

4. 区分建物の登記記録

区分建物の登記記録の表題部＝一棟の建物の表示がされる部分と専有部分の建物の表示がされる部分との二重構造

→区分建物に関する登記については、通常の不動産と異なる特殊性（73、74 II）があるため注意

敷地権付区分建物の表題部記録例

専有部分の家屋番号	35-1-101～35-1-110 35-1-201～35-1-215（一部事項省略）				
表 題 部（一棟の建物の表示）	調製	余 白		所在図番号	余 白
所 在	甲市乙町二丁目 35番地1、35番地2			余 白	
建物の名称	霞が関マンション			余 白	
① 構 造	② 床 面 積 m ²			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地下1階付8階建	1階	417	27	〔平成2年3月16日〕	
	2階	638	03		
	3階	638	03		
	4階	638	03		
	5階	638	03		
	6階	638	03		
	7階	638	03		
	8階	206	52		
	地下1階	461	82		
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 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積 m ²	登 記 の 日 付	
1	甲市乙町二丁目35番1	宅地	599 27	平成2年3月16日	
2	甲市乙町二丁目35番2	宅地	266 17	平成2年3月16日	
3	甲市乙町二丁目32番	雑種地	390	平成2年3月16日	
表 題 部（専有部分の建物の表示）				不動産番号	1234567890123
家屋番号	乙町二丁目 35番1の201			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		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	2階部分	42 53	平成2年3月1日新築 〔平成2年3月16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・2	所有権	1000分の7		平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕	
3	賃借権	50分の1		平成2年3月1日敷地権 〔平成2年3月16日〕	
所 有 者	甲市乙町一丁目5番1号 株 式 会 社 甲 建 設				

⑧ 敷地権の種類及び割合並びに原因及びその日付が同一の場合はまとめて記録することができる。

5. 登記できる権利及び権利変動

(1) 登記できる権利の種類

ア 登記できる権利＝所有権，地上権，永小作権，地役権，先取特権，質権，
 抵当権（根抵当権），賃借権，配偶者居住権，採石権

∴ 3条に規定

賃借権，配偶者居住権：債権だが，登記が可能（民605，1031Ⅰ）

採石権：民法上の物権ではないが，採石法に規定された物権（採石
 4Ⅲ）

この他に，買戻権（96），3条に定める権利の設定・移転・変更・
 消滅に関する請求権の仮登記（105②）も，登記できる権利に関連す
 るものとして認められている

イ 登記できない権利＝占有権，留置権，入会権

∴ ①占有権・留置権：「占有」という外形的な事実基礎を置く権
 利

→登記による公示になじまない

②入会権：地域の慣習に基礎を置く権利

→地域によって内容がさまざまであり登記による公示が技術的に
 困難。なお，登記することができる権利として列挙されていな
 い入会権は登記すべきものでないが，民法において入会権を物
 権と認めた以上は，登記がなくても当然第三者に対抗すること
 ができるとされている（大判明36.6.19民録9.759）

(2) 登記できる権利変動

登記できる権利変動＝権利の保存・設定・移転・変更・処分の制限・
 消滅について登記される（3）

まさに，不動産に関する物権の得喪及び変更を，第三者に対抗するた
 めに登記を行う（民177）

処分の制限の登記＝不動産に関する処分権限が制限されていることを
 公示する登記

司法書士試験受験生にとっては，民法で学習した所有者不明土地管理
 人の権限専属（民264の3Ⅰ）が記憶に新しい。このほかにも，民事執
 行法・民事保全法で習う差押え・仮差押え・処分禁止仮処分などがある。
 いずれも登記記録に公示しておくことによって，第三者にリスクを知ら
 せることができる