

令和 **4** 年度  
解答・解説

付録



合格基準点 **36**点

- ◆ 出題項目・正解一覧&成績診断
- ◆ 解答・解説

## 出題項目・正解一覧&成績診断

科目	問	出題項目	正解	チェック	科目	問	出題項目	正解	チェック
権利関係	1	物権変動	3	<input type="checkbox"/>	宅建業法	26	事務所の設置	2	<input type="checkbox"/>
	2	相続	3	<input type="checkbox"/>		27	報酬額の制限	1	<input type="checkbox"/>
	3	制限行為能力者	4	<input type="checkbox"/>		28	重要事項の説明	1	<input type="checkbox"/>
	4	抵当権	1	<input type="checkbox"/>		29	宅地建物取引士	3	<input type="checkbox"/>
	5	民法—その他の問題点	2	<input type="checkbox"/>		30	宅建業法の総合問題	3	<input type="checkbox"/>
	6	民法総合	3	<input type="checkbox"/>		31	媒介・代理契約	1	<input type="checkbox"/>
	7	民法—その他の問題点	4	<input type="checkbox"/>		32	37条書面	1	<input type="checkbox"/>
	8	民法総合	3	<input type="checkbox"/>		33	宅地建物取引士	2	<input type="checkbox"/>
	9	民法総合	1	<input type="checkbox"/>		34	重要事項の説明	4	<input type="checkbox"/>
	10	時効	2	<input type="checkbox"/>		35	宅建業法の総合問題	4	<input type="checkbox"/>
	11	借地借家法（借地）	3	<input type="checkbox"/>		36	重要事項の説明	1	<input type="checkbox"/>
	12	借地借家法（借家）	1	<input type="checkbox"/>		37	広告等に関する規制	2	<input type="checkbox"/>
	13	建物区分所有法	1	<input type="checkbox"/>		38	クーリング・オフ	4	<input type="checkbox"/>
	14	不動産登記法	2	<input type="checkbox"/>		39	弁済業務保証金	4	<input type="checkbox"/>
法令上の制限	15	都市計画の内容	3	<input type="checkbox"/>	40	重要事項の説明	2	<input type="checkbox"/>	
	16	開発行為の規制等	2	<input type="checkbox"/>	41	保証金総合	2	<input type="checkbox"/>	
	17	建築基準法総合	3	<input type="checkbox"/>	42	媒介・代理契約	2	<input type="checkbox"/>	
	18	建築基準法総合	3	<input type="checkbox"/>	43	自ら売主制限総合	2	<input type="checkbox"/>	
	19	盛土規制法	4	<input type="checkbox"/>	44	37条書面	4	<input type="checkbox"/>	
	20	土地区画整理法	1	<input type="checkbox"/>	45	住宅瑕疵担保履行法	3	<input type="checkbox"/>	
	21	農地法	4	<input type="checkbox"/>	46	住宅金融支援機構法	1	<input type="checkbox"/>	
	22	国土利用計画法	3	<input type="checkbox"/>	47	景品表示法	4	<input type="checkbox"/>	
税・価格	23	印紙税	3	<input type="checkbox"/>	48	不動産の需給・統計	なし	<input type="checkbox"/>	
	24	固定資産税	2	<input type="checkbox"/>	49	土地	2	<input type="checkbox"/>	
	25	地価公示法	2	<input type="checkbox"/>	50	建物	4	<input type="checkbox"/>	

科目別の成績		総合成績
科目（問題番号）	正答／正答目標	合計
権利関係（問1～問14）	点／9点	<p style="text-align: right; font-size: 2em; margin: 0;">点</p> <p>この回の合格基準点は <b>36</b>点です。</p>
宅建業法（問26～問45）	点／18点	
法令上の制限（問15～問22）	点／6点	
税・価格（問23～問25）	点／2点	
5問免除（問46～問50）	点／4点	

問  
1

## 物権変動

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
95.5%	81.2%	90.6%

## ① 誤 背信的悪意者は、二重譲渡のもう一方の取得者たる第三者に対抗できない。

背信的悪意者は、第三者に登記がないことを主張する正当な利益を有しない（民法177条、判例）。本肢において、Cは、登記を具備していても、自らが背信的悪意者に該当するときには、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。よって、本肢は誤り。

## ② 誤 登記を備えていない以上、所有権取得を第三者に対抗できない。

不動産がBとCに対して二重に譲渡された場合、BとC間の優劣は、登記の有無で決する（民法177条）。本肢において、Bは、登記が未了であるから、Cよりも先に買い受けていたとしても、当該不動産の所有権取得をCに対抗することはできない。よって、本肢は誤り。

③ 正 転得者は、登記を完了した場合に、二重譲渡のもう一方の取得者たる第三者に対する関係で、取得者が背信的悪意者に当たるとしても、転得者自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって二重譲渡のもう一方の取得者たる第三者に対抗することができる（判決文）。本肢において、背信的悪意者Cから買い受けて登記を完了した転得者Dは、背信的悪意者に該当するときには、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

## ④ 誤 登記を具備すれば、悪意であっても第三者に対抗できる。

不動産がBとCに対して二重に譲渡された場合、BとC間の優劣は、登記の有無で決する（民法177条）。悪意であるかどうかは影響しない。本肢において、Cは、背信的悪意者に該当しなければ、Bが登記未了であることにつき悪意であっても、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができる。よって、本肢は誤り。

問  
2

## 相続

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
78.1%	45.7%	67.0%

① 正 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる（民法1049条1項）。したがって、家庭裁判所の許可を受ければ、被相続人の生前においても遺留分を放棄することができる。よって、本肢は正しい。

② 正 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3カ月以内に、相続について、単純もしくは限定の承認又は放棄をしなければならない（民法915条1項本文）。相続放棄ができるのは相続の開始以後、すなわち被相続人の死亡以後であり、被相続人の生前に相続の放棄をすることはできない。よって、本肢は正しい。な

お、相続の開始後に相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申しなければならぬ（民法 938 条）。

**③ 誤 遺留分を放棄しても相続権は失わない。**

相続権とは、相続開始によって相続人が相続財産について持つ権利のことである（民法 882 条以下）。一方、遺留分とは、兄弟姉妹以外の法定相続人の取り分として遺言によっても侵害されない一定額のことをいう（民法 1042 条以下）。両者は別個の制度であり、遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けたとしても、遺産を相続する権利を失うことにはならない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**④ 正** 兄弟姉妹には遺留分は認められていない（民法 1042 条 1 項柱書）。よって、本肢は正しい。

問  
3

制限行為能力者

解答 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
88.7%	80.1%	85.8%

**① 誤 後見監督人の同意を得ることなく、取り消すことができる。**

成年後見人が、成年被後見人に代わって一定の行為をするには、後見監督人があるときは、その同意を得なければならない（民法 864 条本文）。ここでいう「一定の行為」とは、元本の領収を除く不動産に関する権利の得喪（売買等）や借財等であり、成年被後見人の法律行為を取り消すことは対象となっていない（民法 13 条 1 項各号参照）。したがって、成年後見人は、後見監督人の同意を得ることなく、成年被後見人の法律行為を取り消すことができる。よって、本肢は誤り。

**② 誤 利益相反行為となることがある。**

相続の放棄は相手方のない単独行為である。しかし、成年後見人と成年被後見人が共同相続人となる場合において、成年後見人が成年被後見人を代理して相続の放棄をするとき、相続の放棄をしていない成年後見人の相続分が増加することになることもある。すなわち、成年後見人と成年被後見人の利益が相反することがある。したがって、成年後見人が成年被後見人に代わって相続を放棄することが、利益相反行為となることはないとは言いきれない（判例）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 保佐人に代理権が付与されることがある。**

成年後見人は、成年被後見人の法定代理人である（民法 859 条）。また、家庭裁判所は、保佐人等の一定の者の請求によって、保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる（民法 876 条の 4 第 1 項）。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 未成年者は後見人となることができない（民法 847 条 1 号）。そして、令和 4 年 4 月 1 日から成年年齢が 18 歳となったため（民法 4 条）、18 歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由に該当しない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
4

## 抵当権

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
69.8%	49.0%	62.7%

① 正 抵当不動産(甲土地)について所有権を買い受けた第三者(D)が、抵当権者(C)の請求に応じてその抵当権者(C)にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者(D)のために消滅する(民法378条)。いわゆる代価弁済である。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 土地の場合は6カ月の猶予制度はない。

抵当権の目的が建物の場合であれば、賃借人は、買受人の買受けの時から6カ月を経過するまで、その建物を買受人に引き渡すことを要しないという猶予制度がある(民法395条1項)。しかし、本肢のように、土地が抵当権の目的となっている場合はこのような猶予制度はない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 一括競売の申立ては任意である。

抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる(民法389条1項本文)。いわゆる一括競売の申立てであるが、これは「することができる」のであって「しなければならない」ものではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 Bは抵当権消滅請求をすることはできない。

主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができない(民法380条)。本問のBは、ここでいう主たる債務者にあたるので、抵当権消滅請求をすることができない。よって、本肢は誤り。

問  
5民法—  
その他の問題点

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
68.7%	59.4%	65.5%

① 誤 引渡日は10月17日である。

日、週、月又は年によって期間を定めたときは、期間の初日は、算入しない(民法140条本文)。また、週、月又は年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に相当する日の前日に満了する(民法143条2項本文)。したがって、本肢の場合、令和5年10月18日が起算日となり、そこから1年後は令和6年10月17日であり、この日が引渡日となる。よって、本肢は誤り。

② 正 基本的な考え方は肢1と同様である。そして、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する(民法143条2項但書)。本肢の場合、本来的には令和5年9月1日が起算日となり9月31日が弁済期限となるが、9月31日はないので令和5年9月30日の終了をもって弁済期限となる。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 「前日」ではなく「翌日」に満了する。**

期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その「翌日」に満了する（民法142条）。その「前日」に満了するものではない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 支払期限は6月30日である。**

考え方は肢2と同様である。したがって、本肢の場合、起算日は令和5年5月31日となり、令和5年6月30日の終了をもって支払期限となる。よって、本肢は誤り。

問  
6

民法総合

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
80.4%	68.0%	76.1%

**① 誤 ①も②も、自由に解除できるわけではない。**

契約の当事者が賃貸借契約を自由に解除できる旨の規定はない。これは口頭での契約でも同様であり、引渡しの前後を問わない。また、使用貸借契約の貸主は、借主が借借物を受け取るまでであれば契約の解除をすることができるが、書面による使用貸借のときは解除をすることはできない（民法593条の2但書）。したがって、①の場合も、②の場合も、貸主が自由に解除できるわけではない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 ②の場合、貸主の承諾が必要である。**

使用貸借契約の場合、借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借借物の使用又は収益をさせることができない（民法594条2項）。したがって、②の場合、借主Bは、貸主Aの承諾を得なければ転貸をすることはできない。よって、本肢は誤り。なお、①に関する記述は正しい（民法612条1項）。

**③ 正** 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、解約の申入れをすることができる（民法618条、617条1項）。したがって、①に関する記述は正しい。また、使用貸借の場合、借主は、いつでも契約の解除をすることができる（民法598条3項）。これは使用貸借の期間の有無、使用及び収益の目的を定めたか否か、解除する権利を留保しているか否かにかかわらずない。したがって、②に関する記述も正しい。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 ①の場合も、1年以内に請求しなければならない。**

使用貸借の場合、契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない（民法600条1項）。したがって、②についての記述は正しい。そして、賃貸借の場合もこの規定が準用されるので、使用貸借の場合と同様に、損害の賠償は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない（民法622条、600条1項）。したがって、①に関する記述は誤りとなる。よって、本肢は誤り。

問  
7民法  
—その他の問題点

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
11.9%	9.5%	11.1%

民法は、「失踪者が生存することの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならないが、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。」旨を規定する(民法32条1項)。

そして、判例は、ここでいう「善意でした行為」について、契約の両当事者が善意である場合に適用されるとしている。したがって、本問の場合、Bが善意でCが善意である(ア)の場合に限ってCは甲土地の所有権をAに対抗できることになる。よって、4が本問の正解肢となる。

問  
8

## 民法総合

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
40.9%	36.1%	39.3%

## ① 誤 地上権設定者には、土地の修繕義務はない。

①地上権では、地上権設定者が土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う旨の規定はない。したがって、地上権設定者Bは修繕義務を負わない。よって、本肢は誤り。なお、②賃借権では、賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う(民法606条1項本文)。したがって、賃貸人Bが修繕義務を負うとする記述部分は正しい。

## ② 誤 地上権を無断譲渡しても、地上権設定者は土地の明渡しを請求できない。

①地上権では、地上権の譲渡について、地上権設定者の承諾を要する旨の規定はない。したがって、CがBに無断でAから地上権を譲り受け、甲土地を使用している、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することはできない。よって、本肢は誤り。なお、②賃借権の無断譲渡をすると、賃貸人は契約を解除し、賃借権の譲受人に対して土地の明渡しを請求することができる(民法612条2項)。よって、賃貸人Bが土地の明渡しを請求することができるとする記述部分は正しい。

## ③ 正 抵当権は、不動産、地上権及び永小作権に設定することができる(民法369条1項、2項)。しかし、賃借権に設定することはできない(民法175条)。したがって、

①地上権では、Aは地上権に抵当権を設定できるが、②賃借権では、Aは賃借権に抵当権を設定できない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

## ④ 誤 対抗要件を備える不動産賃借人は妨害排除請求ができる。

不動産の賃借人は、対抗要件を備えた場合において、その不動産の占有を第三者が妨害しているときは、その第三者に対する妨害の停止の請求をすることができる(民法605条の4第1号)。したがって、②賃借権では、対抗要件を備えている甲土地の賃借人AはDの妨害の排除を求めることができる。よって、本肢は誤り。なお、①地上権では、

物に対する支配権という性質から妨害排除請求権が認められる（民法198条、202条1項参照）。よって、地上権者AはDの妨害の排除を求めることができるとする記述部分は正しい。

問 9	民法総合	解答 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			32.2%	23.4%	29.2%

**ア 正** 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる（民法651条1項）。報酬を受ける約束をしているかどうかは影響しない。そして、委任契約の解除により代理権は消滅する（民法111条2項）。したがって、代理人を辞することになる。よって、本肢は正しい。

**イ 誤** 家庭裁判所の許可を得る必要がある。

親権を行う父又は母は、やむを得ない事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、親権を辞することができる（民法837条1項）。法務局に届出を行うことによって、親権を辞することができるのではない。よって、本肢は誤り。

**ウ 誤** 家庭裁判所の許可を得る必要がある。

後見人は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる（民法844条）。後見監督人の許可を得るのではない。よって、本肢は誤り。

**エ 誤** 家庭裁判所の許可を得る必要がある。

遺言執行者は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる（民法1019条2項）。相続人の許可を得るのではない。よって、本肢は誤り。

以上より、正しいものはアの一つであり、①が本問の正解肢となる。

問 10	時効	解答 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			77.2%	53.7%	69.2%

**① 誤** Bの占有は失われない。

占有権は、代理人によって取得することができる（民法181条）。占有代理人Dが甲土地の占有をすることによりBが甲土地の占有をしていることになる。Bの占有が失われるのではない。したがって、Bは、甲土地の所有権を時効取得することができる。よって、本肢は誤り。

**② 正** 占有者が占有物の所持を失っても、占有回収の訴えを提起し占有を回復したときは、占有が継続していることになる（民法203条但書）。したがって、Eに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 Bには所有の意思が認められ、時効取得できる。**

占有における所有の意思の有無は、占有取得の原因たる事実によって外形的客観的に定められる（判例）。Bは、売買契約に基づき甲土地の引渡しを受けているので、外形的客観的に所有の意思を有するものと認められる。BがA・C間の売買及びCに対する登記の移転を知っていても、Bについて所有の意思が認められることに影響しない。したがって、Bは甲土地を時効により取得することができる。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 時効取得者は、登記を具備していなくても時効完成前の第三者に対抗できる。**

時効完成前に原所有者から所有権を取得して登記を備えた者に対し、その後の時効取得者は、登記を備えなくても所有権の取得を対抗することができる（民法162条、判例）。当事者と同様の関係に立つからである。したがって、Bは登記を備えていなくてもCに所有権を対抗することができる。よって、本肢は誤り。

問  
11

## 借地借家法（借地）

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
61.7%	41.0%	54.6%

**① 誤 期間の延長には借地権設定者の承諾が必要である。**

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する（借地借家法7条1項本文）。したがって、建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がない場合には、借地権の期間の延長の効果は生じない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 借地上の建物が滅失しても、借地権は消滅しない。**

借地上の建物が滅失しても、借地権は消滅しない。借地権は、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう（借地借家法2条1号）。このことは転借地権の場合も同様である。したがって、転借地権者は、建物を再築することができる。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 借地上の建物が滅失し借地権者が新たに建物を築造するにあたり、存続期間満了の際における借地の返還を確保する目的をもって、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨借地権者をして特約させた場合、当該特約は借地権者に不利なものであり、借地借家法9条により無効となる（判例）。建物を再築することは借地権者の権利であり、借地権設定者の承諾が得られないときでも、借地権者は自由に建物を再築できるのが原則である。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 敷地の占有について賃料相当額を支払う必要がある。**

建物買取請求権が行使されると、相手方との間に売買契約が成立したのと同一の効果が生ずる（借地借家法13条1項）。借地権者であった者は、相手方が建物の代金を支

払うまで建物の引渡しを拒絶でき、建物を占有する必要上その敷地の占有もできる（民法533条）。しかし、敷地を占有使用することによって得る賃料相当額の利益は、不当利得として相手方に返還しなければならない（民法703条）。したがって、敷地の占有について賃料相当額を支払わなければならない。よって、本肢は誤り。

<b>問 12</b>	<b>借地借家法（借家）</b>	<b>解答 ①</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>76.5%</b>	<b>54.5%</b>	<b>69.0%</b>

**① 誤** 別個独立の書面によって契約をしなければならない。

定期建物賃貸借において、賃貸人が建物の賃貸借が契約の更新がなく、期間の満了により当該建物賃貸借が終了することについて賃借人に交付し説明しなければならない書面と定期建物賃貸借契約書とは別個独立の書面でなければならない（判例）。そして、定期建物賃貸借は、公正証書による等書面又は電磁的記録によって契約をする必要がある（借地借家法38条1項、2項）。本肢において、契約の更新がなく、期間の満了により建物賃貸借が終了することについて定期建物賃貸借契約書を交付して説明しても、これとは別個独立の書面によって契約をしなければ、定期建物賃貸借契約は成立しない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**② 正** 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる（借地借家法31条）。当該建物の賃貸借は、定期建物賃貸借であるか否かにかかわらず。本肢において、Aは、甲建物の引渡しを受けているので、その後、甲建物を購入したCに対し、賃借権を対抗することができる。よって、本肢は正しい。

**③ 正** 定期建物賃貸借が、居住の用に供する建物の賃貸借であり、その床面積が200㎡未満である場合、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる（借地借家法38条7項）。本肢において、甲建物は、居住用であり、床面積100㎡であるので、やむを得ない事情によって賃借人Aが当該建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、定期建物賃貸借契約の解約の申入れをすることができる。このような場合にまでAからの中途解約を禁止する特約は、賃借人に不利なものであり、無効となる（借地借家法38条8項）。よって、本肢は正しい。

**④ 正** 賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない（民法622条の2第1項1号）。したがって、Bは甲建物の返還を受けるまでは、Aに対して敷金を返還する必要はない。よって、本肢は正しい。

問  
13

## 建物区分所有法

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
82.5%	65.6%	76.8%

## ① 誤 区分所有者に通知しなければならない。

管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる（区分所有法 26 条 4 項）。管理者は、「規約」により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない（区分所有法 26 条 5 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、「集会の決議」により原告又は被告となったときは、通知することを要しない（区分所有法 26 条 5 項）。

② 正 管理者がないときは、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる（区分所有法 34 条 5 項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる（区分所有法 25 条 1 項）。集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する（区分所有法 39 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

④ 正 区分所有法 3 条に規定する団体（管理組合）は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる（区分所有法 47 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

問  
14

## 不動産登記法

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
70.8%	61.4%	67.6%

① 正 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない（不動産登記法 61 条）。所有権の移転の登記は、権利に関する登記に含まれる（不動産登記法 3 条 1 号）。よって、本肢は正しい。

## ② 誤 正当な理由があるとみなされない。

登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合、申請人は登記識別情報の提供を要しない（不動産登記法 22 条但書）。しかし、当該申請を登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってすることは、正当な理由に当たらない（不動産登記事務取扱手続準則 42 条 1 項参照）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合

において、当該登記を完了したときは、法務省令で定めるところにより、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない（不動産登記法 21 条本文）。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした等の場合は、当該登記に係る登記識別情報を通知する必要はない（不動産登記法 21 条但書）。よって、本肢は正しい。

④ 正 送付の方法により登記完了証の交付を求める場合には、申請人は、その旨及び送付先の住所を申請情報の内容としなければならない（不動産登記規則 182 条 2 項）。よって、本肢は正しい。

<b>問 15</b>	<b>都市計画の内容</b>	<b>解答 ③</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>83.2%</b>	<b>65.9%</b>	<b>77.2%</b>

① 正 市街化区域については、都市計画に、少なくとも用途地域を定めるものとなっている（都計法 13 条 1 項 7 号）。よって、本肢は正しい。

② 正 準都市計画区域については、都市計画に、特別用途地区を定めることができる（都計法 8 条 1 項 2 号、2 項）。よって、本肢は正しい。

③ 誤 高度地区においては、容積率の最高限度及び最低限度を定めない。

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である（都計法 9 条 18 項）。建築物の容積率の最高限度及び最低限度を定めるものとはされていない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、建築物の容積率の最高限度及び最低限度を定める地区は、高度利用地区である（都計法 9 条 19 項）。

④ 正 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされている（都計法 9 条 12 項）。よって、本肢は正しい。

<b>問 16</b>	<b>開発行為の規制等</b>	<b>解答 ②</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>62.3%</b>	<b>43.0%</b>	<b>55.7%</b>

① 誤 市街地再開発事業の施行として行う開発行為に開発許可は不要。

市街地再開発事業の施行として行う開発行為については、行おうとする区域や規模にかかわらず開発許可は常に不要である（都計法 29 条 1 項但書 6 号）。よって、本肢は誤り。

② 正 博物館法に規定する博物館は、駅舎、図書館、公民館、変電所等と同様に公益上必要な建築物に当たる（都計法 29 条 1 項但書 3 号、施行令 21 条 17 号）。したがって、行おうとする区域や規模にかかわらず開発許可は常に不要である。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 土砂災害警戒区域内の土地を含んではならないという規定はない。**

自己の業務の用に供する施設の建築の用に供する目的で行う開発行為において、土砂災害警戒区域内の土地を含んではならないという規定はない。よって、本肢は誤り。なお、自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、土砂災害特別警戒区域内の土地を含まないことが許可基準となっている（都計法33条1項8号）。要するに、本肢に設定されている「自己の業務の用に供する施設」の建築の場合は「特別警戒区域」を含むことはできないという趣旨であるが、本肢は「警戒区域」であって「特別警戒区域」ではないので誤りとなる。

**④ 誤 市街化を促進するおそれがないことを要する。**

市街化調整区域内における開発行為について、都道府県知事が開発審査会の議を経て開発許可をするためには、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められることを要する（都計法34条14号）。よって、本肢は誤り。

問  
17

建築基準法総合

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
93.2%	83.9%	90.0%

**① 誤 速やかに適合させる必要はない。**

法改正により、現存する建築物が改正後の法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物につき、改正後の法は適用されない（既存不適格建築物、建基法3条2項）。この点、建築物の構造等が著しく危険であると認められるような場合においては、当該建築物の所有者等は、特定行政庁から、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却等の必要な措置をとることを命じられることはある（建基法10条3項参照）。しかし、速やかに改正後の法の規定に適合させなければならない旨の規定はない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 建築確認を受ける必要がある。**

延べ面積が500㎡を超える大規模建築物につき大規模な修繕をする場合、建築確認を受ける必要がある（建基法6条1項）。都市計画区域外に存するものであるか否かは影響しない。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 地方公共団体は、法令等のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる（建基法40条）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 建築が一律に禁止されるものではない。**

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる（建基法39条1項）。そして、災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上

必要なものを、当該条例によって定める（建基法 39 条 2 項）。建築が一律に禁止されるものではない。よって、本肢は誤り。

<b>問 18</b>	<b>建築基準法総合</b>	<b>解答 3</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>42.7%</b>	<b>31.9%</b>	<b>39.0%</b>

**① 誤 神社、寺院、教会を建築することができる。**

第一種低層住居専用地域内においては、神社、寺院、教会を建築することができる（建基法 48 条 1 項、別表第二（い））。よって、本肢は誤り。なお、神社、寺院、教会はすべての用途地域内において建築することができる。

**② 誤 建蔽率について、限度を超えるものとしてすることができない。**

その敷地内に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、関係規定による限度を超えるものとしてすることができる（建基法 59 条の 2 第 1 項）。限度を超えるものとしてできると規定されているのは「容積率」又は「高さ」であって、「建蔽率」については規定されていない。したがって、建蔽率については、限度を超えるものとしてすることができない。よって、本肢は誤り。

**③ 正 建基法 3 章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、建基法上の道路とみなされる（建基法 42 条 2 項本文）。さらに、特定行政庁が幅員 1.8 m 未満の道を道路として指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない（建基法 42 条 6 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。**

**④ 誤 第一種住居地域につき本肢のような規定はない。**

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物の高さは、原則として、10 m 又は 12 m のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない（建基法 55 条 1 項）。しかし、第一種住居地域内においては、このような制限はない。よって、本肢は誤り。

<b>問 19</b>	<b>盛土規制法</b>	<b>解答 4</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>93.6%</b>	<b>81.9%</b>	<b>89.6%</b>

**① 正 宅地造成等工事規制区域内の宅地において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、宅地造成の許可を受けて**

いる等一定の場合を除き、当該工事に着手する日の14日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（盛土規制法21条3項、施行令26条、7条1号）。よって、本肢は正しい。

② 正 宅地造成等工事規制区域内において、農地、採草放牧地及び森林等の「宅地以外の土地」を宅地にするための切土であって、高さ2mを超える崖を生ずるものは、宅地造成に該当し、原則として都道府県知事の許可が必要となる（盛土規制法2条1号、2号、12条1項、施行令3条2号）。したがって、森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行おうとする者は、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない（盛土規制法12条1項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者は、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（盛土規制法22条1項）。現在の所有者と工事主が同一人物であることは要求されていない。よって、本肢は正しい。なお、管理者又は占有者に対しても同様の努力義務が要求されている。

④ 誤 盛土の高さが5m未満であっても指定されることがある。

造成された盛土の高さが5m未満であっても、盛土をした土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入している場合等の要件を満たせば、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができる（盛土規制法45条1項、施行令35条1項1号イ）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、造成宅地防災区域は宅地造成等工事規制区域外に指定されるとする本肢の前提は正しい。

問  
20

土地区画整理法

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
93.4%	65.1%	83.8%

① 誤 都道府県知事等の許可を受けなければならない。

土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物の新築等を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない（区画法76条1項2号）。土地区画整理組合の許可ではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了する以前においても換地処分をすることができる（区画法103条2項但書）。よって、本肢は正しい。

③ 正 仮換地を指定した場合において、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から換地処分の公告がある日までは、施行者がこれを管理する（区画法 100 条の 2）。よって、本肢は正しい。

④ 正 清算金に関する権利義務は、換地処分の公告があり、換地についての所有権が確定するとともに、施行者とそのときにおける換地所有者との間に確定的に発生する（区画法 104 条、110 条 1 項、判例）。換地処分後の土地所有権の移転に伴い当然移転する性質のものではない（判例）。よって、本肢は正しい。

問  
21

農地法

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
35.5%	26.8%	32.5%

① 誤 使用貸借において農地の引渡しは対抗要件とはならない。

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物権を取得した第三者に対抗することができる（農地法 16 条）。しかし、使用貸借について、このような規定はないため、引渡しをもって対抗することはできない。よって、本肢は誤り。

② 誤 農地所有適格法人でない株式会社も農地を借入れできる。

農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社であっても、政令で定める相当の事由があるとき、耕作目的で農地を借り入れることができる（農地法 3 条 2 項但書、2 号）。また、農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社が農地について使用貸借による権利又は賃借権の設定を受ける場合の許可取得要件に、農地所有適格法人でなければならないというものはない（農地法 3 条 3 項参照）。したがって、農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社であっても耕作目的で農地を借り入れることができる。よって、本肢は誤り。

③ 誤 工事を請け負った者も含まれる。

違反転用者等には、当該規定に違反した者やその一般承継人だけでなく、当該違反に係る土地について工事を請け負った者も含まれる（農地法 51 条 1 項 3 号）。よって、本肢は誤り。

④ 正 農地法の適用については、土地の面積は、登記簿の地積による。ただし、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び登記簿の地積がない場合には、実測に基づき、農業委員会が認定したところによる（農地法 56 条）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
22

## 国土利用計画法

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
96.5%	79.2%	90.6%

## ① 誤 市と取引をした場合、事後届出は不要。

当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人である場合、事後届出の必要はない（国土法23条2項3号、18条）。したがって、A市から土地を購入した宅建業者Bは事後届出を行わなくてよい。よって、本肢は誤り。

## ② 誤 対価の額も届出事項である。

土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額は、事後届出の届出事項である（国土法23条1項6号）。よって、本肢は誤り。事後届出の場合、土地の利用目的について勧告をすることができるが、額について勧告をすることはできない（国土法24条）。このことと混乱しないように注意してほしい。

③ 正 市街化区域を除く都市計画区域内において、5,000㎡を超える面積の一団の土地を取得した場合、権利取得者は事後届出をする必要がある。そして、事後届出において「一団の土地」に当たるか否かは、買主等権利取得者を基準に判断する（国土法23条2項1号口）。本肢の甲土地は3,500㎡、乙土地は2,500㎡であることから、買主である宅建業者Eは6,000㎡の一団の土地の所有権を取得する売買契約を締結したことになる。したがって、Eは事後届出を行わなければならない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

## ④ 誤 契約を取り消すことはできない。

都道府県知事は、土地利用審査会の意見を聴いて、事後届出をした者に対し、当該事後届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができ、当該勧告に従わない場合、勧告に従わない旨及び勧告内容を公表することができる（国土法24条1項、26条）。契約を取り消すことはできない。よって、本肢は誤り。

問  
23

## 印紙税

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
61.8%	38.1%	53.8%

## ① 誤 契約の成立を証する「覚書」も課税文書に含まれる。

印紙税の課税文書である「契約書」とは、名称のいかんにかかわらず、契約当事者間において契約（予約を含む。）の成立、更改、内容の変更や補充の事実を証明する目的で作成される文書をいう（課税物件表の適用に関する通則5、印紙税法基本通達12条）。したがって、本肢の覚書は、「譲渡することを証した」ものであり、課税文書である「契約書」として印紙税が課される。よって、本肢は誤り。

## ② 誤 記載金額は9,000万円である。

一の文書に、課税物件表の同一の号の課税事項の記載金額が2以上ある場合、当該記載金額の合計額を記載金額とする（課税物件表の適用に関する通則4イ、印紙税法基本通達24条（1））。したがって、本肢では甲土地（譲渡金額6,000万円）と乙建物（譲渡金額3,000万円）の記載があることから、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、9,000万円となる。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 肢1にあるように、契約書とは、名称のいかんにかかわらず、契約当事者間において契約（予約を含む。）の成立、更改、内容の変更や補充の事実を証明する目的で作成される文書をいう（課税物件表の適用に関する通則5、印紙税法基本通達12条）。本肢の覚書は、契約内容の変更の事実を証明する目的で作成された文書であり、課税文書である「契約書」として印紙税が課される。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 印紙税は課されない。**

本肢の駐車場は、車両を駐車する設備を有するものである。それゆえ、土地の特定の区画に駐車させることを内容とする駐車場の賃貸借契約は、駐車場という施設の賃貸借契約であって、土地の賃貸借には当たらない（国税庁ホームページ）。したがって、本肢の契約書は土地の賃借権の設定に関する契約書という課税文書には当たらず、印紙税は課されない。よって、本肢は誤り。

<b>問 24</b>	<b>固定資産税</b>	<b>解答 ②</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>48.6%</b>	<b>33.0%</b>	<b>43.2%</b>

**① 誤 普通徴収である。**

固定資産税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない（地方税法364条1項）。よって、本肢は誤り。

**② 正** 市町村長は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿を縦覧に供しなければならない（地方税法416条1項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日である。**

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日である（地方税法359条）。市町村の条例によって定めるものではない。よって、本肢は誤り。なお、固定資産税の納期は、4月、7月、12月及び2月中において、市町村の条例で定めるのが原則である（地方税法362条1項本文）。「賦課期日」と「納期」は異なる制度なので混乱のないように注意してほしい。

**④ 誤 賃借権者に対しては課されない。**

固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100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。) に対して課される (地方税法 343 条 1 項)。賃借権者に対して固定資産税は課されない。よって、本肢は誤り。

問  
25

## 地価公示法

解答 2

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
87.4%	61.8%	78.7%

① 正 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の地積及び形状についても官報で公示しなければならない (地価公示法 6 条 2 号、3 号)。よって、本肢は正しい。

② 誤 建物が存しないものとする。

「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物又は当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの建物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう (地価公示法 2 条 2 項)。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは公示価格を規準としなければならない (地価公示法 8 条)。そして、公示価格を規準とするとは、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる 1 又は 2 以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう (地価公示法 11 条)。よって、本肢は正しい。

④ 正 公示区域とは、都市計画法 4 条 2 項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域のうち、国土利用計画法 12 条 1 項の規定により指定された規制区域を除いた区域をいう (地価公示法 2 条 1 項)。よって、本肢は正しい。

問  
26

## 事務所の設置

解答 2

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
91.4%	72.1%	84.8%

① 誤 商業登記簿に登録されていない事務所もある。

事務所とは、①本店、②支店だけでなく、③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、宅建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を指す (施行令 1 条の 2 各号)。そして、上記①と②は、原則として商業登記簿等に搭載されているものを指すが、商業登記簿等に搭載されていなくても、③に該当すれば事務所となる (解釈・運用の考え方)。よって、本肢は誤り。

② **正** 宅建業を営まない支店は、事務所には該当しない（解釈・運用の考え方）。したがって、宅建業を営まず兼業業務のみを営んでいる本肢の支店は、事務所には該当しない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ **誤** 免許証を掲げる義務はない。

宅建業者は、その事務所ごとに、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示し、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う（業法46条4項、48条3項、49条、50条1項）。免許証を掲げる義務はない。このことは主たる事務所であっても同様である。よって、本肢は誤り。

④ **誤** 2週間以内に必要な措置を執らなければならない。

宅建業者は、その事務所ごとに、業務に従事する者5人に1人以上の割合で成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない（業法31条の3第1項、規則15条の5の3）。そして、この規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、必要な措置を執らなければならない（業法31条の3第3項）。したがって、既存の事務所が上記の設置を満たさなくなった場合は、30日以内ではなく、2週間以内に必要な措置を執らなければならない。よって、本肢は誤り。

問  
27

## 報酬額の制限

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
88.1%	81.1%	85.8%

① **正** 宅建業者は、遠隔地への現地調査に伴う費用が発生する場合に、それが、依頼者の特別な依頼により支出する特別な費用であり、依頼者が事前に承諾をしているものについては、報酬とは別に、費用相当額を受領することができる（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② **誤** 必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めればよい。

居住用建物の貸借の媒介に関して、依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、「通常の借賃」の1カ月分の1.1倍に相当する金額以内とする（報酬告示第4）。そして、当該「通常の借賃」とは、賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとされる（解釈・運用の考え方）。不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならないものではない。よって、本肢は誤り。

③ **誤** 承諾を得た場合でも、借賃1カ月分の1.1倍以内でなければならない。

居住用建物の貸借の媒介の場合において、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1カ月分の0.55倍に相当する金額以内である。依頼者から承諾を得れば、借賃の1カ月分の1.1倍に相当する報酬を受領できることになるが、その場合でも、双方か

ら受けることができる報酬の額の合計額は、借賃1カ月分の1.1倍に相当する金額を超えることはできない（報酬告示第4）。よって、本肢は誤り。

**4 誤 特例を適用する場合でも、受領できる限度額は19万8,000円以内である。**

代金が400万円以下である低廉な空家等の場合、宅建業者は、所定の要件を満たせば、通常の報酬の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額を依頼者から報酬として受領できる（空家等の売買又は交換の媒介における特例、報酬告示第7）。しかし、この場合においても、当該依頼者から受領できる報酬の限度額は18万円の1.1倍に相当する19万8,000円を超えることはできない（報酬告示第7）。よって、本肢は誤り。

問  
28

## 重要事項の説明

解答 1

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
73.1%	46.8%	64.1%

**1 正** 宅建業者は、「取得し」又は「借り」ようとしている者に対して宅地又は建物に関する重要事項説明書を交付し、宅地建物取引士をして説明させなければならない（業法35条1項）。したがって、売買の場合、売主である宅建業者が作成した重要事項説明書は、取得者である買主に対してのみ交付されることになる。本肢の場合、宅建業者自身が買主なので、当該宅建業者は重要事項説明書を作成しなくても宅建業法違反とはならない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**2 誤 宅建業法違反となる。**

宅建業者は、所定の重要事項の説明義務を負う（業法35条）。したがって、調査不足により、重要事項説明書に記載された内容が事実と異なる場合、宅建業法違反となる。この点に関し、意図的ではないことを理由に免責される旨の規定はない。よって、本肢は誤り。

**3 誤 売主に対して説明をする必要はない。**

肢1で述べた通り、売買の媒介における重要事項の説明は、買主に対して行う必要があるが、売主に行う必要はない（業法35条1項）。よって、本肢は誤り。

**4 誤 宅地建物取引士が作成することを要しない。**

重要事項説明書の作成義務は宅建業者にある。この作成を宅地建物取引士に行わせなければならない旨の規定は存在しない（業法35条1項参照）。よって、本肢は誤り。なお、宅建業者は重要事項説明書を作成したときは、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（業法35条5項）。

問  
29

## 宅地建物取引士

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
85.4%	61.8%	77.3%

① 正 宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、その旨を、刑に処せられた日から30日以内に、登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない（業法21条2号、18条1項6号）。よって、本肢は正しい。

② 正 宅地建物取引士は、事務禁止処分を受けたときは、速やかに、宅地建物取引士証を、その交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない（業法22条の2第7項）。これを怠った場合、10万円以下の過料に処せられる場合がある（業法86条）。よって、本肢は正しい。

③ 誤 知事が指定する講習を受講しなければならない。

宅地建物取引士は、有効期間の満了日が到来する宅地建物取引士証を更新する場合、登録を受けている都道府県知事が指定する講習を受講しなければならない（業法22条の3第2項、22条の2第2項本文）。いわゆる法定講習であり、国土交通大臣が指定するものではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、当該宅地建物取引士証の有効期間を5年とする点は正しい（業法22条の2第3項）。

④ 正 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない（業法15条の2）。そして、当該信用を傷つけるような行為とは、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

問  
30

宅建業法の総合問題

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
74.6%	65.3%	71.4%

ア 誤 割賦販売とは、引渡し後1年以上の期間に2回以上分割受領するものを指す。

宅建業法に規定する割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう（業法35条2項）。期間は6カ月以上ではない。よって、本肢は誤り。

イ 正 犯罪による収益の移転防止に関する法律では、宅建業のうち、宅地もしくは建物の売買契約の締結又はその代理もしくは媒介が特定取引として規定されている（犯収法2条2項42号、4条1項、別表、施行令7条1項5号）。よって、本肢は正しい。

ウ 正 業法31条の2は、「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。」と規定している。よって、本肢は正しい。

エ 正 業法75条の3前段は、「宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。」と規定している。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはイ、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問  
31

## 媒介・代理契約

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.5%	79.0%	89.2%

① 正 宅建業者は、価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない（業法 34 条の 2 第 2 項）。この根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できない（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。なお、この規制は一般媒介であることで影響を受けない。

② 誤 媒介契約書面には売買すべき価額を記載する必要がある。

宅建業者が作成する媒介契約書面には、宅地又は建物を売買すべき価額を記載する必要がある（業法 34 条の 2 第 1 項 2 号）。よって、本肢は誤り。なお、この規制は一般媒介であることで影響を受けない。

③ 誤 専任媒介の場合、更新後の期間も 3 カ月以内である。

宅建業者は、依頼者と専任媒介契約を締結した場合、当該契約は依頼者からの申出により更新することができるが、その有効期間は、3 カ月を超えることができない（業法 34 条の 2 第 3 項、4 項）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 媒介契約書面を交付しなければならない。

宅建業者は、売買又は交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、所定事項を記載した媒介契約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（業法 34 条の 2 第 1 項）。この規制は、依頼者が買主であることや、媒介契約が一般媒介であることで影響を受けない。よって、本肢は誤り。

問  
32

## 37 条書面

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.4%	74.6%	87.6%

① 誤 A も 37 条書面に A の宅地建物取引士をして記名をさせる必要がある。

宅建業者は、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（業法 37 条 3 項）。また、複数の宅建業者が取引に関与するときは、すべての宅建業者が宅地建物取引士をして 37 条書面に記名させなければならない。したがって、A も宅地建物取引士をして 37 条書面に記名させる必要がある。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない（業法 22 条の 4）。37 条書面を交付する際でも同様である。

よって、本肢は正しい。

③ 正 宅建業者は、建物の売買に関し、手付金等の保全措置を講ずる場合、当該措置の概要を重要事項説明書に記載し説明する必要があるが、37条書面には記載する必要はない（業法35条1項10号、37条1項参照）。よって、本肢は正しい。

④ 正 宅建業者は、売買又は交換に関し、当該建物が種類もしくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容を、37条書面に記載しなければならない（業法37条1項11号）。よって、本肢は正しい。

問  
33

宅地建物取引士

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
85.0%	64.1%	77.9%

ア 誤 成年者と同一の行為能力を有する未成年者は登録を受けられる。

未成年者であっても宅建士試験を受験することはできる。そして、当該未成年者が宅建士試験に合格をしたとしても、宅建業に係る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れば登録を受けることができないが、宅建業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者であれば登録を受けることができる（業法18条1項1号参照）。よって、本肢は誤り。なお、「成年者と同一の行為能力を有する未成年者」とは、宅建業に係る営業を許された未成年者のことをいう（民法6条1項）。

イ 誤 登録の効力は全国に及び、また、登録の移転の申請は任意である。

登録の効力は全国に及ぶため、登録の移転を受けなくても、登録先以外の都道府県に所在する事務所の専任の宅地建物取引士となることができる。また、登録の移転の申請は任意であり、しなければならないというものではない（業法19条の2）。よって、本肢は誤り。

ウ 正 宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受け、その期間が満了していないときは、登録の移転の申請をすることができない（業法19条の2但書）。よって、本肢は正しい。

エ 正 登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があったときは、移転先の都道府県知事は、登録の移転の申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない（業法22条の2第5項）。要するに、登録の移転前の宅地建物取引士証の残りの期間を有効期間とする宅地建物取引士証が交付されるということである。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはウ、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問  
34

## 重要事項の説明

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
41.6%	31.2%	38.1%

① 正 宅建業者は、既存建物の売買の媒介を行う場合において、当該建物について、建物状況調査を過去1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は2年）以内に実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を買主に説明しなければならない（業法35条1項6号の2イ、規則16条の2の2）。よって、本肢は正しい。

② 正 宅建業者は、建物の売買の媒介を行う場合において、当該建物が、宅地造成等規制法により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を買主に説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第1号）。よって、本肢は正しい。

③ 正 宅建業者は、建物の売買の媒介を行う場合において、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を買主に説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第4号）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 診断を受けた旨ではなく、診断内容を説明する必要がある。

宅建業者は、建物の売買の媒介を行う場合において、当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が耐震診断を受けたものであるときは、その「内容」を説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第5号）。したがって、単に診断を受けた「旨」を説明するだけでは足りず、診断の「内容」を説明しなければならない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、耐震診断を行う者を、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体としている点は正しい（規則16条の4の3第5号）。

問  
35

## 宅建業法の総合問題

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
89.4%	73.9%	84.1%

① 誤 従業者名簿や宅地建物取引士証の提示では足りない。

宅建業者の従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない（業法48条2項）。この点について、当該従業者証明書の提示に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証の提示をすることで足りるとする規定は存在しない。よって、本肢は誤り。

② 誤 宅建業者に対しては重要事項の説明をする必要はない。

宅建業者は、建物の売買を行う場合においては、その相手方である買主に対して、契約が成立するまでの間に、所定の事項を記載した35条書面を交付の上、宅地建物取引士をして、重要事項の説明をさせなければならない。ただし、当該買主が宅建業者であ

る場合には、35条書面を交付すれば足り、重要事項の説明をさせる必要はない（業法35条1項、6項）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 契約締結前にする必要がある。**

宅建業者は、建物の貸借の媒介を行う場合においては、借主に対し、契約が成立するまでの間に、所定事項を記載した35条書面を交付の上、宅地建物取引士をして、重要事項の説明をさせなければならない（業法35条1項）。この点、本肢は35条書面の交付と説明の時期を、「当該賃貸借契約が成立したときは、……」、すなわち契約の後としているが、これは宅建業法違反となる。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 宅建業者は、宅地を売却する契約を締結した場合においては、その相手方である買主に対し、所定の事項を記載した37条書面を交付しなければならない（業法37条1項）。このことは、当該買主が宅建業者であっても変わらない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

<b>問 36</b>	<b>重要事項の説明</b>	<b>解答 ①</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>92.6%</b>	<b>76.7%</b>	<b>87.2%</b>

**① 正** 宅建業者が、建物の売買の媒介を行う場合において、当該建物が既存住宅であるときは、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の保存の状況について説明しなければならない（業法35条1項6号の2ロ）。そして、当該「維持保全の状況に関する書類」には検査済証を含み、当該検査済証が存在しない場合には、その旨を説明することとなる（規則16条の2の3第2号、解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**② 誤 代金の額、支払時期、支払方法は説明対象ではない。**

代金の額並びにその支払の時期及び方法は重要事項の説明事項ではない（業法35条1項参照）。よって、本肢は誤り。なお、代金の額並びにその支払の時期及び方法は、37条書面の必要的記載事項である（業法37条1項3号）。

**③ 誤 図面を提示の上、概ねの位置を示さなければならない。**

宅建業者は、建物の貸借の媒介を行う場合においては、借主に対し、水防法施行規則の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）に当該建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該建物の所在地を説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第3号の2）。説明の際には当該図面を提示の上、当該建物の概ねの位置を示すことにより行う必要がある（解釈・運用の考え方）。したがって、当該図面が存在していることを説明するだけでは足りない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 引渡しの時期は説明対象ではない。**

宅地又は建物の引渡しの時期は重要事項の説明対象ではない（業法35条1項参照）。

よって、本肢は誤り。なお、宅地又は建物の引渡しの時期は、37条書面の必要的記載事項である（業法37条1項4号）。

問 37	広告等に関する規制	解答 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			17.9%	14.8%	16.8%

**ア 正** 宅建業者は、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確認を受けた後でなければ、当該建物に関する広告をしてはならないのが原則であり、変更の確認についても同様である（業法33条、解釈・運用の考え方）。しかし、当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事等へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

**イ 誤** 表示を行うだけで誇大広告等の規定に違反する。

宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、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、も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（業法32条）。そして、当該表示をするだけで業法32条違反となり、実際に問合せや申込みがあったか否かは影響しない。よって、本肢は誤り。

**ウ 正** 宅建業者は、宅地の売買に関する広告をする場合、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに、取引態様の別を明示しなければならず、当該広告を見た者から、本件売買に関する注文を受けたときは、改めて、遅滞なく、注文者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない（業法34条1項、2項）。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、ウの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問 38	クーリング・オフ	解答 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			98.8%	91.3%	96.2%

**① 誤** 引渡しを受けたに過ぎなければ、クーリング・オフ可能。

宅建業者の相手方である申込者等が、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は、当該申込者等は、クーリング・オフをすることができなくなる（業法37条の2第1項2号）。本肢の申込者は、宅地の引渡しを受けたに過ぎないので、依然として、クーリング・オフをすることができる。よって、本肢は誤り。

**② 誤** 業者間取引においては、クーリング・オフの規定は適用されない。

本肢のような宅建業者間取引においては、クーリング・オフの規定は適用されない（業

法78条2項)。したがって、買受けの申込みをした宅建業者は、申込み日から起算して8日を経過したか否かにかかわらず、クーリング・オフをすることはできない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** 喫茶店で買受けの申込みをしているため、クーリング・オフ可能。

クーリング・オフによる契約の解除ができる場所か否かについて、買受けの申込みをした場所と契約を締結した場所が異なる場合には、買受けの申込みをした場所を基準とする(業法37条の2第1項)。本問では、買受けの申込みを喫茶店で行っているため、クーリング・オフによる契約の解除ができる(規則16条の5参照)。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 宅建業者は、クーリング・オフによる契約解除がなされた場合においては、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(業法37条の2第3項)。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問 39	弁済業務保証金	解答 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			93.9%	82.1%	89.9%

**① 誤** 認証申出書の受理の順序に従って処理をする。

保証協会は、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、弁済を受けることができる額について、認証申出書の提出があり、当該認証に係る事務を処理する場合には、当該認証申出書の受理の順序に従ってしなければならない(業法64条の8第2項、規則26条の7第1項)。取引が成立した時期の順序ではない。よって、本肢は誤り。

**② 誤** 社員の主たる事務所の最寄りの供託所ではない。

保証協会は、社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない(業法64条の7第1項)。この供託は、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所にしなければならない(業法64条の7第2項)。社員の主たる事務所の最寄りの供託所ではない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** 分担金の納付は、有価証券をもって充てることはできない。

保証協会の社員が、弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない(業法64条の9第2項)。この分担金の納付については、国債証券等の有価証券を充てることはできない(業法64条の9第1項、25条3項の準用なし)。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者(宅建業者を除く。)は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について、弁済を

受ける権利を有する（業法 64 条の 8 第 1 項）。そして、ここでいう「取引をした者」には、当該社員が社員となる前に宅建業に関し取引をした者が含まれる（業法 64 条の 8 第 1 項かつこ書）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
40

## 重要事項の説明

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
53.9%	46.9%	51.5%

### ア 違反する 電話で重要事項の説明をすることはできない。

重要事項の説明は、対面による説明を原則とする（業法 35 条 1 項， 4 項参照）。例外的に、所定の条件を満たせばテレビ会議等の IT を活用することによって、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うことができる（解釈・運用の考え方）。しかし、本肢は IT を活用できる環境にないことから対面で行う必要があり、電話で行うことは認められていない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

### イ 違反する 媒介を行う宅建業者が重要事項説明書を作成していない。

媒介を行う宅建業者は重要事項説明書を作成する義務を負う（業法 35 条 1 項， 7 項参照）。本肢の重要事項説明書は、貸主となる宅建業者が作成したものであって、媒介業者により作成されていない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

ウ 違反しない 宅建業者は、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項の説明をさせなければならないが、この重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名が必要となる（業法 35 条 1 項， 5 項）。これらは、宅地建物取引士が行っていればよく、物件の担当者である宅地建物取引士が行う必要はない。したがって、本肢の状況は宅建業法に違反しない。また、本肢の宅地建物取引士は、説明に際して、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、この点についても違反はない（業法 35 条 4 項）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

エ 違反しない テレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする（解釈・運用の考え方）。①映像及び音声ともに双方向でやりとりできる。②宅地建物取引士の記名された説明書面及び添付書類をあらかじめ送付している。③映像及び音声の状況を、説明開始前に確認している。④宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認している。本肢は、上記を満たしている。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

以上より、宅建業法の規定に違反しないのはウ、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問  
41

## 保証金総合

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
80.0%	61.0%	73.5%

## ア 誤 取り戻すことができる。

免許を取り消されたとき、宅建業者であった者は、取引に基づく債権者に対し、6カ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ければ営業保証金を取り戻すことができる（業法30条1項、2項）。この点につき、宅建業者の代表者が懲役の刑に処せられた場合、当該宅建業者の免許は取り消されるが、刑の執行を終わった日から5年間を経過しなければ営業保証金を取り戻すことができないとする規定は存在しない。よって、本肢は誤り。

イ 正 宅建業者は、営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない（業法28条1項、営業保証金規則5条）。よって、本肢は正しい。

ウ 正 保証協会は、宅建業者の相手方等から、社員の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときに、必要があると認めるときは、当該社員に対し、資料の提出を求めることができる（業法64条の5第1項、2項）。この場合、社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない（業法64条の5第3項）。よって、本肢は正しい。

## エ 誤 営業保証金に相当する額の範囲内である。

保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含み、宅建業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、保証協会が供託した弁済業務保証金について、弁済を受ける権利を有する（業法64条の8第1項）。還付できる額は営業保証金と同額という趣旨であり、社員が納付した弁済業務保証金の額ではない。よって、本肢は誤り。

以上より、誤っているものはア、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問  
42

## 媒介・代理契約

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
99.5%	91.5%	96.8%

## ① 誤 1週間に1回以上報告しなければならない。

宅建業者は、依頼者との間で専属専任媒介契約を締結した場合、当該依頼者に対し、当該専属専任媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない（業法34条の2第9項かつこ書）。よって、本肢は誤り。なお、専属ではない専任

媒介契約の場合が、2週間に1回以上である。

**② 正** 宅建業者は、目的物たる宅地の売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示方法は、口頭でも書面を用いてもどちらでもよい（業法34条の2第2項、解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤** 専任媒介契約の有効期間は3カ月を超えることはできない。

宅建業者が、依頼者との間で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有効期間は、3カ月を超えることができない（業法34条の2第3項）。依頼者から書面による申出があったことは影響しない。よって、本肢は誤り。なお、3カ月より長い期間を定めたときは、その期間は3カ月となる。

**④ 誤** 依頼がなくとも、登録済証を引き渡さなければならない。

宅建業者は、指定流通機構へ登録をした場合、当該指定流通機構より発行される登録済証を、遅滞なく、依頼者に引き渡さなければならない（業法34条の2第6項、50条の6）。依頼の有無は影響しない。よって、本肢は誤り。

問  
43

自ら売主制限総合

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
97.8%	86.2%	93.9%

**① 正** 宅建業者が、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っても解約手付の性質を併せ持つことから、相手方が契約の履行に着手するまでの間、買主はその手付を放棄して、当該宅建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（業法39条2項）。よって、本肢は正しい。

**② 誤** 買主に不利な特約であり無効となる。

本肢の特約は、契約不適合担保責任の追及期間そのものを引渡しの日から1年以内に限るものであるが、宅建業法に責任の追及期間そのものに関する規定はないことから民法の原則で考えた上で、買主に不利な特約は無効となる（業法40条、民法566条）。この点、民法は、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1年以内にその旨を売主に通知すれば、原則として、契約不適合担保責任の追及をすることができる旨を規定する。したがって、契約不適合担保責任の追及期間そのものを引渡しの日から1年以内に限る本肢の特約は、買主に不利な特約であり無効である。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、宅建業法の自ら売主制限において、契約不適合担保責任に関する通知期間を引渡しから2年以上とする特約は有効であるが、本肢ではこの通知期間については問われていないので、考慮する必要はない。

- ③ **正** 宅建業者が、自ら売主となる宅地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、代金額の10分の2を超えることとなる定めをしてはならない（業法38条1項）。本肢の代金額は2,500万円であり、損害賠償の額の予定及び違約金の合計額は500万円ちょうどであり、代金額の10分の2である500万円を超えていないことから有効である。よって、本肢は正しい。
- ④ **正** 宅建業者は、自ら売主として建物の割賦販売を行った場合において、当該割賦販売に係る建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3を超える額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならない（業法43条2項）。よって、本肢は正しい。

問 44	37条書面	解答 4	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			98.7%	90.6%	95.9%

- ① **違反しない** 宅建業者は、自ら売主として契約を締結したときは、その相手方である買主に対し、遅滞なく、所定事項を記載した37条書面を交付しなければならない（業法37条1項）。この点につき、併せて、買主の代理として関与していた宅建業者に対して当該37条書面を交付したとしても、違反となるものではない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。
- ② **違反しない** 宅建業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させたときは、当該契約の各当事者に、遅滞なく、所定事項を記載した37条書面を交付しなければならない（業法37条2項）。この点につき、当該交付を宅地建物取引士ではない従業員が行ったとしても、違反とはならない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。
- ③ **違反しない** 宅建業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させたときの37条書面には、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を記載しなければならない（業法37条2項3号）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。
- ④ **違反する** 37条書面の交付は省略できない。  
宅建業者は、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、37条書面を交付しなければならない（業法37条1項）。したがって、A、E、F全員に交付義務がある。よって、本肢は宅建業法の規定に違反し、本問の正解肢となる。

問 45	住宅瑕疵担保履行法	解答 3	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			84.0%	64.8%	77.4%

**① 誤 買主が宅建業者のときは資力確保措置は不要である。**

宅建業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（資力確保措置）の義務を負うのは、自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に販売する場合である（住宅瑕疵担保履行法2条7項2号口、11条1項、2項）。宅建業者が買主である場合には、資力確保措置を執る必要はない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 保険期間の短縮はできない。**

住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間は、買主が宅建業者から新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であることが必要とされている（住宅瑕疵担保履行法2条7項4号）。買主の承諾があっても、保険契約に係る保険期間を5年間に短縮することはできない。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 宅建業者は、毎年、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10年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅（住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。）について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない（住宅瑕疵担保履行法11条1項、2項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 超過額を取り戻すには免許権者の承認が必要である。**

住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、基準日において当該住宅販売瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができる（住宅瑕疵担保履行法16条、9条1項）。住宅販売瑕疵担保保証金の取戻しは、宅建業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない（住宅瑕疵担保履行法16条、9条2項）。よって、本肢は誤り。

問  
46

住宅金融支援機構法

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
96.9%	83.7%	92.4%

**① 誤 付随する土地又は借地権の取得に必要な資金も譲受けの対象となる。**

機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る貸付債権の譲受けを行うことができる（機構法13条1項1号）。この場合の貸付債権には、住宅の建設に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金が含まれる（施行令5条1項1号）。また、住宅の購入に付随する土地もしくは借地権の取得又は当該住宅の改良に必要な資金が含まれる（施行令5条1項2号）。したがって、住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付債権も譲受けの対象となる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**② 正** 機構が行う団体信用生命保険業務は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を

締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。）に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付に係る債務の弁済に充当する業務である（機構法13条1項11号）。よって、本肢は正しい。

③ 正 証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権の償還方法には、元利均等返済の方法と元金均等返済の方法とがある（住宅金融支援機構ホームページ）。よって、本肢は正しい。

④ 正 証券化支援事業（買取型）において、機構は、金融機関から買い受けた住宅ローン債権を信託銀行等に担保目的で信託し、この信託した住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行し、その発行代金を投資家より受け取ることにより資金調達をしている（住宅金融支援機構ホームページ）。よって、本肢は正しい。

<b>問 47</b>	<b>景品表示法</b>	<b>解答 ④</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>98.0%</b>	<b>89.0%</b>	<b>95.0%</b>

① 誤 1分未満の端数は、1分として算出する。

徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示しなければならない。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（表示規約規則9条9号）。端数は切り捨てて表示するのではない。よって、本肢は誤り。

② 誤 契約済みの物件を広告表示すると不当表示に問われることがある。

物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する広告表示をしてはならない（表示規約21条2号）。そして、広告表示には、インターネットによる広告表示も含まれる（表示規約4条5項1号）。したがって、インターネット上に契約済みの物件を広告表示すると不当表示に問われることがある。よって、本肢は誤り。

③ 誤 最低額及び最高額を表示しなければならない。

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（表示規約規則9条41号但書）。したがって、最高額のみを表示することはできない。よって、本肢は誤り。

④ 正 建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示しなければならない（表示規約規則7条1号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

<b>問 48</b>	<b>不動産の需給・統計</b>	<b>解答 なし</b>	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

※ (一財)不動産適正取引推進機構より『問 48 は正解肢のない問題となっていることが判明しました。このため、問 48 については、全ての解答を正解として取り扱うことといたします。』と発表がありました。

**① 誤 貸家及び分譲住宅も増加となった。**

建築着工統計調査報告(令和3年計。令和4年1月公表)によれば、令和3年の新設住宅の着工戸数のうち、持家及び分譲住宅は昨年の減少から再びの増加となり、貸家は4年ぶりの増加となった。よって、「貸家及び分譲住宅は前年比で減少した」とする本肢は誤り。

**② 誤 三大都市圏平均では2年ぶりに上昇に転じた。**

令和4年地価公示(令和4年3月公表)によれば、令和3年1月以降の1年間の住宅地の地価は、三大都市圏平均では2年ぶりに上昇に転じ、地方圏でも2年ぶりの上昇に転じた。よって、「三大都市圏平均では下落した」とする本肢は誤り。

**③ 誤 全国の土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移している。**

令和4年版土地白書(令和4年6月公表)によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、ほぼ横ばいで推移している。よって、「対前年比は令和元年以降減少が続いている」とする本肢は誤り。

**④ 誤 国土交通省の公表する不動産価格指数(令和4年5月公表)のうち、全国の商業用不動産総合の季節調整値は、2021年(令和3年)においては第1四半期から第4四半期まで連続で対前期比増となっている。**

もっとも、『「第1四半期から第4四半期まで連続で対前期比増となった」とありますが、令和4年9月30日国土交通省発表のデータ改訂に伴い、第2四半期の対前期比は同年8月31日発表の「+0.7%」から「▲(マイナス)0.0%」に改訂されて』((一財)不動産適正取引推進機構発表)いる。よって、本肢は誤り。

問  
49

土地

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
98.9%	91.8%	96.5%

**① 適当** 台地の上の浅い谷は、豪雨時には、一時的に浸水することもあり、注意を要する。よって、本肢は適当である。

**② 最も不適当 洪水や地震などに対して弱く、住宅地として好ましくない。**

低地は、一般に洪水や地震、津波、高潮に対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくない。よって、本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。

**③ 適当** 埋立地は、平均海面に対し4～5mの比高があり、護岸がしっかりしていれば宅地としての利用も十分可能である。よって、本肢は適当である。

**④ 適当** 国土交通省が運営するハザードマップポータルサイトでは、災害リスク情

報などを地図に重ねて表示する重ねるハザードマップにおいて、洪水、土砂災害、高潮及び津波のリスク情報、道路防災情報、地形分類を地図や写真に自由に重ねて表示できる。よって、本肢は適当である。

問 50	建物	解答 4	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			94.7%	89.0%	92.8%

- ① 適当 木構造（木造）は、骨組を木材で構成するものである。骨組みは、一般に壁の骨組である軸組、屋根の骨組である小屋組、床の骨組である床組からなる。よって、本肢は適当である。
- ② 適当 在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差、垂直材である柱及び耐力壁からなる。よって、本肢は適当である。
- ③ 適当 小屋組は、小屋梁、小屋束、母屋、垂木等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁、合掌、束、方杖等の部材で三角形を形成するトラス構造の洋小屋の2種がある。よって、本肢は適当である。
- ④ 最も不適当 和風構造と洋風構造が逆であり、また、併用する場合が多い。

軸組には、真壁と大壁の2種があるが、現在では真壁のみで構成する和風構造、大壁のみで構成する洋風構造と区別して用いられることは少なく、これらを併用している場合が多い。本肢の記述は和風構造と洋風構造が逆であり、これらを併用する場合はないとしている。よって、本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。