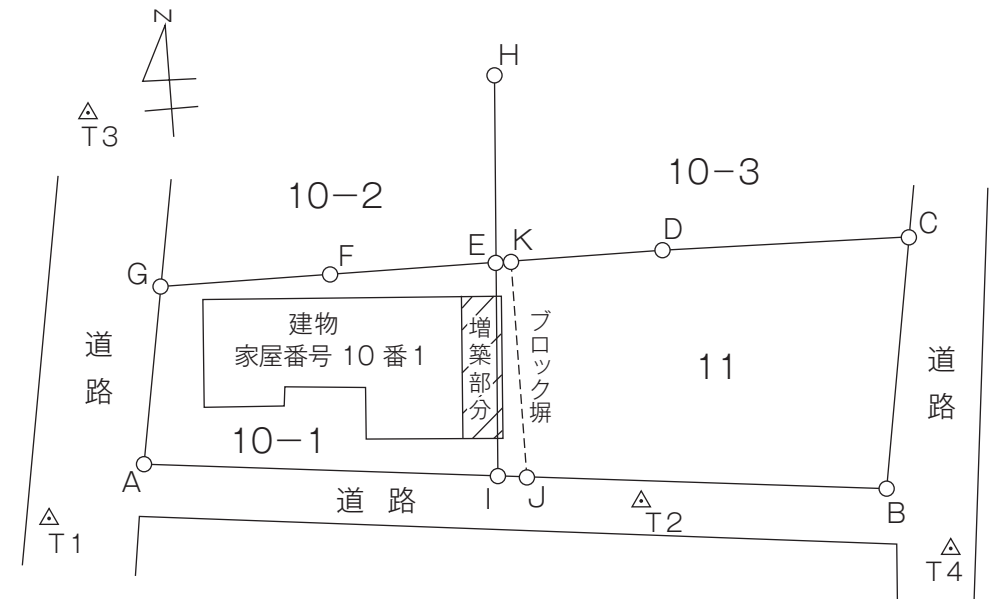


土地家屋調査士海川一郎は、丙山次郎及び山田太郎から、次の〔調査図素図〕に示すA市B町三丁目10番1の土地（以下「甲土地」という。）及び11番の土地（以下、「乙土地」といい、甲土地及び乙土地を合わせて「本件土地」という。）の表示に関する登記に関する相談を受け、【土地家屋調査士海川一郎の聴取記録の概要】のとおり事情を聴取し、本件土地について、必要となる表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記に必要な調査及び測量の依頼を受け、【土地家屋調査士海川一郎による調査及び測量の結果の概要】のとおり必要な調査や測量を行った。

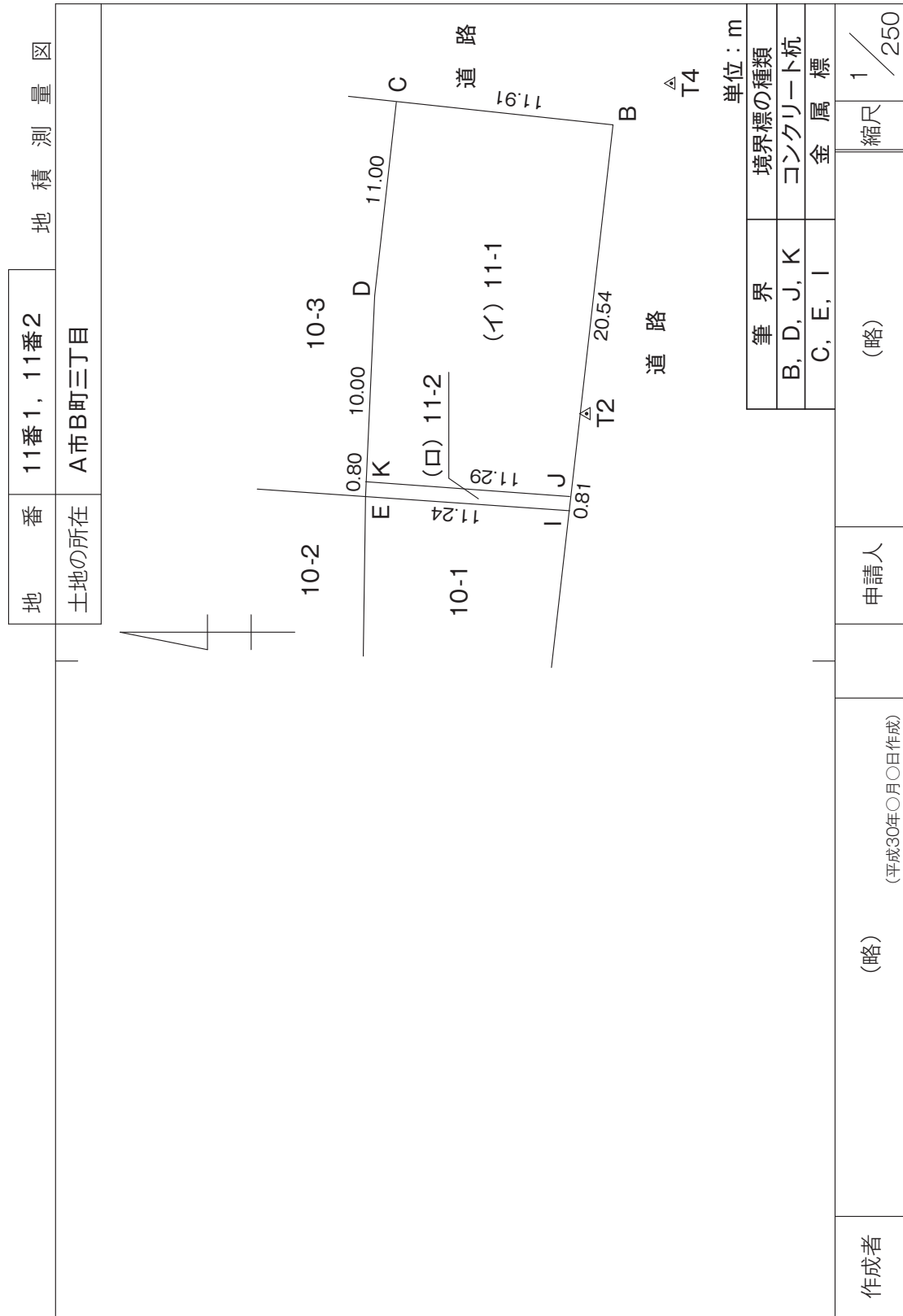
以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

〔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。

地積測量図	地番	土地の所在	申請人	縮尺	1/250
	土地の所在				
(平成30年〇月〇日作成)			作成者	(略)	(略)
(略)					



1 事件の概要

本問は、一筆の土地の一部について所有権の移転の登記をするために必要な表示に関する登記と、その移転する部分の地目が変更となっている場合に必要となる表示に関する登記を、当該土地の所有権の登記名義人から、土地家屋調査士海川一郎が依頼された事件である。

2 問1 D点及びI点の座標値の算出

(1) D点の座標値の算出

D点の座標値はT2からの距離と方向角により求める。

① T2からD点への方向角の算出

イ T2からT1への方向角の算出

$$\begin{aligned}
 \text{T2からT1の方向角} &= \tan^{-1} \left(\frac{T1y - T2y}{T1x - T2x} \right) \\
 &= \tan^{-1} \left\{ \frac{-14904.34 - (-14875.11)}{-50731.54 - (-50732.19)} \right\} \\
 &= -88^\circ 43' 33.96''
 \end{aligned}$$

$\Delta x : +, \Delta y : -$ であるから第4象限の角度にするため、 360° を加算する。
 $-88^\circ 43' 33.96'' + 360^\circ = 271^\circ 16' 26.04''$

ロ T2からD点への方向角の算出

$$\begin{aligned}
 \text{T2からD点の方向角} &= \text{T2からT1の方向角} + \text{観測角} \\
 &= 271^\circ 16' 26.04'' + 116^\circ 50' 31'' (-360^\circ) \\
 &= 28^\circ 6' 57.04''
 \end{aligned}$$

② D点の座標値の算出

$$\begin{aligned}
 D_x &= T2_x + 13.22 \times \cos 28^\circ 6' 57.04'' \\
 &= -50732.19 + 13.22 \times \cos 28^\circ 6' 57.04'' \\
 &= -50720.53001 \div -50720.53 \\
 D_y &= T2_y + 13.22 \times \sin 28^\circ 6' 57.04'' \\
 &= -14875.11 + 13.22 \times \sin 28^\circ 6' 57.04'' \\
 &= -14868.88
 \end{aligned}$$

以上から、

$$D_x = -50720.53, \quad D_y = -14868.88$$

(2) I 点の座標値の算出

I 点は直線 AB と直線 EH の交点であるから、I 点の座標値は交点計算により求めることができる。

①直線 AB の方程式を求める

$$\begin{aligned} y &= \frac{A_y - B_y}{A_x - B_x} (x - A_x) + A_y \\ &= \left\{ \frac{-14899.00 - (-14859.25)}{-50729.15 - (-50733.63)} \right\} \{x - (-50729.15)\} + (-14899.00) \\ &= -8.872767857x - 465006.9715 \end{aligned}$$

②直線 EH の方程式を求める

$$\begin{aligned} y &= \frac{E_y - H_y}{E_x - H_x} (x - E_x) + E_y \\ &= \left\{ \frac{-14879.67 - (-14878.97)}{-50720.03 - (-50710.06)} \right\} \{x - (-50720.03)\} + (-14879.67) \\ &= 0.0702106319x - 11318.58464 \end{aligned}$$

③ I 点の座標値を求める

直線 AB と直線 EH の連立方程式の解を求める。

$$\begin{aligned} -8.872767857x - 465006.9715 &= 0.0702106319x - 11318.58464 \\ x &= -50731.23987 \doteq -50731.24 \end{aligned}$$

求められた x の値を直線 AB の方程式に代入する。

$$\begin{aligned} y &= -8.872767857 \times (-50731.23987) - 465006.9715 \\ &= -14880.45704 \doteq -14880.46 \end{aligned}$$

以上から、

$$I_x = -50731.24, \quad I_y = -14880.46$$

③ 問2 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

筆界とは表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された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う(法123条1号)。また、判例は筆界について「相隣者との間で境界を定めた事実があつても、これによって、その一筆の土地の固有の境界自体は変動するものではない(最判昭31.12.28)。」とし、「隣接土地所有者間に境界についての合意が成立したことのみによって、この合意のとおり境界を確定することを許さない(最判昭42.12.26)。」としている。よって、解答欄には上記の旨を解答例のごとく記載する。

④ 問3 登記申請書

(1) 登記の目的(令3条5号)

本問において依頼されているのは、一筆の土地の一部について所有権の移転の登記をするために必要な表示に関する登記と、その移転する部分の地目が変更となっている場合に必要となる表示に関する登記である。判例は一筆の土地の一部についての所有権の移転を認めているが(大連判大正13.10.7)、承役地地役権の登記を除き、一筆の土地の一部に権利の登記をすることはできないので、乙土地の一部について所有権移転登記をするためには、当該部分を分筆して登記記録上別個独立の土地としなくてはならない。また、当該部分の地目は雑種地から宅地が変わっているので、地目変更登記を申請しなくてはならない(法37条1項)。本問においては、これらの登記を1件の申請ですべしとされているところ、同一の土地について申請する2以上の登記が、表題部に関する変更の登記及び分筆の登記であるときは、当該登記は一の申請情報によって申請することができる(規35条7号)ので、登記の目的を「土地一部地目変更・分筆登記」として、一の申請情報によって申請する。

(2) 添付書類

- ①地積測量図(令別表8項添付情報欄イ)
- ②代理権限証書(令7条1項2号)

(3) 登録免許税

所有権の登記のある不動産の分筆の登記を申請するときは、分筆後の不動産1個につき、1,000円の登録免許税を納付しなければならない(登免法別表第一・一・(十三)イ)。したがって、本問の場合、2,000円の登録免許税を納付しなければならない。

(4) 申請人(令3条1号)

地目変更登記及び分筆登記の申請適格者は、いずれも表題部所有者又は所有権の登記名義人である(法37条1項、同39条1項)。