

令和6年8月吉日

「2024 直前ファイナル答練」受講生の皆様へ

2024 直前ファイナル答練 第4回 解答・解説冊子
訂正のお知らせ

この度は弊社「2024 直前ファイナル答練」をご受講いただきまして誠にありがとうございます。

同講座の第4回 解答・解説冊子 (CU24236) に訂正箇所があることが判明いたしました。下記の通り訂正させていただきます。

なお、本訂正に係ります採点及び成績処理は正しい内容をもとに実施いたします。

ご迷惑をお掛けし大変申し訳ございませんが、何卒ご容赦いただきますようお願い申し上げます。

記

2024 直前ファイナル答練 第4回 解答・解説冊子 (CU24236)

訂正箇所	91 頁 第4 欄 該当欄⑤及び⑥ 解答
	94 頁 図中 区分建物の家屋番号
	110 頁 枠内 ⑤及び⑥の解答
	111 頁 問4 の解答
訂正方法	本ご案内の2 枚目以下 と差替えて頂きますようお願い申し上げます。

以上

LEC 東京リーガルマインド
コールセンター

0570-064-464

平日 09:30~19:30

土・日・祝 10:00~18:00

※このナビダイヤルは通話料お客様ご負担となります。

※固定電話・携帯電話共通 (PHS・IP 電話からはご利用できません)。



CU24255

あ 敷 る 地 土 権 地 の 目 的 的 表 示 で	① 土地の符号	② 所在及び地番	③ 地目	④ 地積 m ²	原因及びその日付
					記載不要

区分した建物の表示	家屋番号	建物の名称	① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付
	Z町 三丁目 3番9 の1		居宅	軽量鉄骨造 2階建	1階部分 4 19	2階部分 90 22	3番9の2と合併
	所在(省略) (省略)		共同住宅	軽量鉄骨造 スレートぶ き2階建	1階 91 91	2階 102 28	②③令和6年10月 5日 構造変更、増築 3番9の1、3番9 の2を合併
	Z町 三丁目 3番9 の2		居宅	軽量鉄骨造 1階建	1階部分 83 62		3番9の1と合併

敷地権の表示	① 土地の符号	② 敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付
				記載不要

第4欄

①	敷地権	②	公正証書
③	分離処分可能規約※	④	床面積
⑤	17803分の9441*	⑥	17803分の8362*

③ ※ 「規約証明書」でも正解とする

⑤⑥ * それぞれ「9441 / 17803」、
「8362 / 17803」でも正解とする

【第22問解説】

1 本問の概要

本問は、令和5年度筆記試験第22問を改題したものである。

申請人自身が居住する「Z町三丁目3番9の2の区分建物」（1階部分に存する）及びその子息の家族が居住する「Z町三丁目3番9の1の区分建物」（1階部分及び2階部分に存する）の所有者（＝いずれも甲野栄市）が

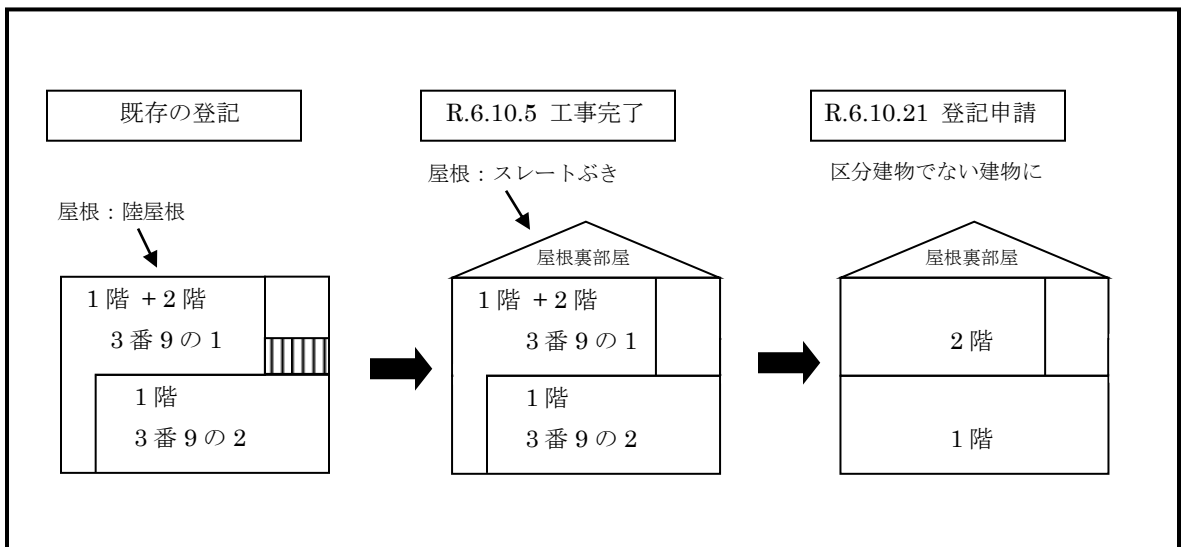
- ・これらの区分建物の増築及びリフォーム工事を令和6年10月5日に完了させたこと
- ・自身の相続後のことを考慮してこれらの区分建物を区分建物ではない建物とすることを希望していること

を受けて行なう「区分建物表題部の変更登記・区分建物合併登記」の申請手続きについて問う内容となっている（問2および問3）。

また、適切な語句で空欄を埋めることにより次の事項に関する説明を完成させることを求めている。

- ・これらの区分建物を区分建物でない建物とするために申請すべき登記（問1）
- ・これらの区分建物に敷地権の登記がされていないことに鑑み、新築の際の区分建物表題登記の申請時に提供したと考えられる添付情報のほか、原則どおり分離処分できなかったと仮定した場合の各区分建物の敷地権割合（問4）

本問について生じた事項や所有者の希望を図示すると次のように整理できよう。



2 問1の重要論点と解説 ～ 本件各区分建物を区分建物でない建物とするための登記手続 ～

(1) 区分建物合併登記と合体による登記等

登記記録上、別個独立の建物として登記されている数個の建物を、建物の物理的現況に何らの変更を加えることなく、登記記録上一個の建物とする登記を区分建物の合併の登記といい、**所有者の意思**に基づいてなされる登記である。合体による登記等も数個の建物を一個の建物とする登記であるが、合併の登記は物理的な変更を**伴わない**のに対し、合体による登記等は物理的な変更を**伴う**という違いがある。

れもY市Z町三丁目3番地9に住所を有する甲野栄市である。

単独所有の土地に区分建物が属する一棟の建物があり、土地所有者と同一の者が当該一棟の建物に属する区分建物のすべてを所有している状況は区分所有法第22条第3項が規定する場合に該当する。

すなわち、甲野栄市は原則として各区分建物とそれに対応する敷地利用権とを分離して処分することができない（各区分建物とそれに対応する敷地利用権とを別々に売却したり別々に担保に供することなどができない）。

⑤及び⑥の解答

特段の手続がなされず、原則通りの扱いがなされた場合の各区分建物の敷地権割合（敷地権の種類は所有権）は次のとおりである。

3番9の1 … 17803分の9441 → ⑤の解答

3番9の2 … 17803分の8362 → ⑥の解答

（3番9の1の各階床面積合計 94.41 m²（4.19 m²+90.22 m²）

3番9の2の床面積 83.62 m² と

との合計 178.03 m² より算出 … 区分法 22 II III、14 I II III）

(2) 本問における区分建物とその敷地利用権（分離処分可能とした事実）

上述のように、本問における各区分建物は原則どおりの扱いがなされていれば敷地利用権との分離処分が禁止され、その登記記録に敷地権の登記がなされるべきものである。

しかしながら問題中の各区分建物の登記記録には敷地権の登記がなされていないほか土地の登記記録にも敷地権の目的である土地となった旨の記録がなされていない。

このような登記記録の構成になっているのは、区分建物とその敷地利用権とを分離して処分することを可能としたからであり（区分法 22 III・22 I ただし書）、分離処分を可能とするにはその旨の規約（分離処分可能規約）を定め、当該規約を定めた情報を提供して区分建物表題登記がなされたからである（（令別表 12 ホ）。さらに言うところの規約は公正証書によって作成されていなければならない（区分法 32））。

参考

～ 区分所有法第32条の規定 ～

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により次の事項の規約を設定できる（区分法 32）。

- ・規約共用部分を定めること（区分法 4 II）
- ・規約敷地を定めること（区分法 5 I）
- ・分離処分を可能とすること（区分法 22 I ただし書）→ 本問
- ・敷地利用権の割合を定めること（区分法 22 II ただし書）

(3) 問4の解答

以上より、本件各区分建物の表題登記の申請時に提供したと考えられる添付情報と当該添付情報を提供した理由及び原則どおり分離処分ができなかったと仮定した場合の各区分建物の敷地権割合は次のとおりである。

本件各区分建物及びこれらが所在する土地に見られる所有形態は、建物の区分所有等に関する法律第22条第3項に規定する場合に該当しますが、これらの登記記録には（① 敷地権）に関する事項の記録がありません。

これは、区分建物表題登記の際に（② 公正証書）により作成された（③ 分離処分可能規約）を添付して当該登記の申請がなされたからです。

仮に（③）が添付されずに表題登記の申請がなされていた場合には、原則どおり本件各区分建物の（④ 床面積）の割合に応じた（①）の登記がなされていたこととなります。

この場合の（①）の具体的な割合は、3番9の1の区分建物が（⑤ 17803分の9441）、3番9の2の区分建物が（⑥ 17803分の8362）となります。