Real Estate Sales Person

宅地建物取引士試験

2022

解答解説

TACが総力をあげて
本試験問題を
分析します！

全問題
全解答・解説
総評と科目別の分析

※2022年11月22日の合格発表をうけて一部修正しております。詳細は次ページにてご確認ください。

TACは登録講習・登録実務講習の実施機関です。

登録講習
登録番号（7）第003号

登録実務講習
登録番号（6）第4号

資格の学校
TAC

宅建士講座 22 本試験解答解説 訂正表【2022.11.22】

2022年（令和４年）11月22日（火）に令和４年度宅建士試験合格発表がありました。
この発表を受けまして、「2022 宅建士試験解答解説」を、下記のとおり訂正致します。
なお、念のため、ＰＤＦデータ公表後合格発表前に修正した記述も併せて掲載します。
ＰＤＦデータまたは冊子の入手時期に応じてご参照ください。

2022宅地建物取引士試験解答解説

該当箇所	訂　正　前	訂　正　後
19頁−問39肢２ ２行目	～当該杜員の～	～当該社員の～
65頁−問38肢３ 解説全文	差替え	３　×　**買受けの申込み**は**喫茶店**で行い、**売買契約**は**買受けの申込みをした者の勤務先**で行っていることから、本肢では、**買受けの申込みをした場所と売買契約を締結した場所が異なっている。**このような場合、**買受けの申込みをした場所を基準にクーリング・オフの可否を判断する**（37条の２第１項本文）。この点、買受けの申込みをした「**喫茶店**」は、**クーリング・オフが適用される場所**であるから（37条の２第１項、規則16条の５）、買主は、売買契約の解除を行うことが**できる**。
29頁・73頁−問48 正解番号	正解４	正解なし
74頁−問48肢４ 「○・×」表記 解説４～５行目	４　○ ～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。	４　× ～第２四半期で**対前期比「減」**となった。
75頁−問50肢４ 解説３行目	～**真壁のみ**で構成する**洋風構造**と、**大壁のみ**で構成する**和風構造**～	～**真壁のみ**で構成する**「和風構造」**と、**大壁のみ**で構成する**「洋風構造」**～

補足：2022年（令和４年）の宅建士試験の**問48**は「**正解なし**」で**全ての解答が正解として取り扱われる**こととなりました。問48は登録講習修了者の免除問題ではありますが、ＴＡＣ宅建士講座のデータリサーチ上、消去法により肢４を正解としていた受験生が多かったため、合格ラインを上昇させる要因としては限定的と考えられます。

TAC宅建士講座

令和４年度

宅地建物取引士資格試験

問　　　　題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

（注意事項）

１　問　　題

問題は、１ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

２　解　　答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

３　適用法令

問題の中の法令に関する部分は、令和４年４月１日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問　1】　次の１から４までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。

（判決文）

所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、丙が当該不動産を甲から二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、たとい丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁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乙に対抗することができるものと解するのが相当である。

１　所有者ＡからＢが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Ｃが当該不動産をＡから二重に買い受けて登記を完了した場合、Ｃは、自らが背信的悪意者に該当するときであっても、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。

２　所有者ＡからＢが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者ではないＣが当該不動産をＡから二重に買い受けた場合、先に買い受けたＢは登記が未了であっても当該不動産の所有権取得をもってＣに対抗することができる。

３　所有者ＡからＢが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者であるＣが当該不動産をＡから二重に買い受け、更にＣから転得者Ｄが買い受けて登記を完了した場合、ＤもＢに対する関係で背信的悪意者に該当するときには、Ｄ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。

４　所有者ＡからＢが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Ｃが当該不動産をＡから二重に買い受け登記を完了した場合、Ｃが背信的悪意者に該当しなくてもＢが登記未了であることにつき悪意であるときには、Ｃ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。

【問　2】　相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

１　被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。

２　家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。

３　相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。

４　相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人には遺留分がない。

【問　3】　制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　成年後見人は、後見監督人がいる場合には、後見監督人の同意を得なければ、成年被後見人の法律行為を取り消すことができない。

2　相続の放棄は相手方のない単独行為であるから、成年後見人が成年被後見人に代わってこれを行っても、利益相反行為となることはない。

3　成年後見人は成年被後見人の法定代理人である一方、保佐人は被保佐人の行為に対する同意権と取消権を有するが、代理権が付与されることはない。

4　令和４年４月１日からは、成年年齢が18歳となったため、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。

【問　4】　Ａ所有の甲土地にＢのＣに対する債務を担保するためにＣの抵当権（以下この問において「本件抵当権」という。）が設定され、その旨の登記がなされた場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａから甲土地を買い受けたＤが、Ｃの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はＤのために消滅する。

2　Ｃに対抗することができない賃貸借により甲土地を競売手続の開始前から使用するＥは、甲土地の競売における買受人Ｆの買受けの時から６か月を経過するまでは、甲土地をＦに引き渡すことを要しない。

3　本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、Ｃが本件抵当権の実行として競売を申し立てるときには、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。

4　ＢがＡから甲土地を買い受けた場合、Ｂは抵当不動産の第三取得者として、本件抵当権について、Ｃに対して抵当権消滅請求をすることができる。

【問　5】　期間の計算に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、明記された日付は、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は当たらないものとする。

1　令和４年10月17日午前10時に、引渡日を契約締結日から１年後とする不動産の売買契約を締結した場合、令和５年10月16日が引渡日である。

2　令和４年８月31日午前10時に、弁済期限を契約締結日から１か月後とする金銭消費貸借契約を締結した場合、令和４年９月30日の終了をもって弁済期限となる。

3　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、期間はその前日に満了する。

4　令和４年５月30日午前10時に、代金の支払期限を契約締結日から１か月後とする動産の売買契約を締結した場合、令和４年７月１日の終了をもって支払期限となる。

【問　6】　Ａを貸主、Ｂを借主として、Ａ所有の甲土地につき、資材置場とする目的で期間を２年として、ＡＢ間で、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａは、甲土地をＢに引き渡す前であれば、①では口頭での契約の場合に限り自由に解除できるのに対し、②では書面で契約を締結している場合も自由に解除できる。

2　Ｂは、①ではＡの承諾がなければ甲土地を適法に転貸することはできないが、②ではＡの承諾がなくても甲土地を適法に転貸することができる。

3　Ｂは、①では期間内に解約する権利を留保しているときには期間内に解約の申入れをし解約することができ、②では期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。

4　甲土地について契約の本旨に反するＢの使用によって生じた損害がある場合に、Ａが損害賠償を請求するときは、①では甲土地の返還を受けた時から５年以内に請求しなければならないのに対し、②では甲土地の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。

【問　7】　不在者Ａが、家庭裁判所から失踪宣告を受けた。Ａを単独相続したＢは相続財産である甲土地をＣに売却（以下この問において「本件売買契約」という。）して登記も移転したが、その後、生存していたＡの請求によって当該失踪宣告が取り消された。本件売買契約当時に、Ａの生存について、（ア）Ｂが善意でＣが善意、（イ）Ｂが悪意でＣが善意、（ウ）Ｂが善意でＣが悪意、（エ）Ｂが悪意でＣが悪意、の４つの場合があり得るが、これらのうち、民法の規定及び判例によれば、Ｃが本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をＡに対抗できる場合を全て掲げたものとして正しいものはどれか。

１　（ア）、（イ）、（ウ）

２　（ア）、（イ）

３　（ア）、（ウ）

４　（ア）

【問　8】　ＡがＢ所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①地上権である場合と②賃借権である場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、ＡもＢも対抗要件を備えているものとする。

１　①でも②でも、特約がなくても、ＢはＡに対して、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

２　ＣがＢに無断でＡから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、ＢはＣに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。

３　①では、Ａは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Ａは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。

４　Ｄが甲土地を不法占拠してＡの土地利用を妨害している場合、①では、Ａは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してＤの妨害の排除を求めることができるが、②では、ＡはＤの妨害の排除を求めることはできない。

【問　9】　辞任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　委任によって代理権を授与された者は、報酬を受ける約束をしている場合であっても、いつでも委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞することができる。

イ　親権者は、やむを得ない事由があるときは、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。

ウ　後見人は、正当な事由があるときは、後見監督人の許可を得て、その任務を辞することができる。

エ　遺言執行者は、正当な事由があるときは、相続人の許可を得て、その任務を辞することができる。

1　一つ

2　二つ

3　三つ

4　四つ

【問　10】　ＡはＢに対し、自己所有の甲土地を売却し、代金と引換えにＢに甲土地を引き渡したが、その後にＣに対しても甲土地を売却し、代金と引換えにＣに甲土地の所有権登記を移転した。この場合におけるＢによる甲土地の所有権の時効取得に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　Ｂが甲土地をＤに賃貸し、引き渡したときは、Ｂは甲土地の占有を失うので、甲土地の所有権を時効取得することはできない。

2　Ｂが、時効の完成前に甲土地の占有をＥに奪われたとしても、Ｅに対して占有回収の訴えを提起して占有を回復した場合には、Ｅに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。

3　Ｂが、甲土地の引渡しを受けた時点で所有の意思を有していたとしても、ＡＣ間の売買及びＣに対する登記の移転を知ったときは、その時点で所有の意思が認められなくなるので、Ｂは甲土地を時効により取得することはできない。

4　Ｂが甲土地の所有権を時効取得した場合、Ｂは登記を備えなければ、その所有権を時効完成時において所有者であったＣに対抗することはできない。

【問　11】　建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（定期借地権及び一時使用目的の借地権となる契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　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、借地権者が借地権の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ことにつき借地権設定者の承諾がない場合でも、借地権の期間の延長の効果が生ずる。

2　転借地権が設定されている場合において、転借地上の建物が滅失したときは、転借地権は消滅し、転借地権者（転借人）は建物を再築することができない。

3　借地上の建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て借地権者が新たに建物を築造するに当たり、借地権設定者が存続期間満了の際における借地の返還確保の目的で、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨の特約を借地権者と結んだとしても、この特約は無効である。

4　借地上の建物所有者が借地権設定者に建物買取請求権を適法に行使した場合、買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得るとともに、これに基づく敷地の占有についても、賃料相当額を支払う必要はない。

【問　12】　Ａは、Ｂ所有の甲建物（床面積100㎡）につき、居住を目的として、期間２年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）をＢと締結してその日に引渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1　ＢはＡに対して、本件契約締結前に、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した賃貸借契約書を交付して説明すれば、本件契約を借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約として締結することができる。

2　本件契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Ａは、甲建物の引渡しを受けてから１年後に甲建物をＢから購入したＣに対して、賃借人であることを主張できる。

3　本件契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約である場合、Ａの中途解約を禁止する特約があっても、やむを得ない事情によって甲建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、Ａは本件契約の解約の申入れをすることができる。

4　ＡがＢに対して敷金を差し入れている場合、本件契約が期間満了で終了するに当たり、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。

【問　13】　建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　管理者は、規約により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、その旨を各区分所有者に通知しなくてよい。

2　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。

3　集会において、管理者の選任を行う場合、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。

4　管理組合（法第３条に規定する区分所有者の団体をいう。）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。

【問　14】　不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　所有権の移転の登記の申請をする場合には、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。

2　所有権の移転の登記の申請をする場合において、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ときは、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とみなされるため、登記義務者の登記識別情報を提供することを要しない。

3　所有権の移転の登記の申請をする場合において、登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしたときは、当該登記に係る登記識別情報は通知されない。

4　所有権の移転の登記の申請をする場合において、その登記が完了した際に交付される登記完了証を送付の方法により交付することを求めるときは、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。

【問　15】　都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　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されている。

2　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。

3　高度地区については、都市計画に、建築物の容積率の最高限度又は最低限度を定めるものとされている。

4　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。

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

1　市街化区域内において、市街地再開発事業の施行として行う１haの開発行為を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2　区域区分が定められていない都市計画区域内において、博物館法に規定する博物館の建築を目的とした8,000㎡の開発行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

3　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あっては、開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域内の土地を含んではならない。

4　市街化調整区域内における開発行為について、当該開発行為が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず、都道府県知事は、開発審査会の議を経て開発許可をすることができる。

【問　17】　建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　法の改正により、現に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には、当該建築物は違反建築物となり、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。

2　延べ面積が500㎡を超える建築物について、大規模な修繕をしようとする場合、都市計画区域外であれば建築確認を受ける必要はない。

3　地方公共団体は、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。

4　地方公共団体が、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した場合には、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は一律に禁止されることとなる。

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

1　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はできない。

2　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建蔽率、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することができる。

3　法第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1.8m未満の道で、あらかじめ、建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。

4　第一種住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は12m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。

【問　19】　宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

1　宅地造成工事規制区域内において、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、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。

2　宅地造成工事規制区域内において、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については、造成主は、都市計画法第29条第１項又は第２項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、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。

3　宅地造成工事規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合において、当該宅地の所有者は宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない。

4　宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが５m未満の場合は、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ない。

【問　20】　次の記述のうち、土地区画整理法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、換地処分の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を行おうとする者は、土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

2　土地区画整理組合は、定款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。

3　仮換地を指定したことにより、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、施行者が当該宅地を管理する。

4　清算金の徴収又は交付に関する権利義務は、換地処分の公告によって換地についての所有権が確定することと併せて、施行者と換地処分時点の換地所有者との間に確定的に発生するものであり、換地処分後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い当然に移転する性質を有するものではない。

【問　21】　農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1　農地の賃貸借及び使用貸借は、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にその農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。

2　法第２条第３項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。

3　法第４条第１項、第５条第１項の違反について原状回復等の措置に係る命令の対象となる者（違反転用者等）には、当該規定に違反した者又はその一般承継人は含まれるが、当該違反に係る土地について工事を請け負った者は含まれない。

4　法の適用については、土地の面積は、登記簿の地積によることとしているが、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。

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

1　都市計画区域外において、Ａ市が所有する面積15,000㎡の土地を宅地建物取引業者Ｂが購入した場合、Ｂは事後届出を行わなければならない。

2　事後届出において、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については届出事項ではない。

3　市街化区域を除く都市計画区域内において、一団の土地である甲土地（Ｃ所有、面積3,500㎡）と乙土地（Ｄ所有、面積2,500㎡）を宅地建物取引業者Ｅが購入した場合、Ｅは事後届出を行わなければならない。

4　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、勧告を受けた者がその勧告に従わない場合、その勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことができる。

【問　23】　印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の覚書又は契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

1　土地を8,000万円で譲渡することを証した覚書を売主Ａと買主Ｂが作成した場合、本契約書を後日作成することを文書上で明らかにしていれば、当該覚書には印紙税が課されない。

2　一の契約書に甲土地の譲渡契約（譲渡金額6,000万円）と、乙建物の譲渡契約（譲渡金額3,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000万円である。

3　当初作成した土地の賃貸借契約書において「契約期間は５年とする」旨の記載がされていた契約期間を変更するために、「契約期間は10年とする」旨を記載した覚書を貸主Ｃと借主Ｄが作成した場合、当該覚書には印紙税が課される。

4　駐車場経営者Ｅと車両所有者Ｆが、Ｆの所有する車両を駐車場としての設備のある土地の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書を作成した場合、土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

【問　24】　固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　固定資産税の徴収については、特別徴収の方法によらなければならない。

2　土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧期間は、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である。

3　固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定めることとされている。

4　固定資産税は、固定資産の所有者に課するのが原則であるが、固定資産が賃借されている場合は、当該固定資産の賃借権者に対して課される。

【問　25】　地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　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。

2　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（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物がある場合には、当該建物が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。

3　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、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該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土地の価格との間に均衡を保たせる必要がある。

4　公示区域とは、都市計画法第４条第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、国土利用計画法第12条第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。

【問　26】　宅地建物取引業法第３条第１項に規定する事務所（以下この問において「事務所」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に登載されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。

2　宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。

3　宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。

4　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、30日以内に必要な措置を執らなければならない。

【問　27】　宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）が受け取ることができる報酬についての次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが、Ｂから売買の媒介を依頼され、Ｂからの特別の依頼に基づき、遠隔地への現地調査を実施した。その際、当該調査に要する特別の費用について、Ｂが負担することを事前に承諾していたので、Ａは媒介報酬とは別に、当該調査に要した特別の費用相当額を受領することができる。

2　Ａが、居住用建物について、貸主Ｂから貸借の媒介を依頼され、この媒介が使用貸借に係るものである場合は、当該建物の通常の借賃をもとに報酬の限度額が定まるが、その算定に当たっては、不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならない。

3　Ａが居住用建物の貸主Ｂ及び借主Ｃの双方から媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、借賃の１か月分の0.55倍に相当する金額以内である。ただし、媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から承諾を得ている場合はこの限りではなく、双方から受けることのできる報酬の合計額は借賃の１か月分の1.1倍に相当する金額を超えてもよい。

4　Ａは、土地付建物について、売主Ｂから媒介を依頼され、代金300万円（消費税等相当額を含み、土地代金は80万円である。）で契約を成立させた。現地調査等の費用については、通常の売買の媒介に比べ５万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する旨、Ｂに対して説明し、合意の上、媒介契約を締結した。この場合、ＡがＢから受領できる報酬の限度額は20万200円である。

【問　28】　宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない個人から媒介業者の仲介なしに土地付建物を購入する場合、買主である宅地建物取引業者は重要事項説明書を作成しなくても宅地建物取引業法違反とはならない。

2　宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成する際、調査不足のため、重要事項説明書に記載された内容が事実と異なるものとなったが、意図的に事実と異なる内容を記載したものではないため、宅地建物取引業法違反とはならない。

3　宅地建物取引業者は、土地売買の媒介を行う場合、宅地建物取引業者ではない売主に対して契約が成立する前までの間に、宅地建物取引士をして重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない。

4　宅地又は建物の取引は権利関係や法令上の制限など取引条件に関する事項が複雑で多岐にわたるため、重要事項説明書は、宅地又は建物の取引の専門的知識を有する宅地建物取引士が作成しなければならない。

【問　29】　宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を宅地建物取引士の登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない。

2　宅地建物取引士は、業務に関して事務禁止の処分を受けた場合、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ず、これを怠った場合には罰則の適用を受けることがある。

3　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、国土交通大臣が指定する講習を受講しなければならず、また、当該宅地建物取引士証の有効期間は５年である。

4　宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用を害するような行為をしてはならず、信用を害するような行為には、宅地建物取引士の職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

【問　30】　次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）及び犯罪による収益の移転防止に関する法律の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　法第35条第２項の規定による割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後６か月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。

イ　犯罪による収益の移転防止に関する法律において、宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介が特定取引として規定されている。

ウ　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法に定められている。

エ　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法に定められている。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　なし

【問　31】　宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の土地付建物の売却について媒介の依頼を受けた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが、Ｂと一般媒介契約を締結した場合、ＡがＢに対し当該土地付建物の価額について意見を述べるために行った価額の査定に要した費用をＢに請求することはできない。

2　Ａは、Ｂとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約である場合には、専任媒介契約の場合とは異なり、法第34条の２第１項の規定に基づく書面に、売買すべき価額を記載する必要はない。

3　Ａが、Ｂとの間で締結した専任媒介契約については、Ｂからの申出により更新することができ、その後の有効期間については、更新の時から３か月を超える内容に定めることができる。

4　Ａが、当該土地付建物の購入の媒介をＣから依頼され、Ｃとの間で一般媒介契約を締結した場合、Ａは、買主であるＣに対しては、必ずしも法第34条の２第１項の規定に基づく書面を交付しなくともよい。

【問　32】　宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　宅地建物取引業者である売主Ａは、宅地建物取引業者であるＢの媒介により、宅地建物取引業者ではないＣと宅地の売買契約を令和４年４月１日に締結した。ＡとＢが共同で作成した37条書面にＢの宅地建物取引士の記名押印がなされていれば、Ａは37条書面にＡの宅地建物取引士をして記名押印をさせる必要はない。

2　宅地建物取引士は、37条書面を交付する際、買主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。

3　宅地建物取引業者である売主Ｄと宅地建物取引業者ではないＥとの建物の売買契約において、手付金の保全措置を講ずる場合、Ｄはその保全措置の概要を、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。

4　宅地建物取引業者である売主と宅地建物取引業者ではない個人との建物の売買において、建物の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特約を定めたときは、37条書面にその内容を記載しなければならない。

【問　33】　宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　宅地建物取引士資格試験は未成年者でも受験することができるが、宅地建物取引士の登録は成年に達するまでいかなる場合にも受けることができない。

イ　甲県知事登録の宅地建物取引士が、宅地建物取引業者（乙県知事免許）の専任の宅地建物取引士に就任するためには、宅地建物取引士の登録を乙県に移転しなければならない。

ウ　丙県知事登録の宅地建物取引士が、事務の禁止の処分を受けた場合、丁県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しようとするときでも、その禁止の期間が満了するまで、宅地建物取引士の登録の移転を丁県知事に申請することができない。

エ　戊県知事登録の宅地建物取引士が、己県へ登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付を申請した場合、己県知事が宅地建物取引士証を交付するときは、戊県で交付された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。

1　一つ

2　二つ

3　三つ

4　四つ

【問　34】　宅地建物取引業者が建物の売買の媒介の際に行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

1　当該建物が既存の建物であるときは、宅地建物取引業法第34条の２第１項第４号に規定する建物状況調査を過去１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説明しなければならない。

2　当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。

3　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、その内容を説明しなければならない。

4　当該建物（昭和56年５月31日以前に新築の工事に着手したもの）が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その旨を説明しなければならない。

【問　35】　次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。

2　宅地建物取引業者Ａが所有する甲建物を法人Ｂに売却するに当たり、Ｂが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、ＡはＢに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。

3　法人Ｃが所有する乙建物の個人Ｄへの賃貸を宅地建物取引業者Ｅが媒介し、当該賃貸借契約が成立したときは、ＥはＤに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。

4　宅地建物取引業者Ｆが所有する丙宅地を法人Ｇに売却する契約を締結したとき、Ｇが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、ＦはＧに対し、法第37条の規定に基づく書面を交付しなければならない。

【問　36】　宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

1　建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは当該建物の検査済証（宅地建物取引業法施行規則第16条の２の３第２号に定めるもの）の保存の状況について説明しなければならず、当該検査済証が存在しない場合はその旨を説明しなければならない。

2　宅地の売買の媒介を行う場合、売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明しなければならない。

3　建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が、水防法施行規則第11条第１号の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面にその位置が表示されている場合には、当該図面が存在していることを説明すれば足りる。

4　自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、当該建物の引渡しの時期について説明しなければならない。

【問　37】　宅地建物取引業者Ａがその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　Ａが未完成の建売住宅を販売する場合、建築基準法第６条第１項に基づく確認を受けた後、同項の変更の確認の申請書を提出している期間においては、変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、当初の確認内容を合わせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる。

イ　Ａが新築住宅の売買に関する広告をインターネットで行った場合、実際のものより著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示を行ったが、当該広告について問合せや申込みがなかったときは、法第32条に定める誇大広告等の禁止の規定に違反しない。

ウ　Ａが一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに広告へ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売買に関する注文を受けたときも、改めて取引態様の別を明示しなければならない。

1　一つ

2　二つ

3　三つ

4　なし

【問　38】　宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、買受けの申込みを喫茶店で行った場合における宅地建物取引業法第37条の２の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　買受けの申込みをした者が、売買契約締結後、当該宅地の引渡しを受けた場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。

2　買受けの申込みをした者が宅地建物取引業者であった場合、クーリング・オフについて告げられていなくても、申込みを行った日から起算して８日を経過するまでは、書面により買受けの申込みの撤回をすることができる。

3　売主業者の申出により、買受けの申込みをした者の勤務先で売買契約を行った場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことはできない。

4　クーリング・オフによる売買契約の解除がなされた場合において、宅地建物取引業者は、買受けの申込みをした者に対し、速やかに、当該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。

【問　39】　宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　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認証申出書の提出があり、認証に係る事務を処理する場合には、各月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってしなければならない。

2　保証協会は、当該保証協会の社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を当該社員の主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

3　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週間以内に保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金について、国債証券をもって充てることができる。

4　宅地建物取引業者と宅地の売買契約を締結した買主（宅地建物取引業者ではない。）は、当該宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に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。

【問　40】　建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者を除く。）に対して、次のアからエの発言に続けて宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行った場合のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

ア　本日は重要事項の説明を行うためにお電話しました。お客様はＩＴ環境をお持ちでなく映像を見ることができないとのことですので、宅地建物取引士である私が記名押印した重要事項説明書は現在お住まいの住所に郵送いたしました。このお電話にて重要事項の説明をさせていただきますので、お手元でご覧いただきながらお聞き願います。

イ　建物の貸主が宅地建物取引業者で、代表者が宅地建物取引士であり建物の事情に詳しいことから、その代表者が作成し、記名押印した重要事項説明書がこちらになります。当社の宅地建物取引士は同席しますが、説明は貸主の代表者が担当します。

ウ　この物件の担当である弊社の宅地建物取引士が本日急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名押印をし、代わりに説明をいたします。私の宅地建物取引士証をお見せします。

エ　本日はお客様のご希望ですので、テレビ会議を用いて重要事項の説明を行います。当社の側の音声は聞こえていますでしょうか。十分に聞き取れたとのお返事、こちらにも聞こえました。では、説明を担当する私の宅地建物取引士証をお示ししますので、画面上でご確認をいただき、私の名前を読み上げていただけますでしょうか。そうです、読み方も間違いありません。それでは、双方音声・映像ともやりとりできる状況ですので、説明を始めます。事前にお送りした私が記名押印した重要事項説明書をお手元にご用意ください。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　41】　営業保証金及び宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア　宅地建物取引業者の代表者が、その業務に関し刑法第222条（脅迫）の罪により懲役の刑に処せられたことを理由に宅地建物取引業の免許を取り消された場合、当該宅地建物取引業者であった者は、当該刑の執行を終わった日から５年間は供託した営業保証金を取り戻すことができない。

イ　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、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた宅地建物取引業者は、その送付を受けた日から２週間以内にその不足額を供託しなければならない。

ウ　保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、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。

エ　保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が納付した弁済業務保証金の額に相当する額の範囲内において弁済を受ける権利を有する。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　42】　宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の宅地の売却を依頼され、Ｂと専属専任媒介契約（以下この問において「本件媒介契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

１　ＡはＢに対して、契約の相手方を探索するために行った措置など本件媒介契約に係る業務の処理状況を２週間に１回以上報告しなければならない。

２　ＡがＢに対し当該宅地の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、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。

３　本件媒介契約の有効期間について、あらかじめＢからの書面による申出があるときは、３か月を超える期間を定めることができる。

４　Ａは所定の事項を指定流通機構に登録した場合、Ｂから引渡しの依頼がなければ、その登録を証する書面をＢに引き渡さなくてもよい。

【問　43】　宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として行う売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、買主は宅地建物取引業者ではないものとする。

1　Ａが、宅地又は建物の売買契約に際して手付を受領した場合、その手付がいかなる性質のものであっても、Ａ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契約の解除をすることができる。

2　Ａが、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売主は、売買物件の引渡しの日から１年間に限り当該物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保する責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。

3　販売代金2,500万円の宅地について、Ａが売買契約の締結を行い、損害賠償の額の予定及び違約金の定めをする場合、その合計額を500万円と設定することができる。

4　Ａが建物の割賦販売を行った場合、当該建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の３を超える額の支払を受けた後は、担保の目的で当該建物を譲り受けてはならない。

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

1　Ａは、自ら売主として宅地建物取引業者ではないＢとの間で宅地の売買契約を締結した。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者Ｃが関与していたことから、37条書面をＢに加え、Ｃにも交付した。

2　Ａは、その媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37条書面を借主に交付するに当たり、37条書面に記名した宅地建物取引士が不在であったことから、宅地建物取引士ではないＡの従業員に書面を交付させた。

3　Ａは、その媒介により借主Ｄと建物の貸借の契約を成立させた。この際、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるので、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、Ｄに交付した。

4　Ａは、自ら売主として宅地建物取引業者Ｅの媒介により、宅地建物取引業者Ｆと宅地の売買契約を締結した。37条書面については、Ａ、Ｅ、Ｆの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管した。

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

1　宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合、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。

2　住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の引渡し時から10年以上有効でなければならないが、当該新築住宅の買主の承諾があれば、当該保険契約に係る保険期間を５年間に短縮することができる。

3　自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、基準日から３週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない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、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。

4　宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、宅地建物取引業法の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認がなくても、その超過額を取り戻すことができる。

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

1　機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、当該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については、譲受けの対象としていない。

2　機構は、団体信用生命保険業務において、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。

3　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、元利均等の方法であるものに加え、元金均等の方法であるものもある。

4　機構は、証券化支援事業（買取型）において、ＭＢＳ（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

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

1　物件からスーパーマーケット等の商業施設までの徒歩所要時間は、道路距離80mにつき１分間を要するものとして算出し、１分未満の端数が生じたときは、端数を切り捨てて表示しなければならない。

2　インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなっていたとしても、消費者からの問合せに対して既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、不当表示に問われることはない。

3　マンションの管理費について、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、最高額のみを表示すればよい。

4　建築条件付土地の取引の広告においては、当該条件の内容、当該条件が成就しなかったときの措置の内容だけでなく、そもそも当該取引の対象が土地であることも明らかにして表示しなければならない。

【問　48】　次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　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、持家は前年比で増加したが、貸家及び分譲住宅は前年比で減少した。

2　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下落したものの、それ以外の地方圏平均では上昇した。

3　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、土地取引件数の対前年比は令和元年以降減少が続いている。

4　国土交通省の公表する不動産価格指数のうち、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た。

【問　49】　土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1　台地の上の浅い谷は、豪雨時には一時的に浸水することがあり、注意を要する。

2　低地は、一般に洪水や地震などに対して強く、防災的見地から住宅地として好ましい。

3　埋立地は、平均海面に対し４～５ｍの比高があり護岸が強固であれば、住宅地としても利用が可能である。

4　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、洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報などを地図や写真に重ねて表示できる。

【問　50】　建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1　木構造は、主要構造を木質系材料で構成するものであり、在来軸組構法での主要構造は、一般に軸組、小屋組、床組からなる。

2　在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。

3　小屋組は、屋根の骨組であり、小屋梁（ばり）、小屋束（づか）、母屋（もや）、垂木（たるき）等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁（ろくばり）、束（つか）、方杖（づえ）等の部材で形成するトラス構造の洋小屋がある。

4　軸組に仕上げを施した壁には、真壁と大壁があり、真壁のみで構成する洋風構造と、大壁のみで構成する和風構造があるが、これらを併用する場合はない。

解答・解説編

〈解答＆難易度〉

問題No.	項目	正解	難易度	問題No.	項目	正解	難易度
1	対抗問題	3	A	26	事務所	2	A
2	相続	3	B	27	報酬	1	A
3	後見人等	4	A	28	重要事項の説明	1	B
4	抵当権	1	B	29	宅建士複合	3	A
5	期間	2	B	30	業務上の規制	3	B
6	賃貸借・使用貸借	3	A	31	媒介契約	1	A
7	失踪宣告	4	C	32	37条書面	1	A
8	地上権・賃借権・抵当権	3	C	33	宅建士複合	2	A
9	委任等	1	C	34	重要事項の説明	4	B
10	時効取得	2	B	35	35条書面・37条書面等	4	A
11	借地権	3	B	36	重要事項の説明	1	A
12	借家権	1	B	37	広告複合	2	C
13	区分所有法	1	A	38	クーリング・オフ	4	A
14	不動産登記法	2	B	39	保証協会	4	A
15	地域地区	3	B	40	重要事項の説明	2	B
16	開発許可の要否・申請	2	B	41	営業保証金･保証協会	2	A
17	総則・建築確認等	3	A	42	専属専任媒介契約	2	A
18	用途制限・道路等	3	C	43	８種規制複合	2	A
19	宅地造成等規制法	4	A	44	37条書面	4	A
20	土地区画整理法	1	A	45	住宅瑕疵担保履行法	3	A
21	農地法	4	C	46	住宅金融支援機構	1	A
22	国土法（事後届出）	3	A	47	景表法（公正競争規約）	4	A
23	印紙税	3	B	48	統計	4	A
24	固定資産税	2	B	49	土地	2	A
25	地価公示法	2	A	50	建築物の構造	4	A

Ａランク：できてほしい問題
Ｂランク：２つまで答えを絞れる問題
Ｃランク：難易度の高い問題

総評と科目別の分析

《総　評》

令和４年度の宅地建物取引士資格試験の受験者数は、22万6,022人（速報値）。受験率は79.6％。受験者のうち登録講習修了者（５点免除者）は、４万7,000人であった。

令和４年度は、令和３年度（10月・12月）と比較して、難易度は同レベルであったが、得点しやすい問題が増えたため、全体の合格ラインは少し上がると思われる。

科目ごとの傾向としては、《民法等》では、過去問での未出題分野・難しいと思われる出題が目立ったものの基本知識を前提に正解にたどり着く問題も少なくなかった。民法等全体の合格ラインは、例年程度であると思われる。《宅建業法》は、頻出の基本知識を問う問題が多数を占めている。消去法により正解肢を絞り込める問題も多かったことから、合格ラインは、例年通り高めであると思われる。《法令上の制限》の分野は、過去未出題論点が散見されたものの消去法を駆使し、あるいは正解肢が易しいため得点できる問題が多かった。合格ラインは例年程度と思われる。《その他関連知識》は、全体的には正解肢を絞り込みやすい問題であり、合格ラインは例年程度。登録講習修了者の免除問題（問46～50）も正解率が高く、特に登録講習修了者に有利な出題とはなっていない。

本試験では様々な出題の工夫がなされる。しかし、基本問題が出題の中心であり、過去問をしっかり学習し、基本的知識を徹底的にマスターしておけば、合格可能性はぐっと高くなる。合格の鉄則は、基本の攻略であるということを再確認して頂きたい。

《科目別の分析》

◎民法等

簡単な問題であるＡランクの問題は４問、Ｂランクの問題は７問、他方、難問であるＣランクの出題は３問であった。大変難しいと思われる問題もあったが、基本的知識からの出題といえる問題もあり、「民法等」全体としては、例年程度の難易度であった。

形式上の特徴としては、「判決文型」の問題（【問１】）が15年連続で出題された（令和２年度12月は出題されず）ほか、「比較問題」が２問（【問６】・【問８】)、「組合せ問題」が１問（【問７】)、「個数問題」が１問（【問９】)、「事例型」の出題は、14問中６問であった。内容上の特徴としては、令和２年・４年施行の改正民法関連の出題が３問と少なく（【問３】・【問６】・【問12】)、また、期間の計算（【問５】)・失踪宣告（【問７】)・辞任（【問９】）など、過去に問われていない分野、特殊な問い方での出題は、難易度に影響している。しかし、例年通り、総じて、勝負は基本でついたものと思われる。合格目標得点は、７点程度。

◎宅建業法

今年の試験は、過去に出題された論点からの出題は、基本的には平易であるが、重要事項の説明については細かい知識を訊く問題が目立った。そして、過去に出題されたことがない論点は、国交省の「考え方」からの細かい知識を訊く問題が多く、その「考え方」の存在を知らなければ正解できないような難問が多かった。個数問題は、５問と例年並みであり、組合せ問題の出題はなかった。

今回の宅建試験でも、合否の分かれ目は、宅建業法でいかに高得点を獲得するかにあり、難問については得点できなくても構わないが、過去に出題された定番論点の問題は確実に得点をしないと合格は難しい。難問が出題された本年度の試験でも、重要論点を正確にマスターすることが合格への近道であることに変わりはない。

合格するためには、宅建業法では、20問中、17点程度は得点したい。

◎法令上の制限

問題の難易度について、ここ数年に続き個数・組合せ問題はなかったものの、詳細な内容を問う難問が目立った。今年も出題対象は主要６法令に限られており、各法令の問題配置も固定化している。【問15】（都市計画法）は、「地域地区」に関する基本知識が正解肢として出題された。【問16】（都市計画法）は、「開発許可の要否・申請」に関する未出題論点が正解肢として出題された。【問17】（建築基準法）は、「総則・建築確認等」に関する基本論点が出題された。【問18】（建築基準法）は、「用途制限・道路・容積率・絶対高さの制限」に関する難問が出題された。【問19】（宅地造成等規制法）は、「規制区域」「造成宅地防災区域」の基本論点が出題された。【問20】（土地区画整理法）は、紛らわしい表現をした選択肢が含まれるものの、定番の基本論点が正解肢として出題された。【問21】（農地法）は、定番の「許可要否」の論点が出題されず、未出題論点が正解肢となる難問が出題された。【問22】（国土利用計画法）は、「事後届出」に関する基本論点が出題された。合格目標得点は、５点程度。

◎その他関連知識

税法（【問23】・【問24】）の直近８回の出題は、2017年（所得税法・固定資産税）、2018年（登録免許税・不動産取得税）、2019年（譲渡所得・固定資産税）、2020年10月（印紙税・不動産取得税）、2020年12月（登録免許税・固定資産税）、2021年10月（所得税法・不動産取得税）、2021年12月（登録免許税・固定資産税）、2022年10月（印紙税・固定資産税）であった。【問25】は地価公示法からの出題。【問23】～【問25】は全体的には正解肢を絞り込みやすい問題であった。【問23】～【問25】は、３問中１～２問を得点したい。【問46】～【問50】は、やはり正解肢を絞り込みやすいことから、４問は獲得できる出題であった。その他関連知識分野対策としては、例年通り過去問を分析し、法律改正点、統計資料をおさえ、答練・公開模試をこなすことが重要である。合格目標得点は８問中６点程度。

【問　１】　正解３　ランクＡ

本年度の本試験の問１も、昨年度と同様、判決文型の問題が出題された。本判例は、過去にも出題されている基本判例であり、ＴＡＣでは直前答練でも出題していることから、受験生にとっては極めて易しかったようである。本年度の「民法等」の分野では、正答率が一番高かった。

１　×　不動産の**物権変動**は、その**登記**をしなければ、**第三者**に**対抗することができない**（民法177条）。しかし、**背信的悪意者**は、**「第三者」にあたらない**（判例）。本肢のＣは、背信的悪意者に該当する。したがって、Ｂは、所有権移転登記を備えていなくても、当該不動産の所有権取得をもってＣに対抗することができ、逆に、Ｃは、たとえ所有権移転登記を備えていても、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ない。以上のことは、本問判決文も前提としている。したがって、**民法の規定、判例**及び**本問判決文によれば、本肢は誤っている。**

２　×　肢１で述べたように、不動産の**物権変動**は、その**登記**をしなければ、**第三者**に**対抗できない**。つまり、**登記**で**優劣を決める**。したがって、本肢のＢは、Ｃよりも先に買い受けていても、所有権移転登記を備えていなければ、当該不動産の所有権取得をもってＣに対抗することはできない。この点、本問判決文においては直接触れられていないが、**民法の規定によれば、本肢は誤っている。**

３　○　**本問判決文**は、「たとい**丙が背信的悪意者**に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で**丁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乙に対抗することができる・・・」としている。これを反対解釈すれば、背信的悪意者からの転得者である丁が背信的悪意者と評価されるときは、丁は、乙に対抗することができないことになる。**本肢の場合**、背信的悪意者からの転得者である**Ｄも背信的悪意者**であるから、**本問判決文によれば、**Ｄは、当該不動産の所有権取得をもって**Ｂに対抗することはできない**。したがって、**本肢は正しく**、本問の正解肢となる。

４　×　前述したように、不動産の**物権変動**は、その**登記**をしなければ、**第三者**に**対抗できない**。そして、この「第三者」には、**単なる悪意者も含まれる**とするのが判例である。この判例によると、本肢のＢは、所有権移転登記を備えていなければ、当該不動産の所有権取得をもってＣに対抗することはできず、逆に、所有権移転登記を備えているＣ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ることになる。この点、本問判決文においては直接触れられていないが、**民法の規定**及び**判例によれば、本肢は誤っている。**

【問　２】　正解３　ランクＢ

遺留分については、出題が予想されていたところである。また、正解肢である肢３の知識については過去に問われていることもあり、本問は、内容的に難しくないと思われる。しかし、正答率は、それほど高くはなかった。

１　○　**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、被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。

２　○　**相続の放棄**をしようとする者は、その旨を**家庭裁判所に申述**しなければならない（938条）。しかし、**相続開始前**に、**相続**を**放棄することはできない**。したがって、家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。

３　×　肢１で述べたように、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。しかし、遺留分の放棄と相続の放棄（938条～940条）は別の制度であり、**遺留分を放棄**した場合でも、**相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失わない。**

４　○　**兄弟姉妹**には、**遺留分はない**（1042条１項）。したがって、相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人には遺留分がない。

【問　３】　正解４　ランクＡ

主に、後見人をテーマとした問題である。今年の改正点にからめた肢４については、多くの受験生が、知識としては知らなかったと思われるが、常識的な感覚から正解を導いたのであろう。

１　×　**成年被後見人の法律行為**は、**原則**として、**取り消すことができる**（民法９条）。この場合、取り消すことができる行為は、成年被後見人のみならず、成年被後見人の**法定代理人である成年後見人**も、**取り消すことができる**（120条１項）。そして、成年後見人が成年被後見人の行った法律行為を取り消す場合、**後見監督人の同意を得なければならない旨の規定はない。**

2　×　後見人と被後見人との**利益が相反する行為**については、後見人は、被後見人のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない（860条、826条）。なぜなら、後見人と被後見人との利益が衝突する場合には、後見人の代理権について、これを公正に行使することが期待できないからである。ところで、判例は、「**共同相続人の一部の者**が**相続の放棄**をすると、その相続に関しては、その者は初めから相続人とならなかったものとみなされ（939条）、その結果として、相続分の増加する相続人が生ずることになるのであって、**相続の放棄をする者**と**これによって相続分が増加する者**とは、**利益が相反する関係**にあることが明らかである」としている。また、「相続の放棄が**相手方のない単独行為**であるということから、**直ちに利益相反行為にあたる余地がないと解するのは相当でない**」とも述べている。つまり、共同相続人の１人が、他の共同相続人の全部又は一部の者を後見している場合、**後見人が被後見人に代わって行う相続の放棄**は、**利益相反行為にあたる余地がある**、ということである。したがって、利益相反行為となることはないとする本肢は誤っている。

3　×　**後見人**は、被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為について**被後見人を代表**する（859条１項）。つまり、**成年後見人**は、法定代理権を有しており、**成年被後見人の法定代理人**である。したがって、本肢前段は正しい。他方、被保佐人が財産上重要な行為をするには、日常生活に関する行為を除き、**保佐人の同意**を得なければならない（13条１項）。また、保佐人の同意等を得ないでなされた行為は、同意権を有する者、つまり、**保佐人**も**取り消すことができる**（120条１項）。したがって、**保佐人**は、被保佐人の行為に対する**同意権**と**取消権**を**有している**。さらに、家庭裁判所は、本人・配偶者・４親等内の親族・保佐人等の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について**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（876条の４）。よって、保佐人に代理権が付与されることはないとする本肢後段は誤っている。

4　○　**令和４年４月１日**において、**成年年齢**は**18歳**となった（４条）。ところで、以下の者は、**後見人となることができない**（**後見人の欠格事由**、847条１号）。

①　**未成年者**

②　後見人・保佐人・補助人を解任されたことのある者

③　破産者

④　被後見人に対して訴訟を起こした者、その配偶者・直系血族

⑤　行方不明者

年齢を理由とする欠格事由は、①以外はないことから、18歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由には該当しない。

【問　４】　正解１　ランクＢ

抵当権に関する本問では、肢１と肢２で迷った受験生が多かったようである。肢２に関する知識として、明渡し猶予制度は「抵当建物使用者（抵当建物賃借人）」に認められているものであることを確認してほしい。

１　○　**抵当不動産**について**所有権**又は地上権を**買い受けた第三者**が、**抵当権者の請求**に応じてその抵当権者にその**代価を弁済**したときは、**抵当権**は、その**第三者のために消滅**する（代価弁済、民法378条）。したがって、Ａから甲土地を買い受けたＤが、Ｃの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権は、Ｄのために消滅する。

２　×　抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である**建物**の**使用・収益をする者**であって、競売手続の開始前から使用・収益をする者等（**抵当建物使用者**）は、原則として、その建物の競売における買受人の**買受けの時から６か月を経過**するまでは、その**建物を買受人に引き渡さなくてもよい**（**建物明渡し猶予**制度、395条）。これに対し、抵当権者に対抗できない**土地賃借人**として競売手続の開始前から**「抵当地」を使用する者**（本肢のＥ）には、**土地の引渡しの猶予を認める制度はない**。したがって、Ｅは、Ｃに対抗できない賃貸借により甲土地を競売手続の開始前から使用していても、Ｆの買受けの時から６か月を経過するまで、甲土地の引渡しを猶予されるわけではない。

３　×　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」**（一括競売。ただし、建物の所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗することができる権利を有する場合には、一括競売できない。389条）。したがって、Ｃは、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない、という義務を負っているわけではない。

４　×　**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**（380条）。これらの者は、本来、債務を弁済すべき立場にあるからである。したがって、主たる債務者であるＢは、本件抵当権について、Ｃに対して抵当権消滅請求をすることはできない。

【問　５】　正解２　ランクＢ

期間の計算に関する出題が正面からなされたことは、受験をしたほとんどの方が、意表を突かれたのではないだろうか。民法の学習において極めてマイナーな分野であると思われるが、それでも常識的に考えながら問題に取り組んだ方が多かったのであろう。正答率はそれほど低くなく、Ｂランクではあるが、Ａランクに近い。

１　×　日、週、月又は**年**によって**期間を定めた**ときは、その期間が午前〇時から始まるときを除き、**期間の初日**は、**算入しない**（**初日不算入の原則**。民法140条）。また、週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、暦に従って計算するのが原則であるが（143条１項）、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**起算日に応当する日の**「**前日**」に**満了**する（143条２項本文）。したがって、不動産の引渡日を売買契約締結日から１年後とする本肢の場合、期間の初日である令和４年10月17日は算入されず、令和４年10月18日が起算日となる。そして、その起算日に応当する日は、令和５年10月18日であるから、その前日の令和５年10月「17日」が引渡日となる。

２　〇　肢１で述べたように、日、週、**月**又は年によって**期間を定めた**ときは、その期間が午前〇時から始まるときを除き、**期間の初日**は、**算入しない**。また、週、**月**又は年によって期間を定めたときは、その期間は、**暦に従って計算する**のが原則である。したがって、弁済期限を金銭消費貸借契約締結日から１か月後とする本肢の場合、期間の初日である令和４年８月31日は算入されず、令和４年９月１日が起算日となる。そして、**暦に従い**、令和４年９月30日の終了をもって弁済期限となる。

３　×　期間は、その末日の終了をもって満了する（141条）。しかし、**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（142条）。したがって、その「前日」に満了するとする本肢は誤っている。

４　×　前述したように、**初日不算入の原則**が定められており、また、その期間は、その**起算日に応当する日の**「**前日**」に**満了**する。ただし、**月**又は年によって**期間を定めた**場合、**最後の月に応当する日がない**ときは、**その月の末日に満了**する（143条２項ただし書）。したがって、代金の支払期限を売買契約締結日から１か月後とする本肢の場合、期間の初日である令和４年５月30日は算入されず、令和４年５月31日が起算日となる。そして、その起算日に応当する日は、令和４年６月31日となり存在しないため、その月の末日、つまり、令和４年「６月30日」の終了をもって支払期限となる。

【問　６】　正解３　ランクＡ

民法の賃貸借と使用貸借の比較問題である。比較問題では、正答率が低くなる傾向があり、また、使用貸借に関する準備が十分とはいえない受験生が多かったのではないかと想定したが、肢４について令和２年（12月）の本試験に出題されている等のことから、多くの受験生が過去問にしっかり取り組んだ成果が表れたように思われる。

1　×　契約は、原則として、**当事者間の合意**によって成立する。そして、両当事者は、合意された内容を実現するため、**締結した契約に拘束される**ことになる。ただし、**債務不履行**が生じているなど、契約の拘束力を受けることで当事者に不利益が生じる場合は、これを回避するために、**法律の規定によって解除権を発生させている**（**法定解除**、民法541条・542条参照）。また、**両当事者の特約**により、一定の場合には解除できると定めて**解除権を発生させる**場合（**約定解除**、540条参照）もある。その他、当事者間の**事後的な合意**によって契約を終了させる場合（**合意解除**）も認められている。このように、**契約の解除**は、**当事者の一方**が「**自由に**」**できるものではない**。本肢においては、さらに、上述以外の「法定解除」の規定が存在しないかを検討する。

①賃貸借も②使用貸借も、口頭・書面いずれによっても成立する諾成契約であるが（601条、593条）、「**口頭**」**による使用貸借**については、**貸主**は、借主が借用物を受け取るまで（貸主が借主に目的物を引き渡す前まで）であれば、**契約の解除をすることができる**（593条の２）。これは令和２年４月１日施行の改正民法において、使用貸借を要物契約から諾成契約としたことに伴い新設された規定である。「**口頭**」**による使用貸借**は軽率になされることもあるため、**目的物引渡し前**であれば、**貸主の解除権を認める**が、「**書面**」**による使用貸借**は貸主が軽率に行ったとはいえず、借主の期待を保護する必要性が高いため、**貸主の解除権を認めない**。

本肢において、①の契約（**口頭・書面問わず**）は、貸主Ａは、自らの意思で契約を締結した以上その**契約に拘束される**のであるから、甲土地の引渡し前だからといって**自由に解除できるわけではない**。また②の「**書面**」契約でも、**同様**である。よって、本肢前段も後段も誤っている。

2　×　賃借人は、**賃貸人の承諾**を得なければ、賃借物を**転貸**することが**できない**（612条１項）。したがって、本肢の①の契約では、Ｂは、Ａの承諾がなければ、甲土地を適法に転貸することはできない。よって、本肢前段は正しい。他方、使用借主は、**使用貸主の承諾**を得なければ、第三者に**借用物の使用・収益をさせることができない**（594条２項）。したがって、②の契約でも、Ｂは、Ａの承諾がなければ、甲土地を適法に転貸することはできない。よって、本肢後段は誤っている。

３　〇　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、各当事者は、**いつでも解約の申入れ**をすることができる（618条、617条１項本文前段）。したがって、①の契約では、Ｂは、期間内に解約する権利を留保しているときには、期間内に解約の申入れをして解約することができる。よって、本肢前段は正しい。他方、**使用借主**は、**いつでも**契約の**解除**をすることが**できる**（598条３項）。したがって、②の契約では、Ｂは、期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。よって、本肢後段も正しく、本問の正解肢となる。

４　×　**賃貸借契約・使用貸借契約ともに、契約の本旨に反する使用・**収益によって生じた**損害賠償**及び賃借人が支出した費用の償還は、**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（622条、600条１項）。したがって、①の契約において、甲土地の返還を受けた時から５年以内に請求しなければならないとする本肢前段は誤っている。他方、②の契約において、甲土地の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とする本肢後段は正しい。

【問　７】　正解４　ランクＣ

過去の宅建士試験において出題されたことのない「失踪宣告」が出題された。期間の計算が問われた**【問　５】**と同様、ほとんどの受験生が学習していない分野であったと思われる。内容的にも極めて難問であり、今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が一番低い。不正解でも合否に影響はなく、奇をてらった出題ともいえようか。

不在者の生死が７年間明らかでないとき等は、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、**失踪の宣告**（不在者を**法律上死亡したものとみなす**宣告）をすることができる（民法30条）。

しかし、**失踪者が生存**すること、又は、失踪宣告の効力発生時とは異なる時に死亡した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**。この場合において、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**（32条１項）。この「**善意**」とは、**行為の当事者がともに**失踪宣告が事実に反していること**知らないこと**である（判例）。本肢においては、本件売買契約の当事者であるＢとＣがともに善意であった場合に、Ｃが甲土地の所有権をＡに対抗できるといえる。したがって、ＣがＡに対抗できるのは、（ア）の場合のみであるから、正解は肢４となる。

【問　８】　正解３　ランクＣ

「建物所有目的でなく（したがって借地借家法の適用はない）」「対抗要件を備えている」①地上権と②賃借権の比較問題であるが、正解肢３は、抵当権の基本知識である。一般に、比較問題は論理的思考力が要求されるため、時間もかかり正答率があまり上がらない傾向にあるが、基本知識を手掛かりに、何とか正解にたどりついてほしい。

１　×　①**地上権者**は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その**土地を使用する権利**を有する（民法265条）。**地上権**は**物権**である（土地を使うという支配力がある）反面、**地上権設定者（地主）**は、地上権者のために、土地の使用及び収益に必要な**修繕をする義務を負わない**。地上権者が自ら支配する土地を保全することは当然だからである。これに対して、②**賃貸借**は、当事者の一方がある物の**使用及び収益を相手方にさせることを約し**、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる（601条）。**賃借権**は**債権**（賃貸人に対して土地の使用を請求する権利）である反面、（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を除き）**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**（606条１項）。賃貸人は賃借人に対して賃貸物を使用及び収益させる義務を負っており、この義務には賃貸物について使用及び収益に適した状態を維持することも含まれるからである。

以上より、本問**Ｂ**（地主・賃貸人）**がＡ**（地上権者・賃借人）**に対して、修繕をする義務を負う**のは、**②の場合だけ**であるから誤り。

２　×　肢１の解説のとおり、①**地上権**は**物権**であるから、**地主の承諾なく、地上権を譲渡**・賃貸することが**できる**。これに対して、②**賃借権**は**債権**にすぎず、原則として、**賃貸人の承諾なく、賃借権を譲渡**・転貸することは**できない**。すなわち、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができず（612条１項）、賃借人がこの規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる（同２項）。以上より、ＣがＢ（地主・賃貸人）に無断でＡ（地上権者・賃借人）から当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているとき、**Ｂ**（地主・賃貸人）**がＣに対して、甲土地の明渡しを請求することができる**のは、**②の場合だけ**であるから誤り。

３　○　抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した**不動産**について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する（369条１項）。また、**地上権**及び**永小作権**も、抵当権の目的とすることができるが（同２項前段）、**賃借権は抵当権の目的とすることができない**。したがって、**①（地上権）**では、Ａは当該権原を目的とする**抵当権を設定することができる**が、**②（賃借権）**では、Ａは当該権原を目的とする**抵当権を設定することはできない**。

４　×　肢１の解説のとおり、①**地上権**は**物権**であるから、物権の一般的効力として、**不法占拠者に対する妨害排除請求権を行使して妨害の排除を求めることができる**（判例）。また、②**賃借権**は**債権**であるものの、**不動産の賃借人**は、**対抗要件を備えた場合**において、妨害の停止等の請求をすることができる（605条の４、判例）。したがって、Ｄが甲土地を不法占拠してＡ（地上権者・賃借人）の土地利用を妨害している場合、**①でも②でも**、Ａ（地上権者・賃借人）**は**当該権原に基づく**妨害排除請求権を行使**してＤの**妨害の排除を求めることができる**。本肢は、「②では、ＡはＤの妨害の排除を求めることはできない」としている点で誤り。

【問　９】　正解１　ランクＣ

「辞任」というテーマで親族・相続の細かい知識を問う出題であり、ア以外は判断できなくてもやむを得ない。個数問題でもあったため、正答率は低く、合否に影響しない問題である。

ア　○　**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）。委任契約は、当事者間の信頼関係を基礎としているからである。したがって、本肢は正しい。

イ　×　**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**又は管理権**を辞することができる**（837条１項）。「法務局に届出」ではないので誤り。

ウ　×　**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**（844条）。「後見監督人の許可」ではないので誤り。

エ　×　**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**（1019条２項）。「相続人の許可」ではないので誤り。

以上より、正しいものは「ア」の「一つ」であり、正解は肢１となる。

【問　10】　正解２　ランクＢ

本問は、二重譲渡の譲受人相互間の優劣は登記で決するのが原則である、という基本知識を前提に、占有の意義（肢１）、取得時効の要件（肢２・肢３）、時効完成前の第三者（肢４）について問う事例問題である。過去問頻出の肢４を正解としてしまった受験生が比較的多かった。

１　×　**占有権**は、**代理人によって取得**することが**できる**（**間接占有**、民法181条)。本肢において、Ｂが甲土地をＤに**賃貸**し、**引き渡したとき**であっても、Ｂは甲土地の（**間接**的な）**占有**を「**失わない**」ので、甲土地の所有権を時効取得する「**可能性がある**」。したがって、本肢は誤り。

２　○　取得時効の要件としての「**占有**」は、時効期間中**継続**していなければならないが、前後の両時点（占有開始時と時効完成時）において占有をした証拠があるときは、**占有**は、その間**継続**したものと**推定**される（186条２項)。そして、取得時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は**他人によってその占有を奪われたとき**は、**中断する**が（164条、162条)、**占有回収の訴え**によって**占有を回復**すれば、**占有は継続していたものとみなされる**（200条、203条ただし書)。本肢において、Ｂが、時効の完成前に甲土地の占有をＥに奪われたとしても、Ｅに対して占有回収の訴えを提起して占有を回復した場合には、Ｅに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。したがって、本肢は正しく、正解肢となる。

３　×　取得時効の要件としての「**所有の意思**」は、占有取得の原因たる事実によって**客観的に定められる**（判例）から、占有者が他人の所有権の存在を知ったこと（主観的事情）によって、「所有の意思」が失われるものではない。本肢において、Ｂが、甲土地の引渡しを受けた時点で**所有の意思を有していた**のであれば、ＡＣ間の売買及びＣに対する登記の移転を**知った時点においても、所有の意思**が「**認められなくなるわけではない**」ため、Ｂは甲土地を時効により取得する「**可能性がある**」。したがって、本肢は誤り。

４　×　本肢のＣは、取得時効を主張するＢとの関係では「**時効完成前の第三者**」である。そして、**時効完成前の第三者と時効取得者との関係**は、**対抗問題ではなく、時効取得者**（本肢Ｂ）は、第三者（本肢Ｃ）に対して、**登記なくして所有権の取得を主張することができる**（177条、判例)。第三者と時効取得者との関係は、当事者どうしの関係と考えることができるからである。本肢において、Ｂが甲土地の所有権を時効取得した場合、Ｂは登記を「備えなくても」、その所有権を時効完成時において所有者であったＣに対抗することが「できる」。したがって、本肢は誤り。

【問　11】　正解３　ランクＢ

借地権に関する本問では、「(転) 借地上の建物の再築」(肢１～肢３)、「建物買取請求権」(肢４) が出題された。正解肢である肢３は、「借地権者に不利な特約は無効」という知識のあてはめである。

１　×　**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、借地権の期間の延長の効果が生ずる**（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、借地権設定者の承諾が「ない」場合でも、借地権の期間の延長の効果が生ずるとする本肢は誤り。

２　×　**借地権**とは、**建物の所有を目的とする**地上権又は土地の賃借権をいい（２条１号)、**転借地権**とは、**建物の所有を目的とする**土地の賃借権で借地権者が設定しているものをいう（同４号)。借地権も転借地権も、土地上に**建物を所有することが契約内容となっている**のであるから、土地上の**建物が滅失**したことそれ自体が**借地権・転借地権の消滅につながるものではない**し、**再築が禁止されるものでもない**。また、肢１の解説のとおり、**借地権の存続期間満了前に建物の滅失があった場合**でも、**借地権消滅・借地権者による再築禁止につながるわけではない**からこそ、借地権者が再築した場合の借地権の期間の延長の効果の有無が問題となるのであるが（７条１項本文)、この規定は、転借地権が設定されている場合にも適用される（転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして適用する。同３項)。

　したがって、転借地権が設定されている場合において、転借地上の建物が滅失したときは、転借地権は消滅し、転借地権者（転借人）は建物を再築することができないとする本肢は誤り。

３　○　肢１の解説のとおり、借地権の存続期間満了前に建物の滅失があった場合で、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は、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（７条１項本文)。そして、**残存期間がこれより長いとき**、又は**当事者がこれより長い期間を定めた（特約をした）とき**は、**その期間による**（同ただし書)。さらに、この規定に反する**特約**で**借地権者に不利なもの**は、**無効**となる（９条)。本肢のように、借地権設定者が、「残存期間を超えて存続する建物を築造しない」旨の**特約**を借地権者と結んだとしても、この**特約**は、**借地権者に不利な特約**であるから、**無効**である。したがって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

４　×　**建物買取請求権**は、借地権者が、借地権設定者に対する**一方的な意思表示**によって、借地権設定者との間で**借地上の建物の売買契約が成立したのと同じ効果を生じさせる請求権**である（13条)。建物買取請求権行使の結果、**建物の引渡し**と**代金の支払**は、**同時履行の関係**に立つ（民法533条)。したがって、「借地上の建物所有者が借地権設定者に建物買取請求権を適法に行使した場合、**買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得る**」とする**本肢前半は正しい**。もっとも、適法な建物買取請求権行使のためとはいえ、借地権設定者（他人）の土地を（法律上の原因なく）利用するという利益を得ていることになるから、**建物買取請求権行使に基づく敷地の占有**については、「**賃料相当額を支払う必要がある**」(判例)。したがって、**本肢後半は誤り**。

【問　12】　正解１　ランクＢ

定期建物賃貸借（肢１・肢３）は、13年連続で出題されている定番論点、また、借家権の対抗要件（肢２）、敷金（肢４）については、頻出基本知識である。肢２の「定期建物賃貸借であるか否かにかかわらず」あるいは「引渡しを受けてから１年後」との文言を深読みして誤りとしてしまった受験生が少なからずいた。

１　×　**定期建物賃貸借**をしようとするときは、建物の賃貸人は、**あらかじめ**、建物の賃借人に対し、契約の**更新がなく**、**期間の満了により当該建物の賃貸借は終了する**ことについて、その旨を記載した「**書面**」**を交付して説明しなければならない**（借地借家法38条３項)。そして、この「**書面**」は、「**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)。したがって、「賃貸借契約書を交付して説明すれば」とする本肢は誤り。

２　○　**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、**対抗力**を生ずる（31条)。これは「定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず」、また、「引渡しを受けてから○年後」の物権取得者であるか否かにかかわらない。したがって、本肢は正しい。

３　○　**居住の用に供する定期建物賃貸借**（床面積が**200㎡未満**の建物に係るものに限る）において、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**（38条７項前段)。そして、この規定に反する**特約**で**建物の賃借人に不利なもの**（本肢「Ａ（賃借人）の中途解約を禁止する特約」など）は、**無効**である（同８項)。したがって、本肢は正しい。

４　○　**敷金返還請求権の発生時期**は、①賃貸借が終了し、かつ、**賃貸物の返還を受けたとき**、または、②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき、である（民法622条の２第１項）。すなわち、**賃借人の目的物返還が先履行**であり、**敷金返還請求権**と**目的物の返還請求権**は、**同時履行の関係に立たない**。したがって、「Ｂ（賃貸人）は甲建物の返還を受けるまでは、Ａ（賃借人）に対して敷金を返還する必要はない」とする本肢は正しい。

【問　13】　正解１　ランクＡ

正解肢１は、やや細かいが、肢２～４は、いずれも過去問既出の知識であるから、消去法で正解すべき問題である。例年、区分所有法・不動産登記法から１問ずつ出題される傾向が続いている。両法に本格的に時間を割く余裕は無い受験生としては、両法とも、最低限の過去問分析はしておくべきである。

１　×　**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）。そして、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**」（同５項前段）。なお、「集会の決議」によって原告又は被告となったときは、各区分所有者は集会において容易にその旨を知ることができるので、各区分所有者への通知は不要であることも対比しておさえておいてほしい。

２　○　管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならないが（34条２項）、管理者がいないときは、区分所有者に集会招集権を認める必要がある。そこで、**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**し、この定数は、**規約で減ずることができる**（34条５項）。

３　○　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（25条１項）。そして、**集会の議事**は、区分所有法（特別決議事項。たとえば肢４参照）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（39条１項）。したがって、「集会において、**管理者の選任**を行う場合、**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」とする本肢は正しい。

４　○　**管理組合**（法第３条に規定する区分所有者の団体をいう）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①法人となる旨並びに②その名称及び③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（47条１項）。本肢のような特別決議事項（各過半数の決議では足りないもの。肢３参照）は、まとめて整理しておいてほしい。

【問　14】　正解２　ランクＢ

今回の不動産登記法に関する問題も、決して基本的な知識から出題されているとは言えず、正解を導くことは容易ではないと思われた。しかし、その場でしっかり考えた受験生の多くが、正解に達している。

１　○　**権利に関する登記**（たとえば「**所有権の移転の登記**」など）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**（たとえば売買契約書への記載事項など）を提供しなければならない（不動産登記法61条)。

２　×　登記権利者及び登記義務者が共同して**権利に関する登記**（たとえば「**所有権の移転の登記**」など）の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者の**登記識別情報を提供しなければならない**が、**登記識別情報が通知されなかった場合**その他の申請人が**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**は、**登記識別情報を提供することを要しない**（22条)。「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とき」は、「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**」とは「**みなされない**」から本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

３　○　**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**が、**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場合**その他の法務省令で定める場合は、当該登記に係る**登記識別情報は通知されない**（21条)。

４　○　**登記の申請**は、**電子申請・書面申請**のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（「**申請情報**」）**を登記所に提供してしなければならない**（18条)。そして、**登記完了証の交付**は、法務大臣が別に定める場合を除き、電子申請・書面申請の区分に応じ、それぞれについて定める方法による（不動産登記規則182条１項)。**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（同２項)。

【問　15】　正解３　ランクＢ

地域地区に関する問題であり、肢２を除き、定番論点である。正解肢３は「高度地区」の定義に関する基本論点であるので、誤りと気づくことは可能であろう。

１　○　**市街化区域**については、**少なくとも用途地域を定める**ものとする。なお、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めない（都市計画法13条１項７号）。

２　○　**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（８条２項・１項２号）。

３　×　**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（９条18項）。「容積率」ではない。

４　○　**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である（９条12項）。

【問　16】　正解２　ランクＢ

肢１・正解肢２は、「開発許可の要否」に関する問題である。正解肢自体は未出題論点であるが、正しいと気づくことは可能であろう。

１　×　**市街地再開発事業の施行として行う開発行為**であれば、その**区域**（本肢では市街化区域）**や面積**（本肢では１ha）**にかかわらず、開発許可は**「**不要**」となる（都市計画法29条１項６号）。

２　○　**公益上必要な建築物**のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない一定の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、その**区域**（本肢では非線引都市計画区域）**や面積**（本肢では8,000㎡）**にかかわらず、開発許可は不要**となる（29条１項３号）。博物館法２条１項に規定する博物館の建築を目的とした開発行為は、これに該当するので、**知事の許可は不要**となる（施行令21条17号）。

３　×　主として、自己の**居住の用**に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為**以外**の開発行為（本肢でいう「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」等）にあっては、開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律９条１項に規定する**土砂災害**「**特別**」**警戒区域内**の土地を**含んではならない**（都市計画法33条１項８項）。「土砂災害警戒区域」ではない。

４　×　**市街化調整区域内**における開発行為について、当該開発行為が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適当と認めるものであれば、知事は、**開発審査会の議を経て開発許可**をすることができる（34条14号)。「市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず」ではない。

【問　17】　正解３　ランクＡ

肢１は「既存不適格建築物」、肢２は「建築確認」に関する各基本知識を問う論点である。また、正解肢３・肢４は「条例による制限」に関する比較的基本の知識を問う論点である。正解肢を特定することは可能であろう。

１　×　建築基準**法の改正**により、**現に存する建築物**等**が改正後の**建築基準**法の規定に適合しなくなった**場合でも、当該建築物等に対して、当該**規定は適用されない**（建築基準法３条２項)。したがって、当該建築物は「違反建築物とはならず」、当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させる「必要はない」。

２　×　**区域を問わず**（本肢では都市計画区域外)、**木造**では延べ面積**500㎡超**（本肢は500㎡超でこれに該当）等、**木造以外**では延べ面積**200㎡超**（本肢は500㎡超でこれに該当）等に該当する**大規模の修繕**をしようとする場合、建築主は、工事着手前に、**建築確認を受ける**必要がある（６条１項２号・３号)。

３　○　**地方公共団体**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**できる（40条)。

４　×　**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できる（39条１項)。また、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は、**条例で定める**（同２項)。したがって、「一律に禁止」されるわけではない。

【問　18】　正解３　ランクＣ

肢１は「用途制限」、肢４は「絶対高さの制限」に関する各基本知識を問う論点である。また、肢２は「敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例」、正解肢３は「道路の定義（４ｍ未満の道路)」に関する各詳細な知識を問う未出題論点である。

１　×　**すべての用途地域**（本肢では第一種低層住居専用地域）**内**において、**神社・寺院・教会を建築「できる**」（建築基準法48条、別表第二)。

２　×　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（建築審査会の同意を得て）**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、容積率（52条１項～９項等）、絶対高さの制限（55条１項）又は斜線制限（56条）の規定による**限度を超える**ものとすることができる（59条の２、44条２項）。「建蔽率」の特例ではない点で誤り。

３　○　法３章の規定（集団規定）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1.8m未満の道で、あらかじめ、**建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定**したものは、同章の規定における**道路とみなされる**（42条２項・６項）。

４　×　**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**においては、建築物の**高さ**は、**10m又は12m**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（55条１項）。「第一種住居地域」は、この絶対高さ制限の対象ではない。

【問　19】　正解４　ランクＡ

肢１は「工事の届出」、肢２は「許可」、肢３は「宅地の保全義務」に関する各定番の基本論点である。正解肢４は「造成宅地防災区域として指定される一定の基準」に関する詳細な論点ではあるが、消去法で、この正解肢を特定することは可能であろう。

１　○　**規制区域内**の宅地で、擁壁等に関する工事その他の工事で、①高さ２ｍ超の擁壁、②**地表水又は地下水を排除するための排水施設**又は③地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の**除却工事**を行おうとする者は、原則として、工事着手の14日前までに、**知事に届出**を必要とする（宅地造成等規制法15条２項、施行令18条、５条３号）。

２　○　**規制区域内**で、**宅地造成**（宅地以外の土地を宅地にするために行う等）をするために、①**切土**をした土地の部分に高さ**２ｍ超**（本肢では３ｍ）の崖を生ずることとなる、②盛土をした土地の部分に高さ１ｍ超の崖を生ずることとなる、③盛土をした土地の部分に高さ１ｍ以下の崖を生じ、かつ、切土及び盛土をした土地の部分に高さ２ｍ超の崖を生ずることとなる、④切土又は盛土をする土地の面積が500㎡超の**いずれか**の土地の形質の変更を行う場合（宅地造成等規制法２条２号、施行令３条）、**造成主**は、都市計画法29条１項又は２項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、**知事の許可が必要**となる（宅地造成等規制法８条１項）。

３　○　規制区域内の宅地の所有者・管理者・占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、その**宅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**（16条１項）。過去に宅地造成に関する工事が行われ現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合も、その「所有者」に努力義務がある。

４　×　次の**いずれかに該当**する一団の造成宅地の区域（**盛土**をした土地の区域に限る）であって、安定計算によって、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの等であれば、当該区域を**造成宅地防災区域として指定できる**（施行令19条１項１号）。

①　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**しているもの（同号イ）

②　盛土をする前の地盤面が水平面に対し**20度以上の角度**をなし、かつ、盛土の高さが**５ｍ以上**であるもの（同号ロ）

したがって、造成された盛土の高さが５ｍ未満の場合であっても、上記①に該当すれば、知事は、当該区域を造成宅地防災区域として「指定できる」。

【問　20】　正解１　ランクＡ

正解肢１は「建築行為等の制限」、肢３は「仮換地」に関する各基本知識を問う論点である。他方、肢２・肢４は「換地処分」に関する各詳細な知識を問う論点であるが、正解肢を特定することは容易であろう。

１　×　組合設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内で、土地区画整理事業の**施行の障害となるおそれ**がある「**建築物その他の工作物の新築**」を行おうとする者は、「**知事**（市の区域内で施行する事業では市長」）**の許可**を受けなければならない（土地区画整理法76条１項）。「組合」の許可ではない。

２　○　組合は、**定款に別段の定め**がある場合には、換地計画に係る区域の全部についての**工事完了前**においても、**換地処分ができる**（103条２項）。

３　○　**仮換地を指定**したことにより、**使用**又は**収益できる者のなくなった従前の宅地**は、当該宅地を使用又は収益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、**施行者が管理**する（100条の２）。

４　○　**施行者**は、**換地処分の公告**があった場合は、**確定した清算金を徴収**し、又は**交付**しなければならない（110条１項）。この換地計画において定められた**清算金**は、**換地処分の公告日の翌日**において**確定**する（104条８項）。つまり、**清算金の徴収又は交付に関する権利義務**は、換地処分の公告によって**換地についての所有権が確定**することと併せて、施行者と換地処分時点の換地所有者との間に**確定的に発生**する。したがって、この権利義務は、換地処分後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い、当然に移転する性質を有するものではない。

【問　21】　正解４　ランクＣ

肢１は「賃貸借の対抗要件」に関するひっかけ論点、肢２は「農地所有適格法人の要件を満たさない株式会社」に関する詳細な論点である。また、肢３は「違反転用者等」、正解肢４は「土地の面積」に関する各未出題論点であるため、全体的には、難問となった。

１　×　**農地**又は採草放牧地の「**賃貸借**」は、その**登記がなくても**、**農地**又は採草放牧地の**引渡し**があったときは、これをもってその後その**農地**又は採草放牧地について**物権**（所有権等）**を取得した第三者に対抗できる**（農地法16条）。「使用貸借」は、対抗要件を満たさない。

２　×　農事組合法人・一定の株式会社等で、一定の要件のすべてを満たしている法人を「**農地所有適格法人**」という（２条３項）。この**要件を満たしていない株式会社**等でも、農地の「所有」が認められないものの、**耕作目的で農地を借り入れることはできる**（３条２項２号、施行令２条２項５号）。

３　×　法４条１項・５条１項違反について原状回復等の措置に係る命令を受ける者（**違反転用者等**）には、**次の者が含まれる**（農地法51条１項）。

①　**当該規定に違反した者**又は**その一般承継人**

②　当該規定の許可に付した条件に違反している者

③　①②の者から**当該違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者**又はその工事その他の行為の下請人

④　偽りその他不正の手段により、当該規定の許可を受けた者

したがって、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。

４　○　この法律の適用については、**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（56条）。

【問　22】　正解３　ランクＡ

肢１は「届出不要のケース」、肢２は「届出事項」、正解肢３は「複数の土地取引をしたときの届出要否の判断」、肢４は「勧告に従わないケース」に関する各定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

１　×　都市計画区域外において、本肢でいう「Ａ市が所有する面積15,000㎡（**都市計画区域外**での届出面積は**10,000㎡以上**）の土地を宅地建物取引業者Ｂが購入した場合」でも、取引当事者の**一方**又は双方が、国・**地方公共団体**等であるときは、**事後届出は「不要」**となる（国土利用計画法23条１項・２項１号ハ・３号）。したがって、**権利取得者**Ｂは**事後届出を行う必要はない**。

２　×　事後届出において、権利取得者は、土地売買等の「**対価の額**」についても、知事等へ「**届出**」が必要であるので（23条１項６号）、届出事項である。

３　○　届出制では、市街化区域を除く都市計画区域（**市街化調整区域・非線引都市計画区域**）内の届出対象面積は「**5,000㎡以上**」である。事後届出制での届出対象面積の判断は、権利取得者が取得した面積で判断する（23条２項１号ロ）。本肢では、一団の土地である甲土地（Ｃ所有、面積3,500㎡）と乙土地（Ｄ所有、面積2,500㎡）の合計面積6,000㎡を、宅地建物取引業者Ｅが購入しているので、**事後届出が必要**である。

４　×　**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（24条１項）、その勧告を受けた者がその**勧告に従わない**ときは、その旨及びその内容を「**公表できる**」（26条）。「勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことができる」ではない。

【問　23】　正解３　ランクＢ

令和２年10月以来２年ぶりの印紙税からの出題で予想通り。基本知識ではあるが、問題文をよく読まなければひっかかってしまう出題であった。

１　×　印紙税の課税対象となる、不動産の譲渡に関する「**契約書**」とは、契約証書、協定書、約定書その他**名称のいかんを問わず**、契約（その予約を含む。以下同じ）の成立若しくは更改又は契約の内容の変更若しくは**補充の事実**（以下「契約の成立等」という）**を証すべき文書**をいい、念書、請書その他契約の当事者の一方のみが作成する文書又は契約の当事者の全部若しくは一部の署名を欠く文書で、当事者間の了解又は商慣習に基づき**契約の成立等を証することとされているものを含む**ものとする（印紙税法別表第１第１号、課税物件表の適用に関する通則５）。したがって、本肢「**覚書**（おぼえがき）」にも**印紙税が課される**。

２　×　不動産の譲渡に係る**一の契約書に二以上の記載金額がある場合**には、これらの金額の「**合計額**」を当該文書の**記載金額**とする（別表第１第１号、課税物件表の適用に関する通則４イ）。したがって、本肢の契約書の記載金額は「**9,000万円**」である。

３　○　肢１の解説のとおり、本肢の「**覚書**」にも印紙税が課される。また、本肢の覚書には「契約期間」変更の記載しかなく、「**契約金額」の記載がない**が、このような場合でも非課税となるのではなく、**200円の印紙税が課される**ことに注意（別表第１第１号）。

４　×　「**土地**」の賃借権の設定に関する契約書（賃貸借契約書）には**印紙税が課される**が、「**建物、施設、物品**など」の賃貸借契約書には**印紙税が課されない**（２条、別表第１第１号）。本肢の「車両を**駐車場としての設備のある土地**の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書」は、駐車場という「**施設**」の賃貸借契約書であるから、**印紙税が課されない**。なお、いわゆる駐車場としての設備のない更地を貸し付ける場合の賃貸借契約書であれば、「土地」賃貸借契約書に該当し印紙税の課税対象となることに注意。

【問　24】　正解２　ランクＢ

令和２年10月不動産取得税、令和２年12月固定資産税、令和３年10月不動産取得税、令和３年12月固定資産税に続き、固定資産税からの出題。地方税からは、不動産取得税又は固定資産税のどちらかが出題される傾向が続いているが、安易に一方に絞らず、両方の過去問を分析しておくべきである。

１　×　**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）。なお、普通徴収とは、納税通知書を納税者に交付することによって徴収する納税方式をいう。

２　○　**市町村長**は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格とを比較することができるよう、「**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**」、その指定する場所において、**土地価格等縦覧帳簿**又はその写し（当該土地価格等縦覧帳簿の作成が電磁的記録の作成をもって行われている場合にあっては、当該土地価格等縦覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類）**を当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供し**、かつ、**家屋価格等縦覧帳簿**又はその写し（当該家屋価格等縦覧帳簿の作成が電磁的記録の作成をもって行われている場合にあっては、当該家屋価格等縦覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類）**を当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない**（416条１項本文）。

３　×　**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**とする。（359条）。個別に市町村の条例で定める旨の**規定はない**。

４　×　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**）に課する（343条１項）。固定資産の「**賃借権者**」には**固定資産税は課されない**。

【問　25】　正解２　ランクＡ

令和２年10月不動産鑑定評価基準、令和２年12月地価公示法、令和３年10月不動産鑑定評価基準、令和３年12月地価公示法に続き、地価公示法からの出題。令和５年本試験の問25の対策としては、不動産鑑定評価基準・地価公示法のどちらが出題されるか確定できないので、安易に一方に絞らず、両方の過去問を分析しておくべきである。

1　○　**土地鑑定委員会**は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、**次に掲げる事項を官報で公示しなければならない**（地価公示法６条各号）。

①標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番

②**標準地の単位面積当たりの価格**及び価格判定の基準日

③**標準地の地積及び形状**

④標準地及びその周辺の土地の利用の現況

⑤その他国土交通省令で定める事項

　したがって、②「標準地の単位面積当たりの価格」のほか、③「**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。**

2　×　「**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**（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く）を除く）**において通常成立すると認められる価格**（当該土地に**建物その他の定着物がある場合**又は当該土地に関して**地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合**には、これらの**定着物又は権利が**「**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（２条２項）。

3　○　**不動産鑑定士**は、**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、第６条の規定により公示された標準地の価格（「**公示価格**」という）**を規準としなければならない**（８条）。そして、「**公示価格を規準とする**」とは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるに際して、**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（11条）。

4　○　「**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**（**国土利用計画法**12条１項の規定により指定された**規制区域を除く**）をいう（地価公示法２条１項）。

【問　26】　正解２　ランクＡ

事務所の定義と事務所に設置すべきものを訊く基本的な問題である。確実に得点したい。

1　×　**事務所**とは、①本店、②宅建業を営む支店、③ⅰ）**継続的に業務を行うことができる施設を有する場所**で、かつ、ⅱ）**宅建業に係る契約締結権限を有する使用人を置くもの**をいう（宅建業法３条１項、令１条の２、国交省「考え方」)。よって、「商業登記簿に登載されていない営業所又は支店」であっても、②又は③に該当すれば、事務所に該当する。

2　○　肢１の解説に記述したように、宅建業を営まず、**他の兼業業務のみを営んでいる支店**は、**事務所には該当しない**（国交省「考え方」)。

3　×　宅建業者は、**事務所**にはその事務所ごとに、**標識**、国土交通大臣が定めた**報酬の額**、**従業者名簿**、**帳簿**を備え付ける義務を負う（標識・50条１項、従業者名簿・48条３項、帳簿・49条、報酬の額・46条４項)。しかし、免許証についてはその掲示義務はなく、たとえ宅建業者の主たる事務所であっても**免許証**の**掲示義務はない**。よって、「主たる事務所について、免許証を掲げる義務を負う」とする本肢は誤りである。

4　×　宅建業者は、その事務所ごとに一定の数（業務に従事する者の５人に１人以上）の成年者である専任の宅建士を置かなければならず（31条の３第１項、規則15条の５の３)、その**法定数を満たさなくなった**場合は、**２週間以内**に補充等の**必要な措置**を**執らなければならない**（31条の３第３項)。これを「30日以内」とする本肢は誤り。

【問　27】　正解１　ランクＡ

報酬等に関する基本的な出題である。肢４については、低廉な空家等の売買の媒介において受領できる報酬の限度額が税込み19万8,000円であることに気付けば、詳細な計算をして時間を掛けなくても、誤りの肢であることはすぐ判明できた。

1　○　依頼者から宅地建物の売却の媒介を依頼された際に、**依頼者の特別の依頼**に基づき、**遠隔地への現地調査**を行った場合の**調査費用**は、**依頼者**がその負担について**事前に承諾**していた場合は、売買が成約した場合に受領する**報酬とは別**にその調査に要した**特別の費用相当額**を**受領できる**（宅建業法46条１項～３項、報酬告示９①、国交省「考え方」)。

2　×　宅建業者が居住用建物の**貸借の媒介**を依頼された場合に、当該貸借の媒介が**使用貸借**であるときは、その宅地建物の**通常の借賃**を基準に報酬限度額を計算する（報酬告示４）。この場合の通常の借賃とは、その宅地建物が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**を指すが、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**こととされており（国交省「考え方」）、「常に」不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならないわけではない。

3　×　宅建業者が**居住用建物の貸借**について、貸主及び借主の**双方から媒介依頼**を受けた場合、その報酬限度額は、**原則**として、**依頼者の一方から借賃の１か月分の0.55倍**（消費税込み）に相当する金額以内となる。しかし、**例外**として、**媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から承諾**を得ている場合、**当該依頼者**から受領できる報酬限度額は、**借賃の１か月分の1.1倍**（消費税込み）に相当する金額以内となる（報酬告示４後段、国交省「考え方」）。この場合でも、**依頼者**である貸主及び借主の**双方から受けることができる報酬の合計額**は、**借賃の１か月分の1.1倍（消費税込み）に相当する金額以内**であり、これを**超えることはできない**（報酬告示４前段）。

4　×　いわゆる**低廉な空家等の売買の媒介の特例**を適用し、通常の売買の媒介に比べ多く要する費用を報酬に加えても、その**報酬限度額**は、**18万円に消費税相当額を加えた19万8,000円**となる（報酬告示７）。よって、本肢のように、土地付建物（税込みの代金300万円のうち、消費税が課税されない土地代金は80万円、消費税が課税される建物代金は税込み220万円なので、建物の税抜き代金は200万円となる）について、速算法を適用し、280万円×４％＋２万円＝13万2,000円に、特に多く要する５万円を加えた18万2,000円に対し、消費税相当額を加えた20万200円が報酬限度額となることはない（報酬限度額は、税込み19万8,000円であるから20万200円が報酬限度額となることはない）。

【問　28】　正解１　ランクＢ

重要事項の説明は誰に対して行うのか、及び重要事項の説明における宅建士の法定事務について、基本的な知識を訊く問題である。このような問題は、確実に得点しなければならない。

1　○　**重要事項の説明**は、**物件を取得しようとする者**（売買であれば**買主**）に対して行う（宅建業法35条１項）。宅建業者が土地付建物を購入する場合は、買主である宅建業者は、**売主**に対して**重要事項の説明を行う必要はない**ので、重要事項説明書（以下「35条書面」という）を作成しなくても、宅建業法違反とはならない。

２　×　宅建業者が**物件の調査不足**という過失に基づき、**35条書面に記載した内容**が**真実と異なる**ものとなった場合、たとえそれが**意図的**（故意）**でない**としても、**宅建業法違反**となる（35条１項）。

３　×　肢１に記述したように、**重要事項の説明**は、売買であれば、物件を取得しようとする**買主に対して行う**。よって、売主に対して宅建士をして重要事項の説明をさせる必要はない（35条１項）。

４　×　**35条書面の作成**は、**宅建士の法定事務ではない**ので（**重要事項の説明における宅建士の法定事務**は、35条書面に**記名**（**押印**）し、相手方等に自己が記名（押印）をした35条書面を交付して**説明**をすることである）、たとえ権利関係や法令上の制限など取引条件に関する事項が複雑で多岐にわたったとしても、宅建士が35条書面を**作成**する義務はない（35条参照）。なお、令和４年５月18日施行の改正により「押印」は不要となり、依頼者の承諾があれば35条書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となった。

【問　29】　正解３　ランクＡ

本問を正解するには、２年以上の実務経験がない者が登録を受けるために受講する「登録実務講習」（国土交通大臣の登録を受けた者の実施する講習）と、宅建士証の交付（更新）の際に受講する「法定講習」（登録を受けている都道府県知事が指定する講習）を混同しないことが肝要である。

１　○　宅建士が**禁錮以上の刑**に処せられた場合、**刑に処せられた日**から**30日以内**に、本人がその旨を登録を受けた知事に**届け出なければならない**（宅建業法21条２号、18条１項６号）。

２　○　宅建士は、**事務禁止処分**を受けた場合、**速やかに**、**宅建士証**をその**交付を受けた知事に提出**しなければならず、これを怠った場合には10万円以下の過料という**罰則**の適用を受けることがある（22条の２第７項、86条）。

３　×　宅建士は、有効期間満了日が到来する**宅建士証を更新**する場合、その**登録している都道府県知事が指定する講習**（法定講習）を**受講**しなければならない（22条の２第２項）。「国土交通大臣が指定する講習」とする本肢は誤り。なお、宅建士証の有効期間が５年とする点は、正しい（22条の２第３項）。

４　○　**宅建士**は、宅建士の**信用を害するような行為**をしてはならず、信用を害するような行為には、**宅建士の職務に必ずしも直接関係しない行為**や**私的行為**も**含まれる**（15条の２、国交省「考え方」）。

【問　30】　正解３　ランクＢ

本問が正解できたか否かは、肢アの割賦販売について、目的物の引渡し後「６か月」が誤りであることに気付けたか否かによるであろう。肢イにおいて、犯罪による収益の移転防止に関する法律が出題されたのは初めてであるが、本肢は何となく正しい肢ではないかとの想像はついたと思われる。

ア　×　重要事項の説明対象となる宅地建物の**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（宅建業法35条２項）。よって、引渡し後「６か月以上」の期間とする本肢は、誤りである。

イ　○　**犯罪による収益の移転防止に関する法律**（以下「**犯収法**」と略す）は、資金洗浄（マネー・ロンダリング）およびテロ資金供与対策のため、金融機関等に対し、本人確認や取引記録等の保存、疑わしい取引の届出義務を課する法律である。従前は金融機関のみを対象としていたが、資金洗浄の方法として、不動産売買等を利用するなど、その手口が複雑化・巧妙化してきていることにより、法改正が行われ、新たに**宅建業者**などを**特定事業者**（犯収法の規制対象となる事業者）に加えた（犯収法２条２項42号）。そして、特定事業者である宅建業者が犯収法の規制対象となる**特定行為**（**宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介**）を行う場合、宅建業者には、犯罪による収益の移転防止に関する法律により、①本人確認、②本人確認記録の作成及び保存、③取引記録の作成及び保存、④疑わしい取引の届出義務が課せられた（４条、４条別表、６条、７条、８条、犯収法施行令７条１項５号）。

ウ　○　「**宅建業者**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、宅建業法に**定められている**（宅建業法31条の２）。

エ　○　「宅建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、宅建業の**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、宅建業法に**定められている**（75条の３）。

以上により、正しいものは「イ、ウ、エ」の三つであり、正解は肢３となる。

【問　31】　正解１　ランクＡ

媒介契約に関する基本的な問題である。正解肢である肢１はややマイナー論点ではあるが、過去問からの出題である。仮に肢１の知識がないとしても、他の肢は定番の知識を訊く問題であるから、消去法で正解すべきである。

1　○　宅地建物の売却について媒介契約を締結した場合、宅建業者は、依頼された物件の取引すべき**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**（宅建業法34条の２第２項)。これは、媒介契約を締結した宅建業者の宅建業法上の義務であるから、意見を述べるために行った**価額の査定等に要した費用**は、依頼者に**請求できない**（国交省「考え方」)。なお、類似の問題は、平成30年問33でも出題されている。

2　×　宅地建物の売却について**一般媒介契約**を締結した場合でも、専任媒介契約と同様に、**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（34条の２第１項２号)。

3　×　宅地建物の売却について**専任媒介契約**を締結した場合、その有効期間は、**依頼者の申出により更新**できるが、更新の時から**３か月**を**超えることはできない**（34条の２第４項)。

4　×　宅建業者が買主から依頼を受けて、宅地建物の**購入**の**一般媒介契約**を締結した場合、Ａは売主から依頼を受けて、宅地建物の売却の一般媒介契約を受けた場合と同様に、媒介依頼を受けた**買主**に対しても**媒介契約書面**を**交付しなければならない**（34条の２第１項)。

【問　32】　正解１　ランクＡ

本問を確実に得点するためには、35条書面の記載事項と37条書面の記載事項を混同することなく把握している必要がある。

1　×　宅地の売買の媒介を行った宅建業者Ｂはもちろんのこと、**宅地の自ら売主となっている宅建業者Ａ**も宅建業の取引を行っている。よって、Ａも売買の相手方である買主Ｃに**37条書面**を**交付する義務**があり、37条書面には**宅建士の記名（押印）が必要**なのであるから、**ＡとＢが共同で作成した37条書面**には、Ｂのみならず、Ａも、**Ａの宅建士**をして**記名（押印）をさせる必要**がある（宅建業法37条１項・３項)。なお、令和４年５月18日施行の改正により「押印」は不要となった。

2　○　**宅建士**は、**取引の関係者から請求があったとき**は、**宅建士証**を**提示しなければならない**（22条の４)。よって、宅建士が37条書面を交付する際、買主から請求があったときは、宅建士証を提示しなければならない。なお、重要事項の説明をするときとは異なり（35条４項)、**相手方から請求があるときのみ**、宅建士証を**提示すればよい**。

３　○　宅建業者が**８種規制**として**手付金等の保全措置**を講ずる場合は、その**保全措置の概要**を**重要事項説明書に記載**して**説明する必要**があるが（35条１項10号、41条１項、41条の２）、手付金等の保全措置を講ずる場合の保全措置の概要は、**37条書面**の**記載事項ではない**（37条１項各号参照）。

４　○　建物が**種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合**におけるその**不適合を担保すべき責任**について**定め（特約）をした**場合、**37条書面**には、その**定めの内容**を**記載しなければならない**（37条１項11号）。

【問　33】　正解２　ランクＡ

宅建士に関する複合問題であるが、訊いている論点は、定番であるから、確実に正解すべきである。

ア　×　**宅建試験**には受験資格はないので、**未成年者**（18歳未満）でも**受験**し、合格することができる（宅建業法16条１項・２項、規則７条～10条参照）。宅建試験に合格した後の**宅建士の資格登録**に際しては、未成年者は原則として登録をすることはできないが、例外として、法定代理人から宅建業に関して営業の許可を受け（民法６条１項）、**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**となったときは、**登録**を**受けることができる**（宅建業法18条１項１号）。よって、いかなる場合にも登録を受けることができないとする本肢は誤りである。

イ　×　宅建業者が事務所等に設置しなければならない**成年者である専任の宅建士**は、宅建士でありさえすればよく、必ずしも**事務所等の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けている必要はない**（31条の３第１項参照）。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士が、乙県知事の免許を受けている宅建業者（乙県内に事務所がある）の専任の宅建士となる場合に、甲県知事の登録から乙県知事の登録に登録の移転の申請（19条の２）をする必要はない。

ウ　○　**事務禁止処分を受けた宅建士**は、その**禁止の期間が満了するまで**は、**登録の移転**は**申請できない**（19条の２）。

エ　○　宅建士が**登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請**をした場合、移転先の知事は、**従前の宅建士証の有効期間が満了するまでの期間を有効期間**とする**宅建士証**を**交付しなければならない**（22条の２第５項）。

以上により、正しいものは「ウ、エ」の二つであり、正解は肢２となる。

【問　34】　正解４　ランクＢ

重要事項の説明に関する正確な知識（特に肢２～肢４の「その内容」なのか、「その旨」なのかの違いについての正確な知識）を訊く問題であり、正解するのはなかなか難しい問題であった。

１　○　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**既存の建物**であるときは、**建物状況調査**を１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**を重要事項として宅建業者ではない買主に**説明しなければならない**（宅建業法35条１項６号の２イ、規則16条の２の２）。

２　○　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**宅地造成等規制法**の規定により指定された**造成宅地防災区域内にある**ときは、**その旨**を重要事項として宅建業者ではない買主に**説明しなければならない**（宅建業法35条１項14号、規則16条の４の３第１号）。

３　○　宅建業者が**建物の売買の媒介**を行う場合、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**を宅建業者ではない買主に重要事項として**説明しなければならない**（宅建業法35条１項14号、規則16条の４の３第４号）。

４　×　宅建業者が**建物の売買の媒介**を行う場合、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**建築物の耐震改修の促進に関する法律**４条１項に規定する基本方針のうち同条２項３号の技術上の指針となるべき事項に基づいて、**指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関**又は**地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、「その内容」**を宅建業者ではない買主に重要事項として**説明しなければならない**（宅建業法35条１項14号、規則16条の４の３第５号）。よって、建物が**昭和56年５月31日以前**に**新築の工事に着手**したものである場合に、上記に列挙した者による**耐震診断を受けたもの**であるときは、**その旨**ではなく**その内容**を説明しなければならないので、本肢は誤りである。

【問　35】　正解４　ランクＡ

35条書面や37条書面、従業者証明書の提示に関する基本的な知識を問う複合問題である。是非とも正解したい。

１　×　宅建業者の**従業者**でもある宅建士は、たとえ事務所内であったとしても、**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、**従業者証明証**を**提示**しなければならない（宅建業法48条２項・１項）。よって、従業者名簿や宅建士証を提示することで従業者証明証の提示に代えることはできない。

２　×　宅建業者が自ら売主として建物を法人Ｂに売却しようとする場合、取引の相手方である**買主Ｂが宅建業者**である場合は、**宅建士の記名（押印）のある35条書面を交付**すればよく、**宅建士**にその**内容を説明させる必要はない**（35条６項・１項・７項）。なお、令和４年５月18日施行の改正により「押印」は不要となった。

３　×　宅建業者が建物の賃貸借の媒介を行う場合の**重要事項の説明**をしなければならない時期は、当該**賃貸借契約が成立するまでの間**である。よって、「賃貸借契約が成立したときは」宅建士をして35条書面を交付し重要事項の説明をさせなければならないとしている本肢は、誤りである（35条１項）。

４　○　宅建業者Ｆが所有する丙宅地を自ら売主として法人Ｇに売却する契約を締結したときは、**買主Ｇ**が**宅建業者であるか否かにかかわらず**、宅建業者ＦはＧに対し、37条の規定基づく書面（**37条書面**）を**交付しなければならない**（37条１項、78条２項参照）。

【問　36】　正解１　ランクＡ

重要事項の説明について、受験生はその詳細まで把握しなければならない旨を暗示している問題である。もっとも、本問に限っては、肢１の詳細が分からなくても他の肢との関連で消去法を用いて正解を出すことは可能であり、受験生に優しい（易しい）出題だった。

１　○　宅建業者が**既存の住宅**の**売買の媒介**等を行う場合、**建物の建築及び維持保全の状況に関する書類**で**国土交通省令で定めるもの**（この書類には**検査済証**も含まれる）の**保存の状況**について、宅建業者ではない**買主**に重要事項として**説明**しなければならない（宅建業法35条１項６号の２ロ、規則16条の２の３第２号）。かかる説明は、かかる書類の保存の状況（すなわちかかる**書類の保存の有無**）を説明するものであり、**検査済証が存在しない場合**は、**その旨**を**説明**しなければならない（国交省「考え方」）。

２　×　宅建業者が宅地の**売買の媒介**等を行う場合、**売買代金の額**並びに**その支払時期**及び**方法**については、重要事項の**説明対象ではない**（宅建業法35条１項参照）。

３　×　宅建業者が**建物の貸借の媒介**等を行う場合、当該建物が**水防法**施行規則11条１号の規定により**市町村（特別区を含む）の長が提供する図面**（水害ハザードマップ）に**その位置が表示されている**場合には、当該**図面における**当該**建物の所在地**を重要事項として**説明しなければならない**（35条１項14号、規則16条の４の３第３号の２）。よって、「図面が存在していること」のみの説明では足りないので、本肢は誤りである。

４　×　宅建業者が自ら売主として**建物の売買契約**等を締結する場合において、**建物の引渡しの時期**は、重要事項の**説明対象ではない**（宅建業法35条１項参照）。よって、「建物の引渡しの時期」を説明しなければならないとする本肢は、誤りである。

【問　37】　正解２　ランクＣ

肢アについては過去に出題されたことはなく、かかる知識を有する受験生はほぼ存在しないであろう。そして、ほとんどの受験生は、本肢について「未完成物件は、建築確認を申請するだけでは広告をすることはできず、建築確認を受けた後でなければ広告をすることはできないのだから、これは変更の確認であっても同様ではないか」と考え、肢アは誤りと判断したと思われる。本問が個数問題であることと相まって、本問の正答率は著しく低かった。このような問題は、正解できなくても合否に影響はないであろう。

ア　○　**未完成物件についての広告**は、工事に必要な許可や確認等の処分後でなければ行うことができない（宅建業法33条）。もっとも、建築基準法６条１項前段の建築確認（当初の確認）を受けた後、**変更の確認の申請**を建築主事へ**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**しても**差し支えない**とする旨の国交省の「考え方」が存在する。ゆえに、条件を満たしている本肢の広告をすることができるので、本肢は正しい。

イ　×　**誇大広告等の禁止規定**の適用については、**広告媒体を問わない**ので、**インターネットを利用する広告**であっても、誇大広告等の禁止規定に違反することはできない（32条、国交省「考え方」）。そして、**実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示**を行った場合は、かかる広告をすることで誇大広告等の禁止規定に違反するので、当該広告について**問い合わせや申込みがなかった**ときでも、**誇大広告等の禁止規定に違反**する（32条）。

ウ　○　宅建業者は、宅地の販売について**広告をするとき**は、**取引態様の別**を**明示**しなければならず、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに広告へ取引態様の別を明示しなければならない（34条１項）。また、売買に**関する注文を受けたとき**は、たとえ取引態様の別の明示がある広告を見た者からの注文であっても、改めて**取引態様の別**を**明示**しなければならない（34条２項）。

以上により、正しいものは「ア、ウ」の二つであり、正解は肢２となる。

【問　38】　正解４　ランクＡ

クーリング・オフに関する基本的な問題である。本問では、クーリング・オフ制度の適用について、①買主が宅建業者ではないのか、②契約行為等が事務所等でなされているか、③引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払っていないか、④クーリング・オフがなされた場合の事後処理、について丁寧に当てはめていくことが要求される。

１　×　宅建業者が自ら売主となって宅建業者ではない者に宅地を売却した場合（以下「８種規制の適用場面」という）において、宅建業者ではない買主が宅地の売買契約の締結後、宅地の**引渡しを受け、かつ、代金の全部の支払いをした**のであれば、クーリング・オフによる売買契約の**解除**はできない（宅建業法37条の２第１項２号）。しかし、問題文には、「引渡しを受けた場合」としか記述がないので、買主は、「クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない」とする本肢は誤りである。

２　×　**買受けの申込みをした者が宅建業者**である場合は、宅建業者間の取引として８種規制の適用場面ではなく、**クーリング・オフ制度**は**適用されないので**、買主はクーリング・オフによる**申込みの撤回**はできない（78条２項、37条の２）。

３　×　**買主の申出**により、買主の**自宅又は勤務先**で買受けの申込みがなされた場合、クーリング・オフは認められない（37条の２第１項、規則16条の５第２号）。しかし、本肢では、「売主業者の申出」であるし、そもそも**買受けの申込みがどこでなされたのかの記述がない**ので（クーリング・オフ制度の適用があるか否かは、買受けの申込みを行った場所で決定される。例えば、買受けの申込みが喫茶店でなされたのであれば、売買契約が事務所でなされた場合でも、クーリング・オフ制度の適用はある。37条の２第１項、規則16条の５）、クーリング・オフによる売買契約の解除を行うことができないとは、断定できない。

４　○　**クーリング・オフによる売買契約の解除**がなされた場合、宅建業者には原状回復義務があり、**速やかに**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（37条の２第３項）。

【問　39】　正解４　ランクＡ

保証協会制度についての基本的知識を訊く問題である。肢１については、平成10年問38肢２以来の出題であり、知識を有しない受験生が多かったかもしれないが、肢４が明確に正しく正解することは容易であろう。

１　×　**保証協会**が**認証に係る事務を処理**する場合には、**認証申出書の受理の順序**に従って行う（64条の８第１項・２項、規則26条の７第１項）。よって、認証を「取引の成立した時期の順序」に従って行うとする本肢は、誤りである。

２　×　**保証協会**は、社員である宅建業者から**弁済業務保証金分担金の納付を受けた**ときは、その**納付を受けた額に相当する額**の**弁済業務保証金**を「**法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所**」（東京法務局。昭和48年５月７日法務省・建設省告示１号）に**供託しなければならない**（64条の７第１項・２項）。よって、「主たる事務所の最寄りの供託所」に供託しなければならないとする本肢は、誤りである。

３　×　**弁済業務保証金分担金**は**金銭**で**納付**しなければならず、有価証券による納付は認められない（64条の９第１項、25条３項参照）。よって、**保証協会の社員が社員となった後**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、**増設した事務所の数に相当する弁済業務保証金分担金**を保証協会に**金銭**で**納付**しなければならず、これを「国債証券をもって充てることができる」とする本肢は、誤りである（64条の９第２項・１項）。

４　○　**宅建業者と宅建業に関し取引した者**で、その**取引により生じた債権を有する者**（ただし、**宅建業者を除く**）は、宅建業者が**保証協会の社員となる前に、その取引により生じた債権**であっても、**弁済業務保証金**について、**弁済を受ける権利**を**有する**（64条の８第１項）。

【問　40】　正解２　ランクＢ

久しぶりの会話形式の出題である。重要事項の説明をテレビ会議等で行う、いわゆるＩＴ重説は、スマホを所持するのが当たり前になりつつあるネット社会の進展及びコロナ禍で対面を可及的に避けることとも重なり、急速に普及しつつある。そんな世相を反映した出題である。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

ア　×　**重要事項の説明**を**テレビ会議等のＩＴを用いて行う**ことは認められるが（**ＩＴ重説**）、ＩＴ重説を**電話で行うこと**は**認められない**（宅建業法35条１項、国交省「考え方」）。

イ　×　本肢の事案においては、自ら貸借を行っている建物の貸主である宅建業者には重要事項の説明義務はなく、**重要事項の説明義務**を負うのは、貸借の媒介を行うことで**建物の貸借の契約を締結させようとしている宅建業者**である。それにもかかわらず、かかる媒介業者が重要事項の説明を行わないことは、宅建業法に違反する（宅建業法35条１項）。

ウ　○　説明を担当する宅建士が**重要事項説明書**の宅建士欄を**自己の記名**（**押印**）に訂正した上で、**宅建士証を提示**してＩＴ重説を行うことは、宅建業法の規定に違反しない（35条１項・５項、国交省「考え方」）。なお、令和４年５月18日施行の改正により「押印」は不要となった（以下、本問の解説において同じ）。

エ　○　**ＩＴ重説**を行う際には、以下に掲げる**すべての事項を満たしている必要**がある（国交省「考え方」、重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びＩＴを活用した重要事項説明実施マニュアル)。

①　宅建士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に**映像**を現認でき、かつ、双方が発する**音声**を充分に聞き取ることができるとともに、**双方向でやりとり**できる環境において実施していること。

②　宅建士により記名（押印）された**重要事項説明書**及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者に**あらかじめ送付**していること。なお、令和４年５月18日施行の改正により、重要事項説明書の交付については、相手方の承諾を得て、電磁的方法による提供も可能となった（以下、本問の解説において同じ)。

③　重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、**宅建士**が重要事項の説明を開始する前に**確認**していること。

④　**宅建士**が、**宅建士証を提示**し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅建士証を画面上で視認できたことを**確認**していること。

本肢では、ＩＴ重説を希望した依頼者について、①映像も音声も双方向でやりとりできる環境において実施され、③かかる環境にあることを宅建士が確認し、②事前に送付した説明を担当する宅建士の記名（押印）のある重要事項説明書を用いて、④説明を担当する宅建士が宅建士証を提示し、説明を受ける者が画面上で宅建士証を視認できたことの確認もしており、宅建業法の規定には違反しない。

以上により、違反しないものは「ウ、エ」の二つであり、正解は肢２となる。

【問　41】　正解２　ランクＡ

営業保証金制度と保証協会制度の２つの制度が含まれる問題である。問題の難易度自体は、過去に出題されている論点ばかりで平易であることから、失点することのないようにしたい。

ア　×　宅建業者がその代表者が懲役刑に処せられたことを理由に監督処分として免許取消処分を受けた場合であっても、営業保証金の取戻しが否定されることはない（宅建業法30条１項、66条１項１号、５条１項５号）。よって、**免許を取り消された宅建業者であった者**は、還付請求権者に対し、６か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内に申出がなければ**営業保証金の取戻しができる**ので（30条２項）、懲役刑の執行が終わった日から５年間は営業保証金を取り戻すことができないとする本肢は、誤りである。

イ　○　**営業保証金の還付**により、供託すべき営業保証金の額に不足することとなった宅建業者は、**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（28条１項、営業保証金規則５条、４条）。

ウ　○　**保証協会の社員**である宅建業者と**取引をした者**から保証協会に**苦情の解決の申出**があった場合において、当該**社員**が**保証協会**から関係する**資料の提出を求められたとき**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**（宅建業法64条の５第２項・３項）。

エ　×　**保証協会の社員**と**宅建業に関して取引した者**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場合に供託すべき**「**営業保証金の額に相当する額の範囲内**」において、**弁済を受ける権利**を有する（64条の８第１項）。よって、社員が納付した「弁済業務保証金の額に相当する額の範囲内」とする本肢は、誤りである。

以上により、誤っているものは「ア、エ」の二つであり、正解は肢２となる。

【問　42】　正解２　ランクＡ

売買の専属専任媒介契約に関する基本的な問題である。基本事項を丁寧に勉強している受験生にとっては、正解することは容易であろう。

１　×　宅地の売却の**専属専任媒介契約**を締結した宅建業者は、売却の依頼者に対して、**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（宅建業法34条の２第９項）。よって、かかる業務の処理状況の報告を「２週間に１回以上」とする本肢は、誤りである。

２　○　宅地の売却の**専属専任媒介契約**を締結した宅建業者が売却の依頼者に対して宅地の**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**。もっとも、その**根拠の明示の方法**についての規制はなく、**口頭**でも**書面**を用いても、**どちらでもよい**（34条の２第２項）。

３　×　宅地の売却の**専属専任媒介契約**を締結した場合、その**有効期間**については**３か月を超える定め**をすることは**できない**。かかる最長の有効期間が３か月であることについては、**あらかじめ依頼者から書面による申出があるか否か**で**変わりはない**（34条の２第３項・10項）。

４　×　宅地の売却の**専属専任媒介契約**を締結した場合、依頼を受けた宅建業者は、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならず、登録により指定流通機構から発行された**登録を証する書面**を、遅滞なく、依頼者に引き渡さなければならない（34条の２第６項、50条の６）。これは、依頼者からの引渡しの依頼があるか否かで変わりはない。

【問　43】　正解２　ランクＡ

肢４の譲渡担保の原則禁止に関する出題は珍しいが、それ以外の肢は、定番の論点からの出題である。

１　○　宅建業者が自ら売主となって、宅建業者でない者を買主とする売買契約（以下、「**８種規制の適用場面**」という）においては、その手付がいかなる性質のものであっても、**解約手付**（相手方が履行に着手するまでは、買主は手付を放棄し、売主は手付の倍額を現実に提供して契約を解除できる）と**みなされる**（宅建業法39条２項）。よって、**買主**は、**売主Ａが履行に着手するまで**の間、**手付を放棄**して契約の**解除**をすることができる。

２　×　**８種規制の適用場面**においては、宅地建物の種類又は品質に関する契約不適合責任（以下「**契約不適合責任**」という）については、原則として、**民法の規定**よりも**買主に不利となる特約**をしてはならない（40条１項）。民法の契約不適合責任の規定では、**買主は契約不適合を知ったときから１年以内**に不適合がある旨を売主に**通知**すれば、**契約不適合責任を追及できる**旨が定められており、売主が責任を負う期間は売買物件の引渡しの日から１年間に限られていない（民法566条）。よって、本肢における**売主の責任を「売買物件の引渡しの日から１年間に」限定する特約**は、民法の規定よりも**買主に不利な特約**であり、かかる特約を設けることはできない。

３　○　**８種規制の適用場面**において、**損害賠償額の予定及び違約金の定め**をする場合は、その額を**合算**して、**代金額の10分の２**（20％）**を超える定め**をすることは**できない**（宅建業法38条１項）。本肢は代金2,500万円の宅地であり、その代金額の20％は500万円であるから、損害賠償の額の予定と違約金の合計額を500万円と設定することができる。

４　○　**８種規制の適用場面**において、**割賦販売**を行う場合、宅建業者が物件を買主に引き渡し、かつ、**代金額の10分の３**（30％）**を超える額を受領した後**は、**担保の目的**で、売買の**目的物**を**譲り受けてはならない**（43条２項）。本肢は、宅建業法の規定通りであり、その記述は正しい。

【問　44】　正解４　ランクＡ

37条書面に関する基本的知識を訊いているが、肢１の代理業者への37条書面の交付や、肢４の複数の宅建業者が売買契約に関与した場合の37条書面の交付については、受験現場で柔軟に考える必要があった。

以下、宅建業法の規定に違反しないものを○、違反するものを×とする。

１　○　**宅建業者Ａ**が**自ら売主**として買主Ｂと宅地の売買契約を締結した場合、Ａは**売買契約の相手方である買主Ｂ**に**37条書面**を**交付しなければならない**（宅建業法37条１項）。本肢では、買主Ｂ以外に、**Ｂの代理人である宅建業者Ｃ**にも37条書面を交付しているが、宅建業法上は、Ｂ以外に代理業者Ｃに37条書面を**交付する義務はない**ものの、Ｃにも37条書面を**交付したとしても**、宅建業法の規定に**違反することはない**。

２　○　宅建業者は、**37条書面**に**宅建士**をして**記名**をさせなければならないが、**37条書面の交付**は**宅建士の法定事務ではない**ので、建物の貸借の媒介を行った宅建業者Ａが、宅建士ではないＡの従業員に37条書面を借主に対して交付させても、宅建業法の規定には違反しない（37条２項・３項）。なお、本肢において、問題文には37条書面に「**記名**」した宅建士と記述し、「**記名押印**」したと記述していない点は、施行日との関係で本年度の試験範囲とはならなかった押印廃止の法改正点を意識していると思われる。

３　○　**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、授受の時期及び目的**は、**37条書面**の**任意的記載事項**である（37条２項３号）。よって、宅建業者は、定めがあるときは、その定めについて、37条書面に記載し、借主Ｄに交付しなければならない（37条２項）。

４　×　自ら売主となっている宅建業者Ａは、相手方である買主Ｆに、自ら買主となっている宅建業者Ｆは、相手方である売主Ａに、媒介により売買契約を成立させた宅建業者Ｅは、契約の両当事者であるＡ及びＦに、それぞれ**37条書面の交付義務**を負う（37条１項）。各自**作成しただけで交付をせずに保管**した場合は、37条書面の**交付をしたとはいえない**。

【問　45】　正解３　ランクＡ

例年通り、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」からは、問45として１問出題された。肢３は、本年度の改正点からの出題である。改正点は試験に出題されやすいので、法改正の情報には留意すべきである。

１　×　**買主**が**宅建業者**である場合（宅建業者間の売買）では、新築住宅の売主である宅建業者には、住宅瑕疵担保履行法上の**資力確保措置**を**講じる義務はない**（履行法２条７項２号ロ）。

２　×　**住宅販売瑕疵担保責任保険契約**は、新築住宅の**引渡し時**から**10年以上有効**でなければならず（２条７項４号）、新築住宅の買主の承諾があっても、その保険期間を５年に短縮することはできない。

３　〇　自ら売主として新築住宅を販売する宅建業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、「**基準日から３週間を経過する日までの間に**」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（11条１項）。本年度の改正点である。なお、改正前は、「基準日までに」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かった。

４　×　宅建業者が**住宅販売瑕疵担保保証金**の供託をしている場合に、その額が、**基準日**において供託すべき**基準額を超える**こととなった場合、**免許権者の承認**を受けて、その超過額を**取り戻す**ことができる（16条、９条１項・２項）。よって、免許権者（国土交通大臣又は都道府県知事）の承認がなくても、その超過額を取り戻すことができるとする本肢は、誤りである。

【問　46】　正解１　ランクＡ

全選択肢とも過去問既出の知識であるから、必ず正解したい。正解肢１は、平成25年・平成30年本試験問46肢１（どちらも正解肢）と同じ問題である。

１　×　機構は、**住宅の建設又は購入に必要な資金**（当該住宅の建設又は購入に**付随する行為で「政令で定めるもの」に必要な資金を含む**）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の**貸付債権の譲受け**を業務として行っている（独立行政法人住宅金融支援機構法13条１項１号）。「**政令で定めるもの**」とは、**土地又は借地権の取得**等のことである（施行令５条１項１号）。

２　〇　機構は、貸付けを受けた者等と**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**等を当該貸付けに係る債務の**弁済に充当**する**団体信用生命保険業務**を行っている（独立行政法人住宅金融支援機構法13条１項10号）。

３　○　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は、**原則**として、**毎月払い**（６ヵ月払いとの併用払いを含む）の**元金均等**又は**元利均等**の方法により**償還**されるものでなければならない（13条１項１号、業務方法書３条６号）。

４　○　証券化支援事業（買取型）において、機構は民間金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保として**ＭＢＳ（資産担保証券）を発行**することにより、債券市場（投資家）から**資金を調達**している（住宅金融支援機構法13条１項１号、19条１項）。この資金は、機構の一定の業務に必要な費用に充てることができる。

【問　47】　正解４　ランクＡ

不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則からの出題である。基本知識を問う、過去問知識で正解できた問題である。なお、令和５年度本試験は、令和４年９月１日施行の表示規約・施行規則に基づき出題されるため、本解説も改正を反映したものとした。

１　×　**徒歩による所要時間**は、「**道路距離**（「直線距離」ではない）**80メートルにつき１分間**」を要するものとして算出した数値を表示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**」（「端数を切り捨て」ではない）算出する（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則９条９号）。なお、**実際に歩いたときの所要時間で表示することはできない**し、信号待ちの時間、歩道橋の昇降時間を考慮する必要はないことにも注意。

２　×　事業者は、次の①～③に掲げる広告表示（**おとり広告**）**をしてはならない**（不動産の表示に関する公正競争規約21条）。

①物件が存在しないため、**実際には取引することができない物件**に関する表示
②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表示
③物件は存在するが、**実際には取引する意思がない物件**に関する表示

また、事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の**内容に変更があったとき**は、**速やかに修正**し、**又はその表示を取りやめなければならない**（24条１項）。したがって、本肢のような事情があったとしても、広告の掲載を継続することは、**不当表示に問われる可能性がある**。

３　×　**管理費**（マンションの事務を処理し、設備その他共用部分の維持及び管理をするために必要とされる費用をいい、共用部分の公租公課等を含み、修繕積立金を含まない）については、**原則**として**１戸当たりの月額**（予定額であるときは、その旨）を表示しなければならないが、住戸により管理費の額が異なる場合において、その**すべ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**（施行規則９条41号)。「最高額のみ」ではない。

４　○　「**建築条件付土地**」とは、自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいう（**建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含む**）（不動産の表示に関する公正競争規約６条１号)。そして、**建築条件付土地の取引**については、①**当該取引の対象が土地である旨**並びに②**当該条件の内容**及び③**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**（施行規則７条１号)。

【問　48】　正解４　ランクＡ

肢４は細かい統計であり判断できなくてもやむを得ないが、肢１～３は典型的な統計知識であるから、消去法で正解するべき問題である。

１　×　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**は前年比で**増加**し、**貸家**及び**分譲住宅**も前年比で「**増加**」した。令和３年の**利用関係別戸数**は以下のとおり。

①　**持　　家**→285,575戸（前年比9.4％増、**昨年の減少から再びの増加**）

②　**貸　　家**→321,376戸（前年比4.8％増、**４年ぶりの増加**）

③　**分譲住宅**→243,944戸（前年比1.5％増、**昨年の減少から再びの増加**）

・マンションは101,292戸（同6.1％減、２年連続の減少）

・一戸建住宅は141,094戸（同7.9％増、昨年の減少から再びの増加）

※　持家＝建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家＝建築主が賃貸する目的で建築するもの。

分譲住宅＝建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

２　×　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**平均でも「**上昇**」、それ以外の**地方圏**平均でも**上昇**した。

地価動向⇒すべて「２年ぶりの上昇」（単位：％）

地価動向	全用途平均	**住宅地**	商業地
全　国	0.6	0.5	0.4
三大都市圏	0.7	**0.5**	0.7
地方圏	0.5	**0.5**	0.2

３　×　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。なお、令和元年は約131万件（「横ばいで推移」令和２年版土地白書）、令和２年は約128万件（「ほぼ横ばいで推移」令和３年版土地白書）であった。

４　○　国土交通省では年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産価格の動向を指数化した「**不動産価格指数**」を毎月公表している。**不動産価格指数**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**となった。

【問　49】　正解２　ランクＡ

土地に関する基本知識を問う出題であり、過去問・答練・模試の検討で正解できた。肢１は、平成30年本試験問49肢２と同じ問題、肢２・３は、令和２年12月本試験問49とほぼ同じ問題である。

１　適当　台地は、一般に水はけがよく地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対する安全度は高いが、「**台地の上の浅い谷**」は、豪雨時には一時的に浸水することがあるため、**住宅地としては注意を要する**。

２　最も不適当　**低地**は、「**一般に**」洪水や地震などに対して弱く、**防災的見地**からは住宅地として「**好ましくない**」。もっとも、「すべての」低地が住宅地として好ましくないわけではないことに注意。

３　適当　**埋立地**は、**一般に海面に対して数ｍの比高**を持ち、**護岸が強固**であれば、**住宅地としても利用が可能**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、洪水・土砂災害・高潮・津波の**リスク情報**、道路防災情報、土地の特徴・成り立ちなどを**地図や写真に自由に重ねて表示できる**。また、各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できる。

【問　50】　正解４　ランクＡ

建築物の構造に関する出題である。建築専門用語を知らなくても、肢１～肢３は特に不適当と判断すべき決定的根拠が無く、肢４の「洋風構造と･･･和風構造･･･を併用する場合はない」との記述に違和感を感じることができれば、正解できた問題である。

１　適当　**木構造**は、主要構造を木質系材料で構成するものであり、**在来軸組構法での主要構造**は、一般に**軸組**、**小屋組**、**床組**からなる。

２　適当　**在来軸組構法の軸組**は、通常、**水平材**である土台、桁、胴差と、**垂直材**の柱及び耐力壁からなる。

３　適当　**小屋組**は、屋根の骨組であり、小屋梁(ばり)、小屋束(づか)、母屋(もや)、垂木(たるき)等の部材を組み合わせた**和小屋**と、陸梁(ろくばり)、束(つか)、方杖(づえ)等の部材で形成するトラス構造の**洋小屋**がある。

４　最も不適当　軸組に仕上げを施した壁には、**真壁(しんかべ)造り**（柱型を外に**あらわす**壁の造り方）と**大壁(おおかべ)造り**（柱・間柱・筋かいなどを壁の仕上げで**かくす**造り方）があり、**真壁のみ**で構成する「**和風構造**」と、**大壁のみ**で構成する「**洋風構造**」があるが、これらを「**併用する場合もある**」。