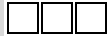


21

土地

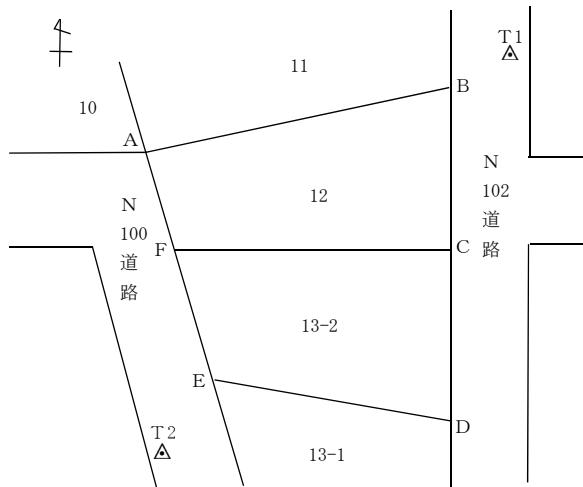
問題 21



土地家屋調査士法務新太は、次の〔調査図素図〕に示すN市B町一丁目12番の土地（以下「甲土地」という。）及びN市B町一丁目13番2の土地（以下「乙土地」といい、甲土地と併せて「本件土地」という。）の関係人から本件土地の表示に関する登記の相談を受け、【土地家屋調査士法務新太の聴取記録の概要】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新太による調査及び測量の結果の概要】のとおり必要な調査や測量を行った上、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。

〔調査図素図〕



- (注) 1 調査図素図中、AからFまでの各点は、筆界点を示し、数字は地番を、実線は筆界を示す。
 2 T1及びT2の各点は、N市基準点である。

問1 次の文は、分筆の登記の本質について説かれた学説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1欄の該当欄に記載しなさい。なお、(イ)及び(エ)には、「有効」又は「無効」の文言が入る。

分筆の登記は、(ア)に基づき申請がされ、適法である場合に、登記記録に記録し、地積測量図に基づき、地図上に分割線を記入することで、新たに区画形成された土地が生ずるものである。この分筆の登記の本質については、次の2つの学説がある。

1・権利分割説

権利分割説は、(ア)による権利分割という事実を大前提とするもので、(ア)を反映しない誤ってなされた分筆は、(イ)であるとするものである。

2・地割権行使説

地割権行使説は、分筆の権限(地割権)は、(ウ)の専権に属するもので、所有者が行う申請行為は、単に(ウ)が行う分筆処分のための判断資料に過ぎないとするものである。この説に立てば、(ウ)の分筆手続に錯誤がなければ、たとえ(ア)を反映しない誤った申請行為であっても、その分筆は(エ)であることになる。

問2 【土地家屋調査士法務新太の聴取記録の概要】及び【土地家屋調査士法務新太による調査及び測量の結果の概要】から、〔道路計画図〕上のN2点及びN8点の座標値を求め、別紙第21問答案用紙の第2欄に記載しなさい。

問3 別紙第21問答案用紙の第3欄を用いて、土地家屋調査士法務新太が令和7年10月16日に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。

問4 別紙第21問答案用紙の第4欄を用いて、問3の登記の申請書に添付する地積測量図の内、12番の土地に係る地積測量図を完成させなさい。

問5 乙川次郎が、本件土地を第三者に売却することができる理由を別紙第21問答案用紙の第5欄に簡潔に記載しなさい。ただし、裁判所の許可については、言及することを要しない。

(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。

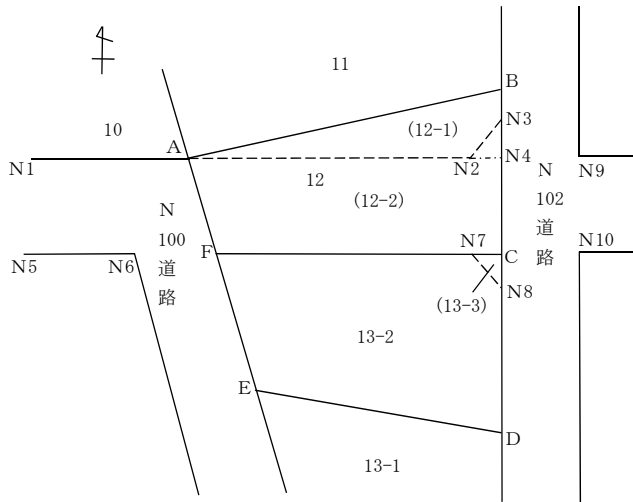
3 座標値は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとすること。

- 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 位までを記載すること。
- 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。また、分割点の点名は、〔道路計画図〕にある点名を付すること。
- 6 N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とし、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、〔道路計画図〕にある予定地番を付番すること。
- 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、押印や字数を記載することは要しない。

【土地家屋調査士法務新太の聴取記録の概要】

- 1 本件土地の所有権の登記名義人である株式会社アガモーター（会社法人等番号 1234-56-789012）は、代表取締役を甲野太郎とする法人であり、N市B町一丁目3番地に本店を有する。
- 2 株式会社アガモーターは、令和5年10月及び同年12月の2度に渡り不渡手形を出し、令和6年2月1日に、N地方裁判所において、破産手続き開始の決定を受け、破産管財人として、A市B町五丁目6番7号に住所を有する弁護士乙川次郎が選任された。
- 3 乙川次郎は、株式会社アガモーターの破産財団に属する本件土地の任意売却を検討していたが、N市から、本件土地の一部を道路として買収してもよいとの回答を受けた。
- 4 令和6年7月1日、N市から、次の〔道路計画図〕が乙川次郎に対して提出された。〔道路計画図〕では、N市が有するN100道路とN102道路を繋ぐ道路（以下「新道路」という。）等を施工する工事が、令和8年度中に開始されることが計画されていた。
- 5 〔道路計画図〕では、N100道路の道路境界点であるN1とN102道路の道路境界点であるN9を結ぶ直線と、N100道路の道路境界点であるN6とN102道路の道路境界点であるN10を結ぶ直線を道路縁とする新道路が計画されている他、新道路には、N102道路との接続部において南北2つの隅切りが計画されている。
- 6 令和7年4月13日、N市側において新道路等の施工について関係各所と調整がついたことから、乙川次郎は、甲土地の内、〔道路計画図〕に示すA、N2、N3、C、F及びAの各点で囲まれた部分と、乙土地の内、〔道路計画図〕に示すN7、C、N8及びN7の各点で囲まれた部分について、N市と正式に売買契約（以下「本件契約」という。）を締結した。
- 7 乙川次郎は、本件契約についてN地方裁判所から本件土地の任意売却の許可を受けており、本件契約に関連して、N地方裁判所から本件土地に登録された全ての抵当権について、本件契約で売却する部分における担保権消滅の許可決定を受けている。
- 8 土地家屋調査士法務新太は、本件土地について本件契約における所有権の登記を行うために必要となる登記について、乙川次郎から依頼を受け、令和7年10月16日に必要な登記を申請した。

〔道路計画図〕



〔道路境界点座標値 (抜粋)〕

名 称	X座標(m)	Y座標(m)
N 1	357.84	281.91
N 5	351.43	281.52
N 6	351.84	288.02
N 9	357.84	316.95
N 10	351.84	316.98

- (注) 1 AからFまでの各点は、調査図素図に記載されたAからFまでの筆界点と同じ点を示す。
- 2 ()内は、分筆後の予定地番を示し、点線は、分割線を示す。
- 3 N4点は、A点とN9点を結ぶ直線とB点とD点を結ぶ直線の交点であり、N2点とN4点を結ぶ一点鎖線は、補助線である。
- 4 2つの隅切りは、それぞれ隅切長(N2点からN3点及びN7点からN8点)を3.00mとする二等辺三角形であり、隅切剪除長(N4点からN2点、N4点からN3点、C点からN7点及びC点からN8点)は同一である。

【土地家屋調査士法務新太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

ア 甲土地の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 N市B町一丁目
地 番 12 番
地 目 宅地
地 積 152.43 m²

(権利部)

甲 区 所有権移転
所有者 N市B町一丁目3番地 株式会社アガモーター
乙 区 抵当権設定
債務者 N市B町一丁目3番地 株式会社アガモーター
抵当権者 N市C町三丁目1番地 株式会社N銀行

イ 乙土地の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 N市B町一丁目
地 番 13 番2
地 目 宅地
地 積 171.09 m²

(権利部)

甲 区 所有権移転
所有者 N市B町一丁目3番地 株式会社アガモーター
乙 区 抵当権設定
債務者 N市B町一丁目3番地 株式会社アガモーター
抵当権者 N市C町三丁目1番地 株式会社N銀行

(2) 地図等に関する調査の結果

本件土地が所在する地域には、不動産登記法第14条第1項の地図は備え付けられていないが、地図に準ずる図面が備え付けられている。また、本件土地が所在する地域は、主に田が占める地域に属する。

(3) 地積測量図に関する調査の結果

本件土地について、地積測量図が備え付けられている。

(4) N市道路管理課における道路境界の調査の結果

N市道路管理課において、道路境界の調査を行った結果、本件土地については道路境界の確認がされており、道路境界確認図が備え付けられていた。

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新太の聴取記録の概要】のとおりである。

(2) 境界標の状況に関する調査

〔調査図素図〕のAからFの各点にはコンクリート杭が設置されている。なお、全ての境界標には永続性があることが確認された。

(3) 立会い等

ア 土地家屋調査士法務新太による検証の結果、現地の境界標と登記所備付資料の地積測量図及び道路境界確認図の成果及び〔道路計画図〕に記載された各点は整合していることが確認された。

イ 現地立会いの結果、本件土地の筆界は、関係人の認識とも一致した。また、〔道路計画図〕中のN2、N3、N7及びN8の各点についてN市との協議の上、現地に分割点として同名の金属標を設置し、N市道路管理課と立会いを行い、確認をした。

(4) 測量の結果

〔調査図素図〕にあるN市基準点の点検測量を行った結果、許容誤差内にあることを確認した。そこで、〔N市基準点成果表〕の値をもって、筆界点及び分割点の観測を行い、次のとおり座標値を得た。

ア 〔N市基準点成果表〕

名 称	X座標(m)	Y座標(m)
T 1	365.20	316.10
T 2	338.10	292.10

イ 〔測量によって得られた座標値〕

名 称	X座標(m)	Y座標(m)
A	357.84	291.63
B	362.03	311.84
C	351.84	311.84
D	339.67	311.84
E	342.83	295.93
F	351.84	295.35

●第 21 問 答案用紙（その 1）

第 1 欄

ア	
イ	
ウ	
エ	

第 2 欄

	X 座標(m)	Y 座標(m)
N 2 点		
N 8 点		

第 5 欄

第3欄

登 記 申 請 書

登記の目的

添 付 書 類

登録免許税

令和7年10月16日 申請 N 地方法務局

申 請 人

代 理 人 (略)

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

作成者	(略)	(令和何年何月何日作成)	申請人	(略)	縮尺	1 / 250
地積測量図						
土地の所在			地番			

21	土地	土地分筆登記
----	----	--------

1 出題要旨

本問の出題要旨は以下のとおりとなっている。

計算

点の移動（N 2 点、N 3 点、N 7 点、N 8 点）
座標法による求積（12 番、13 番 2）

登記申請書

土地分筆登記（一の申請で複数の分筆登記を申請する場合）

作図

地積測量図（土地分筆登記）

論点

分筆登記の本質について説かれた学説
破産管財人の権限

2 解説

問題文を以下の順で読みながら、それぞれから読み解くべき重要な点に注意する。

(1) 前文

前文で重要な点は「申請人は誰か」と「対象土地はどれか」である。

申請人

前文に具体的な申請人の記載はない。

対象土地

N 市 B 町一丁目 12 番の土地（甲土地）及び同 13 番 2 の土地（乙土地）について必要な登記をするとある。

(2) 注意事項

注意事項で重要な点は「例外的な注意事項」である。注意事項には、ほぼ毎年記載される慣例的な注意事項と、その問題特有の論点やポイントになる例外的な注意事項の 2 種類がある。慣例的な注意事項は読み飛ばし、例外的

な注意事項に着目することで、求められた答えからずれない解答をすることができる。

注 1：適法であり書類が揃っている

慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

注 2：書面申請の方法によってする

慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

注 3：座標値は小数点以下 3 位を四捨五入

慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

注 4：辺長は小数点以下 3 位を四捨五入

慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

注 5：地積測量図の記載事項

例外的な注意事項である。必ず印をつける。

地積測量図には、不動産登記規則 77 条等に定められた下に掲げる事項を記録しなければならない。

- 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 筆界点の座標値と地積及びその求積方法
- ⑥ 筆界点間の距離（単位の表示も含む。）
- ⑦ 平面直角座標系の番号又は記号
- ⑧ 筆界点の名称及び種類
- ⑨ 基本三角点等の名称及び座標値
- ⑩ 測量の年月日
- ⑪ 申請人の記名
- ⑫ 作成者の署名又は記名押印（調査士が作成者の場合は職名と職印）
- ⑬ 分筆後の土地の符号
- ⑭ 作成年月日

本問では、⑤筆界点の座標値と地積及びその求積方法、⑦平面直角座標系の番号又は記号、⑩測量の年月日は記載することを要しないとある。特に注意する点として、⑧筆界点の名称及び種類と、⑥筆界点間の距離の単位の表示は記載漏れがないようにする。

また、分割点の点名は、〔道路計画図〕にある点名を付すことに注意する。

注 6：基準点の記載

例外的な注意事項である。必ず印をつける。

本問では、⑨基本三角点等の名称及び座標値は不要であるが、地積測量図内にプロットし、名称を付すと書かれている。

注7：分筆後の地番

例外的な注意事項である。必ず印をつける。
分筆後の土地の地番は、〔道路計画図〕にある予定地番を付すことに注意する。

注8：訂正方法

慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

(3) 問

問で重要な点は「何を答えるのか」である。別紙を読まなくては理解できない部分は飛ばすが、先に問を見ておくことで、別紙を見たときに重要な点を逃すことを防ぐ。

問1：分筆登記の本質について説かれた学説について

分筆登記の本質について説かれた学説を説明する文章となっている。
文章を埋めると以下ようになる。

分筆の登記は、(ア)「所有者の意思」に基づき申請がされ、適法である場合に、登記記録に記録し、地積測量図に基づき、地図上に分割線を記入することで、新たに区画形質された土地が生ずるものである。この分筆の登記の本質については、次の2つの学説がある。

1・権利分割説

権利分割説は、(ア)「所有者の意思」による権利分割という事実を大前提とするもので、(ア)「所有者の意思」を反映しない誤ってなされた分筆は、(イ)「無効」であるとするものである。

2・地割権行使説

地割権行使説は、分筆の権限(地割権)は、(ウ)「登記官」の専権に属するもので、所有者が行う申請行為は、単に(ウ)「登記官」が行う分筆処分のための判断資料に過ぎないとするものである。この説に立てば、(ウ)「登記官」の分筆手続に錯誤がなければ、たとえ(ア)「所有者の意思」を反映しない誤った申請行為であっても、その分筆は(エ)「有効」であることになる。

それぞれ、解答用紙第1欄を埋めておく。

問2：測量

測量成果からN2及びN8の各点の座標値を求めるとある。
答案構成用紙に点名を書いておく。

問3：登記申請書

別紙を読まなくては分からないため、飛ばす。

問4：地積測量図

別紙を読まなくては分からないため、飛ばす。

問5：乙川次郎が売却できる理由

別紙を読まなくては分からないため、飛ばす。

(4) 別紙

別紙1：聴取記録の概要

1

本件土地の所有権登記名義人は、株式会社アガモーターであり、会社法人等番号を有する法人である。

2

株式会社アガモーターは破産手続き開始の決定を受けており、破産管財人として乙川次郎が選任されている。

3・4・5・6

乙川次郎は、本件土地の一部（新道路）を売却する売買契約をN市と締結した。新道路は、12番の土地のA、N2、N3、C、F及びAの各点で囲まれた部分と、13番2の土地のN7、C、N8及びN7の各点で囲まれた部分となる。この部分について、N市に所有権を移転するため、各土地から分筆する必要がある。

7

抵当権消滅の許可決定を受けているため、抵当権消滅承諾書を提供することで、売買契約に係る部分の抵当権を消滅する。

8

本件契約における所有権の登記を行うために必要となる登記として、12番の土地と13番2の土地の分筆登記を一の申請情報により申請することになる。また、当該申請は、乙川次郎が株式会社アガモーターの法定代理人である破産管財人として申請することになる。

別紙2：調査及び測量の結果

1(1) 本件土地の登記記録

12番及び13番2の土地の地目は宅地となっており、分筆する道路部分についても、現時点で道路の用途に供していないため、分筆された12番2及び13番3の土地の地目も宅地となる。

本件土地は所有権の登記がされているため、分筆後の土地1筆ごとに1,000円の登録免許税が課される。本問では、登録免許税は「金4,000円」となる。

1(2) 地図等に関する調査の結果

本件土地の地域は、主に田が占める地域とあることから、村落・農耕地域となり、精度区分は乙1までとなる。ただし、公差の表が問題になく、地積の計算結果も登記記録と一致しているため、地積更正の必要はない。

2(2)・(3)イ

境界標の種類が書かれており、地積測量図の作図の際に使用することになる。

問題把握のまとめ

以上で、すべての記述を把握した。

本件土地の所有権登記名義人である株式会社アガモーターの破産管財人である乙川次郎が申請人となり、土地分筆登記を申請することになる。12番及び13番2の土地について、2つの土地の分筆登記を一の申請で申請する。

ここで、座標値の計算と、作図に入る。

3 計算

N4の座標値

聴取記録の概要5から、新道路の道路縁は、北側がN1とN9を結ぶ直線となり、南側がN6とN10を結ぶ直線となる。〔道路計画図〕にある座標値を見ると、N1とN9のX座標はどちらも357.84mであり、N6とN10のX座標はどちらも351.84mとなっている。そのため、N1とN9を結ぶ直線上にあるN2及びN4のX座標は357.84mとなり、N6とN10を結ぶ直線上にあるN7点のX座標は351.84mとなる。

また、測量によって得られた座標値から、B点とD点のY座標はどちらも311.84mであることから、N3、N4及びN8のY座標は311.84mとなる。

ここまでで、N4の座標値が「X座標 357.84m、Y座標 311.84m」であると求められた。

N2及びN3の座標値

B点とD点を結ぶ直線と、N1とN9を結ぶ直線及びN6とN10を結ぶ直線は、直角に交差する。また、隅切りは、隅切長を3.00mとする直角二等辺三角形となる。となる。N4からN2及びN3までの距離である隅切剪除長は、 $\sqrt{3^2 \div 2} = 2.1213 \cdots \text{m}$ となる。この隅切剪除長をメモリ「M」に記憶させ、N2及びN3の各点の座標値を求め、それぞれ「X」及び「Y」に記憶させる。

N2は、N4のY座標から隅切剪除長を引くことで求め、N3は、N4のX座標に隅切剪除長を加えることで求める。

まずは、計算に用いるN4の座標値を「D」に記憶させる。

▶ N4点をDに記憶させる

357.84 + 311.84 i → D

▶ 隅切剪除長を求めて、Mに記憶させる

$3^2 \div 2 =$

$\sqrt{\quad}$ (Ans → M)

▶ N 2 の座標値を求めて、X に記憶させる

$$D - M i = 357.84 + 309.718 \cdots i$$

Ans → X

▶ N 3 の座標値を求めて、Y に記憶させる

$$D + M = 359.961 \cdots + 311.84 i$$

Ans → Y

最後に計算結果の小数点以下第 3 位を四捨五入し、N 2 及び N 3 の各点の座標値はそれぞれ「X 座標 357.84m、Y 座標 309.72m」と「X 座標 359.96m、Y 座標 311.84m」であると求められた。それぞれ答案構成用紙と、N 2 については解答用紙に座標値を記録する。

N 7 及び N 8 の座標値

同様に、N 7 は、C 点の Y 座標から隅切剪除長を引くことで求め、N 8 は、C 点の X 座標から隅切剪除長を引くことで求める。なお、隅切剪除長は、「M」に記憶させてある。N 7 及び N 8 の各点の座標値は、それぞれ「A」及び「B」に記憶させる。

まずは、計算に用いる C 点の座標値を「C」に記憶させる。

▶ C 点を C に記憶させる

$$351.84 + 311.84 i \rightarrow C$$

▶ N 7 の座標値を求めて、A に記憶させる

$$C - M i = 351.84 + 309.718 \cdots i$$

Ans → A

▶ N 8 の座標値を求めて、B に記憶させる

$$C - M = 349.718 \cdots + 311.84 i$$

Ans → B

最後に計算結果の小数点以下第 3 位を四捨五入し、N 7 及び N 8 の各点の座標値はそれぞれ「X 座標 351.84m、Y 座標 309.72m」と「X 座標 349.72m、Y 座標 311.84m」であると求められた。それぞれ答案構成用紙と、N 8 については解答用紙に座標値を記録する。

これですべての座標値が算出された。

この後、地積測量図の作図となるが、13 番 2 の分筆後の各土地については、地積を登記申請書に記載する必要があるため、先に計算をしておく。

13 番 2 及び 13 番 3 の土地の求積

13 番 2 の分筆後の土地である 13 番 2 及び 13 番 3 の土地を構成する点の内、C、N 7 及び N 8 の各点については、それぞれ「C」、「A」及び「B」に記憶してあるため、D、E 及び F の各点について、それぞれ「D」、「E」

及び「F」に記憶させる。また、N 7 及びN 8 の各点については、四捨五入した値に入れ直す。

▶ D点をDに記憶させる

$$339.67 + 311.84 i \rightarrow D$$

▶ E点をEに記憶させる

$$342.83 + 295.93 i \rightarrow E$$

▶ F点をFに記憶させる

$$351.84 + 295.35 i \rightarrow F$$

▶ N 7をAに記憶させる

$$351.84 + 309.72 i \rightarrow A$$

▶ N 8をBに記憶させる

$$349.72 + 311.84 i \rightarrow B$$

▶ 13 番 2 の土地の求積をおこなう

$$\begin{aligned} & \text{Conjg (F) A} + \text{Conjg (A) B} + \text{Conjg (B) D} + \text{Conjg (D) E} + \\ & \text{Conjg (E) F} = \\ & \text{Ans} \div 2 = 533842.7226 + 168.8526 i \end{aligned}$$

計算結果の虚部（下段）のとおり、13 番 2 の土地の面積は「168.85 m²」となる。

▶ 13 番 3 の土地の求積をおこなう

$$\begin{aligned} & \text{Conjg (A) C} + \text{Conjg (C) B} + \text{Conjg (B) A} = \\ & \text{Ans} \div 2 = 330146.3552 + 2.2472 i \end{aligned}$$

計算結果の虚部（下段）のとおり、13 番 3 の土地の面積は「2.24 m²」となる。

4 作図

土地分筆登記を申請するにあたり、12 番の土地について地積測量図を作図する。分筆後の地番については、「道路計画図」のとおり、(イ) 部分の地番を 12 番 1、(ロ) 部分の地番を 12 番 2 とする。

基礎目盛の範囲

本問ではA市基準点の各点（T 1、T 2）をプロットする必要がある。

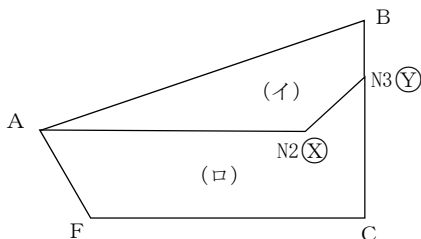
作図するすべての点が入る基礎目盛の範囲はX座標が 335 から 365、Y座標が 290 から 320 となる。250 分の 1 で書く場合、X座標は 45m、Y座標は 35mほどの範囲で作図できるため、すべてのプロットを省略することなく作図することができる。

記載事項

各点のプロットと土地の形状に加え、⑧筆界点の名称及び種類と、⑥筆界点間の距離の単位の表示は記載漏れがないようにする。

点間距離

メモリ名の誤りを防ぐため、以下のようなメモを答案構成用紙に書いておく。



12 番の分筆後の土地である 12 番 1 及び 12 番 2 の土地を構成する点の内、C、F、N 2 及び N 3 の各点については、それぞれ「C」、「F」、「X」及び「Y」に記憶してあるため、A 及び B の各点について、それぞれ「A」及び「B」に記憶させる。また、N 2 及び N 3 の各点については、四捨五入した値に入れ直す。

▶ A 点を A に記憶させる

$$357.84 + 291.63 \text{ i} \rightarrow A$$

▶ B 点を B に記憶させる

$$362.03 + 311.84 \text{ i} \rightarrow B$$

▶ N 2 を X に記憶させる

$$357.84 + 309.72 \text{ i} \rightarrow X$$

▶ N 3 を Y に記憶させる

$$359.96 + 311.84 \text{ i} \rightarrow Y$$

▶ 点間距離を連続して求める

$$\text{辺 } AB \text{ 間: } \text{Abs} (A - B = 20.639 \dots)$$

$$\text{辺 } AN2 \text{ 間: } \text{Abs} (A - X = 18.09)$$

$$\text{辺 } N3N2 \text{ 間: } \text{Abs} (Y - X = 2.998 \dots)$$

$$\text{辺 } N3B \text{ 間: } \text{Abs} (Y - B = 2.07)$$

$$\text{辺 } FA \text{ 間: } \text{Abs} (F - A = 7.059 \dots)$$

$$\text{辺 } FC \text{ 間: } \text{Abs} (F - C = 16.49)$$

$$\text{辺 } N3C \text{ 間: } \text{Abs} (Y - C = 8.12)$$

5 登記申請書

12 番及び 13 番 2 の土地についてする土地分筆登記の登記申請書を書く。
その前に、12 番の土地の (イ) (ロ) 部分の求積をする。

▶ (イ) 部分の求積をおこなう

$$\begin{aligned} & \text{Conjg (A) B} + \text{Conjg (B) Y} + \text{Conjg (Y) X} + \text{Conjg (X) A} = \\ & \text{Ans} \div 2 = 445907.7496 + 40.09275 i \end{aligned}$$

計算結果の虚部 (下段) のとおり、(イ) 部分の面積は「40.09 m²」となる。

▶ (ロ) 部分の求積をおこなう

$$\begin{aligned} & \text{Conjg (A) X} + \text{Conjg (X) Y} + \text{Conjg (Y) C} + \text{Conjg (C) F} + \text{Conjg} \\ & \text{(F) A} = \\ & \text{Ans} \div 2 = 547792.7341 + 112.3472 i \end{aligned}$$

計算結果の虚部 (下段) のとおり、(ロ) 部分の面積は「112.34 m²」となる。

登記の目的

土地分筆登記とする。

添付情報

土地分筆登記の添付情報として、地積測量図と代理権限証書を添付する。

また、破産管財人の代理権を証する情報として、会社法人等番号を提供する。
さらに、抵当権消滅承諾書を提供する。

登録免許税

所有権の登記ある土地の分筆の登記には、分筆後の土地 1 筆につき 1,000 円の登録免許税を納付しなければならない。よって、本問では 4,000 円となる。

申請人

申請人として、本件土地の所有権登記名義人である株式会社アガモーターと、破産管財人である乙川次郎を記載する。

土地の表示

本問では、2 筆の土地の分筆をすることから、1 行目から 3 行目までが 12 番の土地の表示となり、4 行目から 6 行目までが 13 番 2 の土地の表示となる。

1 行目と 4 行目には、それぞれ従前の登記記録から、地番、地目、地積を転写する。2 行目と 5 行目は、従前地 (分筆元の土地) が分筆によって変更があった項目のみ記載し、3 行目と 6 行目に、分筆によって新たに生じる土地の項目を記載する。

支号がない12番の土地については、従前地の地番も変わるため、2行目の登記原因及びその日付は「①③12番1、12番2に分筆」となるが、13番2の土地は従前地の地番に変更がないため、5行目の登記原因及びその日付は「③13番2、13番3に分筆」となる。

6 その他論点

続いて、問5を解説する。

乙川次郎が、本件土地を第三者に売却することができる理由であるが、乙川次郎は、本件土地の所有権登記名義人である株式会社アガモーターの破産管財人である。破産管財人は、破産財団を管理し、処分する権限を有するため、破産会社である株式会社アガモーターの破産財団に属している本件土地を任意売却することができる旨を記載する。

具体的には、「本件土地は、破産会社である株式会社アガモーターの破産財団に属しており、株式会社アガモーターの破産管財人である乙川次郎は、破産財団に属する財産を管理し、処分する権限を有するからである。」となる。

●第 21 問 解答例

第 1 欄

ア	所有者の意思
イ	無効
ウ	登記官
エ	有効

第 2 欄

	X 座標(m)	Y 座標(m)
N 2 点	357.84	309.72
N 8 点	349.72	311.84

第 5 欄

本件土地は、破産会社である株式会社アガモーターの破産財団に属しており、株式会社アガモーターの破産管財人である乙川次郎は、破産財団に属する財産を管理し、処分する権限を有するからである。
--

第3欄

登 記 申 請 書

登記の目的	土地分筆登記
-------	--------

添 付 書 類	地積測量図 抵当権消滅承諾書 会社法人等番号 代理権限証書
---------	-------------------------------

登録免許税	金 4,000 円
-------	-----------

令和 7 年 10 月 16 日 申請 N 地方法務局

申 請 人	N 市 B 町一丁目 3 番地 株式会社アガモーター (会社法人等番号 1234-56-789012) 破産管財人 乙川次郎
-------	--

代 理 人 (略)

土地 の 表 示	所 在	N 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
	12 番	宅地	152.43	
	(イ) 12 番 1		40.09	①③12 番 1、12 番 2 に分筆
	(ロ) 12 番 2	宅地	112.34	12 番から分筆
	13 番 2	宅地	171.09	
	(イ)		168.85	③13 番 2、13 番 3 に分筆
	(ロ) 13 番 3	宅地	2.24	13 番 2 から分筆

●第 21 問 解答例

第 4 欄

作 成 者	(略)	(令和何年何月何日作成)

