

総論

筆界特定

問

筆界特定において法務局または地方法務局長によって複数の筆界調査委員が任命された場合、合議体として統一の意思を形成するものとされている。○か×か。

解答

×
一つの事件につき指定される筆界調査委員の数に制限はなく、複数の筆界調査委員が指定されることもある。その場合、各筆界調査委員は共同して職務を行うものとされているが、合議体ではなく、統一の意思を形成する必要はない。

筆界特定

問

筆界特定登記官が筆界特定を行う際は、筆界調査委員の意見に拘束されない。○か×か。

解答

○
筆界特定登記官は、筆界調査委員の意見を踏まえて筆界特定を行うが、必ずしも拘束されない。最終的に判断して責任を負うのは筆界特定登記官自身である。

筆界特定

問

筆界特定手続の申請を行った後、その申請を取り下げることができるのはいつまでか。

解答

「筆界特定の通知が申請人に発送される前」
※発送後は取下げできない

筆界特定

問

筆界特定の申請があった場合において、筆界特定登記官は申請人および関係人に対し、意見を述べまたは資料を提出する機会を与えることとされているが、やむを得ない事由がある場合にはその機会を与えなくてもよい。○か×か。

解答

×
筆界特定がされた場合、その後の登記手続や裁判手続においてその結果が尊重されることになるため、申請人および関係人に対し、意見を述べ、または資料を提出する機会を与えなければならない（法140条）。

筆界特定

問

筆界特定の申請人および関係人が、筆界特定手続において作成された調書や資料の閲覧ができるのは、いつからいつまでの間か。

解答

筆界特定登記官による**公告**があった時から、筆界特定の申請人に対する**通知がされるまでの間**（法141条）

筆界特定

問

筆界特定がされた場合、筆界特定の申請人と関係人に対して筆界特定書の写しが交付されることとなっている。○か×か。

解答

×
筆界確認書の写しが交付されるのは申請人である。
関係人には筆界特定した旨の通知だけで足りる。

要約書

問

登記事項要約書は、登記所に出頭して受け取る必要があるが、交付請求はオンラインでできる。○か×か。

解答

×
登記事項要約書は、請求も受け取りも登記所に出頭して行う必要がある。オンラインで行えることはない。送付もされない。

要約書

問 閉鎖登記記録についての登記事項要約書も交付請求することができる。
○か×か。

解答 ×
登記事項要約書は、現在効力がある登記の内容の一部が確認できるものであり、閉鎖登記記録についての交付請求は認められていない。

本人確認情報

問

登記識別情報を提供して行う登記の申請において、登記識別情報を提供できない場合に資格者代理人が本人確認情報を作成する場合において、常に明らかにしなければならない事項として、以下の空欄を埋めよ。

資格者代理人が申請人と「①」した「②」「③」および「④」

解

①面談 ②日時 ③場所 ④状況

(記載例)

日時：令和〇年〇月〇日 午後〇時〇分

答

場所：当職事務所

状況：申請人が本件不動産を合筆するにあたり、登記申請の必要書類の事前確認等を行うため当職が面談した。

事前通知

問

電子申請で合筆登記を申請した場合において、登記識別情報を提供できず、事前通知が行われる場合には、この事前通知はオンラインによって行われる。○か×か。

解答

×

電子申請の場合でも、事前通知は書面で行われる。これは申請人の現住所にあてて通知をすることによって本人以外の者が申請していないことを確認するためのものであるから。

事前通知

問

登記義務者が外国に住所を有する場合の事前通知は、書留郵便で行うことができる。○か×か。

解

○
登記義務者が外国に住所を有する場合は、書留郵便もしくは信書便の役務であって信書便事業者において引受けおよび配達記録を行うものまたはこれらに準ずる方法で行う。

答

自然人または法人の代表者の住所に送付する場合 → **本人限定受取郵便**
法人に送付する場合 → **書留郵便**
外国に住所を有する自然人に送付する場合 → **書留郵便**

※前住所通知 → **転送不要郵便**

事前通知

問

書面申請に対して登記官による事前通知が行われた場合において、それに対する申出はオンラインによることもできる。○か×か。

解答

×

事前通知に対する申出は、書面申請の場合は書面で、電子申請の場合はオンラインで行うことになる。書面申請の場合は申請書に押印した印鑑と申出書に押印した印鑑、電子申請の場合は申請で行った電子署名と申出で行った電子署名が一致するかを確認して同一性を見るため。

登記完了の通知

問

A Bが共有する建物の表題登記をAから申請する場合において、登記が完了すれば、登記官はAのみに登記完了証を通知すれば足り、Bに対しては何らの通知を必要としない。○か×か。

解答

×
申請人であるAには登記完了証を交付し、申請人以外の表題部所有者となるBには登記が完了した旨の通知（ハガキの送付）を行う。

登記完了の通知

問

登記完了証は、電子申請で行った場合においても書面にて交付を受けることができる。○か×か。

解答

○
電子申請で行った場合、原則はオンラインによって交付されるが、登記所での交付及び送付の方法によることもできる。

登記完了の通知

問

代位による申請が行われ、登記が完了した場合、登記完了証は被代位者に交付される。○か×か。

解答

×
登記完了証は代位者に交付される。被代位者には登記が完了した旨の通知（ハガキ）が送られる。

登記官の職権

問

最初に建物の専有部分の全部を所有する者が、公正証書によって専有部分の一つを共用部分とする規約を設定した場合、登記官は当該専有部分につき共用部分である旨の登記を職権で行うことができる。○か×か。

解答

×
共用部分である旨の登記は、実質的には共用部分であることを第三者に対抗するためにする権利に関する登記の一種と解されているので、登記官が職権で行うことはできない。

管轄登記所

問

A登記所の管轄区域内に主である建物（甲）があり、B登記所の管轄区域内に附属建物（乙）がある場合において、B登記所の管轄区域内にある建物（丙）を乙建物の新たな主である建物とするための建物の分割の登記および合併の登記は、一の申請情報ですることができる。○か×か。

解答

×
甲と乙の分割登記の申請はA登記所にすることになるが、丙と乙の合併登記の申請はB登記所にすることになる。よって一の申請ではすることができない。

管轄登記所

問

A 登記所の管轄区域内にある区分所有建物が、B 登記所の管轄区域内にある土地を規約敷地として敷地権である旨の登記がされたとき、当該土地の地目の変更登記の申請はA B どちらの登記所にすることになるか。

解答

B
敷地権である旨の登記がされたときであっても、土地に係る登記（地目の変更や文筆など）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。

登記の対象

問

屋根及び周壁を施した歩道橋は、建物として登記することができるか否か、そしてその理由も含めて答えなさい。

解答

歩道橋は不特定多数の者が単に通行することだけを目的としており、人貨滞留性がないため、建物として認められない。

添付書類

問

Aが表題部所有者として登記されている不動産につき、真の所有者はBであった場合において、Bから表題部所有者更正登記を申請する場合における添付書類を全て挙げよ。（代理権限証書は除く）

**解
答**

(Bの) 所有権証明書
(Bの) 住所証明書
(Aの) 承諾書

※備考欄には「所有者錯誤」と記載する。（「錯誤」ではない）

地図訂正の申出

問 甲土地の所有者が、隣接する乙土地の一部を時効により取得した場合、甲土地の所有者は地図訂正の申出をすることができる。○か×か。

解答 ×
隣地の一部を時効取得したとしても、所有権界が変わるだけで筆界に変動はないため、地図訂正の申出をすることはできない。

筆界

問

国有地とそれに隣接する私有地について、国有財産法による境界確定協議の結果成立した境界は所有権界であり、筆界を確定する作用は認められない。○か×か。

解答

○
国有財産法による境界確定協議は、国有地とその隣接地の所有権の及ぶ範囲を確認するものであり、筆界を確定するものではない。

土地

地番

問

3番の土地を3番1、3番2に分筆した後、分筆位置が間違っていたことにより分筆の登記の抹消をして3番1とした後に、改めて2筆に分筆した場合、分筆後の地番は何と何になるか。

解答

3番1、3番3
※3番2は閉鎖されるため、特別の事情がない限り再使用できない。

地目認定

問

建築物を建築するために、建築基準法6条1項の定めによる確認を受け、確認済証の交付を受けた場合、まだ建物が建っていない場合、建物の敷地の地目を宅地と認定することができる。○か×か。

解答

○
建築基準法6条1項の確認済証の交付を受けた場合、近い将来建物の敷地等として利用されることが確実であると認められ、宅地への地目変更が可能である。
(その他、**基礎工事が完了した場合、都市計画法上の開発許可を受けた場合**も同様に宅地へ地目変更が可能である)

地目認定

問

地目が畑である土地が建物の敷地となり、宅地に変更する登記を申請する場合、登記原因の日付は、農地法所定の許可があった日となる。○か×か。

解答

×
地目の変更の登記の登記原因の日付は、土地の現況に変更が生じた日となるため、建物の敷地となった日となる。

土地の表示

問

公有水面埋立法に基づく埋立工事が完了した場合に行う土地の表題登記で記載する登記原因の日付は、工事が竣工した日となる。○か×か。

解答

×
公有水面埋立による土地の表題登記の原因日付欄は、工事が竣工（完了）した日ではなく、竣工認可の告示の日である。認可の告示を受けなければ、権利の客体とならないからである。

地積測量図

問

甲土地を乙土地に合筆した場合、甲土地及び乙土地について備え付けられていた地積測量図はいずれも閉鎖されない。○か×か。

解答

○
合筆前の土地について地積測量図が備え付けられている場合、合筆しても当該地積測量図は閉鎖されない。合筆においては新たな地積測量図は提供されないため、合筆された旨の記録がなされた上で、従前の地積測量図がそのまま使用される。

地積測量図

問

分筆の登記を申請する場合の地積測量図において、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかである場合には、残る一筆の土地について「求積方法」「筆界点間の距離」「筆界点の座標値」などを便宜省略しても構わない。○か×か。

解答

○
分筆前の土地が広大で、分筆後の土地の一方がわずかである場合には、規則77条1項5号～8号の掲げる事項を便宜省略することができる（ただし地積は必要）。

合筆制限

問

甲土地及び乙土地について信託の登記がされており、それぞれ信託目録に記録された登記の記録事項が同一である場合は、甲土地と乙土地を合筆する登記の申請をすることができる。○か×か。

解答

○
信託の登記であって、信託目録の登記事項が同一である場合は、合筆の登記を申請することができる。その他、鉾害賠償登録に関する登記で、登録番号が同一のものも合筆することができる。

合筆制限

問

甲土地と乙土地についてされている地上権の登記の目的、申請の受付年月日、受付番号、登記原因及びその日付が同一の場合は、甲土地と乙土地を合筆することができる。○か×か。

解答

×
受付番号等が同一で合筆できるのは「先取特権」「質権」「抵当権」「根抵当権」の登記に限られている。地上権は同一であっても合筆できない。

精度区分

問

村落・農耕地域に属する土地の分筆の登記を申請する場合において、分筆前の地積と分筆後の地積の差が、分筆前の地積を基準にして精度区分甲3の公差よりも小さいとき、地積更正登記は必要ない。○か×か。

解

答

○
村落・農耕地域において許容される誤差は精度区分乙1までなので、甲3はそれよりも小さいため、地積更正登記は必要ない。

地役権

問 地役権証明書を作成するのは、地役権設定者である。○か×か。

解 ×
答 地役権証明書を作成するのは地役権者（要役地の所有者）である。
地役権設定者（承役地の所有者）ではない。

区分建物

規約敷地

問

まだ何らの利用権を有しない土地については、建物の敷地とする規約を設定することはできない。○か×か。

解答

×
利用権を有する前に、建物の敷地とする規約を設定することは可能である。ただし、規約の効力が生ずるのは利用権を取得してからとなる。

敷地権

問

Aが所有する土地につき、地下鉄路線の敷設のためにBを権利者とする区分地上権の登記がされているとき、Aの所有権を敷地権とすることはできない。○か×か。

解答

×
土地の地下又は空間の利用を目的とする区分地上権の登記が設定されている土地であっても、その所有権を敷地権とすることができる。

敷地権

問 土地についての使用貸借権を敷地権とすることはできない。○か×か。

解答 ○
使用貸借権は登記することができないため、敷地権とならない。

敷地権

問

Aが所有権の登記名義人となっている土地について、竹木の所有を目的とする地上権の設定の登記がされている場合であっても、Aの所有権を敷地権とすることができる。○か×か。

解答

×
竹木の所有を目的とする地上権がある土地は、建物の敷地と両立しえないので敷地権とすることができない。

敷地権

問

Aが所有権の登記名義人となっている土地について、処分禁止の仮処分の登記がされている場合であっても、Aの所有権を敷地権とすることができる。○か×か。

解
答

○
処分禁止の仮処分の登記がされている所有権であっても、有効な敷地利用権であるため敷地権とすることができる。

敷地権

問

Aが所有権の登記名義人である土地にBを権利者とする抵当権の設定登記があり、その後にCを権利者とする賃借権の設定登記がある場合には、Cの賃借権は敷地権とならない。○か×か。

解答

×
先順位に抵当権の設定登記がされていても、登記されている賃借権は敷地権とすることができる。（ただし、抵当権が実行されると賃借権者は対抗することができず、敷地権は消滅する）

敷地権

問

Aが所有権の登記名義人である土地に敷地権が発生した場合、Aは当該土地について敷地権である旨の登記を申請しなければならない。○か×か。

解
答

×
敷地権である旨の登記は、登記官の職権によって行われるため、敷地権である旨（法46条）。

申請人

問

Aが新築した区分建物を未登記のままBに譲渡した場合、誰が、誰を表題部所有者として表題登記をすることになるか答えよ。

解答

Aが自らを表題部所有者として表題登記をする、あるいはBがAを代位して、Aを表題部所有者として表題登記をする。

共用部分

問

5つの階層的区分建物で構成される5階建の一棟の建物において、3階から5階だけに通じる専用エレベーターがあった場合、それは法定共用部分としてすべての区分所有者の共有に属する。○か×か。

解

×

答

「一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する（区分所有法11条）」よって、3階～5階の区分所有者のみの共有となる。

代位申請

問

Aが所有権の登記名義人である建物を区分してその一方をBに売却した場合、BはAに代位して建物の区分の登記を申請することができる。○か×か。

**解
答**

○
「年月日売買の所有権移転登記請求権」を代位原因として区分の登記を申請することができる。

敷地権

問

Aが所有権の登記名義人である建物を区分してその一方をBに売却した場合において敷地権が生じたときは、原因日付欄に記載する敷地権発生の年月日は申請日となる。○か×か。

解答

×
申請日よりも前に第三者に売却した場合は、その売却の日が敷地権が生じた日となる。

申請書

問

非区分建物を区分する登記を申請する場合、当該建物に名称が付されているときは、その名称を申請情報の内容とすれば一棟の建物の構造及び床面積を省略することができる。○か×か。

解答

×

非区分建物を区分して一棟の建物とした場合、新たな登記記録が作成され、従前の登記記録は閉鎖されるため、建物の名称を提供して構造及び床面積を省略することはできない。

床面積

問

共同住宅として登記されている1個の非区分建物を区分して一棟の建物とした場合、区分後の各専有部分の面積の合計と区分前の建物の面積は一致しないが、その理由を述べよ。

解答

非区分建物の床面積は壁その他の区画の中心線で算出するが、区分建物の床面積は壁その他の区画の内側線となるため。
また、廊下や階段室等の共用部分は各区分建物の床面積に算入されないため。

区分合併

問

一棟の建物に属する甲区分建物と乙区分建物が同一の所有権の登記名義人であり、他の権利に関する登記がない場合において、甲と乙が2階部分と3階部分で上下に接続しているときは、効用上一体の関係になくとも、甲と乙を区分合併する登記を申請することができる。○か×か。

解答

○
互いに接続している区分建物同士であれば、効用上一体として利用されていなくても区分合併することができる。（法54条1項3号）

区分合併

問

一棟の建物に属する全ての区分建物について区分合併の登記を申請する場合は、合併後の建物が区分建物でない建物となるので、登記の目的は「建物区分合併登記」と記載する。○か×か。

解

×

答

合併前の建物は区分建物であるので、「区分建物合併登記」と記載する。
(申請書も区分建物の様式を使用する)

区分合併

問

一棟の建物に属する全ての区分建物について区分合併の登記を申請する場合において、各専有部分につき敷地権の登記があった場合は、合併により非区分建物となることで敷地権が敷地権でない権利となるため、敷地権を抹消する表題部の変更の登記を併せて申請しなければならない。○か×か。

解答

×

一棟の建物に属する全ての区分建物が合併して非区分建物となった場合の敷地権の抹消の登記は、登記官が職権で行うため、別途申請をする必要はない。

分離処分可能規約

問

敷地権がない甲区分建物と、同じく敷地権がない乙区分建物を合体し、合体後の建物にも敷地権がない場合、合体による登記等の申請においても、分離処分可能規約を提供する必要がある。○か×か。

解

×

答

互いに敷地権の登記がない建物同士を合体して、合体後の建物にも敷地権がない場合、分離処分可能規約を提供する必要はない。

申請書

問

共用部分である旨の登記がある建物について、規約廃止による表題登記を申請する場合の添付情報をすべて述べよ。なお、書面申請であり、調査士に委任した場合とする。

解答

- ・ 所有権証明書
- ・ 住所証明書
- ・ 規約証明書（規約廃止証明書）
- ・ 代理権限証書

※建物図面と各階平面図は、すでに提出済みであるため不要

登記記録

問

共用部分である旨の登記がある建物について、規約廃止による表題登記が申請された場合に、登記記録に記録されるものは何か答えよ。

解答

- ・表題部所有者の氏名及び住所
- ・所有者が2人以上であるときは、所有者ごとの持分
(規則143条)

登記記録

問

同一の一棟の建物に属する甲区分建物と乙区分建物がある場合において、乙区分建物を甲区分建物の附属建物とする合併の登記をした場合には、両区分建物の敷地権の割合を合算した値が、合併後の区分建物の敷地権の割合となる。○か×か。

解答

×
附属合併の場合は、主である建物と附属建物の敷地権の割合は区別して表示される。合算されるわけではない。

登記申請

問

区分建物の表題登記をした後に敷地権が生じた場合は、一棟の建物に属する他の区分建物の表題部の変更の登記を一括して申請する必要はないが、一の申請情報によってすることはできる。

解答

○
この場合の表題部の変更の登記は一括して申請する必要はない。しかし、一の申請情報で申請することは認められている。（昭和58.11.11民三6567号通達）

登記記録

問

建物について特別の先取特権の登記がある場合において、その後に敷地権が生じたときであっても、「建物のみ」に関する旨の付記登記をすることを要しない。○か×か。

解答

○
建物についてされた「特別の先取特権」「賃借権」の登記は、「建物のみ」に関する旨の付記をすることを要しない。そもそも建物にしか及ばないことが明らかであるから。

敷地権

問

登記官は、敷地権の存否、敷地権の割合について、実地調査権を有する。
○か×か。

解答

○
敷地権の登記は、建物の表示の登記事項であるため、職権による登記も認められており、必要に応じて敷地権の存否、敷地権の割合について実地調査により認定することができる（法28条、29条1項）。

問

仮換地上に区分建物が新築された場合、その敷地権の目的となる土地は、仮換地の底地ではなく、従前の土地となる。○か×か。

解答

○
換地処分の公告があるまでは、土地の権利は従前の土地にあるため、敷地権は従前の土地について発生する。
(昭和58年度全国主席登記官会同における質疑応答第一・20)

問

共用部分である管理事務室に隣接する管理人室は、構造上の独立性があるとしても、管理事務室だけではマンションの管理業務を円滑に遂行させることが困難である場合には、当該管理人室も含めて共用部分となる。○か×か。

解答

○
管理事務室と管理人室が機能的に分離することができない場合は、管理人室には利用上の独立性がないため、専有部分とはならない。
(最判平成5.2.12)

問

1個の専有部分にしか通じない階段室は、共用部分ではなく、専有部分の一部として扱われる。○か×か。

解答

○
1個の専有部分にしか通じない玄関ホール、廊下、階段室、エレベーター室は、その専有部分の一部として構成される。（区分法4条1項、昭和38.10.22民甲2933号通達）

問

以下のうち、法定敷地に当たるものはいくつあるか。

- ①1階部分から突出した2階部分の直下の土地
- ②1階部分から突出した地階部分の直上の土地
- ③床面積に算入されない玄関部分、車寄せ部分の存する土地
- ④床面積に算入されないベランダの直下の土地
- ⑤軒の直下の土地

解

5つ

全て法定敷地に当たる。

答

(昭和58年度全国主席登記官会同における質疑応答第一・1)

問

区分建物の所有者の氏名又は住所と、敷地の所有権の登記名義人の氏名又は住所が合致しない場合は、所有者の同一性を証する氏名又は住所の変更又は更正を証する情報を提供すれば、その所有権を敷地権の登記をすることができる。○か×か。

解答

×
区分建物の所有者の氏名又は住所と、敷地の所有権の登記名義人の氏名又は住所が合致しない場合は、変更又は更正を証する情報を提供しても敷地権の登記をすることはできない。
前提として敷地の所有権の登記名義人の氏名又は住所の変更又は更正の登記を申請する必要がある。
(法64条1項、昭和58年度全国主席登記官会同における質疑応答第一・18)

問

区分建物の敷地の地目が「畑」であった場合、敷地権の目的となる土地として登記することはできない。○か×か。

解答

×
敷地権の目的となる土地は、地目が農地であっても差し支えない。
敷地権の登記後に、地目の変更の登記を行えばよい。
(昭和58年度全国主席登記官会同における質疑応答第一・2)

問

Aが所有する非区分建物（甲）に接続してBが区分建物（乙）を増築した場合において、甲に抵当権が設定されていた場合、Aが甲建物の表題部変更登記を行うときには、抵当権者の承諾を証する情報を提供しなければならない。○か×か。

解

×

非区分建物を区分建物とする表題部の変更の登記をする際に、抵当権者の承諾を証する書類は必要ない。

答

「持分」に存続する「合体」の場合とは異なり、変更前も変更後も建物の「全部」に抵当権が移記されるため。

問

Aが所有する建物に、Bが利用上・構造上の独立性がない部分を増築した場合において、Bは増築部分についての所有権を得ることができる。○か×か。

解答

×
利用上・構造上の独立性がない部分を増築した場合、不動産の付合により増築部分の所有権はAに帰属する。（民242条）
（Aが増築部分につき表題部変更登記を行った後、Bを共有者とする所有権一部移転の登記を行うことは可能であるが、あくまで建物全体を共有とするものである。また、これは調査士試験の範囲ではない）