

[01-任]

宅地建物取引士資格試験 受験対策

任 意 課 題

〈分野別弱点補強問題〉

解答・解説

1 権利関係・法令上の制限

問 1……正解4

解説 ①未成年者が法定代理人の同意を得て契約等をした場合は取り消すことができない（民法5条）。誤り。

②保佐人の同意を得なければならない行為について、その同意またはこれに代わる裁判所の許可を得ないでした場合には、これを取り消すことができる（同法13条4項）が、保佐人の同意を得ている場合には取り消すことができない。誤り。

③保佐人には原則として代理権はなく、一定の行為については被保佐人が保佐人の同意を得て契約する。誤り。

④成年被後見人の行為は、成年被後見人の同意の有無にかかわらず、取り消すことができる（同法9条）。正しい。正解。

問 2……正解2

解説 ①真意でないAの売渡し申込みの意思は、心裡留保によるものである。心裡留保による意思表示は原則として有効であるが、相手方が表意者の真意を知っているか、または知り得た場合には、その意思表示は無効とされる（民法93条）。誤り。

②AB間で架空の売買契約を装った虚偽の意思表示は、無効である（同法94条1項）。正しい。正解。

③Aが、第三者Cによる詐欺によって意思表示をした場合、相手方Bがその事実を知っていた場合に限り、Aはその意思表示を取り消すことができる（同法96条2項）。誤り。

④第三者Cの強迫による意思表示は、相手方Bが強迫の事実を知っているか否かにかかわらず、取り消すことができる（同法96条2項の反対解釈）。誤り。

問 3……正解2

解説 ①無権代理行為は、本人Aが追認しない限り効力を生じない（民法113

条1項)。誤り。

②Cは、本人Aが追認する前であれば、契約を取り消すことができる（同法115条）。正しい。正解。

③AC間の契約は有効ではないので、Aが契約を取り消すまでもない。誤り。

④本人Aが無権代理行為を追認すれば、契約の時にさかのぼってその効力を生じる（同法116条）。誤り。

問 4……正解4

解説 ①所有権は、時効によって消滅することはない（民法163条）。20年間、所有の意思をもって平穩公然と他人の物を占有した者は、その物の所有権を取得し（同法162条）、他人に所有権の時効取得が認められれば、もとの所有者の所有権はなくなるが、それは他人の時効取得の「反射的効果」であって消滅時効にかかったわけではない。誤り。

②債務者・抵当権設定者との関係では、抵当権が被担保債権と切り離されて消滅時効にかかるということはない（同法396条）。誤り。

③時効によって消滅した債権が、その消滅以前に相殺できる状態（相殺適状）にあった場合には、その債権者は相殺をすることができる（同法508条）。誤り。

④時効完成後に債務を承認したことで、債務者Dは時効の利益を放棄したとみなされるので、Dは時効を援用することができない。（同法145条。判例）。正しい。正解。

問 5……正解3

解説 ①売主Cは背信的悪意者であるので、Bは、その所有権を主張できる（民法177条、判例）。正しい。

②Bは不法行為者であるので、Aは未登記のままBに対して建物の所有権を主張できる（同法177条、判例）。正しい。

③詐欺または強迫によって登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができない（不動産登記法5条）ので、Bは登記なくしてCに対抗できる（同法177条、判例）。誤り。正解。

④Cは無権利者なので、Bは未登記のままCに対して土地の所有権を主張する

ことができる（民法 177 条、判例）。正しい。

問 6……正解 4

解説 ①A、B及びCは、共有物（別荘）を分割しない契約を締結することができる、その期間は5年以内とされている（民法 256 条）。正しい。

②別荘の賃貸借の契約の解除は、共有物の管理に該当する（同法 252 条、判例）。正しい。

③相続人なくして死亡し、特別縁故者に対する財産分与もなされないときは、その持分は他の共有者に帰属する（同法 255 条、958 条の3 第1項）。正しい。

④共有物の管理行為は、各共有者の持分の過半数の同意によってすることができる（同法 252 条）、各共有者は持分に応じて管理費用を負担する義務を負う（同法 253 条1項）。誤り。正解。

問 7……正解 2

解説 ①判例は、通行地役権の承役地（甲土地）の譲渡のときに、甲土地が要役地（乙土地）の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、形状、構造等から客観的に明らかであるときは、Cは、地役権設定登記のないことを主張するについて正当な利益を有する第三者に当たらないと解するのが相当であるとされている。Cは、常にBの通行地役権を否定できるわけではない。誤り。

②地役権は、要役地の所有権の移転に伴って移転する（民法 281 条1項）。Dは、乙土地の所有権移転登記さえしておけば、地役権の取得を承役地の所有者Aに対して主張できる（判例）。正しい。正解。

③通行地役権を、要役地である乙土地と分離して売却することはできない（同法 281 条2項）。誤り。

④地役権は、継続的に行使され、かつ外形上認識できるものであれば、契約で認められていない部分についても、時効取得することができる（同法 283 条）。誤り。

問 8……正解 3

解説 ①判例は、通行地役権の承役地（甲土地）の譲渡のときに、甲土地が要役地（乙土地）の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、

形状、構造等から客観的に明らかであるときは、Cは、地役権設定登記のないことを主張するについて正当な利益を有する第三者に当たらないと解するのが相当であるとしている。したがってCは、常にBの通行地役権を否定できるわけではない。誤り。

②通行地役権を、要役地である乙土地と分離して売却することはできない（民法281条2項）。誤り。

③地役権は、要役地の所有権の移転に伴って移転するので（同法281条1項）、Dは、要役地である乙土地の所有権移転の登記さえしておけば、地役権の取得を承役地の所有者Aに対して主張することができる（判例）。正しい。正解。

④地役権は、継続的に行使され、かつ外形上認識できるものであれば、契約で認められていない部分についても、時効取得することができる（同法283条）誤り。

問 9……正解4

解説 ①正しい（民法370条）。

②正しい（同法370条、判例）。

③正しい（同法375条1項）。

④抵当権の順位は、各抵当権者の合意によりこれを変更することができる（同法374条）。誤り。正解。

問 10……正解2

解説 ①正しい（民法398条の2第1項）。

②根抵当権の極度額を変更する場合は、利害関係人全員の承諾を得なければならない（同法398条の5）。誤り。正解。

③正しい（同法398条の19）。

④正しい（同法398条の22）。

問 11……正解3

解説 ①正しい（民法412条）。

②正しい（同法419条2項）。

③債務不履行に伴う損害賠償額を予定した場合、裁判所はその額の増減をすこ

とができない(同法 420 条)。誤り。正解。

④正しい(同法 419 条 2 項後段)。

問 12……正解 1

解説 ①正しい(民法 433 条)。正解。

②連帯債務なので、Dが、Aに売買代金の支払いを請求すると、その効力はBとCに及ぶ(同法 434 条)。誤り。

③Cの債務の承認によって時効が中断しても、AおよびBの時効は中断されない(同法 440 条)。誤り。

④AがDに購入代金の全部を支払った場合、Aは、BおよびCに対して、その負担分を請求することができる(同法 442 条)。誤り。

問 13……正解 4

解説 ①債務者であるB社の委託を受けた連帯保証人Cが、債権全額の保証債務を履行した場合、Cは債務の全額につきB社に対する求償権を取得する(民法 459 条 1 項)。正しい。

②CもDも連帯保証人であり、負担部分は平等というのであるから、CはDに対して、自己の負担部分を超えた額についての求償権を取得する(同法 465 条 1 項、442 条 1 項)。正しい。

③物上保証人であるCが弁済をしているから、債務者Bに対して求償権を取得する(同法 372 条、351 条)。しかし、Cが弁済したのは債務の3分の2に過ぎず、債務全額の弁済が済んでいない以上、担保権は消滅しない(同法 372 条、296 条)。この場合、Cの求償権はA銀行の債権に劣後すると考えられる(判例)。正しい。

④連帯保証人Dが、Aに対して債務全額の保証債務を履行したというのであるから、DはCに対して、自己の負担部分を超えた額(債権の半額)についての求償権を取得する(同法 465 条 1 項、442 条 1 項)。誤り。正解。

問 14……正解 2

解説 ①正しい(民法 466 条)。

②契約はお互いの意思が合致すれば成立するが、第三者に対抗できるか否かが問

題となる。債権譲渡は、譲渡人がその旨を債務者に通知するか、債務者が承諾しなければ第三者に対抗することができない（同法 467 条、判例）。通知・承諾がなければその効力が生じないということではない。誤り。正解。

③正しい（同法 467 条 2 項）。

④正しい（同法 467 条 2 項、判例）。

問 15……正解 2

解説 ①Aが賃料を支払わないと、土地の賃貸借契約が解除され、建物が取り壊されることになるので、Cは借賃支払について法律上の利害関係を有しているといえる（判例）。Cは、Aの意思に反しても債務を弁済することができる（民法 474 条 2 項）。誤り。

②債権者の代理人と称する者についても、債権の準占有者に対する弁済の規定が準用され、善意・無過失でなした弁済は有効とされる（同法 478 条、判例）。正しい。正解。

③銀行振出しの小切手と異なり、個人振出しの小切手を提供しても、債務の本旨に従った適法な弁済の提供とはみなされない（同法 493 条、判例）。誤り。

④債務者が供託によって債務を免れることができるのは、債権者が受取りを拒んだ場合（受領拒否）、債権者が受け取らないことが明白である場合（不受領意思明確）、誰に弁済すればよいのか不明の場合など一定の場合に限られる（同法 494 条）。特段の理由なく弁済の目的物を供託することはできない。誤り。

問 16……正解 3

解説 ①相殺は、債権・債務の額が異なっている場合でも行われる（民法 505 条）。誤り。

②両者の債務の履行期限が異なる場合でも、（一方が期限の利益を放棄して）相殺をすることができる（同法 505 条、判例）。誤り。

③正しい（同法 506 条）。正解。

④債務の履行地が異なる場合でも、相殺はできる（同法 507 条）。ただし、相殺の費用が生じる場合（損害が発生する場合）は、それを負担しなければならない。誤り。

問 17……正解2

解説 ①正しい(民法557条)。

②売主が、手付の倍額を償還で解約することができるのは、買主が履行に着手するまでの間である(同法557条)。誤り。正解。

③正しい(同法557条、判例)。

④正しい(判例)。

問 18……正解3

解説 ①他人の物を売った者は、その売った物を取得して相手方に引き渡す義務があり、引き渡すことができないときは、損害賠償等の責任を負わなければならない(民法560条、561条)。その契約は、有効である。誤り。

②買主Bが契約の解除をすることができるのは、抵当権の実行により、土地の所有権を失ったときである(同法567条1項、3項)。誤り。

③土地の一部がDの所有地で、売主Aが買主Bに移転することができなかった場合、Bは、善意悪意に関係なく、その不足部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる(同法563条1項)。正しい。正解。

④数量を指示して売買した土地の面積が不足していた場合、買主Bは、善意であれば代金の減額などを請求することができるが、悪意の場合には請求することができない(同法565条)。誤り。

問 19……正解2

解説 ①賃借人Bが建物の保存のために必要な修繕をしたいと考えている場合、賃貸人Aは、その修繕の延期の申入れ、または修繕を断わることはできない(民法606条1項、2項)。誤り。

②正しい(同法608条2項準用、196条2項)。正解。

③AがBの承諾を得て建物の賃借権をCに譲渡した場合、譲渡によりAB間の関係が切れてなくなるので、Bは、Cの未払家賃を、Aに請求することはできない。ただし、Aが転貸した場合には、BはAに請求できる(同法613条)。誤り。

④BがCにその建物を譲渡し、Cが賃貸人となった場合、AがBに差し入れていた敷金に関する権利義務関係は、Aの未払賃料を控除した残額について、Cに継承

される（判例）。誤り。

問 20……正解 4

解 説 ①正しい（民法 638 条 1 項）。

②正しい（同法 640 条）。

③正しい（同法 634 条 2 項）。

④請負人が建築した建物に欠陥（瑕疵）がある場合には、注文者Aは、請負人Bに瑕疵修補や損害賠償の請求をすることができるが（同法 634 条）、契約を解除することはできない（同法 635 条ただし書）。誤り。正解。

問 21……正解 1

解 説 ①被用者の行為が民法 709 条の一般不法行為の要件を備えていないときは、使用者責任を問うことはできない（同法 715 条）。正しい。正解。

②使用者責任が成立する場合でも、被用者は同法 709 条により責任を負い（判例）、AはBにもCにも損害賠償を請求できる。誤り。

③被用者の不法行為が使用者の指示によるものでなくても、使用者は責任を負う（同法 715 条）。誤り。

④使用者が損害賠償をしたときは、被用者に対して求償することができる（同条 3 項）。誤り。

問 22……正解 4

解 説 ①相続人が数人あるときは、相続財産はその共有に属するので（民法 898 条）、建物は妻B、子C・Dの共有となる。しかし判例は、共同相続人の一人が相続開始前から被相続人の許諾を得て遺産である建物において被相続人と同居してきたときは、特段の事情がない限り、CおよびDは建物の明渡しを請求することはできない。誤り。

②使用貸借契約（無償で使用・収益させる契約）とされるので、賃料の支払いを請求することはできない（同法 593 条）。誤り。

③相続人が被相続人の遺言書を偽造した場合には、相続人の欠格事由に該当し、相続人となることはできないが（同法 891 条 5 号）、相続人ではないCの子Eが遺言

書を偽造しても、Cの相続人としての地位には影響がない。誤り。

④胎児は、相続に関しては、すでに生まれたものとみなされるので(886条)、相続人に含まれる。相続分は、配偶者Bが1/2、子C・D・Fが各1/6である(同法900条)。正しい。正解。

問 23……正解2

解説 ①本来、Bには土地を使用する権限はないが、時効によって所有権を取得するケース(民法162条)や、Cの権利行使が権利の乱用と判断される場合もあり得るので、そのような場合には土地の明渡しを請求できない。正しい。

②当事者が契約で存続期間を定めなかった場合には、借地権の存続期間は30年となる(借地借家法3条)。いつでも解約の申入れができるわけではない。誤り。正解。

③無償で土地を借用する使用貸借契約は、借地借家法による保護の対象とはならない。したがって、Bが建物を登記しているからといって、第三者対抗力を備えていることにはならない(同法10条参照)。正しい。

④Bは借地である甲土地上に建物を所有し登記を受けているので、更新を拒絶するためには遅滞なく異議を述べなければならないし(借地借家法5条1項)、さらに正当事由など更新拒絶の要件を備えている必要もある(同法6条)。単に「存続期間が満了した」というだけでは、CがBに対して、建物取去・土地明渡しを請求できない場合がある。正しい。

問 24……正解4

解説 ①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しているときは、これをもって第三者に対抗できる(借地借家法10条1項)。正しい。

②建物が滅失した場合でも、借地権者が、建物を特定するために必要な家屋番号、建物が滅失した日付等を立札等にして土地の上の見やすい場所に掲示したときは、建物滅失の日から2年間は、借地権はなお対抗力を有する(同法10条2項)。正しい。

③正しい(同法19条1項)。

④このような規定は、借地借家法には存在しない。誤り。正解。

問 25……正解 1

解説 ①家主Bが解約の申入れをした場合は、その日から 6 か月が経過することにより賃貸借は終了する（借地借家法 27 条）。これに反する特約で借家人に不利なものは無効とされる。誤り。正解。

- ②正しい（同法 40 条）。
- ③正しい（同法 617 条 1 項 2 号）。
- ④正しい（同法 28 条）。

問 26……正解 1

解説 ①定期建物賃貸借は、期間の定めがある場合に限定されている（借地借家法 38 条 1 項）。誤り。正解。

- ②正しい（同条 2 項）。
- ③正しい（同条 3 項）。
- ④正しい（同条 4 項）。

問 27……正解 2

解説 ①正しい（建物の区分所有等に関する法律 35 条 4 項）。

②占有者は集会に出席して意見を述べることはできるが、そもそも議決権を有しないので、これを行行使することはできない（同法 44 条 1 項）。誤り。正解。

- ③正しい（同法 17 条 2 項）。
- ④正しい（同法 57 条 1 項・4 項）。

問 28……正解 4

解説 ①マンションの分譲業者のように、最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、a. 規約共用部分（建物の区分所有等に関する法律 4 条 2 項）、b. 規約敷地（同法 5 条 1 項）、c. 敷地利用権の分離処分（同法 22 条 1 項ただし書）、d. 敷地利用権の持分割合（同条 2 項ただし書）に関する規約を設定することができる（同法 32 条）、共用部分の持分割合を定める規約を設定することはできない。誤り。

- ②一部共用部分に関する事項について、区分所有者全員で規約を設定・変更・廃

止する場合、一部共用部分を共用する区分所有者の4分の1を超える者または議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときには、することができない(同法31条2項)。全員の承諾を得る必要はない。誤り。

③管理者は、規約または集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告または被告となることができる(同法26条4項)。誤り。

④管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない(同法34条2項)。招集の通知は、集会日の1週間前までに各区分所有者に発するのが原則であるが(同法35条1項)、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる(同法36条)。正しい。正解。

問 29……正解4

解説 ①正しい(不動産登記法63条1項)。

②正しい(同法63条2項)。

③正しい(同法64条1項)。

④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る(同法77条)。誤り。正解。

問 30……正解3

解説 ①仮登記の申請は、仮登記義務者の承諾があるときは、仮登記権利者が単独で申請することができる(不動産登記法107条1項)。正しい。

②仮処分を命ずる処分があるときは、仮登記権利者が単独で申請することができる(同条1項)。正しい。

③仮登記の抹消は、仮登記名義人が単独で申請することができるが、利害関係人は仮登記の登記名義人の承諾を得ない限り、単独で申請することはできない(同法110条)。誤り。正解。

④仮登記名義人の承諾を受ければ、利害関係人が単独で仮登記の抹消を申請することができる。正しい。

問 31……正解2

解説 ①正しい(都市計画法7条2項、3項)。

②再開発等促進区は、用途地域が定められている等一定の条件に該当する区域内で定められる（同法12条の5第3項）。誤り。正解。

③正しい（同条1項）。

④正しい（同法13条1項11号）。

問 32……正解3

解説 ①正しい（都市計画法6条の2）。

②正しい（同法8条3項2号イ）。

③市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた基本構想に即したものでなければならない（同法15条3項）。都市計画を決定するときに改めて議会の議決は必要とされていない。誤り。正解。

④正しい（同法20条）。

問 33……正解2

解説 ①都市計画区域・準都市計画区域内において第1種特定工作物を建設する目的で行う開発行為については、原則として開発許可を受けなければならない（都市計画法29条1項、34条2号）。誤り。

②正しい（同法29条2項1号）。正解。

③開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（同法32条1項）。誤り。

④開発行為の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていればよい（同法33条1項14号）。誤り。

問 34……正解1

解説 ①設問にある開発行為は、知事の許可を受けて行うことができる（都市計画法34条1号）。許可が不要というわけではない。誤り。正解。

②正しい（同法43条1項）。

③正しい（同法29条1項）。

④正しい（同法43条1項）。

問 35……正解3

解説 ①正しい(都市計画法37条)。

②正しい(同条1号)。

③用途地域等が定められている場合、予定建築物以外の建築物の新築にあたり知事の許可は不要である(同法42条1項)。誤り。正解。

④正しい(同法38条)。

問 36……正解1

解説 ①都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築等については、知事の許可は不要とされている(都市計画法43条1項1号)。誤り。正解。

②正しい(同法52条の2第1項)。

③正しい(同法41条2項但書)。

④正しい(同法37条2号)。

問 37……正解4

解説 ①下宿は特殊建築物に該当し、延べ面積が100㎡を超えているので、確認を要する。正しい。

②自動車庫も特殊建築物に該当し、確認を要する。正しい。

③高さ13m、軒高9m、延べ面積500㎡を超える場合か、階数3以上の木造建築物は、確認が必要である。高さ15mなので、確認を受けなければならない(建築基準法6条1項2号)。正しい。

④同法87条1項に、建築物の用途を変更して特殊建築物とする場合には、建築確認等を必要とする旨規定されているが、同法施行令137条の17に定める類似の用途に供する場合は、原則として確認を受ける必要はないとされている。誤り。正解。

問 38……正解1

解説 ①正しい(建築基準法19条3項)。正解。

②200㎡を超えるものは安全性の確認が必要(同法20条2号)。誤り。

③このような規定はない(同法28条参照)。誤り。

④衛生上支障がない場合には地階に設けることができる(同法29条)。誤り。

問 39……正解4

解説 ①道路の中心線から水平距離で2mの線がその道路の境界線とみなされる(建築基準法42条2項)。誤り。

②前面道路の幅員が足りないと、建築基準法違反で建築できなくなる(同法43条1項、42条1項)。誤り。

③私道の変更・廃止を禁止され、または制限されることがある(同法45条2項)。誤り。

④正しい(同法43条1項)。正解。

問 40……正解2

解説 ①正しい(建築基準法52条2項)。

②用途地域の指定のない区域内でも、建ぺい率と容積率の制限は適用される(同法52条1項、53条1項)。誤り。正解。

③正しい(同法53条)。

④正しい(同法53条5項3号)。

問 41……正解1

解説 ①第1種・第2種低層住居専用地域内では、軒高7mを超える建築物または3階以上の建築物が、日影規制の対象となる(建築基準法56条の2第1項、別表第4)。誤り。正解。

②正しい(同法53条3項2号)。

③正しい(同法52条2項)。

④正しい(同法56条1項1号、別表第3)。

問 42……正解2

解説 ①防火地域または準防火地域内の建築物の屋根の構造は、火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等としなければならないとされているが、必ず防火構造としなければならないわけではなく、不燃材料等でふくこともできる(建築基準法63条、同法施行令136条の2の2)。誤り。

②正しい（同法 61 条 4 号）。正解。

③建築物が防火地域および準防火地域にわたる場合は、その建築物全部について防火地域の規定が適用される（同法 67 条 2 項）。誤り。

④防火地域内でも、平家建で延べ床面積が 50 m²以内の附属建築物は、外壁および軒裏が防火構造である場合は、木造建築物でもよい（同法 61 条 1 号）。誤り。

問 43……正解 3

解説 ①宅地を宅地以外の土地にするための土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない（宅地造成等規制法 2 条 2 項）。正しい。

②切土の場合、宅地造成に該当するのは、2 m 超の崖ができるか、または面積が 500 m²超の場合に限られる（同法 2 条 2 項、同法施行令 3 条 1 号・4 号）。本肢の場合、崖の高さが 1 m で、面積が 400 m²であるから、宅地造成に該当しない。正しい（同法 14 条 3 項）。

③都道府県知事は、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付すことができるが（同法 8 条 3 項）、良好な都市環境の形成のために必要な条件を付すことはできない。誤り。正解。

④盛土の場合、宅地造成に該当するのは、1 m 超の崖ができるか、または面積が 500 m²超の場合である（同法 2 条 2 項、令 3 条 2 号・4 号）。盛土を行う土地の面積が 1,000 m²であるので、宅地造成に該当する。正しい（同条 1 項）。

問 44……正解 2

解説 ①造成宅地防災区域を定めるのは、宅地造成工事規制区域内の土地を除く区域である（宅地造成等規制法 20 条 1 項）。誤り。

②正しい（同条 2 項）。正解。

③誤り。造成宅地の所有者等は、災害が生じないよう、擁壁等の設置等の措置を講ずるよう「努めなければ」ならない（同法 21 条 1 項）。

④誤り。都道府県知事は、災害防止のため必要と認める場合は、擁壁の設置等の措置をとることを「勧告」することができる（同条 2 項）。

問 45……正解4

解説 ①正しい（土地区画整理法2条1項）。

②正しい（同法14条）。

③正しい（同法3条1項）。

④個人が土地区画整理事業を施行しようとするときは、都道府県知事の認可を受けなければならない（同法4条1項）。誤り。正解。

問 46……正解1

解説 ①正しい（土地区画整理法103条2項）。正解。

②換地計画で定められた換地は、換地処分のお知らせの公告日の翌日から、従前の宅地とみなされる（同法104条1項）。誤り。

③清算金は、換地処分の公告があった日の翌日に確定する（同法104条8項、110条1項）。誤り。

④換地処分の公告があった後しばらくの間は、登記ができなくなる（同法107条3項）。誤り。

問 47……正解3

解説 ①市街化区域外の農地に自己の住宅を建築する場合は、農地転用の許可を受ける必要がある。誤り。

②地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利等を設定する場合は、農地法3条の許可を受ける必要がある。誤り。

③正しい（同法5条2項、3条7項）。正解。

④畜舎等を建設する場合、農地転用の許可が必要ないのは、その面積が2a未満の場合だけである（同法4条1項8号、同法施行規則5条1号）。誤り。

問 48……正解4

解説 ①～③正しい（農地法5条）。

④農地の転用に該当するので、同法5条の許可か、農業委員会への届出が必要である（同条1項6号）。誤り。正解。

問 49……正解2

解説 ①事後届出の期限は、契約を締結した日から起算して2週間以内とされている（国土利用計画法23条1項）。誤り。

②注視区域・監視区域内の土地については事前届出が必要となるが（同法27条の4、27条の7）、重ねて事後届出をする必要はない（同法23条2項2号）。正しい。正解。

③事後届出の場合、勧告の対象となるのは土地の利用目的である（同法24条1項）。誤り。

④事後届出が必要な契約を締結したにもかかわらず届出をしなかった者は、6カ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられる（同法47条1号）。誤り。

問 50……正解1

解説 ①地すべり防止区域内で地下水の排除を阻害する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（地すべり等防止法18条1項）。誤り。正解。

②防災街区整備事業の施行地区内において事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律197条）。正しい。

③再開発地区計画の区域内で土地の区画形質の変更等を行おうとする者は、市町村長に届け出なければならない（都市再開発法7条の8の3）。正しい。

④道路の占用をしようとする者は、道路管理者の許可を受けなければならない（道路法32条1項）。正しい。

2 宅建業法

問 1……正解1

解説 ア 造成工事を請け負うだけのBは、免許を受ける必要はないが、Aは、一団の宅地を分譲するので宅建業の免許を受けなければならない。正しい。

イ Eは、Dを代理人としてもその効果は自らに及ぶ。自らの売買であり、免許が必要である。誤り。

ウ Cが不動産を賃貸し、Gが管理するだけなので、FもGも、ともに免許を受ける必要はない（以上、宅建業法2条2号）。誤り。

エ IがHの販売した建売住宅の引渡しをするだけの場合は、Hが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内であるので、Iは、免許を受ける必要がない（同法76条）。誤り。

以上により、正しい記述はアの一つである。1が正解。

問 2……正解3

解説 ①甲県に本店があり、乙県の支店で宅建業を営もうとする場合は大臣免許となる（宅建業法3条1項）。誤り。

②Bは、乙県内に事務所を設置しないのであるから、大臣免許を受けることはできない（同法3条1項）。誤り。

③正しい（同法76条）。正解。

④個人であるDと株式会社Eでは、人（法人）格が違うので、株式会社Eは、新たに免許を受けなければならない。誤り。

問 3……正解2

解説 ①本店（主たる事務所）は、宅建業を営んでいなくても宅建業法では「事務所」となるが、宅建業を行わず他の兼業業務のみを行っている支店は、宅建業法でいう「事務所」に含まれない（宅建業法3条1項、同法施行令1条の2）。正しい。

②新たに免許を受けようとする場合は、営業を開始する前に営業保証金を主たる

事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない(25条1項・5項)。免許を受ける前ではない。誤り。正解。

③宅建業者は事務所や国土交通省令で定める場所に専任の宅地建物取引士を置かなければならず(同法31条の3第1項)、これに抵触することとなった場合には、2週間以内に必要な措置をとらなければならない(同条3項)。なお、事務所には従事者5人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を、また国土交通省令で定める場所(契約行為を行う出張所等)には1名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。正しい。

④クーリング・オフの規定が適用されるのは、事務所等以外の場所で買受けの申込みまたは売買契約の締結をした場合である(同法37条の2第1項)。事務所で契約の申込み・締結をした買主は、クーリング・オフによる解除をすることはできない。正しい。

問 4……正解2

解説 ①1年以内に事業を開始せずに免許を取り消された場合は、ただちに免許を受けることができる(宅建業法5条1項)。

②免許申請書等の重要な事項について虚偽の記載をすると、免許を受けることができない(同条1項)。正解。

③C社は、法律に定められた人数の専任の宅地建物取引士を置いている(5人に1人以上)ので、免許を受けることができる。

④Dは、執行猶予期間を経過しているので、免許を受けることができる。

問 5……正解1

解説 ①破産者であったAは、復権を得ているので免許を受けることができる(宅建業法5条1項1号)。正解。

②成年被後見人は、免許を受けることができない(同項1号)。

③被保佐人は、免許を受けることができない。

④法定代理人Gが刑法247条(背任罪)の罪により罰金刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過していないので、Fは免許を受けることができない(宅建業法5条1項6号)。

問 6……正解4

解説 ①A県知事の免許を受けている甲は、A県知事を経由して国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない(宅建業法7条1項3号、78条の3第1項)。

誤り。

②甲は、新しい免許がおきるまでの間は、従前の免許で営業ができる(同法7条2項、3条4項)。誤り。

③A県知事の免許が効力を失うのは、B県知事から新しい免許を受けたときである。誤り。

④甲は、B県内に案内所を設置するだけなので、国土交通大臣に免許換えの申請をする必要はない。正しい。正解。

問 7……正解2

解説 ①A社は、本店の所在地の知事を経由してその旨を大臣に届け出なければならないが、その期間は、30日以内である(宅建業法9条、78条の3第1項)。

誤り。

②正しい(同法9条、8条2項5号、78条の3第1項)。正解。

③宅建業以外の事業については、業者名簿の記載事項ではある(同法8条2項8号、同法施行規則5条2号)が、変更届の対象にはなっていない(同法9条)。誤り。

④非常勤取締役でも、取締役である以上届出をしなければならない(同法8条2項3号)。誤り。

問 8……正解3

解説 ①正しい(宅建業法7条1項2号、4条1項)。

②正しい(同法3条2項)。

③業者が破産した場合、その日から30日以内に、破産管財人が届け出る(同法11条1項3号)。誤り。正解。

④正しい(同項4号)。

問 9……正解1

解説 ①合併で消滅した場合には、届出の有無にかかわらず免許の効力は失われる（宅建業法11条2項）。誤り。正解。

- ②正しい（同条1項4号）。
- ③正しい（同項5号、9条）。
- ④正しい（同項2号）。

問 10……正解4

解説 ア 事務所に置かれる経営者、役員が宅地建物取引士であるときは、その者は、その事務所に置かれる専任の宅地建物取引士とみなされる（宅建業法31条の3第2項）が、Bは、政令で定める使用人なので、Bは、その事務所に置かれる専任の宅地建物取引士とみなされない。誤り。

イ 宅地建物取引業にかかる営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、宅地建物取引士資格登録を受けることができないので、宅地建物取引士になることができない（同法18条1項1号）。誤り。

ウ 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときや、重要事項の説明をするときには、宅地建物取引士証を提示する義務が課せられている（同法22条の4、35条4項）。宅地建物取引士が10万円以下の過料に処せられるのは、重要事項説明の際に宅地建物取引士証を提示しないときだけである（同法86条）。誤り。以上により、正しい記述はなく、4が正解。

問 11……正解2

解説 ①変更の登録の申請義務は、宅地建物取引士が負っている（宅建業法20条）。誤り。

- ②正しい（民法753条）。正解。
- ③専任の宅地建物取引士の法定設置数に不足が生じた場合、2週間以内に必要な措置をとらなければならない（宅建業法31条の3第3項）、専任の宅地建物取引士の氏名が変更になった場合は、30日以内に、免許権者に変更の届出を行わなければならない（同法9条）。誤り。

④事務所以外の継続的事務施設や案内所等においては1名以上である（同法施行規

則 15 条の 5 の 3) 。誤り。

問 12……正解 3

解 説 ①登録の移転は「申請することができる」という任意規定である（宅建業法 19 条の 2） 。誤り。

②宅地建物取引士証の更新にあたって受講しなければならないのは、都道府県知事が指定する講習である（同法 22 条の 3 第 2 項、22 条の 2 第 2 項） 。誤り。

③登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていないもの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、登録消除の対象となる（同法 68 条の 2 第 2 項 3 号） 。登録消除処分を受けた者は、処分の日から 5 年を経過しなければ登録を受けることができない（同法 18 条 1 項 6 号） 。正しい。正解。

④宅地建物取引士証の再交付後に、亡失した宅地建物取引士証を発見したときは、速やかに、発見した宅地建物取引士証を返納しなければならない（同法施行規則 14 条の 15 第 5 項） 。誤り。

問 13……正解 1

解 説 ①「専任の宅地建物取引士」であるか否かは、宅地建物取引士資格登録簿の記載事項ではないので、変更の登録の申請をする必要はない。誤り。正解。

②～④正しい。（以上、宅建業法 18 条 1 項、2 項、20 条、同法施行規則 14 条の 2 第 1 項 5 号、14 条の 7） 。

問 14……正解 4

解 説 ①A が不正な手段により宅建業の免許を取得したとして、その免許を取り消されたときは、A は 30 日以内にその旨を届け出なければならない。誤り。

②B が破産手続開始の決定を受けた場合は、30 日以内に届け出なければならないが、復権したときは届け出る必要はない。誤り。

③C が破産者となった場合は、本人が 30 日以内に届け出なければならない。誤り。

④正しい。正解。（以上、宅建業法 21 条）

問 15……正解 1

解説 ア 正しい(宅建業法 22 条の 2 第 1 項)。

イ 宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請は、6 月前から行えるので、有効期間が満了した後は、いかなる理由があっても、宅地建物取引士の業務を行うことができない(同条 2 項)。誤り。

ウ 宅地建物取引士証の有効期間中は、返納する必要はない。誤り。ただし、変更の登録をする必要がある。

エ 宅地建物取引士証の有効期限が切れたときは、その交付を受けた知事に返納しなければならない(同条 6 項)。誤り。

以上により、正しい記述はアの一つだけである。1 が正解。

問 16……正解 4

解説 ①宅建業法 37 条の書面に記名押印するのは、専任の宅地建物取引士でなくてもよい(同条 1 項)。誤り。

②同法 34 条の 2 に、そのような規定はない。誤り。

③重要事項の説明も、重要事項を記載した書面への記名押印も、専任の宅地建物取引士が行う必要はない(同法 35 条 1 項、5 項)。誤り。

④正しい(同法施行規則 14 条の 13)。正解。

問 17……正解 2

解説 ①正しい。

②Aは、事務所の専任の宅地建物取引士が変更されたので、その旨を、甲県知事を経由して大臣に届け出なければならない(宅建業法 9 条、8 条 2 項 6 号、78 条の 3 第 1 項)が、Bは、業者の名称が変更されたわけではないので、変更の登録を申請する必要はない(同法 20 条、18 条 2 項、同法施行規則 14 条の 2 第 1 項)。誤り。正解。

③Aは、大臣に変更の届出をしなければならず(同法 9 条、8 条 2 項 2 号)、Bは、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない(同法 20 条、18 条 2 項、同法施行規則 14 条の 2 第 1 項 5 号)。正しい。

④Aは、乙県知事に直接、免許換えの申請をしなければならない(同法 7 条 1 項 1

号)が、宅地建物取引士の登録の移転は義務ではない(同法19条の2)ので、Bは、申請をする必要はない。正しい。

問 18……正解3

解説 ①営業保証金はすべて、主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない(宅建業法25条1項)。誤り。

②営業保証金は、株式で供託することはできない(同法施行規則15条の2)。誤り。

③正しい(同法25条5項)。正解。

④供託所の説明は、宅地建物取引士でない者が行ってもよい(同法35条の2)。誤り。

問 19……正解1

解説 ア 大臣または知事は、免許をした日から「3月以内」に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、業者に対して届出をするよう催告をしなければならない(宅建業法25条6項)。誤り。

イ 正しい(同法27条1項)。

ウ 地方債証券の評価額は100分の90なので、100万円を追加しなければならない。また、営業保証金の取戻しと、預入れを行った場合(変更をした場合)は、「変換の届出」をしなければならない(同法施行規則15条の4の2第1項)。正しい。

エ 正しい(同法27条1項)。

以上により、誤っている記述はアの一つだけである。1が正解。

問 20……正解4

解説 ①正しい(宅建業法64条の15)。

②正しい(同法64条の14)。

③正しい(同法29条1項)。

④大臣または知事が業者の所在を確知できないために、その免許を取り消したときでも、業者であった者は、営業保証金を取り戻すことができる(同法30条1項)。誤り。正解。

問 21……正解2

解説 ①正しい（宅建業法 32 条、65 条 2 項 2 号）。

②誇大広告を行ったときは、実際に被害が発生しなくても、宅建業法違反により処分される（同法 32 条、65 条 2 項 2 号）。誤り。正解。

③正しい（同法 32 条、81 条）。

④正しい（同法 32 条、65 条 2 項 2 号）。

問 22……正解4

解説 ①建築確認等がおこなわれる前に広告を行うことは禁止されており、Aは、宅建業法違反により指示または業務停止の処分を受ける（同法 33 条、65 条 1 項・2 項）。

②建築確認等がおこなわれる前に売買契約等を締結することはできない。Bが業者であっても、Aは、宅建業法違反により業務停止の処分を受ける（同法 36 条、65 条 2 項 2 号、78 条 2 項）。

③ 7 月 30 日には建築確認がおこなわれていないので、手付金等の保全措置を講じても、Aは契約を締結することができず、宅建業法違反により業務停止の処分を受ける（同法 36 条、65 条 2 項 2 号）。

④ 8 月 1 日に当該マンションの建築確認がおこなわれたので、8 月 2 日には、Aは、マンションの販売広告および売買契約を締結することができ、宅建業法違反により業務停止の処分を受けることはない（同法 33 条、36 条）。正しい。正解。

問 23……正解 1

解説 ①業者は自己の所有に属しない宅地・建物について、自ら売主となる売買契約をすることができない。ただし、業者がその物件を取得する契約を締結している場合は除かれるが、効力の発生が条件にかかるものは禁止される（宅建業法 33 条の 2）。正しい。正解。

②損害賠償予定額と違約金との合算額が代金の 2 割を超えることはできないが、たとえ 2 割を超えたとしても、2 割を超える部分が無効となるだけである（同法 38 条）。誤り。

③瑕疵担保責任に関する特約として認められるのは、「目的物の引渡しの日から 2

年以上」となるものだけである。この規定よりも買主に不利なものは無効とされる（同法40条）。誤り。

④ホテルのロビーは「事務所等」に該当しないから、クーリング・オフの対象となる。しかし、すでに宅地の引渡しを受け、代金の全部を支払っているので、クーリング・オフはできない（同法37条の2第1項）。誤り。

問 24……正解4

解説 ①注文を受けたときは、遅滞なく、取引態様の別を明示しなければならない（宅建業法34条2項）。誤り。

②取引態様の明示の規定は、業者間取引にも適用される（同法78条2項）。誤り。

③自己所有物件を提供しようとするときは「売主」であることを明示しなければならない（同法34条2項）。誤り。

④正しい（同条1項）。正解。

問 25……正解1

解説 ①媒介契約書が標準媒介契約約款であるか否かを記載しなければならないが、標準媒介契約約款を用いるよう義務づけられているわけではない（宅建業法34条の2第1項7号、同法施行規則15条の7第4号）。誤り。正解。

②正しい（同法34条の2第1項3号）。

③正しい（同項6号）。

④正しい（同項4号）。

問 26……正解2

解説 ①依頼があったときに、遅滞なく媒介契約書を交付しなければならない（宅建業法34条の2第1項）。誤り。

②正しい（同条2項）。正解。

③専任媒介契約の場合、Bの申出がなければ更新されない（同条4項）。誤り。

④専任媒介契約の場合、2週間に1回は業務の処理状況を報告しなければならない（同条8項）、それに反する特約は無効である（同条9項）。誤り。

問 27……正解 1

解説 ①有効期間の満了後、Bから更新する旨の申出がない限り、更新することはできない（宅建業法34条の2第3項、4項）。誤り。正解。

②専属専任媒介契約を締結した場合、Aは、指定流通機構に当該契約の締結の日から「5日以内」（契約締結日と休業日を除く）に登録をしなければならない（同条5項、同法施行規則15条の8）。正しい。なお、専任媒介契約の場合は「7日以内」となる。

③Aが、指定流通機構に登録をしたときは、登録を証する書面を、遅滞なく、Bに交付しなければならない（同法34条の2第6項）。正しい。

④Bは、当該宅地の媒介を他の業者に重ねて依頼することばかりでなく、Bの親族等自分で探索した相手と直接売買契約を締結することもできない（同条8項かつこ書）。正しい。

問 28……正解 3

解説 ア 区分所有建物の管理が委託されている場合には、委託を受けている者の氏名、住所を説明しなければならないが（宅建業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第8号）、委託された業務の内容は説明事項とされていない。誤り。
イ 建物の貸借の場合には、容積率・建ぺい率の制限内容は説明項目に含まれない（同法35条1項2号、同法施行令3条3項）。誤り。

ウ 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、その内容を説明しなければならない（同法35条1項6号、同法施行規則16条の2第3号）。正しい。

エ 敷金の授受の定めがあるときは、その敷金の額、契約終了時の敷金の精算に関する事項を説明しなければならないが（同法35条1項14号、同法施行規則16条の4の3第11号）、金銭の保管方法は説明事項とされていない。誤り。

以上により、誤っている記述はア・イ・エの三つである。3が正解。

問 29……正解 1

解説 ①マンションの引渡し時期および移転登記の時期は、宅建業法37条の書面に記載を義務づけられている事項である（同条1項4号、5号）。誤り。正解。

- ②正しい（同法 35 条 1 項 10 号）。正しい。
- ③正しい（同条 1 項 7 号）。
- ④正しい（同条 1 項 6 号、同法施行規則 16 条の 2 第 8 号）。

問 30……正解 3

解説 ①保証保険契約の締結その他の措置を講ずるかどうか、およびその措置を講ずる場合におけるその措置の概要は、説明すべき重要事項として規定されており（宅建業法 35 条 1 項 13 号）、措置を講じない場合でも、その旨を説明しなければならない。誤り。

②建物が歴史的風致形成建造物であるときには、増築等の際に「市町村長への届出」が必要であることを説明しなければならない（同条 1 項 2 号、同法施行令 3 条 1 項 12 号の 5。地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 15 条 1 項）。誤り。

③建物の貸借の媒介においては、当該宅地建物が造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない（宅建業法 35 条 1 項 14 号、同法施行規則 16 条の 4 の 3 第 1 号）。正しい。正解。

④説明しなければならないのは、「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」である（同法 35 条 1 項 14 号、同法施行規則 16 条の 4 の 3 第 4 号）。結果が記録されていないときは、調査結果の記録がないことを説明すれば足りる。誤り。

問 31……正解 2

解説 ア 損害賠償額の予定または違約金に関する定めは、売買・交換・貸借に共通する任意的記載事項である（宅建業法 37 条 1 項 8 号、2 項 1 号）。記載しなければならない。

イ 瑕疵担保責任については、宅地建物の売買・交換の際に「定めがあるとき」に限り記載すべき任意的記載事項である（同条 1 項 11 号）。記載しなくてもよい。

ウ 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めは、売買・交換・貸借に共通する任意的記載事項である（同条 1 項 10 号、2 項 1 号）。記載しなければならない。

以上より、必ず記載しなければならない事項は、アとウである。2が正解

問 32……正解4

解説 ①貸主・貸主にそれぞれ別の業者が媒介したときは、それぞれの業者が契約の当事者（貸主・貸主）に 37 条書面を交付しなければならない（宅建業法 37 条 1 項）。正しい。

②37 条書面には宅地建物取引士が記名押印しなければならないが（同条 3 項）、専任である必要はない。正しい。

③業者Bは、貸主Aと借主との賃貸借を媒介しているので、Aと借主に 37 条書面を作成・交付しなければならず（同条 1 項）、37 条書面に法令違反があった場合には、Bのみが監督処分・罰則の対象となる。この場合、業者Aは貸主というだけで、媒介や代理業務を行うわけではないので、宅建業にあたらぬ(2条2号)。正しい。

④貸主に代理業者C、貸主に媒介業者Dがいたとしても、それぞれの業者が借主と貸主に 37 条書面を交付しなければならない（同条 1 項）。貸主の代理業者Cに交付するのではない。誤り。正解。

問 33……正解3

解説 ①テント張りの現地案内所は、事務所等に含まれない。また、土地の引渡しを受けていても、売買代金の全部の支払いを済ませていないので、買主は、当該契約を解除することができる（宅建業法 37 条の 2 第 1 項 2 号、同法施行規則 16 条の 5 第 1 号）。誤り。

②売主である業者の事務所等以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設は、事務所等に含まれる。専任の宅地建物取引士が不在であっても、買主は、当該売買契約を解除できない（同法 37 条の 2 第 1 項、同法施行規則 16 条の 5 第 1 号）。正しい。

③契約解除の意思表示は書面で行う必要があるが（同法 37 条の 2 第 2 項）、書式までは要求されていない。誤り。正解。

④正しい（同法 37 条の 2 第 1 項、同法施行規則 16 条の 5 第 1 号）。

問 34……正解2

解説 ①正しい（宅建業法37条の2第2項）。

②同法37条の2の規定は、売主が業者でない場合には適用されない。誤り。正解。

③正しい（同条3項）。

④正しい（同条1項2号）。

問 35……正解4

解説 ①手付金の額は、売買代金の2割以内と定められている（宅建業法39条1項）。正しい。

②正しい（同条2項、3項、判例）。

③正しい（同条2項、3項）。

④この場合、その特約自体が無効となるわけではなく、売買代金の2割を超える部分が無効となる（同法38条2項）。誤り。正解。

問 36……正解1

解説 ①正しい。正解。

②民法の瑕疵担保責任は無過失責任であり、この規定より買主に不利となる特約は無効である（宅建業法40条）。誤り。

③担保責任を負う期間を「契約締結の日」から2年とすると、引渡しの日から2年未満となり、違反する。誤り。

④特約が無効の場合には民法の規定が適用され、瑕疵発見の日から1年間の担保責任となる。

問 37……正解3

解説 ①手付金の額が売買代金の5%を超えているので、Aは、手付金等の保全措置を講じなければ、Bから手付金を受領することができない（宅建業法41条1項）。誤り。

②Aは、手付金を受領する前に銀行等と保証委託契約を締結し、手付金受領と同時に、Bに保証書を交付しなければならない。誤り。

③正しい（同条1項）。正解。

④営業保証金と手付金等の保全措置とは関係がない。Aは、手付金等の保全措置を講じなければ、売買代金の額の5%を超える額または1,000万円を超える手付金を受領することができない。誤り。

問 38……正解2

解説 ア 代理なので、

$$\{(3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 2 \times 1.08\% \} = 207 \text{ 万 } 3,600 \text{ 円}$$

イ 交換の場合、高い金額をもとに報酬を計算する。C、D双方から受け取ることができるので、

$$\{(5,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08\% \} \times 2 \text{ 人} = 336 \text{ 万 } 9,600 \text{ 円}$$

ウ 媒介なので、

$$\{(5,500 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08\% \} = 184 \text{ 万 } 6,800 \text{ 円}$$

エ 媒介であるが、報酬を2人で分けるので、

$$\{(8,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08\% \} \div 2 \text{ 人} = 132 \text{ 万 } 8,400 \text{ 円}$$

以上により、報酬を多い順に並べるとイ、ア、ウ、エとなり、2が正解。

問 39……正解3

解説 ①店舗用建物の賃貸借では、権利金を基準にして報酬を計算できるが、この場合の権利金は「返還されないもの」に限られるので（報酬告示第6）、報酬計算の基礎とすることはできない。借賃の1か月分（13万円×1.08＝14万400円）が報酬の限度額となる。誤り。

②依頼者の依頼によって行う広告料金は、報酬とは別に受領することができる（報酬告示第7第1項）。この場合、借主Bの依頼によらない通常の広告料金なので受け取ることができない。誤り。

③居住用建物の貸借で依頼者の承諾がない場合は、双方から「半月分の賃料＋消費税」を受領するのが限度となる。（1か月分の借賃13万円÷2）×1.08＝7万200円が報酬の限度額となる。正しい。正解。

④再契約に際して受領することができる報酬も、通常の新規契約と同様に報酬告示が適用される。誤り。

問 40……正解4

解説 ①手付け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は禁止されている（同法47条3号）。違反する。

②契約が成立しなかったのであるから、媒介報酬を受領することはできない（同法46条）。違反する。

③従業者が販売の勧誘に際し、買主に対して、交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供してはならない（同法47条の2第1項、同法施行規則16条の12第1号イ）。違反する。

④設問は重要事項の説明として行ったわけではなく、重要な事実を告げたのであるから、宅地建物取引士でない従業者が行っても差し支えない（宅建業法35条、47条1号）。違反しない。正解。

問 41……正解1

解説 ①従業者名簿には、従業者の氏名、住所、従業者証明書の番号、生年月日、主たる職務内容、その者が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らない（宅建業法48条3項、同法施行規則17条の2第1項）。正しい。正解。

②従業者名簿は事務所ごとに備え、最終の記載をした日から10年間保存しなければならない（同法48条3項、同法施行規則17条の2第4項）。誤り。

③宅建業者は、すべての従業者に、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ならない（同法48条1項）。誤り。

④宅建業者が、従業者に従業者証明書を携帯させずに業務に従事させたときは、50万円以下の罰金に処せられることがある（同法48条1項、83条1項2号）。「過料」ではない。誤り。

問 42……正解2

解説 ①宅建業者は、「事務所ごとに」業務に関する帳簿を備えなければならない（宅建業法49条）。誤り。

②帳簿には、宅建業に関する取引のあった年月日、取引にかかる宅地または建物の所在および面積、売買価格等を記載しなければならない（同条、同法施行規則18

条1項)。正しい。正解。

③帳簿は、各事業年度の末日をもって閉鎖し、「閉鎖後5年間」保存しなければならない(同条3項)。誤り。

④帳簿を備え付けず、またはこれに同条に規定する事項を記載せず、もしくは虚偽の記載をした者は、50万円以下の罰金に処せられることがある(同法49条、83条1項4号)。誤り。

問 43……正解3

解説 ①Bは、甲県知事および甲県知事を経由して、国土交通大臣に届け出なければならない(宅建業法50条2項、78条の2第2項、同法施行規則19条第3項)。誤り。

②AがBに依頼し、Bが案内所を設置するのであって、Aは案内所を設置しないので、標識を掲示する必要はない(同法50条1項、同法施行規則19条1項)。誤り。

③正しい(同法15条1項、同法施行規則6条の2、6条の3)。正解。

④Aは、案内所を設置しないので、Bの案内所に宅地建物取引士を専任させる必要はない。誤り。

問 44……正解3

解説 ①業者は、2以上の保証協会の社員となることができない(宅建業法64条の4第1項)。誤り。

②宅建業者が保証協会の社員となった場合、当該保証協会は弁済業務保証金を法務大臣および国土交通大臣の定める供託所に供託しなければならない(同法64条の7第2項)。誤り。

③正しい(同法64条の8第1項)。正解。

④保証協会の社員と宅地建物の取引をした者は、その社員が、保証協会に加入しなかったならば供託したであろう営業保証金の額まで、還付を受ける権利を有する(同条1項)。誤り。

問 45……正解2

解説 ①正しい（宅建業法64条の9第1項、同法施行令7条）。

②保証協会に加入しようとする者は、加入日までに保証金分担金を納付しなければならない（同法64条の9第1項1号）。誤り。正解。

③正しい（同法64条の14）。

④270万円の保証金分担金を納付した業者の事務所数は、 $\{270\text{万円} - 60\text{万円}（主たる事務所）\} \div 30\text{万円} = 7$ 事務所+主たる事務所であり、その営業保証金の額は、 $1,000\text{万円} + 500\text{万円} \times 7 = 4,500\text{万円}$ となる（同法25条1項～3項、64条の15）。正しい。

問 46……正解1

解説 ①宅地建物取引士が事務禁止処分等を受けた場合において、業者の責めに帰すべき理由があるときは、業者に対して必要な指示をすることができる（宅建業法65条1項4号）。正しい。正解。

②業者の事務所の所在地を確知できないときは、官報等で公告し、公告後30日を経過しても申し出がないときにはじめて、免許を取り消すことができる（同法67条1項）。誤り。

③業者が指示処分に従わなかった場合は、業務の停止を命ずることができる（同法65条2項3号）。誤り。

④公告が必要なのは、業務停止、免許取消処分の場合に限られる（同法70条1項、同法施行規則29条）。誤り。

問 47……正解3

解説 ①免許の取消しは、業務停止処分と異なり、免許をした大臣または知事が行うことになっている（宅建業法66条1項）。Aの免許は甲県知事でなければ取り消すことができない。正しい。

②正しい（同項3号）。

③Aが免許を受けて1年以内に事業を開始しない場合、または1年以上休業した場合は、甲県知事は、理由のいかんを問わず、必ずAの免許を取り消さなければならない（同項6号）。誤り。正解。

④正しい（同項3号）。

問 48……正解4

解説 ①正しい（宅建業法68条の2第1項4号）。

②正しい（同項3号）。

③宅地建物取引士が、無免許で宅地の売買の媒介を行った場合、無免許営業により懲役または罰金刑に処せられ（同法79条2号）、登録を消除されることがある。正しい。

④宅地建物取引士が宅建業法に違反して罰金刑に処せられた場合、登録を消除される（同法68条の2第1項1号）。誤り。正解。

問 49……正解3

解説 住宅瑕疵担保履行法では、新築住宅の請負人や売主に、資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務付けられる。資力確保措置を行わなければならないのは、新築住宅の請負人または売主のうち、建設業の許可を受けた建設業者と、宅地建物取引業の免許を受けた宅地建物取引業者である。また、瑕疵担保責任の対象となる「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋または家屋の部分でいい、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）94条、95条で定められている。①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任を前提として、資力確保措置が義務付けられている（住宅瑕疵担保履行法2条4項）。したがって、資力確保措置の対象となる瑕疵担保責任の範囲も、住宅品質確保法で定められた「10年間の瑕疵担保責任」と同じものである。

ア・イ・ウの三つとも正しい記述であるので、3が正解。

問 50……正解2

解説 ①新築住宅の買主が宅建業者の場合には、資力確保措置（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への加入）の義務付けの対象とはならない（住宅瑕疵担保履行法2条6項2号ロ）。誤り。

②業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該住宅の売買契約を締結するまでに、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等について、

これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない（同法 15 条）。正しい。正解。

③住宅販売瑕疵担保責任保険には業者が加入し、保険料を支払う（同法 2 条 6 項 1 号）。誤り。

④資力確保措置が求められるのは、「自ら売主として新築住宅を販売する場合」である（同法 11 条 1 項）。誤り。