

合格指導教材

土地家屋調査士
記述式
過去問マスター

【第六版】

II

建物・区分建物編

 **東京法経学院**

㊤ 〈公益社団法人 日本複製権センター 委託出版物〉

本書を無断で複写複製（電子化を含む）することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書をコピーされる場合は、事前に公益社団法人 日本複製権センター（JRRC）の許諾を受けてください。

また本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用であっても一切認められておりません。

JRRC 〈<https://jrcc.or.jp> / 電話：03-6809-1281〉

は し が き

土地家屋調査士試験における午後の部の試験は、「民法に関する事項」、「不動産の表示に関する登記」及び「土地家屋調査士（法）に関する事項」の3科目について、択一式問題20問と記述式問題2問で、解答時間2時間30分の枠で行われます。この試験の最大の特徴は、「条文等の法律知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素を同時に問われていることです。

この午後の部の試験は、出題範囲がそれ程広くないだけに、毎年の本試験では過去問の「類似問題」が繰り返し出題されることが内容上の大きな特徴です。最近では、出題範囲のほとんどの事項が出し尽くされたという感が強いので、実務的な問題、不動産の表示に関する登記に絡む問題（権利に関する登記、土地区画整理事業等の知識を必要とするもの）が若干出題されていますが、やはり、今後においても、「過去問が繰り返し出題される」ことは確実です。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。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、最高の予想問題です。したがって、「過去問の研究・征服」なくして、合格は絶対にあり得ません。

小社では、この40数年間に、土地家屋調査士試験の受験生の方々のために、「六法」、「基本書」、「過去問集」、「新作予想問題集」等を多数発刊し続けてまいりました。「過去問集」というジャンルでは、小社は、過去において非公開の問題を出版社としては唯一、毎年復元し続け、その復元問題及び平成11年度以降の公開問題に基づき、年度別の過去問集の『土地家屋調査士 年度別過去問解説集』と単年度分のものを収録した『土地家屋調査士本試験問題と詳細解説』を発行しております。また、新不動産登記法の施行前は、「調査士過去問の分野別、項目別の総整理」と「本試験問題のデータベース化」を目指して、昭和40年代から過去40年間の当時の「第1次試験（法規）」の本試験問題を「択一式」、「記述式」の形で、分野別、項目（登記）別に整理し、詳しい解説を付した『調査士過去問マスターシリーズ』の2冊（択一式編、記述式編）を発行していました。これらの書物の最大のポイントは、「昭和時代の古い問題でも、問題文等に法改正等による修正を加えて、今日でも立派に通用する体系的項目（登記）別問題集として蘇らせた」ことです。そして、それに続くポイントは、約40年間にわたって、全国一の合格者数を輩出している東京法経学院の指導講師の先生方が共同で、今までの指導実績の成果を踏まえて、問題の検討・修正と解説等の執筆を担当されていましたので、東京法経学院の合格指導ノウハウがこの1冊にも凝縮されていたということです。

平成16年に不動産登記法の全部改正がなされましたので、この「過去問マスターシリーズ」については、平成19年に択一式問題に関して、「新版 調査士択一式過去問

マスターⅠ、Ⅱ」を発行することができましたが、「記述式」に関しては、諸々の事情で、発行することができませんでした。「記述式」についても、法改正や解答方法の変更、面積計算の見直しをして、「新版 調査士記述式過去問マスターⅠ（土地編）」を平成23年11月に発行しました。そして、今回、2分冊目の「新版 調査士記述式過去問マスターⅡ（建物・区分建物編）」を発行する運びとなりました。

本書で正しく「過去問は繰り返される」ことを確認し、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。

平成23年12月

東京法経学院 編集部

「第六版」の発行にあたって

今回「第六版」においては、次のような内容としました。

- ① 「第五版」に収録した問題に、令和4年度の記述式（書式）問題を追加して収録し、分野別、項目（登記）別に振り分けています。
- ② 編集基準日を令和5年4月1日として、法改正との整合を図りました。
- ③ 「初版」に収録した問題・解説について、1問ずつ徹底的に検討し、誤植等を修正し、記述の統一と内容の充実を図りました。

本書が、今後とも、土地家屋調査士の資格取得を目指している受験生の方々にとって、真に役立つ「記述式の実戦的な項目別過去問集」として活用されることを念じております。

令和5年7月

東京法経学院 編集部

本書の構成・内容及び活用法

〔1〕本書の構成・内容

- 1 「記述式過去問マスター」は、土地家屋調査士試験の午後の部（平成14年度以前は「第1次試験」と称していた。）の試験の「記述式問題」について、平成元年度から令和4年度までの全問と、昭和時代の出題問題を厳選した問題について、これを分野別、項目（登記）別に整理し、詳細な解説を付した記述式問題の過去問集です。
- 2 分野として、不動産の表示に関する登記の記述式問題について、「土地」（A）、「建物（非区分）」（B）、「区分建物」（C）の3つに分類して、更にそれぞれ項目（登記）に区分し、古い年度の問題より順次収録しております。本書は、「建物」と「区分建物」について47問を収録しています。
- 3 各問においては、「問題コード番号」と「出題年度・問題番号」の2つの番号を示しています。問題コード番号においては、例えば〔B-1-1〕というのは、「B-1」はその項目（建物の表題登記）のナンバーで、最後の「1」はその登記について最も古い年度の出題であることを示しています。次に、出題年度・問題番号においては、〔S48-18〕は昭和48年度第18問、〔H29-22〕は平成29年度第22問であることを示しています。
- 4 本書に収録してある各問の問題、解答例及び解説文は当然にも、出題当時のものではなく、昭和58年の大改正（区分建物関係の改正）、平成5年の改正（建物の合体関係の改正）及び平成16年以降の不動産登記法の大改正をはじめ、様々な改正に対応しており、令和5年4月1日現在の法令等に基づき修正されています。

特に問題文については、古い問題など、問題文に示されていない事項（申請年月日、管轄登記所、図面の縮尺、調査士の事務所や氏名、登記原因の日付となるべき日等）が入っていないので、現在の本試験問題と同じ位に「注書」を独自に入れています（その箇所については個々に示していません。）。
- 5 本書には昭和42年度の問題から収録しておりますが、法改正に対処している関係上、昭和42年度～平成29年度の問題の申請月日は「平成29年8月〇日」としているため、原因日付となるべき日等もそれに対応させています。
- 6 土地家屋調査士試験の筆記試験問題は、平成10年度までは非公開でした。小社では、50年余り、毎年、コツコツと多くの受験生の方々の協力を得て、本試験問題の復元作業にあたってきました。復元といっても、試験会場では「メモ紙等への移記」は厳しく禁止されているために、実際には、受験された多数の方々の記憶をつなぎ

合わせていく方法しかありません。したがって、本書に収録されております復元問題のすべては、本試験問題と一言一句同じであるということではありません。あくまでも、小社が本試験問題を多数の受験生の方々の協力によって復元し、解説の執筆者が整理・検討の段階で種々手直したオリジナルなものであることをお断りしております。そして、更に今回、前述のように法改正等による問題文の修正と表記の統一等の加工をしたものが本書に収録されている問題群です。

また、平成11年度以降の公開された本試験問題についても、法改正に基づき、様々な修正を加えております。したがって、本書に収録されている本試験問題は、すべて小社が修正したものですので、小社の「独自の著作物」です。当然にも、「解答例」及び「解説文」は小社の独自の著作です。

〔2〕本書の活用法

- 1 目次の次に「年度順問題一覧」を収録しておりますので、同一年度別に記述式問題を通して解答することも可能です。
- 2 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、申請書様式及び登記記録例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。
- 3 平成6年度以前の問題は、面積計算では筆算及びそろばんによることを前提として出題されていますが、これらの問題についても解答の際には、計算機（関数電卓）を使用されてもかまいません。なお、昭和60年度までの試験は、択一式15問、記述式3問を2時間で解答するものであり、昭和61年度～平成11年度は、択一式15問、記述式2問を2時間で解答するものであり、平成12年度から現在までは、択一式20問、記述式2問を2時間30分で解答するものであります。昭和時代や平成の初期の問題が現在の受験生の方々にとっては易しく感じられるかと思われそうですが、制限時間や電卓の使用禁止を考えますと、当時の受験生にとっては、決して易しくなかったといえます。事実、記述式が「3問出題」の頃は、合格者でさえ2問しか満足に解答できていませんでした。
- 4 基本学習の過程では、項目（登記）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。
- 5 学習が進まれた方は、本試験直前まで繰り返し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。その際には、最近では出題されていない項目の問題、昭和40・50年代の古い年度の問題、基本的で易しい問題でも軽視せずに、満遍なく学習してください。

- 6 答案用紙については、本試験同様のB4サイズの答案用紙を本書に収録することはできませんので、問題文の末尾にその見本を具体的に示しています。解答に関しては、この「見本」をコピー機でB4サイズに拡大のうえ使用されるか、又は市販の同様の記述式練習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。
- 7 本書の問題については、1問ずつ分離して活用できるように編集してありますので、偶数頁が“白紙”になっているものもありますので、注意してください。
- 8 〈注〉本試験の過去問において、三角関数真数表を利用しなければ、解答に誤差がでる計算問題がありますが、複素モードにて、三角関数真数表の値を反映させる計算方法もあります。その場合、距離と方向角で計算すると、解答の値と誤差がでてしまいます。あらかじめご承知おきください。

(注) 本書は、過去の土地家屋調査士試験の午後の部等で実際に出題された書式問題について復元した問題をベースに解説等を加えて編集した小社のオリジナルテキストですので、収録されている問題（特に平成10年度までのもの）及び解説等について無断で複製・転写することを固く禁じます。

第2章 建物の表示に関する登記 目次

〈30問〉

項目（登記）と出題年度・問題番号		頁
B-1	建物の表題登記〈4問〉 〔S48-18〕(15) 〔S54-18〕(25) 〔H2-17〕(35) 〔H21-22〕(47)	15
B-2	建物の合体による登記等〈3問〉 〔H18-22〕(59) 〔H22-22〕(75) 〔H30-22〕(97)	59
B-3	建物の表題部の変更の登記〈15問〉 〔S53-17〕(115) 〔S63-17〕(125) 〔H3-17〕(137) 〔H4-17〕(145) 〔H6-17〕(155) 〔H8-17〕(167) 〔H9-17〕(179) 〔H11-17〕(189) 〔H12-22〕(203) 〔H14-22〕(215) 〔H17-22〕(227) 〔H19-22〕(237) 〔H23-22〕(251) 〔H28-22〕(271) 〔R4-22〕(289)	115
B-4	建物の表題部の更正の登記〈1問〉 〔S50-18〕(307)	307
B-5	建物の分割の登記〈2問〉 〔S42-4〕(317) 〔H元-17〕(325)	317
B-6	建物の合併の登記〈1問〉 〔S52-18〕(335)	335
B-7	建物の複合問題〈4問〉 〔H15-22〕(341) 〔H25-22〕(359) 〔H29-22〕(375) 〔R2-22〕(393)	341

(注) () の数字は、各問の頁を示す。

第3章 区分建物の表示に関する登記 目次

〈17問〉

	項目（登記）と出題年度・問題番号	頁
C-1	区分建物の表題登記〈5問〉 〔S60-17〕(417) 〔S61-17〕(433) 〔H16-22〕(445) 〔H24-22〕(461) 〔R元-22〕(479)	417
C-2	区分建物の表題部の変更の登記〈2問〉 〔S57-16〕(499) 〔H13-22〕(513)	499
C-3	建物の区分の登記〈6問〉 〔S59-17〕(531) 〔H5-17〕(545) 〔H10-17〕(559) 〔H20-22〕(573) 〔H27-22〕(589) 〔R3-22〕(605)	531
C-4	区分建物の区分（再区分）の登記〈1問〉 〔S55-18〕(623)	623
C-5	区分建物の区分合併の登記〈1問〉 〔S49-16〕(637)	637
C-6	区分建物の複合問題〈2問〉 〔H7-17〕(649) 〔H26-22〕(663)	649

(注) () の数字は、各問の頁を示す。

年度順問題一覧

下記の表において、各年度の本試験問題を本書の「問題コード番号」で示しています。たとえば、〔S48-18〕（昭和48年度第18問）は、本書の〔B-1-1〕として収録していることを示しています。

出題年度・問	コード番号	出題年度・問	コード番号
S42-4	B-5-1	H12-22	B-3-9
S48-18	B-1-1	H13-22	C-2-2
S49-16	C-5-1	H14-22	B-3-10
S50-18	B-4-1	H15-22	B-7-1
S52-18	B-6-1	H16-22	C-1-3
S53-17	B-3-1	H17-22	B-3-11
S54-18	B-1-2	H18-22	B-2-1
S55-18	C-4-1	H19-22	B-3-12
S57-16	C-2-1	H20-22	C-3-4
S59-17	C-3-1	H21-22	B-1-4
S60-17	C-1-1	H22-22	B-2-2
S61-17	C-1-2	H23-22	B-3-13
S63-17	B-3-2	H24-22	C-1-4
H元-17	B-5-2	H25-22	B-7-2
H2-17	B-1-3	H26-22	C-6-2
H3-17	B-3-3	H27-22	C-3-5
H4-17	B-3-4	H28-22	B-3-14
H5-17	C-3-2	H29-22	B-7-3
H6-17	B-3-5	H30-22	B-2-3
H7-17	C-6-1	R元-22	C-1-5
H8-17	B-3-6	R2-22	B-7-4
H9-17	B-3-7	R3-22	C-3-6
H10-17	C-3-3	R4-22	B-3-15
H11-17	B-3-8		

法令等の略記について

1. 法令名等の略記について

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

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(4訂版)」(民事法務協会発行)

(注) ①は、定価3,143円〈税込〉送料実費です。②は、定価4,620円〈税込〉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いませんので、ご注意ください。

第2章

建物の表示に関する登記

建物の表題登記

B-1-1〔S48-18〕

下記見取図に示す鉄筋コンクリート造陸屋根のホテルの表題登記の申請手続を、A市C町一丁目35番5号に事務所を有する土地家屋調査士乙野二郎（連絡先の電話番号××-××××-××××）が依頼されたものとして、必要な申請書及び添付図面を依頼者（所有者）等を下記記載のものとして、作成せよ。なお、見取図記載の寸法は、すべて建物の壁心から測ったものであり、単位はメートルである。

- (注) 1. 書類は、すべて適法に作成されているものとする。
 2. 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。
 3. 申請年月日は平成29年8月27日、管轄登記所はA地方法務局とすること。
 4. 敷地の境界との距離は、建物の外壁からである。
 5. 建物図面の縮尺は500分の1、各階平面図の縮尺は250分の1とすること。
 6. 登記申請書の「建物の表示欄」において、横線が記入されていないので、適宜に横線を記入すること。
 7. 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入又は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記載することは要しない。

記

物件所在地 A市B町三丁目50番地
 建築年月日 平成29年8月10日
 依頼者（所有者） A市B町一丁目3番2号
 株式会社 AB苑
 （会社法人等番号0100-〇〇-123456）
 代表取締役 甲野一郎

●第18問 答案用紙（その1）

登 記 申 請 書

建 物 の 表 示	所 在				
	家屋番号				
	主である建物 又は附属建物	①種類	②構 造	③床面積 m ²	登記原因及びその日付

第2章 建物の表示に関する登記

●第18問 答案用紙（その2）

		建物図面 各階平面図					
家屋番号							
建物の所在							
				作成者		申請人	
(略) (平成29年○月○日作成)		縮尺 /				縮尺 /	

解 説

〈出題の要旨〉

傾斜地に建築された建物（ホテル）の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。

〈解答へのアプローチ〉

1. 建物の表題登記

新築した建物又は表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得から1月以内に、当該建物の表題登記を申請しなければならない（法47条1項）。

建物の表題登記とは、登記がされていない建物について、当該建物の物理的状況を明らかにするための登記であり、これにより初めて登記記録の表題部が設けられる（法2条20号、規則89条参照）。

建物の表題登記は、いわゆる報告的登記に該当するので、建物が共有の場合には、保存行為として、共有者の1人から申請することができる（民法252条5項）。

2. 建物の種類

本問の建物の種類は、「旅館」と表示する（規則113条1項参照）。実務においては、ホテルの建物は、「ホテル」とすることもできるとされている（「建物認定（3訂版）」203頁）。

3. 建物の構造（階数）の表示

傾斜地に建築された建物の階数は、地表面の建物の最下位の階層から順次数えるので、本問の場合は、D階を1階とする（昭和46・4・16民甲238号通知）。したがって、建物の階数は、「4階建」と表示する。

〈登記申請書の作成〉

(1) 登記の目的（令3条5号）

「建物表題登記」と記載する（法47条1項）。

(2) 添付書類

建物図面（令別表12項・添付情報欄イ）

各階平面図（令別表12項・添付情報欄ロ）

所有権証明書（令別表12項・添付情報欄ハ、準則87条1項）

会社法人等番号（令7条1項1号イ）

法人自らが表示に関する登記を申請する場合は、その法人を代表する権限

を有する者がその法人を代表して申請行為をすることとなる。また、法人が代理人に委任してこの登記を申請する場合は、その法人を代表する権限を有する者が委任行為をすることとなる。

そこで、法人が表示に関する登記を申請する場合は、登記官が、代表権を有する者からの適法な申請又は登記申請の委任の有無を審査することができるようにするため、会社法人等番号を有する法人にあっては当該法人の会社法人等番号（令7条1項1号イ）を、それ以外の法人にあっては当該法人の代表者の資格証明情報を提供しなければならない（同号ロ）。申請人が会社法人等番号を提供するときは、「申請人の名称」に続けて括弧書きで記載する（平成27・10・23民二512号通達2・(1)・ア・ア）。

住所証明書

建物の表題の登記の申請の添付情報としては、表題部所有者となる者の住所を証する情報の提供を要するが（令別表12項・添付情報欄ニ）、会社等の法人が申請情報と併せて会社法人等番号を提供したときは、住所を証する情報を提供することを要しない（令9条，規則36条4項）。この場合における添付書類の表示としては、法定された添付書類であるから何も記載しないのは適当ではなく、解答例のように「住所証明書（省略）」と記載しておく方が良いであろう。

代理権限証書（令7条1項2号）

会社法人等番号とは

行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成25年法律第28号）第13条の規定により、商業登記法が改正され、その第7条において、「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」として、登記簿に「会社法人等番号」を記録する旨が規定された。

会社法人等番号は、法人につき新たに登記記録を起こすときに、唯一無二のものとして付され、組織変更の登記、他の登記所の管轄区域内への本店移転の登記又は管轄転属による管轄登記所の変更によっても、変更はないものとされている（商号登記規則第1条の2参照）。

会社法人等番号は、法人の登記事項証明書（商業登記法10条）及び印鑑証明書（同法12条）に記載されているから、これらによって確認することができる。また、法務省のオンライン登記情報検索サービスを利用することによっても会社法人等番号を確認することができる。

- (3) 申請年月日（規則34条 1 項 7 号）
- (4) 登記所の表示（規則34条 1 項 8 号）
- (5) 申請人（令 3 条 1 号・ 2 号）
- (6) 代理人（令 3 条 3 号）
- (7) 建物の表示（令 3 条 8 号）

建物の所在，種類，構造及び床面積を記載する。家屋番号は登記所が付すものであるから，表題登記の申請にあっては記載することを要しない（法45条）。建物の種類は，「旅館」又は「ホテル」（〈解答へのアプローチ〉2を参照のこと。）を記載し，構造は，「鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建」と記載する。

- (8) 登記原因及びその日付（令 3 条 6 号）
「平成29年 8 月10日新築」と記載する。

〈建物図面及び各階平面図の作成〉

(1) 建物図面

建物の敷地並びにその 1 階の位置及び 1 階の形状を明確にし，方位，縮尺，敷地の地番及びその形状，隣接地の地番並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記載しなければならない（規則82条）。また，建物の位置を特定するため敷地の境界からの距離（2カ所以上）を記載することを要するが，この測定は，建物の外壁面までのものを記載する（準則52条 2 項，登記研究364号79頁参照）。

なお，本問の建物にあっては，1階の形状ではなく，2階・3階の地盤面に接する部分の建物の形状も一点鎖線等で図示するのが相当であろう。

(2) 各階平面図

縮尺，各階の別，各階の平面の形状，1階の位置，各階ごとの建物の周囲の長さ，床面積及びその求積方法並びに附属建物があるときは主である建物又は附属建物の別及び附属建物の符号を記載しなければならない（規則83条，準則53条 1 項）。

〔S48-18〕 解答例①

登 記 申 請 書

登記の目的 建物表題登記

添付書類 建物図面 各階平面図 所有権証明書 会社法人等番号
住所証明書（省略） 代理権限証書

平成29年8月27日申請 A地方法務局

申請人 A市B町一丁目3番2号 株式会社 AB苑
(会社法人等番号0100-〇〇-123456)
代表取締役 甲野一郎

代理人 A市C町一丁目35番5号 乙野二郎 ㊞
連絡先の電話番号 ××-××××-××××

建物の表示	所在	A市B町三丁目50番地			
	家屋番号				
	主である建物 又は附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²	登記原因及びその日付
		ホテル	鉄筋コンクリート 造陸屋根4階建	1階 100.00 2階 100.00 3階 110.00 4階 110.00	平成29年8月10日新築

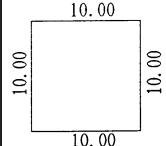
土地家屋調査士 乙野二郎 ㊞

[S48-18] 解答例②

建物図面
各階平面図

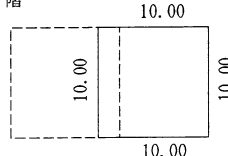
家屋番号	
建物の所在	A市B町三丁目50番地

1階



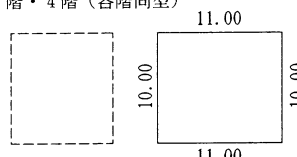
求積 $10.00 \times 10.00 = 100.0000$
床面積 100.00 m^2

2階

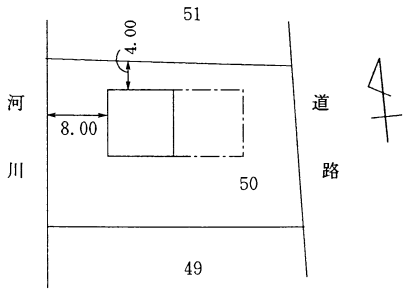


求積 $10.00 \times 10.00 = 100.0000$
床面積 100.00 m^2

3階・4階（各階同型）



求積 $11.00 \times 10.00 = 110.0000$
床面積 3階 110.00 m^2
4階 110.00 m^2



(注) ----- は2階・3階の位置を示す。

(単位：m)

作成者	(略) (平成29年○月○日作成)	縮尺	1 / 250	申請人	株式会社 AB苑 代表取締役 甲野 一郎	縮尺	1 / 500
-----	----------------------	----	---------	-----	-------------------------	----	---------