

登記のしおり

不動産登記とは？

不動産登記とは、不動産の所有権や抵当権等の権利が誰のもので、どのような内容の権利であるかを登記簿に記載することにより公示し、権利者を保護すると共に取引の相手方の間違いを防止する制度です。いつ、どこに、どんな建物ができたか、また、増築されたか、というような不動産の物理的状況を表す登記は「**表題登記**」といわれ、その手続きを皆様に代わって行うのが**土地家屋調査士**です。また、その不動産が誰の所有であるか、担保権者が誰か、など各種の権利の内容を表す登記を「**権利登記**」といいます。不動産権利の発生、変更、消滅は登記簿に記載されてこそ保護されます。皆様からのご依頼に基づき、**司法書士**が皆様の権利保護のお手伝いをいたします。

「エイルマンション新宮」ご購入に際し行う登記について

1. 区分建物表題登記

皆様が購入されました「エイルマンション新宮」は新築物件です。登記を管轄する法務局にはまだ、権利内容等を記載する登記簿がありません。そこで、「エイルマンション新宮」の所在地や各専有部分の床面積、構造、共用部分、敷地権割合等を法務局に申請し、登記簿を備え付ける登記を行います。これを**区分建物表題登記**といいます。

(今回は、安河内哲土地家屋調査士が担当いたします。)

2. 所有権保存登記

登記簿上、表題登記が完了した時点では売主：作州商事株式会社名義となっております。物件の引渡が完了しましたら、皆様が所有者であることを公示する必要があります。そこで、**所有権保存登記**を行い、登記簿に皆様のお名前・ご住所等を記載します。この登記が完了しましたら「登記識別情報」が法務局より通知されます。

3. 抵当権設定登記

「エイルマンション新宮」購入に際し各金融機関等の住宅ローンをご利用になる方は、融資実行の前提条件として購入物件を担保に差し入れることを要求されます。(抵当権を設定するといえます。)そこで、登記簿に債権額や利息、債務者等を記載する登記を行います。この登記を**抵当権設定登記**といいます。

以上の3つの登記がこの度行う登記手続きです。

なお、保存登記後の「登記識別情報」に関しては、従来の権利証とは異なる取り扱いになりますので、別紙「権利証に代わる登記識別情報」をご参照下さい。

ご注意

1. 必ず「登記関係書類」に捺印されました印鑑で印鑑登録(**実印登録**)を行ってください。

2. 持分について

共有名義で登記を希望される方は、各持分を「登記依頼書」に記入して頂きます。記入頂いた持分割合のとおりに登録申請いたします。購入資金の負担割合を反映させた持分で登記されることをお勧めいたします。といえますのは、資金負担されていない方名義で登記しますと、贈与税の課税対象となる場合が考えられるからです。また、住宅ローンの申込みがお済みでしたら、内容の変更が生じる場合がございますので、未確定又は変更ご希望の場合は営業担当者と十分検討のうえ、記入してください。

ご不明な点がございましたら、営業担当者又は下記までお気軽にお尋ね下さい。

〒810-0042

福岡市中央区赤坂1丁目16番13号上ノ橋ビル801号

司法書士 **長 浜 合 同 事 務 所**

司法書士 なまづ 生津 かつひさ 克久 司法書士 しづた 澁田 しょうこ 翔子

TEL 092-732-3003

FAX 092-732-3088

登記申請までに、ご挨拶を兼ねて、ご本人確認の電話連絡を致します。
ご協力をお願いいたします。

記入例

委任状

福岡市中央区赤坂1丁目16番13-801号

私は、

司法書士 ^{なまづ}生津克久
司法書士 ^{しづた}湊田翔子

を代理人と定め、下記権限を委任する。

記

① 令和 年 月 日 付 登記原因証明情報

記載

のとりの 所有権保存 の登記

日付は空欄のままで

(登記に則した日付を当方にて記載いたします)

上記登記申請及登記事項に付申請書其他必要書類代理作成に関する一切の権限

1. 復代理人選任並びに必要な応じ原本還付請求受領の件
1. 登記申請取下及び登録免許税の現金還付又は再使用証明申出の請求受領に関する一切の件
1. 登記に係る登録免許税の還付金を受領すること
1. 生年月日・メールアドレスについて検索用情報の申出をする件
- ② 登記識別情報受領に関する一切の件及びその受領に関する復代理人選任の件

令和 年 月 日

登記する住所に☒

☐住所 福岡県糟屋郡新宮町美咲二丁目 17 番 1-
☐住所

登記申請人 ふりがな
氏名

西暦・和暦どちらでも可

生年月日 年 月 日

どちらか記入

メールアドレス @
してください ☐メールアドレスの提供を希望しない

☐住所 福岡県糟屋郡新宮町美咲二丁目 17 番 1-
☐住所

(共有の場合)

登記申請人 ふりがな
氏名

生年月日 年 月 日

メールアドレス @

☐メールアドレスの提供を希望しない

【ご案内】

※ 検索用情報の申出手続が完了した旨の通知メールについて

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、氏名・住所の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられるとともに、この義務の負担軽減のため、所有者が変更登記の申請をしなくても、登記官が住基ネット情報を検索し、これに基づいて職権で登記を行う「スマート変更登記」を開始します。

この「スマート変更登記」の開始に先立ち、令和7年4月21日から、所有権の保存・移転等の登記の申請の際には、所有者の検索用情報を併せて申し出る（申請情報に記録する）ことが必要です。

令和7年4月21日時点で既に所有権の登記名義人である方（国内に住所を有する自然人に限ります。）は、所有している不動産を「スマート変更登記」の対象とするために、検索用情報の申出をすることができます。

検索用情報が申出どおりに登録された場合は、申出のあったメールアドレスに宛てて、以下の送信用メールアドレスから申出が完了した旨をお知らせします。

【メールアドレス】

sys-info@touki-kyoutaku-online.moj.go.jp

【メール例】

件名：	【法務局】申出手続完了のお知らせ
本文：	申出人 様 申出された検索用情報についての登録手続きが完了しましたので、お知らせします。 不動産番号 ： 立件番号 ：第 号 立件年月日 ：令和 年 月 日 認証キー（※）： ※認証キーは登録されたメールアドレスを変更する際に必要になります。 福岡法務局

職権による住所等変更登記の手続イメージ（自然人の場合）

検索用情報の申出
(令和7年4月21日施行)



所有権の
登記名義人

㊦ 検索用情報を事前に提供

【検索用情報】

氏名、氏名の振り仮名（外国人にあってはローマ字氏名）、住所、
生年月日、メールアドレス

- ・令和7年4月21日以降に新たに所有権の登記名義人となる場合、原則として、その登記申請時に検索用情報を申し出ることが必要
- ・同日時点で既に所有権の登記名義人である者も検索用情報の申出を行うことが可能

① 検索用情報をシステム内部に記録
(氏名・ローマ字氏名・住所以外は公示されない)

法務局



登記情報
+
検索用情報

職権による住所等変更登記
(令和8年4月1日施行)

不動産登記



住所等の
変更を届出

住基ネット

住民票
情報

① 検索用情報(※)を用いて
定期的に照会

(※) 上記㊦のメールアドレス以外のもの

② 氏名・住所の変更情報を
を提供

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

職権で変更登記をすることについて
登記名義人に意思確認
(上記㊦のメールアドレス宛てに連絡)



所有権の
登記名義人

了解

④ 職権による変更登記

⇒ 住所等変更登記の義務は履行済みとなる

法務局

登記情報
+
検索用情報

最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、所有権の登記名義人の了解を得た上で、登記官が職権で変更登記をすることとしている