

Real Estate Sales Person

2021
10月

TACが総力をあげて
本試験問題を
分析します！

宅地建物取引士試験

解

答

解

説

全問題
全解答・解説
総評と科目別の分析

TACは登録講習・登録実務講習の実施機関です。

登録講習

登録番号 (6) 第 003 号

登録実務講習

登録番号 (6) 第 4 号

資格の学校
TAC

令和3年度

宅地建物取引士資格試験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

1 問 題

問題は、1 ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

2 解 答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、令和3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】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文)

賃貸人は、特別の約定のないかぎり、賃借人から家屋明渡を受けた後に前記の敷金残額を返還すれば足りるものと解すべく、したがって、家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係にたつものではないと解するのが相当であり、このことは、賃貸借の終了原因が解除（解約）による場合であつても異なるところはないと解すべきである。

- 1 賃借人の家屋明渡債務が賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない。
- 2 賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、1個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるものといえる。
- 3 賃貸借における敷金は、賃貸借の終了時点までに生じた債権を担保するものであつて、賃貸人は、賃貸借終了後賃借人の家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除することはできない。
- 4 賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、家屋の明渡しまでに賃貸人が取得する一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合する。

【問 2】 債務者A、B、Cの3名が、令和3年7月1日に、内部的な負担部分の割合は等しいものとして合意した上で、債権者Dに対して300万円の連帯債務を負った場合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 DがAに対して裁判上の請求を行ったとしても、特段の合意がなければ、BとCがDに対して負う債務の消滅時効の完成には影響しない。
- 2 BがDに対して300万円の債権を有している場合、Bが相殺を援用しない間に300万円の支払の請求を受けたCは、BのDに対する債権で相殺する旨の意思表示をすることができる。
- 3 DがCに対して債務を免除した場合でも、特段の合意がなければ、DはAに対してもBに対しても、弁済期が到来した300万円全額の支払を請求することができる。
- 4 AとDとの間に更改があったときは、300万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。

【問 3】 個人として事業を営むAが死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。なお、いずれの契約も令和3年7月1日付けで締結されたものとする。

- ア AがBとの間でB所有建物の清掃に関する準委任契約を締結していた場合、Aの相続人は、Bとの間で特段の合意をしなくても、当該準委任契約に基づく清掃業務を行う義務を負う。
- イ AがA所有の建物について賃借人Cとの間で賃貸借契約を締結している期間中にAが死亡した場合、Aの相続人は、Cに賃貸借契約を継続するか否かを相当の期間を定めて催告し、期間内に返答がなければ賃貸借契約をAの死亡を理由に解除することができる。
- ウ AがA所有の土地について買主Dとの間で売買契約を締結し、当該土地の引渡しと残代金決済の前にAが死亡した場合、当該売買契約は原始的に履行が不能となって無効となる。
- エ AがE所有の建物について貸主Eとの間で使用貸借契約を締結していた場合、Aの相続人は、Eとの間で特段の合意をしなくても、当該使用貸借契約の借主の地位を相続して当該建物を使用することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 4】 被相続人Aの配偶者Bが、A所有の建物に相続開始の時に居住していたため、遺産分割協議によって配偶者居住権を取得し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 遺産分割協議でBの配偶者居住権の存続期間を20年と定めた場合、存続期間が満了した時点で配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。
- 2 Bは、配偶者居住権の存続期間内であれば、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができる。
- 3 配偶者居住権の存続期間中にBが死亡した場合、Bの相続人CはBの有していた配偶者居住権を相続する。
- 4 Bが配偶者居住権に基づいて居住している建物が第三者Dに売却された場合、Bは、配偶者居住権の登記がなくてもDに対抗することができる。

【問 5】 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 令和3年4月1日において18歳の者は成年であるので、その時点で、携帯電話サービスの契約や不動産の賃貸借契約を1人で締結することができる。
- 2 養育費は、子供が未成熟であって経済的に自立することを期待することができない期間を対象として支払われるものであるから、子供が成年に達したときは、当然に養育費の支払義務が終了する。
- 3 営業を許された未成年者が、その営業に関するか否かにかかわらず、第三者から法定代理人の同意なく負担付贈与を受けた場合には、法定代理人は当該行為を取り消すことができない。
- 4 意思能力を有しないときに行った不動産の売買契約は、後見開始の審判を受けているか否かにかかわらず効力を有しない。

【問 6】 売買代金債権（以下この問において「債権」という。）の譲渡（令和 3 年 7 月 1 日に譲渡契約が行われたもの）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 譲渡制限の意思表示がされた債権が譲渡された場合、当該債権譲渡の効力は妨げられないが、債務者は、その債権の全額に相当する金銭を供託することができる。
- 2 債権が譲渡された場合、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、譲受人は、その後に発生した債権を取得できない。
- 3 譲渡制限の意思表示がされた債権の譲受人が、その意思表示がされていたことを知っていたときは、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって譲受人に対抗することができる。
- 4 債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知し、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができず、その譲渡の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

【問 7】 A を売主、B を買主として、A 所有の甲自動車を 50 万円で売却する契約（以下この問において「本件契約」という。）が令和 3 年 7 月 1 日に締結された場合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 B が甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、B は A に対して、甲自動車の修理を請求することができる。
- 2 B が甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車に契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した場合、B は A に対して、売買代金の減額を請求することができる。
- 3 B が引渡しを受けた甲自動車が故障を起こしたときは、修理が可能か否かにかかわらず、B は A に対して、修理を請求することなく、本件契約の解除をすることができる。
- 4 甲自動車について、第三者 C が A 所有ではなく C 所有の自動車であると主張しており、B が所有権を取得できないおそれがある場合、A が相当の担保を供したときを除き、B は A に対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

【問 8】 Aが1人で居住する甲建物の保存に瑕疵^{かし}があったため、令和3年7月1日に甲建物の壁が崩れて通行人Bがケガをした場合（以下この間において「本件事故」という。）における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが甲建物をCから賃借している場合、Aは甲建物の保存の瑕疵^{かし}による損害の発生の防止に必要な注意をしなかったとしても、Bに対して不法行為責任を負わない。
- 2 Aが甲建物を所有している場合、Aは甲建物の保存の瑕疵^{かし}による損害の発生の防止に必要な注意をしたとしても、Bに対して不法行為責任を負う。
- 3 本件事故について、AのBに対する不法行為責任が成立する場合、BのAに対する損害賠償請求権は、B又はBの法定代理人が損害又は加害者を知らないときでも、本件事故の時から20年間行使しないときには時効により消滅する。
- 4 本件事故について、AのBに対する不法行為責任が成立する場合、BのAに対する損害賠償請求権は、B又はB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には時効により消滅する。

【問 9】 Aには死亡した夫Bとの間に子Cがおり、Dには離婚した前妻Eとの間に子F及び子Gがいる。Fの親権はEが有し、Gの親権はDが有している。AとDが婚姻した後にDが令和3年7月1日に死亡した場合における法定相続分として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1
- 2 Aが2分の1、Cが6分の1、Fが6分の1、Gが6分の1
- 3 Aが2分の1、Gが2分の1
- 4 Aが2分の1、Cが4分の1、Gが4分の1

【問 10】 AとBとの間で、Aを売主、Bを買主とする、等価値の美術品甲又は乙のいずれか選択によって定められる美術品の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が令和3年7月1日に締結され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 本件契約において、給付の目的を甲にするか乙にするかについて、第三者Cを選択権者とする合意がなされた場合、Cが選択をすることができないときは、選択権はBに移転する。
- 2 本件契約において、給付の目的を甲にするか乙にするかについて、Aを選択権者とする合意がなされた後に、Aの失火により甲が全焼したときは、給付の目的物は乙となる。
- 3 本件契約において、給付の目的を甲にするか乙にするかについての選択権に関する特段の合意がない場合、Bが選択権者となる。
- 4 本件契約において、給付の目的を甲にするか乙にするかについて、第三者Dを選択権者とする合意がなされた場合、Dが選択権を行使するときは、AとBの両者に対して意思表示をしなければならない。

【問 11】 Aは、所有している甲土地につき、Bとの間で建物所有を目的とする賃貸借契約（以下この問において「借地契約」という。）を締結する予定であるが、期間が満了した時点で、確実に借地契約が終了するようにしたい。この場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 事業の用に供する建物を所有する目的とし、期間を60年と定める場合には、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を書面で合意すれば、公正証書で合意しなくても、その旨を借地契約に定めることができる。
- 2 居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、公正証書によって借地契約を締結するときであっても、期間を20年とし契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることはできない。
- 3 居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、借地契約を書面で行えば、借地権を消滅させるため、借地権の設定から20年が経過した日に甲土地上の建物の所有権を相当の対価でBからAに移転する旨の特約を有効に定めることができる。
- 4 借地契約がBの臨時設備の設置その他一時使用のためになされることが明らかである場合には、期間を5年と定め、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることができる。

【問 12】 Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）が令和3年7月1日に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 本件契約について期間の定めをしなかった場合、AはBに対して、いつでも解約の申入れをすることができ、本件契約は、解約の申入れの日から3月を経過することによって終了する。
- 2 甲建物がBに引き渡された後、甲建物の所有権がAからCに移転した場合、本件契約の敷金は、他に特段の合意がない限り、BのAに対する未払賃料債務に充当され、残額がCに承継される。
- 3 甲建物が適法にBからDに転貸されている場合、AがDに対して本件契約が期間満了によって終了する旨の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から3月を経過することによって終了する。
- 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、期間を5年、契約の更新がない旨を定めた場合、Aは、期間満了の1年前から6月前までの間に、Bに対し賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律（以下この間において「法」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 法又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者が1人でも反対するときは、集会を開催せずに書面によって決議をすることはできない。
- 2 形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更については、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ものであるが、規約でこの区分所有者の定数を過半数まで減ずることができる。
- 3 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがあるときを除いて、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
- 4 各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分の床面積の割合によるが、この床面積は壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積である。

【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 所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がある場合においても、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。
- 2 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によって消滅する。
- 3 法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。
- 4 信託の登記は、受託者が単独で申請することができない。

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地区計画については、都市計画に、当該地区計画の目標を定めるよう努めるものとされている。
- 2 地区計画については、都市計画に、区域の面積を定めるよう努めるものとされている。
- 3 地区整備計画においては、市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無を定めることができる。
- 4 地区整備計画においては、建築物の建蔽率の最高限度を定めることができる。

【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 市街化区域において、都市公園法に規定する公園施設である建築物の建築を目的とした5,000㎡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 首都圏整備法に規定する既成市街地内にある市街化区域において、住宅の建築を目的とした800㎡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。
- 3 準都市計画区域において、商業施設の建築を目的とした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 区域区分が定められていない都市計画区域において、土地区画整理事業の施行として行う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。

【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 居室の内装の仕上げには、ホルムアルデヒドを発散させる建築材料を使用することが認められていない。
- 2 4階建ての共同住宅の敷地内には、避難階に設けた屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が2 m以上の通路を設けなければならない。
- 3 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が防火構造であるものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 4 建築主は、3階建ての木造の共同住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該共同住宅を使用することができる。

【問 18】 次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画により建蔽率の限度が10分の6と定められている近隣商業地域において、準防火地域内にある耐火建築物で、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物については、建蔽率の限度が10分の8となる。
- 2 市町村は、集落地区計画の区域において、用途地域における用途の制限を補完し、当該区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、当該区域における用途制限を緩和することができる。
- 3 居住環境向上用途誘導地区内においては、公益上必要な一定の建築物を除き、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。
- 4 都市計画区域内のごみ焼却場の用途に供する建築物について、特定行政庁が建築基準法第51条に規定する都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなくても、新築することができる。

【問 19】 宅地造成等規制法（以下この問において「法」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。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、宅地を造成するために切土をする土地の面積が500㎡であつて盛土を生じない場合、切土をした部分に生じる崖の高さが1.5mであれば、都道府県知事の法第8条第1項本文の工事の許可は不要である。
- 2 都道府県知事は、法第8条第1項本文の工事の許可の申請があつた場合においては、遅滞なく、文書をもって許可又は不許可の処分を申請者に通知しなければならない。
- 3 都道府県知事は、一定の場合には都道府県（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）の規則で、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の技術的基準を強化し、又は付加することができる。
- 4 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大い一団の造成宅地の区域であつて一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

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

- 1 換地計画において参加組合員に対して与えるべきものとして定められた宅地は、換地処分公告があった日の翌日において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた参加組合員が取得する。
- 2 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。
- 3 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日まで、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。
- 4 土地区画整理組合の組合員は、組合員の3分の1以上の連署をもって、その代表者から理由を記載した書面を土地区画整理組合に提出して、理事又は監事の解任を請求することができる。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 遺産分割によって農地を取得する場合には、法第3条第1項の許可は不要であるが、農業委員会への届出が必要である。
- 2 法第3条第1項の許可を受けなければならない場合の売買については、その許可を受けずに農地の売買契約を締結しても、所有権移転の効力は生じない。
- 3 砂利採取法第16条の認可を受けて市街化調整区域内の農地を砂利採取のために一時的に借り受ける場合には、法第5条第1項の許可は不要である。
- 4 都道府県が市街化調整区域内の農地を取得して病院を建設する場合には、都道府県知事（法第4条第1項に規定する指定市町村の区域内にあってはその長）との協議が成立すれば、法第5条第1項の許可があったものとみなされる。

【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。なお、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にあつてはその長をいうものとする。

- 1 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約を締結した日の翌日から起算して3週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 2 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的又は土地に関する権利の移転若しくは設定の対価の額について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。
- 3 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、所定の期間内に当該届出をしなかった者は、都道府県知事からの勧告を受けるが、罰則の適用はない。
- 4 宅地建物取引業者Aが所有する準都市計画区域内の20,000㎡の土地について、10,000㎡をB市に、10,000㎡を宅地建物取引業者Cに売却する契約を締結した場合、B市は事後届出を行う必要はないが、Cは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある。

【問 23】 所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 譲渡所得の特別控除額（50万円）は、譲渡益のうち、まず、資産の取得の日以後5年以内にされた譲渡による所得で政令で定めるものに該当しないものに係る部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、それ以外の譲渡による所得に係る部分の金額から控除する。
- 2 譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費及び改良費の額は含まれない。
- 3 建物の全部の所有を目的とする土地の賃借権の設定の対価として支払を受ける権利金の金額が、その土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるときは、不動産所得として課税される。
- 4 居住者がその取得の日以後5年以内に固定資産を譲渡した場合には、譲渡益から譲渡所得の特別控除額（50万円）を控除した後の譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準とされる。

【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 平成28年に新築された既存住宅（床面積210㎡）を個人が自己の居住のために取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。
- 2 家屋が新築された日から3年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から3年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得があった日の翌日から起算して2か月以内に当該不動産の所在する都道府県に申告納付しなければならない。
- 4 不動産取得税は、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から創設されたものであるが、不動産取得税の税率は4％を超えることができない。

【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 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因がある場合、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断されるときに限り、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定することができる。
- 2 対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を再調達原価というが、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価を再調達原価とみなすものとする。
- 3 取引事例等に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしている場合に、適切に補正することを時点修正という。
- 4 不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合がある。

【問 26】 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に対し建物の売却を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bに対し、専任の宅地建物取引士をして説明をさせなければならない。
- 2 Aは、Bに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 Aは、Bに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容だけでなく、移転登記の申請の時期についても説明しなければならない。
- 4 Aは、Bに対し、売買の対象となる建物の引渡し時期について説明しなければならない。

【問 27】 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 個人Aが不正の手段により免許を受けた後、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過した場合、その間に免許を受けることができない事由に該当することがなかったとしても、Aは再び免許を受けることはできない。
- 2 免許を受けようとする個人Bが破産手続開始の決定を受けた後に復権を得た場合においても、Bは免許を受けることができない。
- 3 免許を受けようとするC社の役員Dが刑法第211条（業務上過失致死傷等）の罪により地方裁判所で懲役1年の判決を言い渡された場合、当該判決に対してDが高等裁判所に控訴し裁判が係属中であっても、C社は免許を受けることができない。
- 4 免許を受けようとするE社の役員に、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた者がいる場合、その刑の執行が終わって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 28】 宅地建物取引士の登録（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、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A（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ときは、Aは甲県知事を経由せずに、直接乙県知事に対して登録の移転を申請しなければならない。
- 2 甲県知事の登録を受けているが宅地建物取引士証の交付を受けていないBが、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合、情状のいかんを問わず、甲県知事はBの登録を消除しなければならない。
- 3 宅地建物取引士C（甲県知事登録）は、宅地建物取引業者D社を退職し、宅地建物取引業者E社に再就職したが、CはD社及びE社のいずれにおいても専任の宅地建物取引士ではないので、勤務先の変更の登録を申請しなくてもよい。
- 4 甲県で宅地建物取引士資格試験を受け、合格したFは、乙県に転勤することとなったとしても、登録は甲県知事に申請しなければならない。

【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 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者の氏名、従業者証明書番号その他国土交通省令で定める事項を記載した従業者名簿を備えなければならず、当該名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合、その案内所には国土交通省令で定める標識を掲示しなくてもよい。
- 3 宅地建物取引業者が、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行う場合、その案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であっても、契約（予約を含む。）を締結せず、かつ、その申込みを受けない場合、当該場所に専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

【問 30】 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 宅地の販売広告において、宅地に対する将来の利用の制限について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。

イ 建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬の限度額を超えて、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。

ウ 複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告するときは、最初に行う広告に取引態様の別を明示すれば足り、それ以降は明示する必要はない。

エ 賃貸マンションの貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、当該賃貸マンションが建築確認申請中であるときは広告をすることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 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、誤っているものはどれか。

- 1 保証協会は、当該保証協会の社員である宅地建物取引業者が社員となる前に当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。
- 2 保証協会の社員である宅地建物取引業者は、取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出が当該保証協会になされ、その解決のために当該保証協会から資料の提出の求めがあったときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。
- 3 保証協会の社員である宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付がなされたときは、その日から2週間以内に還付充当金を保証協会に納付しなければならない。
- 4 還付充当金の未納により保証協会の社員がその地位を失ったときは、保証協会は、直ちにその旨を当該社員であった宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

【問 32】 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。なお、いずれの場合も、その行為を業として営むものとする。

- 1 A社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、免許は必要ない。
- 2 B社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許は必要ない。
- 3 農業協同組合Cが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許は必要ない。
- 4 D社が、地方公共団体が定住促進策としてその所有する土地について住宅を建築しようとする個人に売却する取引の媒介をしようとする場合、免許は必要ない。

【問 33】 宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明における水防法施行規則第11条第1号の規定により市町村（特別区を含む。以下この問において同じ。）の長が提供する図面（以下この問において「水害ハザードマップ」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 宅地建物取引業者は、市町村が、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことを確認できた場合は、重要事項説明書にその旨記載し、重要事項説明の際に提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨を説明すればよい。
- 2 宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む「洪水」、「雨水出水（内水）」、「高潮」の水害ハザードマップを作成している場合、重要事項説明の際にいずれか1種類の水害ハザードマップを提示すればよい。
- 3 宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、売買又は交換の媒介のときは重要事項説明の際に水害ハザードマップを提示しなければならないが、貸借の媒介のときはその必要はない。
- 4 宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、重要事項説明書に水害ハザードマップを添付すれば足りる。

【問 34】 宅地建物取引業法の規定に基づく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 国土交通大臣から免許を受けた宅地建物取引業者が、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託した場合、当該供託所から国土交通大臣にその旨が通知されるため、当該宅地建物取引業者は国土交通大臣にその旨を届け出る必要はない。
- 2 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、当該宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有するが、取引をした者が宅地建物取引業者に該当する場合は、その権利を有しない。
- 3 営業保証金は、金銭による供託のほか、有価証券をもって供託することができるが、金銭と有価証券とを併用して供託することはできない。
- 4 有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の100分の90、地方債証券の場合はその額面金額の100分の80である。

【問 35】 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、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士（甲県知事登録）が事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証を甲県知事に速やかに提出しなければならないが、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。
- イ 宅地建物取引士（甲県知事登録）が宅地建物取引士としての事務禁止処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。
- ウ 宅地建物取引士（甲県知事登録）が甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。
- エ 宅地建物取引士（甲県知事登録）が本籍を変更した場合、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 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、同法の規定に少なくとも説明しなければならない事項として掲げられていないものはどれか。

- 1 建物の貸借の媒介を行う場合における、「都市計画法第29条第1項の規定に基づく制限」
- 2 建物の貸借の媒介を行う場合における、「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ときは、その内容」
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合における、「台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況」
- 4 宅地の貸借の媒介を行う場合における、「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」

【問 37】 宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明及び同法第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 宅地建物取引業者は、媒介により区分所有建物の賃貸借契約を成立させた場合、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約においてペットの飼育が禁止されているときは、その旨を重要事項説明書に記載して説明し、37条書面にも記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、自ら売主となる土地付建物の売買契約において、宅地建物取引業者ではない買主から保全措置を講ずる必要のない金額の手付金を受領する場合、手付金の保全措置を講じないことを、重要事項説明書に記載して説明し、37条書面にも記載しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、媒介により建物の敷地に供せられる土地の売買契約を成立させた場合において、当該売買代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を37条書面に記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、自ら売主となる土地付建物の売買契約及び自ら貸主となる土地付建物の賃貸借契約のいずれにおいても、37条書面を作成し、その取引の相手方に交付しなければならない。

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者BからB所有の建物の売却を依頼され、Bと一般媒介契約（以下この問において「本件契約」という。）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違反しないものはいくつあるか。

- ア 本件契約を締結する際に、Bから有効期間を6か月としたい旨の申出があったが、AとBが協議して、有効期間を3か月とした。
- イ 当該物件に係る買受けの申込みはなかったが、AはBに対し本件契約に係る業務の処理状況の報告を口頭により14日に1回以上の頻度で行った。
- ウ Aは本件契約を締結した後、所定の事項を遅滞なく指定流通機構に登録したが、その登録を証する書面を、登録してから14日後にBに交付した。
- エ 本件契約締結後、1年を経過しても当該物件を売却できなかったため、Bは売却をあきらめ、当該物件を賃貸することにした。そこでBはAと当該物件の貸借に係る一般媒介契約を締結したが、当該契約の有効期間を定めなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【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Bの媒介により、宅地建物取引業者ではないCを買主とするマンション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・オフについて告げるときに交付すべき書面（以下この問において「告知書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 告知書面には、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があったときは、Aは、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができないことを記載しなければならない。
- 2 告知書面には、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過するまでの間は、Cが当該マンションの引渡しを受け又は代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることを記載しなければならない。
- 3 告知書面には、Cがクーリング・オフによる売買契約の解除をするときは、その旨を記載した書面がAに到達した時点で、その効力が発生することを記載しなければならない。
- 4 告知書面には、A及びBの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。

【問 40】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を備え、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記載しなければならないが、支店及び案内所には備え付ける必要はない。
- 2 成年である宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の業務に関し行った行為について、行為能力の制限を理由に取り消すことができる。
- 3 宅地建物取引業者は、一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密に関し、税務署の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたときであっても、回答してはならない。

【問 41】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、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条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- ア Aが自ら売主として建物を売却する場合、宅地建物取引業者Bに当該売却の媒介を依頼したときは、Bは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、A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。
- イ Aが自ら売主として建物を売却する場合、当該売買契約に際し、買主から支払われる手付金の額が売買代金の5%未満であるときは、当該手付金の額の記載があれば、授受の時期については37条書面に記載しなくてもよい。
- ウ Aが売主を代理して建物を売却する場合、買主が宅地建物取引業者であるときは、37条書面を交付しなくてもよい。
- エ Aが売主を代理して抵当権が設定されている建物を売却する場合、当該抵当権の内容について37条書面に記載しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 42】 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を買主とする土地付建物の売買契約（代金3,200万円）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び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 割賦販売の契約を締結し、当該土地付建物を引き渡した場合、Aは、Bから800万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該土地付建物に係る所有権の移転登記をしなければならない。
- 2 当該土地付建物の工事の完了前に契約を締結した場合、Aは、宅地建物取引業法第41条に定める手付金等の保全措置を講じなくても手付金100万円、中間金60万円を受領することができる。
- 3 当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を400万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた場合、当該特約は無効となる。
- 4 当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、債務の不履行による損害賠償の請求額は売買代金の額の10分の2を超えてはならない。

【問 43】 宅地建物取引業者の業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア マンションの販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を分割受領することにより、契約の締結を誘引した。
- イ 宅地の売買に際して、相手方が「契約の締結をするかどうか明日まで考えさせてほしい」と申し出たのに対し、事実を歪めて「明日では契約締結できなくなるので、今日しか待てない」と告げた。
- ウ マンション販売の勧誘を電話で行った際に、勧誘に先立って電話口で宅地建物取引業者の商号又は名称を名乗らずに勧誘を行った。
- エ 建物の貸借の媒介に際して、賃貸借契約の申込みをした者がその撤回を申し出たが、物件案内等に経費がかかったため、預り金を返還しなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 44】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることができる報酬額についての次の記述のうち、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 居住の用に供する建物（1か月の借賃20万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借であって100万円の権利金の授受があるものの媒介をする場合、依頼者双方から受領する報酬の合計額は11万円を超えてはならない。
- 2 宅地（代金1,000万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、売主から代理の依頼を受け、買主から媒介の依頼を受け、売買契約を成立させて買主から303,000円の報酬を受領する場合、売主からは489,000円を上限として報酬を受領することができる。
- 3 宅地（代金300万円。消費税等相当額を含まない。）の売買の媒介について、通常の媒介と比較して現地調査等の費用が6万円（消費税等相当額を含まない。）多く要した場合、依頼者双方から合計で44万円を上限として報酬を受領することができる。
- 4 店舗兼住宅（1か月の借賃20万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借の媒介をする場合、依頼者の一方から受領する報酬は11万円を超えてはならない。

【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に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが建設業者である場合、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わない。
- 2 Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、当該契約は、BがAから当該新築住宅の引渡しを受けた時から2年以上の期間にわたって有効なものでなければならない。
- 3 Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、A及びBは、指定住宅紛争処理機関に特別住宅紛争処理の申請をすることにより、当該新築住宅の瑕疵に関するAとBとの間の紛争について、あっせん、調停又は仲裁を受けることができる。
- 4 A B間の新築住宅の売買契約において、当該新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合、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、証券化支援事業（買取型）において、賃貸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を譲受けの対象としている。
- 2 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合について、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を設けている。
- 4 機構は、経済事情の変動に伴い、貸付けを受けた者の住宅ローンの元利金の支払が著しく困難になった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っている。

【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 住宅の居室の広さを畳数で表示する場合には、畳 1 枚当たりの広さにかかわらず、実際に当該居室に敷かれている畳の数を表示しなければならない。
- 2 団地（一団の宅地又は建物をいう。）と駅との間の距離は、駅から最も近い当該団地内の地点を起点又は着点として算出した数値を表示しなければならず、当該団地を数区に区分して取引するときは各区分ごとに距離を算出して表示しなければならない。
- 3 新築分譲マンションを完成予想図により表示する場合、完成予想図である旨を表示すれば、緑豊かな環境であることを訴求するために周囲に存在しない公園等を表示することができる。
- 4 新築分譲住宅の販売に当たって行う二重価格表示は、実際に過去において販売価格として公表していた価格を比較対照価格として用いて行うのであれば、値下げの時期から 1 年以内の期間は表示することができる。

【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3年1月公表）によれば、令和2年1月から令和2年12月までの新設住宅着工戸数は約81.5万戸となり、4年ぶりに増加に転じた。
- 2 令和3年版土地白書（令和3年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、令和2年の全国の土地取引件数は約128万件となり、5年連続の増加となっている。
- 3 令和3年地価公示（令和3年3月公表）によれば、令和2年1月以降の1年間の地価の変動を見ると、全国平均の用途別では、住宅地及び商業地は下落に転じたが、工業地は5年連続の上昇となっている。
- 4 年次別法人企業統計調査（令和元年度。令和2年10月公表）によれば、令和元年度における不動産業の営業利益は約5兆円を超え、前年度を上回った。

【問 49】 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 森林は、木材資源としても重要で、水源涵養^{かん}、洪水防止等の大きな役割を担っている。
- 2 活動度の高い火山の火山麓では、火山活動に伴う災害にも留意する必要がある。
- 3 林相は良好でも、破碎帯や崖錐^{すい}等の上の杉の植林地は、豪雨に際して崩壊することがある。
- 4 崖錐^{すい}や小河川の出口で堆積物の多い所等は、土石流の危険が少ない。

【問 50】 建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 鉄骨構造は、主要構造の構造形式にトラス、ラーメン、アーチ等が用いられ、高層建築の骨組に適している。
- 2 鉄骨構造の床は既製気泡コンクリート板、プレキャストコンクリート板等で作られる。
- 3 鉄骨構造は、耐火被覆や鋼材の加工性の問題があり、現在は住宅、店舗等の建物には用いられていない。
- 4 鉄骨構造は、工場、体育館、倉庫等の単層で大空間の建物に利用されている。

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	敷 金	1	A	26	重 要 事 項 の 説 明	2	A
2	連 帯 債 務	2	B	27	免 許 基 準	4	A
3	契 約 当 事 者 の 死 亡	4	B	28	登 録 複 合	4	A
4	配 偶 者 居 住 権	1	C	29	事 務 所 ・ 案 内 所 等 複 合	4	A
5	制 限 行 為 能 力 者 等	4	A	30	広 告 複 合	2	A
6	債 権 譲 渡	2	B	31	保 証 協 会	3	B
7	売 主 の 担 保 責 任 等	3	A	32	免 許 の 要 否	1	B
8	不 法 行 為	1	A	33	水 害 ハ ザ ー ド マ ッ プ	1	A
9	相 続	1	C	34	営 業 保 証 金	2	A
10	選 択 債 権	2	C	35	宅 建 士 複 合	3	A
11	借 地 権	3	B	36	重 要 事 項 の 説 明	1	A
12	借 家 権	2	C	37	35条書面・37条書面	3	A
13	区 分 所 有 法	4	B	38	一 般 媒 介 契 約	4	C
14	不 動 産 登 記 法	3	B	39	ク ー リ ン グ ・ オ フ	1	B
15	地 区 (整 備) 計 画	3	B	40	業 務 上 の 規 制	3	A
16	開 発 許 可 の 要 否	2	B	41	37 条 書 面	1	A
17	建 築 確 認 ・ 単 体 規 定 等	4	C	42	8 種 規 制 複 合	2	A
18	用 途 制 限 ・ 建 蔽 率	2	C	43	業 務 上 の 規 制	4	A
19	宅 地 造 成 等 規 制 法	4	A	44	報 酬 制 限	2	A
20	土 地 区 画 整 理 法	3	A	45	住 宅 瑕 疵 担 保 履 行 法	3	A
21	農 地 法	3	A	46	住 宅 金 融 支 援 機 構	1	B
22	国 土 法 (事 後 届 出)	4	A	47	景 表 法 (公 正 競 争 規 約)	2	B
23	所 得 税 法	1	C	48	統 計	3	A
24	不 動 産 取 得 税	1	B	49	土 地	4	A
25	不 動 産 鑑 定 評 価 基 準	3	B	50	建 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3年度（10月）の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、20万9,681人（速報値）。受験率は81.7%。他方、登録講習修了者の受験者数は、4万8,886人となり、受験者数全体の約23.3%を占めている。

令和3年度（10月）は、法令上の制限とその他関連知識の一部が難しくなったため、全体としては昨年（10月）より得点しにくくなった。全体の合格ラインは昨年より下がるものと思われる。

科目ごとの傾向としては、《民法等》では、過去問での未出題分野・難しいと思われる出題が目立った。民法等全体の合格ラインは、例年通り低めであると思われる。

《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。消去法により正解肢を絞り込める問題も多かったことから、合格ラインは、例年通り高めであると思われる。《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多かったため、合格ラインは昨年（10月）より低いと考えられる。《その他関連知識》は、5点免除問題に関して正答率の高い出題がほとんどだった。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10月本試験より1問増えて4問、Bランクの問題は4問減少して6問、他方、難問であるCランクの出題は3問増えて4問であった。大変難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いえる問題も少なくなく、「民法等」全体としては、例年程度の難易度であった。

形式上の特徴としては、読解力を問う「判決文型」の出題（【問1】）は、14年連続（令和2年度12月は出題なし）であり、完全に定着したといえる。また、「個数問題」（【問3】）が5年ぶりに出題された。なお、「事例型」の出題は、例年並みの9問。内容上の特徴としては、令和2年施行の改正民法関連の出題が7問あり（【問2】、【問4】～【問8】、【問10】）、特に、配偶者居住権（【問4】）や選択債権（【問10】）など、過去に問われていない分野からの出題は、難易度に影響している。問題は種々工夫されているが、やはり勝負は基本でついたといえる。合格目標得点は、7点程度。

◎宅建業法

今年の試験は、例年に比べ、平易な問題だった。個数問題は、5問と例年並み（昨年の10月試験は4問、12月試験は5問）。新たに重要事項の説明対象に加えられた「水害ハザードマップ」は、事前に出題が予想されていたが、今回の10月試験において、（肢の1つではなく）4肢すべてが水害ハザードマップについて訊く問題として出題された。ただ、出題された問題自体は、事前に予想していた出題パターン通りであった。

今回の宅建試験においても、一番のポイントは、宅建業法であり、宅建業法で相当の高得点を獲得しておかないと、合格は難しいと思われる。そして、宅建業法について確実に得点を重ねるための試験対策は、重要論点につき、正確に把握しておくことが大切であることを再確認させられる問題であった。

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

問題の難易度について、ここ3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出題された。今年も出題対象は主要6法令に限られており、国土利用計画法（4肢1問）は問22に配置された。【問15】（都市計画法）は、「地区整備計画」に関する細かな知識が正解肢として出題された。【問16】（都市計画法）は、「開発許可の要否」に関する細かな論点が出題された。【問17】（建築基準法）は、「建築確認・単体規定・防火規制」に関する難問が出題された。【問18】（建築基準法）は、「用途制限・建蔽率」に関する難問が出題された。【問19】（宅地造成等規制法）は、「規制区域」「造成宅地防災区域」の基本論点が出題された。【問20】（土地区画整理法）は、未出題論点が含まれるものの、正解肢として定番の基本論点が出題されたため、正答率は高かったと思われる。【問21】（農地法）は、「3条」「5条」に関する基本論点が出題された。【問22】（国土利用計画法）は、「事後届出」に関する基本論点が出題された。合格目標得点は、5点程度。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近5年間の出題は、2017年（所得税法・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）、2021年10月（所得税法・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】は全体的には難しい問題であった。【問23】は、過去問ではあるもののマイナー知識であり、正答率は低い。【問23】～【問25】は、3問中1問を得点したい。【問46】～【問50】は、平易な問題であり正解肢が絞り易いことから、5問全問正解を狙える。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1点）。

【問 1】 正解 1 ランク A

判決文型の問題が、初めて問 1 で出題された。出題者側としては、受験生の意表を突き、ペースを乱そうという狙いが若干あったのかもしれない。しかし、受験生にとっては熟知している判例だったためか、正答率は大変高く、特にその影響はなかったようである。

- 1 ○ 本肢は、賃借人の家屋明渡債務が先履行となると解すべき場合、「賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない」としている。この点、**本問判決文**においては、**直接触れられていない**。しかし、本問判決では、問題文にある判決文に続けて、「そして、このように**賃借人の家屋明渡債務**が賃貸人の敷金返還債務に対し**先履行**の關係に立つと解すべき場合にあっては、賃借人は賃貸人に対し**敷金返還請求権**をもって家屋につき**留置権**を取得する余地はないというべきである」としている。したがって、判例によれば、賃借人の家屋の返還が先履行であると解する以上、不動産の賃貸借が終了した場合、賃借人の賃貸人に対する敷金返還請求権を保全するために、家屋を留置することは認められないといえることから、**本肢は正しい**。
- 2 × 本肢は、「賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、1 個の双務契約によって生じた対価的債務の關係にあるものといえる」としている。しかし、両債務が 1 個の双務契約によって生じた対価的債務の關係にあるものであるならば、両債務は、同時履行の關係にたつことになるといえるが、本問判決文においては、「家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の關係にたつものではない」としている。さらに、本問判決では、問題文にある判決文の前提として、「**敷金契約**は、このようにして賃貸人が賃借人に対して取得することのある債権を担保するために締結されるものであって、賃貸借契約に附随するものではあるが、**賃貸借契約そのものではない**から、賃貸借の終了に伴う**賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、一個の双務契約によって生じた対価的債務の關係にあるもの**とすることはできず、また、両債務の間には著しい価値の差が存しうることからしても、両債務を相対立させてその間に同時履行の關係を認めることは、必ずしも公平の原則に合致するものとはいいがたいのである」としている。したがって、**本問判決文及び判例によれば、本肢は誤っている**。

- 3 × 敷金返還請求権は、賃貸借が終了し、かつ、賃借物明渡しのときに、それまでに生じた賃貸人の賃借人に対する債権を控除した残額について発生する（民法622条の2第1項1号）。また、本問判決文は、「賃貸人は、特別の約定のなにかぎり、賃借人から家屋明渡を受けた後に前記の敷金残額を返還すれば足りるものと解すべく、(略)」としている。つまり、賃貸人は、家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除でき、それでもなお残額があれば、これを賃借人に返還する義務を負う、ということである。このことは、本問判決でも、問題文にある判決文の前提として、「賃貸人は、賃貸借の終了後家屋の明渡がされた時においてそれまでに生じた右被担保債権を控除してなお残額がある場合に、その残額につき返還義務を負担するものと解すべきものである」とされている。したがって、上記民法の規定、本問判決文及び判例によれば、「賃貸人は、賃貸借終了後賃借人の家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除することはできない」とする本肢は誤っている。
- 4 × 本肢は、「賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、家屋の明渡しまでに賃貸人が取得する一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合する」としている。この点、本問判決文においては、直接触れられていない。しかし、本問判決では、問題文にある判決文の前提として、「両債務間に同時履行の関係を肯定することは、右のように家屋の明渡しまでに賃貸人が取得することのある一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合するとはいえないのである」としている。つまり、敷金が、賃貸借契約存続中のみならず、契約終了後家屋の明渡しまでに賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであるから、賃貸借終了後賃借物明渡しのときに敷金返還請求権が発生するのであり（家屋の明渡しが先履行、622条の2第1項1号）、ゆえに、賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは同時履行の関係にたたないといえる。したがって、民法の規定及び判例によれば、本肢は誤っている。

【問 2】 正解2 ランクB

予想に違わず、連帯債務が出題された。昨年の民法改正によって絶対的効力事由が少なくなったことは、多くの受験生が準備しているところであり、肢1・3では迷わなかったであろう。しかし、正解肢である肢2がやや難しく、肢4では初めて「更改」が問われたためか、正答率はそれほど高くなかった。可否を分けた問題といえよう。

- 1 ○ 連帯債務者の1人について生じた事由は、原則として、他の連帯債務者に対してその効力を生じない（**相対的効力の原則**。ただし、債権者及び他の連帯債務者の1人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。民法441条）。そして、**請求は絶対的効力事由に該当しない**。したがって、DがAに対して裁判上の請求を行ったとしても、特段の合意がなければ、B及びCのDに対する連帯債務についてその効力は生じないことから、BとCがDに対して負う債務の消滅時効の完成には影響しない。
- 2 × 債権者に対して債権を有する連帯債務者が相殺を援用しない間は、**その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒むことができる**（439条2項）。したがって、Bが債権者Dに対して反対債権を有している本肢の場合、Bが相殺を援用しない間にDから支払の請求を受けたCは、Bの負担部分の限度において、Dに対して債務の履行を拒むことができる。つまり、Cは、「債務の履行を拒むことができる」だけであり、BのDに対する債権で相殺する旨の意思表示をすることができるわけではない。
- 3 ○ 肢1で述べたように、連帯債務者の1人について生じた事由は、原則として、他の連帯債務者に対してその効力を生じない（441条）。そして、**債務の免除は、絶対的効力事由に該当しない**。したがって、DがCに対して債務を免除した場合でも、特段の合意がなければ、A及びBのDに対する連帯債務についてその効力は生じないことから、Dは、Aに対してもBに対しても、弁済期が到来した300万円全額の支払を請求することができる。
- 4 ○ 連帯債務者の1人と債権者との間に**更改**（新しい債務を成立させることにより旧債務を消滅させる契約）があったときは、**債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する**（438条）。つまり、**更改は、絶対的効力事由である**。したがって、AとDとの間に更改があったときは、300万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅し、B及びCは連帯債務を免れる。

【問 3】 正解 4 ランク B

各種契約における、契約当事者が死亡した場合に関する問題である。民法等においては、久しぶりに個数問題が出題された。平成13年に類似問題が出題されているが、過去問として解いていた受験生は、ほとんどいなかったのではないかな。その意味でも、また、複合的問題で、かつ、個数問題であることを考えても、難しかったと思われる。

ア × **受任者が死亡した場合、委任契約は終了する** (民法653条1号、656条)。したがって、受任者Aの相続人は、Bとの間で特段の合意がなければ、Aの受任者としての地位を相続しないことから、当該準委任契約に基づく清掃業務を行う義務を負うことはない。

イ × **賃貸借の場合、契約当事者の死亡によって契約は終了しない**。つまり、建物の賃貸人Aの相続人は、当該賃貸借契約の賃貸人の地位を相続するため (896条本文)、Cに賃貸借契約を継続するか否かを相当の期間を定めて催告し、期間内に返答がなければ賃貸借契約を解除することができるというわけではない。

ウ × **売主が死亡した場合でも、売買契約は終了しない**。つまり、本肢のAの相続人は、当該売買契約の売主の地位を相続することになる (896条本文)。よって、当該売買契約は無効となるとする本肢は誤っている。なお、契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であった場合 (このことを原始的不能と呼ぶ) でも、契約はこれを理由としては無効にならない (412条の2第2項参照)。

エ × **使用貸借の場合、使用借主の死亡によって契約が終了する** (597条3項)。使用貸借契約は、特別な信頼関係に基づいて、無償で貸すという貸借関係だからである。したがって、建物の使用借主Aの相続人は、Eとの間で特段の合意をしなくても、当該使用貸借契約の借主の地位を相続して当該建物を使用することができるとする本肢は誤っている。

以上より、誤っているものは「ア、イ、ウ、エ」の四つであり、正解は肢4となる。

【問 4】 正解 1 ランク C

改正民法により新設された制度である配偶者居住権が、正面から問われた。しかし、極めて難問であり、今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が一番低い。正解に達することができなくても、合否には影響がないものといえよう。

- 1 ○ 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とされている。ただし、**遺産分割協議**もしくは遺言に別段の定めがあるとき、又は、家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その**定めるところによる** (民法1030条)。本肢においては、遺産分割協議で存続期間が20年と定められているが、**存続期間が満了することによって配偶者居住権は消滅する** (1036条、597条1項)。したがって、配偶者居住権の**延長や更新は認められない**。

- 2 × 配偶者は、**居住建物の所有者の承諾**を得なければ、居住建物の改築もしくは増築をし、又は、**第三者に居住建物の使用もしくは収益（第三者への賃貸）をさせることができない**（1032条3項）。したがって、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができるとする本肢は誤っている。
- 3 × 配偶者居住権の存続期間中に**配偶者が死亡**した場合、存続期間の満了を待たずに、**配偶者居住権は消滅する**（1036条、597条3項）。したがって、配偶者Bの相続人Cは、Bの有していた配偶者居住権を相続することはない。
- 4 × 配偶者居住権は、これを**登記**したときは、その不動産について**物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる**（1031条2項、605条）。したがって、本肢のBは、配偶者居住権の登記がなければ、第三者Dに対抗することはできない。

【問 5】 正解4 ランクA

5年ぶりに、能力について正面から出題された。正答率は極めて高く、過去問を通してしっかり準備をしてきた受験生が多かったものと思われる。得点しなければならない問題である。

- 1 × **令和3年4月1日**においては、**年齢20歳**をもって**成年**となる（民法4条）。したがって、18歳の者は未成年者であるので、その時点で、携帯電話サービスの契約や不動産の賃貸借契約を**1人で締結することはできず**、法定代理人の同意なく単独でなされたそれらの契約は、**取り消すことができる行為**となる（5条1項本文、6条）。なお、民法改正により、**令和4年4月1日**から成人年齢が引き下げられ、**18歳**をもって**成年**となる。
- 2 × 父母が協議上の離婚をするときは、子の監護をすべき者、父又は母と子との面会及びその他の交流、子の監護に要する費用の分担**その他の子の監護について必要な事項（養育費など）**は、その協議で定める（766条1項）。この「養育費」とは、子どもの監護や教育のために必要な費用のことをいい、一般的には、**子どもが経済的・社会的に自立するまでに要する費用**を意味する。したがって、養育費は、子どもが自ら稼働して経済的に自立することを期待することができない場合（大学在学中なども含まれる）に支払われるべきものであり、その**支払期間の終期は、子どもが未成年かどうかで一律に決まるものではない**。つまり、**成年年齢と養育費負担終期は、連動しない**。よって、子供が成年に達したときは、当然に養育費の支払義務が終了とする本肢は誤っている。

- 3 × 負担付贈与は、「単に権利を得る法律行為」とはいえず（5条1項ただし書）、未成年者が負担付贈与を受けるには、その法定代理人の同意を得なければならない（5条1項本文）。ところで、一種又は数種の**営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する**（営業の許可、6条1項）。したがって、当該未成年者が、その営業に関し、法定代理人の同意なく負担付贈与を受けた場合、法定代理人は、当該行為を取り消すことができない。これに対し、**その営業に関係のない負担付贈与を受けることについては**、当該未成年者は、**成年者と同一の行為能力を有しない**ことから、法定代理人の同意なくその負担付贈与を受けた場合には、法定代理人は、**当該行為を取り消すことができる**（5条2項）。よって、その営業に関するか否かにかかわらず当該行為を取り消すことができないとする本肢は誤っている。
- 4 ○ 法律行為の当事者が意思表示をした時に**意思能力を有しなかった**ときは、その法律行為は、**無効**となる（3条の2）。なぜなら、自分の意思で契約等をしたとはいえず、その効力を認めることができないからである。このことは、意思能力を有していない者が、後見開始の審判を受けているか否か、つまり、成年被後見人であるか否かにかかわらない。

【問 6】 正解2 ランクB

債権譲渡に関する出題も、予想通りであった。また、正解肢である肢2は、令和2年施行の改正点ではあるものの、難しい知識からの出題ではなかったのも、正解に達した受験生は少なかった。

- 1 ○ 当事者が債権の譲渡を禁止し、又は、制限する旨の意思表示（**譲渡制限の意思表示**）をしたときであっても、**債権の譲渡は、その効力を妨げられない**（民法466条2項）。しかし、**債務者は、譲渡制限の意思表示がなされた金銭債権が譲渡されたときは、その債権の全額に相当する金銭を債務の履行地の供託所に供託することができる**（466条の2第1項）。改正前の民法と同様、債務者の供託権を認めている。
- 2 × 債権の譲渡は、その意思表示の時に**債権が現に発生していることを要しない**（466条の6第1項）。つまり、**将来債権でも譲渡することができる**。また、債権が譲渡された場合、その意思表示の時に**債権が現に発生していないときは、譲受人は、発生した債権を当然に取得する**（466条の6第2項）。したがって、譲受人はその後に発生した債権を取得できないとする本肢は誤っている。

- 3 ○ **譲渡制限の意思表示**がされた債権の**譲受人**が、その意思表示がされていたことを知り、又は、重大な過失によって知らなかったときは、**債務者**は、譲受人に対して、その**債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって、譲受人に対抗することができる**（466条3項）。
- 4 ○ 債権の譲渡（現に発生していない債権の譲渡を含む）は、**譲渡人が債務者に通知をし、又は、債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない**（467条1項）。また、その譲渡の通知又は承諾は、**確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない**（467条2項）。

【問 7】 正解3 ランクA

本問では、民法の大改正後初めて、正面から、売主の契約不適合責任（売主の担保責任）が問われた。受験生の大半が正解を導いているのは、出題された論点について、改正点として十分に準備してきたためであろう。

- 1 ○ 引き渡された目的物が**種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない**ものであるときは、買主は、要件を満たせば、売主に対して、**目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求**することができる（民法562条）。したがって、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した本肢の場合、Bは、Aに対して、甲自動車の修理を請求することができる。
- 2 ○ 引き渡された目的物が**種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない**ものであつて、**履行の追完が不能**であるときは、買主は、催告をすることなく、直ちに**代金の減額を請求**することができるのが原則である（563条2項・3項）。したがって、甲自動車に契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した本肢の場合、Bは、Aに対して、売買代金の減額を請求できる。
- 3 × 引き渡された目的物が**種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない**ものであるときは、買主は、要件を満たせば、売主に対して、**売買契約を解除**することができる（564条、541条、542条）。すなわち、①契約内容不適合によって契約をした目的が達成できない場合（履行不能等）は、無催告解除が認められるが、②**契約の目的を達成できないとはいえない程度の契約内容不適合**である場合は、買主は、**履行の追完の催告**をして、催告期間が経過した時点での不適合が軽微でないときに、解除が認められる。したがって、本肢の場合、修理が可能であれば②に該当するため、Bは、Aに対して、履行の追完の催告、つまり、修理を請求しなければ、本件契約の解除をすることができない。

- 4 ○ 売買の目的について**権利を主張する者があること等により、買主がその買い受けた権利の全部もしくは一部を取得することができず**、又は、失うおそれがあるときは、買主は、売主が相当の担保を供したときを除き、その危険の程度に応じて、**代金の全部又は一部の支払を拒むことができる** (576条)。したがって、本肢の場合、Aが相当の担保を供したときを除き、Bは、Aに対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

【問 8】 正解1 ランクA

不法行為に関して、肢1・肢2においては工作物責任が、肢3・肢4においては人の身体を害する場合の損害賠償請求権の消滅時効が、それぞれ出題された。肢1・肢2については過去に問われており、また、肢3・肢4については令和2年施行の改正点であって、多くの受験生がしっかりマスターしていたためか、正答率は非常に高かった。

- 1 × 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の**占有者**は、被害者に対してその**損害を賠償する責任**を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない (民法717条1項)。したがって、甲建物の占有者であるAが、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生防止に必要な注意をしなかったときは、Aは、Bに対して不法行為責任を負うことになる。
- 2 ○ 肢1で述べたように、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うが、**占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償する責任を負う** (717条1項)。この**所有者の責任は、無過失責任**である。したがって、甲建物の所有者であるAは、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生防止に必要な注意をしたとしても、Bに対して不法行為責任を負う。
- 3 ○ **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)。したがって、被害者であるB又はBの法定代理人が損害又は加害者を知らないときでも、本件事故の時から20年間行使しないときには、時効により消滅する。

- 4 ○ 肢3で述べたように、**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）。したがって、被害者であるB又はB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には、時効により消滅する。

【問 9】 正解1 ランクC

法定相続人・法定相続分をテーマとした出題であったが、肢1と肢2で迷い、肢2を正解肢とした受験生が半数以上いたようである。「連れ子の相続権」「親権」など、過去に問われたことのない知識が訊かれたため、難問であった。

被相続人の**配偶者**は、**常に相続人**となることから（民法890条）、Dが死亡している本肢の場合、配偶者Aは相続人となる。また、**血族相続人**（被相続人と血縁関係にある相続人のこと）である被相続人の**子**も、**相続人**となり（887条1項）、本肢の場合、被相続人Dと血縁関係にあるFとGが相続人となる。これに対し、**Aの子C**は、Dとの間に血縁関係がないため、Dとの間で養子縁組をして嫡出子の身分を取得した場合を除き、**相続人とはならない**。したがって、法定相続人は、**A・F・G**となる。そして、子と配偶者が相続人である場合、**配偶者の相続分が2分の1、残りの2分の1を子が平等に分けるため**（900条1号・4号本文）、本問における法定相続分は、Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1となる。以上より、正解は肢1となる。

なお、Fの**親権**（親権とは、未成年の子を監護・教育する親の権利であり、義務でもある）は、Dの前妻Eが有しているが、Fは、被相続人の子（血族相続人）であるから、被相続人Dの親権の有無に関係なく、相続人となる。

【問 10】 正解2 ランクC

今までに出題されたことのない選択債権に関する問題を目にして、ほとんどの受験生は戸惑ったであろう。肢4を正解とした受験生が多かったようである。「知識が乏しくても常識的に考えて正解を導く」という方法が通用する問題ではなかったため、正答率は極めて低いものとなった。

なお、「選択債権」とは、債権の目的が、**数個の給付の中から選択によって定まる債権**のことをいう（民法406条）。

- 1 × 債権の目的が数個の給付の中から**選択**によって定まる場合において、第三者が選択をすべきときに、その**第三者が選択をすることができず**、又は、選択をする意思を有しないときは、選択権は、**債務者に移転**する（409条2項）。したがって、第三者Cが選択をすることができない本肢の場合、選択権は、売主である債務者Aに移転する。
- 2 ○ 債権の目的である給付の中に**不能**のものがある場合において、その**不能が選択権を有する者の過失による**ものであるときは、債権は、その**残存するもの**について存在する（410条）。したがって、選択権者Aの失火により甲が全焼したときは、給付の目的物は、残存した乙となる。
- 3 × 債権の目的が数個の給付の中から**選択**によって定まるときは、その選択権は、**債務者に属**する（406条）。したがって、本件契約において、給付の目的を甲にするか乙にするかについての選択権に関する特段の合意がない本肢の場合、売主である債務者Aが選択権者となる。
- 4 × 債権の目的が数個の給付の中から**選択**によって定まる場合において、第三者が選択をすべきときは、その選択は、**債権者又は債務者に対する意思表示**によってする（409条1項）。したがって、第三者Dが選択権を行使する本肢の場合、債務者A又は債権者Bのどちらかに対して意思表示をすれば足りる。

【問 11】 正解3 ランクB

本問で特筆すべき点は、定期借地権の中で、建物譲渡特約付借地権（肢3：正解肢）が約20年ぶりに出題されたということである。この借地権については、近年の過去問がないため、学習が十分にできなかったかもしれない。また、肢1で一般定期借地権と事業用定期借地権を取り違えた受験生も多かったようで、正解に達するのは難しかったといえる。

- 1 ○ 存続期間を**50年以上**として借地権を設定する場合においては、公正証書等書面によれば、契約の**更新がないこと及び建物の築造による存続期間の延長がないこと**等を定めることができる（**一般定期借地権**、借地借家法22条）。この一般定期借地権においては、建物の**利用目的に制限はない**。したがって、事業用建物を所有する目的で、期間を60年と定める場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を書面で合意すれば、それが公正証書でなくても、その旨を借地契約に定めることができる。
- 2 ○ **専ら事業用のための建物を所有する目的で、かつ、存続期間が10年以上30年未満として、公正証書により借地権が設定された場合、借地契約は、期間満了時に終了して更新はなく、建物の築造による存続期間の延長の規定等は適用されない（事業用定期借地権、23条、3条～8条）**。したがって、居住用建物の所有を目的とする場合には、公正証書によって借地契約を締結するときであっても、期間を20年とし契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることはできない。
- 3 × 借地権を設定する場合においては、**借地権を消滅させるため、その設定後30年以上を経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる（建物譲渡特約付借地権、24条1項）**。このように、建物譲渡特約付借地権の特徴は、①**30年以上の期間を決めること**、②**30年以上経過後、地主が建物を買取り、契約の更新はしない**、という2点にある。しかし、本肢の場合には、①の要件を満たしていない。したがって、借地契約を書面で行っても、借地権を消滅させるため、借地権の設定から20年が経過した日に甲土地上の建物をAに移転する旨の特約を有効に定めることはできない。なお、建物譲渡特約付借地権については、一般定期借地権や事業用定期借地権のように、書面あるいは公正証書によってしなければならない旨の規定はない。

- 4 ○ 臨時設備の設置その他一時使用のために設定されたものであることが明らかでない借地権には、契約の**存続期間や更新、建物の築造による存続期間の延長に関する借地借家法の規定は適用されない** (25条、3条～8条)。したがって、借地契約がBの臨時設備の設置その他一時使用のためになされることが明らかである場合には、期間を5年と定め、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることができる。

【問 12】 正解2 ランクC

今年の借家権においても、定期建物賃貸借に関する知識が問われ、これで12年連続の出題となったが、問われたのはわずかに1肢(肢4)のみであった。ただ、この肢4に引っかかってしまい、これを正しいとした受験生が半数近くいたようである。理解しながら知識を身につけているか否かが問われている。

- 1 × **期間の定めのない建物賃貸借契約の場合、「賃貸人」Aは、「正当事由」があれば、解約申入れをすることができる。**そして、この解約申入れがあった場合、その日から「**6か月**」を経過した時点で、**契約は終了する**(借地借家法27条、28条)。なお、「賃借人」からの解約申入れの場合は、正当事由がなくてもいつでもすることができ、3か月経過時点で契約は終了する(民法617条1項2号)。
- 2 ○ 賃貸借契約の期間中、賃貸人(所有者)が目的物を第三者に譲渡し賃貸人の地位が移転した場合、**敷金返還債務は、賃借人の旧賃貸人に対する未払賃料等を控除した残額について、新賃貸人(新所有者)に承継される**(605条の2第4項、622条の2第1項、判例)。敷金は、賃貸人にとって重要な担保だからである。したがって、本件契約の敷金は、他に特段の合意がない限り、BのAに対する未払賃料債務に充当され、残額がCに承継される。
- 3 × 建物の**転貸借**がされている場合において、建物の**賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するとき**は、**賃貸人は、転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗することができない**。そして、賃貸人がその通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から**6か月**を経過することによって**終了する**(借地借家法34条)。したがって、本肢の場合、建物の転貸借は、その通知がされた日から「**6か月**」を経過することによって終了する。

- 4 × **定期建物賃貸借**において、その期間が**1年以上**である場合には、賃貸人は、原則として、**期間満了の1年前から6か月前までの間**（通知期間）に、賃借人に対し、期間満了により建物の賃貸借が終了する旨の**通知**をしなければ、**その終了を賃借人に対抗することができない**。ただし、賃貸人が通知期間経過後に通知をした場合には、その通知の日から6か月経過後に、契約は終了する（38条4項）。したがって、「従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる」とする本肢は誤っている。

【問 13】 正解4 ランクB

正解肢である肢4の知識については、平成23年に問われている。また、他の肢も、過去に問われたことのある知識からの出題であった。にもかかわらず、半数強の受験生しか正解に達していない。この区分所有法の問題は、合否の分かれ目になったといえよう。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再認識してほしい。

- 1 ○ 区分所有法又は規約により集会において決議をすべき場合において、**区分所有者全員の承諾**があるときは、**書面又は電磁的方法による決議をすることができる**（区分所有法45条1項）。したがって、区分所有者の中に1人でも反対者がいるときは、集会を開催せずに書面によって決議をすることはできない。
- 2 ○ 形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更（**重大変更**）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（17条1項）。
- 3 ○ 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する**専有部分**とその専有部分に係る**敷地利用権**とを**分離して処分することができない**（22条1項）。
- 4 × 各共有者の**共用部分の持分**は、規約に別段の定めがある場合を除いて、その有する**専有部分の床面積の割合**による（14条1項・4項）。そして、その床面積は、規約に別段の定めがある場合を除いて、壁その他の区画の「**内側線**」で囲まれた部分の水平投影面積によるとされている（14条3項・4項）。したがって、「**中心線**」で囲まれた部分の水平投影面積であるとする本肢は誤っており、本問の正解肢となる。

【問 14】 正解3 ランクB

難しい問題が出ることの多い不動産登記法ではあるが、正解肢である肢3が、登記手続の例外に関する基本的な問題だったためか、正答率はあまり下がらなかった。なお、肢2については、平成24年度・令和元年度にも出題されている。

- 1 × 所有権の登記の抹消は、**所有権の移転の登記がない場合に限り**、所有権の登記名義人が**単独**で申請することができる（不動産登記法77条）。つまり、所有権の保存の登記を抹消する場合に、単独申請が認められるということである。**所有権の移転の登記がある場合は**、従前の所有権の登記名義人を登記権利者とし、現在の所有権の登記名義人を登記義務者として、その**共同申請**によって登記を抹消することになる。したがって、所有権の移転の登記がある場合においても、所有権の登記名義人が単独で申請できるとする本肢は誤っている。
- 2 × 民法の規定によれば、代理人の代理権は、本人の死亡により消滅してしまう（民法111条1項1号）。しかし、それでは登記申請がさらに煩雑になってしまうし、また、不動産登記の申請手続きについては、代理人の権限を存続させても濫用される可能性は少ない。そこで、不動産登記法では、**委任による登記申請の代理人の権限は、本人が死亡しても消滅しない**とされている（不動産登記法17条1号）。したがって、登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。
- 3 ○ 相続又は**法人の合併**による権利の移転の登記は、登記権利者が**単独**で申請することができる（63条2項）。これらの場合により権利移転の登記を申請するときは、登記義務者にあたる者（被相続人・消滅会社）が現存していないので、共同申請によることはできないが、相続又は法人の合併を証する、市町村長・登記官等の公務員が職務上作成した情報等を提供すれば、相続や合併の事実を確認できるため、登記権利者による単独申請が認められている。
- 4 × **信託の登記**は、受託者が**単独**で申請することができる（98条2項）。なぜなら、たとえば不動産を信託財産とした場合、委託者から受託者への信託を登記原因とする不動産の所有権移転登記と信託の登記とを同時に申請しなければならないが（98条1項）、不動産の所有権移転登記には共同申請の原則が妥当するため、これにより、登記の真正を確保することが可能だからである。

【問 15】 正解3 ランクB

肢1・肢2は「地区計画」について都市計画に「定めるか」「定めるよう努めるか」の知識を、正解肢3・肢4は「地区整備計画に定めることができる制限事項」の難しい知識を問う論点が出題された。しかし、正解肢3が誤りと気づくことは可能であろう。

- 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）、③地区整備計画（建築物等の整備・土地利用に関する計画）を定めるとともに（都市計画法12条の4第2項、12条の5第2項1号）、④**区域の面積**、⑤当該**地区計画の目標**、⑥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**（12条の4第2項、12条の5第2項2号・3号、施行令7条の3）。したがって、「**当該地区計画の目標**」は、⑤より、「**定めるよう努める**」。
- 2 ○ 「**区域の面積**」は、肢1の④より、「**定めるよう努める**」。
- 3 × 地区整備計画には、原則として、主に次のような制限事項のうち必要なものが定められる（都市計画法12条の5第7項、施行令7条の6）。
 - ① 地区施設の配置及び規模
 - ② 用途の制限
 - ③ 容積率の最高限度又は最低限度、**建蔽率の最高限度**
 - ④ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
 - ⑤ 壁面の位置の制限
 - ⑥ 壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう）における工作物の設置の制限
 - ⑦ 高さの最高限度又は最低限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限
 - ⑧ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
 - ⑨ 現に存する農地（耕作の目的に供される土地）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項 等したがって、「市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無」を定めることができる旨の**規定はない**。
- 4 ○ 「**建蔽率の最高限度**」は、肢3の③より、定めることができる。

【問 16】 正解2 ランクB

「開発許可の要否」に関する問題である。肢1・正解肢2は、初めて使われた応用表現であり、難しいと感じられたのではないだろうか。肢3・肢4は定番の基本論点である。

- 1 × **公益上必要な建築物**のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない一定の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**（本肢では5,000㎡）にかかわらず、**開発許可は「不要」となる**（都市計画法29条1項3号）。都市公園法2条2項に規定する「**公園施設**」である建築物の建築を目的とした開発行為は、これに該当するので、**知事の許可は不要**となる（施行令21条3号）。
- 2 ○ **市街化区域内の土地**では、**原則として1,000㎡以上**の場合、**開発許可が必要**となる（19条1項本文）。しかし、都の区域（特別区の存する区域に限る）及び市町村でその区域の全部又は一部が「**首都圏整備法2条3項に規定する既成市街地内にある区域**」では、**500㎡以上が開発許可の対象**となる（同2項1号）。また、一定の場合は、300㎡以上が開発許可の対象となることがあるが（同1項ただし書）、設問では、条例による定めはないとしているので、考慮する必要はない。したがって、開発行為の面積が800㎡でも、**知事の開発許可が必要**となる。
- 3 × **準都市計画区域**では、原則として**3,000㎡未満**の規模（本肢では2,000㎡）の商業施設の建築を目的とする開発行為であれば、**知事の開発許可は「不要」となる**（都市計画法29条1項1号、施行令19条1項）。また、一定の場合は、300㎡以上が開発許可の対象となることがあるが（同1項ただし書）、設問では、条例による定めはないとしているので、考慮する必要はない。
- 4 × **土地区画整理事業の施行として行う開発行為**であれば、その**区域**（本肢では非線引都市計画区域）や**面積**（本肢では8,000㎡）にかかわらず、**開発許可は「不要」となる**（都市計画法29条1項5号）。

【問 17】 正解 4 ランク C

肢 1 は「ホルムアルデヒド」の、肢 2 は「敷地内の通路（幅員が原則1.5m以上）」の詳細な知識を問う未出題論点であり、難しいと感じられたのではないだろうか。肢 3・肢 4 は言葉の正確性を問う細かな内容も含まれていたが、定番の基本論点である。

- 1 × 居室を有する建築物の建築材料は、それに含まれるホルムアルデヒドの発散速度に応じて、次のように、4つのランクに区分けされる（建築基準法施行令20条の7）。

夏季における発散速度（一定要件のもと）	内装仕上げにおける制限
① 第一種ホルムアルデヒド発散建築材料 表面積 1 m ² につき0.12mg超	使用禁止
② 第二種ホルムアルデヒド発散建築材料 表面積 1 m ² につき0.02mg超0.12mg以下	(原則) 使用面積制限
③ 第三種ホルムアルデヒド発散建築材料 表面積 1 m ² につき0.005mg超0.02mg以下	
④ 最高ランク 表面積 1 m ² につき0.005mg以下	面積制限なし

したがって、第一種ホルムアルデヒド発散建築材料だけは使用禁止となるが、それ以外は使用禁止とならない。

- 2 × 敷地内には、屋外に設ける避難階段及び避難階における屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が原則として「1.5m以上」（本肢では2m）の通路を、階数が3以下（本肢では4階）で延べ面積が200m²未満の建築物の敷地内では、90cm以上の通路を設けなければならない（128条）。
- 3 × 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が「耐火」構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる（建築基準法63条）。「防火」構造ではない。
- 4 ○ 共同住宅は、特殊建築物であり、これを新築する場合、建築確認・検査済証の交付が必要であるが（6条1項）、特定行政庁が、安全上・防火上・避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前でも、仮に、当該共同住宅を使用できる（7条の6第1項）。

【問 18】 正解2 ランクC

肢1は「建蔽率の特例」、正解肢2は「市町村の条例に基づく制限」、肢3は「居住環境向上用途誘導地区（改正点）」、肢4は「卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置」についての詳細な知識を問う難問である。

- 1 ○ 都市計画により**建蔽率の限度が10分の6**と定められている近隣商業地域において、①**準防火地域内**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）」や「準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（準耐火建築物等）」については、**建蔽率が10%加算**される（建築基準法53条1項3号・3項1号）。さらに、②**街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内**にある建築物についても、**建蔽率が10%加算**される（同3項2号）。したがって、**建蔽率は合計で20%加算**されることになり、**建蔽率の限度は10分の8**となる。
- 2 × **市町村は**、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等（**集落地区計画を「除く」**）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合は、**国土交通大臣の承認**を得て、条例で、当該区域における**用途制限を緩和**できる（68条の2第5項）。
- 3 ○ **居住環境向上用途誘導地区内**では、建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建蔽率の**最高限度が定められた**ときは、原則として当該**最高限度以下**でなければならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物については、この必要はない（60条の2の2第1項）。
 - ① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、**公益上必要なもの**
 - ② 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する**公益上必要な建築物**で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 4 ○ **都市計画区域内**では、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、**ごみ焼却場**その他一定の処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその**敷地の位置が決定している**ものでなければ、原則として**新築や増築ができない**。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（又は市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は一定の規模の範囲内において新築や増築をする場合は、その**敷地の位置が決定していなくてもよい**（51条）。

【問 19】 正解4 ランクA

肢1～肢3は「規制区域」の過去問論点、正解肢4は「造成宅地防災区域」の定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 ○ 宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という）内で、**宅地造成**をするために、①**切土**をした土地の部分に高さ**2 m超**（本肢では1.5m）の崖を生ずることとなる、②**盛土**をした土地の部分に高さ**1 m超**の崖を生ずることとなる、③**盛土**をした土地の部分に高さ**1 m以下**の崖を生じ、かつ、切土及び盛土をした土地の部分に高さ**2 m超**の崖を生ずることとなる、④切土又は盛土をする土地の面積が**500㎡超**（本肢では500㎡ちょうど）のいずれかの土地の形質の変更を行う場合は、**知事の許可が必要**となるが（宅地造成等規制法2条2号、施行令3条）、本肢は**いずれにも該当せず、知事の許可は不要**である。
- 2 ○ 規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、原則として、工事着手前に、知事の許可が必要である（宅地造成等規制法8条1項本文）。知事は、この許可の申請があった場合は、**遅滞なく、許可又は不許可の処分**をしなければならず（10条1項）、この処分をするには、**文書**をもって当該申請者に**通知**しなければならない（同2項）。
- 3 ○ **知事**は、その地方の気候・風土・地勢の特殊性により、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合には、**都道府県**（指定都市等にあつては、それぞれ指定都市等）の**規則**で、規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の**技術的基準を強化**し、又は必要な技術的基準を付加できる（施行令15条2項）。
- 4 × **知事**は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で**相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ**が大きい一団の**造成宅地**（規制区域内の土地を「除く」）の区域で一定のものを、**造成宅地防災区域**として指定できる（宅地造成等規制法20条1項）。「規制区域内」では指定できない。

【問 20】 正解3 ランクA

肢1は「換地処分の効果（参加組合員が取得）」、肢4は「役員の解任請求」であり、いずれも未出題論点である。しかし、肢2は「換地照応の原則」、正解肢3は「建築行為等の制限」であり、いずれも定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 ○ 換地計画において**参加組合員に対して与えるべきもの**として定められた宅地は、**換地処分の公告があった日の翌日**において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた**参加組合員が取得**する（土地区画整理法104条10項）。

- 2 ○ 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)。
- 3 × 組合設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内で、土地区画整理事業の**施行の障害となるおそれがある「土地の形質の変更」**を行おうとする者は、「**知事**(市の区域内で施行する事業では**市長**)」の許可を受けなければならない(76条1項)。「組合」の許可ではない。
- 4 ○ 土地区画整理組合の**組合員**は、組合員の**3分の1以上**の連署をもって、その代表者から理由を記載した**書面**を当該組合に提出して、**理事又は監事の解任を請求**できる(27条7項)。

【問 21】 正解3 ランクA

肢1は「3条許可不要のケース(遺産分割)」、肢2は「違反行為に対する措置(3条許可違反)」、正解肢3は「5条許可(農地の権利移動+転用)」、肢4は「5条許可不要のケース(みなし許可)」の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 ○ 「**遺産分割**」により農地を取得する場合、**3条の許可を受ける必要はないが**(農地法3条1項12号)、遅滞なく、**農業委員会に届出が必要**となる(3条の3)。
- 2 ○ 3条1項の許可を要する農地取得(本肢では**売買**)については、その許可を受けずにした契約は**無効**となる(3条6項)。
- 3 × **農地を一時的に借り受ける場合でも、転用目的の権利移動**である(5条1項)。したがって、本肢のように、「砂利採取法による認可を受けて砂利採取」のために農地を一時的に借り受ける場合には、**5条1項許可が必要**となる。
- 4 ○ 国又は**都道府県**が、市街化調整区域内の**農地等**を病院・学校・社会福祉施設・庁舎等に「**転用**」するために、**取得する場合、国又は都道府県と知事等との協議成立**をもって、**許可があったものとみなされる**(5条4項)。

【問 22】 正解4 ランクA

肢1は「事後届出の期間(2週間以内)」、肢2は「必要な助言(利用目的が対象)」、肢3は「事後届出をしなかった場合の措置(罰則)」、正解肢4は「複数の土地取引をしたときの届出要否の判断」に関する定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 × 土地売買等の契約を締結した場合は、当該契約による**権利取得者は、その契約締結日の翌日から「2週間」以内に、事後届出を必要とする**(国土利用計画法23条1項)。「3週間」ではない。

- 2 × **知事は、事後届出があった場合、その届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の「利用目的」について、必要な助言ができる** (27条の2)。「対価の額」は助言の対象にはならない。
- 3 × **事後届出が必要な土地売買等の契約締結後、2週間以内に事後届出をしなかった場合、懲役（6ヵ月以下）又は罰金（100万円以下）に処される** (23条1項・47条1号)。知事からの勧告を受けるということではない。
- 4 ○ **宅建業者Aが所有する準都市計画区域内の20,000㎡の土地について、10,000㎡をB市に、10,000㎡（準都市計画区域での届出対象面積は10,000㎡以上）を宅建業者Cに売却する契約を締結した場合、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、事後届出は不要となる** (23条1項・2項3号)。したがって、**B市は事後届出を行う必要はないが、権利取得者Cは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある** (23条1項・2項1号ハ)。

【問 23】 正解 1 ランク C

平成29年以来4年ぶりの所得税法からの出題。平成17年・平成20年の過去問既出の知識であるが、なかなか手が回らない分野からの出題であり、解答できなくてもやむを得ない。

- 1 ○ **譲渡所得の特別控除額（50万円）は、まず短期譲渡所得（資産の取得の日以後5年以内にされたものによる所得で政令で定めるものに該当しないもの）の譲渡益から控除し、残余があれば長期譲渡所得（短期譲渡所得以外）の譲渡益から控除する** (所得税法33条5項)。
- 2 × **取得費には、その資産の取得後に支出した設備費や改良費の額も含まれる** (38条1項)。
- 3 × **土地賃借権の設定の対価として支払いを受ける権利金の額が、その土地の価額の10分の5に相当する金額を超える場合には、「譲渡所得」として課税される** (33条1項、施行令79条1項)。「不動産所得」ではない。
- 4 × **個人が所有期間5年以内の固定資産を譲渡した場合には短期譲渡所得となるが、このときの課税標準は「譲渡所得金額」であり、「譲渡所得金額の2分の1相当額」ではない** (所得税法33条3項、22条2項2号)。

【問 24】 正解 1 ランク B

2020年10月不動産取得税、2020年12月固定資産税に続き、予想通り不動産取得税からの出題。ただ、肢1・4は、論点は典型的であるものの、細かい知識を問う問題であった。

- 1 ○ 「**新築住宅**」に係る**不動産取得税の課税標準の特例**が適用されるための床面積要件は50㎡以上240㎡以下、**控除額は1,200万円**である（地方税法73条の14第1項、施行令37条の16第1号）。なお、本肢のような「**既存住宅**」についても、平成9年4月1日以降、要件を満たせば、「新築住宅」と同額の「**1,200万円**」が**控除**される（地方税法73条の14第3項、施行令37条の18）。
- 2 × 家屋の新築が令和4年3月31日までの間に行われたときに限り、住宅新築の日から「**1年**」（本則：6ヵ月）を経過する日を取得日とする特例措置が適用される（地方税法73条の2第2項、附則10条の2第1項）。「3年」ではない。
- 3 × 不動産取得税の徴収については、「**普通徴収**」の方法によらなければならない（地方税法73条の17第1項）。なお、不動産取得税を徴収しようとする場合において納税者に交付すべき納税通知書は、遅くとも、その納期限前10日までに納税者に交付しなければならない（同第2項）。「申告納付」ではない。
- 4 × 不動産取得税の**標準税率は4%**（本則）である（73条の15）。「標準税率」であるから「制限税率」とは異なり、**4%を超えることができる**。なお、本肢では問われていないが、令和6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）。

【問 25】 正解 3 ランク B

2020年10月不動産鑑定評価基準、2020年12月地価公示法に続き、不動産鑑定評価基準からの出題であった。正解肢である肢3は、平成22年過去問の知識である。2021年12月本試験・2022年本試験の問25の対策としても、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 ○ **不動産鑑定士の通常の調査の範囲**では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための**事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合**、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「**調査範囲等条件**」という）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても**鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限る**（不動産鑑定評価基準総論5－1－3）。

- 2 ○ **再調達原価**とは、対象不動産を価格時点において**再調達**することを想定した場合において必要とされる**適正な原価の総額**をいう。なお、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の**再調達原価を求めることが困難な場合には**、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（**置換原価**）を**再調達原価とみなすものとする**（7-1-2-1）。
- 3 × 取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る**価格等に影響**を及ぼしているときは**適切に補正**しなければならない。これを「**事情補正**」という（7-1-1-3）。なお、「**時点修正**」とは、取引事例等に係る取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合には、当該取引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正することをいう（7-1-1-4）。
- 4 ○ **不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確にすべきである**（5-3-2）。

【問 26】 正解2 ランクA

①代金の額、②移転登記申請時期、③物件引渡時期については、売買における重要事項の説明対象ではないことは、必ず覚えておかなければならない基本的知識である。

- 1 × 宅建業者Aは、自ら売主として宅建業者でない買主Bに建物の売却を行う場合、Bに対して**宅建士をして重要事項の説明**をさせなければならないが、その説明をさせる宅建士は、**専任の宅建士である必要はない**（宅建業法35条1項本文）。
- 2 ○ 宅建業者Aは、買主Bに対する重要事項の説明として、売買の対象となる建物の代金以外に授受される**金銭の額**だけでなく、当該**金銭の授受の目的**についても**説明しなければならない**（35条1項7号）。
- 3 × 宅建業者Aは、買主Bに対する重要事項の説明として、売買の対象となる建物の上に存する**登記された権利の種類及び内容**は説明しなければならないが（35条1項1号）、**移転登記申請の時期**については**説明する必要はない**（35条1項参照）。
- 4 × 宅建業者Aは、買主Bに対する重要事項の説明として、売買の対象となる**建物の引渡し**の時期について説明する必要はない（35条1項参照）。

【問 27】 正解4 ランクA

免許基準（免許欠格者）に関する基本的な知識を訊く問題である。必ず正解しなければならない。

- 1 × 不正の手段により免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合、その取消しの日から5年間は免許欠格者となり、免許を受けることはできないが、5年経過後は、免許欠格者ではなくなるので、再び免許を受けることができる（宅建業法5条1項2号、66条1項8号）。
- 2 × 破産手続開始の決定を受けると免許欠格者となり、免許を受けることができないが、復権を得た場合は、その翌日からは免許欠格者ではなくなるので、免許を受けることができる（5条1項1号）。
- 3 × C社が免許を受けるためには、役員Dが免許欠格者でないことが必要である（5条1項12号）。この点、役員Dが懲役刑に処せられると、刑の執行が終わった日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、役員Dは免許欠格者となる（5条1項5号）。しかし、地方裁判所で懲役刑の判決の言渡しを受けても、当該判決に対して高等裁判所に控訴し、その裁判が係属中である場合は、懲役刑に処する旨の地方裁判所の判決は確定していないので、役員Dは免許欠格者ではない。よって、役員Dは免許欠格者ではないので、C社は、免許を受けることができる。
- 4 ○ E社の役員が免許欠格者であると、E社は免許を受けることができない（5条1項12号）。この点、役員が、宅建業法に違反したことを理由に罰金刑に処せられると、罰金刑の執行が終わった日から5年を経過するまでは、役員は免許欠格者となる（5条1項6号）。よって、免許欠格者を役員とするE社は、免許を受けることができない。なお、正確には、罰金刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、罰金刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過していれば、役員は免許欠格者ではなくなる。しかし、肢1～3が明らかに誤りなので、本肢を正解肢と選択すべきであろう。

【問 28】 正解 4 ランク A

迷うとすれば、肢2の「情状のいかんを問わず」登録消除を受けることになるのか、それとも情状が特に重いときに限定されるのかであろう。もっとも、正解肢の4及び肢1と肢3は定番の知識問題であるので、全体としてみれば、正解することは容易であろう。

- 1 × 宅建士が登録を受けている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ときは、当該宅建士は、**登録の移転を「申請することができる（任意）」**。よって、登録の移転を「**申請しなければならない（義務）」**としている本肢は誤りである。また、登録の移転の申請は、**現に登録を受けている知事を「経由」して申請するので、Aが現に登録を受けている甲県知事を経由せず、「直接」移転先の乙県知事に対して登録の移転を申請するとしている点も誤りである（宅建業法19条の2本文）。**
- 2 × 宅建士の資格登録を受けているが、**宅建士証の交付を受けていない者が、宅建士としてすべき事務を行い、「情状が特に重いとき」**は、当該登録をしている知事は、その登録を**消除しなければならない（68条の2第2項3号）**。よって、「情状のいかんを問わず」登録を消除しなければならないとする本肢は、誤り。
- 3 × 宅建士が**業務に従事する宅建業者の商号又は名称及び免許証番号は、資格登録簿登載事項**であり（18条2項、規則14条の2の2第1項5号）、かつ**変更の登録申請の対象事項**である（宅建業法20条）。よって、宅建業者D社を退職し、宅建業者E社に再就職した宅建士Cは、専任の宅建士であるか否かを問わず、勤務先の変更の登録を申請しなければならない。
- 4 ○ 宅建士の**資格登録の申請は、合格した宅建士資格試験（宅建試験）を行った都道府県知事に対して行う（19条1項、18条1項本文）**。よって、甲県で宅建試験を受け、合格したFは、乙県に転勤することとなった場合でも、受験地の甲県知事に登録申請をしなければならない。

【問 29】 正解 4 ランク A

正解である肢4においては、典型的な「案内所」ではなく、「事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」として出題された点が迷ったかもしれないが、肢1～3は、定番の知識を訊く問題であり、正解は容易である。

- 1 × 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ない**、その従業者名簿には、**従業者の氏名、従業者証明書番号**その他国土交通省令で定める事項が記載される（宅建業法48条3項）。従業者名簿は、**最終の記載をした日から「10年間」保存しなければならない（規則17条の2第4項）**。よって、「5年間」保存しなければならないとする本肢は、誤り。

- 2 × 宅建業者は、その設置した案内所について、売買等の契約の締結を行うか否かにかかわらず、国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない（宅建業法50条1項、31条の3第1項、規則15条の5の2第2号、19条1項3号）。よって、宅地の売買の契約の締結を行わない案内所には、標識を掲示しなくてもよいとする本肢は誤り。
- 3 × 宅建業者は、事務所ごとに、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない（宅建業法46条4項）。しかし、案内所においては、そこで宅地の売買等の契約の締結を行うか否かにかかわらず、報酬の額を掲示する必要はない。よって、宅地の売買の契約の締結を行う案内所に、報酬の額を掲示しなければならないとする本肢は誤り。
- 4 ○ 宅建業者は、「事務所」及び「契約（予約を含む）を締結し、又は、その申込みを受ける案内所等」には、法定数の専任の宅建士を置かななければならない（31条の3第1項、規則15条の5の3）。しかし、契約（予約を含む）を締結せず、かつ、その申込みを受けない事務所以外の場所には、専任の宅建士を置く必要はない。

【問 30】 正解2 ランクA

広告に関する複合問題であり、かつ個数問題でもある。しかし、各肢で訊いている内容は、定番の知識であるので、正解して欲しい問題である。

- ア ○ 宅建業者は、その業務に関して広告をする場合、物件に対する将来の利用の制限について、著しく事実と相違する表示をすると、誇大広告の禁止規定に該当するので、かかる表示をしてはならない（宅建業法32条）。
- イ × 宅建業者は、依頼者の依頼により特別の広告をする場合は、国土交通大臣の定めた報酬とは別にかかる広告の料金に相当する額を依頼者から受領できる。しかし、依頼者の依頼がないときは、報酬とは別に、かかる広告の料金に相当する額を受領することはできない（46条1項・2項、報酬告示9①）。
- ウ × 宅建業者は、宅建業に関する広告をするときは、広告ごとに取引態様の別を明示しなければならない（34条1項）。よって、宅地の分譲において、数回に分けて広告をするときに、最初の広告に取引態様の別を明示したとしても、それ以降の広告についても、取引態様の別を明示しなければ、取引態様の明示義務に違反する。

- エ ○ **未完成物件に関する取引に関する広告**は、**貸借に係る媒介**も含めたすべての**宅建業の取引**について、**工事に必要な許可や確認等の処分**の後でなければ、**広告をすることができない** (33条)。本肢のように、貸借に係る媒介依頼を受けた宅建業者は、たとえ「**建築確認の申請中**」であったとしても、**建築確認**を受けた後でなければ、当該賃貸マンションの**貸借の広告**をすることはできない。
- 以上により、正しいものは「ア、エ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 31】 正解3 ランクB

保証協会制度に関する基本事項を問う出題である。肢2は細かい知識を訊いているものの、正しい記述であるとの予想はできたのではないだろうか。なお、正解肢3の還付充当金を納付すべき起算点を「**還付がなされた日から**」とする誤りの記述は、宅建試験において繰り返し出題されている超定番の知識である。

- 1 ○ 保証協会は、社員となる宅建業者が保証協会に加入する以前の宅建業に関する取引により生じた債権についても、**弁済義務を負う** (宅建業法64条の3第1項3号)。かかる**弁済義務の履行**により、**保証協会の弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがある**と認めるときは、保証協会は、当該社員に対し、**担保の提供を求めることができる** (64条の4第3項)。
- 2 ○ 保証協会は、保証協会の社員である宅建業者の**取引の相手方**から宅建業に係る取引に関する**苦情**についての**解決の申出**が保証協会になされたときは、かかる苦情について、**必要的業務として苦情の解決を行う** (64条の3第1項1号、64条の5第1項)。かかる申出がなされた場合において、保証協会から当該**社員である宅建業者**に対して、その解決のために**資料の提出の求め**があったときは、当該社員である宅建業者は、**正当な理由がある場合**でなければ、これを**拒んで**はならない (64条の5第2項・3項)。
- 3 × 保証協会の社員である宅建業者は、宅建業に関し取引した者の有するその取引により生じた債権に関し**弁済業務保証金の還付がなされた**ときは、保証協会から**還付充当金を納付すべき旨の「通知を受けた日から」2週間以内に**、当該通知を受けた還付充当金を**保証協会に納付しなければならない** (64条の10第2項)。よって、還付充当金を納付すべき2週間の起算点を「**還付がなされたときは、その日から**」とする本肢は、誤り。

- 4 ○ **保証協会**は、新たに宅建業者が社員として保証協会に加入したとき、又は社員である宅建業者が**保証協会の社員の地位を失ったときは、直ちにその旨をその宅建業者の免許権者**（国土交通大臣又は都道府県知事）に**報告**しなければならない（64条の4第2項）。なお、保証協会の社員の地位を失った宅建業者は、当該地位を失った日から1週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない（64条の15）。

【問 32】 正解1 ランクB

肢1において、「宅地」の定義に関する問題で「ソーラーパネル」が出題されたのは初めてであることや、問題文の表現が簡略に過ぎる点で、戸惑った受験生が多かった。

- 1 ○ **用途地域外の土地**であっても、当事者が「建物」を建てる目的で取引する土地は、宅建業法上の「宅地」に該当する（宅建業法2条1号）。もっとも、ここにいる「建物」は、「建築物」と同じ意味に解されている。ちなみに、建築基準法上の「建築物」は、**土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの**（これらに類する構造のものを含む）及びこれに付属する門若しくは塀等をいうし（建基法2条1号）、不動産登記法にいう「建物」は、**屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建築物**であって、その目的とする用途に供しうる状態にあるものをいう（不登法規則111条）。よって、**ソーラーパネルは、「建物」ではなく、用途地域外の土地でソーラーパネルを設置するために売買される土地は、宅建業法上の「宅地」には該当しない**。よって、かかる土地の売買の媒介をしようとする場合でも、**宅建業には該当せず、免許は必要ない**（宅建業法2条2号、3条1項）。
- 2 × 土地区画整理事業の換地処分により取得した「換地」であっても、それを「**住宅用地**」（住宅という「建物」を建てる目的で取引する土地は「宅地」に該当する）として「**分譲**」（「分譲」は、通常は、不特定多数に対して反復継続して売却することを指す）する場合は、宅建業の**免許が必要**となる（2条1号・2号、3条1項）。
- 3 × 「**国や地方公共団体等**」は宅建業法の適用がなく、一定の「**信託銀行等**」は宅建業法の免許に関する規定の適用を受けない（78条1項、77条1項・4項、令9条1項）。しかし、**農業協同組合**は、上記のいずれにも該当せず、「宅地」の「売却の代理」を「業」（問題文に記述はないが）として行う場合は、**免許が必要**である（宅建業法2条2号、3条1項）。

- 4 × **地方公共団体**には、宅建業法の適用はなく、**免許は不要**であるが（78条1項）、その地方公共団体から依頼を受けて、「**宅地**」（住宅という「建物」を建築する目的で取引する土地は「宅地」に該当する）の**売却の媒介**を反復継続して行う**D社は、免許が必要**である（2条1号・2号、3条1項）。

【問 33】 正解 1 ランク A

出題が予想されていた水害ハザードマップについての重要事項の説明に関する問題である。水害ハザードマップに関する国交省の考え方等も含めた様々な観点からの出題であったが、基本的にどの肢の論点も出題が予想されたものであり、受験生の正答率も高かった。

- 1 ○ 宅建業者は、取引対象となる宅地建物が所在する市町村の長が水防法施行規則11条1号に基づいて提供する図面…水害ハザードマップ（①洪水ハザードマップ…洪水浸水想定区域、②内水ハザードマップ…雨水出水想定区域、③高潮ハザードマップ…高潮浸水想定区域）を提供しているときは、重要事項の説明において、当該図面における取引しようとする宅地建物の所在地を示さなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第3号の2）。そして、宅建業者が、契約の目的物である宅地建物の所在する市町村に照会し、市町村が水害ハザードマップを作成せず、印刷物の配布やホームページ等への掲載をしていないことが確認されたときは、当該照会をもって、宅建業者は調査義務を果たしたことになる。そして、**水害ハザードマップが存在しないときは、水害ハザードマップが存在しない旨を重要事項として説明する必要がある**（国交省「考え方」）。
- 2 × **水害ハザードマップ**には、①洪水ハザードマップ…洪水浸水想定区域、②内水ハザードマップ…雨水出水想定区域、③高潮ハザードマップ…高潮浸水想定区域、の**3種類**があり、重要事項の説明は、取引対象となる宅地建物が所在する市町村の長が水防法施行規則11条1号に基づいて提供する図面（水害ハザードマップ）を提供しているときは、その**提供している洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し**、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより、説明を行う必要がある（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第3号の2、国交省「考え方」）。

- 3 × 宅建業者は、取引対象となる宅地建物が所在する市町村の長が水防法施行規則11条1号に基づいて提供する図面…水害ハザードマップ（①洪水ハザードマップ…洪水浸水想定区域、②内水ハザードマップ…雨水出水想定区域、③高潮ハザードマップ…高潮浸水想定区域）を提供しているときは、**売買又は交換の媒介のみならず、貸借の媒介も含めたすべての宅建業の「取引」における重要事項の説明**において、当該図面における取引しようとする宅地建物の所在地を示さなければならない（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第3号の2）。
- 4 × 宅建業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、市町村が作成し、市町村の長が提供している洪水・内水・高潮のそれぞれの水害ハザードマップを提示し、当該**宅地又は建物の概ねの位置を示す**ことにより、重要事項の説明を行う必要がある（宅建業法35条1項14号、規則16条の4の3第3号の2、国交省「考え方」）。したがって、「重要事項説明書に水害ハザードマップを添付」しても重要事項の説明をしたことにはならず、宅地又は建物の概ねの位置を示して重要事項の説明をしなければならない。

【問 34】 正解2 ランクA

営業保証金に関する超定番の知識問題である。必ず正解したい。

- 1 × **国土交通大臣の免許**を受けた宅建業者が、**営業保証金**を主たる事務所の最寄りの供託所に**供託**した場合、当該宅建業者は、国土交通大臣に供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、営業保証金供託済届出書により、その旨を届け出なければならない（宅建業法25条4項、規則15条の5）。なお、営業保証金の**還付**がなされたときは、供託所から免許権者に通知がなされるが（営業保証金規則3条）、営業保証金の**供託**がなされたときに、供託所から免許権者に通知がなされることはない。
- 2 ○ 営業保証金を供託している宅建業者と**宅建業に関し取引した者は、その取引により生じた債権**に関し、営業保証金から**債権の弁済（還付）を受ける権利を有する**（宅建業法27条1項）。しかし、**宅建業者は、かかる債権を有していても、営業保証金から債権の弁済（還付）を受ける権利を有しない**（27条1項かつこ書）。
- 3 × **営業保証金**は、**金銭**による供託のほか、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める一定の**有価証券**をもって**供託**することができる（25条3項、規則15条の2）。また、**金銭と有価証券とを併用して供託**することもできる（宅建業法29条1項参照）。

- 4 × 有価証券を営業保証金に充てる場合における有価証券の価額は、**国債証券は額面金額**（100分の100）であり、**地方債証券**の場合は、その額面金額の**100分の90**（90%）となる（規則15条1項1号・2号）。

【問 35】 正解3 ランクA

宅建士に関する複合問題である。個数問題ではあるが、訊かれていることは、基本的事項であるから、正解したい問題である。

- ア ○ **宅建士**（甲県知事登録）が**事務禁止処分**を受けた場合、**宅建士証**をその**交付を受けた知事**（甲県知事）に**速やかに提出**しなければならない、違反した場合は、罰則として**10万円以下の過料**に処せられることがある（宅建業法86条、22条の2第7項）。
- イ ○ 宅建士が**事務禁止処分**を受け、その**禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者は、その受けた禁止の期間中は、登録欠格者**となり、再登録を受けることはできない（18条1項11号）。これは、事務禁止処分を受けた者が他の都道府県で宅建士資格試験（宅建試験）に合格したとしても、**その者は登録欠格者**であり、登録を受けることができないという結論に変わりはない。
- ウ × 宅建士が**登録の移転申請**をすることができるのは、**業務従事地が、登録を受けている知事の管轄する都道府県から他の都道府県知事の管轄する都道府県に所在する宅建業者の事務所に変更した（変更する）場合**である（19条の2）。単に甲県から乙県に**住所が変わっただけ**では、乙県知事に**登録の移転の申請**をすることはできない。
- エ ○ 宅建士の**本籍は、資格登録簿登載事項**であり（18条2項、規則14条の2の2第1項1号）、かつ、本籍に変更が生じることは、**変更の登録の申請事由**であるから、本籍を変更した宅建士は、**遅滞なく、登録を受けている甲県知事に、変更の登録を申請しなければならない**（宅建業法20条）。
- 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 36】 正解 1 ランク A

肢 1 の問題文には、「都市計画法29条 1 項の規定に基づく制限」としか記述しておらず、これが開発行為の規制であることが分からなかった受験生も多かった。もっとも、肢 2 ～ 4 は、定番の知識問題であることから、過去問をしっかりと検討している受験生は、消去法で正解することはできたと思われる。

以下、説明しなければならない事項として掲げられているものを○、掲げられていないものを×とする。

- 1 × 「都市計画法29条 1 項の規定に基づく制限」とは、都市計画法において、**開発行為**（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更・都計法 4 条12項）をする場合にあらかじめ**都道府県知事等の許可**を受けなければならないとする**制限**をいう。この点、建物の借主が一定目的による土地の区画形質の変更を行うことは想定できず、開発行為の制限が建物の貸借の契約を締結するか否かの判断材料とはなり得ない。よって、**開発行為の制限**（29条 1 項）は、**建物の借主に説明すべき事項**として掲げられていない（宅建業法35条 1 項参照）。
- 2 ○ 宅建業者が**建物の貸借の媒介**を行う場合、借主に対して「**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14号、規則16条の 4 の 3 第 4 号）。
- 3 ○ 宅建業者が**建物の貸借の媒介**を行う場合、借主に対して「**台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況**」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14号、規則16条の 4 の 3 第 7 号）。
- 4 ○ 宅建業者が**宅地の貸借の媒介**を行う場合、借主に対して「**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）。

【問 37】 正解 3 ランク A

本問の肢1や肢2のように、ある項目が記載事項であるか否かを35条書面と37条書面において訊く複合的な問題は、宅建試験においては頻出である。もっとも、肢2は問題文の記述が複雑であることから、肢2と肢3でどちらを正解にすべきかで迷った受験生は多いかもしれない。肢4の自ら貸借が取引ではないことを訊く問題は、定番の出題である。

- 1 × 宅建業者は、媒介により区分所有建物の賃貸借契約を締結しようとする場合、「ペットの飼育の禁止」などの「**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（宅建業法35条1項6号、規則16条の2第3号）。しかし、かかる契約を締結しても、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は、**37条書面の記載事項ではない**（宅建業法37条2項・1項参照）。
- 2 × 8種規制としての**手付金等の保全措置を講じる必要のない手付金を受領する場合**、それが50万円未満に該当するものでない限り、**保全措置を講じるか否かを35条書面に記載して説明しなければならない**（35条1項11号、規則16条の3）。しかし、**37条書面**には、手付金を受領する場合、その手付金の額並びに授受の時期及び目的は記載しなければならないが（宅建業法37条1項6号）、**保全措置を講じないことについて記載する必要はない**（宅建業法37条1項参照）。
- 3 ○ 建物の敷地に供せられる土地は「**宅地**」である（2条1号）。かかる宅地の売買契約を媒介により成立させた宅建業者は、「**代金以外の金銭の授受に関する定めがあるとき**」は、「**その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的**」を**37条書面に記載しなければならない**（宅建業法37条1項6号）。
- 4 × 宅建業者が土地付建物の「**自ら貸主**」となる場合は、宅建業の「**取引**」ではないので（2条2号）、宅建業法は適用されず、その取引の相手方である借主に対して**37条書面を作成し交付する義務はない**。なお、宅建業者が「**自ら売主**」となる場合に、37条書面を作成し、その取引の相手方である買主に**37条書面を交付しなければならない**とする点は、正しい（37条1項）。

【問 38】 正解 4 ランク C

売買や交換の一般媒介契約は、専任媒介や専属専任媒介契約に特有の規制がないこと、貸借の媒介契約については、売買や交換の媒介契約のような規制がないことを把握しているかを訊く問題である。個数問題であることと相まって正解しにくい問題であった。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

- ア ○ 売買・交換の**一般媒介契約**を締結した場合、有効期間について宅建業法上の規制はなく（宅建業法34条の2第3項）、依頼を受けた宅建業者が有効期間を6か月とする旨の申出をすることも、実際に締結した貸借の**一般媒介契約の有効期間を3か月とする**ことも、**宅建業法の規定には違反しない**。
- イ ○ **売買の一般媒介契約**を締結した宅建業者は、買受けの申込みがあったときは、遅滞なく依頼者に報告しなければならないが（34条の2第8項）、買受けの申込みがない場合は、定期の報告義務について、**売買の専任媒介（2週間に1回以上）や専属専任媒介（1週間に1回以上）を締結した場合のような宅建業法上の義務はなく（34条の2第9項）、業務処理状況の報告を口頭により14日に1回以上の頻度で行っても、宅建業法の規定には違反しない**。
- ウ ○ **売買の一般媒介契約**を締結した場合、媒介契約を締結した宅建業者には、宅建業法上は、**指定流通機構への登録義務はない**（34条の2第5項）。もっとも、一般媒介契約を締結した場合においても、依頼者の承諾を得て**任意で指定流通機構に登録することはできるが、指定流通機構から登録証が発行された場合でも、宅建業法上、宅建業者はかかる登録証を遅滞なく依頼者に引き渡す義務はない**（34条の2第6項・5項）。よって、当該登録証を14日後に依頼者に交付したとしても、**宅建業法の規定には違反しない**。
- エ ○ **貸借の媒介契約**を締結した場合は、宅建業法の**売買又は交換に関する媒介契約の規制は及ばない**。よって、当該**貸借の一般媒介契約**を締結した場合において、**媒介契約の有効期間の定めをしない場合でも、宅建業法の規定には違反しない**（34条の2第3項）。

以上により、違反しないものは「ア、イ、ウ、エ」の四つすべてであり、正解は肢4となる。

【問 39】 正解 1 ランク B

クーリング・オフについて告げる書面の記載事項という問題形式を通じてクーリング・オフに関する基礎知識を訊く問題である。このような形式の問題は、平成30年間37肢エでも出題されている。

- 1 ○ 売主である宅建業者は、買主のクーリング・オフが認められる場合、当該クーリング・オフにより損害が生じたとしても、損害賠償又は違約金の支払いは請求できない（宅建業法37条の2第1項）。かかる事項は、クーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面（以下、「告知書面」と略する）に記載しなければならない（37条の2第1項1号、規則16条の6第4号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢である。
- 2 × クーリング・オフは、売買の目的物である物件の引渡しを受け「かつ」代金全部の支払いをした場合を除き、書面により行うことができる（宅建業法37条の2第1項2号）。引渡し「又は」代金の全部を支払った場合ではない。よって、本肢は誤り。
- 3 × クーリング・オフは、買主がクーリング・オフをする旨を記載した書面を発した時点で効力を生ずる（37条の2第2項）。また、告知書面にも、クーリング・オフは、書面を発した時に効力を生ずる旨を記載しなければならない（37条の2第1項1号、規則16条の6第5号）。よって、書面が到達した時点で効力が生ずる旨を記載しなければならないとする本肢は誤り。
- 4 × 告知書面には、「売主である宅建業者」（本問「A」）の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない（37条の2第1項1号、規則16条の6第2号）。クーリング・オフは8種規制として、売主である宅建業者に適用される規制であるから（宅建業法37条の2第1項）、売買契約が他の宅建業者の媒介により締結されたとしても、「媒介業者」（本問「B」）の商号又は名称及び住所並びに免許証番号は、告知書面の記載事項ではない（規則16条の6参照）。

【問 40】 正解3 ランクA

肢2の成年である個人の宅建業者は、成年被後見人や被保佐人であることのみをもって免許欠格者として取り扱わなくなったことに関連する宅建業法の近年の改正点からの出題である。

- 1 × 宅建業者は、**事務所ごとに帳簿**を備え、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記載しなければならない（宅建業法49条）。この点、「案内所」は宅建業法上の「事務所」には該当しないので、帳簿の備付義務はないが、「支店」は、そこで**宅建業を営む場合は、宅建業法上の「事務所」に該当するので**（3条1項、令1条の2）、本肢のように「支店」について**帳簿を備え付ける必要がないとは断言できない**。
- 2 × 成年（令和3年4月1日現在において施行されている民法においては、20歳をもって成年とする）に達している**成年被後見人や被保佐人という制限行為能力者**であっても、**心身の故障により宅建業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるものに該当しなければ、免許を受けることができる**（宅建業法5条1項10号）。従前の宅建業法は、成年被後見人や被保佐人を免許欠格者としていた。しかし、令和元年6月に成立した成年後見制度適正化法に伴い宅建業法が改正され、**成年被後見人や被保佐人ということだけでは、免許欠格者としなかったことになった**。よって、**成年に達している成年被後見人や被保佐人も免許を受けて宅建業者となる可能性がある**。もっとも、個人である宅建業者が成年被後見人や被保佐人という制限行為能力者であることを理由に宅建業の業務に関する法律行為の取消しを認めると、宅建業の業務に関する法律関係が不安定になる。そこで、宅建業法は、**宅建業の業務に関して行った行為については、成年被後見人及び被保佐人という制限行為能力者であることを理由とする取消しは、認めない旨を規定した**（47条の3）。なお、①「宅建業の業務に関して行った行為」は、宅地建物の売買等に係る契約等に限らず、もっと広く業務に関する法律行為が該当すること、及び、②未成年者が免許を受けた場合に、当該未成年者が法定代理人の同意を得ずに宅建業の業務に関して行った行為の取消しは認められることにも注意しておこう。
- 3 ○ 宅建業者は、**一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所には、国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない**（50条1項、規則19条1項2号）。

- 4 × 宅建業者は、業務上知り得た秘密を「正当な理由なく」他に漏らすことが禁じられている（宅建業法45条）。この点、本肢の税務署の職員から質問検査権（税務署等の職員は、税務調査について必要があるときは、一定の者に対して質問等を行うことができ、これを正当な理由もなく拒否すると、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金刑に処せられることもある）の規定（国税通則法74条の2～6、128条2号）に基づき質問を受けたときは、正当な理由がある場合に該当するので、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を「回答してはならない」ということはない。

【問 41】 正解 1 ランク A

37条書面についての問題である。個数問題ではあるが、合否を分ける問題であり、正解したい。なお、肢アは、平成26年間42肢アでも出題されている。

- ア ○ 宅建業者は、宅建業に係る契約が成立したときは、遅滞なく、宅建士の記名押印のある37条書面を契約の両当事者に（宅建業者が自ら契約の当事者となる場合は相手方に）交付しなければならない（宅建業法37条）。本肢において、宅建業者Aが自ら売主として建物を売却する場合、相手方である買主にAの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ず、当該契約の媒介を行う宅建業者Bは、売買契約の両当事者である売主（宅建業者A）と買主に対してBの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・3項）。よって、宅建業者Aも宅建業者Bも宅建士をして37条書面に記名押印させなければならないとする本肢は正しい。
- イ × 37条書面には、代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その代金以外に授受をする金銭の額並びに授受の時期及び目的を記載しなければならない（37条1項6号）。よって、手付金の額が売買代金の5%未満であっても、手付金の「額」のみならず、その「授受の時期」や授受の「目的」も37条書面に記載しなければならない。
- ウ × 肢1の解説に記述したように、宅建業者は、宅建業に係る契約が成立したときは、遅滞なく、宅建士の記名押印のある37条書面を契約の両当事者に（宅建業者が自ら契約の当事者となる場合は相手方に）交付しなければならない（37条1項・3項）。そして、37条書面の交付義務は、交付を受けるべき者が宅建業者であったとしても、省略することは認められていない（78条2項参照）。よって、宅建業者Aが売主を代理して建物を売却する場合、買主が宅建業者であるときでも、37条書面を交付しなければならない。

- エ × 抵当権が設定されている建物を売却する場合、その抵当権の内容については、**37条書面の記載事項ではない** (37条1項参照)。よって、宅建業者Aが売主を代理して抵当権が設定されている建物を売却する場合、その抵当権の内容について37条書面に記載する必要はない。抵当権の設定登記がなされている場合において、その登記されている抵当権の内容が35条書面の記載事項であることと混同しないこと (35条1項1号)。

以上により、正しいものは「ア」の一つであり、正解は肢1となる。

【問 42】 正解2 ランクA

8種規制に関する複合的な問題である。基本的な事項しか問われていないので、正解できなければならない。

- 1 × 宅建業者Aが自ら売主として宅建業者でないBを買主とする売買契約を締結する場合 (以下「8種規制の適用場面」と略す) において、**割賦販売の契約**を締結した場合は、売主である宅建業者は、宅建業者ではない買主から**代金額 (消費税込みの代金額) の30%を超える額**の支払を受けるまでに、売却した宅地建物に係る所有権の移転登記を買主にしなければならない (所有権留保等の禁止、宅建業法43条1項)。本間の事案では、代金額は3,200万円であるから、その**代金額の30%は960万円**となる。よって、960万円を超える額の支払を受けるまでは、売主である宅建業者Aは、買主Bに所有権の移転登記をしなくてもよいので、「800万円の支払を受けるまでに」所有権の移転登記をしなければならないとする本肢は誤り。
- 2 ○ 「土地付建物の工事の完了前に契約を締結した場合」は、**未完成物件**の売買契約となる。**8種規制の適用場面**における未完成物件の売買では、売主である宅建業者は、原則として、法定の保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領することはできないが、例外として、**代金額 (消費税込み) の5%以下**かつ1,000万円以下の手付金等を受領する場合は、**保全措置を講じる必要はない** (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ので (41条1項)、本肢の**手付金100万円及び中間金60万円**はいずれも「手付金等」に該当する。もともと、手付金と中間金を合計した額は160万円であり、代金額3,200万円の5%は160万円であるから、その額は、5%以内 (かつ1,000万円以内) である。よって、宅建業者Aは、法定の保全措置を講じることなく、手付金100万円及び中間金60万円を受領することができる。

- 3 × **8種規制の適用場面**において、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う**損害賠償の額を予定**する場合（以下、本問の肢3及び肢4の解説において「損害賠償の予定額」と略す）は、**違約金と合算して、代金額（消費税込み）の20%までに制限され**（38条1項）、20%を超えた場合は、超えた額について無効となる（38条2項）。本問の土地付建物の代金は3,200万円であり、その額の20%は640万円である。よって、損害賠償の予定額を400万円とし、かつ、違約金の額を240万円と特約しても、合計額は640万円となり、宅建業法が許容する額の範囲内であり有効である。よって、本肢の特約は無効とはならない。
- 4 × **8種規制の適用場面**においては、損害賠償の予定額は、違約金と合算して代金額の20%（10分の2）までに制限される（38条1項）。しかし、**損害賠償の予定額を定め**ないこともでき、その場合は、**債務不履行と相当因果関係が認められる損害額**について、**損害賠償を請求**することが可能であり（民法415条、416条）、宅建業法上、代金額の20%までという制限はない。よって、損害賠償の予定額を定めていなかった場合について、損害賠償の請求額は売買代金の額の20%（10分の2）を超えてはならないとする本肢は誤り。

【問 43】 正解4 ランクA

宅建業者の業務に関する禁止規定からの複合的な問題である。問われている事項は、基本的なもののばかりであるから、正解しなければならない。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

- ア × 宅建業者は**手付**について**貸付その他信用の供与**をすることによって**契約の締結の誘引**をしてはならない（宅建業法47条3号）。本肢の**手付の分割受領**を認めて契約締結の誘引をすることも、手付貸与等による信用供与による契約締結の誘引に該当する。よって、かかる行為は、宅建業法の規定に違反する。
- イ × 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）。「**必要な時間を与えることを拒む**」とは、**相手方が契約を締結するかどうかの意思決定に要する時間を求めたにもかかわらず、宅建業者がこれに応じないことをいう**。本肢の相手方が「**契約の締結をするかどうか明日まで考えさせてほしい**」と申し出たのに対し、事実を歪めて「**明日では契約締結できなくなるので、今日しか待てない**」と告げる行為は、かかる禁止されている行為に該当し、宅建業法の規定に違反する。

ウ × 宅建業者は、勧誘に先立って、宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行ってはならない（宅建業法47条の2第3項、規則16条の12第1号ハ）。

「勧誘に先立って」とは、「相手方に対し勧誘行為を始めるに当たって」という意味であり、電話勧誘の場合は、相手方が電話口に出た段階で、直ちに自ら宅建業者の商号、名称及び自らの氏名を名乗り、電話を掛けた目的が宅地建物の契約締結を勧誘するものであることを告げなければならない。よって、本肢のように、宅建業者がマンション販売の勧誘を電話で行う際に、勧誘に先立って電話口で宅建業者の「商号又は名称を名乗らずに勧誘を行うこと」は、宅建業法の規定に違反する。なお、本肢で問題となっている宅建業法上の規制は、特定商取引に関する法律が、宅建業者の宅地建物の電話勧誘販売における販売業者の商号や名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘目的であることを告げる義務をあえて除外していることから設けられた規定であり（特商法16条、26条1項8号ロ）、本肢で電話勧誘について出題した理由には、そのような背景があるものと思われる。

エ × 宅建業者は、その相手方等が契約の申込みの撤回をするに際し、既に受領した預り金を返還することを拒んではならない（宅建業法47条の2第3項、規則16条の12第2号）。例えば、宅建業者が建物の貸借の媒介をした場合において、宅建業者が借受け希望者から賃貸物件を仮に確保しておくため、賃料相当額の契約申込証拠金を預かることがある。この場合、借受け希望者が契約締結の意思を失ったときは、宅建業者は、かかる預り金を直ちに返還すべきであるが、宅建業者が様々な理由を付して、かかる返還に応じないケースが多い。そこで、宅建業法は、預り金の返還を拒む行為を明確に禁止行為として規定した。

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

【問 44】 正解 2 ランク A

報酬計算に関する問題である。宅建業者が「依頼者から受領できる報酬の総額の限度額」を訊いているのか、「依頼者の一方から受領できる報酬限度額」を訊いているのかは、しっかり区別して問題を解かなければならない。解答するのに、やや時間が掛かる問題であった。

- 1 × **消費税の課税事業者である宅建業者Aが、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受領できる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の半月分に相当する額に消費税を加えた額を限度とする（報酬告示4後段）。権利金の額を売買代金とみなして報酬計算をすることはできない（報酬告示6）。本肢においては、借賃の1か月分は20万円であるから、その半月分である10万円に消費税1万円を加えた11万円が、Aが依頼者の一方から受領できる報酬限度額である。もっとも、問題では依頼者双方から受領する報酬の合計額の限度を訊いているので、 $11万円 \times 2 = 22万円$ を超えてはならないことになる。よって、「依頼者双方から受領する報酬の合計額」は「11万円」を超えてはならないとする本肢は誤り。**
- 2 ○ **宅地の売買について、売主から代理依頼を受け、買主から媒介依頼を受けた宅建業者Aは、代金1,000万円の宅地の売買契約を成立させた。速算法をあてはめた基準額は、 $1,000万円 \times 3\% + 6万円 = 36万円$ となり、売買の代理の依頼者からはこの基準額の2倍に消費税を加えた額（79万2,000円）、売買の媒介の依頼者からは、基準額に消費税を加えた額（39万6,000円）が受領できる報酬限度額となる（報酬告示2・3）。さらに宅建業者Aが依頼者から受領できる報酬の合計額は、72万円に消費税を加えた額（79万2,000円）を限度とする（報酬告示3）。よって、宅建業者Aが媒介の依頼者である買主から30万3,000円の報酬を受領する場合、代理の依頼者である売主から受領できる限度額は、48万9,000円（79万2,000円－30万3,000円＝48万9,000円）となるので、本肢は正しい。**

- 3 × 低廉な空家等の売買の媒介の特例として、低廉な空家等が税抜きで400万円以下の金額の宅地又は建物の売買の媒介であって、通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅建業者が空家等の売買の媒介に関して依頼者（空家等の売主である依頼者に限る）から受け取ることのできる報酬の額は、通常の売買の媒介の依頼者から受領できる額に当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内（ただし、その額は税込みで19万8,000円を限度とする）を受領できる（報酬告示7）。よって、本肢において、宅建業者Aは、「売主から受領する報酬」については、空家等の売買の媒介の特例が適用され、通常の売買の媒介の依頼者から受領できる額（300万円×4%＋2万円＝14万円）に、通常の売買の媒介と比較して多く要する現地調査の費用（6万円）を加えた20万円（税込み22万円）を限度に報酬を受領できるが、「買主から受領する報酬」については、空家等の売買の媒介の特例は適用されず、通常の売買の媒介の依頼者から受領できる額（300万円×4%＋2万円＝14万円、税込み15万4,000円）が受領できる報酬の限度額となる。したがって、依頼者双方から合計37万4,000円（22万円＋15万4,000円＝37万4,000円）を上限として報酬を受領することができるので、これを44万円とする本肢（売主から受領する報酬のみならず、買主から受領する報酬についても低廉な空家等の売買の媒介の特例を適用している）は誤り。
- 4 × 「居住の用に供する建物」とは、専ら居住の用に供する建物を指し、居住の用に供する建物で、事務所、店舗その他の居住以外の用途を兼ねるものは含まれない（国交省「考え方」）。よって、本肢の「店舗兼住宅」は、居住の用に供する建物ではない。居住の用に供する建物以外の貸借の媒介に関して、宅建業者が依頼者双方から受け取ることのできる報酬額の合計額は、借賃の1か月分に消費税額を加えた額であり、依頼者の一方から受領できる報酬額を賃料の半月分に限る旨の制限はない（報酬告示4）。よって、本肢の1か月分の借賃20万円の店舗兼住宅の貸借の媒介をする場合、依頼者の一方から受領する報酬は、半月分に消費税を加えた11万円を超えることもできる（依頼者双方から受領する報酬が合計で22万円を超えていなければ、依頼者の一方から22万円まで受領することも可能となる）。

【問 45】 正解3 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3は過去問に出題されたことのない「指定住宅紛争処理機関による紛争についての仲裁等」からの出題だった。もっとも、肢3の正誤が分からなくても、他の肢は定番の知識であるから、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・2項、2条7項2号ロ）。したがって、買主が宅建業者である場合は、資力確保措置は不要であるが、買主が宅建業者ではなく、建設業者である場合は、資力確保措置を講ずる義務を負う（履行法2条7項2号ロ）。
- 2 × 宅建業者が資力確保措置の一つである住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、当該契約は、買主が売主から当該新築住宅の引渡しを受けた時から「10年以上」の期間にわたって有効なものでなければならない（2条7項4号）。
- 3 ○ 指定住宅紛争処理機関は、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅の売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請（特別住宅紛争処理の申請）により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる（33条1項）。
- 4 × 資力確保措置を講ずる義務は、「特定住宅販売瑕疵担保責任」の履行を確保するために課される義務である（2条7項2号ロ、11条1項）。ここにいう「特定住宅販売瑕疵担保責任」とは、新築住宅の売買契約における住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵についての担保の責任であり（2条5項、品確法95条1項）、これに反する特約で買主に不利なものは、無効となる（95条2項）。したがって、「新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があっても瑕疵担保責任を負わない」旨の特約があっても、当該特約は無効であり、新築住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について担保する責任の履行を確保するために、資力確保措置を講ずる義務がある。

【問 46】 正解1 ランクB

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、機構による譲受けの対象となる貸付債権は、「自ら居住する住宅」又は「自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅」を建設し、又は購入する者に対する貸付に係るものでなければならない(独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号、業務方法書3条1号)。したがって、本肢の「賃貸住宅の購入」に必要な資金の貸付けに係る貸付債権は、譲受けの対象としていない。
- 2 ○ 「市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物」とは、「**合理的土地利用建築物**」のことである(法2条7項)。そして、機構は、**合理的土地利用建築物の建設**若しくは合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金(当該合理的土地利用建築物の建設又は購入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)又はマンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている(13条1項7号)。
- 3 ○ 機構は、**証券化支援事業(買取型)**において、①バリアフリー性、②省エネルギー性、③耐震性、④耐久性・可変性のうち、いずれか1つ以上の基準に該当する住宅を取得する場合について、優良住宅取得支援制度(いわゆるフラット35S)を設けている。フラット35Sは、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度である。
- 4 ○ 機構は、貸付けを受けた者が**経済事情の著しい変動**に伴い、**元利金の支払いが著しく困難**となった場合には、償還期間の延長等の「**貸付条件の変更**」又は「**支払方法の変更**」を行っている(業務方法書26条)。なお、「元利金の支払いの免除」をすることはできないことに注意。

【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。肢4は、「二重価格表示」の細かい知識であり、難しかった。ただ、肢1は、出題が予想された「**畳数表示**」の知識であり、肢3も平成25年過去問知識であるから、なんとか正解にたどりつきたい。

- 1 × **住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合**においては、**畳1枚当たりの広さは1.62㎡**(各室の壁心面積を畳数で除した数値)**以上の広さがある**という意味で用いなければならない(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則10条16号)。実際に敷かれている畳の数を表示するわけではない。

- 2 ○ **団地**（一団の宅地又は建物をいう。以下同じ）と**駅その他の施設との間の距離**又は**所要時間**は、それぞれの施設ごとにその施設から**最も近い当該団地内の地点**を起点又は着点として算出した数値を表示しなければならない。また、当該団地を数区に区分して取引するときは、各区分ごとに距離又は所要時間を算出して表示しなければならない（10条9号）。
- 3 × 宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨（**完成予想図である旨**）を明示して用い、当該物件の**周囲の状況**について表示するときは、**現況に反する表示をしてはならない**（10条23号）。
- 4 × **過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示**は、次に掲げる要件（①～④）のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により**客観的に明らかに**することができる場合を除き、不動産の表示に関する公正競争規約20条において禁止する**不当な二重価格表示に該当する**（施行規則13条）。本肢は、要件③を満たさないから、**不当な二重価格表示に該当する**。
- ① 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。
- ② 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。
- ③ **値下げの時期から6か月以内に表示するものであること**。ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。
- ④ 土地（現況有姿分譲地を除く）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く）について行う表示であること。

【問 48】 正解3 ランクA

肢4（不動産業の営業利益）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3年1月公表）によれば、**令和2年**（令和2年1月～令和2年12月）の**新設住宅着工戸数**は、**約81.5万戸**（815,340戸）で、「**4年連続の減少**」（前年比9.9%減）となった。「4年ぶりの増加」ではない。
- 2 × 令和3年版土地白書（令和3年6月公表）によれば、令和2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128万件**となり、「**ほぼ横ばいで推移**」している。「5年連続の増加」ではない。

- 3 ○ 令和3年地価公示(令和3年3月公表)における**地価の変動率**は、以下のとおりで、**全国平均の用途別では、住宅地は5年ぶりに、商業地は7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇**(上昇率は縮小)となっている。
- (1) **全国の地価の変動率**
- 住宅地：△0.4%…5年ぶりの下落
 商業地：△0.8%…7年ぶりの下落
 工業地：0.8%…5年連続の上昇(上昇率縮小)
- (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：△0.6%…8年ぶりの下落
 商業地：△1.3%…8年ぶりの下落
 工業地：1.0%…7年連続の上昇(上昇率縮小)
- (3) **地方圏の地価の変動率**
- 住宅地：△0.3%…3年ぶりの下落
 商業地：△0.5%…4年ぶりの下落
 工業地：0.5%…4年連続の上昇(上昇率縮小)
- 4 × 令和元年度における**不動産業の営業利益**は、「約4兆円」を超えたものの(4兆2,621億円)、前年度を「下回った(前年度比17.3%減少)」(令和元年度年次別法人企業統計調査・令和2年10月財務省)。「約5兆円を超え、前年度を上回った」との記述は誤り。

【問 49】 正解4 ランクA

土地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 **森林**は、木材資源としても重要で、水源涵養^{かん}、洪水防止等の大きな役割を担っている。
- 2 適当 活動度の高い火山の火山麓^{かふ}では、火山活動に伴う災害にも留意する必要がある。
- 3 適当 林相(森林の状態)は良好でも、破碎帯や崖錐^{すい}等の上の杉の植林地は、地盤が固く、植物が地中深くまで根を張ることができないため、豪雨に際して崩壊することがある。
- 4 最も不適当 崖錐^{すい}や小河川の出口で堆積物の多い所等は、土石流の可能性があるので、ことに留意する必要がある。土石流の危険が「少ない」とはいえない。

【問 50】 正解 3 ランク A

建物の構造（鉄骨構造）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 鉄骨構造は、主要構造の**構造形式**にトラス、ラーメン、アーチ等が用いられ、**高層建築の骨組**に適している。
- 2 適当 鉄骨構造の**床**は既製気泡コンクリート板、プレキャストコンクリート板等で作られる。
- 3 最も不適当 鉄骨構造は、耐火被覆や鋼材の加工性の問題があるものの、技術の進歩により、現在は**住宅、店舗等の建物**にも多く「用いられている」。
- 4 適当 鉄骨構造は、工場、体育館、倉庫等の**単層**（「層」＝「床」）で**大空間の建物**に利用されている。