

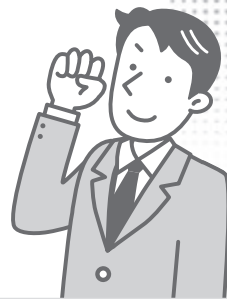
合格指導教材

土地家屋調査士

記述式

過去問
マスター

【第八版】



I

土地編

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、出題範囲がそれほど広くないだけに、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きましたので、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。そして、今回、やっと「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）」を発行する運びとなりました（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）」も発行する予定です。）。

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11月

東京法経学院 編集部

「第八版」の発行にあたって

今回「第八版」においては、次のような内容としました。

- ① 「第七版」に収録した問題に、令和6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6年10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7年5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6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、これらを分野別、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、「土地」について43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〔A-1-1〕というのは、「A-1」はその項目（土地の表題登記）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、〔S62-16〕は昭和62年度第16問、〔H29-21〕は平成29年度第21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6年10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くらいに「注書」を独自に入れてあります（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44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44年度～令和4年度の問題の申請年月日は「令和6年○月○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しま

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、様々に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物です。

〔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）を使用してください。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ませんが、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サイズ的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て出題されておりましたが、近年は関数電卓を利用して計算することになっております。そのようなことから過去問を一部修正して出題していることを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1章 土地の表示に関する登記 目次

〈43問〉

項目（登記）と出題年度・問題番号		頁
A - 1	土地の表題登記〈3問〉 〔S62 - 16〕 (13) 〔H5 - 16〕 (23) 〔H23 - 21〕 (33)	13
A - 2	土地の地目変更・地積更正の登記〈3問〉 〔S58 - 18〕 (57) 〔H4 - 16〕 (67) 〔H13 - 21〕 (79) (「土地の地積更正の登記」)	57
A - 3	土地の分筆の登記〈13問〉 〔S50 - 17〕 (93) 〔H3 - 16〕 (105) 〔H6 - 16〕 (117) 〔H7 - 16〕 (129) 〔H10 - 16〕 (143) 〔H12 - 21〕 (159) 〔H14 - 21〕 (175) 〔H17 - 21〕 (193) 〔H20 - 21〕 (209) 〔H22 - 21〕 (229) 〔R元 - 21〕 (253) 〔R3 - 21〕 (277) 〔R6 - 21〕 (303)	93
A - 4	土地の一部地目変更・分筆の登記〈10問〉 〔S54 - 17〕 (327) 〔S56 - 18〕 (337) 〔H元 - 16〕 (347) 〔H8 - 16〕 (359) 〔H11 - 16〕 (373) 〔H16 - 21〕 (387) 〔H25 - 21〕 (405) 〔H27 - 21〕 (425) 〔H30 - 21〕 (449) 〔R4 - 21〕 (469)	327
A - 5	土地の合筆の登記〈1問〉 〔S44 - 20〕 (493)	493
A - 6	土地の分合筆の登記〈6問〉 〔S57 - 18〕 (499) 〔H2 - 16〕 (509) 〔H9 - 16〕 (521) 〔H15 - 21〕 (535) 〔H26 - 21〕 (557) 〔R2 - 21〕 (581)	499
A - 7	土地の複合問題〈7問〉 〔H18 - 21〕 (607) 〔H19 - 21〕 (623) 〔H21 - 21〕 (639) 〔H24 - 21〕 (659) 〔H28 - 21〕 (681) 〔H29 - 21〕 (705) 〔R5 - 21〕 (729)	607

(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、〔S44-20〕（昭和44年度第20問）は、本書の〔A-5-1〕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
S44-20	A-5-1	H16-21	A-4-6
S50-17	A-3-1	H17-21	A-3-8
S54-17	A-4-1	H18-21	A-7-1
S56-18	A-4-2	H19-21	A-7-2
S57-18	A-6-1	H20-21	A-3-9
S58-18	A-2-1	H21-21	A-7-3
S62-16	A-1-1	H22-21	A-3-10
H元-16	A-4-3	H23-21	A-1-3
H2-16	A-6-2	H24-21	A-7-4
H3-16	A-3-2	H25-21	A-4-7
H4-16	A-2-2	H26-21	A-6-5
H5-16	A-1-2	H27-21	A-4-8
H6-16	A-3-3	H28-21	A-7-5
H7-16	A-3-4	H29-21	A-7-6
H8-16	A-4-4	H30-21	A-4-9
H9-16	A-6-3	R元-21	A-3-11
H10-16	A-3-5	R2-21	A-6-6
H11-16	A-4-5	R3-21	A-3-12
H12-21	A-3-6	R4-21	A-4-10
H13-21	A-2-3	R5-21	A-7-7
H14-21	A-3-7	R6-21	A-3-13
H15-21	A-6-4		

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おりませんので、ご注意ください。

第1章

土地の表示に関する登記

土地の表題登記

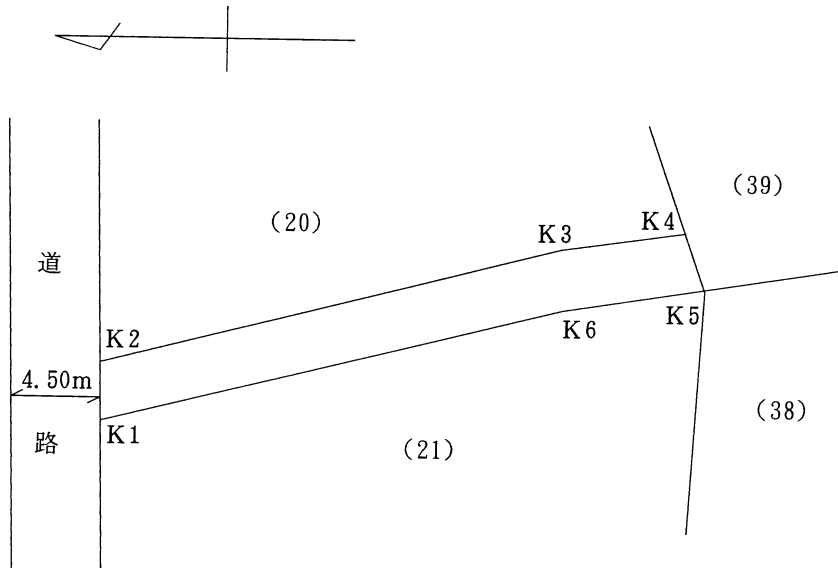
A-1-1〔S62-16〕

--	--	--

A市B町三丁目2番1号に住所を有する甲野太朗は、下の見取図のK1, K2, K3, K4, K5, K6及びK1の各点を順次結んだ直線で囲まれた登記されていない土地（以下「本件土地」という。）をその所有者から賃借し、隣接する土地とともに造成して駐車場として利用しているが、令和6年8月12日に本件土地をその所有者から買い受けた。この場合において、A市D町一丁目3番2号に事務所を有する土地家屋調査士乙野次郎（連絡先の電話番号××-××××-××××）が甲野太朗から本件土地の表題登記の申請手続の依頼を受けたものとして、別紙第16問の答案用紙を用いて申請書及び添付図面（地積測量図の縮尺は250分の1とし、土地所在図の縮尺は500分の1とする。）を作成せよ。

- (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. 申請年月日は、令和6年8月27日とし、管轄登記所は、A地方法務局とする。
 4. 面積は、座標法によって計算し、その計算過程を添付図面中に明らかにすること。
 5. 計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入すること。
 6. 添付図面において、各筆界点の座標値、地積及びその求積の方法並びに測量年月日、近傍の恒久的な地物の存する地点の符号、地物の名称、概略図及びその座標値は、記載することを要しない。
 7. 作成する図面の名称も記載すること。
 8. 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。

〔見取図〕



- (注) 1. 本件土地の所在は、A市B町三丁目であり、地番は21番2と指定される予定である。
2. 実線は、境界を示す。
3. () 内の数字は、土地の地番を示す。
4. K1, K2, K3, K4, K5, K6の各点には、コンクリート杭が埋設されている。
5. 〔測量成果〕は、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果によるものである。

〔測量成果〕

点名	X座標(m)	Y座標(m)	方向角
K1	79.25	38.33	
K2	79.27	41.41	89° 37' 41"
K3	61.78	50.69	152° 03' 00"
K4	51.54	52.50	169° 58' 34"
K5	50.00	50.00	238° 22' 01"
K6	60.88	48.08	349° 59' 31"
K1	79.25	38.33	332° 02' 33"

●第16問 答案用紙（その1）

登 記 申 請 書

土地の表示	所在			
	①地番	②地目	③地積 m ²	登記原因及びその日付

●第16問 答案用紙（その2）

		地番					
		土地の所在					
作成者	(略) (令和6年○月○日作成)	縮尺	/	申請人		縮尺	/

解 説

〈出題の要旨〉

本問は、表題登記がない土地の所有権を取得した者から申請する土地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. 土地の表題登記

新たに生じた土地又は表題登記のない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、当該土地の表題登記を申請しなければならない(法36条)。

土地の表題登記とは、登記されていない土地について、当該土地を特定し、そ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7号・20号、規則89条参照)。

2. 登記原因及びその日付の記載

後掲の「登記原因及びその日付」の項を参照のこと。

〈登記申請書の作成〉

(1) 登記の目的(令3条5号)

「土地表題登記」と記載する(法36条)

(2) 添付書類(規則34条1項6号)

土地所在図(令別表4項・添付情報欄イ)

地積測量図(令別表4項・添付情報欄ロ)

所有権証明書(令別表4項・添付情報欄ハ)

住所証明書(令別表4項・添付情報欄ニ)

代理権限証書(令7条1項2号)

(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)

表題登記のない土地を買い受けた新所有者の氏名及び住所を記載する(法36条)。

(6) 代理人(令3条3号)

※代理人の電話番号その他の連絡先を記載する(規則34条1項1号)。

(7) 土地の表示

所在，地目及び地積を記載する（令3条7号）。地積は，地目が雑種地であり， 10 m^2 を超えているので， 1 m^2 未満の端数を切り捨てたものを記載する（規則100条）。地番は登記所が付すものである（法35条），表題登記の申請にあつては記載することを要しないが（令3条7号口かっこ書），本問の場合は，予定地番が示されているので，その地番を記載するのが相当である。

所在（令3条7号イ）～土地の所在として，市，区，郡，町，村及び字を記載する。所在欄には，地番を記載してはならない。

地番（同条同号ロ）～地番は，登記所が付すものであるから（法35条，規則98条参照），土地の表示の申請にあつては記載することを要しないが，本問の場合は，予定地番が示されているので，その地番を記載するのが相当である。

地目（同条同号ハ）～地目は，土地の現況及び利用目的により，準則68条及び69条に掲げる区分を記載する。駐車場は，「雑種地」と記載する（準則68条23号，「地目認定（改訂版）」231頁）。

地積（同条同号ニ）～地目が雑種地であり 10 m^2 を超えるので， 1 m 未満の端数を切り捨てたものを記載する（規則100条）。

(8) 登記原因及びその日付（令3条6号）

従来から存する土地の場合，土地の生成原因は不明であるので，単に「不詳」と記載する（平成28・6・8民二386号通達第一・一・2（記録例番号2））。

〈添付図面の作成〉

本問では，地積測量図の縮尺が250分の1（原則的な縮尺～規則77条4項）であり，土地所在図の縮尺は500分の1（土地所在図の縮尺は近傍類似の土地について地図の縮尺と同一とする～規則76条2項）であるため，準則51条3項の規定により，作成することになる。すなわち，1枚の用紙（規則別記第1号）を用いて地積測量図と土地所在図を併せて作成することができる。この場合には，用紙の右半面に地積測量図の記載事項（又は図形のみ）を記載し，左半面に土地所在図の記載事項（及び地積測量図の記載事項の求積方法等）を記載する。土地所在図及び地積測量図（書面である場合に限る）は0.2ミリメートル以下の細線により，図形を鮮明に表示し，申請人が記名するとともに，その作成者が署名し，又は記名押印しなければならない（規則74条1項・2項）。

(1) 土地所在図

土地所在図には、方位、縮尺、土地の形状及び隣地の地番を記録しなければならない（規則76条1項）。

(2) 地積測量図

地積測量図には、①地番区域の名称、②方位、③縮尺、④地番（隣接地の地番を含む）、⑤地積及びその求積方法、⑥筆界点間の距離、⑦国土調査法施行令2条1項1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号、⑧基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値、⑨境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。）があるときは、当該境界標の表示、⑩測量の年月日を記録しなければならない（規則77条1項各号）。ただし、近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別な事情がある場合には、上記⑦（国土調査法施行令2条1項1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号）及び上記⑧（基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値）に代えて、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならない（規則77条2項）。本件は、土地の表題登記であるため、一般的には地番の記録を要しないが、本問の問題文で、予定地番が示されているので、これを記載することを要する。

また、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録する場合には、当該基本三角点等に符号を付した上、地積測量図の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及びその座標値も記録するものとされている（準則50条1項）。

本問の場合は、問題の指示により、⑤⑧⑩の表示も省略して差し支えない。

求積

筆界	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
K1	79.25	38.33	18.39	704.8887
K2	79.27	41.41	- 17.47	- 723.4327
K3	61.78	50.69	- 27.73	- 1405.6337
K4	51.54	52.50	- 11.78	- 618.4500
K5	50.00	50.00	9.34	467.0000
K6	60.88	48.08	29.25	1406.3400
倍面積				169.2877
面積				84.64385
地積				84 m ²

[S62-16] 解答例①

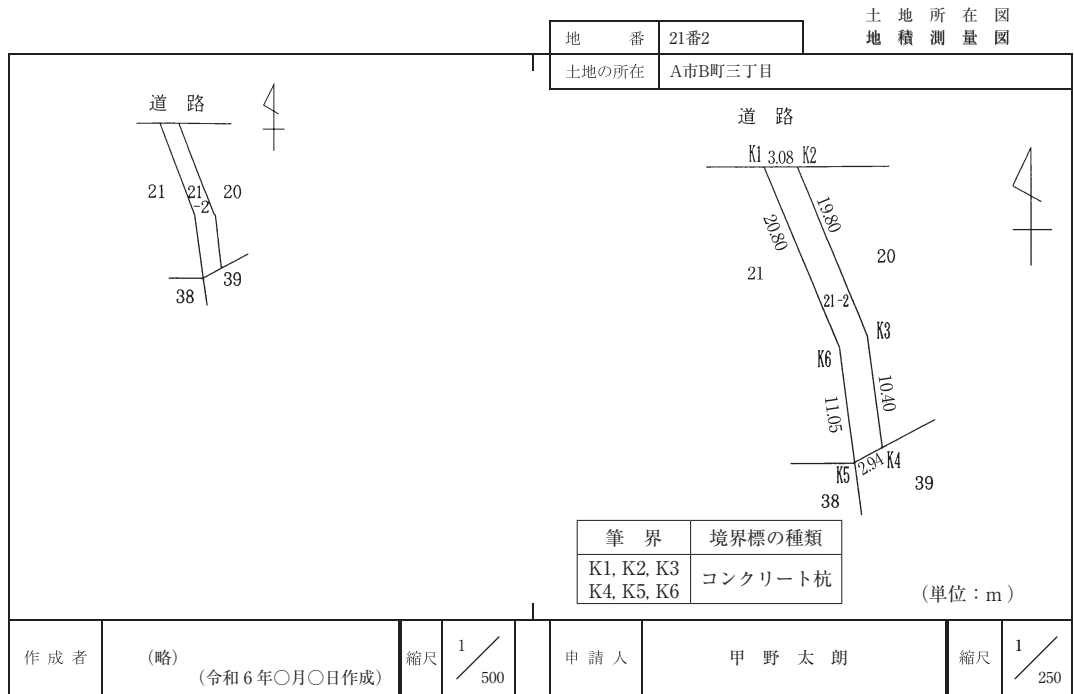
登 記 申 請 書

登記の目的 土地表題登記
 添付書類 土地所在図 地積測量図 所有権証明書
 住所証明書 代理権限証書
 令和6年8月27日申請 A 地方法務局
 申請人 A市B町三丁目2番1号 甲野太郎
 代理人 A市D町一丁目3番2号 乙野次郎 ⑩
 連絡先の電話番号 ××-××××-××××

土地の表示	所在	A市B町三丁目		
	①地番	②地目	③地積 m ²	登記原因及びその日付
	21番2	雑種地	84	不詳

土地家屋調査士 乙野次郎 職印

[S62-16] 解答例②



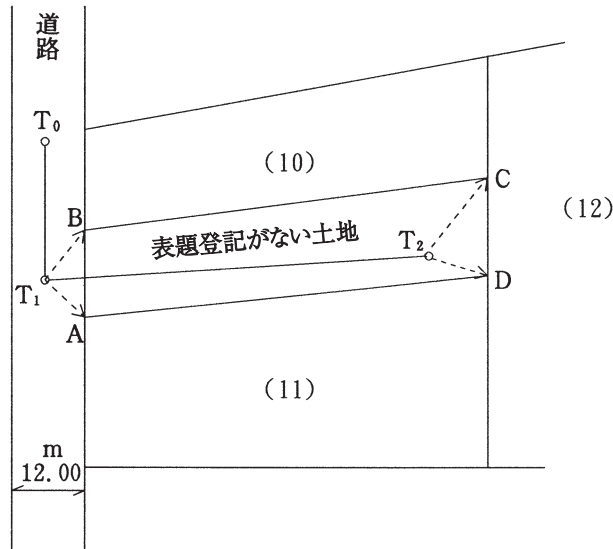
土地の表題登記

A-1-2〔H5-16〕

A市B町一丁目2番3号に事務所を有する土地家屋調査士甲野一郎（連絡先の電話番号00-1111-2222）が、乙野次郎（住所A市C町二丁目4番5号）から、同人が県から売渡しを受けたA市B町一丁目所在の表題登記がない宅地（点A、B、C、D、Aを結ぶ土地）についての土地の表題登記の申請手続を依頼されたものとして、申請書及び添付図面（縮尺500分の1）を別紙第16問答案用紙を用いて作成せよ。

- (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 面積は、座標値を求め座標法により計算すること。また、添付図面中には、その計算過程を明らかにし、各辺長を記載すること。
- 4 添付図面において、近傍の恒久的な地物の存する地点の符号、地物の名称、概略図及びその座標値は、省略して差し支えない。
- 5 T_1 の座標値は、 $X = 200.00\text{m}$ 、 $Y = 200.00\text{m}$ とし、計算に当たっては、座標値、辺長は小数点以下第3位を四捨五入すること。
- 6 当該土地の近傍の地図の縮尺は、500分の1である。
- 7 作成する図面の名称も記載すること。
- 8 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。

〔見取図〕



- (注) 1. 実線は、境界線を示す。
 2. T_0 及び T_1 は近傍の恒久的な地物である多角点を示す。 T_0 から T_1 の方向角は、 $188^{\circ} 10'$ である。
 3. A, B点には金属標, C, D点にはコンクリート杭が埋設してある。
 4. ()内の数字は、地番である
 5. 〔測量成果〕は、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値である。なお、測量年月日は、令和6年8月10日である。

〔測量結果〕

測点	視準点	観測角	距離 (m)
T_1	T_0	$0^{\circ} 0'$	
	T_2	$88^{\circ} 11'$	31.30
	A	$163^{\circ} 2'$	6.53
	B	$18^{\circ} 54'$	7.06
T_2	T_1	$0^{\circ} 0'$	
	C	$110^{\circ} 39'$	10.94
	D	$204^{\circ} 37'$	5.80

●第16問 答案用紙（その1）

登 記 申 請 書

登記の目的

添付書類

令和6年8月27日申請 A 地方法務局 B 出張所

申請人 A 市 C 町二丁目4番5号 乙 野 次 郎

代理人 A 市 B 町一丁目2番3号 甲 野 一 郎 ⑩

連絡先の電話番号 00 - 1111 - 2222

土地の表示	所在			
	①地番	②地目	③地積 m ²	登記原因及びその日付

土地家屋調査士 甲 野 一 郎 職印

●第16問 答案用紙（その2）

				地番			
				土地の所在			
作成者	(略) (令和6年○月○日作成)	縮尺	／	申請人		縮尺	／

解 説

〈出題の要旨〉

県から表題登記がない土地の売渡しを受けた新所有者から土地の表題登記を申請する場合の問題である。

〈解答へのアプローチ〉

1. 添付図面の作成

後掲の〈土地所在図兼地積測量図の作成〉の項を参照のこと。

2. 筆界点の座標計算

後掲の〈求積のポイント〉の項を参照のこと。

〈登記申請書の作成〉

(1) 登記の目的（令3条5号）

「土地表題登記」と記載する（法36条）。

(2) 添付書類（規則34条1項6号）

土地所在図（令別表4項・添付情報欄イ）

地積測量図（令別表4項・添付情報欄ロ）

所有権証明書（令別表4項・添付情報欄ハ）

住所証明書（令別表4項・添付情報欄ニ）

代理権限証書（令7条1項2号）

(3) 土地の表示

所在、地目及び地積を記載する（令3条7号）。地積は、地目が宅地であるので、 1m^2 の100分の1未満の端数を切り捨てたものを記載する（規則100条）。地番は、登記所が付すものである（法35条）、表題登記の申請にあっては記載することを要しない（令3条7号ロかっこ書）。

(4) 登記原因及びその日付（令3条6号）

従来から存する土地であって、土地の生成は不明であるので、単に「不詳」と記載する。

〈土地所在図兼地積測量図の作成〉

添付図面の縮尺は500分の1と指定されており、土地所在図は、当該土地の近傍の地図の縮尺が500分の1であるので、これと同一の縮尺による（規則76条2項）。

地積測量図の縮尺が土地所在図の縮尺と同一であって、当該地積測量図によって土地の所在も明確に表示することができるので、図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記録して、便宜、地積測量図をもって土地所在図を兼ねることができる（準則51条4項）。

図面の記録事項等は、規則77条の規定による。ただし、申請地の地番は、記録することを要しない。「申請地」を記載しなくてもよい。

〈求積のポイント〉

（座標計算）

$$T_1 \text{の座標値} \quad X = 200.00 \text{ m} \quad Y = 200.00 \text{ m}$$

$$T_0 \rightarrow T_1 \text{の方向角} \quad 188^\circ 10'$$

(1) T_1 から各視点に対する方向角

$$T_1 \rightarrow A \quad \cdots 188^\circ 10' + 163^\circ 2' - 180^\circ = 171^\circ 12'$$

$$T_1 \rightarrow B \quad \cdots 188^\circ 10' + 18^\circ 54' - 180^\circ = 27^\circ 4'$$

$$T_1 \rightarrow T_2 \quad \cdots 188^\circ 10' + 88^\circ 11' - 180^\circ = 96^\circ 21'$$

(2) 点A、点B及び T_2 の座標値

$$X_A = 200.00 + 6.53 \times \cos 171^\circ 12' = 193.55 \text{ m}$$

$$Y_A = 200.00 + 6.53 \times \sin 171^\circ 12' = 201.00 \text{ m}$$

$$X_B = 200.00 + 7.06 \times \cos 27^\circ 4' = 206.29 \text{ m}$$

$$Y_B = 200.00 + 7.06 \times \sin 27^\circ 4' = 203.21 \text{ m}$$

$$X_{T_2} = 200.00 + 31.30 \times \cos 96^\circ 21' = 196.54 \text{ m}$$

$$Y_{T_2} = 200.00 + 31.30 \times \sin 96^\circ 21' = 231.11 \text{ m}$$

(3) T_2 から各視準点に対する方向角

$$T_2 \rightarrow C \quad \cdots 96^\circ 21' + 110^\circ 39' - 180^\circ = 27^\circ 0'$$

$$T_2 \rightarrow D \cdots 96^\circ 21' + 204^\circ 37' - 180^\circ = 120^\circ 58'$$

(4) 点 C 及び点 D の座標値

$$X_C = 196.54 + 10.94 \times \cos 27^\circ 0' = 206.29 \text{ m}$$

$$Y_C = 231.11 + 10.94 \times \sin 27^\circ 0' = 236.08 \text{ m}$$

$$X_D = 196.54 + 5.80 \times \cos 120^\circ 58' = 193.56 \text{ m}$$

$$Y_D = 231.11 + 5.80 \times \sin 120^\circ 58' = 236.08 \text{ m}$$

(辺長計算)

$$A \sim B = \sqrt{(206.29 - 193.55)^2 + (203.21 - 201.00)^2} \doteq 12.93 \text{ m}$$

他の辺長も同様に求める。

[H5-16] 解答例①

登 記 申 請 書

登記の目的 土地表題登記

添付書類 土地所在図 地積測量図 所有権証明書
住所証明書 代理権限証書

令和6年8月27日申請 A 地方法務局 B 出張所

申請人 A市C町二丁目4番5号 乙野次郎

代理人 A市B町一丁目2番3号 甲野一郎 ⑩

連絡先の電話番号 00-1111-2222

土地の表示	所在	A市B町一丁目		
	①地番	②地目	③地積 m ²	登記原因及びその日付
		宅地	432 66	不詳

土地家屋調査士 甲野一郎 職印

[H5-16] 解答例②

地番				土地所在図兼地積測量図	
土地の所在		A市B町一丁目			

求積					
筆界	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$	
A	193.55	201.00	12.73	2558.7300	
B	206.29	203.21	12.74	2588.8954	
C	206.29	236.08	-12.74	-3007.6592	
D	193.56	236.08	-12.73	-3005.2984	
				倍面積	865.3322
				面積	432.6661

地積 432.66 m²

測量の年月日	令和6年8月10日
--------	-----------

筆界	境界標の種類
A, B	金属標
C, D	コンクリート杭

(単位: m)

作成者	(略)	縮尺	/
(令和6年○月○日作成)			

申請人	乙野次郎	縮尺	1/500
-----	------	----	-------