# 平成 30 年度
# 宅地建物取引士資格試験
# 問 題 と 解 説

これは、平成 30 年度宅地建物取引士資格試験の試験問題に解説、根拠法令等を付したものである。

解説の法令は、平成 31 年 4 月 1 日現在の e-Gov 法令検索によっている。

判例は、裁判年月日をもとに、最高裁判所ホームページ裁判例情報で検索、閲覧することができる。

赤で表示している裁判年月日を、ctrl キィーを押しながらクリックすると、裁判要旨、理由などが表示される。また、一般財団法人不動産適正取引推進機構の最高裁判例一覧、RETIO 判例検索システム等で検索することができる。

「民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）」の施行期日は、2020 年 4 月 1 日であるが、該当個所については、現行法と改正法（ゴシック表示）を併記している。

改正法の内容は、法務省民事局「民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－」から引用である。

都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設、農地法の改正（農地法第 43 条及び第 44 条）、宅地建物取引業法の改正などに関する解説は、国土交通省、農林水産省公表の見解をもとにしている。

Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　1】**　ＡがＢに甲土地を売却した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、誤っているものはどれか。

1　甲土地につき売買代金の支払と登記の移転がなされた後、第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、原状回復のため、ＢはＡに登記を移転する義務を、ＡはＢに代金を返還する義務を負い、各義務は同時履行の関係となる。

2　Ａが甲土地を売却した意思表示に錯誤があったとしても、Ａに重大な過失があって無効を主張することができない場合は、ＢもＡの錯誤を理由として無効を主張することはできない。

3　ＡＢ間の売買契約が仮装譲渡であり、その後ＢがＣに甲土地を転売した場合、Ｃが仮装譲渡の事実を知らなければ、Ａは、Ｃに虚偽表示による無効を対抗することができない。

4　Ａが第三者の詐欺によってＢに甲土地を売却し、その後ＢがＤに甲土地を転売した場合、Ｂが第三者の詐欺の事実を知らなかったとしても、Ｄが第三者の詐欺の事実を知っていれば、Ａは詐欺を理由にＡＢ間の売買契約を取り消すことができる。

**正解　4**

1　**正しい。**

甲土地の売買契約が、第三者の詐欺を理由とする取消の意思表示により有効に取り消されたことで、その売買契約は初めから無効であったものとみなされる（121 条）。

原状に回復するため、ＢはＡに対し甲土地の登記を移転する手続をする義務があり、また、ＡはＢに対し売買代金の返還義務を負う。

この各義務は、１個の双務契約から生じた相対立する債務ではないが、最高裁は「この各義務は、民法 533 条の類推適用により同時履行の関係にある」と判示している。

判例　最判昭 47・9・7

事件名　登記抹消手続等本訴請求、所有権移転登記手続等反訴請求

判示事項　売買契約が詐欺を理由として取り消された場合における当事者双方の原状回復義務と同時履行

裁判要旨　売買契約が詐欺を理由として取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係にあると解するのが相当である。

参照法条　民法 96 条、民法 121 条、民法 533 条、民法 546 条

（詐欺又は強迫）

第九十六条　詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

2　相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

３　前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

（取消しの効果）

第百二十一条　取り消された行為は、初めから無効であったものとみなす。ただし、制限行為能力者は、その行為によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。

（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。

同時履行の抗弁権の要件

①　１個の双務契約から生じた相対立する債務が存在すること。

契約が解除されたときの原状回復の関係についても 533 条が準用されている（546 条)。

契約の取消しについては、前述の判例（最判昭 47・9・7）参照。

②　相手方の債務が履行期にあること（533 条ただし書き)。

自己の債務が弁済期になければ、履行請求に応じる義務はないので、同時履行は問題にならない。結果として、両債務が弁済期にあることが要件となる。

③　相手方が自己の債務の履行又は提供をしないで、履行を請求すること。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（取消しの効果）**

**第百二十一条　取り消された行為は、初めから無効であったものとみなす。**

**（原状回復の義務）**

**第百二十一条の二　無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負う。**

**２　前項の規定にかかわらず、無効な無償行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、給付を受けた当時その行為が無効であること（給付を受けた後に前条の規定により初めから無効であったものとみなされた行為にあっては、給付を受けた当時その行為が取り消すことができるものであること）を知らなかったときは、その行為によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。**

**３　第一項の規定にかかわらず、行為の時に意思能力を有しなかった者は、その行為によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。行為の時に制限行為能力者であった者についても、同様とする。**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（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。**

２　正しい。

Ａの意思表示に錯誤があったとしても、Ａに重大な過失があったときには、Ａは自らの意思表示の無効を主張できない。この場合には、ＢもＡの意思表示の錯誤を理由として無効を主張することができない。

最高裁は、次のように判示している。

民法 95 条は、法律行為の要素に錯誤があった場合に、その表意者を保護するために無効を主張することができるとしているが、表意者に重過失ある場合は、表意者を保護する必要がないから、同条ただし書によって、表意者は無効を主張できないものとしている。その法意によれば、表意者が無効を主張することが許されない以上、表意者でない相手方又は第三者は、無効を主張することを許さるべき理由がないから、無効の主張はできないものと解するのが相当である（最判昭40・6・4）。

判例　最判昭40・6・4

事件名　土地賃借権不存在確認等請求

判示事項　民法第九五条但書の解釈

裁判要旨　民法第九五条但書により表意者みずから無効を主張しえない場合は、相手方および第三者も無効を主張しえないものと解するのが相当である。

参照法条　民法 95 条

（錯誤）

第九十五条　意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（錯誤）**

**第九十五条　意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

一　意思表示に対応する意思を欠く錯誤

二　表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

2　前項第二号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。

3　錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、次に掲げる場合を除き、第一項の規定による意思表示の取消しをすることができない。

一　相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。

二　相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

4　第一項の規定による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

錯誤に関する見直し（要件の明確化）①

改正法の内容

① 意思表示が錯誤に基づくものであること

② 錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること

③ 動機の錯誤については、動機である事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていること

※ 例えば、離婚に伴う財産分与として土地等を譲渡する場合において、分与をする者の側に課税されないことがその財産分与の前提とされていることが表示されているようなときに、認められる（最判平成元年９月１４日）

（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－33 頁）

錯誤に関する見直し（効果を「取消し」に変更）②

現行 95 条は、錯誤による意思表示は無効としている。

改正法は、錯誤の効果を「無効」から「取消し」に改める。

（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－34 頁）

3　正しい。

ＡとＢが、実際には甲土地の売買がないのに、ＡＢ間で甲土地を売買したかのように装うことを虚偽表示という。

ＡＢ間の甲土地の売買契約は虚偽表示で無効である（94 条 1 項）。

Ｃは、ＡとＢの仮装譲渡の事実を知らない善意の第三者であるから、ＡはＣに対してＡＢ間の虚偽表示の無効を対抗（主張）することができない（94 条 2 項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（虚偽表示）

第九十四条　相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。

２　前項の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。

４　**誤り。**

Ｂが第三者の詐欺の事実を知らなかったとき、Ａは第三者の詐欺を理由にＢとの売買契約を取り消すことができない（96 条 2 項）。

この場合、ＡＢ間の売買契約は有効なので、Ｂから甲土地を買受けたＤが第三者の詐欺の事実を知っていても、Ａは第三者の詐欺を理由にＡＢ間の売買契約を取り消すことはできない。

（詐欺又は強迫）

第九十六条　詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

２　相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。

３　前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（詐欺又は強迫）**

**第九十六条（略）**

**２　相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる**

**３　前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。**

**〇（第三者保護の要件の見直し等）**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　２】**　Ａが、所有する甲土地の売却に関する代理権をＢに授与し、ＢがＣとの間で、Ａを売主、Ｃを買主とする甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

１　Ｂが売買代金を着服する意図で本件契約を締結し、Ｃが本件契約の締結時点でこのことを知っていた場合であっても、本件契約の効果はＡに帰属する。

２　ＡがＢに代理権を授与するより前にＢが補助開始の審判を受けていた場合、Ｂは有効に代理権を取得することができない。

３　ＢがＣの代理人にもなって本件契約を成立させた場合、Ａの許諾の有無にかかわらず、本件契約は無効となる。

４　ＡがＢに代理権を授与した後にＢが後見開始の審判を受け、その後に本件契約が締結された場合、Ｂによる本件契約の締結は無権代理行為となる。

**正解　４**

１　**誤り。**

Ｃが本件契約の締結時点で代理人Ｂの意図を知っていたとき、代理人Ｂの意思表示は無効であり、Ａに対して直接にその効力を生じない（本件契約の効果はＡに帰属しない）。

最高裁は、93 条ただし書きの類推適用と判示している。

判例　最判昭 42・4・20

事件名　売掛代金請求

判示事項　代理人の権限濫用の行為と民法第九三条

裁判要旨　代理人が自己または第三者の利益をはかるため権限内の行為をしたときは、相手方が代理人の意図を知りまたは知りうべきであった場合にかぎり、民法第九三条但書の規定を類推適用して、本人はその行為についての責に任じないと解するのが相当である。

参照法条　民法 93 条、民法 99 条

（心裡留保）

第九十三条　意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（心裡留保）

**第九十三条　意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする。**

**２　前項ただし書の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。**

**○（第三者保護規定の新設等）**

２　**誤り。**

代理人は、行為能力者であることを要しないので、Ｂが補助開始の審判を受けていた場合でも、Ｂは代理権を取得することができる（102 条）。

制限行為能力者とは、未成年者、成年被後見人、被保佐人及び 17 条 1 項の審判を受けた被補助人をいう（20 条 1 項）。

制限行為能力者Ｂの代理行為は、行為能力の制限を理由に取り消すことはできない。Ｂが代理人として契約を締結しても、その効果はＡに帰属するから、Ｂの不利益にはならないので、制限能力者保護の制度に妥当させる必要がないからである。

（代理人の行為能力）

第百二条　代理人は、行為能力者であることを要しない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（代理人の行為能力）**

**第百二条　制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない。ただし、制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、この限りでない。**

家庭裁判所は、精神上の障害によって、判断能力が全くない者については後見開始の審判を、判断能力が著しく不十分な者については保佐開始の審判を、判断能力が不十分な者については補助開始の審判をすることができる。

補助開始の審判とは、精神上の障害（認知症、知的障害、精神障害など）によって判断能力が不十分な者（本人）を保護するための手続である。家庭裁判所は、本人のために補助人を選任し、補助人には当事者が申し立てた特定の法律行為について、代理権若しくは同意権（取消権）のいずれか又は双方を与えることができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

補助開始の審判をするには、同意権の付与の審判又は代理権の付与の審判を同時にしなければならないので、申立人にその申立てをしてもらう必要がある。

なお、本人以外の方の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意を得る必要がある（最高裁判所）。

3　**誤り。**

Aの代理人Bが、Cの代理人にもなって本契約を成立させることについて、Aがあらかじめ許諾している場合、本契約は成立する（108 条ただし書き）。

（自己契約及び双方代理）

第百八条　同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（自己契約及び双方代理等）**

**第百八条　同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。**

**2　前項本文に規定するもののほか、代理人と本人との利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。**

4　**正しい。**

AがBに代理権を授与した後にBが後見開始の審判を受けたことで、Bの代理権は消滅する。Bによる本件契約の締結は無権代理行為となる。

（代理人の行為能力）

第百二条　代理人は、行為能力者であることを要しない。

（代理権の消滅事由）

第百十一条　代理権は、次に掲げる事由によって消滅する。

一　本人の死亡

二　代理人の死亡又は代理人が破産手続開始の決定若しくは後見開始の審判を受けたこと。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（以下略）

家庭裁判所は、精神上の障害によって、判断能力が欠けているのが通常の状態の者については後見開始の審判を、判断能力が著しく不十分な者については保佐開始の審判を、判断能力が不十分な者については補助開始の審判をすることができる。

後見開始の審判とは、精神上の障害（認知症、知的障害、精神障害など）によって判断能力が欠けているのが通常の状態の者（本人）を保護するための手続である。家庭裁判所は、本人のために成年後見人を選任し、成年後見人は、本人の財産に関するすべての法律行為を本人に代わって行うことができ、また、成年後見人又は本人は、本人が自ら行った法律行為に関しては、日常生活に関するものを除いて、取り消すことができる（最高裁判所）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　3】**　ＡとＢとの間で、５か月後に実施される試験（以下この問において「本件試験」という。）にＢが合格したときにはＡ所有の甲建物をＢに贈与する旨を書面で約した（以下この問において「本件約定」という。）。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

１　本件約定は、停止条件付贈与契約である。

２　本件約定の後、Ａの放火により甲建物が滅失し、その後にＢが本件試験に合格した場合、ＡはＢに対して損害賠償責任を負う。

３　Ｂは、本件試験に合格したときは、本件約定の時点にさかのぼって甲建物の所有権を取得する。

４　本件約定の時点でＡに意思能力がなかった場合、Ｂは、本件試験に合格しても、本件約定に基づき甲建物の所有権を取得することはできない。

**正解　３**

１　**正しい。**

Ｂが合格したときには（契約の効力の発生）Ａ所有の甲建物をＢに贈与する旨を書面で約した本件約定は、停止条件付贈与契約である。

契約の効力を、発生するか否か不確実な事実にかからせる特約を条件という。

契約の効力の発生に付けられる条件を停止条件、発生するかどうか不確実な事実が発生すれば契約の効力を失うという条件を解除条件という。

（条件が成就した場合の効果）

第百二十七条　停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる。

２　解除条件付法律行為は、解除条件が成就した時からその効力を失う。

３　当事者が条件が成就した場合の効果をその成就した時以前にさかのぼらせる意思を表示したときは、その意思に従う。

２　**正しい。**

本件約定の当事者であるＡは、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合に本件約定から生ずべきＢの利益を害することができない（128 条）。

Ａが故意（放火）によって、Ｂの法律上保護される利益を侵害したときは、Ａはこれによって生じた損害をＢに賠償する責任を負う（709 条）。

条件が付された契約の一方の当事者Ｂは、条件が成就したときには甲建物の贈与を受ける（利益を受ける）という期待をもっている。民法 128 条ではこの期待を一定の範囲で保護し



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

ている。保護されるＢの権利を期待権という。ＡはＢの期待権を害してはならない（不可侵義務）。

（条件の成否未定の間における相手方の利益の侵害の禁止）
第百二十八条　条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき相手方の利益を害することができない。
（不法行為による損害賠償）
第七百九条　故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

３　**誤り。**

Ｂが本件試験に合格したとき、Ｂは甲建物の所有権を取得する。停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる（127 条１項）。

（条件が成就した場合の効果）
第百二十七条　停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる。
２　解除条件付法律行為は、解除条件が成就した時からその効力を失う。
３　当事者が条件が成就した場合の効果をその成就した時以前にさかのぼらせる意思を表示したときは、その意思に従う。

４　**正しい。**

意思能力のない者がした行為は無効である（大判明 38・5・11）。

本件約定の時点で意思能力のないＡの法律行為（停止条件付贈与契約）は無効である。

Ｂは、本件試験に合格しても、本件約定に基づき甲建物の所有権を取得することはできない

契約は二つの意思表示の合致によって成立する。有効に意思表示する能力のことを意思能力という。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**第二節　意思能力（新設）**

**第三条の二　法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする（新設）。**

**改正法の内容**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

■ 民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から、意思能力を有しない者がした法律行為は無効とすることを明文化【新§3-2】

※併せて、意思能力を有しなかった者が相手方にする原状回復義務の範囲は、「現に利益を受けている限度」にとどまる旨の規定を新設【新§121-2Ⅲ】

（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－31 頁）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　4】**　時効の援用に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　消滅時効完成後に主たる債務者が時効の利益を放棄した場合であっても、保証人は時効を援用することができる。

2　後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができる。

3　詐害行為の受益者は、債権者から詐害行為取消権を行使されている場合、当該債権者の有する被保全債権について、消滅時効を援用することができる。

4　債務者が時効の完成の事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。

**正解　2**

1　**正しい。**

保証人は、主たる債務が時効で消滅すれば、保証人の債務も消滅する（附従性）という意味で、時効によって直接に利益を受ける者にあたることから、消滅時効完成後に主たる債務者が時効の利益を放棄した場合であっても、主たる債務の消滅時効を援用することができる。

時効の効果は、時効期間の経過によって当然に発生するものではなく、時効の利益を受ける者により、時効の利益を受けようとする意思表示（時効の援用）がなされることが必要である。

時効利益の放棄とは、時効完成後にその利益を放棄することをいう。

民法 146 条は、時効完成前には時効の利益を放棄することができないと定めており、その反対解釈から、時効完成後のその放棄は可能であると解されている。放棄により、時効の援用権を喪失し、時効の利益を享受することができなくなる。

（時効の援用）

第百四十五条　時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。

（時効の利益の放棄）

第百四十六条　時効の利益は、あらかじめ放棄することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（時効の援用）**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**第百四十五条　時効は、当事者（消滅時効にあっては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。）が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。**

２　**誤り。**

最高裁は、「後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅により直接利益を受ける者に該当するものではなく、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができない。」と判示している。

判例　最判平11・10・21

事件名　根抵当権抹消登記手続請求事件

判示事項　後順位抵当権者と先順位抵当権の被担保債権の消滅時効の援用

裁判要旨　後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができない。

参照法条　民法 145 条、民法 369 条、民法 373 条 1 項

民法 145 条所定の当事者として消滅時効を援用しうる者は、権利の消滅により直接利益を受ける者に限定されると解すべきである（最判 48・12・14）。

後順位抵当権者は、目的不動産の価格から先順位抵当権によって担保される債権額を控除した価額についてのみ優先して弁済を受ける地位を有するものである。先順位抵当権の被担保債権が消滅すると、後順位抵当権者の抵当権の順位が上昇し、これによって被担保債権に対する配当額が増加することがあり得るが、この配当額の増加に対する期待は、抵当権の順位の上昇によってもたらされる反射的な利益にすぎないというべきである。

後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅により直接利益を受ける者に該当するものではなく、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができないものと解するのが相当である。

後順位抵当権者が先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができないとしても、目的不動産の価格から抵当権の従前の順位に応じて弁済を受けるという後順位抵当権者の地位が害されることはない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

３　**正しい。**

最高裁は、次のように判示している。

詐害行為の受益者は、詐害行為取消権行使の直接の相手方とされている上、これが行使されると債権者との間で詐害行為が取り消され、詐害行為によって得ていた利益を失う関係にある。

反面、詐害行為の受益者は、詐害行為取消権を行使する債権者の債権が消滅すれば、詐害行為によって得た利益喪失を免れることができる地位にあるから、債権者の債権の消滅によって直接利益を受ける者に当たり、債権者の債権について消滅時効を援用することができる。

判例　最判平10・6・22

事件名　所有権移転登記抹消登記手続

判示事項　詐害行為の受益者と取消債権者の債権の消滅時効の援用

裁判要旨　詐害行為の受益者は、詐害行為取消権を行使する債権者の消滅時効を援用することができる。

参照法条　民法 145 条、民法 424 条

（時効の援用）

第百四十五条　時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。

（詐害行為取消権）

第四百二十四条　債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした法律行為の取消しを裁判所に請求することができる。ただし、その行為によって利益を受けた者又は転得者がその行為又は転得の時において債権者を害すべき事実を知らなかったときは、この限りでない。

２　前項の規定は、財産権を目的としない法律行為については、適用しない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（時効の援用）**

**第百四十五条　時効は、当事者（消滅時効にあっては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。）が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。**

**（詐害行為取消請求）**

**第四百二十四条　債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした行為の取消しを裁判所に請求することができる。ただし、その行為によって利益を受けた者（以下この款において**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

「受益者」という。）がその行為の時において債権者を害することを知らなかったときは、この限りでない。

２　前項の規定は、財産権を目的としない行為については、適用しない。

３　債権者は、その債権が第一項に規定する行為の前の原因に基づいて生じたものである場合に限り、同項の規定による請求（以下「詐害行為取消請求」という。）をすることができる。

４　債権者は、その債権が強制執行により実現することのできないものであるときは、詐害行為取消請求をすることができない。

詐害行為取消権に関する見直し

詐害行為取消権とは･･･

債務者が債権者を害することを知ってした行為（詐害行為）について、債権者がその取消し等を裁判所に請求することができる制度

〈例〉債務超過に陥った請負業者（債務者）が、自己が所有する建物を配偶者に無償で譲渡し（贈与）、所有権移転登記をした場合に、請負業者に融資している銀行（債権者）は、贈与契約の取消しと所有権移転登記の抹消を裁判所に請求することができる。

改正法の内容

次のようなルール等を創設

- 債権者は、債務者がした行為の取消しとともに逸出財産の返還（返還が困難であるときは価額の償還）を請求することができる。【新§424-6】
- 詐害行為取消しの訴えにおいては、受益者を被告とし、債務者には訴訟告知をすることを要する。【新§424-7】
- 詐害行為取消権の要件（詐害行為性、詐害意思等）についても、類似する制度（破産法の否認権等）との整合性をとりつつ、具体的に明確化する。【新§424-2～ § 424-4】

（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料－主な改正事項－44 頁）

４　正しい。

最高裁は、「時効の完成後、債務者が債務の承認をすることは、時効による債務消滅の主張と相容れない行為であり、相手方においても債務者はもはや時効の援用をしない趣旨であると考えるであろうから、その後においては債務者に時効の援用を認めないものと解するのが、信義則に照らし、相当であるからである。また、かく解しても、永続した社会秩序の維持を目的とする時効制度の存在理由に反するものでもない。」と判示している。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

判例　最判昭 41・4・20

事件名　請求異議

判示事項　二　消滅時効完成後における債務の承認と当該時効援用の許否

裁判要旨　二　債務者が、消滅時効完成後に債権者に対し当該債務の承認をした場合には、時効完成の事実を知らなかったときでも、その後その時効の援用をすることは許されないと解すべきである。

参照法条　民法 146 条



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　5】**　Aは、隣人Bの留守中に台風が接近して、屋根の一部が壊れていたB宅に甚大な被害が生じる差し迫ったおそれがあったため、Bからの依頼なくB宅の屋根を修理した。この場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　Aは、Bに対して、特段の事情がない限り、B宅の屋根を修理したことについて報酬を請求することができない。

2　Aは、Bからの請求があったときには、いつでも、本件事務処理の状況をBに報告しなければならない。

3　Aは、B宅の屋根を善良な管理者の注意をもって修理しなければならない。

4　AによるB宅の屋根の修理が、Bの意思に反することなく行われた場合、AはBに対し、Aが支出した有益な費用全額の償還を請求することができる。

**正解　3**

1　**正しい。**

AがB宅の急迫の危害を免れさせるために行った屋根の修理は、緊急事務管理である（697条1項）。この場合、AはBに対して報酬を請求することができない。

Aは、Bのために有益な費用を支出したときは、Bに対し、その償還を請求することができる（702条）。

Aは、義務なくBのために事務の管理を始めた管理者である（697条1項）。

義務なく他人のために事務の管理を始めた管理者は、依頼された場合と同様に責任を持って事務管理にあたらなければならない。

管理者にとっても、本人にとっても、契約によらないで債務が発生することになる。

（事務管理）

第六百九十七条　義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）をしなければならない。

2　管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

（緊急事務管理）

第六百九十八条　管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

（管理者による費用の償還請求等）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第七百二条　管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

（以下略）

2　**正しい。**

事務管理については、民法の委任の規定が準用される。Aは、Bの請求があるときは、いつでも事務の処理の状況をBに報告しなければならない（701 条、645 条）。

（委任の規定の準用）

第七百一条　第六百四十五条から第六百四十七条までの規定は、事務管理について準用する。

（受任者による報告）

第六百四十五条　受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。

3　**誤り。**

Bに対する急迫の危害を免れさせるためにAが事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失がなければ、善良な管理者の注意義務を負わない（698 条）。

民法 698 条の免責規定の反対解釈として、急迫の危害がなければ、管理者は善良な管理者の注意義務を負うものと解されている。

（緊急事務管理）

第六百九十八条　管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

4　**正しい。**

BがAのために有益な費用を支出したときは、Aに対し、その償還を請求することができる（702 条１項）。

BがAの意思に反して有益な費用を支出したときは、Aが現に利益を受けている限度においてのみ、その償還を請求することができる（702 条３項）。

（管理者による費用の償還請求等）

第七百二条　管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　第六百五十条第二項の規定は、管理者が本人のために有益な債務を負担した場合について準用する。

3　管理者が本人の意思に反して事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ、前二項の規定を適用する。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　６】**　Ａが所有する甲土地上にＢが乙建物を建築して所有権を登記していたところ、ＡがＢから乙建物を買い取り、その後、Ａが甲土地にＣのために抵当権を設定し登記した。この場合の法定地上権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

１　Ａが乙建物の登記をＡ名義に移転する前に甲土地に抵当権を設定登記していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、乙建物のために法定地上権は成立しない。

２　Ａが乙建物を取り壊して更地にしてから甲土地に抵当権を設定登記し、その後にＡが甲土地上に丙建物を建築していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、丙建物のために法定地上権は成立しない。

３　Ａが甲土地に抵当権を設定登記するのと同時に乙建物にもＣのために共同抵当権を設定登記した後、乙建物を取り壊して丙建物を建築し、丙建物にＣのために抵当権を設定しないまま甲土地の抵当権が実行された場合、丙建物のために法定地上権は成立しない。

４　Ａが甲土地に抵当権を設定登記した後、乙建物をＤに譲渡した場合、甲土地の抵当権が実行されると、乙建物のために法定地上権が成立する。

**正解　１**

１　**誤り。**

Ａが乙建物を買い取ったあと（Ａが甲土地及び乙建物を所有）に、甲土地に抵当権を設定し、その抵当権が実行されたときは、乙建物について法定地上権が成立する。

この場合、乙建物の所有者Ａは、乙建物について対抗力（乙建物の所有権移転登記）ある所有権を有している必要はない。

最高裁は、次のように判示している。

土地につき抵当権を取得しようとする者は、現実に土地をみて地上建物の存在を了知しこれを前提として評価するのが通例であり、競落人は抵当権者と同視すべきものであるから、建物につき登記がされているか、所有者が取得登記を経由しているか否かにかかわらず、法定地上権の成立を認めるのが法の趣旨に合致するのである。このように、法定地上権制度は、要するに存立している建物を保護するところにその意義を有するのであるから、建物所有者は、法定地上権を取得するに当たり、対抗力ある所有権を有している必要はないというべきである。

判例　最判昭48・9・18

事件名　建物収去土地明渡等請求および建物退去土地明渡等反訴請求



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

判事事項　土地およびその地上建物の所有者が建物の所有権移転登記を経由しないまま土地につき抵当権を設定した場合と法定地上権の成否

裁判要旨　土地およびその地上建物の所有者が建物の取得原因である譲受につき所有権移転登記を経由しないまま土地に対し抵当権を設定した場合であっても、法定地上権の成立を妨げない。

参照法条　民法 177 条、民法 388 条

（法定地上権）

第三百八十八条　土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。

自己の所有地に自ら建物を建てて所有している場合においては、その担保価値を利用するために土地及び建物の双方に抵当権を設定すること（共同抵当）が多いが、民法の規定では、自己の所有地または建物どちらか一方にだけ抵当権を設定することができるとされている。

土地とその地上建物の所有者が同一人で､土地だけに抵当権が設定されている場合において、抵当権の実行により競売が行われると、建物所有者は土地の買受人である新たな土地所有者に対して土地（敷地）の利用を主張することができない。

土地とその地上建物の所有者が同一人で、その一方につき抵当権を設定し将来土地と建物の所有者を異にすることが予想される場合でも、これにそなえて抵当権設定時において建物につき土地利用権を設定しておくことは、現行法制のもとでは不可能である。

民法 388 条は、同一人の所有に属する土地及びその地上建物のいずれか又は双方に設定された抵当権が実行され、土地と建物の所有者を異にするに至った場合、土地について建物のための用益権がないことにより建物の維持存続が不可能となることによる社会経済上の損失を防止するため、地上建物のために地上権が設定されたものとみなすことにより地上建物の存続を図ろうとするものである（最判平２・１・22)。

２　**正しい。**

Ａが甲土地を更地にして抵当権を設定したとき、丙建物は建築されていないので、甲土地の抵当権が実行されても、丙建物のために法定地上権は成立しない。

法定地上権が成立するためには、抵当権設定当時において地上に建物が存在することを要するものであって、抵当権設定後土地の上に建物を築造した場合において、388 条の適用はない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

更地に抵当権を設定して、その後に建物を建てた場合に、抵当権が実行されて土地が競落され、第三者の所有になったときは、その第三者は、建物を収去して更地にさせることができるが、民法では、土地の抵当権の実行をするに当たり、建物を土地と一緒に競売することができるという原則（一括競売）をとっている。

したがって、この場合には法定地上権のような権利は生ぜず、第三者は土地の所有権を建物ごと取得することになる。

ただし、抵当権の優先権は、土地を競売した分の買受価格のなかから実行することができるにすぎない（389 条 1 項）。

判例　最判昭 36・2・10

事件名　建物収去土地明渡請求

判事事項　法定地上権の成立しない事例

裁判要旨　土地に対する抵当権設定の当時、当該建物は未だ完成しておらず、しかも原判決認定の事情に照らし更地としての評価に基き抵当権を設定したことが明らかであるときは、たとえ抵当権者において右建物の築造をあらかじめ承認した事実があっても、民法第三八八条の適用を認むべきではない。

参照法条　民法 388 条

（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。

３　**正しい。**

丙建物の所有者がＡで、かつ、丙建物が建築された時点での甲土地の抵当権者Ｃが丙建物について甲土地の抵当権と同順位の共同抵当権の設定を受けたなどの特段の事情のない限り、丙建物のために法定地上権は成立しない。

甲土地及び乙建物に共同抵当権が設定された場合、抵当権者Ｃは、甲土地及び乙建物全体の担保価値を把握しているから、抵当権の設定された乙建物が存続する限りは乙建物のために法定地上権が成立することを許容する。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

乙建物が取り壊されたときは、甲土地について法定地上権の制約のない更地としての担保価値を把握しようとするのが、抵当権者Ｃの合理的意思である。

抵当権が設定されない丙建物のために法定地上権の成立を認めるとすれば、更地としての担保価値が法定地上権の価額相当の価値だけ減少した土地の価値に限定されることになって、抵当権者Ｃは、不測の損害を被る結果になり、抵当権者Ｃの合理的な意思に反することになる。なお、このように解すると、建物を保護するという公益的要請に反する結果となることもあり得るが、抵当権者Ｃの合理的意思に反してまでも公益的要請を重視すべきであるとはいえない。

判例　最判平9・2・14

事件名　短期賃貸借解除等

判示事項　所有者が土地及び地上建物に共同抵当権を設定した後に右建物が取り壊されて新建物が建築された場合の法定地上権の成否

裁判要旨　所有者が土地及び地上建物に共同抵当権を設定した後右建物が取り壊され、右土地上に新たに建物が建築された場合には、新建物の所有者が土地の所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土地の抵当権者が新建物について土地の抵当権と同順位の共同抵当権の設定を受けたなどの特段の事情のない限り、新建物のために法定地上権は成立しない。

参照法条　民法 388 条

4　**正しい。**

甲土地と乙建物を所有するＡが甲土地に抵当権を設定した後に乙建物をＤに売り渡した場合において、甲土地の抵当権が実行されると、乙建物のために法定地上権が成立する（大連判大 12・12・14）。

（法定地上権）

第三百八十八条　土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　7】**　債権譲渡に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　譲渡禁止特約のある債権の譲渡を受けた第三者が、その特約の存在を知らなかったとしても、知らなかったことにつき重大な過失があれば、当該債権を取得することはできない。

2　債権の譲受人が譲渡禁止特約の存在を知っていれば、さらにその債権を譲り受けた転得者がその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がなかったとしても、債務者はその転得者に対して、その特約の存在を対抗することができる。

3　譲渡禁止特約に反して債権を譲渡した債権者は、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかである等の事情がない限り、その特約の存在を理由に、譲渡の無効を主張することができない。

4　譲渡禁止特約のある債権をもって質権の目的とした場合において、質権者がその特約の存在について悪意であるときは、当該質権設定は無効となる。

**正解　2**

1　**正しい。**

譲渡禁止の特約のあることを知らなかったことにつき、譲受人に重大な過失があるときは、譲受人は債権を取得できない。

最高裁は、「民法 466 条 2 項は債権の譲渡を禁止する特約は善意の第三者に対抗することができない旨規定し、その文言上は第三者の過失の有無を問わないかのようであるが、重大な過失は悪意と同様に取り扱うべきものであるから、譲渡禁止の特約の存在を知らずに債権を譲り受けた場合であっても、これにつき譲受人に重大な過失があるときは、悪意の譲受人と同様、譲渡によってその債権を取得しえないものと解するのを相当とする。」と判示している。

判例　最判昭48・7・19

事件名　預金支払請求

判示事項　民法四六六条二項但書と重大な過失のある第三者

裁判要旨　譲渡禁止の特約のある債権の譲受人は、その特約の存在を知らないことにつき重大な過失があるときは、その債権を取得しえない。

参照法条　民法 466 条 2 項

（債権の譲渡性）

第四百六十六条　債権は、譲り渡すことができる。ただし、その性質がこれを許さないときは、この限りでない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

２　前項の規定は、当事者が反対の意思を表示した場合には、適用しない。ただし、その意思表示は、善意の第三者に対抗することができない。

改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）

（債権の譲渡性）

第四百六十六条　（略）

２　当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示（以下「譲渡制限の意思表示」という。）をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。

３　前項に規定する場合には、譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができる。

４ 前項の規定は、債務者が債務を履行しない場合において、同項に規定する第三者が相当の期間を定めて譲渡人への履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、その債務者については、適用しない。

改正法の内容【新§466、466-2、466-3】

■　譲渡制限特約が付されていても、債権譲渡の効力は妨げられない（ただし、預貯金債権は除外）。

■　弁済の相手方を固定することへの債務者の期待を形を変えて保護

・債務者は、基本的に譲渡人（元の債権者）に対する弁済等をもって譲受人に対抗することができる（免責される）。

■　譲受人の保護

・債務者が譲受人から履行の催告を受け、相当の期間内に履行をしないときは、債務者は、譲受人に対して履行をしなければならない。

・譲渡人が破産したときは、譲受人は、債務者に債権の全額に相当する金銭を供託するよう請求することができる（譲渡人への弁済は譲受人に対抗できない）。

（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料 －重要な実質改正事項－25 頁）

改正法の下での解釈論

改正法では、債務者は、基本的に譲渡人（元の債権者）に対する弁済等をすれば免責されるなど、弁済の相手方を固定することへの債務者の期待は形を変えて保護されている。

そうすると、以下の解釈ができると考えられる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

■ **譲渡制限特約が弁済の相手方を固定する目的でされたときは、債権譲渡は必ずしも特約の趣旨に反しないと見ることができる。**

➡ **そもそも契約違反（債務不履行）にならない。**

■ **債権譲渡がされても債務者にとって特段の不利益はない。**

➡ **取引の打切りや解除を行うことは、極めて合理性に乏しく、権利濫用等に当たりうる。**

**（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料 －重要な実質改正事項－26 頁）**

2　**誤り。**

譲渡禁止の特約の存在を知りながら債権を譲り受けた者から更にその債権を譲り受けた転得者が、譲渡禁止の特約を知らないときは、債務者は転得者に対して、譲渡禁止の特約の存在を主張（対抗）することができない（大判昭 13・5・14）。

3　**正しい。**

譲渡禁止特約に反して債権を譲渡した債権者には、その特約を理由に譲渡の無効を主張する利益はない。

最高裁は、次のように判示している。

民法は、原則として債権の譲渡性を認め（466 条１項）、当事者が反対の意思を表示した場合にはこれを認めない旨定めている（同条２項本文）ところ、債権の譲渡性を否定する意思を表示した譲渡禁止の特約は、債務者の利益を保護するために付されるものと解される。そうすると、譲渡禁止の特約に反して債権を譲渡した債権者は、同特約の存在を理由に譲渡の無効を主張する独自の利益を有しないのであって、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであるなどの特段の事情がない限り、その無効を主張することは許されないと解するのが相当である。

判例　最判平21・3・27

事件名　供託金還付請求権帰属確認請求本訴、同反訴事件

判示事項　譲渡禁止の特約に反して債権を譲渡した債権者が同特約の存在を理由に譲渡の無効を主張することの可否

裁判要旨　譲渡禁止の特約に反して債権を譲渡した債権者が同特約の存在を理由に譲渡の無効を主張することは、債務者にその無効を主張する意思があることが明らかであるなどの特段の事情がない限り、許されない。

参照法条　民法 466 条



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　正しい。

当事者間で譲渡禁止の特約を付けた債権については、質権者がその特約の存在について善意の場合にのみ質権設定は有効となる。

指名債権を質権の目的としたときの債務者対抗要件、第三者対抗要件は債権譲渡と同様である。

指名債権とは、債権者が特定している通常の債権である。これに対して、無記名債権とは、権利者（債権者）を特定せず、証券の所有者をもって権利者とする債権のことをいう（例えば、商品券、音楽会、演劇の入場券等である。）。

（債権質の設定）

第三百六十三条　債権であってこれを譲り渡すにはその証書を交付することを要するものを質権の目的とするときは、質権の設定は、その証書を交付することによって、その効力を生ずる。

（指名債権を目的とする質権の対抗要件）

第三百六十四条　指名債権を質権の目的としたときは、第四百六十七条の規定に従い、第三債務者に質権の設定を通知し、又は第三債務者がこれを承諾しなければ、これをもって第三債務者その他の第三者に対抗することができない。

（指名債権の譲渡の対抗要件）

第四百六十七条　指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2　前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（債権を目的とする質権の対抗要件）**

**第三百六十四条　債権を目的とする質権の設定（現に発生していない債権を目的とするものを含む。）は、第四百六十七条の規定に従い、第三債務者にその質権の設定を通知し、又は第三債務者がこれを承諾しなければ、これをもって第三債務者その他の第三者に対抗することができない。**

**（債権の譲渡の対抗要件）**

**第四百六十七条　債権の譲渡（現に発生していない債権の譲渡を含む。）は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

２　（略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　８】**　次の１から４までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、（中略）その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

１　賃借物件を賃借人がどのように使用しても、賃借物件に発生する損耗による減価の回収は、賃貸人が全て賃料に含ませてその支払を受けることにより行っている。

２　通常損耗とは、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する。

３　賃借人が負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書に明記されておらず口頭での説明等もない場合に賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになる。

４　賃貸借契約に賃借人が原状回復義務を負う旨が定められていても、それをもって、賃借人が賃料とは別に通常損耗の補修費を支払う義務があるとはいえない。

**正解　１**

判例　最判平17・12・16

事件名　敷金返還請求事件

判示事項

１　賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う場合

２　賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例

参照法条　民法 597 条 1 項、民法 598 条、民法 616 条



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

1　**誤り。**

建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。

2　**正しい。**

通常損耗とは、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味すると述べられている。

3　**正しい。**

建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

4　**正しい。**

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務がある。

賃借人に同義務が認められるためには、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　９】**　Aは、平成 30 年 10 月１日、A所有の甲土地につき、Ｂとの間で、代金 1,000 万円、支払期日を同年 12 月１日とする売買契約を締結した。この場合の相殺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Ａに対して同年 12 月 31 日を支払期日とする貸金債権を有している場合には、Ｂは同年 12 月１日に売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。

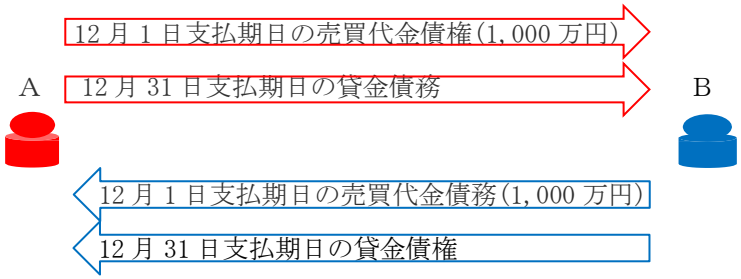
２　同年 11 月１日にＡの売買代金債権がＡの債権者Ｃにより差し押さえられても、Ｂは、同年 11 月２日から 12 月１日までの間にＡに対する別の債権を取得した場合には、同年 12 月１日に売買代金債務と当該債権を対当額で相殺することができる。

３　同年 10 月 10 日、ＢがＡの自動車事故によって被害を受け、Ａに対して不法行為に基づく損害賠償債権を取得した場合には、Ｂは売買代金債務と当該損害賠償債権を対当額で相殺することができる。

４　ＢがＡに対し同年９月 30 日に消滅時効の期限が到来する貸金債権を有していた場合には、Ａが当該消滅時効を援用したとしても、Ｂは売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。

**１　誤り。**

12 月１日にＡＢ双方の債務の弁済期が到来していないので、Ｂは 12 月１日に売買代金債務と貸金債権を対当額で相殺することはできない。




（相殺の要件等）

第五百五条　二人が互いに同種の目的を有する債務を負担する場合において、双方の債務が弁済期にあるときは、各債務者は、その対当額について相殺によってその債務を免れることができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

２　前項の規定は、当事者が反対の意思を表示した場合には、適用しない。ただし、その意思表示は、善意の第三者に対抗することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（相殺の要件等）**

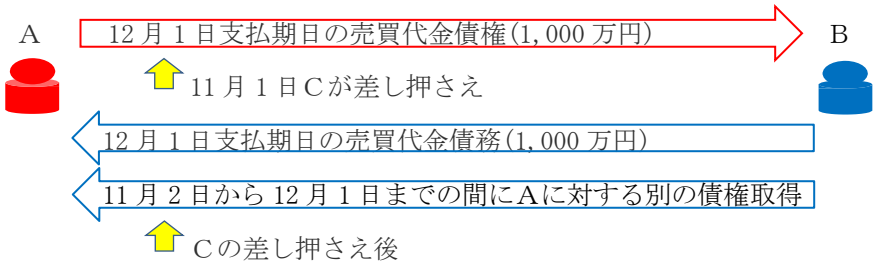


Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**第五百五条　（略）**

**２　前項の規定にかかわらず、当事者が相殺を禁止し、又は制限する旨の意思表示をした場合には、その意思表示は、第三者がこれを知り、又は重大な過失によって知らなかったときに限り、その第三者に対抗することができる。**

２　誤り。




11 月 1 日にAの債権を差し押さえたCはAの債権者であり、AはCの債務者である。

債務者Aに対して、Bは 12 月 1 日支払期日の債務を負っている。

Bは、Cの差し押さえ後に取得したAに対する別の債権と売買代金債務を対当額で相殺することはできない(511 条)。

最高裁は、「民法 511 条は、第三債務者が債務者に対して有する債権をもって差押債権者に対し相殺をなしうることを当然の前提としたうえ、差押後に他から取得した債権を自働債権とする相殺のみを例外的に禁止することによって、その限度において、差押債権者と第三債務者の間の利益の調節を図ったものと解するのが相当である。」と判示している（判例　最判昭 45・6・24)。

判例　最判昭 45・6・24

事件名　定期預金等請求

判示事項

一、債権の差押前から債務者に対して反対債権を有していた第三債務者が右反対債権を自働債権とし被差押債権を受働債権としてする相殺の効力

裁判要旨

一、債権が差し押えられた場合において、第三債務者が債務者に対して反対債権を有していたときは、その債権が差押後に取得されたものでないかぎり、右債権および被差押債権の弁済期の前後を問わず、両者が相殺適状に達しさえすれば、第三債務者は、差押後においても、右反対債権を自働債権として、被差押債権と相殺することができる。

参照法条　民法 511 条、民訴法 598 条 1 項



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（支払の差止めを受けた債権を受働債権とする相殺の禁止）

第五百十一条　支払の差止めを受けた第三債務者は、その後に取得した債権による相殺をもって差押債権者に対抗することができない。

改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）

（差押えを受けた債権を受働債権とする相殺の禁止）

第五百十一条　差押えを受けた債権の第三債務者は、差押え後に取得した債権による相殺をもって差押債権者に対抗することはできないが、差押え前に取得した債権による相殺をもって対抗することができる。

２　前項の規定にかかわらず、差押え後に取得した債権が差押え前の原因に基づいて生じたものであるときは、その第三債務者は、その債権による相殺をもって差押債権者に対抗することができる。ただし、第三債務者が差押え後に他人の債権を取得したときは、この限りでない。

相殺とは･･･

ＡとＢが互いに 100 万円の債権を有する場合に、一方の意思表示により、互いの債権を消滅させること。

Ａが相殺をする場合には、Ａの債権を自働債権、相手方Ｂの債権を受働債権という。

債務者とは相手方のことである。第三債務者は、ある債権関係の債務者に対して、さらに債務を負う者をいう。これは、債務者が有する債権の債務者（第三者）のことを指し、例えば、債権に対する強制執行（差し押さえ）においては、債権の種類が売掛金であれば、第三債務者は取引先（販売先）になる。

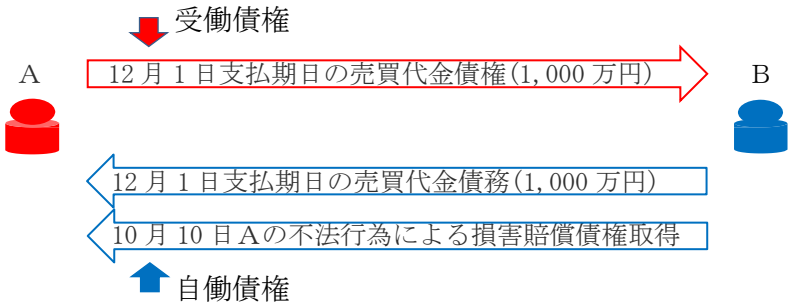
差押命令の法律上の効果として、差押債権の弁済を禁止される差押命令に反した第三債務者の弁済は、差押債権者に対抗できない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

３　正しい。

Ｂは、不法行為に基づく損害賠償債権を自働債権とし、Ａの売買代金債権を受働債権として相殺をすることができる。




判例　最判昭 42・11・30

事件名　家屋明渡等請求

判示事項　不法行為に基づく損害賠償債権を自働債権とし不法行為以外の原因による債権を受働債権とする相殺の許否

裁判要旨　民法第五〇九条は、不法行為の被害者をして現実の弁済により損害の填補をうけしめるとともに、不法行為の誘発を防止することを目的とするものであり、不法行為に基づく損害賠償債権を自働債権とし、不法行為による損害賠償債権以外の債権を受働債権として相殺をすることまでも禁止するものではないと解するのが相当である。

参照法条　民法 509 条

（不法行為により生じた債権を受働債権とする相殺の禁止）

第五百九条　債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（不法行為等により生じた債権を受働債権とする相殺の禁止）**

**第五百九条 次に掲げる債務の債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。ただし、その債権者がその債務に係る債権を他人から譲り受けたときは、この限りでない。**

**一　悪意による不法行為に基づく損害賠償の債務**

**二　人の生命又は身体の侵害による損害賠償の債務（前号に掲げるものを除く。）**

**受働債権が不法行為債権である場合の規律の見直し**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**改正法の内容**

**➡相殺禁止の対象となる不法行為債権を次の①②に限定し、それ以外は相殺可能に**

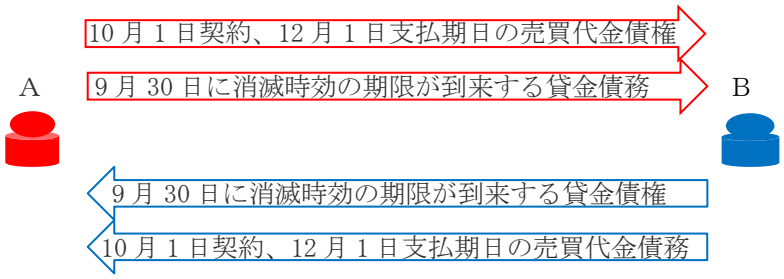
**① 加害者の悪意による不法行為に基づく損害賠償（← a 誘発防止という観点）**

**② 生命・身体を侵害する不法行為に基づく損害賠償（← b 現実弁償が必要という観点）**

**※ ②に関連して、一般の債務不履行に基づく生命・身体の侵害による損害賠償も相殺を禁止している。**

**（法務省民事局 民法（債権関係）の改正に関する説明資料 ー主な改正事項ー 46 頁）**

4　誤り。




AがBの貸金債権の消滅時効を援用したとしても、時効によって消滅した貸金債権は、その消滅（9 月 30 日）以前にAの売買代金債権と相殺に適するようになっていないので、Bは売買代金債務と貸金債権を対当額で相殺することができない。

判例　最判平 25・2・28

事件名　根抵当権設定登記抹消登記手続請求本訴、貸金請求反訴事件

判示事項２　時効によって消滅した債権を自働債権とする相殺をするために消滅時効が援用された自働債権がその消滅時効期間経過以前に受働債権と相殺適状にあったことの要否

裁判要旨２　時効によって消滅した債権を自働債権とする相殺をするためには、消滅時効が援用された自働債権は、その消滅時効期間が経過する以前に受働債権と相殺適状にあったことを要する。

参照法条（２につき）民法 145 条、民法 508 条

（時効により消滅した債権を自働債権とする相殺）

第五百八条　時効によって消滅した債権がその消滅以前に相殺に適するようになっていた場合には、その債権者は、相殺をすることができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　10】**　相続に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　無権代理人が本人に無断で本人の不動産を売却した後に、単独で本人を相続した場合、本人が自ら当該不動産を売却したのと同様な法律上の効果が生じる。

2　相続財産に属する不動産について、遺産分割前に単独の所有権移転登記をした共同相続人から移転登記を受けた第三取得者に対し、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。

3　連帯債務者の一人が死亡し、その相続人が数人ある場合、相続人らは被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となる。

4　共同相続に基づく共有物の持分価格が過半数を超える相続人は、協議なくして単独で共有物を占有する他の相続人に対して、当然にその共有物の明渡しを請求することができる。

**正解　4**

1　**正しい。**

無権代理人が本人に無断で本人の不動産を売却した後に、その無権代理人が本人を相続した場合において、自らした無権代理行為につき本人の資格において追認を拒絶する余地を認めるのは信義則に反するから、その無権代理行為は相続と共に有効となる（最判昭 40・6・18）。

判例　最判昭 40・6・18

事件名　土地所有権移転登記抹消登記手続請求

判示事項　無権代理人が本人を相続した場合における無権代理行為の効力

裁判要旨　無権代理人が本人を相続し、本人と代理人との資格が同一人に帰するにいたった場合には、本人がみずから法律行為をしたのと同様な法律上の地位を生じたものと解するのが相当である。

参照法条　民法 113 条、民法 117 条、民法 896 条

（無権代理）

第百十三条　代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない。

2　追認又はその拒絶は、相手方に対してしなければ、その相手方に対抗することができない。ただし、相手方がその事実を知ったときは、この限りでない。

（無権代理人の責任）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第百十七条　他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明することができず、かつ、本人の追認を得ることができなかったときは、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

２　前項の規定は、他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき、若しくは過失によって知らなかったとき、又は他人の代理人として契約をした者が行為能力を有しなかったときは、適用しない。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（無権代理人の責任）**

**第百十七条　他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、又は本人の追認を得たときを除き、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。**

**２　前項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。**

**一　他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき。**

**二　他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が過失によって知らなかったとき。ただし、他人の代理人として契約をした者が自己に代理権がないことを知っていたときは、この限りでない。**

**三　他人の代理人として契約をした者が行為能力の制限を受けていたとき。**

２　**正しい。**

共同相続人のうち、遺産分割前に単独の所有権移転登記をした共同相続人をＡとする。

Ａの登記は、他の共同相続人の持分に関する限り無権利の登記であり、登記に公信力がないことから、Ａから移転登記を受けた第三取得者に対して、他の共同相続人はその持分を登記なくして主張（対抗）することができる。

判例　最判昭 38・2・22

事件名　登記抹消登記手続請求

判示事項一　共同相続と登記

裁判要旨一　甲乙両名が共同相続した不動産につき乙が勝手に単独所有権取得の登記をし、さらに第三取得者丙が乙から移転登記をうけた場合、甲は丙に対し自己の持分を登記なくして対抗できる。

参照法条　民法 177 条、民法 898 条、民法 249 条、不動産登記法 63 条、民訴法 186 条



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

不動産の登記には公示力はあっても公信力はない。

不動産の登記簿に記載された内容に効力が生じることを公信力という。日本の登記制度では、記載された内容は一般的には正しいものであるが、真実の権利関係と登記の記載とが異なっているときは、仮にその記載を信用しても、これを保護することができないのが原則となっている。登記簿の記載より真実の権利関係が優先される。

不動産登記の対抗力とは、登記を行うことで所有権、抵当権などの権利を第三者に主張することができる権利である。不動産の登記には、公信力がないのにもかかわらず、登記を行うのはこの権利を守るためである。

登記は、不動産の表示又は不動産についての所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、採石権の保存等（保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。）について行われる（不動産登記法 3 条）。

不動産賃借権は登記を対抗要件としている（民法 605 条）が、土地の賃借権については、借地借家法で登記以外の対抗要件が認められている。

3　**正しい。**

最高裁は、「連帯債務者の一人が死亡し、その相続人が数人ある場合に、相続人らは、被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となると解すべきである。」と判示している。

連帯債務が可分であることは、通常の金銭債務と同様である。債務者が死亡し、相続人が数人ある場合に、被相続人の金銭債務その他の可分債務は、法律上当然分割され、各共同相続人がその相続分に応じてこれを承継するものと解すべきであるから、連帯債務者の一人が死亡した場合においても、その相続人らは、被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となる。

判例　最判昭34・.6・19

事件名　貸金請求

判事事項　連帯債務の相続

裁判要旨　連帯債務者の一人が死亡し、その相続人が数人ある場合に、相続人らは、被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となると解すべきである。

参照法条　民法 427 条、民法 432 条、民法 898 条、民法 899 条

（分割債権及び分割債務）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第四百二十七条　数人の債権者又は債務者がある場合において、別段の意思表示がないときは、各債権者又は各債務者は、それぞれ等しい割合で権利を有し、又は義務を負う。

（履行の請求）

第四百三十二条　数人が連帯債務を負担するときは、債権者は、その連帯債務者の一人に対し、又は同時に若しくは順次にすべての連帯債務者に対し、全部又は一部の履行を請求することができる。

（共同相続の効力）

第八百九十八条　相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。

第八百九十九条　各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

4　**誤り。**

協議なくして単独で共有物を占有する他の相続人は、自己の持分によって、共有物を使用収益する権原を有し、これに基づいて共有物を占有することは認められるので、共有物の持分価格が過半数を超える相続人は、当然にはその共有物の明渡しを請求することはできない。

共有物の持分価格が過半数を超える相続人が共有物の明渡を求めることができるためには、その明渡を求める理由を主張し立証しなければならない。

判例　最判昭 41・5・19

事件名　土地所有権確認等請求および反訴請求

判示事項　共有物の持分の価格が過半数をこえる者が共有物を単独で占有する他の共有者に対して共有物の明渡請求をすることができるか

裁判要旨　共有物の持分の価格が過半数をこえる者は、共有物を単独で占有する他の共有者に対し、当然には、その占有する共有物の明渡を請求することができない。

参照法条　民法 249 条

（共有物の使用）

第二百四十九条　各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　11】**　ＡとＢとの間で、Ａ所有の甲土地につき建物所有目的で賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1　本件契約が専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合には、公正証書によらなければ無効となる。

2　本件契約が居住用の建物の所有を目的とする場合には、借地権の存続期間を 20 年とし、かつ、契約の更新請求をしない旨を定めても、これらの規定は無効となる。

3　本件契約において借地権の存続期間を 60 年と定めても、公正証書によらなければ、その期間は 30 年となる。

4　Ｂは、甲土地につき借地権登記を備えなくても、Ｂと同姓でかつ同居している未成年の長男名義で保存登記をした建物を甲土地上に所有していれば、甲土地の所有者が替わっても、甲土地の新所有者に対し借地権を対抗することができる。

**正解　2**

1　**誤り。**

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする甲土地の本件契約は、公正証書によらなくても有効である。

借地借家法 23 条 1 項、同条 2 項に規定する事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

（事業用定期借地権等）

第二十三条　専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2　専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3　前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　**正しい。**

ＡとＢが契約で定めることができる最も短い借地契約の存続期間は 30 年である（３条）。

居住用の建物の所有を目的として、20 年の存続期間を定めた場合、その定めは 9 条により無効となって、存続期間は原則にもどり 30 年となる。

居住用の建物の所有を目的として、契約の更新の請求ないことを特約で定めることができるのは、契約の存続期間を 50 年以上とする定期借地権を設定する場合である。

第一節　借地権の存続期間等

（借地権の存続期間）

第三条　借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

（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。

借地借家法三条では、当初の借地権の存続期間について

①当事者が契約で定めをしなかった場合は、30 年となること

②当事者が契約で定めることができる最も短い期間が 30 年であること

を規定している。

最も短い存続期間が 30 年であって、30 年より長い存続期間を定めることは、当事者が自由にできる。60 年の存続期間を定めるとその定めどおりの存続期間として借地権が設定される。20 年というような 30 年未満の存続期間を定めた場合、その定めは 9 条により無効になって、存続期間は原則にもどり 30 年となる。

第四節　定期借地権等

（定期借地権）

第二十二条　存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**誤り。**

ＡとＢが契約で定めることができる最も短い借地契約の存続期間は30年である(3条)が、30年を超える存続期間を定めることもできる。この場合の借地契約は、公正証書によってしなくてもよい。

4　**誤り。**

甲土地上の建物の保存登記は、Ｂ本人のものでなければ、甲土地の所有者が替わっても、甲土地の新所有者に対し借地権を対抗することができない。

地上建物を所有する賃借権者は、自己の名義で登記した建物を有することにより、始めてその賃借権を第三者に対抗することができる。地上建物を所有する賃借権者が、自らの意思に基づき、他人名義で建物の保存登記をしたような場合には、当該賃借権者はその賃借権を第三者に対抗することはできない。他人名義の建物の登記によっては、自己の建物の所有権さえ第三者に対抗できないものである。

元来登記制度は、物権変動の公示方法であり、またこれにより取引上の第三者の利益を保護しようとするものである。登記が対抗力をもつためには、その登記が現在の実質上の権利状態と符合するものでなければならないのであり、実質上の権利者でない他人名義の登記は、実質上の権利と符合しないものであるから、対抗力を生じない。

(借地権の対抗力等)

第十条　借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

(以下略)

判例　最判昭41・4・27

事件名　建物収去土地明渡請求

判事事項　土地賃借人が該土地上に長男名義で保存登記をした建物を所有する場合と「建物保護ニ関スル法律」第一条による対抗力の有無。

裁判要旨　土地賃借人は、該土地上に自己と氏を同じくしかつ同居する未成年の長男名義で保存登記をした建物を所有していても、その後該土地の所有権を取得した第三者に対し、「建物保護ニ関スル法律」第一条により、該土地の賃借権をもって対抗することができないものと解すべきである。

参照法条　建物保護ニ関スル法律1条

建物保護ニ関スル法律



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第１条　建物ノ所有ヲ目的トスル地上権又ハ土地ノ賃借権ニ因リ地上権者又ハ土地ノ賃借人カ其ノ土地ノ上ニ登記シタル建物ヲ有スルトキハ地上権又ハ土地ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ之ヲ以テ第三者ニ対抗スルコトヲ得

借地権が地上権（物権）である場合、借地人は、土地の賃貸人である所有者に対して、地上権の登記をするよう請求することができる。この地上権が登記されれば、土地が譲渡されて所有者が代わっても、借地人は、地上権である借地権を新しい土地所有者に主張することができる。

借地権が賃借権（債権）である場合、借地人は、土地の賃貸人である所有者に対して、賃借権の登記をするよう請求する権利はないとされている。賃借権の登記がなければ、土地が譲渡されて所有者が代わると、借地人は、賃借権である借地権を新しい土地所有者に主張することができない。

借地上に借地権者が自己の名義で登記した建物を所有するときは、借地の目的となっている土地の譲渡により所有者が代わっても、新しい所有者に対して借地権を主張できる（借地借家法 10 条 1 項、附則四条、建物保護ニ関スル法律 1 条）。

所有権保存登記は、新築の建物に行う登記である。

権利部は、権利に関する登記を記録し、不動産の権利関係を示すものである。甲区は、所有権に関する登記、および所有権に影響を与える登記を記録し、具体的には、所有者の住所・氏名・登記の目的・取得年月日と取得原因を記録する。登記記録によって、所有者は自らの所有権を主張できることとなる。これを法律上では対抗力という。

所有権保存登記は、最初の所有者しか行わない登記で、売買により所有者が変わった場合には所有権移転登記によって、甲区欄を新しい氏名に変更し所有者が変わったことを登記する。

借地借家法

附則抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（建物保護に関する法律等の廃止）

第二条　次に掲げる法律は、廃止する。

一　建物保護に関する法律（明治四十二年法律第四十号）

二　借地法（大正十年法律第四十九号）

三　借家法（大正十年法律第五十号）

（中略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（経過措置の原則）

第四条　この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

（以下略）

（不動産賃貸借の対抗力）

第六百五条　不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）**

**（不動産賃貸借の対抗力）**

**第六百五条　不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。**



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　12】**　ＡとＢとの間で、Ａが所有する甲建物をＢが５年間賃借する旨の契約を締結した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によれば、正しいものはどれか（借地借家法第 39 条に定める取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第 40 条に定める一時使用目的の建物の賃貸借は考慮しないものとする。）。

１　ＡＢ間の賃貸借契約が借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合には、５年経過をもって当然に、ＡはＢに対して、期間満了による終了を対抗することができる。

２　ＡＢ間の賃貸借契約が借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合には、当該契約の期間中、Ｂから中途解約を申し入れることはできない。

３　ＡＢ間の賃貸借契約が借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借でない場合、Ａ及びＢのいずれからも期間内に更新しない旨の通知又は条件変更しなければ更新しない旨の通知がなかったときは、当該賃貸借契約が更新され、その契約は期間の定めがないものとなる。

４　ＣがＢから甲建物を適法に賃貸された転借人で、期間満了によってＡＢ間及びＢＣ間の賃貸借契約が終了する場合、Ａの同意を得て甲建物に付加した造作について、ＢはＡに対する買取請求権を有するが、ＣはＡに対する買取請求権を有しない。

**正解　３**

１　**誤り。**

定期建物賃貸借契約において、期間が１年以上である場合には、建物の賃貸人Ａは、期間の満了の１年前から６ヵ月前までの間に建物の賃借人Ｂに対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人Ｂに主張することができない（38 条 4 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）

４　第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（以下略）

2　**誤り。**

居住の用に供する建物の定期建物賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が 200 ㎡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（38 条５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）

5　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っては、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。

6　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）

3　**正しい。**

ＡＢ間の甲建物の賃貸借について期間の定めがある場合に、当事者が期間の満了の１年前から６ヵ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする（26 条１項）。

借家契約において、法定更新された結果、期間の定めがない借家契約とされる場合がある。期間の定めのない借家契約においては、いずれの当事者からいつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れがあれば、家主からの場合にはその後６ヵ月、借家人からの場合には３ヵ月で借家関係は終了することになる（27 条１項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

ただし、家主の側から解約の申入れをする場合には、正当事由が必要であり、解約の申入れをした後、６ヵ月が経過しても、その後も借家人が建物の利用を続けている場合には、家主は、積極的に遅滞なく異議を述べないと、その時点で借家関係が終了することにはならない（27 条 2 項、26 条 2 項）。

（建物賃貸借契約の更新等）

第二十六条　建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

２　前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

３　建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第二十七条　建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

２　前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

４　**誤り。**

ＢがＡの同意を得て建物に付加した造作がある場合、建物賃貸借契約が期間満了によって終了するときに、ＢはＡに対し、その造作を時価で買い取ることを請求することができる（33 条１項）。

ＢがＡの承諾を得て甲建物をＣに転貸している場合に、ＣがＡの承諾を得て甲建物に付加した造作については、ＡＢ間の契約が期間満了により終了したときは、ＣがＡに対して直接買い取るよう請求することができる（33 条 2 項）。

（造作買取請求権）

第三十三条　建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2　前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　13】**　建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、区分所有者の過半数による集会の決議によってなされなければならない。

2　規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならず、閲覧を拒絶した場合は 20 万円以下の過料に処される。

3　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

4　占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

**正解　1**

1　**誤り。**

規約の設定、変更又は廃止は、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によってする（31 条１項）。

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条　規約の設定、変更又は廃止は、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によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

（以下略）

2　**正しい。**

規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない（33 条２項）。

正当な理由がないのに、規約の閲覧を拒んだとき、規約を保管する者は、20 万円以下の過料に処せられる（71 条二号）。

（規約の保管及び閲覧）

第三十三条　規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2　前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第七十一条　次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

（中略）

二　第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

（以下略）

3　**正しい。**

（規約の保管及び閲覧）

第三十三条　（中略）

3　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

4　**正しい。**

占有者は、区分所有者以外の専有部分の占有者をいう（6条第3項）。

占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（46条2項）。

（規約及び集会の決議の効力）

第四十六条　規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2　占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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　登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。

2　表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。

3　所有権の登記名義人は、建物の床面積に変更があったときは、当該変更のあった日から１月以内に、変更の登記を申請しなければならない。

4　所有権の登記名義人は、その住所について変更があったときは、当該変更のあった日から１月以内に、変更の登記を申請しなければならない。

**正解　4**

1　**正しい。**

（当事者の申請又は嘱託による登記）

第十六条　登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。

（以下略）

2　**正しい。**

（職権による表示に関する登記）

第二十八条　表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない（16 条 1 項）。職権による登記は、法令に規定がある場合にのみ許される。

3　**正しい。**

建物の表示に関する登記の登記事項である建物の床面積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、変更があった日から１月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない（41 条１項三号、51 条１項）。

建物の表示に関する登記は、権利の対象である建物の物理的状況（所在、地番、家屋番号、建物の種類、構造及び床面積等）を公示する登記であり、建物の権利に関する登記の前提となるものである。

建物の権利に関する登記は、登記された建物に係る権利の主体、権利の種類、その内容、権利の移転、変更に関する登記である。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（建物の表示に関する登記の登記事項）

第四十四条　建物の表示に関する登記の登記事項は、第二十七条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

一　建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番（区分建物である建物にあっては、当該建物が属する一棟の建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番）

二　家屋番号

三　建物の種類、構造及び床面積

（以下略）

（建物の表題部の変更の登記）

第五十一条　第四十四条第一項各号（第二号及び第六号を除く。）に掲げる登記事項について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者）は、当該変更があった日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。

（以下略）

4　**誤り。**

登記名義人の住所についての変更の登記の登記は、登記名義人が単独で申請することができる（64 条 1 項）が、変更のあった日から 1 月以内の変更の登記の申請は義務付けられていない。

（登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記等）

第六十四条　登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

2　抵当証券が発行されている場合における債務者の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、債務者が単独で申請することができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　15】**　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。

1　事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Ａがその勧告に従わないときは、甲県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。

2　乙県が所有する都市計画区域内の土地（面積6,000㎡）を買い受けた者は、売買契約を締結した日から起算して２週間以内に、事後届出を行わなければならない。

3　指定都市（地方自治法に基づく指定都市をいう。）の区域以外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、市町村の長を経由しないで、直接都道府県知事に届け出なければならない。

4　宅地建物取引業者Ｂが所有する市街化区域内の土地（面積2,500㎡）について、宅地建物取引業者Ｃが購入する契約を締結した場合、Ｃは事後届出を行う必要はない。

**正解　1**

1　**正しい。**

甲県知事は、Ａに土地の利用目的に関する勧告をした場合において、Ａ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（26条、24条1項）。

（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。

（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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　**誤り。**

当事者の一方が国等（乙県）である場合、土地に関する権利の移転の届出の規定は適用されない（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。

（中略）

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

（以下略）

3　**誤り。**

指定都市の区域外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、その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（23 条 1 項）。

23 条の規定により都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、指定都市においては、当該指定都市の長が行う（大都市の特例 44 条）ので、選択肢 3 では、指定都市の区域以外となっている。

（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。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**誤り。**

市街化区域内の土地（面積2,500㎡）について、Cが購入する契約を締結した場合、Cは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（23条1項、2項一号）。

届出の対象となる区域と届出対象面積

| 区　域 | | 届出対象面積 |
|---|---|---|
| イ | 都市計画法7条1項の規定による市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| ロ | 都市計画法4条2項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。） | 5,000㎡以上 |
| ハ | イ及びロに規定する区域以外の区域 | 10,000㎡以上 |

（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

（以下略）

都市計画法

（定義）

第四条　（中略）

2　この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（以下略）

Ⅰ 許可又は届出を要する範囲等について

1 土地売買等の契約の範囲について

(1) 土地売買等の契約の要件について

法第 14 条第１項、第 23 条第１項又は第 27 条の４第１項(第 27 条の７第１項において準用する場合を含む。)の規定により許可又は届出を必要とする土地売買等の契約は、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 権利性

土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定であること。この場合において「これらの権利の取得を目的とする権利」とは、土地に関する所有権、地上権又は賃借権の移転又は設定を要求しうるべき民法上の予約完結権、買戻権等を意味するものである。

② 対価性

土地に関する権利の移転又は設定が対価の授受を伴うものであること。この場合における対価は、必ずしも金銭に限らず、一般的に金銭に換算しうる経済的価値を広く包括するものである。

③ 契約性

土地に関する権利の移転又は設定が契約により行われるものであること。この場合における契約は、予約を含むものである。

（以下略）

(改正 平成 27 年 3 月 27 日 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頁)



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　16】**　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　田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。

2　風致地区内における建築物の建築については、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

3　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。

4　準都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

**正解　4**

1　**正しい。**

田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地をいう。）の区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない（52 条１項）。

第五十二条　田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地をいう。第七十四条第一項第一号において同じ。）の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三　都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

（以下略）

平成 29 年４月に都市計画法が改正され、新たな用途地域として、田園住居地域が設けられた（同法８条１項１号、９条８項。平成 30 年 4 月 1 日施行）。

田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である（９条８項）。

第４　都市計画法及び建築基準法の一部改正

１．田園住居地域の創設

（都市計画法第８条、第９条及び第 52 条並びに建築基準法第 48 条及び別表第２関係）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

農地を都市の緑空間として評価し、保全する観点から、本用途地域内の農地における建築等に関する許可制度を創設し、市町村長が許可しなければならない類型を一定規模（300 ㎡（都市計画法施行令第 36 条の６））未満の開発等に限定している。

さらに、本用途地域内では、低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加えて、農業に必要な倉庫や農産物直売所等の建築を可能とすることとした。

２．田園住居地域内の農地における建築等の規制について（都市計画法第 52 条関係）

田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条第１項に規定する廃棄物（以下「廃棄物」という。）若しくは資源の有効な利用の促進に関する法律第２条第４項に規定する再生資源（以下「再生資源」という。）の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。

また、以下の行為について当該許可の申請があった場合においては、市町村長は、その許可をしなければならない。

(1) 土地の形質の変更でその規模が 300 ㎡未満のもの

(2) 建築物の建築又は工作物の建設で以下のいずれかに該当するもの

① (1)により土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設

② 建築物又は工作物でその敷地の規模が 300 ㎡未満のものの建築又は建設

(3) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積で当該堆積を行う土地の規模が 300 ㎡未満のもの

（国都公景第 193 号、国都計第 134 号、国住街第 236 号 平成 30 年 3 月 30 日 国土交通省）

田園住居地域内の宅地化農地（300 ㎡を超える部分）については、固定資産税等の課税評価額が軽減される（平成 31 年度分より適用 平成 30 年７月２日総務省告示第 229 号）

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、不動産取得税の納税猶予が適用される。

問題 19 選択肢１解説参照。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　**正しい。**

（建築等の規制）

第五十八条　風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

（以下略）

風致地区は、10ha 以上は都道府県・政令市が、10ha 未満は市町村が指定し、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（風致政令）で定める基準に従い、地方公共団体が条例（風致条例）を制定することとしている。

風致政令における行為規制の内容は以下のとおりであり、許可が必要。

a　建築物の建築その他工作物の建設（建ぺい率、高さ、壁面後退）

b　建築物等の色彩の変更

c　宅地の造成等（適切な植栽等により覆われた率、のり）

d　水面の埋立て又は干拓

e　木竹の伐採

f　土石の類の採取

g　屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

3　**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 項七号）。

（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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**誤り。**

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができる（7条1項）。

都市計画区域外の区域において指定される準都市計画区域では、区域区分は定められない（5条の二）。

（準都市計画区域）

第五条の二　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（区域区分）

第七条　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

（以下略）

準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　17】**　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。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとし、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ってはその長をいうものとする。

1　非常災害のため必要な応急措置として開発行為をしようとする者は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受けなくてよい。

2　用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができない。

3　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、8,000 ㎡の開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

4　準都市計画区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,000 ㎡の土地の区画形質の変更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。

**正解　4**

1　**正しい。**

都市計画区域又は準都市計画区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、開発許可を受けなくてもよい（29 条 1 項十号）。

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる（7 条 1 項）。

（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）

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

（以下略）

（区域区分）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第七条　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

（以下略）

2　**正しい。**

開発許可を受けた開発区域内で工事の完了公告があった後は、予定した建築物以外の用途の建築物を新築してはならない。

ただし、都道府県知事が、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき又は当該開発区域の土地について用途地域等が定められているときは、この限りではない（42条1項）。

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第四十二条　何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

（以下略）

3　**正しい。**

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい（29条1項）。

（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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

（以下略）

4　**誤り。**

準都市計画区域内において行う開発行為で、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものは、都道府県知事の許可を受けなくてもよい（29 条 1 項二号）。

（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。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（以下略）

施行令

（許可を要しない開発行為の規模）

第十九条　法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二条の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

| 第一欄 | 第二欄 | 第三欄 | 第四欄 |
| --- | --- | --- | --- |
| 市街化区域 | 1,000 ㎡ | 市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合 | 300 ㎡以上<br>1,000 ㎡未満 |
| 区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域 | 3,000 ㎡ | 市街化の状況等により特に必要があると認められる場合 | 300 ㎡以上<br>3,000 ㎡未満 |



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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

1　建築物の高さ31m以下の部分にある全ての階には、非常用の進入口を設けなければならない。

2　防火地域内にある３階建ての木造の建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、その工事が完了した際に、建築主事又は指定確認検査機関の完了検査を受ける必要はない。

3　４階建ての事務所の用途に供する建築物の２階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

4　建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。

**正解　3**

1　**誤り。**

31m以下の部分にある全ての階ではなく、建築物の高さ31m以下の部分にある三階以上の階には、原則として、非常用の進入口を設けなければならない（施行令126条の六）。

施行令

（設置）

第百二十六条の六　建築物の高さ三十一メートル以下の部分にある三階以上の階（不燃性の物品の保管その他これと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供する階又は国土交通大臣が定める特別の理由により屋外からの進入を防止する必要がある階で、その直上階又は直下階から進入することができるものを除く。）には、非常用の進入口を設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においては、この限りでない。

（以下略）

2　**誤り。**

防火地域内にある木造の建築物で３以上の階数を有する建築物について、増築しようとする場合において、その増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であっても、建築主は、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）。

建築主は、この増築工事を完了したときは、建築主事の検査を申請しなければならない（７条１項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（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。）に適合するものであることについて、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

（中略）

２　前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときについては、適用しない。

（以下略）

（建築物に関する完了検査）

第七条　建築主は、第六条第一項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

（以下略）

３　**正しい。**

２階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない（施行令126条１項）。

施行令



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（屋上広場等）

第百二十六条　屋上広場又は二階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが一・一メートル以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

（以下略）

4 **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２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。速やかに当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させなくてもよい。

（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おいては、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）

既存不適格建築物について

建築物は長期にわたって使用されるものであり、その間に建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例等（以下、法令等という。）の改正が行われることが多い。このため既存建築物には、建築した後の法令等の改正の規定に適合しなくなった部分を有する場合がある。建築基準法では、すでに（基準時・建築基準法施行令 137 条）存在する建築物や工事中の建築物については、新たに行われた法令等の改正や、地域地区の指定変更のうち、適合しない改正規定に限り適用しないという不遡及の原則を設けている。

仮に、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 2 項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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2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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　19】**　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、誤っているものはどれか。

1　田園住居地域内においては、建築物の高さは、一定の場合を除き、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。

2　一の敷地で、その敷地面積の40%が第二種低層住居専用地域に、60%が第一種中高層住居専用地域にある場合は、原則として、当該敷地内には大学を建築することができない。

3　都市計画区域の変更等によって法第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２ｍの道で、特定行政庁の指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。

4　容積率規制を適用するに当たっては、前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなす。

**正解　2**

1　**正しい。**

田園住居地域内においては、一定の場合を除き、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。

2　前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた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、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あつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

（以下略）

問題16選択肢1解説参照。

1　田園住居地域の用途規制（法第48条、別表第２関係）

田園住居地域内に建築することができる建築物は以下のとおり。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

① 低層住居専用地域内に建築することができるもの（法別表第２（ち）項第１号、第５号）

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、低層住居専用地域内に建築することができる建築物を建築できる。

② 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く。）（法別表第２（ち）項第２号、令第 130 条の９の３）

③ 農業の生産資材の貯蔵に供するもの（法別表第２（ち）項第３号）

④ 田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗及び当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店等で当該用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）（法別表第２（ち）項第４号、令第 130 条の９の４）

（中略）

これにより、田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗及び当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店等であれば、500 ㎡ 以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）を建築することができるが、通常の店舗、飲食店等については、従来の第二種低層住居専用地域と同様、その用途に供する床面積の合計が 150 ㎡以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）でなければ建築することができない。

⑤ ①から④の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）（法別表第２（ち）項第６号）

政令で定めるものについて、従来の低層住居専用地域内で建築してはならない附属建築物と同様とされている。

２ 田園住居地域の形態規制（法第 52 条～第 56 条の２、別表第３、別表第４等関係）

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、低層住居専用地域と同様の形態規制とされている。

（以下略）

（国住街第 246 号 平成 30 年 3 月 30 日 国土交通省）

２ **誤り。**

一の敷地で、その敷地面積の 40％が第二種低層住居専用地域に、60％が第一種中高層住居専用地域にある場合は、その敷地の全部について敷地の過半の属する第一種中高層住居専用地域内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定が適用される（91 条）。第一種中高層住居専用地域内においては、大学を建築することができる（48 条３項、別表第二（は））。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（用途地域等）

第四十八条（中略）

３　第一種中高層住居専用地域内においては、別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

（以下略）

（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置）

第九十一条　建築物の敷地がこの法律の規定（第五十二条、第五十三条、第五十四条から第五十六条の二まで、第五十七条の二、第五十七条の三、第六十七条の三第一項及び第二項並びに別表第三の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第二十二条第一項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

別表第二　用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

（は）第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物

一　（い）項第一号から第九号までに掲げるもの

二　大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

三　病院

四　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

五　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

六　自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**正しい。**

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法 68 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、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４ｍ未満の道で、特定行政庁の指定したものは、法 42 条 1 項の道路とみなす（42 条 2 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現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。

（以下略）

建築基準法法第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４ｍ未満の道で、特定行政庁の指定したものは、2 項道路と通称されているものである。

建築基準法 42 条 2 項の道路は、2 項道路と通称されているものである。これは、建築基準法制定時に既に存在していた幅員 4m未満の道に接道していた建築敷地の既得権を認めて、適法に建築できるように設けられたものである。

この 2 項道路は基準時に実際に建築物が建ち並んでいて、公道、私道にかかわらず、特定行政庁が指定したものに限って建築基準法上の道路とみなされる。

幅員 1.8m未満の道を道路として指定する場合には、建築審査会の同意が必要である。

道路の中心線からの水平距離 2m後退（場合によっては 3m後退または 4m一方後退）の線をその道路の境界線とみなす。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

後退（セットバック）した敷地部分は敷地面積に算入できない（施行令２条１項１号）。

道路内の建築制限の適用（44 条）では、セットバック部分には建築物に附属する門、塀及び擁壁の設置、建築物の扉や窓を開けた際にこれらが飛び出ることも禁止されている。また、道路中心線の位置が不明でセットバック距離の確定が困難な場合もあり、特定行政庁への確認などは必要である。

４　**正しい。**

前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、容積率規制（52 条２項から７項まで及び９項の規定）を適用する（52 条 11 項）。

（容積率）
第五十二条（中略）
11　前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が次に掲げる基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、第二項から第七項まで及び第九項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。
（以下略）

前面道路の幅員により容積率の制限を受ける敷地の場合には、壁面線の指定により容積率が緩和されることがある。この場合、道路と壁面線との間の空地が、道路と一体的に連続して確保されていることや、安全上に支障のないことなどが前提となる。

道路の対面側を含めて壁面線の指定がある場合は、許可を得て壁面線間の距離を道路幅員として容積率の計算をすることができる。ただし、前面道路境界から壁面線までの部分については、容積率算定上の敷地面積に算入できないことから、容積緩和の効果は限定的となる。
壁面線に面した建物を調査する場合は、過去の容積緩和の許可の有無、許可がある場合は現況について変化の有無を確認することが重要となる。

壁面線は建物と道路の間に空間を確保し、家なみを揃えることによって環境の向上を図ることを目的としている。この制限の指定にあたっては、特定行政庁が建築審査会の同意を得ることや利害関係者への聴聞(46 条１項)、公告(46 条２項、３項)など、一定の手続きが必要とされている。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　20】**　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っ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、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、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に努めなければならない。

2　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許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

3　宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

4　宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が 400 ㎡で、かつ、高さ１ｍの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

**正解　4**

1　**正しい。**

宅地造成工事規制区域内の宅地の現在の所有者は、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、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、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。

（以下略）

2　**正しい。**

都道府県知事は、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の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる（８条３項）。

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。（中略）

3　都道府県知事は、第一項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

3　**正しい。**

宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成等規制法の規制の対象ではない。

（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）

4　**誤り。**

宅地造成工事規制区域内において、切土をする土地の面積が 500 ㎡を超えない（400 ㎡）工事で、かつ、切土をした土地の部分に高さが２ｍを超えない（高さ１ｍ）崖を生ずることとなる工事を行う場合、都道府県知事の許可を受けなくてもよい（施行令３条一号、四号）。

宅地造成工事規制区域内の土地で、次のいずれかに該当する宅地造成に関する工事を行う場合には、都道府県知事等の許可が必要である。

(1) 切土で、高さが２ｍを超える崖（30 度以上の斜面）を生ずる工事

(2) 盛土で、高さが１ｍを超える崖を生ずる工事

(3) 切土と盛土を同時に行う時、盛土は１ｍ以下でも切土と合わせて高さが２ｍを超える崖を生ずる工事

(4) 切土、盛土で生じる崖の高さに関係なく、宅地造成面積が 500 ㎡を超える工事

（施行令一条 2 項、三条）

これらの工事のうち、高さが５ｍを超える擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合、政令で定める資格を有する者の設計による必要がある（施行令 16 条一号、二号、17 条）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（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。

（中略）

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

（定義等）

第一条　この政令（第三条を除く。）において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

２　この政令において、「崖（がけ）」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

（以下略）

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　21】**　土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる、都市計画区域内及び都市計画区域外の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

2　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､都道府県知事及び市町村長の許可を受けなければならない。

3　土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、従前の宅地に存する建築物を移転し、又は除却することが必要となったときは、当該建築物を移転し、又は除却することができる。

4　土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、当該仮換地について使用又は収益を開始することができる日を当該仮換地の効力発生の日と同一の日として定めなければならない。

**正解　3**

1　**誤り。**

都市計画区域外で土地区画整理事業を行うことはできない。

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について行われる事業である。

（定義）

第二条　この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従つて行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

（以下略）

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業である。

公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てるようになっている。公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩である。

保留地とは、事業の施行により整備された土地の一部を事業費に充当するために定める土地で、施行者が取得し、保留地台帳で施行者が管理する。

保留地の譲渡は、買主に使用収益権を与えるとともに、換地処分がなされ、施行者が所有権を



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

取得することを停止条件とする保留地の譲渡契約であるとされている。

事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成されており、これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。

地権者にとっては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られることになる。

2　**誤り。**

都道府県知事の許可を受けなければならない。

組合が施行する土地区画整理事業にあっては、土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分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（市の区域内において組合が施行する土地区画整理事業にあっては、当該市の長）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

（中略）

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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**正しい。**

土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合、従前の宅地に存する建築物を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる（77 条１項）。

（建築物等の移転及び除却）

第七十七条　施行者は、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、第百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又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等（以下これらをこの条及び次条において「建築物等」と総称する。）を移転し、又は除却することが必要となつたときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。

（以下略）

4　**誤り。**

施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができる（99 条２項）。

（仮換地の指定の効果）

第九十九条（中略）

2　施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定めることができる。この場合においては、同項及び同条第六項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。

3　前二項の場合においては、仮換地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、前条第五項に規定する日（前項前段の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定めた場合においては、その日）から第百三条第四項の公告がある日まで、当該仮換地を使用し、又は収益することができない。

土地区画整理事業では、公共施設（道路や公園）の新設や変更および宅地の造成工事等により、従前の土地は、位置、地積、形状を変えて再配置される。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

仮換地とは、従前の土地にかわり、換地処分の公告がある日まで、使用収益することができる土地として施行者が指定した土地のことをいう。
この土地は、換地処分の公告があった日の翌日から、従前の宅地に代わるべきものとして、換地となり、登記される。
施行者は、仮換地の位置、地積、形状及び仮換地指定の効力発生の日を仮換地指定通知（仮換地通知書）で地権者に通知する。仮換地指定通知により、仮換地指定の効力発生日から、従前の土地に代わり仮換地を使用することができるようになる（使用収益を開始する日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めた場合、仮換地の使用収益開始の通知により仮換地を使用することができるようになる。）。
仮換地の使用収益開始に伴い、従前の土地については使用収益ができなくなる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　22】**　農地法（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　市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば法第５条の許可は不要である。

2　遺産分割により農地を取得することとなった場合、法第３条第１項の許可を受ける必要がある。

3　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。

4　雑種地を開墾し耕作している土地でも、登記簿上の地目が雑種地である場合は、法の適用を受ける農地に当たらない。

**正解　1**

1　**正しい。**

市街化区域内の農地につき、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のもの（宅地）にするため、農地の権利を取得する場合、当事者は都道府県知事等の許可を受けなくてもよい（5条1項六号）。

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第五条　農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等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は、この限りでない。

（中略）

六　前条第一項第七号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

（以下略）

2　**誤り。**

遺産の分割によって農地について所有権が移転される場合、農業委員会の許可を受けなくてもよいが、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない（３条の三）。

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

（中略）

十二　遺産の分割、民法（明治二十九年法律第八十九号）第七百六十八条第二項（同法第七百四十九条及び第七百七十一条において準用する場合を含む。）の規定による財産の分与に関する裁判若しくは調停又は同法第九百五十八条の三の規定による相続財産の分与に関する裁判によつてこれらの権利が設定され、又は移転される場合

（以下略）

（農地又は採草放牧地についての権利取得の届出）

第三条の三　農地又は採草放牧地について第三条第一項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号（第十二号及び第十六号を除く。）のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

農地法関係事務に係る処理基準について（農林水産事務次官）

第５　法第３条の３関係

農地等についての権利取得の届出は、農業委員会が許可等によっては把握できない農地等についての権利の移動があった場合にあっても、農業委員会がこれを知り、その機会をとらえて、農地等の適正かつ効率的な利用のために必要な措置を講ずることができるようにするものである。

この届出の取扱いについては、法令の定めによるほか、次によるものとする。

(1) 法第３条の３第１項に基づき届け出なければならないこととされている農地等についての権利取得は、具体的には、相続（遺産分割、包括遺贈及び相続人に対する特定遺贈を含む。）、法人の合併・分割、時効等による権利取得をいう。

(2)「遅滞なく」とは、農地等についての権利を取得したことを知った時点からおおむね 10 か月以内の期間とする。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**誤り。**

農地所有適格法人以外の法人も次の条件をすべて満たすときは、農地を借りることができる（借りる場合に限る。）

貸借であれば、農地所有適格法人の要件を満たすことは不要となっている。

(1) 貸借契約に解除条件が付されていること（３条３項一号）

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

(2) 地域における適切な役割分担のもとに農業を行うこと（３条３項二号）

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

(3) 業務執行役員が１人以上農業に常時従事すること（３条３項三号）

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

平成 28 年 4 月 1 日施行の改正農地法により、「農業生産法人」は「農地所有適格法人」に呼称が変更となり、要件が緩和された。農業法人とは、法人形態によって農業を営む法人の総称である。この農業法人の中で、農地法第２条第３項の要件に適合し、農業経営を行うために農地を取得できる農業法人を農地所有適格法人という。

（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。

（中略）

2　前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、民法第二百六十九条の二第一項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定され、又は移転されるとき、農業協同組合法第十条第二項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会が農地又は採草放牧地の所有者から同項の委託を受けることにより第一号に掲げる権利が取得されることとなるとき、同法第十一条の五十第一項第一号に掲げる場合において農業協同組合又は農業協同組合連合会が使用貸借による権利又は賃借権を取得するとき、並びに第一号、第二号、第四号及び第五号に掲げる場合において政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

（中略）

二　農地所有適格法人以外の法人が前号に掲げる権利を取得しようとする場合

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　農業委員会は、農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次に掲げる要件の全てを満たすときは、前項（第二号及び第四号に係る部分に限る。）の規定にかかわらず、第一項の許可をすることができる。

一　これらの権利を取得しようとする者がその取得後においてその農地又は採草放牧地を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借又は賃貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること。

二　これらの権利を取得しようとする者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。

三　これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあつては、その法人の業務を執行する役員又は農林水産省令で定める使用人（次条第一項第三号において「業務執行役員等」という。）のうち、一人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること。

（以下略）

4　**誤り。**

農地とは、耕作の目的に供される土地をいう（2条1項）。

農地に該当するか否かは、その土地の現況によって判断するのであって、土地の登記簿の地目によって判断してはならない。

（定義）

第二条　この法律で「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

農地法関係事務に係る処理基準について（農林水産事務次官）

第１　全般的事項

(1) 農地等の定義

農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）、農地法施行令（昭和27年政令第445号。以下「令」という。）、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「則」という。）及びこの処理基準で「農地」及び「採草放牧地」とは、次に掲げるものをいうものであり、これらに該当しない土地を農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）として取り扱ってはならない。

①「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいう。この場合、「耕作」とは土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいい、「耕作の目的に供される土地」には、現



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

に耕作されている土地のほか、現在は耕作されていなくても耕作しようとすればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地（休耕地、不耕作地等）も含まれる。

（中略）

(2) 農地等に該当するかの判断に当たっての留意事項

(1)の農地等に該当するかは、その土地の現況によって判断するのであって、土地の登記簿の地目によって判断してはならない。

（以下略）

農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律は、農業経営基盤強化促進法施行規則等の一部を改正する省令と併せて、平成 30 年 11 月 16 日から施行された。

これにより農地法、農地法施行令及び農地法施行規則の一部がそれぞれ改正され、同法第 43 条及び第 44 条が追加されることとなった。

**「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいう。このほか、農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリートその他これに類するもので覆う場合における農作物栽培高度化施設の用に供される農地については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、農地法が適用される（農地法 43 条１項）。**

「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（制定平成 30 年 11 月 20 日 30 経営第 1796 号 ）では次のようになっている。

第１　法第 43 条第１項の規定による届出に係る同条第２項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供される土地への農地法の適用について

農地法（以下「法」という。）43 条１項の規定による届出に係る同条２項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供される土地（以下「高度化施設用地」という。）については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、法の全ての規定が適用される。

（中略）

第４　高度化施設用地に農地法の規定を適用する際の留意事項

１　農地を高度化施設用地として利用するための権利移転等又は高度化施設用地の権利移転等に係る規定について（法第３条関係）

(1) 法第３条第１項の許可の申請の内容が、

①　農地（高度化施設用地を除く。）を高度化施設用地として利用するために同項本文に掲げる権利を取得しようとするものであるとき



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

② 高度化施設用地について同項本文に掲げる権利を取得するとともに、農作物栽培高度化施設の増改築又は建て替えを行うものであるとき

には、当該許可の申請と併せて法第 43 条第１項の規定による届出が必要となる。

（中略）

(3) 農作物栽培高度化施設について賃貸借契約が締結される場合、当該施設の賃借人は、その当該高度化施設用地を使用収益する権利を有することとなるため、法３条１項の許可申請が必要となる。

（中略）

３ 高度化施設用地の転用に係る規定について（法第４条及び第５条関係）

(1) 高度化施設用地について、法第４条又は第５条の農地を農地以外のものにする行為の対象となるのは、次に該当する場合である。

① 高度化施設用地の全部又は一部を農地（高度化施設用地を除く。）又は高度化施設用地以外の用に供する場合

例えば、次の場合がこれに該当する。

ア 農作物栽培高度化施設を撤去し、住宅や工場などの施設を設置する場合

イ 農作物栽培高度化施設の内部を直売所などとして利用する場合

（中略）

(2) 高度化施設用地を農作物の栽培以外の用に供する場合には、それが一時的なものである場合であっても、農地を農地以外のものにすることとなるため、法４条１項の許可又は法５条１項の許可が必要となる。

(3) 法 43 条１項の届出を行い農業委員会に受理された後、法施行規則 88 条の三の基準を満たしていない施設を設置しようとする場合には、法４条１項の許可又は法５条１項の許可が必要となる。

(4) 農業委員会は、高度化施設用地が、法第４条第１項又は第５条第１項の規定による許可を得ずに(1)のいずれかに該当した場合には、これらの項の規定に違反するものとして、都道府県知事又は指定市町村（法第４条第１項に規定する指定市町村をいう。以下同じ。）の長（以下「都道府県知事等」という。）に報告すること。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　23】**　住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　個人が他の個人と共有で住宅用の家屋を購入した場合、当該個人は、その住宅用の家屋の所有権の移転登記について、床面積に自己が有する共有持分の割合を乗じたものが 50 ㎡以上でなければ、この税率の軽減措置の適用を受けることができない。

2　この税率の軽減措置は、登記の対象となる住宅用の家屋の取得原因を限定しており、交換を原因として取得した住宅用の家屋について受ける所有権の移転登記には適用されない。

3　所有権の移転登記に係る住宅用の家屋が耐火建築物の場合、築年数 25 年以内であっても、耐震基準適合証明書により一定の耐震基準を満たしていることが証明されないときは、この税率の軽減措置の適用を受けることができない。

4　この税率の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、その家屋が一定の要件を満たす住宅用の家屋であることについての税務署長の証明書を添付しなければならない。

**正解　2**

1　**誤り。**

個人の住宅の用に供される一棟の家屋（隣接する二棟以上の家屋を共に当該住宅の用に供する場合には、これらのすべての家屋）で床面積の合計が 50 ㎡以上であるものが、軽減措置の適用対象となる。

共有持分でも、住宅用家屋全体の床面積が 50 ㎡以上であれば、軽減措置の適用対象となる。

租税特別措置法施行令

（登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲）

第四十一条　法第七十二条の二に規定する住宅用の家屋で政令で定めるものは、次の各号の一に該当する家屋であることにつき、当該個人の申請に基づき当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長（勤労者財産形成促進法第九条第一項に規定する勤労者が、当該勤労者を雇用する事業主、当該事業主を構成員とする同項に規定する事業主団体又は当該事業主若しくは当該事業主団体が出資する同項に規定する福利厚生会社から同項に規定する住宅資金の貸付けを受けて新築又は取得をする住宅用の家屋その他の財務省令で定める家屋にあつては、独立行政法人勤労者退職金共済機構の理事長その他の財務省令で定める者。次条第一項において同じ。）が証明したものとする。

一　専ら当該個人の住宅の用に供される一棟の家屋（隣接する二棟以上の家屋を共に当該住宅の用に供する場合には、これらのすべての家屋）で床面積の合計が五十平方メートル以上であるもの



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

二　次に掲げる一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、当該家屋のうち専ら住宅用の部分でその床面積が五十平方メートル以上であるもの

イ　建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物又は同条第九号の三に規定する準耐火建築物に該当する家屋

（以下略）

2　**正しい。**

住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減措置は、売買又は競落による住宅用家屋の取得が対象となる（租税特別措置法施行令 42 条３項）。

交換を原因として取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転登記には適用されない。

租税特別措置法施行令

（所有権の移転登記の税率が軽減される建築後使用されたことのある住宅用家屋の範囲等）

第四十二条　法第七十三条に規定する建築後使用されたことのある住宅用家屋のうち政令で定めるものは、次に掲げる要件のすべてに該当する家屋であることにつき、当該個人の申請に基づき当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明したものとする。

（中略）

3　法第七十三条に規定する政令で定める原因は、売買又は競落とする。

（以下略）

3　**誤り。**

築年数と耐震基準を満たさなくてもよい。

耐火建築物である家屋は、その取得の日以前 25 年以内に建築されたものであることが要件である（租税特別措置法 73 条、施行令 42 条 1 項二号）。

住宅の取得に関する軽減

自己の居住用の住宅を新築又は取得した場合、以下の要件に該当していれば、登録免許税の軽減が受けられる。

適用要件

①　個人が平成 32 年 3 月 31 日までに、住宅用家屋を新築又は取得（未使用のものに限る。）し、自分の住宅として使用すること

②　床面積が 50 ㎡以上であること

③　新築又は取得（未使用のものに限る。）後 1 年以内に登記をすること

④　取得する住宅が中古住宅の場合は、築後 20 年以内（耐火建築物については 25 年以内）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

であること

ただし、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅を取得した場合は、築後年数による制限はない。

租税特別措置法

第七十三条　個人が、昭和五十九年四月一日から平成三十二年三月三十一日までの間に建築後使用されたことのない住宅用家屋又は建築後使用されたことのある住宅用家屋のうち政令で定めるものの取得（売買その他の政令で定める原因によるものに限る。次条第二項、第七十四条の二第二項及び第七十四条の三第一項において同じ。）をし、当該個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、財務省令で定めるところによりこれらの住宅用家屋の取得後一年以内（一年以内に登記ができないことにつき政令で定めるやむを得ない事情がある場合には、政令で定める期間内。次条第二項、第七十四条の二第二項及び第七十五条において同じ。）に登記を受けるものに限り、登録免許税法第九条の規定にかかわらず、千分の三とする。

租税特別措置法施行令

（所有権の移転登記の税率が軽減される建築後使用されたことのある住宅用家屋の範囲等）

第四十二条　法第七十三条に規定する建築後使用されたことのある住宅用家屋のうち政令で定めるものは、次に掲げる要件のすべてに該当する家屋であることにつき、当該個人の申請に基づき当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明したものとする。

一　当該家屋が前条第一号又は第二号イに該当するものであること。

二　当該家屋が次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定める要件を満たすものであること。

イ　耐火建築物（登記簿に記録された家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造その他の財務省令で定めるものである建物をいう。）である家屋　次に掲げるいずれかの要件

(1) 当該家屋がその取得の日以前二十五年以内に建築されたものであること。

(2) 当該家屋が建築基準法施行令第三章及び第五章の四の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること。

ロ　イに規定する耐火建築物以外の家屋　次に掲げるいずれかの要件

(1) 当該家屋がその取得の日以前二十年以内に建築されたものであること。

(2) イ(2)に掲げる要件

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**誤り。**

当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長の証明書を添付しなければならない（施行令 42 条１項）。

租税特別措置法施行令

（所有権の移転登記の税率が軽減される建築後使用されたことのある住宅用家屋の範囲等）

第四十二条　法第七十三条に規定する建築後使用されたことのある住宅用家屋のうち政令で定めるものは、次に掲げる要件のすべてに該当する家屋であることにつき、当該個人の申請に基づき当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明したものとする。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　24】**　不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　不動産取得税は、不動産の取得があった日の翌日から起算して３月以内に当該不動産が所在する都道府県に申告納付しなければならない。

2　不動産取得税は不動産の取得に対して課される税であるので、家屋を改築したことにより当該家屋の価格が増加したとしても、新たな不動産の取得とはみなされないため、不動産取得税は課されない。

3　相続による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。

4　一定の面積に満たない土地の取得については、不動産取得税は課されない。

**正解　3**

1　**誤り。**

不動産取得税の徴収は、普通徴収の方法によらなければならない（地方税法 73 条の十七・１項）。

（不動産取得税の徴収の方法）

第七十三条の十七　不動産取得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。

2　不動産取得税を徴収しようとする場合において納税者に交付すべき納税通知書は、遅くとも、その納期限前十日までに納税者に交付しなければならない。

（不動産取得税の納税義務者等）

第七十三条の二　不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する。

都は、その特別区の存する区域において、不動産の取得に対し、普通税として、不動産取得税を課する（地方税法 734 条）。

不動産取得税は、土地や家屋の購入、贈与、家屋の建築などで不動産を取得したときに、その取得者に対して課税される税金である。有償・無償の別、登記の有無にかかわらず課税となる。ただし、相続により取得した場合等、一定の場合には課税されない。

2　**誤り。**

家屋を改築したことにより、その家屋の価格が増加した場合には、その改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する（地方税法 73 条の二・３項）。

（不動産取得税の納税義務者等）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第七十三条の二　不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する。

（中略）

3　家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合には、当該改築をもつて家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する。

（以下略）

3　**正しい。**

相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない（地方税法 73 条の七・一号）。

（形式的な所有権の移転等に対する不動産取得税の非課税）

第七十三条の七　道府県は、次に掲げる不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない。

一　相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得

二　法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得

（以下略）

4　**誤り。**

課税標準となるべき額が次の金額に満たないときは、不動産取得税は課税されない（地方税法 73 条の十五の二・１項）。

土地 …… 10 万円

家屋　新築・増築・改築 … 23 万円

その他 …… 12 万円

ただし、次の場合は、それぞれその前後の土地又は家屋の取得をあわせて一つの土地の取得又は一戸の家屋の取得とみなして、判断する。

土地を取得した者がその土地を取得した日から１年以内にその土地に隣接する土地を取得した場合

家屋を取得した者がその家屋を取得した日から１年以内にその家屋と一構となるべき家屋を取得した場合

（不動産取得税の免税点）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第七十三条の十五の二　道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては十万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては一戸（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分をいう。以下本条において同じ。）につき二十三万円、その他のものにあつては一戸につき十二万円に満たない場合においては、不動産取得税を課することができない。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　25】**　不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

1　不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、これを最有効使用の原則という。

2　収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手法であるが、事業の用に供さない自用の不動産の鑑定評価には適用すべきではない。

3　鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、実際の鑑定評価に際しては、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した手法をいずれか１つ選択して、適用すべきである。

4　限定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格のことをいい、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提として求められる価格が例としてあげられる。

**正解　1**

1　**正しい。**

最有効使用の原則

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

2　**誤り。**

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

なお、市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な験証手段として、この手法が活用されるべきである。

3　**誤り。**

地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用するのであり、１つの手法を選択して適用するのではない。

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほかこれら三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。

鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

4　**誤り。**

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

（中略）

(2) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　26】**　宅地建物取引業者が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、正しいものはどれか。

1　宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、当該広告の掲載を始めた時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなかったときは、法第 32 条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。

2　販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、６月以下の懲役及び 100 万円以下の罰金を併科されることがある。

3　建築基準法第６条第１項の確認を申請中の建物については、当該建物の売買の媒介に関する広告をしてはならないが、貸借の媒介に関する広告はすることができる。

4　宅地建物取引業者がその業務に関して広告をするときは、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してはならないが、宅地又は建物に係る現在又は将来の利用の制限の一部を表示しないことによりそのような誤認をさせる場合は、法第 32 条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。

**正解　2**

1　**誤り。**

宅地の売買契約成立後に当該宅地の広告を継続して掲載することは、実際には取引することができない宅地に関する広告表示であって、誇大広告等の禁止の規定に違反する（32 条）。

（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ところであるが、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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

不動産の公正競争規約

（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

２　**正しい。**

誇大広告等をした宅地建物取引業者は、指示（65 条１項、３項）、業務停止（65 条２項、４項）、情状が特に重いときは免許取消し（66 条１項九号）の処分を受けることがある。さらに、32 条の規定に違反した者は、6 月以下の懲役若しくは 100 万円以下の罰金に処せられ、又はこれを併科されることがある（81 条一号）。

３　**誤り。**

建築基準法６条１項の確認を申請中の建物については、当該工事に係る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。法 33 条の規定におけるその他の業務に関する広告には、建物の貸借の媒介も含まれる。

（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。

造成宅地、マンション分譲では、工事完了前に売買契約を締結するいわゆる青田売りが行われる。青田売りは開発・分譲業者の資金の早期回収を可能とするとともに、工事期間中に設計変更の必要が生じ、購入者に不測の損害を与える場合もある。

宅地建物取引業法は、青田売りを禁止しない一方で、工事に関し必要とされる都市計画法第



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

29 条の開発許可、建築基準法第６条第１項の確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、工事に係る宅地又は建物の売買その他業務に関する広告をしてはらないと規定している。これらの処分がなされるということは、行政庁により宅地開発やマンション分譲などの事業実施のための計画が容認されたことを意味し、法律による計画又は設計変更は起こらないと考えられることから、法令に基づく許可等の処分があった後は、業務に関する広告を許容するという趣旨である。

工事が完了した宅地・建物であれば、宅地造成や建物の完了検査前であっても、宅地建物取引業法 33 条に基づく広告開始時期の制限は適用されない。工事が完了していれば、設計変更等は生じない。

４　**誤り。**

誇大広告等の禁止の対象となる広告における表示項目には、取引物件（宅地又は建物）に係る現在又は将来の公法上の制限（都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定又は解除等）、私法上の制限（借地権、定期借地権、地上権等の有無及びその内容等）の一部を表示しないことも含まれている。

（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（中略）

２　広告における表示項目について

本条の適用を受ける広告における表示項目は、次に掲げるものとする。

（中略）

(4) 現在又は将来の利用の制限

取引物件に係る現在又は将来の公法上の制限（都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定又は解除等）、私法上の制限（借地権、定期借地権、地上権等の有無及びその内容等）。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　27】**　宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Ｃは、Ｄから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。その後、Ｂ及びＤは、それぞれＡ及びＣの媒介により、甲住宅の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この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。なお、この問において「建物状況調査」とは、法第 34 条の２第１項第４号に規定する調査をいうものとする。

１　Ａは、甲住宅の売却の依頼を受けた媒介業者として、本件契約が成立するまでの間に、Ｄに対し、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について確認しなければならない。

２　Ａ及びＣは、本件契約が成立するまでの間に、Ｄに対し、甲住宅について、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及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。

３　ＣがＤとの間で媒介契約を締結する２年前に、甲住宅は既に建物状況調査を受けていた。この場合において、Ａ及びＣは、本件契約が成立するまでの間に、Ｄに対し、建物状況調査を実施している旨及びその結果の概要について説明しなければならない。

４　Ａ及びＣは、Ｄが宅地建物取引業者である場合であっても、法第 37 条に基づき交付すべき書面において、甲住宅の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項があるときにその記載を省略することはできない。

**正解　４**

**１　誤り。**

Ａが、甲住宅の売却の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、甲住宅の建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を作成して記名押印し、Ｂにこれを交付しなければならない（34 条の二・１項四号）。

本契約が締結されるまでの間に、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について確認するのではない。

（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）

四　当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

（以下略）

解釈・運用の考え方

第 34 条の２関係

４　建物状況調査を実施する者のあっせんについて

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。（以下略）

問題 39 選択肢２解説参照。

２　**誤り。**

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に記載されている内容は、重要事項の説明の対象になっていない（35 条１項六号の二・ロ）。

建物が既存建物であるとき、重要事項説明の説明の対象となっているのは、次の事項である。

①　建物状況調査を実施しているかどうか

②　建物状況調査実施後１年を経過していないものについては、調査結果の概要

③　設計図書等の建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況（売買・交換のみ）

消費者利益の保護と既存住宅の取引の安全確保の観点から、既存住宅の取引を行おうとする買主等が、建物の現況を十分理解した上で意思決定できるようにするために行うものである。

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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）

建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について（改正法第 35 条第１項第６号の２イ）【平成 30 年４月１日施行部分】

「建物状況調査の結果の概要」とは、 建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面である。

「建物状況調査の結果の概要」に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについて重要事項として宅地建物取引士から説明される。

建物状況調査における調査対象部位は、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が調査対象部位とされている。

構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」が一般的である。

原則として宅地建物取引業者は「建物状況調査の結果の概要」の内容について責任を負わない。

（国土交通省 改正宅地建物取引業法に関するＱ＆Ａ～「宅地建物取引業法」改正に伴う新たな制度に関して～平成 30 年２月１日現在）

３　**誤り。**

建物が既存建物であるとき、建物状況調査実施後１年を経過していないものについては、調査結果の概要を説明しなければならない。２年前に実施した甲住宅の建物状況調査については、説明しなくてもよい（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　（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の二イ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イの国土交通省令で定める期間は、一年とする。

4　**正しい。**

甲住宅の建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項は、法第 37 条に基づき交付すべき書面の記載事項であり、省略することはできない（37 条 1 項二号の二）。

Aは売主Bを媒介する宅地建物取引業者として、売主Bに 37 条に基づく書面を交付しなければならない。

Cは買主Dを媒介する宅地建物取引業者として、買主Dに 37 条に基づく書面を交付しなければならない。

（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）

二の二　当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

（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。

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、当該書面に記名押印させなければならない。

（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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

解釈・運用の考え方

第 37 条第１項第２号の２関係

当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　28】**　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　宅地建物取引業者が、買主として、造成工事完了前の宅地の売買契約を締結しようとする場合、売主が当該造成工事に関し必要な都市計画法第 29 条第１項の許可を申請中であっても、当該売買契約を締結することができる。

イ　宅地建物取引業者が、買主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結した場合、法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付しなくてよい。

ウ　営業保証金を供託している宅地建物取引業者が、売主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結しようとする場合、営業保証金を供託した供託所及びその所在地について、買主に対し説明をしなければならない。

エ　宅地建物取引業者が、宅地の売却の依頼者と媒介契約を締結した場合、当該宅地の購入の申込みがあったときは、売却の依頼者が宅地建物取引業者であっても、遅滞なく、その旨を当該依頼者に報告しなければならない。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　なし

**正解　１**

ア　**誤り。**

宅地の造成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 29 条第１項の許可があった後でなければ、当該工事に係る宅地につき、宅地建物取引業者は買主として、その売買の契約を締結してはならない。

宅地建物取引業者が買主となる取引にも 36 条は適用される。

（契約締結等の時期の制限）

第三十六条　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につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

（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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

不動産市場では、造成工事や建築工事が完了する前に宅地や建物の販売を行う青田売りが行われる。青田売りで契約を締結した場合に、完成した物件が契約時に想定していた物件と相違していた場合には、購入者が不測の損害を被る。

法 36 条は、このような事態を防止するため、販売する物件の工事に関して必要とされる開発許可、建築確認その他の許認可を受け、それ以降、法律上の制限により、大幅な計画変更をしなければならない状況がなくなった時点より後でなければ、未完成の宅地又は建物について、宅地建物取引業者が売主となる契約の締結、売買の媒介または代理の契約の締結などを禁止する規定である。宅地建物取引業者相互間の取引にも法 36 条は適用される。

イ　**誤り。**

宅地建物取引業者は、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に、遅滞なく、37 条に規定する事項を記載した書面を交付しなければならない。

書面の交付に関する規定（37 条）は、宅地建物取引業者相互間の取引についても、適用される。

（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。

一　当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所

（以下略）

（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。

書面交付の相手方

①　宅地建物取引業者が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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

② 宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換に関し、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

③ 宅地又は建物の売買又は交換に関し、宅地建物取引業者の媒介により、契約が成立したときは当該契約の各当事者

④ 宅地建物取引業者が、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

⑤ 宅地又は建物の貸借に関し、宅地建物取引業者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

ウ **誤り。**

宅地建物取引業者の相手方が、宅地建物取引業者である場合には、供託所等に関する説明はしなくてもよい。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等（宅地建物取引業者を除く。）に対して、当該売買の契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地について、説明をするようにしなければならない（35 条の二・一号）。

（供託所等に関する説明）

第三十五条の二　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八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前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

一　営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地

二　社員である旨、当該一般社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の七第二項の供託所及びその所在地

エ **正しい。**

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の売買の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（34 条の二・８項）。

（媒介契約）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　29】**　Aは、Bとの間で、Aが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この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。）の規定に違反しないものはどれか。

1　A及びBがともに宅地建物取引業者である場合において、Aは、本件契約の成立後、法第37条の規定により交付すべき書面を作成し、記名押印は宅地建物取引士ではない者が行い、これをBに交付した。

2　A及びBがともに宅地建物取引業者である場合において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除があったときの損害賠償の額を600万円とする特約を定めた。

3　Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、Aは、本件契約の締結に際して、500万円の手付を受領した。

4　Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、本件契約の目的物である建物の瑕疵を担保すべき責任に関し、契約の解除又は損害賠償の請求は目的物の引渡しの日から１年以内にしなければならないものとする旨の特約を定めた。

**正解　2**

1　**違反している。**

Aが所有する建物の売買に関し、A自ら当事者としてBと契約を締結したとき、Aは法37条の規定により交付する書面を作成し、Bに交付しなければならない。

Aがこの交付する書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、交付する書面に記名押印させなければならない（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、当該書面に記名押印させなければならない。

（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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　**違反しない。**

38 条（損害賠償額の予定等の制限）の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用されない（78 条 2 項）ので、損害賠償の額を 600 万円とする特約を定めても、法に違反しない。

（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。

（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　**違反している。**

Aは、本件契約の締結に際して、代金の額（2,000 万円）の 10 分の 2（400 万円）をこえる額（500 万円）の手附を受領することができない（39 条 1 項）。

（手附の額の制限等）

第三十九条　宅地建物取引業者は、みずか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こえる額の手附を受領することができない。

（以下略）

（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。

4　**違反している。**

Aが定めた、瑕疵担保責任を負う期間を建物の引渡しの日から１年以内とする特約は無効であり（40 条２項）、法の規定に違反している。この場合、BがAに対して瑕疵担保責任を追及することができる期間は、瑕疵の存在を知った時から１年以内となる（民法 570 条、566 条３項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（瑕疵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、その目的物の瑕疵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）第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第三項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。

（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。

民法に規定されている売主の瑕疵担保責任は、任意規定であり、当事者間でこれと異なる特約をした場合には、民法上は当事者間の特約が優先する。

買主保護の観点から、宅地建物取引業者が売主となる場合の瑕疵担保責任に関して、瑕疵担保責任の期間を除き、買主に民法より不利な特約を禁止しているのが宅地建物取引業法（以下、法という。）40 条である。法 40 条 1 項に違反した特約が、法 40 条 2 項により無効になると、その特約はなかったものとして、民法 570 条、566 条が適用される。

民法に規定されている売主の瑕疵担保責任の内容は、民法 570 条が準用する民法 566 条により、契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。この瑕疵担保責任の追及（契約解除又は損害賠償の請求）は、買主が瑕疵を知ってから 1 年以内の権利行使が必要とされている（民法 570 条、566 条 3 項）。

**改正法（民法の一部を改正する法律 平成 29 年 5 月 26 日成立 6 月 2 日公布、2020 年 4 月 1 日から施行）における、売主の瑕疵担保責任に関する見直しは次のとおり。**

**改正法の内容**

■　**買主の権利【新§562～564】**

**買主は、売主に、①修補や代替物引渡しなどの履行の追完の請求、②損害賠償請求、③契約の解除、④代金減額請求ができることが明記されている。**

■　**「隠れた瑕疵」の用語【新§562】**

**「隠れた瑕疵」があるという要件を、目的物の種類、品質等に関して「契約の内容に適合しない」ものに改める。**



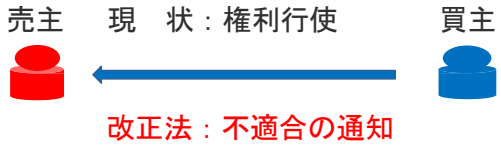
Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

問題の所在（買主の権利の期間制限）

■　瑕疵担保責任の追及は、買主が瑕疵を知ってから１年以内の権利行使が必要（履行済みと考えている売主の保護）とされているが、買主の負担が重すぎるのではないか。【現§570、566】

※「権利行使」の意味

判例は、「裁判上の権利行使をする必要はないが、少なくとも売主に対し、具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求をする旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠を示すなどして、売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある。」としている。




改正法の内容

■　買主は、契約に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。【新§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。

（法務省民事局「民法（債権関係）の改正に関する説明資料」40頁）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　30】**　宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）は、Ｂが所有する建物について、Ｂ及びＣから媒介の依頼を受け、Ｂを貸主、Ｃを借主とし、１か月分の借賃を 10 万円（消費税等相当額を含まない。）、ＣからＢに支払われる権利金（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものであり、消費税等相当額を含まない。）を 150 万円とする定期建物賃貸借契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、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　建物が店舗用である場合、Ａは、Ｂ及びＣの承諾を得たときは、Ｂ及びＣの双方からそれぞれ 10 万 8,000 円の報酬を受けることができる。

２　建物が居住用である場合、Ａが受け取ることができる報酬の額は、ＣからＢに支払われる権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算出される 16 万 2,000 円が上限となる。

３　建物が店舗用である場合、Ａは、Ｂからの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が賃貸借契約の成立に寄与したときは、報酬とは別に、その広告料金に相当する額をＢに請求することができる。

４　定期建物賃貸借契約の契約期間が終了した直後にＡが依頼を受けてＢＣ間の定期建物賃貸借契約の再契約を成立させた場合、Ａが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定が適用される。

**正解　４**

**１　誤り。**

１か月分の借賃を 10 万円（消費税等相当額を含まない。）をもとに、Ａは、Ｂ及びＣ合わせて１か月分の借賃を 10 万円の 1.08 倍に相当する金額（108,000 円）を報酬として受取ることができる。

Ａは、Ｂ及びＣの承諾を得ても、Ｂ及びＣの双方からそれぞれ 10 万 8,000 円の報酬を受けることはできない。

権利金 150 万円を売買代金とみなして報酬を計算する場合には、

150 万円×5.4/100＝81,000 円、Ａは、Ｂ及びＣの双方からそれぞれ 81,000 円の報酬を受けることができる。

Ａは、Ｂ及びＣの承諾を得ても、Ｂ及びＣの双方からそれぞれ 10 万 8,000 円の報酬を受けることはできない。

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
最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号
第四　貸借の媒介に関する報酬の額



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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・〇八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つ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・五四倍に相当する金額以内とする。

第六　権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

第二　売買又は交換の媒介に関する報酬の額

（中略）

| | |
|---|---|
| 二百万円以下の金額 | 百分の五・四 |
| 二百万円を超え四百万円以下の金額 | 百分の四・三二 |
| 四百万円を超える金額 | 百分の三・二四 |

2　**誤り。**

居住の用に供する建物の賃貸借では、権利金の額を売買に係る代金の額とみなして、報酬を算出することはできない。

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 0.54 倍に相当する金額（54,000 円）以内である。

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

最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号

第四　貸借の媒介に関する報酬の額



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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・〇八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つ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・五四倍に相当する金額以内とする。

第六　権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（ 当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

３　**誤り。**

依頼者の依頼に基づかない広告をした場合において、その広告が賃貸借契約の成立に寄与したときでも、その広告料金に相当する額をＡは、Ｂに請求することはできない。

（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

最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号

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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**正しい。**

定期建物賃貸借の再契約に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬についても、新規の契約と同様に宅地建物取引業法の規定が適用されることとなる。

（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。

（以下略）

解釈・運用の考え方

第 46 条第 1 項関係

4　定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について

定期建物賃貸借の再契約に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬についても、新規の契約と同様に昭和 45 年建設省告示の規定が適用されることとなる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　31】**　宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）が受け取ることのできる報酬の上限額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　土地付中古住宅（代金 500 万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Ａが売主Ｂから媒介を依頼され、現地調査等の費用が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。）多く要する場合、その旨をＢに対し説明した上で、ＡがＢから受け取ることができる報酬の上限額は 280,800 円である。

２　土地付中古住宅（代金 300 万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Ａが買主Ｃから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ４万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をＣに対し説明した上で、ＡがＣから受け取ることができる報酬の上限額は 194,400 円である。

３　土地（代金 350 万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Ａが売主Ｄから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ２万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をＤに対し説明した上で、ＡがＤから受け取ることができる報酬の上限額は 194,400 円である。

４　中古住宅（１か月分の借賃 15 万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借について、Ａが貸主Ｅから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の貸借の媒介に比べ３万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をＥに対し説明した上で、ＡがＥから受け取ることができる報酬の上限額は 194,400 円である。

**正解　３**

**１　誤り。**

消費税等相当額を含まない代金 500 万円の土地付中古住宅の売買なので、告示第七は適用できない。告示第七は、400 万円以下の空家等が対象である。

簡易計算法による報酬額は

500 万円×3%＋６万円＝21 万円　21 万円×1.08＝226,800 円

選択肢１の上限額 280,800 円は、500 万円×3%＋６万円＝21 万円、これに現地調査等の費用５万円を加えて消費税を加算したものである。

（21 万円＋５万円）×1.08＝280,800 円

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

最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号

第七　空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（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、



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。）が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）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。）は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

2　**誤り。**

告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）が適用できるのは、依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬に限られており、空家の買主から報酬を受ける場合には、適用されない。

簡易計算法による報酬は、300 万円×4%＋２万円＝14 万円　14 万円×1.08＝151,200 円である。

選択肢２の上限額 194,400 円は、300 万円×4%＋２万円＝14 万円に現地調査等の費用４万円を加えて消費税を加算したものである。

（14 万円＋４万円）×1.08＝194,400 円

3　**正しい。**

告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例)が適用できる。

簡易計算法による報酬は、350 万円×４%＋２万円＝16 万円

（16 万円＋調査費用２万円）×1.08＝194,400 円

報酬額は、18 万円の 1.08 倍に相当する金額（194,400 円）を超えてはならない。

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
最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号
第七　空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等(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。）が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものに



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

ついては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）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。）は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

4　**誤り。**

告示第七は、貸借の媒介には適用されない。

報酬の限度額は、借賃の１か月分の 1.08 倍に相当する金額 15 万円×1.08＝162,000 円以内である。

選択肢４の上限額 194,400 円は、15 万に現地調査等の費用３万円を加えて消費税を加算したものである。（15 万円＋３万円）×1.08＝194,400 円

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
最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号
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・〇八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つ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・五四倍に相当する金額以内とする。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

【問　32】　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　宅地建物取引士が都道府県知事から指示処分を受けた場合において、宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）の責めに帰すべき理由があるときは、国土交通大臣は、当該宅地建物取引業者に対して指示処分をすることができる。

2　宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士の登録を受けた場合、その登録をした都道府県知事は、宅地建物取引士資格試験の合格の決定を取り消さなければならない。

3　国土交通大臣は、すべての宅地建物取引士に対して、購入者等の利益の保護を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

4　甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。

**正解　1**

1　**正しい。**

宅地建物取引士が、68 条の規定による指示処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき、国土交通大臣は、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる（65 条１項四号、68 条１項）。

宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由とは、宅地建物取引士の不正行為に関与する、または、不正行為を黙認するなど宅地建物取引士の選任、監督に過失がある場合をいう。

（指示及び業務の停止）

第六十五条　国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許（第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。）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又はこの法律の規定若しくは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。以下この条において「履行確保法」という。）第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

（中略）

四　宅地建物取引士が、第六十八条又は第六十八条の二第一項の規定による処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき。

（以下略）

（宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第六十八条　都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

一　宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき。

二　他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき。

三　宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

（以下略）

２　**誤り。**

都道府県知事は、宅地建物取引士が、不正の手段により宅地建物取引士の登録を受けた場合においては、その登録を消除しなければならない（68 条の二・１項二号、・２項二号）。

（登録の消除）

第六十八条の二　都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該登録を消除しなければならない。

一　第十八条第一項第一号から第五号の三までのいずれかに該当するに至つたとき。

二　不正の手段により第十八条第一項の登録を受けたとき。

（中略）

２　第十八条第一項の登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていないものが次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該登録をしている都道府県知事は、当該登録を消除しなければならない。

一　第十八条第一項第一号から第五号の三までのいずれかに該当するに至つたとき。

二　不正の手段により第十八条第一項の登録を受けたとき。

（以下略）

（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、当該試験を行つ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。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**誤り。**

宅地建物取引業者に対する国土交通大臣の必要な指導、助言及び勧告であって、宅地建物取引士に対する指導、助言及び勧告ではない（71 条)。

（指導等）

第七十一条　国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

4　**誤り。**

甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から宅地建物取引士としてすべき事務の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甲県知事に提出しなければならない(22 条の二・7 項)。

（宅地建物取引士証の交付等）

第二十二条の二　第十八条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､第六十八条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）

（宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等）

第六十八条　都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

（中略）

4　都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号のいずれかに該当する場合又は同項若しくは前項の規定による指示に従わない場合においては、当該宅地建物取引士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

禁止される事務は、宅地建物取引士として行う事務（68 条 1 項三号）で、35 条 1 項の重要事項の説明、35 条 5 項の重要事項説明書への記名押印、37 条に規定する書面への記名押印（37 条 3 項）等である。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

都道府県知事は、登録をした宅地建物取引士に対して命じることができるとともに、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士がその管轄都道府県内で行った行為についても、事務の禁止を命じることができる（68 条 4 項）。

都道府県知事は、この処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない（法 69 条）。

都道府県知事は、法 68 条 4 項の規定による禁止の処分をしたときは、その内容及び年月日を宅地建物取引士資格登録簿に記載する（規則 14 条の九）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　33】**　宅地建物取引業者Ａは、Ｂから、Ｂが所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。この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が甲住宅について、法第 34 条の２第１項第４号に規定する建物状況調査の制度概要を紹介し、Ｂが同調査を実施する者のあっせんを希望しなかった場合、Ａは、同項の規定に基づき交付すべき書面に同調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する必要はない。

２　Ａは、Ｂとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結日から７日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。

３　Ａは、甲住宅の評価額についての根拠を明らかにするため周辺の取引事例の調査をした場合、当該調査の実施についてＢの承諾を得ていなくても、同調査に要した費用をＢに請求することができる。

４　ＡとＢの間で専任媒介契約を締結した場合、Ａは、法第 34 条の２第１項の規定に基づき交付すべき書面に、ＢがＡ以外の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置について記載しなければならない。

**正解　４**

１　**誤り。**

Ａは、Ｂの甲住宅の売買の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、法 34 条の二・１項に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、Ｂにこれを交付しなければならない。

この書面には、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載しなければならない（34 条の二・1 項四号）。

（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。

（中略）

四　当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

解釈・運用の考え方

第 34 条の２関係

（中略）

４　建物状況調査を実施する者のあっせんについて

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。

（以下略）

２　**誤り。**

指定流通機構への登録期間は、専属専任媒介契約にあっては５日である。この期間の計算については、休業日数は算入しない（施行規則 15 条の十）。

（媒介契約）

第三十四条の二　（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。

（以下略）

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。

３　**誤り。**

Ａは、甲宅地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）。Ａは、依頼者Ｂの承諾を得ていない調査費用をＢに請求することはできない（46 条 2 項）。

（媒介契約）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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）

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）

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）

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

最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号

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）

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

（中略）

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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**正しい。**

Aは、甲宅地の売買又は交換の専任媒介契約を締結したときは、遅滞なく、法34条の二・1項に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、この書面をBに交付しなければならない。

Aは、この書面に、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない（34条の二・1項八号、施行規則15条の九・一号）。

（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。

（中略）

八　その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

（以下略）

施行規則

（媒介契約の書面の記載事項）

第十五条の九　法第三十四条の二第一項第八号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　専任媒介契約にあつては、依頼者が他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によつて売買又は交換の契約を成立させたときの措置

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　34】**　宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第 37 条の規定により、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せはどれか。

ア　瑕疵担保責任の内容

イ　当事者の氏名（法人にあっては、その名称）及び住所

ウ　建物の引渡しの時期

エ　建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項

1　ア、イ

2　イ、ウ

3　イ、エ

4　ウ、エ

**正解　2**

ア　**記載しなくてもよい事項。**

建物の瑕疵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のその内容は、媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合に、契約当事者に交付する書面の記載事項ではない（37 条２項一号）。

（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）

十一　当該宅地若しくは建物の瑕疵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

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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）

イ　**記載しなければならない事項。**

当事者の氏名（法人にあっては、その名称）及び住所は、建物の貸借に関する契約の当事者に交付する書面の記載事項である（37 条 2 項一号）。

（書面の交付）

第三十七条　（中略）

一　当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所

（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）

ウ　**記載しなければならない事項。**

宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、建物の引渡の時期は、貸借の契約当事者に対して交付する書面の記載事項である（法 37 条２項一号、法 37 条１項四号）。

（書面の交付）

第三十七条　（中略）

四　宅地又は建物の引渡しの時期

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（以下略）

エ　**記載しなくてもよい事項。**

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項は、宅地建物取引業者の媒介により、建物の貸借の契約が成立したときに、その契約の各当事者に交付する書面の記載事項ではない（37 条 2 項一号）。

宅地建物取引業者の媒介により、建物の売買又は交換の契約が成立したときに、その契約の各当事者に交付する書面の記載事項である（37 条 1 項二号の二）。

（書面の交付）

第三十七条　（中略）

二の二　当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

（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

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　35】**　宅地建物取引業者間の取引における宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び重要事項を記載した書面（以下この問において「重要事項説明書」という。）の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建物の売買においては、売主は取引の対象となる建物（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。）について耐震診断を受けなければならず、また、その診断の結果を重要事項説明書に記載しなければならない。

2　建物の売買においては、その対象となる建物が未完成である場合は、重要事項説明書を交付した上で、宅地建物取引士をして説明させなければならない。

3　建物の売買においては、その建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうか、また、講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。

4　宅地の交換において交換契約に先立って交換差金の一部として 30 万円の預り金の授受がある場合、その預り金を受領しようとする者は、保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。

**正解　3**

1　**誤り。**

昭和 56 年５月 31 日以前に新築工事に着手した建物の売買において、売主に建物の耐震診断は義務付けられていない。

昭和 56 年５月 31 日以前に新築工事に着手した建物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づいて建築士が耐震診断を行っている場合には、その耐震診断の内容、耐震診断結果の報告書の保存の状況を重要事項説明書に記載する（法 35 条 1 項六号の二ロ、十四号ロ、施行規則 16 条の二の三・六号イ、16 条の四の三・五号）。

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する重要事項説明は、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えると考えられる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに規定された（住宅の売買又は交換の場合のみ）（平成 30 年 4 月 1 日施行）（国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」18 頁）。

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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

（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い、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。

（中略）

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

（中略）

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

（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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（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

（以下略）

2　**誤り。**

宅地建物取引業者間における未完成建物の売買において、売主となる宅地建物取引業者は、買主となる宅地建物取引業者に重要事項説明書を交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させなくてもよい（35 条 6 項）。

平成 29 年 4 月 1 日施行の第 35 条新第 6 項及び新第 7 項の内容は、宅地建物取引業者に対する重要事項説明の簡素化である（国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」6 頁）。

（重要事項の説明等）

第三十五条　（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、当該書面に記名押印させなければならない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**正しい。**

建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要は重要事項説明書の記載事項である（35条1項13号）。

（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）

十三　当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

（以下略）

4　**誤り。**

30万円(50万円未満)の預り金は、保全措置の対象となる預り金に該当しないので、その預り金を受領しようとする者は、保全措置等について重要事項説明書に記載しなくてもよい(35条1項十一号、施行規則16条の三・一号、39条1項)。

（重要事項の説明等）

第三十五条　（中略）

十一　支払金又は預り金（宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭（第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられている手付金等を除く。）であつて国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。第六十四条の三第二項第一号において同じ。）を受領しようとする場合において、同号の規定による保証の措置その他国土交通省令・内閣府令で定める保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

施行規則

（支払金又は預り金）

第十六条の三　法第三十五条第一項第十一号の国土交通省令・内閣府令で定める支払金又は預り金は、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、宅地建物取引業者の相手方等から宅地建物取引業者がその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する金銭とする。ただし、次の各号に該当するものを除く。

一　受領する額が五十万円未満のもの

二　法第四十一条又は第四十一条の二の規定により、保全措置が講ぜられている手付金等

三　売主又は交換の当事者である宅地建物取引業者が登記以後に受領するもの

四　報酬



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　36】**　宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」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　宅地建物取引業者Ａが免許の更新の申請を行った場合において、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、Ａの従前の免許は、有効期間の満了によりその効力を失う。

2　甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者Ｂ（甲県知事免許）が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、Ｂは国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

3　宅地建物取引業を営もうとする個人Ｃが、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から５年を経過しない場合、Ｃは免許を受けることができない。

4　いずれも宅地建物取引士ではないＤとＥが宅地建物取引業者Ｆ社の取締役に就任した。Ｄが常勤、Ｅが非常勤である場合、Ｆ社はＤについてのみ役員の変更を免許権者に届け出る必要がある。

**正解　3**

1　**誤り。**

Ａが免許の更新の申請を行った場合に、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許はその有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する（３条４項）。

（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つ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つ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。

2　前項の免許の有効期間は、五年とする。

3　前項の有効期間の満了後引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。

4　前項の免許の更新の申請があつた場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

（以下略）

施行規則

（免許の更新の申請期間）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第三条　法第三条第三項の規定により同項の免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。

2　**誤り。**

甲県に事務所を設置するＢ（甲県知事免許）が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、免許換えの申請をしなくてもよい。

宅地建物取引業の免許を受けた者は、免許権者（国土交通大臣、都道府県知事）のいかんにかかわらず、全国どこの地域においても、宅地建物取引業を営むことができる。

（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つ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つ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）

免許換えが必要になるのは、

①　国土交通大臣の免許を受けた者が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき

②　都道府県知事の免許を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなったとき

③　都道府県知事の免許を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったとき

である（7条1項）。

3　**正しい。**

Ｃが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場合には、Ｃは宅地建物取引業の免許を受けることができない（5条1項三号）。

（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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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。

（中略）

三　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つた日から五年を経過しない者

（以下略）

4　**誤り。**

法人である宅地建物取引業者は、その役員の氏名について変更があった場合においては、30 日以内に、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（９条、８条２項三号）。

（宅地建物取引業者名簿）

第八条　国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

２　国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、国土交通大臣にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登載しなければならない。

一　免許証番号及び免許の年月日

二　商号又は名称

三　法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

（以下略）

（変更の届出）

第九条　宅地建物取引業者は、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、国土交通省令の定めるところにより、三十日以内に、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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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

ア　ＡとＣの間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、Ｃは契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して８日以内にＡに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。

イ　Ｃは、Ｂの事務所で買受けの申込みを行い、その３日後に、Ｃの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

ウ　Ｃは、Ｂからの提案によりＣの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その 10 日後に、Ａの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

エ　クーリング・オフについて告げる書面には、Ｂの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。

１　一つ

２　二つ

３　三つ

４　なし

**正解　２**

ア　**正しい。**

申込みの撤回等は、Ｃがその書面を発した時に、その効力を生ずるのであって、これに反する特約でＣに不利なものは、無効である（37 条の二・２項、４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　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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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つたとき。

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。

（中略）

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。

イ　**正しい。**

ＡがＢに対し、新築マンションの売却について媒介の依頼をした場合には、媒介の依頼を受けたＢの事務所は継続的に業務を行うことができる施設を有するもの（事務所等）に該当する。

Ｂの事務所において買受けの申込みをし、Ｂの事務所以外の場所において売買契約を締結したＣは、クーリング・オフによる契約の解除はできない（37 条の二・１項、施行規則 16 条の五・一号ハ）。

（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。

（以下略）

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



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（中略）

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

（以下略）

ウ　**誤り。**

Ｃは、買受けの申込みを行ったときに、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ていないので、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる（37 条の二・１項一号）。

Ｂからの提案によりＣが自宅で買受けの申し込みを行った場合、Ｃの自宅は事務所等に該当しない。

（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。

（以下略）

エ　**誤り。**

クーリング・オフについて告げる書面には、売主であるＡの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。

媒介の依頼を受けているＢの商号等は記載事項ではない（施行規則 16 条の六・二号）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

施行規則

（申込みの撤回等の告知）

第十六条の六　法第三十七条の二第一項第一号の規定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るときは、次に掲げる事項を記載した書面を交付して告げなければならない。

一　買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所

二　売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号

三　告げられた日から起算して八日を経過する日までの間は、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つた場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができること。

四　前号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつたときは、宅地建物取引業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除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こと。

五　第三号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずること。

六　第三号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつた場合において、その買受けの申込み又は売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、その全額を返還すること。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　38】**　宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主との間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。この場合における宅地建物取引業法第 41 条又は第 41 条の２の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　当該住宅が建築工事の完了後で、売買代金が 3,000 万円であった場合、売主は、買主から手付金 200 万円を受領した後、当該住宅を引き渡す前に中間金 300 万円を受領するためには、手付金 200 万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。

2　当該住宅が建築工事の完了前で、売買代金が 2,500 万円であった場合、売主は、当該住宅を引き渡す前に買主から保全措置を講じないで手付金 150 万円を受領することができる。

3　当該住宅が建築工事の完了前で、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、売主は、事前に、国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付した後でなければ、買主からその手付金を受領することができない。

4　当該住宅が建築工事の完了前で、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金等を受領する場合において売主が銀行との間で締結する保証委託契約に基づく保証契約は、建築工事の完了までの間を保証期間とするものでなければならない。

**正解　1**

1　**正しい。**

売主が受領した手付金 200 万円は、売買代金の額（3,000 万円）の 10 分の１以下なので、保全措置を講じなくてもよい。

当該住宅を引き渡す前に中間金 300 万円を受領するためには、手付金 200 万円と合わせて 500 万円の保全措置を講じなければならない（41 条の二・1 項）。

第四十一条の二　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（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の十分の一以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

施行令

（法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額）

第三条の三　法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額は、千万円とする。

2　**誤り。**

手付金 150 万円は、代金の額（2,500 万円）の 100 分の５（125 万円）を超えているので、売主は、保全措置を講じた後でなければ、手付金 150 万円を受領することができない（41 条 1 項）。

（手付金等の保全）

第四十一条　宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

（以下略）

施行令

（法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額）

第三条の三　法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額は、千万円とする。

3　**誤り。**

建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る建物（未完成物件）の売買で、宅地建物取引業者が売主となるものに関しては、売主は、保証委託契約若しくは保証保険契約の締結によって、保全措置を講じなければならない（41 条１項一号、二号）。

指定保管機関と手付金等寄託契約を締結することによる手付金等の保全措置は、完成物件を対象とするものである（41 条の二・１項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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において、買主から受領する手付金等の保全を義務付けているのが、41 条と 41 条の二である。

41 条は工事完了前の未完成物件を対象としており、宅地建物取引業者が自ら売主となる工事完了前の未完成物件の売買にあっては、①保証委託契約による保全措置又は②保証保険契約の締結による保全措置を講じなければならない。

41 条の二は未完成物件以外の物件を対象としており、宅地建物取引業者が自ら売主となる未完成物件以外の物件の売買にあっては、①保証委託契約による保全措置若しくは②保証保険契約の締結による保全措置又は③手付金等寄託契約若しくは質権設定契約による保全措置を講じなければならない。

宅地建物取引業者である売主が、手付金等の保全措置を免除されるのは、次の①及び②のときである（41 条第 1 項ただし書、41 条の二・1 項ただし書、施行令 3 条の三）。

① 売買される宅地若しくは建物について、買主への所有権移転の登記がされたとき、または表示登記及び買主名義の所有権保存登記がされたとき。

② 工事完了前の物件の売買にあっては、手付金等の額が、代金の額の 100 分の 5 以下であり、かつ、1,000 万円以下であるとき。

工事の完了前の物件を除く物件の売買にあっては、手付金等の額が、代金の額の 10 分の 1 以下であり、かつ、1,000 万円以下であるとき。

（手付金等の保全）

第四十一条　宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

一　銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者（以下この条において「銀行等」という。）との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなつた場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約（以下「保証委託契約」という。）を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。

二　保険事業者（保険業法（平成七年法律第百五号）第三条第一項又は第百八十五条第一項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下この号において同じ。）との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の不履行により買主に生じた損害のうち少なくとも当該返還債務の不履行に係る手付金等の額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること。

（以下略）

第四十一条の二　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（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の十分の一以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

一　国土交通大臣が指定する者（以下「指定保管機関」という。）との間において、宅地建物取引業者が自己に代理して当該指定保管機関に当該手付金等を受領させることとするとともに、当該指定保管機関が、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の額に相当する額の金銭を保管することを約する契約（以下「手付金等寄託契約」という。）を締結し、かつ、当該手付金等寄託契約を証する書面を買主に交付すること。

二　買主との間において、買主が宅地建物取引業者に対して有することとなる手付金等の返還を目的とする債権の担保として、手付金等寄託契約に基づく寄託金の返還を目的とする債権について質権を設定する契約（以下「質権設定契約」という。）を締結し、かつ、当該質権設定契約を証する書面を買主に交付し、及び当該質権設定契約による質権の設定を民法第四百六十七条の規定による確定日付のある証書をもつて指定保管機関に通知すること。

（以下略）

4　**誤り。**

保証契約は、保証すべき手付金の返還債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金に係る建物の引渡しまでに生じたものであることという要件に適合していなければならない。建築工事の完了までの間ではない（41 条 1 項一号、2 項二号）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（手付金等の保全）

第四十一条（中略）

一　銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者（以下この条において「銀行等」という。）との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなつた場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約（以下「保証委託契約」という。）を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。

（中略）

２　前項第一号の規定による保証委託契約は、銀行等が次の各号に掲げる要件に適合する保証契約を買主との間において成立させることを内容とするものでなければならない。

一　保証債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の全部を保証するものであること。

二　保証すべき手付金等の返還債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでに生じたものであること。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　39】**　宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合における宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）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、特に断りのない限り、当該建物を借りようとする者は宅地建物取引業者ではないものとする。

1　当該建物を借りようとする者が宅地建物取引業者であるときは、貸借の契約が成立するまでの間に重要事項を記載した書面を交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させる必要はない。

2　当該建物が既存の住宅であるときは、法第 34 条の２第１項第４号に規定する建物状況調査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説明しなければならない。

3　台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。

4　宅地建物取引士は、テレビ会議等のＩＴを活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。

**正解　4**

1　**正しい。**

宅地建物取引業者の相手方が宅地建物取引業者である場合においては、要事項を記載した書面を交付しなければならない。

宅地建物取引業者の相手方が宅地建物取引業者である場合においては、35 条１項の「交付して説明をさせなければ」は、「交付しなければ」とする（35 条６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）

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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 |

（以下略）

平成 29 年４月１日施行の第 35 条新第６項及び新第７項の内容は、宅地建物取引業者に対する重要事項説明の簡素化である（国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」6 頁）。

２　**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）。

建物状況調査は、劣化事象等の有無を判定する調査であり、瑕疵の有無を判定したり、瑕疵のないことを保証するものではない。

（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

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の二イ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イの国土交通省令で定める期間は、一年とする。

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するもので、建物状況調査は国の登録を受けた既



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施する。講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査にはならない。

住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができる。なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は１年となっている。

「建物状況調査の結果の概要」とは、建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面である。

「建物状況調査の結果の概要」に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについて重要事項として、宅地建物取引士が説明を行う。

建物状況調査の調査対象部位は、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が調査対象部位である。構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」が一般的である（国土交通省 改正宅地建物取引業法に関するＱ＆Ａ1 頁、12 頁 平成 30 年２月１日現在）。

３　**正しい。**

建物の貸借の契約にあっては、「台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況」を重要事項として説明しなければならない（35 条１項 14 号、施行規則 16 の四の三・七号）。

（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い、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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

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）

七　台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況

（以下略）

4　**誤り。**

建物の貸借の媒介に係る重要事項の説明には、テレビ会議等のＩＴを活用することができる。この場合、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なければならない。

解釈・運用の考え方

第35条第1項関係

（中略）

2　宅地又は建物の貸借の代理又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

宅地又は建物の貸借の代理又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。

（中略）

(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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　40】**　宅地建物取引業者Ａが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア　Ａは、自ら売主として、建物の売買契約を締結するに際し、買主が手付金を持ち合わせていなかったため手付金の分割払いを提案し、買主はこれに応じた。

イ　Ａは、建物の販売に際し、勧誘の相手方から値引きの要求があったため、広告に表示した販売価格から 100 万円値引きすることを告げて勧誘し、売買契約を締結した。

ウ　Ａは、土地の売買の媒介に際し重要事項の説明の前に、宅地建物取引士ではないＡの従業者をして媒介の相手方に対し、当該土地の交通等の利便の状況について説明させた。

エ　Ａは、投資用マンションの販売に際し、電話で勧誘を行ったところ、勧誘の相手方から「購入の意思がないので二度と電話をかけないように」と言われたことから、電話での勧誘を諦め、当該相手方の自宅を訪問して勧誘した。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

**正解　２**

ア　**違反する。**

手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は、禁止されている。手付の分割受領も信用の供与に該当する。

（業務に関する禁止事項）
第四十七条　宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。
（中略）
三　手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

解釈・運用の考え方
第 47 条第３号関係
信用の供与について
本号中「信用の供与」とは、手付としての約束手形の受領等の行為、手付予約をした場合における宅地建物取引業者による依頼者の当該予約債務の保証行為等もこれに該当することとなる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

なお、手付の分割受領も本号にいう「信用の供与」に該当する。

イ　**違反しない。**

手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は禁止されている（47 条三号）が、勧誘の相手方からの値引きの要求に対して、広告に表示した販売価格から 100 万円値引きすることを告げて勧誘し、売買契約を締結することは、宅地建物取引業法の規定に違反していない。

ウ　**違反しない。**

Ａが媒介の相手方に対し、重要事項の説明の前に、Ａの従業者に当該土地の交通等の利便の状況について説明させることは、宅地建物取引業法の規定に違反しない。

（業務に関する禁止事項）

第四十七条　宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一　宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

（中略）

ニ　イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

（以下略）

エ　**違反する。**

Ａの勧誘の相手方が契約を締結しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することは、宅地建物取引業法の規定に違反している（47 条の二・３項、施行規則 16 条の十二・一号ニ）。

第四十七条の二（中略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

３　宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

（法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為）

第十六条の十二　法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

（中略）

ニ　宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について（ 国土動指第 26 号 平成 23 年９月 16 日）

第２　相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示した場合の再勧誘の禁止（省令第 16 条の 12 第１号ニ関係）

宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際して、相手方等が勧誘を断っているにもかかわらず、執拗に面会を求めたり、繰り返し電話を架ける行為を行うことによる苦情等が多く見受けられる実態にかんがみ、相手方等が「契約を締結しない旨の意思」、「勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思」を表示した場合の再勧誘の禁止を明示的に規定したものである。

(1)「契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。以下同じ。）」について

相手方等の「契約を締結しない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約を締結する意思がないことを明示的に示すものが該当する。具体的には、相手方等が「お断りします」、「必要ありません」、「結構です」、「関心ありません」など明示的に契約の締結の意思がないことを示した場合が該当するほか、「（当該勧誘行為が）迷惑です」など、勧誘行為そのものを拒否した場合も当然該当することとなる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　41】**　次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。

1　A社は、所有する土地を 10 区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。

2　B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者に案内を行った結果、出店事業者が決まった。

3　C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。

4　D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

**正解　3**

1　**宅地建物取引業の免許を有する業務でない。**

A社が、所有する土地を 10 区画に区分けし、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付ける行為は、宅地建物取引業に該当しない。

（用語の定義）

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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

（中略）

二　宅地建物取引業　宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）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をする行為で業として行うものをいう。

（以下略）

| 区　分 | 自己物件 | 他人の物件の代理 | 他人の物件の媒介 |
|---|---|---|---|
| 売　買 | ○ | ○ | ○ |
| 交　換 | ○ | ○ | ○ |
| 貸　借 | × | ○ | ○ |

2　**宅地建物取引業の免許を要する業務ではない。**

B社が、自ら貸主として所有するビルの一部を賃貸することは、宅地建物取引業に該当しない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

3　**宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれる。**

Ｃ社が行う、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結は、宅地建物取引業に該当する。

（用語の定義）

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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

（中略）

二　宅地建物取引業　宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）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をする行為で業として行うものをいう。

（以下略）

4　**宅地建物取引業の免許を必要とする業務ではない。**

Ｄ社が行っているのは、宅地建物取引業ではなく、建設請負業である。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　42】**　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　宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から 30 日以内に、その旨を当該宅地建物取引士の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。

2　甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙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は、乙県知事に対し登録の移転の申請をし、乙県知事の登録を受けなければならない。

3　宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは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くてよいが、登録消除の処分を受けたときは返納しなければならない。

4　宅地建物取引士は、法第 37 条に規定する書面を交付する際、取引の関係者から請求があったときは、専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらず宅地建物取引士証を提示しなければならない。

**正解　4**

1　**誤り。**

相続人は、宅地建物取引士の死亡の事実を知った日から 30 日以内に、その旨を宅地建物取引士の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（21 条一号）。

（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つた場合においては、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあつては、その事実を知つた日）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又は第三号から第五号の三までに該当するに至つた場合　本人

三　第十八条第一項第二号に該当するに至つた場合　その後見人又は保佐人

2　**誤り。**

甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙県知事へ登録の移転の申請をしなくてもよい（登録の移転の申請は任意となっている。）。

甲県知事の登録を受けている者は、乙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は、その事務所の所在地を管轄する乙県知事に対し、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）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（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。

3　**誤り。**

宅地建物取引士としてすべき事務の禁止の処分を受けた宅地建物取引士は、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）。

宅地建物取引士は、登録が消除されたときは、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返納しなければならない（22 条の二・6 項）。

（宅地建物取引士証の交付等）

第二十二条の二　第十八条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）

6　宅地建物取引士は、第十八条第一項の登録が消除されたとき又は宅地建物取引士証が効力を失つたときは、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返納しなければならない。

7　宅地建物取引士は、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）

8　前項の規定により宅地建物取引士証の提出を受けた都道府県知事は、同項の禁止の期間が満了した場合においてその提出者から返還の請求があつたときは、直ちに、当該宅地建物取引士証を返還しなければならない。

（宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等）

第六十八条　都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

（中略）

2　都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が前項各号のいずれかに該当する場合又は同項若しくは次項の規定による指示に従わない場合においては、当該宅地建物取引



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

（中略）

4　都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号のいずれかに該当する場合又は同項若しくは前項の規定による指示に従わない場合においては、当該宅地建物取引士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

4　**正しい。**

（宅地建物取引士証の提示）

第二十二条の四　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。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　43】**　宅地建物取引業法に規定する営業保証金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、免許を受けた日から３月以内に営業保証金を供託した旨の届出を行わなかったことにより国土交通大臣又は都道府県知事の催告を受けた場合、当該催告が到達した日から１月以内に届出をしないときは、免許を取り消されることがある。

2　宅地建物取引業者に委託している家賃収納代行業務により生じた債権を有する者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受けることができる。

3　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の開始後１週間以内に、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、営業保証金を供託した旨を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。

4　宅地建物取引業者は、新たに事務所を２か所増設するための営業保証金の供託について国債証券と地方債証券を充てる場合、地方債証券の額面金額が 800 万円であるときは、額面金額が 200 万円の国債証券が必要となる。

**正解　1**

1　**正しい。**

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業の免許をした日から３月以内に宅地建物取引業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない（25 条６項）。

国土交通大臣又は都道府県知事は、この催告が到達した日から１月以内に宅地建物取引業者が届出をしないときは、その免許を取り消すことができる（25 条７項）。

（営業保証金の供託等）

第二十五条　宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

（中略）

4　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、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。

5　宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

6　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した日から三月以内に宅地建物取引業者が第四項の規定による届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

7　国土交通大臣又は都道府県知事は、前項の催告が到達した日から一月以内に宅地建物取引業者が第四項の規定による届出をしないときは、その免許を取り消すことができる。

（以下略）

2　**誤り。**

営業保証金の還付の対象となるのは、その取引により生じた債権に関するものだけである（27条1項）。家賃収納代行業務により生じた債権は、宅地建物取引業の取引により生じた債権ではないので、営業保証金の還付の対象にならない。

（営業保証金の還付）

第二十七条　宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者（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、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。

2　前項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

3　**誤り。**

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、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（25条4項）。この届出をした後でなければ、宅地建物取引業者は、その事業を開始してはならない（25条5項）。

（営業保証金の供託等）

第二十五条　宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

（中略）

4　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、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。

5　宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**誤り。**

営業保証金の額は、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 500 万円の割合による金額の合計額である（施行令２条の四）。

新たに事務所を２か所増設する場合に必要な営業保証金は 500 万円×２＝1,000 万円、有価証券により供託する場合、地方債証券の額面金額が 800 万円であるときは、その地方債証券の価額は 100 分の 90 である 720 万円なので、額面金額 280 万円の国債証券が必要となる。営業保証金に充てることができる有価証券とその価額は次のようになっている（施行規則 15 条１項）。

| 営業保証金等に充てることができる有価証券とその価額 | |
|---|---|
| ①国債証券 | 額面金額 |
| ②地方債証券又は政府がその債務について保証契約をした債券 | 額面金額の 100 分の 90 |
| ③①及び②以外の債券 | 額面金額の 100 分の 80 |

（営業保証金の供託等）

第二十五条　宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

２　前項の営業保証金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して、政令で定める額とする。

３　第一項の営業保証金は、国土交通省令の定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券（社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）第二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。）をもつて、これに充てることができる。

（以下略）

施行令

（営業保証金の額）

第二条の四　法第二十五条第二項に規定する営業保証金の額は、主たる事務所につき千万円、その他の事務所につき事務所ごとに五百万円の割合による金額の合計額とする。

施行規則

（営業保証金又は弁済業務保証金に充てることができる有価証券の価額）

第十五条　法第二十五条第三項（法第二十六条第二項、第二十八条第三項、第二十九条第二項、第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第四項において準用する場合を含む。）の規定により有価証券を営業保証金又は弁済業務保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、次の各号に掲げる有価証券の区分に従い、それぞれ当該各号に定めるところによる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

一　国債証券（その権利の帰属が社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）の規定による振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるものを含む。次条において同じ。）については、その額面金額（その権利の帰属が社債、株式等の振替に関する法律の規定による振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるものにあつては、振替口座簿に記載又は記録された金額。）

二　地方債証券又は政府がその債務について保証契約をした債券については、その額面金額の百分の九十

三　前各号以外の債券については、その額面金額の百分の八十

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【問　44】**　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。）の社員である宅地建物取引業者Ａ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、保証協会の社員の地位を失った場合、Ａとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し権利を有する者に対し、６月以内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。

２　保証協会は、Ａの取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情を受けた場合は、Ａに対し、文書又は口頭による説明を求めることができる。

３　Ａは、保証協会の社員の地位を失った場合において、保証協会に弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしていたときは、全ての事務所で営業を継続するためには、１週間以内に主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金として1,500万円を供託しなければならない。

４　Ａは、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。

**正解　２**

１　**誤り。**

６月以内に申し出るべき旨の公告はＡではなく、保証協会が行うものである。

保証協会は、Ａが社員の地位を失ったときは、Ａが納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の弁済業務保証金を、取り戻すことができる（64条の十一・１項）。

保証協会は、Ａが社員の地位を失ったときは、Ａに係る宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し権利を有する者に対し、６月を下らない一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない（64条の十一・４項）。

（弁済業務保証金の取戻し等）

第六十四条の十一　宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失つたときは当該社員であつた者が第六十四条の九第一項及び第二項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の弁済業務保証金を、社員がその一部の事務所を廃止したため当該社員につき同条第一項及び第二項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額が同条第一項の政令で定める額を超えることになつたときはその超過額に相当する額の弁済業務保証金を取り戻すことができる。

（中略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失つたときは、当該社員であつた者に係る宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し第六十四条の八第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に同条第二項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

5　宅地建物取引業保証協会は、前項に規定する期間内に申出のなかつた同項の債権に関しては、第六十四条の八第二項の規定による認証をすることができない。

（以下略）

弁済業務保証金、弁済業務保証金分担金について

宅地建物取引業者は、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 500 万円の割合による金額の合計額の営業保証金を供託しなければならない（25 条 1 項、2 項、施行令 2 条の 4）。

宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者（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、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する（27 条 1 項）。

宅地建物取引業保証協会（以下、保証協会という。）による弁済業務保証金制度は、営業保証金制度の代替的な制度である。

宅地建物取引業者が保証協会に加入する場合には、営業保証金の供託に代えて弁済業務保証金分担金を金銭で保証協会に納付する。

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所につき 60 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 30 万円の割合による金額の合計額（施行令 7 条）の弁済業務保証金分担金を金銭で保証協会に納付しなければならない（64 条の 9 第 1 項）。

保証協会は、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、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に供託しなければならない（64 条の七・1 項、2 項）。

保証協会の社員である宅地建物取引業者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、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（64 条の八・1 項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

この弁済を受ける権利を有する者がその権利を実行しようとするときは、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない（64 条の八・2 項）。

保証協会は、認証の申出があったときは、その申出に理由がないと認める場合を除き、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 500 万円の割合による金額の合計額の範囲内において、その申出に係る債権に関し認証をしなければならない（施行規則 26 条の六）。

保証協会は、権利の実行（弁済業務保証金の還付）があった場合においては、法務省令・国土交通省令で定める日から２週間以内に、その権利の実行（弁済業務保証金の還付）により還付された弁済業務保証金の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（64 条の八・3 項）。

弁済の対象となる債権は、次の要件を満たすものである。

(1) 宅地建物取引業に関して行われた取引であること

①宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買

②宅地若しくは建物の交換

③宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理

④宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の媒介

(2) 保証協会の社員である宅地建物取引業者と取引した者であること

(3) 宅地建物取引業者との間で行った宅地建物取引業に関する取引を原因として発生した債権であること

(4) 認証時点において債権が有効に成立していること

取引による債権が生じていたとしても、その後契約の取消し、解除、無効などにより、認証時点で存在していない債権は対象外である。

弁済業務保証金分担金の返還

保証協会は、

① 宅地建物取引業者が社員の地位を失ったときは当該社員であった者が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の弁済業務保証金

② 宅地建物取引業者がその一部の事務所を廃止したため、すでに納付した弁済業務保証金分担金の額が主たる事務所につき 60 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 30 万円の割合による金額の合計額を超えることになったときは、その超過額に相当する額の弁済業務保証金

を取り戻すことができる（64 条の十一・1 項）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

保証協会は、弁済業務保証金を取りもどしたときは、社員であった宅地建物取引業者又は社員である宅地建物取引業者に対し、その取りもどした額に相当する額の弁済業務保証金分担金を返還する（64 条の十一・2 項）。

保証協会は、宅地建物取引業者が社員の地位を失ったときは、当該社員であった者に係る宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し、弁済を受ける権利を有する者に対し、6 ヵ月を下らない一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない（64 条の十一・4 項）。

この公告期間経過後に、

保証協会が社員であった宅地建物取引業者に対して債権を有するときはその債権に関し弁済が完了した後に、保証協会が社員であった宅地建物取引業者に関し認証をしたときは当該認証した額に係る還付充当金の債権に関し弁済が完了した後に、弁済業務保証金分担金を返還する（64 条の十一・3 項）。

2　**正しい。**

保証協会は、その社員であるＡの相手方から、Ａの取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情を受けたときは、その解決を適正かつ確実に実施しなければならない（64 条の三・1 項一号）。

（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つた宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決

（以下略）

3　**誤り。**

Ａは、保証協会の社員の地位を失った場合において、営業保証金を供託しなければならない（64 条の十五）。

Ａが主たる事務所の最寄りの供託所に供託する営業保証金は、主たる事務所 1,000 万円、その他の事務所 500 万円×３ヵ所＝1,500 万円、計 2,500 万円（25 条 2 項、施行令 2 条の四）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

弁済業務保証金分担金は、主たる事務所について 60 万円、その他の事務所１か所あたり 30 万円。Ａの弁済業務保証金分担金は 150 万円、その内訳は、主たる事務所 60 万円、従たる事務所 30 万円×３か所＝90 万円（64 条の九・１項、施行令７条）。

（社員の地位を失つた場合の営業保証金の供託）

第六十四条の十五　宅地建物取引業者は、第六十四条の八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以後に宅地建物取引業保証協会の社員の地位を失つたときは、当該地位を失つた日から一週間以内に、第二十五条第一項から第三項までの規定により営業保証金を供託しなければならない。この場合においては、同条第四項の規定の適用があるものとする。

法施行令

（営業保証金の額）

第二条の四　法第二十五条第二項に規定する営業保証金の額は、主たる事務所につき千万円、その他の事務所につき事務所ごとに五百万円の割合による金額の合計額とする。

（弁済業務保証金分担金の額）

第七条　法第六十四条の九第一項に規定する弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき六十万円､その他の事務所につき事務所ごとに三十万円の割合による金額の合計額とする。

４　誤り。

保証協会は、Ａがその一部の事務所を廃止したため納付した弁済業務保証金分担金の額が政令で定める額を超えることになったときはその超過額に相当する額の弁済業務保証金を取り戻すことができる（64 条の十一・１項）。

保証協会は、弁済業務保証金を取りもどしたときは、Ａに対し、その取り戻した額に相当する額の弁済業務保証金分担金を返還する（64 条の十一・２項）。

（弁済業務保証金の取戻し等）

第六十四条の十一　宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失つたときは当該社員であつた者が第六十四条の九第一項及び第二項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の弁済業務保証金を、社員がその一部の事務所を廃止したため当該社員につき同条第一項及び第二項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額が同条第一項の政令で定める額を超えることになつたときはその超過額に相当する額の弁済業務保証金を取り戻すことができる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　宅地建物取引業保証協会は、前項の規定により弁済業務保証金を取りもどしたときは、当該社員であつた者又は社員に対し、その取りもどした額に相当する額の弁済業務保証金分担金を返還する。

（以下略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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、自ら売主として新築住宅を販売する場合及び新築住宅の売買の媒介をする場合において、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　自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、その住宅を引き渡した日から３週間以内に、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の状況について、宅地建物取引業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　自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

4　住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した時から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵によって生じた損害についてのみ保険金を請求することができる。

**正解　3**

1　**誤り。**

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が義務付けられるのは、宅地建物取引業者が新築住宅の売主となる場合である。新築住宅の売買の媒介は、これらの対象となっていない。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定により、宅地建物取引業者は、各基準日（毎年 3 月 31 日及び 9 月 30 日）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または又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結が義務付けられている（11 条 1 項 2 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、各基準日において、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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等）

第十二条　前条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（信託会社等にあっては、国土交通大臣。次条において同じ。）に届け出なければならない。

（以下略）

2　**誤り。**

売買契約に基づき新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、各基準日ごとに、保険や供託の状況について、基準日から３週間以内に宅地建物取引業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（12 条 1 項、施行規則 16 条 1 項）。

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等）

第十二条　前条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（信託会社等にあっては、国土交通大臣。次条において同じ。）に届け出なければならない。

（以下略）

施行規則

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等）

第十六条　法第十二条第一項の規定による届出は、基準日から三週間以内に、別記第七号様式による届出書により行うものとする。

（以下略）

3　**正しい。**

住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない（13 条）。

これらの義務に違反した場合は、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科せられることがあるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分を課せられることがある。

（自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

第十三条　第十一条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

第七章　罰則

第三十九条　次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一　第五条の規定に違反して住宅を新築する建設工事の請負契約を締結した者

二　第十三条の規定に違反して自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結をした者

第四十一条　第四条第一項、第七条第二項（第十六条において準用する場合を含む。）又は第十二条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

4　**誤り。**

住宅販売瑕疵担保責任の対象となるのは、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分である（住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条 1 項）。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

（定義）

第二条（中略）

4　この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいう。

住宅の品質確保の促進等に関する法律

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵（かし）担保責任の特例）

第九十四条　住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（かし）（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

（以下略）

（新築住宅の売主の瑕疵（かし）担保責任の特例）

第九十五条　新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（かし）について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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の貸付けに係る金融機関の貸付債権については、譲受けの対象としていない。

2　機構は、金融機関による住宅資金の供給を支援するため、金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けている。

3　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。

4　機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

**正解　1**

1　**誤り。**

住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けには、住宅の建設に付随する土地又は借地権の取得が含まれる（13 条１項一号、施行令５条１項一号）。

（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。

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）

独立行政法人住宅金融支援機構法施行令

（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）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

2　**正しい。**

住宅融資保険は、住宅融資保険法に基づく保険であり、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に金融機関に保険金を支払う制度である。

住宅融資保険は機構と金融機関との間で契約する保険で、機構と住宅ローンを利用する者が直接契約する保険ではない。

（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）

三　住宅融資保険法による保険を行うこと。

（以下略）

3　**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。

機構は、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（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）を発行する。

機構は、ＭＢＳの発行代金を投資家より受け取る。 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。

（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（第四号及び第十一号を除く。）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）

4　**正しい。**

機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

な資金の貸付けを業務として行う（13条１項九号)。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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　新築分譲住宅について、価格Ａで販売を開始してから３か月以上経過したため、価格Ａから価格Ｂに値下げをすることとし、価格Ａと価格Ｂを併記して、値下げをした旨を表示する場合、値下げ金額が明確になっていれば、価格Ａの公表時期や値下げの時期を表示する必要はない。

2　土地上に古家が存在する場合に、当該古家が、住宅として使用することが可能な状態と認められる場合であっても、古家がある旨を表示すれば、売地と表示して販売しても不当表示に問われることはない。

3　新築分譲マンションの広告において、当該マンションの完成図を掲載する際に、敷地内にある電柱及び電線を消去する加工を施した場合であっても、当該マンションの外観を消費者に対し明確に示すためであれば、不当表示に問われることはない。

4　複数の売買物件を１枚の広告に掲載するに当たり、取引態様が複数混在している場合には、広告の下部にまとめて表示すれば、どの物件がどの取引態様かを明示していなくても不当表示に問われることはない。

**正解　2**

1　**誤り。**

価格Ａの公表時期及び値下げの時期を明示しなければならない。

新築分譲住宅について二重価格表示を行う場合、次の要件を満たさなくてはならない。

(1) 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。

(2) 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの３か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前３か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。

(3) 値下げの時期から６か月以内に表示するものであること。

ただし、６か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。

（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示 第 13 条）

2　**正しい。**

土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示すれば、売地と表示して販売しても不当表示に問われることはない。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

不動産の表示に関する公正競争規約

（特定事項の明示義務）

第 13 条　事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項又は取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、規則で定める事項については、それぞれその定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則

（特定事項の明示義務）

第８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。

（中略）

(6) 土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示すること。

（以下略）

３　**誤り。**

新築分譲マンションの完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。

完成図を掲載する際に、敷地内にある電柱及び電線を消去する加工を施すことは、現況に反する表示となる。

不動産の表示に関する公正競争規約

（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

第 15 条　事業者は、次に掲げる事項について表示するときは、規則で定めるところにより表示しなければならない。

（以下略）

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則

（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）

第 10 条　規約第 15 条（物件の内容・取引条件等の表示基準）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。

（中略）



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

(23) 宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。

(以下略)

4　**誤り。**

広告の掲載に当たって、取引態様は、物件ごとに「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示しなければならない。

不動産の表示に関する公正競争規約

(物件の内容・取引条件等に係る表示基準)

第 15 条　事業者は、次に掲げる事項について表示するときは、規則で定めるところにより表示しなければならない。

(1) 取引態様

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則

(物件の内容・取引条件等に係る表示基準)

第 10 条　規約第 15 条（物件の内容・取引条件等の表示基準）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。

〔取引態様〕

(1) 取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示すること。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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（平成 30 年１月公表）によれば、平成 29 年の新設住宅着工戸数は前年比 0.3%の増加だったが、新設住宅のうち、分譲住宅の着工戸数は前年比 1.9%の減少となった。

2　平成 28 年度法人企業統計年報（平成 29 年９月公表）によれば、平成 28 年度における全産業の売上高は前年度に比べ 1.7%増加したが、不動産業の売上高は 9.1%減少した。

3　平成 30 年地価公示（平成 30 年３月公表）によれば、平成 29 年１月以降の１年間の地価変動率は、住宅地の全国平均では、昨年の横ばいから 10 年ぶりに上昇に転じた。

4　平成 30 年版土地白書（平成 30 年６月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成 29 年の全国の土地取引件数は 132 万件となり、５年連続で減少した。

**正解　3**

1　**誤り。**

新設住宅着工戸数は前年比 0.3%の減少、分譲住宅の着工戸数は前年比 1.9%の増加。

建築着工統計

１．総戸数

○平成 29 年の新設住宅着工戸数は 964,641 戸。

○前年比では 0.3%減となり、３年ぶりの減少。

○新設住宅着工床面積は 77,515 千㎡、前年比 0.9%減、昨年の増加から再びの減少。

２．利用関係別戸数

①持家

○平成 29 年の持家は 284,283 戸（前年比 2.7%減、昨年の増加から再びの減少）

②貸家

○平成 29 年の貸家は 419,397 戸（前年比 0.2%増、６年連続の増加）

③分譲住宅

○平成 29 年の分譲住宅は 255,191 戸（前年比 1.9%増、３年連続の増加）

・マンションは 114,830 戸（同 0.2%増、昨年の減少から再びの増加）

・一戸建住宅は 138,189 戸（同 3.3%増、２年連続の増加）

参考

建築着工統計調査報告

（国土交通省総合政策局 建設経済統計調査室 平成 31 年 1 月 31 日(木) 公表）

１．総戸数

○平成 30 年の新設住宅着工戸数は 942,370 戸。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

○前年比では 2.3%減となり、2 年連続の減少。

○新設住宅着工床面積は 75,309 千㎡、前年比 2.8%減、2 年連続の減少。

2．利用関係別戸数

①持家

○平成 30 年の持家は 283,235 戸（前年比 0.4%減、2 年連続の減少）

②貸家

○平成 30 年の貸家は 396,404 戸（前年比 5.5%減、7 年ぶりの減少）

③分譲住宅

○平成 30 年の分譲住宅は 255,263 戸（前年比 0.0%増、4 年連続の増加）

・マンションは 110,510 戸（同 3.8%減、昨年の増加から再びの減少）

・一戸建住宅は 142,393 戸（同 3.0%増、3 年連続の増加）

2　**誤り。**

平成 28 年度の売上高（金融業、保険業を除く）は、1,455 兆 7563 億円（対前年度増加率は 1.7%）、不動産業の売上高は、42 兆 9,824 億円（対前年度増加率は 9.1%）。

参考

平成 29 年度法人企業統計年報（平成 30 年 9 月 3 日財務省公表）

売上高は 1,544 兆 1,428 億円で、前年度（1,455 兆 7,563 億円）を 88 兆 3,865 億円上回り、対前年度増加率は 6.1%（前年度 1.7%）となった。

不動産業の売上高は、43 兆 4,335 億円（対前年度増加率は 1.0%）。

3　**正しい。**

平成 29 年の地価動向

国土交通省「地価公示」により、平成 30 年 1 月 1 日時点における公示地価と 1 年前のものを比較した平成 29 年の地価動向をみると、全国の平均変動率では、住宅地が 10 年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途については 3 年連続で上昇した（土地白書 7 頁）。

参考

平成 30 年の地価動向

国土交通省「地価公示」により、平成 31 年 1 月 1 日時点における全国の地価動向をみると、全国の平均変動率では、全用途平均・商業地は 4 年連続、住宅地は 2 年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大し上昇基調を強めている（土地白書 7 頁）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

4　**誤り。**

29年は前年に比べると2.1%の増加。

（土地取引件数等の推移）

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成29年の全国の土地取引件数は132万件となり、前年に比べると2.1%増となった。増加の内訳は、地方圏で約２万件、東京圏で約１万件となった（土地白書11頁）。

参考

（土地取引件数等の推移）

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成30年の全国の土地取引件数は131万件となり、前年に比べると約１万件減（0.7%減）となった（土地白書11頁）。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

**【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　山麓の地形の中で、地すべりによってできた地形は一見なだらかで、水はけもよく、住宅地として好適のように見えるが、末端の急斜面部等は斜面崩壊の危険度が高い。

2　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、現地に入っても気付かないことが多いが、住宅地としては注意を要する。

3　大都市の大部分は低地に立地しているが、この数千年の間に形成され、かつては湿地や旧河道であった地域が多く、地震災害に対して脆弱で、また洪水、高潮、津波等の災害の危険度も高い。

4　低地の中で特に災害の危険度の高い所は、扇状地の中の微高地、自然堤防、廃川敷となった旧天井川等であり、比較的危険度の低い所が沿岸部の標高の低いデルタ地域、旧河道等である。

**正解　4**

1　**適当**

山麓の地形の中で、地すべりによってできた地形は住宅地としては危険性が高い。

2　**適当**

台地は、周囲の土地より一段と高い台状の地域の土地で、平坦で水平な地層からなり、自然災害に対する安全度は高い。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る。

3　**適当.**

旧河道は蛇行があまりにも進んで流路が短絡した場合や洪水時に自然堤防が破られて新しい河道が作られた場合にできる(「地形学概論」)。旧河道は、浸水しやすく、水はけも悪い軟弱な地盤である。

低地は、洪水による災害が発生しやすい地形で、地盤も軟弱である。

4　**最も不適当**

扇状地の中の微高地、自然堤防、廃川敷となった旧天井川等は、災害の危険度が低い。

沿岸部の標高の低いデルタ地域、旧河道等は、災害の危険度が高い。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

【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　木造建物を造る際には、強度や耐久性において、できるだけ乾燥している木材を使用するのが好ましい。

2　集成木材構造は、集成木材で骨組を構成したもので、大規模な建物にも使用されている。

3　鉄骨構造は、不燃構造であり、耐火材料による耐火被覆がなくても耐火構造にすることができる。

4　鉄筋コンクリート構造は、耐久性を高めるためには、中性化の防止やコンクリートのひび割れ防止の注意が必要である。

**正解　3**

1　**適当**

木材の強度は、乾燥して含水率が少ない状態の方が高くなる。

2　**適当**

集成材は、ひき板、小角材等をその繊維方向を互いにほぼ平行にして、厚さ、幅及び長さの方向に修正接着した木質材料で、人口素材にはない木の良さを活かした材料となっている。

含水率を15%以下に乾燥するとともに、木材固有の欠点を取り除いているので、反り、割れなどが起こりにくく強度の安定性もあり、品質の安定した木質材料として大型建築物にも使用されている。

国土交通省告示で、建築基準法施行令第四十六条第二項第一号イの規定に基づき、構造耐力上主要な部分である柱及び横架材（間柱、小ばりその他これらに類するものを除く。）に使用する集成材その他の木材の品質の強度及び耐久性に関する基準が定められている。

3　**最も不適当**

建築基準法上、鉄骨造りは一定基準の耐火被覆をすることで耐火構造とみなされる。

耐火被覆とは、鉄骨造の骨組みを火災の熱から守るために、耐火・断熱性の高い材料で鉄骨を被覆すること。

4　**適当**

コンクリート内にある鉄筋は、コンクリートの強アルカリ性により表面に薄い皮膜（不動態被膜）を生成することで腐食を防止することができる。このため、鉄筋を含むコンクリートの内部がアルカリ性であることは、鉄の錆などの腐食防止に対して非常に重要なこととなる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.

コンクリートの表面から内部へとコンクリートの中性化が進み鉄筋周辺まで達すると、強アルカリ性により生成されていた鉄筋の不動態被膜が破壊され、鉄筋は腐食し始める。
鉄は錆びると体積が増える。これによりコンクリートを内部から圧迫し、ひび割れや剥離を発生させることになる。発生したひび割れや剥離の箇所からさらに中性化が進み、コンクリートを破壊する悪循環となる。



Copyright(c)2019 東京法経学院 All Rights Reserved.