

## 第1問の答え

- ア 正しい。所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地の合筆の登記は、原則としてすることができない（法41条6号）。一方、所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地について分筆の登記をする場合において、当該分筆の登記の申請情報と併せて当該権利に関する登記に係る権利の登記名義人が当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させることを承諾したことを証する情報を提供すれば、承諾に係る土地については当該権利は転写されない（法40条、規101条1項1号・2項）。そこで、甲土地から分筆して乙土地に合筆しようとする部分について、分合筆登記の申請に際して、地役権を消滅させることを証する地役権者の作成した情報を提供すれば、当該権利は消滅することになるので、合筆制限にかかわらず、本件分合筆登記を申請することができる。
- イ 誤り。敷地権である旨の登記がある甲土地の一部を分筆して、乙地に合筆する場合、まず甲地の分筆登記をした上、分筆した合筆対象地について分離処分可能規約を設定した規約証明情報を提供して敷地権であった権利が敷地権でなくなったことによる区分建物表題部変更の登記を申請する必要がある（法51条1項、令別表15項）。その後当該部分を乙地に合筆していくことになる。上記のような登記を、一の申請情報で申請できるとした規定はない（令4条ただし書、規35条各号参照）。
- ウ 正しい。土地の分合筆登記は、申請人の負担軽減と登記事務の迅速処理の観点から、一申請情報申請することが認められている（規35条1号）。この土地の分合筆登記と土地の一部地目変更登記を一申請情報申請として申請できるかについては、明文の規定はないが、この登記についても前述の趣旨はあてはまるから、一申請情報により申請できると解する（規35条7号参照）。
- エ 誤り。所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地の合筆の登記は、原則としてすることができない（法41条6号、規105条）。敷地権である旨の登記は、所有権の登記以外の権利に関する登記であり、かつ合筆登記の許される担保権の登記にあたらぬから、この登記がなされている土地については、分合筆の登記を申請することができない。
- オ 誤り。甲土地に地上権の設定登記がされており、所有権以外の権利に関する登記がある土地であるから、合筆登記の禁止事項にあたる（法41条6号）。本件地上権の登記されている在続期間は、経過しているが、実体上在続期間が延長されていることもあるので、地上権の登記を抹消することなく分合筆の登記を申請することはできない（登記研究258号）。

以上より、正しいものはアとウであるから、正解は2となる。

## 第2問の答え

- ア 正しい。電子申請により、土地家屋調査士が代理人として登記を申請するときは、申請情報に電子署名をしなければならない（令12条1項）。この電子署名は、電子証明書（令14条）とともに、登記の正確性を確保する方策として用いられるものである。
- イ 正しい。電子申請により表題登記を申請する場合は、申請情報と併せて住所証明情報を提供しなければならない（令別表4項、12項）。しかし、例外として申請人が電子署名に係る地方公共団体の認証業務に関する法律3条1項の規定に基づき作成された電子証明書を提供した場合は、その電子証明書の提供をもって申請人の現在の住所証明情報の提供に代えることができる（規44条1項）ので、その提供を要しない。
- ウ 誤り。電子申請における添付情報は、法務大臣の定めるところにより申請情報と併せて送信しなければならない（令10条）。本条の法務大臣の定めやその周知方法については、定めた結果は法務省のホームページ及び法務省のオンライン申請システムのホームページに掲示して示されている。これによると、登記識別情報を提供する登記を申請する場合は、登記申請書作成支援ソフトウェアの「登記識別情報関係様式作成」ボタンをクリックして、「申請情報の設定」及び「登記識別情報提供様式」を作成して行う。本肢のような方法で、提供することはできない。
- エ 正しい。表示に関する登記では、添付情報が書面に記載されているときは、土地所在図等の図面を除いて、建築確認済証等を電磁的記録（例、書面をPDFファイル化）したものに、その電磁的記録の作成者が電子署名を行うことにより提供することができる（令13条）。
- オ 誤り。電子申請において表示に関する登記の添付情報については、不動産登記令13条により特則が設けられているが、申請人等が作成したものや土地所在図等の図面の添付情報については除かれている。したがって、地積測量図については、電磁的記録により提供をすることはできない。

以上より、誤っているのはウとオであるから、正解は4となる。

### 第3問の答え

- 1 正しい。屋根及び外壁のあるタワー状の立体式駐車場は、外気分断性等の建物の要件を満たしているので、建物として登記できる（建物認定 307 頁）。
- 2 正しい。A所有建物とB所有建物は、屋根は密着するのみで柱、壁は別々の建物である。また、区分建物が成立するには、一棟の建物を区分したものであることと、構造上・利用上の独立性があることが必要である。そして、この要件を充足していても区分建物とするかどうかは、所有者の自由意志による（準 78 条 1 項）。したがって、A所有建物とB所有建物は、区分建物でない建物として登記することができる。
- 3 誤り。栈橋の上に店舗として建設した建物は、永久的な建造物である栈橋の上に建設されているから、土地に定着しているといえる。したがって、建物として登記することができる（「建物認定」100 頁、昭 31.4.7 民甲 755 号）。
- 4 正しい。外壁の形態が観音像であっても、内部に祭壇を設けられ参拝者が着席することができ、また、寺院の本堂として利用されている建造物は、建物の要件を満たすため建物として登記することができる（「建物認定」110 頁、昭 30.4.9 民甲 694 号）。
- 5 正しい。ガード下を利用して築造をした店舗、倉庫等の建造物は、建物として登記することができる（「建物認定」75 頁、準 77 条 1 号ウ）。

#### 第4問の答え

- ア 正しい。出窓は、①その高さが1.5メートル以上のもので、②下部が床面と同一の高さにあるものに限る、床面積に算入する（準82条11号）。
- イ 正しい。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の水平投影面積により算出する（準82条9号）。
- ウ 正しい。建物の一部が上階まで吹抜けになっている場合は、その吹抜け部分は、上階の床面積に算入しない（準82条8号）。
- エ 誤り。開閉式の屋根を有する建物において、開閉式屋根の開閉可能な部分の下に当たる部分は、床面積に算入する（平5.12.3民三7499号、建物認定328頁）。
- オ 誤り。登記の対象となる建物と認定するには、建造物であること、定着性、外気分断性の要件のほか、建物は一定の用途のために造られるものであるから、その用途とする一定規模の生活空間の確保（人貨滞留性）が必要である（用途性）。本肢の独立性のある二棟の高層建築を往来するために2階部分に工作した建物の通路部分は、通路に利用されているにすぎないため用途性がない（「建物認定」119頁）。したがって、当該部分は、床面積に算入されない。

以上より、誤っているものはエとオであるので、正解は5となる。