

# 令和4年度 宅地建物取引士資格試験 問題と解説

- 1 令和4年度の試験問題について、法令、判例、運用指針等をもとにした解説である。  
問題と正解、選択肢ごとの解答及び解説の構成としている。
- 2 問題文の中の法令に関する部分は、令和4年4月1日現在施行されている規定に基づいて  
出題されている。  
解説で引用した法令は、令和4年4月1日現在の e-Gov 法令検索によるものである。  
国土交通省、農林水産省等の運用指針は、令和4年4月1日現在のものである。

【問 1】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文) 所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、丙が当該不動産を甲から二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、たとい丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって乙に対抗することができるものと解するのが相当である。

- 1 所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Cが当該不動産をAから二重に買い受けて登記を完了した場合、Cは、自らが背信的悪意者に該当するときであっても、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができる。
- 2 所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者ではないCが当該不動産をAから二重に買い受けた場合、先に買い受けたBは登記が未了であっても当該不動産の所有権取得をもってCに対抗することができる。
- 3 所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者であるCが当該不動産をAから二重に買い受け、更にCから転得者Dが買い受けて登記を完了した場合、DもBに対する関係で背信的悪意者に該当するときには、Dは当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。
- 4 所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Cが当該不動産をAから二重に買い受け登記を完了した場合、Cが背信的悪意者に該当しなくてもBが登記未了であることにつき悪意であるときには、Cは当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。

次の判例に基づく問題である。

最判平8・10・29

事件番号 平成5(オ)956

事件名 公道確認等

裁判年月日 平成8年10月29日

判示事項 背信的悪意者からの転得者と民法一七七条の第三者

裁判要旨 所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、甲から丙が当該不動産を二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって乙に対抗することができる。

参照法条 民法177条

(不動産に関する物権の変動の対抗要件)

第一百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第二百十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

正解 3

1 誤り

所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Cが当該不動産をAから二重に買い受けて登記を完了した場合、Cが背信的悪意者に該当するときには、登記を完了した当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。

2 誤り

所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者ではないCが二重に買い受けた場合、BのCに対する対抗要件は登記である。

3 正しい

所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者であるCが当該不動産をAから二重に買い受け、更にCから転得者Dが買い受けて登記を完了した場合に、たとえCが背信的悪意者に当たるとしても、Dは、Bに対する関係でD自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができるものと解するのが相当である。

4 誤り

背信的悪意とは、単純なる悪意（譲渡を知っていること）に信義則違反が加わったものである。Cは単純な悪意者である。Cは当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができる。

【問 2】 相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。
- 2 家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。
- 3 相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。
- 4 相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人には遺留分がない。

### 正解 3

#### 1 正しい

被相続人の生前（相続の開始前）における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる（遺留分を放棄することができる）（1019条1項）。

（遺留分の放棄）

第千四十九条 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる。

- 2 共同相続人の一人のした遺留分の放棄は、他の各共同相続人の遺留分に影響を及ぼさない。

#### 2 正しい

家庭裁判所への相続放棄の申述は、相続の開始があったことを知った時から3ヵ月以内に三箇月以内にしなければならない。被相続人の生前に相続放棄の申述をすることはできない（938条、915条1項）。

（相続の放棄の方式）

第九百三十八条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

（相続の承認又は放棄をすべき期間）

第九百十五条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

- 2 相続人は、相続の承認又は放棄をする前に、相続財産の調査をすることができる。

### 3 誤り

相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる。これは、相続放棄ではないので、被相続人の遺産を相続する権利を失うことはない。

(遺留分の放棄)

第千四十九条 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる。

2 共同相続人の一人のした遺留分の放棄は、他の各共同相続人の遺留分に影響を及ぼさない。

### 4 正しい

遺留分を主張できるのは、法定相続人のうち、被相続人の配偶者、直系尊属、直系卑属である（1042条1項）。相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該兄弟姉妹に遺留分はない。

(遺留分の帰属及びその割合)

第千四十二条 兄弟姉妹以外の相続人は、遺留分として、次条第一項に規定する遺留分を算定するための財産の価額に、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める割合を乗じた額を受ける。

一 直系尊属のみが相続人である場合 三分の一

二 前号に掲げる場合以外の場合 二分の一

2 相続人が数人ある場合には、前項各号に定める割合は、これらに第九百条及び第九百一条の規定により算定したその各自の相続分を乗じた割合とする。

直系尊属とは、父母や祖父母など自分より前の世代に当たる、一直線につながる系統の親族のことをいう。これに対し自分よりあとの世代の子や孫、ひ孫などのことを直系卑属（ひぞく）という。なお、自身の配偶者は尊属や卑属には該当しない。

直系卑属は、子や孫、ひ孫などの自分の子孫を指す言葉で、直系卑属に含まれる人がいるときは、相続人になる可能性が高い。

【問 3】 制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 成年後見人は、後見監督人がいる場合には、後見監督人の同意を得なければ、成年被後見人の法律行為を取り消すことができない。
- 2 相続の放棄は相手方のない単独行為であるから、成年後見人が成年被後見人に代わってこれを行っても、利益相反行為となることはない。
- 3 成年後見人は成年被後見人の法定代理人である一方、保佐人は被保佐人の行為に対する同意権と取消権を有するが、代理権が付与されることはない。
- 4 令和4年4月1日からは、成年年齢が18歳となったため、18歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由に該当しない。

#### 正解 4

##### 1 誤り

成年後見人は、成年被後見人の代理人であり、後見監督人の同意を得ないで、成年被後見人の法律行為を取り消すことができる（859条1項、120条1項）。

（財産の管理及び代表）

第八百五十九条 後見人は、被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為について被後見人を代表する。

- 2 第八百二十四条ただし書の規定は、前項の場合について準用する。

（取消権者）

第二百二十条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあつては、当該他の制限行為能力者を含む。）又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

- 2 錯誤、詐欺又は強迫によって取り消すことができる行為は、<sup>かし</sup>瑕疵ある意思表示をした者又はその代理人若しくは承継人に限り、取り消すことができる。

。

##### 2 誤り

共同相続人の一人が他の共同相続人の全部又は一部の者の後見をしている場合において、後見人が被後見人全員を代理してする相続の放棄は、後見人みずからが相続の放棄をしたのちにされたか、又はこれと同時にされたときは、利益相反行為にあたらぬ。

（利益相反行為）

第八百六十条 第八百二十六条の規定は、後見人について準用する。ただし、後見監督人がある場合は、この限りでない。

(利益相反行為)

第八百二十六条 親権を行う父又は母とその子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その子のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

2 親権を行う者が数人の子に対して親権を行う場合において、その一人と他の子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その一方のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

### 最判昭 53・2・24

事件番号 昭和 50(オ)354

事件名 相続回復

裁判年月日 昭和 53 年 2 月 24 日

判示事項 共同相続人の一人である後見人が他の共同相続人である被後見人を代理してする相続の放棄が利益相反行為にあたらぬ場合

裁判要旨 共同相続人の一人が他の共同相続人の全部又は一部の者の後見をしている場合において、後見人が被後見人全員を代理してする相続の放棄は、後見人みずからが相続の放棄をしたのちにされたか、又はこれと同時にされたときは、民法八六〇条によつて準用される同法八二六条にいう利益相反行為にあたらぬ。

### 3 誤り

家庭裁判所は、保佐人の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる（876 条の四・1 項）。

(財産の管理及び代表)

第八百五十九条 後見人は、被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為について被後見人を代表する。

2 第八百二十四条ただし書の規定は、前項の場合について準用する。

(保佐人に代理権を付与する旨の審判)

第八百七十六条の四 家庭裁判所は、第十一条本文に規定する者又は保佐人若しくは保佐監督人の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。

2 本人以外の者の請求によって前項の審判をするには、本人の同意がなければならない。

3 家庭裁判所は、第一項に規定する者の請求によって、同項の審判の全部又は一部を取り消

すことができる。

(取消権者)

第百二十条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあつては、当該他の制限行為能力者を含む。）又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

2 錯誤、詐欺又は強迫によって取り消すことができる行為は、<sup>かし</sup>瑕疵ある意思表示をした者又はその代理人若しくは承継人に限り、取り消すことができる。

「保佐」制度

精神上的障害（認知症・知的障害・精神障害など）により、判断能力が著しく不十分な方を保護・支援するための制度で、この制度を利用すると、お金を借りたり、保証人となったり、不動産を売買するなど法律で定められた一定の行為について、家庭裁判所が選任した保佐人の同意を得ることが必要になる。

保佐人の同意を得ないでした行為については、本人または保佐人が後から取り消すことができる。ただし、自己決定の尊重の観点から、日用品（食料品や衣料品等）の購入など「日常生活に関する行為」については、保佐人の同意は必要なく、取消しの対象にもならない。また、家庭裁判所の審判によって、保佐人の同意権・取消権の範囲を広げたり、特定の法律行為について保佐人に代理権を与えることもできる。

保佐人の同意権・取消権の範囲を広げたり、保佐人に代理権を与えるためには、自己決定の尊重から、当事者が、同意権等や代理権による保護が必要な行為の範囲を特定して、審判の申立てをしなければならない。また、保佐人に代理権を与えることについては、本人も同意している必要がある。この申立ては、保佐開始の審判の申立てとは別のものである。

#### 4 正しい

年齢18歳をもって成年とする（4条）のであるから、18歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由に該当しない。

(成年)

第四条 年齢十八歳をもって、成年とする。

(後見人の欠格事由)

第四百四十七条 次に掲げる者は、後見人となることができない。

- 一 未成年者
- 二 家庭裁判所で免ぜられた法定代理人、保佐人又は補助人
- 三 破産者



- 四 被後見人に対して訴訟をし、又はした者並びにその配偶者及び直系血族
- 五 行方の知れない者

【問 4】 A所有の甲土地にBのCに対する債務を担保するためにCの抵当権（以下この問において「本件抵当権」という。）が設定され、その旨の登記がなされた場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aから甲土地を買い受けたDが、Cの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はDのために消滅する。
- 2 Cに対抗することができない賃貸借により甲土地を競売手続の開始前から使用するEは、甲土地の競売における買受人Fの買受けの時から6か月を経過するまでは、甲土地をFに引き渡すことを要しない。
- 3 本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、Cが本件抵当権の実行として競売を申し立てるときには、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。
- 4 BがAから甲土地を買い受けた場合、Bは抵当不動産の第三取得者として、本件抵当権について、Cに対して抵当権消滅請求をすることができる。

## 正解1

### 1 正しい

本件抵当権が設定された甲土地を買い受けたDが、本件抵当権者Cの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はDのために消滅する（378条）。

（代価弁済）

第三百七十八条 抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。

### 2 誤り

抵当建物使用者の引渡しの猶予は認められているが、抵当土地の引き渡しの猶予は規定されていない（395条）。

（抵当建物使用者の引渡しの猶予）

第三百九十五条 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であつて次に掲げるもの（次項において「抵当建物使用者」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

- 一 競売手続の開始前から使用又は収益をする者
- 二 強制管理又は担保不動産収益執行の管理人が競売手続の開始後にした賃貸借により使用

又は収益をする者

- 2 前項の規定は、買受人の買受けの時より後に同項の建物の使用をしたことの対価について、買受人が抵当建物使用者に対し相当の期間を定めてその一箇月分以上の支払の催告をし、その相当の期間内に履行がない場合には、適用しない。

### 3 誤り

抵当権者Cは、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てることができるのであって、甲土地とともに乙建物の競売（甲土地と乙建物の一括競売）も申し立てなければならないということではない（359条1項）。

（抵当地の上の建物の競売）

第三百八十九条 抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる。

- 2 前項の規定は、その建物の所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗することができる権利を有する場合には、適用しない。

### 4 誤り

BがAから甲土地を買い受けた場合においても、BはCの債務者であるから、Cに対して抵当権消滅請求をすることはできない（380条）。

第三百七十九条 抵当不動産の第三取得者は、第三百八十三条の定めるところにより、抵当権消滅請求をすることができる。

第三百八十条 主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができない。

【問 5】 期間の計算に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。  
なお、明記された日付は、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日には当たらないものとする。

- 1 令和4年10月17日午前10時に、引渡日を契約締結日から1年後とする不動産の売買契約を締結した場合、令和5年10月16日が引渡日である。
- 2 令和4年8月31日午前10時に、弁済期限を契約締結日から1か月後とする金銭消費貸借契約を締結した場合、令和4年9月30日の終了をもって弁済期限となる。
- 3 期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間はその前日に満了する。
- 4 令和4年5月30日午前10時に、代金の支払期限を契約締結日から1か月後とする動産の売買契約を締結した場合、令和4年7月1日の終了をもって支払期限となる。

## 正解 2

### 1 誤り

令和4年10月17日午前10時に、引渡日を契約締結日から1年後とする期間を定めた不動産の売買契約を締結した場合、期間の初日（10月17日）は算入しないので（140条）、令和5年10月18日が引渡日となる。

#### （期間の起算）

第三十九条 時間によって期間を定めたときは、その期間は、即時から起算する。

第四十条 日、週、月又は年によって期間を定めたときは、期間の初日は、算入しない。ただし、その期間が午前零時から始まるときは、この限りでない。

#### （期間の満了）

第四十一条 前条の場合には、期間は、その末日の終了をもって満了する。

第四十二条 期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和二十三年法律第七十八号）に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。

#### （暦による期間の計算）

第四十三条 週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、暦に従って計算する。

- 2 週、月又は年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に相当する日の前日に満了する。ただし、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する。

### 2 正しい

起算日は令和4年9月1日、令和4年9月30日の終了をもって弁済期限となる(143条)。

(暦による期間の計算)

第百四十三条 週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、暦に従って計算する。

2 週、月又は年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に相当する日の前日に満了する。ただし、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する。

### 3 誤り

期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する(142条)。

第百四十二条 期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律(昭和三十二年法律第七十八号)に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。

### 4 誤り

令和4年5月30日午前10時に、代金の支払期限を契約締結日から1か月後とする期間を定めた不動産の売買契約を締結した場合、期間の初日(5月30日)は算入しないので(140条)、令和4年5月31日から1か月の6月30日が支払期限となる。

(期間の起算)

第百三十九条 時間によって期間を定めたときは、その期間は、即時から起算する。

第百四十条 日、週、月又は年によって期間を定めたときは、期間の初日は、算入しない。ただし、その期間が午前零時から始まるときは、この限りでない。

(期間の満了)

第百四十一条 前条の場合には、期間は、その末日の終了をもって満了する。

【問 6】 Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲土地につき、資材置場とする目的で期間を2年として、AB間で、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、甲土地をBに引き渡す前であれば、①では口頭での契約の場合に限り自由に解除できるのに対し、②では書面で契約を締結している場合も自由に解除できる。
- 2 Bは、①ではAの承諾がなければ甲土地を適法に転貸することはできないが、②ではAの承諾がなくても甲土地を適法に転貸することができる。
- 3 Bは、①では期間内に解約する権利を留保しているときには期間内に解約の申入れを解約することができ、②では期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。
- 4 甲土地について契約の本旨に反するBの使用によって生じた損害がある場合に、Aが損害賠償を請求するときは、①では甲土地の返還を受けた時から5年以内に請求しなければならないのに対し、②では甲土地の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。

### 正解 3

#### 1 誤り

##### ① 賃貸借契約を締結した場合

口頭でも賃貸借契約は有効で、Aは自由に契約を解除することはできない。

##### ② 使用貸借契約を締結した場合

A（貸主）が、B（借主）に甲土地（借用物）を引き渡す前であれば、Aは契約の解除をすることができる。ただし、書面による使用貸借契約を締結している場合、Aは契約の解除をすることができない（593条の二）。

（借用物受取り前の貸主による使用貸借の解除）

第五百九十三条の二 貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。

ただし、書面による使用貸借については、この限りでない。

（借主による使用及び収益）

第五百九十四条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

- 2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。
- 3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

## 2 誤り

### ① 賃貸借契約を締結した場合

Bは、Aの承諾を得なければ、甲土地を転貸することができない（612条1項）。

### ② 使用貸借契約を締結した場合

Bは、Aの承諾を得なければ、第三者に甲土地（借用物）の使用又は収益をさせることができない（594条2項）。

（借主による使用及び収益）

第五百九十四条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。

3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

## 3 正しい

### ① 賃貸借契約を締結した場合

当事者A及びBが賃貸借の期間を定めた場合であっても、Bがその期間内に解約をする権利を留保したときは、Bはいつでも契約の解除をすることができる（618条、617条）。

### ② 使用貸借契約を締結した場合

Bは、いつでも契約の解除をすることができる（598条3項）。

（使用貸借の解除）

第五百九十八条 貸主は、前条第二項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。

2 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。

3 借主は、いつでも契約の解除をすることができる。

（期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保）

第六百十八条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

#### 4 誤り

##### ① 賃貸借契約を締結した場合

使用貸借に関する規定が準用されるので、契約の本旨に反するBの使用によって生じた損害の賠償は、甲土地の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない(622条、600条1項)。

##### ② 使用貸借契約を締結した場合

契約の本旨に反するBの使用によって生じた損害の賠償は、甲土地の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない(600条1項)。

(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

第六百条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から一年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

(使用貸借の規定の準用)

第六百二十二条 第五百九十七条第一項、第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百条の規定は、賃貸借について準用する。



【問 7】 不在者Aが、家庭裁判所から失踪宣告を受けた。Aを単独相続したBは相続財産である甲土地をCに売却（以下この問において「本件売買契約」という。）して登記も移転したが、その後、生存していたAの請求によって当該失踪宣告が取り消された。本件売買契約当時に、Aの生存について、(ア)Bが善意でCが善意、(イ)Bが悪意でCが善意、(ウ)Bが善意でCが悪意、(エ)Bが悪意でCが悪意、の4つの場合があり得るが、これらのうち、民法の規定及び判例によれば、Cが本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できる場合を全て掲げたものとして正しいものはどれか。

- 1 (ア)、(イ)、(ウ)
- 2 (ア)、(イ)
- 3 (ア)、(ウ)
- 4 (ア)

#### 正解 4

(ア)正しい

失踪宣告の取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない（32条1項）。この意味は、甲土地の所有権が有効にCに移転するということであり、ここでいう「善意」は、当事者B及びCがともに失踪宣告が事実を反することをしらないことである、とするのが判例・通説である。正しいものは（ア）だけ。

(失踪<sup>そう</sup>の宣告)

第三十条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪<sup>そう</sup>の宣告をすることができる。

(以下略)

(失踪の宣告の取消し)

第三十二条 失踪者が生存すること又は前条に規定する時と異なる時に死亡したことの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならない。この場合において、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。

(以下略)

(イ)誤り

Aの生存について、Bが悪意でCが善意の場合、Cは本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できない。

(ウ) 誤り

Aの生存について、Bが善意でCが悪意の場合、Cが本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できない。

(エ) 誤り

Aの生存について、Bが悪意でCが悪意の場合、Cが本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できない。

【問 8】 AがB所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①地上権である場合と②賃借権である場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、AもBも対抗要件を備えているものとする。

- 1 ①でも②でも、特約がなくても、BはAに対して、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
- 2 CがBに無断でAから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。
- 3 ①では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。
- 4 Dが甲土地を不法占拠してAの土地利用を妨害している場合、①では、Aは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してDの妨害の排除を求めることができるが、②では、AはDの妨害の排除を求めることはできない。

### 正解 3

#### 1 誤り

##### ① 地上権である場合

Aは甲土地を建物所有目的以外に使用する権利（地上権）を有する。Bに甲土地の修繕義務はない（265条）。

##### ② 賃借権である場合

Aは、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、Bの責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない（606条）。

（地上権の内容）

第二百六十五条 地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。

（賃貸人による修繕等）

第六百六条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃貸人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

- 2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

#### 2 誤り

##### ① 地上権である場合

Aは甲土地の地上権（物権）をCに譲渡することができる。この場合、BはCに対して

甲土地の明渡しを請求することができない。

② 賃借権である場合

Aは甲土地の地上権（物権）をBの承諾を得なければCに転貸することはできない。AがBに無断で、Cに甲土地を使用させたとき、Bは契約の解除をすることができる（BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる）。

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

3 正しい

物権とは「物に対する直接の支配権」とされている。所有権の機能の一部をその内容とする物権（制限物権）に、用益物権、担保物件がある。

債権は「特定の債務者に対して一定の行為を要求し得る権利」とされている。債権である賃借権を目的とする抵当権は、設定することができない。

① 地上権である場合

Aは地上権を抵当権の目的とすることができる（369条2項）。

② 賃借権である場合

債権である賃借権を抵当権の目的とすることはできない。

（抵当権の内容）

第三百六十九条 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

2 地上権及び永小作権も、抵当権の目的とすることができる。この場合においては、この章の規定を準用する。

4 誤り

妨害排除請求権が規定されているのは、占有権だけである。

①地上権である場合、②賃借権である場合、いずれの場合にもAはDの妨害の排除を求めることはできない（198条）。

（占有保持の訴え）

第百九十八条 占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる。

【問 9】 辞任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 委任によって代理権を授与された者は、報酬を受ける約束をしている場合であっても、いつでも委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞することができる。
- イ 親権者は、やむを得ない事由があるときは、法務局に届出を行うことによって、親権を辞することができる。
- ウ 後見人は、正当な事由があるときは、後見監督人の許可を得て、その任務を辞することができる。
- エ 遺言執行者は、正当な事由があるときは、相続人の許可を得て、その任務を辞することができる。
- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

#### 正解 1

##### ア 正しい

委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる（651条1項）。委任によって代理権を授与された者は、委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞任することができる。

##### （委任の解除）

第六百五十一条 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

- 2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。
- 一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき。
- 二 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき。

##### イ 誤り

親権者（親権を行う父又は母）は、やむを得ない事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、親権又は管理権を辞することができる（837条1項）。

家庭裁判所の許可で、法務局への届出ではない。

##### （親権又は管理権の辞任及び回復）

第八百三十七条 親権を行う父又は母は、やむを得ない事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、親権又は管理権を辞することができる。

2 前項の事由が消滅したときは、父又は母は、家庭裁判所の許可を得て、親権又は管理権を回復することができる。

#### ウ 誤り

後見人は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる（844条）。

（後見人の辞任）

第八百四十四条 後見人は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる。

#### エ 誤り

遺言執行者は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる（1019条2項）。

（遺言執行者の解任及び辞任）

第一千十九条 遺言執行者がその任務を怠ったときその他正当な事由があるときは、利害関係人は、その解任を家庭裁判所に請求することができる。

2 遺言執行者は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる。

【問 10】 AはBに対し、自己所有の甲土地を売却し、代金と引換えにBに甲土地を引き渡したが、その後にCに対しても甲土地を売却し、代金と引換えにCに甲土地の所有権登記を移転した。この場合におけるBによる甲土地の所有権の時効取得に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが甲土地をDに賃貸し、引き渡したときは、Bは甲土地の占有を失うので、甲土地の所有権を時効取得することはできない。
- 2 Bが、時効の完成前に甲土地の占有をEに奪われたとしても、Eに対して占有回収の訴えを提起して占有を回復した場合には、Eに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。
- 3 Bが、甲土地の引渡しを受けた時点で所有の意思を有していたとしても、AC間の売買及びCに対する登記の移転を知ったときは、その時点で所有の意思が認められなくなるので、Bは甲土地を時効により取得することはできない。
- 4 Bが甲土地の所有権を時効取得した場合、Bは登記を備えなければ、その所有権を時効完成時において所有者であったCに対抗することはできない。

## 正解 2

### 1 誤り

Bが甲土地をDに賃貸し引き渡しても、代理人Dの占有により、甲土地の占有を失わないので、甲土地の所有権を時効取得することはできる（181条、162条）。

間接占有の要件は民法に規定されていないが、代理占有権の消滅事由（204条）から、間接占有の要件は、直接占有者の所持及び直接占有者・間接占有者の意思ということになる。

（代理占有）

第八十一条 占有権は、代理人によって取得することができる。

（所有権の取得時効）

第六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

- 2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

（代理占有権の消滅事由）

第二百四条 代理人によって占有をする場合には、占有権は、次に掲げる事由によって消滅する。

- 一 本人が代理人に占有をさせる意思を放棄したこと。
- 二 代理人が本人に対して以後自己又は第三者のために占有物を所持する意思を表示したこと。



三 代理人が占有物の所持を失ったこと。

2 占有権は、代理権の消滅のみによっては、消滅しない。

## 2 正しい

BがEに占有回収の訴えを提起して、占有を回復したときは、時効は中断しない（Eに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。203条）。

（占有権の消滅事由）

第二百三条 占有権は、占有者が占有の意思を放棄し、又は占有物の所持を失うことによって消滅する。ただし、占有者が占有回収の訴えを提起したときは、この限りでない。

（占有の中止等による取得時効の中断）

第一百六十四条 第一百六十二条の規定による時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によってその占有を奪われたときは、中断する。

（所有権の取得時効）

第一百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

## 3 誤り

所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地を占有したBは、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する（162条2項）。

（所有権の取得時効）

第一百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

## 4 誤り

甲土地の時効取得者Bは、取得時効の進行中にA（原権利者）から甲土地の譲渡を受けその旨の移転登記を経由したCに対しては、登記がなくても、時効による所有権の取得を主張することができる（最高裁判例）。

最判昭 41・11・22

事件番号 昭和 38(オ)516

事件名 所有権確認等請求

裁判年月日 昭和 41 年 11 月 22 日

判示事項 取得時効と登記

裁判要旨 不動産の時効取得者は、取得時効の進行中に原権利者から当該不動産の譲渡を受けその旨の移転登記を経由した者に対しては、登記がなくても、時効による所有権の取得を主張することができる。

参照法条 民法 162 条、民法 177 条

【問 11】 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（定期借地権及び一時使用目的の借地権となる契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がない場合でも、借地権の期間の延長の効果が生ずる。
- 2 転借地権が設定されている場合において、転借地上の建物が滅失したときは、転借地権は消滅し、転借地権者（転借人）は建物を再築することができない。
- 3 借地上の建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て借地権者が新たに建物を築造するに当たり、借地権設定者が存続期間満了の際における借地の返還確保の目的で、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨の特約を借地権者と結んだとしても、この特約は無効である。
- 4 借地上の建物所有者が借地権設定者に建物買取請求権を適法に行使した場合、買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得るとともに、これに基づく敷地の占有についても、賃料相当額を支払う必要はない。

### 正解 3

#### 1 誤り

借地権設定者の承諾がある場合に限られている。

建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による（7条1項、2項）。

（建物の再築による借地権の期間の延長）

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

- 2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは、その建物を築造することにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合）にあっては、借地権

の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。) に通知があった場合においては、この限りでない。

(以下略)

## 2 誤り

転借地権が設定されている場合には、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について、建物の再築による借地権の期間の延長に関する 7 条 1 項の規定を適用する（転借人は建物を再築することができる。7 条 3 項）。

(建物の再築による借地権の期間の延長)

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかったときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があった場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

## 3 正しい

借地上の建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て借地権者が新たに建物を築造するに当たり、借地権設定者が存続期間満了の際における借地の返還確保の目的で、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨の特約は、借地権者に不利な特約であり、無効とされる（7 条 1 項、9 条）。

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、

承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

(建物の再築による借地権の期間の延長)

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

(以下略)

(強行規定)

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

#### 4 誤り

建物買取請求権と借地権設定者の土地明渡請求権は、同時履行の関係にある（533条）。

建物の買取を請求した者が、建物の買取代金の支払を受けるまで建物の引渡を拒み、これを占有することによって敷地の占有を継続し、これを自から使用しているときは、敷地の賃料相当額を不当利得として返還すべき義務がある。

(同時履行の抗弁)

第五百三十三条 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行（債務の履行に代わる損害賠償の債務の履行を含む。）を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(以下略)

最判昭 39・12・4

事件番号 昭和 39(オ)590

事件名 不当利得金返還請求

裁判年月日 昭和 39 年 12 月 4 日

判示事項 借地法第 10 条の買取請求権行使後における敷地占有と不当利得の成否。

裁判要旨 借地法第 10 条により建物の買取を請求した者が、建物の買取代金の支払を受けるまで該建物の引渡を拒み、これを占有することによって敷地の占有を継続する場合には、右占有がもつばら右同時履行の抗弁権行使のみを目的とするときは格別、これを自から使用または第三者に使用せしめているときは、敷地の賃料相当額を不当利得として返還すべき義務がある。

【問 12】 Aは、B所有の甲建物（床面積 100 m<sup>2</sup>）につき、居住を目的として、期間 2年、賃料月額 10 万円と定めた賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）をBと締結してその日に引渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BはAに対して、本件契約締結前に、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した賃貸借契約書を交付して説明すれば、本件契約を借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約として締結することができる。
- 2 本件契約が借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Aは、甲建物の引渡しを受けてから 1 年後に甲建物をBから購入したCに対して、賃借人であることを主張できる。
- 3 本件契約が借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約である場合、Aの中途解約を禁止する特約があっても、やむを得ない事情によって甲建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、Aは本件契約の解約の申入れをすることができる。
- 4 AがBに対して敷金を差し入れている場合、本件契約が期間満了で終了するに当たり、Bは甲建物の返還を受けるまでは、Aに対して敷金を返還する必要はない。

## 正解 1

### 1 誤り

Bは、あらかじめ、建物の賃借人Aに対し、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。この書面は、公正証書による等書面による定期建物賃貸借契約書とは別個独立の書面であることを要する。

#### (定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。
- 3 第一項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃借人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(以下略)

## 最判平 24・9・13

事件番号 平成 22(受)1209

事件名 建物明渡請求事件

裁判年月日 平成 24 年 9 月 13 日

判示事項 借地借家法 38 条 2 項所定の書面が賃借人の認識にかかわらず契約書とは別個独立の書面であることの要否

裁判要旨 借地借家法 38 条 2 項所定の書面は、賃借人が、その契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する。

参照法条 借地借家法 38 条

### 2 正しい

甲建物の引渡しを受けたAは、Cに対して賃借人であることを主張できる。

甲建物の賃貸借は、甲建物の引渡しがあったときは、その後（1 年後）甲建物を購入したCに対し、その効力を生ずる（31 条）。

（建物賃貸借の対抗力）

第三十一条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

### 3 正しい

居住の用に供する建物の賃貸借（床面積 200 ㎡未満の建物に係るものに限る。）において、やむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から 1 月を経過することによって終了する（38 条 7 項）。

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

（中略）

7 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るもの



に限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

8 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

(以下略)

#### 4 正しい

本件契約の終了に伴うA(賃借人)の家屋明渡債務とB(賃貸人)の敷金返還債務とは、特別の約定のないかぎり、同時履行の関係に立たない。Bは甲建物の返還を受けるまでは、Aに対して敷金を返還する必要はない(民法622条の二・1項一号)。

#### 第四款 敷金

第六百二十二条の二 賃貸人は、敷金(いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

(以下略)

#### 最判昭49・9・2

事件番号 昭和48(オ)30

事件名 家屋明渡請求

裁判年月日 昭和49年9月2日

判示事項 賃借家屋明渡債務と敷金返還債務との間の同時履行関係の有無

裁判要旨 家屋の賃貸借終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、特別の約定のないかぎり、同時履行の関係に立たない。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、規約により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、その旨を各区分所有者に通知しなくてよい。
- 2 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。
- 3 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。
- 4 管理組合（法第3条に規定する区分所有者の団体をいう。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

## 正解 1

### 1 誤り

管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない（26条4項、5項）。

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

（中略）

- 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

### 2 正しい

集会は、管理者が招集する（34条1項）。

管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる（34条5項）。

(集会の招集)

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

(中略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

### 3 正しい

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任することができる(25条1項)。集会の議事は、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(39条1項)。

(選任及び解任)

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は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。

2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

(以下略)

### 4 正しい

管理組合(第3条に規定する団体)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる(47条1項)。

(区分所有者の団体)

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分(以下「一部共用部分」という。)をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

(成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 所有権の移転の登記の申請をする場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。
- 2 所有権の移転の登記の申請をする場合において、当該申請を登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってするときは、登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由があるとみなされるため、登記義務者の登記識別情報を提供することを要しない。
- 3 所有権の移転の登記の申請をする場合において、登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしたときは、当該登記に係る登記識別情報は通知されない。
- 4 所有権の移転の登記の申請をする場合において、その登記が完了した際に交付される登記完了証を送付の方法により交付することを求めるときは、その旨及び送付先の住所を申請情報の内容としなければならない。

## 正解 2

### 1 正しい

権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない（61条）。

（登記原因証明情報の提供）

第六十一条 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

（申請の方法）

第十八条 登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。

一 法務省令で定めるところにより電子情報処理組織（登記所の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下この号において同じ。）と申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法

二 申請情報を記載した書面（法務省令で定めるところにより申請情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを含む。）を提出する方法

### 2 誤り

申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、登記識別情報を提供しなくてもよい（22条ただし書き）。

(登記識別情報の提供)

第二十二條 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者（政令で定める登記の申請にあつては、登記名義人。次条第一項、第二項及び第四項各号において同じ。）の登記識別情報を提供しなければならない。ただし、前条ただし書の規定により登記識別情報が通知されなかった場合その他の申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、この限りでない。

### 3 正しい

登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合は、この限りでない（通知されない）（21条）。

(登記識別情報の通知)

第二十一條 登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、法務省令で定めるところにより、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は、この限りでない。

### 4 正しい

送付の方法により登記完了証の交付を求める場合には、申請人は、その旨及び送付先の住所を申請情報の内容としなければならない（不動産登記規則 182 条 2 項）。

不動産登記規則

(登記完了証の交付の方法)

第百八十二條 登記完了証の交付は、法務大臣が別に定める場合を除き、次の各号に掲げる申請の区分に応じ、当該各号に定める方法による。

- 一 電子申請 法務大臣の定めるところにより、登記官の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された登記完了証を電子情報処理組織を使用して送信し、これを申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
- 二 書面申請 登記完了証を書面により交付する方法

2 送付の方法により登記完了証の交付を求める場合には、申請人は、その旨及び送付先の住

所を申請情報の内容としなければならない。

(以下略)

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 市街化区域については、都市計画に、少なくとも用途地域を定めるものとされている。
- 2 準都市計画区域については、都市計画に、特別用途地区を定めることができる。
- 3 高度地区については、都市計画に、建築物の容積率の最高限度又は最低限度を定めるものとされている。
- 4 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされている。

## 正解 3

### 1 正しい

市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする（13条1項7号）。

（都市計画基準）

### 第十三条 （中略）

七 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。

（以下略）

### 2 正しい

準都市計画区域については、都市計画に、特別用途地区を定めることができる（8条2項）。

（地域地区）

第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

二 特別用途地区

二の二 特定用途制限地域



### 三 高度地区又は高度利用地区

(中略)

六 景観法（平成十六年法律第百十号）第六十一条第一項の規定による景観地区

七 風致地区

(中略)

十二 都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第五条の規定による緑地保全地域、同法第十二条の規定による特別緑地保全地区又は同法第三十四条第一項の規定による緑化地域

(中略)

十五 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）第四百三十三条第一項の規定による伝統的建造物群保存地区

(中略)

2 準都市計画区域については、都市計画に、前項第一号から第二号の二まで、第三号（高度地区に係る部分に限る。）、第六号、第七号、第十二号（都市緑地法第五条の規定による緑地保全地域に係る部分に限る。）又は第十五号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

(以下略)

### 3 誤り

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする（9条18項）。

第九条（中略）

18 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

19 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

(以下略)

### 4 正しい

工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする（9条12項）。

第九条（中略）

12 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

(以下略)

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、この問において条例による特別の定めはないものとし、「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 市街化区域内において、市街地再開発事業の施行として行う 1 ha の開発行為を行おうとする者は、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。
- 2 区域区分が定められていない都市計画区域内において、博物館法に規定する博物館の建築を目的とした 8,000 m<sup>2</sup>の開発行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。
- 3 自己の業務の用に供する施設の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域内の土地を含んではならない。
- 4 市街化調整区域内における開発行為について、当該開発行為が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず、都道府県知事は、開発審査会の議を経て開発許可をすることができる。

## 正解 2

### 1 誤り

都市再開発法による市街地再開発事業は都市計画事業として施行される。都市計画事業の施行として行う開発行為には、開発行為の許可に関する規定は適用されない（都道府県知事の許可をうけなくてもよい。）（12条1項四号、29条1項四号）。

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

（中略）

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

（以下略）

（市街地開発事業）

第十二条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

一 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業

- 二 新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第百三十四号）による新住宅市街地開発事業
  - 三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和三十二年法律第九十八号）による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和三十九年法律第百四十五号）による工業団地造成事業
  - 四 都市再開発法による市街地再開発事業
- (以下略)

## 2 正しい

博物館法に規定する博物館の用に供する施設である建築物は、適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物に該当するので、その建築を目的とした開発行為は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい（29条1項三号、施行令21条十七号）。

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

(中略)

- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(以下略)

都市計画法施行令

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(中略)

- 十七 図書館法（昭和三十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和三十六年法律第百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

(以下略)

### 3 誤り

土砂災害警戒区域内の土地ではなく、土砂災害特別警戒区域内の土地を含んではならない（33条1項八号）。

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

（中略）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（以下略）

### 4 誤り

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず」ではなく、次の下線部分に該当する場合、都道府県知事は、開発許可をすることができる。

都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為に該当すると認める場合、都道府県知事は、開発許可をすることができる（34条十四号）。

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

（中略）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

【問 17】 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 法の改正により、現に存する建築物が改正後の法の規定に適合しなくなった場合には、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の法の規定に適合させなければならない。
- 2 延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超える建築物について、大規模な修繕をしようとする場合、都市計画区域外であれば建築確認を受ける必要はない。
- 3 地方公共団体は、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。
- 4 地方公共団体が、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定した場合には、災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築は一律に禁止されることとなる。

### 正解 3

#### 1 誤り

既存不適格建築物とは、現行法令等の規定には適合していないが従来の法令等には適合しており、建築基準法三条二項の規定により、増改築等を行うまでは、適法な建築物と認められたものを指す。

法令等改正後に既存不適格建築物について、その増築、改築、大規模の修繕・模様替えをする場合には、原則として改正後の規定に適合させなければならない。これを既存遡及という。用途変更の場合も類似用途間を除き、一部の規定については遡及する。

既存建築物に対して法令等の改正規定を全面的に遡及して適用すると、法令等の改正や廃止又は都市計画の決定・変更のたびに、既存の適法な建築物が違反建築物になってしまうという不合理が生じ、建築物の所有者などが被る経済的損失は大きく、社会の混乱を招くことになる。そこで、法的安定やいわゆる既得権の保護の観点から、既存不適格建築物の存在が容認されている（建築基準法三条二項）。

（適用の除外）

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

（中略）

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当

該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

(以下略)

## 2 誤り

木造の建築物で延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの、木造以外の建築物で延べ面積が 200 m<sup>2</sup>を超える建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（6 条 1 項二号、三号）。選択肢 2 では、建築物が 6 条 1 項一号の特殊建築物に該当するか否かは、明確になっていない。

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合することについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの

二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの

三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの

(以下略)

### 3 正しい

(地方公共団体の条例による制限の附加)

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる（40条）。

### 4 誤り

災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、地方公共団体の条例で定める（39条2項）。

(災害危険区域)

第三十九条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。



【問 18】 次の記述のうち、建築基準法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 第一種低層住居専用地域内においては、神社、寺院、教会を建築することはできない。
- 2 その敷地内に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの建蔽率、容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、関係規定による限度を超えるものとするができる。
- 3 法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m未滿の道で、あらかじめ、建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。
- 4 第一種住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は 12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

### 正解 3

#### 1 誤り

神社、寺院、教会は、どの用途地域においても建築することができる（48条1項、別表第二）。

#### 2 誤り

敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例は、容積率又は各部分の高さについてのものであり、建蔽率は対象になっていない（52条の二）。

（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）

第五十九条の二 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

- 2 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

#### 3 正しい

特定行政庁は、法 42 条第 2 項の規定により幅員 1.8m未滿の道を道路として指定する場合

においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない（42条2項、6項）。

（道路の定義）

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

（中略）

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至つた際に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

（中略）

6 特定行政庁は、第二項の規定により幅員一・八メートル未満の道を指定する場合又は第三項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

#### 4 誤り

第一種住居地域内ではなく、第一種低層住居専用地域内である。

第一種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない（55条1項）。

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

（以下略）

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。
- 2 宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であつて、高さ3mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合において、当該宅地の所有者は宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが5m未満の場合は、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが2mを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、その工事に着手する日の14日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない(15条2項、施行令18条)。

(工事等の届出)

第十五条 宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があつた日から二十一日以内に、国土交通省令で定めるところにより、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者(第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。)は、その工事に着手する日の十四日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(以下略)

施行令

(届出を要する工事)

第十八条 法第十五条第二項の政令で定める工事は、高さが二メートルを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事とする。

## 2 正しい

宅地造成工事規制区域内で森林（宅地以外の土地）を宅地にするため行う切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなる工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

ただし、都市計画法29条1項又は2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない（2条一号、二号、施行令3条一号、8条1項）。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。
- 二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。

(以下略)

施行令

(宅地造成)

第三条 法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

(宅地造成に関する工事の許可)

第八条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第三十五条の二第五項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

（以下略）

### 3 正しい

宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。）に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない（16条1項）。

（宅地の保全等）

第十六条 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。以下次項、次条第一項及び第二十四条において同じ。）に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

### 4 誤り

宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、造成された盛土の高さが5m未満であっても、盛土をした土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入している場合、都道府県知事は造成宅地防災区域として指定することができる（20条1項、施行令19条1項一号）。

第二十条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、

宅地造成工事規制区域内の土地を除く。)の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

(以下略)

施行令

第十九条 法第二十条第一項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。以下この条において同じ。）の区域であることとする。

- 一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。次項第三号において同じ。）であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの
  - イ 盛土をした土地の面積が三千平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの
  - ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し二十度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが五メートル以上であるもの
- 二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域

(以下略)

【問 20】 次の記述のうち、土地区画整理法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物の新築を行おうとする者は、土地区画整理組合の許可を受けなければならない。
- 2 土地区画整理組合は、定款に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。
- 3 仮換地を指定したことにより、使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から換地処分公告がある日までは、施行者が当該宅地を管理する。
- 4 清算金の徴収又は交付に関する権利義務は、換地処分公告によって換地についての所有権が確定することと併せて、施行者と換地処分時点の換地所有者との間に確定的に発生するものであり、換地処分後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い当然に移転する性質を有するものではない。

## 正解 1

### 1 誤り

土地区画整理組合の許可ではなく、都道府県知事の許可を受けなければならない。

土地区画整理組合設立の認可の公告があった日以後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物その他の工作物の新築を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（76条1項）。

（建築行為等の制限）

第七十六条 次に掲げる公告があつた日後、第百三条第四項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- 一 個人施行者が施行する土地区画整理事業にあつては、その施行についての認可の公告又は施行地区の変更を含む事業計画の変更（以下この項において「事業計画の変更」という。）についての認可の公告

二 組合が施行する土地区画整理事業にあつては、第二十一条第三項の公告又は事業計画の変更についての認可の公告

(以下略)

## 2 正しい

換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる（103条2項）。

(換地処分)

第百三条 換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

2 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

(以下略)

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行うことになっている（103条）。換地処分が行われると、法律上公告のあった日の翌日から換地は従前の宅地とみなされ、また、従前の宅地に存した権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分は、これらの権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分とみなされる。

## 3 正しい

仮換地の指定により、使用し、又は収益することができる者のなくなつた従前の宅地については、当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなつた時から換地処分の公告がある日までは、施行者がこれを管理するものとする（100条の二）。

(仮換地に指定されない土地の管理)

第百条の二 第九十八条第一項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合又は前条第一項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合において、それらの処分に因り使用し、又は収益することができる者のなくなつた従前の宅地又はその部分につ



いては、当該処分に因り当該宅地又はその部分を使用し、又は収益することができる者のなくなつた時から第百三条第四項の公告がある日までは、施行者がこれを管理するものとする。

#### 4 正しい

清算金の徴収又は交付に関する権利義務は、換地処分公告により、施行者と換地の所有者に確定するものである。換地処分公告のあつた後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い移転するものではない（110条1項）。

（清算金の徴収及び交付）

第百十条 施行者は、第百三条第四項の公告があつた場合においては、第百四条第八項の規定により確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。この場合において、確定した清算金の額と第百二条第一項の規定により徴収し、又は交付した仮清算金の額との間に差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

（以下略）

土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われる。

換地処分後に土地の所有権又は借地権等の異動があつた場合、施行者に対抗できる特約（民法第467条の対抗要件を備えた交付清算金債権の譲渡又は施行者の承諾のある徴収清算金債務の引受の特約）がないかぎり、清算金の徴収又は交付は換地処分時の権利者に対して行うものとして取り扱うべきである（国土交通省 土地区画整理事業運用指針）。

【問 21】 農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 農地の賃貸借及び使用貸借は、その登記がなくても農地の引渡しがあったときは、これをもってその後にその農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- 2 法第2条第3項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。
- 3 法第4条第1項、第5条第1項の違反について原状回復等の措置に係る命令の対象となる者（違反転用者等）には、当該規定に違反した者又はその一般承継人は含まれるが、当該違反に係る土地について工事を請け負った者は含まれない。
- 4 法の適用については、土地の面積は、登記簿の地積によることとしているが、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び登記簿の地積がない場合には、実測に基づき農業委員会が認定したところによる。

## 正解 4

### 1 誤り

農地の使用貸借については、その農地の引渡しに対抗要件となっていない（その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができない。）。

法で規定しているのは、農地又は採草放牧地の賃貸借の対抗力であって、使用貸借は含まれていない。

（農地又は採草放牧地の賃貸借の対抗力）

第十六条 農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡しがあったときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる。

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

（以下略）

### 2 誤り

法人が農地の権利取得をするためには、原則として農地法で定める一定の要件（農地所有

適格法人要件)を備える必要がある。ただし、農地所有適格法人以外の法人も一定の条件下、賃貸に限り権利取得が認められている(所有権の取得は認められていない。)

次の要件を満たす一般法人は、賃貸であれば耕作目的で農地を借り入れることが可能である。

基本的な要件

- (1) 農地のすべてを効率的に利用：機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること
- (2) 一定の面積を経営  
農地取得後の農地面積の合計が、原則 50 a (北海道は 2 ha)※以上であることが必要  
※この面積は、地域の実情に応じて、市町村の農業委員会が引き下げることが可能
- (3) 周辺の農地利用に支障がない  
水利調整に参加しない、無農薬栽培の取組が行われている地域で農薬を使用するなどの行為をしないこと

以上の要件に加えて

- (4) 貸借契約に解除条件が付されていること  
解除条件の内容：農地を適切に利用しない場合に契約を解除すること
- (5) 地域における適切な役割分担のもとに農業を行うこと  
役割分担の内容：集落での話し合いへの参加、農道や水路の維持活動への参画など
- (6) 業務執行役員又は重要な使用人が 1 人以上農業に常時従事すること  
農業の内容：農作業に限られず、マーケティング等経営や企画に関するものであっても可

### 3 誤り

違反転用者等には、違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者又はその工事その他の行為の下請人も含まれる。

都道府県知事等は、法第 4 条第 1 項若しくは第 5 条第 1 項の規定に違反した者又はその一般承継人、これらの者から当該違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者又はその工事その他の行為の下請人に対して、原状回復等の措置を講ずべきことを命ずることができる(法 51 条 1 項)。

(違反転用に対する処分)

第五十一条 都道府県知事等は、政令で定めるところにより、次の各号のいずれかに該当する者(以下この条において「違反転用者等」という。)に対して、土地の農業上の利用の確保及び他の公益並びに関係人の利益を衡量して特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第四条若しくは第五条の規定によつてした許可を取り消し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定

めて原状回復その他違反を是正するため必要な措置（以下この条において「原状回復等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

- 一 第四条第一項若しくは第五条第一項の規定に違反した者又はその一般承継人
  - 二 第四条第一項又は第五条第一項の許可に付した条件に違反している者
  - 三 前二号に掲げる者から当該違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者又はその工事その他の行為の下請人
  - 四 偽りその他不正の手段により、第四条第一項又は第五条第一項の許可を受けた者
- (以下略)

#### 4 正しい

法 56 条である。

(土地の面積)

第五十六条 この法律の適用については、土地の面積は、登記簿の地積による。ただし、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び登記簿の地積がない場合には、実測に基づき、農業委員会が認定したところによる。

【問 22】 国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものは どれか。なおこの問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 都市計画区域外において、A市が所有する面積 15,000 m<sup>2</sup>の土地を宅地建物取引業者Bが購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。
- 2 事後届出において、土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額については届出事項ではない。
- 3 市街化区域を除く都市計画区域内において、一団の土地である甲土地（C所有、面積 3,500 m<sup>2</sup>）と乙土地（D所有、面積 2,500 m<sup>2</sup>）を宅地建物取引業者Eが購入した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- 4 都道府県知事は、土地利用審査会の意見を聴いて、事後届出をした者に対し、当該事後届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができ、勧告を受けた者がその勧告に従わない場合、その勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことができる。

### 正解 3

#### 1 誤り

当事者の一方が国等（A市）である場合、Bは事後届出を行わなくてもよい（23条2項三号）。

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第二十三条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

（中略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

一 次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハマまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合（権利取得者が当該土地を含む一団の土地で次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハマまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合を除く。）

イ 都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域にあつては、二千平方メートル

- ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、五千平方メートル
  - ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル
  - 二 第十二条第一項の規定により指定された規制区域、第二十七条の三第一項の規定により指定された注視区域又は第二十七条の六第一項の規定により指定された監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結した場合
  - 三 前二号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合
- 3 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出のあつた場合について準用する。

## 2 誤り

土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額）は、届出事項である（23条1項六号）

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第二十三条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 二 土地売買等の契約を締結した年月日
- 三 土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積
- 四 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容
- 五 土地売買等の契約による土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的
- 六 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額）
- 七 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

（以下略）

### 3 正しい

市街化区域を除く都市計画区域において、Eが一団の土地で5,000㎡以上の土地（C所有の甲土地3,500㎡とD所有の乙土地2,500㎡）を購入した場合、Eは事後届出を行わなければならない（23条2項一号ロ）。

国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針

#### 1. 事後届出制

23条2項一号（市街化区域にあつては2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域にあつては5,000㎡以上、都市計画区域以外の区域にあつては10,000㎡以上の土地）

#### 2. 「一団の土地」について

土地売買等の契約の当事者の一方又は双方（事後届出制の場合は、権利取得者に限る。）が、当該土地を含む一団の土地で届出対象面積以上のものについて土地売買等の契約を締結する場合は、取引される個々の土地が届出対象面積未満であっても、すべて最初の契約から届出が必要となる。

#### 3. 一団の土地の判断基準について

届出を要することとなる一団の土地とは、土地利用上現に一体の土地を構成しており、又は一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、かつ、当事者の一方又は双方（事後届出の場合は、権利取得者）が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転又は設定を受け、又は行うその土地が法所定の面積以上であるものをいうと解され、次の(1)から(3)までのすべての要件を満たすものである。

##### (1) 主体の同一性

一団の土地の認定は、原則として、当事者の一方又は双方（事後届出の場合は、権利取得者）が同一主体である場合について行うものである。

##### (2) 物理的一体性

一団の土地の認定は、土地に関する権利の移転又は設定を受け、又は行うこととなる土地が、相互に接続するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有する場合について行うものである。なお、この場合において、相当規模の開発用地の取得の場合等において、その取得予定に係る土地の現状が、通常の工事方法等により土地利用上一体としての利用に供することが可能と認められるものである限り、道路、小河川等により分断されている場合であっても物理的な一体性を認定し得るものである。

##### (3) 計画的な一貫性

一団の土地の認定は、二以上の土地売買等の契約が一連の計画のもとに、その時期、目的等について相互に密接な関連をもって締結される場合について行うものである。この場合において、二以上の土地売買等の契約が計画的な一貫性をもって行われてい

るか否かは、用地取得等に係る交渉の相手方の範囲及びその土地の規模等から、社会通念に従い、適宜判断する。

#### 4 誤り

都道府県知事は、土地の利用目的に関する勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる（24条、26条）。

（土地の利用目的に関する勧告）

第二十四条 都道府県知事は、前条第一項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的に従つた土地利用が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（国土交通省令で定めるところにより、公表されているものに限る。）に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができる。

（以下略）

（公表）

第二十六条 都道府県知事は、第二十四条第一項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。



【問 23】 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の覚書又は契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 土地を8,000万円で購入することを証した覚書を売主Aと買主Bが作成した場合、本契約書を後日作成することを文書上で明らかにしていれば、当該覚書には印紙税が課されない。
- 2 一の契約書に甲土地の譲渡契約（譲渡金額 6,000万円）と、乙建物の譲渡契約（譲渡金額 3,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000万円である。
- 3 当初作成した土地の賃貸借契約書において「契約期間は5年とする」旨の記載がされていた契約期間を変更するために、「契約期間は10年とする」旨を記載した覚書を貸主Cと借主Dが作成した場合、当該覚書には印紙税が課される。
- 4 駐車場経営者Eと車両所有者Fが、Fの所有する車両を駐車場としての設備のある土地の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書を作成した場合、土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

### 正解 3

#### 1 誤り

土地を8,000万円で購入することを証した覚書であっても、本契約書を後日作成することを文書上で明らかにしているものであるときは、当該覚書は課税文書として印紙税が課される。

### 印紙税基本通達

第58条 後日、正式文書を作成することとなる場合において、一時的に作成する仮文書であっても、当該文書が課税事項を証明する目的で作成するものであるときは、課税文書に該当する。

#### 2 誤り

一の契約書に甲土地の譲渡契約（譲渡金額 6,000万円）と、乙建物の譲渡契約（譲渡金額 3,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、記載金額の合計額9,000万円となる。

第24条 通則4に規定する記載金額の計算は、次の区分に応じ、それぞれ次に掲げるところによる。（昭59間消3-24、平元間消3-15改正）

- (1) 一の文書に、課税物件表の同一の号の課税事項の記載金額が2以上ある場合  
当該記載金額の合計額

(例)

1 請負契約書

A工事 200 万円、B工事 300 万円 (第2号文書) 500 万円

2 不動産及び鉱業権売買契約書

不動産 1,200 万円、鉱業権 400 万円 (第1号文書) 1,600 万円

3 正しい

「契約の内容の変更」とは、既に存在している契約（原契約）の同一性を失わせないで、その内容を変更することをいい、契約の内容の変更を証するための文書は、変更契約書である。契約期間を変更するために、「契約期間は10年とする」旨を記載した覚書には、印紙税が課税される。

第17条 通則5に規定する「契約の内容の変更」とは、既に存在している契約（以下「原契約」という。）の同一性を失わせないで、その内容を変更することをいう。

(以下略)

4 誤り

駐車場としての設備のある土地の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書は、土地の賃借権の設定に関する契約書ではないので、印紙税は課税されない。

「土地の賃借権」とは、民法第601条《賃貸借》に規定する賃貸借契約に基づき賃借人が土地（地下又は空間を含む。）を使用収益できる権利をいい、借地借家法（平成3年法律第90号）第2条《定義》に規定する借地権に限らない。（平15課消3-6、平18課消3-36改正）

第1号の2文書

「地上権」とは、民法第265条《地上権の内容》に規定する地上権をいい、同法第269条の2《地下又は空間を目的とする地上権》に規定する地下又は空間の地上権を含む。（平18課消3-36改正）

2 「土地の賃借権」とは、民法第601条《賃貸借》に規定する賃貸借契約に基づき賃借人が土地（地下又は空間を含む。）を使用収益できる権利をいい、借地借家法（平成3年法律第90号）第2条《定義》に規定する借地権に限らない。（平15課消3-6、平18課消3-36改正）

【問 24】 固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税の徴収については、特別徴収の方法によらなければならない。
- 2 土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧期間は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間である。
- 3 固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定めることとされている。
- 4 固定資産税は、固定資産の所有者に課するのが原則であるが、固定資産が賃借されている場合は、当該固定資産の賃借権者に対して課される。

## 正解 2

### 1 誤り

(固定資産税の徴収の方法等)

第三百六十四条 固定資産税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない。

(以下略)

### 2 正しい

土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧期間は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間である(416条1項)。

(土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧)

第四百十六条 市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格とを比較することができるよう、毎年四月一日から、四月二十日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、その指定する場所において、土地価格等縦覧帳簿又はその写し(当該土地価格等縦覧帳簿の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合にあつては、当該土地価格等縦覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類。次項において同じ。)を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供し、かつ、家屋価格等縦覧帳簿又はその写し(当該家屋価格等縦覧帳簿の作成が前条第二項の規定により電磁的記録の作成をもつて行われている場合にあつては、当該家屋価格等縦覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類。次項において同じ。)を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合においては、四月二日以後の日から、当該日から二十日を経過した日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間を縦覧期間とすることができる。

(以下略)

### 3 誤り

固定資産税の賦課期日を市町村の条例で定めることはできない。

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする（359条）。

### 4 誤り

固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する（343条1項）。賃借権者には課されない。

（固定資産税の納税義務者等）

第三百四十三条 固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。

2 前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律第二条第二項の区分所有者とする。以下固定資産税について同様とする。）として登記又は登録がされている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録がされている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第三百四十八条第一項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

（以下略）

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の地積及び形状についても官報で公示しなければならない。
- 2 正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物がある場合には、当該建物が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。
- 3 公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該土地の価格との間に均衡を保たせる必要がある。
- 4 公示区域とは、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域のうち、国土利用計画法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除いた区域をいう。

## 正解 2

### 1 正しい

標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、標準地の地積及び形状、標準地及びその周辺の土地の利用の現況、その他国土交通省令で定める事項を官報で公示しなければならない。

(標準地の価格等の公示)

第六条 土地鑑定委員会は、第二条第一項の規定により標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、次に掲げる事項を官報で公示しなければならない。

- 一 標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番
- 二 標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- 三 標準地の地積及び形状
- 四 標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- 五 その他国土交通省令で定める事項

### 2 誤り

建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない更地として通常成立すると認められる価格である。

正常な価格とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）をいう。

（標準地の価格の判定等）

## 第二条（中略）

2 前項の「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）をいう。

## 3 正しい

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない（8条）。

公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（更地としての価格）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう（11条）。

（不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則）

第八条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。（公示価格を規準とすることの意義）

第十一条 前三条の場合において、公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有す

ると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

#### 4 正しい

公示区域とは、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）をいう（2条1項）。

（標準地の価格の判定等）

第二条 土地鑑定委員会は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

（以下略）

【問 26】 宅地建物取引業法第3条第1項に規定する事務所（以下この問において「事務所」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に登載されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。
- 2 宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。
- 3 宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。
- 4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、30日以内に必要措置を執らなければならない。

## 正解 2

### 1 誤り

事務所とは、①本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、②継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものをいう（3条1項、施行令1条の二）。

（免許）

第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

（以下略）

施行令

（法第三条第一項の事務所）

第一条の二 法第三条第一項の事務所は、次に掲げるものとする。

- 一 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）
- 二 前号に掲げるもののほか、継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

解釈・運用の考え方

第3条第1項関係

- 1 令第1条の2第1号に規定する「事務所」について



本号に規定する「事務所」とは、商業登記簿等に登載されたもので、継続的に宅地建物取引業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、宅地建物取引業を営まない支店は該当しないものとする。

なお、登記していない個人にあつては、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとする。

## 2 正しい

宅地建物取引業を営まない支店は、事務所に該当しないものとする（3条1項、施行令1条の二、解釈・運用の考え方）。

### 施行令

（法第三条第一項の事務所）

第一条の二 法第三条第一項の事務所は、次に掲げるものとする。

- 一 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）
- 二 前号に掲げるもののほか、継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

### 解釈・運用の考え方

#### 第3条第1項関係

##### 1 令第1条の2第1号に規定する「事務所」について

本号に規定する「事務所」とは、商業登記簿等に登載されたもので、継続的に宅地建物取引業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、宅地建物取引業を営まない支店は該当しないものとする。

なお、登記していない個人にあつては、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとする。

## 3 誤り

宅地建物取引業の免許証の備え付けは規定されていない。

宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない（50条1項、46条4項）。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿、その業務に関する帳簿を備えなければならない（48条3項、49条、）。

（報酬）

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない

(証明書の携帯等)

第四十八条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

3 宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

(帳簿の備付け)

第四十九条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

(標識の掲示等)

第五十条 宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

2 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、あらかじめ、第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める場所について所在地、業務内容、業務を行う期間及び専任の宅地建物取引士の氏名を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。

#### 4 誤り

宅地建物取引業者は、その事務所において宅地建物取引業者の業務に従事する者の数に対して、宅地建物取引士の数の割合が5分の1以上となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、2週間以内に必要な措置を

執らなければならない（31条の三・1項、3項施行規則第15条の五の三）。

（宅地建物取引士の設置）

第三十一条の三 宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

2 前項の場合において、宅地建物取引業者（法人である場合においては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。））が宅地建物取引士であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅地建物取引士とみなす。

3 宅地建物取引業者は、第一項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至つたときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

施行規則

（法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める数）

第十五条の五の三 法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める数は、事務所にあつては当該事務所において宅地建物取引業者の業務に従事する者の数に対する同項に規定する宅地建物取引士（同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む。）の数の割合が五分の一以上となる数、前条に規定する場所にあつては一以上とする。

【問 27】 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）が受け取ることができる報酬についての次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが、Bから売買の媒介を依頼され、Bからの特別の依頼に基づき、遠隔地への現地調査を実施した。その際、当該調査に要する特別の費用について、Bが負担することを事前に承諾していたので、Aは媒介報酬とは別に、当該調査に要した特別の費用相当額を受領することができる。
- 2 Aが、居住用建物について、貸主Bから貸借の媒介を依頼され、この媒介が使用貸借に係るものである場合は、当該建物の通常の借賃をもとに報酬の限度額が定まるが、その算定に当たっては、不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならない。
- 3 Aが居住用建物の貸主B及び借主Cの双方から媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、借賃の1か月分の0.55倍に相当する金額以内である。ただし、媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から承諾を得ている場合はこの限りではなく、双方から受けることのできる報酬の合計額は借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額を超えてもよい。
- 4 Aは、土地付建物について、売主Bから媒介を依頼され、代金300万円（消費税等相当額を含み、土地代金は80万円である。）で契約を成立させた。現地調査等の費用については、通常の売買の媒介に比べ5万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する旨、Bに対して説明し、合意の上、媒介契約を締結した。この場合、AがBから受領できる報酬の限度額は20万200円である。

## 正解 1

### 1 正しい

宅地建物取引業者は、国土交通大臣の定める額をこえて報酬を受けてはならない（46条2項）。

宅地建物取引業者は、依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することができる（46条2項、解釈・運用の考え方、告示第九②）。

（報酬）

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

(以下略)

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)

最終改正令和元年八月三十日国土交通省告示第四百九十三号

第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。
- ② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第八までの規定に準じて算出した額に百十分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする

解釈・運用の考え方

(8) 告示第九(告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止)関係

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けない。したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。
- ② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

## 2 誤り

必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。

使用貸借に係るものである場合においては、当該建物の通常の借賃をもとに報酬の限度額が決まる。この建物の通常の借賃とは、当該建物が賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとするのであって、義務付けられてはいない。

解釈・運用の考え方

(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係  
（中略）

② 「宅地又は建物の通常の借賃」とは、当該宅地又は建物が賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。

#### 第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

### 3 誤り

居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.1倍に相当する金額が限度となる。

（報酬）

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

（以下略）

#### 第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、

当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

解釈・運用の考え方

(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係（中略）

⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。

#### 4 誤り

建物代金=300万円－土地代金80万円=220万円（建物200万円、消費税20万円）。

土地付建物=土地代金80万円＋建物200万円=280万円

簡易計算式  $280\text{万円} \times 4\% + 2\text{万} = 11.2\text{万} + 2\text{万} = 13.2\text{万円}$

#### 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七、第八及び第九①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三



【問 28】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない個人から媒介業者の仲介なしに土地付建物を購入する場合、買主である宅地建物取引業者は重要事項説明書を作成しなくても宅地建物取引業法違反とはならない。
- 2 宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成する際、調査不足のため、重要事項説明書に記載された内容が事実と異なるものとなったが、意図的に事実と異なる内容を記載したものではないため、宅地建物取引業法違反とはならない。
- 3 宅地建物取引業者は、土地売買の媒介を行う場合、宅地建物取引業者ではない売主に対して契約が成立する前までの間に、宅地建物取引士をして重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない。
- 4 宅地又は建物の取引は権利関係や法令上の制限など取引条件に関する事項が複雑で多岐にわたるため、重要事項説明書は、宅地又は建物の取引の専門的知識を有する宅地建物取引士が作成しなければならない。

## 正解 1

### 1 正しい

買主である宅地建物取引業者は、重要事項説明書を作成する必要はない(35条1項)ので、宅地建物取引業法違反にはならない。

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

(以下略)

### 2 誤り

宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成する際、重要事項説明書に事実と異なる内容を記載してはならない。

35条1項各号に規定されている法定の事項について、宅地建物取引業者には正確な情報を

調査・確認する義務がある。

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

(以下略)

### 3 誤り

宅地建物取引業者は、土地売買の媒介を行う場合、その土地を取得しようとする者（買主）に対して契約が成立する前までの間に、宅地建物取引士をして重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない（35条1項）。

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

(以下略)

重要事項説明の相手方

- ① 宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物の売買、交換の当事者となる場合は、買主となろうとする者、交換により物件を取得しようとする者、それらの代理人
- ② 宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物の売買、交換、貸借の代理をする場合は、買主となろうとする者、交換により物件を取得しようとする者、借主となろうとする者、それらの代理人
- ③ 宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物の売買、交換、貸借の媒介をする場合は、買主と

なろうとする者、交換により物件を取得しようとする者、それらの代理人

宅地建物取引業法の解釈として、宅地建物取引業者に、売主又は貸主となろうとする者に対して、重要事項を説明する義務はないが、買主又は借主等に対して重要事項として説明する事項を、売主又は貸主も認識していることは、紛争発生の防止という意味では望ましいことである。

#### 4 誤り

35条において、重要事項を記載した書面の作成者は規定されていない。

重要事項の説明は、重要事項を記載した書面を交付して宅地建物取引士をして、説明をさせなければならない。

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

(以下略)

【問 29】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を宅地建物取引士の登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引士は、業務に関して事務禁止の処分を受けた場合、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならないが、これを怠った場合には罰則の適用を受けることがある。
- 3 宅地建物取引士は、有効期間の満了日が到来する宅地建物取引士証を更新する場合、国土交通大臣が指定する講習を受講しなければならないが、また、当該宅地建物取引士証の有効期間は5年である。
- 4 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用を害するような行為をしてはならず、信用を害するような行為には、宅地建物取引士の職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

### 正解 3

#### 1 正しい

宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を宅地建物取引士の登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない（21条二号、18条1項六号）。

（死亡等の届出）

第二十一条 第十八条第一項の登録を受けている者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあつては、その事実を知った日）から三十日以内に、その旨を当該登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 死亡した場合 その相続人
- 二 第十八条第一項第一号から第八号までのいずれかに該当するに至った場合 本人
- 三 第十八条第一項第十二号に該当するに至った場合 本人又はその法定代理人若しくは同居の親族

（宅地建物取引士の登録）

第十八条 試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同程度の能力を有すると認めたものは、国土交通省令の定めるところにより、当該試験を行った都道

府県知事の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

(中略)

六 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

(以下略)

## 2 正しい

宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない(22条の二・7項)。これに違反した者は、10万円以下の過料に処する(86条)。

(宅地建物取引士証の交付等)

第二十二條の二 第十八條第一項の登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができる。

(中略)

7 宅地建物取引士は、第六十八條第二項又は第四項の規定による禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。

(以下略)

第八十六條 第二十二條の二第六項若しくは第七項、第三十五條第四項又は第七十五條の規定に違反した者は、十萬元以下の過料に処する。

## 3 誤り

国土交通大臣が指定する講習ではなく、都道府県知事が国土交通省令の定めるところにより指定する講習である。

宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が国土交通省令の定めるところにより指定する講習で交付の申請前6月以内に行われるものを受講しなければならない(22条の二・2項)。

宅地建物取引士証の有効期間は、5年とする(22条の二・3項)。

(宅地建物取引士証の交付等)

第二十二條の二 第十八條第一項の登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができる。

2 宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が国土交通

省令の定めるところにより指定する講習で交付の申請前六月以内に行われるものを受講しなければならない。ただし、試験に合格した日から一年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者又は第五項に規定する宅地建物取引士証の交付を受けようとする者については、この限りでない。

3 宅地建物取引士証（第五項の規定により交付された宅地建物取引士証を除く。）の有効期間は、五年とする。

#### 4 正しい

（信用失墜行為の禁止）

第十五条の二 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

解釈・運用の考え

第15条の2関係

信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明等を行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

【問 30】 次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）及び犯罪による収益の移転防止に関する法律の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 法第 35 条第 2 項の規定による割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後 6 か月以上の期間にわたり、かつ、2 回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。

イ 犯罪による収益の移転防止に関する法律において、宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介が特定取引として規定されている。

ウ 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならないと法に定められている。

エ 宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと法に定められている。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

### 正解 3

#### ア 誤り

割賦販売とは、宅地又は建物の代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後 1 年以上の期間にわたり、かつ、2 回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう（35 条 2 項）。

（重要事項の説明等）

#### 第三十五条（中略）

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売（代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。）の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に関し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 現金販売価格（宅地又は建物の引渡しまでにその代金の全額を受領する場合の価格をいう。）
- 二 割賦販売価格（割賦販売の方法により販売する場合の価格をいう。）

三 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金（割賦販売の契約に基づく各回ごとの代金の支払分で目的物の引渡し後のものをいう。第四十二条第一項において同じ。）の額並びにその支払の時期及び方法  
(以下略)

## イ 正しい

国土交通省の解説を引用する。

犯罪による収益の移転防止に関する法律の概要

犯罪収益移転防止法では、法制定当初において全部で43の業種・事業者が「特定事業者」と位置付けられました（法2条2項）。同法では、この「特定事業者」に対し、一定の取引を行う際に本人確認等を実施すべきこと等を義務付けています。

宅地建物取引業者も、この「特定事業者」の一つに位置付けられています（法2条2項36号）ので、一定の取引を行う際には、同法で求められる本人確認等を実施しなければなりません。

犯罪収益移転防止法の対象となる一定の取引は、特定事業者ごとに「特定取引」として指定されています。

宅地建物取引業者については、不動産取引のうち「宅地又は建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」に係る取引が「特定取引」とされています（法4条1項、令8条1項4号）。

\*対象は「売買」の取引です。宅地又は建物の「交換」や「貸借の媒介」等については、宅建業法の適用対象ではありますが、犯罪収益移転防止法の適用はありません。

犯罪による収益の移転防止に関する法律

(定義)

第二条 この法律において「犯罪による収益」とは、組織的犯罪処罰法第二条第四項に規定する犯罪収益等又は麻薬特例法第二条第五項に規定する薬物犯罪収益等をいう。

2 この法律において「特定事業者」とは、次に掲げる者をいう。

(中略)

四十二 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第一条第一項の認可を受けた金融機関であつて、宅地建物取引業法第二条第二号に規定する宅地建物取引業（別表において単に「宅地建物取引業」という。）を営むもの（第二十二条第一項第十六号において「みなし宅地建物取引業者」という。）を含む。）

(以下略)



ウ 正しい

(従業者の教育)

第三十一条の二 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

エ 正しい

(宅地建物取引業者の使用人等の秘密を守る義務)

第七十五条の三 宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業者の使用人その他の従業者でなくなった後であっても、また同様とする。

【問 31】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の土地付建物の売却について媒介の依頼を受けた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが、Bと一般媒介契約を締結した場合、AがBに対し当該土地付建物の価額について意見を述べるために行った価額の査定に要した費用をBに請求することはできない。
- 2 Aは、Bとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約である場合には、専任媒介契約の場合とは異なり、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に、売買すべき価額を記載する必要はない。
- 3 Aが、Bとの間で締結した専任媒介契約については、Bからの申出により更新することができ、その後の有効期間については、更新の時から3か月を超える内容に定めることができる。
- 4 Aが、当該土地付建物の購入の媒介をCから依頼され、Cとの間で一般媒介契約を締結した場合、Aは、買主であるCに対しては、必ずしも法第34条の2第1項の規定に基づく書面を交付しなくともよい。

## 正解 1

### 1 正しい

AがBに対して、土地付建物の価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。AはBに対して、この価額の査定に要した費用を請求することはできない（46条1項、2項）。

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

（中略）

- 2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

（以下略）

（報酬）

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

（以下略）

## 第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

(以下略)

## 2 誤り

Aは、Bとの間で土地付建物の売却の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に、売買すべき価額を記載しなければならない(34条の二・1項二号)。

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

- 一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

(以下略)

## 3 誤り

更新の時から3か月を超える内容に定めることはできない。

Aが、Bとの間で締結した専任媒介契約(Bが他の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介を依頼することを禁ずる媒介契約)の有効期間は、3か月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、3か月とする(34条の二・3項)。

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

(中略)

- 3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約(以下「専任媒介契約」という。)の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

(以下略)

#### 4 誤り

Aが、当該土地付建物の購入の媒介をCから依頼され、Cとの間で一般媒介契約を締結した場合、Aは、買主であるCに対して、34条の二・1項の規定に基づく書面を交付しなければならない(34条の二・1項)。

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

(以下略)

【問 32】 宅地建物取引業法第 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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者である売主 A は、宅地建物取引業者である B の媒介により、宅地建物取引業者ではない C と宅地の売買契約を締結した。A と B が共同で作成した 37 条書面に B の宅地建物取引士の記名がなされていれば、A は 37 条書面に A の宅地建物取引士をして記名をさせる必要はない。
- 2 宅地建物取引士は、37 条書面を交付する際、買主から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者である売主 D と宅地建物取引業者ではない E との建物の売買契約において、手付金の保全措置を講ずる場合、D はその保全措置の概要を、重要事項説明書に記載し説明する必要があるが、37 条書面には記載する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者である売主と宅地建物取引業者ではない個人との建物の売買において、建物の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特約を定めたときは、37 条書面にその内容を記載しなければならない。

## 正解 1

### 1 誤り

A は、売買契約の当事者として契約を締結しているので、A の作成した 37 条書面に A の宅地建物取引士をして記名させなければならない。

B の媒介により売買契約が成立しているので、その契約の当事者（A と C）に B の作成した 37 条書面に B の宅地建物取引士をして記名させなければならない。

A と B が共同で作成した 37 条書面には、A 及び B の宅地建物取引士をしてそれぞれ記名させなければならない。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（中略）

- 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。

（以下略）

## 書面交付の相手方

- (1) 宅地建物取引業者が自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したときは、その相手方
- (2) 当事者を代理して、売買、交換又は貸借の契約を締結したときは、その相手方及び代理を依頼した者
- (3) 媒介により、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、その契約の当事者

## 2 正しい

(宅地建物取引士証の提示)

第二十二條の四 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があつたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

## 3 正しい

手付金等を受領しようとする場合における保全措置の概要は、重要事項説明書の記載事項であるが(35条1項十号)、37条書面の記載事項ではない(37条1項)。

(重要事項の説明等)

第三十五條 (中略)

十 第四十一條第一項に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条又は第四十一條の二の規定による措置の概要

(以下略)

## 4 正しい

建物の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又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定め(特約)があるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。この特約がない場合には、記載しなくてもよい(37条1項十一号)。

特約がないとき、ないものは記載できない。

(書面の交付)

第三十七條 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

(中略)

十一 当該宅地若しくは建物が種類若しく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又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容  
(以下略)

【問 33】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士資格試験は未成年者でも受験することができるが、宅地建物取引士の登録は成年に達するまでいかなる場合にも受けることができない。

イ 甲県知事登録の宅地建物取引士が、宅地建物取引業者（乙県知事免許）の専任の宅地建物取引士に就任するためには、宅地建物取引士の登録を乙県に移転しなければならない。

ウ 丙県知事登録の宅地建物取引士が、事務の禁止の処分を受けた場合、丁県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しようとするときでも、その禁止の期間が満了するまで、宅地建物取引士の登録の移転を丁県知事に申請することができない。

エ 戊県知事登録の宅地建物取引士が、己県へ登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付を申請した場合、己県知事が宅地建物取引士証を交付するときは、戊県で交付された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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 2

ア 誤り

宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、宅地建物取引士の登録を受けることができない（18条1項一号）。

宅地建物取引業に関する営業に関し、成年者と同一の行為能力を有していれば、成年に達する前でも、宅建士の登録を申請することができる（民法6条1項）。

（宅地建物取引士の登録）

第十八条 試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、国土交通省令の定めるところにより、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

一 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者

（以下略）

（宅地建物取引士の設置）



第三十一条の三 宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

(以下略)

## イ 誤り

宅地建物取引士の登録を乙県に移転することは、義務付けられていない。

甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事の免許を受けている宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士に就任しようとするときは、その事務所の所在地を管轄する乙県知事に対し、登録をしている甲県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができる（19条の二）。

(登録の移転)

第十九条の二 第十八条第一項の登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができる。ただし、その者が第六十八条第二項又は第四項の規定による禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、この限りでない。

## ウ 正しい

丙県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、宅地建物取引士の登録の移転を丁県知事に申請することができない（19条の二）。

(登録の移転)

第十九条の二 第十八条第一項の登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができる。ただし、その者が第六十八条第二項又は第四項の規定による禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、この限りでない。

エ 正しい

戊県知事の登録を受けた宅地建物取引士が、己県へ登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付を申請したときは、己県知事は、戊県で交付された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（22条の二・5項）。

（宅地建物取引士証の交付等）

第二十二條の二 第十八條第一項の登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができる。

（中略）

4 宅地建物取引士証が交付された後第十九條の二の規定により登録の移転があつたときは、当該宅地建物取引士証は、その効力を失う。

5 前項に規定する場合において、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つたときは、移転後の都道府県知事は、前項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。

（以下略）

【問 34】 宅地建物取引業者が建物の売買の媒介の際に行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 当該建物が既存の建物であるときは、宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査を過去 1 年以内に実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- 2 当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。
- 3 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 当該建物（昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したもの）が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その旨を説明しなければならない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

当該建物が既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後 1 年の期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を重要事項として説明しなければならない（35 条 1 項六号の二・イ、施行規則 16 条の二の二）。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

（中略）

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

- イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通

省令で定めるものの保存の状況

(以下略)

施行規則

(法第三十五条第一項第六号の二の国土交通省令で定める期間)

第十六条の二の二 法第三十五条第一項第六号の二の国土交通省令で定める期間は、一年とする。

## 2 正しい

宅地建物取引業者が建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成等規制法第 20 条第 1 項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければならない (35 条 1・十四号イ、施行規則 16 条の四の三)。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

(以下略)

施行規則

(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一 当該宅地又は建物が宅地造成等規制法 (昭和三十六年法律第百九十一号) 第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

(以下略)

### 3 正しい

宅地建物取引業者が建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（35条1・十四号、施行規則16条の四の三・四号）。

（重要事項の説明等）

#### 第三十五条（中略）

十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

（以下略）

#### 施行規則

法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

（中略）

四 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容（以下略）

### 4 誤り

宅地建物取引業者が建物の売買の媒介を行う場合、当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（35条1・十四号、施行規則16条の四の三・五号）。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

(以下略)

施行規則

(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

(中略)

五 当該建物(昭和五十六年六月一日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が建築物の耐震改修の促進に関する法律第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容

イ 建築基準法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関

ロ 建築士

ハ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

ニ 地方公共団体

(以下略)

【問 35】 次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。
- 2 宅地建物取引業者Aが所有する甲建物を法人Bに売却するに当たり、Bが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、AはBに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。
- 3 法人Cが所有する乙建物の個人Dへの賃貸を宅地建物取引業者Eが媒介し、当該賃貸借契約が成立したときは、EはDに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。
- 4 宅地建物取引業者Fが所有する丙宅地を法人Gに売却する契約を締結したとき、Gが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、FはGに対し、法第37条の規定に基づく書面を交付しなければならない。

## 正解 4

### 1 誤り

従業者であることを証する証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することはできない。

宅地建物取引業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない（48条2項）。

（証明書の携帯等）

第四十八条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

- 2 従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

## 2 誤り

法人Bが宅地建物取引業者でない場合、AはBに対して宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない(35条1項)。

法人Bが宅地建物取引業者である場合、AはBに対して法第35条の規定に基づく書面を交付しなければならない(35条6項、宅地建物取引業者の相手方が、宅地建物取引業者の場合、「交付して説明をさせなければ」は「交付しなければ」と読み替える。)

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

(中略)

6 次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

宅地建物取引業者の相手方等	第一項	宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項	少なくとも次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ
第二項に規定する宅地又は建物の割賦販売の相手方	第二項	宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ

7 宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。

(以下略)



### 3 誤り

重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に行う。

Eは、Dに対して建物賃貸借契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付して説明をさせなければならない（35条1項）。

契約が成立（締結）したときに交付するのは、37条の規定に基づく書面である。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（以下略）

### 4 正しい

宅地建物取引業者Fが自ら売買の当事者として契約を締結したときは、その相手方法人Gに対し、法第37条の規定に基づく書面を交付しなければならない（37条1項）。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（以下略）

書面交付の相手方

(1) 宅地建物取引業者が自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したときは、その相手方

- (2) 当事者を代理して、売買、交換又は貸借の契約を締結したときは、その相手方及び代理を依頼した者
- (3) 媒介により、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、その契約の当事者

【問 36】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは当該建物の検査済証(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 2 の 3 第 2 号に定めるもの)の保存の状況について説明しなければならず、当該検査済証が存在しない場合はその旨を説明しなければならない。
- 2 宅地の売買の媒介を行う場合、売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明しなければならない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が、水防法施行規則第 11 条第 1 号の規定により市町村(特別区を含む。)の長が提供する図面にその位置が表示されている場合には、当該図面が存在していることを説明すれば足りる。
- 4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、当該建物の引渡しの時期について説明しなければならない。

## 正解 1

### 1 正しい

当該建物が既存の建物であるときは、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類(検査済証、建設住宅性能評価書等)の保存の状況について説明しなければならない。当該検査済証等が存在しない場合はその旨を説明しなければならない(35 条 1 項六号の二・ロ、施行規則 16 条の二の三・二号)。

(重要事項の説明等)

第三十五条(中略)

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

- イ 建物状況調査(実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。)を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

施行規則

(法第三十五条第一項第六号の二ロの国土交通省令で定める書類)

第十六条の二の三 法第三十五条第一項第六号の二ロの国土交通省令で定める書類は、売買又は交換の契約に係る住宅に関する書類で次の各号に掲げるものとする。

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項(同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請書及び同法

第十八条第二項（同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。）の規定による計画通知書並びに同法第六条第一項及び同法第十八条第三項（これらの規定を同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。）の確認済証

二 建築基準法第七条第五項及び同法第十八条第十八項（これらの規定を同法第八十七条の四において準用する場合を含む。）の検査済証

三 法第三十四条の二第一項第四号に規定する建物状況調査の結果についての報告書

四 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第六条第三項に規定する建設住宅性能評価書

五 建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）第五条第三項及び同規則第六条第三項に規定する書類

六 当該住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの

イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書

ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第六条第三項の建設住宅性能評価書

ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類

ニ イからハまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

## 2 誤り

売買代金の額並びにその支払の時期及び方法は、宅地の売買契約が成立する前に重要事項として説明する事項ではない。

重要事項の説明は、宅地建物取引業者が、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならないものである。

## 3 誤り

水防法施行規則第 11 条第一号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を重要事項として説明しなければならない（35 条 1 項十四号ロ、施行規則 16 条の四の三・三号の二）。

水防法施行規則第11条第1号の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面とは、ハザードマップのことである。

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項）

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一 当該宅地又は建物が宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

二 当該宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨

三 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨

三の二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第十一条第一号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地

（以下略）

#### 4 誤り

建物の引渡しの時期は、重要事項に規定されていない。

建物の引渡しの時期は、37条書面の記載事項である。

建物の売買契約が成立するまでの間に、建物の引渡しの時期を重要事項として書面を交付して宅地建物取引士に説明をさせることはできない。

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

【問 37】 宅地建物取引業者Aがその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aが未完成の建売住宅を販売する場合、建築基準法第6条第1項に基づく確認を受けた後、同項の変更の確認の申請書を提出している期間においては、変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、当初の確認内容を合わせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる。

イ Aが新築住宅の売買に関する広告をインターネットで行った場合、実際のものより著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示を行ったが、当該広告について問合せや申込みがなかったときは、法第32条に定める誇大広告等の禁止の規定に違反しない。

ウ Aが一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに広告へ取引態様の別を明示しなければならず、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときも、改めて取引態様の別を明示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

## 正解2

ア 正しい

Aは、宅地の建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築基準法第六条第一項の確認があった後でなければ、当該工事に係る建物の売買に関する広告をしてはならない（33条）。

法第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間においては、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする（解釈・運用の考え）。

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 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、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務

に関する広告をしてはならない。

解釈・運用の考え方

### 第 33 条関係

広告の開始時期の制限について

- (1) 法第 33 条の「確認」とは、建築基準法第 6 条第 1 項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。
- (2) 建築基準法第 6 条第 1 項前段の規定に基づく確認（以下「当初の確認」という。）を受けた後、変更の確認の申請書を建築主事へ提出している期間においても、当初の確認の内容で広告を継続することは差し支えないものとする。
- (3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。

(以下略)

## イ 誤り

広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わないこととされている（32 条、解釈・運用の考え方）。当該広告について問合せや申込みの有無も問わない。

(誇大広告等の禁止)

第三十二条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

解釈・運用の考え方

### 第 32 条関係

#### 1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定される場所であるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり



広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。

また、広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わないこととする。

## ウ 正しい

宅地建物取引業者は、宅地の販売に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない（34条1項）。

宅地建物取引業者は、宅地の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない（34条2項）。

（取引態様の明示）

第三十四条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となつて当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。

法が規制の対象としている宅地・建物の取引態様は、次の場合

- ① 宅地建物取引業者が自ら当事者となつて売買又は交換を行う場合
- ② 宅地建物取引業者が代理人となつて売買、交換もしくは貸借を成立させる場合
- ③ 宅地建物取引業者が当事者を媒介して、売買、交換もしくは貸借を成立させる場合

宅地建物取引業者が取引を行う場合、上記3つのいずれの態様によって取引が行われるかに応じて、契約関係、報酬が異なるため、依頼者、宅地建物取引業者等にとっては、どの取引態様により取引が行われるのかは重大な利害関係を有する事項となる。

【問 38】 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、買受けの申込みを喫茶店で行った場合における宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 買受けの申込みをした者が、売買契約締結後、当該宅地の引渡しを受けた場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。
- 2 買受けの申込みをした者が宅地建物取引業者であった場合、クーリング・オフについて告げられていなくても、申込みを行った日から起算して 8 日を経過するまでは、書面により買受けの申込みの撤回をすることができる。
- 3 売主業者の申出により、買受けの申込みをした者の勤務先で売買契約を行った場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことはできない。
- 4 クーリング・オフによる売買契約の解除がなされた場合において、宅地建物取引業者は、買受けの申込みをした者に対し、速やかに、当該売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

#### 正解 4

##### 1 誤り

買受けの申込みをした者が、代金の全部を支払っていないときには、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができる。

買受けの申込みをした者が、当該宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときには、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない（37 条の二・1 項二号）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所その他国土交通省令・内閣府令で定める場所（以下この条において「事務所等」という。）以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主（事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主を除く。）は、次に掲げる場合を除き、書面により、当該買受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除（以下この条において「申込みの撤回等」という。）を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

一 買受けの申込みをした者又は買主（以下この条において「申込者等」という。）が、国土交通省令・内閣府令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日

から起算して八日を経過したとき。

二 申込者等が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。

2 申込みの撤回等は、申込者等が前項前段の書面を発した時に、その効力を生ずる。

3 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

## 2 誤り

買受けの申込みをした者が宅地建物取引業者であった場合には、37条の2の規定に基づくクーリング・オフは適用されない（78条2項）。

（適用の除外）

第七十八条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

2 第三十三条の二及び第三十七条の二から第四十三条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。

## 3 誤り

買受けの申込みを喫茶店で行った場合、喫茶店は事務所等に該当しない。

売主である宅地建物取引業者の申出により、買受けの申込みをした者の勤務先で売買契約を行った場合、その勤務先は事務所等以外の場所となり、そこでの売買契約は、クーリング・オフによる解除を行うことができる（37条の二・1項、施行規則16条の五・二号）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所その他国土交通省令・内閣府令で定める場所（以下この条において「事務所等」という。）以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主（事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主を除く。）は、次に掲げる場合を除き、書面により、当該買受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除（以下この条において「申込みの撤回等」という。）を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

一 買受けの申込みをした者又は買主（以下この条において「申込者等」という。）が、国土交通省令・内閣府令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びそ

の申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して八日を経過したとき。

二 申込者等が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。

2 申込みの撤回等は、申込者等が前項前段の書面を発した時に、その効力を生ずる。

3 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

#### 施行規則

(法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所)

第十六条の五 法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所は、次に掲げるものとする。

一 次に掲げる場所のうち、法第三十一条の三第一項の規定により同項に規定する宅地建物取引士を置くべきもの

イ 当該宅地建物取引業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの

ロ 当該宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を案内所（土地に定着する建物内に設けられるものに限る。ニにおいて同じ。）を設置して行う場合にあつては、その案内所

ハ 当該宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合にあつては、代理又は媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者の事務所又は事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの

ニ 当該宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介の依頼をし、かつ、依頼を受けた宅地建物取引業者がその代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

ホ 当該宅地建物取引業者（当該宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合にあつては、代理又は媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者を含む。）が法第三十一条の三第一項の規定により同項に規定する宅地建物取引士を置くべき場所（土地に定着する建物内のものに限る。）で宅地又は建物の売買契約に関する説明をした後、当該宅地又は建物に関し展示会その他これに類する催しを土地に定着する建物内において実施する場合にあつては、これらの催しを実施する場所

二 当該宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、その相手方の自宅又は勤務す

る場所

#### 4 正しい

申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、買受けの申込みをした者等に対し、速やかに、売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない（37条の二・3項）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 （中略）

3 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

【問 39】 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 保証協会は、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から認証申出書の提出があり、認証に係る事務を処理する場合には、毎月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってしなければならない。
- 2 保証協会は、当該保証協会の社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を当該社員の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。
- 3 保証協会の社員が弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金について、国債証券をもって充てることができる。
- 4 宅地建物取引業者と宅地の売買契約を締結した買主（宅地建物取引業者ではない。）は、当該宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前にその取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する。

#### 正解 4

##### 1 誤り

保証協会は、認証に係る事務を処理する場合には、毎月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってするのではなく、認証申出書の受理の順序に従ってしなければならない（施行規則26条の七・1項）。

第二十六条の七 宅地建物取引業保証協会は、認証に係る事務を処理する場合には、認証申出書の受理の順序に従ってしなければならない。

- 2 宅地建物取引業保証協会は、第二十六条の五第一項の規定により受け取った認証申出書に奥書の式により認証する旨、又は認証を拒否する旨、及びその理由を記載して、これを申出人に対し送付しなければならない。

##### 2 誤り

保証協会は、当該保証協会の社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所にしなければならない（64条の七・1項、2項）。

（弁済業務保証金の供託）

第六十四条の七 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の九第一項又は第二項の規定により

弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から一週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

- 2 弁済業務保証金の供託は、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所にしなければならない。

(以下略)

### 3 誤り

弁済業務保証金分担金の納付は現金で行う。国債証券をもって充てることはできない。

保証協会の社員は、弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない（64条の九・2項）。

(弁済業務保証金分担金の納付等)

第六十四条の九 次の各号に掲げる者は、当該各号に掲げる日までに、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所ごとに政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

- 一 宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者 その加入しようとする日
- 二 第六十四条の二第一項の規定による指定の日にその指定を受けた宅地建物取引業保証協会の社員である者 前条第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日の一月前の日

- 2 宅地建物取引業保証協会の社員は、前項の規定による弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したとき（第七条第一項各号の一に該当する場合において事務所の増設があつたときを含むものとする。）は、その日から二週間以内に、同項の政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

(以下略)

### 4 正しい

保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について、弁済を受ける権利を有する（第64条の八・1項）。

(弁済業務保証金の還付等)

第六十四条の八 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項の政令で定める営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、既に次項の規定により認証した額があるときはその額を控除し、第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内）において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

(以下略)



【問 40】 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者を除く。）に対して、次のアからエの発言に続けて宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を行った場合のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

ア 本日は重要事項の説明を行うためにお電話しました。お客様は I T 環境をお持ちでなく映像を見ることができないとのことですので、宅地建物取引士である私が記名した重要事項説明書は現在お住まいの住所に郵送いたしました。このお電話にて重要事項の説明をさせていただきますので、お手元でご覧いただきながらお聞き願います。

イ 建物の貸主が宅地建物取引業者で、代表者が宅地建物取引士であり建物の事情に詳しいことから、その代表者が作成し、記名した重要事項説明書がこちらになります。当社の宅地建物取引士は同席しますが、説明は貸主の代表者が担当します。

ウ この物件の担当である弊社の宅地建物取引士が本日急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名をし、代わりに説明をいたします。私の宅地建物取引士証をお見せします。

エ 本日はお客様のご希望ですので、テレビ会議を用いて重要事項の説明を行います。当社の側の音声は聞こえていますでしょうか。十分に聞き取れたとお返事、こちらにも聞こえました。では、説明を担当する私の宅地建物取引士証をお示ししますので、画面上でご確認をいただき、私の名前を読み上げていただけますでしょうか。そうです、読み方も間違いありません。それでは、双方音声・映像ともやりとりできる状況ですので、説明を始めます。事前にお送りした私が記名した重要事項説明書をお手元にご用意ください。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

## 正解 2

### ア 違反する

宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境が、整備されていない状況において、電話による重要事項の説明をすることはできない。

解釈・運用の考え方

## 第 35 条第 1 項関係

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明に I T を活用する場合の取扱いについて宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等の I T を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、I T を活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

## イ 違反する

建物の貸主が宅地建物取引業者である場合、建物の貸借は宅地建物取引業に該当しない。建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者は、重要事項説明書を作成しなければならない。貸主である宅地建物取引業者の代表者が、重要事項説明書を作成することは法の規定に違反する。

## ウ 違反しない

宅地建物取引士は、重要事項の説明書に記名しなければならない。重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、代替りの宅地建物取引士が記名をし、重要事項の説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示し説明を行っても、法の規定に違反しない（35 条 1 項、4 項、5 項）

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

（中略）

- 4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名しなければならない。

## エ 違反しない

重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用して行うことができる。双方音声・映像ともやりとりできる状況である場合は、違反しない。

## 解釈・運用の考え方

### 第35条第1項関係

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明

を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

【問 41】 営業保証金及び宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者の代表者が、その業務に関し刑法第 222 条（脅迫）の罪により懲役の刑に処せられたことを理由に宅地建物取引業の免許を取り消された場合、当該宅地建物取引業者であった者は、当該刑の執行を終わった日から 5 年間は供託した営業保証金を取り戻すことができない。

イ 営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた宅地建物取引業者は、その送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければならない。

ウ 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

エ 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が納付した弁済業務保証金の額に相当する額の範囲内において弁済を受ける権利を有する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

## 正解 2

### ア 誤り

宅地建物取引業者の代表者が、その業務に関し刑法第 222 条（脅迫）の罪により懲役の刑に処せられたことを理由に宅地建物取引業の免許を取り消されたときは、宅地建物取引業者であった者又はその承継人は、当該宅地建物取引業者であった者が供託した営業保証金を取り戻すことができる（30 条 1 項、66 条 1 項一号、三号、5 条 1 項五号、十二号）

（免許の基準）

第五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第三条第一項の免許を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない。

五 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった

日から五年を経過しない者

(中略)

十二 法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第十号までのいずれかに該当する者のあるもの

十三 個人で政令で定める使用人のうちに第一号から第十号までのいずれかに該当する者のあるもの

(中略)

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をしない場合においては、その理由を附した書面をもつて、申請者にその旨を通知しなければならない。

(免許の取消し)

第六十六条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該免許を取り消さなければならない。

一 第五条第一項第一号、第五号から第七号まで、第十号又は第十四号のいずれかに該当するに至ったとき。

(中略)

三 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当する者があるに至ったとき。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が第三条の二第一項の規定により付された条件に違反したときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

(営業保証金の取戻し)

第三十条 第三条第二項の有効期間（同条第四項に規定する場合にあつては、同項の規定によりなお効力を有することとされる期間を含む。第七十六条において同じ。）が満了したとき、第十一条第二項の規定により免許が効力を失ったとき、同条第一項第一号若しくは第二号に該当することとなつたとき、又は第二十五条第七項、第六十六条若しくは第六十七条第一項の規定により免許を取り消されたときは、宅地建物取引業者であつた者又はその承継人（第七十六条の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を除く。）は、当該宅地建物取引業者であつた者が供託した営業保証金を取り戻すことができる。宅地建物取引業者が一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金の額が第二十五条第二項の政令で定める額を超えることとなつたときは、その超過額について、宅地建物取引業者が前条第一項の規定により供託した場合においては、移転前の主たる事務所のもよりの供託所に供託した営業保証金についても、また同様とする。

(以下略)

## イ 正しい

営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなつたときは、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内にその不足額を供託しなければならない。

宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、二週間以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない（28条1項、2項）。

（営業保証金の不足額の供託）

第二十八条 宅地建物取引業者は、前条第一項の権利を有する者がその権利を実行したため、営業保証金が第二十五条第二項の政令で定める額に不足することとなつたときは、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内にその不足額を供託しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、前項の規定により営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、二週間以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

3 第二十五条第三項の規定は、第一項の規定により供託する場合に準用する。

宅地建物取引業者営業保証金規則

（法第二十八条第一項の日の指定）

第五条 法第二十八条第一項の省令で定める日は、宅地建物取引業者が前条の規定により通知書の送付を受けた日とする。

## ウ 正しい

保証協会は、宅地建物取引業者の相手方等から社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

保証協会は、この申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。この場合社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない（64条の五、1項2項3項）。

（業務）

第六十四条の三 宅地建物取引業保証協会は、次に掲げる業務をこの章に定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

- 一 宅地建物取引業者の相手方等からの社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決
- 二 宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者（以下「宅地建物取引士等」という。）に対する研修
- 三 社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（以下「弁済業務」という。）

(以下略)

(苦情の解決)

第六十四条の五 宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業者の相手方等から社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 宅地建物取引業保証協会は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 社員は、宅地建物取引業保証協会から前項の規定による求めがあつたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

(以下略)

## エ 誤り

社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内である。

保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、弁済を受ける権利を有する（64条の八・1項）。

(弁済業務保証金の還付等)

第六十四条の八 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項の政令で定める営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、既に次項の規定により認証した額があるときはその額を控除し、



第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内)において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

(以下略)

【問 42】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却を依頼され、Bと専属専任媒介契約（以下この間において「本件媒介契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AはBに対して、契約の相手方を探索するために行った措置など本件媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。
- 2 AがBに対し当該宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。
- 3 本件媒介契約の有効期間について、あらかじめBからの書面による申出があるときは、3か月を超える期間を定めることができる。
- 4 Aは所定の事項を指定流通機構に登録した場合、Bから引渡しの依頼がなければ、その登録を証する書面をBに引き渡さなくてもよい。

## 正解 2

### 1 誤り

本件媒介契約（専属専任媒介契約）を締結したAは、依頼者Bに対し、本件媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない（34条の二・9項）。

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

（中略）

- 8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。
- 9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

（以下略）

### 2 正しい

宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない（34条の二・2項）。根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよい（解釈・運用の考え方）。

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

(中略)

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

解釈・運用の考え方

8 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

- ① 依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるもので、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならないこと。
- ② 根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。
- ③ 根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること。

### 3 誤り

本件契約（専属専任媒介契約）の有効期間は、3月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、3月とする（34条の二・3項）。

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

(中略)

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。

これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

#### 4 誤り

Aが、本件媒介契約の所定の事項を指定登録機構に登録したAは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない（34条の二・5項、6項）。

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名依頼者にこれを交付しなければならない。

（中略）

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

施行規則

（指定流通機構への登録期間）

第十五条の十 法第三十四条の二第五項の国土交通省令で定める期間は、専任媒介契約の締結の日から七日（専属専任媒介契約にあつては、五日）とする。

2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

【問 43】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として行う売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、買主は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aが、宅地又は建物の売買契約に際して手付を受領した場合、その手付がいかなる性質のものであっても、Aが契約の履行に着手するまでの間、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 2 Aが、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で「売主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の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る責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。
- 3 販売代金2,500万円の宅地について、Aが売買契約の締結を行い、損害賠償の額の予定及び違約金の定めをする場合、その合計額を500万円と設定することができる。
- 4 Aが建物の割賦販売を行った場合、当該建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3を超える額の支払を受けた後は、担保の目的で当該建物を譲り受けてはならない。

## 正解 2

### 1 正しい

Aが、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、買主はその手付を放棄して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない(39条2項)。

(手付の額の制限等)

第三十九条 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の締結に際して、代金の額の十分の二を超える額の手付を受領することができない。

- 2 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。
- 3 前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。

### 2 誤り

1年間に限り当該物件の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る責任を負うとする旨の特約は、無効である(40条)。

Aは、自ら売主となる土地付建物の売買契約において、その売買物件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し、民法に規定

する期間について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、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

(担保責任についての特約の制限)

第四十条 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し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

民法

買主は、適合しないことを知ってから1年以内にその旨の通知が必要。【民法 § 566】

※「通知」としては、不適合の種類やおおよその範囲を通知することを想定

※別途、消滅時効に関する規律の適用があることに注意が必要。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第五百六十六条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

### 3 正しい

500万円は、代金2,500万円の額の10分の2(500万円)をこえていないので、Aは、損害賠償の額の予定及び違約金の合計額を500万円と設定することができる(38条1項)。

(損害賠償額の予定等の制限)

第三十八条 宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の十分の二をこえることとなる定めをしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、代金の額の十分の二をこえる部分について、無効とする。

#### 4 正しい

Aは、みずから売主として建物の割賦販売を行なった場合において、当該割賦販売に係る建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3をこえる額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならない（43条2項）。

(所有権留保等の禁止)

第四十三条 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあつては、代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。ただし、買主が、当該宅地又は建物につき所有権の登記をした後の代金債務について、これを担保するための抵当権若しくは不動産売買の先取特権の登記を申請し、又はこれを保証する保証人を立てる見込みがないときは、この限りでない。

2 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合において、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならない。

(以下略)

【問 44】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」といい。）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、宅地建物取引業者Aが法の規定に違反するものはどれか。

- 1 Aは、自ら売主として宅地建物取引業者ではないBとの間で宅地の売買契約を締結した。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者Cが関与していたことから、37条書面をBに加え、Cにも交付した。
- 2 Aは、その媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37条書面を借主に交付するに当たり、37条書面に記名した宅地建物取引士が不在であったことから、宅地建物取引士ではないAの従業員に書面を交付させた。
- 3 Aは、その媒介により借主Dと建物の貸借の契約を成立させた。この際、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるので、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、Dに交付した。
- 4 Aは、自ら売主として宅地建物取引業者Eの媒介により、宅地建物取引業者Fと宅地の売買契約を締結した。37条書面については、A、E、Fの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管した。

## 正解 4

### 1 違反しない

Aは、宅地の売買に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方Bに、37条書面を交付しなければならない。

Aは、CをBの代理人として契約をしているのではないので、37条書面を交付しなくてもよい（交付しても差し支えない。）。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

書面交付の相手方

- (1) 宅地建物取引業者が自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したときは、その相手方
- (2) 当事者を代理して、売買、交換又は貸借の契約を締結したときは、その相手方及び代理を依頼した者
- (3) 媒介により、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、その契約の当事者



## 2 違反しない

AがBに交付する 37 条書面には、宅地建物取引士をして記名させなければならないが、Aの従業員が 37 条書面を交付しても、法には違反しない（37 条 1 項、3 項）。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（中略）

3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。

（以下略）

## 3 違反しない

Aは、建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、借賃の額並びにその支払の時期及び方法、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的などを記載した書面を交付しなければならない（37 条 2 項二号、三号）。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（中略）

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

（以下略）

#### 4 違反する

AがEの媒介によりFと、宅地の売買の契約が成立したとき、  
Aは、その契約の当事者として、その相手方Fに、  
Eの媒介により契約が成立しているので、Eは契約の当事者であるAとFに、  
Fは、売買に関し、自ら当事者として契約を締結しているなのでその相手方Aに、  
37条書面を交付する（37条1項）。

（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

（以下略）

【問 45】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結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、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。
- 2 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の引渡し時から10年以上有効でなければならないが、当該新築住宅の買主の承諾があれば、当該保険契約に係る保険期間を5年間に短縮することができる。
- 3 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅（住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。）について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、宅地建物取引業法の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認がなくても、その超過額を取り戻すことができる。

### 正解 3

#### 1 誤り

宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結する場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務はない（2条7項二号ロ）。

（定義）

第二条 この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第二条第一項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第二項に規定する新築住宅をいう。

（中略）

7 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

一 宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。

イ 住宅品質確保法第九十五条第一項の規定による担保の責任（以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。）に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建

物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補すること。

ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主（宅地建物取引業者であるものを除く。第十九条第二号を除き、以下同じ。）の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該買主の損害を填補すること。

三 前号イ及びロの損害を填補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること。

五 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する宅地建物取引業者及び同号ロに規定する買主の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

## 2 誤り

新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から 10 年以上の期間にわたって有効であることと規定されている（2 条 7 項四号）。

（定義）

第二条 この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第二条第一項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第二項に規定する新築住宅をいう。

（中略）

7 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

四 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること。

（以下略）

## 3 正しい

宅地建物取引業者は、毎年、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前 10 年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の

供託をしていなければならない（11条1項）。

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等）

第十一条 宅地建物取引業者は、毎年、基準日から三週間を経過する日までの間において、当該基準日前十年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

（以下略）

#### 4 誤り

国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、超過額を取り戻すことができない。供託建設業者又は建設業者であった者若しくはその承継人で住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができる（9条1項）。

この取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であった者がその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない（9条2項）。

（住宅建設瑕疵担保保証金の取戻し）

第九条 供託建設業者又は建設業者であった者若しくはその承継人で第三条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができる。

2 前項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であった者がその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない。

3 前二項に定めるもののほか、住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しに関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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として行っているが、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については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、団体信用生命保険業務において、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。
- 3 証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権の償還方法には、元利均等の方法であるものに加え、元金均等の方法であるものもある。
- 4 機構は、証券化支援事業（買取型）において、MBS（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

## 正解 1

### 1 誤り

住宅の建設に付随する土地又は借地権の取得、住宅の購入に付随する土地若しくは借地権の取得又は当該住宅の改良に必要な資金も対象となっている（15条1項一号、施行令5条1項）。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- 一 住宅の建設又は購入に必要な資金（当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

（以下略）

施行令

（住宅の建設等に付随する行為）

第五条 法第十三条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- 一 住宅の建設に付随する土地又は借地権の取得
- 二 住宅の購入に付随する土地若しくは借地権の取得又は当該住宅の改良

（以下略）

### 2 正しい

団体信用生命保険業務は、住宅ローンの返済中に、ローン契約者が死亡または高度障害に

なった場合、本人に代わって機構が、その時点の住宅ローン残高に相当する保険金を債権者に支払い、ローンが完済となる制度である（13条1項十一号）。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

（中略）

十一 機構が第一号の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者若しくは第五号から第七号まで若しくは前号若しくは次項第二号若しくは第五号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（以下「保険金等」という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当し、又は沖縄振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）第十九条第一項第三号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる保険金等により当該貸付けに係る債務を弁済すること。

（以下略）

### 3 正しい

貸付債権の償還方法は、元利均等の方法、元金均等の方法いずれでもよい。

買取りの対象となる住宅ローンの主要な要件

- ① 住宅の建設もしくは購入のための貸付けであること（これらの借換えのための貸付けを含む。）
- ② 申込本人または親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する貸付けであること。
- ③ 建築基準法の基準とともに一定の耐久性等の機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
- ④ 1戸当たりの住宅建設費又は住宅購入価額が1億円以下であること。
- ⑤ 貸付額が、住宅建設費又は住宅購入価額の9割以下であり、かつ、100万円以上8,000万円以下であること。
- ⑥ 長期・固定金利の住宅ローンであること。  
償還期間が15年以上35年以内であること。  
貸付利率が全期間固定であること。

### 4 正しい

機構は、金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。

この信託した住宅ローン債権を担保として、機構は、住宅金融支援機構債券（住宅ローンを担保としたいわゆる資産担保証券（MBS：Mortgage Backed Security）を発行し、債券市場（投資家）から資金を調達している（13条1項一号、19条1項）。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- 一 住宅の建設又は購入に必要な資金（当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

（以下略）

（長期借入金及び住宅金融支援機構債券等）

第十九条 機構は、第十三条第一項（第四号及び第十二号を除く。）及び第二項第二号から第五号までの業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は住宅金融支援機構債券（以下「機構債券」という。）を発行することができる。

（以下略）

証券化支援事業（買取型）の手続

- ① 金融機関は、顧客（債務者）に対して証券化支援事業（買取型）の対象となる買取基準を満たす長期・固定金利の住宅ローンを実行する。
- ② 金融機関は、住宅ローンを実行した後、当該住宅ローン債権を機構に売却する。なお、機構が金融機関から買い受けた住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該金融機関に、手数料を支払い、委託する。
- ③ 機構は、②により金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。
- ④ 機構は、③により信託した住宅ローン債権を担保として、住宅金融支援機構債券※を発行する。※この債券は住宅ローンを担保としたいわゆる資産担保証券（MBS：Mortgage Backed Security）である。
- ⑤ 機構は、MBSの発行代金を投資家より受け取る。
- ⑥ 機構は、MBSの発行代金により、金融機関に対し、住宅ローン債権の買取代金を支払う。
- ⑦ 金融機関は、当該譲渡債権に係る管理・回収業務の受託者（サービサー）として顧客（債務者）から元利金の返済を受ける。
- ⑧ 金融機関は顧客（債務者）からの返済金を機構へ引き渡す。
- ⑨ 機構は、顧客（債務者）からの返済金を元に、発行したMBSについて、投資家に対し元利払いを行う。



【問 47】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 物件からスーパーマーケット等の商業施設までの徒歩所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出し、1 分未満の端数が生じたときは、端数を切り捨てて表示しなければならない。
- 2 インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなっていたとしても、消費者からの問合せに対して既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、不当表示に問われることはない。
- 3 マンションの管理費について、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最高額のみを表示すればよい。
- 4 建築条件付土地の取引の広告においては、当該条件の内容、当該条件が成就しなかったときの措置の内容だけでなく、そもそも当該取引の対象が土地であることも明らかにして表示しなければならない。

## 正解 4

### 1 誤り

徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示する。この場合に、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出する。

### 表示規約施行規則 9 条

(9) 徒歩による所要時間は、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出すること。

### 2 誤り

インターネットによる広告も「表示」に含まれている。

掲載直前に契約済みとなり、実際には取引することができない物件に関する表示は、不当表示（おとり広告）に該当する。

### 表示規約

（用語の定義）

第 4 条 この規約において「不動産」とは、土地及び建物をいう。

（中略）

5 この規約において「表示」とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（以下

第9章までにおいて「物件」という。)の内容又は取引条件その他取引(事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。以下同じ。)に関する事項について行う広告その他の表示(以下「広告表示」という。)であって、次に掲げるものをいう。

(1) インターネットによる広告表示

(以下略)

(おとり広告)

第21条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

### 3 誤り

最低額及び最高額のみで表示することができる。

管理費については、1戸当たりの月額(予定額であるときは、その旨)を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる

表示規約施行規則

(物件の内容・取引条件等に係る表示基準)

第9条 規約第15条(物件の内容・取引条件等に係る表示基準)各号に規定する事項について表示するときは、次の各号に定めるところにより表示する。

- (41)管理費(マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない。)については、1戸当たりの月額(予定額であるときは、その旨)を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

### 4 正しい

建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示すること。

建築条件付土地とは、自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者(建設業者)との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいう。

## 表示規約施行規則

### (特定事項の明示義務)

第7条 規約第13条(特定事項の明示義務)に規定する規則で定める「特定事項」は、次の各号に掲げる事項とし、それぞれ当該各号に定めるところにより表示する。

- (1) 建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示すること。

## 表示規約

### (用語の定義)

第4条 この規約において「不動産」とは、土地及び建物をいう。

### (中略)

6 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築条件付土地 自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者(建設業者)との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいう(建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含む。)

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築着工統計調査報告（令和3年計。令和4年1月公表）によれば、令和3年の新設住宅の着工戸数のうち、持家は前年比で増加したが、貸家及び分譲住宅は前年比で減少した。
- 2 令和4年地価公示（令和4年3月公表）によれば、令和3年1月以降の1年間の住宅地の地価は、三大都市圏平均では下落したものの、それ以外の地方圏平均では上昇した。
- 3 令和4年版土地白書（令和4年6月公表）によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、土地取引件数の対前年比は令和元年以降減少が続いている。
- 4 国土交通省の公表する不動産価格指数のうち、全国の商業用不動産総合の季節調整値は、2021年（令和3年）においては第1四半期から第4四半期まで連続で対前期比増となった。

正解 なし(全員正解)

1 誤り

持家、貸家及び分譲住宅いずれも前年比で増加している。

	持家	貸家	分譲住宅
令和2年	261,088	306,753	240,268
令和3年	285,575	321,376	243,944

2 誤り

令和3年1月以降1年間の住宅地の地価は、三大都市圏、地方圏いずれも上昇した。

令和3月23日に、令和4年の地価（1月1日時点）が公示された。

全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

東京・大阪・名古屋の三大都市圏の平均をみると、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

地方圏平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

また、地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続し上昇率が拡大した。

3 誤り

土地取引件数の対前年比は令和元年以降次のとおり減少は続いている。

令和3年の全国の土地取引件数は約133万件

令和2年の全国の土地取引件数は約128万件

令和元年の全国の土地取引件数は約 131 万件

#### 4 誤り

第 1 四半期から第 4 四半期まで連続で対前期比増とはなっていない。

2021	Q 1	123.1	対前期比 1.3
2021	Q 2	123.2	対前期比 0.0
2021	Q 3	125.6	対前期比 2.0
2021	Q 4	1274	対前期比 1.4

**【問 49】** 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 台地の上の浅い谷は、豪雨時には一時的に浸水することがあり、注意を要する。
- 2 低地は、一般に洪水や地震などに対して強く、防災の見地から住宅地として好ましい。
- 3 埋立地は、平均海面に対し4～5mの比高があり護岸が強固であれば、住宅地としても利用が可能である。
- 4 国土交通省が運営するハザードマップポータルサイトでは、洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報などを地図や写真を重ねて表示できる。

**正解 2**

**1 適当**

台地は、一般に水はけが良く地耐力もあり、洪水や地震に対する安全性が高いが、台地上の浅く広い谷は、集中豪雨により水に浸かる危険性がある。

**2 不適当**

低地は、一般に洪水や地震に弱く、防災上の見地から宅地として好ましくない。

**3 適当**

埋立地とは、川や海などの公有水面に土砂などを盛って人工的に造成した陸地をいう。埋立地はその性質上、地盤が弱く、砂分の多いところは液状化の危険があるので、液状化対策、護岸を強固にしておけば住宅地としての利用が可能である。

**4 適当**

問題文のとおりである。

【問 50】 建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 木構造は、主要構造を木質系材料で構成するものであり、在来軸組構法での主要構造は、一般に軸組、小屋組、床組からなる。
- 2 在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。
- 3 小屋組は、屋根の骨組であり、小屋梁、小屋束、母屋、垂木等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁、束、方杖等の部材で形成するトラス構造の洋小屋がある。
- 4 軸組に仕上げを施した壁には、真壁と大壁があり、真壁のみで構成する洋風構造と、大壁のみで構成する和風構造があるが、これらを併用する場合はない。

正解 4

1 適当

在来軸組構法での主要構造は、一般に軸組（壁の骨組み）、小屋組（屋根の骨組み）、床組（床の骨組み）からなる。

2 適当

在来軸組構法の軸組は、通常、（地面に対して水平な）水平材である土台、桁、胴差と、（地面に対して垂直な）垂直材の柱及び耐力壁からなる。

3 適当

小屋組は、屋根の骨組であり、小屋梁（水平材）、小屋束（垂直材）、母屋、垂木等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁、束、方杖等の部材で形成するトラス構造の洋小屋がある。

4 不適当

真壁は、外から柱が見える壁の作り方で、真壁のみで構成するのは、和風構造である。大壁は、外から柱が見えない壁の作り方で、大壁のみで構成するのは、洋風構造である。和風構造と洋風構造を併用する場合もある。