

令和 7 年度

宅地建物取引士資格試験

問題と解説

- 1 令和 7 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 7 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 7 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 7 年 4 月 1 日現在のものである。

【問 1】 所有者AがBに甲土地を売却し、その後にBがCに甲土地を売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、この間において、Cは背信的悪意者ではないものとする。

- 1 甲土地の所有権登記がAの名義のままであったとしても、Bは、Cに甲土地を売却した後は、Aに対して自己に甲土地の所有権移転登記をするよう請求することはできない。
- 2 Cは、甲土地の所有権移転登記を備えなければ、Aに対して自己が所有者であることを主張することができない。
- 3 AB間の売買契約が、BC間の売買契約締結よりも前にAにより解除されていた場合、又は、BC間の売買契約締結後にAにより解除された場合のいずれの場合であっても、Cは、甲土地の所有権移転登記を備えれば、Aに対して自己の所有権を主張することができる。
- 4 AB間の売買契約が、BC間の売買契約よりも前にBの強迫を理由として取り消されていた場合、又は、BC間の売買契約締結後にBの強迫を理由として取り消された場合のいずれの場合であっても、Cは、Bの強迫につき善意でかつ過失がなければ、Aに対して自己の所有権を主張することができる。

正解 3

1 誤り

所有者A（売主）は、B（買主）に対して、甲土地の所有権の移転についての対抗要件（登記）を備えさせる義務を負っている（民法第560条）。

Bは、Aに対して自己に甲土地の所有権移転登記をするよう請求することができる。

（権利移転の対抗要件に係る売主の義務）

第五百六十条 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

2 誤り

甲土地がAからB、BからCに売却されているだけで、A及びB並びにCの間に、対抗の問題はないので、Cは甲土地の所有権移転登記を備えなくても、Aに対して自己が所有者であることを主張することができる。

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

第一百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

3 正しい

A B間の売買契約が、B C間の売買契約締結よりも前にAにより解除されていた場合、Cは、解除後の第三者にあたる。Cは、所有権移転登記を備えれば、Aに対して所有権を主張することができる。

A B間の売買契約が、B C間の売買契約締結後にAにより解除された場合、Cは、解除前の第三者にあたる。Aは、解除に伴う原状回復の際、第三者Cの権利を害することはできない（民法第 545 条第 1 項ただし書き）。ただし、Cは、所有権移転登記を備えなければならない。

4 誤り

A B間の売買契約が、B C間の売買契約よりも前にBの強迫を理由として取り消されていた場合、Cは、強迫による取消し後の第三者にあたる。

BからAへの所有権復帰とBからCへの売買契約締結（物権変動）は対抗関係にあるので、Cは、所有権移転の登記をしなければ、Aに対して所有権を主張することができない。

B C間の売買契約締結後にBの強迫を理由として取り消された場合、Cは、所有権移転の登記をしなければ、Aに対して自己の所有権を主張することができない。

【問 2】 個人であるAが、①貸貸人Bと賃借人Cとの間の期間を2年とする居住用甲建物の賃貸借契約に基づくCの一切の債務の連帯保証契約をBと締結した場合、②売主Dと買主Eとの間の居住用乙建物の売買契約に基づく代金支払債務の保証契約をDと締結した場合、に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 ①の連帯保証契約は書面によってしなければ無効であるのに対し、②の保証契約は書面によらず、口頭で契約を締結しても有効である。
- 2 ①のBがAに対して連帯保証債務の履行を請求してきた場合には、AはまずCに請求するように主張できるのに対し、②のDがAに対して保証債務の履行を請求してきた場合には、AはまずEに請求するように主張することはできない。
- 3 ①の連帯保証契約は保証の限度額である極度額を定めなければ無効であるのに対し、②の保証契約は極度額を定める必要はない。
- 4 ①も②もAが主たる債務者C及びEの委託を受けて保証した場合において、Aが債権者B及びDに対して主たる債務の履行状況に関する情報を提供するように請求したときは、①のBは、これらの情報を、遅滞なく、Aに提供しなければならないのに対し、②のDは、守秘義務を理由にこれらの情報の提供を拒否することができる。

正解 3

1 誤り

保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない（民法第446条第2項）ので、②は誤り。

（保証人の責任等）

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

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

2 誤り

①連帯保証人Aは、Cに請求するように主張することができない。Aは、催告の抗弁を主張できない。

②保証人Aは、まずEに請求するように主張することができる。保証人AはDに催告の抗弁を主張することができる（民法第452条）。

(催告の抗弁)

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

(検索の抗弁)

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

(連帯保証の場合の特則)

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

3 正しい

- ①は個人根保証契約で、極度額を定めなければ効力を生じない（民法第465条の二第2項）。
- ②は保証契約で、極度額を定める必要はない。

(個人根保証契約の保証人の責任等)

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

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

4 誤り

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の履行状況に関する情報を提供しなければならない（民法第458条の二）。

- ②のDは、守秘義務を理由にこれらの情報の提供を拒否することはできない。

(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)

第四百五十八条の二 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

【問 3】 意思表示に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 表意者が真意でないことを知ってした意思表示は無効であるが、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知らなければ、知らないことにつき過失があっても、当該意思表示は有効となる。

イ 相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であり、第三者がその虚偽表示につき善意であっても、過失があれば、当該第三者にその無効を対抗することができる。

ウ 意思表示は、当該意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、無効であるが、その錯誤につき善意でかつ過失がない第三者には、その無効を対抗することができない。

エ 詐欺による意思表示は取り消すことができるが、その詐欺につき善意でかつ過失がない取消し前の第三者には、その取消しを対抗することができない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解 3

ア 誤り

表意者がその真意ではないことを知ってした意思表示であっても、そのためにその効力を妨げられない。

相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする（民法第93条第1項）。

（心裡留保）

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

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

イ 誤り

相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。この場合の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない（民法第94条）。

(虚偽表示)

第九十四条 相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。

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

ウ 誤り

意思表示は、意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる（民法第95条第1項）。

この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（民法第95条第4項）。

(錯誤)

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

一 意思表示に対応する意思を欠く錯誤

二 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

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

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

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

二 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

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

エ 正しい

詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる（民法第96条第1項）。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（民法第96条第3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 4】AがBから弁済の期限の定めなく金1,000万円を借り入れる金銭消費貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）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 Aは、本件契約におけるAの債務を担保するために、Aが所有する不動産に対し、Bのために、抵当権を設定することはできるが、質権を設定することはできない。
- 2 Aが本件契約に基づく債務の弁済を怠ったときに、BがAから預かっている動産を占有している場合には、Bは当該動産の返還時期が到来しても弁済を受けるまでその動産に関して留置権を行使することができる。
- 3 Aが本件契約に基づく債務の弁済を怠った場合には、BはAの総財産に対して先取特権を行使することができる。
- 4 Aが、期限が到来しているBの悪意による不法行為に基づく金1,000万円の損害賠償請求債権をBに対して有している場合、Aは本件契約に基づく返還債務をBに対する当該損害賠償請求債権で相殺することができる。

正解 4

1 誤り

Aの所有する不動産に対して、Bのために質権を設定することはできる。

質権の設定は、債権者にその目的物を引き渡すことによって、その効力を生ずる（民法第344条）不動産質権については、その性質に反しない限り抵当権の規定が準用される（民法第361条）ので、登記が対抗要件である。

抵当権の目的となるのは不動産（土地、建物）のほか、地上権及び永小作権も、抵当権の目的とすることができる（民法第369条）

（抵当権の内容）

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

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

2 誤り

BがAから預かっている動産の占有は、「本件契約」に関して生じた債権ではないので、Bは留置権を行使することができない（民法第295条第1項）。

(留置権の内容)

第二百九十五条 他人の物の占有者は、その物に関して生じた債権を有するときは、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができる。ただし、その債権が弁済期にないときは、この限りでない。

2 前項の規定は、占有が不法行為によって始まった場合には、適用しない。

3 誤り

本件契約にもとづく金銭債権は、共益の費用、雇用関係、葬式の費用、日用品の供給などの原因によって生じた債権ではないので、BはAの総財産について先取特権を行使することはできない（民法第306条）。

(一般の先取特権)

第三百六条 次に掲げる原因によって生じた債権を有する者は、債務者の総財産について先取特権を有する。

- 一 共益の費用
- 二 雇用関係
- 三 子の監護の費用
- 四 葬式の費用
- 五 日用品の供給

(共益費用の先取特権)

第三百七条 共益の費用の先取特権は、各債権者の共同の利益のためにされた債務者の財産の保存、清算又は配当に関する費用について存在する。

2 前項の費用のうちすべての債権者に有益でなかったものについては、先取特権は、その費用によって利益を受けた債権者に対してのみ存在する。

4 正しい

Aが、期限が到来している損害賠償請求債権をBに対して有している場合、Aは本件契約に基づく返還債務をBに対する当該損害賠償請求債権で相殺することができる。

Bから相殺することはできない（民法第509条1号）。

(相殺の要件等)

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

(以下略)

(不法行為等により生じた債権を受働債権とする相殺の禁止)

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

- 一 悪意による不法行為に基づく損害賠償の債務
- 二 人の生命又は身体の侵害による損害賠償の債務（前号に掲げるものを除く。）

【問 5】Aの子がBであり、Bの子がCであり、CがAの直系卑属である場合において、民法の規定によれば、次のアからエまでの記述のうち、Aが死亡した際にCがBを代襲してAの相続人となることを全て掲げたものはどれか。

- ア Aが死亡する以前にBが死亡したとき
- イ Bが相続に関するAの遺言書を偽造して相続権を失ったとき
- ウ BがAによって相続人から廃除されて相続権を失ったとき
- エ Bが相続放棄をしたとき

- 1 ア、エ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、ウ、エ
- 4 ア、イ、ウ

正解 4

ア 代襲相続人となる

Aが死亡する以前に、Aの子Bが死亡したとき、その子Cが代襲相続人となる（民法第887条第2項、第3項）

（子及びその代襲者等の相続権）

第八百八十七条 被相続人の子は、相続人となる。

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

イ 代襲相続人となる

Bが相続に関するAの遺言書を偽造して相続権を失ったときは、Bの子Cがこれを代襲して相続人となる（民法第891条第五号）。Bが相続人の欠格事由に該当しても、Cには関係がない。

（相続人の欠格事由）

第八百九十一条 次に掲げる者は、相続人となることができない。

- 一 故意に被相続人又は相続について先順位若しくは同順位にある者を死亡するに至らせ、又は至らせようとしたために、刑に処せられた者

- 二 被相続人の殺害されたことを知って、これを告発せず、又は告訴しなかった者。ただし、その者に是非の弁別がないとき、又は殺害者が自己の配偶者若しくは直系血族であったときは、この限りでない。
- 三 詐欺又は強迫によって、被相続人が相続に関する遺言をし、撤回し、取り消し、又は変更することを妨げた者
- 四 詐欺又は強迫によって、被相続人に相続に関する遺言をさせ、撤回させ、取り消させ、又は変更させた者
- 五 相続に関する被相続人の遺言書を偽造し、変造し、破棄し、又は隠匿した者

ウ 代襲相続人となる

相続廃除とは、被相続人の意思により、本来法定相続人になっている人から相続権を奪う手続きであり、BがAによって相続人から廃除されて相続権を失ったとき、CはBを代襲してAの相続人となる。

第八百九十二条 遺留分を有する推定相続人（相続が開始した場合に相続人となるべき者をいう。以下同じ。）が、被相続人に対して虐待をし、若しくはこれに重大な侮辱を加えたとき、又は推定相続人にその他の著しい非行があったときは、被相続人は、その推定相続人の廃除を家庭裁判所に請求することができる。

エ 代襲相続人とならない

相続の放棄をしたBは、Aの相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされるので、Cは代襲相続人とならない。

（相続の放棄の効力）

第九百三十九条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

【問 6】Aが所有している甲土地についての物権変動に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bが甲土地をAに無断でCに売却し、その後、BがAから甲土地を購入した場合、Cは、Bから甲土地を購入した時点に遡って甲土地の所有権を取得する。
- 2 Dが甲土地につき、Aに無断でDへの虚偽の所有権の移転の登記をした上で、甲土地をEに売却してその旨の登記をした場合において、その後、AがFに甲土地を売却したときは、Fは、Eに対し、甲土地の所有権を主張することができる。
- 3 Gが甲土地の所有権を時効取得した場合、Gはその後Aを単独相続したHに対して、登記を備えていなくても、甲土地の所有権を主張することができる。
- 4 Aが甲土地上の立木の所有権を留保して甲土地をJに売却し、その後、JがKに甲土地及びその上の立木を売却した場合には、Aは、Kに対し、立木の所有権の留保につき登記又は明認方法を備えない限り、立木の所有権を主張することができない。

正解 1

1 誤り

BがAの甲土地を売買の目的としたときは、BはAの甲土地を取得してCに移転する義務を負う。Cが甲土地の所有権を取得するのは、BがAから甲土地を取得したときである（最判昭40・11・19、民法第561条）。

最判昭40・11・19

判示事項 特定物の売買後売主が物件の所有権を取得したときと買主への所有権移転の時期・方法。

裁判要旨 売主が第三者所有の特定物を売り渡した後右物件の所有権を取得した場合には、買主への所有権移転の時期・方法について特段の約定がないかぎり、右物件の所有権は、なんらの意思表示がなくても、売主の所有権取得と同時に買主に移転する。

（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。

2 正しい

Dは虚偽の所有権移転登記をしているが、甲土地の所有権者ではないので、DがEに売却してその旨の登記をしても、Eは所有権を取得できない。

Aから甲土地を取得したFは、Eに対して甲土地の所有権を主張することができる（最判昭34・2・12）。

最判昭34・2・12

判示事項 一 登記簿上所有名義を有するにすぎない者と民法第一七七条の第三者

二 真正な不動産所有者の登記簿上の所有名義人に対する所有権移転登記請求の許否

裁判要旨 一 不動産につき実質上所有権を有せず、登記簿上所有者として表示されているにすぎない者は、実体上の所有権を取得した者に対して、登記の欠缺を主張することはできない。

二 真正なる不動産の所有者は、所有権に基き、登記簿上の所有名義人に対し、所有権移転登記を請求することができる。

3 正しい

Aが所有している甲土地を取得時効したGと、Aを単独相続したHは、甲土地については当事者で第三者ではないので、Gは登記を備えていなくても、甲土地の所有権を主張することができる。

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

第一百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

4 正しい

Aは甲土地上の立木の所有権を留保して甲土地だけをJに売却している。

Jは、Kに甲土地及びその上の立木を売却した。

Aは、Kに対し、立木の所有権の留保につき登記又は明認方法を備えない限り、立木の所有権を主張することができない。

「立木ニ関スル法律」において、立木と称するは一筆の土地又は一筆の土地の一部分に生立する樹木の集団をいい、その所有者が「立木ニ関スル法律」にもとづき所有権保存の登記受けたものをいう。

立木の所有者は土地と分離して立木を譲渡することができる。

土地所有権の処分の効力は、立木に及ばない。

平成17年3月7日 施行 ★ 現在施行

(平成十六年法律第二百二十四号)

明治四十二年法律第二十二号 (立木ニ関スル法律)

第一条 本法ニ於テ立木ト称スルハ一筆ノ土地又ハ一筆ノ土地ノ一部分ニ生立スル樹木ノ
集団ニシテ其ノ所有者カ本法ニ依リ所有権保存ノ登記ヲ受ケタルモノヲ謂フ

② 前項ノ樹木ノ集団ノ範囲ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第二条 立木ハ之ヲ不動産ト看做ス

② 立木ノ所有者ハ土地ト分離シテ立木ヲ譲渡シ又ハ之ヲ以テ抵当権ノ目的ト為スコトヲ
得

③ 土地所有権又ハ地上権ノ処分ノ効力ハ立木ニ及ハス

第三条 立木ノ所有者ハ立木カ抵当権ノ目的タル場合ニ於テモ当事者ノ協定シタル施業方
法ニ依リ其ノ樹木ヲ採取スルコトヲ妨ケス

【問 7】Aは自己の所有する甲建物を事務所としてBに賃貸し（以下この問において「本件契約」という。）、その後、本件契約の期間中に甲建物の屋根に雨漏りが生じたため、CがBから甲建物の屋根の修理を請け負い、Cによる修理が完了した。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 BがCに修理代金を支払わないまま無資力となり、賃料を滞納して本件契約が解除されたことにより甲建物はAに明け渡された。この場合、CはAに対して、事務管理に基づいて修理費用相当額の支払を求めることはできない。
- 2 BがCに修理代金を支払ったとしても、本件契約において、Aの負担に属するとされる甲建物の屋根の修理費用について直ちに償還請求することができる旨の特約がない限り、契約終了時でなければ、BはAに対して償還を求めることはできない。
- 3 BがCに修理代金を支払わない場合、Cは、Bが占有する甲建物につき、当然に不動産工事の先取特権を行使することができる。
- 4 BがCに修理代金を支払わないまま無資力となり、賃料を滞納して本件契約が解除されたことにより甲建物はAに明け渡された。本件契約において、BがAに権利金を支払わないことの代償として、甲建物の修理費用をBの負担とする旨の特約が存し、当該屋根の修理費用と権利金が相応していたときであっても、CはAに対して、不当利得に基づいて修理費用相当額の支払を求めることができる。

正解 1

1 正しい

CはBから甲建物の屋根の修理を請け負い（民法第 630 条）、修理を完了しているので、事務管理に基づいて修理費用相当額の支払いを求めることはできない。

（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。

（事務管理）

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

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

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

(以下略)

2 誤り

賃借人BがCに支払代金を支払ったときは、賃借人Bは貸貸人Aに対して、直ちにその償還を求めることができる（民法第608条第1項）

(賃借人による費用の償還請求)

第六百八条 賃借人は、賃借物について貸貸人の負担に属する必要費を支出したときは、貸貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

- 2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、貸貸人は、賃貸借の終了の時に、第九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、貸貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

3 誤り

甲建物（事務所）は、債務者Bの不動産ではないので、当然に不動産工事の先取特権を行使することができない。

(不動産工事の先取特権)

第三百二十七条 不動産工事の先取特権は、工事の設計、施工又は監理する者が債務者の不動産に関してした工事の費用に関し、その不動産について存在する。

- 2 前項の先取特権は、工事によって生じた不動産の価格の増加が現存する場合に限り、その増加額についてのみ存在する。

4 誤り

建物賃借人から請け負って修繕工事をした者が賃借人の無資力を理由に建物所有者に対して不当利得の返還を請求することができる場合は、建物所有者が対価関係なしに利益を受けた時に限られる（最判平7・9・19）。

最判平7・9・19

判示事項 建物賃借人から請け負って修繕工事をした者が賃借人の無資力を理由に建物所有者に対し不当利得の返還を請求することができる場合

裁判要旨 甲が建物賃借人乙との間の請負契約に基づき建物の修繕工事をしたところ、その後乙が無資力になったため、甲の乙に対する請負代金債権の全部又は一部が無価値である場合において、右建物の所有者丙が法律上の原因なくして右修繕

工事に要した財産及び労務の提供に相当する利益を受けたということが出来るのは、丙と乙との間の賃貸借契約を全体としてみて、丙が対価関係なしに右利益を受けたときに限られる。

【問 8】A、B及びCがそれぞれ3分の1の持分の割合で甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、甲土地を分割しない旨の契約は存在しないものとする。

- 1 甲土地につき無権利のDが、自己への虚偽の所有権移転登記をした場合には、Aは、単独で、Dに対し、その所有権移転登記の抹消を求めることができる。
- 2 Aが甲土地についての自己の持分を放棄した場合には、その持分は国庫に帰属する。
- 3 Aが死亡し、E及びFが相続した場合には、B及びCは、Aの遺産についての遺産分割がされる前であっても、E及びFに対して共有物分割の訴えを提起することができる。
- 4 AがB及びCに無断で甲土地を占有している場合であっても、Bは、Aに対し、当然には自己に甲土地を明け渡すように求めることができない。

正解 2

1 正しい

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（最判昭31・5・10）。

最判昭31・5・10

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。

（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）

- 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。

2 誤り

共有者の一人であるAが甲土地についての持分を放棄したとき、Aの持分は、他の共有者（B及びC）に帰属する（民法第255条）。

（持分の放棄及び共有者の死亡）

第二百五十五条 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

3 正しい

共有物について、遺産共有持分と他の共有持分とが併存する場合、共有者が遺産共有持分と他の共有持分との間の共有関係の解消を求める方法として裁判上採るべき手続は民法258条に基づく共有物分割訴訟であり、共有物分割の判決によって遺産共有持分を有していた者に分与された財産は遺産分割の対象となり、この財産の共有関係の解消については同法907条に基づく遺産分割によるべきである（最判平25.11.29）。

最判平25・11・29

事件名 共有物分割等請求事件

判示事項

- 1 共有物について遺産共有持分と他の共有持分とが併存する場合における共有物分割と遺産分割の関係
- 2 遺産共有持分の価額を賠償させる方法による共有物分割の判決がされた場合に支払われる賠償金の性質とその支払を受けた者の保管義務
- 3 遺産共有持分の価額を賠償させる方法による共有物分割の判決において賠償金の支払等に関し命じ得る事項

裁判要旨

- 1 共有物について、遺産共有持分と他の共有持分とが併存する場合、共有者が遺産共有持分と他の共有持分との間の共有関係の解消を求める方法として裁判上採るべき手続は民法258条に基づく共有物分割訴訟であり、共有物分割の判決によって遺産共有持分を有していた者に分与された財産は遺産分割の対象となり、この財産の共有関係の解消については同法907条に基づく遺産分割によるべきである。
- 2 遺産共有持分と他の共有持分とが併存する共有物について、遺産共有持分を他の共有持分を有する者に取得させ、その価額を賠償させる方法による分割の判決がされた場合には、遺産共有持分を有していた者に支払われる賠償金は、遺産分割によりその帰属が

確定されるべきものであり、賠償金の支払を受けた者は、遺産分割がされるまでの間これを保管する義務を負う。

- 3 裁判所は、遺産共有持分を他の共有持分を有する者に取得させ、その価格を賠償させてその賠償金を遺産分割の対象とする方法による共有物分割の判決をする場合には、その判決において、遺産共有持分を有していた者らが各自において遺産分割がされるまで保管すべき賠償金の範囲を定めた上で、同持分を取得する者に対し、各自の保管すべき範囲に応じた額の賠償金を支払うことを命ずることができる。

4 正しい

各共有者（A、B及びC）は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる（民法第249条第1項）。

Aが甲土地の3分の1の持分の割合で甲土地をB及びCに無断で占有している場合、Bは、Aに対し、自己に甲土地を明け渡すように求めることができない。

（共有物の使用）

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

- 2 共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
- 3 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。

【問 9】連帯債務者の一人について生じた次の事由のうち、民法の規定によれば、他の連帯債務者に対して効力が生じないものとして正しいものはどれか。なお、この間において、連帯債務者の一人について生じた事由が他の連帯債務者に対して効力が生じる旨の別段の意思表示はないものとする。

- 1 債権者がした連帯債務者の一人に対する履行の請求
- 2 連帯債務者の一人と債権者との間の混同
- 3 連帯債務者の一人が債権者に対して債権を有する場合において、その連帯債務者がした相殺の援用
- 4 連帯債務者の一人と債権者との間の更改

正解 1

1 正しい

債権者が、連帯債務者の一人に対して裁判上の請求（履行の請求）をしても、他の連帯債務者にはその効力が及ばない（民法第 441 条）。

（相対的効力の原則）

第四百四十一条 第四百三十八条、第四百三十九条第一項及び前条に規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。ただし、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。

2 誤り

効力が生じる（民法第 440 条）。

（連帯債務者の一人との間の混同）

第四百四十条 連帯債務者の一人と債権者との間に混同があったときは、その連帯債務者は、弁済をしたものとみなす。

3 誤り

効力が生じる（民法第 439 条）。

（連帯債務者の一人による相殺等）

第四百三十九条 連帯債務者の一人が債権者に対して債権を有する場合において、その連帯債務者が相殺を援用したときは、債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。

- 2 前項の債権を有する連帯債務者が相殺を援用しない間は、その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒むことができる。

4 誤り

効力が生じる（民法第 438 条）。

（連帯債務者の一人との間の更改）

第四百三十八条 連帯債務者の一人と債権者との間に更改があったときは、債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。

（更改）

第五百十三条 当事者が従前の債務に代えて、新たな債務であって次に掲げるものを発生させる契約をしたときは、従前の債務は、更改によって消滅する。

- 一 従前の給付の内容について重要な変更をするもの
- 二 従前の債務者が第三者と交替するもの
- 三 従前の債権者が第三者と交替するもの

【問 10】 Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約による甲土地の引渡し後に、目的物の品質に関して契約の内容に適合しない土壤汚染が見つかった場合の売主の担保の責任（以下この問において「契約不適合責任」という。）に基づく損害賠償に関する次の記述のうち、民法の規定、宅地建物取引業法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、甲土地の引渡しの日から 11 年が経過した時点で甲土地の土壤汚染を発見し、発見した時点から 1 年以内にAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。
- 2 甲土地の引渡しの日から 3 年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約があり、Bが引渡しの日から 4 年が経過した時点で土壤汚染を発見して直ちにAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。
- 3 甲土地の引渡しの日から 1 年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約があり、Aは甲土地に土壤汚染があることを売買契約締結時点で知っていて告げていなかった。Bが引渡しの日から 3 年が経過した時点で当該土壤汚染を発見して直ちにAに通知した場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かによって、Bが損害賠償を請求できるか否かの結論が異なる。
- 4 売主は契約不適合責任を一切負わない旨の特約があり、Bは引渡しの日から 1 年が経過した時点で土壤汚染を発見して直ちにAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かによって、Bが損害賠償を請求できるか否かの結論が異なる。

正解 3

1 正しい

契約不適合責任に基づく損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用がある。

引渡しの日から 10 年経過しているので、Bは損害賠償を請求することはできない（民法第 166 条第 1 項）。

最判平 13. 11. 27

事件名 損害賠償請求事件

裁判年月日 平成 13 年 11 月 27 日

判示事項 瑕疵担保による損害賠償請求権と消滅時効

裁判要旨 瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用がある。

(債権等の消滅時効)

第百六十六条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。
 - 二 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。
- 2 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から二十年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 3 前二項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

2 正しい

甲土地の引渡しの日から3年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約は、有効である。

Bが引渡しの日から4年が経過した時点で土壤汚染を発見して直ちにAに通知したとき、Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない（民法第566条）。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

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

3 誤り

Aが宅地建物取引業者でない場合、「甲土地の引渡しの日から1年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約」は有効である。

Aは甲土地に土壤汚染があることを売買契約締結時点で知っていて告げていなかったときは、Bは、「引渡しの日から3年が経過した」時点でも、Aの契約不適合担保責任を追及することができる（民法第566条ただし書き）。

Aが宅地建物取引業者である場合、甲土地の引渡しの日から1年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約は、民法第566条に規定する期間（通知期間を引渡しから2年以上）と比べて買主に不利な特約で、無効である。

Bは、Aの契約不適合担保責任を追及することができる。

宅地建物取引業法

(担保責任についての特約の制限)

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

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

4 正しい

○ Aが宅地建物取引業者でない場合

Aが契約不適合責任を一切負わない旨の特約をしたとき、甲土地に土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aは契約不適合責任を負わない。

○ Aが宅地建物取引業者の場合

Aが契約不適合責任を一切負わない旨の特約は、買主Bに不利となる特約であり、無効である。Bは、引渡しの日から1年を経過した時点でAに通知しているので、BはAに損害賠償を請求することができる。

(担保責任を負わない旨の特約)

第五百七十二条 売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

【問 11】 AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物の所有を目的として一時使用目的ではない賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲土地にBが賃借権の登記をしなくても、Bの配偶者であるCを所有者として登記されている建物が甲土地上に存在する場合には、甲土地がAからDに売却されても、BはDに対して甲土地に賃借権を有していることを主張できる。
- 2 本件契約の存続期間が50年であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨を定める場合、一定期間地代を減額せず、その期間は地代の減額請求ができない旨の特約を有効に定めることができる。
- 3 本件契約が専らBの事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間が50年である場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨、並びにBが借地借家法第13条の規定による建物の買取りの請求をしない旨の特約を書面で有効に定めることができる。
- 4 本件契約が公正証書によって行われていれば、専らBの居住の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を20年と定めていても、Aは正当事由があれば、20年が経過した時点で遅滞なく異議を述べて更新を拒絶することができる。

正解 3

1 誤り

Bが賃借権の登記をしなくても、Bが登記している建物を所有しているときは、BはDに対して賃借権を主張できる。建物の登記は賃借権を有するB名義でなければならない（最判昭47・6・22）。

（借地権の対抗力）

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

- 2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から二年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

最判昭47・6・22

判示事項 土地の賃借人が借地上に妻名義で保存登記を経由した建物を所有する場合と建物保護に関する法律一条の対抗力

裁判要旨 土地の賃借人は、借地上に妻名義で保存登記を経由した建物を所有していても、その後その土地の所有権を取得した第三者に対し、建物保護に関する法律一条により、その土地の賃借権をもつて対抗することができない。

2 誤り

存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合において、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないこととする旨を定める場合、借地借家法第 22 条第 1 項にもとづく定期借地権を設定する（法第 22 条）。

借地借家法第 3 条に基づき借地権の存続期間を 30 年より長い期間を定めることはできるが、「一定期間地代を減額せず、その期間は地代の減額請求ができない旨の特約」は、借地権者に不利な特約で、無効である（法第 9 条）。

第一節 借地権の存続期間等

（借地権の存続期間）

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

（強行規定）

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

第四節 定期借地権等

（定期借地権）

第二十二條 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。（以下略）

3 正しい

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を 50 年として借地権を設定する場合において、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、並びに建物の買取りの請求をしないこととする旨を定める場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

定期借地権における特約は「公正証書による等書面」によってしなければならない。

事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、「公正証書」によってなければならない。

(定期借地権)

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

(以下略)

(事業用定期借地権等)

第二十三條 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、第九條及び第十六條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、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三條から第八條まで、第十三條及び第十八條の規定は、適用しない。

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

4 誤り

借地権の存続期間は、30 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（法第3條）。この規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする（法第9條）。

第一節 借地権の存続期間等

(借地権の存続期間)

第三條 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(強行規定)

第九條 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

【問 12】 Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。以下この間において「本件契約」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約が期間の定めがないものである場合において、A又はBから相手方に対して解約の申入れをしたときは、当該申入れの日から6か月を経過することによって、本件契約は終了する。
- 2 本件契約が期間を2年とするものである場合において、A及びBのいずれも期間の満了の1年前から6か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かったときは、本件契約は、期間を2年として、従前の契約と同一の条件で更新されたものとみなされる。
- 3 A・B間において、造作買取請求権は行使しない旨の特約があった場合、この特約は有効である。
- 4 本件契約が借地借家法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借であり、甲建物を取り壊すこととなる時に本件契約が終了する旨の特約を定める場合、本件契約は、公正証書によってしなければならない。

正解 3

1 誤り

期間の定めのない建物の賃貸借では、各当事者（A又はB）は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合、解約の申入れの日から3か月を経過することによって終了する（民法第617条第1項第二号）。

建物の賃貸人AがBに賃貸借の解約の申入れをしたとき、正当の事由があると認められる場合には、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6か月を経過することによって終了する（借地借家法第27条第1項）。

民法

（期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ）

第六百十七条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 一年
- 二 建物の賃貸借 三箇月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 一日

（以下略）

借地借家法

（解約による建物賃貸借の終了）

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

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

(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。

2 誤り

当事者（A及びB）が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して、契約の更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は、従前の契約期間2年ではなく、期間の定めがないものとなる（法第26条第1項）。

(建物賃貸借契約の更新等)

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

(以下略)

3 正しい

造作買取請求権は行使しない旨の特約は、有効である（賃借人に不利な特約ではない）。

(造作買取請求権)

第三十三条 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

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

(強行規定)

第三十七条 第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

4 誤り

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。この特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面（公正証書でなくてもよい）によってしなければならない（法第39条第1項、第2項）。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。
- 3 第一項の特約がその内容及び前項に規定する事由を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、同項の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。

【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 共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることを妨げず、管理者であっても、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
- 2 共用部分の持分の割合について、各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。
- 3 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならないが、当該議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならないとされているが、当該議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者全員がこれに署名しなければならない。
- 4 区分所有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

正解 3

1 正しい

共用部分は、区分所有者全員の共有に属する（法第11条第1項）。管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる（法第27条第1項）。

（共用部分の共有関係）

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

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

3 民法第百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

（管理所有）

第二十七条 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

2 第六条第二項及び第二十条の規定は、前項の場合に準用する。

2 正しい

共用部分の持分の割合について、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（法第 14 条第 1 項）。ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない（法第 14 条第 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。

3 誤り

集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない（法第 42 条第 1 項）。

議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない（法第 42 条第 2 項）。

議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない（法第 42 条第 3 項）。

（議事録）

第四十二条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。
- 4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならない。
- 5 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

4 正しい

法第6条第1項、法第57条第1項の規定内容である。

(区分所有者の権利義務等)

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

(以下略)

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

第五十七条 区分所有者が第六条第一項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

(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 登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権でその土地の分筆の登記をすることができない。
- 2 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。
- 3 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。
- 4 建物の合併の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

正解 1

1 誤り

登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときは、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない（法第39条第2項）。

（分筆又は合筆の登記）

第三十九条 分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

- 2 登記官は、前項の申請がない場合であっても、一筆の土地の一部が別の地目となり、又は地番区域（地番区域でない字を含む。第四十一条第二号において同じ。）を異にするに至ったときは、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない。
- 3 登記官は、第一項の申請がない場合であっても、第十四条第一項の地図を作成するため必要があると認めるときは、第一項に規定する表題部所有者又は所有権の登記名義人の異議がないときに限り、職権で、分筆又は合筆の登記をすることができる。

2 正しい

登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。この場合において、登記事項証明書を登記所で受領しようとするときは、その旨を請求情報の内容としなければならない（規則第194条第3項）。

不動産登記規則

（登記事項証明書等の交付の請求の方法等）

第百九十四条 前条第一項の交付の請求又は同項若しくは同条第二項の閲覧の請求は、請求情報を記載した書面（以下この章において「請求書」という。）を登記所に提出する方法によりしなければならない。

2 登記事項証明書の交付（送付の方法による交付を除く。）の請求は、前項の方法のほか、法務大臣の定めるところにより、登記官が管理する入出力装置に請求情報を入力する方法によりすることができる。

3 登記事項証明書の交付の請求は、前二項の方法のほか、法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。この場合において、登記事項証明書を登記所で受領しようとするときは、その旨を請求情報の内容としなければならない。

（登記事項証明書の交付の請求情報等）

第百九十三条 登記事項証明書、登記事項要約書、地図等の全部若しくは一部の写し（地図等が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面。以下この条において同じ。）又は土地所在図等の全部若しくは一部の写し（土地所在図等が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面。以下この条において同じ。）の交付の請求をするときは、次に掲げる事項を内容とする情報（以下この章において「請求情報」という。）を提供しなければならない。地図等又は登記簿の附属書類の閲覧の請求をするときも、同様とする。

一 請求人の氏名又は名称

二 不動産所在事項又は不動産番号

三 交付の請求をする場合にあっては、請求に係る書面の通数

四 登記事項証明書の交付の請求をする場合にあっては、第百九十六条第一項各号（同条第二項において準用する場合を含む。）に掲げる登記事項証明書の区分

五 登記事項証明書の交付の請求をする場合において、共同担保目録又は信託目録に記録された事項について証明を求めるときは、その旨

六 地図等又は土地所在図等の一部の写しの交付の請求をするときは、請求する部分

七 送付の方法により登記事項証明書、地図等の全部若しくは一部の写し又は土地所在図等の全部若しくは一部の写しの交付の請求をするときは、その旨及び送付先の住所

3 正しい

(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。

4 正しい

建物の合併の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（法第 54 条第 1 項第三号）。

(建物の分割、区分又は合併の登記)

第五十四条 次に掲げる登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

- 一 建物の分割の登記（表題登記がある建物の附属建物を当該表題登記がある建物の登記記録から分割して登記記録上別の一個の建物とする登記をいう。以下同じ。）
- 二 建物の区分の登記（表題登記がある建物又は附属建物の部分であつて区分建物に該当するものを登記記録上区分建物とする登記をいう。以下同じ。）
- 三 建物の合併の登記（表題登記がある建物を登記記録上他の表題登記がある建物の附属建物とする登記又は表題登記がある区分建物を登記記録上これと接続する他の区分建物である表題登記がある建物若しくは附属建物に合併して一個の建物とする登記をいう。以下同じ。）

(以下略)

【問 15】都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区であり、当該地区内における建築物の建築について、政令の定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- 2 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。
- 3 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- 4 生産緑地地区は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地区である。

正解 4

1 正しい

法第9条第22項、第58条第1項の規定内容。

第九条（中略）

22 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

（以下略）

（建築等の規制）

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

（以下略）

2 正しい

第九条（中略）

20 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

（以下略）

3 正しい

第九条（中略）

- 9 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

（以下略）

4 誤り

生産緑地地区は、生産緑地法の規定による地区である（都市計画法第8条第十四号）。

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

（地域地区）

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

十四 生産緑地法（昭和四十九年法律第六十八号）第三条第一項の規定による生産緑地地区

第九条（中略）

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

（以下略）

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

- 1 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において行う、学校教育法に規定する学校の新築については、都道府県知事の許可が不要である。
- 2 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う土地の区画形質の変更をいい、ゴルフコースの建設は開発行為にはあたらない。
- 3 区域区分が定められていない都市計画区域において、商業施設の建築の用に供する目的で行う 4,000 m²の開発行為は都道府県知事の許可が不要である。
- 4 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行う開発行為以外の開発行為にあつては、原則として開発区域内に建築基準法に規定する災害危険区域内の土地を含んではならない。

正解 4

1 誤り

学校教育法に規定する学校は、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物に該当しないので、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(法第 43 条第 1 項、施行令第 21 条第 26 号)。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。(以下略)

(開発行為の許可)

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

(中略)

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

(以下略)

都市計画法施行令

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

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

(中略)

二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

(以下略)

2 誤り

「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。ゴルフコースは、第二種特定工作物であり、ゴルフコースの建設は開発行為にあたる（法第4条第11項、第12項）。

(定義)

第四条（中略）

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

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。

3 誤り

区域区分が定められていない都市計画区域においては、3,000 m²以上の開発行為は、開発許可を受けなければならない（法第29条第1項第一号、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。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

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

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。（以下略）

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000 m ²	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 1,000 m ² 未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 m ²	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 3,000 m ² 未満

（以下略）

4 正しい

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域内の土地を含まないことという基準に適合していなくてはならない（法第33条第1項第八号）。

(開発許可の基準)

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

(中略)

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

(以下略)

【問 17】建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築主は、建築確認が必要な建築物を建築しようとする場合は、当該建築物の計画を建築基準法令の規定に適合させるだけでなく、建築基準法令の規定以外の宅地造成及び特定盛土等規制法などの建築基準関係規定にも適合するものであることについて確認を受ける必要がある。
- 2 建築主は、2階建ての木造住宅を新築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認を受け、確認済証の交付を受ける措置が必要となるが、当該住宅の大規模の修繕をしようとする場合には、当該措置は不要である。
- 3 延べ面積が1,000㎡を超える木造建築物は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。
- 4 高さ1m以下の階段の部分には、手すりを設けなくてもよい。

正解 2

1 正しい

建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法のほか、消防法、屋外広告物法、ガス事業法、駐車場法、水道法、下水道法、都市計画法など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等の確認を受け、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。（以下略）

施行令

第九条 法第六条第一項（法第八十七条第一項、法第八十七条の四（法第八十八条第一項及び第二項において準用する場合を含む。）並びに法第八十八条第一項及び第二項において準用する場合を含む。）の政令で定める規定は、次に掲げる法律の規定並びにこれらの規定に基づく命令及び条例の規定で建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものとする。

一 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第九条、第九条の二、第十五条及び第十七条

二 屋外広告物法（昭和二十四年法律第百八十九号）第三条から第五条まで（広告物の表示及び広告物を掲出する物件の設置の禁止又は制限に係る部分に限る。）

三 港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）

四 高圧ガス保安法（昭和二十六年法律第二百四号）第二十四条

五 ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第百六十二条

六 駐車場法（昭和三十二年法律第百六号）第二十条（都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第十九条の十四、第六十二条の十二及び第百七条並びに都市の低炭素化の促進に関する法律（平成二十四年法律第八十四号）第二十条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）

七 水道法（昭和三十二年法律第百七十七号）第十六条

八 下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第十条第一項及び第三項、第二十五条の二並びに第三十条第一項

九 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条第一項、第十六条第一項、第三十条第一項及び第三十五条第一項

十 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和四十一年法律第百十号）第五条第一項

十一 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第百四十九号）第三十八条の二

十二 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項及び第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項（同法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）、第四十二条、第四十三条第一項並びに第五十三条第一項（都市再生特別措置法第三十六条の四の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに都市計画法第五十三条第二項において準用する同法第五十二条の二第二項

十三 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和五十三年法律第二十六号）第五条第一項から第三項まで（同条第五項において準用する場合を含む。）

十四 自転車安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和五十五年法律第八十七号）第五条第四項

十五 浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第三条の二第一項

十六 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第十条

2 誤り

二以上の階数を有する木造住宅、又は延べ面積が 200 m²を超える木造住宅の大規模の修繕（模様替え）をしようとする場合、修繕（模様替え）工事に着手する前に確認の申請書を提出して建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（法第 6 条第 1 項第二号）。

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条 建築主は、第一号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

二 前号に掲げる建築物を除くほか、二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超える建築物

三 前二号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が

指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物
(以下略)

3 正しい

延べ面積が 1,000 m²を超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、その屋根の構造を第二十二条第一項に規定する構造としなければならない(法第 25 条)。

(大規模の木造建築物等の外壁等)

第二十五条 延べ面積(同一敷地内に二以上の木造建築物等がある場合においては、その延べ面積の合計)が千平方メートルを超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、その屋根の構造を第二十二条第一項に規定する構造としなければならない。

(屋根)

第二十二條 特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造は、通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、茶室、あずまやその他これらに類する建築物又は延べ面積が十平方メートル以内の物置、納屋その他これらに類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分については、この限りでない。

(以下略)

4 正しい

階段には、手すりを設けなければならない(施行令第 25 条第 1 項)が、高さ 1 m 以下の階段の部分には、手すりを設けなくてもよい(同条第 4 項)。

施行令

(階段等の手すり等)

第二十五条 階段には、手すりを設けなければならない。

2 階段及びその踊場の両側(手すりが設けられた側を除く。)には、側壁又はこれに代わるものを設けなければならない。

- 3 階段の幅が三メートルをこえる場合においては、中間に手すりを設けなければならない。ただし、けあげが十五センチメートル以下で、かつ、踏面が三十センチメートル以上のものにあつては、この限りでない。
- 4 前三項の規定は、高さ一メートル以下の階段の部分には、適用しない。

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

- 1 都市再生特別地区内においては、建築物の容積率、建蔽率及び建築面積は当該地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならないが、その高さは法第 56 条の高さの制限に関する規定に適合させる必要がある。
- 2 2 階建てかつ床面積 1,000 ㎡の飲食店は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、工業専用地域及び田園住居地域に建築することができる。
- 3 特定行政庁による認可を受けて公告された建築協定は、その後、当該協定の土地の所有者等の全員で合意したときに限り、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力が及ぶこととなる。
- 4 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁等に関する工事を行う場合、公益性が高いことから特定行政庁の許可を受けることなく、法第 52 条の規定による容積率の限度を超えることができる。

正解 2

1 誤り

都市再生特別地区内においては、建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない（法第 60 条の二第 1 項）。

（都市再生特別地区）

第六十条の二 都市再生特別地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率、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、それぞれの建築面積）並びに建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。（以下略）

都市再生特別措置法

（都市再生特別地区）

第三十六条 都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができる。

- 2 都市再生特別地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の誘導すべき用途（当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）、建築物の容積率（延べ面積

の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率
(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。第九十四条の二第二項第二号において同じ。)
の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置
の制限を定めるものとする。

(以下略)

2 正しい

法別表第二 用途地域等内の建築物の制限参照。

3 誤り

建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者（当該建築協定について合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする（法第 75 条）。

当該協定の土地の所有者等の全員で合意したときに限られるということではない。

(建築協定の効力)

第七十五条 第七十三条第二項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による認可の公告（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）のあつた建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者（当該建築協定について第七十条第三項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

4 誤り

特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、法第 52 条の規定による限度を超えるものとすることができる（法第 52 条第 14 項第 3 号）。

(容積率)

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」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以下でなければならない。（中略）

14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第一項から第九項までの規定にかか

わらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする
ことができる。

- 一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- 二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物
- 三 建築物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。次条第五項第四号において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

【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つ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 工事主は、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政令で定める規模の工事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、特定盛土等又は土石の堆積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特定盛土等又は土石の堆積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。
- 2 宅地造成等工事規制区域内の土地の工事主又は工事施行者は、宅地造成等に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- 3 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のために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て、擁壁等の設置等の必要な措置をとることを勧告することができる。
- 4 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた工事主は、当該許可に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

正解 2

1 正しい

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政令で定める規模の工事の許可を申請するときは、工事主は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、特定盛土等又は土石の堆積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特定盛土等又は土石の堆積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（法第 29 条、第 30 条）。

（住民への周知）

第二十九条 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、特定盛土等又は土石の堆積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特定盛土等又は土石の堆積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。

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可）

第三十条 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（大規模な

崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模のものに限る。以下この条から第三十九条まで及び第五十五条第一項第二号において同じ。）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、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)

2 誤り

土地の工事主又は工事施行者は含まれていない。

宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない（法第 22 条第 1 項）。

(土地の保全等)

第二十二条 宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等（宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含む。次項及び次条第一項において同じ。）に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成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 正しい

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（法第 22 条）。

(土地の保全等)

第二十二条 宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等（宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含む。次項及び次条第一項において同じ。）に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努

めなければならない。

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

4 正しい

法第 49 条の規定内容。

(標識の掲示)

第四十九条 第十二条第一項若しくは第三十条第一項の許可を受けた工事主又は第二十七条第一項の規定による届出をした工事主は、当該許可又は届出に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

【問 20】土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 個人施行者は、その者以外に換地計画に係る区域内の宅地を所有する者（当該宅地の所有権について施行者に対抗することができない者を除く。）がある場合においては、換地計画について認可を申請しようとするときは、これらの者の同意を得なければならない。
- 2 国又は地方公共団体の所有する土地以外であって道路の用に供している土地については、土地区画整理事業の施行により当該道路に代わるべき道路が設置され、その結果、当該道路が廃止される場合等においては、換地計画において、当該土地について換地を定めないことができる。
- 3 従前の宅地の所有者及びその宅地について使用収益権を有する者が、仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 仮換地の指定があった日後、土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間は、登記の申請人が確定日付のある書類によりその指定前に登記原因が生じたことを証明した場合を除き、施行地区内の土地及び建物に関しては他の登記をすることができない。

正解 4

1 正しい

土地区画整理事業の認可を申請しようとする個人施行者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。但し、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない（法第4条第1項、第8条第1項、第88条）。

（施行の認可）

第四条 土地区画整理事業を第三条第一項の規定により施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、その土地区画整理事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、土地区画整理事業を施行しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

（事業計画に関する関係権利者の同意）

第八条 第四条第一項に規定する認可を申請しようとする者は、その者以外に施行地区と

なるべき区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。但し、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

(以下略)

(換地計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理)

第八十八条 第八条の規定は換地計画について認可を申請しようとする個人施行者について、第五十一条の六の規定は換地計画について認可を申請しようとする区画整理会社について準用する。この場合において、第八条第一項及び第五十一条の六中「施行地区となるべき区域」とあるのは、「換地計画に係る区域」と読み替えるものとする。

(以下略)

2 正しい

道路（公共施設の用に供している宅地）については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設（道路）に代わるべき公共施設（道路）が設置され、その結果、当該公共施設（道路）が廃止される場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないのである（法第95条第1項第六号、第6項）。

(特別の宅地に関する措置)

第九十五条 次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

(中略)

六 公共施設の用に供している宅地

6 第一項第六号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合その他特別の事情のある場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないのである。

(以下略)

3 正しい

従前の宅地の所有者及びその宅地について使用し、又は収益することができる権利を有する者が、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない（法第101条第1項）。

(仮換地の指定等に伴う補償)

第百一条 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第九十九条第二項の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなつたことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

(以下略)

4 誤り

「仮換地の指定があつた日後」ではなく、「換地処分があつた旨の公告があつた日後」が正しい（法第 107 条第 3 項、第 103 条第 4 項）。

(換地処分に伴う登記等)

第百七条 (中略)

3 第百三条第四項の公告があつた日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、前項に規定する登記がされるまでは、他の登記をすることができない。但し、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合においては、この限りでない。

(以下略)

(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)

4 国土交通大臣は、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。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。

【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 市街化区域外にある農地の転用の申請に係る事業が住宅の用に供される土地の造成だけを目的としている場合、申請に係る農地の全てを住宅の用に供することが確実と認められないときには、法第4条第1項又は法第5条第1項の許可を受けることができない。
- 2 仮設工作物を設置するため、市街化区域外にある農地の所有権を取得しようとする場合には、法第5条第1項の許可を受けることができない。
- 3 農地の賃貸借は、その登記がなくても、農地の引渡しがあったときは、これをもってその後その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- 4 法人の代表者が、その法人の業務に関し、法第4条第1項又は法第5条第1項の規定に違反して農地の転用をした場合には、その代表者が罰せられるほか、その法人も300万円以下の罰金刑が科せられる。

正解 4

1 正しい

転用の申請に係る農地の全てを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合、農地法第4条第1項又は法第5条第1項の許可を受けることができない（法第4条第6項第三号、法第5条第2項第三号）

（農地の転用の制限）

第四条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

（中略）

- 6 第一項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第一号及び第二号に掲げる場合において、土地収用法第二十六条第一項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。次条第二項において同じ。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき、第一号イに掲げる農地を農業振興地域の整備に関する法律第八条第四項に規定する農用地利用計画（以下単に「農用地利用計画」という。）において指定された用途に供するため農地以外のものにしようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

(中略)

三 申請者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地の全てを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合

(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。

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第一号及び第二号に掲げる場合において、土地収用法第二十六条第一項の規定による告示に係る事業の用に供するため第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとするとき、第一号イに掲げる農地又は採草放牧地につき農用地利用計画において指定された用途に供するためこれらの権利を取得しようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

(中略)

三 第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為又は申請に係る採草放牧地を採草放牧地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為又は申請に係る採草放牧地を採草放牧地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地又は採草放牧地の全てを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合

2 正しい

農地を農地以外のものにするため、その農地の所有権を移転する場合には、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、仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合は、許可を受けることができない（法第5条第2項第六号）

(農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限)

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

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第一号及び第二号に掲げる場合において、土地収用法第二十六条第一項の規定による告示に係る事業の用に供するため第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとするとき、第一号イに掲げる農地又は採草放牧地につき農用地利用計画において指定された用途に供するためこれらの権利を取得しようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

(中略)

六 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合

3 正しい

法第 16 条の規定内容。

(農地又は採草放牧地の賃貸借の対抗力)

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

4 誤り

法第 4 条（農地の転用の制限）第 1 項又は法第 5 条（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）第 1 項の規定に違反して農地の転用をした場合、法人の代表者は三年以下の拘禁刑又は 300 万円以下の罰金に処せられるだけでなく、その法人に対しても罰金刑（1 億円以下の罰金）が科される（法第 64 条第一号、第 67 条一号）。

第六十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、三年以下の拘禁刑又は三百万円以下の罰金に処する。

一 第三条第一項、第四条第一項、第五条第一項又は第十八条第一項の規定に違反した者

二 偽りその他不正の手段により、第三条第一項、第四条第一項、第五条第一項又は第十八条第一項の許可を受けた者

三 第五十一条第一項の規定による都道府県知事等の命令に違反した者

第六十七条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

一 第六十四条第一号若しくは第二号（これらの規定中第四条第一項又は第五条第一項に係る部分に限る。）又は第三号 一億円以下の罰金刑

二 第六十四条（前号に係る部分を除く。）又は前二条 各本条の罰金刑

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

- 1 市街化区域内においてAが所有する面積 3,500 m²の土地について、Bが 2,000 m²、Cが 1,500 m²とそれぞれ分割して購入した場合、B及びCはともに事後届出を行わなければならない。
- 2 都市計画区域外においてDが所有する面積 12,000 m²の土地について、Eが担保権の実行による競売を通じて所有権を取得した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- 3 Fが、自ら所有する市街化調整区域内の 7,000 m²の土地について、宅地建物取引業者Gと売買契約を締結した場合には、Gは契約を締結した日から 1 か月以内に事後届出を行う必要がある。
- 4 市街化区域内に所在する一団の土地である甲土地（面積 1,200 m²）と乙土地（面積 1,300 m²）について、甲土地については売買によって所有権を取得し、乙土地については対価の授受を伴わず賃借権の設定を受けたHは、事後届出を行う必要はない。

正解 4

1 誤り

市街化区域において事後届出が必要となる土地の面積は、2,000 m²である。

Bが 2,000 m²の土地売買の契約を締結したBは、その契約を締結した日から 2 週間以内に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（法第 23 条第 2 項第 1 号イ）。Cは事後届出を行わなくてもよい。

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

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

（中略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

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

- イ 都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域にあつては、二千平方メートル
 - ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、五千平方メートル
 - ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル
- (以下略)

2 誤り

Eが担保権の実行による競売を通じて所有権を取得した場合、Eは事後届出を行わなくてよい（法第23条第2項第三号、施行令第17条第一号）。

(土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出)

第二十三条 (中略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

(中略)

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

(以下略)

施行令

(土地に関する権利の移転等の許可を要しない場合)

第六条 (中略)

十 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）、企業担保権の実行又は企業価値担保権の実行により換価する場合

(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を要しない場合)

第十七条 法第二十三条第二項第三号の政令で定める場合は、土地売買等の契約の締結が次に掲げる場合に該当して行われたものである場合とする。

一 第六条第二号から第八号まで、第十号又は第十一号に掲げる場合

(以下略)

3 誤り

市街化調整区域内の届け出対象面積は5,000㎡以上であるから、Gは売買契約を締結した日から起算して二週間以内に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（法第23条第2項第一号ロ）。

(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（中略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

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

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

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

ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル
（以下略）

4 正しい

市街化区域内の所在する土地の届出対象面積は、2,000 m²以上であり、甲土地（面積1,200 m²）の売買契約については、事後届の対象とならない。

乙土地（面積1,300 m²）については対価の授受を伴わない賃借権の設定で、土地売買等の契約に該当しないので、Hは事後届を行わなくてよい。

【問 23】土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、地目が雑種地となっている土地の売買による所有権の移転登記についても適用される。
- 2 この税率の軽減措置の適用対象となる土地は、その価額が 1,000 万円未満のものに限られる。
- 3 この税率の軽減措置は、法人が土地の売買による所有権の移転登記を受ける場合には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置の適用対象となる土地は、その面積が 1,000 ㎡未満のものに限られる。

正解 1

1 正しい

土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減は、雑種地についても適用される。地目の限定はない。(租税特別措置法第 72 条第 1 項)。

(土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減)

第七十二条 個人又は法人が、平成二十五年四月一日から令和八年三月三十一日までの間に、土地に関する登記で次の各号に掲げるものを受ける場合には、当該各号に掲げる登記に係る登録免許税の税率は、登録免許税法第九条の規定にかかわらず、当該各号に掲げる登記の区分に応じ、当該各号に定める割合とする。

一 売買による所有権の移転の登記 千分の十五

二 所有権の信託の登記 千分の三

(以下略)

2 誤り

税率の軽減措置の適用対象となる土地の価額について制限はない。

3 誤り

法人が土地の売買による所有権の移転登記を受ける場合でも軽減措置は適用される。

4 誤り

税率の軽減措置の適用対象となる土地の面積について制限はない。

【問 24】固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅用地のうち小規模住宅用地（200 ㎡以下）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。
- 2 市町村長は、納税義務者等の求めに応じ、法令で定めるところにより固定資産課税台帳を閲覧に供しなければならない。ただし、当該部分に記載されている住所が明らかにされることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがある場合、当該住所を削除する等の措置を講じたもの又はその写しを閲覧に供することができる。
- 3 市町村は、土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税額が、土地にあつては 30 万円、家屋にあつては 20 万円、償却資産にあつては 150 万円に満たない場合においては、原則として固定資産税を課することができない。
- 4 固定資産税は、固定資産の所有者として、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者に対して課されるため、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡している場合、固定資産課税台帳に新たな所有者が登録されていなければ何人に対しても固定資産税を課することはできない。

正解 2

誤り

3分の1でなく6分の1。

住宅用地については、税負担の軽減のため、課税標準の特例措置が設けられている。

住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税・都市計画税の別に応じて次の表のとおり算出される。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸*につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

* 住宅の戸数は、原則1棟を1戸であるが、共同住宅の一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合は、その数となる。

地方税法第349条の三の二第2項（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）、第702条の三（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）。

正しい

市町村長は、納税義務者等の求めに応じ、法令で定めるところにより固定資産課税台帳を閲覧に供しなければならない。ただし、当該部分に記載されている住所が明らかにされ

ることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがある場合（地方税法第 382 条の二第 1 項）、当該住所を削除する等の措置を講じたもの又はその写しを閲覧に供することができる（地方税法施行規則第 15 条の五の七第一号）。

（固定資産課税台帳の閲覧）

第三百八十二条の二 市町村長は、納税義務者その他の政令で定める者の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関する事項（総務省令で定める事項を除く。以下この項において同じ。）が記載（当該固定資産課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合には、記録。以下この条、次条及び第三百九十四条において同じ。）をされている部分又はその写し（当該固定資産課税台帳の備付けが同項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合には、当該固定資産課税台帳に記録をされている事項を記載した書類。第三百八十七条第三項において同じ。）をこれらの者の閲覧に供しなければならない。ただし、当該部分に記載をされている住所が明らかにされることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがあると認められる場合その他当該部分又はその写しを閲覧に供することが適当でないと認められる場合には、当該部分に総務省令で定める措置を講じたもの又はその写し（当該固定資産課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合には、当該総務省令で定める措置を講じたものに記録をされている事項を記載した書類）を閲覧に供することができる。

2 市町村長は、前項の規定により固定資産課税台帳（同項ただし書の規定による措置を講じたものを含む。以下この項及び第三百八十二条の四において同じ。）又はその写しを閲覧に供する場合には、固定資産課税台帳に記載をされている事項を映像面に表示して閲覧に供することができる。

地方税法施行規則

（法第三百八十二条の二第一項ただし書及び第三百八十二条の三ただし書の総務省令で定める措置）

第十五条の五の七 法第三百八十二条の二第一項ただし書及び第三百八十二条の三ただし書に規定する総務省令で定める措置は、次に掲げる措置のいずれかとする。

- 一 住所の削除
- 二 住所に代わるものとして市町村長が適当と認める事項の記載
- 三 前二号に掲げるもののほか、市町村長が適当と認める措置

3 誤り

固定資産税額ではなく、課税標準額が正しい。

市町村の各区域内に、同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額が、それぞれ次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されない。

土地…30 万円 家屋…20 万円

固定資産税は、1 月 1 日(賦課期日)現在の土地、家屋及び償却資産（これらを「固定資産」という。）の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額を、その固定資産の所在する市町村が課税する税金である。

償却資産とは、土地・家屋以外の事業用の資産のことで、土地・家屋と同様に固定資産税が課税される。課税標準額が 150 万円（免税点）未満の場合は、課税されない。

東京 23 区内の固定資産税については、特例で都税として都が課税している(地方税法第 734 条)。

4 誤り

所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録がされている法人が同日前に消滅しているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者が、納税義務者となる（法第 343 条第 2 項）。

（固定資産税の納税義務者等）

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

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

（以下略）

【問 25】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 価格形成要因のうち個別的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。
- 2 収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手段であり、自用の不動産であっても賃貸を想定することにより適用される。
- 3 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の2つの方法があり、これらは併用するものとする。
- 4 対象建築物に関する工事が完了していない場合でも、当該工事の完了を前提として鑑定評価を行うことがある。

正解 1

1 誤り

不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。

2 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。この手法は、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

3 正しい

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。（以下略）

② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。(以下略)

- 「減価修正の方法として、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の2つの方法」があるのではない。

耐用年数に基づく方法と、観察減価法は、減価額を求める方法である。

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。したがって、「減価修正の方法」は、「減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除」することである。

4 正しい

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

【問 26】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（消費税課税事業者）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よれば、誤っているものを全て掲げたものは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 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1か月の借賃24万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金1,400万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、依頼者の双方からそれぞれ52万8,000円を報酬として受領したことは、宅地建物取引業法に違反する。

イ 現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、かつ将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地（1か月の借賃5万円。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は借主から代理を依頼され、賃貸借契約が成立したので、Aは貸主から4万円を、Bは、代理の依頼を受けるに当たって、報酬が借賃の1.1か月分を超えることについて借主から承諾を得たうえで、借主から7万円を報酬として受領したことは、宅地建物取引業法に違反しない。

ウ Aは売主から媒介の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金200万円（消費税等相当額を含み、土地代金は90万円である。）の土地付建物の売買契約を成立させた場合に、依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、売主はAに対して少なくとも10万4,500円、買主はBに対して少なくとも10万4,500円を支払わなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、ウ
- 4 ア、イ、ウ

正解 4

ア 誤り

権利金 1,400 万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないもの。）をもとにした報酬を求める。

権利金 1,400 万円をもとに売買と同様に計算する。

$1,400 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 48 \text{ 万円}$ Aは課税業者なので、これに消費税を加算する。

$48 \text{ 万} \times 1.1 = 52.8 \text{ 万円}$ が、依頼者の一方から受領できる報酬の限度額となる。

宅地建物取引業法に違反しない。

イ 誤り

「長期の空家等」であることを理由に、賃料 2 か月分の媒介報酬を受領できるのは、貸主から受領する報酬に限られます。一方、借主から受領できる報酬の限度額は、賃料の 1 か月分。これに消費税を加算して、5 万円 $\times$ 1.1=5.5 万円となる。「借主から 7 万円」受領することは、宅地建物取引業法に違反する。

ウ 誤り

代金 200 万円（消費税等相当額を含み、土地代金は 90 万円である。）

土地付建物の内訳は、土地 90 万円

建物 200 万円 $-$ 90 万円=110 万円（うち消費税 10 万円）

貸主・借主の一方から受領できる媒介報酬の限度額は、

土地建物の価額 200 万円 $-$ 10 万円=190 万円

190 万円 $\times$ 5%=95,000 円 95,000 円 $\times$ 1.1=104,500 円

（報酬）

第 46 条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地縦門取引業者は、前項の額を超えて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第 1 項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

（以下略）

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額は、国土交通省告示に規定されている（最終改正令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号）

【問 27】 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及び重要事項説明書の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 宅地建物取引業者は、区分所有建物の売買の媒介を行う場合に、当該一棟の建物及びその敷地の管理が法人に委託されているときは、その委託を受けている法人の商号又は名称及び主たる事務所の所在地を説明しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、自身が売主となる場合に、重要事項説明書の交付に当たり、専任の宅地建物取引士をして当該書面に記名させなければならない。また、買主にも当該書面に記名させなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、重要事項を説明する際には、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、自身が売主となる場合であっても、買主に対して、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。

正解 1

1 正しい

区分所有建物の売買・貸借については、「管理が委託されているときには、委託先」が重要事項である（法第 35 条第 1 項第六号、施行規則第 16 条の二第八号）

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

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

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項）

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

(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)

2 誤り

重要事項説明書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（法第 35 条第 5 項）。この記名は、宅地建物取引士であればよく、買主の記名は不要である。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

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

(以下略)

3 誤り

重要事項の説明について、場所的な制限はない（法第 35 条第 1 項）。宅地建物取引業者の事務所以外の場所で重要事項を説明してもよい。

(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。

(以下略)

4 誤り

天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めの内容は、法第 37 条の書面の記載事項である（法第 37 条第 1 項第十号）。

(書面の交付)

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

(中略)

十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

(以下略)

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

- ア 自ら売主として販売する宅地又は建物の広告に取引態様の別を明示しなかった場合は、罰則の対象とはならないが監督処分の対象となり、宅地又は建物の規模について著しく事実に相違する表示をした場合は、罰則の対象にも監督処分の対象にもなる。
- イ 自ら売主として土地付建物の売買契約を締結しようとする場合、当該土地の上に建てようとする建物が建築確認申請前であっても、広告することはできるが、建築確認を受けるまで、契約を締結することはできない。
- ウ 宅地建物取引業者は、自ら売主として、宅地建物取引業者である買主との間で、自ら所有しない造成前の宅地の売買契約を締結するためには、法第 41 条の規定による手付金等の保全措置を講じ、かつ、売主である宅地建物取引業者が当該宅地を取得する契約を締結しなければならない。
- エ 宅地建物取引業者は、宅地の売買の専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結の日から 5 日以内（休業日を除く。）に、当該宅地について指定流通機構に所定の事項を登録しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 2

ア 正しい

自ら売主として販売する宅地又は建物の広告に取引態様の別を明示（法第 34 条）しなかった場合は、罰則の対象とはならないが監督処分（指示及び業務の停止、法第 65 条第 4 項第二号）の対象となる。

宅地又は建物の規模について著しく事実に相違する表示をした場合は、罰則（法第 81 条第 1 項）の対象にも監督処分（指示及び業務の停止、法第 65 条第 4 項第二号）の対象にもなる。

（取引態様の明示）

第三十四条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となつて当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若し

くは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

（以下略）

（指示及び業務の停止）

第六十五条（中略）

4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、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。

一 第一項第三号又は第四号に該当するとき。

二 第十三条、第三十一条の三第三項（事務所に係る部分を除く。）、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を含む。）、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十一条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二又は第四十八条第一項若しくは第三項の規定に違反したとき。

（誇大広告等の禁止）

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

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

一 第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第三十二条又は第四十四条の規定に違反した者

二 第四十七条の規定に違反して同条第三号に掲げる行為をした者

取引態様を明示する必要性

宅地建物取引業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又は交換を行う場合

② 宅地建物取引業者が代理人となって売買、交換又は貸借を成立させる場合

③ 宅地建物取引業者が当事者を媒介して売買、交換又は貸借を成立させる場合

宅地建物取引業者と取引を行う場合に、上述のいずれの態様によって取引が行われるかに応じて、契約関係、報酬等が異なるため、依頼者等にとっては、取引がどの態様で行われるかは、重大な利害関係を有する事項となる。

イ 誤り

宅地建物取引業者は、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建築基準法第六条第一項の確認があつた後でなければ、当該工事に係る建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない（法第 33 条）。

また、建築基準法第六条第一項の確認があつた後でなければ、当該工事に係る建物につき、自ら当事者として、売買契約を締結してはならない（法第 36 条）。

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

（契約締結等の時期の制限）

第三十六条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

ウ 誤り

宅地建物取引業者が、自ら売主として、宅地建物取引業者である買主との間で、自ら所有しない造成前の宅地の売買契約を締結する場合、法第 41 条の規定は適用されない（法第 78 条第 2 項）。

（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）

第三十三条の二 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはならない。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。

- 一 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているときその他宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で国土交通省令・内閣府令で定めるとき。
- 二 当該宅地又は建物の売買が第四十一条第一項に規定する売買に該当する場合で当該売買に関して同項第一号又は第二号に掲げる措置が講じられているとき。

（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。

エ 正しい

専属専任媒介契約を締結した場合、当該専属専任媒介契約の締結の日から五日（休業日数は算入しない。）以内に当該宅地について指定流通機構に所定の事項を登録しなければならない。

（媒介契約）

第三十四条の二（中略）

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

（以下略）

法施行規則

（指定流通機構への登録期間）

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

- 2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

【問 29】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが媒介により事業用宅地の賃貸借契約を成立させた場合、37 条書面を交付しなければならないが、契約の当事者Bが宅地建物取引業者であるときは、交付する必要はない。
- 2 Aが自ら売主としてCと既存の建物の売買契約を締結した場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を 37 条書面に記載しなければならない。
- 3 AがDを売主としEを買主とする宅地の売買契約を媒介した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがないときは、定めがない旨を 37 条書面に記載しなければならない。
- 4 Aが自ら売主としてFと建物の売買契約を締結した場合、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合における当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置については、37 条書面に記載する必要はない。

正解 2

1 誤り

宅地建物取引業者Aが媒介により、宅地の貸借契約が成立させたときは当該契約の各当事者に、37 条書面を交付しなければならない（法第 37 条第 2 項）。

（書面の交付）

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

（中略）

- 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。

（以下略）

書面交付の相手方

- ① 宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方
- ② 宅地建物取引業者が、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者

- ③ 宅地建物取引業者が、その媒介により、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、その契約の各当事者

(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。

2 正しい

Aは、Cと建物の売買に関し、自ら当事者として契約を締結したとき、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を37条書面に記載しなければならない(法第37条第1項第二号の二)。

(書面の交付)

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

一 当事者の氏名(法人にあつては、その名称)及び住所

二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

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

(以下略)

3 誤り

Aが、宅地の売買に関し、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者(売主Dと買主E)に、遅滞なく、「37条書面」を交付しなければならない。

「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容」を「37条書面」に記載しなければならない。

「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め」がないときに、ない旨を記載する必要はない。

(書面の交付)

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

(中略)

十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
(以下略)

4 誤り

「代金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置」について、37 条書面に記載する（法第 37 条第 1 項第九号）。

(書面の交付)

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

(中略)

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

【問 30】 いずれも宅地建物取引業者であるA社、B社及びC社（以下この問において「売主ら」という。）が、分譲マンションを共同で建築、販売することとなり、建築確認を受けた後、工事完了前にその一室を5,000万円で宅地建物取引業者ではない個人である買主に売却しようとする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に違反するものはいくつあるか。

- ア 売主らは、共同する全社が各個に重要事項説明を実施すると、かえって買主を混乱させると考え、買主の了解を得た上で、A社1社を幹事社とし、A社の宅地建物取引士が単独で重要事項説明書に記名のうえ、買主に交付し説明を行った。
- イ 売主らは、A社の事務所において買主から買受けの申込みを受け、売買契約を締結したが、売主らは当該売買契約には法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフの適用はないと判断し、クーリング・オフについて買主に告げる書面の交付は行わなかった。
- ウ 売主らは、当該物件については、重要事項説明の時点では共用部分に関する規約が案であるので、買主の了解を得た上で、契約締結後に決定した規約を交付することとし、重要事項説明書への記載は省略した。
- エ 売主らは買主から手付金500万円を受領することとしたが、手付金の保全措置を講じる必要はないと判断し、手付金保全措置の概要について重要事項説明書への記載は省略した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 違反する

A社1社を幹事社とし、A社の宅地建物取引士が単独で重要事項説明書に記名のうえ、買主に交付し説明を行うことは、宅地建物取引業法に違反する。A社、B社及びC社の宅地建物取引士が記名する。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、こ

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。

イ 違反しない

A社の事務所において、買受けの申込みをし、売買契約を締結した買主には、クーリング・オフの適用はない（法第37条の二第1項）。クーリング・オフについて買主に告げる書面の交付を行わなくても、法に違反しない。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

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

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

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）

ウ 違反する

共用部分に関する規約の定め（その案を含む。）があるときは、その内容を重要事項説明書に記載する（規則第16条の二第二号）。記載の省略は法の規定に違反する。

（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

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項）

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

一 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容

二 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下この条、第十六条の四の三、第十六条の四の六及び第十九条の二の五において「区分所有法」という。）第二条第四項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容

（以下略）

エ 違反する

手付金 500 万円は、代金の額の 100 分の 5（250 万円）を超えているので、手付金保全措置の概要についての記載の省略は、法の規定に違反する。

（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

（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。

【問 31】 次の記述のうち、宅地建物取引業法により禁止されている行為が含まれているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士が、マンション販売の勧誘を電話で行うにあたり、まず、契約締結について勧誘する目的である旨を告げたうえで、自分の名前は名乗らず、自身の勤務する宅地建物取引業者の名称及び免許番号を伝えたうえで勧誘を行った。

イ 宅地建物取引業者が、賃貸マンションの媒介で入居申込者から申込みを受け付けたところ、当該マンションのオーナーからの審査回答待ちとなった。その後、入居申込者が、申込みを撤回したい旨電話で伝えたところ、当該宅地建物取引業者の従業員から声を荒げ「撤回をするなら、とりあえず事務所まで来てくれないと困る」と怒鳴られ、面会を強要された。申込者はその言動に不安を覚えたため、事務所に赴いて、申込みの撤回を申し出たところ、申込みの撤回が了承された。

ウ 宅地建物取引業者が、一時的にアルバイトを雇って、マンション販売の広告チラシの配布を行わせることとしたほか、契約書の作成業務も補助的に行わせるため、従業者証明書をその者に発行し、それらの業務を行わせた。ただし、そのアルバイトはマンション販売の広告チラシの配布の際には、従業者証明書を携帯していなかった。

エ マンションの販売の勧誘における説明において、宅地建物取引士は、日当たりのよいマンションの購入希望者に対して、「マンション南側の月極駐車場は出来たばかりであり、将来にわたりそこにマンションなどの高層の建物が建つ予定は全くない」と説明し、購入希望者から購入申込みを受け付けた。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 4

ア 禁止行為を含む

勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名を告げずに、勧誘を行うことは禁止されている（法第 47 条の二第 3 項、施行規則第 16 条の 11 第一号ハ）。

第四十七条の二 （中略）

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五

条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

施行規則

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

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

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

(中略)

ハ 当該勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

(以下略)

イ 禁止行為を含む

宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない（法第 47 条の二第 2 項）。

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。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

ウ 禁止行為を含む

従業者証明書を携帯していない者が業務に従事することのないよう、アルバイトを含むすべての者が携帯する。

(証明書の携帯等)

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

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

(以下略)

解釈・運用の考え方

第48条第1項関係

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

エ 禁止行為を含む

当該契約の目的物である建物（マンション）の将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供することは、禁止されている（法第47条の二、規則第16条の十一第一号イ）。

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。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

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

施行規則

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

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

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

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

(以下略)

【問 32】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBとの間でマンション（代金 4,000 万円）の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際にBから手付金 200 万円を受領し、さらに建築工事中に 200 万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第 41 条に定める保全措置を講じた。
- 2 Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第 41 条の 2 に定める保全措置を講じることなくBから手付金 400 万円を受領した。
- 3 Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際にBから手付金 500 万円を受領したが、Bに債務不履行がないにもかかわらず当該手付金 500 万円を返還して、契約を一方的に解除した。
- 4 Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を 1,000 万円とする特約を定めた。

正解 2

1 違反する

建築工事完了前のマンションの売買契約締結に際して受領する手付金は代金の 5%相当額（4,000 万円×5%＝200 万円）を超えていないので、当該手付金について保全措置を講じなくてもよい。契約の締結の日以後当該建物の建築中に受領した中間金 200 万円は、手付金等に含まれるので、中間金 200 万円を含む 400 万円について保全措置を講じた後でなければ受領してはならない（法第 41 条第 1 項）。

（手付金等の保全）

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

(以下略)

- 手付金等とは、名目のいかんを問わず、契約の締結の日以降宅地・建物の引渡し前に支払われる金銭であって、代金に充当されるものをいう。したがって、手付として授受される金銭のほか、手付としての性格を有しない内金として授受される金銭も含まれる。
- ただし、契約の締結の日以降に授受されるものに限られ、契約成立前に申込み順位保全のために授受されるいわゆる申込証拠金は、法第 41 条の手付金等には含まれない。

2 違反しない

A が、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、B から受領した手付金 400 万円は、代金の 10 分に 1 以下 ($4,000 \text{ 万円} \times 0.1 = 400 \text{ 万円}$) で、かつ、1,000 万円以下あるから、保全措置を講じなくても法の規定に違反しない（法第 41 条の二第 1 項、法施行令第 3 条の五）。

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)

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。

3 違反する

Aは、自ら売主となるマンションの売買契約の締結に際して、代金の額（4,000万円）の10分2（800万円）を超える額の手付を受領することができない。

Aが売買契約締結に際して手付金500万円を受領したときは、Aはその倍額（1,000万円）を現実に提供して、契約の解除をすることができる。

Aが、手付金500万円を返還して、契約を一方的に解除することは法の規定に違反する。

（手付の額の制限等）

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

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

3 前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。

4 違反する

Aが自から売主となるマンションの売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額について、代金の額（4,000万円）の10分の2（800万円）をこえる特約を定めることは、法の規定に違反する。

（損害賠償額の予定等の制限）

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

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

【問 33】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。なお、この問において「37 条書面」とは、同法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

ア 建物の賃貸借の媒介をするAは、当該建物の引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明する必要はないが、37 条書面には記載しなければならない。

イ Aは、自ら売主として建物を売却する場合、重要事項説明書に記載しなければならない契約の解除に関する事項については、契約に定めがなくても 37 条書面に全て記載しなければならない。

ウ Aは、売主を代理して、抵当権が登記されている建物を売却する場合、買主に交付する 37 条書面だけでなく、売主に交付する 37 条書面についても、当該抵当権の内容を記載しなければならない。

エ 建物の賃貸借の媒介をするAは、37 条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その内容を説明させなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 正しい

建物の賃貸借の媒介をするAは、建物の引渡しの時期を 37 条書面に記載しなければならない（法第 37 条第 2 項第一号、第 37 条第 1 項第四号）

（書面の交付）

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

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

（中略）

四 宅地又は建物の引渡しの時期

(中略)

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

(中略)

十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

(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)

イ 誤り

「契約の解除に関する事項」は重要事項説明書の記載事項である。

37 条書面には「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」を記載する。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

八 契約の解除に関する事項

(以下略)

(書面の交付)

第三十七条 (中略)

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

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

一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

(以下略)

ウ 誤り

Aは、37 条書面に登記されている当抵当権の内容を記載しなくてもよい。

37 条書面の記載事項に「建物の上に存する登記された権利の種類及び内容」は規定されていない。

(重要事項の説明等)

第三十五条 (中略)

- 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）

エ 誤り

37 条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その内容を説明させなくてもよい（法第 37 条第 2 項）。

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

【問 34】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、正しいものはいくつあるか。

ア A社の政令で定める使用人Bは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、懲役2年、執行猶予2年の刑に処せられた後、A社を退任し、新たにC社の政令で定める使用人に就任した。Bの執行猶予期間が満了していない場合に、C社が免許を申請しても、免許を受けることができない。

イ D社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、宅地建物取引業法第11条の規定による廃業の届出をした。その廃業に相当の理由がなかった場合、当該公示の日の40日前にD社の取締役を退任したEは、当該届出から5年経過しなければ、免許を申請しても免許を受けることができない。

ウ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるFの法定代理人であるGが、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、Fは免許を申請すれば免許を受けることができる。

エ H社の政令で定める使用人Jは、裁判所へJ自身の破産申し立てを行った後、H社を退任し、裁判所から破産手続の開始決定を受けるまでの間に、新たにK社の政令で定める使用人に就任した。その後、Jが復権を得た場合、その日から5年を経過しなくても、K社が免許を申請すれば、免許を受けることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 正しい

政令で定める使用人は、宅地建物取引業者の使用人で、宅地建物取引業者の事務所等の代表者である（施行令第1条の二、第2条の二）。

Bは、拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者なので、C社は免許を受けることができない。

（免許の基準）

第五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第三条第一項の免許を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項

について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない。

(中略)

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

(中略)

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

(以下略)

施行令

(法第三条第一項の事務所)

第一条の二 法第三条第一項の事務所は、次に掲げるものとする。

- 一 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）
- 二 前号に掲げるもののほか、継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの（法第四条第一項第二号等の政令で定める使用人）

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

イ 正しい

D社の取締役を退任したEは、D社の免許取消しの日から5年を経過しなければ、免許の申請をしても免許を受けることはできない（法第5条第1項第二号、第66条第1項第八号）。

(免許の基準)

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

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 第六十六条第一項第八号又は第九号に該当することにより免許を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者（当該免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前六十日以内に当該法人

の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この条、第十八条第一項、第六十五条第二項及び第六十六条第一項において同じ。）であつた者で当該取消しの日から五年を経過しないものを含む。）

（免許の取消し）

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

八 不正の手段により第三条第一項の免許を受けたとき。

（以下略）

ウ 誤り

営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が、刑法第 206 条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行を終わった日から五年を経過しないとき、F は免許を受けることができない（法第 5 条第 1 項第三号、第十一号）。

（免許の基準）

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

（中略）

三 第六十六条第一項第八号又は第九号に該当するとして免許の取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に第十一条第一項第四号又は第五号の規定による届出があつた者（解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある者を除く。）で当該届出の日から五年を経過しないもの

（中略）

十一 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの

（以下略）

エ 正しい

「破産者」とは、債務者であつて、裁判所により破産手続開始の決定がされているものをいう（破産法第2条第4項）。「復権」とは、破産者が破産宣告によって失った公私の資格を回復することであるから、Jが復権を得た場合、その日から5年を経過しなくても、K社が免許を申請すれば、免許を受けることができる。

【問 35】宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。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 免許の有効期間満了の際、Aが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受ける権利を有する者に対し、6か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。
- 2 Aが営業保証金を供託する場合において、金銭と有価証券を併用して供託することができるが、従たる事務所を設置したときの営業保証金については、金銭のみをもって供託しなければならない。
- 3 Aは、事業の開始後新たに乙県に従たる事務所を設置したときは、従たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託し、その供託物受入の記載のある供託書の写しを添付して、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 4 Aの設置した支店においてAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、500万円を限度としてその債権の弁済を受ける権利を有する。

正解 1

1 正しい

法第30条第1項、第2項の規定内容。

（営業保証金の取戻し）

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

- 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。

- 3 前項の公告その他営業保証金の取戻しに関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

2 誤り

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をもって、これに充てることができる（法第 25 条第 3 項、施行規則第 15 条の二）。

（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）

施行規則

（営業保証金又は弁済業務保証金に充てることができる有価証券）

第十五条の二 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。）に規定する国土交通省令で定める有価証券は、次に掲げるものとする。

- 一 国債証券
- 二 地方債証券
- 三 前二号に掲げるもののほか、国土交通大臣が指定した社債券その他の債券

3 誤り

Aは、事業の開始後新たに乙県に従たる事務所を設置したときは、主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託し、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附し

て、その旨をその免許を受けた甲県知事に届け出なければならない（法第 25 条第 1 項、第 4 項第 26 条第 1 項、第 2 項）。

（営業保証金の供託等）

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

（中略）

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

（以下略）

（事務所新設の場合の営業保証金）

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

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

4 誤り

A の設置した支店において A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、A 社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（法第 27 条第 1 項）。

（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。

【問 36】宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、禁止されているものはいくつあるか。

- ア Aの従業者は、電話によりBに投資用マンションの購入の勧誘を行った際、Bから「Aから購入する意思は一切無いので、今後電話を含め勧誘はしないほしい。」と告げられたが、その翌日、Bに対し、再度の勧誘を行った。
- イ 建物の購入希望者から「契約の締結についてしばらく考えさせてほしい。」という申し出があったので、Aの従業者は、他に買い手がいないにもかかわらず、「他に買い手がいるので、今日中しか契約の締結はできない。」と当該購入希望者に告げた。
- ウ Aの従業者は、建物の購入希望者に対して、長時間にわたり契約の締結をするための勧誘を行い、当該購入希望者を困惑させた。
- エ 建物の売買を媒介しているAの従業者は、手持ち資金がない購入希望者に対して「手付金は当社が貸し付けるので後から返してくれば構わない。」と告げて、契約の締結を誘引したが、契約には至らなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 4

ア 禁止されている

Aの従業者に、Bが購入する意思は一切ない旨を告げたにもかかわらず、再度Bに対し投資用マンションの購入の勧誘を行うことは禁止されている当該勧誘を継続すること（法第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第一号ニ）。

第四十七条の二（中略）

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

施行規則

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

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

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

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

ハ 当該勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

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

ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。

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

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

三 宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。

イ 禁止されている

Aの従業者が、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むことは、禁止されている（法第47条の二第3項、施行規則第16条の十一第一号ロ）。

第四十七条の二（中略）

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

施行規則

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

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

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

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

(以下略)

ウ 禁止されている

Aの従業者が、建物の購入希望者に対して、長時間の勧誘によりその購入者を困惑させることは禁止されている（法47条の二第3項、施行規則16条の十一第一号へ）。

第四十七条の二（中略）

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

施行規則

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

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

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

(中略)

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

(以下略)

エ 禁止されている

手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は、契約に至らなくても禁止されている（法第 47 条第三号）。

（業務に関する禁止事項）

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

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

（中略）

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

【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の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が都市計画法の準防火地域内にあり、建築基準法第 61 条第 1 項に基づく建物の構造に係る制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
- 2 マンションの分譲を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 3 項に規定する専用部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めが案の段階であるときは、説明する必要はない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。
- 4 鉄筋コンクリート造の既存の共同住宅の販売を行う場合、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を 1 年 6 か月前に実施したときは、建物状況調査を実施したこと、その結果の概要について説明しなくてはならない。

正解 4

1 誤り

建物の貸借の媒介を行う場合に、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限を説明することは規定されていない（法第 35 条第 1 項第二号）。

建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項及び流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとされている（施行令第 3 条第 3 項）。

（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

（以下略）

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）

- 3 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項及び流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとする。

2 誤り

区分所有法第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めが案の段階であるときは、その内容を説明しなければならない（法第 35 条第 1 項第六号、施行規則第 16 条の二第二号、第三号）

（重要事項の説明等）

第三十五条 （中略）

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

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の国土交通省令・内閣府令で定める事項）

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

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

四 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。）の定め（その案を含む。次号及び第六号において同じ。）があるときは、その内容

3 誤り

「代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的」重要事項としてを説明するのであって、「保管方法」を説明するのではない。

（重要事項の説明等）

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

七 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的
（以下略）

4 正しい

法第35条第1項第六号の二イ、施行規則第十六条の二の二の規定内容。

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。

（媒介契約）

第三十四条の二（中略）

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

（以下略）

(重要事項の説明等)

第三十五条（中略）

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）

を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

施行規則

（法第三十五条第一項第六号の二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。

【問 38】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア Aは、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。

イ Aは、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。

ウ Aは、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする予定でいる場合、最初に行う広告に取引態様の別を明示すれば足り、それ以降は明示する必要はない。

エ Aは、建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない広告をした場合、国土交通大臣の定める報酬限度額となる媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領できる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

ア 誤り

Aは、宅地または建物の売買に関する広告をするとき、売買に関する注文を受けたときは遅滞なくその注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない（法第 34 条）。

（取引態様の明示）

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

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

イ 正しい

Aは、宅地の売買に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良と人を誤認させるような表示をしてはならない（法第32条）。

第32条の規定に違反したときは、監督処分（業務停止）及び罰則（六月以下の拘禁刑若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。）の対象となる（法第65条第2項第二号、第81条一号）。

（誇大広告等の禁止）

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

（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。

一 業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれが大であるとき。

二 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。

三 業務に関し他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき。

四 宅地建物取引士が、第六十八条又は第六十八条の二第一項の規定による処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき。

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。

一 前項第一号又は第二号に該当するとき（認可宅地建物取引業者の行う取引一任代理等に係るものに限る。）。

一の二 前項第三号又は第四号に該当するとき。

二 第十三条、第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第二十八条第一項、第三十一条の三第三項、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を含む。）、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十一条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二、第四十八条第一項若しくは第三項、第六十四条の九第二項、第六十四条の十第二項、第六十四条の十二第四項、第六十四条の十五前段若しくは第六十四条の二十三前段の規定又は履行確保法第十一条第一項、第十三条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項の規定に違反したとき

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

一 第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第三十二条又は第四十四条の規定に違反した者

二 第四十七条の規定に違反して同条第三号に掲げる行為をした者

ウ 誤り

Aが、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする予定でいる場合、広告をするつど、その取引態様を明示する必要がある。

（取引態様の明示）

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

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

エ 誤り

Aが依頼者の特別の依頼によらない広告をした場合、その公告に相当する額を受領することはできない。

(報酬)

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

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

(以下略)

解釈・運用の考え方

(10) 告示第十一（告示第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第十までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第十までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。
- ② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

【問 39】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却について媒介の依頼を受けた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AがBとの間で専属専任媒介契約を締結し、Bから「売り出し中であることを秘密にしておきたいので指定流通機構への登録はしないでほしい」旨の申出があった場合、Aは、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。
- 2 Aは、Bとの間で有効期間を1か月とする専属専任媒介契約を締結する際、「Bが媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約は有効である。
- 3 AがBと一般媒介契約を締結したときは、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に、宅地建物取引士をして記名させなければならない。
- 4 AがBとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Aは、当該中古住宅の取引の申込みの受付に関する状況を指定流通機構に登録しなければならない。

正解 4

1 誤り

（媒介契約）

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

（中略）

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

（以下略）

施行規則

（指定流通機構への登録期間）

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

- 2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

2 誤り

(媒介契約)

第三十四条の二 (中略)

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

(中略)

- 10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

3 誤り

(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。

4 正しい

AがBとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Aは、当該中古住宅の取引の申込みの受付に関する状況、専任媒介契約が専属専任媒介契約である旨を指定流通機構に登録しなければならない（法第34条の二第5項、施行規則第十五条の十一第二号）。

(媒介契約)

第三十四条の二

- 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。

施行規則

(指定流通機構への登録事項)

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

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況

三 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあつては、
当該宅地又は建物の評価額

四 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあつては、その旨

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者Bの媒介により、宅地建物取引業者ではない買主Cとの間で宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア Cは、Bの事務所で買受けの申込みを行い、その3日後に、Cの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。
- イ AとCの間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、Cは契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して8日以内にAに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。
- ウ Cは、Bからの提案によりCの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その10日後に、Aの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。
- エ クーリング・オフについてCに告げる書面には、Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならないが、B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ない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 3

ア 正しい

CがBの事務所において買受けの申込みをし、事務所以外の場所（Cの自宅近くの喫茶店）において売買契約を締結したとき、Cはクーリング・オフによる契約の解除はできない（法第37条の2第1項）。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

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

「申込みの撤回等」という。)を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

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

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

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

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

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

イ 正しい

AがCとの間で、契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して8日以内にAに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、この特約は、Cに不利な特約で無効となる（法第37条の二第4項）。

Cが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は、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

第三十七条の二 （中略）

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

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

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

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

4 前三項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

ウ 誤り

Cの自宅が「事務所等」として扱われるのは、Cから売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合に限られる（法37条の二第1項、施行規則16条の5第二号）。

Bからの提案によりCの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その10日後に、Aの事務所で売買契約を締結した場合、Cはクーリング・オフにより契約を解除できる。

（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）

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

（以下略）

施行規則

（法第三十七条の二第一項の国土交通省令・内閣府令で定める場所）

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

（中略）

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

エ 正しい

クーリング・オフについてCに告げる書面には、売主である宅地建物取引業者Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない（施行規則第16条の六第二号）。媒介業者である宅地建物取引業者Bの商号又は名称及び住所並びに免許証番号の記載は規定されていない。

施行規則

（申込みの撤回等の告知）

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

- 一 買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所
- 二 売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号
- 三 告げられた日から起算して八日を経過する日までの間は、宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、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。

【問 41】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（甲県知事免許）が免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、甲県知事は免許を取り消さなければならない。
- 2 宅地建物取引業者B（甲県知事免許）が株主総会の決議により解散した場合、Bを代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から60日以内に甲県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者ではないCが甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合で、乙県の支店のみで新たに宅地建物取引業を営もうとするときは、Cは乙県知事の免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事へ廃業の届出を行うとともに、乙県知事への免許換えの申請を行わなければならない。

正解 1

1 正しい

Aが免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、甲県知事は免許を取り消さなければならない（法第66条第1項第六号）。

（免許の取消し）

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

- 一 第五条第一項第一号、第五号から第七号まで、第十号又は第十四号のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当するに至ったとき。
- 三 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当する者があるに至ったとき。
- 四 個人である場合において、政令で定める使用人のうちに第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当する者があるに至ったとき。
- 五 第七条第一項各号のいずれかに該当する場合において第三条第一項の免許を受けていないことが判明したとき。

- 六 免許を受けてから一年以内に事業を開始せず、又は引き続いて一年以上事業を休止したとき。
 - 七 第十一条第一項の規定による届出がなく、同項第三号から第五号までのいずれかに該当する事実が判明したとき。
 - 八 不正の手段により第三条第一項の免許を受けたとき。
 - 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。
- 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。

2 誤り

B（法人）が合併及び破産手続開始の決定以外の理由（株主総会の決議）により解散した場合、その清算人は、解散の日から 30 日以内に、その旨をその免許を受けた甲県知事に届け出なければならない（法第 11 条第 1 項第四号）。

（廃業等の届出）

第十一条 宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に掲げる者は、その日（第一号の場合にあつては、その事実を知つた日）から三十日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

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

3 誤り

C が、甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合、C は国土交通大臣の免許を受けなければならない（法第 3 条第 1 項）。

(免許)

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

(以下略)

施行令

(法第三条第一項の事務所)

第一条の二 法第三条第一項の事務所は、次に掲げるものとする。

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

4 誤り

甲県知事の免許を受けたDが甲県の区域内における事務所を廃止して、乙県の区域内に事務所を設置することとなったときは、乙県知事への免許換えの申請を行わなければならない（法第7条第1項第二号）。甲県知事への廃業の届出は行わない。

(免許換えの場合における従前の免許の効力)

第七条 宅地建物取引業者が第三条第一項の免許を受けた後次の各号の一に該当して引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合において同項の規定により国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けたときは、その者に係る従前の国土交通大臣又は都道府県知事の免許は、その効力を失う。

- 一 国土交通大臣の免許を受けた者が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき。
- 二 都道府県知事の免許を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなったとき。
- 三 都道府県知事の免許を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったとき。

2 第三条第四項の規定は、宅地建物取引業者が前項各号の一に該当して引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合において第四条第一項の規定による申請があつたときについて準用する。

(免許)

第三条 (中略)

- 3 前項の有効期間の満了後引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。
- 4 前項の免許の更新の申請があつた場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

【問 42】宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この問において、宅地建物取引士は、事務の禁止の処分を受けていないものとする。

ア 二つ以上の都道府県において宅地建物取引士資格試験に合格した者は、当該試験を行った都道府県のうち試験日が遅い都道府県知事の登録以外を受けることができない。

イ 宅地建物取引士は、その登録している勤務先の名称に変更があった場合、登録を受けている都道府県知事に、変更の登録の申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。

ウ 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。

エ 宅地建物取引士は、登録を受けている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しているときは、登録の移転の申請をすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 2

ア 誤り

法施行規則

(登録を受けることのできる都道府県)

第十四条 二以上の都道府県において試験に合格した者は、当該試験を行なった都道府県知事のうちいずれか一の都道府県知事の登録のみを受けることができる。

イ 誤り

登録している勤務先の名称に変更があった場合、登録を受けている都道府県知事に、変更の登録の申請しなければならない(法第18条第1項、第20条、施行規則第14条の二の二第五号)。宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなくてもよい。

(宅地建物取引士の登録)

第十八条

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。

(変更の登録)

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

施行規則

(宅地建物取引士資格登録簿の登載事項)

第十四条の二の二 法第十八条第二項に規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

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

(以下略)

ウ 正しい

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 第十八条第一項の登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができる。

(中略)

6 宅地建物取引士は、第十八条第一項の登録が消除されたとき又は宅地建物取引士証が効力を失ったときは、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。

(以下略)

エ 正しい

法第 19 条の二の規定内容。

(登録の移転)

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

(以下略)

【問 43】 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 自らを委託者とする宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合、相手方に金融商品取引法第 2 条第 10 項に規定する目論見書を交付し、宅地建物取引業法第 35 条第 3 項の規定に基づき説明すべき事項のすべてが当該目論見書に記載されているときは、重要事項説明書の交付及び説明を省略することができる。

イ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前のものであるときは、そ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について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、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を説明しなければならない。

エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が津波防災地域づくりに関する法律第 21 条第 1 項により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法第 23 条第 1 項の規定による制限の概要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 4

ア 正しい

売買の相手方に対し金融商品取引法第二条第十項に規定する目論見書（書面を交付して説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る。）を交付している場合、重要事項説明書の交付及び説明を省略することができる（法第 35 条第 3 項ただし書き、施行規則第 16 条の四の四第一号）

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買

の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

（以下略）

施行規則

（法第三十五条第三項ただし書の国土交通省令で定める場合）

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

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

イ 正しい

建物が建築工事の完了前のものであるときは、その完了時における主要構造部、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について説明しなければならない（法第35条第1項第五号、施行規則第16条）。

（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）

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、宅地の場合にあっ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、建物の場合にあっ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。

ウ 正しい

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者が行う媒介に係る貸借の各当事者に対して、その者が借りようとしている建物に関し、その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、敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項について、この事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない（法第35条第1項第十四号、施行規則第16条の四の三第十一号）。

（重要事項の説明等）

第三十五条（中略）

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

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

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

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）

十一 敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

エ 正しい

法第 35 条第 1 項第二号、施行令第 3 条第 1 項第四十一号の規定内容。

(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

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)

四十一 津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第五十二条第一項、第五十八条、第六十八条、第七十三条第一項、第七十八条第一項、第八十二条及び第八十七条第一項

【問 44】宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律第2条第2項の特定事業者に該当するが、宅地建物取引業者Aの行為に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

- 1 Aは、土地付建物の売買を行うに際して、当該売買契約の相手方である買主が自然人であったので、氏名、住居、生年月日、取引を行う目的及び職業について、確認した。
- 2 Aは、価額が5,000万円の土地付建物の売買を行ったとき、直ちに、一定の方法により、当該売買契約の相手方である買主の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の事項に関する記録を作成して保存していたが、当該取引の行われた日から5年経過したので、当年度末に当該記録を廃棄した。
- 3 Aは、土地付建物の売買契約の相手方である買主から収受した代金について犯罪により得た収益であるとの疑いがあったので、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。
- 4 Aは、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、顧客と実際に接する営業担当者に対する教育訓練を実施した。

正解 2

1 違反しない

Aは、本人特定事項（自然人にあっては氏名、住居（本邦内に住居を有しない外国人で政令で定めるものにあつては、主務省令で定める事項）及び生年月日をいう。）の確認をおこなわなければならない（法第4条第1項第一号）

（取引時確認等）

第四条 特定事業者（第二条第二項第四十五号に掲げる特定事業者（第十二条において「弁護士等」という。）を除く。以下同じ。）は、顧客等との間で、別表の上欄に掲げる特定事業者の区分に応じそれぞれ同表の中欄に定める業務（以下「特定業務」という。）のうち同表の下欄に定める取引（次項第二号において「特定取引」といい、同項前段に規定する取引に該当するものを除く。）を行うに際しては、主務省令で定める方法により、当該顧客等について、次に掲げる事項の確認を行わなければならない。

一 本人特定事項（自然人にあっては氏名、住居（本邦内に住居を有しない外国人で政令で定めるものにあつては、主務省令で定める事項）及び生年月日をいい、法人にあつては名称及び本店又は主たる事務所の所在地をいう。以下同じ。）

（以下略）

2 違反する

取引記録等は、当該取引又は特定受任行為の代理等の行われた日から7年間保存しなければならない（法第7条第3項）。

（取引記録等の作成義務等）

第七条 特定事業者（次項に規定する特定事業者を除く。）は、特定業務に係る取引を行った場合には、少額の取引その他の政令で定める取引を除き、直ちに、主務省令で定める方法により、顧客等の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の主務省令で定める事項に関する記録を作成しなければならない。

（中略）

3 特定事業者は、前二項に規定する記録（以下「取引記録等」という。）を、当該取引又は特定受任行為の代理等の行われた日から七年間保存しなければならない。

3 違反しない

Aは、相手方から収受した代金が犯罪によりえた収益である疑いがあると認められる場合においては、速やかに、政令で定めるところにより、政令で定める事項を行政庁に届け出なければならない（法第8条第1項）。

（疑わしい取引の届出等）

第八条 特定事業者（第二条第二項第四十六号から第四十九号までに掲げる特定事業者を除く。）は、特定業務に係る取引について、当該取引において収受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか、又は顧客等が当該取引に関し組織的犯罪処罰法第十条の罪若しくは麻薬特例法第六条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるかどうかを判断し、これらの疑いがあると認められる場合においては、速やかに、政令で定めるところにより、政令で定める事項を行政庁に届け出なければならない。

（以下略）

4 違反しない

Aは、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、当該取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講ずるものとするほか、使用人に対する教育訓練の実施を講ずるように努めなければならない（法第11条第一号）。

（取引時確認等を的確に行うための措置）

第十一条 特定事業者は、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（以下この条において「取引時確認等の措置」という。）を的確に行うため、当該取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講ずるものとするほか、次に掲げる措置を講ずるように努めなければならない。

一 使用人に対する教育訓練の実施

二 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成

三 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査その他の業務を統括管理する者の選任

四 その他第三条第三項に規定する犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置

【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（以下この問において「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（以下この問において「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 宅地建物取引業者は、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前15年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅（保険契約に係る新築住宅を除く。）について、保証金の供託をしていなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、自ら売主となる売買契約に基づき新築住宅を引き渡す場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、保証金の供託又は保険契約の締結をしていなければならない。
- 3 保険契約を締結している宅地建物取引業者は、新築住宅を引き渡した時から10年間、構造耐力上主要な部分の瑕疵によって生じた損害についてのみ当該保険契約に係る保険金を請求することができる。
- 4 保険契約を締結している宅地建物取引業者及び当該業者が売主となっている新築住宅の買主は、指定住宅紛争処理機関に特別住宅紛争処理の申請をすることにより、当該新築住宅の売買契約に関する宅地建物取引業者と買主との間の紛争について、あつせん、調停又は仲裁を受けることができる。

正解 4

1 誤り

基準日前10年間である。

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等）

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

（以下略）

2 誤り

（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。

(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。

(以下略)

住宅の品質確保の促進等に関する法律

(定義)

第二条

2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）をいう。

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵かし担保責任)

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵かし（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

3 誤り

構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵である。

(定義)

第二条 （中略）

5 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいう。

(以下略)

住宅の品質確保の促進等に関する法律

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵かし担保責任)

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

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

4 正しい

法第 33 条第 1 項の規定内容。

（指定住宅紛争処理機関の業務の特例）

第三十三条 住宅品質確保法第六十六条第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（次項及び次条第一項において単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七条第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（同項に規定する評価住宅を除く。）又は第十九条第二号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。

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

- 1 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金について、一定の元金返済の据置期間を設けることができる。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、債務者又は債務者の親族が居住する住宅のみならず、賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権についても譲受けの対象としている。
- 3 機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。
- 4 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

正解 2

1 正しい

災害復興住宅融資の返済期間においては、融資の契約日から最長3年間（1年単位）（*）の元金据置期間（利息のみの支払期間）を設定できる。元金据置期間を設定すると、据置期間分返済期間が延長される。ただし、完済時年齢80歳を超える延長はできない。

（*）東日本大震災による被災者は、最長5年間（1年単位）となる。

（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）

五 災害復興建築物の建設若しくは購入又は被災建築物の補修に必要な資金（当該災害復興建築物の建設若しくは購入又は当該被災建築物の補修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。）の貸付けを行うこと。

2 誤り

賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権は、譲受けの対象にならない。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

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)

業務方法書

(債権譲受けの対象となる貸付債権)

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

- 一 自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものであること。

3 正しい

業務方法書24条4項の内容。

(貸付金の償還期間等)

第24条(中略)

- 4 次の各号に掲げる貸付金の償還は、前3項の規定にかかわらず、高齢者(機構が主務大臣と協議して定める年齢以上の者をいう。以下この項において同じ。)の死亡時に一括償還をする方法によることができる。(か)

- 一 高齢者が自ら居住する住宅とするために行う合理的土地利用建築物の住宅部分の建設又は購入に係る貸付金(か)

4 正しい

(業務の範囲)

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(中略)

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

(以下略)

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

- 1 団地（一団の宅地又は建物をいう。）と駅との間の道路距離は、取引する区画のうち駅から最も近い区画（マンション及びアパートにあっては、駅から最も近い建物の出入口）を起点として算出した数値又は駅から最も遠い区画（マンション及びアパートにあっては、駅から最も遠い建物の出入口）を起点として算出した数値のいずれかを表示しなければならない。
- 2 新築分譲マンションを販売するに当たり、住戸により管理費の額が異なる場合であって、その全ての住宅の管理費を表示することが困難であるときは、最高額のみで表示することができる。
- 3 物件の近くに新設される予定の駅等又はバスの停留所については、当該路線の運行主体が公表していれば、現に利用できるものではなくても新設予定時期を明示して表示することができる。
- 4 道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして、賃貸物件から最寄りの駅までの徒歩による所要時間を算出したところ 15 分 50 秒であった。この場合、当該所要時間を 15 分と表示してよい。

正解 3

1 誤り

「いずれかを表示」するのではなく、駅から最も近い区画を起点として算出した数値とともに駅から最も遠い区画を起点として算出した数値も表示する。

団地（一団の宅地又は建物をいう。以下同じ。）と駅その他の施設との間の道路距離又は所要時間は、取引する区画のうちそれぞれの施設ごとにその施設から最も近い区画（マンション及びアパートにあっては、その施設から最も近い建物の出入口）を起点として算出した数値とともに、その施設から最も遠い区画（マンション及びアパートにあっては、その施設から最も遠い建物の出入口）を起点として算出した数値も表示すること（公正競争規約 15 条 4 号、規則 9 条 8 号）。

2 誤り

その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。

管理費（マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない。）については、1戸当たりの月額（予定額であるときは、その旨）を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる（公正競争規約 15 条 11 号、規則 9 条 41 号）。

3 正しい

新設予定の駅等又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる（公正競争規約 15 条 3 号、規則 9 条 6 号）。

4 誤り

徒歩による所要時間は、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出すること（公正競争規約 15 条 4 号、規則 9 条 9 号）。

算出した所要時間が 15 分 50 秒だった場合、「16 分」と表示する。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 年次別法人企業統計調査（令和5年度。令和6年9月公表）によれば、令和5年度における不動産業の営業利益は7兆円を超えているが、前年度に比べ減少した。
- 2 建築着工統計調査報告（令和6年計。令和7年1月公表）によれば、令和6年の新設住宅着工戸数は、持家、分譲住宅のいずれにおいても前年に比べ減少した。
- 3 令和7年地価公示（令和7年3月公表）によれば、令和6年1月以降の1年間の地価変動率は、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇となったものの、地方圏平均では住宅地、商業地ともに下落となった。
- 4 令和7年版土地白書（令和7年5月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、令和6年の全国の土地取引件数は200万件を超えており、前年に比べ大きく増加した。

正解 2

1 誤り

「年次別法人企業統計調査（令和5年度）」によれば、令和5年度における不動産業の営業利益は63,556億円（7兆円を超えていない）、前年度比36.4%増加している。

2 正しい

建築着工統計調査報告（令和6年計）

利用関係別戸数

- ①持家 令和6年の持家は218,175戸（前年比2.8%減、3年連続の減少）
- ②貸家 令和6年の貸家は342,092戸（前年比0.5%減、2年連続の減少）
- ③分譲住宅 令和6年の分譲住宅は225,315戸（前年比8.5%減、2年連続の減少）
 - ・マンションは102,427戸（同5.1%減、2年連続の減少）
 - ・一戸建住宅は121,197戸（同11.7%減、2年連続の減少）

3 誤り

三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇。

令和7年地価公示

全国平均

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏
- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

- ・東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏

- 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
- ・地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では、上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね 拡大傾向が継続している。

4 誤り

第2節 土地取引の動向

（土地取引件数等の推移）

令和6年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約132万件であり、ほぼ横ばいで推移している（7頁）。

【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 川沿いの低地に堆積している川が運んだ土砂は、重い構造物を支持できる。
- 2 砂州や砂丘には、粒径のそろった砂が堆積しており、地下水位が浅い箇所では、液状化しやすくなる。
- 3 丘陵地は、山地ほど斜面の勾配がきつなく、山地に比べ斜面崩壊は生じ難いといえる。
- 4 台地は低地より古い時代に形成された地盤であり、一般に構造物を支持できる強度を有している。

正解 1

1 最も不適当

川沿いの低地に堆積している川が運んだ土砂は、重い構造物を支持できない。

2 適当

砂州・砂丘は、沿岸部の堆積地形で砂または砂礫よりなる。

砂州は現在及び過去の海岸、湖岸付近にあって波浪、沿岸流によってできた、砂または礫からなる浜堤、砂州・砂嘴などの微高地。砂丘は風によって運ばれた砂からなる小高い丘。地下水位が浅い箇所では、液状化しやすくなる。

3 適当

丘陵地は、谷がよく発達し、頂部が丸みをおび、原則として稜線が定高性を示す山地で低地との比高は約 300m 以下である。山地に比べ斜面崩壊は生じ難いといえる。

4 適当

台地は、平野と盆地のうち、一段と高い台状の土地で、構造物を支持できる強度を有している。

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

- 1 鋼材の素材の鋼は、鉄や炭素などの成分を含んでおり、炭素量が多いものほど軟質で強度が小さい。
- 2 鋼材は、熱に弱く、さびやすいので、耐火や防錆の処理を施す必要がある。
- 3 鋼材は、強度が高く、粘りがあり、比較的小さな断面部材で荷重に耐えることができる。
- 4 鋼材の素材の鋼の密度は、木材やコンクリートに比べて大きい。

正解 1

1 最も不適当

炭素含有量が多いものほど、鋼は硬く、引張強度が強くなる。

2 適当

鋼材は、熱に弱く（耐火材料による被覆が必要）、さびやすい（防錆の処理が必要）素材である。

3 適当

鋼材は、強度が高く、粘りがある素材なので、小断面の部材でも、大きな荷重に耐えることができる。

4 適当

密度とは、単位体積当たりの質量をいい、鋼の密度は、コンクリート、木材に比べて大きい。