

-未来問宅建 2020 解いた感想-

改正民法は必須ですね。

正解については過去問からの出題がメインでした。

幅広い分野の問題を効率よくおさえ、実践的に(模試など)合格に向けてレベルアップを継続することが対策です。

問1 民法・代理行為

Cは、直接Aに対して追認するかどうか相当の期間内に返事をくれるよう催告をすることができるが、Cがこの催告をするには、代金を用意しておく必要がある。

答 ×

解答

無権代理行為の相手方である C は、本人 A に対して追認するか否かの催告をすることができるが、この場合に代金を用意する必要はない。

問2 民法・共有持分権

A は、B と C の同意を得なければ、この建物に関する A の共有持分権を売却することはできない。

答 ×

解答

共有持分権の処分にはほかの共有者の同意は不要である。

問3 民法・抵当権

抵当権の対象不動産が借地上の建物であった場合、特段の事情がない限り、抵当権の効力は当該建物のみならず借地権についても及ぶ。

答 ○

解答

抵当権の対象不動産が借地上の建物であった場合、特段の事情がない限り、抵当権の効力は当該建物のみならず借地権についても及ぶ。

問4 民法・相続

D が 6,000 万円、F が 6,000 万円となる。

答○

解答

子 B は、相続放棄により相続人とはならず、また子 C も生前の A を脅迫して遺言作成を妨害したため、相続欠格により相続人となることができないが、C には子 F がいるため、F が C を代襲し、A の相続人となる。一方、B にも子 E がいるが、相続放棄は代襲相続の原因とならないため、E は B を代襲しない。したがって、A の子である D と代襲相続人 F が A の相続人となる。さらに、代襲相続人である F は D の相続分を承継するため、D と F の相続分は各2分の1となる。

問5 民法・債権譲渡

B が、既に A に弁済していたのに、A の C に対する譲渡を意義を留めないで承諾した場合、B は弁済したことを C にも A にも主張することができない。

答 ×

解答

債務者は、対抗具備時までには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る。したがって、既に A に弁済していた B が、A の C に対する譲渡を異議を留めないで承諾した場合であっても、B は、弁済したことを C にも A にも主張することができる。

問6 民法・履行の請求・連帯債務・連帯保証

A が、B に対して履行を請求した効果は C に及ばず、C に対して履行を請求した効果も B には及ばない。D が、E に対して履行を請求した効果は F に及ぶが、F に対して履行を請求した効果は E に及ばない。

答 ○

解答

連帯債務者の1人に対してなされた履行の請求は、原則として、他の連帯債務者にはその効力は及ばない。また、主たる債務者に対してなされた履行の請求は、連帯保証人にもその効力が及ぶが、連

帯保証人に対してなされた履行の請求は、主たる債務者にはその効力は及ばない。

問7 民法 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選んで通行することができる。

答 ×

解答

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通行することができる。しかし、その通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。したがって、他の土地を自由に選んで通行することができるものではない。

問8 民法 請負契約

Aは、住宅も引渡しを受けた場合において、その住宅の品質等に契約内容と適合しないものがあるときであっても、その契約を解除することはできない。

答 ×

解答

注文者は、請負契約の目的物の品質等に契約内容と適合しないものがあるときには、その契約を解除することができる場合がある。

問9 民法 手付

買主が手付を交付した後、契約に基づいて中間金の支払いを済ませた場合でも、契約に別段の定めがなく、売主が履行に着手していなければ、買主は、手付を放棄して、当該契約を解除することができる。

答 ○

解答

売主である相手方が契約の履行に着手していない場合には、自らが契約の履行に着手しているときであっても、買主は、手付を放棄して、当該契約を解除することができる。

問10 民法 使用者責任

Aは、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていれば、Dに対する損害賠償責任を免れることができる。

答 ×

解答

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じた場合は、当該工作物の所有者は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたときであっても、被害者に対する損害賠償責任を免れることはできない。

問11 民法 敷金

賃貸借契約期間中に B が建物を C に譲渡した場合で、C が賃貸人の地位を承継したとき、敷金に関する権利義務は当然に C に承継される。

答 ○

解答

賃貸人たる地位が賃貸借の目的物の譲受人に承継された場合、敷金に関する権利義務は当然に当該譲受人に承継される。

問12 民法 借地権

賃借権の存続期間を10年と定めた場合、本件契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは存続期間が30年となるのに対し、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは存続期間は10年である。

答 ○

解答

本件契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは、借地権としてその存続期間は30年以上でなければならず、契約において存続期間を10年と定めた場合であっても、存続期間は30年に定まる。一方、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは、契約による定めのおり、存続期間は10年となる。

問13 民法 区分所有

集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

答 ○

解答

集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

問14 民法 登記法

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記の有無にかかわらず、現在の所有権の登記名義人が単独で申請することができる。

答 ×

解答

所有権移転登記の抹消は、原則として当該所有権移転登記の申請
当事者の共同申請によってなすことが必要である。したがって、所
有権の移転の登記がある場合には、原則として、所有権の登記の
抹消を単独で申請することができない。

問15 法令上の制限 都市計画法・開発許可の面積

ア 市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で
行う5,000 m²の土地の区画形質の変更

イ 市街化調整区域内における図書館の建築の用に供する目的で
行う3,000 m²の土地の区画形質の変更

解答

ア 許可は不要

第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形
質の変更については開発許可を要するが、10,000 m²未満の庭球

場は第二種特定工作物に該当しない。したがって、開発許可は不要である。

イ 許可は不要

図書館の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更では開発許可は不要である。

問16 法令上の制限 都市計画区域の指定

公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から2週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。

答 ○

解答

公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から2週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。

問17 法令上の制限 建築基準法・建蔽率

都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建蔽率の上限値は、原則として、法で定めた数値のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。

答 ○

解答

用途地域の指定のない区域内の建築物の建蔽率は10分の3、10分の4、10分の5、10分の6又は10分の7のうち、特定行政庁が

土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものになる。

問18 法令上の制限 宅地造成規制法

規制区域内の宅地において行われる切土による土地の形質の変更に関する工事で、当該宅地に高さ1,5mの崖が生じ、かつ、その面積が600㎡のときには、原則として、造成主は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

答 ○

解答

規制区域内の宅地において行われる切土による土地の形質の変更に関する工事で、その面積が500㎡を超えるものであるときには、原則として、造成主は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

問19 法令上の制限 宅地造成規制法

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4mの擁壁の設置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。

答 ×

解答

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を超える擁壁の設置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。4mの擁壁の設置では、政令で定める資格を有する者の設計によることを要しない。

問20 法令上の制限 土地区画整理事業

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業は、市街化区域内において施行されることはない。

答 ×

解答

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業は、市街化調整区域内において施行されることもありうる。

問21 法令上の制限 事後届出

甲県が所有する都市計画区域外に所在する面積12,000㎡の土地について、10,000㎡をFに、2,000㎡をGに売却する契約を、甲県がそれぞれF、Gと締結した場合、FとGのいずれも事後届出を行う必要はない。

答 ○

解答

当事者の一方又は双方が国又は地方公共団体である取引によって土地を取得した場合には事後届出は不要である。したがって、FとGのいずれも事後届出を行う必要はない。

問22 法令上の制限 農地法

都道府県知事等は、農地法第5条の許可を要する転用について、その許可を受けずに転用を行った者に対して、原状回復を命ずることが出来る。

答 ○

解答

都道府県知事は、農地法第5条の許可を要する転用について、その許可を受けずに転用を行った者に対して、原状回復を命ずることができる。

問23 法令上の制限 譲渡所得 軽減税率の特例

令和2年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除（租税特別措置法第33条の4第1項）の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（同法第31条の3第1項）を適用することができる。

答 ○

解答

譲渡所得等の5,000万円特別控除の適用を受ける場合であっても、その要件を満たせば、加えて特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

問24 法令上の制限 不動産取得税

床面積が240㎡で、床面積1㎡当たりの価格が20万円である住宅を令和2年5月1日に建築した場合、当該住宅の建築に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅から1,200万円が控除される。

答 ○

解答

床面積が50㎡以上240㎡以下である住宅を建築した場合には、その床面積1㎡当たりの価格にかかわらず、当該住宅の建築に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

問25 法令上の制限 標準地

標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的要件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとされている。

答 ○

解答

標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとされている。

問26 宅建業法 宅地建物取引業の免許

イ 宅地建物取引業の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人 B は、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

答 ○

解答

宅地建物取引業の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人は、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

問27 宅建業法 案内所

A は、現地案内所を設置して、そこで分譲を行おうとしているが、当該案内所には、法第50条第1項による国土交通省令で定める標識(宅地建物取引業者票)を掲げなければならない。

答 ○

解答

案内所には、国土交通省令で定める標識(宅地建物取引業者票)を掲げなければならない。

問28 宅建業法 広告に関する記述

A が、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第32条の規定に違反して誇大広告をした場合は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、A に対して監督処分をすることができる。

答 ○

解答

誇大広告は、その媒体を問わず禁止される。誇大広告がインターネットを利用する方法で行われたときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して監督処分をすることができる。

問29 宅建業法 媒介契約

媒介契約が専任媒介契約である場合で、指定流通機構への登録後当該宅地の売買の契約が成立したとき、Aは、遅滞なく、登録番号、宅地の取引価格及び売買の契約の成立した年月日を当該指定流通機構に通知しなければならない。

答 ○

解答

指定流通機構への登録後、契約が成立したときは、遅滞なく、登録番号、宅地の取引価格及び売買の契約の成立した年月日を当該指定流通機構に通知しなければならない。

問30 宅建業法 指示処分・監督処分

Aの専任の宅地建物取引士が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができる。

答 ○

解答

宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士が事務禁止処分を受けた場合で、当該宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるときは、免許権者は、宅地建物取引業者に対して指示処分をすることができる。

問31 宅建業法 保証協会

保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。

答 ○

解答

保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。

問32 宅建業法 報酬額の制限・現地調査

土地(代金350万円。消費税等相当額を含まない。)の売買について、Aが売主Dから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ2万円(消費税等相当額を含まない。)多く要する場合、その旨をDに対し説明した上で、AがDから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。

答 ○

解説

本肢の取引においては低廉な空き家等に関する報酬の特例が適用され、 $350万円 \times 4\% + 2万円 = 16万円$ となり、これに現地調査等

の費用を加えて、16万円+2万円=18万円となる。Aは消費税課税事業者であるので、これに1.1を乗じて、18万円×1.1=198,000円が、AがDから受け取ることができる報酬の上限額となる。

問33 宅建業法 35条書面記載事項

当該建物の貸借について、契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときは、その旨説明しなければならない。

答 ○

解答

建物の貸借について、契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときでも、その旨を説明しなければならない。

問34 宅建業法 35条書面 説明事項

AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項を交付させれば足りる。

答 ×

解答

a が単独で記名押印した重要事項説明書を交付するのみでは足りず、a 及び b の記名押印を要する。

問35 宅建業法 宅建業者間 AB の取引

AB 間で、建物の譲渡価格について値引きをするかわりに、当該建物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けるその不適合を担保すべき責任についての通知をなすべき期間については、引渡しの日から6月間とする特約を結ぶ場合、この特約は有効である。

答 ○

解答

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合し

ない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関する通知をなすべき期間を、その目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、当該不適合に関する売主の責任について買主に不利となる特約をすることはできない。しかし、宅地建物取引業者間の取引においては当該規定は適用されず、本肢の特約は有効である。

問36 宅建業法 媒介契約

Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aが媒介契約を締結したときにBに交付すべき書面には、BがAの探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。

答 ○

解答

宅地建物取引業者が媒介契約を締結したときに依頼者に交付すべき書面には、当該依頼者が宅地建物取引業者の探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。これは宅地建物取引業者間の媒介契約においても同様である。

問37 宅建業法 営業保証金制度

Aが、営業保証金を金銭のみで供託している場合で、免許換えにより主たる事務所の最寄りの供託所が変更したとき、Aは、遅滞なく、変更前の供託所に対し、変更後の供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

答 ○

解答

宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭のみで供託している場合で、免許換えによって主たる事務所の最寄りの供託所に変更が生じ

たときは、当該宅地建物取引業者は、遅滞なく、変更前の供託所に対し、変更後の供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

問38 宅建業法 クーリングオフ制度

宅地建物取引業者でない買主 B は、建物の物件の説明を自宅で受ける申し出を行い、自宅でこの

答 ○

(プリントミス)

解答

買主自ら申し出た自宅において買受の申込みがなされた場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることはできない。

問39 宅建業法 登録

宅地建物取引士が取締役をしている宅地建物取引業者が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして、その免許を取り消されるに至った場合、当該宅地建物取引士はその登録を消除される。

答 ○

解答

不正の手段により免許を取得したとして免許取消しの処分を受けた法人の役員であった者は、宅地建物取引士としての欠格事由に該当する。したがって、宅地建物取引士が取締役をしている宅地建物取引業者が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして、その免許を取り消されるに至った場合、当該宅地建物取引士はその登録を消除される。

問40 宅建業法 「事務所」に関する記述

新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、免許を受ける前に営業保証金を主たる「事務所」の最寄りの供託所に供託しなければならない。

答 ×

解答宅地建物取引業の免許を受けた者は、原則としてその免許を受けた日から、「3月」以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託し、かつ、その旨を免許権者に届け出なければ、事業を開始することができない。免許を受ける前に供託する必要はない。

問41 宅建業法 登録の移転

宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する宅地建物取引士(甲県知事登録)が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請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宅地建物取引士証を交付しなければならない。

答 ○

解答

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があった場合は、新たな登録地となる都道府県の知事は、登録後、移転申請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宅地建物取引士証を交付しなければならない。

問42 宅建業法 保証協会

保証協会は、弁済業務保証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て、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。

答 ○

解答

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て、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。

問43 宅建業法 37条書面記載事項・指示処分

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ず、これに違反したときは、指示処分を受けるほか、罰金に処せられることがある。

答 ○

解答

宅地建物取引業者は、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ず、これに違反したときは、指示処分を受けるほか、罰金に処せられることがある。

問44 宅建業法 手付金の保全措置

買主 D との未完成物件の売買において、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置が必要であるにもかかわらず、A が当該措置を講じない場合は、D は、手付金等を支払わないことができる。

答 ○

解答

宅地建物取引業者が、手付金等の保全措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。

問45 宅建業法 自ら売主

自ら売主として新築住宅を B に引き渡した A が、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、その住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、床面積55㎡以下の住宅2戸をもって1戸と数えることができる。

答 ○

解答

自ら売主として新築住宅を買主に引き渡した宅地建物取引業者が、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、その住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、床面積55㎡以下の住宅2戸をもって1戸と数えることになる。

問46 5点免除科目 独立行政法人住宅金融支援機構

機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務をして行っているが、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権については、譲受けの対象としていない。

答 ×

解答

土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権についても譲受けの対象とされている。

問47 5点免除科目 独立行政法人住宅金融支援機構

証券化支援業務(買取型)に係る貸付率の利率は、貸付けに必要な資金の調達に係る金利その他の事情を勘案して機構が定めるため、どの金融機関においても同一の利率が適用される。

答 ×

解答

どの金融機関においても同一の利率が適用されるものではない。

問48 5点免除科目 景品表示法

宅地建物取引業者は、宅地の造成工事の完了前において宅地の販売広告を行う場合で、宅地建物取引業法33条に規定する許可等の処分のほか、地方公共団体の条例に規定する確認等の処分が

必要なときは、これを受けた後でなければ広告することはできない。

答 ○

解答

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

問49 5点免除科目 土地に関する記述

埋立地は、一般に海面に対して比高を持ち、干拓地に比べ、水害に対して危険である。

答 ×

解答

干拓地は、一般的に海面以下の場合が多いが、埋立地は一般に海面に対して数メートルの比高を持ち、干拓地に比べ、水害に対して安全である。

問50 5点免除科目 建物

木材の強度は、含水率が小さい状態の方が低くなる。

答 ×

解答

木材の強度は、含水率が小さい状態の方が「高く」なる。