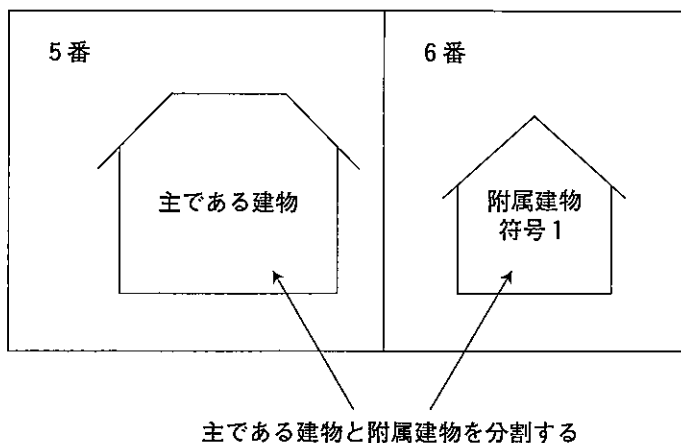


## ■ 建物の分割の登記

### 事例

主である建物とその附属建物とを分割して、別個の家屋番号の建物とする登記手続はどのようにするのか。



### 登記手続上のポイント

「建物の分割」の登記とは、表題登記がある建物の附属建物を当該表題登記がある建物の登記記録から分割して登記記録上別の1個の建物とする登記をいう。

分割された建物については、登記記録が新たに開設され、分割前の建物とは、別個の家屋番号が付される。

これに類似するものとして、「建物の分棟」の登記がある。建物の分棟の登記とは、一棟の建物の一部を取り壊す物理的な変更を加えて、主である建物と附属建物とに分けるものである。この場合に

っては、登記記録上の建物の数としては1個であり、登記記録（家屋番号）が別途設けられるものではない。

## 1 建物の分割と分棟との差異

「建物の分割」の登記とは、表題登記がある建物の附属建物を当該表題登記がある建物の登記記録から分割して登記記録上別の1個の建物とする登記をいう（不登54I①）。

例えば、家屋番号5番で主である建物とその附属建物とが登記されている場合に、附属建物を独立した1個の建物として新たに登記記録（例えば、家屋番号6番）を設ける登記をいう。

したがって、「建物の分割」の登記は、「建物の分棟」の登記とは異なる。「建物の分棟」の登記は、既登記の一棟の建物の一部を取り壊して、これを数棟の建物とする登記であり、数棟となった建物は主である建物と附属建物との関係を生じるだけであって、登記記録上は1個の家屋番号のままである。これに対して、「建物の分割」の登記は、新たに別個の登記記録が開設されて、従来の建物とは異なる家屋番号が設けられる登記である。

「建物の分割」と「建物の分棟」との差異は、次頁の図のようになる。

## 2 建物の分割の登記手続

建物の分割登記をするに当たっては、次の点に留意する。

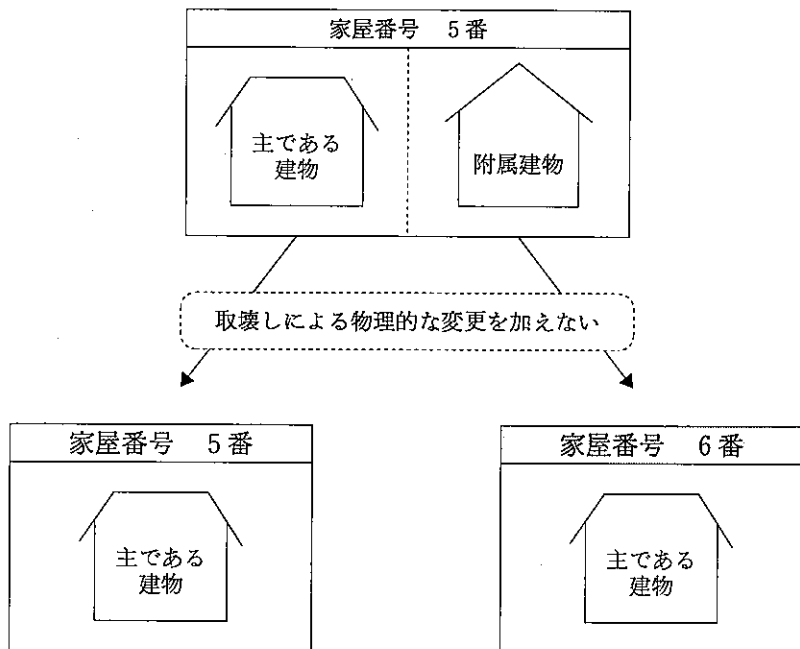
### (1) 申請人

建物の分割は、土地の分筆と同じくその登記をすることにより効力を生ずる（形成的登記）。

建物の分割の登記は、表題部所有者又は甲区の所有権登記名義人が申請をする（不登54①）。なお、共有名義となっているとき

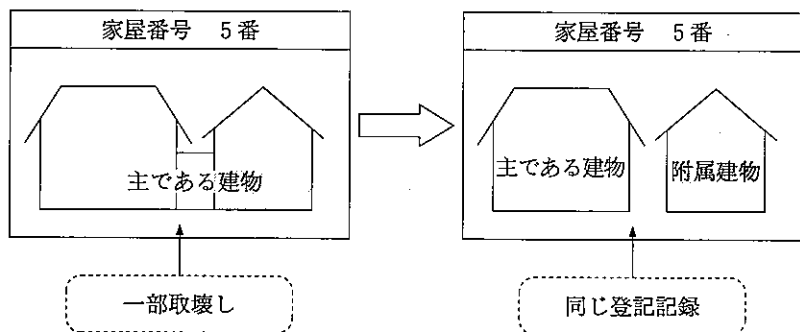
は、共有者の全員が申請人となる。共有建物の分割は、共有物の変更にあたるから共有者全員の同意を要するわけである(民251)。

〔建物の分割〕



不産申請三一

〔建物の分棟〕



## (2) 建物図面・各階平面図

分割後の各建物について作成する。

## (3) 抵当権等の第三者の権利が登記されている場合

分割すべき建物に抵当権、差押え等の第三者の権利に関する登記があっても、これらの第三者の建物分割についての承諾は登記申請の要件ではない。

なお、所有権以外の第三者の権利が登記されている場合に、分割後の建物につきその第三者の権利が消滅するときは、当該第三者の承諾証明情報（印鑑証明書／電子証明書付）を提供しなければならない（不登54Ⅲ・40）。

共同担保目録の提供については、1968頁の⑥を参照。

## 記載上のポイント

## 登 記 申 請 書

登記の目的 建物分割登記 ①

添付書類

建物図面 各階平面図

代理権限証書 承諾証明情報

平成〇年〇月〇日申請 ○法務局○出張所

申 請 人 ○〇市〇〇町〇丁目〇番地

A

②

代理人 ○○市○○町○丁目○番地

土地家屋調査士 川 上 次 郎 ㊞

連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○

登録免許税 金 2, 0 0 0 円

③

不動産番号		○○○○○○○○○○○○○○					
所 在		○○市○○町○丁目					
建 物 の 表 示	地番	家屋 番号	主である 建物 又は附 属建物	① 種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及 びその 日付
	(ア) 5番地	5番	主	居宅	木造か わらぶ 2階 建	1階 85 25 2階 69 97	
	6番地		符号1	居宅	木造か わらぶ 2階 建	1階 40 61 2階 37 00	6番に 分割
	(イ) 6番地	6番		居宅	木造か わらぶ 2階 建	1階 40 61 2階 37 00	5番か ら分割

④

⑤

⑥

不  
産  
申  
請  
三  
二

① 登記の目的は、「建物分割登記」とする。

② 申請人の住所・氏名を記載する。

建物が共有であるときは、共有者の全員から申請をする必要がある。

③ 所有権の登記がある建物を分割したときは、分割後の建物1個につき1,000円の登録免許税を納める（登税別表1一(イ)）。

- ④ 登記記録に記載された分割前の主である建物（甲建物）の表示を明示する。

本事例は、主である建物と附属建物とが登記されている例であるから、「主」と明示する。分割する建物を明確にするために、地番欄に符号をつける。この符号は、分割後の建物図面・各階平面図に付した符号と一致していることを要する。

- ⑤ 分割前の附属建物の登記記録上の表示を記載する。

なお、主である建物と附属建物との所在地番が同一のときは、附属建物の所在地番は記載する必要がない。

- ⑥ 分割した建物（乙建物＝符号1の建物）を記載する。この建物が所在する地番（分割前と同一であっても）も記載する。

分割した建物を明確にするために、地番欄に符号をつける。この符号は、分割後の建物図面・各階平面図に付した符号と一致していなければならない。

不  
産  
申  
請  
三  
二

### 添 付 情 報

- ① 建物図面・各階平面図

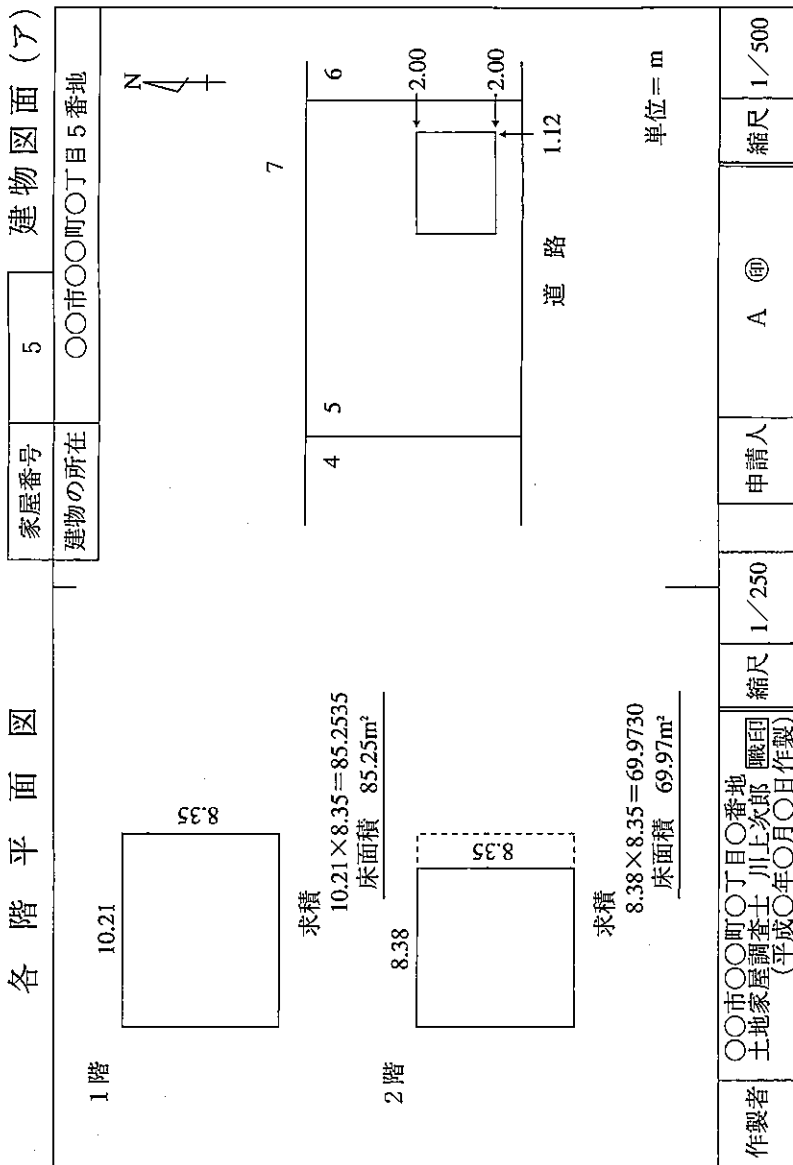
分割後の各建物の図面を添付する。この各図面には、分割した建物を明確にするために申請書に記載した符号と同一のものを付する必要がある。

- ② 代理権限証明情報（委任状など）（不登令71②）

- ③ 登記された権利が消滅する第三者の承諾証明情報

所有権以外の第三者の権利が登記されている場合に、分割後の建物につきその第三者の権利が消滅するときは、当該第三者の承諾証明情報（印鑑証明書／電子証明書付）を提供しなければならない（不登54Ⅲ・40、不登規104Ⅰ）。

○建物図面・各階平面図



(イ)の建物についても、(イ)の符号を付した建物図面・各階平面図を作成する。

## ○承諾書

## 承 諾 書 ①

一、建物の表示 後記のとおり

一、抵当権の表示

○法務局○出張所平成○年○月○日受付第○号で設定登記した抵当権

後記の分割後の建物(イ)については、抵当権の消滅を承諾します。

平成○年○月○日 ②

○○市○○町○丁目○番地

抵当権者 株式会社△銀行

代表取締役 甲 印 ③

○○市○○町○丁目○番地

A 殿 ④

建物の表示

(分割前)

○○市○○町○丁目 5 番地・6 番地

家屋番号 5 番

主である建物

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床面積 1 階 85.25㎡

2 階 69.97㎡

附属建物

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床面積 1 階 40.61㎡

2 階 37.00㎡



（分割後）

(ア) ○○市○○町○丁目5番地

家屋番号 5番

種類 居宅

構造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 85.25㎡

2階 69.97㎡

(イ) ○○市○○町○丁目6番地

家屋番号 6番 ⑤

種類 居宅

構造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 40.61㎡

2階 37.00㎡

【備考】

- ① 本事例は分割後の建物(イ)につき、抵当権が消滅する例である。
- ② 承諾した日を記載する。
- ③ 抵当権者の表示をする。

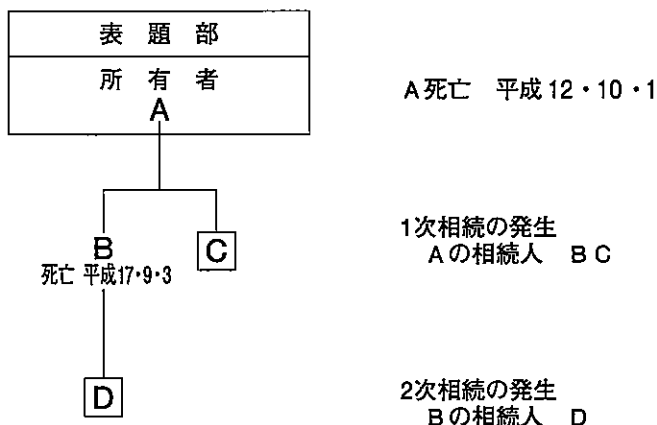
この書面には印鑑証明書の印を押印し、押印した印鑑についての印鑑証明書を添付する。なお、法人の場合は、代表者の資格を証する情報も添付する。

- ④ 所有権登記名義人を明示する。
- ⑤ 分割後の予定家屋番号を明示する。

## ■相続が発生している場合の所有権保存登記

### 事例

- ① 表題部の所有者欄にAが所有者として記載されているが、Aが死亡して、その後において数次相続が発生している。このような場合であっても、最終の相続人名義（CとD）に所有権保存登記をすることができるか。



- ② 相続が関係した所有権保存登記の申請につき、上記①以外に参考となるべきことを例示されたい。

### 登記手続上のポイント

数次相続に基づく所有権保存登記は、中間の相続が共同相続であっても、最終の相続人名義に直接所有権保存登記をすることができる（なお、相続を原因とする所有権移転登記の場合にあっては、中

間の相続が単独である場合に限って、中間の相続登記をすることなく直接最終の相続人名義に所有権移転登記をすることができる。)

表題部の所有者が共有である場合に、このいずれもが既に死亡しているときは、死亡者全員の名義で所有権保存登記をすることもできる。また、共有者の一部については死亡者名義で、残る亡共有者についてはその相続人名義にて、これを1件の申請情報（申請書）にて所有権保存登記をすることもできる。

## 1 数次相続があった場合の所有権保存登記

本事例①の場合には、CとDとの共有名義にて所有権保存登記の申請をすることができる（登研443・93）。

表題部に所有者として記載されている者が死亡している場合には、当該不動産を相続した相続人は自己の名義にて所有権保存登記をすることができる（不登74I①）。なお、相続による所有権保存登記を申請することができる者は、表題部に記載されている所有者（被相続人）の相続人に限られるものではなく、数次相続が発生している場合には、最終の相続人も中間の相続人を省略して直接自己名義に所有権保存登記をすることができる（林良平・青山正明編『注解不動産法6 不動産登記法〔補訂版〕』669頁）。

ところで、数次相続があった場合に、その所有権移転登記の申請は中間の相続が単独相続の場合に限って、最終の相続人に直接相続登記（所有権移転登記）をすることができる。中間が共同相続の場合には、中間における共同相続の登記をした後に、更に最終の相続人名義に相続による所有権移転登記をすることになる（昭30・12・16民甲2670）。この理由は、相続人ごとに所有権移転の原因が異なるからである。

これに対して、相続による所有権保存登記の場合にあっては、登記原因を記載しないから中間が共同相続であっても、その登記をすることなく最終の相続人名義で所有権保存登記をすることができる。このように、相続による登記であっても所有権保存登記と所有権移転登記とでは、その取扱いを異にする場合がある。

## 2 相続が関係する所有権保存登記についての参考事例

相続が関係する所有権保存登記について、参考となるべき事例としては次のようなものがある。

- ① 共同相続人の各々が、各別の登記申請書をもって同一順位で所有権保存登記の申請をすることはできない（登研375・80）。
- ② 表題部に記載した所有者が死亡して相続人が不存在の場合、直接、相続財産たる法人名義の所有権保存登記をすることができる（登研399・82）。
- ③ 表題部の共有者全員が死亡している場合には、この全員を所有権登記名義人とする所有権保存登記をすることができる。また、表題部に記載された共有者A Bのいずれもが死亡している場合に、亡Aについてはその相続人名義で、また亡BについてはB名義にて所有権保存登記をすることもできる（昭36・9・18民甲2323、登研363・167）。
- ④ 表題部に被相続人が所有者として記載されている不動産の遺贈による登記は、まず、被相続人名義にて所有権保存登記をした後に、遺贈による所有権移転の登記をする（登研484・121）。

記載上のポイント

登記申請書

登記の目的 所有権保存  
 共有者 (被相続人 A) ①  
 (右相続人 B)  
 ○○市○○町○丁目○番地  
 持分 2分の1 C ②  
 ○○市○○町○丁目○番地  
 2分の1 D  
 添付書類  
 相続証明情報 住所証明書  
 代理権限証書  
 平成○年○月○日法74条1項1号申請 ○法務局○出張所  
 代理人 ○○市○○町○丁目○番地  
 司法書士 川上 次郎 ㊞  
 連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○  
 課税価格 金○円  
 登録免許税 金○円 ③  
 不動産の表示  
 (省略)  
 不動産番号 ○○○○○○○○○○○○○○

不  
産  
申  
請  
二  
九

- ① 表題部の所有者（被相続人）と中間の相続人（死亡者）を記載する。
- ② 相続人全員を記載する。
- ③ 課税価格の1,000分の4（登税別表1-(-)）。

### 添 付 情 報

- ① 相続があったことを証する情報（不登62、不登令7 I ⑤イ）

「相続関係説明図」を提供すれば、除・戸籍謄本の原本還付ができる。なお、遺産分割協議書（印鑑証明書付）、遺言書、住所証明書等については、申請情報に写しを添付すれば原本還付をすることができる（不登規55 I）。
- ② 住所証明情報（不登令7 II ⑥・別表㉔）

相続人全員の住所証明書を添付する。住所証明書の還付を受けられる場合は、申請情報に住所証明書の写しを添付する（平17・2・25 民二457第一・七参照）。
- ③ 代理権限証書（不登令7 I ②）