

令和 **5** 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

# 令和5年度 付録

## 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	相続	1	<input type="checkbox"/>	宅建業法	26	37条書面	3	<input type="checkbox"/>
	2	相邻関係	1	<input type="checkbox"/>		27	宅建業法総合	4	<input type="checkbox"/>
	3	請負	2	<input type="checkbox"/>		28	その他の業務上の規制	3	<input type="checkbox"/>
	4	相殺	4	<input type="checkbox"/>		29	免許総合	2	<input type="checkbox"/>
	5	民法—その他の問題点	4	<input type="checkbox"/>		30	営業保証金	1	<input type="checkbox"/>
	6	時効	3	<input type="checkbox"/>		31	広告等に関する規制	4	<input type="checkbox"/>
	7	相続	3	<input type="checkbox"/>		32	宅建業法総合	4	<input type="checkbox"/>
	8	制限行為能力者	3	<input type="checkbox"/>		33	重要事項の説明	1	<input type="checkbox"/>
	9	賃貸借	2	<input type="checkbox"/>		34	報酬額の制限	3	<input type="checkbox"/>
	10	抵当権	3	<input type="checkbox"/>		35	クーリング・オフ	4	<input type="checkbox"/>
	11	借地借家法（借地）	4	<input type="checkbox"/>		36	その他の業務上の規制	3	<input type="checkbox"/>
	12	借地借家法（借家）	3	<input type="checkbox"/>		37	事務所の設置	3	<input type="checkbox"/>
	13	建物区分所有法	2	<input type="checkbox"/>		38	宅建業法総合	2	<input type="checkbox"/>
	14	不動産登記法	2	<input type="checkbox"/>		39	手付金等の保全措置	2	<input type="checkbox"/>
法令上の制限	15	都市計画の内容	4	<input type="checkbox"/>	40	媒介・代理契約	4	<input type="checkbox"/>	
	16	開発行為の規制等	1	<input type="checkbox"/>	41	監督・罰則	2	<input type="checkbox"/>	
	17	建築基準法総合	3	<input type="checkbox"/>	42	重要事項の説明	3	<input type="checkbox"/>	
	18	建築基準法総合	1	<input type="checkbox"/>	43	37条書面	4	<input type="checkbox"/>	
	19	盛土規制法	1	<input type="checkbox"/>	44	弁済業務保証金	1	<input type="checkbox"/>	
	20	土地区画整理法	4	<input type="checkbox"/>	45	住宅瑕疵担保履行法	4	<input type="checkbox"/>	
	21	農地法	2	<input type="checkbox"/>	46	住宅金融支援機構法	2	<input type="checkbox"/>	
	22	国土利用計画法	1	<input type="checkbox"/>	47	景品表示法	2	<input type="checkbox"/>	
税・価格	23	印紙税	1	<input type="checkbox"/>	48	不動産の需給・統計	1	<input type="checkbox"/>	
	24	不動産取得税	4	<input type="checkbox"/>	49	土地	2	<input type="checkbox"/>	
	25	不動産鑑定評価基準	4	<input type="checkbox"/>	50	建物	3	<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

## 相続

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
78.0%	52.2%	70.9%

## ① 誤 賃料債権は、遺産とは別個の財産であり、分割単独債権となる。

判決文によれば、「相続開始から遺産分割までの間」に生ずる「賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得」されるものである。遺産分割により、遺産である不動産が相続人の一人に帰属する場合、当該相続人が相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権を相続開始時にさかのぼって取得するのではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する（民法 898 条 1 項）。そして、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する（民法 899 条）。よって、本肢は正しい。

③ 正 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない（民法 909 条）。よって、本肢は正しい。

④ 正 遺産分割によって遺産である不動産を取得した相続人は、当該不動産の所有者として、当該不動産の使用、収益及び処分をする権利を有する（民法 206 条）。したがって、当該相続人は、当該不動産の法定果実となる遺産分割後の賃料債権を取得する（民法 88 条 2 項）。よって、本肢は正しい。なお、本判決文は、相続開始から遺産分割までの間において、遺産である賃貸不動産から生じた賃料債権の帰属について述べたものである。他方、本肢は「遺産分割後に生じた」賃料債権について述べたものであるから、本判決文とは異なる。

問  
2

## 相隣関係

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
57.9%	39.9%	52.9%

① 正 土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量をする等の一定の目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる（民法 209 条 1 項本文各号）。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない（民法 209 条 1 項但書）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

## ② 誤 自ら切り取ることができる。

土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる（民法 233 条 1 項）。そして、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる（民法 233 条 3 項 1 号）。よって、本肢

は後半が誤り。

**③ 誤 他方の相隣者の承諾を得る必要はない。**

相隣者の一人は、共有の障壁の高さを増すことができる（民法 231 条 1 項本文）。しかし、他方の相隣者の承諾を得る必要はない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 自由に選んで通行することはできない。**

他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる（民法 210 条 1 項）。この場合、通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない（民法 211 条 1 項）。したがって、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することはできない。よって、本肢は誤り。

問  
3

請負

解答 2

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
82.1%	65.9%	77.7%

**① 正** 不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する（民法 242 条本文）。本肢において、A 所有の建物に対して独立性を有さずその構成部分となる増築部分は、不動産である A 所有の建物に従として付合した物であり、A が所有権を取得する。よって、本肢は正しい。

**② 誤 不適合を知った日から 1 年以内にその旨を通知しなければならない。**

注文者が請負人に対して目的物の種類又は品質に関する契約不適合責任を追及するためには、原則として注文者がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を請負人に通知する必要がある（民法 637 条 1 項）。工事が終了した日から 1 年以内に契約不適合である旨の通知をするのではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**③ 正** 仕事の目的物を注文者に引き渡した時（引渡しを要しない場合にあっては、工事が終了した時）において請負人が不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、注文者は、請負人に対して不適合である旨の通知をせずに契約不適合責任を追及することができる（民法 637 条 2 項）。契約不適合責任は、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 5 年間行使しないとき又は権利を行使することができる時から 10 年間行使しないとき時効によって消滅する（民法 166 条 1 項）。したがって、A は B に対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。よって、本肢は正しい。

**④ 正** 注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない（民法 636 条本文）。したがって、増築した部分に A が提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、B が材料が不相当であることを知らない場合、A は B に対して、A が提供した材料によって生じた契約不適合を理由とした修

補を請求することはできない。よって、本肢は正しい。

問  
4

相殺

解答 4

合格者正解率 不合格者正解率 受験者正解率

53.3%

30.4%

47.0%

相殺をするためには、①債権が有効に存在し、対立していること、②双方の債権が同種の目的を有すること、③双方の債権が弁済期にあること、④性質上「相殺を許す債務」であることが要件となる（相殺適状、民法505条1項）。AはBに対して甲債権を有し、BはAに対して乙債権を有することから①を満たす。甲債権、乙債権ともに貸金債権であることから②を満たす。相殺の禁止・制限をする意思表示もないことから、④を満たす。それゆえ、本問では③を検討することになる。

**ア できる** 期限の定めのない債務は成立と同時に弁済期にあることから、甲債権は弁済期にある（判例）。また、債務者が債権者に対して期限の利益を放棄することで、自己の債務の弁済期が到来したものとして扱われる（民法136条2項本文）。このことから、乙債権も弁済期にある。したがって、③を満たす。よって、本肢は相殺できるものである。

**イ できる** 弁済期の定めがない貸金債権は、成立と同時に弁済期にある（判例）。それゆえ、期限の定めがない債権である乙債権は弁済期にあるものとして扱われる。そして、甲債権も弁済期が到来していることから、③を満たす。よって、本肢は相殺できるものである。

**ウ できる** 肢アと同様、甲債権は弁済期にある。そして、乙債権も弁済期が到来していることから、③を満たす。よって、本肢は相殺できるものである。

**エ できない** 甲債権は弁済期が到来していない。したがって、③を満たさない。よって、本肢は相殺できないものである。

以上より、相殺できないものはエであり、④が本問の正解肢となる。

問  
5

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

56.9%

42.6%

53.0%

① 誤 不在者の生死が7年間明らかでない場合に限らない。

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

② 誤 管理人を改任することができる。

不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる（民法26条）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** 家庭裁判所の許可を要しない。

家庭裁判所の選任した不在者財産管理人が民法103条所定の権限内の行為をするには、その行為が訴え又は上訴の提起という訴訟行為であっても、同法28条の家庭裁判所の許可を要しない（判例）。建物取去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起することは、財産の現状を維持する行為として民法103条1号にいう保存行為に該当する（判例）。したがって、家庭裁判所により選任された管理人は、不在者を被告とする建物取去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起するには、家庭裁判所の許可を要しない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 家庭裁判所により選任された管理人は、一種の法定代理人であり、権限の定めがない場合は、保存行為及び代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為のみをする権限を有する（民法103条）。したがって、家庭裁判所により選任された管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができる。また、管理人は、民法103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる（民法28条前段）。したがって、家庭裁判所により選任された管理人は、家庭裁判所の許可を得て不在者の自宅を売却することができる。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

<b>問</b> <b>6</b>	<b>時効</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>17.0%</b>	<b>9.4%</b>	<b>14.9%</b>

**ア 正** 不動産の時効取得者は、取得時効の進行中に原権利者から当該不動産の譲渡を受けその旨の移転登記を経由した者に対して、登記がなくても、時効取得を対抗することができる（判例）。よって、本肢は正しい。

**イ 正** 不動産の取得時効が完成しても、その登記がなければ、その後所有権取得登記を経由した第三者に対しては時効による権利の取得を対抗することができない。しかし、第三者のその登記後に占有者がなお引き続き時効取得に要する期間占有を継続した場合には、その第三者に対して、登記を経由しなくとも時効取得を対抗することができる（判例）。よって、本肢は正しい。

**ウ 正** 不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされないまま、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記をした場合において、当該不動産の時効取得者である占有者がその後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続して、その期間の経過後に取得時効を援用したときは、占有者が当該抵当権の存在を容認していたなど抵当権の消滅を妨げる特段の事情がない限り、占有者が当該不動産を時効取得する結果、

抵当権は消滅する。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、イ、ウの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問  
7

相続

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
41.5%	24.2%	36.8%

① 誤 配偶者居住権の存続期間は、別段の定めがない限り終身である。

配偶者居住権の存続期間は、遺産の分割の協議もしくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときを除き、配偶者の終身の間である（民法1030条）。したがって、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合の存続期間は終身となる。よって、本肢は誤り。

② 誤 所有者Cの承諾が必要である。

配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築もしくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用もしくは収益をさせることができない（民法1032条3項）。したがって、BはCの承諾を得なければ、甲建物をDに賃貸することができない。よって、本肢は誤り。

③ 正 居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う（民法1031条1項）。したがって、Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 Bが負担する。

配偶者は、居住建物の通常の必要費を負担する（民法1034条1項）。したがって、甲建物の通常の必要費を負担するのはBである。よって、本肢は誤り。

問  
8

制限行為能力者

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
69.7%	48.6%	63.9%

① 誤 Bは、Aの取消し意思表示を取り消すことができない。

制限行為能力者は、制限行為能力を理由に、単独で自己の行為を取り消すことができる（民法120条1項）。これにより、当該法律行為は初めから無効であったものとみなされる（民法121条）。したがって、制限行為能力者である未成年者による取消し意思表示を、その法定代理人が取り消すことはできない。よって、本肢は誤り。

② 誤 制限行為能力者の相手方の主観を問わない。

制限行為能力を理由とする法律行為の取消しは、当該法律行為の相手方の主観を問わ

ずに行うことができる（民法5条1項，2項）。そして，制限行為能力を理由とする法律行為の取消しは，制限行為能力者だけでなく，その法定代理人も行うことができる（民法120条1項）。したがって，Cが善意無過失であったとしても，Bは，Aの制限行為能力を理由として，本件売買契約を取り消すことができる。よって，本肢は誤り。

**③ 正** 取り消すことができる行為の追認は，取消しの原因となっていた状況が消滅し，かつ，取消権を有することを知らなければ，その効力を生じない（民法124条1項）。したがって，Bが反対していたとしても，Aは，成年に達することで未成年者という制限行為能力者である状況が消滅し，かつ，取消権を有すると知った以後，単独で追認することができる。そして，取り消すことができる行為は，追認によって，以後，取り消すことができなくなる（民法122条）。したがって，追認後のAは本件売買契約を取り消すことができなくなる。よって，本肢は正しく，本問の正解肢となる。

**④ 誤** Aは本件売買契約を取り消すことができる。

法定追認の一つとして，取り消すことができる行為によって取得した権利を譲渡することがある（民法125条5号）。そして，法定追認は，追認をすることができる時以後になされることを要する（民法125条柱書）。しかし，AがBの同意を得ずに甲建物をDに売却したのは，Aが成年に達する前であることから，法定追認は生じない。また，本件売買契約につき，Bの追認はない。したがって，Aは制限行為能力を理由として，本件売買契約を取り消すことができる。よって，本肢は誤り。

問  
9

賃貸借

解答 2

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
45.4%	30.7%	41.4%

**① 正** 賃借物である甲建物の修繕が必要である場合において，賃貸人であるAがその旨を知ったにもかかわらず，Aが相当の期間内に必要な修繕をしないとき，賃借人であるBは，甲建物の修繕をすることができる（民法607条の2第1号）。よって，本肢は正しい。

**② 誤** Bが修繕できるのは，Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときである。

甲建物の修繕が必要である場合において，BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず，Aが相当の期間内に必要な修繕をしないとき，Bは，甲建物の修繕をすることができる（民法607条の2第1号）。Bが甲建物の修繕をすることができるのは，「Aが相当の期間内に必要な修繕をしないとき」であって，「Aが必要な修繕を直ちにしないとき」ではない。よって，本肢は誤りであり，本問の正解肢となる。

**③ 正** 賃貸人は，賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし，賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは，この限りでない（民法606条1項）。したがって，Bの責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となった場合は，Aは，修繕をする義務を負わない。よって，本肢は正しい。



- ④ 正 甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、Bは、甲建物の修繕をすることができる（民法607条の2第2号）。よって、本肢は正しい。

問  
10

## 抵当権

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
40.6%	18.8%	34.7%

抵当権の順位の放棄とは、先順位抵当権者から後順位抵当権者に対してなされる先順位たる地位の放棄のことをいう（民法376条1項後段）。BがDに順位を放棄すると、BはDに対して優先弁済権を主張できなくなる。つまり、BとDは債権者として平等の立場に立つことになるので、Bが本来受ける配当額1,000万円とDが本来受ける配当額200万円の合計額1,200万円を債権額に応じて按分することになる。Bの債権額は1,000万円、Dの債権額は2,000万円であることから比率は1:2となる。したがって、1,200万円の3分の1が抵当権の順位の放棄により受けるBの配当額、1,200万円の3分の2が抵当権の順位の放棄により受けるDの配当額ということになる。よって、Bの配当額 =  $1,200 \text{ 万円} \times 1/3 = 400 \text{ 万円}$ となり、③が本問の正解肢となる。

問  
11

## 借地借家法（借地）

解答 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
72.5%	50.7%	66.6%

- ① 誤 減額請求をすることができる。

地代等が、土地に対する租税その他の公課の増減等の事情により不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う（借地借家法11条1項）。したがって、減額しない旨の特約を定めた場合であっても、事情によっては減額請求をすることはできる。よって、本肢は誤り。

- ② 誤 公正証書でする必要はない。

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は、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めることができる。この特約は、公正証書による等書面によってしなければならない（借地借家法22条1項）。書面であればよく、公正証書である必要はない。よって、本肢は誤り。

- ③ 誤 Bの債務不履行に基づく場合は建物の買取請求をすることはできない。

借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができるのが原則である（借地借家法13条1項）。しかし、借地権者の債務不履行によって賃貸借契約が解除された場合、建物買取請求権は認められない（判例）。したがって、終了事由の

いかにかわからず買取請求ができるわけではない。よって、本肢は誤り。

④ **正** 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、原則として、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（借地借家法5条1項本文）。ただし、借地権設定者が遅滞なく正当の事由がある異議を述べたときは、更新されない（借地借家法5条1項但書、6条）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

<b>問 12</b>	<b>借地借家法（借家）</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>73.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>65.8%</b>

① **誤** 期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる。

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる（借地借家法29条1項）。期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間を1年とするものとみなされるわけではない。よって、本肢は誤り。

② **誤** 特約にかかわらず、建物の賃料の減額を請求できる。

建物の借賃が、土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地もしくは建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる（借地借家法32条1項本文）。したがって、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約があっても、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じた場合には、当該特約にかかわらず、建物の賃料の減額を請求することができる。よって、本肢は誤り。

③ **正** 賃貸借の対抗要件が備えられた不動産が譲渡されたとき、その不動産の賃貸人たる地位は、譲受人に移転する（民法605条の2第1項）。しかし、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない（民法605条の2第2項前段）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ **誤** 一定期間の経過を要しない。

賃料増減請求について、現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していることを要する旨の規定はない（借地借家法32条参照）。よって、本肢は誤り。

<b>問 13</b>	<b>建物区分所有法</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>89.0%</b>	<b>56.4%</b>	<b>80.1%</b>

① **正** 集会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることが

できるのが原則である（区分所有法37条1項）。そして、区分所有法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることができる（区分所有法37条2項）。したがって、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。よって、本肢は正しい。

**② 誤 全員の同意が必要である。**

集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる（区分所有法36条）。区分所有者の4分の3の同意では足りない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**③ 正** 共用部分の管理に関する事項は、重大変更の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる（区分所有法18条1項）。しかし、規約で別段の定めをすることを妨げない（区分所有法18条2項）。したがって、規約に別段の定めがある場合を除き、共用部分の保存行為は各共有者がすることができ、集会の決議を必要としない。よって、本肢は正しい。

**④ 正** 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない（区分所有法31条2項、30条2項）。本肢では、一部共用部分を共用すべき区分所有者8人のうち、その4分の1を超える3人が反対したことから、規約の変更をすることができない。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
79.5%	53.6%	72.5%

**① 正** 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1カ月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない（不登法57条）。よって、本肢は正しい。

**② 誤 申請書の閲覧には正当な理由が必要となる。**

何人も、正当な理由があるときは、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類（土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く。）の全部又は一部（その正当な理由があると認められる部分に限る。）の閲覧を請求することができる（不登法121条3項、不登令21条1項）。したがって、申請書を閲覧するには正当な理由が必要となる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**③ 正** 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない（不登法65条）。よって、本肢は正しい。

- ④ 正 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権の保存の登記を申請することができる（不登法74条2項前段）。よって、本肢は正しい。

問  
15

## 都市計画の内容

解答 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.5%	71.5%	88.2%

- ① 誤 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である（都計法7条3項）。よって、本肢は誤り。なお、本肢の「土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域」は準都市計画区域のことである（都計法5条の2第1項）。

- ② 誤 高度利用地区は、建築物の高さの最低限度を定める地区ではない。

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である（都計法9条19項）。よって、本肢は誤り。なお、「建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」は高度地区である（都計法9条18項）。

- ③ 誤 特定用途制限地域は、用途地域内に定めることはできない。

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（都計法9条15項）。用途地域が定められている土地の区域内に定めることはできない。よって、本肢は誤り。

- ④ 正 地区計画は、①用途地域が定められている土地の区域、②用途地域が定められていない一定の土地の区域のいずれかに該当する土地の区域について定めることができる（都計法12条の5第1項1号、2号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
16

## 開発行為の規制等

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
88.4%	61.1%	80.9%

- ① 正 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（都計法32条1項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

- ② 誤 変更については原則として許可が必要であり、軽微な場合は届出が必要である。

開発許可を受けた者は、所定の事項の変更をしようとする場合においては、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない（都計法 35 条の 2 第 1 項）。そして、国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（都計法 35 条の 2 第 3 項）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 公告は都道府県知事が行う。**

都道府県知事は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない（都計法 36 条 3 項）。工事が完了した旨を公告しなければならないのは都道府県知事であって、開発許可を受けた者ではない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 都道府県知事の許可が必要である。**

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、建築物を新築してはならない（都計法 43 条 1 項本文）。自己の居住用の住宅の場合でも同様である。また、この規制は開発行為を伴わない場合の建築に関する規制である。よって、本肢は誤り。

<b>問 17</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>96.4%</b>	<b>87.2%</b>	<b>93.8%</b>

**① 正** 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）。また、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定めることができる（建基法 39 条 2 項）。よって、本肢は正しい。

**② 正** 床面積の合計が 1,500 m<sup>2</sup> を超える物品販売業を営む店舗の用途に供する階でその階に売場を有するものが、避難階以外の階に該当する場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けなければならない（建基法施行令 121 条 1 項 2 号）。よって、本肢は正しい。

**③ 誤 全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。**

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する（建基法 65 条 2 項本文）。準防火地域内の建築物に関する規定を適用するものではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**④ 正** 石綿等をあらかじめ添加した建築材料は、石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除き、使用してはならない（建基法 28 条の 2 第 2 号）。よって、本肢は正しい。

問  
18

## 建築基準法総合

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
61.7%	31.4%	53.4%

① 正 建蔽率制限に係る規定の適用については、準防火地域内にある準耐火建築物であり、かつ、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあっては、都市計画において定められた数値に10分の2を加えたものが当該各号に定める数値となる（建基法53条3項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 地盤面下に設ける建築物は道路内に建築することができる。

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、原則として、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない（建基法44条1項本文）。ただし、地盤面下に設ける建築物については、例外的に、道路内に、又は道路に突き出して建築することができる（建基法44条1項但書1号）。よって、本肢は誤り。

③ 誤 一戸建ての住宅は規制されていない。

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるものについては、一戸建ての住宅を除いて、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる（建基法43条3項5号かつ書）。よって、一戸建ての住宅であっても必要な制限を付加することができるとする本肢は誤り。

④ 誤 日影規制の対象区域外であっても適用される場合がある。

日影規制の対象区域外にある建築物であっても、高さが10mを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、日影規制の対象区域内にある建築物とみなして、日影規制に関する規定が適用される（建基法56条の2第4項）。よって、対象区域外にある建築物であれば一律に日影規制に関する規定が適用されないとする本肢は誤り。

問  
19

## 盛土規制法

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
97.6%	71.2%	90.4%

① 誤 造成宅地防災区域を宅地造成等工事規制区域内に指定できない。

都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって政令で定める基準に該当するものを、造成宅地

防災区域として指定することができる（盛土規制法45条1項, 3項, 10条2項）。ただし、宅地造成等工事規制区域内の土地についてはこれを指定することができない（盛土規制法45条1項かつて書）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② **正** 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、盛土規制法の規定のみによっては宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合においては、都道府県の規則で、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる（盛土規制法施行令20条2項）。よって、本肢は正しい。

③ **正** 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（盛土規制法22条2項）。よって、本肢は正しい。

④ **正** 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。）において、擁壁もしくは崖面崩壊防止施設で高さが2mを超えるもの、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者は、その工事に着手する日の14日前までに、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（盛土規制法21条3項, 施行令26条1項）。よって、本肢は正しい。

問  
20

## 土地区画整理法

解答 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
80.8%	50.0%	72.4%

① **正** 換地計画において定められた清算金は、換地処分公告があった日の翌日において確定する（区画法104条8項）。よって、本肢は正しい。

② **正** 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない（区画法128条1項）。よって、本肢は正しい。

③ **正** 施行者は、換地処分公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない（区画法107条2項）。よって、本肢は正しい。

④ **誤** 必要となるのは土地区画整理審議会の同意ではない。

施行者である土地区画整理組合が仮換地を指定しようとする場合、あらかじめ、その指定について、総会もしくはその部会又は総代会の同意を得なければならないのであ

て、土地区画整理審議会の同意は不要である（区画法 98 条 3 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、都道府県、市町村、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行者となって仮換地を指定しようとする場合は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない（区画法 98 条 3 項）。

問 21	農地法	解答 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			86.0%	64.6%	80.2%

① 正 農地を相続により取得する場合は、農地法 3 条の許可は不要である（農地法 3 条 1 項但書 12 号）。一方、相続人以外の者に対する特定遺贈は農地法 3 条の許可が必要である（規則 15 条 5 号参照）。よって、本肢は正しい。

② 誤 4 条 1 項の許可を受けなければならない。

耕作の事業を行う者が、その農地（2アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成もしくは養畜の事業のための農業用施設に転用しようとする場合は、例外的に農地法 4 条 1 項の許可を受ける必要はない（農地法 4 条 1 項但書 8 号、規則 29 条 1 号）。この点、本肢の農地は 4 アールであり、2 アール以上なので、原則どおり農地法 4 条 1 項の許可が必要となる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 農地法 3 条 1 項又は 5 条 1 項の許可が必要な農地の売買について、その許可を受けない場合は、効力を生じない（農地法 3 条 6 項、5 条 3 項）。したがって、契約が効力を生じない以上、その所有権は移転しない。よって、本肢は正しい。

④ 正 社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人（社会福祉法人）が、その権利を取得しようとする農地を当該目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合、農地法 3 条 1 項に基づく農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる（農地法 3 条 2 項 1 号但書、施行令 2 条 1 項 1 号ハ、規則 16 条）。よって、本肢は正しい。

問 22	国土利用計画法	解答 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			93.9%	67.9%	86.8%

① 正 当事者の一方又は双方が国等である場合は事後届出を行う必要はない（国土法 23 条 2 項 3 号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。なお、この場合、土地の規模等は影響しないので、本肢の「都市計画区域外において、……一団の土地である 6,000㎡と 5,000㎡の土地を購入した」という部分はゆさぶり表現である。

② 誤 相続による取得の場合は届出を行う必要はない。

事後届出が必要となるのは、「対価を得て行う契約」を締結した場合である（国土法



23条1項、14条1項)。相続は、「対価を得て行う契約」ではないことから、相続により取得した場合、事後届出を行う必要はない。よって、本肢は誤り。なお、この場合、土地の規模等は影響しないので、本肢の「市街化区域を除く都市計画区域内において、……7,000㎡の土地を」という部分はゆさぶり表現である。

**③ 誤 売主であるCに届出義務はない。**

土地売買等の契約を締結した場合、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（権利取得者）は、一定の事項を都道府県知事に届け出なければならない（国土法23条1項、2項）。市街化区域における3,000㎡の土地の売買の場合は、買主（D）のみに届出義務があり、売主（C）に届出義務はない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 200㎡以上の場合に届出が必要となる。**

重要土地等調査法によれば、特別注視区域内にある土地等であって、その面積が200㎡以上のものに関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない（重要土地等調査法13条1項、施行令4条）。本肢の土地の規模は100㎡であり、200㎡未満なので届出は不要である。よって、本肢は誤り。

問  
23

印紙税

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
90.7%	66.1%	84.0%

**① 正** 土地の譲渡契約書は課税文書である（印紙税法別表第一）。そして、契約当事者以外の者に提出又は交付する一定の文書は課税文書に該当しないが、不動産売買契約における仲介人は、契約当事者以外の者には該当しないので、仲介人Cが保存する契約書も印紙税の課税対象となる（印紙税法基本通達20条）。したがって、本肢の契約書3通には印紙税が課されることになる。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**② 誤 6,000万円である。**

印紙税法上、土地の譲渡契約書は1号文書であり、建物の建築請負契約書は2号文書である（印紙税法別表第一）。そして、一つの契約書で1号文書と2号文書の契約金額を区分することができる場合において、1号文書の契約金額が2号文書の契約金額未満であるときは、2号文書の契約金額が記載金額になる（印紙税法別表第一、課税物件表の適用に関する通則3ロ）。本肢の場合、土地の譲渡契約金額は5,000万円であり、建物の建築請負契約金額6,000万円未満なので、2号文書である建築請負契約金額6,000万円が記載金額となる。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 記載金額なしとなる。**

不動産の贈与契約書は不動産の譲渡に関する契約書であり、課税文書である（印紙税法別表第一）。ただし、贈与契約においては、譲渡の対価である金額はないから、契約

金額はないものとして扱う（印紙税法基本通達 23 条（1）ホ（注））。よって、本肢は誤り。

**4 誤 記載金額なしとなる。**

契約金額を変更する契約書については、一定の条件のもと、契約金額を減少させる場合には、記載金額のない契約書となる（印紙税法基本通達 30 条 2 項（2）、印紙税法別表第一、課税物件表の適用に関する通則 4 二）。よって、本肢は誤り。

問  
24

**不動産取得税**

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
56.6%	36.7%	51.1%

**1 誤 普通徴収の方法による。**

不動産取得税の徴収は普通徴収の方法によらなければならない、特別徴収の方法によることはできない（地方税法 73 条の 17 第 1 項）。よって、本肢は誤り。

**2 誤 目的税ではなく普通税である。**

不動産取得税は、目的税ではなく、普通税として課される（地方税法 4 条 2 項 4 号）。よって、本肢は誤り。なお、普通税とは、その税収の使い道を特定せず、一般経費に充てるために課される税を指し、目的税とは、特定の目的のために課される税を指す。目的税はその使い道があらかじめ定められており、たとえば都市計画税は、その税収を市町村の都市計画事業に充てるための目的税である。

**3 誤 不動産が所在する都道府県において課税する。**

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の都道府県において、当該不動産の取得者に課する（地方税法 73 条の 2 第 1 項、1 条 2 項）。不動産所在の市町村及び特別区において課するものではない。よって、本肢は誤り。

**4 正** 不動産取得税は、市町村及び特別区に対して、課することができない（地方税法 73 条の 3 第 1 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。なお、不動産取得税は、市町村及び特別区以外に、国、非課税独立行政法人、国立大学法人等、日本年金機構及び福島国際研究教育機構並びに都道府県、地方公共団体の組合、財産区、合併特別区及び地方独立行政法人に対しても課することができない。

問  
25

**不動産鑑定評価基準**

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
85.1%	74.4%	82.2%

**1 誤 原価法は収益価格や比準価格を求めるものではない。**

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の積算価格を求める手法である（不動産鑑定評価基準総

論7章1節II1)。よって、本肢は誤り。なお、「収益価格」は収益還元法による試算価格であり、「比準価格」は取引事例比較法による試算価格である。

**② 誤 土地のみの場合でも原価法を適用することができる。**

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときは適用することができる（不動産鑑定評価基準総論7章1節II1）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 補正できるものであれば採用することができる。**

取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない（不動産鑑定評価基準総論7章1節I3）。そして、取引事例等に係る取引等の事情が正常なものに補正することができるものであれば採用することができる（不動産鑑定評価基準総論7章1節I2(2)）。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 取引事例比較法は、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である（不動産鑑定評価基準総論7章1節III1）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問 26	37 条書面	解答 ③	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			72.3%	52.4%	66.8%

**ア 正** 宅建業者は、自ら当事者として契約を締結した場合、37条書面の交付に代えて、当該契約の相手方の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（業法37条4項1号、施行令3条の4第1項）。よって、本肢は正しい。

**イ 誤 宅地建物取引士の明示は省略できない。**

宅建業者は、その媒介により契約が成立した場合、37条書面の交付に代えて、当該契約の各当事者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（業法37条4項3号）。この提供を行う場合、当該書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されなければならない（規則16条の4の12第2項4号）。たとえば、宅建業法施行令第3条の4第1項に規定する承諾を取得するための通知の中に宅地建物取引士を明示しておいたとしても、この措置は省略できない。よって、本肢は誤り。

**ウ 正** 宅建業者は、自ら当事者として契約を締結した場合、37条書面の交付に代えて、当該契約の相手方の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（業法37条4項1号）。この提供を行う場合、相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない（規則16条の4の12第2項1号）。よって、本肢は正しい。

エ 正 宅建業者は、その媒介により契約が成立した場合、37条書面の交付に代えて、当該契約の各当事者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる（業法37条4項3号）。この提供を行う場合、宅建業者は、ファイルに記録された記載事項について、変更が行われていないかどうかを確認することができる措置を講ずる必要がある（規則16条の4の12第2項2号）。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 27	宅建業法総合	解答 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			85.2%	61.9%	78.8%

① 正 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものの状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう（業法34条の2第1項4号）。よって、本肢は正しい。

② 正 建物状況調査を実施する者は、建築士法2条1項に規定する建築士であって国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない（規則15条の8第1項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅建業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 貸借の場合は記載不要。

貸借の媒介の場合、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は、37条書面に記載しなければならない事項ではない（業法37条2項、1項2号の2参照）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

問 28	その他の業務上の規制	解答 ③	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			96.8%	77.6%	91.5%

ア 違反する 勧誘を継続してはならない。

宅建業者等（宅建業者又はその代理人、使用人その他の従業者）は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建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

ず、当該勧誘を継続してはならない（業法47条の2第3項、規則16条の11第1号ニ）。  
よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**イ 違反する 不実告知をしてはならない。**

宅建業者は、勧誘をするに際し、宅地もしくは建物の所在、規模、形質、現在もしくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便等に関する事項であって、宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に不実のことを告げる行為をしてはならない（業法47条1号ニ）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**ウ 違反する 迷惑を覚えさせるような時間に電話してはならない。**

宅建業者等は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し、迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問してはならない（業法47条の2第3項、規則16条の11第1号ホ）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**エ 違反しない** 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、遅滞なく、法37条の規定に基づく書面を交付しなければならず、当該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1項、3項）。押印させる義務はない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

以上より、違反するものはア、イ、ウの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問  
29

免許総合

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.1%	67.3%	86.7%

**① 誤 法人の政令で定める使用人が免許欠格事由に該当すると免許は取り消される。**

宅建業者である法人の支店の代表者（政令で定める使用人）が懲役の刑に処せられた場合、当該法人の免許は取り消される（業法66条1項3号、5条1項5号）。したがって、A社の免許は取り消される。よって、本肢は誤り。

**② 正** 宅建業者である法人の役員が一定の罪を犯し罰金刑に処せられた場合、当該法人の免許は取り消される（業法66条1項3号、5条1項6号）。しかし、所得税法違反は、この一定の罪に該当しないので、B社の取締役が罰金刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 免許欠格事由に該当する。**

個人である宅建業者が一定の罪を犯し罰金刑に処せられた場合、免許は取り消される（業法66条1項1号、5条1項6号）。宅建業法違反は、この一定の罪に該当するので、個人Cの免許は取り消される。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 非常勤役員も「役員」である。**

宅建業者である法人の役員又は政令で定める使用人が免許欠格事由に該当する場合、

当該法人の免許は取り消される（業法 66 条 1 項 3 号）。そして、この「役員」には非常勤役員も含まれる。役員が、刑法 222 条（脅迫）の罪により罰金の刑に処せられた場合、免許欠格事由に該当するので（業法 5 条 1 項 6 号）、D 社の免許は取り消される。よって、本肢は誤り。

<b>問 30</b>	<b>営業保証金</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>90.3%</b>	<b>60.5%</b>	<b>82.1%</b>

**ア 誤 6カ月以内ではない。**

国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から「3月以内」に宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、この催告が到達した日から1月以内に宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その免許を取り消すことができる（業法 25 条 6 項、7 項）。よって、本肢は誤り。

**イ 正** 宅建業者は、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ず、当該届出をした後でなければ、その事業を開始することができない（業法 25 条 4 項、5 項）。よって、本肢は正しい。

**ウ 誤 30日以内ではない。**

宅建業者は、還付により不足した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、2週間以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない（業法 28 条 2 項）。よって、本肢は誤り。

**エ 誤 3カ月ではない。**

宅建業者は、免許失効に伴い営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対し、「6月」を下らない一定期間内に権利を申し出るべき旨の公告をしなければならない（業法 30 条 2 項本文）。よって、本肢は誤り。

以上より、正しいものはイの一つであり、①が本問の正解肢となる。

<b>問 31</b>	<b>広告等に関する規制</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>95.3%</b>	<b>74.7%</b>	<b>89.7%</b>

**① 誤 取引態様の別を明らかにする必要がある。**

宅建業者は取引に関する注文を受けたときは、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 2 項）。このことは、宅建業者が、取引に関する広告をするときに、取引態様の別を明示していたとしても、変わるものではない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 建物状況調査の実施について明示することを要しない。**

宅建業者が既存の住宅の広告を行うときに、建物状況調査（業法 34 条の 2 第 1 項 4 号）の実施の有無を明示しなければならないとする規定はない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 貸借の媒介の広告もできない。**

宅建業者は、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開発許可、建築確認等があった後でなければ、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（業法 33 条）。したがって、売買の媒介に関する広告だけでなく、貸借の媒介に関する広告もすることができない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 宅建業者は、業務に関する広告につき、著しく事実と相違する表示をしてはならない（誇大広告等の禁止、業法 32 条）。これに違反した場合、監督処分の対象となるほか、6 月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金に処せられ、又はこれを併科されることがある（業法 65 条 2 項 2 号、4 項 2 号、66 条 1 項 9 号、81 条 1 号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問 32	宅建業法総合	解答 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			91.2%	69.9%	85.3%

**① 正** 宅建業者は、宅地建物取引業者名簿の登載事項のうちの一定のものに変更があったときは、30 日以内に免許権者に変更の届出をしなければならない（業法 9 条）。新たに支店を設置した場合、登載事項のうちの、「事務所の名称及び所在地」の変更にあたるため、変更の届出が必要である（業法 8 条 2 項 5 号）。よって、本肢は正しい。

**② 正** 法人が合併により消滅した場合、その法人を代表する役員であった者は、30 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（業法 11 条 1 項 2 号）。したがって、合併により消滅した B を代表する役員であった者は、その日から 30 日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。よって、本肢は正しい。

**③ 正** 宅建業者は、事務所ごとに置かれる成年者である専任の宅地建物取引士の氏名に変更が生じた場合には、その日から 30 日以内に免許権者に変更の届出をしなければならない（業法 9 条、8 条 2 項 6 号）。よって、本肢は正しい。

**④ 誤 業務開始の 10 日前までに届出が必要である。**

宅建業者は、業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場所で、宅地又は建物の売買の契約締結等をする場合、業務開始の「10 日前」までに、その旨を免許を

受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない（業法 50 条 2 項，規則 19 条 3 項）。よって，本肢は誤りであり，本問の正解肢となる。

問  
33

## 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
68.7%	46.6%	62.6%

① 正 宅建業者は，相手方等に対して，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，契約が成立するまでの間に説明しなければならない（業法 35 条 1 項柱書）。本肢において甲宅地を取得するのは B であり，乙宅地を取得するのは A である。したがって，A は B に対して，甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務を負うが，乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務を負わない。よって，本肢は正しく，本問の正解肢となる。

② 誤 売買における引渡しの時期は説明事項ではない。

売買における物件の引渡しの時期は，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，売買における物件の引渡しの時期は，37 条書面の記載事項である（業法 37 条 1 項 4 号）。

③ 誤 買主への所有権移転登記以後に受領するものについては不要。

宅建業者は，支払金又は預り金を受領しようとする場合，保全措置を講ずるかどうか，及びその措置を講ずる場合における措置の概要を重要事項説明書に記載しなければならない（業法 35 条 1 項 11 号）。しかし，この「支払金又は預り金」には，売主である宅建業者が登記以後に受領するものは含まれない（規則 16 条の 3 第 3 号）。よって，本肢は誤り。

④ 誤 改めて承諾を得る必要がある。

重要事項説明書の電磁的方法による提供については，宅建業者が，あらかじめ，重要事項説明を受ける者に対して電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で，重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよい旨の書面又は電子情報処理組織を使用する方法等による承諾が必要である（業法 35 条 8 項，施行令 3 条の 3 第 1 項）。したがって，口頭で依頼があったことをもって，電磁的方法によることの承諾にはならず，宅建業者は改めて承諾を得なければならない。よって，本肢は誤り。

問  
34

## 報酬額の制限

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
85.8%	59.9%	78.7%

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



報酬の額の合計額は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内でなければならない（報酬告示第4）。複数の宅建業者が関与する場合であっても、宅建業者全員が受領する報酬の合計額はこれを超えることはできない。本問の場合、1カ月分の借賃は12万円であることから、この1.1倍である132,000円が上限額となる。

**ア 違反する 承諾を得ないで132,000円を受領することはできない。**

居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍を超えてはならない（報酬告示第4）。したがって、Cは、Dの承諾を得なければ66,000円を超えて報酬を受領することができない。よって、Dの承諾を得ないまま132,000円の報酬を受領している本肢は宅建業法の規定に違反する。

**イ 違反しない** 宅建業者は、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額について、報酬とは別に受領することができる（報酬告示第9①但書）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

**ウ 違反する 契約書の作成費を受領することはできない。**

宅建業者は、報酬の限度額の規定によるほか報酬を受領することができない（業法46条1項、2項、報酬告示第9①本文）。したがって、報酬の限度額まで受領したうえでこの他に賃貸借契約書の作成費を受領することはできない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**エ 違反する 132,000円をそれぞれ受領することはできない。**

冒頭で述べた通り、本問の場合、132,000円が報酬額の上限となる。また、複数の宅建業者が関与する場合、宅建業者全員の受領する報酬の合計額は、1人の宅建業者に依頼した場合の報酬の限度額以内でなければならない（業法46条、報酬告示第4参照）。したがって、AとCの合計額が132,000円を超えることはできない。よって、AはBから132,000円を、CはDから132,000円をそれぞれ受領している本肢は宅建業法の規定に違反する。

以上より、宅建業法の規定に違反するものはア、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問  
35

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
95.3%	73.9%	89.4%

**① 誤 書面を交付して告げる。**

売主である宅建業者が、クーリング・オフができる旨及びその方法について告げるときは、一定の事項を記載した書面を交付して告げなければならない（業法37条の2第

1項1号,規則16条の6柱書)。したがって、Aは、Bから承諾を得た場合であっても、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることはできない。よって、本肢は誤り。

**② 誤** **クーリング・オフは書面で行う。**

買主が行うクーリング・オフは、書面により行う（業法37条の2第1項柱書前段）。したがって、Bは、電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出ても、クーリング・オフを行うことはできない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** **事務所はクーリング・オフができない場所である。**

事務所等において買受けの申込みをした場合には、申込者等はクーリング・オフを行うことができない（業法37条の2第1項柱書かっこ書）。したがって、Bが、Aの事務所で買受けの申込みをした場合、Bは、クーリング・オフを行うことができない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 事務所等において買受けの申込みをした場合には、申込者等はクーリング・オフを行うことができない（業法37条の2第1項柱書かっこ書）。そして、宅建業者が他の宅建業者に対し、宅地又は建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合に、当該代理又は媒介の依頼を受けた他の宅建業者の事務所は、クーリング・オフができない事務所等にあたる（規則16条の5第1号ハ）。本肢において、Aは、売却の媒介を依頼している宅建業者Cの事務所でBから買受けの申込みを受けているので、Bは、クーリング・オフを行うことができない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
36

その他の業務上の規制

解答 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.8%	74.8%	89.3%

**ア 違反する** **かかった諸費用を差し引くことはできない。**

宅建業者等は、宅建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をしてはならない（業法47条の2第3項,規則16条の11第2号）。したがって、Aは、預り金を返還する際に、かかった諸費用を差し引くことはできない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**イ 違反する** **手付金の分割払いをすることはできない。**

宅建業者は、その業務に関して、宅建業者の相手方等に対し、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をしてはならない（業法47条3号）。手付金の分割払いは、手付について信用の供与をすることに該当する（解釈・運用の考え方）。したがって、Aは、マンションの売買契約を締結するに際して、手付金の分割払いを買主に提案してはならない。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、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積等の事項を記載しなければならない（業法49条）。当該帳簿に記載する事項が、電

子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる（規則 18 条 2 項）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

### エ 違反する 勧誘の目的を告げる必要がある。

宅建業者等は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し、当該勧誘に先立って宅建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、勧誘を行ってはならない（業法 47 条の 2 第 3 項，規則 16 条の 11 第 1 号ハ）。したがって、A は、目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずにマンションの売買の勧誘をしてはならない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

以上より、宅建業法の規定に違反するものはア、イ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 37	事務所の設置	解答 ③	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			98.0%	89.3%	95.7%

### ① 誤 非常勤役員にも従業者証明書を携帯させる。

宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない（業法 48 条 1 項）。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、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（解釈・運用の考え方）。したがって、宅建業者は、非常勤役員にも従業者であることを証する証明書を携帯させる必要がある。よって、本肢は誤り。

### ② 誤 従業者名簿を閲覧に供しなければならない。

宅建業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない（業法 48 条 4 項）。したがって、宅建業者は、秘密を守る義務を理由に閲覧を拒むことはできない。よって、本肢は誤り。なお、宅建業者は、事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないとする部分は正しい（業法 48 条 3 項）。

③ 正 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）。宅建業者を提示請求ができる取引の関係者から除外する旨の規定はない。したがって、宅建業者の従業者は、宅地の買受けの申込みをした宅建業者から請求があった場合には、その者に従業者であることを証する証明書を提示する必要がある。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 10年間保存しなければならない。

宅建業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から10年間保存しなければならない(業法48条3項,規則17条の2第4項)。最終の記載をした日から5年間保存ではない。よって、本肢は誤り。

問  
38

宅建業法総合

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
56.4%	40.0%	51.9%

ア 正 宅建業における取引とは、売買もしくは交換又は売買、交換もしくは貸借の代理もしくは媒介をする行為をいう(業法2条2号)。したがって、自ら貸借することは宅建業法における「取引」に該当しない。よって、本肢は正しい。

イ 誤 宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けたうえで、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう(業法2条4号)。試験に合格し、登録を受けただけの者は宅地建物取引士資格者であって、宅地建物取引士ではない。よって、本肢は誤り。

ウ 誤 売買の媒介は「取引」にあたる。

宅建業における取引とは、売買もしくは交換又は売買、交換もしくは貸借の代理もしくは媒介をする行為をいう(業法2条2号)。Bが建築請負工事の受注を目的としていても、業として宅地の売買の媒介を行う以上、当該媒介は宅建業に該当する。よって、本肢は誤り。

エ 正 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない(業法15条の3)。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問  
39

手付金等の保全措置

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
81.9%	59.5%	75.7%

① 誤 手付金を受領する前に保全措置を講じる。

宅建業者は、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない(業法41条1項本文,41条の2第1項本文)。したがって、Aは手付金を受領した後に保全措置を講じるのではない。よって、本肢は誤り。

② 正 保証保険契約は、保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅建業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であることという要

件に適するものでなければならない(業法41条3項2号,41条の2第1項本文)。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 宅建業者は、保険証券を買主に交付する必要がある。**

宅建業者は、手付金等の保全措置として保証保険契約を締結することにより講ずる場合には、保険事業者との間において、保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付しなければならない(業法41条1項2号,41条の2第1項本文)。したがって、Aは、保険証券をBに交付する必要がある。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 買主の承諾が必要である。**

宅建業者は、保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付する措置に代えて、買主の承諾を得て、電磁的方法による措置を講じることができる(業法41条5項)。したがって、Aは、保証委託契約による手付金の保全措置について、Bの承諾を得ることなく電磁的方法により講じることができない。よって、本肢は誤り。

問  
40

媒介・代理契約

解答 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
98.3%	82.0%	93.8%

**① 誤 購入の申込みがあった旨を報告しなければならない。**

媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない(業法34条の2第8項)。したがって、Bの希望条件を満たさない申込みだとAが判断した場合であっても、AはBに報告する必要がある。よって、本肢は誤り。

**② 誤 媒介契約の締結前に確認しなければならない。**

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を実施する者のあつせんに関する事項が、媒介契約書の記載事項となる(業法34条の2第1項4号)。したがって、Aは、媒介契約の締結前に、Bに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無を確認するのであり、媒介契約書の交付後に確認するのではない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 休業日数を除いて7日以内である。**

指定流通機構への登録期間は、専任媒介契約の締結の日から7日であり、当該期間の計算については、休業日数は算入しない(業法34条の2第5項,規則15条の10)。したがって、指定流通機構への登録期間は、契約締結の日から休業日数を含め7日以内ではない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 専任媒介契約にあつては、依頼者が他の宅建業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置が媒介契約書の記載事項となる(業法34条の2第1項8号,規則15条の9第1号)。したがって、Aは、Bが他の宅建業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を媒介契約書に記載しなければ

ならない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
41

## 監督・罰則

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
63.1%	33.9%	55.1%

① 誤 当該都道府県の区域内で事務を行う宅地建物取引士も対象となる。

都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅地建物取引士に対して、宅地建物取引士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる（業法72条3項）。したがって、甲県知事は、甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士に限らず、甲県の区域内で事務を行う宅地建物取引士に対しても、その事務について必要な報告を求めることができる。よって、本肢は誤り。

② 正 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、宅建業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅建業者がその旨の表示をしたとき、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる（業法68条3項，1項1号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 登録を削除しなければならない。

都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けたとき、当該登録を削除しなければならない（業法68条の2第1項3号）。情状が特に重いときに登録を削除できるのではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 宅地建物取引士に対する監督処分について、公告はしない。

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業者に対して業務停止処分又は免許取消処分をしたときは、その旨を公告しなければならない（業法70条1項）。しかし、宅地建物取引士に対する監督処分については、その旨を公告しなければならないとする規定はない。よって、本肢は誤り。

問  
42

## 重要事項の説明

解答 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
92.4%	60.5%	83.7%

ア 誤 相手方から請求されなくても、宅地建物取引士証の提示が必要である。

宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない（業法35条4項）。したがって、宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、取引の相手方から請求されなくても、宅地建物取引士証

を相手方に提示する必要がある。よって、本肢は誤り。

**イ 誤 売主に対して重要事項の説明をする必要はない。**

宅建業者は、宅建業者の相手方等に対して、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、重要事項の説明書を交付して説明をさせなければならない（業法35条1項）。したがって、媒介業者は、宅建業者ではない買主に対して重要事項の説明書を交付して説明を行う必要があるが、売主に対して重要事項の説明書を交付して説明を行う必要はない。よって、本肢は誤り。

**ウ 正** 宅建業者は、宅建業者の相手方等が宅建業者である場合には、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、重要事項の説明書を交付しなければならない（業法35条6項、1項）。したがって、宅建業者の相手方等が宅建業者である場合には、重要事項の説明書の交付は必要であるが、宅地建物取引士による重要事項の説明は省略することができる。よって、本肢は正しい。

**エ 誤 代金並びにその支払時期及び方法を説明する必要はない。**

代金並びにその支払時期及び方法は、重要事項の説明事項ではない（業法35条1項参照）。したがって、宅建業者である売主は、宅建業者ではない買主に対して、重要事項として代金並びにその支払時期及び方法について説明をする必要はない。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条書面の記載事項である（業法37条1項3号）。

以上より、誤っているものはア、イ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問  
43

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
98.9%	88.1%	96.0%

**① 誤 相手が宅建業者であっても、記載しなければならない。**

移転登記の申請時期は、宅地又は建物の売買又は交換に関する37条書面の必要的記載事項である（業法37条1項5号）。そして、買主が宅建業者である場合に37条書面の記載を省略できる旨の規定はない。したがって、買主が宅建業者であっても、37条書面に移転登記の申請時期を記載しなければならない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 売買契約が成立したときに、遅滞なく、交付する。**

37条書面は、売買又は交換の契約が成立したときに、宅建業者が契約の当事者に対して、遅滞なく、交付する（業法37条1項柱書）。したがって、Aは、37条書面を売買契約成立前に交付するのではない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 専任でなくてもよい。**

宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない（業法37条3項）。記名は、宅地建物取引士にさせるのであり、専任の宅地建物取引士にさせなければならないわけではない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 37条書面には、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を記載しなければならない（業法37条1項10号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
44

**弁済業務保証金**

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
95.7%	79.8%	91.3%

**① 正** 保証協会の社員は、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保証協会に解決の申出があり、保証協会から苦情の解決について必要があると認める場合に文書もしくは口頭による説明の求め又は資料の提出の求めがあったときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない（業法64条の5第3項、2項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**② 誤 一部の事務所の廃止による場合、公告は不要である。**

社員が一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、保証協会が、当該社員に係る宅建業に関する取引により生じた債権に関し弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する者に対し、当該保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならないとする規定はない（業法64条の11第4項参照）。したがって、一部の事務所の廃止による場合、当該公告は不要である。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 還付は、供託所から受ける。**

弁済業務保証金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）。したがって、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者は、保証協会の認証を受けた額について、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求し、当該供託所から弁済業務保証金の還付を受けるのであり、保証協会が弁済業務保証金から返還するのではない（業法64条の8第5項、弁済業務保証金規則3条）。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 未完成物件の場合、手付金等保管事業の対象とならない。**

保証協会は、手付金等保管事業についてあらかじめ国土交通大臣の承認を受けたときは、完成物件に関する手付金等の保全措置における手付金等の寄託契約の指定保管機関の指定を受けたものとみなされる（業法64条の17の2第2項、41条の2第1項1号）。しかし、手付金等の寄託契約は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における宅地又は建物の売買には手付金等の保全措置として用いることができない（業法41条参



照)。したがって、工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、当該事業の対象とすることはできない。よって、本肢は誤り。

**問 45** **住宅瑕疵担保履行法** **解答 4**

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.1%	78.2%	89.8%

**① 誤** 資力確保措置を講ずる義務を負う。

宅建業者でない買主に新築住宅を販売する宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結による資力確保措置を講じなければならない（住宅瑕疵担保履行法 11 条 1 項、2 項かつこ書）。住宅瑕疵担保履行法に規定する宅建業者とは、宅建業法 2 条 3 号に規定する宅建業者をいい、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律 1 条 1 項の認可を受けた金融機関であって、宅建業を営むものを含む（住宅瑕疵担保履行法 2 条 4 項）。したがって、A は、住宅瑕疵担保履行法に規定する宅建業者であり、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。よって、本肢は誤り。

**② 誤** 電磁的方法により提供することもできる。

宅建業者による供託所の所在地等に関する説明は、書面の交付に代えて、買主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供して行うこともできる（住宅瑕疵担保履行法 15 条 2 項、10 条 2 項）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** 宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。

住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所にする（住宅瑕疵担保履行法 11 条 6 項）。当該住宅の最寄りの供託所に供託するのではない。よって、本肢は誤り。

**④ 正** 住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵を担保する責任について買主に不利な特約は、無効となる（品確法 95 条 2 項）。住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があっても売主が瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、買主に不利な特約であり、当該特約は無効となる。したがって、当該特約があっても、宅建業者 A は、住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う（住宅瑕疵担保履行法 2 条 5 項、11 条 1 項、2 項かつこ書）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**問 46** **住宅金融支援機構法** **解答 2**

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.5%	74.3%	88.6%

**① 正** 機構は、子どもを育成する家庭もしくは高齢者の家庭（単身の世帯を含む。）

に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている（機構法13条1項8号）。よって、本肢は正しい。

**② 誤 新築住宅のみを対象とはしていない。**

証券化支援事業（買取型）において、買取りの対象は、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についての貸付債権（機構業務方法書3条1号）であるが、新築住宅のみを対象とする旨の規定はない。したがって、買取りの対象となる貸付債権には、新築住宅のみならず中古住宅を購入するための貸付債権も含まれる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**③ 正 機構は、証券化支援事業（買取型）において、ZEHの基準に適合する住宅を取得する場合、借入金利を当初5年間は年0.5%、6年目から10年目までは年0.25%引き下げる制度を実施しており、また、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性について、優れた性能を有する住宅を取得する場合、当初の5年間又は10年間の借入金利を0.25%引下げるといった制度を実施している（機構ホームページ）。よって、本肢は正しい。**

**④ 正 機構は、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている（機構法13条1項7号）。よって、本肢は正しい。**

問  
47

景品表示法

解答 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
81.3%	57.5%	74.3%

**① 誤 取引する意思がない物件を広告に掲載すれば不当表示となる。**

物件は存在していても、実際には取引する意思がない物件に関する表示をしてはならない（表示規約21条3号）。したがって、実在するものであっても、実際には取引する意思がない物件を広告に掲載すれば不当表示となる。よって、本肢は誤り。

**② 正 物件から直線距離で50m以内に所在する街道であれば、その街道の名称を用いることができる（表示規約19条1項4号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。なお、街道だけでなく、街道以外の道路の名称や坂の名称も同様である。**

**③ 誤 道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示しなければならない。**

デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示しなければならない（表示規約規則9条31号）。自転車による所要時間を明示しておくことで、徒歩による所要時間を明示する必要がなくなる旨の規定は存在しない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 「新発売」と表示することができる。**

一棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合は、「新発売」と表示することができる（表示規約18条1項2号）。よって、本肢は誤り。

問  
48

不動産の需給・統計

解答 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
43.1%	20.9%	36.5%

① 誤 14万を超えていない。

令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和4年9月公表）によれば、令和4年3月末（令和3年度末）における宅地建物取引業者の全事業者数は128,597業者である。よって、「全事業者数は14万業者を超え」とする本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、「8年連続で増加した」とする点は正しい。

② 正 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価について、地方圏平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。よって、本肢は正しい。

③ 正 建築着工統計調査報告（令和4年計。令和5年1月公表）によれば、令和4年の民間非居住建築物の着工床面積は、前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった。よって、本肢は正しい。なお、事務所は514万㎡（前年比27.4%減、昨年の増加より再びの減少）、店舗は415万㎡（同2.7%減、昨年の増加より再びの減少）、工場は860万㎡（同27.4%増、2年連続の増加）、倉庫は1,319万㎡（同1.3%増、3年連続の増加）であった。

④ 正 年次別法人企業統計調査（令和3年度。令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も12.5%と2年連続で前年度と比べ上昇した。よって、本肢は正しい。

令和5年度  
解答・解説

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
95.5%	85.9%	92.7%

① 適当 後背湿地とは、主に自然堤防や浜堤などの微高地の背後に形成された微低地をいう。自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅い軟弱地盤であるため、地震動による地盤の液状化被害が生じやすい。よって、本肢は適当である。

② 最も不適当 軟弱地盤では震動は大きくなる。

軟弱層が厚く堆積している所では、軟弱地盤による地震動の増幅作用や共振作用などの影響で、震動は大きくなる。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 1923年の関東地震の際には、東京の不忍池から根津、駒込へと続く谷底低地や本郷台と淀橋台の間の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。よって、本

肢は適当である。

④ **適当** 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、ローラーその他これに類する建設機械を用いて地盤を締め固める必要がある（盛土規制法13条1項、施行令7条1項1号参照）。よって、本肢は適当である。

問 50	建物	解答 3	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			81.5%	71.4%	78.6%

① **適当** 鉄筋コンクリート造は、「RC（Reinforced Concrete:補強されたコンクリート）造」と呼ばれる構造である。鉄筋コンクリート造は、鉄筋とコンクリートを組み合わせた構造を指し、地震や風の力を受けても、躯体の変形は比較的小さく、耐火性に富んだ構造である。よって、本肢は適当である。

② **適当** 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、コンクリートも鉄筋も重い材料なので建物の自重は大きくなる。よって、本肢は適当である。

③ **最も不適当** 異形棒鋼のほうが優れている。

丸鋼とはリブや節と呼ばれるデコボコの突起を設けていない鉄筋のことであり、異形棒鋼とは表面にリブや節と呼ばれるデコボコの突起を設けている棒状の鉄筋のことである。丸鋼は表面がツルツルしているためコンクリートとの付着が乏しいが、異形棒鋼は表面がデコボコしているため丸鋼よりもコンクリートとの密着力や定着力に優れる。したがって、鉄筋とコンクリートを一体化するには、異形棒鋼のほうが丸鋼より優れている。よって、本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。

④ **適当** 鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかる。また、やり直しがきかないため、窓や配管の施工といった現場での施工も、その都度ごとに入念なチェックを実施する必要があるため工事期間が長くなる。よって、本肢は適当である。