

2019 土地家屋調査士 予想問題演習ゼミ

注 意

- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題裏表紙の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。
- (2) 試験時間は、1 時間です。
- (3) 試験問題は、記述式問題（第 22 問）です。
- (4) **記述式問題の解答は、**所定の答案用紙に記入してください。答案用紙への記入は、**黒インクのペン（万年筆又はボールペンでも可。ただし、インクが消せるものを除きます。）**を使用してください。所定の答案用紙以外の用紙に記入した解答及び上記ペン、万年筆又はボールペン以外の筆記具（鉛筆等）によって記入した解答は、その部分を無効とします。答案用紙の受験地、受験番号及び氏名の欄以外の箇所に特定の氏名等を記入したものは、無効とします。

また、答案用紙の筆記可能線（答案用紙の外枠の二重線）を越えて筆記をした場合は、当該筆記可能線を越えた部分については、採点されません。

- (5) 答案用紙に受験地、受験番号及び氏名を記入しなかった場合は、採点されません（試験時間終了後、これらを記入することは、認められません。）。
- (6) 答案用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。また、書き損じをしても、補充しません。
- (7) 試験問題のホチキスを外したり、試験問題のページを切り取る等の行為は、認められません。
- (8) 受験携行品は、黒インクのペン（万年筆又はボールペンでも可。ただし、インクが消せるものを除きます。）、インク（黒色）、三角定規（三角定規以外の定規の使用は不可。）、製図用コンパス、三角スケール、分度器、鉛筆、プラスチック消しゴム、電卓（予備を含めて、2 台までとします。）及びそろばんに限ります。

なお、下記の電卓は、使用することができません。

- ① プログラム機能があるもの

次に示すようなキーのあるものは、プログラム機能等を有していますので、使用することができません。

〈プログラム関連キー〉

RUN	EXE	PRO	PROG
COMP	ENTER		
P 1	P 2	P 3	P 4
PF 1	PF 2	PF 3	PF 4

- ② プリント機能があるもの
 - ③ アルファベットやカナ文字を入力することができるもの
 - ④ 電池式以外のもの
- (9) 試験時間中、不正行為があったときは、その答案は、無効なものとして扱われます。
 - (10) 試験問題に関する質問には、一切お答えいたしません。
 - (11) 試験問題は、試験時間終了後、持ち帰ることができます。

第22問 次の〔概略図〕の通り、A市B町一丁目3番の土地には、家屋番号B町一丁目3番の1の区分建物（平面図中の（イ）部分・（ハ）部分）と家屋番号B町一丁目3番の2の区分建物（平面図中の（ロ）部分）からなる一棟の建物（以下「本件建物」という。）が所在している。

土地家屋調査士合格スル子は、【**事実関係**】のとおり、本件建物の所有権の登記名義人である乙山一郎から、登記に関する相談を受けて事情を聴取し、必要となる全ての表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記についての必要な調査及び測量の依頼を受け、【**登記記録等の内容**】のとおり、登記記録等を調査した上、必要となる登記を申請した。

以上にに基づき、次の問1から問3までに答えなさい。

問1 土地家屋調査士合格スル子が令和元年10月21日に申請した登記の申請書を、別紙第22問答案用紙の第1欄を埋めて完成させなさい。

問2 次の文は、土地家屋調査士合格スル子が本件の相談の過程で行った建物の合併の登記に関する説明である。（ア）から（エ）までに入る文言を別紙第22問答案用紙の第2欄の該当欄に記載しなさい。

ただし、同一の記号には同一の語句が入るものとする。

建物の合併の登記とは、表題登記がある建物を登記記録上他の表題登記がある建物の（ア）とする登記又は表題登記がある（イ）を登記記録上これと（ウ）する他の（イ）である表題登記がある建物若しくは（ア）に合併して（エ）とする登記をいう。

問3 別紙第22問答案用紙の第3欄を用いて、土地家屋調査士合格スル子が令和元年10月21日に申請した登記の申請書に添付する家屋番号B町一丁目3番の2の区分建物に関する建物図面及び各階平面図を完成させなさい。

なお、各階平面図には、求積方法及び床面積の記載を要しない。

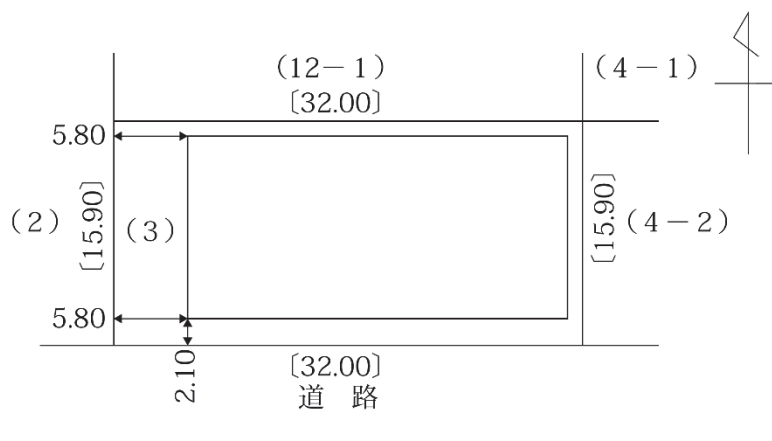
- （注）1 本問における行為は全て適法に行われており、法律上必要な書類は全て適法に作成されているものとする。
- 2 登記の申請は、書面申請の方法によってするものとする。
- 3 建物図面は500分の1の縮尺により、各階平面図は250分の1の縮尺により、それぞれ作成すること。
- 4 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正する字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除する字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記入することは要しない。

【事実関係】

- 1 本件建物及びその敷地の登記記録は、後記【登記記録等の内容】のとおりである。
- 2 本件建物は、乙山一郎が自ら所有するA市B町一丁目3番の土地に平成29年7月1日に建築した2階建ての建物であり、1階に倉庫（2部屋）が、2階に自身が営む事務所が、それぞれ配置されている。
- 3 本件建物の1階の東側の倉庫（平面図中の（ハ）部分）は、本件建物2階の事務所（平面図中の（イ）部分）のための倉庫として使用している。また、本件建物1階の西側の倉庫（平面図中の（ロ）部分）は、乙山一郎が所有する別の店舗の倉庫として使用している。
- 4 本件建物2階の事務所のための倉庫が不要になったことから、乙山一郎は、本件建物1階部分全体を、乙山一郎が所有する別の店舗の倉庫として使用することとした。
- 5 乙山一郎は、本件建物1階部分全体を1つの不動産として管理することを希望している。なお、平面図中の（ロ）部分と（ハ）部分に主従の関係はない。
- 6 土地家屋調査士合格スル子は、乙山一郎から、本件建物に関する登記の相談を受け、必要となる全ての表示に関する登記について説明し、その申請手続についての代理並びに当該登記についての必要な調査及び測量の依頼を受けた。
- 7 土地家屋調査士合格スル子は、本件建物に関する調査及び測量を実施し、本件建物の内部が構造上及び利用上において明確に区分されていることを確認するとともに、必要な書類の提供を受け、令和元年10月21日、必要となる全ての登記を申請した。

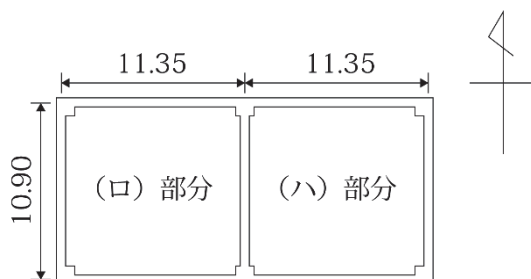
〔概略図〕

・配置図



・平面図

1 階



2 階



- (注) 1 距離の単位は、メートルである。
- 2 配置図中の () 内の数字は、土地の地番である。
- 3 配置図中の [] 内の数字は、敷地の辺長である。
- 4 配置図中の敷地と建物の距離は、土地の筆界線から建物の外壁までの距離である。
- 5 平面図中の建物の測定値は、壁の中心線において測定した数値である。
- 6 建物の壁厚は、すべて 20 センチメートルである。
- 7 土地の形状及び建物の形状は、全て直交している。
- 8 北の方向は、道路の方向と一致している。

【登記記録等の内容】

1 本件建物の敷地の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 3 番

地 目 宅地

地 積 508.80 m²

(権利部)

甲 区 3 番 所有権敷地権 建物の表示 A市B町一丁目 3 番地
鉄筋コンクリート造 2 階建

床面積 1 階, 2 階各 247.43 平方メートルの建物

乙 区 (登記事項なし)

2 本件建物の登記記録の抜粋

(表題部)

1 一棟の建物の表示

専有部分の家屋番号 3-1, 3-2

所 在 A市B町一丁目 3 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 247.43 m²

2 階 247.43 m²

2 敷地権の目的である土地の表示

土地の符号 1

A市B町一丁目 3 番 宅地 508.80 m²

3 平面図中の(イ)部分・(ハ)部分の登記記録の抜粋

(表題部)

主である建物

家屋番号 B町一丁目3番の1
種類 事務所
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 2階部分 240.75 m²
敷地権 土地の符号1 所有権 47,935分の24,075

附属建物

符号 1
種類 倉庫
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 119.30 m²
敷地権 土地の符号1 所有権 47,935分の11,930

(権利部)

甲 区 1番 所有権登記名義人 A市B町二丁目5番10号 乙山一郎
乙 区 (登記事項なし)

4 平面図中の(ロ)部分の登記記録の抜粋

(表題部)

家屋番号 B町一丁目3番の2
種類 倉庫
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 1階部分 119.30 m²
敷地権 土地の符号1 所有権 47,935分の11,930

(権利部)

甲 区 1番 所有権登記名義人 A市B町二丁目5番10号 乙山一郎
乙 区 (登記事項なし)

〔記入例〕

受 験 地	東 京	} 左の者が受験者の場合の記入例は、 下記のとおりとなります。
受験番号	3 6	
氏 名	民事二子	

【多肢択一式答案用紙】

受 験 地		受 験 番 号				氏 名	
東 京		千の位	百の位	十の位	一の位	民事 二子	
十の位	一の位			3	6		
0	1						
☒	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐	(この欄記入不要)	
	☒	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		
	☐	☐	☐	☐	☐		

試験区分	☒ ☐
------	--

受験地コード番号表

01	02	03	04	05	06	07	08	09
東 京	大 阪	名古屋	広 島	福 岡	那 覇	仙 台	札 幌	高 松

【記述式答案用紙】

受 験 地
東京
受験番号
36
氏 名
民事 二子