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「午前の部」）の試験のみで合否が決定され，最近では，合格率が約10％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，午前の部の試験は，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，午前の部の試験は，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，「択一式の知識」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，択一式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式の知識があるということです。

したがいまして，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 年くらいです。ただし，最近は，午後の部の試験の学習期間が 1 年くらい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良の練習問題であり，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 8 年 8 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　別冊に，「年度別の択一式・記述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８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。

解説の法令等の略記について

1. 法令名等の略記について

⑴　不動産表示登記関係

・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」

⑵　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）

定価3,143円（税込）　※送料実費

②「表示登記教材　建物認定（４訂版）」（民事法務協会発行）

定価4,620円（税込）　※送料実費

〈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７階

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。

---

1 目 次

平成17年度

問　題……11

解　説……35

平成18年度

問　題……67

解　説……95

平成19年度

問　題……135

解　説……161

平成20年度

問　題……197

解　説……225

平成21年度

問　題……271

解　説……297

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

問　題

■H17－第1問

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

■H17－第2問

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，その意思表示がAの真意ではないこと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無過失であるときは，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。

■H17－第3問

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階とは内部で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

■H17－第４問

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ー室は，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

■H17－第５問

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。

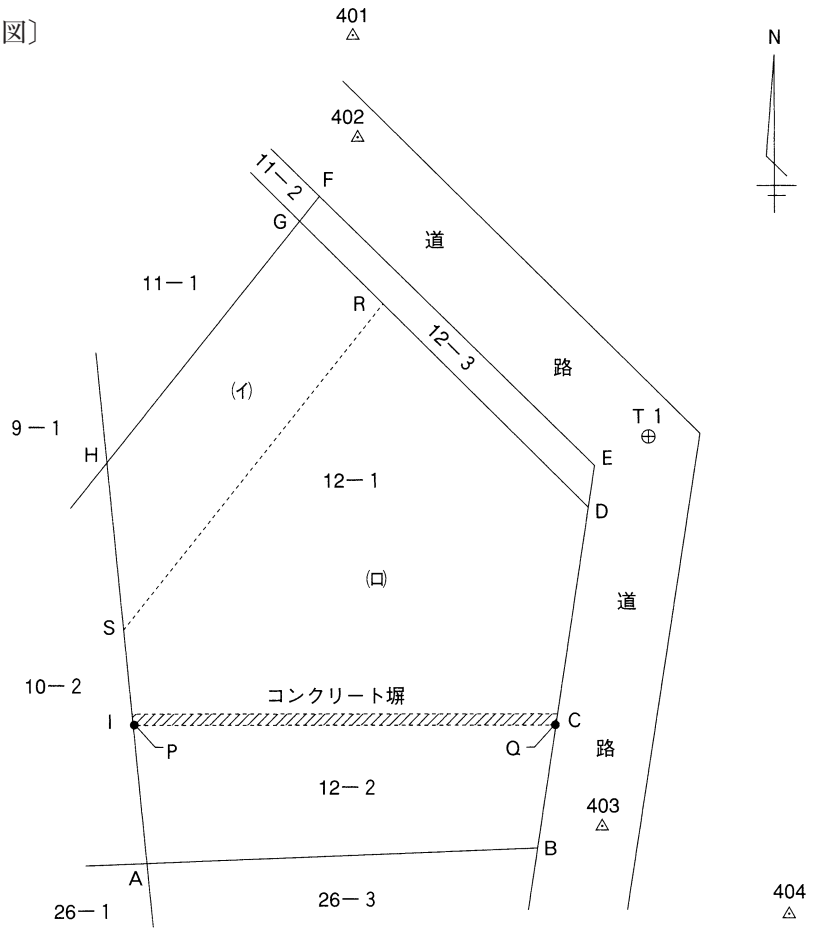
イ　公有水面埋立法の規定に基づき埋立ての免許を受けた者は，埋立工事を第三者に請け負わせた場合であっても，その竣功認可に基づいて埋立地の所有権を取得することになるから，自らを所有者として土地の表題登記の申請をすることができる。

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

■H17－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及びＡ市Ｅ町三丁目２番３号に住所を有する株式会社乙山商事から，㈠部分と㈡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

⑴　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

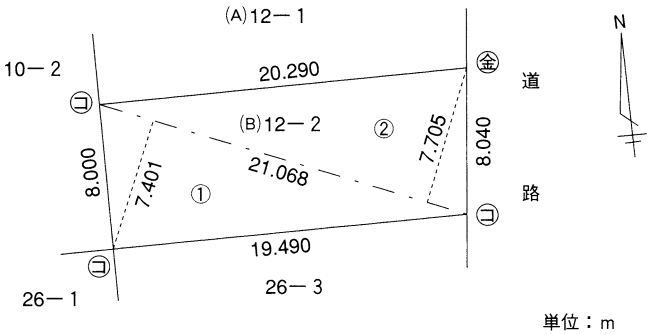
乙区

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。

⑵　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。

⑶　依頼人乙山一郎は，株式会社乙山商事の代表取締役である（代表権に関する制限はない。）。

⑷　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

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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° 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° 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	T1	121° 40′ 15″	18.30m
T1	402	403	225° 0′ 15″	19.02m
T1	402	D	245° 0′ 0″	4.65m
T1	402	R	335° 0′ 0″	9.97m
403	T1	404	120° 40′ 35″	—

ウ　測量成果　　（単位：m）

点名	X座標	Y座標
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Ⅱ系による平面直角座標値である。

4　測量年月日は，令和6年8月12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（見取図㋺部分）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　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。

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　株式会社乙山商事の会社法人等番号は，0100-〇〇-123456とする。

４　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。

５　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。

６　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	甲一	甲二	甲三	乙一	乙二	乙三
(m²)	0.71	1.75	3.51	5.14	10.40	20.80

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。

●第21問　答案用紙（その１）

第１欄
　Ｔ１の座標値

Ｘ　座　標	Ｙ　座　標

第２－１欄
　Ｄ点の座標値

Ｘ　座　標	Ｙ　座　標

　Ｒ点の座標値

Ｘ　座　標	Ｙ　座　標

第２－２欄
　Ｓ点の座標値

Ｘ　座　標	Ｙ　座　標

第３欄
　本件土地(ロ)部分の実測面積

第４欄

登記の目的	添　付　情　報

第５欄　登記の申請人

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

●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） （令和６年○月○日作成）	申請人	（略）	縮尺	1／250

解　説：択一式問題

●民法に関する事項

■H17－第１問　**正解　2**

出題テーマ	共有の内部関係と外部関係

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，共有物の引渡し又は明渡しを請求することができる（大判大正10・6・13等）。これは，第三者に対して引渡し又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，共有物の引渡し又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）。

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）。賃貸借契約の解除も，共有物の現状を維持する行為とはいえず，各共有者が単独ですることができるとす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。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（最判昭和39・２・25）。

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，その第三者に対して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。

■H17－第２問　正解　5

出題テーマ	意思表示

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（有過失）は，その意思表示は，無効となる（同条同項ただし書）。本肢の場合，Ｂが，その意思表示がＡの真意ではないことを知っていた（悪意）ので，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，何ら効力が生じない。しかし，虚偽表示の無効は，善意の第三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，表意者が，虚偽表示であることを理由として無効を主張することが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**。意思表示に民法95条１項・２項に規定する所定の要件を満たす錯誤があるときは，表意者は，その意思表示を取り消すことができる。しかし，錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には，原則として，表意者は，その意思表示を取り消すことができない（民法95条３項）。

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，善意無過失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無過失であっても，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。

(注)2020年４月１日の改正により，錯誤の効果は「無効」から「取り消し」になりましたので，本問は改正後の問題に修正しております。

■H17－第３問　正解　4

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

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616条，

598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**。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）。出窓には独立性が認められないため，出窓の所有権はBに帰属する。

エ　**正しい**。前肢ウの解説を参照のこと。

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から，正解は4となる。

●不動産の表示に関する登記

■H17－第4問　**正解　3**

出題テーマ	建物の床面積

ア　**正しい**。地下停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（4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（4訂版）」328頁）。

ウ　**誤り**。階段室，エレベーター室又はこれに準ずるものは，床を有するものとみなして，

解　説：記述式（書式）問題

■H17－第21問

〈出題の要旨〉

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（T1の座標値の算出方法）とD点及びR点の座標計算

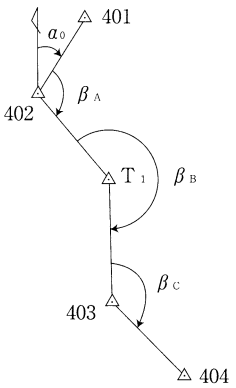
⑴　観測方向角の計算

1番目の測線の方向角（既知点402→T1点）は，図から明らかである。

2番目の測線の方向角（T1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）±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→T1

$13° 20′ 0″ + \beta_A = 13° 20′ 0″ + 121° 40′ 15″ = 135° 0′ 15″$

●T1→既知点403

$135° 0′ 15″ + \beta_B - 180° = 135° 0′ 15″ + 225° 0′ 15″ - 180° = 180° 0′ 30″$

●既知点403→既知点404

$180° 0′ 30″ + \beta_C - 180° = 180° 0′ 30″ + 120° 40′ 35″ - 180° = 120° 41′ 5″$

⑵　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）

$\Delta\beta = 120° 41′ 5″ - 120° 40′ 20″ = 45″$

調整量は，角の閉合差の符号を反転して，$-45″$となる。

⑶　調整方向角の計算

（閉合）誤差の調整は均等法で行うこととされているので，⑵で求めた調整量を各夾角（β_A，β_B，β_C）に等分に配分すればよいので，1夾角当たりの配分量（調整量）は，$(-45″) \div 3 = -15″$となり，この結果をまとめれば，下表のとおりとなる。

なお，調整量を各点ごとに$-15″$，$-30″$，$-45″$と累積して調整するのは，それぞれの点の方向角が，前の点の方向角を用いて計算したものだからである。

点名	観測夾角	観測方向角	調整量	調整方向角
				13° 20′ 0″
402	121° 40′ 15″	135° 0′ 15″	−15″	135° 0′ 0″
T_1	225° 0′ 15″	180° 0′ 30″	−30″	180° 0′ 0″
403	120° 40′ 35″	120° 41′ 5″	−45″	120° 40′ 20″

⑷　測点T_1の座標計算

T_1の仮座標

$X_{T1}′\ x = T_{402}\ x + 18.30 \times \cos 135° \fallingdotseq 87.06\,\mathrm{m}$

$Y_{T1}′\ y = T_{402}\ y + 18.30 \times \sin 135° \fallingdotseq 112.94\,\mathrm{m}$

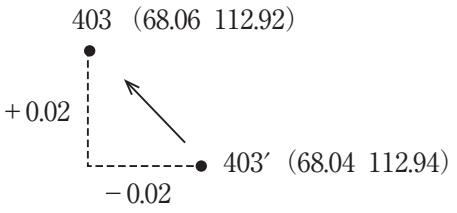
403の仮座標

$X_{403}′ = X_{T1}′ + 19.02 \times \cos 180° \fallingdotseq 68.04\,\mathrm{m}$

$Y_{403}′ = Y_{T1}′ + 19.02 \times \sin 180° \fallingdotseq 112.94\,\mathrm{m}$

$X_{403}′ - X_{403} = 68.04 - 68.06 = -0.02$

$Y_{403}′ - Y_{403} = 112.94 - 112.92 = +0.02$



∴$\Delta x = +0.02$，$\Delta y = -0.02$の誤差が生じている（＋，－を反対にする）。

誤差の調整は均等法で行う（観測は2回であるので，2で割る）。

$X_{T1} = 87.06 + 0.02 \div 2 \fallingdotseq 87.07\,\mathrm{m}$

$Y_{T2} = 112.94 - 0.02 \div 2 \fallingdotseq 112.93\,\mathrm{m}$

⑸　平均方向角の計算（402からT_1）

T1の座標値は，平均（調整）計算されているので，既知T_1から点402に対する平均方向角を求める。

$$\theta = \tan^{-1}\left(\frac{Y_{T1} - Y_{402}}{X_{T1} - X_{402}}\right) = \tan^{-1}\left(\frac{112.93 - 100.00}{87.07 - 100.00}\right)$$

$$= \tan^{-1}\left(\frac{+12.93}{-12.93}\right) = 45^\circ\ 0'\ 0''$$

θは，第２象限の角であるから（Δ x の符号は－，Δ y の符号は＋）方向角は，

$\alpha = 180^\circ - \theta = 360^\circ - 45^\circ\ 0'\ 0'' = 315^\circ\ 0'\ 0''$

となる。

(6)　D 点及び R 点の座標値の算出

D 点及び R 点はT1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，T1の座標値及び既知点402からT1に対する方向角は，調整後の値を用いる。

T_1からD点に対する方向角　$315^\circ\ 0'\ 0'' + 245^\circ\ 0'\ 0'' - 360^\circ = 200^\circ{}'\ 0''\ 0$

D 点　$X_D = X_{T1} + \Delta x = 87.07 + 4.65 \times \cos 200^\circ \fallingdotseq 82.70\,\mathrm{m}$

$Y_D = Y_{T1} + \Delta y = 112.93 + 4.65 \times \sin 200^\circ \fallingdotseq 111.34\,\mathrm{m}$

T_1からR点に対する方向角　$315^\circ\ 0'\ 0'' + 335^\circ\ 0'\ 0'' - 360^\circ = 290^\circ\ 0'\ 0''$

R 点　$X_R = X_{T1} + \Delta x = 87.07 + 9.97 \times \cos 290^\circ \fallingdotseq 90.48\,\mathrm{m}$

$Y_R = Y_{T1} + \Delta y = 112.93 + 9.97 \times \sin 290^\circ \fallingdotseq 103.56\,\mathrm{m}$

2．S 点の座標計算

(1)　G 点から H 点の方向角の算出

$$\theta = \tan^{-1}\left(\frac{Y_H - Y_G}{X_H - X_G}\right) = \tan^{-1}\left(\frac{90.05 - 99.07}{85.95 - 94.97}\right)$$

$$= \tan^{-1}\left(\frac{-9.02}{-9.02}\right) = 45^\circ\ 0'\ 0''$$

θは，Δ x，Δ y ともにマイナスであるので，第３象限にあり，当該方向角は，

$\alpha = 180^\circ + \theta = 180^\circ + 45^\circ\ 0'\ 0'' = 225^\circ\ 0'\ 0''$

となる。

(2)　直線RSの方程式を立てる

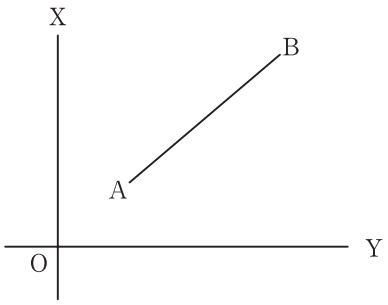
直線GHと直線RSは平行であるので，R 点から S 点に対する方向角も$225^\circ\ 0'\ 0''$となる。

したがって，直線RSの方程式（下記の式を参照）は，次の式のようになる。

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

$Y = (X - 90.48) + 103.56$　　……　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。

⑶　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上の点SのY座標値も90.05mとなる。

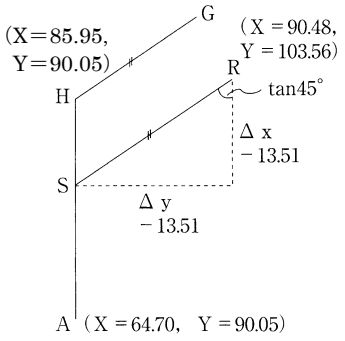
したがって，①式にY＝90.05mを代入し，X座標値を求めると，X＝76.97mとなる。

（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，

$X_S = X_R - 13.51 = 90.48 - 13.51 = 76.97$m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		
		＋7.80	0	7.80m	8.000m
				S－D	＝－20cm
P－Q	Q	72.50	110.05		
	P	72.50	90.05		
		0	20.27	20.27m	20.290m
				S－D	＝－2cm

Q − B	B	64.70	109.54		
	Q	72.50	110.32		
		− 7.80	− 0.78	7.84m	8.040m
				S − D	= − 20cm

B − A	A	64.70	90.05		
	B	64.70	109.54		
		0	− 19.49	19.49m	19.490m
				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。）。

⑴　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。

$X_I = X_A + 8.00 = 72.70\,m$

$Y_I = Y_A = Y_P = 90.05\,m$

⑵　C 点の座標値の算出

B 点から D 点に対する方向角は，

$$= \tan^{-1}\left(\frac{111.34 - 109.54}{82.70 - 64.70}\right)$$

$$= \tan^{-1}\left(\frac{1.80}{18.00}\right) \fallingdotseq 5^\circ\ 42'\ 38''$$

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。

$X_C = X_B + 8.04 \times \cos 5^\circ\ 42'\ 38'' \fallingdotseq 72.70\,m$

$Y_C = Y_B + 8.04 \times \sin 5^\circ\ 42'\ 38'' \fallingdotseq 110.34\,m$

【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7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

1 平成17年度～平成21年度

〔平成17年度～令和7年度〕

平成30年1月1日　初版発行
令和2年2月1日　改訂版　発行
令和3年2月5日　三訂版　発行
令和4年3月24日　四訂版　発行
令和5年2月1日　五訂版　発行
令和6年7月23日　六訂版　発行
令和7年3月21日　七訂版　発行
令和8年8月29日　八訂版　発行

（版権所有
不許複製）

編者　東京法経学院　編集部
発行者　立石寿純
発行所　東京法経学院
〒162-0845　東京都新宿区市谷本村町3-22
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

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035①-2608

2 目 次

平成22年度

問題 5

解説 37

平成23年度

問題 83

解説 115

平成24年度

問題 159

解説 193

平成25年度

問題 233

解説 263

【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7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

2 平成22年度～平成25年度 **〔平成17年度～令和7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
令和6年7月23日　六訂版　発行	TEL 03-6228-1453（代表）
令和7年3月21日　七訂版　発行	FAX 03-3266-8018（営業）
令和8年8月29日　八訂版　発行	郵便振替口座 00120-6-22176

（版権所有
不許複製）

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035②-2608

3 目 次

平成26年度

問　題 5

解　説 37

平成27年度

問　題 79

解　説 111

平成28年度

問　題 151

解　説 183

平成29年度

問　題 225

解　説 257

【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7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

3 平成26年度～平成29年度 **〔平成17年度～令和7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
令和6年7月23日　六訂版　発行	TEL 03-6228-1453（代表）
令和7年3月21日　七訂版　発行	FAX 03-3266-8018（営業）
令和8年8月29日　八訂版　発行	郵便振替口座 00120-6-22176

（版権所有
不許複製）

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035③-2608

4 目 次

平成30年度

問　題 5

解　説 37

令和元年度

問　題 77

解　説 113

令和 2 年度

問　題 157

解　説 195

令和 3 年度

問　題 237

解　説 271

【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7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

4 平成30年度～令和3年度 **〔平成17年度～令和7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
令和6年7月23日　六訂版　発行	TEL 03-6228-1453（代表）
令和7年3月21日　七訂版　発行	FAX 03-3266-8018（営業）
令和8年8月29日　八訂版　発行	郵便振替口座 00120-6-22176

（版権所有
不許複製）

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035④-2608

5 目 次

令和 4 年度

問　題 5

解　説 41

令和 5 年度

問　題 81

解　説 117

令和 6 年度

問　題 155

解　説 191

令和 7 年度

問　題 227

解　説 267

【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7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

5 令和4年度～令和7年度 **〔平成17年度～令和7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
令和6年7月23日　六訂版　発行	TEL 03-6228-1453（代表）
令和7年3月21日　七訂版　発行	FAX 03-3266-8018（営業）
令和8年8月29日　八訂版　発行	郵便振替口座 00120-6-22176

（版権所有
不許複製）

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035⑤-2608

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７年度（21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「出題の要旨」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	B

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　要　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7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7年度〕

別冊 平成17年度～令和7年度（21年分）年度別の出題内容等の一覧表

平成30年1月1日　初　版　発　行
令和2年2月1日　改訂版　発　行
令和3年2月5日　三訂版　発　行
令和4年3月24日　四訂版　発　行
令和5年2月1日　五訂版　発　行
令和6年7月23日　六訂版　発　行
令和7年3月21日　七訂版　発　行
令和8年8月29日　八訂版　発　行

（版権所有
不許複製）

編　者　東京法経学院　編集部
発行者　立石寿純
発行所　東京法経学院
〒162-0845　東京都新宿区市谷本村町3-22
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

＊落丁，乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035⑥-2608