

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

はい1点

2026年 宅建  
【一問一答】  
借家《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】**借家《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】★**

（普通借家において）建物賃貸借の期間を10か月と定めた場合、その期間は10か月として有効であり、期間の定めのない賃貸借とみなされることはない。

**【答え】 誤り**

**建物賃貸借の期間**

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

はい1点

はい1点

※ 定期借家であれば、1年未満の期間とすることも可能

はい1点

## 【問2】★

期間の定めがある建物賃貸借において、当事者が期間の満了の3か月前に相手方に対して更新をしない旨の通知をした場合、その通知は有効であり、契約は期間満了により終了する。

【答え】 誤り

## 建物賃貸借契約の更新等

はい1点

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、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

⇒ ただし、その期間は、定めがないものとする

はい1点

## 【問3】★

賃貸人が更新を拒絶する際、賃貸人側に建物の使用を必要とする切実な事情があれば、立退料の提供の有無にかかわらず、常に正当の事由があると認められる。

【答え】 誤り

## 建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件

はい1点

建物の賃貸人による更新拒絶の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人・転借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

はい1点

はい1点

※ 「正当事由」の有無は総合的に考慮すること

## 【問4】★

建物の賃貸借は、その登記がなければ、その後その建物について物権を取得した第三者に対して賃借権を対抗することができない。

【答え】 誤り

## 建物賃貸借の対抗力

はい1点

はい1点

建物の賃貸借は、その登記がなくても、**建物の引渡し**があったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

⇒ 登記がなくても、建物の賃借権を対抗できるということ

※ 借地の場合は、「土地の引渡し」に対抗力はないので、注意

はい1点

**【問5】★**

（普通借家において）借賃を減額しない旨の特約がある場合であっても、経済事情の変動により借賃が不相当となったときは、賃借人は借賃の減額を請求することができる。

**【答え】 正しい**

**借賃増減請求権**

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、**当事者**は、将来に向かって建物の**借賃の額の増減**を請求することができる。

はい1点

⇒ 一定期間、増額しない旨の特約は有効 **はい1点**

⇒ 減額しない旨の特約は無効(借主保護の観点) **はい1点**

## 【問6】★

定期建物賃貸借契約を締結する場合、契約書を作成すれば足り、必ずしも公正証書によって作成する必要はない。

【答え】正しい

## 定期建物賃貸借

はい1点

期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。（電磁的記録でも可）

はい1点

定期 ⇒ 契約の更新がない

はい1点

※ 事業用定期借地権の設定は、公正証書によらなければならない

はい1点

## 【問7】★

定期建物賃貸借契約を締結する際、賃貸借契約書の中に「更新がない」旨の記載があれば、別途の書面を交付して説明する必要はない。

【答え】 誤り

## 定期建物賃貸借の事前説明

はい1点

はい1点

定期建物賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、38条1項の規定による建物の賃貸借は**契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて**、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

はい1点

はい1点

※ この事前説明の書面は、契約書、35条書面、37条書面とは別物

はい1点

※ 定期借地権の契約には、このような事前説明の規定はない

## 【問8】★

期間が1年以上の定期建物賃貸借において、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を対抗できない。

【答え】正しい

## 定期建物賃貸借

定期建物賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(「通知期間」)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。

はい1点

ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

ちょい足し

**【問9】★**

賃貸人の同意を得て建物に付加した造作について、賃借人がその買取りを請求できない旨の特約を定めたとしても、賃借人に不利な特約であるため無効となる。

【答え】 誤り

**造作買取請求権**

建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作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

※ 造作買取請求権を認めない旨の特約は有効

## 【問10】★

建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなくても、その終了を建物の転借人に対抗することができる。

【答え】 誤り

## 建物賃貸借終了の場合における転借人の保護

はい1点

建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその

はい1点

旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

はい1点

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/>