

次の問題の内容について、適切なものには「○」、不適切なものには「×」を、解答欄に記入しなさい。

第1単元 宅地建物取引士の使命と役割

	問 題	解答欄
1	宅地建物取引士にはコンプライアンスを重視し実践することが社会的にも期待されているが、コンプライアンスとは「法令遵守」のみならず社会的な倫理にも照らし合わせて考えることが大切であるとされていることから、職務を果たす上で判断に迷う事態に遭遇した場合には、法令のみならず「良き社会人」としてのあるべき行動をも念頭に判断をすることが重要である。	
2	売却価格 3,500 万円でマンションの専属専任媒介契約を締結して販売活動を行っていたが、数ヵ月間に亘り具体的な購入希望顧客が現れなかった。ところが市況が変わったのか、自社の顧客から 3,300 万円で購入申込みが入った。そこで交渉に赴いたところ売主は、これまで長期間引合いがなかったこともあり 200 万円の減額を了解してくれたことから、売買契約締結の準備に入ることにした。売主宅を辞去して会社に戻ったところ、他業者を通じて 3,450 万円で購入の申込みが書面であった。買主側に他業者が入ると媒介報酬は半額になってしまうが、最終的な買主の選択・決定権は売主にあることから、当該他業者に対して詳細な契約希望条件や資金繰りなどを聞き出し、それを改めて売主に伝えて最終的な判断を仰ぐこととした。	
3	近年ではインターネットの検索サイトや自社のホームページなどに不動産情報を掲載することが主流になっているが、掲載後に媒介契約が期限切れにより失効したり、他社で成約済みとなったことに気付かぬまま掲載し続けてしまうことは、故意に行ったことではないので「おとり広告」にはならない。	
4	宅地建物取引士として重要な責務の一つは、宅地建物取引業法第 35 条による重要事項説明書の説明であるが、購入者の希望や個別事情に基づく調査依頼があった場合にはサービスの範囲で対応すればよく、重要事項説明書に記載する必要はない。	
5	現在勤務している不動産媒介業者よりも雇用条件の良い建売業者に転職することが決まったが、入社後なるべく早い時期に販売実績を上げることを、社長から強く期待されていると感じた。これまでの勤務先でリスト化していた購入希望顧客は数十名いたのでこのリストを使えば早期に成果が出ると思ったが、別会社である新たな勤務先に個人データを持ち出すことは、コンプライアンスの問題を超えて法律上も重大な問題になると考え思いとどまった。	
6	新築戸建の販売代理を委託された際に売主宅建業者から渡された販売用パンフレットには、南側は畑で「生産緑地」と書かれており、売主からは「日照をぜひセールスポイントにしてもらいたい」との説明があったが、生産緑地は将来的に指定が解除される可能性があることから、購入希望者には「現在は生産緑地なので建物が建たず日照もご覧のとおりです。しかしながらいつまでこの状態であるかは第三者の土地でもあり、保証できないことをご確認ください」と説明することとした。	

第2単元 改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項

	問 題	解答欄
1	不動産が管理不全空家等である場合、市区町村長の指導や勧告を受けることがあることに留意し、かつ、勧告された管理不全空家等の土地は、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を解除される等に留意する必要がある、これらは重要な事項として説明することが求められる。	
2	消費者に新築マンション販売の締結について勧誘を行っている場所において、消費者が消費者契約を締結するか否かについて相談を行うために電話で配偶者と連絡する旨の意思を示したにもかかわらず、威迫する言動を交えて、消費者が電話連絡することを妨げ、困惑させた場合は、契約の取消事由に当たる。	
3	盛土規制法の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）に係る工事の許可は重要事項説明の対象になるが、工事計画変更の許可は重要事項説明の対象にならない。	
4	民法の改正により、隣地の竹木の枝が境界線を越えているときは、当然に、自ら枝を切り取ることができることとなった。	
5	重要事項説明書への宅地建物取引士の押印は必ずしも必要ではなくなり、説明書の交付についても、顧客に承諾を得ることなく、電磁的方法での提供が可能となった。	

第3単元 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項

	問 題	解答欄
1	建物売買の媒介を頼まれた宅建業者は、公簿売買で取引する場合であっても、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。	
2	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いそれが違法性を帯びる場合でも、買主が誤った重要事項説明をされたことは、媒介業者の契約違反であるから、説明した時から10年を超えると買主から損害賠償請求をされることはなくなる。	
3	過去に建築確認が違法に取得された建物の場合、一度は建築確認を取得していても、既存建物として売買の媒介をするときは、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を重要事項として説明する義務がある。	
4	マンションの1階にある賃貸店舗の媒介で、借主希望者が予定している焼肉店営業は原則マンション管理規約で営業が認められていなかった。それ以前に同じマンションの隣接店舗を借りて焼鳥店の出店をしようとした借主が、焼鳥店の出店を認められなかったことを知っていた媒介業者は、焼肉店を出店するために店舗を借りる希望者が現れた場合、慎重に調査し、焼肉店が営業できるかどうか、マンションの管理組合に問い合わせたり、貸主からマンションの管理規約等を入手するなどして、借主が希望している焼肉店の営業ができるかどうか調査して説明する義務がある。	
5	居住用マンション（区分建物）の賃貸の媒介で、マンションの管理規約等で「ペット飼育不可」の規定がある場合、媒介業者は借主が「ペット飼育」の予定がなければ、説明する必要はない。	

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題B）

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、1区画約4,000万円で一般の客7名に転売した。この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社が仲介手数料の利益以上に、転売利益の半分程度の利益配分を受けている場合は、Y社の代表者とX社代表者には無免許営業の共謀共同正犯が成立すると判断される可能性がある。</p>	
7	<p>宅建業者X社は、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。この場合、宅地建物取引士Yが、X社のその行為に宅地建物取引士の名義を貸していたとしても、だまされた客は、宅建業者X社に損害賠償をすれば良いのであって、宅地建物取引士の名義を貸したYは、だまされた客から客が被った差額代金について損害賠償を請求される可能性はない。</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、宅建業法第35条第1項各号に掲げられていない事項であっても、買主・借主等が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、宅建業者は重要事項説明義務を負う。</p>	
9	<p>土地建物の売買契約において、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。宅建業者がこの土地建物の媒介の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。」と記載して売買の媒介をした場合、重要事項説明の内容が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>	
10	<p>売買対象地の隣地に過度に子供嫌いの人物が居住しており、前所有者と子供の泣き声をめぐってトラブルが発生していたとしても、購入者との間でトラブルが発生するか否かは分からないため、媒介を行う宅建業者は、隣人との間のトラブルの内容について、重要事項として説明する義務はない。</p>	
11	<p>売買契約の媒介において、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、役所の水道管管理図にもこの点の記載がなく、宅建業者が当該事実について調査を尽くしても分からなかったとしても、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及び液状化リスクは、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ため、令和2年7月に改正された宅建業法施行規則に基づき、媒介を行う宅建業者は、水害リスク及び液状化リスクについて、重要事項として必ず説明する必要がある。</p>	
13	<p>不動産賃貸等を業とするX社は、Y社に、1棟のマンションを定期建物賃貸借で貸すことになった。両社の担当者が定期建物賃貸借であることを電話・メールで事前に打ち合わせており、また、定期建物賃貸借の契約書案がX社から送られ、Y社も十分に検討していた。さらに、X社は定期建物賃貸借の事前説明書をY社に契約前に郵送し、X社の担当者はY社の担当者に、電話で事前説明書が届いているかを確認した上で、またその内容を読み上げて説明した。その後、XY間で定期建物賃貸借契約が締結された。この場合、賃貸人X社が賃借人Y社に対して終了通知をした上で期間満了による建物の明渡請求をしたときは、Y社は「事前説明書を面談の上、口頭で説明されていないので普通建物賃貸借契約である。」旨を主張して明渡しを拒むことはできない。</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）

14	<p>定期建物賃貸借契約は、契約期間が1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前から6か月前までに、「終了通知」を賃借人にしなければならないが、賃貸人がこの終了通知を怠ると、たとえ、期間満了までに終了通知をしたとしても、事前説明を怠った場合と同様、定期建物賃貸借としての効力が認められず、更新がある普通建物賃貸借になってしまう。</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

	問 題	解答欄
1	<p>非居住者が国内に所有する家屋を国内の法人が購入する。このとき、この法人の役員である個人の居住目的で購入したのだとしても、取得者が法人であれば金額如何に関わらず源泉徴収をしなければならない。</p>	
2	<p>居住用財産の買換え特例を適用すると取得価額は引き継がれることになるので、もし買換え当時の申告書等を紛失したときは、取得価額が算定不能になる。従って、買換え資産の売却には概算取得費5%の規定が必ず適用されることになる。</p>	
3	<p>初めて相続時精算課税制度を適用するときは申告書だけでなく届出書も提出する必要がある。この際、申告書が期限内に提出されていれば届出書が期限後の提出だったとしても相続時精算課税制度はその年から適用される。</p>	
4	<p>古屋付き土地を売却した場合の居住用財産の3,000万円特別控除は、家屋から退去後3年経過後の年の年末までに売却契約していれば適用して良い。ただし、退去後に他人に貸し付けるなど別の用途に使用した場合は適用が出来ない。</p>	
5	<p>18歳以下の子が1人いる夫婦がペアローンを組んで住宅を購入した場合、子育て特例対象の住宅ローン控除限度額の上乗せ措置は、夫婦の両方に適用される。</p>	