

本試験 実戦模擬試験 第2回

令和3年度(10月実施)

宅建試験

解答・解説

問	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答	1	2	4	1	4	2	3	1	1	2
問	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答	3	2	4	3	3	2	4	2	4	3
問	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
答	3	4	1	1	3	2	4	4	4	2
問	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
答	3	1	1	2	3	1	3	4	1	3
問	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
答	1	2	4	2	3	1	2	3	4	3

(参考データ)

令和3年度試験(10月実施分) 実施結果	
受験者数	209,749 人
合格者数	37,579 人
合格率	17.9%
合格基準点	34 点

〔自己採点記録表〕

回数	1回目	2回目	3回目
得点			

令和3年度(10月実施) 本試験問題 解説

問1 正解－1

本問の判決文は、昭和49年9月2日の最高裁判所判決によるものです。

- 1 正しい。家屋明渡債務が敷金返還債務に対し先履行→留置権は生じない。

他人の物の占有者は、その物に関して生じた債権を有するときは、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができます。ただし、その債権が弁済期にないときは、この限りではありません。したがって、賃借人の家屋明渡債務が、賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合、賃借人は、家屋を明け渡さなければ、賃貸人に対して敷金を返還するように請求をすることができないのですから、「その物に関して生じた債権を有するとき」とは言えず、留置権を取得することはできません。⇒民法295条、判例

- 2 誤り。家屋明渡債務と敷金返還債務は、対価的債務の関係にない。

敷金契約は、賃貸人が賃借人に対して取得することのある債権を担保するために締結されるものであって、賃貸借契約に附随するものではありませんが、賃貸借契約そのものではありませんから、賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、一個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるものとすることはできません。両債務の間には著しい価値の差が存しうることからしても、両債務を相対立させてその間に同時履行の関係を認めることは、必ずしも公平の原則に合致するものとはいえません。⇒533条、判例

- 3 誤り。敷金は、賃貸借終了後家屋明渡までに生じた一切の債権を担保する。

家屋賃貸借における敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保するものです。したがって、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた一切の被担保債権を控除してなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生します。⇒622条の2、判例

- 4 誤り。「敷金が家屋明渡までの一切の債権を担保」→同時履行とは不適合。

本判決は、賃貸借における敷金は、賃貸借の終了後家屋明渡義務の履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのある一切の債権を担保するものであることを前提に、家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係に立つものではないと述べています。したがって、本肢の内容は、本判決文の内容に適合しません。

⇒533条、622条の2、判決文

問2 正解－2

- 1 正しい。裁判上の請求は、原則どおり、他の連帯債務者に影響しない。

民法に規定する場合（弁済等・相殺・更改・混同）を除き、連帯債務者の1人について生じた事由は、他の連帯債務者に対して効力を生じません（相対的効力の原則）。ただし、債権者と他の連帯債務者の1人が別段の意思を表示したときは、他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従います。よって、裁判上の請求に関しては、民法に特別な規定（絶対的効力がある旨の規定）はありませんので、特段の合意がなければ、原則どおり、相対的効力となります。したがって、債権者Dが行った連帯債務者Aに対する裁判上の請求は、他の連帯債務者B、Cの債務の消滅時効の完成に対して影響しません。⇒民法441条

- 2 誤り。反対債権がない連帯債務者→負担部分の限度で履行拒否できるのみ。

債権を有する連帯債務者が相殺を援用しない間は、その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒むことができます。したがって、支払の請求を受けた連帯債務者Cは、反対債権を持っている連帯債務者Bの負担部分（100万円）の限度で、債権者Dに対して債務の履行を拒むことができるだけであり、BのDに対する債権で相殺の意思表示を

することはできません。⇒439条

- 3 正しい。債務の免除は、原則どおり、他の連帯債務者に影響しない。

民法に規定する場合（弁済等・相殺・更改・混同）を除き、連帯債務者の1人について生じた事由は、他の連帯債務者に対して効力を生じません（相対的効力の原則）。ただし、債権者和其他の連帯債務者の1人が別段の意思表示をしたときは、他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従います。よって、債務の免除に関しては、民法に特別な規定（絶対的効力がある旨の規定）はありませんので、特段の合意がなければ、原則どおり、相対的効力となります。したがって、債権者Dが連帯債務者Cに対して債務の免除をした場合でも、他の連帯債務者A、Bには影響しませんので、300万円全額の支払を請求することができます。⇒441条

- 4 正しい。更改は、例外的に、他の連帯債務者に影響する。

連帯債務者の一人と債権者との間に「更改」があったときは、債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅します（絶対的効力）。したがって、連帯債務者の1人であるAと債権者Dの間に更改があったときは、それが他の連帯債務者BとCにも影響して、300万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅します。⇒438条

問3 正解－4

- ア 誤り。委任（準委任）に基づく義務は、原則として相続しない。

「委任」というのは、法律行為をすることを相手方に委託するものですが、法律行為でない事務を委託することを「準委任」といいます。ただ、準委任については、委任の規定が準用されますので、ほぼ同様の扱いとなると考えればよいでしょう。委任は、委任者または受任者の死亡によって終了します。したがって、準委任契約に基づく義務についても、原則として相続人は承継しません。
⇒民法656条、653条

- イ 誤り。賃貸人の相続人は、賃貸人の権利義務を承継する。

賃貸人が死亡しても、賃貸借契約は終了せず、賃貸人の相続人は、賃貸人の権利義務を承継します。本記述のように、相続人が、賃借人に対して賃貸借契約を継続するか否かを相当の期間を定めて催告し、期間内に返答がなければ賃貸借契約をAの死亡を理由に解除することができる旨の規定は存在しません。⇒896条

- ウ 誤り。売買契約後、引渡しと残代金決済前に売主が死亡→契約は有効。

売主が死亡しても、売買契約は終了せず、売主の相続人は、売主の権利義務を承継します。よって、売買契約締結後に、引渡しと残代金決済前に売主が死亡しても、売買契約は原始的に履行が不能となって無効とはなりません。⇒896条、412条の2 参照

- エ 誤り。使用貸借は、借主の死亡によって終了。

使用貸借は、借主の死亡によって終了します。したがって、使用貸借の借主の相続人は、借主の地位を相続して当該建物を使用することはできません。⇒597条

以上より、誤っているものはア、イ、ウ、エの「四つ」であり、正解は4となります。

問4 正解－1

- 1 正しい。遺産分割協議で存続期間が定められた配偶者居住権→期間満了で消滅。

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間となります。ただし、①遺産の分割の協議、②遺言に別段の定めがあるとき、③家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによります。したがって、遺産分割協議で配偶者居住権の存続期間を定めたときは、配偶者居住権は、その期間が満了することによって終了します。⇒民法1030条、1036条、597条

- 2 誤り。配偶者居住権→所有者の承諾なしでは居住建物を賃貸できない。

配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築・増築、または第三者に居住建物の使用・収益をさせることができません。⇒1032条

- 3 誤り。配偶者居住権は、配偶者の死亡によって終了。

配偶者居住権は、配偶者の死亡によって終了します。したがって、配偶者居住権は、その存続期間中に配偶者が死亡することによって終了し、相続の対象となりません。⇒1030条、1036条、597条

4 誤り。配偶者居住権は、登記をすれば第三者に対抗できる。

配偶者居住権は、登記したときは、その居住用建物について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができます。⇒1031条、605条

問5 正解－4

1 誤り。18歳が成年となるのは、令和4年4月1日から。

令和3年4月1日において、成年は20歳です（18歳で成年となるのは、令和4年4月1日以降です）。したがって、令和3年4月1日において18歳の者は、いまだ未成年者ですから、原則として、法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければなりません。⇒民法4条、5条

2 誤り。成年になっても、当然には養育費の支払義務は終了しない。

直系血族および兄弟姉妹は、互いに扶養をする義務があります。子供が未成熟であって経済的に自立することを期待することができない期間は、個別具体的な状況等によってさまざまであり、一律に成年に達したときとは限りません（たとえば、成年となった子が学生の場合など）。したがって、子供が成年に達したからといって、当然に養育費の支払義務が終了するわけではありません。

⇒877条、766条参照

3 誤り。取り消すことができないのは、許可された営業に関する行為のみ。

一種または数種の営業を許された未成年者は、「その営業」に関しては、成年者と同一の行為能力を有します。したがって、許された営業に関する行為であれば、取り消すことはできませんが、許された営業に関しない行為であれば、法定代理人の同意を得ないでしたものは、取り消すことができます。⇒6条、5条

4 正しい。意思能力を有しない行為は、無効。

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効となります。これは、後見開始の審判を受けているか否かにかかわらず。⇒3条の2

問6 正解－2

1 正しい。譲渡制限の意思表示がある債権譲渡は有効で、債務者は供託可。

当事者が債権の譲渡を禁止し、または制限する旨の意思表示（譲渡制限の意思表示）をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられません。そして、債務者は、譲渡制限の意思表示がされた金銭の給付を目的とする債権が譲渡されたときは、その債権の全額に相当する金銭を債務の履行地（債務の履行地が債権者の現在の住所により定まる場合にあっては、譲渡人の現在の住所を含む）の供託所に供託することができます。⇒民法466条、466条の2

2 誤り。将来発生する債権も譲渡可能、譲受人は発生した債権を取得。

債権の譲渡は、その意思表示の時に債権が現に発生していることを要しません。そして、債権が譲渡された場合において、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、譲受人は、発生した債権を当然に取得します。⇒466条の6

3 正しい。悪意・重過失の譲受人に対し、債務者は履行拒否・弁済等の対抗可。

譲渡制限の意思表示をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられません。しかし、この場合には、譲渡制限の意思表示がされたことを知り、または重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができます。⇒466条

4 正しい。確定日付ある証書による通知・債務者の承諾→第三者対抗要件。

債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、または債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができません。そして、この通知または承諾は、確定日付のある証書によてしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができません。⇒467条

問7 正解－3

- 1 正しい。目的物の品質等に契約不適合→履行の追完請求可。

引き渡された目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補・代替物の引渡し・不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。⇒民法562条

- 2 正しい。目的物の品質等に契約不適合→代金の減額請求可。

引き渡された目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。しかし、履行の追完が不能であるとき等は、買主は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。⇒563条

- 3 誤り。修理の可否にかかわらず、常に契約解除できるわけではない。

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができます。そして、債権者が、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができるのは、債務の全部の履行が不能であるときなど、一定のときに限られます。⇒564条、541条、542条

- 4 正しい。権利を主張する者がいる→買主は代金支払を拒絶可。

売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部もしくは一部を取得することができず、または失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部または一部の支払を拒むことができます。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この代金の支払の拒絶はできません。⇒576条

問8 正解－1

- 1 誤り。占有者が損害発生防止に必要な注意→損害賠償責任を負わない。

土地の工作物の設置・保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負います。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければなりません。⇒民法717条

- 2 正しい。所有者は、損害の発生防止に必要な注意をしても責任を負う。

土地の工作物の設置・保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合で、その工作物の占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければなりません。この所有者の責任は、たとえ損害の発生防止に必要な注意をしたとしても、不法行為責任を負わなければならない無過失責任です。⇒717条

- 3 正しい。不法行為による損害賠償請求権→行為の時から20年で時効消滅。

不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時から20年間行使しないときには、時効によって消滅します。この場合は、被害者（またはその法定代理人）が損害または加害者を知らないときでも、時効消滅します。⇒724条

- 4 正しい。生命・身体を害する不法行為→知った時から5年で時効消滅。

人の生命・身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、被害者（またはその法定代理人）が損害および加害者を知った時から5年間行使しないときには、時効によって消滅します。

⇒724条の2、724条

問9 正解－1

被相続人の配偶者は、常に相続人となります。したがって、本問の場合、被相続人Dの配偶者であるAは、法定相続人となります。一方、離婚した前妻Eは、相続が発生した時点では法律上の配偶者ではないため、法定相続人とはなりません。

また、被相続人の子は、第1順位の法定相続人となります。したがって、本問の場合、被相続人D

の子であるFとGは、法定相続人となります。この場合、被相続人がその子の親権を有しているかどうかは、その子が法定相続人となることには影響しません。これに対して、婚姻した相手方の子（配偶者のいわゆる連れ子）であるCは、被相続人の養子となっている等でない限り、法定相続人にはなりません。

よって、本問の場合、配偶者A、子F、子Gが、法定相続人となります。

そして、子と配偶者が相続人となるときは、子の相続分と配偶者の相続分は、各2分の1となります。そして、子が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとなります。⇒民法887条、890条、900条

以上より、本問の場合、法定相続分は「Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1」となりますので、正解は1となります。

問10 正解－2

1 誤り。第三者が選択できないときは、選択権は債務者に移転する。

第三者が選択をすべき場合において、第三者が選択をすることができず、または選択をする意思を有しないときは、選択権は、債務者に移転します。したがって、第三者Cが選択することができないときは、選択権は、美術品の引渡債務を負う債務者である売主Aに移転します。⇒民法409条

2 正しい。選択権者の過失による不能→残存するものに債権が特定される。

債権の目的である給付の中に不能のものがある場合において、その不能が選択権を有する者の過失によるものであるときは、債権は、その残存するものについて存在します。したがって、選択権者Aの過失により甲の給付が不能となった場合は、この売買契約の給付の目的物は乙となります。

⇒410条

3 誤り。選択権に関して特段の合意がない場合、債務者が選択権を持つ。

債権の目的が数個の給付の中から選択によって定まるときは、その選択権は、債務者に属します。したがって、A B間で選択権に関する特段の合意がない場合、引渡債務を負う債務者である売主Aが選択権者となります。⇒406条

4 誤り。第三者が選択→債権者または債務者に対する意思表示で行う。

第三者が選択をすべき場合には、その選択は、債権者または債務者に対する意思表示によって行います。したがって、第三者Dが選択権を行使するときは、AまたはBのいずれかに対して意思表示をすれば足ります。⇒409条

問11 正解－3

1 正しい。一般の定期借地権→更新がない旨等は「書面」で足りる。

存続期間を50年以上として借地権を設定する場合、契約の更新と建物の築造による存続期間の延長がなく、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ます。この場合は、その特約は、公正証書による等「書面」（電磁的記録）によってしなければなりません（定期借地権）。したがって、書面（電磁的記録）で合意をすれば、特に「公正証書」で合意する必要はありません。

⇒借地借家法22条

2 正しい。事業用定期借地権は、居住用建物の所有を目的に設定できない。

（一般の）借地権の存続期間は、30年以上でなければならず、この規定に反する特約で借地権者に不利なもの（存続期間を30年未満とする定め）は、無効となります。また、事業用定期借地権であれば、存続期間を10年以上30年未満とすることは可能ですが、そのためには、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く）の所有を目的としなければなりません。したがって、居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、たとえ公正証書によって借地契約を締結するときであっても、期間を20年とし、契約の更新等がない旨を借地契約に定めることはできません。⇒3条、9条、23条

3 誤り。建物譲渡特約付借地権→30年以上。

借地権を設定する場合においては、借地権を消滅させるため、その設定後「30年以上」を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができます（建物譲渡特約付借地権）。したがって、たとえ書面で行ったとしても、存続期間を20年として建物譲渡特約付借地権を設定することはできません。⇒24条

- 4 正しい。一時使用が明らかな場合、借地借家法の一定の規定は適用しない。

借地借家法3条（借地権の存続期間）、5条（借地契約の更新請求等）、7条（建物の再築による借地権の期間の延長）などの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しません。この場合は、民法の賃貸借の規定が適用されることとなりますので、借地借家法の規定に反する特約で借地権者に不利なものも、無効となりません。したがって、存続期間を5年と定めたり、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めたりすることも可能です。⇒3条、5条、7条、25条

問12 正解－2

- 1 誤り。賃貸人からの解約の申入れ→解約の申入れから6か月経過で終了。

建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合には、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から「6か月」を経過することによって終了します。なお、この賃貸人による建物の賃貸借の解約の申入れは、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができません。したがって、賃貸人Aから賃借人に対して解約の申入れをした場合は、解約の申入れの日から6か月を経過することによって終了します。⇒借地借家法27条、28条参照

- 2 正しい。賃貸人の地位の移転→敷金は未払賃料に当然充当、残額のみ承継。

賃貸人たる地位が譲受人またはその承継人に移転したときは、費用の償還に係る債務および敷金の返還に係る債務は、譲受人（またはその承継人）が承継します。そして、建物賃貸借契約において、当該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料債務があればこれに当然充当され、残額についてのみその権利義務関係が新賃貸人に承継されます。⇒民法605条の2、判例

- 3 誤り。期間満了等で終了→転借人に通知して6か月で終了。

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また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ければ、その終了を建物の転借人に対抗することができません。そして、建物の賃貸人がこの通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から「6か月」を経過することによって終了します。

⇒借地借家法34条

- 4 誤り。定期建物賃貸借で期間内に通知しない→終了を対抗できないだけ。

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か月前までの間（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ません。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は、その通知の日から6か月を経過した後は、その終了を建物の賃借人に対抗することができます。したがって、通知期間内に通知をしなくても、終了を賃借人に対抗することができないだけであって、同一の条件で契約を更新したものとみなされるわけではありません。⇒38条

問13 正解－4

- 1 正しい。書面による決議をするためには、区分所有者全員の承諾が必要。

区分所有法または規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議をすることができます。したがって、区分所有者が一人でも反対するときは、集会を開催せずに書面等によって決議をすることはできません。

⇒区分所有法45条

2 正しい。 重大変更→区分所有者の定数は、規約で過半数まで減少できる。

形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更（重大変更）は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決します。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができます。⇒17条

3 正しい。 専有部分と敷地利用権は、原則として分離処分できない。

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、原則として、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができません。ただし、規約に別段の定めがあるときは、分離して処分することができます。⇒22条

4 誤り。 共用部分の持分→原則として専有部分の床面積の割合→内側線。

共用部分の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によります。そして、この床面積は、壁その他の区画の「内側線」で囲まれた部分の水平投影面積によります。なお、これらの規定は、規約で別段の定めをすることができます。⇒14条

問14 正解－3

1 誤り。 所有権の登記の抹消は、所有権移転登記がない場合に限り、単独で可。

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り、所有権の登記名義人が単独で申請することができます。⇒不動産登記法77条

2 誤り。 登記申請の委任による代理権は、本人の死亡で消滅しない。

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しません。⇒17条

3 正しい。 相続・法人の合併→登記権利者が単独で申請できる。

相続または法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができます。⇒63条

4 誤り。 信託の登記は、受託者が単独で申請できる。

信託の登記は、受託者が単独で申請することができます。⇒98条

問15 正解－3

1 正しい。 地区計画には、その目標を定めるように努める義務がある。

地区計画については、都市計画に、①主として街区内の居住者等の利用に供される道路・公園その他の政令で定める施設（地区施設）や建築物等の整備・土地の利用に関する計画（地区整備計画）を定めるとともに、②当該地区計画の目標、③当該区域の整備・開発・保全に関する方針を定めるよう努めるものとされています。⇒都市計画法12条の5

2 正しい。 地区計画には、区域の面積を定めるように努める義務がある。

地区計画等については、都市計画に、①地区計画等の種類・名称・位置・区域を定めるとともに、②区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとされています。⇒12条の4

3 誤り。 区域区分の決定の有無は、都市計画区域のマスタープランに定める。

市街化区域と市街化調整区域との区域区分の決定の有無は、都市計画区域の整備・開発・保全の方針（いわゆるマスタープラン）に定めます。地区整備計画に区域区分の決定の有無を定めることはできません。⇒6条の2、12条の5

4 正しい。 地区整備計画には、建蔽率の最高限度を定めることができる。

地区整備計画においては、①建築物等の用途の制限、②容積率の最高限度または最低限度、③「建蔽率の最高限度」、④敷地面積・建築面積の最低限度、⑤壁面の位置の制限、⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限、⑦建築物等の高さの最高限度または最低限度、⑧建築物等の形態・色彩その他の意匠の制限、⑨建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるものを定めることができます。なお、市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、容積率の「最低限度」、建築面積の「最低限度」、建築物等の高さの「最低限度」を定めることはできません。⇒12条の5

問16 正解－2

- 1 誤り。都市公園法に規定する公園施設→開発許可は不要。

駅舎その他の鉄道の施設・図書館・公民館・変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障がないものとして「政令で定める建築物」の建築の用に供する目的で行う開発行為は、例外として、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はありません。「都市公園法に規定する公園施設である建築物」は、この「政令で定める建築物」に該当します。⇒都市計画法29条、施行令21条

- 2 正しい。首都圏の既成市街地→市街化区域500㎡未満→開発許可は不要。

都の区域（特別区の存する区域に限る）・市町村でその区域の全部または一部が、首都圏整備法に規定する既成市街地または近郊整備地帯内にあるものの区域では、市街化区域内で行う開発行為で、500㎡未満であるものは、例外として都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はありません。したがって、本肢の800㎡の開発行為には、開発許可が必要となります。

⇒都市計画法29条、施行令19条

- 3 誤り。準都市計画区域内で3,000㎡未満→開発許可は不要。

区域区分が定められていない都市計画区域・準都市計画区域内で行う開発行為で、3,000㎡未満であるものは、例外として都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はありません。本肢の2,000㎡の開発行為はこれに該当しますので、開発許可を受ける必要はありません。

⇒都市計画法29条、施行令19条

- 4 誤り。土地区画整理事業の施行として行う開発行為→開発許可は不要。

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、その区域や規模を問わず、例外として都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はありません。⇒都市計画法29条

問17 正解－4

- 1 誤り。ホルムアルデヒドを発散する建築材料→所定の基準内で使用が可能。

ホルムアルデヒドについては、政令で定める技術的基準で定められた範囲内であれば、ホルムアルデヒドを発散させる建築材料を使用することは可能です。したがって、使用することが一切認められないわけではありません。⇒建築基準法28条の2、施行令20条の5、20条の7

- 2 誤り。屋外への出口から道等に通ずる幅員が「1.5m以上」の通路を設ける。

共同住宅等の用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、または延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地内には、屋外に設ける避難階段および避難階に設けた屋外への出口から道・公園・広場その他の空地に通ずる幅員が「1.5m以上」の通路を設けなければなりません。なお、階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の建築物の敷地内では、90cm以上の通路を設けなければなりません。

⇒建築基準法35条、施行令127条・128条

- 3 誤り。防火・準防火地域で、外壁が耐火構造→外壁を隣地境界線に接する可。

防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が「耐火構造」のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます。防火構造ではありません。⇒建築基準法63条

- 4 正しい。特定行政庁が支障ないと認める→検査済証の交付前でも、仮使用可。

延べ面積200㎡を超える特殊建築物、階数2以上または延べ面積200㎡を超える大規模な建築物を新築等する場合は、建築主は、原則として、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物（もしくは建築物の部分）を使用し、または使用させてはなりません。ただし、特定行政庁が、安全上・防火上・避難上支障がないと認めたときなどの場合は、例外として、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物（または建築物の部分）を使用し、または使用させることができます。したがって、本肢の建築物は、少なくとも大規模な建築物にあたりますが、例外として、検査済証の交付を受ける前でも、仮使用することができます。⇒7条の6

問18 正解－2

- 1 正しい。準防火地域内の耐火建築物等・特定行政庁指定の角地→ $+2/10$ 。

①防火地域（建蔽率の限度が10分の8とされている地域を除く）内にある耐火建築物等、または準防火地域内にある耐火建築物等・準耐火建築物等、のいずれかに該当する建築物、②街区の角にある敷地またはこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物、以上の①②の両方に該当する建築物については、用途地域に関する都市計画で定めた数値に10分の2を加えたものが、建築物の建蔽率の限度となります。したがって、本肢の建築物については、都市計画で定められた10分の6に10分の2を加えた10分の8が、建蔽率の限度となります。⇒建築基準法53条

- 2 誤り。集落地区計画は、条例による用途地域の用途制限の緩和はできない。

市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該「地区計画等」の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域による用途の制限を緩和することができます。しかし、この「地区計画等」からは、集落地区計画は除かれています。⇒68条の2

- 3 正しい。居住環境向上用途誘導地区→定められた建蔽率の最高限度以下。

居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければなりません。ただし、①公衆便所・巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの、②学校・駅舎・卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではありません。⇒60条の2の2

- 4 正しい。特定行政庁が許可した場合は、都市計画の位置決定は不要。

都市計画区域内においては、卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築・増築してはなりません。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（または市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める規模の範囲内で新築・増築する場合は、この限りではありません。⇒51条

問19 正解－4

- 1 正しい。面積500㎡以下かつ崖の高さ2m以下の切土→許可不要。

宅地造成等工事規制区域内において宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定める一定規模のもの（盛土・切土をする土地の面積が500㎡超となるものや切土で高さ2m超の崖を生じるものなど）については、「宅地造成」として、原則として、都道府県知事の許可（宅地造成等に関する工事の許可）が必要です。しかし、切土をする土地の面積が「500㎡」で、切土をした部分に生じる崖の高さが「1.5m」である本肢の場合、「宅地造成」に該当しませんので、宅地造成等に関する工事の許可は不要です。⇒盛土規制法12条、2条、施行令3条

- 2 正しい。許可処分→許可証交付。不許可処分→文書で通知。

都道府県知事は、宅地造成等に関する工事の許可の申請があったときは、遅滞なく、許可または不許可の処分をしなければならず、当該申請をした者に、許可の処分をしたときは許可証を交付し、不許可の処分をしたときは文書をもってその旨を通知しなければなりません。⇒14条

- 3 正しい。都道府県の規則で、技術的基準を強化・付加できる。

都道府県知事は、その地方の気候・風土・地勢の特殊性により、盛土規制法の所定の規定のみによっては、宅地造成・特定盛土等・土石の堆積に伴う崖崩れまたは土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合には、都道府県の規則で、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事などの技術的基準を強化し、または必要な技術的基準を付加することができます。

⇒13条、施行令20条

- 4 誤り。造成宅地防災区域は、宅地造成等工事規制区域内には指定不可。

都道府県知事は、盛土規制法の目的を達成するために必要があると認めるときは、宅地造成また

は特定盛土等（宅地において行うものに限る）に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって政令で定める基準に該当するものを、「造成宅地防災区域」として指定することができます。この場合、指定の対象から「宅地造成等工事規制区域内」の土地は除かれています。⇒45条

問20 正解－3

- 1 正しい。換地計画で定めた参加組合員の宅地→換地処分公告の翌日に取得。

換地計画において参加組合員に対して与えるべきものとして定められた宅地は、換地処分の公告があった日の翌日において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた参加組合員が取得します。⇒土地区画整理法104条、95条の2参照

- 2 正しい。換地→従前の宅地の位置、地積等が照応するよう定める。

換地計画において換地を定める場合においては、換地および従前の宅地の位置・地積・土質・水利・利用状況・環境等が照応するように定めなければなりません（換地照応の原則）。⇒89条

- 3 誤り。建築行為等の制限→知事等の許可。

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業にあつては、設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある①土地の形質の変更、②建築物その他の工作物の新築・改築・増築を行い、または③政令で定める移動の容易でない物件の設置・堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。⇒76条

- 4 正しい。組合員→1/3以上の連署の書面で理事・監事の解任請求可。

土地区画整理組合の組合員は、組合員の3分の1以上の連署をもって、その代表者から理由を記載した書面を組合に提出して、理事または監事の解任を請求することができます。⇒27条

問21 正解－3

- 1 正しい。遺産分割で農地を取得→許可不要で、遅滞なく農業委員会へ届出。

遺産の分割・包括遺贈・相続人に対する特定遺贈などにより、農地・採草放牧地について所有権、その他使用・収益を目的とする権利を取得した者は、農地法3条1項の許可を受ける必要はありません。しかし、遅滞なく、その農地・採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければなりません。⇒農地法3条の3、3条、施行規則15条

- 2 正しい。3条許可を受けないと、効力が生じない。

3条1項の許可を受けないでした行為は、その効力を生じません。したがって、3条1項の許可を受けなければならない場合、その許可を受けずに農地の売買契約を締結しても、所有権移転の効力は生じません。⇒3条

- 3 誤り。認可を受けて砂利採取のために一時的に借り受ける場合も、許可必要。

農地を農地以外のものにするためまたは採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、これらの土地について所有権、その他使用・収益を目的とする権利を設定・移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければなりません。そして、本肢の「砂利採取法第16条の認可を受けて市街化調整区域内の農地を砂利採取のために一時的に借り受ける場合」について、許可を不要とする旨の規定はありません。⇒5条

- 4 正しい。国・都道府県等と知事等との協議が成立→許可ありとみなす。

国または都道府県等が、農地を農地以外のものにするためまたは採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、これらの土地について所有権、その他使用・収益を目的とする権利を取得しようとする場合（許可が不要となる場合を除く）においては、国または都道府県等と都道府県知事等との協議が成立することをもって許可があったものとみなされます。⇒5条

問22 正解－4

- 1 誤り。事後届出は、契約締結日から起算して2週間以内に、権利取得者が行う。
土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転・設定を受けることとなる者（権利取得者）は、その「契約を締結した日から起算して2週間以内」に、所定の事項を、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければなりません。よって、「契約を締結した日の翌日から起算して3週間以内」ではありません。⇒国土利用計画法23条
- 2 誤り。助言は、土地の利用目的についてのみ可能。
都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転・設定後における「土地の利用目的」について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができます。しかし、対価の額については、助言をすることはできません。⇒27条の2
- 3 誤り。事後届出をしない場合→勧告はされないが、罰則の適用を受ける。
都道府県知事の勧告は、事後届出があった場合に限って行われますので、契約締結日から2週間以内に事後届出をしなかった者が、都道府県知事から勧告を受けることはありません。これに対して、事後届出の規定に違反して、必要な事後届出をしなかった者は、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。よって、罰則の適用はあります。⇒24条、47条
- 4 正しい。当事者の一方・双方が国等の場合→事後届出は不要。
当事者の一方または双方が国等（国、地方公共団体その他政令で定める法人）である場合、事後届出をする必要はありません。よって、B市は事後届出を行う必要はありません。しかし、準都市計画区域内（＝都市計画区域外）の10,000㎡の土地について土地売買等の契約を締結した権利取得者Cは、一定の場合を除き、事後届出を行う必要があります。⇒23条

問23 正解－1

- 1 正しい。50万円特別控除は、まず短期譲渡所得の金額から控除する。
譲渡益から、総合課税の譲渡所得の特別控除額（50万円）を控除する場合には、まず、短期譲渡（資産の取得の日以後5年以内に譲渡されたもの）による所得の金額から控除し、それでも控除しきれない場合にのみ、長期譲渡（資産の取得の日以後5年を超えてから譲渡されたもの）による所得の金額から控除します。⇒所得税法33条
- 2 誤り。取得費には、購入代金や購入手数料に加えて、設備費や改良費も含む。
譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額（購入代金や購入手数料等）に加えて、設備費や改良費の額の合計額です。⇒38条
- 3 誤り。権利金の金額が土地の価額の5/10を超える→譲渡所得として課税。
建物等の所有を目的とする地上権もしくは賃借権（借地権）の設定のうち、その対価として支払を受ける金額（権利金の金額）がその土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるものは、「譲渡所得」として課税されます。⇒33条、施行令79条
- 4 誤り。譲渡所得の金額の1/2が課税標準となるのは、長期譲渡所得のみ。
譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準となるのは、資産の譲渡でその資産の取得の日以後5年を超えるものによる所得（長期譲渡所得）に限られます。⇒所得税法22条、33条

問24 正解－1

- 1 正しい。耐震基準適合既存住宅→課税標準から1,200万円控除。
個人が自己の居住の用に供する「耐震基準適合既存住宅」を取得した場合の不動産取得税の課税標準の算定については、一戸について、当該住宅が新築された時において施行されていた地方税法の規定により控除するものとされていた額（平成9年4月1日以降に新築した場合：1,200万円）を

価格から控除します。なお、「耐震基準適合既存住宅」というのは、既存住宅のうち、床面積が50㎡以上240㎡以下のもので、耐震基準に適合するという要件を満たすものをいい、S57年1月1日以降に新築されたものは、耐震基準に適合するものとされます。⇒地方税法73条の14、施行令37条の18

2 誤り。新築から6か月経過して最初の使用がない→取得とみなして課税。

家屋が新築された日から「6か月」を経過して、なお、最初の使用・譲渡が行われない場合には、新築された日から「6か月」を経過した日において家屋の取得があったものとみなし、所有者を取得者とみなして、不動産取得税を課します。⇒73条の2

3 誤り。不動産取得税→普通徴収の方法による。

不動産取得税の徴収については、普通徴収の方法によらなければなりません。したがって、「申告納付しなければならない」ということはありません。⇒73条の17

4 誤り。不動産取得税の「税率4%」は標準税率。制限税率ではない。

不動産取得税の税率の4%というのは、標準税率です。よって、制限税率の規定ではありませんので、4%を超えることができないというのは誤りです。なお、前半の「不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から創設されたもの」という部分は正しい内容です。⇒73条の15

問25 正解－3

1 正しい。調査範囲等条件を設定→利用者を害するおそれがない場合に限る。

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、その価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができます。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限りです。⇒不動産鑑定評価基準5章

2 正しい。再調達原価を求めるのが困難→置換原価を再調達原価とみなす。

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。なお、建設資材・工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとします。⇒7章

3 誤り。取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含む→事情補正。

取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければなりませんが、これは「事情補正」といいます。「時点修正」というのは、取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合に、その取引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正しなければならないというものです。⇒7章

4 正しい。一般的には「正常賃料・継続賃料」、条件により「限定賃料」。

不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料または継続賃料ですが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があります。⇒5章

問26 正解－2

1 誤り。宅建士であればよく、「専任」である必要はない。

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借の相手方もしくは代理を依頼した者または宅建業者が行う媒介に係る売買・交換・貸借の各当事者に対して、その者が取得し、または借りようとしている宅地・建物に関し、その売買・交換・貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければなりません。説明を行うのは宅地建物取引士であればよく、専任の宅地建物取引士である必要はありません。なお、宅地建物取引士をして記名させた重要事項説明書の交付に代えて、相手方の承諾を得て、記名に代わる措置（電子署名等）を講じさせた電磁的方法により提供することができ、その場合、宅地建物取引士に書面を交付

させたものとみなされます。⇒宅建業法35条

- 2 正しい。代金以外に授受される金銭の額・授受の目的は、重要事項。

代金、交換差金および借賃以外に授受される金銭の額および当該金銭の授受の目的については、重要事項として説明をする必要があります。当該金銭の授受の目的についても説明が必要です。

⇒35条

- 3 誤り。移転登記の申請時期は、37条書面の必要的記載事項。

当該宅地・建物の上に存する登記された権利の種類および内容ならびに登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）については、重要事項として説明をする必要があります。しかし、移転登記の申請の時期は、重要事項に該当しません。なお、この（所有権の）移転登記の申請の時期については、37条書面の必要的記載事項となります。

⇒35条、37条

- 4 誤り。物件の引渡し時期は、37条書面の必要的記載事項。

売買の対象となる宅地・建物の引渡し時期は、重要事項に該当しません。なお、宅地・建物の引渡し時期については、37条書面の必要的記載事項となります。⇒37条

問27 正解－4

- 1 誤り。一定事由による免許取消し→5年を経過すれば免許取得可能。

不正の手段により免許を取得することにより免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者は、免許を受けることができません。しかし、5年を経過すれば、他に欠格事由に該当しない限り、免許を受けることができます。⇒宅建業法5条、66条

- 2 誤り。破産手続開始の決定→復権を得れば免許取得可能。

破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、免許を受けることができません。しかし、復権を得れば、他に欠格事由に該当しない限り、免許を受けることができます。⇒5条

- 3 誤り。控訴中＝裁判は確定していない。

禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、免許を受けることができません。しかし、高等裁判所に控訴し裁判が係属中の場合、裁判が確定したわけではありませんので、免許を受けることができます。⇒5条

- 4 正しい。宅建業法違反＋罰金→5年間免許を受けることができない。

宅建業法に違反し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、免許を受けることができません。そして、役員が当該欠格事由に該当する場合、法人も免許を受けることはできません。⇒5条

問28 正解－4

- 1 誤り。登録の移転は、現在登録をしている都道府県知事を經由して申請する。

宅地建物取引士が登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、または従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を經由して、登録の移転の申請をすることができます。したがって、登録の移転は、現在登録をしている都道府県知事を經由して申請をします。また、登録の移転は任意であり、「しなければならない」わけではありません。

⇒宅建業法19条の2

- 2 誤り。情状が特に重い場合に登録を消除される。

宅地建物取引士の登録を受けているが、宅建士証の交付を受けていない者が、宅地建物取引士としてすべき事務を行い、情状が特に重いときは、登録を消除されます。情状が特に重い場合に限られます。⇒68条の2

- 3 誤り。勤務先に変更→専任でなくても変更の登録が必要。

宅建業者の業務に従事する宅地建物取引士は、当該宅建業者の商号・名称および免許証番号に変

更が生じた場合、遅滞なく、変更の登録を申請しなければなりません。したがって、専任の宅地建物取引士でなくとも、変更の登録を申請しなければなりません。

⇒20条、18条、施行規則14条の2の2

4 正しい。宅建試験を行った都道府県知事の登録を受ける。

宅建試験に合格した者で、宅地・建物の取引に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するものまたは国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認められたものは、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができます。したがって、住所地や勤務地とは関係なく、試験を行った都道府県知事の登録を受けます。⇒18条

問29 正解－4

1 誤り。従業者名簿は、10年間保存する。

宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、従業者証明書の番号などを記載しなければなりません。そして、宅建業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から「10年間」保存しなければなりません。⇒宅建業法48条、施行規則17条の2

2 誤り。事務所・案内所には、標識が必要。

宅建業者は、事務所等および案内所等ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければなりません。そして、売買契約の締結等を行わない案内所についても、標識を掲示する必要があります。⇒50条

3 誤り。案内所には、報酬の額を掲示する必要はない。

宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければなりません。しかし、案内所については、報酬の額を掲示する必要はありません。

⇒46条

4 正しい。契約を締結せず、申込みを受けない案内所→専任の宅建士は不要。

宅建業者は、事務所および宅地・建物の売買・交換の契約（予約を含む）もしくは宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介の契約を締結し、またはこれらの契約の申込みを受ける継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のものには、専任の宅地建物取引士を設置する必要があります。したがって、契約を締結せず、その申込みを受けない継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のものには、専任の宅地建物取引士を設置する必要はありません。⇒31条の3、施行規則15条の5の2

問30 正解－2

ア 正しい。将来の利用の制限について、著しく事実と相違する表示は不可。

宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地・建物の①所在、②規模、③形質、もしくは現在もしくは将来の④利用の制限、⑤環境、⑥交通その他の利便、または、⑦代金、借賃等の対価の額・その支払方法、⑧代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実と相違する表示をし、または実際のものよりも著しく優良であり、もしくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはなりません。将来の利用の制限についても含まれます。

⇒宅建業法32条

イ 誤り。依頼者の依頼によらない広告の料金は、受領できない。

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介に関し、報酬以外の経費などを受領することはできません。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額については、請求することができます。しかし、依頼者の依頼によらない広告の料金を受領することはできません。

⇒報酬告示第9

ウ 誤り。広告の都度、取引態様の別を明示する必要がある。

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買・交換を成立させるか、代理人として当該売買・交換・貸借を成立させるか、また

は媒介して当該売買・交換・貸借を成立させるかの別（取引態様の別）を明示しなければなりません。この場合、数回に分けて広告をするのであれば、その都度、取引態様の別を明示する必要があります。⇒34条

エ 正しい。未完成物件＋建築確認申請中→広告できない。

宅建業者は、宅地の造成・建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる開発許可や建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできません。すると、建築確認申請中ということは、建築確認がされていないため、広告をすることはできません。

⇒33条

以上より、正しいものはアとエの「二つ」であり、正解は2となります。

問31 正解－3

1 正しい。社員となる前の取引についての還付で弁済業務に支障→担保請求可。

保証協会は、社員が社員となる前に当該社員と宅建業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができます。

⇒宅建業法64条の4

2 正しい。苦情の解決のための資料提出→宅建業者は原則、拒否不可。

保証協会は、宅建業者の相手方等から社員の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければなりません。そして、苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書もしくは口頭による説明を求め、または資料の提出を求めることができます。社員は、保証協会から求めがあつたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではなりません。⇒64条の5

3 誤り。「通知を受けた日から」2週間以内に、納付必要。

保証協会は、弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員または社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければなりません。そして、通知を受けた社員または社員であつた者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければなりません。還付があつた日からではなく、通知を受けた日から2週間以内に納付します。⇒64条の10

4 正しい。社員が加入・地位を失つた→保証協会は直ちに免許権者に報告。

保証協会は、新たに社員が加入し、または社員がその地位を失つたときは、直ちに、その旨を当該社員である宅建業者が免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に報告しなければなりません。⇒64条の4

問32 正解－1

1 正しい。用途地域外のソーラーパネルの敷地は、宅地ではない。

宅建業を営もうとする者は、免許を受けなければなりません。そして、宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含みます。ソーラーパネルは建物に当たりません。また、用途地域外の土地のため、当該土地は宅地に該当しません。したがって、宅建業に該当せず、免許を受ける必要はありません。⇒宅建業法3条、2条

2 誤り。住宅用地は、宅地である。

1で述べたとおり、宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいいます。換地であっても住宅用地は宅地に該当するため、これを分譲する場合、宅建業に該当し、免許を受ける必要があります。

⇒3条、2条

3 誤り。農業協同組合は、原則どおり免許が必要。

国、地方公共団体等には宅建業法が適用されないため、宅建業を行う場合でも免許を受ける必要はありません。しかし、農業協同組合はこのような例外に該当しないため、原則どおり免許を受ける必要があります。⇒78条、3条、2条

4 誤り。国・地方公共団体の媒介→原則どおり免許が必要。

3で述べたとおり、国、地方公共団体等には宅建業法が適用されないため、宅建業を行う場合でも免許を受ける必要はありません。しかし、媒介をするD社は、このような例外に該当しないため、原則どおり免許を受ける必要があります。⇒3条、2条

問33 正解－1

1 正しい。水害ハザードマップが存在しない旨を説明する。

水防法施行規則により取引の対象となる宅地・建物が所在する市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）に当該宅地・建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地・建物の所在地を重要事項として説明する必要があります。そして、当該市町村に照会し、当該市町村が当該宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップの全部または一部を作成せず、または印刷物の配布もしくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行えばよいこととなります。

⇒宅建業法35条、施行規則16条の4、宅建業法の解釈・運用の考え方35条関係

2 誤り。洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示する。

市町村が、取引の対象となる宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、洪水・雨水出水（内水）・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地・建物の概ねの位置を示すことにより重要事項の説明を行う必要があります。したがって、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示しなければなりません。

⇒35条、施行規則16条の4の3、宅建業法の解釈・運用の考え方35条関係

3 誤り。宅地・建物の売買・交換・貸借、すべて必要。

市町村が、取引の対象となる宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、宅地・建物の売買・交換・貸借のすべての契約において、当該図面における当該宅地・建物の所在地を重要事項として説明する必要があります。⇒35条、施行規則16条の4の3

4 誤り。水害ハザードマップを提示し、宅地・建物の概ねの位置を示す。

市町村が、取引の対象となる宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、水害ハザードマップを提示し、当該宅地・建物の概ねの位置を示すことにより重要事項の説明を行う必要があります。重要事項説明書への添付では足りません。

⇒35条、施行規則16条の4の3、宅建業法の解釈・運用の考え方35条関係

問34 正解－2

1 誤り。営業保証金を供託→免許権者に届出。

宅建業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨をその免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届け出なければなりません。

⇒宅建業法25条

2 正しい。宅建業者は、還付請求権を有しない。

宅建業者と宅建業に関し取引をした者（宅建業者に該当する者を除く）は、その取引により生じた債権に関し、宅建業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有します。したがって、宅建業者は、還付請求権を有しません。⇒27条

3 誤り。金銭と有価証券を併用することも可能。

宅建業者は、営業保証金を金銭または有価証券をもって供託することができます。したがって、

金銭と有価証券を併用することも可能です。⇒25条

- 4 誤り。 国債証券は額面金額、地方債証券は額面金額の90%で評価される。

宅建業者は、営業保証金を金銭または有価証券をもって供託することができます。有価証券については、①国債証券は額面金額、②地方債証券の場合は額面金額の100分の90として評価されます。

⇒施行規則15条

問35 正解－3

- ア 正しい。 事務禁止→速やかに宅建士証を提出→違反すると10万円以下の過料。

宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければなりません。これに違反した場合には、10万円以下の過料に処せられることがあります。⇒宅建業法22条の2、86条

- イ 正しい。 事務禁止中に本人の申請により登録消除→禁止期間中は再登録不可。

事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請によりその登録が消除され、まだその期間が満了しない者は、登録を受けることができません。これは、別の都道府県で、宅建試験に合格したとしても同様です。⇒18条

- ウ 誤り。 登録の移転→登録先の都道府県以外の事務所に従事する場合のみ。

宅地建物取引士は、登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、または従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができます。つまり、登録の移転は、登録している都道府県以外の都道府県の事務所に従事する場合の手続きであり、宅地建物取引士自身が住所を変更した場合の手続きではありません。⇒19条の2

- エ 正しい。 本籍の変更→遅滞なく変更の登録。

宅地建物取引士は、本籍を変更した場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなければなりません。⇒20条、18条、施行規則14条の2の2

以上より、正しいものはア、イ、エの「三つ」であり、正解は3となります。

問36 正解－1

- 1 掲げられていない。 開発許可の制限の概要→建物の貸借では不要。

建物の貸借の契約以外の契約については、都市計画法29条1項（開発許可）の規定に基づく制限の概要について重要事項として説明する必要があります。しかし、建物の貸借の媒介の場合には不要です。⇒宅建業法35条、施行令3条

- 2 掲げられている。 建物→全ての態様で、石綿使用の有無の調査結果は重要事項。

建物の売買・交換・貸借の契約については、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を重要事項として説明する必要があります。したがって、建物の貸借の媒介を行う場合も必要です。⇒35条、施行規則16条の4の3

- 3 掲げられている。 建物の貸借→台所等の設備の整備状況は重要事項。

建物の貸借の契約については、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況を重要事項として説明する必要があります。よって、建物の貸借の媒介を行う場合は必要です。

⇒35条、施行規則16条の4の3

- 4 掲げられている。 貸借→契約終了時の金銭の精算に関する事項は重要事項。

宅地・建物の貸借の契約については、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を重要事項として説明する必要があります。よって、宅地の貸借の媒介を行う場合は必要です。⇒35条、施行規則16条の4の3

問37 正解－3

- 1 誤り。専有部分の利用制限の規約の定め→37条書面の記載事項ではない。
区分所有建物の貸借の媒介の場合、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容を重要事項として説明する必要があります。しかし、37条書面に記載をする必要はありません。⇒宅建業法35条、37条、施行規則16条の2
- 2 誤り。手付金等の保全措置の概要→37条書面の記載事項ではない。
手付金等を受領しようとする場合における保全措置の概要は、重要事項として説明する必要があります。しかし、37条書面に記載をする必要はありません。また、保全措置を講じる必要がない本肢の場合には、重要事項としても説明する必要はありません。⇒35条、37条
- 3 正しい。代金・交換差金以外の金銭授受の定め→37条書面の任意的記載事項。
代金および交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額ならびに当該金銭の授受の時期および目的を37条書面に記載しなければなりません。⇒37条
- 4 誤り。自ら貸主となる場合には、宅建業法の適用はない。
宅建業者は、宅地・建物の売買・交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に37条書面を交付する必要があります。しかし、自ら貸主となる場合は、宅建業法の適用がないため、37条書面の交付義務はありません。⇒37条

問38 正解－4

- ア 違反しない。一般媒介契約→有効期間の制限はない。
一般媒介契約の場合、契約の有効期間の制限はありません。したがって、AとBで協議をして、有効期間を3か月とすることも可能です。⇒宅建業法34条の2参照
- イ 違反しない。一般媒介契約→業務処理状況報告の頻度の制限はない。
一般媒介契約の場合、業務処理状況を報告する義務がないことから、頻度の制限もありません。したがって、14日に1回以上の頻度で行うことも可能です。また、業務処理状況の報告については口頭で行うことも可能です。⇒34条の2参照
- ウ 違反しない。一般媒介契約→登録を証する書面を遅滞なく引き渡す義務はない。
一般媒介契約においても指定流通機構への登録は可能です。しかし、この場合、専任媒介契約や専属専任媒介契約と異なり、登録を証する書面（電磁的方法）を、遅滞なく依頼者に引き渡す義務はありません。したがって、登録してから14日後にBに交付することも可能です。⇒34条の2参照
- エ 違反しない。一般媒介契約→有効期間の制限はない。
アで述べたとおり、一般媒介契約の場合、契約の有効期間の制限はありません。したがって、有効期間を定めないことも可能です。また、貸借の媒介の場合には、宅建業法の媒介契約の規制は適用されません。⇒34条の2参照
- 以上より、違反しないものはア、イ、ウ、エの「四つ」であり、正解は4となります。

問39 正解－1

- 1 正しい。クーリング・オフに伴う損害賠償等の請求は不可。
クーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面（以下「告知書面」）には、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除があったときは、宅建業者は、その買受けの申込みの撤回または売買契約の解除に伴う損害賠償または違約金の支払を請求することができないことを記載しなければなりません。⇒宅建業法37条の2、施行規則16条の6
- 2 誤り。「引渡し+代金全部の支払」→クーリング・オフは不可。
告知書面には、告げられた日から起算して8日を経過する日までの間は、宅地・建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行うことができることを記載しなければなりません。つまり、「引渡しを受けること」

と「代金全部を支払うこと」の両方が揃ってはじめて例外となります。したがって、「または」ではなく「かつ」と記載しなければなりません。⇒37条の2、施行規則16条の6

3 誤り。クーリング・オフの効果は書面を発した時に生じる。

告知書面には、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずることを記載しなければなりません。書面を発した時に効果が生じます。⇒37条の2、施行規則16条の6

4 誤り。売主である宅建業者の商号または名称・住所・免許証番号を記載する。

告知書面には、売主である宅建業者の商号または名称・住所・免許証番号を記載しなければなりません。しかし、媒介をする宅建業者について記載をする必要はありません。

⇒37条の2第、施行規則16条の6

問40 正解－3

1 誤り。帳簿は、事務所ごとに備え付ける。

宅建業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地・建物の所在および面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければなりません。したがって、事務所ごとですので、案内所には備え付ける必要はありませんが、支店には備え付ける必要があります。⇒宅建業法49条

2 誤り。成年者である宅建業者の行為→行為能力の制限を理由に取り消せない。

宅建業者（個人に限り、未成年者を除く）が宅建業の業務に関し行った行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができません。⇒47条の3

3 正しい。分譲する宅地・建物の所在場所→標識を掲示する。

宅建業者が一团の宅地・建物の分譲をする場合における当該宅地・建物の所在する場所には、標識を掲示する必要があります。⇒50条、施行規則19条

4 誤り。税務署等の職員からの法令に基づく質問→正当な理由。

宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません。裁判の証人として証言を求められたときや税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたときなどは、正当な理由に当たるため、回答することができます。⇒45条、宅建業法の解釈・運用の考え方45条関係

問41 正解－1

ア 正しい。売主業者も媒介業者も、37条書面の交付義務あり。

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方および代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、37条書面を交付しなければなりません。したがって、売主Aも媒介を行ったBも37条書面の交付義務があります。そして、37条書面には、宅地建物取引士をして、記名させなければなりません。なお、宅地建物取引士をして記名させた37条書面の交付に代えて、取引の当事者の承諾を得て、記名に代わる措置を講じさせた電磁的方法により提供することができ、この場合、書面を交付したものとみなされます。⇒宅建業法37条

イ 誤り。代金および交換差金以外の金銭→金額・授受の時期・目的が記載事項。

代金および交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額ならびに当該金銭の授受の時期および目的は、37条書面の記載事項となります。代金の5%未満の手付金であっても授受の時期も記載する必要があります。⇒37条

ウ 誤り。買主が宅建業者でも37条書面を交付する。

アで述べたとおり、宅建業者は、宅地・建物の売買・交換に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方および代理を依頼した者に、遅滞なく、37条書面を交付しなければなりません。これは、相手方である買主が宅建業者であっても同様です。なお、宅地建物取引士をして記名

させた37条書面の交付に代えて、取引の当事者の承諾を得て、記名に代わる措置を講じさせた電磁的方法により提供することができ、この場合、書面を交付したものとみなされます。⇒37条

エ 誤り。登記された権利は、37条書面の記載事項ではない。

取引の対象となる宅地・建物の上に存する登記された権利の種類および内容ならびに登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名は、重要事項として説明する必要がありますが、37条書面に記載する必要はありません。⇒37条

以上より、正しいものはアの「一つ」であり、正解は1となります。

問42 正解－2

1 誤り。代金の30%を超える金銭を受けるまでに移転登記をする。

宅建業者は、自ら売主として宅地・建物の割賦販売を行った場合には、原則として、当該割賦販売に係る宅地・建物を買主に引き渡すまで（当該宅地・建物を引き渡すまでに代金の額の30%を超える額の金銭の支払を受けていない場合にあっては、代金の額の30%を超える額の金銭の支払を受けるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければなりません。本問の場合、 $3,200万円 \times 10分の3 = 960万円$ を超える金銭の支払いを受けるまでに登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければなりません。⇒宅建業法43条

2 正しい。未完成物件で代金の5%以下かつ1,000万円以下→保全措置不要。

宅建業者は、宅地の造成・建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地・建物の売買で自ら売主となるものに関しては、保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領することができません。ただし、宅建業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の5%以下であり、かつ、1,000万円以下であるときは、手付金等の保全措置を講じる必要はありません。したがって、本問の場合、 $3,200万円 \times 5\% = 160万円$ までであれば、保全措置を講じなくても受領することができます。⇒41条、施行令3条の5

3 誤り。「損害賠償の額の予定＋違約金」＝代金の20%まで。

宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の20%を超えることとなる定めをすることができません。したがって、本問の場合、合算して「 $3,200万円 \times 20\% = 640万円$ 」までの範囲で定めることができます。⇒38条

4 誤り。損害賠償の予定額を定めていなければ、債権者は、立証した額を請求可。

当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定していない場合、民法の規定にそって、損害賠償を請求することとなります。債権者は、債務不履行から生じた損害を証明して、その賠償を請求することができます。したがって、代金額の20%を超えて請求することも可能です。⇒民法416条

問43 正解－4

ア 違反する。手付について信用の供与をして契約の締結を誘引してはならない。

宅建業者は、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはいけません。この「信用の供与」には、手付の分割受領も含まれます。

⇒宅建業法47条、宅建業法の解釈・運用の考え方47条関係

イ 違反する。契約締結判断のための必要時間を与えること→拒否不可。

宅建業者は、取引の相手方に対して、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではなりません。⇒47条の2、施行規則16条の12

ウ 違反する。宅建業者の商号等や勧誘目的などを告げない勧誘は不可。

宅建業者は、勧誘に先立って宅建業者の商号・名称および当該勧誘を行う者の氏名ならびに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行ってははいけません。

⇒47条の2、施行規則16条の12

エ 違反する。契約の申込みの撤回→既に受領した預り金の返還拒否は不可。

宅建業者は、相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒んではなりません。⇒47条の2、施行規則16条の12

以上より、違反するものはア、イ、ウ、エの「四つ」であり、正解は4となります。

問44 正解－2

1 誤り。双方から受取り可能な報酬額の合計＝借賃1か月分×1.1まで。

宅建業者が宅地・建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、当該宅地・建物の借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額以内です。また、居住用建物については、権利金は報酬計算の基準とはなりません。よって、本問の場合、20万円×1.1＝22万円までを依頼者双方から受領することができます。なお、居住用建物の場合、原則として、一方から借賃の1か月分の0.55倍までしか受領できませんが、双方合わせれば、借賃の1か月分の1.1倍まで受領可能です。⇒宅建業法46条、報酬告示第4

2 正しい。売主・買主双方から受取り可能な報酬額の合計＝媒介の2倍以内。

1,000万円の宅地について売買の媒介を行った場合、依頼者の一方につき、「(1,000万円×3%＋6万円)×1.1＝39万6,000円」まで報酬を受領することができます。代理の場合は、39万6,000円×2＝79万2,000円まで報酬を受領することができます。ただし、売主と買主の双方から受け取ることのできる報酬額の合計額は79万2,000円までとなります。媒介の依頼を受けた買主から30万3,000円受領する場合、代理の依頼を受けた売主からは48万9,000円まで受領することができます。

⇒46条、報酬告示第2・第3

3 誤り。低廉な空家等の売買の媒介→報酬限度額は66万円(消費税等含む)。

低廉な空家等(800万円以下(消費税等を含まない)の宅地・建物)の売買・交換の媒介の場合、宅建業者は、当該媒介に要する費用を勘案して、速算式により算出した金額を超えて報酬を受けることができます。この場合、宅建業者が当該依頼者(依頼者の一方)から受けることのできる報酬の額は33万円以内(消費税等含む)ですから、売主・買主の双方から媒介の依頼を受けた場合に依頼者双方から受領できる報酬の額の合計は、66万円(33万円×2、消費税等を含む)以内となります。なお、宅建業者は、媒介契約の締結に際しあらかじめ、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。本肢の場合、「代金600万円」ですから、低廉な空家等にあたります。また、Aは、媒介契約の締結に際しあらかじめ、報酬額について依頼者双方に対して説明し、両者と合意しています。したがって、Aは依頼者双方受領できる報酬額は「66万円」を上限として報酬を受領できます。⇒宅建業法46条、報酬告示第7、宅建業法の解釈・運用の考え方

4 誤り。居住用建物以外の貸借→「一方からは借賃1か月分の0.55」の制限はない。

宅建業者が宅地・建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、当該宅地・建物の借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額以内です。居住用建物以外であれば、依頼者の一方から借賃の1か月分の0.55倍までしか受領することができないという制限は適用されません。したがって、11万円を超えても22万円までの範囲であれば、依頼者の一方から受領することができます。なお、「居住用建物(居住の用に供する建物)」とは、専ら居住の用に供する建物を指すもので、事務所、店舗その他居住以外の用途を兼ねるものは含まれません。

⇒46条、報酬告示第4、宅建業法の解釈・運用の考え方46条関係

問45 正解－3

1 誤り。宅建業者間取引であれば、資力確保措置は免除される。

宅建業者は、自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、資力確保措置を講じなければなりません。ただし、買主が宅建業者の場合は除かれます。しかし、買主が建設業者の場合には、このような例外はなく、原則どおり、資力確保措置を講じる必要があります。

⇒住宅瑕疵担保履行法11条、2条

- 2 誤り。買主が引渡しを受けてから10年以上有効でなければならない。

住宅販売瑕疵担保責任保険は、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅建業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効でなければなりません。⇒2条

- 3 正しい。指定住宅紛争処理機関→紛争のあっせん・調停・仲裁ができる。

指定住宅紛争処理機関は、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅の建設工事の請負契約または売買契約に関する紛争の当事者の双方または一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停および仲裁の業務を行うことができます。⇒33条

- 4 誤り。買主に不利な特約は、無効。

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、担保責任を負います。買主に不利な特約は、無効となるため、売主が担保責任を負わない特約は無効となります。その結果、売主は、原則どおり資力確保措置を講じる必要があります。⇒2条、品確法95条

問46 正解－1

- 1 誤り。証券化支援事業(買取型)→賃貸住宅購入の貸付債権は含まれない。

機構は、証券化支援事業(買取型)において、住宅の建設・購入または改良(ここでの「改良」は、高齢者が居住性能・居住環境の確保・向上を主たる目的として行うものに限る)に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを行います。その譲受けの対象となるのは、住宅の購入資金の貸付債権については、「自ら居住する住宅」または「自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅」を購入する者に対する貸付けに係るものに限られ、賃貸住宅の購入に必要な資金の貸付けに係るものは対象としていません。⇒住宅金融支援機構法13条、業務方法書3条

- 2 正しい。合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の貸付けを行う。

機構は、合理的土地利用建築物の建設・購入に必要な資金の貸付けを行います。そして、「合理的土地利用建築物」とは、市街地の土地の合理的な利用に寄与するものとして政令で定める建築物で相当の住宅部分を有するものまたはその部分をいいます。⇒住宅金融支援機構法13条、2条

- 3 正しい。省エネルギー性に優れた住宅について貸付金の利率を引き下げる。

機構は、「フラット35S」として、証券化支援事業(買取型)において、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)および省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を設けています。

- 4 正しい。支払が著しく困難→貸付条件の変更・元利金の支払方法の変更可。

機構は、貸付けを受けた者が、一定の災害その他特殊な事由として機構が定める事由により、元利金の支払が著しく困難となった場合は、貸付けの条件の変更または延滞元利金の支払方法の変更をすることができます。⇒業務方法書26条

問47 正解－2

- 1 誤り。畳1枚当たりの広さ→「1.62㎡以上」として用いる。

住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚当たりの広さは1.62㎡(各室の壁心面積を畳数で除した数値)以上の広さがあるという意味で用いなければなりません。

⇒表示規約施行規則9条(16)

- 2 正しい。駅から最も近い地点と最も遠い地点を起点として算出して表示。

団地(一団の宅地・建物をいう)と駅その他の施設との間の距離または所要時間は、取引する区画のうち、それぞれの施設ごとにその施設から最も近い区画(マンション・アパートにあっては、その施設から最も近い建物の出入口)を起点として算出した数値とともに、その施設から最も遠い区画(マンション・アパートにあっては、その施設から最も遠い建物の出入口)を起点として算出した数値も表示しなければなりません。⇒施行規則9条(8)

- 3 誤り。完成予想図でも、現況に反する表示をしてはならない。

宅地・建物のコンピュータグラフィックス・見取図・完成図・完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしてはなりません。したがって、存在しない公園等を表示することはできません。⇒施行規則 9 条 (23)

4 誤り。値下げの日から原則として6か月以内の表示は許される。

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、一定の要件に適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、不当な二重価格表示に該当し、禁止されます。一定の要件の中には、値下げの日から「6か月以内」に表示するものであることが含まれます。したがって、1年間表示することはできません。

⇒施行規則12条

問48 正解－3

1 誤り。新設住宅着工戸数→2年連続の減少。

令和6年の新設住宅着工戸数は、約79.2万戸で、前年比では3.3%減となり、2年連続の「減少」となりました。⇒建築着工統計（令和6年計）

2 誤り。土地取引件数→ほぼ横ばいで推移。

令和6年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、全国で約132万件であり、「ほぼ横ばい」で推移しています。⇒令和7年版土地白書

3 正しい。全国平均の住宅地・商業地・工業地→4年連続の上昇、上昇幅の拡大。

令和6年1月以降の1年間の地価については、全国平均で、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。また、工業地についても、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。⇒令和7年地価公示

4 誤り。不動産業の営業利益→2年ぶりの増加。

令和5年度における不動産業の営業利益は約6兆4,000億円で、前年度比36.4%増と、2年ぶりの増加となり、前年度を「上回って」います。⇒法人企業統計（令和5年度）

問49 正解－4

1 適当。森林は、木材資源を供給する場所として重要。

森林は、木材資源を供給する場所として重要です。また、水源涵養や洪水防止といった防災面でも大きな役割を担っています。

2 適当。活動度が高い火山の火山麓→火山活動に伴う災害が生じる恐れがある。

火山麓の中でも活動度が高い火山の火山麓において、火山活動に伴う災害が生じる恐れがあります。したがって、火山活動に伴う災害に留意する必要があります。

3 適当。破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地→豪雨により崩壊する恐れがある。

破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地は、豪雨により崩壊する恐れがあります。林相が良好であつても留意する必要があります。

4 最も不適当。崖錐や小河川の出口で堆積物が多い所→土石流の危険が高い。

崖錐や小河川の出口で堆積物が多い所は、過去に土石流があつた可能性があり、土石流の危険が高い場所といえます。

問50 正解－3

1 適当。鉄骨構造→高層建築の骨組みに適している。

鉄骨構造とは、建築物の躯体に鉄製や鋼製の部材を用いる構造です。主要構造の構造形式にトラス、ラーメン、アーチ等があります。高層建築の骨組みに適しています。

2 適当。鉄骨構造の床＝既製気泡コンクリ板やプレキャストコンクリ板等。

鉄骨構造の床は、既製気泡コンクリート板やプレキャストコンクリート板等でつくられます。

3 最も不適當。鉄骨構造→住宅、店舗等の建物にも用いられる。

鉄骨構造においては、耐火性の面から耐火被覆を行います、住宅、店舗等の建物にも用いられます。

4 適當。鉄骨構造→工場、体育館、倉庫等の単層で大空間の建物に利用される。

鉄骨構造は、大空間の建物に利用しやすい構造です。工場、体育館、倉庫等の単層で大空間の建物に利用されます。

