

## 参考 登記事項証明書（登記簿）の参考例とその見方

マンションの登記事項証明書は、戸建住宅と違って、「一棟の建物の表題部」「専有部分の表題部」「専有部分の甲区」「専有部分の乙区」に分かれています。

登記事項証明書（登記簿）の申請においても、「全部事項証明（謄本）」を申請すると、「一棟の建物の表題部」と専有部分すべての登記事項が出てきますので、注意が必要です。

土地登記簿についても、敷地権なのか、共有なのか、確認する必要があります。

### 分離処分できない場合

「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことです。敷地利用権のうち登記された権利で専有部分と一体化されたものを不動産登記法上、「敷地権」と呼びます。

分譲マンションは、原則として専有部分と敷地利用権は、分離して処分することはできません。

#### ●土地の登記事項証明書

【表題部】（土地の表示）			調製 平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【所在】	新宿区〇〇丁目		余白		
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】		【登記の日付】
〇〇〇番	宅地	300 : 40	余白		余白
〇〇〇番1	余白	400 : 15	①③〇〇〇番1、2に分筆		昭和〇年〇月〇日

【権利部】（甲区）（所有権に関する事項）				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権敷地権	余白	余白	建物の表示 新宿区〇〇丁目〇〇番地1 一棟の建物番号〇〇マンション 平成〇年〇月〇日登記 順位〇番の登記を移記

**敷地利用権が設定されているので、専有部分と敷地の権利を分けて処分することはできません。**

#### ●建物の登記事項証明書

専有部分の家屋番号	〇〇〇-〇-〇〇〇〇~〇〇〇-〇-〇〇〇			
【表題部】（一棟の建物の表示）	調製 平成〇年〇月〇日	所在図番号	余白	
【所在】	新宿区〇〇丁目 〇〇〇番地1			
【建物の名称】	〇〇マンション			
【①構造】	【②床面積】 m <sup>2</sup>	【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6階建	1階 390 : 05	余白		余白
	2階 400 : 70			
	3階 320 : 10			
	4階 320 : 10			
	5階 290 : 70			
	6階 230 : 20			
【表題部】（敷地権の目的たる土地の表示）				
【①土地の符号】	【②所在及び地番】	【③地目】	【④地積】 m <sup>2</sup>	【登記の日付】
1	新宿区〇〇丁目〇〇番1	宅地	400 : 15	平成〇年〇月〇日

【表題部】（専有部分の建物の表示）				
【家屋番号】	新宿〇〇丁目 〇〇〇番1の101	余白		
【建物の名称】	101	余白		
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】
住宅	鉄筋コンクリート 造1階建	1階部分	90 70	平成〇年〇月〇日新築
【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	所有権	〇〇〇〇分の〇〇〇	平成〇年〇月〇日 敷地権	平成〇年〇月〇日

内法面積での記載なので、不動産広告(壁芯)とは異なります。

割合は原則として専有部分の床面積の割合ですが、規約で異なる定めをすることができます。

【権利部（甲区）】（所有権に関する事項）				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日売買	共有者 新宿区〇〇丁目〇番1-101号 持分〇〇〇分の〇〇〇 新宿 太郎 新宿区〇〇丁目〇番1-101号 新宿 花子 順位1番の登記を移記

【権利部（乙区）】（所有権以外の権利に関する事項）				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 金〇〇〇〇円につき 年〇・〇〇% 損害金 年〇〇・〇% 年 365日日割計算 連帯債務者 新宿区〇〇丁目〇番1-101号 新宿 太郎 新宿区〇〇丁目〇番1-101号 新宿 花子 抵当権者 文京区後楽〇丁 目〇番〇号 住宅金融公庫 (取扱店 株式会社〇〇銀行 〇〇支店) 順位1番の登記を移記
2	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日保証 委託契約に基づく求償 債権平成〇年〇月〇日 設定	債権額 金〇〇〇万円 損害金 年〇% 年365日日 割計算 債務者 新宿区〇〇丁目〇番 1-101号 新宿 太郎 抵当権者 文京区〇〇丁目 〇番〇号 東京信用保証株 式会社 順位2番の登記を移記
3	1番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日弁済	余白
4	2番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日解除	余白

## 分離処分が可能な場合

昭和 58 年の区分所有法改正以前に分譲されたマンションなど、管理規約によって専有部分と敷地利用権の分離処分が可能なマンションの場合、土地と建物の登記事項証明書は以下のようになっています。

### ●土地の登記事項証明書

【表題部】 (土地の表示)			調製 平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【所在】	新宿区〇〇丁目		余白		
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】		
〇〇〇番	宅地	300 : 40	余白		
〇〇〇番 1	余白	400 : 15	①③〇〇〇番 1、2 に分筆		

分離処分が可能な場合、それぞれの持分について登記されています。売買の際に忘れないように登記を変更する必要があります。

【権利部】 (甲区) (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	〇〇持分一部移転	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日売買	共有者 中央区〇〇丁目〇番〇号 持分〇〇〇分の〇〇 中央 二郎 順位 10 番の登記を移記
2	〇〇持分一部移転	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日売買	共有者 港区〇〇丁目〇番〇号 持分〇〇〇分の〇〇 港 三郎 順位 11 番の登記を移記
3	〇〇持分一部移転	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日売買	共有者 台東区〇〇丁目〇番〇号 持分〇〇〇分の〇〇 台東 四郎 順位 12 番の登記を移記
.....	.....	.....	.....	.....

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	〇〇持分抵当権設定	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日保証委託契約に基づく求償債権 昭和〇年〇月〇日設定	極度額 金〇〇〇〇万円 損害金 年〇% 債務者 江東区〇丁目〇番〇号 江東 五郎 抵当権者 墨田区〇丁目〇番〇号 共同担保 目録 (〇) 第〇〇〇号 順位 14 番の登記を移記
2	〇〇持分根抵当権設定	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日設定	極度額 金〇〇〇〇万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 債務者 荒川区〇丁目〇番〇号 荒川 六郎 根抵当権者 目黒区〇丁目〇番〇号 株式会社 目黒〇〇銀行 共同担保 目録 (〇) 第〇〇〇号 順位 14 番の登記を移記
.....	.....	.....	.....	.....

●建物の登記事項証明書

専有部分の家屋番号	〇〇-〇-〇 ~ 〇〇-〇-〇		
【表題部】（一棟の建物の表示）	調製	平成〇年〇月〇日	所在図番号 余白
【所在】	新宿区西新宿〇〇丁目 〇〇〇番地 1		余白
【家屋番号】	〇〇〇番の 1		余白
【①構造】	【②床面積】	m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】
鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	1階	780 80	余白
	2階	790 20	
	3階	680 30	
	4階	630 70	
	5階	600 50	
			【登記の日付】
			余白

【表題部】（専有部分の建物の表示）				
【不動産番号】	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇			
【家屋番号】	西新宿〇丁目 〇〇番の〇〇	余白		
【建物の名称】	〇〇〇号室		余白	
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】
住宅	鉄筋コンクリート造 1階建	〇階部分	70 30	昭和〇年〇月〇日新築
				【登記の日付】
				余白

【権利部(甲区)】（所有権に関する事項）				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	昭和〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇県〇〇市〇〇町〇番地 株式会社 〇〇〇〇 順位 2番の登記を移記
2	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日売買	所有者 新宿区西新宿〇丁目〇番号 新宿 七郎

【権利部(乙区)】（所有権以外の権利に関する事項）				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月〇日保証 委託契約に基づく求償 債権平成〇年〇月〇日 設定	債権額 金〇〇〇〇万円 損害金 年〇〇% 債務者 新宿区〇丁目〇番〇号 品川 八郎 抵当権者 新宿区〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇 共同担保 目録(〇) 第〇〇〇号

共同担保目録				
記号及び番号	(〇) 第〇〇〇号		調製	平成〇年〇月〇日
番号	担保の目的たる権利の表示	順位番号	予備	
1	新宿区西新宿〇丁目 〇〇〇番地 1 家屋番号 西新宿〇丁目 〇〇〇番地 1 の建物	〇〇	余白	
2	新宿区西新宿〇丁目 〇〇〇番地 1 の土地 〇〇〇〇持分	〇〇	余白	

