

# 本書のご利用方法

本書は、直近10年分（令和2年度～平成23年度）の宅建本試験問題を、出題内容と同形式で収録した「年度別」過去問題集です。「問題編」「解説編」それぞれを取り外してご利用できる、学習効率に配慮した「2分冊」構成です。

## 問題編

- 直近10年分の過去問を、**本試験とまったく同形式**（計50問）で収録しています。時間を計って本試験同様、「2時間」で解いてみましょう（「登録講習修了者」は計45問・1時間50分の試験、各年度の【問45～50】は「5問免除科目」です）。
- 各年度の【問48 宅地建物の統計等】については、「**令和3年度本試験**」に対応させて**最新データ**で作直した問題を、当社「読者様向け WEBダウンロードサービス」でご提供いたします（2021年8月下旬～公開予定）。
- 「問題編」冒頭の**解答用紙**（マークシート）は、切り取って、もしくはコピーしてご利用ください。なお、本試験と同形式の「マークシート」（本試験同様の**2色刷り**）を、当社「WEBダウンロードサービス」でご提供しております。そちらもあわせてご利用ください。

上記②③の詳細につきましては、後出「P.x」をご参照ください

令和3年度本試験問題

【問 1】 Aが購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であった場合に、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を通行を主張し、通行料を支払うことなく通行することができる。
- Aは公道に至るため甲土地を囲む通行権を行使する権利を有するところ、Aが自動車を持っていたとしても、自動車による通行権が認められることはない。
- Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を公道に出るための通路にする目的で賃借した後、甲土地をBに売却した場合には、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に從たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転する。
- Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合には、AはCが時効取得

【問 48（参考）】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

注：出題内容の「参考」として、出題当時の内容をそのまま記載しました。なお、最新の数値に改題した当問題を、読者様向けに「ダウンロードサービス」としてご提供いたします（2021年8月公開予定）。詳しくは【解説編】P.xをご覧ください。

- 建築着工統計（平成30年1月公表）平成29年の新設住宅着工戸数は前年比0.3%の増加だったが、新設住宅のうち、分譲住宅の着工戸数は前年比19%の減少となった。
- 平成28年度法人企業統計年報（平成29年9月公表）によれば、平成28年度における全産業の売上高は前年度に比し1.7%増加したが、不動産業の売上高は49.1%減少した。

宅地建物取引士資格試験解答用紙

<記入上の注意>

- 氏名の漢字欄に、漢字で氏名を記入すること。
- 番号の欄には、2桁はマークしないこと。
- 目次は印の影でマークすること。
- 訂正する場合は、消しゴムで完全に消してからマークすること。
- 解答用紙を汚したり折り曲げたりしないこと。
- 次の「丸印例」のように、マークすること。

マーク例

問題番号 解答番号

問1	○	○	○	○	○	○	○
問2	○	○	○	○	○	○	○
問3	○	○	○	○	○	○	○

解答編

問題番号	解答番号	問題番号	解答番号
問1	○	問26	○
問2	○	問27	○
問3	○	問28	○

## 解説編

- シリーズの「基本テキスト」とばっちりリンク！

各解説は『どこでも学ぶ宅建士 基本テキスト』の参照ページ付きです。理解を深めるために、疑問が生じた箇所はテキストに戻って確認してください。

- ひとめでわかる！4段階の「重要度」  
各テーマの令和3年度本試験における「重要度」に応じて、**S**（特に重要）、**A**（重要）、**B**（できれば押さえてほしい）、**C**（余裕があったらチャレンジ）の4段階で表示しました。学習達成度の目安としてください。

- 「法改正対応箇所」をわかりやすくアイコン表示

本試験の適用基準日「令和3年4月1日」に施行されている法令等に対応させて改題した問題には、各解説冒頭に「改題」マークを付しています。

- 本書とあわせた視聴で理解度アップ！「ズバリ解説」  
本書に収録している全問題について、1問ごとに動画で解説しています（**有料オプション**）。詳細は、本書「巻末広告」にて、もしくは日建学院各校・当社コールセンターまでお問い合わせください。

民法（不動産物権変動）

問1

民法177条、判例

1 正しい。不法占有者に対する明渡請求には、登記は不要。不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従ってその登記をし、第三者に対抗することができません。しかし、不法占有者に対して占有権を主張して明渡請求をするには、登記を備えている必要はありません。 □ 民法177条、判例

2 正しい。所有権の登記があれば、対抗力を備えた第三者には対抗できない。不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従ってその登記をし、第三者に対抗することができません。そして、借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、第三者に対抗することができます。したがって、Bは、所有権の移転の登記を備えていなければ、借地上に自己名義の登記ある建物を有するDに対して、所有者であることを主張することはできません。 □ 177条、借地借家法10条、判例

3 正しい。前主と後主は、登記がなければ対抗できない第三者ではない。民法177条の「第三者」であるためには、その不動産に對しなんらかの正当な権利を有する必要があるため、なんら正当な権利を有しておらず単にその不動産を譲渡した前所有者にすぎない場合は、登記を備えていないことを主張するについて正当な利益を有する者とはいえません。よって、たとえば、不動産がA→B→Eと順次譲渡された場合、現在の登記名義人であるAがEから直接所有権の移転の登記手続きを求められるときは、Aは、民法177条の第三者として、Eに対して、その物権の取得を否認できる関係にはありません。 □ 民法177条、判例

4 正しい。時効完成前の第三者には、登記がなくても、所有権を主張できる。不動産の時効取得者は、時効完成前の第三者に対しては、登記がなくても、時効による所有権の取得を主張することができます。 □ 162条、177条、判例

民法（意思表示）

問2

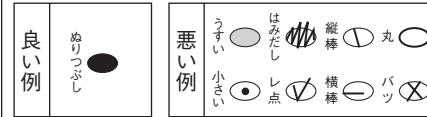
民法184条、判例

1 正しい。詐欺取消後の第三者には、登記がなければ、所有権を対抗不可。

<記入上の注意>

- 1 氏名の漢字欄に、漢字で氏名を記入すること。
- 2 各問の解答番号には、二つ以上マークしないこと。
- 3 B又はHBの鉛筆でマークすること。
- 4 訂正する場合は、消しゴムで完全に消してからマークし直すこと。
- 5 解答用紙を汚したり折り曲げたりしないこと。
- 6 次の「良い例」のように、マークすること。

－マーク例－

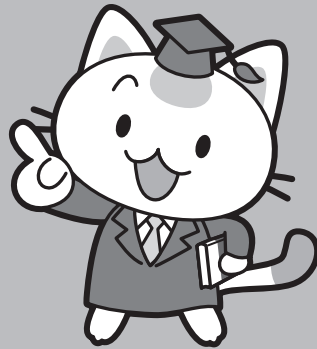


実施日	令和3年 月 日	試験地	
受験番号		電算番号	
氏名	フリガナ		
	漢字		

この欄は記入しないこと

0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9

# 問題編



解答欄

問題番号	解答番号			
問 1	①	②	③	④
問 2	①	②	③	④
問 3	①	②	③	④
問 4	①	②	③	④
問 5	①	②	③	④
問 6	①	②	③	④
問 7	①	②	③	④
問 8	①	②	③	④
問 9	①	②	③	④
問 10	①	②	③	④
問 11	①	②	③	④
問 12	①	②	③	④
問 13	①	②	③	④
問 14	①	②	③	④
問 15	①	②	③	④
問 16	①	②	③	④
問 17	①	②	③	④
問 18	①	②	③	④
問 19	①	②	③	④
問 20	①	②	③	④
問 21	①	②	③	④
問 22	①	②	③	④
問 23	①	②	③	④
問 24	①	②	③	④
問 25	①	②	③	④

問題番号	解答番号			
問 26	①	②	③	④
問 27	①	②	③	④
問 28	①	②	③	④
問 29	①	②	③	④
問 30	①	②	③	④
問 31	①	②	③	④
問 32	①	②	③	④
問 33	①	②	③	④
問 34	①	②	③	④
問 35	①	②	③	④
問 36	①	②	③	④
問 37	①	②	③	④
問 38	①	②	③	④
問 39	①	②	③	④
問 40	①	②	③	④
問 41	①	②	③	④
問 42	①	②	③	④
問 43	①	②	③	④
問 44	①	②	③	④
問 45	①	②	③	④
問 46	①	②	③	④
問 47	①	②	③	④
問 48	①	②	③	④
問 49	①	②	③	④
問 50	①	②	③	④

# 令和2年度 問題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

## (注意事項)

### 1 問題

問題は、7ページから29ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

### 2 解答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

### 3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、令和3年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 Aが購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であった場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 Aは公道に至るため甲土地を囲んでいる土地を通行する権利を有するところ、Aが自動車を所有していても、自動車による通行権が認められることはない。
- 3 Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を公道に出るための通路にする目的で賃借した後、甲土地をBに売却した場合には、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に従たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転する。
- 4 Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合には、AはCが時効取得した土地を公道に至るために通行することができなくなる。

【問 2】 令和3年7月1日に下記ケース①及びケース②の保証契約を締結した場合に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

(ケース①) 個人Aが金融機関Bから事業資金として1,000万円を借り入れ、CがBとの間で当該債務に係る保証契約を締結した場合

(ケース②) 個人Aが建物所有者Dと居住目的の建物賃貸借契約を締結し、EがDとの間で当該賃貸借契約に基づくAの一切の債務に係る保証契約を締結した場合

- 1 ケース①の保証契約は、口頭による合意でも有効であるが、ケース②の保証契約は、書面でしなければ効力を生じない。
- 2 ケース①の保証契約は、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はないが、ケース②の保証契約は、Eが個人でも法人でも極度額を定めなければ効力を生じない。
- 3 ケース①及びケース②の保証契約がいずれも連帯保証契約である場合、BがCに債務の履行を請求したときはCは催告の抗弁を主張することができるが、DがEに債務の履行を請求したときはEは催告の抗弁を主張することができない。
- 4 保証人が保証契約締結の前1箇月以内に公正証書で保証債務を履行する意思表示していない場合、ケース①のCがAの事業に関与しない個人であるときはケース①の保証契約は効力を生じないが、ケース②の保証契約は有効である。

# 令和2年度 正解番号・項目一覧

# 解説編



問題番号	正解	項目	Check	問題番号	正解	項目	Check
問1	1	民法（相隣関係）	□□□	問26	3	免許総合	□□□
問2	4	民法（保証契約）	□□□	問27	2	広告等の規制	□□□
問3	2	民法（契約の解除）	□□□	問28	3	宅地建物取引士総合	□□□
問4	3	民法（賃貸借契約）	□□□	問29	3	媒介契約等の規制	□□□
問5	1	民法（委任契約）	□□□	問30	4	報酬額の制限	□□□
問6	3	民法（意思表示）	□□□	問31	1	重要事項の説明	□□□
問7	2	民法（保証契約）	□□□	問32	1	8種制限総合	□□□
問8	2	民法（相続）	□□□	問33	1	37条書面	□□□
問9	3	民法（売買・贈与）	□□□	問34	4	宅地建物取引士総合	□□□
問10	2	民法（時効）	□□□	問35	3	営業保証金	□□□
問11	4	借地借家法（借地関係）	□□□	問36	4	保証協会	□□□
問12	3	借地借家法（借家関係）	□□□	問37	1	37条書面	□□□
問13	4	区分所有法	□□□	問38	4	媒介契約等の規制	□□□
問14	1	不動産登記法	□□□	問39	2	業務上の規制総合	□□□
問15	4	都市計画法（都市計画法総合）	□□□	問40	2	クーリング・オフ	□□□
問16	2	都市計画法（開発許可総合）	□□□	問41	3	重要事項の説明	□□□
問17	1	建築基準法（総合）	□□□	問42	1・4	8種制限総合	□□□
問18	3	建築基準法（集団規定総合）	□□□	問43	2	免許総合	□□□
問19	3	宅地造成等規制法（総合）	□□□	問44	4	重要事項の説明総合	□□□
問20	2	土地区画整理法（土地区画整理総合）	□□□	問45	2	住宅瑕疵担保履行法	□□□
問21	1	農地法（総合）	□□□	問46	2	住宅金融支援機構	□□□
問22	1	国土利用計画法（事後届出）	□□□	問47	1	5 景品表示法	□□□
問23	3	印紙税	□□□	問48	-	5 問免除 宅地建物の統計等 *	□□□
問24	4	不動産取得税	□□□	問49	4	土地	□□□
問25	4	不動産の鑑定評価	□□□	問50	3	建物	□□□

\*：解説は「ダウンロードサービス」によるご提供のため、省略

**1 正しい。分割で公道に通じない土地→分割地のみ、償金なしで通行可。**

分割によって公道に通じない土地（いわゆる袋地）が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができます。この場合、**償金を支払う必要はありません。** ➡ 民法213条

**2 誤り。状況によっては、自動車による通行権も認められる。**

他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができます。そして、自動車による通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、この通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきであるとされています。したがって、状況等により、自動車による通行権が認められることがあります。

➡ 210条、判例

**3 誤り。土地の賃借権→当然には他の土地の所有権と共に移転しない。**

賃貸借契約の締結により、当事者の一方である賃借人は、賃貸人に対し、目的物の使用又は収益をさせるよう請求する権利（賃借権）を取得します。賃借権は債権ですから、契約の当事者間にしか拘束力がありません。本肢では、乙土地を賃借したのはAであり、Aから甲土地を買受けたBは、この賃貸借契約の当事者ではありません。したがって、乙土地の賃借権は、甲土地の所有権に従たるものではなく、Bは、Aから賃借権の譲渡を受けるなどしない限り、当然に乙土地の賃借権を取得することはできません。

➡ 601条

**4 誤り。通行権の対象となる土地が時効取得されても、通行権の行使は可能。**

公道に至るための他の土地の通行権は、他の土地に囲まれて公道に通じないという状況からその土地に当然に認められるものですから、対象となる土地が時効取得された場合であっても、権利を行使することができます。

➡ 210条

**1 誤り。保証契約は、書面でなければ、効力を生じない。**

保証契約は、書面（又は電磁的記録）でなければ、その効力を生じません。この点は、通常の保証契約だけでなく、根保証契約でも同様です。したがって、ケース①

とケース②の保証契約は、どちらも書面でしなければ、効力を生じません。

➡ 民法446条

**2 誤り。法人が保証人である根保証契約は、極度額を定めなくても効力を生じる。**

一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（根保証契約）であって保証人が法人でないものを「個人根保証契約」といいますが、この個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じません。したがって、①の保証契約は根保証契約ではありませんので、Cが個人である場合でも、極度額を定める必要はありませんが、②の保証契約は根保証契約ですから、Eが個人である場合は、極度額を定めなければ効力を生じません。これに対して、①の保証契約でCが法人である場合、②の保証契約でEが法人である場合は、ともに極度額を定める必要はありません。よって、ケース②の保証契約でEが法人である場合は、極度額を定めなくても、効力を生じます。

➡ 465条の2

**3 誤り。連帯保証人には、催告の抗弁権と検索の抗弁権がない。**

連帯保証人には、催告の抗弁権と検索の抗弁権がありません。この点は、①の保証契約でも、②の根保証契約であっても、同様です。

➡ 454条、452条、453条

**4 正しい。事業債務の保証契約→契約前1ヵ月以内に公正証書で意思表示。**

事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、その締結の日前**1箇月以内**に作成された**公正証書**で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思表示をしていなければ、その効力を生じません。したがって、①の保証契約は、この場合に該当しますので、保証人Cが保証契約締結の日前1箇月以内に作成された公正証書で保証債務を履行する意思表示をしていない場合、効力を生じません。しかし、②の保証契約は、事業のために負担した貸金等債務を含まず、この場合に該当しませんので、有効です。

➡ 465条の6



本判決文は、最高裁判所判決昭和36年11月21日によるものです。

この判決文の要旨は、当事者の一方が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったにすぎないような場合には、特段の事情がない限り、相手方は、その義務の不履行を理由として当該契約を解除することができないというものです。