

4 第1問 Bパート※ 平成23年第21問(改)

4-1 別紙答案用紙を用意して、下記手順に沿って解答しなさい

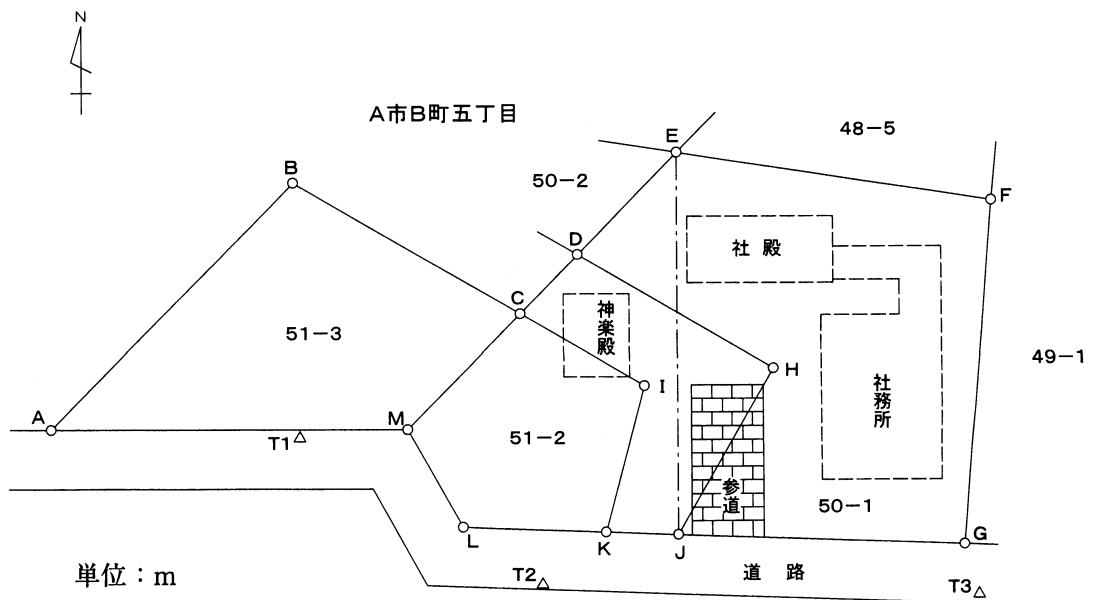
【手順1】	読む	合格タイム	13分00秒
【手順2】	書く	合格タイム	7分30秒
【手順3】	計算	合格タイム	15分00秒
【手順4】	作図	合格タイム	12分00秒

全 体 の 工 程	読む	① 問題文を読み、必要な箇所にマーカーペンで線を引いたり、記号を書き込んだりしなさい。 ② 「誰から」、「何について」、「何を」依頼されたかを、正確に把握しなさい。 ③ 土地の物理的現況（所在、地目、地積）及び現状の権利関係を正確に把握しなさい。
	書く	申請情報、記述問題、図面用紙の各欄などのうち、問題文を読み終えた時点で解答可能な文字情報を答案用紙の該当欄に記載しなさい。
	計算	① 求積解法のイメージ通りに、計算点の座標値を計算し、答案用紙に計算点の座標値を記載しなさい。 ② 設問の指定の方法により求積すべき土地の面積を計算し、答案用紙に面積を記載しなさい。 ③ 可能なら、筆界点間の距離を計算して調査素図等に書き込みなさい。 ※ 計算の合格タイムは、基本計算モード、複素数計算モード及び統計計算モードを適切に用いた場合の時間を記載した。
	作図	添付図面を完成させなさい。

※ 「Bパート」は、本日のメインとなる記述問題です。講義時間中に実際に解いていただきます。

- 第 1 問 土地家屋調査士中村容子が、A市B町五丁目 50 番地 1 に主たる事務所を有する宗教法人雨堤天満宮の代表役員荒牧英雄から、A市B町五丁目に所在する無番地の土地（下記〔調査図素図〕のC、D、H、J、K、I、Cの各点を直線で結んだ線で囲まれた土地。以下「本件土地」という。）の登記に関する相談を受け、【土地家屋調査士中村容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、【土地家屋調査士中村容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及び測量を行った。
- 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) 1 〔調査図素図〕中、AからMまでの各点は、境界標の位置を示す。T1からT3までは、A市基準点を示す。
- 2 A点とB点を結ぶ直線とE点とM点を結ぶ直線は、平行である。
- 3 C点及びD点は、E点とM点を結ぶ直線上の点であり、J点及びK点は、G点とL点を結ぶ直線上の点である。

調査士を括弧でくくり、氏名の前に斜線をマーク。

4-2 読むマーカーペンによる線や記号の記載例

第1問 土地家屋調査士中村容子が、A市B町五丁目50番地1に主たる事務所を有する宗教法人雨堤天満宮の代表役員荒牧英雄から、A市B町五丁目に所在する無番地の土地（下記〔調査図素図〕のC、D、H、J、K、I、Cの各点を直線で結んだ線で囲まれた土地。以下「本件土地」という。）の登記に関する相談を受け、【土地家屋調査士中村容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、【土地家屋調査士中村容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及び測量を行った。

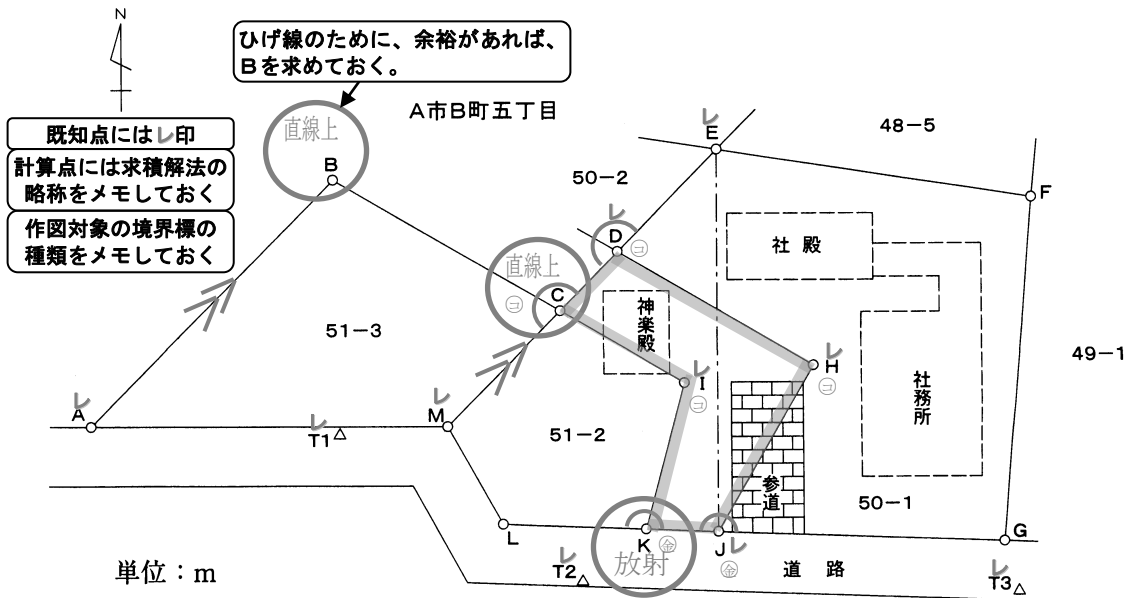
法人
留意点

以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

物理的現況所在

“誰から何について何を”に太線。ただし、詳細は聴取記録の概要も読む必要がある。

〔調査図素図〕



- (注) 1 〔調査図素図〕中、AからMまでの各点は、境界標の位置を示す。T1からT3までは、A市基準点を示す。
 2 A点とB点を結ぶ直線とE点とM点を結ぶ直線は、平行である。
 3 C点及びD点は、E点とM点を結ぶ直線上の点であり、J点及びK点は、G点とL点を結ぶ直線上の点である。

4-3 読む【論点をたしかめよう】

1 本問の概要

(1) 原作の本試験問題との違い

原作の平成23年第21問の特徴は、以下のとおりである。

- ・ 時間が足りない、分量過剰型の問題であった。
- ・ 問題文は、見取図→調査結果→測量結果→問、という古い構成。
- ・ 記述問題は、民法第162条第1項の取得時効の要件となる具体的事実を、問題文から拾って書かせる形式であり、民法の正確な理解のみならず、具体的事実を拾い出すための時間を要する。
- ・ 計算点はA、B、C、H、K及びMの6点と多いうえに、C点の座標値を求めることが難しい。
- ・ 申請情報に関する論点は、土地表題登記1件のみ。
- ・ 土地所在図（縮尺500分の1）と地積測量図（縮尺250分の1）を別個に作成しなければならない。

これを、本講座では、現代的な解釈のもと、以下のように改変している。

- ・ 解答時間が適正になるように配慮。
- ・ 問題文は、〔調査図素図〕→問→聴取記録の概要→調査及び測量の結果の概要、という現代的な構成に。
- ・ 民法第162条第1項の取得時効の要件については、設問中に表現するのみに。
- ・ 計算点は、C及びKの2点に減らした。求積解法も簡単なものに変更（なお、Bの座標値は、ひげ線のために、余裕があれば求めておく。）
- ・ 土地所在図兼地積測量図（縮尺500分の1）を作成すれば足りる内容に。
- ・ 土地の合併制限に関する○付け問題を追加。
- ・ 実務では、財務事務所との折衝も土地家屋調査士が依頼されることが多いが、その点については割愛した。

講義では、改変した本問について説明する。

2 問1関係 ～C及びKの各点の座標値～

P60～を参照のこと。

3 問2関係 ～登記申請書～

(1) 申請すべき登記

新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その①_____から一月以内に、表題登記を申請しなければならない（36）。土地表題登記は、新たに土地が生じたこと、又は、従来から土地が存在していたが登記されていなかったことに対応してなされる②_____である。共有不動産についての②_____の申請は共有物の③_____（民252V）に該当するので、共有者の一人から申請することができる。

本問では、表題登記がない本件土地の所有権を取得した宗教法人雨堤天満宮は、その所有権の取得の日から一月以内に表題登記を申請しなければならない。

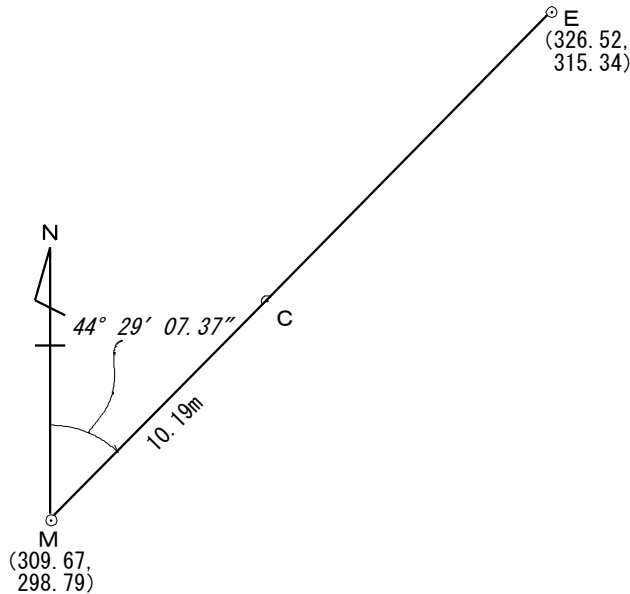
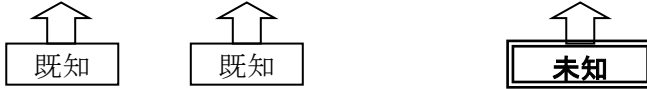
答：①所有権の取得の日、②報告的登記、③保存行為

4-5 計算【計算をたしかめよう】

1 Cの座標値

求積解法のイメージ

【Ⅱ-1-① 方向角が未知の場合：直線上の点】

$$M + (\text{MCの距離}) \angle (\text{M} \rightarrow \text{Cの方向角}) \rightarrow \text{C}$$


Cは、Mからの距離=10.19mである直線ME上の点。

ただし、M (309.67、298.79)、E (326.52、315.34)

MCの距離=10.19m

M→Cの方向角=M→Eの方向角=44° 29' 07.37"

求積解法のイメージに沿った計算式

- ・ C (X_c 、 Y_c) の座標値を求める。

$$\begin{aligned} X_c &= X_M + (\text{MCの距離}) \times \cos (\text{M} \rightarrow \text{Cの方向角}) \\ &= 309.67 + 10.19 \times \cos (44^\circ 29' 07.37'') \\ &\doteq 316.94 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Y_c &= Y_M + (\text{MCの距離}) \times \sin (\text{M} \rightarrow \text{Cの方向角}) \\ &= 298.79 + 10.19 \times \sin (44^\circ 29' 07.37'') \\ &\doteq 305.93 \end{aligned}$$

∴ C (316.94m、305.93m)

【手順3】 各点をプロットする。

① 各点のプロット

座標目盛に従い、鉛筆で筆界点及び基本三角点の各点について、用紙に“⊥”マークと符号をプロットする。

② スケールチェック

座標値について各点ごとにスケールチェックをする。

スライド定規を各点に合わせて、X座標及びY座標を確認する。

筆界点間の辺長が明らかな点については、定規を当てて、〔調査図素図〕に記載した各辺長と一致しているかどうか、スケールチェックをする。

