はしがき

不動産登記法令（表示登記法令）は、土地家屋調査士の実務において、その根幹となる法令であり、この資格を目指し、日夜、学習に励まれている受験生の方々においては、最初に征服すべき大きな山となっています。しかし、この法令には、法律である「不動産登記法」のほか、「不動産登記令」及び「不動産登記規則」等の附属法令があり、それぞれ毎年のように改正がなされています。また、これらの法令を実務で運用するために「民事局長通達」、「民事局第二課長依命通知」等の先例が発出され、さらに、登記実務上、これらを運用する全国の登記所の登記官が解釈等についての質問を法務省民事局（本省）の担当官が回答する形式の「全国首席登記官会同における質疑応答」、「改正に伴う質疑事項」及び「Ｑ＆Ａ」（以下「質疑応答等」といいます。）も、本省より各（地方）法務局の職員に発出されています。そして、この法務省の見解ともいうべき質疑応答等を知ることは、土地家屋調査士試験の受験生にとっては、通達等の先例を素材とする問題を得点するために不可欠なことであり、また、実務家にとっても、登記申請手続を円滑に行うために有意義なことであるといえます。

もっとも、平成16年の不動産登記法の改正により、片仮名文語体の法文が現代語化されると同時に電子申請が導入され、その後さらに地図情報システムの全国展開、電子申請における特例方式の導入、会社法人等番号制度の創設といった法改正が行われた点を考慮して、①質疑応答等の表現を現行法令の用語に統一した上で、②「廃止」「編注～」「改正～」「現行～」といった表記も加えるなどして、現行法令と適合させるようにしました。

本書が、土地家屋調査士試験の受験生にとっては、質疑応答等を素材とする問題を得点するために不可欠であり、また、実務家にとっても登記申請手続を円滑に行うために有意義なものであることを確信いたします。

最後に、本書が東京法経学院の出身者を含め、土地家屋調査士として大いに活躍されている方々、又はそれを夢見て日夜学習に励まれている受験生の方々に「土地家屋調査士六法（小社刊行）」と併せて、真に役立つものとして活用されることを祈念しております。

令和８年８月

東京法経学院　編集部

土地家屋調査士 不動産表示登記

質疑応答・質疑事項・Q&A集

目次

■質疑応答・質疑事項（すべて現行法令の表記に改めております）

第１部　昭和58年改正（区分建物関係の改正）	
昭和58年度全国首席登記官会同における質疑応答 　区分所有関係登記に関する質疑応答	7
昭和59年度全国首席登記官会同における質疑応答 　区分所有関係登記に関する質疑応答	23

第２部　平成５年改正（合体による登記等の改正）	
平成５年度全国首席登記官会同における質疑応答 　平成５年度不動産登記法改正に関する質疑応答	37

第３部　平成13年改正（情報公開に伴う改正）	
質疑事項集（平成13年２月16日法務省民二第484号民事局民事第二課長通知） 　不動産登記法等の一部改正（地図に準ずる図面等の写しの交付制度の創設）に伴う質疑事項集	59

第４部　平成16年改正（不動産登記法の全部改正）	
平成16年度首席登記官会同等における質疑応答	73
質疑事項集（平成17年法務省民事局発出） 　不動産登記法の全部改正に伴う質疑事項集	85

第５部　平成29年改正（法定相続情報証明制度の創設）	
法定相続情報Q&A	127

第６部　令和元年改正（調査士報告方式制度の導入）	
調査士報告方式Q&A	153

第７部　令和６年改正（所有権の登記の登記事項の追加）	
質疑事項集（令和6年３月22日付け法務省民二第551号民事局長通達） 　所有権の登記の登記事項の追加に関する質疑事項集	163

第８部　令和８年改正（所有不動産記録証明書の交付等）	
質疑事項集（令和８年２月２日付け法務省民二第81号民事局長通達） 　所有不動産記録証明書の交付等に関する質疑事項集〔改訂版〕	181

第１部

昭和５８年改正

（区分建物関係の改正）

【昭和58年度登記官会同】区分所有関係登記に関する質疑応答

昭和58年度全国法務局・地方法務局首席登記官会同協議問題に対する本省回答

質疑	回答
第一　敷地権関係（項目は基本通達（昭和58・11・10民三6400号通達をいう。以下同じ。）の項目による）	
1　下記の土地は、いずれも法定敷地でないと解して差し支えないか。 イ　一階部分から突出した二階部分の直下の土地 ロ　一階部分から突出した地階部分の直上の土地 ハ　床面積に算入されない玄関外部分、車寄せ部分の存する土地 ニ　床面積に算入されないベランダの直下の土地 ホ　軒の直下の土地	いずれも法定敷地に当たる。
2　敷地権の対象となる土地は、登記記録上の地目が農地であっても差し支えないと考えるがどうか。	意見のとおり。ただし事前に地目変更をするのが望ましい。
3　他の建物の法定敷地又は規約敷地となっている土地を規約敷地とする場合は、それぞれ別個の建物の敷地利用権の目的となっているので、敷地権である旨の登記は、各建物ごとに敷地権である旨の登記をすることになるか。	意見のとおり。
4　甲建物の規約敷地（敷地権の種類　所有権）となっている土地を乙建物の規約敷地（敷地権の種類　所有権、甲建物規約敷地所有者と同じ）とすることは可能と考えるが、この場合甲乙各建物の敷地権はそれぞれ敷地権の割合を区別して登記しなければならないか。	意見のとおり。
5　他の建物の敷地を規約敷地とする場合、他の建物の敷地権の割合についても調査を要するか。他の建物の敷地権の割合との合計が一を超えるような場合には受理できないか。	前段　土地の登記記録により調査する。 後段　意見のとおり。
6　他の建物の法定敷地を規約敷地とするのはいかなる場合であるか。	例えば、団地の場合等がが考えられる。

7　……不可能であると認めるべき特段の事情がない限り……とあるが、特段の事情とはどのようなことが考えられるか。	例えば、一体管理が不可能であると考えられる位置的関係にあるような場合が考えられる。
8　一棟10個ある専有部分のうち、2個についてのみ分離処分可能規約を設定することは可能と解してよいか。	意見のとおり。
9　ここに処分とは、建物の所有者である敷地権者の行為による処分に限られず、一般債権者の差押え又は仮差押えも禁止されると解すべきか。	意見のとおり。
10　一棟100個の区分建物の原始取得者が二人で各50個あての専有部分を所有している場合には、公正証書により規約を設定することはできないと解してよいか。	意見のとおり。
11　建物の敷地A地を甲、B地を乙が、それぞれ単有で所有する場合に一階部分を甲、二階部分を乙とする区分所有建物を新築した場合、区分所有法22条の規定は適用されないと解してよいか。また、A地は甲の単有、B地が甲乙の共有のときはどうか。	前段　意見のとおり。 後段　B地については適用がある。
12　棟割長屋型の建物の専有部分のうちの一を、甲乙両名が各持分2分の1で共有し、その建物の敷地も右両名が各持分2分の1で共有している場合は区分所有法第22条の規定が適用されるか。	適用されない。
13　専有部分の所有者が土地について有する所有権の移転の仮登記（法第105条第1号）がなされている場合でも、敷地権とすることができるか。	できない。
14　存続期間が満了した地上権（賃借権）を敷地権として取り扱ってよいか。	差し支えない。ただし、変更登記を促すのが相当である。
15　建物の敷地の所有権、地上権又は賃借権が、区分建物の所有者若しくは所有権の登記名義人中一部の者の名義である場合、その者（区分建物の一部）についての敷地権として認定して差し支えないか。	意見のとおり。

16 「その他これらの権利が敷地権でないことを証する情報」とは、例えば、区分建物の所有者と敷地の所有者が同一名義であるが、実体は、他人に売渡し、区分建物の所有者が賃借している場合であって、このことについて証する情報が、これに該当すると解してよいか。また、この場合の証する情報には、敷地権の名義人及び賃借人双方の証明情報（当該情報が書面であるときは印鑑証明書付）が必要か。

意見のとおり。

17 所有権の登記はあるが、所有権は敷地権でなく、その所有者が設定した未登記の地上権又は賃借権が敷地利用権である場合、所有権が「敷地権でないことを証する情報」としては、当事者が作成したこれらの権利の設定契約を証する情報でよいか。

意見のとおり。

18 敷地権の登記をするには、当該建物の敷地の所有権等の登記名義人の氏名、名称又は住所が当該専有部分の所有者のそれと一致していなければならないか。また、一致していない場合において、各所有者等の同一性を証する情報を提供すれば当該敷地権の登記をすることができるか。

前段 意見のとおり。
後段 変更・更正の登記を要する。

19 建物の敷地に規約敷地があるときは、その土地が建物及び法定敷地と一体として管理使用する土地であるか否かにつき、実地調査を要するか。
他の登記所の管轄に属するときはどうか。

民事月報38巻号外163頁参照。

20 仮換地上に区分建物を新築した場合の敷地権の目的である土地の表示は従前地を記録すべきものと考えますが、従前の数筆に対して数筆の仮換地が与えられているときの法定敷地か規約敷地かの判断は、仮換地上の建物の位置によりするほかないか。
なお、この場合、一棟の建物の所在と敷地権の目的である土地の所在が異なることとなるが、それでよいか。

意見のとおり。

21 一棟の建物に属する専有部分の全部又は一部が他の建物の附属建物となるべき場合において、この区分建物については法第48条の規定は適用されるのか。

適用される（ただし、他の建物の附属建物とする区分建物について併せてする登記は、附属建物の新築による表題部の変更の登記でも差し支えない。）。

第８部

令和８年改正

（所有不動産記録証明書の交付等）

所有不動産記録証明書の交付等に関する質疑事項集〔改訂版〕

令和８年２月２日付け法務省民二第81号民事局長通達

質疑	回答
第１　所有不動産記録証明書の交付の請求 **１　請求人**	
問１　所有不動産記録証明書の交付の請求ができる者のうち、相続人その他の一般承継人は、所有権の登記名義人の相続人（相続人の一人）であればよく、請求時に相続放棄をしていないこと、民法第891条の欠格事由に該当しないこと又は廃除により相続権を失っていないことまでを確認する必要はないとの理解でよいか。 　また、積極的に確認する必要はないものの、添付情報から上記のような事由により相続権を失っていることが判明した場合には、所有不動産記録証明書の交付の請求ができないものとして取り扱うこととなるとの理解でよいか。	いずれも御理解のとおり。
２　請求情報	
問１－２　所有不動産記録証明書の交付の請求をするときは、請求人の氏名又は名称、住所及び連絡先を提供しなければならないとされているところ、代理人から請求されている場合において、請求書に代理人の連絡先の記載はあるが請求人の連絡先の記載がなかったとしても、適式な請求があったと取り扱ってよいと考えるがどうか。（規則第195条第１項第１号、通達第２の１（１）ア及びウ関係）	御理解のとおり。
問２　日本の国籍を有しない者が氏名の表音をローマ字で表示したものを、会社法人等番号を有する法人が会社法人等番号を、それぞれ不動産の登記記録を検索するために必要な事項として追加した場合であっても、請求に係る	御理解のとおり。

■ 本書に関するお問い合わせについて

本書に関するご質問は、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。

ただし、質疑応答、質疑事項、Q＆A の回答の中で「意見のとおり」「そのとおり」「差し支えない」がよく出てきますが、これは本省（担当部局）の回答であり、それは「なぜか？」と問われましても小社では回答することができません。したがいまして本書の内容（解釈）に関する点については、回答いたしかねますのでご承知おき願います。

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 不動産表示登記 質疑応答・質疑事項・Q＆A 集 改訂版」 編集係宛
FAX：03-3266-8018

土地家屋調査士
不動産表示登記 質疑応答・質疑事項・Q＆A 集 改訂版

令和8年8月6日 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　03-6228-1164（代表）
FAX　03-3266-8018（営業）
郵便振替口座　00120-6-22176

版権所有
不許複製

*落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。

7308086-2608