

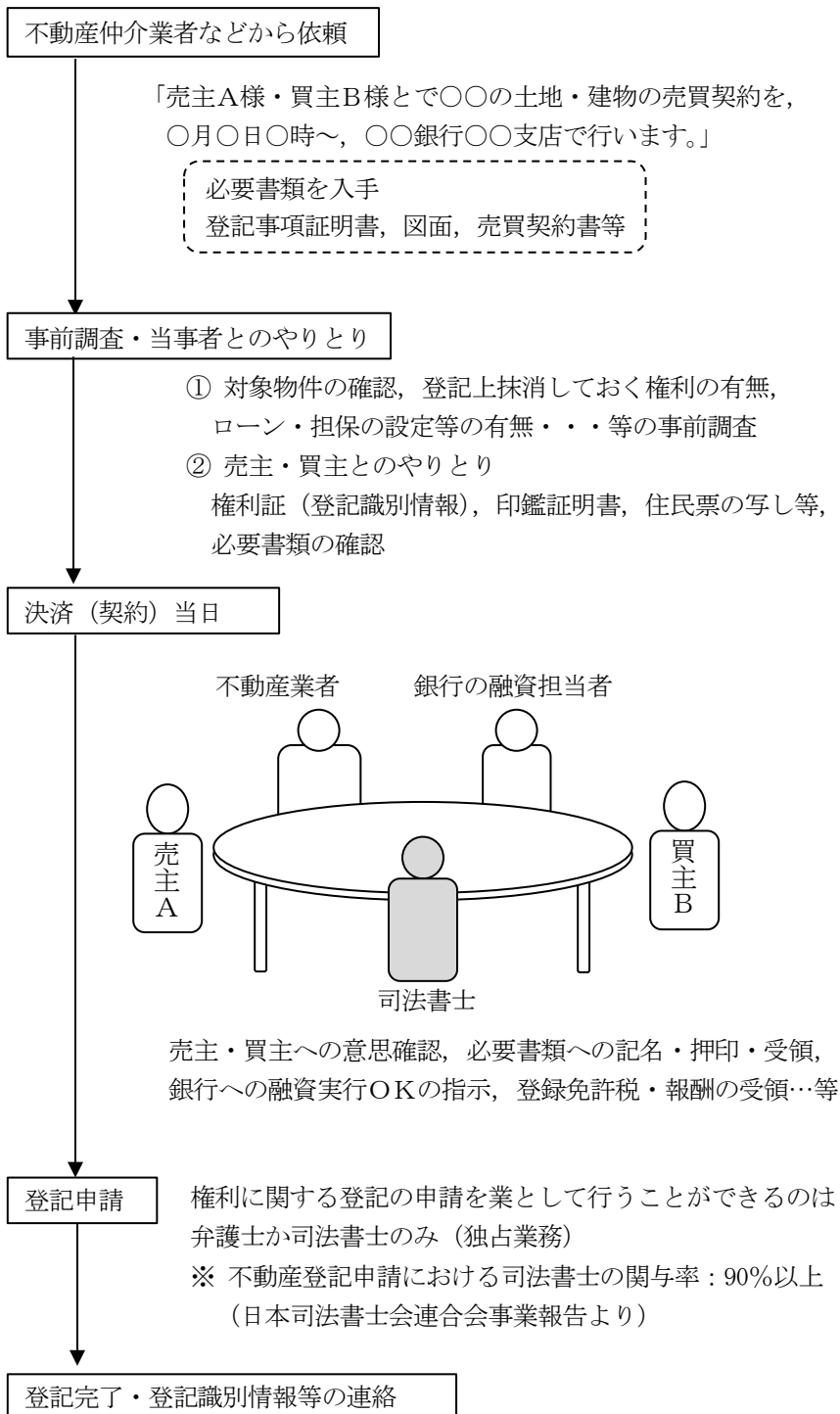
司法書士速修合格講座

全体構造編



三. 不動産登記の初歩

1. 手続きの流れ



2. 登記記録の構成：一不動産一登記記録

(1) 表題部：不動産の物理的状況に関する登記

* 土地の単位：「一筆」

(2) 権利部：不動産の権利関係に関する登記

- ┌ 甲区：所有権に関する事項
- └ 乙区：所有権以外の権利に関する事項

● 土地の登記記録例

表題部 (土地の表示)	調整	(略)	不動産番号	123456789123
地図番号	(略)	筆界特定	(略)	
所在	東京都品川区八潮一丁目			
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
2番3	宅地	532	43	令和3年1月31日公有水面埋立 〔令和3年3月7日〕
所有者	東京都千代田区神田三崎町一丁目1番1号 山中五郎			
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	権利者その他の事項	
1	所有権保存	令和3年4月1日 第1234号	所有者 東京都千代田区神田三崎町 一丁目1番1号 山中五郎	
2	所有権移転	令和6年3月31日 第2345号	原因 令和6年3月31日売買 所有者 東京都港区田町二丁目2番 2号 小川一郎	
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	権利者その他の事項	
1	抵当権設定	令和6年3月31日 第2346号	原因 令和6年3月31日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年3% 損害金 年10% 債務者 東京都港区田町二丁目2番 2号 小川一郎 抵当権者 東京都中央区銀座三丁目3番 3号 佐藤五郎	

3. 登記の申請：共同申請

- 登記権利者：登記上形式的に直接利益を受ける者 (Ex. 買主, 抵当権者)
- 登記義務者：登記上形式的に不利益を受ける者 (Ex. 売主, 抵当権設定者)

<事案>

A所有の土地をBに売却。Bは土地購入資金としてC銀行から金3,000万円を借り受けた。
BはC銀行への貸金債務を担保するため、当該土地に抵当権を設定した。

● 実体上の契約

① 土地の売買契約

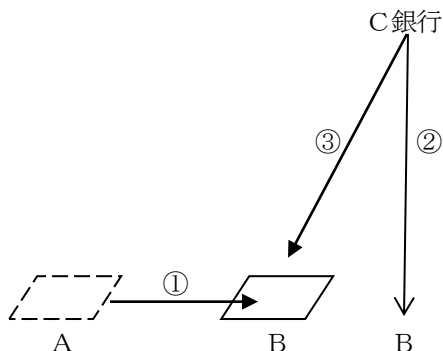
売主：A ←————→ 買主：B

② 金銭消費貸借契約

債権者：C銀行 ←————→ 債務者：B

③ 抵当権設定契約

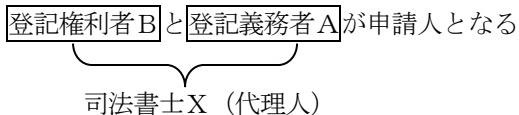
抵当権者：C銀行 設定者：B



● 必要となる登記（物権変動は上記①と③）

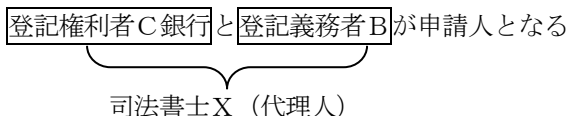
<所有権移転登記>

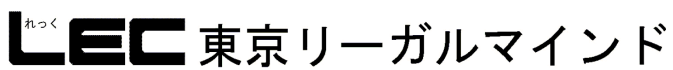
所有権がA→Bに移転したことを登記記録に記録



<抵当権設定登記>

B所有の土地にC銀行の抵当権が設定されたことを登記記録に記録





著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2026 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載・インターネット上への無断掲載等を禁じます。

SU27117