

Real Estate Sales Person

宅地建物取引士試験

2020
12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
(12月27日)
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】 不法行為（令和2年4月1日以降に行われたもの）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 建物の建築に携わる設計者や施工者は、建物としての基本的な安全性が欠ける建物を設計し又は建築した場合、設計契約や建築請負契約の当事者に対しても、また、契約関係にない当該建物の居住者に対しても損害賠償責任を負うことがある。
- 2 被用者が使用者の事業の執行について第三者に損害を与え、第三者に対してその損害を賠償した場合には、被用者は、損害の公平な分担という見地から相当と認められる額について、使用者に対して求償することができる。
- 3 責任能力がない認知症患者が線路内に立ち入り、列車に衝突して旅客鉄道事業者に損害を与えた場合、当該責任無能力者と同居する配偶者は、法定の監督義務者として損害賠償責任を負う。
- 4 人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から5年間行使しない場合、時効によって消滅する。

【問 2】 AがBに対して、A所有の甲土地を売却する代理権を令和2年7月1日に授与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。

- 1 Bが自己又は第三者の利益を図る目的で、Aの代理人として甲土地をDに売却した場合、Dがその目的を知り、又は知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 2 BがCの代理人も引き受け、AC双方の代理人として甲土地に係るAC間の売買契約を締結した場合、Aに損害が発生しなければ、Bの代理行為は無権代理とはみなされない。
- 3 AがBに授与した代理権が消滅した後、BがAの代理人と称して、甲土地をEに売却した場合、AがEに対して甲土地を引き渡す責任を負うことはない。
- 4 Bが、Aから代理権を授与されていないA所有の乙土地の売却につき、Aの代理人としてFと売買契約を締結した場合、AがFに対して追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は追認の時からAに対して効力を生ずる。

【問 3】 親族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 姻族関係は、離婚した場合及び夫婦の一方が死亡した場合、当然に終了する。
- 2 離婚に当たり、相手方に有責不法の行為がなければ、他の一方は、相手方に対して財産の分与を請求することができない。
- 3 未成年者に対して親権を行う者がいないときは、家庭裁判所は、検察官の請求によって、親族の中から未成年後見人を選任する。
- 4 夫婦間で婚姻の届出前に別段の契約をしなかった場合、夫婦のいずれに属するか明らかでない財産は、その共有に属するものと推定される。

【問 4】 債務不履行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、債務は令和2年4月1日以降に生じたものとする。

- 1 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限が到来したことを知らなくても、期限到来後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 2 債務の目的が特定物の引渡しである場合、債権者が目的物の引渡しを受けることを理由なく拒否したため、その後の履行の費用が増加したときは、その増加額について、債権者と債務者はそれぞれ半額ずつ負担しなければならない。
- 3 債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に、当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行不能は債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる。
- 4 契約に基づく債務の履行が契約の成立時に不能であったとしても、その不能が債務者の責めに帰することができない事由によるものでない限り、債権者は、履行不能によって生じた損害について、債務不履行による損害の賠償を請求することができる。

【問 5】 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。なお、時効の対象となる債権の発生原因は、令和2年4月1日以降に生じたものとする。

- 1 消滅時効の援用権者である「当事者」とは、権利の消滅について正当な利益を有する者であり、債務者のほか、保証人、物上保証人、第三取得者も含まれる。
- 2 裁判上の請求をした場合、裁判が終了するまでの間は時効が完成しないが、当該請求を途中で取り下げて権利が確定することなく当該請求が終了した場合には、その終了した時から新たに時効の進行が始まる。
- 3 権利の承認があったときは、その時から新たに時効の進行が始まるが、権利の承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないことを要しない。
- 4 夫婦の一方が他方に対して有する権利については、婚姻の解消の時から6箇月を経過するまでの間は、時効が完成しない。

【問 6】 AはBにA所有の甲建物を令和2年7月1日に賃貸し、BはAの承諾を得てCに適法に甲建物を転貸し、Cが甲建物に居住している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 Aは、Bとの間の賃貸借契約を合意解除した場合、解除の当時Bの債務不履行による解除権を有していたとしても、合意解除したことをもってCに対抗することはできない。
- 2 Cの用法違反によって甲建物に損害が生じた場合、AはBに対して、甲建物の返還を受けた時から1年以内に損害賠償を請求しなければならない。
- 3 AがDに甲建物を売却した場合、AD間で特段の合意をしない限り、賃貸人の地位はDに移転する。
- 4 BがAに約定の賃料を支払わない場合、Cは、Bの債務の範囲を限度として、Aに対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負い、Bに賃料を前払いしたことをもってAに対抗することはできない。

【問 7】 Aを売主、Bを買主として、令和2年7月1日に甲土地の売買契約（以下この間において「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、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲土地の実際の面積が本件契約の売買代金の基礎とした面積より少なかった場合、Bはそのことを知った時から2年以内にその旨をAに通知しなければ、代金の減額を請求することができない。
- 2 AがBに甲土地の引渡しをすることができなかった場合、その不履行がA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を除き、BはAに対して、損害賠償の請求をすることができる。
- 3 Bが売買契約で定めた売買代金の支払期日までに代金を支払わなかった場合、売買契約に特段の定めがない限り、AはBに対して、年5%の割合による遅延損害金を請求することができる。
- 4 本件契約が、Aの重大な過失による錯誤に基づくものであり、その錯誤が重要なものであるときは、Aは本件契約の無効を主張することができる。

【問 8】 1億2,000万円の財産を有するAが死亡した場合の法定相続分についての次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア Aの長男の子B及びC、Aの次男の子Dのみが相続人になる場合の法定相続分は、それぞれ4,000万円である。
- イ Aの長男の子B及びC、Aの次男の子Dのみが相続人になる場合の法定相続分は、B及びCがそれぞれ3,000万円、Dが6,000万円である。
- ウ Aの父方の祖父母E及びF、Aの母方の祖母Gのみが相続人になる場合の法定相続分は、それぞれ4,000万円である。
- エ Aの父方の祖父母E及びF、Aの母方の祖母Gのみが相続人になる場合の法定相続分は、E及びFがそれぞれ3,000万円、Gが6,000万円である。
- 1 ア、ウ
 - 2 ア、エ
 - 3 イ、ウ
 - 4 イ、エ

【問 9】 地役権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 地役権は、継続的に行使されるもの、又は外形上認識することができるものに限り、時効取得することができる。
- 2 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、承役地を要役地の便益に供する権利を有する。
- 3 設定行為又は設定後の契約により、承役地の所有者が自己の費用で地役権の行使のために工作物を設け、又はその修繕をする義務を負担したときは、承役地の所有者の特定承継人もその義務を負担する。
- 4 要役地の所有権とともに地役権を取得した者が、所有権の取得を承役地の所有者に對抗し得るときは、地役権の取得についても承役地の所有者に対抗することができる。

【問 10】 不動産の共有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 共有物の各共有者の持分が不明な場合、持分は平等と推定される。
- 2 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。
- 3 共有物の保存行為については、各共有者が単独ですることができる。
- 4 共有者の一人が死亡して相続人がないときは、その持分は国庫に帰属する。

【問 11】 次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 借地権者が借地権の登記をしておらず、当該土地上に所有権の登記がされている建物を所有しているときは、これをもって借地権を第三者に対抗することができるが、建物の表示の登記によっては対抗することができない。
- 2 借地権者が登記ある建物を火災で滅失したとしても、建物が滅失した日から2年以内に新たな建物を築造すれば、2年を経過した後においても、これをもって借地権を第三者に対抗することができる。
- 3 土地の賃借人が登記ある建物を所有している場合であっても、その賃借人から当該土地建物を賃借した転借人が対抗力を備えていなければ、当該転借人は転借権を第三者に対抗することができない。
- 4 借地権者が所有する数棟の建物が一筆の土地上にある場合は、そのうちの棟について登記があれば、借地権の対抗力が当該土地全部に及ぶ。

【問 12】 賃貸人Aと賃借人Bとの間で令和2年7月1日に締結した居住用建物の賃貸借契約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 当該建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらずAが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは自ら修繕をすることができる。
- 2 BがAに無断でCに当該建物を転貸した場合であっても、Aに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除することができない。
- 3 賃貸借契約に期間を定め、賃貸借契約を書面によって行った場合には、AがBに対しあらかじめ契約の更新がない旨を説明していれば、賃貸借契約は期間満了により終了する。
- 4 Bが相続人なしに死亡した場合、Bと婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dは、Bが相続人なしに死亡したことを知った後1月以内にAに反対の意思表示をしない限り、賃借人としてのBの権利義務を承継する。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。
- 2 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
- 3 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。
- 4 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を解任することができる。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 表題部所有者が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者について相続があったときは、その相続人は、当該表示に関する登記を申請することができる。
- 2 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地については、分筆の登記をすることができない。
- 3 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 登記の申請書の閲覧は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。

【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 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、病院及び下水道を定めるものとされている。
- 2 市街化調整区域内においては、都市計画に、市街地開発事業を定めることができないこととされている。
- 3 都市計画区域は、市町村が、市町村都市計画審議会の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得て指定する。
- 4 準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることができないこととされている。

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、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ってはその長をいうものとする。

- 1 市街化調整区域において、非常災害のため必要な応急措置として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。
- 2 市街化区域において、社会教育法に規定する公民館の建築の用に供する目的で行われる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 区域区分が定められていない都市計画区域において、店舗の建築の用に供する目的で行われる2,000㎡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、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行われる100㎡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 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について、敷地の属する面積が大きい方の地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 2 倉庫の用途に供する建築物で、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が500㎡であるものは、耐火建築物としなければならない。
- 3 高さ25mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 4 高さ1m以下の階段の部分には、手すりを設けなくてもよい。

【問 18】 次の記述のうち、建築基準法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建築物の壁又はこれに代わる柱は、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものを除き、壁面線を越えて建築してはならない。
- 2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第48条第1項から第13項までの規定による用途制限を緩和することができる。
- 3 都市計画により建蔽率の限度が10分の8と定められている準工業地域においては、防火地域内にある耐火建築物については、法第53条第1項から第5項までの規定に基づく建蔽率に関する制限は適用されない。
- 4 田園住居地域内の建築物に対しては、法第56条第1項第3号の規定（北側斜線制限）は適用されない。

【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。

- 1 宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地に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き規制を行う必要があるものについて、国土交通大臣が指定することができる。
- 2 宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さが5mを超える擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- 3 都道府県（地方自治法に基づく指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあつては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）は、宅地造成工事規制区域の指定のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可を受けた宅地造成に関する工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事（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）の検査を受けなければならない。

【問 20】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市町村が施行する土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合においては、その差額に相当する金額を、従前の宅地に存する建築物について賃借権を有する者に対して支払わなければならない。
- 2 施行者は、仮換地を指定した時に、清算金を徴収し、又は交付しなければならない。
- 3 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。
- 4 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、災害を防止し、及び衛生の向上を図るために宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合は、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように換地を定めることができる。

【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 山林を開墾し、農地として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林であれば、法の適用を受ける農地に該当しない。
- 2 親から子に対して、所有するすべての農地を一括して贈与する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 耕作を目的として農業者が競売により農地を取得する場合であっても、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 市街化区域以外の区域に存する4haを超える農地を転用する場合には、農林水産大臣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。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にあつてはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事は、事後届出に係る土地の利用目的及び対価の額について、届出をした宅地建物取引業者に対し勧告することができ、都道府県知事から勧告を受けた当該業者が勧告に従わなかった場合、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。
- 2 事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。
- 3 国が所有する市街化区域内の一団の土地である1,500㎡の土地と500㎡の土地を個人Aが購入する契約を締結した場合、Aは事後届出を行う必要がある。
- 4 個人Bが所有する都市計画区域外の11,000㎡の土地について、個人CがBとの間で対価を支払って地上権設定契約を締結した場合、Cは事後届出を行う必要がある。

【問 23】 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置の適用を受けるためには、やむを得ない事情がある場合を除き、その住宅用家屋の取得後1年以内に所有権の移転登記を受けなければならない。
- 2 この税率の軽減措置は、住宅用家屋を相続により取得した場合に受ける所有権の移転登記についても適用される。
- 3 この税率の軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、売買契約書に記載されたその住宅用家屋の実際の取引価格である。
- 4 過去にこの税率の軽減措置の適用を受けたことがある者は、再度この措置の適用を受けることはできない。

【問 24】 固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税を既に全納した者が、年度の途中において土地の譲渡を行った場合には、その譲渡後の月数に応じて税額の還付を受けることができる。
- 2 固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。
- 3 固定資産税の納期は、4月、7月、12月及び2月中において、当該市町村の条例で定めることとされているが、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。
- 4 200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の2分の1の額とする特例措置が講じられている。

【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 土地鑑定委員会は、その土地に地上権が存する場合であっても、標準地として選定することができる。
- 2 土地鑑定委員会は、標準地について、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めるものとし、当該2人以上の不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を連名で提出しなければならない。
- 3 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の価格の総額についても官報で公示しなければならない。
- 4 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、標準地として選定されている土地を取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格と同額としなければならない。

【問 26】 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、建物の売買に際し、買主に対して売買代金の貸借のあっせんをすることにより、契約の締結を誘引してはならない。
- 2 宅地建物取引士は、自ら役員を務める宅地建物取引業者が宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いことにより免許を取り消された場合、宅地建物取引士の登録を消除されることとなる。
- 3 宅地建物取引業者は、建築工事完了前の賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結してはならない。
- 4 宅地建物取引業者は、10区画以上の一団の宅地の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において売買の契約の締結をし、又は契約の申込みを受ける場合は、当該案内所にその業務に関する帳簿を備え付けなければならない。

【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、正しいものはどれか。

- 1 広告の表示が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ものであっても、誤認による損害が実際に発生していなければ、監督処分の対象とならない。
- 2 宅地建物取引業者は、建築確認申請中の建物について、建築確認申請中である旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地の造成工事の完了前においては、当該造成工事に必要とされる許可等の処分があった後であれば、当該宅地の販売に関する広告をすることができる。
- 4 テレビやインターネットを利用して行う広告は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり、規制の対象とならない。

【問 28】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた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。なお、この問において「専任媒介契約」とは、専属専任媒介契約ではない専任媒介契約をいうものとする。

ア AがBとの間で専任媒介契約を締結した場合、Bの要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときを除き、Aは、当該契約締結日から7日以内（Aの休業日を含まない。）に、当該宅地の所在等を指定流通機構に登録しなければならない。

イ AがBとの間で専任媒介契約を締結した場合、AはBに対して、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。

ウ AがBとの間で一般媒介契約を締結し、当該契約において、Bが他の宅地建物取引業者に重ねて依頼するときは当該他の宅地建物取引業者を明示する義務がある旨を定める場合、Aは、Bが明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を宅地建物取引業法第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。

エ AがBとの間で一般媒介契約を締結した場合、AがBに対し当該宅地の価額について意見を述べるときは、不動産鑑定士に評価を依頼して、その根拠を明らかにしなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 29】 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（甲県知事免許）が、乙県内に新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行い、その免許を受けたときは、国土交通大臣から、免許換え前の免許（甲県知事）の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする免許証の交付を受けることとなる。
- 2 宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事することとなったため、乙県知事に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ときは、乙県知事から、有効期間を5年とする宅地建物取引士証の交付を受けることとなる。
- 3 宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に所在する建物の売買に関する取引において宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をし、乙県知事により事務禁止処分を受けたときは、宅地建物取引士証を甲県知事に提出しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、乙県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買の契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場合、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 30】 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 本店と3つの支店を有する宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとする場合、当該保証協会に、110万円の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。
- 2 保証協会の社員又は社員であった者が、当該保証協会から、弁済業務保証金の還付額に相当する還付充当金を当該保証協会に納付すべき旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。
- 3 保証協会に加入している宅地建物取引業者は、保証を手厚くするため、更に別の保証協会に加入することができる。
- 4 保証協会の社員（甲県知事免許）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、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行しようとするときは、弁済を受けることができる額について甲県知事の認証を受ける必要がある。

【問 31】 宅地建物取引業の免許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 宅地建物取引業者が、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず免許が取り消され、その後5年を経過していない場合は、免許を受けることができない。
- 2 免許を受けようとしている法人の政令で定める使用人が、破産手続開始の決定を受け、復権を得てから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。
- 3 免許権者は、免許に条件を付することができ、免許の更新に当たっても条件を付することができる。
- 4 宅地建物取引業者の役員の住所に変更があったときは、30日以内に免許権者に変更を届け出なければならない。

【問 32】 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、正しいものはいくつあるか。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。

- ア 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項により指定された急傾斜地崩壊危険区域にあるときは、同法第7条第1項に基づく制限の概要を説明しなければならない。
- イ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項により指定された土砂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。
- ウ 宅地の貸借の媒介を行う場合、文化財保護法第46条第1項及び第5項の規定による重要文化財の譲渡に関する制限について、その概要を説明する必要はない。
- エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が津波防災地域づくりに関する法律第21条第1項により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法第23条第1項に基づく制限の概要を説明しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 宅地建物取引業法に規定する営業保証金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、事業の開始後、新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所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し、その旨を免許権者に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の主たる事務所の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。
- 4 免許権者は、宅地建物取引業者が宅地建物取引業の免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない、その催告が到達した日から1月以内に届出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

【問 34】 宅地建物取引業者（消費税課税事業者）が受けることができ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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、依頼者が承諾していたとしても、国土交通大臣の定める報酬額の上限を超えてはならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関し、相手方に不当に高額な報酬を要求した場合、たとえ受領していなくても宅地建物取引業法違反となる。
- 3 宅地建物取引業者が、事業用建物の貸借（権利金の授受はないものとする。）の媒介に関する報酬について、依頼者の双方から受けることができる報酬の合計額は、借賃（消費税等相当額を含まない。）1か月分の1.1倍に相当する金額が上限であり、貸主と借主の負担の割合については特段の規制はない。
- 4 宅地建物取引業者は、依頼者の依頼によらない広告の料金の相当額を報酬額に合算する場合は、代理又は媒介に係る報酬の限度額を超える額の報酬を依頼者から受けることができる。

【問 35】 宅地建物取引業者Aが行う媒介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よれば、正しいものはいくつあるか。なお、この間において「37条書面」とは、同法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

ア Aが建物の売買契約を成立させた場合においては、37条書面を買主に交付するに当たり、37条書面に記名押印した宅地建物取引士ではないAの従業者が当該書面を交付することができる。

イ Aが建物の賃貸借契約を成立させた場合においては、契約の当事者が宅地建物取引業者であっても、37条書面には、引渡しの時期及び賃借権設定登記の申請の時期を記載しなければならない。

ウ Aが建物の売買契約を成立させた場合において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。

エ Aが事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合においては、公正証書とは別に37条書面を作成し交付するに当たり、契約の当事者が宅地建物取引業者であっても、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 36】 宅地建物取引業者の守秘義務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 宅地建物取引業者は、依頼者本人の承諾があつた場合でも、秘密を他に漏らしてはならない。
- 2 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業を営まなくなった後は、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も、法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者は、裁判の証人として、その取り扱った宅地建物取引に関して証言を求められた場合、秘密に係る事項を証言することができる。
- 4 宅地建物取引業者は、調査の結果判明した法第35条第1項各号に掲げる事項であっても、売主が秘密にすることを希望した場合は、買主に対して説明しなくてもよい。

【問 37】 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、同法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 既存の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がない場合、確認した事項がない旨を37条書面に記載しなければならない。
- 2 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがない場合、定めがない旨を37条書面に記載しなければならない。
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがない場合、定めがない旨を37条書面に記載しなければならない。
- 4 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がない場合、定めがない旨を37条書面に記載しなければならない。

【問 38】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引業者は、事務所に置く唯一の専任の宅地建物取引士が退任した場合、その日から30日以内に新たな専任の宅地建物取引士を設置し、その設置の日から2週間以内に、専任の宅地建物取引士の変更があった旨を免許権者に届け出なければならない。
- イ 未成年者も、法定代理人の同意があれば、宅地建物取引業者の事務所に置かれる専任の宅地建物取引士となることができる。
- ウ 宅地建物取引士は、重要事項説明書を交付するに当たり、相手方が宅地建物取引業者である場合、相手方から宅地建物取引士証の提示を求められない限り、宅地建物取引士証を提示する必要はない。
- エ 成年被後見人又は被保佐人は、宅地建物取引士として都道府県知事の登録を受けることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 39】 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買主Bとの間で締結した宅地の売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、2日後、Aの事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その5日後、Bが、宅地の引渡しを受ける前に当該契約について解除の書面を送付した場合、Aは代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。
- 2 Bは、自らの希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをし、売買契約を締結した。当該契約に係るクーリング・オフについては、その3日後にAから書面で告げられた場合、Bは、当該契約の締結日から10日後であっても契約の解除をすることができる。
- 3 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、Aの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられ、その日に契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としていた場合、Bは、当該契約の締結日から10日後であっても契約の解除をすることができる。
- 4 Bは、売買契約締結後に速やかに建物建築工事請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引業者であるハウスメーカー（Aから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。）の事務所で買受けの申込み及び売買契約の締結をし、その際、クーリング・オフについて書面で告げられた。その6日後、Bが当該契約について解除の書面を送付した場合、Aは契約の解除を拒むことができない。

【問 40】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する業務に関する禁止事項についての次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、マンション販売の勧誘をするに際し、相手方から購入を希望しない旨の返事があった後に、当該勧誘を継続することは法に違反しない。
- 2 宅地建物取引業者は、契約の相手方に対して資金不足を理由に手付の貸付けを行ったが、契約締結後償還された場合は法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者は、契約の締結の勧誘をするに際し、理由の如何を問わず、相手方に対して当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならない。
- 4 宅地建物取引業者は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金の額を引き下げて、契約の締結を勧誘したとしても、法に違反しない。

【問 41】 宅地建物取引業法第49条に規定する帳簿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、本店と複数の支店がある場合、支店には帳簿を備え付けず、本店に支店の分もまとめて備え付けておけばよい。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を帳簿に記載しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならないが、自ら売主となり、又は売買の媒介をす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。
- 4 宅地建物取引業者は、帳簿の記載事項を、事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて明確に紙面に表示する場合でも、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができない。

【問 42】 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、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 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項により指定された歴史的風致形成建造物である建物の売買の媒介を行う場合、その増築をするときは市町村長への届出が必要である旨を説明しなくてもよい。
- 2 既存の建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の建築確認済証がなくなっているときは、その旨を説明すればよい。
- 3 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 建物の貸借の媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について、説明しなければならない。

【問 43】 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士及びその登録（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 登録を受けている者が精神の機能の障害により宅地建物取引士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者となった場合、本人がその旨を登録をしている都道府県知事に届け出ることはいできない。
- 2 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の申請を行うとともに宅地建物取引士証の交付の申請を行う場合、交付の申請前6月以内に行われる乙県知事が指定した講習を受講しなければならない。
- 3 宅地建物取引士が、事務禁止処分を受け、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなかったときは、50万円以下の罰金に処せられることがある。
- 4 宅地建物取引士が、刑法第222条（脅迫）の罪により、罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合、刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。

【問 44】 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。

- ア 宅地には、現に建物の敷地に供されている土地に限らず、将来的に建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地も含まれる。
- イ 農地は、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであっても、宅地には該当しない。
- ウ 建物の敷地に供せられる土地であれば、都市計画法に規定する用途地域外に存するものであっても、宅地に該当する。
- エ 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、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであれば宅地に該当する。
- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 45】 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によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が100㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。
- 2 Aは、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、Bが住宅の引渡しを受けた時から10年以内に当該住宅を転売したときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人にその旨を申し出て、当該保険契約の解除をしなければならない。
- 3 Aは、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、当該住宅を引き渡した時から10年間、当該住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水設備又はガス設備の隠れた瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができる。
- 4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を引き渡したAが住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する必要がある、Bが保険料を支払うものではない。

【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、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 2 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、金融機関によって異なる場合がある。
- 3 機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。
- 4 証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金は含まれない。

【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 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、セットバックを要する旨及びその面積を必ず表示しなければならない。
- 2 取引態様については、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別を表示しなければならないが、これらの用語以外の「直販」、「委託」等の用語による表示は、取引態様の表示とは認められない。
- 3 インターネット上に掲載している賃貸物件について、掲載した後に契約済みとなり実際には取引できなくなっていたとしても、当該物件について消費者からの問合せがなく、故意に掲載を継続していたものでなければ、不当表示に問われることはない。
- 4 新築分譲住宅を販売するに当たり、販売価格が確定していないため直ちに取引することができない場合、その取引開始時期をあらかじめ告知する予告広告を行うことはできない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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月までの新設住宅着工戸数は約90.5万戸となり、3年ぶりに増加に転じた。
- 2 令和2年版国土交通白書（令和2年6月公表）によれば、平成31年3月末における宅地建物取引業者数は12万4,000を超えている。
- 3 令和2年版土地白書（令和2年6月公表）によれば、平成30年の住宅地、工業用地等の宅地は約196万haあるが、前年に比べて大きく減少した。
- 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、不動産業について、平成30年度の売上高営業利益率及び売上高経常利益率は、いずれも10%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 山地は、地形がかなり急峻で、大部分が森林となっている。
- 2 低地は、一般に洪水や地震などに対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくない。
- 3 埋立地は、一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地に比べ自然災害に対して危険度が高い。
- 4 台地は、一般に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度が高い。

【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 基礎は、硬質の支持地盤に設置するとともに、上部構造とも堅固に緊結する必要がある。
- 2 木造建物を耐震、耐風的な構造にするためには、できるだけ建物の形態を単純にすることが適切である。
- 3 鉄骨造は、不燃構造であり、^{じん}靱性が大きいことから、鋼材の防錆^{せい}処理を行う必要はない。
- 4 近年、コンクリートと鉄筋の強度が向上しており、鉄筋コンクリート造の超高層共同住宅建物もみられる。

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	不法行為	3	B	26	宅建業者・宅建士複合	2	B
2	無権代理等	1	B	27	広告	3	A
3	親族	4	A	28	媒介契約	1	A
4	債務不履行	2	A	29	宅建業者・宅建士複合	3	A
5	時効	2	B	30	保証協会	2	A
6	転貸借	1	C	31	免許等複合	3	A
7	民法総合	2	A	32	重要事項の説明	4	B
8	相続	3	C	33	営業保証金	4	A
9	地役権	1	C	34	報酬	4	A
10	共有	4	A	35	37条書面	3	B
11	借地権	4	C	36	守秘義務	3	A
12	借家権	3	B	37	37条書面	1	A
13	区分所有法	3	A	38	宅建士複合	1	B
14	不動産登記法	2	C	39	クリーニング・オフ	1	A
15	都市計画	2	A	40	業務上の規制	4	A
16	開発許可の要否	2	A	41	帳簿	2	A
17	単体・集団規定	1	A	42	重要事項の説明	1	A
18	集団規定	4	A	43	宅建士複合	4	B
19	宅地造成等規制法	1	A	44	宅地の意味	2	A
20	土地区画整理法	3	B	45	住宅瑕疵担保履行法	4	A
21	農地法	3	A	46	住宅金融支援機構	4	A
22	国土法(事後届出)	4	B	47	景表法(公正競争規約)	2	B
23	登録免許税	1	A	48	統計	2	A
24	固定資産税	3	A	49	土地	3	A
25	地価公示法	1	A	50	建築物の構造	3	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2年度（12月）の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、3万5,250人（速報値）。受験率は64.0%。他方、登録講習修了者の受験者数は、埼玉県のみ635人となり、受験者数全体の約1.8%にとどまった。令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の影響で試験会場が不足し、10月18日と12月27日の2回本試験が実施される異例の年であったため、令和2年度（10月）の情報も併せて考慮する必要がある。

令和2年度（12月）は、令和2年度（10月）と比較して、《民法等》・《宅建業法》がやや難しくなったが、《法令上の制限》・《その他関連知識》が易しくなり全体の合格ラインは同程度と思われる。

科目ごとの傾向としては、《民法等》では、改正点・過去問のマイナー論点からの出題があり、難しかったと思われる。《宅建業法》は、昨年（令和元年度）よりも易しく、令和2年度（10月）とほぼ同じ難易度であった。《法令上の制限》の分野は、基本・応用論点を中心とした「主要6法令」からの出題で、合格ラインは高いと考えられる。《その他関連知識》も、5点免除問題も含め基本事項からの出題で、合格ラインは高いと考えられる。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、本年10月実施の本試験より2問増えて5問、Bランクの問題は6問減少して4問、他方、難問であるCランクの出題は4問増えて5問であった。基本的知識からの出題もあったが、正解を導くことが極めて難しい問題も少なくなく、「民法等」全体としては、10月実施の本試験より難しくなった。

形式上の特徴としては、「組合せ問題」（【問8】）は出題されたが、定番化した「判決文型」の出題はなされなかった。また、「事例型」の出題も、10月実施の本試験より3問減少して5問。これらはやはり、問題制作までの時間が少なかったことを示している。内容上の特徴としては、改正民法関連の出題は7問あり（【問1】、【問2】、【問4】～【問7】、【問12】）、主要な改正点からの出題がなされた。また、親族（【問3】）・地役権（【問9】）が出題されたことも、難易度に影響している。しかし、例年通り、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、7点程度。

◎宅建業法

12月の試験は、試験実施団体である不動産適正取引推進機構が事前に告知していた通り、10月の試験とほぼ同様の難易度の平易な問題が出題された。正答率を低下させる出題形式である「個数問題」は、5問であり（個数問題の出題数は、一昨年は3問、昨年は6問、今年の10月の試験は4問、そして今回の12月の試験は5問と変動が激しい）、逆に正答率を上げる出題形式である「組合せ問題」はなかった。なお、10月実施の試験問題でみられた複数の肢が正解肢となる大きな出題ミスはなかったが、売買等か貸借かの限定がない【問37】は、出題者側のチェック不足が相変わらず解消されていないことを顕示しており残念である。

宅建業法の分野は、12月実施の試験においても、相当の高得点を獲得しておかないと、合格が遠のいてしまうことに変わりはない。宅建試験で出題される項目は、宅建士となった後に必要な知識を示すものであり、もちろん、過去問を検討することは宅建試験に合格するための王道かつ最短距離でもある。ただし、その過去問の勉強の仕方には、一定のノウハウが必要でもある。是非、T A Cの講義を聴いてそのノウハウを吸収し、最小限の努力で最大限の効果をあげて欲しい。今回の宅建試験に合格するためには、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

12月試験問題の難易度は、一昨年～10月試験に続き個数・組合せ問題はなく、中には未出題の論点が存在したものの、解答し易かったと思われる。12月試験も出題対象は主要6法令に限られていた。【問15】（都市計画法）は、定番の「都市計画」に関する論点が出題された。【問16】（都市計画法）は、10月試験とかぶらない「開発許可の要否」の基本論点が出題された。【問17】（建築基準法）は、「単体・集団規定」に関する論点が出題された。未出題論点が2肢含まれていたが、解答に影響はなかったと思われる。【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、「規制区域の指定者」「検査」「資格者による設計」「土地の立入りによる損失補償」の基本論点が出題された。【問20】（土地区画整理法）は、未出題論点を中心に構成された難問であり、正答率が低かったと思われる。【問21】（農地法）は、「定義」「3条」「4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、定番の「事後届出」に関する基本論点が出題されたが、正解肢は平成14年の出題論点であった。合格目標得点は、7点程度。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近4年間（2020年は10月と12月の2回実施）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）、2020年12月（登録免許税・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】は全体的には平易な問題である。【問23】の正解肢は、やや悩むかもしれないが、正答率は高い。【問23】～【問25】は、3問中確実に2問を得点したい。【問46】～【問50】は、平易な問題であり、5点満点も充分狙える出題であった。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7点程度（登録講習修了者は3問中2点）。

【問 1】 正解3 ランクB

本問は、不法行為の重要な改正点からの出題が1肢、判例からの出題が3肢で構成されている。判例については、逆求償に関する最新判例や、当時新聞等でも取り上げられた事件についての判例（正解肢）が出題された。時事問題に関心の高い受験生は正解したのではないと思われるが、正答率は高くない。

- 1 ○ 建物の建築に携わる設計者・施工者等は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠ったために建築された建物にその安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者・施工者等は、特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う（民法709条、判例）。
- 2 ○ 被用者が使用者の事業の執行について第三者に損害を加え、その損害を賠償した場合には、被用者は、使用者の事業の性格、規模、施設の状況、被用者の業務の内容、労働条件、勤務態度、加害行為の態様、加害行為の予防又は損失の分散についての使用者の配慮の程度その他諸般の事情に照らし、損害の公平な分担という見地から相当と認められる額について、使用者に対して求償することができる（715条3項、判例）。使用者が第三者の被った損害を賠償した場合と比べ、使用者の損害の負担について異なる結果となるのは妥当でないからである。
- 3 × 夫婦には、同居、協力及び扶助の義務が課されているが（752条）、これらは夫婦間において相互に相手方に対して負う義務であって、第三者との関係で夫婦の一方に何らかの作為義務を課するものではなく、また、扶助の義務から直ちに第三者との関係で相手方を監督する義務を基礎付けることはできない。したがって、精神障害者と同居する配偶者であっても、その者が「責任無能力者を監督する法定の義務を負う者」に当たるとすることはできない（714条1項、判例）。また、認知症により責任弁識能力のない者が線路に立ち入り列車と衝突して鉄道会社に損害を与えた場合、その責任無能力者と同居する配偶者は、その監督義務を引き受けたとみるべき特段の事情があったとはいえないときは、その責任無能力者の法定の監督義務者に準ずべき者に当たるとすることはできない（判例）。
- 4 ○ 人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から5年間行使しないとき、又は、不法行為の時から20年間行使しないときは、時効によって消滅する（724条、724条の2）。

【問 2】 正解1 ランクB

無権代理については、すべて過去に出題されたことのある知識から出題された。正解肢である「代理権の濫用」の論点は難しかったと思われるが、半数以上の受験生は正解を導くことができている。

- 1 ○ 民法は本人保護の見地から、代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなすとしている（代理権の濫用、民法107条）。したがって、本肢の場合、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 2 × 同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は、当事者双方の代理人としてした行為は、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為を除いて、代理権を有しない者がした行為とみなされる（自己契約・双方代理の禁止、108条1項）。したがって、例外に当てはまる事情が見受けられない本肢の場合、Aに損害が発生するか否かに関係なく、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 3 × 他人に代理権を与えた者は、代理権の消滅後にその代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、代理権の消滅の事実を過失なく知らなかった第三者に対してその責任を負う（代理権消滅後の表見代理、112条1項）。したがって、代理権の消滅の事実についてEが善意無過失であれば、Aは、Eに対して甲土地を引き渡す責任を負うことになる。
- 4 × 追認は、原則として、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる（116条本文）。したがって、Bの代理行為は追認の時からAに対して効力を生ずるとする本肢は誤っている。

【問 3】 正解4 ランクA

意表を突かれた、親族に関する問題である。ほとんどが学習したことのない知識からの出題であったと考えられるが、正答率が高いことから、常識的な判断で正解に達した受験生が多かったものと思われる。

- 1 × 姻族関係は、離婚によって終了する。また、夫婦の一方が死亡した場合は、生存配偶者が姻族関係を終了させる意思を表示したときに、終了する（民法728条）。したがって、夫婦の一方が死亡した場合、当然に終了とする本肢は誤っている。
- 2 × 離婚をした者の一方は、相手方に対して財産の分与を請求することができる（768条1項、771条）。したがって、相手方の有責不法の行為の有無に関係なく、他の一方は、相手方に対して財産の分与を請求することができる。

- 3 × 親権者の死亡等のため未成年者に対して親権を行う者がいない場合、家庭裁判所は、意思能力のある未成年者又はその親族その他の利害関係人の請求によって、未成年後見人を選任する（838条1号、840条1項）。この場合、未成年後見人には未成年者の親族が選任されることもあるが、弁護士や司法書士などの第三者が選任されることもある。したがって、家庭裁判所は、検察官の請求によって、親族の中から未成年後見人を選任するわけではない。
- 4 ○ 夫婦が、婚姻の届出前に、その財産について別段の契約をしなかった場合、夫婦のいずれに属するか明らかでない財産は、その共有に属するものと推定される（755条、762条2項）。

【問 4】 正解2 ランクA

債務不履行に関する、改正民法からの出題である。正解肢である肢2は、基本的知識からの出題とはいえないが、常識的に考えれば、誤っていると判断しやすかったようである。

- 1 ○ 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時、又は、期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う（民法412条2項）。したがって、本肢の場合、債務者は、期限が到来したことを知らなくても、期限到来後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 2 × 債権者が債務の履行を受けることを拒み、又は、受けることができないことによって、その履行の費用が増加したときは、その増加額は、債権者の負担とする（413条2項）。したがって、債権者と債務者はそれぞれ半額ずつ負担しなければならないとする本肢は誤っており、本問の正解肢である。
- 3 ○ 債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に、当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行の不能は、債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる（413条の2第1項）。この規定により、履行不能を理由とする損害賠償請求権が認められる。
- 4 ○ 契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能（原始的不能）であった場合でも、契約は無効にならず、債務不履行による損害賠償の規定（415条）に従って、その履行の不能によって生じた損害の賠償を請求することができる（412条の2第2項）。したがって、その不能が債務者の責めに帰することができない事由によるものでない限り、債権者は、履行不能によって生じた損害について、債務不履行による損害の賠償を請求することができる。

【問 5】 正解2 ランクB

改正民法によって時効制度は大きく変わったが、これが本問で正面から出題された。主に、時効の完成猶予と更新について問われており、さらに肢2では、令和元年度の本試験で問われた、時効の完成猶予の知識（T A Cの過去問題集では改題済み）が再度出題されている。改正点と過去問を十分検討していたか否かが、可否を分けたといえるであろう。

- 1 ○ 時効が完成しても、当事者が援用しなければ、時効完成の効力は生じない。
そして、消滅時効の援用権者である「当事者」とは、債務者のほか、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者も含まれる（民法145条）。
- 2 × 裁判上の請求がなされると、それが終了するまでの間、時効の完成が猶予されるが（147条1項1号）、その請求について訴えを取り下げ、権利が確定することなく裁判が途中で終了したときは、その終了の時から6か月間は、時効の完成が猶予される（147条1項かつこ書）。すなわち、訴えの取下げの場合には、時効は更新しない。したがって、その終了した時から新たに時効の進行が始まるとする本肢は誤っており、本問の正解肢である。
- 3 ○ 時効は、権利の承認があったときは、その時から新たにその進行を始める。
そして、この承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないこと又は権限があることを要しない（152条）。たとえば、被保佐人は、単独で有効に承認することができる。
- 4 ○ 夫婦の一方が他の一方に対して有する権利については、婚姻の解消の時から6か月を経過するまでの間は、時効は完成しない（159条）。夫婦間において相互に権利を行使することは、事実上難しいからである。

【問 6】 正解1 ランクC

本問においても、転貸借について、改正民法から出題がなされた。肢2以外は、重要な改正点からの出題であったが、やや細かい知識も含んだ問題だったためか、今回の本試験の「民法等」の分野では、本問の正答率が一番低い。

- 1 × 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、転借人に対抗することができる（民法613条3項）。したがって、Aは、解除の当時Bの債務不履行による解除権を有していれば、合意解除したことをもってCに対抗することができる。

- 2 ○ 賃貸借契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害賠償及び賃借人が支出した費用の償還は、賃貸人が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない(622条、600条)。したがって、Aは、Bに対して、甲建物の返還を受けた時から1年以内に損害賠償を請求しなければならない。なお、賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃借物について保管義務・善管注意義務を負っているため(616条、594条1項、400条)、転借人の用法違反により賃借物に損害が生じた場合、賃貸人に対して損害賠償義務を負うこととなる。
- 3 ○ 賃借人が賃借権の対抗要件(605条、借地借家法31条等)を備えている場合、その不動産が譲渡されたときは、賃貸人の地位は、一定の合意がある場合を除き、その譲受人に移転する(民法605条の2第1項・第2項)。したがって、BがCの甲建物の占有を介して対抗要件を備えている本肢の場合、AD間の特段の合意がない限り、賃貸人の地位は、Dに移転する。
- 4 ○ 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払いをもって賃貸人に対抗することができない(613条1項)。したがって、Cは、Bの債務の範囲を限度として、Aに対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負い、Bに賃料を前払いしたことをもってAに対抗することはできない。

【問 7】 正解2 ランクA

売買の契約内容不適合(売主の担保責任)、債務不履行による損害賠償、法定利率、そして、錯誤について問う、民法の総合問題である。本問で問われた知識は、改正点として十分に準備した論点だったためか、多くの受験生が正解に達したようである。肢4の「無効」には、引っかけからないように注意したい。

- 1 × 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、原則として、その不適合を理由として、履行追完の請求、代金減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない(民法566条)。しかし、引き渡された目的物が数量に関して契約の内容に適合しないものである場合には、この担保責任の期間の制限は適用されない。したがって、Bはそのことを知った時から2年以内にその旨をAに通知しなければ、代金の減額を請求することができないとする本肢は誤っている。

- 2 ○ 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が、災害による場合等、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、損害賠償を請求することはできない(415条1項)。したがって、債務不履行がA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を除き、Bは、Aに対して、損害賠償を請求することができる。
- 3 × 金銭債務の不履行について、その損害賠償の額は、原則として、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率(年3%)によって定める(419条1項、404条2項)。したがって、Aは、Bに対して、年5%の割合による遅延損害金を請求できるわけではない。
- 4 × 意思表示は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤があったときは、取り消すことができる(ただし、表意者に重大な過失があったときは、一定の場合を除き、表意者は、意思表示の取消しをすることができない。95条1項・3項)。したがって、Aは本件契約の無効を主張することができるとする本肢は誤っている。

【問 8】 正解3 ランクC

相続の分野においては、組合せ問題が出題された。「民法等」では、これまでほとんど出題されてこなかった形式の問題である。また、過去に問われたことのないケースの法定相続分をテーマとした出題であったことから、受験生にとってはかなり難しく、肢が絞り切れなかったようである。

- ア × 被相続人の子は、相続人となる(民法887条1項)。そして、子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、等しいものとなる(900条4号)。したがって、Aの長男とAの次男が受けるべきであった法定相続分は、それぞれ6,000万円である。ところで、代襲相続により相続人となる直系卑属の相続分は、その直系尊属が受けるべきであったものと同じとなるが、直系卑属が数人あるときは、その各自の直系尊属が受けるべきであった部分について、その相続分は、等しいものとなる(901条1項、900条4号)。よって、Aの次男の子Dの法定相続分は、6,000万円となり、また、Aの長男の子B及びCの法定相続分は、それぞれ3,000万円(6,000万円 $\times$ 1/2=3,000万円)となる。したがって、それぞれ4,000万円であるとする本肢は誤っている。

- イ ○ アで述べたように、Aの長男の子B及びCの法定相続分は、それぞれ3,000万円、Aの次男の子Dの法定相続分は、6,000万円である。
- ウ ○ 被相続人の子又はその代襲者がいない場合には、被相続人の直系尊属が相続人となる(889条1項1号)。そして、子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、等しいものとなる(900条4号)。したがって、直系尊属が3人いる本肢の場合、E・F・Gの法定相続分は、それぞれ4,000万円(1億2,000万円×1/3=4,000万円)である。
- エ × ウで述べたように、E・F・Gの法定相続分は、それぞれ4,000万円である。したがって、E及びFがそれぞれ3,000万円、Gが6,000万円であるとする本肢は誤っている。
- 以上より、正しいものは、イとウであり、肢3が正解である。

【問 9】 正解1 ランクC

マイナーな分野である地役権がテーマであっただけに、正解を導くには難しかったであろう。さらに、正解肢である肢1は、過去に出題されている知識からの出題ではあるが、「ひっかけ」のような問題であるため、正確な知識を持ち合わせていない受験生は、判断に迷ったはずである。

- 1 × 地役権は、継続的に行使され(継続地役権)、「かつ」、外形上認識することができるもの(表現地役権)に限り、時効によって取得することができる(民法283条)。すなわち、不継続・不表現のいずれかに当てはまるものは、時効取得が認められない。したがって、継続的に行使されるもの、「又は」外形上認識することができるものに限り、時効取得す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。
- 2 ○ 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する(ただし、公の秩序に関する、所有権の限界の規定に違反しないものでなければならない。280条)。地役権が成立した場合、地役権者の土地で、他人の土地から便益を受けるものを要役地といい、地役権者以外の者の土地で、要役地に便益を与えるものを承役地という。したがって、地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、承役地を要役地の便益に供する権利を有する。
- 3 ○ 設定行為又は設定後の契約により、承役地の所有者が自己の費用で地役権の行使のために工作物を設け、又はその修繕をする義務を負担したときは、承役地の所有者の特定承継人もその義務を負担する(286条)。つまり、承役地の所有者が負う、地役権行使のための工作物の設置・修繕義務は、承役地の特定承継人も負うことになるのである。

- 4 ○ 地役権は、原則として、要役地の所有権に従たるものとして、その所有権とともに移転し、又は、要役地について存する他の権利の目的となるものとする(281条1項)。地役権は、要役地の所有権に従属してしまうので、要役地の所有権が移れば(特約のない限り)地役権もそれに伴って移るのである。そして、要役地の譲受人は、要役地についての所有権移転登記を備えれば、承役地の所有者に地役権を対抗することができる(判例)。したがって、要役地についての所有権移転登記を備えて、要役地の所有権の取得を承役地の所有者に対抗し得るときは、地役権の取得についても承役地の所有者に対抗することができる。

【問 10】 正解4 ランクA

共有に関する基本的な問題である。出題が予想されていた分野であり、また、共有の基本的な知識について問われるであろうという点も予想どおりであった。ほとんどの肢の知識は過去に出題されており、正答率は高い。落としてはならない問題である。

- 1 ○ 各共有者の持分は、等しいものと推定される(民法250条)。したがって、共有物の各共有者の持分が不明な場合、持分は、平等と推定される。
- 2 ○ 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない(251条)。たとえば、共有物全部を売却する場合には、共有者全員の同意が必要である。
- 3 ○ 共有物の保存行為は、各共有者が単独ですることができる(252条ただし書)。保存行為とは、共有物の現状を維持する行為であり、たとえば、修繕や不法占拠者に対する明渡請求(判例)などがある。
- 4 × 共有者の1人が、その持分を放棄したとき、又は、死亡して相続人(及び特別縁故者)がいなくときは、その持分は、他の共有者に帰属する(255条、判例)。したがって、その持分は国庫に帰属するのではない。

【問 11】 正解4 ランクC

借地権に関する本問は、過去に問われたことのある複数の判例を題材としている。しかし、それらは、20年以上前に出題された判例であったり、内容的に難しいものであったりしたことから、受験生が正解を導くには厳しかったものと思われる。

- 1 × 借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる(借地借家法10条1項)。そして、この建物の登記は、表示に関する登記で足りる(判例)。したがって、建物の表示の登記によっては対抗できないとする本肢は誤っている。

- 2 × 借地上にある登記された建物が滅失した場合でも、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、滅失の日から2年間、第三者に対抗することができる(10条2項)。しかし、この対抗力は、一時的なものであって、借地権者が建物滅失の日から2年以内に建物を再築し、その建物の登記をしなければ、対抗力は遡及的に消滅する(10条1項・2項)。したがって、建物が滅失した日から2年以内に新たな建物を築造しても、その登記をしないまま2年を経過してしまえば、借地権を第三者に対抗することができなくなる。
- 3 × 転貸借は、賃借人が賃借物を更に賃貸するものであるから、土地賃借人の有する賃借権が第三者に対する対抗要件を備えており、かつ、転貸借が適法に成立していれば、土地転借人は、自己の転借権について対抗要件を備えているか否かにかかわらず、賃借人(転貸人)がその賃借権に対抗できる第三者に対し、賃借人の賃借権を援用して、自己の転借権を主張することができる(判例)。したがって、転借人が対抗力を備えていなければ、当該転借人は転借権を第三者に対抗することができないとする本肢は誤っている。
- 4 ○ 借地権者が一筆の土地の上に一棟でも登記した建物を有するときは、同一の土地の上に他の登記しない建物を有していても、借地権者は、第三者に対して土地全体について借地権を対抗することができる(判例)。したがって、一筆の土地上にある数棟の建物のうちの一棟について登記があれば、借地権の対抗力が当該土地全部に及ぶ。

【問 12】 正解3 ランクB

肢1では改正点が出題され、肢4では、かなり久しぶりに、居住用建物の賃貸借の承継に関する出題がなされたが、正解肢である肢3は、やはり定期建物賃貸借に関する問題であった。全体的に難しい内容ではないため、合格するためには正解しなければならない問題といえる。しかし、取りこぼした受験生も少なくなく、借家権については、今回も合否の分かれ目になったといえるだろう。

- 1 ○ 目的物の修繕が必要な場合で、①賃借人が賃貸人にこれを通知し、又は、賃貸人がこれを知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、あるいは、②急迫の事情があるときは、賃借人は、その修繕をすることができる(民法607条の2)。したがって、本肢の場合、Bは自ら修繕をすることができる。

- 2 ○ 賃借人が無断転貸をし、第三者に賃借物を使用・収益させたときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができる (612条2項)。ただし、背信的行為にあたらぬ特段の事情がある場合は、賃貸人は、無断転貸を理由に解除することはできない (判例)。したがって、Aは、賃貸借契約を解除することができない。
- 3 × 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)。賃貸人がこの説明をしなかったときは、契約の更新がない旨の定めは、無効となる (38条3項)。したがって、AがBに対しあらかじめ契約の更新がない旨を説明していても、それが書面を交付して説明されたものでなければ、賃貸借契約は、期間満了により終了するわけではない。
- 4 ○ 居住用建物の賃借人が相続人なくして死亡した場合、その当時死亡した借家人と事実上の夫婦関係又は養親子関係にあった同居者は、借家人の権利義務を承継する。ただし、その同居者が、相続人なしに借家人が死亡したことを知ったときから1か月以内に、賃貸人に対して反対の意思表示をしたときは、借家人の権利義務は承継されない (36条)。したがって、Dは、Bが相続人なしに死亡したことを知った後1か月以内にAに反対の意思表示をしない限り、Bの権利義務を承継する。

【問 13】 正解3 ランクA

今回の区分所有法の問題は、すべて過去に問われたことのある知識から出題された。加えて、正解肢である肢3の知識は、過去に何度も出題されてきた基本的なものであり、正答率も大変高かった。過去問の重要性を再度認識すべきである。

- 1 ○ 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない (区分所有法33条3項)。区分所有者やそれ以外の利害関係人等による規約の閲覧を容易にするためには、その保管場所が明らかでなければならないからである。
- 2 ○ 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる (管理所有、27条1項)。この「管理所有」の制度は、緊急時等に管理者がスムーズに共用部分を管理できるようにするために、便宜上認められたものである。

- 3 × 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる（46条1項）。したがって、特定承継人に対してはその効力を生じないとする本肢は誤りである。
- 4 ○ 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は、解任することができる（25条1項）。

【問 14】 正解2 ランクC

宅建士試験において、不動産登記法の問題は、難問であることが少なくない。本問も、肢4の判断が難しく、また、肢1・3も基本的な知識とはいえないことから、難問の部類に入るであろう。正解に達しなくても、合否に影響しないものと思われる。なお、肢3の問題には不備があると考えられるが、肢2が明確に誤りであり、それらが出題者の意図であると推察されることから、以下のように解説する。

- 1 ○ 表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることのできる場合において、当該表題部所有者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができる（不動産登記法30条）。
- 2 × 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地（権利に関する登記であって、合筆後の土地の登記記録に登録することができるものとして定められている一定の土地を除く。）の合筆の登記は、することができない（41条6号）。しかし、この場合に、分筆の登記をすることができない旨の規定はない。
- 3 ○ 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合又は表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合における、当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物又は当該区分建物が属することとなった一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない（48条1項）。すなわち、区分建物（専有部分）が属する一棟の建物が新築（たとえば、分譲マンションの新築）された場合におけるその区分建物の表題登記の申請は、原始取得者（たとえば、マンションの分譲業者）が、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と一括して申請しなければならない。
- 4 ○ 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。ただし、土地所在図・地積測量図等の図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限る（121条2項）。したがって、登記の申請書については、請求人が利害関係を有する部分に限り、閲覧することができる。

【問 15】 正解2 ランクA

定番の基本論点から構成された問題である。正解肢2は、久しぶりに出題された。また、肢3の指定権者の判断は容易であるが、指定手続きの判断は難しかったと思われる。

- 1 × 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、「公園」及び下水道を定める（都市計画法13条1項11号）。「病院」ではない。
- 2 ○ 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内で定めることができる（13条1項12号）。したがって、「市街化調整区域内」においては、定めることができない。
- 3 × 「都道府県」は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、「国土交通大臣」に協議し、その同意を得なければならない（5条3項）。また、2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、「国土交通大臣」が、あらかじめ、関係都府県の意見を聴いて指定する。この場合、関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない（同4項）。したがって、「市町村」が指定するのではない。
- 4 × 準都市計画区域では、都市計画に、高度地区を定めることはできる（8条2項・1項）。

【問 16】 正解2 ランクA

「開発許可の要否」を問う、定番の基本論点である。各区域の面積規模と許可不要項目を覚えていれば、容易に正解を導けたであろう。

- 1 × 「非常災害」のため必要な応急措置として行う開発行為は、その区域にかかわらず、知事の「開発許可が不要」である（都市計画法29条1項10号）。したがって、市街化調整区域において行われるものであっても、知事の許可は不要である。
- 2 ○ 公益上必要な建築物（駅舎その他の鉄道の施設・図書館・公民館・変電所等）で一定の要件を満たす建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、その区域（本肢では市街化区域）や面積にかかわらず、開発許可が不要となる（29条1項3号）。
- 3 × 区域区分が定められていない都市計画区域では、原則として3,000㎡「未満」の開発行為を行おうとする者は、開発許可が不要である（29条1項1号・3号、施行令19条1項）。本肢は規模が2,000㎡であるから、知事の許可は不要である。

- 4 × 市街化調整区域の場合、規模がいくら小さくても、許可不要の扱いは受けない。市街化調整区域「外」の区域内において行う開発行為であれば、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて一定の規模未満であるものは、開発許可が不要となる（都市計画法29条1項1号、施行令19条、22条の2）。

【問 17】 正解1 ランクA

正解肢1は「集団規定（防火・準防火地域）」、肢2～4は「単体規定（特殊建築物の防火・避雷設備・階段の手すり）」に関する論点である。肢3は定番の基本論点だが、肢2は未出題論点、肢4はその他関連知識の論点であったため、比較的難しいと感じたのではないかと。しかし、正解そのものは容易に導けたであろう。

- 1 × 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、その建築物の全部について「厳しい方」の防火地域の規定が適用される（建築基準法67条2項）。「敷地の属する面積が大きい方の地域内の建築物の規定を適用」するのではない。
- 2 ○ 倉庫等の用途に供する建築物で、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が200㎡以上（本肢では500㎡）であるものは、耐火建築物としなければならない（27条2項、別表1）。
- 3 ○ 高さ20m超（本肢では25m）の建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない（33条）。
- 4 ○ 階段には、手すりを設けなければならない（施行令25条1項）。しかし、高さ1m以下の階段の部分には適用されず、手すりを設けなくてもよい（同4項）。

【問 18】 正解4 ランクA

いずれも「集団規定」からの出題である。肢1は「壁面線の制限」、肢2は「特別用途地区における用途制限の緩和」、肢3は「建蔽率の適用除外」、正解肢4は「北側斜線制限の適用区域」に関する定番論点である。肢2に戸惑うことがあったかもしれないが、過去問論点であるし、正解肢は基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 ○ 建築物の「壁」若しくはこれに代わる「柱」又は高さ2mを超える門若しくは塀は、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この必要はない（建築基準法47条）。
- 2 ○ 特別用途地区内では、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途制限（48条1項～13項の規定）を緩和できる（49条2項）。

- 3 ○ 都市計画により建蔽率の限度が80%と定められている第一種・二種・準住居地域、「準工業地域」、近隣商業地域では、「防火地域内にある耐火建築物」又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する一定の建築物（耐火建築物等）については、建蔽率（53条1項～5項の規定）が20%加算され100%となり、建蔽率の制限は適用されない（53条6項1号）。
- 4 × （第一種・二種）低層住居専用地域、「田園住居地域」又は（第一種・二種）中高層住居専用地域内の建築物（一定のものを除く）に対しては、北側斜線制限（56条1項3号の規定）が「適用される」（56条1項3号）。

【問 19】 正解1 ランクA

正解肢1は「規制区域の指定権者」、肢2は「一定の資格者による設計」、肢3は「測量・調査のための土地立入りによる損失補償」、肢4は「検査」に関する論点である。肢3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 × 規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地に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き規制を行う必要があるものについて、「知事（指定都市等では指定都市等の長）」が指定できる（宅地造成等規制法3条1項）。「国土交通大臣」が指定するのではない。
- 2 ○ 規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、一定の技術的基準に従い、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない（9条1項）。そして、次のいずれかの規模の工事は、一定の資格を有する者の設計によらなければならない（同2項、施行令16条）。
 - ① 高さが「5m超」の擁壁の設置
 - ② 切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡超の土地の排水施設の設置
- 3 ○ 都道府県（指定都市等を含む）は、規制区域指定のための測量・調査で他人の占有する土地に立ち入り、損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償する必要がある（宅地造成等規制法7条1項、4条1項）。
- 4 ○ 規制区域内において行われる宅地造成に関する工事が完了した場合、造成主は、知事（指定都市等では指定都市等の長）の検査を受けなければならない（13条1項）。

【問 20】 正解3 ランクB

肢1は「減価補償金」、肢2は「清算金の徴収・交付」、正解肢3は「換地照応の原則」、肢4は「宅地地積の適正化」に関する論点である。肢2・3以外は未出題論点であるため、比較的難しいと感じたのではないかな。

- 1 × 「公的施行者（本肢では市町村）」は、土地区画整理事業の施行により、当該事業の施行後の宅地の価額の総額が当該事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合は、その差額に相当する金額を、その公告があった日における従前の宅地の所有者及びその「宅地」について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に対して、一定の基準に従い、減価補償金として交付しなければならない（土地区画整理法109条1項）。
- 2 × 施行者は、換地処分公告があった場合は、確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない（110条1項）。この換地計画において定められた清算金は、「換地処分公告があった日の翌日」において確定する（104条8項）。「仮換地を指定した時」の段階では、まだ換地処分公告日の翌日にはなっていないので、清算金はまだ不確定である。不確定の段階で清算金を徴収・交付することはできない。
- 3 ○ 換地計画において換地を定める場合は、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（89条1項）。
- 4 × 「公的施行」による土地区画整理事業の換地計画においては、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合は、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように換地を定めることができる（91条1項）。本肢の組合は公的施行者ではないので、過小宅地とならないように換地を定めることはできない。

【問 21】 正解3 ランクA

肢1は「農地の定義」、肢2・正解肢3は「権利移動の定義（3条）」、肢4は「4条の許可権者」に関する論点である。肢2（贈与）・正解肢3（競売）がそれぞれ権利移動に該当するかどうかを判断させる論点だが、10月試験で「権利移動（抵当権）」が問われていたので、この周辺の論点を整理していた受験者は、解答に結び付いたと思われる。

- 1 × 「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいう（農地法2条1項）。この農地か否かは、客観的な土地の事実状態で判断するので、登記簿上の地目とは関係ない。したがって、山林を開墾し、農地として耕作している土地であれば、地目が山林であっても、法の適用を受ける農地に該当する。
- 2 × 農地の権利移動（使用収益権の移転・設定）となる所有権の移転は、有償・無償を問わないので、親から子に対して、所有するすべての農地を一括して「贈与」する場合でも、3条の許可を要する（3条1項）。
- 3 ○ 耕作を目的として農業者が「競売」により農地を取得する場合でも、3条の許可を要する（3条1項）。
- 4 × 市街化区域以外の区域に存する農地を転用する場合、その規模に関わらず、知事〔農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村）の区域内では、指定市町村長〕の許可を要する（4条1項）。「4ha超の農地の転用の場合、農林水産大臣の許可（かなり以前の改正論点）」ではない。

【問 22】 正解4 ランクB

定番の「事後届出」に関する論点である。肢1は「変更勧告の対象と公表」、肢2は「届出違反行為に対する措置」、肢3は「届出不要のケース」、正解肢4は「届出を必要とする土地取引」に関する論点である。肢1に戸惑うことがあったかもしれない。

- 1 × 知事は、事後届出に係る土地に関する権利の移転等の対価の額が、その届出書に記載された土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適正を欠くときでも、当該「対価の額」については勧告できない。勧告の対象になるのは、「土地の利用目的」だけである（国土利用計画法24条1項）。また、知事から勧告を受けた当該業者が勧告に従わなかった場合、その旨及びその勧告の内容を公表できる（26条）。
- 2 × 事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、権利取得者となった者が、当該契約締結後2週間以内にこの届出を行わなかった場合、懲役（6ヵ月以下）又は罰金（100万円以下）に処されるが（47条1号・23条1項）、「勧告される」という規定はない。
- 3 × 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、国が所有する市街化区域内の一団の土地である1,500㎡の土地と500㎡の土地を個人Aが購入する契約を締結した場合でも、Aは事後届出が不要である。

- 4 ○ 都市計画区域外では10,000㎡以上の土地売買等の契約を締結した場合、事後届出を要する(23条2項1号ハ)。したがって、個人Bが所有する都市計画区域外の11,000㎡の土地について、個人CがBとの間で権利金等の授受のある(対価を支払って)地上権設定契約を締結した場合、Cは事後届出を要する。

【問 23】 正解1 ランクA

平成30年以来2年ぶり(令和2年10月試験を含めて3回ぶり)の登録免許税からの出題で、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 ○ 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置(以下「軽減措置」という。租税特別措置法73条、施行令42条。以下肢2・4につき同じ)は、「取得後1年以内」に登記することが適用要件の一つとなっている。「やむを得ない事情がある場合を除き」との点も正しい。
- 2 × 軽減措置は、「売買」又は「競落(競売による落札)」により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記に適用される。したがって、「相続」「交換」「贈与」等により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されないの
で注意。
- 3 × 課税標準となる不動産の価額は、固定資産課税台帳に登録されている価額であり、売買契約書に記載された実際の取引価格ではない(登録免許税法10条、附則7条)。
- 4 × 過去にこの税率の軽減措置の適用を受けた場合でも、適用要件を満たせば再度適用を受けることができる。

【問 24】 正解3 ランクA

令和2年10月試験を含めて2回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 × 固定資産税は、賦課期日(1月1日)現在の固定資産の所有者が納税義務を負う(地方税法343条1項、359条)。年度の途中で譲渡がなされても、譲渡後の月数に応じて税額の還付を受けることはできない。
- 2 × 固定資産税の標準税率は、100分の1.4(1.4%)である(350条1項)。市町村の条例によって、この標準税率を超える税率で課税することも可能である。なお、「制限税率」であれば、その税率を超えることができないことと区別すること。

- 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 × 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)。

【問 25】 正解1 ランクA

令和2年10月試験を含めて2回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。2021年本試験の問25の対策としては、不動産鑑定評価基準・地価公示法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 ○ 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。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 (地価公示法2条2項)。地上権が存する場合の標準地の正常な価格の判定方法が規定されていることから分かるように、土地鑑定委員会は、その土地に地上権が存する場合であっても、標準地として選定することができる。
- 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。「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、これを公示するものとする (2条1項)。当該2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価書は、それぞれ土地鑑定委員会による審査・調整の対象となるものであって、不動産鑑定士が、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を連名で提出しなければならない旨の規定はない。

- 3 × 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、すみやかに、次に掲げる事項を官報で公示しなければならない（地価公示法6条、施行規則5条）。しかし、「標準地の価格の総額」は、官報で公示すべき事項とはされていない。
- ① 標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番
 - ② 標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
 - ③ 標準地の地積及び形状
 - ④ 標準地及びその周辺の土地の利用の現況
 - ⑤ その他国土交通省令で定める事項
- 4 × 土地収用法の規定により、公示区域内の土地について、当該土地に対する事業の認定の告示の時ににおける相当な価格を算定するときは、公示価格を「規準」として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない(10条)。収用する土地に対する補償金の額を算定する場合は公示価格を「規準」とする旨の規定である。そして、「規準」とすることは、「同額」とすることとは異なる。

【問 26】 正解2 ランクB

宅建業者や宅建士に関する複合的な問題であるが、問われている事項は基本的なものであり、確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者は、その業務に関して、宅建業者の相手方等に対し、「手付」について貸付けその他「信用の供与」をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない（宅建業法47条3号）。本肢の「売買代金」は手付ではなく、また、宅建業者が「貸借のあっせん」をすることは、宅建業者が信用の供与をするものではないので、宅建業法が禁止する手付貸与等による契約の締結の誘引には該当しない。よって、宅建業者が買主に対して売買代金の貸借のあっせんをすることにより契約の締結を誘引しても宅建業法の規定に違反することはない。
- 2 ○ 宅建業者（法人）が宅建業に関し不正な行為をし、情状が特に重いことにより免許を取り消された場合、その宅建業者の役員は、免許取消しの日から5年間は登録欠格者となる（18条1項3号、66条1項9号）。そして、その役員がすでに宅建士の資格登録を受けていた場合は、宅建士の登録は消除される（66条の2第1項1号）。
- 3 × 宅建業者が賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結することは、自ら貸借として、宅建業の「取引」には該当せず、宅建業法は適用されない（1条、2条2号）。ゆえに、宅建業者は、建築工事完了前の賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結できないということはない。

- 4 × 宅建業者は、「事務所」ごとにその業務に関する帳簿を備え付けなければならない(49条)。この点、本肢の「案内所」は事務所ではないので、帳簿を備え付ける必要はない。

【問 27】 正解3 ランクA

10月に実施された宅建試験と同様に、問27では、広告に関する複合的な問題が出題された。それぞれの肢自体は、平易であるから、確実に得点したい。

- 1 × 広告の表示が実際のものよりも著しく優良又は有利であると誤認させるようなものであるときは、それが代金や現在又は将来の環境等の誇大広告の対象事項であるときは、誇大広告の禁止規定(宅建業法32条)に違反する。宅建業法が禁止する誇大広告は、広告をすることの禁止であり、誤認による損害が実際に発生していなくても誇大広告の禁止規定に違反することから、指示・業務停止・免許取消しの監督処分の対象となる(65条1項本文・2項2号、66条1項9号)。
- 2 × 宅建業者は、未完成物件については、工事に必要な許可・確認等の処分後でなければ、宅建業の取引に関する広告をすることができない(33条)。よって、建築確認が必要である建築工事完了前の建物は、建築確認(建基法6条1項)を受けた後でなければ広告をすることはできず、たとえ建築確認申請中である旨を表示したとしても、その建物を販売する旨の広告をすることはできない。
- 3 ○ 肢2の解説に記述したように、宅建業者は未完成物件については、工事に必要な許可・確認等の処分後でなければ、広告をすることはできないが(宅建業法33条)、工事に必要な許可・確認等の処分後であれば、造成工事完了前の宅地の販売に関する広告をすることができる。
- 4 × 宅建業者が行う広告については、広告媒体を問わず規制対象となるので、テレビやインターネットを利用して行う広告であっても、①誇大広告の禁止(32条)、②未完成物件の広告開始時期の制限(33条)、③広告をするときの取引態様の別の明示義務(34条1項)という宅建業法における広告の規制の対象となる。

【問 28】 正解1 ランクA

一般媒介契約及び専属専任ではない専任媒介契約に関する基本的な知識を問う出題である。個数問題ではあるが、確実に得点したい。

- ア × 宅建業法上、宅地の売却の専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない専任媒介契約をいう。以下同じ。）を締結した場合、依頼を受けた宅建業者は、媒介契約締結日から7日以内（休業日を除く）に当該宅地の所在地等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）。かかる宅建業法の規定に違反する特約は無効である（宅建業法34条の2第10項・5項）。したがって、登録をしない旨の特約をした場合でも、宅建業者は、専任媒介契約締結日から7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。
- イ × 宅地の売却の専任媒介契約を締結した場合、宅建業者は、依頼者に対して、業務処理状況を2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）。よって、1週間に1回以上とする本肢は誤り。
- ウ ○ 宅地の売却の一般媒介契約を締結した場合、依頼者が他の宅建業者に重ねて依頼をするときは、当該他の宅建業者を明示する義務がある旨を定めることができる。そして、かかる義務を定めた場合は、明示していない宅建業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置（媒介契約違反の措置）を媒介契約書面（34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面）に記載しなければならない（34条の2第1項3号、規則15条の9第3号）。
- エ × 宅地の売却の媒介契約を締結した場合、それが一般媒介契約であっても、宅地の価額について宅建業者が売却の依頼者に意見を述べるときは、その根拠を示さなければならない（34条の2第2項・1項2号）。その根拠は類似の取引事例や価格査定マニュアル等の客観的な根拠を明らかにすればよいのであって、必ずしも不動産鑑定士に鑑定評価を依頼するまでの必要はない。
- 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 29】 正解3 ランクA

肢1と肢2で出題されているように、宅建業者の免許換えと宅建士の登録の移転を比較する視点の問題は、T A Cの答練等でおなじみである。肢3や肢4も答練等で頻出してきた項目であり、安心できた問題ではないだろうか。もちろん確実に得点したい。

- 1 × 免許換えをすることは、法的には新たな免許権者から新規に免許を受けることと同じである。したがって、本肢において、甲県知事免許を受けていた宅建業者が国土交通大臣に免許換えの申請を行い、国土交通大臣から免許を受けたときは、国土交通大臣から免許を受けた日から有効期間が5年の免許証の交付を受けることになる（宅建業法7条1項3号、3条2項）。宅建士が登録の移転の申請とともに新たな宅建士証の交付申請を行った場合の宅建士証の有効期間が、従前の宅建士証の有効期間の残りの期間となること（22条の2第5項）と混同しないこと。
- 2 × 宅建士が登録を受けている都道府県知事（本肢では甲県知事）の都道府県以外の都道府県に所在する事務所の業務に従事することとなった場合、移転先の事務所が所在する都道府県の知事（本肢では乙県知事）に登録の移転の申請をするとともに（なお、この登録の移転は移転先の乙県知事に申請するが、その際は、現に登録を受けている甲県知事を経由して行う）新たな宅建士証の交付申請をすることもできるが、その場合は、移転先の知事から交付を受ける宅建士証は、現に登録を受けている宅建士証の有効期間の残りの期間を有効期間とする宅建士証になる（19条の2本文、22条の2第5項）。よって、有効期間を5年とする宅建士証の交付を受けることはない。肢1の宅建業者が免許換えを行った場合の免許の有効期間と、本肢の宅建士が登録の移転申請とともに新たな宅建士証の交付申請を行った場合の宅建士証の有効期間を混同しないこと。
- 3 ○ 宅建士は、登録を受けている知事のみならず、事務を行っている都道府県の知事からも事務禁止処分を受けることがある（68条4項）。事務禁止処分を受けた宅建士は、速やかに、交付を受けている宅建士証をその交付を受けた知事に提出しなければならない（22条の2第7項）。本肢では、事務禁止処分を行っているのは乙県知事であるが、その場合の宅建士証の提出先は、宅建士証の交付をした甲県知事となる。
- 4 × 宅建業者は事務所の増設等により、その免許を受けた免許権者（免許権者は、事務所の設置場所により決定される）と異なる免許権者となるときは、新たな免許権者の免許を受ける必要がある（7条、免許換え）。本肢の甲県知事の免許を受けた宅建業者は、乙県に建物の売買等の契約行為等を行う案内所を設置するだけであり、乙県に事務所を設置するわけではないので、甲県知事免許から国土交通大臣免許に免許換えの申請をする必要はない。この場合は、免許換えの申請ではなく、案内所を設置する乙県知事と免許権者である甲県知事の両方に、案内所の届出をすることになる（50条2項）。

【問 30】 正解2 ランクA

保証協会についての頻出事項の出題である。確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者が保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、本店60万円、支店は1か所につき30万円の割合の合計額である（宅建業法64条の9第1項、施行令7条）。本肢の宅建業者は、本店と支店3か所であるから、 $60万円 + 30万円 \times 3 = 150万円$ となる。よって、これを110万円とする本肢は誤り。
- 2 ○ 保証協会の社員又は社員であった者（保証協会に加入している宅建業者又は保証協会に加入していた宅建業者であった者）が保証協会から還付充当金を保証協会に納付すべき旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない（64条の10第2項・1項）。
- 3 × 保証協会には、全国宅地建物取引業保証協会と全日本不動産協会の2つがあるが、宅建業者は、その理由を問わず、いずれか1つの保証協会にしか加入することはできない（64条の4第1項）。
- 4 × 保証協会の社員（宅建業者）と宅建業に関し取引した者が、その取引により生じた債権に関し、その保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行しようとするときは、弁済を受けることができる金額について、保証協会の認証を受ける必要がある（64条の8第2項・1項）。本肢は、認証について、保証協会ではなく、免許権者である「甲県知事」としている点が誤り。

【問 31】 正解3 ランクA

すべての肢について、定番の論点の出題といえる。もちろん、T A Cの答練でも出題済みである。確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者が、以下の3つの理由のいずれか（①不正手段による免許取得を理由とすること、②業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いことを理由とすること、③業務停止処分に違反したことを理由とすること）で免許取消処分を受けた場合は、取消し日から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、66条1項8号・9号）。しかし、上記の3つの理由のいずれでもない免許取消し（本肢の免許を受けてから1年以内に事業を開始しないことを理由とする免許取消しも含む）においては、免許を取り消されても免許欠格者とはならず、免許の取消し日から5年を経過していなくても、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（事務所の支店長など）が免許欠格者に該当すると、その法人は免許を受けることができない（5条1項12号）。では、本肢の政令で定める使用人が免許欠格者に該当するであろうか。破産手続開始の決定を受けると免許欠格者となるが、復権を得た場合は、復権を得た日の翌日から、免許欠格者ではなくなる（5条1項1号）。よって、復権を得てから5年を経過していなくても免許欠格者ではなく、政令で定める使用人が免許欠格者ではない法人は、他に免許欠格事由に該当することがない限り、免許を受けることができる。
- 3 ○ 免許権者は、免許に条件を付すことができ、免許の更新に当たっても、新規に免許を与える場合と同様に条件を付すことができる（3条の2第1項）。
- 4 × 宅建業者の役員の住所は、宅建業者名簿の登載事項ではなく（8条2項3号）、役員の住所に変更があっても、変更の届出（9条）をする必要はない。この点、①役員や政令で定める使用人、事務所ごとの専任の宅建士の住所は、以前は宅建業者名簿の登載事項だったこともあるが、改正された現在は登載事項から除外されている。住所は、重要な個人情報であり、公開しない流れになっていることは把握するべきであろう。その他、②事務所ごとの従業者名簿の記載事項から従業者の住所が改正により削除され（48条3項、規則17条の2）、③宅建士証の住所欄をテープ等で隠して提示することが認められるようになっている（国交省「考え方」）。

【問 32】 正解4 ランクB

主に法令制限に関する重要事項の説明に関する問題である。法令の細かな知識を有する受験生はほとんどいないのが現実であるが、細かな知識を有していなくても、肢ウについて、宅地の借主となろうとする者にとって、借りる宅地の譲渡制限に関する法令制限の説明を受ける意味はないことに気づけば、それ以外の肢は、重要事項の説明を受ける意味があるのではないかと予想して、正解することはできたと思われる。

- ア ○ 宅建業者が宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律により指定された急傾斜地崩壊危険区域にあるときは、その制限の概要を説明しなければならない（宅建業法35条1項2号、施行令3条1項23号、急傾斜地の崩壊による災害の防止等に関する法律3条1項、7条1項）。

- イ ○ 宅建業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により指定された土砂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（宅建業法35条1項14号、施行規則16条の4の3第2号、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律7条1項）。
- ウ ○ 宅建業者が宅地の貸借の媒介を行う場合は、宅地の売買や交換を行う場合（宅建業法35条1項2号、施行令3条1項28号）とは異なり、文化財保護法の規定による重要文化財の譲渡に関する制限について、その概要を説明する必要はない（宅建業法35条1項2号、施行令3条2項、文化財保護法46条1項・5項）。そもそも、宅地の借主は、その借りた宅地の譲渡をすることはできないので、法令による譲渡の制限について重要事項の説明を受ける必要性が認められないからである。
- エ ○ 宅建業者が宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法に基づく制限の概要を説明しなければならない（宅建業法35条1項2号、施行令3条1項20号の2、津波防災地域づくりに関する法律21条1項、23条1項）。
- 以上により、正しいものは「ア、イ、ウ、エ」の四つであり、正解は肢4となる。

【問 33】 正解4 ランクA

営業保証金に関する定番中の定番の論点からの出題であり、必ず正解したい。

- 1 × 宅建業者は、事業の開始後、新たに従たる事務所（支店）を設置したときは、その従たる事務所（支店）分の政令で定める額（500万円）の営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託し、その旨を免許権者に届け出なければならない（宅建業法26条、25条1項・2項、施行令2条の4、宅建業法25条5項）。よって、従たる事務所の最寄りの供託所に供託するとする本肢は誤り。
- 2 × 宅建業者は、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、金銭のみをもって営業保証金を供託している場合は、遅滞なく、主たる事務所の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならないが、有価証券のみ又は有価証券と金銭をもって営業保証金を供託しているときは、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない（29条1項、規則15条の4）。よって、国債証券（有価証券）をもって営業保証金を供託しているにもかかわらず、保管替えを請求しなければならないとしている本肢は誤り。

- 3 × 宅建業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合も、還付請求権者に対する法定期間（6か月）を下らない一定の期間を定めた公告をした後でなければ、営業保証金を取り戻すことはできない（宅建業法30条）。公告なしに営業保証金の取戻しができる場合は、宅建業法上は、①営業保証金を有価証券のみ又は金銭と有価証券で供託している宅建業者が主たる事務所を移転して、最寄りの供託所が変更になった場合において、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託した場合の従前の営業保証金の取戻し（30条2項かつこ書）、②営業保証金を供託している宅建業者が保証協会に加入したことにより営業保証金の供託をする必要がなくなった場合の営業保証金の取戻し（64条の14第1項）、③営業保証金の取戻し事由が発生してから10年経過した場合（30条2項ただし書）、の3つだけである（なお、国交省の「考え方」においては、営業保証金を有価証券で供託している場合に、変換（差替え）をしたときにおける従前の営業保証金の取戻しも公告をする必要がないとされている）。
- 4 ○ 免許権者は、宅建業者が宅建業の免許を受けた日から3か月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から1か月以内に営業保証金を供託した旨の届出がないときは、その宅建業者の免許を取り消すことができる（25条6項・7項）。

【問 34】 正解4 ランクA

報酬に関する基本的な知識についての出題である。確実に得点したい。

- 1 ○ 宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借の媒介や代理を行った場合の報酬については、法定額（国土交通大臣の定める報酬額）の上限を超える報酬を受領してはならない（宅建業法46条2項・1項、報酬告示9①）。これは取締規定であるから、上限額を超える報酬について依頼者の承諾があっても、法定額の上限を超える報酬を受領することはできない。
- 2 ○ 宅建業者は、その業務に関し、相手方に不当に高額な報酬を要求する行為をしてはならない（宅建業法47条2号）。これは要求行為の禁止なので、たとえ実際に受領した報酬額が法定額の上限を超えていないとしても、要求しただけで、宅建業法に違反する。

- 3 ○ 宅建業者（消費税課税事業者）が事業用建物（権利金の授受がない場合）の貸借の媒介をした場合の依頼者の双方から受けることのできる報酬の合計額は、消費税等を含まない借賃の1か月分に消費税10%を含めた額（借賃の1.1倍）に相当する額が上限であり、貸主と借主の負担の割合についての特段の規制はない（報酬告示4前段）。居住用建物の媒介の場合には、貸主と借主の負担の割合についての制限があるが（依頼を受けるに当たって承諾がない限り、依頼者の一方からは半月分に相当する賃料相当額の報酬しか受け取ることができない、報酬告示4後段）、本肢のような事業用建物の貸借の媒介では、宅建業者の受領する報酬の合計額のみが制限され、貸主と借主の負担の割合についての制限はないのである。
- 4 × 宅建業者は、法定額を超える報酬を媒介や代理の依頼者から受領することはできない（宅建業法46条2項・1項、報酬告示）。ちなみに、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、その実費を報酬とは別に受領できるが、本肢のように依頼者の依頼によらない広告の料金に相当する額を受領することは認められない（報酬告示9①）。

【問 35】 正解3 ランクB

37条書面に関する基本的事項の出題ではあるが、肢イの賃借権設定登記の申請の時期について37条書面の記載事項ではないことが判別できたかが正解できるか否かの分水嶺になったものと思われる。

- ア ○ 37条書面に関する宅建士の法定事務は、37条書面に記名押印することである（宅建業法37条3項）。したがって、宅建士が記名押印した37条書面を買主に交付するのは、その宅建士とは別の宅建士ではない従業者でもよい（37条1項本文・2項本文）。
- イ × 宅建業者は、建物の賃貸借契約を成立させた場合には、37条書面に、賃借権設定登記の申請の時期を記載する必要はない（37条2項1号）。建物の売買・交換契約を成立させた場合に、37条書面に所有権移転登記の申請時期を記載しなければならないこと（必要的記載事項、37条1項5号）とは異なることに注意。
- ウ ○ 宅建業者が建物の売買契約を成立させた場合、危険負担（天災その他不可抗力による損害の負担）に関する定めがあるときは、重要事項説明書への記載事項ではないが、仮に重要事項説明書に記載していたとしても、37条書面には、その内容を記載しなければならない（任意的記載事項、37条1項10号）。

- エ ○ 宅建業者が媒介により宅地の賃貸借契約を成立させた場合、それが事業用宅地の定期賃貸借契約で公正証書によって成立させた場合であるか、普通の借地契約を公正証書によらずに成立させた場合であるかを問わず、また契約の相手方が宅建業者であるか否かを問わず、宅建士をして37条書面に記名押印させなければならない (37条3項)。

以上により、正しいものは「ア、ウ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 36】 正解3 ランクA

守秘義務に関する基本的な知識の出題である。確実に得点したい。

- 1 × 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 (宅建業法45条前段)。しかし、本人の承諾があった場合は、依頼者の利益を故意に損なうことがないので守秘義務の対象外である (国交省「考え方」)。
- 2 × 守秘義務は、当該宅建業者が宅建業を営まなくなった後においても、その規制が及ぶ (45条後段)。よって、宅建業者が宅建業を営まなくなった後においても、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すことは、宅建業法に違反する。
- 3 ○ 肢1に記述したように、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条前段)。この点、裁判の証人として、その取り扱ったことに関して証言を求められた場合は、法律上秘密事項を告げる義務があるので、正当な理由がある場合に該当し、秘密に係る事項を証言できる (国交省「考え方」)。
- 4 × 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が (45条前段)、他方で宅建業法は、重要な事実の不告知等の禁止により、契約の締結の勧誘又はその契約の申込みの撤回や解除、宅建業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、取引上重要な事項について故意に事実を告げなかったり、不実のことを告げる行為は禁止される (重要な事実の不告知等の禁止、47条1号)。これは取引の関係者に対して真実をいう義務があることを示している (国交省「考え方」)。したがって、本肢のように、調査の結果判明した宅建業法が重要事項の説明対象としている事項について売主が秘密にすることを希望していても、宅建業者は買主に真実を告げる義務があり、正当な理由があるものとして守秘義務違反に問われることはない。

【問 37】 正解 1 ランク A

10月の試験と同様、問37は、37条書面に関しての出題がなされた。問題としての難易度はそれほど高いわけではないが、37条書面の記載事項について、必要的記載事項と任意的記載事項をしっかりと区別できていない受験生には辛かったかもしれない。なお、肢1と肢4について、売買・交換なのか、貸借なのかという契約の種別の限定がないことは、問題としては不完全である。

- 1 ○ 売買・交換においては建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項は、必要的記載事項であり、かかる確認した事項がない場合は、37条書面には「無」として記載しなければならない（宅建業法37条1項2号の2、国交省「考え方」）。ただし、問題文には「売買・交換」か「貸借」の媒介・代理の契約であるかの限定がなく、仮に貸借であれば、かかる記載は不要であることから（37条2項）、問題文としては不完全である。ただ、出題者は、売買・交換を前提に問題文を作成していると思われるので、肢1は、正しい（○）としておく。
- 2 × 売買・交換の契約においては、代金又は交換差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を37条書面に記載しなければならない（任意的記載事項、37条1項9号）。あっせんに関する定めがない場合は、記載する必要はない。
- 3 × 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない（任意的記載事項、37条1項8号・2項1号）。しかし、定めがない場合は、記載する必要はない。
- 4 × 売買・交換の契約においては、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があるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない（任意的記載事項、37条1項12号）。しかし、定めがない場合は、記載する必要はない。なお、貸借の媒介又は代理の契約においては、租税その他の公課の負担に関する定めはそもそも記載事項ではない（37条2項）。本肢は、売買・交換の契約である旨の前提の記載がない点で問題文としては未熟であるが、いずれにしても本肢の答えは誤りとなる。

【問 38】 正解 1 ランク B

宅建士に関する複合的な問題である。肢エは成年被後見人や被保佐人に関する登録基準に関する本年度の改正点からの出題である。

- ア × 宅建業者は、事務所ごとに業務に従事する者5人に1人以上の専任の宅建士を置かなければならず（宅建業法31条の3第1項、規則15条の5の3）、かかる法定数に不足したときは、その日から2週間以内に補充その他の措置を講じなければならない（宅建業法31条の3第3項）。本肢においては、事務所に置く唯一の専任の宅建士が退任したのであるから、当然に法定数に不足したことになるので、2週間以内に補充等の措置を講じる必要がある。よって、「30日以内」とする本肢は誤り。なお、事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名は、宅建業者名簿の登載事項であり（8条2項6号）、かかる登載事項に変更が生じた場合は、30日以内に免許権者に宅建業者名簿の変更の届出をする必要がある（9条）。よって、かかる変更の届出を「2週間以内」とする点も誤り。
- イ × 事務所等に設置する専任の宅建士は、原則として成年者でなければならない（31条の3第1項）、法定代理人の同意があっても未成年者であるから（民法4条、5条1項）、事務所等に置かれる専任の宅建士となることはできない。宅建業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者（法定代理人から宅建業の営業の許可を受けた未成年者）が、宅建業者となる場合（未成年者が宅建業の免許を取得する場合）又は法人である宅建業者の役員となる場合に、その者が主として業務に従事する事務所等の専任の宅建士とみなされることと（宅建業法31条の3第2項）、混同しないこと。
- ウ ○ 宅建士は、重要事項の説明をするときは相手方から請求されなくても宅建士証を提示しなければならないが（35条4項）、それ以外の場面においては、取引の関係者から請求があったときのみ宅建士証を提示すればよい（22条の4）。そして、相手方が宅建業者であるときは、宅建士の記名押印のある重要事項説明書を交付するだけでよく、宅建士による説明をする必要はないのであるから（35条6項・1項）、重要事項説明書を交付する場面は宅建士が重要事項の説明をする場面には該当せず、宅建業者である相手方から宅建士証の提示を求められない限り、宅建士証を提示する必要はない。
- エ × 成年被後見人や被保佐人であるということのみで、登録欠格者（宅建士として知事の登録を受けることができない者）には該当しない。すなわち、心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの（精神の機能の障害により宅建士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者）は登録欠格者に該当するが、かかるものに該当しない成年被後見人又は被保佐人は、他の欠格事由に該当しない限り、宅建士として知事の登録を受けることができる（18条1項12号、規則14条の2）。

【問 39】 正解1 ランクA

クーリング・オフに関する基本的な出題である。ただし、問題文が長いので、クーリング・オフの可否（①場所…クーリング・オフの適用される場所か、②時期…クーリング・オフについて書面で告げられた日から8日間を経過していないか、③履行…引渡しを受け、かつ、代金を全額支払っていないか）を的確に当てはめていくことが必要となる。

- 1 × 宅建業者が自ら売主として宅建業者でない買主と宅地の売買契約を締結した場合（8種規制の適用場面）において、買主Bが買受けの申込みをした仮設テント張りの案内所は、クーリング・オフが適用される場所となる（宅建業法37条の2第1項本文）。この場合においても、買主が代金全額を支払い、かつ、宅地の引渡しを受けたときは、クーリング・オフをすることができなくなるが（37条の2第1項2号）、本肢では、買主Bは宅地の引渡しを受ける前に解除の書面を送付していることから（37条の2第2項）、宅建業者Aは、代金全額が支払われていることを理由にクーリング・オフによる契約の解除を拒むことはできない。
- 2 ○ 買主Bは自らの希望により喫茶店で買受けの申込みをし、売買契約を締結しているが、喫茶店は買主が申し出てもクーリング・オフが適用される場所である（37条の2第1項本文、規則16条の5第2号）。もっとも、クーリング・オフが適用される場所でなされた買受けの申込み及び売買契約であっても、宅建業者Aからクーリング・オフができる旨及びその方法について書面で告げられた日から起算して8日が経過するとクーリング・オフができなくなる（宅建業法37条の2第1項1号）。本肢において、Aがクーリング・オフについて書面で告げたのは、契約締結日から3日後である。具体的に検討すれば、仮に月曜日に売買契約を締結したとすれば、3日後は、火・水・木で、木曜日に書面で告げたことになる。そして、クーリング・オフは書面で告げられた日を含んで8日間は可能であるから、木・金・土・日・月・火・水・木で、木曜日まではクーリング・オフが可能であり、契約締結日である月曜日から起算すれば、火・水・木・金・土・日・月・火・水・木で、契約締結日の10日後（木曜日）まで、契約の解除ができることになる。よって、本肢は正しい。
- 3 ○ 宅建業法上、クーリング・オフが可能となるのは、クーリング・オフできる旨及びその方法を書面で告げられた日から8日間であるが、宅建業法の規定と異なる特約で買主に有利なものは有効である（37条の2第4項・1項1号）。よって、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間とする特約は、買主に有利なものとして有効であり、買主は契約締結日（書面で告げられた日）から10日後であっても、契約の解除をすることができる。

- 4 ○ 自ら売主である宅建業者Aが媒介・代理を依頼した宅建業者（自ら売主である宅建業者ではない宅建業者）の事務所等もクーリング・オフが適用されない「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号ハ）。しかし、本肢において、Bが指定した宅建業者であるハウスメーカーの事務所は、宅建業者Aが媒介又は代理の依頼をした宅建業者の事務所ではないので、クーリング・オフが適用されなくなる場所ではない。そして、Bは、クーリング・オフについて書面で告げられた日から6日後に解除の書面を送付しているので、有効なクーリング・オフになり（宅建業法37条の2第1項1号）、Aは契約の解除を拒むことはできない。

【問 40】 正解4 ランクA

契約締結の勧誘をする際の禁止事項に関する出題である。肢3の相手方に対して契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むことについての「正当な事由」の可否を問う出題は、初めてだったが、それ以外は、定番の論点からの出題であった。

- 1 × 宅建業者は、その相手方等が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することをしてはならない（宅建業法47条の2第3項、規則16条の12第1号ニ）。よって、宅建業者がマンションの販売の勧誘をするに際し、相手方から購入を希望しない旨の返事があった後に、その勧誘を継続することは、宅建業法に違反する。
- 2 × 宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない（宅建業法47条3号）。契約締結後に貸付金が償還（返還）されたとしても、手付貸与等による契約の締結の誘引をしたことで宅建業法に違反することに、変わりはない。
- 3 × 宅建業者は、正当な理由なく、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならない（47条の2第3項、規則16条の12第1号ロ）。よって、正当な理由があれば拒むことはできるので、「理由の如何を問わず」とする本肢は誤りである。例えば、建物の購入を検討中の顧客に対して、当該建物について実際に別の購入希望者が出現した場合に、その旨を告知して、契約を締結するか否かの早期の判断を促しても、それは正当な理由があるといえる。

- 4 ○ 肢2の解説に記述したように、宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない（宅建業法47条3号）。しかし、本肢の売買代金の額を引き下げて契約締結の誘引をすることは、手付貸与等による契約締結の誘引には該当せず、宅建業法には違反しない。

【問 41】 正解2 ランクA

帳簿についての横断知識についての出題である。肢4については、帳簿の記載についてはパソコンを用いて記録する事務所も多いことから、近時のIT化の流れの観点から、本試験への出題を予想し、TACの答練等にも出題していた論点であった。

- 1 × 宅建業者は、事務所ごとに業務に関する帳簿を備えなければならない（宅建業法49条）。よって、本店に一括して備えても、支店に帳簿を備えないことは宅建業法に違反する。
- 2 ○ 宅建業者は、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を帳簿に記載しなければならない（49条、規則18条1項）。
- 3 × 宅建業者は、帳簿を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が、自ら売主となる新築住宅にかかるものにあつては10年間保存しなければならない（18条3項）。宅建業者が自ら売主となる新築住宅は、10年間の瑕疵担保責任が品確法により義務付けられるので（品確法95条1項）、記録を保存する必要があるからである。これに対して、宅建業者が新築住宅の売買の媒介をする場合は、10年間の帳簿の保存は義務付けられていないので、それについても10年間保存しなければならないとする本肢は誤り。
- 4 × 宅建業者は、帳簿の記載事項を、事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じその事務所においてパソコンやプリンターを用いて明確に紙面に表示する場合は、その記録をもって帳簿への記載に代えることができる（規則18条2項）。

【問 42】 正解1 ランクA

問32と同様に、重要事項の説明に関し、ややマイナーな論点まで含む出題となっている。ただし、正解の肢1について、当該物件を取得しようとする者に対して適用される法令制限を説明しなくてよいはずがないと考えて、本肢が誤りの肢であろうと想定し、結果的に得点できた受験生が多かった。

- 1 × 宅建業者が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律により指定された歴史的風致形成建造物である建物の売買の媒介を行う場合、その増築をするときは、市町村長への届出が必要である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2号、施行令3条1項12号の5、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律12条1項、15条1項）。
- 2 ○ 宅建業者は、既存建物の売買の媒介を行う場合、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況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ロ）。この国土交通省令で定めるものには、その建物の建築確認済証も含まれるが（規則16条の2の3第1号）、この書類の保存状況の説明は、原則として書類の有無を説明するものであり、書類がなくなっているときは、その旨を説明すればよい。ちなみに、書類の有無の調査義務は、宅建業者が売主等に書類の保存状況を照会し、書類の有無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」）。
- 3 ○ 宅建業者が区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、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6号、規則16条の2第9号）。
- 4 ○ 宅建業者は、建物の貸借の媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他のその建物の設備の整備の状況について、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14号、規則16条の4の3第7号）。

【問 43】 正解4 ランクB

宅建士に関する複合問題である。改正点である肢1は、問38肢エの登録基準を死亡等の届出義務に形を変えた同一論点からの出題である。肢3について、宅建士証の返納・提出・（重要事項説明をする際の）提示義務違反は10万円以下の過料であるという定番の知識を把握していない受験生は、受験テクニックが足りないといえる。

- 1 × 宅建士の資格登録を受けている者が精神上の機能の障害により宅建士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者となった場合、その日から30日以内に、本人、法定代理人又は同居の親族が登録している知事に届け出なければならない（宅建業法21条1項3号、規則14条の2）。よって、「本人」は届け出ることができないとしている本肢は誤り。

- 2 × 登録の移転の申請とともに宅建士証の交付申請を行う場合は、交付の申請前6か月以内に実施される講習（法定講習）を受講する必要はない（宅建業法22条の2第2項ただし書・5項）。なぜなら、この場合の新たな宅建士証の有効期間は前の宅建士証の有効期間の残りの期間であり、交付を受けた宅建士証の更新の際に法定講習を受講すれば、5年ごとの講習受講の間隔は保たれるからである。
- 3 × 宅建士が事務禁止処分を受けた場合において、宅建士証をその交付を受けた知事に速やかに提出しなかったときは、10万円以下の過料に処せられることがある（86条、22条の2第7項）。「50万円以下の罰金の刑」に処せられることはないので、本肢は誤り。
- 4 ○ 宅建士が脅迫罪により罰金の刑に処せられた場合、その刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過するまでは登録欠格者となり、新たな登録を受けることはできない（18条1項7号、刑法222条）。

【問 44】 正解 2 ランク A

宅建業法上の「宅地」の意味についての基本的な知識を問う出題である。個数問題ではあるが、確実に得点したい。

- ア ○ 宅建業法上の宅地には、現に建物の敷地に供されている土地に限らず、将来的に建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地も含まれる（宅建業法2条1号）。
- イ × 都市計画法上の用途地域に存する農地は、原則として宅地に該当する（2条1号、都市計画法8条1号・2項）。
- ウ ○ 建物の敷地の供せられる土地は、都市計画法上の用途地域外に存するものであっても、宅地に該当する（宅建業法2条1号）。
- エ × 都市計画法上の用途地域内に存する土地は、原則として宅地であるが、例外として、道路、公園、河川等の公共施設の用に供されている土地は、宅建業法上の宅地には該当しない（2条1号、都市計画法8条1項1号・2項、宅建業法施行令1条）。

以上により、正しいものは「ア、ウ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 45】 正解4 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」が問45として1問出題された。いずれの肢も過去問の勉強で習得できる知識をきいているので正解したいが、今回の試験では、毎回出題されている超定番の知識からの出題がなかった点は、目新しい傾向である。

- 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において、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、その住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数える（履行法11条3項、履行法施行令5条）。したがって、「100㎡以下」とする本肢は誤り。
- 2 × 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、買主が新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間、有効でなければならず、国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、保険契約を解除することはできない（履行法2条7項4号・5号）。
- 3 × 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した宅建業者は、当該新築住宅を引き渡した時から10年間、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び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の支払いを受けることができる（2条7項4号・2号イ、品確法95条1項、94条1項）。しかし、給水設備及びガス設備の隠れた瑕疵によって生じた損害について、保険金の支払いを受けることはできない。
- 4 ○ 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を引き渡した自ら売主となる宅建業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する（宅建業者が保険料も支払う）必要があり、新築住宅の買主が保険料を支払うものではない（履行法2条7項1号）。

【問 46】 正解4 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 ○ 機構は、災害予防代替建築物の建設若しくは購入若しくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金（当該災害予防代替建築物の建設若しくは購入又は当該災害予防移転建築物の移転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）、災害予防関連工事に必要な資金又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項6号）。

- 2 ○ 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、取扱金融機関ごとに異なる場合がある（業務方法書3条5号）。なお、全期間固定金利が適用される。
- 3 ○ 本肢の記述は、「高齢者向け返済特例制度」と呼ばれているもので、高齢者が自ら居住する住宅にバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合、返済期間を申込本人の死亡時までとし、毎月の返済を利息のみとして、借入金の元金は申込本人の死亡時に一括して返済するというものである（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項9号）。なお、この制度は、機構が直接貸付けをする場合の制度であることに注意（業務方法書24条4項2号・3号）。
- 4 × 証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の購入に「付随する」改良（リフォーム）に必要な資金も「含まれる」（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号、施行令5条1項2号、業務方法書3条1号）。なお、住宅の購入に「付随しない」改良（リフォーム）に必要な資金は「含まれない」ことに注意。

【問 47】 正解2 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。基本問題であり、正解を出すことは容易であった。

- 1 × 建築基準法42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示し、「セットバックを要する部分の面積がおおむね10パーセント以上である場合」は、併せてその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5号）。面積を「必ず」表示しなければならないとしている点が誤り。
- 2 ○ 取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表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10条1号）。したがって、これらの用語以外の「直販」、「委託」等の用語による表示は、取引態様の表示とは認められない。
- 3 × 事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない（不動産の表示に関する公正競争規約24条1項）。したがって、本肢のような事情があったとしても、広告の掲載を継続することは、不当表示に問われる可能性がある。

- 4 × 「予告広告」とは、分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートであって、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（規約8条に規定する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（不動産の表示に関する公正競争規約4条6項3号）。

【問 48】 正解2 ランクA

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 × 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。
- 2 ○ 平成30年度末（平成31年3月末）時点の宅地建物取引業者数は124,451業者となっており（令和2年版国土交通白書）、5年連続の増加となった。
- 3 × 平成30年の住宅地、工業用地等の宅地は約196万haであり、前年に比べて「増加」した（令和2年版土地白書）。「前年に比べて大きく減少」ではない。
- 4 × 平成30年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%、売上高経常利益率も11.1%であり、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 山地は、地形がかなり急峻で、大部分が森林となっている。山地の一般的特徴として適当な記述である。
- 2 適当 低地は、一般に洪水や地震などに対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくない。もっとも、すべての「低地」が住宅地として好ましくないということを記述しているわけではないことに注意。
- 3 最も不適当 埋立地は、一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地に比べ自然災害に対して危険度が「低い」。埋立地と干拓地を比較した場合の記述であることに注意。
- 4 適当 台地は、一般に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度が高い。台地と低地を比較した場合の記述であることに注意。

【問 50】 正解3 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・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 適当 基礎は、硬質の支持地盤に設置するとともに、上部構造とも堅固に緊結する必要がある。基礎及び、基礎と上部構造との関係についての適当な記述である。
- 2 適当 木造建物を耐震、耐風的な構造にするためには、できるだけ建物の形態を単純にすることが適切である。一般論として適当な記述である。
- 3 最も不適当 鉄骨造は、不燃構造であり、^{じん}靱性が大きい点は適当な記述である。しかし、「鋼材の防錆^{せい}処理を行う必要はない」との記述は不適当。
- 4 適当 従来、鉄筋コンクリート造の超高層建築物は難しいとされていたが、近年、コンクリートと鉄筋の強度が向上しており、鉄筋コンクリート造の超高層共同住宅建物もみられる。