

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

2025 年 宅建 〔一問一答〕

不動産登記法16問



渋谷会

ぜひ令和7年度宅建試験に向けて、『【**はい1点**】一問一答】不動産登記法』をお役立てください。

動画内でくり返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

宅建試験では、不動産登記法は幅広い範囲から訊かれるため対策が立てにくいです。平成17年施行の不動産登記法の大改正以降訊かれた問題で、出題の多いものをリストアップしました。案外落としている論点もあると思います。

このリストから2、3年おきに訊かれる感じですので、基本事項として覚えておきたいところです。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、不動産登記法の出題機会の多いものを抽出している。宅建学習における出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】★

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、**本人の死亡**によ
って消滅する。

【答え】誤り

(不動産登記法) 代理権の不消滅

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、**本人の死亡**によっては、
消滅しない。 はい1点

(民法) 代理権の消滅事由

代理権は、**本人の死亡**によって**消滅する。**

はい1点

【問2】★

表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。



【答え】正しい

土地の表題登記の申請

はい1点

新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

【問3】★

所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。



【答え】正しい

合筆の登記の制限

次に掲げる土地の合筆の登記は、**することができない**。

- ① 相互に接続していない土地 はい1点
- ② 地目又は地番区域が**相互に異なる**土地 はい1点
- ③ 表題部所有者又は**所有権の登記名義人**が**相互に異なる**土地 はい1点
- ④ 表題部所有者又は**所有権の登記名義人**が**相互に持分を異にする**土地 はい1点
- ⑤ **所有権の登記がない**土地と**所有権の登記がある**土地 はい1点
- ⑥ 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地 はい1点

【問4】

区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。



【答え】 正しい

建物の表題登記の申請

はい1点

区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

はい1点

※ 「所有権の保存の登記」の話と間違えないこと

【問5】★

建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。



【答え】正しい

建物の滅失の登記の申請

建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

はい1点

【問6】★

相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

【答え】誤り

相続人に対する遺贈 はい1点

「相続人に対する遺贈」による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

※改正点のため出題した

本問においては、登記権利者（受遺者）及び登記義務者（遺贈者の相続人・遺言執行者）が共同してしなければならない。（共同申請）

【問7】★

登記名義人の氏名又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができない。



【答え】誤り

登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記

登記名義人の氏名又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

はい1点

【問8】★

共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。



【答え】 正しい

共有物分割禁止の定めの登記

共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。 (合同申請)

はい1点

【問9】★

区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者は、申請することができない。X

【答え】誤り

区分建物の所有権の保存の登記

はい1点

区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができる。

【問10】★

敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得ることなく、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができる。

【答え】誤り

区分建物の所有権の保存の登記

区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができる。

この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

はい1点

【問11】

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記の有無にかかわらず、
現在の所有権の登記名義人が単独で申請することができる。

【答え】 誤り

所有権の登記の抹消

はい1点

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り、所有権の
登記名義人が単独で申請することができる。

【問12】

信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存若しくは
設定の登記の申請と、別々にしなければならない。

【答え】 誤り

信託の登記の申請方法

信託の登記の申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転又は変更の

登記の申請と同時にしなければならない。

はい1点

ちょい足し

※信託の登記は、受託者が単独で申請することができる

【問13】★

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合であっても、その承諾を得ることなく、申請することができる。

【答え】 誤り

仮登記に基づく本登記

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

はい1点

ちょい足し

※所有権の場合であることに注意

例えば、抵当権の場合であれば、第三者の承諾は不要である

【問14】

不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。



【答え】正しい

収用による登記

不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請すること
ができる。

はい1点

【問15】★

登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、正当な理由があることを明らかにする必要がある。



【答え】誤り

登記事項証明書の交付

何人も、登記官に対し、手数料を納付して、**登記事項証明書の交付を請求する**ことができる。

はい1点

はい1点

※**正当な理由を明らかにする必要はない**

ちょい足し

※**登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりする**ことができる

⇒ **オンラインで請求できる**

(受取りは書面：窓口、郵送)

【問16】★

何人も、~~理由の有無にかかわらず~~、登記官に対し、手数料を納付して、
登記簿の附属書類である申請書を閲覧することができる。

【答え】誤り

登記簿の附属書類の閲覧

何人も、~~正当な理由があるときは~~、登記官に対し、手数料を納付して、~~登記簿~~
~~の附属書類の全部又は一部~~（~~その正当な理由があると認められる部分に限る~~）
の閲覧を請求することができる。

はい1点

※~~正当な理由があるとき~~ ⇒ ~~閲覧請求できる~~

はい1点

※~~正当な理由があると認められる部分に限る~~

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

はい1点 の太字部分を覚えておいてください。

不動産登記法が苦手な方は多いですが、基本事項は覚えてしまいましょう。

1点アドバンテージが狙えるところです。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってきてください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEBストリーミング講座》 ★本試験後すぐ開講予定★

★令和8年版 宅建基幹講座

★令和8年版 これだけで合格セット

<https://shibuyakai.com/>