

Real Estate Sales Person

宅地建物取引士試験

2019

TACが総力をあげて
本試験問題を
分析します！

解

答

解

説

全問題
全解答・解説
総評と科目別の分析

TACは登録講習・登録実務講習の実施機関です。

登録講習

登録番号 (6) 第003号

登録実務講習

登録番号 (5) 第4号

資格の学校
TAC

令和元年度 宅地建物取引士資格試験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

1 問 題

問題は、1 ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

2 解 答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、平成31年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 Aは、Aが所有している甲土地をBに売却した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地を何らの権原なく不法占有しているCがいる場合、BがCに対して甲土地の所有権を主張して明渡請求をするには、甲土地の所有権移転登記を備えなければならない。
- 2 Bが甲土地の所有権移転登記を備えていない場合には、Aから建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地上にD名義の登記ある建物を有するDに対して、Bは自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。
- 3 Bが甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地をEに売却した場合、Eは、甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。
- 4 Bが甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成したFは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

【問 2】 AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた場合、AC間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 Aの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、Aに重大な過失がなければ、Aは、Bから甲土地を買い受けたCに対して、錯誤による当該意思表示の無効を主張して、甲土地の返還を請求することができる。
- 4 Aの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、Aに重大な過失があつたとしても、AはBに対して、錯誤による当該意思表示の無効を主張して、甲土地の返還を請求することができる。

【問 3】 事業者ではないAが所有し居住している建物につきA B間で売買契約を締結するに当たり、Aは建物引渡しから3か月に限り瑕疵担保責任を負う旨の特約を付けたが、売買契約締結時点において当該建物の構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在しており、Aはそのことを知っていたがBに告げず、Bはそのことを知らなかった。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが当該瑕疵の存在を建物引渡しから1年が経過した時に知ったとしても、当該瑕疵の存在を知った時から1年以内であれば、BはAに対して瑕疵担保責任を追及することができる。
- 2 建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵については、契約の目的を達成できるか否かにかかわらず、Bは瑕疵を理由に売買契約を解除することができる。
- 3 Bが瑕疵を理由にAに対して損害賠償請求をすることができるのは、瑕疵を理由に売買契約を解除することができない場合に限られる。
- 4 A B間の売買をBと媒介契約を締結した宅地建物取引業者Cが媒介していた場合には、BはCに対して瑕疵担保責任を追及することができる。

【問 4】 不法行為に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 放火によって家屋が滅失し、火災保険契約の被保険者である家屋所有者が当該保険契約に基づく保険金請求権を取得した場合、当該家屋所有者は、加害者に対する損害賠償請求金額からこの保険金額を、いわゆる損益相殺として控除しなければならない。
- 2 被害者は、不法行為によって損害を受けると同時に、同一の原因によって損害と同質性のある利益を既に受けた場合でも、その額を加害者の賠償すべき損害額から控除されることはない。
- 3 第三者が債務者を教唆して、その債務の全部又は一部の履行を不能にさせたとしても、当該第三者が当該債務の債権者に対して、不法行為責任を負うことはない。
- 4 名誉を違法に侵害された者は、損害賠償又は名誉回復のための処分を求めることができるほか、人格権としての名誉権に基づき、加害者に対し侵害行為の差止めを求めることができる。

【問 5】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び判例並びに下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合には、その後に無権代理人が本人を相続したとしても、無権代理行為が有効になるものではないと解するのが相当である。けだし、無権代理人がした行為は、本人がその追認をしなければ本人に対してその効力を生ぜず

(民法113条1項)、本人が追認を拒絶すれば無権代理行為の効力が本人に及ばないことが確定し、追認拒絶の後には本人であっても追認によって無権代理行為を有効とすることができず、右追認拒絶の後に無権代理人が本人を相続したとしても、右追認拒絶の効果が何ら影響を及ぼすものではないからである。

- 1 本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合、その後は本人であっても無権代理行為を追認して有効な行為とすることはできない。
- 2 本人が追認拒絶をした後に無権代理人が本人を相続した場合と、本人が追認拒絶をする前に無権代理人が本人を相続した場合とで、法律効果は同じである。
- 3 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 本人が無権代理人を相続した場合、当該無権代理行為は、その相続により当然には有効とならない。

【問 6】 遺産分割に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 被相続人は、遺言によって遺産分割を禁止することはできず、共同相続人は、遺産分割協議によって遺産の全部又は一部の分割をすることができる。
- 2 共同相続人は、既に成立している遺産分割協議につき、その全部又は一部を全員の合意により解除した上、改めて遺産分割協議を成立させることができる。
- 3 遺産に属する預貯金債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割され、共同相続人は、その持分に応じて、単独で預貯金債権に関する権利を行使することができる。
- 4 遺産の分割は、共同相続人の遺産分割協議が成立した時から効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。

【問 7】 Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された場合におけるBのAに対する代金債務（以下「本件代金債務」という。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bが、本件代金債務につき受領権限のないCに対して弁済した場合、Cに受領権限がないことを知らないことにつきBに過失があれば、Cが受領した代金をAに引き渡したとしても、Bの弁済は有効にならない。
- 2 Bが、Aの代理人と称するDに対して本件代金債務を弁済した場合、Dに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 3 Bが、Aの相続人と称するEに対して本件代金債務を弁済した場合、Eに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 4 Bは、本件代金債務の履行期が過ぎた場合であっても、特段の事情がない限り、甲建物の引渡しに係る履行の提供を受けていないことを理由として、Aに対して代金の支払を拒むことができる。

【問 8】 Aを注文者、Bを請負人とする請負契約（以下「本件契約」という。）が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 本件契約の目的物たる建物に重大な瑕疵があるためこれを建て替えざるを得ない場合には、AはBに対して当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
- 2 本件契約が、事務所の用に供するコンクリート造の建物の建築を目的とする場合、Bの瑕疵担保責任の存続期間を20年と定めることができる。
- 3 本件契約の目的が建物の増築である場合、Aの失火により当該建物が焼失し増築できなくなったときは、Bは本件契約に基づく未履行部分の仕事完成債務を免れる。
- 4 Bが仕事を完成しない間は、AはいつでもBに対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。

【問 9】 AがBに対して金銭の支払を求めて訴えを提起した場合の時効の中断に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 訴えの提起後に当該訴えが取り下げられた場合には、特段の事情がない限り、時効中断の効力は生じない。
- 2 訴えの提起後に当該訴えの却下の判決が確定した場合には、時効中断の効力は生じない。
- 3 訴えの提起後に請求棄却の判決が確定した場合には、時効中断の効力は生じない。
- 4 訴えの提起後に裁判上の和解が成立した場合には、時効中断の効力は生じない。

【問 10】 債務者Aが所有する甲土地には、債権者Bが一番抵当権（債権額2,000万円）、債権者Cが二番抵当権（債権額2,400万円）、債権者Dが三番抵当権（債権額3,000万円）をそれぞれ有しているが、BはDの利益のために抵当権の順位を譲渡した。甲土地の競売に基づく売却代金が6,000万円であった場合、Bの受ける配当額として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 600万円
- 2 1,000万円
- 3 1,440万円
- 4 1,600万円

【問 11】 甲土地につき、期間を50年と定めて賃貸借契約を締結しようとする場合（以下「ケース①」という。）と、期間を15年と定めて賃貸借契約を締結しようとする場合（以下「ケース②」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約が建物を所有する目的ではなく、資材置場とする目的である場合、ケース①は期間の定めのない契約になり、ケース②では期間は15年となる。
- 2 賃貸借契約が建物の所有を目的とする場合、公正証書で契約を締結しなければ、ケース①の期間は30年となり、ケース②の期間は15年となる。
- 3 賃貸借契約が居住の用に供する建物の所有を目的とする場合、ケース①では契約の更新がないことを書面で定めればその特約は有効であるが、ケース②では契約の更新がないことを書面で定めても無効であり、期間は30年となる。
- 4 賃貸借契約が専ら工場の用に供する建物の所有を目的とする場合、ケース①では契約の更新がないことを公正証書で定めた場合に限りその特約は有効であるが、ケース②では契約の更新がないことを公正証書で定めても無効である。

【問 12】 AがBに対し、A所有の甲建物を3年間賃貸する旨の契約をした場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか（借地借家法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第40条に定める一時使用目的の建物の賃貸借は考慮しないものとする。）。

- 1 A B間の賃貸借契約について、契約の更新がない旨を定めるには、公正証書による等書面によって契約すれば足りる。
- 2 甲建物が居住の用に供する建物である場合には、契約の更新がない旨を定めることはできない。
- 3 AがBに対して、期間満了の3月前までに更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。
- 4 Bが適法に甲建物をCに転貸していた場合、Aは、Bとの賃貸借契約が解約の申入れによって終了するときは、特段の事情がない限り、Cにその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することができない。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、集会においてそれぞれ議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 3 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。
- 4 集会の議事は、法又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決する。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登記の申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないときは、登記官は、理由を付した決定で、当該申請を却下しなければならない。
- 2 所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない。
- 3 登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権で当該土地の分筆の登記をすることはできない。
- 4 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によつては、消滅しない。

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされている。
- 2 特定街区については、都市計画に、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものとされている。
- 3 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とされている。
- 4 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区とされている。

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとし、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 準都市計画区域において、店舗の建築を目的とした4,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 市街化区域において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,500㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。
- 3 市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした8,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 市街化調整区域において、医療法に規定する病院の建築を目的とした1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、建築基準法の規定に違反した建築物の所有者等に対して、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 2 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができ、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは当該条例で定めることとされている。
- 3 防火地域内にある看板で建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 共同住宅の住戸には、非常用の照明装置を設けなければならない。

【問 18】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 第一種低層住居専用地域内においては、延べ面積の合計が60㎡であって、居住の用に供する延べ面積が40㎡、クリーニング取次店の用に供する延べ面積が20㎡である兼用住宅は、建築してはならない。
- 2 工業地域内においては、幼保連携型認定こども園を建築することができる。
- 3 都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。
- 4 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する一戸建ての住宅について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、工事に着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該許可に係る工事の計画の変更をしようとするときは、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 4 都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

【問 20】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 仮換地の指定があった日後、土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間は、登記の申請人が確定日付のある書類によりその指定前に登記原因が生じたことを証明した場合を除き、施行地区内の土地及び建物に関しては他の登記をすることができない。
- 2 施行者が個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 3 個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 換地処分公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

【問 21】 農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 耕作目的で原野を農地に転用しようとする場合、法第4条第1項の許可は不要である。
- 2 金融機関からの資金借入れのために農地に抵当権を設定する場合、法第3条第1項の許可が必要である。
- 3 市街化区域内の農地を自家用駐車場に転用する場合、法第4条第1項の許可が必要である。
- 4 砂利採取法による認可を受けた採取計画に従って砂利採取のために農地を一時的に貸し付ける場合、法第5条第1項の許可は不要である。

【問 22】 国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者Aが、自己の所有する市街化区域内の2,000㎡の土地を、個人B、個人Cに1,000㎡ずつに分割して売却した場合、B、Cは事後届出を行わなければならない。
- 2 個人Dが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地を、個人Eが相続により取得した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- 3 宅地建物取引業者Fが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の一団の土地を、宅地建物取引業者Gが一定の計画に従って、3,000㎡ずつに分割して購入した場合、Gは事後届出を行わなければならない。
- 4 甲市が所有する市街化調整区域内の12,000㎡の土地を、宅地建物取引業者Hが購入した場合、Hは事後届出を行わなければならない。

【問 23】 個人が令和元年（平成31年）中に平成31年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合のその譲渡に係る譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 その譲渡について収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除の適用を受ける場合であっても、その特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
- 2 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、その個人が平成29年において既にその特例の適用を受けている場合であっても、令和元年（平成31年）中の譲渡による譲渡益について適用を受けることができる。
- 3 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除は、その個人がその個人と生計を一にしていない孫に譲渡した場合には、適用を受けることができない。
- 4 その譲渡について収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受ける場合には、その譲渡があったものとされる部分の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。

【問 24】 固定資産税に関する次の記述のうち、地方税法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に対して課する固定資産税は、当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を、各専有部分の取引価格の当該居住用超高層建築物の全ての専有部分の取引価格の合計額に対する割合により按分した額を、各専有部分の所有者に対して課する。
- 2 住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とされている。
- 3 固定資産税の納期は、他の税目の納期と重複しないようにとの配慮から、4月、7月、12月、2月と定められており、市町村はこれと異なる納期を定めることはできない。
- 4 固定資産税は、固定資産の所有者に対して課されるが、質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権が設定されている土地については、所有者ではなくその質権者又は地上権者が固定資産税の納税義務者となる。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行う者は、取引の対象土地から最も近傍の標準地について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならない。
- 2 標準地は、都市計画区域外や国土利用計画法の規定により指定された規制区域内からは選定されない。
- 3 標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に関して地上権が存する場合は、この権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格となる。
- 4 土地鑑定委員会は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が特に良好と認められる一団の土地について標準地を選定する。

【問 26】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせてはならないが、宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせることはできる。
- 2 宅地建物取引業とは、宅地又は建物の売買等をする行為で業として行うものをいうが、建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。
- 3 宅地建物取引業の免許を受けていない者が営む宅地建物取引業の取引に、宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与していれば、当該取引は無免許事業に当たらない。
- 4 宅地建物取引業者の従業者が、当該宅地建物取引業者とは別に自己のために免許なく宅地建物取引業を営むことは、無免許事業に当たる。

【問 27】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

なお、取引の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ア 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物についての自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該売買契約の予約を行うことはできる。
- イ 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、取引の相手方が同意した場合に限り、損害賠償の請求期間を当該宅地又は建物の引渡しの日から1年とする特約を有効に定めることができる。
- ウ 宅地建物取引業者は、いかなる理由があっても、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- エ 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 28】 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければならない。
- 2 当該建物が既存の建物であるときは、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の保存の状況について説明しなければならない。
- 3 当該建物が既存の建物である場合、石綿使用の有無の調査結果の記録がないときは、石綿使用の有無の調査を自ら実施し、その結果について説明しなければならない。
- 4 当該建物が建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであって、同条第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、その内容を説明しなければならない。

【問 29】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に基づく監督処分及び罰則に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引業者A（国土交通大臣免許）が甲県内における業務に関し、法第37条に規定する書面を交付していなかったことを理由に、甲県知事がAに対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。
- イ 乙県知事は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。
- ウ 丙県知事は、宅地建物取引業者C（丙県知事免許）が免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない。
- エ 宅地建物取引業者D（丁県知事免許）は、法第72条第1項の規定に基づき、丁県知事から業務について必要な報告を求められたが、これを怠った。この場合、Dは50万円以下の罰金に処せられることがある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア 建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事が着手前の賃貸住宅の貸主から当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。
- イ 一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。
- ウ 建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない通常の広告を行い、国土交通大臣の定める報酬限度額の媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領した。
- エ 建築工事が着手前の分譲住宅の販売において、建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前に、取引態様を売主と明示して当該住宅の広告を行った。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の既存のマンションの売却に係る媒介を依頼され、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア Aは、専任媒介契約の締結の日から7日以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、その期間の計算については、休業日数を算入しなければならない。
- イ AがBとの間で有効期間を6月とする専任媒介契約を締結した場合、その媒介契約は無効となる。
- ウ Bが宅地建物取引業者である場合、Aは、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況の報告をする必要はない。
- エ AがBに対して建物状況調査を実施する者のあつせんを行う場合、建物状況調査を実施する者は建築士法第2条第1項に規定する建築士であつて国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 32】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることのできる報酬額に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、この間において報酬額に含まれる消費税等相当額は税率8%で計算するものとする。

- 1 宅地（代金200万円。消費税等相当額を含まない。）の売買の代理について、通常の売買の代理と比較して現地調査等の費用が8万円（消費税等相当額を含まない。）多く要した場合、売主Bと合意していた場合には、AはBから302,400円を上限として報酬を受領することができる。
- 2 事務所（1か月の借賃108万円。消費税等相当額を含む。）の貸借の媒介について、Aは依頼者の双方から合計で108万円を上限として報酬を受領することができる。
- 3 既存住宅の売買の媒介について、Aが売主Cに対して建物状況調査を実施する者であつせんした場合、AはCから報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。
- 4 宅地（代金200万円。消費税等相当額を含まない。）の売買の媒介について、通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を多く要しない場合でも、売主Dと合意していた場合には、AはDから194,400円を報酬として受領することができる。

【問 33】 宅地建物取引業保証協会（以下この間において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者で保証協会に加入した者は、その加入の日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。
- 2 保証協会の社員となった宅地建物取引業者が、保証協会に加入する前に供託していた営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対する公告をしなければならない。
- 3 保証協会の社員は、新たに事務所を設置したにもかかわらずその日から2週間以内に弁済業務保証金分担金を納付しなかったときは、保証協会の社員の地位を失う。
- 4 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から2週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、その地位を回復する。

【問 34】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が自ら売主として建物の売買を行う場合、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額として売買代金の額の10分の2を超えない額を予定するときは、37条書面にその内容を記載しなくてよい。
- 2 宅地建物取引業者が既存住宅の売買の媒介を行う場合、37条書面に当該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を記載しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約を成立させた場合、当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めについて、37条書面にその内容を記載する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者は、その媒介により契約を成立させ、37条書面を作成したときは、法第35条に規定する書面に記名押印した宅地建物取引士をして、37条書面に記名押印させなければならない。

【問 35】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引業者ではないBが所有する宅地について、Bとの間で確定測量図の交付を停止条件とする売買契約を締結した。その後、停止条件が成就する前に、Aは自ら売主として、宅地建物取引業者ではないCとの間で当該宅地の売買契約を締結した。
- 2 Aは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士Dが令和元年5月15日に退職したため、同年6月10日に新たな専任の宅地建物取引士Eを置いた。
- 3 Aは、宅地建物取引業者Fから宅地の売買に関する注文を受けた際、Fに対して取引態様の別を明示しなかった。
- 4 Aは、宅地の貸借の媒介に際し、当該宅地が都市計画法第29条の許可の申請中であることを知りつつ、賃貸借契約を成立させた。

【問 36】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、その媒介により建築工事完了前の建物の売買契約を成立させ、当該建物特定するために必要な表示について37条書面で交付する際、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書の交付により行った。

イ Aが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならない、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

ウ 土地付建物の売主Aは、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取決めをしたが、自ら住宅ローンのあつせんをする予定がなかったので、37条書面にその取決めの内容を記載しなかった。

エ Aがその媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面にその内容を記載しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で締結する建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが手付金として200万円を受領しようとする場合、Aは、Bに対して書面で法第41条に定める手付金等の保全措置を講じないことを告げれば、当該手付金について保全措置を講じる必要はない。
- 2 Aが手付金を受領している場合、Bが契約の履行に着手する前であっても、Aは、契約を解除することについて正当な理由がなければ、手付金の倍額を償還して契約を解除することができない。
- 3 Aが150万円を手付金として受領し、さらに建築工事完了前に中間金として50万円を受領しようとする場合、Aは、手付金と中間金の合計額200万円について法第41条に定める手付金等の保全措置を講じれば、当該中間金を受領することができる。
- 4 Aが150万円を手付金として受領し、さらに建築工事完了前に中間金として500万円を受領しようとする場合、Aは、手付金と中間金の合計額650万円について法第41条に定める手付金等の保全措置を講じたとしても、当該中間金を受領することができない。

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で宅地の売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア Bがクーリング・オフにより売買契約を解除した場合、当該契約の解除に伴う違約金について定めがあるときは、Aは、Bに対して違約金の支払を請求することができる。
- イ Aは、Bの指定した喫茶店で買受けの申込みを受けたが、その際クーリング・オフについて何も告げず、その3日後に、クーリング・オフについて書面で告げたうえで売買契約を締結した。この契約において、クーリング・オフにより契約を解除できる期間について買受けの申込みをした日から起算して10日間とする旨の特約を定めた場合、当該特約は無効となる。
- ウ Aが媒介を依頼した宅地建物取引業者Cの事務所でBが買受けの申込みをし、売買契約を締結した場合、Aからクーリング・オフについて何も告げられていなければ、当該契約を締結した日から起算して8日経過していてもクーリング・オフにより契約を解除することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 39】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 既存住宅の貸借の媒介を行う場合、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について説明しなければならない。
- 2 宅地の売買の媒介を行う場合、登記された抵当権について、引渡しまでに抹消される場合は説明しなくてよい。
- 3 宅地の貸借の媒介を行う場合、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 建物の売買又は貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項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、売買の場合は説明しなければならないが、貸借の場合は説明しなくてよい。

【問 40】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者の従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、請求がなくても説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各取引の終了後5年間、当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間、保存しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所が一時的かつ移動が容易な施設であるときは、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨等所定の事項を表示した標識を掲げなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所が契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場所であるときは、当該案内所には、専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

【問 41】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明（以下この問において「重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物管理が管理会社に委託されている建物の貸借の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号及びその主たる事務所の所在地について、借主に説明しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者である売主は、他の宅地建物取引業者に媒介を依頼して宅地の売買契約を締結する場合、重要事項説明の義務を負わない。
- 3 建物の貸借の媒介において、建築基準法に規定する建蔽率及び容積率に関する制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
- 4 重要事項説明では、代金、交換差金又は借賃の額を説明しなければならないが、それ以外に授受される金銭の額については説明しなくてよい。

【問 42】 宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。
- 2 宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない。
- 3 都市計画法に規定する市街化調整区域内において、建物の敷地に供せられる土地は宅地である。
- 4 都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。

【問 43】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 2 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、刑法第252条（横領）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 3 免許を受けようとする法人の事務所に置く専任の宅地建物取引士が、刑法第261条（器物損壊等）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。
- 4 免許を受けようとする法人の代表取締役が、刑法第231条（侮辱）の罪により拘留の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。

【問 44】 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 業務停止の処分に違反したとして宅地建物取引業の免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
- 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に対して、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。
- 3 甲県知事登録を受けている者が、甲県から乙県に住所を変更した場合は、宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、甲県知事に対して、遅滞なく住所の変更の登録を申請しなければならない。
- 4 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地建物取引に関する実務の経験を有しない場合でも、合格した日から1年以内に登録を受けようとするときは、登録実務講習を受講する必要はない。

【問 45】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。
- 2 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、当該住宅の宅地建物取引業者ではない買主に対し、供託所の所在地等について、そ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。
- 3 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、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及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、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、証券化支援事業（買取型）において、中古住宅を購入するための貸付債権を買取りの対象としていない。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性又は耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
- 3 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 4 機構は、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【問 47】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 土地を販売するに当たり、購入者に対し、購入後一定期間内に当該土地に建物を建築することを条件としていても、建物建築の発注先を購入者が自由に選定できることとなっていれば、当該土地の広告に「建築条件付土地」と表示する必要はない。
- 2 新聞折込チラシにおいて新築賃貸マンションの賃料を表示するに当たり、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すれば、不当表示に問われることはない。
- 3 リフォーム済みの中古住宅については、リフォーム済みである旨を必ず表示しなければならない。
- 4 分譲住宅について、住宅の購入者から買い取って再度販売する場合、当該住宅が建築後1年未満で居住の用に供されたことがないものであるときは、広告に「新築」と表示しても、不当表示に問われることはない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成29年度法人企業統計年報（平成30年9月公表）によれば、平成29年度における全産業の経常利益は前年度に比べ11.4%増加となったが、不動産業の経常利益は13.8%減少した。
- 2 平成31年地価公示（平成31年3月公表）によれば、平成30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、商業地、工業地のいずれについても上昇となった。
- 3 令和元年版国土交通白書（令和元年7月公表）によれば、平成30年3月末における宅地建物取引業者数は約20万に達している。
- 4 建築着工統計（平成31年1月公表）によれば、平成30年の貸家の新設着工戸数は約39.6万戸となっており、7年連続の増加となった。

【問 49】 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 台地、段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多く、地盤も安定している。
- 2 台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所では、地盤の液状化が発生し得る。
- 3 台地、段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されているが、自然災害に対して安全度の低い所である。
- 4 旧河道や低湿地、海浜の埋立地では、地震による地盤の液状化対策が必要である。

【問 50】 建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 地震に対する建物の安全確保においては、耐震、制震、免震という考え方がある。
- 2 制震は制振ダンパーなどの制振装置を設置し、地震等の周期に建物が共振することで起きる大きな揺れを制御する技術である。
- 3 免震はゴムなどの免震装置を設置し、上部構造の揺れを減らす技術である。
- 4 耐震は、建物の強度や粘り強さで地震に耐える技術であるが、既存不適格建築物の地震に対する補強には利用されていない。

解答・解説編

〈解答&難易度〉

問題 No.	項 目	正 解	難 易 度	問題 No.	項 目	正 解	難 易 度
1	対 抗 問 題	1	B	26	宅 建 業 と 免 許 複 合	4	A
2	意 思 表 示 等	4	A	27	業 務 上 の 規 制	1	B
3	売 主 の 担 保 責 任	1	A	28	重 要 事 項 の 説 明	4	A
4	不 法 行 為	4	A	29	監 督 ・ 罰 則	3	B
5	無 権 代 理	2	A	30	広 告 複 合	4	A
6	遺 産 分 割	2	B	31	専 任 媒 介 契 約	1	B
7	弁 済 等	1	B	32	報 酬 計 算	4	B
8	請 負	2	B	33	弁 済 業 務 保 証 金	3	A
9	時 効	4	B	34	37 条 書 面	2	A
10	抵 当 権	1	A	35	業 務 上 の 規 制	4	B
11	借 地 権	3	B	36	37 条 書 面	2	B
12	借 家 権	4	B	37	手付金等の保全措置等	3	A
13	区 分 所 有 法	3	A	38	ク ー リ ン グ ・ オ フ	2	B
14	不 動 産 登 記 法	3	B	39	重 要 事 項 の 説 明	3	A
15	都 市 計 画	4	A	40	業 務 上 の 規 制	2	B
16	開 発 許 可 制 度	1	A	41	重 要 事 項 の 説 明	1	A
17	建築基準法（総 合）	4	B	42	宅 地 の 意 味	1	A
18	集 団 規 定	2	C	43	免 許 基 準	2	A
19	宅 地 造 成 等 規 制 法	3	B	44	宅 建 士 複 合	3	B
20	土 地 区 画 整 理 法	1	C	45	住 宅 瑕 疵 担 保 履 行 法	1	A
21	農 地 法	1	A	46	住 宅 金 融 支 援 機 構	1	A
22	国 土 法（事後届出）	3	A	47	景 表 法（公正競争規約）	4	B
23	譲 渡 所 得	2	C	48	統 計	2	A
24	固 定 資 産 税	4	A	49	土 地	3	A
25	地 価 公 示 法	3	A	50	建 築 物 の 構 造	4	A

Aランク：できてほしい問題

Bランク：2つまで答えを絞れる問題

Cランク：難易度の高い問題

総評と科目別の分析

《総 評》

令和元年度の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、22万694人（速報値）。昨年を約3.1%上回った。また、受験率は80.0%。他方、登録講習修了者の受験者数は、昨年より15.2%増え、5万8,105人となり、受験者数全体の約26.3%を占めている。

令和元年度は、昨年に比べて、正解を導くのが容易なAランクの問題が若干減少し、中程度の難易度であるBランクの問題が少し増加した結果、合格ラインは、宅建士へのニーズや景気動向等を反映した合格者数、受験生の得点分布等の不確定要素はあるが、昨年よりやや下がるものと思われる。

科目ごとの傾向としては、《民法等》では、難しいと思われる出題もあったが、例年通りの基本事項を中心とする出題といえる。《法令上の制限》の分野は、Aランクの基本問題が半分を占める反面、難問に属する出題もあったため、この科目の合格点は昨年より下落するものと考えられる。《宅建業法》も、頻出の基本知識を問う問題が多数を占めていることは例年通りであるが、個数問題が前年より3問増加し6問となったことから、合格点は少し下落か。《その他関連知識》は、全体として正答率の高い出題がほとんどだった。このことは、5点免除問題に関しても同様であり、登録講習修了者に格別有利な出題とはなっていない。

本試験では様々な出題の工夫がなされる。しかし、基本問題が出題の中心であり、過去問をしっかりと学習し、基本的知識を徹底的にマスターしておけば、合格可能性はぐっと高くなる。合格の鉄則は、基本の攻略であるということを再確認して頂きたい。

《科目別の分析》

◎民法等

簡単な問題であるAランクの問題は昨年より1問増えて6問、Bランクの問題も昨年より2問増えて8問、他方、難問であるCランクの出題は昨年より3問も減少し、1問もなかった。難しいと思われる出題もあったが、正答率は【問8】以外50%を超えており、「民法等」全体としては昨年より簡単になった。

形式上の特徴としては、読解力を問う「判決文型」の出題（【問5】）は12年連続であり定番化している。しかし、「個数問題」は、3年連続で今年も出されなかった。また、「事例型」の出題は、昨年と同様8問。内容上の特徴としては、2020年施行の新民法において大きく改正されているにもかかわらず、「売主の担保責任」（【問3】）や「時効」（【問9】）が出題された。また、マイナーな項目からの出題がなかったことも、難易度に影響している。出題はいろいろと工夫されているが、総じて、勝負は基本でついたものと思われる。合格目標得点は、10点。

◎法令上の制限

問題の難易度は、昨年と同様に個数・組合せ問題はなかったものの、かなり詳細な内容を問う論点が目立った。今年も出題対象は主要6法令に限られていたが、特徴として4肢1問の国土利用計画法が問22に配置された。【問15】(都市計画法)は、「都市計画」に関する基本論点が出題された。【問16】(都市計画法)は、「開発許可の可否」に関する基本論点が出題された。【問17】(建築基準法)は、「単体規定・集団規定等」からなる総合問題で、正答率が低かったと思われる。【問18】(建築基準法)は、改正論点を含む「集団規定」に関する全般的な論点が出題された。【問19】(宅地造成等規制法)は、「各種届出等の知識」「規制区域・造成宅地防災区域」に関する論点が出題された。【問20】(土地区画整理法)は、全般的に宅建論点の範囲であったが、正解肢にひっ掛け箇所が含まれていたため、正答率が低かったと思われる。【問21】(農地法)は、「3条」～「5条」に関する基本論点が出題された。【問22】(国土利用計画法)は、「事後届出」に関する基本論点が出題された。合格目標得点は、5点。

◎宅建業法

今年の試験は、オーソドックスな内容をきく問題が多かった。営業保証金からの出題はゼロであった。難易度は、昨年よりは、やや難化した。

出題形式については、正答率が低下する個数問題が昨年は3問に減少したが、今年は6問に増加(復活)した。また、一昨年は出題がなく、昨年1問復活した組合せ問題は、今年はお題されなかった。この出題形式の傾向が今後も続くのかは注視が必要である。改正点については、今年はおきな改正点はなく、直近の改正点からの出題はなかったが、昨年度の重要な改正点をきく問題が、今年も出題された。もともと、その数は、昨年度の7問から5問に減少し、かつ、肢の1つとして問うに留まった。

肢の一つ一つを分析すれば、細かい知識を問うものの、結果的に正解できる問題が多いという宅建業法の特徴は例年通りであるし、過去問の検討こそが試験対策の王道であることにも変わりはない。合格するためには、宅建業法では、20問中、15点は得点したい。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近3年間の出題は、2017年（所得税・固定資産税）、2018年（登録免許税・不動産取得税）、2019年（譲渡所得・固定資産税）であった。

【問25】は地価公示法からの出題。【問23】～【問25】は昨年同様平易な問題であるが、【問23】は、印紙税しか準備していなかった受験生は意表をつかれたことと、譲渡所得を想定していた受験生にとっても、正解肢の絞り込みに悩まされる問題であった。【問23】～【問25】は、3問中2問を得点したい。【問46】～【問50】は平易な問題が多く、4問は得点したい。その他関連知識分野対策としては、例年通り過去問を分析し、法律改正点、統計資料をおさえ、答練・公開模試をこなすことが重要である。合格目標得点は8問中6点（登録講習修了者は3問中2点）。

【問 1】 正解1 ランクB

対抗問題は、3年ぶりに正面から出題されたが、今年のヤマであった。肢3で迷った受験生もいたようであるが、正解肢である肢1はごく基本的な知識でもあり、正解に達しなければならない問題といえる。

- 1 × 不動産の物権変動は、登記がなければ第三者に対抗することができないが（民法177条）、この「第三者」とは、物権変動の当事者及びその包括承継人以外の者であって、登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者をいう（判例）。したがって、不法占拠者のような、正当な利益を有するといえない者は「第三者」にあらず（判例）、その者に対しては、登記は不要となる。よって、Bが、何らの権原なく甲土地を不法占有しているCに対して、甲土地の所有権を主張して明渡請求をするのに、甲土地の所有権移転登記を備える必要はない。
- 2 ○ 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（借地権者名義であること）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る（借地借家法10条1項、判例）。そして、賃借人（本肢では、D）が賃借権の対抗要件を備えているときは、特段の事情のない限り、賃貸人の地位が、賃借人の承諾なくして、当然に新所有者（本肢では、B）に移転する（判例）。ところで、本肢のDは、対抗力ある土地の賃借人であり、Bに登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者であるから、「第三者」にあたる（判例）。したがって、Bは、甲土地の所有権移転登記を備えていない場合には、Dに対して、自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。
- 3 ○ 肢1でも述べたように、不動産の物権変動について、登記がなければ対抗することができない「第三者」とは、物権変動の当事者及びその包括承継人以外の者であって、登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者をいう（民法177条、判例）。そして、Eの前者であるBの前者Aは、「第三者」にあたらない。したがって、Eは、甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。
- 4 ○ 時効完成前の第三者と時効取得者との関係は対抗問題ではなく、時効取得者は、第三者に対して、登記なくして所有権の取得を主張することができる（177条、判例）。第三者と時効取得者の関係は、当事者どうしの関係と考えることができるからである。したがって、Fは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

【問 2】 正解4 ランクA

本問は、詐欺と錯誤に関する出題であるが、どれも基本的で、過去に問われたことのある知識ばかりであった。そのため、今年の本試験の「民法等」の分野において、最も高い正答率となった。

- 1 ○ 取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係については、二重譲渡があったのと同様に考えて、対抗問題とするのが判例である。したがって、Aは、背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 ○ 詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。ただし、詐欺による意思表示の取消しは、取消し前の善意の第三者には対抗することができないが（96条3項）、取消し前の第三者が悪意であれば、対抗することができる。本肢においては、第三者のCが悪意であることから、Aは、Cに対して、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 ○ 錯誤による無効は、善意の第三者にも対抗することができる（判例）。したがって、本肢の場合、Aは、Bから甲土地を買い受けたCに対して、錯誤による意思表示の無効を主張して、甲土地の返還を請求することができる。
- 4 × 意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは無効であるが、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自ら意思表示の無効を主張することができない（95条）。重大な過失のある表意者は、保護に値しないからである。したがって、Aは、Bに対して、錯誤による意思表示の無効を主張して、甲土地の返還を請求することはできない。

【問 3】 正解1 ランクA

瑕疵担保責任の基本的な知識が身につけていれば、正解を導ける問題であった。必ず得点しなければいけない。

- 1 ○ 本問の特約は、「建物引渡しから3か月を超える期間については、Aは瑕疵担保責任を負わない」ということになるが、売主は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実等については、その責任を免れることができない（民法572条）。また、瑕疵担保責任の定めによる契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内に行わなければならない（570条、566条3項）。したがって、本肢においては、Bが当該瑕疵の存在を知った時から1年以内であれば、Bは、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができる。

- 2 × 売買の目的物に隠れた瑕疵があつて、これにより契約の目的を達成することができない場合に、善意無過失の買主は、契約を解除することができる（570条、566条1項、判例）。したがって、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵であつたとしても、契約の目的を達成できるような場合は、Bは、売買契約を解除することはできない。
- 3 × 肢2で述べたように、隠れた瑕疵により契約の目的を達成することができない場合、善意無過失の買主は、契約を解除することができる。また、契約の解除ができるか否かにかかわらず、損害賠償請求をすることができる（570条、566条1項、判例）。したがって、Bが損害賠償請求をすることができるのは、売買契約を解除することができない場合に限り得るとする本肢は誤っている。
- 4 × 売買の担保責任は、買主が売主の責任を追及するというものである。したがって、瑕疵担保責任の追及は、Bが売主であるAに対してするのであつて（570条）、媒介業者のCに対しては、Bは、瑕疵担保責任を追及することはできない。

【問 4】 正解4 ランクA

不法行為の正面からの出題は、3年ぶりである。出題内容は、決して易しいものとはいえず、過去にも問われたことがない論点ばかりであつたが、多くの受験生は正解に達している。正解肢である肢4について、常識的な感覚から正解を導いた受験生が多かつたものと思われる。

- 1 × 損益相殺とは、不法行為の被害者が、損害を被つたのと同じ原因によって利益を受けた場合、この利益の額を加害者の賠償すべき損害額から控除することである。本肢においては、家屋焼失による損害について、火災保険契約に基づき被保険者である家屋所有者に保険金が給付されることになるが、この保険金は、既に払い込んだ保険料の対価としての性質を有しており、損害賠償額の算定に際し、いわゆる損益相殺として控除されるべき利益にはあたらないとされている（判例）。
- 2 × 肢1で述べたように、損益相殺とは、不法行為の被害者が、損害を被つたのと同じ原因によって利益を受けた場合、この利益の額を加害者の賠償すべき損害額から控除することである。また、損益相殺は、損失と利得の同質性がある場合に認められる（判例）。したがって、被害者は、同一の原因によって損害と同質性のある利益を既に受けた場合でも、その額を加害者の賠償すべき損害額から控除されることはないとする本肢は誤っている。

- 3 × 行為者を教唆した者及び幫助した者は、共同行為者とみなされ、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う（民法719条2項、教唆者とは、他人をそのかして不法行為を実行する意思を生じさせた者のことをいう）。したがって、教唆した第三者が、当該債務の債権者に対して不法行為責任を負うことはないとする本肢は誤っている。
- 4 ○ 他人の名誉を毀損した者に対しては、裁判所は、被害者の請求により、損害賠償に代えて、又は、損害賠償とともに、名誉を回復するのに適当な処分を命ずることができる（723条）。また、名誉を違法に侵害された者は、損害賠償又は名誉回復のための処分を求めることができるほか、人格権としての名誉権に基づき、加害者に対し、現に行われている侵害行為を排除し、又は、将来生ずべき侵害を予防するため、侵害行為の差止めを求めることができる（判例）。

【問 5】 正解2 ランクA

代理については、予想通り、無権代理が出題された。準備していた受験生も多かったであろう。定番の判決文型の出題でもあり、正答率も高い。

- 1 ○ 本問判決文は、「本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合には、・・・追認拒絶の後には本人であっても追認によって無権代理行為を有効とすることができず、・・・」としている。したがって、「本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合、その後は本人であっても無権代理行為を追認して有効な行為とすることはできない」とする本肢は誤っているとはいえない。
- 2 × 本問判決文は、「本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合には、その後に無権代理人が本人を相続したとしても、無権代理行為が有効になるものではない」としている。これに対し、本人が追認拒絶をする前に、無権代理人が本人を単独で相続し、本人と代理人の資格が同一人に帰した場合には、本人自ら法律行為をしたのと同様な法律上の地位を生じるため、本人を相続した無権代理人は、本人としての地位に基づいて、無権代理行為による契約の効力を否定することはできないとされている（判例）。したがって、本肢において、法律効果は同じではない。
- 3 ○ 追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない（民法116条）。この無権代理行為の追認の効果について、本問判決文は触れていないが、上記民法の規定によれば、本肢は誤っているとはいえない。

- 4 ○ 本肢は、「本人が無権代理人を相続した場合、当該無権代理行為は、その相続により当然には有効とならない」としている。しかし、本問判決文において、本人が無権代理人を相続した場合のことは、触れられていない。したがって、本肢は誤っているとはいえない。なお、本人が無権代理人を相続した場合、本人としての地位と無権代理人の地位が併存することになるが、相続人たる本人が、被相続人の無権代理行為の追認を拒絶しても何ら信義に反しないとされている（判例）。

【問 6】 正解2 ランクB

相続に関する過去の問題の中でも、遺産分割を正面から出題しているものは多くない。しかし、正解肢である肢2が、過去に問われたことのある判例からの出題だったためか、正解に達した受験生は6割近くであった。合否の分かれ目となる問題である。

- 1 × 被相続人は、遺言で、①遺産の分割の方法を定めることができ、もしくは、②分割方法を定めることを第三者に委託し、又は、③相続開始の時から5年を超えない期間を定めて、遺産の分割を禁ずることができる（民法908条）。そして、共同相続人は、被相続人が遺言で禁じた場合を除き、いつでも、その協議で、遺産の全部又は一部の分割をすることができる（907条1項）。
- 2 ○ 共同相続人は、すでに成立している遺産分割協議につき、その全部又は一部を全員の合意により解除した上で、改めて分割協議を成立させることができる（判例）。つまり、共同相続人全員による遺産分割協議の合意解除と再分割協議が認められている。
- 3 × 相続財産中にある金銭債権などの分割可能な可分債権は、相続分に応じて当然に分割承継され、各共同相続人は、遺産分割がなされる前でも、それぞれ自己の相続分に応じて、弁済を請求することができる（判例）。しかし、普通預金債権等の預貯金債権に関しては、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となる（判例）。
- 4 × 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない（遺産分割の遡及効、909条）。したがって、共同相続人の遺産分割協議が成立した時から効力を生ずるとする本肢は誤っている。

【問 7】 正解1 ランクB

昨年は相殺、今年は弁済と、2年連続で、債権の消滅に関する問題が出題された。正解肢である肢1についての知識がなくても、消去法で正解に達することのできる問題である。

- 1 × 債権の準占有者に対して善意無過失でなされた弁済は、実際にはその者に弁済受領権限がなくても、有効なものとなる（民法478条）。この場合を除き、弁済を受領する権限を有しない者に対してした弁済は、債権者がこれによって利益を受けた限度においてのみ、その効力を有する（479条）。本肢においては、Bが、本件代金債務につき受領権限のないCに対して弁済しているが、Cに受領権限がないことを知らないことにつきBに過失があっても、Cが受領した代金をAに引き渡したときは、債権者であるAがこれによって利益を受けていることから、その限度でBの弁済は有効となる。したがって、本肢は誤っており、本問の正解肢となる。
- 2 ○ 肢1で述べたように、債権の準占有者に対して善意無過失でなされた弁済は、有効なものとなる（478条）。そして、債権者の代理人と称して債権を行使する者も、債権の準占有者にあたる（判例）。債権者と称するか債権者の代理人と称するかによって、債務者の保護の必要性は異なるからである。したがって、本肢の場合、Aの代理人と称するDに受領権限がないことにつき、Bが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 3 ○ 前述したように、債権の準占有者に対して善意無過失でなされた弁済は、有効なものとなる（478条）。そして、債権者の相続人と称して債権を行使する者も、債権の準占有者にあたる（判例）。したがって、本肢の場合、Aの相続人と称するEに受領権限がないことにつき、Bが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 4 ○ 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる（同時履行の抗弁権、533条。ただし、相手方の債務が弁済期にないときを除く）。したがって、Bは、本件代金債務の履行期が過ぎた場合でも、特段の事情がない限り、甲建物の引渡しに係る履行の提供を受けていないことを理由として、Aに対して代金の支払を拒むことができる。

【問 8】 正解2 ランクB

請負契約に関する本問は、今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が一番低い。それでも、ほぼ半数の受験生が正解に達している。肢4を正解とする受験生も少なくはなかったが、基本的な知識を前提に、過去問を検討していれば、それほど難しい問題ではなかったといえよう。

- 1 ○ 請負の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることができる（判例）。したがって、Aは、Bに対して当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
- 2 × 建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後5年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、コンクリート造等に類する構造の工作物については、10年とされている（民法638条1項）。また、この期間は、民法167条の債権の消滅時効の期間内、つまり、10年以内に限り、契約で伸長することができる（639条）。したがって、Bの瑕疵担保責任の存続期間を20年と定めることはできない。
- 3 ○ 仕事の完成が不能となった場合、請負人の仕事完成義務は、履行不能となって消滅する。したがって、Bは、本件契約に基づく未履行部分の仕事完成債務を免れる。なお、本肢の場合は、Aの失火によって履行不能となっているので、債権者である注文者Aが危険を負担することになり、請負人Bの報酬請求権は失われない（536条2項）。
- 4 ○ 請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる（641条）。したがって、Bが仕事を完成しない間は、Aは、いつでもBに対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。

【問 9】 正解4 ランクB

時効の中断をテーマとした出題であるが、内容は基本的な知識を尋ねているとはいえない。それでも、肢1・2・3と肢4との違いを読み取れた受験生は、正解できたようである。知識がなくとも、その場で考えて答えを導きだそうとする姿勢も重要である。

- 1 ○ 裁判上の請求は、訴えの取下げの場合には、時効中断の効力を生じない（民法149条）。取り下げられた場合は、権利の存否について公的に確定されないことから、中断の効果が生じないのである。
- 2 ○ 裁判上の請求は、訴えの却下の場合には、時効中断の効力を生じない（149条）。

- 3 ○ 前述したように、裁判上の請求は、訴えの却下又は取下げの場合には、時効中断の効力を生じない（149条）。この「却下」については、棄却を含むとされている（判例）。したがって、訴えの提起後に請求棄却の判決が確定した場合、時効中断の効力は生じない。
- 4 × 時効は、裁判上の請求によって中断する（147条1号）。そして、中断の効果は、裁判上の請求の場合、裁判確定まで継続する（157条1項参照）。ところで、和解とは、当事者が互いに譲歩して、その間にある争いを終結させる合意をすることであり、裁判所が関わる和解のことを「裁判上の和解」という。裁判上の和解が成立すると和解調書が作成されるが、この和解調書は、確定した判決と同じ効力をもつ（民事訴訟法267条）。以上より、Aが金銭の支払を求めて訴えを提起した後に裁判上の和解が成立した場合には、時効中断の効力は生じないとする本肢は誤っている。

【問 10】 正解1 ランクA

決して基本的な問題とはいえない、抵当権の処分に関する出題である。しかし、4年前にも出題されており、過去問を通じてマスターしている受験生が多かったのか、正答率が高い。

抵当権者は、その抵当権を他の債権の担保とし、又は、同一の債務者に対する他の債権者の利益のためにその抵当権もしくはその順位を譲渡し、もしくは放棄することができる（民法376条）。そして、抵当権の順位の譲渡とは、先順位の抵当権者から後順位の抵当権者のためにする処分である。ところで、抵当権の処分がなされる前の配当額は、1番抵当権者Bは2,000万円、2番抵当権者Cは2,400万円、3番抵当権者Dは1,600万円であるが、BがDに抵当権の順位の譲渡を行うと、BとDの配当額の合計（3,600万円）から、まずDが自己の債権額（3,000万円）の配当を受け、残りをBが受けることになる。したがって、Bの受ける配当額は、600万円である。よって、肢1が正解である。

【問 11】 正解3 ランクB

借地権については、5年ぶりに比較問題が出題された。借地借家法の適用の有無に加え、定期借地権についても問うている複合問題でもある。しかし本問は、合否を分けた問題であったと思われる。過去問の重要性を認識し、このような複雑な問題に慣れておく必要がある。

- 1 × 本肢のように、建物の所有を目的としない土地の賃借権は、「借地権」ではないため、借地借家法は適用されず、民法の適用を受ける。ところで、民法においては、賃借権の最長期間は20年であり、20年を超えて定めた場合、その期間は20年に短縮される（民法604条）。したがって、ケース①では、期間は20年となる。他方、ケース②では、期間20年を超えていないことから、そのまま期間15年となる。
- 2 × 肢1と異なり、建物所有を目的とする土地の賃貸借には、借地借家法が適用される（借地借家法2条1号）。ところで、借地権を設定する場合の存続期間は、30年以上でなければならない（3条。ただし、事業用定期借地権を除く）。30年以上の期間が定められたときは、その期間がそのまま契約期間となり、これは書面で契約をしたか否かとは関係がない。したがって、賃貸借の存続期間を50年と定めたケース①の場合、そのまま期間50年の土地賃貸借契約となる。他方、ケース②の場合は、30年未満の期間が定められているため、書面の有無に関係なく、期間30年の土地賃貸借契約となる。
- 3 ○ 肢2と同様、本肢も建物所有を目的とする土地の賃貸借であるから、借地借家法が適用される（2条1号）。ところで、存続期間を50年以上として借地権を設定する場合においては、公正証書等書面によれば、契約の更新がないこと等を定めることができる（一般定期借地権、22条）。一般定期借地権においては、建物の利用目的に制限はない。したがって、期間を50年と定めたケース①の場合、更新がないことを書面で定めれば、その特約は有効である。他方、借地権の存続期間を15年とし、かつ、契約の更新がないこと等を定めることができるのは、事業用定期借地権の場合であるが、本肢のような居住用建物所有目的の場合は、事業用定期借地権は認められない（23条）。そして、普通の借地権の場合、存続期間は、30年以上でなければならない（3条）。したがって、期間15年と定められているケース②の場合、契約の更新がないことを書面で定めても無効であり、期間は30年となる。

- 4 × 本肢も建物所有を目的とする土地の賃貸借であるから、借地借家法が適用される（2条1号）。ところで、肢3で述べたように、存続期間を50年以上として借地権を設定する場合においては、書面によれば、契約の更新がないこと等を定めることができる（一般定期借地権、22条）。この場合、建物の利用目的に制限はない。したがって、ケース①の場合は、公正証書で定めた場合に限らず、書面によって契約の更新がないことを定めていれば、特約は有効となる。他方、事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く）の所有を目的とし、存続期間が10年以上50年未満の期間であれば、公正証書によって、設定できる（23条）。したがって、賃貸借契約が専ら工場の用に供する建物の所有を目的とし、期間15年と定められているケース②の場合、更新がないことを公正証書で定めれば、有効となる。

【問 12】 正解4 ランクB

定期建物賃貸借関連の出題は、これで10年連続となった。肢1と肢4で迷った受験生が多かったようだが、定期建物賃貸借の要件をしっかりとつかんでいれば、難しくはなかったであろう。このような問題を落としてはならない。

- 1 × 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる（定期建物賃貸借、借地借家法38条1項前段）。そして、定期建物賃貸借をしようとするときは、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（38条2項）。したがって、本肢の場合、公正証書による等書面によって契約すれば足りるわけではない。
- 2 × 肢1で述べたように、期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる（定期建物賃貸借、38条1項前段）。この定期建物賃貸借における建物の利用目的について、特に制限は設けられていない。したがって、甲建物が居住の用に供する建物である場合でも、契約の更新がない旨を定めることは可能である。

- 3 × 期間の定めのある建物賃貸借契約において、当事者が期間満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなされる。ただし、その期間は、定めがないものとなる（26条1項）。
- 4 ○ 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、賃貸人は、転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗することができない（34条1項）。

【問 13】 正解3 ランクA

ここ数年の区分所有法の問題は平易なものが多いが、本問も、ほとんどが過去の本試験で出題されている知識を問う問題のため、簡単であったと思われる。

- 1 × 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない（区分所有法40条）。したがって、共有者は、集会においてそれぞれ議決権を行使することができるとする本肢は誤っている。
- 2 × 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項（議題）につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができるが（44条1項）、議決権は有していない。議決権は、区分所有者に認められる権利だからである。
- 3 ○ 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる（41条）。管理者がいるとき（25条1項）は、管理者が集会の議長となるのが原則である。
- 4 × 集会の議事は、区分所有法又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する（39条1項）。

【問 14】 正解3 ランクB

出題が予想されていた「分筆・合筆の登記」について、久々に問われた問題であった。肢1以外は、基本的知識、もしくは、過去に問われたことのある事項からの出題だったためか、本問の正答率は比較的高い。

- 1 ○ 登記官は、申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないときは、理由を付した決定で、登記の申請を却下しなければならない（不動産登記法25条1号）。

- 2 ○ 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することはできない（41条3号）。一筆の土地に所有権が混在することを認めることはできないからである。
- 3 × 登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となり、又は、地番区域を異にすることとなった場合は、申請がなくとも、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない（39条2項）。したがって、職権で当該土地の分筆の登記をすることはできないとする本肢は誤っており、本問の正解肢となる。
- 4 ○ 民法の規定によれば、代理人の代理権は、本人の死亡により消滅してしまう（民法111条1項1号）。しかし、それでは登記申請がさらに煩雑になってしまうし、また、不動産の申請手続きについては、代理人の権限を存続させても濫用される可能性は少ない。そこで、不動産登記法では、委任による登記申請の代理人の権限は、本人が死亡しても消滅しないとされている（不動産登記法17条1号）。したがって、登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。

【問 15】 正解4 ランクA

肢1は「高度地区」、肢2は「特定街区」、肢3は「準住居地域」の定義、正解肢4は「特別用途地区・特定用途制限地域」に関する基本論点である。落とせない問題である。

- 1 ○ 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である（都市計画法9条18項）。
- 2 ○ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である（9条20項）。
- 3 ○ 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（9条7項）。
- 4 × 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である（8条1項2号、9条14項）。これに対し、本肢は「特定用途制限地域」の定義である（8条3項2号二、9条15項）。

【問 16】 正解 1 ランク A

「開発許可の要否」を問う基本の定番論点である。落とせない問題である。

- 1 ○ 準都市計画区域では、原則として3,000㎡以上（本肢では4,000㎡）の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ、知事の開発許可が必要である（都市計画法29条1項1号・3号、施行令19条1項）。
- 2 × 市街化区域では、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築等の目的で行う開発行為は、許可不要に該当しない。したがって、規模が1,000㎡以上（本肢では1,500㎡）であれば、原則として開発許可が必要となる（都市計画法29条1項1号、施行令19条1項）。
- 3 × 本肢の8,000㎡の野球場は、10,000㎡以上ではないので、第二種特定工作物ではない。つまり、本肢は、開発行為に該当しない。したがって、区域にかかわらず、開発許可は不要である（都市計画法4条11項、施行令1条2項1号）。
- 4 × 病院の建築目的の開発行為は、開発許可が不要なケースに該当しない（都市計画法29条1項3号、施行令21条参照）。また、市街化調整区域では、規模にかかわらず（本肢では1,000㎡）、開発許可不要の扱いは受けない。

【問 17】 正解 4 ランク B

肢1の「違反建築物等に対する措置」と肢2の「災害危険区域の指定」は、かなり前に出題された論点であるが、肢3の「防火地域だけの制限」は出題が予想された基本論点である。正解肢4の「非常用の照明装置」は、消去法で誤っていると判断して欲しいが、宅建知識としては細かい論点と思われる。

- 1 ○ 特定行政庁は、緊急の必要がある場合、建築基準法の規定に違反した建築物の所有者等に対して、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令ができる（建築基準法9条7項）。
- 2 ○ 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定でき（39条1項）、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、当該条例で定める（同2項）。
- 3 ○ 防火地域内において建築物の屋上に看板等を設ける場合、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない（66条）。
- 4 × 共同住宅の住戸には、非常用の照明装置を設ける必要はない（施行令126条の4第1号）。

【問 18】 正解2 ランクC

肢1の「用途制限」は、かなり前に出題された論点であり、正解肢2の「用途制限」は、近年の改正点であった。肢3の「建蔽率の特例」は“ひっかけ”問題であり、また、肢4の「接道義務の長さの条例付加」も改正点を含む“ひっかけ”問題であった。

- 1 × 兼用住宅のうち、店舗・事務所等の部分の床面積合計が、50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のものは、工業専用地域以外で建築できる（建築基準法48条、別表第二）。したがって、第一種低層住居専用地域内で、延べ面積合計が60㎡のうち、クリーニング取次店用に供する延べ面積が20㎡のものは、建築できる。
- 2 ○ すべての用途地域内において、幼保連携型認定こども園は建築できる（48条、別表第二）。したがって、工業地域でも建築できる。近年の改正点である。
- 3 × 第一種・二種・準住居地域、準工業地域、近隣商業地域のうち建蔽率の限度が原則80%とされている地域・商業地域内で、かつ、防火地域内に「耐火」建築物を建築する場合は建蔽率が適用されず、原則80%とされている地域以外では建蔽率が10%加算される（53条5項）。防火地域内にある「準」耐火建築物について、建蔽率の数値に10%を加算するという扱いはない。
- 4 × 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を「除く」）について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できる。今年度の改正点である。

【問 19】 正解3 ランクB

肢1・3は「工事等の届出」、肢2は「変更の許可・届出」、肢4は「規制区域・造成宅地防災区域の指定」に関する論点であり、正解肢3以外は、表現上の“ひっかけ”問題である。

- 1 × 規制区域「内」の宅地で、擁壁等に関する工事その他の工事で一定のものを行おうとする者は、原則として、工事着手の14日前までに、知事に届出を必要とするが（宅地造成等規制法15条2項、施行令18条）、本肢のような規制区域「外」に、このような規制はない。

- 2 × 規制区域内で行われる宅地造成工事の許可を受けた者は、工事の計画の変更をしようとする場合、知事の許可を受けなければならないが、一定の軽微な変更をしようとする場合、この必要はない（宅地造成等規制法12条1項）。なお、一定の「軽微な変更」をした場合は、遅滞なく、知事に「届出」をしなければならない（同2項）。
- 3 ○ 規制区域の指定の際、当該規制区域内において行われている宅地造成工事を行っている造成主は、指定日から21日以内に、知事に「届出」をしなければならない（15条1項）。「知事の許可」を受ける必要はない。
- 4 × 知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、「規制区域」として指定できる（3条1項）。これに対し、「造成宅地防災区域」として指定できるのは、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、規制区域内の土地を除く）の区域であって一定の基準に該当するものである（20条1項）。

【問 20】 正解1 ランクC

肢1は「変動の登記」、肢2・3は「換地計画の認可等」、肢4は「換地処分の効果」の知識を問う論点である。正解肢1は、「仮換地の指定があった日後」という表現に違和感を感じたかどうかにかかっている。

- 1 × 「換地処分の公告があった日」後、変動の登記がされるまでの間、原則として施行地区内の土地及び建物に関しては、他の登記はできない。ただし、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合は、変動の登記の前でも、その登記は例外的にできる（土地区画整理法107条3項）。「仮換地の指定があった日後」ではない。
- 2 ○ 施行者は、換地処分のために、換地計画を定めなければならない、都道府県・国土交通大臣「以外」の施行者（個人施行者、組合、区画整理会社、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社）は、「知事」の認可を受けなければならない（86条1項）。
- 3 ○ 個人施行者「以外」の施行者は、換地計画を定めようとする場合、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない（88条2項）。
- 4 ○ 換地処分の公告があった場合は、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の「翌日」から従前の宅地とみなされる。他方、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する（104条1項）。

【問 21】 正解1 ランクA

正解肢1は「農地以外を農地に転用」するケースで、農地法の適用がないことに気付けば選択できる。肢2は「権利移動（抵当権）」、肢3は「市街化区域内の特例（4条）」、肢4は「権利移動＋転用（5条）」の基本論点である。落とせない問題である。

- 1 ○ 農地法4条の「農地転用」とは、「農地」を耕作以外の目的で使用するために「農地以外」のものにすることをいう。したがって、原野（農地以外）を農地に転用しようとする場合は、4条1項の許可は不要である（農地法4条1項）。
- 2 × 抵当権の設定は、使用収益権が移転しないので、許可が不要である（3条1項、5条1項）。
- 3 × 市街化区域内の農地を自家用駐車場に転用する場合、あらかじめ農業委員会に届け出ることで、4条1項許可は不要となる（4条1項7号）。
- 4 × 農地を一時的に貸し付ける場合でも、転用目的の権利移動である（5条1項）。したがって、本肢のように、「砂利採取法による認可を受けた砂利採取計画に従って砂利採取」のために農地を一時的に貸し付ける場合、5条1項許可が必要となる。

【問 22】 正解3 ランクA

肢1・3は、「複数の土地取引をしたときの届出要否の判断」に関する論点である。肢2は「土地売買等の契約」に該当するかどうかの判断、肢4は「届出不要のケースの判断」に関する基本の定番論点である。落とせない問題である。

- 1 × 事後届出制では、市街化区域の届出対象面積は「2,000㎡以上」であり、届出対象面積の判断は、権利取得者が取得した面積で判断する（国土利用計画法23条2項1号イ）。本肢では、2,000㎡の土地について、B・Cが届出対象面積未満の1,000㎡ずつを購入しているので、いずれも事後届出は不要となる。
- 2 × 「相続」は土地売買等の契約ではない（14条1項）。したがって、個人所有の市街化区域内の土地を、他の個人が相続により取得しても、事後届出は不要となる。
- 3 ○ 事後届出制では、市街化調整区域内の届出対象面積は「5,000㎡以上」であり、届出対象面積の判断は、権利取得者が取得した面積で判断する（23条2項1号ロ）。本肢では、市街化調整区域内の6,000㎡の一団の土地について、Gが一定の計画に従って、3,000㎡ずつに分割して6,000㎡を購入しているので、事後届出が必要である。
- 4 × 取引当事者の一方又は双方が、国・地方公共団体等である場合は、届出は不要である（23条2項3号）。したがって、甲市が所有する市街化調整区域内の土地（面積12,000㎡）をHが購入した場合でも、Hは事後届出が不要である。

【問 23】 正解2 ランクC

平成24年以來7年ぶりの譲渡所得からの出題で、大方の予想である印紙税をあえて避けたものと思われる。ただ、「念のため」準備しておいた受験生でも肢2・4の判断に苦労したであろうことから、Cランクとした。

- 1 ○ 「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」は、設問文章記載の通り、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超えていることが適用要件となっている（租税特別措置法31条の3第1項）。そして、「収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除」の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」の重複適用を受けることができる（31条の3第1項）。
- 2 × 「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」は、当該個人が前年（本問では平成30年）又は前々年（本問では平成29年）において既に特例の適用を受けている場合を除いて適用される（3年に1回適用される）（31条の3第1項）。
- 3 ○ 「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除」は、譲渡した相手が譲渡人の配偶者及び直系血族（本肢「孫」は直系血族に該当する）、生計を一にしている親族等特別の関係がある者である場合には適用されない（35条1項、施行令23条2項、20条の3第1項）。つまり、配偶者・直系血族の場合は、「生計を一にしている」か否かを問わず、適用されない。
- 4 ○ 「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の適用を受ける場合には、その譲渡があったものとされる部分の譲渡益について、「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」の重複適用を受けることができない（租税特別措置法31条の3第1項）。

【問 24】 正解4 ランクA

2年ぶりの固定資産税からの出題であり予想通り。過去問・答練・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 × 区分所有家屋の家屋の部分の固定資産税（都市計画税も同様）は、各区分所有者が持分割合であん分して課されるのが原則であるが、平成30年度（2018年度）から新たに課税されることとなった居住用超高層建築物（高さ60m超の建築物のうち複数の階に住戸が所在しているもの）にあっては、階層別専有床面積補正率等により補正して課される（地方税法352条、702条）。本肢は、「補正」をしていない点で誤り。
- 2 × 住宅用地のうち、小規模住宅用地（200㎡以下であるもの等）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の「6分の1」の額とする（349条の3の2第2項）。

- 3 × 固定資産税の納期は、4月、7月、12月および2月中において、当該市町村の条例で定める。ただし、特別の事情がある場合においては、これと異なる納期を定めることができる（362条1項）。
- 4 ○ 固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする）に課する（343条1項）。

【問 25】 正解3 ランクA

2年ぶりの地価公示法からの出題であり予想通り。過去問・答練・模試の検討で正解できた問題である。ただ、2020年本試験の間25の対策としては、地価公示法・不動産鑑定評価基準のどちらが出題されるか確定できないので、安易に一方に絞らず、両方の過去問を分析しておくべきである。

- 1 × 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行う者は、取引の対象土地に「類似する利用価値を有すると認められる標準地」について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならない（地価公示法1条の2）。「最も近傍の標準地」ではない点で誤り。なお、努力義務であり、法的義務を負うわけではない点にも注意。
- 2 × 土地鑑定委員会は、都市計画法に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法の規定により指定された規制区域を除く。これを「公示区域」という）内の標準地について、毎年1回、国土交通省令で定めるところにより、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する（2条1項）。したがって、標準地は、国土利用計画法の規定により指定された規制区域内からは選定されないが、都市計画区域外からは選定される点で誤り。
- 3 ○ 標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く）において通常成立すると認められる価格をいう。したがって、本問前半の記述は正しい。そして、当該土地に、建物等の定着物がある場合又は地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が「存しない」ものとして通常成立すると認められる価格をいう（2条2項）。したがって、本問後半の記述も正しく、本問の正解肢となる。

- 4 × 土地鑑定委員会は、国土交通省令で定めるところにより、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が「通常」と認められる一団の土地について標準地を選定する(3条)。「特に良好」ではなく「通常」である点で誤り。

【問 26】 正解4 ランクA

宅建業と免許について問う平易な問題である。確実に得点したい。

- 1 × 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(名義貸し、宅建業法13条1項)。のみならず、宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む旨の表示をさせてはならないし(13条2項前段)、宅建業を営む目的をもってする広告をさせてはならない(13条2項後段)。
- 2 × 宅建業とは、宅地又は建物の売買等の取引をする行為で業として行うものというが、建物には、マンションの専有部分やアパートの部屋など建物の一部も含まれるし、取引には売買の代理も含まれるので、それを業として行う行為も、宅建業に当たる(2条2号)。
- 3 × 宅建業者が代理又は媒介で関与していても、免許を受けずに宅建業を営めば、その取引は無免許事業に該当する。例えば、農業を廃業したAが用途地域内の自己所有の農地を区画割りして宅地として不特定かつ多数人に反復継続して販売しようとする場合、Aがかかる宅地の販売代理を宅建業者Bに一括して委任し、宅建業者である代理人Bがその売却行為を行う場合においても、Aは宅地の自ら売買を業として行うのであるから、仮にAが免許を受けずに行えば、Aは無免許事業に該当する(2条2号、3条1項)。
- 4 ○ 宅建業者の従業者といえども、宅建業者とは別に自己のために宅建業を営むためには免許が必要であり(2条2号、3条1項)、免許を受けていなければ無免許事業に当たる。

【問 27】 正解1 ランクB

8種規制や宅建業者の禁止事項の基本知識をきく問題である。事例ではなく、規範として訊く形式はやや珍しいが、平易ではあるから確実に得点したい。

- ア × 宅建業者が宅地建物について自ら売主となる売買契約を宅建業者でない者と締結する場合において(以下「8種規制の適用場面」と略す)、自己の所有に属しない宅地建物の売買契約の締結をすることは原則としてできないが、その売買契約には、売買契約の予約を行うことも含まれる(宅建業法33条の2)。

- イ × 8種規制の適用場面において、売買の目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、責任追及期間を引渡しの日から2年以上とする特約を除き、民法の規定（民法570条、566条）よりも買主に不利となる特約は、たとえ相手方が同意したとしても、定めることはできない（宅建業法40条1項）。よって、「引渡しの日から1年」に損害賠償の請求期間を限定することは、宅建業法が認める「引渡しの日から2年以上」よりも短期であり、買主に不利な特約として無効となる（40条2項）。
- ウ × 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない（45条）。すなわち、「いかなる理由」があっても業務上知りえた秘密を漏らしてはならないのではなく、例えば、重要な事実の告知義務がある場合などは、守秘義務違反に問われなくなる。
- エ ○ 宅建業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない（47条の2第1項）。例えば、宅建業者が宅地の売買の媒介をするに際し、「近隣の地価はここ数年で2倍に上がっているのです、この宅地は今後も、値上がりすることは確実です。」などとセールスする行為がこれに該当する。

以上により、正しいものは「エ」の一つであり、正解は肢1となる。

【問 28】 正解4 ランクA

宅建業者が建物の売買・交換の媒介を行う場合の重要事項の説明対象と、貸借の媒介を行う場合の重要事項の説明対象をきちんと区別できているかをきく問題である。両者の区別は、多くの受験生が苦手になっているが、どの肢が正解か迷ったら、重要事項説明の趣旨（契約を締結するか否かの判断材料を提供する）に遡り、売買の買主や貸借の借主が判断材料として提供を要する事項なのかを現場で考えて、正解したいところである。

- 1 × 宅建業者は、建物の売買・交換の媒介（自ら売買・交換、代理しての売買・交換、媒介しての売買・交換を含む。以下、「売買等」と略す）を行う場合は、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第6号）。しかし、建物の貸借の代理・媒介（以下、「貸借の媒介等」と略す）を行う場合は、その旨の説明をする必要はない（16条の4の3本文）。

- 2 × 既存建物について、宅建業者がその売買等をする場合は、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する建設住宅性能評価書の保存の状況について、重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項6号の2ロ、規則16条の2の3第4号）。しかし、既存建物の貸借の媒介等を行う場合は、これを説明する必要はない（16条の2の3本文）。
- 3 × 建物について、宅建業者が売買等や貸借の媒介等をする場合においては、石綿使用の調査結果の記録が保存されているときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第4号）。もっとも、これは、宅建業者に石綿使用の有無の調査の実施自体を義務付けるものではなく、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又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る（国交省「考え方」）。
- 4 ○ 宅建業者が区分所有建物の売買等や貸借の媒介等をする場合においては、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（宅建業法35条1項6号、規則16条の2第3号）。

【問 29】 正解3 ランクB

監督処分や罰則について、ややマイナーな論点からの出題であり、個数問題であることと相まって、正解することはやや困難だったかもしれない。昨年度の宅建試験でも、監督・罰則について、「指導、助言及び勧告」を受ける対象者に宅建士が含まれるか否かを問うマイナーな論点が出題されており、この傾向は今後も続くかもしれないので、監督・罰則について学習する際は、要注意である。

- ア × あらかじめ内閣総理大臣（消費者庁長官に委託、宅建業法78条の2第2項）に協議しなければならない場合は、国土交通大臣が国土交通大臣免許を受けた宅建業者に対して、宅建業法37条等の消費者保護に関する規定に違反したことを理由に監督処分をしようとする場合である（71条の2）。本肢は、37条書面の交付義務違反を理由に監督処分をしようとする場合であるから、消費者保護に関する規定に違反したことを理由とするが、「甲県知事」が監督処分をしようとする場合であるから、かかる協議は不要である。
- イ ○ 宅建業法上の監督処分を行う場合は、公告による免許取消しを除き（67条2項）、あらかじめ公開による聴聞を行うことが必要である（行政手続法13条1項1号イ、宅建業法69条1項）。したがって、本肢の乙県知事が宅建業者に対して指示処分を行おうとする場合も、公開による聴聞が必要となる。

- ウ ○ 免許権者は、その免許をした宅建業者が免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、又は引き続いて1年以上事業を休止したときは、その免許を取り消さなければならない（必要的免許取消処分、66条1項6号）。
 - エ ○ 都道府県知事は、その都道府県の区域内で宅建業を営む者に対して、宅建業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求めることができ（72条1項）、かかる報告義務に違反した者は、罰則として50万円以下の罰金に処せられることがある（83条1項5号）。
- 以上により、正しいものは「イ、ウ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 30】 正解4 ランクA

広告に関する複合的な問題である。近時の宅建試験では、本問の「広告」等の一つのテーマの下、宅建業法の規定を横断的に訊く問題が数問は出題される。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

- ア × 宅建業者は、宅地の造成又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建築基準法6条1項の確認（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又は建物の売買その他の業務に関する広告（売買、交換のみならず、貸借の媒介・代理も含む）をしてはならない（未完成物件の広告開始時期制限、宅建業法33条）。したがって、本肢において、宅建業者が広告に媒介という取引態様の明示をすることは正しいが（34条1項）、未完成の建物の貸借の媒介に関する広告について、建築確認を受ける前に広告をすることは、未完成物件についての広告開始時期制限に関する宅建業法の規定には違反する。
- イ × 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない（34条1項）。したがって、広告を数回に分けて行う際にも、最初に行った広告以外に、それぞれの広告をするときは、取引態様の別を明示しないと、取引態様の別の明示を要求する宅建業法の規定に違反する。
- ウ × 宅建業者は、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、国土交通大臣の定める報酬限度額の報酬のほかに受領できる（46条1項～3項、報酬告示9①）。しかし、本肢では、依頼者の依頼によらない通常の広告であるから、宅建業法の報酬額の制限に関する規定に違反する。

- エ × 宅建業者は、宅地の造成又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建築基準法6条1項の確認（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又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない（未完成物件の広告開始時期制限、33条）。したがって、広告中に「売主」と明示することは取引態様の明示義務に関する規定には違反しないが（34条1項）、広告をすること自体が、未完成物件の広告開始時期制限に関する宅建業法の規定に違反する。

以上により、違反するものは「ア、イ、ウ、エ」の四つであり、正解は肢4となる。

【問 31】 正解1 ランクB

- ア × 売買・交換に関する専任媒介契約を締結した場合、相手方の探索方法として、7日以内（専属専任媒介契約は5日以内）に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない（34条の2第5項、規則15条の10第1項）。この7日（5日）の期間の計算については、宅建業者の休業日数を除いて計算することになっているので（15条の10第2項）、休業日数を算入しなければならないとする本肢の記述は、誤りである。
- イ × 売買・交換に関する専任媒介契約の有効期間は、3か月以内でなければならず、これより長い期間を定めたときは、3か月となる（宅建業法34条の2第4項）。よって、本肢の6月（6か月）とする特約は無効となるが（34条の2第10項・4項）、特約だけではなく「媒介契約は無効となる」とする本肢の記述は、誤りである。
- ウ × 宅建業者が売買・交換に関する専任媒介契約を締結した場合、依頼者に対し、媒介契約に係る業務の処理状況を、専任媒介契約においては2週間に1回以上（専属専任媒介契約では1週間に1回以上）報告しなければならない（34条の2第9項）。この規定は、宅建業者相互間でも適用されるので（78条2項）、宅建業者間において、業務の処理状況の報告をする必要がないとする本肢の記述は、誤りである。

- エ ○ 宅建業者は、既存建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、媒介契約書面に、依頼者に対する建物状況調査を実施する者（建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査であって、経年変化等の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者）に関するあっせんに関する事項を記載しなければならない（34条の2第1項4号）。かかる「国土交通省令で定める者」とは、建築士法2条1項に規定する建築士であり、かつ、国土交通大臣が定める講習を修了した者である（規則15条の8第1項）。よって、本肢は正しい。

以上により、正しいものは「エ」の一つであり、正解は肢1となる。

【問 32】 正解4 ランクB

報酬計算の問題である。2019年10月1日から改正消費税法が施行され、消費税等の税率は10%になっている。宅建試験は、問題冊子の注意事項に記述があるように、法令に関する部分は、平成31年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題することになっているので、当然、消費税率は8%で計算することになる。このルールを把握していない受験生も多いことから、本問では、問題本文に「税率8%で計算」する旨の注意書きを記載しているが、この点は親切だと思う。

- 1 ○ 宅地の売買の代理における報酬計算では、宅地の代金には消費税は課税されないで、200万円が本体価額となる。速算法で、基準額を計算すると、 $200\text{万円} \times 5\% = 10\text{万円}$ となり、売買の代理については、依頼者から基準額の2倍を受領できるので、 $10\text{万円} \times 2 = 20\text{万円}$ が代理の依頼者から受領できる報酬額の税抜価額となる（宅建業法46条1項～3項、報酬告示3）。また、依頼者との合意のある現地調査等の費用が8万円（税抜き）がかかっているが、これは報酬とは別途に受領することが認められる（国交省「考え方」）。したがって、AはBから報酬として20万円とBとの合意のある現地調査等の費用として8万円を合算した28万円（税抜き）を受領できることになり、28万円に消費税8%を上乗せした30万2,400円を上限として受領できることになる。
- 2 ○ 事務所の貸借の媒介において、賃料を基準に報酬計算をする場合は、1か月分の賃料相当額（税抜き）を依頼者から受領できる（宅建業者が課税事業者であれば、それに消費税8%を加算した額、報酬告示4）。なお、本肢は、貸借の対象は事務所であり、居住用建物の貸借ではないので、依頼者の一方から半月分の賃料相当額との規制は適用されず、「依頼者の双方から合計で」1か月分の賃料（税抜き100万円）に消費税8%を加算した108万円を受領できるとする本肢は、正しい。

- 3 ○ 宅建業者が、既存建物の売買の媒介について、媒介の依頼者に建物状況調査を実施する者をあつせんした場合においても、かかるあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅建業者は依頼者から、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない（国交省「考え方」）。
- 4 × 低廉な空家等の特例（低廉な空家等の売買・交換の媒介・代理に関して受領できる報酬の特例）は、通常の売買又は交換の媒介や代理と比較して現地調査等の費用を要するものに適用される（報酬告示7、8）。確かに、かかる特例の対象となる物件は「宅地」でもよいが、本肢のように「通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を多く要しない場合」は、適用の余地はなく、たとえ媒介の依頼者である「売主Dと合意」していても、受領できる報酬限度額は、 $200\text{万円} \times 5\% = 10\text{万円}$ に消費税8%を加算した10万8,000円を限度とする。なお、現地調査等の費用については、依頼者の特別の依頼があつて、その負担について事前に依頼者の承諾があれば、報酬とは別途に請求できる余地はあるが（国交省「考え方」）、特別の依頼があつても、問題文に記載のように19万4,400円を報酬として受領できるとは、限らない。

【問 33】 正解3 ランクA

今年の宅建試験では、営業保証金は出題されなかったもので、保証金関係の唯一の出題が本問の弁済業務保証金の問題である。平易であるから確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者は、保証協会に加入する場合は、加入しようとする日までに、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない（宅建業法64条の9第1項1号）。
- 2 × 保証協会の社員となった宅建業者は、保証協会に加入する前に供託していた営業保証金については取り戻すことができる（64条の14第1項、64条の13）。そして、その取り戻しについては、還付請求権者に対する公告をすることは不要である（64条の14第2項、30条3項、営業保証金規則7条）。なぜなら、保証協会は、社員となった宅建業者が社員となる前に宅建業に関して取引したことによって生じた債権についても弁済業務を行うので（宅建業法64条の3第1項3号）、営業保証金の公告なしの取戻しを認めても、還付請求権者に不測の損害を与えることはないからである。
- 3 ○ 保証協会の社員である宅建業者が、新たに事務所を設置した場合、その日から2週間以内に弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない（64条の9第2項）。2週間以内に弁済業務保証金分担金を納付しなかったときは、保証協会の社員の地位を失う（64条の9第3項）。

- 4 × 保証協会から還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に還付充当金を納付しない宅建業者は、保証協会の社員の地位を失う（64条の10）。保証協会の社員の地位を失った宅建業者は、1週間以内に、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（64条の15、25条1項～3項）。本肢に記述のように、社員の地位を失った日から2週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、社員の地位を回復する旨の規定は、存在しない。

【問 34】 正解2 ランクA

37条書面に関する平易な問題といえる。肢3については、問題としては不適切とも思えるが、肢2が明白に正しいので、正解を導くことは可能である。

- 1 × 宅建業者が自ら売主として建物の売買を行う場合、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の予定をするときは、37条書面にその内容を記載する必要がある（宅建業法37条1項8号）。8種規制の適用場面において、損害賠償の予定額が代金額の10分の2を超えてはならないという規定は存在するが（38条1項）、損害賠償の予定額が代金額の10分の2を超えない場合は、たとえ損害賠償額の予定をする場合においても、37条書面に記載する必要はないとする規定は存在しない。
- 2 ○ 宅建業者は、既存建物の売買・交換の媒介・代理を行う場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を必ず記載しなければならない（37条1項2号の2）。したがって、「既存住宅」の売買の媒介を行う場合にかかる事項を記載しなければならないとする本肢の記述は、正しい。
- 3 × 宅建業者は、媒介により宅地建物の売買契約を成立させた場合、37条書面に当該宅地や建物に係る租税その他の公課の負担（公租公課の負担）に関する定めがあるときは、その内容について37条書面に記載しなければならない（37条1項12号）。本肢は、公租公課の負担に関する「定め」についてとのみ記述し、その定めが「あるのか」の明示がない。本肢は、受験生に定めがある場合と定めがない場合の両方を想定させ、定めがある場合は記載しなければならないから、「記載する必要がない」と言い切っているから誤りだと判断させる趣旨ではなく、単に出題者のミスで、問題文の設定の仕方が不十分なだけと思われる。本問では肢2が明確に正しいことから、出題意図を汲めば、「定めがあるもの」として解くべきなのであろう。

- 4 × 宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅建士をして記名押印させなければならないが（37条3項）、その記名押印する宅建士が35条書面に記名押印した宅建士と同一人でなければならないとする規定は存在しない。

【問 35】 正解4 ランクB

宅建業者に対する業務上の規制についての基本的な問題ではあるが、正答率はそれほど高いわけではない。未完成物件についての契約締結時期制限について、貸借の契約を締結することは、規制対象から除外されている点は見落とさないようにしたい。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

- 1 × 宅建業者は、自ら売主となって宅建業者でない者に宅地を販売する場合、原則として、自己の所有に属しない宅地については、他人物の売買契約を締結してはならず（宅建業法33条の2本文）、例外として、売主である宅建業者が当該宅地を取得する契約（予約も含むが、その効力の発生が停止条件に係るものを除く）を締結しているとき等は、他人物の売買契約を締結することが認められる（33条の2第1号）。本肢では、宅建業者Aは、宅地の所有者Bと停止条件付の売買契約を締結しているに過ぎず、その停止条件が成就しAが確実に物件を取得できるようになるまでは、宅建業者でないCとの間で他人物売買の契約を締結することはできない。
- 2 × 宅建業者は、その事務所ごとに、業務に従事する者5人に1人以上の割合の専任の宅建士を設置しなければならない（31条の3第1項、規則15条の5の3）。そして、既存の事務所等が専任の宅建士の設置義務に関する規定に抵触することになった場合、2週間以内に適合させるための措置を執らなければならない（宅建業法31条の3第3項）。本肢は、法定数を欠いてから1か月近く経過してから補充措置を執っており、宅建業法の規定に違反する。
- 3 × 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換、貸借に関する注文を受けたときは、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らない（34条2項）。注文をした者が宅建業者である場合でも、取引態様の別の明示義務がある（78条2項）。よって、本肢は、宅建業法の規定に違反する。
- 4 ○ 宅建業者は、宅地の造成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都市計画法29条1項又は2項の許可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について、自ら当事者として、若しくは当事者を代理して売買や交換の契約を締結し、又は売買や交換の媒介をしてはならない（未完成物件の契約締結時期制限、36条）。しかし、貸借の媒介をすること（つまり、媒介により賃貸借契約を成立させること）は、未完成物件の契約締結時期制限では規制されていない。

【問 36】 正解2 ランクB

37条書面に関し、細かい点をきく問題であり、個数問題であることと相まって、得点するのは難しかったかもしれない。なお、肢イや肢ウは受験生がよく間違えるひっかけ問題の典型でもあり、TACの答練にもしばしば出題していた。

ア ○ 37条書面には、建物の取引においては、建物の所在、種類、構造その他当該「建物を特定するために必要な表示を記載し、当該書面を交付」しなければならない（宅建業法37条1項2号）。そして、建物を特定するために必要な表示について「書面で交付」する際は、工事完了前の建物については、重要事項の説明の際に使用した図書を交付することにより行うものとする旨の国土交通省の宅建業法の解釈・運用の考え方が示されている。

イ × 自ら貸借は、宅地建物取引業にいう「取引」ではなく（2条2号）、宅建業法は適用されないので、37条書面に関する規制を受けることはない。

ウ × 宅建業者Aが自ら売主として土地付建物の売買契約を締結した場合、宅建業者Aが自ら住宅ローンのあっせんをするのでなければ、「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」（37条1項9号）についての記載は不要である。しかし、「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」は37条書面に記載しなければならない（37条1項7号）、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは売買契約を無条件で解除できる旨の「契約の解除に関する定め」は、37条書面に記載しなければならない。

エ ○ 宅建業者が媒介により契約を成立させた場合、その契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面には、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を記載しなければならない（37条1項7号・2項1号）。

以上により、正しいものは「ア、エ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 37】 正解3 ランクA

8種規制には、「手付額の制限」と「手付金等の保全措置」が存在するが、「手付」と「手付金等」の区別がついていない受験生が以外と多い。本問は肢3と肢4で、この両者をきちんと区別できているかをきく問題である。

- 1 × 宅建業者Aが自ら売主として宅建業者でない買主Bとの間で売買契約を締結する場面（以下、「8種規制の適用場面」と略す）において、売買の目的物が、建築工事完了前のマンション（未完成物件）である場合、代金額の5%又は1,000万円を超える額の手付金等を受領しようとするときは、あらかじめ法定の保全措置を講ずる必要がある（宅建業法41条1項、施行令3条の3）。本件マンションの代金額は3,000万円であるから、その5%である150万円を超える手付金等を受領しようとする場合は、Aは、あらかじめ法定の保全措置を講じる必要があり、書面で保全措置を講じないことを告げたとしても、免除されるものではない。
- 2 × 8種規制の適用場面においては、手付は解約手付とみなされる（宅建業法39条2項）。解約手付においては、相手方が履行に着手するまでは、売主は手付の倍額を償還して、買主は手付を放棄して、契約を解除できるので、売主である宅建業者Aは、買主Bが履行に着手する前であれば、正当な理由の有無を問わず、手付の倍額を償還して契約を解除できる。
- 3 ○ 8種規制の適用場面において、売買の目的物が、建築工事完了前のマンション（未完成物件）である場合、代金額の5%又は1,000万円を超える額の手付金等を受領しようとするときは、あらかじめ法定の保全措置を講ずる必要がある（41条1項、施行令3条の3）。本問においては、本件マンションの代金額は3,000万円であるから、その5%である150万円を超える手付金等を受領しようとする場合は、Aは、あらかじめ法定の保全措置を講じる必要がある。この点、Aが150万円の手付金を受領する段階では、150万円を超えていないので法定の保全措置は不要であるが、さらに中間金50万円を受領しようとする段階では、既に受領している手付金150万円とこれから受領しようとする中間金50万円を合計すると200万円となり、150万円を超えることになる。したがって、Aは、既に受領している手付金150万円と合計した200万円について、法定の保全措置を講じた後に、中間金50万円を受領することができる。

- 4 × 8種規制の適用場面において、売買の目的物が、建築工事完了前のマンション（未完成物件）である場合、代金額の5%又は1,000万円を超える額の手付金等を受領しようとするときは、あらかじめ法定の保全措置を講ずる必要がある。マンションの代金額は3,000万円であるから、その5%である150万円を超える手付金等を受領しようとする場合は、Aは、あらかじめ法定の保全措置を講じる必要がある（41条1項、施行令3条の3）。この点、Aが150万円の手付金を受領する段階では、150万円を超えていないので法定の保全措置は不要であるが、さらに中間金500万円を受領しようとする段階では、既に受領している手付金150万円とこれから受領しようとする中間金500万円を合計すると650万円となり、保全措置が不要である150万円を超えることになるので、Aは、中間金500万円を受領する前に、既に受領している手付金150万円と合計した650万円について、法定の保全措置を講じた後に、中間金500万円を受領することができる。なお、8種規制の適用場面においては、手付は代金額の20%を超えることはできないが（宅建業法39条1項）、中間金は手付ではなく、かかる手付額の制限の適用はない。これを中間金も手付に該当すると考え、既に受領している手付金150万円とこれから受領しようとする中間金500万円を合計すると650万円となり、本件マンションの代金額は3,000万円であるから、その20%である600万円を超える手付金・中間金を受領することはできないと考えてしまうことは誤りであるので注意すること。

【問 38】 正解2 ランクB

クーリング・オフについての基本的知識を訊く問題ではあるものの、肢イについての日数の計算について、本試験の緊張の下、短時間で当てはめることが難しく、個数問題であることと相まって、正答率は低かった。

- ア × クーリング・オフにより契約が解除された場合、これは買主Bに認められた正当な行為なので、売主である宅建業者Aは買主Bに対して、違約金の支払請求をすることはできない（宅建業法37条の2第1項本文）。なお、そもそも当該契約の解除に伴う違約金の支払いについて定めがあったとしても、宅建業法の規定よりも買主等に不利な特約であるから、当該特約は無効となる（37条の2第4項）。

- イ ○ 買受けの申込みをした場所と売買契約の締結をした場所が異なる場合は、買受けの申込みをした場所でクーリング・オフが適用されるか否かを決するところ、本肢は、買受けの申込みをした場所は、買主Bが指定した喫茶店であるから、クーリング・オフが適用される場所である（37条の2第1項、規則16条の5第2号）。この場合でも、宅建業者がクーリング・オフできる旨及びその方法を書面で告げた日から8日間経過すると、クーリング・オフができなくなるが（37条の2第1項1号、規則16条の6）、宅建業法の規定よりも買主に不利となる特約は無効となる（宅建業法37条の2第4項）。本肢において、クーリング・オフできる旨を書面で告げたのは、「買受けの申込みをした日から3日後」であり、特約では、クーリング・オフにより契約を解除できる期間は、「買受けの申込みをした日から起算して10日間」としている。しかし、これでは書面で告げた日から起算すると7日間となり、宅建業法が規定する8日間よりも短いので、本件特約は、買主に不利な特約として無効となる。
- ウ × クーリング・オフが適用されなくなる場所は、売主である宅建業者の事務所等のみならず、売主である宅建業者が媒介や代理を依頼した他の宅建業者の事務所等も含まれる（37条の2第1項、規則16条の5第1号ハ・ニ）。したがって、宅建業者Aが媒介を依頼した宅建業者Cの事務所で買受けの申込み及び売買契約の締結をしている買主Bは、クーリング・オフにより契約を解除することはできない。
- 以上により、誤っているものは「ア、ウ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 39】 正解3 ランクA

重要事項の説明について、その説明しなければならない事項を昨年の改正点も取り混ぜながら問うオーソドックスな問題である。かかる問題については、重要事項説明の趣旨から、それが物件取得者にとって契約を締結するか否かの判断材料として提供を必要とする事項なのかを考えてみるとよいであろう。

- 1 × 宅建業者は、既存建物の売買・交換の媒介を行う場合は、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について、重要事項の説明をしなければならない（宅建業法35条1項6号の2ロ、規則16条の2の3）。しかし、既存建物の貸借の媒介を行う場合は、かかる説明は不要である（宅建業法35条1項6号の2ロ、規則16条の2の3）。なぜなら、既存建物の売買・交換の場合にかかる書類の保存状況について説明を要するのは、既存建物の売買等では、買主等が既存建物を購入後にリフォーム工事を行うケースが多く、かかる書類が保存されていたら、リフォーム工事を施工する際の資料として役立つためであるが、建物の借主が、借りた建物を自らリフォームすることは通常は想定されないからである。
- 2 × 宅建業者は、宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地に存する登記された権利の種類等を重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項1号）。本肢では、抵当権の登記が重要事項の説明時に存在している以上、仮にそれが引渡しまでに抹消される場合であったとしても、登記された抵当権について、説明をしなければならない。
- 3 ○ 宅建業者は、宅地の貸借の媒介を行う場合に、当該借地権の終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない（35条1項14号、規則16条の4の3第13号）。
- 4 × 宅建業者が建物の売買の媒介を行う場合はもちろんのこと、建物の貸借の媒介を行う場合にも、当該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（35条1項14号、規則16条の4の3第3号）。建物の貸借といえども、借主は津波災害を受けるおそれのある区域に居住等をすることになるのだから、そのことを貸借の契約を締結するか否かの判断材料として提供する（重要事項説明の趣旨）必要があるからである。

【問 40】 正解2 ランクB

従業者証明書、宅建士証、帳簿、案内所について、基本知識を確実に覚えているかをきく問題である。合格のためには、このような問題は、取りこぼすことなく、得点したい。

- 1 ○ 宅建業者の従業者は、業務に従事するときは従業者証明証を携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明証を提示しなければならない（宅建業法48条1項・2項）。また、宅建士は、取引の関係者から請求があったときは、宅建士証を提示しなければならない（22条の4）、また、重要事項の説明をするときは、請求がなくても説明の相手方に対し、宅建士証を提示しなければならない（35条4項）。
- 2 × 宅建業者は、取引のあったつど、一定事項を業務に関する帳簿に記載しなければならない（49条）。また、当該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（49条）。また、宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては、閉鎖後10年間保存しなければならない（規則18条3項）。よって、保存すべき期間の起算点を「各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後」とせず、「各取引の終了後」としている本肢は誤りである。
- 3 ○ 宅建業者が案内所を設置する場合、当該案内所には、一定事項が記載された標識を掲示しなければならない（宅建業法50条1項、規則19条1項3号・4号）。そして、当該案内所が一時的かつ移動が容易な施設（例えば、テント張りの案内所）であるときは、土地に定着している案内所ではないので、クーリング・オフが認められる案内所となる（宅建業法37条の2第1項、規則16条の5第1号ロ・ニ）。このようなクーリング・オフが可能な案内所の標識には、2センチメートル四方以上の大きさの文字で「この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第37条の2の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。」と記載しなければならないことになっている（規則19条1項3号・4号、2項2号・3号、別記様式10号・10号の2）。
- 4 ○ 宅建業者が案内所を設置する場合、当該案内所で契約を締結し、又は契約の申込みを受けるときは、当該案内所には少なくとも1名の専任の宅建士を置かなければならない（宅建業法31条の3第1項、規則15条の5の2第2号・3号、規則15条の5の3）。

【問 41】 正解 1 ランク A

重要事項の説明についての基本事項が問われている。確実に正解すべき問題といえる。

- 1 ○ 宅建業者が建物の貸借を行う場合、当該建物が管理会社に委託されている場合は、当該建物が区分所有建物か否かにかかわらず、当該管理会社の商号及び主たる事務所の所在地について、借主に重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第12号、宅建業法35条1項6号、規則16条の2第8号）。
- 2 × 宅建業者が、売主として宅地の売買を行う場合、他の宅建業者に媒介を依頼したとしても、自ら売主となる宅建業者は重要事項の説明義務を負う（宅建業法35条1項）。なお、この場合、媒介を依頼された宅建業者も、重要事項の説明義務を負う（35条1項）。
- 3 × 宅建業者が建物の貸借の媒介を行う場合、重要事項の説明として、法令に基づく制限の概要を説明しなければならない（35条1項2号）。もっとも、その法令に基づく制限の概要は、建物の貸借に係る法令に基づく制限の概要であり、建築基準法上の建蔽率や容積率は、宅地や建物の売買等の場合の買主等には説明しなければならないが（35条1項2号、施行令3条1項2号）、建物の貸借の場合の借主には、直接関係のある法令に基づく制限ではないので、その概要について、重要事項の説明をする必要はない（35条1項2号、施行令3条3項）。
- 4 × 重要事項の説明対象には、「代金、交換差金又は借賃の額」は含まれていない。逆に、「代金、交換差金又は借賃以外に授受される金銭の額」は、重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項7号）。

【問 42】 正解 1 ランク A

宅地建物取引業の意味について、肢4つとも、「宅地」の定義を訊く問題である。TACの答練にも、同様に肢4つとも「宅地」の定義を訊く問題を出題していたが、受験生の正答率は意外なほど低かった。宅建業法の勉強において一番最初に学習する項目であり、宅建業法が適用されるか否かを判断する出発点でもあるのだから、確実にマスターしなければならない。

- 1 × 用途地域内の土地は原則として「宅地」であるが、用途地域内であっても、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は「宅地」ではない（宅建業法2条1号）。

- 2 ○ 建物の敷地に供せられている土地は「宅地」であるが、現に建物の敷地に供せられていなくても、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象にした土地は「宅地」である（2条1号、国交省「考え方」）。現在は建物の敷地に供せられていなくても、近い将来、建物の敷地に供せられることになるので、当該土地を「宅地」とし、宅建業法の規制対象にするのである。
- 3 ○ 都市計画法上、市街化調整区域には、原則として用途地域を指定しないが（都計法13条1項7号）、用途地域外の土地であっても、建物の敷地に供せられる土地は「宅地」である。
- 4 ○ 都市計画法上、「準工業地域」は用途地域の一つである（8条1項1号、9条7号）。用途地域内の土地は、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地以外は「宅地」であり、たとえ資材置場の用に供せられているとしても、「宅地」である（宅建業法2条1号）。用途地域内の土地は、都市計画法上、住居系、商業系、工業系の用に供することが定められている土地であり、とすれば、現在は建物の敷地に供せられておらず、また、建物の敷地に供する目的で取引の対象としていなくても、いずれは住宅や商店、工場が建築される可能性の高い土地であり、そのような近い将来を見越して「宅地」として宅建業法の規制対象にするのである。

【問 43】 正解2 ランクA

法人が宅建業の免許を受けることができるかを総合的にきく問題である。平易な問題であるから確実に得点する必要がある。

- 1 × 法人が宅建業の免許を受けようとする場合は、申請をした法人、法人の役員、政令で定める使用人の3者が免許基準に抵触していないかをチェックする（宅建業法5条1項7号）。本肢の場合は、役員が抵触していないかが問題となる。この点、非常勤役員も「役員」であり、その役員が、懲役1年の刑に処せられている場合、当該役員について、懲役刑の執行が終わった日等から5年が経過していなければ、当該役員は免許欠格者となる（5条1項3号）。よって、免許欠格者を役員としている法人は、免許を受けることはできない（5条1項7号）。

- 2 ○ 法人が宅建業の免許を受けようとする場合は、申請をした法人、法人の役員、政令で定める使用人の3者が免許基準に抵触していないかをチェックする（5条1項7号）。本肢の場合は、政令で定める使用人が抵触していないかが問題となる。この点、懲役刑の言渡しを受けても、当該懲役刑に執行猶予が付されており、執行猶予期間が満了しているのであれば、満了の翌日に刑の言渡しは効力を失うので（刑法27条、民法138条、141条）、政令で定める使用人は、免許欠格者ではない。よって、本肢の法人は、免許を受けることができる。
- 3 × 法人が宅建業の免許を受けようとする場合は、申請をした法人、法人の役員、政令で定める使用人の3者が免許基準に抵触していないかをチェックする。本肢の専任の宅建士については、審査の対象とはならない。もっとも、免許基準にいう「役員」は、名称を問わず、法人に対して取締役等と同等以上の支配力を有すると認められる者をいうから（5条1項2号かつこ書）、仮に当該専任の宅建士が役員等に該当するとしても、罰金刑に処せられた場合に免許基準に抵触するためには、宅建業法違反や傷害罪等の一定の犯罪に該当しなければならない（5条1項3号の2）。そして、器物損壊罪はこの「一定の犯罪」には該当しないので、仮に専任の宅建士が役員に該当するとしても、免許基準に抵触することはない、当該法人は免許を受けることができる。
- 4 × 法人が宅建業の免許を受けようとする場合は、申請をした法人、法人の役員、政令で定める使用人の3者が免許基準に抵触していないかをチェックする。本肢の場合は、役員が抵触していないかが問題となる。この点、代表取締役は、「役員」には該当するが、当該役員は拘留の刑に処せられているに過ぎず、拘留は、免許基準に抵触する可能性のある罰金及び禁錮以上の刑ではないので（刑法10条1項、9条）、免許基準には抵触しない（宅建業法5条1項3号の2・2号）。よって、当該法人は免許を受けることができる。

【問 44】 正解3 ランクB

「役員と政令で定める使用人」「登録知事と移転先の知事」「登録実務講習と法定講習」など、似て非なるもので、ともすれば混同してしまうものの差異を問う定番の問題である。宅建業法の学習の仕上げ段階になったら、テキストを順番に読むのではなく、「似て非なる概念」「一つのテーマでの宅建業法の横断整理」を実践すると、試験対策に役に立つ。

- 1 × 宅建業者が、業務停止処分に違反したことを理由に免許取消処分を受けると、宅建業者は、免許取消しの日から5年間は免許欠格者となり、免許を受けることができなくなる（宅建業法5条1項2号）。また、かかる免許取消処分を受けた宅建業者が法人で、当該法人である宅建業者について、免許取消処分の聴聞の公示日前60日以内に「役員」であった者も、当該宅建業者の免許取消しの日から5年間、免許欠格者となる（5条1項2号かつこ書）。なぜなら、法人である宅建業者が免許取消処分を受けたのは、当該法人を統括している役員が、法人をそのように誘導したといえるからである。しかし、当該法人である宅建業者の「政令で定める使用人」については、役員とは異なり、免許欠格者となることはない。なぜなら、政令で定める使用人は、支店長等の事務所の代表者であり（施行令2条の2）、免許取消処分を受けた法人全体を統括している者ではないからである。
- 2 × 宅建士が勤務先の宅建業者を変更した場合、宅建士は登録を受けている知事に、遅滞なく、勤務先の宅建業者の商号又は名称及び免許証番号についての変更の登録を申請しなければならない（宅建業法20条、18条2項、規則14条の2第5号）本肢では、宅建士の資格登録をしている知事は、「甲県知事」であるから、宅建士は甲県知事に変更の登録を申請しなければならないので、これを「乙県知事」とする本肢は誤り。
- 3 ○ 宅建士の資格登録を受けている者は、たとえ宅建士証の交付を受けた宅建士でなくとも、「住所」に変更があった場合は、遅滞なく、登録を受けている知事に、住所についての変更の登録を申請しなければならない（宅建業法20条、18条2項）。

- 4 × 宅建士の資格試験に合格した後、受験地の知事の登録を受けようとする者が2年以上の実務経験を有しない場合は、登録実務講習（国土交通大臣の登録を受けた者が実施する講習で、実務経験のない者に実務を疑似体験させるような講習）を受講し、国土交通大臣から2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者と認めてもらう必要がある（宅建業法18条1項、規則13条の15、13条の16第1号）。宅建士の資格試験に合格した日から1年以内に宅建士証の交付を受けようとする者が、法定講習（登録をする知事が指定する講習で、宅建士証の交付申請前6か月以内に実施される講習、宅建業法22条の2第2項）の受講が免除されていることと混同しないようにしよう。すなわち、宅建士になるためには、①宅建士試験に合格すること、②受験地の知事の登録を受けること、③登録を受けた知事から宅建士証の交付を受けること、という3段階を経るが（2条4号）、登録実務講習は、②の登録段階の講習で国土交通大臣の登録を受けた者の講習であり（規則13条の16第1号）、法定講習は、③の宅建士証の交付段階の講習で知事指定講習であること（宅建業法22条の2第2項）を確認しておこう。

【問 45】 正解1 ランクA

例年通り、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」は、問45として1問出題された。4肢とも繰り返し出題されている事項の出題であるから、必ず正解しなければならない問題である。このように、問45は、過去に何度も出題されている事項からの出題というパターンが多いので、過去問の検討をすることがとても重要である。

- 1 × 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「履行法」と略する）に基づき、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（以下、「資力確保措置」と略する）が義務付けられるのは、宅建業者が自ら売主として新築住宅を販売する場合であり、新築住宅の売買の媒介をする場合においては、資力確保措置を講ずる義務はない（履行法2条、11条）。
- 2 ○ 宅建業者が履行法に基づき住宅瑕疵担保保証金の供託をしている場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、買主に対し、供託所の所在地等について、そ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（15条、履行法規則21条）。

- 3 ○ 自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に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、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、免許権者（免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事）に届け出なければならない（履行法12条1項）。なお、宅建業者がこの届出をしない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約をしてはならない（13条）。
- 4 ○ 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅建業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く）がある場合、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について、当該住宅を引き渡した日から10年間、保険金を請求できる（2条4項・6項2号、品確法95条1項、品確法施行令5条）。

【問 46】 正解1 ランクA

基本知識を問う出題であり、過去問・答練・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 × 証券化支援事業（買取型）の代表的なものは、最長「35年」の全期間固定金利となる「フラット35」（民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現した長期固定金利の住宅ローン）である。フラット35は、申込本人またはその親族が居住する新築住宅の建設資金・購入資金、中古住宅の購入資金等に利用できるものである。したがって、中古住宅を購入するための貸付債権を買取りの「対象としている」（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号、業務方法書3条1号参照）。
- 2 ○ 機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性又は耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度（いわゆる「フラット35S」）を実施している。
- 3 ○ 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている（法13条1項7号後段）。
- 4 ○ 機構は、災害復興建築物（災害により、住宅又は主として住宅部分からなる建築物が滅失した場合におけるこれらの建築物又は建築物の部分に代わるべき建築物又は建築物の部分）、の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている（13条1項5号前段、2条2項）。

【問 47】 正解4 ランクB

不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則からの出題である。正解肢4は、出題が予想された「新築」の定義の知識であり、正解を出すことは容易であった。肢1・3は少し考えさせられる問題であった。

- 1 × 「建築条件付土地」とは、自己の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地をいう（建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含む）（不動産の表示に関する公正競争規約6条1号）。なお、建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示しなければならない（施行規則8条15号）。
- 2 × 賃貸される住宅（マンション又はアパートにあっては、住戸）の賃料については、1か月当たりの賃料を表示しなければならないのが原則であるが、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1住戸当たりの「最低賃料及び最高賃料」を表示しなければならない（10条40号）。
- 3 × 物件の取引について禁止されている広告表示は、実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのある表示である（不動産の表示に関する公正競争規約23条75号等）。したがって、「リフォーム済み」等の（他の物件に比べて優良・有利な）実際の情報を表示することが義務づけられているわけではない。
- 4 ○ 「新築」とは、①建築後1年未満であって、②居住の用に供されたことがないものをいう（18条1項1号）。本肢では①②を満たすから、「新築」という表示をすることができる。

【問 48】 正解2 ランクA

典型的な統計からの出題であり、答練・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 × 平成29年度における不動産業の経常利益は6兆700億円となっており、2年連続（対前年度比13.8%）の「増益（増加）」となった。なお、「全産業の経常利益は前年度に比べ11.4%増加した」との記述は正しい（平成29年度法人企業統計年報・財務省）。

- 2 ○ 平成31年地価公示（平成31年3月公表）における地価の変動率は、以下のとおりで、全国平均では住宅地、商業地、工業地のいずれについても上昇となった。
- (1) 全国の地価の変動率
 - 住宅地：0.6%…2年連続の上昇
 - 商業地：2.8%…4年連続の上昇
 - 工業地：1.3%…3年連続の上昇
 - (2) 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）の地価の変動率
 - 住宅地：1.0%…6年連続の上昇
 - 商業地：5.1%…6年連続の上昇
 - 工業地：1.9%…5年連続の上昇
 - (3) 地方圏の地価の変動率
 - 住宅地：0.2%…27年ぶりの上昇
 - 商業地：1.0%…2年連続の上昇
 - 工業地：0.8%…2年連続の上昇
- 3 × 平成30年3月末（平成29年度末）時点の宅地建物取引業者数は123,782業者（「約12万」業者）となっており（令和元年版国土交通白書）、4年連続の増加となった。
- 4 × 建築着工統計（平成31年1月公表）によれば、平成30年の新設住宅着工戸数は、942,370戸（前年比2.3%減）で、2年連続の減少となった。新設住宅のうち、貸家の着工戸数は約39.6万戸となっており、「7年ぶりの減少」となった。なお、平成30年の新設住宅着工の利用関係別戸数は、以下のとおり（建築着工統計平成31年1月公表）。
- (1) 持家→283,235戸（前年比0.4%減、2年連続の減少）
 - (2) 貸家→396,404戸（前年比5.5%減、7年ぶりの減少）
 - (3) 分譲住宅→255,263戸（前年比0.0%増、4年連続の増加）
 - ・マンションは110,510戸（同3.8%減、昨年の増加から再びの減少）
 - ・一戸建住宅は142,393戸（同3.0%増、3年連続の増加）

【問 49】 正解3 ランクA

土地の基本知識を問う出題であり、過去問・答練・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 適当 台地・段丘は一般に水はけがよく地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対する安全度は高い。農地としても、また都市的な土地利用も多い。

- 2 適当 台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所では、地盤の液状化が発生し得るため、注意を要する。また、台地上の浅い谷や縁辺部^{えんぺんぶ}は、豪雨の際、浸水や崖崩れによる被害を受けることが多いため、注意を要する。
- 3 最も不適当 台地・段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されており、自然災害に対して安全度の「高い」所である。
- 4 適当 旧河道や低湿地、海浜の埋立地では、地震による地盤の液状化対策が必要である。

【問 50】 正解4 ランクA

建築物の構造に関する基本知識を問う出題であり、過去問・答練の検討で正解できた問題である。平成25年問50で類似問題が出題されている。

- 1 適当 地震に対する建物の安全確保においては、耐震、制震、免震という考え方がある。
- 2 適当 制震は制振ダンパーなどの制振装置を設置し、地震等の周期に建物が共振することで起きる大きな揺れを制御する技術である。
- 3 適当 免震はゴムなどの免震装置を設置し、上部構造の揺れを減らす技術である。
- 4 最も不適当 耐震は、建物の強度や粘り強さで地震に耐える技術である。この点は正しい。しかし、既存不適格建築物の地震に対する補強には「利用されていない」という点が不適当。

