

宅建業法 過去10年間・出題項目一覧表

※注:「○」の数は、複合問題があるため実出題数と一致しません。目安として見てください。

(出題数:●=4問 ●=3問 ◎=2問 ○=1問)

項 目 名	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
用語の定義 *①	○	○		○		○	○	○	○	
免許 *②	●	○	◎	◎	◎	●	●	◎	◎	◎
取引主任者 *③	◎	○	◎	◎	◎	○	○	◎	○	○
営業保証金 *④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
宅地建物取引業保証協会 *④		○	○	○	○	○	○	○	○	○
誇大広告の禁止・広告等の時期・取引態様の明示	○	○	○	◎	○			○	○	○
供託所等の説明・手付貸与の禁止等					○	○		○	○	○
取引に関する規定 *⑤	従業者証明書・名簿・帳簿	○		○	○	○	○		○	○
	案内所の届出・標識の設置	○		○	○	○	○	○	○	○
	守秘義務・事実不告知等の禁止	○	○						○	
	勧誘する際の禁止規定等	○		◎		○	○		◎	
媒介契約 *⑥	◎	○		○	○	○	○	○	○	○
重要事項の説明 *⑦	●	●	●	◎	◎	◎	●	◎	◎	●
37条書面 *⑧		◎	◎	○		◎	●	○	○	●
8種規制 *⑨	●	◎	◎	●	●	◎	●	◎	◎	●
報酬 *⑩	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
監督・罰則 *⑪	○	○	○	◎	◎	○	○	○		◎
住宅瑕疵担保履行法 (H22年度より新設) *⑫							○	○	○	○
出 題 数 (計)	16問	16問	16問	16問	16問	20問	20問	20問	20問	20問

事項の説明に関する出題率は、この10年間で100%となっています(当然です)。そこで、ここについては書面の記載事項をはじめとして、どこから出題されても正解できるようにしておきましょう。

■37条書面(*⑧)

取引主任者の記名押印が必要なので、ここも頻出です。

■8種規制(*⑨)

必ず、どれかが出るとおと考えてください。毎年3問くらい出ています。

■報酬(*⑩)

売買・貸借のどちらで出題されても、計算ができるようにしておきましょう。なお、本試験は電卓の使用が認められません。普段から必ず筆算で練習

問 1 正解 2 制限行為能力者

確実に正解 

- 1 × 同意は必要である。
婚姻していない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である（民法5条1項）。
- 2 ○ 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又はその敷地について、売却、賃貸等をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。
- 3 × 日用品の購入は、同意不要。
被保佐人が不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要である。しかし、日用品の購入については、保佐人の同意は不要となっている（13条1項）。
- 4 × 「常に」が誤り。
被補助人が補助人の同意を得なければならない行為は、家庭裁判所の審判により決められた「一定の法律行為」である。したがって、常に補助人の同意が必要なわけではない。

▶▶ わかって合格る宅建 第1編「民法等」Chapter 2 Section 2

問 2 正解 4 代理

踏ん張り所 

- 1 × 代理人として売却できない。
あくまでも、本人の死亡により代理権は消滅する（民法111条1項）。
- 2 × 代理人として売却できない。
代理人の死亡は、代理権の消滅事由である。したがって、代理人Bの死亡により代理権は消滅しているので、その相続人は、Aの代理人として有効に土地を売却することはできない（111条1項）。
- 3 × 取り消しできない。
任意代理人は、未成年者でもなることができる。したがって、相手方は、代理人が未成年者であったことを理由として、売買契約を取り消すこと

はできない (102条)。

- 4 ○ 原則として、同一人が売主と買主の代理人になることはできない (双方代理の禁止)。しかし、「本人があらかじめ許諾している場合」と「債務の履行」については当事者双方の代理人になることができる (108条)。したがって、「この売買契約は有効である。」とする本肢の記述は正しい。

▶▶ わかって合格宅建 第1編「民法等」Chapter 2 Section 4

問 3 正解 1 取得時効



- 1 × 取得可能である。

取得時効にかかる権利は、所有権等だけではない。賃借権であっても一定の要件を満たせば、時効取得することができる (判例)。

- 2 ○ 他人の土地の一部であっても、一定の要件を満たせば、時効による取得は可能である (民法162条, 判例)。
- 3 ○ 取得時効の起算点は、時効の基礎となる事実が開始された時を起算点としなければならない。したがって、時効を援用する者が自由に起算点を選択して、時効完成の時期を早めたり、遅らせることはできない (判例)。
- 4 ○ 通行地役権も時効によって取得することはできるが、これは、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限られている (283条)。

▶▶ わかって合格宅建 第1編「民法等」Chapter 5 Section 4

問 4 正解 3 物権変動の対抗要件



- 1 × 契約締結の時刻の早い方というわけではない。

二重譲渡がなされた場合、登記を先に備えた方が所有権を主張することができる (民法177条)。