

ちよこっとトレーニング

本試験過去問に挑戦！

第1編

権利関係

2023 年版 宅建士
合格のトリセツ
基本テキスト【特典】



売買契約は、書面によらなければならない。

(1981-9-1)



✕ 契約に書面は必要ない。



A所有の土地が、AからB、BからCへと売り渡された。Aは、Bにだまされて土地を売ったので、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意無過失のCに対し対抗することができる。

(1989-3-1 改)



❌ 詐欺による意思表示は
善意無過失の第三者には対
抗できません。



A所有の土地が、AからB、BからCへと売り渡された。Aは、Bに強迫されて土地を売ったので、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意無過失のCに対し対抗することができる。

(1989-3-4 改)



解答 3

第1コース 意思表示
第2ポイント 詐欺・強迫

○ 強迫による意思表示は
善意無過失の第三者にも対
抗できます。



Aは、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、Bと通謀して、Aを売主、Bを買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。甲土地がBから悪意のCへ、Cから善意のDへと譲渡された場合、AはA B間の売買契約の無効をDに主張することができない。

(2015-2-4)



○ 善意のDには対抗できない。



A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、相手方に表示していなくとも、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。

(2011-1-1 改)



❌ 動機の錯誤は相手方に
表示していない場合取消不
可。



A所有の甲土地についてのA B間の売買契約において、Aは甲土地を「1,000 万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000 万円で購入する」という意思表示をすれば、A B間の売買契約は有効に成立する。

(2007-1-1)



✕ 悪意の場合は無効となる。



Aは、自己所有の土地をCに売却した。買主Cが意思無能力者であった場合、Cは、Aとの間で締結した売買契約を取り消せば、当該契約を無効にできる。

(2005-1-2)



❌ 意思無能力者の行った
契約は無効。取消しではな
い。



被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、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、被補助人は当該行為を取り消すことができない。

(2016-2-4)



○ 詐術を用いた場合、取消しはできなくなる。



成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。

(2003-1-3)



○ 成年後見人に同意権はないので、取消し可能。



古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。

(2016-2-1)



解答 10

第2コース 制限行為能力者 第2ポイント 制限行為能力者の種類

❌ 古着の仕入販売は取消
しができないが、その他の
行為は取消し可能。



問題 11

第3コース 時効 第1ポイント 時効制度

AがBの所有地を長期間占有している。Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、Cに3年間賃貸した場合、Aは、その土地の所有権を時効取得することはできない。

(1992-4-1)



解答 11

第3コース 時効 第1ポイント 時効制度

❌ 他人に賃貸している期間も占有として扱う。



A所有の土地の占有者がAからB、
BからCと移った。Bが平穩・公然・
善意・無過失に所有の意思をもっ
て8年間占有し、CがBから土地
の譲渡を受けて2年間占有した場
合、当該土地の真の所有者はBで
はなかったとCが知っていたとし
ても、Cは10年の取得時効を主
張できる。

(2004-5-1)



○ 占有開始時に善意無過失なので、合計した占有期間が10年あればよい。



問題 13

第3コース 時効 第1ポイント 時効制度

Bは、A所有の土地をAのものであると知って占有を続け、この土地の所有権を時効により取得した。この場合において、Bが所有権を取得した時点は、時効が完成したときである。

(1987-8-1)



解答 13

第3コース 時効 第1ポイント 時効制度

❌ 時効の効果は起算日に
さかのぼる。



問題 14

第3コース 時効

第2ポイント 時効の更新・時効の完成猶予

Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。Aが、Bに対する賃料債権につき内容証明郵便により支払を請求したときは、その請求により消滅時効は更新する。

(2009-3-3 改)



解答 14

第3コース 時効

第2ポイント 時効の更新・時効の完成猶予

❌ 6カ月の完成猶予は生じるが、更新はされない。



問題 15

第3コース 時効

第3ポイント 時効の援用・放棄

Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。Bが、賃料債権の消滅時効が完成した後にその賃料債権を承認したときは、消滅時効の完成を知らなかったときでも、その完成した消滅時効の援用をすることは許されない。

(2009-3-4)



解答 15

第3コース 時効

第3ポイント 時効の援用・放棄

○ 時効完成後でも承認すれば時効援用をすることはできない。



問題 16

第4コース 代理 第1ポイント 代理制度

買主Aが、Bの代理人Cとの間で
B所有の甲地の売買契約を締結す
る場合において、CがBの代理人
であることをAに告げていなくて
も、Aがその旨を知っていれば、
当該売買契約によりAは甲地を取
得することができる。

(2005-3-ア)



解答 16

第4コース 代理 第1ポイント 代理制度

○ 顕名はなくても相手が
知っていれば有効。



未成年者が代理人となって締結した契約の効果は、当該行為を行うにつき当該未成年者の法定代理人による同意がなければ、有効に本人に帰属しない。

(2012-2-1)



解答 17

第4コース 代理 第1ポイント 代理制度

✕ 代理人は制限行為能力者でもよい。



問題 18

第4コース 代理 第1ポイント 代理制度

Aは、Bの代理人として、C所有の土地についてCと売買契約を締結したが、CがAをだまして売買契約をさせた場合は、Aは当該売買契約を取り消すことができるが、Bは取り消すことができない。

(1990-5-3)



解答 18

第4コース 代理 第1ポイント 代理制度

❌ 逆。代理人Aは取消し不可、本人Bは取消し可。



Aは、Bの代理人として、Bの所有地をCに売却した。BがAに抵当権設定の代理権しか与えていなかったにもかかわらず、Aが売買契約を締結した場合、Bは、Cが善意無過失であっても、その売買契約を取り消すことができる。

(1994-4-2)



解答 19

第4コース 代理
第2ポイント 無権代理

❌ 本人に取消権はない。
取消権を有するのは相手
方。



問題 20

第4コース 代理 第2ポイント 無権代理

代理権を有しない者がした契約を
本人が追認する場合、その契約の
効力は、別段の意思表示がない限
り、追認をした時から将来に向かっ
て生じる。

(2014-2-ア)



❌ 追認の時からではなく、
契約の時から有効。



問題 21

第4コース 代理 第3ポイント 復代理

Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。この場合、Bは、やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

(2007-2-1)



○ 復代理人はやむを得ない事由があるときか本人の許諾があるとき。



AのBからの借入金 100 万円の弁済に当たり、Aは、Bに対して領収証を請求し、Bがこれを交付しないときは、その交付がなされるまで弁済を拒むことができる。

(1993-6-4)



○ 弁済と受取証書の交付
は同時履行。



問題 23

第5コース 債務不履行・弁済 第1ポイント 債務不履行

AはBに建物を売却する契約を締結した。Aの父の死亡後3カ月後に当該建物を引き渡す旨定めた場合は、AはAの父の死亡した日から3カ月経過したことを知った時から遅滞の責任を負う。

(1987-6-3)



解答 23

第5コース 債務不履行・弁済 第1ポイント 債務不履行

○ 債務者が知った時から
履行遅滞となる。



損害賠償額の予定をした場合、債権者は、実際の損害額が予定額より大きいことを証明しても、予定額を超えて請求することはできない。

(1990-2-4)



○ 損害賠償額の予定をした場合、その額を増額できない。



買主が、売主に対して手付金を支払っていた場合には、売主は、自らが売買契約の履行に着手するまでは、買主が履行に着手していても、手付金の倍額を買主に支払うことによって、売買契約を解除することができる。

(2005-9-4)



解答 25

第5コース 債務不履行・弁済 第3ポイント 手付解除

❌ 相手方が履行に着手したら手付解除はできない。



AのBからの借入金について、Aの兄Cは、Aが反対しても、Bの承諾があれば、Bに弁済することができる。

(1993-6-1)



❌ 正当な利益のない第三者は債務者の意思に反して弁済不可。



AのBからの借入金について、Aの保証人DがBに弁済した場合、Dは、Bの承諾がなくても、Bに代位することができる。

(1993-6-2)



○ 正当な利益を有する者は当然に代位可。



不動産の売買契約に、売主Aの契約不適合担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Aが知りながら買主Bに告げなかったものについては、Aは責任を負わなければならない。

(2007-11-1 改)



解答 28

第6コース 契約不適合責任 第1ポイント 契約不適合

○ 知りながら告げなかったものに対しては免責されない。



被相続人の子が、相続の開始後に
相続放棄をした場合、その者の子
がこれを代襲して相続人となる。

(2002-12-4)



❌ 相続放棄の場合には代襲相続しない。



問題 30

第7コース 相続 第1ポイント 相続

甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である場合に関して、Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができない。

(2016-10-3)



○ 限定承認は相続人全員
でなければならない。



問題 31

第7コース 相続 第2ポイント 遺言

満 15 歳に達した者は、父母の同意を得なくても、遺言をすることができる。

(1999-1-4)



- 満 15 歳で遺言可能。
父母の同意は不要。



夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。

(2010-10-4)



❌ 遺言書は1通につき1人。



問題 33

第7コース 相続 第3ポイント 遺留分

Aには、相続人となる子BとCがいる。Aは、Cに老後の面倒をみてもらっているので、「甲土地を含む全資産をCに相続させる」旨の有効な遺言をした。この場合、Bの遺留分を侵害するAの遺言は、その限度で当然に無効である。

(2008-12-1)



❌ 遺留分を侵害する遺言も有効。



問題 34

第7コース 相続 第3ポイント 遺留分

被相続人Aの配偶者BとAの弟Cのみが相続人であり、Aが他人Dに遺産全部を遺贈したとき、Bの遺留分は遺産の8分の3、Cの遺留分は遺産の8分の1である。

(1997-10-1)



❌ 兄弟姉妹（C）には遺留分はない。



問題 35

第8コース 物権変動 第1ポイント 物権変動の基本

Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。Aはこの建物をFから買い受け、FからAに対する所有権移転登記がまだ行われていない場合、Bは、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。

(2004-3-4)



解答 35

第8コース 物権変動 第1ポイント 物権変動の基本

○ 売主の前主には登記なしで対抗可能。



問題 36

第8コース 物権変動 第1ポイント 物権変動の基本

Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない。Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をCに対抗できない。

(2005-8-1)



解答 36

第8コース 物権変動 第1ポイント 物権変動の基本

❌ 売主の相続人には登記
なしで対抗可能。



問題 37

第8コース 物権変動 第2ポイント 対抗問題

Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。Cが何らの権原なくこの建物を不法占有している場合、Bは、Cに対し、この建物の所有権を対抗でき、明渡しを請求できる。

(2004-3-1)



○ 不法占拠者に対しては
登記なしで対抗できる。



問題 38

第8コース 物権変動

第3ポイント 第三者への対抗

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。AがBにだまされたとして詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。

(2011-1-3)



❌ 取消し後の第三者に
対抗するためには登記が必要。



問題 39

第8コース 物権変動 第3ポイント 第三者への対抗

A所有の甲土地につき、時効により所有権を取得したBは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、時効による所有権の取得を主張することができない。

(2012-6-1)



❌ 時効完成前の第三者
に対しては時効取得者の勝
ち。



問題 40

第9コース 不動産登記法 第1ポイント 登記の仕組み

新築した建物又は区分建物以外の
表題登記がない建物の所有権を取
得した者は、その所有権の取得の
日から1月以内に、所有権の保存
の登記を申請しなければならない。

(2016-14-1)



❌ 所有権保存登記は権利部なので義務ではない。



問題 41

第9コース 不動産登記法 第2ポイント 登記の手続き

表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。

(2006-15-3)



○ 相続人は所有権保存登記ができる。



仮登記の抹消は、登記権利者及び
登記義務者が共同してしなければ
ならない。

(2011-14-4)



❌ 仮登記の抹消は仮登記
の登記名義人が単独ででき
る。



問題 43

第10コース 抵当権 第1ポイント 抵当権

Aは、BのCに対する金銭債権を担保するため、Aの所有地にBの抵当権を設定し、その登記をした。Bの抵当権が消滅した場合、後順位の抵当権者の順位が繰り上がる。

(1990-10-4)



解答 43

第10コース 抵当権
第1ポイント 抵当権

○ 先の順位の抵当権が消滅したら繰り上がる。



AがBに対する債務の担保のためにA所有建物に抵当権を設定し、登記をした。抵当権の消滅時効の期間は20年であるから、AのBに対する債務の弁済期から10年が経過し、その債務が消滅しても、Aは、Bに対し抵当権の消滅を主張することができない。

(1995-6-4)



解答 44

第10コース 抵当権

第2ポイント 抵当権の性質

❌ 被担保債権が消滅した
とき抵当権も消滅する。



問題 45

第10コース 抵当権 第3ポイント 抵当権の効力

AがBに対する債務の担保のためにA所有建物に抵当権を設定し、登記をした。抵当権の登記に債務の利息に関する定めがあり、他に後順位抵当権者その他の利害関係者がいない場合でもBは、Aに対し、満期のきた最後の2年分を超える利息については抵当権を行うことはできない。

(1995-6-2)



解答 45

第10コース 抵当権 第3ポイント 抵当権の効力

❌ 後順位抵当権者がいなければ最後の2年分に限定されない。



問題 46

第10コース 抵当権 第3ポイント 抵当権の効力

Aの抵当権設定登記があるB所有の建物が火災によって焼失してしまった場合、Aは、当該建物に掛けられた火災保険契約に基づく損害保険金請求権に物上代位することができる。

(2012-7-3)



解答 46

第10コース 抵当権 第3ポイント 抵当権の効力

- 差押えをすることにより物上代位が可能。



問題 47

第10コース 抵当権 第4ポイント 第三者との関係

抵当不動産の被担保債権の主債務者は、抵当権消滅請求をすることはできないが、その債務について連帯保証をした者は、抵当権消滅請求をすることができる。

(2015-6-2)



解答 47

第10コース 抵当権
第4ポイント 第三者との関係

❌ 第三取得者はあるが、連帯保証人はできない。



土地及びその地上建物の所有者が同一である状態で、土地に1番抵当権が設定され、その実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

(2009-7-1)



解答 48

第10コース 抵当権

第5ポイント 法定地上権と一括競売

○ 成立要件を満たしており、法定地上権は成立する。



問題 49

第10コース 抵当権

第5ポイント 法定地上権と一括競売

Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有するB所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地上に乙建物を築造し、自己所有とした。Aは、乙建物に抵当権を設定していなくても、甲土地とともに乙建物を競売することができるが、優先弁済権は甲土地の代金についてのみ行使できる。

(2002-6-4)



解答 49

第10コース 抵当権

第5ポイント 法定地上権と一括競売

○ 一括競売である。



問題 50

第10コース 抵当権 第6ポイント 根抵当権

根抵当権は、債権者が債務者に対して将来有することとなる不特定の貸付金債権であっても、それが一定の種類取引によって生ずるものに限定されているときは、その極度額の限度において担保するために設定することができる。

(1996-7-1)



○ 将来発生する不特定の
貸付金債権でもよい。



問題 51

第10コース 抵当権 第6ポイント 根抵当権

根抵当権者は、総額が極度額の範囲内であっても、被担保債権の範囲に属する利息の請求権については、その満期となった最後の2年分についてのみ、その根抵当権を行使することができる。

(2011-4-1)



❌ 極度額の範囲内であれば最後の2年分に限定されない。



保証人となるべき者が、口頭で明確に特定の債務につき保証する旨の意思表示を債権者に対してすれば、その保証契約は有効に成立する。

(2010-8-2)



✕ 保証契約は書面でしなければならない。



問題 53

第11コース 保証・連帯債務 第2ポイント 保証債務の性質

Aは、BのCに対する1,000万円の債務について、保証人となる契約を、Cと締結した。BのCに対する債務が条件不成就のため成立しなかった場合、Aは、Cに対して保証債務を負わない。

(1994-9-2)



○ 主たる債務が成立しない場合、保証債務も成立しない。



問題 54

第11コース 保証・連帯債務 第3ポイント 連帯保証

AがBに1,000万円を貸し付け、Cが連帯保証人となった。この場合、Cは、Aからの請求に対して、自分は保証人だから、まず主たる債務者であるBに対して請求するよう主張することができる。

(1998-4-2)



解答 54

第11コース 保証・連帯債務 第3ポイント 連帯保証

❌ 連帯保証人に催告の抗弁権はない。



問題 55

第11コース 保証・連帯債務 第3ポイント 連帯保証

連帯保証人が2人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくとも、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。

(2010-8-4)



○ 連帯保証に分別の利益
はない。



問題 56

第11コース 保証・連帯債務 第4ポイント 連帯債務

A及びBは、Cの所有地を買い受ける契約をCと締結し、連帯して代金を支払う債務を負担している。Aが債務を承認して、Cの代金債権の消滅時効が更新されたときでも、Bの債務については、更新されない。

(1991-6-4 改)



解答 56

第11コース 保証・連帯債務
第4ポイント 連帯債務

○ 承認は絶対効ではない。



不動産の共有に関し、共有物の保存行為については、各共有者が単独ですることができる。

(2020 ⑫ -10-3)



- 保存行為は各共有者が
単独で可。



A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している場合に、A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

(2007-4-3)



○ 分割しない特約は5年を超えない範囲内。



問題 59

第13コース 建物区分所有法 第1ポイント 建物区分所有法

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、規約で別段の定めが
あるときを除き、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
できる。

(2010-13-3)



❌ 規約で別段の定めがある
るときを除き分離処分でき
ない。



問題 60

第13コース 建物区分所有法 第2ポイント 管理と規約

他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行うことができる。

(2009-13-4)



❌ できるのは最初に建物の専有部分全部を所有する者のみ。



問題 61

第13コース 建物区分所有法 第3ポイント 集会と決議

管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示し、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

(2009-13-1)



○ 管理者は、年1回集会を開かなければならない。



建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じても、これを拒むことはできない。

(2013-8-4)



○ 賃借人には修繕受忍義務があるため拒めない。



問題 63

第14コース 賃貸借

第2ポイント 転貸・賃借権の譲渡

賃貸人Aと賃借人Bとの間で締結した居住用建物の賃貸借契約に関し、BがAに無断でCに当該建物を転貸した場合であっても、Aに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除することができない。

(2020 ⑫ -12-2)



○ 背信的行為と認めるに
足りない特段の事情があれば
解除不可



AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している場合、BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になっても支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。

(2016-8-2)



解答 64

第14コース 賃貸借

第2ポイント 転貸・賃借権の譲渡

○ 安いほう (= 10 万円)
を請求可。



問題 65

第14コース 賃貸借 第3ポイント 敷金

建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合、賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。なお、賃貸借契約は、令和4年7月1日付けで締結され、原状回復義務について特段の合意はないものとする。

(2020 ⑩ -4-4)



❌ 賃借人から充当主張は
できない。



問題 66

第14コース 賃貸借 第3ポイント 敷金

Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した場合、Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

(2008-10-2)



○ 敷金は新賃貸人に承継される。



賃貸人Aと賃借人Bとの間で締結した賃貸借契約について、BがAの同意を得て建物に付加した造作がある場合であっても、本件契約終了時にAに対して借地借家法第33条の規定に基づく造作買取請求権を行使することはできない、という特約は無効である。

(2021 ⑫ -12-4)



解答 67

第15コース 借地借家法(借家)
第1ポイント 借地借家法(借家)

❌ 造作買取請求権を認め
ない特約は有効。



Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約が締結され、甲建物が適法にBからDに転貸されている場合、AがDに対して本件契約が期間満了によって終了する旨の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から3月を経過することによって終了する。

(2021 ⑩ -12-3)



解答 68

第15コース 借地借家法(借家)
第1ポイント 借地借家法(借家)

❌ 期間満了の場合、通知
+ 6 カ月で終了する。



定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等の書面または電磁的記録によらなければならない。

(2014-12-1 改)



○ 定期建物賃貸借契約は
書面または電磁的方法で行
う。



問題 70

第15コース 借地借家法(借家) 第2ポイント 定期建物賃貸借

定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。

(2014-12-4)



解答 70

第15コース 借地借家法(借家) 第2ポイント 定期建物賃貸借

○ 説明がない場合、更新がないという特約は無効。



問題 71

第16コース 借地借家法(借地) 第1ポイント 借地借家法(借地)

ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。

(2013-12-1)



❌ 建物所有目的の借地に
借地借家法が適用される。



借地権の存続期間は、契約で 25 年と定めようと、35 年と定めようと、いずれの場合も 30 年となる。

(1993-11-1)



解答 72

第16コース 借地借家法(借地)

第1ポイント 借地借家法(借地)

❌ 35年と定めた場合、
35年となる。



問題 73

第16コース 借地借家法(借地) 第1ポイント 借地借家法(借地)

建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。

(2012-11-2)



○ 看板などの明認方法
により対抗できる場合があ
る。



問題 74

第16コース 借地借家法(借地) 第2ポイント 定期借地権等

事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

(2010-11-1)



解答 74

第16コース 借地借家法(借地)
第2ポイント 定期借地権等

❌ 居住用は不可。



問題 75

第17コース その他の重要事項 第1ポイント 不法行為

不法行為による損害賠償債務の不履行に基づく遅延損害金債権は、当該債権が発生した時から10年間行使しないことにより、時効によって消滅する。

(2014-8-2)



❌ 被害者又は法定代理人
が損害及び加害者を知った
時から3年間（人の生命は
又は身体を害する不法行為
の場合は5年間）で時効消
滅する。また、不法行為の
時から20年で時効消滅す
る。



問題 76

第17コース その他の重要事項 第2ポイント 相隣関係

複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

(2009-4-2)



解答 76

第17コース その他の重要事項 第2ポイント 相隣関係

✕ 最も損害の少ない場所
と方法で通行する。



問題 77

第17コース その他の重要事項 第2ポイント 相隣関係

土地の所有者は、隣地から木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。

(2004-7-4)



解答 77

第17コース その他の重要事項 第2ポイント 相隣関係

○ 根は自ら切除できる。



問題 78

第17コース その他の重要事項 第3ポイント 債権譲渡

Aは、Bに対して貸付金債権を有しており、Aはこの貸付金債権をCに対して譲渡した。Aが貸付金債権をEに対しても譲渡し、Cへは平成15年10月10日付、Eへは同月9日付のそれぞれ確定日付のある証書によってBに通知した場合で、いずれの通知もBによる弁済前に到達したとき、Bへの通知の到達の先後にかかわらず、EがCに優先して権利を行使することができる。

(2003-8-4)



解答 78

第17コース その他の重要事項 第3ポイント 債権譲渡

❌ Bへの通知の到達の先後で決まる。



問題 79

第17コース その他の重要事項 第4ポイント 請負

請負契約において請負人が仕事を完成しない間は、請負人は、損害を賠償して契約を解除することができる。

(1990-8-4)



❌ 注文者はこの方法で解除可能だが、請負人はこの方法で解除できない。



問題 80

第17コース その他の重要事項 第5ポイント 委任

委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

(2008-7-2)



○ 有償・無償を問わず、
受任者は善管注意義務を負
う。



問題 81

第17コース その他の重要事項 第5ポイント 委任

委任契約において、委任者又は受任者が死亡した場合、委任契約は終了する。

(2001-6-1)



- 委任者が死亡した場合も、受任者が死亡した場合も、委任契約は終了する。



委任契約は、委任者又は受任者のいずれからでも、いつでもその解除をすることができる。ただし、相手方に不利な時期に委任契約の解除をしたときは、相手方に対して損害賠償責任を負う場合がある。

(2006-9-1)



○ いつでも解除可能だが、相手方が不利なときに解除した場合には損害賠償責任を負う場合がある。



ちよこっとトレーニング

本試験過去問に挑戦！

第2編 宅建業法

2023 年版 宅建士
合格のトリセツ
基本テキスト【特典】



B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載するほか、多数の事業者に案内を行う場合、宅地建物取引業の免許を要する。

(2018-41-2)



❌ 自ら貸借のため、「取引」にあたらない。



甲県住宅供給公社Dが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Dは免許を受ける必要はない。

(2003-30-3)



○ 地方公共団体は免許不要。



Fが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Fは、免許を必要としない。

(2004-30-4)



解答 3

第1コース 宅建業の意味
第2ポイント 免許不要

❌ 甲県は免許不要だが、
依頼されたFは免許必要。



宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、一括して主たる事務所に備えれば、従たる事務所に備えておく必要はない。

(2017-35-2)



❌ 5点セットは「事務所
ごとに」設置。



免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から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。

(2020 ⑩ -43-4)





復権すれば免許可。



免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。

(2019-43-1)



✕ 懲役は犯罪名に関係なく5年間不可。



免許の更新を受けようとする宅地
建物取引業者Bは、免許の有効期
間満了の日の2週間前までに、免
許申請書を提出しなければならない。
い。

(2009-26-2)



❌ 更新申請は 90 日前から 30 日前までに行う。



宅地建物取引業者 A 社（甲県知事免許）が D 社に吸収合併され消滅したとき、D 社を代表する役員 E は、合併の日から 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。

(2006-31-3)



❌ 消滅した A 社の代表
役員だった者が届出をす
る。



宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）がマンション（100戸）を分譲する場合において、A社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、法第50条第1項に規定する標識を掲示する必要はない。

(2011-42-イ)



❌ 案内所には標識を掲示
しなければならない。



問題 10

第4コース 事務所以外の場所の規制 第1ポイント 事務所以外の場所

宅地建物取引業者は、20戸以上の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、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

(2011-28-1)



解答 10

第4コース 事務所以外の場所の規制
第1ポイント 事務所以外の場所

❌ 少なくとも1人の宅建士を設置する。



問題 11

第5コース 宅地建物取引士 第1ポイント 宅地建物取引士

宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した日から10年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる。

(2020 ⑩ -28-1)



解答 11

第5コース 宅地建物取引士 第1ポイント 宅地建物取引士

❌ 合格は取り消されない
限り一生有効。



問題 12

第5コース 宅地建物取引士 第1ポイント 宅地建物取引士

未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。

(2011-28-2)



解答 12

第5コース 宅地建物取引士 第1ポイント 宅地建物取引士

❌ 成年者と同一の行為能力を有する未成年者は登録可。



問題 13

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

宅地建物取引士A（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）に従事した場合、Aは乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転を申請しなければならない。

(2004-34-1)



解答 13

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

❌ 登録の移転は義務ではない。



問題 14

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

丙県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、丁県知事への登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、丁県知事から、移転前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする新たな宅地建物取引士証が交付される。

(2020 ⑩ -34-4)



解答 14

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

○ 前の宅建士証の有効期間とする。



問題 15

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

(2018-42-1)



解答 15

第5コース 宅地建物取引士 第2ポイント 登録と届出

❌ 「死亡した日」ではなく
「死亡を知った日」から。



宅地建物取引士は、勤務先を変更したとき、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を行わなければならない。

(1994-37-4)



解答 16

第5コース 宅地建物取引士 第3ポイント 宅地建物取引士証

❌ 勤務先は宅建士証に記載がないので書き換え交付は不要。



問題 17

第6コース 営業保証金 第1ポイント 営業保証金制度とは

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が甲県内に本店及び2つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は 1,200 万円である。

(2020 ⑩ -35-4)



解答 17

第6コース 営業保証金
第1ポイント 営業保証金制度とは

❌ 本店と支店2つの場合、供託額は2,000万円。



問題 18

第6コース 営業保証金 第1ポイント 営業保証金制度とは

新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。

(2014-29-1)



解答 18

第6コース 営業保証金
第1ポイント 営業保証金制度とは

❌ 免許→供託の順番。免許を受けてから供託をする。



問題 19

第6コース 営業保証金 第1ポイント 営業保証金制度とは

宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の主たる事務所の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

(2020 ⑫ -33-2)



解答 19

第6コース 営業保証金

第1ポイント 営業保証金制度とは

❌ 有価証券が含まれている場合は保管替え請求不可。



問題 20

第7コース 弁済業務保証金 第1ポイント 弁済業務保証金とは

本店と3つの支店を有する宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとする場合、当該保証協会に、110万円の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

(2020 ⑫ -30-1)



解答 20

第7コース 弁済業務保証金
第1ポイント 弁済業務保証金とは

❌ 本店と支店3つの場合、分担金の額は150万円。



問題 21

第7コース 弁済業務保証金 第1ポイント 弁済業務保証金とは

宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。

(2020 ⑩ -36-3)



❌ 供託所に供託ではなく
保証協会に納付。



宅地建物取引業者 A は、B 所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、B と専任媒介契約を締結した。媒介契約の締結にあたって、業務処理状況を 5 日に 1 回報告するという特約は無効である。

(2004-39-4)



❌ 依頼者に不利な特約で
はないから有効。



問題 23

第8コース 媒介・代理 第2ポイント 媒介契約書面

宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者でない E から宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め 5 日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。

(2016-41-4)



解答 23

第8コース 媒介・代理 第2ポイント 媒介契約書面

❌ 休業日は除く。



問題 24

第9コース 広告等の規制 第1ポイント 広告

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場合は、広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。

(2020 ⑩ -27- ウ)



○ 取引態様は広告のたびに明示する。



問題 25

第9コース 広告等の規制 第1ポイント 広告

宅地建物取引業者は、建築確認申請中の建物について、建築確認申請中である旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。

(2020 ⑫ -27-2)



❌ 確認が下りた後でなければ広告をすることはできない。



重要事項の説明は、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。

(2020 ⑩ -41-4)



解答 26

第10コース 重要事項説明
第1ポイント 重要事項説明とは

✕ 場所はどこで行っても
よい。



問題 27

第10コース 重要事項説明 第1ポイント 重要事項説明とは

宅地建物取引士は、宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求があった場合にのみ、宅地建物取引士証を提示すればよい。

(2010-28-3)



❌ 相手方から請求がなくても見せなければならない。



問題 28

第10コース 重要事項説明 第2ポイント 重要事項説明の説明内容

建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を重要事項説明として説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

(2010-35-3)



○ 売買の時のみ説明。貸借の場合は不要。



問題 29

第10コース 重要事項説明 第2ポイント 重要事項説明の説明内容

自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

(2011-32-4)



❌ 建物の引渡時期は説明
不要。



問題 30

第10コース 重要事項説明 第2ポイント 重要事項説明の説明内容

宅地建物取引業者は、分譲マンションの売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めが案の段階であっても、その案の内容を説明しなければならない。

(2013-33-2)



○ 「案」であっても説明
必要。



問題 31

第11コース 37条書面 第1ポイント 37条書面

宅地建物取引業者Aが行う媒介業務に関し、Aが建物の売買契約を成立させた場合において、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、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。

(2020 ⑫ -35- ウ)



○ 定めがある場合には記載する。



問題 32

第12コース その他業務上の規制 第1ポイント 供託所に関する説明

宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、宅地建物取引業法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに宅地建物取引業法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。

(2009-34-3)



解答 32

第12コース その他業務上の規制
第1ポイント 供託所に関する説明

❌ 契約成立前に説明。
37 条書面交付後ではない。



問題 33

第12コース その他業務上の規制 第2ポイント 業務上の規制

宅地建物取引業者の従業者である
宅地建物取引士は、本人の同意が
ある場合を除き、正当な理由があ
る場合でも、宅地建物取引業の業
務を補助し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。

(2005-32-3)



解答 33

第12コース その他業務上の規制 第2ポイント 業務上の規制

❌ 正当な理由があれば漏らしてもよい。



問題 34

第12コース その他業務上の規制 第2ポイント 業務上の規制

宅地建物取引業者は、契約の相手方に対して資金不足を理由に手付の貸付けを行ったが、契約締結後償還された場合は法に違反しない。

(2020 ⑫ -40-2)



○ 手付貸与等は禁止。後に返却したか否かは無関係。



問題 35

第13コース 自ら売主制限 第1ポイント 自ら売主制限

宅地建物取引業者Aが自ら売主として建物の売買契約を締結した。宅地建物取引業者である買主Dは、建物の物件の説明をAの事務所で受けた。後日、Aの事務所近くの喫茶店で買受けを申し込むとともに売買契約を締結した場合、Dは売買契約の解除はできる。

(2002-45-3)



❌ 自ら売主制限は業者間取引には適用されない。



問題 36

第13コース 自ら売主制限 第2ポイント クーリング・オフ

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で宅地の売買契約を締結した。Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、AとBとの間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をしたとき、Bがクーリング・オフにより契約の解除を行うことができる。

(2020 ⑩ -40- ウ)



解答 36

第13コース 自ら売主制限
第2ポイント クーリング・オフ

○ 買主に不利な特約は無効。クーリング・オフ可。



問題 37

第13コース 自ら売主制限 第2ポイント クーリング・オフ

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で、解除の効力が発生する。

(2009-34-1)



解答 37

第13コース 自ら売主制限
第2ポイント クーリング・オフ

❌ 書面を発した時点で効力が発生する。



問題 38

第13コース 自ら売主制限 第2ポイント クーリング・オフ

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で投資用マンションの売買契約を締結した。A社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても、違約金の支払を請求することができる。

(2011-35-ア)



❌ クーリング・オフは無
条件解除。違約金請求不可。



問題 39

第13コース 自ら売主制限 第3ポイント 損害賠償額の予定等の制限

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間における新築分譲マンションの売買契約（代金 3,500 万円）の締結に際して、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予定額と違約金の合計額を 700 万円とする特約を定めることができる。

(2013-38-イ)



解答 39

第13コース 自ら売主制限
第3ポイント 損害賠償額の予定等の制限

○ 合算して2割（＝700万円）までなので可。



問題 40

第13コース 自ら売主制限
第3ポイント 損害賠償額の予定等の制限

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で宅地の売買契約を締結した場合において、当事者の債務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、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。

(2010-39-1)



解答 40

第13コース 自ら売主制限
第3ポイント 損害賠償額の予定等の制限

❌ 定めがないのであれば
上限はなし。



問題 41

第13コース 自ら売主制限 第4ポイント 手付の額・性質の制限

Aは、Bとの間で、Aが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約（本件契約）を締結した。Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、Aは、本件契約の締結に際して、500万円の手付を受領したとしても、宅地建物取引業法の規定に違反しない。

(2018-29-3)



解答 41

第13コース 自ら売主制限
第4ポイント 手付の額・性質の制限

❌ 手付は2割（＝400万円）まで。宅建業法に違反する。



宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した場合において、Aは、Bから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した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。

(2016-43-ウ)



○ 手付金と中間金合わせて5%（＝150万円）を超えているため合計額について保全措置が必要。



問題 43

第13コース 自ら売主制限

第6ポイント 自己所有でない物件の契約締結制限

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBに自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。

(2007-41-1)



解答 43

第13コース 自ら売主制限

第6ポイント 自己所有でない物件の契約締結制限

○ 停止条件付き契約では
不可。



宅地建物取引業者Aが、自ら売主として締結する売買契約に関し、Aが宅地建物取引業者ではないEとの間で締結する建物の売買契約において、Aは当該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を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが当該責任を負う期間は当該建物の引渡日から2年となる。

(2020 ⑩ -42-4)



解答 44

第13コース 自ら売主制限
第7ポイント 契約不適合責任の特約制限

❌ 「引渡しから2年」ではなく「知った時から1年」となる。



問題 45

第13コース 自ら売主制限
第8ポイント 割賦販売契約(解除・所有権留保)

宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で宅地の割賦販売の契約(代金3,000万円)を締結し、当該宅地を引き渡した。この場合において、Aは、Bから1,500万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。

(2009-37-4)



解答 45

第13コース 自ら売主制限
第8ポイント 割賦販売契約(解除・所有権留保)

❌ 10 分の 3 は 900 万円
なので、それを超える支払
いを受けるまでに登記を移
転させる。



自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(2012-45-1)



解答 46

第14コース 住宅瑕疵担保履行法
第1ポイント 住宅瑕疵担保履行法

❌ 「引き渡した日から」
ではなく「基準日から」。



問題 47

第15コース 報酬額の制限 第1ポイント 報酬額の制限

宅地建物取引業者 A は、建物の貸借の媒介に当たり、依頼者の依頼に基づいて広告をした。A は報酬とは別に、依頼者に対しその広告料金を請求することができない。

(2005-34-4)



解答 47

第15コース 報酬額の制限 第1ポイント 報酬額の制限

❌ 依頼者の依頼に基づいて
いるなら別途請求可。



居住用の建物の貸借の媒介に係る報酬の額は、借賃の1月分の1.1倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。

(2016-33-ウ改)



解答 48

第15コース 報酬額の制限
第3ポイント 報酬額の制限(貸借)

❌ 居住用建物の貸借の場合、権利金の計算はできない。



国土交通大臣は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）の事務所の所在地を確知できない場合、その旨を官報及び乙県の公報で公告し、その公告の日から30日を経過してもBから申出がないときは、Bの免許を取り消すことができる。

(2017-29-2)



解答 49

第16コース 監督・罰則
第1ポイント 監督

❌ 免許取消ができるのは
免許権者のみ。



問題 50

第16コース 監督・罰則 第1ポイント 監督

都道府県知事は、宅地建物取引業者Aに対し、業務停止処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、指示処分をするときは、聴聞を行う必要はない。

(2002-39-3)



❌ 指示処分でも聴聞が必要。



問題 51

第16コース 監督・罰則 第2ポイント 罰則

宅地建物取引士が、事務禁止処分を受け、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなかったときは、50万円以下の罰金に処せられることがある。

(2020 ⑫ -43-3)



解答 51

第16コース 監督・罰則 第2ポイント 罰則

❌ 50 万円以下の罰金で
はなく 10 万円以下の過料。





本試験過去問に挑戦！

第3編

法令上の制限

2023 年版 宅建士
合格のトリセツ
基本テキスト【特典】



都道府県が都市計画区域を指定する場合には、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を市町村の行政区域に沿って指定しなければならない。

(1997-17-1 改)



✕ 行政区域に沿う必要はない。



都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。

(2007-18-2)



❌ 線引きはしなくてもよい。



準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

(2010-16-2)



解答 3

第1コース 都市計画法①

第2ポイント 都市計画区域

✕ 準都市計画区域は開発のために区域の指定はしない。



準住居地域は、主として住居の環境を保護するための地域である。

(1991-18-4 改)



✕ これは第二種住居地域の説明。



高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

(2016-16-3)



✕ これは高度地区の説明。



都市計画は、都市計画区域内において定められるものであるが、道路や公園などの都市施設については、特に必要があるときは当該都市計画区域外においても定めることができる。

(2002-17-2)



○ 都市計画区域外であっても定めることができる。



地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から30日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届けなければならない。

(2012-16-4)



❌ 完了した日から 30 日以内ではなく、着手する日の 30 日前までに。



市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先する。

(2015-16-4)



✕ 都道府県の計画が優先。



市街化調整区域における農産物の加工に必要な建築物の建築を目的とした 500㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

(2003-18-1)



❌ 加工のための施設は農
林漁業用建築物とみなさな
い。



問題 10

第2コース 都市計画法② 第1ポイント 開発許可の可否

市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる1,500㎡の開発行為は、開発許可を受ける必要がある。

(2012-17- ウ)



解答 10

第2コース 都市計画法② 第1ポイント 開発許可の要否

○ 市街化区域内で 1,000 m²以上は農林漁業者の居住用建築物・農林漁業用建築物も許可必要。



問題 11

第2コース 都市計画法② 第2ポイント 開発許可の流れ

開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けてから開発行為に着手するまでの間に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

(2004-18-4)



解答 11

第2コース 都市計画法② 第2ポイント 開発許可の流れ

❌ 開発許可申請前に協議
と同意が必要。



開発許可を受けた開発区域内の土地であっても、当該許可に係る開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる。

(2008-19-1)



解答 12

第2コース 都市計画法② 第2ポイント 開発許可の流れ

○ 開発行為に不同意の者は建築可。



問題 13

第2コース 都市計画法② 第3ポイント 都市計画事業制限

都市計画事業の認可の告示後、事業地内において行われる建築物の建築については、都市計画事業の施行の障害となるおそれがあるものであっても、非常災害の応急措置として行うものであれば、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

(1998-17-4)



解答 13

第2コース 都市計画法②

第3ポイント 都市計画事業制限

❌ 事業地内は非常災害の
応急措置であっても許可が
必要。



問題 14

第3コース 建築基準法①

第1ポイント 建築基準法

文化財保護法の規定によって重要文化財に指定された建築物であっても、建築基準法は適用される。

(2002-21-3)



解答 14

第3コース 建築基準法①

第1ポイント 建築基準法

❌ 重要文化財に建築基準法は適用されない。



問題 15

第3コース 建築基準法① 第2ポイント 用途規制

第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することはできるが、高等専門学校を建築することはできない。

(2010-19-4)



解答 15

第3コース 建築基準法①

第2ポイント 用途規制

○ 高専は大学と同じ扱いとなる。



建蔽率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率の制限は適用されない。

(2013-18-2)



解答 16

第3コース 建築基準法①

第3ポイント 建蔽率

○ 2/10 プラスされるので 10/10 となる。



容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

(2008-20-3)



解答 17

第3コース 建築基準法①

第4ポイント 容積率

❌ 3分の1ではなく、すべて延べ面積に算入しない。



問題 18

第3コース 建築基準法① 第5ポイント 高さ制限

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物については、建築基準法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限が適用される。

(2006-22-2)



解答 18

第3コース 建築基準法① 第5ポイント 高さ制限

❌ 低層住居専用地域と田園住居地域で隣地斜線制限は適用されない。



建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定することとされているが、商業地域、工業地域及び工業専用地域においては、日影規制の対象区域として指定することができない。

(2006-22-4)



解答 19

第3コース 建築基準法①

第5ポイント 高さ制限

○ 商業・工業・工業専用
には指定できない。



問題 20

第3コース 建築基準法① 第6ポイント 道路規制

地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。

(2015-18-3)



○ 地盤面下であれば建築可能。



問題 21

第3コース 建築基準法① 第7ポイント 防火・準防火地域

準防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

(2014-17-4)



解答 21

第3コース 建築基準法① 第7ポイント 防火・準防火地域



これは防火地域のみ。



防火地域内においては、3階建て、
延べ面積が200㎡の住宅は耐火建
築物又は準耐火建築物としなけれ
ばならない。

(2011-18-2)



❌ 耐火建築物のみ。準耐火建築物ではダメ。



問題 23

第3コース 建築基準法① 第8ポイント 単体規定

高さが 20 m 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。

(2013-17-エ)



解答 23

第3コース 建築基準法①

第8ポイント 単体規定

✕ 昇降機は 31 mを超える
場合。



問題 24

第4コース 建築基準法② 第1ポイント 建築確認

映画館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 300m^2 であるものの改築をしようとする場合、建築確認が必要である。

(2015-17-4)



○ 特殊建築物は 200m^2 を超えた場合、建築確認が必要。



問題 25

第4コース 建築基準法② 第2ポイント 建築協定

建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

(2012-19-4)



解答 25

第4コース 建築基準法②

第2ポイント 建築協定

❌ 変更の場合は全員の合意が必要。



問題 26

第5コース 国土利用計画法 第1ポイント 国土利用計画法

Aが所有する監視区域内的の土地（面積 10,000㎡）をBが購入する契約を締結した場合、A及びBは事後届出を行わなければならない。

(2016-15-2)



❌ 監視区域内は、事後届出ではなく事前届出。



問題 27

第5コース 国土利用計画法 第2ポイント 事後届出制

市街化区域においてAが所有する
面積 3,000㎡の土地について、B
が購入した場合、A及びBは事後
届出を行わなければならない。

(2015-21-2)



❌ 届出義務は買主。売主
Aに届出義務はない。



問題 28

第5コース 国土利用計画法 第2ポイント 事後届出制

事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合には、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。

(2007-17-3)



❌ 届出をしなくても勧告
されることはないが、罰則
あり。



問題 29

第5コース 国土利用計画法 第3ポイント 事前届出制

監視区域内において一定規模以上の面積の土地売買等の契約を締結した場合には、契約締結後2週間以内に届出をしなければならない。

(2001-16-1)



❌ 監視区域内は事前届出
をしなければならない。



問題 30

第6コース 農地法 第1ポイント 農地法

市街化調整区域内の農地を宅地に
転用する目的で所有権を取得する
場合、あらかじめ農業委員会に届
け出れば農地法第5条の許可を得
る必要はない。

(2003-23-2)



✕ この特則は市街化区域のみ。



問題 31

第7コース 土地区画整理法 第1ポイント 土地区画整理

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
合員とする。

(2012-21-4)



○ その土地の所有者と
借地権者はみな組合員となる。



問題 32

第7コース 土地区画整理法 第2ポイント 土地区画整理事業

換地処分に係る公告後、従前の宅地について存した抵当権は消滅するので、換地に移行することはない。

(2003-22-3)



❌ 抵当権は消滅せず、換地に移行する。



問題 33

第8コース その他の法令上の制限 第1ポイント 宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内において、宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が 600㎡で、かつ、高さ 3 m の崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可は必要ない。

(2014-19-1)



解答 33

第8コース その他の法令上の制限
第1ポイント 宅地造成等規制法

○ 宅地以外の土地にする
のだから許可は不要。



問題 34

第8コース その他の法令上の制限 第2ポイント その他の法令上の制限

河川法によれば、河川保全区域内において工作物の新築又は改築をしようとする者は、原則として河川管理者の許可を受けなければならない。

(2001-24-3)



○ 河川管理者の許可が必要。



ちよこっとトレーニング

本試験過去問に挑戦！

第4編

税・その他

2023 年版 宅建士
合格のトリセツ
基本テキスト【特典】



不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の所在する市町村において、当該不動産の取得者に課される。

(2004-26-1)



❌ 不動産取得税は市町村
ではなく都道府県が課税主
体。



不動産取得税は、相続、贈与、交換及び法人の合併により不動産を取得した場合には課せられない。

(1996-30-3)



解答 2

第1コース 税

第2ポイント 不動産取得税

✕ 贈与と交換は課税される。



不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する都道府県が課する税であるが、その徴収は特別徴収の方法がとられている。

(2006-28-3)



解答 3

第1コース 税

第2ポイント 不動産取得税

❌ 特別徴収ではなく普通徴収。



令和4年4月に取得した床面積
250㎡である新築住宅に係る不動
産取得税の課税標準の算定につい
ては、当該新築住宅の価格から
1,200万円が控除される。

(2012-24-2 改)



❌ 控除は床面積 $50\text{m}^2 \sim$
 240m^2 まで。



今年1月15日に新築された家屋
に対する今年度分の固定資産税は、
新築住宅に係る特例措置により税
額の2分の1が減額される。

(2015-24-1)



❌ 1月1日の所有者ではないので、当年度は課税されない。



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3分の1の額である。

(2013-24-3)



解答 6

第1コース 税 第3ポイント 固定資産税

❌ 3分の1ではなく6分の1。



譲渡した年の1月1日において所有期間が10年以下の居住用財産を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。

(2003-26-1)



❌ 3,000 万円控除は所有期間を問わない。



「Aの所有する甲土地（価額 3,000 万円）をBに贈与する」旨の贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000 万円である。

(2016-23-3)



❌ 贈与契約書は金額記載がないものとして扱う（印紙税額は200円）。



国とD社とが共同で土地の売買契約書（記載金額 5,000 万円）を2通作成し、双方で各1通保存する場合、D社が保存するものには、印紙税は課税されない。

(1997-28-2)



○ 私人が保存する文書は
国の作成であり非課税。



問題 10

第1コース 税 第6ポイント 登録免許税

土地の売買に係る登録免許税の納税義務は、土地を取得した者にはなく、土地を譲渡した者にある。

(2002-27-4)



解答 10

第1コース 税 第6ポイント 登録免許税

❌ 売主と買主が連帯して
義務を負う。



問題 11

第2コース 価格の評価 第1ポイント 地価公示法

公示区域とは、土地鑑定委員会が
都市計画法第4条第2項に規定す
る都市計画区域内において定める
区域である。

(2011-25-1)



❌ 公示区域を定めるのは
国土交通大臣。都市計画区
域内に限らない。



特殊価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

(2008-29-3)



解答 12

第2コース 価格の査定
第2ポイント 不動産鑑定評価基準

✕ 特殊価格ではなく特定
価格の説明になっている。



問題 13

第3コース 免除科目
第2ポイント 景品表示法

完成後8カ月しか経過していない分譲住宅については、入居の有無にかかわらず新築分譲住宅と表示してもよい。

(2013-47-4)



解答 13

第3コース 免除科目
第2ポイント 景品表示法

❌ 一度誰かが入居したら
「新築」という語は使えない。



問題 14

第3コース 免除科目
第3ポイント 土地

台地や丘陵の縁辺部は、豪雨などによる崖崩れに対しては、安全である。

(2014-49-4)



解答 14

第3コース 免除科目
第3ポイント 土地

❌ 台地は安全だが、縁
辺部は崩れるかもしれず危
険。



問題 15

第3コース 免除科目
第3ポイント 土地

台地上の池沼を埋め立てた地盤は、
液状化に対して安全である。

(2015-49-3)



解答 15

第3コース 免除科目

第3ポイント 土地

❌ 池沼を埋め立てたということとは地盤は固くない。



問題 16

第3コース 免除科目

第4ポイント 建物

木材の強度は、含水率が高い状態のほうが小さくなる。

(2010-50-3)



解答 16

第3コース 免除科目

第4ポイント 建物

○ 木材は水分があるほど弱くなる。



コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きい。

(2010-50-2)



解答 17

第3コース 免除科目

第4ポイント 建物

✕ コンクリートは引っ張りに弱い。



問題 18

第3コース 免除科目
第4ポイント 建物

免震構造は、建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどを設置し、揺れを減らす構造である。

(2013-50-2)



解答 18

第3コース 免除科目

第4ポイント 建物

○ 免震構造の説明と合致。

