

～不動産・相続・会社法人登記・法務・行政手続に関する情報を毎月お届けします～



発行者:タスク司法書士法人・タスク行政書士法人

大阪事務所:大阪市中央区本町二丁目2番5号 本町第2ビル7F

(TEL)06-6210-1270

東京事務所:東京都千代田区神田多町二丁目11番地カツミビル7F702

(TEL)03-3525-8282

HP:http://task-legal.or.jp



## ★今号のTOPIC★ 不動産の所有権の登記について

不動産の所有権については、昨今、日本国内では空家や所有者の分からない土地の増加が問題となっています。このような不動産が増加すると、周辺の治安が悪くなったり、地域開発の妨げになったりするおそれがあります。

そこで、国では今年4月から相続登記を義務化したり、所有者が不明又は不在の不動産について利用・処分できるように様々な施策を講じることにしています。今号では、不動産の所有者が正しく公示されることを目的としている所有権の登記についてご紹介いたします。

《一口メモ》  
表題部登記は土地家屋調査士、  
権利の登記は司法書士が  
お手伝いします！



### 「表題部登記」と「権利の登記」

不動産の登記簿謄本の記載の内容については「TASK NEWS LETTER」Vol.3でご紹介していますが、簡単におさらいです。「表題部登記」は「表示登記」とも言われ、土地や建物の現在の状態が登記されます。常に最新の状態を登記する必要がありますので、増築や減築が行われた場合は、速やかに変更の登記を行いましょう。

「表題部登記」が不動産の状態を表すのに対して「権利の登記」はその不動産の所有者が誰か、不動産に何らかの権利（賃借権等）が設定されていないか、担保等がついているかなどの権利関係が登記されます。また、権利の登記は「甲区」と「乙区」に分かれ、所有権に関する登記は「甲区」に記録されます。

### 「所有権保存登記」

所有権保存登記とは、ある不動産について初めて行う所有権の登記のことです。これは、「表題部登記」がされた不動産について、権利の登記が一切されていない場合に、所有者が誰であることを明らかにする登記です。

所有権保存登記は、表題部登記がされないと登記することができません。登記されるのは所有者の住所と氏名又は名称のみで、その所有者がいつどのような原因で不動産の所有権を取得したのかは登記されません。

例外として、敷地権付区分建物（マンション）は登記原因及び日付が登記されます。

### 「所有権移転登記」

所有権移転登記とは、不動産の所有者が変わったときに新しい所有者が誰であることを公示する手続です。所有者が変わるときってどのようなときでしょう？不動産を売買したり、贈与したり、相続した時が代表的な例です。所有者の住所、氏名又は名称のほか、いつどのような原因で所有権が移転したのかが登記されます。

さて、不動産の所有者が変わるとなぜ登記をした方が良いのか。それは「民法」という法律に「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法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」と定められているからです。

分かりやすく言えば、例えば、ある不動産を誰かに売る契約をし、その後すぐに別の誰かにも同じ不動産を売る契約をした場合、先に登記をした買主がもう一方の買主に自分の所有権を主張することができるのです。贈与についても同じです。

相続を原因とする場合、平成30年に民法が改正され、法定相続分を超える分については登記をしなければその権利を取得した第三者に自分の所有権を主張することができなくなりました（改正前は取扱いが統一されておらず、登記をしていなくても自己の所有権を主張できるケースがありました）。

移転登記は、自分の権利を守るためにとても大切な登記なのです。

### 「所有権登記名義人表示変更（更正）登記」

所有権登記名義人表示変更登記は、所有者の住所や氏名又は名称が引越しや本店移転、結婚や商号変更などの理由で変更となった場合に、変更後の住所・氏名又は名称・変更した原因年月日を公示します。

一方、所有権登記名義人表示更正登記は、所有者の表示内容が誤って登記されている場合に正しい内容にする手続で、「錯誤」を原因として行います。

例えば、個人の所有者が不動産の売却をしたので所有権移転したいとか、銀行から融資を受けたので所有する不動産に担保（抵当権）を設定したい、といった場合には登記申請日から3か月以内に発行された印鑑証明書の提供が必要となりますが、印鑑証明書に記載されている住所・氏名と登記記録上の住所・氏名が異なる場合には、所有権登記名義人変更（更正）登記をしなければ所有権移転登記や抵当権設定登記の登記は受理されませんので注意が必要です！

※「所有権登記名義人表示変更（更正）登記」は2026年4月1日から義務化されます。

上記のほかにも、誤って行われた所有権移転の登記を「抹消」「更正」「真正な登記名義の回復」という方法で本来の所有者へ登記名義を変更することができるなど、所有者を正しく公示するための様々な手続があります。

**タスク司法書士法人では不動産・会社・その他の登記手続のご相談を随時お受けいたします。  
ぜひお気軽にご連絡ください！**

