

調査士

調査士
シリーズNo.
1B

合格ノートI

【新訂二版】

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

R 〈日本複製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、事前に日本複製権センター(電話：03-3401-2382)の許諾を受けてください。

また本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用であっても一切認められておりません。

「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」を発刊し、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。

（「新訂二版」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、平成22年5月に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「新訂二版」は、「新訂版」を主に最近の法改正に合致させることを意図として改訂しました。

① 「新訂二版」も、従前の「新訂版」同様に2分冊化しています。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、解説の根拠等としています。

③ 本書の編集基準日を平成25年10月1日としています。

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、㊦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、逆ノズル（後ろから前へ向かって）で収録していますので、ご注意ください。なお、「登記記録例」は、本学院発行の直販本（一般書店での販売はしていません。）「不動産登記記録例（表示に関する登記）」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26年4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…………… 189

索引，付録…………… 369

※合格ノート I Ⅸ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	191
5-2	区分所有権, 区分所有者	193
5-3	法定共用部分, 規約共用部分	195
5-4	共用部分, 団地共用部分	197
5-5	法定敷地	201
5-6	規約敷地	203
5-7	敷地利用権	205
5-8	分離処分禁止の原則	207
5-9	分離処分可能規約	211
5-10	規約の設定	213
5-11	敷地権	215
5-12	区分建物の表題登記	217
5-13	敷地権の登記	261
5-14	敷地権である旨の登記	263
5-15	区分建物の合体による登記等	269
5-16	区分建物の表題部の変更又は更正の登記	279
5-17	区分建物の分割の登記	299
5-18	建物の区分の登記	309
5-19	区分建物の区分(再区分)の登記	317
5-20	区分建物の合併の登記	323
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	329
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	343
5-23	区分建物の滅失の登記	351
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	355

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	363

索引, 付録		頁
書式例索引		371
判例索引		375
先例索引		376
実例索引		379
申請書様式 (旧法下の通達等)		382

I

本書の内容・構成等

〔1〕 本書の構成・内容

- 1 本書は、土地家屋調査士筆記試験（午後の部）の主たる出題範囲である「不動産の表示に関する登記」に関する事項について、第1章から第5章までの5章に区分し（㊦では、第1章～第3章、㊧では、第4章及び第5章に収録）、解説しております。それ以外の出題範囲である「民法」及び「土地家屋調査士法」に関する事項については、「新版 調査士合格ノートⅡ（民法・調査士法編）」に収録しています。
- 2 各章において、過去の本試験の出題傾向・内容を分析・解明し、かつ、今後の出題予想を含めて、5章で116項目を設定し、それぞれの項目で必修事項を解説しています。
- 3 1項目ごとに、基本・重要事項を簡潔・明瞭に記述し、重要と思われる条文、判例、先例、実例及び書式例（書面申請における申請書、添付図面の作成）を収録しています。
- 4 第1章から第5章までの“本編”以外に、㊦の冒頭で、土地家屋調査士（試験）についての「受験」「学習」「業務」のそれぞれの「ガイダンス」を収録していますので、予備学習としてぜひご一読下さい。また、㊦の末尾の「付録」では、新不動産登記法下では、「登記申請書様式」が法務省当局より示されていないので（2～3例を除き）、受験生の皆様の学習の便に供する為に、旧法下で「民事局長通達」として発出された「申請書様式」を参考として収録しました（平成16年版以前の「詳細調査士六法」に収録していたものを転載しました。）ので、これらも有効に活用して下さい。

〔2〕 本書の特色

- 1 本書は、土地家屋調査士試験に短期に合格するための受験用テキストです。
最近の本試験で問われている知識は勿論、たとえ、本試験の択一問題の出題レベルが上昇しても対応することができる内容であると確信しております。
- 2 本書には、指導実績No1の東京法経学院が長年に渡って蓄積した合格指導ノウハウが凝縮されています。また、ここに記述されている内容は、あくまでも法令、判例、先例、法務省当局の行政指導及び登記実務の取扱いに基づくもので、“独自の解釈”によるものは、一切含まれていません。したがって、土地家屋調査士試験合格に向けて日夜努力を重ねている受験生の皆様においては、本書を“座右の書”として、最終合格発表の日まで大いに活用していただきたいと思います。
- 3 本書は、“基本テキスト”として位置づけて制作しておりますが、初学者の方の基礎学習では勿論、実力養成を行っている方、あるいは本試験直前の整理・まとめをされている方でも充分に使用できるものと確信しております。
- 4 択一对策としては、本書に収録された知識を修得すれば充分です。また、書式対策としては、第2章から第5章までで、各種の登記に関する法律知識、書面申請における申請書の記載事項、添付図面の作成要領等を学習することができます。
- 5 第2章から第5章までの「各論」については、「理論」と「書式」と連結させて説明しておりますので、「理論」の学習上の成果が即「書式」の学習につながるように工夫しております。

6 受験生の皆様の学習上の理解を助けるために、可能な限り、図・表による説明・まとめを取り入れるように工夫しております。

〔3〕 本書の活用法

後掲の「学習ガイダンス」で本書の活用法を具体的に記述しておりますが、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、常に、本書を学習のベースとして、他に「六法」、
「過去問集」、
「択一問題集」、
「書式問題集」等を併用して学習してほしいと考えます。本書以外の書籍又は受験指導校の答練問題等で不明な点が生じましたら、“基本テキスト”たる本書に必ずフィードバックして、確認作業を行うことをお勧めします。

本書における表記（略記）

1. 判 例

まず裁判所名と判決を、続けて年月日を略記した。

(例) 大判 = 大審院判決

最判 = 最高裁判所判決

東京高判 = 東京高等裁判所判決

(昭和31・12・28 = 昭和31年12月28日)

2. 先 例

まず年月日を、続けて通達・回答・認可等の別をその番号とともに下記のように略記した。

(例) 昭和58・11・10民三6400号通達

3. 法 令

法律・規則等については、下記の法令略称表のとおり略記した。

法令略称表

法 - 不動産登記法

令 - 不動産登記令

規則 - 不動産登記規則

準則 - 不動産登記事務取扱手続準則

区分法 - 建物の区分所有等に関する法律

登免税法 - 登録免許税法

第4章

建物の表示に関する登記

4-1

建物の表示に関する登記の登記事項

1 建物の登記記録の表題部の登記事項

建物の登記記録の表題部には、法27条の各号に掲げるもののほか、次の事項が記録される（法44条1項）。

- (1) 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）（1号）
- (2) 家屋番号（2号）
- (3) 建物の種類、構造及び床面積（3号）
- (4) 建物の名称があるときは、その名称（4号）
- (5) 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（5号）
- (6) 建物が共用部分又は団地共用部分であるときは、その旨（6号）
- (7) 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（7号）
- (8) 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（8号）
- (9) 建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権（登記されたものに限る。）であって、区分所有法第22条第1項本文（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの（以下「敷地権」という。）があるときは、その敷地権（9号）

規則別表二（第4条第2項関係）区分建物でない建物の登記記録

第一欄		第二欄
所在図番号欄		建物所在図の番号
主である建物の表示欄	不動産番号欄	不動産番号
	所在欄	所在（附属建物の所在を含む。）
		建物の名称があるときは、その名称
	家屋番号欄	家屋番号
種類欄	種類	

	構造欄	構造
	床面積欄	床面積
	原因及びその日付欄	登記原因及びその日付
		建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記における建物の種類，構造及び床面積が設計書による旨 閉鎖の事由
	登記の日付欄	登記の年月日
		閉鎖の年月日
	附属建物の表示欄	符号欄
種類欄		附属建物の種類
構造欄		附属建物の構造
		附属建物が区分建物である場合における当該附属建物が属する一棟の建物の所在，構造，床面積及び名称
		附属建物が区分建物である場合における敷地権の内容
床面積欄		附属建物の床面積
原因及びその日付欄		附属建物に係る登記の登記原因及びその日付
	附属建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記における建物の種類，構造及び床面積が設計書による旨	
登記の日付欄	附属建物に係る登記の年月日	
所有者欄	所有者及びその持分	

規則別表三（第4条第3項関係）区分建物である建物の登記記録

第一欄		第二欄
一棟の建物の表題部		
専有部分の家屋番号欄		一棟の建物に属する区分建物の家屋番号
一棟の建物の表示欄	所在欄	一棟の建物の所在
	所在図番号欄	建物所在図の番号
	建物の名称欄	一棟の建物の名称
	構造欄	一棟の建物の構造
	床面積欄	一棟の建物の床面積
	原因及びその日付欄	一棟の建物に係る登記の登記原因及びその日付
		建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記における建物の種類，構造及び床面積が設計書による旨 閉鎖の事由
登記の日付欄		一棟の建物に係る登記の年月日 閉鎖の年月日
土地の符号欄	敷地権の目的である土地の符号	
所在及び地番欄	敷地権の目的である土地の所在及び地番	

敷地権の目的である土地の表示欄	地目欄	敷地権の目的である土地の地目
	地積欄	敷地権の目的である土地の地積
	登記の日付欄	敷地権に係る登記の登記の年月日 敷地権の目的である土地の表題部の登記事項に変更又は錯誤若しくは遺漏があることによる建物の表題部の変更の登記又は更正の登記の登記原因及びその日付
区分建物の表題部		
専有部分の建物の表示欄	不動産番号欄	不動産番号
	家屋番号欄	区分建物の家屋番号
	建物の名称欄	区分建物の名称
	種類欄	区分建物の種類
	構造欄	区分建物の構造
	床面積欄	区分建物の床面積
	原因及びその日付欄	区分建物に係る登記の登記原因及びその日付
		共用部分である旨
		団地共用部分である旨
	建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記における建物の種類、構造及び床面積が設計書による旨	
登記の日付欄	区分建物に係る登記の年月日	
附属建物の表示欄	符号欄	附属建物の符号
	種類欄	附属建物の種類
	構造欄	附属建物の構造
		附属建物が区分建物である場合におけるその一棟の建物の所在、構造、床面積及び名称
		附属建物が区分建物である場合における敷地権の内容
	床面積欄	附属建物の床面積
	原因及びその日付欄	附属建物に係る登記の登記原因及びその日付
		附属建物を新築する場合の不動産工事の先取特権の保存の登記における建物の種類、構造及び床面積が設計書による旨
登記の日付欄	附属建物に係る登記の登記の年月日	
敷地権の表示欄	土地の符号欄	敷地権の目的である土地の符号
	敷地権の種類欄	敷地権の種類
	敷地権の割合欄	敷地権の割合
	原因及びその日付欄	敷地権に係る登記の登記原因及びその日付
		附属建物に係る敷地権である旨
登記の日付欄	敷地権に係る登記の年月日	
所有者欄	所有者及びその持分	

法44条

(建物の表示に関する登記の登記事項)

- ① 建物の表示に関する登記の登記事項は、第27条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。
 - 1 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）
 - 2 家屋番号
 - 3 建物の種類、構造及び床面積
 - 4 建物の名称があるときは、その名称
 - 5 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
 - 6 建物が共用部分又は団地共用部分であるときは、その旨
 - 7 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
 - 8 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 建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権（登記されたものに限る。）であって、区分所有法第22条第1項本文（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの（以下「敷地権」という。）があるときは、その敷地権
- ② 前項第3号、第5号及び第7号の建物の種類、構造及び床面積に関し必要な事項は、法務省令で定める。

法27条

(表示に関する登記の登記事項)

土地及び建物の表示に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

- 1 登記原因及びその日付
- 2 登記の年月日
- 3 所有権の登記がない不動産（共用部分（区分所有法第4条第2項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記又は団地共用部分（区分所有法第67条第1項に規定する団地共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記がある建物を除

く。)については、所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が二人以上であるときはその所有者ごとの持分

- 4 前3号に掲げるもののほか、不動産を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの

規則90条

(不動産番号)

登記官は、法第27条第4号の不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地又は1個の建物ごとに番号、記号その他の符号を記録することができる。

規則1条8号

- 8 不動産番号 第90条の規定により表題部に記録される番号、記号その他の符号をいう。

(注) 本書では、条文について、項番号を「①, ②, ③…」, 号番号を「1, 2, 3…」で示している(以下同じ)。

2 登記事項の記録箇所

各登記事項は、表題部の各該当欄に記録されるが、特に注意すべき点は、次の記録事項である。

- (1) 主である建物が非区分建物で附属建物が区分建物であるときは、附属建物の属する一棟の建物の所在、構造、床面積及び建物の名称並びに敷地権の表示は、附属建物の表示欄の構造欄に記録される(規則4条2項、別表二・附属建物表示欄の構造欄参照)。
- (2) 主である建物が区分建物で附属建物が非区分建物であるときは、附属建物の所在を記録する箇所についての規定は設けられていないが、旧来どおり、附属建物の表示欄の構造欄に記録する取扱いがなされる。
- (3) 附属建物が主である建物と同一の一棟の建物に属するものである場合において、当該附属建物に関する登記事項を記録するには、その一棟の建物の所在、構造及び床面積を記録することを要しない(準則89条)。
- (4) 主である建物が区分建物で附属建物が別棟の区分建物であるときは、その附属建物の属する一棟の建物の所在、構造、床面積及び名称並びに附属建物に係る敷地権の内容は附属建物の表示欄の構造欄に記録する取扱いである(規則別表三「区分建物である建物の登記記録」の附属建物の表示欄の構造欄参照)。