

平成 29 年度 「宅地建物取引士資格試験」 正解と解説

2018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30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。
- 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、当社の実務経験および教育・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2018年2月となります。
※平成30年度版が開講するまでは、平成29年度版のeラーニング講座を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 ③〔代理〕

- ①正しい。契約締結の代理人は、特段の事情がない限り、相手方からその契約を取り消す旨の意思表示を受領する権限がある（受動代理）。
- ②正しい。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。
- ③誤りで正解。復代理人は、委任事務を処理するにあたり金銭を受領したときは、特別な事情がない限り、本人のほか代理人にも引き渡す義務を負うが、代理人に引き渡したときは、本人に対する義務も消滅する（判例）。
- ④正しい。夫婦は、相互に日常の家事に関する法律行為について、他方を代理する権限を有している（判例）。

【問2】正解 ④〔強迫〕

- ①誤り。時効の効力は、その起算日に遡る。従って、Bが甲土地の所有権を取得するのは、取得時効の起算日である。
- ②誤り。登記には公信力はない。従って、BがAの無権利について善意無過失であっても、Bは乙建物の所有権を取得しない。
- ③誤り。特定物に関する売買においては、原則として、所有権は契約時に移転する。しかし、契約の当事者が、「代金完済までは丙土地の所有権は移転しない」との特約を付した場合には、所有権は契約締結時には移転しない（判例）。
- ④正しく正解。売買契約を取り消した場合、契約は初めから無効であったものとみなされる。従って、丁土地の所有権は、Aに復帰し、初めからBに移転しなかったことになる。

【問3】正解 ③〔共有〕

- ①正しい。各共有者は共有物の全部について、その持分に応じた使用することができるのであり、当然に共有物を排他的に占有する権限を有しているのではない。判決文も、「その者の占有使用を承認しなかった共有者に対して共有物を排他的に占有する権限を主張することはできない」としている。
- ②正しい。判決文は、「現にする占有がこれを承認した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有使用する権限を有する」としている。従って、Bは当然にはCに対して当該建物の明け渡しを請求することはできない。
- ③誤りで正解。判決文は、「その者の占有使用を承認しなかった共有者に対して共有物を排他的に占有する権限を主張することはできない」としている。
- ④正しい。判決文にはない内容であるが、民法上、共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がいないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

【問4】正解 ②〔相隣関係（公道に至るための他の土地の通行権）〕

- ①規定されていない。未施行の改正法で規定されることになった内容である。
- ②規定されており正解。民法210条1項で規定されている。
- ③規定されていない。未施行の改正法で規定されることになった内容である。
- ④規定されていない。未施行の改正法で規定されることになった内容である。

【問5】正解 ④〔売主の担保責任〕

- ①誤り。買主であるCは同時履行の抗弁権を有しているから、Aから自動車の引渡しを受ける前に代金を支払う必要はない。
- ②誤り。買主は、売主Aに対して瑕疵担保責任を追求できるが、媒介人Bに対しては、追求できない。
- ③誤り。解約手付により売買契約を解除できるのは、相手方が履行に着手するまでの間に限られる。
- ④**正しく正解**。他人物売買であっても、売買契約は有効である。

【問6】正解 ③〔相続〕

- ①誤り。①の場合は、配偶者Bの法定相続分は2分の1、子Cの法定相続分は2分の1となる。また、②の場合は、子であるBCの法定相続分は各2分の1となる。従って、Bの法定相続分は、①と②で同じとなる。
- ②誤り。Aの死亡後にBが死亡したのであるから代襲相続にはならない。Bの死亡により、Bの相続分はDとEが相続する。従って、Aの相続人は、CDEとなり、この3人で遺産分割協議を行うことになる。
- ③**正しく正解**。遺産分割協議が成立するまでに生じた賃料債権は、遺産とは別個の財産であって、相続人が相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、後になされた遺産分割の影響を受けない（判例）。従って、Cが既に取得した賃料債権につき清算する必要はない。
- ④誤り。相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる。従って、Bが単独で限定承認の申述をしても、効力は生じない。

【問7】正解 ③〔請負〕

- ①正しい。請負契約が請負人の責めに帰すべき事由によって途中で終了した場合、注文者が残工事に要した費用として請負人に請求できるのは、注文者が残工事の施工に要した費用のうち、未施行部分に相当する請負代金額を超える額に限られる（判例）。
- ②正しい。請負契約が注文者の責めに帰すべき事由によって完成不能となったときは、請負人は残債務を免れ、注文者に請負代金全額を請求することができるが自己の債務を免れたことによる利益を注文者に償還すべき義務を負う（判例）。
- ③誤りで正解。注文者は、瑕疵の修補に代えて、損害賠償の請求をすることができ、報酬の支払いとの同時履行を主張することができる。
- ④正しい。請負人は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。

【問8】正解 ②〔連帯債務〕

- ①誤り。連帯債務者の一人に対する履行の請求は、他の連帯債務者に対しても、その効力を生ずる。
- ②正しく正解。連帯債務者の一人が債権者に対して債権を有する場合において、その連帯債務者が相殺を援用したときは、債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。従ってB及びCの連帯債務も200万円が消滅する。
- ③誤り。連帯債務者の一人のために時効が完成したときは、その連帯債務者の負担部分については、他の連帯債務者も、その義務を免れる。従って、A及びCの連帯債務は、Bの負担部分である300万円について義務を免れることになる。
- ④誤り。連帯債務者の一人が弁済したときは、その連帯債務者は、他の連帯債務者に対し、各自の負担部分について求償権を有するが、一部弁済の場合にも、その弁済額の全部について、他の連帯債務者に対し、その負担部分の割合に応じた求償をすることができる（判例）。

【問9】正解 ③〔相続〕

Bは相続を放棄しているから、Eは代襲相続人ではない。また、Cは、相続人の欠格事由にあたるから、Fは代襲相続人になる。従って、相続人は、子Dと孫Fになり、その法定相続分は各2分の1であるから、**③が正解**となる。

【問10】正解 ①〔担保物件（質権）・抵当権〕

- ①誤りで正解。不動産質権者は、その債権の利息を請求することができない。他方、抵当権者は、利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、その満期となった最後の2年分についてのみ、その抵当権を行使することができる。
- ②正しい。不動産質権の存続期間は、10年を超えることができない。設定行為でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は10年となる。他方、抵当権は存続期間に関する制限はない。
- ③正しい。不動産質を含む質権の設定は、債権者にその目的物を引き渡すことによって、その効力を生ずる。他方、抵当権は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供するものである。
- ④正しい。不動産質権も抵当権も不動産に関する物件であり、不動産に関する物件の得喪および変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

【問 11】 正解 ②〔借地借家法（借地権）〕

- ①誤り。不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物件を取得した者に対しても、その効力を有する。Cとの間の賃貸借契約は、建物所有を目的とするものであるから、借地借家法の適用があり、Bとの間の本件契約は、資材置き場として更地で利用することを目的とするものであるから、借地借家法の適用はない。しかし、借地借家法の適用があるか否かに関わらず、登記を有したものが優先する。従って、本契約よりもCとの契約が優先するとは限らない。
- ②**正しく正解**。建物所有を目的とする土地の賃貸借契約は、借地借家法の適用があり、存続期間は、より長い期間を定めない限り30年となる。資材置き場として更地で利用することを目的とする土地の賃貸借契約には、借地借家法の適用がなく、存続期間を10年と定めれば10年となる。
- ③誤り。土地の賃料が、経済事情の変動等により、不相当となったときは、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。この規定は、賃料自動改定特約がある場合であっても、社会情勢の変化により賃料が不相当となったときには適用がある（判例）。
- ④誤り。定期建物賃貸借の場合には、このような規定があるが、定期借地権については、このような規定はない。

【問 12】 正解 ④〔借地借家法（定期借家契約）〕

- ①誤り。このような通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、賃貸人が遅滞なく異議を述べないときは更新される。従って、「当然に」というわけではない。
- ②誤り。建物の賃貸人が賃貸借の解約の申し入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申し入れの日から6月を経過することによって終了する。この規定に反する特約で賃借人に不利なものは無効となる。3月は6月よりも賃借人に不利なので、この特約は無効である。
- ③誤り。建物の賃貸人であるAから転借人であるCに対し通知していれば、AはCに対して、賃貸借契約の期間満了による終了を対抗することができる。しかし、本肢のCは賃借人であるBから聞かされていただけであるから、Aは終了を対抗することはできない。
- ④**正しく正解**。定期建物賃貸借を締結しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、この賃貸借は契約の更新がなく、期間満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。この説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる。

【問 13】 正解 ②〔区分所有法（集会の招集）〕

- ①正しい。区分法 34 条 2 項のとおりであり、正しい。
- ②誤りで正解。前半は、区分法 34 条 3 項本文のとおりであり正しいが、「ただし、この定数は、規約で減ずることができる」のであるから、減ずることはできないとする部分が誤っている。
- ③正しい。集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する部分に場所にあててすれば足りるので、正しい。
- ④正しい。区分法 36 条のとおりであり、正しい。

【問 14】 正解 ③〔不動産登記法（登記簿）〕

- ①正しい。建物の表示に関する登記の登記事項には、家屋番号、建物の種類・構造・床面積等があるが、建物の名称があるときは、その名称も登記事項である。
- ②正しい。地上権の登記の登記事項には、地上権設定の目的、地代またはその支払時期の定めがあるときの定め等があるが、地上権の存続期間の定めがあるときは、その定めも登記事項である。
- ③誤りで正解。賃借権の登記の登記事項には、賃料、存続期間又は賃料の支払時期の定めがあるときはその定め、賃借権の譲渡又は賃借物の転貸を許す旨の定めがあるときはその定め等があるが、敷金があるときはその旨も登記事項である。
- ④正しい。一般定期借地権や事業用定期借地権としての賃借権の登記をする場合には、その旨も登記事項である。

【問 15】 正解 ④ [農地法（権利取得者の届出制）]

- ①誤り。農地を耕作のために借り入れるなど農地に使用収益権の設定をするときは、当事者は農業委員会の許可を受けなければならない。農地法第3条には市街化区域内の届出の特例はない。
- ②誤り。市街化調整区域内の農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、その農地の面積に関係なく、当事者は都道府県知事等の許可を受けなければならない。
- ③誤り。農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項又は同法第5条第1項の許可を受ける必要はない。
- ④**正しく正解**。相続により農地の所有権を取得した者は、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

【問 16】 正解 ① [都市計画法（都市計画の事業地内における制限等）]

- ア. 正しい。都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。
 - イ. 誤り。地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築の建築を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、一定事項を市町村に届け出なければならない。
 - ウ. 正しい。都市計画事業の認可の告示があつた後、当該認可に係る事業地内において、当該都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。
 - エ. 誤り。都市計画事業の認可又は承認の告示後になされた都市計画事業の公告の日の翌日から起算して10日を過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、原則として、予定対価の額及び譲渡しようとする相手方等、一定事項を書面で施行者に届け出なければならない。
- したがって、アとウが正しく、**正解は①**である。

【問 17】 正解 ② [都市計画法（開発許可制度）]

- ① 誤り。準都市計画区域において、許可を受けなければならないのは、3,000 m²以上の開発行為を行おうとする場合である。
- ② **正しく正解**。市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で行う開発行為で、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は許可不要であるが、市街化区域内では、1,000 m²以上であれば許可を受けなければならない。
- ③ 誤り。変電所など公益上必要な一定の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、区域や面積に関係なく、許可は不要である。
- ④ 誤り。3,000 m²の遊園地は第2種特定工作物にあたらないので、開発行為に該当しない。したがって、許可を受ける必要はない。

【問 18】 正解 ④ [建築基準法（建築確認）]

- ① 正しい。鉄筋コンクリート造であって、階数が2階の住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物を使用することができる。
- ② 正しい。長屋の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとしなければならない。
- ③ 正しい。下水道法に規定する処理区域内においては、便所は、污水管が公共下水道に連結された水洗便所としなければならない。
- ④ **誤りで正解**。建築物の用途変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合は、建築確認を要しないが、ホテルの用途に供する建築物を共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が300 m²）に用途変更する場合、類似の用途変更とはいえないので、建築確認を受けなければならない。

【問 19】 正解 ① [建築基準法（建ぺい率の制限）]

- ① **正しく正解**。都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の上限は、原則として、法で定める数値（10分3から10分の7）のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。
- ② 誤り。第二種中高層住居専用地域内では、原則として、ホテル又は旅館を建築することができない。
- ③ 誤り。都市計画区域もしくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する幅員4m以上の道は、特定行政庁の指定がなくても、建築基準法上の道路である。
- ④ 誤り。建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が2つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最大の数値（12m未満の場合に限る）を用いて算定する。

【問 20】 正解 ④ [宅地造成等規制法（工事等の届出）]

- 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で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されていないため、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められる場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対し擁壁の設置を命ずることができる。
- ② 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おいて行われている工事の状況について、その工事が宅地造成に関する工事であるか否かにかかわらず、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して報告を求めることができる。
- ③ 正しい。都道府県知事は、一定の場合には都道府県の規則で、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の技術的基準を強化することができる。
- ④ **誤りで正解**。宅地造成工事規制区域内において、政令で定める技術的基準を満たす必要のない地表水等を排除するための排水施設の除却する工事を行おうとする場合、都道府県知事に届け出る必要はないという規定はない。

【問 21】 正解 ④ [土地区画整理法（土地区画整理事業の施行者）]

- ①正しい。土地区画整理組合は、事業の完成により解散しようとする場合は、都道府県知事の認可を受けなければならない。
- ②正しい。施行地区内の宅地について組合員の有する所有権の全部又は一部を承継した者がある場合、その組合員がその所有権の全部又は一部について土地区画整理組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。
- ③正しい。土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って土地区画整理組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その土地区画整理組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。
- ④誤りで正解。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も、その土地区画整理組合の組合員となる。

【問 22】 正解 ① [その他の法令]

- ①正しく正解。津波防災地域づくりに関する法律によれば、津波防護施設区域内において土地の掘削をしようとする者は、一定の場合を除き、津波防護施設管理者の許可を受けなければならない。
- ②誤り。国土利用計画法によれば、土地を贈与により取得した者は、届け出る必要はない。
- ③誤り。景観法によれば、景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をしようとする者は、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- ④誤り。道路法によれば、道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前においても、当該区域内において工作物を新築する場合には、道路管理者の許可を受けなければならない。

【問 23】 正解 ① [所得税]

- ① **正しく正解**。個人が台風により主として保養の用に供する目的で所有する別荘について受けた損失の金額（保険金等により補てんされる部分の金額を除く）は、その損失を受けた日の属する年分又はその翌年分の譲渡所得の金額の計算上控除される。
- ② 誤り。建物の所有を目的とする土地の賃借権の設定の対価として支払いを受ける権利金の金額が、その土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるときは、譲渡所得として課税される。
- ③ 誤り。たな卸資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得は、譲渡所得ではなく事業所得として課税される。
- ④ 誤り。個人が相続（限定承認に係るものを除く）により取得した譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その資産を被相続人が取得した時における価額により計算される。

【問 24】 正解 ③ [固定資産税]

- ① 誤り。固定資産税は、固定資産が賃借されている場合でも、当該固定資産の所有者に課税される。
- ② 誤り。家屋価格等縦覧帳簿の閲覧期間は、原則として、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間に制限されている。いつでも縦覧できるわけではない。
- ③ **正しく正解**。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ときは、一定の場合を除いて、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。
- ④ 誤り。賦課期日（毎年1月1日）現在、住宅が存在していない土地は住宅用地とはいえ、住宅用地に対する課税標準の特例は適用されない。

【問 25】 正解 ③ [地価公示法]

- ①誤り。土地鑑定委員会は、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、速やかに、一定の事項を官報で公示しなければならないが、その事項として、前回の公示価格からの変化率は定められていない。
- ②誤り。土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとされている。
- ③**正しく正解**。標準地は、土地鑑定委員会が、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、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとされている。
- ④誤り。土地の取引を行う者は、取引の対象となる土地が標準地である場合には、当該標準地について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならないのであり、当該価格により取引を行う義務はない。

【問 26】 正解 ① [報酬額の制限]

- ①**正しく正解**。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（その名義のいかんを問わない）の授受があるときは、その権利金を売買の代金とみなして計算することができる。したがって、 $200 \text{ 万円} \times 5\% = 10 \text{ 万円}$ 、 $10 \text{ 万円} \times 1.08 = 108,000 \text{ 円}$ 。A及びCは受領できる報酬の限度額の合計は $108,000 \text{ 円} \times 2 = 216,000 \text{ 円}$ である。
- ②誤り。A及びCが報酬の限度額を受領した場合でも、AはBの依頼によって行った広告の料金に相当する額を別途受領することができる。
- ③誤り。Cは、Dから報酬をその限度額まで受領できるほかに、法35条の規定に基づく重要事項の説明を行った対価として報酬を受領することができない。
- ④誤り。居住用建物の賃貸借の場合、権利金を売買の代金とみなして計算することはできない。A及びCが受領できる報酬の限度額の合計は $9 \text{ 万円} \times 1.08 = 97,200 \text{ 円}$ である。本肢の保証金は退去時に全額返還されるとあるので権利金にあたらないため、これを売買代金とみなして報酬の限度額を計算することはできない。

【問 27】 正解 ① [瑕疵担保責任についての特約の制限]

ア. 誤り。宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、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。したがって、瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から2年間とする特約を定めた場合、その特約は有効となる。

イ. 正しい。売主の責めに帰すべき事由による瑕疵についてのみ引渡しの日から1年間担保責任を負うという特約を定めた場合、その特約は無効となる。なお、売主の責任は無過失責任である。

ウ. 誤り。瑕疵担保責任を負う期間内においては、損害賠償の請求をすることができるが、契約を解除することができないとする特約を定めた場合、その特約は無効である。

したがって、イのみが正しく、**正解は①**である。

【問 28】 正解 ④ [契約の締結時期の制限等]

ア. 違反する。宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間(自ら売主となる新築住宅に係るものは10年間)保存しなければならない。

イ. 違反する。宅地建物取引業者は、媒介契約に関する規制は代理契約にも準用されるので、専任代理契約を締結した場合、指定流通機構に登録しなければならない。

ウ. 違反する。宅地建物取引業者の従業者は、契約締結の勧誘を始める前に宅地建物取引業者の商号又は名称、自己の氏名、勧誘目的を告げなくてはならない。

エ. 違反する。宅地建物取引業者が、相手方が契約の履行に着手する前に、契約を一方的に解除するためには、手付の倍額を償還しなければならない。

したがって、ア・イ・ウ・エのすべてが違反し、**正解は④**である。

【問 29】 正解 ④ [宅建業者に対する監督処分]

- ①誤り。宅地建物取引業者は、その業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適当と認められるときは、指示処分を受けることがあるが、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣から業務の停止を命じられた場合に指示処分を受けることはない。
- ②誤り。免許の取消処分は免許権者しか行うことができない。国土交通大臣は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）の免許を取り消すことはできない。
- ③誤り。国土交通大臣は、宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）に対し、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行わなかったことを理由に業務停止処分を命じようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣と協議しなければならない。業務停止処分を命じた後に通知するわけではない。
- ④**正しく正解**。宅地建物取引業者（知事免許）が、宅地建物取引業法第72条第1項に基づく県職員による事務所への立入検査を拒んだ場合、50万円以下の罰金に処せられることがある。

【問 30】 正解 ① [登録の移転]

- ①**誤りで正解**。登録の移転は、登録を受けている者（事務禁止期間中の者を除く）が登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときに申請することができる。単に住所を他県に変更しただけでは登録の移転を申請することはできない。
- ②正しい。宅地建物取引業者が、一団の建物を分譲するため、案内所を設置し契約の申込みを受けるときは、免許権者及びその案内所を管轄する都道府県知事に、その業務を開始する10日前までに、宅地建物取引業法第50条第2項の規定に基づく届出をしなければならない。
- ③正しい。宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が指定する講習で、交付の申請前6月以内に行われるものを受講しなければならない。ただし、試験に合格した日から1年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者又は登録の移転とともに交付申請をしようとする者は、この講習を受ける必要はない。
- ④正しい。本肢の場合は、代表する役員であった者が、届け出なければならない。

【問 31】 正解 ④ [クーリング・オフ制度等]

- ア. 誤り。買主が自ら指定した自宅においてマンションの買受けの申込みをした場合、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定（クーリング・オフ）に基づき、買受けの申込みの撤回を行うことはできない。
- イ. 誤り。宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づき、書面により買受けの申込みの撤回を行った場合、その効力は当該書面を発した時に生じる。
- ウ. 誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務不履行を理由とする解除に伴う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。
- したがって、ア・イ・ウのすべてが誤りで、**正解は④**である。

【問 32】 正解 ① [営業保証金]

- ① **誤りで正解**。宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したことにより、その最寄りの供託所が変更となった場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して営業保証金を供託している供託所に対し、保管替えの請求をしなければならない。
- ② 正しい。宅地建物取引業者は、事業の開始後新に事務所を設置するため営業保証金を供託したときは、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を免許権者に届け出なければならない。
- ③ 正しい。宅地建物取引業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、6 月以上の期間を定めて申し出るべき旨の公告をしなければならない。
- ④ 正しい。宅地建物取引業者は、営業保証金の還付があったために営業保証金に不足が生じたときは、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、不足額を供託しなければならない。

【問 33】 正解 ② [重要事項の説明]

- ①誤り。宅地の売買の媒介を行う場合、買主に対して書面を交付して説明しなければならない。売主に説明する必要はない。
- ②**正しく正解**。宅地の売買の媒介を行う場合、代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について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、私道に関する負担について説明する必要はない。
- ④誤り。建物の売買の媒介を行う場合、天災その他不可効力による損害の負担に関する定めがあるときでも、その内容を説明する必要はない。天災その他不可効力による損害の負担に関する定めは 37 条書面の任意的記載事項である。

【問 34】 正解 ③ [契約の締結時期の制限等]

- ①正しい。手付を減額することにより、売買契約の締結を誘引する行為は、手付貸与の禁止に該当しないので、宅地建物取引業法に違反しない。
- ②正しい。契約の締結が目的である旨を告げずに勧誘することは、契約締結等の不当な勧誘等の禁止に該当するので、宅地建物取引業法に違反する。
- ③**誤りで正解**。手付の分割受領ではなく、媒介報酬の分割受領に応じて契約の締結を誘引する行為は、手付貸与の禁止に該当しないので、宅地建物取引業法に違反しない。
- ④正しい。手付貸与の禁止の規定に違反した場合は業務停止処分、情状が特に重い場合は免許取消処分の監督処分の対象となるほか、6 月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金または併科の罰則の受けることがある。

【問 35】 正解 ③ [帳簿の備付け等]

- ①誤り。宅地建物取引業者が、自ら貸主として建物を貸借する行為は、宅地建物取引業に該当しないので、業務に関する帳簿に一定事項を記載する必要はない。
- ②誤り。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。
- ③**正しく正解**。宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿に報酬の額を記載することが義務付けられており、違反した場合は指示処分の対象となる。
- ④誤り。宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であれば、一時的に事務の補助のために雇用した者についても、従業者名簿に記載しなければならない。

【問 36】 正解 ④ [免許の失効等]

- ①誤り。免許の更新の申請があった場合に、その有効期間の満了の日までに、その申請についての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の間は、なお有効とされるので、宅地建物取引業を営むことができる。
- ②誤り。宅地建物取引業者は、免許を受ける前に宅地建物取引業を営む旨の表示をしたり、広告をしてはならない。
- ③誤り。兼業の種類は宅地建物取引業者名簿の登載事項であるが、その兼業の種類に変更があっても、変更の届出をする必要はない
- ④**正しく正解**。法人の吸収合併後の一般承継人は、宅地建物取引業者が締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされる。

【問 37】 正解 ③ [登録の基準]

- ①誤り。宅地建物取引士は、重要事項を説明する際は、取引の関係者からの請求の有無にかかわらず、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- ②誤り。登録の移転の申請は、任意であり、しなければならないわけではない。
- ③**正しく正解**。宅地建物取引士の登録を受けるには、宅地建物取引士資格試験に合格した者で、2年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものであり、宅地建物取引業法で定める事由に該当しないことが必要である。
- ④誤り。宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、宅地建物取引士証の提示をもって、従業者証明書の提示に代えることはできない。

【問 38】 正解 ② [書面の交付]

- ①違反する。宅地建物取引業者が、売主を代理して宅地の売買契約を締結した場合は、その相手方である買主だけでなく、代理を依頼した売主にも 37 条書面を交付しなければならない。
- ②**違反しないので正解**。手付金等の保全措置の内容は、37 条書面の記載事項ではない。
- ③違反する。契約の解除に関する定めは、37 条書面の任意的記載事項であり、その定めがあるときはその内容を記載しなければならない。
- ④違反する。瑕疵担保責任に関する特約は、37 条書面の任意的記載事項であり、その特約を定めたときは、たとえ買主が宅地建物取引業者であっても、その内容を記載しなければならない。

【問 39】 正解 ② [宅地建物取引業保証協会]

- ア. 誤り。宅地建物取引業者が新たに従たる事務所を設置したときも、営業保証金は主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。
- イ. 誤り。弁済業務保証金から還付を請求できる者は、宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をしたことにより生じた債権を有する者であるが、宅地建物取引業者に該当する者は除かれる。Aは、手付金について、弁済業務保証金から弁済を受けることはできない。
- ウ. 正しい。宅地建物取引業者が、宅地建物取引業保証協会の社員の地位を失ったときは、その地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託しなければならない。
- エ. 正しい。弁済業務保証金の還付があった場合、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業保証協会から当該還付額に相当する還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に、還付充当金を宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。
- したがって、ウとエが正しく、**正解は②**である。

【問 40】 正解 ③ [書面の交付]

- ①違反する。代金・交換差金の額、その支払いの時期・方法及び引渡しの時期は、37条書面の必要的記載事項であり、必ず記載しなければならない。
- ②違反する。媒介により売買契約を締結した場合でも、売主である宅地建物取引業者Bは、37条書面にBの宅地建物取引士に記名押印をさせなければならない。
- ③**違反しないので正解**。宅地建物取引業者は、宅地建物取引士が記名押印した37条書面を交付すればよく、その交付の際、重要事項の説明と異なり、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示する必要はない。
- ④違反する。売買契約の当事者である売主に対しても37条書面を交付しなければならない。

【問 41】 正解 ② [重要事項の説明]

- ①正しい。区分所有建物の売買の媒介を行う場合、当該1棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を説明しなければならない。
- ②誤りで正解。移転登記の申請の時期は、37条書面の必要的記載事項であるが、重要事項の説明の対象ではない。したがって、その内容を説明する必要はない。
- ③正しい。飲料水、電気、ガスの供給並びに排水のための設備の整備状況は、重要事項として説明しなければならない。
- ④正しい。中古マンションの売買の媒介を行う場合、当該マンションの計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額について説明しなければならない。

【問 42】 正解 ④ [広告に関する規制等]

- ア. 正しい。宅地の販売広告において、宅地の現在だけでなく、将来の環境について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。
 - イ. 正しい。宅地又は建物に係る広告の表示項目の中に、取引物件に係る現在又は将来の利用の制限があるが、この制限には、都市計画法に基づく利用制限等の公法上の制限だけでなく、借地権の有無等の私法上の制限も含まれる。
 - ウ. 正しい。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（おとり広告）することにより他の物件を販売しようとした場合、取引の相手方が実際に誤認したか否か、あるいは損害を受けたか否かにかかわらず、監督処分の対象となる。
 - エ. 正しい。取引態様の明示は広告するときだけでなく、注文を受けた場合にも、遅滞なく、その注文者にしなければならない。
- したがって、ア・イ・ウ・エのすべてが正しく、**正解は④**である。

【問 43】 正解 ① [媒介契約に関する規制等]

- ア. 正しい。専任媒介契約（専属媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、2週間に1回以上、業務の処理状況を報告しなければならないが、これに加え、媒介物件について購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を報告しなければならない。
- イ. 誤り。専任媒介契約の有効期間は3月を超えることはできず、自働更新とする旨の特約をすることはできない。依頼者が宅地建物取引業者であっても同様である。
- ウ. 誤り。専任媒介契約（専属媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、締結の日から7日（休業日は含まない）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、また、宅地建物取引業法第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に交付しなければならない。提示ではなく交付である。
- エ. 誤り。依頼者が特別に依頼した広告に係る費用については、成約したか否かにかかわらず、請求することができるが、指定流通機構への情報登録に係る費用については請求することはできない。
- したがって、アのみが正しく、**正解は①**である。

【問 44】 正解 ④ [免許の失効等]

- ①誤り。宅地建物取引業者が、免許を受けていない会社との合併により消滅する場合、存続会社は免許を承継することはできない。
- ②誤り。個人である宅地建物取引業者がその事業を法人化するため、新たに株式会社を設立し、その代表取締役役に就任する場合でも、当該株式会社は当該個人の免許を承継することはできない。
- ③誤り。個人である宅地建物取引業者が死亡した場合、その相続人は、当該個人の死亡を知った日から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が、免許が失効するのは死亡した時であり、届出があった日ではない。
- ④**正しく正解**。宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その清算人は、当該解散の日から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。

【問 45】 正解 ② [住宅瑕疵担保履行法（保証金の供託）]

- ①誤り。住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、買主に対して、当該新築住宅の契約を締結するまでに、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
- ②**正しく正解**。住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、その住宅の床面積が 55 m² 以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定にあたって、床面積 55 m²以下の住宅 2 戸をもって 1 戸と数える。
- ③誤り。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、原則として、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、新築住宅の売買契約を新たに締結することができない。
- ④誤り。住宅販売瑕疵担保責任保険契約の対象は、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瑕疵であり、住宅の給水設備やガス設備等の瑕疵は対象にならない。

【問 46】 正解 ③ [住宅金融支援機構]

- ①正しい。住宅金融支援機構は、団体信用生命保険業務として、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。
- ②正しい。住宅金融支援機構は、直接融資業務において、高齢者の死亡時に一括償還する方法により貸付金の償還を受けるときは、当該貸付金の貸付けのために設定された抵当権の効力の及ぶ範囲を超えて、弁済の請求をしないことができる。
- ③**誤りで正解**。証券化支援業務（買取型）に係る貸付金の利率は、住宅金融支援機構が定めることはなく、どの金融機関においても同一の利率が適用されるわけではない。
- ④正しい。証券化支援業務（買取型）において、住宅金融支援機構による譲受けの対象となる住宅の購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権には、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金も含まれる。

【問 47】 正解 ④ [不当景品類及び不当表示防止法]

- ①誤り。物件の所有者に媒介を依頼された宅地建物取引業者から入手した当該物件に関する情報を、他の宅地建物取引業者が、そのままインターネット不動産情報サイトに表示し広告を行った場合、その入手した物件に関する情報が間違っていると不当表示に問われることがある。
- ②誤り。建築中の外装が未完成の建売住宅について用いることができる他の建物の外観写真は、規模、形質及び外観が当該建売住宅と同一でなければならない。
- ③誤り。徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき1分とし、1分未満の端数が生じたときは1分と算出する。四捨五入はできない。
- ④**正しく正解**。新築マンションの専有面積については、パンフレット等の媒体を除き、当該マンションの全戸数の専有面積のうち、最小面積及び最大面積のみを表示することができる。

【問 48】 正解 ② [不動産に関する統計]

- ①誤り。平成 29 年地価公示によれば、住宅地の公示地価の全国平均は、昨年の下落から横ばいに転じた。
- ②**正しく正解**。建築着工統計によれば、平成 28 年の持家の新設着工戸数は約 29.2 万戸となり、3年ぶりに増加に転じた。
- ③誤り。平成 29 年版土地白書によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成 28 年の全国の土地取引件数は 129 万件となり、2年連続の増加となった。
- ④誤り。平成 27 年度法人企業統計年報によれば、平成 27 年度における不動産業の経常利益は約 4 兆 3,000 億円となっており、前年度比 7.5%減となった。

【問 49】 正解 ④ [土地]

- ①適切。扇状地は、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積して形成された地盤である。
- ②適切。三角洲は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤である。
- ③適切。台地は、一般に地盤が安定しており、低地に比べ、自然災害に対して安全度は高い。
- ④**最も不適切で正解**。埋立地は、一般に海面に対して数メートルの比高を持ち、水害に関しても、干拓地よりも安全である。

【問 50】 正解 ① [建物]

- ①**最も不適切で正解**。木材の強度は、含水量が小さい状態（乾燥している状態）の方が高くなる。
- ②適切。鉄筋は、炭素含有量が多いほど、引張強度が増大する傾向にある。
- ③適切。常温、常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、熱膨張率はほぼ等しい。
- ④適切。鉄筋コンクリート構造は、耐火性、耐久性があり、耐震性、耐風性にも優れた構造である。