

宅建 権利関係の比較表

宅建試験の権利関係の分野から、分野別の出題数と、借地借家法・区分所有法・不動産登記法の3つの論点の比較表を並べています。民法の分野の表は、この資料には入れていません。この資料には表と数値だけを載せています。表の読み方の解説とよくある質問は、各論点の見出しの下にある解説のページで確かめられます。

- 借地借家法 3ページ
- 区分所有法 14ページ
- 不動産登記法 24ページ

権利関係の分野別の出題数

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/kenri/>

表1 権利関係の分野別の出題数

分野	数える範囲	出題された問の数	うち直近10年
民法（総則）			
制限行為能力者	平成21年～令和7年	8	5
意思表示・無効と取消し	平成21年～令和7年	10	6
代理	平成21年～令和7年	11	6
時効	平成21年～令和7年	10	6
条件・期間・不在者など	平成21年～令和7年	5	4
民法（物権）			
物権変動と対抗要件	平成21年～令和7年	9	7
所有権・共有・占有	平成21年～令和7年	13	9
地上権・地役権	平成21年～令和7年	3	3
抵当権と根抵当権（ほかの担保物権を含む）	平成21年～令和7年	19	8
民法（債権）			
保証・連帯債務	平成21年～令和7年	8	6
債権譲渡・弁済・相殺など	平成21年～令和7年	12	8
債務不履行・解除	平成21年～令和7年	10	4
売買・贈与	平成21年～令和7年	12	10
賃貸借・使用貸借	平成21年～令和7年	16	10
請負・委任・事務管理	平成21年～令和7年	9	6
不法行為	平成21年～令和7年	8	4
民法（親族・相続）			
相続・親族	平成21年～令和7年	21	15
民法（分野をまたぐ問）			
民法の条文の有無を問う問（いくつかの分野にまたがる）	平成21年～令和7年	7	3
借地借家法・区分所有法・不動産登記法			
借地借家法	平成21年～令和7年	37	24

分野	数える範囲	出題された問の数	うち直近10年
区分所有法	平成21年～令和7年	19	12
不動産登記法	平成21年～令和7年	19	12

出題された問の数で数えています。1問は1つの分野の行だけで数えているので、各行を合計すると権利関係の問の数になります（民法の問は、過去問の分類で、その問の分野として最初に挙げたものの行で数えています。民法と借地借家法のように2つの法律を問う問は、過去問の分類で主とした法律の行で数えています）。法改正の前の問も数えています。数える範囲は、権利関係が問1～問14になった平成21年からです。直近10年は平成28年～令和7年の本試験です（令和2年・3年は、10月と12月の試験をそれぞれ1回として数えています）。

借地借家法

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/kenri/shakuchi-shakuya/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 借地権の種類（普通・定期・一時使用）の違い

項目	普通借地権	定期借地権（22条～24条）	一時使用目的の借地権	条文
どんな借地権か 出題：令和3年10月 問11・昭和63年 問13 直近10年：1回 問われ方：借地権は土地の賃借権だけを指す（地上権を含まない）、とする	建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権（借地権）のうち、定期借地権・一時使用目的の借地権に当たらないもの	22条～24条の要件を満たして設定した借地権。更新がなく、期間の満了などで確実に終わる	臨時設備の設置その他一時使用のために設定したことが明らかな借地権。3条～8条・13条・17条・18条・22条～24条は適用されない	借地借家法2条1号 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項 借地借家法25条
存続期間 出題：令和7年 問11・令和6年 問11 ほか10件 直近10年：5回 問われ方：30年より短い期間の定めもそのまま有効、とする／期間を定めないときの存続期間を20年とする／建物の構造で期間が変わる（堅固30年・非堅固20年）、とする／30年を超える期間は公正証書でなければ30年になる、とする／期間を定めない借地権はいつでも解約を申し入れることができる、とする	30年。契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間（30年より短い期間を定めても30年になる）	類型ごとに決まっている。一般定期借地権は50年以上、事業用定期借地権等は10年以上50年未満、建物譲渡特約付借地権は設定後30年以上を経過した日に建物を譲渡する（表2）	3条は適用されない（当事者が定めた期間による）	借地借家法3条 借地借家法9条 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項 借地借家法25条
契約の更新 出題：令和5年 問11・令和3年12月 問11 ほか7件 直近10年：2回 問われ方：期間満了後の使用の継続に借地権設定者の明示の承諾が要る、とする／借地権設定者が異議を述べれば、正当の事由がなくても終了する、とする／建物があれば借地権設定者は異議を述べられない、とする	存続期間が満了する場合、建物がある場合に限り、更新の請求又は土地の使用の継続により、従前の契約と同一の条件で更新したものとみなす（借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときを除く。異議には正当の事由が必要）	一般定期借地権と事業用定期借地権（30年以上50年未満）は、更新がない旨を特約で定める。事業用定期借地権（10年以上30年未満）には、更新の規定が適用されない。建物譲渡特約付借地権は、建物の譲渡によって借地権が消滅する	5条・6条は適用されない（更新の請求・土地の使用の継続による更新はない）	借地借家法5条1項 借地借家法5条2項 借地借家法6条 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項 借地借家法25条
更新後の期間 出題：令和6年 問11・令和3年12月 問11 ほか4件 直近10年：3回 問われ方：最初の更新の後の期間を10年とする／更新後の期間も当初と同じ30年とする／更新後の期間を30年以下に定めることは一切できない、とする	更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新は20年）。当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間	一般定期借地権・事業用定期借地権等には更新がないので、この定めは働かない	4条は適用されない	借地借家法4条 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法25条

項目	普通借地権	定期借地権（22条～24条）	一時使用目的の借地権	条文
建物の再築による期間の延長 出題：令和4年 問11・平成25年 問12 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：承諾がなくても、異議を述べなければ当然に20年延長される、とする／増築でも存続期間が延長される、とする／延長後の期間を滅失の日から30年とする	存続期間の満了前に建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する（築造する旨の通知を受けて2か月以内に異議を述べなければ、承諾があったものとみなす。更新の後の通知を除く）。延長は建物の滅失の後の築造によるもので、増築では延長されない	一般定期借地権と事業用定期借地権（30年以上50年未満）は、建物の築造による存続期間の延長がない旨を特約で定める。事業用定期借地権（10年以上30年未満）には、7条が適用されない	7条は適用されない	借地借家法7条1項 借地借家法7条2項 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法25条
建物買取請求 出題：令和5年 問11・平成24年 問11 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：一時使用目的の借地権でも建物買取請求ができる、とする／契約の終了の理由を問わず建物買取請求ができる、とする	存続期間が満了し、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他権原により土地に附属させた物を時価で買い取るよう請求できる	一般定期借地権と事業用定期借地権（30年以上50年未満）は、買取りの請求をしない旨を特約で定める。事業用定期借地権（10年以上30年未満）には、13条が適用されない	13条は適用されない	借地借家法13条1項 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法25条
契約の方式 出題：令和元年 問11・平成30年 問11 ほか4件 直近10年：3回 問われ方：事業用定期借地権（10年以上30年未満）は書面でよい、とする／事業用の建物の所有を目的とする借地権は、すべて公正証書でなければ無効、とする／普通借地権でも書面がなければ期間が30年になる、とする／定期借地権にも契約の前の説明の書面が要る、とする	定めはない（書面によらなくても成立する）	一般定期借地権の特約は、公正証書による等書面（電磁的記録でもよい）。事業用定期借地権等の設定を目的とする契約は、公正証書に限る。建物譲渡特約付借地権の特約には、方式の定めがない。どの類型にも、定期建物賃貸借のような、契約の前に書面を交付して説明する定めはない	定めはない	借地借家法22条1項 借地借家法22条2項 借地借家法23条3項 借地借家法24条1項
対抗力（借地権の登記がないとき） 出題：平成18年 問13・平成8年 問13 直近10年の出題なし 問われ方：定期借地権は公正証書で契約すれば、建物の登記がなくても対抗できる、とする	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、第三者に対抗できる（表3）	同じ（定期借地権にも10条が適用される）	同じ（25条は10条の適用を除いていない）	借地借家法10条1項 借地借家法25条

項目	普通借地権	定期借地権（22条～24条）	一時使用目的の借地権	条文
借地権者に不利な特約 出題：令和4年 問11・令和3年10月 問11 ほか4件 直近10年：4回 問われ方：30年の借地権でも、公正証書にすれば更新がない旨を定められる、とする／建物譲渡特約を借地権者に不利な特約として無効とする 3条～8条に反する特約で借地権者に不利なものは、無効（9条）。10条・13条・14条（16条）と17条～19条（21条）も同じ		22条・23条1項の特約は、9条・16条にかかわらず定められる。24条の特約は、9条にかかわらず定められる	存続期間・更新などの規定が適用されないで、期間を短く定めたり、更新がない旨を定めたりできる	借地借家法9条 借地借家法16条 借地借家法21条 借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法24条1項 借地借家法25条

「定期借地権」は、一般定期借地権（22条）・事業用定期借地権等（23条）・建物譲渡特約付借地権（24条）の3つをまとめた列です。3つの違いは表2にあります。

表2 定期借地権の3つの種類の違い

項目	一般定期借地権（22条）	事業用定期借地権等（23条）	建物譲渡特約付借地権（24条）	条文
存続期間 出題：令和7年 問11・令和6年 問11 ほか6件 直近10年：6回 問われ方：建物譲渡特約を設定後20年で定められる、とする／工場用で15年の借地権は無効、とする／30年の借地権でも更新がない旨を定められる、とする	50年以上	10年以上50年未満（30年以上50年未満は23条1項、10年以上30年未満は23条2項）	設定後30年以上を経過した日に、建物を借地権設定者に譲渡する旨を定める	借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項
建物の用途 出題：令和6年 問11・令和5年 問11 ほか6件 直近10年：5回 問われ方：社宅・賃貸マンションのための借地にも事業用定期借地権を設定できる、とする／居住用の建物では建物譲渡特約を付けられない、とする	制限はない（居住の用に供する建物でもよい）	専ら事業の用に供する建物に限る（居住の用に供するものを除く。従業員の社宅や賃貸マンション・アパートも、居住の用に供する建物に当たる）	制限はない	借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項
契約の方式 出題：令和7年 問11・令和6年 問11 ほか6件 直近10年：6回 問われ方：一般定期借地権の特約も公正証書でなければならない、とする／事業用定期借地権（10年以上30年未満）は公正証書による等書面でよい、とする／事業用の建物なら普通借地権でも公正証書が要る、とする 注意：令和4年5月18日から、一般定期借地権の特約を電磁的記録することができる（22条2項）	更新などがない旨の特約は、公正証書による等書面でする（公正証書に限らない。電磁的記録でもよい）	設定を目的とする契約は、公正証書でなければならない（存続期間の長短を問わない）	定めはない（書面によらなくてもよい）	借地借家法22条1項 借地借家法22条2項 借地借家法23条3項 借地借家法24条1項
定める内容 出題：令和7年 問11・平成14年 問13 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	契約の更新がない・建物の築造による存続期間の延長がない・建物買取請求をしない、の3つ	30年以上50年未満は、一般定期借地権と同じ3つの特約で定める。10年以上30年未満は、3条～8条・13条・18条が適用されない	借地権を消滅させるため、建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する	借地借家法22条1項 借地借家法23条1項 借地借家法23条2項 借地借家法24条1項

項目	一般定期借地権（22条）	事業用定期借地権等（23条）	建物譲渡特約付借地権（24条）	条文
借地権が消滅した後の建物の使用 出題：平成12年 問11 直近10年の出題なし 問われ方：借地権が消滅した後、建物を使用している借地権者は賃貸借を請求できない、とする	—	—	使用を継続している借地権者又は建物の賃借人が請求をしたときは、期間の定めのない建物の賃貸借がされたものとみなす（借地権者が請求し、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする）。借賃は、当事者の請求により裁判所が定める。定期建物賃貸借の契約をしたときは、その定めに従う	借地借家法24条2項 借地借家法24条3項
建物譲渡特約との組合せ 直近10年の出題なし	建物譲渡特約を付けられる	30年以上50年未満には付けられる。10年以上30年未満には付けられない	10年以上30年未満の事業用定期借地権を設定する場合を除き、借地権を設定する場合に付けられる	借地借家法24条1項

「事業用定期借地権等」は、存続期間30年以上50年未満のもの（23条1項）と、10年以上30年未満のもの（23条2項）の2つです。

表3 借地権の対抗力と、借地上の建物をめぐる権利

項目	内容	条文
借地権の対抗力（建物の登記） 出題：令和7年 問11・令和2年12月 問11 ほか10件 直近10年：5回 問われ方：家族（長男・配偶者）名義の建物の登記でも対抗できる、とする／登記があっても借地権者が住んでいなければ対抗できない、とする／表示の登記では対抗できない、とする／登記の地番・床面積が少しでも違えば対抗できない、とする／土地の引渡しで借地権を対抗できる、とする	借地権の登記がなくても、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、第三者に対抗できる。建物の登記は借地権者本人の名義に限る（配偶者・子など家族の名義では対抗できない＝判例）。表示の登記でもよい（判例）。借地権者がその建物に住んでいなくてもよい。登記の所在地番・床面積が実際と多少違って、建物の同一性が認められる程度の軽微な違いなら対抗できる（判例）	借地借家法10条1項
対抗力の及ぶ土地の範囲 出題：令和3年12月 問11・令和2年12月 問11 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	登記した建物がある土地には対抗力が及ぶ（1筆の土地の上に数棟の建物があるときは、1棟に登記があればよい）。建物のない別の筆の土地（庭として使っているだけの土地など）には及ばない（判例）	借地借家法10条1項
転借地権者の対抗 出題：令和2年12月 問11・平成24年 問11 直近10年：1回 問われ方：転借地権者は、自ら対抗力を備えていなければ転借地権を対抗できない、とする	転借地権者は、自ら対抗力を備えていなくても、借地権者が登記した建物を所有しているときは、借地権者の借地権を援用して、転借地権を第三者に対抗できる（判例）	借地借家法10条1項

項目	内容	条文
登記した建物が滅失したとき（土地の上の掲示） 出題：令和2年12月 問11・平成24年 問11 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：未登記の建物が滅失したときも、掲示すれば対抗できる、とする／滅失の日から2年以内に建物を新たに築造すれば、登記をしなくても2年を経過した後も対抗できる、とする	借地権者が登記されている建物を所有していて、その建物が滅失したときは、建物を特定するために必要な事項、滅失があった日、建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示すれば、なお対抗できる（もともと未登記の建物では、掲示しても対抗できない）。滅失の日から2年を経過した後は、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物を登記した場合に限る	借地借家法10条1項 借地借家法10条2項
建物買取請求の効果と、請求できない場合 出題：令和5年 問11・令和4年 問11 ほか5件 直近10年：4回 問われ方：借地権者の債務不履行による解除でも建物買取請求ができる、とする／引渡しを拒む間の敷地の地代に相当する額を返さなくてよい、とする／債務不履行による解除のときは買取請求をしない旨の特約を無効とする	請求すると、建物の所有権は借地権設定者に移り、借地権者は代金の支払を受けるまで建物（敷地を含む）の引渡しを拒めるが、その間の敷地の地代に相当する額は返す（判例）。地代の不払いなど借地権者の債務不履行によって契約が解除されたときは、建物買取請求はできない（判例）	借地借家法13条1項
転借地権者と、建物を取得した第三者の買取請求 出題：平成14年 問13・平成6年 問11 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：借地権設定者が承諾しなければ、建物を取得した第三者に対抗の手段はない、とする／買取りの代金に借地権の価格を加える、とする	転借地権者も、借地権設定者に対し直接、建物の買取りを請求できる。借地上の建物を取得した第三者は、借地権設定者が賃借権の譲渡・転貸を承諾しないときは、建物を時価で買い取るよう請求できる（時価は建物の価格で、借地権の価格は含まない＝判例）	借地借家法13条3項 借地借家法14条
当初の存続期間中の建物の滅失と再築 出題：令和4年 問11・平成25年 問12 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：当初の存続期間中の承諾のない再築を理由に、借地権設定者が解除・解約の申入れをできる、とする／当初の存続期間中の滅失で、借地権者が解約の申入れをできる、とする／承諾なく築造した建物は買取請求の対象にならない、とする／建物の滅失で転借地権が消滅する、とする	建物が滅失しても、借地権は消滅しない。借地権設定者の承諾がないと、存続期間は延長されない。地上権の放棄・土地の賃貸借の解約の申入れ（借地権者）も、地上権の消滅の請求・土地の賃貸借の解約の申入れ（借地権設定者）も、契約の更新の後に限られる。承諾なく残存期間を超える建物を築造していても、存続期間の満了で買取りを請求でき、裁判所は借地権設定者の請求で代金の支払に期限を許与できる。転借地権者の築造は、借地権者の築造とみなす	借地借家法7条1項 借地借家法7条3項 借地借家法8条1項 借地借家法8条2項 借地借家法13条2項
更新の後の建物の滅失 出題：平成23年 問11・平成10年 問11 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：更新の前の建物の滅失でも、借地権設定者が解約の申入れをできる、とする	借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れができる。借地権者が承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れができる。いずれも申入れなどの日から3か月で借地権が消滅する。やむを得ない事情があるのに借地権設定者が承諾しないときは、借地権者の申立てにより、裁判所が承諾に代わる許可を与えることができる（借地権設定者が消滅の請求・解約の申入れをできない旨を定めた場合を除く）	借地借家法8条1項 借地借家法8条2項 借地借家法8条3項 借地借家法18条1項
地代等の増減請求 出題：令和7年 問11・令和5年 問11 ほか4件 直近10年：4回 問われ方：協議で定める旨の約定があれば、協議を尽くさなければ増減を請求できない、とする／地代を減額しない特約があれば減額を請求できない、とする／自動増額の特約があれば増減を請求できない、とする／定期借地権なら減額しない特約も有効、とする	経済事情の変動などで不当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって増減を請求できる（定期借地権にも適用される）。一定の期間増額しない特約があれば、その定めに従う（減額しない特約があっても、減額を請求できる）。増額の協議が調わないときは、裁判の確定まで相当と認める額を支払えば足り、確定後の不足額には年1割の利息を付けて支払う	借地借家法11条1項 借地借家法11条2項 借地借家法11条3項
借地権設定者の先取特権 出題：令和3年12月 問11・平成3年 問12 直近10年：1回 問われ方：先取特権の対象を最後の1年分・3年分とする	弁済期の到来した最後の2年分の地代等について、借地権者がその土地に所有する建物の上に先取特権を持つ	借地借家法12条1項

項目	内容	条文
借地条件の変更と増改築の許可 出題：平成23年 問11・平成9年 問11 直近10年の出題なし 問われ方：借地条件の変更は借地権者だけが申し立てることができる、とする／増改築の許可の裁判で、存続期間の延長などの処分はできない、とする	建物の種類・構造・規模・用途を制限する借地条件の変更は、当事者（借地権者・借地権設定者のどちらでも）の申立てにより、裁判所が変更できる。増改築の承諾に代わる許可は、借地権者の申立てにより、裁判所が与える。裁判所は、利益の衡平を図るため、ほかの借地条件の変更や財産上の給付を命じるなどの処分もできる	借地借家法17条1項 借地借家法17条2項 借地借家法17条3項
土地の賃借権の譲渡・転賃の許可 出題：平成23年 問11・平成18年 問14 ほか6件 直近10年の出題なし 問われ方：賃借権の譲渡の許可を、建物を取得した第三者が申し立てる、とする／建物を譲り受ける契約の後に許可を申し立てる、とする／借地上の建物の賃貸に借地権設定者の承諾が要る、とする／借地権者の申立てがなくても借地権設定者が自ら譲渡を受ける旨を申し立てることができる、とする	借地上の建物を第三者に譲渡しようとするとき、借地権設定者に不利となるおそれがないのに承諾しないときは、借地権者の申立てにより、裁判所が承諾に代わる許可を与えることができる。この申立てがあったときに限り、借地権設定者は、裁判所が定める期間内に、自ら建物と賃借権の譲渡を受ける旨を申し立てることができる。借地上の建物を賃貸しても、土地の転賃には当たらない（判例）	借地借家法19条1項 借地借家法19条3項
建物を競売・公売で取得した第三者 出題：平成23年 問11・平成9年 問11 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：競売で建物を取得した者は、土地の賃借権も当然に対抗できる、とする／借地権設定者が承諾しなければ、競落人に対抗の手段はない、とする	借地権設定者が賃借権の譲渡を承諾しないときは、その第三者の申立てにより、裁判所が承諾に代わる許可を与えることができる。申立ては、建物の代金を支払った後2か月以内に限る	借地借家法20条1項 借地借家法20条3項

一時使用目的の借地権に適用されない条（3条～8条・13条・17条・18条・22条～24条）は、表1の「どんな借地権か」の行にあります。

表4 建物の賃貸借（普通・定期・一時使用）の違い

項目	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借（38条）	一時使用目的の建物賃貸借（40条）	条文
どんな賃貸借か 出題：令和2年12月 問12・令和元年 問12 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：居住の用に供する建物では定期建物賃貸借にできない、とする／賃貸人に転勤・自己使用などの事情があるときに限る、とする／書面で契約し説明をすれば、更新がない旨の定めがなくても期間満了で終了する、とする	建物の賃貸借のうち、定期建物賃貸借・一時使用目的のものに当たらないもの	期間の定めがある建物の賃貸借で、契約の更新がない旨を定めたもの（居住の用に供する建物でもよい。賃貸人の転勤など、賃貸人の事情による限定はない）	一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかなもの	借地借家法38条1項 借地借家法40条
存続期間 出題：令和5年 問12・平成26年 問12 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：1年未満の期間の定めは無効、とする／1年未満の期間は1年とみなす、とする／一時使用の賃貸借は1年以上の期間を定められない、とする	上限はない（民法604条は適用されない）。1年未満の期間を定めたときは、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす	1年未満の期間を定めてもよい（29条1項は適用されない）	民法による（50年を超えることができない）	借地借家法29条1項 借地借家法29条2項 借地借家法38条1項 借地借家法40条 民法604条1項
契約の方式 出題：令和6年 問12・平成26年 問12 ほか5件 直近10年：1回 問われ方：定期建物賃貸借は公正証書でなければ効力がない、とする／普通の建物賃貸借も書面でなければ無効、とする／説明の書面を交付しさえすれば、更新がない旨の定めが有効になる、とする 注意：令和4年5月18日から、電磁的記録による契約も書面による契約とみなす（38条2項）	定めはない（書面によらなくても成立する）	公正証書による等書面によって契約をするときに限る（公正証書に限らない。電磁的記録でもよい）	定めはない	借地借家法38条1項 借地借家法38条2項

項目	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借（38条）	一時使用目的の建物賃貸借（40条）	条文
契約の前の説明 出題：令和4年 問12・令和2年12月 問12 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：公正証書で契約すれば事前の説明の書面は要らない、とする／説明は契約書に記載して交付すれば足りる、とする／書面で契約すれば説明は要らない、とする 注意：令和4年5月18日から、説明の書面を電磁的方法で提供できる（38条4項）	—	賃貸人は、あらかじめ、更新がなく期間の満了で終了することを、その旨を記載した書面（契約書とは別の書面＝判例）を交付して説明する（賃借人の承諾を得て、電磁的方法で提供してもよい）。説明をしなかったときは、更新がない旨の定めは無効	—	借地借家法38条3項 借地借家法38条4項 借地借家法38条5項
契約の更新 出題：令和7年 問12・令和3年12月 問12 ほか10件 直近10年：7回 問われ方：正当の事由があれば、通知をしなくても更新を拒める、とする／法定更新の後も従前と同じ期間の定めがある、とする／更新をしない旨の通知は期間満了の3か月前まででよい、とする／通知をすれば、使用の継続があっても当然に終了する、とする	期間の定めがあるときは、期間満了の1年前から6か月前までに更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知（賃貸人からは正当の事由が必要）をしないと、従前の契約と同一の条件で更新したものとみなす。更新後は期間の定めがないものとなる	更新はない	26条は適用されない	借地借家法26条1項 借地借家法28条 借地借家法38条1項 借地借家法40条
期間の満了による終了の通知 出題：令和3年10月 問12・平成30年 問12 ほか4件 直近10年：3回 問われ方：期間満了の1か月前までの通知で終了を対抗できる、とする／通知をしなくても期間満了で当然に終了を対抗できる、とする／終了の通知をしなかったときは、更新したものとみなす、とする／通知を不要とする特約も有効、とする 注意：令和4年5月18日の改正で、終了の通知の定めは38条4項から6項に移った（中身は同じ）	—	期間が1年以上のときは、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までに終了の通知をしなければ、終了を賃借人に対抗できない（その期間の後に通知したときは、通知の日から6か月を経過した後は対抗できる）。この定めに反する特約で賃借人に不利なものは無効	—	借地借家法38条6項 借地借家法38条8項

項目	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借（38条）	一時使用目的の建物賃貸借（40条）	条文
期間の途中の解約 出題：令和7年 問12・令和4年 問12 ほか15件 直近10年：7回 問われ方：賃貸人の解約の申入れは3か月で終了する、とする／定期建物賃貸借では賃借人から中途解約できない、とする／床面積にかかわらず賃借人から中途解約できる、とする／賃借人もやむを得ない事情があれば1か月で解約できる、とする／解約の申入れで双方とも6か月で終了する、とする	期間の定めがないときは、賃貸人の解約の申入れは6か月の経過で終了する（正当の事由が必要）。賃借人の解約の申入れは3か月の経過で終了する（民法617条）。期間の定めがあるときは表6	居住の用に供する建物で床面積200㎡未満のものは、転勤・療養・親族の介護などやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき、賃借人から解約を申し入れることができ、1か月の経過で終了する（賃借人に不利な特約は無効）。賃貸人からの解約の申入れを認める定めはない	民法による（期間の定めがあるときは、解約をする権利を留保していなければ、期間の途中で解約できない）	借地借家法27条1項 借地借家法28条 借地借家法38条7項 借地借家法38条8項 借地借家法40条 民法617条1項2号 民法618条
借賃の増減請求 出題：令和6年 問12・令和5年 問12 ほか9件 直近10年：3回 問われ方：一定の期間増額しない特約を無効とする／一定の期間減額しない特約を有効とする／一定の期間が経過しなければ増額を請求できない、とする／改定の特約がある定期建物賃貸借でも減額を請求できる、とする	不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって増減を請求できる（現行の借賃が定められた時から一定の期間を経過していなくてもよい＝判例）。一定の期間増額しない特約は有効。減額しない特約があっても、減額を請求できる	借賃の改定に係る特約があるときは、32条は適用されない（減額しない特約にも従う）	32条は適用されない	借地借家法32条1項 借地借家法38条9項 借地借家法40条
造作買取請求 出題：令和7年 問12・令和3年12月 問12 ほか9件 直近10年：3回 問われ方：造作買取請求をしない特約を無効とする／造作買取請求を排除する定めは普通の建物賃貸借では無効、とする 注意：旧借家法では造作買取請求権を排除する特約は無効だった（借地借家法では37条に33条が入っていないので有効）	賃貸人の同意を得て付加した造作（賃借人から買い受けた造作を含む）は、終了の時に時価で買い取るよう請求できる。特約で排除できる	同じ（特約で排除できる）	33条は適用されない	借地借家法33条1項 借地借家法37条 借地借家法40条
対抗力（賃借権の登記がないとき） 出題：令和6年 問12・令和4年 問12 ほか8件 直近10年：2回 問われ方：普通の建物賃貸借では、引渡しを受けていても建物の買主に対抗できない、とする／対抗要件のない一時使用の賃借人が新しい所有者に対抗できる、とする	建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、効力を生ずる。賃借権の登記をしなければ対抗できないとする特約は無効	同じ	31条は適用されない（民法により、賃借権の登記をすれば対抗できる）	借地借家法31条 借地借家法37条 借地借家法40条 民法605条

一時使用目的の建物賃貸借には、借地借家法の第3章（26条～40条）が適用されず、民法の賃貸借の規定によります。

表5 建物の賃貸借の更新・終了と、借家人の権利

項目	内容	条文
正当の事由の判断 出題：平成28年 問12・平成10年 問12 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：正当の事由は申入れの時にあれば足りる、とする／転借人の事情は考慮しない、とする／立退料の申出で正当の事由があるとみなされる、とする	賃貸人と賃借人（転借人を含む）が建物の使用を必要とする事情のほか、従前の経過、建物の利用状況・現況、財産上の給付（立退料）の申出を考慮する。立退料の申出だけで正当の事由があるとはされない。解約の申入れの正当の事由は、申入れの時から6か月を経過するまで存続する必要がある（判例）	借地借家法28条
期間満了の後の使用の継続 出題：平成29年 問12・平成14年 問14 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：更新をしない旨の通知をすれば、使用の継続に異議を述べなくても終了する、とする	更新をしない旨の通知をした場合でも、期間の満了後に賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、更新したものとみなす。解約の申入れで終了した場合も同じ。転借人の使用の継続は、賃借人の使用の継続とみなす	借地借家法26条2項 借地借家法26条3項 借地借家法27条2項
造作買取請求ができる場面 出題：平成30年 問12・平成28年 問12 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：転借人は造作買取請求権を持たない、とする	期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに限る（賃料の不払いなどによる解除で終了したときは請求できない）。転借人も、賃貸人に請求できる	借地借家法33条1項 借地借家法33条2項
借賃の増減の協議が調わないとき 出題：平成16年 問14・平成13年 問13 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：増額の請求を受けた賃借人は、請求された額を支払わなければならない、とする／増減の効果は裁判が確定した時から生ずる、とする	増額の請求を受けた賃借人は、裁判の確定まで相当と認める額を支払えば足り、確定後の不足額には年1割の利息を付けて支払う。減額の請求を受けた賃貸人は、相当と認める額の支払を請求でき、確定後の超過額には年1割の利息を付けて返す。増減の効果は、裁判の確定の時ではなく、請求が相手方に到達した時に生ずる（判例）	借地借家法32条2項 借地借家法32条3項
転借人がいるときの終了 出題：令和3年12月 問12・令和3年10月 問12 ほか12件 直近10年：5回 問われ方：原賃貸借が期間満了で終われば、転賃借も当然に終了する、とする／合意による解除で転借人の権利も消滅する、とする／債務不履行で解除する前に、転借人に支払の機会を与えなければならない、とする／転借人への通知の後3か月で転賃借が終了する、とする／債務不履行による解除でも通知の日から6か月で転賃借が終了する、とする	賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、賃貸人は、転借人にその旨を通知しなければ、終了を転借人に対抗できない。通知の日から6か月で転賃借は終了する。賃貸借を合意によって解除しても、転借人に対抗できない（解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を持っていたときを除く＝民法613条3項）。賃借人の債務不履行で解除するときは、転借人に通知して賃料を支払う機会を与えなくてもよく、解除を転借人に対抗できる（判例）	借地借家法34条1項 借地借家法34条2項 民法613条3項
借地上の建物の賃借人の保護 出題：平成22年 問11・平成18年 問14 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：債務不履行による解除のときも明渡しの際限を許与できる、とする	借地権の存続期間の満了で建物の賃借人が土地を明け渡すべきとき、満了を1年前までに知らなかったときは、裁判所は、賃借人の請求により、知った日から1年を超えない範囲で明渡しの期限を許与できる	借地借家法35条1項
居住用の建物の賃貸借の承継 出題：令和6年 問12・令和2年12月 問12 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：相続人なしに死亡すれば賃借人の権利義務は常に消滅する、とする／相続人がいても内縁の配偶者が優先して承継する、とする／承継しない旨の特約を無効とする	居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡したとき、事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者が、賃借人の権利義務を承継する（相続人なしに死亡したことを知った後1か月以内に反対の意思を表示したときを除く）。承継しない旨の特約は有効（37条に36条は入っていない）	借地借家法36条1項 借地借家法37条
取壊し予定の建物の賃貸借 出題：令和7年 問12・平成23年 問12 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：取壊し予定の建物の賃貸借の特約は公正証書でなければならない、とする	法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかなときは、取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定められる。取り壊すべき事由を記載した書面（電磁的記録でもよい。公正証書に限らない）とする	借地借家法39条1項 借地借家法39条2項 借地借家法39条3項

表6 民法の賃貸借と借地借家法の違い

項目	民法の賃貸借	借地（借地借家法）	借家（借地借家法）	条文
適用される賃貸借 出題：平成25年 問12・平成18年 問13 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：建物の所有を目的としない土地の賃貸借（ゴルフ場など）にも借地借家法が適用される、とする／借地権は土地の賃借権だけを指す、とする	賃貸借すべて。借地借家法が適用されない賃貸借（駐車場・資材置場・ゴルフ場など、建物の所有を主な目的としない土地の賃貸借など）は、民法だけで決まる	建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権	建物の賃貸借	民法601条 借地借家法1条 借地借家法2条1号
存続期間 出題：令和元年 問11・平成29年 問11 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：建物の所有を目的としない土地の賃貸借で長い期間を定めると、期間の定めがないものとみなす、とする／借地権の存続期間の上限を50年とする	50年を超えることができない（長い期間を定めても50年）	普通借地権は30年以上（表1）。定期借地権は類型ごとに決まっている（表2）	上限はない。1年未満の期間は、期間の定めがないものとみなす（定期建物賃貸借を除く）	民法604条1項 借地借家法3条 借地借家法29条1項 借地借家法29条2項
期間の定めがないときの解約の申入れ 出題：令和6年 問11・平成26年 問11 ほか7件 直近10年：1回 問われ方：期間の定めのない建物の賃貸借で、賃貸人の解約の申入れは3か月で終了する、とする／期間の定めがない借地権はいつでも解約を申し入れることができる、とする	各当事者がいつでも申し入れることができる。土地は1年、建物は3か月の経過で終了する	期間を定めないときは存続期間が30年になる	賃貸人の申入れは6か月の経過で終了し、正当の事由が必要。賃借人の申入れは民法どおり3か月	民法617条1項1号 民法617条1項2号 借地借家法3条 借地借家法27条1項 借地借家法28条
期間の定めがあるときの途中の解約 出題：平成27年 問12・平成26年 問11 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：借地は1年前の予告で中途解約できる、とする／中途解約をしない定めは普通の建物賃貸借では無効、とする	期間の途中で解約をする権利を留保していなければ、期間の途中で解約できない	民法どおり	民法どおり。定期建物賃貸借のうち居住の用に供する床面積200㎡未満の建物は、やむを得ない事情により自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき、賃借人から解約を申し入れることができる（表4）	民法618条 借地借家法38条7項
第三者への対抗 出題：令和2年10月 問11・平成26年 問11 ほか7件 直近10年：1回 問われ方：建物の賃借人は引渡しがなければ常に対抗できない、とする／建物の所有を目的としない土地の賃借人には対抗の方法がない、とする／土地の引渡しで借地権を対抗できる、とする	賃借権の登記をしたとき	賃借権の登記のほか、借地権者が登記されている建物を所有するとき	賃借権の登記のほか、建物の引渡しがあったとき	民法605条 借地借家法10条1項 借地借家法31条

項目	民法の賃貸借	借地（借地借家法）	借家（借地借家法）	条文
期間満了の後の更新 出題：平成20年 問13・平成4年 問10 ほか5件 直近10年の出題なし 問われ方：期間満了後の使用の継続に明示の承諾が要る、とする／建物の所有を目的としない土地の賃貸借には更新の推定がない、とする	賃借人が使用を継続し、賃貸人が知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件で更新したものと推定する（その後、各当事者が617条により解約の申入れをすることができる）	建物がある場合に限り、更新の請求・土地の使用の継続で更新したものとみなす（異議には正当の事由が必要）	期間満了の1年前から6か月前までに更新をしない旨の通知（条件を変更しなければ更新をしない旨の通知を含む）をしないと、更新したものとみなす（賃貸人の通知には正当の事由が必要）	民法619条1項 借地借家法5条1項 借地借家法5条2項 借地借家法6条 借地借家法26条1項 借地借家法28条
賃借権の譲渡・転賃 出題：平成17年 問13・平成12年 問12 ほか4件 直近10年の出題なし 問われ方：建物の転賃にも承諾に代わる裁判所の許可がある、とする／事業用定期借地権なら承諾なく賃借権を譲渡できる、とする	賃貸人の承諾が必要。承諾を得ないで第三者に使用・収益をさせたときは、賃貸人は解除できる	借地上の建物を譲渡するとき、借地権設定者が承諾しなければ、裁判所が承諾に代わる許可を与えることができる（表3）	民法どおり（承諾に代わる裁判所の許可の制度はない）	民法612条1項 民法612条2項 借地借家法19条1項
規定と異なる特約 出題：平成29年 問12・平成11年 問14 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：造作買取請求をしない特約を無効とする／賃貸人の解約の申入れを3か月で終了とする特約も有効、とする	公の秩序に関しない規定と異なる特約は有効	9条・16条・21条が挙げる規定に反する特約で借地権者に不利なものは無効	30条・37条が挙げる規定に反する特約で賃借人に不利なものは無効。造作買取請求の排除・居住用の建物の承継の排除・一定期間増額しない特約は有効	民法91条 借地借家法9条 借地借家法16条 借地借家法21条 借地借家法30条 借地借家法37条

借地借家法は民法の特別法で、借地借家法に定めがあることは借地借家法が優先し、定めがないことは民法によります。

区分所有法

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/kenri/kubun/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「条文」の列の区分所有法は、建物の区分所有等に関する法律です。条文の列は、いま（2026年4月1日から）の条・項です。表1・表2の「改正前」の列は、2026年3月31日までの規定です。令和7年までの本試験は改正前の規定で出題されているので、表1・表2の「出題」には、いまの規定では結論が変わる選択肢も含みます（結論は「改正前」の列のとおりです）。

表1 集会の決議要件（いまの規定と改正前）

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
普通決議（法律・規約に別段の定めがない事項） 出題：令和4年 問13・令和元年 問13 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：集会の議事は、原則として区分所有者と議決権の各4分の3以上の多数で決する、とする	出席した区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）とその議決権の各過半数で決する。出席の要件は法律に定めがない。書面・代理人・電磁的方法で議決権を行使した者は、出席した者に数える	区分所有者と議決権の各過半数で決する（集会に出席しなかった者も含めた全体の過半数）	区分所有法39条1項 区分所有法39条2項 区分所有法39条3項
普通決議で決める主な事項 出題：令和4年 問13・平成22年 問13 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：管理者の選任は、規約でも集会の決議以外の方法にできない、とする	共用部分の管理（形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更を含む）、管理者の選任・解任、建物の価格の2分の1以下の減失の復旧の決議。いずれも規約で別段の定めができる	同じ（決め方は改正前の普通決議）	区分所有法17条1項 区分所有法18条1項 区分所有法18条2項 区分所有法25条1項 区分所有法61条3項 区分所有法61条4項
共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更を伴うもの） 出題：令和3年10月 問13・令和2年10月 問13 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：形状又は効用の著しい変更を伴う変更を、各2分の1以上の多数で決せる、とする／区分所有者の定数は規約でも減らせない、とする／区分所有者の定数を規約で2分の1以上の多数まで減らせる、とする（2分の1ちょうどは含まない）	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の過半数で議決権の過半数を有する者が出席し（出席の要件）、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上の多数で決する。4分の3は、規約で2分の1を超える割合まで下げられる（区分所有者・議決権の両方）。専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要	区分所有者と議決権の各4分の3以上（全体）の多数で決する。規約で過半数まで減らせるのは区分所有者の定数だけで、議決権は減らせない。専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要	区分所有法17条1項 区分所有法17条2項
共用部分の変更のうち、瑕疵の除去・バリアフリー化に必要なもの 直近10年の出題なし	共用部分の変更と同じ出席の要件で、出席した区分所有者とその議決権の各3分の2以上の多数で決する（規約で2分の1を超える割合まで下げられる）。共用部分の設置・保存の瑕疵によって他人の権利などが侵害され、又はそのおそれがあるときの瑕疵の除去と、高齢者・障害者等の移動・施設の利用の負担を軽くするための変更	この特例はない（共用部分の変更と同じ）	区分所有法17条5項
規約の設定・変更・廃止 出題：平成30年 問13・平成7年 問14 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：特別の影響を受ける区分所有者の承諾がなくても、規約を変更できる、とする／規約の設定・変更・廃止を区分所有者の過半数で決する、とする	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の過半数で議決権の過半数を有する者が出席し（出席の要件）、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上の多数で決する（4分の3を規約で下げることはできない）。一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾が必要	区分所有者と議決権の各4分の3以上（全体）の多数で決する。一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾が必要	区分所有法31条1項

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
管理組合法人の成立と、決議による解散 出題：令和4年 問13・平成26年 問13 直近10年：1回 問われ方：管理組合法人になれるのは、区分所有者が30人以上の団体に限る、とする	規約の設定と同じ（出席の要件と、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上）。成立には、法人となる旨・名称・事務所を決議で定め、主たる事務所の所在地で登記をすることが必要	区分所有者と議決権の各4分の3以上（全体）。登記で成立するのは同じ	区分所有法47条1項 区分所有法55条1項3号 区分所有法55条2項
共同の利益に反する行為をした（又はするおそれがある）区分所有者・占有者への措置 出題：令和7年 問13・平成8年 問14 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：管理組合法人は、区分所有権の競売を請求する訴えを提起できない、とする／管理組合法人は、占有者に専有部分の引渡しを請求する訴えを提起できない、とする／行為の停止などを請求する訴えに各4分の3以上の決議が要る、とする／管理組合法人は、集会の決議だけで占有者の賃貸借契約を解除できる、とする（訴えによる）	他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、行為の停止・結果の除去・予防のための措置を請求できる（訴えによらなくてもよい）。これを訴えて請求するには普通決議が必要。専有部分の使用の禁止、区分所有権と敷地利用権の競売、占有者の契約の解除と専有部分の引渡しを請求する訴えは、区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の過半数で議決権の過半数を有する者が出席し（出席の要件）、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上の多数で決し、あらかじめ弁明する機会を与える。管理者や集会で指定された区分所有者も、集会の決議で訴えを提起できる	請求できる者と措置は同じ。行為の停止などの訴えは普通決議（全体の各過半数）。使用の禁止・競売・引渡しの訴えは、区分所有者と議決権の各4分の3以上（全体）で決し、あらかじめ弁明する機会を与える	区分所有法57条1項 区分所有法57条2項 区分所有法57条3項 区分所有法57条4項 区分所有法58条1項 区分所有法58条2項 区分所有法58条3項 区分所有法59条1項 区分所有法59条2項 区分所有法60条1項 区分所有法60条2項
建物の価格の2分の1以下の滅失の復旧 出題：平成26年 問13・平成12年 問13 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：建物の価格の3分の1の滅失でも、各区分所有者は単独で復旧できない、とする／2分の1以下の滅失の復旧は集会の決議に限り、規約で別段の定めができない、とする	各区分所有者が、滅失した共用部分と自己の専有部分を復旧できる（共用部分は、復旧の工事に着手するまでに復旧・建替えなどの決議があったときを除く）。集会の普通決議で共用部分の復旧を決めることもできる。規約で別段の定めができる	同じ（決め方は改正前の普通決議）	区分所有法61条1項 区分所有法61条3項 区分所有法61条4項

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
建物の価格の2分の1を超える滅失の復旧 出題：平成9年 問13・平成7年 問14 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の過半数で議決権の過半数を有する者が出席し（出席の要件）、出席した区分所有者とその議決権の各3分の2以上の多数で決する（3分の2を規約で下げることはいできない。規約で別段の定めができるのは2分の1以下の滅失の復旧だけ）。決議の日から2週間を経過したときは、決議に賛成しなかった区分所有者は、賛成した区分所有者に建物と敷地の権利を時価で買い取るよう請求できる（決議の日から2週間以内に、賛成した区分所有者が全員の合意で買取指定者を指定し、買取指定者がその旨を書面で通知したときは、買取指定者に対してだけ請求できる）。滅失の日から6か月以内に復旧・建替えなどの決議がないときは、各区分所有者が他の区分所有者に買取りを請求できる	区分所有者と議決権の各4分の3以上（全体）の多数で決する（規約で別段の定めはできない）。買取りの請求の仕組みは同じ	区分所有法61条5項 区分所有法61条7項 区分所有法61条8項 区分所有法61条14項
建替え決議 出題：平成21年 問13・平成9年 問13 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：規約で定めれば、建替え決議を各4分の3以上の多数でできる、とする	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）と議決権の各5分の4以上の多数で決する（出席した者ではなく全体で数える。規約で割合を変えることはできない）。建物が、地震・火災に対する安全性や高齢者・障害者等の移動の円滑化について法務大臣が定める基準に適合しないとき、又は外壁などの剝離・落下や配管の劣化について法務大臣が定める基準に該当するときは、法律の特例で各4分の3以上。招集の通知は会日より少なくとも2か月前（規約で伸長できる）に発し、会日より少なくとも1か月前までに説明会を開く	区分所有者と議決権の各5分の4以上（全体）の多数で決する（規約で割合を変えることはできない。基準に当たるときの特例はない）。招集の通知の2か月前と説明会の1か月前は同じ	区分所有法62条1項 区分所有法62条2項 区分所有法62条6項 区分所有法62条8項
建替え決議に賛成しなかった区分所有者 出題：平成10年 問13・平成6年 問14 直近10年の出題なし 問われ方：建替え決議に賛成しなかった区分所有者も、建替えに参加しなければならない、とする／建替えに参加しない区分所有者から、賛成した区分所有者に買取りを請求できる、とする	集会を招集した者が、建替えに参加するかどうかを回答するよう書面で催告する。催告を受けた日から2か月以内に回答しない者は、参加しない旨を回答したものとみなす。その期間の満了の日から2か月以内に、賛成した区分所有者・参加する旨を回答した区分所有者（又は買受指定者）は、参加しない区分所有者に区分所有権と敷地利用権を時価で売り渡すよう請求できる	同じ	区分所有法63条1項 区分所有法63条3項 区分所有法63条4項 区分所有法63条5項

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの決議 直近10年の出題なし	改正で新しく設けられた決議。区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）と議決権の各5分の4以上（建物敷地売却・建物取壊し敷地売却は、敷地利用権の持分の価格も5分の4以上）の多数で決する。建替え決議と同じ基準に当たるときは各4分の3以上	区分所有法には、これらの決議はなかった	区分所有法64条の5第1項 区分所有法64条の6第1項 区分所有法64条の7第1項 区分所有法64条の8第1項
所在等不明区分所有者の除外 直近10年の出題なし	区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所が、ほかの区分所有者又は管理者の請求により、その区分所有者（所在等不明区分所有者）以外の区分所有者で決議できる旨の裁判をすることができる。所在等不明区分所有者とされた者は、集会の議決権を有しない	この制度はない	区分所有法38条の2第1項 区分所有法38条の2第2項

「議決権を有しない区分所有者」は、裁判所の裁判で所在等不明区分所有者とされた区分所有者です（この表の最後の行）。「出席の要件」の割合は、規約でこれより多くできます。

表2 集会の手続と規約（いまの規定と改正前）

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
区分所有者の団体 出題：平成11年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：区分所有者の団体に加わるかどうかは、各区分所有者の意思による、とする	区分所有者は、全員で、建物・敷地・附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる（区分所有者であれば構成員となり、加わるかどうかを選べない）	同じ	区分所有法3条
集会を招集する者と回数 出題：令和4年 問13・平成29年 問13 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：管理者は、少なくとも毎年2回集会を招集しなければならない、とする	管理者が招集し、少なくとも毎年1回招集しなければならない。管理者がないときは、区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が招集できる（この定数は規約で減らせる）	同じ（議決権を有しない区分所有者を除く定めはなかった）	区分所有法34条1項 区分所有法34条2項 区分所有法34条5項
区分所有者による招集の請求 出題：平成29年 問13・平成10年 問13 直近10年：1回 問われ方：集会の招集を請求できる定数（5分の1）は、規約で減らせない、とする	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は、会議の目的たる事項を示して、管理者に集会の招集を請求できる（この定数は規約で減らせる）。請求の日から2週間以内に、4週間以内の日を会日とする招集の通知が発せられなかったときは、請求した区分所有者が招集できる	同じ（議決権を有しない区分所有者を除く定めはなかった）	区分所有法34条3項 区分所有法34条4項

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
招集の通知の期間と中身 出題：平成27年 問13・平成21年 問13 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に発する、とする	会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項と議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）に発する。この期間は規約で伸長できる（短くすることはできない）。建替え決議などは2か月前（表1）	会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して発する。この期間は規約で伸縮できた（短くすることもできた）。議案の要領は、共用部分の変更・規約の設定などの決議事項のときに示した	区分所有法35条1項
招集の通知のあて先と掲示 出題：令和6年 問13・平成29年 問13 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	専有部分が数人の共有に属するときは、議決権を行使すべき者（その者が不在ときは共有者の1人）にすれば足りる。区分所有者が通知を受けべき場所を管理者に通知したときはその場所に、通知しなかったときは専有部分が所在する場所にあてて発すれば足り、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。建物内に住所を有する区分所有者などへの通知は、規約に特別の定めがあれば、建物内の見やすい場所に掲示してでき、掲示をした時に到達したものとみなす	同じ	区分所有法35条2項 区分所有法35条3項 区分所有法35条4項
招集の手続の省略 出題：令和5年 問13・平成29年 問13 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：区分所有者（と議決権）の4分の3以上の同意で、招集の手続を省略できる、とする	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで集会を開ける	区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開ける	区分所有法36条
決議できる事項 出題：令和5年 問13・平成18年 問16 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	あらかじめ通知した事項についてだけ決議できる。ただし、法律で集会の決議に特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めができる。招集の手続を省略した集会には、この制限はない	同じ	区分所有法37条1項 区分所有法37条2項 区分所有法37条3項
議決権とその行使 出題：令和元年 問13・平成22年 問13 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：議決権は集会に出席して行使し、書面・代理人では行使できない、とする／専有部分の共有者は、それぞれ議決権を行使できる、とする／規約で定めれば、議決権を行使すべき者を2人まで定められる、とする	議決権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分の割合（専有部分の床面積の割合）による。専有部分が数人の共有に属するときは、共有者が持分の価格の過半数で、議決権を行使すべき者1人を定める。議決権は書面・代理人で行使でき、規約又は集会の決議で電磁的方法でも行使できる	議決権の割合と、書面・代理人・電磁的方法による行使は同じ。共有者は議決権を行使すべき者1人を定める（持分の価格の過半数で定める旨の規定はなかった）	区分所有法38条 区分所有法39条2項 区分所有法39条3項 区分所有法40条

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
書面・電磁的方法による決議 出題：令和3年10月 問13・平成23年 問13 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）全員の承諾があるときは、集会を開かずに書面又は電磁的方法で決議できる。区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、決議があったものとみなす。いずれも集会の決議と同一の効力がある	区分所有者全員の承諾があるときにできる（ほかは同じ）	区分所有法45条1項 区分所有法45条2項 区分所有法45条3項
議長と議事録 出題：令和7年 問13・令和元年 問13 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：書面の議事録には、集會に出席した区分所有者の全員が署名する、とする／書面の議事録には、議長と出席した区分所有者の1人が署名すればよい、とする	議長は、規約に別段の定めがある場合と別段の決議をした場合を除き、管理者又は集會を招集した区分所有者の1人。議事録は議長が書面又は電磁的記録で作成し、議事の経過の要領とその結果を記載する。書面のときは、議長と集會に出席した区分所有者の2人が署名する（押印は要らない）。電磁的記録のときは、同じ者が署名に代わる措置を執る	同じ（押印が要らなくなったのは2021年9月1日から。それまでは署名押印）	区分所有法41条 区分所有法42条1項 区分所有法42条2項 区分所有法42条3項 区分所有法42条4項
占有者（区分所有者以外の専有部分の占有者） 出題：令和3年12月 問13・令和元年 問13 ほか7件 直近10年：3回 問われ方：区分所有法は、占有者の権利義務を定めていない、とする／占有者は、利害関係があれば集會で議決権を行使できる、とする	区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、會議の目的たる事項につき利害関係を有するときは、集會に出席して意見を述べられる（議決権は有しない）。その場合、招集する者は、招集の通知を発した後遅滞なく、集會の日時・場所・會議の目的たる事項・議案の要領を建物内の見やすい場所に掲示する。占有者は、建物・敷地・附属施設の使用方について、区分所有者が規約・集會の決議にもとづいて負う義務と同一の義務を負う	同じ（掲示に議案の要領は含まなかった）	区分所有法44条1項 区分所有法44条2項 区分所有法46条2項
規約で定められること 出題：平成17年 問14・平成6年 問14 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	建物・敷地・附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定められる（敷地・附属施設が区分所有者の共有に属しないときも含む。区分所有者以外の者の権利を害することはできない）。区分所有者間の利害の衡平が図られるように定め、書面又は電磁的記録で作成する	同じ	区分所有法30条1項 区分所有法30条3項 区分所有法30条4項 区分所有法30条5項
公正証書による規約の設定 出題：令和3年12月 問13・平成21年 問13 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：規約は集會の決議でしか設定できず、最初に専有部分の全部を所有する分譲業者は設定できない、とする／公正証書による規約で、共用部分の持分の割合を定められる、とする／譲り受けて専有部分の全部を所有することになった者も、公正証書で規約を設定できる、とする／構造上の共用部分を、公正証書による規約で定められる、とする	最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、規約共用部分・規約敷地・専有部分と敷地利用権の分離処分を認める定め・各専有部分の敷地利用権の割合の定め の規約を設定できる（これら以外の事項は設定できない）	同じ	区分所有法32条

項目	いま（2026年4月1日から）	改正前（2026年3月31日まで）	条文
一部共用部分の規約 出題：令和5年 問13・平成23年 問13 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：一部共用部分の事項を区分所有者全員の規約で定めるには、共用すべき区分所有者全員の承諾が要る、とする／一部共用部分の事項は、区分所有者全員の規約に定められない、とする	一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除き、これを共用すべき区分所有者の規約で定められる。これを区分所有者全員の規約で設定・変更・廃止するときは、共用すべき区分所有者（議決権を有しない区分所有者を除く）の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときはできない	同じ（議決権を有しない区分所有者を除く定めはなかった）	区分所有法30条2項 区分所有法31条2項
規約・議事録の保管と閲覧 出題：令和2年12月 問13・平成30年 問13 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：議事録の保管場所は掲示しなくてよい、とする／規約の保管場所は、各区分所有者に通知したうえで掲示する、とする／管理者がないときの規約の保管者を、理事会の決議で定められる、とする	規約と議事録は、管理者が保管する（管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で、規約又は集会の決議で定める者）。利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除き閲覧を拒めない。保管場所は建物内の見やすい場所に掲示する（各区分所有者への通知は要らない）。保管・閲覧・議事録の作成の義務に違反した管理者などは20万円以下の過料に処される	同じ（過料の条は71条）	区分所有法33条1項 区分所有法33条2項 区分所有法33条4項 区分所有法42条5項 区分所有法91条1号 区分所有法91条2号 区分所有法91条3号
規約・集会の決議の効力 出題：令和6年 問13・令和2年12月 問13 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：規約・集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては効力を生じない、とする	区分所有者の特定承継人に対しても効力を生ずる	同じ	区分所有法46条1項
国内に住所がない区分所有者（国内管理人） 直近10年の出題なし	国内に住所又は居所を有しない区分所有者は、国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任でき、国内管理人は、保存行為・集会の招集の通知の受領・議決権の行使などをする権限を有する	この制度はない	区分所有法6条の2第1項 区分所有法6条の2第2項

「同じ」は、改正の前後で規定の中身が同じものです。議決権を有しない区分所有者は、表1の最後の行にあります。

表3 専有部分・共用部分・敷地利用権の違い

項目	専有部分	共用部分	敷地利用権	条文
どんな部分・権利か 出題：平成11年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	構造上区分され、独立して住居・店舗・事務所・倉庫などの用途に供することができる建物の部分で、区分所有権の目的となるもの（規約で共用部分とされたものを除く）	専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物、規約で共用部分とされた附属の建物。数個の専有部分に通ずる廊下・階段室など、構造上共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならない	専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利（所有権・借地権など）	区分所有法1条 区分所有法2条1項 区分所有法2条3項 区分所有法2条4項 区分所有法2条6項 区分所有法4条1項
規約で定められること 出題：令和3年12月 問13・平成17年 問14 直近10年：1回 問われ方：構造上の共用部分を、規約で専有部分にできる、とする／構造上の共用部分を、公正証書による規約で定められる、とする	専有部分となることができる建物の部分と附属の建物は、規約で共用部分にできる（規約共用部分）。その旨の登記をしなければ第三者に対抗できない	構造上の共用部分を、規約で専有部分にすることはできない。規約で、共用部分の所有者を管理者や特定の区分所有者と定められる（区分所有者以外の者は管理者に限る）	建物が所在する土地と一体として管理・使用する庭・通路などの土地は、規約で建物の敷地にできる（規約敷地）	区分所有法4条1項 区分所有法4条2項 区分所有法11条2項 区分所有法27条1項 区分所有法5条1項
所有と持分 出題：令和7年 問13・令和6年 問13 ほか9件 直近10年：6回 問われ方：共用部分の持分の床面積を、壁その他の区画の中心線で測る、とする／共用部分の持分の割合は規約で変えられない、とする／共用部分は、全員の共有の登記をしなければ第三者に対抗できない、とする／共用部分の持分は共有者の数で等分する、とする	区分所有者が区分所有権を有する（数人で共有することもある）	区分所有者全員の共有（一部共用部分）は、これを共用すべき区分所有者の共有）。規約で別段の定めができる。各共有者の持分は、専有部分の床面積（壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積）の割合で、規約で別段の定めができる。共用部分には民法177条（登記がなければ第三者に対抗できない）を適用しない	敷地利用権が数人で有する所有権などのとき、区分所有者が数個の専有部分を所有するときの各専有部分の敷地利用権の割合は、専有部分の床面積の割合（規約で別段の割合を定められる）	区分所有法11条1項 区分所有法11条2項 区分所有法11条3項 区分所有法14条1項 区分所有法14条3項 区分所有法14条4項 区分所有法22条2項

項目	専有部分	共用部分	敷地利用権	条文
処分 出題：令和3年10月 問13・平成22年 問13 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：専有部分と敷地利用権を分離して処分できないことは、規約でも変えられない、とする／規約に定めがなければ、専有部分と敷地利用権を分離して処分できる、とする	専有部分を処分すると、共用部分の持分はそれに従う。敷地利用権とは原則として分離して処分できない（敷地利用権の列）	共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従い、法律に別段の定めがある場合を除き、専有部分と分離して処分できない	数人で有する所有権などのとき（専有部分の全部を所有する者が単独で有するときも同じ）は、専有部分と分離して処分できない（規約で別段の定めができる）。これに違反する処分の無効は、善意の相手方に主張できない（分離して処分できない旨の登記をした後の処分を除く）	区分所有法15条1項 区分所有法15条2項 区分所有法22条1項 区分所有法22条3項 区分所有法23条
管理と費用 出題：令和5年 問13・令和2年10月 問13 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：共用部分の保存行為に集会の決議（各過半数）が要る、とする／共用部分の保存行為は、規約の定めにかかわらず単独でできる、とする／共用部分の管理の費用は共有者で等分する、とする	各区分所有者が管理する。区分所有者は、専有部分・共用部分を保存・改良するため必要な範囲で、他の区分所有者の専有部分や自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自ら保存することを請求できる（損害を与えたときは償金を支払う）。占有者はこの請求はできない	保存行為は各共有者が単独でできる。管理は普通決議、形状又は効用の著しい変更は特別決議（表1）。管理と保存行為は規約で別段の定めができる。各共有者は、規約に別段の定めがない限り持分に応じて負担し、利益を収取する	建物の敷地・附属施設が区分所有者の共有に属するときは、共用部分の変更・管理・負担の規定を準用する	区分所有法6条2項 区分所有法6条3項 区分所有法18条1項 区分所有法18条2項 区分所有法19条 区分所有法21条

共用部分の変更・管理を決める集会の決議要件は、表1にあります。

表4 管理者と管理組合法人の違い

項目	管理者	管理組合法人	条文
置くか・どうやって置くか 出題：令和3年12月 問13・令和2年12月 問13 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：管理者の選任は、規約でも集会の決議以外の方法にできない、とする／管理組合法人になれるのは、区分所有者が30人以上の団体に限る、とする	置くかどうかは任意。規約に別段の定めがない限り、集会の決議（普通決議）で選任・解任する。不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者が裁判所に解任を請求できる	区分所有者の団体が、集会の決議（表1）で法人となる旨・名称・事務所を定め、主たる事務所の所在地で登記をして成立する（区分所有者の人数の要件はない）。理事と監事を置かなければならない	区分所有法25条1項 区分所有法25条2項 区分所有法47条1項 区分所有法49条1項 区分所有法50条1項
誰がなれるか・任期 出題：平成28年 問13・平成27年 問13 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：管理者の任期は2年以内としなければならない、とする／管理者は区分所有者でなければならない、とする	区分所有者でなくてもよい。任期は法律に定めがない	理事・監事の任期は2年（規約で3年以内の別段の期間を定められる）。監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねられない	区分所有法25条1項 区分所有法49条6項 区分所有法50条2項 区分所有法50条4項

項目	管理者	管理組合法人	条文
権限と代理 出題：令和3年12月 問13・平成24年 問13 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	共用部分などを保存し、集会の決議 を実行し、規約で定めた行為をす る。その職務に関し区分所有者を代 理する（損害保険契約の保険金・損 害賠償金などの請求と受領を含 む）。代理権に加えた制限は、善意 の第三者に対抗できない	その事務に関し区分所有者を代理す る（保険金などの請求と受領を含 む）。理事が法人を代表し、理事が 数人のときは各自代表する（規約・ 集会の決議で別段の定めができ る）。理事が数人のときは、規約に 別段の定めがない限り事務は理事の 過半数で決する。保存行為は理事が 決められる	区分所有法26条1項 区分所有法26条2項 区分所有法26条3項 区分所有法47条6項 区分所有法47条7項 区分所有法49条2項 区分所有法49条3項 区分所有法49条4項 区分所有法49条5項 区分所有法52条2項
訴訟 出題：令和4年 問13・平成13年 問15 ほか1 件 直近10年：1回 問われ方：管理者が原告又は被告となるの は、集会の決議による場合に限られる、と する／管理者は、規約・集会の決議があっ ても原告又は被告になれない、とする／規 約により原告又は被告となった管理者は、 区分所有者に通知しなくてよい、とする	規約又は集会の決議により、その職 務に関し、区分所有者のために原告 又は被告となれる。規約により原告 又は被告となったときは、遅滞なく 区分所有者にその旨を通知する	規約又は集会の決議により、その事 務に関し、区分所有者のために原告 又は被告となれる。規約により原告 又は被告となったときは、遅滞なく 区分所有者にその旨を通知する	区分所有法26条4項 区分所有法26条5項1号 区分所有法47条8項 区分所有法47条9項1号
集会の招集と事務の報告 出題：令和6年 問13・平成28年 問13 ほか1 件 直近10年：2回 問われ方：管理者は、毎年2回その事務に 関する報告をする、とする	少なくとも毎年1回集会を招集し、 集会で毎年1回一定の時期にその事 務に関する報告をする	理事が、少なくとも毎年1回集会を 招集し、毎年1回一定の時期に事務 に関する報告をする	区分所有法34条2項 区分所有法43条 区分所有法47条12項
共用部分の所有（管理所有） 出題：令和7年 問13・令和2年12月 問13 ほか1 件 直近10年：3回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	規約に特別の定めがあるときは、共 用部分を所有できる。所有しても、 形状又は効用の著しい変更を伴う共 用部分の変更はできない	管理者の規定が適用されないので、 管理所有の定めはない	区分所有法27条1項 区分所有法27条2項 区分所有法20条2項 区分所有法47条11項
区分所有者の責任 出題：平成24年 問13・平成4年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：管理者の行為についての区分所 所有者の責任の割合は、規約にかかわらず共 用部分の持分の割合による、とする	管理者が職務の範囲内で第三者との 間にした行為について、区分所有者 は共用部分の持分と同じ割合で責任 を負う（規約で管理の経費の負担の 割合を定めていれば、その割合）。 第三者の債権は、区分所有者の特定 承継人に対しても行える	法人の財産で債務を完済できないと き・法人の財産への強制執行が効を 奏しなかったときは、区分所有者が 同じ割合で弁済の責任を負う（法人 に資力があり執行が容易であることを 証明したときを除く）。特定承継 人も同じ責任を負う	区分所有法29条1項 区分所有法29条2項 区分所有法53条1項 区分所有法53条2項 区分所有法53条3項 区分所有法54条

管理組合法人には、管理者の規定（25条～29条）が適用されません。

不動産登記法

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/kenri/toki/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。「条文」の列の法令は、いま（2026年9月）の不動産登記法・不動産登記令・不動産登記規則の条・項・号です。平成16年までの本試験は、2005年3月7日に施行された不動産登記法の全部改正（平成16年法律第123号）の前の法で出題されているので、いまは無い制度（登記所への出頭・登記済証の添付・保証書・予告登記など）を前提にした選択肢は「出題」に載せていません。「出題」には、2023年4月1日から2026年4月1日までに施行された改正（令和3年法律第24号）の前に出題された選択肢も含みます（改正前の定めは、行の中に書いています）。

表1 表示に関する登記と権利に関する登記の違い

項目	表示に関する登記	権利に関する登記	条文
登記記録のどこに記録するか 出題：平成3年 問15・平成2年 問16 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：賃借権の設定の仮登記は甲区に記録する、とする／根抵当権の登記名義人の表示の変更の登記は甲区に記録する、とする	表題部に記録する（表題部に最初にされる登記が表題登記）。所有権の登記がない不動産は、所有者（表題部所有者）の氏名・住所も表題部に記録する	権利部に記録する。権利部は甲区と乙区に分かれ、甲区には所有権に関する登記、乙区には所有権以外の権利（抵当権・賃借権・地役権など）に関する登記を記録する	不動産登記法2条7号・8号・10号・20号 不動産登記法27条3号 不動産登記規則4条4項
何を登記するか（登記事項） 出題：令和2年10月 問14・平成29年 問14 ほか5件 直近10年：3回 問われ方：容易に運搬できる切符売場も建物として登記できる、とする／屋根をふいだけで周壁の無い建築中の建物も建物として登記できる、とする／要役地に所有権の登記がなくても、承役地に地役権の設定の登記ができる、とする／賃借権の設定の登記で、敷金は登記事項にならない、とする／配偶者居住権は登記できる権利に含まれない、とする	不動産の表示。土地は所在・地番・地目・地積、建物は所在・家屋番号・種類・構造・床面積など（建物の名称があるときは名称も）。建物の種類は、主な用途により居宅・店舗・事務所などに区分して定める。建物として登記できるのは、屋根と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、目的とする用途に供し得る状態にあるもの	所有権・地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・配偶者居住権・採石権の保存・設定・移転・変更・処分の制限・消滅。登記の目的、登記原因とその日付、権利者の氏名・住所などのほか、権利ごとの事項（地上権の存続期間の定め、賃借権の敷金・事業用定期借地権の定めなど）も登記事項になる。承役地に地役権の設定の登記をするには、要役地に所有権の登記がなければならない	不動産登記法3条 不動産登記法34条1項 不動産登記法44条1項 不動産登記規則111条 不動産登記規則113条1項 不動産登記法59条 不動産登記法78条3号 不動産登記法80条3項 不動産登記法81条4号・8号
申請の義務 直近10年の出題なし	表題登記・地目や地積の変更の登記・滅失の登記などは、1か月以内に申請しなければならない（表2）	原則として申請の義務はない。相続による所有権の移転の登記（3年以内）と、所有権の登記名義人の氏名・住所の変更の登記（2年以内）は申請しなければならない（表2）	不動産登記法36条 不動産登記法47条1項 不動産登記法76条の2第1項 不動産登記法76条の5
登記官の職権による登記 出題：令和3年12月 問14・平成30年 問14 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：表示に関する登記も、当事者の申請又は官庁・公署の嘱託がなければできない、とする	登記官が職権であることができる（分筆・合筆の登記を職権である場合は、39条2項・3項に定めがある＝表5）。登記官は、申請があったときや職権で登記しようとするときに、必要があれば不動産の表示に関する事項を調査できる	法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁・公署の嘱託がなければ、することができない	不動産登記法16条1項 不動産登記法28条 不動産登記法29条1項 不動産登記法39条2項 不動産登記法39条3項
登記原因を証する情報（登記原因証明情報） 出題：令和4年 問14・平成26年 問14 直近10年：1回 問われ方：表示に関する登記の申請にも、登記原因を証する情報の提供が必要、とする	法61条の登記原因証明情報の提供の定めは、権利に関する登記についての定めで、表示に関する登記には無い（表示に関する登記の添付情報は、登記ごとに政令で定める）	法令に別段の定めがある場合を除き、申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない	不動産登記法61条 不動産登記令7条1項5号 不動産登記令7条1項6号

項目	表示に関する登記	権利に関する登記	条文
申請人に相続などがあったとき 出題：令和2年12月 問14・平成25年 問14 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合に、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がその登記を申請できる	登記権利者・登記義務者・登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合に、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がその登記を申請できる（売主が移転の登記の前に死亡したときは、相続人が売主に代わり、相続人への相続の登記をしないで、買主と共同して売主から買主への移転の登記を申請できる）	不動産登記法30条 不動産登記法62条
変更の登記・更正の登記 出題：平成23年 問14・平成8年 問15 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：更正の登記は、後発的に実体関係が変化したときの登記も含む、とする／表題部所有者の相続人や買主が、表示の変更の登記で表題部所有者を自分に変えられる、とする	登記事項に変更があったときは変更の登記、登記事項に錯誤又は遺漏があったときは更正の登記をする。表題部所有者やその持分の変更は、所有権の保存の登記をした後に所有権の移転の登記の手続をするのでなければ登記できない。不動産の所有者と表題部所有者が異なるときの表題部所有者の更正の登記は、不動産の所有者が、表題部所有者の承諾を得て申請する	変更の登記・更正の登記の意味は表示に関する登記と同じ。権利の変更の登記・更正の登記は、登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合と、その第三者がない場合に限り、付記登記ですることができる。付記登記は、既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要がある登記で、その順位は主登記の順位による。登記名義人の氏名・住所の変更の登記、所有権以外の権利の移転の登記、買戻しの特約の登記も付記登記とする	不動産登記法2条15号・16号 不動産登記法32条 不動産登記法33条1項 不動産登記法33条2項 不動産登記法66条 不動産登記法4条2項 不動産登記規則3条1号・6号・10号

申請の義務と期間は表2、権利に関する登記を誰が申請するか（共同申請と単独申請）は表3にあります。

表2 登記の申請の義務と期間

項目	申請の義務と期間	申請する人	怠ったとき	条文
土地の表題登記 出題：令和3年12月 問14・平成26年 問14 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	所有権を取得した日から1か月以内	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	10万円以下の過料	不動産登記法36条 不動産登記法164条1項
建物の表題登記 出題：平成21年 問14・平成13年 問14 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	所有権を取得した日から1か月以内	建物を新築して所有権を取得した者、又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者（表題登記がない区分建物を、建築した者から取得した者には、この義務はない＝表6）	10万円以下の過料	不動産登記法47条1項 不動産登記法164条1項
地目・地積の変更の登記 出題：平成21年 問14 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	変更があった日から1か月以内	表題部所有者又は所有権の登記名義人	10万円以下の過料	不動産登記法37条1項 不動産登記法164条1項

項目	申請の義務と期間	申請する人	怠ったとき	条文
建物の表題部の変更の登記（種類・構造・床面積など） 出題：平成30年 問14 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	変更があった日から1か月以内	表題部所有者又は所有権の登記名義人	10万円以下の過料	不動産登記法51条1項 不動産登記法164条1項
滅失の登記（土地・建物） 出題：令和5年 問14・平成28年 問14 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	滅失の日から1か月以内	表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記がある建物は、所有者）	10万円以下の過料	不動産登記法42条 不動産登記法57条 不動産登記法164条1項
合体による登記等 出題：平成9年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：表題登記がない建物と表題登記がある建物が合体したときは、合体による登記はできない、とする	合体の日から1か月以内（表題登記がない建物と、表題登記がある建物や所有権の登記がある建物とが合体したときも申請する）	合体前の建物の所有者・表題部所有者・所有権の登記名義人	10万円以下の過料	不動産登記法49条1項 不動産登記法164条1項
表題部所有者の氏名・住所の変更の登記 出題：平成21年 問14 直近10年の出題なし 問われ方：表題部所有者の住所の変更の登記は、1か月以内に申請しなければならない、とする	申請の義務はない（2年以内の申請の義務があるのは、所有権の登記名義人の氏名・住所の変更の登記だけ）	表題部所有者だけが申請できる	過料の定めはない	不動産登記法31条 不動産登記法76条の5
所有権の保存の登記 出題：平成28年 問14・平成9年 問14 直近10年：1回 問われ方：建物を新築したときは、1か月以内に所有権の保存の登記を申請しなければならない、とする	申請の義務はない（建物を新築したときに1か月以内に申請しなければならないのは、表題登記）	表題部所有者などに限る（表3）	過料の定めはない	不動産登記法74条1項 不動産登記法47条1項
売買・贈与などによる所有権の移転の登記 出題：昭和63年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	申請の義務はない（申請の期間の定めもない）	登記権利者と登記義務者が共同して申請する（表3）	過料の定めはない	不動産登記法60条
相続による所有権の移転の登記（相続人に対する遺贈を含む） 出題：平成9年 問14・昭和63年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：相続による所有権の移転の登記は、相続の開始を知った時から1年以内に申請しなければならない、とする 注意：2024年4月1日より前に開始した相続も対象で、そのときの3年は、知った日と2024年4月1日のいずれか遅い日から数える（令和3年法律第24号の附則5条6項）。	自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内。法定相続分（民法900条・901条の相続分）に応じた登記の後に、遺産の分割で相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産の分割の日から3年以内。2024年4月1日からの定めで、それまでは申請の義務はなかった	相続（相続人に対する遺贈）により所有権を取得した者。3年の期間内に、登記官に、相続が開始した旨と自らが相続人である旨を申し出れば（相続人である旨の申出）、申請の義務を履行したものとみなされる（申出の前にされた遺産の分割による所有権の取得の分を除く）	10万円以下の過料	不動産登記法76条の2第1項 不動産登記法76条の2第2項 不動産登記法76条の3第1項 不動産登記法76条の3第2項 不動産登記法164条1項

項目	申請の義務と期間	申請する人	怠ったとき	条文
所有権の登記名義人の氏名・住所の変更の登記 出題：平成30年 問14・平成9年 問14 直近10年：1回 問われ方：所有権の登記名義人の住所の変更の登記は、1か月以内に申請しなければならない、とする 注意：2026年4月1日より前にあった変更も対象で、そのときの2年は、変更があった日と2026年4月1日のいずれか遅い日から数える（令和3年法律第24号の附則5条7項）。	変更があった日から2年以内。2026年4月1日からの定めで、それまでは申請の義務はなかった	所有権の登記名義人（単独で申請できる＝表3）。法務省令で定める場合には、登記官が職権で変更の登記をすることもできる（所有権の登記名義人が自然人のときは、本人の申出があるときに限る）	5万円以下の過料	不動産登記法76条の5 不動産登記法76条の6 不動産登記法64条1項 不動産登記法164条2項

「過料」は、申請をすべき義務がある者が、正当な理由がないのに申請を怠ったときのものです。相続による所有権の移転の登記と、所有権の登記名義人の氏名・住所の変更の登記の申請の義務は、令和3年の改正（令和3年法律第24号）でできたものです。

表3 共同申請の原則と単独で申請できる場合

場面	原則・例外	条文
権利に関する登記の申請		
共同申請 出題：令和7年 問14・平成18年 問15 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：抵当権の設定の登記は、債務者が登記義務者となって申請する、とする	原則 登記権利者（登記で直接に利益を受ける者）と登記義務者（登記で直接に不利益を受ける登記名義人）が共同して申請する。抵当権の設定の登記なら、抵当権者が登記権利者、抵当権を設定する不動産の所有権の登記名義人が登記義務者	不動産登記法60条 不動産登記法2条12号・13号
判決による登記 出題：平成17年 問16・平成14年 問15 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：所有権を確認する確定判決で、登記権利者が単独で売買による移転の登記を申請できる、とする	例外 共同して申請しなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、他方が単独で申請できる（所有権があることを確認するだけの判決は、登記手続を命ずる判決ではない）	不動産登記法63条1項
相続・法人の合併 出題：令和3年10月 問14・平成17年 問16 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：相続による所有権の移転の登記にも、被相続人の登記識別情報（登記済証）の提供が必要、とする	例外 相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請できる	不動産登記法63条2項
遺贈 出題：令和6年 問14・平成19年 問16 直近10年：1回 問われ方：相続人でない者に対する遺贈による所有権の移転の登記も、登記権利者が単独で申請できる、とする	例外 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できる（2023年4月1日から）。相続人でない者に対する遺贈による移転の登記は、原則どおり共同申請	不動産登記法63条3項
登記名義人の氏名・住所の変更 出題：令和6年 問14・平成17年 問16 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	例外 登記名義人の氏名・名称・住所についての変更の登記・更正の登記は、登記名義人が単独で申請できる	不動産登記法64条1項
収用 出題：令和6年 問14・平成24年 問14 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	例外 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できる	不動産登記法118条1項

場面	原則・例外	条文
所有権の登記の抹消 出題：令和3年10月 問14・平成17年 問16 直近10年：1回 問われ方：所有権の移転の登記があっても、所有権の登記名義人が単独で所有権の登記の抹消を申請できる、とする	（例外） 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できる（所有権の移転の登記があるときは、単独では申請できない）	不動産登記法77条
死亡・解散で消滅する権利と買戻しの特約の抹消 出題：令和6年 問14・平成19年 問16 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	（例外） 権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されていて、その死亡・解散で権利が消滅したときの登記の抹消と、買戻しの特約の登記がされていて契約の日から10年を経過したときの登記の抹消（2023年4月1日から）は、登記権利者が単独で申請できる	不動産登記法69条 不動産登記法69条の2
信託の登記 出題：令和3年10月 問14・平成26年 問14 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：信託の登記は、受託者が単独で申請することができない、とする	（例外） 受託者が単独で申請できる。信託に係る権利の保存・設定・移転・変更の登記の申請と同時に申請しなければならない。受益者又は委託者は、受託者に代わって申請できる	不動産登記法98条1項 不動産登記法98条2項 不動産登記法99条
共有物分割禁止の定め 出題：令和5年 問14・平成25年 問14 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	（例外） 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記は、その権利の共有者であるすべての登記名義人が共同して申請しなければならない	不動産登記法65条
所有権の保存の登記		
保存の登記を申請できる者 出題：平成19年 問16・平成18年 問15 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：表題部所有者から所有権を買い受けた者は、直接自分を名義人とする保存の登記を申請できる、とする／表題部所有者から買い受けた者は、表題部所有者と共同して自分を名義人とする保存の登記を申請できる、とする	（原則） 申請できるのは、①表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人 ②所有権を有することが確定判決によって確認された者 ③収用によって所有権を取得した者だけ。表題部所有者から所有権を取得した者は、区分建物を除き、自分を名義人とする保存の登記を申請できない	不動産登記法74条1項
区分建物 出題：令和5年 問14・令和2年10月 問14 ほか5件 直近10年：3回 問われ方：敷地権付き区分建物の取得者は、敷地権の登記名義人の承諾を得なくても保存の登記を申請できる、とする	（例外） 区分建物は、表題部所有者から所有権を取得した者も、自分を名義人とする保存の登記を申請できる。敷地権付き区分建物のときは、敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない	不動産登記法74条2項

原則の行（色の付いた行）の下に、その例外を並べています。仮登記を単独で申請できる場合は、表4にあります。

表4 仮登記

項目	内容	条文
仮登記ができる場合 出題：平成4年 問15・平成2年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：実体上すでに所有権が移転しているときは、所有権の移転の仮登記はできない、とする	①権利の保存・設定・移転などがすでに生じているが、申請に必要な登記識別情報や第三者の許可・同意・承諾を証する情報を提供できないとき（1号）②権利の設定・移転・変更・消滅の請求権（始期付き・停止条件付きなど、将来確定することが見込まれるものを含む）を保全しようとするとき（2号）	不動産登記法105条1号・2号 不動産登記規則178条

項目	内容	条文
仮登記の申請 出題：平成26年 問14・平成20年 問16 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：仮登記の登記義務者の承諾があっても、仮登記の登記権利者は単独で申請できない、とする／仮登記の登記権利者が単独で申請できるのは、手続上の条件が備わらない場合に限る、とする／登記義務者が協力しないときは、仮登記を命ずる処分ではなく勝訴判決がなければ単独で申請できない、とする	原則は、仮登記の登記権利者と登記義務者が共同して申請する。仮登記の登記義務者の承諾があるとき、又は裁判所が仮登記の登記権利者の申立てにより仮登記を命ずる処分をしたとき（その決定書の正本を提供する）は、仮登記の登記権利者が単独で申請できる。共同して申請するときも、登記義務者の登記識別情報の提供は要らない	不動産登記法107条1項 不動産登記法107条2項 不動産登記法108条1項 不動産登記令7条1項5号
仮登記に基づく本登記の順位 出題：平成4年 問15・平成2年 問16 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：所有権の移転の仮登記をした後は、他の者への所有権の移転の登記はできない、とする	本登記の順位は、仮登記の順位による。登記官は、仮登記をしたとき、その次に同じ順位番号で本登記をすることができ余白を設け、本登記はその順位番号です。仮登記の後、同じ不動産について第三者への所有権の移転の登記などを行うことができる（その第三者は、本登記をするときの登記上の利害関係を有する第三者になる＝次の行）	不動産登記法106条 不動産登記規則179条1項 不動産登記規則179条2項 不動産登記法109条1項
所有権に関する仮登記に基づく本登記 出題：令和2年10月 問14・平成25年 問14 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：所有権に関する仮登記に基づく本登記に、仮登記の後に所有権の移転の登記を受けた第三者の承諾は要らない、とする／仮登記の後にされた第三者の登記が抹消されるまで、本登記はできない、とする	登記上の利害関係を有する第三者（仮登記の後に所有権の移転の登記を受けた者など）がある場合は、その第三者の承諾があるときに限り申請できる。本登記をするときは、登記官が職権でその第三者の権利に関する登記を抹消する	不動産登記法109条1項 不動産登記法109条2項
所有権以外の権利の仮登記に基づく本登記 出題：平成10年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：抵当権の設定の仮登記に基づく本登記にも、利害関係を有する第三者の承諾が必要、とする	第三者の承諾を要件とする109条1項は、所有権に関する仮登記に基づく本登記についての定めで、抵当権の設定の仮登記に基づく本登記など、所有権以外の権利の仮登記に基づく本登記には及ばない	不動産登記法109条1項
仮登記の抹消 出題：平成23年 問14・平成16年 問15 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：仮登記の登記識別情報を提供すれば、登記上の利害関係人が単独で仮登記の抹消を申請できる、とする／仮登記の抹消は、登記権利者と登記義務者が共同して申請しなければならない、とする	仮登記の登記名義人が単独で申請できる（その仮登記の登記名義人の登記識別情報を提供する）。仮登記の登記名義人の承諾があるときは、その仮登記の登記上の利害関係人も単独で申請できる	不動産登記法110条 不動産登記令8条1項9号

所有権に関する仮登記に基づく本登記と、所有権以外の権利の仮登記に基づく本登記とで、利害関係を有する第三者の承諾の扱いが違います。

表5 分筆・合筆の登記と建物の合併の登記

項目	内容	条文
申請できる者 出題：令和7年 問14・平成12年 問15 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：地上権者も分筆の登記を申請できる、とする／分筆の登記を申請できるのは、甲区の所有権の登記名義人に限る（表題部所有者は申請できない）、とする	分筆・合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は申請できない（地上権者などは申請できない）。 建物の分割・区分・合併の登記も同じ	不動産登記法39条1項 不動産登記法54条1項
登記官の職権による分筆・合筆 出題：令和7年 問14・令和元年 問14 直近10年：2回 問われ方：一筆の土地の一部が別の地目となっても、登記官は職権で分筆の登記をすることができない、とする	一筆の土地の一部が別の地目となり、又は地番区域を異にするに至ったときは、申請がなくても、登記官が職権で分筆の登記をしなければならない。地図を作成するため必要があると認めるときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人の異議がないときに限り、職権で分筆・合筆の登記ができる	不動産登記法39条2項 不動産登記法39条3項

項目	内容	条文
合筆の登記ができない土地 出題：令和元年 問14・平成23年 問14 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：承役地についてする地役権の登記がある土地は、合筆の登記ができない、とする	①相互に接続していない土地 ②地目又は地番区域が相互に異なる土地 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 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 ⑤所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地 ⑥所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地。ただし、⑥のうち、承役地についてする地役権の登記や、登記の目的・申請の受付の年月日と受付番号・登記原因とその日付が同一の担保権の登記などがある土地は、合筆の登記ができる	不動産登記法41条1号・2号・3号・4号・5号・6号 不動産登記規則105条1号・2号
所有権以外の権利の登記がある土地の分筆 出題：令和2年12月 問14・平成12年 問15 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：分筆のとき、抹消された登記も分筆後の土地の登記記録に転写される、とする／抵当権の登記がある土地の分筆には、抵当権者の承諾を証する情報が必要、とする／所有権以外の権利に関する登記がある土地は、分筆の登記ができない、とする	抵当権・地役権などの登記がある土地も分筆の登記ができ、申請するのは表題部所有者又は所有権の登記名義人（上の行）。分筆後の土地にも権利に関する登記が転写され（転写するのは現に効力を有する登記だけ）、担保権は登記官が共同担保目録を作成する（地役権は、分筆後の土地に存続することとなる場合に転写）。抵当権者などの承諾を証する情報を提供するの、分筆後のいずれかの土地についてその権利が消滅した旨の登記をするとき、承役地の分筆で地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部のときは、その範囲を証する地役権者が作成した情報と地役権図面を提供する	不動産登記法40条 不動産登記規則5条1項 不動産登記規則102条1項 不動産登記規則104条1項 不動産登記令7条1項6号
合筆・建物の合併と登記識別情報 出題：平成10年 問14・平成6年 問15 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：所有権の登記がある土地の合筆の登記には、合筆前の双方の土地の登記識別情報（登記済証）が必要、とする	所有権の登記がある土地の合筆の登記は、合筆に係る土地のうちいずれか一筆の所有権の登記名義人の登記識別情報を提供すれば足りる。所有権の登記がある建物の合併の登記も、いずれか一個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報で足りる	不動産登記法22条 不動産登記令8条1項1号・3号 不動産登記令8条2項1号・3号
建物の合併の登記ができない建物 出題：令和3年12月 問14・平成6年 問15 直近10年：1回 問われ方：同一の抵当権の登記がある建物どうしも、合併の登記ができない、とする／共用部分である旨の登記がある建物も、合併の登記ができる、とする	①共用部分である旨・団地共用部分である旨の登記がある建物 ②表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる建物 ③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建物 ④所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物 ⑤所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物。ただし、⑤のうち、登記の目的・申請の受付の年月日と受付番号・登記原因とその日付が同一の担保権の登記などがある建物は、合併の登記ができる	不動産登記法56条1号・2号・3号・4号・5号 不動産登記規則131条1号

分筆・合筆の登記と建物の合併の登記には、申請の義務の定めがありません（申請の義務がある登記は表2）。

表6 区分建物の登記

項目	内容	条文
区分建物の表題登記の申請 出題：令和2年12月 問14・平成8年 問16 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	区分建物が属する一棟の建物が新築されたときの区分建物の表題登記は、その一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記と併せて（一括して）申請しなければならない。区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって、その表題登記を申請できる	不動産登記法48条1項 不動産登記法48条2項
表題登記の申請の義務と一般承継人 出題：令和3年12月 問14・平成24年 問14 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	建物を新築して所有権を取得した者には、1か月以内に表題登記を申請する義務がある（表2）が、表題登記がない区分建物を、建築した者から取得した者には、この義務はない。区分建物を新築した後、その所有者に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表題登記を申請できる	不動産登記法47条1項 不動産登記法47条2項

項目	内容	条文
区分建物の床面積 出題：平成13年 問14・平成3年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：区分建物以外の建物の床面積も、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分による、とする	壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による（区分建物以外の建物は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による）	不動産登記規則115条
敷地権と敷地権である旨の登記 出題：平成13年 問14・平成8年 問16 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：敷地権である旨の登記は、敷地権の目的である土地の登記記録の表題部にされる、とする	専有部分と分離して処分することができない登記された敷地利利用権（敷地権）は、区分建物の表題部に登記する。登記官は、敷地権について表題部に最初に登記をするとき、職権で、敷地権の目的である土地の登記記録の権利部の相当区に、所有権・地上権などが敷地権である旨の登記をする	不動産登記法44条1項9号 不動産登記法46条 不動産登記規則119条1項
敷地権付き区分建物についての登記 出題：平成元年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：敷地権である旨の登記をした土地には、敷地権の目的となる前に登記原因が生じた質権・抵当権の登記もできない、とする	敷地権付き区分建物についての所有権・担保権の登記は、原則として、敷地権についてされた登記としての効力を有する（敷地権の登記をする前に登記されたものなど、73条1項ただし書の各号の登記を除く）。敷地権である旨の登記をした土地には、敷地権の移転の登記や、敷地権を目的とする担保権の登記はできない。ただし、その土地が敷地権の目的となる前に登記原因が生じた質権・抵当権の登記（一般の先取特権は含まない）などは、することができる	不動産登記法73条1項 不動産登記法73条2項
共用部分である旨の登記（規約共用部分） 出題：平成13年 問14・平成8年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	建物の表示に関する登記の登記事項で、その建物の登記記録の表題部にする。申請できるのは、その建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人だけ。この登記をするときは、登記官が職権で、表題部所有者の登記や権利に関する登記を抹消する	不動産登記法44条1項6号 不動産登記法58条2項 不動産登記法58条4項
構造上の共用部分 出題：平成元年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	区分建物は、区分所有権の目的となる専有部分（規約で共用部分とされたものを含む）。数個の専有部分に通ずる廊下・階段室など、構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないので、区分建物として登記することはできない	不動産登記法2条22号 区分所有法4条1項

区分建物の所有権の保存の登記を申請できる者は、表3にあります。

表7 登記の申請のし手続と登記事項証明書

項目	内容	条文
申請の方法 出題：昭和63年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	電子情報処理組織を使用する方法（オンライン）か、申請情報を記載した書面を提出する方法のどちらか。書面は送付（書留郵便など）で提出することもでき、登記所に出頭しなくてよい	不動産登記法18条1号・2号 不動産登記規則53条1項
委任による代理人の権限 出題：令和3年10月 問14・令和元年 問14 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：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、とする	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、本人である法人の合併による消滅、法定代理人の死亡などによっては消滅しない	不動産登記法17条1号・2号・4号
一の申請情報による申請 出題：平成18年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：登記の目的が異なっても、登記原因とその日付が同一なら一の申請情報で申請できる、とする	申請情報は、登記の目的と登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供するのが原則。同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記の目的と、登記原因及びその日付が同一であるときなどは、一の申請情報で申請できる（「など」は、同一の債権を担保する担保権の登記で登記の目的が同一のときなど、法務省令で定めるとき）	不動産登記令4条 不動産登記規則35条10号

項目	内容	条文
第三者の許可を証する情報と印鑑に関する証明書 出題：平成元年 問15・昭和63年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：印鑑に関する証明書は、作成後6か月以内のものでよい、とする	登記原因について第三者の許可・同意・承諾を要するときは、それを証する情報を申請情報と併せて提供する。書面で申請するときに添付する印鑑に関する証明書は、作成後3か月以内のものでなければならない	不動産登記令7条1項5号 不動産登記令16条3項
登記の抹消と登記上の利害関係を有する第三者 出題：平成15年 問15・平成5年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：登記の抹消には、第三者の承諾を証する情報と、第三者に対抗できる裁判があったことを証する情報の両方が必要、とする	権利に関する登記の抹消は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合は、その第三者の承諾があるときに限り申請できる。申請情報と併せて、その第三者の承諾を証する第三者が作成した情報、又はその第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供する（所有権に関する仮登記に基づく本登記の承諾も、同じ形の情報を提供する）	不動産登記法68条 不動産登記令7条1項6号
登記識別情報の通知と登記完了証 出題：令和4年 問14・令和2年10月 問14 直近10年：2回 問われ方：債権者が債務者に代位して申請した登記で、代位した債権者に登記識別情報が通知される、とする	登記をすることで申請人自らが登記名義人となる場合に、その登記を完了したとき、登記官がその申請人に通知する。申請人があらかじめ通知を希望しない旨の申出をしたときなどは通知しない。債権者が債務者に代位して申請した登記では、登記名義人になるのは債務者なので、申請した債権者には通知されない。登記官は、申請に基づいて登記を完了したときは、申請人に登記完了証を交付する（送付の方法による交付を求めるときは、その旨と送付先の住所を申請情報の内容とする）	不動産登記法21条 不動産登記規則64条1項1号 不動産登記規則181条1項 不動産登記規則182条2項
登記識別情報の提供 出題：令和4年 問14・平成10年 問14 直近10年：1回 問われ方：相続による所有権の移転の登記にも、被相続人の登記識別情報（登記済証）の提供が必要、とする／資格者代理人によって申請すれば、登記識別情報を提供できない正当な理由があるとみなされる、とする	登記権利者と登記義務者が共同して申請する権利に関する登記と、政令で定める登記では、登記義務者（政令で定める登記は登記名義人）の登記識別情報を提供する。政令で定める登記は、所有権の登記がある土地の合筆・建物の合体・建物の合併、共有物分割禁止の定めに係る権利の変更、所有権の移転の登記がない場合の所有権の登記の抹消、質権・抵当権の順位の変更、仮登記の登記名義人が単独で申請する仮登記の抹消など（確定判決による登記を除く）。相続・法人の合併による移転の登記は、共同申請でも政令で定める登記でもないので、提供しない。登記識別情報が通知されなかった場合その他、提供できないことに正当な理由があるときは提供しなくてよく、そのときは登記官が登記義務者に事前通知をする。資格者代理人から本人確認のための情報の提供を受け、登記官がその内容を相当と認めたときは、この事前通知をしない（資格者代理人による申請であることで、提供が要らなくなるのではない）	不動産登記法22条 不動産登記令8条1項 不動産登記法23条1項 不動産登記法23条4項1号
申請の却下と補正 出題：令和元年 問14・平成15年 問15 直近10年：1回 問われ方：補正できる不備を申請人が補正しても、登記官は申請を却下しなければならない、とする	申請に係る不動産の所在地が申請を受けた登記所の管轄に属しないとき、申請情報と併せて提供しなければならない情報が提供されないときなど、25条の各号に当たるときは、登記官は理由を付した決定で申請を却下しなければならない。ただし、補正できる不備を、登記官が定めた相当の期間内に申請人が補正したときは却下しない。管轄に属しない不動産について権利に関する登記がされたことを後で発見したときは、登記官が異議の手続を経て職権で抹消する（権利に関する登記についての定め）	不動産登記法25条 不動産登記法25条1号 不動産登記法25条9号 不動産登記法71条1項 不動産登記法71条4項

項目	内容	条文
二以上の登記所の管轄区域にまたがる不動産 出題：平成3年 問16・昭和63年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：二以上の登記所の管轄区域にまたがる不動産は、どちらの登記所にも登記簿が備えられる、とする／二以上の登記所の管轄区域にまたがる建物は、双方の登記所にそれぞれ申請しなければならない、とする	法務大臣又は法務局・地方法務局の長が、その不動産の登記の事務をつかさどる登記所を指定する。指定がされるまでの間は、どちらか一の登記所に申請できる	不動産登記法6条2項 不動産登記法6条3項
登記事項証明書 出題：令和7年 問14・平成27年 問14 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：電磁的記録で作成された登記事項証明書の交付も請求できる、とする	何人も、手数料を納付して交付を請求できる（利害関係を明らかにする必要はない）。登記事項証明書は、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面で、現に効力を有するものだけを記載した証明書（現在事項証明書）も請求できる。送付の方法でも請求でき、電子情報処理組織を使用して請求情報を提供する方法で請求することもできる（電子情報処理組織を使用して請求したときは、送付で受け取ることも、その旨を請求情報の内容として登記所で受け取ることもできる）。不動産を管轄する登記所以外の登記所にも請求できる	不動産登記法119条1項 不動産登記法119条5項 不動産登記規則196条1項1号・2号 不動産登記規則193条1項7号 不動産登記規則194条3項
登記簿の附属書類の閲覧 出題：令和5年 問14・令和2年12月 問14 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：何人も、理由の有無にかかわらず、登記簿の附属書類である申請書を閲覧できる、とする	土地所在図・地積測量図・地役権図面・建物図面・各階平面図は、何人も写しの交付と閲覧を請求できる。それ以外の附属書類（申請書など）は、正当な理由があるときに、正当な理由があると認められる部分に限り閲覧を請求できる（登記を申請した者は、自己を申請人とする登記記録の附属書類を閲覧できる）。2023年3月31日までは、図面以外の附属書類の閲覧は「請求人が利害関係を有する部分に限る」定めだった	不動産登記法121条1項 不動産登記法121条2項 不動産登記法121条3項 不動産登記法121条4項 不動産登記令21条1項
地図と筆界特定書の写し 出題：平成27年 問14・平成3年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：登記所に備える地図は、すべて一筆の土地ごとに作成する、とする／筆界特定書の写しの交付は、請求人が利害関係を有する部分に限り請求できる、とする	地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示する。地図・建物所在図・地図に準ずる図面の写しは、何人も交付を請求できる。筆界特定書等の写しも、何人も交付を請求できる（筆界特定手続記録のうち筆界特定書等以外のものの閲覧は、利害関係を有する部分に限る）	不動産登記法14条2項 不動産登記法120条1項 不動産登記法149条1項 不動産登記法149条2項

登記識別情報は、登記名義人が自ら登記を申請していることを確かめるための符号その他の情報です。

この資料は、2026年9月時点で施行されている法令にもとづいています。区分所有法の表は、2026年4月1日に施行された改正のあとの規定と、改正前の規定を並べています。令和9年度（2027年度）試験の法令基準日は2027年4月1日です。

この資料の最新版は <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/kenri/> から開けます。

宅建試験対策アプリ **ぶんまわしちゃん**。（一問一答・学習記録・音声）