

不登法について

三枝りょう's EYE

例年 16 問出題される。出題範囲は、資格予備校では、総論／各論という分類をすることがあるが、それに当てはめると一定しない。頻出分野は、登記識別情報、登記原因につき第三者の許可等を証する情報、判決による登記、仮登記、登録免許税、相続の登記、抵当権の登記、根抵当権の登記、用益権の登記、敷地権付き区分建物の登記である。過去 10 年を総覧すると、推論型問題による出題は、平成 16, 17, 20, 21 年に 1 問ずつあるのみである。近年は、登記記録型問題が毎年 2 – 3 問出題されている。

令和 3 年の出題実績は、以下のとおり。

03年	範囲	内 容	形式	備考
12		登記の申請		
13		官公署が行う登記の嘱託		
14		職権による登記の抹消	図表	
15	各論	所有権の登記の目的及び原因	図表	
16		図面等の添付情報	図表	
17		登記識別情報の通知の有無		
18	各論	所有権の移転登記		参照条文
19	各論	相続又は遺贈を原因とする所有権移転登記		
20	各論	所有権登記の抹消		
21	各論	抵当権の設定登記の抹消		参照条文
22	各論	根抵当権の元本確定登記		
23		敷地権付き区分建物の登記	登記記録	参照条文
24	各論	配偶者居住権の登記		
25		不正な登記の防止		
26		仮登記にかかる登録免許税		単純正誤
27		登録免許税（アイウオ税還付）		

令和 3 年度は、おおむね例年どおりの内容であった。令和 2 年 3 月 31 日民二 328 号の登記通達（債権法改正にかかる通達）の知識を問う出題はなかった。第 24 問の配偶者居住権の登記は初出であったが、正答率は 70% 近く受験生がしっかり対策をしていたことが窺える。対して第 26 問は、仮登記にかかる登録免許税についての計算問題で、単純正誤型だったこともあり、正答率が 10% 程度で合否に影響がない問題であった。16 問中 6 問が正答率 50% 以下で、昨年より難度が高かったといえる。

参考 平成 30 年度の不動産登記法の出題実績

30年	範囲	内 容	形式	備考
12		登記することができないもの		
13		登記事項	図表	
14		オンライン申請による登記申請		
15		代位による登記		
16		却下の事由	図表	
17		登記識別情報通知書及び登記完了証の通数	図表	
18		書面申請における印鑑証明書の提供の要否		
19		登記識別情報の提供の要否		
20	各論	所有権の保存登記		
21	各論	相続に関する登記		判例
22	各論	賃借権の登記		
23	各論	質権の登記		
24	各論	抵当権又は根抵当権の登記		
25		信託の登記		
26		仮登記		
27		登録免許税	図表	計算問題

参考 平成 31 年度の不動産登記法の出題実績

31年	範囲	内 容	形式	備考
12		オンライン申請による登記申請		
13		相続又は合併を原因とする所有権移転登記の登記原因証明情報		
14		農地法所定の許可		
15		相続人のあることが明らかでない場合の登記		
16		権能なき社団と登記		参照条文
17		農地につき時効取得を原因とする判決による登記	対話 登記記録	
18	各論	賃借権及び地役権の登記	空欄補充	
19	各論	賃借権の登記		
20	各論	抵当権の登記		
21	各論	根抵当権の登記		
22		抹消された登記の回復		
23		仮登記された権利の処分	図表 登記記録	
24		共同根抵当権又は抵当権の追加設定登記の申請情報に記載する前登記事項	図表	
25		第三者の承諾を証する情報		
26		法定相続情報一覧図		
27		機械器具目録又は工場財団目録の記録の変更の登記		参照条文

参考 令和2年度の不動産登記法の出題実績

02年	範囲	内 容	形式	備考
12		付記登記によってするもの		
13		ある登記の前提として申請すべき登記		
14		代位による登記	判例	
15		添付情報		
16		公務員が職務上作成した住所証明情報		単純正誤
17	各論	登記名義人氏名・住所の変更・更正登記		
18	各論	共有名義の土地の持分放棄	対話	
19	各論	相続による所有権の登記	判例	
20		一定の期間又は期日を登記事項とする登記		
21	各論	抵当権の登記		
22		処分禁止の仮処分による登記		
23		仮登記（移転請求権仮登記メイン）		
24		単独申請	空欄補充	
25		審査請求		
26		登記原因について第三者の許可承諾情報（会社と取締役との利益相反）		
27		登録免許税		

出題予想！不登法・登記原因につき第三者の許可等を証する情報

平成 20 年以降の登記原因につき第三者の許可・同意・承諾を証する情報に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20				
21	農地法 3 条の許可の要否☆			
22	登記原因につき第三者の承諾等を証する情報（会社と取締役の利益相反）			
23				
24	農地法の許可書の提供の要否 ☆			
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31	農地法所定の許可			
02	登記原因について第三者の許可承諾情報（会社と取締役との利益相反）			
03				

平成一桁年度も、農地法の許可についての出題が 5 問ある。平成年度全体を総覧しても当該分野からの出題が 3 年空いたことがなかったが、平成 25 年から 30 年まで 6 年出題がなかった。その後、平成 31 年、令和 2 年に出題され、本年の可能性が高まっている。

平成 16 年に推論型問題による出題があるが、それ以降は、すべて知識型問題形式に出題である。当該分野からは、主に①農地法の許可及び②会社と取締役との利益相反及がされるが、①の出題比率が非常に大きい。新しい先例も含め、知識のブラッシュアップをしておかなければならぬ。

出題予想！不登法・判決による登記

平成 20 年以降の判決による登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20	口頭弁論終結後の当事者交代における承継執行の可否		○	
21				
22	判決による登記			
23				
24				
25	判決による登記（アエ執行文）			
26	判決による登記（アオ執行文）			
27				
28				
29				
30				
31	農地につき時効取得を原因とする判決による登記	○		対話
02				
03				

判決による登記については、平成年度全体を通じてコンスタントに出題されている。平成 5, 6, 7 年, 18, 19, 20 年と 3 年連続での出題実績もあるが、平成 27-30 年と 4 年間出題が空くのは極めて稀である。

平成年度全体で当該分野からの推論型問題は、平成 20 年の 1 回のみである。近年は承継執行文についても肢レベルで出題があるため、対応することができるよう学習をしておく必要がある。

出題予想！信託の登記

平成 20 年以降の信託の登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20				
21	信託の登記			
22				
23	信託の登記			
24				
25				
26	信託の登記			穴埋め
27	信託に関する登記			
28				
29	信託の登記			
30	信託の登記			
31				
02				
03	14-オ			

平成 1 年から 10 年までの間に 1 問しか出題されていないが、平成 12 年以降は、およそ隔年で出題されている。平成 26, 27 年と連続して出題され、平成 28 年に出題がなく、平成 29, 30 年で連続出題された。引き続き連続出題の可能性は十分にある。

平成 29, 30 年とも、信託の登記についてのオーソドックスな問題で、合格のためには必ず得点すべきレベルの問題であった。なお本分野は、肢レベルで出題されることもしばしばある。令和 3 年は、職権による登記の抹消についての問題で、信託の併合の登記について肢レベルで出題された(正答率 39%)。

出題予想！不登法・仮登記

平成 20 年以降の仮登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20				
21	2号仮登記			対話・判例
22	仮登記			
23	仮登記（肢アイエオ仮登記の本登記）			
24	仮登記（イウ仮登記の可否）			
25	仮登記の本登記及び仮登記の抹消（25-16）	○		
	仮登記（25-26）			
26				
27	仮登記			
28				
29	仮登記（29-24）			
	根抵当権設定の仮登記（29-25）			
30	仮登記			
31	仮登記された権利の処分	○		図表
02	仮登記（移転請求権仮登記メイン）			
03	仮登記にかかる登録免許税			単純正誤

平成年度全体を総覧しても出題実績がないのは、平成 2, 12, 18, 20, 26, 28 年のみで、それ以外は毎年 1 問出題されている。平成 29 年は、仮登記全般及び根抵当権設定の仮登記と 2 問出題されたが、引き続き連続して出題される可能性は高い。

平成 11 年は、「1号仮登記の移転の登記と 2号仮登記の移転の登記の実行形態の相違」について推論型問題による出題がされたが、それ以外は、すべて知識型問題により出題されている。平成 25 年は登記記録の形式で出題されている。

仮登記の分野には、仮登記の申請の可否、仮登記の本登記、仮登記の抹消等の論点があるが、1 問丸ごと一つの論点でなく、横断的に出題されることが多い。

出題予想！不登法・相続の登記

平成 20 年以降の相続の登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20	相続による所有権移転登記			
21				
22	相続・遺贈の登記			
23				
24				
25	相続に関する登記 (345 遺産分割)			
26	相続による所有権移転登記			
27	共有登記名義人が死亡し相続人不存在の場合の登記			事例
28	遺産分割協議又は遺言による所有権移転登記			
29	相続を原因とする所有権移転登記			
30	相続に関する登記			
31				
02	相続による所有権の登記			判例
03	相続又は遺贈を原因とする所有権移転登記			

平成 23, 24 年と空いたが、25 年以降、29 年まで連続して出題されている。平成 12 年から 17 年まで 6 年連続で出題された実績があるため、本年も引き続き出題される可能性は高い。

出題予想！不登法・買戻し特約の登記

平成 20 年以降の買戻し特約の登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	判例	推論	備考
20				
21				
22	買戻し特約の登記			対話
23				
24				
25				
26	買戻し特約に関する登記（アイウ抹消）			登記記録
27				
28				
29	買戻し特約の登記			
30				
31				
02				
03				

平成 15 年以降は、2 年から 3 年空けてコンスタントな出題がある。平成 29 年に出題されてから 4 年空いたため、注意しておく必要がある。

出題予想！不登法・地上権・賃借権の登記

平成 20 年以降の用益権の登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20	賃借権の先順位担保権に優先する同意の登記			用益権？
21				
22				
23	賃借権の登記			
24				
25	地役権の登記			テクニカル
26				
27	区分地上権、地役権又は賃借権の登記			
28	地上権の登記の登記事項	○		
29	地役権の登記			
30	賃借権の登記			
31	賃借権及び地役権の登記（31-18）			空欄補充
	賃借権の登記（31-19）			
02				
03				

用益権の登記は、平成 1 年から 10 年までの間は 2 問しか出題されていない。しかし、平成 20 年以降は、出題頻度が高くなっている。平成 27-31 年と 5 年連続して出題されたが、当該分野は、平成 12 年から 18 年の 7 年連続で出題実績があるため、本年も引き続き出題される可能性は高い。

民法の択一式問題は、用益権全般について横断的に出題されることが多いが、不動産登記法では、地上権の登記、賃借権の登記、地役権の登記のいずれか 1 つから出題されることが多い。なお、平成 28 年度は、補助者がメモした地上権の登記事項について誤っているものを選択させるめずらしい形式の登記記録問題であった。

出題予想！不登法・敷地権付き区分建物の登記

平成 20 年以降の敷地権付き区分建物の登記に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	登記	推論	備考
20				
21				
22	敷地権付区分建物（建物のみに関する旨の付記登記の要否）			
23	敷地権付区分建物に関する登記（賃工登録免許税）			
24	敷地権付区分建物			
25				
26				
27	敷地権付き区分建物についての登記			
28	敷地権付き区分建物についての登記	○		
29				
30				
31				
02				
03	敷地権付き区分建物の登記	○		

平成年度全体を総覧しても、出題が 4 年空くことは稀な頻出分野である。平成 27、28 年と連続して出題され、4 年空いて、令和 3 年に出題された。平成 10 年から 27 年まで登記記録型問題による出題実績はなかったが、平成 28 年、令和 3 年は、登記記録問題によって出題され形式的に難度が高かった。なお、令和 3 年の問題文中の登記記録は敷地の登記記録にいわゆる 1 号仮登記があり疑義がある。

出題予想！不登法・登録免許税

平成 20 年以降の登録免許税に関する出題実績は、以下のとおり。

年	内 容	計算	登記	備考
20	登録免許税（計算問題でない）			
21	登録免許税（税率メイン。計算問題でない）			
22				
23	登録免許税	○		
24	登録免許税（計算問題でない、工信託）			
25	登録免許税	○		図表
26				
27				
28	登録免許税	○		対話
29	登録免許税	○		図表
30	登録免許税	○		図表
31				
02	登録免許税（税率メイン。計算問題でない）			
03	登録免許税（アイウオ税還付。計算問題でない。）			

平成年度全体を総覧しても出題実績がないのは、平成 8, 10, 15, 26, 27 年のみで、それ以外は毎年 1 問出題されている。平成 28-30 年は、連続して出題され、引き続き出題可能性は十分にある。

平成 11 年から 13 年は、登記記録型問題による出題であった。計算問題と計算問題以外による出題とがあるが、規則性はない。