

2021
12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
(12月19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)

私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によつたのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない。

- 1 権利に対する違法な侵害に対抗して法律に定める手続によらずに自力救済することは、その必要の限度を超えない範囲内であれば、事情のいかんにかかわらず許される。
- 2 建物賃貸借契約終了後に当該建物内に家財などの残置物がある場合には、賃貸人の権利に対する違法な侵害であり、賃貸人は賃借人の同意の有無にかかわらず、原則として裁判を行わずに当該残置物を建物内から撤去することができる。
- 3 建物賃貸借契約の賃借人が賃料を1年以上滞納した場合には、賃貸人の権利を著しく侵害するため、原則として裁判を行わずに、賃貸人は賃借人の同意なく当該建物の鍵とシリンダーを交換して建物内に入れないようにすることができる。
- 4 裁判を行ってはいは権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合には、その必要の限度を超えない範囲内で例外的に私力の行使が許される。

【問 2】 相隣関係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 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。
- 2 隣接する土地の境界線上に設けた障壁は、相隣者の共有に属するものと推定される。
- 3 高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすためであっても、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることはできない。
- 4 土地の所有者が直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根を設けた場合、隣地所有者は、その所有権に基づいて妨害排除又は予防の請求をすることができる。

【問 3】 成年後見人が、成年被後見人を代理して行う次に掲げる法律行為のうち、民法の規定によれば、家庭裁判所の許可を得なければ代理して行うことができないものはどれか。

- 1 成年被後見人が所有する乗用車の第三者への売却
- 2 成年被後見人が所有する成年被後見人の居住の用に供する建物への第三者の抵当権の設定
- 3 成年被後見人が所有するオフィスビルへの第三者の抵当権の設定
- 4 成年被後見人が所有する倉庫についての第三者との賃貸借契約の解除

【問 4】 いずれも宅地建物取引業者ではない売主Aと買主Bとの間で令和3年7月1日に締結した売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 BがAに対して手付を交付した場合、Aは、目的物を引き渡すまではいつでも、手付の倍額を現実に提供して売買契約を解除することができる。
- 2 売買契約の締結と同時に、Aが目的物を買戻すことができる旨の特約をする場合、買戻しについての期間の合意をしなければ、買戻しの特約自体が無効となる。
- 3 Bが購入した目的物が第三者Cの所有物であり、Aが売買契約締結時点でそのことを知らなかった場合には、Aは損害を賠償せずに売買契約を解除することができる。
- 4 目的物の引渡しの際時点で目的物が品質に関して契約の内容に適合しないことをAが知っていた場合には、当該不適合に関する請求権が消滅時効にかかっていない限り、BはAの担保責任を追及することができる。

【問 5】 AがBの代理人として行った行為に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、いずれの行為もBの追認はないものとし、令和3年7月1日以降になされたものとする。

- 1 AがBの代理人として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、相手方Cがその目的を知っていたとしても、AC間の法律行為の効果はBに帰属する。
- 2 BがAに代理権を与えていないにもかかわらず代理権を与えた旨をCに表示し、Aが当該代理権の範囲内の行為をした場合、CがAに代理権がないことを知っていたとしても、Bはその責任を負わなければならない。
- 3 AがBから何ら代理権を与えられていないにもかかわらずBの代理人と詐称してCとの間で法律行為をし、CがAにBの代理権があると信じた場合であっても、原則としてその法律行為の効果はBに帰属しない。
- 4 BがAに与えた代理権が消滅した後にAが行った代理権の範囲内の行為について、相手方Cが過失によって代理権消滅の事実を知らなかった場合でも、Bはその責任を負わなければならない。

【問 6】 不動産に関する物権変動の対抗要件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 不動産の所有権がAからB、BからC、CからDと転々譲渡された場合、Aは、Dと対抗関係にある第三者に該当する。
- 2 土地の賃借人として当該土地上に登記ある建物を所有する者は、当該土地の所有権を新たに取得した者と対抗関係にある第三者に該当する。
- 3 第三者のなした登記後に時効が完成して不動産の所有権を取得した者は、当該第三者に対して、登記を備えなくても、時効取得をもって対抗することができる。
- 4 共同相続財産につき、相続人の一人から相続財産に属する不動産につき所有権の全部の譲渡を受けて移転登記を備えた第三者に対して、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。

【問 7】 令和3年7月1日になされた遺言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 自筆証書によって遺言をする場合、遺言者は、その全文、日付及び氏名を自書して押印しなければならないが、これに添付する相続財産の目録については、遺言者が毎葉に署名押印すれば、自書でないものも認められる。
- 2 公正証書遺言の作成には、証人2人以上の立会いが必要であるが、推定相続人は、未成年者でなくとも、証人となることができない。
- 3 船舶が遭難した場合、当該船舶中にいて死亡の危急に迫った者は、証人2人以上の立会いがあれば、口頭で遺言をすることができる。
- 4 遺贈義務者が、遺贈の義務を履行するため、受遺者に対し、相当の期間を定めて遺贈の承認をすべき旨の催告をした場合、受遺者がその期間内に意思表示をしないときは、遺贈を放棄したものとみなされる。

【問 8】 AはBに対して、Aが所有する甲土地を1,000万円で売却したい旨の申込みを郵便で令和3年7月1日に発信した（以下この間において「本件申込み」という。）が、本件申込みがBに到達する前にAが死亡した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが承諾の通知を発する前に、BがAの死亡を知ったとしても、本件申込みは効力を失わない。
- 2 Aが、本件申込みにおいて、自己が死亡した場合には申込みの効力を失う旨の意思表示をしていたときには、BがAの死亡を知らないとしても本件申込みは効力を失う。
- 3 本件申込みが効力を失わない場合、本件申込みに承諾をなすべき期間及び撤回をする権利についての記載がなかったときは、Aの相続人は、本件申込みをいつでも撤回することができる。
- 4 本件申込みが効力を失わない場合、Bが承諾の意思表示を発信した時点で甲土地の売買契約が成立する。

【問 9】 AがBに対してA所有の甲建物を令和3年7月1日に①売却した場合と②賃貸した場合についての次の記述のうち、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 ①と②の契約が解除された場合、①ではBは甲建物を使用収益した利益をAに償還する必要があるのに対し、②では将来に向かって解除の効力が生じるのでAは解除までの期間の賃料をBに返還する必要はない。
- 2 ①ではBはAの承諾を得ずにCに甲建物を賃貸することができ、②ではBはAの承諾を得なければ甲建物をCに転貸することはできない。
- 3 甲建物をDが不法占拠している場合、①ではBは甲建物の所有権移転登記を備えていなければ所有権をDに対抗できず、②ではBは甲建物につき賃借権の登記を備えていれば賃借権をDに対抗することができる。
- 4 ①と②の契約締結後、甲建物の引渡し前に、甲建物がEの放火で全焼した場合、①ではBはAに対する売買代金の支払を拒むことができ、②ではBとAとの間の賃貸借契約は終了する。

【問 10】 Aは、Bからの借入金の担保として、A所有の甲建物に第一順位の抵当権（以下この問において「本件抵当権」という。）を設定し、その登記を行った。AC間にCを賃借人とする甲建物の一時使用目的ではない賃貸借契約がある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 本件抵当権設定登記後にAC間の賃貸借契約が締結され、AのBに対する借入金の返済が債務不履行となった場合、Bは抵当権に基づき、AがCに対して有している賃料債権を差し押さえることができる。
- 2 Cが本件抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき甲建物の引渡しを受けていたとしても、AC間の賃貸借契約の期間を定めていない場合には、Cの賃借権は甲建物の競売による買受人に対抗することができない。
- 3 本件抵当権設定登記後にAC間で賃貸借契約を締結し、その後抵当権に基づく競売手続による買受けがなされた場合、買受けから賃貸借契約の期間満了までの期間が1年であったときは、Cは甲建物の競売における買受人に対し、期間満了までは甲建物を引き渡す必要はない。
- 4 Cが本件抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき甲建物の引渡しを受けていたとしても、Cは、甲建物の競売による買受人に対し、買受人の買受けの時から1年を経過した時点で甲建物を買受人に引き渡さなければならない。

【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 借地権の存続期間を契約で30年と定めた場合には、当事者が借地契約を更新する際、その期間を更新の日から30年以下に定めることはできない。
- 2 借地権の存続期間が満了する場合、借地権者が契約の更新を請求したとき、その土地上に建物が存在する限り、借地権設定者は異議を述べることはできない。
- 3 借地権者が借地上の建物にのみ登記をしている場合、当該借地権を第三者に対抗することができるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみである。
- 4 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の3年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

【問 12】 賃貸人Aと賃借人Bとの間で令和3年7月1日に締結した一時使用目的ではない建物賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）の終了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 本件契約に期間を2年とする旨の定めがあり、AもBも更新拒絶の通知をしなかったために本件契約が借地借家法に基づき更新される場合、更新後の期間について特段の合意がなければ、更新後の契約期間は2年となる。
- 2 本件契約において期間の定めがない場合、借地借家法第28条に定める正当事由を備えてAが解約の申入れをしたときには、解約の申入れをした日から6月を経過した日に、本件契約は終了する。
- 3 建物の転貸借がされている場合において、本件契約がB（転貸人）の債務不履行によって解除されて終了するときは、Aが転借人に本件契約の終了を通知した日から6月を経過することによって、転貸借契約は終了する。
- 4 BがAの同意を得て建物に付加した造作がある場合であっても、本件契約終了時にAに対して借地借家法第33条の規定に基づく造作買取請求権を行使することはできない、という特約は無効である。

【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 区分所有者以外の者であって区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することはできないが、意見を述べることはできる。
- 2 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分（数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分）の規約を設定することができる。
- 3 共用部分は、区分所有者全員の共有に属するが、規約に特別の定めがあるときは、管理者を共用部分の所有者と定めることもできる。
- 4 管理組合法人を設立する場合は、理事を置かなければならず、理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

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

- 1 表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- 2 共用部分である旨の登記がある建物について、合併の登記をすることができる。
- 3 登記官は、表示に関する登記について申請があった場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。
- 4 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者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も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

【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 近隣商業地域は、主として商業その他の業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 2 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 3 第一種低層住居専用地域については、都市計画に特定用途制限地域を定めることができる場合がある。
- 4 第一種住居地域については、都市計画に高層住居誘導地区を定めることができる場合がある。

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 開発許可を受けようとする者は、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 2 開発許可を受けた者は、開発行為に関する国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事の廃止をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 開発行為に同意していない土地の所有者は、当該開発行為に関する工事完了の公告前に、当該開発許可を受けた開発区域内において、その権利の行使として自己の土地に建築物を建築することができる。

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 4階建ての建築物の避難階以外の階を劇場の用途に供し、当該階に客席を有する場合には、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- 2 床面積の合計が500㎡の映画館の用途に供する建築物を演芸場に用途変更する場合、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。
- 3 換気設備を設けていない居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して10分の1以上としなければならない。
- 4 延べ面積が800㎡の百貨店の階段の部分には、排煙設備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 法第68条の9第1項の規定に基づく条例の制定の際、現に建築物が立ち並んでいる道は、法上の道路とみなされる。
- 2 都市計画により、容積率の限度が10分の50とされている準工業地域内において、建築物の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が35m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得た値以下でなければならない。
- 3 第一種住居地域においては、畜舎で、その用途に供する部分の床面積が4,000㎡のものを建築することができる。
- 4 建築物の敷地が、法第53条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半の属する地域又は区域における建蔽率に関する制限が、当該建築物に対して適用される。

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

- 1 宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事について、造成主は、工事に着手する前に都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 3 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5mを超える擁壁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。
- 4 都道府県知事は、偽りその他不正な手段によって宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者に対して、その許可を取り消すことができる。

【問 20】 土地区画整理法（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。

- 1 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について借地権のみを有する者は、その土地区画整理組合の組合員とはならない。
- 2 法において、「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 3 施行者は、換地処分公告があつた場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。
- 4 市町村が施行する土地区画整理事業では、事業ごとに、市町村に土地区画整理審議会が設置され、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について法に定める権限を行使する。

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

- 1 自己所有の農地に住宅を建設する資金を借り入れるため、当該農地に抵当権の設定をする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 2 農地の賃貸借の解除については、農地の所有者が、賃借人に対して一方的に解約の申入れを行う場合には、法第18条第1項の許可を受ける必要がない。
- 3 登記簿の地目が宅地となっている場合には、現況が農地であっても法の規制の対象とはならない。
- 4 市街化区域内の自己所有の農地を駐車場に転用するため、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要がない。

【問 22】 国土利用計画法（以下この問において「法」という。）第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）及び法第29条の届出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 個人Aが所有する都市計画区域外の12,000㎡の土地に、個人Bが地上権の設定を受ける契約を締結した場合、Bは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある。
- 2 法第28条に基づく遊休土地に係る通知を受けた者は、その通知があつた日から起算して1月以内に、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 市街化調整区域において、宅地建物取引業者Cが所有する面積5,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Dが一定の計画に従って、2,000㎡と3,000㎡に分割して順次購入した場合、Dは事後届出を行う必要はない。
- 4 都道府県知事は、事後届出があつた場合において、土地の利用目的に係る必要な勧告を行うことができ、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその内容を公表しなければならない。

【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対象となる住宅用家屋は、床面積が100㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。
- 2 この税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、売買又は競落により取得したものに限られる。
- 3 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地の所有権の移転登記についても適用される。
- 4 この税率の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、一定の要件を満たす住宅用家屋であることの都道府県知事の証明書を添付しなければならない。

【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 市町村長は、固定資産課税台帳に登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。
- 2 固定資産税の納税義務者は、その納付すべき当該年度の固定資産課税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、公示の日から納税通知書の交付を受けた日後1月を経過するまでの間において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。
- 3 年度の途中において家屋の売買が行われた場合、売主と買主は、当該年度の固定資産税を、固定資産課税台帳に所有者として登録されている日数で按分して納付しなければならない。
- 4 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することである。
- 2 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格と実際の取引価格を規準としなければならない。
- 3 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案しなければならない。
- 4 関係市町村の長は、土地鑑定委員会が公示した事項のうち、当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面等を、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければならない。

【問 26】 宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の売買の契約を成立させた場合において、当該建物の引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、当該建物が既存の建物であるときは、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を37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、37条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名押印の上、その内容を説明させなければならない。

【問 27】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AB間で建物の売買契約を締結する場合において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額についての特約を、代金の額の10分の2を超えて定めた場合、当該特約は全体として無効となる。
- 2 AB間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、AがBから保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、Aは、事前に、国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付した後でなければ、Bからその手付金を受領することができない。
- 3 AB間で建物の売買契約を締結する場合において、Aは、あらかじめBの承諾を書面で得た場合に限り、売買代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することができる。
- 4 AB間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、売買代金の10分の2の額を手付金として定めた場合、Aが手付金の保全措置を講じていないときは、Bは手付金の支払を拒否することができる。

【問 28】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に関する監督処分及び罰則に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア Aが、不正の手段により甲県知事から免許を受けたとき、甲県知事はAに対して当該免許を取り消さなければならない。
- イ Aが、法第3条の2第1項の規定により付された条件に違反したときは、甲県知事はAの免許を取り消さなければならない。
- ウ Aが、事務所の公衆の見やすい場所に国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなかった場合、Aは甲県知事から指示処分を受けることはあるが、罰則の適用を受けることはない。
- エ Aの従業者名簿の作成に当たり、法第48条第3項の規定により記載しなければならない事項についてAの従業者Bが虚偽の記載をした場合、Bは罰則の適用を受けることはあるが、Aは罰則の適用を受けることはない。

- 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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者から免許の更新の申請があった場合において、有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 3 個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 4 法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

【問 30】 宅地建物取引業者A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（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに広告を掲載したものの、広告を見た者からの問合せはなく、契約成立には至らなかった場合には、当該広告は法第34条の規定に違反するものではない。
- 2 Aは、自ら売主として、建築基準法第6条第1項の確認の申請中である新築の分譲マンションについて「建築確認申請済」と明示した上で広告を行った。当該広告は、建築確認を終えたものと誤認させるものではないため、法第33条の規定に違反するものではない。
- 3 Aは、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとしたが注文がなく、売買が成立しなかった場合であっても、監督処分の対象となる。
- 4 Aは、免許を受けた都道府県知事から宅地建物取引業の免許の取消しを受けたものの、当該免許の取消し前に建物の売買の広告をしていた場合、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

【問 31】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が貸主Bから建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）が借主Dから媒介の依頼を受け、BとDとの間で賃貸借契約を成立させ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、誤っているものはいくつあるか。なお、1か月分の借賃は8万円とし、借賃及び権利金（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）には、消費税等相当額を含まないものとする。

- ア 建物を住居として貸借する場合、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ているときを除き、44,000円を超える報酬をDから受領することはできない。
- イ 建物を店舗として貸借する場合、AがBから受領する報酬とCがDから受領する報酬の合計額は88,000円を超えてはならない。
- ウ 建物を店舗として貸借する場合、200万円の権利金の授受があるときは、A及びCが受領できる報酬の額の合計は、110,000円を超えてはならない。
- エ Aは、Bから媒介報酬の限度額まで受領する他に、Bの依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を別途受領することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 32】 宅地建物取引業法第35条の2に規定する供託所等に関する説明についての次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、特に断りのない限り、宅地建物取引業者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、宅地建物取引業者の相手方に対して供託所等の説明を行う際に書面を交付することは要求されていないが、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者が取引の相手方の場合においても、供託所等に係る説明をしなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、売買、交換又は貸借の契約に際し、契約成立後、速やかに供託所等に係る説明をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、自らが宅地建物取引業保証協会の社員である場合、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及び所在地の説明をしなければならない。

【問 33】 宅地建物取引業者Aは、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。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この間において「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。

ア 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、当該専任媒介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。

イ 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、当該専任媒介契約締結日から7日以内（休業日数を含まない。）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録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た場合、AはBに対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第34条の2第1項の規定に基づく書面を交付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又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもよい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 宅地、建物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 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川、広場及び水路に供せられているものは宅地には当たらない。
- 2 建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。
- 3 建物とは、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をいうが、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設は建物には当たらない。
- 4 宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地をいい、その地目、現況によって宅地に当たるか否かを判断する。

【問 35】 宅地建物取引業者が宅地及び建物の売買の媒介を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び重要事項説明書の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引士は、テレビ会議等の I Tを活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。
- 2 宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、遅滞なく、重要事項説明書を交付しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、重要事項説明書の交付に当たり、専任の宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させるとともに、売買契約の各当事者にも当該書面に記名押印させなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明書を交付しなければならない。

【問 36】 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 法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Aを代表する役員 Bは、その旨を、甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者 C（乙県知事免許）が国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Cは、取引の相手方に対し、重要事項説明書及び宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面を交付することができない。
- 3 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、Dは、遅滞なく、丙県知事に免許証を返納しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者 E（丁県知事免許）が引き続いて1年以上事業を休止したときは、丁県知事は免許を取り消さなければならない。

【問 37】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「登録」とは、宅地建物取引士の登録をいうものとする。

- 1 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
- 2 宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることとはされていないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。
- 3 宅地建物取引士が、刑法第204条（傷害）の罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合、当該登録が消除された日から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。
- 4 未成年者は、宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは登録を受けることができない。

【問 38】 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の組合せとして、正しいものはどれか。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

- ア 宅地建物取引業者Aは、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Bから当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。
- イ 宅地建物取引業者Cは、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Dから当該住宅の貸借の代理を依頼され、代理人として借主Eとの間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。
- ウ 宅地建物取引業者Fは、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として、宅地建物取引業者Gと売買契約の予約を締結した。
- エ 宅地建物取引業者Hは、農地の所有者Iと建物の敷地に供するため農地法第5条の許可を条件とする売買契約を締結したので、自ら売主として宅地建物取引業者ではない個人JとI所有の農地の売買契約を締結した。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 39】 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、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である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。
- 3 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入した日から1週間以内に、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。
- 4 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から説明を求められたときは、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。

【問 40】 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。）についての宅地建物取引業者Aの義務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者Bの媒介により、Cと宅地の売買契約を締結した。Bが宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させている場合、Aは宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要はない。
- 2 Aは、Dを売主としEを買主とする宅地の売買契約を媒介した。当該売買契約に、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合においてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、Aは、当該特約について記載した37条書面をD及びEに交付しなければならない。
- 3 Aは、自ら買主として、Fと宅地の売買契約を締結した。この場合、Fに対して37条書面を交付する必要はない。
- 4 Aは、自ら貸主として、Gと事業用建物の定期賃貸借契約を締結した。この場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aはその内容を37条書面に記載しなければならない、Gに対して当該書面を交付しなければならない。

【問 41】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者Aは、一団の宅地建物の分譲をするため設置した案内所には、契約を締結することなく、かつ、契約の申込みを受けることがないときでも、1名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 2 宅地建物取引業者Bは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、2週間以内に、宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。
- 3 宅地建物取引業者Cが、20戸の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所甲を設置した場合、売買契約の締結は事務所乙で行うとしても、甲にも専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 4 法人である宅地建物取引業者D社の従業者であり、宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する20歳未満の婚姻歴のない宅地建物取引士Eは、D社の役員であるときを除き、D社の専任の宅地建物取引士となることができない。

【問 42】 宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合に、関する次の記述のうち、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に記載しなければならない事項はいくつあるか。

- ア 借賃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
- イ 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面で、国土交通省令で定めるものの保存の状況
- ウ 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- エ 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、その内容
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 43】 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法人B又は宅地建物取引業者ではない個人Cをそれぞれ買主とする土地付建物の売買契約を締結する場合において、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において、買主は本件売買契約に係る代金の全部を支払ってはならず、かつ、土地付建物の引渡しを受けていないものとする。

- 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、その8日後にAの事務所で契約を締結したが、その際クーリング・オフについて書面の交付を受けずに告げられた。この場合、クーリング・オフについて告げられた日から8日後には、Bはクーリング・オフによる契約の解除をすることができない。
- 2 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、その3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面の交付を受け、告げられた上で契約を締結した。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、その書面を交付された日から12日後であっても契約の解除をすることができる。
- 3 Cは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面の交付を受け、告げられた上で契約を締結した。Cは、その書面を受け取った日から起算して8日目に、Aに対しクーリング・オフによる契約の解除を行う旨の文書を送付し、その2日後にAに到達した。この場合、Aは契約の解除を拒むことができない。
- 4 Cは、Aの事務所で買受けの申込みをし、その翌日、喫茶店で契約を締結したが、Aはクーリング・オフについて告げる書面をCに交付しなかった。この場合、Cはクーリング・オフによる契約の解除をすることができない。

【問 44】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明についての次の記述のうち、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 賃貸借契約において、取引対象となる宅地又は建物が、水防法施行規則第11条第1項の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明しなければならない。

イ 賃貸借契約において、対象となる建物が既存の住宅であるときは、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。

ウ 建物の売買において、その建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうか、また、講ずる場合はその措置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 なし

【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の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bの承諾を得た場合には、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わなくてもよい。
- 2 Aは、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して1月を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。
- 3 Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、保険金額は2,000万円以上でなければならないが、Bの承諾を得た場合には、保険金額を500万円以上の任意の額とすることができる。
- 4 Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵があり、Aが相当の期間を経過してもなお特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは、Bは住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間内であれば、その瑕疵によって生じた損害について保険金を請求することができる。

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

- 1 機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っていない。
- 2 機構は、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構が証券化支援事業（買取型）により譲り受ける貸付債権は、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けに係るものでなければならない。
- 4 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【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 新築分譲マンションの販売広告において、近隣のデパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、将来確実に利用できる施設であっても、現に利用できるものでなければ表示することができない。
- 2 有名な旧跡から直線距離で1,100mの地点に所在する新築分譲マンションの名称に当該旧跡の名称を用いることができる。
- 3 土地の販売価格については、1区画当たりの価格並びに1㎡当たりの価格及び1区画当たりの土地面積のいずれも表示しなければならない。
- 4 新築分譲マンションの修繕積立金が住戸により異なる場合、広告スペースの関係で全ての住戸の修繕積立金を示すことが困難であっても、修繕積立金について全住戸の平均額で表示することはできない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和3年版国土交通白書（令和3年6月公表）によれば、宅地建物取引業者数は、令和元年度末において10万業者を下回っている。
- 2 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、商業地及び工業地のいずれの用途も下落に転じた。
- 3 令和3年版土地白書（令和3年6月公表）によれば、令和元年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち住宅地、工業用地等の宅地は約197万haとなっており、宅地及び農地の合計面積は、森林の面積を超えている。
- 4 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月までのマンション着工戸数は、「三大都市圏計」及び「その他の地域」のいずれにおいても前年を下回っている。

【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 沿岸地域における地震時の津波を免れるためには、巨大な防波堤が必要であるが、それには限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできない。
- 2 一般に凝灰岩、頁岩、花崗岩（風化してマサ土化したもの）は、崩壊しにくい。
- 3 低地は、大部分が水田や宅地として利用され、大都市の大部分もここに立地している。
- 4 平地に乏しい都市の周辺では、住宅地が丘陵や山麓に広がり、土砂崩壊等の災害を引き起こす例も多い。

【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 組積式構造は、耐震性は劣るものの、熱、音などを遮断する性能が優れている。
- 2 組積式構造を耐震的な構造にするためには、大きな開口部を造ることを避け、壁厚を大きくする必要がある。
- 3 補強コンクリートブロック造は、壁式構造の一種であり、コンクリートブロック造を鉄筋コンクリートで耐震的に補強改良したものである。
- 4 補強コンクリートブロック造は、壁量を多く必要とはせず、住宅等の小規模の建物には使用されていない。

解答・解説編

〈解答&難易度〉

問題 No.	項 目	正 解	難 易 度	問題 No.	項 目	正 解	難 易 度
1	自 力 救 済	4	A	26	37 条 書 面	3	A
2	相 隣 関 係	3	A	27	8 種 規 制 複 合	4	A
3	成 年 被 後 見 人	2	A	28	監 督 ・ 罰 則	1	B
4	売 主 の 担 保 責 任 等	4	B	29	免 許 等 複 合	3	A
5	無 権 代 理 等	3	B	30	広 告 複 合	3	A
6	対 抗 問 題	1	B	31	報 酬 制 限 等	2	B
7	遺 言	4	C	32	供 託 所 等 の 説 明	1	B
8	申 込 み と 承 諾	2	C	33	媒 介 契 約	2	B
9	売 買 ・ 賃 貸 借	3	B	34	宅 地 建 物 の 意 味	1	A
10	抵 当 権	1	A	35	重 要 事 項 の 説 明	4	A
11	借 地 権	3	C	36	免 許 等 複 合	4	B
12	借 家 権	2	B	37	宅 建 士 複 合	2	B
13	区 分 所 有 法	2	C	38	業 務 上 の 規 制	3	A
14	不 動 産 登 記 法	2	B	39	保 証 協 会	3	A
15	地 域 地 区	4	B	40	37 条 書 面	2	A
16	開 発 許 可 の 申 請 等	3	B	41	宅 建 士 複 合	1	A
17	建 築 確 認 ・ 単 体 規 定	3	A	42	37 条 書 面	3	B
18	集 団 規 定	2	B	43	ク ー リ ン グ ・ オ フ	1	A
19	宅 地 造 成 等 規 制 法	1	A	44	重 要 事 項 の 説 明	3	B
20	土 地 区 画 整 理 法	1	A	45	住 宅 瑕 疵 担 保 履 行 法	4	A
21	農 地 法	4	A	46	住 宅 金 融 支 援 機 構	1	A
22	国 土 法 (事後届出)	1	B	47	景 表 法 (公正競争規約)	4	B
23	登 録 免 許 税	2	B	48	統 計	4	A
24	固 定 資 産 税	1	B	49	土 地	2	A
25	地 価 公 示 法	2	B	50	建 物 の 構 造	4	A

Aランク：できてほしい問題

Bランク：2つまで答えを絞れる問題

Cランク：難易度の高い問題

総評と科目別の分析

《総 評》

令和3年度（12月）の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、2万4,964人（速報値）。受験率は62.7%。速報値の計算上、登録講習修了者（5点免除者）は、いなかった。

令和3年度（12月）は、令和3年度10月17日実施の宅建士本試験（以下「10月試験」という）と比較して、宅建業法・その他関連知識がやや難しくなったため、全体の合格ラインは下がると思われる。

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、「10月試験」と同程度であると思われる。《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ものの「10月試験」よりやや下がると思われる。《法令上の制限》の分野は、難問に属する出題が多かった。合格ラインは「10月試験」と同程度と思われる。《その他関連知識》は、全体的には正解肢を絞り込みやすい問題であるが、合格ラインは「10月試験」よりやや下がると思われる。

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、令和3年度10月本試験と同様に4問、Bランクの問題も同様に6問、他方、難問であるCランクの出題も同様に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あり、「民法等」全体としては、令和3年度10月本試験と同様、例年程度の難易度であった。

形式上の特徴としては、令和2年度12月本試験では出題がなかった「判決文型」の問題（【問1】）が、今回は出題され、令和3年度10月本試験との均衡が保たれた。しかし、「個数問題」は出題されず、「事例型」の出題も、令和3年度10月本試験より3問減少して6問。今回も、問題制作時間がやや少なかったのではないか。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4問と少なく（【問4】、【問5】、【問8】、【問9】）、また、特別の方式の遺言（【問7】）や申込みと承諾（【問8】）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。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

今回の試験は、過去に出題されたことのない知識を訊く問題はあったが、難易度は平年並みで、今年度の10月試験と比較すれば、宅建業法はやや難しかった。個数問題は、今年度の10月試験と同じく5問であり（昨年度の10月試験は4問、12月試験は5問だった）、平成30年度の試験から未出題だった組合せ問題も1問出題された。また、重要事項説明書からの出題は少なく、37条書面からの出題が多かった。

今回の宅建試験においても、合格するためには宅建業法でいかに確実に得点しているかがポイントとなり、そのための対策としては、過去問の検討を通じて重要論点を正確に把握することに尽きる。合格するためには、宅建業法では、20問中、16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、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。12月試験も出題対象は主要6法令に限られており、国土利用計画法（4肢1問）は問22に定着している。【問15】（都市計画法）は、「地域地区」に関する知識が出題され、選択肢にきわどいひっかけも含まれていた。【問16】（都市計画法）は、「開発許可の手続き」「建築行為等の制限」に関する論点が出題された。【問17】（建築基準法）は、「建築確認・単体規定」に関する論点が出題され、正解肢以外の2肢は難問だった。【問18】（建築基準法）は、「集団規定」に関する論点が出題され、正解肢を含む2肢は難問だった。【問19】（宅地造成等規制法）は、「規制区域」に関する基本論点が出題された。【問20】（土地区画整理法）は、未出題論点を含むものの、正解肢は定番の論点が出題された。【問21】（農地法）は、「定義」「4条」「賃貸借」に関する基本論点が出題された。【問22】（国土利用計画法）は、未出題論点を含む「事後届出」に関する論点が出題された。合格目標得点は、6点程度。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近7回の出題は、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）、2021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】は全体的には正解肢を絞り込みやすい問題であった。【問23】～【問25】は、3問中2問を得点したい。【問46】～【問50】は、やはり正解肢を絞り込みやすいことから、3問は獲得できる出題であった。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5点程度。

【問 1】 正解4 ランクA

令和3年度10月の本試験に続き、問1において、判決文型の問題が出題された。10月の本試験とのバランスを図った結果であろうか。「自力救済」という、受験生にとっては馴染みのない分野からの出題であったが、判決文に照らし合わせれば、正解に達するのは容易だったと思われる。今回の本試験の「民法等」の分野において、最も高い正答率であった。

- 1 × 本問判決文においては、自力救済について、「私力の行使は、(中略)法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない」としている。したがって、本問判決文によれば、「法律に定める手続によらずに自力救済することは、その必要の限度を超えない範囲内であれば、事情のいかんにかかわらず許される」とする本肢は誤っている。
- 2 × 建物賃貸借契約終了後、当該建物内に賃借人の所有物である家財などの残置物がある場合であっても、賃貸人が賃借人の同意を得ずにこれを搬出・処分することは、原則として、当該建物についての賃借人の占有権を侵害する自力救済に当たり、不法行為が成立するものと認められる(民法709条、判例)。したがって、民法の規定及び判例によれば、「賃貸人は賃借人の同意の有無にかかわらず、原則として裁判を行わずに当該残置物を建物内から撤去することができる」とする本肢は誤っている。
- 3 × 建物賃貸借契約の賃借人が賃料を滞納した場合に、賃貸人が賃借人の同意なしに当該建物の鍵とシリンダーを交換することは、原則として、当該建物についての賃借人の占有権を侵害する自力救済に当たり、不法行為が成立するものと認められる(709条、判例)。したがって、民法の規定及び判例によれば、「賃貸人は賃借人の同意なく当該建物の鍵とシリンダーを交換して建物内に入れないようにすることができる」とする本肢は誤っている。
- 4 ○ 肢1で述べたように、本問判決文においては、「私力の行使は、(中略)法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない」としている。したがって、本問判決文によれば、「緊急やむを得ない特別の事情が存する場合には、その必要の限度を超えない範囲内で例外的に私力の行使が許される」とする本肢は正しく、本問の正解肢となる。

【問 2】 正解3 ランクA

相隣関係に関する本問は、正解肢である肢3の知識が、過去に問われたことのないものであることから、難問かと思われた。しかし、常識的に考えることで、多くの受験生が正解を導いたようである。

- 1 ○ 土地の所有者は、隣地の所有者と**共同の費用**で、**境界標**を設けることができる(境界標の設置、民法223条)。なお、境界標の設置及び保存の費用は、測量の費用を除き、相隣者(その境界標によって直接に境界が標示される土地所有者)が等しい割合で負担する(224条)。
- 2 ○ 境界線上に設けた境界標、囲障、**障壁**、溝及び堀は、**相隣者の共有**に属するものと推定される(229条)。「障壁」とは、隣り合った土地の間に設けられた壁状の工作物のことである。
- 3 × 高地の所有者は、その**高地が浸水した場合にこれを乾かす**ため、又は、自家用若しくは農工業用の余水を排出するため、公の水流又は下水道に至るまで、**低地に水を通過させることができる**(排水のための低地の通水、220条)。この場合においては、低地のために損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければならない。
- 4 ○ 土地の所有者は、**直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根**その他の工作物を**設けてはならない**(218条)。したがって、本肢の場合、隣地所有者は、その所有権に基づいて妨害排除又は予防の請求をすることができる。

【問 3】 正解2 ランクA

「成年被後見人の居住用不動産の処分についての許可」については、過去によく出題されていることから、準備していた受験生が多かったのであろう。本問の正答率は、大変高かった。

成年被後見人は、**成年被後見人に代わって**、その**居住している建物**又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は**抵当権の設定**その他これらに準ずる処分をするには、**家庭裁判所の許可**を得なければならない(民法859条の3)。したがって、肢2にあるように、成年被後見人が、成年被後見人を代理して、成年被後見人の居住の用に供する建物へ第三者の抵当権を設定するには、家庭裁判所の許可を得なければならない。以上より、正解は肢2となる。

なお、成年被後見人が所有する乗用車(肢1)・オフィスビル(肢3)・倉庫(肢4)についての処分は、家庭裁判所の許可を得なければ代理して行うことができないものとはいえない。

【問 4】 正解4 ランクB

過去に問われたことのある、売主の担保責任を中心とした総合問題である。かなり久々に肢2において買戻しが問われたため、肢2と肢4で迷ったかもしれないが、正解肢である肢4の改正民法については、しっかり準備していた受験生が多かったようである。得点しなければならない問題といえる。

- 1 × 買主が売主に手付を交付したときは、**相手方が契約の履行に着手する前であれば**、買主はその手付を放棄して、**売主はその倍額を現実提供して**、契約を解除することができる（民法557条1項）。したがって、Aは、目的物を引き渡すまではいつでも、売買契約を解除することができるとする本肢は誤っている。
- 2 × 不動産の売主は、売買契約と同時にした**買戻しの特約**により、買主が支払った代金（別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額）及び契約の費用を返還して、売買契約を**解除**し、その不動産を取り戻すことができる（579条前段）。ただし、買戻しの期間については、買主が長期間不安定な状態におかれないようにするために一定の制限があり、その**期間を定めなかった**ときは、**5年以内に買戻しをしなければならない**とされている（580条3項）。したがって、A B間において買戻しについての期間の合意をしなければ、買戻しの特約自体が無効となるというわけではない。
- 3 × 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その**権利を取得して買主に移転する義務を負う**（561条）。他人の権利であっても、売主は、これを取得して買主に移転することが客観的に可能であるため、このように定められている。したがって、**他人物売買契約も有効**である。そして、売買契約締結時点で、目的物が第三者の所有物であることを**売主が知らなかった**としても、売主には、**売買契約の解除権は認められない**。よって、Aは売買契約を解除することができるわけではない。
- 4 ○ 担保責任の追及は、買主が契約内容と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**してしなければならない。ただし、**売主が引渡しの際にその不適合を知り**、又は、重大な過失によって知らなかったときは、**消滅時効の一般原則に戻り、その通知は不要**となる（566条）。したがって、Aが悪意である本肢の場合、Bは、当該不適合に関する請求権が消滅時効にかかっていない限り、Aの担保責任を追及することができる。

【問 5】 正解3 ランクB

肢1の「代理権の濫用」については、令和2年度12月実施の本試験でも出題されていたが、難しい知識であり、惑わされた受験生がやや多かったと思われる。正解肢である肢3についても、過去にはない問われた方であったためか、正解に達したのは、受験生のうち半数程度であった。

- 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、Cが悪意である本肢の場合、Aの代理行為は無権代理とみなされることから、AC間の法律行為の効果はBに帰属しない。
- 2 × **第三者（本肢ではC）に対して他人（本肢ではA）に代理権を与えた旨を表示した者（本肢ではB）は、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、その責任を負うが、第三者が、その他人が代理権を与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、責任を負わない（代理権授与表示の表見代理、109条1項）**。したがって、本肢の場合、Aに代理権がないことをCが知っていたときは、AC間の法律行為の効果はBに帰属せず、Bはその責任を負わない。
- 3 ○ **代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、表見代理が成立する場合を除き、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない（113条1項）**。ところで、表見代理の類型としては、基本的には、①代理権授与の表示による表見代理（109条1項）、②権限外の行為の表見代理（110条）、③代理権消滅後の表見代理（112条1項）があるが、**本肢においては、どれにも当てはまらないことから、CがAに代理権があると信じた場合でも、表見代理は成立しない**。したがって、本人Bの追認があるときを除き、AC間の法律行為の効果はBに帰属しない。
- 4 × **他人（本肢ではA）に代理権を与えた者（本肢ではB）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（本肢ではC）との間でした行為について、代理権の消滅の事実を知らなかった第三者に対してその責任を負う。ただし、第三者が過失によってその事実を知らなかったときは、その責任を負わない（代理権消滅後の表見代理、112条1項）**。したがって、Cが過失によって代理権消滅の事実を知らなかった本肢の場合、Bはその責任を負わない。

【問 6】 正解1 ランクB

対抗問題に関する出題は、予想されているところであった。しかし、正解肢である肢1についての基本的な理解が十分でなかったのか、思ったほど本問の正答率は上がらなかった。基礎からじっくり理解していく学習を心がけ、過去問を十分に検討しながら、その知識を身につけることが求められているといえよう。

- 1 × 不動産の物権変動について、登記がなければ対抗することができない「**第三者**」とは、物権変動の**当事者**及びその包括承継人**以外**の者であって、登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者をいう（民法177条、判例）。したがって、本肢のように、不動産がA B C Dと転々譲渡された場合、**Dと前主・後主の関係にあるAは、「第三者」にあたらない**。よって、Dは、所有権移転登記を備えていなくても、Aに対して当該不動産の所有権を主張することができる。
- 2 ○ 肢1で述べたように、不動産の物権変動について、登記がなければ対抗することができない「**第三者**」とは、物権変動の当事者及びその包括承継人**以外**の者であって、**登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者をいう**（177条、判例）。ところで、**土地の賃借人**として当該**土地**上に**登記ある建物**を所有する者は、当該土地の所有権を新たに取得した者に登記が欠けていることを主張するについて正当な利益を有する者であるから、「**第三者**」にあたる（177条、判例）。したがって、土地の新所有者は、当該土地の所有権移転登記を備えていない場合には、当該土地賃借人に対して、自らが土地の所有者であることを主張することができない。
- 3 ○ **時効完成前の第三者と時効取得者との関係は対抗問題ではなく、時効取得者は、第三者に対して、登記なしに所有権の取得を主張することができる**（177条、判例）。第三者と時効取得者の関係は、当事者どうしの関係と考えることができるからである。したがって、第三者のなした登記後に時効が完成して不動産の所有権を取得した者（時効取得者）は、当該第三者に対して、登記を備えていなくても、時効取得をもって対抗することができる。
- 4 ○ **共同相続財産について、共同相続人の1人が、不動産について単独で相続した旨の登記をし、これを第三者に譲渡して所有権移転登記をした場合、他の共同相続人は、第三者に対して、自己の相続分を登記なしに対抗することができる**（177条、判例）。他の共同相続人の相続分に関する限り、譲渡人も、譲り受けた第三者も、無権利者だからである。したがって、他の共同相続人は、当該第三者に対して、自己の持分を登記なくして対抗することができる。

【問 7】 正解4 ランクC

遺言については、出題が十分に予想されていたところであった。しかし、出題内容は大変難しく、特に、肢3や肢4について知識を持ち合わせている受験生は、ほとんどいなかったであろう。正解できなくても、合否には影響がない問題といえる。

- 1 ○ **自筆証書**によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに押印しなければならない。しかし、自筆証書にこれと一体のものとして**相続財産目録**を添付する場合、その目録については**自書不要**とされている。ただし、その**目録の毎葉**（各ページ）に**署名押印**が必要である（民法968条1項・2項）。
- 2 ○ **公正証書**によって遺言をするには、**証人2人以上**の立会いがなければならない（969条1号）。また、未成年者のみならず、**推定相続人**及び受遺者並びにこれらの配偶者及び直系血族も、遺言の**証人となる**ことができない（974条1号・2号）。推定相続人は、その遺言の内容に直接的な利害関係を有しているからである。
- 3 ○ **船舶が遭難**（船舶が座礁し、あるいは、衝突等によって滅失の危険にさらされていること）した場合において、当該船舶中にいて**死亡の危急に迫った者**（船舶遭難者）は、**証人2人以上**の立会いのもとで、**口頭で遺言**をすることができる（979条1項）。これは、難船危急時遺言と呼ばれ、一般危急時遺言（疾病等によって死亡の危急に迫った者のための、簡易な方式の遺言。976条）よりも、さらに要件が緩和されている。
- 4 × **遺贈義務者**（遺贈の履行をする義務を負う者）その他の利害関係人は、**受遺者**に対し、相当の期間を定めて、その期間内に**遺贈の承認**又は**放棄**をすべき旨の**催告**をすることができる。この場合において、受遺者がその期間内に遺贈義務者に対してその意思を表示しないときは、遺贈を**承認したもの**とみなされる（987条）。利益を受ける者（受遺者）の意思を尊重したものといえる。したがって、遺贈を「放棄」したものとみなされるとする本肢は誤っており、本問の正解肢となる。

【問 8】 正解2 ランクC

本問は、改正民法に基づいた「申込みと承諾」に関する出題であった。しかし、過去の出題されたことのないテーマであり、正解を導くのは容易ではなかったはずである。肢2と肢4で迷った受験生が多かったようで、肢4については、民法改正前の「発信主義」と混同したのかもしれない。

- 1 × 申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合、その相手方が承諾の通知を発するまでにその死亡を知ったときは、その申込みは、その効力を有しない（民法526条）。したがって、Bが承諾の通知を発する前にAの死亡を知った場合、本件申込みは効力を失う。
- 2 ○ 申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合、申込者が「自己が死亡したとすれば、その申込みは効力を有しない」旨の意思表示をしていたときは、その申込みは、その効力を有しない（526条）。したがって、Aが、本件申込みにおいて、「自己が死亡した場合には申込みの効力を失う」旨の意思表示をしていたときには、本件申込みは効力を失う。なお、この場合、BがAの死亡を知っているか否かは関係ない。
- 3 × 承諾の期間を定めなかった申込みは、申込者が撤回をする権利を留保したときを除き、申込者が承諾の通知を受けるのに相当な期間を経過するまでは、撤回することができない（525条1項）。承諾者が諾否の決定等をするのに必要な相当期間内に申込みの撤回を認めてしまうと、承諾者に不測の損害を及ぼす可能性があるからである。したがって、Aの相続人は、本件申込みを「いつでも」撤回することができるわけではなく、承諾の通知を受けるのに相当な期間を経過するまでは、撤回することができない。
- 4 × 意思表示は、原則として、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる（到達主義、97条1項）。したがって、契約は、承諾の通知が申込者に到達した時に成立するのが原則である。よって、本肢の場合、「Bが承諾の意思表示を発信した時点」ではなく、Bの承諾の通知がAに到達した時点で、甲土地の売買契約が成立する。

【問 9】 正解3 ランクB

売買と賃貸借の比較問題である。一般に、比較問題は論理的思考力が要求されるため、正答率があまり上がらない傾向にある。しかし、本問は正解肢である肢3が易しかったためか、正答率は低くない。合否の分かれ目となった問題といえるだろう。

- 1 ○ 当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う（民法545条1項本文）。そして、給付された物などから生じた果実（545条3項）や使用利益（判例）も返還すべきであるとされている。したがって、本問①の契約が解除された場合、Bは甲建物を使用収益した利益をAに償還する必要がある。他方、賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる（620条前段）。したがって、本問②の契約が解除された場合、Aは解除までの期間の賃料をBに返還する必要はない。よって、本肢の前段も後段も正しい。

- 2 ○ **所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する** (206条)。したがって、本問①では、甲建物を購入した所有者Bは、Aの承諾を得ずに、Cに甲建物を賃貸することができる。他方、**賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は、賃借物を転貸することができない** (612条1項)。したがって、本問②では、賃借人Bは、Aの承諾を得なければ、甲建物をCに転貸することはできない。よって、本肢の前段も後段も正しい。
- 3 × 不動産の物権変動は、**登記がなければ第三者に対抗することができない**が (177条)、この「第三者」とは、物権変動の当事者及びその包括承継人以外の者であって、**登記が欠けていることを主張することについて正当な利益を有する者**をいう (判例)。したがって、**不法占拠者**のような、正当な利益を有するといえない者は「**第三者**」にあらず (判例)、不法占拠者に対しては、登記は不要となる。よって、本問①では、甲建物を購入したBは、甲建物の所有権移転登記を備えていなくても、甲建物の所有権をDに対抗することができる。他方、**不動産の賃借人は、賃借権の登記等の対抗要件を備えた場合において、その不動産を第三者が占有しているときは、その第三者に対して返還請求をすることができる** (605条の4第2号)。したがって、本問②では、Bは、甲建物につき賃借権の登記を備えていれば、甲建物の賃借権をDに対抗することができる。よって、本肢の後段は正しいが、前段は誤っており、本問の正解肢となる。
- 4 ○ **当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者 (買主) は、反対給付の履行を拒むことができる**ことを原則としている (536条1項。債務者である売主が、危険を負担する)。したがって、甲建物の引渡し前に、甲建物がEの放火で全焼した場合、本問①では、BはAに対する売買代金の支払を拒むことができる。他方、**賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する** (616条の2)。したがって、本問②では、BとAとの間の賃貸借契約は終了する。よって、本肢の前段も後段も正しい。

【問 10】 正解1 ランクA

久しぶりに、抵当権に関する出題がなされた。予想通り、抵当権と賃貸借に関する出題内容であり、正解肢である肢1も「物上代位」という頻出の知識をテーマとしたものであったため、多くの受験生が正解を導いている。

- 1 ○ **抵当権**は、その目的物の売却、賃貸、滅失又は損傷によって**抵当権設定者が受けるべき金銭その他の物**に対して、行使することができる（物上代位、民法372条、304条）。そして、**賃料債権**も物上代位の**対象**となる（判例）。したがって、本肢のBは、**抵当権**に基づき、AがCに対して有している**賃料債権**を差し押さえることができる。
- 2 × **抵当権設定登記前**に、**抵当目的物**について**賃借権**が設定され、その**賃借権**について**対抗要件**が備えられている場合、**賃借人**は、**賃貸借の期間の定めの有無や長短にかかわらず**、**賃借権**を**抵当権者**や**競売**による**買受人**に**対抗**することができる（605条、177条）。賃借人の方が**抵当権者**より先に対抗要件を備えているからである。したがって、Cが本件**抵当権設定登記**より前に甲建物の引渡し（借地借家法31条）を受けていた本肢の場合、A C間の**賃貸借の期間**が定められていなくても、Cの**賃借権**は、甲建物の**競売**による**買受人**に**対抗**することができる。
- 3 × **抵当権者**（及び**抵当権者の地位を引き継ぐ競落人**）と**抵当目的物の賃借人**との関係は、**対抗問題**である（民法177条）。しかし、**抵当権者**に**対抗**できない**賃貸借**により**抵当権の目的**である建物の使用・収益をする者であって、**競売**手続の開始前から使用・収益をする者等（**抵当建物使用者**）は、原則として、その建物の**競売**における**買受人の買受けの時から6か月を経過するまでは**、その建物を**買受人**に**引き渡さなくてもよい**とされている（395条）。したがって、本肢においては、本件**抵当権設定登記**後にA C間の**賃貸借契約**が締結されていることから、Cは、甲建物の**競売**における**買受人**に対し**対抗**することができないが、その**買受けの時から「6か月を経過するまでは」**甲建物を**買受人**に**引き渡す必要**がない。よって、**買受けから賃貸借契約の期間満了までの期間**が1年であった場合、Cは、当該**買受人**に対し、「**期間満了までは**」甲建物を**引き渡す必要**はないとする本肢は誤っている。
- 4 × 肢2で述べたように、**抵当権設定登記前**に、**抵当目的物**について**賃借権**が設定され、その**賃借権**について**対抗要件**が備えられている場合、**賃借人**は、**賃貸借の期間の定めの有無や長短にかかわらず**、**賃借権**を**抵当権者**や**競売**による**買受人**に**対抗**することができる（605条、177条）。したがって、Cが本件**抵当権設定登記**より前に甲建物の引渡し（借地借家法31条）を受けていた本肢の場合、Cは、**賃借権**を甲建物の**競売**による**買受人**に**対抗**することができることから、**買受人の買受けの時から1年を経過した時点で**甲建物を**買受人**に**引き渡す必要**はない。

【問 11】 正解3 ランクC

借地権に関する本問では、肢4において、「借地権設定者の先取特権」という、過去に未出の知識が問われたために、半数近くの受験生がこれを正解としたようである。正解肢である肢3も易しいとはいえず、正解に達するのは難しい問題であった。

- 1 × 当事者が借地契約を更新する場合、その期間は、**最初の更新**に関しては更新の日から**20年以上**、**2回目以降**は更新の日から**10年以上**で定めればよい（借地借家法4条）。したがって、更新の期間を更新の日から30年以下に定めることはできないとする本肢は誤っている。
- 2 × 借地権の存続期間が満了する場合、**借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、借地権設定者が遅滞なく正当事由ある異議を述べたときを除き**、従前の契約と同一の条件で契約を**更新**したものとみなされる（5条1項、6条）。つまり、借地権設定者が正当事由ある異議を述べた場合は、借地契約は更新されない。したがって、借地権設定者は異議を述べることができないわけではない。
- 3 ○ 二筆ある土地の借地権者が、これを一体として利用している場合において、そのうちの一笔の土地（A土地とする）上に登記ある建物を所有しているときは、**建物が存在しない他方の土地（B土地とする）**については、借地借家法による**賃借権の対抗力は及ばない**（判例）。つまり、当該建物の敷地の表示として記載されている土地（A土地）についてのみ**対抗力が生じる**。したがって、当該借地権を第三者に対抗することができるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみであるとする本肢は正しく、本問の正解肢となる。
- 4 × 借地権設定者は、弁済期の到来した**最後の2年分の地代等**について、**借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する**（12条）。先取特権者は、民法その他の法律の規定に従い、その債務者の財産について、他の債権者に先立って、自己の債権の弁済を受ける権利を有しており（民法303条）、さらに、借地借家法においては、「借地権者が借地上に所有する建物」についても、先取特権の行使が認められている。ただし、被担保債権の範囲は、「弁済期の到来した最後の2年分の地代等」に制限されている。これは、あまりに長期間の未払い地代等に対して先取特権を認めてしまうと、他の債権者の利益を害してしまうからである。

【問 12】 正解2 ランクB

正解肢である肢2については、令和3年度10月実施の本試験においても出題されており、頻出基本知識である。また、肢1についても、本試験ではよく問われており、令和元年度の本試験でも出題されている。したがって、本問は、得点をしなければならない問題である。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。なお、本問では、定期建物賃貸借に関する出題はなかった。

- 1 × **期間の定めのある建物賃貸借契約において、当事者が期間満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知等をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものみなされる。ただし、更新後の契約期間については、定めのないものとなる（借地借家法26条1項）。**
したがって、特段の合意がなければ、更新後の契約期間は2年とする本肢は誤っている。
- 2 ○ **期間の定めのない建物賃貸借契約の場合、「賃貸人」である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（27条、28条）。**したがって、正当事由を備えてAが解約の申入れをしたときには、解約の申入れをした日から6か月を経過した日に、本件契約は終了する。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）。
- 3 × **建物の転貸借がされている場合、建物の賃貸借が「期間満了」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）。**すなわち、この規定は、建物の賃貸借が「期間満了」又は「解約の申入れ」によって終了する場合に適用される。ところで、賃借人の債務不履行により賃貸借が解除され終了した場合、転借人は転借権を賃貸人に対抗できず、転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求したときに、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により、終了する（判例）。したがって、本件契約がBの債務不履行によって解除されて終了する本肢の場合、Aが転借人に本件契約の終了を通知した日から6か月を経過することによって、転貸借契約が終了するのではない。

- 4 × 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るよう請求することができる（造作買取請求権、33条）。しかし、これを排除する特約も有効である（37条）。

【問 13】 正解2 ランクC

本問の正答率は、今回の本試験の「民法等」の分野において、最も低かった。というのも、正解肢である肢2の「かっこ書」をよく読まなければ正解に達しないという、やや非情な問題だったためである。しかし、このような手法は、以前から「宅建業法」の分野でも取り入れられており、受験生としては心得ておくべきであろう。

- 1 ○ 区分所有者の承諾を得て**専有部分を占有する者**は、会議の目的たる事項（議題）につき**利害関係**を有する場合には、集会に出席して**意見を述べる**ことができるが（区分所有法44条1項）、**議決権は有していない**。議決権は、区分所有者に認められる権利だからである。
- 2 × **最初に建物の専有部分の全部を所有する者**は、公正証書により、①**規約共用部分に関する定め**、②**規約敷地に関する定め**、③**敷地利用権の分離処分**ができる旨の定め、④**敷地利用権の持分割合に関する定め**について、**規約を設定**することができる（32条）。これに対し、本肢における共用部分は、「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」となっており（4条1項）、その性質や構造から鑑みて、**法律上当然に共用部分**となるものである（**法定共用部分**）。したがって、最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、法定共用部分の規約を設定できるとする本肢は誤っている。
- 3 ○ **共用部分**は、**区分所有者全員の共有**に属する（ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。11条1項）。また、**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。
- 4 ○ **管理組合法人**には、**理事**を置かなければならない（49条1項）。理事とは、対内的には、管理組合法人の事務を執行する機関であり、対外的には、管理組合法人を代表する機関である。そして、**理事が数人**ある場合において、規約に別段の定めがないときは、**管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する**（49条2項）。

【問 14】 正解2 ランクB

今回の不動産登記法に関する問題も、決して基本的な知識から出題されているとは言えず、正解を導くことは容易ではないと思われた。しかし、その場でしっかり考えた受験生の多くが、正解に達している。可否を分けた問題だったといえよう。

- 1 ○ 新たに生じた土地又は**表題登記がない土地**の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から**1ヵ月以内に、表題登記を申請**しなければならない（不動産登記法36条）。例えば、埋立て等により新たに生じた土地を取得したときや、登記義務のない国有地の払下げを受けたときなどに、土地の表題登記を申請する義務を負う。
- 2 × **建物の合併**とは、別個の建物として登記されている数個の建物を、登記記録上、1個の建物とその附属建物とすることなどをいう。しかし、**共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記は、することができない**（56条1号）。共用部分である旨の登記がある建物は、専有部分と一体的に処分されるため、単体で合併の登記をすることはできないのである。
- 3 ○ 登記官は、**表示に関する登記**について**申請**があった場合及び職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を**調査**することができる（29条1項）。表示に関する登記は、不動産の現況を公示することで、取引の客体の特定を容易にすることを目的としているため、その現況と登記記録が一致していることが非常に重要だからである。
- 4 ○ **区分建物**である建物を新築した場合において、その所有者（つまり、原始取得者）について相続・合併等の**一般承継**があったときは、**相続人その他の一般承継人も、被承継人である原始取得者を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請**することができる（47条2項）。

【問 15】 正解4 ランクB

肢1・肢2は「用途地域の定義」に関するひっかけ知識、肢3は「特定用途制限地域」、正解肢4は「高層住居誘導地区」の知識を問う論点が出題された。しかし、正解肢4が正しいと気づくことは可能であろう。

- 1 × **近隣商業地域**は、「**近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域**」である（都市計画法9条9項）。「主として商業その他の業務の利便を増進」するため定めるのは「商業地域」である（同10項）。また、「調和した住居の環境を保護」するのではない（同7項参照）。

- 2 × 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域であるが（9条11項）、「調和した住居の環境を保護」するのではない（同7項参照）。
- 3 × 特定用途制限地域は、「用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内」において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（9条15項、8条3項2号ニ）。したがって、「第一種低層住居専用地域」については、都市計画に特定用途制限地域を「定めることはできない」。
- 4 ○ 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、「第一種住居地域」、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において、容積率が10分の40又は10分の50と定められたものの内において、容積率・建蔽率の最高限度（必要な場合に限る）及び建築物の敷地面積の最低限度（必要な場合に限る）を定める地区である（9条17項、8条3項2号へ）。したがって、第一種住居地域については、都市計画に高層住居誘導地区を定めることができる場合がある。

【問 16】 正解3 ランクB

肢1～正解肢3は「開発許可の手続き」に関する基本論点、肢4は「建築行為等の制限」に関する基本論点である。

- 1 ○ 開発許可を受けようとする者は、**工事施行者**（開発行為に関する**工事の請負人**又は**請負契約によらないで自らその工事を施行する者**）を記載した**申請書を知事に提出**しなければならない（都市計画法30条1項4号）。
- 2 ○ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する国土交通省令で定める**軽微な変更**をしたときは、**遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない**（35条の2第3項）。
- 3 × 開発許可を受けた者は、開発行為に関する**工事を「廃止した」**ときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を**知事に「届け出」**なければならない（38条）。「工事の廃止をしようとするとき」ではないし、「許可」ではない。

- 4 ○ 開発行為に同意していない土地所有者は、当該開発行為に関する工事完了の公告前までの間は、当該開発許可を受けた開発区域内において、例外として、その権利の行使として自己の土地に建築物を建築し、又は特定工作物を建設することができる (37条2号)。

【問 17】 正解3 ランクA

肢1は「2以上の直通階段の設置」、肢4は「排煙設備」について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2は「建築確認の要否」、肢3は「居室の換気」についての基礎知識を問う定番論点であった。

- 1 ○ 建築物（本肢では4階建て）の避難階以外の階を「劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の用途に供する階でその階に客席、集会室その他これらに類するものを有する」場合には、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設置しなければならない（建築基準法施行令121条1項1号）。
- 2 ○ 床面積の合計が200㎡超（本肢では500㎡）の特殊建築物である「映画館」の用途に供する建築物を特殊建築物である「演芸場」に用途変更する場合、「類似の用途」間の用途変更となるので、建築主事又は指定確認検査機関の建築確認は不要である（建築基準法6条1項1号、87条1項）。
- 3 × 換気設備を設けていない居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、原則として、その居室の床面積に対して「20分の1」以上としなければならない（28条2項）。10分の1ではない。
- 4 ○ 百貨店等の用途に供する特殊建築物で延べ面積が500㎡を超える（本肢では800㎡）もの等には、原則として排煙設備を設置しなければならないが、「階段の部分、昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む）等」には、設置しなくてもよい（35条、別表第一（い）欄（四）、施行令126条の2第1項3号）。

【問 18】 正解2 ランクB

肢1は「道路の定義」、肢4は「建蔽率の加重平均」についての基礎知識を問う定番論点である。正解肢2は「道路斜線制限」、肢3は「用途制限」について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。

- 1 × 都市計画区域・準都市計画区域の指定・変更又は建築基準法68条の9第1項の規定（知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内）に基づく条例の制定・改正によりこの集団規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる「幅員4m未満」の道で、「特定行政庁の指定したもの」であれば、法上の道路とみなされる（42条2項、6条1項4号）。本肢の要件だけでは、道路の定義としての幅員等が不明であり、法上の道路とみなされるとはいえない。
- 2 ○ 都市計画により、容積率の限度が10分の40を超える（本肢では10分の50）とされている準工業地域内において、建築物の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が35m以下の範囲内では、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得た値以下でなければならない（56条1項1号、別表第三（い）欄（三））。
- 3 × 第一種住居地域では、床面積の合計が15㎡超の畜舎で、その用途に供する部分の床面積が「3,000㎡以下」のものであれば建築できる（48条、別表第二（ほ）欄（四）、施行令130条の7）。したがって、4,000㎡のものを建築できない。
- 4 × 建築物の敷地が建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合、当該建蔽率は、当該各地域又は区域内の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下（加重平均）でなければならない（建築基準法53条2項）。「敷地の過半の属する地域又は区域における建蔽率に関する制限が適用」ではない。

【問 19】 正解 1 ランク A

正解肢1は「規制区域内での制限」、肢2は「規制区域内での報告」、肢3は「一定の資格者による設計が必要な工事規模」、肢4は「監督処分」についての定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 × 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、当該工事に着手する前に、知事の「許可」を受けなければならない（宅地造成等規制法8条1項本文）。この許可を受ける必要がない一定の場合でも知事に届出が必要となるが、規制区域「外」は対象にならない。
- 2 ○ 知事は、規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる（19条）。

- 3 ○ 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5mを超える擁壁に係る工事については、一定の資格を有する者の設計によらなければならない（9条2項、施行令16条1号）。
- 4 ○ 知事は、偽り其他不正な手段によって規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる（宅地造成等規制法14条1項）。

【問 20】 正解1 ランクA

正解肢1は「組合の構成員」についての定番の基本論点である。肢2は「定義」、肢3は「変動の登記」、肢4は「土地区画整理審議会」について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。

- 1 × 組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について**所有権「又は」借地権を有する者は、すべてその組合の組合員となる**（土地区画整理法25条1項）。したがって、借地権のみを有する者は、組合の「組合員となる」。
- 2 ○ 「公共施設」とは、**道路、公園、広場、河川**その他政令で定める公共の用に供する施設をいう（2条5項）。
- 3 ○ **施行者**は、換地処分公告があつた場合には、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する**登記所に通知**しなければならない（107条1項）。
- 4 ○ 都道府県又は**市町村が施行する土地区画整理事業**ごとに、都道府県又は**市町村に、土地区画整理審議会**（以下「審議会」という）を置く（56条1項）。そして、審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項についてこの法に定める権限を行う（同3項）。

【問 21】 正解4 ランクA

肢1は「権利移動とならない抵当権」、肢2は「賃貸借契約の解約等の制限」、肢3は「農地の定義」、正解肢4は「市街化区域内の特例」についての定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 × **抵当権の設定**は、使用収益権が移転しないので、許可は不要となる（農地法3条1項）。
- 2 × **農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、原則として、知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない**（18条1項）。したがって、農地の所有者が賃借人に対して一方的に解約の申入れを行う場合、「許可は必要」である。

- 3 × 登記簿の地目が何であろうと（本肢は宅地）、**現況が農地であれば、その土地は法上の農地となる（2条1項）**。したがって、法の規制の「対象となる」。
- 4 ○ **市街化区域内の自己所有の農地を駐車場に転用するため、あらかじめ農業委員会に届け出た場合、4条1項許可は不要となる（4条1項8号）**。

【問 22】 正解 1 ランク B

正解肢 1 は「届出を必要とする土地取引」、肢 3 は「複数の土地取引をしたときの届出要否の判断」、肢 4 は「勧告内容等の公表（任意）」に関する定番の基本論点である。肢 2 は「遊休土地の利用・処分計画の届出」についての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。

- 1 ○ **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（国土利用計画法23条2項1号ハ）**。したがって、個人Aが所有する都市計画区域外の12,000㎡の土地に、個人Bが**権利金等の授受がある地上権の設定**を受ける契約を締結した場合、**事後届出が必要**となる。本肢でいう「一定の場合」とは、「権利金等の授受がない場合」である。
- 2 × **遊休土地に係る通知を受けた者は、その通知があった日から「6週間」以内に、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、当該土地が所在する市町村長を経由して、知事に届け出なければならない（29条1項、28条）**。
- 3 × 事後届出では、**市街化調整区域の届出対象面積は5,000㎡以上**である。また、事後届出制での**届出対象面積の判断は、権利取得者が取得した面積で判断する（23条2項1号ロ）**。したがって、5,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Dが一定の計画に従って、2,000㎡と3,000㎡に分割して順次購入した場合には、Dは**事後届出を行う「必要がある」**。
- 4 × **知事は、事後届出があった場合に、土地の利用目的に係る必要な勧告を行うことができ（24条1項）、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその内容を公表することが「できる」（26条）**。「公表しなければならない」ではない。

【問 23】 正解 2 ランク B

令和2年12月以来2回ぶりの登録免許税からの出題。「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」（以下本問において「軽減措置」という）は過去問頻出であり、全選択肢とも過去問既出の知識である。

- 1 × 軽減措置を受けることができる住宅用家屋の床面積は、「50㎡以上」である（租税特別措置法73条、施行令42条。以下同じ）。なお、「その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる」との記述は正しい。
- 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。なお、「相続」「交換」「贈与」等他の原因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 × 軽減措置は、「住宅用家屋」に係る所有権の移転の登記に適用される。「住宅用家屋」に限定されていることから、「住宅用家屋の敷地の用に供されている土地」に係る所有権の移転の登記には適用されない。
- 4 × 軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、その家屋が一定の要件を満たす住宅用家屋であることについての「住宅用家屋の所在地の市区町村長」の証明書を添付しなければならない。「都道府県知事」の証明書ではない。

【問 24】 正解 1 ランク B

2020年12月固定資産税、2021年10月不動産取得税に続き、予想通り固定資産税からの出題。ただ、肢1・2は、やや細かい知識を問う問題であった。

- 1 ○ 市町村長は、公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。なお、この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない（地方税法417条1項）。
- 2 × 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、公示の日から納税通知書の交付を受けた日後「3月（3ヵ月）」を経過する日までの間において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる（432条1項本文）。「1月（1ヵ月）」ではない。
- 3 × 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（343条1項、359条）。年度の途中で売買がなされても、「日割りで按分納付」という納付方法とはとらない。

- 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）。「3分の1」ではない。

【問 25】 正解2 ランクB

2020年12月地価公示法、2021年10月不動産鑑定評価基準に続き、地価公示法からの出題。正解肢である肢2は、基本知識を問うものではあるものの、問題文を冷静に読まなければひっかかるような問い方であった。2022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 ○ 地価公示法は、**都市及びその周辺の地域等**において、**標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより**、一般の土地の取引価格に対して**指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること**を目的とする（地価公示法1条）。
- 2 × **不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、第6条の規定により公示された標準地の価格（「公示価格」という）を規準としなければならない**（8条）。「公示価格と実際の取引価格」ではない。
- 3 ○ **不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うにあたっては、国土交通省令で定めるところにより、①近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、②近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び③同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない**（4条）。
- 4 ○ **関係市町村の長は、政令で定めるところにより、土地鑑定委員会が公示した事項のうち当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面及び当該標準地の所在を表示する図面を、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければならない**（7条1項・2項）。

【問 26】 正解 3 ランク A

肢 1 の宅建業者が宅地建物の売買契約を成立させた場合、物件引渡時期及び移転登記申請時期の両方について、その定めの有無にかかわらず、37条書面に必ず記載しなければならないこと（必要的記載事項）は、必須の知識である。その他の肢も基本事項に関する問題であり、必ず正解したい。

- 1 × 宅建業者が媒介により建物の売買契約を成立させた場合、宅建業者は建物の引渡時期及び移転登記申請時期の両方について37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない（宅建業法37条1項4号・5号）。
- 2 × 宅建業者が媒介により既存建物の貸借契約を成立させた場合、その売買や交換の契約を成立させた場合とは異なり、宅建業者は、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を37条書面に記載する必要はない（37条2項1号・1項2号の2参照）。
- 3 ○ 宅建業者が媒介により建物の貸借契約を成立させた場合、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、契約の各当事者に交付しなければならない（37条2項3号）。
- 4 × 宅建業者は、37条書面に宅建士をして記名押印をさせなければならないが（37条3項）、交付に当たってその内容を説明させる必要はない。

【問 27】 正解 4 ランク A

8種規制の複合問題であるが、各肢で訊いていることは、過去問に何度も出題されている基本的知識であるから、必ず正解しなければならない。

- 1 × 宅建業者が自ら売主として宅建業者でない者との間で建物の売買契約を締結する場合（以下、この問において「8種規制の適用場面」と略す）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額について特約をする場合、代金額の10分の2（20%）を超えて定めることはできない（宅建業法38条1項）。そして、20%を超えて定めたときは、特約は全体として無効にはならないが、20%を超える部分が無効となる（38条2項）。
- 2 × 8種規制の適用場面において、建築工事完了前の建物（未完成物件）の売買契約を締結する場合、宅建業者が買主から保全措置が必要となる額の手付金を受領するときは、法定の保全措置を講じた後でなければその手付金を受領することはできない（41条1項）。もっとも、その法定の保全措置として、未完成物件の場合、本肢のような指定保管機関による保管の方法は認められず（41条1項）、本肢の指定保管機関による保管という保全措置が認められるのは、完成物件の場合に限られる（41条の2第1項）。

- 3 × 8種規制の適用場面においては、売買代金額の10分の2 (20%) を超える額の手付を受領することは認められておらず、かかる結論は、宅建業者が「あらかじめ買主 (B) の承諾を書面で得た場合」であろうと、変わりはない (39条)。
- 4 ○ 8種規制の適用場面において、保全措置を必要とするにもかかわらず、売主が手付金等の保全措置を講じていないときは、買主は手付金の支払を拒否できる (41条4項)。

【問 28】 正解1 ランクB

肢イの免許に付された条件違反の場合の免許取消しは、必要的か任意的かは本試験では初出題であるが、T A Cでは随分前から答練や模試等での出題を続けていた。個数問題であることと相まって、かかる知識を有しない受験生が得点するのはハードルが高かったと思われる。

- ア ○ 宅建業者が不正の手段により免許を受けたときは、免許権者である甲県知事は、その免許を取り消さなければならない (宅建業66条1項8号)。
- イ × 宅建業者が免許の条件に違反したときは、免許権者である甲県知事はその免許を取り消すことができる (66条2項、3条の2第1項)。すなわち、「免許を取り消すことができる」 (任意的免許取消処分) であり、「免許を取り消さなければならない」 (必要的免許取消処分) わけではないので、本肢は誤り。
- ウ × 宅建業者が事務所の公衆の見やすい場所に国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなかった場合、指示処分等の監督処分の対象となるほか (65条1項)、50万円以下の罰金刑という罰則の適用を受けることもある (83条1項2号、46条4項)。
- エ × 宅建業者は、事務所ごとに従業者名簿を備え、従業者の氏名等、国土交通省令で定める事項を記載しなければならない (48条3項、規則17条の2第1項)、かかる記載事項について虚偽の記載をした者は、50万円以下の罰金刑という罰則の適用を受けることがある (83条1項3号の2)。本肢において、宅建業者Aは、従業者名簿への記載義務を負うので、たとえ従業者名簿に虚偽の記載をしたのが従業者Bであっても、Aは、罰則の適用を受けることがある (なお、この罰則は、従業者名簿の作成義務を負う宅建業者が虚偽の記載をした場合に宅建業者に科される罰則であり、従業者Bは、直接的には罰則の適用を受けることはない)。

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 29】 正解 3 ランク A

個人である宅建業者が死亡した場合に相続人が届出をすべき期間を「死亡の日から」30日以内とするのは、本試験において定番のひっかけ問題であり、過去問を検討していれば、正解は容易である。

- 1 ○ 宅建業の免許の有効期間は5年であり（宅建業法3条2項）、免許の更新申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に行わなければならない（3条3項、規則3条）。
- 2 ○ 宅建業者から免許の更新申請があった場合に、有効期間満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間満了後もその処分がなされるまでは、効力を有する（宅建業法3条4項）。
- 3 × 個人である宅建業者が死亡した場合、その相続人は、死亡したことを知った日から30日以内に、免許権者（本肢では甲県知事）に届け出なければならない。（11条1項1号）。本肢は、届出をすべき期間を「死亡した日」から30日以内としているので、誤りとなる。
- 4 ○ 法人である宅建業者が合併により消滅した場合、消滅会社（本肢ではB）の代表役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を消滅会社の免許権者（本肢では乙県知事）に届け出なければならない（11条1項2号）。

【問 30】 正解 3 ランク A

本年10月の本試験と同じく、問30では広告に関する複合問題が出題された。内容的には難しいことはないので、確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者は、その業務に関して広告をする場合、当該広告に取引態様の別を明示しなければならない（宅建業法34条1項）。本肢では、宅建業者Aは、建物の売買の媒介依頼を受けているので、広告には、媒介である旨の明示をしなければならず、取引態様の別を明示しない広告をすることは、「広告を見た者からの問い合わせがなく、契約成立には至らなかった場合」でも、取引態様の別の明示義務を規定する宅建業法34条の規定に違反する。
- 2 × 宅建業者は、未完成物件については、当該物件の工事に必要な許可や確認等の処分があった後でなければ、広告をしてはならない（33条）。本肢の宅建業者Aが自ら売主として売却しようとしている新築分譲マンションについては、まだ建築確認の申請中であり、建築確認を受けていないので、たとえ「建築確認申請済」と明示して広告をしていることから、「建築確認を終えたものと誤認させるものでない」としても、未完成物件の広告開始時期を制限する宅建業法33条の規定に違反する。

- 3 ○ 宅建業者は、誇大広告をしてはならず、その誇大広告については、本肢のような「顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする「おとり広告」は、その典型とされている（32条）。誇大広告の禁止は、誇大広告をすることの禁止であり、たとえ広告により売買が成立しなかった場合でも誇大広告を禁止する宅建業法32条の規定に違反するので、監督処分の対象となる（65条1項本文・2項2号・3項・4項2号、66条1項9号）。
- 4 × 宅建業者が宅建業の免許取消処分を受けた場合、取引を継続することはできず（3条1項）、取消し前に建物の売買の広告をしていたとしても、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内において、なお宅建業者とみなされることはない。すなわち、免許取消し前に契約を締結していた場合であれば、その取引を結了する目的の範囲内においては、免許取消し後もなお宅建業者とみなされるが（76条）、広告をしているだけでは、かかる規定は適用されないのである。

【問 31】 正解2 ランクB

報酬額の制限等に関する基本的知識を訊く問題であるが、個数問題であることから、通常の正誤問題よりも正答率は下がる。宅建試験では、このような問題を確実に得点できるかどうか、可否の分かれ目になる。

- ア ○ 居住用建物の賃貸借の媒介依頼を受けた宅建業者は、媒介の依頼を受けるに当たって承諾を得た場合を除き、依頼者の一方から受領できる報酬限度額は、半月分の賃料相当額となる。課税事業者である宅建業者Cは、依頼を受けるに当たってDの承諾を得ている場合を除き、依頼者Dから半月分の賃料相当額4万円に消費税10%を加えた4万4,000円が報酬限度額となり、これを超える報酬をDから受領することはできない（宅建業法46条1項・2項、報酬告示4）。
- イ ○ 居住用建物以外（本肢では、店舗）の貸借では、依頼者から受領できる報酬の限度額は、借賃の1か月分の賃料相当額となる。そして、1つの取引に複数の宅建業者が関与する場合、複数の宅建業者が受領する報酬の合計額は借賃の1か月分の賃料相当額となる。よって、宅建業者Aが依頼者Bから受領する報酬と、宅建業者Cが依頼者Dから受領する報酬の合計額は、1か月分の賃料相当額8万円に消費税10%を加えた8万8,000円を超えてはならない（宅建業法46条1項・2項、報酬告示4）。

- ウ × 居住用建物以外（本肢では、店舗）の貸借で、権利金の授受があるときは、権利金の額を売買代金とみなして計算した額と、1か月分の賃料相当額のいずれか高い方が報酬限度額となる。本肢における権利金200万円を売買代金とみなして報酬計算すると、 $200\text{万円} \times 5\% = 10\text{万円}$ が基準額となり、宅建業者Aは代理の依頼者Bから基準額の2倍（20万円＋消費税）、宅建業者Cは媒介の依頼者Dから基準額（10万円＋消費税）、かつ、AとCが受領する報酬合計額は20万円に消費税10%を加えた22万円となる。よって、11万円を超えてはならないとする本肢は誤りとなる（宅建業法46条1項・2項、報酬告示3・4・6）。
- エ × 宅建業者は、国土交通大臣が定めた報酬限度額を超えて報酬を受領してはならず、依頼者の依頼によらない通常の広告料金に相当する額を基準額の報酬と別途受領することも報酬額の制限に違反する（宅建業法46条1項・2項、報酬告示9①）。よって、かかる広告料金に相当する額を別途受領することはできない。

以上により、誤っているものは「ウ、エ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 32】 正解1 ランクB

供託所等の説明に関する基本知識を訊く問題であり、確実に正解したい。なお肢1についての重要事項説明との関係については、供託所等の説明は重要事項の説明とは異なり、宅建士に担当させる必要がない旨の知識は頻出であるが、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい旨の国交省の考え方が問われたのは、初めてである。それが本問の正答率が低かった理由であると思われる。

- 1 ○ 宅建業法は、宅建業者が供託所等の説明を行う際に、書面を交付することは要求していない（宅建業法35条の2）。もっとも、供託所等の説明を行う時期（契約が成立するまで）は、重要事項の説明と同じであるから（35条の2、35条1項）、実務においては、重要事項の説明時に供託所等の説明がなされており、国交省の重要事項説明書の雛形にも供託所等の説明の欄が記載されているほか、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい旨の国交省の「考え方」が示されている。
- 2 × 宅建業者は、取引の相手方が宅建業者である場合は、供託所等に関する説明をする必要はない（35条の2本文）。そもそも宅建業者は、営業保証金や弁済業務保証金から還付請求をすることが認められていないので（27条1項、64条の8第1項）、かかる還付手続を円滑に行使させるための供託所等に関する情報提供をする必要がないのである。

- 3 × 宅建業者は、供託所等に関する説明を、取引が成立するまでに行わなければならない(35条の2本文)。よって、「契約成立後、速やかに」では遅いのである。
- 4 × 保証協会の社員である宅建業者が行う供託所等に関する説明は、ア)社員である旨、イ)保証協会の名称、住所、事務所の所在地、ウ)保証協会が弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地である(宅建業法35条の2第2号)。本肢の「営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及び所在地」の説明が要求されるのは、営業保証金を供託した宅建業者の場合である(35条の2第1号)。

【問 33】 正解2 ランクB

媒介契約に関する基本的な知識を訊く問題である。個数問題ではあるが、合格のためには、確実に正解したい。

- ア × 宅地の売却について、Bと専任媒介契約(専属専任媒介契約ではないものとする。以下この問において同じ。)を締結した宅建業者Aは、依頼者Bに対して、業務の処理状況を2週間に1回以上、報告しなければならない(宅建業法34条の2第9項)。
- イ × 宅地の売却について、Bと専任媒介契約を締結した宅建業者Aは、依頼者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であっても、当該専任媒介契約締結日から7日以内(休業日数を含まない)に指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない(34条の2第5項、規則15条の10)。
- ウ ○ 宅地の売却について、Bと一般媒介契約を締結した宅建業者Aは、媒介契約締結後遅滞なく、宅建業法34条の2第1項の規定に基づく書面(媒介契約書面)を依頼者Bに交付しなければならない(宅建業法34条の2第1項)。
- エ ○ 宅地の売却について、Bと一般媒介契約を締結した宅建業者Aは、依頼者Bに対し、当該宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠(類似の取引事例や価格査定マニュアルによる根拠)を明らかにしなければならないが、その根拠の明示方法に関する規制はなく、口頭でも書面を用いてもよい(34条の2第2項・1項2号)。

以上により、正しいものは「ウ、エ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 34】 正解 1 ランク A

宅地や建物の意味を訊く問題である。目新しい訊き方をしている問題ではあるが、受験生の正答率は高かった。

- 1 ○ 宅建業法上の「宅地」とは、**建物の敷地に供せられる土地**をいい、都市計画法上の**用途地域内のその他の土地**（建物の敷地に供せられていない土地）でも、**道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外も、「宅地」とする**（宅建業法2条1号）。とすれば、道路、公園、河川、広場及び水路に供されている土地であれば、①建物の敷地に供せられる土地ではないので「宅地」ではなく、また、②用途地域内の土地であっても「宅地」とはされないで、「宅地」には当たらない。
- 2 × マンションやアパートの一室又は建物の共有持分権のように**建物の一部も宅建業法上の「建物」**であり、その**売買の代理を業として行う行為は宅建業に当たる**（2条2号）。
- 3 × 宅建業法上の「建物」とは、「建築物」と同じ意味に解され、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）をいうと規定されている（建築基準法2条1号）。よって、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設も、「建物」に当たる。
- 4 × 宅建業法上の「宅地」とは、**建物の敷地に供せられる土地**をいうが（宅建業法2条1号）、この「建物の敷地に供せられる土地」とは、①**現在、建物の敷地に供せられている土地**だけでなく、②**当事者が建物の敷地に供する目的で取引する土地**も含まれる。**地目や現況の如何を問わない**（国交省「考え方」）。

【問 35】 正解 4 ランク A

重要事項の説明に関する極めて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 × 宅建業者が宅地又は建物の**売買の媒介**を行う場合における重要事項の説明においても、**テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うこと**（以下「IT重説」という）が認められるが、**宅建士は、IT重説を行う場合においても通常の重要事項説明と同様、相手方の承諾があっても、宅建士証の提示を省略することはできない**（宅建業法35条4項、国交省「考え方」）。
- 2 × 宅建業者は、その**媒介により売買契約を締結しようとするときは、売買契約が成立するまでに、当該契約の買主に重要事項説明書を交付しなければならない**（35条1項）。**売主には、重要事項説明書を交付する必要はない**。

- 3 × 宅建業者は、**重要事項説明書**の交付に当たり、**宅建士**をして当該書面に**記名押印**させなければならないが、その宅建士は**専任の宅建士**である必要はないし、**売買契約**の各当事者に**記名押印**させる必要もない (35条5項)。
- 4 ○ 宅建業者は、**買主が宅建業者である場合は**、宅建士による説明を省略することができるが、宅建士の**記名押印のある重要事項説明書**は**交付**しなければならない (35条6項・7項)。

【問 36】 正解4 ランクB

肢3で出題されている有効期間満了による免許失効の場合の免許証の返納義務の免除と、肢4の引続き1年以上の事業休止が**必要的免許取消処分**の対象となることは、T A Cの答練で何度となく出題してきたので、T A C受講生は、他の受験生よりも有利だったのではないだろうか。

- 1 × **法人である宅建業者**について、**破産手続開始の決定があつた場合**、当該法人の代表役員ではなく、**破産管財人**が、その日から**30日以内**に、その旨を**免許権者** (甲県知事) に届け出なければならない (宅建業法11条1項3号)。
- 2 × 宅建業者Cが**免許換えの申請**を行っているときであっても、**免許換えがなされるまではCの現に受けている免許は効力を有するので** (7条1項本文)、Cは取引の相手方に対し、**重要事項説明書及び37条書面** (宅建業法37条の規定により交付すべき書面) を交付できる。
- 3 × 宅建業者が**免許の更新の申請**を怠り、その**免許の有効期間が満了した時**でも、**免許証を返納する必要はない** (規則4条の4)。
- 4 ○ 宅建業者が引き続いて1年以上事業を休止したときは、休止の理由を問わず、**免許権者** (丁県知事) による**必要的免許取消処分**の対象となる (宅建業法66条1項6号)。

【問 37】 正解2 ランクB

宅建士に関する複合的な問題である。肢2の宅建業者名簿 (宅建業者) と資格登録簿 (宅建士) を比較する問題は、過去に1回出題され、T A Cの答練でも繰り返し出題してきた。宅建業法では、似た制度を比較して出題する形式の問題が増えているので、要注意である。肢3は本試験において頻出の引っ掛けであるが、過去問に繰り返し出題されているのに、間違える受験生が多い。

- 1 × 成年者の**宅建士**であれば、当該事務所がどこの都道府県に所在しているかを問わず、その事務所の**専任の宅建士**となることができる（宅建業法2条4号、31条の3第1項）。そもそも、宅建士が**登録の移転申請**をするか否かは任意であり、「申請しなければならない」という規制は、あり得ない（19条の2）。
- 2 ○ **宅建士の氏名等が登録されている宅建士の資格登録簿は、一般の閲覧に供されるとはされていないが**（18条2項参照）、事務所ごとに設置する**専任の宅建士の氏名は、宅建業者名簿に登録され、当該名簿は一般の閲覧に供される**（8条2項6号、10条）。
- 3 × **宅建士が刑法の傷害罪（刑法204条）により罰金刑に処せられてその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**（宅建業法18条1項7号）。よって、「登録が消除された日から5年を経過するまで」とする本肢は誤り。
- 4 × **未成年者が法定代理人から宅建業の営業の許可を受けることにより、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ときは**（民法6条1項）、成年に達していなくても、**登録を受けることができる**（宅建業法18条1項1号）。

【問 38】 正解3 ランクA

平成30年に出题されて以来の組合せ問題の復活である。組合せ問題は、問題の中に組合せパターンが明示されていることから、通常形式の問題よりも正解肢をしばらくやすいので、出題形式に慣れておく必要がある。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

- ア × 宅建業者は、**工事完了前の賃貸住宅（未完成物件である建物）**について、貸主から**貸借の媒介**を依頼された場合においては、**建築確認**（建築基準法6条1項）等の**工事に必要な許可・確認等の処分があった後**でなければ、当該賃貸住宅について**借主の募集広告を行うことはできない**（宅建業法33条）。よって、広告を行うことは**宅建業法の規定に違反する**。
- イ ○ 宅建業者は、**工事完了前の賃貸住宅（未完成物件である建物）**について、貸主から**貸借の代理**を依頼された場合においては、**建築確認**（建築基準法6条1項）等の**工事に必要な許可・確認等の処分がなくても**、当該未完成の賃貸住宅について、**代理人として借主と賃貸借契約を締結できる**（36条）。肢アの**広告開始時期制限とは異なり、契約締結時期制限は、貸借（の媒介や代理）については適用対象ではないのである**。よって、代理人として賃貸借契約を締結することは、**宅建業法の規定に違反しない**。

- ウ ○ 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約の締結制限は、8種規制であり、宅建業者が自ら売主となって宅建業者を買主とする宅地の売買には適用されない(78条2項、33条の2本文)。よって、宅建業者と自己の所有に属しない宅地の売買契約の予約を締結しても、宅建業法の規定に違反しない。
- エ × 宅建業者は、原則として、自ら売主として自己の所有に属しない宅地建物の売買契約を宅建業者でない者を買主として締結することはできないが、例外として、自ら売主となる宅建業者が宅地建物の所有者との間で当該宅地建物を取得する契約(停止条件付の契約は除く)を締結している場合は、許容される(33条の2第1号)。本肢では、建物の敷地に供するための農地の取得であるから、当該農地は「宅地」であるが(2条1号)、自ら売主となる宅建業者Hは、当該「宅地」の所有者Iと、「農地法5条の許可を条件とする売買契約」を締結しているにすぎず、これは停止条件付の売買契約であるから、上記例外には該当しない。よって、宅建業者Hが自ら売主として宅建業者ではないJとI所有の農地の売買契約を締結することは、宅建業法の規定に違反する。
- 以上により、宅建業法の規定に違反しないものは「イ、ウ」であり、違反しないものの組合せとして正しいものは肢3となる。

【問 39】 正解3 ランクA

保証協会自身についての手続(肢1)、及び社員である宅建業者が保証協会から説明を求められたときの対応を訊く問題(肢4)は、目新しい出題であった。ただし、正解肢3は、基本的な知識ですぐに誤りと判断できるので、得点すること自体は難しくはない。

- 1 ○ 保証協会は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない(宅建業法64条の2第3項)。
- 2 ○ 保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を免許権者(当該社員である宅建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(64条の4第2項)。
- 3 × 宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、加入しようとする日までに、政令で定める額の弁済保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。(64条の9第1項1号)。
- 4 ○ 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅建業に係る取引の相手方等から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあって、保証協会から説明を求められたときは、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(64条の5第2項・3項)。

【問 40】 正解 2 ランク A

本問は、基本事項の出題であり、正解しなければならない。

- 1 × Aは自ら売主として宅建業を行うのであるから、宅建業法が適用され、たとえ媒介を行う宅建業者が宅建士をして37条書面に記名押印をさせていても、Aも37条書面に宅建士をして記名押印をさせる必要がある（宅建業法37条1項・3項、2条2号）。
- 2 ○ 宅地の売買契約の媒介を行う宅建業者Aは、売買契約の両当事者である売主D及び買主Eに37条書面を交付しなければならない、売買契約に、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合においてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、Aは当該特約について、当該37条書面に記載しなければならない（37条1項11号）。
- 3 × Aが自ら買主としてFと宅地の売買契約を締結する場合も宅建業法が適用され、Aは契約の相手方である売主Fに対して、37条書面を交付する必要がある（37条1項、2条2号）。
- 4 × Aが自ら貸主として賃貸借契約を締結する場合、自ら貸主として賃貸借契約の当事者の一方である賃貸人となることは、宅建業の「取引」ではなく、宅建業法は適用されない。ゆえに、Aは、そもそも37条書面を交付する義務はない（37条1項、2条2号）。

【問 41】 正解 1 ランク A

宅建士についての複合問題である。問われている知識は、基本的なものであるから、基礎的知識をしっかりと身に着けているか否かが、正解できるかどうかの分水嶺となったのではないだろうか。

- 1 × 宅建業者は、一団の宅地建物の分譲をするために設置した案内所については、当該案内所で契約を締結するか、又は契約の申込みを受ける（以下「契約行為等を行う」という）場合は、1名以上の専任の宅建士を置かなければならない（宅建業法31条の3第1項、規則15条の5の2第2号、15条の5の3）。よって、契約行為等を行わない案内所には、専任の宅建士を置く義務はない。
- 2 ○ 宅建業者は、事務所に置かなければならない法定数の専任の宅建士が欠けたときは、2週間以内に専任の宅建士を新たに設置する等の必要な措置を執らなければならない（宅建業法31条の3第3項・1項、規則15条の5の3）。
- 3 ○ 宅建業者が、一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置した場合においても、当該案内所は、契約行為等を行う案内所に該当するので、たとえ売買契約の締結は事務所で行うとしても、当該案内所には専任の宅建士を置かなければならない（宅建業法31条の3第1項、規則15条の5の2第2号）。

- 4 ○ 専任の宅建士は、原則として成年者である宅建士であることが必要であるが、例外として、①未成年者である宅建士が宅建業者である場合、②未成年者である宅建士が宅建業者である法人の役員である場合は、たとえ未成年者であっても、その宅建士が主として業務に従事する事務所の成年者である専任の宅建士とみなされる（宅建業法31条の3第2項・1項）。本肢では、未成年者の宅建士が、法人である宅建業者の従業員である場合なので、その法人D社の役員であるときを除き、未成年者の宅建士が成年者である専任の宅建士となることはできない。

【問 42】 正解3 ランクB

既存建物の貸借に関する37条書面の任意的記載事項（定めがある場合には、必ず記載しなければならない事項）を訊く問題である。本問のような問題を正解するには、37条書面の記載事項を35条書面の記載事項と混同しないように確実に記憶しておくことが肝要である。

以下、37条書面に記載しなければならないものを○、記載する必要のないものを×とする。

- ア ○ 宅建業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合（以下、この問において「本契約」とする）においては、借賃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について、37条書面に記載しなければならない（宅建業法37条2項3号）。
- イ × 売買、交換、貸借のいずれの取引においても、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面で、国土交通省令で定めるものの保存の状況については、37条書面の記載事項ではない（37条1項・2項）。
- ウ ○ 本契約においては、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容について、37条書面に記載しなければならない（37条2項1号・1項7号）。
- エ ○ 本契約においては、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め（危険負担の特約）があるときは、その内容について、37条書面に記載しなければならない（37条2項1号・1項10号）。

以上により、37条書面に記載しなければならない事項は、「ア、ウ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 43】 正解 1 ランク A

クーリング・オフに関する長文問題であるが、訊かれていることは基本的である。クーリング・オフについての検討手順（①8種規制の適用場面か、②買受けの申込みがなされた場所は、クーリング・オフが適用されるところか、③クーリング・オフについて書面で告げられているか、④書面で告げられた日から8日間を経過していないか、⑤引渡しを受け、かつ、代金全額支払いをしていないか、⑥買主は書面でクーリング・オフをする旨を発しているか、⑦宅建業法の規定よりも買主に有利な特約はないか）を遵守して解いていけば、正解することは容易であろう。

- 1 × 本問では、宅建業者が自ら売主となって**宅建業者でない法人B**や個人Cを買主として土地付建物の売買契約を締結している。8種規制は、買主が宅建業者でなければ、買主が法人であるか個人であるかは問わないので、本問は8種規制が適用される場面である（以下「**8種規制の適用場面**」という）。8種規制の1つであるクーリング・オフが適用されるには、まず**買受けの申込みを行った場所が「事務所等以外」**である必要がある（宅建業法37条の2第1項本文、規則16条の5）。本肢において、Bは「仮設テント張りの案内所」で「買受けの申込み」をしており、クーリング・オフが適用される（規則16条の5第1号ロ）。次に、クーリング・オフは、宅建業者から「**書面でクーリング・オフについて告げられた日**」から「**8日間**」を経過すると、クーリング・オフによる契約の解除はできなくなる（宅建業法37条の2第1項1号）。本肢では、Bは書面の交付がなされることなく告げられたので、8日間の起算は始まらない。よって、告げられた日から8日後であってもクーリング・オフによる解除をすることができる。
- 2 ○ **8種規制の適用場面**において、買受けの申込みと売買契約を締結した場所が異なる場合は、**買受けの申込みを行った場所を基準にクーリング・オフが適用される場所か否かを判断**する（宅建業法37条の2第1項本文）。本肢では、買受けの申込みは、「仮設テント張りの案内所」で行われているので、クーリング・オフが適用される場所である（宅建業法37条の2第1項本文、規則16条の5第1号ロ）。そして、Bは買受けの申込みの3日後にクーリング・オフについて書面で告げられているが、特約でクーリング・オフできる期間を14日としている。クーリング・オフについて、**宅建業法の規定よりも買主に有利な特約は有効**であるから、本肢のケースでは、クーリング・オフができる期間は、14日間となる（宅建業法37条の2第4項・1項1号）。よって、Bは、書面を交付された日から12日後であっても、契約の解除をすることができる。

- 3 ○ 8種規制の適用場面において、Cは、Aの「仮設テント張りの案内所」で「買受けの申込み」をしており、クーリング・オフが適用される（37条の2第1項本文、規則16条の5第1号ロ）。そして、買受けの申込みの3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面の交付を受けて告げられているので、告げられた日から8日間に限って、Cのクーリング・オフが認められることになる（宅建業法37条の2第1項1号）。Cは、書面を受け取った日から起算して8日後にクーリング・オフを行う旨の文書（書面）を送付しており、クーリング・オフを行う旨の書面はこれを発した時に効力を生ずるので、到達したのがCが文書を送付した日から2日後であっても、クーリング・オフは効力を生じていることになる（37条の2第2項）。よって、Aは契約の解除を拒むことはできない。
- 4 ○ 8種規制の適用場面において、Cは、Aの「事務所」で「買受けの申込み」をしており、クーリング・オフは適用されない（37条の2第1項本文）。よって、AがCにクーリング・オフについて告げる書面を交付しなかったとしても、Cはクーリング・オフによる契約の解除をすることはできない。

【問 44】 正解3 ランクB

重要事項の説明対象となるか否かは、取引の種類（売買・交換・貸借）や対象（宅地・建物・既存住宅）ごとに正確に把握していなければならない。本問で訊いていること自体は基本的なものであるが、個数問題として出題された場合は、正確に把握しているか否かが高いレベルで要求される。

- ア ○ 取引の種類が**売買・交換・貸借**のいずれであるかを問わず、取引対象となる**宅地建物**が、**水防法施行規則11条1項**の規定により**市町村（特別区を含む）の長**が提供する**図面（水害ハザードマップ）**にその**宅地建物の位置が表示**されている場合には、**宅建業者は、当該図面におけるその宅地建物の所在地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3号の2）。よって、宅建業者は、代理又は媒介により賃貸借契約を締結しようとする場合においても、当該水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地を説明する必要がある。

イ ○ 宅建業者は、取引の種類が**売買・交換・貸借**のいずれであるかを問わず、取引対象となる建物が**既存の住宅**であるときは、宅建業法34条の2第1項4号に規定する**建物状況調査を実施しているか否か、及びこれを実施している場合における結果の概要を重要事項として説明しなければならない**（宅建業法35条1項6号の2イ）。よって、宅建業者は、代理又は媒介により、既存の住宅の賃貸借契約を締結しようとする場合においても、法定の建物状況調査（インスペクション）を実施しているかどうか及びこれを実施している場合の結果の概要を説明しなければならない。

ウ ○ 宅建業者は、宅地又は**建物の売買又は交換**において、その宅地又は**建物の種類又は品質**に関して**契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任（契約不適合責任）の履行に関し保証保険契約の締結などの措置（資力確保措置）を講ずるかどう**か、及び講ずる場合はその措置の概要を重要事項として説明しなければならない（35条1項13号）。

以上により、正しいものは「ア、イ、ウ」の三つすべてであり、正解は肢3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」からは、問45として1問出題された。肢3及び肢4は、あまり出題されない論点に関する問題であったが、常識的に考えれば正解することはそれほど難しくはなかった。

- 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（以下「**資力確保措置の適用場面**」とする）において、Aは、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**（以下、これらを併せて「**資力確保措置**」という）をしなければならず、この結論は、買主Bから**資力確保措置を講じない旨の承諾**を得た場合でも変わらない（履行法2条7項、11条）。
- 2 × 宅建業者Aは、資力確保措置の適用場面において、**資力確保措置の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない**（13条、11条1項、12条1項）。
- 3 × 宅建業者Aが**住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、保険金額は2,000万円以上でなければならない**、かかる結論は、買主Bの承諾を得た場合でも変わらない（2条7項3号）。

- 4 ○ 宅建業者Aが資力確保措置として**住宅販売瑕疵担保責任保険契約**を締結した場合、**住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵**があるときは、宅建業者Aは、その瑕疵によって生じた損害について保険金を請求することができるが(2条7項2号イ)、**Aが相当の期間を経過してもなお特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは**、当該保険契約の有効期間内であれば、**買主Bがその瑕疵によって生じた損害について保険金を請求できる**(2条7項2号ロ)。

【問 46】 正解1 ランクA

基本知識を問う出題であり、過去問・答練・模試の検討で正解できた問題である。

- 1 × 住宅金融支援機構は、**子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭**に適した良好な居住性能及び居住環境を有する**賃貸住宅**の建設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8号)。
- 2 ○ 住宅金融支援機構は、**災害復興建築物の建設**若しくは**購入**又は被災建築物の補修に必要な資金(当該災害復興建築物の建設若しくは購入又は当該被災建築物の補修に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む)の**貸付け**を業務として行っている(13条1項5号)。なお、「**災害復興建築物**」とは、災害により、**住宅**又は主として住宅部分からなる建築物が**滅失**した場合におけるこれらの建築物又は建築物の部分に**代わるべき建築物**又は建築物の部分(2条2項)、「**被災建築物**」とは、災害により、**住宅**又は主として住宅部分からなる建築物が**損傷**した場合における当該損傷したこれらの建築物又は建築物の部分(同3項)。
- 3 ○ 住宅金融支援機構が証券化支援事業(買取型)により譲り受ける貸付債権は、**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けに係るものでなければならない(13条1項1号、業務方法書3条1号)。
- 4 ○ 住宅金融支援機構は、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**ないもの**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**の貸付けを行っている(独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項7号)。

【問 47】 正解 4 ランク B

不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則からの出題である。全選択肢とも過去問既出の知識であるから、正解にたどりつきたい。

- 1 × スーパーマーケット、デパート、商店等の**商業施設**は、①**現に利用できるものを物件までの道路距離を明らかにして表示**しなければならない。ただし、②工事中である等その施設が**将来確実に利用できる**と認められるものに限り、その整備予定時期を明らかにして表示することができる（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則10条31号）。本肢は、②の表示を認めない点で誤り。
- 2 × **物件の名称として地名等を用いる場合**において、この物件が公園、庭園、旧跡その他の施設から**直線距離**（「道路距離」ではない）で「**300m以内**」に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる（不動産の表示に関する公正競争規約19条1項3号）。
- 3 × 土地の価格については、「**1区画当たりの価格**」を表示するのが**原則**である（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則11条35号）。なお、本肢では問われていないが、すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、1区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示することで足りる。さらに、販売区画数が10未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる（同36号）。
- 4 ○ **修繕積立金**については、**1戸当たりの月額**（予定額であるときは、その旨）を表示しなければならないのが**原則**であるが、**住戸により修繕積立金の額が異なる場合**において、その**すべての住宅の修繕積立金を示すことが困難**であるときは、「**最低額及び最高額のみ**」で表示することができる（10条43号）。したがって、「**全住戸の平均額**」で表示することはできない。

【問 48】 正解 4 ランク A

肢4は細かい統計であり判断できなくてもやむを得ないが、肢1～3は典型的な統計知識であるから、消去法で正解すべき問題である。

- 1 × 令和3年版国土交通白書（令和3年6月公表）によれば、宅地建物取引業者数は、令和元年度末において**12万5,638**（法人110,437）業者（前年度末比1,187業者増）と、**6年連続の増加**となっている。したがって「**10万業者を下回っている**」との記述は誤り。

- 2 × 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）
- 3 × 令和3年版土地白書（令和3年6月公表）によれば、令和元年における我が国の**国土面積は約3,780万ha**であり、このうち住宅地、工業用地等の**宅地は約197万ha**となっている。また、**森林（約2,503万ha）が最も多く、これに次ぐ農地（約440万ha。前年より減少）と併せて全国土面積の約8割を占めている**。したがって、「宅地及び農地の合計面積は、森林の面積を超えている」との記述は誤り。
- 4 ○ 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。このうち**マンション着工戸数は、10万7,884戸（同8.4%減、昨年の増加から再びの減少）**となり、「**三大都市圏計**」及び「**その他の地域**」のいずれにおいても前年を下回っている。

【問 49】 正解2 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 沿岸地域における**地震時の津波**を免れるためには、**巨大な防波堤**が必要であるが、それには限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできない。
- 2 最も不適当 一般に凝灰岩、頁岩、花崗岩（風化してマサ土化したもの）は、粒子間の結合が弱まりやすく、「崩壊しやすい」。

- 3 適当 低地は、大部分が水田や宅地として利用され、大都市の大部分もここに立地している。
- 4 適当 平地に乏しい都市の周辺では、住宅地が丘陵や山麓に広がり、土砂崩壊等の災害を引き起こす例も多い。

【問 50】 正解 4 ランク A

建物の構造（組積式構造・補強コンクリートブロック造）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 組積式構造は、耐震性は劣るものの、熱、音などを遮断する性能が優れている。
- 2 適当 組積式構造を耐震的な構造にするためには、大きな開口部を造ることを避け、壁厚を大きくする必要がある。
- 3 適当 補強コンクリートブロック造は、壁式構造の一種であり、コンクリートブロック造を鉄筋コンクリートで耐震的に補強改良したものである。
- 4 最も不適当 補強コンクリートブロック造は、住宅等の小規模の建物にも「使用されている」。また、一定の強度を保つためには、必ずしも「壁量を多く必要とはせず」とはいえない。