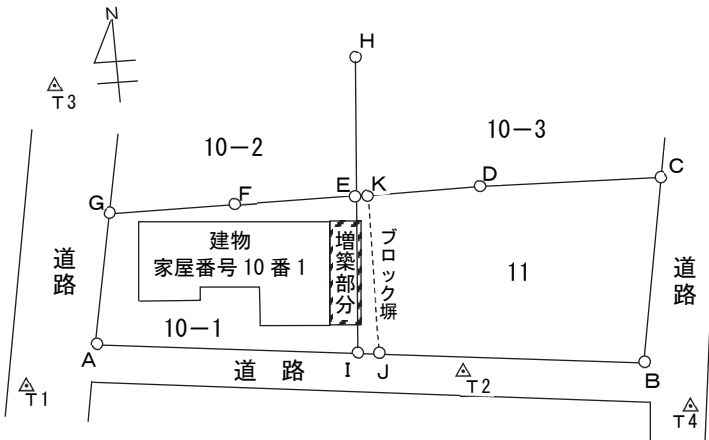


土地家屋調査士海川一郎は、丙山次郎及び山田太郎から、次の〔調査図素図〕に示すA市B町三丁目10番1の土地（以下「甲土地」という。）及び11番の土地（以下「乙土地」といい、甲土地及び乙土地を合わせて「本件土地」という。）の表示に関する登記に関する相談を受け、【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】のとおり事情を聴取し、本件土地について、必要となる表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記に必要な調査及び測量の依頼を受け、【土地家屋調査士海川一郎による調査及び測量の結果の概要】のとおり必要な調査や測量を行った。

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7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7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7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7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 m²

(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 m² 2 階 95.62 m² 3 階 75.70 m²

4 階 15.12 m²

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の公差

精度区分	甲 1	甲 2	甲 3	乙 1	乙 2	乙 3
対象面積						
187 ㎡	0.49 ㎡	1.19 ㎡	2.38 ㎡	3.39 ㎡	6.96 ㎡	13.9 ㎡
253 ㎡	0.59 ㎡	1.43 ㎡	2.86 ㎡	4.13 ㎡	8.42 ㎡	16.8 ㎡

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，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"	13.22m

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