

**土地家屋調査士**  
**分野別建物記述過去問題集（平成28年～令和7年）**

**目 次**

建物表題登記

【令和6年 第22問】 .....1

建物滅失登記、建物表題登記

【令和2年 第22問】 .....25

合体による登記等

【平成30年 第22問】 .....57

建物表題部の変更登記

【平成28年 第22問】 .....85

【令和4年 第22問】 .....105

【令和7年 第22問】 .....131

建物分割登記、建物表題部の変更登記

【平成29年 第22問】 .....165

建物区分登記、区分建物区分登記

【令和3年 第22問】 .....187

区分建物表題登記

【令和元年 第22問】 .....223

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】 .....261

付録：建物答案用紙サンプル.....291

## (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

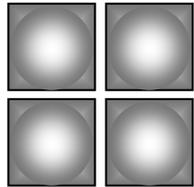
不動産登記法第 51 条第 1 項、同法第 30 条	…… (51 I ・ 30) 法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第 423 条第 1 項、不動産登記法 59 条第 7 号	…… (民 423 I 、 59⑦) 法律が異なる場合は読点で表記

## ※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28年～令和7年



**【令和6年 第22問】**

甲野桜子は、配偶者である甲野松雄と共同して、A市B町三丁目16番13の土地（以下「本件土地」という。）上に住居としての建物（以下「本件建物」という。）を新築した。土地家屋調査士法務太郎は、**【事実関係】**のとおり、甲野桜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、必要となる表示に関する登記の申請手続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、現地の測量及び**【登記記録】**の調査をし、必要となる登記の申請を行った。なお、本件土地には、**【登記記録】**に記録されている権利以外の権利は存在しない。

以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

問1 土地家屋調査士法務太郎は、甲野桜子から、「本件建物の表示に関する登記には所有権を証する情報が必要であるということであったが、そもそも所有権を証する情報として、一般的にどのようなものが必要となるのか。」との質問を受けた。

次の文は、この質問に関係する不動産登記事務取扱手続準則第87条第1項の規定を要約したものである。次の（ア）から（エ）までに入る文言（（ア）及び（イ）は順不同）を後記〔語句群〕から選択し、別紙第22問答案用紙の第1欄の該当欄に記載しなさい。

所有権を証する情報は、建築基準法上の（ア）及び（イ）のあったことを証する情報、（ウ）又は敷地所有者の証明情報、（エ）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いったものがあります。

〔語句群〕 検査 敷地権 登記事項証明書 確認 固定資産税 適合証明書  
登記識別情報通知 公告 報告 建築請負人 許可 登録免許税  
所得税 届出 法務事務官 規約証明書 後見人 受理 賃借人

問2 別紙第22問答案用紙の第2欄の空欄を埋めて、土地家屋調査士法務太郎が申請した本件建物の表示に関する登記の申請書を完成させなさい。なお、土地家屋調査士法務太郎が申請をした日は、令和8年10月18日とする。

問3 別紙第22問答案用紙の第3欄を用いて、問2の登記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。

問4 甲野桜子は、土地家屋調査士法務太郎に対し、「本件建物のうち屋外廊下により隔てられた東側部分（〔建物配置図〕及び〔各階平面図〕における（あ）部分と記載された部分（以下、単に「（あ）部分」という。））のみについて、甲野

松雄を表題部所有者とする区分建物でない建物として表示に関する登記の申請が可能か。」との質問をした。

次の文は、前記質問に対し、土地家屋調査士法務太郎がした説明である。

( ① ) 及び ( ② ) に入る文言を、別紙第 22 問答案用紙の第 4 欄の該当欄に記載しなさい。

(あ) 部分の 1 階部分は周壁が設けられておらず、外気と分断されていると認めることができませんが、(あ) 部分の 2 階部分は、壁、屋根、床が設けられていることにより外気と分断されていると認められることから、( ① ) の独立性は認められます。しかし、(あ) 部分に出入りするためには屋外廊下を使用しなければならないことから、( ② ) の独立性を認めることができず、(あ) 部分のみを 1 個の建物として、表題部所有者を甲野松雄とする表示に関する登記の申請をすることができません。したがって、全体を 1 個の建物として、表題部所有者を甲野松雄及び甲野桜子とする表示に関する登記を申請することになります。

- (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し、**申請人は、甲野桜子とする。**
- 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 各階平面図に記載する距離は、小数第 2 位までを記載し、建物図面に記載する距離は、小数第 1 位までを記載すること。
- 5 別紙第 22 問答案用紙の各欄に記載する文字は字画を明瞭にし、訂正、加入又は削除をするときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、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、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明瞭に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記載することを要しない。

**【事実関係】**

- 1 本件土地は、甲野松雄の母である甲野梅子が所有している。
- 2 本件建物は、A市B町三丁目 16 番地 13 に住所を有する甲野桜子及び甲野松雄が共同して費用を分担して新築された。本件建物は、令和 8 年 9 月 30 日に完成した。甲野桜子及び甲野松雄は、同日、本件建物の新築工事をした乙野建設株式会社から本件建物の引渡しを受けた。
- 3 甲野桜子及び甲野松雄は、本件建物の新築工事の代金を支出した割合に応じて、甲野桜子の持分を 5 分の 2 とし、甲野松雄の持分を 5 分の 3 とする表示に関する登記の申請をすることで合意している。
- 4 本件建物の概要は、以下の (1) から (5) までのとおりである。
  - (1) 本件建物の主たる構造は木造である。
  - (2) 本件建物のうち屋外廊下及びバルコニーについては、外気と分断されていない。
  - (3) 本件建物の屋根の構造は、合金メッキ鋼板ぶきである。
  - (4) 図 3〔見取図〕のとおり、本件建物の 1 階及び 2 階には出窓があり、当該出窓はいずれも床面から窓枠下端までの高さが 0.90 メートル、窓の高さが 1.10 メートルである。
  - (5) 図 3〔見取図〕のとおり、(あ)部分の 1 階部分は車庫として利用するための空間となっており、周壁はない。(あ)部分の 1 階部分には、(あ)部分の 2 階部分に昇降するための階段の設備はなく、(あ)部分の 2 階部分に出入りするためには、屋外廊下を利用しなければならない。

なお、(あ)部分の 2 階部分は、柱及びコンクリート基礎により地上に定着している。

## 【登記記録】

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在 A市B町三丁目				余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
16 番 13	宅地	260 00		16 番 1 から分筆 〔昭和○○年○月○日〕	
余 白	余 白	余 白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成○年○月○日	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成○年○月○日 第○○○○○号	原因 平成○年○月○日相続 所有者 A市B町三丁目 16 番地 13 甲 野 梅 子 順位○番の登記を移記
	余 白	余 白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成○年○月○日

\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

- (注) 1 距離の単位はメートルである。
- 2 図 1〔建物配置図〕中の数値は、土地の筆界から建物の外壁までの距離を示し、図 2〔各階平面図〕の数値は、柱の中心間の距離を示す。
- 3 建物の隅部は全て直角であり、図 2〔各階平面図〕の○印は、各階の重なり部分を示す。
- 4 図 1〔建物配置図〕中の( )内は、土地の地番を示す。
- 5 図 1〔建物配置図〕中の A、B、C、D 及び E は本件土地の筆界点を示し、筆界点の座標値は、〔座標値一覧表〕のとおりである。
- 6 北は、X 軸の正方向に一致する。



図2 [各階平面図]

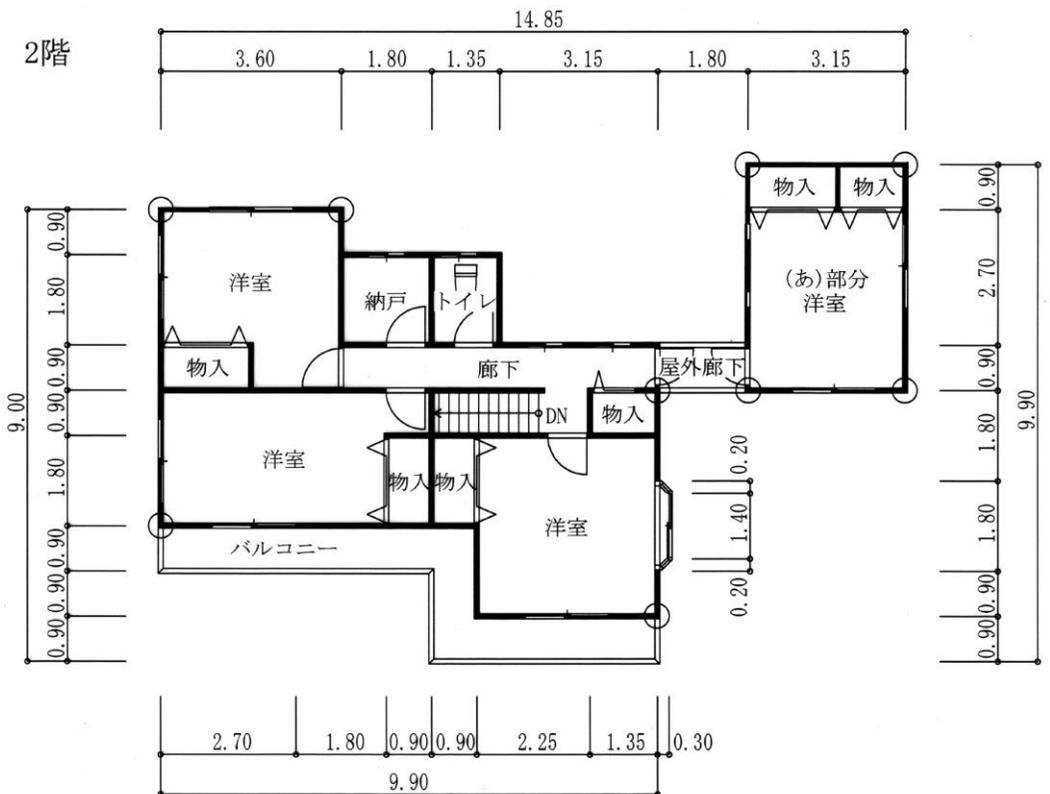
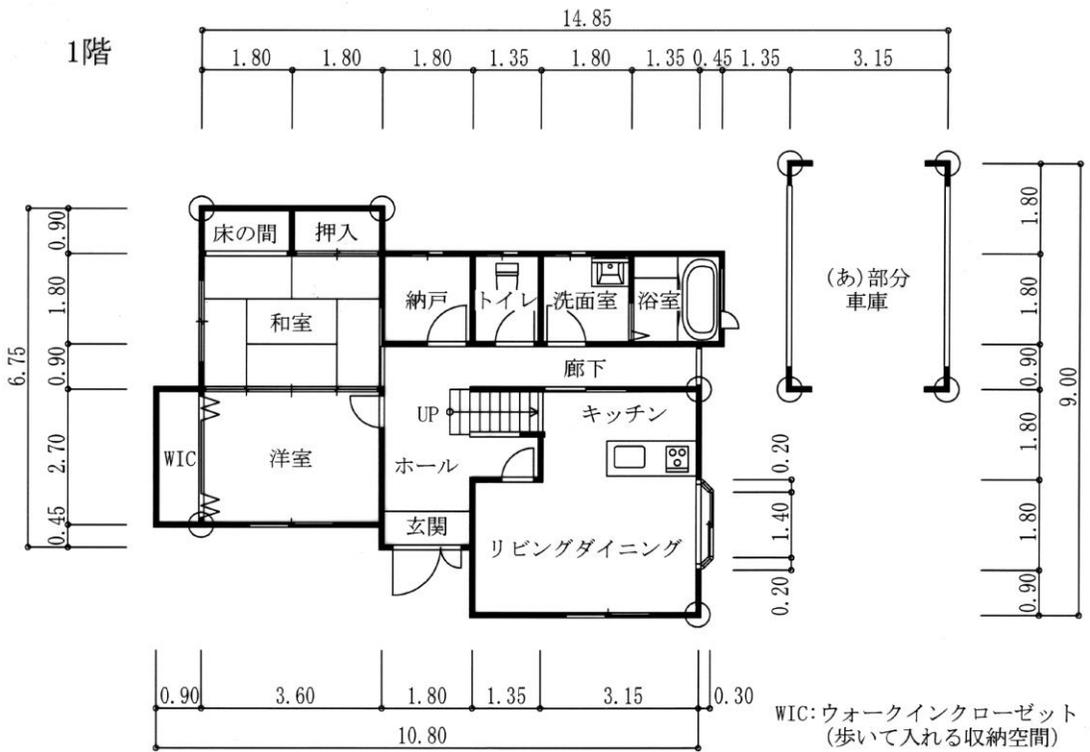
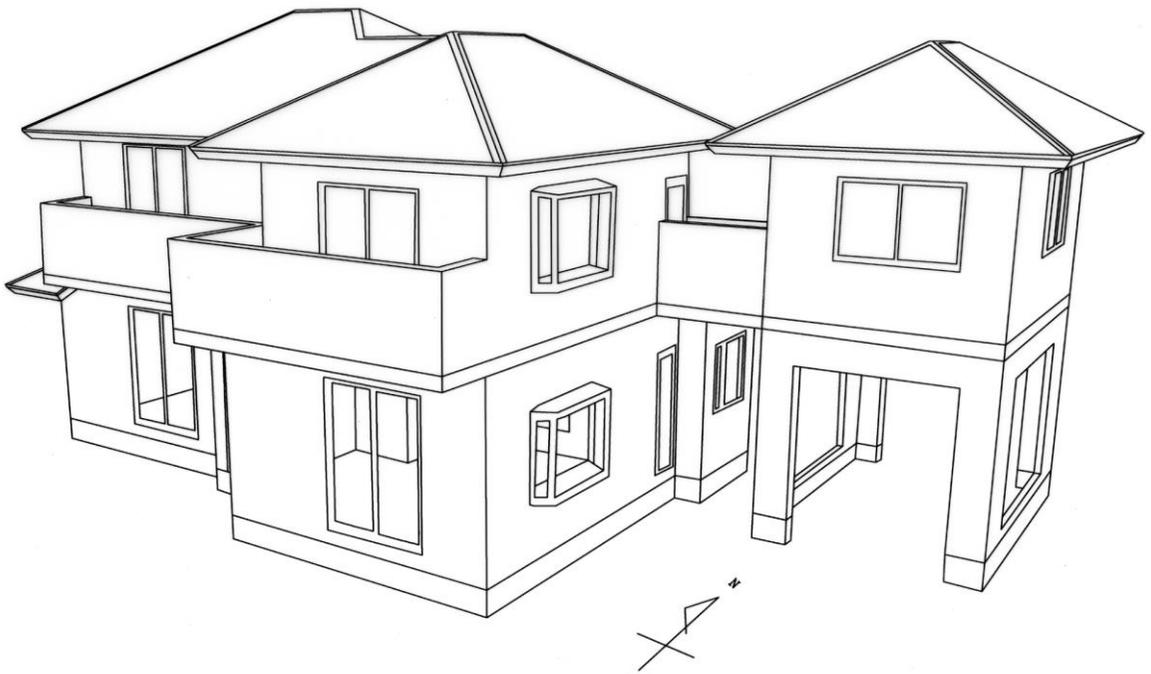


図3〔見取図〕



*memo*

---

## 令和6年 第22問

### 解答・解説

**【第 22 問一解説】****1 本問の概要**

本問は、

- ・ 表題登記がない建物について、表題部所有者となる者が数人いるうちの一人から申請する「建物表題登記」

に関する問題である。併せて、不動産登記事務取扱手続準則第 87 条第 1 項に規定する表題部所有者となる者の所有権を証する情報に関する説明及び本問における（あ）部分について、甲野松雄を表題部所有者とする区分建物でない建物として表示に関する登記の申請が可能であるかの記述問題が出題された。

**2 問 1 の重要論点と解説 ～建物の所有権を証する情報等～****(1) 所有権を証する情報**

建物の表題登記を申請するときは、申請情報と併せて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しなければならない（令 7 I ⑥・別表十二項）。

具体的には、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されている（準 87 I）。

**(2) 問 1 の解答**

以上を踏まえると、問 1 の解答は以下のとおりとなる。

所有権を証する情報は、建築基準法上の（ **ア 確認** ）及び（ **イ 検査** ）のあったことを証する情報、（ **ウ 建築請負人** ）又は敷地所有者の証明情報、（ **エ 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いったものがあります。

**3 問 2 の重要論点と解説 ～本件建物の表示に関する登記の申請書～****(1) 建物表題登記**

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一月以内に、表題登記を申請しなければならない（47 I）。建物表題登記は、建物が新築されたことによる、不動産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。共有不動産についての報告的登記の申請は共有物の保存行為（民 252 V）に該当するので、共有者の一人から申請することができる。

本問では、新築後、表題登記がされていない本件建物について必要となる建物の表示に関する登記、すなわち「建物表題登記」を設問の指示により、本件建物の表題部所有者となる甲野桜子及び甲野松雄のうち、甲野桜子から申請する。

## (2) 建物表題登記の所有権証明情報

### 2 問1の重要論点と解説 参照。

本問では、本件建物の共有者である甲野桜子及び甲野松雄の所有権証明情報として

- ・ 建築基準法第6条の確認のあったことを証する情報（確認済証）
- ・ 建築基準法第7条の検査のあったことを証する情報（検査済証）
- ・ 建築請負人の証明情報（工事完了引渡証明書等）
- ・ 敷地所有者の証明情報（本件建物の敷地である土地の所有権の登記名義人である甲野梅子の証明情報）

などを提供する。

## (3) 住所証明情報の具体的内容

建物の表題登記を申請するときは、申請情報と併せて、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情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）を提供しなければならない（令71⑥・別表十二項）。

住所証明情報として、具体的には、

- ・ 自然人の場合には住民票の写し
- ・ 法人の場合には登記事項証明書等

を提供する。

表示に関する登記の申請情報と併せて住所を証する情報（住所について変更又は錯誤もしくは遺漏があったことを証する情報を含む。）を提供しなければならないとされている場合において、その申請情報と併せて住民基本台帳法に規定する住民票コードを提供したときや会社法人等番号を有する法人が当該会社法人等番号を提供したときは、当該住所を証する情報を提供する必要がない（令9、規36IV本文：ただし、申請書の添付情報欄には、住所を証する情報を提供している旨を記載する。）。ただし、住所についての変更又は錯誤もしくは遺漏があったことを証する情報を提供しなければならないとされている場合にあっては、当該住所についての変更又は錯誤もしくは遺漏があったことを確認することができるものに限られる（規36IV但書）。

本問では、表題部所有者となる甲野桜子及び甲野松雄の住民票の写しを住所証明情報として提供する。

## (4) 建物表題登記を共有者の一人から申請した場合の、申請人と所有者の表現

前述した通り、「建物表題登記」は報告的登記であり、その申請行為は共有物の保存行為に該当するので、本件建物の共有者の一人からすることができる。また、表題登記を申請する場合において、表題部所有者となる者が二人以上であるときは、当該表題部所有者となる者ごとの持分を申請情報の内容としなければならない（令 3⑨）。

本問では、あらかじめ答案用紙の申請人欄に申請人である甲野桜子の氏名及び住所が印字されている。共有者全員の氏名、住所及び持分については、建物の表示欄末尾にあらかじめ印字されている「共有者」の記載に続けて表示する。

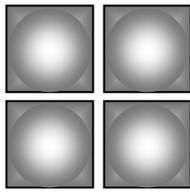
## (5) 代理権限証明情報の具体的内容

申請をする代理人	代理権限証明情報として提供すべきもの
土地家屋調査士等の委任による代理人（任意代理人）	<b>委任状</b> ※1 書面申請における委任状に押印する申請人の印鑑（令 18 I）は、当該申請人の印鑑証明書が添付情報とされている表示に関する登記（所有権の登記がある土地の合筆又は建物の合併もしくは合体の登記）の申請については、印鑑証明書で証明された印鑑と同一の印鑑が押さえていなければならない。 ※2 本人死亡後であっても、本人が作成した委任状を用いて申請することができる（17①参照）。 ※3 原則として、書面申請における委任状の原本還付は認められない（規 55 I）。
未成年者の法定代理人（親権者又は未成年後見人）	<b>戸籍全部事項証明書等</b> ※1 住民票は続柄の記載があっても代理権限証明情報にはならない（登記研究 115号）。 ※2 親権者が申請代理人となる場合において、親権者の本籍と住所が異なるときは、親権者の住所を証する情報を代理権限証明情報の一部として提供する必要がある（登記研究 548号）。
成年後見人	<b>後見登記事項証明書（後見登記等ファイルに記録されている事項を証する書面）</b>
登記のある支配人	<b>登記事項証明書</b>
破産管財人	<b>裁判所発行の選任を証する書面又は破産者が法人である場合には法人の登記事項証明書</b>
不在者の財産管理人	<b>家庭裁判所の選任審判書</b>
相続財産清算人	<b>家庭裁判所の選任審判書</b>
遺言執行者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遺言で定められた遺言執行者の場合 遺言書及び遺言者の死亡の記載のある戸籍全部事項証明書又は個人事項証明書</li> <li>・遺言書において遺言執行者を第三者が指定するとされている場合に、その第三者に指定された遺言執行者の場合 遺言書、遺言者の死亡の記載のある戸籍全部事項証明書又は個人事項証明書及び第三者の指定書</li> <li>・利害関係人の請求により、家庭裁判所で選任された遺言執行者の場合 遺言書及び家庭裁判所の選任審判書</li> </ul>

本問では、土地家屋調査士法務太郎の代理権限を証する情報として、申請人である甲野桜子が土地家屋調査士法務太郎を申請代理人とする委任状を添付情報として提供する。

## (6) 建物の所在

建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（以下「建物の所在」という。）とは、非区分建物の存する場所を特定する登記事項であり、その敷地となっている土地の所在及び地番によって表示される（44 I ①）。たとえば、A市B町一丁目 1 番の土地上に存する建物の所在は「A市B町一丁目 1 番地」となる。このように、建物の所在の一部として土



# 建物答案用紙サンプル

---

平成28年～令和7年





(28)  
午後の部  
第二十二問答案用紙

※この欄は、採点の際に右の線から切断されますので、この欄及びこの欄の裏面に記載された解答は、採点されません。

第3欄				各階平面図		家屋番号	建物図面	
				建物図面		建物の所在	建物図面	
作成者	(略)	縮尺	1/250	申請人	(略)	縮尺	1/500	