

---

## はじめに

土地家屋調査士試験は、例年およそ3,700人が受験し上位400人前後の選ばれた者のみが合格する非常に難関な試験です。

2022年度の土地家屋調査士本試験は、10月16日(日)に実施される予定となっています。

本試験直前期は、今までの学習の成果がきちんとアウトプットできるかを確認するとともに、苦手科目の発見・克服に努めなければなりません。

そこで本学院では、受験生の皆様が最新の法改正に基づいた問題演習をより実戦的に行っていただけるよう、本書『令和4年度土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 <sup>うらら</sup>麗』を発行する運びとなりました。

本書は、本試験形式の模擬試験2回分を収録した実戦問題集です。各回ともに近年の出題傾向を分析したうえで本年度出題が予想される論点の問題を厳選して収録しております。

なお、本書に収録した問題・解説は、令和4年3月1日現在の施行法令に基づいております。

本試験をシミュレートした本書をつうじて、今まで学習してきた事項が正確に身についているかどうかを確認するとともに、試験時間内に実力を出し切れるようトレーニングをし、本試験攻略の糸口をつかんでください。

最後になりますが、本書をご利用いただきました皆様が令和4年10月16日(予定)の土地家屋調査士試験において、その実力を十分に発揮され、合格という栄冠を勝ち取られることを祈念しております。

令和4年3月

東京法経学院 編集部

---

## 本書の特長と使い方

### 1 本書の特長 ～令和4年10月の土地家屋調査士本試験をシミュレート～

本書『令和4年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 麗』は、土地家屋調査士本試験と同一の形式で問題を収録した土地家屋調査士受験対策用の予想問題集です。本試験形式の模擬試験を2回分収録しております。

本書に収録した問題は、本学院でこれまでに実施した答案練習会の問題を中心に、本年度出題が予想される論点の問題を厳選し、再編集したものです。各回とも本試験と同じく、午後の部（択一式20問+記述式2問）で構成しています。なお、本書に収録しました問題編・解説編は、令和4年1月1日現在の施行法令に基づいております。

### 2 本書の使い方

本書に収録した2回分の模擬試験は、本試験と同一の時間で解答するようにしてください。解答が終わりましたら、自己採点を行い、採点後に判明した弱点科目・論点については、問題をしっかり復習するとともに、基本書・過去問集等に戻り完璧に知識を定着させておきましょう。

#### ① 試験時間及び配点

各回の試験時間及び問題の配点は下記の表のとおりです。各回ともに択一式20問と記述式2問で満点が100点になります。

区分	試験時間	択一式	記述式
午後の部	2時間30分	1問2.5点（×20問＝50点満点）	2問で50点満点

※なお、記述式問題の採点にあたりましては、各解説編の採点基準を参考にしてください。

#### ② 答案用紙

各回に択一式・記述式の両方の答案用紙を掲載してあります。適宜拡大してご利用ください。

なお、本試験の記述式答案用紙は、A3判の両面印刷です。

### 3 受験データ

---

#### 令和3年度(2021年)

---

満点100点中71.0点以上が合格。午後の部の多肢択一式問題については、満点50点中32.5点、記述式問題については、満点50点中30.0点にそれぞれ達しない場合は、それだけで不合格とされた。

---

---

## 目次

---

### 問 題 編

第 1 回 問題編	午後の部	7
	答案用紙	33
第 2 回 問題編	午後の部	41
	答案用紙	65

---

### 解 説 編

第 1 回 解説編	択一式正解番号	74
	午後の部	77
第 2 回 解説編	択一式正解番号	120
	午後の部	122

令和4年度  
土地家屋調査士  
完全予想錬成問題集  
麗

第1回

問題編

**第1問** 制限行為能力者に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 満19歳の者は、単独で有効に不動産の売買契約を締結することができ、制限行為能力者であることを理由としては、当該契約を取り消すことができない。

イ 成年被後見人Aが、成年被後見人Bの同意を得たうえでCとの間で行った動産の売買契約については、Aは、Cの承諾を得たときに限り、当該契約を取り消すことができる。

ウ 被保佐人が相続の承認をしたとしても当該被保佐人の利益を害するおそれがないのに、保佐人が同意をしない場合には、被保佐人は、家庭裁判所に対して、保佐人の同意に代わる許可を請求することができる。

エ 本人Aについてその子であるBからの請求により、家庭裁判所が保佐開始の審判をするに当たっては、Aの同意は不要である。

オ 補助開始の審判の際に選任される補助人は、自然人でなければならない、法人を補助人に選任することは許されない。

1 アウ    2 アエ    3 イエ    4 イオ    5 ウオ

**第2問** 相隣関係に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。ただし、「袋地」とは、他の土地に囲まれて公道に通じない土地をいい、「囲繞地」とは、袋地を囲んでいる他の土地をいうものとする。

ア 甲土地の所有者は、隣接する乙土地との境界付近において車庫を築造するためであれば乙土地の使用を請求することができ、また、その使用が必要な範囲内であれば、乙土地の所有者が損害を受けたとしても、その償金を支払うことを要しない。

イ 甲土地の所有者は、隣接する乙土地に直接に雨水を注ぐ構造の工作物を設けることは禁止されている。

ウ 甲土地の所有者が隣接する乙土地から50センチメートルの距離を保持しないで、建物の建築工事に着手してから1年が経過したときは、未だその建物が完成していないとしても、乙土地の所有者は、建築の変更を請求することができず、損害賠償請求のみを請求することができる。

エ 袋地を譲り受けた者は、当該袋地について所有権移転の登記を経由しなければ、囲繞地の所有者に対して、公道に至るため囲繞地を通行する権利が存することを主張することができない。

オ 袋地ではない甲土地と丙土地が隣接していたところ、甲土地から乙土地が分筆され、乙土地が譲渡された結果、乙土地が袋地となった場合には、乙土地を譲り受けた者は、相当の償金を支払うことにより、丙土地の所有者に対して、公道に至るため囲繞地を通行する権利が存することを主張することができる。

1 アイ    2 アエ    3 イウ    4 ウオ    5 エオ

**第3問** 相続に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。ただし、特に記載がないときは、他に相続資格を有する者はいないものとする。

ア 被相続人Aには兄Bと妹Cがいる場合に、Aの父母とBの父母はともに同一人であるが、Aの母とCの母が別人であるときは、Bの相続分は4分の3、Cの相続分は4分の1である。

イ 被相続人Aの父Bは生存しているが、Aの母CがAよりも先に死亡している場合、Cの母Dが生存しているも、Aの相続人となるのは、Bのみである。

ウ 被相続人が、遺留分を有する推定相続人の廃除を請求することができる期間は、死亡する時までであるから、被相続人が遺言で推定相続人を廃除する意思表示したとしても、その推定相続人が廃除されるということはありません。

エ 被相続人Aには養子Bと養子Cがいるが、BがAと養子縁組をした時期はBが成年に達する前であり、CがAと養子縁組をした時期はCが成年に達した後である。この場合、BとCの相続分は均等である。

オ 失踪宣告によりAは令和2年10月1日に死亡したものとみなされたが、実際には、Aは令和3年4月1日に交通事故により死亡していた場合には、Aの利害関係人は、当該失踪宣告の取り消しを家庭裁判所に請求することができる。

1 アウ    2 アオ    3 イエ    4 イオ    5 ウエ

**第4問** 土地の分筆の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 甲土地の地積に関する更正の登記と分筆の登記を一の申請情報で申請する場合には、地積の更正の登記の申請において提供すべき地積測量図をもって、分筆の登記の申請において提供すべき地積測量図とすることができる。

イ 所有権につき敷地権である旨の登記がされた土地の分筆の登記は、その敷地権の登記をした全部の建物の表題部所有者及び所有権の登記名義人の全員から申請することができる。

ウ 所有権の登記名義人がAである甲土地を相続したBが、その旨の登記をする前に死亡し、さらにBをCが相続したときは、Cは、相続を原因とする所有権移転の登記をして自己の名義としたうえでなければ、土地の分筆の登記を申請することができない。

エ 地方裁判所が一筆の土地の一部について処分禁止の仮処分決定をした場合は、仮処分債権者は、当該土地について代位による分筆の登記を申請することができる。

オ 同一の債権を担保するために、他の不動産と共に抵当権の登記がされている土地の分筆の登記において、分筆後の数筆の土地がその抵当権の目的となるときは、登記官は、共同担保目録を作成しなければならない。

1 アイ    2 アウ    3 イエ    4 ウオ    5 エオ

令和4年度  
土地家屋調査士  
完全予想錬成問題集  
うらら  
麗

第1回

解説編

## 第1問

正解

4

テーマ

制限行為能力者

## 各肢の解説

**ア 正しい。**

満18歳をもって成年とされているから（令和4年4月1日施行の改正後の民法4条）、満19歳の者は、未成年者には該当しない。したがって、制限行為能力者であることを理由としては、不動産の売買契約を取り消すことはできない（民法5条2項）。

**イ 誤り。**

成年被後見人が行った法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて、取り消すことができる（民法9条）。このことは、たとえ、成年被後見人が成年後見人の同意を得て行った行為であっても、同様であって、契約の相手方の承諾を得なければ、取り消すことができないというものではない。

**ウ 正しい。**

保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる（民法13条1項6号、3項）。

**エ 正しい。**

保佐開始の審判をするにあたっては、補助開始の審判をする場合の制限規定（民法15条2項の規定）に相当する規定はない。

**オ 誤り。**

補助開始の審判を受けた者は、被補助人とし、これに補助人が付される（民法16条）。補助人は、自然人だけでなく、法人でも差し支えない（民法876条の7第2項で準用する843条4項かっこ書）。

以上により、誤っているものは、イ及びオであるから、正解は4となる。

## 第2問

正解

3

テーマ

相隣関係

### 各肢の解説

**ア 誤り。**

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（民法209条1項）。この場合に、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる（同条2項）。本肢では、甲土地の所有者は、乙土地との境界付近において車庫を築造するために必要な範囲内においてのみ乙土地の使用を請求することができる。また、その使用により、乙土地の所有者が損害を受けたときは、その償金を支払う必要がある。

**イ 正しい。**

土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない（民法218条）。

**ウ 正しい。**

建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない（民法234条1項）。この規定に違反して建築をしようとする者がいるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができるが、建築に着手した時から1年を経過し、又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（同条2項）。本肢では、建築工事から1年が経過しているため、乙土地の所有者は、損害賠償請求のみを請求することができる。

**エ 誤り。**

判例によれば、袋地を譲り受けた者は、当該袋地について所有権移転の登記を経由することなく、囲繞地の所有者に対して、公道に至るため囲繞地を通行する権利を主張することができる（最判昭和47・4・14）。

**オ 誤り。**

土地の一部譲渡によって公道に通じない土地（袋地）が生じたときは、その袋地の所有者は、公道に至るため、譲渡した者の所有地（残余地）のみを通行することができる（民法213条2項）。本肢の場合、乙土地の譲受人は、譲渡後の甲土地のみを通行することができるにすぎず、丙土地を通行することができない。

以上により、正しいものは、イ及びウであるから、正解は3となる。



### 【本書に関するお問合せについて】

本書の正誤に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問および正誤のお問合せ以外のテキストに関する解説につきましてはお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

### 【ご送付先】

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1F 東京法経学院

「令和4年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 麗」編集係 宛

FAX：03-3266-8018

## 令和4年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 麗

令和4年3月18日 初版発行

編者 東京法経学院 編集部

発行者 立石 寿 純

発行所 東京法経学院

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1F

TEL 03-6228-1453

FAX 03-3266-8018

郵便振替口座 00120-6-22176

著作権所有  
不許複製