

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 16 回

総まとめ・総合演習

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 第 1 章 全 16 回の振り返り
3. 頻出テーマ 最終チェック
4. 総合演習問題（15 問）
5. 解答・解説
6. 学習達成度チェックリスト
7. 第 1 章の総括
8. 次章への橋渡し

1. 学習目標

- 第 1 章全 16 回の内容を横断的に振り返り、知識の抜け漏れを確認する
- 総合演習問題（15 問）を通じて、本試験形式に近い出題に取り組む
- 自己採点により、重点的に復習すべきテーマを特定する

2. 第 1 章 全 16 回の振り返り

回	テーマ	最重要ポイント
1	権利関係の全体像	14 問中、民法約 10 問・特別法約 4 問。満点でなく 7 割正答が目標
2	制限行為能力者	成年被後見人は同意権なし。 被保佐人・被補助人は原則単独で有効
3	意思表示	心裡留保・虚偽表示＝無効、 錯誤・詐欺・強迫＝取消し。 強迫のみ善意無過失の第三者にも対抗可
4	代理	自己契約・双方代理は原則禁止。 表見代理は相手方の善意無過失が要件
5	時効	取得時効は善意無過失 10 年・それ以外 20 年。消滅時効は主観 5 年・客観 10 年
6	物権変動と対抗要件	二重譲渡は先に登記した者が優先。 背信的悪意者は保護されない
7	抵当権・根抵当権	法定地上権は抵当権設定時の建物の存在が要件。 根抵当権は元本確定前は付従性なし
8	保証・連帯保証	連帯保証には催告・検索の抗弁権も分別の利益もない。個

		人根保証は極度額必須
9	債務不履行・契約解除	損害賠償には帰責事由必要、 解除には不要（2020 年改正）
10	弁済・相殺	相殺適状の要件、人の生命身体侵害の損害賠償債権は加害者側から相殺不可
11	売買契約・手付	解約手付は相手方の履行着手前まで。契約不適合責任は1年以内の通知（品質・種類のみ）
12	賃貸借契約（民法）	敷金は明渡し後に返還。必要費は直ちに、有益費は終了時に償還請求
13	借地借家法（借地）	普通借地権は30年→20年→10年。事業用定期借地権等のみ公正証書必須
14	借地借家法（借家）	対抗要件は引渡し。定期建物賃貸借は別個書面での事前説明が必須
15	相続・区分所有法・不動産登記法	兄弟姉妹に遺留分なし。相続登記3年・住所変更登記2年の申請義務

3. 頻出テーマ 最終チェック

次の項目に自信を持って「はい」と答えられるか、チェックしてみましょう。

- ☐ 意思表示5類型の「無効・取消し」「第三者保護の要件」を即答できる
- ☐ 無権代理・表見代理の効果と要件の違いを説明できる
- ☐ 二重譲渡において、誰が優先するかを事例からすぐに判断できる
- ☐ 法定地上権の成立要件（特に抵当権設定時の建物の存在）を説明できる
- ☐ 連帯保証人に生じた事由が主債務者に及ぶかどうかを判断できる
- ☐ 解除の要件（帰責事由不要）と損害賠償の要件（帰責事由必要）を区別できる

- 借地権・借家権それぞれの対抗要件の違い（登記された建物 vs 引渡し）を説明できる
- 法定相続分の計算を素早く行える

4. 総合演習問題（15 問）

次の各記述について、正誤を判定しなさい。（第 1 章全体からの横断出題）

- 問 1 制限行為能力者のうち、成年被後見人は、日用品の購入その他日常生活に関する行為であっても取り消すことができる。
- 問 2 A が第三者 C にだまされて土地を B に売却した場合、B がその事実を知らず、知ることもできなかったときは、A は B との契約を取り消すことができない。
- 問 3 代理人が自己の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をし、相手方がその目的を知ることができたときは、無権代理とみなされる。
- 問 4 占有開始時に善意無過失であった者は、10 年間の占有継続により所有権を時効取得することができる。
- 問 5 不動産の二重譲渡において、後から契約した者であっても、先に登記を備えれば所有権を確定的に取得する。
- 問 6 抵当権設定当時、土地の上に建物が存在しなかった場合でも、抵当権実行後に法定地上権が成立することがある。
- 問 7 連帯保証人に対する履行の請求は、別段の合意がない限り、主たる債務者に対して効力を生じない。
- 問 8 契約を解除するには、相手方に債務不履行についての帰責事由があることが必要である。
- 問 9 人の生命または身体の侵害による損害賠償債権を受働債権として、加害者から相殺することができる。
- 問 10 解約手付が交付された場合、相手方が履行に着手した後であっても、手付の放棄・倍返しにより契約を解除することができる。
- 問 11 敷金は、賃貸借契約が終了すれば、目的物の明渡し前であっても賃借人はその返還を請求できる。
- 問 12 事業用定期借地権等を設定する契約は、公正証書によらなければならない。
- 問 13 建物の賃貸借は、引渡しがあれば、登記がなくても第三者に対抗することができる。
- 問 14 兄弟姉妹が相続人となる場合、その法定相続分に応じた遺留分が認められる。

問 15 登記名義人の住所に変更があった場合、変更の日から 2 年以内にその変更登記を申請しなければならない。

5. 解答・解説

問	解答	解説
1	×	日用品の購入その他日常生活に関する行為は、成年被後見人であっても取り消すことができない（第 2 回）
2	○	第三者による詐欺の場合、相手方が悪意または有過失であるときに限り取消しができる（第 3 回）
3	○	代理権の濫用は、相手方がその目的を知り、または知ることができたときは無権代理とみなされる（第 4 回）
4	○	占有開始時に善意無過失であれば取得時効の期間は 10 年である（第 5 回）
5	○	二重譲渡は先に登記を備えた者が優先し、契約の先後は関係ない（第 6 回）
6	×	法定地上権の成立には抵当権設定時に建物が存在していたことが必要である（第 7 回）
7	○	2020 年改正により、連帯保証人への履行の請求は原則として主たる債務者に効力を及ぼさない（第 8 回）
8	×	2020 年改正により、解除に

		は債務者の帰責事由は不要とされた（第 9 回）
9	×	人の生命身体侵害による損害賠償債権を受働債権とする相殺は、加害者側から行うことができない（第 10 回）
10	×	相手方が履行に着手した後は、解約手付による解除はできない（第 11 回）
11	×	敷金の返還は目的物の明渡しが先履行であり、明渡し前には返還請求できない（第 12 回）
12	○	事業用定期借地権等の設定契約は公正証書によらなければ効力を生じない（第 13 回）
13	○	建物賃貸借の対抗要件は引渡しであり、登記は不要である（第 14 回）
14	×	兄弟姉妹には遺留分が認められない（第 15 回）
15	○	住所等変更登記の申請義務は、変更の日から 2 年以内である（第 15 回）

12 問以上（8 割）正解できれば、権利関係の基礎は十分に定着していると考えてよいでしょう。誤答した問題は、対応する回に戻って重点的に復習してください。

6. 学習達成度チェックリスト

- 正答数： / 15 問
- 特に復習が必要だと感じたテーマ：

□ 次回学習までに解き直したい過去問（年度・問番号）：

7. 第 1 章の総括

第 1 章「権利関係」では、意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・契約解除・弁済相殺・売買・賃貸借・借地借家法・相続・区分所有法・不動産登記法という、宅建士試験の中でも最も範囲が広く、事例へのあてはめ力が問われる分野を一通り学習しました。

権利関係は満点を狙う科目ではなく、頻出テーマ（意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・借地借家法）を確実に得点し、7 割程度の正答率を安定して確保することが合格への近道です。本章で学んだ内容は、第 2 章「宅建業法」の重要事項説明・37 条書面の内容とも密接に関連しますので、折に触れて振り返りながら学習を進めてください。

8. 次章への橋渡し

次回からは第 2 章「宅建業法」に入ります。宅建業法は本試験で最も出題数が多い（20 問）分野であり、実務に直結する内容でもあります。免許制度・宅地建物取引士制度・重要事項説明・37 条書面・自ら売主制限など、EX 不動産の日々の業務にも通じる内容を、全 20 回にわたって学習していきます。

お疲れ様でした。第 1 章はここで完結です。第 2 章から新たな講座ファイルとして配信します。