

平成22年度

調査士  
受験  
シリーズ

調査士.....

本試験問題と  
詳細解説

.....

 東京法経学院

## 本書の発刊にあたって

本書は、平成22年8月22日（日）に実施された「平成22年度土地家屋調査士試験（筆記試験）の午後の部」の試験問題の再現，それについての「択一式の正解番号」，「記述式の解答例」及び「択一式と記述式の解説」並びに「出題傾向と分析」を収録しています。本学院では、筆記試験の当日の夜間より、「速報版」として、順次、「択一式の正解番号」，「記述式（書式）の解答例」及びその「解説」，「出題分析」等を本学院のホームページ上や月刊誌の「不動産法律セミナー2010年10月号」の誌上等にて公開してきました。「正解番号」，「解答例」や「解説」は東京法経学院専任講師陣（荻原，内堀，山井の各先生）が中心となって導き出し，かつ，執筆したものです。

本年10月27日の午後4時，法務省当局により，そのホームページ上で「筆記試験」についての択一式の正解や筆記試験合格者等の発表がありました。それについて，本学院では，下記の文面を数日後，ホームページ上に掲載しました。

### 平成22年度土地家屋調査士筆記試験

#### 択一式の「第7問」の正解及び解説の訂正及び 記述式の「第21問」の申請すべき登記について

東京法経学院

H22.11.1

法務省当局は，平成22年10月27日に「平成22年度土地家屋調査士筆記試験」について，そのホームページで，「筆記試験合格者の受験番号」と「多肢択一式試験の正解等」を発表しました。

本学院は，筆記試験後に択一式の正解，記述式の解答例及び全問の詳細解説を，「解答速報」及びホームページ上又は「不動産法律セミナー2010年10月号」誌上の「速報版」で発表していました。

当局の発表では，択一式の「第7問」については正解が「4」となっており，本学院発表の正解の「1」とは異なっていましたので，当局発表の正解に基づき，第7問の正解番号，解説を修正し，ここに収録しました。全国の受験生，受講生の皆様にご迷惑をおかけいたしました，誠に申し訳ありませんでした。

次に，「第21問」（土地の記述式問題）については，当局発表の「記述式試験の出題の趣旨」では，その内容が判然としませんでした。

しかし，本学院への筆記合格者の報告の中で，「第21問の成績（試験の採点結果）」については，3筆に分筆した方の得点は低く（1桁台が多い），逆に，2筆に分筆した方の得点は高い（20点台の方もいる）ので，法務省当局の解答は，本学院が速報版で示したとおりの「2筆に分筆する登記を相続人二人から申請する。」と思われます。

したがって，「速報版」の2筆に分筆する解答例及び解説は変更いたしません。

（以下略）

筆記試験での試験問題は、平成22年4月1日現在の法令等に基づいて出題されたものですので、それに関連する解説等も、この基準日の法令等に基づいて記述されるが常です。

しかし、本書に収録してある「試験問題」及び「解説」及び「解答例」は、本年11月1日現在のものとなっています。それは、次年度の受験に本書を活用していただくために、「今年の本試験を解説・総括するもの」でなく、「来年度の受験に役立つために修正したもの」です。本年7月1日より施行された「不動産登記規則」及び「不動産登記手続準則」の一部改正に従い、問題文（第21問の問題）と解説（同問の解説・解答例）を一部修正しました（具体的に、地積測量図に「測量年月日」と「平面直角座標系の番号」の記載を要するものに修正しました。）。

ここで、一言、本学院よりお詫びいたすことがあります。

本年8月22日の午後3時30分に午後の部の試験に終了しましたが、「午後9時に本学院のホームページ上で択一式の正解番号、記述式の解答例を公表する」と予告していたために、解答確定作業、入力作業を短時間で行い、その予告どおりにしました。しかし、短時間で、解答を公表しましたので、2つの問題が発生しました。

1つ目は、先のように択一の「第7問」の正解については、「1」又は「4」との2つの見解がありました。多数派の「4」を正解として発表しました（当局の公表後、修正しました。）。

2つ目は、記述式の「第21問（土地）」で、講師陣の中で「2筆に分筆」と「3筆に分筆」との見解が分かれましました。決して十分な検討がなされないまま、他校と異なる「3筆に分筆する登記を相続人全員で申請する」と8月22日の午後9時に解答速報を公表しました。

その後の8月24日の夜、実務上の取扱いを参考にして、「2筆に分筆する」ものとしてと、ホームページ上で解答例を修正しましたが、ここで多くの受験生の方々にご迷惑をおかけしました。しかし、最終的に「2筆に分筆」が正しかったことですので、その間の混乱をお許し下さい。

本書の巻末に、「平成22年度合格者の合格学習法」を収録しました。10月27日の筆記試験発表後から11月18日までにメール等で受け取った15名の合格者のものを、なるべく原稿のまま転載しました。適宜、編集上の修正をし、タイトルをつけました。

本年度の試験は、「第21問」について様々な議論がネット上でされていました。しかし、受験者全員が同じ問題で解答したのですから、不公平ではありません。唯一、東京会場の冷房が不調だった教室の方々是不利益をこうむったかと思えます。でも、これが「国家試験」なのです。どんなことがあっても、ゆるぎない実力をつけて、平成23年度の合格の栄冠を勝ち取って下さい。

平成22年12月  
東京法経学院

（注）本書は、平成22年度土地家屋調査士筆記試験に出題された問題をベースに、解答等を加えて編集した当社のオリジナル教材です。収録されている問題・解説等について、無断で複製・複写をすることを固く禁じます。

# ◆ 目 次 ◆

---

## 問題編

- ・ 試験問題（午後の部） ..... 9

## 解説・分析編

- ・ 択一式の正解番号・記述式の出題要旨一覧 ..... 53
- ・ 解説 ..... 55
- ・ 出題傾向と分析（択一式／記述式） ..... 112
- ・ 当局発表の資料①（平成22年度土地家屋調査士試験多肢択一試験の正解等） … 119
- ・ 当局発表の資料②（平成22年度土地家屋調査士試験の最終結果について） …… 122

## 巻末特集

- ・ 平成22年度調査士合格者15名が語る「私の合格学習法」 ..... 125

# 解説編

## 択一式問題

〈民法に関する事項〉

### 第1問

〈出題テーマ〉	無権代理	正解 1
---------	------	------

### 各肢の解説

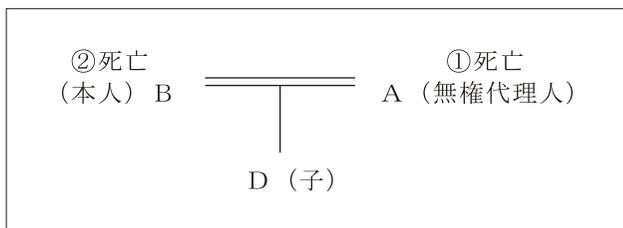
- ア 誤り。判例は、本人が無権代理人を相続した場合は、無権代理人が本人を相続した場合と異なり、相続人である本人が被相続人の無権代理行為の追認を拒絶しても、何ら信義則に反するところはないから、被相続人の無権代理行為は、一般に本人の相続により当然有効となるものではないとしている（最判昭和37・4・20）。しかし、無権代理人を相続した本人は、無権代理人が民法117条による相手方に債務（無権代理人が本人の追認を得ることができなかった場合に、相手方に対して負うべき履行又は損害賠償の債務）を負担していたときには、無権代理行為について追認を拒絶できる地位にあったことを理由として、その債務を免れることはできないとしている（最判昭和48・7・3）。したがって、本肢のB（本人）は、無権代理行為の追認を拒絶することにより、無権代理行為による損害賠償責任を免れることはできない。
- イ 誤り。判例は、本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合には、その後に無権代理人が本人を相続したとしても、無権代理行為が有効になるものではないと解するのが相当であるとしている。無権代理行為は、本人がその追認をしなければ本人に対してその効力を生ぜず（民法113条1項）、本人が追認を拒絶すれば無権代理行為の効力が本人には及ばないことが確定し、追認拒絶の後には、本人であっても追認によって無権代理行為を有効とすることができず、追認拒絶の後に無権代理人が本人を相続したとしても、追認拒絶の効果に何ら影響を及ぼすものではないからである（最判平成10・7・17）。したがって、本肢のA（無権代理人）は、Cから当該売買契約に基づく甲不動産の引渡請求をされても、B（本人）の追認拒絶の効果を主張

してCの請求を拒むことができる。

ウ 正しい。エ 正しい。判例は、無権代理人が本人を相続し、本人と代理人との資格が同一人に帰するに至った場合においては、本人が自ら法律行為をしたのと同様な法律上の地位を生じたものと解するのが相当であるとして、無権代理行為が当然有効になるとする（最判昭和40・6・18）。したがって、エの肢において、B（本人）が死亡して、その地位をA（無権代理人）が単独で相続した場合には、Aは、Cから当該売買契約に基づく甲不動産の引渡請求をされたときは、無権代理行為の追認を拒絶してCの請求を拒むことができない。しかし、無権代理行為がなされた後、本人が追認をしないまま死亡して相続が開始したが、それが共同相続で、無権代理人が共同相続人の1人である場合については、判例は、無権代理行為を追認する権利は、その性質上、相続人全員に不可分的に帰属する。そして、無権代理行為の追認は、本人に対して効力を生じていなかった法律行為を本人に対する関係において有効なものにするという効果を生じさせるのであるから、共同相続人全員が共同してこれを行わない限り、無権代理行為は、無権代理人の相続分に相当する部分においても、当然に有効となるものではないとしている（最判平成5・1・21）。したがって、ウの肢において、B（本人）が死亡してその地位をA（無権代理人）が他の相続人とともに共同で相続した場合には、Aは、Cから当該売買契約に基づく甲不動産の引渡請求をされたときは、他の相続人とともに無権代理行為の追認を拒絶してCの請求を拒むことができる。

オ 正しい。

図



無権代理人（A）を本人（B）とともに相続した者（D）が、その後、さらに本人を相続した場合については、判例は、当該相続人（D）は、本人の資格で無権代理行為の追認を拒絶する余地はなく、本人が自ら法律行為をしたのと同様の法律上の地位ないし効果を生ずるとしている（最判昭和63・3・1）。したがって、Dは、Cから当該売買契約に基づく甲不動産の引渡請求をされたときは、無権代理行為の追認を拒絶してCの請求を拒むことができない。

以上により、誤っているものはア及びイであるので、正解は1となる。

## 第2問

〈出題テーマ〉

不動産物権変動と対抗要件

正解 3

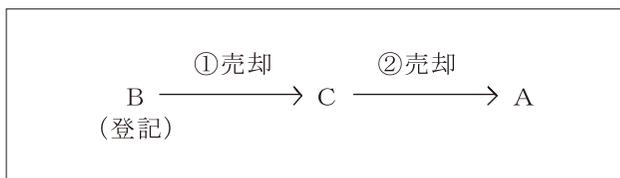
### 各肢の解説

ア 主張することができる。不動産物権変動は、登記をしなければ第三者に対抗することができないが（民法177条）、判例は、この「第三者」とは、「当事者若しくはその包括承継人以外の者であって、不動産に関する物権の得喪及び変更の登記の欠缺を主張する正当の利益を有する者」を指すとしており（大判明治41・12・15）、不法行為者や不法占拠者は、登記がないことを主張する正当な利益を有しないとしている（大判昭和12・5・20、最判昭和44・6・12等）。したがって、本肢の場合のAは、買い受けた土地について所有権の移転の登記を受けていなくても、不法占拠者Bに対して所有権を主張することができる。

イ 主張することができない。差押債権者や仮差押債権者は、登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者である（大判明治38・5・1、最判昭和31・4・21、最判昭和38・3・28）。したがって、買い受けた土地について所有権の移転の登記を受けていないAは、Bに対して所有権を主張することができない。

ウ 主張することができる。

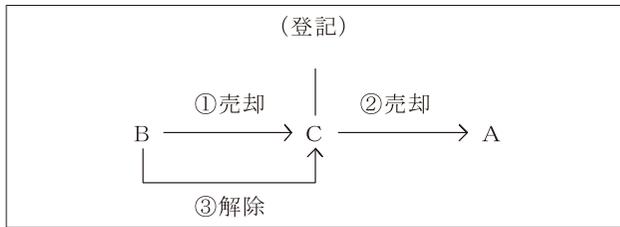
図



本肢は、土地の所有権がB→C→Aと順次移転したという場合であるが、判例は、この場合におけるBは、C A間の所有権の移転についてAの登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者にはあたらないとしている（最判昭和43・11・19）。Bは、すでにCに所有権を移転して無権利者となっているから、Aの登記がないことを主張しても何らの利益もないからである。したがって、Aは、Bに対して所有権を主張することができる。

エ 主張することができない。

図



契約の解除とは、契約が締結された後に、その一方の当事者の意思表示によって、その契約が初めから存在しなかったのと同様の状態に戻す効果を生じさせることをいう。そして、解除前の第三者に対する関係では、民法545条1項ただし書は、「第三者の権利を害することはできない。」と規定しているが、この規定によって第三者が保護されるためには、その第三者が善意か悪意かを問わないが、判例は、不動産の場合は登記を具備していなければならないとしている（大判大正10・5・17）。ところで、登記には、対抗要件としての登記と権利保護要件としての登記とがある。対抗要件としての登記は、これを具備しなければ自己の所有権の取得を対抗することができないもので、二重譲渡の場合の2人の買主のように、自分が登記を具備しなければ負けてしまうということになるものである。しかし、権利保護要件としての登記は、登記を具備しなければ第三者として保護されないという意味のものである。そして、民法545条1項ただし書によって保護されるべき第三者に求められるのは、権利保護要件としての登記である。本肢の場合は、Bが土地をCに売却し、Cがその土地をAに売却した後に、BがBC間の売買契約を解除して、現在登記はCにあるということであるが、仮に、B又はAに要求される登記が対抗要件であったとすると、Bは登記がない以上、Aに対して自己の所有権を主張することはできないが、Aに要求される登記は権利保護要件であるため、Aに登記がない以上、Aは保護されるべき第三者といえないため、解除の遡及効により無権利者となり、Bは自己に登記がなくてもAに対して所有権を主張することができるのである。つまり、AはBに対して土地の所有権を主張することができない。

オ **主張することができる。**制限行為能力を理由とする取消しは、取消し前の第三者に対する関係では、第三者が善意であっても、また、登記がなくても対抗することができる。本肢の場合は、未成年者Aが土地をDに売却し、Dがその土地を善意のBに売却したということであるが、Aの法定代理人であるCがAのDに対する売買の意思表示を取り消すことによって、Aは、Bに対して所有権を主張することができることになる。

以上により、AがBに対して土地の所有権を主張することができないものはイ及びエであるので、正解は3となる。

## 記述式（書式）問題

### 第21問

#### 〈出題の要旨〉

本問は、道路拡幅事業が実施されている土地につき相続人間の遺産分割協議が成立した場合における、相続を原因とする所有権の移転の登記をするために必要な土地の分筆の登記の申請書及び地積測量図の作成に関する問題である。

#### 〈解答へのアプローチ〉

##### 1 相続登記を前提とする土地の表示に関する登記手続

遺産分割の効力は、相続開始の時にさかのぼって生じ（民法909条本文）、各相続人が遺産分割によって取得した財産は、相続開始の時に直接被相続人から承継し、各相続人の財産になったものとして取り扱われることになる。これを「遺産分割における宣言主義」という。これは、通常の共有物分割においては、分割の時から将来に向かって効力を生ずるとされているのとは異なっている（民法256条）。

この宣言主義から、登記実務は、例えば、遺産分割により、相続人甲が相続財産であるA土地を単独で取得したときは、甲は、単独で、A土地について相続を登記原因とする所有権の移転の登記を申請することができるものとされている（昭和19・10・19民甲692号回答）。また、相続人が甲、乙、丙、丁という場合において、遺産分割により、A土地のうち、A1地を甲が、A2地を乙が、それぞれ単独で取得したときは、A土地をA1地とA2地に分筆する登記は、甲と乙から申請することができるものとされている（昭和19・11・10民甲730号通達、登記研究229号71頁）。これは、遺産分割によって遺産の権利者となった者のみが、当該遺産につき利害関係を有するので、申請行為も、その権利者のみで行えば足りるとの考慮に基づくものであろう。

本問の遺産分割協議は、本件土地を直線KLで分割し、(B)部分を杉山良子が取得し、(C)部分を杉山健二が取得するという内容である。見取図の（注）には、「遺産分割協議書の添付図面には、H、I、Jの各点及び各点を結ぶ線の記載はない。」としているので、杉山健二は、道路部分（E、F、J、I、Hの各点を結ぶ線で囲まれた範囲）を含んだ形で、(C)部分を取得するとの合意がされていると判断することができよう。したがって、杉山良子と杉山健二の2名から本件土地の分筆の登

記を申請すれば足りることになりそうである。つまり、単純に2筆に分筆すればよいということである。

しかし、道路部分に関しては、A市と杉山太郎との間で、道路拡幅に関する協議が成立し、また、道路境界承諾書には、杉山太郎本人が署名押印している事実がある。この事実を法的にどのように分析し、評価すべきかである。北側の土地所有者との協議が成立し次第、工事に着工し、あとは買収代金を支払うプロセスだけが残っている点にウエイトを置くなら、売買契約は成立しているとの判断に傾くことになる。そして、所有権の移転時期について特約がなければ、民法176条の意思主義の原則から、道路部分の所有権は移転したことになる。「生前売買が済んでいる⇒所有権が移転している」との前提に立てば、道路部分の所有権移転の登記の申請義務は、相続人全員で負担しなければならない。道路部分の分筆の登記もまた、相続人全員で申請することになる。よって、本問の申請すべき登記は、3筆に分筆する登記で、申請人は相続人全員という結論になる。

これに対し、協議の成立及び承諾書への署名押印という事実は、売買契約を締結する前提としての測量の実施ないし境界標を埋設することへの承諾であって、道路部分の売買契約は、未だ正式には締結されていないと解することもできよう。この立場に立てば、杉山太郎からA市への所有権移転の効果は未だ生じておらず、道路部分について、分筆の登記をしなければならない必要性はなくなる。

以上のように、道路部分の売買契約の成否は、分筆する土地の個数及びこれに連動して申請人は誰かということの判断に直結し、非常に悩ましいといえる。

本問では、見取図の(注)には、直線KLが分割線であるとされているが、直線HIJが分割線とされていないことや、本件土地の符号としては、(B)、(C)の2つしか付されていないこと(道路部分には、符号が付されていない)、また、売買契約の締結された事実が明記されていないこと等を勘案すると、道路部分の売買契約は成立していないと判断し、本件の申請は、(B)部分、道路部分を含めた(C)部分の2筆に分筆する登記を、杉山良子と杉山健二から申請するものとして、解答すればよいと考える。

#### 〈参考〉用地取得の一般的な手順

①事業計画の立案、②実施計画の策定(決定)、③関係住民への事業説明、④調査・測量、⑤実施設計、⑥関係地権者等への説明、⑦用地幅杭の打設、⑧用地測量・物件等の調査、⑨用地に関する説明会、⑩用地交渉開始、⑪交渉妥結、⑫契約締結、⑬建物等の移転、土地の引渡し、⑭所有権移転登記、⑮補償金の支払(実務上、⑯

において補償金一部支払（70%～80%）、⑩工事着手

一般に道路拡幅に関する協議は、拡幅用地等の寄付又は土地譲渡を確約した旨を合意する内容であり、所有権の移転の効力を生じさせるものではないと解され、所有権の移転は、寄付の場合は議会の承認等を得て、買収の場合は、補償契約をすること（通常は補償金額の70%～80%程度を支払う。）により生ずるものと解される。

#### 〈解説〉

③ 本問においては、平成20年12月15日に行われている。

⑧ 「用地測量」とは、土地及び境界等について調査し、用地取得等に必要な資料及び図面を作成する作業をいう。本問においては、平成21年3月10日に用地測量のうちの用地境界杭（市コンクリート杭）設置が行われている。

⑪ 交渉妥結とは、話し合いがまとまるということをいう。

⑫ 契約締結をもって、原則として、その時に所有権が移転する。

⑬～⑯ 本問においては、まだ行われていないことは明らかである。

〈注〉 1 本格的な用地交渉（⑩）が始まるのは、用地測量、物件調査等を完了し、買収面積の確定、補償金の算定を行った後、具体的な補償金額等を被補償者に提示を行うときを、用地交渉開始の一応の目安としている。

筆記試験合格発表後の法務省当局のHP上の「記述式試験の出題の趣旨」では、その内容が判然としませんでした。しかし、本学院への筆記合格者の報告の中で、「第21問の成績（試験の採点結果）」については、3筆に分筆した方の得点は低く（1桁台が多い）、逆に、2筆に分筆した方の得点は高い（20点台の方もいる）ので、法務省当局の解答は、「2筆に分筆する登記を相続人二人から申請する。」と思われる。

## 2 本件土地の道路境界の認定

土地の分筆の登記を申請する場合には、土地全体の筆界（公法上の境界）を確認した上で、地積測量図を作成しなければならない。すなわち、地積測量図には、土地全体の筆界を図示する必要がある。ところが、本件土地の東側の道路境界は、登記所に提出された地積測量図とA市道路管理図とでは差異がある。前者では、E点とF点を結んだ線であり、後者では、H点、I点及びJ点を結んだ線となっている。

前記1で説明したとおり、道路部分の売買契約が成立しておらず、その分筆の登記も完了していないから、A市道路管理図に記載された境界線は、いわば分筆予定

線にすぎず、筆界線ではない。したがって、本件の登記申請に添付する地積測量図の作成に当たっては、登記所に提出されている地積測量図に記録された道路境界線を採用すべきである。

### 3 後見開始の審判と成年後見人の権限

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者、つまり、一時的に回復することはあっても、恒常的に意思能力を欠いている者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族等の請求に基づき、後見開始の審判をすることができる（民法7条）。この審判を受けた者が成年被後見人（本人）であり、その保護者が成年後見人である（民法8条）。

成年後見人は、成年被後見人の財産を管理し、また、その財産に関する法律行為について成年被後見人を代表する権限を有する（民法859条1項）。また、成年後見人は、成年被後見人が行った法律行為を取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為は、取り消すことができない（民法9条）。成年後見人が行う代理行為には、病院との診療契約、介護契約等、身上監護に関するものと、不動産の売却その他の財産の管理に関するものがある。いずれも、本人の身上に関連するものであるため、成年後見人は、成年被後見人の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務を行うに当たっては、成年被後見人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態及び生活の状況に配慮しなければならないとされている（民法858条）。これを身上配慮義務という。

本問では、成年後見人として選任された木村光江が、杉山良子を代理して、杉山太郎の相続に関する遺産分割協議をしている。分筆の登記の申請についても、木村光江が、杉山良子を代理することになる。

なお、成年後見人が代理人として申請するので、令3条3号の規定により、成年後見人を記載すべきである。旧法下の昭和40年3月30日民事3発通達の（法）7では、「中間の代理人の表示をすることを要しない」とされていたが、新法下の令3条2号の法人の代表者（中間代理人）を記録するとする趣旨から、法人以外の場合にも、これに倣い、記載すべきであると解され、実務においても、その記載が求められている。

### 4 各点の座標値の算出

#### (1) C点の座標値

C点（D点も同じ）は、地積測量図の成果により、復元計算によって求める。

●第21問 解答例①

問 1

【結論】

登記所に提出されている地積測量図を採用する。

【理由】

道路管理図における拡幅後の境界は、登記が完了していないので、土地の筆界（公法上の境界）には該当しない。したがって、道路管理図の境界線でなく、地積測量図より明らかにされた道路境界線を採用することになる。

問 2

C点のX座標	C点のY座標
532.49m	481.86m

D点のX座標	D点のY座標
534.67m	500.24m

K点のX座標	K点のY座標
533.69m	491.97m

問3 (登記申請書)

登記の目的

土地分筆登記

登録免許税 略

添付書類 略

平成22年8月22日 申請 A地方法務局

申請人 (被相続人 杉山太郎)

相続人 C市D町二丁目5番6号 杉山良子

上記成年後見人 E市G町四丁目2番1号

木村光江

C市D町三丁目4番6号 杉山健二

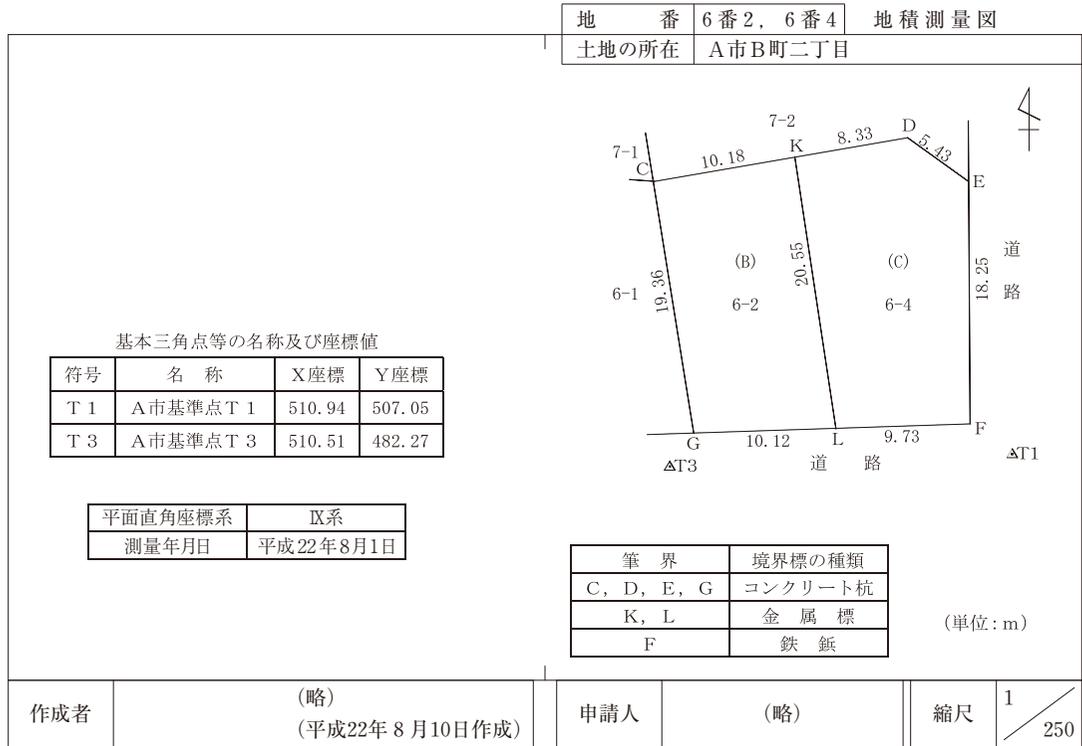
代理人 略

土地 の 表 示	所在	A市B町二丁目			
	①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		登記原因及びその日付
	6番2	宅地	432	76	
	(B)		201	86	③6番2, 6番4に分筆
	(C) 6番4	宅地	230	91	6番2から分筆

土地家屋調査士 北野一郎 職印

●第21問 解答例②

問 4



平成22年度の調査士合格者15名が語る

# 私の合格学習法

平成22年度の土地家屋調査士試験の合格者の15名の方々の「私の合格学習法」を公開します（目次は裏面）。全員の方の個人情報（氏名，受験地等）の公表は控えさせていただき，Aさん～Oさんと仮称しましたが，本年11月30日の最終合格発表では，全員の方が合格者としてお名前があることを確認しました。ぜひご一読下さい。

合格者の方々の学習方法は，千差万別で，「学習に王道はなし」というように，皆様，考えに，考えてそれを見つけ出しています。

来年度の合格を目指す方々も，ご自分なりの学習法を見つけ，初期の目的を達成しましょう。そして，来年こそ，「私の合格学習法」を執筆して下さい。

※ ( ) 内は頁を示す。

- 1 Aさんの場合 (125)  
メディア教材で通信教育のハンデを克服
- 2 Bさんの場合 (127)  
過去3回の不合格の原因を探り、学習方法を改善して合格!!
- 3 Cさんの場合 (130)  
パソコンで独自にデータベースを作成し、知識を整理しました!
- 4 Dさんの場合 (132)  
私は、問題文の「速読」をすすめます!!
- 5 Eさんの場合 (134)  
独学での学習は自分のベースになる基本書をつくること
- 6 Fさんの場合 (136)  
THGの教材・書籍の徹底活用法を伝授します!!
- 7 Gさんの場合 (138)  
「THGの答練の解説書」こそ最高の調査士の参考書だ!!
- 8 Hさんの場合 (139)  
「申請マニュアル」の活用は、書式と択一の一石二鳥の学習法だ!!
- 9 Iさんの場合 (141)  
解答時間の不足を解答順を変えて克服した!!
- 10 Jさんの場合 (142)  
不合格から見つけ出した私の合格学習法
- 11 Kさんの場合 (143)  
土地の書式における「複素数モード」の習得について
- 12 Lさんの場合 (144)  
私の学習テーマは、「六法をボロボロにすること」でした!!
- 13 Mさんの場合 (145)  
私の書式の学習法は、全書スタイルで書くことが基本
- 14 Nさんの場合 (147)  
1年で合格した私の択一（不動産登記法）の学習方法
- 15 Oさんの場合 (149)  
択一征服は、「○×△法による学習」の繰り返し!!

## 5 Eさんの場合

### 独学での学習は自分のベースになる基本書をつくること

私は、大学で土木工学を学び、土木技師としての職業に就いています。そのため、測量士の登録が済んでいました。職業柄、電卓の使用、作図に対して苦痛と感じるものではありませんでしたが、コンピュータ技術の発達により各種の測量・設計をパソコン処理することが増え、アナログ作業で作図することはごく稀になりました。

このような土木の技術屋が土地家屋調査士を受験するためには、「法令」を如何に克服し、自分の土俵（作図）で得点を稼ぐか、がポイントになると考えて、学習に着手しました。

ところが、書式の学習を始めて、大きな壁にぶち当たりました。それは、「法令」の基礎が出来ないと「書式の作成」はできないのです。土木技師ですから、測量の基礎と測量に関係する数学を復習しておけば、「土地」に関しては座標計算と作図は出来ましたが、「登記の目的」、「添付書類」等に関しては、何で必要なのか、何故そうなるのか、について、自分の中で内容の消化が出来てないため、自信を持って対応が出来ないことが分かりました。機械的に覚えても、試験で臨機応変に対応することは困難で、「どうしてそうなるのか」を理解し自分の中で解釈できることが重要なポイントです。家を建てるにしても、基礎が一番肝心であるのと同じで、基礎となる「法令」等の理解（＝暗記ではなく、解釈できることだと思っています。）がなければ、筆記試験の合格を勝ち取ることは出来ないとします。

そこで、私は法令等を理解する方法として、更なる上達のために「調査士合格ノート」、「調査士書式合格演習ノート」、「調査士択一過去問マスター」といった東京法経学院の書籍を購入し、学習を始めました。

まず最初に、「合格ノート」を読みました。理解しようとするればその都度立ち止まってしまうので、とにかく同じ書籍を最初から最後までを読みきってしまい、慣れることから始めました。三回ほど読めば機械的に頭に入ってきましたので、「書式演習ノート」の解答例を併用して、「何故必要か？ どうしてそう考えるのか？」の意識を持ちながら、「合格ノート」を中心にして「法令」等の理解を深めることに努めました。「六法」で確認しながら学習するのはもちろんのことです。ここで、自分のベースとなる参考書を1つ作り、他の参考書の誘惑に惑わされない心掛けが大切です。私の場合は「合格ノート」を信じ、他の参考図書は使用しませんでした。書式演習や過去問の解説についても同じことがいえます。考え方が終始一貫した学習をすることで「法令」等を身につけるのが理解への近道で、他の教材に浮気をして迷うだけだと考えたからです。

次に、書式と択一の過去問とを、どちらに偏ることなくバランスよく、同じ問題密度になるように少しずつでもその両方を解くようにしました。書式と択一式は互いに密接に関係合っているため、片方が欠けても理解が浅くなるからです。私の場合は仕事しながらの学習でしたので、平均週5日程度しか勉強できませんでしたが、問題を繰り返し解くことは、法令等のある程度理解したうえでその理解の熟度を上げるのに効果がありました。行き詰まったら「合格ノート」（自分の中でバイブル）に立ち返り、一つ一つ解決して理解するように努めました。

その後は筆記試験が間近になれば、書式と択一の過去問とをバランスよく、繰り返し繰り返し、ひたすら解き続けました。私は職業柄、製図の練習は一度もしませんでした。書式の図面作成はフリーハンドで描き、必要事項の記入漏れがないことの確認は怠りませんでした。仕事と勉強を両立させるため、隙間時間での学習でしたから、フリーハンドなら場所をさして選ばずにすることが可能でした。正確な製図は、休日にまとまった時間を確保して、集中して練習すれば良いと思います。隙間時間を有効に活用すれば、最低限の学習時間が確保できるので、集中した勉強は休日に確保しました。これには家族の理解と協力が不可欠でした。

私の場合は、市販本のみで独学しましたので学習方法が皆さんの参考になるかどうか判りません。でも、自分が信じて身を任せられる、ベースになる基本書を、是非皆さんもつくることをお勧めします。行き詰まることがあっても、基本に立ち返れば解決するからです。様々なテキスト、教材、通信教育、答練があっても目移りしそうですが、信じるものを一本つくり浮気をしなければ、それが一番だと思います。考え方の一貫した学習であれば、テキスト、教材、通信教育、答練を組み合わせ、十分な試験対策をした方が良いでしょう。

私の学習方法が、皆さんの学習のヒントになり、調査士合格の一助になれば幸いです。是非、皆さん自身が、自分の中でベースを確立し、自分を信じて頑張ってくださいと思います。そして、合格を勝ち取ることを、期待いたします。

THGの教材・書籍の徹底活用法を伝授します！

### ① 「合格データベース」の活用

まず毎日少しずつ通勤電車の中で、問題を解いていきました。適当に10問～20問又は単元ごとなど、自分の切りのいい場所まで問題を解き、その後、解説をみて答えを確認します。

一回目は当然できない問題が多いのでいらいらもしましたし、眠くもなりましたが、分かるところもあるので、とにかく最後まで解いてみました。

二回目からは、間違えた問題にチェックをつけていきました。正解はしたものの、間違えて理解している問題や考え方がよく分からない問題にもチェックをつけていきます。

三回目も同様にチェックをつけていきました。「データベース」は選択肢が全部で2000問以上ありますので、ここまでの段階で約4ヵ月程度の時間がとられました。

日によってはなかなか進まない日や眠たくなる時もありましたが、とにかく頑張って解きまくりです。まるでペンキ塗りのように何度も何度も繰り返し解きます。私は、この作業を実戦答練（4月頃）までに終わりました。

4回目以降はチェックの入っている箇所だけを解きます。このようにして自分がよく間違える問題・論点を抽出していきます（3回やって間違わない問題は完全に理解できている証拠です）。単に○×をつけて、解説を読むだけの作業は非常に眠気を誘う為、単語カードを100円ショップで買ってきて1問1答式にして書き込みます。これなら電車内が混雑していても手軽にポケットから出して確認できます。

（このカードは答練の択一にも応用しました。最終的に、本試験会場に持っていく、“間違いノート”に集約していくことになります。）

### ② 「調査士六法」の活用

不合格であった年は、六法をほとんど使っていませんでした。しかし、合格した今年からは毎日カバンに入れて持ち歩き、上記のデータベースを解いたとき、答練を解いた後の確認にすべて利用した為、1年でぼろぼろになっています。

私は、データベースや答練を解いた後、必ずその問題の関連する条文に当たるようにしました。具体的には読んだ条文の上に色のペンでチェックを入れていきます。私にとって六法は縦書きで重みがあり感動を覚えました。そして、その時の気分やひらめきでネットサーフィンならぬ六法サーフィンが始まります。実はこの六法サーフィンこそが、横断的な知識を身に付け、合格の為の知識向上に繋がったと思います。

例えば、土地の合筆制限の問題を間違え、不動産登記法41条を参照したとします。しかし、この制限には特例があり、法務省令である不動産登記規則105条を確認することになります。ここで次の問題にいてもよいのですが、ふと建物の場合はどうだっけと気になり、建物の合併制限の不動産登記法56条を確認することになります。この際、上記チェックに加えて、シャープペンで土地と共通な部分や建物だけ(の部分)を○で囲んだり、などで書き込んでいきます。さらに建物にも特例があるじゃないかということになり・・・六法サーフィンにはまっていくことになります^^。

この作業は、上記のデータベースでやったように重要な条文、よく間違える条文の抽出につながります。さらに勉強が進んでいくと、重要な文言に色ペンで傍点（文字を強調するための点）を打ちます。例えば、不動産登記法39条3項の登記官が職権で分筆・合筆できる場合の規定では「地図を作成するため」「異議がないときに限り」の箇所には私は傍点を打ちました。これで記憶すべきキーワードがさらに浮かび上がります。

### ③ 「年度別過去問集」の活用

不合格だった年は、平成9年度から平成20年度までの過去問を2回程度やったぐらいで、深く追求することなく本試験を迎えました。

合格した今年は、過去問の重要性に気がつき平成9年から平成21年度までのものを6回から7回は繰り返しました。もっとやっているかもしれません。特に平成16年あたりからの書式は何度も繰り返すことにより、本試験特有の傾向がつかめてくるように思いました。

毎回必ず時間を計って行います。択一に自信がついてきた頃は書式だけ繰り返したこともありました。書式は各年度の登記の目的、出題論点、求める座標点の数など統計的にとれるデータを表にしました。このようなことをすることにより、登記の目的もそれほど数が多いわけではなく、何をどの程度の点数とれば合格できるかが見えてきました。このあたりは、「申請マニュアル」の活用とリンクしてきます。

### ④ 「申請マニュアル」の活用

申請マニュアルは逆引きのような形で利用したほか、申請書の部分を隠し、「事案の概要」だけを見て、申請書を書いていました。登記の目的、添付書類、申請人等の他、登記原因日付です。登記原因はなかなか覚えづらい部分でしたが、何度も何度も繰り返し書いて体に叩き込む感じでした。

また、学習が進んでくると、解説の部分などをじっくり読んでいました。基礎的な部分を確認する為にも有効であったと思います。

## 7 Gさんの場合

「THGの答練の解説書」こそ最高の調査士の参考書だ!!

「やっと合格できた！」が今の正直な気持ちです。

通信教育での実戦答練を3年間、その後は実力診断模試、直前模試をずっとお世話になってきました。答練なくしては、私の今回の筆記試験合格はありえず、貴学院に感謝の気持ちで一杯です。

私は、今回8回目でやっと合格できましたが、私の経験を踏まえて、これから受験勉強に取り組まれる方、とりわけ択一が苦手と思われる方へ、少しでも参考になればと思い述べさせていただきます。

最初は、2回本試験で択一の足切りにかかってしまった。練習問題ではある程度の点は取っていたのでだいたい理解できているものと錯覚していたのが一番の原因でした。練習問題ばかりに目が行き過ぎると、本試験では、つまりちょっとでも視点を変えて問いかせられるとミスをしてしまう。やはり基本書をしっかり読み込んでいなければ、択一での高得点は望めないと思います。

私は、基本書も兼ねていて問題とともに学習できる一つの方法として答練の解説文を推薦します。解説文には重要なことが説明してあるし、また、根拠も示してあるのでこれに勝る参考書はないと自分では確信しこれまでやってきました。

おかげさまで、択一にはかなり自信を持てるようになったのは事実です。これまで土地の書式で失敗の連続でなかなか合格できませんでしたが、今回は書式の足切り点が下がったことでなんとか合格できたのだろうと思っています。択一で高得点を得ることは、合格への第一歩であると信じます。

皆さん頑張ってください。

## 8 Hさんの場合

「申請マニュアル」の活用は、書式と択一の一石二鳥の学習法だ!!

### ① 初年度の失敗した基礎学習

私の2008年度から2010年度までに3回受験し、今年2010年に筆記試験に合格をしました。不動産と関係なく、また測量に関してもさほど関係のない業務を行っているので、まったくの素人によるチャレンジでした。

初年度は、東京法経学院の教材でなく、他校の教材を使用して訳も分からないまま、必死に「学習DVD」を見て受験に臨み、約1年の学習が2.5時間であっけなく終わってしまうことに驚かされたことと、同じ教材を使って合格した人が果たして他にいるのだろうかという疑問が沸きました。

そこで、初めて他にも受験指導校があるはずだし、各校の合格者数等を気にするようになって、東京法経学院の存在を知り、通信教育講座を受けることにしました。

初年度の学習で、教材を読むのが精一杯だった為、六法を見る余裕がなく、そのまま六法を使用しない学習癖がついたのと正直、六法の引き方が分からないので、六法を使用しないまま学習を続けました。

### ② 「申請マニュアル」の活用法

2年目は、いろいろな事情があり、学習が少し疎かになった状態での受験でしたが、書式の問題に調査士の氏名、住所、印鑑、肩書、職員を記載させる問題がありました。

書式の練習問題で、調査士の情報を申請書に書かせることは確かなかったはずだったと思います（勘違いなら申し訳ないです...）このときに、練習問題に慣れ過ぎると与えられた問題で練習したことしか出来ないことに気づき、考えたのが、「申請マニュアル」を丸写しすることでした、申請項目欄も自分でボールペンで全て白紙に書き体に覚えさせました、それと同時に「申請マニュアル」には、各登記について詳細な解説があるため、択一の学習にも非常に役立ち、普段の業務で学習時間の少ない私には、一石二鳥の学習法でした。

### ③ 作図について

今年は過去2年間に覚えた手法を捨てて、複素数にチャレンジして、計算のスピードと正確性の向上が図れたのは非常に大きかったと思います。

図面の書き方などは指導する方により様々な方法がありますが、全て鵜呑みにせず、自分に合う方法を工夫し確立することが大切だと思います。

### ④ その他

とにかく1日10分でもいいので、調査士試験に関わることをすることが非常に有効であると思います。

これは何かの番組でやっていたのですが、プロになるまでの時間というのが物事にはあるようで、あることに携わる時間が一定量を突破すると急に理解や作業効率があがる内容でした。

私はそれからヒントを得て、とにかく調査士試験の学習に慣れることを目的に実践しました。その結果、日常の中に試験勉強を置くことが合格への近道だと感じました。

## 14 Nさんの場合

### 1年で合格した私の択一（不動産登記法）の学習方法

#### 使用教材

調査士六法 調査士合格ノート 合格データベース（書籍・教材）  
実戦答練 全日本公開模試 直前ファイナル（講座）

初学者である私が、調査士の学習を始めてから合格までの1年間行った学習方法を、択一（不動産登記法）に関して記していきたいと思います。

まず、調査士試験に関して全くの初学者でしたので、書式問題の作図の仕方は解りませんし、今まで法律の勉強はした事ありませんでしたので、まずは東京法経学院の調査士本科（通学）に申し込みまして、昨年の9月から講義を受け始めました。

昨年の9月・10月は作図・求積の方法、それから昨年内は民法の講義となっており、自宅での学習はもっぱら作図・求積のみをしていました。

年明けから不動産登記法の講義が始まりましたので、講義を受けて家に帰ったら必ずその日講義でやった分野の『合格データベース』の問題を1回解いてみます。

その際、必ず問題の正誤、日付、答えに迷った問題等を記録し正答率を出しておきます（私はエクセルを使いました）。

問題を解いた翌日の朝、間違えた問題と理解が不十分な問題を復習します。

そして、問題を解いた1週間後にまた同じ問題を解き、さらに1週間後に解いて、最後に2週間後に解きます。

間違えた問題等は必ず根拠条文を六法で当たり、「調査士合格ノート」や講義で書いた自分のノートを使い理解を深めるようにして、問題を解いた翌日に（できれば朝に）復習していました。また、どうしても何度も間違える問題は単語カードに書いて、空いた時間（通勤時間等）に解いて問題毎覚えるようにしていました。

また、4回目以降は最後に問題を解いてから1ヵ月以内に再度解いていけば、記憶を持続させることが出来ました。

#### ■問題を解くサイクル■

- 1回目 講義を受けた日
- 2回目 1回目から1週間後
- 3回目 1回目から2週間後
- 4回目 1回目から1ヵ月後

5回目以降 最後に問題を解いてから1ヵ月以内

私の場合、合格データベースの1回目の正答率（全問題）は、82.0%でしたが、

2回目は89.03%

3回目は96.80%

4回目は96.91%

5回目は97.59%

6回目は98.46%

と着実に正答率が上がっていました。

また、書式の勉強も進んでいくと、書式の問題で問われることが択一の問題と繋がってきますので、(例えば、申請義務や申請適格者や添付書類の内容など)より知識が強固になっていきます。

4月からは「実戦答練」が始まりますので、答練で間違えた問題や理解が不足している問題、講師が力を入れて解説している問題は必ずチェックしておき、その日のうちに復習し合格データベースで行ったサイクルを答練の問題でも同じように本試験の2週間前まで繰り返し解いていきます。

本試験2週間前には学習の総仕上げとして、「合格データベース」、「実戦答練全12回分」、「公開模試全2回分」、「直前ファイナルの択一問題」の全てを1回解いてみて、間違えた問題と解答に迷った問題を本試験の前日にもう一度解いて本試験に望みました。

本試験の結果は、択一は16問正解でした。

初学者の私ですが、「合格データベース」と「実戦答練」等の問題でしっかりと本試験の問題に対応できました。

私が思いますに、本試験の択一を攻略する為には、過去問の征服はもちろんですが、新傾向問題や未だ出題されていない問題の対応の為、実戦答練等への参加が必要であると私は今年の本試験を受けてつくづく思いました。

以上、私が1年間行った学習方法を記させていただきました。

何か参考になるものがありましたら、採り入れてくだされば幸いです。