

編者 法務省民事局第三課職員

法務省民事局
第三課長 青山正明 監修

区分所有 登記実務 一問一答

■ 目次

第一章 序 論

- ① 今回区分所有関係登記制度が改正されたのはなぜか…………… 2
- ② 今回の改正の要点はどうか…………… 3
- ③ 不動産登記法だけでなく、区分所有法も改正されたのはなぜか…………… 4
- ④ 改正法はいつから施行されるのか…………… 6

第二章 区分所有法関係

第一節 総 説…………… 8

- ① 改正法は登記制度の改善合理化の前提として区分所有法にどのような改正をしているか…………… 8
- ② 改正法は区分所有法について登記制度のための改正以外にどのような改正をしているか…………… 10

第二節 建物の敷地…………… 12

- ① 「建物の敷地」の定義規定が新設されたのはなぜか…………… 12

- ② 「建物が存在する土地」とは何か……………13
- ③ 広大な一筆の土地の一部に建物が存在する場合、その一筆の土地全部を建物の敷地として取り扱うことに問題はないか……………14
- ④ 規約により建物の敷地とすることができるかどうか……………15
- ⑤ 区分所有者が権原を有しない土地でも規約で建物の敷地とすることができるか……………17
- ⑥ 建物が所在する土地と隣接していない土地でも規約敷地とすることができるか……………18

第三節 敷地利用権

- ① 敷地利用権とはどういう権利か……………23
- ② 未登記の権利であっても敷地利用権となるか……………24
- ③ 区分所有者の一部は所有権を、他の区分所有者は所有権以外の権利を、それぞれ敷地利用権とすることもできるか……………24
- ④ 建物の敷地が区分所有者の共有に属するとき、共有者間に区分所有建物を所有する目的で

- ⑦ 建物の一部滅失により建物が存在する土地でなくなった土地は建物の敷地でなくなるか……………18
- ⑧ 建物が所在する土地の一部が分筆により建物が所在する土地でなくなったらどうなるか……………19
- ⑨ 規約敷地を建物の敷地から除外するにはどうすればよいか……………20
- ⑩ 一部の区分所有者のみが権利を有する土地でも規約で建物の敷地とすることができるか……………21
- ⑪ 他の登記所の管轄に属する土地でも規約敷地とすることができるか……………21

23

その土地を利用する旨の合意があると考えられるが、この合意に基づく利用権は敷地利用権ではないのか……………25

- ⑤ 建物の敷地を数筆に分割して各区分所有者が各筆の土地につき所有権その他の権利を単独で有するときは、その権利は敷地利用権となるか……………26
- ⑥ 建物の敷地の所有権が敷地利用権である場合

- において、所有者がその土地につき地上権または賃借権を設定したときはどうなるか……………26
- ⑦ 同一の区分所有者が数個の専有部分を有するとき、各専有部分に係る敷地利用権の割合はどうか……………27
- ⑧ 区分所有者が建物の敷地につき所有権その他

の権利を有する場合に、その権利の一部のみを敷地利用権とすることができるか……………28

- ⑨ 自己所有の土地上に区分所有建物を建設し、地上権または賃借権を敷地利用権として処分したい場合にはどうすればよいか……………29

第四節 専有部分と敷地利用権の一体性

第一款 一体性の原則

- ① 一体性の原則を採用したのはなぜか……………31
- ② 区分所有法二二条一項の「分離して処分することができない」という場合の「処分」とは何か……………32
- ③ 専有部分または敷地利用権のみを目的とする差押えはできるか……………33
- ④ 専有部分または敷地利用権のみを目的とする仮差押えはできるか……………34
- ⑤ 専有部分または敷地利用権のみを目的とする

仮処分はできるか……………34

- ⑥ 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合について一体性の原則を採用したのはなぜか……………35
- ⑦ 専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合にも、一体性の原則を適用させたのはなぜか……………36
- ⑧ 「分離して処分することができない」とはどのようなことか……………37
- ⑨ 分離処分の禁止に違反する処分の効力はどうか……………38

- ⑩ 建物の敷地を数筆に分割し、各区分所有者が各筆の土地を単独で所有している場合（いわゆる分有の場合）には、いわゆる一体性の原則は適用されるか……………40
- ⑪ 一体性の原則の適用がある場合に、建物の敷地の一部につき土地収用法による収用または使用の裁決をすることができるか……………40
- ⑫ 一体性の原則の適用がある場合に、専有部分または建物の敷地の一方のみにつき取得時効が成立することがあるか……………41

第二款 一体性の原則の適用除外……………42

- ① 専有部分または敷地利用権のみを他に譲渡するにはどうすればよいか……………42
- ② 敷地利用権の一部を他に譲渡するにはどうすればよいか……………43
- ③ 敷地の一部を他に譲渡するにはどうすればよいか……………43
- ④ 建物の敷地を分有する方式で棟割長屋やタウンハウスの分譲をするにはどうすればよいか……………44

- ⑦ 善意の相手方が分離処分の登記を受ける前に敷地権の表示を登記した建物につき第三者のために権利の登記がされたときはどうなるか……………50

第四款 民法二五五条の適用除外……………51

- ① 民法二五五条の規定の適用を除外したのはなぜか……………51
- ② 敷地利用権（持分）のみを放棄することができるか……………52
- ③ 専有部分の所有権を放棄するにはどうすればよいか……………53
- ④ 区分所有者が相続人なくして死亡したときはその区分所有者の所有に係る専有部分および敷地利用権はどうなるか……………53
- ⑤ 敷地利用権ではない共有持分についての民法二五五条の適用は変更されないのか……………54
- ⑥ 敷地利用権である共有持分を専有部分と分離して処分することができる場合には民法二五五条の適用があるか……………54

第三款 分離処分の無効の主張の制限……………45

- ① 分離処分の無効の主張を制限したのはなぜか……………45
- ② 分離して処分することができない専有部分および敷地利用権であることを登記した後になされた処分については無効の主張の制限が適用されないが、その登記とはどういう登記か……………46
- ③ 地上の建物が区分所有建物であることを知らないで敷地利用権のみを譲り受けた場合は、その効力はどうか……………47
- ④ 地上の建物が区分所有建物であることは知っていたが、分離処分をすることができる旨の規約があるものと誤信して敷地利用権のみを譲り受けた場合はその効力はどうか……………48
- ⑤ 敷地利用権のみを善意で譲り受けた者からさらに他の者が譲り受けた場合にはその効力はどうか……………48
- ⑥ 善意の相手方が分離処分の登記を受ける前に敷地権たる旨の登記がされたときは善意の相手方はどうすればよいか……………49

第五款 既存専有部分等についての一体性の原則の適用……………55

- ① 既存専有部分等については一体性の原則はどのように適用されるか……………55
- ② 附則六条一項により法務大臣が指定することができる既存専有部分等に係る建物とはどのようなものか……………56
- ③ 専有部分の所有者と敷地利用権の権利者が一致しないものがある既存の一棟の建物についても、附則六条に定める法務大臣の指定をすることができるか……………57
- ④ 指定の手續はどのようにして行なうのか……………57
- ⑤ 指定について異議の申出をするにはどうすればよいか……………58
- ⑥ 指定の請求をするにはどうすればよいか……………59
- ⑦ 既存専有部分等については建物の敷地の範囲はどのようにして定められるのか……………59
- ⑧ 附則五条本文の政令の定める日までに附則六条一項による法務大臣の指定を受けなかった既

存専有部分等について、その後一体性の原則に

服せしめるにはどうすればよいか

第五節 規約の設定・変更・廃止

- ① 規約はどのようにして設定するのか..... 62
- ② 集会の決議によって規約を設定するにはどうすればよいか..... 64
- ③ 区分所有者全員の書面による合意によって規約を設定することができるか..... 66
- ④ 公正証書による規約の設定はどのような場合に認められるか..... 67
- ⑤ 公正証書により規約を設定する場合の手続および留意点は何か..... 68
- ⑥ 公正証書による規約の設定の制度が新設された趣旨はどのようなものか..... 69
- ⑦ 公正証書により設定される規約の内容は具体的にどのようなものか..... 72
- ⑧ 分譲業者が甲乙丙三筆の土地にABC三棟の区分建物を新築し各土地の敷地利用権を各棟に三分の一ずつ割り付けるには、どのような公正

- ⑨ 証書を作成すればよいか..... 75
- ⑩ 公正証書による規約はいつからその効力を生じるのか..... 76
- ⑪ 規約を変更しまたは廃止するにはどうすればよいか..... 77
- ⑫ 公正証書によって設定した規約を公正証書によって変更または廃止することができるか..... 79
- ⑬ 公正証書により規約を設定する場合の手数料はどうか..... 80

第六節 管理組合法人と登記

第一款 管理組合法人

- ① 管理組合法人の制度が新設されたのはなぜか..... 82
- ② 管理組合法人はどのようにして成立するのか..... 83
- ③ 管理組合法人の成立前に設定されていた規約の効力は管理組合法人の成立によってどうなるのか..... 84
- ④ 管理組合法人の事務は誰がどのようにに執行するのか..... 85

第二款 管理組合法人の登記

- ① 管理組合法人が登記しなければならない事項はどのようなものか..... 87
- ② 収益事業等を管理組合法人の業務の内容として登記することができるか..... 88
- ③ 管理組合法人の設立の登記は、いつ、だれが、どのように申請すればよいか..... 90

- ④ 管理組合法人の変更の登記等を申請しなければならないのはどういう場合か..... 90
- ⑤ 管理組合法人はどのような事由によって解散するか。またその登記はどのようにすればよいか..... 91
- ⑥ 団地管理組合法人の登記の申請において留意すべきことは何か..... 92
- ⑦ 専有部分のある建物を団地管理組合法人が管理することとした場合、管理組合法人はどうか..... 93

第七節 共用部分

第一款 専有部分と共用部分の区分

- ① 専有部分と共用部分はどのように区分されるか.....94
- ② 従来専有部分と共用部分の区別をめぐる紛争が少なくなかったが、今回の改正によりこの点はどのように改善されたか.....95
- ③ 一棟の建物のある部分が専有部分であるか共用部分であるかを判別するにはどうすればよいか.....96

第二款 規約共用部分

- ① 規約で共用部分とするのが適当な建物の部分または附属の建物にはどのようなものがあるか.....97
- ② 今回の改正によって規約共用部分の制度はどのように改善されたか.....99

第三款 団地共用部分

- ① 団地共用部分とは何か.....101
- ② 団地共用部分を定めるにはどうすればよいか.....102
- ③ 団地共用部分の権利関係はどうなるか.....102

第三章 不動産登記関係

第一節 総説

- ① 不動産登記法が改正されたのはなぜか.....106
- ② 改正法による改正後の登記手続の基本構造は.....106

どうか.....107

- ③ 新法は既存の専有部分および敷地利用権についても適用されるのか.....108
- ④ 専有部分および敷地利用権が分離して処分する.....108

ることができないものであることはどのようにして公示されるのか.....109

- ⑤ 一体性の原則が適用されない専有部分および敷地利用権に関する登記はどうなるのか.....110

第二節 専有部分と敷地利用権の一体性の公示

第一款 敷地権の表示の登記

- ① 敷地権とは何か.....111
- ② 敷地権はどのような原因で生ずるか.....112
- ③ 敷地権の表示の登記はどのようにされるか.....113
- ④ 敷地権の表示を登記する趣旨はどうか.....114
- ⑤ 敷地権の表示の登記原因の日付として「原因及びその日付」欄に記載すべき日はいつか.....116
- ⑥ 敷地権の表示の登記原因およびその日付はなぜ登記する必要があるか.....117
- ⑦ 附属建物について敷地権がある場合の登記手続はどうか.....118
- ⑧ 同じ一筆の土地の上に将来建設する予定の別.....118

棟の建物に係る敷地利用権とするために、その土地の所有権の一部を留保しておくにはどうすればよいか.....119

- ⑨ 一人の区分所有者が数個の専有部分を所有している場合には、敷地権の表示はどのように登記するか.....120
- ⑩ 一人の区分所有者が床面積の等しい二個の専有部分を所有している場合に、各専有部分に係る敷地利用権の割合は異なってもよいか.....121
- ⑪ 建物の敷地が数筆ある場合には、敷地利用権は各敷地ごとにその権利の種類を異にしているもよいか.....122
- ⑫ 建物の敷地が数筆ある場合に、同一の専有部.....122

- 分に係る敷地利用権の割合は各敷地ごとに異な
っていてもよいか……………122
- 13 仮登記に係る所有権でも敷地権となりうるか……………123
- 14 譲渡特約のない賃借権でも敷地権となりうる
か……………124
- 15 処分禁止の仮処分の登記がされた所有権でも
敷地権となりうるか……………125
- 16 地上権の負担のある所有権でも敷地権となり
うるか……………126
- 17 敷地権の表示の登記は登記官の実質的審査に
服するか……………127
- 18 規約共用部分について敷地権が存在する場合

第三節 専有部分の表示の登記

- 1 一棟の建物を区分した建物(専有部分)につ
いては、誰が表示の登記の申請義務を負うか……………135
- 2 専有部分の原始取得者から所有権を取得した
者は表示の登記を申請することができるか……………136
- 3 一棟の建物に属する専有部分の全部につき同

- の登記手続はどうか……………128
- 19 仮換地上に区分建物を新築した場合における
敷地権の表示に関する登記手続はどうか。
保留地についてはどうか……………129

第二款 敷地権たる旨の登記

- 1 敷地権たる旨の登記は、いつ、どのようにさ
れるのか……………130
- 2 敷地権たる旨の登記をする趣旨はどうか……………131
- 3 敷地権たる旨の登記の性質はどうか……………132
- 4 敷地権たる旨の登記を抹消するにはどうすれ
ばよいか……………133

- 時に表示の登記を申請することを義務づけたの
はなぜか……………137
- 4 未登記の専有部分に対する処分制限の登記の
嘱託は一括申請の例外となるか……………137
- 5 一棟の建物に属する専有部分のうち一個につ

- き処分制限の登記をした場合に、残りの未登記
専有部分の表示の登記は一括申請によらなけれ
ばならないか……………138
- 6 表示登記の申請を「共ニ」しなければならな
いというのはどういう意味か……………139
- 7 一括申請する場合には各専有部分ごとに申請
書を作成するのか。同一の申請書によってもさ
しつかえないか……………140
- 8 数人が共同で一棟の建物を建築し、各人が各
別の専有部分の所有権を原始取得したときも、
専有部分の全部につき同時に表示の登記を申請
しなければならぬか……………140
- 9 一棟の建物に属する専有部分の原始取得者
は、他の専有部分の原始取得者が表示の登記の
申請をしないときはどうすればよいか……………141
- 10 増築により既存の建物が一棟の建物を区分し
た建物となった場合の登記手続はどうか……………142
- 11 専有部分の所有権の転得者は原始取得者が表
示の登記を申請しないときはどうすればよいか……………142
- 12 専有部分の表示の登記を申請する場合におい

- て敷地権があるときに必要な申請書の添付書面
は何か……………143
- 13 「規約を証する書面」とは具体的にはどのよう
なものか……………145
- 14 「登記した所有権、地上権又は賃借権が敷地権
でないとき」とはどのような場合か……………146
- 15 一括表示登記を申請する際の代位による登記
の申請はどのようになるか。この場合の代位原
因を証する書面は何か……………147

第四節 専有部分の表示の変更・更正の登記

第一款 敷地権の表示に関する建物の表示の変更の登記

- 1 敷地権の表示に変更が生じるのはどのような場合か……………149
- 2 敷地権が敷地権でない権利となるのはどのような場合か……………149
- 3 敷地権でない権利で登記されたものが敷地権となるのはどのような場合か……………151
- 4 敷地権が消滅するのはどのような場合か……………152
- 5 甲専有部分の所有者がその専有部分に係る敷地権の一部を乙専有部分の所有者に譲渡するにはどうすればよいか……………152
- 6 規約敷地として登記されている土地を収用または時効によって取得した者はどのような登記を申請すればよいか……………153
- 7 区分所有建物が新築される前にその敷地に設

定されていた抵当権の実行により敷地の所有権を取得した者はどのような登記を申請すればよいか……………149

- 8 敷地権である所有権にその移転請求権保全の仮登記がされている場合に本登記するにはどうすればよいか……………155
- 9 敷地権の目的となっている土地を分筆する場合の登記手続はどうか……………157

第二款 敷地権の表示に関する建物の表示の更正の登記

- 1 敷地権の表示に関する建物の表示の更正を要するのはどのような場合か……………158
- 2 敷地権の割合を各区分建物につき均等とする旨の規約が設定されていたのに、誤って各区分建物の床面積の割合により敷地権の表示が登記された場合はどうすればよいか……………159

- 3 敷地権としてその表示を登記した権利が専有部分の所有者に属しないものであった場合にはどうすればよいか……………161
- 4 敷地権としてその表示を登記した地上権の設定行為が無効であった場合にはどうすればよいか……………161

第三款 変更・更正の登記の申請

- 1 敷地権の表示に変更・更正の事由が生じたときは、その登記を申請する義務があるか……………162
- 2 敷地権が敷地権でない権利となったことによる専有部分の表示の変更の登記の申請書に添付すべき書面は何か……………162
- 3 敷地権でない権利で登記されたものが敷地権となったことによる専有部分の表示の変更の登記の申請書に添付すべき書面は何か……………163
- 4 敷地権が消滅したことによる専有部分の表示の変更の登記の申請手続はどうか……………165
- 5 敷地権の表示の変更・更正の登記の申請書に共同担保目録を添付しなければならないのはど

- 6 規約敷地が追加された場合にはどのような登記を申請すればよいか……………166

第四款 敷地権が生じた場合の登記手続

- 1 敷地権が生じた場合の専有部分の表示の変更・更正の登記手続はどうか……………167
- 2 規約敷地を定める規約を設定した場合の建物の表示の変更の登記は、区分所有者全員が一通の申請書ですることができるか……………169
- 3 敷地権が生じた場合の登記手続において、専有部分についてされている所有権の登記以外の所有権に関する登記または担保物権に関する登記に建物のみに関する旨を付記することとされているのはなぜか……………170
- 4 敷地権が生じた場合の登記手続において、専有部分についてされている一般の先取特権、質権または抵当権に関する登記については、敷地権について同一の登記があるときは建物のみに

関する旨を付記することなく、敷地権について
されているその同一の登記を抹消することとさ
れているのはなぜか……………172

⑤ 敷地権が生じた場合の登記手続において、専
有部分についてされている特別の先取特権およ
び賃借権に関する登記には建物のみに関する旨
を付記しないのはなぜか……………172

第五款 敷地権がなくなった場合の登 記手続……………173

- ① 敷地権が消滅したことによる専有部分の表示
の変更の登記手続はどうか……………173
- ② 敷地権が敷地権でない権利となったことよ
る専有部分の表示の変更の登記手続はどうか……………174
- ③ 敷地権が敷地権でない権利となったことよ
る専有部分の表示の変更の登記手続をする場合
において、専有部分についてされた登記のうち
敷地権の移転の登記としての効力を有する登記
を土地の登記用紙に転写しないこととされてい
るのはなぜか……………176

④ 建物の登記用紙から敷地権についての登記と
しての効力を有する登記を転写する場合におい
て、土地の登記用紙に「転写すべき登記に後れ
る登記」があるとはどのような場合か……………177

⑤ 前問の場合にはどのような手続を行なうこと
となるか……………178

第六款 敷地権の表示の登記の更正に 伴う登記手続……………180

- ① 敷地権としてその表示を登記した権利が敷地
権でなかったことによる専有部分の表示の更正
の登記手続はどうか……………180
- ② 敷地権としてその表示を登記した権利が敷地
権でなかったことによる専有部分の表示の更正
の登記手続をする場合において、専有部分につ
いてされた登記で敷地権の移転の登記としての
効力を有する登記の全部を土地の登記用紙に転
写することとされているのはなぜか……………181

第五節 建物の区分・合併の登記

第一款 建物の区分の登記……………182

- ① 区分建物でない建物の区分（初めてする区分）
の登記の申請書の記載事項および添付書面はど
うか……………182
- ② 区分建物でない建物を区分する場合におい
て、建物の所有者がその敷地について登記した
所有権を有するときは、区分後の各専有部分に
係る敷地利用権の割合はどうなるか……………184
- ③ 区分建物でない建物の区分の登記手続はどう
か……………184
- ④ 区分建物の区分（再区分）の登記の申請書の
記載事項および添付書面はどうか……………187
- ⑤ 敷地権の表示を登記した建物を区分する場合
には、区分後の各専有部分に係る敷地権の割合
はどうなるか……………188
- ⑥ 区分建物の区分の登記手続はどうか……………189

第二款 建物の合併の登記……………191

- ① 敷地権の表示を登記した建物を合併する場合
には、合併後の建物の敷地権はどのような
か。敷地権の表示を登記した建物とその登記の
ない建物を合併する場合はどうか……………191
- ② 敷地権の表示を登記した甲建物を区分して敷
地権の表示を登記した乙建物に合併する場合に
は、合併後の建物の敷地権はどのようなか……………192
- ③ 敷地権の表示を登記した建物の合併の登記を
申請する場合において、その建物に建物のみに
関する旨の付記のない一般の先取特権、質権ま
たは抵当権の登記があり、かつ、合併後の建物
が区分建物でなくなるときは、申請書に共同担
保目録を添付すべきこととされているのはなぜ
か。また、その目録にはどのような記載をする
か……………193

④ 敷地権の表示を登記した建物が合併により区

分建物でなくなった場合の登記手続はどうか……………194

第六節 専有部分の滅失の登記

197

① 敷地権の表示を登記した建物の滅失の登記を申請する場合において、その建物に建物のみに関する旨の付記のない一般の先取特権、質権または抵当権に関する登記があり、かつ、数筆の土地が敷地権の目的となっているときは、申請書に共同担保目録を添付すべきこととされているのはなぜか……………197

② 敷地権の表示の登記がされている専有部分の属する一棟の建物の全部が滅失したときは、一個の専有部分の所有者から全部の専有部分の滅失の登記を申請することができるか……………198

③ 敷地権の表示を登記した建物の滅失の登記に関する手続はどのようなものか……………199

第七節 団地共用部分に関する登記

200

① 団地共用部分たる旨の登記をする趣旨は何か……………200

② 団地共用部分たる旨の登記はどのようにされるのか……………201

③ 団地共用部分たる旨の登記を申請することができる者は誰か……………202

④ 団地共用部分たる旨の登記の申請書に添付す

べき書面は何か……………203

⑤ 一団地内の数棟の建物の全部を新築し所有する者がその団地内の建物を団地共用部分とするにはどのような手続をすればよいか……………204

⑥ 団地共用部分を定めた規約を廃止したときはどうすればよいか……………206

第八節 所有権保存登記の特則

208

① 今回の改正により所有権保存登記につきどのような特則が設けられたか……………208

② 所有権保存登記の特則が設けられたのはなぜか……………209

③ 専有部分を分譲業者から直接譲り受けた者が所有権の登記を受けるにはどうすればよいか……………210

④ 専有部分を分譲業者から譲り受けた者からさらにこれを譲り受けた者も所有権保存の登記を申請することができるか……………211

⑤ 専有部分を分譲業者から譲り受けた者が死亡し相続が開始した場合には、その相続人は自己名義で所有権保存の登記を受けることができるか……………212

⑥ 敷地権がある場合において、専有部分を分譲業者から譲り受けた者が所有権保存の登記を申請するときの申請書の記載事項および添付書類はどうか……………213

⑦ 敷地権がない場合において、専有部分を分譲業者から譲り受けた者が所有権保存の登記の申請をするときの申請書の記載事項および添付書類はどうか……………216

⑧ 敷地権がある場合において、不動産登記法一〇〇条二項の規定によってされた所有権保存の登記は敷地権についてどのような効力を有するか……………217

⑨ 不動産登記法一〇〇条二項の規定による所有権保存の登記を申請する場合において、その建物が敷地権の表示を登記したものであるときに、申請書に添付する敷地権の登記名義人の承諾書とはどのようなものか……………218

⑩ 前問の場合において、申請書に添付する表題部に記載された所有者の証明書とはどういうものか……………219

⑪ 分譲業者がQ10の証明書を交付しない場合にはどうか……………220

- は譲受人はどうしたらよいか……………221
- 12 不動産登記法一〇〇条二項の規定による所有権保存の登記の登録免許税はどうなるか……………222
- 13 表題部の所有者が死亡した場合、生前にその者から建物および敷地権を取得していた者は不動産登記法一〇〇条二項の規定による所有権保存

第九節 建物の敷地の登記簿の簡明化

第一款 分離処分登記の禁止……………226

- 1 敷地を時効取得し、または土地収用法による収用の裁決があったときにも所有権移転の登記をすることができないか……………226
- 2 敷地権たる旨の登記をしたときは敷地権の移転の登記をすることはできないが、敷地権に関する仮登記をすることができるとされているのはなぜか……………227
- 3 「敷地権ノ目的ト為ル前ニ其登記原因ガ生ジタルモノ」はどのように認定するか……………228

- 存の登記を申請することができるか。この場合の証明書、承諾書は誰が作成するか……………223
- 14 不動産登記法一〇〇条二項の規定による所有権保存の登記をした後に錯誤等によりその登記を抹消した場合には、表題部の登記用紙はどうなるか……………225

226

- 4 敷地権の目的となる前に登記原因が生じた土地の所有権に関する仮登記の本登記をするにはどうすればよいか……………228
- 5 専有部分または敷地権のみを目的とする担保権の設定の登記はすることができるか……………229
- 6 専有部分または敷地のみを目的とする賃借権の設定または特別の先取特権の保存の登記はすることができるか……………230
- 7 専有部分または敷地権のみを目的とする差押えまたは仮処分の登記はすることができるか……………231
- 8 専有部分または敷地権のみを目的とする仮差

228

- 4 敷地権の目的となる前に登記原因が生じた土地の所有権に関する仮登記の本登記をするにはどうすればよいか……………228

229

- 6 専有部分または敷地のみを目的とする賃借権の設定または特別の先取特権の保存の登記はすることができるか……………230

230

- 7 専有部分または敷地権のみを目的とする差押えまたは仮処分の登記はすることができるか……………231
- 8 専有部分または敷地権のみを目的とする仮差

231

- 押えの登記はすることができるか……………233
- 9 専有部分または敷地権のみを目的とする予告登記はすることができるか……………233
- 10 敷地権が地上権である場合に土地の登記用紙に所有権移転の登記をすることができるか……………234
- 11 敷地権たる所有権のみについて処分禁止の仮処分の登記がされている場合において、本案の勝訴判決によりその所有権に関する登記をするにはどうすればよいか……………235
- 12 専有部分はA、敷地利用権はBが取得する旨の遺産分割協議書を添付して相続による所有権移転の登記の申請をすることができるか……………236
- 13 一体化前に土地の所有権のみに設定されていた抵当権の実行としての競売が行なわれた場合において、一体化後にその土地につき売却による所有権移転の登記をする手続はどうか……………237
- 14 敷地権の目的たる土地として規約敷地が追加された場合に、専有部分に設定されている抵当権の追加担保とすることができるか。その場合の登記手続はどうか……………238

- 15 一体化前に敷地権の目的たる土地に抵当権が設定されている場合において、一体化後にその土地の所有権の持分を敷地権として取得した者のためにその抵当権を放棄することができるか。その場合の登記手続はどうか……………239

第二款 専有部分についての登記の申請……………240

- 1 敷地権の表示を登記した専有部分についての権利に関する登記の申請書の記載事項および添付書類はどうか……………240
- 2 専有部分についての権利に関する登記の申請書に敷地権の表示を記載した場合には、登記申請は専有部分につき一個とみるのか、専有部分につき一個、敷地権につき一個(計二個)とみるのか……………242
- 3 敷地権の表示を登記した専有部分についての登記の登記原因証書はどういうものか……………243
- 4 前問の登記原因証書により登記した場合の登記証の効力はどうか……………244

244

- ⑤ 敷地権の表示を登記した専有部分について登記をする場合の登録免許税は、専有部分と敷地権の双方に対するものを納付すべきか……………245
- ⑥ 登記名義人の表示の更正の登記の場合の登録免許税はどうなるか……………247

第三款 専有部分のみについての登記……………247

- ① 建物につき敷地権の表示を登記した後に建物のみ所有権移転の登記を申請するにはどうすればよいか……………247
- ② 敷地権の表示を登記した建物についてする特別の先取特権保存の登記および賃借権設定の登記には建物のみに関する旨が付記されるか……………248
- ③ 賃借権が敷地権である場合に建物を目的とする抵当権の登記には建物のみに関する旨が付記されるか……………249

第四款 専有部分についてした登記の効力……………250

- ① 敷地権の表示を登記した後に専有部分についてされた登記で建物のみに関する旨の付記がないものは、敷地権についてどのような効力を有するか……………250
- ② 敷地権の表示を登記する前に専有部分についてされた抵当権に関する登記で建物のみに関する旨の付記がないものは、敷地権についてどのような効力を有するか……………252
- ③ 一般の先取特権、質権または抵当権に関する登記で建物のみに関する旨の付記がないものは、敷地権の表示を登記する前にされたものでも敷地権について登記としての効力を有することとされたのはなぜか……………253

第一〇節 土地・建物の合併制限の緩和……………255

- ① 合併制限が緩和されたのはなぜか……………255
- ② 合併の制限はどのように緩和されたか……………256

- ③ 同時設定された抵当権の登記の一方のみについて債務者の変更の登記がしてある場合は合併をすることができるか……………257
- ④ 抵当権者の氏名・住所の変更の登記が一方のみについて登記されている場合は合併をすることができるか……………258
- ⑤ 同一の登記原因による抵当権設定の仮登記が同一の受付番号をもってされている場合でも合併をすることができるか……………259
- ⑥ 抵当権の順位の変更の登記がされている場合でも合併をすることができるか……………259

第一一節 登記申請書の記載の簡略化……………265

- ① 建物の表示または建物を目的とする権利に関する登記の申請書の記載の簡略化についてどのような改正が行なわれたか……………265
- ② 登記申請書の記載の簡略化のための改正がされたのはなぜか……………266
- ③ 一棟の建物の番号とは何か……………267

- ⑦ 抵当権の登記のある土地または建物の合併をするときの登記手続はどうか……………260
- ⑧ 担保権の変更、処分の登記または順位変更の登記等のある土地(建物)を合併した場合には、これらの登記に合併後の土地(建物)の全部に関する旨を付記すべきか……………261
- ⑨ 用益物権や賃借権の登記がある場合につき合併を認めなかったのはなぜか……………263
- ⑩ 所有権に関する仮登記、処分の制限の登記等がある場合につき合併を認めなかったのはなぜか……………264

- ④ マンションの名称で数字の番号が含まれていないものであっても、一棟の建物の番号とすることができないか……………267
- ⑤ 一棟の建物の番号が変更された場合の登記手続はどうか……………268
- ⑥ 登記原因証書や委任状の記載も簡略化してさ……………268

第二節 既存専有部分等に関する登記手続……………270

- ① 既存専有部分（改正法施行の際現に存する一棟の建物を区分した建物）かどうかはどのようにして認定されるのか……………270
- ② 既存区分建物に新法施行後増築した場合、増築により生じた専有部分については新法が適用されるか……………271
- ③ 改正不動産登記法の規定は既存の区分建物についてすべて適用されるか……………272
- ④ 既存専有部分等について法務大臣が指定した適用開始日が到来したときどのような登記が必要となるか……………273
- ⑤ 法務大臣の指定により新法の適用開始日が到来したときは、既存専有部分の所有者は、表示変更登記の申請義務を負うか……………274
- ⑥ 既存専有部分に係る表示変更の登記は、一棟の建物に属する専有部分の全部について同時に申請しなければならないか……………275
- ⑦ 法務大臣の指定に係る既存専有部分等で表示変更登記がされていないものについては以後の登記はどうなるのか……………276
- ⑧ 既存専有部分に係る表示変更登記は登記官が職権でできるか……………276
- ⑨ 附則五条本文の政令で定める日までに法務大臣の指定がなかった既存専有部分等についてはどうなるか……………277

◆資料編

- ① 建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて
（法務省昭58・11・10民三第六四〇〇号民事局長通達）……………280
- ◇区分建物関係登記等記載例……………305
- ② 区分建物関係登記の申請書式に関する通達……………368
- ◇区分建物に関する登記申請書の様式等について（法務省昭58・11・11民三第六五九号民事局長通達）……………368
- ◇区分建物の表示に関する登記申請書の様式等について（法務省昭58・11・11民三第六五七号民事局長通達）……………374
- ③ 建物の区分所有等に関する法律の規定による規約設定公正証書について
（法務省昭58・10・21民一第六〇八五号民事局長通達）……………398
- ④ 建物の区分所有等に関する法律の一部改正等に伴う公証事務の取扱いについて
（法務省昭58・11・10民一第六一〇〇号民事局長通達）……………403
- ⑤ 建物の区分所有等に関する法律等の一部改正に伴う法人登記事務の取扱いについて
（法務省昭58・11・10民四第六四〇二号民事局長通達）……………407