

正解と解説

【問 1】 正解 ④ 【意思と表示の不一致（錯誤）】

①正しい。表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない（民法95条ただし書）。

②表意者が意思表示に瑕疵を認めていない場合には、表意者に意思表示の無効を主張する意思がないときは、第三者錯誤に基づき意思表示の無効を主張することはできない（判例）。

③正しい。動機は、表意者が意思表示の内容とし、相手方に明示的又は黙示的に表示したときは、法律行為の要素となる（判例）。

④誤りで正解。動機は、表意者が意思表示の内容とし、相手方に明示的又は黙示的に表示したときは、法律行為の要素となる（判例）。

【問 2】 正解 ② 【代理制度】

①誤り。代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示であっても、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り又は知ることができたときは、本人に対して直接その効力が生じ、AC間に契約が成立する（民法100条ただし書）。

②正しく正解。代理人は行為能力者であることは要しない（民法102条）。したがって、AはBが未成年者であることを理由に取り消すことはできない。

③誤り。委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない（民法104条）。

④誤り。債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為以外は、当事者双方の代理となることはできない（民法108条）。

【問 3】 正解 ③ 【時効の制度・消滅時効】

①正しい。支払督促の申立をし、法が定める期間内に仮執行の宣言の申立をすれば、消滅時効は中断する（民法150条）。

②正しい。時効の利益は、あらかじめ放棄することができない（民法146条）。

③誤りで正解。内容証明郵便による支払いの請求のような催告は、6カ月以内に裁判上の請求等の手続をとらなければ、時効中断の効力を生じない（民法153条）。

④正しい。消滅時効の完成を知らなくても、消滅時効の完成後に債務を承認すれば、信義則上、消滅時効を援用することはできない（判例）。

【問 4】 正解 ② 【所有権（所有権の意義）】

①正しい。土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲で、隣地の使用を請求することができる（民法209条1項）。

②誤りで正解。分割により公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の土地のみを通行することができる（民法213条1項）。なお、通行の場所及び方法は、通行者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害の最も少ないものを選ばなければならない（民法211条1項）。

③正しい。隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができるだけであるが（民法233条1項）、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる（民法233条2項）。

④正しい。異なる慣習がある場合を除き（民法236条）、境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことができる窓又は縁側を設けるものは、目隠しを付けなければならない（民法235条1項）。

【問 5】 正解 ① [先取特権・抵当権の意義と優先順位]

- ①正しく正解。抵当権も先取特権も物上代位性を有している（民法304条、372条）。
- ②誤り。質権は当事者間の契約で設定されるが、先取特権は法律の定めた特殊の債権を有する債権者が、債務者の一定の財産から優先弁済を受けることができる担保物件である（民法303条）。
- ③誤り。留置権も先取特権も、いずれも動産にも不動産にも設定することができる（民法295条、311条、325条）。
- ④誤り。留置権者も質権者も、善良な管理者の注意を持って占有しなければならない（民法298条1項、350条）。

【問 6】 正解 ③ [第三者との関係]

- ①誤り。主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができない（民法380条）。
- ②誤り。抵当不動産の第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押の効力が発生する前に、抵当権消滅請求をしなければならない（民法382条）。
- ③正しく正解。抵当権消滅請求の手続には、裁判所の許可を受ける必要はない（民法383条）。
- ④誤り。債権者が抵当権消滅請求の書面の送付を受けた後2カ月以内に抵当権を実行して競売の申立をした時は抵当権消滅請求の効力は生じないが、単に第三債務者へ通知しただけでは、承認したものとみなされる（民法384条）。

【問 7】 正解 ③ [土地と建物の関係] ※（判決文）

- ①正しい。法定地上権が成立する典型的な例である（民法388条）。
- ②正しい。抵当権設定時に地上建物が存在していないのであるから、法定地上権は成立しない（民法388条）。
- ③誤りで正解。判決文は、土地と地上建物を同一人が所有することになった後に後順位抵当権が設定されても法定地上権は成立しない場合があるとしているのであるから、法定地上権は成立するとしているこの肢は誤りとなる。
- ④正しい。土地と地上建物とが同一の所有に属した後に抵当権が設定されているから、法定地上権が成立する。

【問 8】 正解 ① [契約の解除]

- ①正しく正解。解除による場合には、登記を有する第三者は保護される。したがって、Aは所有権をCに対して主張できない。
- ②誤り。Bは、土地を駐車場として収益を上げていたのであるから、不当利得として返還しなければならない（判例）。
- ③誤り。Aの受領済みの代金返還義務と、Bの原状回復義務とは、同時履行の関係に立つ。
- ④誤り。Aは、Bに対して損害賠償請求をすることができる。解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。

【問 9】 正解 ③ [贈 与]

- ①誤り。書面による贈与は、履行前であっても、撤回することはできない（民法550条）。
- ②誤り。書面によらないでなされた贈与契約も有効である（民法549条）。
- ③正しく正解。負担付贈与においては、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じ担保の責任を負う（民法551条2項）。
- ④誤り。負担付贈与においては、その性質に反しない限り双務契約に関する規定が準用されるから、債務不履行による解除も可能となる（民法553条）。

【問 10】 正解 ④ [売主の担保責任]

- ①誤り。売主は、瑕疵について気付いていない場合であっても、瑕疵担保責任を負う（民法 570 条）。
②誤り。自らが履行に着手していても、相手方が履行に着手していなければ、手付による解除をすることができる（民法 557 条 1 項、判例）。
③誤り。他人の物の売買契約も有効である（民法 555 条、判例）。
④誤りで正解。買い受けた不動産について抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払いを拒むことができる（民法 577 条 1 項）。

【問 11】 正解 ④ [借地権の存続期間等（借地権の存続期間）]

- ①誤り。借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は、借地権設定者の同意を得なくても、残存期間を超えて存続すべき建物を築造することができる（借地借家法 7 条 1 項）。
②誤り。借地権設定者が正当の事由をもって異議を述べたときは、借地権は更新されない（借地借家法 5 条、6 条）。
③誤り。借地権者が地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れをすることができるのは、借地契約の更新後の建物の滅失の場合である（借地借家法 8 条 1 項）。
④正しく正解。当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、借地権設定後の最初の更新にあっては、最低 20 年である（借地借家法 4 条）。

【問 12】 正解 ② [解約の申し入れによる賃貸借契約の終了 他]

- ①正しい。賃貸借契約においては、無断転貸に背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、契約の解除はできないとされているが（判例）、使用貸借の場合には、そのような保護はない（民法 594 条 2 項）。
②誤りで正解。期間の定めのない賃貸借の場合には、貸主は正当な事由があるときに限り解約申し入れをすることができるが（借地借家法 27 条、28 条）、期間の定めのない使用貸借の場合には、借主は契約に定めた使用収益を終わったときに返還しなければならない（民法 597 条 2 項）。もっとも、使用収益の目的も定めなかったときは、貸主はいつでも返還請求することができる（民法 597 条 3 項）。
③正しい。建物の賃貸借の場合には、引渡しを受けておれば、借家権を対抗することができるが（借地借家法 31 条 1 項）、使用貸借の場合には、そのような保護はない。
④正しい。賃借権は相続されるが、使用貸借契約は借主の死亡により終了し（民法 599 条）相続されない。

【問 13】 正解 ④ [区分所有法・規約]

- ①正しい。管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない（区分所有法 34 条 2 項）、集会の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる（区分所有法 35 条 1 項）。
②正しい。書面による決議には区分所有者全員の同意が必要である（区分所有法 45 条 1 項）。
③正しい。建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、会日より少なくとも 2 カ月前に招集通知を発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる（区分所有法 62 条 4 項）。
④誤りで正解。最初に建物の専有部分の全部を有する者に限り、公正証書により、一定の事項について規約を設定することができる（区分所有法 32 条）。

【問 14】 正解 ② [不動産登記法・登記手続（登記申請の時期）]

- ①正しい。地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から 1 月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない（不動産登記法 37 条 1 項）。
②誤りで正解。このような規定はない。
③正しい。新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物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（不動産登記法47条1項）。

④正しい。建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失登記を申請しなければならない（不動産登記法57条）。

【問 15】 正解 ③ 【国土利用計画法・届出制】

①誤り。時効取得した場合、権利の移転又は設定ではなく、事後届出の必要がない（国土利用計画法14条1項）。

②誤り。勧告があった場合、これに従わないと公表されることがあるが、助言に従わないときに公表されることはない（国土利用計画法27条の2）。

③正しく正解。売買の予約をした場合にも、市街化調整区域内で5,000㎡以上であれば、事後届出の必要がある（国土利用計画法23条2項）。

④誤り。都市計画区域外で10,000㎡未満の土地を購入した者は、事後届出の必要がない（国土利用計画法23条2項）。

【問 16】 正解 ② 【都市計画法・地域地区】

①誤り。市街地開発事業の施行区域内において非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築を行う場合、都道府県知事の許可は不要である（都市計画法53条1項）。

②正しく正解。風致地区内においては、地方公共団体の条例で必要な規制をすることができる（都市計画法9条21項、58条1項）。

③誤り。地区計画の区域で地区整備計画が定められている場合、工作物の建設を行おうとするときは、市町村長への届出が必要である（都市計画法58条の2第1項）。

④誤り。都市計画事業の認可又は承認の告示をもって、土地収用法の事業認定の告示があったものとみなされるのである（都市計画法70条）。本肢は逆の記述となっている。

【問 17】 正解 ③ 【都市計画法・開発許可の申請手続】

①正しい。区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において3,000㎡以上のゴルフコースを建設する目的で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（都市計画法29条1項・2項）。

②正しい。三大都市圏の一定の区域等では、市街化区域で1,000㎡未満であっても都道府県知事の許可が必要な場合がある（都市計画法施行令19条）。

③誤りで正解。その公共施設の管理は、原則として、その公共施設の存する市町村に属する（都市計画法39条）。

④正しい。工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受ければ、予定建築物以外の建築物を新築することができる（都市計画法42条1項）。

【問 18】 正解 ① 【建築基準法・建築確認】 ※個数選択問題

ア。誤り。準都市計画区域で一般建築物の建築をする場合には、原則として、建築確認が必要である（建築基準法6条1項）。

イ。誤り。防火地域内における増築を行う場合、その部分の床面積にかかわらず、建築確認が必要である（建築基準法6条2項）。

ウ。誤り。都道府県知事は、当該構造計算適合性判定を求められた日から14日以内に通知書を建築主事に交付しなければならない（建築基準法6条の2第5項）。

エ。正しい。指定確認検査機関が、確認済証を交付したときは、確認審査報告書を作成し、一定の書類を添えて、特定行政庁に提出しなければならない（建築基準法6条の2第10項）。

したがって、正しいものは、エ。のみで、正解は①となる。

【問 19】 正解 ① 【建築基準法・用途制限 他】

①誤りで正解。高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない（建築基準法 58 条）。

②正しい。建築協定の認可等の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされている（建築基準法 75 条）。

③正しい。商業地域内（対象区域外）にある高さが 10 m を超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、日影規制が適用される（建築基準法 56 条の 2 第 4 項）。

④正しい。特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域で定める建築物の用途に関する制限を緩和することができる（建築基準法 49 条 2 項）。

【問 20】 正解 ② 【宅地造成等規制法・用語の定義 他】

①正しい。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる（宅地造成等規制法 16 条 2 項）。

②誤りで正解。宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるものをいう（宅地造成等規制法 2 条 2 項）。切土の場合、当該切土をした土地の部分に高さが 2 m を超える崖を生ずることとなるもの又は切土の面積が 500㎡を超えているもの（宅地造成等規制法施行令 3 条 1 項）をいう。高さ 1 m の崖を生ずることとなるもので、切土の面積が 400㎡のもの「宅地造成」にあたらないので、許可は不要となる。

③正しい。都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市）は、宅地造成工事規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない（宅地造成等規制法 7 条 1 項）。

④正しい。都道府県知事は、宅地造成に関する工事についての許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる（宅地造成等規制法 8 条 3 項）。

【問 21】 正解 ③ 【土地区画整理法・施行主体と手続等】

①正しい。施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる（土地区画整理法 98 条 1 項）。

②正しい。仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとされる（土地区画整理法 99 条 1 条）。

③誤りで正解。施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならないが、この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならないとされている（土地区画整理法 86 条 1 項）。市町村長の認可は不要である。

④正しい。換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅するものとされる（土地区画整理法 104 条 1 項）。

【問 22】 正解 ④ [農地法・転用のための権利移動の制限 (5条許可)]

①誤り。土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行により、道路、公園等公共施設を建設するため、又は、その建設に伴い転用される宅地の代地として農地を農地以外のものにする場合には、農地法第4条第1項の許可は不要である（農地法施行規則5条7号）。

②誤り。農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、原則として、当事者が農業委員会の許可を受けなければならないとされる。この権利移動には、「抵当権の設定」は入らないので、農地法第3条の許可は不要である（農地法3条1項）。

③誤り。市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、農地及び採草放牧地以外のものにするため、これらの権利を取得する場合には、農業委員会に届け出れば許可は不要である（農地法5条1項3号）。

④正しく正解。農林水産大臣又は都道府県知事は、農地法第5条第1項の許可なしに農地を取得した者に対して、相当の期限を定めて原状回復その他違反を是正するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる（農地法83条の2本文）。

【問 23】 正解 ② [登録免許税の特例]

①誤り。登録免許税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50㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住用に供されるものに限られる（租税特別措置法施行令42条1項）。100㎡以上ではない。

②正しく正解。登録免許税の税率の軽減措置は、売買又は競落を原因とする取得の場合に限られる。贈与により取得した住宅用家屋にかかる所有権の移転登記には、登録免許税の税率の軽減措置は適用されない（租税特別措置法施行令42条3項）。

③誤り。登録免許税の税率の軽減措置の課税標準となる不動産の価額は、固定資産台帳に登録された価格である。

④誤り。登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後1年以内に所有権の移転登記をしなければならない（租税特別措置法73条）。

【問 24】 正解 ① [印紙税]

①正しく正解。変更契約が原契約の契約金額の総額を変更するものであれば、原契約が作成されていることが明示され、変更金額の増減額が記載されているときに限り、増額契約として増加額部分のみが契約金額となる。したがって、本問では差額の2,000万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される（印紙税法基本通達30条）。

②誤り。不動産の贈与契約書に関しては、無償による譲渡であるため、評価額の記載があったとしても、記載金額がない契約書となる（印紙税法別表第一）。

③誤り。契約書や領収書においては、課税文書の作成者が納税義務者となる（印紙税法3条）。代理人が作成した場合には、代理人自身が納税義務者となる。

④誤り。印紙税を納付すべき課税文書の作成者が印紙税を納付しなかった場合には、当該印紙税の額と、その2倍に相当する金額との合計額に相当する過怠税を徴収することになる（印紙税法20条1項）。

【問 25】 正解 ② [地価公示制度]

①誤り。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、公示価格を規準としなければならない（地価公示法8条）。この際には、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準他の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることになる（地価公示法11条）。最も近接する標準地との比較を行う必要があるわけではない。

②正しく正解。不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、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て行わなければならない（地価公示法4条）。

③誤り。「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。当該土地に使用・収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格で計算する（地価公示法2条2項）。

④誤り。標準地は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が「通常」と認められる一団の土地について土地鑑定委員会が選定するものとする（地価公示法3条）。最も優れていると認められる一段の土地が選定されるわけではない。

【問 26】 正解 ③ [免許の効力]

①誤り。本店が直接に宅建業を行っていないとしても、支店の1つで宅建業を行っていれば、本店は事務所にあたる。したがって、Aは、国土交通大臣の免許を受けなければならない（業法施行令1条の2）。

②誤り。免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に、免許申請書を提出しなければならない（業法施行規則3条）。

③正しく正解。免許の更新についての申請があった場合で、従前の免許の有効期間が満了するまでに、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有効とされる（業法3条4項・5項）。

④誤り。免許換えの申請は、事業開始後に事務所を変更し免許権者に変更を生じたときに行わなければならないのであり、案内所を設置しても、その必要はない（業法7条）。

【問 27】 正解 ① [免許基準] ※個数選択問題

ア. 誤り。破産者は、復権を得れば、直ちに免許を受けることができる（業法5条）。

イ. 正しい。宅建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役員がいる法人は、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない（業法5条）。

ウ. 誤り。宅建業法第66条第1項第8号又は第9号による免許取消処分の期日、場所の公示日から処分をするかしないかを決定する日までの間に、相当な理由なく廃業した旨の届出をした者は、届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることはできないが、「業務停止処分についての聴聞」は、これに該当しない（業法5条）。

エ. 誤り。営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、その法定代理人に免許の欠格要件があれば免許を受けることができないが、営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、自己に免許の欠格要件がなければ、法定代理人に欠格要件があっても免許を受けることができる。

したがって、イ. のみが正しく、正解は①である。

【問 28】 正解 ② [免許証等に関する手続]

①誤り。法人の役員は、氏名のみが業者名簿に登録されている。したがって、その住所について変更があっても、届け出る必要はない（業法9条）。

②正しく正解。法人が合併により消滅した場合、消滅した法人を代表する役員だった者が、その日から30日以内に、その旨を免許権者に届け出なければならない（業法11条）。

③誤り。国土交通大臣免許業者は、業法第15条第1項の国土交通省令で定める場所（事務所以外で専任の取引主任者を設置すべき案内所等）については、国土交通大臣及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならないが、国土交通大臣への届出は、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならない（業法15条、50条）。

④誤り。他の事業種類は、業者名簿の登録事項であるが、その変更について、届け出る必要はない（業法9条）。

【問 29】 正解 ② [資格登録事項の変更]

①誤り。都道府県知事は、不正の手段によって試験を受けようとした者に対してその試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し、情状により3年以内の期間を定めて

試験を受けることができないものとするができる（業法 17 条 1 項・3 項）。

②正しく正解。取引主任者の登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない（業法 20 条）。

③誤り。取引主任者の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人が死亡の事実を知った日から 30 日以内に、登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない（業法 21 条）。

④誤り。取引主任者の登録を受けている者が、その登録を受けている都道府県知事の都道府県以外にある都道府県の事務所に勤め、又は、勤めようとするときは、その事務所のある都道府県知事に対して、登録の移転を申請することができる。住所に変更があっただけでは、登録の移転の申請はできない（業法 19 条の 2）。

【問 30】 正解 ④ 【営業保証金の還付】

①誤り。営業保証金は、すべて宅建業者の主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない（業法 25 条 1 項）。

②誤り。国土交通大臣免許業者が営業保証金を供託したときは、その旨を直接、国土交通大臣に届け出なければならない（業法 25 条 4 項）。

③誤り。還付を受けられる債権は、宅建業者と宅建業に関して取引したことから生じた債権である（業法 27 条）。電気工事業者の工事代金債権は、これに該当しない。

④正しく正解。営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅建業者は、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内に、その不足額を供託しなければならない（業法 28 条 1 項）。

【問 31】 正解 ① 【自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限】

※個数選択（組合せ）問題

ア。誤り。A は甲宅地の造成工事の完了後であっても、B から甲宅地を取得する契約を締結していなければ、C との間で売買契約を締結することができない（業法 33 条 2 第 1 号）。

イ。誤り。A は B から甲宅地を取得する契約が締結されているときは、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であっても、C との間で売買契約を締結することができる（業法 33 条の 2 第 2 号）。

ウ。正しい。A は甲宅地の売買が、業法第 41 条第 1 項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買（未完成物件の売買）に該当するとき、C から受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、C との間で売買契約を締結することができる（業法 33 条の 2 第 2 号）。

したがって、ア、とイ、が誤りであり、正解は①である。

【問 32】 正解 ② 【媒介(代理)契約の規制】

①誤り。指定流通機構への登録事項は、宅地・建物の所在、規模、形質、売買すべき価額、法令上の制限等であり、登記された権利の種類及び内容は登録事項ではない（業法 34 条の 2 第 5 項、業法施行規則 15 条の 9）。

②正しく正解。A が B に対して甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、A は、そのことを理由として指示処分を受けることがある（業法 65 条 1 項）。

③誤り。専任媒介契約に係る業務の処理状況は、2 週間に 1 回以上、報告しなければならない。「A の休業日は含まない。」とする特約は無効である（業法 34 条の 2 第 8 項）。

④誤り。登録に係る契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を指定流通機構に通知しなければならない（業法施行規則 15 条の 11）。

【問 33】 正解 ② [重要事項の説明義務]

①正しい。建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項の規定に基づく歴史的風致形成建造物であるときは、その増築に際し市町村長への届出が必要である旨を説明しなければならない（業法35条1項2号、業法施行令3条）。

②誤りで正解。建物の売買の媒介を行う場合、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていないときは、宅建業者は自ら石綿の使用の有無の調査を行った上、その結果の説明をする必要はない（業法35条1項14号、業法施行規則16条の4の3）。

③正しい。建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借の契約が借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であるときは、その旨を説明しなければならない（業法施行規則16条の4の3）。

④正しい。建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について説明しなければならない（業法施行規則16条の4の3）。

【問 34】 正解 ④ [重要事項の説明義務]

①誤り。クーリング・オフにより買主が申込みの撤回等をするときは書面で行わなければならないが、その効力は、書面を發した時に生ずる（業法37条の2第2項）。

②誤り。依頼者との間で一般媒介契約を締結した場合でも、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することはできない（業法34条の2第1項、業法施行規則15条の7）。

③誤り。宅建業者が保証協会の社員であるときは、契約が成立するまでの間に、社員である旨、保証協会の名称、住所、事務所所在地、弁済業務保証金を供託している供託所、その所在地について説明するようしなければならない（業法35条の2）。

④正しく正解。法第35条の規定による重要事項の説明及び書面の交付の場所については、特に限定はなく、事務所以外で行ってもよい（業法35条）。

【問 35】 正解 ④ [書面の交付義務]

①誤り。37条書面を作成したときは、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない（業法37条3項）。

②誤り。宅建業者が売主を代理して買主と契約を締結した場合、当該宅建業者は、売主、買主双方に、37条書面を交付しなければならない（業法37条1項）。

③誤り。宅建業者は、自ら売主として宅建業者でない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当事者の氏名（法人にあっては、その名称）を37条書面に記載しなければならないが、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を37条書面に記載する必要はない（業法37条1項）。

④正しく正解。宅建業者が、その媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が、売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面にその内容を記載しなければならない（業法37条1項・2項）。

【問 36】 正解 ① [書面の交付義務]

①違反しないので正解。宅建業者は、取引主任者をして37条書面に記名押印させなければならない。37条書面を取引主任者に作成させても業法に違反することはない。また、37条書面の交付は、取引主任者にさせる必要はない（業法37条3項）。

②違反する。37条書面の交付は、業者間取引にも適用される。37条書面の交付を省略することはできない（業法78条2項）。

③違反する。移転登記の申請の時期は、必要的記載事項であり、必ず、記載しなければならない（業法37条1項）。

④違反する。あらかじめ売主から承諾を得ていても、37条書面の交付を省略することはできない（業法37条1項）。

【問 37】 正解 ③ [クーリング・オフ]

①誤り。損害賠償の予定額を定めるときは、代金の額の2割（本肢においては400万円）を超えることができない（業法38条1項）。手付金として100万円の受領を予定していた場合も同様である。

②誤り。本肢の定めは、買主であるBにとって不利なものであり無効である（業法39条3項）。したがって、BはAが履行に着手するまでは、手付金を放棄して、契約を解除することができる。

③正しく正解。物件の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったときは、クーリング・オフによる契約の解除はできない（業法37条の2）。したがって、Aは、当該宅地をBに引き渡していないときは、代金の全部を支払われたことを理由に解除を拒むことはできない。

④誤り。Aは、代金の額の10分の3（本肢においては900万円）を超える額の賦払金の支払いを受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない（業法43条1項）。

【問 38】 正解 ② [瑕疵担保責任の特約の制限] ※個数選択（組合せ）問題

ア. 誤り。現状有姿で引き渡すとする特約は有効であるが、瑕疵担保責任を負わないこととする特約は、民法の原則より不利な特約であり、無効である（業法40条）。

イ. 正しい。Aが重要事項として当該建物の瑕疵の存在について説明すると、その瑕疵は隠れた瑕疵に該当しないこととなり、Aが当該瑕疵について担保責任を負わないとする特約は有効である。

ウ. 誤り。Aは、瑕疵担保責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが瑕疵担保責任を負う期間は、Bが瑕疵の事実を知った時から1年間となる。

したがって、ア. とウ. が誤りであり、正解は②である。

【問 39】 正解 ③ [手付金等の保全]

①違反する。Aは、自らが履行に着手していない限り、Bから手付放棄による契約解除の申出を、理由なく、拒んではならない（業法39条2項）。

②違反する。未完成物件の売買契約においては、代金の5%又は1,000万円を超える手付金等を受領するときは手付金等の保全措置を講じなければならない（業法41条1項）。あらかじめBからの書面による承諾を得ていた場合も同様である。

③違反しないので正解。Aが法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上でBから500万円を手付金として受領し、その後中間金として250万円を受領することは、業法の規定に違反しない（業法41条）。

④違反する。法第41条に定める手付金等の保全措置を講じたとしても、Bから代金の2割を超える手付金を受領してはならない（業法39条1項）。

【問 40】 正解 ④ [瑕疵担保責任の特約の制限]

①違反する。宅建業者は、手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘してはならない（業法47条3号）。売買契約が成立したか否かを問わない。すなわち、誘引行為だけで、手付貸与の禁止に該当する。

②違反する。宅建業者は、契約の申込みを撤回しようとする相手方に対して、預り金の返還を拒んではならない（業法47条の2第3項、業法施行規則16条の12）。

③違反する。宅建業者は、自ら売主となる場合、代金の2割を超える手付金を受領してはならない（業法39条1項）。あらかじめ買主の承諾を得ていると同様である。

④違反しないので正解。宅建業者は、自ら売主となる場合、瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から2年以上とする特約をすることができる（業法40条1項）。

【問 41】 正解 ③ 【報酬額の制限】

本問の場合、消費税額及び地方消費税額を含む土地付建物の代金が6,300万円のうち、土地代金が4,200万円とすると、建物の代金は2,100万円となり、消費税を抜いた本体価額2,000万円が建物の取引代金となる。したがって、取引代金は、4,200万円 + 2,000万円 = 6,200万円となり、報酬の限度額は、

(6,200万円 × 3% + 6万円) × 1.05 = 2,016,000円となる。

- ①誤り。
- ②誤り。
- ③正しく正解。
- ④誤り。

【問 42】 正解 ② 【標識の掲示等（標識の掲示）】

①誤り。宅建業者は、その事務所ごとに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ければならない（業法46条4項）。案内所には、その必要はない。

②正しく正解。他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために案内所を設置する宅建業者は、当該案内所に売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない（業法50条1項）。

③誤り。宅建業者は、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において、契約行為等を行わない場合であっても、国土交通省令で定める標識は掲示しなければならないが、専任の取引主任者を置く必要はない（業法50条1項、業法施行規則6条の2）。

④誤り。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取引主任者を置かなければならないのは事務所である。展示会場等は、少なくとも1名以上の専任の取引主任者を置けば足りる（業法施行規則6条の3）。

【問 43】 正解 ③ 【標識の掲示等（案内所等の届出）】

①誤り。取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、それを提示しなければならない（業法48条2項）。この証明書に代えて従業者名簿又は取引主任者証を提示することはできない。

②誤り。従業者名簿には、従業者の氏名、住所、従業者証明書番号、生年月日、主たる職務内容、取引主任者であるか否かの別、当該事務所の従業者となった年月日、当該事務所の従業者でなくなったときはその年月日を記載しなければならない（業法48条3項、業法施行規則17条の2）。

③正しく正解。宅建業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する10日前までに、その旨を免許権者及び案内所の所在地を管轄する知事に届け出なければならない（業法50条2項、業法施行規則19条3項）。

④誤り。宅建業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、一定の事項を記載しなければならない（業法49条）。

【問 44】 正解 ① 【宅地建物取引業保証協会の業務の種類】

①正しく正解。保証協会は、宅建業者の相手方から社員である宅建業者の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果について、社員に周知させなければならない（業法65条の5第1項・4項）。

②誤り。保証協会は、社員が社員の地位を失った場合、6カ月以上の期間を定めた公告の後、弁済業務保証金分担金を返還する。「社員の地位を失った宅建業者が、地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託した場合は、直ちに、弁済業務保証金分担金を返還しなければならない。」という規定はない（業法64条の11第1項・2項）。

③誤り。保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨をその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（業法64条の4第2項）。

④誤り。社員が受領した支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、その債務を連帯して保証する業務（一般保証業務）及び手付金等保管事業は任意業務であり、義務付けられているわけではない（業法64条の3第2項・3項）。

【問 45】 正解 ④ 【監督処分（宅地建物取引業者に対する処分）】

①正しい。信託会社が適用除外となる規定は、免許及び免許取消処分に関する規定のみである。したがって、信託会社が宅建業の業務に関し取引の關係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある（業法 65 条 1 項）。

②正しい。国土交通大臣又は都道府県知事が宅建業者に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない（業法 69 条）。

③正しい。国土交通大臣は、すべての宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保し又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる（業法 71 条）。

④誤りで正解。公告が必要なものは、宅建業者の業務停止、免許取消（公告による免許取消の場合を除く）の場合に限られ、指示処分をした場合は、公告をする必要はない（業法 70 条 1 項、業法施行規則 29 条）。なお、公告は、国土交通大臣にあっては官報、都道府県知事にあっては公報で行う。

【問 46】 正解 ② 【住宅金融支援機構の業務の範囲】

①正しい。民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けることが、機構の業務とされている（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 3 号）。

②誤りで正解。証券化支援事業（保証型）とは、民間金融機関の長期固定の住宅ローンについて、住宅金融支援機構が住宅融資保険を付け、債務者が返済不能になった場合は、住宅金融支援機構が民間金融機関に保険金を支払うという制度であり、民間保証会社の保証は条件とされていない（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 2 号）。

③正しい。機構は、経済事情の著しい変動等に伴い住宅ローンの支払い能力が低下している人に対し、償還期間の延長など返済方法の変更を行う特例措置を実施している（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 4 号）。

④正しい。高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事にかかる貸付けについて、毎月の返済を利息のみの支払いとし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度（高齢者向け返済特例制度）が実施されている（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 10 号）。

【問 47】 正解 ④ 【景表法（その他の事項）】

①誤り。不動産の表示に関する公正競争規約第 23 条によれば、増築、改築又は造作の取替えをした建物について、当該建物の全部又は取引しようとする部分が新築したものであると誤認されるおそれのある表示をしてはならないことになっている。

②誤り。不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第 9 条によれば、建築基準法第 42 条に規定する道路に 2 メートル以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示することが必要である。

③誤り。不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第 11 条によれば、新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1 住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示することが必要とされている。

④正しく正解。宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法第 33 条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をすることができる（不動産の表示に関する公正競争規約第 5 条）。

【問 48】 正解 ③ [不動産に関する統計（「宅建受験ニュース」9.1号）]

①正しい。平成21年1月1日時点の地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落した。

②正しい。平成19年度法人企業統計年報によれば、平成19年度における不動産業の経常利益は3兆4,256億円であり、対前年度比で1.1%の減少となっている。

③誤りで正解。宅地建物取引業者数は平成20年3月末日現在で129,991となっており、平成19年3月末の130,647よりもわずかに減少している。

④正しい。平成19年度の宅地供給量は全国で5,400haで7年連続の減少となっている。前年度は6,000haであったので、対前年比で10.0%減少したことになる。

【問 49】 正解 ③ [土地（宅地としての地形と地質）]

①適当である。山地の地形は急峻な場合が多く、その大部分は森林である。

②適当である。台地・段丘は古くから農地として利用されてきた。また、住宅地に向いているため、都市的な土地利用も多い。

③不適當であり正解。低地は、地震や水害に弱く、災害に対して脆弱な土地である。

④適当である。臨海部の低地は、地盤が軟弱なことが多く、地震に弱いいため、住宅地として利用するには、十分な防災対策が必要である。

【問 50】 正解 ① [建物（建築材料と建物の構造）]

①不適當であり正解。鉄骨構造の特徴は、加熱に弱く、耐火性に劣るため、耐火被覆をしなければ耐火構造にならない。

②適当である。鉄筋コンクリート構造は、耐火・耐久性が大きく、骨組形態を自由にできる。

③適当である。鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）は、鉄骨を鉄筋で覆ったものであり、耐火性・耐震性に優れ、高層建築物に用いられる。

④適当である。集成木材構造は、乾燥させた木材の板を接着剤で貼り合わせてつくった集成材を用いた構造であり、自由な設計が可能なおえ、軽量で断熱性にも優れているため、体育館等に用いられることが多い。

（無断複製・転載を禁じる。2009 知創社）