

## ＝ 主な登記手続の種類 ＝

登記の種類には、大きく分けて「表記に関する登記」と「権利に関する登記」があります。目的や内容によって登記名称が定められています。

### ○表示に関する登記

#### 表題登記

… 当該不動産について表題部に最初にされる登記をいい、不動産を特定させるための登記申請手続きです。（例：建物を新築した場合、埋め立て等によって新たに土地が生じた場合など）

#### 変更登記、更正登記

… 登記事項に変更があった場合にされる登記を変更登記といい、また登記事項に錯誤または遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記を更正登記といいます。

#### 滅失登記

… 土地又は建物が滅失したときにされる登記を滅失登記といいます。

#### 分筆登記、合筆登記、建物分割登記、建物合併登記

… 土地を複数に分けた場合を分筆登記といい、複数の土地をまとめた場合の登記を合筆登記といいます。また、土地に附属の建物として登記されている建物を新たな登記記録に記録することを建物分割といい、主たる建物とその附属の建物の関係にある建物を1つの登記記録に記録すること建物合併登記といいます。

### ○権利に関する登記

#### －所有権に関する登記－

#### 所有権保存登記

… 新築などで初めて甲区に記録される場合に、「誰が所有者か」を示す登記です。申請できるのは、原則として「表題部に所有者として記載された者」に限定されます。

#### 所有権移転登記

… 従前の登記の名義人から所有権の移転があった場合にされる登記です。登記原因（例：売買、贈与、相続等）が記録され、権利者として新しい所有者の住所・氏名が記録されます。

#### 処分の制限の登記

… 差押え、仮差押えおよび処分禁止といった登記です。

#### —所有権以外の権利に関する登記—

##### 抵当権設定登記

… 甲区の所有者が抵当権を設定したときにされる登記です。金融機関から不動産を担保にして融資を受ける場合に必要となります。登記の目的である「抵当権設定」と、登記原因（金銭消費貸借同日設定）等が記録され、当該不動産における抵当権の順位も決定されます。

##### 抵当権抹消登記

… 抵当権を抹消するための手続きの登記です。抵当権は自動的に抹消、消えるものではありません。住宅ローンの完済等、借入金を全額返済されたら抵当権抹消登記が必要になります。

##### 地上権設定登記

… 甲区の所有者が地上権を設定したときにされる登記です。

##### 賃借権設定登記

… 甲区の所有者が賃借権を設定したときにされる登記です。賃借権は債権ですが、登記したときは対抗力を持ちます。

#### —権利の変更に関する登記—

##### 変更登記、更正登記、抹消登記、回復登記

… 登記された権利の内容に変更、消滅等が生じたときにされる登記です。

監修 : 今井清司法書士事務所 富山市北新町 2-2-7  
谷道司法書士事務所 高岡市中川本町 8-6  
大越一也司法書士事務所 上越市中央 2-2-6