

合格指導教材「土地家屋調査士 択一攻略要点整理ノート」

構成・内容及び活用法について

「土地家屋調査士 択一攻略要点整理ノート」は、本学院の土地家屋調査士合格指導講座の主要教材として制作されたものです。平成16年以來、不動産登記法の全面改正、土地家屋調査士法の筆記試験への再登場化と一部改正、民法の口語化、出題範囲の拡大化及び難問化と土地家屋調査士試験（午後の部）においては、今までで最も大きな変化がありました。本学院では、既出版物として基本テキスト（「合格ノートⅠ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ」）や過去問集等を制作しておりますが、この大変化に対応して、多角的な要素、つまり、要点整理、練習問題による演習を融合した「講座専用択一テキスト」として、択一式対策用の「択一攻略ノートシリーズ」を制作した次第です。「民法」及び「土地家屋調査士法」については1冊、「不動産表示登記」については1冊を制作し、本指導講座の主要教材として配付いたします。

本教材は、「合格に必要な学習水準・範囲を確定し、対応する」という意図の下に、過去の本試験で問われた「必修かつ重要な項目・事項」についての知識を点検・整理し、練習問題の演習をとおして、短期に、効率よく学習できることを主眼として制作されております。

1. 全体の構成

本教材は、本講座で全2冊を制作し、「出題範囲」が講分けされております。そして、1講の中に、短期学習で、合格の基本力を養成する「要点整理」部分と、問題演習のための「練習問題」が収録されている「問題演習」部分により成り立っております。

制作の全2冊の分冊番号、科目、分野は、以下のとおりです。

冊数	科目区分	分野区分
1冊	民法 土地家屋調査士法	総則、物権、担保物権、 債権総論・各論、親族、相続 土地家屋調査士法
1冊	不動産表示登記	総論 土地 建物 区分建物

2. 「不動産表示登記」の1講の構成・内容

- (1) 出題頻度の高い又は今後出題が予想される項目・事項を中心に抽出して1講とし、適宜に中項目及び小項目を設けて、広くカバーしています。
- (2) 1講は、以下の2つのパターンに分かれています。

【要点整理】（重要事項のまとめ）

標題の項目に関して、本試験で問われた事項又は今後問われるであろう事項、及び重要な条文、先例等をコンパクトに記述しています。この項だけを抽出して、「択一重要事項集」として別途活用することができるようにしてあります。

なお、各登記の講の末尾に、“理論”を具現化したものが“書式”であるということを確認していただくために、基本型の「登記申請書の記載例」及びその申請書により申請した場合の「登記記録」を掲載しています。記載又は記録事項についての解説は、特に付していません。不明な点は、「不動産表示登記申請マニュアル」（本学院刊）等の各登記の項を参照してください。

【練習問題】（択一式）

「練習問題」の解説は、該当の講の中に収録しています。これは、学習する際に、「要点整理」での学習を、実際の5肢択一形式や穴埋め形式等の問題演習で確認するためです。なお、本学院の指導講座で過去に出題した問題を改変して収録しています。また、学習の万全を図るため練習問題をひとつとおりに学習してください。

3. 活用法

- (1) 本ノートを活用される方々は、本教材での学習の際には、必ず法令集（本学院発行の「土地家屋調査士六法」がベスト）を手元に置き、常に条文等を確認する作業を行ってください。
- (2) 本ノートは、合計2冊となります。また、これらの「教材（択一テキスト）」は、土地家屋調査士試験の択一式対策の学習すべき全範囲が収録されることになります。
- (3) 本ノートの活用後も、土地家屋調査士合格の日まで、択一对策の実戦テキストとしてフルに活用してください。
- (4) 本ノートの法令基準日は、令和5年4月1日現在です。

○ 法令名等の略記について

- ・ 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」

○ 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25年3月13日付け法務省民二第220号法務省民事局長通達→「平成25・3・13民二220号通達」

不動産表示登記

【 総論・土地
建物・区分建物 】

	講 No.	項 目	頁
総 論	1	不動産の表示に関する登記の意義・効力等	3
	2	登記所, 登記官	11
	3	登記記録	21
	4	地図, 地図に準ずる図面, 建物所在図	31
	5	登記情報の保存期間	45
	6	登記情報の公開	53
	7	登記の申請又は嘱託	61
	8	登記官の職権登記	69
	9	登記申請の代理人	79
	10	申請情報, 添付情報, 電子申請, 書面申請	85
	11	一の申請情報による申請	139
	12	代位申請による登記	147
	13	登記申請の却下・補正・取下げ	155
	14	登記識別情報の通知・提供, 事前通知, 本人確認情報	169
	15	審査請求	183
	16	登録免許税	193
	17	筆界特定制度	201
	18	表題部所有者に関する登記	233

	講 No.	項 目	頁
土 地	19	土地の所在, 地番	243
	20	地 目	253
	21	地 積	265
	22	土地の境界	271
	23	土地の表題登記	281
	24	土地の表題部の変更の登記	293
	25	土地の表題部の更正の登記	309
	26	土地の分筆の登記	321
	27	分筆錯誤	343
	28	土地の合筆の登記	351
	29	土地の合筆の登記の制限	367
	30	土地の滅失の登記	377
	31	河川区域内の土地である旨の登記	387
	32	土地所在図	393
	33	地積測量図	399
34	地役権図面	419	

	講 No.	項 目	頁
建 物	35	登記の対象となる建物	425
	36	1 個の建物	433
	37	建物の所在	439
	38	家屋番号	445
	39	建物の種類	451
	40	建物の構造	459
	41	建物の床面積	469
	42	建物の名称	483
	43	附属建物	487
	44	建物の表題登記	495
	45	建物の合体による登記	513
	46	建物の表題部の変更又は更正の登記	535
	47	建物の分割の登記	559
	48	建物の合併の登記	573
	49	建物の合併の登記の制限	587
	50	建物の滅失の登記	593
51	建物図面，各階平面図	603	

	講 No.	項 目	頁
区 分 建 物	52	建物の区分所有	615
	53	建物の敷地	635
	54	敷地権	643
	55	敷地権である旨の登記	663
	56	区分建物の表題登記	667
	57	区分建物の合体による登記	693
	58	区分建物の表題部の変更又は更正の登記	711
	59	建物の区分の登記	745
	60	区分建物の分割，区分又は合併の登記	757
	61	区分建物の滅失の登記	785
	62	共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記	795
	63	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約を 廃止した場合の登記	813

不動産 表示登記

総論

【第1講～第18講】

1 不動産の表示に関する登記の意義

(1) 不動産の表示に関する登記の意義

- ① 不動産の表示に関する登記は、権利の客体である土地、建物の物理的な状況及び変化状況を公示する登記で、権利に関する登記が正確かつ円滑になされるための前提ないしは基礎となるものである（法1条）。
- ② 不動産の表示に関する登記は、登記記録の表題部になされる登記である（法12条）。
- ③ 不動産の表示に関する登記制度は、権利に関する登記とは別個独立の登記制度として設けられている（法2条3号・4号）。

(2) 登記の申請義務

不動産の表示に関する登記には、不動産の所有者又は所有権の登記名義人に登記の申請義務を課しているものがある（法36条、47条1項等、164条参照）。

申請義務が課せられている登記

- ① 土地の表題登記（法36条）
- ② 地目又は地積の変更の登記（法37条）
- ③ 土地の滅失の登記（法42条）
- ④ 建物の表題登記（法47条1項）
- ⑤ 合体による登記等（法49条）
- ⑥ 建物の表題部の変更の登記（法51条）
- ⑦ 建物の滅失の登記（法57条）
- ⑧ 共用部分又は団地共用部分である旨の規約の廃止による建物の表題登記（法58条6項・7項）

なお、上記の登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料に処せられる（法164条）。

(3) 登記官の实地調査権

表示に関する登記は、登記官に实地調査権が与えられ、登記官の審査の対象となる事項が実質的要件にまで及び、かつ、実質的な真実を探求するために、利害関係人等からの事情聴取、立会い、資料の提示を求めることができる（法29条、162条参照）。また、登記官の職権によっても登記をすることができる（法28条）。

2 不動産の表示に関する効力

(1) 対抗要件の登記

- ① 表題部所有者の記録は、民法177条の対抗要件としての登記ではないので、その記録をもって土地又は建物の所有権の取得を第三者に対抗することはできない。
- ② 共用部分である旨の登記及び団地共用部分である旨の登記は、当該建物が共用部分又は団地共用部分であることを対抗するための登記である（区分法4条2項、67条1項）。
- ③ 借地人が借地上に自己を所有者とする表題登記をした建物を有するときは、これにより借地権を第三者に対抗することができる（借地借家法10条1項、旧建物保護法1条、最判昭和50・2・13）。

(2) 公証的登記

表題部所有者の記録は、真正な所有者であることの推定力ないしは一種の公証的機能を有する。

(3) 形式的確定力（拘束力）

登記は、実体上の有効、無効にかかわらず、登記官、当事者、その他の利害関係人は、登記手続上その登記を無視することができないという拘束を受ける（大判大正7・12・3）。

(4) 登記の公信力

登記について、その記録どおりの実体法上の権利関係が存在しない場合でも、それを信頼して取引関係等に入った第三者に対して、記録どおりの実体法上の権利関係があるものとして取り扱い、その第三者を保護することを「公信の原則」と呼び、登記にそのような効力のあることを「公信力がある」という。しかし、わが国の不動産登記には、公信力がないとされている。

関係・先例判例

(1) 〔大判大正2・10・25〕

意思主義

特定物の売買は、特約のない限り、意思表示により所有権移転の効力を生ずる。

(2) 〔大判大正7・12・3〕

形式的確定力

不動産に関する既存の登記は、実体上その効力を有しないときでも形式上の効力は当然失われるものでなく、登記官は、ある不動産につき登記をするにあたり既存の登記があるにもかかわらず実体上その効力がないという理由でこれを無視することはできない（登記官が分筆の登記をするにあたり、地上権設定の登記が存するときには、その登記の実体上の効力いかにかわらず登記官は転写の手続をすべきである）。

(3) 〔最判昭和46・6・29〕

推定力～登記の記録事項

登記の記録事項につき事実上の推定力を有する。

(4) 〔最判昭和50・2・13〕

借地権の対抗力

借地権のある土地の上の建物についてなされるべき登記は、権利の登記に限られることなく、借地権者が自己を所有者と記録した表題登記のある建物を所有する場合も、また、建物保護法第1条（現行 借地借家法10条1項）にいう「登記シタル建物ヲ有スルトキ」に当たり、当該借地権は対抗力を有するものと解するのが相当である。

(5) 〔最判昭和41・4・27〕

借地権の対抗力～未成年の長男名義の場合

土地賃借人は、該土地上に自己と氏を同じくしかつ同居する未成年の長男名義で保存登記をした建物を所有していても、その後該土地の所有権を取得した第三者に対し、「建物保護ニ関スル法律」第1条（現行 借地借家法10条1項）により、該土地の賃借権をもって対抗することができないものと解すべきである。

練習問題

No. 1

不動産の表示に関する登記の意義と特則に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 不動産の表示に関する登記は、権利の客体となる不動産の物理的状況を公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。
- イ 不動産の表示に関する登記のうち、不動産の物理的状況・位置及びその変化を公示する報告的な登記については、原則として、不動産の所有者にその登記の申請義務が課せられている。
- ウ 表題登記がない建物を買受けた者が、自己を表題部所有者とする建物の表題登記をした場合には、その建物の所有権の取得を第三者に対抗することができる。
- エ 不動産の表示に関する登記については、登記官に実地調査権が認められ、報告的な登記については、登記官が職権で登記をすることができる。
- オ 登記がされている土地又は建物の物理的状況が数次にわたって変更した場合には、中間の表題部の変更の登記を省略して、直ちに現在の表示に変更する登記を申請することはできない。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

No. 2

不動産の表示に関する登記の意義及び効力等に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 一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なければ、買主は、当該部分の所有権を取得することができない。
- イ 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受けた者は、当該不動産の所有権を取得する。
- ウ 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るが、その物理的状況を最も知っているのは当事者であることから、不動産の権利に関する登記と同様に、申請主義を原則としている。
- エ 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、自己が借地上に有する建物の表題登記をすれば、その賃借権を第三者に対抗することができる。
- オ 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はないが、固定資産税が課されない地方公共団体所有の不動産については、表示に関する

る登記の申請義務がある。

- 1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

No. 3

次の文章は、不動産の表示に関する登記の制度についての記述である。(ア)から(ウ)までに入る最も適切な語句を下の語群より選び、文章を完成させなさい。

不動産の表示に関する登記は、不動産に関する権利の客体である土地又は建物の(ア)を登記記録上に常時明確に公示するものであるから、登記制度の充実を図るために、不動産の所有者に登記の(イ)を課し、さらに、登記官が職権で不動産の表示に関する登記をすることができるとしているほか、登記官に不動産の(ウ)を付与している。

語群

物理的状況 申請義務 実地調査権

No. 1 正解 5

ア 正しい。不動産登記制度は、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ものである（法1条）。

不動産の表示に関する登記は、その物理的状況を登記記録に公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。

イ 正しい。不動産の表示に関する登記のうち、不動産の物理的状況・位置及びその変化を公示する報告的な登記については、原則として、不動産の所有者にその登記の申請義務が課せられている。申請義務が課せられる登記としては、土地又は建物の表題登記（法36条、47条1項）、土地又は建物の表題部の変更の登記（法37条1項、51条1項）、土地又は建物の滅失の登記（法42条、57条）、合体による建物の登記等（法49条1項）がある。

ウ 誤り。表題部所有者の記録は、民法177条の対抗力（物権変動の得喪についての対抗力）は認められない。

エ 正しい。不動産の表示に関する登記については、登記官に実地調査権が認められており（法29条）、報告的な登記については、登記官が職権であることができる（法28条）。

オ 誤り。土地又は建物の物理的状況が数次にわたって変更した場合には、中間の表題部の変更の登記を省略して、直ちに現在の表示に変更する登記を申請することができる。例えば、土地の地目が、山林から畑に、さらに畑から宅地に変更された場合には、直接、宅地に変更する登記を申請することができる。

以上により、誤っているものはウ及びオであるので、正解は5となる。

No. 2 正解 4

ア 誤り。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、分筆の登記がされていなくても生ずる（同法176条）。

イ 誤り。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に関する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。

- ウ 正しい。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状況を最もよく知りう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。）を原則としており、職権主義（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。）は、補充的に働くものと解されている（法28条，準則63条参照）。
- エ 正しい。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」と規定しており、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、建物の表題登記をする必要がある（最判昭和41・4・27）。
- オ 誤り。国及び地方公共団体等の所有する不動産については、固定資産税を課することができないものに該当し（地方税法348条），法47条1項等の申請義務の規定は、当分の間，適用され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～不動産の表示に関する登記の申請義務についての経過措置）。
- 以上により，正しいものはウ及びエであるので，正解は4となる。

No. 3 正解

不動産の表示に関する登記は，不動産に関する権利の客体である土地又は建物の（**ア 物理的状況**）を登記記録上に常時明確に公示するものであるから，登記制度の充実を図るために，不動産の所有者に登記の（**イ 申請義務**）を課し，さらに，登記官が職権で不動産の表示に関する登記をすることができるとしているほか，登記官に不動産の（**ウ 実地調査権**）を付与している。

1 管轄登記所

(1) 登記所

登記事務を取り扱う国家機関を「登記所」という。国家行政組織上において、登記所という名称の官署が存するのではなく、不動産登記法上の名称にすぎない。国家行政組織上は、法務省の地方支分部局である法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所が登記所である。

(2) 登記所の管轄区域

各登記所は、その管轄に属する不動産について登記を行う権限を有する（法6条1項）。登記所の管轄区域は、行政区画を基準として定められている（昭和24年法務府令12号～法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則）。したがって、不動産の所在地が確定しない不動産については、管轄登記所は法律上確定しない。

(3) 非管轄の登記の効力

非管轄登記所で誤ってなされた登記は、絶対に無効である。非管轄の登記は、登記官が職権で抹消すべきであって（法25条1号，71条4項），規則32条の規定を準用して管轄登記所に登記記録を移送することはできない。

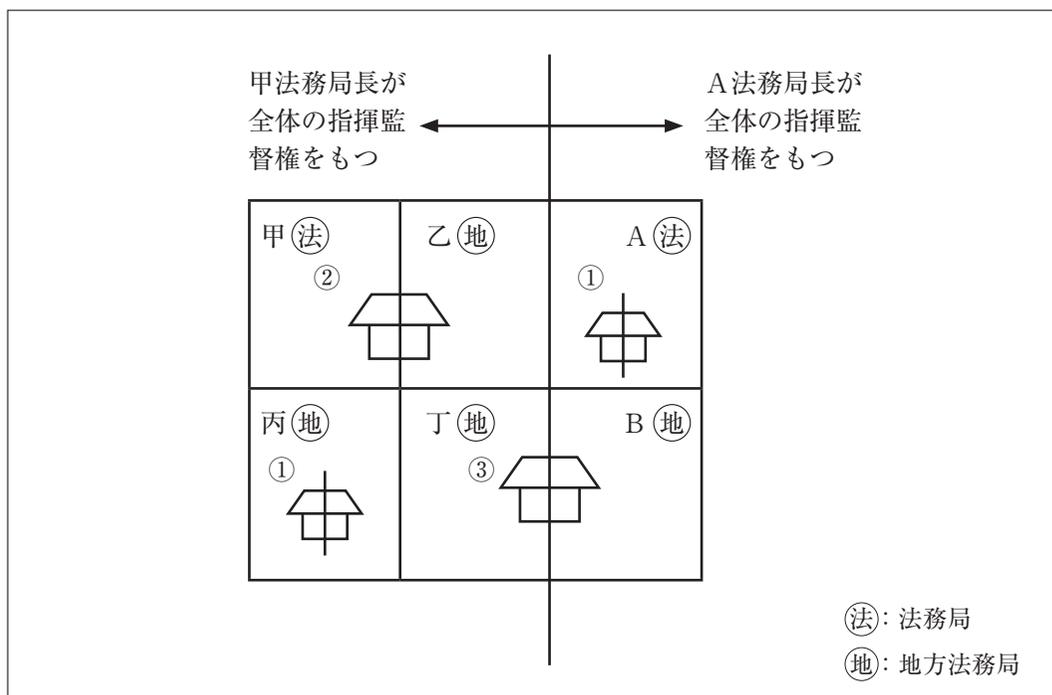
2 管轄登記所の指定

(1) 数個の登記所の管轄区域にまたがる不動産の管轄登記所

不動産が数個の登記所の管轄にまたがる場合には、管轄登記所を指定し、指定を受けた登記所が登記事務を取り扱う（法6条2項）。

(2) 管轄登記所の指定

管轄登記所の指定は、不動産が数個の登記所の管轄にまたがる場合に、①その数個の登記所が同一の法務局又は地方法務局管内の登記所であるときは、その法務局又は地方法務局の長が指定する。②その数個の登記所が同一の法務局の管轄区域（法務省設置法18条5項の規定により法務局長が指揮監督する管轄区域）内の登記所であるときは、その法務局の長が指定する。③その数個の登記所が異なる法務局の管轄区域内の登記所であるときは、法務大臣が指定する（不動産の管轄登記所等の指定に関する省令1条）。



(3) 登記事務の委任

法務大臣は、一の登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任することができる（法7条）。この委任は、登記事務委任規則（昭和24年法務府令13号）によりなされる。この委任があると、以後、委任を受けた登記所がその登記事務を取り扱う権限を有する。

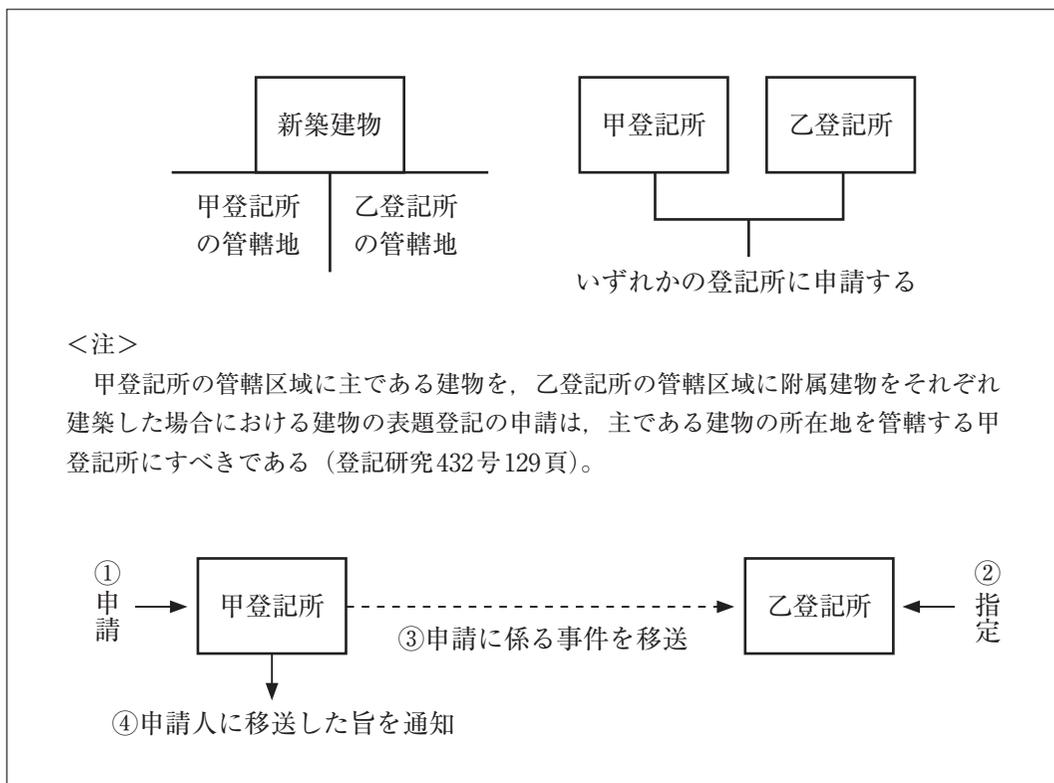
3 管轄登記所の変更

(1) 管轄登記所の変更の原因

- ① 管轄区域の基準である行政区画が変更した場合
- ② 建物を他の登記所の管轄区域へのえい行移転した場合
- ③ 各登記所の管轄区域を定める「法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則（昭和24年法務府令12号）」が変更された場合

(2) 管轄登記所の変更

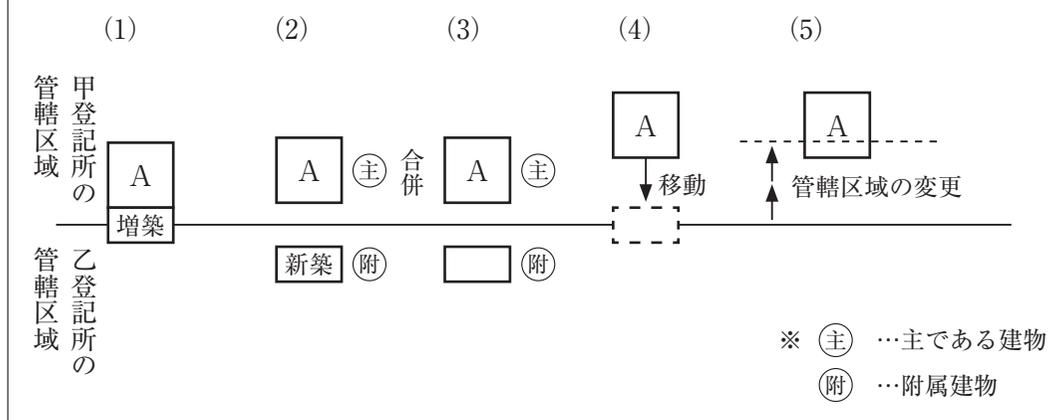
建物が甲登記所の管轄区域から乙登記所の管轄区域に移動した場合における所在の変更の登記は、乙登記所が管轄登記所として取り扱う（準則4条1項）。登記の申請は、甲、乙いずれの登記所に申請しても差し支えない（同条1項・2項）。



(3) 管轄登記所の変更を生じない場合

- ① 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物の増築，附属建物の新築によって建物の所在が乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合（準則5条）
- ② 甲登記所の管轄に属する既登記の建物について，乙登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことにより乙登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合（準則5条）
- ③ 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物を乙登記所の管轄区域にまたがるようにえい行移転した場合（準則5条）
- ④ 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物が管轄区域の変更により乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合（準則5条）

- (1) A 建物に増築がなされたことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (2) 乙登記所の管轄区域にA 建物の附属建物を新築したことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (3) 乙登記所の管轄に属する建物をA 建物の附属建物とする登記がされたことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (4) A 建物をえい行移転したことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (5) 管轄区域の変更によりA 建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合



4 登記官の除斥

登記の申請人が、登記官本人又はその配偶者若しくは四親等内の親族（かつて、配偶者又は四親等内の親族であった者を含む。）であるときは、当該登記官は、当該登記を処理することができない（法10条）。登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族（かつて、配偶者等であった者を含む。）が申請人である法人の代表者である場合も同様である。ここでいう四親等内の親族とは四親等内の血族及び三親等内の姻族をいう。

関係先例・判例

(1) 〔昭和30・5・17民甲930号通達〕

公有水面埋立地の登記

公有水面埋立法第24条第1項本文の規定による竣功認可の告示によって埋立地の所有権を取得しても、地方自治法第7条第3項の内閣総理大臣（現行 地方自治法第7条の2第3項の総務大臣）の告示及び同法施行令第179条（現行 地方自治法第260条）の都道府県知事の告示がなければ所在が確定せず、管轄登記所が定まらないので、登記をすることができない。

(2) 〔昭和43・4・2民甲723号回答〕

所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請

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、受理することはできない。

(3) 〔昭和31・5・26民甲1109号回答〕

所属未定地に関する登記と管轄登記所

所属未定地においては、地方自治法第7条第3項による内閣総理大臣（現行地方自治法第7条の2第3項の総務大臣）の告示がなされた後、同法第7条第1項後段、第6項及び第260条による処分及び告示がされた後、はじめて確定する。

練習問題

No. 1

登記所の管轄に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 主である建物と附属建物からなる1個の建物が、甲登記所の管轄区域内にある。この1個の建物のうち、主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合は、当該1個の建物の管轄登記所は、乙登記所になる。
 - イ 所属未定の埋立地が編入されるべき行政区画が地理的に明白である場合は、当該埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該行政区画を管轄する登記所に対してすることができる。
 - ウ 甲登記所の管轄区域内にある建物が管轄区域の変更により、乙登記所の管轄区域にもまたがるに至った場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所である。
 - エ 表題登記の申請があった建物が同一の法務局（X法務局）の管内の2つの地方法務局（甲地方法務局及び乙地方法務局）の管轄区域にまたがっている場合は、甲地方法務局又は乙地方法務局の長が管轄登記所を指定する。
 - オ 登記所の管轄区域は、行政区画を基準として法務大臣が定めているので、その管轄の定めが変更されない限り、特定の土地の管轄登記所が変更されることはない。
- 1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

No. 2

登記所の管轄に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア A登記所の管轄区域に所在する建物の増築によりB登記所の管轄区域にまたがることとなった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。
- イ A登記所の管轄区域内にある建物にB登記所の管轄区域内にある建物を附属建物として合併する登記の申請は、A登記所又はB登記所のいずれにもすることができる。
- ウ A登記所の管轄に属する建物について、B登記所の管轄に属する土地に附属建物が建築された場合において、附属建物の床面積のほうが大きいときは、B登記所に建物の表題部の変更の登記を申請することができる。
- エ A登記所の管轄に属する既登記の建物をえい行してB登記所の管轄区域に移動させた場合には、B登記所が管轄登記所であるから、建物の所在の変更の登記の申請をA登記所にすることはできない。
- オ A登記所の管轄に属する既登記の建物が管轄区域の変更によりB登記所の管轄区域

内にまたがるに至った場合、その建物の所在の変更の登記は、B登記所の管轄区域内に存する部分の床面積のほうが大きいときでも、A登記所に申請することができる。

- 1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

No. 3

登記所の管轄に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 A地方法務局管内の甲登記所と乙登記所の管轄にまたがって建築された建物の管轄登記所は、A地方法務局の長が指定する。
- 2 A登記所の管轄区域内に所在していた主である建物と附属建物のうち、主である建物をB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合における建物の所在の変更の登記の申請は、A、Bいずれの登記所にもすることができる。
- 3 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の申請は、甲登記所に申請しなければならない。
- 4 甲登記所の管轄区域に主である建物を、乙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、いずれの登記所に対しても申請することができる。
- 5 甲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、乙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、甲登記所に申請しなければならない。

No. 4

登記所の管轄等に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 甲登記所において登記されている建物について、乙登記所の管轄区域に附属建物を新築した場合には、建物の表題部の変更の登記は、あらかじめ管轄登記所の指定を求める申請をしたうえで、指定された登記所に対して申請しなければならない。
- イ A登記所の管轄区域内にある建物をB登記所の管轄区域内にある建物を附属建物として合併する登記の申請は、A登記所にしなければならない。
- ウ A登記所とB登記所の管轄にまたがって建物が建築された場合には、床面積の大き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。
- エ 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の登記及び建物の表題登記を申請しなければならない。
- オ 建物が甲登記所及び乙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、甲登記所又は乙登記所のいずれにもすることができる。

- 1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

No. 1 正解 1

- ア 正しい。甲登記所の管轄区域内にある主である建物と附属建物のうち、主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合は、当該1個の建物の管轄登記所は、乙登記所になる。なお、この場合の建物の所在の変更の登記の申請は、甲、乙いずれの登記所に申請してもよいと解されている（登記研究432号130頁）。
- イ 誤り。所属未定地についての登記管轄は、地方自治法7条の2第3項による告示がなされた後、同法7条1項後段、同条6項及び260条による処分告示があつて、初めて確定する（昭和31・5・26民甲1109号回答）。したがつて、管轄登記所が確定しないため、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明白なときであっても、受理することができない（昭和43・4・2民甲723号回答）。
- ウ 正しい。甲登記所の管轄区域内に属する既登記の建物について、管轄区域内の変更により乙登記所の管轄区域内にまたがるに至つた場合でも、当該建物は甲登記所の管轄に属するものとされている（準則5条後段）。
- エ 誤り。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場合は、当該法務局（本肢の場合は、X法務局）の長が管轄登記所を指定する（法6条2項、不動産の管轄登記所等の指定に関する省令1条2号）。
- オ 誤り。登記所の管轄区域は、それを定めた法務省令（法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則）が改正された場合に変更を生ずるほか、管轄区域の基礎となっている行政区画が変更したときにも変更を生ずる。
- 例えば、甲登記所の管轄に属していたA町の全部又は一部がB市に編入され、B市が「法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則」の上で、乙登記所の管轄に属している場合である。
- 以上により、正しいものはア及びウであるので、正解は1となる。

No. 2 正解 2

- ア 正しい。増築して他の管轄区域にまたがつたとしても、管轄に変更は生じないので（準則5条前段参照）、A登記所に対して、その増築による建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。
- イ 誤り。A登記所の管轄に属する既登記の建物について、B登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことによりB登記所の管轄区域内にまたがるに至つた場合でも、当該建物は、A登記所の管轄に属するものとされているので（準則5条前段）、合併の登記の申請は、A登記所に対してしなければならない。

- ウ 誤り。A登記所の既登記の建物にB登記所の管轄区域内に附属建物が新築され、その床面積が主である建物より大きいときであっても、管轄登記所の変更が生ずるものではないので（準則5条前段）、その建物の表題部の変更の登記は、A登記所に申請しなければならない。
- エ 誤り。A登記所の管轄区域内にあった建物をB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合における建物の所在の変更の登記については、B登記所が管轄登記所として取り扱うものとされているので（準則4条1項）、B登記所に申請するのが原則であるが、A又はBの登記所に当該登記の申請がなされた場合、両登記所の登記官は、協力して当該建物の所在が変更したか否かにつき実地調査をしたうえ、関係簿書を管轄登記所となった登記所に引き継ぐものとされているので（同条2項・3項）、いずれの登記所に申請しても差し支えないことになる。
- オ 正しい。A登記所の管轄に属する既登記の建物が管轄区域の変更によりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、その建物の管轄登記所には変動がない（準則5条後段）。したがって、その建物の所在の変更の登記は、B登記所の管轄区域内に存する部分の床面積のほうが大きいときでも、A登記所に申請することができる。
- 以上により、正しいものはア及びオであるので、正解は2となる。

No. 3 正解 4

- 1 正しい。A地方法務局管内の甲登記所と乙登記所の管轄にまたがって建築された建物の管轄登記所は、A地方法務局長が指定する（不動産等の管轄登記所の指定に関する省令1条）。
- 2 正しい。A登記所の管轄区域に所在していた主である建物と附属建物のうち、主である建物のみをB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合には、B登記所が管轄登記所になると解されているので（登記研究432号130頁）、建物の所在の変更の登記は、A、Bいずれの登記所に申請しても差し支えない（準則4条）。
- 3 正しい。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項参照）。
- 4 誤り。甲登記所の管轄区域に主である建物を、乙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、主である建物の所在地を管轄す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）。
- 5 正しい。甲登記所の管轄区域に所在する主である建物を滅失したときは、甲登記所の既登記の建物であるので、甲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。

No. 4 正解 3

ア 誤り。甲登記所において登記されている建物について、附属建物が新築されたことにより、当該建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所であって変更を生じない（準則5条）。したがって、管轄登記所の指定も行われることはなく、その建物の表題部の変更の登記は、甲登記所に申請しなければならない。

イ 正しい。A登記所の管轄に属する既登記の建物について、B登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことによりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、当該建物は、A登記所の管轄に属するものとされているので（準則5条前段）、その登記の申請は、A登記所に対してしなければならない。

ウ 誤り。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、建物の主な部分の存する敷地あるいは床面積の大きい部分の存する敷地を管轄する登記所に申請する必要はなく、いずれの登記所に申請しても差し支えない（法6条3項）。

エ 誤り。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）。

オ 正しい。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2項・3項）。

以上により、正しいものはイ及びオであるので、正解は3となる。

1 登記記録

(1) 登記記録の意義

登記記録は、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1個の建物ごとに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っては認識することができない方式で作られる記録であって、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（法2条5号）。

登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）をもって調製するものを、登記簿という（同条9号）。

(2) 登記記録の編成

登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成される（法12条）。表題部は、表示に関する登記が記録される部分をいい、権利部は、権利に関する登記が記録される部分をいう（法2条7号・8号）。

土地の登記記録の表題部、建物の登記記録の表題部及び区分建物の登記記録の表題部は、それぞれ規則別表一、二及び三に掲げる欄に区分し、所要の欄に、所要の事項が記録される（規則4条1項～3項）。

権利部は、甲区及び乙区に区分し、甲区には所有権に関する登記の登記事項が記録され、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項が記録される（同条4項）。

(3) 副登記記録の備付け

法務大臣は、登記記録に記録されている事項（共同担保目録及び信託目録に記録されている事項を含む。）と同一の事項を記録する副登記記録を調製する（規則9条1項）。

登記官は、登記簿に記録した登記記録によって登記の事務を行うことができないときは、副登記記録によってこれを行うことができる。この場合において、副登記記録に記録した事項は、登記記録に記録した事項とみなす（同条2項）。

登記官は、登記簿に記録した登記記録によって登記の事務を行うことができるようになったときは、直ちに、規則9条2項の規定により副登記記録に記録した事項を登記記録に記録しなければならない（同条3項）

(4) 登記記録の滅失と回復

法務大臣は、登記記録の全部又は一部が滅失したときは、登記官に対し、一定の期間を定めて、当該登記記録の回復に必要な処分を命ずることができる（法13条）。

2 一不動産一登記記録主義

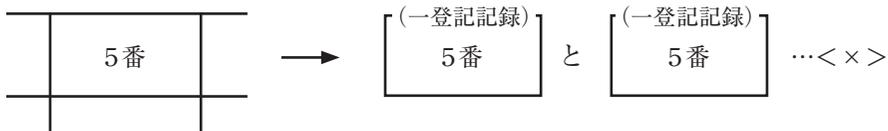
(1) 一不動産一登記記録主義

登記記録は、一筆の土地又は1個の建物（区分建物を含む。）について作成される（法2条5号）。

(2) 一不動産一登記記録主義の意義

- ① 一不動産について二以上の登記記録を作成することができない（法25条3号参照）。
- ② 一登記記録に数個の不動産を登記することはできない。
- ③ 1個の不動産の一部について、一登記記録を作成することはできない（令20条4号参照）。

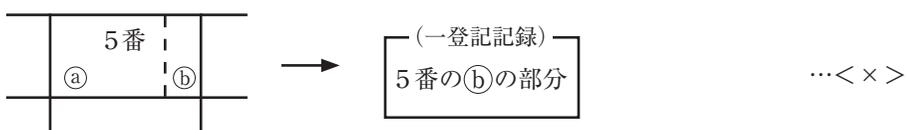
① 1個の不動産につき二以上の登記記録を設けることはできない。



② 一登記記録に数個の不動産を登記することはできない。



③ 1個の不動産の一部につき登記記録を設けることはできない。



3 登記記録の閉鎖

(1) 登記記録の閉鎖

ある登記をしたことによって現に効力を有する登記でないものとなった登記記録は、土地又は建物の表示を抹消する記号を記録して、閉鎖しなければならない（規則8条）。

(2) 登記記録を閉鎖する場合

- ① 甲地を乙地に合筆する登記をした場合の甲地の登記記録（規則106条2項）
- ② 土地の滅失の登記をした場合の登記記録（規則109条）
- ③ 合体による登記等をした場合の合体前の建物の登記記録（規則120条9項、144条）
- ④ 非区分建物に接続して区分建物が新築され、区分建物となった旨の表題部の変更の登記をした場合の従前の建物の登記記録（規則140条3項）
- ⑤ いずれも表題登記がある二以上の建物（区分建物を除く。）が増築その他の工事により相互に接続して区分建物になった場合において、区分建物となったことによる建物の表題部の変更の登記をしたときの従前の建物の登記記録（規則140条3項）
- ⑥ 区分建物でない甲建物を区分して、甲建物と乙建物とする建物の区分の登記をした場合の従前の建物の登記記録（規則129条2項）
- ⑦ 甲建物を乙建物の附属建物とする建物の合併（「附属合併」という。）の登記をした場合の甲建物の登記記録（規則132条3項）
- ⑧ 区分建物である甲建物を乙建物又は乙建物の附属建物に合併する建物の合併（乙建物又は乙建物の附属建物が甲建物と接続する区分建物である場合に限る。「区分合併」という。）の登記をした場合の甲建物の登記記録（規則133条1項・2項）
- ⑨ 区分建物である甲建物を接続する乙建物に合併の登記をした場合において、区分合併後の建物が区分建物でないときの従前の甲建物と乙建物の登記記録（規則133条2項・4項）
- ⑩ 甲建物の登記記録から甲建物の附属建物（区分建物に限る。）を分割して、これを乙建物（甲建物の附属建物と接続する区分建物である場合に限る。）に合併する、建物の分割の登記及び建物の合併の登記をした場合において、区分合併後の乙建物が区分建物でない建物となるときの乙建物の登記記録（規則136条3項）
- ⑪ 区分建物でない甲建物を区分してその一部を乙建物の附属建物とする、建物の区分の登記及び附属合併の登記（規則35条4号）をした場合における、区分前の甲建物の登記記録（規則137条2項）
- ⑫ 建物の滅失の登記をした場合の登記記録（規則144条）

- ⑬ 区分建物の滅失の登記をした場合において、残存する区分建物が区分建物でない建物となったときの区分建物の登記記録（規則140条4項）
- ⑭ 区分建物の一部取壊し等により、区分建物でない建物となった場合における従前の区分建物の登記記録（規則140条4項）
- ⑮ 規約敷地を定める規約を廃止したこと等により、区分所有者の有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができることとなったことによる建物の表題部の変更の登記をした場合において、土地の登記記録の権利部の相当区に敷地権付き区分建物の登記記録より転写すべき登記に後れる登記があるときは、規則124条3項の規定にかかわらず、新たに当該土地の登記記録を作成したうえ、当該登記記録の表題部に従前の登記記録の表題部にされていた登記を移記するとともに、権利部に、権利の順序に従って、同項の規定により転写すべき登記を転写し、かつ、従前の登記記録の権利部にされていた登記を移記しなければならない。また、この場合には、従前の登記記録の表題部及び権利部に同項の規定により登記を移記した旨及びその年月日を記録し、従前の登記記録を閉鎖しなければならない（規則124条4項）。なお、敷地権の不存在を原因とする建物の表題部に関する更正の登記をした場合又は敷地権付き区分建物の滅失の登記をした場合も同様である（規則126条3項、145条1項、124条4項）。
- ⑯ 登記記録に記録されている事項が過多となったことその他の事由により取扱いが不便となったときは、登記を移記することができ（規則6条）、この規定により登記を移記した場合の移記前の登記記録（規則5条3項）
- ⑰ 所有権の保存の登記の抹消の登記をした場合の登記記録（昭和36・9・2民甲2163号回答）。ただし、法74条1項1号の規定により表題部所有者の相続人その他一般承継人名義でされた所有権の保存の登記又は同条2項及び新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令9条2項の規定等により、表題部所有者から直接譲渡を受けた者の名義でされた所有権の保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖せずに存置し、表題部所有者の記録を回復する（昭和59・2・25民三1085号通達）。

関係先例・判例

(1) 〔昭和37・10・4民甲2820号通達〕

重複登記の処理

同一不動産について二重に登記記録が作成されている場合には，所有名義を異にしているときでも，登記官は，職権で，後で作成された登記につき表題部の登記の抹消をする。

(2) 〔昭和39・2・21民甲384号通達〕

重複登記の処理

- 1 重複登記の所有権保存登記名義人が同一である場合が，便宜，前の登記を職権で抹消してさしつかえない。
- 2 重複登記の所有権保存登記名義人が異なる場合は，後でなされた登記について，重複登記を原因として，職権で土地又は建物の表題部の登記を抹消する。

(3) 〔昭和59・2・25民三1085号通達〕

所有権の保存登記を抹消したときの登記記録の処理

不動産登記法100条1項1号（現行 法74条1項1号）の規定により表題部に記録された所有者の相続人名義でされた所有権の保存登記又は同条2項及び新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令11条2項の規定等により表題部に記載された所有者から直接譲渡を受けた者の名義でされた所有権保存の登記を抹消する場合には，登記記録を閉鎖せずに存置し，表題部の所有者の記録を回復する。

練習問題

No. 1

登記記録の閉鎖に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 1個の建物について二重に表題登記がされた場合、登記官は、職権で、後でなされた建物の表題部の登記を抹消し、閉鎖する。
- 2 一棟の建物が甲、乙2個の建物に区分されている場合において、乙区分建物が取り壊され、その登記がなされたときには、甲区分建物の登記記録も閉鎖される。
- 3 店舗を主である建物、倉庫を附属建物として登記がされている場合において、主である建物である店舗のみが取り壊されたときは、附属建物であった倉庫が新たな登記記録に1個の建物として登記されるとともに、店舗取壊しの前の登記記録は、閉鎖される。
- 4 表題部所有者の相続人の名義で所有権の保存の登記がされていた場合には、当該保存登記が錯誤により抹消されたときであっても、登記記録は、閉鎖されない。
- 5 共用部分である旨の登記がされた建物について、その旨を定めた規約を廃止した場合には、建物の表題登記を申請すべきであるが、表題登記がされることによって、共用部分である旨の記録がされていた登記記録は閉鎖されない。

No. 2

登記記録の閉鎖又は作成に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 地番区域を同じくする二筆の土地について同一の地番が付されていることが発見された場合は、登記官は、職権で、後で登記されたほうの土地の登記記録を閉鎖しなければならない。
- イ 甲土地を甲1の土地と甲2の土地に分筆する登記と、分筆後の甲2の土地を乙土地に合筆する登記を一事件として同時に行った場合には、甲2の土地について登記記録が作成されることはない。
- ウ 土地の分筆の登記を「分筆錯誤」を原因として抹消した場合には、分筆により新しく作成された登記記録は閉鎖される。
- エ 土地区画整理事業の換地計画において、従前の一筆の土地に照応して数筆の換地が定められた場合に、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録を使用しなかった換地については、新しく登記記録が作成される。
- オ 主従の関係にはない所有権の登記がある甲建物と表題登記がない乙建物とが合体した場合において、各建物の所有者が同一人であるときは、合体前の甲建物の登記記録をもって合体後の建物の登記記録とする。

- 1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

No. 3

登記記録の閉鎖に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 甲区分建物と乙区分建物からなる2個の区分建物について合併の登記がされ、この建物が区分建物でない建物となった場合には、合併前の各区分建物の登記記録は、いずれも閉鎖される。
- 2 区分建物でない甲建物を2個の区分建物に区分する登記がなされたときには、甲建物の登記記録は、閉鎖される。
- 3 区分建物でない甲建物に増築をして、その増築部分については区分建物の表題登記をし、甲建物については表題部の変更の登記をした場合には、従前の甲建物の登記記録は、閉鎖される。
- 4 抵当権の登記のある建物について滅失の登記がなされた場合には、抵当権者の承諾がなければ、その建物の登記記録は閉鎖されない。
- 5 登記記録に記録されている事項が過多で取扱いが不便となった場合であっても、新たな登記記録が作成され、旧登記記録は閉鎖される。

No. 4

下記のA項の文中のイからチまでの空欄に入るべき適当な文言をB項から選んだ場合、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

A項

(イ)は、(ロ)及び(ハ)に区分して作成され、表題部には(ニ)に関する登記の登記事項を記録し、甲区には(ホ)に関する登記の登記事項を記録し、乙区には(ヘ)に関する登記の登記事項を記録する。

また、一棟の建物を区分した建物にあっては、その登記記録の表題部は、(ト)の表題部と(チ)の表題部に区分して作成される。

B項

(a) 甲区 (b) 登記簿 (c) 所有権以外の権利 (d) 乙区 (e) 地図 (f) 表題部
(g) 登記事項 (h) 不動産の表示 (i) 電磁的記録 (j) 登記記録 (k) 権利部
(l) 土地又は建物の表示 (m) 所有権 (n) 一棟の建物 (o) 区分建物 (p) 普通建物
(q) 附属建物 (r) 担保物権 (s) 担保物権以外の権利

	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ
1	(j)	(m)	(c)	(h)	(r)	(c)	(o)	(p)
2	(b)	(g)	(j)	(l)	(m)	(r)	(p)	(q)
3	(j)	(f)	(k)	(l)	(m)	(c)	(n)	(o)
4	(g)	(f)	(k)	(l)	(m)	(c)	(n)	(o)
5	(h)	(a)	(d)	(e)	(m)	(c)	(n)	(o)

No. 1 正解 3

- 1 正しい。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を閉鎖してもよいとされている（昭和39・2・21民甲384号通達）。
- 2 正しい。本枝の場合には、非区分建物となった甲建物について、新登記記録が作成され、従前の登記記録は閉鎖される（規則140条4項で準用する同条3項）。
- 3 誤り。附属建物のある主である建物のみ滅失した場合は、残存する附属建物を主である建物とする表題部の変更の登記をすることになるので（法51条1項、準則102条）、登記記録は閉鎖されない。
- 4 正しい。所有権の保存の登記の抹消の登記をした場合の登記記録は、原則として閉鎖するものとされているが、表題部所有者の相続人名義でされた所有権の保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖せずに存置し、表題部所有者の記録を回復するものとされている（昭和59・2・25民三1085号通達）。
- 5 正しい。本枝の場合は、確かに区分建物の表題登記の申請をすべきものとされるが（法58条6項）、登記の実行手続としては、単に、当該建物の登記記録の表題部に所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2人以上であるときはその所有者ごとの持分並びに敷地権があるときはその内容を記録すれば足り、登記記録は閉鎖されない（規則143条）。

No. 2 正解 2

- ア 誤り。同一の地番区域内の二筆以上の土地に同一の地番が重複して定められているときは、登記官は、原則としてその地番を変更しなければならないとされている（準則67条3項）。後で登記されたほうの土地の登記記録を閉鎖しなければならないのは、同一の土地について2個の登記記録が設けられている場合（二重登記の場合）である。
- イ 正しい。甲土地の一部を分筆して、これを乙土地に合筆する登記を分合筆の登記というが（規則108条1項参照）、分合筆の登記をするときは、甲土地の登記記録を分筆後の土地（残地）の登記記録とし（同条2項）、乙土地の登記記録を合筆後の土地の登記記録とするので（同条1項）、登記記録の閉鎖及び新設ということがない。

- ウ 正しい。分筆錯誤を原因として分筆の登記の抹消をする場合には、分筆によって新しく作成された登記記録は閉鎖される（昭和38・12・28民甲3374号回答・通達）。
- エ 正しい。土地区画整理事業の換地計画において従前の1個の土地に照応して数個の換地が定められた場合に、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録を1個の換地の登記記録とし、他の各換地については新たな登記記録を作成するものとされている（土地区画整理登記規則8条1項・3項）。
- オ 誤り。主従の関係にはない甲建物と乙建物とが合体した場合には、合体前の既登記である建物についてはその登記記録を閉鎖し（規則120条9項、144条1項）、合体後の建物については新しい登記記録を作成するものとされている（規則120条1項）。以上により、誤っているものはア及びオであるので、正解は2となる。

No. 3 正解 4

- 1 正しい。甲区分建物を乙区分建物に合併する登記をすることにより合併後の建物が区分建物でない建物（非区分建物）となるときは、合併後の建物について新たな登記記録（非区分建物の様式の登記記録，規則別表二）が設けられ、合併前の甲区分建物及び乙区分建物の登記記録は、閉鎖される（規則133条2項・4項）。
- 2 正しい。建物の区分の登記の際には、その区分後の各区分建物について一登記記録が設けられることになり、従前の登記記録は、閉鎖される（規則129条2項）。
- 3 正しい。本肢では、増築部分が区分建物となる結果、従前の甲建物も区分建物となるので、その甲建物に関する登記記録を新たに作成し、従前の甲建物に関する登記記録は閉鎖される（規則140条1項・3項）。
- 4 誤り。建物の滅失の登記の申請には、抵当権の承諾を要せず（法57条）、また、登記手続においては、抵当権の登記の存するままで、その建物の登記記録は、閉鎖される（規則144条1項）。
- 5 正しい。登記記録に記録されている事項が過多で取扱いが不便となった場合には、登記を移記することができる（規則6条）。そして、移記前の登記記録は閉鎖されることとなる（規則5条3項）。

No. 4 正解 3

A項の記述は、法12条及び規則4条の規定の趣旨を一括したものである。適切な語句（太字部分）を挿入すると、次のようになる。

イ（j・登記記録）は、ロ（f・表題部）及びハ（k・権利部）に区分して作成され、表題部にはニ（l・土地又は建物の表示）に関する登記の登記事項を記録し、甲区にはホ（m・所有権）に関する登記の登記事項を記録し、乙区にはヘ（c・所有権以外の権利）に関する登記の登記事項を記録する。

また、一棟の建物を区分した建物にあっては、その登記記録の表題部は、ト（n・一棟の建物）の表題部とチ（o・区分建物）の表題部に区分して作成される。

以上により、正しいものの組合せは3である。