

調査士

調査士  
シリーズNo.

4

# 書式 合格演習ノートⅡ

【改訂二版】

## 建物・区分建物編

東京法経学院

## は し が き

土地家屋調査士試験は、実質上、筆記試験の午後の部の試験（※平成21年度からは「午前の部」と「午後の部」が入れ替わりましたので、それ以降の表記で記述しています。）のみで合否が決定され、最近では、合格率6%台という難関な試験になっています。調査士の試験の内容として、「受験案内書」には、次のものが掲げられています。

- ① 「民法に関する知識」
- ② 「登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識」
- ③ 「土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって、次に掲げる事項
  - ア 平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）
  - イ 作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。）
- ④ 「その他土地家屋調査士法第3条第1号から第6号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

以上4つの事項について行われ、このうち、午後の部の試験は、①②④の内容で、午前の部の試験は、③の内容で行われます。午後の部の試験は、多肢択一式問題20問と記述式（書式）問題2問で、解答時間2時間30分の枠で行われます。また、午前の部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式（書式）問題1問で実施され、解答時間は2時間です。この試験の最大の特徴は、「条文等の法律知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素が同時に問われていることです。ところで、土地家屋調査士試験の午後の部の試験科目を学習する際に、重要なポイントは何でしょうか。

まず第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一の知識」と「書式の知識」とを別のもので考えてしまわないことです。言い換えますと、択一の知識の延長上に書式の知識があり、書式の知識の延長上に択一の知識があるということです。したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。これができれば、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながります。

第二に、この午後の部の試験は、一見すると出題範囲が他の試験に比較して狭いので、合格への学習期間が短くて済むのではないかと思われがちですが、合格者の平均学習期間は2～3年位です。ただし、最近では、午後の部の試験の学習期間が1年未満の合格者が増えてきています。また、同一年度に、「測量士補」と「土地家屋調査士」をそれぞれ1回の挑戦でダブル合格される方も決して珍しくありません。したがって、基礎学習期、実力養成期及び直前学習期の各学習段階で、“キッチリした学習”をしていくことが短期合格のためには重要であるといえます。この

キッチリした学習をするために、調査士を初めて受験される方にも、既習者の受験生の方にも必要な書籍と考え、この度本書の発刊に至りました。最後になりましたが、本書をご利用の受講生のお一人でも多くの方が、早期に合格の栄冠を勝ち取られることを祈念しております。

平成18年12月

東京法経学院 出版部

### 「改訂版」の発行にあたって

本書の「初版」の発行より、約2年が経過しました。新不動産登記法の施行より3年半が過ぎ、新法の下において、土地家屋調査士試験は4回実施されました。

今回の「改訂版」については、次のような内容としました。

- ① 「初版」に収録した40問の問題を活かし、入替え等を行っていませんが、新法施行後の本試験の出題分析に基づき、「設問」の文言を変更したり、追加したりしました。
- ② 本学院の定評ある合格指導講座の「実戦答練科」等で出題した論点の解説も追加し、より深く学習ができるように配慮しました。
- ③ 「初版」収録の問題・解説について、1問ずつ徹底的に検討し、誤植等を修正し、記述の統一と内容の充実を図りました。

本書が、今後とも、土地家屋調査士の資格取得を目指している受験生の方々にとって、真に役立つ「書式の実戦的なテキスト兼問題集」として活用されることを念じております。

平成20年10月

東京法経学院 出版部

## 「改訂二版」の発行にあたって

本書の「改訂版」の発行より、約3年半が経過しました。新不動産登記法の施行より約7年が過ぎ、改正関係も一段落しています。

今回の「改訂二版」については、次のような内容とし、特に「I（土地編）」については大きく改訂しました。

- ① 問題の設定を最近の本試験と同じくし、解答形式を従前の全書形式（申請書と図面をすべて記載する形式）から、本試験と同じ形式（穴埋め形式）にほぼ全問を変更しました。これにより、「実戦問題集」としての意味合いが一層深まりました。
- ② 上記①のように、本試験と同じ解答形式のために、全事例について問題文の後に、答案用紙の「見本（縮小）」を収録して、実際に答案を作成することを容易にしました。
- ③ 「土地」の問題については、最近の本試験では、関数電卓を使うことを前提とし、各種の測量計算による解答法が問われていますので、「求積」については、抜本的に修正し、最近の本試験のレベルまで引き上げました。
- ④ 当然にも、不動産登記法及びその法令の改正に対応し、問題文と解説文を修正しました。
- ⑤ 合格者全国一の「東京法経学院の実戦答練」で最近出題した内容についても加えてありますので、本書は、書式の基本的な事例から難解な事例まで幅広く学習し、解答することができます。

平成24年2月

東京法経学院 制作部

## 本書の内容・活用等について

### 〔1〕 本書の構成・内容

- 1 本書は、現在の土地家屋調査士試験の午後の部の「不動産の表示に関する登記」の記述式（書式）に対処するための「書式事例演習による実戦テキスト」であり、今後の本試験に出題されると予想される複雑な内容の書式事例に対する解説書でもあります。

現在の本試験で問われている知識は勿論、たとえ、本試験の出題レベルが更に上昇しても十分に対応できる内容であると確信しております。

- 2 本書では、過去の本試験の出題分析と今後の出題予測に基づき、70事例（設例）の問題を提示して、それに対しての解説等を収録しています。

まず、第1分冊（I）の「土地」、第2分冊（II）の「建物（非区分）」と「区分建物」に分類し、更にそれぞれの学習項目（「登記の目的」）別に区分して各事例を収録しております。「土地」の章では7項目で30事例、「建物（非区分）」の章では4項目で20事例、「区分建物」の章では6項目で20事例を収録しておりますが、「区分建物」の章の中には、解説をしていく都合により、建物の表示に関する登記のうちの「建物の区分の登記」（2事例）も収録しております。

- 3 各章のそれぞれの学習項目（「登記の目的」）別においては、基本的な事例（基本問題）を最初に提示して、その後「基本問題」に多くの解答のポイントとなる重要事項（法律上又は求積上）を盛り込んだ事例（展開問題～考えさせる問題）を収録しています。「展開問題」には、今後において本試験の出題レベルが上昇した場合の“予想問題”の意味合いをもつ事例内容のものも含まれています。
- 4 各事例においては、①テーマ（出題の趣旨）、②問題（問題文、答案用紙の縮小見本）、③解説（解答へのアプローチ、答案作成のポイント）、④解答例が順に収録されています。
- 5 本書は、30数年間にわたって、全国一の合格者数を輩出している東京法経学院の指導講師の先生方が共同で、今までの指導実績の成果を踏まえて、執筆・検討を担当されていますので、東京法経学院の合格指導ノウハウがこの2冊にも凝縮されています。また、解説及び解答例の内容は、あくまでも法令、先例・判例・実例、申請書様式、登記記録例、法務省当局の行政指導及び登記実務の取扱い等に基づくもので、“独自の解釈”によるものは、含まれておりません。
- 6 本書に収録されている書式事例（問題）は、旧不動産登記法の時代に小社が発刊し、受験者・合格者に大好評を博し、「書式のバイブル」とまで言われた市販本の『調査士書式攻略ノート』（平成8年5月に初版発行～現在は絶版）に収録されていたもの、東京法経学院の合格指導講座で出題されたもの等をベースにし、様々に手直しをして収録しています。なお、土地に関する事例は、すべて計算器

(関数電卓)を使用することを前提としたものに修正してあります。

7 本書は、平成24年1月1日現在の法令、先例及び登記実務の取扱いに基づき記述されています。

## 〔2〕 本書の活用法

- 1 基礎学習期、実力養成期及び直前学習期のそれぞれの段階で、本書を活用することができます。書式作成に関する基本的な知識を『調査士合格ノート I (上・下)』等で学習された方は、まず本書の「基本問題」を中心に、書式答案(申請書・函面)の作成要領、条文等の「理論」の適用の仕方等を一つ一つ修得して下さい。早めに、一通り学習してみてください。また、学習の進んだ方は、本書を書式実戦演習のための“問題集”として活用されてもよいですが、答案作成後のフォロー(解説文の熟読、『調査士合格ノート I (上・下)』等での点検等)をしっかり行って下さい。
- 2 書式対策の学習においては、本書及び『調査士合格ノート I (上・下)』の他に、過去問集の『調査士年度別過去問解説集(上・下)』や『新版 調査士書式過去問マスター I・II』を、また、申請書の書式例集として大好評の合格指導教材の『不動産表示登記 申請マニュアル1～3』(市販本ではない)の活用をぜひお勧めします。
- 3 答案用紙については、本試験同様のB4サイズ的答案用紙を本書に収録することはできませんので、問題文の末尾にその見本を縮小して具体的に示しています。解答に際しては、この「見本」をコピー機でB4サイズに拡大のうえ使用されるか、又は市販の同様の書式練習用紙を使用されるかして、各自で答案を実際に作成してみてください。
- 4 本書の各事例は、1つ1つ分離しても活用できるようにして編集しておりますので、偶数頁が“白紙”になっているものもありますので、注意して下さい。
- 5 次頁に「書式学習ガイダンス」を掲載していますので、まず、これを一読してから、本書での学習を開始して下さい。

## 第2章 建物の表示に関する登記 目次

### 建物の表題登記〈5事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
2-1 (基本問題)	建物表題登記	① 共有者の全員から新築した建物を申請する場合の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 共有者の1人から申請することができるとする保存行為の理解。	21
2-2 (基本問題)	建物表題登記	建物を建築した者が死亡し、その相続人が申請する建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	35
2-3	建物表題登記	屋根と壁が一体的な構造の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	49
2-4	建物表題登記	① 二棟の表題登記がない建物が増築により、構造上1個の建物となった場合の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 合体による登記の理解の手続の理解。	61
2-5	建物滅失登記 建物表題登記	解体工事及び解体材料を用いた同規模の建物の建築（再築）工事を行った場合において、建物の所有者の相続人が申請人となる建物の滅失の登記及び建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	75

### 建物の表題部の変更又は更正の登記〈11事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
2-6 (基本問題)	建物表題部 変更登記	既登記の建物の一部を取り壊して増築し、附属建物を新築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	93
2-7 (基本問題)	建物表題部 変更登記	① 既登記の主である建物と附属建物間に増築して合体し、その結果、構造上1個の建物となったことによる建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 最判昭和50・5・27の「合体」の理解。	105
2-8	建物表題部 変更登記	主である建物の焼失に伴い、残存する附属建物が主である建物に変更し、増築及び附属建物の新築がなされた場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	119

2-9	建物表題部 変更登記	主である建物が滅失し、変更後の主である建物（従前の符号1の附属建物）と符号2の附属建物を合体した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	131
2-10	建物表題部 変更登記	① 附属建物が2棟ある建物について、主である建物を取り壊して、そのうちの1棟の附属建物を主である建物に変更し、増築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 不動産登記手続における従属的附属建物の取扱い等。	143
2-11	建物表題部 変更登記	抵当権設定契約を締結した債権者（抵当権者）が自己の債権を保全するため、債務者（抵当権設定者）に代位して申請する建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	157
2-12	建物表題部 変更登記	建物の一部取壊し及び附属建物に区分建物を増築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成（所在、床面積及び附属建物の構造の変更並びに敷地権を表示する場合）。	171
2-13	建物表題部 更正登記	建物の所在、種類、構造及び床面積が誤って登記がされている場合に、その登記事項を正しい記録に訂正する建物の表題部の更正の登記の申請書及び添付図面の作成。	185
2-14	建物表題部 変更・更正 登記	① 所在地番、建物の種類及び床面積の更正、一部取壊し、分棟、えい行移転、増築及び附属建物の新築による建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 建物を分棟した場合の登記の手続。	197
2-15	建物表題部 変更・更正 登記	① 建物の賃借人が所有者の承諾を得て増築し、また、表題登記の当初から構造の表示に誤りがあったことによる建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 所有権の帰属についての理解。	215
2-16	建物表題部 変更・更正 登記	① 建物の所在の更正の登記と建物の表題部の変更の登記（増築及び附属建物新築）とを一つの申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。 ② 建物の所在の更正の登記の調査における留意点。	229



### 建物の合体による登記〈1 事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
2—17 (基本問題)	合体後の建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消	所有者を異にする表題登記がある2個の建物の中間を増築し、双方の隔壁を除去し、事実上一棟の建物となった場合の合体による登記等の申請書及び添付図面の作成。	241

### 一の申請情報による登記〈3 事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
2—18	建物表題部変更・建物分割登記	建物の種類を変更し、2棟の附属建物を（主である建物及び附属建物として）独立した1個の建物とする場合の建物の表題部の変更の登記と建物の分割の登記を一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。	255
2—19	建物分棟・分割登記	一棟の建物の一部を取り壊して分棟し、分棟後の二棟の建物が効用上一体として利用される状態にはない場合の建物の分棟・分割の登記（又は「建物表題部の変更、建物の分割の登記」）の申請書及び添付図面の作成。	267
2—20	建物分割合併登記	甲建物の附属建物（非区分建物）を分割し、同時に乙建物の附属建物とする建物の分割合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	281

### 第3章 区分建物の表示に関する登記 目次

#### 区分建物の表題登記〈9事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3-1 (基本問題)	区分建物表題登記	全専有部分を2名で共有する場合の区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	295
3-2 (基本問題)	区分建物表題登記	① 区分建物の原始取得者から申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 敷地権が生じる時期の理解。	313
3-3	区分建物表題登記	① 敷地権を有して仮換地上に存在する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 仮換地の場合の建物の所在及び敷地権の目的となる土地の表示はどのようになるのか、また、2個の区分建物の表題登記の申請を一つの申請情報で行う場合の要領など。	331
3-4	区分建物表題登記	区分建物の転得者が債権者代位権に基づき、原始取得者に代位して申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	351
3-5	区分建物表題登記	区分建物の所有者が自己の区分建物及び同一の一棟の建物に属する他の区分建物について申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	369
3-6	区分建物表題登記	① 被相続人が原始取得した主である建物と附属建物が同一の一棟の建物に属する場合における区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 法定相続分の計算 ③ 区分建物の床面積の計算	391
3-7	区分建物表題登記	2棟の建物を建築し、別棟にあるそれぞれの区分建物を主である建物と附属建物とした場合、その原始取得者が死亡し、その相続人から申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	411
3-8	区分建物表題登記	既登記の非区分建物に区分建物を増築するとともに、別棟の附属建物を建築した場合における区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	431
3-9	区分建物表題登記 共用部分である旨の登記	① 区分建物の表題登記及び共用部分である旨の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 区分所有法32条に規定する公正証書により設定することができる事項とその理解。	445

### 区分建物の表題部の変更又は更正の登記〈5 事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3—10 (基本問題)	区分建物表題部変更登記	区分建物の一部を取り壊し、他の登記所の管轄に属する土地にまたがって増築した場合の区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	469
3—11 (基本問題)	区分建物表題部変更登記	区分建物の増築及び附属建物の新築による区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	487
3—12	区分建物表題部変更登記	区分建物の一部を取り壊し、分棟した部分を附属建物とし、みなし規約敷地の規約の廃止による敷地権の抹消に係る区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	501
3—13	区分建物表題部変更登記	① 共用部分を取り壊したことによる、区分建物を非区分建物に変更する区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② みなし規約敷地の規約を廃止したことによる登記の手続についての理解。	515
3—14	区分建物表題部変更・更正登記	① 建物の所在の錯誤及び敷地権の遺漏があり、かつ、区分建物に増築をし、新たに敷地権が生じた場合における区分建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 敷地権である旨の登記がされている土地を第三者に売却した場合の登記手続の理解。	529

### 建物の区分の登記〈2 事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3—15 (基本問題)	建物区分登記	① 抵当権の設定の登記がある建物を、2個の敷地権付き区分建物とする建物の区分の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 区分所有の成立についての理解。	545
3—16	建物区分登記	一棟の建物を3個の区分建物に区分する登記の申請に関するもので、区分後の建物に係る敷地権がある場合の申請書及び添付図面の作成。	565

### 区分建物の合併の登記〈2事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3—17 (基本問題)	区分建物区分 合併登記	敷地権の登記がある2個の区分建物を合併し、合併後の建物が区分建物である場合の区分建物の区分合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	587
3—18	区分建物区分 合併登記	敷地権の登記がある2個の区分建物を合併し、合併後の建物を非区分建物とする区分建物の区分合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	603

### 一の申請情報による登記〈1事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3—19	区分建物表題 部変更・区分 建物区分登記	区分建物が属する一棟の建物の屋根の種類の変更、区分建物の一部を売却することによって、当該部分が区分所有権の目的となった場合の区分建物の表題部の変更の登記と区分建物の区分(再区分)の登記を一の申請情報で申請する場合の登記の申請書及び添付図面の作成。	619

### 連件同時申請によるもの〈1事例〉

No	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	頁
3—20	区分建物表題 登記 建物表題部変 更登記 (代位申請)	① 既登記の建物に接続して増築をし、その結果、各建物が区分建物となったことによる区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 代位申請による建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	635

## 第 2 章

### 建物の表示に関する登記

## 2-7

## 建物表題部変更登記

## 〔テーマ〕

- ① 既登記の主である建物と附属建物の上に増築して合体し、その結果、構造上1個の建物となったことによる建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。
- ② 最判昭和50・5・27の「合体」の理解。

T市Y町二丁目5番7号に住所を有する青田由香は、登記記録の記録が後記のとおりである建物について、下記の調査結果及び見取図のとおり増築工事を行った。

この場合において、G市H町一丁目4番6号に事務所を有する土地家屋調査士佐藤秀美（連絡先の電話番号××-××××-××××）が、青田由香から本件建物の表示に関する登記の申請を依頼されたものとして、後記の調査結果に基づき、後記の問に答えなさい。

## 〔登記記録の記録〕

## ・表題部

（所在） T市Y町二丁目29番地1，29番地2

（家屋番号） 29番1

主である建物の表示

（種類） 店舗

（構造） 木造スレートぶき2階建

（床面積） 1階 59.62㎡ 2階 42.23㎡

附属建物の表示

（符号） 1

（種類） 倉庫

（構造） 木造スレートぶき平家建

（床面積） 57.96㎡

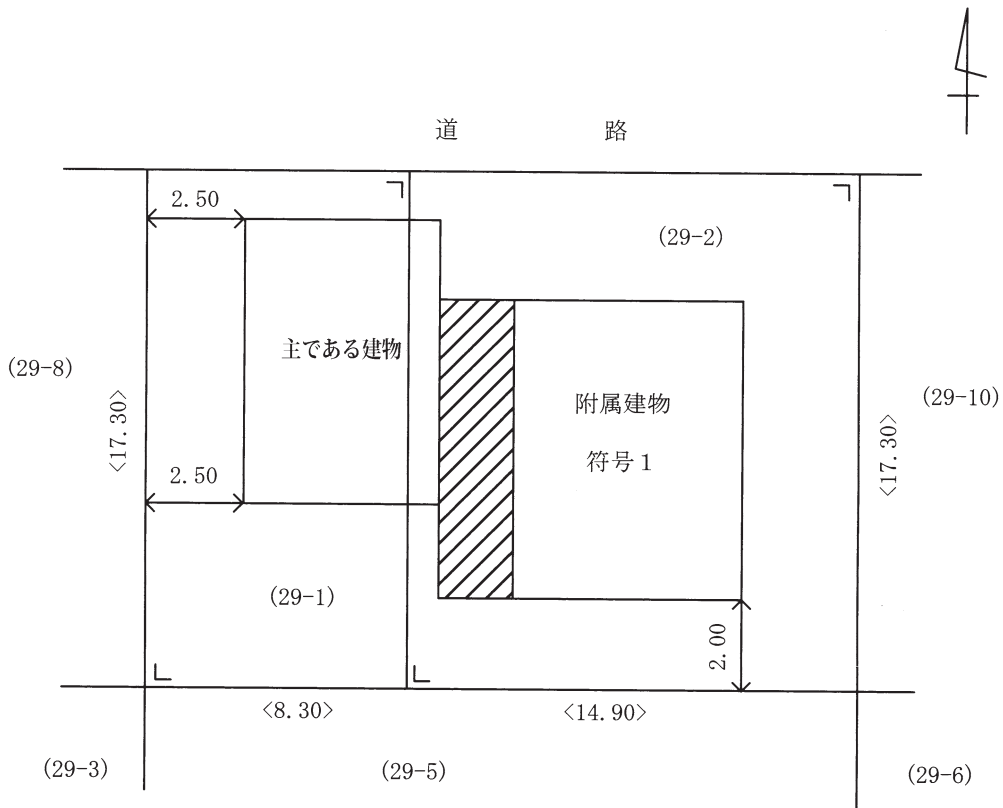
- 権利部（甲区）  
所有者 T市Y町二丁目5番7号 青田由香
- 権利部（乙区）  
1番 抵当権設定  
債務者 T市Y町二丁目5番7号 青田由香  
抵当権者 T市Y町四丁目1番1号 株式会社梅田銀行  
共同担保 目録（う）第222号


〔調査結果〕

- 1 青田由香は、主である建物に増築工事を行って附属建物と接続させ、隔壁を除去して構造上1個の建物とする工事を、平成23年6月10日に着工した。
- 2 平成23年8月5日に上記1の工事が完了した。工事後の建物の主な用途は、店舗及び倉庫である。増築部分は、木造スレートぶきである。
- 3 乙区1番の抵当権の設定の登記は、青田由香が所有する29番1及び29番2の土地と、共同担保の関係になっている。
- 4 建物の表示に関する登記に必要な書類は、すべて調っている。

〔 見 取 図 〕

(配置図)

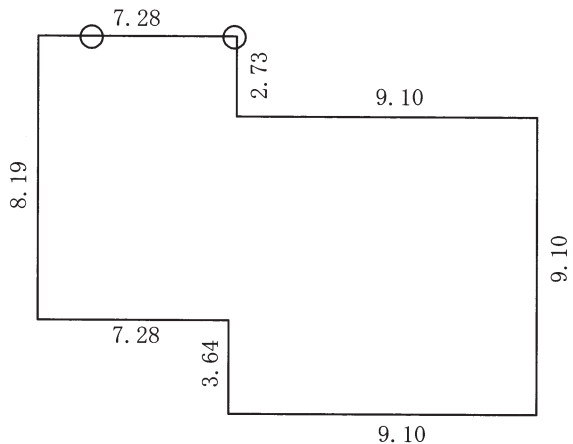


- (注) 1 建物の配置距離は、敷地の境界から外壁面までのものである。  
 2  は、増築部分を示す。  
 3 ( ) 内の数字は、土地の地番である。  
 4 < > 内の数字は、敷地の辺長である。  
 5 距離の単位は、メートルである。

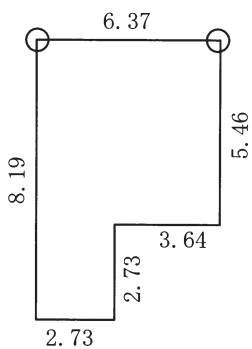


(平面図)

1階



2階



- (注) 1 建物の測定値は、柱心間の距離である。  
2 ○印は、各階の重なる部分を示す。  
3 建物の隅角部は、すべて直角である。  
4 建物の天井までの高さは、すべて2.5m以上である。  
5 距離の単位は、メートルである。

問1 次のA欄の文は、建物について合体があった場合にする登記についての説明である。ア から キ までに入る語句をB欄から選んで記載しなさい。

A欄

不動産登記法第49条第1項でいう建物の「合体」とは、数個の建物が、増築等の工事により ア 1個の建物となることをいう。その数個の建物が一棟の建物を区分した建物であって、これが隔壁除去等の工事によりその イ を失った場合も、これに含まれる。また、この場合の合体という文言について、数個の建物が一般取引の通念に照らして ウ を失い、社会通念上1個の建物と認められるに至ったことをいうと解釈することができる。ここでいう数個の建物とは、物理的に ウ があり、かつ効用上も各々1個の建物として経済性、取引性を有する建物をいうので、独立の建物として登記されていない附属建物を主である建物と合体した場合 エ 。

すなわち、主である建物と附属建物の合体については、合体以前から附属建物として登記されることにより、主である建物の所有者はその建物の従としてこれに付合した物として附属建物の所有権を取得しており、従である附属建物は独立の建物として オ と解されるからである。

したがって、この場合の合体については、広義の カ として、 キ をすることになる。

B欄

構造上	利用上	区分性	独立性	外気分断性	用途性
も含まれる	は含まれない	存在している	は存在していない		
建物の床面積の変更	建物の合併	建物の表題部の変更の登記			

問2 本件申請に必要な申請情報を作成しなさい。

問3 本件申請に必要な添付情報のうち、建物図面及び各階平面図を作成しなさい。

(注) 1 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しない。

- 2 変更後の予定家屋番号を記載すること。
- 3 必要な登記の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 4 本問における行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適法に作成されているものとする。

2-7 答案用紙（その1）

問1	ア		イ	
	ウ		エ	
	オ		カ	
	キ			

問2

登 記 申 請 書

登記の目的

添付書類

平成23年8月20日申請 T地方法務局

申請人

代理人 G市H町一丁目4番6号 佐藤秀美 ㊞  
連絡先の電話番号 XX-XXXX-XXXX

不動産番号					
建 物 の 表 示	所 在				
	家屋番号				
	主である建物 又は附属建物	①種 類	②構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>	登記原因及び その日付

土地家屋調査士 佐藤秀美  職印

2-7 答案用紙（その2）

問3

				家屋番号		建物図面 各階平面図	
				建物の所在			
作成者	(略) (平成23年8月20日作成)	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500

## 2—7 解説

### 1 解答へのアプローチ

#### 1 主である建物と附属建物を合体した場合の登記手続（問1について）

問題文の空欄を埋めて、完成させる。

不動産登記法第49条第1項でいう建物の「合体」とは、数個の建物が、増築等の工事によりア **構造上** 1個の建物となることをいう。その数個の建物が一棟の建物を区分した建物であって、これが隔壁除去等の工事によりそのイ **区分性** を失った場合も、これに含まれる（平成5・7・30民三5320号通達第六・一）。また、この場合の合体という文言について、数個の建物が一般取引の通念に照らしてウ **独立性** を失い、社会通念上1個の建物と認められるに至ったことをいうと解釈することができる（最判昭和50・5・27（判例タイムス324号199頁）、「平成五年改正不動産登記法と登記実務」（テイハン刊）179頁参照）。ここでいう「数個の建物」とは、物理的にウ **独立性** があり、かつ効用上も各々1個の建物として経済性、取引性を有する建物をいうので、独立の建物として登記されていない附属建物を主である建物と合体した場合エ **は含まれない**。

すなわち、主である建物と附属建物の合体については、合体以前から附属建物として登記されることにより、主である建物の所有者はその建物の従としてこれに付合した物として附属建物の所有権を取得しており、従である附属建物は独立の建物としてオ **は存在していない** と解されるからである。

したがって、この場合の合体については、広義のカ **建物の床面積の変更** として、キ **建物の表題部の変更の登記** をすることになる（準則95条）。

#### 2 建物の表題部の変更の登記

建物の表示に関する登記の登記事項について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該変更があった日から1月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない（法51条1項）。

本問では、調査結果及び見取図より、青田由香は、主である建物に増築工事を行って附属建物に接続させ、隔壁を除去して構造上1個の建物とする工事を、平成23年8月5日に完了している。したがって、主である建物と附属建物が合体したことによる建物の表題部の変更の登記を申請することになる（準則95

条)。

### 3 主である建物と附属建物の合体による建物の表題部の変更の登記の記録

主である建物と附属建物の合体による建物の表題部の登記事項に関する変更の登記をする場合において、表題部に登記原因及びその日付を記録するときは、主である建物の床面積の変更については、原因及びその日付欄に、登記原因及びその日付の記録に床面積欄の番号を冠記して、「③平成何年何月何日附属建物合体（又は「増築及び附属建物合体」）」のように記録し、附属建物の表題部の抹消については、「平成何年何月何日主である建物に合体」と記録される（準則95条）。本問の登記の申請書には、上記の手續に従い、解答例のように記載することになる。

## 2

## 答案作成のポイント

### 問1

＜解答へのアプローチ＞の1を参照のこと。

### 問2 申請情報の作成

#### (1) 登記の目的（令3条5号）

「建物表題部変更登記」と記載する（法51条1項、＜解答へのアプローチ＞の1及び2を参照）。

#### (2) 添付書類（規則34条1項6号）

建物図面・各階平面図（令別表14項・添付情報欄イ、ロ・(1)）

所有権証明書（令別表14項・添付情報欄ロ・(2)）

代理権限証書（令7条1項2号）

#### (3) 申請人（令3条1号）

申請人である青田由香の氏名及び住所を記載する。

#### (4) 建物の表示（令3条8号、令別表14項・申請情報欄イ）

変更前及び変更後の表示を解答例のように記載する。家屋番号は登記官が変更するものであるから（法45条、準則79条3号・10号参照）、その記載を要しないが、本問では、問題の指示により、変更後の予定家屋番号（29番2）を解答例のように記載する（床面積が多い土地の地番をもって定める。）。種類は、建物の主な用途が二以上の場合なので、「店舗・倉庫」と記載する（規則113条2項、準則80条2項）。

**(5) 登記原因及びその日付（令3条6号）**

変更後の所在については、「平成23年8月5日増築，附属建物合体により変更」と具体的に記載するのが相当である。また，変更後の建物については，「①③平成23年8月5日種類変更，増築，附属建物合体」と記載し，合体前の附属建物については，「平成23年8月5日主である建物に合体」と記載する（＜解答へのアプローチ＞の3を参照）。

**問3 建物図面及び各階平面図の作成****(1) 建物図面**

縮尺500分の1で作成する。建物の敷地の位置及び形状を明確にし，方位，縮尺，敷地の地番及びその形状，隣接地の地番並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない（規則82条）。また，建物の位置を特定するため敷地の境界からの距離（2カ所以上）を記録することを要するが，この測定値は，建物の側壁（外壁）面からのものを記録する（準則52条2項，登記研究364号79頁）。

**(2) 各階平面図**

縮尺250分の1で作成する。縮尺，各階の別，各階の平面の形状，1階の位置，各階ごとの建物の周囲の長さ，床面積及びその求積方法並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記録しなければならない（規則83条，準則53条1項）。



2-7 解答例①

問 1	ア	構造上	イ	区分性
	ウ	独立性	エ	は含まれない
	オ	は存在していない	カ	建物の床面積の変更
	キ	建物の表題部の変更の登記		

問 2

登 記 申 請 書

登 記 の 目 的

建物表題部変更登記

添 付 書 類

建 物 図 面    各 階 平 面 図    所 有 権 証 明 書  
代 理 権 限 証 書

平成23年 8 月20日申請    T 地 方 法 務 局

申 請 人

T市Y町二丁目5番7号    青 田 由 香

代 理 人

G市H町一丁目4番6号    佐 藤 秀 美 ㊞  
連 絡 先 の 電 話 番 号    ××-××××-××××

不動産番号						
建 物 の 表 示	所 在	T市Y町二丁目29番地1, 29番地2			平成23年8月5日増築, 附属建物合体により変更	
		T市Y町二丁目29番地2, 29番地1				
	家屋番号	29番1	変更後 29番2			
	主である建物 又は附属建物	①種 類	②構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>		登記原因及び その日付
	主	店 舗	木造スレート ぶき2階建	1階 59.62 2階 42.23		
		店 舗 倉 庫		1階 142.43 2階 42.23		①③平成23年8月5日 種類変更, 増築, 附属建 物合体
符号1	倉 庫	木造スレート ぶき平家建	57.96		平成23年8月5日主で ある建物に合体	

土地家屋調査士    佐 藤 秀 美    職印

2-7 解答例②

問3

家屋番号	29番2	建物図面 各階平面図
建物の所在	T市Y町二丁目29番地2, 29番地1	

**1階**

求積	$9.10 \times 9.10 = 82.8100$
	$8.19 \times 7.28 = 59.6232$
計	142.4332
床面積	142.43 m <sup>2</sup>

**2階**

求積	$5.46 \times 3.64 = 19.8744$
	$8.19 \times 2.73 = 22.3587$
計	42.2331
床面積	42.23 m <sup>2</sup>

道 路

(単位 : m)

作成者	(略) (平成23年8月20日作成)	縮尺	1 / 250	申請人	青田由香	縮尺	1 / 500
-----	-----------------------	----	---------	-----	------	----	---------