

**土地家屋調査士**  
**分野別土地記述過去問題集（平成28年～令和7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
【令和6年 第21問】 .....	83
土地地積更正・分筆登記	
【令和元年 第21問】 .....	121
土地地積更正・分筆登記、土地分筆登記	
【令和7年 第21問】 .....	151
土地合筆登記、土地地積更正・分筆登記	
【平成29年 第21問】 .....	199
土地分筆登記、土地地目変更合筆登記	
【令和5年 第21問】 .....	227
土地一部地目変更分筆登記	
【平成30年 第21問】 .....	267
【令和4年 第21問】 .....	291
土地分合筆登記	
【令和2年 第21問】 .....	325
付録：土地答案用紙サンプル .....	363

## (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

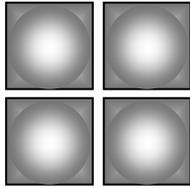
不動産登記法第 51 条第 1 項、同法第 30 条	…… (51 I ・ 30) 法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第 423 条第 1 項、不動産登記法 59 条第 7 号	…… (民 423 I 、 59⑦) 法律が異なる場合は読点で表記

## ※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)



# 土地問題・解説

---

平成28年～令和7年

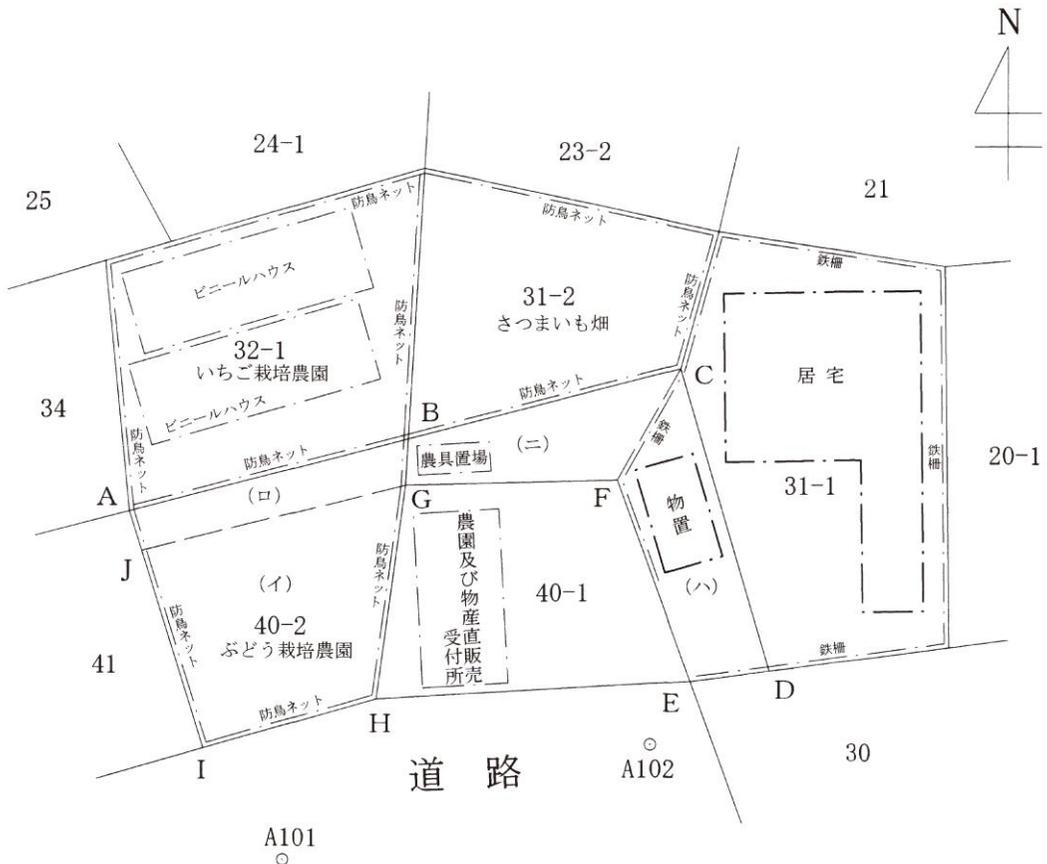


【平成 28 年 第 21 問】

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。

- (注) 1 本間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<sup>2</sup>

(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<sup>2</sup>

(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<sup>2</sup>

(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㎡

(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㎡

(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

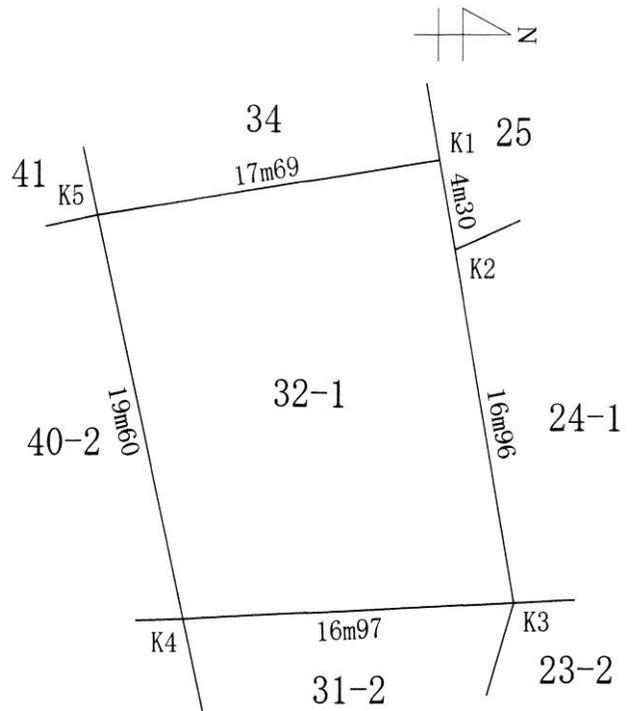
※32番1の地積測量図より一部抜粋

座標求積表

地番	32番1		
測点	Xn	Yn	(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 <sup>2</sup>

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



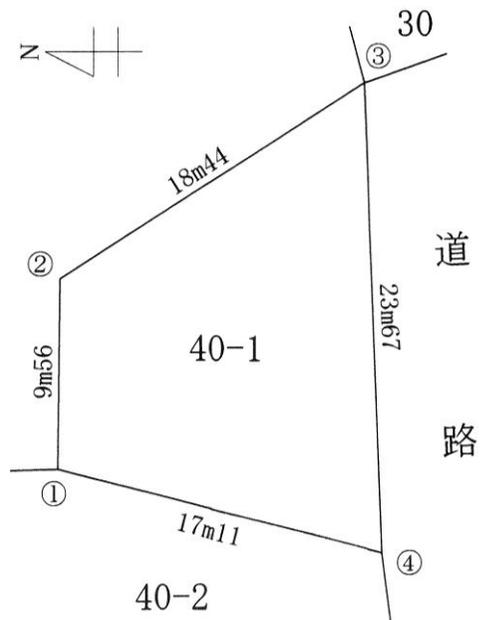
※40番1の地積測量図より一部抜粋

座標求積表

地番	40番1		
測点	Xn	Yn	(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 <sup>2</sup>

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) 立会い等

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ため、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。

*memo*

---

## 平成 28 年 第 21 問

### 解答・解説

**【第 21 問—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。

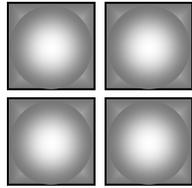
**丙土地（40番1の土地）****所在**：A市B町一丁目**地番**：40番1**地目**：永続性のない小屋（農園及び物産直販売の受付所）の敷地として利用。登記記録上の地目は雑種地（準68㉓）。**地積**：変更はない。また、設問に「地積及び筆界点間の距離は、地積測量図と一致している」旨が示されているから、更正もない。**丁土地（40番2の土地）****所在**：A市B町一丁目**地番**：40番2（分筆登記を申請する可能性を考慮し、40番を本番とする地番の最終の支号は、調査素図から2であることを読み取っておく。）**地目**：現況及び登記記録上の地目は畑（準68㉔、表示登記教材地目認定33～49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68㉕）。**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69㉖参照・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。

**戊土地（ハ）及び（ニ）部分**

**所有権**：戊土地は従前は国有財産であったところ、甲野太郎は、（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。

**乙土地及び丁土地の（ロ）部分**

**担保権**：丁土地の（ロ）部分を乙土地に合筆して、これを担保に融資を受ける予定。



# 土地答案用紙サンプル

---

平成28年～令和7年





第4欄

		地番	地積測量図					
		土地の所在						
					作成者	(略)	申請人	(略)
							縮尺	1/250

※ この欄は、採点の際に右の線から切断されますので、この欄及びこの欄の裏面に記載された解答は、採点されません。

(28)  
午後の部  
第二十二問答案用紙