

『土地家屋調査士 新・合格データベース〔第八版〕』について

土地家屋調査士試験（午後の部の試験）の合格への究極の学習資料(教材)は、「過去問」です。

過去問について学習・検討することは、①合格のために学習すべき項目・事項、条文、判例・先例・**実例**の範囲を明確に把握し、②「過去問は繰り返し出題される」ことから、出題肢の1つ1つについて理由付けをしながら完全にマスターするということです。

本教材は、本試験で要求される条文や判例・先例・**実例**の知識を効率よく学習するために制作したもので、昭和41年度から**平成27年度の50年**間に出題された択一式問題を厳選して、出題肢別に分解し、法令別・項目別・条文別に問題を整理した【問題編】と、その肢について正誤、解説を収録した【解説編】より成っています。項目の区分は、不動産表示登記においては、不動産登記法の条文の順序に沿って行っています（ただし、従前の第六版とは項目の区分、順番等一部変更されている箇所があります。）。この意図するものは、不動産登記法の「本法」と、それに関連する各々の「付属法令」（令・規則・準則）を一緒に学習し、本試験で出題された法令の仕組み（構造）を理解していただくためです。この区分は、本学院より発行している『調査士受験必携六法』に準拠していますので、本教材の学習に際して、『調査士受験必携六法』を併用されれば、より一層の学習効果が期待できるといえます。

本教材の【問題編】と【解説編】の構成・内容は、次のとおりです。

1 全体の構成

本教材では、不動産表示登記法（第1，2分冊）並びに民法及び調査士法（第3分冊）を次のように区分し，【問題編】【解説編】各々3冊で構成しています。

分冊	区分	科目・分野	項目	出題数
1	問題編 ・ 解説編	A 不動産の表示に関する登記（総論）	24	642問
		B 表題部所有者に関する登記	3	72問
		C 土地の表示に関する登記	19	590問
2	問題編 ・ 解説編	D 建物又は区分建物の表示に関する登記	32	973問
		E その他の事項（A～D以外のもの）	9	129問
3	問題編 ・ 解説編	F 民法に関する事項	23	172問
		G 土地家屋調査士法に関する事項	13	300問

〔問題編〕〔解説編〕は各3冊，計6冊で，収録項目は計123項目，収録問数は計2,878問です。

2 【問題編】について

(1) 前掲のように、A～F及びGにおいては、「本法」の不動産登記法、民法及び土地家屋調査士法に関し、まず、「本法」の条文のタイトルを項目名とし、その条文、関連する付属法令ごとに区分して、過去の出題肢（一部は多肢択一の形式）を問題として配列しています。区分に際しては、①その条文が直接解答の根拠となっているもの、②その条文を前提として出題されたものをまとめて収録しています。

(2) 収録項目の順序は、一般的な項目順（例えば、「調査士合格ノートⅠ・Ⅱ」の項目順）とは異なり、「本法」の条文の編成順となっていますので、ご注意ください。なお、「区分建物の表示に関する登記」は、そのみが独立しているものではなく、「C 建物又は区分建物の表示に関する登記」の中に取り込まれています。

(3) 出題肢の問題文は、本試験後に法改正があったものは、適宜修正しておりますので、すべて現行の法令、実務上の取扱い（先例等）に基づき、解答してください。

ただし、不動産登記法の平成16年の全部改正（平成17年3月7日施行）により、従来の出題表現が変更されているものについては、極力、現行法令の文言に合致させるよう修正してあることをご承知ください。

また、平成16年の法改正に伴い、その制度が廃止されたものについては、本教材に収録していません。

(4) 平成28年4月1日現在の法令等に準拠しています。

(5) 1問ずつに出題の年度・問題番号・肢番号を示しています。例えば、「**P. Q.** → H27-5-エ」とは、平成27年度第5問肢エの出題文であることを示しています。また、この欄に、★のマークが付してある問題は、主に先例（**通達**、**回答等**）及び実例（**「登記研究」**の質疑応答等）の知識を必要とする内容であることを、◆のマークが付してある問題は、主に判例の知識を必要とする内容であることを示しています。

なお、過去の本試験において、その内容が重複するものは、適宜まとめて掲載しています。

(6) 問題文の末尾の

--	--	--

 には、解答又は個人の符号（出来具合等）を記入して、活用してください。

3 【解説編】について

(1) 【問題編】と同じ編成で、1問ごとに正誤の別を示し、解説を加えています。また、1問ごとに、出題の年度・問題番号・肢番号も付け加えています。

(2) 条文ごとに検討・学習する際には、まず冒頭に掲げてある各条文を必ず通読し、その後に、個別の解説で学習してください。

4 その他注意事項

本学院の他の出版物（「調査士本試験問題と詳細解説」，「年度別過去問解説集^上・^下」及び「調査士択一過去問マスターⅠ・Ⅱ」）とは，同じ過去問を素材として扱うものとはいえ，そのコンテンツに違いがありますので，記述内容についても，全く同じ表現ではないことにご注意ください。

本テキストを利用されるすべての受験生が，本試験において遺憾なく実力を発揮し，真に役立つ「実戦的な択一演習教材」として活用され，合格を果たされることを祈念いたします。

平成28年5月
東京法経学院 編集部

法令等の略記について

1. 法令名等の略記について

(1) 不動産表示登記関係

- ・不動産登記法→「法」
- ・不動産登記令→「令」
- ・不動産登記規則→「規則」
- ・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
- ・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
- ・登録免許税法→「登免税法」

(2) 土地家屋調査士法関係

- ・土地家屋調査士法→「法」
- ・土地家屋調査士法施行規則→「規則」

2. 判例及び先例の略記について

- ・昭和 47 年 6 月 2 日最高裁判所判決→「最判昭和 47・6・2」
- ・平成 5 年 7 月 30 日民事三第 5320 号民事局長通達→「平成 5・7・30 民三 5320 号通達」

3. 参考図書等の紹介

- ① 「表示登記教材 地目認定（改訂版）」（民事法務協会発行）
- ② 「表示登記教材 建物認定（3訂版）」（民事法務協会発行）

（注）①は，平成 25 年 9 月発行の最新版（本体 2,858 円＋税，送料実費）です。②は，平成 27 年 12 月に発行された最新版（本体 3,810 円＋税，送料実費）です。

< 上記図書購入先 >

〒101-0047

東京都千代田区内神田 1-13-7

四国ビル 7 F

一般財団法人民事法務協会 管理部

TEL 03(3295)5048 FAX 03(3295)5058

※一般書店では販売しておりませんので，ご注意ください。

《 目 次 》

A 不動産の表示に関する登記（総論）

No.	項 目	頁
A－1	不動産の表示に関する登記の意義と効力	3
A－2	一不動産一登記記録主義	6
A－3	管轄登記所	8
A－4	管轄登記所の変更	11
A－5	登記事務の委任	15
A－6	登記官の除斥	16
A－7	登記記録の編成	17
A－8	登記記録の閉鎖	19
A－9	登記記録等の保存期間	21
A－10	地図，地図に準ずる図面及び建物所在図	26
A－11	地図等の変更又は訂正	32
A－12	登記の申請又は嘱託	39
A－13	代理人	45
A－14	申請の方法	51
A－15	申請情報の内容（申請書の記載事項）	59
A－16	一の申請情報による申請	70
A－17	代位による登記	75
A－18	登記識別情報	84
A－19	事前通知	91
A－20	登記官による本人確認	94
A－21	登記申請の審査・却下・取下げ	95
A－22	登記官の職権登記	100
A－23	登記情報の公開	105
A－24	申請人以外の者に対する通知	110

B 表題部所有者に関する登記

No.	項 目	頁
B-1	表題部所有者の氏名等の変更の登記又は更正の登記	115
B-2	表題部所有者の変更等に関する登記	118
B-3	表題部所有者又はその持分の更正の登記	121

C 土地の表示に関する登記

No.	項 目	頁
C-1	土地の境界	129
C-2	土地の表示に関する登記の登記事項	135
C-3	地 番	136
C-4	地目及び地積	139
C-5	土地の表題登記	154
C-6	土地所在図及び地積測量図	158
C-7	土地の地目又は地積の変更の登記	166
C-8	土地の表題部の更正の登記	176
C-9	土地の分筆又は合筆の登記	182
C-10	職権による分筆又は合筆の登記	196
C-11	分筆後の土地の地積測量図	198
C-12	地役権の登記のある土地の分筆又は合筆の登記申請等	200
C-13	分筆登記の法的性質	206
C-14	土地の分筆の登記手続	210
C-15	土地の合筆の登記手続	216
C-16	土地の分合筆の登記手続	217
C-17	土地の合筆の制限・禁止	219
C-18	土地の滅失の登記	229
C-19	河川区域内の土地の登記	230

A - 1

不動産の表示に関する登記の意義と効力

【法1条】意義

01 次の文章の（ ）内に下記のアからケまでの語句のうちから最も適切なものを選んで入れると、不動産の表示に関する登記の制度についての記述となる。使用されない語句の組合せとして正しいものは、後記1から5までのうちどれか。

「不動産登記の目的は、不動産に関する（ ）を登記簿に公示し、（ ）と円滑を図ることにある。そのためには、権利の客体である不動産の（ ）を登記簿に公示する必要がある、この機能を果たすために、不動産の表示に関する登記の制度が設けられている。不動産の表示に関する登記については、当該不動産の（ ）を最もよく知り得るのは当事者であること等から、（ ）を原則としているが、登記官が自ら土地又は建物を調査して不動産の表示に関する登記をする（ ）も補充的に働くものと解されている。もっとも、後者は、不動産の表示に関する登記のすべてについて適用されるわけではなく、（ ）な公示の機能を有する登記には一部を除き適用がないとされている。」

ア 物理的現況 イ 書面主義 ウ 申請主義 エ 報告的
オ 権利の保全 カ 取引の安全 キ 権利関係 ク 創設的
ケ 職権主義

1 アウカ 2 イエオ 3 ウエケ 4 オキケ 5 カキク

P. Q. →H12-3

--	--	--

02 次の文章中の（ ア ）から（ オ ）までの空欄に後記の〔語句群〕の中から適切な語句を選んで入れると、表題部所有者に関する文章となる。（ ア ）から（ オ ）までの空欄に入れるべき語句の組合せとして適切なものは、後記1から5までのうち、どれか。

「不動産の表示に関する登記は、昭和 35 年の不動産登記法の改正により創設された制度である。この改正前は、不動産の物理的状況を把握するための公簿として（ ア ）の制度が存在し、現在の登記記録における表題部に記録される登記事項は、この公簿の記載に依存していたといえる。昭和 25 年に、地租及び家屋税が廃止され、土地及び建物に対する税金については、固定資産税として（ イ ）が徴収することとされた後、昭和 35 年に、現在の登記記録における表題部に当たる

(ア)の制度と権利部に当たる(ウ)の制度が統合・一元化されることとなった。

この歴史的経緯により、表題部に記録される表題部所有者については、土地の地目、地積や建物の種類、構造、床面積等と同様に、不動産を特定するための機能や、所有権の登記がない土地及び建物について、表題部の登記事項に変更や更正があった際にする変更の登記や更正の登記の(エ)を特定する機能を有しているとされ、また、(オ)の登記を申請する際の(エ)を特定する機能も有しているとされる。」

〔語句群〕

A 登記簿	B 不動産登記	C 土地台帳・家屋台帳
D 市町村	E 国	F 都道府県
G 用益物権の設定	H 所有権の保存	I 所有権の移転
J 申請適格者	K 申請代理人	L 納税義務者

	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)
1	B	F	C	K	I
2	B	E	A	J	H
3	C	E	B	K	H
4	C	D	B	J	H
5	C	D	A	L	G

P. Q. →H26-4

--	--	--

03 不動産の表示に関する登記は、不動産の物理的状況を公簿上明らかにすることを目的とするものであり、権利に関する登記と異なって、原則として、所有者に登記申請の義務が課せられている。

P. Q. →S43-15-(1)

--	--	--

04 表題部に所有者を記録するのは、表題登記に民法第177条の規定による第三者に対する対抗力を付与するためである。

P. Q. →S49-10-(3)

--	--	--

05 表題部に記録された所有者は、真実の所有者であるとの事実上の推定を受ける。

P. Q. →S49-10-(4)

--	--	--

- 06** 登記記録の表題部に所有者を記録する仕組みは、所有権の保存の登記の申請権者を特定するとともに、その者の所有権の証明を容易にする機能を有している。

P. Q. →H7-3-ア

--	--	--

- 07** 不動産の表示に関する登記は、歴史的な経緯から資産課税の適正化の趣旨も含むため、固定資産税が課されない国有の不動産については、表示に関する登記の申請義務がない。

P. Q. →H7-3-イ

--	--	--

- 08** 真実の所有者でない者を表題部所有者として記録した表題登記がされている場合であっても、その登記記録の記録を過失なく信頼して表題部所有者からその不動産を買い受けた者は、当該不動産の所有権を取得する。

P. Q. →H7-3-ウ

--	--	--

- 09** 建物の所有を目的とする土地の賃借権で登記されていないものを有する者は、自己が借地上に所有する建物の表題登記をした場合であっても、所有権の登記をしていないときは、その借地権を第三者に対抗することができない。

P. Q. →H7-3-エ◆

--	--	--

- 10** 1筆の土地の一部の売買による所有権の移転は、土地の分筆の登記及び所有権の移転の登記をしなければ第三者に対抗することはできないが、契約当事者間における所有権の移転の効力は、分筆の登記がされなくても生ずる。

P. Q. →H7-3-オ

--	--	--

- 11** 1筆の土地の一部について、その範囲を具体的に特定して売買契約が締結された場合、分筆の登記により境界を設ける以前に、買主は、当該部分の所有権を取得することができる。

P. Q. →H10-4-3

--	--	--

- 12** 建物の分割の登記とは、甲建物の附属建物として登記されている建物を、甲建物とは別個の独立した乙建物とするために分離する登記でありその登記によって形成的効力が生ずる。

P. Q. →H10-12-ア

--	--	--

A - 2

一不動産一登記記録主義

【法 2 条 5 号】一不動産一登記記録主義の原則

01 登記記録は、1 筆の土地又は 1 個の建物ごとに作成される。

P. Q. →S44-13-(4)

--	--	--

02 同一の所有者に属する数筆の土地については、1 登記記録に登録することができる。

P. Q. →S50-6-(2)

--	--	--

03 2 棟以上の建物が、1 登記記録に登録されることはない。

P. Q. →S50-6-(4)

--	--	--

04 1 筆の土地の一部について 1 登記記録を設けることも、例外的にありうる。

P. Q. →S50-6-(5)

--	--	--

05 数棟の建物が、1 登記記録に登録されることもある。

P. Q. →S53-14-(3)

--	--	--

06 土地は、現実の地目や区画割りを基準として一不動産の範囲が定められ、この範囲を 1 筆の土地として 1 登記記録が備えられる。

P. Q. →H10-1-ア

--	--	--

07 1 筆の土地上に、それぞれを個別に賃貸住宅として利用することを目的として建築された数棟の建物は、その所有者の意思に反しない限り、1 登記記録に登録される。

P. Q. →H10-1-イ

--	--	--

08 1 棟の建物を区分した建物については、区分建物ごとに、1 登記記録が設けられる。

P. Q. →S50-6-(1)

--	--	--

- 09** 区分建物については、1棟の建物に属するそれぞれの専有部分が独立して所有権の対象となるが、1棟の建物に属するものの全部について1登記記録が備えられる。

P. Q. →H10-1-オ, S53-14-(2)

--	--	--

- 10** 登記記録は、区分建物については1棟の建物ごとに、区分建物でない建物については1個の建物ごとに作成される。

P. Q. →H24-15-エ

--	--	--

<二重登記>

- 11** 所有権の登記がある1棟の建物の一部を譲り受けた者が、当該部分を区分建物とする表題登記を申請することはできない。

P. Q. →S46-12-(3)

--	--	--

- 12** 第三者のために表題登記がなされている不動産については、真実の所有者であっても、重ねて表題登記を申請することはできない。

P. Q. →S50-6-(3)

--	--	--

- 13** 同一の建物について誤って二重に表題登記がされていることを発見した場合には、登記官は、職権で、後にされた建物の登記を抹消することができる。

P. Q. →S45-15-(4) ★

--	--	--

- 14** 同一の不動産について二以上の登記記録が誤って備えられたことを発見した場合、登記官は、その全部の登記記録をいったん閉鎖しなければならない。

P. Q. →H10-1-ウ★

--	--	--

A - 3

管 轄 登 記 所

【法 6 条 1 項】管轄登記所

- 01 甲登記所の管轄区域内にある建物の表題登記の申請を、誤って乙登記所にしたときは、その申請事件は、甲登記所に移送される。

P. Q. →S43-7-(2)

--	--	--

- 02 公有水面埋立地についての表題登記の申請は、当該土地に最も近い土地の所在地を管轄する登記所にしなければならない。

P. Q. →S63-1-(4)

--	--	--

- 03 公有水面の埋立てによる土地の表題登記の申請は、当該土地の編入される行政区画が確定するまでは、いずれの登記所にも申請することはできない。

P. Q. →H19-11-ア★

--	--	--

- 04 所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該敷地が編入されるべき行政区画が地理的に特に明白である場合には、当該行政区画を管轄する登記所にすることができる。

P. Q. →H15-2-ウ★

--	--	--

- 05 埋立地に建築された建物の敷地が編入されるべき行政区画が定められていない場合には、当該建物の表題登記を申請することはできない。

P. Q. →H23-14-ア

--	--	--

- 06 A登記所の管轄区域に所在する主である建物が滅失したため、B登記所の管轄区域に所在する附属建物を主である建物とする場合における建物の表題部の変更の登記の申請は、A登記所にしなければならない。

P. Q. →H9-1-ア, S63-1-(5)

--	--	--

- 07 甲登記所において登記されている建物を解体して、乙登記所の管轄区域に移築し

た場合には、乙登記所に建物の滅失及び表題登記を申請しなければならない。

P. Q. →S50-9-(2)

--	--	--

08 登記所において登記されている建物を解体して、乙登記所の管轄区域に移築した場合には、甲登記所に建物の所在の変更の登記を申請すれば足りる。

P. Q. →S50-9-(3)

--	--	--

09 甲登記所において登記されている建物を乙登記所の管轄区域内にある隣地に移動させた場合には、甲登記所に建物の滅失の登記を、乙登記所に建物の表題登記をそれぞれ申請しなければならない。

P. Q. →S50-9-(4)

--	--	--

10 甲登記所の管轄区域にある土地が、乙登記所の管轄区域にある区分建物の敷地とされ、敷地権である旨の登記を受けたときであっても、当該土地に係る登記は、甲登記所に申請しなければならない。

P. Q. →H19-11-エ

--	--	--

【法6条2項】管轄登記所の指定

11 建物が同一地方法務局管内の2つの登記所の管轄区域にまたがっている場合には、この建物の管轄登記所は、その建物の表題登記の申請情報を提供した登記所である。

P. Q. →S44-8-(2)

--	--	--

12 建物が同一の地方法務局の管内の甲登記所と乙登記所の管轄区域にまたがっている場合には、甲登記所又は乙登記所のうちいずれか先にその建物の表題登記の申請がされた登記所が管轄登記所となる。

P. Q. →S56-3-(2)

--	--	--

13 1個の建物が同一地方法務局管内の2つの登記所の管轄区域にまたがる場合は、両登記所の協議によってその管轄登記所を定めることができる。

P. Q. →S43-7-(1)

--	--	--

14 2つの地方法務局の管轄区域にまたがる建物の管轄登記所は、この2つの地方法務局の長の協議により指定することができる。

P. Q. →S44-8-(1)

--	--	--

- 15 建物が同一の法務局の管内の2つの地方法務局の管轄区域にまたがっているときは、管轄登記所は、この2つの地方法務局の長の協議によって定められる。

P. Q. →S56-3-(3)

--	--	--

【法6条3項】数個の管轄にまたがる不動産の表題登記の申請

- 16 建物がA登記所及びB登記所の管轄区域にまたがっている場合には、当該建物の表題登記の申請は、A登記所又はB登記所のいずれにもすることができる。

P. Q. →H15-2-ア, H9-1-イ, S47-8-(3)

--	--	--

- 17 甲登記所と乙登記所の管轄にまたがって建物が建築された場合には、床面積の多い部分の存する敷地の属する管轄登記所に建物の表題登記の申請をしなければならない。

P. Q. →S63-1-(1), S58-1-(1), S47-8-(5)

--	--	--

- 18 数個の登記所の管轄区域にまたがって建築された建物の表題登記は、建物の主要な部分が存する土地を管轄する登記所に申請しなければならない。

P. Q. →S50-9-(1)

--	--	--

- 19 A登記所の管轄区域に主である建物を、B登記所の管轄区域に附属建物をそれぞれ建築した場合における建物の表題登記の申請は、A登記所にしなければならない。

P. Q. →H9-1-ウ, S54-12-(3)★

--	--	--

- 20 新築した建物が数個の登記所の管轄区域にまたがって所在するときは、あらかじめ管轄登記所の指定を求める申請をした後でなければ、建物の表題登記の申請をすることはできない。

P. Q. →H4-9-(2), S62-4-(2)

--	--	--

- 21 建物が複数の登記所の管轄区域にまたがって建築されたときは、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が当該建物の登記事務を行う登記所を指定するまでは、建物の表題登記を申請することはできない。

P. Q. →H23-14-ウ

--	--	--

- 22 新築された建物が甲登記所と乙登記所の管轄区域にまたがる場合において、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が当該建物に関する登記の事務をつかさ

どる登記所を指定するまでの間，当該建物の表題登記の申請は，甲登記所又は乙登記所のいずれかの登記所にすることができる。

P. Q. →H27-12-ア

--	--	--

《 目 次 》

A 不動産の表示に関する登記（総論）

No.	項 目	頁
A－1	不動産の表示に関する登記の意義と効力	3
A－2	一不動産一登記記録主義	7
A－3	管轄登記所	10
A－4	管轄登記所の変更	15
A－5	登記事務の委任	22
A－6	登記官の除斥	23
A－7	登記記録の編成	24
A－8	登記記録の閉鎖	26
A－9	登記記録等の保存期間	29
A－10	地図，地図に準ずる図面及び建物所在図	36
A－11	地図等の変更又は訂正	47
A－12	登記の申請又は嘱託	61
A－13	代理人	69
A－14	申請の方法	79
A－15	申請情報の内容（申請書の記載事項）	93
A－16	一の申請情報による申請	106
A－17	代位による登記	113
A－18	登記識別情報	125
A－19	事前通知	142
A－20	登記官による本人確認	147
A－21	登記申請の審査・却下・取下げ	151
A－22	登記官の職権登記	159
A－23	登記情報の公開	165
A－24	申請人以外の者に対する通知	174

B 表題部所有者に関する登記

No.	項 目	頁
B-1	表題部所有者の氏名等の変更の登記又は更正の登記	179
B-2	表題部所有者の変更等に関する登記	183
B-3	表題部所有者又はその持分の更正の登記	186

C 土地の表示に関する登記

No.	項 目	頁
C-1	土地の境界	197
C-2	土地の表示に関する登記の登記事項	204
C-3	地 番	206
C-4	地目及び地積	211
C-5	土地の表題登記	231
C-6	土地所在図及び地積測量図	236
C-7	土地の地目又は地積の変更の登記	246
C-8	土地の表題部の更正の登記	257
C-9	土地の分筆又は合筆の登記	263
C-10	職権による分筆又は合筆の登記	279
C-11	分筆後の土地の地積測量図	281
C-12	地役権の登記のある土地の分筆又は合筆の登記申請等	284
C-13	分筆登記の法的性質	291
C-14	土地の分筆の登記手続	294
C-15	土地の合筆の登記手続	304
C-16	土地の分合筆の登記手続	306
C-17	土地の合筆の制限・禁止	309
C-18	土地の滅失の登記	322
C-19	河川区域内の土地の登記	323

A - 1

不動産の表示に関する登記の意義と効力

【法 1 条】 意 義

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

01 正解 2

不動産登記の目的は、不動産に関する権利関係（所有権の移転や抵当権の設定等）を登記簿に公示し、不動産取引の安全と円滑を図ることにある。そのためには、権利の客体（目的物）である不動産の物理的現況を登記簿に公示する必要がある。不動産に関する権利関係を公示するだけでなく、その権利関係を有する不動産が物理的にどのような不動産であるのかということも公示して、初めて不動産取引の安全と円滑を図ることができるからである。

不動産の表示に関する登記については、当該不動産の物理的現況を最もよく知り得るのは当事者であること等から、申請主義（登記手続の開始には、当事者の申請のあることが必要であるという考え方をいう。）を原則としているが、登記官が自ら土地又は建物を調査して不動産の表示に関する登記をする職権主義も、補充的に働くものと解されている（法 28 条、準則 63 条参照）。不動産の表示に関する登記の機能（働き）を十分に発揮させるためである。もっとも、後者は、不動産の表示に関する登記のすべてについて適用されるわけではなく、創設的な公示の機能を有する登記（土地の分筆、合筆の登記、建物の分割、区分、合併の登記）には、一部（一筆の土地の一部が別地目となり、又は地番区域を異にするに至った場合の分筆の登記、地図を作成するため必要があると認めるときにする分筆、合筆の登記）を除き適用がないとされている。

以上により、問題文の（ ）の中には、キ、カ、ア、ア、ウ、ケ、クの語句が順番に入る。したがって、使用されない語句の組合せはイ、エ及びオとなるので、正解は 2 となる。

P. Q. →H12-3

02 正解 4

表示に関する登記制度は、昭和 35 年法律第 14 号による不動産登記法の改正により新設されたものであるが、それまでの経緯を簡単に解説すれば次のとおりである。

・昭和 25 年 7 月 31 日以前

不動産登記制度のほかに台帳制度が存在していた。台帳制度においては、土地及び家屋に対する租税（国税）として、地租及び家屋税を課すために、税務署に課税台帳として土地台帳及び家屋台帳を備え付け、そこに土地及び家屋の物理的状況が登録されていた。一方、当時の不動産登記制度は、不動産の権利関係を公示するものとして存在し、所有権保存登記をする際には台帳の謄本の提出を求め、表題部に不動産の表示に関する事項を記載することとされていたが、この場合の表示に関する登記は所有権保存登記の一部と観念され、独立の登記とはされていなかった。

・昭和 25 年 7 月 31 日以降

昭和 25 年、シャープ勧告（シャープを長とする日本税制調査団の勧告であり、国税は直接税を基本とし、地方税は独立税（国税とは別に独立して課する租税（税金））とするなど、第二次大戦後の日本税制の基礎となった。）に基づく税制改革に伴い、昭和 22 年以来府県税となっていた地租及び家屋税を廃止し、土地及び建物に対しては市町村が固定資産税を課すことになった。その結果、税務署において土地台帳及び家屋台帳を備え付けておく必要がなくなったことから、昭和 25 年 7 月 31 日をもって、これらの台帳及び台帳事務が税務署から登記所に移管されることになった。そして、登記所に移管された後の台帳は、課税台帳としての性質を失い、不動産の物理的状況を明確にするためのものとして利用されることとなった。

・昭和 35 年以降

昭和 35 年法律第 14 号による不動産登記法の改正により、不動産登記制度と台帳制度が統合・一元化され、台帳制度に代わる制度として表示に関する登記制度が新設された。

以上により、本間における（ア）には「C 土地台帳・家屋台帳」が、（イ）には「D 市町村」が、（ウ）には「B 不動産登記」がそれぞれ入ることになる。また、（エ）には「J 申請適格者」が（法 37 条 1 項、38 条、51 条 1 項、53 条 1 項参照）、（オ）には「H 所有権の保存」がそれぞれ入ることになる（法 74 条 1 項 1 号参照）。

P. Q. →H26-4

- 03** 正 不動産の表示に関する登記は、その権利に関する登記とは、別個独立に行われるものであり、その登記のすべてについては、原則として、所有者に申請義務が課されていることに違いはない。

P. Q. →43-15-(1)

- 04** 誤 表題部の所有者の記録は、所有権の登記が行われない間においてなされるものであり、所有権の登記をしない限り、第三者に対抗することができない（民法 177 条）。

P. Q. →S49-10-(3)

- 05** 正 登記には、附随的効力として推定力が認められるが、それは、真実であり、適法であるとの事実上の推定であるとされる。表題部所有者の記録についても同様である。

P. Q. →S49-10-(4)

- 06** 正 土地又は建物の表示に関する登記の登記事項の一つとして、所有権の登記のない土地又は建物についてその所有者の氏名、住所及び共有の場合の持分を登記することとされている（法 27 条 3 号）。表題部に所有者を記録する意義は、所有権の保存の登記の申請適格者を明らかにするとともに（法 74 条 1 項 1 号）、その者の所有権の証明を容易にする機能を有している（表題部所有者は、真実の所有者であるという推定を受ける。）。このほか、表題部の変更の登記等の申請義務者であること、分割や合併の登記の申請適格者であること、地方税法による固定資産税の納税義務者を形式的に確定することである。

P. Q. →H7-3-ア

- 07** 正 土地又は建物の表題登記、表題部の変更の登記等については、土地又は建物の所有者に 1 月以内に登記の申請をすべき義務が課されているが（法 36 条、37 条、47 条等）、地方税法 348 条の規定により固定資産税を課することができない土地又は建物（従前の土地台帳法・家屋台帳法の適用がなかった土地又は建物、例えば国、都道府県、市町村等が所有する土地又は建物）については、登記簿と台帳の一元化の完了指定期日後も、当分の間、申請義務を課した規定の適用がないものとされている（法附則 9 条、昭和 35 年法改正附則 5 条 1 項）。

P. Q. →H7-3-イ

- 08** 誤 表題部所有者は、一応真実の所有者であるとする推定を受け（登記の推定力）、登記の記録を信頼した者は無過失と推定されるが、わが国の登記には権利の登記についても公信力がないとされているので、表題部所有者が真実の所有者でない場合、その者からその不動産を買い受けても、当該不動産の所有権を取得することにはならない。

P. Q. →H7-3-ウ

- 09** 誤 借地借家法 10 条 1 項は、「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。」と規定している。ここにいう「登記された建物」の登記には、建物の表題登記も該当するとされている（旧建物保護法 1 条，最判昭和 50・2・13）。なお、借地権を対抗するためには、必ず借地権者本人の名義で、表題登記をする必要がある（最判昭和 41・4・27）。

P. Q. →H7-3-エ◆

- 10** 正 一筆の土地の一部の売買による所有権の移転は、分筆の登記を経て所有権の移転の登記をしなければ第三者に対抗することはできないが（民法 177 条），契約当事者間における所有権の移転の効力は、分筆の登記がされなくても生ずる（民法 176 条）。

P. Q. →H7-3-オ

- 11** 正 前掲 **10** の解説を参照のこと。

P. Q. →H10-4-3

- 12** 正 建物の分割の登記とは、甲建物の附属建物として登記されている建物を、甲建物とは別個の独立した乙建物とするために分離する登記であり（法 54 条 1 項 1 号），その登記によって，形成的効力が生ずる。

P. Q. →H10-12-ア

A - 2

一不動産一登記記録主義

【法 2 条 5 号】 一不動産一登記記録主義の原則

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
(一号～四号 略)

五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに第 12 条の規定により作成される電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）をいう。

01 正 登記記録は、一筆の土地又は 1 個の建物ごとに作成される（法 2 条 5 号）。

P. Q. →S44-13-(4)

02 誤 本肢は、法 2 条 5 号に規定する「一不動産一登記記録主義の原則」に反する記述である。この原則の意味するところは、このような「人的編成」を禁止する点にも存するからである。

P. Q. →S50-6-(2)

03 誤 「主である建物」と「附属建物」の関係にある限り、これらを 1 個の建物として、すなわち 1 個の登記記録において登記することができる（準則 78 条 1 項参照）。

P. Q. →S50-6-(4)

04 誤 一筆の土地の一部について、1 個の登記記録を設けるといったような例外はない。

P. Q. →S50-6-(5)

05 正 効用上一体として利用される状態にある数棟の建物（主である建物と附属建物）は、これを併せて 1 個の建物として取り扱うことができるので、かかる関係にある数棟の建物は、一登記記録に登録されることになる（法 44 条 1 項 5

号, 準則 78 条 1 項参照)。

P. Q. →S53-14-(3)

- 06** 正 土地は, 現実の地目 (一筆の土地として登記されるためには地目が同一であることが必要である。) や区画割り (本肢の「区画」は, 「境界」を意味するものとする。) を基準として不動産の範囲が定められ, この範囲を一筆の土地として一登記記録が備えられる (法 2 条 5 号)。

P. Q. →H10- 1-ア

- 07** 誤 効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は, 所有者の意思に反しない限り, 1 個の建物として取り扱うことができるが (準則 78 条 1 項), 一筆の土地上に, それぞれを個別に賃貸住宅として利用することを目的として建築された数棟の建物は, 効用上一体として利用されるものではないので, 1 個の建物として, 一登記記録に登録することはできない。

P. Q. →H10- 1-イ

- 08** 正 区分建物 1 個ごとに, 1 個の登記記録が設けられる。

P. Q. →S50- 6-(1)

- 09** 誤 前掲 **08** の解説参照。

P. Q. →H10- 1-才, S53-14-(2)

- 10** 誤 登記記録は, 一筆の土地又は 1 個の建物ごとに作成することとされている (法 2 条 5 号参照)。これを「不動産一登記記録主義」という。区分建物であっても 1 個の区分建物ごとに作成される。

P. Q. →H24-15-エ

<二重登記>

- 11** 正 本肢の建物は既登記のものであるので, その一部 (専有部分) を譲り受けたからといっても, 譲受人が, 当該部分を区分建物とする表題登記を申請することは許されない (一部重複の登記として法 2 条 5 号の規定に反するからである。)。この場合は, 建物の区分の登記を申請するのが相当である。

P. Q. →S46-12-(3)

- 12** 正 法2条5号の規定（一不動産一登記記録の原則）により，真実の所有者であっても，重ねて表題登記を申請することはできない。

P. Q. →S50-6-(3)

- 13** 正 この場合の後にされた建物の登記は，法2条5号の規定（一不動産一登記記録の原則）に反するものであるので，登記官は，職権で，その登記を抹消すべきものとされる（法28条，71条，昭和37・10・4民甲2820号通達参照）。

P. Q. →S45-15-(4)★

- 14** 誤 同一の不動産について表題登記が重複してなされている場合は，後になされた登記が無効であるから，登記官は，重複登記を原因として，後でなされた建物の表題部の登記を職権で抹消し，閉鎖するのが相当であるとされている（昭和37・10・4民甲2820号通達）。なお，二重登記された両登記記録に，同一人名義で所有権の保存の登記がされており，後で設けられた登記記録にだけ抵当権の設定登記等の第三者の権利の登記がある場合には，登記官は，便宜，先に設けられた登記記録の表題部を抹消してもよいとされている（昭和39・2・21民甲384号通達）。

P. Q. →H10-1-ウ★

A - 3

管 轄 登 記 所

【法 6 条 1 項】 管轄登記所

① 登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）がつかさどる。

- 01** 誤 登記の事務は、不動産の所在地を管轄する登記所が取り扱う（法 6 条 1 項）。各登記所の管轄区域は、行政区画、すなわち市区町村又はその区域内の町若しくは字の区域を基準として定められている（法務省設置法 8 条 2 項，法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則 4 条，5 条）。したがって、公有水面埋立地で編入すべき行政区画やその土地の上に建てられた建物は、管轄登記所が確定しないので、登記をすることができない。また、管轄に属しない不動産についての登記申請がなされた場合は、その申請は却下されるし、誤って受理・登記されたとしても、その登記は絶対的に無効であって、登記官は、その登記を職権で抹消することになる（法 71 条以下）。本肢の場合の申請は、却下（法 25 条 1 号）又は取下げの対象となり、その事件が正当な管轄登記所に移送されることにはならない。

P. Q. →S43-7-(2)

- 02** 誤 公有水面埋立地についての表題登記は、当該埋立地が編入されるべき行政区画（市町村）を管轄する登記所に申請しなければならない。なお、埋立地がいわゆる所属未定地の場合には、編入されるべき行政区画が確定しなければ管轄登記所が定まらないので、その土地の表題登記を申請することができない。

P. Q. →S63-1-(4)

- 03** 正 登記所の管轄は、法務省令により、行政区画を基準として定められている。したがって、不動産の所在地がどの行政区画に属するかによって、管轄登記所は、自動的に定まることになるが、公有水面の埋立地については、当該土地の編入される行政区画が確定するまでは、管轄登記所が定まらないことになり、いずれの登記所にも申請することはできない（法 25 条 1 号参照，昭和 30・5・

17 民甲 930 号通達)。

P. Q. →H19-11-ア★

- 04** 誤 所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該敷地の編入されるべき行政区画が地理的に特に明白なときであっても、受理することができないとされている（昭和 43・4・2 民甲 723 号回答）。

P. Q. →H15-2-ウ★

- 05** 正 埋立地に建築された建物の敷地が編入されるべき行政区画が定められていない場合には、当該建物の管轄登記所が定まらないから、表題登記を申請することはできない（法 25 条 1 号参照）。

P. Q. →H23-14-ア

- 06** 正 A 登記所の管轄区域に所在する主である建物が滅失したときは、A 登記所の既登記の建物であるので、A 登記所に建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。

P. Q. →H9-1-ア, S63-1-(5)

- 07** 誤 建物の滅失の登記は、甲登記所に対して申請すべきであり、乙登記所に対しては、移築後の建物の表題登記のみを申請すべきである（準則 85 条 1 項参照）。

P. Q. →S50-9-(2)

- 08** 誤 この場合は、建物の所在の変更の登記を申請すべき場合に当たらない（準則 85 条 1 項参照）。

P. Q. →S50-9-(3)

- 09** 誤 この場合は、いわゆる「えい行移転」であるので、建物の所在の変更の登記を申請すべきである（準則 4 条 1 項・2 項, 85 条 2 項参照）。

P. Q. →S50-9-(4)

- 10** 正 ある土地が、他の登記所の管轄区域にある区分建物の敷地（規約敷地）とされ、敷地権である旨の登記がされたときであっても、その土地に係る登記（地目の変更や分筆等の登記）は、その土地を管轄する登記所に申請しなければならない（法 25 条 1 号参照）。

P. Q. →H19-11-エ

【法6条2項】 管轄登記所の指定

② 不動産が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務省令で定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定する。

- 11 誤** 1個の不動産が数個の登記所の管轄区域にまたがる場合、当該数個の登記所が管轄登記所になるとすると、その不動産について二つの登記記録が設けられ、一不動産一登記記録主義の原則（法2条5号）に反するので、建物が数個の登記所の管轄区域にまたがるときは、法務省令の定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局長が管轄登記所を指定するものとされている（法6条2項）。この場合の建物の表題登記の申請は、いずれの登記所にしてもよいが（法6条3項参照）、その建物の管轄登記所は、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局長の指定によって定められる。申請情報を提供した登記所が管轄登記所になるとは限らない。

P. Q. →S44-8-(2)

- 12 誤** この場合は、管轄指定を受けた登記所が管轄登記所となる（法6条2項）。先に登記申請がされた登記所が管轄登記所となるものではない。

P. Q. →S56-3-(2)

- 13 誤** この場合は、関係両登記所の協議はなされるが、その協議によって管轄登記所が定められるのではなく、それからの指定請求によって、地方法務局長が管轄登記所を指定する（準則3条参照）。

P. Q. →S43-7-(1)

- 14 誤** この場合は、法務大臣が管轄登記所の指定処分を行う。もし、本肢の二つの地方法務局が同一の管区法務局に属するときは、当該管区法務局長の指定によるものとされる（不動産等の管轄登記所の指定に関する省令1条）。

P. Q. →S44-8-(1)

- 15 誤** 二つの地方法務局の属する法務局長が管轄登記所を指定することになる（不動産等の管轄登記所の指定に関する省令1条2号）。

P. Q. →S56-3-(3)

【法6条3項】 数個の管轄にまたがる不動産の表題登記の申請

③ 前項に規定する場合において、同項の指定がされるまでの間、登記の申請は、当該二以上の登記所のうち、一の登記所にすることができる。

- 16 正 管轄登記所の指定は、その建物の所在地を管轄する数個の登記所のうちの一つの登記所の登記官からの法務局若しくは地方法務局長又は法務大臣に対する管轄登記所指定請求によってなされ、登記申請人からの管轄登記所指定の申請によりなされるものではない。したがって、数個の登記所の管轄区域にまたがって建物を建てた場合には、所有者は、任意に選択した登記所に当該建物の表題登記を申請すればよい（法6条3項）。

P. Q. →H15-2-ア, H9-1-イ, S47-8-(3)

- 17 誤 数個の登記所の管轄区域にまたがって建築された建物の表題登記の申請は、建物の主な部分あるいは床面積の占める部分の割合にかかわらず、いずれの登記所に申請しても差し支えない（法6条3項）。

P. Q. →S63-1-(1), S58-1-(1), S47-8-(5)

- 18 誤 法6条3項の規定により、任意のいずれの登記所に申請してもよい。

P. Q. →S50-9-(1)

- 19 正 主である建物と附属建物を併せて1個の建物として登記する限りにおいては、主である建物に重点を置くのが社会通念であり、登記手続上の煩雑さを避けるためにも、主である建物の所在地の登記所が管轄登記所として取り扱うのが合理的である。したがって、この場合には、法6条2項に該当しないと考えられるので、法6条3項の適用もない。主である建物の所在地の管轄登記所である甲登記所に申請すべきものと解されている（登記研究432号129頁）。

P. Q. →H9-1-ウ, S54-12-(3) ★

- 20 誤 数個の登記所の管轄区域にまたがって建築された建物の表題登記の申請は、そのいずれかの登記所に申請すればよい（法6条3項）。管轄登記所の指定請求の手続は、関係登記所がすることになる（準則2条）。

P. Q. →H4-9-(2), S62-4-(2)

- 21** 誤 建築された建物が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務省令で定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が、当該建物に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定するものとされているが（法6条2項）、この指定がされるまでの間、当該建物の表題登記の申請は、当該二以上の登記所のうち、一の登記所にすることができるとされている（同条3項）。

P. Q. →H23-14-ウ

- 22** 正 不動産（建物）が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定することとされているが（法6条2項）、当該指定がされるまでの間、登記（表題登記）の申請は、当該二以上の登記所のうち、一の登記所にすることができるとされている（同条3項）。

P. Q. →H27-12-ア