

(28) 試験問題 (午後の部)

注 意

- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題用紙裏面の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式答案用紙に受験地及び受験番号をマークするに当たっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (2) 試験時間は、2時間30分です。
- (3) 試験問題は、多肢択一式問題(第1問から第20問まで)と記述式問題(第21問及び第22問)から成り、配点は、多肢択一式が50点満点、記述式が50点満点です。
- (4) ① **多肢択一式問題の解答**は、所定の答案用紙の解答欄の正解と思われるものの番号の枠内をマーク記入例に従い濃く塗りつぶす方法でマークしてください。解答欄へのマークは、各問につき1箇所だけにしてください。二つ以上の箇所にマークがされている解答は、無効とします。解答を訂正する場合には、プラスチック消しゴムで完全に消してから、マークし直してください。
② 答案用紙への記入に当たっては、**鉛筆(HB)**を使用してください。該当欄の枠内をマークしていない解答及び**鉛筆**を使用していない解答は、無効とします。
- (5) **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。
- (6) 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。)
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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		
P1	P2	P3	P4
PF1	PF2	PF3	PF4

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
- (10) 試験時間中、不正行為があったときは、その答案は、無効として扱われます。
- (11) 試験問題に関する質問には、一切お答えしません。
- (12) 試験問題は、試験時間終了後、持ち帰ることができます。

第1問 AがBに対して100万円を貸し付けた後その返還期日を経過した事例に関する次のアからオまでの記述のうち、**判例の趣旨に照らし誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア AがBに対して、貸金の返還の催告をした後、その6か月以内に再び催告をしたときは、その時から6か月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

イ AのBに対する貸金返還請求を認容する判決が確定したときは、裁判上の請求によって中断した時効は、当該判決が確定した時から、新たにその進行を始める。

ウ AがBに対して貸金返還請求の訴えを提起した場合には、その訴訟手続におけるAの権利行使の意思の表示は、その訴えが取り下げられたときにおいても、Bに対する催告として時効の中断の効力を有する。

エ 時効の完成前にBがAに対して債務の一部弁済として50万円を支払ったときは、当該債務の残部について時効の中断の効力は生じない。

オ 時効の完成後にBがAに対して債務の承認をしたときは、Bは、その後その時効の援用をすることができない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第2問 相隣関係に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 土地の所有者が隣地の所有者と共同して境界標を設けるときは、その設置の費用は、双方の土地の広狭に応じて分担する。

イ 境界線から50センチメートル以上の距離を保たないで建物の建築をしようとする者があるときであっても、建築に着手した時から1年を経過した後は、隣地の所有者は、その建築を中止させることができない。

ウ 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その枝を切り取ることができる。

エ 土地の所有者は、境界の付近において建物を修繕するため必要があるときであっても、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

オ Aがその所有する土地を甲土地と乙土地とに分筆して甲土地をBに譲渡し、これにより甲土地が乙土地及びC所有の丙土地に囲まれた袋地(公道に通じない土地)となった場合において、Aが乙土地をDに譲渡したときは、Bは、公道に至るため、丙土地を通行することができる。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第3問 遺産分割に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 被相続人は、遺言で、相続開始の時から5年を超えない期間を定めて、遺産の分割を禁ずることはできない。

イ 相続財産中に可分債権があるときは、その債権は相続開始の時に法律上当然分割され、各共同相続人がその相続分に応じて権利を承継する。

ウ 相続人は、遺産の分割までの間は、相続開始の時に存した金銭を相続財産として保管している他の相続人に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を求めることはできない。

エ 相続の開始後認知によって相続人となった者が遺産の分割を請求しようとする場合に、他の共同相続人において既に遺産分割協議が成立していたときは、価額のみによる支払の請求権を有する。

オ 共同相続人間において遺産分割協議が成立した場合に、相続人の一人がその協議において負担した債務を履行しないときは、その債権を有する相続人は、債務不履行を理由としてその協議を解除することができる。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第4問 登記識別情報の提供を必要とする表示に関する登記の申請をする場合において、登記識別情報を提供することができないときの手続に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、当該登記識別情報を提供することができない理由を申請情報の内容とすることを要しない。

イ 申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、事前通知又は資格者代理人による本人確認情報の提供のいずれかの方法によらなければ、登記の申請をすることができない。

ウ 所有権の登記がある土地の合筆の登記の申請につき事前通知がされる場合において、当該合筆の登記の申請が所有権の登記名義人の住所の変更の登記の申請に係る受付の日から6か月後にされているときは、登記官から当該登記名義人の登記記録上の前の住所にあてて当該合筆の登記の申請があったことの通知はされない。

エ 所有権の登記名義人が外国に住所を有する場合には、事前通知に対する申出は、通知を発送した日から4週間のうちに行わなければならない。

オ 事前通知がされた後に事前通知を受けるべき者が死亡した場合には、その相続人全員から相続があったことを証する情報を提供したとしても、登記申請の内容が真実である旨の申出をすることはできない。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

第5問 電子申請における添付情報の提供方法の特例(不動産登記令附則第5条に規定する添付情報の提供方法に関する特例。以下「特例方式」という。)により表示に関する登記を申請する場合に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 特例方式により添付情報を提供するときは、各添付情報につき書面を提出する方法によるか否かの別を申請情報の内容とすることを要しない。

イ 書面に記載されている添付情報を登記所に提出する方法は、当該書面を登記所へ持参する方法及び送付する方法のいずれによることもできる。

ウ 書面に記載されている添付情報を送付する方法により提出するときは、書留郵便又は信書便の役務であって当該信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによらなければならない。

エ 申請の却下又は取下げがあったときは、特例方式により提出された添付書面は、偽造された書面その他の不正な登記の申請のために用いられた疑いのある書面を除き、申請人に還付される。

オ 特例方式により提出された添付書面については、原本の還付を請求することができない。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イオ 5 ウエ

第6問 土地の表示に関する登記の申請情報又は添付情報に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 土地の表題登記を申請する場合には、所有者の住所を証する情報として提供する市町村長が作成した当該所有者についての印鑑に関する証明書は、作成後3か月以内のものでなければならない。

イ 土地の分筆の登記を申請する場合には、申請人は、分筆後の土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地目及び地積を申請情報の内容としなければならない。

ウ 土地の合筆の登記を申請する場合には、所有権の登記名義人が登記識別情報を提供することができないときに提供する資格者代理人が作成した本人確認情報は、作成後3か月以内のものでなければならない。

エ 書面により所有権の登記がある土地の合筆の登記を申請する場合には、当該登記の申請のためにのみ作成された委任状については、原本の還付を請求することができない。

オ 会社法人等番号を有する法人が土地の地目の変更の登記を申請する場合には、当該会社法人等番号を申請情報と併せて提供しなければならない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第7問 土地の表示に関する登記の申請の代理に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいものの組合せ**は、後記1から5までのうち、どれか。

ア 委任状において、A、B及びCの3人が登記の申請について代理人として選任されていることが明らかである場合には、A、B及びCは、特に共同代理の定めがされていないときであっても、共同して登記の申請の手続を代理しなければならない。

イ Aが所有権の登記名義人である土地の合筆の登記の申請について委任を受けた代理人Bが死亡したときは、Bを単独で相続したCは、AからBへの委任状及び相続を証する情報を添付して当該登記を申請することができる。

ウ 委任による代理人により土地の分筆の登記を申請した後に、申請意思の撤回により当該代理人が当該登記の申請を取り下げるときは、当該登記の申請の取下げに関する委任状を添付しなければならない。

エ 未成年者が所有する土地の地積の更正の登記の申請の委任を親権者から受けた代理人は、その後に当該親権者について破産手続開始の決定がされたときは、当該登記を申請することができない。

オ 所有権の登記名義人から土地の地目の変更の登記の申請の委任を受けた代理人は、当該登記を申請するまでの間に所有権の登記名義人が死亡したときであっても、当該登記を申請することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第8問 地目の変更の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、
後記1から5までのうち、どれか。

ア Aが所有権の登記名義人である土地について、AがBに売却した後、その旨の所有権の移転の登記をする前に地目に変更が生じた場合、当該移転の登記をするまでの間は、Aが、当該土地の地目の変更の登記の申請をしなければならない。

イ 甲土地と乙土地が別の地目で登記されているときは、地目の変更の登記と合筆の登記の申請は、一の申請情報によってすることができない。

ウ 地上権を敷地権とする敷地権である旨の登記がされた土地の地目の変更の登記の申請は、当該土地を敷地権の目的とする区分建物の所有権の登記名義人がしなければならない。

エ 地目を畑から宅地に変更する登記の申請をするときは、当該登記の原因日付として、その現状の変更が生じた日ではなく、農地法所定の許可があった日を申請情報の内容としなければならない。

オ 地目の変更が数回あった土地について、いずれも地目の変更の登記がされていないときは、登記記録上の地目から直接現在の地目に変更する登記を申請することができる。

1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

第9問 土地の分筆の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 土地の分筆の登記をし、分筆後の一筆の土地につき所有権の移転の登記をした後、当該分筆の登記の申請の際に添付情報として提供した地積測量図の分筆線に誤りがあることが発見された場合には、地図の訂正の申出により地図の分筆線を訂正することができる。

イ A及びBが所有権の登記名義人である土地に共有物分割禁止の定めのある登記がある場合であっても、A及びBは、当該土地の分筆の登記を申請することができる。

ウ A及びBが所有権の登記名義人である土地の分筆の登記を書面により申請する場合において、その申請書が2枚以上であるときは、A又はBのいずれかが、各用紙のつづり目に契印すれば足りる。

エ 市街地地域内の土地の分筆の登記を申請する場合において、その土地を管轄する登記所に備え付けられている地図が乙1の精度区分で作成されており、かつ、当該土地の分筆前の地積と分筆後の地積の差が分筆前の地積を基準にして乙1の精度区分の限度内であるときは、地積に関する更正の登記の申請を要しない。

オ 区分建物である建物の登記記録の表題部に敷地権の種類として賃借権が記録されている土地の分筆の登記は、当該区分建物において管理組合の理事長が管理者として定められているときは、当該理事長が単独で申請することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第10問 合筆の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 地役権の登記がある承役地の合筆の登記を申請する場合において、地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるときは、当該地役権設定の範囲を申請情報の内容としなければならない。

イ 甲土地及び乙土地の地目がいずれも雑種地で、甲土地の地積測量図における面積が9.0173平方メートル、乙土地の地積測量図における面積が3.3057平方メートルであるときは、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記の申請情報の内容とする合筆後の地積は、12.32平方メートルである。

ウ 甲土地及び乙土地の地目がいずれも保安林であるときは、保安林としての指定が解除されない限り、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記を申請することができない。

エ 甲土地及び乙土地にいずれも質権の設定の登記がされている場合において、当該質権の設定の登記の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ときは、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記を申請することができる。

オ 甲土地及び乙土地にいずれも信託の登記がされている場合には、当該信託の登記について各信託目録に記録された当該信託の登記の登記事項が同一であっても、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記を申請することができない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第11問 地積測量図又は地役権図面に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものは、
幾つあるか。

なお、これらはいずれも書面であるものとする。

ア 地積測量図は、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。

イ 地役権図面は、土地の状況その他の事情により適当でないときを除き、250 分の 1
の縮尺により作成しなければならない。

ウ 地積測量図の縮尺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ときは、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。

エ 地役権図面つづり込み帳につづり込まれた地役権図面は、閉鎖した日から 30 年間
保存される。

オ 地積測量図に、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した
場合には、方位を記録することを要しない。

1 1 個 2 2 個 3 3 個 4 4 個 5 5 個

第12問 建物の構造及び床面積に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているものの組合せ**は、後記1から5までのうち、どれか。

ア 共同住宅として登記されている甲建物を、階層的に区分してその一部を1個の建物とする場合において、建物の構造を記録するときは、屋根の種類を記録することを要しない。

イ 2階建ての甲建物がガード下に新築された場合において、建物の構造を記録するときは、階数による区分として「ガード下2階建」と記録する。

ウ 一室の一部に天井の高さが1.5メートル未満の部分がある場合、その部分は当該一室の面積に算入しない。

エ 駐車場の上屋を有する乗降場及び荷物積卸場の床面積は、地下道設備があるときは、その上屋の占める部分の乗降場及び荷物積卸場の面積に当該地下道設備の面積を算入して計算する。

オ 建物に附属する屋外の階段は、雨除けの屋根や手すりが設置されている場合であっても、床面積に算入しない。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第13問 甲建物からその附属建物を分割して乙建物とする建物の分割の登記(以下「本件分割登記」という。)に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいものの組合せ**は、後記1から5までのうち、どれか。

ア 甲建物に抵当権の登記がある場合において、本件分割登記の申請情報と併せて、当該抵当権の登記名義人が当該抵当権を分割後の乙建物について消滅させることを承諾したことを証する情報が提供されたときは、当該抵当権の登記は分割後の甲建物のみ
に存続することになる。

イ 本件分割登記を申請する場合において、甲建物に共用部分である旨の登記があるときは、建物の所有者を証する情報の添付を要しない。

ウ 甲建物の附属建物の所有権を取得した者は、甲建物の所有権の登記名義人に代位して、本件分割登記を申請することはできない。

エ 本件分割登記に係る分割により不動産所在事項に変更が生じたときは、変更後の不動産所在事項、分割により変更した旨及び変更前の不動産所在事項を抹消する記号が記録される。

オ 分割前の甲建物について現に効力を有する所有権の登記がされた後当該分割に係る附属建物の新築による当該分割前の甲建物の表題部の登記事項に関する変更の登記がされていたときは、乙建物の登記記録に当該所有権の登記が転写される。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第14問 建物の合併の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 甲建物と乙建物の所有権の登記名義人が同一である場合において、当該所有権の登記名義人が死亡しているときは、相続による所有権の移転の登記をした後でなければ、乙建物を甲建物の附属建物とする建物の合併の登記を申請することはできない。

イ 甲建物の所有権の登記名義人が住所を移転し、その後に当該所有権の登記名義人が乙建物の所有権を取得し、その旨の登記をした場合において、甲建物について住所の変更の登記がされていないときは、住所の変更を証する情報を提供したとしても、乙建物を甲建物の附属建物とする建物の合併の登記を申請することができない。

ウ 一棟の建物に属する甲区分建物と乙区分建物について、その所有権の登記名義人が同一で、互いに接続している場合には、効用上一体の関係にないときであっても、区分合併の登記を申請することができる。

エ 甲建物と乙建物の合併の登記を申請する場合には、従来の各階平面図の床面積に変更がないため、当該合併後の各階平面図を添付することを要しない。

オ 甲建物と乙建物の表題部所有者が同一である場合において、当該表題部所有者が乙建物を甲建物の附属建物とする建物の合併の登記を申請するときは、その印鑑に関する証明書を添付することを要しない。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イオ 5 ウエ

第15問 合体後の建物についての建物の表題登記及び合体前の建物についての建物の表題部の登記の抹消(以下「合体による登記等」と総称する。)に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 表題登記がない甲建物と所有権の登記がある乙建物が合体した後に合体前の乙建物の所有権の登記名義人となった者は、その者に係る所有権の登記があった日から1か月以内に、合体による登記等を申請しなければならない。

イ 所有権の登記名義人が同一である建物が合体し、合体前の各建物につき存していた抵当権の登記が合体後の建物に存続すべきものである場合において、当該抵当権の登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号、登記原因及びその日付並びに登記名義人がいずれも同一であるときは、合体前の各建物の所有権の登記名義人が同一でないとみなした場合の持分を合体による登記等の申請情報の内容とすることを要しない。

ウ Aが所有者である表題登記がない甲建物とBが表題部所有者である乙建物が合体した場合において、合体による登記等の申請は、A又はBが単独で申請することができる。

エ 表題登記がある甲建物と所有権の登記がある乙建物が合体し、合体による登記等の申請がされた場合において、合体前の乙建物に賃借権の登記がされているときは、当該賃借権の登記を合体後の建物の登記記録の権利部の相当区に移記しなければならない。

オ 主たる建物とその附属建物が合体した場合は、合体による登記等を申請しなければならない。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第16問 区分建物の表題部に関する登記の申請に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいものの組合せ**は、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

ア 区分建物である建物を新築した株式会社 A を株式会社 B が吸収合併したときは、株式会社 B は、同社を表題部所有者とする区分建物の表題登記を申請することができる。

イ 区分建物の表題登記をその原始取得者の相続人が申請するときは、所有権を証する情報の一部として相続を証する情報を提供しなければならない。

ウ 敷地権があるのにその登記をしないで区分建物の表題登記がされていた場合において、建物の表題部の更正の登記を申請するときは、敷地権の表示の登記原因及びその日付も申請情報の内容としなければならない。

エ 表題登記がない区分建物の処分の制限の登記の嘱託は、当該区分建物が属することとなった一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の嘱託と併せてすることを要しない。

オ 敷地権となる敷地の所有権の登記名義人の表示と専有部分の所有権の登記名義人の表示とが一致していないときは、敷地権の発生を原因とする区分建物の表題部の変更の登記の申請は、添付情報として各所有者の同一性を証する情報を提供してすることができる。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第17問 建物図面及び各階平面図に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているものの**組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 建物図面及び各階平面図には、作成の年月日を記録し、申請人及び作成者が記名押印しなければならない。

イ 建物の敷地が分筆されたことに伴い、建物の所在する土地の地番を変更する旨の建物の表題部の変更の登記を申請する場合には、変更後の建物図面を提供しなければならない。

ウ 各階平面図を作成する場合において、その用紙に余白があるときは、その余白を用いて建物図面を作成することができる。

エ 地下1階付き2階建の建物の表題登記の申請情報に添付する建物図面には、地下1階部分を朱書しなければならない。

オ 共用部分である旨の登記がある建物について共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合において、当該建物の表題登記を申請するときは、建物図面及び各階平面図を提供することを要しない。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

第18問 筆界特定に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいものの組合せは**、後記1から5までのうち、どれか。

ア 対象土地の一を共通にする複数の筆界特定の申請は、一の筆界特定申請情報によって申請することができる。

イ 筆界特定の申請をする場合において、関係土地の所有者が筆界として特定の線を主張しているときは、その線を筆界特定申請情報の内容としなければならない。

ウ 筆界特定の申請があった場合において、当該筆界特定の申請人及び関係人が筆界特定登記官に対し対象土地の筆界についての資料を書面で提出するときは、当該書面の原本を提出しなければならない。

エ 筆界特定登記官が筆界特定書を作成し、筆界特定の申請人に対して筆界特定の通知を発送した後は、当該申請人は、筆界特定の申請を取り下げることができない。

オ 筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る判決が確定したときは、当該筆界特定は、その全ての効力を失う。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第19問 登録免許税に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものは、幾つあるか。

ア 敷地権の登記がある土地について分筆の登記を申請するときは、登録免許税は課されない。

イ いずれも所有権の登記がない甲土地と乙土地を合筆する合筆の登記を申請するときは、納付すべき登録免許税の額は1,000円となる。

ウ 表題登記がない建物と表題登記のみがある建物が合体して1個の建物となったことによる合体による登記等を申請するときは、納付すべき登録免許税の額は1,000円となる。

エ 所有権の登記がある甲建物の登記記録から甲建物の附属建物を分割して、これを乙建物の附属建物としようとする場合において、建物の分割の登記と建物の合併の登記を一の申請情報によって申請するときは、納付すべき登録免許税の額は3,000円となる。

オ 私人を所有権の登記名義人とする土地の一部を取得した地方公共団体が、代位による分筆の登記を嘱託するときは、登録免許税は課されない。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

第20問 土地家屋調査士X又は土地家屋調査士法人Yが行う筆界特定手続代理関係業務に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、Yは、社員が2名の土地家屋調査士法人であるものとする。

ア XがYの社員としてその業務に従事していた期間内に、Yが筆界特定手続代理関係業務に関するものとして依頼を承諾した事件については、Xが自らこれに関与していなかった場合であっても、Xは、Yを脱退した後、当該事件の相手方から、当該事件についての筆界特定手続代理関係業務を受任することができない。

イ XがYの社員である場合には、Xは、Yの総社員の同意が得られたときに限り、自己又は第三者のために筆界特定手続代理関係業務を行うことができる。

ウ XがYの社員である場合において、Yが筆界特定手続代理関係業務に関し依頼者に対して負担することとなった債務をYの財産をもって完済することができないときは、Xは、連帯して、その弁済の責任を負う。

エ XがYの社員である場合には、Yは、Xが筆界調査委員として職務上取り扱った事件について、筆界特定手続代理関係業務を取り扱うことができない。

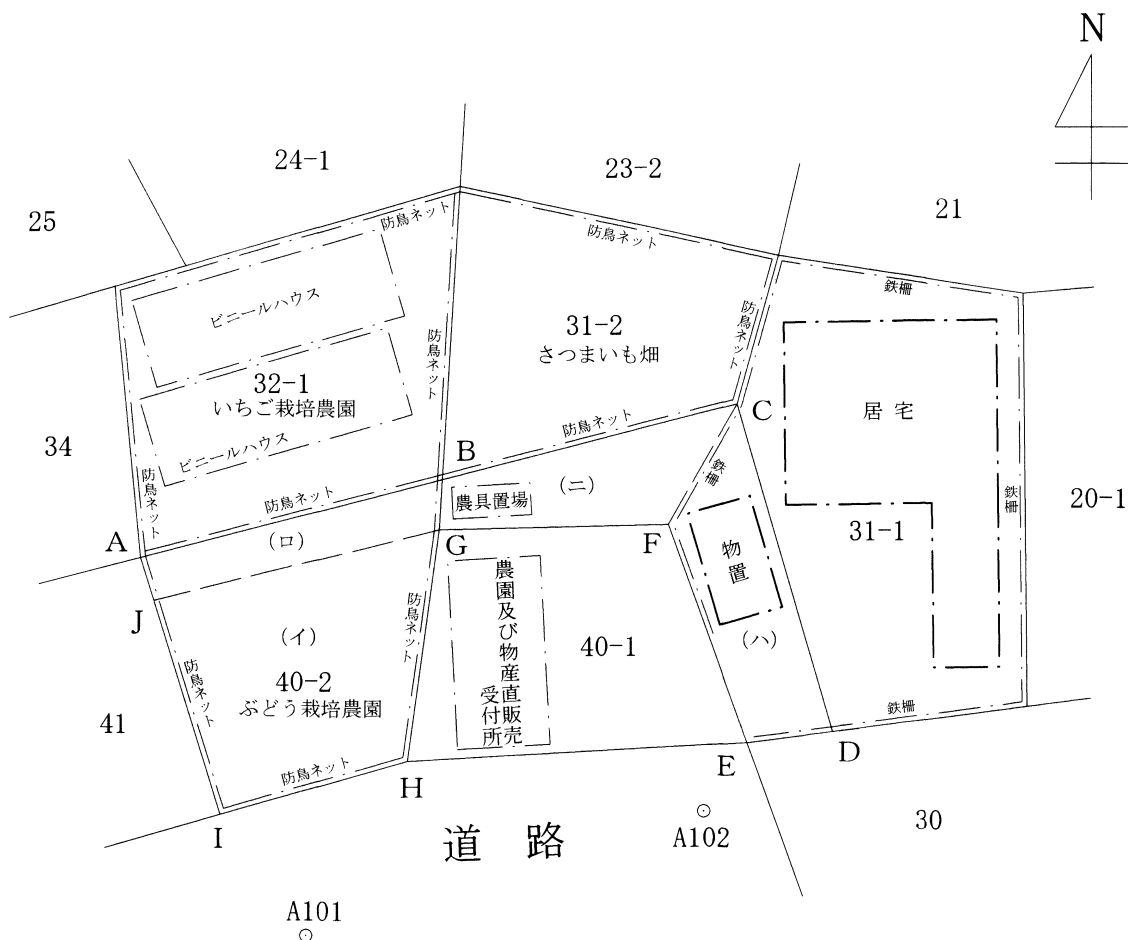
オ XがYの使用人であって、Aから筆界特定手続代理関係業務に関する事件を受任している場合には、Yは、Aが同意したときであっても、当該事件の相手方であるBから、当該事件についての筆界特定手続代理関係業務を受任することができない。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第21問 土地家屋調査士法務民子は、甲野太郎から、次の〔調査素図〕に示すA市B町一丁目31番2の土地(以下「甲土地」という。), 32番1の土地(以下「乙土地」という。), 40番1の土地(以下「丙土地」という。), 40番2の土地(以下「丁土地」という。)及び無番地の土地(B, C, D, E, F, G及びBの各点を順次直線で結んだ部分。以下「戊土地」という。)の登記に関する相談を受け、**【土地家屋調査士法務民子の聴取記録の概要】**のとおり事情を聴取し、必要な表示に関する登記の申請手続等の代理について依頼を受け、**【土地家屋調査士法務民子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。

以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

〔調査素図〕



(注) 〔調査素図〕中、A点からI点までの各点は、筆界点の位置を示す。J点は、A点とB点を結ぶ直線と平行なG点を通る直線と、A点とI点を結んだ直線上の交点である。

実線は、筆界を示す。C点とF点を結んだ点線及びG点とJ点を結んだ点線は、土地の分割線を示す。

A101点とA102点はA市基準点を示す。

問1 土地家屋調査士法務民子の測量結果からD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 戊土地について必要となる登記は何か、また、その申請を一の申請情報によって申請することができるか否か及びその理由について、「地目」、「取得原因」及び「登記原因」の語句を使用して、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欄の登記申請書の空欄を埋めて、丁土地の登記の申請書を完成させなさい。ただし、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 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 地積測量図には、今回の測量成果である座標値から求めた筆界点間の辺長を、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までを記載すること。
- 5 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とし、座標値を記載することを要しない。
- 7 A市基準点成果表を用いて行う測量においては、距離に関する補正計算は行わないものとする。
- 8 解答に当たって関数の値が必要となる場合には、次の【三角関数真数表】の値を用いること。
- 9 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。

【三角関数真数表】

角度	sin	cos	tan
11° 07' 59"	0.1931	0.9812	0.1968
25° 20' 05"	0.4279	0.9038	0.4734
61° 09' 00"	0.8759	0.4825	1.8152
63° 08' 00"	0.8921	0.4519	1.9740
75° 00' 00"	0.9659	0.2588	3.7321
76° 49' 41"	0.9737	0.2279	4.2729
76° 59' 56"	0.9744	0.2250	4.3311

【土地家屋調査士法務民子の聴取記録の概要】

- 1 甲野太郎は、甲土地をさつまいも畑、乙土地をいちご狩り用のいちご栽培農園、丁土地をぶどう狩り用のぶどう栽培農園として利用している。
- 2 甲野太郎は、近い将来乙土地のいちご栽培農園を拡張するため、丁土地を(イ)部分と(ロ)部分に分割して、(イ)部分をぶどう栽培農園に、(ロ)部分をいちご栽培農園にしたい意向を示している。また、(ロ)部分は乙土地に合筆して、これを担保にいちご栽培農園拡張のための融資を受ける予定である。
- 3 甲野太郎は、丙土地と戊土地の(ニ)部分に永続性のない小屋をそれぞれに設けて、農園及び物産直販売の受付所並びに農具置場として一体利用している。
- 4 甲野太郎は、31番1の土地上にある居宅に居住しており、戊土地の(ハ)部分には居宅の附属建物となる物置を建てて、一体利用している。
- 5 甲野太郎は、戊土地の(ニ)部分を時効取得、(ハ)部分を売払いの手続によって、財務省から所有権を取得済みであるが、関係する登記は一切されていない。
- 6 甲野太郎は、登録免許税額が最も少なくなる方法によって登記を申請することを希望している。

【土地家屋調査士法務民子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) 登記記録に関する調査の結果

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 31 番 1

地 目 宅地

地 積 528.45 m^2

(権利部)

甲 区 順位 2 番 所有権移転

A市B町一丁目 16 番 1 号 甲野太郎

乙 区 なし

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 31 番 2

地 目 畑

地 積 271 m^2

(権利部)

甲 区 順位 2 番 所有権移転

A市B町一丁目 16 番 1 号 甲野太郎

乙 区 なし

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 32 番 1

地 目 畑

地 積 351 m^2

(権利部)

甲 区 順位 2 番 所有権移転

A市B町一丁目 16 番 1 号 甲野太郎

乙 区 なし

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 40 番 1

地 目 雑種地

地 積 268 m^2

(権利部)

甲 区 順位 3 番 所有権移転

A市B町一丁目 16 番 1 号 甲野太郎

乙 区 なし

(表題部)

所 在 A市B町一丁目

地 番 40 番 2

地 目 畑

地 積 276 m^2

(権利部)

甲 区 順位 3 番 所有権移転

A市B町一丁目 16 番 1 号 甲野太郎

乙 区 なし

(2) 地図等に関する調査の結果

甲土地、乙土地、丙土地、丁土地及び戊土地の地域には、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。

また、近傍類似の土地についての地図の縮尺は、500 分の 1 であった。

(3) 地積測量図に関する調査の結果

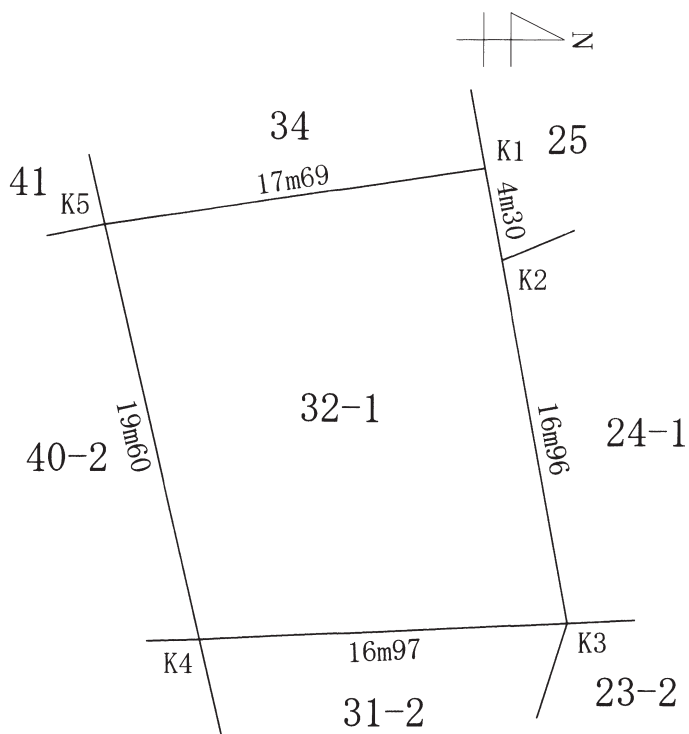
※ 32 番 1 の地積測量図より一部抜粋

座 標 求 積 表

地 番	32番1		
測 点	X _n	Y _n	(略)
K1	366.00	262.58	4805.2140
K2	366.80	266.81	1029.8866
K3	369.86	283.49	-3937.6761
K4	352.91	284.25	-6071.5800
K5	348.50	265.15	3470.8135
	倍面積		-703.3420
	面 積		351.67100
	地 積		351 m ²

基本三角点等の名称及び座標値

名 称	X 座 標	Y 座 標
A101	325.32	272.32
A102	333.27	301.99



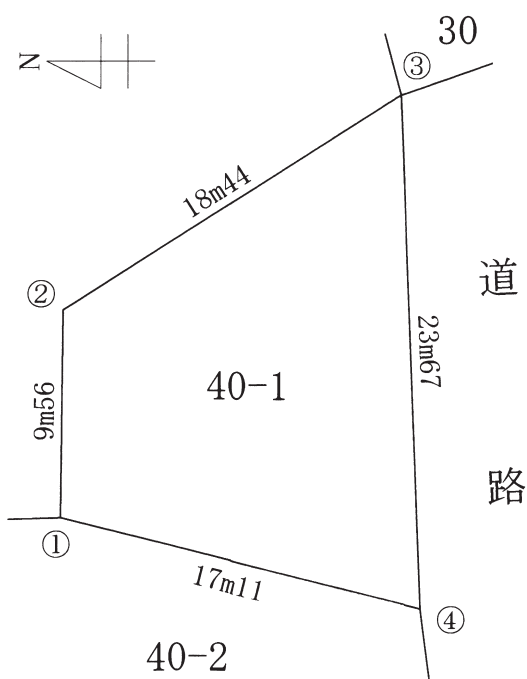
※ 40 番 1 の地積測量図より一部抜粋

座 標 求 積 表

地 番	40番1		
測 点	X _n	Y _n	(略)
①	350.47	284.32	4696.9664
②	350.40	293.88	-4590.4056
③	334.85	303.80	-5018.7760
④	333.88	280.15	4375.9430
	倍面積		-536.2722
	面 積		268.13610
	地 積		268 m ²

基本三角点等の名称及び座標値

名 称	X 座 標	Y 座 標
A101	325.32	272.32
A102	333.27	301.99



ア 乙土地及び丙土地については、地積測量図が備え付けられているが、地積及び筆界点間の距離は、地積測量図と一致していることを確認した。

イ 丁土地については地積測量図が備え付けられていないが、地積は、公差の範囲内であることを確認した。

(4) A市における公共基準点の調査の結果

A市において、公共基準点の調査を行った結果、各基準点の状態は正常であり、世界測地系の承認を受けていることを確認した。

(5) A市道路管理課における道路境界の調査の結果

A市道路管理課において、道路境界の調査を行った結果、丙土地、丁土地及び戊土地については道路境界の確定がされていた。

また、今回の測量の結果とA市備付道路境界図が一致していることを確認した。

(6) 戊土地に関する調査の結果

戊土地を管轄する財務局において、戊土地に関する調査をした結果、戊土地は元来無番地であった。

2 甲土地、乙土地、丙土地、丁土地及び戊土地の利用状況、境界標の状況並びに立会及び測量の結果

(1) 甲土地、乙土地、丙土地、丁土地及び戊土地の利用状況

各土地の利用状況は、【土地家屋調査士法務民子の聴取記録の概要】のとおりである。

なお、各土地の周辺地域は市街地地域に該当する。

(2) 境界標の状況に関する調査

A点からG点までの各点にはコンクリート杭が設置されており、H点及びI点には金属標が設置されている。

(3) 立会等

ア A市道路管理課職員及び戊土地を管轄する財務局職員から、道路及び無地番の土地について、それぞれ境界の確認が得られた。

イ 隣接地の所有者と既存の境界標を確認したところ、問題は認められなかったので、J点にコンクリート杭を設置した。

(4) 測量の結果

ア A市基準点であるA101点とA102点及び関連する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、〔A市基準点成果表〕の値をもって、筆界点の観測を行い、次のとおり観測値と筆界点の座標値を得た。

(ア) 〔A市基準点成果表〕

名 称	X座標(m)	Y座標(m)
A101	325.32	272.32
A102	333.27	301.99

(イ) 〔測量によって得られた観測値〕

器械点をA102としたときの観測値

視準点	観測角	水平距離(m)
A101	0°01'00"	省略
D	168°09'00"	5.18

(ウ) 〔測量によって得られた座標値〕

名 称	X座標(m)	Y座標(m)
I	332.29	268.34

(注) 1 観測角は、右回りの角度を示す。

2 北は、X軸正方向に一致する。

第22問 丙山一郎と妻の丙山恵子(以下「丙山ら」という。)は、丙山恵子の父親である乙山和雄が一人で居住している家屋番号5番27の建物(以下「既存建物」という。)の敷地内に、乙山和雄の今後の介護等を考え、丙山らが居住するための新館(以下、単に「新館」という。)の建築工事を計画した。

現地は丘陵を背にした勾配のある土地であるが、現在更地となっている隣地所有者から建築資材の運び入れや工事車両の駐車の手配も得られて着工の運びとなり、平成28年7月21日に無事工事の完了と引渡しを受けた。

土地家屋調査士民事花子は、丙山ら及び乙山和雄から、新館を建築したことに伴う登記に関する相談を受け、**【事実関係】**のとおり事情を聴取し、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ついて必要な調査及び測量の依頼を受けて現地を調査・測量し、**【登記記録等の内容】**のとおり登記記録等を調査して、平成28年8月10日、既存建物について建物の表題部の変更の登記を申請した。

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 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平成28年8月10日に申請した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が問1の登記を申請した理由を、「構造上の独立性」、「利用上の独立性」及び「一不動産一登記記録の原則」の語句を使用して、別紙第22問答案用紙の第2欄に記載しなさい。

問3 別紙第22問答案用紙の第3欄を用いて、土地家屋調査士民事花子が平成28年8月10日に申請した登記の申請書に添付する建物図面及び各階平面図を完成させなさい。

(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。

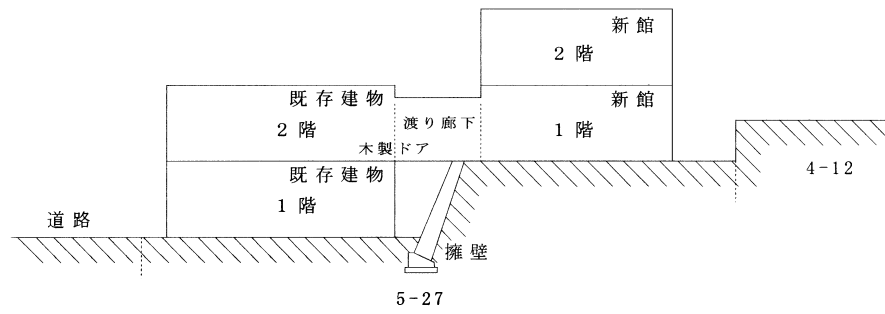
4 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【事実関係】

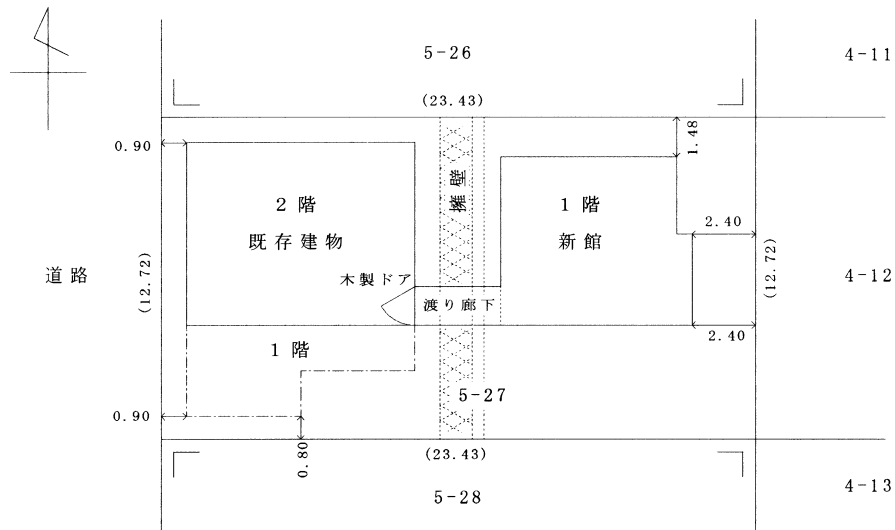
- 1 丙山一郎は乙山和雄の承諾を得た上で、株式会社橋本工務店(代表取締役橋本幸夫)との間で建築工事の請負契約を締結して、渡り廊下を含む新館の建築工事を行った。
- 2 新館と既存建物とは渡り廊下により接続し、新館に勝手口等は設けられておらず、既存建物と新館の地盤面の高低差から、道路等敷地外への出入りについては既存建物の2階の居間を通じて既存建物の1階の玄関を使用せざるを得ない状態となっている。
- 3 新館の建築費用と既存建物との渡り廊下による接続加工の工事費用については、丙山一郎が資金を全額拠出した。
- 4 建築工事中も乙山和雄は住所を移転することなく既存建物に居住し続け、住所は既存建物の登記記録に記録されたものから変動がない。
- 5 丙山らは、D市E町一丁目2番5号に住所を有するが、平成28年8月末までに新館に転居する予定である。
- 6 既存建物及び新館の調査の結果
 - (1) 既存建物及び新館の構成材料は柱・梁ともに軽量鉄骨を使用し、屋根材はガルバリウム鋼板を使用している。なお、既存建物については、新築時から今回に至るまで増改築を行った形跡はなく、登記所に備え付けられている図面と現況は整合している。
 - (2) 渡り廊下部分は構造・屋根材とも新館と同様である。基礎により定着し、周壁を有して外気と分断されている。なお、渡り廊下の築造時期は、新館の完成と同時期である。
 - (3) 既存建物と渡り廊下部分とは木製のドアで仕切られている。
 - (4) 軽量鉄骨柱は両側が被覆されており、既存建物の柱と新館の柱の太さは、同一である。
- 7 丙山一郎の所有権に関する登記手続は、土地家屋調査士民事花子が平成28年8月10日にした申請に係る登記が完了した後、司法書士に依頼して行う予定である。
- 8 後記〔見取図〕及び〔新館各階平面図〕は、現地調査を行った際に、簡易に作成したものである。
 - (1) 距離の単位はメートルである。
 - (2) 建物の測定値は、軽量鉄骨の柱の中心からの距離である。
 - (3) 建物の隅角部は全て直角である。
 - (4) 建物の位置を特定する数値は境界から建物外壁までの距離である。
 - (5) 階層の表記は既存建物・新館のそれぞれの地盤面を基準にしている。
 - (6) 〔新館各階平面図〕の○は各階の重なる部分を示す。

〔見取図〕

① 南側立面図

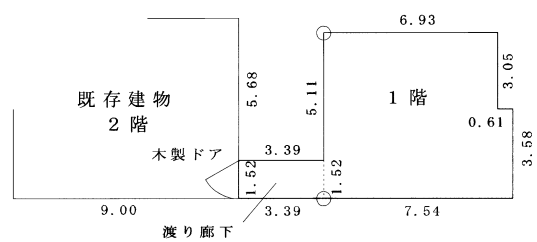


② 配置図

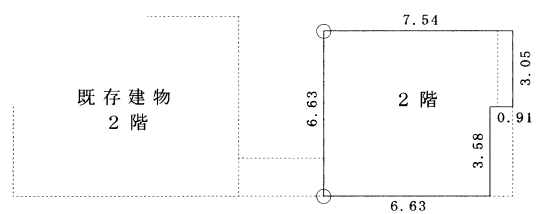


〔新館各階平面図〕

新館 1 階



新館 2 階



【登記記録等の内容】

1 既存建物の敷地の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町二丁目

地 番 5 番 27

地 目 宅地

地 積 298.03 m²

(権利部)

甲区 2 番 A市B町二丁目 5 番 10 号 乙山和雄

乙区 (登記事項なし)

2 既存建物の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町二丁目 5 番地 27

家屋番号 5 番 27

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 89.10 m²

2 階 64.80 m²

原 因 平成 17 年 5 月 1 日新築

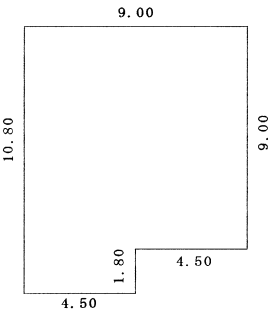
(権利部)

甲区 1 番 A市B町二丁目 5 番 10 号 乙山和雄

乙区 1 番 記載省略

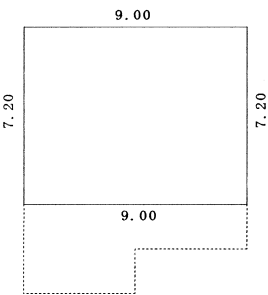
3 既存建物の各階平面図の抜粋

1 階



求 積 表		
1.80 *	4.50 =	8.1000
9.00 *	9.00 =	81.0000
合 計		89.1000
床 面 積		89.10㎡

2 階



求 積 表		
7.20 *	9.00 =	64.8000
床 面 積		64.80㎡

〔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						
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	(この欄記入不要)	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①	<input type="radio"/> ①		
	<input type="radio"/> ②	<input type="radio"/> ②	<input type="radio"/> ②	<input type="radio"/> ②	<input type="radio"/> ②		
	<input type="radio"/> ③	<input type="radio"/> ③	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> ③	<input type="radio"/> ③		
	<input type="radio"/> ④	<input type="radio"/> ④	<input type="radio"/> ④	<input type="radio"/> ④	<input type="radio"/> ④		
	<input type="radio"/> ⑤	<input type="radio"/> ⑤	<input type="radio"/> ⑤	<input type="radio"/> ⑤	<input type="radio"/> ⑤		
	<input type="radio"/> ⑥	<input type="radio"/> ⑥	<input type="radio"/> ⑥	<input type="radio"/> ⑥	<input checked="" type="radio"/>		
	<input type="radio"/> ⑦	<input type="radio"/> ⑦	<input type="radio"/> ⑦	<input type="radio"/> ⑦	<input type="radio"/> ⑦		
	<input type="radio"/> ⑧	<input type="radio"/> ⑧	<input type="radio"/> ⑧	<input type="radio"/> ⑧	<input type="radio"/> ⑧		
	<input type="radio"/> ⑨	<input type="radio"/> ⑨	<input type="radio"/> ⑨	<input type="radio"/> ⑨	<input type="radio"/> ⑨		
						試験区分 <input checked="" type="radio"/> ②	

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