

Real Estate Sales Person

宅地建物取引士試験

2020
10月

TACが総力をあげて
本試験問題を
分析します！



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2年度（10月18日実施） 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、令和2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が購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であっ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、正しいものはどれか。

- 1 甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 Aは公道に至るため甲土地を囲んでいる土地を通行する権利を有するところ、Aが自動車所有していても、自動車による通行権が認められることはない。
- 3 Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を公道に出るための通路にする目的で賃借した後、甲土地をBに売却した場合には、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に従たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転する。
- 4 Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合には、AはCが時効取得した土地を公道に至るために通行することができなくなる。

【問 2】 令和2年7月1日に下記ケース①及びケース②の保証契約を締結した場合に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

(ケース①) 個人Aが金融機関Bから事業資金として1,000万円を借り入れ、CがBとの間で当該債務に係る保証契約を締結した場合

(ケース②) 個人Aが建物所有者Dと居住目的の建物賃貸借契約を締結し、EがDとの間で当該賃貸借契約に基づくAの一切の債務に係る保証契約を締結した場合

- 1 ケース①の保証契約は、口頭による合意でも有効であるが、ケース②の保証契約は、書面でなければ効力を生じない。
- 2 ケース①の保証契約は、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はないが、ケース②の保証契約は、Eが個人でも法人でも極度額を定めなければ効力を生じない。
- 3 ケース①及びケース②の保証契約がいずれも連帯保証契約である場合、BがCに債務の履行を請求したときはCは催告の抗弁を主張することができるが、DがEに債務の履行を請求したときはEは催告の抗弁を主張することができない。
- 4 保証人が保証契約締結の日前1箇月以内に公正証書で保証債務を履行する意思を表示していない場合、ケース①のCがAの事業に関与しない個人であるときはケース①の保証契約は効力を生じないが、ケース②の保証契約は有効である。

【問 3】 次の1から4までの契約に関する記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。なお、これらの契約は令和2年4月1日以降に締結されたものとする。

(判決文)

法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣意は、契約の要素をなす債務の履行がないために、該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当である。

- 1 土地の売買契約において、売主が負担した当該土地の税金相当額を買主が償還する付随的義務が定められ、買主が売買代金を支払っただけで税金相当額を償還しなかった場合、特段の事情がない限り、売主は当該売買契約の解除をすることができない。
- 2 債務者が債務を履行しない場合であっても、債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がないときは付随的義務の不履行となり、特段の事情がない限り、債権者は契約の解除をすることができない。
- 3 債務不履行に対して債権者が相当の期間を定めて履行を催告してその期間内に履行がなされない場合であっても、催告期間が経過した時における債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、債権者は契約の解除をすることができない。
- 4 債務者が債務を履行しない場合であって、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、債権者は、相当の期間を定めてその履行を催告することなく、直ちに契約の解除をすることができる。

【問 4】 建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、賃貸借契約は、令和2年7月1日付けで締結され、原状回復義務について特段の合意はないものとする。

- 1 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。
- 2 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負う。
- 3 賃借人から敷金の返還請求を受けた賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、これを拒むことができる。
- 4 賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。

【問 5】 AとBとの間で令和2年7月1日に締結された委任契約において、委任者Aが受任者Bに対して報酬を支払うこととされていた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 Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、Bは報酬全額をAに対して請求することができるが、自己の債務を免れたことによって得た利益をAに償還しなければならない。
- 2 Bは、契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同じの注意をもって委任事務を処理しなければならない。
- 3 Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、BはAに対して報酬を請求することができない。
- 4 Bが死亡した場合、Bの相続人は、急迫の事情の有無にかかわらず、受任者の地位を承継して委任事務を処理しなければならない。

【問 6】 AとBとの間で令和2年7月1日に締結された売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、売買契約締結後、AがBに対し、錯誤による取消しができるものはどれか。

- 1 Aは、自己所有の自動車を100万円で売却するつもりであったが、重大な過失によりBに対し「10万円で売却する」と言ってしまい、Bが過失なく「Aは本当に10万円で売るつもりだ」と信じて購入を申し込み、AB間に売買契約が成立した場合
- 2 Aは、自己所有の時価100万円の壺^{つぼ}を10万円程度であると思い込み、Bに対し「手元にお金がないので、10万円で売却したい」と言ったところ、BはAの言葉を信じ「それなら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合
- 3 Aは、自己所有の時価100万円の名匠の絵画^{がんさく}を贋作^{がんさく}だと思い込み、Bに対し「贋作^{がんさく}であるので、10万円で売却する」と言ったところ、Bも同様に贋作^{がんさく}だと思い込み「贋作^{がんさく}なら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合
- 4 Aは、自己所有の腕時計を100万円で外国人Bに売却する際、当日の正しい為替レート（1ドル100円）を重大な過失により1ドル125円で計算して「8,000ドルで売却する」と言ってしまい、Aの錯誤について過失なく知らなかったBが「8,000ドルなら買いたい」と言って、AB間に売買契約が成立した場合

【問 7】 保証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。なお、保証契約は令和2年4月1日以降に締結されたものとする。

- 1 特定物売買における売主の保証人は、特に反対の意思表示がない限り、売主の債務不履行により契約が解除された場合には、原状回復義務である既払代金の返還義務についても保証する責任がある。
- 2 主たる債務の目的が保証契約の締結後に加重されたときは、保証人の負担も加重され、主たる債務者が時効の利益を放棄すれば、その効力は連帯保証人に及ぶ。
- 3 委託を受けた保証人が主たる債務の弁済期前に債務の弁済をしたが、主たる債務者が当該保証人からの求償に対して、当該弁済日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる。
- 4 委託を受けた保証人は、履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、あらかじめ主たる債務者に通知をしなければ、同人に対する求償が制限されることがある。

【問 8】 相続（令和2年7月1日に相続の開始があったもの）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 相続回復の請求権は、相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 2 被相続人の子が相続開始以前に死亡したときは、その者の子がこれを代襲して相続人となるが、さらに代襲者も死亡していたときは、代襲者の子が相続人となることはない。
- 3 被相続人に相続人となる子及びその代襲相続人がおらず、被相続人の直系尊属が相続人となる場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となることはない。
- 4 被相続人の兄弟姉妹が相続人となるべき場合であっても、相続開始以前に兄弟姉妹及びその子がいずれも死亡していたときは、その者の子（兄弟姉妹の孫）が相続人となることはない。

【問 9】 Aがその所有する甲建物について、Bとの間で、①Aを売主、Bを買主とする売買契約を締結した場合と、②Aを贈与者、Bを受贈者とする負担付贈与契約を締結し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、正しいものはどれか。なお、これらの契約は、令和2年7月1日に締結され、担保責任に関する特約はないものとする。

- 1 ①の契約において、Bが手付を交付し、履行期の到来後に代金支払の準備をしてAに履行の催告をした場合、Aは、手付の倍額を現実に提供して契約の解除をすることができる。
- 2 ②の契約が書面によらずになされた場合、Aは、甲建物の引渡し及び所有権移転登記の両方が終わるまでは、書面によらないことを理由に契約の解除をすることができる。
- 3 ②の契約については、Aは、その負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。
- 4 ①の契約については、Bの債務不履行を理由としてAに解除権が発生する場合があるが、②の契約については、Bの負担の不履行を理由としてAに解除権が発生することはない。

【問 10】 Aが甲土地を所有している場合の時効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が甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に17年間占有した後、CがBを相続し甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した場合、Cは甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 2 Dが、所有者と称するEから、Eが無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることに気付いた場合、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続したとしても、Dは、甲土地の所有権を時効取得することはできない。
- 3 Dが、所有者と称するEから、Eが無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることを知っているFに売却し、Fが所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を7年間占有した場合、Fは甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 4 Aが甲土地を使用しないで20年以上放置していたとしても、Aの有する甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。

【問 11】 A所有の甲土地につき、令和2年7月1日にBとの間で居住の用に供する建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bは、借地権の登記をしていなくても、甲土地の引渡しを受けていれば、甲土地を令和2年7月2日に購入したCに対して借地権を主張することができる。
- 2 本件契約で「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた場合には、甲土地の借賃が近傍類似の土地の借賃と比較して不相当となったときであっても、当該期間中は、AもBも借賃の増減を請求することができない。
- 3 本件契約で「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」旨を定めても、この合意は無効となる。
- 4 AとBとが期間満了に当たり本件契約を最初に更新する場合、更新後の存続期間を15年と定めても、20年となる。

【問 12】 AとBとの間でA所有の甲建物をBに対して、居住の用を目的として、期間2年、賃料月額10万円で賃貸する旨の賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）を締結し、Bが甲建物の引渡しを受けた場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AがCに甲建物を売却した場合、Bは、それまでに契約期間中の賃料全額をAに前払いしていたことを、Cに対抗することができる。
- 2 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料改定に関する特約がない場合、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。
- 3 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約である場合、Aは、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、Bに対し、解約を申し入れ、申入れの日から1月を経過することによって、本件契約を終了させることができる。
- 4 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求に関する特約がない場合、期間満了で本件契約が終了するときに、Bは、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するが、この区分所有者の定数は、規約で2分の1以上の多数まで減ずることができる。
- 2 共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分する。
- 3 共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する必要がある、各共有者ですることとはできない。
- 4 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。

【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、正しいものはどれか。

- 1 敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければ、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができない。
- 2 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合であっても、その承諾を得ることなく、申請することができる。
- 3 債権者Aが債務者Bに代位して所有権の登記名義人CからBへの所有権の移転の登記を申請した場合において、当該登記を完了したときは、登記官は、Aに対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。
- 4 配偶者居住権は、登記することができる権利に含まれない。

【問 15】 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。

- 1 地区計画については、都市計画に、地区施設及び地区整備計画を定めるよう努めるものとされている。
- 2 都市計画事業の認可の告示があった後に当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、施行者の許可を受けなければならない。
- 3 第二種住居地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされている。
- 4 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めることとされている。

【問 16】 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。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 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。
- 2 都市計画事業の施行として行う建築物の新築であっても、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築をすることができない。
- 3 開発許可を受けた開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。
- 4 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【問 17】 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 階数が2で延べ面積が200㎡の鉄骨造の共同住宅の大規模の修繕をしようとする場合、建築主は、当該工事に着手する前に、確認済証の交付を受けなければならない。
- 2 居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がある場合、室の床面から天井の最も低い部分までの高さを2.1m以上としなければならない。
- 3 延べ面積が1,000㎡を超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。
- 4 高さ30mの建築物には、非常用の昇降機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 公衆便所及び巡査派出所については、特定行政庁の許可を得ないで、道路に突き出して建築することができる。
- 2 近隣商業地域内において、客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の映画館は建築することができない。
- 3 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、老人ホームの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとされている。
- 4 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る日影時間の測定は、夏至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間について行われる。

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。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 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 2 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- 3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用する者は、宅地造成に関する工事を行わない場合でも、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事施行者を変更する場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。

【問 20】 土地区画整理組合（以下この問において「組合」という。）に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 組合の設立認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき区域内の宅地について借地権を有するすべての者の3分の2以上の同意を得なければならないが、未登記の借地権を有する者の同意を得る必要はない。
- 2 組合の総会の会議は、定款に特別な定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 組合が賦課金を徴収する場合、賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の地積等にかかわらず一律に定めなければならない。
- 4 組合の施行する土地区画整理事業に参加することを希望する者のうち、当該土地区画整理事業に参加するのに必要な資力及び信用を有する者であって定款で定められたものは、参加組合員として組合員となる。

【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 法第3条第1項の許可が必要な農地の売買については、この許可を受けずに売買契約を締結しても所有権移転の効力は生じない。
- 2 市街化区域内の自己の農地を駐車場に転用する場合には、農地転用した後に農業委員会に届け出ればよい。
- 3 相続により農地を取得することとなった場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

【問 22】 国土利用計画法第23条の届出（以下この間において「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 Aが所有する市街化区域内の1,500㎡の土地をBが購入した場合には、Bは事後届出を行う必要はないが、Cが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の土地についてDと売買に係る予約契約を締結した場合には、Dは事後届出を行う必要がある。
- 2 Eが所有する市街化区域内の2,000㎡の土地をFが購入した場合、Fは当該土地の所有権移転登記を完了した日から起算して2週間以内に事後届出を行う必要がある。
- 3 Gが所有する都市計画区域外の15,000㎡の土地をHに贈与した場合、Hは事後届出を行う必要がある。
- 4 Iが所有する都市計画区域外の10,000㎡の土地とJが所有する市街化調整区域内の10,000㎡の土地を交換した場合、I及びJは事後届出を行う必要はない。

【問 23】 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「建物の電気工事に係る請負代金は1,100万円（うち消費税額及び地方消費税額100万円）とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は1,100万円である。
- 2 「Aの所有する土地（価額5,000万円）とBの所有する土地（価額4,000万円）とを交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は4,000万円である。
- 3 国を売主、株式会社Cを買主とする土地の売買契約において、共同で売買契約書を2通作成し、国とC社がそれぞれ1通ずつ保存することとした場合、C社が保存する契約書には印紙税は課されない。
- 4 「契約期間は10年間、賃料は月額10万円、権利金の額は100万円とする」旨が記載された土地の賃貸借契約書は、記載金額1,300万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

【問 24】 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和2年4月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は3%であるが、住宅用以外の土地に係る不動産取得税の税率は4%である。
- 2 一定の面積に満たない土地の取得に対しては、狭小な不動産の取得者に対する税負担の排除の観点から、不動産取得税を課することができない。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加したとしても、不動産取得税は課されない。
- 4 共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えない部分の取得であれば、不動産取得税は課されない。

【問 25】 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。

- 1 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、不動産についての現実の使用方法は当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。
- 2 対象建築物に関する工事が完了していない場合でも、当該工事の完了を前提として鑑定評価を行うことがある。
- 3 特殊価格とは、一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいい、例としては、文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合において求められる価格があげられる。
- 4 原価法は、対象不動産が建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効な手法であるが、対象不動産が土地のみである場合には、この手法を適用することはできない。

【問 26】 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 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）が宅地建物取引業者ではないB社との合併により消滅した場合には、B社は、A社が消滅した日から30日以内にA社を合併した旨を甲県知事に届け出れば、A社が受けていた免許を承継することができる。
- 2 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 3 個人Cが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Dに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業者E（乙県知事免許）は、乙県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

【問 27】 宅地建物取引業者がその業務に関して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よれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 建物の売却について代理を依頼されて広告を行う場合、取引態様として、代理であることを明示しなければならないが、その後、当該物件の購入の注文を受けたときは、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合を除き、遅滞なく、その注文者に対し取引態様を明らかにしなければならない。
- イ 広告をするに当たり、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の利用の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。
- ウ 複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。
- エ 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、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 宅地建物取引士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 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した日から10年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる。
- 2 宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までにする必要がある。
- 3 宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは説明の相手方からの請求の有無にかかわらず宅地建物取引士証を提示しなければならず、また、取引の関係者から請求があったときにも宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 4 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事に登録の移転を申請するときは、乙県知事が指定する講習を受講しなければならない。

【問 29】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の住宅の売却の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。
- イ Aは、Bとの間で媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。
- ウ Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結するときは、Bの要望に基づく場合を除き、当該契約の有効期間について、有効期間満了時に自動的に更新する旨の特約をすることはできない。
- エ Aは、Bとの間で専属専任媒介契約を締結したときは、Bに対し、当該契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B（ともに消費税課税事業者）が受領する報酬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。なお、借賃には消費税等相当額を含まないものとする。

- 1 Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金5,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から343万2,000円、Bは買主から171万6,000円、合計で514万8,000円の報酬を受けることができる。
- 2 Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時までには承諾を得ている場合には、借賃の1.1か月分である。
- 3 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1か月の借賃25万円、権利金330万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含む。）の賃貸借契約を成立させた場合、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、30万8,000円である。
- 4 Aが単独で行う事務所用建物の貸借の媒介に関し、Aが受ける報酬の合計額が借賃の1.1か月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また、依頼者の一方のみから報酬を受けることもできる。

【問 31】 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 建物の売買の媒介だけでなく建物の貸借の媒介を行う場合においても、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、説明しなければならない。
- 2 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているか照会を行ったにもかかわらず、その存在の有無が分からないときは、宅地建物取引業者自らが石綿の使用の有無の調査を実施し、その結果を説明しなければならない。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、建物状況調査を実施しているかどうかを説明しなければならないが、実施している場合その結果の概要を説明する必要はない。
- 4 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2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が、区分所有建物の貸借の媒介を行う場合は、説明しなくてよい。

【問 32】 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との間で建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A B間の建物の売買契約において、Bが当該契約の履行に着手した後においては、Aは、契約の締結に際してBから受領した手付金の倍額をBに現実に提供したとしても、契約を解除することはできない。
- 2 A B間の建物の売買契約における「法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除の際に、当該契約の締結に際しAがBから受領した手付金は返還しない」旨の特約は有効である。
- 3 A B間の建物の割賦販売の契約において、Bからの賦払金が当初設定していた支払期日までに支払われなかった場合、Aは直ちに賦払金の支払の遅滞を理由として当該契約を解除することができる。
- 4 A B間で工事の完了前に当該工事に係る建物（代金5,000万円）の売買契約を締結する場合、Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた後でなければ、Bから200万円の手付金を受領してはならない。

【問 33】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第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、正しいものはどれか。

- 1 Aが媒介により建物の貸借の契約を成立させたときは、37条書面に借賃の額並びにその支払の時期及び方法を記載しなければならない、また、当該書面を契約の各当事者に交付しなければならない。
- 2 Aが媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合において、当該宅地の引渡しの時期について重要事項説明書に記載して説明を行ったときは、その内容を37条書面に記載する必要はない。
- 3 Aが自ら売主として宅地建物取引業者である買主と建物の売買契約を締結した場合、37条書面に宅地建物取引士をして記名押印させる必要はない。
- 4 Aが自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合、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ける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については、37条書面に記載する必要はない。

【問 34】 宅地建物取引士の登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証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 甲県で宅地建物取引士資格試験に合格した後1年以上登録の申請をしていなかった者が宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務することとなったときは、乙県知事あてに登録の申請をしなければならない。
- 2 登録を受けている者は、住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。
- 3 宅地建物取引士は、従事先として登録している宅地建物取引業者の事務所の所在地に変更があったときは、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 4 丙県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、丁県知事への登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、丁県知事から、移転前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする新たな宅地建物取引士証が交付される。

【問 35】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金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 Aから建設工事を請け負った建設業者は、Aに対する請負代金債権について、営業継続中のAが供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有する。
- 2 Aが甲県内に新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、当該支店での事業を開始することができる。
- 3 Aは、営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- 4 Aが甲県内に本店及び2つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は1,200万円である。

【問 36】 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「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 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で弁済を受ける権利を有する。
- 2 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し還付請求をしなければならない。
- 3 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。
- 4 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

【問 37】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合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、正しいものはいくつあるか。なお、この問において「37条書面」とは、同法第37条の規定に基づき交付すべき書面というものとする。

- ア Aは、専任の宅地建物取引士をして、37条書面の内容を当該契約の買主に説明させなければならない。
- イ Aは、供託所等に関する事項を37条書面に記載しなければならない。
- ウ Aは、買主が宅地建物取引業者であっても、37条書面を遅滞なく交付しなければならない。
- エ Aは、買主が宅地建物取引業者であるときは、当該宅地の引渡しの時期及び移転登記の申請の時期を37条書面に記載しなくてもよい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の甲住宅の売却に係る媒介の依頼を受けて締結する一般媒介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 Aは、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。
- 2 Aは、甲住宅の価額について意見を述べる場合、Bに対してその根拠を口頭ではなく書面で明示しなければならない。
- 3 Aは、当該媒介契約を締結した場合、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。
- 4 Aは、媒介契約の有効期間及び解除に関する事項を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

【問 39】 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 宅地建物取引業者は、従業者名簿の閲覧の請求があったときは、取引の関係者か否かを問わず、請求した者の閲覧に供しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が宅地建物取引士であり、宅地建物取引士証を携帯していても、従業者証明書を携帯させなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、退職した従業者に関する事項は、個人情報保護の観点から従業者名簿から消去しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯させなくてもよい。

【問 40】 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、Bがクーリング・オフにより契約の解除を行うことができるものはいくつあるか。

ア Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、Bが、Aからクーリング・オフについて書面で告げられた日の翌日から起算して8日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、10日目にAに到達したとき。

イ Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間内に、Aが契約の履行に着手したとき。

ウ Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、AとBとの間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をしたとき。

エ Aの事務所ではないがAが継続的に業務を行うことができる施設があり宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定により専任の宅地建物取引士が置かれている場所で、Bが買受けの申込みをし、2日後に喫茶店で売買契約を締結したとき。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【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に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 重要事項説明書には、代表者の記名押印があれば宅地建物取引士の記名押印は必要がない。
- 2 重要事項説明書に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならないが、実際に重要事項の説明を行う者は専任の宅地建物取引士でなくてもよい。
- 3 宅地建物取引士証を亡失した宅地建物取引士は、その再交付を申請していても、宅地建物取引士証の再交付を受けるまでは重要事項の説明を行うことができない。
- 4 重要事項の説明は、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。

【問 42】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが宅地建物取引業者ではないBとの間で締結する宅地の売買契約において、当該宅地の種類又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を負う期間をBがその不適合を知った時から2年とする特約を定めた場合、この特約は有効である。
- 2 Aが宅地建物取引業者ではないCとの間で建築工事の完了前に締結する建物（代金5,000万円）の売買契約においては、Aは、手付金200万円を受領した後、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じなければ、当該建物の引渡し前に中間金300万円を受領することができない。
- 3 Aが宅地建物取引業者Dとの間で造成工事の完了後に締結する宅地（代金3,000万円）の売買契約においては、Aは、法第41条の2に定める手付金等の保全措置を講じないで、当該宅地の引渡し前に手付金800万円を受領することができる。
- 4 Aが宅地建物取引業者ではないEとの間で締結する建物の売買契約において、Aは当該建物の種類又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を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが当該責任を負う期間は当該建物の引渡し日から2年となる。

【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A社の取締役が刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了し、その日から5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができない。
- 2 宅地建物取引業者である個人Bが死亡した場合、その相続人Cは、Bが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされ、Bが売主として締結していた売買契約の目的物を買主に引き渡すことができる。
- 3 宅地建物取引業者D社について破産手続開始の決定があった場合、D社を代表する役員は廃業を届け出なければならない。また、廃業が届け出られた日にかかわらず、破産手続開始の決定の日をもって免許の効力が失われる。
- 4 免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。

【問 44】 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、誤っているものはどれか。なお、特に断りのない限り、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 昭和55年に新築の工事に着手し完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない。
- 2 貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を説明しなければならない。
- 3 自らを委託者とする宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合、取引の相手方が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明書を交付して説明をしなければならない。
- 4 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならないが、既に積み立てられている額について説明する必要はない。

【問 45】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Bに新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが媒介を依頼した宅地建物取引業者又はBが住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をしていれば、Aは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必要はない。
- 2 Aが住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、甲県知事の承認を受けた上で、その超過額を取り戻すことができる。
- 3 新築住宅をBに引き渡したAは、基準日ごとに基準日から50日以内に、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、甲県知事に届け出なければならない。
- 4 Bが宅地建物取引業者である場合であっても、Aは、Bに引き渡した新築住宅について、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。

【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、金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行している。
- 2 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金については、元金据置期間を設けることができない。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権については譲受けの対象としていない。
- 4 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険を業務として行っている。

【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 路地状部分（敷地延長部分）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占める場合には、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない。
- 2 新築住宅を販売するに当たり、当該物件から最寄駅まで実際に歩いたときの所要時間が15分であれば、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、広告中に「最寄駅まで徒歩15分」と表示することができる。
- 3 新築分譲住宅を販売するに当たり、予告広告である旨及び契約又は予約の申込みには応じられない旨を明瞭に表示すれば、当該物件が建築確認を受けていなくても広告表示をすることができる。
- 4 新築分譲マンションを販売するに当たり、住戸により管理費の額が異なる場合であって、すべての住戸の管理費を示すことが広告スペースの関係で困難なときは、全住戸の管理費の平均額を表示すればよい。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和2年地価公示（令和2年3月公表）によれば、平成31年1月以降の1年間の地価変動は、全国平均では、住宅地については下落であったが、商業地については上昇であった。
- 2 令和2年版土地白書（令和2年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、令和元年の全国の土地取引件数は約131万件となり、前年に比べて大きく増加した。
- 3 建築着工統計（令和2年1月公表）によれば、平成31年1月から令和元年12月までの持家及び分譲住宅の新設住宅着工戸数は前年に比べて増加したが、貸家の新設住宅着工戸数は減少した。
- 4 平成30年度法人企業統計調査（令和元年9月公表）によれば、不動産業の売上高経常利益率は、平成26年度から平成30年度までの5年間は、いずれも5%以下となっている。

【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 都市の中小河川の氾濫の原因の一つは、急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に流れ込むようになったことである。
- 2 中小河川に係る防災の観点から、宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要である。
- 3 地盤の液状化については、宅地の地盤条件について調べるとともに、過去の地形についても古地図などで確認することが必要である。
- 4 地形や地質的な条件については、宅地に適しているか調査する必要があるが、周辺住民の意見は聴かなくてよい。

【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 建物の構成は、大きく基礎構造と上部構造からなっており、基礎構造は地業と基礎盤から構成されている。
- 2 基礎の種類には、基礎の底面が建物を支持する地盤に直接接する直接基礎と、建物を支持する地盤が深い場合に使用する杭基礎（杭地業）がある。
- 3 直接基礎の種類には、形状により、柱の下に設ける独立基礎、壁体等の下に設けるべた基礎、建物の底部全体に設ける布基礎（連続基礎）等がある。
- 4 上部構造は、重力、風力、地震力等の荷重に耐える役目を負う主要構造と、屋根、壁、床等の仕上げ部分等から構成されている。

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	相 隣 関 係	1	B	26	免 許 複 合	3	A
2	保 証 ・ 根 保 証	4	B	27	広 告 複 合	2	B
3	契 約 の 解 除	2	B	28	宅 建 士 複 合	3	A
4	賃 貸 借	3	A	29	媒 介 契 約	3	B
5	委 任	1	B	30	報 酬	4	B
6	錯 誤	3	A	31	重 要 事 項 の 説 明	1	A
7	保 証	2	B	32	8 種 規 制 複 合	1	A
8	相 続	2	B	33	37 条 書 面	1	A
9	売 買 ・ 贈 与	3	B	34	宅 建 士 の 登 録 複 合	4	A
10	時 効	2	A	35	営 業 保 証 金	3	A
11	借 地 権	4	B	36	保 証 協 会	4	A
12	借 家 権	3	B	37	37 条 書 面	1	A
13	区 分 所 有 法	4	B	38	一 般 媒 介 契 約	4	A
14	不 動 産 登 記 法	1	C	39	従業者名簿・従業者証明書	2	A
15	都 市 計 画	4	B	40	ク ー リ ン グ ・ オ フ	2	B
16	開 発 許 可 の 申 請 等	2	B	41	重 要 事 項 の 説 明	3	A
17	建 築 確 認 ・ 単 体 規 定	1	B	42	8 種 規 制 複 合	4	A
18	集 団 規 定	3	A	43	免 許 複 合	2	A
19	宅 地 造 成 等 規 制 法	3	A	44	重 要 事 項 の 説 明	4	A
20	土 地 区 画 整 理 法	2	C	45	住 宅 瑕 疵 担 保 履 行 法	2	A
21	農 地 法	1	A	46	住 宅 金 融 支 援 機 構	2	B
22	国 土 法 (事後届出)	1	A	47	景 表 法 (公正競争規約)	1	A
23	印 紙 税	3	A	48	統 計	3	B
24	不 動 産 取 得 税	4	B	49	土 地	4	A
25	不 動 産 鑑 定 評 価 基 準	4	A	50	建 築 物 の 構 造	3	C

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2年度(10月)の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、16万8,943人(速報値)。受験率は82.7%。他方、登録講習修了者の受験者数は、4万5,493人となり、受験者数全体の約26.9%を占めている。

令和2年度(10月)は、民法等と法令上の制限の一部が難しくなったが、全体としては昨年より得点しやすい問題が多くなり、全体の合格ラインは昨年より若干上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、改正民法の細かい知識を問う論点が多く出題されたため、民法等全体の合格ラインは、昨年より下がるとと思われる。《宅建業法》は、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2問減少し4問となったこと、消去法により正解肢を絞り込める問題が多かったことから、合格ラインは昨年より上昇すると思われる。《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、合格ラインは昨年並みであると考えられる。《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3問減少して3問、Bランクの問題は昨年より2問増えて10問、他方、難問であるCランクの出題は昨年より1問増えて1問であった。正解肢が比較的易しいと思われる問題もあったが、基本的知識からの出題とはいえ問題も少なくなく、「民法等」全体としては昨年より難しくなった。

形式上の特徴としては、読解力を問う「判決文型」の出題(【問3】)は13年連続であり定番化している。しかし、「個数問題」は、4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、改正民法関連の出題は8問あったが(【問2】～【問7】、【問9】、【問14】)、主要な改正点からの出題は少なかったように思われる。また、初めて根保証(【問2】)が出題されたことも、難易度に影響している。「錯誤」(【問6】)など、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、8点程度。

◎宅建業法

今年の試験は、例年に比べ、とても平易な問題だった。個数問題は、4問に減少し（個数問題の出題数は、一昨年は3問、昨年は6問、今年は4問と変動が激しい）組合問題の出題はなかった。改正関係では、民法の種類又は品質に関する契約不適合責任の改正点を受けた出題（【問42】・疑義がある問題ではあるが）及び解約手付に関する改正点を受けた出題（【問32】）があったのは予想通りである。

本年度に限っては、宅建業法は相当の高得点を獲得しないと、合格が遠のいてしまうのではないかとと思われる。「誰が」「誰に」「何を」「いつまでに」しなければならないのかという基本的知識を正確に把握し、確実に得点を重ねていかなければならないのが宅建業法であるとの認識を再確認させられた。合格するためには、宅建業法では、20問中、17点程度は確実に得点したい。

◎法令上の制限

問題の難易度は、一昨年・昨年に続き個数・組合せ問題はなかったものの、中にはかなり詳細な内容を問う論点が存在した。今年も出題対象は主要6法令に限られており、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」に関する未出題論点が正解肢として出題された。【問16】（都市計画法）は、「開発許可の申請・建築制限等」に関する基本論点が出題された。【問17】（建築基準法）は、「建築確認・改正論点を含む単体規定」に関する論点が出題された。【問18】（建築基準法）は、「集団規定」に関する全般的な基本論点が出題された。【問19】（宅地造成等規制法）は、「土地の立入り」「宅地造成の定義」「軽微な変更の届出」等の基本論点が出題された。【問20】（土地区画整理法）は、未出題論点が2肢も含まれており、その内の1肢が正解肢であったため、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、6点程度。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近4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）、2020年10月（印紙税・不動産取得税）であった。【問25】は不動産鑑定評価基準からの出題。【問23】～【問25】は昨年同様平易な問題である。【問25】の正解肢は、過去問・公開模試で出題されたテーマのため、正答率が高い。【問23】～【問25】は、3問中2問を得点したい。【問46】～【問50】は、【問50】以外は平易な問題である。4問を得点したい。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点程度（登録講習修了者は3問中2点）。

【問 1】 正解1 ランクB

相隣関係については、久々に出題された。肢3で迷った受験生も多かったようだが、正解肢である肢1が条文の知識のみを問う出題であったためか、正答率はそれほど低くない。

- 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。この場合においては、償金を支払う必要はない（民法213条1項）。したがって、Aは、公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 × 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる（210条1項）。この通行権の内容として、自動車による通行が含まれるか否かについては、他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、自動車による通行を前提とする通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断される（判例）。したがって、自動車による通行が当然に否定されるわけではない。よって、自動車による通行権が認められることはないとする本肢は誤っている。
- 3 × Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を、公道に出るための通路にする目的で賃借している本肢の場合、通行を目的とする通路の利用契約（賃貸借契約）が締結されているため、Aには乙土地の通行権が発生するが、この通行権は、契約当事者間のみに於いて拘束力があるにすぎない。また、Aの有する乙土地の賃借権がBに移転するには、乙土地の賃貸人の承諾が必要であり（612条1項）、Aが甲土地をBに売却した場合でも、乙土地の賃借権が当然にBに移転するわけではない。したがって、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に従たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転するとする本肢は誤っている。
- 4 × 相隣関係の内容として、肢2で述べた、公道に至るための他の土地の通行権（210条）のように、自分の土地のために、隣の土地を利用できるものがある。この相隣関係（隣接する土地所有者同士の関係）は、賃借権等と異なり、法律上当然に認められる権利である。したがって、Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得して、新たな所有者になった場合でも、Aの有する、甲土地を囲む土地の通行権は消滅せず、Aは、その土地を公道に至るために通行することができる。

【問 2】 正解4 ランクB

大きく改正された根保証について、初めて出題された。それも、普通保証との比較問題であったため、一目見て驚き戸惑う受験生もいたであろう。ただ、保証の基本的な知識があれば肢1と肢3は誤りと判断できるため、正答率はあまり下がらなかった。

なお、本問のケース①の保証契約は、事業債務についての普通保証契約（特定の債務の担保）であり、ケース②の保証契約は、不動産賃貸借における賃借人の債務についての根保証契約（一定の期間に継続的に生ずる不特定の債務の担保）である。

- 1 × 保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない（民法446条2項）。また、保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなされる（446条3項）。そして、これらの規定は、個人根保証契約における極度額の定めについて準用される（465条の2第3項）。したがって、ケース①の場合も、ケース②の場合も、書面でなければ効力を生じない。
- 2 × 個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない（465条の2第2項）。したがって、ケース②のEが個人の場合は、極度額を定めなければ、保証契約は効力を生じない。しかし、Eが法人の場合は、極度額を定めなくても、保証契約は効力を生じる。他方、ケース①の普通保証契約は、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はない。
- 3 × 連帯保証人は、催告の抗弁権を有しない（454条、452条）。したがって、ケース①及びケース②の保証契約がいずれも連帯保証契約である場合、BがCに債務の履行を請求したときも、DがEに債務の履行を請求したときも、C及びEは、催告の抗弁を主張することができない。
- 4 ○ 事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約、又は、主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、その締結の日前1か月以内に作成された公正証書で、保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思表示をしていなければ、その効力を生じない（465条の6第1項）。ただし、この規定は、保証人となろうとする者が、主たる債務者（法人を除く）と共同して事業を行う者である保証契約については、適用されない（465条の9第3号）。したがって、事業債務についての普通保証契約であるケース①の場合、CがAの事業に関与しない個人であるときは、Cが保証契約締結の日前1か月以内に公正証書で保証債務を履行する意思表示をしていなければ、保証契約は効力を生じない。他方、不動産賃貸借から生ずる賃借人の債務についての根保証契約であるケース②の場合は、上記の公正証書の作成を要しない。したがって、Eが公正証書で保証債務を履行する意思表示をしていなくても、保証契約は有効である。

【問 3】 正解2 ランクB

今年の判決文型の問題は、契約の解除がテーマであった。判決文型の問題でありながら、肢2・3・4には、改正点もしくはそれに絡む事項が出題されていた。判決文を素直に読めば正解に達するのは難しくないと思われるが、肢3・4の改正点を知らなかった受験生は、得点できなかったかもしれない。

- 1 ○ 本問判決文は、「当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができない」としている。したがって、「売主が負担した当該土地の税金相当額を買主が償還する付随的義務が定められ、買主が・・・税金相当額を償還しなかった（附随的義務の履行を怠った）場合、特段の事情がない限り、売主は当該売買契約の解除をすることができない」とする本肢は誤っているとはいえない。
- 2 × 本肢は、「債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がないときは付随的義務の不履行とな」としている。しかし、本問判決文においては、「当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務」としており、附随的義務について、債務者の帰責事由の有無を考慮していない。したがって、本問判決文によれば本肢は誤っている。なお、債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がない場合でも、債権者の責めに帰すべき事由がないときは、債権者は、契約の解除をすることができる（民法541条～543条）。
- 3 ○ 債務不履行の場合、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、契約の解除をすることができない（541条）。この軽微な債務不履行について、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 ○ 債務不履行の場合、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、債権者は、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる（542条1項2号）。この催告によらない解除について、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。

【問 4】 正解3 ランクA

賃貸借における改正民法からの出題である。賃借人の原状回復義務と敷金に関する基本的な問題であったが、どちらも今年のヤマであったため、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 × 賃借人は、目的物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常損耗・経年変化を除く）がある場合、賃貸借が終了したときは、原則として、その損傷を原状に復する義務を負う（民法621条）。したがって、建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合、賃借人は、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負うわけではない。
- 2 × 肢1で述べたように、賃借人は、目的物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常損耗・経年変化を除く）がある場合、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃借人は、原状回復義務を負わない（621条）。したがって、賃借人は、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負うとする本肢は誤っている。
- 3 ○ 敷金を受け取っている賃貸人は、賃貸借が終了し、かつ、目的物の返還を受けたときは、賃借人に対して、その受け取った敷金の額から、賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない（622条の2第1項1号）。つまり、賃借人の賃貸物返還が先履行であり、賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、敷金の返還を拒むことができる。
- 4 × 賃借人に賃料を支払わないなどの債務不履行がある場合、賃貸人は、敷金をその債務の弁済に充てることができる。これに対し、賃借人は、賃貸人に対して、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない（622条の2第2項）。したがって、本肢の場合、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てよう請求することはできない。

【問 5】 正解1 ランクB

委任について正面から出題されたのは、平成18年以来、14年ぶりである。受任者の報酬請求権に関する改正点も出題され、易しい問題とはいえない。ただ、基本的知識からの出題である、肢2の「受任者の注意義務」の問題を正しいとしてしまった受験生も、少なからずいたようである。

- 1 ○ 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。この場合、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない（民法536条2項）。したがって、委任事務の履行について債権者であるAの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、Bは、報酬全額をAに対して請求することができるが、自己の債務を免れたことによって得た利益については、これをAに償還しなければならない。
- 2 × 受任者は、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない（644条）。このことは、委任契約の有償・無償を問わない。
- 3 × 受任者は、①委任者の責めに帰することができない事由（すなわち、受任者の責めに帰すべき事由、あるいは、委任者・受任者双方の責めに帰することができない事由）によって委任事務の履行をすることができなくなった場合、又は、②委任が履行の途中で終了した場合には、既にした履行の割合に応じて、委任者に対して報酬を請求することができる（648条3項）。したがって、受任者Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合でも、Bは、既にした履行の割合に応じて、Aに対して報酬を請求することができる。
- 4 × 受任者が死亡した場合、委任契約は終了する（653条1号）。したがって、Bの相続人は、受任者の地位を承継しない。なお、委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人等は、委任者等が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならないが（654条）、本肢のように、急迫の事情の有無にかかわらず、委任事務を処理しなければならないというわけではない。

【問 6】 正解3 ランクA

本問は、具体的な事例を用いた、工夫のなされた出題であった。そのため、何が問われているのかを見つけ出すのはやや難しいかと思われたが、錯誤に関しては、大きな改正があり、出題が予想されていたためか、正答率は高かった。正解しなければならない問題といえよう。

以下、錯誤による取消しができるものを○、できないものを×とする。

- 1 × 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合でも、相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は、重大な過失によって知らなかったときは、錯誤に基づき意思表示を取り消すことができる（民法95条3項1号）。本肢では、表意者Aに重過失があるが、相手方Bは、Aに錯誤があることを過失なく知らなかったのであるから、Aは、Bに対して、錯誤による売買契約の取消しをすることはできない。

- 2 × 動機に錯誤がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる(95条2項)。時価100万円の壺を10万円程度であると思い込んでいる本肢のAには、動機の錯誤があるが、Bにその事情を表示しないでその壺を売却している。したがって、Aは、Bに対して、錯誤による売買契約の取消しをすることはできない。
- 3 ○ 肢2で述べたように、動機に錯誤がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。また、錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合でも、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、表意者は、錯誤に基づき意思表示の取消しをすることができる(95条3項2号)。本肢において、時価100万円の名匠の絵画を贋作だと思い込んでいるAには、動機の錯誤があり、Bにその事情を表示している。そして、これを受けてBも贋作であると思い込んでおり、Aと同一の錯誤に陥っている。以上から、たとえAに重過失があった場合でも、Aは、Bに対して、錯誤による売買契約の取消しをすることができる。
- 4 × 肢1で述べたように、錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合でも、相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は、重大な過失によって知らなかったときは、錯誤に基づき意思表示を取り消すことができる。本肢の表意者Aには重過失があるが、相手方Bは、Aの錯誤について過失なく知らなかったのであるから、Aは、Bに対して、錯誤による売買契約の取消しをすることはできない。

【問 7】 正解2 ランクB

問2に続き、本問も改正がなされた保証からの出題である。保証に関する問題が2問も出題されることは、極めてめずらしい。肢3・4は難しいが、正解肢である肢2は、基本的な知識があれば誤りと判断できるため、正解に達した受験生は少なくなかったようである。

- 1 ○ 特定物の売買における売主のための保証人は、債務不履行により売主が買主に対し負担する損害賠償義務についてはもちろん、特に反対の意思表示のないかぎり、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても、保証の責任を負う(民法447条1項、判例)。したがって、原状回復義務である既払代金の返還義務についても保証する責任があるとする本肢は正しい。

- 2 × 主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない(448条2項。根保証を除く)。したがって、保証人の負担も加重されるとする本肢前段は誤っている。他方、時効の利益の放棄の効果は、各当事者の意思を尊重すべきであるから、放棄した者との関係でのみ生じるとされている。したがって、主たる債務者が時効の利益を放棄しても、その効力は連帯保証人には及ばないことから、本肢後段も誤っている。
- 3 ○ 保証人が、主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、主たる債務の弁済期前に債務の消滅行為(弁済等)をしたときは、その保証人は、主たる債務者に対し、主たる債務者がその当時利益を受けた限度において求償権を有する。この場合、主たる債務者が債務の消滅行為の日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる(459条の2第1項)。つまり、主たる債務者の相殺への期待が保護されるため、主たる債務者が有していた反対債権は保証人に移転し、保証人が債権者に履行を請求することになる。
- 4 ○ 保証人が、主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗することができた事由をもって、その保証人に対抗することができる(463条1項)。すなわち、委託を受けた保証人には、弁済等をする際、事前に主たる債務者に通知する義務があり、これを怠った場合、主たる債務者に対する求償が制限されることがある。

【問 8】 正解2 ランクB

相続に関しては、肢1や肢4において、過去に問われたことのない知識が出題された。正解肢である肢2もやや難しいが、その場で考えて答えを導きだした受験生が多かったように思われる。本問は、合否を分けた問題といえるであろう。

- 1 ○ 相続回復の請求権は、①相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅し、相続開始の時から20年を経過したときも、同様である(民法884条)。したがって、本肢は正しい。
- 2 × 被相続人の子は、相続人となるが(887条1項)、被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したときは、その者の子(孫)がこれを代襲して相続人となる(887条2項)。そして、代襲者(孫)が、相続の開始以前に死亡し、その代襲相続権を失ったときは、代襲者の子がこれを代襲して相続人となる(再代襲、887条3項)。したがって、代襲者の子が相続人となることはないとする本肢は誤っており、本問の正解肢である。

- 3 ○ 被相続人に子及びその代襲者等がない場合、被相続人の直系尊属が相続人となり（889条1項1号）、直系尊属もいない場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となる（889条1項2号）。したがって、被相続人の直系尊属が相続人となる場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となることはない。
- 4 ○ 被相続人の兄弟姉妹が相続人となるべき場合でも、兄弟姉妹が相続の開始以前に死亡したときは、その者の子（甥、姪）がこれを代襲して相続人となる（889条2項、887条2項）。しかし、代襲者（甥、姪）が、相続の開始以前に死亡し、その代襲相続権を失った場合、代襲者の子（兄弟姉妹の孫）がこれを代襲して相続人となるということはない（889条2項参照）。つまり、この場合、再代襲は認められない。したがって、その者の子（兄弟姉妹の孫）が相続人となることはないとする本肢は正しい。

【問 9】 正解3 ランクB

売買だけでなく、負担付贈与もテーマとした出題であり、やや難しかったと思われる。特に、判例に関する肢1は過去にも出題がなく、判断に迷った受験生が多かったようである。ただ、改正のあった贈与も準備していたためか、半数程度の受験生が正解に達している。

- 1 × 買主が売主に解約手付を交付したときは、相手方が契約の履行に着手する前であれば、買主はその手付を放棄して、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる（民法557条1項）。本肢においては、買主Bが、履行期の到来後に、代金支払の準備をして売主Aに履行の催告をしているが、この場合は「履行の着手」があったといえる（判例）。したがって、Aは、Bが契約の履行に着手している以上、解約手付による解除権を行使することはできない。
- 2 × 書面によらない贈与であっても、履行の終わった部分については、解除することができない（550条）。そして、書面によらない不動産の贈与においては、受贈者に登記を移転すれば、引渡しがなされていなくても、履行は終了したものとされる（判例）。したがって、Aは、甲建物の引渡しがなされていない場合でも、所有権移転登記が終わっていれば、書面によらないことを理由に負担付贈与と契約の解除をすることはできない。
- 3 ○ 負担付贈与（受贈者に一定の給付をするべき債務を負担させる贈与契約）については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じ担保の責任を負う（551条2項）。したがって、本肢の贈与者Aは、その負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。

- 4 × 当事者の一方がその債務を履行しない場合、相手方は、要件を満たせば、契約の解除をすることができる(541条～543条)。したがって、売買契約の買主がその債務を履行しない場合、売主は、契約を解除できる場合がある。よって、売買契約については、Bの債務不履行を理由としてAに解除権が発生する場合があるとする本肢前段は正しい。他方、負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定が準用されるため(553条)、負担付贈与の受贈者がその負担を履行しない場合、贈与者は、要件を満たせば、契約を解除することができる(541条～543条)。したがって、Bの負担の不履行を理由としてAに解除権が発生することはないとする本肢後段は誤っている。

【問 10】 正解2 ランクA

基本的な問題で構成された、時効に関する問題である。いずれの肢の知識も過去に出題されており、正答率が高い。なお、時効に関する改正民法の出題はなかった。

- 1 ○ 占有者の承継人は、自己の占有のみを主張するか、又は、自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張するか、どちらかを選択することができる。前の占有者の占有を併せて主張する場合は、その占有期間及び占有開始の状態を承継する(民法187条)。そして、この規定は、相続の場合にも適用される(判例)。したがって、甲土地を17年間占有したBを相続したCが、その後3年間甲土地を占有した本肢の場合、Cは甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 2 × 占有開始の状態が善意無過失であれば、たとえその後悪意に転じたとしても、占有開始の時から10年で時効取得することができる(162条2項、判例)。したがって、善意無過失で甲土地を買い受け、3年間これを占有した後、甲土地がAの所有であることに気付いたDは、そのままさらに7年間占有を継続すれば、甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 3 ○ 肢1で述べたように、占有者の承継人は、前の占有者の占有期間及び占有開始の状態を承継することができる。そして、前の占有者が占有開始時に善意無過失であったことも承継する(判例)。したがって、Fが悪意であったとしても、前の占有者であるDの占有を併せて主張すれば、Fは、7年間の占有により、甲土地の所有権を時効取得することができる(162条2項)。
- 4 ○ 所有権は消滅時効にかからない。したがって、Aが甲土地を20年以上放置していたとしても、Aの有する甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。なお、占有者による取得時効が成立する結果、当初の所有者が所有権を失うことはあるが、これは1つの物には2つの所有権が存在しえないことの反射であり、消滅時効によって消滅するわけではない。

【問 11】 正解4 ランクB

借地権の問題としては、易しめのレベルといえるであろう。過去に出題された知識ばかりが問われている。肢1に引っかかってしまった受験生も少なからずいたようであるが、過去問を通じて、基本的知識を正確に身につけることの重要性を認識してほしい。落としてはならない問題といえる。

- 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）。ただし、その登記は自己名義でしなければならない（判例）。したがって、本肢のBは、借地権の登記をしていない場合、甲土地の引渡しを受けていても、Cに対して借地権を主張することができない。
- 2 × 土地の借賃が、近傍類似の土地の借賃に比較して不相当となったとき等は、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって借賃の額の増減を請求することができる。ただし、「一定の期間借賃を増額しない」旨の特約がある場合には、その期間は、増額の請求をすることができない（11条1項）。他方、「一定の期間借賃を減額しない」旨の特約があっても、減額の請求をすることができるとするのが判例である。したがって、「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた場合には、当該期間中は、AもBも借賃の増減を請求することができないとする本肢は誤っている。
- 3 × 借地契約の存続期間が満了した場合において、借地上に建物等が残っているのに地主（借地権設定者）が正当事由ある異議を述べて更新を拒絶した等、契約の更新がなされなかったときは、借地権者は、借地権設定者に対して、建物等を時価で買い取るように請求することができる（13条1項）。したがって、借地権者の債務不履行により借地契約が解除され終了する場合には、借地権者は、建物買取請求権を行使することはできない。そして、この規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効となる（16条）。しかし、本肢の合意は、この規定には反していないことから、有効である。
- 4 ○ 当事者が借地契約を更新する場合、その期間は、最初の更新に関しては更新の日から20年以上、2回目以降は更新の日から10年以上で定めなければならない（4条）。そして、この規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効となる（9条）。本肢は、最初の更新であるから、当事者間で更新後の存続期間を15年と定めても、その特約は無効となる。したがって、更新後の存続期間は、借地借家法の規定どおり、更新の日から20年となる。

【問 12】 正解3 ランクB

11年連続で、定期建物賃貸借関連の問題が出題された。借家権については、これが定番となったといえるだろう。正解肢である肢3は、定期建物賃貸借契約の解約権の主体を問うている点で初めての出題であったが、理解しながら知識を身につけているか否かが問われた問題であった。可否の分かれ目になった問題といえよう。

- 1 ○ 建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる（借地借家法31条）。したがって、甲建物の引渡しを受けているBは、それまでに契約期間中の賃料全額をAに前払いしていたことについても、甲建物を買収したCに對抗することができる。
- 2 ○ 建物の賃料が経済事情の変動等により不相当となったときは、当事者は、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができる（32条1項本文）。この規定は、定期建物賃貸借契約において、賃料の改定に関する特約がある場合には適用されないが（38条7項）、本肢の定期建物賃貸借契約においてはその特約がないので、賃料増減額請求権の規定が適用される。したがって、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。
- 3 × 賃貸借の対象となる床面積が200㎡未満の、居住用建物の定期建物賃貸借契約においては、転勤等のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる（38条5項）。この解約申入れは、賃借人に認められた権利であり、賃貸人から解約申入れができるのではない。したがって、Aは、Bに対し、解約を申し入れ、申入れの日から1月を経過することによって、本件契約を終了させることができるとする本肢は誤っており、本問の正解肢である。
- 4 ○ 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るよう請求することができる（造作買取請求権、33条1項）。ところで、定期建物賃貸借契約（定期借家契約）は、更新が認められない等、特別な面もあるが（38条）、定期借家契約も借家契約であるから、造作買取請求権の規定についても、普通の借家契約と同様に適用される。したがって、造作買取請求に関する特約がない本肢の場合、Bは、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。

【問 13】 正解4 ランクB

今年の区分所有法の問題は、肢1を正しいとした受験生が多かったため、正答率はそれほど高くならなかった。ここ数年の区分所有法の問題と異なり、正解を導くには理解と慎重さが求められていたと思われる。

- 1 × 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる（区分所有法17条1項）。したがって、2分の1以上の多数まで減ずることができるとする本肢は誤っている。
- 2 × 共用部分の管理費用について、各区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、その持分に応じてこれを負担する（19条）。したがって、共有者で等分するわけではない。
- 3 × 共用部分の保存行為は、各共有者（各区分所有者）が単独ですることができる。ただし、規約で別段の定めをすることができる（18条1項・2項）。したがって、各共有者ですることはできないとする本肢は誤っている。
- 4 ○ 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する（11条1項）。なお、これらの規定は、原則として、規約で別段の定めをすることができる（11条2項）。したがって、一部共用部分は、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。

【問 14】 正解1 ランクC

不動産登記法に関する本問は、肢3・4の判断が難しかったためか、今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が一番低い。ただ、正解肢である肢1は、平成25年に出題されている。なお、肢4の「配偶者居住権」は、改正民法により新設された制度である。

- 1 ○ 区分建物においては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができる。この場合、その建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない（不動産登記法74条2項）。
- 2 × 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がいる場合には、その第三者の承諾があるときに限り、申請することができる（109条1項）。したがって、その承諾を得ることなく、申請することができるとする本肢は誤っている。

- 3 × 登記官は、登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、その登記が完了したときは、一定の場合を除き、速やかに、その申請人に対し、その登記に係る登記識別情報を通知しなければならない（21条）。したがって、債務者Bを代位して登記を申請する場合の債権者Aのように、登記の申請人であってもその登記により登記名義人とはならない者に対しては、登記識別情報は通知されない。登記識別情報は、登記名義人を識別するためのものであるため、登記名義人にならない者に対しては、登記識別情報を通知する必要はないからである。
- 4 × 不動産登記法においては、登記することができる権利の種類が定められている（3条）。すなわち、①所有権、②地上権、③永小作権、④地役権、⑤先取特権、⑥質権、⑦抵当権、⑧賃借権、⑨配偶者居住権、⑩採石権である。したがって、配偶者居住権は、登記することができる権利に含まれる（3条9号）。

【問 15】 正解4 ランクB

肢1・正解肢4は難問の「地区計画」、肢2は「事業地内」の土地建物等の先買い、肢3は「第二種住居地域」の定義に関する基本論点である。

- 1 × 地区計画等については、都市計画に、①地区計画等の種類・名称・位置・区域、②区域の面積、③当該地区計画の目標、④当該区域の整備・開発・保全に関する方針を定めるよう努める。これに対し、⑤地区施設（主として街区内の居住者等の利用に供される道路・公園等の施設）、⑥地区整備計画（建築物等の整備・土地利用に関する計画）を定める（都市計画法12条の4第2項、12条の5第2項1号、施行令7条の3）。⑤⑥は「定めるよう努める」ではない。
- 2 × 都市計画事業の認可の告示後においては、施行者は、すみやかに、一定事項を公告するが、この公告の日の翌日から10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、原則として、当該土地建物等、その予定対価の額（予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積もった額）及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方等の一定事項を書面で施行者に「届け出」なければならない（都市計画法67条1項）。「許可」ではない。
- 3 × 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする（9条6項）。
- 4 ○ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定める（13条1項14号イ）。

【問 16】 正解2 ランクB

肢1・3・4は「開発許可の申請」で、正解肢2は「建築行為等の制限」を問う定番論点である。正解肢の表現にひっかからなければ、正解できたであろう。

- 1 ○ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する「工事により設置」される公共施設を管理することとなる者等と協議しなければならない（都市計画法32条2項）。
- 2 × 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内では、原則として、知事の許可を受けなければ、建築物の新築、改築、用途変更、又は第一種特定工作物の新設（第二種特定工作物の建設は含まれない）をしてはならないが、例外として、知事の許可を受けることなく、都市計画事業の施行として行う建築物の新築はできる（43条1項1号）。
- 3 ○ 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了公告日の翌日に、原則として、その公共施設の存する市町村の管理に属する（39条）。
- 4 ○ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者が、一般承継人（相続人・合併した法人）を除く特定承継人である場合、この者は、知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継できる（45条）。

【問 17】 正解1 ランクB

正解肢1は「建築確認」、肢2～4は「単体規定（居室の天井の高さ・防火壁等・非常用昇降機の設置義務）」を問う定番論点である。正解肢の表現にひっかからなければ、正解できたであろう。

- 1 ○ 区域を問わず、木造以外（本肢では鉄骨造）」で、①階数「2」以上（本肢ではこれに該当）又は②延べ面積200㎡超のいずれかに該当する大規模の修繕をしようとする場合、建築主は、工事着手前に、建築確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（建築基準法6条1項3号）。
- 2 × 居室の天井の高さは、2.1m以上でなければならない（施行令21条1項）。その天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合、その「平均の高さ」による（同2項）。「室の床面から天井の最も低い部分までの高さ」ではない。

- 3 × 耐火建築物・準耐火建築物等「以外」の建築物で、延べ面積が1,000㎡超のものは、防火上有効な構造の防火壁又は防火床で有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない（建築基準法26条1号）。よって、準耐火建築物は、防火壁又は防火床で1,000㎡以内に区画する必要はない。
- 4 × 高さ31m超の建築物には、原則として、非常用の昇降機を設けなければならない（34条2項）。したがって、「高さ30mの建築物」には設置しなくてもよい。

【問 18】 正解3 ランクA

肢1は「道路内の建築制限」、肢2は「用途制限」、正解肢3は「容積率の特例」、肢4は「日影規制」を問う定番論点である。肢1に戸惑うことがあったかもしれないが、正解肢は基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 × 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、原則として、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない（建築基準法44条1項）。ただし、公衆便所・巡査派出所等の公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、道路に突き出して建築できる。したがって、この許可を得ないで建築「できない」。
- 2 × 近隣商業地域内では、映画館は客席の部分の床面積の合計にかかわらず、建築が可能である。したがって、200㎡以上は建築できないとする本肢は、誤りである（48条、別表第二）。
- 3 ○ 容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベータの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない（52条6項、施行令135条の16）。
- 4 × 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る日影時間の測定は、「冬」至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内では、午前9時から午後3時まで）の間において行われる（建築基準法56条の2第1項本文）。「夏至日」ではない。

【問 19】 正解3 ランクA

肢1は「測量・調査のための土地立入り」、肢2は「宅地造成の定義」、正解肢3は「転用の許可・届出」、肢4は「変更の許可・届出」に関する基本論点であり、落とせない問題である。

- 1 ○ 知事又はその命じた者若しくは委任した者は、規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができるが（宅地造成等規制法4条1項）、土地の占有者又は所有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない（同5項）。
- 2 ○ 宅地を宅地以外の土地にする土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない（2条2号）。
- 3 × 宅地以外の土地を宅地にする工事で、宅地において、一定の土地の形質の変更を行うのであれば、「宅地造成」に当たるので、規制区域内では、知事の許可が必要である（8条1項、2条2号）。また、規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、許可を受ける必要がない場合でも、転用後14日以内に、知事に届出が必要である（15条3項）。
- 4 ○ 宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとする場合、原則として知事の許可が必要だが、軽微な変更をしようとする場合、許可は不要である（12条1項）。工事施行者の変更は「軽微の変更」に当たるので、遅滞なくその旨を知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない（12条2項、施行規則26条1号）。

【問 20】 正解2 ランクC

肢1は「組合施行の流れ・未登記借地権者の申告」である。正解肢2の「総会の会議開催の要件」及び肢3の「賦課金の額」は未出題論点である。肢4は「参加組合員」のひっかけ論点である。

- 1 × 組合の設立認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者のすべての者のそれぞれ「3分の2以上」の同意を得なければならない（土地区画整理法18条、25条1項）。なお、未登記の借地権者でも、施行地区の公告日から1ヵ月以内に市町村長に申告をすれば、組合員になるので、「同意を得る必要はない」とはいえない。
- 2 ○ 総会の会議は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる（34条1項）。
- 3 × 賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない（40条2項）。「地積等にかかわらず一律に定める」のではない。

- 4 × 「組合の組合員のほか、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他一定の者」であって、組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる(25条の2)。「参加希望者は限定」されており、希望する者が誰でもよいということではないし、「必要な資力及び信用を有する者」という要件までは求められていない。

【問 21】 正解 1 ランク A

正解肢1は「3条許可を受けない場合の効力(無効)」、正解肢2は「市街化区域内の特例(4条)」、肢3は「3条許可不要のケース(相続)」、肢4は「権利移動(抵当権)」の基本論点である。落とせない問題である。

- 1 ○ 3条1項の許可を要する農地取得(本肢では売買)について、その許可を受けずにした契約は無効となる(農地法3条6項)。
- 2 × 農地の所有者がその土地を駐車場に転用する場合、その土地が市街化区域内にあるときは、「あらかじめ」農業委員会に届け出ること、4条1項許可は不要となる(4条1項8号)。「農地転用した後」ではない。
- 3 × 相続により農地を取得する場合には、3条の許可を要しない(3条1項12号)。
- 4 × 抵当権の設定は、使用収益権が移転しないので、許可は不要となる(3条1項)。

【問 22】 正解 1 ランク A

正解肢1は「予約契約のケース」、肢2は「事後届出期間の起算日」、3は「贈与のケース」、肢4は「交換のケース」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 ○ 予約契約も土地売買等の契約に含まれるので、届出対象面積以上であれば、原則として、契約締結日から2週間以内に事後届出が必要である(国土利用計画法23条1項)。したがって、Aが所有する市街化区域内の1,500㎡(市街化区域では2,000㎡以上が届出の対象)の土地をBが購入した場合、Bは事後届出を行う必要はない。他方、Cが所有する市街化調整区域内の6,000㎡(市街化調整区域では5,000㎡以上が届出の対象)の土地についてDと売買に係る予約契約を締結した場合には、Dは事後届出が必要である(同2項1号イ)。
- 2 × 肢1参照。事後届出制の届出のタイミングは、「契約締結日」から2週間以内である(23条1項・2項1号イ)。「登記の完了日」からではない。

- 3 × 「贈与」は対価性がなく、土地売買等の契約に該当しない(14条1項参照)。したがって、Gが所有する都市計画区域外の15,000㎡(都市計画区域外では10,000㎡以上が届出の対象)の土地をHに贈与した場合、Hは事後届出が不要である(23条1項・2項1号ハ)。
- 4 × 「交換」は、土地売買等の契約に該当する。したがって、Iが所有する都市計画区域外の10,000㎡の土地とJが所有する市街化調整区域内の10,000㎡の土地を交換した場合、I及びJとも事後届出が必要である(23条1項・2項1号ハ)。

【問 23】 正解3 ランクA

平成28年以来4年ぶりの印紙税からの出題で、予想通り。内容も過去問既出の基本知識であり、登録講習修了者か否かを問わず、間違えてはいけない問題である。

- 1 × 契約書に消費税及び地方消費税が記載されている場合には、その金額(消費税額等)は記載金額には含めない(印紙税法個別通達)。したがって、本肢契約書の記載金額は、「1,000万円」である。なお、一つの契約書に不動産の売買契約と不動産の請負契約が「併記」されている場合は、原則として売買契約に係る文書となるが、契約金額の記載があり、請負代金の方が高いときは、請負契約に係る文書となる(通則3ロ)。本肢においては、「併記」されていないので、この点を考慮する必要はない。
- 2 × 交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときは、いずれか高い方(等価交換のときは、いずれか一方)の金額を、交換差金のみが記載されているときは、当該交換差金をそれぞれ記載金額とする(基本通達23条(1)ロ)。したがって、本肢契約書の記載金額は「5,000万円」である。
- 3 ○ 株式会社C社が作成した売買契約書には印紙税が課税されるが、国が作成した売買契約書には、印紙税は課税されない(5条2号)。本肢の場合、C社が保存する契約書は、国が作成したものとみなされる(4条5項)。したがって、印紙税が課税されない。「保存」と「作成」の違いに注意。
- 4 × 「建物の賃貸借契約書」には印紙税は課されないが(2条、別表第一)、「土地の賃貸借契約書」には印紙税が課される。この場合の記載金額は、権利金のように契約時に授受され、後日返還されないものをいう(土地賃借権の設定の対価。別表第一第1号、基本通達23条(2))。本肢においては、記載金額「100万円」の契約書として印紙税が課される。

【問 24】 正解 4 ランク B

2年ぶりの不動産取得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 × 不動産取得税の標準税率は4%であるが(地方税法73条の15)、令和4年3月31日までは、土地と家屋(住宅)の税率が3%に軽減されている(附則11条の2第1項)。「土地」は、「住宅用地」であるか否かを問わず3%に軽減されているので、本肢後半部分が誤り。
- 2 × 一定の「金額」に満たない不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない(免税点)。免税点の基準は「金額」であり、「面積」ではない。なお、不動産取得税の免税点(課税標準となるべき額が当該金額未満である場合には課税することができない)は、土地の取得にあつては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては1戸につき23万円、その他のものにあつては1戸につき12万円である(地方税法73条の15の2第1項)。
- 3 × 家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合においては、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税が課税される(73条の2第3項)。なお、この場合の課税標準は、当該改築により増加した価格とされている(73条の13第2項)。
- 4 ○ 共有物の分割による不動産の取得(当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分の取得を除く)に対しては、形式的な所有権の移転とされ、不動産取得税は課税されない(73条の7第2号の3)。

【問 25】 正解 4 ランク A

2年ぶりの不動産鑑定評価基準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12月本試験・2021年本試験の問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 ○ 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用(以下「最有効使用」という)を前提として把握される価格を標準として形成される。これを最有効使用の原則という。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである(不動産鑑定評価基準総論4-4)。

- 2 ○ 対象不動産の確定（鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定すること）に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という）は、対象確定条件の一つである（5-1-1）。
- 3 ○ 特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である（5-3-1-4）。
- 4 × 原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という）。原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、「対象不動産が土地のみである場合」においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる（7-1-2-1）。

【問 26】 正解3 ランクA

免許についての平易な問題である。確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者A社（甲県知事免許）が宅建業者ではないB社との合併により消滅した場合、「消滅したA社を代表する役員」であった者は、合併消滅した日から30日以内に、A社の免許権者（甲県知事）に、A社が合併により消滅した旨を届け出なければならない（宅建業法11条1項2号）。合併消滅によりA社の免許は効力を失うので（11条2項参照）、A社を合併したB社は、A社の免許を承継できない。届出により、免許を承継できる旨の規定は存在しない。

- 2 × 信託業法3条の免許を受けた信託会社には、宅建業法の免許に関する規定は適用しない(77条1項)。したがって、信託業法3条の免許を受けた信託会社が宅建業を営もうとする場合でも、宅建業の免許を受ける必要はない。信託会社は、すでに信託業の免許を受けているが(信託業法3条)、信託会社が行う不動産の信託業には不動産の譲渡等が含まれ、かつ、信託業の免許の基準は宅建業の免許の基準よりも厳しいことから、宅建業法の免許に関する規定(宅建業法3～7条、12条、25条7項、66条、67条1項)の適用を除外したのである。なお、信託業法3条の免許を受けた信託会社は、宅建業を営もうとする場合は国土交通大臣に届出をすれば、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなして、宅建業法の免許に関する規定以外を適用するが(77条2項・3項)、これは、信託会社が国土交通大臣の免許を受ける必要があることを規定したものではない。
- 3 ○ 個人Cが取得した宅地を多数の区画に分割し、不特定多数の者に分譲する行為は、宅建業に該当するので、Cは宅建業の免許を受けなければならない(3条1項、2条2号)。たとえ宅建業者Dを代理人として分譲しても、Cは、宅地の自ら売主として宅建業を行うことに変わりはない。
- 4 × 宅建業を営むためには、原則として、免許を受けなければならないが(3条1項、2条2号、12条1項)、免許権者が誰になるのかは、事務所の設置場所により決定される(3条1項)。そして、免許取得後に事務所の増設・一部廃止・事務所の移転により、免許権者が変更するときは、宅建業者は新たな免許権者に免許換えの申請をしなければならない(7条1項)。本肢のEは乙県知事の免許を受けているので、事務所は乙県内にあるが、そのEが、乙県内に2つ以上の事務所を設置して宅建業を営む場合でも、乙県内にのみに事務所があることに変わりはない。とすれば、Eの免許権者は、乙県知事のままで変更はなく、国土交通大臣への免許換えの申請は不要である。

【問 27】 正解2 ランクB

広告に関する複合的な問題である。それぞれの肢自体は、平易であるが、個数問題であることから、正答率(正解できた受験生の割合)は、多少、低くなっている。

- ア × 宅建業者は、宅建業の取引の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない(宅建業法34条1項)。また、宅建業者は、宅建業の取引の注文を受けたときは、遅滞なく、その注文者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない(34条2項)。これは、広告段階と注文を受けた段階における取引態様の変更の有無にかかわらず要求されているので、広告段階と注文段階における取引態様に変更がない場合は、注文を受けた際の取引態様の別の明示を不要とする本肢は、誤りである。

- イ ○ 宅建業者が広告をするに当たり、実際のものよりも著しく優良又は有利と人を誤認させるような表示をすることは、誇大広告等の禁止規定に違反する（32条）。この場合、誤認させる方法に限定はなく、現在又は将来の利用の制限の一部をことさら表示しないことにより誤認させることも禁止される。
- ウ ○ 肢アの解説に記述したように、宅建業者は、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ので（34条1項）、複数に分けて広告をする場合は、広告の都度、取引態様の別を明示しなければならない。
- 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許可や確認等の処分が「あった後」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（宅建業法33条）。したがって、「許可等の申請をした」だけでなく、許可等の処分が「あった後」でなければ、広告はできない。
- 以上により、正しいものは「イ、ウ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 28】 正解3 ランクA

「ある規定が存在すること」は、勉強を始めて真っ先に学習して習得するが、「ある規定が存在しないこと」については、勉強が相当進んだ後でなければ、判断が難しい。本問は、そんな「ある規定が存在しないこと」について、正確な判断を求める問題である。もっとも、内容的には平易であり、正解しなければならない。

- 1 × 宅建試験（宅地建物取引士資格試験）に合格したことは、不正手段による受験等で合格の決定が取り消されない限り（17条1項）、一生有効である。合格した日から10年以内に登録の申請をしないと、合格が無効になるという規定は存在しない。
- 2 × 宅建士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までにしなければならない旨の規定は存在しない（22条の3参照）。宅建業者の免許の有効期間の更新には、そのような規定があるが（3条3項、規則3条）、それと混同しないこと。
- 3 ○ 宅建士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方からの請求の有無にかかわらず、宅建士証を提示しなければならない（宅建業法35条4項）、重要事項の説明をするとき以外でも、取引の関係者から請求があったときにも、宅建士証を提示しなければならない（22条の4）。

- 4 × 宅建士は、業務に従事する事務所が登録を受けている都道府県から変更になった場合等に、現に登録を受けている都道府県知事の登録から新たな業務従事地を管轄する都道府県知事の登録に、登録の移転申請をすることが認められる(19条の2)。登録の移転の申請をするときに、移転先の都道府県知事が指定する講習を受講しなければならないという規定は存在しない(22条の2第2項参照)。ちなみに、登録の移転申請とともに新たな宅建士証の交付申請をした場合の宅建士証の交付の際は、登録移転先の知事が指定する講習(法定講習)の受講は免除されるが(22条の2第2項ただし書・5項)、その代わりに移転先の知事から交付を受ける宅建士証の有効期間が前の宅建士証の有効期間の残りの期間とされている(22条の2第5項)。したがって、その宅建士証は5年よりも短い期間で更新申請をしなければならなくなり、その際は、移転先の知事(現に登録を受けている知事)の指定する法定講習を受講しなければならない(22条の2第2項)。

【問 29】 正解3 ランクB

媒介契約の定番ポイントの問題である。個数問題であることから、若干の正答率の低下は見られるが、確実に得点したい。

- ア ○ 宅地建物の売却の専任媒介契約を締結した場合、宅建業者は、媒介契約締結後7日以内(専属専任媒介契約は5日以内)に物件情報を指定流通機構に登録しなければならない(宅建業法34条の2第5項、規則15条の10)。そして、指定流通機構に登録すると、指定流通機構から登録を証する書面が発行され、登録をした宅建業者に交付されるが(宅建業法50条の6)、宅建業者は、指定流通機構から交付を受けた登録を証する書面を、遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない(34条の2第6項)。登録義務のある宅建業者がきちんと登録をしているか否かを依頼者に確認させるためである。
- イ ○ 宅地建物の売却の媒介契約を締結したときは、法定事項が記載された媒介契約書面(法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面)を作成し、遅滞なく依頼者に交付しなければならない(34条の2第1項)。その法定記載事項には、媒介契約が「国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別」を記載しなければならない(34条の2第1項8号、規則15条の9第4号)。

ウ × 宅地建物の売却の専任媒介契約を締結したときは、その有効期間は3か月以内でなければならない(34条の2第3項)、その有効期間は、依頼者の申出がなければ更新することはできないと宅建業法に定められている(34条の2第4項)。かかる宅建業法の規定に反する特約は、無効であるから(34条の2第10項)、更新について、依頼者の要望があったとしても、自動的に更新する旨の特約をすることはできない。したがって、「B(依頼者)の要望に基づく場合を除き」とする本肢は、誤りである。

エ ○ 宅地建物の売却の専属専任媒介契約を締結したときは、宅建業者は依頼者に対して、業務の処理状況を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号)。

以上により、正しいものは「ア、イ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 30】 正解4 ランクB

報酬について、「売買と貸借」「媒介と代理」に関する原則と例外のルールを正確に把握しているかを問う出題である。細かい計算能力があるかを試す出題ではなく、報酬に関する宅建業法の基本ルールをあてはめることができれば正解できるので、宅建業法の報酬に関する出題としては良問である。

- 1 × まず、基準額を算出する。代金5,000万円の宅地の売買であるから、速算法により算出すると、 $5,000万円 \times 3\% + 6万円 = 156万円$ (消費税等相当額を含まない額。なお、以下、含まない額を「税抜き」、含む額を「税込み」と略す)となる。次に、1つの取引に複数の宅建業者が関与しているので、その複数の宅建業者が受領できる報酬の合計額は、基準額の2倍の312万円(税抜き。消費税課税事業者であれば、税込み343万2,000円)となる。ゆえに、宅建業者Aと宅建業者Bが依頼者から受領する報酬額の合計を514万8,000円(税込み)とすることはできない(46条1項・2項、報酬告示2・3)。
- 2 × 居住用建物の貸借の媒介の依頼を受けた宅建業者は、原則として、依頼者の一方から1か月分の借賃の2分の1に相当する額(税抜き。課税事業者であれば、税込みで0.55か月分)が受領できる報酬の限度額となる。そして、例外として、貸借の「媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合」は、依頼者から1か月分の借賃相当額(税抜き。課税事業者であれば、税込みで1.1か月分。)が受領できる限度額となる。承諾は、「報酬請求時まで」ではなく、「媒介依頼を受けるに当たって」得ている場合でなければ、上記の例外は適用されない(報酬告示4)。

- 3 × 居住用建物以外の貸借の媒介においては、1か月分の借賃相当額（課税事業者であれば、この額に消費税等を加えた額）と、権利金（税抜き）を売買代金とみなして計算した額（課税事業者であれば、この額に消費税等相当額を加えた額）との、いずれか高い方の額が報酬限度額となる。権利金の額を売買代金とみなして速算法により基準額を計算すると、権利金330万円は税込みであり、税抜きでは300万円となるので、 $300\text{万円} \times 4\% + 2\text{万円} = 14\text{万円}$ となり、14万円が基準額となる。Aは双方から媒介依頼を受けているので、貸主から14万円、借主からも14万円で合計28万円（税抜き）を受領することができ、これは1か月分の賃料25万円より高いので、権利金の額を売買代金とみなして報酬計算した額が、本肢におけるAの受領できる報酬限度額になる。そして、設問では、Aが依頼者の一方から受領できる報酬の上限額をきいているので、一方からは14万円（Aは消費税課税事業者なので、15万4,000円）となる。本肢に記載の30万8,000円は、Aが貸主と借主から受領できる報酬の合計額であり、一方から受領できる報酬額ではないので、誤りである（報酬告示2・4・6）。
- 4 ○ 居住用建物の貸借の媒介においては、原則として依頼者の一方から半月分の賃料相当額の報酬しか受領できない。しかし、本肢は、事務所用建物の貸借の媒介であり居住用建物の貸借の媒介ではないので、1か月分の賃料相当額が宅建業者が依頼者から受領できる報酬の上限となり、1か月分の賃料相当額の範囲内であれば、双方の依頼者からどのような割合で報酬を受けてもよく、また依頼者の一方からは報酬を受領せず、依頼者のもう一方のみから賃料の1か月分相当額の報酬を受けることもできる（報酬告示4）。

【問 31】 正解1 ランクA

重要事項の説明に関する基本事項を問う出題である。合格のために、必ず正解したいレベルの問題である。

- 1 ○ 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項は、建物の売買の媒介だけでなく、建物の貸借の媒介を行う場合においても、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9号）。
- 2 × 建物の売買の媒介を行う場合、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨を重要事項として説明しなければならない。しかし、調査結果の記録の存在の有無が分からない場合でも、宅建業者自らが石綿の使用の有無の調査を行い、その結果の説明を行う義務はない（35条1項14号、規則16条の4の3第4号、国交省「考え方」）。

- 3 × 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、建物状況調査を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要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6号の2イ）。
- 4 × 区分所有建物の売買の媒介を行う場合にも、その貸借の媒介を行う場合にも、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、その内容を重要事項として説明しなければならない（35条1項6号、規則3号）。

【問 32】 正解 1 ランク A

8種規制の基本的な知識を広く浅く問う出題である。確実に得点したい。

- 1 ○ 宅建業者が自ら売主となって、宅建業者でない者に宅地や建物を売却する場合（以下「8種規制の適用場面」とする）においては、手付は解約手付とみなされ、相手方が履行に着手するまで、買主は手付を放棄し、売主は手付の倍額を現実に提供して、契約を解除できる（宅建業法39条2項）。本肢では、買主Bが契約の履行に着手しているので、売主Aは手付金の倍額を現実に提供したとしても、契約を解除することはできない。
- 2 × 8種規制の適用場面において、買主は売買契約を締結した後であっても、一定の条件を満たす限り、クーリング・オフにより売買契約を解除することができる（37条の2第1項）。そして、宅建業法のクーリング・オフに関する規定に反する特約で買主に不利な特約は無効となる（37条の2第4項）。宅建業法は、クーリング・オフが行われた場合、宅建業者は、手付金等は、速やかに返還しなければならない旨を規定しているので（34条の2第3項）、「手付金を返還しない」旨の特約は、買主に不利な特約として無効になる（34条の2第4項・3項）。
- 3 × 8種規制の適用場面において、割賦販売の契約について、買主が賦払金の支払いを遅滞した場合、宅建業者は買主に対して30日以上期間を定めて書面で支払いを催告した後でなければ、契約を解除することはできない（42条1項）。
- 4 × 8種規制の適用場面において、工事完了前の建物の売買契約を締結した場合、宅建業者が代金額の5%又は1,000万円を超える額の手付金等を買主から受領しようとする場合、法定の保全措置を講じた後でなければ、その受領は認められない（41条、施行令3条の3）。本肢では、建物の代金額は5,000万円であるから、その5%である250万円を超える額の手付金等でなければ保全措置は不要である。したがって、Aが200万円の手付金を受領する場合、保全措置は不要となる。

【問 33】 正解1 ランクA

37条書面についての定番の出題であり、必ず正解したい。

- 1 ○ 宅建業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させたときは、37条書面に借賃の額、その支払時期及び方法を記載して（必要的記載事項）、当該書面を契約の各当事者に交付しなければならない（宅建業法37条2項2号）。
- 2 × 宅建業者が媒介により宅地の貸借の契約を成立させたときは、宅地の引渡しの時期について、その内容を37条書面に記載しなければならない（必要的記載事項、37条2項1号・1項4号）。宅地の引渡しの時期については、重要事項説明書に記載して説明する必要はないが（35条1項参照）、仮にその説明を行ったとしても、37条書面に宅地の引渡しの時期についての記載をしないことは、認められない。
- 3 × 宅建業者Aが自ら売主として宅建業者である買主Bと建物の売買契約を締結する場合（宅建業者間の取引）であっても、Aは、Bに交付する37条書面に宅建士をして記名押印をさせなければならない（37条3項、78条2項参照）。なお、買主である宅建業者Bも、自ら当事者として建物の売買をしているので、売主である宅建業者Aに宅建士の記名押印のある37条書面を交付しなければならない（37条1項・78条2項参照）。
- 4 × 宅建業者Aが自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合、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（例えば、Aが買主にあっせんをした金融機関から、買主が融資を受けることができなかった場合には、宅地の売買契約の無条件の解除を認めるのか否か等）については、37条書面に記載しなければならない（37条1項9号）。

【問 34】 正解4 ランクA

宅建士（あるいは試験合格者や資格登録を受けた者）に関する平易な問題である。必ず正解したい。

- 1 × 宅建試験に合格後、資格登録をするときは、当該試験を行った都道府県知事の登録を受ける（宅建業法18条1項本文）。したがって、甲県で宅建試験に合格した者が登録をする場合は、合格後1年を経過していようと、乙県知事免許業者（乙県内に事務所がある）に勤務することになろうと、甲県知事に登録の申請をしなければならない。
- 2 × 登録を受けている者は（宅建士証の交付を受けているか否かにかかわらず）、住所に変更があった場合、遅滞なく、登録を受けている都道府県知事に、変更の登録を申請しなければならない（20条、18条1項本文・2項）。

- 3 × 宅建士は、その従事する宅建業者の事務所の所在地に変更があっても、登録を受けている知事に変更の登録を申請する必要はない。なぜなら、宅建士が業務に従事する宅建業者の事務所の所在地は、宅建士の資格登録簿の登載事項ではないからである（20条、18条1項本文・2項、規則14条の2の2第1項参照）。もっとも、事務所の所在地の変更により、勤務する宅建業者が免許換えをした場合は、免許換えにより勤務する宅建業者の免許証番号に変更が生じるので、免許証番号の変更の登録申請が必要となるが（宅建業法20条、18条1項本文・2項、規則14条の2の2第1項5号）、本肢は事務所の所在地の変更の場合だけを訊いているので、そこまで想定して考える必要はない。
- 4 ○ 宅建士が登録の移転の申請とともに宅建士証の交付申請をした場合、移転先の知事からは、移転前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅建士証が交付される（宅建業法22条の2第5項）。なお、有効期間が前の宅建士証の有効期間の残存期間とされる代わりに、移転先の知事から宅建士証の交付を受ける際には、法定講習の受講が免除されている（22条の2第2項ただし書）。

【問 35】 正解3 ランクA

営業保証金の基本的事項に関する出題である。必ず正解したい。

- 1 × 宅建業者と宅建業に関して「取引」した者で、その「取引」により生じた債権を有する者（宅建業者である場合を除く）は、宅建業者が供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有する（宅建業法27条1項）。しかし、建設工事を請け負った建設業者の有する債権は、請負契約に基づく債権であり、これは宅建業の「取引」により生じた債権ではないので（2条2号）、当該建設業者は、営業保証金から弁済を受ける権利を有しない。
- 2 × 甲県知事免許を受けた宅建業者Aが甲県内に新たに支店を設置した場合、Aの本店の最寄りの供託所に新たに設置した支店分の営業保証金（支店1か所であれば、営業保証金500万円）を供託し、それを甲県知事に届け出た後でなければ、当該支店で事業を開始できない（25条5項・4項・1項・2項、施行令2条の4）。よって、供託しただけで届出をしないと、新たに設置した支店での事業開始はできない。

- 3 ○ 宅建業者は、営業保証金の還付により、供託すべき営業保証金の額が政令で定める額（本店1,000万円、支店は1か所につき500万円の割合の合計額）に不足したときは、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない（宅建業法28条、25条2項、施行令2条の4、営業保証金規則5条）。なお、不足額を供託したときは、その日から2週間以内に供託した旨を免許権者に届け出なければならない（宅建業法28条2項）。
- 4 × 宅建業者Aが、本店及び2つの支店を設置して宅建業を営もうとするときの、供託すべき営業保証金の額は、2,000万円（本店1,000万円＋支店500万円×2）である（25条2項、施行令2条の4）。

【問 36】 正解4 ランクA

保証協会（弁済業務保証金）に関する基本的な出題である。正誤問題ではなく、個数問題で出してもおかしくないほどの基本的な知識を問う出題であるから、必ず正解しなければならない。

- 1 × 保証協会の社員と宅建業に関する取引を行いその取引により生じた債権を有する者（宅建業者である場合を除く）は、当該社員である宅建業者が社員でないとしたならば、その者が供託すべき営業保証金の額の範囲（弁済業務保証金分担金の額を営業保証金に換算した額の範囲内）で弁済を受ける権利を有する（宅建業法64条の8第1項）。「弁済業務保証金分担金の額の範囲内」ではない。
- 2 × 保証協会の社員と宅建業に関して取引した者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会が弁済業務保証金を供託している「供託所」（法務大臣及び国土交通大臣が定める供託所＝東京法務局）に還付請求をしなければならない（64条の8第2項・1項、弁済業務保証金規則2条1項）。「保証協会」に還付請求をするのではない。
- 3 × 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、還付額に相当する額の還付充当金を「保証協会」に「納付」すべき旨を通知しなければならない（宅建業法64条の10第1項）。「主たる事務所の最寄りの供託所」に「供託」すべきことを通知するのではない。
- 4 ○ 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を国土交通大臣から通知を受けた日から2週間以内に法務大臣及び国土交通大臣が定める供託所に供託しなければならない（64条の8第3項、保証協会保証金規則1条）。

【問 37】 正解 1 ランク A

37条書面に関する基本事項の出題であるから、個数問題といえども必ず正解しなければならない。

- ア × 37条書面は、交付するだけでよく、専任の宅建士をして買主に対して説明させる必要はない（宅建業法37条1項本文）。35条書面（重要事項説明書）と混同しないこと（35条1項本文）。
- イ × 供託所等に関する事項は、37条書面の記載事項ではない（37条1項参照）。
- ウ ○ 自ら売主となる宅建業者Aは、買主が宅建業者であったとしても、売買契約締結後遅滞なく、宅建士の記名押印のある37条書面を、宅建業者である買主に交付しなければならない（37条3項、78条2項参照）。
- エ × 宅地の自ら売主となる宅建業者Aは、買主が宅建業者であるときでも、買主が宅建業者でない場合と同様に、37条書面に、宅地の引渡し の 時期及び移転登記の申請の時期を記載しなければならない（37条1項4号・5号、78条2項参照）。

以上により、正しいものは「ウ」の一つであり、正解は肢1となる。

【問 38】 正解 4 ランク A

一般媒介契約を中心とした媒介契約に関する基本的な知識に関する出題である。本問についても、正解してもらいたい。

- 1 × 宅建業者が宅地建物の売買の媒介依頼を受けたときは、依頼者に交付すべき媒介契約書面（34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面）に、宅建業者が記名押印しなければならない（宅建業法34条の2第1項本文）。宅建士をして記名押印させる必要はない。宅建士をして記名押印をさせなければならない書面は、35条書面と37条書面だけである（35条7項、37条3項）。
- 2 × 宅建業者は、売買の媒介依頼を受けた宅地又は建物の価額について意見を述べる場合、その根拠を明示しなければならないが（34条の2第2項）、明示の方法についての規定は存在しないことから、書面で明示する必要はなく、口頭で明示しても、宅建業法の規定には違反しない。
- 3 × 宅建業者が売買の一般媒介契約を締結した場合においては、専任媒介（専属専任媒介）契約とは異なり、指定流通機構への登録義務はない（34条の2第5項）。

- 4 ○ 宅建業者は、売買の一般媒介契約を締結した場合においても、専任媒介（又は専属専任媒介）契約と同じく、媒介契約書面には、媒介契約の有効期間及び解除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5号）。一般媒介契約には、専任媒介（又は専属専任媒介）契約のように、契約期間を最長3か月以内とする旨の規制はないが（34条の2第3項）、だからといって、媒介契約書面には、有効期間に関する事項を記載しなくてよいことにはならないことに注意。

【問 39】 正解2 ランクA

従業者名簿や従業者証明書に関する基本的知識の出題である。本問も正解してほしい。肢1の従業者名簿の閲覧請求ができる者は取引の関係者に限定されるかは目新しい観点の出題であるが、例えば従業員に芸能活動を行っている者がいる場合に、女性週刊誌の記者がゴシップ記事のネタ収集のために従業者名簿の閲覧請求をしてきた場合に、宅建業者がこれを拒めないのはおかしいのではないか、などと卑近な具体例を妄想してみれば、答えは導けるのではないだろうか。

- 1 × 宅建業者は、「取引の関係者」から、事務所ごとに設置している従業者名簿の閲覧の請求があったときは、その閲覧に供しなければならない（48条3項・4項）。取引の関係者ではない者から閲覧の請求があっても、閲覧に供する義務はないので、「取引の関係者か否かを問わず」としている本肢は誤りである。
- 2 ○ 宅建業者は、従事者に従業者証明書を携帯させなければならず、その者が宅建士で宅建士証を携帯していても、従業者証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはならない（48条1項）。
- 3 × 宅建業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならず、従業者名簿には、退職した従業者であってもその事務所の従業者でなくなったときは年月日を記載し、最終の記載の日から10年間保存しなければならない（48条3項、規則17条1項5号・4項）。よって、退職した従業者に関する事項も記載され、消去することは認められていないので、本肢は誤りである。
- 4 × 宅建業者は、従業者に従業者証明書を携帯させなければ業務に従事させてはならないが、ここにいう「従業者」には、非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者（アルバイト等）も含まれる（宅建業法48条1項、国交省「考え方」）。

【問 40】 正解2 ランクB

クーリング・オフの可否についての問題は、検討しなければならない情報量が多いためか、受験生の正答率はあまり高くはない。本肢は、それに加え、個数問題であるので、クーリング・オフの可否をしっかりと当てる練習が不足している受験生には辛かったかもしれない。ただし、こういう問題を確実に正解できるかが、合否を決するともいえるので、取りこぼすことなく、得点したい。

以下、解除を行うことができるものを○、できないものを×とする。

- ア × 宅建業者が自ら売主となって、宅建業者でない者に宅地や建物を売却する場合（以下「8種規制の適用場面」とする）においては、一定の要件を満たすと、買主は買受けの申込みを撤回したり、売買契約を解除すること（クーリング・オフ）が認められる（宅建業法37条の2第1項本文）。まず、クーリング・オフが認められるためには、①買受けの申込みをした場所が「事務所等」以外である必要がある（37条の2第1項本文、規則16条の5）。本肢でBが宅地の買受けの申込みをした場所は「喫茶店」であり、これは「事務所等」以外の場所であるから、クーリング・オフが認められる場所である。次に、クーリング・オフが認められる場所でなされた買受けの申込みであっても、②宅建業者からクーリング・オフできる旨及び方法を書面で告げられた日から8日間を経過すると、クーリング・オフは認められなくなる。この8日間については、告げられた日を含んでカウントする（宅建業法37条の2第1項1号）。本肢では、Bがクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送したのは、書面で「告げられた日の翌日から起算して8日目」である。これは、告げられた日を含めると、9日目であり、書面で告げられた日から8日間を経過しているので、Bはクーリング・オフにより契約を解除することは認められない。
- イ ○ 本肢において、①Bが宅地の買受けの申込みをした場所は、「喫茶店」であり、これは「事務所等」以外の場所であるから、クーリング・オフが認められる場所である（37条の2第1項本文、規則16条の5）。そして、②クーリング・オフによる解除ができる期間内である。しかし、③クーリング・オフが認められる場所でなされた買受けの申込みであっても、買主が宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払った場合は、クーリング・オフは認められなくなる（宅建業法37条の2第1項2号）。本肢では、「Aが契約の履行に着手」しているが、それが宅地の引渡しをしていることを意味するのかわ不明であるし、少なくともBは代金の全額を支払っていないので、Bはクーリング・オフにより契約を解除できる。

- ウ ○ クーリング・オフに関する宅建業法の規定よりも買主に不利な特約は無効である (37条の2第4項)。Bは「喫茶店」というクーリング・オフが認められる場所で買受けの申込みをしているにもかかわらず、クーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をしても、宅建業法の規定よりも買主に不利な特約として無効になり、Bはクーリング・オフにより契約を解除できる。
- エ × 売主Aの継続的に業務を行うことができる施設で (土地に定着している)、かつ、専任の宅建士の設置義務がある場所 (契約行為等を予定している) は、クーリング・オフが認められない「事務所等」に該当する (37条の2第1項本文、規則16条の5第1号イ)。買受けの申込みを事務所等 (クーリング・オフが認められない場所) で行った場合は、たとえその後の売買契約が喫茶店 (「事務所等」に該当しない場所) でなされた場合でも、クーリング・オフは認められない。よって、Bのクーリング・オフによる契約の解除はできない。

以上により、解除を行うことができるものは「イ、ウ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 41】 正解3 ランクA

重要事項の説明について、勉強を始めて間もない初学者でも正解できるほどの平易な問題である。今回の本試験でも、全50問中、正答率の高さは1、2位を争う。ほとんどの受験生は正解していた。得点できないと、合格への致命的ダメージを受けることになる。

- 1 × 宅建業者は、重要事項説明書に宅建士に記名押印をさせなければならない。よって、代表者の記名押印があれば宅建士の記名押印は必要がないとする本肢は、誤りである (宅建業法35条7項)。
- 2 × 重要事項説明書に記名押印をする宅建士は、専任の宅建士である必要はないし、説明を行う宅建士も専任の宅建士である必要はない (35条7項)。ただし、重要事項説明書に記名押印した宅建士が説明を担当しなければならないと解されてはいる。
- 3 ○ 重要事項の説明をする宅建士は、宅建士証を提示しなければならない、宅建士証を亡失した宅建士は、再交付を申請していても、宅建士証を提示することができないので、宅建士証の再交付を受けるまでは重要事項の説明を行うことができない (35条4項)。

- 4 × 宅建業法の規定には、重要事項の説明をする場所についての規制は存在しない。ゆえに、重要事項の説明を宅建業者の事務所で行わなければならないという規定も存在しない(35条参照)。宅建業者の事務所等でなされた買受けの申込みや売買契約の締結について、クーリング・オフが認められないという規定と混同しないこと(37条1項本文)。

【問 42】 正解4 ランクA

本問に関しては、出題者が、種類又は品質に関する契約不適合責任について、「通知すべき期間」と「契約不適合責任を負うべき期間」とを区別して理解できていないのではないかとの疑念を感じる。一応、肢4が明確に誤りの肢であり、出題者もそのつもりで作問していると思われる。しかし、肢1も誤りの肢である可能性は否定できない。

- 1 ○ 宅建業者が自ら売主となって、宅建業者でない者に宅地建物を売却する場面(以下「8種規制の適用場面」とする)においては、その種類又は品質に関する契約不適合責任(以下「契約不適合責任」という)に関し、民法の規定よりも買主に不利となる特約をすることは、原則として認められず、かかる特約は原則として無効になる(宅建業法40条1項・2項)。ただし、例外として、契約不適合責任を追及する前提として、買主が売主に契約不適合を通知すべき期間についてのみ、民法の「買主は契約不適合を知ったときから1年以内に売主に契約不適合がある旨を通知しなければならない」という規定について、「買主が引渡しを受けた日から2年以上」の期間内に通知すべき旨の特約をするのであれば(例えば、「買主は、引渡しを受けた日から2年以内に契約不適合を売主に通知しなければ、契約不適合責任の追及ができなくなる」旨の特約)、有効と認める(40条1項、民法566条)。本肢では、問題文の「不適合を知った時から2年」という特約を、通知すべき期間についての民法の「買主が契約不適合を知った時から1年以内」を「2年」に延長する特約であると捉えれば、通知できる可能性を広げる特約として民法規定よりも買主に有利な特約であるから、有効となる。ただし、問題文には、「契約不適合を担保すべき責任を負う期間」について、「Bがその不適合を知った時から2年」とする特約と記述しており、通知できる期間を延長する特約ではなく、不適合責任を負う期間を買主が知った時から2年に限定する特約である。この点、通知はあくまで契約不適合責任を保全するために要求されるものであり、通知によって保全された契約不適合を担保すべき責任(①追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求、④解除)は、消滅時効にかかるまでは責任追及が認められるはずである(消滅

時効期間については、主観的起算点は「知った時から5年」、客観的起算点は、「行使できる時から10年」となる)。とすれば、「契約不適合を担保すべき責任を負う期間」を「Bがその不適合を知った時から2年」とする特約は、責任を負うべき期間を民法の消滅時効の期間よりも短くする特約であり、民法規定よりも買主に不利な特約ではないのかとの疑義が生じる。本問では、肢4が明らかに誤りの肢であり、出題者も肢4を正解として作問したと思われるので、本問の正解番号は、一応、肢4とした。しかし、本肢も誤りの肢となり、本問の正解は、肢1と肢4の2肢となる可能性も否定はできない（これは、試験を実施している不動産適正取引推進機構が判断する問題である）。そもそも、改正前の民法は、契約不適合責任は瑕疵担保責任として規定されており、瑕疵担保責任の追及（解除・損害賠償請求）は、買主が瑕疵を知った時から1年以内にしなければならないと規定していた。出題者は、この改正前の規定と改正後の規定を混同しているのではないのかとの疑念を抱かせる出題である。

- 2 ○ 8種規制の適用場面における工事完了前（未完成物件）の建物の売買契約では、手付金等の保全措置が必要なケースに該当すると、法定の保全措置を講じた後でなければ、売主である宅建業者は買主から手付金等を受領できない（宅建業法41条1項）。この点、「手付金等」とは、①契約締結後引渡し前までに授受される金銭で、かつ、②代金に充当されるものをいうが、本肢の手付金200万円も中間金300万円も両方とも「手付金等」に該当する。もっとも、未完成物件においては、手付金等に該当しても、代金額（本肢では、5,000万円）の5%（250万円）、かつ1,000万円を超えない額の手付金等は、保全措置が不要である（41条1項本文ただし書）。本肢では、当初受領した手付金200万円は5%以下、かつ、1,000万円以下であるから保全措置は不要であるが、その後中間金300万円を受領すると、すでに受領している手付金200万円と合計して500万円の「手付金等」となり、代金額の5%（250万円）を超えるので、Aは、500万円について法定の保全措置を講じた後でなければ、中間金300万円を受領できない。
- 3 ○ 買主は宅建業者Dであるから、宅建業者間の取引として8種規制の適用場面ではなく、手付金等の保全措置に関する宅建業法の規定は適用されない（78条2項、41条）。よって、Aは、法定の保全措置を講じることなく、Dから手付金800万円を受領できる。

- 4 × 8種規制の適用場面においては、肢1に記述したように、契約不適合責任に関する民法の規定よりも買主に不利となる特約をすることは、原則として認められず、かかる特約は原則として無効となる(40条1項・2項)。本肢では、「建物の種類又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を一切負わない」とする特約であり、民法の規定よりも買主に不利な特約として無効になる。よって、民法が適用され、買主Eは、契約不適合を知った時から1年以内に不適合を売主Aに通知すれば、民法の規定する契約不適合責任を売主Aに追及できる(民法566条)。本肢では「特約は無効となる」とする点は正しいが、「Aが当該責任を負う期間は当該建物の引渡日から2年となる」としている。しかし、正しくは、Eが不適合を知った時から1年以内にAに通知すれば、契約不適合責任が時効消滅するまでは、Aは責任を負うので、設問の後半部分が誤りである(本肢についても、出題者は、改正後の民法の通知すべき期間と、改正前の民法の責任を負うべき期間を混同しているのではないかとの疑念を抱かせる表現である。ただし、改正前の民法(責任を負うべき期間は買主が瑕疵を知った時から1年)を前提としても誤りの肢であるから、肢1ほどの疑義は結果的に生じない。もっとも、肢4が誤りの肢だとしても、問題文を「Aが通知すべき期間は、当該建物の引渡日から2年となる」と記述すべきであろう。

【問 43】 正解2 ランクA

宅建業の免許に関する複合的な問題である。もっとも、問われていることは、基本的事項であるから、確実に得点しなければならない。

- 1 × 法人が宅建業の免許を受けるためには、①法人自身、②役員、③政令で定める使用人、の3者が免許欠格者に該当しないことが必要である(宅建業法5条1項12号)。本肢では、A社(法人)の取締役(役員)が免許欠格者に該当しないかが問題となる。この点、取締役は、傷害罪により懲役1年の刑に処せられており、懲役刑に処せられることは免許欠格者となるが(5条1項5条)、その懲役刑には執行猶予が付されていて、その取消しを受けることなく、猶予期間を満了している。執行猶予期間が満了すると、刑の言渡しは効力を失い、刑に処せられなかったことになるので(刑法27条)、執行猶予期間が満了した翌日から、役員は免許欠格者には該当しなくなる。よって、執行猶予期間を満了した日から5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができないとする本肢は誤りである。

- 2 ○ 相続人は被相続人が負っていた契約上の義務を承継するので、CはBが負っていた引渡義務を承継する。しかし、免許は一身専属的なものであるから、死亡したBが受けていた免許が相続人Cに承継されることはない。したがって、免許を受けていない相続人Cは、宅建業者ではなく、そのため宅建業の取引（自ら売買）の一環である引渡行為はできないことになる（宅建業法44条、81条1号）。そうすると、消費者を保護するための免許制度なのに、かえって取引の相手方が保護されないことになる。そこで、死亡したBが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内では、相続人Cを宅建業者とみなし、Cは宅建業者として、死亡したBが売主として締結していた売買契約の目的物を買主に引き渡すことが認められている（76条、11条1項1号）。
- 3 × 宅建業者D社について破産手続開始決定があった場合、破産管財人は、30日以内に、D社の免許権者に廃業等の届出をしなければならない（11条1項3号）。破産手続開始決定を理由とする廃業等の届出があったときは、その廃業等の届出の日をもって免許の効力が失われる（11条2項・1項3号）。本肢は、届出義務者を「D社を代表する役員」としている点と、免許の効力が失われる日を「破産手続開始の決定の日」としている点が誤りである。
- 4 × 肢1の解説に記述したように、法人が宅建業の免許を受けるためには、①法人自身、②役員、③政令で定める使用人、の3者が免許欠格者に該当しないことが必要である（5条1項12号）。本肢では、E社（法人）の取締役（役員）が免許欠格者に該当しないかが問題となる。この点、取締役は破産手続開始の決定を受けることで免許欠格者となっているが、復権を得ればその翌日から免許欠格者ではなくなる（5条1項2号）。したがって、復権を得た日から5年を経過することなく、E社は免許を受けることができる。

【問 44】 正解4 ランクA

「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、建物の売買の媒介を行う場合、当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く）が一定の者（指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体）による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第5号）。本肢の建物は、昭和55年に新築の工事に着手した建物であること、地方公共団体による耐震診断を受けていることから、耐震診断を受けたその内容を重要事項として説明しなければならない。
- 2 ○ 宅建業者が貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第11号）。なお、敷金の授受をする場合は、借賃以外に授受される金銭として、その額及び授受の目的も重要事項として説明する必要がある（宅建業法35条1項7号）。
- 3 ○ 宅建業者が自らを委託者とする宅地建物の信託の受益権の売主となる場合、取引の相手方が宅建業者であるか否かにかかわらず、一定の例外（宅建業法35条3項本文、規則16条の4の4）に該当する場合以外は、宅建士の記名押印のある重要事項説明書を交付して宅建士による説明をする必要がある（宅建業法35条3項本文・5項・6項）。通常の宅地建物の取引であれば、取引の相手方が宅建業者の場合、宅建士の記名押印のある重要事項説明書（35条書面）を交付するだけで、宅建士による説明は省略できることになっているが、信託受益権の売買においては、宅建士による重要事項の説明が省略できる対象から除外されているのである。
- 4 × 宅建業者が区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容と、既に積み立てられている額についても、重要事項として説明しなければならない（35条1項6号、規則16条の2第6号）。

【問 45】 正解2 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」からは、問45として1問出題された。肢2は過去問からは、見慣れない論点ではあるが（営業保証金とは異なる点として勉強している受験生には周知の論点）、仮に肢2の正誤が分からなくても、他の肢は定番知識であるから、消去法で正解しなければならない。

- 1 × 宅建業者Aが自ら売主として宅建業者ではない買主Bに新築住宅を販売する場合、Aは、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」という）をしなければならない（履行法11条1項）。自ら売主である宅建業者Aが資力確保措置を講じなければならないことについては、Aが媒介を依頼した宅建業者や買主Bが資力確保措置を講じたか否かとは無関係である。
- 2 ○ 宅建業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている場合、供託している額が基準日において、供託すべき基準額を超えることとなったときは、免許権者（本問では甲県知事）の承認を受けて、その超過額を取り戻すことができる（16条、9条1項・2項）。
- 3 × 新築住宅を買主に引き渡した自ら売主である宅建業者は、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（本問では甲県知事）に届け出なければならない（12条・履行法規則16条）。
- 4 × 買主が宅建業者である場合は、新築住宅の自ら売主となる宅建業者は、資力確保措置を講ずる義務はない（履行法11条1項、2条7項2号ロ）。

【問 46】 正解2 ランクB

肢2以外は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）において、機構は民間金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号、19条1項）。この資金は、機構の一定の業務に必要な費用に充てることができる。
- 2 × 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。2条2項）の建設若しくは購入又は被災建築物の補修に必要な資金（当該災害復興建築物の建設若しくは購入又は当該被災建築物の補修に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む）の貸付けを行うことができる（13条1項5号）。そして、災害復興建築物の建設または購入に係る貸付金については、一定の要件のもと、元金据置期間を設けることができる（業務方法書24条2項1号）。

- 3 ○ 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、「賃貸住宅」を建設・購入するための貸付債権については譲受けの対象としていない（法13条1項1号、業務方法書3条1号参照）。
- 4 ○ 機構は、貸付けを受けた者等とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む）に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険に関する業務を行っている（法13条1項10号）。

【問 47】 正解1 ランクA

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。肢2は、出題が予想された「徒歩による所要時間」の知識であり、肢3は、宅建業法の広告開始時期制限の知識としても重要である。正解を出すことは容易であった。

- 1 ○ 路地状部分のみで道路に接する土地を取引する場合は、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めているときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則8条4号）。
- 2 × 徒歩による所要時間は、「道路距離（「直線距離」ではない）80メートルにつき1分間」を要するものとして算出した数値を表示しなければならない。この場合において1分未満の端数が生じたときは、1分として（「切り捨て」ではない）算出する（10条10号）。なお、実際に歩いたときの所要時間で表示することはできないし、信号待ちの時間、歩道橋の昇降時間を考慮する必要はないことにも注意。
- 3 × 未完成物件であっても、宅建業法33条に規定する許可・確認等の処分があった後であれば、当該物件の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてもよい（不動産の表示に関する公正競争規約5条）。本肢は、建築確認を受ける前であるから、たとえ予告広告であっても、広告表示をすることはできない。なお、「予告広告」とは、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告（必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう（4条6項3号）。

- 4 × 管理費（マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない）については、原則として1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示しなければならないが、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、「最低額及び最高額のみ」で表示することができる（施行規則10条41号）。「全住戸の管理費の平均額」ではない。

【問 48】 正解3 ランクB

肢4以外は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 × 令和2年地価公示（令和2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：0.8% … 3年連続の上昇
 - 商業地：3.1% … 5年連続の上昇
 - 工業地：1.8% … 4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：1.1% … 7年連続の上昇
 - 商業地：5.4% … 7年連続の上昇
 - 工業地：2.4% … 6年連続の上昇
 - (3) 地方圏の地価の変動率
 - 住宅地：0.5% … 2年連続の上昇
 - 商業地：1.5% … 3年連続の上昇
 - 工業地：1.1% … 3年連続の上昇
- 2 × 令和元年の全国の土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、約131万件となり、「横ばいで推移」している（令和2年版土地白書）。「前年に比べて大きく増加」ではない。

- 3 ○ 建築着工統計（令和2年1月公表）によれば、令和元年（平成31年1月～令和元年12月）の新設住宅着工戸数は、905,123戸（前年比4.0%減）で、3年連続の減少となった。新設住宅のうち、持家及び分譲住宅の新設住宅着工戸数は前年に比べて増加したが、貸家の新設住宅着工戸数は減少した。なお、令和元年の新設住宅着工の利用関係別戸数は、以下のとおり（建築着工統計令和2年1月公表）。
- (1) 持家 → 288,738戸（前年比1.9%増、3年ぶりの増加）
 - (2) 貸家 → 342,289戸（前年比13.7%減、2年連続の減少）
 - (3) 分譲住宅 → 267,696戸（前年比4.9%増、5年連続の増加）
 - ・マンションは117,803戸（同6.6%増、昨年の減少から再びの増加）
 - ・一戸建住宅は147,522戸（同3.6%増、4年連続の増加）
- ※ 持家＝建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
貸家＝建築主が賃貸する目的で建築するもの。
分譲住宅＝建て売り又は分譲の目的で建築するもの。
- 4 × 平成30年度における不動産業の売上高経常利益率は、平成26年度から平成30年度までの5年間は、いずれも「10%以上」となっている（平成30年度法人企業統計年報・財務省）。

【問 49】 正解4 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 都市の中小河川の氾濫の原因の一つは、急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に流れ込むようになったことである。
- 2 適当 中小河川に係る防災の観点から、宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要である。
- 3 適当 地盤の液状化については、宅地の地盤条件について調べるとともに、過去の地形についても古地図などで確認することが必要である。
- 4 最も不適当 地形や地質的な条件については、宅地に適しているか調査する必要がある、周辺住民の意見を聴く等、可能な限りの情報を集めるべきである。

【問 50】 正解3 ランクC

建築物の構造に関する基本知識を問う出題であるが、専門用語が多く、解きにくかった。ただ、平成27年問50で類似問題が出題されている。

- 1 相当 建物の構成は、大きく基礎構造と上部構造からなっており、基礎構造は地業と基礎盤から構成されている。
- 2 相当 基礎の種類には、基礎の底面が建物を支持する地盤に直接接する直接基礎と、建物を支持する地盤が深い場合に使用する杭基礎（杭地業）がある。
- 3 最も不相当 直接基礎の種類には、形状により、柱の下に設ける独立基礎、壁体等の下に設ける「布基礎（連続基礎）」、建物の底部全体に設ける「べた基礎」等がある。本肢は、「布基礎（連続基礎）」と「べた基礎」の記述が逆である。
- 4 相当 上部構造は、重力、風力、地震力等の荷重に耐える役目を負う主要構造と、屋根、壁、床等の仕上げ部分等から構成されている。