

09780P-00

わか<sup>う</sup>かって合格る宅建士

# 一問一答 セレクト 600

TAC宅建士講座

基礎力 + 肢切りテク

威力を**大**発揮!

個数問題対策も

ばっちり

得点

UP!

グ~~~~ンと

頻出

重要論点

厳選

600問

W  
a  
k  
a  
t  
t  
e  
-  
u  
k  
a  
r  
u  
  
T  
A  
K  
K  
E  
N  
-  
H  
shi

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group

## 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（2021 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。

※ 2022 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：2022 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。

『一問一答セレクト 600』は、TAC 宅建士講座が過去問を徹底的に分析して厳選した **600 肢 = 600 問** を収録しています。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るとともに、本書がその一助となることを切に願っております。

2021 年 12 月  
TAC 宅建士講座

# 本書の特長

## ① 全分野の頻出箇所を最短時間で一気に制覇

過去問を分析して厳選した**最重要ポイント 600 肢 = 600 問**のため、**合格するために必要不可欠な知識の基礎づくり**がスピーディにできます。

## ② 今年度の試験にあわせてランク分け

本書掲載のものは**すべてが大切な知識**ばかりですが、さらに 2022 年度の宅建士試験で出題される可能性にあわせ、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

問題の正誤を判定する際、どこに注意して検討すべきなのか、そのヒントとして、鍵となる語句に下線を引いています。こうしたヒントを参考にしながら、本書での学習を繰り返すことで、**重要語句を見つけ出す力が自然にアップ**します。


## ④ 誤りの選択肢には、誤っている部分と 正解肢するために修正すべき内容を明記


問題を解く際は、「どうして○なのか」「どこが×なのか」といった**理由を考えながら解答**することが重要です。本書では誤りの選択肢について、どこをどう修正すれば正しいものになるのか、わかりやすく簡潔に記載しています。


## ⑤ 4 種類のアイコン

すべての問題を 4 つに分類し、それぞれなにを理解し、覚えるべきかを表示しています。

 …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。

 …いわゆる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 『基本テキスト』 参照部分

項目ごとに『基本テキスト』の参照部分を記載。問題を解いたらすぐにテキストに戻ることができます。

## ⑦ どこでも手軽に学習

すきま時間を使って反復学習が可能なコンパクトサイズです。

# CONTENTS

【例】「6」…肢の数

## 第1編 民法等

1	制限行為能力者制度等 10	2
2	意思表示 8	10
3	債務不履行・契約の解除 13	16
4	手付 3	26
5	売主の担保責任 7	28
6	危険負担 2	34
7	停止条件 3	36
8	代理 14	40
9	時効 7	50
10	債権譲渡 3	56
11	債権の消滅 6	60
12	連帯債務 3	66
13	保証と連帯保証 7	68
14	委任・請負・贈与 9	74
15	不法行為 8	82
16	物権変動の対抗問題 9	88
17	相隣関係・共有 7	94
18	抵当権等 13	98
19	相続 13	110
20	不動産登記法 13	120
21	賃貸借契約等 9	128
22	借地借家法(借地) 15	136
23	借地借家法(借家) 15	148
24	建物区分所有法(不動産登記法含む) 14	160

## 第2編 宅建業法

1	宅地建物取引業の意味 7	172
2	免許制度 7	176
3	免許基準 10	182

4	宅地建物取引業者の手続	11	190
5	宅地建物取引士制度	16	200
6	営業保証金	12	212
7	弁済業務保証金(保証協会)	12	220
8	取引の諸規定	6	228
9	媒介契約の規制	15	232
10	重要事項の説明	19	242
11	37 条書面	6	256
12	8 種規制	23	260
13	報酬	8	276
14	監督・罰則	14	282
15	住宅瑕疵担保履行法	7	290

### 第 3 編 法令上の制限

1	都市計画法	40	298
2	建築基準法	40	324
3	国土利用計画法	19	350
4	土地区画整理法	19	362
5	農地法	19	374
6	宅地造成等規制法	18	384

### 第 4 編 その他関連知識

1	不動産の鑑定評価	8	398
2	地価公示法	7	404
3	不動産取得税	9	408
4	固定資産税	9	414
5	譲渡所得等	9	418
6	印紙税	5	424
7	登録免許税	5	428
8	住宅金融支援機構	9	432
9	景表法・表示規約等	9	438





# 民法等

民法

---

不動産登記法

---

借地借家法

---

建物区分所有法

---

# 1

## 制限行為能力者制度等

### □□ 問題 1 意思無能力者

重要度 B

Aが自己所有の土地をBに売却する場合において、買主Bが意思無能力者であった場合、Bは、Aとの間で締結した売買契約を取り消せば、当該契約を無効にできる。

### □□ 問題 2 未成年者

重要度 A

男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが、父母双方がいる場合には、必ず父母双方の同意が必要である。

### □□ 問題 3 未成年者

重要度 A

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。



## 第1編「民法等」

## → Chap 1 Sec.2

**解答 1** × 「売買契約を取り消せば、無効にできる」→**売買契約は、そもそも無効**

**理解** 意思無能力者が行った契約は、無効である（民法3条の2）。民法は、原則として当事者の意思実現を手助けするが、意思無能力者には自己の意思に基づく法律行為がないので、その効力を認めるわけにいかないからだ。

**解答 2** × 「男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが…必ず父母双方の同意が必要である」→**男女も18歳になれば婚姻でき、婚姻の際に父母の同意は不要である**

**覚える** 令和4年4月1日より、**成年者**となる年齢は**18歳**になる（4条）。そして、**男女とも18歳**になれば**婚姻**でき（731条）、**婚姻の際の父母の同意は不要**である。

**解答 3** × 「管理義務を免れることになるので、法定代理人の同意は必要ない」→**管理義務は免れるが、土地の所有権は失うので、法定代理人の同意は必要である**

**覚える** 未成年者が法律行為をするには、原則として、その法定代理人の同意を得なければならない（5条1項本文）。土地の売却は、法定代理人の同意が不要となる単に義務を免れる法律行為ではない（5条1項ただし書）。

□□ **問題 4 成年被後見人**

重要度 **A**

成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。

□□ **問題 5 成年被後見人**

重要度 **B**

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場合には、家庭裁判所の許可を要しない。

□□ **問題 6 被保佐人**

重要度 **A**

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。

**解答 4** × 「取り消すことができない」 → **取り消すことができる**

**ひっかけ** 成年被後見人の法律行為は、日常生活に関する行為を除き、取り消すことができる（9条）。たとえ、贈与契約のような、単に権利を得る行為でも、取り消すことができる。なお、成年後見人も取り消すことができる（120条1項）。

**解答 5** × 「家庭裁判所の許可を要しない」 → **家庭裁判所の許可が必要である**

**覚える** 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住している建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除等をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。仮に、後見監督人がいる場合でも、家庭裁判所の許可が必要である。居住している建物の売却等により生活環境が変わると、成年被後見人は大きな影響を受けるからである。

**解答 6** × 「日用品の購入には、保佐人の同意が必要」 → **日用品の購入には、保佐人の同意は不要**

**ひっかけ** 被保佐人が不動産の売却という重要な財産上の行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない（13条1項3号）。しかし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、保佐人の同意は不要である（13条1項ただし書）。かかる行為について、保佐人の同意を得なければならない旨の審判をすることもできない（13条2項ただし書）。

□□ **問題 7 被補助人**

重要度 **A**

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。

□□ **問題 8 取消権の期間の制限**

重要度 **B**

A所有の土地が、AからB、Bから善意無過失のCへと売り渡され、移転登記もなされている場合、Aが未成年者のときは、Aは、法定代理人の同意を得ずに契約をしていても、成年に達すれば、AとB間の契約を取り消すことができなくなる。

□□ **問題 9 相手方の催告権**

重要度 **B**

A所有の不動産につき、Aを売主、Bを買主とする売買契約が締結されたが、Aは未成年者であり、未成年後見人であるCの同意を事前に得ていなかった。この場合、Bは、Cに対し、1か月以上の期間内にAの行為を追認するか否かを確答すべきことを催告することができ、当該期間内にCが確答を発しなかった場合には、CはAの行為を取り消したものとみなされる。

**解答 7** × 「常に補助人の同意が必要」→補助人の同意が必要なことがある

**理解** 特定の法律行為に関して補助人の同意を得なければならない旨の審判がなされたときだけ、補助人の同意が必要になる（17条1項）。

**解答 8** × 「成年に達すれば」→成年に達してから5年間経てば

**覚える** 取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないと消滅する（126条）。追認ができる時とは、未成年者の場合は、成年者となる18歳になった時だから、Aは、23歳までは取り消せる可能性がある。

**解答 9** × 「取り消したものとみなされる」→追認したものとみなされる

**ひっかけ** 相手方Bは、未成年者Aの法定代理人Cに対して、1か月以上の期間内に追認するか否かを確答するよう催告できるが、その期間内にCが確答を発しなかった場合には、Cは、Aの行為を追認したものとみなされる（20条2項・1項）。

□□ **問題 10 詐術・被補助人**

**重要度 A**

被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。



**解答 10** ○ 取り消すことができない

**理解** 被補助人等の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（同意権者の同意を得たと偽ることも含まれる。判例）は、その行為を取り消すことができない（21条）。自己の能力について嘘をつくような不誠実な制限行為能力者の取消権は、認めないのである。

わかって合格る宅建士シリーズ

2022年度版 わかって合格る宅建士 一問一答セレクト600

発行日 2022年1月28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 2022

管理コード 09780P-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。