動産の持分に関する制度

不動産を共有している場合において、共有者は、裁判所の決定を得て、次の行為をすることができる。

- ① 所在等不明共有者の持分を取得すること
- ② 所在等不明共有者を含めた共有者全員の持分を特定の者に対して譲渡すること

### (6) 共有物の分割請求

各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。また、共有者は全員で、5年以内の期間を定めて分割しない旨の特約をすることができる。この特約は更新できるが、更新後の期間も5年以内とされる。

### (7) 裁判による共有物の分割

共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、または協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。裁判所が命ずることができる共有物の分割は、次の方法である。

- ① 現物分割：共有物の現物を分割する方法
- ② 賠償分割：共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法

上記裁判では、金銭の支払い、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることがある。

また、裁判所は、次の事由に該当するときは競売を命ずることができる。

- ・現物分割や賠償分割により共有物を分割することができないとき
- ・分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるとき

## 5 所有者不明土地・建物管理制度

### (1) 裁判所への請求

所有者不明土地・建物（共有の場合は共有持分）について、利害関係人は裁判所に対し、当該土地・建物（共有の場合は共有持分）を対象として、所有者不明土地・建物管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地・建物管理命令）を請求することができる。

### (2) 管理人の選任

所有者不明土地・建物管理命令に基づき、所有者不明土地・建物管理人が選任される。なお、管理人は特定の資格者に限定されていない。

### (3) 管理人の権利・義務

管理人は、原則として、次の①または②の範囲を**超える**行為（売却、建物の取壊しなど）をするときは、**裁判所の許可**を得る必要がある。

① 保存行為

② 当該土地・建物の**性質を変えない範囲内**で、その利用または改良を目的とする行為

管理人は、当該土地・建物の所有者のために、**善良な管理者の注意**をもって、その権限を行使しなければならない。

### (4) 管理命令の効力

管理命令の効力は、所有者不明土地・建物のほか、土地・建物にある**所有者の動産**、管理人が得た金銭等の財産、建物の場合はその敷地利用権に及ぶ。

## 6 管理不全土地・建物管理制度

### (1) 裁判所への請求

所有者による土地・建物の管理が不適當であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合、利害関係人は裁判所に対し、当該土地・建物を対象として、管理不全土地・建物管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地・建物管理命令）を請求することができる。

### (2) 管理人の選任

管理不全土地・建物管理命令に基づき、管理不全土地・建物管理人が選任される。なお、管理人は特定の資格者に限定されていない。

### (3) 管理人の権利・義務

管理人は、原則として、次の①または②の範囲を超える行為をするときは、**裁判所の許可**を得る必要がある。なお、土地・建物の処分（売却、建物の取壊しなど）をするためには、所有者の同意も必要である。

① 保存行為

② 当該土地・建物の**性質を変えない範囲内**で、その利用または改良を目的とする行為

管理人は、当該土地・建物の所有者のために、**善良な管理者の注意**をもって、その権限を行使しなければならない。

### (4) 管理命令の効力

管理命令の効力は、管理不全土地・建物のほか、土地・建物にある**所有者の動産**、管理人が得た金銭等の財産、建物の場合はその敷地利用権に及ぶ。

## ＜理解度テスト＞

次の記述のうち、正しいものには○印を、誤っているものには×印を付けなさい。

- ( ) 1. 建築し完成した建物の外壁が隣地との境界線より0.5m未満の距離にある場合は、隣地の所有者は当該建物の取壊しまたは損害賠償の請求ができる。
- ( ) 2. 隣地との境界近くに建物を建築する場合、その建築のために必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。その使用によって隣人に損害を与えた場合、隣人から償金を請求される場合がある。
- ( ) 3. 隣地に建築する建物に設置する窓が、隣地を見通すことのできる場合であっても、その窓の位置が隣地との境界線から1m以上離れていれば、その窓に目隠しを設置する必要はない。
- ( ) 4. 隣地にある樹木の根が境界を越えて伸びていた場合、隣地所有者の承諾を得なければ、その根を切り取ることができない。
- ( ) 5. 3人の共有（持分は各 $\frac{1}{3}$ ）において、建物内の設備が劣化して通常の使用ができなくなった場合、各共有者は単独で設備の補修を行うことができる。
- ( ) 6. 3人の共有（持分は各 $\frac{1}{3}$ ）において、共有建物の賃借人が契約に違反し、賃貸借契約の解除原因に相当する行為であった場合、各共有者は単独で債務不履行を理由に当該契約を解除することができる。

## ＜解答＞

- 1. × 損害賠償の請求のみをすることができる。
- 2. ○
- 3. ○ なお、隣地との境界線から1m未満の場合は、窓または縁側を設ける場合、目隠しを設置しなければならない。
- 4. × 隣地の竹木の根が境界を越えるときは、その根を切り取ることができる。隣地の所有者の承諾を得る必要はない。
- 5. ○ 保存行為は単独で行うことができる。
- 6. × 賃貸借契約を解除することは管理行為に該当するため、持分の過半数（本問では2人以上）の同意が必要である。単独で行うことはできない。

## Theme 3 担保物権 ★★★

### 1 担保物権の種類

担保物権は債権を担保するための物権である。民法では4種類規定されており、これらは法定担保物権と約定担保物権に分けられる。

法定担保物権	一定の債権について、法律上当然に成立するもの。 留置権と先取特権がある。
約定担保物権	当事者の契約によって成立するもの。 質権と抵当権がある。

### 2 担保物権の性質

#### (1) 附従性<sup>ふじゅう</sup>

担保物権は債務が存在している間に限り成立する。債務がなくなれば、担保物権も消滅する。

##### 〈ケース・スタディ〉

AはBに1,000万円を貸し付け、担保としてB所有の土地に抵当権を設定し、その登記をした。

↓

Bは1,000万円全額弁済したが、登記は抹消していない。

↓

債権がなくなったため抵当権は（登記記録に残っていても）存在しない。

#### (2) 不可分性

担保物権は債務の全額が弁済されるまで、その担保の目的となる物の全部について存続する。

##### 〈ケース・スタディ〉

AはBに1,000万円を貸し付け、担保としてB所有の土地に抵当権を設定した。

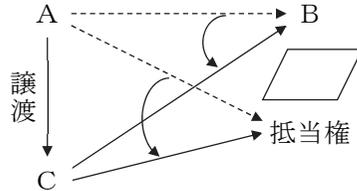
Bは500万円をAに弁済し、「半額弁済したのだから抵当権の効力はこの土地の半分しか及ばない」と主張したが、この主張は通らない。

(3) ずいはん  
随伴性

担保物権は被担保債権とともに移転する。

## 〈ケース・スタディ〉

AがBに対して有する1,000万円の貸金債権をCに譲渡すると、この債権を担保する抵当権もCに移転する。



## (4) 物上代位性

担保物権の対象となっている物が他の財産権にかわる場合に、その財産権についても担保物権の効力が及ぶ。ただし、物上代位によって担保権を行使するには、払渡しまたは引渡し前の差押えが必要である。なお、留置権は物上代位性を有しない。

## 〈ケース・スタディ〉

AはBに対する貸金債権の担保として、B所有の家屋に抵当権を設定した。



この家が火事で焼けて、火災保険金請求権が発生すると、Aはこの保険金から優先弁済を受けることができる。ただし、保険金がBに支払われる前に差し押さえることが必要である。

(注) 差押え：金銭債権や租税債権を満足させるために、強制執行の一環として、執行官などの公権力に基づいて行われる。

**3** 担保物権の対抗要件

不動産について担保物権を設定する場合、登記があるとその後その物権を取得した第三者に対抗できる。ただし、留置権は登記できない担保物権である。

## 〈ケース・スタディ〉

AはBに1,000万円を貸し付け、担保としてB所有の土地に抵当権を設定し、その登記をした。



Bはその後、この土地をCに売却した。土地の所有者はCであるが、Aは抵当権を設定しているため、抵当権を実行する（土地を競売にかける）ことができる。

## 4 抵当権 頻出!

### (1) 抵当権の設定

抵当権は、債務者または第三者が、その目的物を占有（使用収益）したまま、債務の担保に供することのできる担保物権である。債権者は債務が弁済されない場合、目的物を競売して、他の債権者に優先してその代価から弁済を受けることになる。

抵当権が設定されている不動産を賃貸または譲渡する場合、**抵当権者の承諾は不要**である。また、抵当権は現に成立している債権のほか、将来発生する債権を目的として設定することができる。

#### ① 抵当権の目的物

民法上、抵当権の目的物となり得るものは、**不動産（所有権）、地上権、永小作権**である。抵当権は占有を移転しないため、登記などによってその権利が公示できるものでなければならない。ただし、**賃借権**は登記されていても、抵当権を設定することができない。

#### ② 抵当権設定契約

抵当権設定契約は抵当権者と抵当権設定者との間の合意によって成立する**諾成契約**である。質権と同様に、抵当権設定者は必ずしも債務者でなくてよい。当事者間では登記がなくても契約の成立により抵当権設定の効力は生じる。

#### ③ 対抗要件としての登記

第三者に対する対抗要件は登記であり、1つの不動産に複数の抵当権が設定されている場合も、登記が対抗要件となる。

#### 〈ケース・スタディ〉

AはBから1,000万円、Cから2,000万円、Dから3,000万円を借り受け、自己所有の土地に抵当権を設定した。

			契約日	登記をした日
A所有 土地	← 1,000万円	B	5 / 1	5 / 15
	← 2,000万円	C	5 / 8	5 / 10
	← 3,000万円	D	5 / 10	5 / 12

抵当権設定契約はB→C→Dの順であるが登記はC→D→Bの順である。

この場合、抵当権が実行され、この土地が5,000万円で競落されると、優先弁済の順番は登記の順位によるため、Bはこの土地からは1円も取れない。

## (2) 抵当権の効力が及ぶ範囲

## ① 土地と建物

土地と建物はそれぞれ独立した不動産であるため、土地に設定した抵当権の効力は建物に及ばない。また、建物に設定した抵当権の効力は土地に及ばない。

## ② 付加一体物

抵当不動産とそれに付加して一体となった物（建物の増築部分、雨戸など）については、**抵当権設定の前後を問わず**、抵当権の効力が及ぶ。

## ③ 従物、従たる権利

抵当権設定当時に存在した従物（取外しのできる庭石、石灯笼など）については効力が及ぶものとされているが、特約で及ばないとすることもできる。

従たる権利（賃借権、地役権など）についても**抵当権設定当時に存在していれば**、原則として効力が及ぶ。

## ④ 果実（天然果実・法定果実）

抵当不動産の使用収益権は抵当権設定者にあるため、原則として効力は及ばないが、抵当不動産の差押えがあった後は効力が及ぶ。また、その担保する債権について**不履行**があったときは、**その後に生じた**抵当不動産の果実（賃料を含む）に及ぶ。

法定果実（家賃など）は、物上代位の規定により**払渡し前または引渡し前の差押え**をもってその効力を及ぼすことができる。

## ⑤ 被担保債権の範囲

抵当権によって担保される被担保債権の範囲は、元本金額のほか、利息・定期金・損害金等については**満期となった最後の2年分**に限られる。なお、この規定は、後順位の抵当権者や他の債権者を保護するために設けられているため、他の**債権者がいない場合は2年分に制限されない**。

## 〈ケース・スタディ〉

2020年に、2025年12月末日を弁済期とする年3%の借入金について土地に抵当権を設定し、その登記をしたが、返済できずに土地が競売にかけられたとする。利息は、2020年から全部滞納になっていたとしても、他に後順位抵当権者がいる場合、抵当権者は、満期となった最後の2年分の利息についてだけ、競売代金から優先弁済を受けられるにとどまる。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

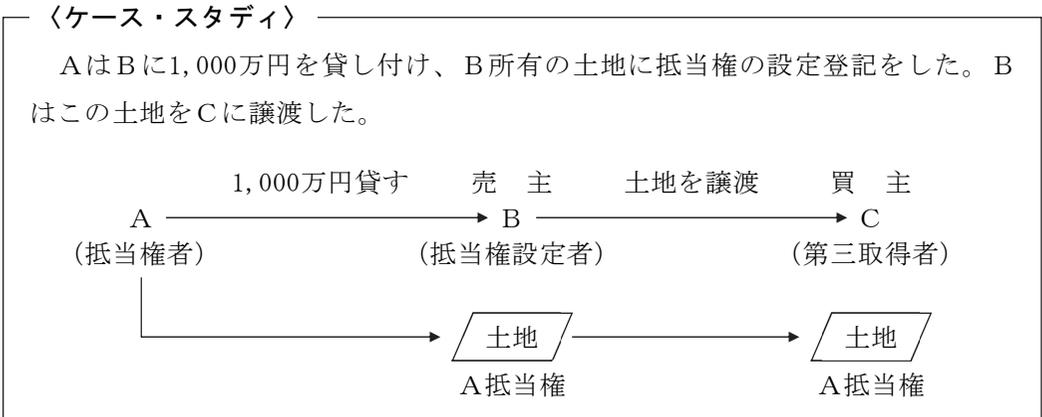
(3) 抵当権の実行

不動産を目的とする担保権の実行は、次のいずれかの方法であって、債権者が選択したものにより行われる。

- ・競売による不動産担保権の実行である担保不動産競売
- ・不動産から生じる賃料などの収益を被担保債権の弁済にあてる担保不動産収益執行

(4) 第三取得者の保護

抵当権設定者は、抵当権者などの同意を得ることなく、抵当不動産を譲渡することができる。



抵当権が実行されると、Cは手に入れた土地の所有権を失うことになる。このような第三取得者を保護するため、**抵当権消滅請求**が認められている。

抵当不動産の**第三取得者は、自ら、代価または一定の金額を支払うこと**で抵当権を消滅させるよう抵当権者に要求し、登記したすべての債権者の承諾を得た額を支払うことによって、抵当権を消滅させることができる。なお、不動産の**賃借人は、第三取得者に該当しないため、抵当権消滅請求をすることはできない。**

この抵当権消滅請求をすることができるのは、**抵当権の実行としての競売による差押えの効力発生前**とされている。なお、抵当権を実行する際に、**抵当権者は第三取得者に通知する義務はない。**

## (5) 賃貸借の保護

## — 〈ケース・スタディ〉 —

CはB所有の家屋を賃借している。ところが、当該家屋にAのBに対する1,000万円の債権の担保として抵当権が設定され、登記もなされており、その実行によりBは所有権を失ってしまった。

この場合、賃借人Cの立場はどうなるのであろうか。

## ① 抵当権設定登記前の賃貸借

抵当権設定登記前に、土地または建物について賃借権が設定された場合、その賃借権について**対抗要件を備えていれば**、賃借人は、**抵当権者や競落人に対抗することができる**。

## ② 抵当権設定登記後の賃貸借

抵当権設定登記後の賃貸借は、その期間の**長短を問わず**、**たとえ対抗要件を備えていても、抵当権者や競落人に対抗することができない**。

## (a) 抵当権者の同意による賃貸借の対抗力

原則として、賃借人は対抗することができないが、登記された賃貸借であり賃貸借の登記前に登記したすべての抵当権者が同意し、かつ、その同意の登記があるときは、その同意した抵当権者や競落人に対抗することができる。抵当権者がこの同意をするには、その抵当権を目的とする権利を有する者など、抵当権者の同意によって不利益を受けるべき者の承諾を得る必要がある。

## (b) 建物明渡し猶予制度

抵当権者に対抗することができない賃貸借によって、競売手続きの開始前から建物を使用または収益をする者など（**抵当建物使用者**）は、その建物を競落人が買い受けた時から**6ヵ月経過**するまでは、その建物を競落人に引き渡さなくてもよい。ただし、この期間であっても**1ヵ月分以上の対価**について、競落人が**抵当建物使用者**に対して、相当の期間を定めて支払いを催促したにもかかわらず、履行をしないときは、以後、明渡し猶予を受けることができない。

## 5 根抵当権

### (1) 根抵当権とは

一定の範囲内の不特定の債権を、あらかじめ定めた借入可能な限度額の範囲内において担保するために、不動産上に設定された担保物権のことをいう。

通常の抵当権は、住宅ローンを借りる際など特定債権の担保として設定されるが、根抵当権は将来借り入れる可能性のある分も含めて、不特定の債権の担保としてあらかじめ設定される。極度額の範囲なら何度でも借りたり返したりでき、最初に根抵当権の設定登記をすれば新たに借り入れる度に登記する必要がないため、継続的な取引関係にある当事者間に生じる債権を担保することに向いている。

### (2) 根抵当権の設定

根抵当権の設定は、根抵当権者と根抵当権設定者との合意でなされ、**被担保債権の範囲**（継続して生ずる債権、手形上もしくは小切手上の請求権または電子記録債権を含む）および**極度額**（限度額）を定めなければならない。

### (3) 被担保債権

根抵当権の**被担保債権**となりうるのは、原則として、根抵当権者と債務者の継続的取引契約によって生ずる債権であり、債務者との**一定の種類**の取引によって生ずるものなどに限定してその範囲を定めなければならない。

根抵当権の**被担保債権の範囲**は、**元本の確定前に限って**、後順位抵当権者などの承諾なくして、変更することができる。

なお、根抵当権の場合、**元本確定前に被担保債権が譲渡されても**、根抵当権は**随伴せず**、譲り受けた者は、根抵当権を取得しない。また、元本確定前に被担保債権の範囲に属する債務の全額を弁済して、債務が消滅しても、**根抵当権は当然には消滅しない**。

## (4) 極度額

根抵当権の設定に際しては、増減する不特定の債権を担保する限度額を定めなければならない。この限度額のことを**極度額**という。

極度額を定めることによって、根抵当権者は確定した元本・利息・損害賠償などの**全部**について**極度額を限度として優先弁済を主張**できる。根抵当権においては、利息などについても極度額を限度として優先弁済を受けることができる。通常の抵当権のような、利息などについては**満期となった最後の2年分に制限する**という規定は存在しない。

根抵当権の極度額は、元本確定の前後を問わず、後順位抵当権者などの利害関係人の承諾を得れば変更することができる。

## (5) 根抵当権の元本の確定

根抵当権の元本の確定とは、元本に関して、その時点に存在する元本だけが根抵当権によって担保され、その後を生ずる元本は担保されなくなることである。なお、その後が発生する利息は、極度額の範囲内で担保される。

元本確定期日	内 容
定めた場合	・約定日から <b>5年以内</b> を元本確定期日としなければならない
定めなかった場合	確定請求により確定する ・根抵当権設定者からの請求 根抵当権設定時から <b>3年経過後</b> から請求可能。請求すると、 <b>2週間後</b> に元本確定。 ・根抵当権者からの請求 <b>いつでも</b> 請求可能。請求時に元本確定。

## 【抵当権と根抵当権の相違点】

	抵当権	根抵当権
債権の譲渡	移転する	移転しない
債権の消滅	消滅する	消滅しない
担保される利息	2年分	極度額の範囲内

＜理解度テスト＞

次の記述のうち、正しいものには○印を、誤っているものには×印を付けなさい。

- ( ) 1. 抵当権設定者は、抵当権者の承諾を得なければ、抵当権の設定されている不動産を譲渡することができない。
- ( ) 2. 火災保険の対象となっている建物に抵当権が設定されている場合において、当該建物が火災によって焼失したときは、抵当権者は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえなくても、当該保険金から弁済を受けることができる。
- ( ) 3. 土地賃借権付建物に抵当権が設定された場合、当該抵当権の効力は、土地賃借権に及ぶ。
- ( ) 4. 後順位の抵当権者がいるときは、抵当権によって担保される債権の利息の範囲については、原則として満期となった最後の3年分に限られる。
- ( ) 5. 抵当権設定登記後の賃貸借によって、競売手続きの開始前から建物を使用する者は、その建物の競落人が買い受けた時から1年経過するまでは、その建物を競落人に引き渡さなくてもよい。
- ( ) 6. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲として、利息については、極度額にかかわらず、原則として、元本確定後の最後の2年分に限られる。
- ( ) 7. 根抵当権の元本確定前に、被担保債権の範囲に属する債務を全額弁済し、債務が消滅した場合、根抵当権も消滅する。

<解答>

1. × 抵当権設定契約に別段の定めがない限り、抵当権設定者は、抵当権者の承諾がなくとも、抵当権の設定されている不動産を譲渡することができる。
2. × 保険金の支払い前に、差し押さえる必要がある。
3. ○ 抵当権設定当時に存在する土地賃借権であるため、抵当権の効力が及ぶ。
4. × 原則として満期となった最後の2年分に限られる。
5. × 競落人が買い受けた時から6ヵ月経過するまでは、その建物を引き渡さなくてもよい。
6. × 確定した元本ならびに利息その他の定期金および債務の不履行によって生じた損害の賠償などの全部について、極度額を限度として、その根抵当権を行使することができる。2年分に限られない。
7. × 元本確定前の根抵当権には附従性がないため、債権が全額消滅しても根抵当権は消滅しない。

## Theme 4 不動産競売 ★★★

---

### 1 不動産競売

融資をする際、債務者または物上保証人などが所有する不動産に抵当権を設定した金融機関は、債務者が弁済できなかった場合、その不動産を裁判所によって公的に売却し、その代金から弁済を受けることができる。これを抵当権（担保権）の実行としての不動産競売という。

### 2 競売手続き

#### (1) 手続きの開始

抵当権者が裁判所に申し立てることにより開始される。申立てを受けた裁判所は、競売手続きを開始する旨の差押の登記を職権で行う。なお、差押の登記は、所有権に関する事項として、不動産登記記録の**権利部（甲区）**欄に行われる。

#### (2) 期間入札・特別売却

不動産競売は、原則として、一定期間内に封書による入札をし、最高価額で入札した者に売却する方法（期間入札）により行われるが、この方法により売却されなかったときは、先着順による特別売却の方法で行われる。期間入札における買受申出額は、売却基準価額からその10分の2相当額を控除した価額以上でなければならない（売却基準価額の**20%相当額の保証金の提供を要する**）。なお、債務者は買受けの申出をすることができない。

#### (3) 代金納付（所有権移転）

買受人（競落人）は、**代金を納付した時に競売不動産の所有権を取得する**。買受人が代金を納付すると、**裁判所書記官は、買受人の取得した権利の移転登記、売却により消滅した権利、売却により効力を失った権利などの登記の抹消を登記所に囑託しなければならない**。その囑託に要する**登録免許税その他の費用は、買受人が負担する**。

買受人が代金を納付できない場合、買受人の資格を失い、提供した**保証金の返還を請求できない**。なお、競売物件であるマンションに**滞納管理費**などがある場合、買受人は**支払義務を負う**。

(4) 引渡命令

競売物件の賃借人には退去義務があるが、代金納付日から6ヵ月間の明渡し猶予期間が与えられる。買受人は、当該猶予期間に係る建物の使用対価を不当利得として賃借人に請求することができる。

競売物件に権原のない占有者がいる場合、買受人は、原則として、代金を納付した後6ヵ月以内に執行裁判所に引渡命令の申立てをすることができる。

＜理解度テスト＞

次の記述のうち、正しいものには○印を、誤っているものには×印を付けなさい。

- ( ) 1. 不動産の売却は、実務上は先着順による方法により行われる。この方法で売却できないときは、一定期間内に封書による入札をし、最高価額で入札した者に売却する方法により行われる。
- ( ) 2. 買受申出額は、売却基準価額の10%相当額以上でなければならない。
- ( ) 3. 買受人が期限までに代金を納付できないときは、買受人の資格を失うが、提供した保証金は返還される。
- ( ) 4. 買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、競売不動産の所有権を取得する。

＜解答＞

- 1. × 一定期間内において最高価額で入札した者に売却する方法により行われ、落札されなかった場合には、先着順による。
- 2. × 売却基準価額からその10分の2に相当する額を控除した価額以上でなければならない。
- 3. × 入札に当たり提供した保証金は返還されない。
- 4. × 代金を納付した時に競売不動産の所有権を取得する。

## Theme 5 不動産登記 ★★★

### 1 不動産登記法の目的

不動産登記法は、不動産の表示およ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している。

### 2 登記記録の公開

#### (1) 登記機関

登記事務は、不動産の所在地を管轄する法務局もしくは地方法務局もしくはこれらの支局またはこれらの出張所（以下「登記所」という）がつかさどっている。

#### (2) 登記の公開

登記記録は、次の方法で公開されている。

	登記事項証明書	登記事項要約書
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 証明力あり 〔 認証文、作成年月日、登記官の職氏名、登記官の職印の押印あり 〕</li> <li>・ 全部事項証明書…これまでの履歴を含めた記録が証明されるもの</li> <li>・ 現在事項証明書…現に効力のある部分のみを証明したもの</li> <li>・ 共同担保目録の証明を求めた場合のみ、共同担保目録付きの証明書が交付される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 証明力なし 〔 認証文、作成年月日、登記官の職氏名、登記官の職印の押印なし 〕</li> <li>・ 登記電子化前の閲覧に代わるもの</li> </ul>
交付請求	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利害関係人に限らず、誰でも、登記官に対し、手数料を納付すれば可能</li> <li>・ 窓口、郵送、オンラインで可能</li> <li>・ 原則として、管轄以外の登記所に対しても請求可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管轄登記所の窓口のみ</li> </ul>
受取り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オンラインで請求した場合、郵送または指定した登記所での受取り。電子データで受け取ることはできない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管轄登記所の窓口のみ</li> </ul>

※ 2026年2月2日以後、特定の者が登記名義人となっている不動産一覧証明書の請求が可能となる予定。

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

登記申請の際に添付した附属書類（相続登記における相続を証する書面など）については、正当な理由があれば、手数料を納付して、閲覧を請求することができる。正当な理由がある場合の具体例は、次のとおりである。

- ・過去の分筆登記の際に行われた隣地との筆界等の確認の方法等について閲覧をする場合
- ・不動産の購入希望者が登記名義人の承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等を閲覧する場合

### 3 登記の仕組み 頻出！

#### (1) 登記

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。コンピュータによる登記において、電磁的記録のことを、**登記記録**と呼び、登記記録は、表示に関する登記または権利に関する登記について、**1筆の土地または1個の建物ごと**に作成される（**一不動産一登記記録の原則**）。また、**登記簿**とは登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスクをもって調製されたものをいう。

#### (2) 登記記録の構成

登記記録は、**表題部**および**権利部**に区分して作成される。権利部は、**甲区**および**乙区**に区分される。

##### ① 表題部（表示に関する登記）

**表題部**とは、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。表示に関する登記のうち、当該不動産について表題部に最初にされる登記を**表題登記**という。

表題部には、次のような不動産の物理的現況などが表示される。

土地：所在、地番、地目、地積、所有者、地図番号など

建物：所在、家屋番号、種類、構造、床面積、附属建物（車庫など）の表示、所有者など

※ 不動産番号は、不動産を識別するために必要な事項として、1筆の土地または1個の建物ごとにその表題部に記録され、区分建物の場合には、**専有部分ごと**に記録される。

※ 区分建物の専有部分がメゾネットタイプのような二階層ではなく一階層である場合、構造欄には「○○造1階建」と屋根の種類を記載せずに記録される。

※ 2026年4月1日以後、登記事項証明書により登記名義人の死亡の有無が符合で確認可能となる予定。

## ② 権利部（権利に関する登記）

権利部とは、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。

甲区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>所有権</b>に関する事項が記録 （例）所有権の保存、所有権の移転、<b>差押</b>など</li> </ul>
乙区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>所有権以外</b>の権利に関する事項が記録 （例）地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、<b>抵当権</b>、賃借権、採石権</li> </ul>

※ 共同担保目録は、2以上の不動産に係る権利について、同一の債権を担保するために担保権の保存または設定の登記の**申請**があった場合に、登記官が**職権**で作成する。

## (3) 図 面

登記所には土地や建物の所在を表示するため、地図と建物所在図が備えられている。しかし、実際には地図はまだ備えられていない登記所が多く、地図に準ずる図面が備えられる。

地図	1筆または2筆以上の土地ごとに作成。各土地の区画を明確にし、地番を表示
建物所在図	1個または2個以上の建物ごとに作成。各建物の位置および家屋番号を表示
公図	旧土地台帳附属地図のこと。地図に準ずる図面として登記所に備え付けられている。租税徴収のため税務署に備え付けられていたものだが、地図と異なり精度はあまり高くなく、 <b>現地復元力はない</b> 。地図が整備されていない現状では、土地を特定し、その形状などを明らかにする資料として利用される
地積測量図	土地の表題登記や分筆登記申請時に提出されるもので、精度は高いが、いずれの土地にも備えられているものではない
建物図面	建物の新築時の表題登記や建物の分割などの登記申請時に添付されるもの

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(4) 順位番号と受付番号

登記した権利の優劣は、原則としてその登記の前後による。その登記の前後は登記に記載されている番号で判断する。

① 順位番号

甲区、乙区の優劣は、それぞれに記載されている順位番号で決まる。

② 受付番号

受付番号は各登記所で登記を受け付けた順につけていく番号である。つまり、権利部の甲区・乙区の区分にかかわらず、受付順にふっていく通し番号と考えてよい。この受付番号によって別区間の登記の優劣が判断できる。

〈ケース・スタディ〉

ある建物について、甲区および乙区に次のような登記がなされている。

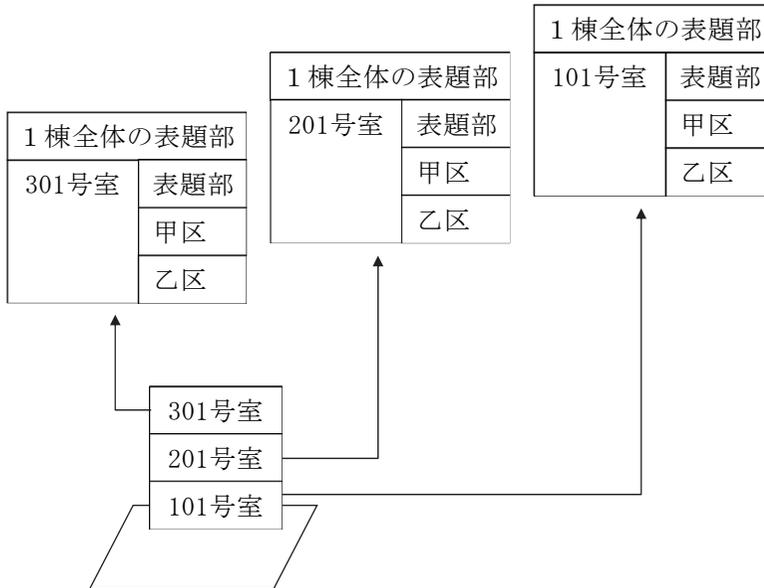
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和3年6月5日 第334号	所有者 ○○区◇◇五丁目△番△号 A
2	所有権移転	令和7年4月10日 第157号	原因 令和7年3月31日売買 所有者 ○◇区×◇一丁目□番□号 B

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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
1	抵当権設定	令和7年4月10日 第158号	原因 令和7年4月10日金銭消費貸借同日設定 債権額 金○○○万円 利息 年○% 損害金 年○%（年365日の日割計算） 債務者 ○○区◇◇七丁目△番△号 C 抵当権者 ○○区◇◇三丁目□番□号 株式会社D銀行

この登記記録から、AがBに建物を売り、この建物には抵当権がついていることがわかる。ところで、この抵当権はA、Bのどちらが設定したのだろうか。普通は受付年月日を見れば判断できるが、甲区の2番と乙区の1番は同じ日付となっている。この場合は受付年月日に続けて記載されている受付番号を見るとよい。甲区2番のほうが早いので、この抵当権はBに所有権が移転した後に設定されたものと判断できる。

#### 4 区分建物の登記

区分建物の登記においても、**一不動産一登記記録**の原則がとられ、まず1棟全体の表題部、各専有部分の表題部・権利部（甲区・乙区）によって構成されている。不動産登記法という**区分建物**とは、1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、専有部分のことである。



## 5 登記手続の原則と例外

### (1) 申請手続の原則

不動産登記法では、利用者の便宜を考慮して、**オンライン申請と書面申請**がある。

#### ① 申請主義

登記は、原則として、当事者（代理人でも可）の**申請**または官公署の嘱託によってなされる。売買による所有権移転など物権変動が生じても申請の**義務はない**。また、物権変動が生じたからといって、登記官が**職権**で所有権移転の登記をすることもできない。

#### ② 申請義務がある登記

表示に関する登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに生じた土地または表題登記がない土地の所有権を取得した者や、新築した建物または区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から<b>1ヵ月以内</b>に申請しなければならない</li> <li>・土地や建物が<b>滅失</b>したときは、表題部所有者または所有権の登記名義人は、その滅失の日から<b>1ヵ月以内</b>に申請しなければならない</li> <li>・申請しなかった場合、10万円以下の過料に処せされる。</li> <li>・<b>登記官が職権</b>で登記することができる。</li> </ul>
相続登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権の登記名義人の相続が開始し、当該相続により所有権を取得した者は、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<b>3年以内</b>に申請しなければならない。</li> <li>・相続人に対する<b>遺贈</b>で所有権を取得した者も申請義務がある。</li> <li>・相続登記後に<b>遺産分割</b>があり、当該遺産分割によって相続分を超えて所有権を取得した者は、<b>当該遺産分割の日から3年以内</b>に申請しなければならない。</li> <li>・2024年4月1日前に発生した相続については、<b>2027年3月31日</b>までに申請しなければならない。</li> <li>・申請しなかった場合、10万円以下の過料に処せされる。</li> </ul>

相続登記の申請義務を負う者は、次の(a)および(b)の両方を申請義務の履行期間（3年以内）に申し出ることにより、その申請義務を履行したものとみなす。

(a) 所有権の登記名義人について相続が開始した旨

(b) 自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨

## ③ 共同申請主義

原則として、**権利に関する登記**は、登記の真正を担保するため、**登記権利者**（売買契約では買主）と**登記義務者**（売買契約では売主）が**共同して申請**しなければならない。

## ④ 当事者出頭主義の廃止

**出頭主義の廃止**により、オンライン申請のほか、**郵送による書面申請**もできる。

ただし、登記官は、申請人以外の者が申請していると疑うに足る相当な理由があるときは、当該申請を却下すべき場合を除いて、申請人などに対して出頭を求め、質問をし、または必要な情報の提供を求める方法により、当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない（**登記官による本人確認調査**）。また、申請の権限を有しない者の申請は、登記申請の却下事由とされている。

## (2) 申請情報と添付情報等の提供

## ① 申請情報と添付情報

登記の申請は、申請情報と添付情報を登記所に提供して行わなければならない。

申請情報	不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名または名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な一定の事項 ※登記義務者の住所が変更されていない場合、住所変更登記をしてからでなければ、所有権移転登記等を行うことができない。
添付情報	売買契約書や登記識別情報、作成後 <b>3ヵ月以内の印鑑証明書</b> など、申請情報と併せて提供することが必要な情報

## ② 書面申請とオンライン申請

書面申請	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請書と添付書面を提出する。指定登記所では、これらが記録された磁気ディスクの提出も可能</li> <li>「申請用総合ソフト」を利用して、QRコード付きの書面を作成し申請することも可能</li> </ul>
オンライン申請	<ul style="list-style-type: none"> <li>添付情報が書面に記載されているときは、当該書面を持参または郵送により提出することが可能</li> <li>電子署名に係る電子証明書を提出したときは、当該電子証明書は、書面申請における印鑑証明書の役割を果たす</li> </ul>

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

### ③ 事前通知制度

登記官は、申請人が正当な理由をもって登記識別情報を提供することができないとき、登記義務者に対し、登記申請があった旨および申請の内容が真実であると考えるときは一定の期間内にその旨の申出をすべき旨を**通知**しなければならない。これを**事前通知制度**という。通知に対する、登記申請に問題がない旨の登記義務者の応答によって、本人確認がなされる。登記官は、その期間内に申出がない限り、申請に係る登記をすることができない。なお、公証人の認証があれば、事前通知を不要とする制度もある。

### ④ 資格者代理人による本人確認制度

司法書士・弁護士等の登記申請代理を業とすることができる代理人によってされた場合であって、登記官がその代理人から、申請人が**登記義務者であることを確認するために必要な情報の提供**を受け、かつ、その内容を相当と認めるときは、事前通知はなされない。これを**資格者代理人による本人確認制度**という。司法書士などの情報提供によって、申請人が本人であることの確認が可能となる。

## (3) 登記の完了

登記が完了すると、登記が完了した旨を通知するために、オンライン申請のときはオンラインで、書面申請のときは書面で、**申請人（登記権利者と登記義務者）**に対して**登記完了証が交付される**。なお、登記済証を交付する制度は**廃止**されている。

登記をすることによって申請人自らが**登記名義人となる場合**において、その登記が完了したときは、登記官は、速やかに、その申請人に対し、その登記に係る**登記識別情報（12桁の英数字からなる暗証番号）**を**通知**しなければならない。共有である場合、**それぞれの権利者**に対して通知される。将来、本人確認の手段として利用できるようにするためである。

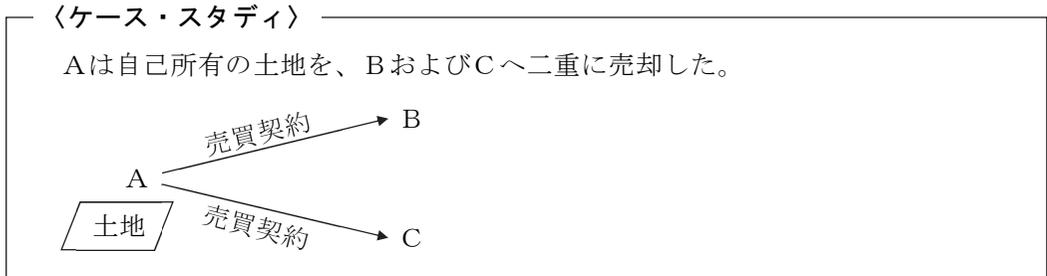
ただし、登記名義人のみが知りうる登記識別情報が盗み見られたり、紛失したりすることを防ぐために、申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合などは、通知されない（**登記識別情報不通知制度**）。

登記識別情報の通知を受けた者またはその相続人などは、登記官に対し、通知を受けた登記識別情報について**失効の申出**をすることができる。

なお、登記識別情報は、登記完了時に通知されるだけで、**再通知はなされない**。

## 6 対抗力

所有権や抵当権など、不動産の権利を第三者に対抗するためには登記が必要である。原則として、先に権利の登記を済ませた者が、後順位者に対して自分の権利を主張できる。**不動産は登記、動産は引渡し**が対抗要件である。



この場合、売買契約は二重に成立するが、土地の所有権は1つしかないため、B・Cのいずれか一方しか取得できない。どちらか先に所有権移転登記を済ませたほうが、この土地の所有権を取得できる。

### ※ 登記と公信力

動産には公信力が認められるが、不動産の登記には**公信力がない**。公信力とは、登記など権利を推測させるような外形がある場合、実際に真実の権利がない場合でも、外形を信じて取引する者に対して、法律の効果を生じさせる効力をいう。不動産登記に公信力はないため、不動産登記を信じて真の所有者でない者と取引をした場合に、法律により保護されず、買主は所有権を取得できないことがある。

## 7 登記なくして対抗できる第三者

次のような者には登記がなくても対抗することができる。

- ① 全くの無権利者
- ② 不法行為者・不法占拠者
- ③ 背信的悪意者
- ④ 詐欺または強迫によって登記申請を妨げた者
- ⑤ 他人のために登記申請をする義務のある者

## 8 登記の種類

区分	種類	
内容による分類	保存登記	初めてする所有権の登記で、原則として表題部に自己または被相続人が所有者として記載されている者が申請することができる。この保存登記がないと移転登記をすることができない。
	移転登記	既存の権利が移転された場合に行われる登記。
	更正登記	登記されたときにすでにその記載内容に錯誤または遺漏があった場合に訂正する登記。
	変更登記	登記をした後に、登記された内容と実体との間に不一致が生じた場合（住所変更など）に変更する登記。 2026年4月1日以後、住所や氏名・名称に変更があった場合、 <b>2年以内</b> に登記をしなければならない。2026年4月1日前に住所や氏名・名称に変更があった場合は、2026年4月1日から <b>2年以内</b> に登記をしなければならない。変更登記をしなかった場合、5万円以下の過料に処せられる。
	抹消登記	登記の記載を抹消する登記。債務の弁済により消滅した抵当権の抹消登記は、抵当権設定者と抵当権者の <b>共同申請</b> が必要である。申請の際、その抹消について登記上利害関係を有する第三者がいるときは、その第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報またはその第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。
	回復登記	抹消や登記簿の滅失の場合に復帰させる登記。
形式による分類	主登記 (独立登記)	独立した順位番号を有する登記。
	付記登記	独立した順位番号をもたず主登記に付記してなされる登記。登記名義人表示の変更、買戻し特約、所有権以外の権利を目的として権利を設定する場合（地上権を目的として抵当権を設定する場合）などがある。
対抗力の有無による分類	終局登記	対抗力を有する登記で本登記ともいう。予備登記以外のものをいう。
	予備登記	対抗力を有しない登記。仮登記がある。

(参考) 仮登記

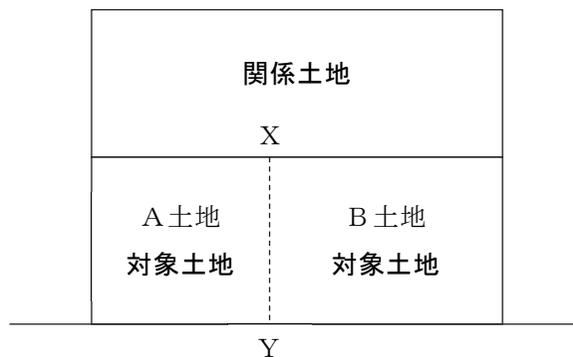
仮登記には対抗力はないが、順位を保全する効力がある。物権変動は生じており、本登記をするための手続上の要件が備わっていない場合が「1号仮登記」、物権変動は生じていないが、将来、物権変動を生じさせる請求権が発生しており、その権利を保全する場合が「2号仮登記」である。

仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。また、仮登記の登記名義人の承諾があれば、仮登記の登記上の利害関係人も単独で申請することができる。

## 9 筆界特定制度

### (1) 定義

筆界	表題登記がある1筆の土地とこれに隣接する他の土地との間で、当該1筆の土地が登記されたときに、その境を構成する2以上の点とこれらを結ぶ直線
対象土地	筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する1筆の土地および他の土地
関係土地	対象土地以外の土地であって、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で対象土地の一方または双方と接するもの
筆界特定制度	筆界調査委員が土地の実地調査や測量を含む様々な調査を行った上で、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出し、筆界特定登記官がその意見を踏まえて筆界を特定する制度



※X-Yの筆界を特定する場合、A土地およびB土地が対象土地である。

## ◆第1章 不動産の権利と登記◆

### (2) 効力

筆界は公法上の境界であるため、**所有権の範囲を特定するものではない**。また、土地所有者同士の合意により**設定・変更はできない**。なお、対象土地の登記記録には、筆界特定がされた旨が記録されることになっている。すでに筆界特定がされている場合は、特段の必要があると認められるときを除いて、**再度筆界特定をすることはできない**。

筆界特定と境界確定訴訟の判決が抵触する場合、筆界特定は、**判決と抵触する範囲においてその効力を失う**。

### (3) 手続き

筆界特定を申請できる者は、土地所有権の登記名義人およびその相続人などである。土地が共有されている場合は、**共有者の1人からでも申請できる**。**借地権者や抵当権者は申請できない**。なお、地方公共団体は、土地所有権の登記名義人等の同意を得たときは、筆界特定の申請をすることができる。

筆界特定が行われた土地については、利害関係の有無にかかわらず、**誰でも、手数料を納付して筆界特定書等の写しの交付を受けることができる**。

## 【確認問題】(2015年度第1回 問題24)

布施一郎さん(以下「布施さん」という)は、所有するマンション(以下「甲建物」という)を担保にSA信用金庫より事業用資金の借入れをしましたが、事業の不調により返済の見通しが立たなくなったため、甲建物を知人の大垣太郎さん(以下「大垣さん」という)に売却し、その売却代金で借入金の返済をすることを検討しています。以下の間について、その答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

## [甲建物の登記事項証明書(抜粋)]

表題部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
家屋番号	〇〇一丁目 1番の301		余白	
建物の名称	301		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	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	3階部分 70 ; 10	平成19年1月17日新築	
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	所有権	10万分の5456	平成19年1月20日敷地権 [平成19年1月29日]	

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
1	所有権保存	平成19年1月31日 第1123号	原因 平成19年1月31日売買 所有者 ××県△△市〇〇一丁目1番1号 布施一郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
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
1	根抵当権設定	平成21年3月31日 第9124号	原因 平成21年3月31日設定 極度額 金2,000万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 債務者 ××県△△市〇〇一丁目1番1号 布施一郎 根抵当権者 ××県△△市〇〇二丁目2番 2号 SA信用金庫

◆第1章 不動産の権利と登記◆

[その他]

- ・甲建物は、3階建てマンションの3階にある。
- ・布施さんは、所有権保存登記に当たり、登記所から交付された登記済証を紛失している。
- ・登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。
- ・甲建物を管轄する登記所は、2008（平成20）年1月21日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）になった。

（問）布施さんが大垣さんに甲建物を売却し、大垣さんへの所有権移転登記を行う場合等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 布施さんは、登記所に登記済証を紛失したことを届け出れば、登記所から新たな登記済証の交付を受けることができる。
2. 甲建物の売買による所有権移転登記が完了した場合、大垣さんに対して、登記識別情報が通知される。
3. S A信用金庫の根抵当権設定登記は、大垣さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことの根抵当権者の証明書を提供すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。
4. 所有権移転登記においては、オンライン申請および出頭による書面申請をすることはできるが、郵送による書面申請は認められていない。

〔解答・解説〕

（問）正解 2

1. 不適切。登記済証は再交付されない。
2. 適切。登記名義人に対して、登記識別情報が通知される。
3. 不適切。根抵当権の抹消登記は、登記官の職権で行われない。
4. 不適切。郵送による書面申請も認められる。

# 資料編

---

## 【基本用語】

用語	意味
善意	ある事実や事情を知らないこと。
悪意	ある事実や事情を知っていること。
故意	わざと。
過失	不注意で。
善意無過失	知らなかったことについて落ち度がないこと。
善意有過失	知らなかったことについて落ち度があること。
無効	初めから法律行為の効力が生じないこと。
取消	取り消すまでは有効、取り消されて初めて無効になる。
履行	実際に行うこと、実行すること。
権原	特定の行為が法律上正当とされる原因のこと。
物権	特定の物を直接的に支配することができる権利。誰に対しても主張できる。
地上権	工作物または竹木の所有を目的として他人の土地を使用する権利。
法定地上権	一定の要件を満たすことにより、法律上当然に取得する地上権。
永小作権	小作料を支払い、他人の土地で耕作または牧畜をする権利。
対抗	自分の権利であることや自分のものであることを主張すること。
対抗要件	自分のものであることを主張する場合の根拠となるもの。
債権	特定の人が特定の人に対し、一定の行為を請求する権利。
債務	履行しなければならない義務。
債権者	契約した内容の履行を請求する権利を持つ者。
債務者	契約した内容を履行する義務を負う者。
当事者	売買契約の場合、契約を締結した売主と買主。
第三者	当事者以外の者。ただし、当事者の包括承継人（相続人等）は該当しない。
双務契約	当事者の双方に対価的な関係のある債務が発生する契約。売買契約や賃貸借契約が該当する。
諾成契約	当事者双方の合意で成立する契約。売買契約や賃貸借契約が該当する。
瑕疵	欠陥、欠点、きず。
推定する	当事者間に取り決めのない場合や反対の証拠がない場合に、ある事柄について法が一応の判断を下すこと。反対の証拠がある場合、その判断を覆すことができる。

用語	意味
みなす	法がそのように決めてしまうこと。反対の証拠がある場合でも、その判断を覆すことができない。
<small>さしおさえ</small> 差押	債務者の財産を勝手に処分できないようにする法的手続。
<small>ただ</small> 直ちに	時間的な即時性が高く、一切の遅延が許されない。
<small>ちた</small> 遅滞なく	時間的な即時性は高いが、正当または合理的な理由によって遅延した場合は許される。
<small>すみ</small> 速やかに	時間的な近接性があり、訓示的な使い方をする。

## 【登記事項証明書（土地）】

様式例・1

表題部（土地の表示）	調製	余白	不動産番号	0000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	特別区南都町一丁目			余白
①地番	②地目	③地積㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300.00	不詳 〔令和5年10月14日〕	
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

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
1	所有権保存	令和5年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和5年10月27日 第718号	原因 令和5年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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
1	抵当権設定	令和5年11月12日 第807号	原因 令和5年11月4日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60%（年365日日割計算） 損害金 年14.5%（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南部支店） 共同担保 目録(あ)第2340号

共同担保目録					
記号及び番号	(あ)第2340号			調整	令和5年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備		
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	余白		
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	余白		

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和6年3月27日

関東法務局特別出張所

登記官

法務八郎



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D23992 ( 1 / 1 ) 1 / 1

## 【登記事項証明書（建物）】

2

表題部（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	0000000000000
所在図番号	余白				
所在	特別区南都町一丁目 101番地			余白	
家屋番号	101番地			余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階	80 : 00	令和5年11月1日新築	
		2階	70 : 00	〔令和5年11月12日〕	
表題部（附属建物の表示）					
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	物置	木造かわらぶき 平屋建	30 : 00	〔令和5年11月12日〕	
所有者	特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎				

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
1	所有権保存	令和5年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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
1	抵当権設定	令和5年11月12日 第807号	原因 令和5年11月4日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60%（年365日日割計算） 損害金 年14.5%（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南部支店） 共同担保 目録(あ)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第2340号	調整	令和5年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	余白
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	余白

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D23990 (2/2) 1/2

## 【登記事項証明書（区分所有建物）】

3

専有部分の家屋番号	3-1-101 3-1-102 3-1-201 3-1-202			
表題部（一棟の建物の表示）	調製	余白	所在図番号	余白
所在	特別区南都町一丁目 3番地1			余白
建物の名称	ひばりが丘一号館			余白
①種類	②床面積 m <sup>2</sup>		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 2階建	1階	300 ; 60	〔令和5年11月11日〕	
	2階	300 ; 40		
表題部（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②所在地及び地番	③地目	④地積 m <sup>2</sup>	登記の日付
1	特別区南都町一丁目3番地1	宅地	350 ; 76	令和5年11月11日

表題部（専有部分の建物の表示）			不動産番号	0000000000000
家屋番号	特別区南都町一丁目3番地1の101		余白	
建物の名称	R10		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	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	1階部分 150 ; 42	令和5年11月7日新築 〔令和5年11月11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	所有権	4分の1	令和5年11月7日新築 〔令和5年11月11日〕	
所有者	特別区南都町一丁目2番3号 株式会社甲不動産			

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
1	所有権保存	令和5年11月12日 第771号	原因 令和5年11月11日売買 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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
1	抵当権設定	令和5年11月12日 第772号	原因 令和5年11月12日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60%（年365日日割計算） 損害金 年14.5%（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D23991 (1/1) 1/2

## 【登記事項要約書（土地）】

1	表題部	××区〇〇一丁目			
		2番2	宅地	<u>100</u> : <u>00</u>	1番1から分筆 〔令和5年3月3日〕
	権利部 所有権	××区〇〇一丁目2番4号 持分2分の1 東京太郎			令和6年3月4日 第××××号
		××区〇〇一丁目2番4号 持分2分の1 東京花子			令和6年3月4日 第××××号
権利部 乙区	1	抵当権設定	令和6年4月4日 第××××号	債権額 金2000万円 連帯債務者 ××区〇〇一丁目2番4号 東京太郎 ××区〇〇一丁目2番4号 東京花子 抵当権者 ××区△△一丁目1番1号 <input type="checkbox"/> 銀行△△支店 共同担保 目録(て)第××××号	

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 P××××× 1 / 1

【登記識別情報通知】

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】

○市○町○番○の土地

【不動産番号】

○○○○○○○○○○○○○○○○

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】

令和○○年○月○日受付 第○○○○○号

【登記の目的】

所有権保存

【登記名義人】

○県○市○町○番

甲乙太郎

記

登記識別番号

1 2 3 - A 4 5 - B C D - E 8 9

↑

通知されたときは、目隠しシールが貼られている。

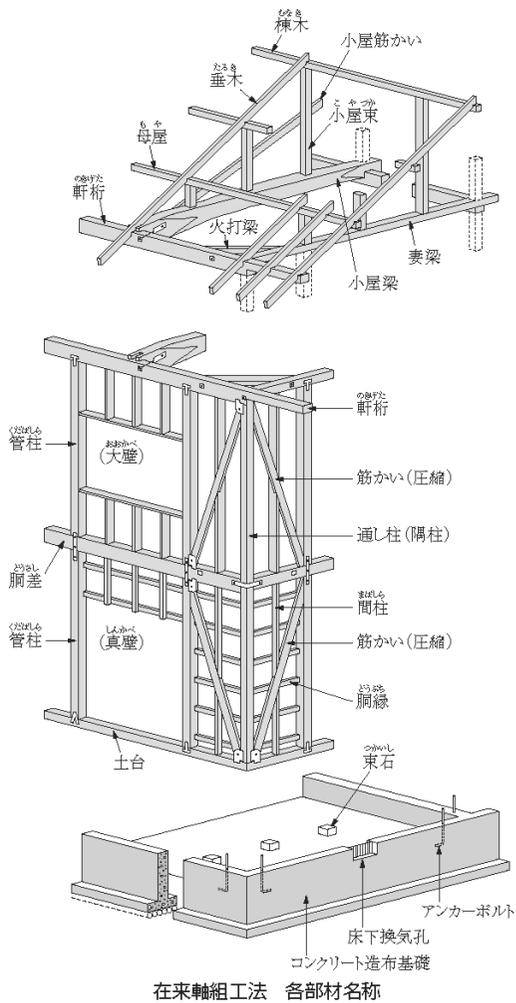
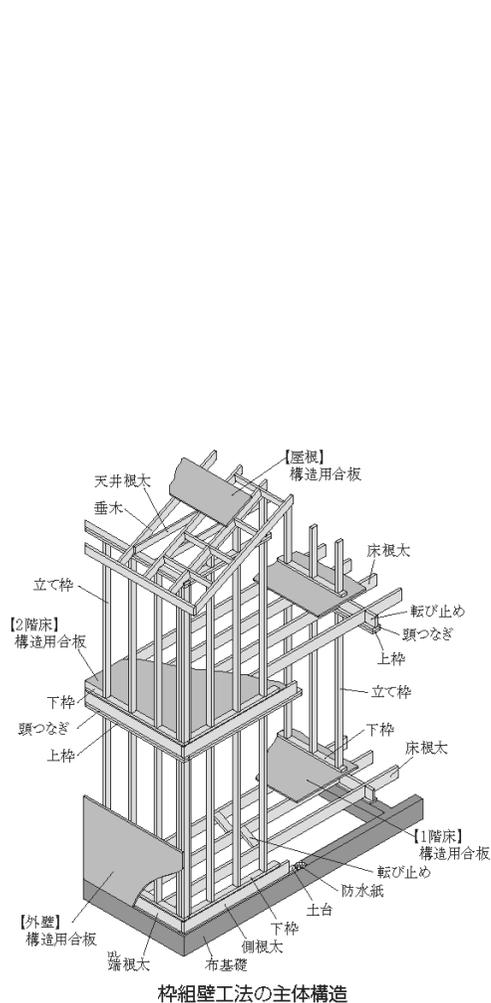
令和○○年○月○日

○○地方法務局○○出張所

登記官

丙丁次郎

【在来工法と枠組壁工法】



## 索引

## 【英数字】

8種規制	153
DCF (Discounted Cash Flow) 法	125
DCF分析	264
DSCR	265
IRR	264
LTV	266
NOI	264
NPV	264
RC工法	6

## 【あ】

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例	226
アセットマネジャー	268
アレンジャー	268
アンダーライター	268

## 【い】

一不動産一登記記録の原則	32
一般定期借地権	57
一般媒介契約	147
移転登記	40
囲繞地通行権	11
違約手付	161
インスペクション	149

## 【う】

請負契約	164
受付番号	34
内法面積	71

## 【え】

液状化現象	7
延焼防止性能	93, 94

## 【お】

乙区	32
オリジネーター	268
オンライン申請	36

## 【か】

開発行為	85
開発法	126
回復登記	40

解約手付	161
貸家	5
課税所得	218
借入金償還余裕率	265
借入金比率	266
仮登記	40
元本確定	25
管理組合	73
管理行為	17
管理不全土地・建物管理制度	16

## 【き】

期間入札	28
危険負担	163
基準地標準価格	120
既存不適格建築物	89
北側斜線制限	107
義務違反者に対する措置	75
規約	73
規約共用部分	70
共同申請主義	37
共同担保目録	33
共有	12
共用部分	70
極度額	25
居住用財産を買い換えた場合の 譲渡損失の損益通算および繰越控除	228
居住用財産を譲渡した場合の 3,000万円特別控除	219
居住用財産を譲渡した場合の 長期譲渡所得の課税の特例	221
居住用建物	3

## 【く】

クーリングオフ	153
区分所有建物	5
区分地上権	4

## 【け】

経年劣化	47
契約不適合責任	154
原価法	124
建設住宅性能評価書	169
建築確認	90

建築協定	112	借地権者	53
限定価格	122	借地権設定者	53
現物分割	14	借地権付建物	5
建蔽率	98	借地権割合	120
権利に関する登記	33	斜線制限	106
権利部	33	収益還元法	125
<b>【こ】</b>		集会	73
合意更新	54	終局登記	40
甲区	28	終身建物賃貸借	271
公示価格	120, 121	修繕積立金	76
更新請求	54	住宅瑕疵担保履行法	170
公定力	39	住宅借入金等特別控除	220
公図	33	住宅の品質確保の促進等に関する法律	169
更正登記	40	住宅ローン控除	228
公簿売買	163	従たる権利	21
固定資産税評価額	120	従物	21
個別的要因格差修正	129	重要事項の説明	148
<b>【さ】</b>		主登記	40
サービサー	268	順位番号	34
サービス付き高齢者向け住宅制度	270	準都市計画区域	82
催告解除	157	準防火地域	93
債務不履行	157	使用貸借	51
最有効使用の原則	123	自用の建物	5
在来工法	6	正味現在価値法	264
差押え	19	証約手付	161
更地	4	所在等不明共有者	14
賛否不明共有者	14	所有権	10
<b>【し】</b>		所有者不明土地・建物管理制度	15
市街化区域	81	申請主義	36
市街化調整区域	81	申請情報	37
敷金	50	<b>【す】</b>	
敷地権	72	随伴性	19
敷地利用権	72	スウェーデン式サウンディング試験	8
事業収支表	207	スクリーウエイト貫入試験	8
事業用借地権	256	<b>【せ】</b>	
事業用定期借地権等	57	正常価格	122
軸組工法	6	制震構造	7
事情補正	129	接道義務	112
事前通知制度	38	設備設置・使用权	11
実測売買	163	専属専任媒介契約	147
時点修正	129	専任媒介契約	147
地盤調査方法	8	専有部分	70
借地権	4		

◆索引◆

【そ】

増減額請求	68
造作買取請求権	64
相続税の取得費加算	243
相続税評価額	120
相隣関係	11
底地	4

【た】

対抗力	39
耐震構造	7
代理	145
高さ制限	106
宅地	2, 4
建替え	76
建付地	4
建物明渡し猶予制度	23
建物買取請求権	56
建物状況調査	149
建物譲渡特約付	57
建物所在図	33
建物図面	33
断熱工法	6

【ち】

地域地区	81
地域要因格差修正	129
地図	33
地積測量図	33
地目	2
調停前置主義	68
直接還元法	125
直系尊属から住宅取得等資金の 贈与を受けた場合の贈与税の非課税	190
賃借権	57

【つ】

ツーバイフォー工法	6
-----------	---

【て】

定期借地権	57
定期借家契約	65
定期建物賃貸借	65
定着物	2
抵当権	20
鉄筋コンクリート造	6

手付	144
手付金	155
鉄骨造	3, 6
デュー・デリジェンス	264
天然果実	21
添付情報	37

【と】

登記機関	31
登記記録	31
登記識別情報	38
登記事項証明書	31, 32
登記事項要約書	31
登記簿	32
同時履行の抗弁権	159
特殊価格	123
特定価格	123
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算 および繰越控除	230
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に 関する法律	171
特定道路	104
特定の居住用財産の買換え・交換の特例	222
特別売却	28
独立登記	40
都市計画図	87
取引事例比較法	124

【な】

内部収益率法	264
--------	-----

【ぬ】

布基礎	6
-----	---

【ね】

根抵当権	24
------	----

【の】

ノンリコースローン	266
-----------	-----

【は】

媒介契約	146
賠償分割	14

【ひ】

日影規制	108
------	-----

筆界特定制度	41
表示に関する登記	32
標準化補正	129
表題部	32
品確法	169

## 【ふ】

付加一体物	21
不可分性	18
不完全履行	157
付記登記	40
附従性	18
物権	10
物上代位性	19
物上保証人	28
不動産担保型生活資金貸付制度	272
不動産の表示に関する公正競争規約	173
不等沈下	7
不同沈下	7
プロジェクトファイナンス	266
プロパティマネジメント	266
プロパティマネジャー	268

## 【へ】

壁芯面積	71
ベタ基礎	6
変更行為	13
変更登記	40

## 【ほ】

防火地域	93
報酬額	150
法定果実	21
法定共用部分	70
法定更新	58, 62, 63
法定乗数	102
法定担保物権	18
法定利率	158
ボーリング調査	8
保証金の経済的利益	257
保証債務	165
保存行為	13

## 【ま】

抹消登記	40
------	----

## 【む】

無催告解除	157
-------	-----

## 【め】

免震構造	7
------	---

## 【も】

持分	13
----	----

## 【や】

約定担保物権	18
--------	----

## 【よ】

容積率	101
用途制限	96
用途地域	83
予備登記	40

## 【り】

履行遅滞	157
履行不能	157
隣地斜線制限	106
隣地使用権	12

## 【れ】

レバレッジ効果	266
レンダー	268
連帯保証	166
連たん建築物設計制度	105
レントギャップ	266

## 【ろ】

ローン特約	160
路線価	120

## 【わ】

枠組壁工法	6
-------	---

## C F P<sup>®</sup> テキスト 不動産運用設計

---

2006年7月8日 初版発行  
2025年6月18日 第30版第1刷発行

発 行 者 多田 敏男  
発 行 所 T A C株式会社  
〒101-8383  
東京都千代田区神田三崎町 3-2-18

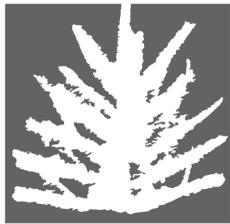
---

©2025 T A C

Printed in Japan

落丁・乱丁本はお取り替えいたします。

本書は「著作権法」によって、著作物等の権利が保護されている著作物です。本書の一部または全部につき、無断で転載、複写されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合には、あらかじめ小社宛許諾を求めてください。



**TAC**