

知っておきたい
不動産登記の知識！
(土地の登記と建物の登記)

日本土地家屋調査士会連合会

講師紹介

石瀬 正毅(いしせ まさき)

東京土地家屋調査士会所属

平成15年 土地家屋調査士登録

東京都内で個人事務所を構える

日本土地家屋調査士会連合会広報員

セミナーの趣旨

不動産(土地・建物)の表示に関する登記に関して、土地家屋調査士が日常的に市民の皆様から寄せられる疑問等についてお答えをすることで、市民生活の手助けをすること。



土地家屋調査士とは？



皆様にはなかなかなじみのないものかもしれませんが、土地家屋調査士という名は、

「とちかおくちょうさし」と読みます。

また、不動産の表示に関する登記に関して、ご存じの方は少ないのではないのでしょうか。

土地家屋調査士とは

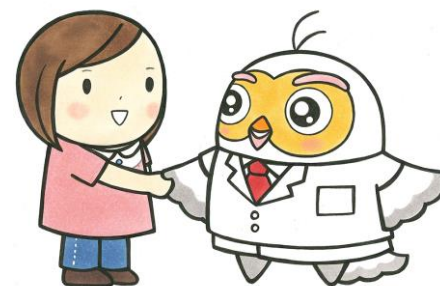


土地家屋調査士は、土地家屋調査士法(昭和25年7月31日法律第228号)により創設された国家資格者です。土地家屋調査士は他人の依頼を受けて不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続又は審査請求の手続・筆界特定の手続等をすることを業としています。

具体的には

不動産いわゆる土地・建物について、所有者の依頼を受けて、土地の境界の確認、境界標の埋設や設置、面積を求めたり、境界位置の復元・敷地の分割等、また、建物の所有権に関する調査、所在・種類・構造・床面積算定、区分建物(マンション等)、建物滅失(取壊し)等の現地調査による登記申請手続きをします。

パラパラ漫画



「しあわせのマイホーム～土地家屋調査士がお手伝いします～」



キーワード



不動産 土地 建物(家屋) 所有者 所有権
境界 境界標 所在 地番 地目
地積(土地の面積) 敷地の分割 種類 構造
床面積 区分建物(マンション等) 建物新築
建物増築 建物滅失(取壊し) 調査 測量
申請手続 筆界特定 登記 法務局(登所)
… etc

土地・建物の数え方

本は1冊、2冊

豆腐は1丁、2丁

鉛筆は1本、2本

土地は？ 1筆、2筆

建物は？ 1個、2個



土地の登記と建物の登記

土地と建物は別々に登記されます。

1筆の土地(又は1個の建物)ごとに表題部と権利部に区分して登記されます。

さらに、権利部は甲区と乙区に分けられ、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されます。

表示に関する登記

権利の対象である不動産(土地・建物)の物理的状況(所在、地番、地目、地積、床面積等)を公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものです。

《土地家屋調査士》

権利に関する登記

登記された不動産に係る権利の主体、権利の種類、その内容、権利の移転、変更に関する登記です。

《司法書士》

表示に関する登記

不動産(土地・建物)の物理的状況、たとえば地番100番の土地であれば、それがどこに、どれだけの広さで、どのように利用されているのか、を示す登記が「表示に関する登記」です。



主な登記手続・・・土地

- ・ 分筆登記
- ・ 合筆登記
- ・ 地目変更登記
- ・ 地積更正登記

・・・ など

土地分筆登記・合筆登記

- 分筆登記

一筆の土地を二筆以上に分割する

- 合筆登記

二筆以上の土地を一筆に合併する



土地地目変更登記



- 地目変更登記

畑を宅地に変更する等

土地地積更正登記

- 地積更正登記

登記記録に表示された面積を訂正する



主な登記手続・・・建物

- ・ 表題登記
- ・ 変更登記
- ・ 滅失登記

・・・ など

建物表題登記



- **表題登記**

新築建物など登記されていない

建物を登記記録へ記録する

床面積変更登記 滅失登記



- 床面積変更登記

登記された建物に増築したとき

- 滅失登記

建物を取り壊し、または焼失等により
物理的に消滅したとき

ありがとうございました！



ちしき

広報キャラクター「地識くん」



筆界をあきらかに、未来をすこやかに。

日本土地家屋調査士会連合会

Japan Federation of Land and House Investigators' Associations