

【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ることが求められる。</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地建物取引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。本問のようなケースにおいて時折発生するのが、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するものである。万一そうしたことが行われると、まず本条の違反となり、加えて、そ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ことに留意したい。本設問における宅建業者の行為は、売主にとってより良い条件の購入希望者の情報を迅速かつ正直に売主に対して伝えるものであり、売主に対する義務を誠実に果たすことになるため、宅地建物取引業者としての正しい行いとなる。</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設問のように「おとり広告」の定義を誤って解釈してしまうことで、故意、すなわち悪意ではなかったとしても、実際に成約できなくなった物件を掲載し続けるケースは「おとり広告」となる。なお「おとり広告」を行うこと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）に抵触することを認識する必要がある。</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割強は重要事項に関するものである（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ず、これを怠ったり事実と異なる調査結果を説明したりした場合には重要事項説明義務違反となることもある。よって「サービスの範囲」として</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

		いる本設問は誤りとなる。 (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)
5	○	本設問の人物はこれまで自ら開拓してきた顧客の個人データであっても、それは自分のものではなく、無断で持ち出し転職先で利用することはコンプライアンス上重大な違反になると考えたことから、正しい判断をしたことになる。万一、その自覚がないまま個人データを持ち出して転職先の建売業者で使用してしまうと、それは当該人物が個人で行ったことではなく、転職先の建売業者が行った営業行為と見做されることになる。そうなると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流出事件により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業者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ているのが実情である。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伝えてはいるものの、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ことから「将来に向けての保証はできない」と説明しており、正しい説明となっている。 (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」を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

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

		改正する法律 参照)
2	○	<p>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②に該当し、契約の取消事由にあたる。 （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伴って業法施行令が一部改正され、第3条第1項に列挙される重要事項の説明等の対象となる法令に基づく制限について、盛土規制法の次の条項が追加された（第27号）。</p> <p>ア) 第27条第1項、第28条第1項（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出及びその工事計画の変更の届出）</p> <p>イ) 第30条第1項、第35条第1項（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可及びその工事計画の変更の許可）</p> <p>規制区域内の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（規模等要件あり）に係る工事の許可だけでなく、工事計画変更の許可についても、重要事項説明の対象になる。 （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>改正民法では、越境された土地の所有者は、その竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという改正前の原則は維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとした（改正法 第233条第3項）。</p> <p>ア) 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき</p> <p>イ) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき</p> <p>ウ) 急迫の事情があるとき</p> <p>したがって、当然に、自ら枝を切り取ることができるわけではない。 （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、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ものの、契約当事者等の相手方の承諾が必要である。 （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。そのため、公簿売買においても、売買土地と隣地の地積測量図・公図等を調査して現地の境界を調査・確認する必要がある。</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>媒介業者が、「法令に基づく制限」等の調査を怠り、依頼者である買主に説明していないと、媒介契約上の債務不履行として損害賠償義務を負うことになる。媒介契約上の債務不履行による損害賠償請求権の時効は10年である。しかし、このような調査説明義務違反は、債務不履行になると同時に不法行為責任（民法第709条）も発生させる。この不法行為責任は違法性が高いことから、時効期間も長く、買主が、宅建業者が誤った説明をしていたことを知らないと、説明の時から20年間は責任を追及できる（民法第724条第2号）。したがって、説明した時から10年を超えていても、買主から損害賠償を請求される可能性がある。</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>
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、借主の賃借目的に沿って、賃借店舗が使用・営業できるかどうかの調査・説明義務がある。特に、宅建業者がマンションなどの区分所有建物について賃貸媒介を行う場合、管理規約等で使用制限がある場合が多いので、媒介業者は、「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は、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>
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、ペットを飼育する予定がなくとも、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」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。ピアノの持込・演奏禁止の管理規約等がある場合も同様である。</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>
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で（自己使用・自己利用していなかった）、「商品（棚卸資産）」（言い換えると販売用在庫として）として3年間保有したことになる。X社は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</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

		<p>Y社の代表者は仲介手数料の利益しか得ていないのなら、X社の無免許の仕入れ・販売を助けただけ（無免許営業の補助）と認定される可能性がある。ところが、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、Y社の代表者にはX社との無免許営業を主体的に行ったとされ、両者に「共謀共同正犯」が成立すると判断される可能性がある。</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補助罪）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。名義を貸した宅地建物取引士は宅建業者X社の業務をチェックしていれば、客の損害を防止し得た立場に立つ。そのため、名義を貸して違法行為を野放しに行わせた宅地建物取引士Y個人にも不法行為責任が発生する可能性がある。特に、本件のような場合、客が会社に損害賠償請求をする時点では、会社が倒産状態にあることが多く、そのため資格のある宅地建物取引士に対し損害賠償請求が行われることが多いので注意しなければならない。</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説明義務は、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>売買対象地が区の主要生活道路計画にかかっており、建物の建築時、区から道路計画に合わせてセットバックをするよう指導を受け、周辺の建物も区の指導に従ってセットバックして建築されていたということであると、将来、道路計画が事業化される可能性が高く、その場合、買主は購入した土地建物をそのまま使い続けることができなくなる可能性が高い。したがって、当該事実は重要事項に該当する。宅建業者が重要事項説明書において、「北東側公道にて主要生活道路計画があります。」と記載したのみでは、買主にとっては、将来、どのような不利益を受けるかが具体的に明らかではなく、説明義務として不十分であるとして、買主から損害賠償請求を受ける可能性がある。</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>隣人が過度に子供嫌いで、前所有者の子供の泣き声をめぐってトラブルになっていた場合、買主に子供がいる場合、あるいは将来子供が生まれる可能性がある場合には、購入者と隣人との間でもトラブルが発生する可能性が高い以上、媒介を行う宅建業者は、当該事実を重要事項として説明する必要がある。</p> <p>（大阪高裁平成16年12月2日判決参照）</p>
11	×	<p>宅建業者が負担する調査・説明義務違反の責任は、過失責任であるため、宅建業者に過失がなければ、損害賠償責任は発生しない。売買土地に引き込まれた水道管が隣地を経由していたとしても、役所の水道管管理図にもこの点の記載がなく、その他、宅建業者が調査を尽くしても、当該事実が判明しなかった場合は、媒介を行う宅建業者には調査・説明義務違反の責任は発生しない。</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。しかし、地震による液状化リスクについては、施行規則の改正により、重要事項説明の対象項目にはなっておらず、宅建業法施行規則に基づき、必ず説明する必要があるというのは誤りである。もっとも、訴訟リスクを避けるため、液状化の危</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

		<p>険がある土地については、念のため、その旨を説明しておくというのも実務上望まれる対応方針である。</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>国土交通省は、定期建物賃貸借の事前説明書が交付されていれば、賃貸人の担当者が借借人の担当者に、電話で事前説明書の内容を読み上げて説明していれば、有効な説明になるとしている（平成30年7月12日国土交通省土地・建設産業局不動産課長、国土交通省住宅局住宅総合整備課長事務連絡）。要するに、定期借家の説明は面談の必要がないという。なお、この電話による説明は、借借人にとって説明者の顔が見えないので、国土交通省の「IT重説」にはならないが、借地借家法第38条第2項の「説明」としては有効だという立場を採る。定期建物賃貸借契約は有効に成立しているため、Y社は明渡請求を拒絶することはできず、この設問は正しいことになる。</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（定期建物賃貸借の賃貸人が、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> <p>なお、定期借家の根拠条文である借地借家法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ているので契約書を作成するときは注意してほしい。</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、期間満了までに終了通知をすれば、6か月後に終了を対抗できる。したがって、事前説明手続を怠ると定期建物賃貸借の効力が認められないのに対し、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、終了を建物の借借人に対抗することができる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	○	<p>源泉徴収が免除されるには取得者が個人であることが条件である。従って、実質的に個人の居住用のための購入だったとしても、取得者が法人であれば源泉徴収をしなければならない。</p>
2	×	<p>当時の申告書等が現存するのが望ましいが、所定の手続きを経れば税務署は引継ぎ価格を開示してくれるので、概算取得費が強制されることはない。</p>
3	×	<p>相続時精算課税制度を適用するには届出書が期限内に提出されることが必須である。なお、届出書を期限内に提出していれば申告書が期限後の提出でも適用されるが、期限後申告であった年に2,500万円の特別控除は適用できない点</p>

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

		に注意が必要である。
4	×	退去後3年経過後の年の年末までに譲渡できれば適用可能だが退去後の用途に制限はない。ただし、家屋を解体した上で譲渡する場合には、解体後1年以内に売却契約、かつ、解体後契約まで他の用途に使わないことが要件であるため注意が必要である。
5	○	所得税では1人の子が両親の扶養親族に同時になることは出来ない。しかし、住宅ローン控除の子育て特例対象の判定については、対象となる子が1人でもいれば夫婦ペアローンにおいて夫婦の両方が上乗せ措置を適用できる。