

平成28年度試験に向けて、書式作成力の習得

土地家屋調査士 記述式レッスン

不動産法律セミナー2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、修正いたしました。また、問題編の見取り図の数値の脱落及び解説編の実測後の数値に誤りがございましたので、修正・訂正版を作成いたしました。修正・訂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)

②

問題編

A市B町二丁目5番6号に事務所を有する土地家屋調査士山田太郎が、当該土地であるA市C町一丁目6番2の土地の所有権の登記名義人であるA市D町二丁目2番3号に住所を有する本田一郎から、自身が経営するA市C町一丁目6番1号に存する(有)本田建設のためにする当該土地の現況を変更するために必要な境界確定業務と必要な登記手続きの全てを依頼されたものとして、後記の調査結果、及び見取図に基づき、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。

なお、本件手続きにあたり必要な登記申請は全て行うものとし、二件以上の申請を行うことになったときにも、一件の申請手続きで行える場合は一の申請手続きで行うものとする。

(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 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。
- 3 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位までとすること。
- 4 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。
- 5 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。

- 6 当該登記の申請日及び、図面の作成日は平成27年5月30日である。
- 7 地積測量図は、500分の1の縮尺で作成するものとする。
- 8 本件土地の地積測定の較差は、次のとおりである（但し、本件土地は村落農耕地域に属する。）

精度区分 (m)	甲1	甲2	甲3	乙1	乙2	乙3
305	0.65	1.60	3.20	4.66	9.47	18.94

〔調査結果〕

- (1) 当該土地は、以前は農耕地域内の牧草栽培地であったが、平成27年3月10日に農地法第4条の許可を受けたもので、土地の所有権の登記名義人の本田一郎の話では平成27年5月10日には自身が経営する建設会社の資材置き場及び工事用車両の置き場として利用開始することを決定したとのことであった。
- (2) 当該土地の調査依頼を受け、平成27年5月10日に土地家屋調査士山田太郎が現地にて現状の確認を行ったところ土地に関しては資材及び、工事用車両は置かれていない状態であったが、資材の搬入を可能とするため整地が完了している状況であった。その後、平成27年5月15日に改めて現地を確認したところ、平成27年5月12日に資材が搬入されたことを現地で聴取し、工事用車両の出入りに関しても目視で確認することができた。
- (3) 筆界の状況
当該土地の登記上の地積は、6番の土地を6番1と6番2に分筆した際、残地部分として差引により求積されたものである。
- (4) 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A点、B点には金属標を、C点、D点、E点に関してはプラスチックの杭を設置した。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。

〔地積及び測量方法に関する情報〕

本件土地の登記簿上の地積は305㎡であった。

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5月15日である。

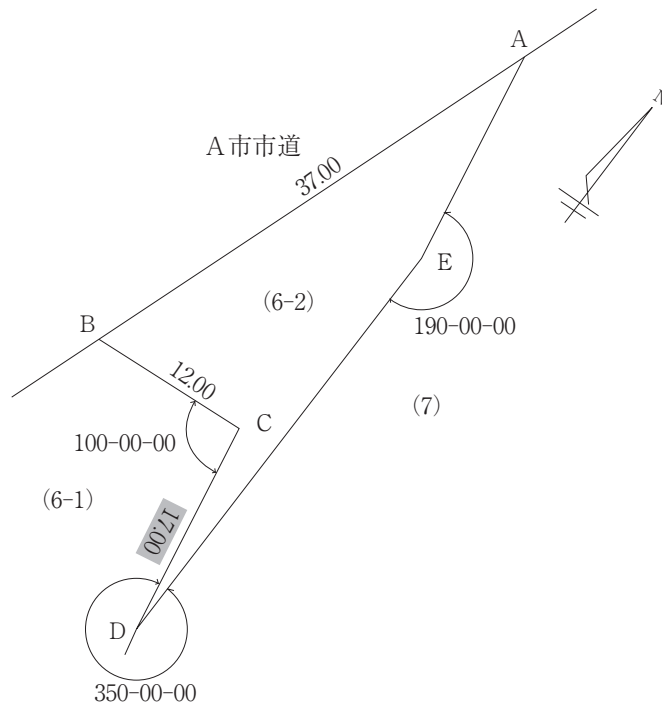
〔土地家屋調査士山田太郎が調査及び測量をした結果〕

イ 測量の成果

点名 A 標識の種類 金属標
X座標 63.311 Y座標 31.527
点名 C 標識の種類 プラスチック杭

X座標 28.311 Y座標 31.527

ロ 見取り図



- (注) 1 北の方向は、X軸の正の方向に一致する。
2 ()内の数字は、土地の地番である。
3 距離の単位は、メートルである。

解答用紙

その1：座標値

Bの座標値

X座標	Y座標

Dの座標値

X座標	Y座標

E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

申請前の地目

申請後の地目

登記原因及びその日付

その3：図面

土地所在図
地積測量図

地番			
土地の所在			
作成者	土地家屋調査士 (平成 年 月 日作成)	申請人	1/

解説編

出題の趣旨

本問は、登記簿上の地目が畑である土地を雑種地に地目変更した場合の土地の地目の変更と地積の更正とを一の申請情報によって作成する問題である。

また、地目の認定及び変更の基準についても併せて学習する。

求積においては、直角三角形の座標計算及び平行四辺形の性質の理解を問うものである。

解答へのアプローチ

1 同一申請書による地目の変更及び地積の更正の登記の申請

地目の変更に伴いその土地を測量したところ、従前の地積が誤って登記されていたことが明らかになった場合であって、土地の地積測定の較差を超える場合には、登記手続の簡素化の見地から、一の申請書で地目の変更と地積の更正の登記をあわせて申請しても差し支えないとされている（規則35条、令4条）。

なお、本問の場合には、申請書の登記原因及びその日付としては資材が搬入され、工事用車両の出入りも確認できた平成27年5月12日を畑が雑種地に変更した日とし、「②平成27年5月12日地目変更、③錯誤」と記載し、登記の目的としては、「土地地目変更・地積更正登記」と併記することになる。

2 地目の認定

土地の地目は、登記官の認定するところによる。地目を定めるには、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとされている（準則68条）。

準則68条では、23種類の法定地目についてその内容を定義し、準則69条では、具体的に土地の利用状況による地目の定め方が示されている。

なお、本設問には該当しないが参考として、農耕地域には、牛や馬などの飼料用の草を栽培する「牧草栽培地」があり、地目は通常「畑」として取り扱うが、牧場地域内にある牧草栽培地の地目は「牧場」となるので注意を要する。

3 座標値の計算

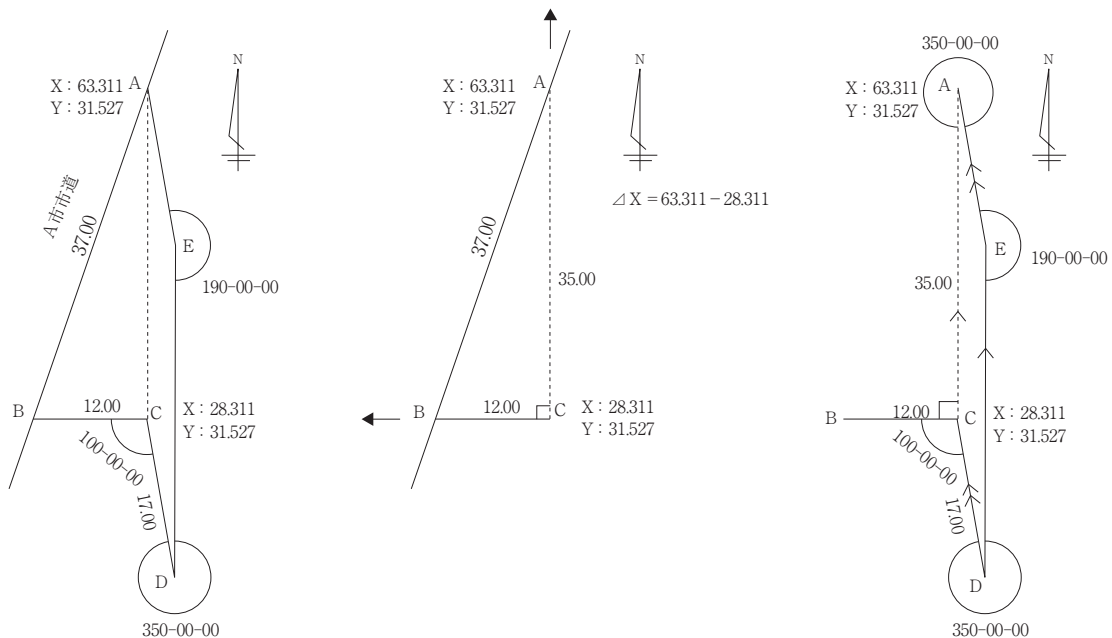
(1) 求積のヒント

本問の場合、点A及び点CのY座標が同一であり、辺AC=35.00mとなる。よって△ABCは、ピタゴラスの定理が成立する。

$$\sqrt{35.00^2 + 12.00^2} = 37.00$$

点A-B-Cを順次結んだものは直角三角形となる。

さらに与えられた外角から内角を算出することにより、点A-C-D-Eを順次結んだものは平行四辺形であることが解り、その後の各座標値の算出も容易なものとなる。



参考 平行四辺形の性質

- ・ 向かい合う 2 辺の長さが等しい。
- ・ 向かい合う角が等しい。
- ・ 対角線が互いに 2 等分線になる。
- ・ 向かい合う 1 組の辺が平行で長さが等しい。

(2) B, D, E の各点の座標値の算出

① 点 B の座標値

点 B に関しては、点 C 及び点 B の X 座標が同一であることから、点 B の X 座標は **28.31m** であり、点 B から点 C までの距離が 12.000m であることから点 B の Y 座標は、 $Y_C - 12.000 = 31.527 - 12.000 \doteq 19.53\text{m}$ となる。

② 点 D の座標値

点 A C D の内角は、 $360^\circ - 190^\circ = 170^\circ$ であり、点 A と点 C を結ぶ線が垂直であることから、点 D へ方向角は 170° であることが解る。

点 C から点 D までの距離は 17.000m であるので、関数電卓を使用し点 C から点 D までの座標の移動値を求めると、

$$\text{Rec}(17.00, 170^\circ 0' 0'') = X = -16.741\dots, Y = 2.952\dots$$

となる。

点 C の座標値 $X_C = 28.311, Y_C = 31.527$ に移動値を反映すると、

$$X_D = 28.311 + (-16.741\dots) \doteq 11.57\text{m}$$

$$Y_D = 31.527 + 2.952 \doteq 34.48\text{m}$$

となる。

③ 点 E の座標値

点 A - C - D - E が平行四辺形であり、点 A と点 C を結ぶ線が垂直であることから、点 D

と点Eを結ぶ線も垂直であり、かつ、点Aから点Cまでの距離（35.000m）と点Eから点Dまでの距離が同じであることが解る。

点D及び点EのY座標が同一（34.48）であることから、 $Y E = 34.48$ となる。さらに、点DのX座標は11.57であり、点Dから点Eまでの距離が35.000mであることから点EのX座標 $X E = X D + 35.000 = 11.569 + 35.000 \approx 46.57$ となる。

答案作成のポイント

(1) 登記の目的

登記の目的は、「土地地目変更・地積更正登記」と記載する。

参考

・同一不動産についての表題部の変更又は更正の登記及び土地の分筆若しくは合筆又は建物の分割、区分若しくは合併の登記であるとき、同一の不動産について申請する二以上の登記が、不動産の表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記及び土地の分筆の登記若しくは合筆の登記又は建物の分割の登記、建物の区分の登記若しくは建物の合併の登記であるときは一の申請情報によって申請することができる（規則35条7号、平成18・4・3民二799号通知）。

(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。
- ・代理権限証書 土地の所有権の登記名義人から、土地家屋調査士への委任状。

(3) 土地の表示

変更前の地目である農耕地域の牧草栽培地は、「畑」として取り扱う。変更後の地目は、「雑種地」となりその旨を記載する。

地積は、1㎡未満の端数は切り捨てて記載する。

(4) 登記原因及びその日付

本件の地目の変更日は、資材が搬入されたことと同時に、工事用車両の出入りに関しても確認することができた日をもって、「②平成27年5月12日 地目変更」とする。

参考

- ・地目の変更とは土地の主な用途が、人為的行為又は自然現象によって変更し、別の種類の地目に属した場合をいう。
- ・登記記録上の地目が他の地目に変更したと認定するためには、主な用途が確定的に変更していることを要する。したがって、土地の整地が完了している状況だけでは地目が変更している状態であるとは言えないことになる。よって他の地目に変更する過程にあるような、いわゆる中間地目の状況にあるものは地目が変更したものと認定されない。
- ・地目の変更の日付について確実な認定資料が得られないときは、その登記原因及びその日付としては「年月日不詳」、「平成何年月日不詳」等としてよい（昭和66・8・28民三5402号通達三、昭和56・8・28民三5403号通知10）。

(5) 地積の更正

本件土地の登記簿上の地積は305㎡であったが、実測後の地積は313.25㎡でありその差は8.25㎡である。村落農耕地域である精度区分乙一の4.66㎡を超えていることから、地積の更正を要する

ため「③錯誤」と記載する。

(6) 添付図面の作成

地積測量図の縮尺は問題文の指示により，縮尺500分の1で作成する。

解答例

その1：座標値

Bの座標値

X座標	Y座標
28.31	19.53

Dの座標値

X座標	Y座標
11.57	34.48

Eの座標値

X座標	Y座標
46.57	34.48

その2：申請書

登記の目的

土地地目変更・地積更正登記

添付書類

地積測量図
代理権限証書

申請前の地目

畑

申請後の地目

雑種地

登記原因及びその日付

②平成27年5月12日地目変更，③錯誤

その3：図面

