

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 1 回

権利関係の全体像と学習の進め方

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. 権利関係とは何か～出題範囲の全体像
3. 権利関係が「得点しにくい」と言われる理由
4. 出題分野マップ（民法／借地借家法／区分所有法／不動産登記法）
5. 重要ポイント整理
6. 出題パターンと注意点
7. 一問一答
8. 学習の進め方（ケーススタディ）
9. 学習メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 権利関係が宅建士試験の中でどう位置づけられているかを理解する
- 権利関係 14 問の内訳（民法 10 問・特別法 4 問）を把握する
- 権利関係を「捨て科目」にしない学習戦略を立てられるようになる
- 第 1 章全 16 回の学習ロードマップを把握する

2. 権利関係とは何か～出題範囲の全体像

宅建士試験は 50 問構成で、そのうち「権利関係」は例年 14 問前後出題されます。内訳は大きく分けて次の 2 つです。

分野	主な内容	出題数の目安
民法（総則・物権・債権・相続）	意思表示、代理、時効、物権変動、抵当権、保証、契約、賃貸借等	約 10 問
借地借家法	借地権・借家権の存続期間、更新、対抗要件等	約 2 問
区分所有法	集会の決議、管理組合、規約等	約 1 問
不動産登記法	登記の種類、対抗要件、登記申請義務等	約 1 問

民法は範囲が広大なため「捨てたくなる」科目の代表格ですが、実は頻出テーマはかなり絞られています。過去 10 年分の出題を分析すると、意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・賃貸借（借地借家法含む）だけで権利関係全体の 7 割前後を占めます。

3. 権利関係が「得点しにくい」と言われる理由

権利関係は宅建業法と違い、次のような特徴があるため苦手意識を持つ受験者が多い分野です。

- 条文の暗記だけでは対応できず、事例（ケース）に条文をあてはめる思考力が必要
- 民法改正（債権法・相続法）以降、判例知識よりも条文知識・要件効果の理解が問われる傾向が強い
- 「原則と例外」「例外の例外」が多く、単純暗記では引っ掛け問題に対応できない

だからこそ、権利関係は「満点を狙う科目」ではなく「7 割（10 問前後）を安定して取る科目」と割り切ることが合格への近道です。宅建業法・法令上の制限で満点近くを狙い、権利関係は取れる問題を確実に拾う、という得点戦略が王道とされています。

4. 出題分野マップ（本講座の全 16 回構成）

第1章では、以下の順序で権利関係を体系的に学習していきます。学習の全体地図として活用してください。

回	テーマ	位置づけ
第2回	制限行為能力者	民法総則の基礎
第3回	意思表示	最頻出テーマの一つ
第4回	代理	実務・試験双方で重要
第5回	時効	計算問題にもつながる
第6回	物権変動と対抗要件	宅建業務と直結
第7回	抵当権・根抵当権	実務でも頻出テーマ
第8回	保証・連帯保証	民法改正の重要論点
第9回	債務不履行・契約解除	契約実務の基礎
第10回	弁済・相殺	債権各論の基礎
第11回	売買契約・手付	宅建業法とも関連
第12回	賃貸借契約（民法）	借地借家法の前提知識
第13回	借地借家法（借地）	特別法・頻出
第14回	借地借家法（借家）	特別法・頻出
第15回	相続・区分所有法・不動産登記法	横断的な仕上げ
第16回	総まとめ・総合演習	章全体の総復習

5. 重要ポイント整理

- 権利関係は本試験 14 問中、民法が約 10 問・特別法（借地借家法等）が約 4 問
- 満点ではなく「7 割正答」を目標にする科目である
- 頻出テーマ（意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・賃貸借）に学習時間を集中させる
- 条文の暗記より「要件・効果」の理解と事例へのあてはめ力を養う

6. 出題パターンと注意点

権利関係は「〇〇の場合、当然に無効となる」「善意の第三者にも対抗できる」など、文末表現の一字一句で正誤が逆転する問題が頻出します。設問文を読む際は「原則」なのか「例外」なのかを常に意識し、キーワード（善意・悪意・過失・対抗・無効・取消し等）に印をつけながら読む習慣をつけましょう。

7. 一問一答

Q. 権利関係は捨て科目にしてよいか。

A. いいえ。14 問中 0 問という選択は現実的ではありません。頻出テーマに絞れば 7 割程度の得点は狙えるため、戦略的に学習すべき分野です。

Q. 権利関係の中で最も出題数が多いのはどの法律か。

A. 民法です。約 10 問が民法から出題され、借地借家法・区分所有法・不動産登記法は合わせて約 4 問です。

Q. 権利関係の学習で最も重視すべきことは何か。

A. 条文の丸暗記ではなく、事例に条文をあてはめて結論を導く力（要件・効果の理解）です。

8. 学習の進め方（ケーススタディ）

状況

受験 1 年目の Aさんは、権利関係の民法の条文数の多さに圧倒され、テキストの最初から順番に丸暗記しようとして途中で挫折しかけていた。

原因

民法全体を満遍なく暗記しようとしたため、頻出テーマと非頻出テーマの区別がつかず、学習時間が分散してしまった。

教訓

権利関係は「頻出テーマから着手し、繰り返し問題演習で定着させる」のが効率的な学習法です。本講座も、頻出テーマ（意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・賃貸借）を優先的な回に配置しています。まず全体像をつかみ、次に頻出テーマを繰り返し演習する、という順序を意識しましょう。

9. 学習メモ

以下の欄に、現時点での権利関係に対する苦手意識や、これまでの学習経験を書き出してみましょう。

☐ これまでに学習したことがある分野：

☐ 苦手意識がある分野：

□ 今週の学習時間の目標：

10. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 権利関係は宅建士試験 50 問中、例年 20 問前後出題される。
- 問 2 権利関係のうち、民法からの出題は約 10 問である。
- 問 3 借地借家法・区分所有法・不動産登記法は、権利関係の出題範囲に含まれない。
- 問 4 権利関係は条文の暗記よりも、事例への要件・効果のあてはめ力が問われる。
- 問 5 権利関係は満点を狙うよりも、頻出テーマに絞って 7 割程度の得点を目指す方が合理的である。

【解答】問 1：×（14 問前後が正しい） 問 2：○ 問 3：×（いずれも権利関係の出題範囲に含まれる）
問 4：○ 問 5：○

11. 今日のまとめ

- 権利関係は 14 問構成で、民法約 10 問・特別法約 4 問
- 満点ではなく 7 割正答を目標にする戦略が合理的
- 頻出テーマ（意思表示・代理・時効・物権変動・抵当権・保証・賃貸借）を優先的に学習する
- 条文暗記ではなく、事例への要件・効果のあてはめ力を養うことが重要

次回第 2 回は「制限行為能力者」を学習します。未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人がそれぞれどのような場合に契約を取り消せるのか、実務上も重要な論点です。