

令和 5 年度 宅地建物取引士資格試験 問題と解説

- 1 令和 5 年度の試験問題について、法令、判例、運用指針等をもとにした解説である。
問題と正解、選択肢ごとの解説で構成している。
- 2 問題文の中の法令に関する部分は、令和 5 年 4 月 1 日現在施行されている規定に基づいて
出題されている。
解説で引用した法令は、令和 5 年 4 月 1 日現在の e-Gov 法令検索によるものである。
国土交通省、農林水産省等の運用指針は、令和 5 年 4 月 1 日現在のものである。

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

(判決文)

遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。

- 1 遺産である不動産から、相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権は、遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産が帰属することになった相続人が相続開始時にさかのぼって取得する。
- 2 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属し、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。
- 3 遺産分割の効力は、相続開始の時にさかのぼって生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産から遺産分割後に生じた賃料債権は、遺産分割によって当該不動産が帰属した相続人が取得する。

正解 1

次の判例である。

最判平 17・9・8

裁判年月日 平成 17 年 9 月 8 日

判示事項 共同相続に係る不動産から生ずる賃料債権の帰属と後にされた遺産分割の効力

裁判要旨 相続開始から遺産分割までの間に共同相続に係る不動産から生ずる金銭債権たる賃料債権は、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、その帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けない。

1 誤り

相続開始から遺産分割までの間に共同相続に係る不動産から生ずる賃料債権は、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、その帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けない。

遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産が帰属することになった相続人が相続開始時にさかのぼって取得することはない。

2 正しい

相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する(民法第 898 条)。

各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

最判昭 30・5・31

裁判年月日 昭和 30 年 5 月 31 日

判示事項 一 相続財産の共有の性質
二 遺産分割の方法

裁判要旨 一 相続財産の共有は、民法改正の前後を通じ、民法二四九条以下に規定する「共有」とその性質を異にするものではない。
二 遺産の分割に関しては、民法二五六条以下の規定が適用せられる

3 正しい

民法第 909 条の規定内容である。

(遺産の分割の効力)

第九百九条 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。

4 正しい

判決文のとおり。

遺産分割後の不動産及び当該不動産から生じた賃料債権は、遺産分割によって当該不動産が帰属した相続人が取得する。

【問 2】 相隣関係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 土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量等の一定の目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる場合であっても、住家については、その家の居住者の承諾がなければ、当該住家に立ち入ることはできない。
- 2 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、その竹木の所有者にその枝を切除させることができるが、その枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しなかったときであっても、自らその枝を切り取ることはできない。
- 3 相隣者の一人は、相隣者間で共有する障壁の高さを増すときは、他方の相隣者の承諾を得なければならない。
- 4 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に出るためにその土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

正解 1

1 正しい

第 209 条第 1 項第二号の規定内容（下線部分）である。

（隣地の使用）

第二百九条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二 境界標の調査又は境界に関する測量

三 第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り

（以下略）

2 誤り

竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときは、切り取ることができる（第 233 条第 1 項、第 3 項第一号）。

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

（中略）

- 3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることがで

きる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

(以下略)

3 誤り

相隣者の一人は、共有の障壁の高さを増すことができる。ただし、その障壁がその工事に耐えないときは、自己の費用で、必要な工作を加え、又はその障壁を改築しなければならない（第 231 条第 1 項）。

(共有の障壁の高さを増す工事)

第二百三十一条 相隣者の一人は、共有の障壁の高さを増すことができる。ただし、その障壁がその工事に耐えないときは、自己の費用で、必要な工作を加え、又はその障壁を改築しなければならない。

(以下略)

4 誤り

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。この場合には、通行の場所及び方法は、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（第 210 条第 1 項、第 211 条第 1 項）。

(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 3】 Aを注文者、Bを請負人として、A所有の建物に対して独立性を有さずその構成部分となる増築部分の工事請負契約を締結し、Bは3か月間で増築工事を終了させた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、この問において「契約不適合」とは品質に関して契約の内容に適合しないことをいい、当該請負契約には契約不適合責任に関する特約は定められていなかったものとする。

- 1 AがBに請負代金を支払っていないとしても、Aは増築部分の所有権を取得する。
- 2 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合がある場合、Aは工事が終了した日から1年以内にその旨をBに通知しなければ、契約不適合を理由とした修補をBに対して請求することはできない。
- 3 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合があり、Bは不適合があることを知りながらそのことをAに告げずに工事を終了し、Aが工事終了日から3年後に契約不適合を知った場合、AはBに対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。
- 4 増築した部分にAが提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、Bが材料が不適当であることを知らずに工事を終了した場合、AはBに対して、Aが提供した材料によって生じた契約不適合を理由とした修補を請求することはできない。

正解 2

1 正しい

建物所有者Aの注文によりBが増築工事をした場合、増築部分が独立の建物と同一視できない場合は、増築部分の所有権は附合により建物所有者Aに帰属する(最判昭 40・9・21)。

最判昭 40・9・21

裁判年月日 昭和 40 年 9 月 21 日

判示事項 民法第二四二条但書の適用がないとされた事例

裁判要旨 建物所有者の承諾を得て建物に増築した場合でも、増築部分が、構造、用法及び取引の観点から社会的経済的に考察して、独立の建物と同一視できない場合は、民法第二四二条但書の適用はなく増築部分の所有権は附合により建物所有者に帰属する。

2 誤り

注文者Aがその不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人Bに通知しないときは、注文者Aは、その不適合を理由として、修補を請求することができない(第 637 条第 1 項)。工事が終了した日から1年以内ではない。

(請負人の担保責任の制限)

第六百三十六条 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時に仕事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とき）は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、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、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第六百三十七条 前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から一年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

- 2 前項の規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時）において、請負人が同項の不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

3 正しい

Aが契約の不適合を知った時から1年以内にその旨をBに通知しないときは、Aは、その不適合を理由として、修補の請求をすることができないが、Bが不適合を知りながらそのことをAに告げていないときは、前述の1年以内という期間は適用されない（第637条第2項）。AはBに対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第六百三十七条 前条本文に規定する場合において、注文者がその不適合を知った時から一年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

- 2 前項の規定は、仕事の目的物を注文者に引き渡した時（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時）において、請負人が同項の不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

(債権等の消滅時効)

第六百六十六条 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。

4 正しい

Aは、Aが提供した材料の性質によって生じた不適合を理由として、Bに対して契約不適合を理由とした修補を請求することはできない（第 636 条）。

（請負人の担保責任の制限）

第六百三十六条 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時に仕事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とき）は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、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、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

【問 4】 AがBに対して貸金債権である甲債権を、BがAに対して貸金債権である乙債権をそれぞれ有している場合において、民法の規定及び判例によれば、次のアからエまでの記述のうち、Aが一方的な意思表示により甲債権と乙債権とを対当額にて相殺できないものを全て掲げたものは、次の1から4のうちどれか。なお、いずれの債権も相殺を禁止し又は制限する旨の意思表示はされていないものとする。

ア 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期到来前に、AがBに対して期限の利益を放棄する旨の意思表示をした乙債権

イ 弁済期が到来している甲債権と、弁済期の定めのない乙債権

ウ 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期が到来している乙債権

エ 弁済期が到来していない甲債権と、弁済期が到来している乙債権

1 ア、イ、ウ

2 イ、ウ

3 ウ、エ

4 エ

正解 4

ア 相殺できる

相殺を行うAは、乙債権について期限の利益（Aが債務の返済期限が到来するまで返済をしなくてもよいという権利）を放棄することができる（第136条）。

AのBに対する甲債権には弁済期の定めがないので、Bの弁済期はBが履行の請求を受けた時（第412条第1項）となる。AはBに対して相殺を主張することができる。

債務の履行一般に関しては412条が一般規定を置いており、その第3項では「債務の履行について期限を定めなかったときは、債務者は履行の請求を受けたときから遅滞の責任を負う」と規定している。

乙債権の債権者Bは、債務者Aに対して、返済期限が到来するまで請求することができないので、Aの債務の返済期限までの猶予は、Aの利益（期限の利益）となる。

（期限の利益及びその放棄）

第百三十六条 期限は、債務者の利益のために定めたものと推定する。

2 期限の利益は、放棄することができる。ただし、これによって相手方の利益を害することはできない。

相殺とは、AとBが互いに100万円の債権を有する場合に、一方の意思表示により、互いの債権を消滅させることをいう。Aが相殺をする場合には、Aの債権を自働債権、相手方Bの債

権を受働債権という。

自働債権 →

A 100 万円 B

← 受働債権

(相殺の要件等)

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

(以下略)

(相殺の方法及び効力)

第五百六条 相殺は、当事者の一方から相手方に対する意思表示によってする。この場合において、その意思表示には、条件又は期限を付することができない。

2 前項の意思表示は、双方の債務が互いに相殺に適するようになった時にさかのぼってその効力を生ずる。

第 505 条第 1 項では「双方の債務が弁済期にあるとき」と規定されているが、相殺を行う側は、受働債権に関する期限の利益を放棄できるので、弁済期の到来が必須なのは自働債権だけとなる。

返還時期の約定がある場合にいつから遅滞になるかは、債権一般の履行期について定めた第 412 条の一般原則が適用される。まず、確定期限がある場合は、期限の到来により遅滞の責任が生じ、不確定期限があるときは債務者が期限の到来を知ったときから遅滞の責任が生ずる(第 412 条第 1 項、第 2 項)。

債務の履行期一般に関しては第 412 条が一般規定を置いており、その 3 項は「債務の履行について期限を定めなかったときは、債務者は、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う」と規定している。

イ 相殺できる

A の B に対する甲債権の弁済期が到来しているのに対して、B の A に対する乙債権は弁済期の定めがない。B の弁済期は B が履行の請求を受けた時(第 412 条第 1 項)となる。A は B に対して相殺を主張することができる。

ウ 相殺できる

AのBに対する弁済期の定めのない甲債権の弁済期は、Bが履行の請求を受けた時（第412条第1項）となる。Aは甲債権とBのAに対する弁済期の到来している乙債権を相殺することができる。

エ 相殺できない

Aは、Bの期限の利益を放棄させるような相殺をすることはできない。

AのBに対する甲債権の弁済期が到来していないときには、BのAに対する乙債権の弁済期が到来していても、Aは甲債権と乙債権とを対当額にて相殺できない。

【問 5】 従来の住所又は居所を去った者（以下この問において「不在者」という。）の財産の管理に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「管理人」とは、不在者の財産の管理人をいうものとする。

- 1 不在者が管理人を置かなかったときは、当該不在者の生死が7年間明らかでない場合に限って、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。
- 2 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官から請求があったとしても管理人を改任することはできない。
- 3 家庭裁判所により選任された管理人は、不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起するには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 4 家庭裁判所により選任された管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができるほか、家庭裁判所の許可を得てこれを売却することができる。

正解 4

1 誤り

不在者がその財産の管理人を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる（第25条第1項）。不在者の生死が7年間明らかでない場合に限られない。

（不在者の財産の管理）

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

- 2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

2 誤り

（管理人の改任）

第二十六条 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

3 誤り

家庭裁判所が選任した管理人は、家庭裁判所の許可を得ることなしに、不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対し控訴を提起し、その控訴を不適法として却下した第二審判決に対し上告を提起する権限を有する（判例）。

最判昭 47・9・1

裁判年月日 昭和 47 年 9 月 1 日

判示事項 一 上告審と無権代理人の訴訟行為の追認

二 家庭裁判所が選任した不在者財産管理人の上訴権限

裁判要旨 一 権限のある代理人は、上告審において、上告審および控訴審における無権代理人の訴訟行為を追認することができる。

二 家庭裁判所が選任した不在者財産管理人は、民法二八条所定の家庭裁判所の許可を得ることなしに、不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対し控訴を提起し、その控訴を不適法として却下した第二審判決に対し上告を提起する権限を有する。

4 正しい

管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができる。また、家庭裁判所の許可を得て、不在者の自宅を売却することができる（第 28 条）

（管理人の権限）

第二十八条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

【問 6】 A所有の甲土地について、Bが所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続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、正しいものはいくつあるか。

ア AがCに対して甲土地を売却し、Cが所有権移転登記を備えた後にBの取得時効が完成した場合には、Bは登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をCに対抗することができる。

イ Bの取得時効が完成した後に、AがDに対して甲土地を売却しDが所有権移転登記を備え、Bが、Dの登記の日から所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、所有権移転登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をDに対抗することができる。

ウ Bの取得時効完成後、Bへの所有権移転登記がなされないままEがAを債務者として甲土地にAから抵当権の設定を受けて抵当権設定登記をした場合において、Bがその後引き続き所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、特段の事情がない限り、再度の時効取得により、Bは甲土地の所有権を取得し、Eの抵当権は消滅する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 3

ア 正しい

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

最判昭 41・11・22

裁判年月日 昭和 41 年 11 月 22 日

判示事項 取得時効と登記

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

イ 正しい

Bの甲土地の取得時効が完成しても、その登記がなければ、その後に所有権取得登記を備えたDに対しては時効による権利の取得を対抗することはできないが、Dの登記後にBがなお引続き時効取得に要する期間占有を継続した場合には、BはDに対し、登記を備えていなくても甲土地の所有権の時効取得を対抗することができる。

最判昭 33・8・28

裁判年月日 昭和 33 年 8 月 28 日

判示事項 不動産所有権の時効取得と対抗要件。

裁判要旨 時効により不動産の所有権を取得しても、その登記がないときは、時効完成後旧所有者から所有権を取得し登記を経た第三者に対し、その善意であると否とを問わず、所有権の取得を対抗できない。

最判昭 36・7・20

裁判年月日 昭和 36 年 7 月 20 日

判示事項 時効による不動産の所有権取得とその対抗要件。

裁判要旨 不動産の取得時効が完成しても、その登記がなければ、その後に所有権取得登記を経由した第三者に対しては時効による権利の取得を対抗しえないが、第三者の右登記後に占有者がなお引続き時効取得に要する期間占有を継続した場合には、その第三者に対し、登記を経由しなくとも時効取得をもって対抗しうるものと解すべきである。

ウ 正しい

債務者又は抵当権設定者でないBが抵当不動産(A所有の甲土地)について取得時効に必要な要件を具備する占有をしたときは、抵当権は、これによって消滅する（第 397 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。

（抵当不動産の時効取得による抵当権の消滅）

第三百九十七条 債務者又は抵当権設定者でない者が抵当不動産について取得時効に必要な要件を具備する占有をしたときは、抵当権は、これによって消滅する。

最判平 24 ・ 3 ・ 16

裁判年月日 平成 24 年 3 月 16 日

判示事項 不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了した場合における、再度の取得時効の完成と上記抵当権の消長

裁判要旨 不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了した場合において、上記不動産の時効取得者である占有者が、その後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続し、その期間の経過後に取得時効を授用したときは、上記占有者が上記抵当権の存在を容認していたなど抵当権の消滅を妨げる特段の事情がない限り、上記占有者が、上記不動産を時効取得する結果、上記抵当権は消滅する。（補足意見がある。）

【問 7】 甲建物を所有するAが死亡し、Aの配偶者Bが甲建物の配偶者居住権を、Aの子Cが甲建物の所有権をそれぞれ取得する旨の遺産分割協議が成立した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 遺産分割協議において、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合、配偶者居住権の存続期間は20年となる。
- 2 Bが高齢となり、バリアフリーのマンションに転居するための資金が必要になった場合、Bは、Cの承諾を得ずに甲建物を第三者Dに賃貸することができる。
- 3 Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。
- 4 Cは、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。

正解 3

1 誤り

遺産分割協議において、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合、配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間となる(第1030条)。

(配偶者居住権の存続期間)

第一千三十条 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。

2 誤り

配偶者Bは、甲建物の所有者Cの承諾を得なければ、甲建物を第三者Dに賃貸することはできない(第1032条第3項)。

(配偶者による使用及び収益)

第一千三十二条 配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならない。ただし、従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することを妨げない。

- 2 配偶者居住権は、譲渡することができない。
- 3 配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができない。
- 4 配偶者が第一項又は前項の規定に違反した場合において、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に是正がされないときは、居住建物の所有者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者居住権を消滅させることができる。

3 正しい

甲建物の所有者Cは、配偶者(配偶者居住権を取得した配偶者に限る。)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(第1031条第1項)。

(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。

(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。

(不動産の賃借人による妨害の停止の請求等)

第六百五条の四 不動産の賃借人は、第六百五条の二第一項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。

- 一 その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求
- 二 その不動産を第三者が占有しているとき その第三者に対する返還の請求

4 誤り

配偶者Bは、居住建物の通常必要費を負担する(第1034条第1項)。

甲建物の通常必要費を負担するのは、当該建物の所有権を取得するCではない。

(居住建物の費用の負担)

第千三十四条 配偶者は、居住建物の通常必要費を負担する。

2 第五百八十三条第二項の規定は、前項の通常必要費以外の費用について準用する。

【問 8】 未成年者Aが、法定代理人Bの同意を得ずに、Cから甲建物を買受ける契約（以下この間において「本件売買契約」という。）を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、Aに処分を許された財産はなく、Aは、営業を許されてはいないものとする。

- 1 AがBの同意を得ずに制限行為能力を理由として本件売買契約を取り消した場合、Bは、自己が本件売買契約の取消しに同意していないことを理由に、Aの当該取消しの意思表示を取り消すことができる。
- 2 本件売買契約締結時にAが未成年者であることにつきCが善意無過失であった場合、Bは、Aの制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできない。
- 3 本件売買契約につき、取消しがなされないままAが成年に達した場合、本件売買契約についてBが反対していたとしても、自らが取消権を有すると知ったAは、本件売買契約を追認することができ、追認後は本件売買契約を取り消すことはできなくなる。
- 4 本件売買契約につき、Bが追認しないまま、Aが成年に達する前にBの同意を得ずに甲建物をDに売却した場合、BがDへの売却について追認していないときでも、Aは制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできなくなる。

正解 3

1 誤り

Aの法定代理人Bは、Aの取消しの意思表示を取り消すことはできない。

行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる（第120条第1項）。

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

（取消権者）

第百二十条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあつては、当該他の制限行為能力者を含む。）

又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

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

2 誤り

本件売買契約締結時にAが未成年者であることにつきCが善意無過失であった場合、Aの法定代理人Bは、Aの制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことができる（第120条第1項）。

（取消権者）

第一百二十条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあつては、当該他の制限行為能力者を含む。）又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

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

3 正しい

取消しがなされないままAが成年に達し（取消しの原因となっていた状況が消滅）、かつ、A自らが取消権を有することを知った後は、本件売買契約を追認することができる。追認後は本件売買契約を取り消すことはできない（第124条第1項）。

（追認の要件）

第一百二十四条 取り消すことができる行為の追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権を有することを知った後にしなければ、その効力を生じない。

2 次に掲げる場合には、前項の追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅した後にすることを要しない。

一 法定代理人又は制限行為能力者の保佐人若しくは補助人が追認をするとき。

二 制限行為能力者（成年被後見人を除く。）が法定代理人、保佐人又は補助人の同意を得て追認をするとき。

4 誤り

Aが成年に達する前にBの同意を得ずに甲建物をDに売却した場合、Aは制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことができる（第120条第1項）。

（取消権者）

第一百二十条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあつては、当該他の制限行為能力者を含む。）

又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

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

【問 9】 Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約が締結された場合の甲建物の修繕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 甲建物の修繕が必要であることを、Aが知ったにもかかわらず、Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 2 甲建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、Aが必要な修繕を直ちにしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 3 Bの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合は、Aは甲建物を修繕する義務を負わない。
- 4 甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。

正解 2

1 正しい

貸主Aが甲建物の修繕が必要であることを知ったにもかかわらず、貸主Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、借主Bは甲建物の修繕をすることができる（第607条の二第一号）。

（賃借人による修繕）

第六百七条の二 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

2 誤り

借主Bが甲建物の修繕をすることができるのは、貸主Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときである（第607条の二第一号）。

貸主Aが必要な修繕を直ちにしないときではない。

（賃借人による修繕）

第六百七条の二 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

二 急迫の事情があるとき。

3 正しい

貸主Aは、甲建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、借主Bの責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、Aは修繕する義務を負わない（第606条第1項）。

（賃貸人による修繕等）

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

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

4 正しい

甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるとは、借主Bは、甲建物の修繕をすることができる（第607条の二第二号）。

（賃借人による修繕）

第六百七条の二 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

二 急迫の事情があるとき。

【問 10】 債務者Aが所有する甲土地には、債権者Bが一番抵当権（債権額 1,000 万円）、債権者Cが二番抵当権（債権額 1,200 万円）、債権者Dが三番抵当権（債権額 2,000 万円）をそれぞれ有しているが、BがDの利益のため、Aの承諾を得て抵当権の順位を放棄した。甲土地の競売に基づく売却代金が 2,400 万円であった場合、Bの受ける配当額として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 0 円
- 2 200 万円
- 3 400 万円
- 4 800 万円

正解 3

甲土地の競売に基づく売却代金が 2,400 万円であった場合、抵当権の順位に変動がなければ配当は次のようになる。

	権利者	債権額 4,200 万円	配当額
一番抵当	B	1,000 万円	1,000 万円
二番抵当	C	1,200 万円	1,200 万円
三番抵当	D	2,000 万円	200 万円

BがDの利益のため、Aの承諾を得て抵当権の順位を放棄した場合、配当金BとDの優先弁済枠(1,000 万円と 200 万円)が、それぞれBとDに被担保債権額の割合で分配される。

配当額は 1,200 万円につき、 $B : D = 1 : 2$ で分配して、B : 400 万円、D : 800 万円。

Bの配当額 400 万円、Cの配当額 1,200 万円、Dの配当額 800 万円。

後順位抵当権に対する抵当権の順位の放棄→受益者は処分者と同位

(抵当権の処分)

第三百七十六条 抵当権者は、その抵当権を他の債権の担保とし、又は同一の債務者に対する他の債権者の利益のためにその抵当権若しくはその順位を譲渡し、若しくは放棄することができる。

2 前項の場合において、抵当権者が数人のためにその抵当権の処分をしたときは、その処分の利益を受ける者の権利の順位は、抵当権の登記にした付記の前後による。

(抵当権の順位の譲渡又は放棄と根抵当権の譲渡又は一部譲渡)

第三百九十八条の十五 抵当権の順位の譲渡又は放棄を受けた根抵当権者が、その根抵当権の譲渡又は一部譲渡をしたときは、譲受人は、その順位の譲渡又は放棄の利益を受ける。

【問 11】 AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で期間を 50 年とする賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約に、当初の 10 年間は地代を減額しない旨の特約を定めた場合、その期間内は、BはAに対して地代の減額請求をすることはできない。
- 2 本件契約が甲土地上で専ら賃貸アパート事業用の建物を所有する目的である場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めるためには、公正証書で合意しなければならない。
- 3 本件契約に建物買取請求権を排除する旨の特約が定められていない場合、本件契約が終了したときは、その終了事由のいかんにかかわらず、BはAに対してBが甲土地上に所有している建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 本件契約がBの居住のための建物を所有する目的であり契約の更新がない旨を定めていない契約であって、期間満了する場合において甲土地上に建物があり、Bが契約の更新を請求したとしても、Aが遅滞なく異議を述べ、その異議に更新を拒絶する正当な事由があると認められる場合は、本件契約は更新されない。

正解 4

1 誤り

契約の条件にかかわらず、BはAに対して、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（減額請求することができる。）。

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（増額請求することはできない。）。

（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）

2 誤り

本件契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨の特約を定めるためには、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない（第 22 条第 1 項）。

この「公正証書による等書面」は公正証書に限られない。

法律の上では、「公正証書による等書面」となっている。定期借地権の特約である趣旨が明確にされている書面であることが必要であり、また、契約期間が満了し、土地の明渡しが 50 年先のことなので、保管が厳重にされることが望ましい。このような観点からは、法律で例示している公正証書が最も適切であるといえる。

(定期借地権)

第二十二條 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九條及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

(以下略)

3 誤り

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(第 13 条第 1 項)。

賃借人の債務不履行によって契約が終了したときは、建物買取請求をすることができない(最判昭 35・2・9)。

(建物買取請求権)

第十三條 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)

判例 最判昭 35・2・9

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。

4 正しい

借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、本件契約は更新されないが(第5条第1項)、この異議は、借地権設定者に正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることはできない(第6条)。

(借地契約の更新請求等)

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

(以下略)

(借地契約の更新拒絶の要件)

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。以下この条において同じ。)が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることはできない。

【問 12】 建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。）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 期間を1年未満とする建物の賃貸借契約は、期間を1年とするものとみなされる。
- 2 当事者間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。
- 3 賃借人が建物の引渡しを受けている場合において、当該建物の賃貸人が当該建物を譲渡するに当たり、当該建物の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該建物の譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲受人に移転しない。
- 4 現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなければ、賃料増額請求は、認められない。

正解 3

1 誤り

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす(借地借家法第29条第1項)。定期建物賃貸借には、この規定は適用されない。

(建物賃貸借の期間)

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

- 2 民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(定期建物賃貸借)

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

2 誤り

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。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（第32条）。

(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。

3 正しい

不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない（民法第 605 条の二第 2 項）。

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。

民法

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

第六百五条の二 前条、借地借家法（平成三年法律第九十号）第十条又は第三十一条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

（以下略）

4 誤り

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（第 32 条第 1 項）。

（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)

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

- 1 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。
- 2 集会は、区分所有者の4分の3以上の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。
- 3 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者がすることができるため集会の決議を必要としない。
- 4 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者が8人である場合、3人が反対したときは変更することができない。

正解 2

1 正しい

集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない（規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。）。

（決議事項の制限）

第三十七条 集会においては、第三十五条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。

- 2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 前二項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

2 誤り

区分所有者の4分の3以上の同意ではなく、区分所有者全員の同意である。

（招集手続の省略）

第三十六条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

3 正しい

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項ただし書き）。

(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。
- 3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。
- 4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

4 正しい

一部共用部分を共用すべき区分所有者(8人)である場合、その4分の1(2人)を超える者(3人)が反対したときは、変更することができない(第31条第2項)。

(区分所有者の団体)

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

(規約事項)

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

(以下略)

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

- 2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 2 何人も、理由の有無にかかわらず、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類である申請書を閲覧することができる。
- 3 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。
- 4 区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

正解 2

1 正しい

第57条の規定内容（下線部分）である。

（建物の滅失の登記の申請）

第五十七条 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあつては、所有者）は、その滅失の日から一月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

2 誤り

閲覧できるのは、土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図とされている（第121条第1項、同条第2項、不動産登記令第21条第1項）。

正当な理由があるときは、その正当な理由があると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる（第121条第3項）。

（登記簿の附属書類の写しの交付等）

第二百一十一条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類（電磁的記録を含む。以下同じ。）のうち政令で定める図面の全部又は一部の写し（これらの図面が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）の交付を請求することができる。

- 2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類のうち前項の図面（電磁的記録にあつては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの。次項において同じ。）の閲覧を請求することができる。
- 3 何人も、正当な理由があるときは、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数

料を納付して、登記簿の附属書類（第一項の図面を除き、電磁的記録にあつては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの。次項において同じ。）の全部又は一部（その正当な理由があると認められる部分に限る。）の閲覧を請求することができる。

4 前項の規定にかかわらず、登記を申請した者は、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数料を納付して、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。

5 第百十九条第三項から第五項までの規定は、登記簿の附属書類について準用する。

不動産登記令

（写しの交付を請求することができる図面）

第二十一条 法第二百一十一条第一項の政令で定める図面は、土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図とする。

2 法第四百九条第一項の政令で定める図面は、筆界調査委員が作成した測量図その他の筆界特定の手続において測量又は実地調査に基づいて作成された図面（法第四百三十三条第二項の図面を除く。）とする。

3 正しい

第65条の規定内容である。

（共有物分割禁止の定めめの登記）

第六十五条 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。

4 正しい

区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、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。

【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 市街化調整区域は、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域とされている。
- 2 高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画に、建築物の高さの最低限度を定める地区とされている。
- 3 特定用途制限地域は、用途地域が定められている土地の区域内において、都市計画に、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とされている。
- 4 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域のほか、一定の場合には、用途地域が定められていない土地の区域にも定めることができる。

正解 4

1 誤り

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする(第7条第3項)。

土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる(第5条の二第1項)。

(区域区分)

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

(中略)

- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(準都市計画区域)

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

体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

(以下略)

2 誤り

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする（第9条第19項）。

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

3 誤り

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内において、定められる地域とされている。

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする（第9条第15項）。

4 正しい

地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域のうち、一定の要件に該当する土地の区域についても定められる（第12条の五第1項）。

(地区計画)

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

一 用途地域が定められている土地の区域

二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、

又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(以下略)

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、この問において条例による特別の定めはないものとし、「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあっ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 開発許可を受けた者は、当該許可を受ける際に申請書に記載した事項を変更しようとする場合においては、都道府県知事に届け出なければならないが、当該変更が国土交通省令で定める軽微な変更にあたる場合は、届け出なくてよい。
- 3 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事が完了し、都道府県知事から検査済証を交付されたときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。
- 4 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、自己の居住用の住宅を新築しようとする全ての者は、当該建築が開発行為を伴わない場合であれば、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

正解 1

1 正しい

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（第 32 条第 1 項）

（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

開発許可を受けた者は、開発許可申請書に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。この許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない（第 35 条の二第 1 項、第 2 項）。

開発許可を受けた者は、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（第 35 条の二第 3 項）。

（変更の許可等）

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は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 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第一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）

3 誤り

工事完了公告をするのは、都道府県知事である。

都道府県知事は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない（第 36 条第 3 項）。

（工事完了の検査）

第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（中略）

- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下略）

4 誤り

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、自己の居住用の住宅を新築しようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（第 43 条第 1 項）。

(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らない。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
- 二 非常災害のため必要な応急措置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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内におい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
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(以下略)

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築を禁止することができる。
- 2 3階建て以上の建築物の避難階以外の階を、床面積の合計が 1,500 m²を超える物品販売業の店舗の売場とする場合には、当該階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けなければならない。
- 3 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 4 石綿等をあらかじめ添加した建築材料は、石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除き、使用してはならない。

正解 3

1 正しい

災害危険区域に関する第 39 条の規定内容である。

(災害危険区域)

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

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

2 正しい

建築基準法施行令第 121 条第 1 項第二号の規定内容である。

建築物の避難階以外の階を、床面積の合計が 1,500 m²を超える物品販売業の店舗の売場とする場合には、当該階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けなければならない。

建築基準法施行令

(二以上の直通階段を設ける場合)

第二百一十一条 建築物の避難階以外の階が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設けなければならない。

- 一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の用途に供する階でその階に客席、集会室その他これらに類するものを有するもの
- 二 物品販売業を営む店舗（床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。第

百二十二条第二項、第二百二十四条第一項及び第二百五条第三項において同じ。)の用途に供する階でその階に売場を有するもの
(以下略)

3 誤り

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合で、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合には、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する（第 65 条第 2 項ただし書き）。

(建築物が防火地域又は準防火地域の内外にわたる場合の措置)

第六十五条（中略）

- 2 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。ただし、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

4 正しい

(石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置)

第二十八条の二 建築物は、石綿その他の物質の建築材料からの飛散又は発散による衛生上の支障がないよう、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

(中略)

- 二 石綿等をあらかじめ添加した建築材料（石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除く。）を使用しないこと。

(以下略)

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

- 1 法第 53 条第 1 項及び第 2 項の建蔽率制限に係る規定の適用については、準防火地域内にある準耐火建築物であり、かつ、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては同条第 1 項各号に定める数値に 10 分の 2 を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。
- 2 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ず、地盤面下に設ける建築物においても同様である。
- 3 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物であつて、延べ面積が 150 m² を超えるものについては、一戸建ての住宅であつても、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
- 4 冬至日において、法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせるものであつても、対象区域外にある建築物であれば一律に、同項の規定は適用されない。

正解 1

1 正しい

準防火地域内にある準耐火建築物で、かつ、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては、都市計画法において定められる建蔽率の数値に 10 分の 2 を加えたものをもって法第 53 条第 1 項及び第 2 項各号の数値とする。

建蔽率は、都市計画の定める数値（指定建蔽率）が基本であるが、緩和される場合がある。緩和対象は、

- ①防火地域（建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域を除く。）内にある耐火建築物、
 - ②準防火地域内にある耐火建築物、準耐火建築物、
 - ③街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物
- などである。

（建蔽率）

第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、次の各号に掲げる

区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、田園住居地域又は工業専用地域内の建築物 十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物 十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 三 近隣商業地域内の建築物 十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 四 商業地域内の建築物 十分の八
- 五 工業地域内の建築物 十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 六 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

(中略)

- 3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあっては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあっては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。

- 一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくはロのいずれかに該当する建築物
 - イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第六十七条第一項において「耐火建築物等」という。）
 - ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第八項及び第六十七条第一項において「準耐火建築物等」という。）
- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

(以下略)

2 誤り

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が、地盤面下に設ける建築物については、この限りでない(建築することができる。第44条第1項第一号)。

(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

(以下略)

3 誤り

一戸建ての住宅は、必要な制限を付加する建築物の対象ではない。

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）について、その用途、規模又は位置の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる（第43条第3項第五号）。

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

一 自動車のための交通の用に供する道路

二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

(中略)

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

(中略)

- 五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

4 誤り

対象区域外にある高さが 10mを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、日影規制の対象区域内にある建築物とみなして、日影による中高層の建築物の高さの制限の規定が適用される（第 56 条の二・第 4 項）。

（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（中略）

- 4 対象区域外にある高さが十メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第一項の規定を適用する。

（以下略）

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

- 1 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域内で、宅地造成等に伴い災害が生ずるおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって、一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。
- 2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定のみによっては宅地造成等に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合は、都道府県（地方自治法に基づく指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）の規則で、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の技術的基準を強化し、又は付加することができる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合には、その土地の所有者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- 4 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。）において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。

正解 1

1 誤り

宅地造成等工事規制区域内の土地を造成宅地防災区域として指定することはできない。

都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成又は特定盛土等に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。）の区域で、一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる（第45条第1項）。

2 正しい

施行令第20条第2項の規定内容である。

施行令

（規則への委任）

第二十条 （中略）

- 2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、第七条から前条までの

規定のみによっては宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合においては、都道府県の規則で、これらの規定に規定する技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる。

3 正しい

第 22 条第 2 項の規定内容である。

(土地の保全等)

第二十二條 (中略)

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

4 正しい

宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。）において、地表水等を排除するための排水施設の工事を行おうとする者は、その工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（第 21 条第 3 項、施行令第 26 条第 1 項）。

(工事等の届出)

第二十一條 宅地造成等工事規制区域の指定の際、当該宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があつた日から二十一日以内に、主務省令で定めるところにより、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。

(中略)

- 3 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。以下この章において同じ。）において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者（第十二条第一項若しくは第十六条第一項の許可を受け、又は同条第二項の規定による届出をした者を除く。）は、その工事に着手する日の十四日前までに、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(以下略)

施行令

(届出を要する工事)

第二十六條 法第二十一條第三項の政令で定める工事は、擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが二メートルを超えるもの、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等

の全部又は一部の除却の工事とする。
(以下略)

【問 20】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 換地計画において定められた清算金は、換地処分公告があった日の翌日において確定する。
- 2 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない。
- 3 施行者は、換地処分公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。
- 4 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

正解 4

1 正しい

第104条第8項（換地処分の効果）の規定内容である。

（換地処分の効果）

第百四条 前条第四項の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅するものとする。

（中略）

- 8 第九十四条の規定により換地計画において定められた清算金は、前条第四項の公告があった日の翌日において確定する。

（以下略）

2 正しい

第128条第1項の規定内容である。

（土地区画整理事業の重複施行の制限及び引継ぎ）

第百二十八条 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない。

（以下略）

3 正しい

施行者は、換地処分公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があったときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない（第107条第2項）。

（換地処分に伴う登記等）

第百七条 施行者は、第百三条第四項の公告があった場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。

2 施行者は、第百三条第四項の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があったときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。

（以下略）

4 誤り

仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならない（第98条第3項）。

（仮換地の指定）

第九十八条（中略）

3 第一項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、個人施行者は、従前の宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者の同意を得なければならず、組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないものとし、第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないものとする。

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

仮換地とは、従前の土地にかわり、換地処分公告がある日まで、使用収益することができる土地として施行者が指定した土地のことをいう。

この土地は、換地処分公告があった日の翌日から、従前の宅地に代わるべきものとして、換地となり、登記される。

施行者は、仮換地の位置、地積、形状及び仮換地指定の効力発生の日を仮換地指定通知（仮換地通知書）で地権者に通知する。仮換地指定通知により、仮換地指定の効力発生日から、従前の土地に代わり仮換地を使用することができるようになる（使用収益を開始する日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めた場合、仮換地の使用収益開始の通知により仮換地を使用することができるようになる。）。

仮換地の使用収益開始に伴い、従前の土地については使用収益ができなくなる。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、相続人に該当しない者が特定遺贈により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 自己の所有する面積4アールの農地を農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 法第3条第1項又は法第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。
- 4 社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人（社会福祉法人）が、農地をその目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合、農地所有適格法人でなくても、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる。

正解 2

1 正しい

包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈により農地を取得する場合は、農地の権利移動の制限の例外となる（第3条第1項第十六号、施行規則第15条第五号）が、相続人に該当しない者が特定遺贈により農地を取得する場合は、第3条第1項の許可を受けなければならない（第3条第1項第十六号、施行規則第15条第五号）。

（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）

十二 遺産の分割、民法（明治二十九年法律第八十九号）第七百六十八条第二項（同法第七百四十九条及び第七百七十一条において準用する場合を含む。）の規定による財産の分与に関する裁判若しくは調停又は同法第九百五十八条の二の規定による相続財産の分与に関する裁判によってこれらの権利が設定され、又は移転される場合

（中略）

十六 その他農林水産省令で定める場合

（以下略）

施行規則

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限の例外)

第十五条 法第三条第一項第十六号の農林水産省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

五 包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈により法第三条第一項の権利が取得される場合
(以下略)

2 誤り

自己の所有する農地（2アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のための農業用施設に供する場合は、第4条第1項の許可を受けなくてもよい（第4条第1項第八号、施行規則第29条第一号）。

面積4アールの農地の場合は、第4条第1項の許可を受けなければならない。

(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的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。）の区域内にあっては、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 その他農林水産省令で定める場合

施行規則

(農地の転用の制限の例外)

第二十九条 法第四条第一項第八号の農林水産省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一 耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全若しくは利用の増進のため又はその農地（二アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のための農業用施設に供する場合
(以下略)

3 正しい

第3条第1項又は第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けないでした売買契約は、その効力を生じない（第3条第3項、第5条第1項、第3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。

(農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限)

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(中略)

3 第三条第五項及び第六項並びに前条第二項から第五項までの規定は、第一項の場合に準用する。この場合において、同条第四項中「申請書が」とあるのは「申請書が、農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするためこれらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を取得する行為であつて、」と、「農地を農地以外のものにする行為」とあるのは「農地又はその農地と併せて採草放牧地についてこれらの権利を取得するもの」と読み替えるものとする。

(以下略)

4 正しい

農林水産省令で定める社会福祉法人が、その権利を取得しようとする農地を当該目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる（第3条第1項第一号、施行令第2条第1項第一号ハ、規則第16条第1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)

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、

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

施行令

(農地又は採草放牧地の権利移動の不許可の例外)

第二条 法第三条第二項第一号に掲げる場合の同項ただし書の政令で定める相当の事由は、次のとおりとする。

- 一 その権利を取得しようとする者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地の全てについて耕作又は養畜の事業を行うと認められ、かつ、次のいずれかに該当すること。

(中略)

- ハ 教育、医療又は社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人で農林水産省令で定めるものがその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地を当該目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められること。

(以下略)

施行規則

(農地又は採草放牧地の権利移動の不許可の例外)

第十六条 令第二条第一項第一号ハの農林水産省令で定めるものは、学校法人、医療法人、社会福祉法人その他の営利を目的としない法人とする。

(以下略)

【問 22】 土地を取得する場合における届出に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。
なお、この問において「事後届出」とは、国土利用計画法第 23 条の届出をいい、「重要土地等調査法」とは、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律をいうものとする。

- 1 都市計画区域外において、国から一団の土地である 6,000 m²と 5,000 m²の土地を購入した者は、事後届出を行う必要はない。
- 2 市街化区域を除く都市計画区域内において、Aが所有する 7,000 m²の土地をBが相続により取得した場合、Bは事後届出を行う必要がある。
- 3 市街化区域において、Cが所有する 3,000 m²の土地をDが購入する契約を締結した場合、C及びDは事後届出を行わなければならない。
- 4 重要土地等調査法の規定による特別注視区域内にある 100 m²の規模の土地に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転をする契約を締結する場合には、当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

正解 1

1 正しい

当事者の一方が国等(国)である場合、国から一団の土地である 6,000 m²と 5,000 m²の土地を購入した者は事後届出を行わなくてもよい（第 23 条第 2 項第三号）。

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

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

（中略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

一 次のイからハ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

っては、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

(以下略)

2 誤り

相続による土地の取得は、土地に関する権利の移転が契約により行われたものと認められないので、Bは事後届を行う必要がない。

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（国土交通省）

(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。

(2) 土地売買等の契約に該当しないもののうち、その主たるものは、おおむね次のとおりである。

① 土地に関する権利に該当しないと認められるもの

(中略)

② 対価の授受が認められないもの

(中略)

③ 土地に関する権利の移転又は設定が契約により行われたものと認められないもの

(i) 形成権の行使

(ア) 相続、法人の合併・分割等の包括承継である場合、土地収用、時効等の原始取得である場合、土地区画整理法の換地処分、都市再開発法の権利変換、土地改良法の換地処分及び交換分合である場合、予約完結権、買戻権、解除権の行使等。

(以下略)

3 誤り

市街化区域において、Cが所有する 3,000 m²の土地をDが購入する契約を締結した場合、土地に関する権利の移転を受けるDが事後届出を行う（第23条第1項、第2項第一号イ）。

(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

(以下略)

4 誤り

特別注視区域内において届出を要しない土地の規模は、面積が 200 m²を下回らない規模未満である。

特別注視区域内にある土地（その面積が 200 m²を下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地を除く。）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転をする契約を締結する場合には、当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければな

らない（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律第13条第1項、施行令第4条）。

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律
（特別注視区域の指定）

第十二条 内閣総理大臣は、注視区域に係る重要施設が特定重要施設（重要施設のうち、その施設機能が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるものをいう。次条第一項において同じ。）である場合又は注視区域に係る国境離島等が特定国境離島等（国境離島等のうち、その離島機能が特に重要なもの又はその離島機能を阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等によるその離島機能の代替が困難であるものをいう。同項において同じ。）である場合には、当該注視区域を、特別注視区域として指定することができる。

（以下略）

（特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出）

第十三条 特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積。第二号において同じ。）が二百平方メートルを下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地等を除く。以下この項及び第三項において同じ。）に関する所有権又はその取得を目的とする権利（以下この項において「所有権等」という。）の移転又は設定をする契約（予約を含み、当該契約に係る土地等に関する所有権等の移転又は設定を受ける者が国、地方公共団体その他政令で定める者である契約その他当該契約による土地等に関する所有権等の移転又は設定後における当該土地等が特定重要施設の施設機能又は特定国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されるおそれが少ないものとして政令で定める契約を除く。以下この条及び第二十六条第一号において「土地等売買等契約」という。）を締結する場合には、当事者は、次に掲げる事項を、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

（以下略）

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律
施行令

（特別注視区域内において届出を要しない土地等の規模）

第四条 法第十三条第一項の政令で定める規模は、二百平方メートルとする。

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

- 1 売主Aと買主Bが土地の譲渡契約書を3通作成し、A、B及び仲介人Cがそれぞれ1通ずつ保存する場合、当該契約書3通には印紙税が課される。
- 2 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額 5,000 万円）と建物の建築請負契約（請負金額 6,000 万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は1億1,000万円である。
- 3 「Dの所有する甲土地（時価 2,000 万円）をEに贈与する」旨を記載した贈与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、2,000 万円である。
- 4 当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を1,000万円減額し、9,000万円とする」旨を記載した変更契約書について、印紙税の課税標準となる当該変更契約書の記載金額は、1,000 万円である。

正解 1

1 正しい

印紙税が課税される契約書とは、契約当事者（売主、買主、仲介人）の間において、契約の成立を証明する目的で作成される文書をいい、仲介人が保存する文書にも印紙税が課せられる。

印紙税法基本通達

（契約書の意義）

第12条 法に規定する「契約書」とは、契約当事者の間において、契約（その予約を含む。）の成立、更改又は内容の変更若しくは補充の事実（以下「契約の成立等」という。）を証明する目的で作成される文書をいい、契約の消滅の事実を証明する目的で作成される文書は含まない。

なお、課税事項のうちの一の重要な事項を証明する目的で作成される文書であっても、当該契約書に該当するのであるから留意する。

2 誤り

土地の譲渡契約（譲渡金額 5,000 万円）と建物の建築請負契約（請負金額 6,000 万円）をそれぞれ区分して記載した場合、金額の高い方が、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額となる。

(記載金額の計算)

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

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

当該記載金額の合計額

(例)

①請負契約書

A 工事 200 万円、B 工事 300 万円 (第 2 号文書) 500 万円

②不動産及び鉱業権売買契約書

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

- (2) 一の文書に、課税物件表の 2 以上の号の課税事項が記載されているものについて、その記載金額をそれぞれの課税事項ごとに区分することができる場合 当該文書の所属することとなる号の課税事項に係る記載金額

(例)

①不動産及び債権売買契約書

不動産 700 万円、債権 200 万円 (第 1 号文書) 700 万円

②不動産売買及び請負契約書

(不動産売買) 土地 300 万円、家屋 100 万円	} (第 2 号文書) 600 万円
(請負) A 工事 400 万円、B 工事 200 万円	

3 誤り

贈与契約においては、譲渡の対価たる金額はないから、契約金額はないものとして取り扱う (印紙税法基本通達第 23 条)。

契約金額の意義

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)

(中略)

ホ その他 譲渡の対価たる金額

(注) 贈与契約においては、譲渡の対価たる金額はないから、契約金額はないものとして取り扱う。

4 誤り

契約金額を減額する契約書は、記載金額のないものとなる（印紙税法基本通達第 30 条第 2 項）。

第 30 条（中略）

2 契約金額を変更する契約書のうち、通則 4 の二の規定が適用される文書の記載金額は、それぞれ次のようになるのであるから留意する。

（中略）

(1) 契約金額を増加させるものは、当該契約書により増加する金額が記載金額となる。

（例）土地の売買契約の変更契約書において、当初の売買金額 1,000 万円を 100 万円増額すると記載したもの又は当初の売買金額 1,000 万円を 1,100 万円に増額すると記載したものの（第 1 号文書）100 万円

(2) 契約金額を減少させるものは、記載金額のないものとなる。

（例）土地の売買契約の変更契約書において、当初の売買金額 1,000 万円を 100 万円減額すると記載したもの又は当初の売買金額 1,100 万円を 1,000 万円に減額すると記載したものの（第 1 号文書）記載金額なし

（注）変更前契約書の名称等が記載されている文書であっても、変更前契約書が現実に作成されていない場合は、第 1 項の規定が適用されるのであるから留意する。

【問 24】 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税の徴収については、特別徴収の方法によることができる。
- 2 不動産取得税は、目的税である。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の市町村及び特別区において、当該不動産の取得者に課する。
- 4 不動産取得税は、市町村及び特別区に対して、課することができない。

正解 4

1 誤り

不動産取得税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない（第 73 条の十七第 1 項）。

（不動産取得税の徴収の方法）

第七十三条の十七 不動産取得税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない。

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

2 誤り

不動産取得税は、普通税である。

不動産取得税は、土地や家屋の購入、家屋の建築などで不動産を取得したときに、登記の有無にかかわらず課税される。ただし、相続により取得した場合等、一定の場合には課税されない。

3 誤り

当該不動産所在の市町村及び特別区ではなく、道府県及び特別区である。

地方税法第 73 条の二では、「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。」と規定されている。

地方税法第 734 条の規定に基づき、都は、その特別区の存する区域において普通税の特例として、不動産取得税を課するものとされている。

東京都の場合、取得した日から 30 日以内に、土地、家屋の所在地を所管する都税事務所・都税支所・支庁に申告する。

（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)

(道府県が課することができる税目)

第四条 道府県税は、普通税及び目的税とする。

2 道府県税、普通税として、次に掲げるものを課するものとする。ただし、徴収に要すべき経費が徴収すべき税額に比して多額であると認められるものその他特別の事情があるものについては、この限りではない。

- 一 道府県民税
- 二 事業税
- 三 地方消費税
- 四 不動産取得税

(以下略)

(都における普通税の特例)

第七三四条 都は、その特別区の存する区域において、普通税として、第四条第2項に掲げるものを課するほか、第一条第2項の規定にかかわらず、第五条第2項第二号及び第六号に掲げるものを課するものとする。(以下略)

(第五条第2項第二号は固定資産税、第六号は特別土地保有税と規定されている。)

4 正しい

(国等に対する不動産取得税の非課税)

第七十三条の三 道府県は、国、非課税独立行政法人、国立大学法人等、日本年金機構及び福島国際研究教育機構並びに都道府県、市町村、特別区、地方公共団体の組合、財産区、合併特例区及び地方独立行政法人に対しては、不動産取得税を課することができない。

2 不動産取得税は、皇室経済法（昭和二十二年法律第四号）第七条に規定する皇位とともに伝わるべき由緒ある物である不動産については、課することができない。

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

- 1 原価法は、価格時点における対象不動産の収益価格を求め、この収益価格について減価修正を行って対象不動産の比準価格を求める手法である。
- 2 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は適用することができるが、対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合も適用することができない。
- 3 取引事例比較法における取引事例が、特殊事情のある事例である場合、その具体的な状況が判明し、事情補正できるものであっても採用することは許されない。
- 4 取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

正解 4

1 誤り

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。）。

2 誤り

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。

土地の再調達原価を適切に求めることができるのは、造成後間もない造成地、公有水面の埋立地などである。

3 誤り

取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るもののうちから選択するものとするほか、次の要件の全部を備えなければならない。

- ① 取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することが

できるものであること。

- ② 時点修正をすることが可能なものであること。
- ③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。

4 正しい

取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

【問 26】 宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供すること（以下この問において「37 条書面の電磁的方法による提供」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、当該契約の相手方から宅地建物取引業法施行令第 3 条の 4 第 1 項に規定する承諾を得なければ、37 条書面の電磁的方法による提供をすることができない。

イ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する売買契約について、宅地建物取引業法施行令第 3 条の 4 第 1 項に規定する承諾を取得するための通知の中に宅地建物取引士を明示しておけば、37 条書面の電磁的方法による提供において提供に係る宅地建物取引士を明示する必要はない。

ウ 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供されたファイルへの記録を取引の相手方が出力することにより書面を作成できるものでなければならない。

エ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する建物の賃貸借契約について、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供するファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 正しい

宅地建物取引業者は、自ら当事者として締結する売買契約において、当該契約の相手方の承諾を得て、37 条書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（第 37 条第 4 項、施行令第 3 条の 4 第 1 項）。

（書面の交付）

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

（中略）

- 4 宅地建物取引業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところによ

り、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

- 一 自ら当事者として契約を締結した場合 当該契約の相手方
- 二 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者
- 三 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

(以下略)

施行令

(法第三十七条第四項の規定による承諾等に関する手続等)

第三条の四 法第三十七条第四項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る同項各号に定める者（以下この項及び次項において「相手方等」という。）に対し同条第四項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によって得るものとする。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であっても、相手方等から書面等により法第三十七条第四項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方等から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。
- 3 前二項の規定は、法第三十七条第五項の規定による承諾について準用する。

イ 誤り

37 条書面の電磁的方法による提供においては、書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであることが必要である（施行規則第 16 条の四の十二第 2 項第四号）。

施行規則

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

(中略)

- 2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。
 - 一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができる

ものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

ウ 正しい

37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、「相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること」という基準に適合するものでなければならない（施行規則第 16 条の四の十二第 2 項第一号）。

施行規則

（書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法）

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
（中略）

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

（以下略）

エ 正しい

37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、「ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。」という基準に適合するものでなければならない（施行規則第 16 条の四の十二第 2 項第二号）。

施行規則

（書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法）

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

(中略)

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

(以下略)

【問 27】 宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査（以下この問において「建物状況調査」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 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものの状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。
- 2 宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合、建物状況調査を実施する者は建築士法第 2 条第 1 項に規定する建築士であって国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない。
- 3 既存住宅の売買の媒介を行う宅地建物取引業者が売主に対して建物状況調査を実施する者のあっせんを行った場合、宅地建物取引業者は売主から報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできない。
- 4 既存住宅の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面に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を記載しなければならない。

正解 4

1 正しい

建物が既存の建物であるときの、依頼者に対する建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものの状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう（第 34 条の二第 1 項第四号）。

（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）

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

（以下略）

施行規則

(建物の構造耐力上主要な部分等)

第十五条の七 法第三十四条の二第一項第四号の建物の構造耐力上主要な部分として国土交通省令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

2 法第三十四条の二第一項第四号の建物の雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- 二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

2 正しい

依頼者に対する建物状況調査を実施する者は、建築士法に規定する建築士で、かつ、国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない（第 34 条の二第 1 項四号、施行規則第 15 条の八第 1 項）。

(媒介契約)

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

(中略)

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

(以下略)

施行規則

(法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者等)

第十五条の八 法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士（以下「建築士」という。）

二 国土交通大臣が定める講習を修了した者

2 前項に規定する者は、建物状況調査を実施するときは、国土交通大臣が定める基準に従って行うものとする

3 正しい

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない（解釈・運用の考え方）。

（報酬）

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

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

（以下略）

告示第九（告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。

（媒介契約）

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

（中略）

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

（以下略）

4 誤り

既存住宅の貸借の媒介を行う場合、「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」は記載事項ではない（第 37 条第 1 項第二の二号、第 2 項第一号）。記載事項となるのは、既存住宅の売買の媒介の場合である。

（書面の交付）

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

（中略）

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

（中略）

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

（以下略）

【問 28】 宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものはいくつあるか。

ア Aの従業員Bが、Cが所有する戸建住宅の買取りを目的とした訪問勧誘をCに対して行ったところ、Cから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたことから、後日、Aは、別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続した。

イ Aの従業員Eは、Fが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をFに対して行った際に、不実の事実と認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却した方がよい。」と説明した。

ウ Aの従業員Gは、Hが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をHに対して行おうと考え、23時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行い、Hの私生活の平穏を害し、Hを困惑させた。

エ Aは、Jとの間でJが所有する戸建住宅を買い取る売買契約を締結し、法第37条の規定に基づく書面をJに交付したが、Aの宅地建物取引士に、当該書面に記名のみさせ、押印させることを省略した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 違反する

CがAの従業員Bに契約の意思がない旨を表示したにもかかわらず、Aが別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を継続することは、法に違反する行為である（第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第一号二）。

第四十七条の二（中略）

- 3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

（法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為）

第十六条の十一 法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令

で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

(中略)

ニ 宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。

(以下略)

イ 違反する

建物の将来の利用の環境に関する事項で、Fの判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、Eが不実の事実と認識しながら不実の事実を告げる行為は、法の規定に違反している（第47条第一号・ニ）。

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実の事実を告げる行為

(中略)

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

(以下略)

ウ 違反する

「23 時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行う」という行為は、「Hに迷惑を覚えさせ、Hの私生活の平穏を害し、Hを困惑させること」で、法に違反する（第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第一号ホ、ヘ）。

第四十七条の二 (中略)

- 3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

(法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為)
第十六条の十一 法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

(中略)

ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。

ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

(以下略)

エ 違反しない

Aは、Jに交付する法第 37 条の規定に基づく書面を作成したときは、Aの宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。宅地建物取引士の押印は義務付けられていない（第 37 条第 3 項）。

(書面の交付)

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

(中略)

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

(以下略)

【問 29】 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社の使用人であって、A社の宅地建物取引業を行う支店の代表者であるものが、道路交通法の規定に違反したことにより懲役の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社の取締役が、所得税法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者である個人Cが、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、Cの免許は取り消されることはない。
- 4 宅地建物取引業者D社の非常勤の取締役が、刑法第222条（脅迫）の罪を犯したことにより罰金の刑に処せられたとしても、D社の免許は取り消されることはない。

正解 2

1 誤り

懲役の刑は、禁錮以上の刑である、A社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、懲役の刑に処せられたときには、A社の免許は取り消される（第5条第1項第五号、第66条第1項第三号）。

宅地建物取引業に関する事務所の代表者は、支配人、支店長、支店代表者など肩書を問わず、「政令で定める使用人」に該当する（第5条第1項第十二号、施行令第2条の二）。

（免許の取消し）

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

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

（以下略）

（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。

（中略）

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

(中略)

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

(以下略)

施行令

(法第四条第一項第二号等の政令で定める使用人)

第二条の二 法第四条第一項第二号及び第三号、第五条第一項第十二号及び第十三号、第八条第二項第三号及び第四号、第六十五条第二項第七号及び第八号並びに第六十六条第一項第三号及び第四号の政令で定める使用人は、宅地建物取引業者の使用人で、宅地建物取引業に関し第一条の二に規定する事務所の代表者であるものとする。

2 正しい

所得税法違反は、免許基準に挙げられている法律に該当しない。

B社の取締役(役員)が所得税法違反により罰金の刑に処せられても、B社の免許が取り消されることはない。

(免許の取消し)

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

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

(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。

(中略)

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（傷害）、第二百六条（**現場助勢**）、第二百八条（**暴行**）、第二百八条の二（**凶器準備集合及び結集**）、第二百二十二条（**脅迫**）若しくは第二百四十七条（**背任**）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った日から五年を経過しない者
(以下略)

3 誤り

宅地建物取引業法違反は、第5条第1項第六号に規定されているので、Cが法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた場合、Cの免許は取り消される（第66条第1項第一号）。

(免許の取消し)

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

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

(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。

(中略)

- 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（傷害）、第二百六条（現場助勢）、第二百八条（暴行）、第二百八条の二（凶器準備集合及び結集）、第二百二十二条（脅迫）若しくは第二百四十七条（背任）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った日から五年を経過しない者

(以下略)

4 誤り

刑法第222条(脅迫)は、第5条第1項第六号に規定されている。D社の非常勤の取締役(役員)が脅迫の罪を犯して罰金刑に処せられた場合、D社は、免許を取り消される（第66条第1項第一号）。

(免許の取消し)

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

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

(以下略)

(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。

(中略)

- 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（**傷害**）、第二百六条（**現場助勢**）、第二百八条（**暴行**）、第二百八条の二（**凶器準備集合及び結集**）、第二百二十二条（**脅迫**）若しくは第二百四十七条（**背任**）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った日から五年を経過しない者

(中略)

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

(以下略)

現場助勢（第 206 条）は、傷害・傷害致死の犯罪が行われるに当たり、（自ら人を傷害しなくても）現場において勢いを助ける罪をいう。

刑法第 206 条の「傷害・傷害致死の犯罪が行われるに当たり」というのは、「傷害（致死）を惹き起こすような暴行が行われている際に」という意味である。

【問 30】 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、正しいものはいくつあるか。なお、Aは宅地建物取引業保証協会の社員ではないものとする。

ア Aが免許を受けた日から6か月以内に甲県知事に営業保証金を供託した旨の届出を行わないとき、甲県知事はその届出をすべき旨の催告をしなければならない、当該催告が到達した日から1か月以内にAが届出を行わないときは、その免許を取り消すことができる。

イ 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付して、その旨を甲県知事に届け出なければならない、当該届出をした後でなければ、その事業を開始することができない。

ウ Aは、営業保証金が還付され、甲県知事から営業保証金が政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、30日以内に甲県知事にその旨を届け出なければならない。

エ Aが免許失効に伴い営業保証金を取り戻す際、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、3か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解 1

ア 誤り

A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(第25条第1項)。甲県知事は、免許をした日から3か月以内にAが供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない(第25条第6項)。

この催告が到達した日から1か月以内にAが届出をしないときは、甲県知事はその免許を取り消すことができる(第25条第7項)。

(営業保証金の供託等)

第二十五条 宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

(中略)

4 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出

なければならない。

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

6 国土交通大臣又は都道府県知事は、第三条第一項の免許をした日から三月以内に宅地建物取引業者が第四項の規定による届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない。

7 国土交通大臣又は都道府県知事は、前項の催告が到達した日から一月以内に宅地建物取引業者が第四項の規定による届出をしないときは、その免許を取り消すことができる。

(以下略)

イ 正しい

A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（第25条第1項）。

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（第25条第4項）。

Aは、この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（第25条第5項）。

(営業保証金の供託等)

第二十五条 宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

(中略)

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

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

(以下略)

ウ 誤り

Aは、営業保証金が還付され、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったときは、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（第28条第1項）。

Aが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甲県知事に届け出なければならない（第

28条第2項)。

(営業保証金の不足額の供託)

第二十八条 宅地建物取引業者は、前条第一項の権利を有する者がその権利を実行したため、営業保証金が第二十五条第二項の政令で定める額に不足することとなったときは、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。

(以下略)

エ 誤り

6か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、営業保証金を取り戻すことはできない(第30条第1項、第2項)。

(営業保証金の取戻し)

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

2 前項の営業保証金の取りもどし(前条第一項の規定により供託した場合における移転前の主たる事務所のもよりの供託所に供託した営業保証金の取りもどしを除く。)は、当該営業保証金につき第二十七条第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、これを行うことができない。ただし、営業保証金を取りもどすことができる事由が発生した時から十年を経過したときは、この限りでない。

【問 31】 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（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

- 1 宅地又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て取引態様の別を明らかにしなければならないが、当該注文者が事前取引態様の別を明示した広告を見てから注文してきた場合においては、取引態様の別を遅滞なく明らかにする必要はない。
- 2 既存の住宅に関する広告を行うときは、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうかを明示しなければならない。
- 3 これから建築工事を行う予定である建築確認申請中の建物については、当該建物の売買の媒介に関する広告をしてはならないが、貸借の媒介に関する広告はすることができる。
- 4 販売する宅地又は建物の広告に関し、著しく事実と相違する表示をした場合、監督処分の対象となるだけでなく、懲役若しくは罰金に処せられ、又はこれを併科されることもある。

正解 4

1 誤り

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（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っ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。

第34条で規制の対象としている宅地・建物の取引態様は次の場合、

- ①宅地建物取引業者が自ら当事者とな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、交換もしくは貸借を成立させる場合
- ③宅地建物取引業者が当事者を媒介して、売買、交換もしくは貸借を成立させる場合

宅地建物取引業者が取引を行う場合、こ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、報酬が異なるため、依頼者、宅地建物取引業者等にとっては、どの取引

態様により取引が行われるのかは、重大な利害関係を有する事項となる。

2 誤り

宅地建物取引業者は、既存の建物の売買の媒介契約を締結したときに、依頼者に交付する書面には、「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する。

既存の住宅に関する広告を行うときは、建物状況調査を実施しているかどうかを明示しなくてもよい。

建物状況調査の実施費用は、建物状況調査の依頼者（売主、購入希望者など）が負担するのが一般的と考えられる。建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができる。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができる（国土交通省）。

（媒介契約）

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

（中略）

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

（以下略）

3 誤り

これから建築工事を行う予定である建築確認申請中の建物については、建築確認があった後でなければ、当該工事に係る建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。その他の業務には、貸借の媒介も含まれる（第 33 条）。

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前において

は、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分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。

4 正しい

著しく事実に相違する表示をした者は、誇大広告等の禁止の規定に違反しており、6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処し、又はこれを併科される（第32条、第81条第一号）。

（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っせんについて、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。

第八十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第三十二条又は第四十四条の規定に違反した者
- 二 第四十七条の規定に違反して同条第三号に掲げる行為をした者

【問 32】 宅地建物取引業者が行う届出に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、新たに宅地建物取引業を営む支店を甲県内に設置した場合、Aはその日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、宅地建物取引業者ではないCとの合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内にその旨を乙県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者D（丙県知事免許）が、本店における専任の宅地建物取引士Eの退職に伴い、新たに専任の宅地建物取引士Fを本店に置いた場合、Dはその日から30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者G（丁県知事免許）が、その業務に関し展示会を丁県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結（予約を含む。）又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Gは展示会での業務を開始する日の5日前までに展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない。

正解 4

1 正しい

「事務所の名称及び所在地」は、甲県に備える宅地建物業者名簿の登載事項（第8条第2項第五号）である。

Aが新たに宅地建物取引業を営む支店を甲県内に設置した場合（登載事項に変更があった場合）には、30日以内に、登載事項に変更があった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9条）。

（宅地建物取引業者名簿）

第八条 国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、国土交通大臣にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登載しなければならない。

一 免許証番号及び免許の年月日

二 商号又は名称

三 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

四 個人である場合においては、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

五 事務所の名称及び所在地

(以下略)

(変更の届出)

第九条 宅地建物取引業者は、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があった場合においては、国土交通省令の定めるところにより、三十日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

2 正しい

B（乙県知事免許）が合併により消滅した場合、その消滅したBを代表する役員であった者は、その日から 30 日以内に、その旨をその免許を受けた乙県知事に届け出なければならない（第 11 条第 1 項第二号）。

(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った場合においては、当該各号に掲げる者は、その日（第一号の場合にあつては、その事実を知った日）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った者

(中略)

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。

3 正しい

「事務所ごとに置かれる成年者である専任の宅地建物取引士」は、丙県に備える宅地建物業者名簿の登載事項（第 8 条第 2 項第六号）である。

Dが本店における専任の宅地建物取引士Eの退職に伴い、新たに専任の宅地建物取引士Fを本店に置いた場合（登載事項に変更があつた場合）、Dはその日から 30 日以内にその旨（登載事項の変更）を丙県知事に届け出なければならない（第 8 条第 2 項六号、第 9 条、第 33 条の三）。

(宅地建物取引士の設置)

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

（宅地建物取引業者名簿）

第八条 国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、国土交通大臣にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登載しなければならない。

（中略）

六 前号の事務所ごとに置かれる第三十一条の三第一項に規定する者の氏名

（変更の届出）

第九条 宅地建物取引業者は、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、国土交通省令の定めるところにより、三十日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

4 誤り

宅地建物取引業者G（丁県知事免許）は、その業務を開始する日の 10 日前までに、展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない（第 50 条第 2 項、第 31 条の 3 第 1 項、施行規則第 15 条の五の二第四号、第 19 条第 3 項）。

（標識の掲示等）

第五十条（中略）

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

（宅地建物取引士の設置）

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

(以下略)

施行規則

(法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める場所)

第十五条の五の二 法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める場所は、次に掲げるもので、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。以下この項において同じ。）若しく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の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものとする。

(中略)

四 宅地建物取引業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合にあっては、これらの催しを実施する場所

(標識の掲示等)

第十九条（中略）

3 法第五十条第二項の規定による届出をしようとする者は、その業務を開始する日の十日前までに、別記様式第十二号による届出書を提出しなければならない。

【問 33】 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 甲宅地を所有する宅地建物取引業者Aが、乙宅地を所有する宅地建物取引業者ではない個人Bと、甲宅地と乙宅地の交換契約を締結するに当たって、Bに対して、甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務はあるが、乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務はない。
- 2 宅地の売買における当該宅地の引渡しの時期について、重要事項説明において説明しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者が売主となる宅地の売買に関し、売主が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領するものに対して、宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 に定める保全措置を講ずるかどうかについて、重要事項説明書に記載する必要がある。
- 4 重要事項説明書の電磁的方法による提供については、重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいと口頭で依頼があった場合、改めて電磁的方法で提供することについて承諾を得る必要はない。

正解

1 正しい

乙宅地を所有するのは個人Bである。Aは、Bが取得しようとしているA所有の甲宅地に関する重要事項の説明をBに対して行う。

Aは、Aが取得しようとしているB所有の乙宅地に関する重要事項の説明をBに対して行う必要はない。

重要事項の説明は、Aが交換の相手方Bに対して、Bが取得しようとしているA所有の甲宅地に関し、その交換の契約が成立するまでの間に行うものである。

(重要事項の説明等)

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

(以下略)

2 誤り

重要事項の説明は、宅地の売買の契約が成立するまでの間に行わなければならない。

宅地の売買の契約が成立していないとき、当該宅地の引渡しの時期は重要事項の説明の対象とならない。

(重要事項の説明等)

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

(以下略)

3 誤り

売主が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領する金銭は、保全措置の対象にならないので、保全措置を講ずるかどうかについて、重要事項説明書に記載する必要はない（第41条第1項ただし書き）。

(手付金等の保全)

第四十一条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもっ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)

4 誤り

宅地建物取引業者は、相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法で提供させることができる。

重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいと口頭で依頼があった場合でも、重要事項説明を受ける者の承諾を得る必要がある（第35条第8項）。

（重要事項の説明等）

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

（中略）

8 宅地建物取引業者は、第一項から第三項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は第三項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって第五項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

（以下略）

【問 34】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は貸主Bから建物の貸借の媒介の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）は借主Dから建物の貸借の媒介の依頼を受け、BとDとの間で、1か月分の借賃を12万円（消費税等相当額を含まない。）とする賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を成立させた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア 本件契約が建物を住居として貸借する契約である場合に、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ないまま、132,000円の報酬を受領した。

イ AはBから事前に特別な広告の依頼があったので、依頼に基づく大手新聞掲載広告料金に相当する額をBに請求し、受領した。

ウ CはDに対し、賃貸借契約書の作成費を、Dから限度額まで受領した媒介報酬の他に請求して受領した。

エ 本件契約が建物を事務所として貸借する契約である場合に、報酬として、AはBから132,000円を、CはDから132,000円をそれぞれ受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解

ア 違反する

居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

Cが借主Dから受領する報酬の限度額は $120,000 \text{ 円} \times 0.55 = 66,000 \text{ 円}$ 。

CがDから承諾を得ないまま、132,000円の報酬を受領することは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

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

の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

解釈・運用の考え方

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

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

イ 違反しない

Aは、Bの依頼によって行う広告の料金に相当する額を受領することができる。

(報酬)

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

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

(以下略)

第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

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

解釈・運用の考え方

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

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。

したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

(以下略)

ウ 違反する

賃貸借契約書の作成費は、Dの特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭ではないので、作成費を請求し受領することは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

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

解釈・運用の考え方

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

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。

したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

- ② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

エ 違反する

AとCが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。）の合計額は、当該建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まない通常の借賃）の一月分の1.1倍に相当する金額以内とする。

$120,000 \text{ 円} \times 1.1 = 132,000 \text{ 円}$ が限度額であるから、AはBから132,000円を、CはDから132,000円をそれぞれ受領することは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることので

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

【問 35】 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買主Bから宅地の買受けの申込みを受けた場合における宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた際、以後の取引について、その取引に係る書類に関してBから電磁的方法で提供をすることについての承諾を得た場合、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることができる。
- 2 Aが、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、クーリング・オフについて告げられた日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。
- 3 Aが、Aの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。
- 4 Aが、売却の媒介を依頼している宅地建物取引業者Cの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に書面により当該申込みの撤回を申し出ても、申込みの撤回を行うことができない。

正解 4

1 誤り

仮設テント張りの案内所は、土地に定着する建物内に設けられるものではない（施行規則第 16 条の五第一号ロ）。Bがこの案内所で買受の申込みをした場合、Bはクーリング・オフにより、買受の申込みを撤回することができる。

Aがクーリング・オフ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Bに告げるとき、Aは書面を交付して告げなければならない（施行規則第 16 条の六）。

Aは、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることができない。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

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

(中略)

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。

(以下略)

施行規則

(法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所)

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

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

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っては、その案内所

(申込みの撤回等の告知)

第十六条の六 法第三十七条の二第一項第一号の規定により申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げるときは、次に掲げる事項を記載した書面を交付して告げなければならない。

(以下略)

2 誤り

仮設テント張りの案内所は、土地に定着する建物内に設けられるものではないので、Bがこの案内所で買受の申込みをした場合、Bは書面により、当該買受けの申込みの撤回を行うことができる（37条の二第1項、施行規則第16条の五第一号ロ）。

Bは、電磁的方法による買受けの申込みの撤回を行うことはできない。

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。

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っては、その案内所

（以下略）

3 誤り

Aの事務所は、契約締結権限を有する者及び専任の宅地建物取引士が置かれ、その施設も継続的に業務を行うことができるもので、そこでの取引は定型的に状況が安定的であるので、クーリング・オフ制度の対象から除外されている。

Aの事務所で買受けの申込みをしたBは申込みの撤回を行うことはできない（第37条の二第1項）。

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

回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

(以下略)

4 正しい

AがCに宅地の売却の媒介の依頼をしている場合、媒介の依頼を受けたCの事務所は、事務所等に該当するものとなる。Bの買受けの申込みは、事務所等における申込みであるから、Bは当該申込みの撤回をすることができない（37条の二第1項、施行規則第16条の五第一号ハ）。

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

(以下略)

施行規則

(法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所)

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

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

(中略)

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

(以下略)

【問 36】 次の記述のうち、宅地建物取引業者Aが行う業務に関して宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア 建物の貸借の媒介に際して、賃借の申込みをした者がその撤回を申し出たので、Aはかかった諸費用を差し引いて預り金を返還した。

イ Aは、売主としてマンションの売買契約を締結するに際して、買主が手付として必要な額を今すぐには用意できないと申し出たので、手付金の分割払いを買主に提案した。

ウ Aは取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保存を行っている。

エ Aはアンケート調査を装ってその目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずに個人宅を訪問し、マンションの売買の勧誘をした。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解 3

ア 違反する

賃借の申込みをした者が、その申込みの撤回を申し出たときには、契約はまだ成立していないのであるから、Aが受領した預り金はすべて返還しなければならない。

契約が成立していない以上、諸費用の支払いはない。Aが、かかった諸費用を差し引いて預り金を返還することは、宅地建物取引業法の規定に違反する（第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第二号）。

第四十七条の二 （中略）

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

（法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為）

第十六条の十一 法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令

で定める行為は、次に掲げるものとする。

(中略)

二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

(以下略)

解釈・運用の考え方

預り金の返還の拒否の禁止について

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

イ 違反する

手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は、宅地建物取引業法で禁止されている（第47条第三号）。

手付の分割受領も「信用の供与」に該当する。

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

(中略)

三 手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

解釈・運用の考え方

信用の供与について

本号中「信用の供与」とは、手付としての約束手形の受領等の行為、手付予約をした場合における宅地建物取引業者による依頼者の当該予約債務の保証行為等もこれに該当することとなる。

なお、手付の分割受領も本号にいう「信用の供与」に該当する。

ウ 違反しない

Aは、その事務所にその業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を事務所に備える帳簿に記載しなければならない（第49条）。

この帳簿に記載しなければならない必要な事項が、電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体に記録され、必要に応じその事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって第49条に規定する帳簿への記載に代えることができる（施行規則第18条第2項）。

（帳簿の備付け）

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

施行規則

（帳簿の記載事項等）

第十八条（中略）

- 2 法第四十九条に規定する宅地建物取引のあった年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積並びに第一項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体に記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第四十九条に規定する帳簿への記載に代えることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、法第四十九条に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は電磁的記録媒体を含む。）を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後五年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては、十年間）当該帳簿を保存しなければならない。

エ 違反する

Aがアンケート調査を装ってマンション売買の勧誘であることを告げずに、勧誘を行うことは、宅地建物取引業法の規定に違反する（第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第一号ハ）。

第四十七条の二（中略）

- 3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に

関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

(法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為)

第十六条の十一 法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。
- イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。
- ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
- ハ 当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

(以下略)

【問 37】 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、非常勤役員には従業者であることを証する証明書を携帯させる必要はない。
- 2 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、取引の関係者から閲覧の請求があった場合であっても、宅地建物取引業法第 45 条に規定する秘密を守る義務を理由に、閲覧を拒むことができる。
- 3 宅地建物取引業者の従業者は、宅地の買受けの申込みをした者から請求があった場合には、その者が宅地建物取引業者であっても、その者に従業者であることを証する証明書を提示する必要がある。
- 4 宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から 5 年間保存しなければならない。

正解 3

1 誤り

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。

従業者証明書を携帯させるべき者には、代表者(いわゆる社長)、非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者などが含まれる(第 48 条第 1 項、解釈・運用の考え方)。

(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)

解釈・運用の考え方

第 48 条第 1 項関係

1 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。

2 誤り

宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその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（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。

4 宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があったときは、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。

3 正しい

宅地建物取引業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。従業者は、宅地の買受けの申込みをした者の請求があったときは、従業者であることを証する証明書を提示しなければならない（第 48 条第 1 項、第 2 項）。

（証明書の携帯等）

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

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

4 誤り

宅地建物取引業者は、従業者名簿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（施行規則第 17 条の二第 4 項）。

施行規則

（従業者名簿の記載事項等）

第十七条の二（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電磁的記録媒体を含む。）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。

【問 38】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者Aが、自ら所有する複数の建物について、複数人に対し、反復継続して賃貸する行為は、宅地建物取引業に該当しない。

イ 宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けた者をいう。

ウ 建設業者Bが、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為は、宅地建物取引業に該当しない。

エ 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解 2

ア 正しい

Aが、自ら所有する複数の建物について、複数人に対し、反復継続して賃貸する行為は、宅地建物取引業に該当しない（第2条第二号）。

宅地建物取引業法の適用を受ける取引行為は次の四つである。

①宅地・建物の売買

②宅地・建物の交換

③宅地・建物の売買、交換又は貸借の代理

貸借の中には、賃借料を支払って使用収益を行う賃貸借に限らず、無償で使用収益した後に返還する使用貸借が含まれる。

④宅地・建物の売買、交換又は貸借の媒介

（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。

一 宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）

第八条第一項第一号の用途地域内のその他の土地で、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せられているもの以外のものを含むものとする。

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。

四 宅地建物取引士 第二十二條の二第一項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

イ 誤り

宅地建物取引士とは、第22條の二第1項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう（第2條第四号）。

（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）

四 宅地建物取引士 第二十二條の二第一項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

（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。

（以下略）

ウ 誤り

建設業者Bが、宅地の売買の媒介をする行為で業として行うものは、宅地建物取引業に該当する（第2條第二号）。

（用語の定義）

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

（中略）

二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。

（以下略）

「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる

程度に行う状態を指すものである（解釈・運用の考え方）。

エ 正しい

（知識及び能力の維持向上）

第十五条の三 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

【問 39】 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個人Bとの間で宅地の売買契約を締結する場合における手付金の保全措置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、当該契約に係る手付金は保全措置が必要なものとする。

- 1 Aは、Bから手付金を受領した後に、速やかに手付金の保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険期間は保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金に係る宅地の引渡しまでの期間とすればよい。
- 3 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険事業者との間において保証保険契約を締結すればよく、保険証券をBに交付する必要はない。
- 4 Aは、手付金の保全措置を保証委託契約を締結することにより講ずるときは、保証委託契約に基づいて銀行等が手付金の返還債務を連帯して保証することを約する書面のBへの交付に代えて、Bの承諾を得ることなく電磁的方法により講ずることができる。

正解 2

1 誤り

Aは、宅地の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金の保全措置を講じた後でなければ、Bから手付金を受領してはならない（第41条第1項、第41条の2第1項）。

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買において、買主から受領する手付金等の保全を付けるのが宅地建物取引業法第41条、第41条の2の趣旨であり、法第41条は未完成物件、法第41条の2は完成物件（青田売り以外の新築、中古物件）を対象としている。買主が宅地建物取引業者の場合には適用がない（第78条第2項）。

宅地建物取引業者である売主は、手付金等について、宅地建物取引業法第41条、第41条の2に規定する保全措置を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（第41条第1項本文、第41条の2第1項本文）。

（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って、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）

第四十一条の二 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の十分の一以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

（以下略）

2 正しい

保証保険契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならない。

- ① 保険金額が、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）に相当する金額であること。
- ② 保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること（第41条第1項第二号、第3項第二号）。

（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っ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。

(中略)

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。

(中略)

3 第一項第二号の規定による保証保険契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならない。

- 一 保険金額が、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）に相当する金額であること。
- 二 保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること。

3 誤り

Aは、保険証券又はこれに代わるべき書面をBに交付する必要がある（第41条第1項第二号）。

(手付金等の保全)

第四十一条 (中略)

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)

4 誤り

Aは、手付金の保全措置を保証委託契約を締結することにより講ずるときは、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金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必要がある。

Aは、Bの承諾を得て、当該銀行等が手付金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措置を電磁的方法で講ずることができる（第 41 条第 1 項第一号、第 5 項）。

（手付金等の保全）

第四十一条（中略）

- 一 銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者（以下この条において「銀行等」という。）との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約（以下「保証委託契約」という。）を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。

（中略）

- 5 宅地建物取引業者は、次の各号に掲げる措置に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する買主の承諾を得て、電磁的方法であつて当該各号に掲げる措置に準ずるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるものを講じることができる。この場合において、当該国土交通省令・内閣府令で定める措置を講じた者は、当該各号に掲げる措置を講じたものとみなす。
 - 一 第一項第一号に掲げる措置のうち、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措置
 - 二 第一項第二号に掲げる措置のうち、保険証券に代わるべき書面を買主に交付する措置

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却の依頼を受け、専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）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（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、当該中古住宅について購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならないが、Bの希望条件を満たさない申込みだとAが判断した場合については報告する必要はない。
- 2 Aは、法第34条の2第1項の規定に基づく書面の交付後、速やかに、Bに対し、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認しなければならない。
- 3 Aは、当該中古住宅について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め7日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。
- 4 Aは、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の2第1項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

正解 4

1 誤り

専任媒介契約を締結したAは、当該媒介契約の目的物であるB所有の中古住宅の購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならない（第34条の2第8項）。

（媒介契約）

第三十四条の二（中略）

- 8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

解釈・運用の考え方

売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書等による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

2 誤り

AはBに交付する書面に「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」について記載しなければならないが、Bに対して、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について確認することは規定されていない。

(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。

- 一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 三 当該宅地又は建物について、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の許否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項
- 四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

(以下略)

3 誤り

指定流通機構への登録期間は、専任媒介契約の締結の日から7日（この期間の計算については、休業日数は算入しない。）以内である（第34条の二第5項、施行規則第15条の第十第1項、第2項）。

(媒介契約)

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

(中略)

- 5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国

土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

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

施行規則

（指定流通機構への登録期間）

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

- 2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

4 正しい

AがBに交付する法第34条の二第1項の規定に基づく書面には、専任媒介契約にあつては、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない（第34条の二第1項第八号、施行規則第15条の九第一号）。

（媒介契約）

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

（中略）

八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

（以下略）

施行規則

（媒介契約の書面の記載事項）

第十五条の九 法第三十四条の二第一項第八号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 専任媒介契約にあつては、依頼者が他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置

（以下略）

【問 41】 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 甲県知事は、宅地建物取引士に対して必要な報告を求めることができるが、その対象は、甲県知事登録の宅地建物取引士であって、適正な事務の遂行を確保するために必要な場合に限られる。
- 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）で専任の宅地建物取引士として従事しているB（甲県知事登録）が、勤務実態のない宅地建物取引業者C（乙県知事免許）において、自らが専任の宅地建物取引士である旨の表示がされていることを許した場合には、乙県知事は、Bに対し、必要な指示をすることができる。
- 3 宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、情状が特に重いときは、当該宅地建物取引士の登録を消除することができる。
- 4 都道府県知事は、宅地建物取引士に対して登録消除処分を行ったときは、適切な方法で公告しなければならない。

正解 2

1 誤り

甲県知事が、その事務について必要な報告を求めることができる宅地建物取引士は、甲県知事登録の宅地建物取引士及び甲県の区域内でその事務を行う宅地建物取引士である（第72条第3項）。

（報告及び検査）

第七十二条（中略）

- 3 国土交通大臣は、全ての宅地建物取引士に対して、都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅地建物取引士に対して、宅地建物取引士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる。

（以下略）

2 正しい

乙県の区域内において、甲県知事の登録を受けているBが乙県知事免許のCに自己の名義の使用を許し、CがそのBの名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたときは、乙県知事はBに対し、必要な指示をすることができる（第68条第3項、第68条第1項第一号）。

(宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等)

第六十八条 都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき。
- 二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき。
- 三 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(中略)

- 3 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

(以下略)

3 誤り

宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、当該宅地建物取引士の登録を削除しなければならない（第68条の二第1項第三号）。

(登録の消除)

第六十八条の二 都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該登録を削除しなければならない。

- 一 第十八条第一項第一号から第八号まで又は第十二号のいずれかに該当するに至ったとき。
 - 二 不正の手段により第十八条第一項の登録を受けたとき。
 - 三 不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けたとき。
 - 四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき又は同条第二項若しくは第四項の規定による事務の禁止の処分に違反したとき。
- 2 第十八条第一項の登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていないものが次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該登録をしている都道府県知事は、当該登録を削除しなければならない。
 - 一 第十八条第一項第一号から第八号まで又は第十二号のいずれかに該当するに至ったとき。

- 二 不正の手段により第十八条第一項の登録を受けたとき。
- 三 宅地建物取引士としてすべき事務を行い、情状が特に重いとき。

4 誤り

都道府県知事がその登録を受けた宅地建物取引士に対して登録消除処分を行ったときの公告は宅地建物取引業法に規定されていない。

(監督処分の公告等)

第七十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第六十五条第二項若しくは第四項、第六十六条又は第六十七条の二第一項若しくは第二項の規定による処分をしたときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

2 国土交通大臣は、第六十五条第二項の規定による処分（第五十条の二第一項の認可に係る処分に限る。）又は第六十七条の二第一項若しくは第二項の規定による処分をした場合であって、当該認可宅地建物取引業者が都道府県知事の免許を受けたものであるときは、遅滞なく、その旨を当該都道府県知事に通知しなければならない。

3 都道府県知事は、第六十五条第三項又は第四項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該宅地建物取引業者が国土交通大臣の免許を受けたものであるときは国土交通大臣に報告し、当該宅地建物取引業者が他の都道府県知事の免許を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第六十八条第三項又は第四項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に通知しなければならない。

【問 42】 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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士は、重要事項説明をする場合、取引の相手方から請求されなければ、宅地建物取引士証を相手方に提示する必要はない。
 - イ 売主及び買主が宅地建物取引業者ではない場合、当該取引の媒介業者は、売主及び買主に重要事項説明書を交付し、説明を行わなければならない。
 - ウ 宅地の売買について売主となる宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項説明書を交付しなければならないが、説明を省略することはできる。
 - エ 宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主に対して、重要事項として代金並びにその支払時期及び方法を説明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 誤り

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）。

（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）

イ 誤り

宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買の媒介をする場合には、買主となろうとする者に対して、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない（第 35 条第 1 項）。

（重要事項の説明等）

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

（以下略）

宅地建物取引業者が重要事項説明を行う相手方

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

ウ 正しい

買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項説明書を交付しなければならない。

宅地建物取引業者の相手方が宅地建物取引業者である場合においては、第 35 条第 1 項に規定されている「交付して説明をさせなければ」は、「交付しなければ」とすることが規定されている（第 35 条第 6 項）。

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

6 次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲

げる規定の適用については、これらの規定中同表の第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

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

(以下略)

エ 誤り

重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に行うものである。

代金並びにその支払時期及び方法は、37 条書面の記載事項であり、重要事項の説明の対象となる事項ではない。

(重要事項の説明等)

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

(以下略)

(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)

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

(以下略)

【問 43】 宅地建物取引業者Aが媒介により宅地の売買契約を成立させた場合における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は、買主が宅地建物取引業者であるときは、37条書面に移転登記の申請時期を記載しなくてもよい。
- 2 Aは、37条書面を売買契約成立前に、各当事者に交付しなければならない。
- 3 Aは、37条書面を作成したときは、専任の宅地建物取引士をして37条書面に記名させる必要がある。
- 4 Aは、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、その内容を37条書面に記載しなければならない。

正解 4

1 誤り

37条書面に関する規定は、宅地建物取引業者相互の取引についても適用される。

Aが媒介により宅地の売買契約を成立させた場合、移転登記の申請の時期は、37条書面の記載事項である（第37条第1項第五号）。

（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）

五 移転登記の申請の時期

（以下略）

2 誤り

Aの媒介により、宅地の売買契約が成立したときは、Aは当該契約の各当事者に、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。

書面交付の相手方

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

③ 媒介により、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、その契約の各当事者

(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)

3 誤り

Aは、37 条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない(第 37 条第 3 項)。記名する宅地建物取引士は、Aの専任の宅地建物取引士でなくてもよい。

(書面の交付)

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

(中略)

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

(以下略)

4 正しい

Aが媒介により宅地の売買契約を成立させた場合、「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」を「37 条書面」に記載しなければならない(第 37 条第 1 項第十号)。

(書面の交付)

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

(中略)

十 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

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

(以下略)

【問 44】 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）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 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。
- 2 保証協会は、社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行わなければならない。
- 3 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から、社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する損害の還付請求を受けたときは、直ちに弁済業務保証金から返還しなければならない。
- 4 保証協会は、手付金等保管事業について国土交通大臣の承認を受けた場合、社員が自ら売主となって行う宅地又は建物の売買で、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、当該事業の対象とすることができる。

正解 1

1 正しい

保証協会は、苦情の解決について必要があると認めるときは、保証協会の社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる（第 64 条の五第 2 項）。

保証協会の社員は、保証協会から苦情の解決に係る資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない（第 64 条の五第 3 項）。

（苦情の解決）

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

- 2 宅地建物取引業保証協会は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。
- 3 保証協会の社員は、保証協会から苦情の解決に係る資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

（以下略）

2 誤り

社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行わなくてもよい（第 64 条の十一第 4 項）。

（弁済業務保証金の取戻し等）

第六十四条の十一 （中略）

- 4 宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは、当該社員であった者に係る宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し第六十四条の八第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に同条第二項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

（以下略）

3 誤り

弁済業務保証金の還付等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、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）。

保証協会に弁済業務保証金の支払いを直接請求することはできない。

供託物の種類に従い供託物払渡請求書（供託物が有価証券又は振替国債であるときは請求書 2 通）及び宅地建物保証協会弁済業務保証金規則で定める通知書 3 通を供託所に提出しなければならない。

保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合においては、法務省令・国土交通省令で定める日から二週間以内に、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 64 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。
- 4 前条第三項の規定は、前項の規定により供託する場合に準用する。
- 5 第一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、第二項の認証に関し必要な事項は国土交通省令で定める。

4 誤り

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、買主からの手付金等の受領は、手付金等保管事業の対象にはならない。

宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の保全措置は、保証委託契約又は保証保険契約の締結に限られている（第41条第1項一号、二号）。

手付金等保管事業とは、工事完了後の宅地又は建物（完成物件）の売買（第41条第1項に規定する売買を除く。）に関し、宅地建物取引業者に代理して手付金等を受領し、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等に相当する額の金銭を保管する事業をいう（第63条の三第1項）

（指定等）

第六十三条の三 第四十一条の二第一項第一号の指定（以下この節において「指定」という。）は、宅地又は建物の売買（第四十一条第一項に規定する売買を除く。）に関し、宅地建物取引業者に代理して手付金等を受領し、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の額に相当する額の金銭を保管する事業（以下「手付金等保管事業」という。）を営もうとする者の申請により行う。

（以下略）

（業務）

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

（中略）

- 2 宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

（中略）

二 手付金等保管事業
(以下略)

【問 45】 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買主Bに新築住宅を販売する場合に関する次の記述のうち、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が信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものである場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負わない。
- 2 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、Bに対し供託所の所在地等について、必ず書面を交付して説明しなければならず、買主の承諾を得ても書面の交付に代えて電磁的方法により提供することはできない。
- 3 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の最寄りの供託所へ住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。
- 4 AB間の売買契約において、当該住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合においても、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義務を負う。

正解 4

1 誤り

Aが信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものである場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

買主Bが宅地建物取引業者である場合は、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義務を負わない（第二条第7項第二号ロ）。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

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

2 この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第二条第五項に規定する瑕疵をいう。
(中略)

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

一 宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

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

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

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

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

（以下略）

宅地建物取引業法

（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。
- 4 信託業務を兼営する金融機関及び第一項の政令で定める信託会社に対するこの法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

2 誤り

Aは、当該住宅の売買契約を締結するまでに、Bに対し、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない（第15条第1項）。

Aは、この書面の交付に代えて、Bの承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（第10条第2項）。

（宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明）

第十五条 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事

項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 第十条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(建設業者による供託所の所在地等に関する説明)

第十条 供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 供託建設業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、発注者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該供託建設業者は、当該書面を交付したものとみなす。

3 誤り

Aは、その主たる事務所の最寄りの供託所に住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第11条第6項）。

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

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

(中略)

6 第一項の規定による住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

4 正しい

Aが瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、買主Bに不利な特約で、無効とされる。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義務を負う（第95条第2項）。

住宅の品質確保の促進等に関する法律

(新築住宅の売主の^{かし}瑕疵担保責任)

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の^{かし}瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2 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。

3 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭（単身の世帯を含む。）に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、新築住宅に対する貸付債権のみを買取りの対象としている。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）及び省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
- 4 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

正解 2

1 正しい

第13条第1項第八号に規定されている業務である。

独立行政法人住宅金融支援機構法

（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）

八 子どもを育成する家庭若しくは高齢者の家庭（単身の世帯を含む。次号において同じ。）に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅若しくは賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金（当該賃貸住宅又は当該建築物の建設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。）又は当該賃貸住宅の改良（当該賃貸住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したることのある建築物の改良を含む。）に必要な資金の貸付けを行うこと。

（以下略）

2 誤り

買取りの対象となるのは、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権で、新築住宅に対する貸付債権だけでなく、中古住宅に対する貸付債権も含まれる（第13条第1項第一号）。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- 一 住宅の建設又は購入に必要な資金（当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

（以下略）

業務方法書

（債権譲受けの対象となる貸付債権）

第3条 機構が法第13条第1項第1号に規定する業務（以下「債権譲受け」という。）により譲り受ける貸付債権は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

- 一 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。

（以下略）

（債権譲受けに係る住宅の規模、規格等に関する基準等）

第4条 債権譲受けに係る住宅は、安全性、良好な居住性及び耐久性を有するものとして必要な規模、規格、構造、設備及び敷地に関して、機構が定める基準に適合するものでなければならない。（以下略）

3 正しい

優良住宅取得支援制度である。

優良住宅取得支援制度（フラット35S）は、フラット35のうち、省エネルギー性能に配慮する等の優良な住宅について、金利を引下げ、優良住宅の供給を促進する制度。

4 正しい

機構は、マンション管理組合や区分所有者に対し、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付け業務を行っている（第13条第1項第七号）。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

（中略）

- 七 合理的土地利用建築物の建設若しくは合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金（当該合理的土地利用建築物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。）又はマンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

（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 実際には取引する意思がない物件であっても実在するものであれば、当該物件を広告に掲載しても不当表示に問われることはない。
- 2 直線距離で 50m以内に街道が存在する場合、物件名に当該街道の名称を用いることができる。
- 3 物件の近隣に所在するスーパーマーケットを表示する場合は、物件からの自転車による所要時間を明示しておくことで、徒歩による所要時間を明示する必要がなくなる。
- 4 一棟リノベーションマンションについては、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合であっても、「新発売」との表示を行うことはできない。

正解 2

1 誤り

物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する広告表示は、おとり広告に該当する不当表示である。

不動産の表示に関する公正競争規約

（おとり広告）

第 21 条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- （1）物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- （2）物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- （3）物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

2 正しい

物件の名称として地名等を用いる場合、当該物件から直線距離で 50 メートル以内に所在する街道その他の道路の名称（坂名を含む。）を用いることができる。

不動産の表示に関する公正競争規約

（物件の名称の使用基準）

第 19 条 物件の名称として地名等を用いる場合において、当該物件が所在する市区町村内の町若しくは字の名称又は地理上の名称を用いる場合を除いては、次の各号に定めるところによるものとする。

（中略）

- （4）当該物件から直線距離で 50 メートル以内に所在する街道その他の道路の名称（坂名を含

む。)を用いることができる。

(以下略)

3 誤り

物件からの自転車による所要時間を明示しておくことは不可。徒歩による所要時間を明示する。

表示規約施行規則第10条

(31)デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあっては、その整備予定時期を明示して表示することができる。

4 誤り

一棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合は、新発売と表示することができる。

不動産の表示に関する公正競争規約

(特定用語の使用基準)

第18条 事業者は、次に掲げる用語又はこれらの用語に類する用語を用いて表示するときは、それぞれ当該各号に定める意義に即して使用しなければならない。

- (1) 新築 建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。
- (2) 新発売 新たに造成された宅地、新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む。）又は一棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと（一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘）をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘をいう。

(以下略)

【問 48】 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和4年9月公表）によれば、令和4年3月末における宅地建物取引業者の全事業者数は14万業者を超え、8年連続で増加した。
- 2 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価について、地方圏平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、工業地は6年連続で上昇した。
- 3 建築着工統計調査報告（令和4年計。令和5年1月公表）によれば、令和4年の民間非居住建築物の着工床面積は、前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった。
- 4 年次別法人企業統計調査（令和3年度。令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も12.5%と2年連続で前年度と比べ上昇した。

正解 1

1 誤り

令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査

令和4年3月末（令和3年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,776業者、知事免許が125,821業者で、全体では128,597業者となっている。

対前年度比では、大臣免許が101業者（3.8%）、知事免許が1,281業者（1.0%）それぞれ増加。全体では1,382業者（1.1%）増加し、8年連続の増加となった。

2 正しい

令和4年1月以降の1年間の地価について

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

令和5年地価公示

令和4年1月以降の1年間の地価について

○地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

3 正しい

建築着工統計調査報告

令和4年の民間非居住建築物は、前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった。

主な使途別（民間非居住用）

- ・事務所は 514 万㎡（前年比 27.4%減、昨年の増加より再びの減少）
- ・店舗は 415 万㎡（同 2.7%減、昨年の増加より再びの減少）
- ・工場は 860 万㎡（同 27.4%増、2年連続の増加）
- ・倉庫は 1,319 万㎡（同 1.3%増、3年連続の増加）

4 正しい

年次別法人企業統計調査

令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は 11.1%（令和2年度 10.2%）と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も 12.5%（令和2年度 12.1%）と2年連続で前年度と比べ上昇した。

【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 自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。
- 2 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が凝縮されて、震動が小さくなる。
- 3 1923年の関東地震の際には、東京の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。
- 4 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。

正解 2

1 適当

自然堤防は河川の上流から運搬されてきた砂などが河道の岸に沿って堆積して形成された微高地をいう(地形学辞典)。自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい。自然堤防などに囲まれた後背低地は、宅地に適さない。

2 最も不適当

谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が凝縮されて、震動が大きくなる。

3 適当

低地は、一般に洪水や地震に弱く、防災上の見地から宅地として好ましくない。

4 適当

丘陵地は、一般に水はけが良く地耐力もあり、洪水や地震に対する安全性が高い。

丘陵地は、縁辺部ほど傾斜が急になり豪雨等により崩壊被害を受けることが多いので、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。

【問 50】 建物の構造と材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート構造は、地震や風の力を受けても、躯体の変形は比較的小さく、耐火性にも富んでいる。
- 2 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、材料の質量が大きいため、建物の自重が大きくなる。
- 3 鉄筋コンクリート構造では、鉄筋とコンクリートを一体化するには、断面が円形の棒鋼である丸鋼の方が表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼より、優れている。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかり、現場での施工も多いので、工事期間が長くなる。

正解 3

1 適当

鉄筋コンクリート構造は、コンクリートの中に鉄筋を入れ、圧縮にも引張りにも強い部材を作るのがこの構造の特徴で、耐火性を有している。

2 適当

鉄筋コンクリートはコンクリートと鉄筋とが一体となった構造で、鉄筋コンクリート造の建物は木造や鉄骨造の建物に比べ数倍に重い。

3 最も不適当

鉄筋とコンクリートを一体化するに、表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼を用いる。

4 適当

鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでの養生期間が長い。