

[09-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令和2年4月1日に施行された改正民法により、意思表示をした時に意思能力を有しない者がした法律行為は無効とする旨が明文化された（同法3条の2）。民法の条文に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2

解説 ①契約は、申込みに対して相手方が承諾したときに成立する（民法522条）が、これまで発信主義としていた契約の成立時期が、改正法では到達主義に変更となった（同法97条1項）。民法の条文には規定されていない。

②土地の所有者は、境界またはその付近において障壁または建物を築造し、またはこれを修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（同法209条）。民法の条文に規定されている。正解。

③利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率（年3%）によるとされている（同法404条）。民法改正で法定利率は、5%から3%に引き下げられた。民法の条文には規定されていない。

④改正前の民法では、当事者が定めた損害賠償の額を裁判所は増減することができないとされていたが、改正法ではその規定が削除され、損害賠償額が社会的妥当性を欠くような場合には、裁判所は増減できることとされた（同法 420 条）。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 1

解 説 ①心裡留保による意思表示は有効であるが、相手方がその意思表示が表意者の真意でないことを知り、または知ることができたときは無効とされる。ただし、この無効は善意の第三者に対抗することはできない（民法 93 条）。誤り。正解。

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。

③意思表示が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る（同法 95 条）。正しい。

④詐欺による意思表示の取消しは、善意・無過失の第三者に対抗することができない（同法 96 条 3 項）。正しい。

問 5……正解 3

解 説 ①代理人Aが相手方Cの詐欺によって甲地を売却した場合、その事実の

有無は、Aについて決するものとする（民法101条1項）。詐欺による意思表示の取消しは、代理人Aではなく、代理行為が帰属する本人Bが行うことができる。誤り。

②代理人は行為能力者である必要はなく、制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によって取り消すことはできない（同法102条）。誤り。

③制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、行為能力の制限の規定によって取り消すことができる（同法102条ただし書）。正しい。正解。

④無権代理人が本人を単独で相続した場合には、当然に追認と同じ扱いをすべきと解されている（判例）が、反対に本人が無権代理人を相続した場合には本人が追認を拒絶することはできる。誤り。

問 6……正解3

解説 ①売主Cは背信的悪意者であるので、Bは、その所有権を主張することができる（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することができる（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 7……正解4

解説 ①分割によって公道に通じない土地が生じたときは、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る。この場合において、償金を支払うことは要しない（民法213条1項）。誤り。

②袋地の所有者は、公路に至るために圍繞地を通行できる権利が認められており（同法210条）、圍繞地の通行の場所・方法は、通行権のある者にとって必要であり、かつ、圍繞地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。また、必要があれば、通路を開設することもできる（同法211条）。誤り。

③隣地の竹木の根が境界線を越えて侵入している場合は、自分で切り取ることができる(同法 233 条 2 項)。ちなみに、隣地の竹木の枝が境界線を越えて侵入している場合は、その所有者に切り取るように請求することができる(同条 1 項)。誤り。

④民法 235 条 1 項の規定により、正しい。正解。

問 8……正解 1

解説 ①各共有者は、他の共有者全員の同意がなければ、共有物に変更を加えることはできない(民法 251 条)。誤り。正解。

②各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる(同法 256 条 1 項)。正しい。

③共有者の 1 人が、その持分を放棄したときまたは相続人なくして死亡したときは、その持分は他の共有者に帰属する(同法 255 条)。正しい。

④不法占拠者への土地の明渡請求は保存行為に該当し、共有物の保存行為は、他の共有者の同意を得なくても、各共有者が単独ですることができる(同法 252 条ただし書)。正しい。

問 9……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 10……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 11……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 12……正解4

解説 ①債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときには、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が、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因、及び取引上の社会通念に照らして債務者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請求することができない(民法415条1項ただし書)。正しい。

②正しい(同法541条)。

③正しい(同法412条の2、415条2項)。

④金銭債務の損害賠償については、債権者は損害の証明をなすことを要しない。また、債務者は不可抗力の抗弁をもって対抗することができない(同法419条3項)。誤り。正解。

問 13……正解3

解説 ①連帯債務者の一人について生じた事由により他の連帯債務者にもその効力が生じるものを絶対的効力事由、及ばないものを相対的効力事由というが、履行の請求は相対的効力であるため、DがAに対してした履行の請求の効力は、B・Cに

は及ばない（民法 441 条）。誤り。

②債務の免除は相対的効力事由であり、A及びCには影響を与えない。したがってA及びBは引き続き 3,000 万円の連帯債務を負担することになる（同条）。誤り。

③連帯債務に代えてBが所有する土地を引き渡す旨の契約は更改であり、更改は絶対的効力事由のため、債権はすべての連帯債務者の利益のために消滅する（同法 438 条）。正しい。正解。

④連帯債務者の一人が弁済をしたときは、その連帯債務者は他の連帯債務者に対し、その免責を得るために支出した財産の額のうち、各自の負担部分に応じた額の求償権を有する（同法 442 条）。誤り。

問 14……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（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）。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 15……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 16……正解 1

解説 ①債権者の代理人と称する者に対する弁済は、受領権者としての外観を有する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、債権者が受領を拒んだ場合、債権者が受領することができない場合、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 17……正解 2

解説 ①当事者双方の責めに帰することができない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（民法 536 条）、履行が不能の場合、契約を解除することができる（同法 542 条）。誤り。

②不動産の売主は売買契約と同時になした特約によって、買主の支払った代金（別段の合意をした場合にあってはその合意により定めた金額）および契約費用を返還してその売買を解除することができる（同法 579 条）。正しい。正解。

③買主が売主に手付を交付したときは、「その相手方が契約の履行に着手」するまでは、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を解除することができる（同法 557 条）。誤り。

④買主が中間金を支払っていても、相手方である売主が履行に着手していなければ、

手付を放棄して契約を解除することができる（同条ただし書）。誤り。

問 18……正解2

解説 ①賃借人が適法に賃借物を転貸したとき、賃貸人は賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない（民法613条3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A B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2項）。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（同法605条の2第4項）。誤り。

問 19……正解1

解説 ①賃貸借契約が終了した場合、賃借人が賃借物を受け取った後に、これに生じた損傷については原状回復義務があるが、通常の使用・収益によって生じた賃借物の損耗や経年変化については、原状回復義務を負わない（民法621条）。誤り。正解。

②判例中にその旨の記載があり、正しい。

③・④判例中に「通常損耗についての原状回復義務を負わせるには、その旨の特約が明確に合意されていることが必要」であり、「口頭での説明等もない場合には賃借人に予期しない特別の負担を課すことになる」とあることから、正しい。

（以上、最判平17.12.16）

問 20……正解4

解説 ①注文者は、目的物の種類または品質に関して仕事の目的物が契約の内容に適合しないことを知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しなければ、その権利を行使することができない（民法637条1項）。正しい。

②担保責任を負わない旨の特約があっても、請負人が知りながら告げなかった事実

については、責任を免れることができない（同法 559 条の準用による 572 条）。正しい。

③正しい（同法 559 条、562 条、564 条）。

④請負人が建築した建物が契約の内容に適合しない場合、注文者は請負人に対して修補などの履行の追完請求、追完がない場合の代金減額請求、損害賠償請求、相当の期間を定めて修補などを催告しても履行されない場合は、契約を解除することができる（同法 562 条～564 条）。誤り。正解。

問 21……正解 2

解説 ①確定判決または確定判決と同一の効力を有するものによって確定した権利については、10 年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は 10 年とする（民法 169 条）。正しい。。

②人の生命・身体を害する損害賠償請求権については、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知った時から 5 年間行使しないときは時効によって消滅する（同法 724 条の 2）。誤り。正解。

③債務不履行に基づく損害賠償請求権は、債権者が権利を行使することができることを知った時から 5 年、権利を行使できる時から 10 年で時効消滅する（同法 166 条 1 項）。正しい。

④正しい（同法 147 条）。

問 22……正解 3

解説 ①特別寄与料を請求できるのは被相続人の親族であり、相続人や相続の放棄をした者、相続人の欠格事由に該当する者、相続廃除された者には認められない（民法 1050 条）。誤り。

②遺産の先渡しがなかったものとして遺産分割における取り分を計算する「持戻し免除」の意思表示を推定する規定が適用されるのは、婚姻期間が 20 年以上の夫婦の場合である（同法 903 条 4 項）。誤り。

③自筆証書遺言にこれと一体のものとして相続財産の全部又は一部の目録を添付する場合には、その目録については、自書することを要しない（同法 968 条）。正しい。正解。

④配偶者居住権は、譲渡することができない（同法 1032 条 2 項）。誤り。

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の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 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(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52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一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、開発許可の申請をすることができる (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、都道府県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4

解説 ①正しい（都市計画法37条）。

②正しい（同条1号）。

③正しい（同法38条）。

④開発許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該開発許可に基づく地位を当然に承継する。都道府県知事の承認を受けて承継するのは、開発許可を受けた者から、売却などにより開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した特定承継人の場合である（同法44条、45条）。誤り。正解。

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、第一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、都道府県知事が許可したとき等を除いて、当該開発許可にかかる予定建築物等以外の建築物を新築してはならない（同法42条1項）。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することはできないが、開発区域内の土地・建築物の所有者等で開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築物を建築するときは、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㎡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㎡なので許可を受けなければならない。正しい。

問 39……正解2

解説 ①下宿は特殊建築物に該当し、延べ面積が200㎡を超えているので、確認を要する（建築基準法6条1項1号）。正しい。

②自動車車庫も特殊建築物に該当するが、用途に供する延べ面積が200㎡以下であ

り、確認を要しない。誤り。正解。

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（同条 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。正しい。

問 40……正解 2

解説 ①高さが 16m を超える建築物で、主要構造部のうち自重または積載荷重を支える部分に木材等の可燃材料を用いたものは、その主要構造部を通常火災終了時間が経過するまでの間、当該火災による建築物の倒壊および延焼を防止するために主要構造部に必要とされる一定の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（建築基準法 21 条 1 項）。誤り。

②正しい（同法 20 条 1 項）。正解。

③延べ面積が 1,000 m² を超える建築物は、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 m² 以内としなければならないが、耐火建築物や準耐火建築物は除かれている（同法 26 条）。誤り。

④住宅の居室、学校の教室または病院の病室または寄宿舎の寝室で「地階に設けるもの」は、壁および床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な一定の技術的基準に適合するものとしなければならない（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 2 項 2 号）。正解。

問 42……正解 2

解説 ①正しい（建築基準法 52 条 6 項）。

②用途地域の指定のない区域内でも、建蔽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 3 項）。

④正しい（同法 53 条 5 項）。

問 43……正解 1

解説 ①第一種・第二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 62 条）。誤り。

②正しい（同法 61 条）。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 65 条）。誤り。

④防火地域内の建築物のうち、階数が 2 以下で延べ面積が 100 m²以下のものは、耐火建築物等または準耐火建築物等としなければならない（同法 61 条、同法施行令 136 条の 2）。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）。正しい。

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）。正しい。

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）。誤り。

④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）。誤り。

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 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 宅地建物取引業法

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り、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** 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建士を置いている（5人に1人以上）ので、免許を受けることができる。

④心身の故障等の状況を審査した上で、宅建業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるものが欠格要件に該当する。後見開始の審判を受けた者（成年被後見人）であることが一律に欠格要件になるのではない（同項10号）。免許を受けることができる。

問 4……正解 1

解説 ア 「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6号）。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3号、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、法人で未成年後見人である甲の役員が欠格事由に該当しても、Dは免許を受けることができる（同条1項11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 5……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、新しい免許がおりのまでの間は、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 6……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ぬが、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 7……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 8……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が、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 9……正解4

解説 ア 事務所に置かれる経営者、役員が宅建士であるときは、その者は、その事務所に置かれる専任の宅建士とみなされる(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建士とみなされない。誤り。

イ 宅建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、登録を受けることができないので、宅建士になることができない(同法18条1項1号)。誤り。

ウ 宅建士は、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、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)。宅建士が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 10……正解2

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

②正しい(民法753条)。正解。

③専任の宅建士の法定設置数が不足が生じた場合、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)、専任の宅建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 11……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取引士証の交付を受けていないものが宅建士としてすべき事務を行い、情状が特に重いとときは、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 9 号）。正しい。正解。

④取引士証の再交付後に、亡失した取引士証を発見したときは、速やかに、発見した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 12……正解 1

解 説 ①「専任の宅建士」であるか否かは、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 13……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 14……正解 1

解 説 ア 正しい（宅建業法 22 条の 2 第 1 項）。

イ 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、宅建士の業務を行うことができない（同条 2 項）。誤り。

ウ 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 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り、1が正解。

問 15……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、専任の宅建士でなくてもよい(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、専任の宅建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 16……正解2

解説 ①正しい。

②Aは、事務所の専任の宅建士が変更されたので、その旨を、甲県知事を經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、宅建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 17……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、宅建士でない者が行ってもよい（同法 35 条の 2）。誤り。

問 18……正解 1

解説 ア 正しい（宅建業法 25 条 6 項・7 項）。

イ 営業保証金の還付請求をできるのは宅建業者と宅建業に関し取引をした者であるが、その中から宅建業者は除かれている（同法 27 条）。誤り

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、誤っている記述はイの一つだけであり、1 が正解。

問 19……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（宅建業法 30 条 1 項）。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 20……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 21……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（宅建業法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）。正解。

問 22……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ため、クーリング・オフはできない（同法37条の2第1項）。誤り。

問 23……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 24……正解3

解説 ①媒介契約を締結した業者は、当該媒介契約の目的物である宅地建物の売買または交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（宅建業法34条の2第8項）。正しい。

②既存建物の媒介にあたっては、住宅の基礎、壁、柱等建物の構造耐力上主要な部分または屋根、外壁等雨水の侵入を防止する部分の状況に関する建物状況調査を実施する建築士等のあっせんに関する事項を書面に記載しなければならない（同条1項4号）正しい。

③報酬に関する事項は媒介契約書への記載事項であり、省略することはできない（同項7号）。誤り。正解。

④正しい（同項5号）。

問 25……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 26……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。

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。

④専属専任媒介契約については、依頼者に対し、1 週間（休業日を含む）に 1 回以上、報告する義務がある（同条 9 項）。また、当該媒介契約の目的物である宅地建物の売買の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（同条 8 項）。正しい。

問 27……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・建蔽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 28……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 29……正解4

解説 ①業者間の取引の場合、重要事項説明書の交付は必要であるが、説明は省略できる（宅建業法 35 条 6 項）。なお、インターネットを介した重要事項説明（IT 重説）は貸借の場合のみ許されている（国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。誤り。

②代金や交換差金以外に授受される金銭の額および目的は、説明すべき重要事項である（35 条 1 項 7 号）が、「授受の時期」は重要事項ではなく、37 条書面の記載事項である（37 条 1 項 6 号）。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（35 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 3 号）。正しい。正解。

問 30……正解 1

解説 ア いわゆる契約不適合責任については、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（宅建業法 37 条 1 項 11 号）。貸借の場合には記載しなくてもよい。

イ 売買交換の場合で、当該建物が既存建物の場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項は、貸借の場合には記載しなくてもよい（同条 1 項・2 項）。

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、記載しなくてもよい事項はアとイであり、1 が正解。

問 31……正解 4

解説 ①貸主・借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・借主）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 条書面には宅建士が記名押印しなければならない（同条3項）が、専任である必要はない。正しい。

③業者Bは、貸主である業者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、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 32……正解2

解説 ①正しい（宅建業法34条の2第1項4号）。

②業者は、既存の建物の取得者または借主となる者に対して、宅建士をして、1年以内に建物状況調査を実施しているかどうかを説明させなければならない（同法35条1項6号の2、同法施行規則16条の2の2）。誤り。正解。

③正しい（同法35条1項6号の2、同法施行規則16条の2の3）。

④正しい（同法37条1項2号の2）。

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）。正しい。

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。専任の宅建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宅建業者は、自ら売主として宅建業者ではない者と売買契約を締結する際に手付を受領したときは、買主はその手付を放棄して、当該宅建業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる (同条 2 項)。正しい。

③宅建業者は、自ら売主として宅建業者ではない者と売買契約を締結する際に、代金の 2 割を超える額の手付を受領することができない (同条 3 項)。したがって、買主 B が手付放棄により契約解除する場合は、代金の 2 割分 (1,000 万円) については手付として放棄することになるが、代金の 2 割を超える 500 万円については不当利得として返還の請求をすることができる。正しい。

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、民法 566 条に規定する担保責任の期間について、その目的物の引渡しの日から 2 年以上とする特約を除き、民法の規定よりも買主に不利となる特約をしてはならない (宅建業法 40 条)。つまり、買主は履行の追完、代金の減額、損賠賠償、契約解除を請求できる権利を有しており、「2 年間契約を解除することはできない」という特約は買主に不利となり、無効である。正しい。正解。

②民法の契約不適合責任 (履行の追完、代金の減額、契約の解除) に関しては売主

の無過失責任としている。したがって、設問の特約は買主に不利となる特約となり、無効である（同条）。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、売主業者に許された通知期間の特約「引渡しの日から2年以上とする特約」よりも買主にとって不利であり、この特約は無効となる（同条）。誤り。

④特約が無効の場合には民法の規定が適用され、買主が契約不適合を知った時から1年以内にその旨を売主へ通知すれば、担保責任を請求できる。誤り。

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5,400万円（うち、土地代金は2,100万円）とあるから、建物の代金は3,300万円（本体価格3,000万円＋消費税300万円）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 $(5,100万円 \times 3\% + 6万円) \times 1.10 = 174万9,000円$ 、代理業者であるA社はその2倍の349万8,000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350万円となる。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349万8,000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売買の仲介の場合、調査費用がかかっているならば、調査費用等を加算して、売買価格400万円（消費税別）の物件を取り扱うのと同等の報酬額19万8,000円を売主に請求することができる。誤り。

②人が居住している空家でない中古物件だけでなく、土地のみの取引も対象となる。誤り。

③正しい。正解。

④低廉な空家等の価格が400万円以下の場合、売主から受け取ることのできる報酬は上限の19万8,000円、買主から5万5,000円(100万円×5.5%)の合計25万3,000円が限度となる。誤り（以上、報酬告示第7）。

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4

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、その者が宅建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が、住所や必要ない宅建業

法 48 条 3 項、同法施行規則 17 条の 2 第 1 項)。誤り。

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(同法 48 条 1 項、83 条)。正しい。正解。

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(甲県知事を經由して)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 31 条の 3 第 1 項、同法施行規則 15 条の 5 の 2、15 条の 5 の 3)。正解。

④Aは、案内所を設置しないので、Bの案内所に宅建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、 $\{270 \text{万円} - 60 \text{万円} (\text{主たる事務所})\} \div 30 \text{万円} = 7 \text{事務所} + \text{主たる事務所}$ 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宅建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宅建士が、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宅建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。

以上により、ア・イ・ウの三つとも正しい記述であり、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。