土地家屋調査士
分野別土地書式過去問題集（平成２５年～令和４年）

目　次

土地表題登記、土地分筆登記（又は、土地分合筆登記）
【平成 28 年　第 21 問】 1
土地分筆登記
【令和 3 年　第 21 問】 43
土地地積更正・分筆登記
【令和元年　第 21 問】 81
土地合筆登記、土地地積更正・分筆登記
【平成 29 年　第 21 問】 109
土地一部地目変更分筆登記
【平成 25 年　第 21 問】 135
【平成 30 年　第 21 問】 159
【令和 4 年　第 21 問】 183
土地一部地目変更分筆登記、土地表題登記
【平成 27 年　第 21 問】 215
土地分合筆登記
【平成 26 年　第 21 問】 245
【令和 2 年　第 21 問】 271

付録：土地答案用紙サンプル 307

複製・頒布を禁じます。

（解説文中の条文、判例、先例の略号について）

※条文略号

不動産登記法第 34 条第 1 項第 1 号	……（34 I ①）
不動産登記令第 7 条第 1 項第 1 号	……（令 7 I ①）
不動産登記規則第 34 条第 1 項第 1 号	……（規 34 I ①）
不動産登記事務取扱手続準則第 67 条第 1 項第 1 号	……（準 67 I ①）
民法第 13 条第 1 項第 1 号	……（民 13 I ①）
建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項	……（区分 2 I ）
借地借家法第 10 条第 1 項	……（借地借家 10 I ）
登録免許税法第 31 条第 3 項	……（登税法 31Ⅲ）
登録免許税法別表第一の一の（十）のイ	……（登税法別表第一・一・(十三)イ）
登記手数料令第 3 条第 1 項	……（手数料令 3 I ）
土地家屋調査士法第 2 条	……（土 2）
土地家屋調査士法施行令第 2 条	……（土施行令 2）
土地家屋調査士法施行規則第 17 条	……（土規 17）
日本土地家屋調査士会連合会会則第 4 条	……（会 4）

※条文を連記する場合

不動産登記法第 51 条第 1 項、同法第 30 条	……（51 I ・30） 法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第 423 条第 1 項、不動産登記法 59 条第 7 号	……（民 423 I 、59⑦） 法律が異なる場合は読点で表記

※先例略号

昭和 39 年 8 月 2 日民事甲第 285 号民事局長通達	……（昭 39.8.2 第 285 号）
昭和 59 年 9 月 4 日民事三第 812 号民事局長通達	……（昭 59.9.4 第 812 号）

※判例略号

昭和 7 年 5 月 9 日の大審院の判例	……（大審院判例昭 7.5.9）
昭和 42 年 8 月 25 日の最高裁判所の判例	……（最高裁判例昭 42.8.25）

複製・頒布を禁じます。

土地問題・解説

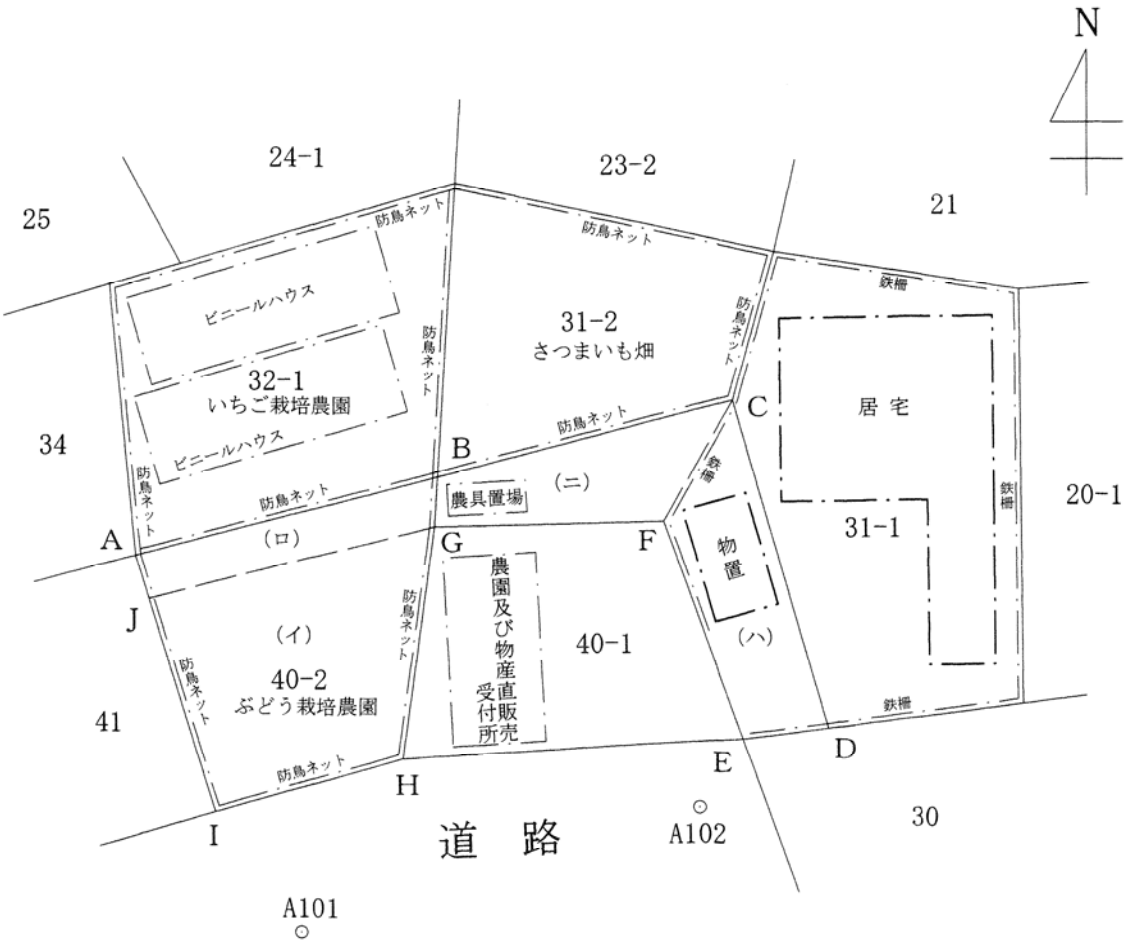
平成２５年～令和４年

【平成 28 年　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。

複製・頒布を禁じます。

【解説】

1　事件の概要と必要となる登記

(1) 概要

本問は、土地家屋調査士法務民子が、甲野太郎から、甲土地、乙土地、丙土地、丁土地、並びに戊土地の（ハ）及び（ニ）の各部分について、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たものである。設問で明らかになっている登記は、

- 丁土地を（イ）及び（ロ）の各部分に分筆する登記
- 丁土地の（ロ）部分を乙土地に合筆する登記
- 戊土地の（ハ）及び（ニ）の各部分についての表題登記

である。

(2) 本問のポイント

(a)「誰から」、「何について」、「何を」

誰　か　ら：甲野太郎から。

何について：甲土地、乙土地、丙土地、丁土地、並びに戊土地の（ハ）及び（ニ）の各部分について。

何　　を：必要な表示に関する登記の申請手続等の代理を依頼された。

(b)「物理的現況」等

甲土地（31 番 2 の土地）

所在：A市B町一丁目

地番：31 番 2（乙土地の地番 32 番 1 と混同しないように注意。）

地目：現況及び登記記録上の地目は畑（準 68②、表示登記教材地目認定 33～49 頁）。

地積：変更はない。更正の有無は不明。

乙土地（32 番 1 の土地）

所在：A市B町一丁目

地番：32 番 1（甲土地の地番 31 番 2 と混同しないように注意。）

地目：現況及び登記記録上の地目は畑（準 68②、表示登記教材地目認定 33～49 頁）。

地積：変更はない。また、設問に「地積及び筆界点間の距離は、地積測量図と一致している」旨が示されているから、更正もない。

複製・頒布を禁じます。

丙土地（40 番 1 の土地）

所在：A市B町一丁目

地番：40 番 1

地目：永続性のない小屋（農園及び物産直販売の受付所）の敷地として利用。登記記録上の地目は雑種地（準 68㉓）。

地積：変更はない。また、設問に「地積及び筆界点間の距離は、地積測量図と一致している」旨が示されているから、更正もない。

丁土地（40 番 2 の土地）

所在：A市B町一丁目

地番：40 番 2（分筆登記を申請する可能性を考慮し、40 番を本番とする地番の最終の支号は、調査素図から 2 であることを読み取っておく。）

地目：現況及び登記記録上の地目は畑（準 68②、表示登記教材地目認定 33～49 頁）。

地積：変更はない。また、設問に「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」旨が示されているから、更正もない。

戊土地（「無番地の土地」）の（ハ）部分

所在：A市B町一丁目

地番：－

地目：31 番 1 の土地に所在する「居宅の附属建物となる物置を建てて、一体利用している」ことから、宅地として認定するのが相当である（準 68③）。

地積：－

戊土地（「無番地の土地」）の（ニ）部分

所在：A市B町一丁目。

地番：－

地目：永続性のない小屋（農具置場）の敷地として利用。当該部分が耕作地の区域内にある場合は畑として認定するのが相当であり、宅地として認定することはできない（準 69③参照・表示登記教材建物認定 48～49・67～69 頁）。

地積：－

(c)「現状の権利関係」

甲～丁土地

所有権：甲野太郎の単独所有。

複製・頒布を禁じます。