

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



ビジネス教育出版社

1 権利関係・法令上の制限

問 1……正解3

解 説 ①契約は一度締結したら、当事者はその内容に拘束されるが、契約当時の事情に変更が生じ、契約内容をそのまま履行することが公平に反すると考えられるような場合には、その契約を破棄、または、内容を変更することができる。これを「事情変更の原則」というが、民法の条文には規定されていない。

②買主が、抵当権の存在を知りつつ売買契約を締結し、抵当権の行使によってその所有権を失った場合には、買主は契約の解除をすることができる。また、損害を受けたときは、売主に対して損害賠償請求をすることもできる（同法 567 条 1 項・3 項）。民法の条文には、「損害賠償請求はできない」とは規定されていない。

③抵当権者は不動産の賃料について物上代位をすることができる（同法 372 条、304 条 1 項）。民法の条文に規定されている。正解。

④債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる（415 条）とされているが、使用者の故意または過失まで、債務者の責めに帰すべき事由に含まれる旨は規定されていない。民法の条文には規定されていない。

問 2……正解 1

解 説 ①土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくるのを妨げてはならない（民法 214 条）。民法の条文に規定されている。正解。

②特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、または予見することができたときは、債権者はその賠償を請求することができる（同法 416 条 2 項）とされているが、予見可能性の判断時点を「債務不履行時」とはしていない。民法の条文には規定されていない。

③判例では、賃貸人は、賃貸借契約中に家賃の滞納があれば、契約が終了前であっても充当ことができるとされているが、民法には、そのような規定はない。

④民法 446 条 2 項に「保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない」と規

定されているにすぎず、公正証書で契約する必要はない。民法の条文には規定されていない。

問 3……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 4……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 5……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 6……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「反射的效果」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 7……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は未登記のままで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（民法 177 条、判例）。誤り。正解。

④Cは無権利者なので、Bは未登記のままでCに対して土地の所有権を主張することができる（同法 177 条、判例）。正しい。

問 8……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している。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 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ることができない（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が弁済をしたのは債務の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 1

解 説 ①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（民法 478 条、判例）。正しい。正解。

②A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（同法 474 条 2 項）。誤り。

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 17……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 18……正解3

解 説 ①②判決文は、損害賠償請求ができることが前提となっている。また、民法の規定によれば、売買の目的物に隠れた瑕疵がありそのために売買の目的を達することができない場合、善意の買主には、損害賠償請求権と契約解除権が認められている（民法570条、566条）。いずれも正しい。

③④判決文には、「建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、買主の居住利益については、損害額から控除することはできない」とある。3が誤りで正解。4は正しい。

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、建物収去・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上的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3

解 説 ①借地権は、その登記がなくとも、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れば、第三者に対抗することができる(借地借家法 10 条 1 項)。正しい。

②建物の滅失があっても、その建物が登記されており、借地権者が、建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日および建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示すれば、2 年間は借地権の対抗力を有する(同条 2 項)。正しい。

③一時使用目的の借地権には、建物買取請求権の規定は適用されない(同法 25 条、13 条)。誤り。正解。

④適法な土地転借人は、転貸人がその賃借権を対抗しうる第三者に対し、転貸人の賃借権を援用して自己の転借権を主張することができる(判例)。正しい。

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られている(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とされている（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 1

解説 ①売買の予約は「土地売買等の契約」に該当し、当該区域の届出対象面積に達している場合には（市街化調整区域内では 5,000 平方メートル以上）、事後届出を行わなければならない（国土利用計画法 23 条 1 項、2 項 1 号ロ）。正しい。正解。

②事後届出は、土地売買等の契約により権利の移転および設定をして、届出対象面積に達している場合に権利取得者がしなければならない（同法 23 条 1 項）が、時効による土地の取得は、当事者間の契約により土地を取得したものではないため、取得した土地の面積規模に関係なく事後届出をする必要はない。誤り。

③都道府県知事は、事後届出をした者に対して、当該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る（同法 27 条の 2）が、助言に従わなかったときにその旨および助言の内容を公表しなければならないという規定はない。誤り。

④都市計画区域外で事後届出をしなければならないのは、権利取得者が取得する土地の面積規模が 10,000 平方メートル以上なので（同法 23 条 1 項、2 項 1 号ハ）、F（4,000 平方メートルの土地を取得）、G（9,000 平方メートルの土地を取得）とも事後届出をする必要はない。誤り。

問 32……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か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 33……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 34……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 35……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けばよい（同法33条1項14号）。誤り。

問 36……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 37……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 38……正解 2

解説 ①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、建築物の新築・改築、第 1 種特定工作物の新設は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない（都市計画法 43 条 1 項）。正しい。

②開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があった後は、当該開発許可にかかる予定建築物等以外の建築物または特定工作物を新築・新設してはならないが、a. 都道府県知事が支障がないと認めて許可したとき、または b. 建築物および第 1 種特定工作物で一定の製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この制限は適用されない（同法 42 条 1 項）。設問の場合は、上記のいずれにも該当しないので、都道府県知事の許可を受けなければならない。誤り。正解。

③開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設してはならないが、a. 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物または特定工作物を建築・建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき、b. 開発区域内の土地または建築物の所有者等で、開発行為に同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、

または特定工作物を建設するときは、この制限は適用されない（同法 37 条 1 項）。正しい。

④区域区分が定められていない都市計画区域内において 3,000 m²未満の開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可は不要である（同法 29 条 1 項 1 号、同法施行令 19 条 1 項）が、設問の場合は 5,000 m²なので許可を受けなければならない。正しい。

問 39……正解 4

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

②自動車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 m²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 40……正解 1

解 説 ①正しい（建築基準法 19 条 3 項）。正解。

②200 m²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 41……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 42……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 43……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 44……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 45……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 46……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 47……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 48……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 49……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のは、その面積が 2 a 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 50……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。

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、宅建業法という「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 ① 1 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 ア 「破産者で復権を得ないもの」は免許を受けることができない（宅建業法 5 条 1 項 1 号）が、復権すればその日から免許を受けることができる。誤り。
イ 役員の中に、「宅建業法に違反して罰金刑に処せられた者」がいる場合、刑の執行を終えた日から 5 年を経過しなければ、その法人は免許を受けることができない（同条 1 項 3 号の 2）。正しい。

ウ 免許取消処分聴聞の期日・場所の公示日から処分決定日までの間に廃業の届出をした場合には、届出の日から 5 年を経過しなければ免許を受けることができ

ない（同条1項2号の2、66条1項8号・9号）が、業務停止処分の場合、このような規定は存在しない。誤り。

エ Dは未成年者であるが、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しているということであるから、法定代理人に欠格事由があっても、Dは免許を受けることができる（同条1項6号）。誤り。

以上により、正しい記述はイの一つだけであり、1が正解。

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 3

解 説 ①業者が死亡した場合、その相続人は、その事実を知った日から 30 日以内に、その旨を免許権者に届け出なければならない（宅建業法 11 条 1 項）。なお、相続人は、当該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、なお宅地建物取引業者とみなされる（同法 76 条）。誤り。

②免許を受けている法人が合併により消滅した場合には、その旨を免許権者に届け出なければならない、その免許は失効する（同法 11 条）。誤り。

③宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない（同法 13 条 1 項）。相手が業者であっても禁止される。正しい。正解。

④Fは免許を受けているので、無免許事業には該当しない。誤り。

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をするのは、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「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らない（宅建業法28条1項、営業保証金規則4条）。誤り。

②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（同法64条の14）。誤り。

③最寄りの供託所が変更した場合に営業保証金の保管換えを請求しなければならないのは、金銭のみで供託しているときである（同法29条）。誤り。

④66条（免許の取消し）1項8号の規定により免許を取り消されたときでも、営業保証金を取り戻すことができる（同法30条1項）。正しい。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建築確認等がおき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建築確認等がおき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）。

③7月30日には建築確認がおきていないので、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）。

④8月1日に当該マンションの建築確認がおきたので、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 9 項）、それに反する特約は無効である（同条 10 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 4

解 説 ①業者間取引であっても、35 条書面の交付を省略することはできない(宅建業法 35 条 1 項)。誤り。

②宅地建物取引士は、宅地建物取引士証を提示してから重要事項説明をしなければならない、提示を怠ると「10 万円以下の過料」に処せられる(同条 4 項 86 条)。誤り。

③建物が耐震診断を受けたものであるときは、建築基準法に現行の耐震基準が導入された昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築工事に着手したものを除いて、その内容を説明しなければならない(同条 1 項 14 号、同法施行規則 16 条の 4 の 3 第 5 号)。誤り。

④宅地建物が津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない(同法 35 条 1 項 14 号、同法施行規則 16 条の 4 の 3 第 5 号)。正しい。正解。

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（同法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 1

解 説 土地付建物の代金は5,340万円（うち、土地代金は2,100万円）とあるから、建物の代金は3,240万円（本体価格3,000万円＋消費税240万円）であり、土地付建物の本体価格は5,100万円である。したがって、売買の媒介を行うC社の報酬の限度額は $(5,100 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 = 171 \text{ 万 } 7,200 \text{ 円}$ 、代理業者であるA社はその2倍の343万4,400円となる。

ア A社・C社とも限度額を超えている。違反する。

イ 両社の報酬額を合計すると353万4,400円となる。1つの取引に2以上の業者が介在する場合でも、報酬の限度額は343万4,400円である。違反する。

ウ 両社の報酬額は限度額以内であり、特別の依頼に基づく費用は、報酬とは別に請求することができる。違反しない。

以上により、宅建業法の規定に違反しないものはウの一つだけであり、1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 $(13 \text{ 万円} \times 1.08 = 14 \text{ 万 } 400 \text{ 円})$ 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はできない。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 3

解 説 ア 勧誘に先立ち、勧誘目的を告げないことは禁じられている(宅建業法 47 条の 2、同法施行規則 16 条の 12 第 1 号ハ)。違反する。

イ 違反する。将来の環境等について誤解させるような断定的判断を提供することは、故意・過失を問わず禁じられている(同法施行規則 16 条の 12 第 1 号イ)。違反する。

ウ 売買代金を引き下げて契約の締結を誘引しても、業務に関する禁止事項には該当しない。違反しない。

エ 相手方に迷惑を覚えさせるような時間に訪問することは、禁じられている(同法施行規則 16 条の 12 第 1 号ホ)。違反する。

以上により、宅建業法の規定に違反するのはア・イ・エの三つであり、3 が正解。

問 41……正解 1

解 説 ①従業者名簿には、従業者の氏名、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。なお、平成 28 年改正法により従業者名簿の記載事項から従業者の「住所」(改正前は「従業者の氏名、住所、証明書番号、生年月日、主な職務内容、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等」)が削除されているので注意が必要である。

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 3 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、 $\{270\text{万円}-60\text{万円（主たる事務所）}\} \div 30\text{万円} = 7\text{事務所} + \text{主たる事務所}$ 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あり、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。a. 構造耐力上主要な部分、b. 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。