

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

はい1点

2026年 宅建  
【一問一答】  
借地《基礎10問》



渋谷会

ぜひ令和8年度**宅建**試験に向けて、『【**はい1点**一問一答】**借地《基礎10問》**』をお役立てください。

動画内で繰り返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

借地借家法については例年借地1問、借家1問が出題されます。《基礎編》の問題はぜひ全問しっかり理解していただきます。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、宅建対策として「頻出で、基本的な知識」を取り上げた。出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。

では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】★

建物の所有を目的とする借地権の存続期間は、契約で30年より短い期間を定めた場合であっても、一律に30年となる。

【答え】正しい

借地権の存続期間

はい1点

借地権の存続期間は、30年とする。

ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

はい1点

※ 30年より短い期間を定めたときは、30年

はい1点

【問2】★

当事者が借地契約を更新する場合には、その期間を定めなければ、常に更新の日から10年となる。

【答え】誤り

借地権の更新後の期間

当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、20年）とする。

はい1点

はい1点

ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

はい1点

## 【問3】★

借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が更新を請求したときは、土地の上に建物があるかないかに関わらず、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる。

【答え】 誤り

## 借地契約の更新請求

借地権の存続期間が満了する場合において、**借地権者が契約の更新を請求**したときは、**建物がある場合に限り**、前条の規定（借地権の更新後の期間）に

はい1点

はい1点

よるもののほか、従前の契約と**同一の条件で契約を更新したものとみなす**。

はい1点

はい1点

ただし、**借地権設定者が遅滞なく異議を述べた**ときは、この限りでない。

はい1点

⇒ **正当の事由があると認められる**場合でなければ、述べることができない

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、  
建物がある場合に限り、前項と同様とする。

はい1点

はい1点

**【問4】★**

普通借地権の当初の存続期間満了前に建物が滅失した場合、借地権は当然に消滅する。

**【答え】 誤り**

**借地権の存続期間**

借地権の存続期間は、30年とする。←最初の30年:「当初の存続期間」

はい1点

※ 当初の存続期間満了前に建物が滅失しても、借地権は消滅しない

⇒ 「最初の30年の借地契約」は存続ということ

はい1点

## 【問5】★

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、これをもって第三者に対抗することができる。

【答え】正しい

## 借地権の対抗力

はい1点

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、これをもって第三者に対抗することができる。

※ 配偶者名義、長男名義など別人名義ではダメ

はい1点

※ 「土地の引渡し」に対抗力はないので注意(借家とのひっかけ)

はい1点

## 【問6】★

借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

【答え】正しい

## 建物買取請求権

借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、**借地権者**は、借地権設定者に対し、**建物**その他借地権者が権原により土地に附属させた物を**時価**で買い取るべきことを請求することができる。

はい1点

## 【問7】★

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

【答え】 誤り

## 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可

はい1点

借地権者が賃借権の目的である土地の上の**建物を第三者に譲渡**しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、**借地権設定者**がその賃借権の譲渡を**承諾しない**ときは、**裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可**を与えることができる。

はい1点

【問8】★

存続期間を50年以上とする定期借地権を設定する場合、その特約については書面によって定める必要はない

【答え】誤り

一般定期借地権

ちよい足し

存続期間を50年以上として借地権を設定する場合には、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

はい1点

この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

はい1点

※ 一般定期借地権 ⇒ 書面が必要

はい1点

**【問9】★**

借地権設定から30年以上を経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約（建物譲渡特約付借地権）を定める契約は、公正証書による等書面よってしなければならない。

**【答え】 誤り**

**建物譲渡特約付借地権**

契約（特約）に書面は不要。

はい1点

※ 普通借地権においては、借地権者には建物買取請求がある

ちよい足し

【問10】★

事業用定期借地権を設定するための特約を定める契約は、書面によってすれば足りる

【答え】 誤り

事業用定期借地権

事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

はい1点

ちょい足し

※ 事業用定期借地権の場合、10年以上30年未満の短期の契約も可能  
また、30年以上50年未満の長期の契約も可能

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

**はい1点** の太字部分を覚えておいてください。

借地借家法は点差が開きやすく、要注意です。

この一問一答で取り上げているものはしっかりと覚えておきましょう。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってきてください。

## 【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 宅建「これだけで合格セット」 《わかって解ける》

★令和8年版 宅建基幹講座 《理解を深める》

★令和8年版 宅建過去問演習講座 《解き方を学ぶ》

<https://shibuyakai.com/>