宅地建物取引士資格試験
過去問題 完全解説

令和5年試験

© takken-siken.com 2024〈無断転載を禁じます〉
メンバーシップ特典

問1

正解 1 普通 [家族法]

1) **[誤り]**。判決文では「各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得する」と説明されています。遺産分割の遡及的効果により、ある相続人が相続開始時から不動産を所有していたことになったとしても、相続開始から遺産分割まで生じた賃料債権は、各共同相続人の固有財産のままということです。

2) **正しい**。判決文の冒頭に記載されているように、相続人が複数の場合、遺産分割前の相続財産は共同相続人の共有に属し、その共有持分は各相続人の法定相続分によります（民法898条）。また、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します（民法899条）。
共有物から生じた収益は共有持分の割合によって各共有者に帰属しますから、遺産分割前の相続財産から生じた賃料債権は、相続分に従って各共同相続人が取得することになります。

3) **正しい**。遺産分割協議で相続財産の帰属が確定した場合、その効力は、相続開始の時にさかのぼって生じます。つまり、遺産分割によって財産を取得した場合、相続開始時にその財産を取得したことになるということです。しかし、共有状態の相続財産の持分が第三者に譲渡された場合などは、その第三者の権利には影響を与えません（民法909条）。

4) **正しい**。判決文で確定的に取得すると説明されているのは、相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権です。遺産分割で単独の所有とされた場合、その後に生じた賃料債権は、遺産分割で当該不動産を取得した者に帰属します（民法89条2項）。

したがって誤っている記述は[1]です。

参考URL: 最判平17.9.8
https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail2?id=52401

問2

正解 1 やや難 [所有権・共有・占有権・用益物権]

1) **[正しい]**。土地の所有者は、あらかじめ目的・日時・場所・方法を通知することにより、境界付近における障壁、建物その他工作物を築造、収去、修繕するために必要な範囲内で隣地を使用することができます。ただし、住家に立ち入る際には居住者の承諾が必要です（民法209条1項）。

2) **誤り**。催告をしたのに相当の期間内に切除されなかった場合には、枝を自ら切り取ることができます。
土地の所有者は、隣地から木の**枝**が境界線を越えて伸びてきた場合には、竹木の所有者に請求して切除してもらうのが原則です。枝を切ってしまうと竹木の生育に影響があるからというのがその理由で

す。ただし、①**竹木の所有者に催告しても相当な期間内に切除しないとき**、②竹木の所有者が所在不明なとき、③急迫の事情があるときは、自らこれを切り取ることができます（民法233条1項・3項）。

3) **誤り**。境界線上の障壁が共有となっている場合、各相隣者は、単独で壁の高さを増す工事をすることができます。このとき相手方の承諾は要りません。壁の高さを増す工事はプライバシーの確保のために行われることが多く、隣人からの承諾を条件とするとプライバシー権の保護に支障を来すためです。一方、障壁を低くする場合には当事者全員の同意が必要です（民法231条）。

4) **誤り**。自由に選んで通行できるわけではありません。
ある土地が他の土地に囲まれて公道に通じない場合、公道に出るためにその土地を囲んでいる他の土地を通ることができます（民法210条1項）。この法律上当然に認められる通行権を「囲繞地(いにょうち)通行権」と言います。ただし、必要かつ最も損害が少ない部分を選んで通行しなければなりません（民法211条1項）。

したがって正しい記述は[1]です。

問3

正解 2

[その他の契約]

1) **正しい**。不動産の所有者は、不動産に従として付合した物の所有権を取得します（民法242条）。当該増築部分は、独立性を有さず不動産の構成部分となるので、建物に対して従たる物と言えます。したがって、建物にくっついて一体となった（付合した）増築部分は、建物の所有者であるAが原始的に取得します。なお、代金を支払ってくれない場合は、請負人は増築部分の留保や不当利得返還請求で対処することになります。

2) **[誤り]**。工事が終了した日から1年ではありません。請負契約の請負人が負う契約不適合責任は、基本的には売買契約の売主の契約不適合責任と同じです。つまり、注文者が不適合を**知った時**から**1**年以内が通知期間となります（民法636条）。

3) **正しい**。請負契約の請負人が負う契約不適合責任も、売買契約と同じく、請負人が成果物を引き渡したときに契約不適合を知っていた、または重大な過失により知らなかったときには知った時から**1**年以内に通知という規定（除斥期間）は適用されません（民法637条2項）。この場合、注文者は請求権の消滅時効が完成するまで、契約不適合責任を追及することができます。債権の消滅時効は知った時から5年、権利行使できる時から10年ですから、工事終了日の3年後に不適合を知ったAは、（1年以内に通知しなくても）消滅時効が完成するまではBの責任を追及することができます。

4) **正しい**。請負契約では、注文者の提供した材料の性質や注文者の指図によって生じた不適合については、注文者は契約不適合責任を追及することができません。ただし、請負人がその材料や指図が不適当であること知りながら告げなかった場合を除きます（民法636条）。本肢は、注文者Aの提供した材料の性質によって生じた不適合、Bは不適当であることを知らなかったので、Aは契約不適合責任を追及することはできません。
※肢2、3のはじめに「Bが材料を提供して」と付いているのはこのためです。

したがって誤っている記述は[2]です。

問4

正解 4

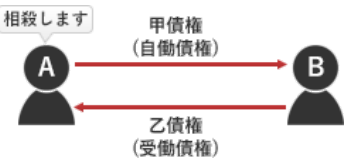
[債権総則]

相殺（そうさい）は、2人が互いに同じ種類の債務を有しているときに、一方からの意思表示により、対当額の債務を消滅させることができる制度です。たとえば、AがBに10万円を貸している、AはBから20万円を借りているという場合に、当事者双方は相殺をすることで10万円分の債権債務を消滅させることができます。

相殺をするのに適した状態を「相殺適状」といい、次の3つすべてを満たしていることを言います。

❶ 2人が互いに同じ種類の債務を有している
❷ **自働債権**の弁済期が到来している
❸ 両債権が性質上相殺できないものではない

相殺の意思表示をする側が有している債権は「自働債権」、相殺される側の債権は「受働債権」と呼ばれます。本問では、AがBに対して相殺の意思表示をしようとしているので、甲債権が自働債権、乙債権が受働債権です。



本問は両債務が金銭債権であり、相殺は制限されていませんから、自働債権が弁済期であるかどうかだけで相殺適状にあるかどうかを判断することができます。

ア. 相殺できる。弁済期の定めがない場合はいつでも弁済を請求できるので、債権が成立したと同時に弁済期に入ります。自働債権には弁済期の定めがなく、弁済期が到来しているので相殺できます。

イ. 相殺できる。自働債権の弁済期が到来しているので相殺できます。

ウ. 相殺できる。自働債権には弁済期の定めがなく、弁済期が到来しているので相殺できます。

エ. 相殺できない。自働債権の弁済期が到来していないので相殺できません。

したがって相殺できないものは「エ」です。

問5

正解 4 難しい

[条文問題・その他]

1) **誤り**。失踪宣告と異なり、7年を経過している必要はありません（民法25条1項）。
「不在者」とは、財産をほったらかしで、長い間住所や居所に帰ってこない人です（生死不明の者も含む）。土地、建物、動産などを管理する人がいないと、不在者本人や不在者の財産に利害関係を有する第三者が損害を被る可能性があるので、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、財産の管理に必要な処分（主に財産の管理人の選任）を命じることができます。

2) **誤り**。家庭裁判所が財産の管理人を選任・改任することができるのは、次の3つのケースです。

❶ 不在者が財産の管理人を置かなかったとき
❷ 不在者が財産の管理人を置いた場合において、財産の管理人の権限が消滅したとき
❸ **不在者が財産の管理人を置いた場合において、不在者の生死が明らかでないとき**

不在者によって置かれた管理人がいる場合において、不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は管理人を改任することができます（民法26条）。不在者による管理人の指揮監督が期待できなくなるためです。

3) **誤り**。家庭裁判所により選任された管理人は、不在者の財産について保存行為及び性質を変えない範囲内で利用・改良をする権限を有します。建物を収去して土地を明渡す請求を認める判決に対して控訴することは、不在者の財産の現状を維持するための行為として保存行為に該当するため、財産の管理人は、家庭裁判所の許可がなくても控訴することができます（最判昭47.9.1）。

4) **[正しい]**。家庭裁判所により選任された管理人は、不在者の財産について保存行為及び性質を変えない範囲内で利用・改良をする権限を有しますが、それを超える行為をする場合には、家庭裁判所の許可が必要です（民法28条、民法102条）。したがって、保存行為は自身の権限で行えるものの、処分行為である売却には家庭裁判所の許可が必要となります。

したがって正しい記述は[4]です。

問6

正解 3 難しい

[条件・期間・時効]

ア. **正しい**。CはBにとって時効完成前に登場した第三者になります。時効取得者は、時効完成前の第三者に対して、登記なくして所有権を主張することが可能です（最判昭41.11.22）。

	時効の完成・取消し・契約解除の前に第三者が登場	時効の完成・取消し・契約解除の後に第三者が登場
時効の完成	時効取得者が権利を主張できる	先に登記した方が権利を主張できる
取消し	取消権者が権利を主張できる ※詐欺・錯誤による取消しは善意無過失の第三者に対抗できない	
契約解除	先に登記した方が権利を主張できる	

イ. **正しい**。時効取得者と時効完成後に登場した第三者は対抗関係に立ちますから、先に登記を備えたほうが他方に対して所有権を主張できます。本肢の論点は、第三者が先に所有権移転登記を受けた場合において、時効取得者が引き続き占有を続けたときに時効取得が認められるかどうかという内容です。この場合、占有者がそのまま所有権移転登記の時から時効完成までに必要な期間占有すれば、再び時効完成によりその物を取得することができます（最判昭36.7.20）。

ウ. **正しい**。肢イと同じく時効による再取得についてです。本肢は、所有権の移転登記ではなく抵当権の設定登記ですが、この場合においても抵当権を容認するような特段の事情がない限り、再度の時効取得が認められます。このとき抵当権は、債務者・抵当権設定者以外の者に時効取得されたことにより消滅します（最判平24.3.16、民法396条）。

したがって正しいものは「三つ」です。

問7

正解 3 難しい

[家族法]

1) **誤り**。配偶者居住権の存続期間は、原則として終身の間です。ただし、遺産分割協議で存続期間を定めた場合にはその期間とされます（民法1030条）。本肢では遺産分割協議で定めがなかったので、終身の間となります。
【参考】
配偶者居住権は、残された配偶者が、被相続人が所有していた建物に居住していた場合に、終身又は一定の期間、その建物に無償で居住することができる権利です。

2) **誤り**。所有者Cの承諾がなければ、第三者Dに賃貸することはできません。配偶者は、建物の所有者の承諾を得なければ、建物の改築・増築をしたり、**第三者に使用収益**をさせたりすることができないからです（民法1032条3項）。
配偶者居住権により建物に居住している状態は、所有者から建物を借りている状態と言えるので、賃借権に準じた権利義務が定められています。

3) **[正しい]**。配偶者居住権は賃借権と同様に、登記をしなければ第三者に対抗することができません（民法1031条2項、民法605条）。建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、登記を備えさせる

義務を負います（民法1031条1項）。

4) **誤り**。必要費を負担するのは配偶者であるBです。配偶者居住権の目的となっている建物については、必要費（固定資産税や通常の修繕費）は配偶者の負担、それ以外の費用は建物所有者の負担となります（民法1034条）。

したがって正しい記述は[3]です。

問8

正解 3

[制限行為能力者]

1) **誤り**。未成年者の契約など、制限行為能力を理由として取り消すことができる行為は、本人・代理人・同意をすることができる者が取り消すことができます（民法120条1項）。したがって、未成年者本人が単独で確定的に当該行為を取り消すことができ、法定代理人の同意を要しません。このため、法定代理人Bは取消しに同意していないからという理由で、未成年者Aが行った取消しの意思表示を取り消すことはできません。

2) **誤り**。未成年者の法律行為の相手方が善意無過失であったとしても、未成年者であることを理由に契約を取り消すことができます。制限行為能力者の取消しでは、第三者の保護規定がありません。制限行為能力者の保護は、取引の安全の保護よりも優先度が高いためです（民法5条）。

3) **[正しい]**。制限行為能力者本人による追認は、未成年者が成年者になるなど制限行為能力者ではなくなり、取消権を有することを知った後でなければすることができません（民法124条1項）。この条件を満たした者が追認した行為は、それ以後取り消すことできません（民法122条）。

4) **誤り**。未成年者が行った法律行為は、本人又は法定代理人が取り消すことができます（民法5条）。法定代理人が追認していなければ、本人Aも取り消すことができます。

したがって正しい記述は[3]です。

問9

正解 2

[賃貸借契約]

賃貸借契約において、賃貸物を修繕する義務は「貸主」にあります。借主が無断で賃貸物に変更を加えると、貸主の所有権の侵害や賃貸借契約上の用法違反となり得るため、原則として借主は修繕ができないのですが、次の3つのケースでは借主による修繕をすることができます（民法607条の2）。

❶ 修繕が必要なことを借主が貸主に通知してから、相当な期間内に修繕しないとき
❷ 修繕が必要なことを貸主が知ってから、相当な期間内に修繕しないとき
❸ 急迫な事情があるとき

1) **正しい**。修繕が必要であることを貸主が知ったにもかかわらず、相当な期間内に修繕をしないときは、借主は自ら修繕をすることができます（民法607条の2第1号）。なお、修繕費は必要費として貸主に請求することができます。

2) **[誤り]**。「直ちに」ではありません。借主による修繕が認められているのは、修繕が必要なことを貸主に通知したにもかかわらず、**相当な期間内に**修繕が行われなかった場合です（民法607条の2第1号）。

3) **正しい**。貸主には賃貸物の使用収益のために必要な修繕をする義務がありますが、借主の責めに帰すべき事由によって必要になった修繕については、修繕義務の対象外です（民法606条1項）。借主のミスで壊れたものまで、貸主の負担で直す必要はないということです。したがって、借主に帰責事由のある修繕について、貸主は修繕する義務を負いません。

4) **正しい**。賃借物の修繕が必要な場合において、急迫の事情がある場合には、借主は自ら必要な修繕をすることができます（民法607条の2第2号）。急迫な事情の例としては、水漏れが発生していて放置することにより被害が拡大してしまう場合などが挙げられます。

したがって誤っている記述は[2]です。

問10

正解 3

[担保物権]

抵当権の譲渡、抵当権の放棄の違いを整理しておきます。どちらも二者間でのみ調整が行われ、その他の債権者には影響がないことがポイントです。

譲渡

譲渡した人と譲渡の相手が受ける配当の合計から、譲渡の相手が優先して配当を受け、残りを譲渡した人が受け取る

放棄

譲渡した人と譲渡の相手が受ける配当の合計を、両者の債権額で按分して配当を受け取る ⇒ シェアするイメージ

なお、抵当権の【放棄】と、抵当権の【順位放棄】の違いは、放棄の相手方が抵当権者であるか一般債権者であるかの違いにすぎません。放棄の相手方が一般債権者であるときは放棄、相手方が抵当権者であるときは順位放棄となります。譲渡も同じです。

抵当権者の中では順位が上のほうが優先して弁済を受けられるので、本問のケースで譲渡も放棄もなければ、2,400万円の売却代金は以下のように配当されます。

- B … 1,000万円
- C … 1,200万円
- D … 200万円

Bがのために抵当権の順位を放棄すると、Bが受けるべきだった1,000万円とDが受けるべきだった200万円を合計した「1,000万円＋200万円＝1,200万円」が、B・Dの債権額の割合に応じて配分されることになります。Bの債権額は1,000万円、Dは2,000万円ですから、B・Dの配当額の合計1,200万円は「B：D＝1：2」で配分されることになります。Cの配当額への影響はありません。

- B … 1,200万円×1／3＝400万円
- C … 1,200万円（変わらず）
- D … 1,200万円×2／3＝800万円

したがってBの受ける配当額は**400**万円です。

【参考】
なお、BからDに抵当権の順位が譲渡された場合は、B・Dの配当の合計1,200万円の中から、Dが優先して配当を受けることになります。Dの債権額は2,000万円ですから、Dの配当額は1,200万円、Bの配当額はなし（0円）ということになります。

- B … 0円
- C … 1,200万円
- D … 1,200万円

問11

正解　4　やや難　　［借地借家法（土地）］

1）**誤り**。借地契約において賃料を減額しない特約は無効です。特約はないことになるので、賃料が近隣の相場と比較して不相当となったときには、借主Bは、貸主Aに対して賃料の減額請求をすることができます（借地借家法11条1項）。

一定期間	土地		建物	
	普通借地権	定期借地権	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借
増額しない特約	有効	有効	有効	有効
減額しない特約	無効	無効	無効	有効

図　賃料増減額の特約

2）**誤り**。契約更新がない借地権なので、定期借地権とする必要があります。居住用建物の所有を目的とするときには事業用定期借地権等が使えないので、一般定期借地権か建物譲渡特約付借地権を使うことになります。一般定期借地権の契約方式は書面又は電磁的記録、建物譲渡特約付借地権は無方式なので、公正証書で契約する必要はありません（借地借家法23条）。

3）**誤り**。終了事由によっては請求できません。建物買取請求権は、①借地権の存続期間が満了した場合において、②契約の更新がないときに成立する権利ですから、この2つの条件を満たさない債務不履行解除や合意解除のときには認められません（最判昭35.2.9、最判昭29.6.11）。

4）**［正しい］**。契約更新があるので普通借地権です。普通借地権では、存続期間が満了する場合において借地上に建物があり、借主が更新を請求したときは、貸主が正当な事由をもって遅滞なく異議を述べない限り、従前の契約と同一の条件で更新されます（借地借家法5条1項）。本肢は、更新請求に対して、貸主が遅滞なく正当な事由があると認められる異議を述べているので、契約は更新されません。

したがって正しい記述は[4]です。

問12

正解　3　やや難　　［借地借家法（建物）］

1）**誤り**。期間1年とはなりません。普通借家契約において1年未満の存続期間を定めた場合、**期間の定めがない**建物賃貸借契約とみなされます（借地借家法29条1項）。

2）**誤り**。普通借家契約では、賃料を減額しない旨の特約は無効です。特約がないことと同じになりますから、原則どおり、賃料が近隣の相場と比べて不相当になったときには賃料減額請求をすることができます（借地借家法32条1項）。

一定期間	土地		建物	
	普通借地権	定期借地権	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借
増額しない特約	有効	有効	有効	有効
減額しない特約	無効	無効	無効	有効

図　賃料増減額の特約

3）**［正しい］**。対抗要件を備えている建物賃貸借において、建物の所有者が変わった場合には、新しい所有者に賃貸人の地位が引き継がれるのが原則です（民法605条の2第1項）。しかし、建物の譲渡人と譲受人の間で、①賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ、②建物を譲受人から譲渡人に賃貸する合意があった場合には、賃貸人の地位は元の建物所有者に留保されます（民法605条の2第2項）。

4）**誤り**。現行の賃料が定められた時から一定期間を経過しているかどうかは関係ありません。賃料の増減額を請求するためには、経済事情の変化や近傍同種の建物の借賃に比較して不相当という条件を満たせば足り、この条件を満たせば契約の条件にかかわらず請求することができます（最判平3.11.29）。

したがって正しい記述は[3]です。

問13

正解　2　やや難　　［区分所有法］

1）**正しい**。集会においては、法で集会の決議につき特別の定数（4分の3、5分の4などの）が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議すること

ができます（区分所有法37条1項2項）。ただし、この規定は招集の手続きを経ないで開いた集会には適用されません。

2) **[誤り]**。4分の3以上ではありません。招集の手続きをしないで集会を開くことができるのは、区分所有者**全員**の同意があるときに限られます（区分所有法36条）。

3) **正しい**。共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、各共有者が単独でることができます（区分所有法18条1項）。

4) **正しい**。一部共用部分とは、区分所有者全員ではなく一部の区分所有者のみによって共用される部分です。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、区分所有者全員の規約で変更等をするときには、規約に関する決議の原則どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数を要するとともに、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の1／4超またはその議決権の1／4超を有する者の反対がないことが必要です（区分所有法31条2項）。8人である場合、反対者が「8人×1／4＝2人」を超える、つまり3人以上の場合には変更できません。

したがって誤っている記述は[2]です。

問14

正解　2　普通　　[不動産登記法]

1) **正しい**。所有する建物が取壊し、倒壊、焼失などにより滅失した場合、登記簿上の所有者は、その滅失の日から1月以内に、当該建物について滅失の登記を申請しなければなりません（不動産登記法57条）。土地が滅失した場合も同様です。

2) **[誤り]**。申請書は、正当な理由を有する者でなければ閲覧できません。提出された登記の申請書および添付書面その他の登記簿の附属書類は、登記所の帳簿に保存されています。このうち、一定の図面※に関しては誰でも閲覧を請求できます。しかし、申請書を含む図面以外の部分については、正当な理由があると認められる部分に限り、閲覧を請求することができます（不動産登記法121条3項）。
※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の5つ

3) **正しい**。共有者同士の契約により、5年を超えない期間内で共有物の分割を禁じることが認められています（民法256条）。権利の登記については登記義務者と登記権利者の共同申請が原則ですが、共有物分割禁止の権利の変更は、誰が登記義務者で誰が登記権利者なのか明確でないので、共有者である登記名義人全員の共同申請（合同申請といいます）によってすることになっています（不動産登記法65条）。

4) **正しい**。本来は所有権保存登記のない建物の取得があった場合、表題部所有者に所有権保存登記をしてもらった後、買主等と共同で所有権の移転登記をする手順となります。しかし、原始取得者以外に取得されることを前提とする区分建物では、登記手続きを1回で済ませるために、表題部所有者から所有権を取得した者が直接所有権保存登記を申請することができます（不動産登記法74条2項）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問15

正解　4　やや難　　[都市計画法]

1) **誤り**。本肢は準都市計画区域の説明です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です（都市計画法7条2項・3項）。

2) **誤り**。本肢は高度地区の説明です。高度利用地区は、用途地域内の土地の効率的利用を図るために、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、そして必要と認められる場合には壁面の位置の制限を定める地区です（都市計画法9条19項）。

	高度地区	高度利用地区
目的	・市街地の環境維持 ・土地利用の増進	・土地の合理的かつ健全な高度利用 ・都市機能の更新
定める制限	建築物の高さの最高限度・最低限度 ※準都市計画区域内では最高限度に限る	・建築物の容積率の最高限度・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 ・壁面の位置
指定可能な場所	用途地域内	用途地域内　準都市計画区域内は✕

図　高度地区と高度利用地区の違い

3) **誤り**。"用途地域が定められている"が誤りです。特定用途制限地域は、用途地域が**定められていない**区域において、建築物の用途を制限するために指定される地域です（都市計画法9条15項）。

	特別用途地区	特定用途制限地域
定める場所	用途地域内	用途地域が未指定の区域 市街化調整区域内には✕
目的	用途制限を補完するための建築制限・緩和	用途地域ではない区域における建築制限

4) **[正しい]**。地区計画は、都市計画区域内であって、①用途地域が定められている区域、②用途地域が定められていない地域のうち不良な街区が形成されるおそれのある区域に定めることができます（都市計画法12条の5第1項）。

したがって正しい記述は[4]です。

問16

正解　1　やや難　　[都市計画法]

1) **[正しい]**。開発許可を申請しようとする者は、開発区域となる区域内の公共施設の管理者等との間で、あらかじめ以下の手続きを行って関係を調整しなければなりません。

既に公共施設が存在する場合

公共施設の管理者と**協議**し、その**同意**を得る

開発工事で公共施設が設置される場合

公共施設を管理することとなる者と**協議**する

「開発行為に関係がある公共施設」というのは既に存在している公共施設を意味しています。したがって、当該公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません（都市計画法32条1項）。

2) **誤り**。変更⇒許可、軽微な変更⇒届出です。開発許可の申請書に記載した事項を変更しようとする場合には、都道府県知事の**許可**を受けなければなりません（都市計画法35条の2第1項）。ただし、軽微な変更※については、変更後の**届出**制となっています（都市計画法35条の2第3項）。なお、変更により開発許可が不要な開発行為になるときは許可も届出も不要です。
※一定規模未満の予定建築物等の敷地の形状の変更、工事施行者の変更、工事の着手・完了の予定年月日の変更

3) **誤り**。公告は都道府県知事が行います。開発工事が完了した場合、①開発許可を受けた者が都道府県知事に届出を行う、②都道府県知事が工事を検査して検査済証を交付する、③**都道府県知事は工事が完了した旨を公告する**という流れになっています（都市計画法36条）。

4) **誤り**。市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、建物の新築・改築・用途変更において都道府県知事の許可が必要となります（都市計画法43条1項）。下表のとおり一部例外となる建物もありますが、住宅を建築するには原則として許可が必要です。

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ける許可不要の例外
・農林漁業者の住居・農林漁業用の一定の建築物
・公益上必要な建築物
・都市計画事業等の行政事業の施行として行う建築等
・非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
・通常の管理行為・軽微な行為
以上は開発許可が不要の例外と共通と覚えればOK、以下1つだけが固有事項
・仮設建築物の新築

したがって正しい記述は[1]です。

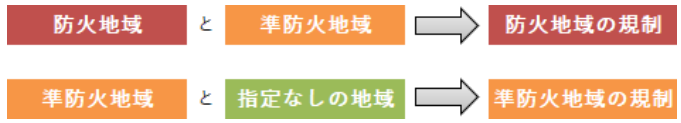
問17

正解　3　やや簡単　　[建築基準法]

1) **正しい**。災害危険区域は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域について地方公共団体が定めるもので、その目的は危険な区域における災害防止上必要な建築制限です。災害危険区域の指定により、住宅の建築禁止とその他建築物の建築制限をすることができます（建築基準法39条）。

2) **正しい**。劇場や店舗などの不特定多数の人が利用する施設や、共同住宅や病院などの就寝室がある施設では、災害の際に一方が使えなくても他方を使って避難できるようにするため、階数や床面積に応じて、2以上の直通階段を設ける義務があります。床面積の合計が**1,500**㎡を超える物品販売業を営む店舗において売場を設ける階は、その階の床面積にかかわらず2以上の直通階段が必要とされています（建築基準法令121条1項2号）。

3) **[誤り]**。防火地域と準防火地域にわたる建築物の場合、その全部について厳しい方の防火地域の規定が適用されます（建築基準法65条2項）。



4) **正しい**。建築基準法では、建築材料の飛散や発散による衛生上の悪影響を防ぐために、以下の規制をしています。石綿をあらかじめ添加した建築材料は、国土交通大臣が飛散・発散のおそれがないとして指定・認定したもの以外は使用することができません（建築基準法28条の2第2号）。

❶ 建築材料に**石綿**を添加しないこと
❷ **石綿**を添加した建築材料を使用しないこと（飛散・発散のおそれがないものとして国土交通大臣が指定・認定したものを除く）
❸ 居室を有する建築物で**ホルムアルデヒド**と**クロルピリホス**を使用するときは、建築材料と換気設備を一定の技術的基準に適合させること

したがって誤っている記述は[3]です。

問18

正解　1　難しい　　[建築基準法]

1) **[正しい]**。建蔽率は、原則としては都市計画で定められた値（指定建蔽率）によりますが、建築物が下表の要件に該当する場合には、一定の緩和を受けることができます。本肢では、準防火地域内に準耐火建築物を建築するので＋10%、さらに特定行政庁が指定する角地で＋10%の緩和を受けられます。よって、指定建蔽率に20%（10分の2）を加えた値が建蔽率となります（建築基準法53条3項）。

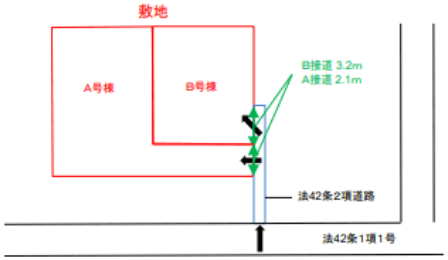
用途地域	建ぺい率80％の地域	左記以外
防火地域内にある耐火建築物等	制限なし（100%）	＋10%
準防火地域内にある 耐火建築物等又は準耐火建築物等	＋10%	
角地・準角地の建築物	＋10%	＋10%
上記の両方	制限なし（100%）	＋20%

図　建ぺい率の緩和要件（令和元年7月以降）

2) **誤り**。建築物を道路に突き出して建築することは原則としてできませんが、道路の地盤面下（地下）に設ける建築物については、道路の使用に支障が出るわけではないので建築することができます。例としては地下商店街や地下駐車場などがあります（建築基準法44条1項1号）。

3) **誤り**。一戸建ての住宅は、人の密集度が低いため規模によらず本制限の対象外です。袋路状道路でのみ接する建築物は、災害時に避難者が接道部分に集中する等、避難に支障を来たすおそれがあります（下図参照）。特に人の密集度が高い共同住宅や長屋などではこの傾向が顕著です。このため、一戸建て以外の延べ面積150㎡超の建築物について、地方公共団体は条例で接道規制に関して必要な制限を付加することができます（建築基準法43条3項5号）。

（袋路状道路の奥地に建築されている建築物（長屋）のイメージ）



国土交通省「建築基準法の一部を改正する法律案改正概要」より引用
https://www.mlit.go.jp/common/001237294.pdf

4) **誤り**。高さ10m超の建築物は日影規制の対象となります。日影規制の対象区域外の建築物であっても、冬至日において日影規制の対象区域内に影を生じさせる高さ10m超の建築物は、対象区域内の建築物とみなして規制の対象とされます（建築基準法56条の2第4項）。

したがって正しい記述は[1]です。

問19

正解　1　普通　　[宅地造成等規制法]

1) **[誤り]**。造成宅地防災区域は、宅地造成工事規制区域内に定めることはできません。造成宅地防災区域として指定できる区域は、宅地造成工事規制区域**外**で次のいずれかのうち一定の基準を満たす区域です（宅造法20条1項）。

❶ 盛土をした面積が3,000㎡以上、かつ、盛土により地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超えている
❷ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度であり、かつ、盛土の高さが5m以上である
❸ 切土・盛土により、地盤の変動、擁壁の沈下、崖の崩落等が生じている

2) **正しい**。法では宅地造成等工事の技術的基準が定められていますが、都道府県知事は、その地方の特殊性により、法の規定のみでは宅地造成等に伴う災害の発生を防ぐことができないと認めるときは、都道府県の規則で、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ます（宅造法令15条2項）。

3) **正しい**。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成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、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができます（宅造法16条2項）。

4) **正しい**。宅地造成工事規制区域内の宅地において、排水施設の除却工事を行おうとする者は、その工事が許可又は届出済であるときを除き、その工事に着手する日の14日前までに、都道府県知事へ届け出る必要があります（宅造法15条2項）。

届出義務者	届出の期限
宅地造成工事規制区域の指定の際、 その区域内で宅地造成を行っている造成主	指定の日から21日以内
宅地造成工事規制区域内の宅地で、高さ２ｍを超える擁壁、排水施設または地滑り抑止ぐいの除却工事を行おうとする者※	工事に着手する日の14日前まで
宅地造成工事規制区域内において、 宅地以外の土地を宅地に転用した者※	転用した日から14日以内

※既に工事の許可を受けた者を除く

図　宅地造成工事規制区域内における工事等の届出

したがって誤っている記述は[1]です。

問20

正解　4　やや難　　[土地区画整理法]

1) **正しい**。換地により、従前の宅地と換地の資産価値に不均衡が生じる場合には、その差を金銭で精算する旨を換地計画に定めることになります。これが「清算金」です。清算金の徴収と交付は、換地処分の公告があった日の翌日に確定します（土地区画整理法110条1項）。

2) **正しい**。現に施行中の施行地区を含む土地区画整理事業を施行しようとするときは、現在の施行者の同意を得なければなりません。同意があった場合、その地区の土地区画整理事業は新たに施行者とな

った者に引き継がれます。これは同じ区域で複数の土地区画整理事業が重複して実施されることを防ぐ趣旨があります（土地区画整理法128条1項・2項）。

3) **正しい**。換地処分の公告があった後、施行者は施行区域内の土地及び建物について変動があったものについて、遅滞なく、登記を申請しなければなりません（土地区画整理法107条2項）。土地区画整理の登記は施行者によって一括して申請され、この登記がされるまでは、施行者以外の者は原則として登記することができません。

4) **[誤り]**。土地区画整理審議会が置かれるのは公的施行※の場合のみです。本肢は組合施行ですから、土地区画整理審議会は設置されず、また同意を得る必要もありません（土地区画整理法96条3項）。
土地区画整理審議会は、地権者と施行者が異なる公的施行において、地権者に利害関係のある処分を行う際に地権者の意見を反映させるために設置される組織です。地権者が委員となります。
※施行者が、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、地方住宅供給公社のいずれかに該当するもの

したがって誤っている記述は[4]です。

問21

正解　2　やや難　　[農地法]

1) **正しい**。相続により農地を取得した場合には3条許可は不要となりますが、遺贈の場合には、①包括遺贈又は②相続人に対する特定遺贈で取得したときに限り、3条許可が不要となります。本肢は、相続人以外に対する特定遺贈なので許可が必要です（農地法規則15条5号）。

	農地を取得する者	
	相続人	相続人以外
包括遺贈		
特定遺贈		●
死因贈与	●	●

● 許可が必要

図　農地法の許可の要否

2) **[誤り]**。4アールなので許可不要の例外に該当しません。農地の耕作者が、その農地をその者の農作物の育成・養畜用の農業用施設に変える場合に4条許可（転用）が不要となるのは、農地の面積が2アール未満であるときです（農地法規則29条1号）。

3) **正しい**。3条許可または5条許可が必要な農地の権利移動について、これらの許可を受けずに契約を締結した場合、その契約の効力は生じません（農地法3条6項農地法5条3項）。売買契約は成立していますが、所有権移転の効力が生じるのは許可を受けた時点になるということです。

4) **正しい**。農地所有適格法人以外の法人は、農地の所有権を取得できないのが原則ですが、①主たる事業の試験研究・農事指導のため農地の耕作を行う法人、②地方公共団体、③学校法人・医療法人・社会福祉法人その他の営利を目的としない法人などであって、取得した農地のすべてについて耕作の事業を行う場合には、農地法の許可を受けることができます（農地法令2条1項）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問22

正解　1　普通　　[国土利用計画法]

1) **[正しい]**。契約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には、事後届出は不要となります（国土利用計画法23条2項3号）。よって、売主が国である本肢のケースは、事後届出を行う必要はありません。

2) **誤り**。事後届出の対象となる土地取引とは、契約性・権利性・対価性を満たすものです（国土利用計画法14条1項）。相続による取得には契約性・対価性がないので、土地の面積にかかわらず事後届出は不要です。似た論点として贈与も事後届出が不要なので覚えておきしょう。

❶ 権利の設定、権利の移動があること（権利性）
❷ 対価の授受があること（対価性）
❸ 契約によって行われること（契約性）

3) **誤り**。Cは事後届出の義務者ではありません。事後届出を行う義務があるのは土地の権利を取得する契約をした者です。市街化区域では2,000㎡以上の土地が事後届出の対象なので、3,000㎡の土地を購入するDが、契約日から2週間以内に事後届出を行う必要があります（国土利用計画法23条1項）。

4) **誤り**。100㎡の規模なので届出は不要です。重要土地等調査法は令和4年9月に施行された法律で、防衛上重要な施設※1の周辺の土地や国境離島等※2について、それらの機能を阻害する土地等の利用を防止することを目的とした法律です。重要土地等調査法の特別注視区域内に所在する200㎡以上の土地・建物の所有権を取得する契約をする場合、当事者（売主・買主の両者）は、あらかじめ内閣総理大臣に届け出なければなりません（重要土地等調査法13条1項）。
※1　防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設
※2　国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域
【参考】
重要土地等調査法では注視区域と特別注視区域という2つの区域を指定することができます。

注視区域

- 土地等の利用状況について調査が行われ、必要な情報提供や報告を求めることができる

- 機能を阻害する行為が行われ、または行われるおそれがあるときは必要な措置をとるよう勧告・命令できる
- 勧告等に係る措置をとることで著しい支障が来たすときは、土地の所有者は国に買取りを申し出ることができる

特別注視区域

- 注視区域のうち特に重要な施設等がある場合に指定される
- 区域内で面積が**200**㎡以上の土地や建物の所有権の移転をする契約をする場合、事前届出が必要となる
- 事前届出が不要となる調停・和解・強制執行・競売で取得した場合、事後届出が必要となる

したがって正しい記述は[1]です。

問23

正解　1　普通　　[印紙税]

1) **[正しい]**。仲介人Cが保存する契約書にも印紙税は課されるため、3通すべてが課税文書となります。契約当事者以外が保存する文書は、原則として課税文書に該当しないのですが、例外的に不動産の売買契約を媒介する者が保存する契約書は、課税文書として取り扱われます（印紙税法通達19条・20条）。

2) **誤り**。記載金額は1億1,000万円ではなく6,000万円です。1つの契約書に土地の譲渡契約と建物の建築工事請負契約をそれぞれ区分して記載した場合、その契約書の記載金額は両者の額のうち高い方になります（印紙税法通達24条(2)）。本肢では「5,000万円＜6,000万円」なので、記載金額は6,000万円です。

3) **誤り**。贈与契約書は「契約金額の記載のない契約書」として課税されます（印紙税法通達23条(1)ホ）。契約金額の記載のない契約書の印紙税額は一通につき200円です。

4) **誤り**。契約金額を減額する変更契約書は、記載金額がないものとして一律200円の印紙税が課税されます（印紙税法通達30条2項）。非課税文書として扱われるわけではないので注意です。

したがって正しい記述は[1]です。

問24

正解　4　難しい　　[不動産取得税]

1) **誤り**。不動産取得税の徴収方法は、特別徴収ではなく**普通徴収**です。納税者は、都道府県から送られてくる納税通知書に基づいて納付することになります（地方税法73条の17第1項）。

2) **誤り**。不動産取得税は、**普通税**です。地方税は、特に使い道を定めない普通税と、特定の目的のために使う目的税に分類されます。都道府県税のうち、目的税として明記されているのは狩猟税、水利地益税だけなので、その他の都道府県民税、地方消費税、不動産取得税、自動車税、たばこ税などは普通税となります（地方税法4条）。

3) **誤り**。不動産取得税は、不動産を取得した者に対し、その不動産の所在する**都道府県**から課される税です。したがって、「市町村及び特別区において」ではなく「都道府県において」が正しいです（地方税法73条の2第1項）。

4) **[正しい]**。不動産取得税は、国、都道府県、市町村、特別区（東京23区）、その他の一定の公的な組織には課することができません（地方税法73条の3）。

したがって正しい記述は[4]です。

問25

正解　4　普通　　[不動産鑑定評価基準]

1) **誤り**。求めるのは収益価格ではありません。原価法は、価格時点における対象不動産の**再調達原価**を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法です。再調達原価とは現時点でその不動産を再取得する際に必要とされる費用です（不動産鑑定評価基準7章1節Ⅱ）。

2) **誤り**。原価法は、再調達原価を適切に求めることができるときは、土地にも適用することができます。土地の再調達原価は、同等の効用を有する土地の造成費に直接的な付帯費用を加算した額を基準にして、その後の地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算して求めます（不動産鑑定評価基準7章1節Ⅱ）。

3) **誤り**。特殊な事情を含むものであっても、事情補正により補正できる場合に取引事例として採用することができます。取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法です（不動産鑑定評価基準7章1節Ⅲ）。

4) **[正しい]**。取引事例比較法では、多数の取引事例を収集することが求められるので、近隣地域・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す（不動産鑑定評価基準7章1節Ⅲ）。

したがって正しい記述は[4]です。

問26

正解　3　やや難　　[37条書面]

ア.　**正しい**。35条書面や37条書面を電磁的方法により提供する場合は、あらかじめ相手方から書面又は電子情報処理組織を使用する方法（①電子メール、②ウェブによる方法、③記録媒体の交付）により承諾を得なければなりません（宅建業法令3条の4第1項）。なお、承諾を得ても、その後相手方からNGの申出があった場合には、再度承諾を得ない限り電磁的方法による提供はできません。

イ.　**誤り**。電磁的方法による提供では、書面への記名に代わるものとして、書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されていることが必要です。
電磁的方法による提供について承諾を得るための通知には、提供方法の種類とその内容を示した上で行えば足り、宅地建物取引士の明示は不要です。その後、電磁的方法で提供する場合は、①ファイルから書面を作成できる、②改変の有無を確認できる措置を講じている、③**書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されている**という3点を満たす方法で行わなければなりません（宅建業法規則16条の4の11第2項第4号）。

【参考】
法では「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」としており、記名は書面を作成したときに限りすることになっています。電磁的方法による提供をするときには書面は作成されませんから、書面への記名に代えて、電子データ内に交付に係る宅地建物取引士を明示することが義務付けられているというわけです。

ウ.　**正しい**。電磁的方法による提供では、相手方のコンピュータにファイルとして記録され、そのファイル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りません（宅建業法規則16条の4の11第2項1号）。

エ.　**正しい**。電磁的方法による提供では、ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認できる措置を講じているものでなければなりません（宅建業法規則16条の4の11第2項2号）。一般的には電子署名を付与することにより、受信者側で改変の有無を検知できるようにします。

【参考】電子署名の仕組み

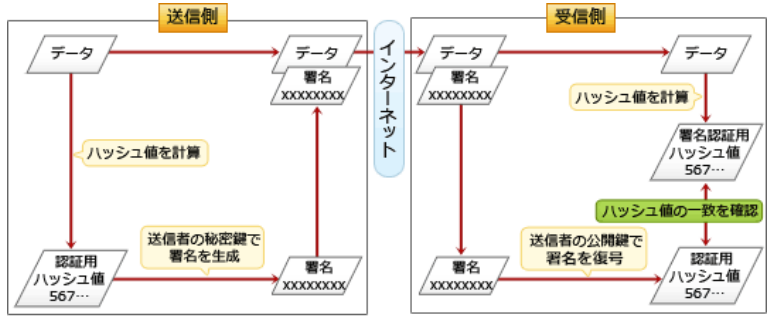


図　デジタル署名の生成～検証の手順

したがって正しいものは「三つ」です。

問27

正解　4　やや難　　[媒介契約]

1) **正しい**。建物状況調査（インスペクション）は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、国土交通大臣が定める講習を修了した建築士が、国土交通大臣が定める基準に従って調査を実施するものです（宅建業法34条の2第1項4号）

2) **正しい**。建物状況調査を実施する者は、建築士法に規定する建築士（一級建築士、二級建築士及び木造建築士）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りません（宅建業法規則15条の8第1項）。講習を修了した建築士は「既存住宅状況調査技術者」と呼ばれます。

3) **正しい**。建物状況調査を実施する者のあっせんは、法で定められた媒介業務の一部として行うものですから、宅地建物取引業者は、それが通常の費用である限り、建物状況調査を実施する者をあっせんしたことについて報酬とは別に料金を受領することはできません（解釈運用-第34条の2関係）。

4) **[誤り]**。貸借なので記載不要です。"建物の構造耐力上主要な部分等の状況"は、既存建物の売買・交換のときに限り、37条書面の記載事項となります（宅建業法37条2項）。

		売買・交換	賃借
必ず記載する	当事者の氏名・住所	●	●
	宅地建物の住所等	●	●
	建物の主要な部分等の状況で双方が確認した事項	●	
	代金や借賃等の額と支払時期・支払方法	●	●
	引渡しの時期	●	●
	移転登記申請の時期	●	
定めがあるときは記載する	代金や借賃等以外の金銭の授受	●	●
	契約の解除	●	●
	損害賠償・違約金	●	●
	金銭貸借のあっせん	●	
	天災等の危険負担	●	●
	宅地建物の担保責任	●	
	租税公課の負担	●	

図　37条書面の記載事項

したがって誤っている記述は[4]です。

問28

正解　3　やや簡単　　[業務上の規制]

ア.　**違反する**。相手方が、契約をしない意思やこれ以上勧誘を受けたくない意思を表示したにもかかわらず勧誘を継続することは、宅建業法に違反する行為です（宅建業法規則16条の11第1号ハ）。同じ目的であれば、別の者に勧誘をさせてもアウトです。

イ.　**違反する**。契約の勧誘の際に、相手方の判断に重要な影響を及ぼす事項について、故意に事実を告げないこと、不実（事実でないこと）を告げることは、宅建業法に違反する行為です（宅建業法47条1項1号）。本肢は、物件の将来の環境や利便について不実告知を行っているのアウトです。

ウ.　**違反する**。深夜の勧誘や長時間の勧誘など、相手方の私生活の平穏を害する方法で勧誘を行うことは、宅建業法に違反する行為です（宅建業法規則16条の11第1号ヘ）。また、相手方が迷惑と感じる時間に電話や訪問することも禁止されています（宅建業法規則16条の11第1号ホ）。本肢は、深夜時間帯に電話で勧誘をし、私生活の平穏を害しているため二重にアウトです。

エ.　**違反しない**。令和4年5月より35条書面・37条書面への宅地建物取引士の押印義務は廃止されていて、記名さえ行えば足ります。したがって、押印を省略しても宅建業法違反にはなりません（宅建業法37条3項）。

したがって違反するものは「三つ」です。

問29

正解　2　普通　　[宅地建物取引業・免許]

1)　**誤り**。支店の代表者は、政令で定める使用人に該当します。懲役刑に処されたことは違反した法律と問わず欠格事由の一つであり、政令で定める使用人が欠格事由に該当することになるので、A社の免許は取り消されます（宅建業法5条5号・12号）。

2)　**[正しい]**。罰金刑に処された場合に欠格事由となるのは、宅建業法、傷害罪、現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合及び結集罪、脅迫罪、背任罪、暴力団対策法が理由である場合に限られます。本肢は、所得税法違反による罰金刑なので、役員が在籍する法人が免許取消しになることはありません（宅建業法5条6号・12号）。

	死刑	懲役	禁錮	罰金	拘留	科料	没収
宅建業法、暴力団対策法、刑法の暴力的な罪・背任罪	●	●	●	●			
上記以外	●	●	●				

暴力的な罪 … 傷害罪・現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合及び結集罪・脅迫罪

図　宅建業免許、宅建士登録の欠格事由となる刑罰

3)　**誤り**。宅建業法に違反したことにより罰金刑に処された場合、免許の欠格事由に該当します。したがって、Cの免許は取り消されます（宅建業法5条6号）。

4)　**誤り**。刑法の脅迫罪を犯して罰金刑に処された場合、免許の欠格事由に該当します。欠格事由を有する役員が在籍することはその法人の欠格事由となるため、D社の免許は取り消されます（宅建業法5条6号・12号）。

したがって正しい記述は[2]です。

問30

正解　1　難しい　　[営業保証金]

ア.　**誤り**。6か月ではありません。免許権者は、宅地建物取引業の免許をした日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、届出をすべき旨の催告をしなければなりません（宅建業法25条6項）。その催告が到達した日から1月以内に当該宅地建物取引業者からの届出がない場合には、免許権者はその免許を取り消すことができます（宅建業法25条7項）。

イ.　**正しい**。宅地建物取引業者が営業保証金を供託したときには、供託書の写しを添附し、免許権者に届け出る必要があります（宅建業法25条4項）。事業を開始するのは、この届出後でなければなりません（宅建業法25条5項）。

ウ.　**誤り**。30日ではありません。還付の実行により、供託している営業保証金が法定の額に不足した場合は、不足額を供託すべき通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を供託し、供託をしてから2週間以内に免許権者に供託をした旨の届出を行わなければなりません（宅建業法28条2項）。

エ.　**誤り**。3か月ではありません。営業保証金を取り戻す場合、還付請求権者に対して6月以上の期間を定めて申し出るべき旨を公告をしなければなりません（宅建業法30条2項）。営業保証金の取戻しは、①免許の有効満了、②廃業等による免許失効、③免許を取り消されたとき、④事務所の廃止で供託額が法定の額を超過することとなったとき、⑤保管替えで新たに供託したときにすることができますが、⑤を除いて申出期間6か月以上の公告が必要となります。

したがって正しいものは「一つ」です。

問31

正解　4　やや簡単　　[業務上の規制]

1) **誤り**。取引態様の別（売主、貸主、代理、媒介［仲介］のどの立場で取引に関わるか）は、広告をするごと明示するとともに、注文を受けたときは、その注文者に対して遅滞なく明らかにしなければなりません（宅建業法34条2項）。この点について例外はないので、広告を見たことが明らかであっても、注文時には取引態様の別を明示しなければなりません。

2) **誤り**。既存建物の場合、建物状況調査の実施状況について重要事項説明の対象となっていますが、広告で明示する必要はありません。

3) **誤り**。建築確認、開発許可、宅地造成の許可等の必要な処分を受けるまでは物件の広告をしてはいけません。これらの確認前でもすることができるのは、貸借の**契約**のみです（宅建業法33条）。

	売買・交換	貸借
広告	✕	✕
契約	✕	○

図　開発許可・建築確認前の業務制限

4) **[正しい]**。誇大広告等の禁止に違反した場合、指示処分または業務停止処分の対象となるとともに、6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、またはこれを併科されます（宅建業法32条、宅建業法81条）。誇大広告は、宅建業法の中では比較的重たい違反です。

したがって正しい記述は[4]です。

問32

正解　4　やや難　　[業務上の規制]

1) **正しい**。宅建業法上の事務所の名称及び所在地、その事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名は、宅建業者名簿の登載事項となっています（宅建業法8条2項5号・6号）。宅建業者名簿の登載事項に変更があった場合、原則として、その日から30日以内に免許権者に届け出なくてはなりません（宅建業法9条）。したがって、Aは支店とその支店の専任の宅地建物取引士について、甲県知事に届け出る義務があります。

宅地建物取引業者名簿の記載事項	変更の届出（30日以内）
免許番号・免許年月日	
商号・名称	●
代表者・役員・政令で定める使用人の氏名	●
事務所の名称・所在地	●
専任の宅建士の氏名	●
指示処分・業務停止処分の年月日・内容	
宅建業以外で営んでいる業種	

図　宅地建物取引業者名簿の記載事項

2) **正しい**。法人が合併により消滅した場合、消滅した法人の代表役員だった者が、その日から30日以内に届け出る義務があります（宅建業法11条1項2号）。本肢ではBとCが合併し、Bが消滅しているので、Bの代表役員だった者がその日から30日以内にBの免許権者である乙県知事に届け出る義務があります。

		届け出る人	期限
死亡（個人）		相続人	その事実を知った日から30日以内
合併による消滅（法人）		消滅した法人を代表する役員	その日から30日以内
破産手続開始の決定		破産管財人	
解散（法人）		清算人	
廃業	個人	本人	
	法人	その法人を代表する役員	

図　廃業等の届出

3) **正しい**。事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の氏名は、宅建業者名簿の登載事項となっています（宅建業法8条2項6号）。宅建業者名簿の登載事項に変更があった場合、原則として、その日から30日以

内に免許権者に届け出なければなりません（宅建業法9条）。したがって、Dは、新たな専任の宅地建物取引士を置いた日から30日以内にその旨を丙県知事に届け出る義務があります。

4) **[誤り]**。5日前までではありません。宅地建物取引業者が、事務所以外の宅地建物取引士を置くべき場所を設置する場合、その場所で業務を開始する**10**日前までに、所定の事項を免許権者と所在地の都道府県知事に届け出なければなりません（宅建業法50条2項、宅建業法規則19条3項）。契約の申込みを受ける展示会は宅地建物取引士を置くべき場所に該当するので、Gは、免許権者かつ所在地の都道府県知事である丁県知事に届け出る義務があります（宅建業法規則15条の5の2）。

事務所以外で専任の宅地建物取引士（1名以上）を設置する場所
契約行為等（契約締結や契約の申込みなど）を行う
・継続的に業務を行うことができる施設を有する場所
・一団の宅地建物の分譲を行う案内所
・他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う案内所
・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

※一団の宅地建物＝10区画・10個以上

したがって誤っている記述は[4]です。

問33

正解　1　難しい　　[35条書面]

1) **[正しい]**。重要事項の説明は、買主が取得し、又は借主が借りようとしている物件に関し、契約をする上で多大な影響を及ぼす事項について事前説明を義務付けたものです（宅建業法35条1項）。交換の場合、当事者双方が取得者となりますが、Aは当然ながら自分自身に対して説明する義務はないので、個人Bに対し、Bが取得しようとしている甲宅地の説明だけをすれば問題ありません。なお、宅建業者が媒介で交換の取引に関わる場合には、交換の両当事者に対して重要事項説明が必要となるのは言うまでもありません。

2) **誤り**。物件の引渡し時期は、37条書面の記載事項となってはいますが、重要事項説明の対象にはなっていません。代金等の支払時期、引渡し時期、登記の時期などの「時期」は、契約者ごとに異なるので重説の対象外と考えましょう（宅建業法37条1項4号）。

3) **誤り**。宅地建物取引業者が自ら売主となって手付金等を受領する場合には、保全措置の概要が重要事項説明の対象となります（宅建業法35条1項10号）。保全措置の対象となる手付金等とは、契約日から物件の引渡し**前**の間に支払われる金銭なので、所有権移転の登記以後に受領するものに関しては保全措置の対象外ですし、重説の対象でもありません（宅建業法41条1項）。

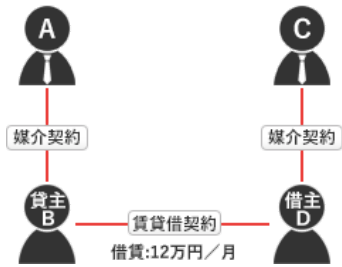
4) **誤り**。電磁的方法による提供を行う上での承諾は、書面又は電子情報処理組織を使用する方法（①電子メール、②ウェブによる方法、③記録媒体の交付）で得なくてはなりません（宅建業法令3条の3第1項）。口頭での依頼は「承諾」の要件を満たさないので、改めて所定の方法で承諾を得る必要があります。

したがって正しい記述は[1]です。

問34

正解　3　やや難　　[報酬関連]

関係の図示



ア.　**違反する**。媒介の依頼を受けるときに承諾を得ていないので、一方から132,000円を受領することはできません。貸借の媒介に関する報酬限度額は「借賃1月分＋消費税」で、本問に当てはまると「120,000円×1.1＝132,000円」です。さらに、居住用建物の貸借では、貸主・借主の一方から受領できる報酬はその半分以下でなければなりません。ただし、「借賃0.5月分＋消費税」を超える報酬を受けることについて、**依頼者から事前に承諾を得ている場合**であれば「借賃1月分＋消費税」まで受領することができます（報酬告示第4）。

イ.　**違反しない**。依頼者の依頼によって行うもののうち、①特別な広告の料金、②調査等に要する特別の費用で事前に依頼者の承諾があるものについては、法定の報酬限度額とは別にその実費を受領することができます。本肢は「特別な広告の依頼」とあるので、広告掲載料金を受領しても違反にはなりません（報酬告示第9）。

ウ.　**違反する**。媒介により成立した契約について契約書を作成するのは、法で定められた媒介業務の一部ですから、宅地建物取引業者は、それが通常の費用である限り、契約書を作成したことについて報酬とは別に料金を受領することはできません。実務において文書作成費を請求する悪徳業者もいるようですが完全にアウトです（報酬告示第9）。

エ.　**違反する**。貸借の媒介では、依頼者双方から受領できる報酬の合計は「借賃1月分＋消費税」以下でなければなりません。これは居住用建物とそれ以外で違いはありません。本肢は、双方から「借賃1月分＋消費税」を受領しているので違反となります。居住用建物以外のときに異なるのは、①依頼者の一方から受け取る報酬の割合について制限がないこと、②権利金を売買代金とみなして報酬額を計算できることの2点です（報酬告示第4）。

したがって違反するものは「三つ」です。

問35

正解 4 普通 [8種制限]

1) **誤り**。電磁的方法で行うことはできません。法改正により数々の書面が電磁的記録で代替可能となりましたが、売主業者から買主へのクーリング・オフに関する書面通知、買主から売主業者に対してのクーリング・オフの意思表示は、いずれも電磁的方法でなく書面で行わなければなりません（宅建業法37条の2第1項）。

2) **誤り**。肢1の解説どおり、クーリング・オフの手続きはまだ電子化されていません。仮設テント張りの案内所はクーリング・オフの適用がある場所ですが、8日以内であっても、電磁的方法により申込み撤回の意思表示をすることはできません（宅建業法37条の2第1項）。

3) **誤り**。売主業者の事務所で買受けの申込みをした場合、そもそもクーリング・オフの適用がありません。また、申込みの撤回を電磁的方法ですることはできません。したがって、Bはクーリング・オフできません（宅建業法37条の2第1項）。

買受けの場所	売買契約の場所	クーリング・オフの適用可否
事務所等	事務所等	クーリング・オフできない
事務所等	事務所等以外	
－	事務所等	
事務所等以外	事務所等	クーリング・オフできる
事務所等以外	事務所等以外	
－	事務所等以外	

4) **[正しい]**。売主業者から媒介を依頼されている宅地建物取引業者の事務所で買受けの申込みを行った場合、クーリング・オフの適用がありません。したがって、8日以内に書面で申し出てもクーリング・オフできません（宅建業法規則16条の5第1号ハ）。

したがって正しい記述は[4]です。

問36

正解 3 やや簡単 [業務上の規制]

ア. **違反する**。媒介契約の報酬は、媒介により売買等の契約が成立したときに発生する成約報酬ですから、申込み段階であって契約に至っていない以上、依頼者に対して金銭を請求することはできません。契約の申込みの撤回の際に、既に受領した預り金の返還を拒むことは禁止されています（宅建業法規則16条の11第2号）。

イ. **違反する**。宅地建物取引業者が、手付の貸付け・立替え・猶予・分割払いなどの手段を用いて、契約締結を誘引する行為は禁止されています（宅建業法47条3号、解釈運用-第47条3号関係）。

ウ. **違反しない**。帳簿は事務所ごとに備え、取引のあったつど所定の事項を記載します。帳簿は、必要に応じてその事務所で明確に紙面に表示できることを条件として、コンピュータ内のファイルまたは磁気ディスク（ハードディスク）に記録することも認められます（宅建業法規則18条2項）。

エ. **違反する**。勧誘目的であることを告げずに勧誘を行うことは禁止されています。宅地建物取引業者が勧誘を行う際には、①業者の商号・名称、②勧誘者の氏名、③勧誘をする目的であることを、事前に相手方に告げなくてはなりません（宅建業法規則16条の11第1号ハ）。

したがって違反するものは「三つ」です。

問37

正解 3 簡単 [業務上の規制]

1) **誤り**。宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に従業者証明書を携帯させなければなりません（宅建業法48条1項）。従業者証明書を携帯する者には社長、非常勤の役員、一時的に事務の補助をする者も含まれます（解釈運用-第48条第1項関係）。

2) **誤り**。従業者名簿は事務所ごとに備え、従業者の氏名、従業者番号その他所定の事項を記載します。従業者名簿について、取引関係者から閲覧の請求があった場合は応じる義務があります（宅建業法48条3項・4項）。一方、同じ事務所ごとに備えるものでも、「帳簿」については閲覧させる義務はないのでしっかりと押さえ分けましょう。

従業者名簿の記載事項	
・氏名	・従業者証明書の番号
・生年月日	・主たる職務内容
・その事務所の従業者になった年月日	・宅地建物取引士であるか否か
・その事務所の従業者でなくなった年月日	

3) **[正しい]**。宅地建物取引業者の従業者は、取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、当該証明書を提示する義務があります（宅建業法48条2項）。取引の関係者には、取引の当事者や相手方、取引に関与する宅地建物取引業者、融資に関与する金融機関等などが含まれるので、宅地建物取引業者から請求を受けた場合でも拒むことはできません。

4) **誤り**。5年ではありません。従業者名簿については最終の記載をした日から10年間保存しなければなりません（宅建業法規則17条の2第4項）。一方、「帳簿」については保存期間は各事業年度の閉鎖後（決算日から）5年（自ら売主となる新築住宅に係るものは10年）なのでしっかりと押さえ分けましょう。

したがって正しい記述は[3]です。

問38

正解　2　やや難　　[宅地建物取引業・免許]

ア.　**正しい**。自ら貸主として宅地建物を貸借する行為は、不特定多数や反復継続的であっても宅地建物取引業に該当しません（宅建業法2条2号）。いわゆる大家業が対象外とされているのは、貸借は継続的な権利義務関係であるため宅地建物の「取引」とは呼べないこと、不動産の賃貸借が借地借家法で保護されていることなどの立法過程があります。

	売買	交換	貸借（転貸借含む）
自ら	必要	必要	不要 ← 大家業
代理	必要	必要	必要
媒介	必要	必要	必要

イ.　**誤り**。宅建業法上の「宅地建物取引士」とは、宅建試験に合格して都道府県知事の登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます（宅建業法2条4号）。取引士証の交付を受けていない者は、宅地建物取引士ではないので重要事項説明や記名などの事務を行うことはできません。

ウ.　**誤り**。宅地建物の売買の媒介を業として行うことは、宅地建物取引業に該当します。建築業に付随する行為であっても例外ではありません（宅建業法2条2号）。

エ.　**正しい**。宅地建物取引士は、宅地建物取引に関す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りません（宅建業法15条の3）。具体的には、最新の法令の的確な把握、必要な実務能力の研鑽、知識の更新に努めることなどが求められます（解釈運用-第15条の3関係）。
①公正誠実な業務処理の原則、②信用失墜行為の禁止、③知識・能力の維持向上という宅地建物取引士の責務3点セットは、平成27年に資格名称が宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に改められたことを契機に創設されたものです。

したがって正しいものは「二つ」です。

問39

正解　2　やや難　　[8種制限]

1) **誤り**。受領した後ではダメです。宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の手付金等の保全措置は、手付金等を受領する**前**に講じなければなりません（宅建業法41条1項）。

2) **[正しい]**。保全措置の対象となる手付金等とは、契約から引渡し前までに支払われる金銭なので、保全措置は、少なくとも契約から物件の引渡しまでに生じた手付金等の返還債務を保険・保証の対象とするものでなければなりません（宅建業法41条2項）。したがって、保険期間を宅地の引渡しまでの期間とすることは問題ありません。

3) **誤り**。手付金等の保全措置の方法には、①金融機関との連帯保証契約、②保険会社との保険保証契約、③指定保管機関との寄託契約＋質権設定契約の3種類があります（③は完成済物件のみ）が、いずれの場合でも契約を証する書面又は電磁的記録を買主に交付しなければなりません（宅建業法41条1項1号・2号）。

未完成物件	完成済物件
・銀行等との保証委託契約 ・保険事業者との保証保険契約	・銀行等との保証委託契約 ・保険事業者との保証保険契約 ・指定保管機関との手付金等寄託契約＋買主との質権設定契約

＋

買主への上記契約書面の交付（電磁的方法による交付可）

4) **誤り**。承諾なしに電磁的方法で行うことはできません。書面の交付を電磁的方法による提供で代える場合には、あらかじめ書面又は電磁的方法で相手方から承諾を得る必要があります（宅建業法41条5項）。

したがって正しい記述は[2]です。

問40

正解　4　やや簡単　　[媒介契約]

1) **誤り**。申込みがあったときに報告しなければ違反となります。媒介契約で物件の売買等の申込みがあった場合には、一般媒介・専任媒介・専属専任媒介の別にかかわらず、その旨を依頼者に報告しなければなりません（宅建業法34条の2第8項）。当然のことといえるかもしれませんが、業界では契約金額を高めたり両手媒介にしたりして報酬を引き上げるために、申込みを伝えない行為が横行していたことから法で規制されるに至っています。

2) **誤り**。媒介契約書には、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を記載しなければなりません（解釈運用-第34条の2関係）。書面の交付時点においてあっせんの有無が明らかになっている必要がありますから、書面の交付後に有無を確認するのでは遅いです。

3) **誤り**。休業日数は含みません。専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、契約締結の日から**7**日以内（**休業日を除く**）に一定の事項を指定流通機構に登録しなければいけません（宅建業法規則15条の10）。

4) **[正しい]**。専任媒介契約は1つの宅地建物取引業者に限定して媒介を依頼する契約で、他の業者に重ねて依頼をすることは禁止されます。依頼者が、他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買・

交換の契約を成立させる行為はこの契約の主旨に違反する行動ですので、専任媒介契約ではこの違反行為があったときの措置を契約書に記載することになっています（宅建業法規則15条の9第1号）。

媒介契約書面（法34条の2書面）の記載事項	
・宅地建物の特定に必要な表示	・媒介契約の種類
・有効期間・解除に関する事項	・売買すべき価額又は評価額
・指定流通機構への登録に関する事項	・報酬に関する事項
・標準媒介契約約款に基づくものか否かの別	
・建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項 **既存建物に限る**	
・媒介契約の種類に応じて①～③の契約違反したときの措置	
①明示型一般媒介 … 明示していない業者の媒介で契約が成立したときの措置	
②専任媒介 … 他の業者の媒介で契約が成立したときの措置	
③専属専任媒介 … 自己発見取引があったときの措置	

したがって正しい記述は[4]です。

問41

正解 2

[監督処分・罰則]

1) **誤り**。甲県知事は甲県内で事務を行う宅地建物取引士に対しても、報告を求めることができます。国土交通大臣はすべての宅地建物取引士に対して、都道府県知事はその登録を受けている宅地建物取引士と当該都道府県内で事務を行う宅地建物取引士に対して、必要な報告を求めることができます。報告を求めることができるのは、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に限られます（宅建業法72条3項）。

2) **[正しい]**。勤務実態がない本肢のケースのように、専任性を満たしていないのに専任の宅地建物取引士となること、2つ以上の業者の専任の宅地建物取引士となることは、いわゆる"名義貸し"と呼ばれる違法行為です。"名義貸し"が行われた場合は指示処分の対象となります（宅建業法68条1項2号）。指示処分と事務禁止処分は、業務地の都道府県知事もすることができますから、乙県知事はBに対して指示処分をすることができます（宅建業法68条3項）。

3) **誤り**。消除できるのではなく、しなければなりません。宅地建物取引士が不正の手段により取引士証の交付を受けたことは、即座に登録消除の事由となります。情状が特に重いという条件もありません。登録消除の事由に該当した場合、都道府県知事は登録を消除**しなければなりません**（宅建業法68条の2第3号）。

宅地建物取引士の登録消除事由
・欠格事由に該当したとき
・不正手段での登録があったとき
・不正手段で取引士証の交付を受けたとき
・事務禁止処分に違反したとき
・指示処分に該当し、情状が特に重いとき
・取引士証の交付を受けず宅建士として業務を行い、情状が特に重いとき

4) **誤り**。監督処分をしたときにその旨が公告されるのは、宅地建物取引業者に対する業務停止処分と免許取消処分に限られます。宅地建物取引士への処分については公告されることはありません（宅建業法70条1項）。

	指示処分	業務停止処分	免許取消処分
宅建業者に対する処分	✕	○	○

	指示処分	事務禁止処分	登録消除処分
宅建士に対する処分	✕	✕	✕

図　処分後の公告の有無

したがって正しい記述は[2]です。

問42

正解 3

[35条書面]

ア.　**誤り**。宅地建物取引士が重要事項説明をするときは、取引士証を提示しなければなりません（宅建業法35条4項）。取引士証の提示には、無資格者による重要事項説明を防止する目的があるので、相手方からの請求がなくても、宅地建物取引士の側から積極的に提示しなければなりません。

イ.　**誤り**。重要事項説明書の交付・説明は、売主に対しては行う必要はありません。重要事項説明は、物件を取得し、又は借りようとする**買主**・**借主**に対して行うものだからです（宅建業法35条1項）。

ウ.　**正しい**。買主や借主が宅地建物取引業者である場合、重要事項の説明を省略することができます。ただし、重要事項説明書の交付は省略できません（宅建業法35条6項）。

エ.　**誤り**。代金系の記載事項を整理すると下表のようになります。代金関係で重要事項説明の対象となっているのは、代金等以外の金銭に関する**金額**と**授受の目的**のみです。目的もわからずに代金等以外の金銭が要求されるとトラブルのもとになるので、契約前に買主や借主に対し十分に認識させるとい

う目的があります。なお、代金等の金額・支払時期・支払方法は、いずれも37条書面の記載事項です。

	代金等以外の金銭			代金等		
	金額	授受の目的	授受の時期	金額	支払時期	支払方法
35条書面	●	●				
37条書面	●	●	●	●	●	●

※代金等 … 売買代金、交換差金、借賃

※代金等以外の金銭 … 手付金、権利金、敷金、礼金、保証金、更新料など

趣旨不明の金銭の要求による紛争防止のため重説の対象

したがって誤っているものは「三つ」です。

問43

正解 4 やや簡単 [37条書面]

1) **誤り**。37条書面について、相手が宅地建物取引業者であっても省略できる事項はありません。移転登記の申請時期は、37条書面の必要的記載事項なので記載しなければなりません（宅建業法37条1項5号）。

2) **誤り**。売買契約成立前ではありません。37条書面は「契約書」ですから、契約が成立した**後**、遅滞なく、契約の各当事者に交付することになっています（宅建業法37条1項）。

3) **誤り**。記名をするのは、専任の宅地建物取引士でなくても問題ありません。専任の宅地建物取引士でなければ行えない事務は存在しないため、その業者に従事する宅地建物取引士であれば、35条書面に記名した人とは別人でもアルバイト従業員でも有効な記名となります（宅建業法37条3項）。

4) **[正しい]**。「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め」は、いわゆる"危険負担"と呼ばれるもので、定めがあるときは売買・貸借を問わず37条書面の記載事項となります（任意的記載事項）。
売買でいえば、契約から引渡しまでに当事者双方に帰責事由なく物件が毀損・滅失してしまった場合にどうするかという取り決めです。現行民法では、売主の引渡し債務は履行不能により消滅し、買主は代金支払いを拒める、危険負担は引渡しと同時に買主に移転することになっていますが、これと異なる定めがあるときには、その内容を37条書面に記載しなくてはなりません（宅建業法37条1項10号）。

したがって正しい記述は[4]です。

問44

正解 1 やや簡単 [保証協会]

1) **[正しい]**。保証協会は、社員が取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、必要に応じては当該社員に対して文書または口頭による説明や、資料の提出を求めることができます。当該社員は正当な理由がある場合を除き、この求めを拒むことができません（宅建業法64条の5第2項・3項）。

2) **誤り**。保証協会の社員が一部の事務所を廃止したときは、公告なしで弁済業務保証金分担金の返還を受けることができます（宅建業法64条の11第2項）。ただし、社員の地位を失ったときは公告が必要です。

	営業保証金	弁済業務保証金分担金
公告が必要	・免許の満了・失効・取消し ・事務所の一部廃止	・社員の地位を失った
公告が不要	・最寄りの供託所の移転 ・保証協会の社員となった	・事務所の一部廃止

図　営業保証金・分担金の取り戻しに係る公告の要否

3) **誤り**。直ちに返還とはなりません。還付請求権者が弁済業務保証金から弁済を受けるためには、保証協会に申し出て認証を受けなければなりません（宅建業法64条の8第2項）。保証協会が認証をする際には、形式的・実体的に還付対象債権に該当するどうかなどの審査手続きが行われるので、すぐに返還されるわけではありません。

4) **誤り**。未完成物件に関する保全措置では、指定保管機関との手付金等寄託契約は認められていません。保証協会は、手付金等保管事業を行うことができます（宅建業法64条の3第2項3号）。手付金等保管事業について国土交通大臣の承認を受けると指定保管機関となり、完成**済**物件に係る手付金等の保全措置について売主業者から手付金等を預かることができます。しかし、未完成物件に係る手付金等を預かることはできません（宅建業法41条の2第1項）。

未完成物件	完成済物件
・銀行等との保証委託契約 ・保険事業者との保証保険契約	・銀行等との保証委託契約 ・保険事業者との保証保険契約 ・指定保管機関との手付金等寄託契約 ＋買主との質権設定契約

＋

買主への上記契約書面の交付（電磁的方法による交付可）

したがって正しい記述は[1]です。

問45

正解 4 やや簡単 [住宅瑕疵担保責任履行法]

1) **誤り**。信託会社や信託業務を兼営する銀行は、免許を受けなくても、国土交通大臣へ届出をすることにより宅地建物取引業者とみなされ、免許部分を除く宅建業法の規制に服します（宅建業法77条）。履行確保法においても、信託会社が宅地建物取引業を営む場合には、宅地建物取引業者としてみなして法を適用することになっています（履行確保法2条4項）。

2) **誤り**。あらかじめ買主の承諾を得ることで、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も認められています（履行確保法10条2項）。住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者が、自ら売主として新築住宅の販売をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、買主に対して供託所の所在地等についての事項を記載した書面を交付、又は電磁的方法で提供して説明しなければなりません（履行確保法15条）。

3) **誤り**。住宅の最寄りの供託所ではありません。住宅販売瑕疵担保保証金は、宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所に供託します（履行確保法11条6項）。

4) **[正しい]**。新築住宅の売主は、引渡しから**10**年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について担保責任を負います。この規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされるので、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は無効となります（品質確保法95条）。したがって、特約の有無にかかわらず、瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置を講じる必要があります（履行確保法11条1項）。

したがって正しい記述は[4]です。

問46

正解　2　

[住宅金融支援機構法]

1) **正しい**。機構は、子どもを育成する家庭、又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能や居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金、又は当該賃貸住宅の改良に必要な資金の貸付けを行っています（機構法13条1項8号）。

2) **[誤り]**。機構による買取りの対象となる貸付債権には、新築住宅のみならず、一定の技術的基準を満たした中古住宅の購入のための貸付債権も含まれます（機構業務方法書4条）。

3) **正しい**。機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性のいずれかについて優れた性能を有する住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施しています。「フラット35S」という制度です（機構法令6条）。

4) **正しい**。機構は、マンション管理組合や区分所有者に対して、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ます（機構法13条1項7号）。

したがって誤っている記述は[2]です。

住宅金融支援機構の業務
証券化支援事業（買取型）
自ら居住する住宅又は親族が居住する住宅（賃貸住宅は✕）の建設・購入に必要な資金に係る金融機関の貸付債権の譲受けを行う。 ・住宅の建築・購入の資金 ・住宅の建築・購入に付随する土地又は借地権の取得の資金 ・住宅の購入に付随する当該住宅の改良の資金 金融機関から譲受けした住宅ローン債権を担保としてMBS(資産担保証券)を発行する。
直接融資業務
・災害復興建築物の建設・購入　・被災建築物の補修 ・災害予防代替建築物の建設・購入　・災害予防移転建築物の移転 ・災害予防関連工事 ・地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良 ・合理的土地利用建築物の建設・購入　・マンションの共用部分の改良 ・子育て家庭・高齢家庭向けの賃貸住宅の建築・改良 ・高齢者家庭に適した住宅にすることを主たる目的とする住宅の改良 ・サービス付き高齢者向け住宅にするための住宅購入
住宅融資保険業務（民間金融機関の住宅ローン保険を引き受ける）
団体信用生命保険業務

問47

正解　2　

[不当景品類及び不当表示防止法]

1) **誤り**。契約済物件のように、物件は存在するものの実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示は、おとり広告に該当します。おとり広告をすることは禁止されており、故意や過失がなくとも不当表示に問われることがあります（表示規約21条）。

2) **[正しい]**。街道が、物件から直線距離で**50**m以内に所在する場合、物件の名称にその街道その他道路の名称（坂名を含む）を用いることができます（表示規約19条(4)）。

3) **誤り**。自転車による所要時間ではダメです。スーパーマーケット等の商業施設を表示する場合、物件からの道路距離又は**徒歩**による移動時間を明示しなければなりません（表示規約規則9条(31)）。

4) **誤り**。一棟リノベーションマンションとは、一棟の建物全体を改装・改修したもので、工事完了前もしくは工事完了後**1**年以内で居住の用に供されたことがないものをいいます（表示規約規則3条(11)）。一棟リノベーションマンションについて、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合には「新発売」の表示を行うことができます（表示規約18条(2)）。

したがって正しい記述は[2]です。

問48

正解　1　難しい　　[不動産の需給・統計]

1) **[誤り]**。14万業者は超えていません。令和4年3月末における宅地建物取引業者は12.9万業者（128,597業者）で、8年連続で増加しています。

2) **正しい**。令和4年1月以降の1年間の地価について、地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

3) **正しい**。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ましたが、事務所及び店舗が減少したため、全体で2.3%の減少となりました。

4) **正しい**。令和3年度における不動産業の売上高経常利益率は12.5%と2年連続で増加しています。全産業の売上高経常利益率よりも高く、全産業の売上高経常利益率（5.8%）を大幅に上回っています。

したがって誤っている記述は[1]です。

参照URL: 令和5年試験需給統計対策
https://takken-siken.com/toukei_taisaku_2023.html

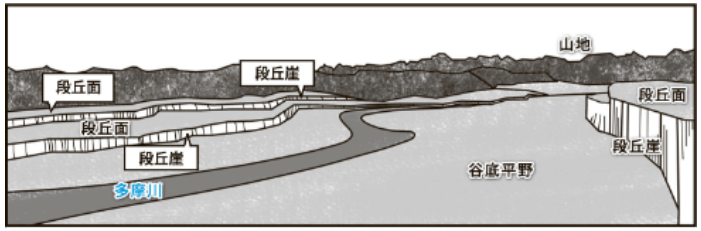
問49

正解　2　簡単　　[土地の形質・地積・地目及び種別]

1) **適切**。後背湿地（こうはいしっち）は、自然堤防の後方に形成される湿地帯です。洪水によって繰り返し泥水が運ばれたことにより細かい砂が堆積していて、水はけが悪いため、地震時には液状化のリスクが高い土地です。

国土地理院ウェブサイト「後背湿地」より引用
https://www.gsi.go.jp/CHIRIKYOUIKU/kawa_1-4-5.html

2) **[不適切]**。軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が増幅されるため、震動が**大きく**なります。谷底低地（こくていていち）は、中流部において山地の間に形成される平坦な土地です。



国土地理院ウェブサイト「河岸段丘・谷底平野」より引用
https://www.gsi.go.jp/CHIRIKYOUIKU/kawa_1-3-1.html

3) **適切**。谷底低地や沖積低地は軟弱な土が堆積しているので、地震動が増幅されやすく、地震の被害が大きくなる傾向があります。1923年の関東地震の際には、水道管や建物の被害が谷底低地に多く見られました。

4) **適切**。盛土による宅地造成では、雨水や地表水によって崖崩れや土砂の流出するのを防ぐために、排水施設を設け、地表水等によって緩み等が生じないように、一定の厚さごとに締め固めなければなりません。

したがって不適当な記述は[2]です。

問50

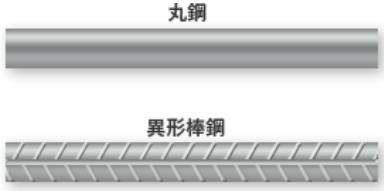
正解　3　やや簡単　　[建物の形質・構造及び種別]

1) **適切**。鉄筋コンクリート構造（RC造）は、鉄筋（鉄の棒や線）をコンクリートで覆ったものを構造部材として用いる建築構造です。コンクリートと鉄筋には下表のような性質があるため、両者を組み合わせることで耐久性と耐火性の両面を強化しています。

	圧縮強度	引張強度	耐火性
コンクリート	○	×	○
鉄筋	×	○	×

2) **適切**。鉄筋コンクリート構造は、木造や鉄骨造と比べて柱や梁の断面が大きく、材料もコンクリートと鉄で重いので、建物の自重が大きくなります。

3) **[不適切]**。付着性能は異形棒鋼のほうが優れています。円形と円形に突起をつけた形状を比較した場合、突起がコンクリートとの引っ掛かりとなり、また断面積の大きさから摩擦が大きくなるので、異形棒鋼のほうが優れています。



4) **適切**。鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが乾燥して固まるまでの養生期間があり、また現地で鉄筋を組んでコンクリートを流す手間があること、大きい自重を支えるための追加の地盤改良や基礎工事が必要になることから、施工工期は長くなる傾向にあります。

したがって適切な記述は[3]です。