

不動産運用設計

CFPテキスト

Financial Planner

TAC

目 次

第1章	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 ★	9
Theme 3	担保物権 ★★★	16
Theme 4	不動産競売 ★★★	26
Theme 5	不動産登記 ★★★	29
第2章	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 ★★★	67
Theme 5	建物の区分所有等に関する法律（区分所有法） ★★	69
第3章	不動産関連法規	77
Theme 1	都市計画法 ★★★	78
Theme 2	建築基準法 ★★★	87
Theme 3	文化財保護法 ★	115
第4章	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
第5章	不動産の取引	137
Theme 1	宅地建物取引業法 ★★★	138
Theme 2	不動産売買契約 ★★★	151
Theme 3	不動産取引に関する法律 ★	163
Theme 4	広告に関する規制 ★★★	167

第6章	不動産の取得と税金	173
Theme 1	印紙税（国税）★★★	174
Theme 2	登録免許税（国税）★★★	176
Theme 3	不動産取得税（都道府県税）★★★	179
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 ★	182
Theme 5	住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）★★	184
第7章	保有に関する税金	187
Theme 1	固定資産税 ★★★	188
Theme 2	都市計画税	192
Theme 3	不動産所得 ★★★	194
第8章	不動産の譲渡と税金	207
Theme 1	個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	208
Theme 2	居住用財産を譲渡した場合の特例 ★★★	211
Theme 3	固定資産の交換の特例 ★★★	224
Theme 4	既成市街地等内の買換え等の特例（立体買換え）★★★	230
Theme 5	特定の事業用資産の買換え特例	232
Theme 6	相続税の取得費加算の特例	235
第9章	不動産の有効活用	237
Theme 1	事業受託方式 ★	238
Theme 2	建設協力金方式 ★★	239
Theme 3	土地信託方式 ★★	240
Theme 4	等価交換方式 ★★★	243
Theme 5	定期借地権方式 ★★	248
第10章	不動産投資と商品	255
Theme 1	不動産投資に関する知識 ★★★	256
Theme 2	不動産の証券化 ★	264

第11章 老後の生活設計と不動産	265
Theme 1 リバースモーゲージ	266
Theme 2 高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者住まい法) ★★	268
資料編	273
索引	280

◆◇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。

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

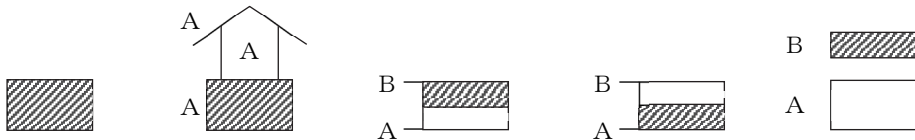
不動産の種類とは、その有形的利用および権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

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。

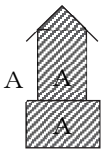


- ① 更地 ② 建付地 ③ 借地権 ④ 底地 ⑤ 区分地上権
(貸宅地)

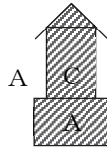
(2) 建物およびその敷地

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。

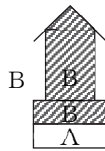
- ① 自用の建物およびその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物およびその敷地をいう。
- ② 貸家およびその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物およびその敷地をいう。
- ③ 借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物および借地権をいう。
- ④ 区分所有建物およびその敷地とは、専有部分ならびに当該専有部分に係る共用部分の共有持分および敷地利用権をいう。



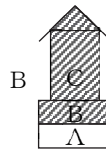
① 自用の建物およびその敷地



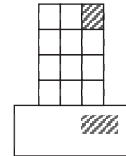
② 貸家およびその敷地



③ (自用の場合) 借地権付建物



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。
断熱工法	内断熱工法は、壁体内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。内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はある。
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。

(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。**

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。

③ 地盤調査方法

- ・ボーリング調査は地層のサンプル調査を行うが、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＞

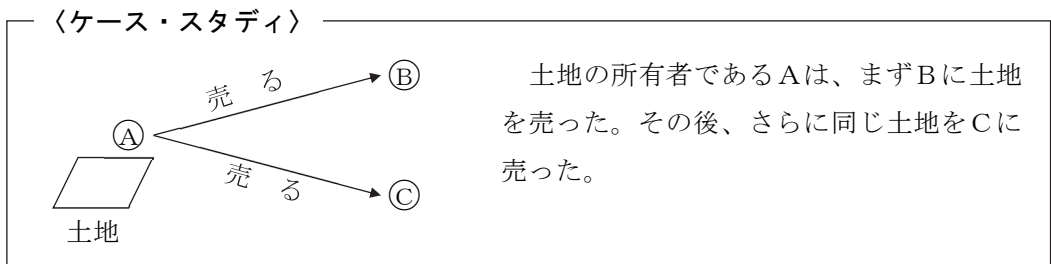
- 1. ○ 制震構造は、制震ダンパー等の装置により地震エネルギーを吸収する構造である。
- 2. × 積層ゴムやオイルダンパーの装置により、建物が地震時に受ける力を小さくする構造は免震構造である。
- 3. × 建物の主要構造の剛性を高めることで地震エネルギーに耐える構造は耐震構造である。
- 4. × 内陸部の河川や水田の付近でも発生することがある。
- 5. × 平坦な地勢に存する造成地であっても転圧の不均衡や、建物の荷重の偏りによって不同沈下が発生することがある。
- 6. ○ 建物の荷重を面で支えているため、一般に耐震性を確保しやすい。
- 7. × 地中からの湿気を完全に遮断するこ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

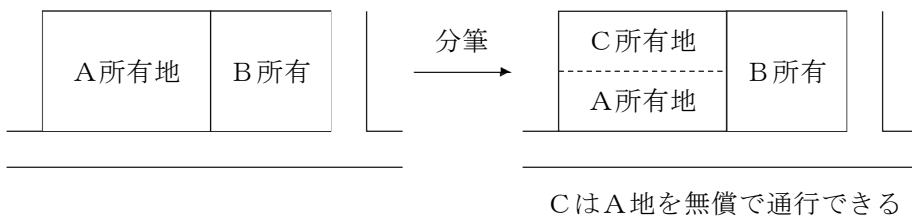
3 所有権と相隣関係^{そうりん}

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（^{いにょうち}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。

(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。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。

① 各共有者が**単独**で行うことができる行為

保存行為（現状を維持する行為）…修繕、不法占拠者への明渡請求（※）、

共同相続人全員のための**法定相続分による相続登記**

※ **損害賠償請求**については持分の割合に限られる

② 持分の**過半数の同意**が必要な行為

管理（利用・改良）行為…賃貸借契約の締結・解除など

軽微変更行為…砂利道のアスファルト舗装、マンションの外壁・屋上等の防水工事など（形状または効用の著しい変更を伴わないもの）

③ 共有者**全員の同意**が必要な行為

軽微でない変更行為…共有物**全体の売却**、転用、増築、改築、所有権全部に係る**抵当権の設定**など

(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。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(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

裁判所は、所有者不明土地・建物（共有の場合は共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地・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）をすることができる。また、所有者不明土地・建物管理命令においては、所有者不明土地・建物管理人が選任される。

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

裁判所は、所有者による土地・建物の管理が不相当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において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、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）をすることができる。また、管理不全土地・建物管理命令においては、管理不全土地・建物管理人が選任される。

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^{ふじゅうせい}

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。

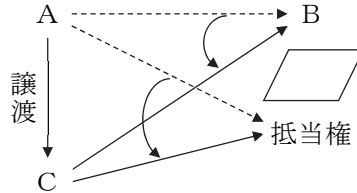
Bは500万円をAに弁済し、「半額弁済したのだから抵当権の効力はこの土地の半分しか及ばない」と主張したが、この主張は通らない。

(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**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〉

2018年に、2023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、2017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。

(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

(参考) 法定地上権

- 次の要件を満たすと、建物の所有者は法律上当然に地上権を取得する。
- ・抵当権設定当時、土地の上に建物が存在し、それぞれ同一の所有者であること。
 - ・抵当権の実行によって、土地と建物の所有者が別々になったこと。

判例では、抵当権設定当時、土地とその上にある建物が同一の所有者に属している場合に限り、次のような場合にも法定地上権の成立を認めている。

- ◎建物について保存登記が未だなされていない場合
- ◎土地に対する抵当権設定当時に存在した建物が火災などで滅失し、抵当権実行前に同様の建物が再築された場合
- ◎抵当権設定後、土地と建物の所有者が異なるに至った場合

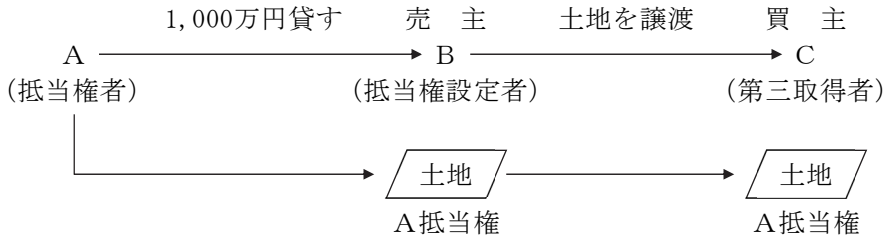
更地に抵当権を設定後、建物を築造した場合、法定地上権は成立しない。そこで、建物保護を図るため、土地の抵当権者は、土地と建物を一括して競売にかけることができる。ただし、土地の抵当権者は、土地の代価からのみ優先弁済を受けることとされている。

(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。

〈ケース・スタディ〉

AはBに1,000万円を貸し付け、B所有の土地に抵当権の設定登記をした。Bはこの土地をCに譲渡した。



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的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**。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(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、その後生ずる元本は担保されなくなることである。なお、その後発生する利息は、極度額の範囲内で担保される。

当事者は、設定のときに元本の**確定期日**を定めなくてもよいが、定める場合には、その期日は約定の日から**5年以内**でなければならない。

元本の確定期日を定めない場合は、根抵当権者による競売申立てなどの確定事由が生じない限り、元本はいつまでも確定されないことになるため、根抵当権設定者は、根抵当権の設定の時から**3年を経過**すると、担保すべき元本の確定を**請求**することができる。この請求がなされると、**2週間後に元本は確定する**。また、同じく確定期日を定めない場合、根抵当権者はいつでも元本の確定を請求することができ、元本は請求の時に確定する。

【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. 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。
- () 3. 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。
- () 4. 根抵当権の被担保債権の範囲に属する債権を被担保債権の元本確定前に譲渡した場合には、根抵当権も移転する。

<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. × 原則として満期となった最後の2年分に限られる。
- 3. × 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。
- 4. × 元本確定前の根抵当権には随伴性がないため、債権が譲渡されても根抵当権は移転しない。

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、債務者は買受へ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**。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**支払い義務を負う**。

(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、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。

① 登記事項証明書

登記事項証明書には証明力があり、これまでの履歴を含めた記録が証明される「全部事項証明書」、現に効力のある部分のみを証明した「現在事項証明書」などがある。

利害関係人に限らず、誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、交付を請求することができる。請求方法には、窓口での請求、郵送による請求、オンラインでの請求がある。オンライン請求の場合は郵送または指定した登記所での受取りとなる。なお、この交付請求は、原則として、請求に係る不動産の管轄登記所以外の登記所に対してもすることができる。

② 登記事項要約書

登記事項要約書は、登記が電子化される前の閲覧に代わるものである。登記事項証明書と異なり、登記事項要約書には、認証文、作成年月日、登記官の職氏名、登記官の職印の押印がないため、証明力はない。

利害関係人に限らず、誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、交付を請求することができる。

当該不動産を管轄している登記所の窓口でのみ請求できる。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

③ 附属書類の閲覧

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。

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。

甲区には**所有権**（所有権の保存、所有権の移転、**差押**など）に関する登記の登記事項が記録され、乙区には**所有権以外の権利**（地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、採石権）に関する登記の登記事項が記録される。

※ 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。

① 地 図

1筆または2筆以上の土地ごとに作成され、各土地の区画を明確にし、地番を表示する。

② 建物所在図

1個または2個以上の建物ごとに作成され、各建物の位置および家屋番号を表示する。

③ 公 図

旧土地台帳附属地図のことを公図といい、地図に準ずる図面として登記所に備え付けられている。従来、租税徴収のために税務署に備え付けられていたものであるが、地図と異なり精度はあまり高くなく、**現地復元力はない**。しかし、地図が整備されていない現状においては、土地を特定し、その形状などを明らかにする資料として広く利用されている。

④ 地積測量図と建物図面

地積測量図は、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。また、建物図面は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である。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(参考) 都市計画図

都市計画図とは、市町村などの範囲によって市街化区域および市街化調整区域の別、用途地域その他の地域地区、防火地域・準防火地域、容積率および建蔽率ならびに都市計画道路などの都市計画関係の情報を地図上に記載したもので、当該市役所などやその他の機関より市販されているものである。

※ 都市計画図には、埋蔵文化財包蔵地、土壤汚染対策法指定区域、相続税路線価、建築基準法の建築協定区域は記載されていない。

(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。

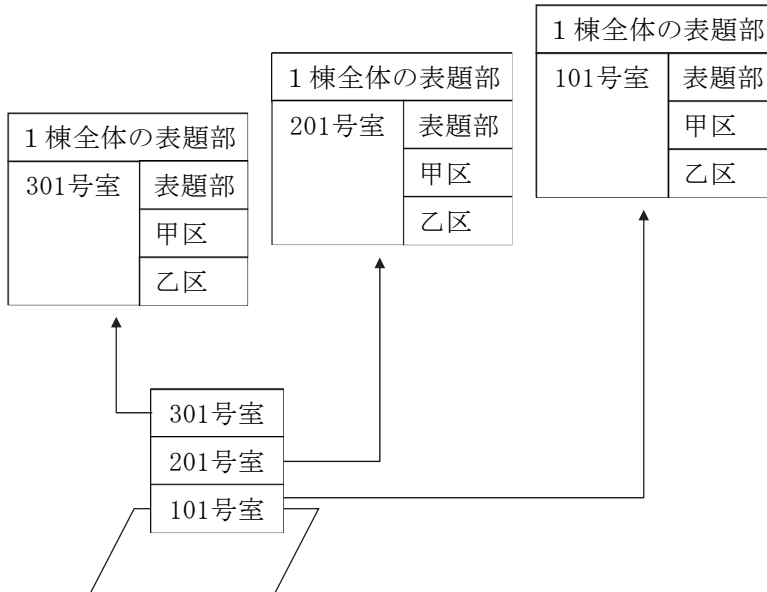
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和元年6月5日 第334号	所有者 ○○区◇◇五丁目△番△号 A
2	所有権移転	令和5年4月10日 第157号	原因 令和5年3月31日売買 所有者 ○◇区×◇一丁目□番□号 B

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5年4月10日 第158号	原因 令和5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併存**している。

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。

※令和6年4月1日より、相続登記は義務化されます。

例外として、**表示に関する登記**には申請義務がある。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**1ヵ月以内**に、表題登記を申請しなければならない。土地や建物が**滅失**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**1ヵ月以内**に、当該土地や建物の滅失の登記を申請しなければならない。これを怠ると10万円以下の過料に処せられる。また、**表示に関する登記は、登記官が職権**で行うこともできる。

	表示に関する登記	権利に関する登記
申請義務	アリ	ナシ（任意）
申請期限	1ヵ月以内	ナシ
登記官の職権登記	できる	できない

② 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。

③ 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

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事項として不動産登記令で定める情報のことを**申請情報**という。また、売買契約書や登記識別情報、作成後**3ヵ月以内の印鑑証明書**など、申請情報と併せて提供することが必要な情報のことを**添付情報**という。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。

② 書面申請とオンライン申請

書面申請のときは、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認められる。なお、「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ができる。

オンライン申請のときでも、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できる。なお、オンライン申請の際に、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。

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。

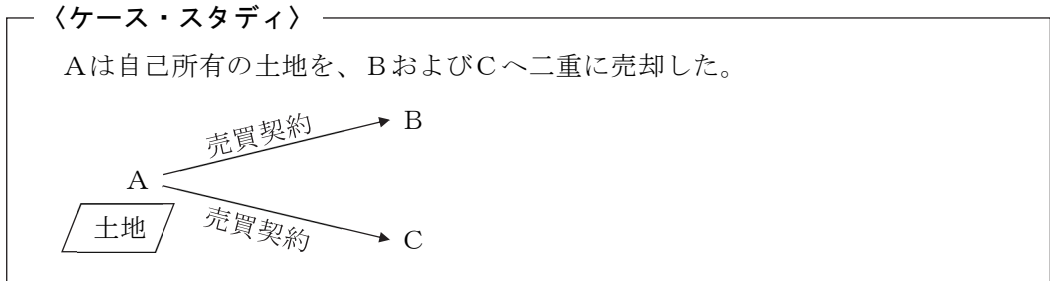
ただし、登記名義人のみが知りうる登記識別情報が盗み見られたり、紛失したりすることを防ぐために、申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合などは、通知されない（**登記識別情報不通知制度**）。

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。
	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共同申請が必要である。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) 抹消登記手続きの簡略化

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から10年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

登記された地上権等の存続期間または登記された買戻しの特約の期間が満了している場合において、相当の調査が行われたと認められる一定の方法で調査を行っても、共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が判明しないときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(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。

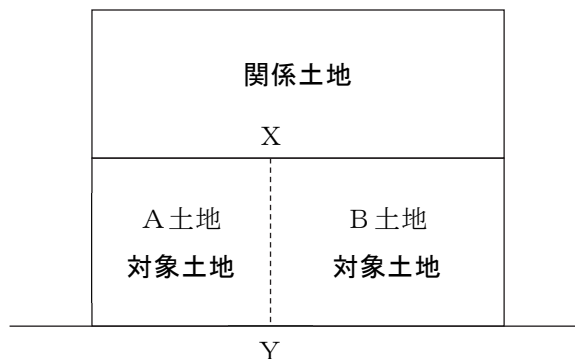
仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。また、仮登記の登記名義人の承諾があれば、仮登記の登記上の利害関係人も単独で申請することができる。

9 筆界特定制度

(1) 意義

筆界とは、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をいう。また、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を**対象土地**といい、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を**関係土地**という。

筆界特定制度は、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である。



※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。

(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**。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

【確認問題】

曽根さんは投資用不動産を購入したいと考え、知り合いの不動産会社に相談したところ、OPマンションの301号室（以下「本物件」という）を紹介されました。なお、本物件は、現所有者である島村義さんと星野大輔さんとの間で売買契約がすでに締結されているが、その契約は解除されそうであるとのことでした。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。

東京都〇〇区△△6丁目5-4-301			区分建物全部事項証明書
【表題部】（専有部分の建物の表示）			
【不動産番号】	××××××××××××××		
【家屋番号】	△△六丁目 5番4の301	余白	
【建物の名称】	301	余白	
【①種類】	【②構造】	【③床面積】 m ²	原因およびその日付【登記の日付】
住宅	鉄筋コンクリート造 1階建	3階部分 68.10	平成23年1月17日新築 【平成23年2月26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	100,000分の5,000	平成23年2月21日敷地権 【平成23年2月26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23年3月31日 第11111号	所有者 〇〇区△△六丁目5番4-301号 海老原 博
2	所有権移転	平成26年4月18日 第12001号	原因 平成26年3月21日売買 所有者 〇〇区△△一丁目2番3-401号 島村 義男
3	停止条件付所有権 移転仮登記	平成31年3月5日 第11222号	原因 平成31年3月5日売買 権利者 〇〇区××一丁目1番1-101号 星野 大輔
	余白	余白	余白

【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	平成23年3月31日 第11112号	原因 平成23年3月31日 金銭消費貸借同日設定 債権額 金3,000万円 利息 年3.10% 損害金 年14.15% (年365日の日割り計算) 債務者 〇〇区△△六丁目5番4-301号 海老原 博 抵当権者 〇〇区△△一丁目4番10号 株式会社WE銀行 (取扱店 △△支店)
2	1番抵当権 抹消	平成26年4月18日 第12000号	原因 平成26年4月18日弁済 余白
3	抵当権設定	平成29年10月3日 第20000号	原因 平成29年10月3日 金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年5% 損害金 年14.6% 債務者 〇〇区△△一丁目2番3-101号 小島 一郎 抵当権者 〇〇区××三丁目5番5号 株式会社KA信用金庫

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(問) 本物件の登記事項証明書の権利部に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 所有権移転登記をする場合、郵送によって申請を行うこともできる。
2. 順位番号3の抵当権について、小島一郎さんの債務不履行に基づくKA信用金庫の抵当権の実行により差押えの登記が行われる場合、この差押えの登記は乙区に記載される。
3. 順位番号3の抵当権の実行により、本物件が第三者に競落された場合、順位番号3の停止条件付所有権移転仮登記は抹消される。
4. 順位番号3の抵当権について、島村義男さんはKA信用金庫の債務者ではないが、自ら所有する本物件をKA信用金庫に対する小島一郎さんの債務の担保に提供している。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

〔解答・解説〕

(問) 正解 2

1. 正しい。登記の申請は郵送によっても行うことができる。
2. 誤り。所有権に関する差押え等の処分の制限に関する登記は、権利部甲区に記載される。
3. 正しい。権利部乙区順位番号3の抵当権は、権利部甲区順位番号3の停止条件付所有権移転仮登記よりも前に設定されているので、この抵当権の実行により競落された場合は、仮登記は抹消される。
4. 正しい。【権利部(乙区)】の「権利者その他の事項」から、債務者が小島一郎さんとなっており、島村義男さんは自ら所有する本物件をKA信用金庫に対する小島一郎さんの債務の担保に提供していることがわかる(物上保証人)。