

「不動産登記法」完全攻略まとめ

不動産登記とは、土地や建物の「物理的な状況」と「誰がどんな権利を持っているか」を公の帳簿（登記簿）に記録し、一般に公開する制度です。

1. 登記記録の仕組み(3つの部屋)

登記記録は、大きく分けて以下のパーツで構成されています。

- 表題部：不動産の物理的状況(所在、地目、面積、建物の構造など)を記録する部屋。
- 権利部(甲区)：所有権に関する事項(誰が建てた、買った、相続した等)を記録する部屋。
- 権利部(乙区)：所有権以外の権利(抵当権でお金を借りている、地上権がある等)を記録する部屋。

2. 「申請義務」の決定的な違い

登記の種類によって、申請の義務があるかどうか異なります。ここは超頻出ポイントです。

- 表示に関する登記(表題部)：建物を新築した、取り壊した(滅失)などの場合、**「1ヶ月以内」**に申請する義務があります(違反すると10万円以下の過料のペナルティあり)。
- 権利に関する登記(権利部)：売買などの権利変動は、自分の権利を守るために任意で行うものであり、原則として申請義務はありません。
- 【最新の要注意ポイント】：法改正により、2024年4月1日から**「相続登記の義務化」**がスタートしています。相続により所有権を取得したことを知った日から「3年以内」**に申請する義務が課されているため、試験でも狙い目です！

3. 申請ルールの「原則と例外(単独申請)」

権利に関する登記は、勝手な書き換えを防ぐため、登記権利者(買主など得をする人)と登記義務者(売主など損をする人)が**「共同して申請する」**のが大原則です。

しかし、試験で狙われるのは**「例外として単独申請できるケース」**です。相手がいなかったり、嘘の心配がない場合は1人でも申請できます。

- 相続による登記：相手(被相続人)は既に亡くなっているため単独でOK。
- 判決による登記：相手が協力しなくても、裁判所の「確定判決」があれば単独でOK。
- 住所・氏名の変更登記：単なる名義人の情報変更であり、権利の移転ではないため単独でOK。
- 所有権保存登記：表題部しかないまっさらな登記簿に、初めて所有権を記録する登記であり、権利を渡す相手がいらないため単独でOK。

4. 仮登記(順位のキープ)

書類が足りない等の理由ですぐに正式な登記(本登記)ができない場合、とりあえず順番だけを確保(順位保全)しておくのが「仮登記」です。仮登記の段階では第三者に対抗する力(対抗力)はありませんが、後から本登記をした時に、仮登記をした時点の順位にさかのぼって勝つことができます。仮登記も原則は共同申請ですが、**「仮登記義務者の承諾」**などがあれば、例外的に単独で申請することが可能です。