日本的不动产

解读不动产登记簿

登记簿

所谓登记簿是了解不动产的实物状况及权利关系的最基本的情报源，可视为不动产的户籍及履历书。根据查看迄今为止的登记内容，可了解其不动产的历史。

建筑物登记簿的表题部

有地址、房屋编号、种类、构造、建筑面积、原因及其日期等项目栏。

种类是表示建筑的用途，如住宅、店铺、工厂等。法律上没有限定种类，因此根据用途适当填写即可。一栋建筑物有多种用途时，以面积大的用途开始写。

构造是指主要构造部、房屋的状况以及建筑物层数。

不动产登记法中的建筑面积是计算墙壁内侧部分（内法计算法）；建筑基准法中的建筑面积是以墙壁的中心线来计算（壁芯计算法）。

建筑物有关的登记

1、表题登记

是进行各种登记的开始，是在表题部公示不动产实务状况的登记。

原则上新盖建筑物一个月以内要进行表题登记

2、所有权保存登记

建筑物的所有权保存登记，是为了明确新盖的建筑物的所有者是谁，通常称保存登记，是所有权有关登记的开始。法律上没有规定必须进行保存登记义务，但是为了主张对建筑物的所有权，大家都进行保存登记。若没有进行保存登记，以后不可以进行所有权转移登记、抵挡权设定登记。

所有权保存登记一般委托司法书士。

3、消除登记

消除登记是把现在的登记簿除去的手续。若把表题登记比喻成出生证明，那么消除登记就是死亡证明。进行消除登记，表题部登记事项就会全部抹掉，成为闭锁登记簿。拆掉建筑物时，原则上一个月以内要进行消除登记。

消除登记一般委托土地房屋调查士。

4、表示变更登记

因增改建筑物的构造、建筑面积有变化时进行表示变更登记。

5、合体、合并登记

合体是实际进行施工，把两栋建筑物变为一栋建筑物；合并是不进行实际施工，只是在登记上作为一栋建筑物，分为主建筑物与附属建筑物。

6、分割、分栋登记

分割是把原来的附属建筑物作为独立的建筑物进行登记；分栋是实际进行施工把建筑物分成两栋建筑物，作为主建筑物与附属建筑物进行登记。

7、区分登记

把建筑物改为满足区分建筑物条件的建筑物。

区分建筑物登记簿的表题部

一栋建筑物中若有复数的被独立区分的部分（指专有部分），称之为区分建筑物（最典型的区分建筑物就是公寓），专有部分的所有权称区分所有权，其所有者称区分所有者。

区分建筑物的权利是由建筑物专有部分的单独所有权与地基所有权的共有持股两者构成，两者为一体化，不能分开处理。

区分建筑的构成：专有部分+共用部分

专有部分是指全体建筑物中以独立的所有权为对象的部分，构造上、利用上必须独立（公寓的住房）。

共用部分是专有部分以外的部分，是区分所有者全体共同利用的部分，在登记簿上不表现出来（走廊、台阶、电梯等）。

专用部分是指虽然属于共用部分，但只有特定的人使用的部分（阳台、停车场、庭院等）。

区分建筑物登记簿的表题部

整体的建筑物：包括地址、建筑物名称、构造、建筑面积、原因及日期、地基权目的的土地表示

个别的专有部分：包括房屋编号、建筑物名称、种类、构造、附属建筑、地基权的表示及所有者。

地基权目的的土地表示栏包括土地的符号、所在及土地编号、土地目的、土地面积。

地基权的种类，通常指所有权；借地盖的建筑物时是租赁权或地上权。

已做完地基权登记的区分建筑物，只要做建筑物专有部分的权利变更登记，其对应的地基权自动生效。