

【解答・解説】

第1単元 宅地建物取引士の使命と役割

番号	解答	解説
1	×	<p>コンプライアンスとは、「宅地建物取引業法等の法令や各社で定める社内ルールなどに従い、公平・公正な企業活動を行う」こと、加えて「社会倫理への適切な配慮をする」ことである。法律に抵触していなければ社会倫理にそぐわない行動をしても許されるという考え方は、コンプライアンス重視の社会からの期待に応えられないことになるため、宅建業者のみならず全ての企業・事業者は法律・法令と社会倫理の両方の物差しを常に念頭に置いて事業を遂行すべきである。</p> <p>（宅地建物取引士の使命と役割（66頁）第2節 コンプライアンスはなぜ必要か 参照）</p>
2	×	<p>宅地建物取引業法第34条の2第8項において、媒介契約を締結した宅建業者は売買に関する申込みが書面であった際には、遅滞なくその旨を依頼者に報告しなければならないとされている。本問においては媒介業者が自らの事情を優先し、購入申込みに関する情報を依頼者に伏せて不利な条件で売却させようとしていることはまず本条の違反となり、しかも、「たった今売買契約が成立した」と依頼者の利益に反する虚偽の事実を述べており、監督処分の対象になる可能性がある。なお、こうした行為はレインズ利用規程第20条「顧客への報告」義務にも違反することになる。したがって、本設問における宅建業者の行為は誤りである。</p> <p>（宅地建物取引士の使命と役割（23頁）2 不動産媒介契約に関するトラブル、（75頁）事例11 参照）</p>
3	○	<p>本設問は不動産広告に関するもので、近時は紙媒体と呼ばれる新聞広告やチラシ広告よりインターネット上の検索サイトや自社ホームページ等による物件告知・宣伝が主流となってきているが、媒介契約期間が終了しているものや成約済みの物件が、メンテナンスされぬままいつまでも掲載されているケースも多く、各地の不動産公正取引協議会から違約金課徴などの制裁が頻繁に行われているのが現状である。特に注意すべきは、本問のように集客のため「故意に」物件掲載を続けるケースだけでなく、メンテナンスを失念していたような過失のケースであったとしても「おとり広告」となってしまうことで、こうした行為は宅地建物取引業法第32条、不当景品類及び不当表示防止法（第5条第3号）、不動産の表示に関する公正競争規約（第21条）に抵触することになる。</p> <p>（宅地建物取引士の使命と役割（22頁）1 広告に関するトラブル 参照）</p>
4	○	<p>消費者と宅建業者との紛争やトラブルの原因の3割強は重要事項に係るものである（国土交通省「宅地建物取引業法 施行状況調査（令和4年度）」）が、こうしたトラブルを防止するためには宅地建物取引業法第35条の重要事項説明にかかる法令を網羅的に押さえるとともに、現地調査能力や法令に関する役所での聴き取り調査力など数え上げればきりが無い。加えて、昨今では購入者の固有の事情、例えば購入動機にかかる重要かつ特別な調査事項として、いわゆる「特命的調査依頼」への対応が必要となっており、購入者から依頼がなされた場合には適切な調査の上、重要事項説明書に記載して説明しなければならない。</p> <p>（宅地建物取引士の使命と役割（23頁）3 物件調査に関連するトラブル 参照）</p>
5	×	<p>本設問の人物はこれまで自ら開拓してきた顧客データは自分のものであると</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

		誤った解釈をしており、このことが原因で法令違反を犯していることに留意しなければならない。仮に当該データの記憶媒体（USBメモリー）が手元であって自らが管理をしているとしても、それは会社に帰属する個人データであることから退職時には当然に返却しなければならない。転職先の建売業者から、前勤務先の媒介業者の顧客に挨拶状を送る行為は当該人物が個人で行うことではなく、転職先の建売業者が行う営業行為であることから、前勤務先の媒介業者は「不正持出し」による個人情報の流出事件を起こした企業となり、転職先の建売業者は不正に入手した個人データを利用したことになってしまう。 (宅地建物取引士の使命と役割 (72 頁) 事例 4 参照)
6	×	新築建売物件の売主は販売に当たり重要事項説明書を作成し、客付けを依頼した販売代理業者や媒介会社に予め交付しておくことが一般的であり、取引が成立する際には当該重要事項説明書がそのまま利用されるのが通常である。加えて、売主からはいわゆる「セールストーク」用に、物件の魅力やメリットなどを記した書面などが交付されることもある。媒介や販売代理を行う宅建業者、そして宅地建物取引士は、広義の不動産媒介業務（販売代理を含む）を行うに際し、買主に対して正しい重要事項説明を行う義務を負っていることから、売主からの情報や重要事項説明書の内容を鵜呑みにするのではなく、自ら精査・検証する必要がある。本問のケースでは、南側の生産緑地を日照確保のメリットとして強調しているが、生産緑地は指定から30年を経過したり、農業従事者の死亡により営農不可となった場合など、将来的に指定が解除となる可能性があるにもかかわらず、売主の要望に基づき「南側土地には建物が建たない」とのセールストークを用いて買主を誤認誘導していることから、宅地建物取引業法第47条の2第3項（規則第16条の11第1号イ）に抵触する可能性がある。 (宅地建物取引士の使命と役割 (73 頁) 事例 7 参照)

第2単元 改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項

番号	解答	解説
1	×	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正により、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう「指導」をすることができることとされた（第13条第1項）。また、市区町村長は、上記の指導をした場合、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について「勧告」することができることとされた（第13条第2項）。さらに、勧告がされた管理不全空家等の敷地の用に供されている土地は、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（小規模住宅用地で評価額の6分の1等）を解除することとされた（地方税法第349条の3の2第1項）。したがって、宅地建物取引の対象となる不動産が管理不全空家等である場合、市区町村長の指導、勧告を受けること、勧告がされた管理不全空家等の敷地の用に供されている土地は住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を解除することとされたこと等に留意し、重要な事項として説明することが求められる。 (法令改正のポイント (34頁) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 参照)
2	×	消費者は、事業者が消費者契約の締結の勧誘をするに際し、事業者の一定の

## 令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

		<p>行為により困惑し、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる（困惑類型の取消事由。消費者契約法第4条第3項）。これまで困惑類型の取消事由に当てはまる行為は8種類であったが、令和4年5月改正によってさらに次の①から③の行為が追加された。</p> <p>①勧誘をすることを告げずに、退去困難な場所に同行して勧誘すること（第3号）</p> <p>②威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害すること（第4号）</p> <p>③契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難にすること（第9号後半部分）。</p> <p>本問は、①に該当し、契約の取消事由に当たる。 （法令改正のポイント（59頁）消費者契約法の改正 参照）</p>
3	×	<p>宅地造成等規制法の一部改正により、都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定し、規制区域内で行われる盛土等は都道府県知事等の許可の対象とすることとされた。規制区域は、市街地や集落、その周辺など人家等が存在するエリアについて森林や農地を含めて広く指定するほか、市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）も指定できることとし、宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制の対象とすることとされた。</p> <p>（法令改正のポイント（73頁）宅地造成等規制法の一部を改正する法律 参照）</p>
4	○	<p>改正前民法では、他人の土地や設備（導管等）を使用しなければ電気、ガス、水道などのライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、解釈上、相隣関係の規定等の類推適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備の使用ができると解されていた。しかし、明文の規定がないため、設備の設置や使用に応じてもらえないときや、所有者が不明であるときには対応ができず、また、土地・設備の使用に伴う償金の支払義務の有無あるいは権利行使をする際に事前の通知を要するかなどのルールが明確ではなかった。そこで改正民法では、他の土地にライフラインの設備を設置する権利（設備設置権）（改正民法第213条の2第1項）等の新たな規定を設けた。</p> <p>（法令改正のポイント（110頁）所有者不明土地関連法 参照）</p>
5	○	<p>「デジタル社会」への対応の一環として宅地建物取引業法が改正され、令和4年5月18日以降は、重要事項説明書及び契約締結時の書面（いわゆる37条書面）を書面（紙）で交付する場合でも、宅地建物取引士の「押印」は不要となった。なお、媒介契約成立時に交付する書面については、記名押印について何ら触れられておらず、従来どおり書面（紙）には宅建業者の「押印」が必要である。また、書面の交付について、媒介契約成立時の書面の交付（第34条の2）、重要事項説明書の交付（第35条）、契約締結時の書面の交付（第37条）について、契約当事者等の相手方の承諾があれば、書面に代えて電磁的方法で提供することができることとなった。</p> <p>（法令改正のポイント（96頁）デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律 参照）</p>

### 第3単元 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項

番号	解答	解 説
1	×	<p>宅建業者は、売買取引の媒介において、売買目的土地について調査を行う義務があるが、その調査義務には境界の調査確認義務も含まれる。この境界の調査は公簿売買を行う場合も義務がある。土地の公簿売買は、実測した場合、土</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

		<p>地面積が減っても増えても代金を清算しないという意味だけであり、境界がどこにあるかは重要な事項であり公簿売買・実測売買とは関連しない事項である。公簿売買なら境界が変動して面積が変わっても売買代金に変更はないので、境界の調査をしなくともよいとすることはできない。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（29頁）第1部紛争事例編No.1-1-3（接道と越境の調査・説明を怠った）参照）</p>
2	○	<p>売買の買主から媒介を頼まれた宅建業者が、誤った重要事項説明を行うと、契約違反以外に、不法行為が成立する可能性が高い。不法行為が成立した場合、買主が被害を受けた（誤った重説を受けた）ことを知らないでいると、不法行為による損害賠償は20年の消滅時効になる。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（41頁）第1部紛争事例編No.1-3-2（17年前の重要事項説明義務違反が不法行為に問われた）参照）</p>
3	×	<p>過去に建築確認が違法に取得された建物の場合、建築確認を取得しているとしても、既存建物として売買の媒介をする場合、建築確認取得の要件を欠いて再度建築確認の取得は難しいことは重要事項となるので、重要事項として説明する義務がある。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（41頁）第1部紛争事例編No.1-3-2（17年前の重要事項説明義務違反が不法行為に問われた）参照）</p>
4	×	<p>媒介業者は、具体的に借主の賃借目的に沿って利用ができるかどうかの調査・説明義務がある。単に管理規約の内容を説明をするだけでは足りない。本問のように、管理規約から明らかに借主希望者が予定している焼肉店営業が困難であることが分かれば、事前に焼肉店営業目的で借りることを諦めるようアドバイスをしたり、事前に届け出て承認を受けてから賃貸借契約や内装に取りかかるよう説明すべきである。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（73頁）第1部紛争事例編No.1-4-7（賃借物件におけるマンション管理規約の説明義務）参照）</p>
5	○	<p>媒介業者は、借主の賃借目的に沿って、居住用マンションを使用できるかどうかの調査・説明義務があるが、特に、借主が、ペットを飼育する予定がなくても、また、ピアノを保有していなくても、マンションなどの区分所有建物について管理規約等で「ペット飼育不可」・「ピアノの持込・演奏禁止」の規定があるときは、「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」に該当するので、「その内容」について、借主に説明する義務を負う。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（73頁）第1部紛争事例編No.1-4-7（賃借物件におけるマンション管理規約の説明義務）参照）</p>
6	○	<p>宅建業の免許を持たないX社は、大手の開発業者が分譲した7区画を、1区画3,000万円で購入した。X社は、3年ほど何も利用しない状態で保有していたのち1区画約4,000万円で一般の客7名に転売しており、このようなX社の行為は宅建業の無免許営業になる可能性が高く、この分譲地のX社の買取と転売を仲介したY社の代表者は仲介手数料の利益しか得ていない場合でも、X社の無免許営業の幫助犯に該当する可能性が高い。X社の買取と転売を仲介したY社が仲介手数料以上に、転売利益の分配を受けていると、主体的に行ったとされ「共謀共同正犯」と認定される可能性もある。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（129頁）第1部紛争事例編No.3-1-1（無免許業者の媒介を行った宅建業者の幫助罪）参照）</p>
7	×	<p>宅建業者X社が、原野商法の被害者に「他の土地を買ってくれば、今所有している原野を買い取る。」と持ちかけ、差額代金をだまし取るような営業を行っていた場合、宅建業者X社のその行為に宅地建物取引士の名義を貸したYは、だまされた客から差額代金（客が被った損害）の損害賠償を請求される可能性がある。本来、不法行為責任は、名義を貸した宅地建物取引士が、二次被害を受けた客が差額代金の損害を受けることを予見していた必要がある。ところが名義を貸した宅地建物取引士は宅建業者X社が、違法な原野商法行っていることを知らなくても、名義を借りた宅建業者が、どのような内容であれ、違</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

		<p>法行為を行う可能性があることを予見できたはずだから、名義を貸した宅地建物取引士は、客の損害も予見できたはずと認定される可能性が高い。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（133頁）第1部紛争事例編No.3-2-1（名義貸しをした宅地建物取引士の損害賠償責任）参照）</p>
8	×	<p>宅建業法第35条第1項各号に定める重要事項は、例示列举であり、同条各号に定めた事項以外であっても、宅建業者の相手方において契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項については広く説明義務があるものと解されている。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（157頁～189頁）第1節 重要事項の説明（法第35条）参照）</p>
9	○	<p>都市計画道路とは、都市計画法の規定により、計画的な都市づくりのために、都市計画の一環としてつくる道路である。売買対象地の一部が、事業化が未定の都市計画道路にかかっている場合、事業化が未定（計画決定段階）であっても、建築物の建築には許可が必要となり、地階のない2階建て以下の建物で、主要構造部が木造や鉄骨造等の非堅固な建物しか建築できないという規制を受ける。また、事業決定がなされると、原則として建物を建築することはできず、セットバックが必要となる。そのため、買主の土地利用に重要な影響を及ぼすため、宅建業者は当該事実を重要事項として買主に説明する義務がある。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（45頁）第1部紛争事例編No.1-3-3（道路計画による土地収用の可能性が存在した）参照）</p>
10	×	<p>売買対象地の隣地の自然環境は、隣地所有者の土地の使用状況によって変わるため、一般的にはあまり重要視されないが、買主が隣地の自然環境を重視し、これを購入の動機・目的としたことを宅建業者に説明している場合には、隣地の開発計画により隣地の自然環境がなくなってしまうことを役所で調べばすぐに分かった状況があれば、重要事項として説明する義務が媒介業者に発生することがある。（千葉地裁平成14年1月10日判決）</p>
11	○	<p>売買土地に引き込まれた水道管が隣地を経由していた場合、隣地所有者から撤去を求められる可能性がある他、水道管が破損した場合、修理にも困難が生じる場合がある。そのため、当該事実は重要事項に該当するし、役所の水道管管理図で容易に当該事実が分かるのに宅建業者が調査をしなかった場合には、宅建業者に過失が認められるため、媒介を行う宅建業者には調査・説明義務違反の責任が発生する。</p>
12	×	<p>売買対象地の水害のリスクは、買主にとって土地を購入するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項である。そして、令和2年7月の宅建業法施行規則の改正により、重要事項説明の対象項目として、「水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地」が追加された。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（183頁）則第16条の4の3に関する各号説明ニ参照）</p>
13	○	<p>最高裁は「借主が個別事情から定期建物賃貸借であることを十分理解していたとしても、定期建物賃貸借であることを主張するには、事前説明書を交付して説明しなければならない。」という立場を採っている。したがって、貸主X社の定期建物賃貸借の期間満了による建物返還請求は認められず、Y社は明渡請求を拒絶することができる。なお、定期借家の根拠条文である借地借家法第38条は、デジタル化法による書面の作成に代えて電磁的方法での作成を認めた改正を行ったため、2022年（令和4年）5月18日から条文の項数が増えられているので契約書を作成するときは注意して頂きたい。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（110頁）第1部紛争事例編No.2-1-6（定期建物賃貸借の貸借人が、借地借家法第38条第2項（現第3項）所定の書面交付を怠った）参照）</p>
14	○	<p>現借地借家法第38条第6項は、契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約では、期間満了の1年前から6か月前までの間に、「終了通知」をすることを定</p>

## 令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

		<p>めている。期間満了6か月前までに「終了通知」をしない場合でも、それ以降に終了通知をすれば、通知が借主に届いた日から6か月後に終了を対抗できる。したがって、終了通知を怠っても、終了を対抗できる時期が遅れるだけで、定期建物賃貸借としての効力は変更されない。学説上は、6か月前までの終了通知を怠ると、普通建物賃貸借に転換するという説もないではないが、裁判例（東京地裁平成21年3月19日判決）においても上記と同様の判断をしており、現在までのところ、これに反する下級審の裁判例は、少なくとも公刊物では見あたらず、この裁判例を批判する見解は多くはない。したがって、通知期間満了後に通知をした場合であっても、契約期間満了までに通知をすれば、通知の日から6か月を経過した後は、終了を建物の賃借人に対抗することができるのと解するのが実務的にも適切妥当である。</p> <p>（宅地建物取引士講習テキスト（105頁）第1部紛争事例編No.2-1-5（定期建物賃貸借の賃貸人が、期間満了後に終了通知を出した）参照）</p>
--	--	--

### 第4単元 改正税制の主要な改正点と紛争事例および実務上の留意事項

番号	解答	解 説
1	×	非居住者の不動産売却に源泉徴収が必要かどうかは「個人が自身又は親族の居住用のために1億円以下で購入」したかどうかで判断するのであって、納税管理人の届出が適正にされているかどうかは関係が無い。
2	○	名目如何に関わらず、税務上売価と同等のものが合計で1億円以下かどうかで判断する。売価と同等なものの代表例に固定資産税等精算金がある。
3	×	相続時精算課税制度における基礎控除は受贈者ごとに110万円である。従って、1人の受贈者が2人の特定贈与者から贈与された場合は、110万円をそれぞれの特定贈与者ごとの贈与財産価額に応じて按分することになる。
4	×	居住用財産の3,000万円特別控除は、その所有者にとって主に居住する一の家屋だけが適用対象になる。セカンドハウスは主に居住する家屋には該当しないので適用対象ではない。
5	○	住宅ローン控除の適用において床面積要件の緩和は令和6年までの期限付き制度であったが、改正大綱により建築確認日を令和7年末までにした上で令和7年末まで延長する方針になった。