

令和3年度
「宅地建物取引士資格試験」
12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 ④ [自力救済の禁止]

- ①誤り。判決文は、自力救済は、「緊急やむを得ない特別の事情が存する場合」「例外的」に認められるとしている。本肢は、「事情のいかんにかかわらず」としているところが誤っている。
- ②誤り。「原則として」自力救済ができるとしているところが誤っている。
- ③誤り。「原則として裁判を行わずに」としているところが誤っている。
- ④**正しく正解**。判決文の「法律に定める手続」の一つとして「裁判」がある。従って、本肢は、判決文のとおりである。なお、問題文の判決は、自力救済に関する昭和 40 年 12 月 7 日の最高裁判所の判決である。

【問 2】 正解 ③ [相隣関係]

- ①正しい。土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。なお、境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。
- ②正しい。境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。
- ③**誤りで正解**。高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、又は自家用若しくは農工業用の余水を排出するため、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができる。なお、この場合においては、低地のために損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければならない。
- ④正しい。土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない。土地の所有者がこれに反した場合には、隣地所有者は、所有権に基づいて妨害排除や予防の請求をすることができる（物権的請求権）。

【問3】正解 ② [成年被後見人]

- ①誤り。動産の売却には家庭裁判所の許可はいらない。
- ②**正しく正解**。成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらの処分に準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。成年被後見人の居住の用に供する建物又はその敷地に限ることに注意。
- ③誤り。建物に抵当権を設定する場合であっても、オフィスビルのように、成年被後見人の居住の用に供する建物でない場合には、家庭裁判所の許可はいらない。
- ④誤り。建物の賃貸借契約の解除であっても、倉庫のように、成年被後見人の居住の用に供する建物でない場合には、家庭裁判所の許可はいらない。

【問4】正解 ④ [売買契約]

- ①誤り。手付による解除は、相手方が履行に着手した後はすることができない。「目的物を引き渡すまではいつでも」できるわけではない。
- ②誤り。買戻しについて期間を定めなかったときは、5年以内に買戻しをしなければならない。買戻しの特約自体が無効となるわけではない。
- ③誤り。他人物の売買においては、売主は債務不履行の一般規定に従い解除及び損害賠償の責任を負う。なお、最近の改正前の規定では、善意の売主は損害を賠償して契約の解除ができる旨の規定があったが、現在はそのような規定はない。
- ④**正しく正解**。売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合、買主の損害賠償等の請求には、知ってから1年以内という期間の制限があるが、売主が引渡しの際にその不適合を知り又は重大な過失によって知らなかったときは、この期間制限の適用はなく、消滅時効の規定が適用されることになる。

【問5】正解 ③ [表見代理]

- ①誤り。代理人が自己または第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、または知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。従って、無権代理となり、A C間の法律行為の効果はBに帰属しない。
- ②誤り。代理権授与表示による表見代理は、第三者が代理権のないことを知り、又は過失により知らなかったときは、成立しない。従って、CがAに代理権がないことを知っていたときは、Bは責任を負わない。
- ③**正しく正解**。代理権を有しない者（無権代理人）が他人の代理人としてした契約は、たとえ相手方が、代理権があると信じたとしても、原則として本人に対して効力を生じない。本人に効果が帰属するのは、本人が追認するか、表見代理が成立した場合である。
- ④誤り。代理権消滅後の表見代理は、第三者が、代理権が消滅したことを知り、又は過失により知らなかったときは成立しない。従って、Cが過失によって代理権消滅の事実を知らなかった場合には、Bは責任を負わない。

【問6】正解 ① [物権変動]

- ①**誤りで正解**。対抗関係とは、両立し得ない物権変動について相争う関係である。本肢のような転々譲渡は対抗関係ではない。
- ②正しい。借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。従って、その借地人は、当該土地の所有権を新たに取得した者と対抗関係にある第三者に該当する（判例）。
- ③正しい。時効により所有権を取得した者は、時効完成時の所有者に対して取得時効を原因とする所有権取得を対抗するためには、登記を要しない（判例）。
- ④正しい。譲渡した相続人は、その相続分を超える部分は無権利者であるから、所有権全部の譲渡を受けて移転登記を備えた第三者も、その相続人の相続分を超える部分は無権利者である。従って、他の共同相続人は、自己の相続分を登記なくして対抗することができる（判例）。

【問7】正解 ④ [遺言]

- ①正しい。自筆証書によって遺言するには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならないが、自筆証書にこれと一体のものとして相続財産の全部または一部の目録を添付する場合には、その目録については、自書を要しない。この場合は、遺言者は、その目録の毎葉に署名し、印を押さなければならない。
- ②正しい。未成年者、推定相続人、受遺者等は、遺言の証人になることはできない。
- ③正しい。船舶が遭難した場合において、当該船舶中に在って死亡の危急に迫った者は、証人2人以上の立会いをもって口頭で遺言をすることができる。
- ④誤りで正解。遺贈義務者その他の利害関係人は、受遺者に対し、相当の期間を定めて、その期間内に遺贈の承認又は放棄をすべき旨の催告をすることができる。この場合において、受遺者がその期間内に遺贈義務者に対してその意思を表示しないときは、遺贈を承認したものとみなす。承認であり「放棄」ではない。

【問8】正解 ② [隔地者間の契約]

- ①誤り。申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合、その相手方が承諾の通知を発するまでに死亡を知ったときは、申込みは効力を有しない。意思表示に関する原則の例外である。
- ②正しく正解。申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合、申込者がその事実が生じたとすればその申込みは効力を有しない旨の意思を表示していたときは、申込みは効力を有しない。この場合は、相手方が、申込者の死亡を知らない場合であっても、申込みは効力を有しないことになる。肢1の場合と混乱しないこと。
- ③誤り。承諾の期間を定めなかった申込みは、申込者が撤回の権利を留保していないときは、申込者が承諾の通知を受けるのに相当な期間を経過するまでは、撤回することができない。相手方に予期しない損害を与えないためである。
- ④誤り。契約は、承諾の通知が申込者に到達したときに成立する（到達主義）。

【問9】正解 ③ [売買契約]

- ①正しい。売買の場合には、解除の効果は契約締結時にさかのぼって生ずるから、買主は、使用収益した利益を売主に返還しなければならない。賃貸借の場合には、解除は、将来に向かってのみその効果を生ずるので、賃貸人は解除までの期間の賃料を賃借人に返還する必要はない。
- ②正しい。売買の場合には、買主は目的物の所有権を取得するから、当然、売主の承諾を得ずに、目的物を賃貸することができる。賃貸借の場合には、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、転貸することができない。
- ③誤りで正解。売買の場合には、買主は、所有権移転登記を備えていなくても、その所有権を不法占拠者に対抗することができる(判例)。従って、この部分が誤っている。賃貸借の場合には、賃借人は、賃借権の登記を備えていれば賃借権を第三者に対抗することができる。
- ④正しい。売買の場合には、目的物が全焼したときには、買主は買い受けた権利の全部を取得できなくなるわけだから、代金の全部の支払いを拒むことができる。賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これをもって終了する。

【問10】正解 ① [抵当権]

- ①正しく正解。抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実(例えば賃料)に及び、抵当権者は、賃料を差し押さえることができる。
- ②誤り。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、その効力を生ずる。従って、Cが抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき建物の引渡しを受けていれば、買受人に対抗することができる。
- ③誤り。Cは抵当権設定後に賃貸借契約を締結しているのであるから、その賃借権は買受人に対抗することはできない。ただし、抵当権者に対抗することができない賃借権により抵当権の目的である建物について競売手続の開始前から使用又は収益をするもの(C)は、買受人の買受の時から6か月間は、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。1年ではない。
- ④誤り。Cは、抵当権の登記前に賃貸借契約に基づき建物の引渡しを受けていたのであるから、その賃借権を買受人に対抗することができる。従って、買受人の買受の時から1年を経過しても建物を買受人に引き渡す必要はない。

【問 11】 正解 ③ [借地権]

- ①誤り。借地契約を更新する場合、存続期間は、最初の更新の時は 20 年、その後の更新の時は 10 年となるが、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間になる。
- ②誤り。借地権者の更新の請求があった場合、借地権設定者は、正当の事由があれば異議を述べることができる。
- ③**正しく正解**。借地上の建物の登記により対抗力が生じるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみである（判例）。
- ④誤り。借地権設定者は、弁済期の到来した最後の 2 年分の地代等について、借地人がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。「3 年」ではない。

【問 12】 正解 ② [借家権]

- ①誤り。法定更新の場合には、賃貸借の期間は、定めがないものとなる。
- ②**正しく正解**。期間の定めのない賃貸借契約において、正当事由を備えて賃貸人が賃貸借契約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って終了する。
- ③誤り。転貸人の債務不履行により原賃貸借契約が解除された場合には、賃貸人は、この解除を転借人に対抗することができる。6 月経過の必要はない。
- ④誤り。造作買取請求権を行使することはできない旨の特約は有効である。借地借家法 37 条に定める強行規定には入っていない。

【問 13】 正解 ② [専有部と共有部分]

- ①正しい。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（例えば賃借人）は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。区分所有者ではないから、議決権を行使することはできない。
- ②誤りで正解。最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、規約共用部分の規約を設定することはできるが、共用部分（数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分）の規約を設定することはできない。
- ③正しい。共用部分は区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることができ、管理者を共用部分の所有者と定めることもできる。
- ④正しい。管理組合法人には理事を置かなければならず、理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

【問 14】 正解 ② [登記手続]

- ①正しい。新たに生じた土地又は表題登記がない土地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。
- ②誤りで正解。共用部分である旨の登記がある建物又は団地共用部分である旨の登記がある建物と他の建物との合併登記はすることができない。
- ③正しい。登記官は、表示に関する登記について申請があった場合、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。不動産の表示と現況とが一致していることが必要だからである。
- ④正しい。区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。実務上認められていたことを明文で規定したものである。

【問 15】 正解 ④ [都市計画法]

- ①誤り。近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- ②誤り。準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域である。
- ③誤り。特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。
- ④**正しく正解**。高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に定める。

【問 16】 正解 ③ [都市計画法]

- ①正しい。開発許可を受けようとする者は、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者を記載した申請書を都道府県知事等に提出しなければならない。
- ②正しい。開発許可を受けた者は、国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。
- ③**誤りで正解**。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、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。
- ④正しい。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはならないが、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、権利の行使として自己の土地に建築物の建築や特定工作物の建設をすることができる。

【問 17】 正解 ③ [建築基準法]

- ①正しい。階数が3以上で避難階以外の階を劇場の用途に供し、当該階に客席を有するものは、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- ②正しい。映画館を演芸場に用途変更するのは、類似の用途相互間の用途変更に該当し、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。
- ③誤りで正解。換気設備を設けていない居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の面積に対して、20分の1以上としなければならない。
- ④正しい。延べ面積が500㎡を超える百貨店には排煙設備を設けなければならないが、階段の部分には設けなくてもよい。

【問 18】 正解 ② [建築基準法]

- ①誤り。幅員4m（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では6m）以上で、法第68条の9の第1項の規定に基づく条例の規定により、建築基準法の集団規定が適用されるに至った際、現に存在する道（地下におけるものを除く）は、建築基準法の道路とみなされる。本肢は道路幅について記述がなく誤りである。
- ②正しく正解。都市計画により、容積率の限度が10分の50とされている準工業地域内において、建築物の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が35m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得た値以下でなければならない。
- ③誤り。第一種住居地域では、畜舎でその床面積が3,000㎡を超えるものは、建築することができない。
- ④誤り。建築物の敷地が建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合には、建築物の建蔽率は、当該各地域又は区域内の建蔽率の限度に、その敷地の当該地域又は区域にある各部分の面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

【問 19】 正解 ① [宅地造成等規制法]

- ① **誤りで正解。**宅地造成工事規制区域外において宅地造成工事をする場合、造成主は都道府県知事に届け出る必要はない。
- ② 正しい。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- ③ 正しい。宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ5mを超える擁壁に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- ④ 正しい。宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ5mを超える擁壁に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

【問 20】 正解 ① [土地区画整理法]

- ① **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所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員となる。
- ② 正しい。「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- ③ 正しい。施行者は、換地処分の公告があった場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。
- ④ 正しい。市町村が施行する土地区画整理事業では、事業ごとに、市町村に土地区画整理審議会が設置され、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について法に定める権限を行使する。

【問 21】 正解 ④ [農地法]

- ①誤り。自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- ②誤り。農地の賃貸借の当事者は、原則として都道府県知事等の許可を受けなければ、賃貸借の解除、解約の申入れ、合意による解約又は更新しない旨の通知をしてはならない。
- ③誤り。農地とは、耕作の目的に供される土地をいい、現況が農地であれば登記簿の地目が宅地となっても法の規制の対象となる。
- ④**正しく正解**。市街化区域内の農地の所有者が当該農地を転用する場合には、あらかじめ農業委員会に届出をすればよく、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

【問 22】 正解 ① [国土利用計画法]

- ①**正しく正解**。都市計画区域外の10,000㎡以上の土地に対価を得て地上権設定契約を締結した場合、事後届出を行う必要がある。
- ②誤り。遊休土地に係る通知を受けた者は、その通知があった日から起算して6週間以内に、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、都道府県知事等に届け出なければならない。
- ③誤り。市街化調整区域における届出の必要面積は5,000㎡以上の土地である。5,000㎡の土地を一定の計画の下に2,000㎡と3,000㎡の土地に分割して順次購入する場合は、5,000㎡の土地の売買契約と考えられるので、事後届出が必要である。
- ④誤り。都道府県知事等は、事後届出があった場合において、土地の利用目的に係る必要な勧告を行うことができ、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及び内容を公表することができる。公表しなければならないわけではない。

【問 23】 正解 ② [登録免許税]

- ①誤り。こ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 m²以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。
- ②**正しく正解**。この税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、売買又は競落により取得したものに限られる。
- ③誤り。この軽減措置の対象は、住宅用家屋に限られ、その住宅用家屋の敷地の用に供されている土地の所有権の移転登記については適用されない。
- ④誤り。この税率の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、一定の要件を満たす住宅用家屋であることの市町村長等の証明書を添付しなければならない。

【問 24】 正解 ① [固定資産税]

- ①**正しく正解**。市町村長は、固定資産課税台帳に登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合、直ちに決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。
- ②誤り。固定資産税の納税義務者は、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、公示の日から納税通知書の交付を受けた日後 3 月を経過するまでの間において、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。
- ③誤り。固定資産税の納税義務者は、毎年 1 月 1 日（賦課期日）現在に、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者である。
- ④誤り。住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額である。

【問 25】 正解 ② [地価公示法]

- ①正しい。地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することである。
- ②誤りで正解。不動産鑑定士は、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。実際の取引価格を規準とすることはできない。
- ③正しい。不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、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なければならない。
- ④正しい。関係市町村の長は、土地鑑定委員会が公示した事項のうち、当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面等を、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければならない。

【問 26】 正解 ③ [書面の交付]

- ①誤り。媒介により建物の売買の契約を成立させた場合、当該建物の引渡し及び移転登記の申請の時期を 37 条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- ②誤り。建物が既存の建物であるときに、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を 37 条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならないのは、媒介により売買・交換の契約を成立させた場合であり、媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合はその必要はない。
- ③正しく正解。媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても 37 条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- ④誤り。宅地建物取引業者は、37 条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名させなければならないが、その内容を説明させる必要はない。
なお、37 条書面の交付は、交付されるべき者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。

【問 27】 正解 ④ [手付金等の保全]

- ①誤り。A B間で建物の売買契約を締結する場合において、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額についての特約を、代金の額の10分の2を超えて定めた場合、代金の額の10分の2を超える部分が無効となる。特約が全体として無効となるわけではない。
- ②誤り。手付金等の保全措置として国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結できるのは、完成物件の場合である。
- ③誤り。A B間で建物の売買契約を締結する場合、AはあらかじめBの承諾を書面で得ても売買代金の10分の2を超える額の手付金を受領してはならない。
- ④**正しく正解**。A B間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、売買代金の10分の2の額を手付金として定めた場合、Aが手付金の保全措置を講じていないときは、Bは手付金の支払を拒否することができる。

【問 28】 正解 ① [宅建業者に対する監督処分]

- ア. 正しい。宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、不正の手段により甲県知事から免許を受けたとき、甲県知事はAに対して当該免許を取り消さなければならない。
- イ. 誤り。Aが宅地建物取引業法第3条の2第1項の規定により付された条件に違反したときは、甲県知事はAの免許を取り消すことができる。免許を取り消さなければならないわけではない。
- ウ. 誤り。Aが事務所の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かった場合、Aは甲県知事から指示処分を受けるとともに、罰則の適用を受けることがある。
- エ. 誤り。Aの従業者名簿の作成に当たり、宅地建物取引業法第48条第3項の規定により記載しなければならない事項についてAの従業者Bが虚偽の記載をした場合、BとともにAも罰則を受けることがある。
- したがって、アのみが正しく、**正解は①**である。

【問 29】 正解 ③ [廃業等の届出]

- ①正しい。宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に行わなければならない。
- ②正しい。宅地建物取引業者から免許の更新があった場合において、有効期間の満了の日までの間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、有効期間の満了後のその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- ③誤りで正解。個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡を知った日から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。
- ④正しい。法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

【問 30】 正解 ③ [誇大広告等の禁止]

- ①誤り。中古の建物の売買において、当該建物の所有者から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに広告を掲載した場合、広告を見た者からの問い合わせがなく、契約成立には至らなかった場合でも、当該広告は取引態様の明示義務に違反する。
- ②誤り。建築基準法第6条第1項の確認の申請中である新築の分譲マンションについて「建築確認申請済」と明示して広告を行った場合、広告開始時期の制限に違反する。
- ③正しく正解。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し、実際は他の物件を販売しようとしたが注文がなく、売買が成立しなかった場合でも、誇大広告等の禁止に該当し監督処分の対象となる。
- ④誤り。宅地建物取引業の免許の取消しを受けた場合、当該免許の取消し前に建物の売買の広告をしていたときでも当該建物の売買契約を締結する範囲内において、なお宅地建物取引業者とみなされることはない。

【問 31】 正解 ② [報酬額の制限]

- ア. 正しい。居住用建物の賃貸借の媒介の場合、媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除き、依頼者の一方から受領することができる報酬は、借賃の1カ月分の0.55倍の44,000円を超えてはならない。
- イ. 正しい。建物を店舗として貸借する場合、AがBから受領する報酬とCがDから受領する報酬の合計額は、借賃の1カ月の1.1倍の88,000円を超えてはならない。
- ウ. 誤り。建物を店舗として貸借する場合、権利金の授受があるときは、その権利金を売買代金とみなして計算することができる。 $(200 \text{ 万円} \times 5\%) \times 1.1 = 110,000 \text{ 円}$ 。A及びCが受領できる報酬の額の合計は、 $110,000 \text{ 円} \times 2 = 220,000 \text{ 円}$ を超えてはならない。
- エ. 誤り。AはBから媒介報酬の限度額まで受領する他に、Bの依頼による通常の広告の料金の相当する額を別途受領することができる。
- したがって、ウとエが誤りで、**正解は②**である。

【問 32】 正解 ① [供託所等に関する説明]

- ① **正しく正解**。宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方に対して供託所等の説明を行う際に書面を交付することは要求されていないが、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。
- ② 誤り。宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者が取引の相手方の場合においては、供託所等の説明を行う必要はない。
- ③ 誤り。宅地建物取引業者は、売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、供託所等の説明をするようにしなければならない。
- ④ 誤り。宅地建物取引業者は、自らが宅地建物取引業保証協会の社員である場合、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及び所在地の説明をする必要はない。

【問 33】 正解 ② [媒介契約に関する規制]

- ア. 誤り。専任媒介契約を締結した場合、宅地建物取引業者は依頼者に対して、当該専任媒介契約に係る事務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。
- イ. 誤り。専任媒介契約を締結した場合、依頼者の要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしても、宅地建物取引業者は、当該専任媒介契約締結日から7日以内（休業日を含まない）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない。
- ウ. 正しい。一般媒介契約を締結した場合でも、宅地建物取引業者は依頼者に対して、遅滞なく、媒介契約書面を交付しなければならない。
- エ. 正しい。一般媒介契約を締結した場合でも、宅地建物取引業者は依頼者に対し当該宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもよい。
- したがって、ウとエが正しく、**正解は②**である。
- なお、媒介契約書面に代えて、依頼者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。

【問 34】 正解 ① [用語の定義]

- ① **正しく正解**。宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川、広場及び水路に供せられているものは宅地には当たらない。
- ② 誤り。建物の一部（例えば、マンションやアパートの一室）の売買の代理を業として行う行為も宅地建物取引業に当たる。
- ③ 誤り。建物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものをいい、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設も建物に当たる。
- ④ 誤り。宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地をいい、その地目、現況によって宅地に当たるか否かを判断するわけではない。

【問 35】 正解 ④ [重要事項の説明]

- ①誤り。宅地建物取引士は、テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があっても宅地建物取引士証の提示を省略することができない。
 - ②誤り。宅地建物取引業者は、契約が成立するまでの間に契約の各当事者に重要事項説明書を交付して重要事項の説明を行わなければならない。
 - ③誤り。宅地建物取引業者は、重要事項説明書の交付に当たり、宅地建物取引士に記名させなければならないが、専任の宅地建物取引士に記名させる必要はない。また、売買契約の各当事者に当該書面に記名させる必要はない。
 - ④**正しく正解**。宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項の説明を行う必要はないが、重要事項説明書を交付しなければならない。
- なお、重要事項説明書の交付に代えて、相手方の承諾を得て、重要事項として説明すべき事項を電磁的方法により提供することができる。

【問 36】 正解 ④ [免許証の書換え交付等]

- ①誤り。法人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、破産管財人がその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- ②誤り。宅地建物取引業者Cが国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときでも、Cは、取引の相手方に対し、重要事項説明書及び37条の規定により交付すべき書面を交付することができる。
- ③誤り。宅地建物取引業者D（丙県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、Dは、丙県知事に免許証を返納する必要はない。
- ④**正しく正解**。宅地建物取引業者E（丁県知事免許）が引き続いて1年以上事業を休止したときは、丁県知事は免許を取り消さなければならない。

【問 37】 正解 ② [宅建業者名簿への登載]

- ①誤り。甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録の申請をすることができる。登録の移転を申請しなければならないわけではない。
- ②**正しく正解**。宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることとはされていないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。
- ③誤り。宅地建物取引士が、刑法第 204 条（傷害）の罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合、その刑の執行が終わり又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過するまでは登録を受けることができない。
- ④誤り。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する未成年者は登録を受けることができる。

【問 38】 正解 ③ [契約の締結時期等の制限等]

- ア. 違反する。建築確認の済んでいない建築工事完了前の建物の売買その他の業務について広告をしてはならない。
- イ. 違反しない。貸借の代理・媒介は、契約締結等の時期の制限の対象とならないので、宅地建物取引業者は建築確認の済んでいない建築工事完了前の建物について代理人として借主との間で賃貸借契約を締結することができる。
- ウ. 違反しない。自己の所有に属しない宅地・建物の売買契約の制限は、宅地建物取引業者間の取引には適用されない。宅地建物取引業者 F は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として、宅地建物取引業者 G と売買契約の予約を締結することができる。
- エ. 違反する。効力の発生が条件に係る場合（停止条件付きや法定条件付き）には、宅地建物取引業者 H は、自ら売主として宅地建物取引業者でない J と I 所有の農地の売買契約を締結してはならない。

したがって、イとウが違反せず、**正解は③**である。

【問 39】 正解 ③ [弁済業務保証金分担金の納付]

- ①正しい。宅地建物取引業保証協会は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- ②正しい。宅地建物取引業保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引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。
- ③誤りで正解。宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該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の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が宅地建物取引業保証協会にあり、宅地建物取引業保証協会から説明を求められたときは、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。

【問 40】 正解 ② [書面の交付]

- ①誤り。Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者Bの媒介により、Cと宅地の売買契約を締結した場合、Aが宅地建物取引士をして37条書面に記名させなければならない。
 - ②正しく正解。AがDを売主としてEを買主とする宅地の売買契約を媒介し、当該売買契約に、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合においてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、Aは、当該特約について記載した37条書面をD及びEに交付しなければならない。
 - ③誤り。Aが自ら買主としてFと売買契約を締結した場合、Aは当事者としてFに対して37条書面を交付しなければならない。
 - ④誤り。Aが、自ら貸主としてGと事業用建物の定期賃貸借契約を締結した場合は、宅地建物取引業に該当しない。37条書面をGに交付する必要はない。
- なお、37条書面の交付は、交付されるべき者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。

【問 41】 正解 ① [専任の宅建士の設置]

- ①誤りで正解。一団の宅地建物の分譲をするために設置した案内所でも契約を締結することなく、かつ、契約の申込みを受けることがないときは、専任の宅地建物取引士を置く必要はない。
- ②正しい。専任の宅地建物取引士の法定数が不足したときは、宅地建物取引業者は2週間以内に是正措置を執らなければならない。
- ③正しい。一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置した場合でも、当該案内所に専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- ④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する宅地建物取引士は、法人の役員であるときを除き、当該法人の専任の宅地建物取引士となることはできない。

【問 42】 正解 ③ [書面の交付]

- ア. 記載しなければならない事項。借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並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。
 - イ. 記載しなければならない事項ではない。設計図書、点検記録その他建物の建築及び維持保全の状況に関する書面で、国土交通省令で定めるものの保存の状況は、売買・交換における重要事項の説明事項であるが37条書面の記載事項ではない。
 - ウ. 記載しなければならない事項。契約の解除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ない。
 - エ. 記載しなければならない事項。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は、その内容を37条書面に記載しなければならない。
- したがって、ア・ウ・エが記載事項であり、**正解は③**である。
- なお、37条書面の交付は、交付されるべき者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。

【問 43】 正解 ① [クーリング・オフ制度]

- ①誤りで正解。仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その8日後に事務所で契約を締結し、その際クーリング・オフについて書面の交付を受けずに告げられているので、告げられた日から8日後であっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。
- ②正しい。クーリング・オフができる旨の告知を書面で受けた場合は、その告げられた日から起算して8日以内に契約の解除をしなければならないが、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間とする特約をした場合、その特約は買主に有利なものであり、有効である。Bは、書面の交付された日から12日後であっても契約の解除をすることができる。
- ③正しい。告知を受けた日から8日以内に解除を行う旨の文書を発信すれば有効であり、到達した日が8日を経過していても、Aは契約の解除を拒むことができない。
- ④正しい。事務所で買受けの申込みをし、その翌日、喫茶店で契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。

【問 44】 正解 ③ [重要事項の説明]

- ア. 正しい。賃貸借契約において、取引対象となる宅地又は建物が、水防法施行規則第11条第1項の規定により市町村（特別区を含む）の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明しなければならない。
- イ. 正しい。賃貸借契約において、対象となる建物が既存の住宅であるときは、建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- ウ. 正しい。建物の売買において、その建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうか、また、講ずる場合はその措置の概要を説明しなければならない。

したがって、ア・イ・ウのすべてが正しく、**正解は③**である。

【問 45】 正解 ④ [住宅瑕疵担保履行法]

- ①誤り。Aは、たとえBの承諾を得たとしても、Bに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しなければならない。
- ②誤り。Aは、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、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。
- ③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、保険金額は、2,000万円以上でなければならない。たとえBの承諾を得たとしても、保険金額を500万円以上の任意の額とすることはできない。
- ④**正しく正解**。Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約をした場合、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵があり、Aが相当の期間を経過してもなお特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは、Bは住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間内であれば、その瑕疵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 ① [住宅金融支援機構]

- ①**誤りで正解**。住宅金融支援機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- ②正しい。住宅金融支援機構は、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入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。住宅金融支援機構が証券化支援事業（買取型）により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものでなければならない。
- ④正しい。住宅金融支援機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【問 47】 正解 ④ [不当景品類及び不当表示防止法]

- ①誤り。近隣のデパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、工事中である等その施設が将来確実に利用できるものと認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。
- ②誤り。有名な旧跡から直線距離で 300m以内の地点に所在する新築分譲マンションの名称に当該旧跡の名称を用いることができる。
- ③誤り。土地の販売価格については、1 区画当たりの価格を表示すれば、1 m²当たりの価格及び 1 区画当たりの土地面積を表示する必要はない。
- ④**正しく正解**。新築分譲マンションの修繕積立金が住戸により異なる場合、広告スペースの関係で全ての住戸の修繕積立金を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみを表示すればよい。全住戸の平均額で表示することはできない。

【問 48】 正解 ④ [不動産に関する統計]

- ①誤り。令和 3 年版国土交通白書（令和 3 年 6 月公表）によれば、令和元年度末における宅地建物取引業者数は、12 万 5,638 業者であり、10 万業者を上回っている。
- ②誤り。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、住宅地は対前年比 0.4%下落、商業地は同 0.8%下落であるが、工業地は同 0.8%上昇である。
- ③誤り。令和 3 年版土地白書（令和 3 年 6 月公表）によれば、令和元年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha であり、このうち住宅地、工業用地等の宅地は約 197 万 ha、農地は約 440 万 ha で、宅地及び農地の合計面積は約 637 万 ha となり、森林の面積約 2,503 万 ha を超えていない。
- ④**正しく正解**。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 月までのマンション着工戸数は、「三大都市圏計」は対前年比 6.3%減少、「その他の地域」は同 17.3%減少となり、いずれにおいても前年を下回っている。

【問 49】 正解 ② [土地]

- ① 相当。沿岸地域における地震時の津波を免れるためには、巨大な防波堤が必要であるが、それには限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできない。
- ② **最も不相当で正解**。一般に凝灰石、頁岩、花崗岩（風化してマサ土化したもの）は崩壊しやすい。
- ③ 相当。低地は、大部分が水田や宅地として利用され、大都市の大部分もここに立地している。
- ④ 相当。平地に乏しい都市の周辺では、住宅地が丘陵や山麓に広がり、土砂崩壊等の災害を引き起こす例も多い。

【問 50】 正解 ④ [建物]

- ① 相当。組積式構造は、耐震性は劣るものの、熱、音などを遮断する性能が優れている。
- ② 相当。組積式構造を耐震的な構造にするためには、大きな開口部を造ることを避け、壁厚を大きくする必要がある。
- ③ 相当。補強コンクリートブロック造は、壁式構造の一種であり、コンクリートブロック造を鉄筋コンクリートで耐震的に補強改良したものである。
- ④ **最も不相当で正解**。補強コンクリートブロック造は、壁量が多く必要であり、住宅等の小規模の建物に使用されている。