

平成 28 年 (2016 年)

解答一覽

問 1	問 2	問 3	問 4	問 5	問 6	問 7	問 8	問 9	問 10
4	4	3	2	3	3	3	1	2	4
問 11	問 12	問 13	問 14	問 15	問 16	問 17	問 18	問 19	問 20
1	2	2	1	3	1	4	1	4	1
問 21	問 22	問 23	問 24	問 25	問 26	問 27	問 28	問 29	問 30
4	3	2	3	2	1	3	4	3	4
問 31	問 32	問 33	問 34	問 35	問 36	問 37	問 38	問 39	問 40
4	1	3	2	4	4	2	1	2	1
問 41	問 42	問 43	問 44	問 45	問 46	問 47	問 48	問 49	問 50
3	4	2	2	3	2	4	1	3	1

合格点 : 35 点

肢別重要度について

解説では、選択肢ごとに重要度をA～Dの4段階にランク付けしています。各ランクの意味については以下の通りです。

- A** 過去に何度も繰り返し出題されているなど、合格するために欠かせない最も重要度の高い知識が問われている選択肢です。**復習する際には、最優先で取り組み、正答率 100% を目指してください。**
- B** 過去に出題歴があり、多くの受験生が正解すると思われる知識が問われている選択肢です。しっかり復習して、**正答率 80%程度を目指してください。**
- C** 過去に出題歴はあるが、合格するために必要とはいえ知識が問われている選択肢です。**Aランク、Bランクの知識が身についた方で、余力のある方のみ取り組んでください。**
- D** 学習する必要のない知識が問われているに過ぎない選択肢です。**満点を目指す方以外は、取り組む必要ありません。**

Aランク、Bランクの知識だけで合格ラインに到達できるので、復習は、これらを中心に進めてください。Cランク、Dランクの選択肢は復習しなくても、合否に影響しません。

問1 正解 4 肢別重要度→1 B 2 C 3 D 4 D

- 1 **規定されていない** 民法 404 条は、**利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年五分（5%）とする」と規定している（法定利率）**。したがって、年 3%とは規定されていない。なお、現在、国会で審議中の民法改正案では、法定利率を年 3%とすることが予定されている。
- 2 **規定されていない** 判例は、貸貸人は、借借人が借借権に基づく金銭債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済にあてることができるとするが、**それが民法に規定されているわけではない**。なお、現在、国会で審議中の民法改正案では、この点を民法に規定することが予定されている。
- 3 **規定されていない** 免責的債務引受とは、すでに成立している債務について他の者（引受人）が同一の債務を負担し、債務者は自己の債務を免れる形式の債務引受をいう。たとえば、BがAに対して負っている 100 万円を返済する債務について、Cが免責的債務引受を行うと、Cが 100 万円を返済する債務を負担し、Bは 100 万円を返済する債務を免れるのである。免責的債務引受については、債権者と引受人との契約によってすることができると考えられおり、現在、国会で審議中の民法改正案にも、その旨の規定を設けることが予定されているが、**現行の民法は、免責的債務引受について何ら規定していない**。
- 4 **規定されている** 民法 537 条 1 項は、「**契約により当事者の一方が第三者に対してある給付をすることを約したときは、その第三者は、債務者に対して直接にその給付を請求する権利を有する」と規定している（第三者のためにする契約）**。たとえば、AB間の土地の売買契約において、買主Bが代金を第三者Cに支払うことが約束されたときは、CはBに対して直接代金の支払いを請求できるのである。

問2 正解 4 肢別重要度→1 C 2 C 3 A 4 C

- 1 **誤っている** 法定代理人から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ものとみなされる**。したがって、古着の仕入販売に関する営業を許可された未成年者は、古着の仕入販売に関しては成年者と同一の行為能力を有するとみなされるが、不動産の売買についてまで成年者と同一の行為能力を有するとみなされるわけではない。よって、法定代理人の同意を得ないで建物を第三者から購入した場合、法定代理人は、当該売買契約を取り消すことができる。
- 2 **誤っている** **被保佐人が贈与の申込みを拒絶するときは、保佐人の同意が必要である**。したがって、本肢は誤っている。なお、被保佐人が不動産を売却する場合に、保佐人の同意が必要であるとしている点は、正しい。
- 3 **誤っている** **成年後見人が、成年被後見人に代わって成年被後見人が居住する建物等を売却、賃貸等する場合は、家庭裁判所の許可を得なければならない**。たとえ、後見監督人（成年後見人の事務を監督する者）の許可があっても、家庭裁判所の許可が必要である。
- 4 **正しい** 制限行為能力者が、行為能力者であることを信じさせるため、詐術を用いたときは、取消権の行使が禁止されるが、**保護者（法定代理人、保佐人、補助人）の同意を得たと信じさせることも「行為能力者であることを信じさせるため」に該当する**。したがって、被補助人が、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、取消権を行使できない。

問3 正解3 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 誤っている 不動産に対する権利は、登記をしなければ第三者に対抗することができないのが原則である。したがって、AがBよりも先にCに甲土地を売却していたとしても、Cが所有権移転登記を備えていなければ、Bに対して甲土地の所有権を主張することはできない。
- 2 誤っている 詐欺を理由とした意思表示の取消しは、善意の第三者には対抗できないが、悪意の第三者には対抗できる。この点は、第三者が登記を備えているかどうかは左右されない。したがって、Aによる詐欺を理由とした意思表示の取消し前に甲土地を取得したDが所有権移転登記を備えていたとしても、Dが詐欺の事実を知っていたときは、AはDに甲土地の所有権を主張できる。
- 3 正しい 背信的悪意者に対しては、登記がなくても権利を対抗できる。本肢のEは、Bが所有権移転登記を備えていないのに乗じてBに高値で売りつけて利益を得る目的で甲土地を購入しており、背信的悪意者に該当する。したがって、Bは登記を備えていなくてもEに甲土地の権利を対抗できる。裏返せば、EがBに対して甲土地の所有権を主張することはできない。
- 4 誤っている 錯誤による意思表示は無効となる。動機の錯誤の場合も同様である。したがって、「取り消すことができる」としている本肢は誤っている。なお、錯誤無効を主張できるのは、原則として表意者だけなので、本肢の場合に無効を主張できるのはBだけであり、Aが無効を主張することはできない。本肢はその点も誤っている。

問4 正解2 肢別重要度→1 A 2 B 3 D 4 A

- 1 正しい 抵当権設定時に土地と建物の所有者が同一であれば、抵当権実行時に所有者が別々になっても法定地上権は成立する。したがって、本肢の場合、建物所有者Cは、抵当権実行により甲土地に対する地上権を取得する。よって、DがCに甲土地の明渡しを求めることはできない。
- 2 誤っている わが国では、土地と建物は別個の不動産として扱われる。したがって、甲土地に設定された抵当権に基づいて、甲土地上の建物に付された火災保険に基づく損害保険金請求権に対して抵当権者Bが物上代位を主張することはできない。
- 3 正しい 抵当権の順位の変更とは、たとえば1番抵当権者Xと2番抵当権者Yが、その合意によってYが1番抵当権者、Xが2番抵当権者となるように、抵当権の順位を入れ替わることをいう。抵当権の順位の変更は、抵当権者どうしの合意により行うことができるが、利害関係人（＝順位の変更により不利益を受ける者）がいる場合はその者の承諾を得る必要がある。しかし、抵当権設定者Aは順位の変更により不利益は受けず、利害関係人に該当しない。したがって、BとEが抵当権の順位を変更することに同意すれば、Aの同意がなくても抵当権の順位を変更できる。
- 4 正しい 抵当不動産の第三取得者は、一定事項を記載した書面を各債権者に送付して、抵当権の消滅を請求できる（抵当権消滅請求）。したがって、抵当不動産の第三取得者Fは、Bに対して抵当権の消滅を請求できる。

問5 正解 3 肢別重要度→1 C 2 B 3 B 4 B

- 1 誤っている 債権に付せられた譲渡禁止の特約を、悪意の第三者から債権を譲り受けた者（転得者）に対抗できるか。この点判例は、**転得者が善意かつ重過失がない場合は、譲渡禁止特約を転得者に対抗できないとする**。したがって、転得者Dが特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がないのであれば、BはDに対して特約の存在を対抗することはできない。
- 2 誤っている 債権譲渡は、**譲渡人による債務者に対する通知または債務者の承諾があれば債務者に対抗できる**。したがって、譲渡人Aが行った債権譲渡の通知がBに到達していなくても、債務者Bが承諾を行っている本肢では、譲受人Cは債権譲渡をBに対抗できる。もっとも、Bが債権譲渡前にAに弁済を行っていた等、Aに主張できた抗弁権を根拠にBがCに対する弁済を拒否する可能性は残る。しかしながら、**債務者が異議をとどめない承諾をした場合は、譲渡人に主張できた抗弁権を譲受人に主張することができない**。本肢では、Bが異議をとどめない承諾をしているので、BがCに対して債務の弁済を拒否できる可能性はない。
- 3 正しい **将来発生する債権（＝未発生の債権）も、取引の種類や金額、期間などで譲渡する債権が特定できていれば譲渡できる**。
- 4 誤っている BはAに対して弁済期が到来した貸金債権を有しており、AがBに対する債権について弁済を請求しても、Aに対する貸金債権との相殺によりAの請求を拒むことができたはずである（相殺の抗弁権）。そして、**譲渡された債権の債務者は、異議をとどめない承諾をしない限り、譲渡人に主張できた抗弁権を譲受人にも主張できる**。したがって、BはAに主張できた相殺の抗弁権を、譲受人Cに対しても主張できる。よって、BはCから支払い請求を受けた際に、Aに対する貸金債権との相殺の意思表示をCに対抗することができる。

問6 正解 3 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 正しい 全部他人物売買において、売主が目的物の所有権を買主に移転できなかった場合、**悪意の買主は、売主に損害賠償を請求することはできない**。したがって、BはAに対して、損害賠償を請求できない。
- 2 正しい 全部他人物売買において、売主が目的物の所有権を買主に移転できなかった場合、**悪意の買主は、売買契約を解除することができる**。したがって、Bは本件契約を解除できる。
- 3 誤っている 売買の目的物である不動産に抵当権が設定されており、その実行の結果、買主が目的物の所有権を失った場合、**買主は、善意・悪意にかかわらず、売主に損害賠償を請求することができる**。したがって、BはAに対して損害賠償を請求できる。
- 4 正しい 売買の目的物である不動産に抵当権が設定されており、その実行の結果、買主が目的物の所有権を失った場合、**買主は、善意・悪意にかかわらず、売買契約を解除することができる**。したがって、Bは本件契約を解除できる。

問7 正解 3 肢別重要度→ア C イ C ウ A

- ア 正しい 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、**賃料の減額を請求することができる**。本問では、Dが居眠り運転するトラ

ックが突っ込んで甲建物の一部が損壊しており、賃借人Aに過失はない。したがって、Aは賃貸人Bに対して賃料の減額を請求できる。

イ 正しい 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約を解除することができる。したがって、AはBとの賃貸借契約を解除できる。

ウ 正しい 使用者が被害者に損害の賠償を行った場合、**使用者は被用者に対して、信義則上相当と認められる限度において求償できる**。したがって、被害者Bに対して損害を賠償した使用者Cは、被用者Dに対して求償できるが、その範囲は信義則上相当と認められる限度に制限される。

以上より、正しいものはアとイとウの3つである。したがって、正解肢は3である。

問8 正解 1 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

1 誤っている 賃貸人が賃借人の債務不履行を理由として賃貸借契約を解除する場合、**事前に転借人に通知して、賃料を支払う機会を与える必要はない**。したがって、賃貸人Aが賃借人Bの賃料の不払いを理由として賃貸借契約を解除するときは、Cに甲建物の賃料を支払う機会を与える必要はない。

2 正しい 転借人は、賃貸人に対して直接、賃借人としての義務を負う。それゆえ、賃貸人Aは、転借人Cに対して賃料を直接支払うよう請求できる。もっとも、**転借人は賃貸人に、賃借料と転借料のいずれか少ない額を支払えば足りる**。したがって、AはCに対して賃料10万円をAに直接支払うよう請求できる。

3 正しい 賃借人の債務不履行を理由として賃貸人が賃貸借契約を解除した場合、**賃貸人は転借人に目的物の明渡しを求めることができる**。したがって、CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。

4 正しい 賃貸借契約が合意解除によって終了した場合、**転借人に目的物の明渡しを求めることはできない**。したがって、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然に甲建物の明渡しを求めることはできない。

問9 正解 2 肢別重要度→1 A 2 C 3 A 4 A

本判決では、契約当事者の一方が、当該契約の締結に先立って、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすような情報を相手方に提供しなかった場合に、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害について、情報提供を怠った契約当事者が債務不履行責任を負うかどうか争われた。判決は、**情報提供を怠った契約当事者は不法行為による賠償責任を負うが、債務不履行による賠償責任は負わないとした**。以下、各選択肢を検討する。

1 正しい 不法行為による損害賠償請求権は、**被害者が、損害および加害者を知った時から3年で消滅時効が成立する**。したがって、情報提供を怠った売主に対する損害賠償請求権は、被害者である買主が損害および加害者を知った時から3年間行使しなければ、時効により消滅する。

2 誤っている 債務不履行による損害賠償請求権は、10年間権利を行使しないときは時効によって消滅するが、本問の、売主に対する**買主の損害賠償請求権は、債務不履行によるものではない**。また、**不法行為による損害賠償請求権は、被害者が、損害および加害者を知った時から3年で時**

効によって消滅するほか、不法行為の時から20年を経過したときも消滅する（厳密には、消滅時効ではなく除斥期間と呼ばれる）。しかし、「損害を被っていることを買主が知らない場合に、売買契約から10年間権利行使しないとき」は、いずれにもあてはまらない。したがって、この場合に、買主の損害賠償請求権が時効によって消滅することはない。

- 3 **正しい** 受働債権が不法行為によって生じた債権である場合、相殺はできない。本問の、売主に対する買主の損害賠償請求権は、不法行為によって生じた債権である。したがって、売主に対する買主の損害賠償請求権を受働債権として相殺することはできない（＝相殺をもって、買主に對抗することができない）。
- 4 **正しい** 上記のとおり、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすような情報を相手方に提供しなかった場合に、情報提供を怠った契約当事者が負うのは不法行為責任であって、債務不履行責任ではない。したがって、買主が情報提供を怠った売主に対して、説明義務違反を理由に、売買契約上の債務不履行責任を追及することはできない。

問10 正解 4 肢別重要度→1 D 2 D 3 A 4 C

- 1 **正しい** 単純承認の意思表示をしていなくても、相続人が、相続財産の全部または一部を処分したときは、単純承認したものとみなされるが（法定単純承認）、**保存行為を行っても単純承認したとはみなされない**。相続財産である甲建物を不法占拠するDに対してBが明渡しを求める行為も保存行為に該当する。したがって、B単純承認したとはみなされない。
- 2 **正しい** 選択肢1の解説でも述べた通り、**相続人が、相続財産の全部または一部を処分したときは、単純承認したものとみなされる（法定単純承認）**。そして、判例によれば、**相続人が、相続財産である債権を取り立て、これを收受領得する行為は「相続財産の処分」に該当する**。したがって、借借人Eに対して未払い賃料の支払いを求め、これを收受領得したCは、単純承認したものとみなされる。
- 3 **正しい** **相続人が複数いる場合、限定承認は、全員が共同して行わなければならない**。したがって、Cが単純承認したときは、Bは限定承認をすることができない。
- 4 **誤っている** 単純承認の意思表示をしていなくても、**相続人が、相続の開始があったことを知ったときから3ヶ月以内に限定承認も放棄もしなかったときは、単純承認したものとみなされる（法定単純承認）**。しかし、相続人が相続の開始を知らなければ、相続の開始から3ヶ月経過しても単純承認したとはみなされない。したがって、Bは単純承認したとはみなされない。

問11 正解 1 肢別重要度→1 B 2 D 3 A 4 A

- 1 **正しい** 借地権者は、借地上の建物の登記をしていれば借地権を第三者に対抗できるが、判例によれば、**建物の登記は、借地権者自身の名義でなければならない**。したがって、建物保存登記を借地権者Aの子C名義で備えていても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することはできない。
- 2 **誤っている** 借地権者は、借地上の建物の登記をしていれば借地権を第三者に対抗できるが、判例によれば、**登記上の所在地番や床面積等が実際のもものと異なっても、建物の同一性が否定されるようなものでなければ、借地権を対抗できる**。したがって、Bから乙土地を購入して所

有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができる。

- 3 **誤っている** 契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を取去すべき借地契約としては、一般定期借地権または事業用定期借地権が考えられる。このうち、**一般定期借地権は存続期間を50年以上とする必要があるが**、本問の借地契約は存続期間が30年とされており、一般定期借地権が成立する可能性はない。また、**事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とすることを要するので**、居住用の甲建物の所有を目的とする本問の借地契約には適用できない。以上から、たとえA・B間の賃貸借契約を公正証書で行っても、契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を取去すべき旨を有効に規定することはできない。
- 4 **誤っている** 借地権の存続期間が満了したが契約の更新がないとき、借地権者は、借地権設定者に対し、借地上の建物を時価で買い取るよう請求することができる(建物買取請求権)。しかし、**借地権者の債務不履行により借地契約が解除された場合、建物買取請求権を行使することはできない**。したがって、本肢の場合、Bは甲建物を時価で買い取る必要はない。

問 12 正解 2 肢別重要度→1 A 2 B 3 B 4 A

- 1 **正しい** 期間の定めのある建物賃貸借の場合、賃貸人または借借人が、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、**相手方に対して更新拒絶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される**。その場合、**更新後の賃貸借は、存続期間の定めがないものとして扱われる**。したがって、AもBも相手方に対して契約期間の満了前に何らの通知もしなかった場合、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされ、その期間は定めがないものとなる。
- 2 **誤っている** 賃貸人が更新拒絶の通知をするには、正当事由が必要となるが、**正当事由の有無は、賃貸人・借借人が建物の使用を必要とする事情や賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況や建物の現況、建物の明渡しと引き換えに財産上の給付(＝立退料の支払い)をするかどうかを総合的に考慮して判断される**。したがって、賃貸人Bが借借人Aに財産上の給付を申し出たとしても、それだけでBの解約申入れ(厳密には更新拒絶の通知)に正当事由があるとみなされるわけではない。
- 3 **正しい** **転借人も造作買取請求権を行使できる**。したがって、転借人Cが賃貸人Bの同意を得て甲建物に造作を付加した場合、賃貸借契約終了時にCはBに対して造作を時価で買取よう請求することができる。
- 4 **正しい** 存続期間が1年以上の定期建物賃貸借契約の場合、賃貸人が、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、**借借人に対して期間満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をしなければ、契約の終了を建物の借借人に対抗することができない**。したがって、賃貸人Bが借借人Aに対して、所定の期間内に、期間満了により契約が終了する旨の通知をしなければ、期間3年での終了をAに対抗することができない。

問 13 正解 2 肢別重要度→1 C 2 D 3 B 4 A

- 1 **誤っている** 管理者は、集会において、**毎年1回**一定の時期に、その事務に関する報告をしな

ければならない。したがって、「毎年2回」としている本肢は誤っている。

- 2 **正しい** 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。これは、管理者が共用部分の管理を円滑に行えるようにするための仕組みである。
- 3 **誤っている** 建物区分所有法は、**管理者の資格について何の制限もしていない**。したがって、管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないし、区分所有者である必要もない。
- 4 **誤っている** 共用部分に対する持分は、規約で別段の定めをしない限り、**各区分所有者の専有部分の床面積の割合による**。共有者数で等分するわけではない。

問 14 **正解 1** 肢別重要度→1 B 2 B 3 A 4 A

- 1 **誤っている** 新築した建物の所有者または区分建物以外の表題登記のない建物の所有権を取得した者は、所有権取得の日から1月以内に表題登記を申請しなければならないが、**所有権保存登記を申請する必要はない**。したがって、本肢は誤っている。なお、所有権保存登記をはじめとする権利に関する登記に申請義務はない。
- 2 **正しい** 登記することができる権利は、**不動産に対する所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、および採石法に基づく採石権**である。
- 3 **正しい** 建物が滅失した場合、**表題部所有者または所有権の登記名義人は、滅失の日から1ヵ月以内に滅失登記を申請しなければならない**。
- 4 **正しい** 表題部所有者から所有権を取得した者（特定承継人）は、本来、所有権保存登記を申請することはできないが、**区分建物の所有権保存登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も申請することができる**。

問 15 **正解 3** 肢別重要度→1 A 2 B 3 A 4 A

- 1 **誤っている** 市街化区域内の2,000㎡以上の土地の売買契約を締結した場合、当該土地を購入した者（権利取得者）は、**契約を締結した日から2週間以内に事後届出を行わなければならない**。したがって、「3週間以内」としている本肢は誤っている。
- 2 **誤っている** 許可制が適用される規制区域、および事前届出制が適用される注視区域または監視区域内に所在する土地について、**土地売買等の契約を締結しても、事後届出を行う必要はない**。したがって、ABとも事後届出を行う必要はない。
- 3 **正しい** 都市計画区域外では、**10,000㎡以上の土地取引についてのみ事後届出が必要である**。本肢で購入された甲土地と乙土地は、それぞれ10,000㎡を下回っているが、一団の土地として取引されている。このような場合、**取引全体で届出が必要な面積を上回れば事後届出が必要となるが、甲土地と乙土地を合わせると11,000㎡となる**。したがって、事後届出を行わなければならない。
- 4 **誤っている** 選択肢3の解説で述べたように、「一団の土地」の取引に該当すると、取引全体で面積を判断する。その結果、届出が必要な面積を上回れば、**個々の取引ごとに届出が必要となる**。したがって、一団の土地である甲土地と乙土地を順次購入し、取引全体の面積（7,000㎡）が、届出が必要となる面積（市街化区域内2,000㎡）を上回っている本肢では、甲土地の事後届出と乙土地の事後届出は、それぞれに行う必要がある。よって、甲土地の事後届出を乙土地の事後届出と併せて行うことはできない。

問 16 正解 1 肢別重要度→1 D 2 C 3 A 4 D

- 1 正しい 市街地開発事業に関する都市計画には、市街地開発事業の種類、名称および施行区域を定めるが、施行予定者を定めることを要しない。同様に、都市施設に関する都市計画には、都市施設の種類、名称、位置および区域を定めるが、施行予定者を定めることを要しない。しかし、**市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業または都市施設に関する都市計画には、施行予定者を定めなければならない。**
- 2 誤っている 補助的地域地区のうち、準都市計画区域で定めることができるのは、**特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区に限られる。**したがって、準都市計画区域内で、都市計画に準防火地域を定めることはできない。
- 3 誤っている 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を定める地区であり、**建築物の高さの最高限度または最低限度は定めない。**よって本肢は、誤っている。なお、本肢は、高度地区の説明になっている。
- 4 誤っている 地区計画については、都市計画に地区計画の種類、名称、位置、区域、面積および地区整備計画を定めるが、**建築物の建ぺい率および容積率の最高限度を定める必要はない。**

問 17 正解 4 肢別重要度→1 A 2 C 3 B 4 A

- 1 誤っている 開発許可を受けた者が、**開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、都道府県知事に届け出なければならないのであって、都道府県知事の許可を受ける必要はない。**
- 2 誤っている **二以上の都府県にまたがる開発行為は、それぞれの都府県知事の許可を受ける必要がある。**国土交通大臣の許可ではない。
- 3 誤っている 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、**都道府県知事の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる。**よって、都道府県知事の承認を不要としている本肢は誤っている。
- 4 正しい 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について**開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、高さ、壁面の位置、その他建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めることができる。**

問 18 正解 1 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 正しい 防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものは、外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 2 誤っている **高さ31mを超える建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければならない。**したがって、高さ30mの建築物には非常用の昇降機を設ける必要はない。
- 3 誤っている 準防火地域内では、地階を除く階数が4以上または**延べ面積が1,500㎡を超える**

建築物は、原則として耐火建築物としなければならない。したがって、延べ面積が 2,000 m²の共同住宅は、耐火建築物とする必要がある。よって、「準耐火建築物としなければならない」としてある本肢は誤っている。

- 4 誤っている 延べ面積が 1,000 m²を超える建築物は、原則として、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならないが、耐火建築物または準耐火建築物については、その必要はない。本肢の建築物は、耐火建築物なので、延べ面積が 1,000 m²を超えていても、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画する必要はない。

問 19 正解 4 肢別重要度→1 A 2 A 3 D 4 A

- 1 正しい 飲食店は、原則として第 1 種低層住居専用地域内で建築することはできないが、特定行政庁の許可があれば、建築は可能である。
- 2 正しい 前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が 12m 未満の場合に適用される。したがって、前面道路の幅員が 12m 以上の場合には適用されない。
- 3 正しい 公園、広場等の内にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、建ぺい率規制は適用されない。
- 4 誤っている 第 1 種・第 2 種低層住居専用地域内では、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（＝外壁の後退距離）は、1.5m または 1m のうち、都市計画で定められた限度以上でなければならない。しかし、第 1 種住居地域内では、外壁の後退距離を制限することはできない。

問 20 正解 1 肢別重要度→1 D 2 C 3 A 4 A

- 1 誤っている 都道府県知事は、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、政令で定める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。そして、政令で定める基準の一つに「盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上であるもの」があるが、他の基準を満たせば盛土の高さが 5m 未満であっても、造成宅地防災区域の指定は可能である。
- 2 正しい 宅地造成工事規制区域内において、切土または盛土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地における排水施設の設置は、資格を有する者の設計によらなければならない。しかし、切土または盛土をする土地の面積が 600 m²にとどまるのであれば、資格を有する者によって設計される必要はない。
- 3 正しい 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2m を超える擁壁や排水施設の除却工事等を行おうとする者は、工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 正しい 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、転用した日から 14 日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

問21 正解 4 肢別重要度→1 A 2 A 3 B 4 A

- 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もしくは公共施設の施設などの工事のため必要がある場合また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、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。
- 2 正しい 仮換地が指定された場合、従前の宅地について権原に基づき使用・収益することができる者は、仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地を従前の宅地と同様に使用・収益することができる。
- 3 正しい 仮換地を指定した場合において、仮換地に使用の障害となる物件があるなど、特別な事情があるときは、施行者は、その仮換地について使用・収益を開始することができる日を、仮換地指定の効力の発生する日と別に定めることができる。
- 4 誤っている 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、施行地区内で土地区画整理事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、または建築物の新築などを行おうとする者は、原則として都道府県知事等の許可を受けなければならない。したがって、「当該土地区画整理組合の許可」としている本肢は誤っている。

問22 正解 3 肢別重要度→1 D 2 D 3 A 4 B

- 1 誤っている 相続によって農地を取得する場合は、農地法3条1項の許可を要しない。したがって、本肢の前半は正しい。しかし、相続人以外の者に対する特定遺贈によって農地を取得する場合は、農地法3条1項の許可を受ける必要がある。したがって、本肢の後半は誤っている。なお、包括遺贈による権利取得や相続人に対する特定遺贈については農地法3条1項の許可を要しない。
- 2 誤っている 農地所有適格法人以外の法人が、耕作目的で農地の所有権を取得しようとしても、農業委員会は許可をすることができない。したがって、農地所有適格法人以外の法人は耕作目的で農地の所有権を取得することはできない。しかし、農地所有適格法人以外の法人が耕作目的で農地を使用貸借または賃借する権利を取得する場合は、農業委員会は許可をすることができる。したがって、農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社であっても、耕作目的で農地を借り入れることはできる。
- 3 正しい 農地法の許可を受けずになされた権利移動または転用目的権利移動は、無効となる。したがって、許可を受けずに売買契約を締結しても、所有権の移転の効力は生じない。
- 4 誤っている 一時的に耕作をしていない土地も農地にあたる。したがって、耕作しておらず遊休化している土地も農地にあたる。よって、農地を自己の住宅用地に転用する以上、農地法4条の許可が必要となる。

問23 正解 2 肢別重要度→1 B 2 A 3 A 4 C

- 1 誤っている 課税文書の作成者が印紙税を納付しなかった場合、印紙税の額とその2倍に相当する金額の合計額（要するに印紙税額の3倍の額）の過怠税を徴収される。もともと、課税文書の作成者が印紙税を納付していない旨を自己申告した場合は、過怠税は印紙税の額とその10%の

金額の合計額（要するに印紙税額の 1.1 倍の額）となる。本肢では、印紙税を納付していなかった事実が税務調査により判明しており、自己申告には該当しない。したがって、過怠税は印紙税の額とその 2 倍に相当する金額の合計額となる。

- 2 **正しい** 交換契約書は、交換金額が記載金額となり、**交換する物件双方の金額が記載されている場合は高い方の金額が記載金額となる**。したがって、本肢の土地交換契約書の記載金額は、3,500 万円である。
- 3 **誤っている** **贈与契約書は、記載金額のない契約書として扱う**（税額 200 円）。したがって、契約書に贈与される土地の価額が 3,000 万円と記載されていても、3,000 万円が記載金額となるわけではない。
- 4 **誤っている** **売上代金に係る金銭の受取書は、記載された受取金額が 5 万円未満の場合、非課税となる**。したがって、不動産売買の仲介手数料 48,600 円（消費税及び地方消費税を含む）を受領した旨の領収書を作成した場合、印紙税は課税されない。

問 24 **正解 3** 肢別重要度→1 C 2 B 3 A 4 A

- 1 **誤っている** 家屋が新築された場合、当該家屋について最初の使用または譲渡が行われた日に家屋の取得があったものとみなして不動産取得税が課税される。もっとも、家屋が新築された日から 6 ヶ月が経過しても当該家屋について最初の使用また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 ヶ月が経過した日に家屋の取得がなされたものとみなし**、当該家屋の所有者を取得者とみなして不動産取得税が課税される。したがって、「3 年を経過した日」としている点が誤っている。
- 2 **誤っている** **法人の合併による不動産の取得については、不動産取得税は非課税である**。
- 3 **正しい** 新築住宅を取得した場合の 1,200 万円の特別控除の適用を受けるためには、**床面積が 50 m²以上 240 m²以下でなければならない**。したがって、床面積が 240 m²の新築住宅の場合、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。
- 4 **誤っている** 不動産取得税の標準税率は 4%だが、平成 30 年 3 月 31 日までの間に**土地または住宅を取得した場合の標準税率は 3%である**。したがって、住宅用以外の家屋に係る不動産取得税の税率を 4%としている点は正しいが、住宅用以外の土地に係る不動産取得税の税率を 4%としている点は誤っている。

問 25 **正解 2** 肢別重要度→1 B 2 D 3 A 4 B

- 1 **誤っている** 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、市場性を有しない不動産については、特殊価格を求める。**限定価格および特定価格は、対象不動産が市場性を有することが前提となっており、市場性を有しない不動産について、限定価格または特定価格を求める場合はない**。
- 2 **正しい** **同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう**。そして、**同一需給圏は、不動産の種類、性格および規模に応じた需要者の選好性によって、その地域的範囲が狭められる場合もあれば、広域的に形成される場合もある**。たとえば、住宅地であれば、一般に都心への通勤可能な地域の範囲に一致する傾向があり、地域的範囲は比較的狭い。一方、工業地、特に大工場地の

場合は、一般に原材料、製品等の大規模な移動を可能にする高度の輸送機関に関して代替性を有する地域の範囲に一致する傾向があり、その地域的範囲は全国的な規模となる傾向がある。

- 3 **誤っている** 鑑定評価の各手法の適用にあたって必要とされる取引事例等は、取引等の事情が正常なものと認められるものであることを要するが、**特殊事情のある事例でも、正常なものに補正できるものであれば用いることができる**。したがって、売り急ぎ、買い急ぎ等の特殊な事情が存在する事例であっても、正常なものに補正できるものであれば用いることができる。
- 4 **誤っている** 市場での不動産の取引価格の上昇が著しいときには、取引価格と収益価格との乖離が増大するので、**先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法を活用すべきである**。したがって、収益還元法の適用は避けるべきであるとする本肢は誤っている。

問 26 **正解 1** 肢別重要度→1 C 2 C 3 B 4 A

- 1 **正しい** 宅建業者が**重要事項の説明を怠ると、業務停止処分の対象となる**。したがって、宅建業者Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。
- 2 **誤っている** 宅建業者が**宅地建物取引業に関し、不正または著しく不当な行為をしたときは、業務停止処分の対象となる**。そして、**業務停止処分は免許権者だけでなく、宅建業者が処分の対象となる行為を行った都道府県の知事も行うことができる**。したがって、乙県知事は、乙県内で宅地建物取引業に関する業務において、著しく不当な行為をしたAに対し、業務停止を命ずることができる。
- 3 **誤っている** 業務停止処分は、宅建業者に対して**1年以内の期間を定めて、業務の全部または一部の停止を命ずる処分である**。したがって、甲県知事は、Aに対し、1年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることはできない。
- 4 **誤っている** **宅地や建物を、自ら当事者として貸借することは宅地建物取引業にはあらず、宅建業法は適用されない**。したがって、Aは貸借人Bに対して重要事項の説明をする必要はなく、重要事項の説明を行わなかったことを理由として甲県知事から業務停止処分を命じられることはない。

問 27 **正解 3** 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 **誤っている** 媒介契約書面には、**媒介契約が標準媒介契約約款に基づくか否かを必ず記載しなければならない**。一般媒介契約であっても同様である。
- 2 **誤っている** 指定流通機構に登録した物件について、**売買契約が成立したときは、宅建業者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**。したがって、売買契約が成立すれば、引渡しが完了していなくても通知が必要である。
- 3 **正しい** 宅建業者が、宅地または建物の売買または交換の媒介契約を結んだときに依頼者に交付する書面（法第34条の2第1項に規定する書面）には、宅建業者の記名押印が必要だが、**宅地建物取引士の記名押印は不要である**。したがって、Aの宅地建物取引士は、記名押印する必要はない。
- 4 **誤っている** 媒介契約書面には、**宅地・建物を売買すべき価額または評価額を必ず記載しなければならない**。この点は、媒介契約が一般媒介契約であるか専任媒介契約であるかを問わない。

問28 正解 4 肢別重要度→ア A イ A ウ A エ A

- ア 違反する** 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、**未完成物件の場合、手付金等の額が、代金の5%または1,000万円を超えていれば、受領する前に保全措置が必要となる**。本肢の場合、手付金200万円は代金4,000万円の5%以下かつ1,000万円以下だが、中間金を受領する段階で手付金との合計額が400万円となり、代金の5%を超えるため、中間金を受領する前に保全措置が必要となる。したがって、中間金受領後に保全措置を講じたAは宅建業法に違反する。
- イ 違反しない** 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、**完成物件の場合、手付金等の額が、代金の10%以下かつ1,000万円以下であれば、保全措置は不要となる**。本肢の場合、建築工事完了後のマンション（＝完成物件）の売買契約であり、手付金400万円は代金4,000万円の10%以下かつ1,000万円以下である。したがって、Aは保全措置を講ずることなくBから400万円の手付金を受領することができる。
- ウ 違反する** 宅建業者が、自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して受領した手付は、すべて解約手付として取り扱われる。したがって、売主である宅建業者Aは、買主Bが契約の履行に着手するまでは、**手付の倍額を買主に返還することで売買契約を解除できる**。よって、受領した手付金500万円を償還しただけで、契約を一方的に解除したAは、宅建業法に違反する。
- エ 違反する** 宅建業者が、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除にともなう**損害賠償額の予定または違約金を定めるときは、合算した額が代金の額の10分の2を超えることができない**。したがって、損害賠償の予定額を、代金4,000万円の10分の2（800万円）を超える1,000万円とする特約は、宅建業法に違反する。

以上より、宅建業法の規定に違反するものはアとウとエである。したがって、正解肢は4である。

問29 正解 3 肢別重要度→ア A イ A ウ B エ A

- ア 違反する** 宅建業者は、**一団の宅地建物の分譲をする際に設置する案内所に標識を掲示しなければならない**。たとえ契約行為等を予定していなくても、標識を掲示する必要がある。したがって、標識を掲示しなかった宅建業者Aは、宅建業法に違反する。
- イ 違反する** 宅建業者は、**手付についての信用を供与することにより契約の締結を誘引してはならない**。宅建業者が手付を貸し付けることは、手付についての信用供与にあたる。そして、そのような方法で契約の締結を誘引すること自体が禁止されているので、実際に契約が成立していなくても、Aは宅建業法違反となる。
- ウ 違反しない** 宅建業者は事務所ごとに業務に関する帳簿を備えなければならないが、**取引関係者の閲覧に供することは義務付けられていない**。したがって、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかったAは、宅建業法に違反しない。
- エ 違反する** 宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の割賦販売契約において、**賦払金の支払義務が履行されない場合、30日以上の相当期間を定めて書面で支払いを催告し、その期間内に義務が履行されないときでなければ、契約を解除等することができない**。したがって、買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに契約を解除したAは、宅建業法に違反する。

以上より、宅建業法の規定に違反するものはアとイとエである。したがって、正解肢は3である。

問30 正解 4 肢別重要度→1 A 2 A 3 B 4 A

- 1 **誤っている** 重要事項の説明においては、代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の額や目的についての説明が必要となるが、代金、交換差金、借賃自体については、説明の必要はない。したがって、**借賃の額、支払時期、支払方法について説明する必要はない**。よって、本肢は誤っている。なお、借賃の額、支払時期、支払方法について、37条書面に記載しなければならないとしている点は、正しい。
- 2 **誤っている** 宅地建物取引士が重要事項の説明をするときは、**必ず宅地建物取引士証を提示しなければならない**。たとえ相手方から求められなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 3 **誤っている** 宅建業法 37 条は、宅地・建物の売買、交換、または貸借契約が成立したときに、宅建業者が一定事項を記載した「**書面**」を交付することを義務づけている。したがって、相手方の同意があっても、書面に代えて、電磁的記録で交付することはできない。
- 4 **正しい** 宅建業者は、**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**。しかし、**37条書面の交付は誰が行ってもよく、宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる**。

問31 正解 4 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 **誤っている** 保証協会に加入するかどうかは宅建業者の任意(=自由)だが、**複数の保証協会に加入することはできない**。したがって、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。
- 2 **誤っている** 宅建業者が保証協会加入後に事務所を新設した場合、**事務所を設置した日から2週間以内に**弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、社員の地位を失う。したがって、「設置した日から1月以内」としている本肢は、誤っている。
- 3 **誤っている** 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた宅建業者は、通知を受けた日から2週間以内に、通知された額の還付充当金を**保証協会に納付しなければならない**。したがって、納付先は主たる事務所のもよりの供託所ではない。
- 4 **正しい** 還付請求権者は、**当該宅建業者が保証協会に加入していなかったならば、供託しているはずの営業保証金の額を限度として還付を受けることができる**。150万円の弁済業務保証金分担金を納付している宅建業者は、本店と3つの支店を設置していることになる(本店分60万円+支店分30万円×3=150万円)。この宅建業者が営業保証金を供託する場合、2,500万円を供託することになるので(本店分1,000万円+支店分500万円×3=2,500万円)、還付の限度額は2,500万円である。

問32 正解 1 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

- 1 **違反しない** 宅建業者は、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前は、当該工事に

必要とされる許可や確認等があった後でなければ、広告をすることができない。しかし、**工事に必要な許可等の処分があった後であれば、工事完了前であっても広告を行うことができる。**したがって、Aは宅建業法に違反しない。

2 違反する 宅建業者は、**宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前は、当該工事に必要とされる許可や確認等があった後でなければ、広告をすることができない。**したがって、建築確認を受ける前に広告を行ったAは、宅建業法違反となる。

3 違反する 宅建業者は、**広告をするときは、必ず取引態様の別を明示しなければならない。**したがって、取引態様の別を明示せずに自社ホームページに広告を掲載したAは、宅建業法違反となる。契約成立に至らなかったとしても、違反となることに変わりはない。

4 違反する **宅建業者が業務の全部の停止を命じられた場合、「宅地建物取引業」のみならず、広告を行うこともできない。**したがって、停止の期間中に土地付建物の販売広告を行ったAは、宅建業法に違反する。停止期間経過後に売買契約を締結したとしても、違反となることに変わりはない。

問 33 正解 3 肢別重要度→ア B イ A ウ A

ア 誤っている 売買の媒介の場合、宅建業者は売買代金の3%+6万円（速算法の場合）まで報酬を受領することができる。そして、この報酬の限度額は、**売主があらかじめ受取額を定め、実際の売却額との差額を宅建業者が受け取る場合にも適用される。**したがって、たとえば宅地の売主とその媒介を行う宅建業者（課税事業者）の間で、「売主が3,000万円を受領し、それより高い金額で売却できた場合は差額を宅建業者が受け取る」との特約が結ばれた場合において、宅地が3,500万円で売却できたときに、当該宅建業者が差額の500万円を受領すると、宅建業法に違反することになる。なぜなら、この場合に宅建業者が受領できる報酬の上限額は、3,500万円の3%+6万円=111万円に消費税を上乗せした119万8,800円となるからである。

イ 誤っている 宅建業者は、**原則として広告の料金等の必要経費を報酬とは別に受領することができない。**依頼者からの依頼に基づいて行った広告の料金については、報酬と別に依頼者から受け取ることができるが、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、依頼者から受け取るとはできない。

ウ 誤っている **居住用建物の貸借の媒介の場合、権利金の授受があっても、当該権利金の額を売買代金の額とみなして報酬を算定することはできない。**

以上より、誤っているものはアとイとウの3つである。したがって、正解肢は3である。

問 34 正解 2 肢別重要度→1 A 2 A 3 A 4 A

1 正しい 宅建業者は、契約の締結を勧誘する際、**取引関係者の資力に関する事項で、相手方の判断に重要な影響を及ぼす事柄について、故意に事実を告げなかったり、不実のことを告げたりしてはならない。**アパートの賃貸借において、借主の年収は「資力に関する事項」であり、貸主が賃貸借契約を当該借主と締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす。したがって、媒介を行った宅建業者が、「年収700万円」が虚偽であることを知りながら貸主に告げなければ、宅建業法に違反となる。

- 2 **誤っている** 宅建業者は、契約の締結を勧誘する際に、相手方等に対して、**宅地・建物の将来の環境や交通の利便について、誤解させるような断定的判断を提供する行為をしてはならない。**本肢では、宅建業者Aは、うわさをもとに断定的判断を提供しており、故意にだましたわけではないが、たとえ**故意がなくても宅建業法違反となる。**
- 3 **正しい** 宅建業者は、相手方等が手付を放棄して契約の解除を行う際に、**正当な理由なく契約の解除を拒むことが禁止されている。**しかし、手付による解除は、もともと相手方（この場合は宅建業者）が履行に着手するまでしか行うことができない。したがって、宅建業者が所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合に、そのことを理由として解除を拒むことは、「正当な理由」といえる。よって、契約の解除を拒むことができる。
- 4 **正しい** 宅建業者は、**手付についての信用を供与することにより、契約の締結を誘引してはならない。**宅建業者が手付金の分割払いを持ちかけたことは、手付についての信用供与にあたる。そして、そのような方法で契約の締結を誘引すること自体が禁止されているので、契約締結に至らなかったとしても、Aは宅建業法違反となる。

問 35 正解 4 肢別重要度→1 C 2 C 3 B 4 A

- 1 **誤っている** 宅建業者が免許の更新申請を怠り、**有効期間満了により免許が失効しても、宅建業者は免許証を返納する必要がない。**したがって、本肢は誤っている。なお、免許換えにより従前の免許が効力を失った場合や、免許取消処分を受けた場合は、免許証の返納が義務づけられている。
- 2 **誤っている** 免許の有効期間満了後も引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。この点は、業務停止処分期間中の宅建業者であっても同じであり、業務停止処分期間中の宅建業者による免許の更新申請を禁止する規定もない。したがって、宅建業者Bは、**業務停止処分の期間中であっても、免許の更新を受けることができる。**
- 3 **誤っている** 宅建業者について、破産手続開始の決定があった場合、**破産管財人は、その日から30日以内に免許権者に対して届出をしなければならない。**したがって、宅建業者Cの代表役員Dが届け出なければならないとしている本肢は、誤っている。
- 4 **正しい** 宅建業者の死亡により免許が失効しても、**宅建業者の一般承継人（＝相続人）は、当該宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅建業者とみなされる。**したがって、宅建業者Eが死亡しても、Eの一般承継人Fは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅建業者とみなされる。

問 36 正解 4 肢別重要度→ア B イ C ウ A エ A

- ア 正しい** 区分所有建物の売買・交換の場合、**一棟の建物の敷地に関する権利（＝敷地利用権）の種類および内容について必ず説明しなければならない。**本肢の定期借地権も、敷地利用権に該当するので、登記の有無に関わらず説明が必要となる。
- イ 正しい** 宅地・建物の売買または交換契約の場合、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限の概要については、宅建業法施行令3条1項に列挙されているものをすべて説明しなければならない。同様に、**宅地の貸借の場合も、宅建業法施行令3条1項に列挙されているもののうち、一部を除いて説明が必要であり、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律4条の流**

通業務地区にあるときは、**流通業務市街地の整備に関する法律 5 条 1 項の規定による制限の概要説明しなければならない。**

- ウ **正しい** 代金の額、支払時期、支払方法を重要事項として説明する必要はない。一方、代金以外に授受される金銭の額と授受の目的については、重要事項として説明する必要がある。
- エ **正しい** 未完成物件の場合、必要に応じて図面を交付したうえで工事完了時の形状・構造を説明することが必要であり、さらに**建物の場合は、建築工事完了時における建物の主要構造部、内装・外装の構造または仕上げ、設備の設置および構造について説明しなければならない。**なお、この点については、建物の貸借の媒介の場合であっても、何ら変わるところはない。

以上より、正しいものはア、イ、ウ、エの4つである。したがって、正解肢は4である。

問 37 正解 2 肢別重要度→ア B イ A ウ B エ C

- ア **誤っている** 宅建業者が免許換えの手続きを怠った場合、**必要的免許取消事由に該当する。**したがって、甲県知事は必ずAを免許取消処分としなければならないので、Aが甲県知事から業務停止処分を受けることはない。
- イ **正しい** 免許の有効期間満了により免許が失効しても、**宅建業者であった者は、当該宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅建業者とみなされる。**したがって、Bは、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅建業者として当該取引に係る業務を行うことができる。
- ウ **正しい** 免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為をした者は、**免許を受けることができない。**その行為について刑に処せられていなくても同様である。したがって、Cは免許を受けることができない。
- エ **誤っている** 免許換えにより新たな免許を受けたときは、従前の免許は効力を失うが、**免許換えの申請中は、従前の免許は有効である。**したがって、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているDの免許（甲県知事免許）は依然、有効であり、Dは甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、重要事項の説明書面や37条書面を交付することができる。

以上より、正しいものはイとウの2つである。したがって、正解肢は2である。

問 38 正解 1 肢別重要度→ア A イ C ウ A エ C

- ア **誤っている** 登録の移転の申請とともに新たな宅地建物取引士証の交付を受けた場合、**新しい宅地建物取引士証の有効期間は、移転前に交付を受けていた宅地建物取引士証の有効期間の残り期間となる。**したがって、移転後新たに5年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることはできない。
- イ **誤っている** 宅地建物取引士が、取引関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。したがって、本肢の前半は正しい。一方、宅建業者の従業者が取引関係者から従業者証明書の提示を求められたときは従業者証明書の提示が必要となるが、**従業者証明書は宅建業者の代表者も携帯を義務づけられている。**したがって、宅建業者の代表取締役である宅地建物取引士も、従業者証明書の提示が必要である。よって、本肢の後半は

誤っている。

ウ 誤っている 宅地建物取引士が後見開始の審判を受けたときは、成年後見人が**30日以内**にその旨を登録先の都道府県知事に届け出なければならない。したがって、「3月以内」としている本肢は、誤っている。

エ 正しい 宅地建物取引士の氏名が記載される**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はない**。一方、**宅地建物取引業者名簿には専任の宅地建物取引士の氏名が記載され、国土交通大臣または都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿を一般の閲覧に供しなければならない**。

以上より、正しいものはエの1つだけである。したがって、正解肢は1である。

問39 正解 2 肢別重要度→1 B 2 A 3 A 4 A

- 1 誤っている 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を重要事項と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 正しい **契約の解除についての定めがある場合は、重要事項説明書にその旨を記載しその内容を説明する必要があるが、37条書面にも記載しなければならない**。
- 3 誤っている **借賃の支払方法は、37条書面に必ず記載しなければならない**。たとえ貸主および借主の承諾を得たとしても、記載を省略することはできない。
- 4 誤っている 天災その他不可抗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が、**定めがないのであれば記載する必要はない**。

問40 正解 1 肢別重要度→1 B 2 B 3 A 4 B

- 1 正しい 本店の移転に伴いそのもよりの供託所が変更したときに、有価証券を使って営業保証金を供託している宅建業者は、保管替え請求をすることができない。その場合、宅建業者は、**移転後の本店のもよりの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない**。
- 2 誤っている 宅建業者が営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添付して、供託の日から**2週間以内**に免許権者に供託した旨の届出をしなければならない。したがって、「30日以内」としている本肢は、誤っている。
- 3 誤っている 還付請求権者は、**宅建業者が供託している営業保証金の額を限度として還付を受けることができる**。したがって、Aと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、Aが供託した営業保証金から1,500万円を限度としてその債権の弁済を受ける権利を有する。なお、本肢は「Aから」いくらまで弁済を受けられるかが問われているようにも読めるが、「Aから」であれば限度額はなく、債権全額の弁済を受けることができる。いずれにせよ、本肢は誤っている。
- 4 誤っている 宅建業者が営業保証金を取り戻すときは、原則として還付請求権者に対してその権利を申し出るべき旨の公告をしなければならないが、**有価証券を使って営業保証金を供託している宅建業者が、主たる事務所の移転に伴い新たに営業保証金を供託し直したときは、公告をせずとも従前の営業保証金を取り戻すことができる**。したがって、Aは公告をする必要はない。

問41 正解 3 肢別重要度→1 B 2 A 3 A 4 B

- 1 誤っている 宅建業者は、宅地または建物の売買また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、この点は、**宅地または建物の売買または交換の代理契約を締結したときも同様である**。したがって、代理契約の内容を記載した書面を交付する必要がある。
- 2 誤っている 宅建業者は、契約が成立したときは遅滞なく 37 条書面を契約当事者に交付しなければならないが、**その内容について宅地建物取引士をして説明させる必要はない**。
- 3 正しい 宅建業者は、原則として他人所有の宅地・建物について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、**買主も宅建業者である場合は、売買契約を締結することができる**。したがって、AがC所有の宅地について、自ら売主として宅建業者Dと売買契約を締結することができる。
- 4 誤っている 宅建業者が専属専任媒介契約を締結したときは、媒介契約を結んだ日から**休業日を除いて 5 日以内に指定流通機構に物件情報を登録しなければならない**。したがって、「休業日を含め」としている点が誤っている。

問42 正解 4 肢別重要度→1 A 2 C 3 C 4 A

- 1 誤っている 37 条書面には、**宅地・建物の引渡し時期を必ず記載しなければならない**。たとえ契約当事者が両方とも宅建業者でも、省略はできない。
- 2 誤っている 37 条書面には、**代金・交換差金・借賃の額を必ず記載しなければならないが、消費税等相当額は、代金・借賃等の額の一部となるものであり、かつ、代金・借賃等に係る重要な事項に該当するので、消費税相当額を明記しなければならない**。
- 3 誤っている 複数の宅建業者が関与して契約を成立させた場合、各宅建業者が 37 条書面の交付義務を負うが、いずれかの宅建業者が代表して書面の交付義務を果たすこともできる。ただし、**その場合も各宅建業者は宅地建物取引士による記名押印を省略することができない**。したがって、Dが宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させている場合であっても、A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。この点は、契約相手が宅建業者であっても、何ら変わることはない。
- 4 正しい 37 条書面は、**契約当事者全員に対して交付しなければならない**。したがって、Fの代理としてF G間の建物賃貸借契約を成立させたときは、FとGに対して 37 条書面を交付しなければならない。

問43 正解 2 肢別重要度→ア A イ A ウ A エ A

- ア 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、**物件が未完成の場合、手付金等の額が代金の 5%を超えるかまたは 1,000 万円を超えていれば、保全措置が必要となる**。したがって、代金 3,000 万円の 20%に相当する手付金 600 万円を受領する前に、Aは保全措置を講じなければならない。そして、**宅建業者が保全措置を講じない場合は、買主は手付金等を支払う必要はない**。したがって、Aが保全措置を講じていないときは、Bは手付金の支払いを拒否で

きる。

イ 誤っている 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、宅建業者は、原則として保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。もっとも、**保全措置は売主である宅建業者が手付金等を受領する際に必要となるのであって、媒介を行ったCが、媒介報酬を受領するにあたり、保全措置を講ずる必要はない。**

ウ 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、**物件が未完成の場合、手付金等の額が代金の5%を超えるかまたは1,000万円を超えていれば、受領する前に保全措置が必要となる。**したがって、手付金150万円は、代金3,000万円の5%以下かつ1,000万円以下ゆえ、保全措置を講ずることなく受領できる。もっとも、**手付金等とは、契約締結日以降、宅地・建物の引渡し前に支払われる金銭で、代金に充当されるものを意味するので、引渡し前に受領される中間金も手付金等に含まれる。**そして、この様な場合は、**これから受領しようとする手付金等と既に受領した手付金等の合計額が上記の金額を上回るかどうかで、保全措置の要否を判断し、上回る場合は、既に受領した手付金等とこれから受領しようとする手付金等の合計額について保全措置を講じなければならない。**本肢の場合、手付金等の額は手付金と中間金をあわせた500万円となり、代金3,000万円の5%を超える。よって、Aは中間金350万円を受領する前に、手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。

エ 誤っている 本肢のように、売買契約締結時には未完成だったが中間金を受領する時点で物件が完成している場合、**完成・未完成の区別は契約締結時を基準として判断する。**したがって本肢のマンションは、未完成物件と考えればよい。そして、選択肢ウの解説のとおり、この様な場合は既に受領した手付金150万円とこれから受領する中間金150万円の合計額300万円が、保全措置の必要な金額を上回るかどうかで保全措置の要否を判断する。よって、手付金等の額が代金3,000万円の5%を超える本肢では、中間金150万円を受領する前に、Aは保全措置を講じなければならない。

以上より、正しいものはアとウの2つである。したがって、正解肢は2である。

問44 正解 2 肢別重要度→1 D 2 B 3 C 4 C

- 1 正しい** 宅建業者が買主等にクーリング・オフできる旨、告げる際の書面には、**買主等の氏名（法人の場合は商号または名称）および住所、売主である宅建業者の商号または名称および住所ならびに免許証番号を記載しなければならない。**よって、本肢は正しい。
- 2 誤っている** 宅建業者が買主等にクーリング・オフできる旨、告げる際の書面には、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日経過するまでの間は、**宅地・建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる解除等を行うことができることが記載されていなければならない。**本肢の記載だと、Bは、代金を全部支払うと直ちにクーリング・オフによる契約の解除等ができなくなってしまうことになり、宅建業法の規定と明らかに矛盾する。その点からも、本肢が誤っていることは、容易に判断できるであろう。
- 3 正しい** 宅建業者が買主等にクーリング・オフできる旨、告げる際の書面には、**解除等を行う旨を記載した書面を発した時に解除等の効力が生ずることが記載されていなければならない。**
- 4 正しい** 宅建業者が買主等にクーリング・オフできる旨、告げる際の書面には、買主等がクーリング・オフによる解除等を行った場合、**売主である宅建業者が解除等に伴う損害賠償または違**

約金の支払を請求することができないこと、また、売買契約の締結等に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、**宅建業者は、遅滞なく、その全額を返還することが記載されていなければならない。**

問45 正解 3 肢別重要度→1 C 2 A 3 A 4 C

- 1 **誤っている** 宅建業者が住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じた金額の住宅販売瑕疵担保保証金を供託しなければならないが、**床面積が55㎡以下の住宅については**、合計戸数の算定にあたって、2戸をもって1戸と数える。したがって、「床面積が100㎡以下であるときは」としている本肢は、誤っている。
- 2 **誤っている** 自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に引き渡した宅建業者は、**基準日(3月31日と9月30日)から3週間以内に**、住宅販売瑕疵担保保証金の供託または住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況(資力確保措置の状況)を、免許権者に届け出なければならない。したがって、「当該住宅をBに引き渡した日から3週間以内」としている本肢は、誤っている。
- 3 **正しい** 住宅販売瑕疵担保保証金を供託している宅建業者は、**自ら売主となる新築住宅の買主に対して、売買契約を締結するまでの間に、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、供託所の表示等を記載した書面を交付して説明しなければならない。**
- 4 **誤っている** 自ら売主として新築住宅を売却した宅建業者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅を引き渡した時から10年間、瑕疵担保責任を負う(特定住宅瑕疵担保責任)。住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結は、この特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するためのものである。そうである以上、買主が当該住宅を転売したとしても、**住宅の引渡しから10年以内に当該保険契約を解除することは許されない。**

問46 正解 2 肢別重要度→1 A 2 B 3 A 4 B

- 1 **正しい** 住宅金融支援機構は、**子どもを育成する家庭または高齢者の家庭に適した良好な居住性能および居住環境を有する賃貸住宅等の建設・改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。**
- 2 **誤っている** 証券化支援事業(買取型)において、住宅金融支援機構が譲受けの対象とする債権は、**債務者または債務者の親族が居住する住宅の建設または購入に必要な資金の貸し付けに係る金融機関の貸付債権に限られている。**したがって、賃貸住宅の建設または購入に必要な資金の貸し付けに係る金融機関の貸付債権は譲受けの対象ではない。
- 3 **正しい** 住宅金融支援機構は、**省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅を建設または取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度(優良住宅取得支援制度・フラット35S)を設けており、この制度に基づく貸付債権も、証券化支援事業(買取型)の買取対象となっている。**
- 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**マンションの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 肢別重要度→1 A 2 B 3 B 4 A

- 1 誤っている 実在しても取引できない物件についての広告表示は、おとり広告に該当し、**不当表示**となる。契約済みの物件は、取引できない物件であり、消費者からの問い合わせに対し既に契約済みであり取引できない旨を説明したとしても、不当表示となる。
- 2 誤っている 市街化調整区域内に所在する土地については、「**市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。**」と**16ポイント以上の文字で明示しなければならない**。したがって、「宅地の造成や建物の建築ができない旨まで表示する必要はない」としている本肢は、誤っている。
- 3 誤っている 学校、病院、官公署、公園などの公共・公益施設については、現に利用できるものを、**物件までの道路距離を明示して表示しなければならない**。したがって、道路距離の表示を省略して「小学校、市役所近し」と表示することはできない。
- 4 正しい 新設予定の駅は、**運行主体が公表したものに限り、新設予定時期を明示して表示することができる**。したがって、鉄道事業者が新駅設置およびその予定時期を公表しているのであれば、新駅設置の予定時期を明示して、新駅を表示してもよい。

問48 正解 1 肢別重要度→1 A 2 B 3 B 4 A

- 1 正しい 平成28年地価公示（平成28年3月公表）によれば、平成27年1月以降の1年間の地価は、**全国平均では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続し、全用途平均では8年ぶりに上昇に移行した**。
- 2 誤っている 平成28年版土地白書（平成28年5月公表）によれば、平成26年の住宅地、工業用地等の宅地は約193万ヘクタールあり、**前年より増加している**。したがって、「近年、減少傾向にある」としている本肢は、誤っている。
- 3 誤っている 建築着工統計（平成28年1月公表）によれば、分譲住宅の着工戸数は、一戸建て住宅こそ、平成26年から2年連続の減少となったが、**マンションは昨年の減少から再びの増加となった**。したがって、マンションも平成26年から2年連続で前年に比べ減少しているとしている本肢は、誤っている。
- 4 誤っている 平成27年度国土交通白書（平成28年6月公表）によれば、平成27年3月末時点の宅地建物取引業者数は122,685業者となっており、**前年3月末時点に比べ0.5%増で、9年ぶりの増加となった**。したがって、前年3月末時点に比べ減少したとしている本肢は、誤っている。

問49 正解 3 肢別重要度→1 C 2 C 3 C 4 D

- 1 適当である **深層崩壊とは、山崩れ、がけ崩れ等の斜面崩壊のうち、表土層だけでなく深層の地盤までもが崩壊対象となる大規模な崩壊現象である**。山体の岩盤も崩壊するため、巨大な岩塊が滑落し、集落に甚大な被害を及ぼす。
- 2 適当である **まさ土（真砂土）は花崗岩が風化してできた土であり、水を含むと非常にもろく崩れやすい**。そのため、まさ土地帯では土砂災害が起こりやすく、**平成26年8月に発生した広島市での大規模な土石流災害により、その危険性が再認識された**。

- 3 **最も不適当である** 土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は、豪雨時に再び土石流や土砂崩壊が発生する危険性が高い。したがって、住宅地として好適であるとは言えない。
- 4 **適当である** がけ崩れは、斜面の傾斜角が大きいほど起こりやすいが、**傾斜角が25度を超えると急激に起こりやすくなる**。そのため、傾斜角が25度を超えると急激に崩壊地が増加する。

問50 **正解 1** 肢別重要度→1 A 2 C 3 C 4 D

- 1 **最も不適当である** 鉄骨造は、自重が軽く、靱性(粘り強さ)が大きい。そのため、工場や体育館のような大空間を有する建築物や、高層建築の骨組みに適している。
- 2 **適当である** 「ラーメン」とはドイツ語で枠を意味する。「ラーメン式の構造」とは、柱とはりで枠組を構成する骨組みであり、**鉄筋コンクリート造の建築物の多くで採用されている最も一般的な構造形式である**。
- 3 **適当である** 鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄骨の骨組みの周りに鉄筋を配し、さらにその外側をコンクリートで覆った構造である。骨組みが鉄骨であるため、**鉄筋コンクリートよりも強度と靱性を高めた構造となっている**。
- 4 **適当である** ブロック造は、コンクリートブロックを積み上げて造る建築物を意味するが、地震の際にブロックが倒壊する危険性がある。そこで、**鉄筋コンクリート製の布基礎で壁体の底部を、臥梁(がりょう=壁を一体化するために壁の上部に設けられる鉄筋コンクリート製のはり)で壁体の頂部を固めることが必要とされる**。