

調査士

調査士  
シリーズNo.  
1B

合格ノートI

【新訂版】

下

不動産登記法編

〈建物、区分建物、申請書様式〉

 東京法経学院

℞ 〈日本複写権センター委託出版物〉

本書(誌)を無断で複写複製(コピー)することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書(誌)をコピーされる場合は、事前に日本複写権センター(JRRC)の許諾を受けてください。

JRRC〈<http://www.jrcc.or.jp> eメール：info@jrcc.or.jp 電話：03-3401-2382〉

## 「新訂版」の発行にあたって

### （調査士試験について）

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。調査士の試験は、「不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって、次に掲げられるもの」として、

- 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条に規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

に関する事項について行われ、このうち、午前の部の試験は、③の内容で、午後の部の試験は、①②④の内容で行われます。なお、午前の部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式（計算・作図）問題1問で、解答時間2時間の枠で行われます。また、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問で実施され、解答時間は2時間30分です。

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」とを別のものと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、後掲する合格者アンケートからも明らかなように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。

### （本書の発刊の経緯について）

本書の前身は、平成7年（1995年）の6月に発刊された「調査士 合格ノート」（東京法経学院出版刊）です。「調査士受験テキストの決定版」づくりを意図して、当時の土地家屋調査士の第1次試験（現在の午後の部の試験）で要求されているレベル・内容に基づき、短期合格のための「必修事項」を1冊の書籍に集約しました。それに、それまで20数年間にわたって、

全国一の合格者数を輩出し続けていた東京法経学院の指導講師の先生方が共同で、その指導実績を踏えて、執筆・検討を担当されましたので、東京法経学院の調査士指導ノウハウがB5判の約700頁に凝縮されました。

「初版」は、土地家屋調査士の資格取得を目指す多数の受験生の方々に大好評を博し、調査士受験テキストとして高い評価を受けました。

以来、平成17年3月の新不動産登記法の施行までに「第五版」を販売しておりましたが、この改正で、不動産登記法が全部改正されましたので、平成18年2月に従来の1冊を2分冊として、新不動産登記法に基づき、「新版 調査士合格ノートⅠ、Ⅱ」を発売し、本年2月まで「Ⅰ」については、「改訂二版」を販売していました。

前身の「調査士合格ノート」又は「新版 調査士合格ノートⅠ、Ⅱ」を基本テキストとして学習された方々は、「講座テキスト」として使用された東京法経学院の受講生の方々を含め、全国で約3万5千名おり、そのうち、試験合格者は、5,000名にも達しております。

#### （「新訂版」の発行にあたって）

「新版 調査士合格ノートⅠ」は、旧不動産登記法（以下「旧法」という。）に基づき記述されていた「調査士合格ノート〔第五版〕」を平成17年3月施行の新不動産登記法（以下「新法」という。）に合致させるために、大改訂し、再編成したものです。

その後に「筆界特定」に関する通達の発出等に伴い、「改訂版」、「改訂二版」を発行してまいりましたが、今回、改訂版を発行するに際して、書名を「調査士合格ノート 新訂版」に変更し、2分冊化を図りました。

今回の「新訂版」は、主に最近の法改正に合致させるためと、2分冊化を図ったことによるものです。

- ① 「新訂版」では、従前の「新版 調査士合格ノートⅠ」を2分冊とし、「上」「下」としました。これは「改訂二版」が、852頁となり、1冊としては持ち運びに不便、特にテキストとして使用している通学講座の受講生の方々の負担が大きくなったことで、2分冊化した次第です。収録している内容は、下記のとおりです。

#### ㊦ ガイダンス

第1章 不動産の表示に関する登記（総論）

第2章 表題部所有者に関する登記

第3章 土地の表示に関する登記

#### ㊦ 第4章 建物の表示に関する登記

第5章 区分建物の表示に関する登記

付録 旧法下の申請書様式

- ② 平成21年2月に、旧法下の「登記記載例」を改訂する形で、新法に基づく「登記記録例〔表示に関する登記〕」が法務省当局より発出されましたので、これに準拠し、解説の根拠等を新しくしました。
- ③ 平成21年7月に「不動産登記規則の一部改正」があり、従前の「主たる建物」、「敷地権の目的たる土地」及び「主たる用途」が、それぞれ「主である建物」、「敷地権の目的である土地」及び「主な用途」に読み替えをするようになりました。この規則の改正で、解説の本文、

書式例のひな型等を多くの箇所では修正しました。

- ④ 「改訂二版」で、新しく収録した旧法下の「申請書様式」(通達)は、そのまま、**Ⅲ**に収録しております。「登記記録例」が発出されても、依然として、新法下での「申請書様式」は発出されていないために、参考として、旧法下の申請書様式を収録することとしました(登記の目的、添付書類等は、「登記記録例」にはない)。これは、申請書が縦書きのため、本書では、逆ノブル(後ろから前へ向かって)で収録していますので、ご注意下さい。なお、「登記記録例」は、本学院発行の「詳細調査士六法」に収録されています。

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「実戦的なテキスト」として活用されることを念じております。

平成22年 5月  
東京法経学院



# 総目次

本書の内容・構成等… 13

## 〈第4章〉

建物の表示に関する登記…………… 17

## 〈第5章〉

区分建物の表示に関する登記…………… 187

索引，付録…………… 367

※合格ノート I Ⅴに収録

受験ガイダンス，学習ガイダンス，業務ガイダンス

〈第1章〉不動産の表示に関する登記（総論）

〈第2章〉表題部所有者に関する登記

〈第3章〉土地の表示に関する登記

## 目次〈建物の表示に関する登記〉

項目No.	事項	頁
4-1	建物の表示に関する登記の登記事項	19
4-2	建物の所在	25
4-3	家屋番号	27
4-4	建物の名称	31
4-5	建物の種類	33
4-6	建物の構造	37
4-7	建物の床面積	41
4-8	附属建物	55
4-9	建物の表題登記	57
4-10	建物の合体の登記	73
4-11	建物の表題部の変更又は更正の登記	91
4-12	建物の分割の登記	121
4-13	建物の合併の登記	133
4-14	建物の合併の登記の制限	139
4-15	建物の分割・附属合併の登記	141
4-16	建物の表題部の変更又は更正の登記と建物の分割又は合併の登記	147
4-17	建物の滅失の登記	159
4-18	住所証明情報	163
4-19	所有権証明情報，所有者証明情報	165
4-20	登記識別情報	169
4-21	印鑑証明書	173
4-22	代位原因を証する情報	177
4-23	建物図面，各階平面図	179

## 目次 〈区分建物の表示に関する登記〉

項目No.	事 項	頁
5-1	区分建物の要件	189
5-2	区分所有権, 区分所有者	191
5-3	法定共用部分, 規約共用部分	193
5-4	共用部分, 団地共用部分	195
5-5	法定敷地	199
5-6	規約敷地	201
5-7	敷地利用権	203
5-8	分離処分禁止の原則	205
5-9	分離処分可能規約	209
5-10	規約の設定	211
5-11	敷地権	213
5-12	区分建物の表題登記	215
5-13	敷地権の登記	259
5-14	敷地権である旨の登記	261
5-15	区分建物の合体による登記等	267
5-16	区分建物の表題部の変更又は更正の登記	277
5-17	区分建物の分割の登記	297
5-18	建物の区分の登記	307
5-19	区分建物の区分(再区分)の登記	315
5-20	区分建物の合併の登記	321
5-21	建物の分割又は区分の登記及び附属合併又は区分合併の登記等	327
5-22	(区分)建物の表題部の変更又は更正の登記と建物の区分又は合併の登記	341
5-23	区分建物の滅失の登記	349
5-24	共用部分である旨の登記, 団地共用部分である旨の登記	353

項目No.	事 項	頁
5 - 25	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約を廃止した場合の登記	361

索引, 付録		頁
書式例索引		369
判例索引		373
先例索引		374
実例索引		377
申請書様式 (旧法下の通達等)		380

## 4-7

## 建物の床面積

床面積は、建物の広さを表すものである。

- (1) 建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てるものとする（規則115条）。
- (2) 床面積の算定については、上記（1）のほか、次の準則82条の各号によるものとなっている。なお、後掲先例（昭和46・4・16民三238号通知等）を参照のこと。

**〈準則82条（抜粋）〉**

- ① 天井の高さ1.5メートル未満の地階及び屋階（特殊階）は、床面積に算入しない。ただし、一室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該一室の面積に算入する（1号）。
- ② 駐車場の上屋を有する乗降場及び荷物積卸場の床面積は、その上屋の占める部分の乗降場及び荷物積卸場の面積により計算する（2号）。
- ③ 野球場、競馬場又はこれらに類する施設の観覧席は、屋根の設備のある部分の面積を床面積として計算する（3号）。
- ④ 地下停車場、地下駐車場及び地下街の建物の床面積は、壁又は柱等により区画された部分の面積により定める。ただし、常時一般に開放されている通路及び階段の部分を除く（4号）。
- ⑤ 駐車場の地下道設備（地下停車場のものを含む。）は、床面積に算入しない（5号）。
- ⑥ 階段室、エレベーター室又はこれに準ずるものは、床を有するものとみなして各階の床面積に算入する（6号）。
- ⑦ 建物に附属する屋外の階段は、床面積に算入しない（7号）。
- ⑧ 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しない（8号）。
- ⑨ 柱、壁が傾斜している場合の床面積は、各階の床面の接着する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分による（9号）。
- ⑩ 建物の内部に煙突、ダストシュートがある場合（その一部が外側に及んでいるものを含む。）には、その部分は各階の床面積に算入し、外側にあるときは、算入しない（10号）。
- ⑪ 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（11号）。

## 【建物の構造，床面積に関する先例】

### 1. 昭和37・12・15民甲3600号通達

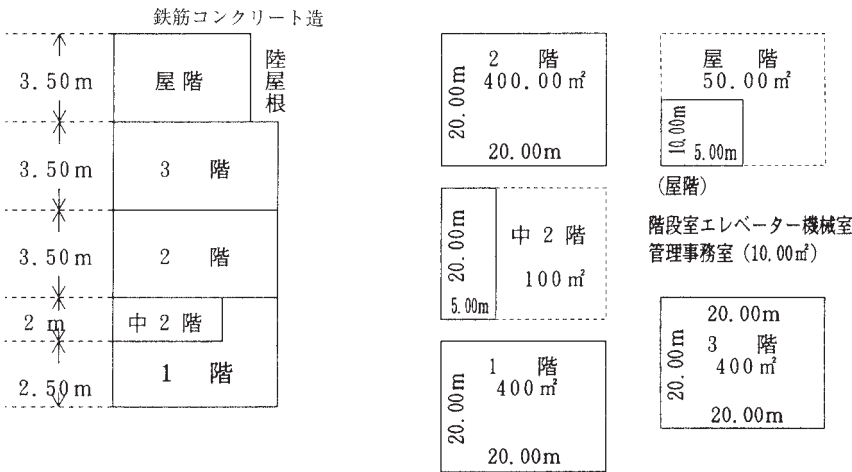
天井高が各々1.5m以上ある中2階及び屋階はいずれも階数，床面積に算入する。したがって，構造及び床面積は次のとおりである。

構造 鉄筋コンクリート造5階建

床面積	1階	400.00m <sup>2</sup>	4階	400.00m <sup>2</sup>
	2階	100.00m <sup>2</sup>	5階	50.00m <sup>2</sup>
	3階	400.00m <sup>2</sup>		

立面図

平面図



### 2. 昭和46・4・16民三238号通知

#### 一 建物の種類の表示について

建物の主な用途が二以上の場合は，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

#### 二 建物の構造の表示について

1 建物の主な部分の構成材料が異なる場合は，その構造を次のように表示する。

木・土蔵造

鉄筋コンクリート・鉄骨造

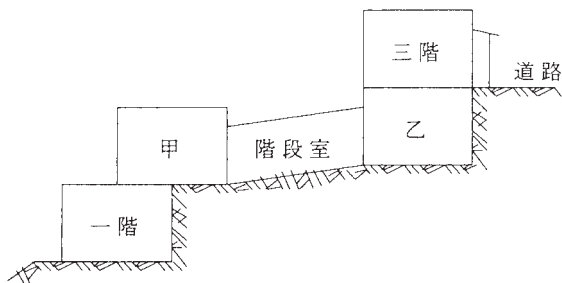
2 屋根の主な部分の構成材料が異なる場合は，次のように表示する。

瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき

3 渡廊下付の一棟の建物は次のように表示する。

木造瓦ぶき 渡廊下付き 二階建旅館

- 4 傾斜地に建築された建物の甲、乙の部分（図参照）が接続していて一棟の建物と認められる場合には、甲、乙および階段室の部分をも第二階として取り扱う。



### 三 床面積の定め方

#### 凡例

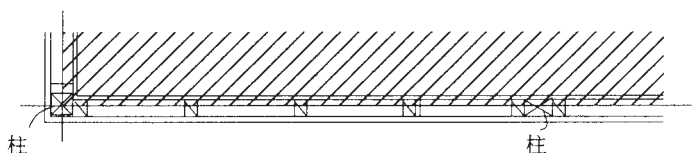
 床面積として算入する部分を示す。

— · — · — 壁その他、区画の中心線を示す。

床面積の算出については、次のように取り扱う。

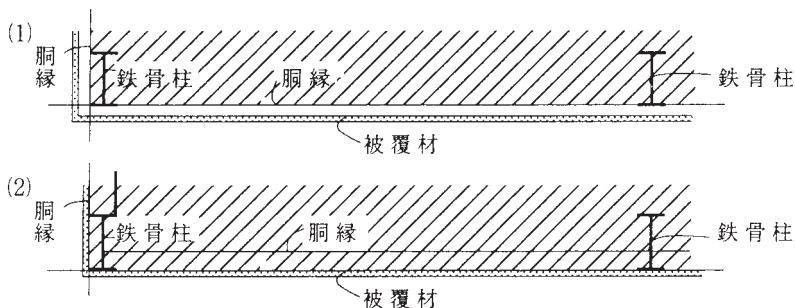
#### (一) 木造の場合

壁の厚さ、または形状にかかわらず柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

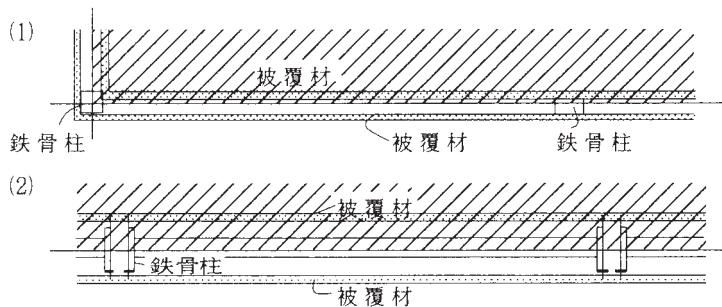


#### (二) 鉄骨造の場合

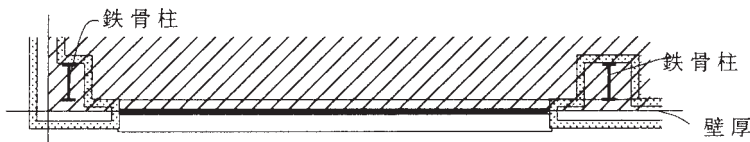
- 1 柱の外側が被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。



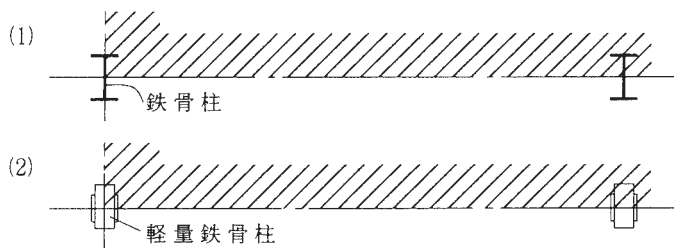
2 柱の両面が被覆されている場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



3 柱の外側に壁がある場合は、壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



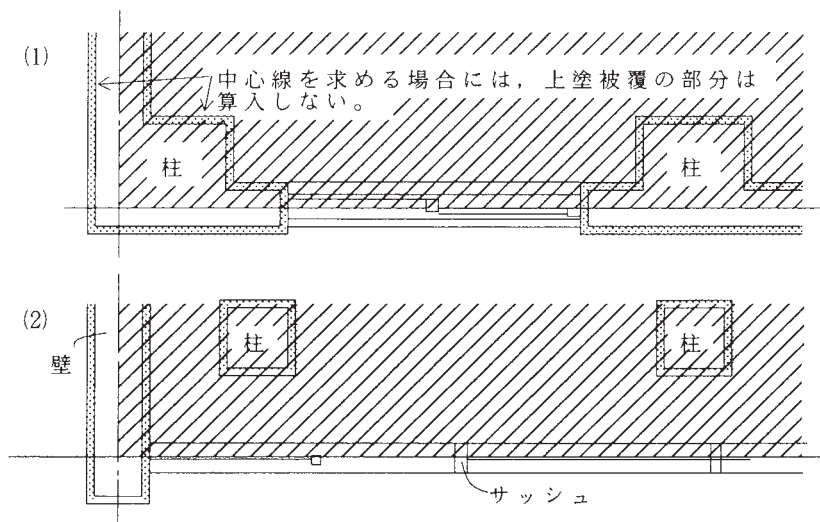
4 壁がない場合で床面積を算出すべきときは、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



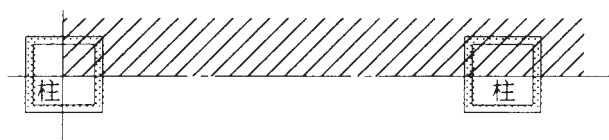
## (三) 鉄筋コンクリート造の場合

(鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造の場合を含む)

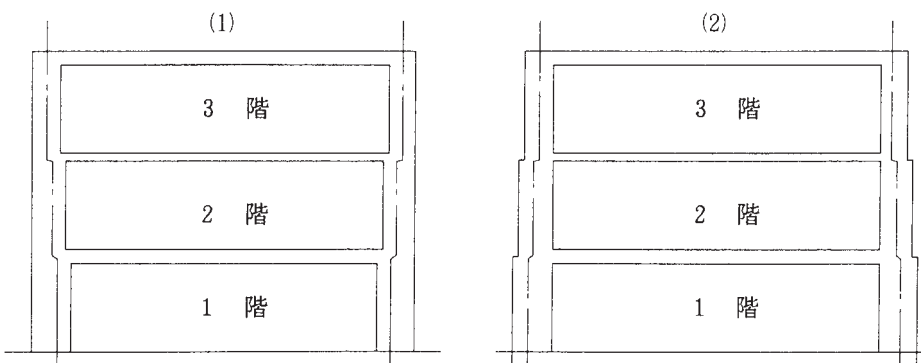
## 1 壁構造の場合は壁(又はサッシュ)の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



## 2 壁がない場合で床面積を算出すべきときは、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

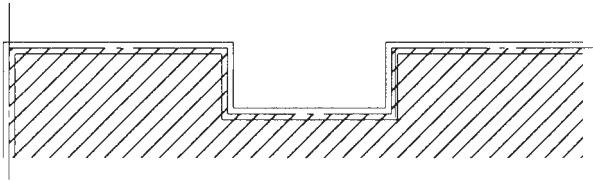


## 3 壁構造の場合で、各階の壁の厚さが異なるときは、各階ごとに壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

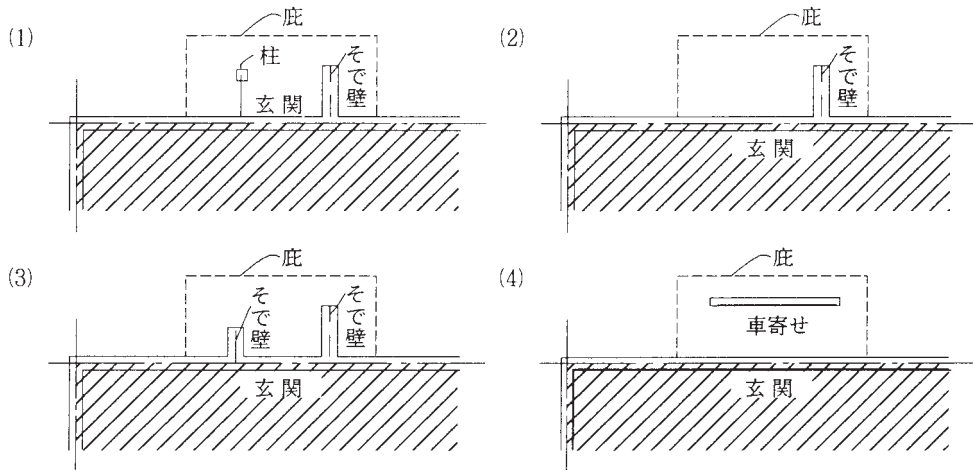


(四) 建物の一部に凹凸がある場合

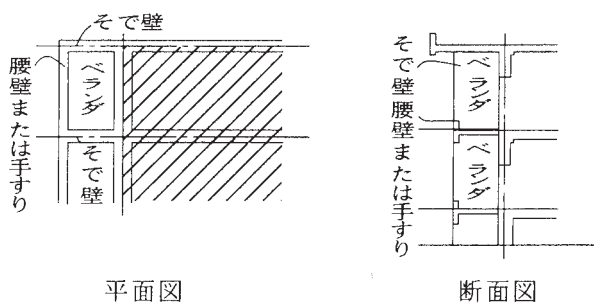
1 建物の一部に凹がある場合



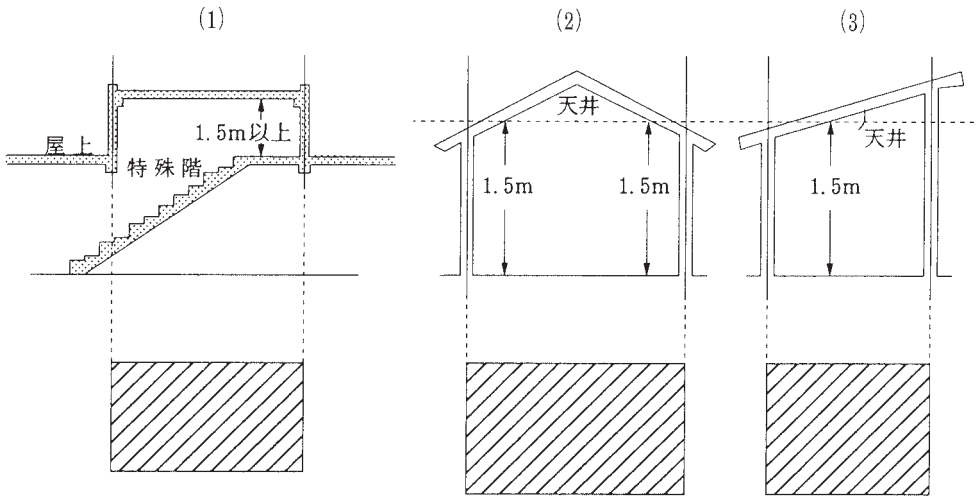
2 玄関・車寄せ等の場合



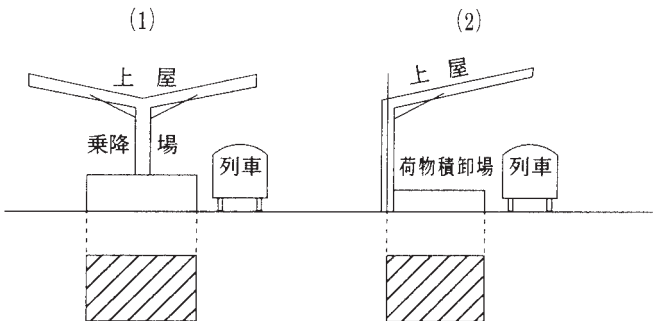
3 ベランダ等の場合



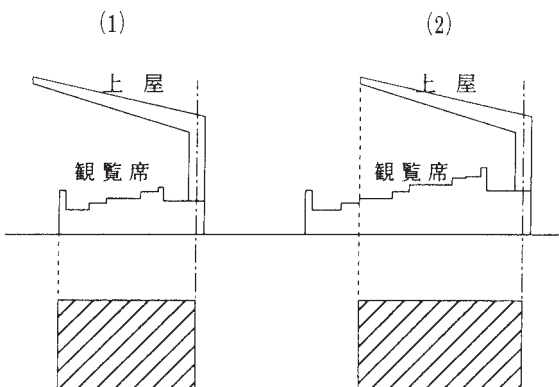
(五) 不動産登記事務取扱手続準則第141条（現行 準則第82条）各号に掲げる場合  
 1 第1号の場合



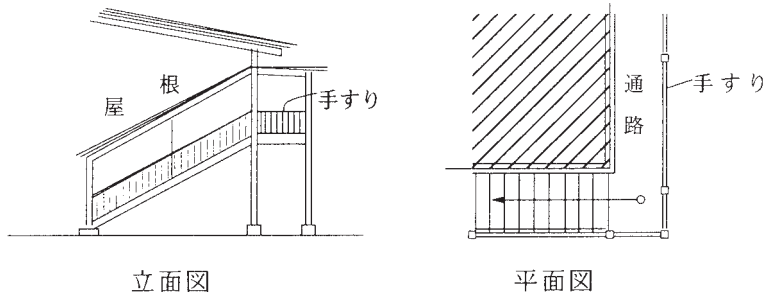
2 第2号の場合



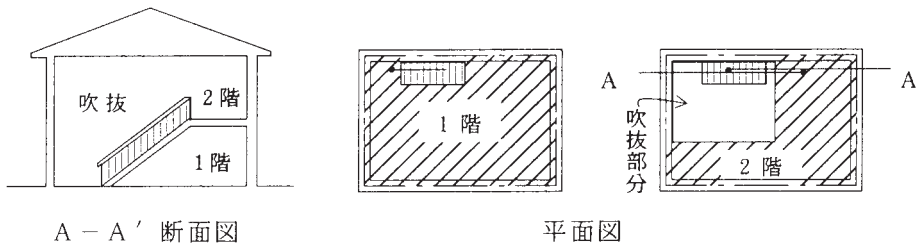
3 第3号の場合



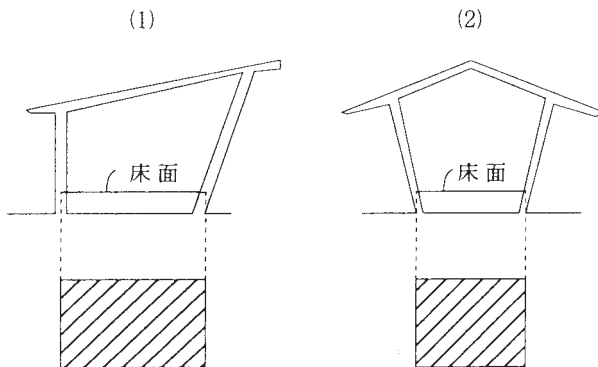
4 第7号の場合



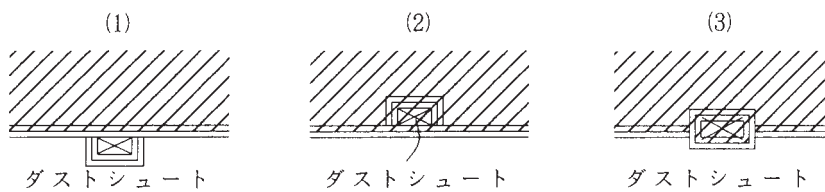
5 第8号の場合



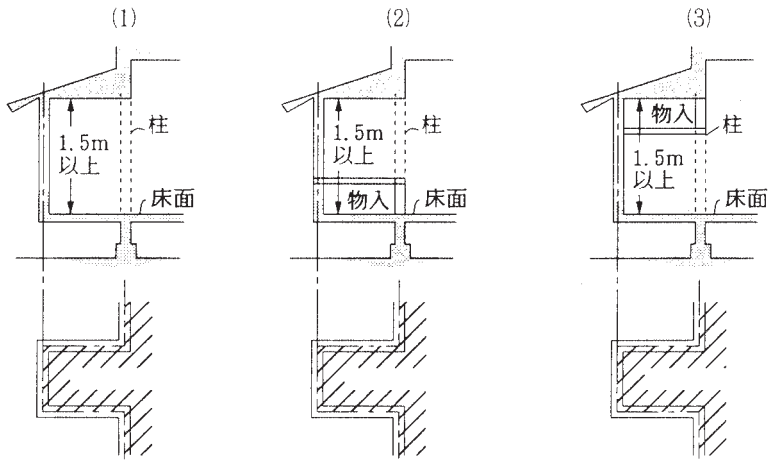
6 第9号の場合



7 第10号の場合 (準ずる場合を含む)

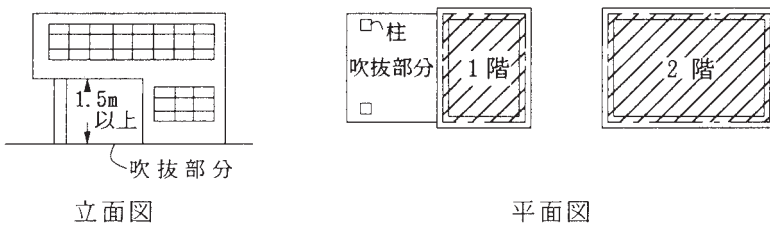


8 第11号の場合

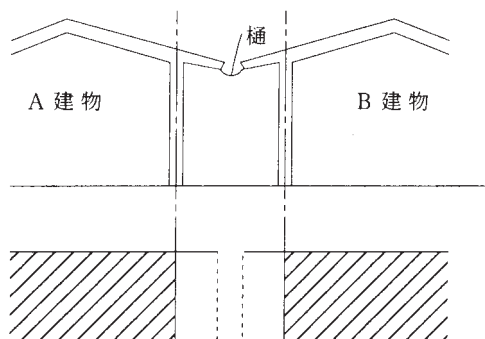


(六) その他の場合

1 吹抜の部分がある場合

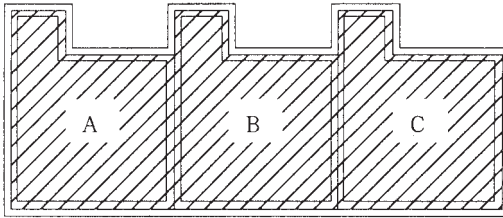


2 二棟の建物に共用の樋が設けられている場合

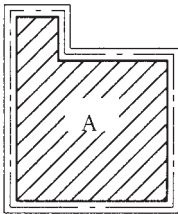


(七) 区分建物の場合

- 1 不動産登記事務取扱手続準則第129条第12号（現行 規則115条）の場合一棟の建物の床面積は、柱又は、壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

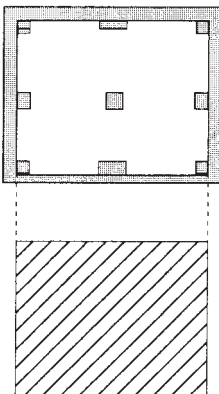


一棟の建物を区分した各建物の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による。

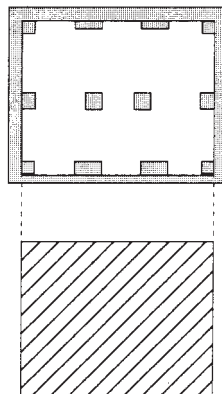


- 2 区分した建物の内壁に凹凸がある場合

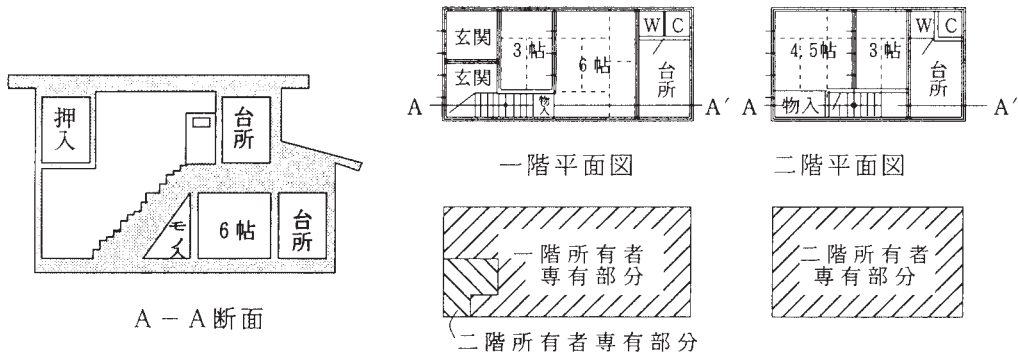
(1)



(2)



3 一階と二階を区分した場合



3. 昭和63・3・24民三1826号回答（抄）

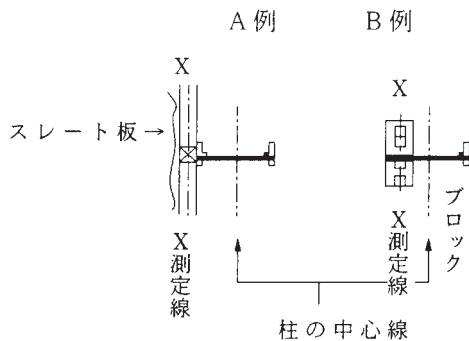
第三 建物の床面積

一、二（省略）

三 床面積の測定線の考え方

不動産登記事務取扱手続準則及び昭和46年4月16日民甲1527号民事局長通達によるほか、次のとおりとする。

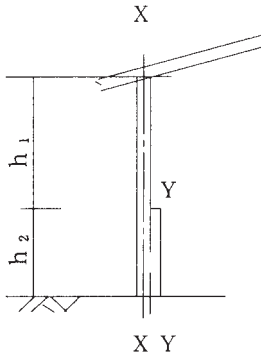
（一）鉄骨造，その他これらに類する構造の建物で，外壁厚さの判定又は外壁厚さの中心線の位置の困難なものは，主要構造の柱の中心線又は縁端を外壁厚さの中心線とみなす。



備考 A例及びB例の場合で，壁の厚さ及びその中心の位置の明らかなものは，壁の厚さの中心線X-Xを測定線とする。

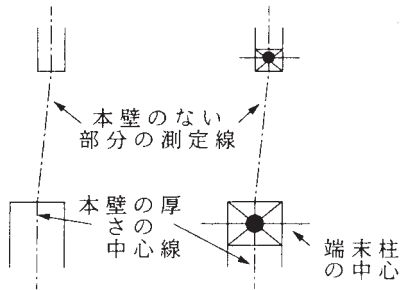
（二）壁の中心線をもって測定する場合に，壁厚が異なる場合の測定線は

- ①  $h_1 \geq h_2$ の時 X-Xを測定線とする。
- ②  $h_1 < h_2$ の時 Y-Yを測定線とする。



(三) 一部に壁又はこれに代わる柱のない部分の測定線は、その部分の両端にある壁又は柱の測定線の末端（柱の中心線を測定線とする場合は柱の中心を、外壁厚さの中心線を測定線とする場合は壁の中心線の終端をいう。）を結んだ線をもって測定線とする。

(注) 図で例示すれば、次のとおりである。



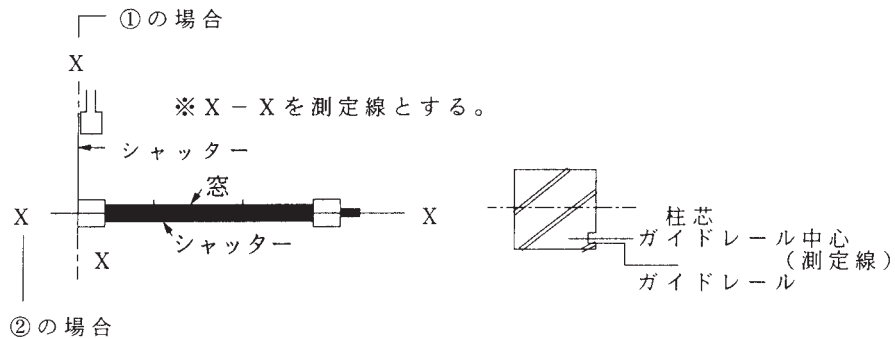
(四) 外がシャッター構造の場合

① 開口部にシャッターがある場合の測定線

シャッターの中心線

② 窓、ドア等の内外部にシャッターがある場合の測定線

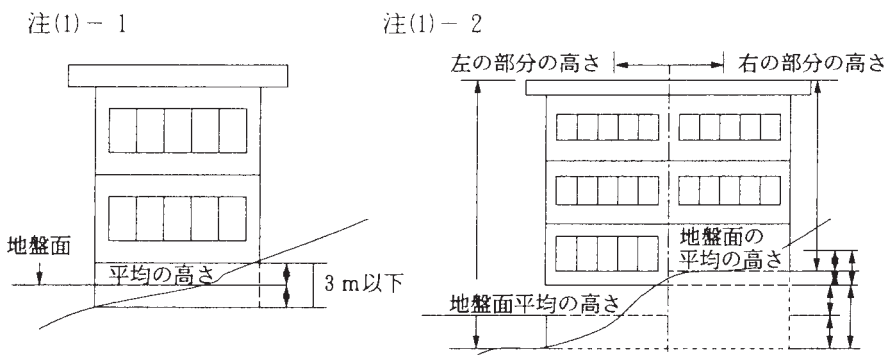
シャッターの中心線を測定線としない。



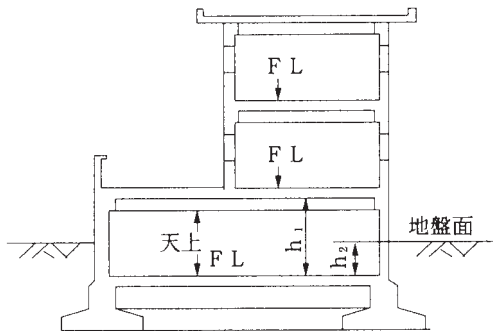
## 第五 建物の構造

- 一 主要構造部の構成材料が複数の組成材の場合、構造の表示は概ねその3分の1以上を占める組成材を併記して差し支えない。
- 二 主要構造部が鉄骨造の場合、外壁にALC（軽量気泡コンクリート）を使用しているても「鉄骨造」とする。ただし、主要構造部が壁構造の場合は、「鉄骨、鉄筋コンクリート造」と表示する。
- 三 屋根の種類が二種類以上で葺かれている場合の認定基準は、
  - ① 床面積に算入しない部分の屋根については表示の対象としない。
  - ② 床面積に算入する部分の屋根面積の30%未満の種類の屋根については表示の対象としない。
  - ③ 屋根が三種類以上ある場合は、床面積に算入する部分の屋根面積を種類数で除して、おおむね平均値以上を占める部分の屋根のみ表示する。
- 四 地上階と地階の区別は、地盤面（注（1）参照）を基準とし、床面が地盤面より上にある階層は地上階とし、下にある階層は地階として取り扱う。この場合、床面が地盤面下にある階層で床面から地盤面までの高さがその階の天井までの高さの三分の一以上あるときは、当該階層は地下階（注（2）参照）として取り扱う。

注（1）「地盤面」とは、建物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。この場合、その接する位置の高低差が3メートルをこえる場合は、その高低差3メートルごとの平均の高さにおける水平面をいう。



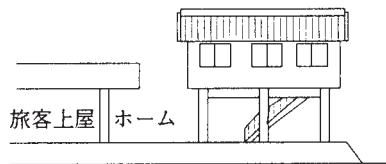
注（2）「地階」とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう。



$h_2 \geq 1/3 h_1$  の場合は、地階となる。

例えば、 $h_1 = 3$  米の時、 $h_2$  が 1 米以上あればこの階は地階となる。

五 床上げされた建物で一階の床面が地盤面（ホーム）から1.5メートル以上ある場合「高床式平家建」と表示する。



#### 4. 平成5・12・3民三7499号回答

三枚の鉄骨構造パネルで構成されている開閉式屋根の開閉可能部分の下に当たる観客席及びフィールド部分（多目的に利用可能な各種設備が施され、基礎工事及び床工事が実施された床面）の面積も床面積に算入すべきである。

## 4-9

## 建物の表題登記

## 1 登記の意義

建物の表題登記は、登記されていない建物について、初めて登記記録の表題部を開設し、その物理的状況を明らかにする登記である（法2条20号）。建物が新築、改築、解体移転又は再築等により建築され登記すべき建物が生じた場合や建物が既に存在しているのに未だその登記のされていない場合は、建物の表題登記を申請することになる。

## 2 申請人及び申請期間

- (1) 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない（法47条1項）。
- (2) 建物が共有である場合には、共有者の1人から申請することができる。

## 3 申請情報の内容

- (1) 令3条1号ないし6号、8号（ロの家屋番号を除く。）及び9号に規定する事項を申請事件に応じ申請情報の内容とすることを要する。
- (2) 附属建物が区分建物であって、敷地権があるときは、敷地権の表示に関する事項を申請情報の内容とすることを要する（令3条13号、別表12項・申請情報欄イ）。

## 4 添付情報

- (1) 建物図面、各階平面図（令7条1項6号、別表12項・添付情報欄イ、ロ）。
- (2) 表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報（令7条1項6号、別表12項・添付情報欄ハ）。
- (3) 表題部所有者となる者の住所を証する情報（令7条1項6号、別表12項・申請情報欄ニ）。
- (4) 申請人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する情報（令7条1項1号）。
- (5) 代理人によって登記を申請するときは、当該代理人の権限を証する情報（令7条1項2号）。

- (6) 附属建物が区分建物であるときは、必要に応じて令7条1項6号、別表12項・添付情報欄ホ、へ、トに規定する情報を提供する。

## 5 所有権を証する情報

- (1) 建物の表題登記の申請をする場合における表題部所有者となる者の所有権を証する情報は、建築基準法第6条の確認及び同法第7条の検査のあったことを証する情報、建築請負人又は敷地所有者の証明情報、国有建物の払下げの契約に係る情報、固定資産税の納付証明に係る情報その他申請人の所有権の取得を証するに足る情報とする（準則87条1項）。

なお、建物の表題登記をする前に所有者に変更があった場合に、新所有者から表題登記を申請するときは、新所有者の所有権を証する情報としては、旧所有者の所有権を証する情報（準則87条1項に規定する情報）と旧所有者から新所有者へ建物の所有権が移転したことを証する情報（売買契約書等）を併せたものがそれに当たる。

〈注〉 実務上は、所有権を証する情報を登記所に提出する場合には、各法務局、地方法務局制定の事務取扱要領等により、2点主義（主たる情報と補充情報を各1点添付する。）が採用されている。具体的な添付基準の例として、日本土地家屋調査士会連合会編の「調査・測量実施要領」の「別紙20 建物の所有権証明書の添付基準」（「詳細調査士六法」（東京法経学院刊）に収録）を参照のこと。

- (2) 国又は地方公共団体の所有する建物について、官庁又は公署が建物の表題登記を囑託する場合には、前記（1）の情報の提供を便宜省略して差し支えない（準則87条2項）。

建物図面	申請に係る建物の建物図面を提供する。
各階平面図	申請に係る建物の各階平面図を提供する。
所有権証明情報	表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報を提供する。
住所証明情報	表題部所有者となる者の住所を証する情報を提供する。
(代表者資格証明情報)	申請人が法人であるとき（法務省令で定める場合を除く。）に提供する。
(代理権限証明情報)	代理人によって登記を申請するとき（法務省令で定める場合を除く。）に提供する。

**法47条**

(建物の表題登記の申請)

- ① 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- ② (略)

**令3条**

(申請情報)

登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない法第18条の申請情報の内容は、次に掲げる事項とする。

- 1 申請人の氏名又は名称及び住所
- 2 申請人が法人であるときは、その代表者の氏名
- 3 代理人によって登記を申請するときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名
- 4 民法(明治29年法律第89号)第423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、申請人が代位者である旨、当該他人の氏名又は名称及び住所並びに代位原因
- 5 登記の目的
- 6 登記原因及びその日付(所有権の保存の登記を申請する場合にあっては、法第74条第2項の規定により敷地権付き区分建物について申請するときに限る。)
- 7 (略)
- 8 建物の表示に関する登記又は建物についての権利に関する登記を申請するときは、次に掲げる事項
  - イ 建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番(区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番)
  - ロ 家屋番号(建物の表題登記(合体による登記等における合体後の建物についての表題登記を含む。)を申請する場合、法第74条第1項第2号又は第3号に掲げる者が表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請する場合及び表題登記がない建物について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合を除く。)
  - ハ 建物の種類、構造及び床面積
  - ニ 建物の名称があるときは、その名称

- ホ 附属建物があるときは、その所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である附属建物にあっては、当該附属建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番）並びに種類、構造及び床面積
  - ヘ 建物又は附属建物が区分建物であるときは、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の構造及び床面積（トに掲げる事項を申請情報の内容とする場合（口に規定する場合を除く。）を除く。）
  - ト 建物又は附属建物が区分建物である場合であって、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の名称があるときは、その名称
- 9 表題登記又は権利の保存、設定若しくは移転の登記（根質権、根抵当権及び信託の登記を除く。）を申請する場合において、表題部所有者又は登記名義人となる者が二人以上であるときは、当該表題部所有者又は登記名義人となる者ごとの持分
- 10～13（略）

### 規則34条

（申請情報）

- ① 登記の申請においては、次に掲げる事項を申請情報の内容とするものとする。
  - 1 申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先
  - 2, 3 （略）
  - 4 附属建物があるときは、主である建物及び附属建物の別並びに第112条第2項の符号
  - 5 敷地権付き区分建物であるときは、第118条第1号イの符号
  - 6 添付情報の表示
  - 7 申請の年月日
  - 8 登記所の表示
- ② 令第6条第1項に規定する不動産識別事項は、不動産番号とする。
- ③ （略）
- ④ （略）

### 〈判例・先例〉

- ① 建物が滅失した後、その跡地に同様の建物が新築された場合には、旧建物の登記簿は滅失の登記により閉鎖され、新建物についてその所有者から新たな所有権保存の登記がなされるべきものであって、旧建物の既存の登記を新建物の所有権保存の登記に流用することは許されず、係る流用された登記は、新建物の登記として無効

と解するを相当とする（最判昭和40・5・4）。

- ② 他人の土地に無断で建築した建物の表題登記の申請がなされたときは、登記官において実地調査の結果、建築の事実が確認できるときは、表題登記をなすべきである（昭和36・3・25民甲735号回答）。
- ③ 同一建物につき、異なる申請人から、それぞれ所有権を証する書面を添付し、相前後して表題登記の申請があり、登記官において実地調査の結果、所有者を確認できない場合には、法49条10号（現行 法25条11号）の規定により却下する（昭和39・5・27民三444号回答）。
- ④ 所属未定地に建築された建物は、敷地の所在が確定した後でなければ、表題登記をすることができない（昭和31・1・13民甲43号回答）。
- ⑤ 郵便局の敷地外に、ATM（現金自動預払機）を設置する場合に、当該ATMを保護するための建造物（「ATMカプセル」という。）は、主である建物として登記の対象にならない（平成19・4・13民二894号回答）。

〈注〉 従属的附属建物として登記したいという意思に基づくものであれば、規模の大小を問題にすることなく、これを認めることができる。附属建物として、登記する場合における建物の種類は、例えば「機械室」とすることが考えられる（登記研究717号71頁）。

## 6 登記申請書及び添付図面

〔書式例19〕 本書式例は、附属建物（非区分建物）のある建物の表題登記の申請に関するものである。

登 記 申 請 書					
登記の目的 建物表題登記					
添付書類 建物図面 各階平面図 所有権証明書（所有権証明情報） （添付情報） 住所証明書（住所証明情報） 資格証明書（代表者資格証明情報） 代理権限証書（代理権限証明情報）					
平成22年8月20日申請 A法務局					
申請人 A市B町一丁目1番2号 甲野建設株式会社 代表取締役 甲野一郎					
代理人 A市C町二丁目3番4号 乙野二郎 印 連絡先の電話番号 00-1111-2222					
不動産番号					
建物の表示	所在	A市B町三丁目10番地1, 10番地2			
	家屋番号	10番1			
	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	鉄骨造陸屋根2建階	1階 153.89 2階 52.44	平成22年8月5日新築
	符号1	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付(き)平家建	1階 3.30 地下1階 33.10	
土地家屋調査士 乙野二郎 職印					

家屋番号 10番1 建物の所在 A市B町三丁目10番地1, 10番地2		建物図面 各階平面図	
<p>主である建物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1階</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>2階</p> </div> </div> <p>求積 <math>1.82 \times 6.18 = 11.2476</math>    求積 <math>5.26 \times 9.97 = 52.4422</math>  <math>8.15 \times 11.78 = 96.0070</math>    床面積 1階 153.89㎡  <math>6.26 \times 7.45 = 46.6370</math>    2階 52.44㎡                  計 153.8916</p> <p>附属建物 符号1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1階</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>地下1階</p> </div> </div> <p>求積 <math>2.75 \times 1.20 = 3.3000</math>    求積 <math>7.26 \times 4.56 = 33.1056</math>                  床面積 1階 3.30㎡                  地下1階 33.10㎡</p>	<p style="text-align: right;">(単位: m)</p>		
作成者 A市C町二丁目3番4号 土地家屋調査士 乙野二郎 (職印) (平成22年8月20日作成)	縮尺 1/250	申請人 甲野建設株式会社 代表取締役 甲野一郎	縮尺 1/500

(1) 登記申請書の作成のポイント

① 登記の目的

「建物表題登記」と記載する(令3条5号)。

② 添付書類(規則34条1項6号)

建物図面, 各階平面図~建物の表題登記の申請書には, 申請に係る建物の建物図面及び各階平面図を添付しなければならない(令7条1項6号, 別表12項・添付情報欄イ, ロ)。

所有権証明書~建物の表題登記の申請書には, 表題部所有者となる者(申請人)が所有権を有することを証する書面を添付しなければならない(令7条1項6号, 別表12項・添付情報欄ハ, 準則87条1項)。

住所証明書~建物の表題登記の申請書には, 表題部所有者となる者の住所を証する市町村長, 登記官その他の公務員が職務上作成した書面(公務員が職務上作成した書面がない場合にあっては, これに代わるべき書面)を添付しなければならない(令別表12項・添付情報欄ニ)。

資格証明書~申請人が法人であるときは, 当該法人の代表者の資格を証する情報を記載した書面を添付しなければならない。ただし, 申請を受ける登記所が, 当該法人の登記を受けた登記所と同一であり, かつ, 法務大臣が指定した登記所以外のものである場合, 又は, 支配人その他の法令の規定により登記の申請をすることができる法人の代理人が, 当該法人を代理して登記の申請をする場合は, この書面を添付

することを要しない（令7条1項1号，規則36条1項）。なお，この書面であって，市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成したものは，作成後3月以内のものでなければならない（令17条1項）。

代理権限証書～代理人によって登記を申請するとき（法務省令（規則36条2項）で定める場合を除く。）は，当該代理人の権限を証する情報を記載した書面に添付しなければならない（令7条1項2号）。

③ 申請年月日（規則34条1項7号）

④ 登記所の表示（規則34条1項8号）

⑤ 申請人

申請に係る建物の所有者の氏名又は名称及び住所を記載する（法47条1項，令3条1号）。なお，建物が共有である場合の共有者の住所は，同一であっても記載を省略することができない。また，共有持分が均等であっても，それぞれの持分の記載を要する（令3条9号）。

⑥ 代理人（令3条3号）

⑦ 代理人の電話番号（規則34条1項1号）

※申請人又は代理人の連絡先は，申請書の記載事項に補正すべき点がある場合に，登記所の担当者から連絡するための連絡先の電話番号を記載する。

⑧ 建物の表示

建物の表示を令3条8号の規定により記載する。

(a) 所在～建物が所在する市，区，郡，町，村，字及び土地の地番を記載する。

二筆以上の土地にまたがる建物の不動産所在事項を記載する場合には，床面積の多い部分又は主である建物の所在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（令3条8号イ，準則88条2項）。

(b) 建物の名称～建物の所有者が建物の名称を付したときは，記載することを要する（令3条8号ニ）。所在地番の次に記載するのが相当である（規則4条2項，別表二参照）。

(c) 家屋番号～家屋番号は，登記所が付すものであるから（法45条），表題登記の申請にあっては家屋番号を記載する必要はない（令3条8号ロ参照）。

予定家屋番号という意味で記載することは差し支えない（本書式例では記載している）。

(d) 主である建物又は附属建物の別，附属建物の符号～附属建物がある建物の表題登記については，申請書に主である建物及び附属建物の別並びに附属建物の符号を記載しなければならない（規則34条1項4号）。

(e) 種類～建物の種類は，建物の主な用途により，規則113条1項及び準則80条1項に掲げる区分を記載するが，これらの区分に該当しないもの，又はこれにより難しい場合には，建物の用途により適当に定める。

(f) 構造～建物の構造は、建物の主な部分の構成材料による区分、屋根の種類による区分及び階数による区分を記載する。その定め方は、規則114条及び準則81条に規定されているが、これらの区分に該当しない建物については、これに準じて定めるとされている。

階数に算入される地階（天井の高さ1.5メートル以上で用途性が認められるもの）がある場合には、「地下何階付（き）平家建（又は何階建）」と記載する（準則81条1項3号イ）。なお、「付き」という文言は、準則81条のとおりであるが、登記記録例（平成21・2・20民二500号通達）では、例えば、「地下1階付8階建」（記録例番号119）としている。本書の申請書の記載ではどちらでもよいという意味で「…付（き）…」と記載することにする（以下同じ）。

#### 関連事項

- ① ガード下にある建物については、「ガード下平家建（又は何階建）」とする（準則81条1項3号ウ）。
- ② 渡廊下付きの一棟の建物については、「渡廊下付き平家建（又は何階建）」とする（準則81条1項3号エ）。

(g) 床面積～建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数を切り捨てるものとされている（規則115条）。なお、昭和46・4・16民三238号通知を参照のこと。平家建以外の建物については、各階ごとに床面積を記載するものとし、各階の床面積の合計を記載することを要しない（準則91条1項）。地階があるときは、その床面積は、地上階の床面積の次に記載する（準則91条2項）。床面積に平方メートル未満の端数がないときであっても、平方メートル未満の表示として、「〇〇」と記載するものとされている（準則91条3項）。なお、階数が多いため「床面積」欄に床面積の全部を記載できない場合には、便宜、次行にわたって記載して差し支えない。

#### ⑨ 登記原因及びその日付（令3条6号）

建物が新築された日を日付として、「平成何年何月何日新築」と記載する。附属建物の新築の日が主である建物の新築の日と同一であるときは、附属建物の「登記原因及びその日付」欄の記載を要しない（準則93条1項参照）。

#### (2) 建物図面及び各階平面図の作成方法

- ① 書面申請において提出する建物図面及び各階平面図（電磁的記録に記録して提出するものを除く。）
  - (a) 建物図面及び各階平面図は、0.2ミリメートル以下の細線により、図形を鮮明に表示しなければならない（規則74条1項）。

- (b) 建物図面及び各階平面図は、規則別記第二号様式により、日本工業規格B列四番の丈夫な用紙を用いて作成しなければならない（規則74条3項）。
- (c) 建物図面及び各階平面図には、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならない（規則74条2項）。

② 電子申請において送信する建物図面及び各階平面図

- (a) 法務大臣の定める方式に従い、作成しなければならない。書面申請においてこれらの図面を電磁的記録に記録して提出する場合についても、同様とする（規則73条1項）。
- (b) 建物図面及び各階平面図には、作成の年月日及び申請人の氏名又は名称を記録しなければならない（規則73条2項）。

(3) 建物図面及び各階平面図の作成単位

建物図面及び各階平面図は、1個の建物（附属建物があるときは、主である建物と附属建物を合わせて1個の建物とする。）ごとに作成しなければならない（規則81条）。

(4) 建物図面の内容

- ① 建物図面は、建物の敷地並びにその1階（区分建物にあっては、その地上の最低階）の位置及び形状を明確にするものでなければならない（規則82条1項）。  
なお、建物が地下のみの建物である場合には、地下1階の形状を朱書きするものとされている（準則52条1項）。建物の位置関係を明確にする方法として、隣地との境界等からの距離を記入する取扱いであるが、その測定値は、建物の側壁（外壁）面からのもので差し支えない。
- ② 建物図面は、方位、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2項）。
- ③ 建物図面は、500分の1の縮尺により作成しなければならない。ただし、建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない（規則82条3項）。

(5) 各階平面図の内容

- ① 各階平面図には、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1項）。なお、建物が数個の階層からなる場合において、1階以外の階層を表示するときは、1階の位置を点線をもって表示するものとされている（準則53条1項）。また、各階が同じ形状のものについては、図形を1個表示し、「1階、2階（各階同型）」のように記録するものとされている（準則53条2項）。
- ② 各階平面図は、250分の1の縮尺により作成しなければならない。ただし、建物の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない（規則

83条2項)。

〈注〉 建物図面と各階平面図を共に提出するときは、原則として、細則附録第八号ノ四様式(現行 規則別記第二号様式)により1枚の用紙を用いて作成する。この場合には、用紙の右半面に建物図面を記録し、左半面に各階平面図を記録するものとされている(昭和52・9・3民三4472号通達)。

〔書式例20〕 本書式例は、一棟の建物を縦断的に区分した附属建物（敷地権はない。）がある場合の建物の表題登記の申請に関するものである。

登 記 申 請 書

登記の目的 建物表題登記

添付書類 建物図面 各階平面図 所有権証明書（所有権証明情報）  
 （添付情報） 住所証明書（住所証明情報） 代理権限証書（代理権限証明情報）

平成22年8月20日申請 A法務局

申請人 A市B町一丁目2番3号 甲野一郎

代理人 A市C町二丁目3番4号 乙野二郎 ㊞  
 連絡先の電話番号 00-1111-2222

不動産番号					
建物の表示	所在	A市C町二丁目12番地			
	家屋番号	12番			
	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	居宅	鉄骨造陸屋根2階建	1階 2階 291 228	20 96 平成22年8月5日新築
	符号1	車庫	A市C町二丁目11番地 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建床面積65.00m <sup>2</sup> 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	32	09 平成22年8月15日新築

土地家屋調査士 乙野二郎 ㊞

家屋番号		12番		建 物 図 面	
建物の所在		A市C町二丁目12番地、11番地			

主である建物 1階		2階		21	
求積 $11.80 \times 6.00 = 70.8000$ $14.50 \times 15.20 = 220.4000$ 計 291.2000		求積 $10.80 \times 21.20 = 228.9600$ 床面積 1階 291.20㎡ 2階 228.96㎡		(単位：m)	
附属建物 符号 1 		求積 $4.90 \times 6.55 = 32.0950$ 床面積 32.09㎡			

作成者	A市C町二丁目3番4号 土地家屋調査士 乙野二郎 [職印] (平成22年8月20日作成)	縮尺	1/250	申請人	甲野一郎	縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	------	----	-------

## (1) 登記申請書の作成のポイント

## ① 登記の目的

「建物表題登記」と記載する(令3条5号)。

## ② 添付書類(規則34条1項6号)

建物図面, 各階平面図(令7条1項6号, 別表12項・添付情報欄イ, ロ)

所有権証明書(令7条1項6号, 別表12項・添付情報欄ハ)

住所証明書(令7条1項6号, 別表12項・添付情報欄ニ)

代理権限証書(令7条1項2号)

## ③ 申請年月日(規則34条1項7号)

## ④ 登記所の表示(規則34条1項8号)

## ⑤ 申請人(令3条1号, 法47条1項)

## ⑥ 代理人(令3条3号)

代理人の電話番号(規則34条1項1号)

## ※⑦ 建物の表示

(a) 所在～主である建物の所在を記載する。附属建物が属する一棟の建物の所在, 構造, 床面積及び建物の名称は, 附属建物表示の構造欄に記載する(令3条8号ホっこ書, 規則4条2項, 別表二参照)。

(b) 建物の名称～主である建物に付された建物の名称があるときは, 所在地番の次に記載するのが相当である(令3条8号ニ, 規則4条2項, 別表二参照)。

附属建物に付された建物の名称は登記事項でなく、また、附属建物の属する一棟の建物に付された建物の名称は、附属建物表示の構造欄において記載するので、所在欄に記載してはならない。

- (c) **家屋番号**～建物の表題登記の申請にあつては、家屋番号を記載する必要がないが、予定家屋番号という意味で記載することは差し支えない（本書式例では記載している。）。
- (d) **附属建物の表示**～附属建物が属する一棟の建物の所在、建物の名称、構造及び床面積を記載し、附属建物の符号、種類、構造及び床面積を記載する（令3条8号ホ・ヘ・ト）。一棟の建物を縦断的に区分した建物の場合には、屋根の種類を記載する。また、一棟の建物の床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により定めるが、附属建物は区分建物であるから、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により定める（規則115条）。また、縦断的区分建物の場合には、床面積の記載において「何階部分」と記載する必要はない。なお、附属建物に係る敷地権があるときは、その表示を申請書に記載しなければならない（令3条13号、別表12項・申請情報イ）。主である建物が非区分建物で附属建物が区分建物の場合には、附属建物に係る敷地権の表示は、附属建物の表示の構造欄に記載する（規則4条2項、別表二参照）。

〈注〉申請書の記載にあつては、2行にわたってはいけない。各欄ごとに横線を入れるのが、新不動産登記法下の取扱いである。

#### ⑧ 登記原因及びその日付（令3条6号）

附属建物の新築の日が主である建物の新築の日と同一であるときは、附属建物についての原因及びその日付の記載を要しないが（準則93条1項）、主である建物と附属建物の新築の日が異なるときは、附属建物についての原因及びその日付を登記するものとしているので（平成21・2・20民二500号通達第二・一・1（記録例番号80）の注書）、主である建物及び附属建物の表示を記載した下欄の相当欄に、それぞれ新築の年月日と新築の旨を記載する。

#### (2) 建物図面、各階平面図の作成のポイント

規則別記第二号様式により作成する。用紙の右半面に建物図面を記録し、左半面に各階平面図を記録することを要する（規則74条3項、昭和52・9・3民三4472号通達）。

##### ① 建物図面

建物の敷地並びにその1階（区分建物にあつては、その地上の最低階）の位置及び形状を明確に図示し、主である建物又は附属建物の別、附属建物の符号、方位、敷地の地番及びその形状、隣接地の地番を記録し、建物の位置を明確にするため隣地との境界等からの距離を記入する。また、附属建物は、区分建物であるから、一棟の建物の1階の形状をも点線で図示しなければならない。なお、階層的区分建物ではないから、「建物の存する部分何階」の記録を要しない（規則82条、準則52条

2項)。

② 各階平面図

各階の別，各階の平面の形状，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。また，1階以外の階層を表示するときは，1階の位置を点線をもって表示しなければならない（規則83条，準則53条1項）。

# 総目次

本書の内容・構成等… 13

## 〈第4章〉

建物の表示に関する登記…………… 17

## 〈第5章〉

区分建物の表示に関する登記…………… 187

索引，付録…………… 367

※合格ノート I Ⅴに収録

受験ガイダンス，学習ガイダンス，業務ガイダンス

〈第1章〉不動産の表示に関する登記（総論）

〈第2章〉表題部所有者に関する登記

〈第3章〉土地の表示に関する登記



## 目次〈建物の表示に関する登記〉

項目No.	事 項	頁
4-1	建物の表示に関する登記の登記事項	19
4-2	建物の所在	25
4-3	家屋番号	27
4-4	建物の名称	31
4-5	建物の種類	33
4-6	建物の構造	37
4-7	建物の床面積	41
4-8	附属建物	55
4-9	建物の表題登記	57
4-10	建物の合体の登記	73
4-11	建物の表題部の変更又は更正の登記	91
4-12	建物の分割の登記	121
4-13	建物の合併の登記	133
4-14	建物の合併の登記の制限	139
4-15	建物の分割・附属合併の登記	141
4-16	建物の表題部の変更又は更正の登記と建物の分割又は合併の登記	147
4-17	建物の滅失の登記	159
4-18	住所証明情報	163
4-19	所有権証明情報，所有者証明情報	165
4-20	登記識別情報	169
4-21	印鑑証明書	173
4-22	代位原因を証する情報	177
4-23	建物図面，各階平面図	179

## 目次 〈区分建物の表示に関する登記〉

項目No.	事 項	頁
5-1	区分建物の要件	189
5-2	区分所有権, 区分所有者	191
5-3	法定共用部分, 規約共用部分	193
5-4	共用部分, 団地共用部分	195
5-5	法定敷地	199
5-6	規約敷地	201
5-7	敷地利用権	203
5-8	分離処分禁止の原則	205
5-9	分離処分可能規約	209
5-10	規約の設定	211
5-11	敷地権	213
5-12	区分建物の表題登記	215
5-13	敷地権の登記	259
5-14	敷地権である旨の登記	261
5-15	区分建物の合体による登記等	267
5-16	区分建物の表題部の変更又は更正の登記	277
5-17	区分建物の分割の登記	297
5-18	建物の区分の登記	307
5-19	区分建物の区分(再区分)の登記	315
5-20	区分建物の合併の登記	321
5-21	建物の分割又は区分の登記及び附属合併又は区分合併の登記等	327
5-22	(区分)建物の表題部の変更又は更正の登記と建物の区分又は合併の登記	341
5-23	区分建物の滅失の登記	349
5-24	共用部分である旨の登記, 団地共用部分である旨の登記	353

項目No.	事 項	頁
5 - 25	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約を廃止した場合の登記	361

索引, 付録		頁
書式例索引		369
判例索引		373
先例索引		374
実例索引		377
申請書様式 (旧法下の通達等)		380