

※本書について

- 1) 平成 29 年（債権法）、平成 30 年（相続法）、令和 3 年（物権法、相続法）改正民法に対応。その他の法令は、令和 8 年 3 月 1 日時点において施行の法令に基づいて作成されています。
- 2) 平成 28 年から令和 7 年までの本試験択一問題の各肢を体系別に掲載してあります。ただし、不動産登記法等の改正により、一部内容を改め不要と判断した肢は削除しています。
- 3) 問題番号の□□□は、チェック欄です。学習にお役立て下さい。

本書（第 1 分冊）は 1 ページから 342 ページまでを収録しております。

343 ページから 572 ページまでは第 2 分冊に収録しております。

土地家屋調査士
肢別択一過去問特訓本（平成28年～令和7年）

目 次

第1分冊

I	民法・関連法規	1
I-1	総則	1
I-2	物権	39
I-4	親族・相続	69
I-5	関連法規	93
	1. 区分所有法	93
	2. 借地借家法	93
	3. 土地区画整理法	93
II	表示に関する登記総論	95
II-1	表示に関する登記の特徴	95
	1. 表示に関する登記の意義と目的	95
	2. 一不動産一登記記録の原則	95
	3. 職権による登記	97
	4. 登記官の実地調査権	101
II-2	登記の対象となる不動産	103
	1. 登記の対象となる土地	103
	2. 登記の対象となる建物	103
II-3	管轄登記所	113
II-4	登記情報の保存と公開	117
	1. 登記記録等の保存期間	117
	2. 登記情報等の公開	121
II-5	地図と建物所在図	125
	1. 地図	125
	2. 地図に準ずる図面	137
	3. 建物所在図	141

Ⅱ－6 申請人	143
1. 申請適格者	143
2. 共有者による申請	153
3. 相続人による申請	157
4. 代位申請	161
5. 代理人による申請	171
Ⅱ－7 却下と取下げ	175
1. 却下	175
2. 取下げ	179
Ⅱ－8 添付図面	183
1. 土地所在図	183
2. 地積測量図	185
3. 地役権図面	191
4. 建物図面	195
5. 各階平面図	203
Ⅱ－9 登記識別情報	207
1. 通知	207
2. 証明	213
3. 提供を要する場合	215
4. 提供できない場合	219
Ⅱ－10 図面、登記識別情報以外の添付情報	227
1. 法人の代表者の資格を証する情報（会社法人等番号等）	227
2. 代理人の権限を証する情報（代理権限証書）	231
3. 所有権を有することを証する情報（所有権証明書）	233
4. 所有者を証する情報（所有者証明書）	241
5. 相続その他の一般承継があったことを証する情報（相続証明書）	243
6. 住所を証する情報（住所証明書）	253
7. 印鑑証明書	257
8. 承諾したことを証する情報（承諾書）	259
9. 規約を設定したことを証する情報（規約証明書）	265
10. 地役権設定の範囲を証する地役権者が作成した情報（地役権証明書）	267
11. 代位原因を証する情報（代位原因証書）	267
12. その他の情報	267
Ⅱ－11 申請情報、添付情報の提供	269
1. 申請情報の内容	269
2. 申請の方法	289
2-1. 書面申請	289
2-2. 電子申請	291
2-3. 一の申請情報によって申請することができる場合	301

3. 原本の還付	307
4. 有効期間の制限	313
5. 添付情報の援用	317
Ⅱ－12 登録免許税.....	319
1. 納付の要否	319
2. 納付方法	323
3. 還付・再使用証明	325
Ⅱ－13 審査請求.....	329
1. 審査請求権者と審査請求の対象となる処分.....	329
2. 審査請求の手続	331
Ⅱ－14 その他	335
1. 登記官の除斥.....	335
2. 登記官による本人確認	335
3. 登記が完了した場合に登記官がする通知	335
4. 共同担保目録.....	337
5. 登記完了証.....	339
Ⅲ 表示に関する登記各論（土地）	343
Ⅲ－1 登記事項.....	343
Ⅲ－1－① 地番と地番区域	343
1. 地番の定め方	343
Ⅲ－1－② 地目	345
1. 地目の種類	345
2. 地目の認定	345
Ⅲ－1－③ 地積	357
1. 地積の表示方法	357
2. 地積の誤差の許容限度	357
Ⅲ－2 各種の登記.....	359
Ⅲ－2－① 報告的登記	359
1. 表題登記	359
2. 表題部の変更・更正の登記	359
3. 滅失の登記	365
Ⅲ－2－② 創設的登記	369
1. 分筆の登記	369
2. 合筆の登記	379

3. 分合筆の登記	389
III-2-③ 総合	391
1. 河川区域内の土地に関する登記	391
2. 敷地権である旨の登記がされた土地に関する登記	391

IV 表示に関する登記各論（建物） 393

IV-1 登記事項 393

IV-1-① 所在	393
1. 所在の記録方法	393
IV-1-② 家屋番号	397
1. 家屋番号の記録方法	397
2. 家屋番号の定め方	397
IV-1-③ 種類、構造及び床面積	399
1. 種類の定め方	399
2. 構造の定め方	403
3. 床面積	407
IV-1-④ 附属建物に関する登記事項	413
1. 記録方法	413
2. 種類・構造・床面積	417
3. その他の記録事項	417
IV-1-⑤ 区分建物の登記事項	419
1. 一棟の建物に関する事項	419
2. 敷地権に関する事項	419

IV-2 各種の登記 423

IV-2-① 報告的登記	423
1-1. 非区分建物の表題登記	423
1-2. 区分建物の表題登記	427
2-1. 非区分建物の合体の登記	435
3-1. 非区分建物の表題部の変更・更正の登記	443
3-2. 区分建物の表題部の変更・更正の登記	451
4-1. 非区分建物の滅失の登記	461
4-2. 区分建物の滅失の登記	467
IV-2-② 創設的登記	471
1-1. 非区分建物の分割の登記	471
1-2. 区分建物の分割の登記	479
2-2. 区分建物の区分の登記	479
3-1. 非区分建物の合併の登記	481
3-2. 区分建物の合併の登記	485
IV-2-③ (団地)共用部分である旨の登記	491
1. (団地)共用部分である旨の登記	491

2. (団地)共用部分である旨の規約を廃止した場合の登記	497
------------------------------------	-----

V その他の表示に関する登記の論点 499

V-1 所有者に関する登記 499

1. 表題部所有者についての表題部の変更・更正の登記	499
2. 表題部所有者の更正の登記	501
3. 表題部所有者の持分の更正の登記	505

V-2 総合 507

1. 登記記録の閉鎖	507
------------------	-----

VI 筆界特定 509

VI-1 筆界特定の申請 509

VI-2 筆界の調査 521

VI-3 筆界特定の手続 533

VI-4 その他 537

VII 土地家屋調査士法 539

VII-1 資格と登録 539

VII-2 業務 547

VII-3 調査士法人 555

VII-4 懲戒処分 567

VII-5 調査士会と連合会 569

VII-6 協会 569

VII-7 罰則等 571

(解説文中の条文、先例の略号について)

※条文略号

不動産登記法第 34 条第 1 項第 1 号	…… (34 I ①)
不動産登記令第 7 条第 1 項第 1 号	…… (令 7 I ①)
不動産登記規則第 34 条第 1 項第 1 号	…… (規 34 I ①)
不動産登記事務取扱手続準則第 67 条第 1 項第 1 号	…… (準 67 I ①)
民法第 13 条第 1 項第 1 号	…… (民 13 I ①)
建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項	…… (区分 2 I)
借地借家法第 10 条第 1 項	…… (借地借家 10 I)
登録免許税法第 31 条第 3 項	…… (登税法 31Ⅲ)
登録免許税法別表第一の一の(十)のイ	…… (登税法別表第一・一・(十)イ)
登記手数料令第 3 条第 1 項	…… (手数料令 3 I)
土地家屋調査士法第 2 条	…… (土 2)
土地家屋調査士法施行令第 2 条	…… (土施行令 2)
土地家屋調査士法施行規則第 17 条	…… (土規 17)
日本土地家屋調査士会連合会会則第 4 条	…… (会 4)

※条文を連記する場合

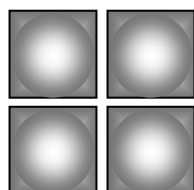
不動産登記法第 51 条第 1 項、同法第 30 条	…… (51 I ・ 30)
	法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第 423 条第 1 項、不動産登記法第 59 条第 7 号	…… (民 423 I 、 59㉞)
	法律が異なる場合は読点で表記

※先例略号

昭和 39 年 8 月 2 日民事甲第 285 号民事局長通達	…… (昭 39.8.2 第 285 号)
昭和 59 年 9 月 4 日民事三第 812 号民事局長通達	…… (昭 59.9.4 第 812 号)

※判例略号

昭和 7 年 5 月 9 日の大審院の判例	…… (大審院判例昭 7.5.9)
昭和 42 年 8 月 25 日の最高裁判所の判例	…… (最高裁判例昭 42.8.25)



問題・解説

平成28年～令和7年

第1分冊

I 民法・関連法規

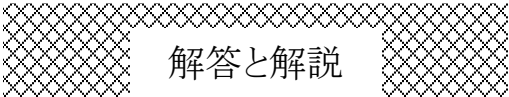
I-1 総則

(1) 権利能力なき社団

□□□【1】 判例の趣旨に照らせば、ある団体が法人格を有しない社団すなわち権利能力なき社団であると認められるためには、団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体として主要な点が確定しているものであることが必要である。(R2-1-ア改)

□□□【2】 判例の趣旨に照らせば、権利能力なき社団Aの資産である不動産について、これを登記するためには、A名義で登記をすることはできないが、Aの構成員全員による共有名義で登記をすることや、Aの代表者であるBの個人名義で登記をすることは可能である。(R2-1-ウ改)

□□□【3】 判例の趣旨に照らせば、権利能力なき社団Aの代表者であるBが、Aを代表して、Cとの間で、Aの活動に充てるための資金として100万円を借り受ける金銭消費貸借契約を締結した場合、権利能力なき社団の取引上の債務は、その社団の構成員全員に帰属することになるので、Bを含むAの構成員各自は、Cに対して、直接の貸金返還債務を負う。(R2-1-イ改)



解答と解説

- 【1】 **正**： 権利能力のない社団とというためには、団体としての組織をそなえ、そこには多数決の原則が行なわれ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているものでなければならない（最高裁判例昭 39.10.15）。
- 【2】 **正**： 権利能力なき社団の資産はその社団の構成員全員に総有的に帰属しているのであって、社団自身が私法上の権利義務の主体となることはないから、社団の資産たる不動産についても、社団はその権利主体となり得るものではなく、したがって、登記請求権を有するものではない（最高裁判例昭 47.6.2）。したがって、Aの構成員全員による共有名義で登記をすることは可能であるが、A名義で登記をすることはできない（昭 23.6.21 第 1897 号、昭 28.12.24 第 2523 号）。また、権利能力なき社団自身を当事者とする登記ができないこと、社団構成員全員の名において登記をすることは、構成員の変動が予想される場合に常時真実の権利関係を公示することが困難であることから、権利能力なき社団の代表者個人の名義で登記をすることが認められている（最高裁判例昭 47.6.2）。したがって、Aの代表者であるBの個人名義で登記をすることも可能である。しかし、代表者個人名義に団体の代表者である旨の肩書きを付すことはできない（昭 36.7.21 第 625 号、最高裁判例昭 47.6.2）。
- 【3】 **誤**： 権利能力なき社団の代表者が社団の名においてした取引上の債務は、その社団の構成員全員に、一個の義務として総有的に帰属するとともに、社団の総有財産だけがその責任財産となり、構成員各自は、取引の相手方に対し、直接には個人的債務ないし責任を負わない（最高裁判例昭 48.10.9）。したがって、Bを含むAの構成員各自は、Cに対して、直接の貸金返還債務を負わない。