

不動産運用設計

CFP問題集

Financial Planner

TAC

目 次

はじめに	1
第1章 不動産の権利と登記	5
Theme 1 土地・建物に関する知識	6
Theme 2 不動産の権利と登記	9
第2章 不動産の法律知識	29
第3章 不動産関連法規	57
Theme 1 都市計画法・建築基準法	58
Theme 2 その他関連法規	72
第4章 不動産の価格と評価	73
第5章 不動産の取引	107
第6章 不動産に関する税金	127
Theme 1 不動産の取得・保有に関する税金	128
Theme 2 不動産の譲渡と税金	152
第7章 不動産の有効活用	167
第8章 不動産投資と商品	199

第9章 老後の生活設計と不動産 217

解答・解説編 225

《過去問の表示について》

(例) (2021① 問5)

(例) (2022② 問題11)

出典：2021年度第1回CFP®資格審査試験 不動産運用設計 問5

出典：2022年度第2回CFP®資格審査試験 不動産運用設計 問題11

はじめに

C F P 試験「不動産運用設計」合格のための秘訣です。

1. A F P レベルの問題を確実に得点する。
→配点は50問すべて同じです。したがって、難易度の高い問題を自分だけができることより、誰もができるA F P レベルの基本的な問題を落とさないことが合格への重要な要素です。
2. 重要な法律は正確に覚える。
→民法、借地借家法、建築基準法、区分所有法などの重要な法律は、頻出事項を中心に正確に覚えておきましょう。特に、宅地建物取引業法をはじめとする不動産取引に係る定番問題を確実に得点することが合否を左右します。
3. 税金をマスターする。
→所得税（譲渡所得）を中心に不動産に関連する税金の問題は10問～13問程度出題される傾向にあります。
4. 計算問題のパターンを知る。
→建蔽率・容積率、事業収支計画、等価交換方式による有効活用、D C F 法など、出題パターンを知って、計算方法を修得しましょう。

不動産の学習範囲は多岐にわたりますが、何度も解くことにより、確実な知識にしましょう。

第1章 不動産の権利と登記

土地・建物に関する知識、登記記録を正確に読み取る問題や、登記記録の内容に関連して、登記事項証明書、抵当権、保証、相隣関係、共有、筆界特定制度など民法などに関する問題も出題されます。

第2章 不動産の法律知識

民法の知識、その特別法である借地借家法の知識などが問われます。借地権・借家権、区分所有法、不動産競売は特に重要です。

第3章 不動産関連法規

建築基準法は、建蔽率・容積率の計算、高さ制限を含めてAFPレベルの問題を得点源にします。そのほか、都市計画法などが重要です。

第4章 不動産の価格と評価

土地の公的価格や不動産の鑑定評価に関する計算問題が出題されます。

第5章 不動産の取引

宅地建物取引業法や売買契約に関する民法の知識（債務不履行、手付、契約不適合責任など）が問われます。そのほか、広告に関する規制の問題が出題されます。

第6章 不動産に関する税金

譲渡所得に関する税金は、基本的な仕組みから居住用および事業用資産の特例まで、広範囲から出題される傾向にあります。印紙税、登録免許税、不動産取得税および固定資産税は、基礎的な知識が問われます。また、毎回、事業収支表の計算問題が出題されます。

第7章 不動産の有効活用

等価交換方式による有効活用に関する計算問題が毎回出題されます。また、立
体買換え特例は毎回出題されています。

第8章 不動産投資と商品

不動産投資に関する関連用語とDCF法に関する計算問題がよく出題されます。

第9章 老後の生活設計と不動産

リバースモーゲージ、サービス付き高齢者向け住宅、終身建物賃貸借など老後
の生活設計と関連した不動産知識が問われます。

Theme 1 土地・建物に関する知識

問1 住宅の工法等についての知識 <第1章 Theme 1 5>

建物の構造や建築工法等について確認したいと考え、CFP®認定者に説明を求めた。CFP®認定者が行った次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 木造住宅の基礎の一つである「布基礎」は、建物の床下全体を板状の鉄筋コンクリートにより一体的に基礎を造る方式で、建物の強度の確保に有利な方式である。
2. ツーバイフォー工法は、箱状の構造体の面全体で荷重を支えるため、一般に在来工法よりも地震に強い特徴があるが、開口部の位置や大きさに制約があり、間仕切りの変更を容易にすることができない。
3. 免震構造とは、一般的に地盤と建物の間に装置を設けて建物が地震時に受ける力を小さくする構造をいい、基礎と建物との間に積層ゴム等の装置を設置し、地震との共振を避け、建物を振動から保護するものである。
4. 耐震構造とは、地震の破壊力に耐える柱、梁、壁等の構造をいい、この構造は建物の倒壊は防げるが、家具等の転倒や仕上げ材の破損が生じる可能性がある。

問2 建物の構造と地盤 <第1章 Theme 1 5>

藤田さんは、マイホーム取得に当たって、地盤や建物の構造についてCFP®認定者に説明を求めた。CFP®認定者が行った説明に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 自然堤防の背後に広がる低平地は、軟弱な地盤であることが多く、宅地としての利用は少ない。
2. 谷底平野は、周辺が山に囲まれ、小川や水路が多く、ローム、砂礫等が堆積した良質な地盤であり、宅地に適している。
3. 在来工法により木造2階建て住宅を建築する場合、柱や水平方向の荷重に対抗する壁をバランスよく配置することが耐力上望ましく、柱や壁の位置は1階と2階とで同じ位置になるように配置した方がよい。
4. 木造枠組壁工法は、木材で組まれた枠組みに構造用合板等を釘打ちした壁および床により構造体が形成され、耐震力が高い。

問3 建物の構造と地盤等 <第1章 Theme 1 5>

二宮さんは、マイホームとして木造戸建住宅の取得を検討中であることをCFP®認定者に相談したところ、敷地の地盤や建物の構造等に関する知識も重要であるとのアドバイスを受けた。これらの知識に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 丘陵地や台地は、一般的に水はけが良く、その地盤は水分量が少なく締め固まっているため、宅地に適した立地といえるが、その辺縁部は集中豪雨等の際に、がけ崩れを起こすおそれもあるため、注意が必要である。
2. 「ツーバイフォー工法」は、枠組壁工法ともいわれ、木材で組まれた骨組みに構造用合板等を釘打ちした壁および床により構造体が形成され、耐震力が高い反面、窓や出入り口などの設置に自由度が制限される。
3. 「外張り断熱工法」とは、柱や梁などの建物の構造躯体の外側にボード状の断熱材を張る工法であり、熱が逃げにくく断熱性が高い反面、壁の内側の通気性が低いため、結露を防ぎづらいとされている。
4. RC（鉄筋コンクリート）工法は、コンクリートを鉄筋で補強した構造材を用いる工法であり、耐火性能がよく、大空間も可能であり設計の自由度が高いというメリットがある。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

問4 建物の構造と耐震性 <第1章 Theme 1 5> (2019① 問題15)

建物の耐震性や構造等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 耐震構造とは、地震の揺れに抵抗できる強固な柱や梁等で建物自体が地震に耐えうる強度で造られているものであるが、地震のエネルギーが直接建物に伝わるため、地震の揺れ等で壁や家具等が損傷を受けるおそれがある。
2. 制震構造とは、建物に組み込んだ制震装置により地震のエネルギーを吸収する構造であり、建物の揺れを抑え構造体の損傷は軽減されるが、繰り返しの地震に弱いとされている。
3. 免震構造とは、建物と地盤を免震装置により分離することで、建物に地震の揺れを伝わりにくくする構造であり、室内家具の転倒や破損などの二次災害の対策にも有効であるが、一般に導入コストは高くなる。
4. 耐震性に問題のある建物の補強方法としては、耐震補強、制震補強および免震補強の3つの方法があるが、どの方法を選択するかは、敷地の地盤の状況および補強に要する費用ならびに建物用途、規模および残存耐用年数等を総合的に考慮して選択するのがよい。

Theme 2 不動産の権利と登記

問 5 不動産登記 < 第 1 章 Theme 3、4、5 > (2015① 問 6)

布施一郎さん（以下「布施さん」という）は、所有するマンション（以下「甲建物」という）を担保に S A 信用金庫より事業用資金の借入れをしましたが、事業の不調により返済の見通しが立たなくなったため、甲建物を知人の大垣太郎さん（以下「大垣さん」という）に売却し、その売却代金で借入金の返済をすることを検討しています。以下の設問 A～D について、それぞれの答えを 1～4 の中から 1 つ選んでください。

< 設例 >

[甲建物の登記事項証明書（抜粋）]

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
家 屋 番 号	〇〇一丁目 1 番の301		余白	
建 物 の 名 称	301		余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	3階部分 70 ; 10	平成19年1月17日新築	
表 題 部 (敷地権の表示)				
① 土地の符号	② 敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]	
1	所有権	10万分の5456	平成19年1月20日敷地権 [平成19年1月29日]	

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成19年1月31日 第1123号	原因 平成19年1月31日売買 所有者 ××県△△市〇〇一丁目1番1号 布施一郎

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成21年3月31日 第9124号	原因 平成21年3月31日設定 極度額 金2,000万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小 切手債権 債務者 ××県△△市〇〇一丁目1番1号 布施一郎 根抵当権者 ××県△△市〇〇二丁目2番 2号 S A 信用金庫

◆第1章 不動産の権利と登記◆

[その他]

- ・甲建物は、3階建てマンションの3階にある。
- ・SA信用金庫の根抵当権には、元本確定期日の定めはなく、元本は確定していないものとする。
- ・布施さんは、甲建物に火災保険をかけている。
- ・布施さんは、所有権保存登記に当たり、登記所から交付された登記済証を紛失している。
- ・登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。
- ・甲建物を管轄する登記所は、2008（平成20）年1月21日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）になった。

（設問A）甲建物の登記事項証明書の記載事項等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産番号は、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地または一個の建物ごとにその表題部に記録され、区分建物の場合には、一個の区分建物ごとに不動産番号が記録される。
2. 甲建物の専有部分の構造欄に記載されている「1階建」とは、専有部分がメゾネットタイプのように内部で二階層になっているのではなく、一階層であることを示している。
3. 敷地権の割合は、登記記録に記録された専有部分の床面積の割合により定めらるることとされており、規約によりこれと異なる割合を定めることはできない。
4. 甲建物の専有部分についてなされたSA信用金庫の根抵当権の設定登記は、敷地権についてなされた根抵当権の設定登記としての効力も有する。

(設問B) S A信用金庫の根抵当権に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 布施さんが根抵当権の元本確定前にS A信用金庫に対し被担保債権の範囲に属する債務の全額を弁済して、債務の残高がゼロとなった場合でも、当該根抵当権は当然には消滅しない。
2. 甲建物が火災によって焼失したときは、S A信用金庫は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえることにより、その保険金に根抵当権の効力を及ぼすことができる。
3. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲は、利息については、元本確定後の最後の2年分に限られる。
4. S A信用金庫は、布施さんに対し、根抵当権の元本確定を請求することができ、その請求時に元本は確定する。

(設問C) 仮に大垣さんへの売却ができず、甲建物がS A信用金庫の根抵当権の実行として競売された場合の不動産競売等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 不動産競売においては、買受人が期限までに代金を納付できない場合には、買受人の地位を失い、買受人が提供した保証金は返還されない。
2. 甲建物の買受人は、甲建物の所有者となった後も、布施さんが引き続き権原なく甲建物を占有しているときは、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。
3. 甲建物において、管理費と修繕積立金の滞納がある場合には、競売における買受人に当該滞納金の支払い義務が承継される。
4. 甲建物の買受人が所有者となった場合、当該買受人とS A信用金庫が共同して根抵当権の抹消登記の申請をすることにより、S A信用金庫の根抵当権設定登記は抹消される。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(設問D) 布施さんが大垣さんに甲建物を売却し、大垣さんへの所有権移転登記を行う場合等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 布施さんは、登記所に登記済証を紛失したことを届け出れば、登記所から新たな登記済証の交付を受けることができる。
2. 甲建物の売買による所有権移転登記が完了した場合、大垣さんに対して、登記識別情報が通知される。
3. S A信用金庫の根抵当権設定登記は、大垣さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことの根抵当権者の証明書を提供すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。
4. 所有権移転登記においては、オンライン申請および出頭による書面申請をすることはできるが、郵送による書面申請は認められていない。

問6 不動産登記 <第1章 Theme 3、4、5> (2018① 問5)

浅見さんは甲土地および甲土地上の乙建物を所有していますが、T A信用金庫の抵当権の実行としての競売開始決定により、甲土地および乙建物の登記記録に差押えの登記がなされました。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[甲土地の登記事項証明書]

表題部(土地の表示)		調製	平成〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	N55-2	筆界特定	余白		
所在	〇〇市△△一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]		
1番1	宅地	100.22	余白		

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成21年12月25日 第18428号	原因 平成21年8月31日相続 所有者 〇〇市△△一丁目3番3号 浅見太郎
2	差押	平成30年1月10日 第889号	原因 平成30年1月5日〇〇地方裁判所担保 不動産競売開始決定 債権者 〇〇市××三丁目2番2号 T A信用金庫

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成22年7月30日 第9987号	原因 平成22年7月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 〇〇市△△一丁目3番3号 浅見太郎 抵当権者 〇〇市××三丁目2番2号 T A信用金庫 共同担保 目録(ま)第123号

◆第1章 不動産の権利と登記◆

共同担保目録			
記号及び番号	(ま) 第123号調製	調製	平成22年7月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市△△一丁目1番1の土地	1	余白
2	〇〇市△△一丁目1番地1家屋番号1番1の建物	1	余白
<p>物件明細書</p> <p>〇年〇月〇日</p> <p>〇〇地方裁判所民事部</p> <p>裁判所書記官 〇〇〇〇</p>			
1 不動産の表示 (甲土地、乙建物の記載省略)			
2 売却により成立する法定地上権 なし			
3 買受人が負担することとなる他人の権利 なし			
4 物件の占有状況等に関する特記事項 乙建物は賃借人天野信二が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6ヵ月間明渡ししが猶予される。			
5 その他買受けの参考となる事項 ・甲土地は、隣地(〇番〇)との境界が不明確である。			
-以下省略-			

[その他]

- ・乙建物の権利部甲区、権利部乙区には、甲土地と同一の内容の登記記録がなされているものとする。
- ・浅見さんは、乙建物を保険の目的として火災保険を契約している。
- ・浅見さんは、2011(平成23)年4月1日から乙建物を天野さんに賃貸している。
- ・川久保さんは、甲土地および乙建物の競売における買受人となった。

(設問A) 不動産の登記事項証明書等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産番号は、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地または一個の建物ごとに付された番号である。
2. 登記所に備えられている地図は一筆または二筆以上の土地ごとに作成され、地図に記録された土地の登記記録の表題部には地図の番号が記録される。
3. 共同担保目録は、2以上の不動産に関する権利について同一の債権を担保するために担保権の保存や設定がなされたときに登記官が職権で作成しなければならない。
4. 登記事項要約書には、請求に係る登記記録に記録された事項の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、登記官の職印が押印される。

(設問B) 甲土地および乙建物に設定されている抵当権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. TA信用金庫の抵当権は、その担保する債権について浅見さんに債務不履行があったときは、その後に、天野さんから浅見さんに支払われる賃料に及ぶ。
2. 乙建物が火災によって焼失したときは、TA信用金庫は、浅見さんに火災保険金が支払われた後であっても、当該保険金に対して、物上代位権を行使して弁済を受けることができる。
3. 川久保さんが競売により甲土地および乙建物の所有者となった場合、川久保さんとTA信用金庫が共同して抵当権の抹消を申請することにより、TA信用金庫の抵当権設定登記は抹消される。
4. 天野さんは、川久保さんが競売における代金を納付した後、明渡し猶予期間中であれば、川久保さんに対し、乙建物を使用したことの対価を支払う必要はない。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(設問C) 不動産競売手続きに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 入札により買受けの申出を行う場合、裁判所が定める額および方法による保証金の提供が必要であるが、原則として、その保証金の額は売却基準価額の20%相当額である。
2. 川久保さんが買受人と決定された場合、川久保さんが期限までに代金を納付できないときは買受人の地位を失い、入札に当たり提供した保証金は返還されない。
3. 川久保さんは、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、甲土地および乙建物の所有権を取得する。
4. 川久保さんは、天野さんが明渡し猶予期間経過後に乙建物を占有しているときは、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。

問7 不動産登記 <第1章 Theme 3、5> (2017① 問6改題)

布施さんは、投資用として、川野さんが所有する甲土地および甲土地上の中古アパート（以下「乙建物」という）を購入することにしました。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[乙建物の登記事項証明書]

表題部（主である建物の表示）	調整	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
所在図番号	余白			
所在	○○市△△一丁目1番地15		余白	
家屋番号	1番15		余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
共同住宅	木造スレートぶき 2階建	1階 72.00 2階 72.00	平成22年10月17日新築	

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成22年11月10日 第52534号	所有者 ○○市△△一丁目5番1号 川野幸平

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成22年11月10日 第52535号	原因 平成22年11月10日設定 極度額 金4,500万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手 債権 債務者 ○○市△△一丁目5番1号 川野幸平 根抵当権者 ○○市△△二丁目2番2号 S W銀行株式会社 共同担保 目録(ね) 第500号
付記1号	1番根抵当権 変更	平成28年11月25日 第54567号	原因 平成28年11月25日変更 極度額 金5,000万円

◆第1章 不動産の権利と登記◆

共同担保目録			
記号及び番号	(ね) 第500号	調製	平成22年11月10日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市△△一丁目1番地15 家屋番号 1番15の建物	1	余白
2	〇〇市△△一丁目1番15の土地	3	余白

[その他]

- ・ 権利部乙区1番の根抵当権には、元本確定期日の定めはなく、元本は確定していないものとする。
- ・ 乙建物には、火災保険がかけられているものとする。
- ・ 登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。
- ・ 布施さんは、甲土地および乙建物を購入するに当たり、SQ信用金庫から融資を受ける予定である。

(設問A) 不動産の登記事項証明書等の調査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 登記事項証明書には、原則として登記官の認証文が付され作成年月日および職氏名が記載され、職印が押印されるが、登記事項要約書には、当該認証文等の記載や押印はない。
2. 共同担保目録は、交付請求書に共同担保目録に記録された事項について証明を求める旨の記載をしなくても、登記事項証明書に添付される。
3. 建物図面および各階平面図の写しは、その建物につき利害関係を有する者でなければ交付請求することができない。
4. 建物図面および各階平面図の写しは、オンラインにより請求情報を登記所に提供し交付請求することができない。

(設問B) SW銀行株式会社の根抵当権に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 川野さんがSW銀行株式会社に対し、根抵当権の担保の対象となっている債務の全額を被担保債権の元本確定前に弁済した場合でも、根抵当権は当然には消滅しない。
2. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲として、利息については、極度額にかかわらず、原則として、元本確定後の最後の2年分に限られる。
3. 乙建物が火災によって焼失したときは、SW銀行株式会社は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえることにより、その保険金に根抵当権の効力を及ぼすことができる。
4. 共同根抵当権の極度額の変更は、根抵当権が設定されているすべての不動産について登記をしなければ、その効力を生じない。

(設問C) 布施さんが売買により川野さんから甲土地および乙建物を取得した場合に関連する不動産登記手続きに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。
なお、当該登記の申請は、書面による申請書を登記所に提出する方法により行うものとする。

1. 川野さんが、乙建物の所有権保存登記完了時に交付された登記識別情報通知書を紛失した場合、川野さんは、所定の様式に従い紛失した旨を登記所に届け出れば、登記識別情報通知書の再交付を受けることができる。
2. SW銀行株式会社の根抵当権設定登記は、川野さんから布施さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことの根抵当権者の証明書を添付すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。
3. 川野さんから布施さんへの売買による所有権移転登記の完了後、布施さんに交付される登記識別情報通知書は、登記所において交付を受ける必要があり、送付の方法により交付を受けることはできない。
4. 甲土地および乙建物を共同担保として、SQ信用金庫の抵当権設定登記がなされた場合には、特に共同担保目録に係る登記申請をしなくても、登記官により当該抵当権についての共同担保目録が作成される。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

問8 不動産登記 <第1章 Theme 2> (2014① 問4改題)

甲土地および甲土地上の乙建物（以下「本物件」という）を共有する平沼四郎さんたち（以下「平沼さんたち」という）は、本物件を岡良子さん（以下「岡さん」という）に売却することにしました。以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、本物件の売主および買主はともに宅地建物取引業者ではありません。

<設例>

[乙建物の登記事項証明書]

表題部	(主である建物の表示)	調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
所在図番号	余白				
所在	○○区△△一丁目 1番地 1			余白	
家屋番号	1番 1			余白	
①種類	②構造	③床面積	m ²	原因およびその日付 [登記の日付]	
居宅	木造ストレート葺2階建	1階 50.10		平成19年1月17日新築 [平成19年1月20日]	
		2階 48.02			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成19年1月30日 第1123号	所有者 ○○区△△一丁目1番1号 平沼一郎
2	所有権移転	平成22年5月31日 第8456号	原因 平成22年5月1日相続 共有者 ○○区△△一丁目1番1号 持分の3分の1 平沼二郎 ○○区△△三丁目1番1号 持分の3分の1 志賀三子 ○○区△△一丁目3番1号 持分の3分の1 平沼四郎
3	平沼二郎持分全部移転	平成23年4月21日 第9451号	原因 平成23年4月4日相続 共有者 ○○区△△一丁目1番1号 持分の6分の1 平沼五郎 ○○区△△一丁目1番1号 持分の6分の1 平沼六郎
4	平沼六郎持分全部移転	平成24年6月11日 第10456号	原因 平成24年6月1日売買 共有者 ○○区△△一丁目3番1号 持分の○分の○ 平沼四郎

5	志賀三子持分全部移転	平成25年 5 月31日 第11081号	原因 平成25年 5 月15日相続 共有者 〇〇区△△一丁目 3 番 1 号 持分の〇分の〇 平沼四郎 〇〇区△△三丁目 1 番 1 号 持分の 6 分の 1 志賀英雄
	余白	余白	余白

※甲土地の権利関係（共有者および持分等）も乙建物と同様である。

(設問 A) 登記事項証明書の記載から、乙建物に係る平沼四郎さんの持分として、正しいものはどれか。

1. 2 / 3
2. 3 / 4
3. 4 / 5
4. 5 / 6

(設問 B) 本物件の共有に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

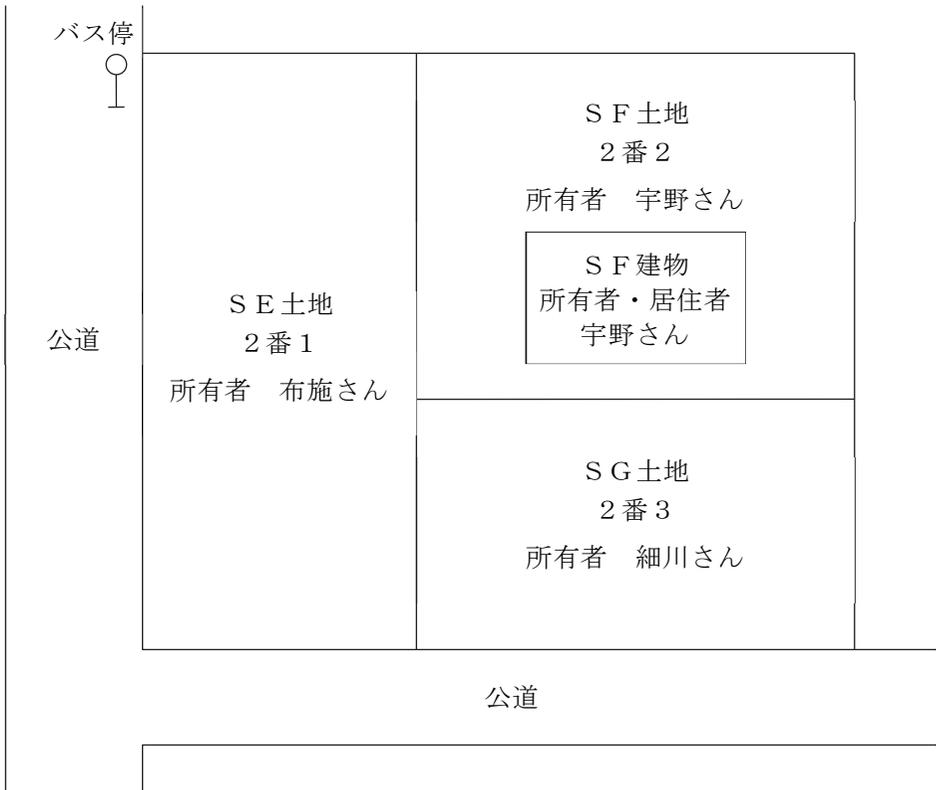
1. 平沼四郎さんの自己の持分の売却は、共有者全員の同意がなければすることはできない。
2. 乙建物全体の売却は、共有者のうち共有持分の過半数を有する者の同意があればすることができる。
3. 乙建物の不法占拠者に対する明渡し請求は、共有者のうち共有持分の過半数を有する者の同意がなければすることができない。
4. 乙建物について相続が発生した場合の共同相続人全員のための相続を原因とする法定相続分に基づく所有権移転登記は、共同相続人のうち、いずれか一人からの申請ですることができる。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

問9 不動産登記 <第1章 Theme 2、5> (2016① 問7改題)

細川さんは、購入したSG土地上に居住用建物を建築することを検討しています。
以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>



[SG土地の登記事項証明書]

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	N51-4	筆界特定	余白		
所 在	〇〇市△△一丁目		余白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積㎡		原因及びその日付 [登記の日付]	
2番3	宅地	121	33	2番2から分筆 [平成15年1月23日]	

権 利 部 （甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成15年1月31日 第11115号	原因 平成15年1月31日売買 所有者 ○○市××一丁目2番2号 宇野和夫 順位○番の登記を転写 平成15年4月16日受付 第7389号
2	所有権移転	平成27年12月28日 第23567号	原因 平成27年12月28日売買 所有者 ○○市××二丁目3番4号 細川雅夫

権 利 部 （乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成27年12月28日 第23568号	原因 平成27年12月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金3,000万円 利息 年3% 損害金 年14% 債務者 ○○市××二丁目3番4号 細川雅夫 抵当権者 ○○市△△二丁目2番2号 S X 信用金庫

[その他]

- ・ S E 土地、S F 土地およびS G 土地の属する地域は、建築基準法で定める防火地域および準防火地域ではない。また、この地域には、民法の規定と異なる慣習はない。
- ・ S F 土地は、道路に接していない土地（無道路地）であるが、これは、もともと、S F 土地とS G 土地を一体として所有していた宇野さんが、分筆したものである。
- ・ 細川さんには、S X 信用金庫の他に債権者は存在しない。
- ・ S X 信用金庫の抵当権の担保の目的物は、S G 土地のみである。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(設問A) 不動産の登記事項証明書の調査等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 登記事項証明書は、オンライン請求以外は窓口での交付とされ、郵送により交付を受けることができない。
2. オンラインにより登記事項証明書の交付の請求をした場合、登記事項証明書は、オンラインにより電磁的記録として、インターネットを介して請求人に送信される。
3. 登記事項要約書には、請求に係る登記記録に記録された事項の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、登記官の職印が押印される。
4. 不動産登記法により登記所に備え付けられている地図は、一筆または二筆以上の土地ごとに作成され、当該土地の区画を明確にし、地番を表示したものである。

(設問B) 細川さんは、S G土地と隣接するS E土地との筆界を明確にするために筆界特定制度の利用を考えている。筆界特定制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 筆界は、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で、土地の所有者同士の合意があれば、これを変更することができる。
2. S G土地に係る筆界特定は、原則として土地の所有者である細川さんが申請することができるが、例外として土地の所有権の利害関係人であるS X信用金庫も申請することができる。
3. 筆界調査委員は、筆界特定について必要な事実の調査を行ったうえ、筆界特定登記官に意見を提出し、筆界特定登記官がその意見を踏まえて筆界の特定を行う。
4. 筆界特定がされた土地における筆界特定書は、隣地所有者、借地権者、抵当権者等の利害関係を有する者でなければ、その写しを請求することができない。

(設問C) 民法に定める無道路地および細川さんがSG土地上に建物を建築する場合の相隣関係に関する次の記述のうち、民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。なお、無道路地所有者が公道に至るために、他の土地を通行する権利を「囲繞地通行権」という。

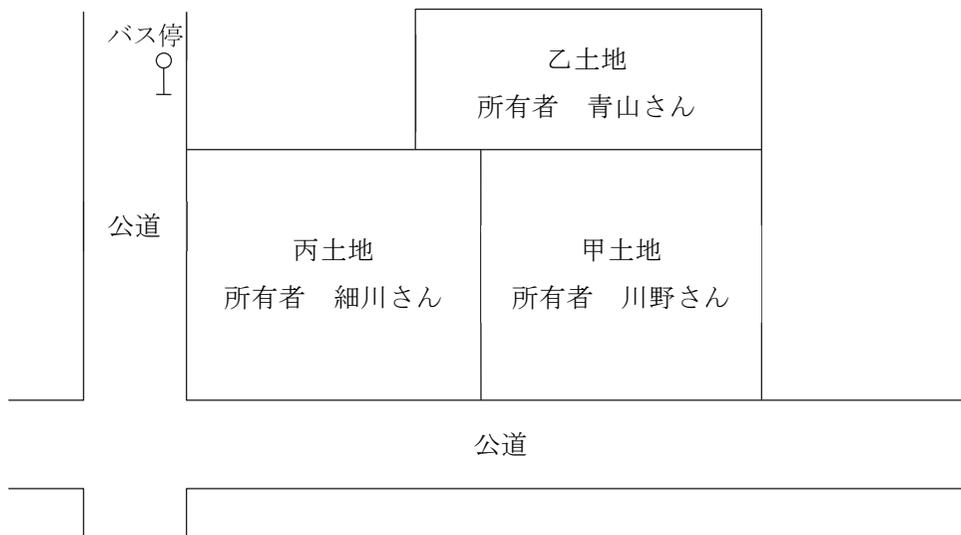
1. 宇野さんの囲繞地通行権は、公道に出るための利便性が最も高ければ、SE土地の一部に認められ、この場合、宇野さんは、布施さんに償金を支払わなければならない。
2. 宇野さんの囲繞地通行権は、SG土地の一部に認められ、この場合、宇野さんは、細川さんに償金を支払う必要はない。
3. SG土地上の建物の完成後、当該建物がSF土地との境界線から0.5m以上離れていなかった場合、宇野さんは細川さんに対し、当該建物と境界線との距離が0.5m以上となるよう、当該建物の一部取壊しを請求することができる。
4. SG土地上の建物にSF土地を見渡すことができる窓を設置する場合、当該窓がSF土地との境界線から1m以上離れていても、SF建物の窓の正面になるときは、目隠しを設置しなければならない。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

問10 相隣関係等 <第1章 Theme 1、2、5> (2015① 問7改題)

宇野さんは、甲土地を購入し同土地上に居住用建物を建築することを検討しています。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>



[その他]

- ・乙土地は、道路に接していない土地（無道路地）であるが、これは、もともと甲土地と乙土地を一体で所有していた川野さんが、分筆のうえ乙土地を青山さんに贈与したものである。
- ・この地域に、民法と異なる慣習はない。

(設問A) 民法に定める無道路地に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

なお、無道路地所有者が公道に至るために、他の土地を通行する権利を「囲繞地通行権」という。

1. 青山さんの囲繞地通行権は、甲土地の一部に認められるものとし、この場合、青山さんは、川野さんに償金を支払う必要はない。
2. 青山さんの囲繞地通行権は、公道に出るための利便性が最も高ければ、丙土地の一部に認められるものとし、この場合、青山さんは、細川さんに償金を支払わなければならない。
3. 青山さんの囲繞地通行権が甲土地の一部に認められる場合において、甲土地が宇野さんに売却された場合には、宇野さんの承諾がなければ甲土地における青山さんの囲繞地通行権は消滅する。
4. 乙土地の登記記録に青山さんの所有権の登記がなければ、青山さんは、他の土地の所有者に対して、囲繞地通行権を主張することができない。

(設問B) 川野さんは、甲土地を売却するに当たって、丙土地との境界を明確にするために筆界特定制度の利用を考えている。筆界特定制度に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 筆界特定とは、一筆の土地およびこれに隣接する他の土地について、その所有権の範囲を現地において明確に特定することである。
2. 筆界特定登記官は筆界調査委員の意見を踏まえて、登記記録、地図または地図に準ずる図面および土地の形状等または土地の境界標の有無その他の状況等を総合的に考慮して筆界を特定する。
3. すでに筆界特定がされている場合は、さらに筆界特定をする特段の必要が認められるときを除いて、再度、筆界特定をすることができない。
4. 筆界特定がされた後に、当該筆界特定に係る筆界について、境界確定訴訟が提起され、その判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において効力を失う。

◆第1章 不動産の権利と登記◆

(設問C) 宇野さんは、甲土地の購入に当たり地盤等について確認したいと考え、CFP[®]認定者に説明を求めた。CFP[®]認定者が行った次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 地盤の調査方法のうち「ボーリング調査」は、一般に、木造戸建住宅を建築する場合に行われることが多い。
2. 地盤の調査方法のうち「スクリーウエイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング調査）」は、ロッド（鉄棒）の貫入とその後のロッドの回転により地盤の軟弱の程度を測定するが、小さい荷重および少ない回転でロッドが貫入するほど地盤が軟弱であるといえる。
3. 丘陵地や台地に存する土地は、一般に、古い地層で水分が少なく締め固まった地盤であり、宅地に適した地盤であることが多い。
4. 切土と盛土により平坦地にした地盤は、沈下量の違いにより、不同沈下（不等沈下）が生じるおそれがある。

第1章 不動産の権利と登記

問1

1

1. 不適切。「ベタ基礎」の説明である。布基礎は壁の下部のみ基礎を造る方式であり、ベタ基礎は建物の床下全体を板状の鉄筋コンクリートで一体的に基礎を造る方式である。
2. 適切。ツーバイフォー工法は、箱状の構造体の面全体で荷重を支えるため、一般に在来工法よりも地震に強いとされている。また、合板で壁や床を囲うため、火災の際には火が回りにくく、耐火性能が比較的高いとされている。短所として、開口部の位置や大きさに制約がある、間仕切りの変更がしづらいなどがある。
3. 適切。免震構造とは、一般的に地盤と建物の間に装置を設けて、建物が地震時に受ける力を小さくする構造である。基礎と建物との間に積層ゴム等の装置を設置することで、地震との共振を避け、建物を振動から保護するものである。
4. 適切。耐震構造は、柱、梁、耐震壁などで剛性を高めているため、建物の倒壊は防げるが、家具等の転倒や仕上げ材の破損が生じる可能性がある。

問2

2

1. 適切。自然堤防とは、洪水による堆積土砂などで作られた、低地の川沿いにある堤防状の微高地をいう。自然堤防の背後に広がる低平地は軟弱であることが多く、宅地としての利用は少ない。
2. 不適切。谷底平野は、一般に災害に弱く、宅地に適しているとはいえない。
3. 適切。柱や壁は、1階と2階で同じ位置になるよう配置した方が荷重を分散させやすくなる。
4. 適切。木造枠組壁工法は、柱がなく壁で支えるため、耐震力が高い。

問3

3

1. 適切。丘陵地や台地は、一般的に水分量が少なく締め固まった地盤であることが多いため、宅地に適している。ただし、その辺縁部は集中豪雨等の際に、がけ崩れを起こすおそれもあるため、注意が必要である。
2. 適切。ツーバイフォー工法は、箱状の構造体の面全体で荷重を支えるため、耐震性能が比較的高い反面、開口部の位置や大きさに制約がある。
3. 不適切。「外張り断熱工法」は、柱や梁などの建物の構造躯体の外側にボード状の断熱材を張る工法であり、外壁の外側で断熱するので、壁の内側の通気性が高く、結露の防止等に効果があるとされている。
4. 適切。なお、デメリットとしては、増改築の困難さや他の工法に比べてややコストが高い点がある。

問4

2

1. 適切。耐震構造は建物の倒壊を防ぐことを目的としているが、地震のエネルギーが直接、建物に伝わるため、地震の揺れ等で壁や家具等が損傷を受けるおそれがある。
2. 不適切。制震構造は、建物の揺れを抑え構造体の損傷を軽減するため、繰返しの地震に有効である。
3. 適切。免震構造は、室内家具の転倒や破損などの二次災害の対策にも有効だが、一般に導入コストは高くなる。
4. 適切。耐震性に問題のある建物の補強方法には、耐震補強、制震補強、免震補強の3つの方法があり、敷地の地盤の状況および補強に要する費用ならびに建物用途、規模および残存耐用年数等を総合的に考慮して選択するのがよい。

問5

(設問A)

3

1. 適切。不動産番号とは、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地または一個の建物ごとに表題部に記録される番号等をいう。区分建物の場合は、一棟の建物に一個ではなく、区分建物一個ごとに番号等が記録される。
2. 適切。本物件は、メゾネットタイプのような二階層ではなく、一階層である。このような場合、登記事項証明書における構造は「〇〇造1階建」と表示される。
3. 不適切。敷地利用権の割合は、原則として、その有する専有部分の割合によって定められるが、規約によってこれと異なる割合を定めることもできる。したがって、敷地権の割合も当該割合による。
4. 適切。敷地権付区分建物についての根抵当権の登記は、当該区分建物の土地の敷地権についてなされた登記としての効力を有する。

(設問B)

3

1. 正しい。元本確定前の根抵当権は、被担保債権との間の附従性がないため、被担保債権の範囲に属する債務が全額弁済されて債務の残高がゼロとなった場合であっても、当然には消滅しない。
2. 正しい。抵当権（根抵当権）は、目的物に代わる火災保険の保険金請求権にも及ぶ。ただし、この場合には、保険金が支払われる前に、その請求権を差し押さえる必要がある。
3. 誤り。根抵当権は、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の範囲において担保するために設定されるものであるため、根抵当権者は、確定した元本ならびに利息その他の定期金および債務の不履行によって生じた損害の賠償の全部について、極度額を限度として、その根抵当権を行使することができる。なお、抵当権では、抵当権者が利息その他の定期金を請求する権利を有する場合において、後順位の抵当権者がいるときは、その満期となった最後の2年分についてのみ、その抵当権を行使することができる。
4. 正しい。根抵当権者は、いつでも、担保すべき元本の確定を請求することができる。この場合において、担保すべき元本は、その請求の時に確定する。

(設問C)

4

1. 正しい。不動産競売においては、買受の申出に際し、一定額の保証金（原則として売却基準価額の20%相当額）を提供することを要するが、買受人が期限までに代金を納付しない場合は、買受人の地位を失い、保証金も返還されない。
2. 正しい。競売不動産の買受人は、競売不動産について、買受人に対抗できる権原を有する者以外の者が占有しているときは、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。
3. 正しい。管理費や修繕積立金を区分所有者が滞納している場合は、マンションの特定承継人（買主など）が支払い義務を承継するものとされている。競売の対象となっているマンションに滞納管理費等がある場合には、競売による買受人も、その支払い義務を負うことになる。
4. 誤り。買受人が代金を納付したときは、裁判所書記官は、買受人の取得した権利の移転の登記、売却により消滅した権利、売却により効力を失った権利等の登記の抹消を登記所に嘱託しなければならない。SA信用金庫の根抵当権は、売却により消滅する権利である。したがって、根抵当権の抹消の登記については、競売の場合、裁判所書記官が嘱託することになるので、当事者が申請する必要はない。

(設問D)

2

1. 不適切。登記済証を紛失している場合に、登記済証の再発行や新たな登記識別情報が通知されるなどの制度はない。登記済証の提供が必要な登記申請においては、原則方式として「事前通知制度」、特別方式として「資格者代理人による本人確認情報の提供制度」等によって、登記済証の提供に代えることができる。
2. 適切。登記官は申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記が完了したときは、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知するものとされる。
3. 不適切。本件の根抵当権の抹消登記は、根抵当権設定者と根抵当権者が共同で申請する必要があるとあり、登記官の職権でなされるものではない。
4. 不適切。登記申請は、郵送によって行うことも可能である。

問6

(設問A)

4

1. 適切。不動産番号は、一筆の土地または一個の建物ごとに表題部に記録される番号、記号、その他の符号であって、不動産を識別するために必要な事項である。
2. 適切。登記所に備えられている地図は、一筆または二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものである。地図に記録された土地の登記記録の表題部には地図の番号が記録される。
3. 適切。登記官は、2以上の不動産に関する権利を目的とする担保権の保存または設定の登記の申請があった場合、共同担保目録を作成し、当該担保権の登記の末尾に共同担保目録の記号および目録番号を記録しなければならない。
4. 不適切。登記事項要約書は、登記事項証明書と異なり、認証文、作成年月日および登記官の職氏名の記載・登記官の職印の押印はない。よって証明力もない。

(設問B)

1

1. 適切。抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、その後生じた抵当不動産の果実（この場合、賃料を指す）に及ぶ。
2. 不適切。抵当権は、目的物に代わる火災保険の保険金請求権にも及ぶ（物上代位することができる）が、保険金が支払われる前にその請求権を差し押さえないといけない。本肢の場合、すでに支払われてしまっているため、物上代位権を行使することができない。
3. 不適切。買受人が代金を納付したときは、裁判所書記官は、売却により消滅した権利（T A信用金庫の抵当権）の登記の抹消を登記所に嘱託しなければならない。したがって、抵当権の抹消の登記については、当事者が申請する必要はない。
4. 不適切。明渡し猶予期間中の建物使用者は、建物所有者である買受人に対し、建物使用の対価として賃料相当額の不当利得の返還義務を負うと解される。この対価の支払いがない場合には、買受人が抵当建物使用者に対し、相当の期間を定めてその1ヵ月分以上の支払いの催告をし、その相当の期間内に履行がない場合には、明渡し猶予制度の適用はないものとされる。

(設問C)

3

1. 適切。入札により買受けの申出を行う場合、保証金の額は、原則として売却基準価額の20%相当額である。ただし、例外として執行裁判所が相当と認めるときは、この額を超える保証金の額を定めることができる。
2. 適切。不動産競売においては、買受人が期限までに代金を納付できない場合は、買受人の資格を失い、保証金の返還を請求することはできない。
3. 不適切。買受人は、代金を納付した時に不動産の所有権を取得する。
4. 適切。抵当権者に対抗できない賃貸借により抵当権の目的である建物について競売手続きの開始前から使用または収益をする者は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6ヵ月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡さなくてよい。この猶予期間後に占有している場合には、買受人は、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。

問7

(設問A)

1

1. 適切。登記事項証明書には、請求に係る登記記録の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、職印が押印される。これに対して、登記事項要約書には、当該記載および押印はない。
2. 不適切。登記事項証明書の交付請求をする場合、共同担保目録の証明を求めるときは、その旨を請求しなければならない。証明を求めない場合、共同担保目録の内容は記載されない。
3. 不適切。誰でも、手数料を納付して、建物図面および各階平面図の全部または一部の写しの交付請求をすることができる。請求において利害関係は不要である。
4. 不適切。建物図面および各階平面図の写しは、オンラインで交付請求をすることができる。

(設問B)

2

1. 適切。元本確定前の根抵当権には付従性がないため、被担保債権が全額弁済されても、当然には消滅しない。
2. 不適切。根抵当権者は、極度額を限度として、確定した元本ならびに利息その他の定期金および債務の不履行によって生じた損害賠償の全部について、当該根抵当権を行使することができる。
3. 適切。保険金の支払い前に、その請求権を差し押さえた場合、抵当権（根抵当権）は、目的物に代わる火災保険の保険金請求権にも及ぶ。
4. 適切。共同根抵当権が設定されているすべての不動産について、その根抵当権の担保すべき債権の範囲、債務者もしくは極度額の変更またはその譲渡もしくは一部譲渡の登記をすることにより、その効力が生ずる。

(設問C)

4

1. 不適切。登記識別情報通知書は再交付されない。
2. 不適切。本件の根抵当権の抹消登記は、根抵当権設定者と根抵当権者の共同申請が必要である。登記官の職権で抹消されるわけではない。
3. 不適切。登記識別情報通知書は、登記所においての交付のほか、申出により、送付で受け取ることができる。
4. 適切。2以上の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定登記の申請があった場合、登記官は、共同担保目録を作成し、当該抵当権の登記の末尾に、共同担保目録の記号および目録番号を記録しなければならない。

問 8

(設問A)

1

共有者ごとの持分の推移は次のとおりである。

順位番号	平沼一郎	平沼二郎	志賀三子	平沼四郎	平沼五郎	平沼六郎	志賀英雄
1	1/1						
2	(相続)	1/3	1/3	1/3			
3		(相続)	1/3	1/3	1/6	1/6	
4			1/3	※ 1/2	1/6	(売却)	
5			(相続)	※ 2/3	1/6		1/6

以上により、平沼四郎さんの持分は $\frac{2}{3}$ である。

※平沼四郎の持ち分

$$\frac{1}{3} \text{ (平沼四郎持分)} + \frac{1}{6} \text{ (平沼六郎持分)} = \frac{2}{6} + \frac{1}{6} = \frac{3}{6} = \frac{1}{2}$$

$$\frac{1}{2} \text{ (平沼四郎持分)} + \frac{1}{6} \text{ (志賀三子相続分)} = \frac{3}{6} + \frac{1}{6} = \frac{4}{6} = \frac{2}{3}$$

$$\text{志賀三子相続分 } \frac{1}{3} = \frac{1}{6} \text{ (志賀英雄相続分)} + \frac{1}{6} \text{ (平沼四郎相続分)}$$

(設問B)

4

1. 不適切。各共有者は自己の持分を自由に処分することができる。自己の持分の売却には、他の共有者の同意は不要である。
2. 不適切。共有物全体を処分する場合には、共有者全員の同意が必要である。
3. 不適切。保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。不法占拠者への明渡し請求は保存行為に当たるため、各共有者が単独で行うことができる。
4. 適切。共同相続人全員のための法定相続分による相続登記は、共同相続人のうち、いずれか一人からの申請ですることができる（保存行為に該当）。

問9

(設問A)

4

1. 不適切。登記事項証明書は、請求人の申出があれば、送付（郵送）により交付を受けることができる。
2. 不適切。登記事項証明書のオンライン申請をした場合、登記事項証明書は、送付（郵送）または請求人が指定する登記所で受領することができる。電磁的記録として登記事項証明書がオンラインにより送信されるものではない。
3. 不適切。登記事項要約書は、登記記録に記録されている概要を記載した書面である。登記事項証明書と異なり、登記事項要約書には、認証文、作成年月日および登記官の職氏名の記載・登記官の職印の押印はない。よって、証明力もない。
4. 適切。登記所に備え付けられている地図は、一筆または二筆以上の土地ごとに作成され、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとされている。

(設問B)

3

1. 不適切。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2以上の点およびこれらを結ぶ直線をいう。筆界は、公法上の区分線であり、土地の所有者間で任意に定められるものではない。
2. 不適切。筆界特定は、土地の所有権の登記名義人（所有権の登記がない土地については表題部所有者）およびその相続人等が申請することができるとしており、抵当権者は申請することができない。
3. 適切。筆界特定は、筆界特定登記官が筆界調査委員の意見を踏まえて行う。筆界調査委員は、筆界特定について必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出させるため、その職務を行うのに必要な専門的知識および経験を有する者のうちから、法務局または地方法務局長が任命する。
4. 不適切。誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、筆界特定手続記録のうち筆界特定書または政令で定める図面の全部または一部の写しの交付を請求することができる。

(設問C)

2

1. 不適切。土地の分割や一部譲渡によって公道に通じない土地（無道路地）が生じたとき、無道路地の所有者が公道に至るために通行できるのは、無道路地の利便性にかかわらず、分割等によって生じた他の分割者・譲渡人または譲受人の所有地のみである。
2. 適切。土地の分割や一部譲渡によって公道に通じない土地（無道路地）が生じたときは、無道路地の所有者が公道に至るため、分割等によって生じた他の分割者・譲渡人または譲受人の所有地のみを無償で通行することができる。したがって、宇野さんは細川さんに償金を支払う必要はない。
3. 不適切。建物を築造するには、境界線から0.5m以上の距離を保たなければならない。この規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、または変更させることができる。ただし、建築に着手した時から1年が経過し、またはその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。したがって、本肢のような一部取壊しは請求することができない。
4. 不適切。他人の宅地を見通すことができる窓または縁側を設ける場合、隣地との境界線から1m以上離れていれば、目隠しを設置する必要はない。

問10

(設問A)

1

1. 適切。分割によって公道に通じない土地（無道路地）が生じたときは、無道路地の所有者が公道に至るため、分割によって生じた他の土地を無償で通行することができる。よって、償金を支払う必要はない。
2. 不適切。分割によって公道に通じない土地（無道路地）が生じたとき、無道路地の所有者が公道に至るために通行できるのは、無道路地の利便性にかかわらず、分割によって生じた他の所有者の所有地のみである。
3. 不適切。囲繞地通行権は、通行権を有する土地が第三者に売却された場合でも消滅しない。よって、無道路地の所有者は、当該第三者の承諾がなくても、引き続き囲繞地通行権を有することになる。
4. 不適切。無道路地の所有者は、登記がなくても囲繞地通行権を主張できる。

(設問B)

1

1. 誤り。筆界特定は、公法上の境界である筆界を特定するものであって、所有権の範囲を特定するものではない。
2. 正しい。筆界特定登記官は専門的な知識や経験を有する筆界調査委員の意見を踏まえて、登記記録、地図または地図に準ずる図面および土地の形状等または土地の境界標の有無その他の状況等を総合的に考慮して筆界を特定する。
3. 正しい。すでに筆界特定登記官による筆界特定がされている場合、さらに筆界特定をする特段の必要があると認められる場合を除いて、筆界特定をすることはできない。
4. 正しい。筆界特定された筆界について、境界確定訴訟により判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲においてその効力を失う。

(設問C)

1

1. 不適切。「ボーリング調査」は、一般に鉄筋コンクリート造等の荷重の大きい建物の建築の場合に行われることが多い。木造戸建住宅のように荷重が小さい建物の建築の場合には、簡易な調査方法である「スクリーウエイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング調査）」を行うのが一般的である。
2. 適切。「スクリーウエイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング調査）」は、ロッド（鉄棒）の貫入および回転の程度により地盤の軟弱の程度を測定する。小さい荷重および少ない回転でロッドが貫入するほど地盤が軟弱であるといえる。
3. 適切。丘陵地や台地に存する土地は、一般に古い地層で水分量が少なく締め固まった地盤であることが多く、宅地に適している。
4. 適切。切土部分と盛土部分の境目に位置する宅地の場合、切土部分の従来からある地盤の部分と盛土により新たに作られた地盤の部分との沈下量の違いから、不同沈下（不等沈下）を引き起こす場合がある。