

# 土地家屋調査士 記述式レッスン

不動産法律セミナー1月号の本稿の設問の(注)によりますと，座標値の計算結果を四捨五入し，小数点以下第2位までとすべきところを，解説編におきまして，第3位まで表示しておりましたので，ここに修正版を作成いたしました。修正箇所はアミかけ部分(■)になります。読者の皆様には，ご迷惑をおかけしましたことを慎んでお詫び申し上げます。

(不動産法律セミナー編集部)

①

## 問題編

A市B町二丁目3番4号に本社を有する株式会社村上商事(代表取締役村上一郎)は同じくA市に所在を有する有限会社上田不動産(代表者上田二郎)に依頼の上，後記見取図に示すA市B町二丁目に所在する未登記の国有地について，財務省甲財務局に国有財産の売払いに関する申請手続きをし，平成27年11月20日に払下げを受けた。この場合において，A市C町三丁目4番5号に事務所を有する土地家屋調査士山田太郎が，有限会社上田不動産の代表者から株式会社村上商事のためにする当該土地の表題登記の申請手続きを依頼されたものとして，後記の調査結果及び見取図等に基づき，答案用紙の(その1：座標値)及び(その2：申請書)並びに(その3：図面)を用いて作成しなさい。

(注)

- 1 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。
- 2 申請書には，必要な添付書類の名称を記載すること。株式会社村上商事は，会社法人等番号(特定の会社，外国会社その他の商人を識別するための番号をいう(商業登記法第7条))を有する法人であり，その番号は，0010-01-231456である。

例．代理権限証書(資格証明書省略)

- 3 地積測量図を作成する場合には，座標値から求めた筆界点間の辺長について，計算結果の小数点以下第3位を四捨五入した上，小数点以下第2位までを記載すること。ただし，各筆界点の座標値，地積及びその求積方法，平面直角座標系の番号又は記号及び測量の年月日の記載は，省略して差し支えない。また，基準点の記載についても省略して差し支えない。
- 4 地積測量図の縮尺は，500分の1とすること。
- 5 各点の座標値は，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。

- 6 A市に所在する不動産及び会社等の管轄登記所は、甲地方法務局A出張所であり、甲地方法務局A出張所は、法務大臣の指定した登記所以外の登記所である。
- 7 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。
- 8 当該登記の申請日及び、図面の作成日は平成27年11月30日である。

## 〔調査結果〕

- (1) 当該土地は、依頼者である株式会社村上商事が平成10年4月1日より国から借り受け、月極めの駐車場として使用していたものであったが、当該土地に隣接する20番の土地に所在する本社事務所の建替え工事を完了したことに伴い、本社事務所の維持効用を果たすために、諸手続の上、自社所有の専用駐車場とすることを計画している。なお、本社事務所の建替え工事の完了日は平成27年10月1日である。
- (2) 本件土地の払下げに関する諸手続は、株式会社村上商事が依頼した有限会社上田不動産が行い、現時点では全て完了しているものとする。
- (3) 当該土地の近傍類似の土地の地図の縮尺は、500分の1である。
- (4) 筆界の状況

現地での調査の結果、A点及びD点にはコンクリート杭が、C点にはA市との道路境界確定協議により設置された金属標が設置されていた。

B点には、借り受け当時は存在していたコンクリートブロック塀に金属標が設置されていたとのものであったが、当該土地に隣接する20番の土地の建物の建替えの際、当該コンクリートブロック塀が取壊され、その際に亡失したものと推定された。

- (5) 立会いの状況

民有地の境界確認書及び道路の境界確認書並びに隣接土地所有者の聴取の結果、現地にペイントで復元した仮点は本件土地の筆界に間違いがない旨を確認することができた。そこで、この復元した点にはコンクリート杭を設置した。その後、本件土地の境界確認書（境界測量図付き）を作成し、隣接土地所有者より、署名及び押印の協力を得ることができた。

## 〔地積の測量方法に関する情報〕

本件土地の測量は、境界確認書及びA市基準点を用いて行った。また、測量の年月日は、平成27年11月3日である。

## 〔土地家屋調査士山田太郎が調査及び測量をした結果〕

## イ 基本三角点等（既知点）

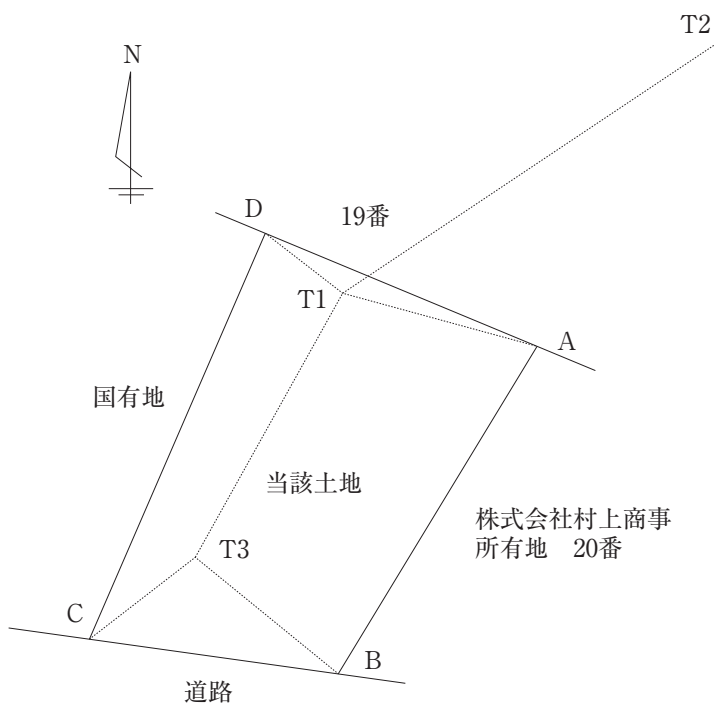
## A市基準点

点名	T 1	標識の種類	金属標
	X座標	93172.37	Y座標 -67156.72
点名	T 2	標識の種類	金属標
	X座標	93192.77	Y座標 -67136.32

ロ 多角測量観測結果 (抜粋)

器械点	後視点	測点	観測角	距離
T 1	T 2	A	68° 30' 50"	11.50m
		T 3	155° 15' 32"	23.34m
		D	272° 50' 15"	6.25m
T 3	T 1	B	120° 12' 36"	12.24m
		C	200° 03' 59"	8.76m

ハ 見取り図



## 解答用紙

## その1：座標値

T3の座標値

X座標	Y座標

Aの座標値

X座標	Y座標

Bの座標値

X座標	Y座標

Cの座標値

X座標	Y座標

Dの座標値

X座標	Y座標

## その2：申請書

登記の目的

添付書類

申請人

申請時の地目

登記原因及びその日付

その3：図面

		地番		土地所在図兼地積測量図		
		土地の所在				
						作成者

# 解説編

## 出題の趣旨

本問は、賃借地であった未登記の従来から存在する土地（国有地）について、新所有者である法人から申請する土地表題登記の申請書及び添付図面の作成に関する問題である。

申請書では、従来から存在していた土地の登記原因及びその日付、法人の代表者からする登記申請の申請人欄の記載方法、地目の認定基準、添付書類である代理権限証書としての資格証明書の取扱いについて問う問題である。

添付図面では、準則51条4項の理解を問うている。

求積は、基本的な放射トラバース計算を学習するものであるが、本試験で使用する関数電卓を用いた方法で求積し解説を行った。

## 解答へのアプローチ

### 1 登記原因及びその日付欄の記載

未登記の既存の土地について、国から払下げを受けた場合は、新たに土地が生じた場合の取扱いに準じ、報告的登記として新所有者（払下げを受けた者）から土地の表題登記を申請しなければならない。土地表題登記の申請書の登記原因及びその日付の記載は、土地の生成の原因とその日付を記載しなければならないが、本問のような従来からある土地について土地が生じた原因及びその日付が判明しないときには、土地の表題の登記申請の場合、登記原因及びその日付欄には「不詳」と記載する。

#### 参考

従来から存する土地で登記されていない土地の表題の登記申請書に記録する登記原因及びその日付が不明の場合は、「不詳」と記録するのが相当である（昭和37・8・18松江地方法務局管内登記官吏会同決議、登記研究185号58頁）。

所有権の取得の原因を記載する権利に関する登記ではないから、「平成27年1月27日国有財産払下」としてはならない（登記研究397号83頁）。

国又は県から払下げを受けた建物の表題の登記申請に記載すべき登記原因の日付は、建物の建築年月日を記載すべきである。なお、建築年月日が不明のときは、「年月日不詳」と記載して差支えない（登記研究175号67頁）。

### 2 地目の表示

土地の地目は表題登記をおこなう時点における現況及び利用状況で登記しなければならない。本問の場合、申請地は、平成10年4月1日から現在までの間は月極めの駐車場として利用されていたので、現況地目は「雑種地」であったが（「地目認定」参照）、平成27年10月1日に、隣接地である20番の土地にあった建物が建替えられ、境界を隔てるコンクリートブロック塀も取り壊されている。当該土地の払下げ後は、その建物の維持効用を果たすための専用の駐車場の敷地とする目的となるので、地目は「宅地」となる。

### 3 申請人が法人である場合の申請情報及び添付情報

申請人が法人である場合には、当該法人の名称及び住所並びにその代表者の氏名を記載しなければならない（令3条1号，2号）。また、申請人が会社法人等番号を有する法人である場合は、法務省令で定める場合を除き、当該法人の会社法人等番号を提供しなければならないとされている（令7条1項1号イ）。なお、会社法人等番号を提供するときは、添付情報欄には「会社法人等番号」と記載し、申請人欄には申請人として記載した法人の名称の下に、会社法人等番号をカッコ書で記載する。

#### 4 地積測量図と土地所在図の作製方法

準則51条4項では、地積測量図の縮尺がその土地についての作製すべき土地所在図の縮尺と同一であって、かつ当該地積測量図によって土地の所在を明確に表示することができるときは、図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記載して、便宜地積測量図をもって土地所在図を兼ねさせることができるとされている。

また、規則76条2項では、土地所在図は、近傍類似の土地の法14条の規定による地図と同一の縮尺により作製するものとされている。

前記の両条文を解釈し、本問の場合においても当該申請地の近傍類似の土地の地図の縮尺は500分の1であり、かつ、地積測量図によって土地の所在を明確に表示することが明らかであるので、準則51条4項の規定により作製することができる。

#### 5 座標値の計算

##### (1) 既知点2点間による方向角の算出

まず、関数電卓を使用し既知点T1からT2に対する方向角を求めると、下記のような式となる。

$$\text{Pol}(XT2 - XT1, YT2 - YT1) = \text{Pol}(93192.77 - 93172.37, -67136.32 - (-67156.72))$$

したがって、点T1から点T2に対する方向角は、 $45^\circ 0' 0''$ となる。

##### (2) A, B, C, Dの各点の座標値の算出

###### ① 点Aの座標値

点Aに対する観測角は $68^\circ 30' 50''$ 、点T1から点Aまでの距離は11.50mであるので、関数電卓を使用し点T1から点Aまでの座標の移動値を求めると、

$$\text{Rec}(11.50, 45^\circ 0' 0'' + 68^\circ 30' 50'') = X = -4.588\cdots, Y = 10.545\cdots$$

となる。

点T1の座標値  $XT1 = 93172.37$ ,  $YT1 = -67156.72$ に移動値を反映すると、

$$XA = 93172.37 + (-4.588\cdots) \doteq 93167.78\text{m}$$

$$YA = (-67156.72) + 10.545 \doteq -67146.17\text{m}$$

となる。

###### ② 点Dの座標値

点Dに対する観測角は $272^\circ 50' 15''$ 、点T1から点Dまでの距離は6.25mであるので、関数電卓を使用し点T1から点Dまでの座標の移動値を求めると、

$$\text{Rec}(6.25, 45^\circ 0' 0'' + 272^\circ 50' 15'') = X = 4.632\cdots, Y = -4.195\cdots$$

となる。

点T1の座標値  $XT1 = 93172.37$ ,  $YT1 = -67156.72$ に移動値を反映すると、

$$XD=93172.37+4.632\cdots \doteq 93177.00\text{m}$$

$$YD=(-67156.72)+(-4.195\cdots) \doteq -67160.92\text{m}$$

となる。

③ 点T3の座標値

点T3に対する観測角は $155^{\circ} 15' 32''$ ，点T1から点T3までの距離は23.34mであるので，関数電卓を使用し点T1から点T3までの座標の移動値を求めると，

$$\text{Rec}(23.34, 45^{\circ} 0' 0'' + 155^{\circ} 15' 32'') = X = -21.896\cdots, Y = -8.081\cdots$$

となる。

点T1の座標値  $XT1=93172.37$ ， $YT1=-67156.72$ に移動値を反映すると，

$$XT3=93172.37+(-21.896\cdots) \doteq 93150.47\text{m}$$

$$YT3=(-67156.72)+(-8.081\cdots) \doteq -67164.80\text{m}$$

となる。

④ 点Bの座標値

点T3から既知点T1に対する方向角は， $20^{\circ} 15' 32''$ となる。

点Bに対する観測角は $120^{\circ} 12' 36''$ ，点T3から点Bまでの距離は12.24mであるので，関数電卓を使用し点T3から点Bまでの座標の移動値を求めると，

$$\text{Rec}(12.24, 20^{\circ} 15' 32'' + 120^{\circ} 12' 36'') = X = -9.440\cdots, Y = 7.790\cdots$$

となる。

点T3の座標値  $XT3=93150.47$ ， $YT3=-67164.80$ に移動値を反映すると，

$$XB=93150.47+(-9.440\cdots) \doteq 93141.03\text{m}$$

$$YB=(-67164.80)+7.790\cdots \doteq -67157.01\text{m}$$

となる。

⑤ 点Cの座標値

点Cに対する観測角は $200^{\circ} 3' 59''$ ，点T3から点Cまでの距離は8.76mであるので，関数電卓を使用し点T3から点Cまでの座標の移動値を求めると，

$$\text{Rec}(8.76, 20^{\circ} 15' 32'' + 200^{\circ} 3' 59'') = X = -6.678\cdots, Y = -5.668\cdots$$

となる。

点T3の座標値  $XT3=93150.47$ ， $YT3=-67164.80$ に移動値を反映すると，

$$XC=93150.47+(-6.678\cdots) \doteq 93143.79\text{m}$$

$$YC=(-67164.80)+(-5.668\cdots) \doteq -67170.47\text{m}$$

となる。



## 答案作成のポイント

### (1) 登記の目的

現存するが登記されていない土地についても、新たに土地が生じた場合と同様、土地の表題登記を申請する。したがって、登記の目的としては、「土地表題登記」と記載する（法36条）。

### (2) 添付書類

- ・地積測量図 土地の筆界を特定する境界標及び地積の測量の結果を明確にした測量図を添付する。
- ・土地所在図 申請に係る土地を特定するため隣地との関係を明確にした土地の所在図を添付する。
- ・所有権証明書 所有権を証する書面として、官公署の証明書（財務省甲財務局発給の「売払証明書」等）を添付する。
- ・住所証明書
- ・会社法人等番号
- ・代理権限証書 **解答へのアプローチ**の3を参照のこと。

### (3) 申請人

株式会社村上商事の法人の名称を記載する。この場合、代表者の氏名も記載する（令3条2号）。

## 参考

登記申請書に記載する所有者の住所（本問では株式会社村上商事の本社）が不動産の所在する都道府県外にあった場合には、都道府県名も記載する。

### (4) 土地の表示

地番は、登記所が付すものであるため、土地の表題登記の申請書には記載を要しない。

地積については、その土地の実測面積に基づく地積を記載するが、地目は宅地であるため、1平方メートルの100分の1未満の端数を切り捨てたものを記載する。

### (5) 登記原因及びその日付

登記原因及びその日付欄には、いつ、いかなる事由で土地が生じたのかを記載するものであるが、不明であるときは「不詳」と記載して差し支えない。**解答へのアプローチ**の1を参照のこと。

### (6) 欄外の記名・押印

土地家屋調査士は、官庁に提出すべき書類の末尾の欄外に記名し、職印を押さなければならない（調査士規則26条1項）。

### (7) 添付図面の作製

地積測量図の縮尺とその土地について作製すべき土地の所在の縮尺が同一で当該地積測量図によって土地の所在を明確に表示することができる場合は、図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記載して便宜地積測量図をもって土地所在図を兼ねさせることができる（準則99条4項）。作製方法については、**解答へのアプローチ**の4を参照のこと。

## 解答例

## その1：座標値

## T3の座標値

X座標	Y座標
93150.47m	-67164.80m

## Aの座標値

X座標	Y座標
93167.78m	-67146.17m

## Bの座標値

X座標	Y座標
93141.03m	-67157.01m

## Cの座標値

X座標	Y座標
93143.79m	-67170.47m

## Dの座標値

X座標	Y座標
93177.00m	-67160.92m

## その2：申請書

登記の目的

土地表題登記

添付書類

地積測量図 土地所在図  
 所有権証明書 住所証明書  
 会社法人等番号 代理権限証書

申請人

A市B町二丁目3番4号  
 株式会社村上商事  
 (会社法人等番号0010-01-231456)  
 代表取締役 村上一郎

申請時の地目

宅地

登記原因及びその日付

不詳

その3：図面

