

# 2011

## 宅建模試（基本編）

### 解説

改訂版  
6月16日

## 駿台法律経済専門学校

SUNDAI

問1 正解 2

1 正しい

未成年者であっても婚姻をすれば、完全な行為能力者となるので、本問の場合、親権者は当該売買契約を取り消すことができません。

2 誤り

成年後見人には同意権がないので、成年後見人の同意を得てした売買契約でも、成年後見人は取り消すことができます。

3 正しい

未成年者が法定代理人の同意を得ないでした売買契約を取り消す場合、法定代理人のほか、未成年者本人も取り消すことができます。

4 正しい

保佐人が、民法13条に列挙された法律行為を行う場合は、保佐人の同意が必要です。そして、保佐人の同意を得て、それらの法律行為を行った場合には、もはや保佐人は、取り消すことはできません。

問2 正解 1

1 正しい

心裡留保による意思表示は、原則として、有効です。しかし、相手方が表意者の真意を知っていたときは、無効となります。そのような相手方を保護する必要はないからです。

2 誤り

虚偽表示による意思表示は、当事者間においては無効です。

3 誤り

錯誤による意思表示については、原則として意思表示をした者のみが無効を主張することができます。しかし意思表示をした者に重大な過失がある場合には、無効を主張することはできません。

4 誤り。

詐欺による意思表示をした者は、その意思表示を取り消すことはできますが、善意の第三者には対抗することはできません。

問3 正解 1

ア 誤り

任意代理人は、本人の許諾を得たとき、または、やむをえ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ません。

イ 誤り

任意代理人が復代理人を選任したときは、その選任・監督について、本人に対して責任を負うこととなります。

ウ 誤り

代理人が、本人の指名に従って復代理人を選任した場合、復代理人の不適任、不誠実を知れば、本人に通知するか、またはこれを解任しなければなりません。よって、必ずしも解任できないわけではありません。

エ 正しい

複代理人も、本人の代理人です。代理人の代理人ではありません。

問4 正解 2

1 誤り

被相続人の配偶者Bと、その子が相続する場合、配偶者の相続分は2分の1です。

2 正しい

被相続人の子数人が相続人となる場合、各相続人の相続分は相等しいものとされるのが原則ですが、例外的に、非嫡出子の相続分は、嫡出子の2分の1とされています。よってBの相続分は、5分の1です。

3 誤り

配偶者と被相続人の兄弟姉妹が相続人となる場合、配偶者が4分の3、兄弟姉妹が4分の1を相続します。そして、兄弟姉妹が数人いるときはこれを均等に分けるので、Bの相続分は12分の1です。

4 誤り

代襲相続人は、被代襲者の相続分を相続します。そして、本問のように、同一の被代襲者Cに複数の子B,Eがいるときは、相続分は均等ですから、相続分は、6分の1です。

問5 正解 4

1 誤り

不動産が二重譲渡された場合、先に登記を備えた者が、当該不動産について所有権取得を第三者に対抗（主張）できます。売買契約の先後や引渡しの先後によって、所有権取得を対抗できるかどうかが決まるわけではありません。

2 誤り

Cが、既にBが甲地を買い受けていることを知ってAと売買契約を締結しても、当該売買契約は有効であり、先に登記を備えた方が、甲地の所有権取得を対抗（主張）できます。

3 誤り

不動産が二重に売買された場合は、あくまでも、登記を先に得た者が所有権取得を第三者に対抗（主張）できるのであって、手付金の有無で決定されるわけではありません。

4 正しい

Cが、たとえ、甲地の引渡しを受け、代金の全額を支払っていたとしても、Bが先に所有権の移転登記を備えれば、Bが甲地の所有権取得を対抗（主張）できます。



問6 正解 1

1 誤り

所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物との建物の合併の登記は、申請することができません。

2 正しい

建物の合併の登記を申請するときは、合併後の建物図面及び各階平面図を提供しなければなりません。

3 正しい

建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その建物の滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければなりません。

4 正しい

新築した建物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りません。

問7 正解 2

1 誤り

土地と建物は別個の不動産ですから、建物に設定された抵当権は、その敷地には及びません。

2 正しい

建物のために法定地上権が成立します。土地と建物が同一所有者である場合に設定された抵当権が実行されると、新たに建物の所有権を取得した者は土地の利用権を持たないので、建物を取去しなければならぬ不都合を避けるためです。

3 誤り

抵当権の被担保債権が譲渡されると、それに伴って抵当権も当然に債権譲受人に移転します（随伴性）。よって、Xから貸金債権を譲り受けたZは、Yの承諾がなくても当然に抵当権を取得します。

4 誤り

抵当権者は、被担保債権の全額の弁済を受けるまで、抵当権全部について権利を行使できません（不可分性）。よって、Yは、債務全額を弁済しなければ、抵当権の抹消を請求できません。



問8 正解 2

1 正しい

連帯保証も保証債務なので、主たる債務について生じた事由の効力は、原則としてすべて連帯保証人に及びます。よって、債務者に対する債務の請求による時効中断の効力は、連帯保証人にも及びます。

2 誤り

連帯保証人に対する請求による時効中断の効力は、主たる債務者にも及びます。よって、本問の場合、時効中断の効力は、Xに対しても及びます。連帯保証債務について生じた事由が主たる債務に効力が及ぶのは、履行、代物弁済、相殺、更改、請求、混同のみです。

3 正しい

債務者の債務承認による時効中断の効力は、連帯保証人にも及びます。1の解説参照。

4 正しい

連帯保証人の債務承認による、時効中断の効力は、主たる債務には及びません。よって、本問の場合、時効中断の効力は、Xには及びません。2の解説参照。

問9 正解 2

1 誤り

本問の場合、買主Xは抵当権の存在を知っていても（悪意）契約の解除をすることができます。

2 正しい

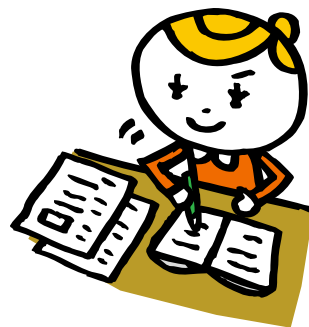
本問の場合、買主Xは他人物売買であると知っていても（悪意）契約の解除をすることができます。

3 誤り

瑕疵担保責任の追及ができるのは、買主が瑕疵を知った時から1年間です。引渡しから1年間ではありません。

4 誤り

買受けた土地に借地人名義の建物の登記があり、対抗力のある貸借権が存在する場合、借地人名義の建物登記がなされていることを知って買い受けた者は、売主に担保責任を追及できません。



問10 正解 2

1 誤り

定期借地権を設定する契約を締結する場合、書面により契約を締結しなければならないが、必ずしも公正証書による必要はありません。

2 正しい

存続期間を10年以上30年未満とする事業用借地権を設定する契約を締結する場合は、必ず公正証書により契約を締結しなければならないとされています。

3 誤り

本問の契約の場合、原則としては、建物買取請求権を行使することはできますが、特約で排除することができます。

4 誤り

建物譲渡特約付き借地権を設定する契約を締結する場合、書面による契約の締結は借地借家法上、要求されていません。

問11 正解 4

1 誤り

不法行為に基づく損害賠償債務は、損害の発生と同時に遅滞に陥ります。

2 正しい

不法行為に基づく損害賠償請求権を自動債権としてする相殺は許されません。加害者から相殺することによって、損害賠償義務を免れることはできないということです。

3 正しい

被害者にも過失があった場合には、裁判所は、これを考慮して賠償額を定めることができます。

4 正しい

不法行為に基づく損害賠償請求権は、被害者が、損害及び加害者を知ったときから3年を経過すると時効によって消滅します。

問12 正解 3

1 誤り

通知は必ず譲渡人から行います。また、譲受人が譲渡人を代位して通知しても第三者に対抗できません。

2 誤り

確定日付ある証書で通知した、後の譲受人が優先します。確定日付のある証書によらなければ、債務者以外の第三者に対抗できません。

3 正しい

債務者は「通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由」をもって譲受人に対抗することができます。したがって、通知が到達する前に弁済したのであれば、譲渡後の弁済であっても、譲受人に対抗することができます。

4 誤り

債務者の承諾も通知と同様に、確定日付ある証書をもってするのでなければ、第三者に対して債権の譲受けを対抗できません。

問13 正解 2

1 正しい

相殺は、当事者の一方から相手方に対する意思表示によって行われるので、相手方の承諾は必要ありません。

2 誤り

相殺は当事者間の特約によって禁止することができます。しかし、その特約を知らない（善意）の第三者に対抗することはできません。したがって、債権を譲り受けた者が善意であれば、相殺をすることができます。

3 正しい

相殺の効力は、その相殺適状になった時（相殺できる状態になったとき）にさかのぼって生じます。

4 正しい

相殺は一方的な意思表示で行われることから、相手方の地位を不安定にする条件をつけることはできません。また、相殺の効力は、相殺できる状態になったときまでさかのぼるので、期限もつけることはできません。

問14 正解 1

1 正しい

同時履行の抗弁権がついている間は履行遅滞にはなりません。したがって、売主が自らの債務の履行を提供しない限り、買主は履行遅滞に陥らず、解除権も発生しません。

2 誤り

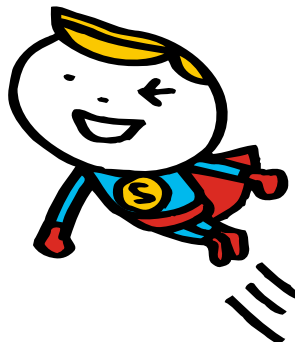
本問の場合、特約のない限り、家屋の明渡がされたときに敷金返還義務が発生し、両者は同時履行の関係に立ちません。

3 誤り

本問の場合、両者は同時履行の関係に立ちます。

4 誤り

本問の場合、両者は同時履行の関係に立ちます。



問15 正解 3

1 誤り

市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画は、都道府県が定めます。

2 誤り

都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において「必要があると認めるとき」は、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされています。必ず公聴会等が開催されるわけではありません。

3 正しい

都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該都市計画の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければなりません。

4 誤り

都道府県は、関係市町村の意見を聞き、かつ都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとされています。また、都道府県は、国の利害に重要な関係がある場合等は、あらかじめ、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければなりません。必ず国土交通大臣の同意を得なければならないわけではありません。

問16 正解 1

1 誤り

都市計画区域及び準都市計画区域外で行う開発行為で、その規模が1ha以上のものは開発許可を受けなければなりません。

2 正しい

原則、市街化区域内で1,000平方メートル未満の開発行為については許可は不要となっています。よって、1,000平方メートル以上の場合、開発許可が必要になります。

3 正しい

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、常に許可は不要です。

4 正しい

図書館は、公益上必要な建物なので、図書館を建築するための開発行為は、開発許可を受ける必要はありません。



問17 正解 3

1 誤り

住宅は、「工業専用地域以外」の全ての用途地域で建築することができます。

2 誤り

準住居地域においては、客席部分の床面積の合計が200平方メートル未満の映画館であれば建築することができます。

3 正しい

第一種中高層住居専用地域内では、大学を建築することができます。

4 誤り

病院は、第一種及び第二種低層住居専用地域、工業地域、工業専用地域以外のすべての用途地域で建築することができます。

問18 正解 2

1 誤り

高さ31メートル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りません。

2 正しい

高さ20メートルを超える建築物には、原則として、有効に避雷設備を設けなければなりません。

3 誤り

延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物は、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1,000平方メートル以下としなければなりません。しかし、耐火建築物又は準耐火建築物については、この規定は適用されません。

4 誤り

防火地域内にある建築物の屋上に看板等を設ける場合においては、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければなりません。準防火地域においては、このような制限はありません。

問19 正解 3

1 誤り

国土利用計画法第23条の事後届出の対象となる土地売買等の契約を締結した場合、契約した日から2週間以内に届出をしなければなりません。1週間ではありません。

2 誤り

注視区域内において、土地売買等の契約をしようとする場合には、契約の当事者は、「あらかじめ」、届出をしなければなりません。

3 正しい

注視区域内においては、私人と地方公共団体との間で土地売買等の契約がされる場合、届出は不要です。

4 誤り

事後届出の対象となる土地売買等の契約を締結した場合、権利取得者が届出をしなければなりません。契約当事者双方ではありません。

問20 正解 2

1 誤り

農家が自己所有の農地に2アール未満の農業用施設を建設する場合は、法に基づく許可は不要ですが、住宅を建設する場合は、原則どおり許可が必要になります。

2 正しい

国又は都道府県が農地を転用して公道とする場合、法に基づく許可は常に不要となります。

3 誤り

市町村が転用する場合、原則として許可が必要です。適用除外に市町村は含まれません。

4 誤り

農地であるか否かは登記簿上の地目とは関係なく、現況で判断するとされています。よって、現況が農地である土地に住宅を建設する場合、法に基づく許可が必要です。

問21 正解 3

1 誤り

都道府県知事は、必要があると認めるときは、宅地造成に伴い災害が生じるおそれの大きい市街地又は市街地になろうとする一定の土地の区域を宅地造成工事規制区域に指定することができます。必ず指定しなければならないわけではありません。

2 誤り

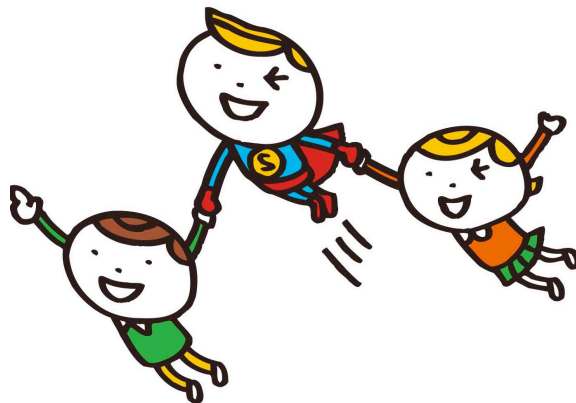
造成主は、宅地造成工事を完了した場合、その工事が宅地造成に関する工事の技術的基準に適合しているかどうかについて都道府県知事の検査を受けなければならないとされています。

3 正しい

規制区域指定の際に、既に着工し、又は施工中である宅地造成の関する工事を行っている場合は、指定の日から21日以内に届出をしなければなりません。

4 誤り

規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用する場合は、転用日から14日以内に届出をしなければなりません。



問22 正解 4

1 謝り

権利者等の変更があった場合において、従前の権利者等に対してした処分、手続その他の行為は、新たに権利者等となった者に対してしたものとみなされます。よって、本問の場合、新たな所有者に対し改めて仮換地の指定の通知をする必要はありません。

2 誤り

施行者は、仮換地等を指定した場合等においては、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物等に移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等に移転し、又は除却することができます。所有者がしなければならないわけではありません。

3 誤り

土地区画整理審議会の委員は、原則として、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者から選任されますが、都道府県知事又は市町村長は、必要があると認める場合においては、委員の定数の5分の1を超えない範囲内において、土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから委員を選任することができるかとされています。

4 正しい

本問のとおり、土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行う前であっても、仮換地を指定した場合において必要があると認めるときは、仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は交付の方法に準じる方法により徴収し、又は交付することができるかとされています。

問23 正解 1

1 正しい

居住用財産の譲渡の3,000万円特別控除と優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の軽減税率の特例は、同時に適用を受けることができません。

2 誤り

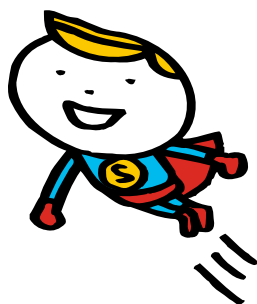
取用交換等の場合の5,000万円特別控除と居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、同時に適用を受けることができます。

3 誤り

居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超える場合に適用を受けることができます。5年ではありません。

4 誤り

特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例と、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例は、同時に受けることができません。



問24 正解 2

1 正しい

本問の変更契約書は、課税文書として、印紙税が課税されます。

2 誤り

本問の契約書の場合、私人が保存するものは、国が作成したものとみなして、印紙税は課税されませんが、国が保存するものは、私人が作成したものとみなして、印紙税が課税されます。

3 正しい

本問の領収書は、非課税文書として、印紙税は課税されません。

4 正しい

本問の領収書は、原則として、課税文書なので印紙税は課税されますが、金額が3万円未満の場合は、課税されません。

問25 正解 2

1 誤り

本問の場合、母親からの贈与に係る贈与税についても、相続時精算課税制度を選択するのであれば、新たに相続時精算課税選択届出書の提出が必要となります。

2 正しい

相続税の基礎控除額は、5,000万円+法定相続人の数×1,000万円で計算します。よって、本問の場合、5,000万円+3人×1,000万円=8,000万円となります。

3 誤り

本問の場合、日本国外にある相続財産についても、相続税は課税されます。

4 誤り

贈与税における配偶者控除の適用を受けるための婚姻期間は、婚姻の届出があった日から贈与を受けた日までの期間が20年以上であり、贈与の年の1月1日における婚姻期間が20年以上ではありません。

問26 正解 2

1 必要

宅建業法上、宅地であるかどうかの判断をする場合、登記記録上の地目は関係ありません。山林であっても、将来建物を建てる目的であれば、宅建業法上の「宅地」にあたります。

2 不要

宅建業法上の免許が必要となるのは、自ら売買・交換を行う場合であり、自ら貸借を行う場合や貸借した目的物を管理することは、宅建業法上の「取引」にはあたりません。

3 必要

用途地域内の土地は原則として宅地にあたります。そして、宅地の使用方法が駐車場用等バラバラであっても、それらを別々に売却する以上は、不特定多数の者に宅地の売買を反復継続して行うことになり、宅建業法上の「取引」に該当します。

4 必要

売買の媒介をFに依頼しても、売買の効果はEに帰属するので、Eが不特定多数の者に反復継続して売買をしたこととなります。そこで、FだけでなくEにも免許が必要となります。

問27 正解 3

1 誤り

知事の免許を受けた者が、その都道府県内にある事務所をすべて廃止して、他の都道府県に事務所を設置することになった場合には、直接新しい都道府県の知事へ免許換えの申請を行うこととなります。本問ではA県知事へ免許換えの申請をする必要はありません。

2 誤り

免許換えは、新事務所での事業を開始する前に行わなくてはなりません。

3 正しい

「宅建業法第15条第1項の国土交通省令で定める場所」とは、具体的には契約の申込みを受け、締結を行う案内所等を指しますが、大臣免許を受けている業者が、このような案内所を設置するためには、免許権者の大臣だけでなく、その都道府県の知事への届出も必要です。そして、この場合、大臣への届出は知事を経由して行う必要があります。

4 誤り

消滅した法人の代表役員が届出義務を負っている点はそのとおりです。しかし、この場合届出先は免許権者だけでよいのです。そうすると本問の免許権者は国土交通大臣なので、大臣へ届け出ればよく、事務所所在地の知事に届出をする必要はありません。

問28 正解 3

1 誤り

宅建業者の相続人は、その宅建業者が死亡した場合、死亡を知ったときから30日以内に免許権者に届け出なければなりません。死亡したときからではありません。

2 誤り

廃業の届出があったときは、その時点で免許は効力を失います。しかし、免許が失効しても、廃業前に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、その者またはその一般承継人は、なお宅建業者とみなされます。免許の再取得は必要ではありません。

3 正しい

法人が合併および破産手続開始決定以外の理由で解散した場合は、清算人が、その日から30日以内に、その旨を免許権者に届け出なければなりません。

4 誤り

宅建業者について破産手続開始決定があった場合には、破産管財人が30日以内に届出をしなくてはならず、その届出時点で免許の効力が失われます。



問29 正解 1

1 できる

破産手続開始の決定を受けた者は、復権を得ない限り免許を受けることができません。しかし、復権を得れば直ちに免許を受けることができます。

2 できない

宅建業者であった者が、業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いことを理由に免許取消し処分がなされた場合、その処分から5年を経過しなければ、免許を受けることができません。

3 できない

宅建業法違反で罰金刑に処せられた取締役Cは、その執行が終わってからC個人で5年間は免許を受けることができません。そして、Cを役員（取締役）としていた宅地建物取引業者Dも免許を受けることができません。

4 できない

不正な手段で免許を得た法人は5年間免許を取得できませんが、それだけだと、会社を動かしていた人物が新たに会社を設立し、再び不正な行為を行うかもしれません。そこで、法人への聴聞期日の公示日前の60日以内に役員であった者も免許を取得できないとされています。そのため、公示の日の60日前に相談役であったFも免許を受けることができません。

問30 正解 3

1 誤り

「事務所」とは、本店または支店やその他の政令で定めるものを指しますが、宅建業をまったく行わず他の兼業業務のみを行っている支店は「事務所」に含まれません。しかし、本店は、宅建業を行っていないとしても、支店で宅建業を行っている以上「事務所」とみなされます。

2 誤り

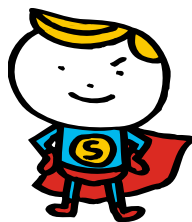
宅建業者は、事務所には5人に1人以上の割合で、それ以外の場所（契約の申込みを受け、締結を行う案内所等）には1人以上、専任の取引主任者を設置しなくてはなりません。そして、欠員が出た場合には2週間以内に必要な措置をとらなければなりません。直ちにではありません。

3 正しい

本問のとおり、営業保証金は、業務を開始する前に営業保証金を主たる「事務所」のもよりの供託所に供託しなければならないとされています。

4 誤り

法37条の2の売買契約の解除（クーリングオフ）は、宅建業者の事務所等で申込をした場合には行うことができません。クーリングオフは事務所等以外の、十分に判断できない場所で契約をしてしまった人を救済するためのものですから、事務所で申込をする人は、この制度を使うことができないのです。



問31 正解 2

1 誤り

成年被後見人、被保佐人は取引主任者になることができませんが、被補助人は取引主任者になることができます。

2 正しい

いわゆる37条書面には取引主任者の記名押印が必要です。そして、この37条書面はいくら当事者の同意があったとしても省略することはできません。

3 誤り

重要事項の説明をする際には必ず取引主任者証を提示しなくてはなりません。そして、この提示は、相手方の請求がなくても行わなければなりません。

4 誤り

業者本人・役員が取引主任者であるときは、その者が専任の取引主任者として扱われます。しかし、非常勤の従業員が取引主任者である場合、専任の取引主任者として扱われるわけではありません。

問32 正解 4

1 誤り

登録の移転の申請は、移転先の知事に直接するのではなく、現在登録をうけている都道府県知事を経由して移転先の知事に申請します。また、登録の移転の申請は、「することができる」のであって、必ずしなければならないわけではありません。

2 誤り

転職して勤務先が変更になった場合には変更の登録を申請しなければなりません。勤務先の宅建業者に関して商号・名称・免許証番号が変更になるからです。変更の登録は遅滞なく申請しなくてはなりません。30日以内ではありません。

3 誤り

取引主任者が氏名・住所を変更した場合には、遅滞なく変更の登録をしなくてはなりません。そして、氏名・住所は取引主任者証にも記載されているため、取引主任者証を新たな氏名で書き換えなくてはなりません。

4 正しい

本問のとおり、取引主任者証の更新を受ける場合、登録をしている都道府県の知事の指定している講習を受けなければなりません。



問33 正解 1

1 正しい

取引主任者が氏名を変更した場合には、変更の登録の申請を行う必要があり、また、勤務先の宅建業者は、その取引主任者が専任であるときは、氏名の変更の届出を行う必要があります。

2 誤り

廃業した場合には、廃業する宅建業者は廃業の届出が必要となります。また、取引主任者は、勤務先の宅建業者が存在しなくなるので、宅建業者の名称が変更になった場合として変更の登録申請が必要です。削除の申請をするわけではありません。後段は正しいですが、前段が誤りです。

3 誤り

宅建業者の事務所所在地・名称が変更になった場合には宅建業者は変更の届出を行う必要があります。一方、宅建業者に勤務する取引主任者が変更の登録の申請を行う必要があるのは、勤務先の宅建業者の名称が変更になった場合であって、事務所所在地が変更になっただけでは変更の登録の申請は不要です。問題文は前半が誤りで、後半が正しいです。

4 誤り

取引主任者が専任になったとしても、これまでの勤務先の名称が変わるわけではないので、変更の登録の申請は不要です。一方、宅建業者は専任の取引主任者の名称が変更になるのですから、30日以内に変更の届出をする必要があります。宅建業者の変更の届出の期間は遅滞なくではなく、30日以内に行うとされています。

問34 正解 2

1 誤り

保証協会の社員との取引による債権の還付を受けるためには、保証協会に対し認証の申出を行います。保証協会の社員に対し申出を行うものではありません。

2 正しい

弁済業務保証金から弁済を受けることができる取引は、宅建業者が保証協会の社員になる前の取引も含まれます。弁済業務保証金から弁済を受けることができる額の範囲は、その社員が社員でないとしたならば供託しなければならない営業保証金の額とされています。よって、Aは本店（営業保証金1,000万円）と支店（営業保証金500万円）を2つ設置しているので、Aと取引した者は、2,000万円の限度で、弁済業務保証金から弁済を受けることができます。

3 誤り

保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた場合、2週間以内に還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。直ちに納付しなければならないわけではありません。

4 誤り

社員が、保証協会から通知を受けた還付充当金を期限までに納付しなかった場合、社員としての地位は失われます。この場合、社員の地位を失った日から1週間以内に営業保証金の供託をしないと廃業となります。

問35 正解 3

1 誤り

宅建業法によると、一般媒介契約の場合、業務の処理状況の報告義務はありません。

2 誤り

宅建業法によると、一般媒介契約の場合、契約の有効期間に制限はありません。

3 正しい

宅建業法によると、専任媒介契約の場合、売主本人が自己で発見した者と契約を締結することができます。

4 誤り

宅建業法によると、専属専任媒介契約である場合、業務の処理状況の報告は1週間に1回以上しなければならず、これに反する特約は依頼者に不利なので無効です。

問36 正解 1

1 正しい

賃貸借の媒介をする場合、契約の更新について定めがなされていないときは、定めがない旨を説明しなければなりません。

2 誤り

建物の賃借の媒介においては、私道に関する負担については、説明する必要はありません。

3 誤り

建物の売買の媒介において、契約の解除に関する規定がない場合は、その旨を説明しなければなりません。

4 誤り

管理費用の額について説明しなければならないのは、区分所有建物の売買の媒介を行う場合です、賃借の場合は説明する必要はありません。

問37 正解 2

1 必ず記載しなければならない

引渡し時期は、37条書面に必ず記載しなければなりません。

2 記載しなくてよい

貸借の媒介の場合、税金の負担に関する事項は、37条書面に記載する必要はありません。

3 必ず記載しなければならない

敷金に関する定めがある場合は、その内容を37条書面に必ず記載しなければなりません。

4 必ず記載しなければならない

損害賠償額の予定または違約金に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に必ず記載しなければなりません。

問38 正解 4

1 誤り

原則として、売買の媒介をする場合の広告費は報酬の中に含まれるものであり、売買契約が不成立に終わった場合には報酬をもらうことができません。しかし、売買契約が不成立だとしても、依頼者の依頼によって広告を行った場合には例外的に広告料金を請求することができますとされています。

2 誤り

未完成建物の貸借の媒介を行う場合、建築確認前に広告をすることはできませんが、契約をすることはできます。

3 誤り

誇大広告を行った以上、損害が生じなかったとしても、Aは業務停止処分を受ける可能性があります。

4 正しい

本肢のような広告は、いわゆる「おとり広告」であり誇大広告の一種にあたります。そして、誇大広告の規制は取引の相手方を保護するための重要な制度なので、違反した場合には監督処分だけでなく、6カ月以下の懲役または100万円以下の罰金という罰則の対象にもなります。

問39 正解 2

ア 違反しない

従業者名簿について、取引関係者から請求があれば、閲覧させなければなりません。従業員の承諾は必要ありません。

イ 違反する

従業者名簿の保存期間は、最終の記載をしたときから10年間とされています。ちなみに帳簿については、各事業年度の末日に閉鎖し、その後5年間保存しなければならないです。

ウ 違反する

帳簿は主たる事務所に一括して備え付けるのではなくそれぞれの事務所ごとに備え付ける必要があります。

エ 違反しない

宅建業者は、帳簿については、取引関係者から請求があっても、閲覧させる必要はありません。

問40 正解 1

1 正しい

宅建業者間の取引であっても、取引態様は明示しなくてはなりません。

2 誤り

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買、交換または貸借に関する「注文を受けたとき」は、「遅滞なく」その注文をした者に対し、取引態様を明示しなくてはなりません。売買が成立するまでとする点で誤っています。

3 誤り

宅建業者は、①広告をするとき②注文を受けたときのいずれの場合も、顧客の請求がなくても、遅滞なく、取引態様の別を明示しなければなりません。

4 誤り

宅建業者が自己所有の物件を提供しようとする場合であるということは、自らが売主になるということです。そこで、顧客から宅地の購入の注文を受けた場合には「自らが売主になる」という取引態様の明示をする必要があります。

問41 正解 4

1 正しい

「事務所等以外の場所」で買い受けの申込みと契約の締結をした者は、原則として解除できませんが、相手方が申し出た場合であって、その自宅・勤務先で買い受けの申込み又は契約を締結した場合は、解除をすることができません。

2 正しい

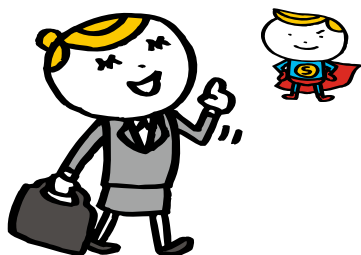
宅建業法37条の2によると、書面により解除できる旨の告知があった日から8日を経過した場合には解除できません。口頭による告知では、8日の期間の起算がされないため、買主は解除できます。また、買主が代金の全部を支払っても、宅地の引渡し前であれば、買主は解除可能です。

3 正しい

ホテルのロビーでの売買契約の締結は、「事務所等以外の場所」での売買契約の締結にあたり、買主は解除できます。

4 誤り

宅建業法上、申込者等が、宅地建物の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったときは、解除できなくなります。この場合、書面によって解除できる旨およびその方法について告知をうけていないときでも解除できなくなります。



問42 正解 1

1 誤り

宅建業者は、代金の20%を超える手付金を受け取ることはできません。本問では、20%は1,000万円なので手付金保全措置を講じても、受け取ることはできません。

2 正しい

宅建業法上、手付金に関し、買主に不利な特約は無効となります。本問では、手付金を代金の30%している点で、買主に不利なので、特約は無効となり、Aは1,500万円の手付金を受け取ることはできません。

3 正しい

宅建業者は、自ら売主となる売買契約の締結に際して、手付を受領したときは、その手付は解約手付とみなされます。解約手付の場合、買主は手付を放棄して、契約を解除できます。

4 正しい

建物の工事が完成しているかどうかは売買契約の締結時を基準とするので、本問の建物は未完成物件となります。したがって、中間金を含め代金の5%を超える場合には手付金の保全措置が必要となります。

問43 正解 3

1 誤り

民法の瑕疵担保責任の期間は、買主が「瑕疵を知ったときから1年」です。これより買主に不利となる特約は無効です。本問の「引渡しより3年間」とする特約は、買主に不利な特約なので無効ですが、「引渡し」からではなく「瑕疵を知ったとき」から1年になります。

2 誤り

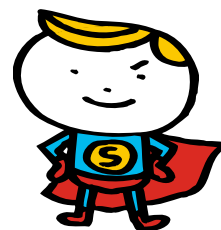
宅建業法上、損害賠償額の予定について、代金の20%を超えてはならず、これに違反する特約は、超えた部分のみ無効となります。特約全部について無効となるわけではありません。

3 正しい

宅建業者は、損害賠償額の予定と違約金の定め合計が代金の20%以下であれば、その双方の定めをすることができます。

4 誤り

宅建業者は、手付について分割払いを認めるなどの信用の供与をすることによって契約の締結を誘引する行為が禁止されています。



問44 正解 3

1 違反しない

宅建業法上、宅建業者が自ら売主となる場合で、買主が宅建業者でない場合、受け取ることのできる手付金は代金の2割（20%）を超えることができません。もっとも、この制限は、買主が宅建業者である場合には適用がありません。そのため、代金の4割の手付を受領することができます。

2 違反しない

原則として、宅建業者は自己の所有しない宅地や建物について、自ら売主として宅建業者でない買主と売買契約を締結することはできません。例外的に当該宅地や建物を取得する契約を締結（予約を含み、条件付の契約を除く）した場合には、宅建業者が自ら売主となる売買契約を締結することができます。しかし、この規定は、買主が宅建業者である場合には適用がありません。

3 違反する

宅建業法上、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる許可・確認等の後でなければ、売買・交換の契約を締結することはできません。この規定は、宅建業者間の場合にも適用があるので、本問は宅建業法の規定に違反します。

4 違反しない

宅建業者が自ら売主として、宅建業者でない買主と割賦販売契約を締結するとき、支払義務が履行されないときは、30日以上相当期間を定めて、書面で催告しなければ、契約解除や期限未到来分の支払請求はできません。しかし、この規定は、買主が宅建業者の場合は適用がありません。

問45 正解 2

1 誤り

宅建業法上、指示処分を行う場合でも、聴聞の機会を設けなければなりません。

2 正しい

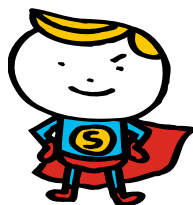
宅建業法上、宅建業者が事務禁止処分を行った場合、免許権者だけでなく、事務禁止処分に該当する行為を行った場所の知事も処分を行うことができます。

3 誤り

宅建業法上、肢2のとおり、乙県知事も事務禁止処分を行うことができますが、取引主任者証を返納するのは、交付をした甲県知事にすることとされています。

4 誤り

宅建業法上、登録消除処分をすることができるのは、取引主任者証の交付をした都道府県知事に限られます。



問46 正解 4

1 誤り

本問のように、土地の取引を行う者は、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りません。しかし、義務ではありません。

2 誤り

土地鑑定委員会の委員は、両議院の同意を得て、国土交通大臣によって任命されます。内閣総理大臣の同意は不要です。

3 謝り

他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の3日前までに、その旨を土地の占有者に通知しなければならず、また、日の出前又は日没後においては、土地の占有者の承諾がない場合は、当該土地に立ち入ることはできません。「いつでも」立ち入ることができるわけではありません。

4 正しい

本問は、標準地の価格の判定について、正しい記述です。



問47 正解 4

1 正しい

本問のとおり、機構は、証券化支援業務を行っています。

2 正しい

本問のとおり、住宅の建設や購入を予定する者に対し、資金調達や建設に関する情報提供、相談業務を行っています。

3 正しい

本問のとおり、機構は、災害復興融資、子育て世帯向け、高齢者世帯向け賃貸住宅融資には、直接融資業務を行っています。

4 誤り

本問の住宅金融公庫が融資した債権の管理、回収についても、機構は業務を行っている。

問48 正解 2

1 正しい

不動産の鑑定評価の方式には、原価法・取引事例比較法・収益還元法の三方式があります。鑑定評価方式の適用に当たっては、原則として、三方式を併用すべきとされています。

2 誤り

積算価格を求めるには、再調達原価について減価修正を行う必要があります。たとえば、築年数のたった建物を現時点で新築（再調達）すれば、適正価格より高くなりますから、築年数にあわせて減価償却する必要があります。

3 正しい

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産のうちから選択しますが、必要やむをえない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産から選択します。

4 正しい

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるものであり、対象不動産の試算価格を求める手法（収益価格）です。

問49 正解 2

1 正しい

本問のとおり、自然堤防は、水はけがよく、地滑りに強いため、宅地に適しています。

2 誤り

埋立地は、地盤が比較的弱いので、そのままでは宅地には適しているとはいえません。しかし、信用できる業者によって液状化や地盤沈下の対策、津波や高潮などの対策を施してあれば宅地にも利用できます。

3 正しい

本問のとおり、自然堤防の後背低地は、地盤が弱く、宅地に適していません。

4 正しい

本問のとおり、水面より低い土地である干拓地は、宅地としては適していません。

問50 正解 3

1 正しい

本問のとおり、木材は、含水率が低いほど強度が大きくなります。

2 正しい

本問のとおり、木材の繊維方向のほうが、繊維と直角方向より、圧縮強度が大きくなります。

3 誤り

コンクリートは、水セメント比が高いほど、圧縮強度が小さくなります。

4 正しい

本問のとおり、鉄骨は、酸や塩により、腐食が起きやすいので、一般的に防錆処理が必要です。