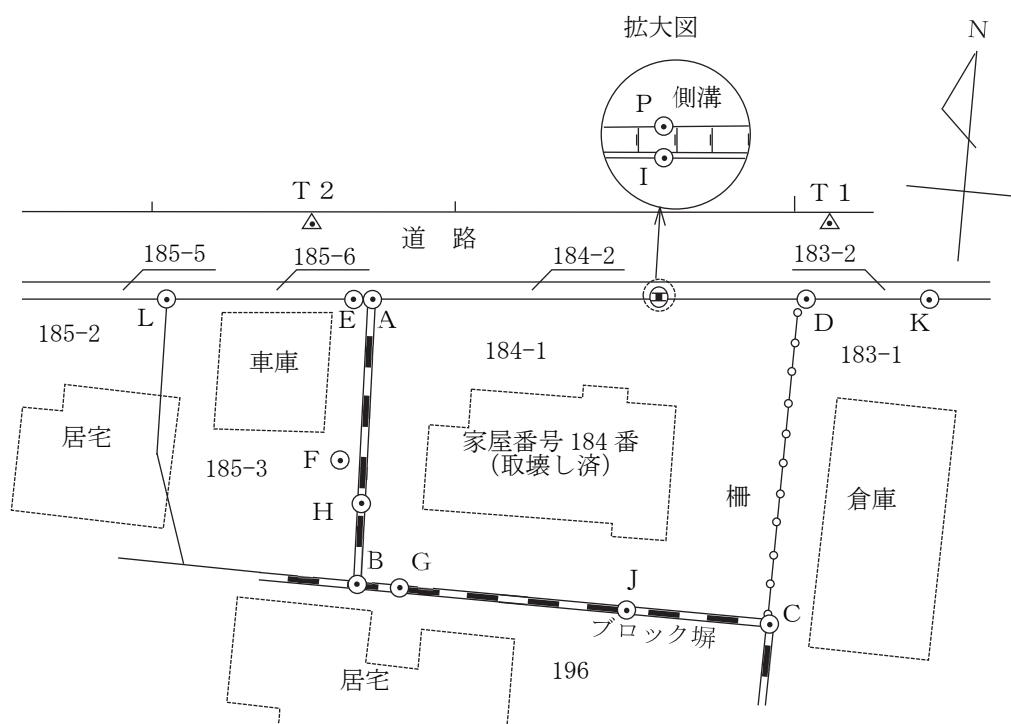


**第21問** 土地家屋調査士法務太郎は、次の「調査図素図」に示すA市B字八幡184番1（以下「本件土地」という。）の所有者である春野朝子から、筆界の調査に関する相談を受け、【土地家屋調査士法務太郎による聴取結果の概要】のとおり事情を聴取するとともに、本件土地について必要となる表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記に必要な調査及び測量の依頼を受け、【土地家屋調査士法務太郎による調査及び測量の結果の概要】のとおり必要な調査及び測量を行った上、令和4年10月14日、必要となる表示に関する登記の申請を行った。

以上に基づき、次の問1から問5までに答えなさい。

なお、以下では、A市B字八幡183番1の土地、同185番2の土地、同185番3の土地又は同196番の土地をそれぞれ「183番1の土地」、「185番2の土地」、「185番3の土地」又は「196番の土地」という。

〔調査図素図〕 令和4年7月作成



- (注) 1 I 点は、E 点と D 点を結ぶ直線上にある。  
 2 J 点は、B 点と C 点を結ぶ直線上にある。  
 3 本件土地と 183 番 1 の土地及び 185 番 3 の土地との筆界は、春野朝子からの相談時において明らかでない。  
 4 以下に記載された点名は、〔調査図素図〕上の点を指す。

問1 【土地家屋調査士法務太郎による聴取結果の概要】及び【土地家屋調査士法務太郎による調査及び測量の結果の概要】から、I点及びJ点の座標値を求め、別紙第21問答案用紙の第1欄に記載しなさい。

問2 土地家屋調査士法務太郎は、春野朝子から、【土地家屋調査士法務太郎による聴取結果の概要】の7に関して、「仮に、本件土地と185番3の土地の筆界が明らかでない場合には、筆界特定制度を利用できると聞きましたが、筆界特定とはどのようなものですか。」との質問を受けた。

次の文は、土地家屋調査士法務太郎が行った筆界特定に関する説明である。(ア)から(エ)までに入る文言を、別紙第21問答案用紙の第2欄の該当欄に記載しなさい。

筆界特定とは、(ア)がある一筆の土地及びこれに(イ)する他の土地について、不動産登記法の定めるところにより、筆界の現地における(ウ)を特定すること(その(ウ)を特定することができないときは、その(ウ)の(エ)を特定すること)をいう。

問3 別紙第21問答案用紙の第3欄の空欄を埋めて、土地家屋調査士法務太郎が申請した本件土地に関する登記の申請書を完成させなさい。ただし、必要な土地の表示に関する登記が複数ある場合は、一の申請情報により申請するものとする。また、地積は、測量の結果である座標値を用いて座標法により求積するものとし、その求積値と登記記録の地積の差が公差の範囲内であるときは、地積に関する表示の登記の申請は行わないこととする。

問4 別紙第21問答案用紙の第4欄を用いて、問3の登記申請書に添付する地積測量図を完成させなさい。

問5 土地家屋調査士法務太郎は、高橋優子の兄である高橋良夫（以下「良夫」という。）から、良夫が所有権の登記名義人である二筆の土地について合筆の登記の申請手続の代理についての依頼を受けたが、良夫が当該登記の申請情報と併せて提供すべき登記識別情報を失念していたため、良夫と面談を行い、運転免許証の提示を受けた上で、登記官に本人確認情報を提供することとした。

次の文は、この場合における本人確認情報の作成に関する留意点である。(①)から(⑤)までに入る文言((①)から(③)までは順不同)を、別紙第21問答案用紙の第5欄の該当欄に記載しなさい。

なお、土地家屋調査士法務太郎と良夫は、当該依頼を受けるまで面識がなかったものとする。

本人確認情報は、土地家屋調査士法務太郎が良夫と面談した（ ① ）、（ ② ）及び（ ③ ）を明らかにしなければならない。

また、土地家屋調査士法務太郎と良夫は面識がないことから、（ ④ ）を有する（ ⑤ ）であることを確認するために、良夫から提示を受けた書類の内容及び良夫が（ ④ ）を有する（ ⑤ ）であると認めた理由を明らかにしなければならない。

- （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 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。
- 4 地積測量図は、250分の1の縮尺により作成すること。また、地積測量図に記載する測量の結果を用いて求めた筆界点間の距離は、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、各筆界点の座標値、平面直角座標系の番号又は記号、地積及びその求積方法並びに測量年月日は、記載することを要しない。
- 6 A市基準点の各点は、地積測量図にその地点を明示して点名を付して記載すること。ただし、座標値を記載することを要しない。
- 7 本件土地を分筆する場合の分筆後の地番は、分筆後の土地のうち最も東側の土地を184番1とし、その余の土地については新地番を184番3からとして東側から順に付番すること。
- 8 別紙第21問答案用紙の各欄に記載する文字は字画を明確にし、訂正、加入又は削除をするときは、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を要しない。

### 【土地家屋調査士法務太郎による聴取結果の概要】

- 1 A市C台 206 番地 3 に住所を有する春野朝子は、本件土地を所有している。
- 2 高橋優子は、183 番 1 の土地を所有している。
- 3 夏野涼は、185 番 3 の土地を所有していたが、同人は令和 2 年に死亡し、同人の子であり唯一の相続人である夏野悠人が 185 番 3 の土地の所有権を相続により取得した。また、夏野悠人は、185 番 3 の土地上に存在する車庫並びに 185 番 2 の土地及び 185 番 3 の土地上にまたがって存在する居宅を所有している。
- 4 春野朝子は、令和 4 年 6 月、本件土地を月極駐車場として利用するため、本件土地上に存在し、自身が所有する家屋番号 184 番の建物を取り壊した。
- 5 その後、高橋優子は、春野朝子に対し、本件土地のうち東側の部分（C、D、I、J 及び C の各点を順次直線で結んだ範囲の部分。以下「東側部分」という。）を倉庫の敷地として使用したいとの申出をした。そこで、春野朝子は、高橋優子に対し、東側部分を売却することとした。
- 6 本件土地の西側には、平成 18 年に夏野涼が設置したブロック塀が、本件土地の南側には 196 番の土地の所有者が設置したブロック塀が存在する。
- 7 春野朝子及び夏野悠人は、A 点と B 点を結んだ直線（以下「AB 線」という。）が本件土地と 185 番 3 の土地の筆界であると認識していた。ところが、**【土地家屋調査士法務太郎による調査及び測量の結果の概要】**のとおり、本件土地と 185 番 3 の土地の筆界は、E、F 及び G の各点を順次直線で結んだ線であることが判明した。春野朝子及び夏野悠人は、今後も AB 線を境界線として本件土地と 185 番 3 の土地を利用することを希望しており、これを実現するために①本件土地と 185 番 3 の土地の所有権界が AB 線となるように本件土地の一部と 185 番 3 の土地の一部を交換した。
- 8 春野朝子は、必要な立会い等を行った上で、令和 4 年 9 月 17 日、本件土地上の柵を撤去し、I 点と J 点を結んだ直線上にブロック塀を設置して、②高橋優子に東側部分を売却した。高橋優子は、同日から、東側部分を、183 番 1 の土地上に存する倉庫のための敷地として利用している。
- 9 春野朝子は、令和 4 年 10 月 5 日から、A、B、J、I 及び A の各点を順次直線で結んだ範囲の部分を、月極駐車場として利用している。
- 10 春野朝子は、本件土地について、前記①及び②の下線部に基づく所有権の移転の登記をする前提として必要となる登記その他の不動産登記法上必要となる表示に関する登記をすることを希望している。

【土地家屋調査士法務太郎による調査及び測量の結果の概要】

1 資料に関する調査の結果

(1) 登記記録の調査結果（現在事項）

ア 本件土地の登記記録

（表題部）

所 在 A市B字八幡  
地 番 184 番 1  
地 目 宅地  
地 積 584.75 m<sup>2</sup>

（権利部）

甲 区 A市C台 206 番地 3 春野朝子  
乙 区 （登記事項なし）

イ 183 番 1 の土地の登記記録

（表題部）

所 在 A市B字八幡  
地 番 183 番 1  
地 目 宅地  
地 積 815.33 m<sup>2</sup>

（権利部）

甲 区 A市B 183 番地 高橋優子  
乙 区 （登記事項なし）

ウ 185 番 3 の土地の登記記録

（表題部）

所 在 A市B字八幡  
地 番 185 番 3  
地 目 宅地  
地 積 271.07 m<sup>2</sup>

（権利部）

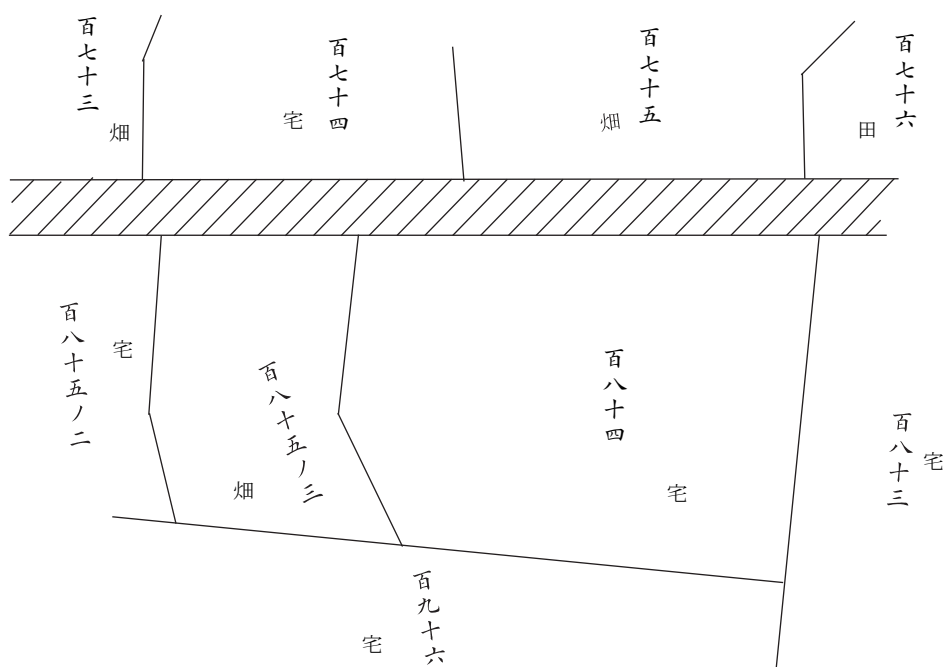
甲 区 A市B 185 番地 2 夏野悠人  
乙 区 （登記事項なし）

(2) 地図等に関する調査結果

本件土地の地域には、不動産登記法第 14 条第 1 項の地図は備え付けられておらず、同条第 4 項の地図に準ずる図面が備え付けられている。次の〔旧土地台帳附属地図〕は、本件土地の旧土地台帳附属地図の内容であり、次の〔地図に準ずる図面〕は、電子化された現在の地図に準ずる図面の内容である。

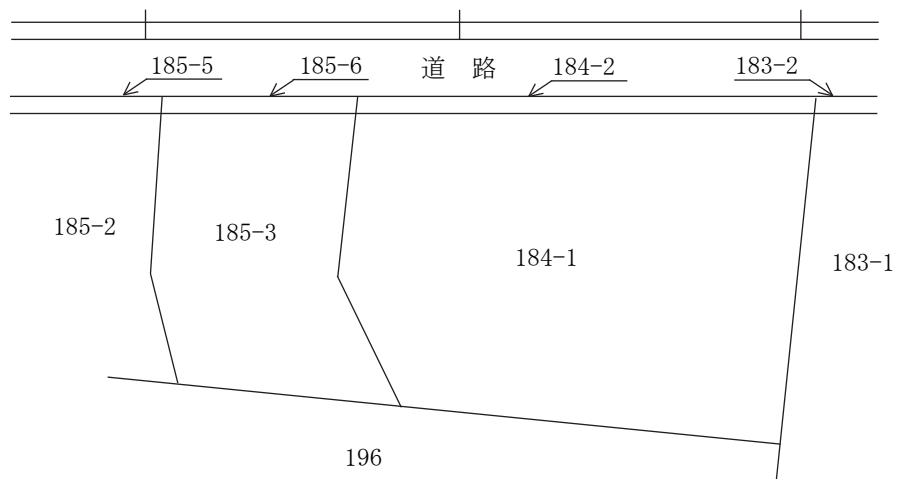
また、本件土地の地域は、不動産登記規則第 10 条第 2 項第 2 号の村落地域に属する。

〔旧土地台帳附属地図〕



(注) 斜線部分は赤く着色されている。

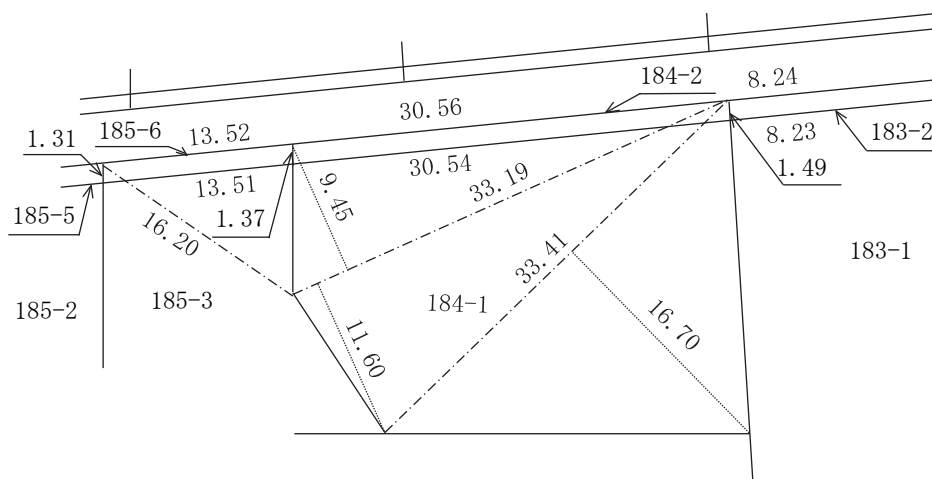
〔地図に準ずる図面〕



(3) 本件土地に係る図面等の調査結果

本件土地及び 185 番 3 の土地については、昭和 46 年の地積更正の登記の申請書に添付された地積測量図が備え付けられている。また、本件土地の周辺土地である A 市 B 字八幡 183 番 2、同 184 番 2 及び同 185 番 6 の各土地については、平成 16 年の分筆の登記の申請書に添付された地積測量図が備え付けられている。次の〔法務太郎の地積測量図合成図の抜粋〕は、これらの地積測量図中、不要な部分を除いた上で、これらに記載された辺長をまとめたものである。

〔法務太郎の地積測量図合成図の抜粋〕



(4) A市道路管理課における道路境界調査の結果

A市道路管理課において道路境界の調査を行った結果、平成 16 年に狭あい道路拡幅事業に基づいて、道路境界を確定した用地実測図が備え付けられており、その辺長は、前記(3)の地積測量図と一致していることが判明した。



(5) 地積測定の公差

精度区分	甲 1	甲 2	甲 3	乙 1	乙 2	乙 3
584.75 m <sup>2</sup>	0.96 m <sup>2</sup>	2.39 m <sup>2</sup>	4.79 m <sup>2</sup>	7.17 m <sup>2</sup>	14.36 m <sup>2</sup>	28.73 m <sup>2</sup>

2 本件土地の利用状況、境界標の状況並びに立会い及び測量の結果

(1) 本件土地の利用状況

本件土地の利用状況は【土地家屋調査士法務太郎による聴取結果の概要】のとおりである。

(2) 境界標の状況に関する調査

C点には金属標が、D点にはコンクリート杭が設置されている。

(3) 立会い等

ア A市道路管理課職員と現地にて立会いした結果、道路の境界点がL点、E点、A点、D点及びK点であることが確認された。また、今回の現地の測量結果とA市備付けの用地実測図及び地積測量図とが一致していることも確認した。

イ 土地家屋調査士法務太郎による測量及び各種調査資料等の検証により、本件土地と185番3の土地の筆界はE、F及びGの各点を順次結んだ直線である可能性が高いことが判明し、現地を探索したところ、E点、F点、G点からコンクリート杭が発見された。

ウ 春野朝子及び夏野悠人は、今後もAB線を本件土地と185番3の土地の境界線とすることを希望したため、A点及びB点に金属標を設置することとし、AB線とF点とG点を結ぶ直線との交点となるH点には境界標を設置する必要がないことを確認した。また、196番の土地との筆界は、B、G及びCの各点を順次直線で結んだ線であることを、196番の土地の所有権の登記名義人と立会確認した。

エ 土地家屋調査士法務太郎による測量及び各種調査資料等の検証により、本件土地と183番1の土地の筆界はC点とD点を結ぶ直線であることが確認され、春野朝子及び高橋優子の認識とも一致した。

オ 春野朝子が高橋優子に対して本件土地のうち売却する部分は、次のとおり決められた。

(ア) 春野朝子及び高橋優子は、A点とD点を結ぶ直線の北側にある側溝の北側部分に、本件土地を売却する部分を決めるための基準となる点を決め、P点としてペンキで印を付けた。

(イ) B点とC点を結ぶ直線と、P点上を通り当該直線に直交する直線の交点をJ点とする。

(ウ) P点とJ点を結ぶ直線とE点とD点を結ぶ直線の交点をI点とする。

(エ) 本件土地を売却する部分（東側部分）は、C、D、I、J及びCの各点を順次直線で結んだ範囲の土地とする。



カ 土地家屋調査士法務太郎は、春野朝子と高橋優子の承諾を得た上で、I 点にコンクリート杭を設置し、J 点には金属標を設置した。

(4) 測量の結果

A 市基準点である T 1 点及び T 2 点並びに関連する基準点の点検測量を行った結果、許容誤差内であることを確認した。そこで、次の〔A 市基準点成果表〕の値をもって測量を行い、次の〔測量によって得られた観測値〕及び〔測量によって得られた座標値〕のとおり、観測値及び筆界点等の座標値を得た。

ア 〔A 市基準点成果表〕

点名	X座標 (m)	Y座標 (m)
T 1	306.89	305.35
T 2	303.64	272.19

イ 〔測量によって得られた観測値〕

器械点	後視点	測点	観測角	水平距離
T 1	T 2	T 2	0° 00' 00"	—
T 1	T 2	P	338° 29' 30"	13.74m

(注) 1 観測角は、時計回りの角度を示す。

2 北は、X 軸正方向に一致する。

ウ 〔測量によって得られた座標値〕

点名	X座標 (m)	Y座標 (m)
A	298.21	273.89
B	279.30	274.90
C	279.30	303.07
D	301.13	303.07
E	298.09	272.68
F	289.14	272.74
G	279.30	279.15
H	286.41	274.52
K	301.99	311.25
L	296.75	259.24

**第22問** 和田令子は、A市B町一丁目5番3の土地（以下「本件土地」という。）及び本件土地上にある家屋番号5番3の建物（以下「本件建物」という。）の所有者である。和田令子は、次の〔調査図〕のとおり、本件建物の主である建物（以下単に「主である建物」という。）と符号1として登記されている附属建物（以下「本件附属建物」という。）の間を増築するなどの工事を行った結果、主である建物と本件附属建物は接続して一体として利用できる状態となった（以下、当該工事によって増築した部分を「本件増築部分」という。）。また、和田令子は、本件土地上の本件建物に近接する位置に車庫（以下「本件車庫」という。）を新築した。

土地家屋調査士民事花子は、【事実関係】のとおり、和田令子から表示に関する登記についての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必要な調査及び測量の依頼を受け、現地の測量及び【登記記録】のとおり登記記録等を調査した上、令和4年10月17日に必要となる表示に関する登記の申請を行った。

以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

問1 別紙第22問答案用紙の第1欄の空欄を埋めて、土地家屋調査士民事花子が申請した本件建物及び本件車庫に関する登記の申請書を完成させなさい。

問2 土地家屋調査士民事花子は、和田令子から、本件車庫の新築工事の前に、「仮に、和田令子が代表取締役を務める株式会社中山時計店が本件車庫を新築し、所有者となった場合には、本件車庫はどのように登記されることになりますか。」との質問を受けた。

次の文は、上記質問を受けて、土地家屋調査士民事花子が和田令子に対して行った説明である。（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。

不動産登記事務取扱手続準則第78条第1項は、建物の個数の基準について、（ア）として利用される状態にある数棟の建物は、（イ）に反しない限り、（ウ）として取り扱うことを規定しています。しかし、それぞれの建物の（エ）が異なる場合は、（ウ）として登記することはできないため、本件車庫は、本件建物とは別に表題登記をすることになります。

問3 土地家屋調査士民事花子は、和田令子から、本件建物の増築工事の前に、「仮に、和田令子の子である和田裕太が、主である建物と本件附属建物の間を自己の費用で増築する工事を行い、主である建物と本件附属建物が接続して一体として利用できる状態となった場合には、本件増築部分の所有権は誰が取得しますか。」との質問を受けた。

次の文は、この質問に関係する民法の条文である。（①）から（④）までに入る文言を別紙第22問答案用紙の第3欄の該当欄に記載しなさい。

民法第 242 条

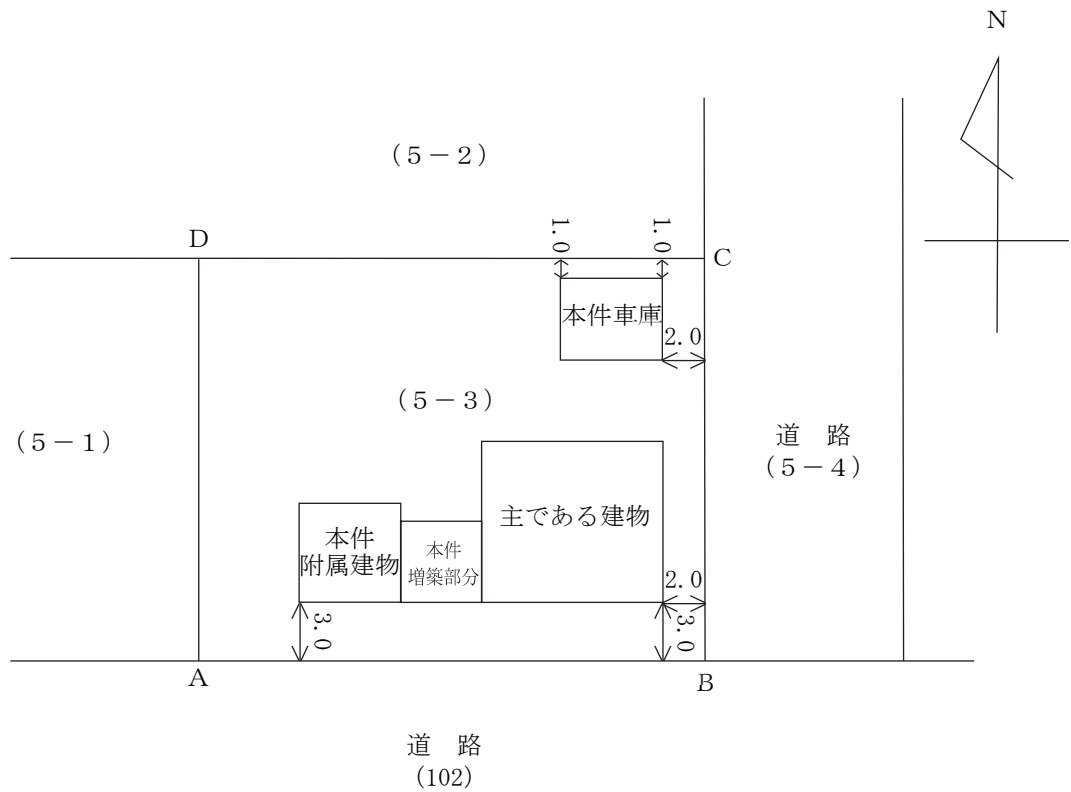
不動産の（ ① ）は、その不動産に（ ② ）として（ ③ ）した物の所有権を取得する。ただし、（ ④ ）によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。

問 4 別紙第 22 問答案用紙の第 4 欄を用いて、問 1 の登記申請書に添付する建物図面及び各階平面図（ただし、主である建物の 1 階については記載することを要しない。）を完成させなさい。

- (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 各階平面図に記載する距離は、小数点以下第 2 位までを記載し、建物図面に記載する距離は、小数点以下第 1 位までを記載すること。なお、各階平面図については、主である建物の 1 階の記載（平面の形状及び求積表についての記載）は要しない。ただし、1 階以外の階層を表示する場合における 1 階の位置の表示を省略することはできない。
- 5 別紙第 22 問答案用紙の各欄に記載する文字は字画を明確にし、訂正、加入又は削除をするときは、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を要しない。

〔調査図〕

図 1 〔建物概略図〕

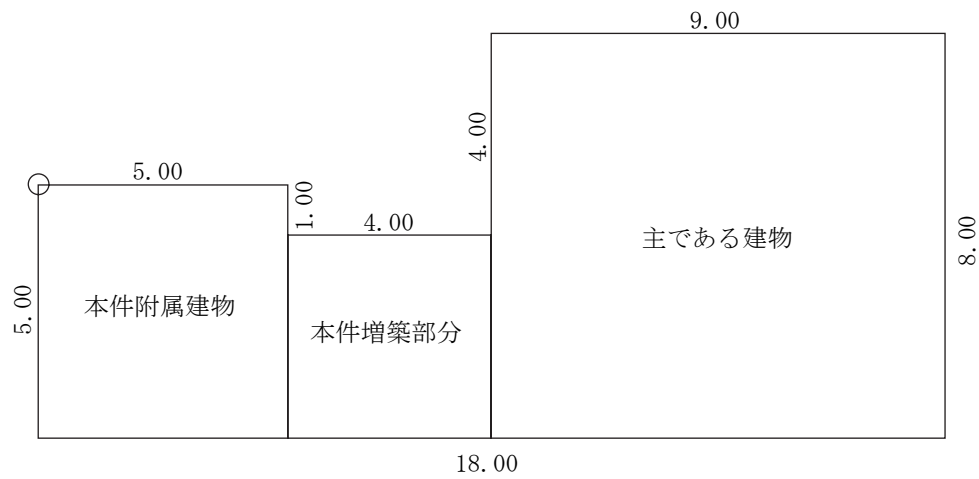


〔座標値一覧表〕

名称	X座標 (m)	Y座標 (m)
A	50.00	50.00
B	50.00	78.00
C	70.00	80.00
D	70.00	50.00

図2 〔各階平面見取図1〕（本件増築工事後の本件建物）

1 階



2 階

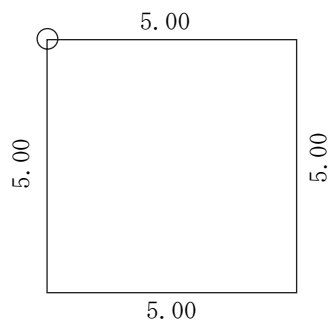


図3 〔各階平面見取図2〕（本件車庫）

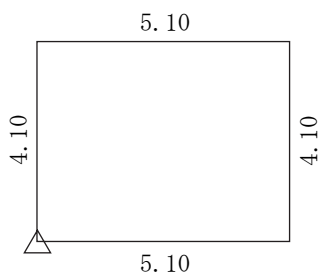
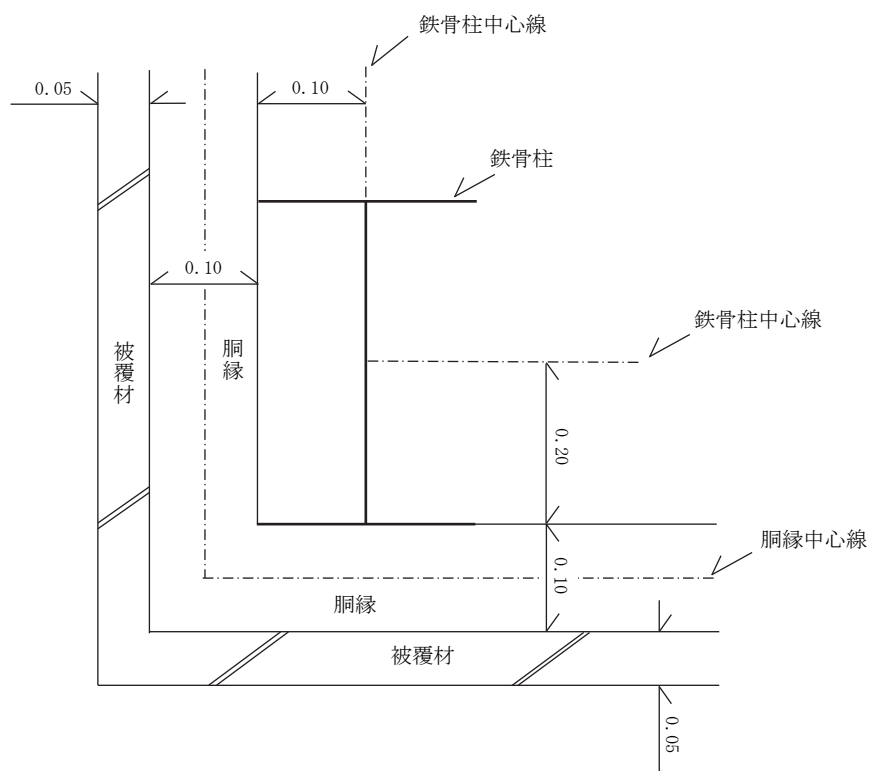


図4〔本件車庫の△部分の構造図〕



- (注) 1 距離の単位はメートルである。
- 2 図1〔建物概略図〕中、( )内の数字は、土地の地番であり、本件土地の筆界点の座標値は、〔座標値一覧表〕のとおりである。
- 3 北は、X軸の正方向に一致する。
- 4 図1〔建物概略図〕中の本件土地の筆界から建物までの距離は、全て建物の外壁までの距離である。
- 5 図2〔各階平面見取図1〕は、増築工事後の本件建物の各階平面見取図であり、図3〔各階平面見取図2〕は、新築した本件車庫の各階平面見取図である。
- 6 図2〔各階平面見取図1〕中の○印は、各階の重なる部分を示す。
- 7 本件増築部分の柱は木造であり、両面が被覆されている。なお、壁の厚さは全ての部分で0.15メートルであり、図2〔各階平面見取図1〕中の距離は、柱の中心からのものである。
- 8 図3〔各階平面見取図2〕中の距離は、胴縁の中心からのものであり、胴縁の厚さは全て0.10メートルである。
- 9 図4〔本件車庫の△部分の構造図〕は、図3〔各階平面見取図2〕の本件車庫の△部分の構造等を示している。鉄骨柱の外側は胴縁と被覆材により被覆されている。
- 10 各建物の天井までの高さは、全て2.5メートル以上である。
- 11 各建物の各隅部は、全て直角である。

## 【事実関係】

- 1 和田令子は、A市B町一丁目5番3号に住所を有しており、本件土地及び本件建物を所有している。本件建物のうち主である建物は通信販売業の事務所として、本件附属建物は通信販売業の倉庫として、それぞれ利用されていた。
- 2 和田令子は、乙川建設株式会社に対し、主である建物及び本件附属建物の全部の改装と、主である建物と本件附属建物との部分を増築して接続する工事（以下「本件増築工事」という。）を依頼した。本件増築工事は、令和4年9月30日に完了し、本件建物は和田令子に引き渡された。本件増築工事の結果、前記図1〔建物概略図〕及び図2〔各階平面見取図1〕記載の本件増築部分が増築されるとともに、主である建物と本件附属建物の相互の壁が取り払われ、両建物は接続して一体として利用できる状態となった。なお、本件増築部分の構成材料は、主である建物の1階部分と同様であり、屋根はスレートぶきである。本件建物は、令和4年9月30日以降、和田令子及びその家族の居宅として利用されている。
- 3 また、和田令子は、乙川建設株式会社に対し、本件増築工事の依頼と併せて、本件土地上に本件車庫を新築する工事（以下「本件新築工事」という。）を依頼した。本件新築工事は、令和4年9月30日に完了し、本件車庫は和田令子に引き渡された。本件車庫の位置関係は、前記図1〔建物概略図〕記載のとおりである。なお、本件車庫の構造は、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建である。本件車庫は、令和4年9月30日以降、和田令子及びその家族によって利用されている。
- 4 和田令子は、令和4年9月30日、本件増築工事及び本件新築工事の材料費及び施工費等を乙川建設株式会社に支払い、これらの工事完了に伴う表示に関する登記に必要な書類を受領した。
- 5 和田令子は、本件増築工事後の本件建物と新築した本件車庫を、同一の登記記録に登録することを希望している。



【登記記録】

表題部(主である建物の表示)		調製	省略	不動産番号	省略
所在図番号	余 白				
所在	A市B町一丁目5番地3			余 白	
家屋番号	5番3			余 白	
① 種類	② 構造	③ 床面積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
事務所	木造スレートぶき 平家建	72	00	平成18年9月3日新築 〔平成18年9月13日〕	
表題部(附属建物の表示)					
符号	① 種類	② 構造	③ 床面積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	倉庫	木造スレートぶき 2階建	1階 25 2階 25	00 00	〔平成18年9月13日〕

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成18年10月3日 第2809号	所有者A市B町一丁目5番3号 和田 令子