

土地家屋調査士
分野別建物記述過去問題集（平成26年～令和5年）

目 次

建物滅失登記、建物表題登記	
【令和2年 第22問】	1
合体による登記等	
【平成30年 第22問】	33
建物表題部の変更登記	
【平成28年 第22問】	61
【令和4年 第22問】	81
建物分割登記、建物表題部の変更登記	
【平成29年 第22問】	107
建物区分登記	
【平成27年 第22問】	129
建物区分登記、区分建物区分登記	
【令和3年 第22問】	151
区分建物表題部の変更登記（敷地権抹消）、建物表題登記（共用部分廃止）	
建物表題部の変更・建物合併登記	
【平成26年 第22問】	183
区分建物表題登記	
【令和元年 第22問】	209
区分建物表題部の変更・区分建物区分合併登記	
【令和5年 第22問】	245
付録：建物答案用紙サンプル.....	275

(解説文中の条文、判例、先例の略号について)

※条文略号

不動産登記法第 34 条第 1 項第 1 号	…… (34 I ①)
不動産登記令第 7 条第 1 項第 1 号	…… (令 7 I ①)
不動産登記規則第 34 条第 1 項第 1 号	…… (規 34 I ①)
不動産登記事務取扱手続準則第 67 条第 1 項第 1 号	…… (準 67 I ①)
民法第 13 条第 1 項第 1 号	…… (民 13 I ①)
建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項	…… (区分 2 I)
借地借家法第 10 条第 1 項	…… (借地借家 10 I)
登録免許税法第 31 条第 3 項	…… (登税法 31Ⅲ)
登録免許税法別表第一の一の (十) のイ	…… (登税法別表第一・一・(十三)イ)
登記手数料令第 3 条第 1 項	…… (手数料令 3 I)
土地家屋調査士法第 2 条	…… (土 2)
土地家屋調査士法施行令第 2 条	…… (土施行令 2)
土地家屋調査士法施行規則第 17 条	…… (土規 17)
日本土地家屋調査士会連合会会則第 4 条	…… (会 4)

※条文を連記する場合

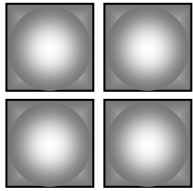
不動産登記法第 51 条第 1 項、同法第 30 条	…… (51 I ・ 30) 法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第 423 条第 1 項、不動産登記法 59 条第 7 号	…… (民 423 I 、 59⑦) 法律が異なる場合は読点で表記

※先例略号

昭和 39 年 8 月 2 日民事甲第 285 号民事局長通達	…… (昭 39.8.2 第 285 号)
昭和 59 年 9 月 4 日民事三第 812 号民事局長通達	…… (昭 59.9.4 第 812 号)

※判例略号

昭和 7 年 5 月 9 日の大審院の判例	…… (大審院判例昭 7.5.9)
昭和 42 年 8 月 25 日の最高裁判所の判例	…… (最高裁判例昭 42.8.25)



建物問題・解説

平成26年～令和5年

【令和2年 第22問】

次の〔調査図〕のとおり、A市B区T町三丁目39番3の土地には二個の建物が現存しており、同土地には、上記二個の建物のほかに一個の建物（以下「本件旧建物」という。）が存在していたが、取り壊されて現存していない。また、これらの建物の南側には、次の〔平面図〕のとおり、一個の建物（以下「本件新建物」という。）が現存している（〔調査図〕における本件新建物の記載は省略する。）。

土地家屋調査士民事花子は、**【事実関係】**のとおり、五輪松子から、表示に関する登記についての相談を受けて事情を聴取し、必要となる全ての表示に関する登記の申請手続きについての代理並びに当該登記に必要な調査及び測量の依頼を受け、現地の測量並びに**【建物図面】**及び**【登記記録】**の内容のとおり登記記録等を調査した上、必要となる登記の申請をした。

以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

- 問1 別紙第22問答案用紙の第1欄の空欄を埋めて、土地家屋調査士民事花子が申請すべき本件旧建物に関する登記の申請書を完成させなさい。なお、申請書の文字については、不動産登記規則45条の定めにとりまものとする。ただし、文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その旨及びその字数や押印を記載することを要しない。
- 問2 土地家屋調査士民事花子は、五輪松子から、「今後、一番北側にある建物については、解体移転又はえい行移転の方法により、本件旧建物を取り壊した場所に移動させようと考えていますが、表示に関する登記ではそれぞれどのような手続が必要になりますか。」との質問を受けた。この質問に対し、解体移転の場合とえい行移転の場合のそれぞれについて、土地家屋調査士民事花子が説明すべき適切な内容として、①表示に関する登記の申請義務の有無及び申請義務がある場合には申請すべき登記の目的並びに②その理由を、別紙第22問答案用紙の第2欄の該当欄に記載しなさい。
- 問3 別紙第22問答案用紙の第3欄の登記申請書の空欄を埋めて、土地家屋調査士民事花子が申請すべき本件新建物に関する登記の申請書を完成させなさい。なお、申請書の文字については、不動産登記規則45条の定めにとりまものとする。ただし、文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その旨及びその字数や押印を記載することを要しない。

問4 別紙第22問答案用紙の第4欄を用いて、問3の登記の申請書に添付する建物図面及び各階平面図を完成させなさい。なお、建物図面及び各階平面図の文字については、不動産登記規則45条の定めにとりものとする。ただし、文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その旨及びその字数や押印を記載することを要しない。

- (注) 1 本問における行為は全て適法に行われており、法律上必要な書類は全て適法に作成されているものとする。
- 2 登記の申請は、書面申請の方法によってするものとする。
- 3 建物図面は500分の1の縮尺により、各階平面図は250分の1の縮尺により、それぞれ作成すること。
- 4 建物図面に記載する距離の単位は、小数点以下第1位までとすること。
- 5 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正する字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除する字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【解説】

1 本問の概要

本問は、

- ・ 所有権の登記がある本件旧建物を取り壊したことによる「建物滅失登記」
- ・ 表題登記がない本件新建物を新築したことによる「建物表題登記」

に関する問題である。解体移転及びえい行移転に関する記述問題も出題された。

2 問1・問3・問4共通の重要論点 ～不動産登記規則45条の定め～

(1) 「文字については、不動産登記規則45条の定めにととのものとする」

申請書（申請情報の全部を記録した磁気ディスクを除く。）その他の登記に関する書面に記載する文字は、字画を明確にしなければならない（規45Ⅰ）。

文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その旨及びその字数を欄外に記載し、又は訂正、加入若しくは削除をした文字に括弧その他の記号を付して、その範囲を明らかにし、かつ、当該字数を記載した部分又は当該記号を付した部分に押印しなければならない。この場合において、訂正又は削除をした文字は、なお読むことができるようにしておかなければならない（同Ⅱ）。

第22問では、問1、問3及び問4にこのような記載がある。「字画を明確に、かつ、訂正、加入又は削除を適正な方法でしなければ、採点しません」という趣旨を明確にしたものと思われる。

3 問1の重要論点 ～本件旧建物に関する登記の申請書～

(1) 建物滅失の申請

建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあつては、所有者）は、その滅失の日から一月以内に、当該建物について、建物滅失登記を申請しなければならない（57）。

建物滅失登記は、建物の物理的現況の変化に対応してなされる報告的登記である。

本問の場合、本件旧建物の所有権の登記名義人五輪松子から、建物滅失登記を申請する。

ところで五輪松子は、令和6年10月3日に「A市B区T町三丁目 39番地 3」から「同町三丁目 42番地 2」へ住所を移転している。本件旧建物の所有権の登記名義人五輪松子の住所は旧住所「A市B区T町三丁目 39番地 3」のままであり、申請人五輪松子の現在の住所と一致しない。このようなときであっても、所有権の登記名義人の住所についての変更があったことを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を添付情報として提供することにより、所有権登記名義人住所変更登記を省略して、建物滅失登記を申請することが実務上認められている（登記研究13、法務省ホームページの建物滅失登記申請書記載例<解説及び注意事項等>参照）。この場合、五輪松子の住所が変更していることを登記官に知

らしめるために、建物滅失登記の添付情報欄には変更証明情報を提供している旨を表現することが一般的と思われる。本問の解答例は、書面である変更証明書を提供している旨を表現した。ただし、当該変更証明情報は不動産登記令等において規定された添付情報ではないから、添付情報欄に表現しなくても差し支えないという見解がある。

(2) 滅失登記の登記原因及びその日付

登記を申請するときは、登記原因及びその日付を申請情報の内容としなければならない(令3⑥)。

建物滅失登記を申請するときは、建物が現実に物理的に滅失した年月日及び滅失した事由(令和〇年〇月〇日取壊し、令和〇年〇月〇日焼失など)を申請情報の内容として提供する。

主である建物とともに附属建物も滅失したときは、当該附属建物の登記原因及びその日付欄には、何らの記載を要しない(準101、平28.6.8第386号参照)。

本問の場合、申請書の主である建物の登記原因及びその日付欄に「令和6年10月12日取壊し」と記載し、附属建物の同欄には何らの記載を要しない。

4 問1の解説 ～本件旧建物に関する登記の申請書～

(1) 登記の目的(令3⑤)

登記を申請するときは、「登記の目的」を申請情報の内容としなければならない。本問の登記の目的は、「建物滅失登記」である。

(2) 添付情報の表示(規34I⑥)

登記を申請するときは、添付情報の表示を申請情報の内容としなければならない。

本問において、添付情報としなければならないものは、以下のものである。

常時提供すべきもの	具体例
なし	—
申請人に関する追加添付情報	具体例
<ul style="list-style-type: none"> 申請人が会社法人等番号を有する法人である場合、当該法人の会社法人等番号(令7I①イ)、会社法人等番号を有しない法人である場合、当該法人の代表者の資格を証する情報(令7I①ロ) ※ 代表者の資格を証する作成後三月以内の登記事項証明書を提供することにより会社法人等番号の提供に代えることができる(規36II)。なお、令7I①ロに規定する法人の代表者の資格を証する情報を記載した書面は作成後三月以内のものでなければならない(令17I)。 	<ul style="list-style-type: none"> 提供不要
<ul style="list-style-type: none"> 代理人によって登記を申請する場合、代理人の権限を証する情報(令7I②) 	<ul style="list-style-type: none"> 申請人である五輪松子が土地家屋調査士民事花子を申請代理人とする委任状