

08693P-00

2022年度版

わか^うか^かって合格る宅建士

基本 テキスト

TAC宅建士講座 専任講師

木曾 計行

民法
改正
に対応!

抜群^の過去問分析が

得点力^に直結!!

赤シート
対応

理解^{して}

覚^{える}

わか^うか^かって

合格る!

軽^{くなる!}

どこでも学習しやすい

分野別の4分冊

W
o
r
k
o
u
t
t
o
-
u
n
k
n
o
w
n
s
h
i

フルカラー

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

宅建士試験に合格するためには、どんな学習をするのが効果的でしょうか。

できるだけ短時間で効果的な学習をして合格したいと考えれば、当然の疑問です。しかし、それは、ただ単に覚えようとしたり、やみくもに問題を解くことではありません。

その答えは、合格に必要な不可欠な知識を、必要な限度で理解・整理して頭に入れ、問題を解く力にまで高めることです。キーワードは、「**わかって合格**」^{うか}。その心は“理解あってこそ、はじめて合格する”です。

そのために、本書では、本試験の出題傾向を徹底的に分析し、次のコンセプトで、合格に必要な不可欠な情報を掲載しています。もちろん、初めて学習する方々でもスムーズに理解できるように、わかりやすさには特に留意しました。

- ① 過去問の分析を通じて、押さえるべき事項を絞り込みました。直近の**2019年度（令和元年度）**を含む、**12年間の本試験**での出題事項には**アンダーライン**を引き、**出題年も記載**しています。ここを拾っていけば、**一気に重要な基本事項がマスター**できます。
- ② 重要なキーワードや数字は、付属の**赤シート**を用いて暗記できます。
- ③ 必要に応じて「**ケース（具体例）**」を用いて**説明**しました。**実戦的な受験対策**ができます。
- ④ 整理が必要な箇所は、簡略に**図表化**し、理解や記憶に必要な**着眼点**や**整理のポイント**を随所に織り込みました。
- ⑤ 準備が不可欠な**最近の改正ポイント**は、「**最近の改正**」で明示しています。もちろん、「**民法大改正**」にも、しっかり対応しています。
- ⑥ 仕上げとして「**厳選過去問プレミアム50**」、これをやれば完璧です。
- ⑦ 手軽で機動的な学習ができるように、**4分冊構成**としました。

皆さんが本書を集中的にマスターされ、2020年度の宅建士試験の合格を勝ち取られることを心よりお祈りしています。

合格はすぐそこにあります。

2019年10月吉日

TAC宅地建物取引士講座 専任講師

木曾 計行

本書の利用方法

本書は、直近の試験の出題傾向を徹底的に分析し、マスターすべき事項を丁寧に絞り込みました。合格に必要な不可欠な知識を、きっちり理解・整理して頭に入れ、問題を解く力に結びつける——これが本書のコンセプト、「**わかって**」「**合格る**」です！

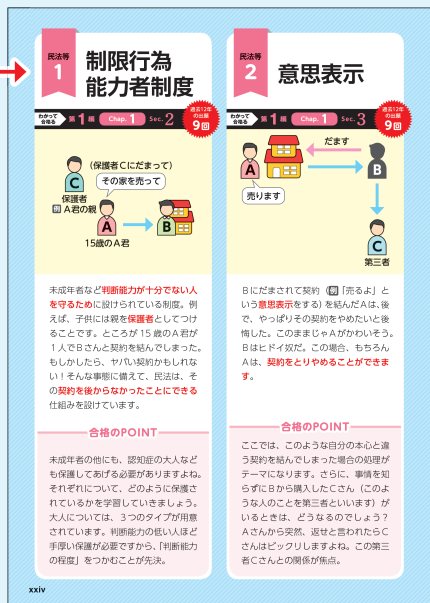
1 まずは「全体像」をつかもう!

パッとすばやく全体を俯瞰!

●『基本テーマ32』

本書の冒頭では、きっちり押さえておきたい
“基本テーマ”をコンパクトに整理しました。
「効果的な学習の出発点」として、試験の全
体像を、イメージで一気につかみましょう!

本書 冒頭



合格するための
「宅建業法」入門

木を見て森を見ないで始める学習は、効率的ではありません。そこで、まずは、宅建業法の全体像について、2つのことをつかんでおく必要があります。1つは、宅建士試験における宅建業法の位置づけ、もう1つは、宅建業法の目的とその目的を達成するための手段です。太字かに把握しておきましょう。

「宅建業法」の傾向と対策

「宅建業法」は、宅建士試験の出題数50問のうちの4割、つまり20問が出題される最も重要な分野です。

それでは、この「宅建業法」での得点目標を見てみましょう。

次の表をご覧ください。これは、2014年度～2018年度の、本試験の合格点と合格者の平均的な「宅建業法」における得点です（本書は**2019年度**本試験の出題を分析・模刻の上作成していますが、執筆時点で全体の合格点等は未公表です。ただし、出題内容や難易度等から、**2019年度の合格者の平均的な「宅建業法」**の得点は概ね15点程度と推定されます）。これから**合格模刻**が読めます。

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
本試験の合格点	32/50	31/50	35/50	35/50	37/50
合格者の平均的な 「勉強量」での得点	14.5/20	13/20	15.5/20	15/20	16/20

合格するには、ほぼ16点程度という**高得点**を得る必要があることがわかります。ですが、裏返して言うと、しっかり学習すれば**誰でも8割程度の得点が可能**ということです。このこと、合格点が50問中35点前後であり、「宅建業法は50問中20問を占める」ことをあわせて考えれば、合格対策として、非常に重要な事

①「宅建業法」を圧倒的に得意科目にすること、その不可欠であるということです。したがって、得点目標18点程度をねらう。

各編 冒頭

効率的な学習の“ナビゲーター”!

● 分野ごとの『傾向と対策・全体像』

各分野の冒頭は、直近の2019年度（令和元年度）本試験の傾向分析や、その分野の本試験における位置づけ、学習方法を、「ガイドンス」としてまとめました。合格するために攻略すべき本試験の全容を、ここでしっかり把握しましょう。

各 Section 冒頭

第2編 Chapter 1 7 専業主婦になる

Section 1 「宅地建物取引業」ってなに？

ここでは、宅建業法を学習していくうえで、前提として知っておかねばならない**基本となる用語**について見ていきます。

スムーズに本文に入るための

● 『Introduction』

各Sectionの冒頭では、そこでマスターする学習内容のポイントや得点配分などについて、簡潔にまとめました。

2

本試験対策の“最重要ポイント”が一目瞭然!

今年は特にココをマーク!

●『重要』アイコン

何度も確認してほしい重要項目にはアイコン表示しました。ここでの内容は、絶対にしっかりマスターしておきましょう!


合格のための必須情報!

●『最近の改正』アイコン

本試験で問われやすい、直近および近時に行われた法改正箇所について、わかりやすくアイコン表記しました。

3 申請者の関係者 重要

ここでは、どんな人たちが「関係者」かをつかんでおきましょう。

9 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であり、かつ、法定代理人（未成年後見人が法人のときは、その法人の役員 ）が①～⑧のいずれかに該当する者 H27

成年者と同一の行為能力を有しない未成年者とは、親権者などの法定代理人から営業の許可を受けていない未婚の未成年者です。成年者と同一の行為能力を有しない未成年者の場合は、同意を与えたり代理をする親がふさわしくないならば、不適当な取引を招くおそれがあるため、親などをちゃんと審査する必

狙われた箇所がハッキリわかる!

●アンダーラインと出題年度表示



ココが「わかって合格」POINT!

平成20年度から直近の令和元年度(12年分)の本試験で出題された事項には、アンダーラインを引き、出題された年度を併記しました。「どこが出たか」がピンポイントでわかり、今年の出題が予測できます。また、本試験直前にはアンダーライン部分だけを拾い読みすれば、過去12年間分の出題ポイントを短期間で一気に集中カバーできる仕掛けです。

3 登記の受付と完了

① 登記の受付

登記官は、申請情報等が登記所に提供された場合は、登記の申請を受理しなければなりません(19条1項)。

② 登記の完了

登記が完了すると、その旨を通知するために、登記完了証が交付されます(26条、令24条、規則181条・182条)。

重ねて、申請人自身が登記名義人となる場合で、その登記が完了したときは、登記官は、その申請人に対し、その登記にかかる登記識別情報を通知します(21

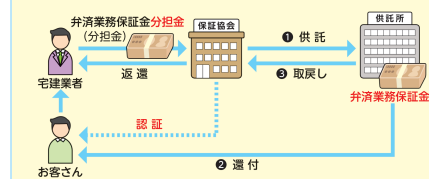
●余裕のないときは後回しに!!

関連知識や学習の優先度が低い事項は、タイトルを薄い色(灰色)で表記し、内容表記も、文字を小さく控えめにしました。時間に余裕のない方はここを後回しにする、または省略するのも、ひとつの戦略です。

3

きっちり理解・整理して覚える!

理解しよう 井済業務保証金の仕組み



暗記事項も ばっちりインプット! 赤シート対応

絶対に覚えておきたいキーワードや重要数字などは、付属の赤シートを使って徹底暗記しましょう!



「事務所等」に関して、ここまで学習してきた事柄をまとめておきましょう。なお、①②③は、このSection中の①-1の「POINT整理」 「事務所等に関する一覧」の表の番号に対応しています。

試験に出る! POINT整理

場所	専任の宅建士の設置義務	報酬額の揭示	従業者名簿	帳簿	案内所等の届出	標識
①	(従業員数5人以上)	○	○	○	×	○
②	(1人以上)	×	×	×	○	○
③	×	×	×	×	×	○

事務所に設置すべき次の5つは、一般に「5点セット」と表現されています。

ゴロで覚える▶▶ 事務所に設置すべきもの

5点セット

仙人は 長 寿で ひょうひょうと 歩行する
専任宅建士 帳簿 従業者名簿 標識 報酬

保存期間

長 後の 名 漏
帳簿 原則5年 名簿 10年

豊富な図表!

- 『理解しよう』
- 『試験に出る! POINT整理』
- 『ゴロで覚える』
- 『出題される具体例』

「試験によく出題される事例」や、覚えるべき点をギュッと集約した「まとめの図表」を、ビジュアルでわかりやすく表現し、要所要所に配置しました。重要ポイントをここでしっかり整理しましょう。

“ゴロ合わせ”は、いっぺんにいろいろ覚えられますので、うまく活用しましょう!

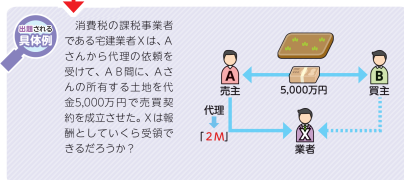
「わか合格キャラクター」が 学習アドバイス!

- 『学習のPOINT KK』
- 『ひとことKK』



著者・木曾先生からの「+αの注釈」や、理解をさらに深めるためのヒントおよびワンポイントアドバイスです。「ふ〜ん」「なるほど!」……目からウロコのお役立ち情報満載です。

2 売買 交換の代理の場合



① まずは連算法で計算すると、

$$M=5,000万円 \times 3\% + 6万円=156万円$$

4

問題を解いて“合格力”を養成!



重要! 一問一答

H21-問36-肢3

Q

宅建業者Aが、甲建物の売買の媒介を行う場合、Aは、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなくとも、宅建業法の規定に違反していない。

A

移転登記の申請の時期も、37条書面の必要の記載事項。……………

×

わかって合格る

いますぐ解く!

厳選過去問プレミアム 50

問27

へ

厳選過去問プレミアム 50

問27 37条書面

H25-問35

宅建建物取引業者が媒介により建物の買値の契約を成立させた場合、宅建建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 保証人の氏名及び住所
- イ 建物の引渡し時期
- ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- エ 媒介に関する報酬の額
- オ 借賃以外の金銭の受取の方法
- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ、オ
- 4 ア、エ、オ

解説

わかって合格る 2 4 6 3

以下、必要の記載事項であるものを○、そうでないものを×とします。

- ア × 保証人の氏名及び住所は、必要の記載事項ではありません。
- イ × 建物の引渡し時期は、必要の記載事項。
- ウ ○ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、必要の記載事項。
- エ × 媒介に関する報酬の額は、必要の記載事項ではありません。
- オ × 借賃以外の金銭の「受取の方法」は、必要の記載事項ではありません。

よって、必要の記載事項はイ、ウであり、正解は肢2。

(正解 2)

◎ここに注目!

「組合せ問題」も最近の出題パターン。肢の組合せ自体がヒントになることから、肢数問題とは定に簡単な問題になりやすい出題形式です。本問でも、すべての肢が判断できなくとも「消去法」で正解を導くことができます。ところで、この機会に、①ローン、②瑕疵担保責任、③税金など公課の負担関係の3つが、貸借の37条書面の住居の記載事項に含まれていないことに、覚えておいてください。

28

理解度チェック&知識を定着!!

●『重要! 一問一答』

本文の内容と関連づけて本試験でよく問われる典型的な出題を厳選して、シンプルな「一問一答」にしました。理解度の確認と知識の定着に役立ちます。

過去問で構成された“最強の予想模試”!!

●『厳選過去問プレミアム50』

巻末には、今年の出題が予想されるテーマに沿って厳選した「過去の本試験問題」を、本試験と同形式で配置しました。テキストを読んだら即チャレンジ、問題を解く力が確実に身に付いたかどうかを、実戦レベルでチェックできる仕組みです。

★ 法改正・統計情報対策も万全!! 『TAC情報会員』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(2019年10月末現在)以後に施行が判明した法改正や最新の統計データ等については、Web登録によって無料ご提供する『法律改正点レジュメ』(2020年7月に発送予定)で対応いたします。

ご希望の方は、お手元本書をご用意の上、インターネットの下記「情報会員登録ページ」からご登録ください(要・パスワード、登録期限/2020年9月30日)。

TAC 情報会員

検索

登録用パスワード: 本書の裏表紙の一番下・右側に記載の13桁の数字
(例: 000-0000-0000-00)

CONTENTS

本書の利用方法	4
---------------	---

1 時間で宅建士試験大づかみ

まずはここから! 基本テーマ

32

25

第1編

民法等

第1分冊

合格するための「民法等」入門	2
----------------------	---

- 「民法等」の傾向と対策
- 「民法等」の全体像

Chapter > 1 契約を結ぶときに問題となること (売買契約を中心に考えてみよう)

Section 1 “契約”ってなんだろう ～契約の成立要件など～

1 契約の全体像	6
----------------	---

Section 2 相手方が未成年者なら ～制限行為能力者制度～

1 「制限行為能力者制度」とは	9
2 未成年者制度	10
3 成年後見制度	12
4 制限行為能力者の取消しとその効力	16
5 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度	16

Section 3 だまされて契約したら ～意思表示～

1 詐欺	19
2 強迫	21
3 通謀虚偽表示	22
4 心裡留保	24
5 錯誤	25
6 意思表示のまとめ	27

Section 4 人に契約を結んでもらう ～代 理～

1 代 理	28
2 無権代理	38

Chapter 2 契約の内容を実現する段階で問題となること (売買契約を中心に考えてみよう)

Section 1 契約が守られないとき ～債務不履行・契約の解除・手付～

1 債務不履行	46
2 契約の解除	52
3 手 付	56

Section 2 買った建物が地震で壊れたら ～危険負担～

1 危険負担	60
2 履行遅滞中の履行不能と帰責事由	61

Section 3 買った家が欠陥住宅だったら? ～売買の契約不適合(売主の担保責任)等～

1 種類・品質に関する契約不適合	63
2 数量に関する契約不適合	65
3 権利に関する契約不適合	65
4 特約による担保責任の軽減	66
5 権利の全部が他人に属する場合	66
6 売買の契約不適合(担保責任)等のまとめ	69

Section 4 債権回収のための手段-①～抵当権等～

1 抵当権などの担保物権	70
--------------------	----

Section 5 債権回収のための手段-②～連帯債務と保証～

1 連帯債務と保証	87
-----------------	----

Section 6 二重譲渡などに備えて ～対抗問題～

1 物権変動の対抗要件	98
2 「第三者」の範囲	99
3 登記が必要な物権変動	102
4 対抗問題のまとめ	107

Section 7 「登記」とはどんな仕組み? ～不動産登記法～

1 登記の概要	108
2 登記の手続	113
3 登記の種類	118

Section 8 債権を他人に譲り渡す ～債権譲渡～

1 債権譲渡自由の原則	124
2 債権譲渡の対抗要件	125
3 債務者の抗弁等	127

Section 9 債権が消滅する ～弁済・相殺など～

1 債権の消滅	129
2 弁 済	130
3 相 殺	135

Chapter 3 賃貸借契約・借地借家法

Section 1 賃料を払って借りる ～賃貸借契約（民法）～

1 賃貸借契約	140
2 賃貸借の存続期間	144
3 賃借権の譲渡・転貸	145
4 敷 金	148
5 民法上の賃貸借のまとめ	149
6 賃貸借と使用貸借との相違点	151

Section 2 借りた土地に家を建てる ～借地権（借地借家法）～

1 借地権とは	152
2 借地権の存続期間	153
3 借地権の更新	154
4 借地上の建物の再築	155
5 借地権の譲渡・転貸借	156
6 建物買取請求権	157
7 借地権の対抗要件	157
8 借地条件の変更および増改築の許可	159
9 強行規定	159

10 借地権のまとめ	159
11 定期借地権 (22～24条)	161

Section 3 賃貸住宅に住む ～借家権 (借地借家法) ～

1 借家権とは	163
2 借家権の存続期間と更新等	164
3 借家権の譲渡・転貸借	165
4 造作買取請求権	166
5 借家権の対抗要件	167
6 借地上の建物の賃貸借	167
7 居住用建物の賃貸借の承継	168
8 強行規定	168
9 借家権のまとめ	169
10 定期建物賃貸借等	170
11 地代・家賃の増減額請求	171

Chapter▷ 4 その他のいろいろな法律関係

Section 1 契約を専門家に任せる ～委任契約～

1 委任契約と準委任契約	174
2 受任者の義務	174
3 受任者の権利	176
4 委任契約の終了事由	177

Section 2 工務店に家を注文する ～請負契約～

1 請負契約とは	179
2 契約不適合の場合の請負人の担保責任	180

Section 3 タダでもらう契約 ～贈与契約～

1 贈与契約とは	183
2 贈与契約の性質	183

Section 4 時が経てば権利を失う ～時効～

1 時効制度	184
2 取得時効	185

3 消滅時効	188
4 時効の完成猶予と更新	190
5 時効完成の効力	192

Section 5 人の死で財産を引き継ぐ ～相 続～

1 法定相続人と法定相続分	193
2 欠格と廃除	196
3 相続の承認と放棄	196
4 遺 言	198
5 遺留分	199
6 相続財産の帰属	200
7 配偶者の居住権の保護	201

Section 6 他人に迷惑をかけたら ～不法行為等～

1 不法行為	202
2 不当利得	206
3 事務管理	207

Section 7 共同で別荘を買ったとき ～所有権と共有、その他の物権～

1 物権とは何だろう	208
2 所有権と共有	209
3 その他の物権	213

Section 8 マンションに住む ～区分所有法等～

1 マンション法（区分所有法）の全体像	215
2 区分建物の登記（不動産登記法）	218
3 集会の決議（区分所有法）	219

合格するための「宅建業法」入門 230

■ 「宅建業法」の傾向と対策

■ 「宅建業法」の全体像

Chapter ▶ 1 宅建業者になる

Section 1 「宅地建物取引業」ってなに？

1 宅地建物取引業の定義（2条） 234

2 事務所の定義（施行令1条の2） 238

Section 2 宅建業者は免許が必要

1 免許の種類と効力 239

2 免許の欠格要件（5条） 240

3 免許の更新 249

4 届出事項等 249

5 免許換え（7条） 252

6 「みなし業者」と無免許営業の禁止 254

Chapter ▶ 2 宅建士は取引のスペシャリスト

Section 1 「宅建士」って何をする人？

1 宅地建物取引士になるには 258

2 宅建士の法定業務等 259

Section 2 登録しないと宅建士になれない

1 宅建士の登録の欠格要件（18条） 260

2 登録の申請と内容 265

3 届出義務と登録の消除 266

4 登録の移転 268

Section 3 宅建士としての証明書をもらう

1 宅建士証の有効期間と講習 270

2 宅建士証の書換え・再交付・返納・提出	271
----------------------------	-----

Section 4 宅建業者と宅建士

1 宅建士の設置義務	273
2 宅建業者と宅建士の比較	276

Chapter 3 宅建業を始める前にお金を預ける

Section 1 営業保証金の仕組み

1 営業保証金とは	278
2 営業保証金の供託と営業の開始時期	279
3 営業保証金の還付 (27条)	283
4 営業保証金の取戻し (30条)	285

Section 2 保証協会

1 宅地建物取引業保証協会	287
2 保証協会への加入	288
3 保証協会による弁済業務	291
4 弁済業務保証金の取戻し等 (64条の11)	293

Chapter 4 取引にあたって注意しなければならないこと

Section 1 広告や契約の注意事項

1 誇大広告の禁止と取引態様の明示	296
2 広告開始・契約締結の時期の制限	300

Section 2 事務所等に関する定め

1 「案内所等の届出」と「標識の設置」義務	302
2 従業者証明書・従業者名簿・帳簿	304

Section 3 業務を行うときのモラルなど

1 業務における諸規定	307
2 供託所等に関する説明 (35条の2)	311

Chapter▷ 5 取引にあたって交付すべき3大書面

Section 1 媒介契約で交付すべき書面

1 媒介・代理契約の種類	314
2 売買・交換の媒介・代理契約の規制	315
3 売買・交換の媒介・代理契約書の交付義務と書面の記載事項 (34条の2)	318

Section 2 契約「前」に交付する書面

1 重要事項の説明義務 (35条)	320
2 重要事項説明書の記載事項	322

Section 3 トラブル防止目的の書面

1 37条書面の交付	333
2 35条書面と37条書面の比較	337

Chapter▷ 6 業者が自ら売主となるとき の 8 種規制

Section 1 8 種規制を受けるとき

1 8 種規制の趣旨	340
2 8 種規制の適用対象となる取引 (78条2項)	341

Section 2 どんな規制を受けるの?

1 損害賠償額の予定等の制限	342
2 手付金の性質と額の制限	344
3 手付金等の保全措置	345
4 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限	350
5 クーリング・オフ制度	352
6 契約内容不適合責任 (売主の担保責任) の特約の制限	358
7 割賦販売契約の解除等の制限	360
8 割賦販売等における所有権留保等の禁止	362

Chapter▷ 7 報酬額の制限

Section 1 報酬額の制限規定

- 1 報酬額を制限する規定 366
- 2 消費税 367

Section 2 報酬額の計算方法

- 1 報酬額計算の基本ポイント 369
- 2 売買・交換の場合の報酬額の計算練習 375
- 3 貸借の場合の報酬額の計算練習 377

Chapter▷ 8 宅建業者や宅建士が受けるペナルティー

Section 1 監督処分の種類と事由

- 1 監督処分の種類と処分権者 380
- 2 宅建業者に対する監督処分 380
- 3 宅建士に対する監督処分 386
- 4 監督処分の手続 388

Section 2 罰 則

- 1 罰則の種類と適用の事由 389
- 2 両罰規定 390

Chapter▷ 9 欠陥住宅の販売に備えて

Section 1 新築住宅の瑕疵担保責任を果たすために ～住宅瑕疵担保履行法～

- 1 住宅瑕疵担保履行法とは 392
- 2 宅建業者等の資力確保義務 392

合格するための「法令上の制限」入門 398

■ 「法令上の制限」の傾向と対策

■ 「法令上の制限」の全体像

Chapter ▶ 1 都市計画法

Section 1 街づくりの“出発点”～都市計画区域の指定等～

1 都市計画法の目的	402
2 都市計画区域の指定（5条）	403
3 準都市計画区域の指定（5条の2第1項）	404

Section 2 都市計画にはどんなものがあるのだろう～都市計画の種類と内容～

1 都市計画の全体像	405
2 都市計画区域の整備、開発および保全の方針 （都市計画に関するマスタープラン、6条の2、15条）	406
3 市街化区域と市街化調整区域（区域区分）	407
4 地域地区	408
5 都市施設	418
6 市街地開発事業（12条）	419
7 市街地開発事業等予定区域（12条の2）	419
8 地区計画等	419

Section 3 都市計画はどのように決まるのだろう～都市計画の決定～

1 都市計画の決定権者（15条）	423
2 都市計画の決定手続（15条の2～21条の5）	424

Section 4 都市計画の実現のために制限を加える～都市計画制限～

1 都市計画事業と都市計画制限	427
2 事業までの過程（制限の内容）	427

Section 5 良好な街づくりのための造成工事～開発許可制度～

1 開発許可制度の目的	433
2 開発許可制度の内容（29条、施行令19条～22条の3）	433

3	開発許可の申請の手続	438
4	建築行為等の制限	444
5	不服申立て（50条）	448
6	違反是正措置	448

Chapter▷ 2 建築基準法

Section 1 建築の最低基準を定めた法律 ～建築基準法の全体像～

1	建築基準法の全体像	450
2	建築基準法上の用語の定義	452
3	建築基準法の適用除外（3条）	453

Section 2 全国どこでも守らなければならない基準 ～単体規定～

1	単体規定	454
---	------	-----

Section 3 都市計画区域などで守らなければならない基準 ～集団規定～

1	集団規定とは（41条の2、68条の9）	456
2	用途制限（48条、別表第2）	456
3	建築物の敷地と道路の関係	461
4	建蔽率	465
5	容積率	470
6	建蔽率と容積率の計算例	474
7	敷地面積の最低限度	475
8	低層住居専用地域等内での規制	476
9	建築物の高さの規制	477
10	防火地域・準防火地域	483

Section 4 建築基準法を守ってもらうために ～建築確認～

1	建築確認の学習ポイント	488
2	建築確認の要否（6条）	489
3	建築確認の手続（6条～7条の6）	493
4	違反建築物に対する措置等（9条、9条の3）	495
5	仮設興行場等に関する特例（85条）	496
6	不服申立て（94条～95条）	496

Section 5 みんなで決める建築の基準 ～建築協定～

- 1 建築協定（69条～76条） 497
- 2 一人協定（76条の3） 499

Chapter 3 国土利用計画法

Section 1 国土の計画的な利用や取引の全体像

- 1 国土利用計画法の目的と体系 502
- 2 国土利用計画法の学習の重点 503

Section 2 土地の売買は自由にできない①～事後届出制～

- 1 事後届出制の内容（23条～27条の2） 504
- 2 事後届出制の手続 511

Section 3 土地の売買は自由にできない②～事前届出制等～

- 1 事前届出制 513
- 2 許可制（12条～19条） 519

Chapter 4 農地法

Section 1 最大の目的は「食料の確保」～農地法の全体像～

- 1 農地法の概要 522
- 2 用語の定義 523

Section 2 農地も自由に売却できない～農地の処分制限～

- 1 3条の許可（権利移動の場合） 525
- 2 4条の許可（転用の場合） 526
- 3 5条の許可（転用目的の権利移動の場合） 528

Chapter▷ 5 土地区画整理法

Section 1 “土地の区画整理”ってどんなこと? ～土地区画整理法の全体像～

- 1 土地区画整理法とは 532
- 2 土地区画整理事業の施行者（3条、3条の4） 534

Section 2 土地区画整理事業はどのように進めるの? ～土地区画整理事業の施行～

- 1 土地区画整理事業の流れと建築行為等の規制 535
- 2 土地区画整理組合が成立するまで 536
- 3 換地計画の策定 537
- 4 仮換地の指定 538
- 5 換地処分 542
- 6 保留地（96条、108条） 545

Chapter▷ 6 宅地造成等規制法・その他の制限法令

Section 1 崖崩れを防止するための法律の全体像 ～宅地造成等規制法の目的等～

- 1 宅地造成等規制法の目的（1条） 548
- 2 用語の定義 548

Section 2 宅地造成工事規制区域と造成宅地防災区域

- 1 宅地造成工事規制区域の指定と許可制 552
- 2 規制区域内での監督処分（14条） 554
- 3 規制区域内での届出制（15条） 555
- 4 規制区域内の宅地の保全義務等（16条、17条） 556
- 5 造成宅地防災区域 556

Section 3 その他の制限法令

- 1 「その他の制限法令」の効率的な学習方法 558
- 2 「その他の制限法令」のまとめ 559

第4編

その他関連知識

第4分冊

合格するための「その他関連知識」入門 562

■ 「その他関連知識」の傾向と対策

■ 「その他関連知識」の全体像

Chapter ▶ 1 不動産に関する税金

Section 1 不動産に関する税金の全体像

1 税金が課せられるさまざまな場合	566
2 税金の分類	567
3 税金における用語の定義	568
4 税額算定の基本計算式と特例	569

Section 2 不動産を取得したときに課される税金 ～不動産取得税（道府県税・地方税法）～

1 課税主体（73条）	571
2 課税客体（73条）	571
3 納税義務者（73条の2、附則10条の2）	571
4 非課税の場合（73条の3、4、7）	572
5 課税標準	572
6 免税点（73条の15の2）	574
7 税率（73条の15、附則11条の2）	574
8 税額減額の特例（73条の24）	574
9 納税の方法（73条の17）	575

Section 3 不動産を保有しているときに課される税金 ～固定資産税（市町村税・地方税法）～

1 課税主体（341条）	576
2 課税客体（341条）	576
3 納税義務者（343条）	576
4 非課税（348条）	577
5 課税標準（349条等）	577
6 免税点（351条）	579
7 税率（350条）	579
8 住宅についての税額の減額の特例（附則15条の6、施行令附則12条）	579

9 納税の方法	580
---------	-----

Section 4 儲けたときに課される税金 ～所得税（国税－所得税法）～

1 課税主体等	581
2 譲渡所得の算定（33条）	581
3 課税標準の特例（特別控除）	582
4 軽減税率（租税法31条、31条の2、31条の3）	585
5 買換え等の特例（課税の繰延べ）	586
6 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除等	588
7 所得税に関する特例の適用関係のまとめ	590
8 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（租税法41条）	590

Section 5 その他の重要な国税 ～印紙税・登録免許税・相続税・贈与税～

1 印紙税（国税－印紙税法）	592
2 登録免許税（国税－登録免許税法）	594
3 相続税・贈与税（国税－相続税法）	596

Chapter 2 税金以外の関連知識 (※)・・・「5問免除」の方は学習不要です

Section 1 土地・建物の値段の決め方 ～不動産鑑定評価基準・地価公示法（価格の評定）～

1 不動産鑑定評価基準	600
2 地価公示法	606

Section 2 長期固定住宅ローンの支え手 ～住宅金融支援機構法（需給および実務①）～ (※)

1 住宅金融支援機構の目的（4条）	610
2 住宅金融支援機構の主な業務（13条、施行令5条）	610
3 業務の委託（16条）	613
4 役員・職員の地位等（11条、12条）	613
5 フラット35	614

Section 3 “インチキ広告”にだまされないぞ ～景表法（需給および実務②）～ (※)

1 景表法の目的	616
2 景表法の規制	617
3 不動産の表示に関する公正競争規約	618

4 不動産業における景品類の提供の制限に 関する公正競争規約（景品規約3条）	625
--	------------

Section 4 土地の値上がり・値下がりの仕組み ～不動産に関する統計 （需給および実務③）～ (※)

1 不動産に関する統計	626
2 公示地価の動向（土地の値段は上がっているの？ 下がっているの？）	626
3 売買による土地所有権移転登記（取引）件数 （土地取引は増えているの？ 減っているの？）	627
4 新設住宅着工戸数の動向 （住宅の新築は増えているの？ 減っているの？）	627
5 法人企業統計等（不動産業は儲かっているの？）	627

Section 5 住みよい土地や建物とはどんなもの？ ～土地・建物～ (※)

1 土 地	628
2 建 物	632

索引【第4編】

今年の出題予想を徹底カバー!!

厳選過去問プレミアム

50

637

本書は、原則として、2019年10月末現在に施行されている法令等に基づいて
執筆されています。

まずはここから!

基本 テーマ



1時間で宅建士試験大づかみ^{おお}

宅建士試験 50 問のうち、**正答率 70%以上**の問題（つまり、簡単で絶対に落としてはダメな問題）が、**30 問前後**出題されます。これらの問題の多くはよく出る**特定のテーマ**から出題されています。そこで、頻出・基本テーマを手早く理解して、効果的な学習につなげましょう。

では、**合格のエッセンス**ぎっしりの「基本テーマ 32」イッキ読み、スタート!!

- ▶ **過去12年
の出題
8回** は、**過去 12 年間**の当該論点の出題回数が**8回**であることを表します
- ▶ **ひかて
巻頭
1回** **Chap. 2** **Sec. 2** は、本文の**第 1 編**の**Chapter2 - Section2**を表します

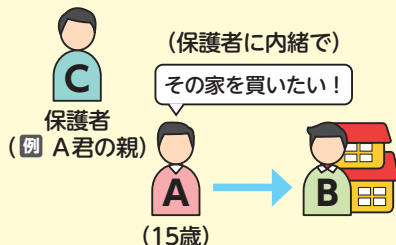
制限行為能力者制度

わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 2

過去12年の出題
7回

未成年者など**判断能力が十分でない人を守るために**設けられている制度。例えば、子供には親が**保護者**としてつけられています。ところが15歳のA君が1人でBと契約を結んでしまった。もしかしたら、ヤバい契約かもしれない！ そんな事態に備えて、民法は、その**契約を後からなかったことにできる**仕組みを設けています。

合格のPOINT

未成年者の他に、認知症の大人なども、保護してあげる必要がありますよね。それぞれについて、どのように保護されているかを学習していきましょう。大人については、3つのタイプが用意されています。判断能力の低い人ほど手厚い保護が必要ですから、「**判断能力のレベル**」をつかむことが、まず大切。

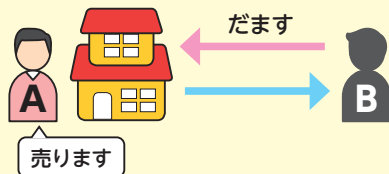
意思表示

わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 3

過去12年の出題
10回

Bにだまされて家の売買契約（例「売る」という**意思表示**をする）を結んだAは、後で、やっぱりその契約をやめたいと後悔した。このままじゃAがかわいそう。Bはヒドイ奴だ。この場合、もちろんAは、**契約をとりやめることができます**。

合格のPOINT

ここでは、このように**自分の本心と違う契約を結んでしまった場合の処理**がテーマです。さらに、事情を全く知らずにBから購入したC（このような人のことを第三者といいます）がいるときは、どうなるのでしょうか？ Aから突然「返せ」と言われたら、Cはビックリしますよね。この第三者CとAとの関係も焦点。

代理

わかって合格る

第1編

Chap. 1

Sec. 4

過去12年
の出題
8回

マイホームなどを売却するとき、一般的には不動産屋さんに頼みますよね。このように**人に頼んで、本来は自分がやるべき売買契約などをやってもらうことを代理**といいます。自分で出向かないのに自分が家を買ったことになるという**便利な仕組み**です。

合格のPOINT

代理人は、本人のために契約を結ぶ権限（代理権）をちゃんともって、相手方と**代理人として契約**を結ばなければなりません。ただし、悪いことをする人もいます。例えば、頼んでいないのにBが「私はAの代理人だ」と言って、Aの家を他の誰かに売ってしまう。これを**無権代理**といいます。もちろん、Aは売ったことにならないのが原則。

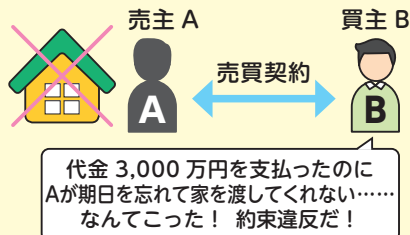
債務不履行
・解除

わかって合格る

第1編

Chap. 2

Sec. 1

過去12年
の出題
8回

約束を守らないことを債務不履行といいます。約束を破られたBは、損害を被れば、責任あるAから**賠償金**をもらえますし、契約を破棄（**解除**）して支払った代金の返還を求めることができます。

合格のPOINT

どんな場合に契約（約束）を守らなかったことになるのでしょうか？ それですが、**債務不履行の要件**です。また、A B間の契約が解除されたとき、すでにBからこの家を買っていた**第三者C**の立場はどうなるのかについても、きっちり押さえておかなければなりません。

第 1 編

民法等



合格するための

「民法等」入門

試験に合格するためには、**攻略すべき試験の実態**を把握しておく必要があります。そこで、まず、宅建士試験における「民法等」の位置づけをつかんだうえで、ここでの学習を始めましょう。

「民法等」の傾向と対策

● 本試験・全出題数 50 問

- ① 民法等 14 問
- ② 法令上の制限 8 問
- ③ 宅建業法 20 問
- ④ 税・その他 8 問

条文 民法 1,000 条以上+特別法
判例

● 「民法等」の得点目標

最低 7～9 点
できれば 10 点以上

宅建士試験は、2時間で50問の問題を解いていく試験です。そして、その内容は、全体では大きく上記①～④の4つの分野に分類することができます。これから学習するのは、①の「民法等」です。「民法等」での出題は全50問のうちの**14問**、主要な分野といえます。

それでは、この「民法等」での**得点目標**を見てみましょう。

次の表をご覧ください。これは、2014年度～2018年度の、本試験の合格点と合格者の平均的な「民法等」における**得点**です（本書は**2019年度本試験**の出題を分析・検討の上作成していますが、執筆時点では全体の合格点等は未公表です。ただし、出題内容や難易度等から、**2019年度**の合格者の平均的な『民法等』での得点は概ね10点程度と推定されます）。ここから**合格戦略**が見えてきます。

	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
本試験の合格点	32/50	31/50	35/50	35/50	37/50
合格者の平均的な 「民法等」での得点	7.5/14	7/14	8.5/14	8/14	8/14

この表からは、合格するには、ほぼ7点～9点を得点する必要があることがわかります。安全確実な合格を考えれば、**10点以上**をねらいましょう。

* 2019 年度の詳細な合格ラインの分析や『わかって合格宅建士シリーズ』を利用した 2020 年度の本試験対策など、読者の皆さまに役立つ情報を、TAC 出版 HP で公開いたします（2020 年 1 月下旬予定）。

URL → <http://bookstore.tac-school.co.jp/wakauka/>

それでは、「民法等」についての**攻略アドバイス**です。基本的に、この分野での出題は、かなり難しいといえます。民法だけでも1,000以上の条文がありますし、さらに、特別法である不動産登記法、借地借家法、区分所有法からも出題されるのです。このように条文だけでも相当数あり、それに加えて、判例からもたくさん出題されます。つまり、学習する範囲が広く、なかなか大変といえます。

では、どうすれば得点目標の点数がとれるのでしょうか？

範囲の広い「民法等」を学習する際の最重要ポイントは、①よく出るところは徹底的に準備しておくこと、②誰もが得点できる問題を落とさないことです。つまり、**頻出基本分野**をしっかりと身につけることが**合格の要**です。

さらに、「民法等」では、ケース（事例）のかたちでの出題が多く見られます。そのため、実践的に知識を身につける、つまり、「**わかって合格**」のためには、**具体的な理解**（本書でいえば「🔍 出題される**具体例**」）を通じて理解していくことが、不可欠かつ重要です。

2020年度の本試験は、2017年に成立・公布された**改正民法**に基づき出題されます。本書は、この最新の改正を反映し、しっかり対応していますので、安心して学習を進めてください。



「民法等」の全体像

ここでは、**契約を中心に**、人と人とのさまざまな法律関係について学習します。

例えば、Aさんが、自分の建物をBさんに3,000万円で売り、Aさんは約束どおりの期日に建物を引き渡したけど、いつまでたってもBさんが代金を支払ってくれません。あり得る話ですよ。そのようなトラブルの解決策である、お金で償わせる、または、契約自体を解消するなどの方法（手段）について、学習していきます。



- ① 契約を結ぶときに問題となること
- ② 契約履行の段階で問題となること
- ③ 賃貸借契約・借地借家法
- ④ その他のいろいろな法律関係

そのスタートは、契約の締結です。“だまされた” などという事態に備えて、「**① 契約を結ぶときに問題となること**」について学習をします。

次に、契約を結ぶと、当事者は、代金の支払などの法律上の義務を負うことになります。この、契約などから生じる義務を果たすことを、「履行」といいます。そこで「**② 契約履行の段階で問題となること**」に関して学習します。

さらに、不動産の貸し借りの事例（ケース）も出題されます。特に借り手を守るために、民法上の賃貸借契約に加えて、特別な法律である「借地借家法（**③**）」に関しても、しっかりマスターしましょう。なお、民法上の賃貸借とあわせて**③**からは4問程度出題されることもあります。

ところで、法律関係には、売買契約や賃貸借契約以外の契約や、それらに加えて、契約以外の「その他の関係」もあります。例えば、「相続」。人が亡くなれば、相続人が遺産を引き継ぎますよね。これは、ご存じのとおり、契約とは無関係です。そのような「**④ その他のいろいろな法律関係**」に関しても学習します。

以上のように、この「民法等」は、世の中全般、人と人との具体的な法律関係を扱っていますので、本試験でも“事例形式”で出題されるわけです。したがって、本書の内容の「具体例」を通じて、「具体的に」理解を進めていくことが、**最強の攻略法**といえるのです。

それでは、「民法等」、頑張って見ていきましょう！

Chapter ▶ 1

契約を結ぶときに問題となること (売買契約を中心に考えてみよう)

この Chapter では、**売買契約**に関するケースを念頭に置きながら、契約を締結するときに問題となる事柄について学習していきます。
宅建士試験対策としては、いずれの **Section** も、重要なテーマです。

Section

1

“契約”ってなんだろう

～契約の成立要件など～

2

相手方が未成年者なら

～制限行為能力者制度～

3

だまされて契約したら

～意思表示～

4

人に契約を結んでもらう

～代理～

Section

1

“契約”ってなんだろう
～契約の成立要件など～

Introduction

ここでは、民法等を学習する上で理解が必要な「**契約**」に関して、その**意味**や**成立要件**などの基本事項を学習します。簡単につかんでおきましょう。

1

契約の全体像

1 「契約」とは

契約とは、「約束」のことです。

例えば、AさんがBさんに対して、自分の土地を1,000万円で売るという契約を締結したとします。

これは、Aさんは「1,000万円と引き換えに自分の土地をBさんに渡す」という約束をしたことを意味します。その結果、Aさんは、Bさんに対してその土地を引き渡す義務を負いますし、その一方でBさんは、それに対して、代金として1,000万円を支払う義務を負うことになります。

2 契約の成立 **重要**

それでは、契約の成立に必要な要件は何かについて見てみましょう。AさんがBさんに、「この土地を売しましょう」と言う。それに対してBさんが、「OK、買いましょう」と言う。これで、契約は成立します。このように、契約は、Aさんの「申込み」とBさんの「承諾」が「一致（^{がっ}合致）」することで成立します。もちろん、反対に、Bさんの「申込み」とAさんの「承諾」の一致でも、契約は成立します。

このように、契約の成立には、原則として、当事者の申込みと承諾の合致が必要であり、かつ、それで十分です。したがって、契約書を作らなくても、たとえ「口約束」でも、**契約は成立**します。

H21

3 契約の分類

	だくせい 諾成契約（原則）	ようぶつ 要物契約
内容	当事者の合意だけで成立する契約	合意のほかに物の引渡しがないと成立しない契約
例	売買契約・賃貸借契約 等 (ほとんどの契約は諾成契約) H27・30	質権設定契約 等

契約は、申込みと承諾の合致で成立するのが原則です。これを、申込みと承「諾」だけで「成」立する契約ということから、諾成契約といいます。ただし、例外的に、契約の成立に「物」の引渡しが必要「要」な、要物契約というものもあります。

そしてさらに、対価の有無で分けられる有償契約と無償契約があります。

	有償契約	無償契約
内容	対価等の支払いのある契約	対価等の支払いのない契約
例	売買契約・賃貸借契約 等	贈与契約・使用貸借契約 等

どんな契約が要物契約や無償契約かについては、この本をひととおり読んだ後にここに戻って、再確認してください。



4 契約の「有効・無効・取消し」

- (1) 有効とは効果があること、無効とは効果がないことです。そして、「効果がない」とは、契約などを結んでも法律がその契約の実現に協力してくれない、ということです。
- (2) 無効となるものとしては、**公序良俗違反**の契約があります **最近の改正**。例えば、賭博やお金を受け取って愛人になる契約のように、常識に反する、社会的な妥当性のない契約ですね。このような契約は、その実現に法律が協力するのは不適当ですから、無効です(90条)。また、この無効は、誰に対しても主張することができます。

- (3) 取消しとは、一応有効だけれども「取り消します」と言うことによって無効にすることです^{H29}。なお、取り消されない限りは、有効なままです。

5 契約の効力発生要件



契約の効力が発生するための要件には、条件や期限などがありますが、ここでは特に重要な**停止条件**を見てみましょう。なお、難しい内容ですので、**第1編**をひととおり学習した後でもよいでしょう。

- (1) 停止条件とは、契約などの効力の**発生**を、成否未定の**不確定**な事実にかからせることをいいます。

つまり、「停止条件付きの契約」とは、例えば、転勤が決まったら売買契約の効力を生じさせるという契約のことで、原則として、停止条件が成就した（例 転勤が決まった）時から契約としての効力が生じます^{H30}（127条1項・3項）。したがって、停止条件付きの契約自体が有効に成立しても、条件の成否未定の間は、契約としての効力は生じません。しかし、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持っています。

- (2) そこで、①条件付き契約の各当事者は、条件の成否未定の間は、条件の成就によってその契約から生じる相手方の利益を害してはなりません（128条）。害した者は、不法行為（後で学習します）による損害賠償義務を負います。また、②条件の成否未定の間における当事者の権利義務は、普通の権利と同様に処分・相続・保存し、そのために担保を供することができます（129条）。さらに、③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、相手方は、その条件を成就したものとみなすことができます（130条1項）。

「相手方は条件を成就したものとみなすことができる」とは、条件が成就したものと扱うかどうかは、**相手方の選択次第**ということです。



なお、上記と同様に、条件の成就によって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ものとみなすことができます（130条2項） **最近の改正**。

Section

2 相手方が未成年者なら
～制限行為能力者制度～

Introduction

判断能力が不十分な者を保護するための仕組みが「制限行為能力者制度」です。それには、「**未成年者制度**」という**子供**に関する制度と、もう1つは**大人**に関する「**成年後見制度**」があります。

1 「制限行為能力者制度」とは

! 重要

1 能力

能力には、(1)権利能力、(2)意思能力、(3)行為能力があります。

- (1) 権利能力とは、権利や義務の主体となり得る資格のことです。人は誰でも出生すれば権利能力を取得し、死亡によってその能力を失います(3条1項)。
- (2) 意思能力とは、自分の行為の結果を認識することができる能力のことです。意思能力がない者のことを意思無能力者といいます。例えば、お酒を飲んで、ぐでぐでんに酔っ払った状況にある者が結んだ契約などは、効果が生じない、つまり、**無効**とされています(3条の2)。 **最近の改正**。

H24・30

「本心から契約した」とはいえないからです。



- (3) 次に、一番重要な行為能力について。行為能力とは、単独で(自分1人で)、完全に有効な法律行為(契約などのこと)をすることができる能力のことです。

民法は、10歳の子供など、判断能力が不十分な一定のタイプの人たち(「制限行為能力者」)を守ることを目的として、「制限行為能力者制度」という救済の仕組みを設けています。その者には保護者をつけ、1人では契約などをさせない、また、やってしまったときは「なかったことにできる」仕組みです。

つまり、制限行為能力者とは、「**行為能力が制限された人**」という意味なのです。



Chap.

1

Sec.

2

相手方が未成年者なら

わかって合格る宅建士シリーズ
2020年度版 わかって合格る宅建士 基本テキスト

発行日 2019 年 12 月 21 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 2019

管理コード 08693P-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。