

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の試験（※平成21年度からは「午前の部」と「午後の部」が入れ替わりましたので、それ以降の表記で記述しています。）のみで合否が決定され、最近では、合格率9%台という難関な試験になっています。土地家屋調査士の試験の内容として、「受験案内書」には、次のものが掲げられています。

- 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」

以上4つの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、多肢択一式問題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。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、「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が同時に問われていることです。ところで、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、重要なポイントは何でしょうか。

まず第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一の知識」と「記述式の知識」と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の知識があるということです。したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。これができれば、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながります。

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くて済むのではないか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、最近では、午後の部の試験の学習期間が1年未満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決して珍しくありません。したがって、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に、土地家屋調査士を初めて受験される方にも、既習者の受験生の方にも必要な書籍と考え、このたび本書の発刊に至りました。最後になりましたが、本書をご利用の受講生のお一人でも多くの方が、早期に合格の栄冠を勝ち取られることを祈念しております。

令和6年7月

東京法経学院 編集部

「六訂版」の発行にあたって

今回の「六訂版」については、次のような内容としました。

- ① 問題の設定を最近の本試験と同じくし、解答形式を従前の全書形式（申請書と図面をすべて記載する形式）から、本試験と同じ形式（穴埋め形式）にほぼ全問を取録しました。これにより、「実戦問題集」としての意味合いが一層深まりました。
- ② 上記①のように、本試験と同じ解答形式のために、全事例について問題文の後に、答案用紙の「見本（縮小）」を取録して、実際に答案を作成することを容易にしました。
- ③ 「土地」の問題については、最近の本試験では、関数電卓を使うことを前提とし、各種の測量計算による解答法が問われていますので、「求積」については、抜本的に修正し、最近の本試験のレベルまで引き上げました。
- ④ 一の申請情報をもって申請する内容に修正した問題を各分野で取録して、今後の出題に対応させました。
- ⑤ 当然にも、不動産登記法及びその法令の改正に対応しました。
- ⑥ 合格者全国一の「東京法経学院の実戦答練」で過去に出題した内容についても加えてありますので、本書は、記述式の基本的な事例から難解な事例まで幅広く学習し、解答することができます。

令和6年7月
東京法経学院 編集部

本書の内容・活用等について

1 本書の構成・内容

1 本書は、現在の土地家屋調査士試験の午後の部の「不動産の表示に関する登記」の記述式に対処するための「記述式事例演習による実戦テキスト」であり、今後の本試験に出題されると予想される複雑な内容の記述式事例に対する解説書でもあります。

現在の本試験で問われている知識はもちろん、たとえ、本試験の出題レベルがさらに上昇しても十分に対応できる内容であると確信しております。

2 本書では、過去の本試験の出題分析と今後の出題予測に基づき、69事例（設例）の問題を提示して、それに対しての解説等を収録しています。

まず、第1分冊（Ⅰ）の「土地」、第2分冊（Ⅱ）の「建物（非区分）」と「区分建物」に分類し、さらにそれぞれの学習項目（「登記の目的」）別に区分して各事例を収録しております。「土地」の章では7項目で29事例、「建物（非区分）」の章では4項目で20事例、「区分建物」の章では6項目で20事例を収録しておりますが、「区分建物」の章の中には、解説をしていく都合により、建物の表示に関する登記のうちの「建物の区分の登記」（2事例）も収録しております。

3 各章のそれぞれの学習項目（「登記の目的」）別においては、基本的な事例（基本問題）を最初に提示して、その後に「基本問題」に多くの解答のポイントとなる重要事項（法律上又は求積上）を盛り込んだ事例（展開問題～考えさせる問題）を収録しています。「展開問題」には、今後において本試験の出題レベルが上昇した場合の“予想問題”の意味合いをもつ事例内容のものも含まれています。

4 各事例においては、①テーマ（出題の趣旨）、②問題（問題文、答案用紙の縮小見本）、③解説（解答へのアプローチ、答案作成のポイント）、④解答例が順に収録されています。

5 本書は、長年にわたって、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、執筆・検討を担当されていますので、東京法経学院の合格指導ノウハウがこの2冊にも凝縮されています。また、解説及び解答例の内容は、あくまでも法令、先例・判例・実例、申請書様式、登記記録例、法務省当局の行政指導及び登記実務の取扱い等に基づくもので、“独自の解釈”によるものは、含まれておりません。

6 本書に収録されている記述式事例（問題）は、旧不動産登記法の時代に小社が

発刊し、受験者・合格者に大好評を博し、「書式のバイブル」とまで言われた市販本の『調査士書式攻略ノート』（平成8年5月に初版発行～現在は絶版）に収録されていたもの、東京法経学院の合格指導講座で出題されたもの等をベースにし、様々に手直しをして収録しています。なお、土地に関する事例は、すべて計算器（関数電卓）を使用することを前提としたものに修正してあります。

7 本書は、令和5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。

2 本書の活用法

- 1 基礎学習期、実力養成期及び直前学習期のそれぞれの段階で、本書を活用することができます。まず本書の「基本問題」を中心に、記述式答案（申請書・図面）の作成要領、条文等の「理論」の適用の仕方等を一つ一つ修得してください。早めに、ひととおり学習してみてください。また、学習の進んだ方は、本書を記述式実戦演習のための“問題集”として活用されてもよいですが、答案作成後のフォロー（解説文の熟読等）をしっかりと行ってください。
- 2 記述式対策の学習においては、本書のほかに、過去問集の『土地家屋調査士年度別過去問解説集』や『土地家屋調査士記述式過去問マスターⅠ・Ⅱ』を、また、申請書の記述式例集として大好評の合格指導教材の『不動産表示登記申請マニュアル1～3』の活用をぜひお勧めします。
- 3 答案用紙については、本試験同様のA3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縮小して具体的に示しています。解答に際しては、この「見本」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。
- 4 本書の各事例は、一つ一つ分離しても活用できるようにして編集しておりますので、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。
- 5 次頁に「記述式学習ガイダンス」を掲載していますので、まず、これを一読してから、本書での学習を開始してください。

記述式学習ガイドンス

1 記述式の学習法について

例年、土地家屋調査士試験の午後の部は、択一問題20問、記述式問題2問の計22問の出題により実施されていますが、2時間30分の試験時間のうち、合格者の方々が記述式2問の解答に要する時間は1時間40分前後といわれています。したがって、記述式学習での最終目標は、この時間内にミスのない答案を作成することですが、そのための要素としては、二つあるといえます。

まず一つ目の要素は、不動産登記法を始め、不動産登記令、不動産登記規則、不動産登記事務取扱手続準則、先例・判例・実例に至るまで正確な知識を身につけることです。これらの学習は、重要事項、判例・先例のほか、記述式例・登記記録例等で構成された受験用テキストで行うこととなりますが、学習進度に合わせて記述式の事例問題が収録されている問題集又はテキスト（以下では「記述式問題集」といいます。）を並行して活用することが効果的です。また、一冊の記述式問題集についていろいろな活用方法を創意工夫することが大切です。問題を解答して正誤の確認をするだけでなく、各「登記の目的」ごとに解答のポイントとなる箇所を問題の解説と他の受験用テキストを活用して自分なりに整理したり、申請書の作成又は求積計算・図面の作成のどちらか不得意のほうにウエイトを置いた学習を一定期間行うことも効果的です。また、申請書と図面の作成は行わずに、問題文だけを熟読しながら出題の趣旨と解答のポイントを考えるといった学習を集中的に行う日を設けるのもよいと思います。要するに漠然とした学習を避けることと謙虚な気持で学習進度の自己分析を行い、弱点補強のための学習方法を定期的に検討することが大切です。

二つ目の要素は、正確な計算力と作図のスピードを身につけることですが、この点についても、学習進度に合わせて学習方法を創意工夫することが大切です。例えば、記述式問題集の解答例の建物図面に本来は記録事項とされていない建物の敷地の辺長等を鉛筆で記載しておき、それを見ながら作図だけの学習を集中的に行う日を設け、縮尺三角定規を素早く動かすといった技術的な面での解答能力を養うのも一つの方法です。また、合格に必要な知識を身につけることは受験指導機関の利用と継続的な学習で可能ですが、限られた時間内で正確な計算と作図を行うためには、受験テクニクをマスターすることと本試験会場で冷静な判断をするといった精神的な面での訓練が必要です。そのためには、本試験と同様の状況で実戦的な訓練を行うことができる受験指導機関の答案練習会等に参加されることが最も効果的ですが、種々の事情によ

り参加できない受験生は、自宅での学習において、本試験と同様な状況を設定して解答する日を設けてほしいと思います。

2 本書の具体的な活用法について

1 初学者の活用法

本書は、学習項目（「登記の目的」）別ごとに最初に基本的な問題（基本問題）を掲げて、詳細に解説しておりますので、土地家屋調査士の受験テキストで学習した後に、まずこの「基本問題」のみについて実際に解答し学習することが合理的な学習方法といえます。最初はほどほどの理解でもかまいませんので、ご自身のペースで学習してください。

次の段階で、学習項目ごとに基本問題以外の問題（展開問題）についても、実際に解答し、学習されるとよいでしょう。

「展開問題」については、〈解答のポイント〉となる箇所についてのみに限って解説してありますので、基本的な事項については、「基本問題」の解説で確認してください。また、学習時間に余裕がある方々は、『土地家屋調査士書式過去問マスターⅠ（土地編）』と『土地家屋調査士記述式過去問マスターⅡ（建物・区分建物編）』を並行して活用してもよいと思われます。これらの書籍には、昭和40年代～60年代に出題されたもの（現在の本試験問題と比較すると、易しい内容です。）も収録されているので、初学者の方々の活用をぜひお勧めします。

初学者の方々は、申請書の記載事項については学習進度に応じて完全解答することができるようにすればよいのですが、計算・作図に関しては、解答時間にこだわることなく、最初から正確に行うようにして、計算ミス、作図ミスのないように解答する習慣をつけなければなりません。また、計算・作図の点検方法についても各自創意工夫をしてください。

2 中・上級者の活用法

各学習項目（登記の目的）ごとに最初の問題を「基本問題」としていただきますので、まずこれらの問題を解答して解説をよく読まれるとともに解説に記述されている基本的な事項についての復習を行ってください。「展開問題」の内容については、何回か繰り返し解答することにより理解していけばよいのですが、本書に収録されている問題は、1問1問に多くの解答のポイントとなる重要事項が盛り込まれており、いわば「考えさせる問題」となっていますので、本書の各事例の解説と併せて『土地家屋調査士六法（小社刊）』等を活用してじっくりと学習を行えば、

本試験に十分に対応することができるハイレベルな知識を身につけることができるでしょう。なお、『土地家屋調査士記述式過去問マスター（Ⅰ・Ⅱ）』や『土地家屋調査士年度別過去問解説集』を活用して、過去問の検討を十分行っておくことも必要です。

本書は、「記述式の実戦テキスト」であるとともに、本試験レベルの事例（問題）も多数収録しておりますので、学習の進んだ方々又は直前学習をされている方々は、「記述式実戦問題集」としても大いに活用してください。なお、解説の〈解答へのアプローチ〉を通して読まれると、択一对策としても大変有効です。

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1-17-7 四国ビル7階

財団法人 民事法務協会 総務部

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。

土地の表題登記 5事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
1-1 (基本問題)	土地表題登記	公有水面埋立地について、竣功認可の告示を受け、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。計算については、放射法による座標計算を問うものである。	19
1-2 (基本問題)		公有水面埋立地について、竣功認可の告示を受け、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。計算については、放射トラバース計算及び第二余弦定理の理解を問うものである。	31
1-3		表題登記がない公有水面埋立地の竣功許可の告示を受けた原始取得者より一部を買い受けた新所有者(共有者)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。計算については、隅切計算を問うものである。	43
1-4		表題登記がない財務省所管に係る国有地の所有権を時効取得したことによる土地の表題登記の申請書及び添付図面の作成。計算については閉合トラバース計算の理解を問うものである。	57
1-5		公有水面埋立地につき所有権を取得した者から、さらに所有権を取得した(転得者)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。計算については斜距離より水平距離を算出し放射トラバース計算を問うものである。	71

土地の表題部の変更又は更正の登記 4 事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
1-6 (基本問題)	土地地目変更 ・ 地積更正登記	地目を変更する登記の申請と、登記記録上の地積の誤りを是正する登記の申請を一の申請情報で申請する土地の地目の変更及び地積の更正の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、閉合トラバース(均等法)計算の理解を問うものである。	87
1-7 (基本問題)		① 一の申請情報で申請する土地の地目の変更及び地積の更正の登記の申請書と添付図面の作成。計算については、放射法とセットバック計算及び交点計算の理解を問うものである。 ② 借地権の対抗力の理解。	103
1-8		登記記録の地積が誤っている敷地権の目的である土地について、土地の現況及び利用目的が変更されたことによる土地の地目の変更及び地積の更正の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、単路線方式による多角測量計算の理解を問うものである。	123
1-9		① 土地の地目変更及び地積更正の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、結合トラバース(コンパス法)及び放射トラバースによる座標計算の方法を問うものである。 ② 境界を見誤ってしまったことによる再度の地積の更正の登記の可否。	141

土地の分筆登記 7事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
1-10 (基本問題)	土地分筆登記	所有権の登記がある土地について拡幅事業に伴う分筆の登記の申込書及び添付図面の作成。計算についてはセットバック計算及び隅切計算の理解を問うものである。	157
1-11 (基本問題)		抵当権の消滅承諾書の添付の理解を問う土地の分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、筆界の整正及び交点計算の理解を問うものである。	171
1-12		抵当権の設定の登記及び土地の一部に地役権の設定の登記がある土地の分筆の登記を相続人から申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、結合トラバース(均等法)計算の理解を問うものである。	185
1-13		① 隣接地所有者間で互いに所有する土地の一部を交換した場合の分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、交点計算の理解を問うものである。 ② 土地の境界の性質と隣接地の一部の所有権を取得した場合の登記手続。	203
1-14		土地の一部に抵当権を設定し、抵当権者(債権者)がその債権を保全するため所有者(債務者)に代位して申請する土地の分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、1対回の観測における水平角の計算及び方向角の逆計算等を問うものである。	217
1-15		農地法5条の許可前に、農地の一部について売買契約が締結された場合において、買主がその許可申請手続の前提とする分筆の登記を債権権代位により申請するときの申請書及び添付図面の作成。計算については、第二余弦定理及び交点計算の理解を問うものである。	235
1-16		私人が所有する土地の一部が河川法の規定により河川区域内の土地となった場合において、河川管理者が私人に代位して囑託する分筆の登記の囑託書及び添付図面の作成。計算については、結合トラバース(コンパス法)及び交点計算の理解を問うものである。	251

土地の一部地目変更による分筆の登記 5事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
1-17 (基本問題)	土地一部 地目変更 ・ 分筆登記	一筆の土地の一部が別地目となったことによる土地の一部地目変更による分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、回転を伴う座標変換及び内分点計算の理解を問うものである。	267
1-18 (基本問題)		地目が雑種地として登記がされている土地の一部が宅地となったことによる土地の一部地目変更による分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、距離と方向角によりセットバック計算の理解を問うものである。	281
1-19		市街化区域内の農地の一部を宅地とした場合の土地の一部地目変更による分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。地目変更の登記原因の日付について判断し、かつ、その登記の前提として地積の更正の登記の申請が必要かどうかを問うものである。計算については、外分点の公式の利用及び一点固定による定面積分割を問うものである。	293
1-20		地目が畑として登記がされている土地の一部が宅地となったことによる一部地目変更による分筆の登記を相続人から申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、三角形の相似を利用する定面積分割の計算の理解を問うものである。	309
1-21		地上権を敷地権とするマンションの規約敷地の一画について集会所を建築した場合の土地の一部地目変更による分筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、内分点計算により三角形の面積指定計算を問うものである。	325

土地の分合筆の登記 3 事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
1-22 (基本問題)	土地分合筆登記	<ul style="list-style-type: none"> ① 地役権の設定の登記がある甲地を分筆して、その一部を同時に乙地に合筆する土地の分合筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、第二余弦定理と直線の平行移動、交点計算の理解を問うものである。 ② 地役権設定契約の当事者についての理解。 	337
1-23		<ul style="list-style-type: none"> ① 地役権の登記がある甲地を(イ)、(ロ)、(ハ)の各部分に分筆し、(ロ)、(ハ)の各部分を乙地に合筆する場合の土地の分合筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については、二等辺三角形の特徴と交点計算の理解を問うものである。 ② 所有権の登記がある土地の合筆の登記の申請情報に、所有権の登記名義人の登記識別情報を提供することの趣旨の理解。 	357
1-24		<p>登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付が同一である抵当権の設定の登記がされている甲地及び乙地について、甲地の一部を分筆して、分筆したを分を乙地に合筆する場合の土地の分合筆の登記の申請書及び添付図面の作成。計算については交点計算の理解を問うものである。</p>	373

一の申請情報によるの登記 4事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
1-25 (基本問題)	土地地積更正 ・ 分筆登記	地積の更正の登記及び分筆の登記を一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、正弦定理及び第二余弦定理の理解を問うものである。	387
1-26 (基本問題)		① 所有権の登記名義人が死亡し、その相続人から申請する土地の地積の更正の登記及び分筆の登記を一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、座標変換(平行移動)計算の理解を問うものである。 ② 相続による申請適格者の理解。	401
1-27		債権者代位による土地の地積の更正の登記及び分筆の登記を一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、第二余弦定理、内分点、中間点の計算の理解を問うものである。	419
1-28		抵当権の登記がある甲地を分筆し、分筆した部分については抵当権の消滅の承諾を得て、所有権の登記以外の権利に関する登記がない乙地に合筆する場合の土地の地積の更正の登記及び分筆の登記を一の申請情報で申請するときの申請書及び添付図面の作成。計算については、面積指定分割(二辺夾角法による)の理解を問うものである。	435

連件同時申請によるもの 1事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
1-29	土地地積更正登記 土地一部地目変更 ・ 分筆登記	地目が山林として登記がされている土地の一部に倉庫を建築したことによる土地の地積の更正の登記及び一部地目変更による分筆の登記を二件で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。計算については、第二余弦定理及びセットバック計算の理解を問うものである。	451

目次

建物の表示に関する登記

建物の表題登記 5事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
2-1 (基本問題)	建物表題登記	① 共有者の全員から新築した建物を申請する場合の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 共有者の1人から申請することができるとする保存行為の理解。	19
2-2 (基本問題)		建物を建築した者が死亡し、その相続人が申請する建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	31
2-3		屋根と壁が一体的な構造の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成	45
2-4		① 二棟の表題登記がない建物が増築により、構造上1個の建物となった場合の建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 合体による登記の手の理解。	55
2-5	建物滅失登記 建物表題登記	解体工事及び解体材料を用いた同規模の建物の建築（再築）工事を行った場合において、建物の所有者の相続人が申請人となる建物の滅失の登記及び建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	67

建物表題部変更又は更正の登記 11事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
2-6 (基本問題)	建物表題部 変更登記	既登記の建物の一部を取り壊して増築し、附属建物を新築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	83
2-7 (基本問題)		① 既登記の主である建物と附属建物の間に増築して合体し、その結果、構造上1個の建物となったことによる建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 最判昭和50・5・27の「合体」の理解。	95

2-8	建物表題部 変更登記	主である建物の焼失に伴い、残存する附属建物が主である建物に変更し、増築及び附属建物の新築がなされた場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	109
2-9		主である建物が滅失し、変更後の主である建物(従前の符号1の附属建物)と符号2の附属建物を合体した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	121
2-10		① 附属建物が2棟ある建物について、主である建物を取り壊して、そのうちの1棟の附属建物を主である建物に変更し、増築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 不動産登記手続における従属的附属建物の取扱い等。	133
2-11		抵当権設定契約を締結した債権者(抵当権者)が自己の債権を保全するため、債務者(抵当権設定者)に代位して申請する建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	147
2-12		建物の一部取壊し及び附属建物に区分建物を増築した場合の建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成(所在、床面積及び附属建物の構造の変更並びに敷地権を表示する場合)。	161
2-13		建物の所在、種類、構造及び床面積が誤って登記がされている場合に、その登記事項を正しい記録に訂正する建物の表題部の更正の登記の申請書及び添付図面の作成。	173
2-14		建物表題部変更 ・ 更正登記	① 所在地番、建物の種類及び床面積の更正、一部取壊し、分棟、えい行移転、増築及び附属建物の新築による建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 建物を分棟した場合の登記の手続。
2-15	① 建物の賃借人が所有者の承諾を得て増築し、また、表題登記の当初から構造の表示に誤りがあったことによる建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 所有権の帰属についての理解。		203
2-16	① 建物の所在の更正の登記と建物の表題部の変更の登記(増築及び附属建物新築)とを一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。 ② 建物の所在の更正の登記の調査における留意点。		215

建物の合体による登記 1 事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
2-17 (基本問題)	建物の合体による 登記	所有者を異にする表題登記がある2個の建物の中間を増築し、双方の隔壁を除去し、事実上一棟の建物となった場合の合体による登記等の申請書及び添付図面の作成。	229

一の申請情報による登記 3 事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
2-18	建物表題部変更 ・ 建物分割登記	建物の種類を変更し、2棟の附属建物を（主である建物及び附属建物として）独立した1個の建物とする場合の建物の表題部の変更登記と建物の分割の登記を一の申請情報で申請する場合の申請書及び添付図面の作成。	241
2-19		一棟の建物の一部を取り壊して分棟し、分棟後の二棟の建物が効用上一体として利用される状態にはない場合の建物表題部の変更、建物の分割の登記の申請書及び添付図面の作成。	253
2-20	建物分割合併登記	甲建物の附属建物（非区分建物）を分割し、同時に乙建物の附属建物とする建物の分割合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	267

区分建物の表示に関する登記

区分建物表題登記 9事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
3-1 (基本問題)	区分建物表題登記	全専有部分を2名で共有する場合の区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	281
3-2 (基本問題)		① 区分建物の原始取得者から申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 敷地権が生じる時期の理解。	297
3-3		① 敷地権を有して仮換地上に存在する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 仮換地の場合の建物の所在及び敷地権の目的となる土地の表示はどのようになるのか、また、2個の区分建物の表題登記の申請を一の申請情報で行う場合の要領など。	313
3-4		区分建物の転得者が債権者代位権に基づき、原始取得者に代位して申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	333
3-5		区分建物の所有者が自己の区分建物及び同一の一棟の建物に属する他の区分建物について申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	349
3-6		① 被相続人が原始取得した主である建物と附属建物が同一の一棟の建物に属する場合における区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 法定相続分の計算 ③ 区分建物の床面積の計算	371
3-7		2棟の建物を建築し、別棟にあるそれぞれの区分建物を主である建物と附属建物とした場合、その原始取得者が死亡し、その相続人から申請する区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	391
3-8		既登記の非区分建物に区分建物を増築するとともに、別棟の附属建物を建築した場合における区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。	411
3-9		区分建物表題登記 共用部分である 旨の登記	① 区分建物の表題登記及び共用部分である旨の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 区分所有法32条に規定する公正証書により設定することができる事項とその理解。

区分建物表題部の変更又は更正の登記 5事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
3-10 (基本問題)	区分建物表題部 変更登記	区分建物の一部を取り壊し、他の登記所の管轄に属する土地にまたがって増築した場合の区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	447
3-11		区分建物の増築及び附属建物の新築による区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	463
3-12		区分建物の一部を取り壊し、分棟した部分を附属建物とし、みなし規約敷地の規約の廃止による敷地権の抹消に係る区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。	477
3-13		① 共用部分を取り壊したことによる、区分建物を非区分建物に変更する区分建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② みなし規約敷地の規約を廃止したことによる登記の理解。	491
3-14	区分建物 表題部変更 ・ 更正登記	① 建物の所在の錯誤及び敷地権の遺漏があり、かつ、区分建物に増築をし、新たに敷地権が生じた場合における区分建物の表題部の変更及び更正の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 敷地権である旨の登記がされている土地を第三者に売却した場合の登記手続の理解。	505

区分建物表題部の変更又は更正の登記 2事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ（本題の趣旨）	PAGE
3-15 (基本問題)	建物区分登記	① 抵当権の設定の登記がある建物を、2個の敷地権付き区分建物とする建物の区分の登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 区分所有の成立についての理解。	521
3-16		一棟の建物を3個の区分建物に区分する登記の申請に関するもので、区分後の建物に係る敷地権がある場合の申請書及び添付図面の作成。	541

区分建物の合併の登記 2事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
3-17 (基本問題)	区分建物 区分合併登記	敷地権の登記がある2個の区分建物を合併し、合併後の建物が区分建物である場合の区分建物の区分合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	561
3-18		敷地権の登記がある2個の区分建物を合併し、合併後の建物を非区分建物とする区分建物の区分合併の登記の申請書及び添付図面の作成。	577

一の申請情報による登記 1事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
3-19	区分建物表題部 変更 ・ 区分建物区分登記	区分建物が属する一棟の建物の屋根の種類の変更、区分建物の一部を売却することによって、当該部分が区分所有権の目的となった場合の区分建物の表題部の変更の登記と区分建物の区分(再区分)の登記を一の申請情報で申請する場合の登記の申請書及び添付図面の作成。	593

連件同時申請によるもの 1事例

NO.	登記の目的	事例のテーマ (本題の趣旨)	PAGE
3-20	区分建物表題登記 建物表題部 変更登記 (代位申請)	<ul style="list-style-type: none"> ① 既登記の建物に接続して増築をし、その結果、各建物が区分建物となったことによる区分建物の表題登記の申請書及び添付図面の作成。 ② 代位申請による建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成。 	609

第1章

土地の表示に関する登記

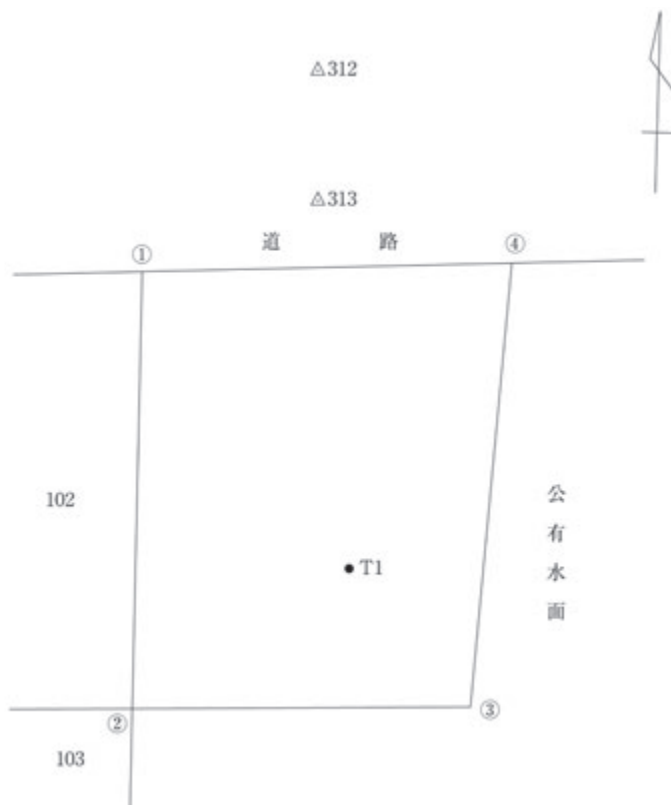
テーマ

公有水面埋立地について、竣功認可の告示を受け、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。計算については、放射法による座標計算を問うものである。

A市B町一丁目2番3号に本店を有する東日本石油株式会社（代表取締役 中村和夫）は、公有水面埋立法の規定による埋立ての竣功認可を受け、同法第24条第1項の規定により、下記見取図に示す①、②、③、④及び①の各点を順次結んだ直線で囲まれた土地（以下「本件土地」という。）の所有権を取得した。

この場合において、A市C町二丁目3番4号に事務所を有する土地家屋調査士田中武（連絡先の電話番号××-××××-××××）が、東日本石油株式会社から、本件土地の表示に関する登記の申請を依頼されたものとして、後記の調査結果に基づき、別紙答案用紙を用いて、後記の問に答えなさい。

[見取図]



(注) 見取図中、①から④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。312及び313はA市基準点であり、T1は一筆地測量のための補助多角点である。

■ 測量結果

ア 基本三角点（既知点）

A市基準点313の座標値は、X = 100.00m、Y = 100.00mであり、基準点312に対する方向角は0° 0′ 0″である。

イ 多角測量観測結果（抜粋）

器械点	測点	水平角	平面距離 (m)
313	312	0° 00′ 00″	—
313	①	248° 5′ 10″	18.68
313	④	103° 20′ 10″	19.28
313	T1	171° 20′ 30″	31.78
T1	313	0° 00′ 00″	—
T1	②	243° 20′ 10″	25.23
T1	③	155° 20′ 30″	17.53

- (注) 1 測量は、A市基準点に基づくものである。
 2 北は、X軸のように正方向に一致する。
 3 観測角（水平角）は、後視方向を0度として右回りの角度を示す。
 4 距離の単位は、メートルである。
 5 A市基準点の座標値は、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Ⅸ系による平面直角座標値である。
 6 測量年月日は、令和6年6月12日である。

■ 調査結果

- 1 東日本石油株式会社は、公有水面の区域について、平成5年12月5日に埋立ての免許を受け、令和6年1月5日に埋立工事を完了したため、同年1月10日にA県知事に竣工認可の申請をし、同年2月10日にA県知事より竣工認可を受けた。その後、同年3月1日にA県知事より公有水面埋立法第22条第2項の規定に基づいて竣工認可の告示がなされた。また、同年3月20日に、A県知事より地方自治法第7条第7項の規定により「A市E町三丁目」に編入した旨の告示がなされた。さらに、同年3月25日

に、地方自治法施行令第179条の規定により区画決定の告示がなされた。

- 2 本件土地の現況は、令和6年6月10日に建造した石油タンクの敷地として利用されている。
- 3 ①から④までの各筆界点には、コンクリート杭を設置した。
- 4 登記所備付けの本件土地の近傍類似の土地の地図の縮尺は、500分の1である。

問1 本件申請に必要な申請情報を作成しなさい。

問2 本件申請において、提供すべき図面を作成しなさい。

- (注)
- 1 地積測量図の縮尺は、500分の1とすること。
 - 2 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。
 - 3 申請及び図面作成の年月日は令和6年6月20日とし、管轄登記所はA地方方法務局とすること。
 - 4 申請書及び添付図面は、記名押印するものとし、押印すべき箇所には、**印**又は**職印**と記載すること。
 - 5 座標値及び辺長の計算結果は、小数点以下第3位を四捨五入すること。また、補助多角点T1の座標値を計算に用いる場合は、小数点以下第3位を四捨五入した値を用いること。
 - 6 地積測量図には、各筆界点間の辺長を、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、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、基本三角点等の表示の記載は省略して差し支えない。
 - 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 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。
 - 9 東日本石油株式会社の子会社法人等番号は0123-45-012345である。

1-1

答案用紙 1

問1

登記申請書

所在				
土地の表示	① 地番	② 地目	③ 地積 (㎡)	登記原因及びその日付

1 土地の表題登記の意義

土地の表題登記とは、登記されていない土地について、土地を特定し、その物理的現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。また、当該登記については、所有者に申請義務が課せられている（法36条）。

2 公有水面地における所有権の取得

公有水面埋立につき、都道府県知事の埋立ての免許を受けた者が、その工事を竣功したときは、都道府県知事に対し竣功認可の申請をすることを要する（公有水面埋立法2条、22条）。そして、都道府県知事が竣功認可をしたときは、遅滞なく、その旨の告示がなされ（公有水面埋立法22条2項）、埋立ての免許を受けた者は、当該告示の日に当該埋立地の所有権を取得することになる（公有水面埋立法24条1項本文）。

本問では、上記の手続により、本件土地の所有権を東日本石油株式会社が取得した場合である。そこで、東日本石油株式会社は、本件土地の表題登記を申請しなければならないことになる（法36条）。また、当該表題登記の原因日付は、埋立工事が完了し、事実上土地が生じた日（令和6年1月5日）ではなく、竣功認可の告示の日（令和6年3月1日）となる。なお、所属未定地における行政区画は、地方自治法の規定による処分及び告示がなされた後に、初めて確定することとなるので（昭和31・5・26民甲1109回答）、この確定がなされてから、本件土地について表題登記として申請することが可能となる。

3 地目の認定

地目は、土地の主な用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定めるものとし（規則99条）、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）。

本件土地は、石油タンクの敷地であるから、「宅地」と認定することになる（準則69条10号）。

4 土地所在図及び地積測量図の作成方法

土地所在図は、一筆の土地ごとに近傍類似の土地についての法14条1項の地図と同一の縮尺により作成し（規則75条1項、76条2項）、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）。

本問では、本件土地の近傍類似の土地の地図の縮尺は、500分の1である。したがって、本件土地の土地所在図は、500分の1の縮尺で作成することになる。また、本問では、地積測量図の縮尺（500分の1）がその土地について作成すべき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を明確に表示することができる場合なので、便宜、当該地積測量図をもって土地所在図を兼ねることができる。この場合には、図面の標記を「土地所在図兼地積測量図」と記載しなければならない（準則51条4項）。

5 座標値の算出

- (1) 基準点313から、④、T1及び①の各点に対する距離と方向角により座標値を計算する。

点④の座標値

313の座標値を X_{313} 、 Y_{313} 、点④の座標値を $X_{④}$ 、 $Y_{④}$ とし、313から点④までの距離を S 、方向角を α とすれば、

$$X_{④} = X_{313} + S \times \cos \alpha$$

$$Y_{④} = Y_{313} + S \times \sin \alpha$$

となる（他の点についても同様に計算すればよい。）。

$$X_{④} = 100.00 + 19.28 \times \cos 103^\circ 20' 10'' \doteq 95.55\text{m}$$

$$Y_{④} = 100.00 + 19.28 \times \sin 103^\circ 20' 10'' \doteq 118.76\text{m}$$

補助点T1の座標値

$$X_{T1} = 100.00 + 31.78 \times \cos 171^\circ 20' 30'' \doteq 68.58\text{m}$$

$$Y_{T1} = 100.00 + 31.78 \times \sin 171^\circ 20' 30'' \doteq 104.78\text{m}$$

点①の座標値

$$X_{①} = 100.00 + 18.68 \times \cos 248^\circ 5' 10'' \doteq 93.03\text{m}$$

$$Y_{①} = 100.00 + 18.68 \times \sin 248^\circ 5' 10'' \doteq 82.67\text{m}$$

- (2) 補助点T1から③及び②の各点に対する距離と方向角により座標値を計算する。

点③の座標値

T1から点③に対する方向角

$$171^\circ 20' 30'' + 155^\circ 20' 30'' - 180^\circ = 146^\circ 41' 0''$$

$$X_{\text{㉓}} = 68.58 + 17.53 \times \cos 146^{\circ} 41' 0'' \doteq 53.93\text{m}$$

$$Y_{\text{㉓}} = 104.78 + 17.53 \times \sin 146^{\circ} 41' 0'' \doteq 114.41\text{m}$$

点②の座標値

T1から点②に対する方向角

$$171^{\circ} 20' 30'' + 243^{\circ} 20' 10'' - 180^{\circ} = 234^{\circ} 40' 40''$$

$$X_{\text{㉔}} = 68.58 + 25.23 \times \cos 234^{\circ} 40' 40'' \doteq 53.99\text{m}$$

$$Y_{\text{㉔}} = 104.78 + 25.23 \times \sin 234^{\circ} 40' 40'' \doteq 84.19\text{m}$$

(3) 辺長計算

$$\text{③} \sim \text{④} \text{の距離} = \sqrt{(95.55 - 53.93)^2 + (118.76 - 114.41)^2} \doteq 41.85\text{m}$$

2

答案作成のポイント

問1

(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、解答へのアプローチの1及び2を参照)。

(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) ～解答へのアプローチの4を参照のこと。

地積測量図 (令別表4項・添付情報欄ロ) ～解答へのアプローチの4を参照のこと。

所有権証明書 (令別表4項・添付情報欄ハ) ～本問では、公有水面埋立法22条の規定による竣功認可書を添付する (準則71条1項)。

住所証明書 (令別表4項・添付情報欄ニ) ～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とされている (令9条、規則36条4項)。この場合は、住所証明書 (省略) と記載する。

会社法人等番号 (令7条1項1号イ) ～東日本石油株式会社の会社法人等番号を添付情報として提供する。

代理権限証書 (令7条1項2号) ～東日本石油株式会社の代表取締役中村和夫が本件土地の表題登記の申請手続を土地家屋調査士田中武に依頼した委任状を添付する。

(3) 申請の年月日 (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)

申請人である東日本石油株式会社の商号及び本店、代表取締役中村和夫の氏名を記載する。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。

(6) 代理人 (令3条3号)

(7) 代理人の電話番号その他連絡先 (規則34条1項1号)

(8) 土地の表示 (令3条7号)

- ① 所在～土地の所在する市、区、郡、町、村及び字を記載する (令3条7号イ)。
- ② 地番～地番は、登記所が付すものであるから (法35条)、土地の表題登記の申請にあつては、記載することを要しない (令3条7号ロカッコ書)。
- ③ 地目～地目は、石油タンクの敷地であるから、「宅地」と記載する (準則69条10号、解答へのアプローチの3を参照)。
- ④ 地積～地積は、水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1 (宅地及び鉱泉地以外の土地で10平方メートルを超えるものについては、1平方メートル) 未満の端数は、切り捨てる (規則100条)。

(9) 登記原因及びその日付 (令3条6号)

竣功認可の告示の日をもって、「令和6年3月1日公有水面埋立」と記載する (解答へのアプローチの2を参照)。

(10) 土地家屋調査士の記名・押印

土地家屋調査士法施行規則20条は、調査士が業務上使用する職印を定めるべき旨を規定し、同規則26条は、調査士は官庁に提出すべき書類を作成したときは、その書類に職印を押捺すべきであるということになり、実務においては住所に代えて事務所を記載し、職印を押捺するのが正しい取扱いとなる。

問2

書面申請において提出する土地所在図及び地積測量図 (電磁的記録に記録して提出するものを除く。) 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なければならない。また、この図面には、作成の年月日を記録し、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)。

地積測量図は、一筆の土地ごとに作成し (規則75条1項)、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が (規則77条1項)、⑧の基本三角

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）。また、⑨の境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によってするものとする（規則77条3項）。

本問では、地積測量図の縮尺（500分の1）がその土地について作成すべき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を明確に表示することができる場合なので、当該図面の標記に「土地所在図兼地積測量図」と記載しなければならない（解答へのアプローチの4を参照）。なお、本件土地の地番は、登記所において付されるので、その記載を要しない（法35条、令3条7号ロかっこ書参照）。

また、本問においては、問題文の（注）6の指示により、⑤、⑧については、座標値の表示及びその位置の図示を省略してよい。

なお、「申請地」の表示はなくてもよい（以下の問題も同じである）。

1-1

解答例 1

問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（省略） 会社法人等番号 代理権限証書

令和6年6月20日申請 A地方法務局

申請人 A市B町一丁目2番3号 東日本石油株式会社
(会社法人等番号 0123-45-012345)
代表取締役 中村 和夫

代理人 A市C町二丁目3番4号 田中 武 印
連絡先の電話番号 ××-××××-××××

所在		A市E町三丁目			
土地の表示	① 地番	② 地目	③ 地積 (㎡)		登記原因及びその日付
		宅地	1335	40	令和6年3月1日公有水面埋立

土地家屋調査士 田中 武

職印

