

(30) 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。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、多肢択一式問題が50点満点、記述式問題が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欄の解答は、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 答案用紙への記入は、**鉛筆(B又は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。
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。
- (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、無効なものとして扱われます。
- (11) 試験問題に関する質問には、一切お答えいたしません。
- (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 行為能力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 未成年後見人が選任されている未成年者については、後見開始の審判をして成年後見人を付することができない。

イ 成年被後見人が日用品を買い受けた場合には、その売主が買主について後見が開始していることを知らなかったときであっても、買主の成年後見人は、当該日用品の売買契約を取り消すことができる。

ウ 被保佐人に十分な判断能力がある場合には、被保佐人と契約を締結しようとする者は、家庭裁判所に対し、利害関係人として、保佐開始の審判の取消しを請求することができる。

エ 被保佐人は、保証契約を締結する前にその行為をすることについて保佐人の同意を得たとしても、自己の判断でその保証契約の締結をやめることができる。

オ 本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要である。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第2問 付合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 土地を使用する権原を有しない者が当該土地に小麦の種をまき、これを育てた場合には、成育した小麦の所有権は、種をまいた者に帰属する。

イ 建物の賃借人が賃貸人の承諾を得て当該建物を増築した場合であっても、その増築部分が取引上の独立性を有しないときは、当該賃借人は、当該増築部分の所有権を取得しない。

ウ BがAからAの所有する土地を買い受けて立木を植栽した後に、Cが当該立木とともに当該土地をAから買い受けてその所有権の移転の登記を備えた場合には、Bは、当該立木につき対抗要件を備えていなくとも、Cに対し、当該立木の所有権を主張することができる。

エ Aが所有する甲動産に甲動産の賃借人Bが所有する乙動産が付合したときは、甲動産が主たる動産であったとしても、Bは、乙動産の所有権を失わない。

オ 不動産の付合によって付合した物の所有権を喪失し、損失を受けた者は、当該不動産の付合によって所有権を取得した者に対し、その償金を請求することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第3問 Aを被相続人とする代襲相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 Aの死亡時に、その直系卑属がなく、かつ、Aの父Bは既に死亡している場合には、Bの母Cは、Bを代襲してAの相続人となる。

イ Aの子BがAの死亡の後にAの相続を放棄した場合には、Bの子Cは、Bを代襲してAの相続人となる。

ウ Aが家庭裁判所に請求してその子Bについて推定相続人の廃除をした後に死亡した場合には、Bの廃除後からAの死亡時までの間に出生したBの子Cは、Bを代襲してAの相続人となる。

エ Aの相続人となるべき者が兄Bのみである場合において、B及びBの子CがAの死亡時に既に死亡しているときは、Cの子Dは、B及びCを代襲してAの相続人となる。

オ Aの子Bが故意にAを死亡するに至らせたために刑に処せられた場合には、Bの子Cは、Bを代襲してAの相続人となる。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第4問 表示に関する登記の申請情報及び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 同一の登記所に対して同時に二以上の申請をする場合において、各申請に共通する添付情報を一の申請の申請情報と併せて提供するときは、当該添付情報を当該一の申請の申請情報と併せて提供した旨を他の申請の申請情報の内容としなければならない。

イ 会社法人等番号を有しない法人が土地の地積に関する更正の登記を申請するときは、作成後3月以内の当該法人の代表者の資格を証する情報を添付情報として提供しなければならない。

ウ 表題部所有者の相続人が土地の分筆の登記を申請する場合において、その相続に関して法定相続情報一覧図の写しを添付情報として提供するときは、当該登記の申請人は、その表題部所有者の相続人である旨を申請情報の内容とする必要はない。

エ 電子申請により所有権の登記のある土地の合筆の登記の申請をする場合には、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)により、登記識別情報が記載された書面を添付情報として登記所に提出することができる。

オ 電子申請をした土地の地目に関する変更の登記の申請情報に補正することができる不備がある場合において、登記官が定めた相当の期間内に当該登記の申請人がその不備を補正するときは、当該登記の申請人は、電子情報処理組織を使用する方法により当該申請情報の補正をしなければならない。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第5問 次の対話は、登記官による調査に関する教授と学生の対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

教授： 登記官による調査について考えてみましょう。

登記官は、不動産の表示に関する登記について、不動産登記法の規定により申請をすべき事項で申請のないものを発見したときは、直ちに職権でその登記をしなければなりませんか。

学生：ア 登記官は、直ちに職権でその登記をすることなく、その申請の義務がある者に登記の申請を催告することとされています。

教授： 次に、登記官が行う土地の表示に関する登記についての实地調査では、どのような事項を調査することになりますか。

学生：イ 土地の表示に関する登記についての实地調査では、その土地の地目や地積、筆界を調査することはできますが、表題登記がされていない土地の所有者が誰であるかを調査することはできません。

教授： 登記官が实地調査を行う時間帯に制限はありますか。

学生：ウ 登記官は、日出から日没までの間に限り、实地調査を行うことができます。

教授： 登記官は、登記所の職員に实地調査を行わせることができますか。

学生：エ 登記官は、自ら实地調査を行わなければならないので、登記所の職員に实地調査を行わせることはできません。

教授： 最後に、登記官による实地調査において不動産の検査を妨げた土地の所有者に対する刑事罰は定められていますか。

学生：オ 不動産登記法上、そのような刑事罰は定められていません。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第6問 登記所備付地図(以下「地図」という。)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 地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとされている。

イ 地図の訂正の申出は、その地図に表示された土地の表題部所有者が二人である場合には、そのうちの一人からすることができる。

ウ 閉鎖した地図は、閉鎖した日から50年間保存される。

エ 国土調査法の規定により登記所に送付された地籍図は、地図として備え付けることを不適当とする特別の事情がある場合を除き、地図として備え付けられる。

オ 登記官は、地図に表示された土地の区画に誤りがあると認める場合であっても、その訂正の申出がない限り、訂正をすることはできない。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第7問 本人確認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 資格者代理人が本人確認情報を提供して登記を申請した場合において、登記官がその本人確認情報の内容を相当と認めることができないときは、当該申請は、直ちに却下される。

イ 資格者代理人が申請人の氏名を知らず、又は当該申請人と面識がない場合において、当該申請人から運転免許証の提示を受ける方法により本人確認を行うときは、その運転免許証は、当該資格者代理人が提示を受ける日において有効なものでなければならない。

ウ 資格者代理人が申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識がある場合に提供する本人確認情報は、当該申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識がある旨のほか、その面識が生じた経緯を明らかにするものでなければならない。

エ 資格者代理人が法人である申請人の本人確認情報を提供する場合には、当該資格者代理人は当該法人の代表者と面談しなければならない。

オ 本人確認情報と併せて提供する資格者代理人である土地家屋調査士が所属する土地家屋調査士会が発行した職印に関する証明書は、発行後3月以内のものであることを要する。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

第8問 土地の表示に関する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 抵当権の設定の登記がされている土地について、地積に関する更正の登記を申請する場合には、その申請情報と併せて、当該抵当権の登記名義人が登記記録上の地積を更正することについて承諾したことを証する情報を提供しなければならない。

イ いずれも所有権の登記がある甲土地と乙土地とを合筆する合筆の登記の申請をする場合には、その申請情報と併せて、当該合筆に係る甲土地及び乙土地それぞれの所有権の登記名義人の登記識別情報をいずれも提供しなければならない。

ウ 地番区域が相互に異なり、所有権の登記名義人が同一である甲土地と乙土地のそれぞれについて、当該登記名義人が地積に関する更正の登記を申請する場合において、甲土地と乙土地とが同一の登記所の管轄区域内にあるときは、一の申請情報により、当該申請をすることができる。

エ 所有権の登記がある甲土地から乙土地及び丙土地を分筆する分筆の登記を申請した場合において、その登記が完了したときは、分筆後のいずれの土地についても、新たな登記識別情報は通知されない。

オ 書面申請により分筆の登記を申請する場合において、受領証の交付を請求するときは、申請書の内容と同一の内容を記載した書面に地積測量図の写しを添付したものを提出しなければならない。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イオ 5 ウエ

第9問 次の対話は、土地の地目に関する教授と学生の対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、**正しいものの組合せ**は、後記1から5までのうち、どれか。

教授： 土地の地目について考えてみましょう。

公衆の遊楽のために供する土地の地目と競馬場内の馬場の地目は、同じ地目ですか。

学生：ア 公衆の遊楽のために供する土地の地目は雑種地であり、競馬場内の馬場の地目も雑種地であることから、同じ地目です。

教授： 幼稚園の園舎の敷地の地目と、その園舎と一体的に利用されている運動場の地目は、同じ地目ですか。

学生：イ 幼稚園の園舎の敷地の地目は学校用地であり、その園舎と一体的に利用されている運動場の地目も学校用地であることから、同じ地目です。

教授： 共同住宅の敷地の地目と石油タンクの敷地の地目は、同じ地目ですか。

学生：ウ 共同住宅は登記の対象となる建物ですから、その敷地の地目は宅地であるのに対し、石油タンクは登記の対象とならない建造物ですから、その敷地の地目は雑種地であるので、違う地目です。

教授： 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域にあるものの地目と変電所の敷地の地目は、同じ地目ですか。

学生：エ 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域にあるものの地目は雑種地であるのに対し、変電所の敷地の地目は宅地であるので、違う地目です。

教授： 最後に、かんがい用の水路の地目と水力発電のための排水路の地目は、同じ地目ですか。

学生：オ かんがい用の水路の地目は用悪水路であるのに対し、水力発電のための排水路の地目は雑種地であるので、違う地目です。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第10問 次のアからオまでの建造物のうち、**建物として登記することができないもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 競馬場の観覧席のうち、屋根を有しない部分

イ 土地に固定している浮船を利用した店舗

ウ ガード下を利用して築造した倉庫

エ 容易に運搬することができる切符売場

オ 廃車となった鉄道車両に基礎工事や付帯設備等を施した居宅

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第11問 次の〔文章〕の中の(①)から(⑦)までの空欄に後記の〔語句群〕の中から適切な語句を選んで入れると、建物の登記に関する文章となる。(①)から(⑦)までの空欄に入る語句の組合せとして最も適切なものは、後記1から5までのうち、どれか。ただし、文章中の【 A 】及び【 B 】には適当な語句が入るものとし、同一の数字又は記号には同一の語句が入り、異なる数字又は記号には同一の語句は入らないものとする。

〔文章〕

【 A 】とは、例えば、マンションやビルの各部屋のように、一棟の建物の(①)区分された部分で独立して(②)、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律に規定する(③)であるもの((④)を含みます。)をいいます。

したがって、マンションなどの各部屋を【 A 】として登記するには、次のⅠ及びⅡの要件が必要です。

Ⅰ 各部屋が(①)の独立性を有していること。

各部屋が、仕切り壁、床、天井等によって、他の部屋と(①)はっきり区別されていなければなりません。

Ⅱ 各部屋が(⑤)の独立性を備えていること。

各部屋が、それだけで(②)、店舗、事務所又は倉庫などの用途に使用できるものでなければなりません。

【 B 】とは、【 A 】について(③)を所有するための建物の敷地に関する権利として(⑥)の登記記録に登録されたものであって、(③)と分離して処分することができないものをいいます。

登記官は、表示に関する登記のうち、【 A 】に関する【 B 】について表題部に最初に登記をするときは、当該【 B 】の目的である(⑥)の登記記録について、(⑦)、当該登記記録中の所有権、地上権その他の権利が【 B 】である旨の登記をしなければなりません。これは、【 B 】である権利については、その旨を(⑥)の登記記録に明らかにし、その権利変動が建物の登記記録によって公示されていることを示すためです。

〔語句群〕

土地、建物、附属建物、住居、家屋、駐車場、専有部分、共用部分、
法定共用部分、規約共用部分、構造上、利用上、法令上、申請により、職権で

1	①法令上	④規約共用部分	⑥建物
2	②住居	④法定共用部分	⑦職権で
3	②駐車場	⑤構造上	⑥建物
4	③専有部分	⑤利用上	⑦職権で
5	③共用部分	⑥土地	⑦申請により

第12問 建物の表題部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 増築による建物の表題部の変更の登記後に、当該建物の登記記録の床面積に誤りがあることが判明した場合には、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その誤りを知った時から1月以内に、当該建物の表題部の更正の登記を申請しなければならない。

イ 共用部分である旨の登記がされている建物の表題部の更正の登記の申請は、当該建物の所有者全員で行うことを要する。

ウ 区分建物ではない表題登記がある建物に接続して区分建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。

エ Bが所有する土地に区分建物が属する一棟の建物を新築したAが、当該建物の完成後、Bからその土地を買い受けて、敷地権付き区分建物として当該建物の表題登記を申請した場合において、当該敷地権付き区分建物の表題部に記録される敷地権に係る登記の登記原因の日付は、当該建物の表題登記の申請日である。

オ 区分建物である建物を新築した場合において、その表題登記をする前にその所有権の原始取得者であるAが死亡したときは、Aの相続人は、表題部所有者を亡Aとする当該建物についての表題登記を申請することができる。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第13問 建物の床面積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 エレベーター室は、1階部分のみ床面積に算入される。

イ 建物に附属する屋外の階段は、その階段を利用しないと上階に上がれない場合には、床面積に算入される。

ウ 建物の内部にある煙突の一部が外部に及んでいる場合には、当該煙突の全部について各階の床面積に算入されない。

エ 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入されない。

オ 地階があるときは、その床面積は、地上階の床面積の記録の次に記録される。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第14問 附属建物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 附属建物がある建物の表題登記をする場合において、附属建物の新築の日が主である建物の新築の日と同一であるときは、附属建物の表示欄の原因及びその日付欄の記録は要しない。

イ 表題部に附属建物に関する事項を記録する場合において、当該附属建物の種類、構造及び床面積が直前に記録された附属建物の記録と同一のときは、「同上」と記録される。

ウ 附属建物の種類に関する変更の登記をする場合において、表題部に附属建物に関する記録をするときは、当該変更後の附属建物の種類、構造及び床面積が記録され、当該変更前の附属建物の符号を除くその登記事項の全部が抹消される。

エ 区分建物でない建物の登記記録において、主である建物が存在する土地の地番と附属建物である地下車庫が存在する土地の地番とが同一ではない場合には、当該附属建物が存在する土地の地番は、主である建物の表示欄の所在欄に記録されない。

オ 附属建物が主である建物と同一の一棟の建物に属する区分建物である場合において、当該附属建物に関する登記事項を記録するには、その一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番並びに構造及び床面積を記録することを要する。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第15問 建物の分割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 主である建物と附属建物との間に道路が築造されたときは、登記官は、その建物の分割の登記を職権ですることができる。

イ 共用部分である旨の登記がある建物であっても、建物の分割の登記をすることができる。

ウ 甲建物の附属建物を分割して乙建物とする建物の分割の登記を申請する場合において、甲建物を増築したことにより床面積の変更が生じているときは、当該増築による表題部の変更の登記と当該建物の分割の登記とを一の申請情報によって申請することができる。

エ 抵当権の設定の登記がされている甲建物から、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をする場合において、分割後の甲建物について当該抵当権を消滅させるときは、当該抵当権の登記名義人がその消滅を承諾したことを証する情報及び登記識別情報を提供しなければならない。

オ 甲建物について所有権の登記がされた後、附属建物を新築したことによる甲建物の表題部の変更の登記がされている場合において、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の申請をしたときは、申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしない限り、分割後の乙建物についての登記識別情報が通知される。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第16問 共用部分である旨の登記及び団地共用部分である旨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 共用部分である旨の登記がされる場合には、当該建物の表題部所有者の登記又は権利に関する登記が抹消される。

イ 規約による共用部分である旨の登記は、登記官が職権であることができる。

ウ 共用部分である旨の登記をするときは、表題部の原因及びその日付欄に当該規約の設定の年月日が記録される。

エ 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ことにより当該建物の表題登記の申請がされた場合において、当該申請に基づく表題登記がされるときは、当該建物の登記記録が閉鎖され、新たに登記記録が作成される。

オ 団地共用部分である旨の登記がある建物について、その種類を物置から集会所に変更した場合には、当該建物の所有者は、当該建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第17問 登記事項の証明等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 地積測量図の一部の写しの交付を請求することはできない。

イ 権利部に所有権の保存の登記がされているときであっても、表題部のみを記載事項とする登記事項証明書の交付を請求することはできる。

ウ 登記事項証明書の交付を請求する場合において、共同担保目録に記録された事項についても証明を求めるときは、その旨を請求情報の内容としなければならない。

エ 地図に準ずる図面の全部の写しの交付の請求は、その請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対してはすることができない。

オ 請求書を登記所に提出する方法により登記事項証明書の交付の請求をする場合において、請求人の申出により、送付の方法により登記事項証明書の交付を受けるときは、手数料のほか送付に要する費用も納付しなければならない。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第18問 登記官の処分又は不作為についての審査請求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、当該処分又は当該不作為に係る処分についての申請は、平成28年4月1日以降にされたものとする。

ア 当該登記官を監督する法務局又は地方法務局長(以下「監督法務局長等」という。)は、処分についての審査請求を理由があると認め、又は審査請求に係る不作為に係る処分をすべきものと認めるときは、当該登記官がすべき相当の処分を自らすることができる。

イ 登記官の処分に不服がある者は、当該処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過したときは、審査請求をすることができない。

ウ 監督法務局長等が審査請求につき裁決をしたときは、当該監督法務局長等は、裁決書の謄本及び審理員意見書の写しを審査請求人及び登記官に交付する。

エ 監督法務局長等は、審査請求に係る不作為に係る処分についての申請を却下すべきものと認めるときは、登記官に当該申請を却下する処分を命じなければならない。

オ 監督法務局長等が裁決をした場合において、その審査請求について審理員に提出された証拠書類があるときは、当該証拠書類を提出した者が返還しないことに同意している場合を除き、当該監督法務局長等は、当該証拠書類をその提出した者に速やかに返還しなければならない。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第19問 筆界特定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 筆界特定登記官は、申請人の地位の承継があった場合には、既に当該承継に係る申請人に係る意見聴取等の期日を開いたときであっても、改めて意見聴取等の期日を開かなければならない。

イ 意見聴取等の期日は、対象土地において開くことができる。

ウ 申請人及び関係人に係る意見聴取等の期日は、同一の日時に申請人及び関係人を同席させて開くことはできない。

エ 意見聴取等の期日における申請人、関係人又は参考人の陳述については、ビデオテープその他の適当と認める記録用の媒体に記録し、これをもって調書の記録に代えることができる。

オ 筆界特定登記官は、意見聴取等の期日において、対象土地の所有権の登記名義人であった者や対象土地周辺の宅地開発を行った者に、参考人としてその知っている事実を陳述させることができる。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第20問 土地家屋調査士名簿の登録及び土地家屋調査士会への入会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 土地家屋調査士が引き続き2年以上業務を行わないときは、日本土地家屋調査士会連合会は、当該土地家屋調査士について土地家屋調査士名簿の登録を取り消さなければならない。

イ 土地家屋調査士法人は、その成立の日から2週間以内に、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に設立された土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会に成立した旨を届け出なければ、当該土地家屋調査士会の会員となることができない。

ウ 土地家屋調査士名簿の登録を申請した者は、その申請の日から3月を経過しても日本土地家屋調査士会連合会が当該申請に対して何らの処分をしないときは、当該登録を拒否されたものとして、法務大臣に対して審査請求をすることができる。

エ 土地家屋調査士が禁錮以上の刑に処せられた場合において、その刑の全部の執行が猶予されているときは、日本土地家屋調査士会連合会は、当該土地家屋調査士について土地家屋調査士名簿の登録を取り消すことができない。

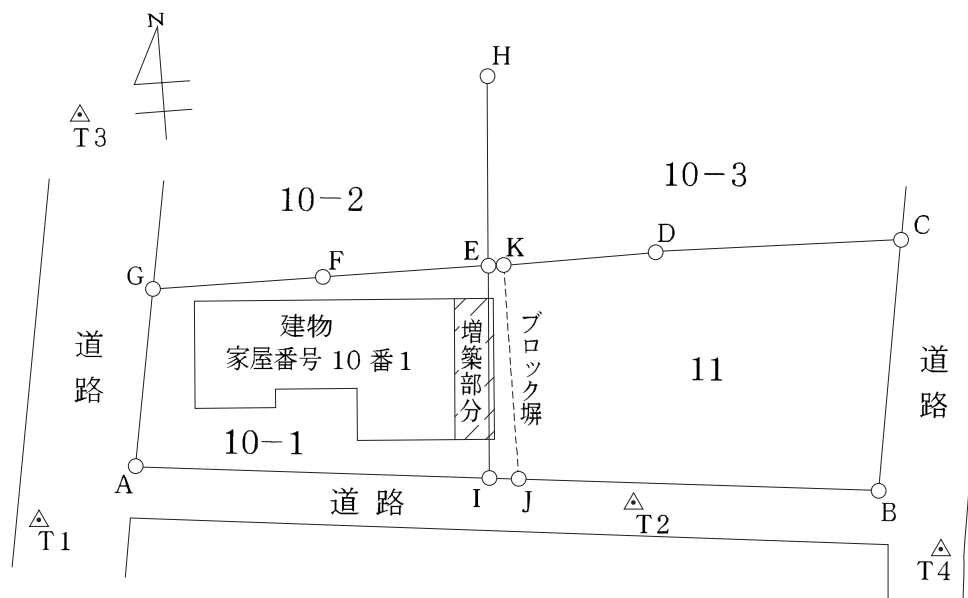
オ 土地家屋調査士は、所属する土地家屋調査士会を変更する場合を除き、土地家屋調査士名簿に登録を受けた事項に変更が生じたときは、遅滞なく、所属する土地家屋調査士会を経由して、日本土地家屋調査士会連合会にその旨を届け出なければならない。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

第21問 土地家屋調査士海川一郎は、丙山次郎及び山田太郎から、次の〔調査図素図〕に示すA市B町三丁目10番1の土地(以下「甲土地」という。)及び11番の土地(以下、「乙土地」といい、甲土地及び乙土地を合わせて「本件土地」という。)の表示に関する登記に関する相談を受け、**【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】**のとおり事情を聴取し、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、**【土地家屋調査士海川一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。

〔調査図素図〕



(注) A点からI点までの各点は、筆界点を示し、実線は筆界線を示す。

I点は、A点とB点を結ぶ直線上の点であり、E点とH点を結ぶ直線の延長線上の点である。

J点は、A点とB点を結ぶ直線上の点である。

K点は、D点とE点を結ぶ直線上の点である。

問1 【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】及び【土地家屋調査士海川一郎による調査及び測量の結果の概要】から、〔調査図素図〕上のD点及びI点のそれぞれの座標値を求め、別紙第21問答案用紙の第1欄に記載しなさい。

問2 次の文は、土地家屋調査士海川一郎が本件の相談の過程で行った筆界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。

筆界とは、(ア)がある一筆の土地とこれに(イ)他の土地との間において、当該一筆の土地が(ウ)時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいい、所有者の(エ)によって変更することはできないものである。

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、乙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、測量の結果を用いて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。

6 各基準点のうち、T2及びT4については、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 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、押印や字数を記載することは要しない。

【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】

- 1 A市B町三丁目13番1号に住所を有する丙山次郎は、不動産管理業を営んでおり、昭和57年10月から、その所有する乙土地を駐車場として利用している。また、丙山次郎は、その頃から、A市B町三丁目10番1号に住所を有する山田太郎に対し、建物の所有を目的として甲土地を賃貸している。
- 2 山田太郎は、昭和58年3月に甲土地上に家屋番号10番1の建物(以下「本件建物」という。)を新築して、以後これを所有している。
- 3 丙山次郎は、平成30年1月頃、山田太郎との間において、甲土地及び乙土地の一部(〔調査図素図〕のE、I、J、K及びEの各点を順次結んだ直線で囲まれた部分。後記6において同じ。)を売却する契約(以下「本件売買契約」という。)を締結し、所有権の移転の登記をすることを合意した。
- 4 山田太郎は、本件売買契約締結後、〔調査図素図〕のK点とJ点を結ぶ直線上にブロック塀を設置する工事を行い、その工事は、平成30年10月1日に完了した。
- 5 また、山田太郎は、前記4の工事に併せて、本件建物について、〔調査図素図〕の斜線部分を増築する工事を行い、その工事も、平成30年10月1日に完了した。
- 6 丙山次郎及び山田太郎は、本件土地について、前記3の所有権の移転の登記をするために必要な土地の表示に関する登記及び不動産登記法上申請しなければならないとされる土地の表示に関する登記を1件の申請でしてほしいとの希望を有している。ただし、丙山次郎及び山田太郎は、本件売買契約を締結した甲土地及び乙土地の一部について、当分の間は合筆するつもりはないとの意向を示している。

【土地家屋調査士海川一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) 本件土地及び本件建物に関する登記記録の調査結果
 - ア 甲土地
(表題部)

所 在	A市B町三丁目
地 番	10番1
地 目	宅地
地 積	187.18 m ²

(権利部)

甲 区 A市B町三丁目 13 番 1 号 丙山次郎

乙 区 (登記事項なし)

イ 乙土地

(表題部)

所 在 A市B町三丁目

地 番 11 番

地 目 雑種地

地 積 253 m^2

(権利部)

甲 区 A市B町三丁目 13 番 1 号 丙山次郎

乙 区 (登記事項なし)

ウ 本件建物

(表題部)

所 在 A市B町三丁目 10 番地 1

家屋番号 10 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 98.25 m^2 2 階 95.62 m^2 3 階 75.70 m^2 4 階 15.12 m^2

原因及びその日付 昭和 58 年 3 月 13 日新築

(権利部)

甲 区 A市B町三丁目 10 番 1 号 山田太郎

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 4 項の地図に準ずる図面が備え付けられている。

また、本件土地の地域は、不動産登記規則第 10 条第 2 項第 1 号の市街地地域に属する。

(3) 本件土地及び隣接地に係る図面等の調査結果

本件土地の隣接地であるA市B町三丁目10番2及び10番3の土地についてはいずれも地積測量図が備え付けられており、また、本件建物については建物図面が備え付けられている。

(4) A市道路管理課における道路境界の調査の結果

A市道路管理課に問い合わせた調査の結果、本件土地については、道路境界の確定がされていた。

(5) 本件土地の地積測定公差

精度区分	甲1	甲2	甲3	乙1	乙2	乙3
対象面積						
187 m ²	0.49 m ²	1.19 m ²	2.38 m ²	3.39 m ²	6.96 m ²	13.9 m ²
253 m ²	0.59 m ²	1.43 m ²	2.86 m ²	4.13 m ²	8.42 m ²	16.8 m ²

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、【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】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点、B点、G点、J点及びK点にはコンクリート杭が、C点、E点、F点及びH点には金属標が設置されている。J点及びK点のコンクリート杭は、本件売買契約締結後に境界標として設置されたものである。

(3) 立会い等

ア A市道路管理課職員から、道路境界について問題がないことの確認を得た。

今回の測量結果とA市備付道路境界図が一致していることを確認した。

イ 〔調査図素図〕のD点の境界標が亡失していたため、隣接地の所有者の確認を得た上で、登記所備付資料の地積測量図に基づいた復元位置にコンクリート杭を設置した。また、I点の境界標についても亡失していたため、山田太郎及び道路管理者の確認を得た上で、登記所備付資料の地積測量図に基づいた復元位置に金属標を設置した。土地家屋調査士海川一郎による検証の結果、現地の境界標と登記所備付資料の地積測量図の成果は整合していることが確認された。

(4) 測量の結果

基準点である〔調査図素図〕のT 1, T 2, T 3 及びT 4 並びに関連する基準点の点検測量を行った結果, 許容誤差内にあることを確認した。

土地家屋調査士海川一郎が行った測量は, 世界測地系(測地成果 2011) IX系によるものであり, その結果は, 以下のアからウまでのとおりである。

ア 〔基準点成果表〕

名称	X座標(m)	Y座標(m)
T 1	-50731.54	-14904.34
T 2	-50732.19	-14875.11
T 3	-50710.35	-14900.56
T 4	-50736.86	-14856.95

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 2	T 1	T 1	0° 0' 0"	—
T 2	T 1	D	116° 50' 31"	13.22 m

ウ 〔測量によって得られた座標値〕

名称	X座標(m)	Y座標(m)
A	-50729.15	-14899.00
B	-50733.63	-14859.25
C	-50721.79	-14857.95
E	-50720.03	-14879.67
F	-50719.93	-14888.41
G	-50719.87	-14897.37
H	-50710.06	-14878.97
J	-50731.33	-14879.66
K	-50720.07	-14878.87

第22問 次の〔見取図〕のとおり、A市B町一丁目301番及び302番の土地には、P部分(〔見取図〕のG、O、J、K、L及びGの各点を順次結んだ直線で囲まれた部分をいう。以下同じ。)、Q部分(〔見取図〕のM、H、I、N及びMの各点を順次結んだ直線で囲まれた部分をいう。以下同じ。)及び増築部分(〔見取図〕のO、M、N、J及びOの各点を順次結んだ直線で囲まれた部分をいう。以下同じ。)で構成されている建物(以下「本件建物」という。)が所在している。

土地家屋調査士乙川花子は、**【事実関係】**のとおり、P部分及びQ部分の所有権の登記名義人である甲山太郎から、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必要な調査及び測量の依頼を受け、**【登記記録の内容】**のとおり登記記録を調査した上、必要となる登記の申請をした。

以上に基づき、次の問1から問3までに答えなさい。

問1 土地家屋調査士乙川花子が甲山太郎の依頼を受けて行うべき登記の申請書を、別紙第22問答案用紙の第1欄(その1)の登記申請書の空欄を埋めて、完成させなさい。

また、次の文は、土地家屋調査士乙川花子が**【事実関係】**6で甲山太郎の希望した登記申請をすることはできないと判断した理由である。(ア)から(エ)までに入る文言を別紙第22問答案用紙の第1欄(その2)の該当欄に記載しなさい。

(ア)の関係にない建物二個の間に(イ)を施すことにより、これらを接着させて、その間の(ウ)し、(エ)の建物となったため。
--

問2 仮に、Q部分を主である建物とし、P部分を附属建物とする登記がされていたとした場合において、**【事実関係】**2の増改築の工事後に必要な登記申請について、申請書に記載すべき登記の目的並びに主である建物についての登記原因及びその日付を別紙第22問答案用紙の第2欄に記載しなさい。

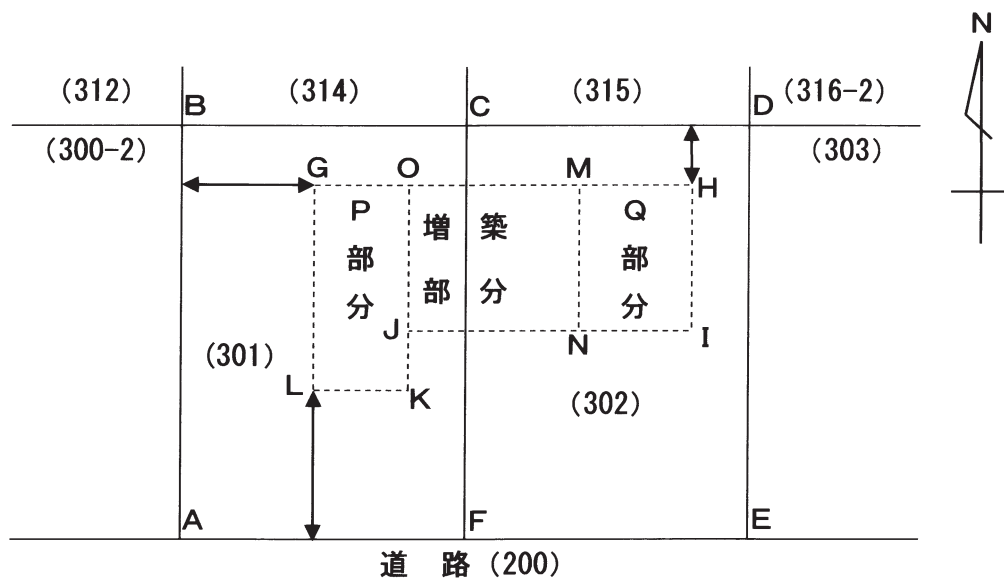
問3 別紙第22問答案用紙の第3欄を用いて、**問1の登記の申請書**に添付する建物図面及び各階平面図を完成させなさい。

なお、建物図面には、〔見取図〕中、G、H及びLの各点から敷地の筆界線に伸びる矢印線の位置で、敷地と建物の距離を図示しなさい。

(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。

〔見取図〕



- (注) 1 実線は土地の形状を示す。
 2 点線は建物の形状を示す。
 3 ()内の数字は，土地の地番である。
 4 北は，X軸正方向に一致する。
 5 A，B，C，D，E及びFは，筆界点を示す。

【事実関係】

- 1 P部分は【登記記録の内容】の家屋番号 301 番の建物，Q部分は【登記記録の内容】の家屋番号 302 番の建物である。
- 2 甲山太郎は，昭和 60 年 3 月から Q 部分の建物及びその敷地を所有して居住していた。甲山太郎は，平成 29 年 1 月に，隣接地の P 部分の建物及びその敷地が売りに出されたことを知り，これを購入してその所有権の移転の登記を受けた。

- 3 甲山太郎は、P部分とQ部分を居宅として一体的に利用することができるようにするため、後記〔1階間取図〕のとおり、増築部分を増築し、P部分及びQ部分を改築する増改築工事を行い、平成30年10月1日にその工事が完了した。
- 4 甲山太郎は、P部分の建物及びその敷地の購入代金は株式会社C銀行から融資を受けて支払ったが、前記3の増改築工事の工事代金は甲山太郎の自己資金で工事会社に全額を支払った。
- 5 土地家屋調査士乙川花子は、甲山太郎からP部分の建物の表題部の登記は変更せずに、Q部分の建物についてのみ増築があったものとして登記してほしいとの相談を受けた。
- 6 前記5の相談を受けた土地家屋調査士乙川花子は、そのような登記申請をすることはできないと考え、適切な登記申請について甲山太郎に説明し了解を得て、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 甲山太郎は、家屋番号302番の建物については甲区1番の所有権の移転の登記に係る登記済証を紛失していたため、これを所持していないが、家屋番号301番の建物については甲区2番の所有権の移転の登記に係る登記識別情報が記載された書面を所持している。
- 8 土地家屋調査士乙川花子は、現地調査の結果、本件建物は、〔見取図〕のとおり、筆界点A、B、C、F及びAの各点を順次結んだ直線で囲まれた301番の土地及び筆界点C、D、E、F及びCの各点を順次結んだ直線で囲まれた302番の土地上に建てられており、G、O、M、H、I、N、J、K、L及びGの各点を順次結んだ直線を1階の外壁とし、H、I、N、M及びHの各点を順次結んだ直線を2階の外壁とした建物であることを確認した。上記各点の座標値は、以下の〔座標一覧表〕のとおりである。

また、土地家屋調査士乙川花子は、建物の外壁から木造の柱の中心を結ぶ線までは7cmであることを現地で確認した。

〔座標一覧表〕

点名	X座標(m)	Y座標(m)
A	0.00	－15.00
B	29.00	－15.00
C	29.00	0.00
D	29.00	15.00
E	0.00	15.00
F	0.00	0.00
G	20.00	－8.00
H	20.00	12.00
I	11.00	12.00
J	11.00	－3.00
K	8.00	－3.00
L	8.00	－8.00
M	20.00	3.00
N	11.00	3.00
O	20.00	－3.00

- 9 本件建物の2階部分はQ部分と同型であり、Q部分の表題登記がされた時から何ら変更されていない。
- 10 本件建物の現状は、前記2の増改築工事により、建物全体の屋根がかわらにふき替えられていた。
- 11 土地家屋調査士乙川花子は、家屋番号301番の建物に設定された抵当権の抵当権者である株式会社C銀行に今回行う登記申請について説明し、家屋番号301番の建物に設定された抵当権を存続させ、その権利は本件建物の所有権の10分の2に対してのものであることを承諾する書面を株式会社C銀行から受領した。

【登記記録の内容】

調査日 平成 30 年 10 月 10 日

1 P 部分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 301 番

地 目 宅 地

地 積 435.00 m²

(権利部)

甲 区 2 番 所有権移転 平成 29 年 1 月 20 日受付第 567 号

A 市 B 町一丁目 1 番 1 号 甲山太郎

乙 区 1 番 抵当権設定 平成 29 年 1 月 20 日受付第 568 号

債務者 甲山太郎

抵当権者 株式会社 C 銀行

2 P 部分の建物の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A 市 B 町一丁目 301 番地

家屋番号 301 番

種 類 居 宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 (省略)

(権利部)

甲 区 2 番 所有権移転 平成 29 年 1 月 20 日受付第 567 号

A 市 B 町一丁目 1 番 1 号 甲山太郎

乙 区 1 番 抵当権設定 平成 29 年 1 月 20 日受付第 568 号

債務者 甲山太郎

抵当権者 株式会社 C 銀行

3 Q部分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 302 番

地 目 宅 地

地 積 435.00 m²

(権利部)

甲 区 1 番 所有権移転 昭和 60 年 3 月 12 日受付第 1234 号

A市B町一丁目 1 番 1 号 甲山太郎

乙 区 (登記事項なし)

4 Q部分の建物の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町一丁目 302 番地

家屋番号 302 番

種 類 居 宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 (省略)

2 階 (省略)

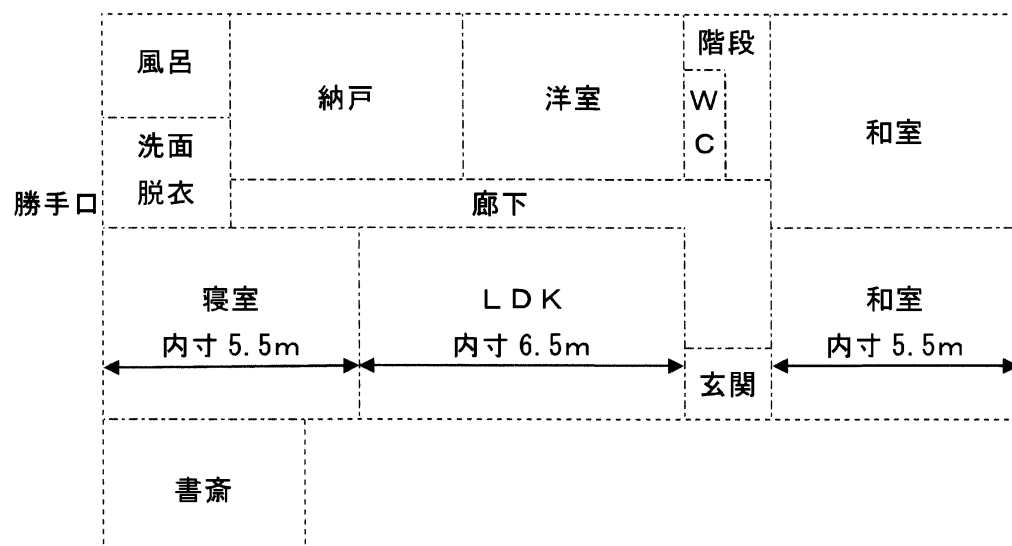
(権利部)

甲 区 1 番 所有権移転 昭和 60 年 3 月 12 日受付第 1234 号

A市B町一丁目 1 番 1 号 甲山太郎

乙 区 (登記事項なし)

〔1 階間取図〕



〔記入例〕

受 験 地 東 京
 受験番号 3 6
 氏 名 民事二子

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。

【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"/> 0	<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 0	(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 checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> 6		
	<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"/> <input type="radio"/> 2	

受験地コード番号表

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