

02-02：区分建物の所有権保存（2項）
→敷地権に賃借権がある場合

登記の目的	所有権保存		
原因	令和〇〇年 1月10日 売買		
所有者	大阪市北区老松町一丁目2番3号 春 木 一 郎		
添付書類	登記原因証明情報（ <u>所有権譲渡証明書</u> ） <u>承諾書</u>	住所証明書	代理権限証書
令和〇〇年 3月11日 <u>法74条2項</u> 申請 大阪 法務局 北 出張所			
課税価格	建物	金12,355,000円	} 1000円未満切捨
	敷地権1・2	金4,000,000円	
	敷地権3	金1,400,000円	
登録免許税	建物	金49,420円	} 1円まで記載すること
	敷地権1・2	金80,000円	
	敷地権3	金14,000円	
	合計	金143,400円	← 100円未満切捨

A	B
C	D
E	F
G	H
I	春

業者 (株)なにわが新築！

原則：①表示登記(なにわ)→②保存登記(なにわ)→③移転登記(春木)
¥1000分4 (74 I) ¥1000分20

特則：①表示登記(なにわ)→②保存登記(春木) ¥1000分4 (74 II)

敷地1：所有権10分1 →移転登記(春木) ¥1000分20

敷地2：所有権10分1 →移転登記(春木) ¥1000分20

敷地3：賃借権10分1 →移転登記(春木) ¥1000分10
(地上権)

(評価額)

専有部分の価格：金12,355,700円(春木単有)

敷地権1の価格：金2000万円(春木の割合200万円)

敷地権2の価格：金2000万円(春木の割合200万円)

敷地権3の価格：金1400万円(春木の割合140万円)

1 なにわ 所有権	2 なにわ 所有権	3 なにわ 賃借権 地主甲 所有権
-----------------	-----------------	-------------------------------



専有部分と専用部分

宅建などで勉強された方はご存じと思いますが、「**専有部分**」とは、区分所有権の目的たる建物の居住部分であり、登記記録に記載される床面積はこれになり、いわゆる「**壁内**」です。

一方、不動産業者のチラシ等に記載される部分「**専用(使用)部分**」とは、分譲マンションのバルコニーや専用庭などを含めた部分、いわゆる「**壁外**」となりますので、3LDKで90㎡とあるのに思ったより狭いと感じるのは、実はバルコニー部分が広がったから、などのケースがありますので、物件を見る際にはご注意ください！

注意事項

①添付書類

□承諾書(令別表29ロ)

イ) なにわの所有権及び賃借権譲渡の旨の承諾書 (印鑑証明書付)

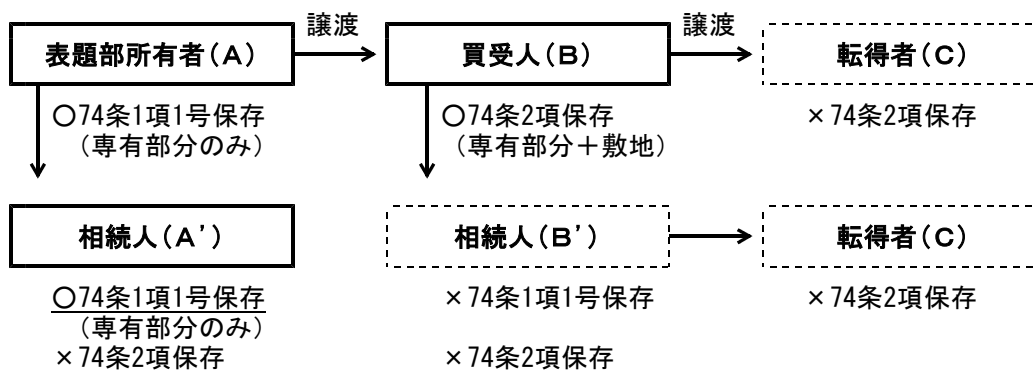
ロ) 地主甲の賃借権譲渡を許可する旨の承諾書 (印鑑証明書付) [H5-25(3)][H21書式]

→敷地権が賃借権である場合、あらかじめ譲渡・転賃を許可する旨が、土地登記記録に公示されていれば承諾書の添付は不要だが、公示されていない場合には添付を要す(民612 I)

→尚、この賃借権譲渡・転賃の承諾の日付は、地主甲に対する対抗問題の日付であり、保存登記の原因日(売買の効力日)には影響を与えない[63-27(1)]

※1) 74条2項の保存登記を申請する際、敷地の一部が他管轄の不動産であっても、その登記事項証明書を添付することを要しない[H9-17(1)]

②敷地権付区分建物の申請適格者



③敷地権付区分建物の申請適格者 (まとめ)

	敷地権付区分建物	敷地権なし区分建物
表題部所有者(A)	○74条1項1号保存 [H22-14(オ)]	○74条1項1号保存
表題部所有者の相続人(A')	○74条1項1号保存 →新書式精義は認めるが、専有部分のみ [H7-21(エ)][H8-16(ア)]	○74条1項1号保存
表題部所有者からの買受人(B) 受贈者(B)	×74条1項2号判決保存 ○74条2項保存 [H3-26(3)] [H11-18(ウ)][H13-24(イ)]	○74条1項2号判決保存 ○74条2項保存
買受人の相続人(B') 及びB'の転得者C	× [H2-18(5)][H11-18(ウ)] [H19-26(ア)]	×
買受人の転得者(C)	× [H11-18(イ)]	×

※2) 敷地権付区分建物につき、AはBに所有権を譲り渡した後であっても、74条1項1号の保存登記を申請することはできる[H7-21(エ)]

※3) Aから区分建物を買ったBが、Aを被告として所有権確認の判決を得た場合、専有部分のみにつき、74条1項2号保存登記を申請することはできる[H13-24(ウ)]