

令和 2 年度
(10 月 18 日)
宅地建物取引士資格試験
問題と解説

- 1 これは、令和 2 年試験問題の問題と、法令、判例、運用指針等をもとにした問題ごとの解説である。
- 2 法令は、令和 2 年 4 月 1 日現在の e-Gov 法令検索によるものである。
- 3 国土交通省、農林水産省等の運用指針等は、令和 2 年 4 月 1 日現在のものである。

【問 1】 Aが購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であっ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、正しいものはどれか。

- 1 甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 Aは公道に至るため甲土地を囲んでいる土地を通行する権利を有するところ、Aが自動車を所有していても、自動車による通行権が認められることはない。
- 3 Aが、甲土地を囲んでいる土地の一部である乙土地を公道に出るための通路にする目的で賃借した後、甲土地をBに売却した場合には、乙土地の賃借権は甲土地の所有権に従たるものとして甲土地の所有権とともにBに移転する。
- 4 Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合には、AはCが時効取得した土地を公道に至るために通行することができなくなる。

正解 1

1 正しい

分割によって公道に通じない甲土地が生じたときは、その甲土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない（第213条第1項）。

第二百十三条 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。

- 2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

囲繞地通行権とは、公道に通じていない土地（これを袋地という）の所有者が、その袋地を囲んでいる土地（これを囲繞地という）を、公道に出られるまで通行する権利である（210条）。相隣接する土地相互の利用関係を調整するため認められるもので、袋地と囲繞地という相隣接する土地相互の関係から法律上当然に発生する通行権である。

2 誤り

Aの自動車による通行権の成否は次のように判断される。

最高裁は、「自動車による通行を前提とする公道に至るための他の土地の通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、この通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきである。」と判示している。

判例 最判平 18・3・16

事件名 通行権確認等請求及び承継参加事件

裁判年月日 平成 18 年 3 月 16 日

判示事項 自動車による通行を前提とする民法 210 条 1 項所定の通行権の成否及びその具体的内容を判断するために考慮すべき事情

裁判要旨 自動車による通行を前提とする民法 210 条 1 項所定の通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、上記通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきである。

(公道に至るための他の土地の通行権)

第二百十条 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。

(以下略)

第二百十一条 前条の場合には、通行の場所及び方法は、同条の規定による通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

(以下略)

3 誤り

Aが甲土地をBに売却しても、Aの乙土地の賃借権は、Bに移転しない。

通行地役権(物権)の場合には、その所有権とともに移転する(地役権の付従性)。

(地役権の付従性)

第二百八十一条 地役権は、要役地(地役権者の土地であって、他人の土地から便益を受けるものをいう。以下同じ。)の所有権に従たるものとして、その所有権とともに移転し、又は要役地について存する他の権利の目的となるものとする。ただし、設定行為に別段の定めがあるときは、この限りでない。

2 地役権は、要役地から分離して譲り渡し、又は他の権利の目的とすることができない。

(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。

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を

転貸することができない。

(以下略)

4 誤り

Aは、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地（Cが時効取得した土地）を通行することができる（第210条）。

(公道に至るための他の土地の通行権)

第二百十条 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。

(以下略)

第二百十一条 前条の場合には、通行の場所及び方法は、同条の規定による通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

(以下略)

【問 2】 令和2年7月1日に下記ケース①及びケース②の保証契約を締結した場合に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 ケース①の保証契約は、口頭による合意でも有効であるが、ケース②の保証契約は、書面でなければ効力を生じない。
- 2 ケース①の保証契約は、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はないが、ケース②の保証契約は、Eが個人でも法人でも極度額を定めなければ効力を生じない。
- 3 ケース①及びケース②の保証契約がいずれも連帯保証契約である場合、BがCに債務の履行を請求したときはCは催告の抗弁を主張することができるが、DがEに債務の履行を請求したときはEは催告の抗弁を主張することができない。
- 4 保証人が保証契約締結の日前1箇月以内に公正証書で保証債務を履行する意思を表示していない場合、ケース①のCがAの事業に関与しない個人であるときはケース①の保証契約は効力を生じないが、ケース②の保証契約は有効である。

正解 4

1 誤り

保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない（第446条第2項）。

（保証人の責任等）

第四百四十六条 保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないときに、その履行をする責任を負う。

- 2 保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。
- 3 保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する。

2 誤り

ケース①は根保証契約ではない。ケース②は根保証契約に該当するもので、Eが個人の場合には極度額を定めなければならないが、法人の場合には極度額を定めなくてもよい。

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第四百六十五条の二 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 第四百四十六条第二項及び第三項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

3 誤り

連帯保証人に、催告の抗弁権、検索の抗弁権はない（連帯保証の場合の特則）。

（催告の抗弁）

第四百五十二条 債権者が保証人に債務の履行を請求したときは、保証人は、まず主たる債務者に催告をすべき旨を請求することができる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、又はその行方が知れないときは、この限りでない。

（検索の抗弁）

第四百五十三条 債権者が前条の規定に従い主たる債務者に催告をした後であっても、保証人が主たる債務者に弁済をする資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、債権者は、まず主たる債務者の財産について執行をしなければならない。

（連帯保証の場合の特則）

第四百五十四条 保証人は、主たる債務者と連帯して債務を負担したときは、前二条の権利を有しない。

4 正しい

ケース① 保証人が個人で、保証人が保証契約締結の日前1か月以内に公正証書で保証債務を履行する意思表示をしていない場合、保証契約はその効力を生じない（第465条の六第1項）。

ケース② 保証契約は有効である。

（公正証書の作成と保証の効力）

第四百六十五条の六 事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、その締結の日前一箇月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思表示をしていなければ、その効力を生じない。

（中略）

- 3 前二項の規定は、保証人になろうとする者が法人である場合には、適用しない。

（保証債務の範囲）

第四百四十七条 保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に

従たるすべてのものを包含する。

2 保証人は、その保証債務についてのみ、違約金又は損害賠償の額を約定することができる。

【問 3】 次の1から4までの契約に関する記述のうち、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。なお、これらの契約は令和2年4月1日以降に締結されたものとする。

(判決文)

法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣意は、契約の要素をなす債務の履行がないために、該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当である。

- 1 土地の売買契約において、売主が負担した当該土地の税金相当額を買主が償還する付随的義務が定められ、買主が売買代金を支払っただけで税金相当額を償還しなかった場合、特段の事情がない限り、売主は当該売買契約の解除をすることができない。
- 2 債務者が債務を履行しない場合であっても、債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がないときは付随的義務の不履行となり、特段の事情がない限り、債権者は契約の解除をすることができない。
- 3 債務不履行に対して債権者が相当の期間を定めて履行を催告してその期間内に履行がなされない場合であっても、催告期間が経過した時における債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、債権者は契約の解除をすることができない。
- 4 債務者が債務を履行しない場合であって、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、債権者は、相当の期間を定めてその履行を催告することなく、直ちに契約の解除をすることができる。

正解 2

最判昭36・11・21に関する出題。

判例 最判昭36・11・21

判示事項 いわゆる附随的義務の不履行と契約の解除。

裁判要旨 当事者の一方が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったにすぎないような場合には、特段の事情がないかぎり、相手方は、その義務の不履行を理由として当該契約を解除することができない。

参照法条 民法541条

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人宮下文夫の上告理由について。

論旨は、原判決には理由齟齬、審理不尽、理由不備の違法があると主張する。しかし、原判決の引用する一審判決の趣旨は、判示租税負担義務が本件売買契約の目的達成に必須的でない附随的義務に過ぎないものであり、特段の事情の認められない本件においては、右租税負担義務は本件売買契約の要素でないから、該義務の不履行を原因とする上告人の本件売買契約の解除は無効である、というにあること判文上明白である。そして、法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣意は、契約の要素をなす債務の履行がないために、該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠つたに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当であるから、右と同趣旨に出でた原判決は正当であり、原判決には所論の違法はない。所論は、要するに、原判決を正解せざることによる原判決の主文に影響を及ぼさない事項についての主張に過ぎない。論旨はすべて理由がない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

1 正しい

売主が負担した当該土地の税金相当額を買主が償還する付随的義務が定められ、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠つたに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができない。

2 誤り

債務不履行による解除一般について、債務者の責めに帰することができない事由によるものであっても解除は可能である（第 541 条、第 542 条）

不履行が債権者の責めに帰すべき事由による場合には、解除を認めるのは不公平であるので、解除はできない（第 543 条）

3 正しい

催告の期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、債権者は契約の解除をすることができない。

（催告による解除）

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を

定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

4 正しい

債権者は、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる（第542条第2項第二号）。

(催告によらない解除)

第五百四十二条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- 一 債務の全部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(以下略)

【問 4】 建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、賃貸借契約は、令和2年7月1日付けで締結され、原状回復義務について特段の合意はないものとする。

- 1 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。
- 2 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負う。
- 3 賃借人から敷金の返還請求を受けた賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、これを拒むことができる。
- 4 賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。

正解 3

1 誤り

通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化については原状に復する義務を負わない（第621条）。

（賃借人の原状回復義務）

第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 誤り

損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるとき、賃借人は原状回復義務を負わない（第621条）。

（賃借人の原状回復義務）

第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

3 正しい

賃貸人が、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない（第 622 条の二第 1 項第一号）。

第四款 敷金

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

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
- 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

判例 最判昭 49・9・2

事件名 家屋明渡請求

裁判年月日 昭和 49 年 9 月 2 日

判示事項 賃借家屋明渡債務と敷金返還債務との間の同時履行関係の有無

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

参照法条 民法 533 条、民法 619 条 2 項

4 誤り

賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない（第 622 条の二第 2 項）。

第四款 敷金

第六百二十二条の二 賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的

で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

【問 5】 AとBとの間で令和2年7月1日に締結された委任契約において、委任者Aが受任者Bに対して報酬を支払うこととされていた場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、Bは報酬全額をAに対して請求することができるが、自己の債務を免れたことによって得た利益をAに償還しなければならない。
- 2 Bは、契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同様の注意をもって委任事務を処理しなければならない。
- 3 Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、BはAに対して報酬を請求することができない。
- 4 Bが死亡した場合、Bの相続人は、急迫の事情の有無にかかわらず、受任者の地位を承継して委任事務を処理しなければならない。

正解 1

1 正しい

委任者Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、委任者Aは受任者Bに対する反対給付の履行（報酬の支払い）を拒むことができない。

この場合において、受任者Bは、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを委任者Aに償還しなければならない（第536条第2項）。

（債務者の危険負担等）

第五百三十六条 当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

- 2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。この場合において、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。

2 誤り

受任者Bは、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う（善管注意義務）。

受任者と同様な職業・地位にある者に対して一般に期待される水準の注意義務である。

（受任者の注意義務）

第六百四十四条 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処

理する義務を負う。

3 誤り

受任者Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、受任者Bは委任者Aに対して既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる（第648条第3項第一号）。

（受任者の報酬）

第六百四十八条 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。

2 受任者は、報酬を受けるべき場合には、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。ただし、期間によって報酬を定めたときは、第六百二十四条第二項の規定を準用する。

3 受任者は、次に掲げる場合には、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 一 委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき。
- 二 委任が履行の途中で終了したとき。

4 誤り

受任者Bが死亡した場合、委任は終了する。委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者Bの相続人は、委任者Aが委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない（第653条第一号、第654条）。

（委任の終了事由）

第六百五十三条 委任は、次に掲げる事由によって終了する。

- 一 委任者又は受任者の死亡
- 二 委任者又は受任者が破産手続開始の決定を受けたこと。
- 三 受任者が後見開始の審判を受けたこと。

（委任の終了後の処分）

第六百五十四条 委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人若しくは法定代理人は、委任者又はその相続人若しくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない。

【問 6】 AとBとの間で令和2年7月1日に締結された売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、売買契約締結後、AがBに対し、錯誤による取消しができるものはどれか。

- 1 Aは、自己所有の自動車を100万円で売却するつもりであったが、重大な過失によりBに対し「10万円で売却する」と言ってしまい、Bが過失なく「Aは本当に10万円で売るつもりだ」と信じて購入を申し込み、AB間に売買契約が成立した場合
- 2 Aは、自己所有の時価100万円の壺を10万円程度であると思い込み、Bに対し「手元にお金がないので、10万円で売却したい」と言ったところ、BはAの言葉を信じ「それなら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合
- 3 Aは、自己所有の時価100万円の名匠の絵画を贋作だと思い込み、Bに対し「贋作であるので、10万円で売却する」と言ったところ、Bも同様に贋作だと思い込み「贋作なら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合
- 4 Aは、自己所有の腕時計を100万円で外国人Bに売却する際、当日の正しい為替レート（1ドル100円）を重大な過失により1ドル125円で計算して「8,000ドルで売却する」と言ってしまい、Aの錯誤について過失なく知らなかったBが「8,000ドルなら買いたい」と言って、AB間に売買契約が成立した場合

正解 3

1 取消しができない

「10万円で売却する」という錯誤が、A（表意者）の重大な過失によるものであった場合、Bに過失がなければ、AはAB間の売買契約を取り消すことができない（第95条第3項）。

（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。

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。

2 取消しができない

Aが自己所有の時価 100 万円の壺を 10 万円程度であると思い込んでいる事情は、表示されていないので、AはBに対し、錯誤による売買契約の取消しができない（第 95 条第 2 項）。

（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。

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。

（以下略）

3 取消しができる

Aが自己所有の時価 100 万円の名匠の絵画を贋作だと思い込んでいる事情が、表示されているので、AはBに対し、錯誤による売買契約の取消しができる（第 95 条第 2 項）。

（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。

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。

（以下略）

4 取消しができない

錯誤がA（表意者）の重大な過失によるものであった場合、相手方（B）が表意者に錯誤があることについて善意無過失である場合には、錯誤による取消しができない（第 95 条第 3 項）。

（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。

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。

【問 7】 保証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。なお、保証契約は令和2年4月1日以降に締結されたものとする。

- 1 特定物売買における売主の保証人は、特に反対の意思表示がない限り、売主の債務不履行により契約が解除された場合には、原状回復義務である既払代金の返還義務についても保証する責任がある。
- 2 主たる債務の目的が保証契約の締結後に加重されたときは、保証人の負担も加重され、主たる債務者が時効の利益を放棄すれば、その効力は連帯保証人に及ぶ。
- 3 委託を受けた保証人が主たる債務の弁済期前に債務の弁済をしたが、主たる債務者が当該保証人からの求償に対して、当該弁済日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる。
- 4 委託を受けた保証人は、履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、あらかじめ主たる債務者に通知をしなければ、同人に対する求償が制限されることがある。

正解 2

1 正しい

保証とは、主債務者が債務の支払をしない場合に、これに代わって支払をすべき義務のことをいう。

最高裁は、「特定物の売買契約における売主のための保証人は、特に反対の意思表示のないかぎり、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても、保証の責に任ずるものと解するのが相当である。」と判示している。

(保証債務の範囲)

第四百四十七条 保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものを包含する。

- 2 保証人は、その保証債務についてのみ、違約金又は損害賠償の額を約定することができる。

判例 最判昭40・6・30

事件名 物件引渡等請求

裁判年月日 昭和40年6月30日

判示事項 売買契約解除による原状回復義務と保証人の責任。

裁判要旨 特定物の売買契約における売主のための保証人は、特に反対の意思表示のないかぎり、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務について

も、保証の責に任ずるものと解するのが相当である。

2 誤り

主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない（第 448 条第 2 項）。

（保証人の負担と主たる債務の目的又は態様）

第四百四十八条 保証人の負担が債務の目的又は態様において主たる債務より重いときは、これを主たる債務の限度に減縮する。

2 主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。

（時効の援用）

第四百四十五条 時効は、当事者（消滅時効にあつては、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。

3 正しい

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務の弁済期前に債務の消滅行為（弁済）をした場合において、主たる債務者が債務の消滅行為（弁済）の日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる（第 459 条の二第 1 項）。

（委託を受けた保証人が弁済期前に弁済等をした場合の求償権）

第四百五十九条の二 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務の弁済期前に債務の消滅行為をしたときは、その保証人は、主たる債務者に対し、主たる債務者がその当時利益を受けた限度において求償権を有する。この場合において、主たる債務者が債務の消滅行為の日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる。

2 前項の規定による求償は、主たる債務の弁済期以後の法定利息及びその弁済期以後に債務の消滅行為をしたとしても避けることができなかつた費用その他の損害の賠償を包含する。

3 第一項の求償権は、主たる債務の弁済期以後でなければ、これを行使することができない。

4 正しい

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗することができる事由をもってその保証人に対抗することができる（第463条第1項）。

（通知を怠った保証人の求償の制限等）

第四百六十三条 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗することができた事由をもってその保証人に対抗することができる。この場合において、相殺をもってその保証人に対抗したときは、その保証人は、債権者に対し、相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる。

（以下略）

【問 8】 相続（令和2年7月1日に相続の開始があったもの）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 相続回復の請求権は、相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 2 被相続人の子が相続開始以前に死亡したときは、その者の子がこれを代襲して相続人となるが、さらに代襲者も死亡していたときは、代襲者の子が相続人となることはない。
- 3 被相続人に相続人となる子及びその代襲相続人がおらず、被相続人の直系尊属が相続人となる場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となることはない。
- 4 被相続人の兄弟姉妹が相続人となるべき場合であっても、相続開始以前に兄弟姉妹及びその子がいずれも死亡していたときは、その者の子（兄弟姉妹の孫）が相続人となることはない。

正解 2

1 正しい

（相続回復請求権）

第八百八十四条 相続回復の請求権は、相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から五年間行使しないときは、時効によって消滅する。 相続開始の時から二十年を経過したときも、同様とする。

2 誤り

代襲者が死亡していたときは、代襲者の子が相続人となる（第887条第3項）。

（子及びその代襲者等の相続権）

第八百八十七条 被相続人の子は、相続人となる。

- 2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。
- 3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

3 正しい

被相続人の直系尊属となる場合には、被相続人の兄弟姉妹は相続人とならない（第889条）。

（子及びその代襲者等の相続権）

第八百八十七条 被相続人の子は、相続人となる。

2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

(直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第八百八十九条 次に掲げる者は、第八百八十七条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二 被相続人の兄弟姉妹

2 第八百八十七条第二項の規定は、前項第二号の場合について準用する。

4 正しい

被代襲者が兄弟姉妹の場合は、再代襲は認められていない。

代襲者は兄弟姉妹の子(被相続人から見れば甥姪)であることが要件となる。

代襲相続とは、相続の開始よりも前に、相続人である子が既に死亡している場合、あるいは廃除や欠格により相続人となる資格を喪失している場合に、子の子(被相続人から見れば孫)などの直系卑属が、子に代わって相続人となること。

(子及びその代襲者等の相続権)

第八百八十七条 被相続人の子は、相続人となる。

2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

(直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第八百八十九条 次に掲げる者は、第八百八十七条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二 被相続人の兄弟姉妹

2 第八百八十七条第二項の規定は、前項第二号の場合について準用する。

【問 9】 Aがその所有する甲建物について、Bとの間で、①Aを売主、Bを買主とする売買契約を締結した場合と、②Aを贈与者、Bを受贈者とする負担付贈与契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、これらの契約は、令和2年7月1日に締結され、担保責任に関する特約はないものとする。

- 1 ①の契約において、Bが手付を交付し、履行期の到来後に代金支払の準備をしてAに履行の催告をした場合、Aは、手付の倍額を現実に提供して契約の解除をすることができる。
- 2 ②の契約が書面によらずになされた場合、Aは、甲建物の引渡し及び所有権移転登記の両方が終わるまでは、書面によらないことを理由に契約の解除をすることができる。
- 3 ②の契約については、Aは、その負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。
- 4 ①の契約については、Bの債務不履行を理由としてAに解除権が発生する場合があるが、②の契約については、Bの負担の不履行を理由としてAに解除権が発生することはない。

正解 3

1 誤り

Bが手付を交付し、履行期の到来後に代金支払の準備をするなど、契約の履行に着手した後において、Aは契約の解除をすることができない（第557条第1項）。

（手付）

第五百五十七条 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

- 2 第五百四十五条第四項の規定は、前項の場合には、適用しない。

2 誤り

書面によらない贈与は、各当事者が解除をすることができる。ただし、所有権移転登記がなされたときは、その引渡の有無をとわず、履行の終わったものと解されるので、契約を解除できない。

最高裁は、「不動産の所有権移転登記がなされたときは、その引渡の有無をとわず、民法第550条にいう履行が終わったものと解すべきである。」と判示している。

（書面によらない贈与の解除）

第五百五十条 書面によらない贈与は、各当事者が解除をすることができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない。

判例 最判昭 40・3・26

事件名 所有権移転登記抹消請求

裁判年月日 昭和 40 年 3 月 26 日

判示事項 不動産の贈与契約に基づく所有権移転登記と贈与の履行の終了。

裁判要旨 不動産の贈与契約にもとづいて該不動産の所有権移転登記がなされたときは、その引渡の有無をとわず、民法第五五〇条にいう履行が終つたものと解すべきである。

3 正しい

負担付贈与については、A（贈与者）は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う（第 551 条第 2 項）。

（贈与者の引渡義務等）

第五百五十一条 贈与者は、贈与の目的である物又は権利を、贈与の目的として特定した時の状態で引き渡し、又は移転することを約したものと推定する。

2 負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。

負担付贈与は、贈与契約の際に受贈者に負担を課すものである。負担付贈与と通常の贈与との違いとしては、担保責任が重くなること（贈与者は、負担の限度において売主と同じ担保責任を負う）、双務契約に関する規定が準用されるので、同時履行の抗弁権・危険負担・解除（負担の不履行による解除）の適用があることが挙げられる。

4 誤り

① B がその債務を履行しない場合において、A が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、A は、契約の解除をすることができる。

② 負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定が準用されるので、B の負担の不履行を理由として A に解除権が発生する。

（催告による解除）

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（負担付贈与）

第五百五十三条 負担付贈与については、この節に定めるもののほか、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定を準用する。

【問 10】 Aが甲土地を所有している場合の時効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 Bが甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に17年間占有した後、CがBを相続し甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した場合、Cは甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 2 Dが、所有者と称するEから、Eが無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることに気付いた場合、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続したとしても、Dは、甲土地の所有権を時効取得することはできない。
- 3 Dが、所有者と称するEから、Eが無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることを知っているFに売却し、Fが所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を7年間占有した場合、Fは甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 4 Aが甲土地を使用しないで20年以上放置していたとしても、Aの有する甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。

正解 2

1 正しい

甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然にBが占有した17年間及びBの相続人Cの占有した3年間で、Cは甲土地について20年間の占有を継続したことになる（第162条、第186条、第187条）。

（所有権の取得時効）

第百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

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

（占有の態様等に関する推定）

第百八十六条 占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。

- 2 前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。

（占有の承継）

第百八十七条 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占

有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。

2 前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。

2 誤り

Dがその占有の開始の時（甲土地を買い受けたとき）に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と甲土地を占有し、その所有権を取得する（第162条第2項）。

（所有権の取得時効）

第百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

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

3 正しい

Dが、甲土地の占有の開始の時（甲土地を買い受けたとき）に、善意であり、かつ、過失がないので、FはDの3年間とF自身の7年間の10年間の占有によりFは甲土地の所有権を時効取得することができる。

（所有権の取得時効）

第百六十二条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

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

4 正しい

甲土地の所有権が、時効によって消滅することはない。

（債権等の消滅時効）

第百六十六条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。

二 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。

2 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から二十年間行使しないときは、時効によって消滅する。

- 3 前二項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

【問 11】 A所有の甲土地につき、令和2年7月1日にBとの間で居住の用に供する建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）が締結された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 Bは、借地権の登記をしていなくても、甲土地の引渡しを受けていれば、甲土地を令和2年7月2日に購入したCに対して借地権を主張することができる。
- 2 本件契約で「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた場合には、甲土地の借賃が近傍類似の土地の借賃と比較して不相当となったときであっても、当該期間中は、AもBも借賃の増減を請求することができない。
- 3 本件契約で「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」旨を定めても、この合意は無効となる。
- 4 AとBとが期間満了に当たり本件契約を最初に更新する場合、更新後の存続期間を15年と定めても、20年となる。

正解 4

1 誤り

Bが、甲土地の引渡しを受けているだけでは、Cに対して借地権を主張することはできない。

Bが借地権の登記をしたとき、または、甲土地の上にBが登記されている建物を所有するときは、これをもってCに借地権を主張することができる（民法第605条、借地借家法第10条）。

民法

（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。

借地借家法

（借地権の対抗力）

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）

（建物賃貸借の対抗力）

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

2 誤り

一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた期間中であっても、借地借家法 11 条 1 項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、借賃の増減を請求することができる。

最高裁は、「特約によって地代等の額を定めることが借地借家法 11 条 1 項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者は、同特約に拘束されず、同項に基づく地代等増減請求権の行使を妨げられない。」と判示している。

判例 最判平 15・6・12

事件名 土地賃料改定請求事件

裁判年月日 平成 15 年 6 月 12 日

判示事項 地代等自動改定特約と借地借家法 11 条 1 項

裁判要旨 地代等自動改定特約において地代等の改定基準を定めるに当たって基礎とされていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法 11 条 1 項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者は、同特約に拘束されず、同項に基づく地代等増減請求権の行使を妨げられない。

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

(以下略)

3 誤り

最高裁は、「借地人(B)の債務不履行による土地賃貸借契約解除の場合には、借地人(B)は建物等買取請求権を有しない。」と判示している。

「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」という特約は、Bに不利な特約ではない。

判例 最判昭 35・2・9

事件名 建物収去土地明渡請求

裁判年月日 昭和 35 年 2 月 9 日

判示事項 債務不履行による土地賃貸借契約解除と建物等買取請求権の有無。

裁判要旨 借地人の債務不履行による土地賃貸借契約解除の場合には、借地人は借地法第四条第二項による建物等買取請求権を有しない。

(建物買取請求権)

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

(以下略)

(強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

4 正しい

当事者 A 及び B が借地契約を最初に更新する場合においては、その期間は、更新の日から 20 年とする。更新後の存続期間を 15 年と定めることは、借地権者 B に不利なもので無効となる。

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。

(借地権の更新後の期間)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、二十年）とする。ただし、当事者が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。

【問 12】 AとBとの間でA所有の甲建物をBに対して、居住の用を目的として、期間2年、賃料月額10万円で賃貸する旨の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結し、Bが甲建物の引渡しを受けた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、誤っているものはどれか。

- 1 AがCに甲建物を売却した場合、Bは、それまでに契約期間中の賃料全額をAに前払いしていたことを、Cに対抗することができる。
- 2 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料改定に関する特約がない場合、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。
- 3 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約である場合、Aは、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、Bに対し、解約を申し入れ、申入れの日から1月を経過することによって、本件契約を終了させることができる。
- 4 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求に関する特約がない場合、期間満了で本件契約が終了するときに、Bは、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。

正解 3

1 正しい

借家人Bが甲建物の引渡しを受けた場合、借家人Bは、Cに対して賃借権だけでなく、契約期間中の賃料全額の前払いを対抗（主張）することができる。

最高裁は、「建物の賃借人は、賃料前払の効果を賃借建物につき所有権を取得した新賃貸人に主張できる」と判示している。

判例 最判昭38・1・18

事件名 建物明渡請求

裁判年月日 昭和38年1月18日

判示事項 賃料の前払と借家法第一条第一項の適用。

裁判要旨 建物の賃借人は、賃料前払の効果を賃借建物につき所有権を取得した新賃貸人に主張できる。

借地借家法

（建物賃貸借の対抗力）

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

2 正しい

定期建物賃貸借契約において、賃料改定に関する特約がない場合、賃料の増減を請求することができる（第 32 条第 1 項）。

定期建物賃貸借契約において、借賃の改定に係る特約がある場合には、借賃増減請求権に係る借地借家法 32 条の規定は適用しない（第 38 条第 7 項）。

第三章 借家

（借賃増減請求権）

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

（以下略）

（定期建物賃貸借）

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

（中略）

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

3 誤り

転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができるは、建物の賃借人Bであって、賃貸人Aではない（第 38 条第 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つては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借

人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

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)

4 正しい

造作買取請求に関する特約がない場合、借地借家法第 33 条（造作買取請求権）の規定は定期借家契約でも適用される。

(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。

【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、正しいものはどれか。

- 1 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するが、この区分所有者の定数は、規約で2分の1以上の多数まで減ずることができる。
- 2 共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分する。
- 3 共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する必要があるが、各共有者ですることとはできない。
- 4 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。

正解 4

1 誤り

区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる（第17条第1項）。

（共用部分の変更）

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

- 2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

2 誤り

共用部分の管理に係る費用は、規約に別段の定めがない限り、各共有者がその持分に応じて負担する（第19条）。

（共用部分の負担及び利益収取）

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

3 誤り

共用部分の保存行為は、各共有者がすることができる（第18条第1項）。

（共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただ

し、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(以下略)

保存行為は、共用部分の点検や破損個所の小修繕、廊下の清掃などが該当する。

4 正しい

一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するものであるが、規約で別段の定めをすることもできる（第11条）。

(共用部分の共有関係)

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

(以下略)

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければ、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができない。
- 2 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合であっても、その承諾を得ることなく、申請することができる。
- 3 債権者Aが債務者Bに代位して所有権の登記名義人CからBへの所有権の移転の登記を申請した場合において、当該登記を完了したときは、登記官は、Aに対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。
- 4 配偶者居住権は、登記することができる権利に含まれない。

正解 1

1 正しい

区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない（第74条第2項）。

（所有権の保存の登記）

第七十四条 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- 一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- 二 所有権を有することが確定判決によって確認された者
- 三 収用（土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）その他の法律の規定による収用をいう。第百十八条第一項及び第三項から第五項までにおいて同じ。）によって所有権を取得した者

2 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

2 誤り

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる（第109条第1項）。

（仮登記に基づく本登記）

第百九条 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者（本登

記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。)がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

2 登記官は、前項の規定による申請に基づいて登記をするときは、職権で、同項の第三者の権利に関する登記を抹消しなければならない。

3 誤り

債務者Bに代位した債権者Aは、みずからが登記名義人とならないので、登記識別情報が通知されることはない(第21条)。

(登記識別情報の通知)

第二十一条 登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、法務省令で定めるところにより、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は、この限りでない。

4 誤り

配偶者居住権は登記することができる権利等に含まれている(第3条第九号)。

(登記することができる権利等)

第三条 登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等(保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。次条第二項及び第百五条第一号において同じ。)についてする。

(中略)

九 配偶者居住権

(以下略)

民法

(配偶者居住権)

第一千二十八条 被相続人の配偶者(以下この章において単に「配偶者」という。)は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物(以下この節において「居住建物」という。)の全部について無償で使用及び収益をする権利(以下この章において「配偶者居住権」という。)を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあつては、この限りでない。

(以下略)

(配偶者居住権の存続期間)

第千三十条 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

(配偶者居住権の登記等)

第千三十一条 居住建物の所有者は、配偶者（配偶者居住権を取得した配偶者に限る。以下この節において同じ。）に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。

2 第六百五条の規定は配偶者居住権について、第六百五条の四の規定は配偶者居住権の設定の登記を備えた場合について準用する。

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地区計画については、都市計画に、地区施設及び地区整備計画を定めるよう努めるものとされている。
- 2 都市計画事業の認可の告示があった後に当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、施行者の許可を受けなければならない。
- 3 第二種住居地域は、中高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とされている。
- 4 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めることとされている。

正解 4

1 誤り

地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする(第12条の四第2項)。

(地区計画等)

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

(中略)

- 2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

2 誤り

都市計画事業の認可等の告示があった日の翌日から起算して10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施行者に届け出なければならない(第67条第1項)。

(土地建物等の先買い)

第六十七条 前条の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額(予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積もつた額。以下この条において同じ。)及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施

行者に届け出なければならない。ただし、当該土地建物等の全部又は一部が文化財保護法第四十六条（同法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定の適用を受けるものであるときは、この限りでない。

（以下略）

3 誤り

第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする（第9条第6項）。

第九条（中略）

3 第一種中高層住居専用地域は、中高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とする。

（中略）

6 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

（以下略）

4 正しい

市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定める（第13条第十四号イ）。

（都市計画基準）

第十三条（中略）

十四 地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイからハまでに掲げる地区計画については、当該イからハまでに定めるところによること。

イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

（以下略）

【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。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。
- 2 都市計画事業の施行として行う建築物の新築であっても、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築をすることができない。
- 3 開発許可を受けた開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。
- 4 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

正解 2

1 正しい

第32条第1項の規定のとおり。

(公共施設の管理者の同意等)

第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

2 誤り

都市計画事業の施行として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受けなくてもよい(第43条第1項第一号)。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において

は、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(以下略)

3 正しい

開発許可を受けた開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする（第39条）。

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

4 正しい

第45条の規定内容である。

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【問 17】 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 階数が2で延べ面積が200㎡の鉄骨造の共同住宅の大規模の修繕をしようとする場合、建築主は、当該工事に着手する前に、確認済証の交付を受けなければならない。
- 2 居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がある場合、室の床面から天井の最も低い部分までの高さを2.1m以上としなければならない。
- 3 延べ面積が1,000㎡を超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。
- 4 高さ30mの建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。

正解 1

1 正しい

木造以外の建築物で2以上の階数を有する共同住宅の大規模の修繕をしようとする場合において、建築主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（第6条第1項第三号）。

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

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

- 一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの

（以下略）

2 誤り

居室の天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合には、その平均の高さを、2.1m以上としなければならない（第21条）。

（居室の天井の高さ）

第二十一条 居室の天井の高さは、二・一メートル以上でなければならない。

2 前項の天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合には、その平均の高さによるものとする。

3 誤り

延べ面積が1,000㎡を超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなくてもよい（第26条第一号）。

（防火壁等）

第二十六条 延べ面積が千平方メートルを超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ千平方メートル以内としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 耐火建築物又は準耐火建築物

二 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの

ロ 構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合するもの

（以下略）

4 誤り

高さ31mをこえる建築物には、原則として、非常用の昇降機を設けなければならない（第34条第2項）。

（昇降機）

第三十四条 建築物に設ける昇降機は、安全な構造で、かつ、その昇降路の周壁及び開口部は、防火上支障がない構造でなければならない。

2 高さ三十一メートルをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。

【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 公衆便所及び巡査派出所については、特定行政庁の許可を得ないで、道路に突き出して建築することができる。
- 2 近隣商業地域内において、客席の部分の床面積の合計が 200 m²以上の映画館は建築することができない。
- 3 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、老人ホームの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとされている。
- 4 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る日影時間の測定は、夏至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間について行われる。

正解 3

1 誤り

公衆便所、巡査派出所など公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、道路に突き出して建築することができる（第44条第1項第二号）。

（道路内の建築制限）

第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 地盤面下に設ける建築物

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

（中略）

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

2 誤り

近隣商業地域内における映画館の建築に、客席の部分の床面積の制限はない（別表第二（り）項）。

準住居地域内では、映画館で客席の部分の床面積の合計が 200 m²以上のものは建築してはならない（別表第二（と）項）。

3 正しい

建築基準法第 52 条第 6 項の規定により、共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとされている。

(容積率)

第五十二条

(中略)

6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四(第一号口を除く。)、第六十八条の五の五第一項第一号口、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

(以下略)

共同住宅の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、容積率規制の対象外とする運用を明確化するため、特定行政庁等に対し、その運用についての通知が次のように発出されている。

国住街第 127 号

平成 29 年 11 月 10 日

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合の建築基準法第 52 条第 6 項の規定の運用について (技術的助言)

宅配ボックス等を用いた宅配物又は郵便物(以下「宅配物等」という。)の一時的な保管及び当該宅配ボックス等への宅配物等の預け入れ並びに当該宅配ボックス等からの宅配物等の取り出しの用に供する部分であって、共同住宅の共用の廊下と扉等(火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖する防火戸であ

って、火災時等を除き常時開放されているものを除く。)で区画されておらず、当該廊下から直接出入りして利用される場合については、法第 52 条第 6 項に規定する共同住宅の共用の廊下の用に供する部分として、延べ面積には算入しないものと扱って差し支えない。

4 誤り

日影時間の測定は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時まで（北海道の区域内は、午前 9 時から午後 3 時まで）の間において行われる。

（日影による中高層の建築物の高さの制限）

第五十六条の二 別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（一）、（二）又は（三）の号（同表の三の項にあつては、（一）又は（二）の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。（以下略）

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

- 1 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 2 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。
- 3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用する者は、宅地造成に関する工事を行わない場合でも、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事施行者を変更する場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。

正解 3

1 正しい

土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のため土地に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合においては、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない（第四条第1項、第5項）。

（測量又は調査のための土地の立入り）

第四条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

- 2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の三日前までにその旨を土地の占有者に通知しなければならない。

（中略）

- 5 土地の占有者又は所有者は、正当な理由がない限り、第一項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

2 正しい

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（第2条第二号）

(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)

3 誤り

宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用した日から14日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（第15条第3項）。

(工事等の届出)

第十五条（中略）

3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者（第八条第一項本文若しくは第十二条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その転用した日から十四日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 正しい

工事施行者を変更（軽微な変更）したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（第6条第2項、施行規則第26条第一号）。

(変更の許可等)

第十二条 第八条第一項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第八条第一項本文の許可を受けた者は、前項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(以下略)

宅地造成等規制法施行規則

(軽微な変更)

第二十六条 法第十二条第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 造成主、設計者又は工事施行者の変更
- 二 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【問 20】 土地区画整理組合（以下この問において「組合」という。）に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 組合の設立認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき区域内の宅地について借地権を有するすべての者の3分の2以上の同意を得なければならないが、未登記の借地権を有する者の同意を得る必要はない。
- 2 組合の総会の会議は、定款に特別な定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 組合が賦課金を徴収する場合、賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の地積等にかかわらず一律に定めなければならない。
- 4 組合の施行する土地区画整理事業に参加することを希望する者のうち、当該土地区画整理事業に参加するのに必要な資力及び信用を有する者であって定款で定められたものは、参加組合員として組合員となる。

正解 2

1 誤り

施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない（第18条）。

宅地について未登記の借地権を有する者は、市町村長による施行地区となるべき区域の公告があった日から1月以内に、当該市町村長に対し、その借地権の目的となっている宅地の所有者と連署し、又はその借地権を証する書面を添えて、書面をもってその借地権の種類及び内容を申告しなければならない（第19条第3項）。

（定款及び事業計画又は事業基本方針に関する宅地の所有者及び借地権者の同意）

第十八条 第十四条第一項又は第二項に規定する認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

（借地権の申告）

第十九条 前条に規定する同意を得ようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請しなければならない。

- 2 市町村長は、前項に規定する申請があつた場合においては、政令で定めるところにより、遅滞なく、施行地区となるべき区域を公告しなければならない。
- 3 前項の規定により公告された施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、前項の公告があつた日から一月以内に当該市町村長に対し、その借地権の目的となつている宅地の所有者と連署し、又はその借地権を証する書面を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその借地権の種類及び内容を申告しなければならない。
- 4 未登記の借地権で前項の規定による申告のないものは、前項の申告の期間を経過した後は、前条の規定の適用については、存しないものとみなす。

2 正しい

(総会の会議及び議事)

第三十四条 総会の会議は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

(以下略)

3 誤り

賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない(第44条第2項)。

(経費の賦課徴収)

第四十条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

- 2 賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない。

(以下略)

4 誤り

独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他政令で定める者であつて、組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。

組合の施行する土地区画整理事業に参加することを希望する者のうち、当該土地区画整理事業に参加するのに必要な資力及び信用を有する者ではない。

(参加組合員)

第二十五条の二 前条第一項に規定する者のほか、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他政令で定める者であつて、組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。

土地区画整理法施行令

(参加組合員)

第六十八条の二 法第二十五条の二の政令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 地方公共団体
- 二 特別の法律により設立された法人で国又は地方公共団体が出資金額の全額を出資しているもの（法人税法（昭和四十年法律第三十四号）別表第一に掲げる公共法人に限る。）
- 三 地方公共団体が基本財産たる財産の全部を拠出している一般財団法人で、宅地を造成して賃貸し、又は譲渡する事業を行うもの

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

- 1 法第3条第1項の許可が必要な農地の売買については、この許可を受けずに売買契約を締結しても所有権移転の効力は生じない。
- 2 市街化区域内の自己の農地を駐車場に転用する場合には、農地転用した後に農業委員会に届け出ればよい。
- 3 相続により農地を取得することとなった場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

正解 1

1 正しい

農地法第3条第1項の許可を受けない農地の売買（権利移動）はその効力を生じない（第3条第6項）。

（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）

- 6 第一項の許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。

法第3条の許可対象

本条の制限の対象となる権利の設定又は移転には、私法上の契約に基づくものばかりでなく、競売、公売、遺贈等の単独行為、公法上の契約及び行政処分に基づくものも、全て含まれる（法第5条についても同様である。）（農地法関係事務に係る処理基準について）。

2 誤り

あらかじめ農業委員会に届け出なくてはならない。

（農地の転用の制限）

第四条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効

率のかつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）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）

八 市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の市街化区域と定められた区域（同法第二十三条第一項の規定による協議を要する場合にあつては、当該協議が調つたものに限る。）をいう。）内にある農地を、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、農地以外のものにする場合

（以下略）

3 誤り

相続により農地を取得することとなった場合には、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。

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。

（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

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つた場合にあつても、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。

(3) なお、この届出は、法第3条第1項本文に掲げる権利取得の効力を発生させるものではないことに留意するものとする。例えば、届出をしたことにより時効による権利の取得が認められるというものではない。

4 誤り

抵当権は、農地の使用及び収益を目的とする権利ではないので、法第3条第1項の対象となっていない。

(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。

【問 22】 国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが所有する市街化区域内の 1,500 m²の土地をBが購入した場合には、Bは事後届出を行う必要はないが、Cが所有する市街化調整区域内の 6,000 m²の土地についてDと売買に係る予約契約を締結した場合には、Dは事後届出を行う必要がある。
- 2 Eが所有する市街化区域内の 2,000 m²の土地をFが購入した場合、Fは当該土地の所有権移転登記を完了した日から起算して2週間以内に事後届出を行う必要がある。
- 3 Gが所有する都市計画区域外の 15,000 m²の土地をHに贈与した場合、Hは事後届出を行う必要がある。
- 4 Iが所有する都市計画区域外の 10,000 m²の土地とJが所有する市街化調整区域内の 10,000 m²の土地を交換した場合、I及びJは事後届出を行う必要はない。

正解 1

1 正しい

市街化区域内を除く都市計画区域内の 5,000 m²以上の土地の売買に係る予約契約を締結した場合、D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。

後述のとおり、土地売買等の契約には予約が含まれるものである。

（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。

（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

(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

3 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出のあつた場合について準用する。

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

2 予約の解釈等について

土地売買等の契約には予約が含まれるものであり、以下の点に注意する必要がある。

(1) 予約の解釈

予約とは、当事者を法的に拘束する債権・債務関係がすでに生じている状態をいい、行為の実態に即して判断すべきものである。

なお、許可の申請又は届出を行うに先立ち、許可又は勧告がなされないことを停止条件とし、若しくは不許可又は中止勧告がなされることを解除条件とする契約(予約を含む。)を締結することは、すでに土地売買等の契約が締結されているため、法第14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。)に違反するものであるので注意する必要がある。

2 誤り

Fは、Eが所有する市街化区域内の2,000 m²の土地の売買契約を締結した日から起算して2週間以内に、届け出なければならない(第23条第1項)。

Fが当該土地の所有権移転登記を完了した日から起算するのではない。

(土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出)

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

(中略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

一 次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハマまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合(権利取得者が当該土地を含

む一団の土地で次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハマまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合を除く。)

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

ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、五千平方メートル

ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル

(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

3 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出のあつた場合について準用する。

3 誤り

贈与は対価の授受が認められないものであることから、届出はしなくてもよい。

ただし、負担付贈与は対価の授受があるものとみなされる。

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

対価の授受が認められないもの

(i) 贈与(負担付贈与を含む。)、財産分与、信託の引受及びその終了、遺産の分割

ただし、土地の贈与を受けて債務の引き受けをする場合等負担と贈与に客観的に対価関係があると認められる場合は、対価の授受があるものとみなす。

4 誤り

土地売買等の契約は、土地に関する権利の移転が対価の授受を伴うものである。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土地の交換も含まれる。

I は、交換により取得する市街化調整区域内の 10,000 m²の土地について事後届出をしなければならない。

J は、交換により取得する都市計画区域外の 10,000 m²の土地について事後届出をしなければならない。

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 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。

【問 23】 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「建物の電気工事に係る請負代金は1,100万円(うち消費税額及び地方消費税額100万円)とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は1,100万円である。
- 2 「Aの所有する土地(価額5,000万円)とBの所有する土地(価額4,000万円)とを交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は4,000万円である。
- 3 国を売主、株式会社Cを買主とする土地の売買契約において、共同で売買契約書を2通作成し、国とC社がそれぞれ1通ずつ保存することとした場合、C社が保存する契約書には印紙税は課されない。
- 4 「契約期間は10年間、賃料は月額10万円、権利金の額は100万円とする」旨が記載された土地の賃貸借契約書は、記載金額1,300万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

正解 3

1 誤り

工事請負契約書について、消費税及び地方消費税(消費税額等)が区分記載されている場合又は税込価格と税抜価格の両方が記載されていること等により、その取引における消費税額等の金額が明らかな場合には、その消費税額等の金額は記載金額に含めないこととされている。

(12) 消費税及び地方消費税の金額が区分記載されている契約書や領収書

消費税及び地方消費税(以下「消費税額等」といいます。)が区分記載されている場合又は税込価格と税抜価格の両方が記載されていること等により、その取引における消費税額等の金額が明らかな場合には、次の文書については、その消費税額等の金額は記載金額に含めないこととされています。

- イ 第1号文書(売買契約書など)
- ロ 第2号文書(工事請負契約書など)
- ハ 第17号文書(領収書)

(印法通則4のホ、へ、印基通23~29、消費税法の改正等に伴う印紙税の取扱いについて(平元.3.10付間消3-2))

2 誤り

交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときはいずれか高い方の金額（価額 5,000 万円）を記載する。

印紙税法基本通達

第 23 条 課税物件表の第 1 号、第 2 号及び第 15 号に規定する「契約金額」とは、次に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ次に掲げる金額で、当該文書において契約の成立等に関し直接証明の目的となっているものをいう。（平元間消 3-15、平 31 課消 4-17 改正）

(1) 第 1 号の 1 文書及び第 15 号文書のうちの債権譲渡に関する契約書 譲渡の形態に応じ、次に掲げる金額

イ 売買 売買金額

(例) 土地売買契約書において、時価 60 万円の土地を 50 万円で売買すると記載したもの（第 1 号文書）50 万円

(注) 60 万円は評価額であって売買金額ではない。

ロ 交換 交換金額

なお、交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときはいずれか高い方（等価交換のときは、いずれか一方）の金額を、交換差金のみが記載されているときは当該交換差金をそれぞれ交換金額とする。

(例) 土地交換契約書において

1 甲の所有する土地（価額 100 万円）と乙の所有する土地（価額 110 万円）とを交換し、甲は乙に 10 万円支払うと記載したもの（第 1 号文書）110 万円

2 甲の所有する土地と乙の所有する土地とを交換し、甲は乙に 10 万円支払うと記載したもの（第 1 号文書）10 万円

(以下略)

3 正しい

国と国以外の者（C社）とが共同して作成した文書（契約書）については、国以外の者（C社）が保存するものは国が作成したものとみなされ、印紙税は課されない。

(課税文書の作成とみなす場合等)

第四条（中略）

5 次条第二号に規定する者（以下この条において「国等」という。）と国等以外の者とが共同して作成した文書については、国等又は公証人法（明治四十一年法律第五十三号）に規定する公証人が保存するものは国等以外の者が作成したものとみなし、国等以外の者（公証人を

除く。)が保存するものは国等が作成したものとみなす。

6 前項の規定は、次条第三号に規定する者その他の者(国等を除く。)とが共同して作成した文書で同号に規定するものについて準用する。

(非課税文書)

第五条 別表第一の課税物件の欄に掲げる文書のうち、次に掲げるものには、印紙税を課さない。

- 一 別表第一の非課税物件の欄に掲げる文書
- 二 国、地方公共団体又は別表第二に掲げる者が作成した文書
- 三 別表第三の上欄に掲げる文書で、同表の下欄に掲げる者が作成したもの

4 誤り

記載金額 100 万円で印紙税が課せられる。

土地の賃借権に関する契約書における設定の対価たる金額とは、権利金その他名称を問わず後日返還されないものをいい、賃貸料は記載金額に含まれない。

記載金額は、100 万円 + (10 万円 × 12 ヶ月 × 10 年) = 1,300 万円ではない。

[令和 2 年 4 月 1 日現在法令等]

印紙税法基本通達

印紙税の課税文書には、記載金額により税額が異なるもの又は課税されないものがあります。この記載金額とは次の金額をいいます。

(中略)

(2) 土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書→設定又は譲渡の対価たる金額

設定又は譲渡の対価たる金額とは、権利金その他名称を問わず後日返還されないものをいいます。なお、賃貸料は記載金額に含まれません。

【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 令和2年4月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は3%であるが、住宅用以外の土地に係る不動産取得税の税率は4%である。
- 2 一定の面積に満たない土地の取得に対しては、狭小な不動産の取得者に対する税負担の排除の観点から、不動産取得税を課することができない。
- 3 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、不動産取得税は課されない。
- 4 共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えない部分の取得であれば、不動産取得税は課されない。

正解 4

1 誤り

標準税率は4%。以下のとおり軽減措置がとられている。

取得日	土地	家屋(住宅)	家屋(非住宅)
平成20年4月1日から令和6年3月31日まで		3%	4%

※土地の取得は、非住宅の敷地でも3%。

(地方税法第73条の15第1項)(地方税法附則第11条の2第1項)

(不動産取得税の税率)

第七十三条の十五 不動産取得税の標準税率は、百分の四とする。

2 誤り

面積は不動産取得税の免税点の要件ではない。

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。

土地		10万円
家屋	新築、増築、改築	一戸につき23万円
	その他売買など	一戸につき12万円

(不動産取得税の免税点)

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)

3 誤り

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、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する（第73条の二第3項）。

(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。

(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、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する。

(以下略)

4 正しい

共有物の分割による不動産の取得（当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分の取得を除く。）は、形式的な所有権の移転等に該当し、不動産取得税は非課税とされている（第73条の七第二の三号）。

(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。

(以下略)

(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

二の二 法人が新たに法人を設立するために現物出資（現金出資をする場合における当該出資の額に相当する資産の譲渡を含む。）を行う場合（政令で定める場合に限る。）における不動産の取得

二の三 共有物の分割による不動産の取得（当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る

持分の割合を超える部分の取得を除く。)

(以下略)

【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、誤っているものはどれか。

- 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、不動産についての現実の使用方法は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 対象建築物に関する工事が完了していない場合でも、当該工事の完了を前提として鑑定評価を行うことがある。
- 3 特殊価格とは、一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいい、例としては、文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合において求められる価格があげられる。
- 4 原価法は、対象不動産が建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効な手法であるが、対象不動産が土地のみである場合には、この手法を適用することはできない。

正解 4

1 正しい

最有効使用の原則の下線部分である。

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 正しい

対象確定条件のうち、未竣工建物等鑑定評価である。

対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

(中略)

(5) 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するものほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

（以下略）

3 正しい

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

4 誤り

対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って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積算価格という。）。

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

【問 26】 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社（甲県知事免許）が宅地建物取引業者ではないB社との合併により消滅した場合には、B社は、A社が消滅した日から30日以内にA社を合併した旨を甲県知事に届け出れば、A社が受けていた免許を承継することができる。
- 2 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 3 個人Cが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Dに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業者E（乙県知事免許）は、乙県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

正解 3

1 誤り

A社が合併により消滅した場合 A社を代表する役員であった者は、30日以内にその旨をその免許を受けた甲県知事に届け出なければならない（第11条第二号）。B社は消滅したA社の免許を承継することはできない。

（廃業等の届出）

第十一条 宅地建物取引業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、当該各号に掲げる者は、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。

- 一 宅地建物取引業者が死亡した場合 その相続人
 - 二 法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であつた者
 - 三 宅地建物取引業者について破産手続開始の決定があつた場合 その破産管財人
 - 四 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 その清算人
 - 五 宅地建物取引業を廃止した場合 宅地建物取引業者であつた個人又は宅地建物取引業者であつた法人を代表する役員
- 2 前項第三号から第五号までの規定により届出があつたときは、第三条第一項の免許は、その効力を失う。

2 誤り

信託会社は、宅地建物取引業を営もうとするときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（第77条第3項）。

（信託会社等に関する特例）

第七十七条 第三条から第七条まで、第十二条、第二十五条第七項、第六十六条及び第六十七条第一項の規定は、信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第三条又は第五十三条第一項の免許を受けた信託会社（政令で定めるものを除く。次項及び第三項において同じ。）には、適用しない。

2 宅地建物取引業を営む信託会社については、前項に掲げる規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなしてこの法律の規定を適用する。

3 信託会社は、宅地建物取引業を営もうとするときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

（以下略）

3 正しい

個人Cが、転売するために取得した宅地を区画割りして行う当該宅地の分譲を宅地建物取引業者Dに販売代理を依頼して広く一般の者を対象に行おうとすることは、宅地建物取引業としての事業性が高く、宅地建物取引業の免許の対象となる。解釈・運用の考え方参照。

（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。

三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

（以下略）

第二章 免許

（免許）

第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もう

とする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

(以下略)

4 誤り

乙県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、免許換えの申請の対象にならない。

(免許)

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

(以下略)

【問 27】 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 建物の売却について代理を依頼されて広告を行う場合、取引態様として、代理であることを明示しなければならないが、その後、当該物件の購入の注文を受けたときは、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合を除き、遅滞なく、その注文者に対し取引態様を明らかにしなければならない。

イ 広告をするに当たり、実際のものよりも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、誤認させる方法には限定がなく、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誤認させることも禁止されている。

ウ 複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。

エ 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、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 2

ア 誤り

広告を行った時点と取引態様に変更がない場合でも、宅地建物取引業者は、建物の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない（第34条第2項）。

（取引態様の明示）

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

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

法第 34 条が規制の対象としている宅地又は建物の取引の態様は、次の三つの場合である。

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

宅地建物取引業者が取引を行う場合において、上述の三つのいずれの態様によって取引が行われるかに応じて、契約関係及び報酬等が異なるため、依頼者にとって取引がいずれの態様で行われるかは、重要な事項となる。

法第 34 条第 2 項の「注文」とは、取引の対象となる宅地又は建物がある程度特定され、その宅地又は建物について、宅地建物取引業者に取引を依頼することとなった時点のことを指している。取引の態様が、広告の時点と注文を受けた時点とで変わることは、差し支えない。注文を受けたときに広告の時点の取引態様が変化していた場合には、変わった後の取引態様を明示しなければならない。

イ 正しい

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、誇大広告に該当する。

（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

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)

ウ 正しい

複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、対象となる区画の広告の都度、取引態様の別を明示しなければならない。

(取引態様の明示)

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

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

エ 誤り

「法令に基づく許可等の申請をした後」ではなく、「法令に基づく許可等があった後」でなければならない

(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二百一十号）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。

【問 28】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した日から10年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる。
- 2 宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までにする必要がある。
- 3 宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは説明の相手方からの請求の有無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。また、取引の関係者から請求があったときにも宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 4 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事に登録の移転を申請するときは、乙県知事が指定する講習を受講しなければならない。

正解 3

1 誤り

合格の決定が取り消されなければ、合格が無効になることはない。

(合格の取消し等)

第十七条 都道府県知事は、不正の手段によつて試験を受け、又は受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、又はその試験を受けることを禁止することができる。

- 2 指定試験機関は、前項に規定する委任都道府県知事の職権を行うことができる。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定による処分を受けた者に対し、情状により、三年以内の期間を定めて試験を受けることができないものとするができる。

2 誤り

宅地建物取引業法に宅地建物取引士証の更新期間についての規定はない。

(宅地建物取引士証の交付等)

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

(中略)

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

(以下略)

(宅地建物取引士証の有効期間の更新)

第二十二條の三 宅地建物取引士証の有効期間は、申請により更新する。

- 2 前条第二項本文の規定は宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとする者について、同条第三項の規定は更新後の宅地建物取引士証の有効期間について準用する。

宅地建物取引業法施行規則

(免許の更新の申請期間)

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。

3 正しい

宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない(第35条第4項)。

宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない(第22条の四)。

(宅地建物取引士証の提示)

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

(重要事項の説明等)

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

(中略)

- 4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

(以下略)

4 誤り

講習は、宅地建物取引士の登録を受けている者が宅地建物取引士証の交付を受ける場合に受講するものである(第22条の二第1項、第2項)。

甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、登録の移転の申請とともに宅地建物取引

士証の交付の申請があつたときは、移転後の乙県知事は、甲県知事が交付した宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない（第22条の二第4項、第5項）。

（宅地建物取引士証の交付等）

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

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

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

4 宅地建物取引士証が交付された後第十九条の二の規定により登録の移転があつたときは、当該宅地建物取引士証は、その効力を失う。

5 前項に規定する場合において、登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があつたときは、移転後の都道府県知事は、前項の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。

【問 29】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の住宅の売却の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。
- イ Aは、Bとの間で媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。
- ウ Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結するときは、Bの要望に基づく場合を除き、当該契約の有効期間について、有効期間満了時に自動的に更新する旨の特約をすることはできない。
- エ Aは、Bとの間で専属専任媒介契約を締結したときは、Bに対し、当該契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 正しい

宅地建物取引業者Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結したときは、当該専任媒介契約の目的物である住宅につき、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指定流通機構に登録しなければならない。登録をした宅地建物取引業者Aは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない（第34条の2第5項、第6項）。

（媒介契約）

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

（中略）

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

ならない。

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

(以下略)

宅地建物取引業法施行規則

(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。

(指定流通機構への登録事項)

第十五条の十一 法第三十四条の二第五項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあつては、当該宅地又は建物の評価額
- 三 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあつては、その旨

イ 正しい

宅地建物取引業者AがBとの間で媒介契約を締結したときは、当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別をBに交付する書面に記載しなければならない（第三十四条の二第1項第八号、規則第15条の九第四号）。

(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)

八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

(以下略)

宅地建物取引業法施行規則

(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。

(中略)

四 当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別

ウ 誤り

専任媒介契約の有効期間は、三月を超えることができない。この有効期間は、依頼者Bの申出により更新することができる（第34条の二第3項、第4項）。

(媒介契約)

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

(中略)

- 3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。
- 4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

(以下略)

エ 正しい

Bが宅地建物取引業者Aが探索した相手方以外の者と売買の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約（専属専任媒介契約）を締結したとき、宅地建物取引業者Aは一週間に一回以上報告しなければならない（第34条の二第9項）。

(媒介契約)

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

(中略)

- 9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

(以下略)

【問 30】 宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B（ともに消費税課税事業者）が受領する報酬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。なお、借賃には消費税等相当額を含まないものとする。

- 1 Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金5,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から343万2,000円、Bは買主から171万6,000円、合計で514万8,000円の報酬を受けることができる。
- 2 Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時までには承諾を得ている場合には、借賃の1.1か月分である。
- 3 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1か月の借賃25万円、権利金330万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含む。）の賃貸借契約を成立させた場合、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、30万8,000円である。
- 4 Aが単独で行う事務所用建物の貸借の媒介に関し、Aが受ける報酬の合計額が借賃の1.1か月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また、依頼者の一方のみから報酬を受けることもできる。

正解 4

1 誤り

媒介 宅地建物取引業者B $5,000 \text{ 万円} \times 0.03 + 6 \text{ 万円} = 156 \text{ 万円}$

$156 \text{ 万円} \times 1.10 = 171 \text{ 万} 6 \text{ 千円}$

代理 宅地建物取引業者A 媒介の2倍を受領することができる（告示第三）

$156 \text{ 万円} \times 1.10 \times 2 = 343 \text{ 万} 2 \text{ 千円}$

宅地建物取引業者A及びBが受け取ることができる限度額は343万2千円

第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理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、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

2 誤り

報酬請求時までではなく、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

合である。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

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

3 誤り

1か月の借賃25万円に消費税を加算した額（27万5千円）を報酬として受け取ることができる。

権利金330万円 \div 1.1=300万円をもとにした場合に依頼者の一方から得られる報酬
(300万円 \times 4%+2万円) \times 1.1=15万4千円

15万4千円 \times 2=30万8千円を依頼者の一方から得ることはできない。

4 正しい

依頼者の双方から受領する報酬の合計額が借賃（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）の一月分の1.1倍に相当する金額以内であればよい。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

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

【問 31】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物の売買の媒介だけでなく建物の貸借の媒介を行う場合においても、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、説明しなければならない。
- 2 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているか照会を行ったにもかかわらず、その存在の有無が分からないときは、宅地建物取引業者自らが石綿の使用の有無の調査を実施し、その結果を説明しなければならない。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、建物状況調査を実施しているかどうかを説明しなければならないが、実施している場合その結果の概要を説明する必要はない。
- 4 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 3 項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならないが、区分所有建物の貸借の媒介を行う場合は、説明しなくてよい。

正解 1

1 正しい

宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約が成立するまでの間に、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項を説明しなければならない（第 35 条第 1 項第九号）。

（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）

九 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

（以下略）

2 誤り

当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明する（施行規則第16条の四の三第四号）。

本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではない。

解釈・運用の考え方

4 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第16条の4の3第4号関係）

石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあつては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。

（中略）

本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

（以下略）

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

（以下略）

施行規則

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

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号までに掲げるもの、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)

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

3 誤り

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説明しなければならない(第35条第1項第六号の二イ、施行規則第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

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。

4 誤り

建物が建物の区分所有等に関する法律第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない(第35条第1項第六号、施行規則16条の二第三号)。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

(以下略)

施行規則

(法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

第十六条の二 法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、建物の貸借の契約以外の契約にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第三号及び第八号に掲げるものとする。

- 一 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- 二 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下この条、第十六条の四の三、第十六条の四の六及び第十九条の二の五において「区分所有法」という。）第二条第四項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 三 区分所有法第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容

(以下略)

【問 32】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AB間の建物の売買契約において、Bが当該契約の履行に着手した後においては、Aは、契約の締結に際してBから受領した手付金の倍額をBに現実に提供したとしても、契約を解除することはできない。
- 2 AB間の建物の売買契約における「法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除の際に、当該契約の締結に際しAがBから受領した手付金は返還しない」旨の特約は有効である。
- 3 AB間の建物の割賦販売の契約において、Bからの賦払金が当初設定していた支払期日までに支払われなかった場合、Aは直ちに賦払金の支払の遅滞を理由として当該契約を解除することができる。
- 4 AB間で工事の完了前に当該工事に係る建物（代金5,000万円）の売買契約を締結する場合、Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた後でなければ、Bから200万円の手付金を受領してはならない。

正解 1

1 正しい

Bが契約の履行に着手した後は、宅地建物取引業者Aがその倍額を現実に提供しても、契約の解除をすることができない（第39条第2項）。

（手付の額の制限等）

第三十九条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を超える額の手付を受領することができない。

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

3 前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。

宅地建物取引業者を売主とする売買契約で交付・受領された手付は、その名目、両当事者の意思にかかわらず、民法第557条の解約手付としての性質を有する。

宅地建物取引業者相互間の取引については、法第39条は適用されない（第78条第2項）

2 誤り

クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合に、宅地建物取引業者Aが、Bから売買契約の締結に際し受領した手付金を返還しないという特約は、Bに不利な特約で無効である（第37条の二第3項、第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。

（中略）

- 3 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。
- 4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

3 誤り

Aは、30日以上相当の期間を定めて賦払金の支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除することができない（第42条第1項）。

（宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限）

第四十二条 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割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、三十日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができない。

- 2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

4 誤り

Aは、建築に関する工事の完了前において行う建物の売買で自ら売主となる売買契約を締結する場合、代金の額の100分の5（代金5,000万円×0.05＝250万円）を超える額の手付金等は、保全措置を講じた後でなければ受領してはならない（第41条第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。

- 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。
- 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）

【問 33】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが媒介により建物の貸借の契約を成立させたときは、37条書面に借賃の額並びにその支払の時期及び方法を記載しなければならない。また、当該書面を契約の各当事者に交付しなければならない。
- 2 Aが媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合において、当該宅地の引渡しの時期について重要事項説明書に記載して説明を行ったときは、その内容を37条書面に記載する必要はない。
- 3 Aが自ら売主として宅地建物取引業者である買主と建物の売買契約を締結した場合、37条書面に宅地建物取引士をして記名押印させる必要はない。
- 4 Aが自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合における当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置については、37条書面に記載する必要はない。

正解 1

1 正しい

Aが、建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、借賃の額並びにその支払の時期及び方法を記載した37条書面を交付しなければならない(第37条第2項第二号)。

(書面の交付)

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

(中略)

- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
 - 一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項
 - 二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
 - 三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 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。

2 誤り

宅地の引渡しの時期は 37 条書面の記載事項であり、その記載を省略することはできない（第 37 条第 1 項第四号、第 2 項第一号）。

（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）

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

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

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。

3 誤り

第 37 条の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引についても、適用される。

Aは、37 条書面に宅地建物取引士をして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。

（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。

4 誤り

代金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を 37 条書面に記載しなければならない（第 37 条第 1 項九号）。

(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)

九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

(以下略)

【問 34】 宅地建物取引士の登録（以下この問において「登録」という）及び宅地建物取引士証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 甲県で宅地建物取引士資格試験に合格した後1年以上登録の申請をしていなかった者が宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務することとなったときは、乙県知事あてに登録の申請をしなければならない。
- 2 登録を受けている者は、住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。
- 3 宅地建物取引士は、従事先として登録している宅地建物取引業者の事務所の所在地に変更があったときは、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 4 丙県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、丁県知事への登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、丁県知事から、移転前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする新たな宅地建物取引士証が交付される。

正解 4

1 誤り

甲県で試験に合格した者は、甲県知事の登録を受けることができる（第18条第1項）。

（宅地建物取引士の登録）

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

2 誤り

宅地建物取引士は、その氏名又は住所を変更したときは、変更の登録の申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない（第18条、第20条、施行規則第14条の十三第1項）。

（宅地建物取引士の登録）

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

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。

(中略)

2 前項の登録は、都道府県知事が、宅地建物取引士資格登録簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項並びに登録番号及び登録年月日を記載してするものとする。

(変更の登録)

第二十条 第十八条第一項の登録を受けている者は、登録を受けている事項に変更があつたときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。

施行規則

(宅地建物取引士証の書換え交付)

第十四条の十三 宅地建物取引士は、その氏名又は住所を変更したときは、法第二十条の規定による変更の登録の申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。

2 前項の規定による書換え交付の申請は、宅地建物取引士証用写真を添付した別記様式第七号の四による宅地建物取引士証書換え交付申請書により行うものとする。ただし、住所のみの変更の場合にあつては、宅地建物取引士証用写真は添付することを要しないものとする。

3 宅地建物取引士証の書換え交付は、当該宅地建物取引士が現に有する宅地建物取引士証と引換えに新たな宅地建物取引士証を交付して行うものとする。ただし、住所のみの変更の場合にあつては、当該宅地建物取引士が現に有する宅地建物取引士証の裏面に変更した後の住所を記載することをもつてこれに代えることができる。

3 誤り

宅地建物取引士者が仕事先として登録している宅地建物取引業者の事務所の所在地は、登録事項ではないので、変更の登録の申請はしなくてよい（第18条第2項、施行規則第14条の二）。

(宅地建物取引士の登録)

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

(中略)

2 前項の登録は、都道府県知事が、宅地建物取引士資格登録簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項並びに登録番号及び登録年月日を記載してするものとする。

施行規則

(宅地建物取引士資格登録簿の記載事項)

第十四条の二 法第十八条第二項に規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 本籍（日本の国籍を有しない者にあつては、その者の有する国籍）及び性別
- 二 試験の合格年月日及び合格証書番号
- 三 法第十八条第一項の実務の経験を有する者である場合においては、申請時現在の当該実務の経験の期間及びその内容並びに従事していた宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号
- 四 法第十八条第一項の規定により能力を有すると認められた者である場合においては、当該認定の内容及び年月日
- 五 宅地建物取引業者の業務に従事する者にあつては、当該宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号

2 法第十八条第二項の規定による登録簿の様式は、別記様式第四号によるものとする。

4 正しい

丁県知事への登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があつたときは、移転後の丁県知事は、移転前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない（第22条の二第5項）。

(宅地建物取引士証の交付等)

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

(中略)

4 宅地建物取引士証が交付された後第十九条の二の規定により登録の移転があつたときは、当該宅地建物取引士証は、その効力を失う。

5 前項に規定する場合において、登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があつたときは、移転後の都道府県知事は、前項の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。

(以下略)

【問 35】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金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から建設工事を請け負った建設業者は、Aに対する請負代金債権について、営業継続中のAが供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有する。
- 2 Aが甲県内に新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、当該支店で事業を開始することができる。
- 3 Aは、営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- 4 Aが甲県内に本店及び2つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は1,200万円である。

正解 3

1 誤り

Aから建設工事を請け負った建設業者のAに対する請負代金債権は、営業保証金の還付の対象ではない（第27条第1項）。

営業保証金の還付を受けることができる者は、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。）であり、宅地若しくは建物の購入者、媒介、代理を依頼した者等である。

（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。

2 誤り

甲県内でAが事業の開始後新たに事務所を設置したときは、当該事務所につき政令で定める額の営業保証金を供託しなければならない。

A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甲県知事に届け出なければならない。この届出をした後でなければ、Aはその支店で事業を開始してはならない（第26条）。

（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。

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)

(事務所新設の場合の営業保証金)

第二十六条 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに事務所を設置したとき（第七条第一項各号の一に該当する場合において事務所の増設があつたときを含むものとする。）は、当該事務所につき前条第二項の政令で定める額の営業保証金を供託しなければならない。

2 前条第一項及び第三項から第五項までの規定は、前項の規定により供託する場合に準用する。

3 正しい

Aは、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなつたときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知の送付を受けた日から二週間以内にその不足額を供託しなければならない（第28条第1項、営業保証金規則5条）。

(営業保証金の不足額の供託)

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

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

3 第二十五条第三項の規定は、第一項の規定により供託する場合に準用する。

営業保証金規則

(法第二十八条第一項の日の指定)

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

4 誤り

供託すべき営業保証金の合計額は

主たる事務所（本店）1,000万円

従たる事務所（支店）ごとに500万円（1,000万円）

合計2,000万円。

(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。

(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。

【問 36】 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で弁済を受ける権利を有する。
- 2 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し還付請求をしなければならない。
- 3 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。
- 4 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付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。

正解 4

1 誤り

保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内で弁済を受ける権利を有する（第64条の八第1項）

（弁済業務保証金の還付等）

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

（以下略）

2 誤り

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（第64条の八第2項）。この認証を受けた後、供託所に対して還付請求をする。

（弁済業務保証金の還付等）

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

2 前項の権利を有する者がその権利を実行しようとするときは、同項の規定により弁済を受けることができる額について当該宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。

（以下略）

3 誤り

保証協会は、弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない（第六十四条の十第1項）。

（還付充当金の納付等）

第六十四条の十 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の八第一項の権利の実行により弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を宅地建物取引業保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた社員又は社員であつた者は、その通知を受けた日から二週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会の社員は、前項に規定する期間内に第一項の還付充当金を納付しないときは、その地位を失う。

4 正しい

保証協会は、弁済業務保証金の還付があつた場合においては、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内に、その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（第六十四条の八第3項）。

（弁済業務保証金の還付等）

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

2 前項の権利を有する者がその権利を実行しようとするときは、同項の規定により弁済を受けることができる額について当該宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会は、第一項の権利の実行があつた場合においては、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内に、その権利の実行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。

（以下略）

【問 37】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この間において「37条書面」とは、同法第37条の規定に基づき交付すべき書面をいうものとする。

ア Aは、専任の宅地建物取引士をして、37条書面の内容を当該契約の買主に説明させなければならない。

イ Aは、供託所等に関する事項を37条書面に記載しなければならない。

ウ Aは、買主が宅地建物取引業者であっても、37条書面を遅滞なく交付しなければならない。

エ Aは、買主が宅地建物取引業者であるときは、当該宅地の引渡しの時期及び移転登記の申請の時期を37条書面に記載しなくてもよい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 1

ア 誤り

宅地建物取引士をして、37条書面の内容を当該契約の買主に説明させることは、法に規定されていない。

(書面の交付)

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

(中略)

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

イ 誤り

供託所等に関する事項は、37条書面の記載事項ではない。

(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。

- 一 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
 - 二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
 - 二の二 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
 - 三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法
 - 四 宅地又は建物の引渡しの時期
 - 五 移転登記の申請の時期
 - 六 代金及び交換差金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
 - 七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
 - 八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
 - 九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
 - 十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
 - 十一 当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
 - 十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 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
- 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。

ウ 正しい

第 37 条（書面の交付）の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引についても、適用される（第 78 条第 2 項）。

（適用の除外）

第七十八条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

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

（書面の交付）

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

（中略）

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

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

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。

エ 誤り

第 37 条（書面の交付）の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引についても、適用される。

宅地の引渡しの時期、移転登記の申請の時期はいずれも 37 条書面の記載事項である（第 37 条第 1 項第四号、第五号）。

（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)

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

(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

(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。

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の甲住宅の売却に係る媒介の依頼を受けて締結する一般媒介契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「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、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。
- 2 Aは、甲住宅の価額について意見を述べる場合、Bに対してその根拠を口頭ではなく書面で明示しなければならない。
- 3 Aは、当該媒介契約を締結した場合、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。
- 4 Aは、媒介契約の有効期間及び解除に関する事項を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

正解 4

1 誤り

Aは、第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。宅地建物取引士の記名押印は法に規定されていない。

(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。

(以下略)

2 誤り

Aは、甲宅地の価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない（第34条の二第2項）。

根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること（解釈・運用の考え方）。

解釈・運用の考え方

第34条の2関係

(中略)

5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

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

なお、その他次の点にも留意することとする。

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

(以下略)

(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)

二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

(中略)

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

(以下略)

3 誤り

一般媒介契約の場合における指定流通機構への登録は、法に規定されていない。

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、指定流通機構に登録しなければならない。

(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)

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。

4 正しい

媒介契約の有効期間及び解除に関する事項は、第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づき交付すべき書面の記載事項である（第 34 条の二第 1 項第五号）。

(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)

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

(以下略)

【問 39】 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 宅地建物取引業者は、従業者名簿の閲覧の請求があつたときは、取引の関係者が否かを問わず、請求した者の閲覧に供しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が宅地建物取引士であり、宅地建物取引士証を携帯していても、従業者証明書を携帯させなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、退職した従業者に関する事項は、個人情報保護の観点から従業者名簿から消去しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯させなくてもよい。

正解 2

1 誤り

宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、従業者名簿をその請求した者の閲覧に供しなければならない（第48条第4項）。

（証明書の携帯等）

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

（中略）

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

2 正しい

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない（第48条第1項）。

（証明書の携帯等）

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

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

3 誤り

宅地建物取引業者は、法第 48 条第 3 項に規定する従業者名簿（記録が行われたファイル又は磁気ディスクを含む。）を最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない（第 48 条第 3 項、施行規則第 17 条の二第 4 項）。

(証明書の携帯等)

第四十八条 (中略)

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

(以下略)

施行規則

(従業者名簿の記載事項等)

第十七条の二 法第四十八条第三項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 生年月日
- 二 主たる職務内容
- 三 宅地建物取引士であるか否かの別
- 四 当該事務所の従業者となつた年月日
- 五 当該事務所の従業者でなくなつたときは、その年月日

(中略)

4 宅地建物取引業者は、法第四十八条第三項に規定する従業者名簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を最終の記載をした日から十年間保存しなければならない。

4 誤り

従業者証明書を携帯させる者の範囲は、代表者、非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者を加えるものとする。単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行する（解釈・運用の考え方）。

解釈・運用の考え方

第48条第1項関係

従業者証明書の携帯について

従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、代表者（いわゆる社長）を含み、かつ、「法第31条の3第1項で定める従事者の範囲」の定めるところに、非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者を加えるものとする。単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。また、従業者証明書を発行した者については、すべて従業者名簿に記載するとともに、従業者証明書を携帯していない者が業務に従事することのないよう、すべての者が携帯することとする。

（証明書の携帯等）

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

（以下略）

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間で宅地の売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法第 37 条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、Bがクーリング・オフにより契約の解除を行うことができるものはいくつあるか。

- ア Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、Bが、Aからクーリング・オフについて書面で告げられた日の翌日から起算して8日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、10日目にAに到達したとき。
- イ Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間内に、Aが契約の履行に着手したとき。
- ウ Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、AとBとの間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をしたとき。
- エ Aの事務所ではないがAが継続的に業務を行うことができる施設があり宅地建物取引業法第 31 条の3第1項の規定により専任の宅地建物取引士が置かれている場所で、Bが買受けの申込みをし、2日後に喫茶店で売買契約を締結したとき。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 2

ア 解除できない

喫茶店は、法で規定する事務所等以外の場所であるから、喫茶店での買受けの申込みは、クーリング・オフの対象となる。

Bのクーリング・オフによる契約の解除の書面の発送は、クーリング・オフを行うことができる旨及びその場合の方法について告げられた日から起算して8日を経過しているため、Bは契約の解除を行うことができない（第37条の二第1項第一号）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所その他国土交通省令・内閣府令で定める場所（以下この条において「事務所等」という。）以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主（事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主を除く。）は、次に掲げる場合を除き、書面により、当該買

受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除（以下この条において「申込みの撤回等」という。）を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

一 買受けの申込みをした者又は買主（以下この条において「申込者等」という。）が、国土交通省令・内閣府令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して八日を経過したとき。

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

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

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

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

イ 解除できる

Bが喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間内に、Aが契約の履行に着手したときであっても、その期間内であれば、Bは契約の解除を行うことができる。

施行規則

（法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所）

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

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

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

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

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

ニ 当該宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介の依頼をし、かつ、依

頼を受けた宅地建物取引業者がその代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

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

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

ウ 解除できる

第 37 条の 2 の規定に反する特約で B に不利なものは無効となるので、B はクーリング・オフにより契約の解除を行うことができる。

クーリング・オフ制度を定める法第 37 条の二の規定は、消費者保護の観点からの強行規定であり、同条に反する特約で申込者等に不利なものは無効となる。

エ 解除できない

B は、A の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ているので、クーリング・オフにより契約の解除を行うことができない（第 37 条の二第 1 項）。

宅地建物取引業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有し、第 31 条の三第 1 項の規定により専任の宅地建物取引士が置かれている場所は、法に規定する事務所等に該当する場所である（施行規則第十六条の五第一号イ）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所その他国土交通省令・内閣府令で定める場所（以下この条において「事務所等」という。）以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主（事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主を除く。）は、次に掲げる場合を除き、書面により、当該買

受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除（以下この条において「申込みの撤回等」という。）を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

一 買受けの申込みをした者又は買主（以下この条において「申込者等」という。）が、国土交通省令・内閣府令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して八日を経過したとき。

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

施行規則

（法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所）

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

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

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

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

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

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

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

二 当該宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売

買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、その相手方の自宅又は勤務する場所

【問 41】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 重要事項説明書には、代表者の記名押印があれば宅地建物取引士の記名押印は必要がない。
- 2 重要事項説明書に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならないが、実際に重要事項の説明を行う者は専任の宅地建物取引士でなくてもよい。
- 3 宅地建物取引士証を亡失した宅地建物取引士は、その再交付を申請していても、宅地建物取引士証の再交付を受けるまでは重要事項の説明を行うことができない。
- 4 重要事項の説明は、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。

正解 3

1 誤り

重要事項説明の書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない（第 35 条第 5 項）。

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

- 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。（中略）
- 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。

2 誤り

重要事項を記載した書面に記名押印するのは、専任の宅地建物取引士でなくてもよい。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。この説明は、専任の宅地建物取引士でなくてもよい。

（重要事項の説明等）

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

ない。

(中略)

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。(中略)

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。

3 正しい

宅地建物取引士証の再交付を申請中は、宅地建物取引士証を所持していないので説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示することができない。したがって、重要事項の説明を行うことができない(第35条第4項)。

(重要事項の説明等)

第三十五条(中略)

4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

(以下略)

4 誤り

重要事項の説明等を行う場所についての制限は法に規定されていない。

宅地建物取引業者の事務所等以外の場所において行うこともできる。

(重要事項の説明等)

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

(以下略)

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契

約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

(以下略)

【問 42】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが宅地建物取引業者ではないBとの間で締結する宅地の売買契約において、当該宅地の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を負う期間をBがその不適合を知った時から2年とする特約を定めた場合、この特約は有効である。
- 2 Aが宅地建物取引業者ではないCとの間で建築工事の完了前に締結する建物（代金 5,000万円）の売買契約においては、Aは、手付金 200 万円を受領した後、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じなければ、当該建物の引渡し前に中間金 300 万円を受領することができない。
- 3 Aが宅地建物取引業者Dとの間で造成工事の完了後に締結する宅地（代金 3,000 万円）の売買契約においては、Aは、法第 41 条の 2 に定める手付金等の保全措置を講じないで、当該宅地の引渡し前に手付金 800 万円を受領することができる。
- 4 Aが宅地建物取引業者ではないEとの間で締結する建物の売買契約において、Aは当該建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが当該責任を負う期間は当該建物の引渡し日から2年となる。

正解 1、4

1 誤り

Bが、宅地の種類又は品質に関する契約不適合を理由とする権利行使については、Bが契約不適合を知った時から1年以内に通知をすればよく、また、当該宅地に関する契約不適合を理由とするBの権利行使については期間制限が設けられていない（民法第566条）。

Aが責任を負う期間をBが不適合を知った時から2年とする特約は、Bに不利となる特約で無効である。

「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。

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（第566条）

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）

(担保責任についての特約の制限)

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

民法

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

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

種類または品質に関する契約不適合を理由とする権利行使については、買主が契約不適合を知った時から1年以内に「通知」をすれば足りるとし、また、数量や移転した権利に関する契約不適合を理由とする権利行使については期間制限が設けられていない（民法第566条）。

ただし、民法第166条1項によって消滅時効にかかる可能性はある。）。なお、売主が契約不適合につき悪意または重過失であった場合には、上述の1年の期間制限にはかからない（民法第566条ただし書）。

(債権等の消滅時効)

第五百六十六条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。
- 二 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。

(以下略)

2 正しい

手付金 200 万円 < 代金の額 5,000 万円 \times 0.05 = 250 万円

手付金 200 万円 + 中間金 300 万円 = 500 万円について保全措置を講じなければ中間金 300 万円を受領することはできない。

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の売買でAが自ら売主となる

ものに関して、代金の額の100分の5を超える手付金を受領しようとする場合は、保全措置を講じた後でなければ受領することができない（第41条第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）

3 正しい

第39条（手付の額の制限等）、第41条の2に定める手付金等の保全措置に関する規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない（第78条第2項）。

（手付の額の制限等）

第三十九条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を超える額の手付を受領することができない。

（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。

（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。

(以下略)

4 誤り

不適合を担保すべき責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、民法第 566 条、第 166 条（10 年）が適用される。

(担保責任についての特約の制限)

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

民法

(債権等の消滅時効)

第百六十六条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。
- 二 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。

(以下略)

【問 43】 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 免許を受けようとするA社の取締役が刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了し、その日から5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができない。
- 2 宅地建物取引業者である個人Bが死亡した場合、その相続人Cは、Bが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされ、Bが売主として締結していた売買契約の目的物を買主に引き渡すことができる。
- 3 宅地建物取引業者D社について破産手続開始の決定があった場合、D社を代表する役員は廃業を届け出なければならない。また、廃業が届け出られた日にかかわらず、破産手続開始の決定の日をもって免許の効力が失われる。
- 4 免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。

正解 2

1 誤り

A社の取締役が刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の猶予期間を満了したときは、刑の言渡しは、効力を失うので、その日から5年を経過しなくても、A社は免許を受けることができる（第5条第1項第六号、刑法第27条）。

第5条第1項第六号に挙げられているのは、刑法第204（傷害）、第206（現場助勢）、第208条（暴行）、第208条の二（凶器準備集合及び結集）、第222条（脅迫）若しくは第247条（背任）の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者。

（免許の基準）

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

六 この法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の三第七項及び第三十二条の十一第一項の規定を除く。第十八条第一項第七号及び第五十二条第七号ハにおいて同じ。）に違反したことにより、又は刑法

(明治四十年法律第四十五号) 第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正十五年法律第六十号)の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、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)

刑法

(猶予期間経過の効果)

第二十七条 刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予の期間を経過したときは、刑の言渡しは、効力を失う。

2 正しい

宅地建物取引業者である個人Bが死亡したときは、当該宅地建物取引業者の一般承継人(相続人B)は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなす(第76条)。

(免許の取消し等に伴う取引の結了)

第七十六条 第三条第二項の有効期間が満了したとき、第十一条第二項の規定により免許が効力を失つたとき、又は宅地建物取引業者が第十一条第一項第一号若しくは第二号に該当したとき、若しくは第二十五条第七項、第六十六条若しくは第六十七条第一項の規定により免許を取り消されたときは、当該宅地建物取引業者であつた者又はその一般承継人は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなす。

3 誤り

宅地建物取引業者D社について破産手続開始の決定があつた場合その破産管財人が届出を行わなければならない、この届出があつたとき、D社の免許は、その効力を失う(第11条第1項第四号、第2項)。

(廃業等の届出)

第十一条 宅地建物取引業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、当該各号に掲げる者は、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。

一 宅地建物取引業者が死亡した場合 その相続人

- 二 法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であつた者
 - 三 宅地建物取引業者について破産手続開始の決定があつた場合 その破産管財人
 - 四 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 その清算人
 - 五 宅地建物取引業を廃止した場合 宅地建物取引業者であつた個人又は宅地建物取引業者であつた法人を代表する役員
- 2 前項第三号から第五号までの規定により届出があつたときは、第三条第一項の免許は、その効力を失う。

4 誤り

E社の取締役が復権を得た日から免許を申請することができる（第5条第1項第一号）。
復権とは、破産者が破産宣告によって失った公私の資格を回復することをいう。

(免許の基準)

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

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

(以下略)

【問 44】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、特に断りのない限り、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 昭和 55 年に新築の工事に着手し完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない。
- 2 貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を説明しなければならない。
- 3 自らを委託者とする宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合、取引の相手方が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明書を交付して説明をしなければならない。
- 4 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならないが、既に積み立てられている額について説明する必要はない。

正解 4

1 正しい

建物（昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した建物を除く。）が地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（第 35 条第 1 項第十四号、施行規則第 16 条の四の三第五号）。

（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）

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

(以下略)

施行規則

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

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号までに掲げるもの、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)

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

イ 建築基準法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関

ロ 建築士

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

ニ 地方公共団体

2 正しい

宅地若しくは建物の貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を重要事項として説明しなければならない(第35条第1項第十四号イ、施行規則第16条の四の三第十一号)。

(重要事項の説明等)

第三十五条(中略)

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

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

令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

(以下略)

施行規則

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

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号までに掲げるもの、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)

十一 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、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

(以下略)

3 正しい

宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない（第35条第3項）。

(重要事項の説明等)

第三十五条（中略）

3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買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。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

- 一 当該信託財産である宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）
- 二 当該信託財産である宅地又は建物に係る都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要
- 三 当該信託財産である宅地又は建物に係る私道に関する負担に関する事項
- 四 当該信託財産である宅地又は建物に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）
- 五 当該信託財産である宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令で定める事項
- 六 当該信託財産である建物が建物の区分所有等に関する法律第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で国土交通省令で定めるもの
- 七 その他当該信託の受益権の売買の相手方の利益の保護の必要性を勘案して国土交通省令で定める事項

(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 交付して説明をさせなければ	少なくとも次に掲げる事項 交付しなければ
	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 交付して説明をさせなければ	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項 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。

施行規則

(法第三十五条第三項ただし書の国土交通省令で定める場合)

第十六条の四の四 法第三十五条第三項ただし書の国土交通省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第三十一項に規定する特定投資家（同法第三十四条の二第五項により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。）及び同法第三十四条の三第四項により特定投資家とみなされる者を信託の受益権の売買の相手方とする場合
 - 二 信託の受益権の売買契約の締結前一年以内に売買の相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明をしている場合
 - 三 売買の相手方に対し金融商品取引法第二条第十項に規定する目論見書（書面を交付して説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る。）を交付している場合
- 2 書面を交付して説明をした日（この項の規定により書面を交付して説明をしたものとみなされた日を含む。）から一年以内に当該説明に係る売買契約と同一の内容の売買契約の締結を行った場合には、当該締結の日において書面を交付して説明をしたものとみなして、前項第二号の規定を適用する。

4 誤り

一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額を重要事項として説明しなければならない（第 35 条第 1 項第六号、施行規則第 16 条の二第六号）

(重要事項の説明等)

第三十五条（中略）

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

(以下略)

施行規則

(法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

第十六条の二 法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、建物の貸借の契約以外の契約にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第三号及び第八号に掲げるものとする。

- 一 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- 二 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下この条、第十六条の四の三、第十六条の四の六及び第十九条の二の五において「区分所有法」という。）第二条第四項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 三 区分所有法第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- 四 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。）の定め（その案を含む。次号及び第六号において同じ。）があるときは、その内容
- 五 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- 六 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- 七 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- 八 当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
- 九 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

【問 45】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Bに新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、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れば、正しいものはどれか。

- 1 Aが媒介を依頼した宅地建物取引業者又はBが住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をしていれば、Aは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必要はない。
- 2 Aが住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、甲県知事の承認を受けた上で、その超過額を取り戻すことができる。
- 3 新築住宅をBに引き渡したAは、基準日ごとに基準日から50日以内に、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、甲県知事に届け出なければならない。
- 4 Bが宅地建物取引業者である場合であっても、Aは、Bに引き渡した新築住宅について、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。

正解 2

1 誤り

新築住宅の売主である宅地建物取引業者Bは、住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入が必要である。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）の規定により、請負契約や売買契約に基づき新築住宅を引き渡した建設業者・宅地建物取引業者の皆様は、引き渡した新築住宅について、住宅瑕疵担保保証金の供託または住宅瑕疵担保責任保険への加入が必要である（住宅瑕疵担保履行法第3条、第11条）。

また、各基準日（毎年3月31日と9月30日）ごとに、保険や供託の状況※について、基準日から3週間以内に行方庁への届出が必要である。

これらの保険や供託による資力確保措置を講じていない場合や、行方庁への届出をしていない場合は、基準日の翌日から50日を経過した日以降において、新たに新築住宅の請負契約や売買契約を締結することが禁止される（住宅瑕疵担保履行法第5条、第13条）。

また、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、建設業法又は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（住宅瑕疵担保履行法第39条、第41条等）。

2 正しい

Aが住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったとき、Aはその超過額を取り戻すことができる。住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、Aがその免許を受けた甲県知事の承認を受けなければ、することができない（第9条第1項、第2項）。

（住宅建設瑕疵担保保証金の取戻し）

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

- 2 前項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であった者がその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない。
- 3 前二項に定めるもののほか、住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しに関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

3 誤り

Aは、各基準日（毎年3月31日と9月30日）ごとに、保険や供託の状況について、基準日から3週間以内に甲県知事に届け出なければならない（第12条第1項、施行規則第16条）。

（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（信託会社等にあつては、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。

- 2 前項の宅地建物取引業者が新たに住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、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書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

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)

4 誤り

買主Bが宅地建物取引業者である場合、Aは資力確保措置を講じなくてもよい（第2条第6項第二号ロ）。

(定義)

第二条（中略）

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

一 建設業者が保険料を支払うことを約するものであること。

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

イ 住宅品質確保法第九十四条第一項の規定による担保の責任（以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。）に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害を填補すること。

ロ 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者（建設業法第二条第五項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。）の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害を填補すること。

(以下略)

【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、証券化支援事業（買取型）において、金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行している。
- 2 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金については、元金据置期間を設けることができない。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、賃貸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については譲受けの対象としていない。
- 4 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険を業務として行っている。

正解 2

1 正しい

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て、これを担保としてMBS（資産担保証券）を発行し、これにより、業務に必要な費用を調達している。

（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。

- 2 前項に定めるもののほか、機構は、機構債券を失った者に対し交付するため必要があるときは、政令で定めるところにより、機構債券を発行することができる。

（以下略）

2 誤り

災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金については、機構が主務大臣と協議して元金の据置期間を設けることができる（独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書第24条第2項）。

（貸付金の償還期間等）

第24条 機構が行う貸付けに係る貸付金の償還期間は、貸付けの対象となる建築物の耐久性その他の事情を勘案の上、機構が主務大臣と協議して定めるものとする。

2 次の各号に掲げる貸付金については、機構が主務大臣と協議して定めるところにより据置期間を設けることができる。

一 災害復興建築物、災害予防代替建築物、避難指示・解除区域原子力災害代替建築物、原子力災害代替建築物又は財形災害復興住宅（財形住宅貸付けに係る住宅で、東日本大震災により滅失した住宅に代わるべきもの、避難指示・解除区域内に存する住宅に代わるべきもの（当該避難指示・解除区域をその区域に含む市町村の区域内に存し、又は存することとなるものに限る。）又は避難指示区域内に存する住宅に代わるべきもの（当該避難指示区域をその区域に含む市町村の区域内に存し、又は存することとなるものを除く。）をいう。）の建設又は購入に係る貸付金

二 災害予防移転建築物の移転に係る貸付金

三 被災建築物、財形被災住宅（財形住宅貸付けに係る住宅で、東日本大震災により損傷したものをいう。）又は災害復興宅地の補修に係る貸付金

（以下略）

3 正しい

自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものであることが要件である。賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けはこの要件に適合していない（独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書第3条一号）。

4 正しい

機構は、機構が譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（保険金等という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する業務（団体信用生命保険業務）を行っている。

(業務の範囲)

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(中略)

十 機構が第一号の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者若しくは第五号から第七号まで若しくは次項第二号若しくは第五号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（以下「保険金等」という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当し、又は沖縄振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）第十九条第一項第三号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる保険金等により当該貸付けに係る債務を弁済すること。

(以下略)

【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 路地状部分（敷地延長部分）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね 30%以上を占める場合には、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない。
- 2 新築住宅を販売するに当たり、当該物件から最寄駅まで実際に歩いたときの所要時間が 15 分であれば、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、広告中に「最寄駅まで徒歩 15 分」と表示することができる。
- 3 新築分譲住宅を販売するに当たり、予告広告である旨及び契約又は予約の申込みには応じられない旨を明瞭に表示すれば、当該物件が建築確認を受けていなくても広告表示をすることができる。
- 4 新築分譲マンションを販売するに当たり、住戸により管理費の額が異なる場合であって、すべての住戸の管理費を示すことが広告スペースの関係で困難なときは、全住戸の管理費の平均額を表示すればよい。

正解 1

1 正しい

路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね 30 パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示する。

(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。

(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)

- (4) 路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね 30 パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示すること。

(以下略)

2 誤り

徒歩による所要時間は、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示する。この場合において、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出する。

(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[規則 10 条]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
- (2) 物件の所在地
- (3) 交通の利便性
- (4) 各種施設までの距離又は所要時間

(以下略)

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)

(10) 徒歩による所要時間は、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出すること。

(以下略)

3 誤り

建築確認を受けた後でなければ広告表示をしてはならない。

(広告表示の開始時期の制限)

第 5 条 事業者は、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、宅建業法第 33 条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

4 誤り

住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

(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。

(中略)

(11) 価格・賃料

(以下略)

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)

(41) 管理費 (マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない。)については、1 戸当たりの月額 (予定額であるときは、その旨) を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

(以下略)

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和2年地価公示（令和2年3月公表）によれば、平成31年1月以降の1年間の地価変動は、全国平均では、住宅地については下落であったが、商業地については上昇であった。
- 2 令和2年版土地白書（令和2年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、令和元年の全国の土地取引件数は約131万件となり、前年に比べて大きく増加した。
- 3 建築着工統計（令和2年1月公表）によれば、平成31年1月から令和元年12月までの持家及び分譲住宅の新設住宅着工戸数は前年に比べて増加したが、貸家の新設住宅着工戸数は減少した。
- 4 平成30年度法人企業統計調査（令和元年9月公表）によれば、不動産業の売上高経常利益率は、平成26年度から平成30年度までの5年間は、いずれも5%以下となっている。

正解 3

1 誤り

全国平均では、全用途平均が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

令和2年地価公示結果の概要

平成31年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

2 誤り

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「法務統計月報」によれば、令和元年の全国の土地取引件数は約131万件となり、横ばいで推移している（令和元年度の不動産市場等の動向10頁）。

3 正しい

持家と分譲住宅は増加、貸家は減少。

	30年1月から12月	31年1月から令和元年12月
持家	283,235戸	288,738戸
貸家	396,404戸	342,289戸
分譲住宅	255,263戸	267,696戸

4 誤り

平成26年度から平成30年度までの5年間は、いずれも5%以下ではない。

	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
売上高経常利益率	12.6%	10.9%	12.4%	14.0%	11.1%

【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 都市の中小河川の氾濫の原因の一つは、急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に流れ込むようになったことである。
- 2 中小河川に係る防災の観点から、宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要である。
- 3 地盤の液状化については、宅地の地盤条件について調べるとともに、過去の地形についても古地図などで確認することが必要である。
- 4 地形や地質的な条件については、宅地に適しているか調査する必要があるが、周辺住民の意見は聴かなくてよい。

正解 4

1 適当

道路が舗装されている都市部では、雨水が地面に浸透しにくいので、大雨が降り続くとすぐに雨水処理容量を上回ってしまい、内水氾濫が起りやすい。

2 適当

中小河川の氾濫による水害を避けるため、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要である。

3 適当

地盤の液状化は、緩い地盤、地下水の位置、地震の大きな揺れなどの要因がそろったときに液状化が起こる可能性が高くなる。

地盤条件、過去の地形（埋立地か否か等）について調べる必要がある。

4 最も不適当

地形や地質的な条件、宅地に適しているか否かは、周辺住民が最もよく知っている。

【問 50】 建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 建物の構成は、大きく基礎構造と上部構造からなっており、基礎構造は地業と基礎盤から構成されている。
- 2 基礎の種類には、基礎の底面が建物を支持する地盤に直接接する直接基礎と、建物を支持する地盤が深い場合に使用する杭基礎（杭地業）がある。
- 3 直接基礎の種類には、形状により、柱の下に設ける独立基礎、壁体等の下に設けるべた基礎、建物の底部全体に設ける布基礎（連続基礎）等がある。
- 4 上部構造は、重力、風力、地震力等の荷重に耐える役目を負う主要構造と、屋根、壁、床等の仕上げ部分等から構成されている。

正解 3

1 適当

建物は、基礎構造と上部構造から構成され、基礎構造が上部構造を支えている。

基礎構造は、さらに、地業（地盤に施される基礎工事）と基礎盤（上部構造を支える水平面）に分類される。

基礎構造は、建物を支える基礎部分の構造形式などをいう。基礎構造の種類として、直接基礎、杭基礎がある。

2 適当

基礎の種類には、直接基礎と杭基礎がある。

3 最も不適当

建物の底部全体に設けるのは、べた基礎である。

直接基礎には、独立基礎、布基礎、べた基礎の3種類がある。

独立基礎は、主要な柱の底部に、それぞれ独立したフーチングを置いた基礎である。

布基礎は、連続フーチング基礎ともいう。建物の土台に沿って、切れ目なくフーチングを築造した形状の基礎である。建物の土台と布基礎は金物で緊結されている。布基礎は通常は鉄筋コンクリート造である。

4 適当

主要構造部は、建築物の構造上、重要な役割を果たしている部分のこと。

建築基準法第2条第五号では、主要構造部とは「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」をいいと定義している。ただし、構造上重要でない最下階の床、間仕切り用の壁、間柱、つけ柱、

局所的な小階段などは主要構造部から除外されている。