

本試験直前！【科目別 頻出問題・頻出項目チェック】

「頻出問題」とは、何でしょうか。宅建士試験では、50問の出題において、宅建士となるのに必須の知識を有しているかを確認するための問題を織り交ぜなければならず、それらの項目を含んだ問題は、毎年繰り返し、形を変えて出題されることとなります（一方で、競争試験であるがゆえに、受験生を篩にかけるための“難問・奇問”を織り交ぜることもあります）。合格のために得点しなければならない問題とは、まさにそのような「例年繰り返し出てくる項目」「過去問でよく目にしていた項目」ということとなります。

頻出問題は、「問題全体について、頻出である問題」もあれば、「4肢のうちでよく見る項目が2肢、あまり知らない項目が2肢」といったような出題がなされることもあります。手持ちの知識でいわゆる“頻出問題”や“頻出項目”の判断ができれば、正解が導き出されるといってよいでしょう。試験当日までに、手持ちの知識を再確認しておけば、問題を解くうえで大きな武器になります。

今回、各科目ごとの過去問題を教材にして、頻出問題と頻出項目の難易度などを判断する練習をしてみましょう。

各肢ごと、問題を解く際の、意識するポイントをメモしていますので参考にしてください。

≪権利関係の例：代理制度≫

【平成26年 問2改】代理に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 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ずる。 (3)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！

イ 不動産を担保に金員を借り入れる代理権を与えられた代理人が、本人の名において当該不動産を売却した場合、相手方において本人自身の行為であると信じたことについて正当な理由があるときは、表見代理の規定を類推適用することができる。 (3)～表見代理が論点になっている。頻出ポイントですが、やや難！

ウ 代理人は、行為能力者であることを要しないが、代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する。 (3)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

正解 1

ア 誤り。代理権を有しない者（無権代理人）が締結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、契約の時にさかのぼって生ずる（民法116条）。

イ 正しい。

ウ 正しい。

<チェック！> 肢イの“表見代理”の項目では、プラスの知識として「無権代理行為の相続」についても確認しておくといいでしょう！

《法令上の制限の例：建築基準法の単体規定等》

【平成30年 問18】建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築物の高さ31m以下の部分にある全ての階には、非常用の進入口を設けなければならない。 (3)～建築基準法の施行令からの出題であり、やや難！
- 2 防火地域内にある3階建ての木造の建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、その工事が完了した際に、建築主事又は指定確認検査機関の完了検査を受ける必要はない。 (3)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！
- 3 4階建ての事務所の用途に供する建築物の2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。 (3)～建築基準法の施行令からの出題であり、やや難！
- 4 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。 (3)～基本知識であることを押さえて！

正解 3

1 誤り。建築物の高さ31m以下の部分にある3階以上の階には、原則として、非常用の進入口（火災時の消火活動や救出活動の際に、外部からの進入を容易にするもの）を設けなければならない（建築基準法施行令126条の6）。

2 誤り。防火地域及び準防火地域外の建築物の増築、改築、移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内ならば、建築確認の申請を要しないが、本肢の場合、防火地域内の建築物なので、この規定は適用されない。建築確認を申請し、完了検査を受けなければならない（建築基準法6条2項、7条1項）。

3 正しい。

4 誤り。建築物には着工時の法令が適用される。改正法施行時に、すでに使用中の建築物や工事中のものについて、改正された規定は適用されない（既存不適格建築物）。

<チェック！> 単体規定の出題では、施行令にまで及んで出題されるケースもあります（類題：令和元年度 問 17 等）。どんな問題が出てきたのか、過去問で、10 年分ほど遡って見直しておいてもよいかも！

《宅建業法の例：8 種制限～クーリング・オフ》

【平成 30 年 問 37】 宅地建物取引業者である売主 A が、宅地建物取引業者 B の媒介により宅地建物取引業者ではない買主 C と新築マンションの売買契約を締結した場合において、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づきいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア A と C の間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、C は契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して 8 日以内に A に到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。 (㊤)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！
- イ C は、B の事務所で買受けの申込みを行い、その 3 日後に、C の自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。 (㊤)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！ 「B の事務所で買受けの申込み」が、解法のキーワード！
- ウ C は、B からの提案により C の自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その 10 日後に、A の事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。 (㊤)～基本知識で、かつよく出るポイントが含まれていることを押さえて！ 「B からの提案により」がキーワード！
- エ クーリング・オフについて告げる書面には、B の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。 (㊤)～本肢はちょっと見慣れない内容で、本問題のキモになる！ さて、「B」の商号 etc. で、よいのでしょうか？
- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

正解 2

ア 正しい。

イ 正しい。

ウ 誤り。買主が申し出た自宅又は勤務先の場合であれば売買契約を解除することが出来ないが、宅建業者の提案により買主の自宅で買受けの申込みをした買主は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。また、書面による告知がないときは、クーリング・オフ期間の 8 日間は起算しないから、10 日後であってもクーリング・オフできる。

エ 誤り。売主である宅建業者 A の商号・住所・免許証番号は、クーリング・オフの告知書

の記載事項となるが（同法施行規則16条の6第2号）、売買を媒介した宅建業者Bは含まれていない。

<チェック！> クーリング・オフの内容は、難しい項目ではありませんが、こと個数問題となった場合は、落とさないように冷静に解答しましょう！

【更に、補充問題で実力養成！】

【問題1】 宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び同法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37条書面に記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、相手方から求められない場合は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。
- 3 宅地建物取引業者は、37条書面を交付する際に、相手方の同意があった場合は、書面に代えて、電磁的記録で交付することができる。
- 4 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ないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

正解 4

- 1 誤り。宅建業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において借賃の額並びにその支払の時期及び方法を説明する必要はない。これらは37条書面の必要的記載事項である（宅地建物取引業法37条2項2号）。
- 2 誤り。宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際は、相手方から求められなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならない（同法35条4項）。
- 3 誤り。宅建業者は、37条書面を交付する際に、相手方の同意があっても、書面に代えて、電磁的記録で交付することはできない（同法37条1項）。
- 4 正しい。

<チェック！> 宅建業法の35条・37条に関するスタンダードな“良問”です。4肢とも、必須の知識と言えますよ♪

【問題2】 遺言及び遺留分に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 自筆証書の内容を遺言者が一部削除する場合、遺言者が変更する箇所に二重線を引いて、その箇所に押印するだけで、一部削除の効力が生ずる。
 - イ 自筆証書による遺言をする場合、遺言書の本文の自署名下に押印がなければ、自署と離れた箇所に押印があっても、押印の要件として有効となることはない。
 - ウ 被相続人がした贈与が遺留分侵害額請求により全部失効した場合、受贈者が贈与に基づいて目的物の占有を平穩かつ公然に20年間継続したとしても、その目的物を時効取得することはできない。
- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

正解 4

- ア 誤り。自筆証書（自筆でない財産目録を添付する場合は、その目録を含む）中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ、その効力を生じない（民法968条3項）。
- イ 誤り。遺言者が、自筆証書遺言をするにつき書簡の形式を採ったため、遺言書の本文の自署名下には押印をしなかったが、遺言書であることを意識して、これを入れた封筒の封じ目に押印したものであるなどの事実関係の下においては、右押印により、自筆証書遺言の押印の要件に欠けることはないとされている（最判平6.6.24）。
- ウ 誤り。令和元年7月1日施行の法改正により、遺留分侵害額請求をしたとしても、遺留分を侵害する贈与又は遺贈が失効するわけではなく、受贈者又は受遺者は、遺留分侵害額に相当する金銭の支払義務を負うだけであるとされた（同法1046条）。したがって、本肢の記述は、遺留分侵害額請求により贈与が「全部失効した」とする前提の部分がそもそも誤りである。

<チェック！> 相続・遺言の項目も“頻出”です。本問では、法改正のあった部分（肢ウ）にも注意してください。新設された「配偶者居住権」も、要チェックです。