

## ★今号のTOPIC★ 不動産の「登記事項証明書」「登記簿謄本」ってなに？

新年あけましておめでとうございます。今年もタスクをよろしくお願いたします。

さて、今号では前号に引き続き登記事項証明書のお話をお届けします。今回は不動産の登記事項証明書に関するお話です。皆様が不動産を購入された際やご融資のため不動産に担保を設定された際、手続き後の書類として『不動産登記事項証明書』といったものをお受け取りになるかと思えます。「もらったから見てはみたものの何が書いてあるのかよくわからない。」といった声を頂くことがあります。今回はそんな『不動産登記事項証明書』について詳しくお伝えしていきます！

### 【TOPIC1：不動産登記事項証明書からわかることってなに？】

不動産登記事項証明書には不動産に関する情報がたくさん詰まっています。この不動産登記事項証明書は3つの枠から構成されており、それぞれの枠は各々異なった役割を持っています。

不動産全部事項証明書
①
②
③

#### ①表題部

不動産それ自体の性質が記載される枠。

←不動産の所在や面積等が見たければココ！

#### ②権利部・甲区

所有者が記載される枠。

←誰がこの不動産をもっているのかを知りたいければココ！

#### ③権利部・乙区

この不動産に付されている担保権等が記載される枠。

←担保権（抵当権や根抵当権等）、賃借権等の内容を知りたいければココ！



### 【TOPIC2：登記事項証明書って『登記簿謄本』とは違うの？】

不動産業者や銀行が登記事項証明書のことを『登記簿謄本』ということがあります。これは商業登記事項証明書と同様、登記がオンライン化される以前、紙媒体に記録され管理されていたものをいいます。オンライン化された現在では電子情報にて管理されており『登記事項証明書』が発行されますが、昔の名残でこの『登記事項証明書』が『登記簿謄本』と呼ばれることがあります。（Vol.2『実はすべて同じもの！？』も是非ご参照ください。）

不動産の登記事項証明書には「全部事項証明書」「現在事項証明書」「一部事項証明書」「閉鎖事項証明書」の4つの種類があります。ご使用用途により、取得すべき登記事項証明書は異なります。

「全部事項証明書」登記記録に記載されている事項がすべて記載されています。

「現在事項証明書」登記記録に記載されている事項のうち、現在効力を有する事項のみが記載されています。抹消された担保権等が記載されないため、現在の情報を確認したい時に便利です。

「一部事項証明書」複数の当事者が存在する不動産（マンション等）について、特定の者についての事項のみを選択し記載する証明書です。

「閉鎖事項証明書」現在は効力を有しない事項（閉鎖事項）が記載された証明書です。過去の情報を確認したい時に取得します。

### 法務局での登記事項証明書の取得方法

①請求したい不動産の所在・地番（建物の場合はさらに家屋番号）を確認する。

②法務局備え付けの『登記事項証明書交付申請書』に必要事項を記入する。

※住所、氏名、土地・建物の種別、不動産の所在・地番（家屋番号）、請求通数、請求する登記事項証明書の種類を記入。

③収入印紙（登記事項証明書1通につき600円）を印紙売場で購入する。

④収入印紙を貼付した登記事項証明書交付申請書を窓口へ提出する。

### 郵送・オンラインでの請求も可能です！

登記事項証明書交付申請書を郵送にて送付して取得する方法（郵送請求）、ネット登録しオンラインにて請求する方法（オンライン請求）もあります。オンライン請求であれば請求費用は1通500円となりお得です！

### ～不動産登記のギモン その1～

#### 不動産の所在って『住所』じゃないの！？

ご自宅の不動産登記事項証明書を取ろうと思えば住所で調べてみたのに取れなかった！なんてことはありませんか？

実は不動産の所在地の表示は、住所とは異なる場合が多いのです！

住所として使用されるものには『住居表示』と『地番』の2種類があります。

すべての土地には『地番』が付けられており、これが住所として使用されていることもあります。現在の住所の多くには『住居表示』が使用されています。しかし、不動産の所在には現在でもすべて『地番』が用いられるため、『住居表示』を住所としている場合、不動産の所在とは異なってしまいます。

#### 【地番を確認するためには？】

不動産をお持ちであれば「固定資産税納税通知書」が毎年4月頃に役所から届きます。その中の「課税明細書」という部分に不動産の記載があります。ここに書かれている番号が『地番』です。確認してみてくださいね！

### ～不動産登記のギモン その2～

#### 「権利証」ってなに？

不動産を取得し、その登記がなされた際には不動産の取得者には『権利証』と呼ばれるものが交付されます。そして、この『権利証』を持っている者が不動産の（登記上の）所有者と認められることとなります。

この『権利証』は、不動産を第三者へと売却等する際に必要となってきます。

『権利証』という呼び方は俗称であり、正式名称は『登記済証』『登記識別情報』といいます。かつては『登記済証』が発行されていましたが、登記記録がオンライン化されると共に、権利証も電子化され現在では『登記識別情報』が発行されています。

『登記済証』とは、不動産の登記がなされた際の登記申請書に「登記済」という赤い印が押印されたものをいいます。

『登記識別情報』とは、不動産の取得者に関するデータのことであり、これを記録した書面を『登記識別情報通知』といい、これが権利証として不動産の取得者に交付されます。

これらは不動産の所有者であることを証する重要書類ですので、大切に保管してくださいね！ちなみに、**権利証は再発行されません！**紛失した場合はご相談ください。

より詳しくお知りになりたい場合は、タスク司法書士法人までお問合せください！