

**令和3年度**  
**「宅地建物取引士資格試験」**  
**10月試験 正解と解説**

「年間30万人に利用されるeラーニングサービス」を提供する

**ARTIS**

株式会社アーティスソリューションズ

**【問 1】 正解 ① [敷金・同時履行]**

- ① **正しく正解**。賃借人の家屋明渡債務が先履行の関係に立つと解すべき場合にあっては、敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない（判例）。
- ② 誤り。1個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるのであれば、同時履行の関係に立つことになる。これは、判決文に反する。
- ③ 誤り。敷金は、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであるとする判例をふまえ、民法では敷金を、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭給付を目的とする債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義されている。
- ④ 誤り。家屋明渡義務と敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、賃貸借終了時までに生じている債権だけが対象となってしまい、明渡までの一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質と適合しないことになる。

**【問 2】 正解 ② [連帯債務]**

- ① 正しい。連帯債務者の一人に対して裁判上の請求を行ったとしても、特段の合意がない限り、相対的効力しかない。従って、他の連帯債務者が負う債務の消滅時効の完成には影響しない。
- ② **誤りで正解**。連帯債務者の一人が、債権者に対して反対債権を有していても、他の連帯債務者は、その債権で相殺する旨の意思表示をすることはできない。反対債権を有する連帯債務者の負担部分の限度において、債務の履行を拒むことができるだけである。
- ③ 正しい。連帯債務者の一人に債務を免除しても、特段の合意がなければ絶対的効力はない。従って、債権者は、他の連帯債務者に対して、全額の請求をすることができる。
- ④ 正しい。更改には絶対的効力がある。従って、債権は他の連帯債務者の利益のために消滅する。

**【問3】正解 ④ [相続]**

アは誤り。(準)委任契約は、委任者又は受任者の死亡によって消滅する。従って、特段の合意がなければ、相続人は準委任契約に基づく清掃業務を行う義務を負わない。

イは誤り。賃貸借契約の当事者たる地位は相続される。相続によって、この肢のような解除事由は発生しない。

ウは誤り。売買契約の当事者たる地位は相続される。従って、当事者の死亡により売買契約が原始的に履行不能となって無効となることはない。

エは誤り。使用貸借は借主の死亡によって終了する。

以上により、全て誤りなので、**正解は4。**

**【問4】正解 ① [配偶者居住権]**

①**正しく正解。**配偶者居住権は、存続期間を定めたときは、使用貸借の規定の準用により存続期間の満了で消滅する。延長や更新はできない。なお、期間を定めなかったときは配偶者の終身となる。

②誤り。配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができない。

③誤り。配偶者居住権は、配偶者の死亡により消滅し相続されない。

④配偶者居住権は、これを登記したときは、居住建物について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

**【問5】正解 ④ [未成年者・意思能力]**

- ①誤り。成年に達する年齢については、年齢18歳をもって、成年とすると改正されたが、この条文の施行日は令和4年4月1日である。従って、令和3年4月1日には、18歳の者は未成年。そのため、本肢の契約を1人で締結することはできない。
- ②誤り。養育費は、例えば子が大学を卒業する月までと定めることもでき、子供が成年に達したときは当然に養育費の支払い義務が終了するわけではない。
- ③誤り。営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有するが、その営業に関しない行為は、単に権利を得、又は義務を免れる行為のみ単独で行うことができる。負担付贈与を受けることはこれに該当しないから、法定代理人は取り消すことができる。
- ④正しく正解。法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は無効となる。

**【問6】正解 ② [債権譲渡]**

- ①正しい。当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。また、そのような金銭債権が譲渡されたときは、その債権の全額に相当する金銭を供託することができる。
- ②誤りで正解。将来債権も譲渡することができる。従来から認められていたが、最近の改正で明文化された。
- ③正しい。譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができる。
- ④正しい。債権の譲渡は譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。また、この通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

**【問7】正解 ③ [売買契約]**

- ①正しい。売買契約により引き渡された目的物が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修理、代替物の引き渡し又は不足分の引き渡しによる履行の追完を請求することができる。
- ②正しい。履行の追完が不能であるときは、買主は無催告で代金の減額を請求することができる。
- ③誤りで正解。修理が可能であるときは、催告によらない解除をすることはできない。
- ④正しい。売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部も若しくは一部を取得することができず、又は失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。

**【問8】正解 ① [土地工作物責任]**

- ①誤りで正解。建物のような土地の工作物の設置や保存に瑕疵があることにより他人に損害が生じたときは、第一次的には、賃借人のような占有者が責任を負うが、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、占有者ではなく、所有者が責任を負う。
- ②正しい。肢1の解説のように、この場合には、占有者は不法行為責任を負わない。
- ③正しい。不法行為による損害賠償請求権は、不法行為の時から20年間行使しないときは、時効により消滅する。
- ④正しい。不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその代理人が損害及び加害者を知った時から、3年で時効により消滅するが、人の生命又は身体を害する不法行為の場合には、3年ではなく5年で消滅する。Bはケガをしているのであるから、5年の場合に該当する。

**【問 9】 正解 ① [相続]**

Dが死亡したのであるから、Dの配偶者であるAと、Dの子であるF・Gが相続人となる。F・Gの親権者が誰であるかは、相続には関係がない。また、AとBとの間の子Cは、Dの養子にならない限りDの子ではない。従って、相続人は、A・F・Gであり、配偶者Aの法定相続分は2分の1、子であるF・Gの相続分は各4分の1となる。よって、**正解は1**。

**【問 10】 正解 ② [選択債権]**

- ①誤り。選択債権について、選択権を有する第三者が選択をすることができないときは、選択権は債務者に移転する。
- ②**正しく正解**。債権の目的である給付の中に不能のものがある場合において、その不能が選択権を有する者の過失によるものであるときは、債権は、その残存するものについて存在する。
- ③誤り。選択権に関する特段の合意がない場合には、選択権は債務者であるAに属する。
- ④誤り。第三者が選択をすべき場合には、その選択は、債権者又は債務者に対する意思表示によってする。債権者、債務者の両方に対してではない。

**【問 11】 正解 ③ [借地権]**

- ①正しい。50年以上の期間を定めるときは、公正証書等の書面で合意すれば、(狭義の)定期借地権となる。公正証書でなくてもよい。
- ②正しい。借地権の存続期間は原則30年以上であり、居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、事業用定期借地権とすることはできないから、期間を20年とする定期借地権は設定することはできない。
- ③誤りで正解。建物譲渡特約付借地権は期間30年以上が必要である。
- ④正しい。一時使用目的の借地権については、借地権の存続期間に関する規定、借地契約の更新拒絶の要件に関する規定、建物の再築による借地権の期間の延長に関する規定等は適用されない。従って、この肢のような借地契約を定めることができる。

**【問 12】 正解 ② [借家権]**

- ①誤り。期間の定めのない建物の賃貸借契約においては、賃貸人が解約申入れをするには正当事由が必要であり、また、解約申入れから6月経過することにより終了する。
- ②正しく正解。賃貸建物の所有権が移転された場合には、敷金は、未払い賃料があればこれに充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継される(判例)。
- ③誤り。建物の転貸借がされている場合において、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はできず、またその通知をしたときは、転貸借はその通知がされた日から6月を経過することによって終了する。3月ではない。
- ④誤り。定期建物賃貸借契約において、期間満了の1年前から6月前までの間に期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければならないが、この期間を過ぎて通知をした場合においては、その通知をした日から6月を経過した後は、賃貸借の終了を対抗することができる。

**【問 13】 正解 ④ [区分所有法]**

- ①正しい。集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。
- ②正しい。共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。
- ③正しい。敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。
- ④**誤りで正解**。規約で別段の定めがある場合を除き、共有者の共有部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。床面積は、壁その他の区画の『内側線』で囲まれた部分の水平投影面積による。中心線ではない。

**【問 14】 正解 ③ [不動産登記法]**

- ①誤り。所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。所有権の移転の登記がある場合には、共同申請となる。
- ②誤り。登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡等によっては、消滅しない。民法の原則の例外である。
- ③**正しく正解**。相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。登記義務者にあたるものが現存しないからである。
- ④誤り。信託の登記は受託者が単独で申請することができる。共同申請の原則の例外である。

**【問 15】 正解 ③ [都市計画法]**

- ①正しい。地区計画については、都市計画に、当該地区計画の目標を定めるよう努めるものとされている。
- ②正しい。地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとされている。
- ③誤りで正解。地区整備計画においては、市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無を定めることができるという規定はない。
- ④正しい。地区整備計画においては、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度等を定めることができる。

**【問 16】 正解 ② [都市計画法]**

- ①誤り。都市公園法に規定する公園施設である建築物の建築を目的とした1 ha 未満の土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。したがって、都市公園法に規定する公園施設である建築物の建築を目的とした5,000 m<sup>2</sup>の土地の区画変更を行おうとする者は、開発許可を受ける必要はない。
- ②正しく正解。市街化区域において、1,000 m<sup>2</sup>未満の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、許可を受ける必要はないが、首都圏整備法に規定する既成市街地にある市街化区域では、開発許可が不要な開発行為の面積は500 m<sup>2</sup>未満とされている。
- ③誤り。準都市計画区域において、開発許可が必要なのは、規模が3,000 m<sup>2</sup>以上の場合である。
- ④誤り。土地区画整理事業の施行として行う土地区画形質の変更については、区域及び規模を問わず、開発許可を受ける必要はない。

**【問 17】 正解 ④ [建築基準法]**

- ①誤り。居室の内装の仕上げには、第一種ホルムアルデヒド発散建築材料は使用が禁止されているが、第二種及び第三種ホルムアルデヒド発散材料は使用面積が制限されているだけである。
- ②誤り。階数が3以上の共同住宅の敷地内には、避難階に設けた屋外への出口から道又は公園、広場その他空き地に通ずる幅員が1.5m以上の通路を設けなければならない。
- ③誤り。防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造であるものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- ④**正しく正解**。建築主は、3以上の階数を有する木造の共同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、当該共同住宅を使用することができる。

**【問 18】 正解 ② [建築基準法]**

- ①正しい。都市計画により建蔽率の制限が10分の6と定められている近隣商業地域において、準防火地域内にある耐火建築物で、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物については、10分の2が加算され建蔽率の制限が10分の8となる。
- ②**誤りで正解**。市町村は、集落地区計画の区域外であれば、国土交通大臣の承認を得て、条例で用途制限を緩和することができるが、集落地区計画の区域内では用途制限を緩和することができない。
- ③正しい。居住環境向上用途誘導地区内においては、公益上必要な一定の建築物を除き、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。
- ④正しい。都市計画区域内のごみ焼却場の用途に供する建築物について、特定行政庁が建築基準法第51条に規定する都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなくても、新築することができる。

**【問 19】 正解 ④ [宅地造成等規制法]**

- ①正しい。宅地を造成するために切土をする土地の面積が 500 m<sup>2</sup>以下で盛土が生じない場合、切土をした部分に生じる崖の高さが 2 m以下であれば、都道府県知事の工事の許可は不要である。
- ②正しい。都道府県知事は、工事の許可の申請があった場合には、遅滞なく、文書をもって許可又は不許可の処分を申請者に通知しなければならない。
- 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る宅地造成に関する工事の技術的基準を強化し、又は付加することができる。
- ④**誤りで正解**。都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域外で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

**【問 20】 正解 ③ [土地区画整理法]**

- ①正しい。換地計画において参加組合員に対して与えるべきものとして定めた宅地は、換地処分の公告があった日の翌日において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた参加組合員が取得する。
- ②正しい。換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（換地照応の原則）。
- ③**誤りで正解**。土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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、都道府県知事等の許可を受けなければならない。
- ④正しい。土地区画整理組合の組合員は、組合員の 3分の1以上の連署をもって、その代表者から理由を記載した書面を土地区画整理組合に提出して、理事又は監事の解任を請求することができる。

**【問 21】 正解 ③ [農地法]**

- ①正しい。遺産分割によって農地を取得する場合には、農地法第3条の許可は不要であるが、遅滞なく農業委員会への届出が必要である。
- ②正しい。農地法第3条の許可受けなければならない場合の売買については、その許可を受けずに農地の売買契約を締結しても、所有権移転の効力は生じない。
- ③誤りで正解。砂利採取法第16条の許可を受けて市街化調整区域内の農地を砂利採取のために一時的に借り受ける場合にも、農地法第5条第1項の許可を受けなければならない。
- ④正しい。都道府県が市街化調整区域内の農地を取得して病院を建設する場合には、都道府県知事等との協議が成立すれば、農地法第5条の許可があったものとみなされる。

**【問 22】 正解 ④ [国土利用計画法]**

- ①誤り。土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- ②誤り。都道府県知事は事後届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転もしくは設定後における土地の利用目的について当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るため必要な助言をすることができるが、対価の額について助言をすることはできない。
- ③誤り。事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内に当該届出をしなかった者は、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。
- ④正しく正解。B市は事後届出をする必要はないが、準都市計画区域内の10,000㎡以上の土地を取得したCは事後届出を行う必要がある。

**【問 23】 正解 ① [所得税]**

- ① **正しく正解。**譲渡所得の特別控除額（50 万円）は、譲渡益のうち、まず、資産の取得の日以後 5 年以内にされた譲渡による所得で政令で定めるものに該当しないものに係る部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、それ以外の譲渡による所得に係る部分の金額から控除する。
- ② 誤り。譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金の金額及び購入手数料の金額並びにその資産の取得後に支出した設備費及び改良費が含まれる。
- ③ 誤り。建物の全部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、資産の譲渡とみなされ、譲渡所得として課税される。
- ④ 誤り。居住者が固定資産を譲渡した場合には、分離課税となり、50 万円の特別控除が適用される総合課税とは別の計算で課税される。

**【問 24】 正解 ① [不動産取得税]**

- ① **正しく正解。**個人が自己の居住のために取得した 50 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下の床面積を有する既存住宅については、平成 9 年 4 月 1 日以降の新築であれば、1,200 万円が不動産取得税の課税標準から控除される。
- ② 誤り。家屋が新築された日から 6 月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合は、当該家屋が新築された日から 6 月を経過した日において家屋の取得がなされたみなし、当該家屋の取得者とみなしてこれに対して不動産取得税を課税する。なお、家屋を新築して譲渡することを業とする者については、1 年を経過した日に取得されたとみなす特例がある。
- ③ 誤り。不動産取得税の徴収は、納税者に納付書を交付することによる普通徴収によらなければならない。
- ④ 誤り。不動産取得税の税率の 4 % は、標準税率であり制限税率ではない。4 % を超えることもできる。

**【問 25】 正解 ③ [不動産鑑定評価基準]**

- ①正しい。不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因がある場合、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれのないと判断されるときに限り、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定することができる。
- ②正しい。対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を再調達原価というが、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価を再調達原価とみなすものとする。
- ③誤りで正解。取引事例等に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしている場合に、適切に補正することを事情補正という。なお、時点修正とは、取引事例等の取引価格を必要に応じて価格時点におけるものに修正することをいう。
- ④正しい。不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合がある。

**【問 26】 正解 ② [重要事項の説明]**

- ①誤り。AはBに対し、宅地建物取引士をして重要事項を説明させなければならないが、専任の宅地建物取引士をして説明させる必要はない。
- ②正しく正解。AはBに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても重要事項として説明しなければならない。
- ③誤り。AはBに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容を重要事項として説明しなければならないが、移転登記の時期は、37条書面の記載事項となるが、重要事項として説明する必要はない。
- ④誤り。AはBに対し、売買の対象となる建物の引渡しの時期については、37条書面の記載事項となるが、重要事項として説明する必要はない。

**【問 27】 正解 ④ [宅建業の免許]**

- ①誤り。個人Aが不正の手段により免許を受けた後、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過した場合、その間に免許を受けることができない事由に該当することがなければ、Aは再び免許を受けることができる。
- ②誤り。免許を受けようとする個人Bが破産手続開始の決定を受けた後に復権を得た場合、Bは免許を受けることができる。
- ③誤り。免許を受けようとするC社の役員Dが刑法第211条（業務上過失致死傷等）の罪により地方裁判所で懲役1年の判決を言い渡された場合に、当該判決に対してDが高等裁判所に控訴し裁判が係争中であれば、C社は免許を受けることができる。
- ④**正しく正解**。免許を受けようとするE社の役員に、宅地建物取引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者がいる場合、その刑の執行が終わって5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。

**【問 28】 正解 ④ [登録の申請方法]**

- ①誤り。宅地建物取引士A（甲県知事登録）が、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事することとなったときは、Aは甲県知事を経由して登録の移転を申請することができる。なお、登録の移転の申請は任意であることに注意。
- ②誤り。甲県知事の登録を受けているが宅地建物取引士証の交付を受けていないB（宅地建物取引士資格者）が、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合に、情状が特に重いときは、甲県知事はBの登録を削除しなければならない。
- ③誤り。宅地建物取引士Cが宅地建物取引業者D社を退職し、宅地建物取引業者E社に再就職した場合、CはD社及びE社のいずれにおいても専任の宅地建物取引士でなくても、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。
- ④**正しく正解**。甲県で宅地建物取引士資格試験を受け、合格したFは、乙県に転勤することとなったとしても、登録は試験を行った甲県知事に申請しなければならない。

**【問 29】 正解 ④ [専任の宅建士の設置]**

- ①誤り。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者の氏名、従業者証明書番号その他国土交通省令で定める事項を記載した従業者名簿を備えなければならない。当該名簿を最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。
- ②誤り。宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合でも、その案内所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。
- ③誤り。宅地建物取引業者が、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行う場合でも、その案内所に国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示する必要はない。報酬額の掲示は事務所ごとに行わなければならない。
- ④**正しく正解**。宅地建物取引業者は、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であっても、契約（予約を含む）を締結せず、かつ、その申込みを受けない場合、当該場所に専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

**【問 30】 正解 ② [誇大広告等の禁止、広告開始時期の制限]**

- ア. 正しい。宅地の販売広告において、宅地に対する将来の利用の制限について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。
  - イ. 誤り。建物の貸借の媒介において広告を行った場合、依頼者の依頼があれば、報酬の限度額を超えて、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。
  - ウ. 誤り。複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、その都度、取引態様の別を明示しなければならない。
  - エ. 正しい。賃貸マンションの貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、当該賃貸マンションが建築確認申請中であるときは広告をすることができない。
- したがって、アとエが正しく、**正解は②**である。

**【問 31】 正解 ③ [還付充当金の納付]**

- ①正しい。宅地建物取引業保証協会は、当該宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者が社員となる前に当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生じるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。
- ②正しい。宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者は、取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出が当該宅地建物取引業保証協会になされ、その解決のために当該宅地建物取引業保証協会から資料の提出の求めがあったときは、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。
- ③誤りで正解。宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付がなされた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。
- ④正しい。宅地建物取引業保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引業者の免許権者に報告しなければならない。

**【問 32】 正解 ① [宅建業の免許]**

- ①正しく正解。都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地は、宅地建物取引業法上の宅地に該当しない。したがって、当該土地の売買を媒介しようとするA社は免許を必要としない。
- ②誤り。B社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許が必要である。
- ③誤り。農業協同組合Cが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許が必要である。
- ④誤り。地方公共団体が定住促進策としてその所有する土地について住宅を建築しようとする個人に売却する場合、免許を必要としないが、D社がその取引の媒介をしようとする場合は宅地建物取引業法上の取引に該当し、D社は免許が必要である。

**【問 33】 正解 ① [重要事項の説明]**

- ① **正しく正解**。宅地建物取引業者は、市町村が、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことを確認できた場合は、重要事項説明書にその旨記載し、重要事項説明の際に提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨を説明すればよい。
- ② 誤り。宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む「洪水」、「雨水出水（内水）」、「高潮」の水害ハザードマップを作成している場合、重要事項説明の際には、すべての水害ハザードマップを提示し、取引対象物件の概ねの位置を示さなければならない。
- ③ 誤り。宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、売買又は交換の媒介のときに限らず貸借の媒介を行うときにも重要事項説明の際に水害ハザードマップを提示しなければならない。
- ④ 誤り。宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成している場合、重要事項説明書に添付しその内容を説明しなければならない。

**【問 34】 正解 ② [営業保証金の還付]**

- ① 誤り。宅地建物取引業者が、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託した場合、その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。
- ② **正しく正解**。宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、当該宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有するが、取引をした者が宅地建物取引業者に該当する場合は、その権利を有しない。
- ③ 誤り。営業保証金は金銭による供託のほか、有価証券をもって供託することができ、また、金銭と有価証券とを併用して供託することもできる。
- ④ 誤り。有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の 100 分の 100、地方債証券の場合はその額面金額の 100 分の 90 である。

**【問 35】 正解 ③ [宅建士証]**

- ア. 正しい。宅地建物取引士（甲県知事登録）が事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証を甲県知事に速やかに提出しなければならず、速やかに提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。
- イ. 正しい。宅地建物取引士（甲県知事登録）が宅地建物取引士としての事務禁止処分を受け、その禁止期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。
- ウ. 誤り。登録の移転は、登録を受けている者（事務禁止処分中の者を除く）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できるのであり、単に宅地建物取引士（甲県知事登録）が甲県から乙県に住所を変更しただけでは、乙県知事に対し、登録の移転を申請することはできない。
- エ. 正しい。宅地建物取引士（甲県知事登録）が本籍を変更した場合、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- したがって、ア・イ・エが正しく、**正解は③**である。

**【問 36】 正解 ① [重要事項の説明]**

- ①掲げられていないため、**正解**。「都市計画法第29条第1項の規定に基づく制限（開発行為の許可）」は建物の貸借の媒介を行う場合の重要事項説明の対象ではない。
- ②掲げられている。「建物について、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」は建物の貸借の媒介を行う場合においても、重要事項説明の対象である。
- ③掲げられている。「台所、浴室、便所その他の建物の設備の整備の状況」は建物の貸借の媒介を行う場合においても、重要事項説明の対象となる。
- ④掲げられている。「敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」は宅地の貸借の媒介を行う場合においても重要事項説明の対象となる。

**【問 37】 正解 ③ [重要事項の説明、書面の交付]**

- ①誤り。媒介により区分所有建物の賃貸借契約を成立させた場合、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約においてペットの飼育が禁止されているときは、その旨を重要事項説明書に記載して説明しなければならないが、37 条書面に記載する必要はない。
- ②誤り。自ら売主となる土地付建物の売買契約において、宅地建物取引業者でない買主から保全措置を講じる必要のない金額の手付金を受領する場合、手付金の保全措置を講じないことを重要事項説明書面に記載して説明しなければならないが、37 条書面に記載必要はない。
- ③**正しく正解**。媒介により建物の敷地に供されている土地の売買契約を成立させた場合において、当該売買代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額ならびに当該金銭の授受の時期及び目的を 37 条書面に記載しなければならない。
- ④誤り。自ら貸主となる土地付建物の賃貸借契約は宅地建物取引に該当しないので 37 条書面を作成し、その取引の相手方に交付する必要はない。

**【問 38】 正解 ④ [媒介契約に関する規制]**

- ア. 違反しない。一般的媒介契約の場合は、有効期間の定めはない。A と B が協議して有効期間を 3 カ月としてもよい。
  - イ. 違反しない。一般的媒介契約の場合は、業務の処理状況の報告義務について規定はない。A は B に対し本件契約に係る義務の処理状況の報告を口頭により 14 日に 1 回以上の頻度で行うこととしてもよい。
  - ウ. 違反しない。一般的媒介契約の場合は、指定流通機構に登録する義務はない。A は契約を締結した後、登録を証する書面を、登録してから 14 日後に B に交付してもよい。
  - エ. 違反しない。物件の貸借に係る媒介契約は、専任媒介契約、一般媒介契約を問わず媒介契約の規制は適用されない。媒介契約の有効期間の定めをしなくてもよい。
- したがって、ア・イ・ウ・エすべて違反せず、**正解は④**である。

**【問 39】 正解 ① [クーリング・オフ制度]**

- ① **正しく正解**。告知書面には、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回又は契約の解除があったときに、Aは、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを請求することができないことを記載しなければならない。
- ② 誤り。告知書面には、クーリング・オフについて告げた日から起算して8日を経過するまでの間は、Cが当該マンションの引渡しを受け「かつ」代金の全部を支払った場合を除き、書面によるクーリング・オフによる買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることを記載しなければならない。
- ③ 誤り。告知書面には、Cがクーリング・オフによる売買契約の解除をするときは、その旨を記載した書面をCが発した時点で、その効力は発生することを記載しなければならない。
- ④ 誤り。告知書面には、売主であるAの商号又は名称及び住所ならびに免許証番号を記載しなければならないが、媒介業者であるBにはその必要はない。

**【問 40】 正解 ③ [標識の掲示]**

- ① 誤り。宅地建物取引業者は、事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。したがって、支店には帳簿を備えなければならないが案内所にはその必要はない。
- ② 誤り。成年である宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関して行った行為について、行為能力の制限を理由に取り消すことができない。
- ③ **正しく正解**。宅地建物取引業者は、一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所に国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
- ④ 誤り。宅地建物取引業者は、正当な理由がなければ、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。税務署の職員から質問検査権に基づき質問を受けたときに回答することは正当な理由にあたる。

**【問 41】 正解 ① [書面の交付]**

- ア. 正しい。Aが自ら売主として建物を売却する場合、宅地建物取引業者Bの当該売却の媒介を依頼したときは、Bは宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させなければならない。Aも宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させなければならない。
- イ. 誤り。Aが自ら売主として建物を売却する場合、当該売買契約に際し、手付金等代金以外の金銭の授受の定めがあるときは、その額ならびに当該金銭の授受の時期及び目的を37条書面に記載しなければならない。
- ウ. 誤り。Aが売主を代理して建物を売却する場合、買主が宅地建物取引業者であるときでも37条書面を交付しなければならない。
- エ. 誤り。Aが売主を代理して抵当権が設定されている建物を売却する場合、当該抵当権の内容は、重要事項説明書の記載事項となるが、37条書面に記載する必要はない。したがって、アのみ正しく、**正解は①**である。

**【問 42】 正解 ② [手付金等の保全]**

- ①誤り。割賦販売の契約を締結し、当該土地付建物を引き渡した場合、AはBから代金額の10分の3、すなわち960万円を超える金額を受けるときに、当該土地付建物に係る所有権の移転登記をしなければならない。
- ②**正しく正解**。当該土地付建物の工事の完了前に契約を締結した場合、Aは宅地建物取引業法第41条に定める手付金等の保全措置を講じなくても代金額の5%を超えない手付金100万円、中間金60万円を受領することができる。
- ③誤り。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予定を400万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた場合、その合計額は代金額の10分の2を超えていないので当該特約は有効である。
- ④誤り。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予定額を定めていない場合、民法の原則により損害額を立証すれば代金の10分の2を超える損害賠償を請求することができる。

**【問 43】 正解 ④ [契約締結時の不当な勧誘等の禁止]**

- ア. 違反する。マンションの販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を分割受領することにより、契約の締結を誘引する行為は、手付貸与の禁止に該当する。
- イ. 違反する。宅地の売買に際して、相手方が「契約の締結をするかどうか明日まで考えさせてほしい」と申し出たのに対し、事実を歪めて「明日では契約締結できなくなるので、今日しか待てない」と告げる行為は、契約締結の誘引に際しての禁止行為に該当する。
- ウ. 違反する。マンション販売の勧誘を電話で行った際に、勧誘に先立って電話口で宅地建物取引業者の商号又は名称を名乗らずに勧誘する行為は、契約締結の誘引に際しての禁止行為に該当する。
- エ. 違反する。建物の貸借の媒介に際して、賃貸借契約の申込みをした者がその撤回を申し出たが、物件案内等に経費がかかったため、預り金を返還しない行為は、契約締結の勧誘に際しての禁止行為に該当する。
- したがって、ア・イ・ウ・エすべて違反し、**正解は④**である。

**【問 44】 正解 ② [報酬額の制限]**

- ①誤り。1カ月の借賃が20万円であるので依頼者双方から受領する報酬額の合計額は、消費税を加算した  $20 \text{万円} \times 1.1 = 22 \text{万円}$  を超えてはならない。
- ②**正しく正解**。代金1,000万円の宅地の売買について、売主から代理の依頼を受け、買主から媒介の依頼を受け、売買契約を成立させた場合、双方から受領することができる報酬額の合計額の限度額は  $1,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} = 36 \text{万円}$  の2倍の72万円に消費税を加算した  $72 \text{万円} \times 1.1 = 79 \text{万} 2,000 \text{円}$  である。したがって、買主から30万3,000円の報酬を受領する場合、売主から48万9,000円を上限として報酬を受領することができる。
- ③誤り。代金300万円の宅地の売買の媒介について、通常の媒介と比較して現地調査等の費用が6万円多く要した場合、売主から受領できる報酬額の上限は消費税を加算した  $18 \text{万円} \times 1.1 = 19 \text{万} 8,000 \text{円}$  である。買主から受領できる報酬額の上限は消費税を加算した  $300 \text{万円} \times 4\% + 2 \text{万円} \times 1.1 = 15 \text{万} 4,000 \text{円}$  である。したがって、限度額は35万2,000円となる。
- ④誤り。店舗兼住宅には居住用建物の制限を受けない。したがって、依頼者の一方から受領する報酬は1カ月の借賃20万円に消費税を加算した  $20 \text{万円} \times 1.1 = 22 \text{万円}$  を超えてはならない。

**【問 45】 正解 ③ [住宅瑕疵担保履行法]**

- ①誤り。買主Bが建設業者である場合、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を行わなければならない。
- ②誤り。Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、当該契約は、BがAから当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間に渡って有効なものでなければならない。
- ③**正しく正解**。Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、A及びBは、指定住宅紛争処理機関に特別住宅紛争処理の申請をすることにより、当該新築住宅の瑕疵に関するAとBとの間の紛争について、あっせん、調停又は仲裁を受けることができる。
- ④誤り。A B間の新築住宅の売買契約において、当該新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約はBに不利な特約であり、当該特約は無効である。Aは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ければならない。

**【問 46】 正解 ① [住宅金融支援機構]**

- ①**誤りで正解**。住宅金融支援機構は、証券化支援事業（買取型）において、賃貸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を譲受けの対象としていない。
- ②正しい。住宅金融支援機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- ③正しい。住宅金融支援機構は、証券化支援事業（買取型）において、省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合について、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を設けている。
- ④正しい。住宅金融支援機構は、経済事情の変動に伴い、貸付けを受けた者の住宅ローンの元利金の支払が著しく困難になった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っている。

**【問 47】 正解 ② [不当景品類及び不当表示防止法]**

- ①誤り。住宅の居室の広さを畳数で表示する場所には畳1枚当たりの広さは1.62㎡以上の広さがあるものという意味で用いなくてはならない。
- ②**正しく正解**。団地（一団の宅地又は建物をいう。）と駅との間の距離は、駅から最も近い当該団地内の地点を起点又は着点として算出した数値を表示しなければならないが、当該団地を数区に区分して取引をするときは各区分ごとに距離を算出して表示しなければならない。
- ③誤り。新築分譲マンションを完成予想図により表示する場合、完成予想図である旨を表示しても、当該マンションの周囲の状況について、現況に反する表示をすることができない。
- ④誤り。二重価格表示は、実際に過去において販売価格として公表していた価格を比較対照価格として用いて行うのであれば、値下げの時期から6月以内の期間は表示することができる。

**【問 48】 正解 ③ [不動産に関する統計]**

- ①誤り。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月までの新設住宅着工戸数は約81.5万戸となり、4年連続して減少となった。
- ②誤り。令和3年版土地白書（令和3年6月公表）によれば、土地取引において、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、令和2年の全国の土地取引件数は約128万件となり、ほぼ横ばいで推移している。
- ③**正しく正解**。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、住宅地及び商業地は下落に転じたが、工業地は5年連続の上昇となっている。
- ④誤り。年次別法人企業統計調査（令和元年度。令和2年10月公表）によれば、令和元年度における不動産業の営業利益は約4兆円で前年度を17.3%下回った。

**【問 49】 正解 ④ [土地]**

- ① 相当。森林は、木材資源として重要で水源涵養（森林が水資源を蓄え、育み、守っている働き）、洪水防止等の大きな役割を担っている。
- ② 相当。活動度の高い火山の火山麓では、火山活動に伴う災害にも留意する必要がある。
- ③ 相当。林相は良好でも、破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地は、豪雨に際して崩壊することがある。
- ④ **最も不相当で正解**。崖錐や小河川の出口で堆積物の多い所等は、土石流の危険が多い。

**【問 50】 正解 ③ [建物]**

- ① 相当。鉄骨構造は、主要構造の構造形式にトラス、ラーメン、アーチ等が用いられ、高層建築の骨組に適している。
- ② 相当。鉄骨構造の床は既製気泡コンクリート板、プレキャストコンクリート板等で作られる。
- ③ **最も不相当で正解**。鉄骨構造は、現在は住宅、店舗等の建物に用いられる。耐火被覆や加工性に進歩があるためである。
- ④ 相当。鉄骨構造は、工事、体育館、倉庫等の単層で大空間の建物に利用されている。