

Web限定！ 受験番号アンケート特典

2021 年度宅建士試験（12 月版）

超直前確認 36 論点



TAC宅建士講座

【論点】（以下、【論点】→【過去問】の順で改ページして掲載）

民法等

1 第三者による詐欺・強迫

- ① 第三者による**詐欺**⇒相手方が**善意無過失**であれば**取り消すことができない**。
- ② 第三者による**強迫**⇒相手方が**善意無過失**であっても**取り消すことができる**。

2 無権代理

善意無過失の相手方が選択的に行使することができる主張は、以下の通り。

- ① **催告権**（悪意でもOK）
- ② **取消権**（善意有過失でもOK）
- ③ 無権代理人への**責任追及権**（無権代理人が制限行為能力者であった場合は×）
※**善意有過失でも無権代理人悪意のときは責任追及○**。
- ④ **表見代理**の主張（代理権授与表示／権限外の行為／代理権消滅後）

3 時効

時効の完成猶予・更新事由のうち、以下のものに注意。

- ① （裁判上の）「**請求**」（※）⇒**完成猶予＋更新**
※（裁判外の）「**催告**」⇒**完成猶予のみ**。再度の催告は、完成猶予の効力なし。
- ② 「**承認**」⇒**更新**

4 保証・連帯保証

保証と連帯保証の**相違点**は、以下の通り。

- ① 連帯保証人には、**催告の抗弁権・検索の抗弁権がない**。
- ② 連帯保証人は、**分別の利益を有しない**。
- ③ 連帯保証人について生じた事由（**混同**）は、**主たる債務者に効力を及ぼす**。
※「**請求**」が**相対効**になった（主たる債務者に効力を及ぼさない）ことに注意。

5 物権変動の対抗要件

対抗問題として登記で優劣を決する事例は、以下の通り。

- ① 取消後の第三者
- ② 解除後の第三者
- ③ 時効完成後の第三者
- ④ 遺産分割後の第三者

【過去問】（実際に過去の宅建試験で出題された選択肢です。「×」

の選択肢には、特にご注意ください)

民法等

1 第三者による詐欺・強迫（平成 23 年問 1 肢 2）⇒×

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約をした場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。

2 無権代理（平成 18 年問 2 肢 4）⇒○

AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結した。しかし、Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。Bが本件売買契約を追認しない場合、Aは、Cの選択に従い、Cに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、Cが契約の時に、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を負わない。

3 時効（平成 21 年問 3 肢 3 改題）⇒×

Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額 10 万円の賃料債権を有している。Aが、Bに対する賃料債権につき内容証明郵便により支払を請求したときは、その請求により消滅時効は更新する。

4 保証・連帯保証（平成 22 年問 8 肢 4）⇒○

連帯保証人が 2 人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくとも、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。

5 物権変動の対抗要件（平成 23 年問 1 肢 3）⇒×

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。AがBにだまされたとして詐欺を理由にAとB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。

6 共有

共有物の管理・処分に必要な要件は、以下の通り。

- ① **保存行為⇒単独**でOK
- ② **管理**（利用・改良）行為⇒**持分の過半数の同意**
- ③ **変更**行為⇒共有者**全員の同意**

7 相続

法定相続人と法定相続分は、以下の通り。

- ① 配偶者 **2分の1**／子 2分の1
※**嫡出子**と、**非嫡出子**の相続分は同等。
※**相続放棄**の場合は**代襲相続**×⇔**死亡・欠格・廃除**の場合は**代襲相続**○
- ② 配偶者 **3分の2**／直系尊属 3分の1
- ③ 配偶者 **4分の3**／兄弟姉妹 4分の1

宅建業法

8 宅建業の意味

「**自ら当事者**」として「**貸借（転貸借）**」する行為は、宅建業法上の「**取引**」ではない。

9 変更の届出

宅建業者名簿登載の以下の事項に変更があった場合に「**変更の届出**」が必要。

- ① **商号・名称**
- ② **事務所の名称・所在地**
- ③ **役員・政令で定める使用人・事務所ごとに置かれる専任の宅建士の「氏名」**

10 変更の登録

宅建士資格登録簿登載の以下の事項に変更があった場合に「**変更の登録**」が必要。

- ① **氏名**
- ② **性別**
- ③ **本籍**
- ④ **住所**
- ⑤ 勤務先の宅建業者の**商号・名称・免許証番号**

6 共有（平成 23 年間 3 肢 3）⇒○

各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。

7 相続（平成 13 年間 11 肢 4）⇒○

被相続人 A に子が 3 人あり、A の死亡の際、2 人は存命であったが、1 人は既に死亡していた。その死亡した子には 2 人の嫡出子 H、I がいた。A 死亡の際、配偶者もいなかった場合、H の法定相続分は 6 分の 1 である。

宅建業法

8 宅建業の意味（平成 26 年間 26 肢 ア）⇒○

A の所有する商業ビルを賃借している B が、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、A と B は宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。

9 変更の届出（平成 21 年間 28 肢 1）⇒×

法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、役員の住所について変更があった場合、その日から 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。

10 変更の登録（平成 22 年間 30 肢 2 改題）⇒×

登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合は、その住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。

11 宅建士の法定業務

① 重要事項の説明

② 35 条書面（重要事項説明書）への記名押印

③ 37 条書面（契約締結後遅滞なく交付すべき書面）への記名押印

※権利を取得しようとする者が「**宅建業者**」である場合は、「**重要事項の説明**」は**不要**。

12 営業保証金の取戻し

取戻しの際、**原則** 6 ヶ月以上の期間を定めた**公告必要**。**以下の場合**は**公告不要**。

① 二重供託した場合（主たる事務所移転により主たる事務所の最寄りの供託所が変更）

② 保証協会の社員となった場合

③ 取戻事由発生時から **10 年**経過

※**宅建業者**は、営業保証金（弁済業務保証金）について債権の弁済（「**還付**」）を受ける権利を有しない。

13 従業者名簿・帳簿

保存期間は以下の通り。

① 従業者名簿⇒最終記載時から **10 年間**

② 帳簿⇒閉鎖後 **5 年間**（宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものは 10 年間）

※**従業者名簿**に「**住所**」は**記載不要**。

14 事務所

「**事務所**」においては以下の 5 つの義務がある。

① 成年者である専任の宅建士の設置義務（従業員数 **5 人**に **1 人以上**）

② 報酬額（揭示義務）

③ 従業者名簿（備え付け義務）

④ 帳簿（備え付け義務）

⑤ 標識（揭示義務）

11 宅建士の法定業務（平成 19 年問 40 肢 1 改題）⇒×

宅地建物取引業者 A は、35 条書面及び 37 条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。

12 営業保証金の取戻し（平成 22 年問 31 肢 4）⇒○

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。

13 従業者名簿・帳簿（平成 24 年問 40 肢エ）⇒○

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備えなければならない、帳簿の閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては 10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。

14 事務所（平成 22 年問 29 肢 1）⇒×

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

15 案内所等

「契約の締結又は申込みを受ける」案内所等においては以下の3つの義務がある。

- ① 成年者である専任の宅建士の設置義務（1人以上）
- ② 案内所等の届出（業務開始の10日前までに免許権者・所在地管轄知事に届出）
- ③ 標識（掲示義務）

16 専任媒介・専属専任媒介

一般媒介とは異なり、以下のような規制がある。依頼者に不利な特約は無効。

- ① 有効期間＝3ヵ月以内
- ② 業務処理状況報告義務

専任媒介＝2週間に1回以上

専属専任媒介＝1週間に1回以上

- ③ 指定流通機構への登録義務

専任媒介＝媒介契約締結日から7日以内（休業日を除く）

専属専任媒介＝媒介契約締結日から5日以内（休業日を除く）

※媒介（代理）契約を締結した宅建業者（一般媒介も含む）は、当該媒介（代理）契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

17 35条書面（重要事項説明書）

「区分所有建物」の「貸借」の場合の追加記載事項は以下の通り。

- ① 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（案を含む）があるときは、その内容
- ② 建物及び敷地の管理が委託されているときは、その委託先

18 35条書面・37条書面

以下の3つは「37条書面に必ず記載する」が、「35条書面への記載は不要」。

- ① 代金・交換差金・借賃の額・支払時期・支払方法
- ② 宅地・建物の引渡時期
- ③ 移転登記申請時期（貸借の場合は記載不要）

15 案内所等（平成 21 年問 42 肢 4 改題）⇒×

宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合、当該展示会場の従業者数 5 人に対して 1 人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。なお、契約行為等とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けることをいう。

16 専任媒介・専属専任媒介（平成 26 年問 32 肢ア）⇒×

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。A が B との間で専任媒介契約を締結し、B から「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、A は、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。

17 35 条書面（重要事項説明書）（平成 17 年問 38 肢 3）⇒○

（宅地建物取引業者がマンションの一室の貸借の媒介を行う場合、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して、）建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 3 項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。

18 35 条書面・37 条書面（平成 26 年問 40 肢ウ）⇒○

宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合は、買主が宅地建物取引業者であっても、宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなければならない。

19 8種規制

8種規制の適用場面は「**売主が宅建業者**」「**買主が宅建業者以外**」の**売買契約**。

まずは**適用場面**であることを**必ず確認**。

20 クーリング・オフ

クーリング・オフ（撤回・解除）できない場合は、以下の通り。

- ① 「**事務所等**」で申込み・契約締結した場合
- ② 物件の「**引渡し**」を受け、「**かつ**」、「**代金の全額を支払った**」場合
- ③ 「**書面により**」（クーリング・オフができる旨及び方法を）**告げられた日から**起算して「**8日を経過**」した場合

21 報酬額計算

貸借の場合は原則「**借賃の1ヵ月分**」。次の場合に注意。

なお、消費税（10%）は、計算しないと正解が出せないときのみ計算すればよい。

- ① 「**居住用建物**」の「**媒介**」＝依頼者の承諾がある場合を除き「**借賃の2分の1ヵ月分**」

- ② 「**居住用建物以外**」で「**権利金**」（返還されないもの）の授受がある場合

⇒算定額（※）が高ければ算定額（「媒介」で一方から受領できる限度額）

※算定額＝権利金が400万円超⇒権利金×**3%＋6万円**

権利金が200万円超400万円以下⇒権利金×**4%＋2万円**

権利金が200万円以下⇒権利金×**5%**

22 監督処分

宅建業者に対する監督処分／**宅建士**に対する監督処分は以下の通り。

- ① **指示処分**
- ② **業務停止処分／事務禁止処分**⇒それぞれ処分期間は**1年以内**に限定
- ③ **免許取消処分／登録消除処分**⇒それぞれ処分権者は**免許権者／登録先の知事**に限定

23 罰則

一番軽い罰則は「**10万円以下の過料**」で、以下の通り。

- ① 宅建士証の**返納義務違反**
- ② 宅建士証の**提出義務違反**
- ③ 宅建士証の（**重要事項説明時**）**提示義務違反**

19 8種規制（平成17年問43肢1）⇒×

（宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンション（販売価額3,000万円）の売買契約を締結した場合において、）Aは、宅地建物取引業者であるBとの売買契約の締結に際して、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予定額を1,200万円とする特約を定めた。この特約は無効である。

20 クーリング・オフ（平成13年問44肢4）⇒×

宅地建物取引業者でないAは、宅地建物取引業者Bに対し、Bが売主である宅地建物について、Aの自宅付近の喫茶店で、その買受けの申込みをした。申込みの撤回を行う前にAが売買代金の一部を支払い、かつ、引渡し日を決定した場合は、Aは申込みの撤回はできない。

21 報酬額計算（平成23年問40肢1改題）⇒○

（宅地建物取引業者A社（消費税課税事業者）は貸主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社（消費税課税事業者）は借主Dから媒介の依頼を受け、BとDの間で賃貸借契約を成立させた。なお1か月分の借賃は10万円である。）建物を住居として貸借する場合、C社は、Dから承諾を得ているときを除き、55,000円を超える報酬をDから受領することはできない。

22 監督処分（平成18年問45肢1）⇒○

（宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分に関して、）Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合でも、乙県知事は、Aの免許を取り消すことはできない。

23 罰則（平成22年問30肢3改題）⇒×

宅地建物取引士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をする時は、宅地建物取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。

法令上の制限

24 都市計画の決定

用途地域内に定める特徴をもつ地区は、以下の通り。

- ① 特別用途地区
- ② 高度地区
- ③ 高度利用地区

25 開発許可制度

知事への届出が必要な行為は、以下の通り。

- ① 軽微変更
- ② 工事の廃止
- ③ 工事の完了

26 建築確認

キーワードだけで**建築確認**「必要」と判断できるものは、以下の通り。

- ① 「都市計画区域」「準都市計画区域」＋「新築」
- ② 「防火地域」「準防火地域」＋「増築」「改築」「移転」

27 用途制限

すべての用途地域で建築することができるものは、以下の通り。

- ① 宗教施設（神社・寺院・教会等）
- ② 公衆電話所（電話ボックス）
- ③ 巡査派出所（交番）
- ④ 公衆浴場（銭湯）
- ⑤ 診療所
- ⑥ 保育所

28 日影規制（日影による中高層建築物の高さの制限）

日影規制のポイントは、以下の通り。

- ① 地方公共団体の条例で指定された区域で適用。
- ② 商業地域・工業地域・工業専用地域は、

原則：日影規制は適用されない。

例外：冬至日に、日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせる高さ10m超の建築物

- ③ 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域における
制限対象建築物…軒高7m超又は地上階数3以上の建築物

法令上の制限

24 都市計画の決定（平成 26 年間 15 肢 2）⇒○

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため定められる地区であり、用途地域内において定めることができる。

25 開発許可制度（平成 18 年間 20 肢 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、その旨を都道府県知事に報告し、その同意を得なければならない。

26 建築確認（平成 21 年間 18 肢イ）⇒×

防火地域内において建築物を増築する場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が100㎡以内であるときは、建築確認は不要である。

27 用途制限（平成 12 年間 23 肢 3）⇒×

図書館は、すべての用途地域内において建築することができる。

28 日影規制（日影による中高層建築物の高さの制限）（平成 21 年間 19 肢 3）⇒○

商業地域内にある建築物については、法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影規制は、適用されない。ただし、冬至日において日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせる、高さ 10mを超える建築物については、この限りでない。

29 国土利用計画法

事後届出制・事前届出制（注視区域）における面積要件は、以下の通り。

- ① 市街化区域 … 2,000 m²以上
- ② 市街化調整区域・非線引都市計画区域 … 5,000 m²以上
- ③ 都市計画区域外（準都市計画区域含む）… 10,000 m²以上

30 農地法

3条・4条・5条の許可権者及び市街化区域内の特例は、以下の通り。

- ① 3条⇒農業委員会の許可（取得者の住所地・農地面積による例外なし）
市街化区域内の特例⇒なし
- ② 4条・5条⇒知事等の許可（取得者の住所地・農地面積による例外なし）
市街化区域内の特例⇒あらかじめ農業委員会へ届出をすれば許可不要。

31 土地区画整理法

「換地処分の公告の日の翌日」に換地処分の効果が生じるものは以下の通り。

- ① 換地は、従前の宅地とみなされる。
- ② 清算金が確定する。
- ③ 保留地は、施行者が取得する。
- ④ 公共施設は、原則として市町村の管理に属する。

32 宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内での届出制（許可等があった場合を除く）

- ① 規制区域指定の際、現に宅地造成工事をしている造成主
⇒指定後21日以内
- ② 高さ2m超の擁壁、排水施設又は地すべり抑止ぐい等の全部又は一部の除却工事を行おうとする者
⇒工事着手の14日前まで
- ③ 宅地以外の土地を宅地に転用した者
⇒転用後14日以内

29 国土利用計画法（平成 24 年問 15 肢 2）⇒×

市街化調整区域においてAが所有する面積4,000㎡の土地について、Bが一定の計画に従って、2,000㎡ずつに分割して順次購入した場合、Bは事後届出（国土利用計画法第23条の届出）を行わなければならない。

30 農地法（平成 17 年問 25 肢 2）⇒×

市街化区域内の農地を耕作の目的に供するために取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

31 土地区画整理事業（平成 26 年問 20 肢 4）⇒○

土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、原則としてその公共施設の所在する市町村の管理に属することになる。

32 宅地造成等規制法（平成 22 年問 20 肢 3）⇒×

宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

その他関連知識

33 固定資産税

「**固定資産税の税額の減額**」の要件・効果の主要なものは、以下の通り。

要件

- ① 新築住宅
- ② 床面積 **50 m²**（戸建以外の貸家住宅は 40 m²）**以上 280 m²以下**

効果

- ① **5 年度間**又は**3 年度間**（認定長期優良住宅は 7 年度間又は 5 年度間）
- ② **120 m²**までの部分
- ③ **1 / 2 減額**

34 譲渡所得税

買換え等の特例の譲渡資産（要件の主要なもの）。

- ① **所有期間10年超**
- ② **居住期間10年以上**
- ③ 居住用財産（譲渡に係る対価の額が **1 億円以下**）

35 贈与税

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（要件の主要なもの）。

- ① **住宅取得等資金（金銭）の贈与**であること（住宅用家屋そのものの贈与ではない）
- ② **受贈者の年齢要件**⇒贈与を受けた年の 1 月 1 日時点で **20 歳以上**（**贈与者の年齢要件なし**）
- ③ 受贈者が贈与を受けた年の合計所得金額⇒**2,000 万円以下**

その他関連知識

33 固定資産税（平成17年問28肢4）⇒×

新築された住宅（ただし、認定長期優良住宅については考慮しない。）に対して課される固定資産税については、新たに課されることとなった年度から4年度分に限り、1／2相当額を固定資産税額から減額される。

34 譲渡所得税（平成19年問26肢1）⇒×

（租税特別措置法第36条の2の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例に関して）譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が5,000万円以下であることが、適用要件とされている。

35 贈与税（平成27年問23肢3）⇒○

（「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」に関して）贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の1月1日において60歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。

その他関連知識（5点免除科目）

36 統計

令和2年1月以降の1年間の地価は、**全国平均**では、**全用途平均は6年ぶりに下落に転じた**。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年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。

①**全国**の地価の変動率

住宅地： $\Delta 0.4\%$ …**5年ぶりの下落**

商業地： $\Delta 0.8\%$ …**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： $\Delta 0.6\%$ …8年ぶりの下落

商業地： $\Delta 1.3\%$ …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： $\Delta 0.3\%$ …3年ぶりの下落

商業地： $\Delta 0.5\%$ …4年ぶりの下落

工業地： 0.5% …4年連続の上昇（上昇率縮小）

その他関連知識（5点免除科目）

36 統計（オリジナル）⇒○

令和2年1月以降の1年間の地価は、全国平均では、全用途平均で6年ぶりの下落となり、用途別では、住宅地は5年ぶりの下落、商業地は7年ぶりの下落となった。