

はしがき

土地家屋調査士試験は、実質上、筆記試験の午後の部（平成20年度までは「午前部」）の試験のみで合否が決定され、最近では、合格率が9%台という難関な試験になっています。土地家屋調査士試験は、「不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって、次に掲げられるもの」として、

- ① 「民法に関する知識」,
- ② 「登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識」,
- ③ 「土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって、次に掲げる事項
ア 平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）
イ 作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。）」,
- ④ 「その他土地家屋調査士法第3条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

に関する事項について行われ、このうち、午後の部の試験は、①②④の内容で、午前部の試験は、③の内容で行われます。午後の部の試験は、最近では多肢択一式問題20問と記述式（書式）問題2問で、解答時間2時間30分で行われます。また、午前部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式問題1問で実施され、解答時間は2時間です。

この試験の最大の特徴は、「法令等の知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素が同時に問われることです。

さて、土地家屋調査士試験の午後の部の試験科目を学習する際に、重要なポイントは、第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一の知識」と「記述式の知識」を別のものと考えてしまわないことです。言い換えますと、択一の知識の延長上に記述式の知識があり、記述式の知識の延長上に択一の知識があるということです。

したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。このことは、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながっていきます。

第二に、この午後の部の試験は、一見すると出題範囲が他の試験に比較して狭いので、合格への学習期間が短いのではと思われがちですが、合格者の平均学習期間は2～3年位です。ただし、最近では、午後の部の試験の学習期間が1年位の合格者が増えてきています。

また、同一年度に、「測量士補」と「土地家屋調査士」をそれぞれ1回の挑戦でダブル合格される方も少ないですがおられます。基礎学習期、実力養成期及び直前学習期の各学習段階で、“キッチリした学習”をしていくことが短期合格のためには極めて重要であるといえます。この“キッチリした学習”をするための最高の学習教材が、過去問です。平成17年度の本試験から、新不動産登記法に基づいて出題がなされましたが、今後においても、本書に収録している過去問の内容が表現を変えて出題されることは多分にあり得ます。つまり、「過去問が繰り返し出題される」ということが本試験においては今後も言えるということです。この意味において、出題傾向がどのように変化しても、土地家屋調査士試験の合格への最高の学習資料（教材）は、「過去問」であるといっても過言ではありませんし、過去問こそが、受験生の方々にとっては最高の練習問題であり、最高の予想問題であるということです。

「過去問の研究・征服」なくして、合格は絶対にあり得ないと言えるでしょう。

本書に収録している過去問の内容は、次の「本書の活用法」を一読していただくとして、過去問という合格への最高の学習資料（教材）を徹底的に分析・活用していただき、多数の受験生の方々が合格へ向けて有効で効率のよい学習をされることを期待しております。

令和5年2月

東京法経学院編集部

本書の活用法

- 1 本書で過去問の学習をする際には、必ず六法を手許に置き、解答を導き出す根拠となる条文、先例等を確認してください。その場合に、小社の「土地家屋調査士六法」をなるべく使用してください。
- 2 基本学習の過程では、項目ごとの問題演習により、基本知識の修得と出題傾向の把握に努めてください。
- 3 学習が進まれた方は、本試験直前まで繰り返し本書で問題演習をすることにより、知識の定着化と総整理に努めてください。
- 4 記述式問題では、問題文の末尾に答案用紙を具体的に示しています。解答に際しては、この「答案用紙」をコピー機でA3サイズに拡大のうえ使用されるか、又は市販の同様の答案用紙を使用されるかして、各自で答案を実際に作成してみてください。
- 5 巻末に、「年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表」を収録しておりますので、択一式の特定の項目や記述式の特定の登記について検索し、問題演習することができますので、その「一覧表」を学習に大いに活用してください。
- 6 本書は、令和5年4月1日現在の法令、先例及び登記実務の取扱いに基づき記述されています。

〔解説編〕の法令等の略記について

1. 法令名等の略記について

(1) 不動産表示登記関係

- ・不動産登記法→「法」
- ・不動産登記令→「令」
- ・不動産登記規則→「規則」
- ・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
- ・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
- ・登録免許税法→「登免税法」

(2) 土地家屋調査士法関係

- ・土地家屋調査士法→「法」
- ・土地家屋調査士法施行規則→「規則」

2. 判例及び先例の略記について

- ・平成28年12月19日最高裁判所判決→「最判平成28・12・19」
 - ・令和2年3月30日付け法務省民二第318号法務省民事局長通達→「令和2・3・30民二318号通達」
- ※先例の日付・番号等は、「土地家屋調査士六法」(小社刊)によるものとする。

3. 参考図書等の紹介

- ①「表示登記教材 地目認定(改訂版)」(民事法務協会発行)
- ②「表示登記教材 建物認定(3訂版)」(民事法務協会発行)

(注) ①は、本体2,858円+税、送料実費です。②は、本体3,810円+税、送料実費です。

〈上記図書購入先〉

〒101-0047

東京都千代田区内神田1-13-7 四国ビル7F

一般財団法人 民事法務協会 管理部

TEL 0570(011)810 FAX 03(3295)5058

※一般書店では販売しておりませんので、ご注意ください。

目 次

平成17年度	問題／解説	11／35
平成18年度	問題／解説	73／101
平成19年度	問題／解説	145／171
平成20年度	問題／解説	213／241
平成21年度	問題／解説	291／315
平成22年度	問題／解説	355／387
平成23年度	問題／解説	439／473
平成24年度	問題／解説	523／557
平成25年度	問題／解説	601／631
平成26年度	問題／解説	675／709
平成27年度	問題／解説	755／787
平成28年度	問題／解説	833／861
平成29年度	問題／解説	897／927
平成30年度	問題／解説	961／987
令和元年度	問題／解説	1021／1051
令和2年度	問題／解説	1087／1121
令和3年度	問題／解説	1157／1185
令和4年度	問題／解説	1223／1257
(巻末)	年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表	1289

平成17年度

第1問 A、B及びCが甲建物の持分を3分の1ずつ共有している場合に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア Dが甲建物を権原なく占有している場合には、Aは、Dに対し、単独で甲建物の明渡しを請求することができる。

イ AがB及びCの了解を得ることなく単独で甲建物を占有している場合には、B及びCは、Aに対し、直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

ウ A、B及びCがEに対して甲建物を賃貸した場合において、Eが賃料を長期にわたって支払わないときは、Aは、単独でEとの賃貸借契約を解除することができる。

エ Aは、Fに対する債務を担保するため、甲建物の自己の持分について抵当権を設定することができる。

オ AがB及びCの了解を得ることなくGに対して甲建物を賃貸している場合には、B及びCは、Gに対し、直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第2問 意思表示に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

1 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aが真意では売り渡すつもりがなかった場合において、BがAの真意を知っていたときは、当該契約は、無効である。

2 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、当該契約がAとBとが通謀して行った虚偽のものであった場合において、Cが当該契約の有効性を過失なく信じてBから当該土地を買い受けたときは、Aは、Cに対し、当該契約が無効であることを主張することができない。

3 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示について法律行為の要素に錯誤があった場合において、Aに重大な過失があったときは、Aは、その意思表示を取り消すことができない。

4 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示がBの詐欺によるものであった場合には、Aは、当該意思表示を取り消すことができる。

5 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示がBの強迫によるものであった場合において、Cが、Bから当該土地を買い受け、

かつ、強迫の事実について善意であるときは、Aは、Cが買い受けた後、Bに対する意思表示を取り消しても、当該取消しをCに対抗することができない。

第3問 次の対話は、甲建物の賃借人をA、所有者兼賃貸人をBとした場合の甲建物等の所有権の取得に関する教授と学生との対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、判例の趣旨に照らし**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

教授： AがBの同意を得ないで甲建物の一室にエアコンを設置した場合には、エアコンの所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ア AがBの同意を得ていないので、Bが所有権を取得します。

教授： では、AがBの同意を得ないで甲建物に改装をした結果、改装前に1,000万円であった甲建物の価値が改装後に3,000万円となった場合には、甲建物の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：イ AがBの同意を得ていなくても、改装によって甲建物の価値が倍以上に増加していますから、甲建物の所有権は、Aに帰属します。

教授： AがBの同意を得てAが提供した材料を用いて出窓を増築した場合において、AB間に所有権の取得について特約がないときは、出窓の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ウ 出窓には独立性が認められないので、AがBの同意を得ていても、出窓の所有権は、Bに帰属します。

教授： AがBの同意を得て、平屋の甲建物の2階として、独立した玄関口があり、かつ、1階とは内部に通じていない居宅を増築した場合において、AB間に所有権の取得について特約がないときは、甲建物の2階部分の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：エ 甲建物の2階部分が独立性を有し、区分所有権の対象となる場合には、Aがその所有権を取得します。

教授： ところで、Aが増築した部分の所有権をBが取得することとなる場合に、Aは、Bに対し、金銭の支払を請求することができますか。

学生：オ その場合であっても、Aは、当該部分を継続して使用することができますので、Bに対して金銭の支払を請求することはできません。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第4問 建物の床面積に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 地下にある地下鉄の駅の事務室部分は、床面積に算入するが、当該駅の通路やホームの部分は、床面積に算入しない。

イ 主に野球場として利用される建物であって、野球の試合等の開催時には屋根を開き、雨天時やイベントの種類によっては屋根を閉じる開閉式屋根を有するものについては、開閉式屋根の開閉可能な部分の下に当たる部分は、床面積に算入しない。

ウ 階段室やエレベータ室は、各階の床面積に算入しない。

エ 1室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該1室の床面積に算入する。

オ 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しない。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第5問 土地又は建物の表題登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 土地の表題登記の申請をする場合には、表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報を提供しなければならないこととされているので、登記官の実地調査権は、所有者の認定には及ばない。

イ 公有水面埋立法の規定に基づき埋立ての免許を受けた者は、埋立工事を第三者に請け負わせた場合であっても、その竣功認可に基づいて埋立地の所有権を取得することになるから、自らを所有者として土地の表題登記の申請をすることができる。

ウ 表題登記がない区分建物の所有権を売買により取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記の申請をしなければならない。

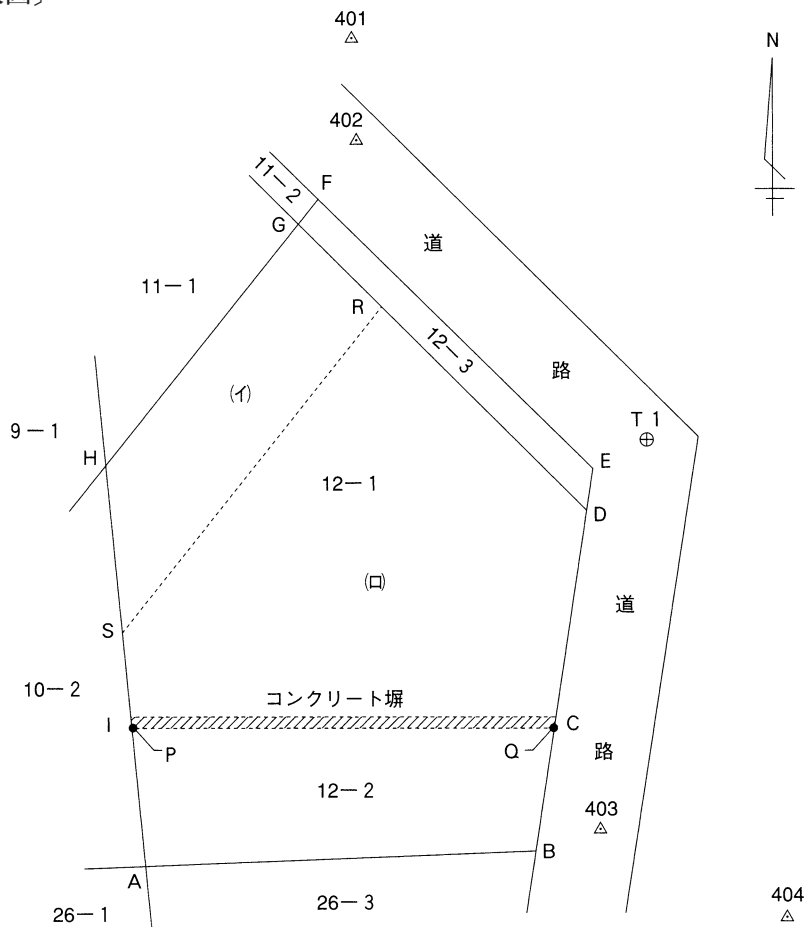
エ 国から払下げを受けた建物の表題登記の申請をする場合の申請情報の内容のうち、登記原因の日付は、払下げの年月日である。

オ 敷地権のない区分建物であっても、その表題登記の申請は、当該区分建物が属する一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記の申請と併せてしなければならない。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

第21問 B市C町一丁目7番3号に事務所を有する土地家屋調査士甲野太郎が、下記見取図で示すA市E町三丁目12番1の土地（以下「本件土地」という。）について、A市E町三丁目2番3号に住所を有する乙山一郎から、(イ)部分と(ロ)部分とに分筆するために必要な表示に関する登記を申請するよう依頼されたものとして、後記の調査結果に基づき、別紙第21問答案用紙を用いて、後記の問いに答えなさい。

〔見取図〕



(注) 見取図中、A点からI点までの各点は、筆界点を示し、数字は地番を、実線は筆界線を示す。P点及びQ点は、コンクリート塀の南側の角である。また、R点及びS点は分割点であり、R点とS点とを結ぶ直線はG点とH点とを結ぶ直線と平行である。401から404までの各点は、基準点を示し、T1点は、多角点を示す。

〔土地家屋調査士甲野太郎による調査の結果〕

1 資料調査の結果

(1) 登記所における調査の結果，本件土地の登記記録の記録は，下記のとおりであった。（下記以外に，現に効力を有する登記はない。）

（表題部）

A市E町三丁目12番1

宅地 353.02m²

（権利部）

甲区

3番 所有権移転

共有者 A市E町三丁目2番3号

持分 2分の1 株式会社乙山商事

A市E町三丁目2番3号

2分の1 乙山一郎

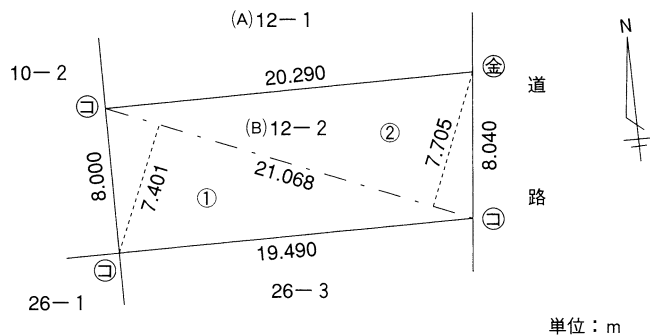
乙区

1番に根抵当権設定の登記がある。

なお，A市E町三丁目12番2の土地は，昭和57年3月に当時の12番の土地から分筆されており，所有者は，A市E町三丁目2番4号丙川花子である。また，12番3の土地は，昭和57年12月に当時の12番1の土地から分筆されており，所有者は，A市である。東側道路（無地番地）は，A市が所有者となっている。

(2) 12番2の土地については，登記所に地積測量図が備え付けられていた。

〔登記所に備え付けられている地積測量図（抜粋）〕



※本図は任意の縮尺で写したものである。

- (3) 依頼人乙山一郎は、株式会社乙山商事（会社法人等番号 0100-01-123456）の代表取締役である（代表権に関する制限はない。）。
- (4) 分筆後の(イ)部分の根抵当権が消滅することについての根抵当権者の承諾書一式を依頼人から受領した。
- 2 土地の利用状況、筆界点の状況並びに立会い及び測量の結果

(1) 土地の利用状況

本件土地は、昭和58年10月、売買により現所有者が取得したものである。その際に、南側隣接地12番2との間にコンクリート塀を築造、本件土地を自己の建物の敷地として利用している。12番2の土地は、昭和59年6月に丙川花子が取得し、駐車場として利用している。

(2) 筆界点の状況

東側道路との筆界については、12番2の土地を分筆する際、B点とE点とを結ぶ直線であると確認されている。

現地のA点、B点及びG点にはコンクリート杭が、D点及びH点には金属標が埋設されているが、C点、E点、F点及びI点には境界標は見当たらなかった。

(3) 立会い

土地家屋調査士甲野太郎は、依頼人乙山一郎及び丙川花子に現地立会いを求めたところ、その結果は、次のとおりであった。

依頼人乙山一郎は、「土地取得時、12番2の土地との境界には境界標が埋設されており、地積測量図と現況が一致していることを確認した。その後、境界に沿ってコンクリート塀を築造するよう工務店に依頼したものである。その工事の後、境界標は見当たらなくなったが、境界はP点とQ点とを結ぶ直線であると認識している。」と申述した。

また、丙川花子は、「土地取得時、既にコンクリート塀があり、当初から12番1の土地との境界はP点とQ点とを結ぶ直線であると認識しており、現在に至っている。」と申述した。

土地家屋調査士甲野太郎は、調査及び測量の結果から、筆界について依頼人乙山一郎及び丙川花子に説明を行い、双方の理解を得た。そして、筆界点に改めて境界標を設置することとなった。

また、土地家屋調査士甲野太郎は、本件土地に隣接するすべての土地の所有者に立会いを求め、前記見取図中の各筆界点に争いがない旨の確認をした。

(4) 測量の結果

実測により得られたデータは、次のとおりである。

ア 基本三角点等（既知点）

A市基準点

点名 402 標識の種類 金属標
 X座標 100.00m Y座標 100.00m
 視準点 401の方向角 $13^{\circ}20'0''$

点名 403 標識の種類 金属標
 X座標 68.06m Y座標 112.92m
 視準点 404の方向角 $120^{\circ}40'20''$

※各点の設置状況は良好である。

イ 多角測量観測結果（抜粋）

器械点	後視点	測点	観測角	距離
402	401	T 1	$121^{\circ}40'15''$	18.30m
T 1	402	403	$225^{\circ}0'15''$	19.02m
T 1	402	D	$245^{\circ}0'0''$	4.65m
T 1	402	R	$335^{\circ}0'0''$	9.97m
403	T 1	404	$120^{\circ}40'35''$	—

ウ 測量成果

点名	X座標 (m)	Y座標 (m)
A	64.70	90.05
B	64.70	109.54
G	94.97	99.07
H	85.95	90.05
P	72.50	90.05
Q	72.50	110.32

- (注) 1 測量は、基準点に基づくものである。
 2 観測角は、後視方向を $0'$ として右回りの角度を示す。
 3 A市基準点の座標値は、国土調査法施行令第2条第1項第1号の平面直角座標系のIX系による平面直角座標値である。
 4 測量年月日は、平成30年8月10日である。

- 問1 多角測量の成果により、閉合誤差の調整を行い、T1点の座標値を求めて、答案用紙第1欄に記載しなさい。ただし、誤差の調整は均等法で行うこと（閉合差の制限は考慮しないものとする。）。
- 問2 調査及び測量の成果により、D点及びR点の座標値を求めて、答案用紙第2—1欄に記載しなさい。また、S点の座標値を求めて、答案用紙第2—2欄に記載しなさい。
- 問3 本件土地（見取図(□)部分）の実測面積を座標法により計算し、答案用紙第3欄に記載しなさい。ただし、計算値の端数処理は、登記の申請書に記載する場合の表示方法によるものとする。
- 問4 本件土地について申請すべき登記の目的及び添付情報のすべてを答案用紙第4欄に記載しなさい。
- 問5 問4の登記の申請人を答案用紙第5欄に記載しなさい。
- 問6 立会いの際、筆界について土地家屋調査士甲野太郎が説明したと考えられる内容を簡潔にまとめ、答案用紙第6欄に記載しなさい。
- 問7 問4の登記の申請書に添付する地積測量図を作成しなさい。
- (注) 1 座標値は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとすること。
- 2 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しない。
- 3 地積測量図には、座標値から求めた境界の辺長を、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入して、すべて記載すること。基本三角点等の表示は、図中にその地点を明示し符号を付した上、用紙の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及び座標値を記載すること。また、国土調査法施行令第2条第1項第1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号及び測量の年月日も記載すること。ただし、各境界点の座標値の表示、求積及びその方法並びに地積の表示の記載は、省略して差し支えない。
- 4 本件土地（353.02m²）の地積測定の公差は、以下のとおりである（ただし、本件土地は、市街地地域に属する。）。

精度区分 (m ²)	甲一	甲二	甲三	乙一	乙二	乙三
	0.71	1.75	3.51	5.14	10.40	20.80

5 三角関数真数表

角度	sin	cos	tan
20° 0' 0"	0.34202	0.93969	0.36397
45° 0' 0"	0.70711	0.70711	1.00000

- 6 必要な登記の申請は，書面を提出する方法によりするものとする。
- 7 本問における行為は，すべて適法に行われており，法律上必要な書類は，すべて適法に作成されているものとする。

●第21問 答案用紙（その1）

<p>第1欄 T1の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X座標 (m)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y座標 (m)</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第2-1欄 D点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X座標 (m)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y座標 (m)</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>R点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X座標 (m)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y座標 (m)</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第2-2欄 S点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X座標 (m)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y座標 (m)</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第3欄 本件土地(p)部分の実測面積</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	X座標 (m)	Y座標 (m)			X座標 (m)	Y座標 (m)			X座標 (m)	Y座標 (m)			X座標 (m)	Y座標 (m)			<p>第4欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">登記の目的</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">添付情報</td> </tr> <tr> <td style="height: 60px;"></td> <td style="height: 60px;"></td> </tr> </table> <p>第5欄 登記の申請人</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div> <p>第6欄 土地家屋調査士甲野太郎が説明したと 考えられる内容</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	登記の目的	添付情報		
X座標 (m)	Y座標 (m)																				
X座標 (m)	Y座標 (m)																				
X座標 (m)	Y座標 (m)																				
X座標 (m)	Y座標 (m)																				
登記の目的	添付情報																				

●第21問 答案用紙（その2）

	地 番		地積測量図
	土地の所在		
作成者	(略) (平成 30 年 8 月 21 日作成)	申請人	(略)
			縮尺 1/250

解説編

択一式問題

第1問

〈出題テーマ〉

共有の内部関係と外部関係

正解 2

各肢の解説

- ア 正しい。共有物の占有が第三者によって奪われた場合は、各共有者は、その持分権に基づき、単独で、共有物の引渡し若しくは明渡しを請求することができる（大判大正10・7・18等）。これは、第三者に対して引渡し若しくは明渡しを請求する行為は、共有物の保存行為（民法252条5項）と考えられるからである。
- イ 誤り。他の共有者が共有物に対し侵害をする場合には、その侵害の排除を請求することができるが（大判大正8・9・27）、共有物を単独で占有する者に対し、当然には、共有物の引渡し若しくは明渡しを請求することはできない（最判昭和41・5・19）。他の共有者も、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるからである（民法249条1項）。もっとも、共有物の使用方法は、共有物の管理に関する事項であって、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができるから（民法252条1項）、持分の過半数を有する者が単独で使用する旨が定められたときは、引渡し若しくは明渡しを請求することができる。しかし、そのためには、共有者間で管理行為に関し決定手続を経なければならない。
- ウ 誤り。共有物の管理行為、すなわち、共有物の変更に至らない程度の利用・改良行為は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する（民法252条1項）。賃貸借契約の解除についても、判例及び通説は、管理行為に当たるとしている（最判昭和39・2・25）。賃貸借契約の解除は、共有物の現状を維持する行為とはいえないから、各共有者が単独ですることができることは不合理であり、また、この場合も、利用方法に関するものといえるからである。したがって、本肢の場合は、持分が3分の1であるAは、単独でEとの賃貸借契約を解除することはできない。
- エ 正しい。各共有者の持分は、自由に処分することができる。持分を売買したり、持分について抵当権を設定することができる。

オ 誤り。共有者の一部の者から共有者の協議に基づかないで共有物を占有・使用することを承認された第三者は、その物の占有・使用を承認しなかった共有者に対して、共有物を排他的に占有する権原を主張することはできないが、現に有する占有がこれを承継した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有・使用する権原を有するので、第三者の占有・使用を承認しなかった共有者は、その第三者に対し、当然には、共有物の明渡しを請求することはできない（最判昭和63・5・20）。

以上により、正しいものはア及びエであるので、正解は2となる。

第2問

〈出題テーマ〉	意思表示	正解 5
---------	------	------

各肢の解説

- 1 正しい。意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしまったときであっても、そのためにその効力を妨げられない（民法93条1項本文）。つまり、有効である。ただし、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り（悪意）、又は知ることができたとき（知らなかったとしても、一般人の注意をもってすれば知ることができたとき、つまり、過失があるとき）は、その意思表示は、無効となる（同条同項ただし書）。結局、有効として相手方が保護されるのは、相手方が善意、かつ、無過失のときということになる。なお、善意・無過失の時期は、行為の当時、つまり、相手方が表意者の表示を了知した時である。したがって、その時に相手方が善意・無過失である限り、後に相手方が真意でないことを知ったとしても、表意者の意思表示が無効となることはない。本肢の場合は、土地の買主Bが売主Aの真意を知っていた（悪意）ということであるから、当該売買契約は、無効である。
- 2 正しい。相手方と通じてした虚偽の意思表示（これを「虚偽表示」という。）は、無効である（民法94条1項）。したがって、当事者間では、無効の確認を求めることができる。しかし、虚偽表示の無効は、善意の第三者（虚偽の外形を真実と信じて新たに取引関係に入った者）に対抗することができない（同条2項）。ここにいう「対抗することができない」とは、民法177条のように権利の優劣関係を争ういわゆる対抗問題の場合とは異なり、表意者が虚偽表示であることを理由として、無

効を主張できないことを意味する。本肢の場合は、Cは善意の第三者であるから、Aは、Cに対し、当該契約が無効であることを主張することができない。

- 3 正しい。意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、取り消すことができる（民法95条1項）。要素の錯誤とは、意思表示の内容の重要部分についての錯誤であり、その判定は、その錯誤がなかったら本人がその意思表示をしなかったであろうと考えられるだけでなく、普通一般人もその意思表示をしなかったであろうと考えられるほどに重要なものかどうかによる（判例及び通説）。例えば、「10万円」と書くべきところを「100万円」と誤記した場合（これを「表示上の錯誤」という。）や、ドルとポンドの価値が同じだと思い込んで表示した場合（これを「内容の錯誤」という。）である。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその取消しをすることができない（同条3項）。重大な過失とは、錯誤に陥ったことについて、当該の事情のもとで通常人のする注意の程度を標準として（大判大正6・11・8）、表意者の職業、行為の種類、目的等に応じて、普通になすべき注意を著しく欠くことをいう。本肢の場合は、表意者Aに重大な過失があるので、Aは、その意思表示の取消しをすることができない。

（注）2020年4月1日の改正により、錯誤の効果は「無効」から「取消し」になったので、本問は改正後の問題に修正している。

- 4 正しい。詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。
- 5 誤り。強迫による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。また、詐欺による意思表示の場合と異なり、強迫による意思表示の場合には、善意の第三者に対しても、その取消しをもって対抗することができる（民法96条3項の反対解釈）。本肢の場合は、Cが強迫の事実について善意であっても、Aは、Bに対する意思表示の取消しをCに対抗することができる。なお、仮に、Aが強迫を理由に取り消した後に、Cが、BからB名義となっている土地を買い受けた場合、すなわち、Cが取消し後の第三者である場合は、Bを起点としてB→AとB→Cというように二重譲渡と同様の関係になるため、民法177条の対抗問題として処理される。つまり、AとCのどちらが先に登記を備えるかによる（通説）。

第3問

〈出題テーマ〉

賃借人による収去、費用の償還請求、不動産の
付合

正解 4

各肢の解説

- ア 誤り。本肢の場合は、建物に付加した物（エアコン）の収去権・収去義務（民法599条1項、2項、622条）の問題であって、賃借人Aの所有であることに変わりはなく、建物の所有者Bは、所有権を取得しない。
- イ 誤り。本肢の建物の改装が、具体的にどのようなものであったのか述べられていないが、借家の模様替えのようなものであれば、それは、有益費（賃借物の改良のために支出し、それによって賃借物の客観的価値を増加するものをいう。）の償還請求の問題（民法608条2項）となるのであって、建物の所有権の帰属の問題とはならない。したがって、甲建物の所有権は、Aに帰属しない。
- ウ 正しい。エ 正しい。建物の賃借人がその所有者の同意を得て増築をした場合に、増築部分が独立性（区分所有法1条に規定する構造上の独立性と利用上の独立性）を有し、区分所有権の対象となるときは、特約のない限り、増築部分の所有者は賃借人となる（民法242条ただし書）。しかし、独立性がないときは、増築部分は既存建物に付合し、増築部分の所有権は、建物の所有者に帰属する（同条本文）。したがって、エの肢の増築部分（2階部分）の所有者はAであり、本肢の増築部分（出窓）の所有者はBである。
- オ 誤り。建物の賃借人が増築した部分の所有権をその所有者が取得することとなる場合は、賃借人が当該部分を継続して使用するときであっても、所有者に対し、その償金を請求することができる（民法248条）。
- 以上により、正しいものはウ及びエであるので、正解は4となる。

第4問

〈出題テーマ〉

建物の床面積

正解 3

各肢の解説

- ア 正しい。地下駐車場の建物の床面積は、常時一般に開放されている通路及び階段の部分を除き、壁又は柱等により区画された部分の面積により定めるが（準則82条4号）、地下鉄の駅については、事務室部分は床面積に算入されるが、通路やホームの部分は、床面積に算入されない（「建物認定（3訂版）」331頁）。
- イ 誤り。野球場の観覧席は、屋根の設備のある部分の面積を床面積として計算するが（準則82条3号）、本肢の野球場は、一時的に屋根を開閉する機能を有するものの、構造上屋根を有していることには変わりなく、開閉可能部分の屋根の下に当たる部分をも含めて、全体を床面積に算入して取り扱うことになる（平成5・12・3民三7499号回答、「建物認定（3訂版）」328頁）。
- ウ 誤り。階段室、エレベータ室又はこれに準ずるものは、床を有するものとみなして、各階の床面積に算入する（準則82条6号）。
- エ 正しい。天井の高さ1.5メートル未満の地階及び屋階（特殊階）は、床面積に算入しない。ただし、1室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該1室の面積に算入する（準則82条1号）。
- オ 正しい。建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しない（準則82条8号）。
- 以上により、誤っているものはイ及びウであるので、正解は3となる。

第5問

〈出題テーマ〉

土地及び建物の表題登記

正解 3

各肢の解説

- ア 誤り。登記官は、表示に関する登記について申請があった場合において、必要が

記述式問題

第21問

〈出題テーマ〉

本問は、個人及び法人名義の土地の分筆の登記の申請に関する問題である。
筆界の確認、申請人の把握、多角測量法による簡易水平網平均計算と境界点の位置を計算する方法等を問うものである。

〈解答へのアプローチ〉

1. 結合トラバースの閉合差の配分計算（T 1の座標値の算出方法）とD点及びR点の座標計算

(1) 観測方向角の計算

1番目の測線の方向角（既知点402→T 1点）は、
図から明らかである。

2番目の測線の方向角（T 1点→既知点403）は、
次のように計算すればよい。

（一つ前の測線の方向角）+（その測線の夾角 β ） \pm
 180°

〈注〉（一つ前の測線の方向角）+（その測線の夾角 β ）を計算した結果が 180° 以上のときは 180° を引き、 180° 未満のときは 180° を足す。

●既知点402→T 1

$$13^\circ 20' 0'' + \beta_A = 13^\circ 20' 0'' + 121^\circ 40' 15'' = 135^\circ 0' 15''$$

●T 1→既知点403

$$135^\circ 0' 15'' + \beta_B - 180^\circ = 135^\circ 0' 15'' + 225^\circ 0' 15'' - 180^\circ = 180^\circ 0' 30''$$

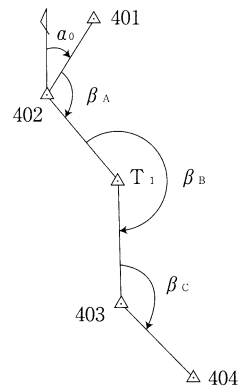
●既知点403→既知点404

$$180^\circ 0' 30'' + \beta_C - 180^\circ = 180^\circ 0' 30'' + 120^\circ 40' 35'' - 180^\circ = 120^\circ 41' 5''$$

(2) 角の閉合差及び調整量の計算

角の閉合差 $\Delta\beta$ は、次の式で求めることができる。

$\Delta\beta =$ （観測した夾角 β を用いて計算した既知点403から既知点404に対する方向角） $-$ （既知点403の成果表における既知点404に対する方向角）



$$Y_{T1} = Y_{402} + \Delta y_1 + \delta Y = 100.00 + 12.94 - 0.01 = 112.93\text{m}$$

(5) 平均方向角の計算 (402から T 1)

T 1 の座標値は、平均 (調整) 計算されているので、既知点402から T 1 に対する平均方向角を求める。

$$\begin{aligned}\theta &= \tan^{-1} \left(\frac{Y_{T1} - Y_{402}}{X_{T1} - X_{402}} \right) = \tan^{-1} \left(\frac{112.93 - 100.00}{87.07 - 100.00} \right) \\ &= \tan^{-1} \left(\frac{+12.93}{-12.93} \right) = 45^\circ 0' 0''\end{aligned}$$

θ は、第 2 象限の角であるから (Δx の符号は $-$, Δy の符号は $+$) 方向角は、 $\alpha = 180^\circ - \theta = 180^\circ - 45^\circ 0' 0'' = 135^\circ 0' 0''$

となる。

(6) D点及びR点の座標値の算出

D点及びR点は T 1 に器械を据え、既知点402を後視点にして求めるので、次のように座標値が求められる。

なお、T 1 の座標値及び既知点402から T 1 に対する方向角は、調整後の値を用いる。

$$\begin{aligned}\text{D点 } X_D &= X_{T1} + \Delta x = 87.07 + 4.65 \times \cos 200^\circ \doteq 82.70\text{m} \\ &\quad (-\cos 20^\circ)\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}Y_D &= Y_{T1} + \Delta y = 112.93 + 4.65 \times \sin 200^\circ \doteq 111.34\text{m} \\ &\quad (-\sin 20^\circ)\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{R点 } X_R &= X_{T1} + \Delta x = 87.07 + 9.97 \times \cos 290^\circ \doteq 90.48\text{m} \\ &\quad (\sin 20^\circ)\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}Y_R &= Y_{T1} + \Delta y = 112.93 + 9.97 \times \sin 290^\circ \doteq 103.56\text{m} \\ &\quad (-\cos 20^\circ)\end{aligned}$$

2. S点の座標計算

(1) G点からH点に対する方向角の算出

$$\begin{aligned}\theta &= \tan^{-1} \left(\frac{Y_H - Y_G}{X_H - X_G} \right) = \tan^{-1} \left(\frac{90.05 - 99.07}{85.95 - 94.97} \right) \\ &= \tan^{-1} \left(\frac{-9.02}{-9.02} \right) = 45^\circ 0' 0''\end{aligned}$$

Δx , Δy ともにマイナスであるので、方向角 α は第 3 象限にあり、 $\alpha = 180^\circ + \theta = 180 + 45^\circ 0' 0'' = 225^\circ 0' 0''$

となる。

(2) 直線RSの方程式を立てる

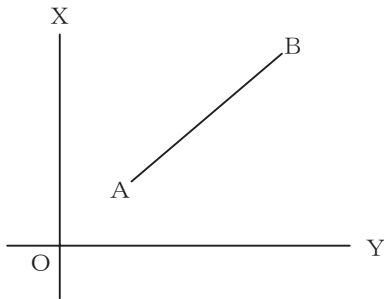
直線GHと直線RSは平行であるので、R点からS点に対する方向角も $225^{\circ}0'0''$ となる。

したがって、直線RSの方程式（下記の式を参照）は、次の式ようになる。

$$Y = \tan 225^{\circ}0'0''(X - 90.48) + 103.56$$

$$Y = (X - 90.48) + 103.56 \quad \dots\dots \textcircled{1}$$

〈直線の方程式の立て方〉



$$Y = \frac{Y_B - Y_A}{X_B - X_A}(X - X_A) + Y_A$$

又は

$$Y = \frac{Y_A - Y_B}{X_A - X_B}(X - X_B) + Y_B$$

※ 2直線の交点の座標値は、2直線の方程式を立て、連立方程式として解くことによって求まる。

(3) S点の座標値の算出

測量成果のA点及びH点のY座標値が同一であるので、直線HA上のS点のY座標値も90.05mとなる。

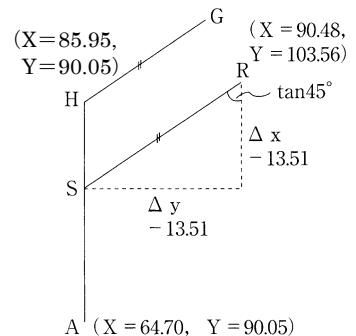
したがって、①式に $Y = 90.05\text{m}$ を代入し、X座標値を求めると、 $X = 76.97\text{m}$ となる。

(別解)

図より、R点とS点のY座標値の差(Δy)と、X座標値の差(Δx)は同一であることが明らかである。

したがって、S点のX座標値は、

$$X_S = X_R - 13.51 = 90.48 - 13.51 = 76.97\text{m} \text{ となる。}$$



3. 地積測量図上のI点及びC点の算出

本問では、C点とI点を筆界点と明示しているが、念のため、筆界点間の距離Sを計算して、地積測量図に示されている辺長Dを比較すると、

		X	Y	S	D
A - P	P	72.50	90.05		
	A	64.70	90.05	7.80m	8.000m
		+7.80	0	S - D = <u>-20cm</u>	
P - Q	Q	72.50	110.05		
	P	72.50	90.05	20.27m	20.290m
		0	20.27	S - D = <u>-2cm</u>	
Q - B	B	64.70	109.54		
	Q	72.50	110.32	7.84m	8.040m
		-7.80	-0.78	S - D = <u>-20cm</u>	
B - A	A	64.70	90.05		
	B	64.70	109.54	19.49m	19.490m
		0	-19.49	S - D = 0	

点間距離からも、P点、Q点が筆界点でないことは明らかである（A点、B点にはコンクリート杭が埋設されており、分筆登記の地積測量図に示されているコンクリート杭の表示と辺長からA点、B点は分筆時の既存の境界標であることが判断できる。）。

(1) I点の座標値の算出

A点、P点及びH点のY座標値が同一であるので、地積測量図の示すI点は、A点より8.000mのところ（P点から北側に20cm寄ったところ）なので、I点の座標値は下記のようになる。

$$X_I = X_A + 8.00 = 72.70\text{m}$$

$$Y_I = Y_A = Y_P = 90.05\text{m}$$

(2) C点の座標値の算出

B点からD点に対する方向角は、

$$\begin{aligned} \theta &= \tan^{-1} \left(\frac{111.34 - 109.54}{82.70 - 64.70} \right) \\ &= \tan^{-1} \left(\frac{1.80}{18.00} \right) \doteq 5^\circ 42' 38'' \end{aligned}$$

地積測量図の示すC点は、B点から8.040mのところ（Q点から北側に20cm寄ったところ）なので、C点の座標値は、下記のようになる。

$$X_C = X_B + 8.04 \times \cos 5^\circ 42' 38'' \doteq 72.70\text{m}$$

$$Y_C = Y_B + 8.04 \times \sin 5^\circ 42' 38'' \doteq 110.34\text{m}$$

4. 分筆後の土地の実測面積・地積

(イ)部分

点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
G	94.97	99.07	4.53	448.7871
R	90.48	103.56	-18.00	-1864.0800
S	76.97	90.05	-4.53	-407.9265
H	85.95	90.05	18.00	1620.9000
			倍面積	202.3194
			面積	101.1597

地積 101.15m²

(ロ)部分

点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
R	90.48	103.56	-5.73	-593.3988
S	76.97	90.05	-17.78	-1601.0890
I	72.70	90.05	-4.27	-384.5135
C	72.70	110.34	10.00	1103.4000
D	82.70	111.34	17.78	1979.6252
			倍面積	504.0239
			面積	252.01195

地積 252.01m²

5. 筆界（公法上の境界）の確認

分筆の登記の申請に当たって行う測量は、申請地の筆界を確認した上で行わなければならない。

筆界、いわゆる地番と地番の境界は、公法上のものであって、関係当事者の合意で変更処分し得ない性質のものであり、関係当事者において境界を定めた事実があっても、これによって土地の境界（筆界）が定まるものではない（最判昭和42・

12・26)。

本問の場合、申請地12番1の土地と隣地12番2の土地は、もともとは一筆の土地であり、先の分筆の登記によってこの両地の境界（筆界）が創設されたものである。

その分筆の登記の際に登記所に提出され、登記所に備え付けられている地積測量図に基づき調査を行うと、12番1の土地と12番2の土地の境界（筆界）は、この両地の所有者が境界と認識している塀の南側面P点とQ点を結んだ線ではなく、これより北側に20センチメートル寄ったI点とC点である。

なお、両地の所有者が塀の南側面P点とQ点を結ぶ線を所有権界（所有権の及ぶ範囲）と仮に認識していたとしても、その境界に基づき分筆の登記を申請することはできない。

6. 分筆の登記の前提としての地積の更正の登記の申請の要否

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として、市街地地域及びその周辺の地域については、国土調査法施行令別表第四に掲げる精度区分甲2までであるときは、地積の更正の登記を必要としない（準則72条1項、規則77条5項、10条4項）。

本問の場合、登記記録上の地積（分筆前の地積） 353.02m^2 に対する実測面積（分筆後のイ、ロの面積の合計）が 353.17165m^2 であるので、地積の差は 0.15m^2 となり、誤差の限度である 1.75m^2 を超えないため、分筆の登記の申請の前提としての地積の更正の登記の申請を要しない。

7. 申請書の添付書類

登記の申請をする場合には、その申請情報と併せて添付情報を登記所に提供しなければならない（法18条、26条、令3条、令7条）。

申請書（規則1条5号）には、添付した添付書類名を申請情報の内容として表示する（規則34条1項6号）ことになる。

(1) 「土地分筆登記」の申請書の添付書類

- ① 地積測量図（令別表8項・添付情報欄イ）
- ② 根抵当権消滅承諾書（法40条、規則104条1項1号）
- ③ 会社法人等番号（令7条1項1号イ）
- ④ 代理権限証書（令7条1項2号）～代理人の権限を証する情報を記載した書面である土地家屋調査士甲野太郎への委任状を添付する。

8. 申請人

分筆の登記は、登記上の一筆の土地の一個性を変更して、数個の土地を創設するためにする、いわば形成的処分の登記であるから、その申請は、当該土地が共有の

場合には、共有者全員で申請しなければならない。

したがって、本問の場合には、分筆する土地は株式会社乙山商事と乙山一郎の共有名義であるから、株式会社乙山商事の代表者としての乙山一郎と私人としての乙山一郎とで申請することになる（令3条1号・2号）。

9. 地積測量図の作成

分筆の登記を申請する場合において提供する分筆後の土地の地積測量図は、分筆前の一筆の土地ごとに作成し（規則75条1項・2項）、①地番区域の名称（規則77条1項1号）、②方位（規則77条1項2号）、③縮尺（規則77条1項3号）、④地番（隣接地の地番を含む。）（規則77条1項4号）、⑤地積及びその求積の方法（規則77条1項5号）、⑥筆界点間の距離（規則77条1項6号）、⑦国土調査法施行令2条1項1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号（規則77条1項7号）、⑧基本三角点に基づく測量の成果による筆界点の座標値（規則77条1項8号）、⑨境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ。）があるときは、当該境界標の表示（規則77条1項9号）、⑩測量の年月日（規則77条1項10号）、⑪近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合には、規則77条1項7号及び8号に掲げる事項に代えて、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならない（規則77条2項）。⑧の基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合には、当該基本三角点等に符号を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及びその座標値も記録し（準則50条1項）、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合には、当該地物の存する地点に符号を付した上で、地積測量図の適宜の箇所にその符号、地物の名称、概略図及びその座標値も記録するものとされている（準則50条2項）。また、⑨の境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によってするものとする（規則77条3項）。そのほか、分筆後の各土地を明らかにするために、これに符号を付さなければならない（規則78条、準則51条1項）。

本問では、問題文の指示により、⑤、⑧は、記載することを要しない。

●第21問 解答例①

<p>第1欄 T1の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">X座標 (m)</th> <th style="width: 50%;">Y座標 (m)</th> </tr> <tr> <td>87.07</td> <td>112.93</td> </tr> </table> <p>第2-1欄 D点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">X座標 (m)</th> <th style="width: 50%;">Y座標 (m)</th> </tr> <tr> <td>82.70</td> <td>111.34</td> </tr> </table> <p>R点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">X座標 (m)</th> <th style="width: 50%;">Y座標 (m)</th> </tr> <tr> <td>90.48</td> <td>103.56</td> </tr> </table> <p>第2-2欄 S点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">X座標 (m)</th> <th style="width: 50%;">Y座標 (m)</th> </tr> <tr> <td>76.97</td> <td>90.05</td> </tr> </table> <p>第3欄 本件土地(□)部分の実測面積</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 10px;">252.01 m²</td> </tr> </table>	X座標 (m)	Y座標 (m)	87.07	112.93	X座標 (m)	Y座標 (m)	82.70	111.34	X座標 (m)	Y座標 (m)	90.48	103.56	X座標 (m)	Y座標 (m)	76.97	90.05	252.01 m ²	<p>第4欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">登記の目的</th> <th style="width: 50%;">添付情報</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地分筆登記</td> <td>地積測量図 根抵当権消滅承諾書 会社法人等番号 代理権限証書</td> </tr> </table> <p>第5欄 登記の申請人</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">A市E町三丁目2番3号 株式会社乙山商事 (会社法人等番号 0100-01-123456) 代表取締役 乙山一郎</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A市E町三丁目2番3号 乙山一郎</td> </tr> </table> <p>第6欄 土地家屋調査士甲野太郎が説明したと 考えられる内容</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>12番2の土地を分筆したときの筆界点を地積測量図に基づき調査測量した結果、分筆したときの公法上の境界は、コンクリート塀の南側の角ではなく、北側に20cm寄ったC点及びI点となります。 (具体的に説明する場合は、「A点、B点には既存の境界標があり、分筆登記の地積測量図に示されている標識と同一のものとして推認することができ、これから復元するとコンクリート塀を築造する際に、12番2の土地の内に工務店が塀を設置したものと推定され、12番1と12番2の土地の境界はコンクリート塀の南側ではなく、北側に20cm寄ったC点とI点となります」のように説明すればよいであろう。)</p> </div>	登記の目的	添付情報	土地分筆登記	地積測量図 根抵当権消滅承諾書 会社法人等番号 代理権限証書	A市E町三丁目2番3号 株式会社乙山商事 (会社法人等番号 0100-01-123456) 代表取締役 乙山一郎	A市E町三丁目2番3号 乙山一郎
X座標 (m)	Y座標 (m)																							
87.07	112.93																							
X座標 (m)	Y座標 (m)																							
82.70	111.34																							
X座標 (m)	Y座標 (m)																							
90.48	103.56																							
X座標 (m)	Y座標 (m)																							
76.97	90.05																							
252.01 m ²																								
登記の目的	添付情報																							
土地分筆登記	地積測量図 根抵当権消滅承諾書 会社法人等番号 代理権限証書																							
A市E町三丁目2番3号 株式会社乙山商事 (会社法人等番号 0100-01-123456) 代表取締役 乙山一郎																								
A市E町三丁目2番3号 乙山一郎																								

●第21問 解答例②

<p>地番 12番1, 12番4</p> <p>土地の所在 A市E町三丁目</p> <p style="text-align: center;">基準点等の名称及び座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th>符号</th> <th>名称</th> <th>X座標</th> <th>Y座標</th> </tr> <tr> <td>402</td> <td>A市基準点 402</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>403</td> <td>A市基準点 403</td> <td>68.06</td> <td>112.92</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 10px;"> <tr> <td>平面直角座標系</td> <td>IX系</td> </tr> <tr> <td>測量の年月日</td> <td>平成30年8月10日</td> </tr> </table>	符号	名称	X座標	Y座標	402	A市基準点 402	100.00	100.00	403	A市基準点 403	68.06	112.92	平面直角座標系	IX系	測量の年月日	平成30年8月10日	<p style="text-align: right;">地積測量図</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 10px;"> <tr> <th>筆界</th> <th>境界標の種類</th> </tr> <tr> <td>H, D</td> <td>金属標</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>コンクリート杭</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(単位: m)</p>	筆界	境界標の種類	H, D	金属標	G	コンクリート杭
符号	名称	X座標	Y座標																				
402	A市基準点 402	100.00	100.00																				
403	A市基準点 403	68.06	112.92																				
平面直角座標系	IX系																						
測量の年月日	平成30年8月10日																						
筆界	境界標の種類																						
H, D	金属標																						
G	コンクリート杭																						
<p>作成者 (略) (平成30年8月21日作成)</p>	<p>申請人 (略)</p> <p style="text-align: right;">縮尺 1/250</p>																						

平成17年度～令和4年度（18年分） 年度別の出題内容等の一覧表

■択一式問題の出題区分，出題テーマ，出題形式，難易度の一覧

■記述式問題の「登記の目的」及び「出題の趣旨」の一覧

〔平成17年度〕

〈択一式問題〉

問題	出題区分	出題テーマ	出題形式	難易度
第1問	民法	共有の内部関係と外部関係	組合せ	C
第2問		意思表示	正誤	B
第3問		賃借人による収去，費用の償還請求，不動産の付合	組合せ	B
第4問	不動産表示登記	建物の床面積	組合せ	A
第5問		土地及び建物の表題登記	組合せ	B
第6問		土地の分筆の登記	正誤	B
第7問		地図の訂正の申出	組合せ	B
第8問		附属建物	組合せ	B
第9問		登記識別情報の提供を要する登記の申請，事前通知，資格者代理人による本人確認情報の提供	組合せ	B
第10問		建物の表示に関する登記における申請情報又は添付情報	個数	B
第11問		土地区画整理事業施行区域内の建物，土地の登記手続	個数	C
第12問		建物の合併の登記の制限	個数	B
第13問		登記記録等の保存期間	組合せ	B
第14問		建物の認定	正誤	A
第15問		地積に関する更正の登記	組合せ	B
第16問		地目	組合せ	B
第17問		土地所在図	組合せ	B
第18問		表示に関する登記の申請の却下・取下げ	個数	C
第19問		共有部分である旨の登記	個数	A
第20問		調士法	土地家屋調査士，土地家屋調査士法人	正誤

難易度／A：やさしい B：普通 C：難しい

〈記述式問題〉

問題	登記の目的	出題の趣旨
第21問	土地分筆登記	個人及び法人名義の土地の分筆の登記の申請に関する問題である。筆界の確認，申請人の把握，多角測量法による簡易水平網平均計算と境界点の位置を計算する方法等を問うものである。
第22問	建物表題部変更登記	建物の一部を取り壊して分棟し，附属建物とした建物に増築がされている場合の建物の表題部の変更の登記の申請に関する問題である。

【本書に関するお問合せについて】

本書の正誤に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問および正誤のお問合せ以外の教材に関する解説につきましてはお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

【ご送付先】

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1階

東京法経学院

「土地家屋調査士 年度別過去問解説集 午後の部 [平成17年度～令和4年度]」編集係 宛

FAX：03-3266-8018

土地家屋調査士 年度別過去問解説集 午後の部
〔平成17年度～令和4年度〕

平成30年1月1日	初版	発行	編者	東京法経学院 編集部
令和2年2月1日	改訂版	発行	発行者	立石 寿 純
令和3年2月5日	三訂版	発行	発行所	東京法経学院
令和4年3月24日	四訂版	発行	〒162-0845	東京都新宿区市谷本村町3-22
令和5年2月1日	五訂版	発行		ナカバビル1F
				TEL 03-6228-1453 (代表)
				FAX 03-3266-8018 (営業)
				郵便振替口座 00120-6-22176

(著作権所有)
(不許複製)

* 落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。