

10870P-00

本試験は

ここから出る!!

2024
年度版

赤シート
対応



問題ごとに
重要度 **A**
B **C**

重要語句に
アンダーライン

選択肢タイプ
を表示

わかって合格る

宅建士

一問一答セレクト1000

出題範囲を徹底網羅

厳選 過去問 **1000** 肢で

敵なし

『基本テキスト』へのリンクつき!

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（2023 年 10 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。

※ 2024 年 7 月より TAC 出版ウェブページ「サイバーブックストア」内で無料公開（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「サイバーブックストア」へアクセス
- 「各種サービス」より「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：2024 年度宅建士本試験終了まで

はじめに

宅建士試験では、とても広い範囲から出題されます。合格に必要な不可欠な知識だけにしほり込んだ過去問題集であっても、最初はその分量に圧倒されるかもしれません。

そんなときに最適なのが、**試験で頻出の論点や大切な知識を含む選択肢だけで構成された、一問一答形式の問題集**です。先に本試験で問われる全分野の最重要ポイントを制覇しておけば、その後、過去問題集に取り組んだ際の学習の進み方は間違いとなります。

また一問一答形式では消去法が使えないため、ひとつひとつの選択肢を深く考え、検討し、解答を導かざるを得ません。基礎力を養成する段階でこうした姿勢を身につけておくことは、知識の正確さが問われる**個数問題への対応力**を育てることにもつながります。

本書『わかって合格る宅建士 一問一答セレクト 1000』に収録した問題は、学習効果を考え、TAC 宅建士講座が**過去問から選び抜いたもの**ばかりです。**頻出 & 重要論点の 1000 肢 = 1000 問**で、**本試験の出題範囲を徹底的に網羅**していますので、本書ならスピーディに、合格に必要な不可欠な知識の基礎づくりが可能です。

受験生の皆さんの**宅建士本試験の合格**をお祈り申し上げますとともに、本書がその一助となることを切に願っております。

2023 年 12 月
TAC 宅建士講座

本書の特長

① 全分野の頻出&重要論点を最短時間で一気に制覇

すべて過去問から厳選した **1000 肢 = 1000 問**で、本試験で出題される内容を徹底的にカバーしています。

※出題年度は問題文の最後に表示。例えば (H23-30-1) なら、平成23年度問30肢1、(R2-10月-10-2) なら令和2年度10月試験問10肢2となります。なお、法改正などによる改題がなされているものは“改”と記載しています。

② 問題ごとの重要度

本書掲載のものはすべてが**大切な知識**ばかりですが、特に重要なものから **重要度A** → **重要度B** → **重要度C** の3段階で表示しています。

③ 問題文に下線

正誤判定の際、注意すべき語句に下線を引いています。こうしたヒントを参考に学習することで、**重要語句**を見つける力が自然にアップします。


④ 解説はまず結論から

本書では可能な限り、各解説の最初に結論、その後詳しい解説を掲載していますので、**わかりやすくスピーディ**に解き進めることができます。また誤りの選択肢については、**誤っている部分と正解肢にするために修正すべき内容**を明記しました。


⑤ 4 種類のアイコン

その問題でなにを理解し覚えるべきかをお知らせしています。

 …覚えることに重点を置くべき選択肢です。

 …内容を理解することで、正解につながる選択肢です。

 …ひっかけ問題の選択肢です。

 …違いを理解し、整理して覚えることが正解を導くポイントとなる選択肢です。

⑥ 赤シート対応

暗記のための**反復学習**も簡単です。

⑦ 『基本テキスト』へのリンクつき

問題を解いたらすぐにテキストに戻れます。

⑧ どこでも手軽に学習

すきま時間での学習に便利な**コンパクトサイズ**です。

CONTENTS

【例】「6」…肢の数

第1編 民法等

1	停止条件	7	2
2	期間計算	3	8
3	意思無能力・制限行為能力	17	10
4	失踪宣告・不在者の財産管理	2	24
5	意思表示	14	26
6	代理	28	36
7	債務不履行・解除等	24	60
8	手付	4	80
9	危険負担	3	84
10	売主の担保責任	11	88
11	抵当権等	25	98
12	連帯債務	3	120
13	保証と連帯保証	13	122
14	物権変動の対抗問題	12	134
15	不動産登記法	21	146
16	債権譲渡	4	162
17	債権の消滅	11	166
18	賃貸借契約等	19	176
19	借地借家法(借地)	18	194
20	借地借家法(借家)	20	212
21	委任・請負・贈与	11	230
22	時効	9	238
23	相続	14	246
24	不法行為	9	256
25	相隣関係・共有	7	264
26	区分所有法(不動産登記法含む)	21	268

第2編 宅建業法

1	宅地建物取引業の意味	13	286
2	免許制度	11	296

3	免許基準 28	308
4	宅地建物取引業者の手続 18	340
5	宅地建物取引士制度 56	358
6	営業保証金 23	410
7	弁済業務保証金(保証協会) 28	428
8	取引の諸規定 61	450
9	媒介契約の規制 17	502
10	重要事項の説明 21	516
11	37 条書面 8	532
12	8 種規制 24	538
13	報酬 9	558
14	監督・罰則 15	566
15	住宅瑕疵担保履行法 18	576

第 3 編 法令上の制限

1	都市計画法 50	594
2	建築基準法 50	626
3	国土利用計画法 25	656
4	農地法 25	672
5	土地区画整理法 25	688
6	盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法） 25	704

第 4 編 その他関連知識

1	不動産取得税 10	726
2	固定資産税 10	732
3	譲渡所得等 10	738
4	印紙税 9	746
5	登録免許税 9	754
6	不動産の鑑定評価 15	760
7	地価公示法 14	772
8	住宅金融支援機構 12	784
9	景表法・表示規約等 12	792
10	土地 9	804
11	建物 10	808

第 **1** 編

民法等

民法

不動産登記法

借地借家法

区分所有法

□□ 問題 1 停止条件の性質

重要度 A

AとBは、A所有地をBに売却する契約を締結し、契約に「AがCからマンションを購入する契約を締結すること」を停止条件として付けた。停止条件の成否未定の間は、A B間の契約の効力は生じていない。 (H11-6-1)

□□ 問題 2 条件成就の効果

重要度 B

AとBとの間で、5か月後に実施される試験にBが合格したときには、A所有の甲建物をBに贈与する旨を書面で約した。Bは、本件試験に合格したときは、本件約定の時点にさかのぼって甲建物の所有権を取得する。 (H30-3-3)



第1編「民法等」

→ Chap 1 Sec.1

解答 1 ○ 停止条件付契約は、条件成否未定の間は、契約の効力は生じていない

覚える 停止条件付の契約は、①契約は成立しているが、②条件の成就までは、契約の効力は発生していない（条件が成就するまで、効力の発生が停止されている）と覚えること。これは、停止条件付法律行為の論点をマスターする際の基本となるので、しっかり覚えておこう（127条1項）。

解答 2 × 「Bは、（停止条件付贈与契約の）約定の時点にさかのぼって、所有権を取得する」→Bは、条件が成就したときから、所有権を取得する

理解 停止条件付法律行為は、原則として、条件の成就の時から効力を生ずる（127条1項）。ただし、例外として、当事者が、法律行為の効果を条件の成就時以前にさかのぼらせる意思を表示したときは、その意思に従う（127条3項）。本肢の場合、かかる意思の表示はないので、贈与契約時ではなく、停止条件が成就した時（試験に合格した時）から、Bは、甲建物の所有権を取得する。

□□ **問題 3 停止条件付権利の譲渡**

重要度 B

AはBとの間で、A所有の山林の売却について買主のあつせんを依頼し、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。当該山林の売買契約が締結されていない時点でも、Bは停止条件付の報酬請求権を第三者Cに譲渡できる。(H18-3-4)

□□ **問題 4 停止条件付権利の相続**

重要度 B

停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時から効力が生ずるだけで、停止条件の成否が未定である間は相続できない。(H23-2-2)

□□ **問題 5 停止条件付契約の解約**

重要度 B

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所有の不動産を令和6年12月末までに売却でき、その代金全額を受領することを停止条件とした。令和5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。(H15-2-2改)

解答 3 ○ 第三者に譲渡できる

理解 停止条件付法律行為は、契約は成立している。契約が成立している以上、条件の成就前でも、契約上の地位を譲渡できる（129条）。

解答 4 × 「停止条件の成否が未定である間は相続できない」
→相続できる

理解 停止条件付法律行為は、契約は成立しており、条件の成就まで契約の効力の発生が停止されているだけである。よって、契約が成立している以上、契約上の地位は、相続の対象になる（129条）。なお、「停止条件が成就した時から効力が生ずる」とする点は正しい（127条1項）。

解答 5 × 「停止条件の成否未定の間は、…売買契約を解約できる」→解約できない

覚える 停止条件付法律行為でも、契約はすでに成立している。よって、条件の成就未定であっても、すでに成立した契約について、条件が成就していないからといって、他に解約する要件がないのに解約することはできない。なお、「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。

□□ 問題 6 条件成就の妨害

重要度 **A**

AとBは、A所有地をBに売却する契約を締結し、契約に「AがCからマンションを購入する契約を締結すること」を停止条件として付けた。A B間の契約締結後に土地の時価が下落したため、停止条件の成就により不利益を受けるBが、A C間の契約の締結を故意に妨害した場合、Aは、停止条件が成就したとみなすことができる。

(H11-6-2)

□□ 問題 7 実現不能な停止条件を付した契約

重要度 **B**

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。停止条件付きの報酬契約締結の時点で既にAが第三者C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。

(H18-3-3)

解答 6 ○ 条件成就により不利益を受ける当事者が条件成就を故意に妨害した場合、相手方は、停止条件が成就したとみなすことができる

理解 条件成就により不利益を受ける当事者（本肢ではB）が故意に条件成就を妨げたときは、相手方（本肢ではA）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（本肢ではA）の期待を保護するためである。よって、Aは条件が成就したとみなすことができ、A B間のA所有地の売買契約の効力が生じることになる。なお、近時の改正で、本肢とは逆のパターン、すなわち条件成就により利益を受ける当事者が不正にその条件を成就させたときは、相手方はその条件が成就しなかったとみなすことができるという規定も新設された。この改正点もいずれ本試験に出題されると思われるので、注意しておこう。

解答 7 ○ 不能な停止条件を付した契約は、無効であり、報酬請求権が効力を生ずることはない

覚える 既にAは第三者との間で山林の売買契約を締結してその履行も完了していたので、BのあっせんによりAが誰かと売買契約が締結され履行に至る旨の停止条件が成就することは不可能である。このように、実現が不能の停止条件を付した法律行為は無効となる（133条1項）。なお、逆に、条件が法律行為の時に既に成就していた場合で、その条件が停止条件のときは、その法律行為は無条件となることも覚えておこう（131条1項）。

2

期間計算

□□ 問題 1 初日不算入の原則

重要度 **A**

令和6年10月17日午前10時に、引渡日を契約締結日から1年後とする不動産の売買契約を締結した場合、令和7年10月16日が引渡日である。 (R4-5-1改)

□□ 問題 2 弁済期限

重要度 **B**

令和6年8月31日午前10時に、弁済期限を契約締結日から1か月後とする金銭消費貸借契約を締結した場合、令和6年9月30日の終了をもって弁済期限となる。 (R4-5-2改)

□□ 問題 3 休日の特例

重要度 **B**

期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引しない慣習がある場合に限り、期間はその前日に満了する。 (R4-5-3)



第1編「民法等」

→ Chap.1 Sec.1

解答 1 × 「令和7年10月16日が引渡日である」→令和7年10月17日が引渡日である

覚える まず、起算日は、当日の午前零時から開始されない限り（本肢では午前10時）は、初日不算入で令和6年10月18日になる（140条）。そして、応当日は、1年後の令和7年の10月18日となり、引渡日は、その前日の10月17日となる（143条2項）。期間計算では、「起算日」「応当日」「引渡日」（履行すべき期日）を確実に導けるようにしよう。

解答 2 ○ 9月30日の終了をもって弁済期限となる

覚える 起算日は、初日不算入で9月1日である（140条）。そして、応当日は、1か月後の10月1日となり、期間は応答日の前日に満了するので（143条2項）、9月30日の終了をもって弁済期限となる。

解答 3 × 「期間が休日の場合、休日に取引しない慣習があるときは、期間はその前日に満了する」→翌日に満了する

覚える 期間は原則としてその末日の終了をもって満了するが（141条）、例外として、末日が日曜日、国民の祝日である休日のときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、休日の翌日に満了する（142条）。

わかって合格る宅建士シリーズ

2024年度版 わかって合格る宅建士 一問一答セレクト1000

発行日 2024年2月3日

初版発行

編著者 TAC株式会社（宅建士講座）

発行者 多田敏男

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://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2024

管理コード 10870P-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。