

提出日：西暦 2013年8月26日

社内研修報告書

弁護士法人 名古屋総合法律事務所
受講者：矢野啓子

研修テーマ	法律事務所職員研修(基礎研修)
主催者	愛知県弁護士会
受講場所	KKR ホテル名古屋
受講期間	2013年8月26日 13:30~15:30
研修内容	不動産登記の見方
研修の成果 及び感想	<p>名古屋法律事務所 事務局 岡山氏(H15入所)の講義。</p> <p>○不動産登記の効力(登記の目的)について。</p> <ul style="list-style-type: none">◆対抗力のため→二重譲渡などに対抗。◆権利推定力→真偽のほどはともかく、登記がある以上その通りの権利関係があったと推定される。(契約書が偽造されていても、法務局は審査しない)◆形式的確定力→一度なされた登記は無効であってもその後の登記手続において無視できない。 <p>ただし、登記とは権利の推定なので、登記のみを信じて売買等を行うことは危険である(公信力がないため)→現地調査、聞き取り等が必要</p> <p>○不動産登記事項証明書の内容</p> <p>実際の登記事項証明書を見ながら項目毎に説明。</p> <ul style="list-style-type: none">◆注意点→登記では「平家建」であり「平屋建」でないので書類作成時は気を付けること。◆地図番号→14条地図が備えられている場合は表示される◆マンションの家屋番号は分譲された順になっていたり、部屋順になっていたりするため、法務局あるいは電話で確認すること。

◆法改正以前(昭和58年以前)建築マンションは、「敷地権」制度がないため注意。敷地に関する権利は土地の登記記録に登録されているため、全部事項証明書を請求するとマンション居住者全員の分になってしまうので注意。

◆権利部の見方(甲区、乙区)

1号仮登記と2号仮登記の違い。権利変動の実態が生じているか生じていないによる違い→仮登記でも優先されるので、この不動産の売買は危険。

◆担保権(根抵当権)の説明。

共同担保目録についての注意点→すべて同じ債務者とは限らないので注意
申請時にチェックしないと自動的に表示されない。

◆閉鎖登記簿、地籍図、地図の説明、申請の仕方など

○研修を終えて

普段業務で、不動産登記にかかわることが多かったため本日の研修はそのまとめとしてとても参考になりました。細かな注意点など分からない部分もあり今後の業務に直接役立つ内容でした。

添付資料	レジュメ
受講者	中村、矢野