# 保存版

# あなたの不動産の登記簿をチェックしてみましょう

本物の土地の登記簿を元に説明いたします。

最寄りの登記所で日本全国の登記簿を取得することができます。

東京都特別区南都町1丁目101　　全部事項証明書　　（土地）

| 表題部（土地の表示） | | 調製 | 余白 | 不動産番号 | 0000000000000 |
|---|---|---|---|---|---|
| 地図番号 | 余白 | 筆界特定 | 余白 | | |
| 所在 | 特別区南都町一丁目 | | | 余白 | |
| ①地番 | ②地目 | ③地積 ㎡ | | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 101番 | 宅地 | 300 | 00 | 不詳〔平成20年10月14日〕 | |
| 所有者 | 特別区南都町一丁目1番1号　甲野太郎 | | | | |

ポイント①

| 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 | 平成20年10月15日<br>第637号 | 所有者　特別区南都町一丁目1番1号<br>甲野太郎 |
| 2 | 所有権移転 | 令和1年5月7日<br>第806号 | 原因　令和1年5月7日売買<br>所有者　特別区南都町一丁目5番5号<br>法務五郎 |

ポイント②

| 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1年5月7日<br>第807号 | 原因　令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定<br>債権額　金4,000万円<br>利息　年2・60%（年365日日割計算）<br>損害金　年14・5%（年365日日割計算）<br>債務者　特別区南都町一丁目5番5号<br>法務五郎<br>抵当権者　特別区北都町三丁目3番3号<br>株式会社南北銀行<br>（取扱店　南都支店）<br>共同担保　目録(あ)第2340号 |

見本

ポイント③

| 共同担保目録 | | | |
|---|---|---|---|
| 記号及び番号 | (あ)第2340号 | 調製 | 令和1年5月7日 |
| 番号 | 担保の目的である権利の表示 | 順位番号 | 予備 |
| 1 | 特別区南都町一丁目　101番の土地 | 1 | 余白 |
| 2 | 特別区南都町一丁目　101番地　家屋番号　101番の建物 | 1 | 余白 |

ポイント④

※登記の見本は法務省（https://www.moj.go.jp/content/001309855.pdf）を加工して作成しております。

法務省ウェブサイト
「未来につなぐ相続登記」

**ポイント①**
「地番」とは土地を特定するために一つの土地ごとにつけられた番号で、住民票の住所と異なっていることも多く、せっかく法務局に行っても「地番がよく分からなくて登記簿が取れない！」なんてこともあります。「地番」は役場から交付される固定資産税の納税通知書に記載されていますし、それでもよく分からない場合は市町村役場で確認することもできます。まずは法務局に行く前に地番の確認をすることをお勧めします。

**ポイント②**
ここは最も重要なところでして、登記上の所有者、いわゆる「登記名義人」が記載されています。

**■亡くなった人の名義のままになっている場合**
→「相続登記」の手続きをすることを考えなくてはなりません。不動産は亡くなった人の名義のままでは売却などの処分をすることはできませんし、法改正により令和6年4月1日からは、「相続登記」が義務化されることになっており、期間内に正当な理由がなくその申請を怠ったときには、過料（罰金のようなもの）が科されることとなりました。

**■現在の所有者に間違いないが、住所や氏名が昔のままになっている場合**
→住民票や戸籍の手続きをしただけでは、登記上の住所氏名は自動的には変更されません。住所氏名の変更があった場合には速やかにその旨の変更登記申請をしておいた方がいいでしょう。なお、この住所氏名の変更登記につきましても、上記の「相続登記」と同様、法改正により義務化される予定です。（令和8年4月までの間に施行予定）

**ポイント③**
ここは「乙区」と呼ばれる部分で、住宅ローンの抵当権などが記載されている場所です。いわゆる「不動産が担保に入っている」というのは、この欄に抵当権などの記載がある状態を示します。この抵当権なども、ローンの支払いが終わっても自動的には消えることはなく、「抹消登記」を申請しなければ登記上はいつまでも残ったままになってしまいますのでご注意ください。（登記が抹消されている場合には下線が引かれます。ローンがとっくに終わってるはずなのに下線が引かれていない抵当権は要注意です。）

**ポイント④**
「共同担保目録」というのは、二つ以上の不動産を担保に入れている場合に、その不動産を一覧で見ることのできる目録です。登記簿を取得する際に、この「共同担保目録」付きで取得すれば、抵当権の「抹消登記」の際などに不動産をもれなくチェックすることができますので便利です。

以上のように、**一度登記簿をしっかり確認**しておかないと、いざその不動産を処分する時に困ったり、法改正により過料を科せられたりの不都合が生じることがあります。まずは、ご自身の登記簿をチェックしてみましょう。登記簿を見て不安なことがあれば、私たち司法書士に聞いてみてください。そして、何かしらの登記申請をする必要がありそうな場合、申請には専門知識が必要となりますので、ご自身での手続きが難しい場合には、**この道150年の登記の専門家の司法書士にぜひおまかせください。**

# せっかく書いたこの遺言書、実は無効なんです…

遺言の注意すべきポイントを解説いたします

## 遺言書

1　同居していた長女　司法花子に自宅をあげます。❶

2　長男　司法一郎には、それ以外の財産を　全てまかせます。❷

そこから、お墓や供養にかかるお金を払ってください。❸

3　あなたたちのおかげで、夫婦仲良く過ごすことができました。

幸せな人生だったと思います。

あと　お願いですが延命治療は行わないでください。❹

❺令和4年8月　吉日

❻父　司法　太郎　㊞

母　司法　陽子　㊞

全文本人の手書きでしっかりと印も押してあるので、一見有効な遺言に見えますが…

❶ **無効ではないが…**
「自宅をあげます。」と書いても間違いとは言い切れません。
もっとも、「自宅」と記載しただけでは、土地と建物を相続させたいのか、建物だけを相続させたいのかが明確ではないため、相続人間にトラブルが生じるおそれがあります。特定の不動産を相続させたいと考えているなら登記簿謄本などを参考にしながら、具体的に書いた方がいいでしょう。

❷ **無効ではないが…**
「まかせます。」という表現では、財産を渡したいのか、管理をお願いしたいのか、それとも財産の分け方をまかせたいのか、はっきりしません。
相続人間のトラブルを避けるため、遺言には意思をはっきりと書いた方がいいでしょう。

❸ **無効ではないが…**
お墓や供養にかかるお金の支払いなどをお願いすることはできますし、間違いとは言い切れません。もっとも、これらの事項に法的な根拠はないので、これに従うかどうかは相続人の判断となります。

❹ **無効ではないが…**
延命治療を行わないことなど、自分が生きている間のことを遺言に書いても決して間違いではありません。もっとも、遺言は自分の死後に相続人が確認し、使用するものです。とすれば、あまり意味があるお願いとは言えないかもしれません。

❺ **完全に無効です！注意！！**
遺言書は、何度でも書き直すことができ、内容に齟齬がある場合は、より後の日付で作成した遺言の内容が有効となります。したがって、日付を明確にすることは遺言の絶対的要件となりますので、「吉日」ではいつ作成した遺言か分からないため、遺言全体が無効になってしまいます。作成年月日は必ず明確に書きましょう。

❻ **完全に無効です！！注意！！**
民法により共同遺言は禁止されています。いくら仲が良くても夫婦二人が共同して同一の書面に一緒に書いた遺言は遺言全体が無効となってしまいます。必ず別々に作成しましょう。

私たち司法書士は、仕事の中で様々な書き方の遺言を目にする機会があり、上で解説した注意すべきポイントはほんの一例に過ぎません。せっかく作った遺言が、**わずか数文字の書き違いなどで**、故人の遺志通りに相続手続きが進まないということもよく経験します。確実に想いがつながるような遺言を作成するためにも、ぜひ一度**専門家にご相談ください。**