

参考

- 1 登記事項証明書の参考例とその見方
- 2 既存マンションの取得時に必要となる主な費用

1 登記事項証明書の参考例とその見方

■土地の登記事項証明書

マンションは原則として、専有部分と敷地利用権[※]を分離して処分できません。しかし、昭和58年の区分所有法改正前に分譲されたマンションでは、分離処分が可能な場合があるので、管理規約で分離処分を可能とする規定の有無や登記事項証明書で確認する必要があります。分離処分が可能な場合、土地は共有となります。

土地登記事項証明書によって、敷地権か共有かを確認する必要があります。

※敷地利用権：専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利であり、登記をされることにより、敷地権と呼ばれる。

表 題 部 (土地の表示)				調製	平成〇年〇月〇日	地図番号	余 白
所 在	新宿区西新宿〇丁目			余 白			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付[登記の日付]			
〇〇〇番	宅地	3 0 0	4 0	余 白			
〇〇〇番1	余白	4 0 0	1 5	①③〇〇〇番1、2に分筆 [昭和〇年〇月〇日]			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
1	所有権敷地権	余白	余白	建物の表示 新宿区西新宿〇丁目〇番地1 一棟の建物番号〇〇マンション 平成〇年〇月〇日登記 順位〇番の登記を移記

敷地利用権が設定されているので、専有部分と敷地を分離して処分することはできません。

■建物の登記事項証明書

マンションの建物登記事項証明書は、戸建住宅と異なり、「表題部（一棟の建物の表示）」「表題部（専有部分の建物の表示）」「権利部（専有部分の甲区）」「権利部（専有部分の乙区）」に分かれています。

専有部分の家屋番号	〇〇〇-〇-〇〇〇~〇〇〇-〇-〇〇〇						
表 題 部 (一棟の建物の表示)				調製	平成〇年〇月〇日	所在図番号	余 白
所 在	新宿区西新宿〇丁目 〇番地1					余 白	
建物の名称	〇〇マンション					余 白	
① 構 造	② 床 面 積			m ²	原因及びその日付[登記の日付]		
鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	1 階	3 9 0	0 5	[平成〇年〇月〇日]			
	2 階	4 0 0	7 0				
	3 階	3 2 0	1 0				
	4 階	3 2 0	1 0				
	5 階	2 9 0	7 0				
	6 階	2 3 0	2 0				
表 題 部 (敷地権の目的たる土地の表示)							
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積	m ²	登 記 の 日 付		
1	新宿区西新宿〇丁目〇番1	宅地	4 0 0	1 5	平成〇年〇月〇日		

表題部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	00000000000000
家屋番号	新宿区西新宿〇丁目 〇番1の101		余	内法面積での記載なので、不動産広告の面積(壁芯面積)とは異なります。
建物の名称	101		余	
①種類	②構造	③床面積 m ²		
住宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 90 70	平成〇年〇月〇日新築	
表題部 (敷地権の表示)			割合は原則として専有部分の床面積の割合ですが、管理規約で異なる定めをすることができます。	
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合		
1	所有権	〇〇〇〇分の〇〇〇	平成〇年〇月〇日敷地権 [平成〇年〇月〇日]	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月 〇日売買	所有者 新宿区西新宿〇丁目〇番1の101号 新宿 太郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月 〇日金銭消費 貸借同日設定	債権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇・〇〇% 損害金 年〇〇・〇% 債務者 新宿区西新宿〇丁目〇番1の101号 新宿 太郎 抵当権者 〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号 〇〇銀行(取扱店 〇〇支店) 順位1番の登記を移記
2	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月 〇日保証委託 契約に基づく 求償債権平成 〇年〇月〇日 設定	債権額 金〇〇〇万円 損害金 年〇% 債務者 新宿区西新宿〇丁目〇番1の101号 新宿 太郎 抵当権者 〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号 〇〇信用保証株式会社 順位2番の登記を移記
3	1番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月 〇日弁済	余白
4	2番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	平成〇年〇月 〇日解除	余白

2 既存マンションの取得時に必要となる主な費用

税金・諸費用の種類		支払先	支払時期	※	
住宅 取得費	購入費	売主	物件引渡時	○	
	消費税	売主（税務署）	物件引渡時	○	
諸費用	取得費用	印紙税（売買契約）	税務署（契約書に貼付）	売買契約締結時	○
		登録免許税（移転登記）	法務局（登記所）	登記申請時	○
		登記手数料（移転登記）	司法書士	登記申請依頼時	○
		不動産取得税	都道府県税務事務所	物件取得後一定期間後	○
		仲介（媒介）手数料	仲介（媒介）業者	物件引渡時	△
	ローン 手続費用	印紙税（住宅ローン契約）	税務署（契約書に貼付）	住宅ローン契約締結時	○
		融資手数料	借入先金融機関	資金交付時	○
		物件検査手数料	検査機関・適合証明技術者	検査申請時	△
		保証料	保証会社	資金交付時	△
		火災保険料・地震保険料	損害保険会社	資金交付時	○
		団体信用生命保険料	生命保険会社	資金交付時	△
		登録免許税（抵当権設定登記）	法務局（登記所）	登記申請時	△
		登記手数料（抵当権設定登記）	司法書士	登記申請依頼時	○
	その他	引越代	運送業者	引っ越し時	○
		粗大ゴミ処分費	ゴミ処分業者	ゴミ処分時	△
		挨拶料	近隣住人	入居時	○
		耐久消費財購入費	—	購入時	△

※「○」は主に必要なもの、「△」は場合によって必要となるもの