

不動産法律セミナー 2016年 3月号

土地家屋調査士 記述式レッスン

③

(修正版)

平成28年度試験に向けて、書式作成力の習得

土地家屋調査士 記述式レッスン

不動産法律セミナー3月号の本稿におきまして、法改正に対応していない部分等不適切な箇所がございましたので、ここに修正版を作成いたしました。修正箇所はアミかけ部分(■)になります。読者の皆様には、ご迷惑をおかけしましたことを慎んでお詫び申し上げます。

(不動産法律セミナー編集部)

3

問題編

A市B町五丁目202番に本店を有する株式会社中村（代表取締役 中村和夫）は、A市B町五丁目地内の旅館を下記見取図等のおり改築し、新たに茶室を建築した。この場合において、A市C町四丁目5番1号に事務所を有する土地家屋調査士山本太郎が、中村和夫からこれら改築等に伴う表示に関する登記の申請手続を依頼されたものとして、後記の調査結果及び見取図等に基づき、次の間に答えなさい。

問1 本件改築後の建物の表示に関する登記の申請書の記載事項及び添付図面を、答案用紙の（その1）及び（その2）を用いて作成しなさい。なお、平成27年2月9日に取り壊された改築前の建物について生じる登記申請は、すでに完了しているものとする。

（注） 1 登記の申請は、平成28年1月18日にするものとする。

2 申請書には、必要な添付書類の名称を記載すること。株式会社中村は、会社法人等番号を有する法人であり、その番号は、0010-01-231457である。

3 建物図面の縮尺は500分の1、各階平面図の縮尺は250分の1とすること。

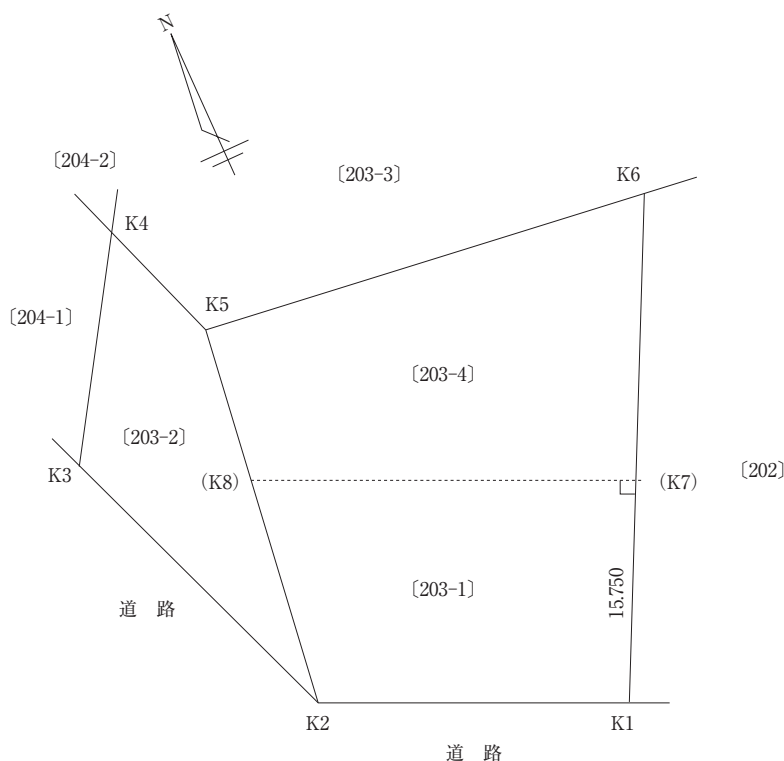
4 添付図面の申請人欄は記名するものとする。作成年月日は平成28年1月18日とする。）

問2 本件において、仮に登記の申請日が平成27年10月10日であるとした場合、当該建物の改築等に伴う表示に関する登記の申請の可否及びその理由を答案用紙の（その1）の解答欄に簡潔に記載しなさい。

〔調査結果〕

- (1) 平成27年2月9日に、A市B町五丁目203番1地内にある株式会社中村所有の旅館が全部取り壊されたことによる建物の滅失の登記が完了した。なお、同敷地内には、一切建物が存していない状態となった。
- (2) 平成27年5月10日に、取り壊された従前の旅館の跡地において、後記見取図に示す土地上で主である建物である1階部分を料亭、2階部分を従業員用の住居として（建物の名称中村家別館）及び、その附属建物となる茶室（料亭の利用者の茶会に利用される）の基礎工事が完了した。
- (3) 平成27年10月10日時点において、当該主である建物及びその附属建物（両建物の構成材料は木造である）とも外壁工事、床下地工事、屋根葺工事（主である建物はセメント瓦の表面に静電焼付処理がされたもので葺かれており、附属建物は縁側の屋根には瓦を用いているが、主な部分は茅で葺かれている）及び、外周建具工事まで完了しており、建物の区画は明確となっているが、天井工事及び主である建物については料亭、附属建物については茶室とする内装工事が未了であった。
- (4) 平成28年1月15日に、両建物の天井工事及び内装工事が完了し、全建築工程を完了した。

〔敷地調査見取図〕

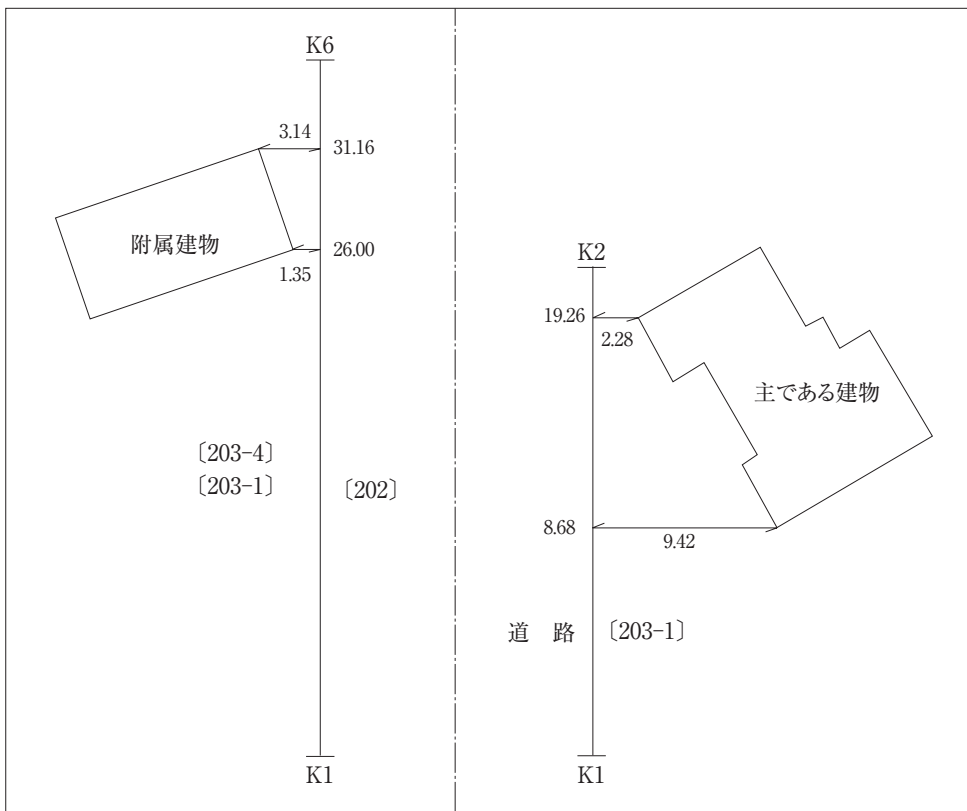


〔敷地境界座標値〕

測 点	X	Y
K 1	50.000	45.000
K 2	59.000	25.000
K 3	81.000	16.500
K 4	95.150	25.300
K 5	86.180	28.600
K 6	82.340	60.560

- (注) 1 〔 〕内の数字は、土地の地番である。
 2 座標軸は、真北である。
 3 点K 7、点K 8を結ぶ線は、今回建物を改装する際に分筆したものである。
 4 点K 7は点K 1から点K 6を結ぶ直線上の点であり、点K 1から点K 7までの距離は15.750mである。
 5 点K 8は点K 1から点K 6を結ぶ線の点K 7から直角にのびた線と点K 2から点K 5を結ぶ線との交点である。

〔建物配置支距測量図〕

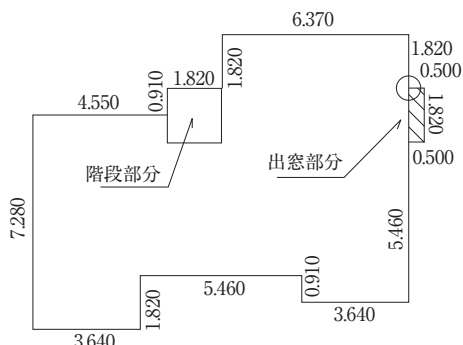


- (注) 1 基線K1～K6及びK1～K2は、敷地調査見取図における境界線点K1～点K6及び点K1～点K2と同じである。
- 2 基線K1～K6上の数値26.00, 31.16は点K1からの距離であり、基線K1～K2上の数値8.68, 19.26も境界点K1からの距離である。
- 3 距離の単位は、メートルである。

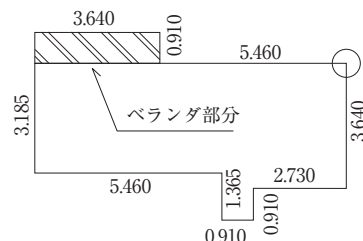
〔建物の平面図〕

主である建物

1階(料亭)

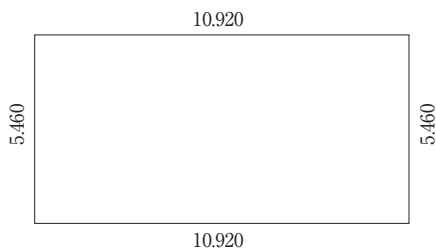


2階(従業員住居)



○は、1階と2階の重なり部分

附属建物(茶室)



- (注) 1 建物の測定値は、すべて柱の中心間の距離である。
- 2 壁心と柱心は一致しており、壁厚は10cmである。
- 3 ○は、1階と2階の通し柱を示す。
- 4 吹抜部分は存在しない。
- 5 階段部分は、壁により遮断されている。
- 6 1階の出窓は、床面から30cmの位置からの高さ1.5mのものである。
- 7 2階のベランダ部分は落下防止のために高さが腰までの壁と手すりがある。
- 8 距離の単位は、メートルである。

解答用紙

その1：申請書

登記の目的

添付書類
(添付情報)

申請人

所在

		種類	構造	床面積	
主である建物	主			1階	
				2階	

附属建物 符号1

--	--	--	--

登記原因及びその日付

当該建物の改築等に伴う表示に関する登記の申請の可否及びその理由

その2：添付図面

図面 階平面 各建物 図面 図面				1 /
	家屋番号		縮尺	申請人
	建物の所在			1 /
			(平成 年 月 日作成)	縮尺
			土地家屋調査士	作成者

解説編

出題の趣旨

本問は、旧建物の取壊しによる改築に伴う建物の表題登記の申請書の記載要領に加え、建築中の建造物の登記能力の取得時期の特定や建物の構造などを問うものである。

解答へのアプローチ

1 建築中の建造物の登記能力取得時期（問2について）

建物についての具体的な基準については、民法その他の法令上では必ずしも明確ではなく、結局は社会通念により判断することとなるが、登記の実務においては定義として、規則111条には下記のような規定がある。下記に記載する①～③までの要件は最小限必要である（下記の④も必要であるとの考えもある）。

参考

規則111条「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であつて、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう。」

- ① 屋根及び周壁などの外気を分断するものを有すること（外気分断性）。
- ② 土地に定着したものであること（定着性）。
- ③ その目的とする用途に供し得る状態にあること（用途性）。
- ④ 不動産として独立して取引の対象となり得るものであること（取引性）。

このような要件を具備する建造物については、たとえ、それが完成していない場合であっても、建物として登記の対象となり得るといえる。

つまり、建物と認定することができるための完成度は、結局、建物がどの程度まで完成すれば、これらの要件が充足されたとみることができるかということである（建物認定 第四 建物の要件）。

そこで、この詳細の要件を基に、本問の建造物の平成27年10月10日の時点における登記能力について検討すると、主である建物となる料亭及び附属建物とする茶室ともに上記の準則に示す①～②（外気分断性、定着性）の要件を満たしており、物理的構造要件においては調べているといえる。しかし、③の要件である（用途性）について使用目的で考えると、例えば工場や倉庫のように、床や天井がなくとも使用上問題がない場合には建物として取り扱うことは差し支えないが、本問のような料亭やその茶室については、天井もなく内装工事も未了の状態では、その目的とする営業の用に供され得るに十分な構造に達しているとはいえず、建物の表示の登記の登記事項の一つである「種類」を特定することができない。

したがって、この時点では、当該建造物の登記能力は認められない（法務省民事局内法務研究会編「新訂不動産登記 実務総覧（上）」（キンザイ刊）133頁、134頁）。

2 主である建物の階段、出窓、2階ベランダ部分を床面積に算入することの可否

階段にあつては、「手すり」がついている階段は、2階の床面積に算入されないが、壁によって完全に遮断されている場合には、階段室と考えられることから、床面積に算入するのが相当である。

出窓は、高さは1.5m以上あるものは床面積に算入可能ではあるが、その下部が床面より高いので床面積には算入しない。

周壁のないベランダや腰壁、手すりのみのベランダに関しては床面積には算入しない（昭和46・4・16民事三発第238号民事局第三課長依命通知）。

参考

準則82条6項 「階段室、エレベータ室又はこれに準ずるものは、床を有するものとみなし各階の床面積に算入する。」

準則82条11項 「出窓は、その高さ1.5メートル以上のものでその下部が床面と同一の高さにあるものに限り、床面積に算入する。」

3 主である建物及び、附属建物の種類及び屋根の種類について

① 建物の種類について

主である建物の主な用途は1階が料亭であるので「料理店」（料亭、割烹等は「料理店」とする）、2階が従業員用の住居であるので「居宅」となる。この場合、主な用途が二以上であるので、「料理店・居宅」とする。

また、附属建物は茶室であるので、その種類は「茶室」とする（準則80条1項）。

参考

不動産登記規則113条2項 建物の主な用途が二以上の場合には、当該二以上の用途により建物の種類を定めるものとする。

昭和46・4・16民事三発第238号民事局第三課長依命通知 建物の種類の表示について
建物の主たる用途が2以上の場合には、その種類を次のように表示する。

居宅・店舗

店舗・事務所・共同住宅

② 屋根の種類について

主である建物はセメント瓦の表面に静電焼付処理がされたもので葺かれているものであり、その種類は「セメントかわらぶき」である。附属建物は屋根の一部が瓦で葺かれているが、主な部分は茅で葺かれているため全体を「草ぶき」とする（建物認定 第十 構造（屋根））。

4 建物図面の作成

オフセット測量とは、骨組み測量が終わった後、細部を測るのによく用いられる方法で、求めようとする点から測線に至る垂直距離、すなわちオフセットを測る方法である。オフセットの長さや測点からオフセットまでの測線上の距離によって、地物の位置を決定する。例えば、「測線何m何cmのところから右へ何m何cm行けば家の角」というように測る。本問の場合、敷地境界の座標値が示されているので、敷地の形状を正確に作図し、オフセットにより建物を配置することを要する。

答案作成のポイント

(1) 登記の目的

「建物表題登記」と記載する。不動産登記でいう建物の「改築」とは、従前の建物の全部を取り壊したあと、新しい材料を用いて同一敷地上に新しい建物を建築した場合をいうのであるから、法47条1項の「建物の表題登記の申請」に該当する。したがって、本問の場合は、建物の表題登記を申請することになる。

参考

なお、「改築」とは別に「再築」、「移築」及び数個の建物が「合体」した場合にも建物の表題登記を申請することになる。

「再築」とは、既存の建物の全部を取り壊し、その材料を用いて同一敷地上に新しい建物を建築した場合をいう（準則83条）。

「移築」すなわち「解体移転」とは、いったん既存の建物を取り壊し（解体し）、その材料を用いて、異なる場所に建物を建築する場合をいう（準則85条1項）。

(2) 添付書類（規則34条1項6号）

- ・建物図面（令別表12項・添付情報欄イ）

申請する建物の所在、位置及び形状を明らかにするため添付する。

- ・各階平面図（令別表12項・添付情報欄ロ）

申請する建物の各階の形状及び床面積の算定方法を明らかにするため添付を要する。

- ・所有権証明書（令別表12項・添付情報欄ハ）

具体的には、建築基準法第6条の規定による確認及び同法第7条の規定による検査のあったことを証する書面、建築請負人の証明書等（建物の工事完了引渡証明書・請負契約書・領収書等）が該当する。

- ・会社法人等番号（令7条1項1号イ）

申請人が会社法人等番号を有する法人である場合は、法務省令で定める場合を除き、当該法人の会社法人等番号を添付する（令7条1項1号イ）。

- ・住所証明書（令別表12項・添付情報欄ニ）

- ・代理権限証書（令7条1項2号）

(3) 建物の表示

- ・所在

主である建物の存する土地の地番を先に記載し、他の土地の地番は後に記載する。なお、本問の場合、仮に附属建物が存在しなかった場合には、主である建物の存する敷地が2筆にまたがるので、床面積の多い順に記載することを要することになる。

- ・建物の名称

区分建物の申請書には建物の名称欄があるが、非区分建物の申請書には建物の名称欄がないので、所在欄に建物の所在に続き、本申請書例のように建物の名称（本事例では「建物の名称 中村家別館」）を記載する（規則別表二参照）。

- ・家屋番号

建物の表題登記の申請書においては、記載することを要しないが、予定家屋番号が存在する場合には記載する。

- ・種類

主である建物の種類は「料理店」、附属建物の種類は「茶室」とする（建物認定）。

・登記原因及びその日付

建物の表題登記の申請書に記載する建物新築の日付は、現実に建築が完了した日を記載する（登記研究348号89頁）。

参考

登記研究348号89頁（質疑応答5295）

（要旨）建物の表示登記（表題登記）申請書に記載する建物新築の日付は、現実に建築が完了した日が相当である。

（問）建売住宅につき、建売業者の売渡証明書を添付して買主（申請人）名義で建物の表示登記（表題登記）を申請する場合の新築の日付は次のいずれが適当でしょうか。

- ① 現実に建築が完了した日
- ② 建売業者が請負業者から引渡しを受けた日
- ③ 建売業者が請負業者に代金の全額を支払った日
- ④ 工事完了検査済年月日の日

（答）①によるのが相当である。

解答例

その1：申請書

登記の目的

建物表題登記

添付書類
(添付情報)

建物図面 各階平面図 所有権証明書
住所証明書 会社法人等番号 代理権限証書

申請人

A市B町五丁目202番 株式会社 中村
(会社法人等番号 0010-01-231457)
代表取締役 中村和夫

所在

A市B町五丁目203番地1, 203番地4
建物の名称 中村家別館

		種類	構造	床面積	
主である建物	主	料理店・居宅	木造セメントかわらぶき2階建	1階	98.54㎡
				2階	31.46㎡
附属建物	符号1	茶室	木造草ぶき平家建		59.62㎡

登記原因及びその日付

平成28年1月15日 新築

当該建物の改築等に伴う表示に関する登記の申請の可否及びその理由

登記申請することはできない。なぜなら、平成27年10月10日の時点では天井もなく、内装工事も未了であり、料理店や茶室としての用に供され得るには十分に適しているとはいえないので、建物として認定することができないからである。

その2：添付図面

建物図面
各階平面図

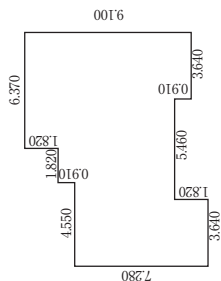
家屋番号

建物の所在

A市B町五丁目203番地1、203番地4

主である建物

1階

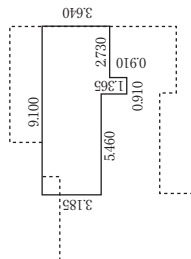


求積表

4.550 × 5.460 = 24.843000
 1.820 × 3.640 = 6.624800
 1.820 × 6.370 = 11.593400
 6.370 × 8.190 = 52.170300
 0.910 × 3.640 = 3.312400

計 98.543900
 床面積 98.54 m²

2階

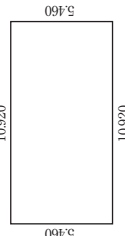


求積表

9.100 × 3.185 = 28.983500
 0.455 × 3.640 = 1.656200
 0.910 × 0.910 = 0.828100

計 31.467800
 床面積 31.46 m²

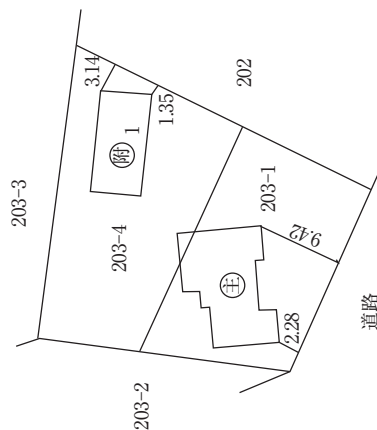
附属建物 符号1



求積表

10.920 × 5.460 = 59.623200

計 59.623200
 床面積 59.62 m²



(単位：m)

作成者

A市C町四丁目5番1号
 土地家屋調査士 山本太郎

(平成28年1月18日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

株式会社 中村
 代表取締役 中村和夫

縮尺

1 / 500

