

平成 27 年度 「宅地建物取引士資格試験」 正解と解説

2016年2月
リリース予定

DPSメソッドに基づくアーティスの資格対策eラーニング講座！

平成28年度 宅地建物取引士 資格対策講座



DPSメソッドに基づく学習

アーティスの資格対策講座は画期的な学習方法であるDPSメソッド(Dual Process Study Method)に基づいています。



スマートフォンおよびタブレットにも対応

スマートフォンやタブレットでも専用画面で演習問題や模擬試験およびその解説をご利用いただけます。



Webの特性を活かし、制度変更情報に迅速に対応

冊子教材やCD-ROM版教材に比べ制度変更情報が早く教材に反映されます。



e-mail質問受付サービスによる受講者の疑問解決サポート

受講内容についての質問に、当社の実務経験及び教育・研修経験豊富な学習指導担当者が回答します。

詳しい講座内容、お申込みについては、
[こちらへ](#)

http://www.shikakutaisaku.com/index_takken.htm

※お申込みは随時受け付けておりますが、冊子教材の発送は2016年2月となります。
※平成28年度版が開講するまでは平成27年度版のeラーニング講座がご利用いただけます。

「年間14万人に利用されるeラーニングサービス」を提供する

ARTIS
アーティス株式会社

【問 1】 正解 ④〔債務不履行〕

- ①規定されていない。なお、民法は、債権は 10 年間行使しないときは消滅すると規定している。
- ②規定されていない。なお、民法は、保証契約は、書面でなければ、その効力を生じないと規定している。書面であればいいのであって、公正証書である必要はない。
- ③規定されていない。なお、民法に規定はないが、判例・通説で認められているものである。
- ④**規定されており正解**。民法に、このように規定している。なお、不法行為の場合については、債権者の過失については考慮することができる。債務不履行は「必ず考慮する」、不法行為の場合は「考慮することができる」という両者の違いに注意。

【問 2】 正解 ②〔虚偽表示（通謀虚偽表示）〕

- ①正しい。相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であるが、その無効は善意の第三者に対抗することはできない。判例・通説は、この第三者として保護されるためには登記は不要であると解している。従って A は無効を未登記の C に主張できない。
- ②**誤りで正解**。虚偽表示の対象土地の上の建物の賃借人は、土地について法律上の利害関係が無いから、民法 94 条 2 項の第三者に該当しないと解されている（判例）。従って A は無効を C に対して主張することができる。
- ③正しい。虚偽表示の目的物を差し押さえた一般債権者は、民法 94 条 2 項の第三者に該当すると解されている（判例）。従って A は善意の C に対して無効を主張することはできない。
- ④正しい。虚偽表示の悪意の第三者からの転得者が善意の場合には、その転得者は民法 94 条 2 項の善意の第三者に該当すると解されている（判例）。従って、A は D に無効を主張することはできない。

【問3】正解 ④〔使用貸借〕

- ①正しい。賃貸借は、借主が死亡しても終了せず、賃借権は相続の対象となる。しかし、使用貸借は、借主の死亡により終了する。
- ②正しい。賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。使用貸借の借主は、借用物の通常の必要費を負担する。
- ③正しい。賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対しその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。すなわち諾成契約である。これに対し、使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還を約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。すなわち要物契約である。なお、要物契約には、他に消費貸借、寄託などがある。
- ④誤りで正解。賃貸借は有償契約であるから売買の規定が準用される。従って、売買の瑕疵担保責任の規定により、賃貸人は瑕疵担保責任を負うことがある。また、贈与者の担保責任の規定は、使用貸借に準用される。従って使用貸借の貸主は、その目的物の瑕疵を知りながら借主に告げなかったときは瑕疵担保責任を負うことがある。

【問4】正解 ③〔取得時効〕

- ①誤り。所有権の取得時効が成立するためには、所有の意思のある占有（自主占有）により、一定期間占有する必要がある。しかし、Bは賃料を払い続けているのであるから、その占有は自主占有ではなく、他主占有である。従って、Bは時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。
- ②誤り。占有の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができ、この規定は、相続のような包括承継にも適用される。従って、Bは父の11年間の占有に自己の9年間の占有を併せた20年間の占有を主張することにより、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。
- ③正しく正解。AからCが甲土地の所有権を取得し移転登記を備えても、その後にBの甲土地の所有権の取得時効が完成した場合には、Cが時効完成時の甲土地の所有者であるから、Bは、甲土地の所有者であるCに対して、登記なくして甲土地の所有権を主張することができる（判例）。
- ④誤り。賃借権も時効取得することができ、占有している土地が農地の場合であっても、農地法の許可無く賃借権の時効取得が認められる（判例）。また、あくまで「賃借権」を取得するのであり、土地の所有権を取得するわけではない。

【問5】正解③〔占有権〕

- ①誤り。客観的に見て物を事実上支配していれば占有しているということができる。
Aは、甲建物の隣家に居住し、甲建物の裏口を常に監視して第三者の侵入を制止しているのであるから、たとえ甲建物の鍵をかけてその鍵を所持していなくても、社会通念上、Aが甲建物を占有していると解することができる。
- ②誤り。土地の所有者が土地上の建物に居住している者に対して土地の明渡しを求めている場合には、民法 188 条の規定の適用はない。居住している者が、その権限を立証しなければならない。
- ③**正しく正解**。占有代理人も占有の訴えを提起することができる。
- ④誤り。占有回収の訴えは、特定承継人に対しては、その承継人が侵奪の事実を知っていた場合に限り提起することができる。従って「当然に」提起することができるわけではない。

【問6】正解②〔抵当権（第三者との関係）〕

- ①正しい。賃借地上の建物が抵当権の目的となっているときは、原則として、敷地の賃借権にも抵当権の効力が及ぶ（従たる権利）。建物を所有するために必要な敷地の賃借権は、建物所有権に付随し、これと一体となって一の財産的価値を形成しているものだからである。
- ②**誤りで正解**。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。債務全額について支払義務を負う者であり、返済をすれば抵当権は消滅するからである。
- ③正しい。抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代金を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。これを代価弁済という。
- ④正しい。抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、その建物の所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗することができる権利を有する場合を除き、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる（一括競売）。

【問7】正解 ②〔抵当権の意義と優先順位〕

問題文のまま配当された場合には、配当額は、Bは2,000万円、Cは2,400万円、Dは1,000万円、Eは0円となる。これをまずおさえる必要がある。

- ①正しい。抵当権の譲渡とは、抵当権者が抵当権を有しない一般債権者に譲渡することをいう。その結果、Bの受けるべき配当2,000万円はEが受け、Bの受ける配当は0円となる。
- ②誤りで正解。抵当権の順位の譲渡とは、先順位抵当権者が後順位抵当権者との間で優先順位の譲渡をすることをいう。その結果、Dは、1番抵当権に基づき2,000万円、3番抵当権に基づき1,000万円の合計3,000万円の配当を受け、Bの受ける配当は0円となる。
- ③正しい。抵当権の放棄とは、抵当権者が抵当権で把握していた価値について、一般債権者のために、優先弁済を受ける地位を放棄することをいう。その結果、Bが受けるべき配当2,000万円をBとEが債権額に応じて按分することになり、Bの受ける配当は1,000万円となる。
- ④正しい。抵当権の順位の放棄とは、先順位抵当権者が後順位抵当権者のために、優先順位を放棄することをいう。その結果、Bの受けるべき配当金2,000万円とDが受けるべき配当金1,000万円の合計3,000万円をBとDの債権額に応じて按分することになり、Bの配当額は1,000万円となる。

【問8】正解 ①〔同時履行の抗弁権〕

- ア. 誤り。賃貸借契約終了に伴う貸貸人の敷金返還請求権と、賃借人の明渡債務は、特別の約定がない限り、同時履行の関係に立たない（判例）。
 - イ. 誤り。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い、この場合にも同時履行の抗弁の規定が準用される。従って、売主の代金返還債務と買主の目的物返還債務とは、同時履行の関係に立つ。
 - ウ. 正しい。不動産売買契約においては、買主の代金支払債務と売主の所有権移転登記に協力する債務とは、特別の事情のない限り、同時履行の関係に立つ（判例）。
- 以上により、正しいのは一つだけであるから、肢①が正解となる。

【問9】正解 ①〔賃借権の譲渡と転貸〕

- ①誤りで正解。判決文は、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるために無断転貸を理由に解除できないときは、合意解除しても、特別の事情がない限り、転借人に明け渡し請求できないとしている。従って、特別な事情がなくても明け渡し請求を認める本肢は誤りである。
- ②正しい。賃貸人が転貸借を承諾した場合には、無断転貸を理由に解除することはできない。しかし、その場合でも、賃貸借契約を合意解除すること自体ができなくなるわけではない。なお、合意解除の効果を転借人に対抗できると記載してあるわけではないから、判決文に反するわけではない。
- ③正しい。無断転貸をした場合であっても、解除できない場合があるのは、判決文のとおりである。また、賃料不払いの場合であっても、軽微な場合には法定解除権を行使できない場合があるとされている。
- ④正しい。判決文は、無断転貸の場合でも、背信行為と認めることができないことにより解除できない場合には、合意解除をしても、解除の効果を転借人に対抗することができないとしているのである。従って、そのような場合には、転借人は賃貸人からの明け渡し請求を拒絶することができる。

【問10】正解 ④〔相続（遺言）〕

- ①誤り。自筆証書中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ、その効力を生じない。変更する箇所に二重線を引いてその箇所に押印するだけでは、削除の効力は生じない。
- ②誤り。自筆証書遺言の遺言書の本文の自署名下に押印がなくても、封筒の封じ目に押印があれば、押印の要件として有効である（判例）。
- ③誤り。遺言執行者が管理する相続財産を相続人が無断で処分した場合、その処分行為は絶対無効である（判例）。遺言執行者に対する関係だけで無効となるのではなく、第三者に対する関係でも無効となる。
- ④正しく正解。被相続人がした贈与が遺留分減殺の対象としての要件を満たす場合には、遺留分権利者の減殺請求により、贈与は遺留分を侵害する限度において失効し、受贈者が取得した権利はその限度で当然に遺留分権利者に帰属するものであり、受贈者が贈与に基づいて目的物の占有を取得し、民法所定の期間、平穩かつ公然と継続して取得時効を援用しても、それによって、遺留分権利者の権利の帰属が妨げられるものではない（判例）。

【問 11】 正解 ④〔借地借家法（造作買取請求権）〕

- ①誤り。建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知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とみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。従って、期間3年というところが間違っている。
- ②誤り。建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することにより終了する。3ヶ月後というところが誤っている。なお、前提として正当の事由が必要である。
- ③誤り。建物の賃貸借においては、登記がなくても、引渡しが対抗要件になり、建物が二重に譲渡された場合は、先に引渡しを受けた賃借人が優先する（判例）。従って、Bが引渡しを受けている本肢においては、CはBに対抗することはできない。
- ④**正しく正解**。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、賃貸人に対し、造作買取請求をすることができる。賃貸借契約が賃料不払い等の賃借人の債務不履行により解除された場合には、造作買取請求権は発生しない（判例）。

【問 12】 正解 ①〔借地借家法（建物質貸借の対抗力）〕

- ①**正しく正解**。建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じると定められている。また、この規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とされている。この点は、定期借家契約であろうと、普通借家契約であろうと違いはない。
- ②誤り。普通借家契約においては、一定の期間借賃を増額しない旨の特約は有効である。また、定期借家契約の場合には、借賃の改定に係る特約は有効である。したがって、本肢のような特約は、どちらの場合も有効である。
- ③誤り。造作買取請求の規定は任意規定である。したがって、造作買取請求をすることができない旨の特約は、普通借家契約においても有効である。
- ④誤り。賃借人が中途解約することができない旨の規定は、定期借家契約では、賃借人に認められた中途解約権に反する特約で賃借人に不利なものであるから無効となる。

【問 13】 正解①〔区分所有法（集会）〕

- ①**正しく正解**。集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。従って、別段の規約・決議がなく、管理者もいない本肢においては集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。
- ②**誤り**。集会の招集の通知は、会日より少なくとも、1週間前に発しなければならないが、この期間は、規約で伸縮することができる。したがって、2週間前というところが誤っている。
- ③**誤り**。集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。出席した区分所有者は1人ではなく、2人である。
- ④**誤り**。区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任することができるが、任期については、規定はない。

【問 14】 正解④〔不動産登記法〕

- ①**正しい**。何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記事項証明書の交付を請求することができる。
- ②**正しい**。土地所在図等を除く登記簿の付属書類の閲覧の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限りすることができる。
- ③**正しい**。登記事項証明書の交付の請求は、法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。
- ④**誤りで正解**。何人も、登記官に対し、手数料を納付して、筆界特定手続記録のうち、筆界特定書等の写しの交付を請求することができる。

【問 15】 正解④ [開発許可の申請手続き]

- ①誤り。開発許可を受けた者が、開発区域の規模を変更しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならないが、開発区域の規模を都市計画法で定める開発許可の必要な規模未満にしようとするときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- ②誤り。開発許可を受けた開発区域の土地において、当該開発許可に係る予定建築物を建築しようとする者は、都道府県知事に届け出る必要はない。
- ③誤り。開発行為に関して同意をしていない者がその権利の行使として建築物を建築する場合、工事完了公告前の建築制限の規定は適用されない。
- ④**正しく正解**。市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において、何人も都道府県知事の許可を受けなければ建築物の建築又は第1種特定工作物を新築、新設をしてはならず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して、これら以外の建築物としてはならないが、仮設建築物は都道府県知事の許可を受けることなく新築することができる。

【問 16】 正解① [地域地区]

- ①**正しく正解**。第二種住居地域における地区計画については、一定の条件に該当する場合、開発整備促進区を都市計画に定めることができる。
- ②誤り。準都市計画区域について区域区分を定める規定はない。
- ③誤り。工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域であるが、風致地区に隣接してはならないという規定はない。
- ④誤り。市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先する。

【問 17】 正解③ [建築確認]

- ①正しい。防火地域及び準防火地域外において建築物を増築、改築、移転に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときは、建築確認は不要である。
- ②正しい。木造建築物で、階数が3以上もの又は延べ面積が 500 m²、高さ 13mもしくは軒の高さが 9mを超えるものを新築する場合は、全国において建築確認が必要である。
- ③誤りで正解。事務所の用途に供する建築物を床面積の合計が 100 m²を超えるホテル等の特殊建築物に用途変更する場合、建築確認が必要である。
- ④正しい。映画館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²であるものの改築をしようとする場合、建築確認が必要である。

【問 18】 正解② [容積率・建ぺい率]

- ①正しい。建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下もしくは階段の用に供する部分の床面積は、一定の場合を除き、算入しない。
- ②誤りで正解。建築物の敷地が2以上の異なる建ぺい率の制限を受ける地域又は区域にわたる場合、それぞれの地域又は区域に属する敷地の部分の面積比を基準として計算した加重平均の建ぺい率が制限となる。
- ③正しい。地盤下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。
- ④正しい。建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

【問 19】 正解② [宅造法の許可制]

- 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を防止するために必要があると認められる場合には、その宅地の所有者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- ②誤りで正解。宅地造成規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、指定の日から 21 日以内の都道府県知事に届け出なければならない。
- ③正しい。宅地造成工事の計画の変更をするときは、都道府県知事の許可を受けなければならないが、工事施行者の変更等の軽微な変更のときは届出をすれば足りる。
- ④正しい。切土の面積が 500 m²を超えておらず、また、切土に生じた崖の高さが2mを超えていないので宅地造成工事に該当しない。したがって、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

【問 20】 正解④ [換地処分]

- ①正しい。仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してする。
- ②正しい。施行地区内の宅地について存する地役権は、土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった場合を除き、換地処分があった旨の公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する。
- ③正しい。換地計画において定められた保留地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、施行者が取得する。
- ④誤りで正解。土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、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、市町村に帰属するが、他の法律又は規準、規約、定款等に別段の定めがある場合には、それに従う。

【問 21】 正解① [国土法の届出制]

- ① **正しく正解。** 相続による土地の取得は、届出を必要とする土地売買等に該当しないので届出を行う必要はない。
- ② 誤り。事後届出は権利取得者であるBが行わなければならないのであり、両当事者が行わなければならないわけではない。
- ③ 誤り。農地法3条の許可を受けた場合には、事後届出を行う必要はない。
- ④ 誤り。対価の授受を伴わない賃借権の設定は、土地売買等に該当しない。市街化区域の 1,500 m²の土地の売買は届出を行う必要はない。

【問 22】 正解④ [権利移動の制限（3条許可）]

- ① 誤り。市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、農業委員会の許可を受けなければならない。
- ② 誤り。農業者が自己所有の市街化区域外の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、4条1項の許可を受けなければならない
- ③ 誤り。農業者が自己所有の市街化区域外の農地に自己の居住用の住宅を建設するため転用する場合は、4条1項の許可を受けなければならない。
- ④ **正しく正解。** 市街化区域外の農地を耕作目的で競売する場合は、3条1項の許可を受けなければならない。また、転用目的で競売する場合は、5条1項の許可を受けなければならない。

【問 23】 正解③ [相続税と贈与税]

- ①誤り。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の特例は、住宅の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合に適用され、住宅用の家屋そのものの贈与を受けた場合には適用されない。
- ②誤り。日本国外に住宅用の家屋を新築した場合は、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の特例を受けることができない。
- ③**正しく正解**。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の特例における贈与者に年齢制限はない。従って、贈与者が 60 歳未満の場合でも、この特例を受けることができる。
- ④誤り。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の特例を受けるには、受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の合計所得金額が 2,000 万円以下でなければならない。

【問 24】 正解④ [固定資産税の特例]

- ①誤り。平成 27 年度分の固定資産税が、新築住宅に係る特例措置により税額の2分の1が減額されるのは平成 27 年1月1日が賦課期日とされる。
- ②誤り。固定資産税の標準税率は 1.4%であるが、条例により 1.7%を超えることができる。
- ③誤り。共用物については、各共有者が固定資産税について連帯納付義務を負うが、区分所有家屋の共用部分については、専有部分の床面積の割合により按分される。
- ④**正しく正解**。市町村は、財政上その他特別の必要ある場合を除き、当該市町村の区域内において同一の者が所有する土地に係る固定資産税の課税標準額が 30 万円未満の場合には課税できない。

【問 25】 正解① [地価公示制度]

- ①誤りで正解。公示区域は、土地鑑定委員会が一定の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(規制区域を除く)とされており、都市計画区域外の区域を公示区域とすることができる。
- ②正しい。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い、この取引には住宅地とするための森林の取引も含まれる。
- ③正しい。土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定する際は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。
- ④正しい。土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、標準地の地積及び形状を公示しなければならない。

【問 26】 正解① [用語の定義]

- ア. 正しい。工業専用地域は用途地域の1つであり、用途地域内の土地は現に道路、公園、広場、河川、水路等の公共施設の用に供せられている土地以外は宅地に該当する。したがって、建築資材置き場の用に供されているものは、宅地に該当する。
- イ. 誤り。営利を目的としない行為も、宅地建物取引業に該当する。したがって、社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合、宅地建物取引業の免許を必要とする。
- ウ. 誤り。用途地域外の土地であっても、建物の敷地に供せられる土地は宅地に該当する。倉庫は建物に該当する。
- エ. 誤り。賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合、宅地建物取引業の免許を必要とする。したがって、アのみが正しく、**正解は①**である。

【問 27】 正解④ [免許基準]

- ①正しい。不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、相当の理由がなく合併により消滅した法人の当該公示の日の 60 日以内に役員であった者は、当該消滅の日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- ②正しい。法人が免許を申請しても、当該法人の役員又は政令で定める使用人に免許の欠格要件に該当する者がいる場合は、免許を受けることができない。懲役 1 年、執行猶予 2 年の刑に処せられ、執行猶予期間が満了していない場合は免許の欠格要件に該当する。
- ③正しい。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ない未成年者で、その法定代理人が免許の欠格要件に該当する者である場合は、免許を受けることができない。
- ④誤りで正解。「不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとき」「業務停止処分に当たる理由があつて、情状が特に重いとき」「業務停止処分に違反した場合」のいずれかに該当し、免許が取り消されると当該取消の日から 5 年を経過しなければ免許を受けることができないが、それ以外の取消の場合は 5 年を経過しなくても免許を受けることができる。

【問 28】 正解④ [媒介（代理）契約の規制]

- ア. 誤り。宅地建物取引業者は、宅地や建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、一定事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させる必要はない。
- イ. 誤り。建物の売却に係る媒介の依頼を受け、専任媒介契約を締結した場合において指定流通機構に登録しなければならない事項に依頼者の氏名は含まれていない。
- ウ. 誤り。媒介契約の規制は、宅地又は建物の売買又は交換の場合に適用されるものであり、貸借の媒介には適用されない。宅地建物取引業者 A は D に書面を交付する必要はない。
- したがって、ア・イ・ウすべてが誤りで、**正解は④**である。

【問 29】 正解② [重要事項の説明義務]

- ①誤り。重要事項を説明しなければならない相手方は、物件を取得し又は借りようとする者である。売主に対して説明する必要はない。
- ②**正しく正解**。重要事項の説明及び書面の交付を行う場所について限定はない。取引の相手方の自宅又は勤務する場所等で行ってよい。
- ③誤り。宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合、代理を依頼した者に対して重要事項を説明する必要がある。
- ④誤り。重要事項を説明する者も、書面に記名押印するのも宅地建物取引士であればよく、専任の宅地建物取引士である必要はない。

【問 30】 正解③ [媒介（代理）契約の規制]

- ア. 違反する。依頼者が宅地建物取引業者であっても、媒介契約書面を作成しなければならない。
 - イ. 違反する。専任媒介契約を締結した場合、一定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。依頼者の要望があっても、指定流通機構に登録しない旨の特約をすることはできない。
 - ウ. 違反する。専任媒介契約を締結した場合、媒介契約締結の日から7日以内に指定流通機構に登録しなければならない。
 - エ. 違反しない。専任媒介契約を締結した場合は、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。その報告日を毎週金曜日とする旨の特約は依頼者に有利で宅地建物取引業法の規定に違反しない。
- したがって、ア・イ・ウが違反し、**正解は③**である。

【問 31】 正解② [重要事項の説明義務]

- ア. 違反する。宅地の貸借の媒介の場合、当該宅地に道路斜線制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
 - イ. 違反する。建物の貸借の媒介の場合、当該建物が新住宅市街地開発事業により造成された宅地上にあり、新住宅市街地開発事業法第 32 条第 1 項に基づく建物の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について都道府県知事の承認を要する旨の制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
 - ウ. 違反しない。建物の貸借の媒介の場合、準防火地域内の建物の構造に係る制限の概要を説明する必要はない。
- したがって、アとイが違反し、**正解は②**である。

【問 32】 正解② [重要事項の説明義務]

- ①誤り。建物の売買の媒介に関し、受領しようとする預り金について保全措置を講ずる場合において、預り金の額が 50 万円未満であるときは、その措置の概要を説明する必要はない。
- ②**正しく正解**。宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地について借地借家法第 22 条に規定する定期借地権を設定しようとするときは、その旨を説明しなければならない。
- ③誤り。建物の貸借の媒介を行う場合、消費生活用製品安全法に規定する特定保守製品の保守点検に関する事項を説明する必要はない。
- ④誤り。建物の貸借の媒介を行う場合、契約の期間及び契約の更新について説明しなければならない。

【問 33】 正解③ [報酬額の制限]

- ア. 違反する。宅地建物取引業者Aが売主の代理として、 $(3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 \times 2 = 207 \text{ 万} 3,600 \text{ 円}$ を受領した場合、宅地建物取引業者Bは買主から報酬を受領することができない。
- イ. 違反しない。賃貸借（居住用建物の賃貸借を除く）の代理、媒介の場合に権利金の授受があれば、その権利金を売買代金として計算することができる。 $(500 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 = 22 \text{ 万} 6,800 \text{ 円}$ が報酬の限度額となる。
- ウ. 違反する。宅地建物取引業者Aが媒介の依頼を受けるに当たって、報酬が借賃の0.54カ月分を超えることについて貸主から承諾を得ていた場合であっても、宅地建物取引業者AとBが受領する報酬は1カ月分に消費税を加えた額を超えてはならない。 $10 \text{ 万円} \times 1.08 = 10 \text{ 万} 8,000 \text{ 円}$ が報酬の限度額となる。
- したがって、アとウが違反し、**正解は③**である。

【問 34】 正解③ [クーリング・オフ]

- ①誤り。宅地建物取引業者は自己の所有に属しない宅地又は建物について自ら売主として売買契約を締結してはならない。ただし、宅地建物取引業者が当該宅地又は建物と取得する契約（予約を含み、その効力の発生に一定の条件が付されているものを除く）を締結しているときは、この限りではない。
- ②誤り。宅地建物取引業者は、瑕疵担保責任に関し担保責任を負う期間について、その目的物の引渡しの日から2年以上とする特約を除き、民法が規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。「瑕疵担保を負う期間は、引渡しの日から1年間とする」という特約は買主にとって不利であるため無効となる。無効となった場合は民法が適用され、「瑕疵を発見した時から1年間責任を負う」ことになる。
- ③**正しく正解**。買主が物件の引渡しを受け、かつ、その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が、代金の一部を支払ったにすぎないときは、契約を解除することができる。
- ④誤り。クーリング・オフによる契約の解除の際に、売主である宅地建物取引業者から買主に対して損害賠償を請求することができる旨の特約は無効である。

【問 35】 正解④ [宅地建物取引士の定義]

- ①誤り。宅地建物取引士についても、「公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない」という規定がある。
- ②誤り。「宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」という規定がある。「宅地建物取引業の業務に従事するときは」という限定はない。
- ③誤り。「宅地建物取引士は、宅地建物取引業を営む事務所において、専ら宅地建物取引業に従事し、これに専念しなければならない」という規定はない。
- ④**正しく正解**。「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」との規定があり、「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」との規定がある。

【問 36】 正解① [損害賠償額の予定等の制限・手付金等の保全]

- ア. 誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超える定めをしてはならない。代金の10分の2を超える特約をした場合、超える部分は無効となる。
- イ. 誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の手付金の額については、買主の承諾の有無に関係なく、代金の10分の2を超える額を受領してはならない。
- ウ. 正しい。未完成物件における売買契約においては、代金の額の5%以下、かつ、1,000万円以下であるときは、手付金等の保全措置を講ずる必要はない。
- したがって、ウのみが正しく、**正解は①**である。

【問 37】 正解③ [広告の開始時期の制限・契約締結等の時期の制限]

- ①誤り。貸借の媒介・代理は、契約締結等の時期の制限の対象とならない。したがって、建築確認を受ける前であっても貸借の媒介・代理を行うことができる。
- ②誤り。建築工事完了前においては、建築確認の申請中であることを表示しても、当該建物を販売する旨の広告を行うことができない。
- ③**正しく正解**。建築工事完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。
- ④誤り。建築工事完了前においては、建築確認を受けることを停止条件とする特約を付けても、自ら売主として当該建物の売買契約を締結することができない。

【問 38】 正解② [書面の交付義務]

- ア. 正しい。瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、その内容を記載しなければならず、当該書面を売主及び買主に交付しなければならない。
 - イ. 誤り。引渡しの時期及び移転登記の申請の時期は、いずれも 37 条書面の必要的記載事項であり、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、これらを記載した書面を交付しなければならない。
 - ウ. 誤り。自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合においては、宅地建物取引業法は適用されない。37 条書面を交付する必要はない。
 - エ. 正しい。宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければならず、売主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。
- したがって、アとエが正しく、**正解は②**である。

【問 39】 正解③ [損害賠償額の予定等の制限]

- ①誤り。宅地建物取引業者からクーリング・オフについて書面で告げられ、その日から8日間以内に申込者が契約の解除の書面を発すれば、当該契約は解除されたことになる。
- ②誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる土地付建物の売買契約において、たとえ買主が当該建物を短期間使用後取り壊す予定であっても、瑕疵担保責任を負わない旨の特約を定めることができない。
- ③**正しく正解**。損害賠償額の予定等の制限は業者間取引において適用除外となる。したがって、損害賠償の予定額を代金の額の30%と定めることができる。
- ④誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約において、瑕疵担保責任を負う期間について、宅地建物の引渡しの日から2年以上とする特約をすることができるが、売買契約を締結した日から2年とする特約を定めることはできない。

【問 40】 正解④ [手付額の制限等・手付金等の保全]

- ア. 誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約において、手付金は解約手付とみなされる。買主Bは、宅地建物取引業者Aが契約の履行に着手するまでは、10万円を放棄することにより契約を解除することができる。代金の1割を支払うことで契約を解除できるという特約はBにとって不利な特約であり、無効となる。
 - イ. 誤り。建築工事完了前の建物に係る売買契約においては、手付金等について保険事業者による保証保険契約を締結し、保険証券を買主に交付してはじめて手付金等の保全措置を講じたことになる。保険証券を交付する前に手付金等を受領してはならない。
 - ウ. 誤り。建築工事完了前の建物に係る売買契約においては、手付金及び中間金の合計額が代金の額の5%又は1,000万円を超えるときは保全措置を講じなければならない。
- したがって、ア・イ・ウすべてが誤りで、**正解は④**である。

【問 41】 正解① [業務に関する禁止事項]

- ア. 違反する。宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際し、将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは、宅地建物取引業法に違反する。
 - イ. 違反する。宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際し、相手方に対して利益を生ずることが確実であると誤解させるような断定的判断を提供することは、宅地建物取引業法に違反する。
 - ウ. 違反しない。手付金に関し、銀行との間の金銭の貸借のあっせんをする行為は、宅地建物取引業法に違反しない。
 - エ. 違反する。契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むことは、宅地建物取引業法に違反する。
- したがって、ウのみが違反せず、**正解は①**である。

【問 42】 正解③ [営業保証金の額・宅地建物取引業保証協会の弁済業務]

- ①誤り。営業保証金は金銭又は有価証券をもって供託することができるが、弁済業務保証金分担金の納付は金銭に限られる。
- ②誤り。一部の事務所を廃止した場合に、営業保証金を取り戻すときは公告する必要があるが、弁済業務保証金分担金を取り戻すときは公告する必要はない。
- ③**正しく正解**。主たる事務所の他に3か所の従たる事務所を有している場合、営業保証金の額は、主たる事務所の1,000万円、従たる事務所500万円×3=1,500万円の合計2,500万円となる。弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所の60万円、従たる事務所30万円×3=90万円の合計150万円となる。
- ④誤り。宅地建物取引業者Aに対する取引の相手方は、供託している営業保証金の額を上限として還付を受けることができる。宅地建物取引業者Bに対する相手方は、宅地建物取引業者Bが宅地建物取引業保証協会の社員でないとした場合に供託すべき営業保証金の限度で還付を受けることができる。

【問 43】 正解② [監督処分]

- ①正しい。指示処分は免許権者である甲県知事だけでなく、宅地建物取引業法違反を行った場所の乙県知事もすることができる。
- ②誤りで正解。業務停止処分は、免許権者である国土交通大臣及び宅地建物取引業法違反を行った場所の乙県知事もすることができるが、甲県知事はすることができない。
- ③正しい。業務停止処分に該当し、情状が特に重いときは、免許権者は、その免許を取り消さなければならない。
- ④正しい。都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、その業務について必要な報告を求め、指導、助言及び勧告をすることができる。

【問 44】 正解② [標識の掲示等]

- ①誤り。宅地建物取引業者Bに販売の代理を依頼し、宅地建物取引業者Bが乙県内に案内所を設置する場合、その案内所には宅地建物取引業者Bの標識を掲げなければならない。
- ②正しく正解。案内所を設置して分譲を行う場合、契約の締結又は契約の申込みの受付を行うか否かにかかわらず、宅地建物取引業者Aは、その案内所に標識を掲げなければならない。
- ③誤り。宅地建物取引業者Cに販売の代理を依頼し、宅地建物取引業者Cが乙県内に案内所を設置して契約の締結業務を行う場合、宅地建物取引業者Aではなく、宅地建物取引業者Cが専任の宅地建物取引士を置かなければならず、また、案内所等の届出も宅地建物取引業者Cが行わなければならない。
- ④誤り。宅地建物取引業者Aが甲県内に案内所を設置して分譲を行う場合、宅地建物取引業者Aは免許権者である甲県知事に業務を開始する10日前までに案内所等の届出をしなければならない。乙県知事に届出をする必要はない。

【問 45】 正解④ [住宅瑕疵担保履行法（資力確保措置）]

- ①誤り。買主が宅地建物取引業者である場合は、資力確保措置を講ずる必要はない。
- ②誤り。住宅販売瑕疵担保保証金を供託している供託所の所在地等の説明は、契約を締結するまでに書面を交付して行わなければならない。
- ③誤り。届出をしなかった宅地建物取引業者は、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後、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。
- ④**正しく正解**。住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響しないものを除く）がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。

【問 46】 正解③ [住宅金融支援機構]

- ①正しい。機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。
- ②正しい。証券化支援事業(買取型)において、機構による譲受けの対象となる貸付債権は、償還方法が毎月払いの元利均等の方法であるものに加え、毎月払いの元金均等の方法であるものもある。
- ③**誤りで正解**。証券化支援事業(買取型)において、機構は、いずれの金融機関に対しても、譲り受けた貸付債権に係る元金及び利息の回収その他回収に関する業務を委託することができる。
- ④正しい。機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金について、一定の元金返済の据置期間を設けている。

【問 47】 正解③ [景表法]

- ①誤り。第1期の販売分に売れ残りがあるのに、第2期販売の広告に、「第1期完売御礼!いよいよ第2期販売開始!」と表示すると、結果として第2期販売期間中に第1期の売れ残り分を売り切っ
ていても、不当表示となる。
- ②誤り。新築分譲マンションの広告に住宅ローンについても記載する場合、返済例のほか当該ロ
ーンを扱っている金融機関や融資限度等を表示しなければならない。
- ③**正しく正解**。販売しようとしている土地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路
の区域に含まれている場合は、都市計画道路の工事が未着手であっても、広告においてその
旨を明示しなければならない。
- ④誤り。「新発売」とは、新たに造成され宅地又は新築された住宅について、初めて購入の申し込
みの勧誘を行うことをいい、リフォームしたマンションを「新発売」と表示することはできない。

【問 48】 正解② [不動産に関する統計]

- ①誤り。国土交通省が毎月公表する不動産価格指数(住宅)のうち、全国のマンション指数は、近
年、上昇傾向にあり、リーマンショックが発生した年である2008年以降2015年3月まで一貫して
下落基調となっているわけではない。
- ②**正しく正解**。建築着工統計(平成27年1月公表)によれば、平成26年の新設住宅着工戸数は、
消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった平成25年と比較すると減少したが、平
成24年の新築住宅着工戸数を上回っていた。
- ③誤り。平成25年度法人企業統計年報(平成26年9月公表)によれば、平成25年度の不動産の
売上高経常利益率は、前年度と比べて上昇し、全産業の売上高計上利益率より高くなった。
- ④誤り。平成27年版土地白書(平成27年6月公表)によれば、土地取引について、売買による所有
権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成26年の全国の土地取引件数は3年連続の減少
となったのではなく、3年ぶりに減少に転じた。

【問 49】 正解③ [土地]

- ① 適当。我が国の低地は、ここ数千年の間に形成され、湿地や旧河道であった若い軟弱な地盤の地域がほとんどである。
- ② 適当。臨海部の低地は、洪水、高潮、地震による津波などの災害が多く、住宅地として利用するには、十分な防災対策と注意が必要である。
- ③ **最も不適當で正解**。台地上の池沼を埋め立てた地盤は、液状化に対して安全ではない。
- ④ 適当。都市周辺の丘陵や山麓に広がった住宅地は、土砂災害が起こる場合があり、注意する必要がある。

【問 50】 正解① [建物]

- ① **最も不適當で正解**。木造は湿気に弱い構造であり、地盤面からの基礎の立ち上がり(20 cm以上)をとる必要がある。
- ② 適当。基礎の種類には、基礎の底面は直接支持地盤に接する直接基礎と、支持地盤が深い場合に使用する杭基礎等がある。
- ③ 適当。杭基礎には、木杭、既成コンクリート杭、鋼杭等がある。
- ④ 適当。建物は、上部構造と基礎構造からなり、基礎構造は上部構造を支持する役目を負うものである。