

10867P-00
本試験は

ここから出る!!

2024
年度版

オール
カラー



赤シート
対応



分野別
4分冊



初学者^{向け}
アイコン



わかって合格^うる

宅建士

基本テキスト

(直近5回分100%)

過去問網羅率

最新本試験
補充論点

Web DL
サービス

最強

過去12年分の本試験出題箇所に出題年度表示^{つき}!

TAC宅建士講座専任講師 木曾計行・木曾陽子

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

★ 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（2023 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。

※ 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 過去問網羅率100% & 最新本試験補充論点Webダウンロードサービス
直近5回分の過去問はフルカバー。令和5年度本試験の補充論点はWebダウンロードサービスでご提供します。最新の本試験傾向に基づく問題なら、この1冊で**完全網羅**です。
- ② 過去12年分の本試験出題箇所に出題年度表示
どこが出たかが一目瞭然のため、**学習初期から直前期**まで絶大な力を発揮します（最新本試験分は補充論点Webダウンロードサービスをもって代えさせていただきます）。
- ③ 『はじめて論点表』 & 『はじめてアイコン』
初学者の方が「**まずどこから勉強すればいいか**」をお知らせしていますので、**はじめてでも安心**です。
- ④ 大切なところがぱっと見てわかるオールカラー
暗記に便利な**赤シート対応**です。
- ⑤ どこでも手軽に学習
持ち運びに便利な**4分冊形式**です。

皆さんが本書を集中的にマスターされ、2024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。

2023年10月吉日

TAC宅地建物取引士講座 専任講師

木曾 計行

木曾 陽子

「はじめて」でもこれで わかって合格る！

過去問網羅率 100% & はじめての方も安心の工夫で、『わかって合格る宅建士
基本テキスト』が宅建士試験に立ち向かうみなさんを徹底応援します!!

本書の3大特長

- 過去問網羅率 100% & 最新本試験補充論点 Web ダウンロードサービス
→ 過去問の答えがわかる!
- 過去 12 年分の本試験出題箇所に出題年度表示
→ 本試験でどこが出たかがわかる!
- 『まずはここから! はじめて論点表』 & 『はじめてアイコン』
→ 最初にどこから勉強すればいいかがわかる!

1

過去問網羅率100%&補充論点Web DLサービス

直近5回分(令和2年度10月・12月、令和3年度10月・12月、令和4年度)で出題された問題については、本書だけで**全問の正解**が導けるように記載(統計問題を除く。なお大幅な法改正があった『盛土規制法(旧宅地造成等規制法)』は、書籍ごとに過去問の改題の仕方が異なる・問題自体が不成立等で上記が該当しない場合がございます)。また、令和5年度の最新本試験で新たに加わった論点については『令和5年度本試験 補充論点 Webダウンロードサービス』でご提供します。つまり、**最新の試験傾向に基づく問題なら、この1冊で全部解くことが可能です!**

★『令和5年度本試験 補充論点Webダウンロードサービス』★

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、「わかって合格る宅建士 基本テキスト」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: 2023 年 12 月下旬(予定)より 2024 年度宅建士本試験終了まで

2

過去12年分の本試験出題箇所に出題年度表示

平成24年度から令和4年度の本試験で出題された箇所は、書籍内で出題年度を表示。最新の『令和5年度本試験 補充論点Webダウンロードサービス』を併せて利用すれば、**過去12年分の本試験出題箇所がまるわかり**です。

※令和2、3年度は本試験が10月と12月の2回行われていますので、たとえば令和2年度の10月、12月に同項目が出題された場合は“R2・2”という表記になります。

1 買主の追完請求権(562条)

売主は不完全な履行をしたことになりまますから、買主は、売主に対し、目的物の修補や代替物の引渡し・不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。なお、「売主の責めに帰すべき事由」は、追完請求権の要件ではありませんから、契約不適合について売主に責任がなくても、買主は、追完請求権を行使することが可能です。

3

『はじめて論点表』&『はじめてアイコン』

宅建士試験はとても幅広い範囲から出題されます。そこで本書では、『まずはここから！ はじめて論点表』&『はじめてアイコン』で、**初学者の方が「まずどこから勉強すればよいか」をお知らせ**しています。これらは宅建士試験では特に重要な、**基本的かつ必須の項目**ばかりですので、これらを中心に学習を進めていくことで、無理なく理解が深められると同時に、**合格に必要な基礎力**を身につけることができます。

まずはここから！ はじめて論点表

農地法からは、必ず1問出題されます。問われる内容は、比較的シンプル、かつ、学習が容易ですので、得点源といえます。ですから、ぜひとも1点ゲットしてください。しかし実は、農地法まで手が回らず、得点できない受験生も少なくありません。その意味で、**合否の分かれ目**になりやすい法律です。

内容的には、国土利用計画法と同様、民法の知識を若干必要とします。出題の中心は、「農地等の処分制限」。“農地等の売買・転用などには、原則として許可が必要だ”ということにまつお話を。原則と例外の観点から整理していくのが、効果的です。

はじめて論点	
Sec.1	2 用語の定義
	1 3条の許可（権利移動の場合）
	1 許可を必要とする行為
	2 許可権者

こうげんにん
後見人



見人となるには、まず、①**精神上的の障害**があることが必要です。

重度の認知症など、物事がよくわかっていない

本書の利用方法

本試験の出題傾向を徹底的に分析、合格に必要な不可欠な知識を厳選し、「なぜそうなるのか?」「どうしてこういう結論に達するのか?」については特に丁寧に、**はじめの方にもわかりやすく**記載しました。

1

まずは「全体像」をつかもう!

試験の全体像をすばやく把握

『基本テーマ32』

本書 冒頭

試験で出題される問題の多くは、特定のテーマから出題されています。最初に頻出の「基本テーマ」をサッと理解しておくことで、**効率よく学習をスタート**できます。

民法第1条
制限行為能力者制度

(保護者に内緒で)
その家を買いたい!

売ります

買います

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人で家と契約を結んでしまった。もしかしら、ヤバイ契約かもしれない! 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、保護者が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が、「**判断能力のレベル**」をつかむことが、まず大切。

民法第2条
意思表示

だます

売ります

Bにだまされて家の売買契約(口「売る」という**重要表示**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はバカだ。この場合、もちろんAは、**契約をとりやめることができる**。

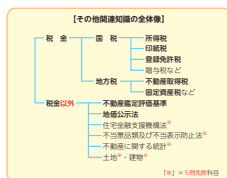
合格のPOINT

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。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。

合格するための 「その他関連知識」入門

この分野では、皆さんがこれまで学習してきた、民法等・宅建業法・法商の範囲という(主要3分野)以外のいろいろな事項が学習対象となります。内容的には多数ですが、宅建士試験ではここから8題出題されます。まずは、全体像をつかんでおきましょう。

「その他関連知識」の傾向と対策



「その他関連知識」の分野としては、8題出題されます(5題免除の方は、上記の「税金」は**学習不要**です)。そして、この分野は、大きく「税金」と「税金以外」の2つに分けることができます。税金から2題、税金以外から6題が出題されます。なお、宅建士試験の出題は、ほとんどが法律からですが、それ以外からも、このように不動産に関する統計や不動産鑑定評価基準、土地・建物などが出題され

各編 冒頭

効率的な学習法をご案内!

『傾向と対策』

分野ごとに、最近の本試験の傾向や学習法をまとめました。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ことが近道**です。で、学習を始める前に、読んでおくことをおすすめします。

各 Section 冒頭

スムーズに本文に入れる

『Introduction』

各Sectionの冒頭で、これから**どんなことを学習するのか**についてご紹介しています。

宅建業法

Chapter 1 宅建業者になる

Section 1

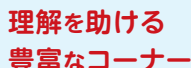
「宅地建物取引業」ってなに?

Introduction

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。

▶▶ (分野別過去問題集) 第2編「宅建業法」 問題 90~99

しっかりと理解しながら覚える!



●『理解しよう』

● 『試験に出る!』

POINT整理

● 『ゴロで覚える』

学習する項目の内容などを
わかりやすく図で表現した
『理解しよう』、大切な事柄
を表でまとめた『試験に出
る! POINT整理』、多くの内
容を一気に覚えらるる『ゴ
ロで覚える』など、豊富なこ
ーナーで、**しっかりと理解し
ながら頭に入れる**ことがで
きるよう手助けします。



「わかる」ためのヒントが満載!

●『学習のPOINT』

● 『ひとこと』

著者の木曾計行先生・木曾陽子先生からの『学習のPOINT』『ひとこと』には、**理解を深めるヒントが満載**です。



本試験の頻出問題で学習

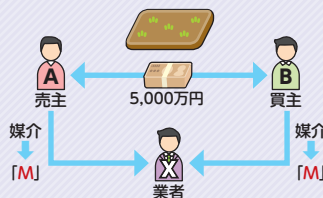
●『出題される具体例』

『出題される具体例』では、過去の本試験で頻出の問題を事例として使いながら学習。
知識のインプットと同時に、その知識を使ってどう解答を導くのがわかります。

1 売買・交換の媒介の場合 はじめて

出題される
具体例

消費税の課税事業者である宅建業者Xは、AさんおよびBさん両方から媒介の依頼を受けて、A・B間に、Aさんが所有する土地（価格5,000万円）の売買契約を成立させた。
Xは、報酬としていくら受領できるだろうか？



速算法で計算すると、

$$M = 5,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円} = 156\text{万円} \text{ (ポイント⑥)}$$

のみ	③ 居住環境向上用途誘導地区	居住環境向上を有する建築の計
	最近の改正	
(2)	④ 特定街区	市街地の整備を図るため、整備または

暗記事項は
徹底的にインプット！
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！

試験で出題される可能性大！

●『最近の改正アイコン』

最近の法改正があった箇所については、アイコンで表示しています。本試験では、**法改正箇所が出題されることがよくある**ため、しっかりと確認しておきましょう！

2 登記の形式による分類

登記の形式による分類としては、主登記と付記登記があります。主登記とは、独立した順位番号を有する登記のこと、そして付記登記とは、独立した順位番号がない登記で、主登記との同一性や順番を維持するため主登記に付記して行われます（4.8.2項）。なお、付記登記には、登記名義人の名前や住所が変わった場合の登記名義人氏名等の変更の登記や、買戻し特約の登記などがあります（4.8.3条）。

3 仮登記 はじめて

出題される
具体例



●『2度目から読む』でもOK！

発展的内容などを含む項目については、薄いグレーになっています。初學者の方は、理解が進んだ段階で『2度目から読む』でもOKです。

3

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条書面の必要的記載事項。

..... ✕

わかって合格

いますぐ
解く!

厳選過去問プレミアム 50

問27

へ

理解度チェック&
知識を定着!!

●『重要! 一問一答』

本試験でよく問われる問題を厳選して、「一問一答」形式で掲載しています。

過去問で重要ポイントを理解

●『厳選過去問
プレミアム50』

ここに掲載した全50問は、**超重要ポイントを含んだ選りすぐりの良問**です。テキストを読んだらぜひ挑戦しましょう!

厳選過去問プレミアム 50

問27 37条書面

過去問
H25-問35改題

宅地建物取引業者が媒介により建物の賃借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により当該賃借の契約当事者に対して交付すべき書面(電磁的方法による提供を含む。)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 借賃以外の金銭の授受の方法
- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ、オ
- 4 ア、エ、オ

解説

わかって合格

2

Chap. 5

3

- 以下、必要的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、必要的記載事項ではありません。
 - イ ○ 建物の引渡し時期は、必要的記載事項。
 - ウ ○ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、必要的記載事項。
 - エ ✕ 媒介に関する報酬の額は、必要的記載事項ではありません。

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。

▶▶ 分野別過去問題集 第1編「民法等」問題 ①～②

1

契約の全体像

1

「契約」とは はじめて

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

さらに実践的な過去問に挑戦!!

●『分野別過去問題集』へのリンク

『Introduction』の下には、同じシリーズの『分野別過去問題集』の問題番号を記載しています。

CONTENTS

本書の利用方法	6
---------------	---

はじめての方なら、ここは必読！

全体像をすばやく把握 **基本テーマ**

32

27

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	8
----------------	---

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	13
2 未成年者制度	14
3 成年後見制度	17
4 制限行為能力者の取消しとその効力	21
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	21
6 失踪の宣告	23

Section 3 だまされて契約したら ～意思表示～

1 詐欺	25
2 強迫	27
3 通謀虚偽表示	28
4 心裡留保	30
5 錯誤	31
6 意思表示のまとめ	33

Section 4 人に契約を結んでもらう ～代 理～

1 代 理	34
2 無権代理	44

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	54
2 契約の解除	61
3 手 付	65

Section 2 買った建物が地震で壊れたら ～危険負担～

1 危険負担	69
2 履行遅滞中の履行不能と帰責事由	71

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	72
2 数量に関する契約不適合	74
3 権利に関する契約不適合	74
4 特約による担保責任の軽減	75
5 権利の全部が他人に属する場合	75
6 売買の契約不適合(担保責任)等のまとめ	78

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	79
--------------------	----

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	96
-----------------	----

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	108
2 「第三者」の範囲	110
3 登記が必要な物権変動	113
4 対抗問題のまとめ	118

Section 7 「登記」とはどんな仕組み? ～不動産登記法～

1 登記の概要等	119
2 登記の手続	126
3 登記の種類	133

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	140
2 債権譲渡の対抗要件	141
3 債務者の抗弁等	144

Section 9 債権が消滅する ～弁済・相殺など～

1 債権の消滅	145
2 弁 済	146
3 相 殺	151

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	158
2 賃貸借の存続期間	162
3 賃借権の譲渡・転貸	163
4 敷 金	166
5 民法上の賃貸借のまとめ	168
6 賃貸借と使用貸借との相違点	170

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	171
2 借地権の存続期間	172
3 借地権の更新	173
4 借地上の建物の再築	174
5 借地権の譲渡・転貸借	175
6 建物買取請求権	176
7 借地権の対抗要件	176
8 借地条件の変更および増改築の許可	178
9 強行規定	179

10 借地権のまとめ	179
11 定期借地権 (22～24条)	181

Section 3 賃貸住宅に住む ～借家権 (借地借家法) ～

1 借家権とは	183
2 借家権の存続期間と更新等	184
3 借家権の譲渡・転貸借	185
4 造作買取請求権	186
5 借家権の対抗要件	187
6 借地上の建物の賃貸借	187
7 居住用建物の賃貸借の承継	188
8 強行規定	188
9 借家権のまとめ	189
10 定期建物賃貸借等	190
11 地代・家賃の増減額請求	192

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	198
2 受任者の義務	198
3 受任者の権利	200
4 委任契約の終了事由	202

Section 2 工務店に家を注文する ～請負契約～

1 請負契約とは	203
2 契約不適合の場合の請負人の担保責任	204

Section 3 タダでもらう契約 ～贈与契約～

1 贈与契約とは	207
2 贈与契約の性質	207

Section 4 時が経てば権利を失う ～時効～

1 時効制度	208
2 取得時効	209

3 消滅時効	212
4 時効の完成猶予と更新	214
5 時効完成の効力	216

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	218
2 欠格と廃除	221
3 相続の承認と放棄	221
4 遺 言	223
5 遺留分	226
6 相続財産の帰属	227
7 配偶者の居住権の保護	229
8 親族	230

Section 6 他人に迷惑をかけたら ～不法行為等～

1 不法行為	232
2 不当利得	238
3 事務管理	238

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	239
2 所有権と共有	240
3 土地・建物の管理制度	249
4 その他の物権	250

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	253
2 区分建物の登記（不動産登記法）	256
3 集会の決議（区分所有法）	258

合格するための「宅建業法」入門 272

■ 「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） 278

2 事務所の定義（施行令1条の2） 282

Section 2 宅建業者は免許が必要 ～宅建業の免許と欠格要件等～

1 免許の種類と効力 283

2 免許の欠格要件（5条） 284

3 免許の更新 294

4 届出事項等 294

5 免許換え（7条） 297

6 「みなし業者」と無免許営業の禁止 299

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 306

2 宅建士の法定業務等 307

Section 2 登録しないと宅建士になれない ～宅建士の登録と欠格要件等～

1 宅建士の登録の欠格要件（18条） 308

2 登録の申請と内容 313

3 届出義務と登録の消除 315

4 登録の移転 316

Section 3 宅建士としての証明書をもらう ～宅建士証～

1 宅建士証の有効期間と講習 319

2 宅建士証の書換え・再交付・返納・提出	320
----------------------------	-----

Section 4 宅建業者と宅建士

1 宅建士の設置義務	322
2 宅建業者と宅建士の比較	325

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	330
2 営業保証金の供託と営業の開始時期	331
3 営業保証金の還付 (27条)	335
4 営業保証金の取戻し (30条)	337

Section 2 保証協会

1 宅地建物取引業保証協会	339
2 保証協会への加入	341
3 保証協会による弁済業務	343
4 弁済業務保証金の取戻し等 (64条の11)	345

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	350
2 広告開始・契約締結の時期の制限	354

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	357
2 従業者証明書・従業者名簿・帳簿	360

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	363
2 供託所等に関する説明 (35条の2)	367

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 ～媒介契約書～

1 媒介・代理契約の種類	371
2 売買・交換の媒介・代理契約の規制	372
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)	375

Section 2 契約「前」に交付する書面 ～35条書面～

1 重要事項の説明義務 (35条)	378
2 重要事項説明書の記載事項	382

Section 3 トラブル防止目的の書面 ～37条書面～

1 37条書面の交付	395
2 35条書面と37条書面の比較	400

Chapter▷ 6 業者が自ら売主となるとき 8 種規制

Section 1 8 種規制を受けるとき

1 8 種規制の趣旨	406
2 8 種規制の適用対象となる取引 (78条2項)	407

Section 2 8 種規制ってどんなもの?

1 損害賠償額の予定等の制限	408
2 手付金の性質と額の制限	410
3 手付金等の保全措置	411
4 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限	416
5 クーリング・オフ制度	418
6 契約内容不適合責任 (売主の担保責任) の特約の制限	425
7 割賦販売契約の解除等の制限	427
8 割賦販売等における所有権留保等の禁止	428

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 433
- 2 消費税 434

Section 2 報酬額の計算方法

- 1 報酬額計算の基本ポイント 436
- 2 売買・交換の場合の報酬額の計算練習 442
- 3 貸借の場合の報酬額の計算練習 444

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 449
- 2 宅建業者に対する監督処分 449
- 3 宅建士に対する監督処分 455
- 4 監督処分の手続 457

Section 2 罰 則

- 1 罰則の種類と適用の事由 458
- 2 両罰規定 459

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 463
- 2 宅建業者等の資力確保義務 463

合格するための「法令上の制限」入門 472

■ 「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”～都市計画法の目的等～

1 都市計画法の目的	478
2 都市計画区域の指定（5条）	479
3 準都市計画区域の指定（5条の2第1項）	480

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	481
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）	482
3 市街化区域と市街化調整区域（区域区分）	483
4 地域地区	484
5 都市施設	494
6 市街地開発事業（12条）	495
7 市街地開発事業等予定区域（12条の2）	495
8 地区計画等	495

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）	500
2 都市計画の決定手続（15条の2～21条の5）	501

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	504
2 事業までの過程（制限の内容）	504

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	510
2 開発許可制度の内容（29条、施行令19条～22条の3）	510

3	開発許可の申請の手続	515
4	建築行為等の制限	522
5	不服申立て（50条）	525
6	違反是正措置	525

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	530
2	建築基準法上の用語の定義	532
3	建築基準法の適用除外（3条）	533

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	534
2	条例による制限の附加・緩和	536

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）	537
2	用途制限（48条、別表第2）	537
3	建築物の敷地と道路の関係	542
4	建蔽率	546
5	容積率	551
6	建蔽率と容積率の計算例	555
7	敷地面積の最低限度	556
8	低層住居専用地域等内での規制	557
9	建築物の高さの規制	558
10	防火地域・準防火地域	564

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	570
2	建築確認の要否（6条）	571
3	建築確認の手続（6条～7条の6）	575
4	違反建築物に対する措置等（9条、9条の3）	577
5	不服申立て（94条～95条）	578

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） | 579 |
| 2 一人協定（76条の3） | 581 |

Chapter 3 国土利用計画法

Section 1 国土の計画的な利用や取引 ～国土利用計画法の全体像～

- | | |
|-----------------|-----|
| 1 国土利用計画法の目的と体系 | 585 |
| 2 国土利用計画法の学習の重点 | 586 |

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） | 587 |
| 2 事後届出制の手続 | 594 |

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 | 596 |
| 2 許可制（12条～19条） | 602 |

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 | 605 |
| 2 用語の定義 | 607 |

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） | 609 |
| 2 4条の許可（転用の場合） | 610 |
| 3 5条の許可（転用目的の権利移動の場合） | 612 |

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 619
- 2 土地区画整理事業の施行者（3条、3条の4） 621

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 622
- 2 土地区画整理組合が成立するまで 623
- 3 換地計画の策定 624
- 4 仮換地の指定 625
- 5 換地処分 630
- 6 保留地（96条、108条） 633

Chapter▷ 6 盛土規制法・その他の制限法令

Section 1 危険な盛土等を規制するための法律の全体像～盛土規制法の目的等～

- 1 盛土規制法の目的（1条） 637
- 2 用語の定義（2条、10条） 638

Section 2 規制区域と造成宅地防災区域

- 1 規制区域とは 643
- 2 宅地造成等工事規制区域の指定と許可制 644
- 3 特定盛土等規制区域の指定と許可制 649
- 4 特定盛土等規制区域の届出制 652
- 5 規制区域内での監督処分（20条、39条） 653
- 6 規制区域内での届出制（21条、40条） 654
- 7 規制区域内の土地の保全義務等 655
- 8 造成宅地防災区域 656

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 658
- 2 「その他の制限法令」のまとめ 659

合格するための「その他関連知識」入門 664

■ 「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	670
2 税金の分類	671
3 税金における用語の定義	672
4 税額算定の基本計算式と特例	673

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条の2）	675
2 課税客体（73条の2）	675
3 納税義務者（73条の2、附則10条の3）	675
4 非課税の場合（73条の3、4、7）	676
5 課税標準	676
6 免税点（73条の15の2）	678
7 税率（73条の15、附則11条の2）	678
8 税額減額の特例（73条の24）	678
9 納税の方法（73条の17）	679

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（342条）	680
2 課税客体（341条、342条）	680
3 納税義務者（343条）	680
4 非課税（348条）	681
5 課税標準（349条等）	681
6 免税点（351条）	683
7 税率（350条）	683
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）	684

9 納税の方法 (362条、364条)	684
---------------------------	-----

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	686
2 譲渡所得の算定 (33条)	686
3 課税標準の特例 (特別控除)	687
4 軽減税率 (租税法31条、31条の2、31条の3)	690
5 買換え等の特例 (課税の繰延べ)	691
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	693
7 所得税に関する特例の適用関係のまとめ	695
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)	695

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)	697
2 登録免許税 (国税-登録免許税法)	699
3 相続税・贈与税 (国税-相続税法)	702

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	708
2 地価公示法	714

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)	718
2 住宅金融支援機構の主な業務 (13条、施行令5条)	718
3 業務の委託 (16条)	722
4 役員・職員の地位等 (11条、12条)	722
5 フラット35	722

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	724
2 景表法の規制	725
3 不動産の表示に関する公正競争規約	726

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）	735
---	-----

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	736
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？）	736
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？）	737
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？）	737
5 法人企業統計等（不動産業は儲かっているの？）	737

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	738
2 建 物	742

索引【第4編】

過去問で重要ポイントを理解

厳選過去問プレミアム

50

749

本書は、原則として、2023年9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。

全体像をすばやく把握

基本 テーマ



はじめての方なら、ここは必読！

宅建士試験では毎年、全 50 問のうち、**正答率 70%以上の問題が 30 問程度**出題されます。これらの問題の多くは、特定のテーマから出題されていますので、最初に頻出の「基本テーマ」をサッと理解しておくことで、**効率よく学習をスタート**させることができます。特に**はじめで宅建士試験を受ける方**、とにかくここからです！！

▶ **8回** は、**平成 24 ～令和 4 年度**の出題回数が**8回**であることを表します

▶ **1回** は、本文の**第 1 編**の**Chapter2 - Section2**を表します

制限行為能力者制度

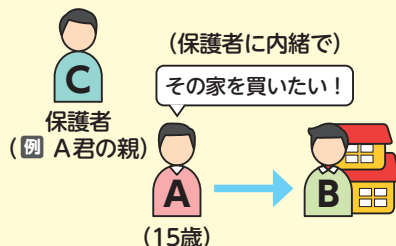
わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 2

6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

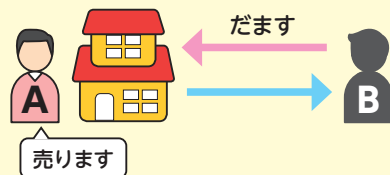
わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 3

8回



Bにだまされて家の売買契約（例「**売**」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

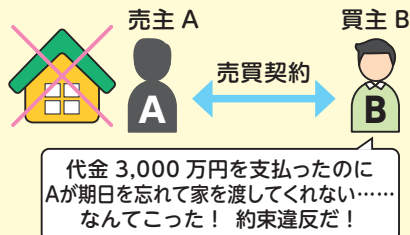
ここでは、このように**自分の本心と違う契約を結んでしまった場合**の処理がテーマです。さらに、事情を全く知らずにBから購入したC（このような人のことを第三者といいます）がいるときは、どうなるのでしょうか？ Aから突然「返せ」と言われたら、Cはビックリしますよね。この第三者CとAとの関係も焦点。



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。



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。

民法等
5

売買の契約不適合 (売主の担保責任)

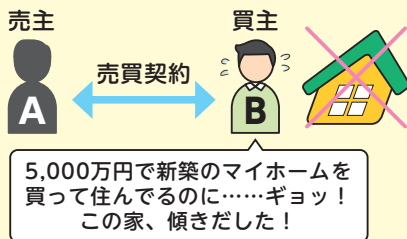
わかって
合格る

第1編

Chap. 2

Sec. 3

8回



長～いローンを組んで手に入れたせっかくのマイホーム。欠陥住宅では泣くに泣けません……。売主Aに責任をとらせて、**買主Bは救済されるべき**ですよ。そこで定められているのが、**売買の契約不適合（売主の担保責任）**の規定です。

合格のPOINT

売買の目的物が**契約の内容に適合しない**場合には、どのような場合があるでしょうか？ また、契約内容に不適合な場合、**買主は**、売主に対して、**どんなことを請求**できるのでしょうか？ ひとつひとつ、確実にチェックしていきましょう。

民法等
6

抵当権

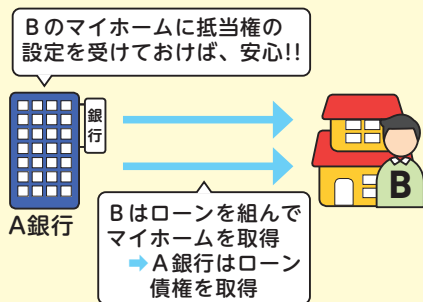
わかって
合格る

第1編

Chap. 2

Sec. 4

10回



A銀行は、Bの家に抵当権の設定を受けていれば、ローンの支払が滞ったときに、Bの家を競売にかけて債権の回収を図ることができます。このような**債権回収の手段（担保**といわれています）が**抵当権**。値打ちのある物に抵当権の設定を受けておけば、債権者のA銀行は安心です。

合格のPOINT

Bは、抵当権付きであっても、その家を**売ったり貸したり**することができます。しかしながら、ローンを返せなくなってしまうと、**競売**手続によって売られてしまいます。このような様々な場面での法律関係が、本試験では出題されます。

保証

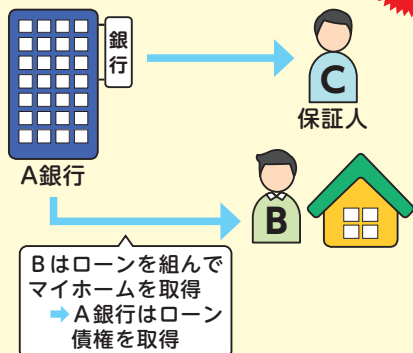
わかって
合格る

第1編

Chap. 2

Sec. 5

4回



A銀行はBからローンを払ってもらえないときは、代わりに保証人のCから回収します。このような**債権回収の手段が保証**。お金持ちを保証人にしておけば、債権者のA銀行はとっても安心。「普通の保証」より債権者にとって都合のよい「**連帯保証**」がポピュラー。

合格のPOINT

Bが実はローンを完済しているにもかかわらず、A銀行がCに支払いを求めてきた場合、Cは支払う必要があるのでしょうか？ また、A銀行は、Bに請求せずに、Cに支払いを求めることができるのでしょうか？ 保証債務の性質が重要。そして、**普通の保証と連帯保証はどう違うのでしょうか？**

対抗問題

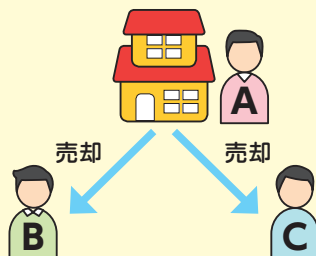
わかって
合格る

第1編

Chap. 2

Sec. 6

7回



登記の意味って何でしょうか？ そして、Aが同じ建物をBとCの2人に売ったとき、BもCも「自分のもの」と主張し合うはず。BとCどっちのものになるのでしょうか？ これが、**対抗問題**です。この場合、**登記の先後で優先順位が決まる。早いもの勝ちが公平**だからです。先にAから買ったBでも、登記なしでは、登記が早い第三者のCに負けてしまうのです。

合格のPOINT

Bは、**どんな人に対して**（＝第三者の範囲）、また、**どんな場合に**（＝登記が必要な物権変動）**登記が必要なのか**が、学習の重要ポイントです。そして、本試験での出題の中心は、判例です。**判例理解のポイント**は、それぞれのケースにおいて「早い者勝ちで処理するのが公平」といえるかどうかです。

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 基本テキスト

発行日 2023 年 11 月 26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 2023

管理コード 10867P-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。