

## 『土地家屋調査士 新・合格データベース〔第17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、出題肢の一つひと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年度から令和7年度の60年間に出题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】より構成されています。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。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、本試験で出题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『土地家屋調査士六法』に準拠していますので、本教材の学習に際して、本学院発行の令和8年版『土地家屋調査士六法』を併用することで、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、不動産表示登記法並びに民法及び土地家屋調査士法を次のように区分し、【問題編】【解説編】各1冊で構成しています。

区分	科目・分野	項目	出題数
問題編 ・ 解説編	A 不動産の表示に関する登記（総論）	24	842問
	B 表題部所有者に関する登記	3	88問
	C 土地の表示に関する登記	19	718問
	D 建物又は区分建物の表示に関する登記	32	1,252問
	E その他の事項（A～D以外のもの）	10	219問
	F 民法に関する事項	26	306問
	G 土地家屋調査士法に関する事項	13	338問

【問題編】【解説編】は各1冊、計2冊で、収録項目は計127項目、収録問数は計3,763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、改正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（たとえば、「土地家屋調査士合格ノートⅠ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ」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、また、出題がなされた年度以降に、本省より、法令の公権的解釈が示されたことにより一部改変している内容も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) 令和8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。たとえば、「**P. Q.** [Past Questions (過去問)] →R3-6-ウ」とは、令和3年度第6問肢ウ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『土地家屋調査士六法』で必ず通読し、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等（「土地家屋調査士 本試験問題と詳細解説」, 「年度別過去問解説集」及び「土地家屋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。

本教材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。

令和8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

- ・令和元年8月27日最高裁判所判決 → 「最判令和元・8・27」
- ・令和5年3月28日付け法務省民二第533号法務省民事局長通達 → 「令和5・3・28民二533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）B5版306頁，定価3,143円（税込）
- ② 「表示登記教材 建物認定（4訂版）」（民事法務協会発行）B5版475頁，定価4,620円（税込）

#### ●上記図書購入先及びお問合せ先

〒101-0047

東京都千代田区内神田1-13-7 四国ビル7F

一般財団法人 民事法務協会 総務課

TEL 0570 (011) 810 <代表> 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。

※ 送料は実費になります。上記までお問い合わせください。

《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	7
A-3	管轄登記所	9
A-4	管轄登記所の変更	13
A-5	登記事務の委任	18
A-6	登記官の除斥	19
A-7	登記記録の編成	20
A-8	登記記録の閉鎖	25
A-9	登記記録等の保存期間	27
A-10	地図，地図に準ずる図面及び建物所在図	33
A-11	地図等の変更又は訂正	40
A-12	登記の申請又は嘱託	51
A-13	代理人	58
A-14	申請の方法	65
A-15	申請情報の内容（申請書の記載事項）	79
A-16	一の申請情報による申請	91
A-17	代位による登記	98
A-18	登記識別情報	108
A-19	事前通知	117
A-20	登記官による本人確認	121
A-21	登記申請の審査・却下・取下げ	122
A-22	登記官の職権登記	129
A-23	登記情報の公開	135
A-24	登記が完了した旨の通知	141

## 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	145
B-2	表題部所有者の変更等に関する登記	149
B-3	表題部所有者又はその持分の更正の登記	152

## C 土地の表示に関する登記

No.	項 目	頁
C-1	土地の境界	161
C-2	土地の表示に関する登記の登記事項	167
C-3	地 番	168
C-4	地目及び地積	171
C-5	土地の表題登記	189
C-6	土地所在図及び地積測量図	194
C-7	土地の地目又は地積の変更の登記	202
C-8	土地の表題部の更正の登記	213
C-9	土地の分筆又は合筆の登記	220
C-10	職権による分筆又は合筆の登記	235
C-11	分筆後の土地の地積測量図	237
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	240
C-13	分筆登記の法的性質	247
C-14	土地の分筆の登記手続	251
C-15	土地の合筆の登記手続	258
C-16	土地の分合筆の登記手続	259
C-17	土地の合筆の制限・禁止	261
C-18	土地の滅失の登記	274
C-19	河川区域内の土地の登記	276

## D 建物又は区分建物の表示に関する登記

No.	項 目	頁
D-1	建物の認定	281
D-2	1 個の建物	289
D-3	建物の区分所有	293
D-4	建物の表示に関する登記の登記事項	303
D-5	建物の所在	306
D-6	家屋番号	311
D-7	建物の種類・構造・床面積	313
D-8	建物の名称	330
D-9	附属建物	332
D-10	敷地権	336
D-11	敷地権である旨の登記	342
D-12	建物又は区分建物の表題登記	344
D-13	建物図面	362
D-14	各階平面図	368
D-15	区分建物の表題登記の申請方式	371
D-16	建物の合体による登記等	376
D-17	建物又は区分建物の表題部の変更の登記	391
D-18	敷地権に関する変更の登記	415
D-19	増築等による区分建物となった場合の建物の表題部の変更の登記	423
D-20	建物又は区分建物の表題部の更正の登記	425
D-21	建物又は区分建物の分割・区分・合併の登記	429
D-22	建物の合併の登記の制限	440
D-23	建物又は区分建物の滅失の登記	452
D-24	建物又は区分建物の表題部の変更又は更正の登記手続	461

No.	項 目	頁
D-25	敷地権の変更又は更正に関する登記手続	462
D-26	建物又は区分建物の分割の登記手続	464
D-27	建物又は区分建物の区分の登記手続	467
D-28	建物又は区分建物の合併の登記手続	468
D-29	建物が区分建物となった場合の登記手続	470
D-30	建物又は区分建物の滅失の登記手続	471
D-31	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の登記	473
D-32	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約の廃止をした場合の登記	483

## E その他の事項（A～D以外のもの）

No.	項 目	頁
E-1	所有権の保存の登記の申請人	489
E-2	所有権の保存の登記の申請手続	490
E-3	共同担保の一部消滅又は変更の場合の通知等	491
E-4	不動産工事先取特権の保存の登記手続	492
E-5	職権による登記の抹消	494
E-6	筆界特定	495
E-7	審査請求	509
E-8	罰 則	513
E-9	登録免許税	514
E-10	法定相続情報一覧図	525

## F 民法に関する事項

No.	項 目	頁
F-1	意思能力	531
F-2	制限行為能力者	532
F-3	法 人	535
F-4	物（不動産）	537
F-5	意思表示	538
F-6	代 理	543
F-7	無効及び取消し	548
F-8	法律行為の条件	550
F-9	時 効	553
F-10	物権総論	558
F-11	占有権	566
F-12	物権的請求権	570
F-13	相隣関係	573
F-14	所有権の取得	577
F-15	共 有	580
F-16	地上権	584
F-17	質 権	585
F-18	親 族	586
F-19	相続に関する条文の整理	587
F-20	登記の申請人となる相続人	590
F-21	所有者となる相続人	596
F-22	所有者となる相続人及びその持分	598
F-23	遺産の分割	604
F-24	相続の承認及び放棄	607
F-25	遺 言	609
F-26	遺留分	611

## G 土地家屋調査士法に関する事項

No.	項 目	頁
G-1	土地家屋調査士の使命及び職責	615
G-2	調査士の業務	616
G-3	調査士となる資格及び欠格事由	618
G-4	調査士の登録	621
G-5	業務上の規律	631
G-6	特定の事件についての業務の制限	643
G-7	土地家屋調査士法人	645
G-8	懲戒処分	649
G-9	土地家屋調査士会	653
G-10	日本土地家屋調査士会連合会	659
G-11	公共嘱託登記土地家屋調査士協会	660
G-12	非調査士等の取締り	662
G-13	調査士法の罰則	663

## **A 不動産の表示に関する登記（総論）**

# 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 次の〔文章〕中の（①）から（⑦）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、不動産登記に関する文章となる。（②）、（③）、（⑤）及び（⑦）の空欄に入れるべき語句の組合せとして最も適切なものは、後記1から5までのうち、どれか。ただし、文章中の【 A 】及び【 B 】には適当な語句が入るものとし、同一の数字又は記号には同一の語句が入り、異なる数字又は記号には同一の語句は入らないものとする。

〔文章〕

不動産登記法は、不動産の【 A 】及び不動産に関する【 B 】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。【 A 】に関する登記は、登記の対象となる不動産の（①）を公示し、当該不動産を特定することを目的としており、【 B 】に関する登記は、当該不動産の（②）を公示することを目的としている。【 A 】に関する登記と【 B 】に関する登記は、登記簿に、（③）を一筆の土地又は一個の（④）ごとに（⑤）に区分して、登記記録として記録することにより行う。

民法では、土地及びその（⑥）は不動産とすると規定しているが、不動産登記法

では、土地又は（ ④ ）を不動産と定義している。さらに、不動産登記規則は、登記の対象となる（ ④ ）は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする（ ⑦ ）に供し得る状態にあるものでなければならぬとしている。

〔語句群〕

登記情報，権利関係，登記事項，不動産番号，物理的状況，表題部と権利部，甲区と乙区，種類，用途，定着物，建物，従物

	( ② )	( ③ )	( ⑤ )	( ⑦ )
1	権利関係	登記情報	表題部と権利部	種類
2	物理的状況	登記情報	甲区と乙区	種類
3	物理的状況	登記事項	表題部と権利部	用途
4	権利関係	登記情報	甲区と乙区	種類
5	権利関係	登記事項	表題部と権利部	用途

P. Q. →H29 - 4

- 04 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)

- 05 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)

- 06 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)

- 07 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

- 08 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

- 09 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

--	--	--

- 10 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◆

--	--	--

- 11 一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

--	--	--

- 12 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

--	--	--

- 13 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

--	--	--

● 本書に関するお問合せについて

本書の内容に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問はお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

● ご送付先

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町 3-22 ナカバビル 1階  
東京法経学院 「土地家屋調査士 新・合格データベース【第17版】」編集係宛  
FAX：03-3266-8018

《合格指導教材》

土地家屋調査士 新・合格データベース【第17版】

問題編

A 不動産の表示に関する登記（総論）／ B 表題部所有者に関する登記  
C 土地の表示に関する登記  
D 建物又は区分建物の表示に関する登記／ E その他の事項  
F 民法に関する事項／ G 土地家屋調査士法に関する事項

令和 8 年 6 月 5 日 第 17 版 発行

編 者 東京法経学院編集部

発行者 立石寿純

発行所 東京法経学院

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町 3-22

ナカバビル 1F

TEL 03-6228-1453

FAX 03-3266-8018

不許複製  
版權所有

\* 乱丁、落丁の場合はお取り替えいたします。

7304901-2606

《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	21
A-6	登記官の除斥	22
A-7	登記記録の編成	23
A-8	登記記録の閉鎖	27
A-9	登記記録等の保存期間	30
A-10	地図，地図に準ずる図面及び建物所在図	37
A-11	地図等の変更又は訂正	46
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	80
A-15	申請情報の内容（申請書の記載事項）	96
A-16	一の申請情報による申請	109
A-17	代位による登記	118
A-18	登記識別情報	132
A-19	事前通知	143
A-20	登記官による本人確認	148
A-21	登記申請の審査・却下・取下げ	150
A-22	登記官の職権登記	158
A-23	登記情報の公開	165
A-24	登記が完了した旨の通知	172

## 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	177
B-2	表題部所有者の変更等に関する登記	181
B-3	表題部所有者又はその持分の更正の登記	185

## C 土地の表示に関する登記

No.	項 目	頁
C-1	土地の境界	195
C-2	土地の表示に関する登記の登記事項	202
C-3	地 番	203
C-4	地目及び地積	207
C-5	土地の表題登記	229
C-6	土地所在図及び地積測量図	235
C-7	土地の地目又は地積の変更の登記	244
C-8	土地の表題部の更正の登記	256
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	280
C-11	分筆後の土地の地積測量図	282
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	285
C-13	分筆登記の法的性質	293
C-14	土地の分筆の登記手続	296
C-15	土地の合筆の登記手続	305
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	325
C-19	河川区域内の土地の登記	327

## D 建物又は区分建物の表示に関する登記

No.	項 目	頁
D-1	建物の認定	331
D-2	1 個の建物	341
D-3	建物の区分所有	345
D-4	建物の表示に関する登記の登記事項	355
D-5	建物の所在	357
D-6	家屋番号	363
D-7	建物の種類・構造・床面積	366
D-8	建物の名称	384
D-9	附属建物	386
D-10	敷地権	391
D-11	敷地権である旨の登記	397
D-12	建物又は区分建物の表題登記	399
D-13	建物図面	421
D-14	各階平面図	428
D-15	区分建物の表題登記の申請方式	431
D-16	建物の合体による登記等	438
D-17	建物又は区分建物の表題部の変更の登記	457
D-18	敷地権に関する変更の登記	485
D-19	増築等による区分建物となった場合の建物の表題部の変更の登記	496
D-20	建物又は区分建物の表題部の更正の登記	498
D-21	建物又は区分建物の分割・区分・合併の登記	503
D-22	建物の合併の登記の制限	516
D-23	建物又は区分建物の滅失の登記	529
D-24	建物又は区分建物の表題部の変更又は更正の登記手続	541

No.	項 目	頁
D-25	敷地権の変更又は更正に関する登記手続	543
D-26	建物又は区分建物の分割の登記手続	546
D-27	建物又は区分建物の区分の登記手続	549
D-28	建物又は区分建物の合併の登記手続	550
D-29	建物が区分建物となった場合の登記手続	551
D-30	建物又は区分建物の滅失の登記手続	552
D-31	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の登記	554
D-32	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約の廃止をした場合の登記	567

## E その他の事項（A～D以外のもの）

No.	項 目	頁
E-1	所有権の保存の登記の申請人	573
E-2	所有権の保存の登記の申請手続	574
E-3	共同担保の一部消滅又は変更の場合の通知等	575
E-4	不動産工事先取特権の保存の登記手続	576
E-5	職権による登記の抹消	578
E-6	筆界特定	579
E-7	審査請求	600
E-8	罰 則	606
E-9	登録免許税	607
E-10	法定相続情報一覧図	620

## F 民法に関する事項

No.	項 目	頁
F-1	意思能力	627
F-2	制限行為能力者	628
F-3	法 人	633
F-4	物（不動産）	634
F-5	意思表示	636
F-6	代 理	642
F-7	無効及び取消し	649
F-8	法律行為の条件	652
F-9	時 効	655
F-10	物権総論	663
F-11	占有権	676
F-12	物権的請求権	682
F-13	相隣関係	686
F-14	所有権の取得	691
F-15	共 有	695
F-16	地上権	700
F-17	質 権	701
F-18	親 族	703
F-19	相続に関する条文の整理	704
F-20	登記の申請人となる相続人	707
F-21	所有者となる相続人	712
F-22	所有者となる相続人及びその持分	714
F-23	遺産の分割	718
F-24	相続の承認及び放棄	722
F-25	遺 言	725
F-26	遺留分	729

## G 土地家屋調査士法に関する事項

No.	項 目	頁
G-1	土地家屋調査士の使命及び職責	733
G-2	調査士の業務	734
G-3	調査士となる資格及び欠格事由	736
G-4	調査士の登録	739
G-5	業務上の規律	750
G-6	特定の事件についての業務の制限	763
G-7	土地家屋調査士法人	765
G-8	懲戒処分	770
G-9	土地家屋調査士会	774
G-10	日本土地家屋調査士会連合会	781
G-11	公共嘱託登記土地家屋調査士協会	782
G-12	非調査士等の取締り	784
G-13	調査士法の罰則	785

## **A 不動産の表示に関する登記（総論）**



# 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 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。

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、本問における（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 正解5

まず、法1条は、「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。」と規定しているので、【A】には「表示」が入り、【B】には「権利」が入る。また、表示に関する登記は、登記の対象となる不動産の物理的状況を公示し、当該不動産を特定することを目的としており、権利に関する登記は、法3条の各号に掲げる権利の保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅について公示することを目的としているので、(①)には「物理的状況」が入り、(②)には「権利関係」が入る。

次に、表示に関する登記と権利に関する登記は、登記簿に、登記事項を一筆の土地又は一個の建物ごとに表題部と権利部に区分して、登記記録として記録することにより行うので（法2条5号、9号、12条参照）、(③)には「登記事項」が入り、(④)には「建

物」が入り、(⑤)には「表題部と権利部」が入る。また、民法では、土地及びその定着物を不動産とすると規定しているが(民法86条1項)、不動産登記法では、土地又は建物を不動産と定義している(法2条1号)。さらに、不動産登記規則は、登記の対象となる建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないとしている(規則111条)。したがって、(⑥)には「定着物」が入り、(⑦)には「用途」が入る。

以上により、正解は5となる。

**P. Q.** →H29 - 4

---

- 04 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ないが、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)

---

- 05 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)

---

- 06 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)

---

- 07 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

---

- 08 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

---

- 09 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

---

- 10 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◆

---

- 11 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(同法176条)。

P. Q. →H7-3-オ

---

- 12 正 前掲 11 の解説を参照のこと。

P. Q. →H10-4-3

---

- 13 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

---

● 本書に関するお問合せについて

本書の内容に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問はお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

● ご送付先

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町 3-22 ナカバビル 1階  
東京法経学院 「土地家屋調査士 新・合格データベース【第17版】」編集係宛  
FAX：03-3266-8018

《合格指導教材》

土地家屋調査士 新・合格データベース【第17版】

解説編

A 不動産の表示に関する登記（総論）／ B 表題部所有者に関する登記  
C 土地の表示に関する登記  
D 建物又は区分建物の表示に関する登記／ E その他の事項  
F 民法に関する事項／ G 土地家屋調査士法に関する事項

令和 8 年 6 月 5 日 第 17 版 発行

編 者 東京法経学院編集部

発行者 立石寿純

発行所 東京法経学院

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町 3-22

ナカバビル 1F

TEL 03-6228-1453

FAX 03-3266-8018

不許複製  
版權所有

\* 乱丁、落丁の場合はお取り替えいたします。

7304902-2606