

令和6年度  
宅地建物取引士資格試験  
問題と解説

- 1 令和6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、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6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6年4月1日現在のe-Gov法令検索によるものである。  
国土交通省の運用指針、国税庁の通達等は、令和6年4月1日現在のものである。

【問 1】 法律行為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 営業を許された未成年者が、その営業に関する意思表示をした時に意思能力を有しなかった場合は、その法律行為は無効である。
- 2 公の秩序に反する法律行為であっても、当事者が納得して合意した場合には、その法律行為は有効である。
- 3 詐欺による意思表示は取り消すことによって初めから無効であったとみなされるのに対し、強迫による意思表示は取り消すまでもなく無効である。
- 4 他人が所有している土地を目的物にした売買契約は無効であるが、当該他人がその売買契約を追認した場合にはその売買契約は有効となる。

## 正解 1

### 1 正しい

営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有するが、その者が当該営業に関する意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

#### 第二節 意思能力

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

(未成年者の営業の許可)

第六条 一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する。

(以下略)

### 2 誤り

公の秩序に反する法律行為は無効である。

(公序良俗)

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

### 3 誤り

詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

取り消された詐欺又は強迫による意思表示は初めから無効であったものとみなす。

「取り消すまでもなく無効」ということではない。

(詐欺又は強迫)

第九十六条 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

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

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

(取消しの効果)

第二百二十一条 取り消された行為は、初めから無効であったものとみなす。

#### 4 誤り

他人が所有している土地を目的物にした売買契約は有効であり、売主は、その土地を取得して買主に移転する義務を負う。

(他人の権利の売買における売主の義務)

第五百六十一条 他人の権利（権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。）を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。

【問 2】 委任契約・準委任契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 売主が、売買契約の付随義務として、買主に対して、マンション専有部分内の防火戸の操作方法につき説明義務を負う場合、業務において密接な関係にある売主から委託を受け、売主と一体となって当該マンションの販売に関する一切の事務を行っていた宅地建物取引業者も、買主に対して、防火戸の操作方法について説明する信義則上の義務を負うことがある。
- 2 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない。
- 3 委任契約で本人が死亡しても代理権が消滅しない旨を合意して代理人に代理権を与えた場合、本人が死亡しても代理権は消滅しない。
- 4 委任は、当事者の一方が仕事を完成することを相手方に約し、相手方がその仕事の結果に対しその報酬を支払うことを約さなければ、その効力を生じない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

最高裁の判例（最判平 17.9.16）である。

最判平 17.9.16

判示事項 売主から委託を受けてマンションの専有部分の販売に関する一切の事務を行っていた宅地建物取引業者に専有部分内に設置された防火戸の操作方法等につき買主に対して説明すべき信義則上の義務があるとされた事例

裁判要旨 防火設備の一つとして重要な役割を果たし得る防火戸が室内に設置されたマンションの専有部分の販売に際し、防火戸の電源スイッチが一見してそれとは分かりにくい場所に設置され、それが切られた状態で専有部分の引渡しが行われた場合において、宅地建物取引業者が、購入希望者に対する勧誘、説明等から引渡しに至るまで販売に関する一切の事務について売主から委託を受け、売主と一体となって同事務を行っていたこと、買主は、上記業者を信頼して売買契約を締結し、上記業者から専有部分の引渡しを受けたことなど判示の事情においては、上記業者には、買主に対し、防火戸の電源スイッチの位置、操作方法等について説明すべき信義則上の義務がある。

## 2 正しい

民法第 642 条の二第 1 項の規定である。

(復受任者の選任等)

第六百四十四条の二 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない。

(以下略)

## 3 正しい

委任者（本人）が死亡しても代理権が消滅しない旨の合意の委任契約である場合、委任契約は終了しない（代理権は消滅しない）。

委任契約で本人が死亡しても代理権が消滅しない旨を合意することは、委任者（本人）の死亡によっても委任契約を終了させない旨の合意を包含する趣旨である（最判平 4.9.22）。

(委任)

第六百四十三条 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

(委任の終了事由)

第六百五十三条 委任は、次に掲げる事由によって終了する。

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

## 4 誤り

受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない（民法第 648 条第 1 項）。

「当事者の一方が仕事を完成することを相手方に約し、相手方がその仕事の結果に対しその報酬を支払うことを約」するのは、委任ではなく請負である（民法第 632 条）。

(請負)

第六百三十二条 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

(委任)

第六百四十三条 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方

がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

(受任者の報酬)

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

(以下略)

【問 3】 甲土地につき、A、B、C、Dの4人がそれぞれ4分の1の共有持分を有している、A、B、CのいずれもDの所在を知ることができない場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Dの共有持分は、相続財産には属していないものとする。

- 1 甲土地に、その形状又は効用の著しい変更を伴う変更を加える場合には、共有者の過半数の同意が必要であり、本件ではA、B、C3人の同意が必要となる。
- 2 甲土地の所有権の登記名義人となっている者が所有者ではないEである場合、持分に基づいてEに対して登記の抹消を求めるためには、所在が判明しているA、B、Cのうち2人の同意が必要である。
- 3 A、B、C3人の同意があれば、甲土地を資材置場として賃借したいFとの間で期間を3年とする賃貸借契約を締結することができる。
- 4 Aが裁判所に請求して、裁判所がDの持分をAに取得させる旨の決定をした場合、Dは、その決定から3年以内に限り、Aが取得したDの共有持分の時価相当額をAに対して支払うよう請求することができる。

## 正解 3

### 1 誤り

甲土地に、その形状又は効用の著しい変更を伴う変更を加える場合、共有者全員の合意が必要である（民法第251条第1項）。

（共有物の変更）

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

（以下略）

### 2 誤り

甲土地の共有権者A、B、Cの一人がその持分に基づき、甲土地につき登記簿上所有名義人となっているEに対してその登記の抹消を求めることは、いわゆる保存行為に属するものであるから、共同相続人の一人が単独で甲土地に対する所有権移転登記の全部の抹消を求めることができる（**最判昭31.5.10**）。

**最判昭31.5.10**

事件名 不動産所有権移転登記抹消登記手続請求

判示事項 不動産共有者の一人のみによる登記簿上の所有名義人に対する登記抹消請求の

許否

裁判要旨 不動産共有者の一人はその持分権に基づき、単独で当該不動産につき登記簿上所有名義を有する者に対しその登記の抹消を請求することができる。

不動産の共有権者の一人がその持分に基づき当該不動産につき登記簿上所有名義者たるものに対してその登記の抹消を求めることは、妨害排除の請求に外ならずいわゆる保存行為に属するものというべく、従って、共同相続人の一人が単独で本件不動産に対する所有権移転登記の全部の抹消を求めうる。

参照法条 民法 252 条、民訴法 62 条

### 3 正しい

共有者 A、B、C の持分価格は 4 分の 3 であるので、共有者は、甲土地に、5 年を超えない期間の賃借権を設定することができる（民法第 252 条第 1 項、第 4 項第二号）。

（共有物の管理）

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項（次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

（中略）

4 共有者は、前三項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であつて、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

- 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 十年
- 二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 五年
- 三 建物の賃借権等 三年
- 四 動産の賃借権等 六箇月

5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

### 4 誤り

裁判所は、共有者 A の請求により、共有者 A に、共有者 D（所在等不明者）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる（民法第 262 条の二第 1 項）。

共有者 A が共有者 D の持分を取得したときは、共有者 D は、当該共有者 A に対し、A が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる（民法第 262 条の二第 4 項）。

(所在等不明共有者の持分の取得)

第二百六十二条の二 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

(中略)

- 4 第一項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。

(以下略)

【問 4】 Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された直後にAが死亡し、CがAを単独相続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。

- 1 売買代金を受領したCが甲土地の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとしても、Bは、Cに対して相当の期間を定めた催告をしなければ、本件契約を解除することができない。
- 2 Bが期日までに売買代金を支払わない場合であっても、本件契約の解除権はAの一身に専属した権利であるため、Cは本件契約を解除することはできない。
- 3 Bは、売買代金が支払い済みだったとしても、甲土地の所有権登記を備えなければ、Cに対して甲土地の引渡しを請求することはできない。
- 4 本件契約が、Aの詐欺により締結されたものである場合、BはCに対して、本件契約の取消しを主張することができる。

## 正解 4

### 1 誤り

売買代金を受領したC（Aを単独相続した債務者）が甲土地の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したときは、Bは直ちに契約の解除をすることができる（民法第542条第1項第2号）。

（催告によらない解除）

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

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

（以下略）

単独相続とは、相続人の一人が全ての財産を相続することである。次のような場合に単独相続となる。

- ① 最初から相続人が一人だけの場合
- ② 相続放棄等により残された相続人が一人になった場合
- ③ 遺産分割協議で相続人の一人が全ての財産を相続すると決まった場合
- ④ 特定の相続人に全財産を相続させる内容の遺言書が残されていた場合

## 2 誤り

契約の解除権はAの一身に専属した権利ではない。

買主Bが売買代金を支払わない場合、売主Aを単独相続したCは、Bとの契約を解除することができる。

一身に専属した権利とは、その権利の性質などから、特定の者のみが行使し、または享有できる権利のこといい、譲渡や相続の対象にならない。

一身に専属した権利には、運転免許、国家資格、生活保護受給権などがあげられる。

(解除権の行使)

第五百四十条 契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする。

2 前項の意思表示は、撤回することができない。

(相続の一般的効力)

第八百九十六条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

## 3 誤り

Bは売買代金をAに支払い済みである。Aが死亡してもAの地位は相続によりCに引き継がれており、BとCは対抗関係ではないので、Bは甲土地の所有権移転登記を備えなくても、Cに対して甲土地の引き渡しを請求することができる。

## 4 正しい

売主Aの詐欺により契約が締結された直後にAが死亡した場合、CがAを単独相続した場合、買主Bは売主Aの相続人であるCに対して本件契約の取り消しを主張することができる(民法第96条第1項)。

(詐欺又は強迫)

第九十六条 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

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

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

【問 5】履行遅滞に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 不法行為の加害者は、不法行為に基づく損害賠償債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 2 善意の受益者は、その不当利得返還債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 3 請負人の報酬債権に対して、注文者がこれと同時に履行の関係にある目的物の瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権とする相殺の意思表示をした場合、注文者は、請負人に対する相殺後の報酬残債務について、当該残債務の履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 4 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来したことを知った後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。

## 正解 2

### 1 誤り

履行の請求を受けた時ではなく、損害の発生と同時に遅滞の責任を負う。

不法行為に基づく損害賠償債務は、なんらの催告を要することなく、損害の発生と同時に遅滞に陥るものと解すべきである（最判昭 37.9.4）。

### 最判昭 37.9.4

事件名 損害賠償請求

判示事項 二 不法行為に基づく損害賠償債務の遅滞の時期

裁判要旨 二 不法行為に基づく損害賠償債務は、なんらの催告を要することなく、損害の発生と同時に遅滞に陥るものと解すべきである。

### 2 正しい

善意の受益者は、その不当利得返還債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う（民法第 703 条、第 412 条第 3 項）。

不当利得制度は、法律上の原因なしに他人の財産または労務により利益を受けている者（受益者）が一方にいて、他方にそれによって損失を被っている者がいるとき、前者から後者に対して利得を変換させる制度である。

（不当利得の返還義務）

第七百三条 法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人

に損失を及ぼした者（以下この章において「受益者」という。）は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う。

（履行期と履行遅滞）

第四百十二条 債務の履行について確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した時から遅滞の責任を負う。

2 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う。

3 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。

### 3 誤り

「当該残債務の履行の請求を受けた時から」ではなく、「相殺の意思表示をした日の翌日から」履行遅滞による責任を負う（[最判平 9. 7. 15](#)）。

#### [最判平 9. 7. 15](#)

事件名 請負工事代金請求、民訴法一九八条二項の裁判申立

判示事項 一 請負人の報酬債権と注文者の瑕疵修補に代わる損害賠償債権との相殺がされた後の報酬残債務について注文者が履行遅滞による責任を負う時期

二 （省略）

裁判要旨 一 請負人の報酬債権に対し注文者がこれと同時履行の関係にある瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権とする相殺の意思表示をした場合、注文者は、相殺後の報酬残債務について、相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞による責任を負う。

二 （省略）

### 4 誤り

債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う（民法第 412 条第 2 項）。

（履行期と履行遅滞）

第四百十二条 債務の履行について確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来し

た時から遅滞の責任を負う。

- 2 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う。
- 3 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。

【問 6】Aの所有する甲土地にBを地上権者とする地上権（以下この問において「本件地上権」という。）が設定され、その旨の登記がされた後に、甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア BがAとの売買契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。

イ Aが死亡してBがAを単独相続し、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。

ウ BがAとの代物弁済契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。

エ BがAとの贈与契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

#### 正解 4

##### ア 誤り

甲土地について所有権及び本件地上権が同一人Bに帰属したときは、本件地上権は、消滅するが、甲土地がCの抵当権の目的となっているときは、本件地上権は消滅しない（民法第179条第1項ただし書き）。

（混同）

第七十九条 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。

2 所有権以外の物権及びこれを目的とする他の権利が同一人に帰属したときは、当該他の権利は、消滅する。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

3 前二項の規定は、占有権については、適用しない。

##### イ 誤り

甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされているので、Aが死亡してBがAを単独相続しても本件地上権は消滅しない（民法第179条）。

ウ 誤り

甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされているので、BがAとの代物弁済契約に基づき、甲土地の所有権を取得しても本件地上権は消滅しない（民法第179条）。

エ 誤り

甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされているので、BがAとの贈与契約に基づき、甲土地の所有権を取得しても本件地上権は消滅しない（民法第179条）。

【問 7】 Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結され、Bが甲建物の引渡しを受けた場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 CがBに対し甲建物をAから買受けたとの虚偽の話をしたので、これを信じたBが甲建物の占有を任意にCに移転した場合、AはCに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。
- 2 Bが、Aの甲建物への立ち入りを建物入り口を閉ざして拒んだときは、Aは甲建物の間接占有が侵奪されたものとして、Bに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することができる。
- 3 Bが死亡して、DがBを単独相続した場合、Dは相続開始を知るまでは、Bによる甲建物の占有を承継しない。
- 4 AとBのいずれもが死亡した場合、本件契約は当然に終了する。

## 正解 1

### 1 正しい

占有者Bは、甲建物の占有を任意にCに移転しているので、AはCに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。

占有回収の訴えができるのは、「占有者がその占有を奪われたとき」である（民法第200条第1項）。

（占有回収の訴え）

第二百条 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。

- 2 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができない。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。

### 2 誤り

Aの甲建物の間接占有は侵奪されていないので、Aは占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。

### 3 誤り

甲建物の占有は、Bが死亡したときに単独相続人Dに移転する。

（相続の一般的効力）

第八百九十六条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

#### 4 誤り

貸主A、借主Bの地位は、当該貸主A、借主Bの相続人に承継される。

(相続の一般的効力)

第八百九十六条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

【問 8】 次の記述のうち、民法の条文として規定されていないものはどれか。

- 1 隔地者間の契約は、承諾の通知を發した時に成立する。
- 2 無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負う。
- 3 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。
- 4 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

正解 1

### 1 条文に規定されていない

契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示に対して相手方が承諾をしたときに成立する（民法第 522 条第 1 項）。

意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる（民法第 97 条第 1 項）。

「隔地者間の契約が成立するのは、承諾の通知が相手方に到達した時」から。

（意思表示の効力発生時期等）

第九十七条 意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。

（以下略）

（契約の成立と方式）

第五百二十二条 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示（以下「申込み」という。）に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

（以下略）

### 2 条文に規定されている

民法第 121 条の二第 1 項に規定されている。

（原状回復の義務）

第二百一十一条の二 無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負う。

（以下略）

### 3 条文に規定されている

民法第 107 条に規定されている。

(代理権の濫用)

第一百七条 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。

### 4 条文に規定されている

民法第 5 条第 1 項に規定されている。

(未成年者の法律行為)

第五条 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

(以下略)

【問 9】承諾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 第三者が債務者との間で、債務者の債務につき免責的債務引受契約をする場合、債権者の承諾は不要である。
- 2 第三者が債務者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債権者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 3 第三者が債権者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債務者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 4 賃借人が賃貸借契約の目的物を第三者に転貸する場合、賃貸人の承諾は不要である。

## 正解 2

### 1 誤り

免責的債務引受は、債務者と引受人となる者が契約をし、債権者が引受人となる者に対して承諾をすることによってもすることができる（民法第472条第3項）。

債務が同一性を保ちつつ新債務者に移転し、元の債務者が債権関係から離脱する場合を免責的債務引受という。

（免責的債務引受の要件及び効果）

第四百七十二条 免責的債務引受の引受人は債務者が債権者に対して負担する債務と同一の内容の債務を負担し、債務者は自己の債務を免れる。

2 免責的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる。この場合において、免責的債務引受は、債権者が債務者に対してその契約をした旨を通知した時に、その効力を生ずる。

3 免責的債務引受は、債務者と引受人となる者が契約をし、債権者が引受人となる者に対して承諾をすることによってもすることができる。

### 2 正しい

併存的債務引受は、債務者と引受人となる者との契約によってもすることができる。この場合において、併存的債務引受は、債権者が引受人となる者に対して承諾をした時に、その効力を生ずる（民法第470条第3項）。

（併存的債務引受の要件及び効果）

第四百七十条 併存的債務引受の引受人は、債務者と連帯して、債務者が債権者に対して負担する債務と同一の内容の債務を負担する。

2 併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる。

- 3 併存的債務引受は、債務者と引受人となる者との契約によってもすることができる。  
この場合において、併存的債務引受は、債権者が引受人となる者に対して承諾をした時に、その効力を生ずる。
- 4 前項の規定によってする併存的債務引受は、第三者のためにする契約に関する規定に従う。

### 3 誤り

併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる（民法第470条第2項）。

（併存的債務引受の要件及び効果）

第四百七十条 併存的債務引受の引受人は、債務者と連帯して、債務者が債権者に対して負担する債務と同一の内容の債務を負担する。

- 2 併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる。  
（以下略）

### 4 誤り

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃貸借契約の目的物を第三者に転貸することができない（民法第612条第1項）。

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

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

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

【問 10】 売買契約の目的物が品質に関して契約の内容に適合しない場合において、当該契約不適合が売主及び買主のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるとき、履行の追完請求権、代金の減額請求権、損害賠償請求権及び契約の解除権のうち、民法の規定によれば、買主が行使することができない権利のみを掲げたものとして正しいものは次の記述のうちどれか。なお、上記帰責性以外の点について、権利の行使を妨げる事情はないものとする。

- 1 履行の追完請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 2 代金の減額請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 3 履行の追完請求権、代金の減額請求権
- 4 損害賠償請求権

#### 正解 4

売買契約の目的物が品質に関して契約の内容に適合しない場合において、当該契約不適合が売主及び買主のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるとき、買主は損害賠償を請求することができないので、正解は4。

○ 買主による履行の追完請求権

売買契約の目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、履行の追完を請求することができる（民法第562条第1項）。

○ 損害賠償請求権

売買契約の目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が売主の責めに帰することができない事由によるものであるとき（売主に帰責事由がないとき）は、買主は損害賠償を請求することができない（民法第415条第1項）。

○ 契約の解除

売買契約の目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、買主が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、買主は、契約の解除をすることができる（民法第541条）。

○ 代金減額請求

売買契約の目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる（民法第562条第1項、第563条第1項）。

(債務不履行による損害賠償)

第四百十五条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(以下略)

(催告による解除)

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

(買主の追完請求権)

第五百六十二条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

(買主の代金減額請求権)

第五百六十三条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

【問 11】 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（一時使用目的の借地契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、存続期間 20 年として借地権を設定する場合、建物買取請求権の規定は適用されず、また、その契約は、公正証書による等書面によってしなければならない。
- 2 居住の用に供する建物の所有を目的として借地権を設定する場合において、借地権を消滅させる目的で、その設定後 30 年を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約を定めても、この特約は無効である。
- 3 借地権を設定する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は 30 年となる。
- 4 当事者が借地権の設定後に最初に借地契約を更新する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は更新の日から 10 年となる。

### 正解 3

#### 1 誤り

事業用定期借地権の設定契約は「公正証書による等書面」ではなく、「公正証書」によってしなければならない（借地借家法第 23 条第 3 項）。

（事業用定期借地権等）

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

（中略）

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

#### 2 誤り

建物譲渡特約は有効である（借地借家法第 24 条第 1 項）

（建物譲渡特約付借地権）

第二十四条 借地権を設定する場合（前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。）においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年

以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

(以下略)

### 3 正しい

(借地権の存続期間)

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

### 4 誤り

借地権の設定後の最初の更新にあつては、その期間は20年。

(借地権の更新後の期間)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

【問 12】 貸貸人Aと賃借人Bとが、居住目的で期間を3年として、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約（以下この問において「契約①」という。）を締結した場合と、定期建物賃貸借契約でも一時使用目的の賃貸借契約でもない普通建物賃貸借契約（以下この問において「契約②」という。）を締結した場合とに関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが建物の引渡しを受けた後にAが建物をCに売却して建物所有者がCに変わった場合、Bは、契約①の場合ではCに対して賃借人であることを主張できるが、契約②の場合ではCに対して賃借人であることを主張できない。
- 2 契約期間中は賃料の改定を行わない旨の特約を契約において定めていても、契約期間中に賃料が不相当になったと考えるに至ったBは、契約①の場合も契約②の場合も、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求をすることができる。
- 3 Bが契約期間中に相続人なしで死亡した場合において、婚姻はしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dがあるときは、契約①の場合も契約②の場合も、Aに反対の意思表示をしないDは、建物の賃貸借契約に関し、Bの権利義務を承継する。
- 4 契約①の場合、公正証書によって契約をするときに限り契約の更新がないことを有効に定めることができ、契約②の場合、書面で契約し、かつ、Aに正当な理由がない限り、Aは契約の更新を拒絶することができなくなる。

### 正解 3

#### 1 誤り

建物の引渡しを受けたBは、契約①の場合も契約②の場合も、Cに対して賃借人であることを主張できる。

#### 借地借家法

（建物賃貸借の対抗力）

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

#### 民法

（不動産賃貸借の対抗力）

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

## 2 誤り

契約①で「借賃の改定に係る特約がある場合」には、借地借家法第 32 条は適用しないので、Bは減額請求をすることができない。

契約②の普通建物賃貸借契約で規定しているのは「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」である。Bは借賃の額の減額請求をすることができる。

(借賃増減請求権)

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

(以下略)

(定期建物賃貸借)

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

(中略)

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

## 3 正しい

Bが相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dがあるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、同居者Dが反対の意思を表示したときは、Bの権利義務を承継しない（第 36 条第 1 項）。

(居住用建物の賃貸借の承継)

第三十六条 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃貸人に反対の意

思を表示したときは、この限りでない。

- 2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

#### 4 誤り

契約①では、Aは、あらかじめ、Bに対し、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。この場合の書面は公正証書に限られていない（借地借家法第38条第3項）。

契約②には、口頭による契約も含まれる。Aは、正当の事由があると認められる場合でなければ、契約の更新を拒絶することができない（借地借家法第28条）。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人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、することができない。

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

（以下略）

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

- 1 各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがない限り、共有者数で等分することとされている。
- 2 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。
- 3 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
- 4 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、集会の招集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなされる。

## 正解 1

### 1 誤り

規約で別段の定めがない限り、各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による（建物の区分所有等に関する法律第14条第1項、第4項）。

（共用部分の持分の割合）

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。
- 3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- 4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

### 2 正しい

建物の区分所有等に関する法律第46条第1項の規定である。

（規約及び集会の決議の効力）

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

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

### 3 正しい

建物の区分所有等に関する法律第 43 条の規定である。

(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

### 4 正しい

建物の区分所有等に関する法律第 35 条第 3 項の規定内容である。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

(中略)

3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

(以下略)

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

- 1 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から 10 年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。
- 2 不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。
- 3 相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。
- 4 登記名義人の住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

### 正解 3

#### 1 正しい

不動産登記法第 69 条の二の規定内容である。

(買戻しの特約に関する登記の抹消)

第六十九条の二 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から十年を経過したときは、第六十条の規定にかかわらず、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

(共同申請)

第六十条 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

#### 2 正しい

不動産登記法第 118 条第 1 項の規定内容である。

(収用による登記)

第一百八条 不動産の収用による所有権の移転の登記は、第六十条の規定にかかわらず、起業者が単独で申請することができる。

(以下略)

#### 3 誤り

相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、共同申請しなければならない。相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる (不動産登記法第 63 条第 3 項)。

(判決による登記等)

第六十三条 第六十条、第六十五条又は第八十九条第一項（同条第二項（第九十五条第二項において準用する場合を含む。）及び第九十五条第二項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

2 相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

3 遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記は、第六十条の規定にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

#### 4 正しい

登記名義人の住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる（不動産登記法第64条第1項）。

(登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記等)

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

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

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域外においても、特に必要があるときは、都市施設に関する都市計画を定めることができる。
- 2 準都市計画区域については、用途地域が定められている土地の区域であっても、市街地開発事業に関する都市計画を定めることができない。
- 3 用途地域の一つである準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域である。
- 4 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域についてのみ都市計画に定められるものであり、また、地区計画に関する都市計画を定めるに当たっては、地区整備計画を都市計画に定めなければならない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

特に必要があるときは、都市計画区域外においても、都市施設を定めることができる（都市計画法第 11 条第 1 項）。

（都市施設）

第十一条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。

この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

（以下略）

##### 2 正しい

市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める（都市計画法第 13 条第 1 項第十三号）。

準都市計画区域に市街地再開発事業に関する都市計画を定めることはできない。

##### 3 正しい

準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする（都市計画法第 9 条第 7 項）。

#### 4 誤り

地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域で一定の要件を満たす区域についても定められる（都市計画法第12条の五）。

（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（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。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 市街化区域内において行う、医療法に規定する病院を建築するための1,000㎡の開発行為については、法第29条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
- 2 市街化区域内において行う、開発行為を伴わない建築物の建築で、当該建築物の床面積が1,000㎡以上のものについては、法第29条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
- 3 市街化調整区域内において行う、都市計画事業の施行のための開発行為については、法第29条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
- 4 法第29条に基づく許可を受けた者は、当該許可に係る土地についての一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない。

## 正解 1

### 1 正しい

市街化区域内において行う開発行為で、その規模が、1,000㎡のものは法第29条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある（法第29条第1項第一号、法施行令第19条第1項）。

（開発行為の許可）

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

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

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

（以下略）

## 都市計画法施行令

(許可を要しない開発行為の規模)

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 千平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

(以下略)

## 2 誤り

開発行為を伴わない建築物の建築は、法第 29 条の対象にならない。

(定義)

第四条 (中略)

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(以下略)

### 3 誤り

都市計画事業の施行として行う開発行為は、都道府県知事の許可は不要である（法第 29 条第 1 項四号）。

（開発行為の許可）

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

（中略）

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

（以下略）

### 4 誤り

都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。許可を受けた者が登録するのではない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第四十一条第一項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

（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。なお、建築副主事の確認にあつては、建築基準法に定める大規模建築物以外の建築物に限るものとする。

- 1 高さ 25mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 2 特定行政庁は、建築基準法の規定に違反した建築物（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物を除く。）の所有者に対して、緊急の必要があり、仮に当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をする場合であっても、意見書の提出先等を記載した通知書の交付等の手続をとらなければならない。
- 3 防火地域内に存在する共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>）を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内であっても、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。
- 4 劇場の用途に供する建築物を映画館（その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>）に用途変更する場合、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。

## 正解 2

### 1 正しい

建築基準法第 33 条の規定内容である。

（避雷設備）

第三十三条 高さ二十メートルをこえる建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合においては、この限りでない。

### 2 誤り

特定行政庁は、緊急の必要がある場合には、違反建築物に対する措置に定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる（建築基準法第 9 条第 7 項）。

（違反建築物に対する措置）

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、

模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

(中略)

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

(以下略)

### 3 正しい

床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>の共同住宅は特殊建築物である。

増築に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内であっても、工事に着手する前に確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（建築基準法第6条第1項第一号）

防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内であるときについては、第6条1項一号は適用しない。

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事（以下「建築主事等」という。）の確認（建築副主事の確認にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。以下この項において同じ。）を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

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

（中略）

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

（以下略）

別表第一（い）欄に掲げる特殊建築物に、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、学校、体育館、百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、倉庫、自動車車庫、自動車修理工場があげられている。

#### 4 正しい

用途変更前と用途変更後の建物用途が、建築基準法上の「類似用途」である場合、建築基準法第八十七条（用途の変更に対するこの法律の準用）により、用途変更について建築確認の申請をしなくてもよい。

建築基準法施行令

（建築物の用途を変更して特殊建築物とする場合に建築主事の確認等を要しない類似の用途）

第百三十七条の十八

一 劇場、映画館、演芸場

（以下略）

【問 18】 次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 客席部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>の映画館については、第二種住居地域内において建築することはできないが、準住居地域内においては建築することができる。
- 2 特定用途誘導地区内において、都市計画で建築物の高さの最高限度が定められていたとしても、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該最高限度を超えてよい。
- 3 計画しようとする建築物の天空率が、道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限に適合する建築物の天空率未満であれば、これらの制限は適用されない。
- 4 都市計画で建蔽率の限度が 80%に指定されている区域かつ防火地域内にある耐火建築物について、建蔽率の限度を超えるためには、特定行政庁による許可を得る必要がある。

## 正解 2

### 1 誤り

第二種住居地域内では、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場を建築することはできない（建築基準法別表第二（～））。

準住居地域内では、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以上のものを建築することはできない（建築基準法別表第二（と））

### 2 正しい

都市計画法第 60 条の三第 2 項の規定内容である。

（特定用途誘導地区）

第六十条の三 （中略）

- 2 特定用途誘導地区内においては、建築物の高さは、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。ただし、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

（以下略）

### 3 誤り

斜線制限には、道路斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第一号）、隣地斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第二号）、北側斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第三号）があり、これら従来の斜線制限をもとに建てる建物を「適合建築物」という。

天空率とは、計画しようとする建築物が、適合建築物と同程度以上の空の広さを確保できるかを判断する基準のことである。

計画しようとする建築物の天空率が、適合建築物と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、斜線制限に関する規定は適用しない（建築基準法第 56 条第 7 項）。

「天空率」は、天空を平面に水平投影した際の全天に対する空の面積の割合のことである（建築基準法施行令第 135 条の五）。

（建築物の各部分の高さ）

第五十六条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一 別表第三（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表（に）欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくはニに定める数値が一・二五とされている建築物で高さが二十メートルを超える部分を有するもの又はイからニまでに定める数値が二・五とされている建築物（ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及び第七項第二号において同じ。）で高さが三十一メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イからニまでに定める数値を乗じて得たものに、イ又はニに定める数値が一・二五とされている建築物にあつては二十メートルを、イからニまでに定める数値が二・五とされている建築物にあつては三十一メートルを加えたもの

（中略）

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 第一項第一号、第二項から第四項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部

分に限る。) 前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

二 第一項第二号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線からの水平距離が、第一項第二号イ又はニに定める数値が一・二五とされている建築物にあっては十六メートル、第一項第二号イからニまでに定める数値が二・五とされている建築物にあっては十二・四メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

三 第一項第三号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物にあっては四メートル、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては八メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

#### 4 誤り

防火地域（建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物については、建築基準法第 53 条（建蔽率）第 1 項から第 5 項の規定は適用しない。  
特定行政庁の許可も不要。

（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。

（中略）

6 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

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に限る。）内にある耐火建築物等

（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及び中核市にあってはその長をいうものとし、地方自治法に基づく施行時特例市に係る経過措置については考慮しないものとする。

- 1 都道府県知事は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、当該土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができ、当該土地の占有者は、正当な理由がない限り、その立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 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を防止するために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。
- 3 工事主は、宅地造成等工事規制区域において行われる宅地造成等に関する工事について、工事着手後2週間以内に、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。
- 4 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

### 正解 3

#### 1 正しい

宅地造成及び特定盛土等規制法第5条第1項、第5項の規定内容である。

(基礎調査のための土地の立入り等)

第五条 都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。第五十条を除き、以下同じ。）は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

(中略)

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

## 2 正しい

宅地造成及び特定盛土等規制法第 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。

## 3 誤り

宅地造成及び特定盛土等規制法第 11 条、第 12 条第 1 項の規定内容である。

(住民への周知)

第十一条 工事主は、次条第一項の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。

(宅地造成等に関する工事の許可)

第十二条 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については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

(以下略)

## 4 正しい

宅地造成及び特定盛土等規制法第 27 条第 1 項の規定である。

(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等)

第二十七條 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の三十日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

(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。なお、この問において、同法第 136 条の 3 による大都市等の特例及び条例で定める事務処理の特例は考慮しないものとする。

- 1 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分のある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。
- 2 市町村施行の土地区画整理事業において、市町村は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。
- 3 換地計画において定められた保留地は、換地処分の公告があった日の翌日において、施行者が取得する。
- 4 施行者は、仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができる。

## 正解 2

### 1 正しい

土地区画整理法第九十九条第 1 項の規定内容である。

(仮換地の指定の効果)

第九十九条 前条第一項の規定により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第百三条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。

(以下略)

### 2 誤り

換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知して行う。

市町村は、換地処分をした場合においては、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（土地区画整理法第 103 条第 3 項）。

(換地処分)

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

(中略)

3 個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等は、換地処分をした場合においては、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 正しい

土地区画整理法第 104 条第 11 項の規定内容である。

(換地処分の効果)

第百四条 前条第四項の公告があつた場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があつ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、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。

(中略)

11 第九十六条第一項又は第二項の規定により換地計画において定められた保留地は、前条第四項の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。

(保留地)

第九十六条 第三条第一項から第三項までの規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めないうで、その土地を保留地として定めることができる。

### 4 正しい

土地区画整理法第 99 条第 2 項の規定内容である。

(仮換地の指定の効果)

第九十九条 (中略)

2 施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定め

ることができる。この場合においては、同項及び同条第六項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。

(以下略)

【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 法第3条第1項の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買契約を原因とする所有権移転の仮登記の申請を行う場合にも、農業委員会の許可が必要である。
- 2 法第5条第1項の許可申請書の提出において、法ではその申請に係る権利の設定又は移転に関し民事調停法により調停が成立した場合など一定の場合を除き、当事者は連署した申請書を提出しなければならないとされている。
- 3 法では、農地の賃貸借で期間の定めがあるものについては、一定の場合を除き、期間満了の1年前から6か月前までの間に更新拒絶の通知をしないと従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借したものとみなされる。
- 4 法では、農地の賃貸借の当事者は、当該賃貸借の合意による解約が民事調停法による農事調停によって行われる場合など一定の場合を除き、知事の許可を受けなければ、当該賃貸借について、解除、解約の申入れ、合意解約、更新拒絶の通知をしてはならないとされている。

## 正解 1

### 1 誤り

所有権移転の仮登記の申請を行う場合、農業委員会の許可は不要である。

法第三条第1項の許可を受ければ、登記所で所有権移転の登記をすることができる。

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

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

（以下略）

不動産登記法

（仮登記）

第百五条 仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 一 第三条各号に掲げる権利について保存等があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対し提供しなければならない情報であって、第二十五条第九号の申請情報と併せて提供しなければならないものとされているもののうち

法務省令で定めるものを提供することができないとき。

- 二 第三条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して請求権（始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を保全しようとするとき。

## 2 正しい

法第五条の許可申請書を提出する場合には、民事調停法により調停が成立した場合等を除き、当事者が連署するものとする（法施行規則第57条の四第1項）。

（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 第三条第六項並びに前条第二項から第五項まで及び第七項の規定は、第一項の場合について準用する。

（以下略）

### 法施行規則

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動についての許可申請）

第五十七条の四 法第五条第三項において準用する法第四条第二項の規定により申請書を提出する場合には、当事者が連署するものとする。ただし、第十条第一項各号に掲げる場合は、この限りでない。

（以下略）

（農地又は採草放牧地の権利移動についての許可申請）

第十条 農地法施行令（以下「令」という。）第一条の規定により申請書を提出する場合には、当事者が連署するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- 一 その申請に係る権利の設定又は移転が強制競売、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。以下単に「競売」という。）若しくは公売又は遺贈その他の単独行為による場合
- 二 その申請に係る権利の設定又は移転に関し、判決が確定し、裁判上の和解若しくは請求の認諾があり、民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）により調停が成

立し、又は家事事件手続法（平成二十三年法律第五十二号）により、審判が確定し、若しくは調停が成立した場合

（以下略）

### 3 正しい

法第 17 条の規定内容である。

（農地又は採草放牧地の賃貸借の更新）

第十七条 農地又は採草放牧地の賃貸借について期間の定めがある場合において、その当事者が、その期間の満了の一年前から六月前まで（賃貸人又はその世帯員等の死亡又は第二条第二項に掲げる事由によりその土地について耕作、採草又は家畜の放牧をすることができないため、一時賃貸をしたことが明らかな場合は、その期間の満了の六月前から一月前まで）の間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなす。（以下略）

### 4 正しい

法第 18 条第 1 項第二号の規定内容である。

（農地又は採草放牧地の賃貸借の解約等の制限）

第十八条 農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、政令で定めるところにより都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。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）

二 合意による解約が、その解約によって農地若しくは採草放牧地を引き渡すこととなる期限前六月以内に成立した合意でその旨が書面において明らかであるものに基づいて行われる場合又は民事調停法による農事調停によって行われる場合

（以下略）

【問 22】 国土利用計画法（以下この問において「法」という。）第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）及び法第27条の7の監視区域内の届出（以下この問において「事前届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 Aが所有する市街化区域以外の都市計画区域内の4,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Bが地上権の設定を受ける契約を締結した場合、Bは事後届出を行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者Cが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地と宅地建物取引業者Dが所有する都市計画区域外に所在する12,000㎡の土地を金銭の授受を伴わずに交換する契約を締結した場合、C及びDはともに事後届出を行う必要はない。
- 3 事前届出又は事後届出が必要な土地について、売買契約を締結したにもかかわらず所定の期間内に当該届出をしなかった者は都道府県知事からの勧告を受けることがあるが、罰則の適用を受けることはない。
- 4 監視区域に指定された市街化区域内に所在する土地2,500㎡について売買契約を締結しようとする当事者は、契約締結の少なくとも6週間前までに事前届出を行わなければならない。

## 正解 4

### 1 誤り

都市計画法に規定する都市計画区域（市街化区域を除く。）において事後届出の対象となる土地の面積は、5,000㎡以上である。

国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針

(1) 土地売買等の契約は、次の①から③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) 権利金その他の一時金相当額の授受を伴わない地上権又は賃借権の移転又は設定

土地に関する地上権又は賃借権の移転又は設定における「対価」とは、その移転又は設定に際して支払われる権利金その他の一時金相当をいうものであり、年々又は月々の地代、賃料等はこれに該当しないものである。したがって、地上権等に係る契約のうち、新たな権利の設定等を伴わない契約の更新又はその延長は対価の授受を伴わないものと認められる。また、権利金その他の一時金相当額の支払を伴わないもの、又は単に地代又は賃料等の一括払いがなされるに過ぎないものについても同様である。

(土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出)

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

(中略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

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

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

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

ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル

(中略)

三 前二号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合

(以下略)

## 2 誤り

届出を必要とする土地売買の契約は、権利性、対価性、契約性のすべての要件を満たすものである。「交換」は、対価を得て行われる権利の移転に該当する。

Cが所有する市街化区域内の 3,000 m<sup>2</sup>の土地とDが所有する都市計画区域外に所在する 12,000 m<sup>2</sup>の土地を交換する場合、C及びDはともに事後届出を行わなければならない（法第23条）。

## 3 誤り

第23条第1項の規定に違反して、届出をしなかった者は、六月以下の拘禁刑又は百万円以下の罰金に処せられる（法第47条一号）。

第四十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の拘禁刑又は百万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十三条第一項又は第二十九条第一項の規定に違反して、届出をしなかった者
- 二 第二十七条の四第一項（第二十七条の七第一項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、届出をしないで土地売買等の契約を締結した者
- 三 第二十三条第一項、第二十七条の四第一項（第二十七条の七第一項において準用する場合を含む。）又は第二十九条第一項の規定による届出について、虚偽の届出をした者

## 4 正しい

監視区域に指定された市街化区域内に所在する土地 2,500 m<sup>2</sup>について売買契約を締結しようとする当事者は、当該土地が所在する市町村の長を経由して、あらかじめ、都道府県知事に届け出なければならない。この届出をした者は、その届出をした日から起算して六週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない（法第27条の七）。

（監視区域における土地に関する権利の移転等の届出）

第二十七条の七 第二十七条の四の規定は、監視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合について準用する。

（注視区域における土地に関する権利の移転等の届出）

第二十七条の四 注視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、第十五条第一項各号に掲げる事項を、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、あらかじめ、都道府県知事に届

け出なければならない。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転若しくは設定の予定対価の額の変更（その額を減額する場合を除く。）をして、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様とする。

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 第二十三条第二項第一号イからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が同号イからハマまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結する場合（土地売買等の契約の当事者の一方又は双方が当該土地を含む一団の土地で同号イからハマまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が同号イからハマまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定をすることとなる場合を除く。）

二 前号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合

3 第一項の規定による届出をした者は、その届出をした日から起算して六週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。ただし、次条第一項の規定による勧告又は同条第三項の規定による通知を受けた場合は、この限りでない。

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

【問 23】 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン控除」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けているときであっても、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 2 本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 3 昨年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得した場合において、本年中に居住用家屋を新築して居住の用に供したときは、昨年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 4 本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その居住用家屋の取得に係る住宅借入金等の償還期間等が契約において3年とされているときは、本年以後3年間の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

## 正解 2

### 1 誤り

居住用財産を売って、一定の要件に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができる。この軽減税率の特例の適用を受けているとき、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

個人が住宅ローン等を利用して、居住用家屋の取得等をし、令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に自己の居住の用に供したときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除（住宅借入金等特別控除）することができる。

居住用家屋を売って、一定の要件に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができる。

「住宅の新築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」参照。

### 2 正しい

本年の前年に居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときは、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除を受けることができる。

譲渡損失が発生した場合の次の特例は、住宅ローン控除と重複して適用することができる。

- ①居住用財産に係る譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ②居住用財産の買い換えに係る譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

### 3 誤り

住宅ローン控除が受けられるのは、入居年（居住の用に供した年）以降である。

本年中に居住用家屋を新築して居住の用に供したときは、昨年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

### 4 誤り

住宅ローン控除の適用を受けることができるのは、10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築または取得のための一定の借入金または債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含む。）がある場合で、一定の借入金または債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務である。

【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 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における当該不動産の売買価格であるから、固定資産税の課税標準である固定資産の評価額とは異なるものである。
- 2 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては 1 戸につき 23 万円、その他のものにあつては 1 戸につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合においても、不動産取得税が課される。
- 4 個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は 3 % であるが、住宅以外の家屋及び土地に係る不動産取得税の税率は 4 % である。

## 正解 2

### 1 誤り

不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格である。

固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定する。

(不動産取得税の課税標準)

第七十三条の十三 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とする。

(以下略)

(不動産の価格の決定等)

第七十三条の二十一 道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。但し、当該不動産について増築、改築、損かひ、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない。

(以下略)

### 2 正しい

(不動産取得税の免税点)

第七十三条の十五の二 道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては 1 戸（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分）をいう。以下本条におい

て同じ。)につき二十三万円、その他のものにあつては一戸につき十二万円に満たない場合においては、不動産取得税を課することができない。

(以下略)

(不動産取得税の免税点)

土地の取得		10万円未満
家屋の取得	建築に係るものにあつては一戸につき	23万円未満
	その他のものにあつては	12万円未満

### 3 誤り

法人の合併による不動産の取得は、形式的な所有権の移転で、不動産取得税は非課税。

(形式的な所有権の移転等に対する不動産取得税の非課税)

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

- 一 相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得
- 二 法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得

(以下略)

### 4 誤り

住宅以外の土地の税率は3%である。

税率は次のように軽減されている。

取得日	土地	家屋（住宅）	家屋（非住宅）
平成20年4月1日から 令和9年3月31日まで		$\frac{3}{100}$	$\frac{4}{100}$

(不動産取得税の税率)

第七十三条の十五 不動産取得税の標準税率は、百分の四とする。

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

- 1 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。
- 2 対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。
- 3 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、これを適合の原則という。
- 4 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

### 正解 3

#### 1 正しい

同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

#### 2 正しい

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

#### 3 誤り

##### 最有効使用の原則

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

##### 適合の原則

不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適

合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。

#### 4 正しい

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

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

【問 26】 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、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

ア ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売会社にあるものとする場合には、その旨を説明しなければならない。

イ 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。

ウ 区分所有建物である事務所ビルの一室の売買の媒介を行う場合、当該 1 棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）を説明しなければならない。

エ 区分所有建物である中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、当該 1 棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額について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 正しい

法第 35 条第 1 項第 4 号の解釈・運用の考え方である。

35 条第 1 項第 4 号関係

ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨を説明することとする。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）

(以下略)

## イ 誤り

重要事項を記載した書面に記名するのは、専任の宅地建物取引士でなくてもよい。

(重要事項の説明等)

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

(中略)

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

(以下略)

## ウ 正しい

法第35条第1項第六号、法施行規則第16条の二第八号の規定内容である。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

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

(以下略)

## 法施行規則

(法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

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

(中略)

八 当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）

(以下略)

## エ 正しい

法第 35 条第 1 項第六号、法施行規則第十六条の二第六号の規定内容である。

(重要事項の説明等)

### 第三十五条 (中略)

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

(以下略)

## 施行規則

(法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

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

(中略)

六 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額

(以下略)

【問 27】 宅地建物取引業者Aに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。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。

- 1 Aが主たる事務所を移転したことにより、その最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。
- 2 Aの従業員が運転する車両で現地案内を受けた者が、Aの従業員の過失による交通事故でケガをした場合に取得する損害賠償請求権は、Aが供託した営業保証金の還付の対象債権となる。
- 3 Aは、金銭と有価証券を併用して供託することができ、有価証券のみで供託する場合の当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の100分の90、地方債証券の場合はその額面金額の100分の80である。
- 4 Aは甲県内にある主たる事務所とは別に、乙県内に新たに従たる事務所を設置したときは、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

## 正解 4

### 1 誤り

Aが主たる事務所を移転したことにより、その最寄りの供託所が変更した場合、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない（宅地建物取引業法第29条第1項）。

（営業保証金の保管替え等）

第二十九条 宅地建物取引業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、法務省令・国土交通省令の定めるところにより、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求し、その他のときは、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。

2 第二十五条第二項及び第三項の規定は、前項の規定により供託する場合に準用する。

### 2 誤り

Aの従業員の過失による交通事故でケガをした場合に取得する損害賠償請求権は、営業保証金の還付の対象にはならない。

(営業保証金の還付)

第二十七条 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

### 3 誤り

有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券はその額面金額、地方債証券はその額面金額の100分の90である。

(営業保証金の供託等)

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

2 前項の営業保証金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して、政令で定める額とする。

3 第一項の営業保証金は、国土交通省令の定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券（社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）第二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。）をもって、これに充てることができる。

(以下略)

宅地建物取引業法施行令

(営業保証金の額)

第二条の四 法第二十五条第二項に規定する営業保証金の額は、主たる事務所につき千万円、その他の事務所につき事務所ごとに五百万円の割合による金額の合計額とする。

宅地建物取引業法施行規則

(営業保証金又は弁済業務保証金に充てることのできる有価証券の価額)

第十五条 法第二十五条第三項（法第二十六条第二項、第二十八条第三項、第二十九条第二項、第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第四項において準用する場合を含む。）

の規定により有価証券を営業保証金又は弁済業務保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、次の各号に掲げる有価証券の区分に従い、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 国債証券（その権利の帰属が社債、株式等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）の規定による振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるものを

含む。次条において同じ。)については、その額面金額(その権利の帰属が社債、株式等の振替に関する法律の規定による振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるものにあつては、振替口座簿に記載又は記録された金額。)

二 地方債証券又は政府がその債務について保証契約をした債券については、その額面金額の百分の九十

三 前各号以外の債券については、その額面金額の百分の八十  
(以下略)

#### 4 正しい

宅地建物取引業法第26条第1項、第25条第1項の規定内容である。

(事務所新設の場合の営業保証金)

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

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

(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。

(以下略)

【問 28】 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）及び宅地建物取引業者 B（消費税免税事業者）が受領した報酬に関するアからウの記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せは 1 から 4 のうちどれか。なお、代理、媒介に当たり、広告の依頼は行われていないものとする。

ア 居住用建物（1 か月の借賃 12 万円。消費税等相当額を含まない。）について、A は貸主から代理を依頼され、B は借主から媒介を依頼され、A は貸主から 6.7 万円、B は借主から 6.5 万円を報酬として受領した。なお、B は、媒介の依頼を受けるに当たって、報酬について借主から特段の承諾を得ていない。

イ B は、事業用建物について、貸主と借主双方から媒介を依頼され、借賃 1 か月分 10 万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金 90 万円（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないもので、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ 5 万円を報酬として受領した。

ウ A は、土地付建物について、売主と買主双方から媒介を依頼され、代金 3,500 万円（消費税等相当額を含み、土地代金は 2,400 万円である。）の売買契約を成立させ、売主と買主からそれぞれ 110 万円を報酬として受領したほか、売主の特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した実費の費用について、売主が事前に負担を承諾していたので、売主から 9 万円を受領した。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、ウ
- 4 ア、イ、ウ

## 正解 2

### ア 違反する

居住用建物の賃貸借について、A（消費税課税事業者）は貸主から代理を依頼されている。

1 か月の借賃は 12 万円で、消費税 10% を加算した  $12 \text{ 万円} \times 1.10 = 13.2 \text{ 万円}$  が A の報酬の上限額。

B（消費税免税事業者）は借主から媒介を依頼されている。

1 か月の借賃は 12 万円、報酬は 0.5 か月分（6 万円）に、免税業者なので 4% を加算した額 6.24 万円が上限額。

解釈・運用の考え方

第 46 条第 1 項関係

(中略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第十までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等 相当額」という。）を含むものをいう。）に110分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

(以下略)

イ 違反しない

B（消費税免税事業者）は貸主と借主双方から媒介を依頼されている。

報酬の上限は、貸主・借主双方から、合わせて1か月分の借賃（10万円）で、これに4%加算した額  $10万 \times 1.04 = 10.4$  万円となる。

ウ 違反しない

消費税等相当額を含む代金3,500万円から消費税非課税の土地代金2,400万円を控除した建物価格は  $3,500万円 - 2,400万円 = 1,100万円$ 。

消費税を控除した建物価格は、 $1,100万円 \div 1.10 = 1,000万円$

土地建物の税抜価格は  $2,400万円 + 1,000万円 = 3,400万円$

$3,400万円 \times 0.03 + 6万円 = 1,080万円$

A（消費税課税事業者）の報酬は、 $1,080万円 \times 1.10 = 1,188万円$

売主の特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した実費の費用は、売主が事前に負担を承諾していたので、9万円を受領することができる。

【問 29】 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地又は建物の取引に関する実務の経験期間が2年に満たない場合であっても、試験に合格した日から1年以内に登録を受けようとするときには、都道府県知事が指定する講習を受講することにより、宅地建物取引士の登録を受けることができる。
- 2 宅地建物取引士証は、更新を受けることなくその有効期間が経過した場合、その効力を失うが、当該宅地建物取引士証を都道府県知事に返納する必要はない。
- 3 宅地建物取引士は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義で宅地建物取引士である旨の表示をしたときは、法第 68 条の規定に基づく処分の対象となるが、当該他人が宅地建物取引士の登録を受けた者であるときはこの限りでない。
- 4 宅地建物取引業者は、その事務所唯一の専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士証の有効期間の経過により効力を失い宅地建物取引士でなくなったときは、2週間以内に法第 31 条の3第1項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

## 正解 4

### 1 誤り

宅地又は建物の取引に関する実務の経験期間が通算して二年以上あるか、登録実務講習を受けていなければ、宅地建物取引士の登録を申請することができない。

（宅地建物取引士の登録）

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

（以下略）

### 法施行規則

（法第十八条第一項の国土交通大臣が実務の経験を有する者と同程度以上の能力を有すると認めた者）

第十三条の十六 法第十八条第一項の規定により国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同程度以上の能力を有すると認めた者は、次のいずれかに該当する者とする。

- 一 宅地又は建物の取引に関する実務についての講習であつて、次条から第十三条の十

- 九までの規定により国土交通大臣の登録を受けたもの（以下「登録実務講習」という。）を修了した者
- 二 国、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人において宅地又は建物の取得又は処分の業務に従事した期間が通算して二年以上である者
- 三 国土交通大臣が前二号に掲げる者と同等以上の能力を有すると認めた者

## 2 誤り

宅地建物取引士は、宅地建物取引士証が効力を失ったときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない（法第 22 条の二第 6 項）。

（宅地建物取引士証の交付等）

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

（中略）

- 6 宅地建物取引士は、第十八條第一項の登録が消除されたとき又は宅地建物取引士証が効力を失ったときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない。

## 3 誤り

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は、法第 68 条の規定に基づく処分対象となる。

（宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等）

第六十八條 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は、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

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

（以下略）

#### 4 正しい

2 週間以内に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。

法第 31 条の三第 3 項の規定内容である。

(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。

(中略)

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

法施行規則

(法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める数)

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

【問 30】 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し、手付金を支払ったBが、宅地建物取引業法第 37 条の2の規定に基づきいわゆるクーリング・オフにより、当該売買契約を契約締結の日の翌日に解除しようとしている。この場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aがクーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面には、Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号の記載は必要であるが、Aの宅地建物取引士の記名は必要ない。
- 2 Bが、自らの申出により、Bの勤務する会社の事務所において、宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約の締結をした場合、Bは、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。
- 3 Bが、自らの申出により、喫茶店において、宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約の締結をした場合、Bは、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができる。
- 4 Bは、自らの申出により、Bが融資を受ける銀行（宅地建物取引業者ではない。）において、宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約の締結をした場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

Aがクーリング・オフについて告げるとき、Bに交付すべき書面には、Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載する（法第37条の二第1項一号、施行規則第16条の六第二号）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

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

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

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

(以下略)

#### 法施行規則

(申込みの撤回等の告知)

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

一 買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所

二 売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号

三 告げられた日から起算して八日を経過する日までの間は、宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができること。

四 前号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつたときは、宅地建物取引業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができないこと。

五 第三号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずること。

六 第三号の買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつた場合において、その買受けの申込み又は売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、その全額を返還すること。

## 2 正しい

Bが、自らの申出により、「Bの勤務する会社の事務所」で、買受けの申込みと売買契約の締結をした場合、この場所は、「事務所等」と扱われる（法37条の二第1項、施行規則第16条の五第二号）。「事務所等」で買受けの申込みと売買契約の締結をしたBはクーリング・オフによる売買契約の解除をすることができない。

#### 法施行規則

(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
  - 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
  - ニ 当該宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介の依頼をし、かつ、依頼を受けた宅地建物取引業者がその代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあっては、その案内所
  - ホ 当該宅地建物取引業者（当該宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合にあっては、代理又は媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者を含む。）が法第三十一条の三第一項の規定により同項に規定する宅地建物取引士を置くべき場所（土地に定着する建物内のものに限る。）で宅地又は建物の売買契約に関する説明をした後、当該宅地又は建物に関し展示会その他これに類する催しを土地に定着する建物内において実施する場合にあっては、これらの催しを実施する場所
- 二 当該宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあっては、その相手方の自宅又は勤務する場所

○ クーリング・オフ制度が適用されない場所

- (1) 買主の購入意思が不安定な状況のもとで行われた申込みの撤回等をみとめるというクーリング・オフ制度の趣旨から、宅地建物取引業者が継続的に業務を行う体制が整えられている場所で行われた買受の申込みまたは契約の締結については、買主の購入意思が明確で安定している判断できるとして、法第 37 条の二第一項及び法の施行規則第 16 条の五に定める場所は、クーリング・オフ制度の適用から除外している。
- (2) 買主が自ら希望して自分の居宅や勤務先を契約締結場所として申し出た場合、その買主の購入意思は安定的と考えられるので、そのような場所で買受けの申込み等が行われた場合には、クーリング・オフ制度の適用がない（法施行規則第 16 条の五第二号）。

### 3 正しい

「喫茶店」は、「事務所等」に該当しない（法 37 条の二第 1 項、施行規則第 16 条の五）。

「事務所等」以外の場所で買受けの申込み及び売買契約の締結をしている B は、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができる。

### 4 誤り

B が融資を受ける銀行（宅地建物取引業者ではない。）は、「事務所等」に該当しない（法 37 条の二第 1 項、施行規則第 16 条の五）。

B は、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができる。

【問 31】 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 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法第 65 条第 1 項の規定による指示に従わない場合、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができ、業務の停止の処分に違反した場合、免許を取り消さなければならない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者の事務所の所在地を確知できないときは、その事実を公告し、その公告の日から 2 週間を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、免許を取り消すことができる。
- 3 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第 66 条の規定による免許の取消しの処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、当該聴聞は、公開することが相当と認められる場合を除き、公開されない。
- 4 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第 66 条の規定による免許の取消しの処分をしたときはその旨を公告しなければならないが、法第 65 条第 2 項の規定による業務の停止の処分をしたときはその旨の公告はしなくともよい。

## 正解 1

### 1 正しい

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法第 65 条第 1 項の規定による指示に従わない場合、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができ（法第 65 条第 2 項）、業務の停止の処分に違反した場合、免許を取り消さなければならない（法第 66 条 1 項九号）。

（指示及び業務の停止）

第六十五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許（第五十条の二第一項の認可を含む。次項において同じ。）を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号。以下この条において「履行確保法」という。）第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条第一項若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

（中略）

- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を

定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

(中略)

三 前項又は次項の規定による指示に従わないとき。

(以下略)

(免許の取消し)

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

(中略)

九 前条第二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業務の停止の処分に違反したとき。

(以下略)

## 2 誤り

法第 67 条第 1 項の規定内容で、「公告の日から 2 週間」ではなく、「広告の日から 30 日」である。

第六十七条 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の事務所の所在地を確知できないとき、又はその免許を受けた宅地建物取引業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在をいう。）を確知できないときは、官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

## 3 誤り

国土交通大臣又は都道府県知事は、法第 66 条の規定による免許の取消しの処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。

(聴聞の特例)

第六十九条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第六十五条又は第六十八条の規定による処分をしようとするときは、行政手続法第十三条第一項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。

2 第十六条の十五第三項から第五項までの規定は、第六十五条、第六十六条、第六十七

条の二第一項若しくは第二項、第六十八条又は前条の規定による処分に係る聴聞について準用する。

(指定の取消し等)

第十六条の十五 国土交通大臣は、指定試験機関が第十六条の三第二項各号（第三号を除く。）の一に該当するに至つたときは、当該指定試験機関の指定を取り消さなければならない。

(中略)

5 第三項の聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。

(以下略)

#### 4 誤り

法第 65 条第 2 項の規定による業務の停止の処分をしたときは、その旨を公告しなければならない（法第 70 条）。

(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。

【問 32】 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、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは当該中古住宅の売買契約が成立しても、当該中古住宅の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。
- 2 Bが宅地建物取引業者である場合は、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。
- 3 Aに対して当該中古住宅について買受けの申込みがなかった場合でも、AはBに対して、当該契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならないが、その報告は必ずしも書面で行う必要はない。
- 4 Bが当該中古住宅について、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しなかった場合は、Aは同項に規定する書面に同調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する必要はない。

### 正解 3

#### 1 誤り

Aは、B所有の中古住宅の売買契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない（法第34条の二第7項）。

（媒介契約）

第三十四条の二 （中略）

- 5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。
- 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。
- 7 前項の宅地建物取引業者は、第五項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。

（以下略）

## 法施行規則

(指定流通機構への通知)

第十五条の十三 法第三十四条の二第七項の規定による通知は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 登録番号
- 二 宅地又は建物の取引価格
- 三 売買又は交換の契約の成立した年月日

## 2 誤り

Bは、当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を法第三十四条の二第1項に規定する書面に記載しなければならない（法第34条の二第1項第八号、法施行規則第15条の九第四号）。

(媒介契約)

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

(中略)

- 八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

(以下略)

## 法施行規則

(媒介契約の書面の記載事項)

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

- 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
- 二 依頼者が売買又は交換の媒介を依頼した宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約（次条及び第十五条の十一において「専属専任媒介契約」という。）にあつては、依頼者が当該相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結したときの措置
- 三 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを許し、かつ、他の宅地建物取引業者を明示する義務がある媒介契約にあつては、依頼者が明示していない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

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

### 3 正しい

専任媒介契約を締結したAは、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上報告しなければならない。報告は口頭でもよい。

(媒介契約)

第三十四条の二 (中略)

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

### 4 誤り

Bが希望しなかった場合であっても、「あっせんに関する事項」は記載しなければならない。

(媒介契約)

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

(中略)

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)

【問 33】 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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地の販売に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約が成立した後も継続して広告を掲載していた場合、当該広告を掲載し続けることは法第 32 条の規定に違反する。
- 2 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を自らが貸主となって貸借（転貸）するための広告をする場合においては、自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を当該広告に明示しなくても、法第 34 条の規定に違反しない。
- 3 造成工事に必要とされる法令に基づく許可等の処分があった宅地について、工事完了前に当該宅地の販売に関する広告をするときは、法令に基づく許可等の処分があったことを明示すれば、取引態様の別について明示する必要はない。
- 4 複数の区画がある分譲地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、最初に行う広告だけではなく、次回以降の広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。

### 正解 3

#### 1 正しい

宅地の売買契約が成立した後も継続して当該宅地に関する広告をインターネットに掲載することは、実際には存在しない物件等の「虚偽広告」に該当する（法第 32 条、解釈・運用の考え方第 32 条関係）。

（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。

解釈・運用の考え方

第 32 条関係

#### 1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定される場所であるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用

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

## 2 正しい

建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を自らが貸主となって貸借（転貸）する行為は、宅地建物取引業に該当しないので、法第34条の規定の適用はない。

（用語の定義）

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

- 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。

## 3 誤り

宅地建物取引業者は、宅地の売買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を成立させるか、代理人として当該売買を成立させるか、又は媒介して当該売買を成立させるかの別（「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分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。

（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。

法が規制の対象としている宅地・建物の取引の態様は、次の三つの場合である。

- ① 宅地建物取引業者が当事者となって売買、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、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、貸借を成立させる場合

宅地建物取引業者と取引を行う場合、これら三つのうち、どの態様によって取引が行われるかによって、契約関係、報酬が異なるため、依頼者等にとっては、取引がどの態様によって行われるかは重大な利害関係を有する事項となる。

#### 4 正しい

複数の区画がある分譲地の売買について、数回に分けて広告をする場合、初回、二回目以降の広告の都度、取引態様を明示しなければならない（法第34条）。

【問 34】 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、土地付建物を4,000万円売却する売買契約（所有権の登記は当該土地付建物の引渡し時に行うものとする。）を締結する場合における宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）第41条又は第41条の2の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」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 Aが、保全措置を講じずにBから手付金100万円を受領する場合、その旨を、法第35条の規定に基づく重要事項説明書に記載する必要があるが、法第37条の規定により交付する書面に記載する必要はない。
- 2 当該建物が建築工事の完了後の建物である場合、AがBから手付金100万円を受領する際には保全措置は不要であるが、その後、当該土地付建物を引き渡す前に中間金400万円を受領するためには、手付金100万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。
- 3 当該建物が建築工事の完了前の建物である場合において、Aは、保全措置を講じずに、Bから手付金300万円を受領することができる。
- 4 当該土地付建物の引渡し前に、BはAに対して2,000万円を中間金として支払う契約になっていたが、Aがその中間金について保全措置を講じていないときは、Bはこの中間金の支払いを拒むことができる。

### 正解 3

#### 1 正しい

100万円の手付金を受領しようとする場合の措置の概要は、重要事項に該当する（法第35条第1項第十一号、法施行規則第16条の三）が、法第37条の書面の記載事項ではない。手付金の額（100万円）が代金の額（4,000万円）の100分の5以下、または10分の1以下、かつ、1,000万円以下なので、保全措置を講じなくてもよい。

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

十 第四十一条第一項に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条又は第四十一条の二の規定による措置の概要

十一 支払金又は預り金（宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭（第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられている手付金等を除く。）であつて国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。第六十四条の三第二項第一号において同じ。）を受領しようとする場合において、同号の規定による保証の措置その他

国土交通省令・内閣府令で定める保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

(以下略)

(手付金等の保全)

第四十一条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

(以下略)

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)

法施行令

(法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額)

第三条の五 法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の政令で定める額は、千万円とする。

法施行規則

(支払金又は預り金)

第十六条の三 法第三十五条第一項第十一号の国土交通省令・内閣府令で定める支払金又

は預り金は、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、宅地建物取引業者の相手方等から宅地建物取引業者がその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する金銭とする。ただし、次の各号に該当するものを除く。

- 一 受領する額が五十万円未満のもの
- 二 法第四十一条又は第四十一条の二の規定により、保全措置が講ぜられている手付金等
- 三 売主又は交換の当事者である宅地建物取引業者が登記以後に受領するもの
- 四 報酬

## 2 正しい

Aは、中間金 400 万円を受領するためには、手付金 100 万円と中間金 400 万円、合せて 500 万円について保全措置を講じなければならない。

$$4,000 \text{ 万円} \times 0.10 = 400 \text{ 万円}$$

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)

## 3 誤り

建築工事の完了前の建物である場合において、 $4,000 \text{ 万円} \times 0.05 = 200 \text{ 万円}$ を超える手付金 300 万円を受領しようとするときは、Aは保全措置を講じなければならない。

(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 正しい

Aは引渡し前に受領しようとしている中間金 2,000 万円は、手付金等に該当する。Aがこの中間金について保全措置を講じないとき、Bはこの中間金の支払いを拒むことができる。

(手付金等の保全)

第四十一条（中略）

4 宅地建物取引業者が、第一項に規定する宅地又は建物の売買を行う場合（同項ただし書に該当する場合を除く。）において、同項第一号又は第二号に掲げる措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。

第四十一条の二（中略）

5 宅地建物取引業者が、第一項に規定する宅地又は建物の売買を行う場合（同項ただし書に該当する場合を除く。）において、前条第一項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じないとき、第一項各号の一に掲げる措置を講じないとき、又は前項の規定による金銭の交付をしないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。

【問 35】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に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、正しいものはどれか。

- 1 Aが自ら売主として締結する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該契約の相手方に対し、あらかじめ、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宅地建物取引士に説明させなければならない。
- 2 Aが媒介業者として関与する建物賃貸借契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、その方法は 37 条書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものでなければならない。
- 3 Aが自ら売主として締結する宅地の売買契約において、契約の相手方から 37 条書面の電磁的方法による提供を行うことについて書面により承諾を得た場合は、その後当該契約の相手方から書面で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でも、37 条書面の電磁的方法による提供をすることができる。
- 4 Aが媒介業者として関与する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合であっても、提供後速やかに 37 条書面を交付しなければならない。

## 正解 2

### 1 誤り

Aは、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。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宅地建物取引士に説明させるのではない。

承諾は、Aが、あらかじめ、相手方に対し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によって得るものとされている（法第 37 条第 4 項、法施行令第 3 条の四）。

（書面の交付）

第三十七条（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)

法施行令

(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つ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つたときは、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。

## 2 正しい

法第 37 条第 4 項、法施行規則第 16 条の四の十二第四号の規定内容である。

(書面の交付)

第三十七条（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つ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)

## 法施行規則

(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。

(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。

(中略)

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。

### 3 誤り

Aは、契約の相手方から 37 条書面の電磁的方法による提供を行うことについて書面により承諾を得た場合は、その後に当該契約の相手方から書面で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承諾を得た場合は、この限りでない。

## 法施行令

(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 (中略)

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。

### 4 誤り

Aが媒介業者として関与する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合は、「37 条書面」を交付しなくてもよい(法第 37 条第 4 項)。

(書面の交付)

第三十七条 (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)

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

- 1 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。
- 2 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（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、当該社員が社員ではないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内で弁済を受ける権利を有する。
- 3 宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に宅地建物取引業法第 64 条の 8 第 2 項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。
- 4 宅地建物取引業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、公告をすることなく営業保証金を取り戻すことができる。

#### 正解 4

##### 1 正しい

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、主たる事務所及びその他の事務所ごとに政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない（法第 64 条の九第 1 項一号）。

（弁済業務保証金分担金の納付等）

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

一 宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者 その加入しようとする日

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

（以下略）

## 2 正しい

法第 64 条の八第 1 項の規定内容である。

(弁済業務保証金の還付等)

第六十四条の八 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者

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

(以下略)

## 3 正しい

保証協会は、宅地建物取引業者が社員の地位を失ったときは、弁済業務保証金の還付等の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。この公告をした後でなければ、宅地建物取引業者は、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない (法第 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、当該社員であつた者に係る宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し第六十四条の八第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に同条第二項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

(以下略)

## 4 誤り

宅地建物取引業者が供託した営業保証金についてその弁済を受ける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、営業保証金の取り戻しはできない (法第 30 条第 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っ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っ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つた場合でなければ、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。

(以下略)

【問 37】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

ア 建物の貸借の媒介を行う場合、水防法施行規則第 11 条第 1 号の規定により市町村の長が提供する水害ハザードマップに当該建物の位置が含まれているときは、その所在地を示して説明しなければならない。

イ 既存住宅の売買を行う場合、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の実施後、1 年を経過していないものについては、建物状況調査の実施の有無、実施している場合の結果の概要について説明しなければならない。

ウ 宅地の売買を行う場合、宅地の造成に関する工事の完了前のものであるときは、完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員を説明しなければならない。

エ 建物の貸借の媒介を行う場合、私道に関する負担の有無や内容を事前に調査し、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 正しい

水防法施行規則第 11 条第一号の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）に当該建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該建物の所在地を示して説明しなければならない（法 35 条 1 項第十四号、法施行規則 16 条の四の三第三号の二）。

（重要事項の説明等）

#### 第三十五条（中略）

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

## 法施行規則

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

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

(中略)

三 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨  
三の二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第十一条第一号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地

(以下略)

## イ 正しい

既存住宅の売買を行う場合、建物状況調査の実施後、1年を経過していないものについては、建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を重要事項として説明しなければならない（法35条1項六号の二イ、規則16条の二の二）。

(重要事項の説明等)

第三十五条（中略）

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）  
を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要  
(以下略)

## 法施行規則

(法第三十五条第一項第六号の二イの国土交通省令で定める期間)

第十六条の二の二 法第三十五条第一項第六号の二イの国土交通省令で定める期間は、一年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等（住宅の品質確保の

促進等に関する法律施行規則（平成十二年建設省令第二十号）第一条第四号に規定する共同住宅等をいう。）にあつては、二年）とする。

## ウ 正しい

宅地の場合にあつては宅地の造成の工事の完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員を重要事項として説明しなければならない。

法施行規則第 16 条の規定内容である。

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

五 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

（以下略）

法施行規則

（法第三十五条第一項第五号の国土交通省令・内閣府令で定める事項）

第十六条 法第三十五条第一項第五号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、宅地の場合にあつては宅地の造成の工事の完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員、建物の場合にあつては建築の工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造とする。

## エ 誤り

私道に関する負担に関する事項は、当該契約が建物の貸借の契約であるときの説明事項ではない。

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

三 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項

（以下略）

【問 38】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者Aが、免許の更新の申請をした場合において、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後その効力を失う。
- 2 宅地建物取引業者Bが宅地建物取引業者Cに自己の名義をもって宅地建物取引業を営ませる行為は、Bが名義の使用を書面で指示している場合であれば、宅地建物取引業法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、国土交通大臣に免許換えの申請をし、その免許を受けなければ、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることはできない。
- 4 宅地建物取引業者E（丙県知事免許）の免許の更新に当たって、丙県知事は宅地建物取引業法第3条の2に基づき条件を付すことができ、Eが免許の更新に当たって付された条件に違反したときは、丙県知事はEの免許を取り消すことができる。

## 正解 4

### 1 誤り

Aが、免許の更新の申請をした場合において、有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する（法第3条第4項）。

Aは、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。

（免許）

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

（中略）

- 4 前項の免許の更新の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

（以下略）

## 法施行規則

(免許の更新の申請期間)

第三条 法第三条第三項の規定により同項の免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。

## 2 誤り

宅地建物取引業者Bは、自己の名義をもって、宅地建物取引業者Cに宅地建物取引業を営ませてはならない。

(名義貸しの禁止)

第十三条 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に宅地建物取引業を営ませてはならない。

2 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。

## 3 誤り

宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、免許換えの申請をしなくても、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることができる。

宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、日本全国どこでも宅地建物取引業を営むことができる。

(免許)

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

## 4 正しい

法第3条の二、第66条第2項の規定内容である。

(免許の条件)

第三条の二 国土交通大臣又は都道府県知事は、前条第一項の免許（同条第三項の免許の

更新を含む。第二十五条第六項を除き、以下同じ。) に条件を付し、及びこれを変更することができる。

(以下略)

(免許の取消し)

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

(中略)

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

【問 39】 宅地建物取引業法第 50 条第 2 項の届出をすべき場所に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、これらの場所では、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。）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。

- 1 届出をすべき場所として、継続的に業務を行うことができる施設を有する場合で事務所以外のものが定められているが、当該場所には 1 名以上の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 2 届出をすべき場所として、宅地建物取引業者が 10 区画以上の一団の宅地又は 10 戸以上の一団の建物の分譲（以下この問において「一団の宅地建物の分譲」という。）をする場合に設置する案内所が定められているが、当該案内所が土地に定着する建物内に設けられる場合、クーリング・オフ制度の適用が除外される。
- 3 届出をすべき場所として、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介をする場合に設置する案内所が定められており、この場合は、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者が届出をするが、売主業者自身も当該案内所で売買契約の申込みを受ける場合は、売主業者も届出をする。
- 4 届出をすべき場所として、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所が定められているが、その催しを開始する 10 日前までに、実施場所を管轄する都道府県知事に届け出なければならず、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出る必要はない。

## 正解 4

### 1 正しい

継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外の場所には、1 名以上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（法第 31 条の三第 1 項、法施行規則第 15 条の五の二第一号、第 15 条の五第三号）。

（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。

（中略）

## 法施行規則

(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。

### 一 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの

二 宅地建物取引業者が十区画以上の一団の宅地又は十戸以上の一団の建物の分譲（以下この条、第十六条の五及び第十九条第一項において「一団の宅地建物の分譲」という。）を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

三 他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

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つては、これらの催しを実施する場所

(法第三十一条の三第一項の国土交通省令で定める数)

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

## 2 正しい

宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を案内所（土地に定着する建物内に設けられるものに限る。）を設置して行う場合、その案内所で買受けの申込みや売買契約の締結をした場合、クーリング・オフ制度の適用が除外される（クーリング・オフ制度の適用を受けることはできない。）。

## 法施行規則

(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)

ロ 当該宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を案内所（土地に定着する建物内

に設けられるものに限る。ニにおいて同じ。)を設置して行う場合にあつては、その案内所  
(以下略)

### 3 正しい

他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所について届出をしなければならない。

売主である宅地建物取引業者が当該案内所で売買契約の申込みを受ける場合は、売主業者は当該案内所について届出をしなければならない(法第50条第2項、31条の3第1項、法施行規則第15条の五の二第三号)。

(標識の掲示等)

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

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

法施行規則

(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。

一 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの

二 宅地建物取引業者が十区画以上の一団の宅地又は十戸以上の一団の建物の分譲(以下この条、第十六条の五及び第十九条第一項において「一団の宅地建物の分譲」という。)を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

三 他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

(以下略)

(宅地建物取引士の設置)

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

(以下略)

#### 4 誤り

その催しを開始する 10 日前までに、実施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（法第 50 条第 2 項、法施行規則第 15 条の五の二第四号、法施行規則第 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

法施行規則

(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は、これらの催しを実施する場所

(標識の掲示等)

第十九条 法第五十条第一項の国土交通省令で定める業務を行う場所は、次に掲げるもので第十五条の五の二に規定する場所以外のものとする。

(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 40】 宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第 37 条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして正しいものは次の 1 から 4 のうちどれか。

ア 当該建物に係る租税その他の公課の負担

イ 敷金や共益費など借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

ウ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

エ 建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵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

1 ア、イ

2 イ、ウ

3 ウ、エ

4 ア、エ

正解 2

ア 必ずしも記載する必要がない

当該建物に係る租税その他の公課の負担は、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の記載事項である。

(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)

十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

イ 必ず記載しなければならない

敷金や共益費など借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を記載しなければならない (法第 37 条第 2 項第三号)

(書面の交付)

第三十七条 (中略)

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

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

#### ウ 必ず記載しなければならない

建物の貸借の契約を成立させた場合、「損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容」は記載事項となる。

(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)

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

(中略)

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

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

## エ 必ずしも記載する必要がない

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、建物の売買の契約を締結したときの記載事項である。

(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

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

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

【問 41】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

ア 中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、抵当権が設定されていても、契約日までにその登記が抹消される予定であるときは、当該抵当権の内容について説明しなくてもよい。

イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、借地権の存続期間を 50 年とする賃貸借契約において、当該契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。

ウ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければならない。

エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明しなければならないが、当該区域内における行為の制限の概要については説明しなくてもよい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

## 正解 1

### ア 誤り

当該中古マンションの上に存する登記された抵当権は、契約日までにその登記が抹消される予定であっても、重要事項として説明しなければならない。

(重要事項の説明等)

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

一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又

は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）  
（以下略）

## イ 正しい

契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（法第 35 条第 1 項第十四号、法施行規則第 16 条の四の三第十三号）。

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

施行規則

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

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

（中略）

十三 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容

## ウ 誤り

建物の売買又は交換の場会を行う場合は、建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければならない。建物の貸借の媒介を行う場合は、重要事項として説明しなくてもよい。

(重要事項の説明等)

### 第三十五条 (中略)

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

### 法施行規則

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

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

(中略)

六 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨

(以下略)

## エ 誤り

急傾斜地崩壊危険区域内においては、一定の行為は、原則として都道府県知事の許可を受けなければ、してはならないことを説明しなければならない。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

- 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に応じて政令で定めるものに関する事項の概要

法施行令

(法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限)

第三条 (中略)

- 四十四 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第七条第一項  
(以下略)

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

(行為の制限)

第七条 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行なう行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその他の行為については、この限りでない。

- 一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- 三 のり切、切土、掘さく又は盛土
- 四 立木竹の伐採
- 五 木竹の滑下又は地引による搬出
- 六 土石の採取又は集積
- 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

2 都道府県知事は、前項の許可に、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な条件を附することができる。

【問 42】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定及び「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、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、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の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、宅地又は建物の引渡しの時期について故意に不実のことを告げた場合であっても、契約が成立したときに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当該事項を正確に記載すればよい。
- 3 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、売買取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴ういわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われていなければ、宅地建物取引業者は、原則として、買主に対してこれを告げなくてもよい。
- 4 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、賃貸借取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死が発生した場合であっても、特段の事情がない限り、当該死が発覚してから概ね3年間を経過した後は、宅地建物取引業者は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。

## 正解 2

### 1 正しい

法第 47 条の二第 1 項の規定内容である。

第四十七条の二 宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「宅地建物取引業者等」という。）は、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、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

(以下略)

## 2 誤り

宅地又は建物の引渡しの時期は、37条書面の記載事項である。

宅地若しくは建物の売買、の契約の締結について勧誘をするに際し、宅地建物取引業者が相手方等に対し、故意に不実のことを告げる行為は禁止されている（法第47条第一号ハ）。

（業務に関する禁止事項）

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

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

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項

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って、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

二 不当に高額報酬を要求する行為

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

## 3 正しい

対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死が発生した場合、特殊清掃や大規模リフォーム等が行われていない限り、これを告げなくてもよい（ガイドライン4(1)①）。

### 4. (1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について

① 賃貸借取引及び売買取引の対象不動産において自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割を占める一般的なものである。

また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、2.(2)の対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合には、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、これを告げなくてもよい。このほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則として、これを告げなくてもよい。ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等（以下「特殊清掃等」という。）が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、後記及び(2)に従う。

#### 4 正しい

賃貸借取引の対象不動産において自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死が発生して、特殊清掃等が行われた場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、特殊清掃等が行われることとなった死が発覚してから概ね3年間を経過した後は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。

##### 4. (1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について

② 賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年間を経過した場合 ①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合、いつまで事案の存在を告げるべきかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するものと考えられるが、賃貸借取引については、過去の裁判例等を踏まえ、賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚してから概ね3年間を経過した後は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。なお、借主が日常生活において通常使用する必要があり、借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる集合住宅の共用部分は賃貸借取引の対象不動産と同様に扱う。

【問 43】 宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引士の登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合でも、その住所に変更があれば、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 2 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならず、この行為には宅地建物取引士としての職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。
- 3 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、その際、個人情報保護の観点から宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼った上で提示することが認められている。
- 4 宅地建物取引士証に記載される宅地建物取引士の氏名については現姓を用いなければならないが、旧姓を併記することは認められていない。

#### 正解 4

##### 1 正しい

法第20条、法第18条第2項の規定内容である。

(変更の登録)

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

(宅地建物取引士の登録)

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

(中略)

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

## 2 正しい

法第 15 条の二、法第 15 条の二の解釈・運用の考え方の内容である。

(信用失墜行為の禁止)

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

解釈・運用の考え方

第 15 条の 2 関係

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

## 3 正しい

法第 22 条の四の規定内容、法第 22 条の四の解釈運用の考え方である。

(宅地建物取引士証の提示)

第二十二条の四 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

解釈・運用の考え方

第 22 条の 4 関係

宅地建物取引士証の提示について 宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

## 4 誤り

宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される（解釈・運用の考え方）。

### 法施行規則

（宅地建物取引士証の記載事項及び様式）

第十四条の十一 宅地建物取引士証には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 宅地建物取引士の氏名、生年月日及び住所
- 二 登録番号及び登録年月日
- 三 宅地建物取引士証の交付年月日
- 四 宅地建物取引士証の有効期間の満了する日

2 宅地建物取引士証の様式は、別記様式第七号の三によるものとする。

### 解釈・運用の考え方

#### 第22条の2関係

宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（規則第14条の11関係）

宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

【問 44】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、建築工事完了前の建物の売買契約を媒介したときに、37 条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示について、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書を交付することによって行った。
- 2 Aは、貸主Bと借主Cとの間で締結された建物の賃貸借契約を媒介したときに、借賃の額、支払時期及び支払方法について定められていたが、BとCの承諾を得たので、37 条書面に記載しなかった。
- 3 Aは、宅地建物取引業者Dと宅地建物取引業者Eとの間で締結された宅地の売買契約を媒介したときに、37 条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなかった。
- 4 Aが建物の売買契約を買主として締結した場合に、売主Fに承諾を得たので、37 条書面をFに交付しなかった。

## 正解 1

### 1 違反しない

建築工事完了前の建物を特定するために必要な表示について、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書を交付することは、法の規定に違反しない。

（書面の交付）

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

- 一 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

### 2 違反する

「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」は 37 条書面の記載事項である（法第 37 条第 2 項第二号）。

(書面の交付)

第三十七条 (中略)

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

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

(以下略)

### 3 違反する

宅地の引渡しの時期は 37 書面の記載事項である。宅地建物取引業者相互間の取引についても適用される。

(書面の交付)

第三十七条 (中略)

四 宅地又は建物の引渡しの時期

(中略)

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

(以下略)

(適用の除外)

第七十八条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

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

### 4 違反する

Aは、建物の売買に関し、自ら買主として契約を締結したときはその相手方である売主Fに 37 条書面を交付しなければならない。

(書面の交付)

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

(以下略)

【問 45】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金（以下この間において「保証金」という。）の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下この間において「保険契約」という。）の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅の戸数が、基準日前10年間に10戸あるが、当該基準日前1年間は0戸である場合、当該売主である宅地建物取引業者は、当該基準日に係る保証金の供託又は保険契約の締結の状況について届出を行う必要はない。
- 2 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る保証金の供託及び保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。
- 3 保険契約は、新築住宅の引渡し時から有効でなければならないが、買主が当該住宅の引渡し時から10年以内に当該住宅を転売した場合、当該保険契約は解除される。
- 4 自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主に新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者が、保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が25㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、3戸をもって1戸と数えることになる。

## 正解 2

### 1 誤り

買主に引き渡した新築住宅の戸数が、基準日前10年間に10戸であれば届出なければならない。

宅地建物取引業者は、基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者以外の買主に引渡した新築住宅について、当該基準日に係る保証金の供託又は保険契約の締結の状況について届出なければならない（住宅瑕疵担保履行法第11条第1項、第12条第1項）。

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等）

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

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等）

第十二条 前条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該

基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（信託会社等にあつては、国土交通大臣。次条において同じ。）に届け出なければならない。

## 2 正しい

住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

（自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限）

第十三条 第十一条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

## 3 誤り

保険契約は、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から 10 年以上の期間にわたって有効であり、10 年以内に転売しても保険契約を解除することはできない。

（定義）

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

（中略）

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

一 宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

（中略）

四 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の

引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること。

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

(以下略)

#### 4 誤り

当該住宅の床面積が 55 m<sup>2</sup>以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2 戸をもって1戸と数える。

第十一条 (中略)

3 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもって一戸とする。

(以下略)

施行令

(合計戸数の算定に当たって二戸をもって一戸とする販売新築住宅の床面積の合計面積)

第六条 法第十一条第三項の政令で定める面積は、五十五平方メートルとする。

【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 証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権には、当該住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金は含まれない。
- 2 機構は、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、民間金融機関による住宅資金の供給を支援するため、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けている。
- 4 機構は、住宅のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第2条第1項第2号に規定するエネルギー消費性能をいう。）の向上を主たる目的とする住宅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 1

### 1 誤り

住宅の改良に必要な資金も含まれる。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- 一 住宅の建設若しくは購入又は改良（高齢者その他の居住の安定の確保を図ることが特に必要と認められる者として主務省令で定める者が居住性能又は居住環境の確保又は向上を主たる目的として行うものに限る。以下この号において同じ。）に必要な資金（当該住宅の建設若しくは購入又は改良に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

（以下略）

施行令

（住宅の建設等に付随する行為）

第五条 法第十三条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- 一 住宅の建設に付随する土地又は借地権の取得
- 二 住宅の購入に付随する土地若しくは借地権の取得又は当該住宅の改良

（以下略）

## 2 正しい

第13条第1項第六号の規定内容である。

(業務の範囲)

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(中略)

六 災害予防代替建築物の建設若しくは購入若しくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金（当該災害予防代替建築物の建設若しくは購入又は当該災害予防移転建築物の移転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。）、災害予防関連工事に必要な資金又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

(以下略)

## 3 正しい

第13条第1項第三号の規定内容である。

(業務の範囲)

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(中略)

三 住宅融資保険法による保険を行うこと。

(以下略)

## 4 正しい

第13条第1項第十号の規定内容である。

(業務の範囲)

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(中略)

十 住宅のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）第二条第一項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。）の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

【問 47】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 新築分譲住宅の予告広告（価格が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、取引開始時期をあらかじめ告知する広告）を新聞折込チラシを用いて行った場合は、本広告を新聞折込チラシ以外の媒体を用いて行ってはならない。
- 2 土地取引において、当該土地上に廃屋が存在するとき、実際の土地を見れば廃屋が存在することは明らかであるため、廃屋が存在する旨を明示する必要はない。
- 3 交通の利便性について、電車、バス等の交通機関の所要時間を表示する場合は、朝の通勤ラッシュ時の所要時間ではなく、平常時の所要時間を明示しなければならない。
- 4 居住の用に供されたことはないが建築後1年以上経過した一戸建て住宅について、新築である旨を表示することはできない。

## 正解 4

### 1 誤り

予告広告を行う場合においては、当該予告広告に係る物件の取引開始前に、次の各号に掲げるいずれかの方法により本広告を行わなければならない。

- (1) 当該予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、当該予告広告を行った地域と同一又は より広域の地域において実施する方法
- (2) インターネット広告により実施する方法

## 公正競争規約

### 第4条（中略）

- 6 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（中略）

- (3) 予告広告 販売区画数若しくは販売戸数が2以上の分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション若しくは一棟リノベーションマンション、又は、賃貸戸数が2以上の新築賃貸マンション若しくは 新築賃貸アパートであつて、価格又は賃料が確定していないため、直ちに取引することができない 物件について、規則に規定する表示媒体を用いて、その本広告（第8条に規定する必要な表示事項を 全て表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期 をあらかじめ告知する広告表示をいう。

(予告広告における特例)

第9条2項(中略)

2 予告広告を行う場合においては、当該予告広告に係る物件の取引開始前に、次の各号に掲げるいずれかの方法により本広告を行わなければならない。

- (1) 当該予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、当該予告広告を行った地域と同一又はより広域の地域において実施する方法
- (2) インターネット広告により実施する方法

2 誤り

表示規約施行規則第7条7号の規定内容である。

(特定事項の明示義務)

第7条

(7) 土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示すること。

3 誤り

表示規約施行規則第9条4号ウの内容である。

ウ 朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示すること。この場合において、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。

4 正しい

新築は、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。

公正競争規約

(特定用語の使用基準)

第18条(中略)

(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。  
(以下略)

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和6年地価公示（令和6年3月公表）によれば、令和5年1月以降の1年間の地価の動向は、三大都市圏・地方圏ともに、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。
- 2 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和5年10月公表）によれば、令和5年3月末における宅地建物取引士の総登録者数は、200万人を超えている。
- 3 令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果（令和6年4月公表）によれば、令和5年10月1日現在における賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘など）を除く空き家は、900万戸に達している。
- 4 建築着工統計（令和6年1月公表）によれば、令和5年の新設住宅着工戸数は90万戸を超え、3年連続で増加した。

## 正解 1

### 1 正しい

令和5年1月以降の1年間の地価について、三大都市圏・地方圏ともに、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。

令和6年地価公示

### 2 誤り

令和4年度においては、新たに29,491人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしており、これにより総登録者数は1,154,979人（令和5年3月末）。

令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査

### 3 誤り

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸と、2018年（349万戸）と比べ、37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっている。

令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果

### 4 誤り

○令和5年の新設住宅着工戸数は819,623戸。

○前年比では4.6%減となり、3年ぶりの減少。

○新設住宅着工床面積は64,178千㎡、前年比7.0%減、2年連続の減少。

建築着工統計調査報告

【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 30 度以上の角度をなす斜面を背後に控える宅地は、崖面への保護対策を講じるか、擁壁を設けるなどの必要がある。
- 2 高さ 2 m 以下の擁壁であれば、水抜き孔を有しなくても、地震による被害が生じることはない。
- 3 重力式擁壁は、擁壁の自重により、背面からの土圧に抵抗するコンクリート構造物である。
- 4 工場跡地や埋立地などでは、重金属や揮発性有機化合物などによる土壤汚染が問題となることがある。

## 正解 2

### 1 適当

崖を背後に控える宅地は、崖面の保護対策、擁壁を設けるなどの措置が必要となる。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

(定義等)

第一条 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

(以下略)

### 2 最も不適当

高さが 2 m を超える擁壁については、擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めることが規定されている（建築基準法施行令第 138 条第 1 項第五号、第 142 条第 1 項第三号）。

(工作物の指定等)

第一百三十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第八十八条第一項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。）とする。

(中略)

五 高さが二メートルを超える擁壁

(以下略)

(擁壁)

第百四十二条 第百三十八条第一項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第八十八条第一項において読み替えて準用する法第二十条第一項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

(中略)

三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

(以下略)

### 3 相当

重力式擁壁は、重力式擁壁工法によるものである。

重力式擁壁工法は、コンクリートの自重によって背面土圧に抵抗し安定を図ろうとする現場打擁壁工法である。

### 4 相当

特定有害物質を製造、使用又は処理する施設の使用が廃止された場合、土壤汚染状況調査が必要となる。

土壤汚染対策法の対象となる「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く。）であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものとされている（土壤汚染対策法第二条）。

【問 50】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 ラーメン構造は、柱を鉛直方向、梁を水平方向に配置し、接合部を強く固めた構造である。
- 2 ブレース構造は、柱や梁などで構成された四角形の対角線上に部材を入れた構造である。
- 3 ブレース構造は、骨組全てに用いることが多く、ラーメン構造など他の構造と併用することはない。
- 4 壁式構造は、板状の壁と床を箱形に組み、建物とする構造で、原則として、柱や梁は用いない。

正解 3

1 相当

ラーメン構造は、柱と梁を剛接合して形成される構造形式で、主に高層ビルや公共建築物に利用される。

2 相当

ブレース構造は、鉛直方向の柱と水平方向の梁をピン接合した四角形において、対角線上に部材（ブレース）を入れた構造をいう。

3 最も不適当

ブレース構造は、他の構造と併用することも可能。

4 相当

壁式構造は、柱や梁を使わずに、壁、床、天井の六つの面で躯体を支える構造で、この構造では、部屋と部屋の間仕切り壁が建物全体を支えている。