

本試験 実戦模擬試験 第1回

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

※ 問 42 については、合格発表時において、試験実施機関より「1又は4のいずれも正解として取り扱う」旨が公表されたため、その両方を「正解」として掲載しました。

(参考データ)

令和2年度試験(10月実施分) 実施結果	
受験者数	168,989 人
合格者数	29,728 人
合格率	17.6%
合格基準点	38 点

〔自己採点記録表〕

回数	1回目	2回目	3回目
得点			

令和2年度(10月実施) 本試験問題 解説

問1 正解－1

- 1 正しい。分割で公道に通じない土地→分割地のみ、償金なしで通行可。

分割によって公道に通じない土地（いわゆる袋地）が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができます。この場合、償金を支払う必要はありません。⇒民法213条

- 2 誤り。状況によっては、自動車による通行権も認められる。

他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができます。そして、自動車による通行権の成否およびその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、この通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきであるとされています。したがって、状況等により、自動車による通行権が認められることがあります。⇒210条、判例

- 3 誤り。土地の賃借権→当然には他の土地の所有権と共に移転しない。

賃貸借契約の締結により、当事者の一方である賃借人は、賃貸人に対し、目的物の使用または収益をさせるよう請求する権利（賃借権）を取得します。賃借権は債権ですから、契約の当事者間にしか拘束力がありません。本肢では、乙土地を賃借したのはAであり、Aから甲土地を買い受けたBは、この賃貸借契約の当事者ではありません。したがって、乙土地の賃借権は、甲土地の所有権に従たるものではなく、Bは、Aから賃借権の譲渡を受けるなどしない限り、当然に乙土地の賃借権を取得することはできません。⇒601条

- 4 誤り。通行権の対象となる土地が時効取得されても、通行権の行使は可能。

公道に至るための他の土地の通行権は、他の土地に囲まれて公道に通じないという状況からその土地に当然に認められるものですから、対象となる土地が時効取得された場合であっても、権利を行使することができます。⇒210条

問2 正解－4

- 1 誤り。保証契約は、書面でなければ、効力を生じない。

保証契約は、書面（または電磁的記録）でなければ、その効力を生じません。この点は、通常の保証契約だけでなく、根保証契約等でも同様です。したがって、ケース①とケース②の保証契約は、どちらも書面でなければ、効力を生じません。⇒民法446条

- 2 誤り。法人が保証人である根保証契約は、極度額を定めなくても効力を生じる。

一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（根保証契約）であって保証人が法人でないものを「個人根保証契約」といいますが、この個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じません。したがって、①の保証契約は根保証契約ではありませんので、Cが個人である場合でも、極度額を定める必要はありませんが、②の保証契約は根保証契約ですから、Eが個人である場合は、極度額を定めなければ効力を生じません。これに対して、①の保証契約でCが法人である場合、②の保証契約でEが法人である場合は、ともに極度額を定める必要はありません。よって、ケース②の保証契約でEが法人である場合は、極度額を定めなくても、効力を生じます。⇒465条の2

- 3 誤り。連帯保証人には、催告の抗弁権と検索の抗弁権がない。

連帯保証人には、催告の抗弁権と検索の抗弁権がありません。この点は、①の保証契約でも、②の根保証契約であっても、同様です。⇒454条、452条、453条

- 4 正しい。事業債務の保証契約→契約前1か月以内に公正証書で意思表示。

事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約または主たる債務の範囲に事業の

ために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、締結の日前1か月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思を表示していなければ、その効力を生じません。したがって、①の保証契約は、この場合に該当しますので、保証人Cが保証契約締結の日前1か月以内に作成された公正証書で保証債務を履行する意思を表示していない場合、効力を生じません。しかし、②の保証契約は、事業のために負担した貸金等債務を含まず、該当しませんので、有効です。⇒465条の6

問3 正解-2

本判決文は、最高裁判所判決昭和36年11月21日によるものです。

この判決文の要旨は、当事者の一方が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったにすぎないような場合には、特段の事情がない限り、相手方は、その義務の不履行を理由として当該契約を解除することができないというものです。

1 正しい。附随的義務の履行を怠っただけ→契約の解除は原則不可。

本肢では、当該土地の税金相当額を買主が償還する附随的義務が定められていますが、この義務は、契約をなした主たる目的の達成には必須的でない附随的義務といえます。したがって、この附随的義務の履行を怠ったにすぎない場合は、特段の事情がない限り、売主は当該土地の売買契約を解除することはできません。⇒判決文

2 誤り。「債務者の帰責性がない＝附随的義務の不履行」ではない。

債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がないときであっても、それが附随的義務の不履行となるわけではありません。よって、債権者は解除をすることができなくなるとは限りません。なお、契約の解除は、必ずしも債務者に帰責事由があることが要件とされているわけではありません。⇒民法541条

3 正しい。債務不履行が軽微な場合、契約の解除は不可。

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。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、契約の解除をすることができません。⇒541条

4 正しい。債務の全部の履行拒絶の意思表示→無催告で直ちに解除可。

①債務の全部の履行が不能であるとき、②債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき、などの場合には、債権者は、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ます。⇒542条

問4 正解-3

1 誤り。賃借人→通常の損耗・経年変化については、原状回復義務を負わない。

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了したときは、原則として、その損傷を原状に復する義務（原状回復義務）を負います。しかし、通常の使用・収益によって生じた賃借物の損耗・経年変化については、原状回復義務は負いません。したがって、賃借人は、通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗については、原状回復義務を負いません。⇒民法621条

2 誤り。賃借人→帰責事由のない損傷については、原状回復義務を負わない。

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用・収益によって生じた賃借物の損耗ならびに賃借物の経年変化を除く）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務（原状回復義務）を負います。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、原状回復義務を負いません。したがって、賃借人は、帰責事由がない賃借物の損傷については、原状回復義務を負いません。⇒621条

3 正しい。賃貸人→賃貸物の返還を受けるまでは、敷金を返還する必要はない。

賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません。したがって、賃貸人は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けるまでは、敷金の返還を拒むことができます。⇒622条の2

- 4 誤り。賃借人→敷金の充当の請求は不可、敷金の充当は賃貸人のみ可。

賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができます。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができません。⇒622条の2

問5 正解－1

- 1 正しい。委任者の帰責事由による履行×→報酬全額の請求可能、利益は償還。

債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができます。この場合において、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければなりません。したがって、委任者Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、受任者Bは、報酬全額を委任者Aに対して請求することができます。しかし、受任者Bは、委任が途中で終了したことによって履行しなくてもよくなったことなどで得た利益を委任者Aに償還しなければなりません。⇒民法536条

- 2 誤り。受任者は、善管注意義務で事務処理する義務を負う。

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負います。自己の財産に対するのと同一の注意では足りません。⇒644条

- 3 誤り。委任が履行の途中で終了→履行の割合に応じて報酬の請求可。

受任者は、①委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき、②委任が履行の途中で終了したときには、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができます。本肢では、(受任者Bの責めに帰すべき事由によって)履行の途中で委任が終了していますから、上記②の場合に該当しますので、受任者Bは、委任者Aに対して、既にした履行の割合に応じて、報酬を請求することができます。⇒648条

- 4 誤り。急迫の事情がなければ、相続人等には処分等する義務はない。

委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者(その相続人・法定代理人)は、委任者(その相続人・法定代理人)が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければなりません。したがって、急迫の事情がないときは、相続人等が、委任事務の処理等必要な処分をする義務はありません。⇒654条

問6 正解－3

意思表示は、i) 意思表示に対応する意思を欠く錯誤、または、ii) 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができます。しかし、錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重大な過失によって知らなかったとき、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときを除き、意思表示の取消しをすることはできません(民法95条)。

- 1 できない。表意者に重大な過失あり→原則、錯誤による取消し不可。

本肢では、Aの錯誤は重大な過失によるものですが、BはAに錯誤があることを過失なく知りません(善意・無過失)ので、上記①には該当しません。また、上記②にも該当しません。したがって、Aは、錯誤による取消しはできません。⇒95条

- 2 できない。法律行為の基礎とした事情が表示されていた場合のみ、取消し可。

ii) 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤(いわゆる動機

の錯誤等)による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができます。本肢の場合、Aは、時価100万円の壺を10万円程度の価値しかないと勘違いした事情(＝法律行為の基礎とした事情)については、相手方Bに表示していませんので、錯誤による取消しはできません。⇒95条

3 できる。法律行為の基礎とした事情が表示されていた場合のみ、取消し可。

表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤(いわゆる動機の錯誤等)による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができます。本肢の場合、Aは、法律行為の基礎とした事情である「贋作であるので」という旨を相手方Bに表示していますので、錯誤による取消しを行うことができます。

⇒95条

4 できない。表意者に重大な過失あり→原則、錯誤による取消しは不可。

本肢では、Aの錯誤は重大な過失によるものですが、BはAに錯誤があることを過失なく知りません(善意・無過失)ので、上記①には該当しません。また、上記②にも該当しません。したがって、Aは、錯誤による取消しはできません。⇒95条

問7 正解－2

1 正しい。保証人は、債務不履行解除の原状回復義務についても責任を負う。

保証債務は、主たる債務に関する利息・違約金・損害賠償その他その債務に従たるすべてのものを包含します。そして、特定物の売買契約における売主のための保証人は、特に反対の意思表示のない限り、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても、保証の責任を負います。⇒民法447条、判例

2 誤り。保証債務は当然には加重されず、時効の利益の放棄も及ばない。

主たる債務の目的・態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されません。また、主たる債務者が時効の利益の放棄をしても、その効力は連帯保証人にはおよびません。⇒448条、判例

3 正しい。主債務者が相殺主張→弁済した受託保証人は債権者に履行請求可。

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務の弁済期前に債務の消滅行為をしたときは、その保証人は、主たる債務者に対し、主たる債務者がその当時利益を受けた限度において求償権を有します。また、この場合において、主たる債務者が債務の消滅行為の日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができます。⇒459条の2

4 正しい。主債務者への事前通知なし→受託保証人の求償権が制限。

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗することができた事由をもってその保証人に対抗することができます。これは、履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、同様です。⇒463条

問8 正解－2

1 正しい。相続回復の請求権→侵害を知った時から5年間で時効消滅。

相続回復の請求権は、相続人(その法定代理人)が相続権を侵害された事実を知った時から5年間行使しないとき、または、相続開始の時から20年を経過したときは、時効によって消滅します。

⇒民法884条

2 誤り。子の場合、再代襲もあり。

被相続人の子は、相続人となります。しかし、被相続人の子が、①相続の開始以前に死亡したとき、②相続人の欠格事由に該当し、もしくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となります。そして、代襲者が、上記の事由で、代襲相続権を失った場

合も、代襲者がさらに代襲して相続人となります（再代襲）。つまり、被相続人の「子」が先に死亡していたときは、その子（被相続人の孫）が代襲して相続人となり、さらに、「孫」も先に死亡していたときは、その子（被相続人のひ孫）が再代襲して相続人となります。⇒887条

3 正しい。第2順位の直系尊属が相続人→兄弟姉妹は相続人とならない。

第1順位の法定相続人である子がいない場合は、第2順位の直系尊属が相続人となります。この場合は、第3順位の兄弟姉妹は、相続人となることはありません。⇒889条

4 正しい。兄弟姉妹の場合は、再代襲はない。

兄弟姉妹が法定相続人となる場合で、被相続人の兄弟姉妹が、①相続の開始以前に死亡したとき、②相続人の欠格事由に該当し、もしくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子（被相続人の甥や姪）がこれを代襲して相続人となります。しかし、兄弟姉妹の場合は、再代襲をすることはありません。⇒889条、887条

問9 正解－3

1 誤り。相手方が履行に着手すると、手付解除はできない。

買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができます。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、手付解除をすることはできません。そして、履行期の到来後に、買主（債務者）が代金支払の用意をした上、売主（債権者）に対し反対債務の履行を催告したことは、一般的には、買主の金銭支払債務につき「履行の着手あり」ということができます。⇒民法557条、判例

2 誤り。書面によらない贈与→引渡しまたは所有権移転登記が終われば解除不可。

書面によらない贈与は、各当事者が解除をすることができます。ただし、履行の終わった部分については、解除することはできません。そして、不動産の贈与契約に基づいてその不動産について引渡しまたは所有権の移転の登記のいずれかがなされたときは、「履行が終わった」ものとなります。したがって、本肢の場合、甲建物の引渡しまたは所有権移転登記のいずれかが終われば、Aは、書面によらないことを理由に②の契約を解除することはできません。⇒550条、判例

3 正しい。負担付贈与→贈与者は負担の限度で、売買の売主と同じ担保責任。

負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売買契約の売主と同じく担保責任を負います。⇒551条

4 誤り。売買契約でも負担付贈与契約でも、債務不履行による解除は可能。

当事者の一方がその債務を履行しない場合、相手方は、契約の解除をすることができます。売買契約には、この規定がそのまま適用されます。そして、負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定が準用されます。したがって、負担付贈与において、受贈者が、その負担である義務の履行を怠るときは、契約の解除の規定を準用し、贈与者は、贈与契約の解除をすることができます。⇒541条・542条、553条、判例

問10 正解－2

1 正しい。占有者の承継人は、前の占有者の占有を併せて主張可。

20年間、所有の意思をもって、平穩かつ公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得します。そして、占有者の承継人（相続人もこれに該当する）は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、または自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができます。したがって、Cは、Bを相続し、自分の3年間の占有にBの17年間の占有を併せて主張することで、甲土地の所有権を時効取得することができます。⇒民法162条、187条、判例

2 誤り。「善意・無過失」→占有開始時においてのみ判断すれば足りる。

10年間、所有の意思をもって、平穩かつ公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意かつ過失がなかったときは、その所有権を取得します。そして、占有者の善意・無過失は、占有開始の時点において判定すれば足りるので、占有の途中で事実気が付いても関係ありません。

よって、Dは、占有開始時に善意・無過失であったのですから、10年間、所有の意思をもって平穩かつ公然に占有を継続すれば、甲土地の所有権を時効取得することができます。⇒162条

3 正しい。占有の承継→前の占有者の善意・無過失等も承継する。

占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、または自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができます。この場合、前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継しますが、占有者の善意・無過失は、その主張に係る最初の占有者の占有開始の時点だけで判定します。したがって、Fは、Dの占有を承継し、自分の7年間の占有に、Dの善意・無過失で開始した3年間の占有を併せて主張することで、甲土地の所有権を時効取得することができます。⇒162条、187条、判例

4 正しい。所有権は、消滅時効にかからない。

債権または所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは、時効によって消滅します。しかし、所有権は、そもそも消滅時効にはかかりません。⇒166条参照

問11 正解－4

1 誤り。借地権の対抗力→借地上の建物の登記。

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、第三者に対抗することができます。しかし、対象となる土地の引渡しを受けても、借地権を対抗することはできません。⇒借地借家法10条

2 誤り。減額しない特約があっても、減額の請求をすることは可能。

地代または土地の借賃（地代等）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、または近傍類似の土地の地代等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、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができます。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その期間増額の請求をすることはできません。しかし、一定の期間地代等を減額しない旨の特約がある場合であっても、減額の請求をすることは可能です。⇒11条

3 誤り。借地権者の債務不履行による解除→建物買取請求権の行使不可。

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ます。しかし、借地権者の債務不履行により土地の賃貸借契約が解除された場合は、借地権者は、建物買取請求権を行使することはできません。⇒13条、判例

4 正しい。最初の更新後の期間は20年、2度目以降の更新後の期間は10年。

当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、借地権の設定後の最初の更新では更新の日から20年、2度目以降の更新では更新の日から10年となりますが、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間となります。そして、この規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効となります。よって、本肢では、最初の更新後の存続期間を15年と定めていますが、これは、借地権者に不利な特約として無効となり、存続期間は20年となります。⇒4条、9条

問12 正解－3

1 正しい。対抗力を備えた賃借人は、新賃貸人に賃料前払いを主張できる。

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、その効力を生じます。そして、建物について物権を取得した者に効力を及ぼすべき賃貸借の内容は、従前の賃貸借契約の内容のすべてにわたります。したがって、建物の賃借人は、賃料前払いの効果を賃借建物につき所有権を取得した新賃貸人に主張できます。

⇒借地借家法31条、判例

2 正しい。定期建物賃貸借でも、特約がなければ、借賃増減請求は可能。

借賃増減請求権の規定は、定期建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適

用しません。しかし、借賃の改定に係る特約がない場合は、定期建物賃貸借においても、借賃増減請求権の規定がそのまま適用されます。したがって、経済事情の変動等により借賃が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ます。⇒38条、32条

3 誤り。定期建物賃貸借の解約の申入れは、賃借人のみ可。

居住の用に供する建物の賃貸借（床面積が200㎡未満の建物に係るものに限る）において、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができます。この場合、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1か月を経過することによって終了します。しかし、この解約の申入れは、賃借人しか行うことができません。⇒38条

4 正しい。定期建物賃貸借でも、造作買取請求は可能。

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また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ます。この点は、定期建物賃貸借であっても、変わりはありません。⇒33条

問13 正解－4

1 誤り。重大変更の区分所有者の定数は、過半数まで減じることができる。

共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）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。したがって、2分の1以上の多数まで減じることとはできません。⇒区分所有法17条

2 誤り。共用部分の管理費用については、各共有者が、持分に応じて負担する。

各共有者は、規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取します。したがって、共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めのない限り、各共有者が、その持分に応じて負担します。⇒19条

3 誤り。保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。

共用部分の管理に関する事項は、重大変更の場合を除いて、集会の決議で決します。ただし、保存行為は、集会の決議によらず、各共有者が単独ですることができます。なお、規約で別段の定めをすることもできます。⇒18条

4 正しい。一部共用部分も、規約で区分所有者全員の共有とすることもできる。

一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属しますが、規約で別段の定めをすることができます。よって、一部共用部分についても、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属する、とすることもできます。⇒11条

問14 正解－1

1 正しい。敷地権付き区分建物の所有権保存登記→敷地権の登記名義人の承諾。

区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができます。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければなりません。⇒不動産登記法74条

2 誤り。仮登記に基づく本登記→利害関係を有する第三者の承諾が必要。

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができます。⇒109条

3 誤り。登記識別情報の通知→申請人自らが登記名義人となる場合に行う。

登記官は、その登記をすることによって「申請人自らが登記名義人となる場合」において、当該登記を完了したときは、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなけ

ればなりません。本肢の場合は、債権者Aは、債務者Bに「代位して」申請しているにすぎないので、「申請人自らが登記名義人となる場合」ではありません。したがって、登記官は、Aに対して、登記識別情報を通知する必要はありません。⇒21条

- 4 誤り。配偶者居住権も、登記することができる権利。

登記することができる権利には、配偶者居住権も含まれます。⇒3条

問15 正解－4

- 1 誤り。地区計画には、地区整備計画は、必ず定める。

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、開発および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。したがって、①地区整備計画は、必ず定めなければなりません。この点、②地区計画の目標や③整備、開発および保全に関する方針が、努力義務にすぎないのとは異なります。⇒都市計画法12条の5

- 2 誤り。事業認可公告後の事業地内の土地等の有償譲渡→施行者へ届出。

都市計画事業の認可等の公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額・当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を、書面で施行者に「届け出」なければなりません。施行者の「許可」を受けなければならないではありません。⇒67条

- 3 誤り。第二種住居地域→主として住居の環境を保護するため定める地域。

第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域です。本肢の「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」は、第一種中高層住居専用地域です。⇒9条

- 4 正しい。市街化調整区域の地区計画→周辺の市街化を促進しないよう定める。

市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければなりません。⇒13条

問16 正解－2

- 1 正しい。開発行為により設置される公共施設→管理することとなる者と協議。

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければなりません。

⇒都市計画法32条

- 2 誤り。市街化調整区域の開発区域以外→都市計画事業の施行→知事の許可不要。

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築・改築・用途変更、第一種特定工作物の新設をしてはなりません。しかし、都市計画事業の施行として行う建築物の新築・改築・用途の変更、または第一種特定工作物の新設であれば、例外として、都道府県知事の許可を受けなくても行うことができます。⇒43条

- 3 正しい。工事完了の公告の翌日→公共施設は、原則として市町村の管理。

開発許可を受けた開発行為または開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、①他の法律に基づく管理者が別にあるとき、②協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、その公共施設の存する市町村の管理に属します。⇒39条

- 4 正しい。開発区域内の土地の所有権を取得した者→知事の承認を受けて承継。

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当

該開発許可に基づく地位を承継することができます。⇒45条

問17 正解－1

- 1 正しい。階数2以上または延べ面積200㎡超→建築確認必要。

2以上の階数、または延べ面積が200㎡を超える建築物（大規模な建築物）の大規模な修繕をしようとする場合は、建築確認を受けて確認済証の交付を受けなければなりません。⇒建築基準法6条

- 2 誤り。居室の天井の高さは2.1m以上、異なる部分がある場合は平均による。

居室の天井の高さは、2.1m以上でなければなりません。この天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その「平均」の高さによります。

⇒36条、施行令21条

- 3 誤り。耐火建築物・準耐火建築物→防火壁等の区画義務の規定の適用なし。

延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、原則として、防火上有効な構造の防火壁または防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければなりません。しかし、耐火建築物または準耐火建築物については、この規定は適用されません。

⇒建築基準法26条

- 4 誤り。高さ31mを超える建築物→非常用の昇降機が必要。

高さ31mを超える建築物（政令で定めるものを除く）には、非常用の昇降機を設けなければなりません。したがって、本肢の高さ30mの建築物には、非常用の昇降機を設ける必要はありません。

⇒34条

問18 正解－3

- 1 誤り。公衆便所、巡査派出所→特定行政庁の許可が必要。

建築物または敷地を造成するための擁壁は、原則として、道路内に、または道路に突き出して建築・築造してはなりません。ただし、①地盤面下に設ける建築物、②公衆便所、巡査派出所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通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものなどについては、建築することができます。したがって、公衆便所、巡査派出所については、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した場合にのみ、例外として道路に突き出して建築することが可能となります。⇒建築基準法44条

- 2 誤り。近隣商業地域→劇場、映画館等は200㎡以上でも建築可。

近隣商業地域内において、劇場・映画館・演芸場・観覧場については、客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のものについても、特定行政庁の許可がなくても、建築することができます。なお、準住居地域内においては、客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の映画館は建築することができません。⇒48条、別表第二

- 3 正しい。延べ面積→共同住宅・老人ホームの共用廊下・階段は不算入。

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、①政令で定める昇降機の昇降路の部分、②共同住宅・老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分、③住宅・老人ホーム等に設ける機械室その他（給湯設備など）で、特定行政庁が交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないと認めるものの床面積は、算入しません。⇒52条

- 4 誤り。日影時間の測定→「冬至日」を基準として行われる。

日影による中高層の建築物の高さの制限において日影時間の測定は、「冬至日」の真太陽時による午前8時から午後4時まで（北海道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで）の間について行われます。冬至日が1年で最も日影が長いからです。⇒56条の2

問19 正解－3

- 1 正しい。基礎調査のための土地の立入り→正当理由がない限り、拒絶不可。

都道府県知事などが、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量・調査を行う必要がある場合において、その必要の限度において当該土地に立ち入って測量・調査を行うときは、当該土地の占有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒み、または妨げてはなりません。

⇒盛土規制法5条

- 2 正しい。宅地を宅地以外にする工事→「宅地造成」に該当しない。

「宅地造成」とは、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ものをいいます。したがって、「宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更」は、「宅地造成」に該当しません。⇒2条、施行令3条

- 3 誤り。公共施設用地を宅地・農地等に転用→14日以内に届出。

宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地・農地等（農地・採草放牧地・森林）に転用した者は、宅地造成等に関する工事の許可を受けたなどの場合を除き、その転用した日から14日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。「都道府県知事の許可」を受けなければならないではありません。⇒21条

- 4 正しい。工事の計画の軽微な変更→届出必要・許可不要。

宅地造成等に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の計画の変更をしようとする場合には、原則として、都道府県知事の許可（変更の許可）を受けなければなりません。ただし、①工事主・設計者・工事施行者の氏名・名称または住所の変更、②工事の着手予定年月日・工事の完了予定年月日の変更という軽微な変更をした場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はありません。⇒16条、施行規則38条

問20 正解－2

- 1 誤り。2/3以上の同意不要→未登記の借地権のうち申告がないもの。

土地区画整理組合の設立の認可を申請しようとする者は、定款・事業計画・事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者・借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければなりません。そして、公告された施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、公告があった日から1か月以内に当該市町村長に対し、書面をもってその借地権の種類および内容を申告しなければなりません。未登記の借地権でこの申告のないものは、申告の期間を経過した後は、借地権者の同意の規定の適用については、存しないものとみなされます。したがって、同意を得る必要がないのは、未登記の借地権のうち申告のないものについてだけです。⇒土地区画整理法18条、19条

- 2 正しい。総会の定足数→組合員の半数以上。

総会の会議は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の過半数で決することとなり、可否同数の場合においては、議長の決するところによります。⇒34条

- 3 誤り。賦課金の額は、宅地の位置・地積等を考慮して公平に定める。

賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地または借地の位置・地積等を考慮して公平に定めなければなりません。⇒40条

- 4 誤り。参加組合員の要件は、参加希望と定款の定めで、資力・信用は含まない。

独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他政令で定める者であって、組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となります。したがって、たとえ「必要な資力および信用を有する者」であっても、再生機構、地方住宅供給公社等以外の者は、参加組合員となることはできません。

⇒25条の2

問21 正解－1

- 1 正しい。農地法3条の許可を受けないでした行為は、効力を生じない。

農地法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、農地法3条の許可が必要であるにもかかわらず、この許可を受けずに売買契約を締結しても、所有権移転の効力は生じません。⇒農地法3条

2 誤り。市街化区域内の農地の特則→あらかじめ農業委員会への届出が必要。

市街化区域内にある農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにすることは、農地法4条1項の許可を受ける必要はありません（市街化区域内の農地の特則）。そして、この農業委員会への届出は、農地を転用する前にあらかじめ行う必要があります。⇒4条

3 誤り。相続による農地の取得→3条許可は不要。

相続によって農地を取得することとなった場合は、農地法3条1項の許可を受ける必要はありません。⇒3条

4 誤り。農地に抵当権を設定→3条許可は不要。

農地に抵当権を設定する場合は、農地法3条1項の許可を受ける必要はありません。抵当権は、農地について使用・収益を目的とする権利ではないからです。⇒3条

問22 正解－1

土地売買等の契約（予約を含む）を締結した場合には、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（事後届出）。しかし、その土地の面積が、①市街化区域では2,000㎡未満、②市街化区域を除く都市計画区域では5,000㎡未満、③それ以外の区域（準都市計画区域、都市計画区域および準都市計画区域外）では10,000㎡未満の場合は、事後届出をする必要はありません。

1 正しい。市街化区域2,000㎡未満・市街化調整区域5,000㎡未満→届出不要。

Bは、市街化区域内の1,500㎡の土地を購入していますので、①に該当し、事後届出をする必要はありません。しかし、Dは、市街化調整区域内の6,000㎡の土地について売買に係る予約契約を締結していますので、②には該当せず、事後届出が必要となります。⇒国土利用計画法23条

2 誤り。事後届出は、契約を締結した日から起算して2週間以内。

Fは、市街化区域内の2,000㎡の土地を購入していますので、①に該当しませんから、事後届出をする必要があります。しかし、都道府県知事に事後届出をするのは、契約を締結した日から起算して2週間以内であって、所有権の移転の登記を完了した日から起算して2週間以内ではありません。⇒23条

3 誤り。贈与による土地の権利の取得→事後届出は不要。

事後届出の対象となる「土地売買等の契約」は、土地に関する所有権、地上権および賃借権（土地に関する権利）の移転・設定をする契約で、対価を得て行われる移転・設定に限られます。したがって、Hは、贈与（無償）によって土地を取得していますが、これは対価を得て行われる土地に関する権利の移転ではありませんので、事後届出をする必要はありません。⇒23条、14条

4 誤り。交換による土地の権利の取得→原則として事後届出が必要。

交換による土地の取得は、対価を得て行われる土地に関する所有権の移転をする契約ですから、事後届出の対象となる「土地売買等の契約」です。そして、Jは都市計画区域外の10,000㎡の土地を取得していますが、これは③に該当しません。また、Iは市街化調整区域内の10,000㎡の土地を取得していますが、これは②に該当しません。よって、IおよびJは、どちらも事後届出をする必要があります。⇒23条

問23 正解－3

1 誤り。消費税額等は、区分記載等されている場合は、記載金額に含めない。

①不動産の譲渡等に関する契約書、②請負に関する契約書、③金銭・有価証券の受取書に、消費税額等が区分記載されている場合、または税込価格および税抜価格が記載されていることにより、その取引に当たって課されるべき消費税額等が明らかである場合には、消費税額等は記載金額に含

めません。したがって、本肢の記載金額は、消費税額等100万円を含めない1,000万円となります。

⇒国税庁通達

2 誤り。交換→高い方の金額が記載金額となる。

交換の場合は、契約書に双方の価額が記載してあるときはいずれか「高い方」（等価交換のときは、いずれか一方）の金額が、記載金額となります。なお、交換差金のみが記載してある場合には、その交換差金が記載金額となります。したがって、本肢の場合は、Aの所有する土地の価額5,000万円が高い方の金額ですので、この交換契約書の記載金額は5,000万円となります。

⇒印紙税法基本通達23条

3 正しい。国等と共同作成した文書→国等以外の者が保存する文書が非課税。

国、地方公共団体等が作成した文書には、印紙税は課されません。そして、国等と国等以外の者が共同して作成した文書については、国等が保存するものは国等以外の者が作成したものと同みなし、国等以外の者が保存するものは「国等が作成したもの」とみなされます。したがって、国とC社が土地の売買契約を行って、共同して契約書を作成した場合は、C社の保存する契約書には印紙税は課されません。⇒印紙税法5条、4条、基本通達57条

4 誤り。土地の賃貸借契約書→権利金等の返還されないものだけが記載金額。

土地の賃借権の設定・譲渡に関する契約書については、設定・譲渡の対価たる金額が記載金額となります。この設定・譲渡の対価たる金額とは、権利金その他名称のいかんを問わず、後日返還されることが予定されていない金額をいいます。これに対して、賃料は、記載金額に含まれません。よって、本肢の土地の賃貸借契約書の記載金額は、権利金の額である100万円です。⇒基本通達23条

問24 正解－4

1 誤り。家屋は「住宅」だけ・土地は「すべて」→税率3%。

不動産取得税の標準税率は、100分の4（4%）です。しかし、住宅または土地の取得が行われた場合は、特例として、100分の3（3%）となります。したがって、土地については、住宅用地も住宅用以外のものも、どちらも不動産取得税の標準税率は3%となります。

⇒地方税法73条の15、附則11条の2

2 誤り。免税点は、課税標準となるべき「額」によって非課税とするもの。

都道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得は10万円、家屋の取得のうち建築に係るものは一戸につき23万円、その他のものは一戸につき12万円に満たない場合は、不動産取得税を課することができません（免税点）。しかし、一定の面積に満たない土地の取得に関して、不動産取得税を課さない旨の規定はありません。⇒73条の15の2参照

3 誤り。改築→価格が増加した場合は、不動産取得税を課す。

家屋を改築したことにより、家屋の価格が増加した場合には、その改築を家屋の取得とみなして、不動産取得税を課します。⇒73条の2

4 正しい。共有物の分割による取得→持分割合を超えなければ非課税。

都道府県は、共有物の分割による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができません。ただし、分割前の持分の割合を超える部分の取得に対しては、不動産取得税を課します。

⇒73条の7

問25 正解－4

1 正しい。現実の使用方法は、必ずしも最有効使用ではない。

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成されます。しかし、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているのではなく、不合理なまたは個人的な事情による使用方法のために、その不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきです。

⇒不動産鑑定評価基準4章

2 正しい。工事が未完成でも、完了を前提として鑑定評価を行うこともある。

依頼目的に応じて、造成に関する工事が完了していない土地または建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む）が完了していない建物について、その工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という）を対象確定条件として、不動産の鑑定評価を行うことがあります。⇒5章

3 正しい。特殊価格→文化財など市場性を有しない不動産についての価格。

「特殊価格」とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいいます。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物または現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合です。⇒5章

4 誤り。原価法→土地のみでも、再調達原価が適切に求められれば適用可。

「原価法」は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法です（この手法による試算価格を積算価格といいます）。原価法は、対象不動産が建物または建物およびその敷地である場合において、再調達原価の把握および減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときは、この手法を適用することができます。⇒7章

問26 正解－3

1 誤り。合併で消滅した法人の免許は、承継できない。

法人である宅建業者が合併により消滅した場合、その時点で免許の効力は失われます。したがって、合併後存続する法人が、その免許を承継することはできません。⇒宅建業法11条参照

2 誤り。信託会社は、宅建業の免許を受ける必要はない。

信託業法3条の免許を受けた信託会社については、宅建業法の免許などの所定の規定は適用されません。そして、宅建業を営む信託会社については、免許などの所定の規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなして、宅建業法の規定が適用されます。したがって、免許を受けなくとも宅建業を営むことができます。なお、信託会社は、宅建業を営もうとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければなりません。⇒77条

3 正しい。販売代理を依頼した本人も、免許を受ける必要がある。

宅建業を営もうとする者は、免許を受ける必要があります。宅地を多数の区画に分割し、それを不特定多数の者に分譲する事業は、宅地を業として取引することに他ならないため、免許を受ける必要があります。なお、宅建業者Dに販売代理を依頼したとしても、Cが宅建業を行うことに変わりはありません。⇒3条、2条

4 誤り。知事免許→2以上の都道府県に事務所→国土交通大臣に免許換え。

都道府県知事の免許を受けた者が、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときは、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければなりません。Eはもともと乙県知事免許を受けていることから、乙県にのみ事務所を有していると考えられます。さらに乙県に事務所を増やしても、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することになりませんので、国土交通大臣に免許換えの申請は不要です。⇒7条

問27 正解－2

ア 誤り。広告をするとき・注文を受けたとき→それぞれ取引態様を明示。

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。また、宅地・建物の売買・交換・貸借に関する注文を受けたときも、遅滞なく、その注文をし

た者に対し、取引態様の別を明らかにしなければなりません。したがって、注文を受けたときは、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合であっても、その注文者に対して取引態様を明示しなければなりません。⇒宅建業法34条

イ 正しい。表示しないことにより誤認させることも、誇大広告等に該当する。

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・規模・形質、現在・将来の②利用の制限・環境・交通その他の利便、③代金・借賃等の対価の額・その支払方法、④代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、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。誤認させる方法には限定がありませんので、表示しないことにより誤認させることも含まれます。⇒32条

ウ 正しい。数回に分けて広告→広告の都度取引態様の別を明示。

アで述べたとおり、宅建業者は、広告をするときは取引態様を明示しなければなりません。数回に分けて広告する場合は、広告の都度取引態様の別を明示する必要があります。⇒34条

エ 誤り。未完成物件の場合、許可等の処分がなければ、広告することはできない。

宅建業者は、宅地の造成または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、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してはなりません。申請をすればよいのではなく、処分があつた後でなければ広告をすることはできません。⇒33条

以上より、正しいものはイ、ウの「二つ」であり、2が正解となります。

問28 正解－3

1 誤り。試験合格後、いつでも登録することができる。

宅建試験に合格した者は、いつでも宅地建物取引士の登録を受けることができます。試験に合格してから10年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる旨の規定はありません。

⇒宅建業法18条参照

2 誤り。宅建士証の更新の申請期間に関する規定はない。

宅建士証の有効期間は5年です。宅建士証の有効期間の更新を受ける場合、新たな宅建士証の交付は、当該宅地建物取引士が現に有する宅建士証と引換えに行われます。しかし、宅建士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までにしなければならないとする規定はありません。⇒22条の2、規則14条の16参照

3 正しい。重要事項の説明→請求がなくても宅建士証を提示。

宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があつたときは、宅建士証を提示しなければなりません。また、重要事項の説明をする場合は、説明の相手方から請求がなくても、宅建士証を提示しなければなりません。⇒業法22条の4、35条

4 誤り。登録の移転に伴う宅建士証の交付→知事指定の講習不要。

登録を受けている者は、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、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。しかし、登録の移転を申請する場合に、移転先の都道府県知事が指定する講習を受講しなければならないとする規定はありません。⇒19条の2参照

問29 正解－3

ア 正しい。専任媒介契約→指定流通機構に登録→登録証を依頼者に引渡し。

宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、当該専任媒介契約の目的物である宅地・建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、指定流通機構に登録しなければなりません。そして、この登録をした宅建業者は、登録

を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければなりません。なお、登録を証する書面の引渡しに代えて、依頼者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができ、この場合、書面を引き渡したものとみなされます。⇒宅建業法34条の2

イ 正しい。媒介契約書面には、標準媒介契約約款に基づくか否かの別を記載。

宅建業者は、宅地・建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。この媒介契約書面には、当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を記載する必要があります。なお、媒介契約書面の記名押印・交付に代えて、依頼者の承諾を得て、記名押印に代わる措置を講じた電磁的方法（電子署名等）により提供することができ、この場合、書面に記名押印し、交付したものとみなされます。⇒34条の2、規則15条の9

ウ 誤り。専任媒介契約の更新→依頼者の申出が必要→自動更新の特約は不可。

専任媒介契約の有効期間は、3か月を超えることができません。ただし、依頼者の申出により、更新することができます。この更新には依頼者の申出が必ず必要ですから、自動的に更新する旨の特約をすることはできません。これは、たとえ「依頼者Bの要望に基づく場合」であっても、例外ではありません。⇒業法34条の2

エ 正しい。専属専任媒介契約→1週間に1回以上の業務処理状況の報告義務。

専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、当該専属専任媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければなりません。⇒34条の2

以上より、正しいものはア、イ、エの「三つ」であり、3が正解となります。

問30 正解－4

1 誤り。AとBを合計して、媒介の2倍まで。

Aは売買の代理の依頼を売主から受けたため、 $(5,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 2 \times 1.1 = 343万2,000円$ までの報酬を売主から受領することができます。また、Bは売買の媒介の依頼を買主から受けたため、 $(5,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 1.1 = 171万6,000円$ までの報酬を買主から受領することができます。しかし、本肢のように複数の宅建業者が関与した場合には、合計して媒介の2倍（＝343万2,000円）までしか報酬を受領することができません。

⇒宅建業法46条、報酬告示第2・第3、宅建業法の解釈・運用の考え方

2 誤り。依頼者の承諾は、媒介の依頼を受ける時に得る必要がある。

居住用建物の貸借の媒介を行った宅建業者は、当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、依頼者の一方から借賃の0.55か月分を限度に報酬を受領することができます。そして、この依頼者の承諾は、媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要とされます。したがって、依頼を受けた後の報酬請求時の承諾では効果はなく、借賃の0.55か月分が報酬の上限となります。

⇒宅建業法46条、報酬告示第4、宅建業法の解釈・運用の考え方

3 誤り。上限→借賃1か月分または権利金を売買代金とみなして計算した額。

借賃を基準にした場合には、1か月分の借賃25万円に消費税10%を上乗せした27万5,000円が、依頼者の「双方」から受領できる合計額の上限です。また、居住用建物以外の賃貸借で権利金の授受がある本肢では、権利金を売買代金とみなして計算することもできますが、この場合、「300万円（税抜きの権利金の額） $\times 4\% + 2万円 = 14万円$ 」に消費税10%を上乗せした15万4,000円が、依頼者の「一方」から受領できる上限です。したがって、いずれにしても、依頼者の「一方」から30万8,000円を受領することはできません。⇒宅建業法46条、報酬告示第6

4 正しい。居住用建物以外の貸借→1.1か月分以内で自由に受領可能。

居住用建物以外の貸借の媒介を行った宅建業者は、借賃の1.1か月分を限度に報酬を受領することができます。その際、依頼者の双方からどのような割合で報酬を受領してもよく、また依頼者の一方からのみ報酬を受領することもできます。⇒46条、報酬告示第4

問31 正解－1

- 1 正しい。損害賠償額の予定・違約金は、重要事項の説明事項。

損害賠償額の予定または違約金に関する事項は、重要事項の説明の対象です。建物の売買の媒介であっても、建物の貸借の媒介であっても同様です。⇒宅建業法35条

- 2 誤り。宅建業者には、石綿の使用の有無を調査する義務はない。

建物の売買の媒介を行う場合、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、その内容は重要事項の説明の対象となります。しかし、本説明義務については、売主および所有者に当該調査の記録の有無を照会し、存在しないことが確認された場合またはその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。したがって、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅建業者に義務付けるものではありません。

⇒35条、規則16条の4の3、宅建業法の解釈・運用の考え方

- 3 誤り。建物状況調査を実施している場合、その結果の概要も説明する。

建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後1年（鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年）を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合におけるその結果の概要が、重要事項の説明の対象となります。結果の概要も説明する必要があります。

⇒35条、施行規則16条の2の2条

- 4 誤り。専有部分の利用制限は、貸借の媒介の場合も、重要事項の説明事項。

区分所有建物の場合、区分所有法2条3項に規定する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があるときは、その内容は、重要事項の説明の対象となります。売買、交換に限らず、貸借の場合も同様です。⇒35条、規則16条の2

問32 正解－1

- 1 正しい。相手方が履行に着手→手付解除不可。

宅建業者が、自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、買主はその手付を放棄して、当該宅建業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができます。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りではありません。Bが契約の履行に着手した後は、Aは手付金の倍額を現実に提供したとしても、契約を解除することができません。⇒宅建業法39条

- 2 誤り。クーリング・オフ→手付金等を返還する。

クーリング・オフがなされた場合、自ら売主となる宅建業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込みまたは売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。これに反する申込者等に不利な特約は無効となります。⇒37条の2

- 3 誤り。賦払金の不払い→30日以上期間を定めた書面の催告が必要。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、または支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができません。「直ちに」契約を解除することはできません。⇒42条

- 4 誤り。未完成物件の「代金額の5%以下かつ1,000万円以下」→保全措置不要。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して手付金等を受領する場合には、保全措置を講じなければなりません。しかし、未完成物件の売買の場合、その額が代金額の5%以下、かつ1,000万円以下のときは、保全措置を講じる必要はありません。本肢の200万円の手付金は、代金額の5%（5,000万円×5%＝250万円）以下、かつ1,000万円以下のため、保全措置を講じる必要はありません。⇒41条、施行令3条の5

問33 正解－1

- 1 正しい。借賃の額・支払の時期・方法→必要的記載事項。

宅建業者は、貸借の媒介を行った場合、37条書面に借賃の額ならびにその支払の時期および方法を記載しなければなりません。また、37条書面は貸借契約の両当事者に交付する必要があります。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、宅地建物取引士をし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

- 2 誤り。物件の引渡し時期→必要的記載事項。

宅建業者は貸借の媒介を行った場合、37条書面に物件の引渡しの時期を記載しなければなりません。これはいわゆる必要的記載事項であり、たとえ重要事項説明書に記載して説明を行ったとしても、省略することはできません。⇒37条

- 3 誤り。37条書面→宅建士の記名が必要。

宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければなりません。たとえ宅建業者間の取引であっても、省略することはできません。⇒37条

- 4 誤り。金銭の貸借のあっせんに関する定め→成立しないときの措置を記載。

宅建業者は、売買契約を締結したとき、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を37条書面に記載しなければなりません。⇒37条

問34 正解－4

- 1 誤り。登録の申請は任意であり、義務ではない。

宅建試験に合格した者は、登録を受けることができます。しかし、登録の申請は任意であり、義務ではありません。これは、たとえ合格後1年以上登録をしていなかった者が宅建業者に勤務することとなったときであっても、同様です。なお、試験に合格した者が登録を受ける場合は、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けます。これは、他の都道府県の宅建業者の事務所に勤務する場合でも同様です。⇒宅建業法18条

- 2 誤り。登録を受けた者の氏名・住所等の変更→変更の登録が必要。

登録を受けている者は、その氏名、住所、本籍、勤務先の宅建業者の商号または名称・免許証番号等に変更が生じた場合には、変更の登録を申請しなければなりません。

⇒20条、18条、規則14条の2の2

- 3 誤り。勤務先の事務所の所在地の変更→変更の登録不要。

2で述べたとおり、勤務先の宅建業者の商号または名称・免許証番号に変更が生じた場合には、変更の登録を申請しなければなりません。しかし、勤務先の宅建業者の事務所の所在地に変更があっても、それだけでは、変更の登録の申請をする必要はありません。

⇒20条、18条、規則14条の2の2

- 4 正しい。登録の移転後の新宅建士証の有効期間＝従前の宅建士証の残存期間。

登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請があったときは、移転先の都道府県知事は、従前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅建士証を交付しなければなりません。⇒業法22条の2

問35 正解－3

- 1 誤り。宅建業の取引により生じた債権のみ、還付可能。

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。建設工事の請負代金債権は、宅建業の取引により生じた債権ではないため、還付の対象ではありません。

せん。⇒宅建業法27条

- 2 誤り。営業保証金を供託したときは、供託した旨の届出も、必要。

宅建業者は、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託しなければなりません。そして、営業保証金を供託したときは、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。宅建業者は、この届出をした後でなければ、その新設した事務所で事業を開始することができません。供託しただけでは足りず、届出をする必要があります。⇒26条、25条

- 3 正しい。不足額→免許権者から通知を受けてから2週間以内に供託。

宅建業者は、営業保証金の還付があったため、営業保証金が不足することとなったときは、免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければなりません。⇒28条1項、営業保証金規則5条

- 4 誤り。「本店＝1,000万円、支店1か所＝500万円」の合計額。

宅建業者が供託をしなければならない営業保証金の額は、主たる事務所につき1,000万円、その他の事務所につき事務所ごとに500万円の割合による金額の合計額となります。本店と2つの支店を設置する場合、「1,000万円＋500万円×2＝2,000万円」を供託する必要があります。

⇒業法25条、施行令2条の4

問36 正解－4

- 1 誤り。弁済業務保証金の還付額は、営業保証金の額を限度とする。

保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含み、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、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内で、弁済業務保証金について、弁済を受ける権利を有します。弁済業務保証金分担金の額に相当する額ではなく、営業保証金を供託する場合の営業保証金の額を限度とします。⇒宅建業法64条の8

- 2 誤り。弁済業務保証金の還付の請求は、供託所に対して行う。

弁済業務保証金の還付を受けようとする者は、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければなりません。しかし、還付の請求は供託所に対して行います。

⇒64条の8、弁済業務保証金規則2条

- 3 誤り。還付充当金は、保証協会へ納付させる。

保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る宅建業者に対し、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。供託所に対する供託ではなく、保証協会へ納付させます。⇒業法64条の10

- 4 正しい。弁済業務保証金の還付→保証協会は還付額と同じ額を供託。

保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合においては、国土交通大臣から不足額を還付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に、その権利の実行により還付された弁済業務保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。

⇒64条の8、弁済業務保証金規則1条

問37 正解－1

- ア 誤り。宅建士をして37条書面の内容を説明させる必要はない。

宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければなりません。しかし、そもそも37条書面については、専任の宅地建物取引士であるか否かに関係なく、その内容を説明させる必要はありません。⇒宅建業法37条

- イ 誤り。供託所等に関する事項は、37条書面の記載事項でない。

供託所等に関する事項は、37条書面の記載事項ではありません。なお、供託所等に関する事項については、契約が成立するまでの間に、説明をするようにしなければなりません。⇒35条の2参照

ウ 正しい。宅建業者間取引であっても、37条書面の交付が必要。

宅建業者は、宅地・建物の売買または交換に関し、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。相手方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、宅地建物取引士をし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、78条参照

エ 誤り。物件の引渡し時期・移転登記の申請時期は必要的記載事項。

宅地・建物の引渡しの時期、移転登記の申請の時期は、37条書面の必要的記載事項です。相手方が宅建業者であっても同様です。⇒37条、78条参照

以上より、正しいものはウの「一つ」であり、1が正解となります。

問38 正解－4

1 誤り。媒介契約書面に宅建士の記名押印は不要。

宅建業者は、宅地・建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。しかし、宅地建物取引士に記名押印させる必要はありません。なお、媒介契約書面の記名押印・交付に代えて、依頼者の承諾を得て、記名押印に代わる措置を講じた電磁的方法により提供することができ、この場合、書面に記名押印し、交付したものとみなされます。⇒宅建業法34条の2

2 誤り。価額に関する意見の根拠は、口頭で明示してもよい。

宅建業者は、媒介契約の目的物となる宅地・建物を売買すべき価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません。しかし、書面で明示することは要求されておらず、口頭で明示しても問題ありません。⇒34条の2

3 誤り。一般媒介契約→指定流通機構への登録は、義務ではない。

宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、媒介契約の目的物である宅地・建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額などを指定流通機構に登録しなければなりません。しかし、一般媒介契約の場合は、指定流通機構に登録をする義務はありません。

⇒34条の2

4 正しい。有効期間・解除に関する事項は、媒介契約書面の記載事項。

媒介契約書面には、媒介契約の有効期間および解除に関する事項を記載しなければなりません。

⇒34条の2

問39 正解－2

1 誤り。従業者名簿は、取引の関係者から請求があったときに閲覧させる。

宅建業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の閲覧に供しなければなりません。しかし、取引の関係者以外に閲覧させる義務はありません。⇒宅建業法48条

2 正しい。従業者は、宅建士であっても、従業者証明書の携帯が必要。

宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはなりません。宅地建物取引士である従業者が宅建士証を携帯していたとしても、従業者証明書を必ず携帯させなければなりません。⇒48条

3 誤り。従業者名簿には、退職した従業者に関する事項も記載される。

従業者名簿には、従業者の氏名・従業者証明書の番号・主たる職務内容・宅地建物取引士であるか否かの別・従業者となった年月日・従業者でなくなったときは、その年月日を記載しなければなりません。退職した従業者に関する事項も記載されます。⇒48条、規則17条の2

4 誤り。従業者証明書を携帯させる者→非常勤役員・一時の事務補助者も含む。

宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはなりません。従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、代表者（いわゆる社長）を含み、かつ、非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者も含まれます。

⇒業法48条、宅建業法の解釈・運用の考え方

問40 正解－2

ア できない。「告げられた日から起算して」8日を経過→クーリング・オフ不可。

宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、当該宅地・建物の買受けの申込み等をした者は、クーリング・オフをすることができます。しかし、申込者等が、申込みの撤回等を行うことができる旨およびその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その「告げられた日から起算して」8日を経過したときは、クーリング・オフをすることができません（初日算入）。本記述では、「告げられた日の翌日から起算して」8日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送しているため、Bは、クーリング・オフすることができません。⇒宅建業法37条の2

イ できる。引渡しを受け、かつ、代金の全部の支払い→クーリング・オフ不可。

アで述べたとおり「クーリング・オフすることができる期間内」であっても、申込者等が、当該宅地・建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは、クーリング・オフをすることができません。しかし、本記述では、自ら売主である宅建業者Aが契約の履行に着手したに過ぎませんので、Bは、クーリング・オフすることができます。⇒37条の2

ウ できる。クーリング・オフしない特約は、無効。

アで述べたとおり、原則として申込者等はクーリング・オフをすることができます。クーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意は、申込者等に不利な特約であり、無効となります。したがって、Bは、クーリング・オフすることができます。⇒37条の2

エ できない。事務所等で買受けの申込みをすると、クーリング・オフ不可。

売主である宅建業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもののうち、専任の宅地建物取引士を設置しなければならない場所は、クーリング・オフすることができない事務所等に該当します。事務所等で買受けの申込みをした場合、事務所等以外の場所で売買契約を締結したとしても、クーリング・オフすることはできません。⇒37条の2、規則16条の5

以上より、クーリング・オフにより契約の解除を行うことができるのはイ、ウの「二つ」であり、正解は2となります。

問41 正解－3

1 誤り。35条書面には、宅建士の記名が必要。

重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名が必要となります。たとえ代表者の記名があっても、別途、宅地建物取引士の記名が必要となります。⇒宅建業法35条

2 誤り。非専任の宅建士→35条書面への記名・重要事項の説明は可。

1で述べたとおり、重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名が必要となります。また、宅地建物取引士が、原則としてその内容を説明をする必要があります。しかし、重要事項の説明も重要事項説明書への記名も、専任である宅地建物取引士が行う必要はありません。⇒35条

3 正しい。宅建士証を亡失→再交付までは宅建士の事務は不可。

宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、必ず宅建士証を提示しなければなりません。したがって、宅建士証を亡失した者は、再交付を受けるまで、重要事項の説明を行うことはできません。⇒35条

4 誤り。重要事項の説明を行う場所に、規制はない。

重要事項の説明を行う場所については、特段の規制はありません。したがって、宅建業者の事務所以外の場所でも行うことができます。⇒35条参照

問42 正解－1・4

- 1 誤り。「通知期間」を引渡しの日から2年以上とすることができる。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、買主が不適合である旨を売主に通知する期間（通知期間）についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をすることができません。なお、民法では、この通知期間は「買主がその不適合を知った時から1年以内」とされます。このように、民法および宅建業法で規定されるのは契約不適合責任に関する「通知期間」であり、担保責任の「行使期間」ではありません。したがって、民法上制限されていない行使期間を「買主Bがその不適合を知った時から2年」に限定する特約は、買主に不利な特約であり、有効とはいえません。

⇒宅建業法40条、民法566条

- 2 正しい。未完成で「代金額の5%以下かつ1,000万円以下」→保全措置不要。

宅建業者は、宅地・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してはなりません。ただし、工事の完了前において行う場合、代金の額の5%以下でかつ、1,000万円以下であれば、保全措置を講じなくても受領することができます。本肢では、手付金200万円と中間金300万円の合計500万円の手付金等を受領しようとしています。代金が5,000万円ですから、代金額の5%（5,000万円×5%＝250万円）を超えますので、保全措置を講じなければ受領することができません。⇒業法41条、施行令3条の5

- 3 正しい。手付の額の制限・手付金等の保全措置→宅建業者間取引は適用外。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することができません。また、2で述べたとおり、宅建業者は、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してはなりません。ただし、宅建業者間の取引であれば、手付の額の制限の規定も手付金等の保全措置の規定も適用されません。⇒41条の2、78条

- 4 誤り。買主に不利な特約は無効であり、民法が適用される。

1で述べたとおり、宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、買主が不適合である旨を売主に通知する期間（通知期間）についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をすることができません。したがって、売主が担保責任を一切負わないとする特約は、民法の規定よりも買主に不利であり、無効です。特約が無効となった場合、民法が適用されるため、売主は、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知すれば、責任を負うこととなります。⇒40条、民法566条

注：本問は、合格発表時に、試験実施機関より「選択肢1・4のどちらも正解として取り扱う」旨が公表されたため、両方を「正解」として掲載しました。

問43 正解－2

- 1 誤り。執行猶予期間が満了→直ちに免許を受けることができる。

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。そして、このような欠格事由に該当する者が役員または政令で定める使用人にいる法人は、免許を受けることができません。しかし、執行猶予期間が満了した場合、刑の言渡しは効力を失うため、直ちに免許を受けることが可能となります。⇒宅建業法5条、刑法27条

- 2 正しい。取引を結了する目的の範囲内で、宅建業者とみなされる。

免許の有効期間が満了したとき、死亡等の事由により免許が効力を失ったとき、免許を取り消されたときなどは、当該宅建業者であった者またはその一般承継人は、当該宅建業者が締結した契約

に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅建業者とみなされます。したがって、宅建業者Bが死亡した場合、その相続人Cは、Bが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅建業者とみなされます。⇒業法76条

- 3 誤り。宅建業者の破産→破産管財人が届出をし、届出時に免許失効。

宅建業者について破産手続開始の決定があった場合、その破産管財人が、30日以内に、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。法人の代表役員ではありません。また、免許の効力が失われるのは、届出があった時点です。⇒11条

- 4 誤り。復権を得た者は、直ちに免許を受けることができる。

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。そして、このような欠格事由に該当する者が役員または政令で定める使用人にいる法人は、免許を受けることができません。しかし、復権を得た者は、直ちに免許を受けることが可能となります。⇒5条

問44 正解－4

- 1 正しい。耐震診断の内容は、重要事項に該当する。

建物の売買・交換・貸借の契約を行う場合、宅建業者は、当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く）が地方公共団体等の耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければなりません。⇒宅建業法35条、規則16条の4の3

- 2 正しい。敷金等、契約終了時に精算する金銭は、重要事項に該当。

宅地・建物の貸借を行う場合、宅建業者は、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しなければなりません。⇒35条、規則16条の4の3

- 3 正しい。信託の受益権に関する重要事項の説明→宅建業者間取引でも省略不可。

宅建業者は、宅地・建物に係る信託（当該宅建業者を委託者とするものに限る）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その売買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。宅地・建物の売買と異なり、宅建業者間の取引であっても説明を省略することはできません。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、宅地建物取引士に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、書面を交付させたものとみなされます。⇒35条

- 4 誤り。修繕積立金の内容・既に積み立てられた額は、重要事項に該当する。

区分所有建物の売買・交換を行う場合、当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容および既に積み立てられている額を、重要事項として説明しなければなりません。つまり、「既に積み立てられている額」も、説明しなければなりません。⇒35条、規則16条の2

問45 正解－2

- 1 誤り。資力確保措置は、自ら売主である宅建業者が講じる義務を負う。

住宅販売瑕疵担保保証金の供託または住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（資力確保措置）は、自ら売主として新築住宅を販売する宅建業者が行う必要があります。したがって、媒介を依頼した宅建業者や買主がこれらを行ったとしても、売主である宅建業者は、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 正しい。免許権者の承認を受けて、保証金を取り戻すことができる。

住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、基準日において当該住宅販売瑕疵担保保証金の額が基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができます。この場合、宅建業者は、免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事の承認を受けなければなりません。

⇒16条、9条

3 誤り。基準日から3週間以内に届出をする。

自ら売主として新築住宅を販売して引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、基準日から3週間以内に、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託および住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、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。50日以内ではありません。⇒12条、規則16条

4 誤り。宅建業者間取引の場合は、資力確保措置は不要。

自ら売主として新築住宅を販売する宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託または住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をしなければなりませんが、買主も宅建業者の場合には不要です。⇒2条

問46 正解－2

1 正しい。買い取った住宅ローン債権を担保としてMBSを発行する。

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（住宅ローン債権）の譲受けを行います。そして、金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行し、資金を調達します。

⇒住宅金融支援機構法13条

2 誤り。災害復興住宅等の建設・購入に係る貸付金→据置期間の設定可能。

機構は、災害復興建築物、災害予防代替建築物等の建設・購入に係る貸付金については、主務大臣と協議して定めるところにより、元金据置期間を設けることができます。⇒業務方法書24条

3 正しい。賃貸住宅の建設・購入に必要な資金の貸付けは、譲受けの対象外。

1で述べたとおり、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（住宅ローン債権）の譲受けを行います。その譲受けの対象となるのは、住宅の建設・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」を建設・購入する者に対する貸付けに係るものに限られ、賃貸住宅の建設・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。⇒13条、業務方法書3条

4 正しい。団体信用生命保険を業務として行う。

機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む）に支払われる生命保険の保険金等を債務の弁済に充当する団体信用生命保険を業務として行います。⇒13条

問47 正解－1

1 正しい。路地状部分の面積が土地の30%以上→割合または面積を明示。

広告の対象となる物件が、路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨および路地状部分の割合または面積を明示しなければなりません。⇒表示規約施行規則7条（8）

2 誤り。徒歩による所要時間→道路距離80mにつき1分として表示。

広告に徒歩による所要時間を掲載する場合、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示しなければなりません。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出しなければなりません。この場合、道路距離にかかわらず、実際に歩いたときの所要時間で表示することはできません。⇒施行規則9条（9）

3 誤り。未完成物件→許可等がなければ広告できない。

宅地の造成・建物の建築に関する工事の完了前は、宅建業法33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、宅地・建物の内容または取引条件その他取引に関する広告表示をしてはなりません。たとえ予告広告である旨等を明確に表示したとしても、広告をすることはできません。

- 4 誤り。全ての住宅の管理費の表示が困難→「最低額」と「最高額」のみで表示可。

新築分譲マンションの広告において、管理費については、1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示しなければなりません。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額および最高額のみで表示することができます。平均額ではなく、最低額と最高額を表示します。⇒施行規則 9 条（41）

問48 正解－3

- 1 誤り。住宅地・商業地ともに上昇した。

令和 6 年 1 月以降の 1 年間の地価変動率は、全国平均では、住宅地は前年比 2.1% 増と 4 年連続の上昇となり、商業地についても前年比 3.9% 増と 4 年連続の上昇となりました。⇒令和 7 年地価公示

- 2 誤り。土地取引件数は、横ばいで推移した。

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。持家・分譲住宅・貸家のいずれも減少した。

建築着工統計によれば、令和 6 年の新設住宅着工戸数は、持家、貸家および分譲住宅が減少したため、全体で減少となっています。⇒建築着工統計（令和 6 年計）

- 4 誤り。不動産業の売上高経常利益率は、10% 超で推移している。

令和元年度から令和 5 年度の不動産業の売上高経常利益率は、10.2%→12.1%→12.5%→12.8%→13.0%と推移しており、いずれも 10% を超えています。⇒法人企業統計（令和 5 年度）

問49 正解－4

- 1 適当。降雨時に雨水が短時間に大量に河川に流れ込む→中小河川の氾濫。

急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に河川に流れ込むようになりました。このことが、都市の中小河川の氾濫の原因となっているといえます。

- 2 適当。周辺の地形や防災施設にも注意することが必要。

宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形や防災施設に十分注意することが中小河川に係る防災の観点から必要といえます。

- 3 適当。宅地の地盤条件調査や過去の地形の古地図などの確認が必要。

地盤の液状化を確認するためには、宅地の地盤条件や過去の地形についても確認する必要があります。過去の地形を確認するためには、古地図に当たることも必要です。

- 4 最も不適当。周辺住民の意見を聴取することも必要。

地形や地質的な条件について調査をする際は、宅地に適しているか調査することに加え、周辺住民の意見を聴取することも必要といえます。

問50 正解－3

- 1 適当。建物＝「基礎構造＋上部構造」。基礎構造＝「地業＋基礎盤」。

建物は、大きく基礎構造と上部構造で構成されています。そして、基礎構造は、地業と基礎盤から構成されています。

- 2 適当。基礎には、直接基礎と杭基礎がある。

基礎の種類には、直接基礎と杭基礎（杭地業）があります。直接基礎は、基礎の底面が建物を支持する地盤に直接接します。杭基礎は、建物を支持する地盤が深い場合に使用します。

- 3 最も不適当。べた基礎は建物の底部全体、布基礎は壁体等の下に設ける。

直接基礎の種類には、形状により、独立基礎、べた基礎、布基礎（連続基礎）等があります。独立基礎は、柱の下に独立して設けます。べた基礎は、建物の底部全体に設けます。布基礎は、柱の

下や壁の下等に設けます。

4 適当。上部構造は、主要構造と仕上げ部分等で構成される。

上部構造は、主要構造と仕上げ部分等から構成されています。主要構造は、重力、風力、地震力等の荷重に耐えることが役目です。仕上げ部分等には、屋根や壁、床などが含まれます。

