

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 10 回

登記の基礎（所有権・抵当権・仮登記）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 登記簿の構成
3. 所有権登記
4. 抵当権登記
5. 仮登記とは
6. 住所・氏名変更登記の義務化（2026年4月施行）
7. 実務で確認すべきポイント
8. お客様への説明トーク集
9. よくある質問（FAQ）
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 登記簿の構成（表題部・権利部甲区・権利部乙区）を読み解ける
- 所有権登記・抵当権登記・仮登記の違いを説明できる
- 2026年施行の住所・氏名変更登記義務化を含む、最新の登記実務を把握する

2. 登記簿の構成

構成部分	記載内容
表題部	所在・地番・地目・地積（土地）、所在・家屋番号・種類・構造・床面積（建物）
権利部（甲区）	所有権に関する事項（所有権保存・移転・差押え等）
権利部（乙区）	所有権以外の権利に関する事項（抵当権・地上権・賃借権等）

甲区は『誰が所有者か』、乙区は『所有権以外にどんな権利が付いているか』を確認する欄です。住宅ローンが残っている物件は乙区に抵当権が記載されているのが通常です。

3. 所有権登記

- 所有権保存登記：新築時など、初めて所有権の登記をする際に行う
- 所有権移転登記：売買・贈与・相続等により所有者が変わる際に行う
- 売買の場合、決済（代金支払い）と同時に登記申請の準備を整え、司法書士が権利証・本人確認情報等を確認したうえで申請するのが一般的な流れ

4. 抵当権登記

住宅ローン等の借入の担保として設定される権利です。乙区に、抵当権者（金融機関）・債権額・債務者等が記載されます。

- 売買決済時、売主の残債務を一括返済し、既存の抵当権を抹消登記する（第11回で詳述）
- 買主が新たに住宅ローンを借りる場合、買主名義での新たな抵当権設定登記が行われる
- 抵当権抹消登記と移転登記、新規抵当権設定登記は、決済日に同時進行で行うのが実務上の基本

5. 仮登記とは

本登記の要件が備わっていない場合や、将来の権利変動を保全するために行う予備的な登記です。

種類	内容
1号仮登記	物権変動は生じているが、登記申請に必要な書類が整っていない場合の仮登記
2号仮登記	将来の物権変動を目的とする請求権を保全するための仮登記（売買予約等）

仮登記のある物件は、本登記がなされると仮登記の順位で権利が確定するため、取引の安全性に関わる重要な確認事項です。中古物件の登記簿を確認する際は、仮登記の有無を必ずチェックします。

6. 住所・氏名変更登記の義務化（2026年4月施行）

2026年4月1日施行の不動産登記法改正により、不動産の名義人が住所・氏名を変更した場合、変更から2年以内に変更登記を申請することが義務化されました。

- 施行日以前の未登記分も対象となる
- 施行前の変更分は、2028年3月31日までに登記すれば猶予期間内
- 正当な理由なく怠ると、5万円以下の過料の対象になる可能性がある

この改正は、宮本さんが監修されたメールマガジン第1号でも取り上げた内容です。中古物件の売買・相続案件では、登記簿上の住所・氏名が現況と一致しているかの確認が、これまで以上に重要な実務ポイントになります。

7. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 登記簿の甲区・乙区を確認し、所有者・抵当権等の権利関係を正確に把握したか
- ☐ 仮登記の有無を確認し、取引の安全性に影響しないか検討したか
- ☐ 登記簿上の住所・氏名が、売主の現況と一致しているか確認したか
- ☐ 一致していない場合、住所・氏名変更登記の要否を売主に案内したか

8. お客様への説明トーク集

トーク例：登記簿上の住所相違を発見したとき

「登記簿上のご住所が現在のお住まいと異なっているようです。2026年4月の法改正により、住所変更から2年以内の登記申請が義務化されておりますので、この機会にあわせてお手続きされることをおすすめします。」

9. よくある質問（FAQ）

Q. 登記簿はどこで取得できますか？

A. 法務局の窓口、郵送、またはオンライン（登記情報提供サービス）で取得できます。全部事項証明書を取得すれば、甲区・乙区含めた全ての権利関係が確認できます。

Q. 仮登記がある物件は購入しない方が良いですか？

A. 一律に避けるべきというものではありませんが、仮登記の内容・原因を十分確認し、必要であれば抹消の見込みを売主に確認してから判断することをおすすめします。

Q. 住所変更登記は自分でもできますか？

A. 本人による申請も可能ですが、必要書類の収集や記載内容に不備がないよう、司法書士に依頼するケースが一般的です。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 抵当権が記載されるのはどこか。 ①表題部 ②権利部甲区 ③権利部乙区

問2. 将来の物権変動を保全するための登記はどれか。 ①所有権保存登記 ②仮登記 ③抹消登記

問3. 住所・氏名変更登記の義務化はいつ施行されたか。 ①2025年4月 ②2026年4月 ③2028年4月

解答：問1＝③ 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 登記簿は表題部・権利部甲区（所有権）・権利部乙区（抵当権等）で構成される
- 仮登記は本登記の要件が整う前の予備的登記で、権利関係への影響を要確認
- 2026年4月施行の改正で、住所・氏名変更登記が義務化された（2年以内、過料5万円以下）
- 登記簿上の住所・氏名の現況一致確認は、今後の実務で欠かせないチェック項目

次回予告：第11回「抵当権抹消と決済の実務」— 決済日の具体的な流れを扱います。