12399P-00

シリーズ累計150万部※突破!!

赤シート対応

分野別4分冊

問題ごとに重要度A B C

収録過去問305問 良問

2027年度版

わかって わ か う(合) か(格) 合格る

宅建士

分野別過去問題集

超定番の良問厳選

学習の効果は

無双

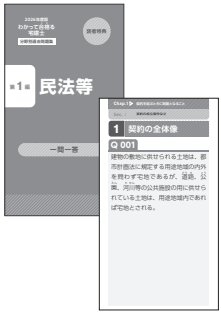
スマホ学習 一問一答200問つき

『基本テキスト』へのリンクつき!

TAC宅建士講座

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

★スマホ学習にも対応！『一問一答 PDF』Web ダウンロードサービス★



読者様への特典として、頻出論点を厳選した200問の「一問一答PDF」がダウンロード可能です。スキマ時間を有効活用して合格を勝ち取りましょう！
※2026年11月末公開予定

ご確認方法

- TAC出版 で 検索 し、TACウェブページ「TAC出版オンラインストア」へアクセス
- 「書籍連動ダウンロードサービス」を選択し、「わかって合格る宅建士 分野別過去問題集」に進み、パスワードを入力してください。

パスワード：　　※『法律改正点レジュメ』のパスワードとは異なります。
公開期限：2027年度宅建士本試験終了まで

※もっと勉強したい人は、『わかって合格る宅建士 一問一答セレクト1000』がオススメ！
本特典の問題は、シリーズ本『わかって合格る宅建士 一問一答セレクト1000』に収録されているものです。より本格的に一問一答の学習をしたい方は、こちらの本をぜひお求めください！　本書で更なる問題演習を行うことで、得点力が飛躍的にアップします！

★法改正・統計情報対策も万全 !!『法律改正点レジュメ』のご案内★

宅建士本試験は、例年4月1日現在施行中の法令等に基づいて出題されます。本書執筆時（2026年9月末）以後に施行が判明した法改正情報については、TAC宅建士講座の『法律改正点レジュメ』にて対応いたします。
※2027年7月中旬より無料公開（パスワードの入力が必要です）

ご確認方法

- TAC出版 で 検索 し、TAC出版ウェブページ「TAC出版オンラインストア」へアクセス
- 「書籍連動ダウンロードサービス」を選択し、「宅地建物取引士　法律改正点レジュメ」に進み、パスワードを入力してください。

パスワード：
公開期限：2027年度宅建士本試験終了まで

はじめに

宅建士試験に合格するには、**インプット**はもちろん、**アウトプット**もとても重要です。実際に過去問を解くことで、**どんな内容が問われるのか**、その範囲や深さなど、試験の傾向がわかります。さらには**自分の理解不足なところ**が見つかり、なにを勉強すべきかがわかります。過去問はまさに、**宝（合格情報）の山**なのです。

本書は全部で305問の問題を収録しています。学習効果を考えて選び抜かれた問題は、それぞれ**中身がつまった良問ばかり**です。

『**わかって合格る宅建士 基本テキスト**』を読んだら、すぐに**本書で該当箇所の問題を解き**、理解が足りない部分があれば、『**基本テキスト**』で**正確な知識を頭に入れ直す**。そして同時に、**関連知識も確認**する。こうしたサイクルを繰り返すことで、知識が整理され、理解も深まり、**点だった知識が線となり、やがて面になっていきます**。宅建士試験での合格に絶対不可欠な重要ポイントがしっかりとした理解に裏付けされ、頭に刻み込まれていくはずです。

本書には以下のような特長があります。

① 問題文だけではイメージしにくいものには**図解**を用意。『**ちょっとだけヒント**』で**解答を導く際のコツ**もアドバイスしています。

② 『**肢別のテーマ**』一覧では**選択肢でなにが問われているのか**、〔頻出〕〔ひっかけ〕〔難〕といった**アイコン**では**選択肢のタイプ**をお知らせしています。

③ 『**ココがポイント！**』では、**問題の関連知識やまとめ**など、学習に役立つ情報を紹介しています。

④ 持ち運びに便利な**４分冊形式**です。『**基本テキスト**』の**参照部分**も記載していますので、ぜひセット学習にお役立てください。

皆さんが本書を存分に活用され、宅建士本試験に**合格**されることを心よりお祈りしています。

2026年10月

TAC宅建士講座

本書の特長

すべての問題に重要度

重要な順からA～Cまで、アルファベットで表示しています。まずは最重要のAランクから解くなど、**学習の進捗度に応じてチャレンジ**しましょう。

問題・選択肢別のテーマ

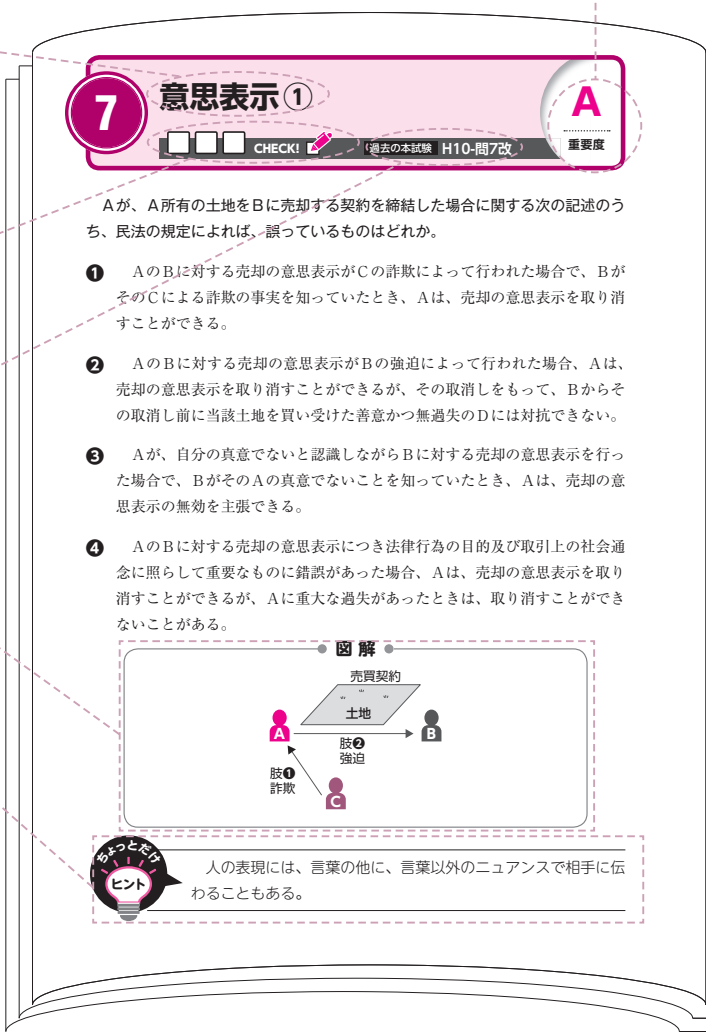
各問題・選択肢の**出題論点**を**記載**。どんなテーマを学習しているのかを意識することで、より理解が深まります。

間違えた問題には、必ず印を付けておきましょう。**試験直前**は印が多い箇所を**重点的に復習**しましょう。

出題された**年度・問題番号**です。なお、法改正などによる改題がされている問題には「**改**」と付いています。

問題文だけではイメージしにくいものには**図解**を用意しました。

問題を解く際の**コツ**などを解説しています。



7 意思表示①

CHECK! 過去の本試験 H10-問7改

A 重要度

Aが、A所有の土地をBに売却する契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

❶ AのBに対する売却の意思表示がCの詐欺によって行われた場合で、BがそのCによる詐欺の事実を知っていたとき、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。

❷ AのBに対する売却の意思表示がBの強迫によって行われた場合、Aは、売却の意思表示を取り消すことができるが、その取消しをもって、Bからその取消し前に当該土地を買い受けた善意かつ無過失のDには対抗できない。

❸ Aが、自分の真意でないと認識しながらBに対する売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意でないことを知っていたとき、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。

❹ AのBに対する売却の意思表示につき法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものに錯誤があった場合、Aは、売却の意思表示を取り消すことができるが、Aに重大な過失があったときは、取り消すことができないことがある。

図解

ちょっとだけ ヒント

人の表現には、言葉の他に、言葉以外のニュアンスで相手に伝わることもある。

アイコンで選択肢のタイプを表示

頻出　よく狙われる論点です。確実に正誤を判断できるようにしましょう。

ひっかけ　少しひねりのある選択肢です。ひっかからないように注意しましょう。

難　難易度は高いですが、それだけに得点に差がつく選択肢です。本試験までには必ずマスターしましょう。

肢別のテーマ　❶第三者の詐欺　❷取消しと第三者（強迫）　❸心裡留保　❹表意者の重過失と錯誤取消し

民法等　宅建業法　法令上の制限　その他関連知識

解　説　正解 2

❶ ○ 相手方が第三者の詐欺の事実を知っていた場合、騙された者は、詐欺取消しができる。

頻出　第三者（C）による詐欺の場合、相手方（B）が善意かつ無過失であれば、表意者（A）は意思表示を取り消すことはできないが、悪意または過失があれば取り消すことができる（民法96条２項）。

❷ × Aは、取消しをもって、取消し前の善意かつ無過失の第三者Dに対抗できる。

強迫による取消しは、善意かつ無過失の第三者にも対抗できる（121条、96条３項反対解釈）。詐欺による取消しが、善意かつ無過失の第三者には対抗できないこと（96条３項）と対比すること。

❸ ○ 自分の真意でないと認識しながら行った意思表示（心裡留保）は、相手方が悪意ならば無効になる。

心裡留保は、原則として有効だが、例外として、相手方（B）がその意思表示が表意者の真意ではないことについて悪意または有過失のときは、無効になる（93条１項）。なお、心裡留保による無効は、善意の第三者に対抗できない（93条２項）。

❹ ○ Aに重過失がある場合、Aは、取り消すことができないことがある。

法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なもの（法律行為の要素）に錯誤があった場合でも、表意者に重過失があるときは、原則として、取り消すことができず、例外として、①相手方が悪意または重過失である場合、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた場合は、重過失があっても取り消すことができる（95条３項）。

P! ココがポイント

本問を解くにあたって必要な知識ではないが、近時の法改正に関連する以下の項目には注意しよう。

① 相手方の詐欺による意思表示の取消しは、善意かつ無過失の第三者に対抗できない（第三者の保護の要件として無過失まで要求）。

② 心裡留保による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗できない（第三者保護が新たに規定された）。

「わか合格基本テキスト」　第１編「民法等」 Chap.1–Sec.3

問題の解答や、解説の一部は赤シート対応です。

特に重要な語句や内容は赤字や太字で表記しています。

解説はまず結論から

可能な限り、各解説の最初に結論を示しました。「その選択肢のどこが異なっているから×」などを簡潔に記載しています。結論をふまえたうえで解説を読めば、いっそう理解が深まります。

問題の関連知識やまとめなど、学習に役立つ情報を紹介しています。

わからなかったところは『基本テキスト』で必ず復習しましょう。

目　次

はじめに
本書の特長

問題全305問

第1編　民 法 等（計105問）

❶ 停止条件① ……［H15-問2改］ 2
❷ 停止条件② ……［H18-問3］ 4
❸ 制限行為能力者制度① ……［H15-問1改］ 6
❹ 制限行為能力者制度② ……［H20-問1改］ 8
❺ 制限行為能力者制度③ ……［H22-問1改］ 10
❻ 制限行為能力者制度④ ……［H28-問2］ 12
❼ 意思表示① ……［H10-問7改］ 14
❽ 意思表示②（錯誤）……［H21-問1改］ 16
❾ 意思表示③ ……［H23-問1改］ 18
❿ 意思表示④（虚偽表示）……［H27-問2］ 20
⓫ 意思表示⑤（錯誤）……［R2-10月-問6］ 22
⓬ 代　理① ……［H11-問7］ 24
⓭ 代　理② ……［H13-問8改］ 26
⓮ 代　理③ ……［H18-問2］ 28
⓯ 代　理④ ……［H21-問2改］ 30
⓰ 代　理⑤ ……［H24-問4］ 32
⓱ 債務不履行・契約の解除等① ……［H2-問2］ 34
⓲ 債務不履行・契約の解除等② ……［H10-問8］ 36
⓳ 債務不履行・契約の解除等③ ……［H16-問9］ 38
⓴ 債務不履行・契約の解除等④ ……［H21-問8］ 40
㉑ 債務不履行・契約の解除等⑤ ……［H22-問9］ 42
㉒ 債務不履行・契約の解除等⑥ ……［H24-問8改］ 44
㉓ 手　付① ……［H4-問7］ 46
㉔ 手　付② ……［H12-問7］ 48
㉕ 危険負担等① ……［H8-問11改］ 50
㉖ 危険負担等② ……［H19-問10改］ 52
㉗ 売主の担保責任① ……［H8-問8改］ 54

㉘ 売主の担保責任② ……［H11-問10改］ 56
㉙ 売主の担保責任③ ……［H15-問10改］ 58
㉚ 売主の担保責任④ ……［H19-問11改］ 60
㉛ 抵当権① ……［H2-問6改］ 62
㉜ 抵当権② ……［H7-問6改］ 64
㉝ 抵当権③ ……［H10-問5改］ 66
㉞ 抵当権④ ……［H22-問5］ 68
㉟ 抵当権⑤ ……［H25-問5］ 70
㊱ 抵当権⑥ ……［H26-問4］ 72
㊲ 担保物権 ……［H21-問5］ 74
㊳ 連帯債務 ……［H13-問4改］ 76
㊴ 保証 ……［H6-問9改］ 78
㊵ 連帯保証① ……［H5-問4］ 80
㊶ 連帯保証② ……［H10-問4改］ 82
㊷ 保証と根保証 ……［R7-問2］ 84
㊸ 連帯債務と連帯保証 ……［H20-問6改］ 86
㊹ 物権変動の対抗要件① ……［H10-問1］ 88
㊺ 物権変動の対抗要件② ……［H19-問6］ 90
㊻ 物権変動の対抗要件③ ……［H22-問4］ 92
㊼ 物権変動の対抗要件④ ……［H24-問6］ 94
㊽ 不動産登記法① ……［H6-問15改］ 96
㊾ 不動産登記法② ……［H9-問14改］ 98
㊿ 不動産登記法③ ……［H10-問15改］ 100
51 不動産登記法④ ……［H12-問14改］ 102
52 不動産登記法⑤ ……［H17-問16］ 104
53 債権譲渡① ……［H12-問6］ 106
54 債権譲渡② ……［H23-問5改］ 108
55 弁　済① ……［H11-問5改］ 110
56 弁　済② ……［H18-問8改］ 112
57 弁　済③ ……［H20-問8改］ 114
58 相　殺① ……［H7-問8改］ 116
59 相　殺② ……［H16-問8改］ 118
60 賃貸借契約（民法）① ……［S62-問7］ 120

61 賃貸借契約（民法）②……［H7-問7］ 122
62 賃貸借契約（民法）③……［H15-問11］ 124
63 賃貸借契約（民法）④……［H28-問8］ 126
64 賃貸借契約（民法）⑤……［H30-問8］ 128
65 借地権（借地借家法）①……［H8-問13］ 130
66 借地権（借地借家法）②……［H10-問11改］ 132
67 借地権（借地借家法）③……［H12-問11］ 134
68 借地権（借地借家法）④……［H22-問11］ 136
69 借地権（借地借家法）⑤……［H29-問11改］ 138
70 借家権（借地借家法）①……［H11-問14］ 140
71 借家権（借地借家法）②……［H13-問13］ 142
72 借家権（借地借家法）③……［H20-問14改］ 144
73 借家権（借地借家法）④……［H21-問12］ 146
74 借家権（借地借家法）⑤……［H26-問12改］ 148
75 委　任①……［H14-問10改］ 150
76 委　任②……［H18-問9］ 152
77 委　任③……［R2-10月-問5改］154
78 請　負①……［H6-問8改］ 156
79 請　負②……［H7-問10改］ 158
80 贈　与……［H21-問9改］ 160
81 時　効①……［H4-問4］ 162
82 時　効②……［H16-問5］ 164
83 時　効③……［H21-問3改］ 166
84 時　効④……［R元-問9改］ 168
85 相　続①……［H5-問13］ 170
86 相　続②……［H9-問10改］ 172
87 相　続③……［H22-問10改］ 174
88 相　続④……［H24-問10改］ 176
89 相　続⑤……［H25-問10改］ 178
90 相　続⑥……［H29-問9］ 180
91 不法行為①……［H17-問11］ 182
92 不法行為②……［H18-問11改］ 184
93 不法行為③……［H19-問5改］ 186

⑭ 不法行為④ ……［H24-問9］ 188
⑮ 不法行為⑤ ……［H25-問9］ 190
⑯ 相隣関係① ……［H16-問7改］ 192
⑰ 相隣関係② ……［H21-問4改］ 194
⑱ 共　有① ……［H15-問4改］ 196
⑲ 共　有② ……［H18-問4改］ 198
⑳ 共　有③ ……［H23-問3］ 200
㉑ 区分所有法① ……［H8-問14］ 202
㉒ 区分所有法② ……［H18-問16改］ 204
㉓ 区分所有法③ ……［H19-問15］ 206
㉔ 区分所有法④ ……［H20-問15改］ 208
㉕ 区分所有法⑤ ……［H22-問13改］ 210

第２編　宅建業法（計90問）

❶ 宅地建物取引業の意味① ……［H16-問30］ 214
❷ 宅地建物取引業の意味② ……［H17-問30］ 216
❸ 宅地建物取引業の意味③ ……［H27-問26］ 218
❹ 免許基準など（複合）……［H12-問30改］ 220
❺ 免許基準（取消し基準）……［H10-問31改］ 222
❻ 免許基準 ……［R7-問34改］ 224
❼ 宅建業者の届出等① ……［H9-問33改］ 226
❽ 宅建業者の届出等② ……［H18-問31改］ 228
❾ 宅建業者・宅建士の責務等 ……［H27-問35］ 230
❿ 宅建士登録など ……［H12-問33改］ 232
⓫ 宅建士登録と宅建士総合 ……［H14-問35改］ 234
⓬ 宅建士の申請手続 ……［H10-問44改］ 236
⓭ 宅建士の申請手続など ……［H12-問32改］ 238
⓮ 宅建業者と宅建士の届出等 ……［H16-問33改］ 240
⓯ 宅建士証総合① ……［H10-問30改］ 242
⓰ 宅建士証総合② ……［H11-問31改］ 244
⓱ 宅建士総合① ……［H12-問31改］ 246

⑱ 宅建士総合②……［H13-問31改］ 248
⑲ 宅建士総合③……［H13-問32改］ 250
⑳ 宅建士総合④……［H23-問29改］ 252
㉑ 宅建業者と宅建士の規制（総合）……［H11-問36改］ 254
㉒ 営業保証金①……［H12-問44改］ 256
㉓ 営業保証金②……［H16-問35改］ 258
㉔ 営業保証金③……［H26-問29］ 260
㉕ 保証協会等……［H21-問44］ 262
㉖ 弁済業務保証金①……［H11-問44］ 264
㉗ 弁済業務保証金②……［H12-問45］ 266
㉘ 弁済業務保証金③……［H26-問39改］ 268
㉙ 弁済業務保証金④……［H28-問31改］ 270
㉚ 広告の規制①……［H9-問43］ 272
㉛ 広告の規制②……［H12-問38改］ 274
㉜ 広告の規制③……［H16-問36］ 276
㉝ 取引態様の明示義務……［H10-問34］ 278
㉞ 事務所複合……［H14-問36改］ 280
㉟ 案内所等と標識の横断知識……［H11-問43］ 282
㊱ 案内所等の規制①……［H13-問43改］ 284
㊲ 案内所等の規制②……［H14-問42改］ 286
㊳ 案内所等の規制③……［H16-問43改］ 288
㊴ 従業者名簿……［H9-問30改］ 290
㊵ 従業者名簿・従業者証明書……［R2-10月-問39］ 292
㊶ 事務所５点セット……［H12-問42改］ 294
㊷ 業務上の規制①（総合）……［H12-問35改］ 296
㊸ 業務上の規制②（総合）……［H11-問42改］ 298
㊹ 業務上の規制③（総合）……［H24-問41］ 300
㊺ 業務上の規制④（総合）……［H29-問34］ 302
㊻ 媒介契約①（総合）……［H10-問45改］ 304
㊼ 媒介契約②（総合）……［H30-問33改］ 306
㊽ 媒介契約③（一般媒介）……［H12-問36改］ 308
㊾ 媒介契約④（専任媒介）……［H9-問36改］ 310
㊿ 媒介契約⑤（専任媒介）……［H12-問37］ 312

51 媒介契約⑥（専属専任）……［H11-問37改］ 314
52 媒介契約⑦（指定流通機構）……［H10-問35］ 316
53 媒介契約⑧（指定流通機構）……［H20-問35改］ 318
54 重要事項の説明①（複数業者の介在）……［H10-問39改］ 320
55 重要事項の説明②（総合）……［H15-問36改］ 322
56 重要事項の説明③（建物の売買）……［H14-問37改］ 324
57 重要事項の説明④（建物の貸借）……［H10-問41改］ 326
58 重要事項の説明⑤（建物の貸借）……［H30-問39改］ 328
59 重要事項の説明⑥（建物の売買と貸借）……［H12-問39改］ 330
60 重要事項の説明⑦（建物の売買と貸借）……［H16-問38改］ 332
61 重要事項の説明⑧（建物の売買と貸借）……［R2-10月-問31］ 334
62 37条書面① ……［H10-問43改］ 336
63 37条書面②（売買）……［H13-問35改］ 338
64 37条書面③（貸借）……［H12-問34改］ 340
65 37条書面④（貸借）……［H18-問37改］ 342
66 37条書面⑤（貸借）……［H30-問34改］ 344
67 35条書面と37条書面① ……［H13-問39改］ 346
68 35条書面と37条書面② ……［H14-問38改］ 348
69 媒介・35条・37条書面複合 ……［H30-問27改］ 350
70 ８種規制①（業者間取引）……［H13-問42改］ 352
71 ８種規制②（手付額の制限等・手付金等の保全措置）……［H9-問39］ 354
72 ８種規制③（手付金等の保全措置など）……［H9-問44］ 356
73 ８種規制④（手付金等の保全措置など）……［H13-問41］ 358
74 ８種規制⑤（手付総合）……［H14-問40改］ 360
75 ８種規制⑥（自己の所有に属さない物件）……［H17-問35］ 362
76 ８種規制⑦（クーリング・オフ）……［H15-問39］ 364
77 ８種規制⑧（クーリング・オフ）……［H22-問38］ 366
78 ８種規制⑨（クーリング・オフ）……［H14-問45］ 368
79 ８種規制⑩（契約不適合責任）……［H9-問41改］ 370
80 ８種規制⑪（総合）……［H14-問41改］ 372
81 ８種規制⑫（総合）……［H11-問40］ 374
82 報酬額の制限① ……［H20-問43改］ 376
83 報酬額の制限② ……［H24-問35改］ 378

84 報酬額の制限③ ……［H30-問31改］ 380
85 監督処分① ……［H20-問45改］ 382
86 監督処分② ……［H24-問44改］ 384
87 監督処分③ ……［H25-問42改］ 386
88 監督・罰則 ……［H19-問36］ 388
89 住宅瑕疵担保履行法① ……［H22-問45改］ 390
90 住宅瑕疵担保履行法② ……［H29-問45改］ 392

第３編　法令上の制限（計73問）

1 都市計画（地域地区・区域区分等）……［H22-問16改］ 396
2 都市計画（地域地区・地区計画・都市計画の決定等）……［H19-問18］ 398
3 建築制限等総合① ……［H9-問17改］ 400
4 建築制限等総合② ……［H24-問16］ 402
5 建築制限等総合③ ……［R2-10月-問15］ 404
6 建築制限等① ……［H20-問18］ 406
7 建築制限等② ……［H21-問16改］ 408
8 建築制限等③ ……［H29-問16］ 410
9 開発行為の定義・開発許可の要否 ……［H25-問16］ 412
10 開発許可の要否① ……［R元-問16］ 414
11 開発許可の要否② ……［R2-12月-問16］ 416
12 開発許可の要否・申請 ……［H12-問20改］ 418
13 開発行為の定義・開発許可の申請 ……［H16-問18改］ 420
14 開発許可の申請① ……［H10-問19改］ 422
15 開発許可の申請② ……［H11-問19］ 424
16 開発許可の申請③ ……［H17-問20改］ 426
17 開発許可総合① ……［H19-問19改］ 428
18 開発許可総合② ……［H22-問17改］ 430
19 開発許可総合③ ……［H27-問15］ 432
20 用途制限① ……［H12-問23］ 434
21 用途制限② ……［H22-問19］ 436

㉒ 道　路① ……［H12-問24］ 438
㉓ 道　路② ……［H18-問21改］ 440
㉔ 用途制限・道路・容積率・建蔽率 ……［H29-問19］ 442
㉕ 容積率・建蔽率① ……［H10-問22改］ 444
㉖ 容積率・建蔽率② ……［H20-問20改］ 446
㉗ 用途制限・斜線制限 ……［H20-問21］ 448
㉘ 斜線制限・日影規制 ……［H18-問22］ 450
㉙ 用途制限・低層住居専用地域内の制限・斜線制限 ……［H19-問22］ 452
㉚ 建築確認・単体規定・防火規制 ……［H15-問20改］ 454
㉛ 用途制限・容積率・斜線制限・防火規制等 ……［H16-問20］ 456
㉜ 建築確認・単体規定・防火規制 ……［H19-問21改］ 458
㉝ 道路・容積率・建蔽率・建築協定 ……［H27-問18改］ 460
㉞ 建築確認① ……［H11-問20改］ 462
㉟ 建築確認② ……［H27-問17改］ 464
㊱ 建築確認総合① ……［H14-問21改］ 466
㊲ 建築確認総合② ……［H22-問18改］ 468
㊳ 建築確認総合③ ……［R2-10月-問17改］ 470
㊴ 事後届出① ……［H19-問17］ 472
㊵ 事後届出② ……［H20-問17］ 474
㊶ 事後届出③ ……［H21-問15］ 476
㊷ 事後届出④ ……［H22-問15改］ 478
㊸ 事後届出⑤ ……［H24-問15］ 480
㊹ 事後届出⑥ ……［R2-12月-問22］ 482
㊺ 事後・事前届出 ……［H23-問15］ 484
㊻ 許可・届出① ……［H14-問23改］ 486
㊼ 許可・届出② ……［H13-問23改］ 488
㊽ 許可・届出③ ……［H20-問24］ 490
㊾ 許可・届出④ ……［H21-問22改］ 492
㊿ 許可・届出⑤ ……［H24-問22］ 494
51 許可・届出⑥ ……［H29-問15］ 496
52 許可・届出⑦ ……［R元-問21］ 498
53 総　合① ……［H22-問22改］ 500
54 総　合② ……［H25-問21改］ 502

㊺ 施行者 ……［H12-問21］ 504
㊻ 行為制限 ……［H9-問22改］ 506
㊼ 組　合 ……［H29-問21］ 508
㊽ 行為制限・組合・仮換地 ……［H16-問22］ 510
㊾ 仮換地① ……［H14-問22］ 512
㊿ 仮換地② ……［H20-問23］ 514
61 換地計画・仮換地・換地処分 ……［H21-問21］ 516
62 換地処分 ……［H10-問23］ 518
63 仮換地・換地処分 ……［H27-問20］ 520
64 宅地造成等工事規制区域① ……［H30-問20改］ 522
65 宅地造成等工事規制区域② ……［R2-10月-問19改］ 524
66 宅地造成等工事規制区域③ ……［R2-12月-問19改］ 526
67 宅地造成等工事規制区域④ ……［R3-12月-問19改］ 528
68 基礎調査・宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域 …［R6-問19］ 530
69 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域① ……［R3-10月-問19改］ 532
70 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域② ……［R元-問19改］ 534
71 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域③ ……［R4-問19改］ 536
72 制限法令① ……［H20-問25改］ 538
73 制限法令② ……［H25-問22］ 540

第４編　その他関連知識（計37問）

❶ 不動産取得税① ……［H16-問26改］ 544
❷ 不動産取得税② ……［H22-問24］ 546
❸ 不動産取得税③ ……［H24-問24改］ 548
❹ 固定資産税① ……［H11-問27改］ 550
❺ 固定資産税② ……［H14-問28］ 552
❻ 固定資産税③ ……［H23-問24改］ 554
❼ 譲渡所得① ……［H12-問26改］ 556
❽ 譲渡所得② ……［H14-問26改］ 558
❾ 譲渡所得③ ……［H15-問26］ 560
❿ 譲渡所得④ ……［H17-問26］ 562

⓫ 譲渡所得⑤ ……［H24-問23改］ 564
⓬ 住宅ローン控除 ……［H18-問26改］ 566
⓭ 印紙税① ……［H17-問27改］ 568
⓮ 印紙税② ……［H20-問27］ 570
⓯ 印紙税③ ……［H23-問23］ 572
⓰ 登録免許税① ……［H14-問27］ 574
⓱ 登録免許税② ……［H21-問23］ 576
⓲ 登録免許税③ ……［H26-問23改］ 578
⓳ 不動産の鑑定評価① ……［H17-問29改］ 580
⓴ 不動産の鑑定評価② ……［H20-問29改］ 582
㉑ 不動産の鑑定評価③ ……［H22-問25］ 584
㉒ 地価公示法① ……［H21-問25］ 586
㉓ 地価公示法② ……［H23-問25］ 588
㉔ 地価公示法③ ……［H29-問25］ 590
㉕ 住宅金融支援機構① ……［H20-問46］ 592
㉖ 住宅金融支援機構② ……［H21-問46］ 594
㉗ 住宅金融支援機構③ ……［H30-問46改］ 596
㉘ 公正競争規約① ……［H12-問47改］ 598
㉙ 公正競争規約② ……［H14-問47改］ 600
㉚ 公正競争規約③ ……［H22-問47改］ 602
㉛ 公正競争規約④ ……［H29-問47改］ 604
㉜ 土　地① ……［H22-問49］ 606
㉝ 土　地② ……［H23-問49］ 608
㉞ 土　地③ ……［H26-問49］ 610
㉟ 建　物① ……［H14-問50］ 612
㊱ 建　物② ……［H25-問50］ 614
㊲ 建　物③ ……［H28-問50］ 616

第 1 編

民法等

テーマ	『基本テキスト』の対応	問題番号
契約の成立要件など	Chap.1-Sec.1	1～2
制限行為能力者制度	Chap.1-Sec.2	3～6
意思表示	Chap.1-Sec.3	7～11
代　理	Chap.1-Sec.4	12～16
債務不履行・契約の解除・手付	Chap.2-Sec.1	17～24
危険負担	Chap.2-Sec.2	25～26
売買の契約不適合（売主の担保責任）等	Chap.2-Sec.3	27～30
抵当権等	Chap.2-Sec.4	31～37
連帯債務と保証	Chap.2-Sec.5	38～43
対抗問題【物権変動の対抗要件】	Chap.2-Sec.6	44～47
不動産登記法	Chap.2-Sec.7	48～52
債権譲渡	Chap.2-Sec.8	53～54
弁済・相殺など	Chap.2-Sec.9	55～59
賃貸借契約（民法）	Chap.3-Sec.1	60～64
借地権（借地借家法）	Chap.3-Sec.2	65～69
借家権（借地借家法）	Chap.3-Sec.3	70～74
委任契約	Chap.4-Sec.1	75～77
請負契約	Chap.4-Sec.2	78～79
贈与契約	Chap.4-Sec.3	80
時　効	Chap.4-Sec.4	81～84
相　続	Chap.4-Sec.5	85～90
不法行為等	Chap.4-Sec.6	91～95
所有権と共有、その他の物権	Chap.4-Sec.7	96～100
区分所有法	Chap.4-Sec.8	101～105

1 停止条件①

B 重要度

CHECK! 過去の本試験 H15-問2改

Ａは、Ｂとの間で、Ｂ所有の不動産を購入する売買契約を締結した。ただし、ＡがＡ所有の不動産を2027年12月末日までに売却でき、その代金全額を受領することを停止条件とした。手付金の授受はなく、その他特段の合意もない。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

❶ 2027年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Ａは、この売買契約を解約できる。

❷ 2027年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Ｂは、この売買契約を解約できる。

❸ 2027年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間に、Ａが死亡して相続が開始された場合、契約の効力が生じていないので、Ａの相続人は、この売買契約の買主たる地位を相続することができない。

❹ Ａが、Ａ所有の不動産の売買代金の受領を拒否して、故意に停止条件の成就を妨げた場合、Ｂは、その停止条件が成就したものとみなすことができる。

ちょっとだけ ヒント

条件成就を妨げるという信義に反する行為をしたＡに、不利益を免れさせるのは不当では……？

肢別のテーマ
❶停止条件の意味　❷停止条件の意味
❸条件の成否未定の間における地位の相続　❹条件の成就の妨害

解　説　正解 4

❶ ✕　Aは、契約を解約できない。

停止条件付きの契約は、条件成就の時から効力が生ずるので（民法127条１項）、停止条件の成否未定の間は契約の効力が生じていないとする点は正しい。しかし、停止条件付きの契約そのものは、契約締結時に有効に成立しており、解除事由もないのに、契約の解約はできない。

❷ ✕　Bは、契約を解約することはできない。

❶と同様の理由で、Bも解約できない。

❸ ✕　Aの相続人は、買主たる地位を相続できる。

停止条件付きの売買契約を締結した場合、条件成就前は契約の効力が生じていないだけであり、契約は成立している以上、売主や買主の地位は発生している。したがって、条件の成否未定である間においても、当事者の地位は、普通の売買契約を締結した場合と同様に、相続の対象になる（129条）。

❹ ○　Bは、その停止条件が成就したものとみなすことができる。

条件の成就によって不利益を受ける当事者が故意に条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる（130条１項）。信義に反する行為をした者に、不利益を免れさせるのは不当だからである。

P! ココがポイント

❹は、条件の成就によって不利益を受ける当事者が、故意に条件成就を妨げると、相手方は条件が成就したとみなすことができる旨の規定である。

なお、条件成就によって利益を受ける当事者が不正に条件を成就させたときは、相手方は条件が成就しなかったとみなすことができる旨の規定もある（130条２項）。

2 停止条件②

B 重要度

CHECK! □□□ 過去の本試験 H18-問3

Ａは、Ｂとの間で、Ａ所有の山林の売却について買主のあっせんを依頼し、その売買契約が締結され履行に至ったとき、売買代金の２％の報酬を支払う旨の停止条件付きの報酬契約を締結した。この契約において他に特段の合意はない。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

❶　あっせん期間が長期間に及んだことを理由として、Ｂが報酬の一部前払を要求してきても、Ａには報酬を支払う義務はない。

❷　Ｂがあっせんした買主Ｃとの間でＡが当該山林の売買契約を締結しても、売買代金が支払われる前にＡが第三者Ｄとの間で当該山林の売買契約を締結して履行してしまえば、Ｂの報酬請求権は効力を生ずることはない。

❸　停止条件付きの報酬契約締結の時点で、既にＡが第三者Ｅとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していた場合には、Ｂの報酬請求権が効力を生ずることはない。

❹　当該山林の売買契約が締結されていない時点であっても、Ｂは停止条件付きの報酬請求権を第三者Ｆに譲渡することができる。

ちょっとだけ ヒント

Ａは、Ｂの連れてきたＣと契約まで結んでいるのに、Ｂに報酬を支払わなくていいのだろうか？

肢別のテーマ　❶停止条件の意味　❷条件の成就の妨害　❸既成条件　❹条件の成否未定の間における権利の処分

解　説　正解 2

❶ ○　まだ停止条件が成就していないから、Aには報酬を支払う義務はない。

停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる（民法127条１項）。

❷ ×　Bは、その条件が成就したとみなすことができ、報酬請求権の効力を生じさせることができる。

条件の成就により不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したとみなすことができる（130条１項）。相手方のBの期待権を保護するためである。

❸ ○　Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。

すでにAは第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していたので、Bのあっせんにより別の売買契約を成立させることは不可能である。このように、条件が成就しないことが停止条件の付いた法律行為時に確定していた場合は、その法律行為（既成条件）は無効である（131条２項）。

❹ ○　停止条件付きの報酬請求権も譲渡することができる。

条件の成就によって利益を受ける当事者は、条件の成否未定の間でもその利益に対する期待をもっている。そこで、条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、普通の権利義務と同様に、処分し、相続し、もしくは保存し、またはそのために担保を供することができる（129条）。

P! ココがポイント

民法の世界では“ズルイこと”は許されない。停止条件の理解にあたっても、同様の観点から考えておこう。

3 制限行為能力者制度①

A 重要度

CHECK! 過去の本試験 H15-問1改

意思無能力者又は制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

❶ 意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。

❷ 年齢18歳の者が単独で土地を売却する意思表示を行った場合、その者は未成年者であり法定代理人の同意を得ていないことを理由として当該意思表示を取り消すことができる。

❸ 成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。

❹ 被保佐人が保佐人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、保佐人は、当該意思表示を取り消すことができる。

ちょっとだけ ヒント

成年被後見人は、どんな**判断能力の程度**の人が想定されているんだろう。

肢別のテーマ　❶意思無能力者の行為の効力　❷未成年者の行為の効力　❸成年被後見人の行為の効力　❹被保佐人の行為の効力

解　説　正解 3

❶ 頻出

× 意思無能力者の意思表示は無効であり、取消しはできない。

意思能力は、契約などの法律行為を行うために必要な判断能力であり、この意思能力を欠いている者の法律行為は、無効となる（民法３条の２）。

❷

× 18歳の者は成年者であり、取消しはできない。

年齢18歳をもって成年とする（４条）。ゆえに、18歳の者は成年者であり、法定代理人はおらず、単独で土地を売却できる。

❸ ひっかけ

○ 成年後見人の同意があっても、成年被後見人の意思表示は、取り消せる。

成年被後見人の法律行為は、原則として、原則として成年後見人が代理して行わなければならず（859条１項）、成年被後見人が行った行為は、日常生活に関する行為以外は取り消すことができる（９条）。成年後見人の同意があるときでも取り消すことができ、同意をした成年後見人も取り消すことができる（120条１項）。

❹

× 被保佐人が保佐人の事前の同意を得ている場合は、取り消すことはできない。

被保佐人が保佐人の同意を得ないで、不動産の売却などの重要な財産上の行為をした場合は、被保佐人や保佐人は、取り消すことができる（13条１項・４項、120条１項）。しかし、被保佐人が保佐人の事前の同意を得て行った行為は、取り消すことはできない。

P! ココがポイント

令和４年（2022年）４月１日より、18歳から成年者となった（４条）。また、婚姻年齢も、男女とも18歳となった（731条）。この改正により、未成年者の婚姻による成年擬制の制度は廃止された。

4 制限行為能力者制度②

A 重要度

CHECK! 過去の本試験 H20-問1改

行為能力に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

❶ 成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。

❷ 未成年者が、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為についても、取り消すことができる。

❸ 精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者につき、４親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。

❹ 被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

解　説　正解 1

❶ **○　成年被後見人が行った法律行為は、原則として、取り消すことができる。**

成年被後見人が行った法律行為は、それが事理弁識能力がある状態で行われたものであっても、原則として、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、取り消すことができない（民法９条）。

❷ **×　未成年者は、単に権利を得る等の法律行為は取り消すことができない。**

頻出

未成年者が法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる（５条１項・２項）。しかし、単に権利を得、または（単に）義務を免れる法律行為は、未成年者は損をする行為ではないので、取り消すことはできない。

❸ **×　本人以外の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要。**

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、４親等内の親族、検察官等の請求により、補助開始の審判をすることができる（15条１項）。もっとも、本人以外の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要である（15条２項）。

❹ **×　行為能力者であると信じさせるため詐術を用いたときは、取り消すことができない。**

頻出

被保佐人が、保佐人の同意またはこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした不動産の売却は、取り消すことができる（13条４項）。しかし、制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない（21条）。

P! ココがポイント

❸で、補助開始の審判に「本人の同意が必要」とされているのは、被補助人の判断能力の減退が軽度であり、本人の自己決定を尊重する必要があるためである。

5 制限行為能力者制度③

A 重要度

CHECK! 過去の本試験 H22-問1改

制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

❶ 土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。

❷ 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには、家庭裁判所の許可が必要である。

❸ 被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。

❹ 被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。

ちょっとだけ ヒント

成年被後見人にとっては、居住用不動産の処分が特別の重要な意味をもつことがある。

わかって合格る宅建士シリーズ
2027年度版　わかって合格る宅建士　分野別過去問題集

発行日　2026 年 10 月 25日
　　初版発行
編著者　TAC株式会社（宅建士講座）
発行者　齋藤智記
発行所　TAC株式会社　出版事業部　（TAC出版）
　　〒101-8383　東京都千代田区神田三崎町3-2-18

　　電話（営業）　03-5276-9492
　　FAX　　03-5276-9674
　　https://tacpub.jp

© TAC　2026

管理コード　　12399P-00

〈ご注意〉
　本書は,「著作権法」によって,著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき,無断で複製（コピー）,転載,改ざん,公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると,著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合,および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には,小社宛許諾を求めてください。