

Real Estate Sales Person

宅地建物取引士試験

2023

TACが総力をあげて
本試験問題を
分析します！

解

答

解

説

全問題
全解答・解説
総評と科目別の分析

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

令和5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5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、誤っているものはどれか。

(判決文)

遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。

- 1 遺産である不動産から、相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権は、遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産が帰属することになった相続人が相続開始時にさかのぼって取得する。
- 2 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属し、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。
- 3 遺産分割の効力は、相続開始の時にさかのぼって生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産から遺産分割後に生じた賃料債権は、遺産分割によって当該不動産が帰属した相続人が取得する。

【問 2】 相隣関係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 土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量等の一定の目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる場合であっても、住家については、その家の居住者の承諾がなければ、当該住家に立ち入ることはできない。
- 2 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、その竹木の所有者にその枝を切除させることができるが、その枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しなかったときであっても、自らその枝を切り取ることはできない。
- 3 相隣者の一人は、相隣者間で共有する障壁の高さを増すときは、他方の相隣者の承諾を得なければならない。
- 4 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に出るためにその土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

【問 3】 Aを注文者、Bを請負人として、A所有の建物に対して独立性を有さずその構成部分となる増築部分の工事請負契約を締結し、Bは3か月間で増築工事を終了させた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、この問において「契約不適合」とは品質に関して契約の内容に適合しないことをいい、当該請負契約には契約不適合責任に関する特約は定められていなかったものとする。

- 1 AがBに請負代金を支払っていないくても、Aは増築部分の所有権を取得する。
- 2 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合がある場合、Aは工事が終了した日から1年以内にその旨をBに通知しなければ、契約不適合を理由とした修補をBに対して請求することはできない。
- 3 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合があり、Bは不適合があることを知りながらそのことをAに告げずに工事を終了し、Aが工事終了日から3年後に契約不適合を知った場合、AはBに対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。
- 4 増築した部分にAが提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、Bが材料が不適当であることを知らずに工事を終了した場合、AはBに対して、Aが提供した材料によって生じた契約不適合を理由とした修補を請求することはできない。

【問 4】 AがBに対して貸金債権である甲債権を、BがAに対して貸金債権である乙債権をそれぞれ有している場合において、民法の規定及び判例によれば、次のアからエまでの記述のうち、Aが一方的な意思表示により甲債権と乙債権とを対当額にて相殺できないものを全て掲げたものは、次の1から4のうちどれか。なお、いずれの債権も相殺を禁止し又は制限する旨の意思表示はされていないものとする。

ア 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期到来前に、AがBに対して期限の利益を放棄する旨の意思表示をした乙債権

イ 弁済期が到来している甲債権と、弁済期の定めのない乙債権

ウ 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期が到来している乙債権

エ 弁済期が到来していない甲債権と、弁済期が到来している乙債権

- 1 ア、イ、ウ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 エ

【問 5】 従来の住所又は居所を去った者（以下この問において「不在者」という。）の財産の管理に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「管理人」とは、不在者の財産の管理人をいうものとする。

- 1 不在者が管理人を置かなかったときは、当該不在者の生死が7年間明らかでない場合に限り、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。
- 2 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官から請求があったとしても管理人を改任することはできない。
- 3 家庭裁判所により選任された管理人は、不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起するには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 4 家庭裁判所により選任された管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができるほか、家庭裁判所の許可を得てこれを売却することができる。

【問 6】 A所有の甲土地について、Bが所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア AがCに対して甲土地を売却し、Cが所有権移転登記を備えた後にBの取得時効が完成した場合には、Bは登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をCに対抗することができる。
- イ Bの取得時効が完成した後に、AがDに対して甲土地を売却しDが所有権移転登記を備え、Bが、Dの登記の日から所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、所有権移転登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をDに対抗することができる。
- ウ Bの取得時効完成後、Bへの所有権移転登記がなされないままEがAを債務者として甲土地にAから抵当権の設定を受けて抵当権設定登記をした場合において、Bがその後引き続き所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、特段の事情がない限り、再度の時効取得により、Bは甲土地の所有権を取得し、Eの抵当権は消滅する。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問 7】 甲建物を所有するAが死亡し、Aの配偶者Bが甲建物の配偶者居住権を、Aの子Cが甲建物の所有権をそれぞれ取得する旨の遺産分割協議が成立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 遺産分割協議において、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合、配偶者居住権の存続期間は20年となる。
- 2 Bが高齢となり、バリアフリーのマンションに転居するための資金が必要になった場合、Bは、Cの承諾を得ずに甲建物を第三者Dに賃貸することができる。
- 3 Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。
- 4 Cは、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。

【問 8】 未成年者Aが、法定代理人Bの同意を得ずに、Cから甲建物を買い受ける契約（以下この問において「本件売買契約」という。）を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、Aに処分を許された財産はなく、Aは、営業を許されてはいないものとする。

- 1 AがBの同意を得ずに制限行為能力を理由として本件売買契約を取り消した場合、Bは、自己が本件売買契約の取消しに同意していないことを理由に、Aの当該取消しの意思表示を取り消すことができる。
- 2 本件売買契約締結時にAが未成年者であることにつきCが善意無過失であった場合、Bは、Aの制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできない。
- 3 本件売買契約につき、取消しがなされないままAが成年に達した場合、本件売買契約についてBが反対していたとしても、自らが取消権を有すると知ったAは、本件売買契約を追認することができ、追認後は本件売買契約を取り消すことはできなくなる。
- 4 本件売買契約につき、Bが追認しないまま、Aが成年に達する前にBの同意を得ずに甲建物をDに売却した場合、BがDへの売却について追認していないときでも、Aは制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできなくなる。

【問 9】 Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約が令和5年7月1日に締結された場合の甲建物の修繕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 甲建物の修繕が必要であることを、Aが知ったにもかかわらず、Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 2 甲建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、Aが必要な修繕を直ちにしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 3 Bの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合は、Aは甲建物を修繕する義務を負わない。
- 4 甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。

【問 10】 債務者Aが所有する甲土地には、債権者Bが一番抵当権（債権額1,000万円）、債権者Cが二番抵当権（債権額1,200万円）、債権者Dが三番抵当権（債権額2,000万円）をそれぞれ有しているが、BがDの利益のため、Aの承諾を得て抵当権の順位を放棄した。甲土地の競売に基づく売却代金が2,400万円であった場合、Bの受ける配当額として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 0円
- 2 200万円
- 3 400万円
- 4 800万円

【問 11】 AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で期間を50年とする賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約に、当初の10年間は地代を減額しない旨の特約を定めた場合、その期間内は、BはAに対して地代の減額請求をすることはできない。
- 2 本件契約が甲土地上で専ら賃貸アパート事業用の建物を所有する目的である場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めるためには、公正証書で合意しなければならない。
- 3 本件契約に建物買取請求権を排除する旨の特約が定められていない場合、本件契約が終了したときは、その終了事由のいかんにかかわらず、BはAに対してBが甲土地上に所有している建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 本件契約がBの居住のための建物を所有する目的であり契約の更新がない旨を定めていない契約であって、期間満了する場合において甲土地上に建物があり、Bが契約の更新を請求したとしても、Aが遅滞なく異議を述べ、その異議に更新を拒絶する正当な事由があると認められる場合は、本件契約は更新されない。

【問 12】 令和5年7月1日に締結された建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 期間を1年未満とする建物の賃貸借契約は、期間を1年とするものとみなされる。
- 2 当事者間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。
- 3 賃借人が建物の引渡しを受けている場合において、当該建物の賃貸人が当該建物を譲渡するに当たり、当該建物の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該建物の譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲受人に移転しない。
- 4 現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなければ、賃料増額請求は、認められない。

【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 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、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る。
- 2 集会は、区分所有者の4分の3以上の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。
- 3 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者がすることができるため集会の決議を必要としない。
- 4 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者が8人である場合、3人が反対したときは変更することができない。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 2 何人も、理由の有無にかかわらず、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類である申請書を閲覧することができる。
- 3 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。
- 4 区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

【問 15】 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。

- 1 市街化調整区域は、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域とされている。
- 2 高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画に、建築物の高さの最低限度を定める地区とされている。
- 3 特定用途制限地域は、用途地域が定められている土地の区域内において、都市計画に、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とされている。
- 4 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域のほか、一定の場合には、用途地域が定められていない土地の区域にも定めることができる。

【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 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を受けた者は、当該許可を受ける際に申請書に記載した事項を変更しようとする場合においては、都道府県知事に届け出なければならないが、当該変更が国土交通省令で定める軽微な変更にあたる場合は、届け出なくてよい。
- 3 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事が完了し、都道府県知事から検査済証を交付されたときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。
- 4 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、自己の居住用の住宅を新築しようとする全ての者は、当該建築が開発行為を伴わない場合であれば、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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し、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築を禁止することができる。
- 2 3階建て以上の建築物の避難階以外の階を、床面積の合計が1,500㎡を超える物品販売業の店舗の売場とする場合には、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- 3 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 4 石綿等をあらかじめ添加した建築材料は、石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除き、使用してはならない。

【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 法第53条第1項及び第2項の建蔽率制限に係る規定の適用については、準防火地域内にある準耐火建築物であり、かつ、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては同条第1項各号に定める数値に10分の2を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。
- 2 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならず、地盤面下に設ける建築物においても同様である。
- 3 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物であつて、延べ面積が150㎡を超えるものについては、一戸建ての住宅であっても、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
- 4 冬至日において、法第56条の2第1項の規定による日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせるものであつても、対象区域外にある建築物であれば一律に、同項の規定は適用されない。

【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つてはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大い一団の造成宅地の区域であつて、一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。
- 2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、宅地造成等規制法の規定のみによっては宅地造成に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合は、都道府県（地方自治法に基づく指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあつては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）の規則で、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の技術的基準を強化し、又は付加することができる。
- 3 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を防止するために必要があると認める場合には、その宅地の所有者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- 4 宅地造成工事規制区域内の宅地において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。

【問 20】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 換地計画において定められた清算金は、換地処分公告があつた日の翌日において確定する。
- 2 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となつている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない。
- 3 施行者は、換地処分公告があつた場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があつたときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。
- 4 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

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

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、相続人に該当しない者が特定遺贈により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 自己の所有する面積4アールの農地を農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 法第3条第1項又は法第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。
- 4 社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人（社会福祉法人）が、農地をその目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合、農地所有適格法人でなくても、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる。

【問 22】 土地を取得する場合における届出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「事後届出」とは、国土利用計画法第23条の届出をいい、「重要土地等調査法」とは、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律をいうものとする。

- 1 都市計画区域外において、国から一団の土地である6,000㎡と5,000㎡の土地を購入した者は、事後届出を行う必要はない。
- 2 市街化区域を除く都市計画区域内において、Aが所有する7,000㎡の土地をBが相続により取得した場合、Bは事後届出を行う必要がある。
- 3 市街化区域において、Cが所有する3,000㎡の土地をDが購入する契約を締結した場合、C及びDは事後届出を行わなければならない。
- 4 重要土地等調査法の規定による特別注視区域内にある100㎡の規模の土地に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転をする契約を締結する場合には、当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

【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、以下の契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 売主Aと買主Bが土地の譲渡契約書を3通作成し、A、B及び仲介人Cがそれぞれ1通ずつ保存する場合、当該契約書3通には印紙税が課される。
- 2 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額5,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額6,000万円）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1億1,000万円である。
- 3 「Dの所有する甲土地（時価2,000万円）をEに贈与する」旨を記載した贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,000万円である。
- 4 当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を1,000万円減額し、9,000万円とする」旨を記載した変更契約書について、印紙税の課税標準となる当該変更契約書の記載金額は、1,000万円である。

【問 24】 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税の徴収については、特別徴収の方法によることができる。
- 2 不動産取得税は、目的税である。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の市町村及び特別区において、当該不動産の取得者に課する。
- 4 不動産取得税は、市町村及び特別区に対して、課することができない。

【問 25】 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

- 1 原価法は、価格時点における対象不動産の収益価格を求め、この収益価格について減価修正を行って対象不動産の比準価格を求める手法である。
- 2 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合には適用することができるが、対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合も適用することができない。
- 3 取引事例比較法における取引事例が、特殊事情のある事例である場合、その具体的な状況が判明し、事情補正できるものであっても採用することは許されない。
- 4 取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

【問 26】 宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき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（以下この問において「37条書面の電磁的方法による提供」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、当該契約の相手方から宅地建物取引業法施行令第3条の4第1項に規定する承諾を得なければ、37条書面の電磁的方法による提供をすることができない。
- イ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する売買契約について、宅地建物取引業法施行令第3条の4第1項に規定する承諾を取得するための通知の中に宅地建物取引士を明示しておけば、37条書面の電磁的方法による提供において提供に係る宅地建物取引士を明示する必要はない。
- ウ 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供されたファイルへの記録を取引の相手方が出力することにより書面を作成できるものでなければならない。
- エ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する建物賃貸借契約について、37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供する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することができる措置を講じなければならない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 27】 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（以下この問において「建物状況調査」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 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものの状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。
- 2 宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者のあつせんを行う場合、建物状況調査を実施する者は建築士法第2条第1項に規定する建築士であって国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない。
- 3 既存住宅の売買の媒介を行う宅地建物取引業者が売主に対して建物状況調査を実施する者のあつせんを行った場合、宅地建物取引業者は売主から報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。
- 4 既存住宅の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載しなければならない。

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

- ア Aの従業員Bが、Cが所有する戸建住宅の買取りを目的とした訪問勧誘をCに対して行ったところ、Cから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたことから、後日、Aは、別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続した。
- イ Aの従業員Eは、Fが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をFに対して行った際に、不実の事実と認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却した方がよい。」と説明した。
- ウ Aの従業員Gは、Hが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をHに対して行おうと考え、23時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行い、Hの私生活の平穏を害し、Hを困惑させた。
- エ Aは、Jとの間でJが所有する戸建住宅を買い取る売買契約を締結し、法第37条の規定に基づく書面をJに交付したが、Aの宅地建物取引士に、当該書面に記名のみさせ、押印させることを省略した。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 29】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者A社の使用人であって、A社の宅地建物取引業を行う支店の代表者であるものが、道路交通法の規定に違反したことにより懲役の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社の取締役が、所得税法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者である個人Cが、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、Cの免許は取り消されることはない。
- 4 宅地建物取引業者D社の非常勤の取締役が、刑法第222条（脅迫）の罪を犯したことにより罰金の刑に処せられたとしても、D社の免許は取り消されることはない。

【問 30】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、Aは宅地建物取引業保証協会の社員ではないものとする。

- ア Aが免許を受けた日から6か月以内に甲県知事に営業保証金を供託した旨の届出を行わないとき、甲県知事はその届出をすべき旨の催告をしなければならず、当該催告が到達した日から1か月以内にAが届出を行わないときは、その免許を取り消すことができる。
- イ Aは、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を甲県知事に届け出なければならず、当該届出をした後でなければ、その事業を開始することができない。
- ウ Aは、営業保証金が還付され、甲県知事から営業保証金が政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、30日以内に甲県知事にその旨を届け出なければならない。
- エ Aが免許失効に伴い営業保証金を取り戻す際、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、3か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 31】 宅地建物取引業者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、正しいものはどれか。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

- 1 宅地又は建物の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なくその注文をした者に対して取引態様の別を明らかにしなければならないが、当該注文者が事前に取引態様の別を明示した広告を見てから注文してきた場合においては、取引態様の別を遅滞なく明らかにする必要はない。
- 2 既存の住宅に関する広告を行うときは、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうかを明示しなければならない。
- 3 これから建築工事を行う予定である建築確認申請中の建物については、当該建物の売買の媒介に関する広告をしてはならないが、貸借の媒介に関する広告はすることができる。
- 4 販売する宅地又は建物の広告に関し、著しく事実と相違する表示をした場合、監督処分の対象となるだけでなく、懲役若しくは罰金に処せられ、又はこれを併科されることもある。

【問 32】 宅地建物取引業者が行う届出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 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、新たに宅地建物取引業を営む支店を甲県内に設置した場合、Aはその日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、宅地建物取引業者ではないCとの合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内にその旨を乙県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者D（丙県知事免許）が、本店における専任の宅地建物取引士Eの退職に伴い、新たに専任の宅地建物取引士Fを本店に置いた場合、Dはその日から30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者G（丁県知事免許）が、その業務に関し展示会を丁県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結（予約を含む。）又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Gは展示会での業務を開始する日の5日前までに展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない。

【問 33】 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 甲宅地を所有する宅地建物取引業者Aが、乙宅地を所有する宅地建物取引業者ではない個人Bと、甲宅地と乙宅地の交換契約を締結するに当たって、Bに対して、甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務はあるが、乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務はない。
- 2 宅地の売買における当該宅地の引渡しの時期について、重要事項説明において説明しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者が売主となる宅地の売買に関し、売主が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領するものに対して、宅地建物取引業法施行規則第16条の4に定める保全措置を講ずるかどうかについて、重要事項説明書に記載する必要がある。
- 4 重要事項説明書の電磁的方法による提供については、重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいと口頭で依頼があった場合、改めて電磁的方法で提供することについて承諾を得る必要はない。

【問 34】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は貸主Bから建物の貸借の媒介の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）は借主Dから建物の貸借の媒介の依頼を受け、BとDとの間で、1か月分の借賃を12万円（消費税等相当額を含まない。）とする賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を成立させた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア 本件契約が建物を住居として貸借する契約である場合に、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ないまま、132,000円の報酬を受領した。
- イ AはBから事前に特別な広告の依頼があったので、依頼に基づく大手新聞掲載広告料金に相当する額をBに請求し、受領した。
- ウ CはDに対し、賃貸借契約書の作成費を、Dから限度額まで受領した媒介報酬の他に請求して受領した。
- エ 本件契約が建物を事務所として貸借する契約である場合に、報酬として、AはBから132,000円を、CはDから132,000円をそれぞれ受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 35】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない買主Bから宅地の買受けの申込みを受け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 Aは、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた際、以後の取引について、その取引に係る書類に関してBから電磁的方法で提供をすることについての承諾を得た場合、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることができる。
- 2 Aが、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、クーリング・オフについて告げられた日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。
- 3 Aが、Aの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。
- 4 Aが、売却の媒介を依頼している宅地建物取引業者Cの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に書面により当該申込みの撤回を申し出ても、申込みの撤回を行うことができない。

【問 36】 次の記述のうち、宅地建物取引業者Aが行う業務に関して宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア 建物の貸借の媒介に際して、賃借の申込みをした者がその撤回を申し出たので、Aはかかった諸費用を差し引いて預り金を返還した。
- イ Aは、売主としてマンションの売買契約を締結するに際して、買主が手付として必要な額を今すぐには用意できないと申し出たので、手付金の分割払いを買主に提案した。
- ウ Aは取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保存を行っている。
- エ Aはアンケート調査を装ってその目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずに個人宅を訪問し、マンションの売買の勧誘をした。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 37】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、非常勤役員には従業者であることを証する証明書を携帯させる必要はない。
- 2 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、取引の関係者から閲覧の請求があった場合であっても、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、閲覧を拒むことができる。
- 3 宅地建物取引業者の従業者は、宅地の買受けの申込みをした者から請求があった場合には、その者が宅地建物取引業者であっても、その者に従業者であることを証する証明書を提示する必要がある。
- 4 宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。

【問 38】 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 宅地建物取引業者Aが、自ら所有する複数の建物について、複数人に対し、反復継続して賃貸する行為は、宅地建物取引業に該当しない。

イ 宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けた者をいう。

ウ 建設業者Bが、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為は、宅地建物取引業に該当しない。

エ 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない個人Bとの間で宅地の売買契約を締結する場合における手付金の保全措置に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、当該契約に係る手付金は保全措置が必要なものとする。

- 1 Aは、Bから手付金を受領した後に、速やかに手付金の保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険期間は保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金に係る宅地の引渡しまでの期間とすればよい。
- 3 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険事業者との間において保証保険契約を締結すればよく、保険証券をBに交付する必要はない。
- 4 Aは、手付金の保全措置を保証委託契約を締結することにより講ずるときは、保証委託契約に基づいて銀行等が手付金の返還債務を連帯して保証することを約する書面のBへの交付に代えて、Bの承諾を得ることなく電磁的方法により講ずることができる。

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却の依頼を受け、専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、当該中古住宅について購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならないが、Bの希望条件を満たさない申込みだとAが判断した場合については報告する必要はない。
- 2 Aは、法第34条の2第1項の規定に基づく書面の交付後、速やかに、Bに対し、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について確認しなければならない。
- 3 Aは、当該中古住宅について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め7日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。
- 4 Aは、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の2第1項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

【問 41】 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 甲県知事は、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るが、その対象は、甲県知事登録の宅地建物取引士であって、適正な事務の遂行を確保するために必要な場合に限られる。
- 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）で専任の宅地建物取引士として従事しているB（甲県知事登録）が、勤務実態のない宅地建物取引業者C（乙県知事免許）において、自らが専任の宅地建物取引士である旨の表示がされていることを許した場合には、乙県知事は、Bに対し、必要な指示をすることができる。
- 3 宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、情状が特に重いときは、当該宅地建物取引士の登録を消除することができる。
- 4 都道府県知事は、宅地建物取引士に対して登録消除処分を行ったときは、適切な方法で公告しなければならない。

【問 42】 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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士は、重要事項説明をする場合、取引の相手方から請求されなければ、宅地建物取引士証を相手方に提示する必要はない。
- イ 売主及び買主が宅地建物取引業者ではない場合、当該取引の媒介業者は、売主及び買主に重要事項説明書を交付し、説明を行わなければならない。
- ウ 宅地の売買について売主となる宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項説明書を交付しなければならないが、説明を省略することはできる。
- エ 宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主に対して、重要事項として代金並びにその支払時期及び方法を説明しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 43】 宅地建物取引業者Aが媒介により宅地の売買契約を成立させた場合における宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この間において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、買主が宅地建物取引業者であるときは、37条書面に移転登記の申請時期を記載しなくてもよい。
- 2 Aは、37条書面を売買契約成立前に、各当事者に交付しなければならない。
- 3 Aは、37条書面を作成したときは、専任の宅地建物取引士をして37条書面に記名させる必要がある。
- 4 Aは、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。

【問 44】 宅地建物取引業保証協会（以下この間において「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。
- 2 保証協会は、社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行わなければならない。
- 3 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から、社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する損害の還付請求を受けたときは、直ちに弁済業務保証金から返還しなければならない。
- 4 保証協会は、手付金等保管事業について国土交通大臣の承認を受けた場合、社員が自ら売主となって行う宅地又は建物の売買で、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、当該事業の対象とすることができる。

【問 45】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない買主Bに新築住宅を販売する場合に関する次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものである場合、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わない。
- 2 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、Bに対し供託所の所在地等について、必ず書面を交付して説明しなければならない。買主の承諾を得ても書面の交付に代えて電磁的方法により提供することはできない。
- 3 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の最寄りの供託所へ住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。
- 4 A B間の売買契約において、当該住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合においても、Aは住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

【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、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭（単身の世帯を含む。）に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、新築住宅に対する貸付債権のみを買取りの対象としている。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、Z E H（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）及び省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた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る。
- 4 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【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 実際には取引する意思がない物件であっても実在するものであれば、当該物件を広告に掲載しても不当表示に問われることはない。
- 2 直線距離で50m以内に街道が存在する場合、物件名に当該街道の名称を用いることができる。
- 3 物件の近隣に所在するスーパーマーケットを表示する場合は、物件からの自転車による所要時間を明示しておくことで、徒歩による所要時間を明示する必要がなくなる。
- 4 一棟リノベーションマンションについては、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合であっても、「新発売」との表示を行うことはできない。

【問 48】 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和4年9月公表）によれば、令和4年3月末における宅地建物取引業者の全事業者数は14万業者を超え、8年連続で増加した。
- 2 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価について、地方圏平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、工業地は6年連続で上昇した。
- 3 建築着工統計調査報告（令和4年計。令和5年1月公表）によれば、令和4年の民間非居住建築物の着工床面積は、前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった。
- 4 年次別法人企業統計調査（令和3年度。令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も12.5%と2年連続で前年度と比べ上昇した。

【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 自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。
- 2 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が凝縮されて、震動が小さくなる。
- 3 1923年の関東地震の際には、東京の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。
- 4 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。

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

- 1 鉄筋コンクリート構造は、地震や風の力を受けても、躯体の変形は比較的小さく、耐火性にも富んでいる。
- 2 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、材料の質量が大きいため、建物の自重が大きくなる。
- 3 鉄筋コンクリート構造では、鉄筋とコンクリートを一体化するには、断面が円形の棒鋼である丸鋼の方が表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼より、優れている。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかり、現場での施工も多いので、工事期間が長くなる。

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	相 続	1	A	26	37条書面と電磁的方法	3	B
2	相 隣 関 係	1	B	27	建 物 状 況 調 査	4	A
3	請 負	2	A	28	業 務 上 の 規 制 等	3	A
4	相 殺	4	B	29	免 許 基 準	2	A
5	不 在 者 の 財 産 管 理	4	B	30	営 業 保 証 金	1	A
6	対 抗 問 題	3	C	31	広 告 複 合	4	A
7	配 偶 者 居 住 権	3	C	32	届 出 複 合	4	A
8	未 成 年 者	3	B	33	重 要 事 項 の 説 明	1	B
9	賃 貸 借	2	B	34	報 酬 規 制	3	A
10	抵 当 権	3	C	35	ク ー リ ン グ ・ オ フ	4	A
11	借 地 権	4	B	36	業 務 上 の 規 制	3	A
12	借 家 権	3	B	37	従 業 者 名 簿 等	3	A
13	区 分 所 有 法	2	A	38	宅 建 業 の 意 味 等	2	B
14	不 動 産 登 記 法	2	A	39	手 付 金 等 の 保 全 措 置	2	A
15	地域地区・地区計画等	4	A	40	専 任 媒 介 契 約	4	A
16	開発許可申請手続き等	1	A	41	監 督 処 分 等	2	C
17	単体規定・集団規定等	3	A	42	重 要 事 項 の 説 明	3	A
18	集 団 規 定	1	B	43	37 条 書 面	4	A
19	宅 地 造 成 等 規 制 法	1	A	44	保 証 協 会	1	A
20	土 地 区 画 整 理 法	4	A	45	住 宅 瑕 疵 担 保 履 行 法	4	A
21	農 地 法	2	A	46	住 宅 金 融 支 援 機 構	2	A
22	国 土 利 用 計 画 法 等	1	A	47	景 表 法（公正競争規約）	2	A
23	印 紙 税	1	B	48	統 計	1	B
24	不 動 産 取 得 税	4	B	49	土 地	2	A
25	不動産鑑定評価基準	4	A	50	建築物の構造と材料	3	B

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5年度の宅地建物取引士資格試験の受験者数は23万3,300人、受験率は80.7%、受験者のうち登録講習修了者（5点免除者）は、4万9,406人であった（いずれも速報値）。

令和5年度は、令和4年度と比較して、難易度は易しくなった。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高くなると思われる。

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もあったが、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》は、過去未出題論点が散見されたものの消去法により、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。合格ラインは例年より高いと思われる。また宅建試験は例年その年の4月1日現在施行されている法令に基づいて出題されるため「宅地造成等規制法」

（令和5年5月26日に「盛土規制法」に改正・施行された。令和6年以降は「盛土規制法」として出題される）からも出題された。「メリハリ付け」を超えて安易に「捨て問」にする判断がいかにもリスクの高い判断であるかを示す教訓である。《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、過去問をしっかりと学習し、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

昨年度と同様、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。難しいと思われる問題もあったが、区分所有法（【問13】）や不動産登記法（【問14】）など、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16年連続で出題された（令和2年度12月は出題されず）ほか、「組合せ問題」が1問（【問4】）、「個数問題」も1問（【問6】）あったが、昨年度と異なり、「比較問題」の出題はなかった。「事例型」の出題は、昨年度より2問増えて8問であった。内容上の特徴としては、不在者の財産管理（【問5】）という、過去に問われていないマイナーな分野からの出題はあったが、令和2年・5年施行の改正民法関連の出題が5問と多く（【問2】・【問3】・【問7】・【問9】・【問12】）、難易度に影響している。なお、【問12】において、13年連続で出題されていた定期建物賃貸借が出題されなかったことは、一驚であった。

以上、本年度においても出題は種々工夫されているが、やはり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、電磁的方法による提供や押印不要という今年から試験範囲に加わった改正点からの出題が目立った。個数問題は7問（【問26】・【問28】・【問30】・【問34】・【問36】・【問38】・【問42】）、電磁的方法による提供については、5問10肢（【問26】・【問33】・【問35】・【問39】・【問45】）、押印廃止からは2問2肢（【問28】・【問43】）の出題があった。また、IT化についても1問1肢（【問36】）出題されており、近時の宅建業における業務のOA化を反映した出題となった。改正点がたくさん出題されたことから、試験前に本年度の改正情報を知って対策を立てることの重要性を再認識してほしい。ただし、いくら改正点がたくさん出題されても、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ことから、過去問検討の重要性に変わりはない。

本年度の宅建業法は、組合せ問題は出題されず、個数問題は7問であり、個数問題の出題数は、例年よりもやや増加した。個数問題は、一般的には正答率が低くなり、合格目標点を低下させる方向に働くが、宅建業法の出題が全般的に平易だったこともあり、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・組合せ問題はなく、基本知識を問う論点が目立った。今年も出題対象は主要6法令等が中心で、各法令の問題配置も固定化している。【問15】(都市計画法)は「地区計画」、【問16】(都市計画法)は「開発許可申請手続き」、【問17】(建築基準法)は「防火・準防火地域内の建築物の規制」に関する基本知識が、それぞれ正解肢として出題された。【問18】(建築基準法)は、「建蔽率の計算上の緩和」に関する基本知識が正解肢として出題されたが、「接道義務の制限付加」に関する難問が含まれていたため、解答に戸惑ったかもしれない。【問19】(宅地造成等規制法)は、令和5年5月に「宅地造成及び特定盛土等規制法」が改正施行されていたが、予想通り出題の対象になった。「造成宅地防災区域」に関する基本知識が正解肢として出題された。【問20】(土地区画整理法)は「仮換地の指定」、【問21】(農地法)は「4条許可不要のケース」、【問22】(国土利用計画法・重要土地等調査法)は「国土法事後届出不要のケース」に関する基本知識が、それぞれ正解肢として出題された。合格目標得点は、7点程度。

◎その他関連知識

税法(【問23】・【問24】)の直近9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(印紙税・固定資産税)、2023年(印紙税・不動産取得税)であった。【問25】は不動産鑑定評価基準からの出題。【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問は得点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 1 ランク A

本年度においてもまた、問1で判決文型の問題が出題された。問1ー判決文型という出題形式は、令和3年10月の本試験から4回連続となり、やや定着した感がある。なお、本判例については、実は平成29年の本試験に出題されており、正解肢でもあった。多くの受験生もその過去問をよく検討していたためか、正答率は大変高い。

- 1 × 本問判決文は、「この（相続開始から遺産分割まで）の間に・・・生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として**確定的に取得するものと解するのが相当である**」としている。つまり、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**確定的に取得したその賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けない**。したがって、本問判決文によれば、「相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権は、・・・、（遺産分割によって）当該不動産が帰属することになった相続人が**相続開始時にさかのぼって取得する**」とする本肢は誤っており、本問の正解肢となる。
- 2 ○ 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する（民法898条1項）。また、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の**権利義務を承継する**（899条）。本問判決文においては、「遺産は、**相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものである・・・**」とし、また、「賃料債権は、・・・、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ものと解するのが相当である**」として、**民法の規定を前提**としている。したがって、上記民法の規定及び本問判決文によれば、本肢は誤っているとはいえない。
- 3 ○ 遺産の分割は、**相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる**。ただし、**第三者の権利を害することはできない**（909条）。この遺産分割の効力について、本問判決文は触れていないが、上記民法の規定によれば、本肢は誤っているとはいえない。
- 4 ○ 本問判決文は、「この（相続開始から遺産分割まで）の間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として**確定的に取得するものと解するのが相当である**」としている。つまり、相続開始から遺産分割前までに生じた賃料債権のことについて述べており、遺産分割後に生じた賃料債権については、本問判決文は触れていない。したがって、「当該不動産から遺産分割後に生じた賃料債権は、遺産分割によって当該不動産が帰属した相続人が取得する」とする本肢は誤っているとはいえない。

【問 2】 正解1 ランクB

相隣関係は、出題が予想された今年のヤマの1つであり、肢1・肢2では改正点の出題もあった。多くの受験生は、肢1と肢3で迷ったと思われる。しかし、正解肢である肢1の知識については習得していた人も少なくなく、半数程度の受験生は正解を導いている。合否の分かれ目になった問題といえよう。

- 1 ○ 土地の所有者は、①境界やその付近における障壁・建物等の築造・収去・修繕、②境界標の調査又は境界に関する測量、③越境している隣地の竹木の枝の切取りのため必要な範囲内で、**隣地を使用することができる**。ただし、**住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない**（民法209条1項）。隣人のプライバシーを守るため、住家に立ち入るにはその承諾が必要なのである。
- 2 × 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その**竹木の所有者に、その枝を切除させることができる**。ただし、①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、**竹木の所有者が相当の期間内に切除しない**とき、②竹木の所有者が誰かわからず、又は、その所在を知ることができないとき、③急迫の事情があるときは、その枝を**自ら切り取る**ことができる（233条1項・3項）。したがって、①に該当する本肢の場合、土地の所有者は、自らその枝を切り取ることができる。
- 3 × 相隣者の一人は、共有の障壁の高さを増すことができる（231条1項本文）。他方の相隣者の**承諾は不要**である。
- 4 × **他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる**（210条1項）。この場合には、**通行の場所及び方法は、その通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない**（211条1項）。

【問 3】 正解2 ランクA

令和2年の民法の大改正がなされて以後、はじめて請負契約が出題された。十分に予想されていたところであり、また、正解肢である肢2をはじめ、内容的にもそれほど難しくはなかった。正解しなければならない問題といえる。

- 1 ○ **不動産の所有者は、原則として、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する（不動産の付合、民法242条）。本肢では、A所有の建物の増築部分が、独立性を有さずその建物の構成部分となっており、A所有の建物に「従として付合した物」になっている。したがって、この建物の所有者Aは、増築部分の所有権を取得する。なお、この場合、注文者Aが請負代金を支払っているかどうかは関係ない。**
- 2 × 請負人が、種類・品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、**仕事を終了した時に仕事の目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しないとき**）において、注文者がその「**不適合を知った時から1年以内**」にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、**履行の追完請求、報酬の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない（637条1項）**。したがって、「**工事が終了した日から1年以内**」とする本肢は誤っている。
- 3 ○ 仕事の目的物を注文者に引き渡した時（その引渡しを要しない場合にあっては、**仕事を終了した時**）において、**請負人が契約不適合を知り、又は、重大な過失によって知らなかったときは、消滅時効の一般原則に戻り、注文者は、肢2の「不適合を知ったときから1年以内」の通知をしなくても、請負人に対する履行の追完請求等を行うことができる（637条2項）**。本肢の請負人Bは、不適合があることを知りながら、そのことをAに告げずに工事を終了している。したがって、Aは、Bに対して、消滅時効が完成するまでは、契約不適合を理由とした修補を請求することができる。
- 4 ○ 請負人が、種類・品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、**仕事を終了した時に仕事の目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しないとき**）であっても、注文者は、**注文者が提供した材料の性質、又は、注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完請求、報酬の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不相当であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない（636条）**。本肢は、注文者Aが提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、請負人Bが材料が不相当であることを知らずに工事を終了した場合であるから、AはBに対して、契約不適合を理由とした修補を請求することはできない。

【問 4】 正解4 ランクB

相殺に関する組合せ問題である。「弁済期の定めのない債権」について相殺できるかどうか問われており、決して易しい問題とはいえない。それでも、半数近い受験生は、相殺に関する基本的な知識をもとに、答えの組合せもヒントにしながら、正解を導いたようである。

以下、相殺できるものを○、相殺できないものを×とする。

- ア ○ 2人が互いに同種の目的を有する債務を負担する場合、**双方の債務が弁済期にあるときは**、各債務者は、その対当額について**相殺によってその債務を免れることができる**（民法505条1項本文）。ただし、**自働債権が弁済期にあれば、受働債権については弁済期が到来していなくても、その期限の利益を放棄して、相殺することができる**（判例）。ところで、**弁済期の定めのない債権は、その成立と同時に弁済期が到来するものであるため、自働債権・受働債権を問わず、いつでも相殺が可能である**（判例）。したがって、Aが相殺する本肢の場合、弁済期の定めのない甲債権（**弁済期が到来している自働債権**）と、AがBに対して**期限の利益を放棄する旨の意思表示をした乙債権（受働債権）を対当額で相殺することができる**。
- イ ○ 本肢の**自働債権**である甲債権は、**弁済期が到来している**。他方、**受働債権**である乙債権は、**弁済期の定めのない債権**であるが、アで述べたように、その**成立と同時に弁済期が到来している**。したがって、本肢の場合、双方の債務が弁済期にあることから、甲債権と乙債権を対当額で相殺することができる（判例）。
- ウ ○ 本肢の**自働債権**である甲債権は、**弁済期の定めのない債権**であるが、アで述べたように、その**成立と同時に弁済期が到来している**。他方、**受働債権**である乙債権は、**弁済期が到来している**。したがって、本肢の場合、双方の債務が弁済期にあることから、甲債権と乙債権を対当額で相殺することができる（判例）。
- エ × 本肢の**自働債権**である甲債権は、**弁済期が到来していない**。したがって、本肢の場合、相殺できる要件を満たしておらず、甲債権と乙債権を対当額で相殺することはできない。

以上により、相殺できないものは「エ」のみであり、正解は肢4となる。

【問 5】 正解4 ランクB

昨年度に引き続き、今年も、「不在者の財産管理」という、民法を学習する上で極めてマイナーな分野が出題された。しかし、受験生は、昨年度の問題も検討しているので、面食らわずに、常識的に考えながら問題に取り組んだのであろう。正答率はそれほど低くない。

- 1 × 不在者が**管理人（財産の管理人）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人（不在者の親族や債権者など）又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分（管理人の選任など）を命ずることができる**（民法25条1項前段）。この不在者の財産管理に関する家庭裁判所の処置は、本肢にあるような、「**不在者の生死が7年間明らかでない場合に限り**」なされるというものではない。なお、「不在者の生死が7年間明らかでない場合」になされる、失踪宣告の制度（30条1項）と混同しないように注意すること。
- 2 × 不在者が**管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる**（26条）。不在者が生死不明になって管理人を指揮・監督できなくなると、これまでとは事情が変わり、その管理人が不適任となる場合があるからである。
- 3 × 管理人は、**保存行為等を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる**（28条前段、103条）。ところで、本肢における、「不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起」することは、不在者の**財産の現状を維持する行為として、保存行為に該当するものである**（判例）。第一審判決に従えば、不在者は建物を収去し土地を明け渡さなければならず、不在者の財産を維持することはできないが、控訴を提起することでそれが可能となるのである。したがって、本肢の管理人は、**家庭裁判所の許可を得ることなく、第一審判決に対して控訴を提起することができる**（判例）。
- 4 ○ 管理人は、①**保存行為**、あるいは、②「**物・権利の性質を変えない範囲内における利用・改良行為**」を超える行為を必要とするときは、**家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる**（28条前段、103条）。管理人が不在者の自宅を修理することは、①の**保存行為に該当するため、家庭裁判所の許可がなくてもすることができる**。これに対して、不在者の自宅を売却することは、①②を超える行為となるため、**家庭裁判所の許可を得てすることができる**。

【問 6】 正解3 ランクC

取得時効と登記に関する個数問題である。習得してきた基本的知識では、アのみを正しいと判断して肢1を正解とすることもやむを得ず、また、イの判例を学習していたとしても、ウの判例を知らなければ、これを正しいものと判断することは大変難しいため、肢2を正解とすることも致し方ないと思われる。今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が最も低い。

- ア ○ 時効完成前の第三者（本肢ではC）と時効取得者（本肢ではB）との関係は、**対抗問題ではなく、時効取得者は、第三者に対して、登記を備えていなくても、所有権の取得を主張することができる**（民法177条、判例）。第三者と時効取得者の関係は、当事者どうしの関係と考えることができるからである。したがって、Bは、登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をCに対抗することができる。
- イ ○ 時効完成後の第三者と時効取得者との関係は、対抗問題である（177条、判例）。しかし、第三者（本肢ではD）の登記後に、**占有者（本肢ではB）がなお引き続き時効取得に必要な期間占有を継続した場合**には、占有者は、第三者に対して、**登記を備えていなくても、時効取得をもって対抗することができる**（判例）。改めて時効取得に必要な期間を経過したときは、再度の時効取得が成立し、その時効完成時には、前述アと同様、第三者と時効取得者の関係が、当事者どうしの関係となるからである。したがって、Dの登記の日から時効取得に必要な期間占有を継続したBは、**所有権移転登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をDに対抗することができる**。
- ウ ○ 不動産（本肢では甲土地）の時効取得の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者（本肢ではE）が原所有者（本肢ではA）から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記をした場合において、その不動産の時効取得者である**占有者（本肢ではB）が、その後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続したときは、特段の事情がない限り、占有者は、その不動産を再度時効取得し、その結果、抵当権は消滅する**（判例）。つまり、前述イの場合では、時効取得完成後に所有権を得た第三者Dは、占有者Bが引き続き占有を継続した場合に所有権を失うことがあるが、それと比べて、本肢の場合、Bの取得時効の完成後に抵当権の設定を受けた第三者Eが保護されることとなるのは不均衡だからである。したがって、特段の事情がない限り、再度の時効取得により、Bは甲土地の所有権を取得し、Eの抵当権は消滅する。

以上より、正しいものは「ア・イ・ウ」の「三つ」であり、正解は肢3となる。

【問 7】 正解3 ランクC

本問は、令和2年の改正民法によって新たに認められた、配偶者居住権がテーマである。このテーマは、令和3年10月の本試験においても出題されたが、本問の肢3と肢4に関する知識については出題されておらず、今年の問題も難問であった。特に、肢4を正しいとした受験生が半数近くいたようである。

- 1 × 配偶者居住権は、配偶者の終身の間存続するとされている。ただし、遺産分割協議や遺言に別段の定めがあるとき、又は、家庭裁判所が遺産分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めによる（民法1030条）。したがって、本肢の場合、配偶者居住権の存続期間が20年となるわけではない。
- 2 × 配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築・増築、又は、第三者に居住建物の使用もしくは収益（第三者への賃貸）をさせることができない（1032条3項）。したがって、Bは、Cの承諾を得ずに、甲建物を第三者Dに賃貸することはできない。
- 3 ○ 居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う（1031条1項）。したがって、Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。
- 4 × 配偶者は、居住建物の通常必要費を負担する（1034条1項）。「通常必要費」とは、居住建物の通常修繕費や固定資産税などであり、これらは、実際に住んでいる配偶者Bが負担するのである。したがって、居住建物の所有者であるCは甲建物の通常必要費を負担しなければならないとする本肢は誤っている。

【問 8】 正解3 ランクB

未成年者をテーマに、取消権者のほか、追認権者、追認の効果、法定追認などが問われた。最近の本試験ではほとんど出題されていない知識が訊かれたが、テキストに記載のある基本的なものであるため、正答率もAランクに近いBランクとなった。落としてはならない問題といえる。

- 1 × 未成年者が法定代理人の同意を得ずに単独で法律行為をした場合、原則として、取り消すことができる（民法5条1項・2項）。したがって、未成年者Aが単独で締結した本件売買契約は、行為能力の制限により取り消すことができる行為となる。ところで、この行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者、制限行為能力者の代理人・承継人、その行為について同意をすることができる者に限り、取り消すことができる（120条1項）。つまり、制限行為能力者本人は、制限行為能力者である間でも単独で取り消すことができるのであって、法定代理人の同意は不要である。取消しがなされても、法律関係がさかのぼって無効となって元の状態に戻るだけなので（121条）、制限行為能力者が不利益を被るわけではないからである。よって、Bは、自己が本件売買契約の取消しに同意していないことを理由に、Aの取消しの意思表示を取り消すことはできない。

- 2 × 肢1で述べたように、**未成年者が法定代理人の同意を得ずに単独で法律行為**をした場合、**法定代理人は、原則として、取り消すことができる**（5条1項・2項、120条1項）。このことは、本肢のように、契約の**相手方が善意無過失**であったとしても**関係がない**。したがって、本肢のBは、Aの制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことができる。
- 3 ○ 取り消すことができる行為の**追認は、①取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、②取消権を有することを知った後にしなければ、その効力を生じない**（124条1項）。本肢のAは、①すでに成年に達しており、また、②自らが取消権を有すると知っていることから、本件売買契約を追認することができる。ところで、取り消すことができる行為は、**取消権者が追認したときは、以後、取り消すことができない**（122条）。したがって、追認権を有する取消権者Aが、本件売買契約を追認した後は、これを取り消すことはできなくなる。
- 4 × **追認権を有する者が、追認をすることができる時以後に、異議をとどめることなく、追認したと思わせるような行為**（たとえば、**取得した権利を譲渡する**など）をしたときは、**追認をしたものとみなされる**（法定追認、125条）。本肢では、AがCから取得した甲建物をDに売却しているが、これはAが成年に達する前に行われており、肢3で述べた①の要件を満たさないことから、Aは**追認権者ではない**。したがって、本肢の場合、AからDへの売却がなされても、法定追認とはならない。よって、BがDへの売却について追認していないときは、Aは、本件売買契約を取り消すことができなくなるわけではない。

【問 9】 正解2 ランクB

本問の肢1・2・4において問われた「賃借人による修繕」、そして、肢3で問われた「賃借人に帰責事由がある場合の賃貸人の修繕義務」については、いずれも、令和2年の民法改正により新設された。正解肢である肢2に関する問題は、令和2年12月の本試験でも出題されているが、今年の問題では問われ方が難しく、肢3と迷った受験生が多かったようである。

- 1 ○ 賃借物の**修繕が必要**である場合において、**賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる**（民法607条の2第1号）。したがって、甲建物の修繕が必要であることを知った貸主Aが、相当の期間内に必要な修繕をしない本肢の場合、借主Bは、甲建物の修繕をすることができる。

- 2 × 賃借物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、賃貸人が「相当の期間内」に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる（607条の2第1号）。したがって、本肢のように、貸主Aが必要な修繕を「直ちに」しないからといって、借主Bが甲建物を修繕できるわけではない。
- 3 ○ 賃貸人は、賃貸物の使用・収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、賃貸人は、修繕義務を負わない（606条1項）。したがって、借主Bの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった本肢の場合、貸主Aは、甲建物を修繕する義務を負わない。
- 4 ○ 賃借物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、賃借人は、その修繕をすることができる（607条の2第2号）。したがって、急迫の事情がある本肢の場合、借主Bは、甲建物の修繕をすることができる。

【問 10】 正解3 ランクC

抵当権の処分については、令和に入ってから2度目の出題である。今回の問題は、「抵当権の順位の放棄」という難しいテーマであったため、正解を導いた受験生は少なく、合否に影響のある問題ではなかった。

抵当権者は、その抵当権を他の債権の担保とし、又は、同一の債務者に対する他の債権者の利益のためにその抵当権もしくはその順位を譲渡し、もしくは放棄することができる（民法376条1項）。そして、**抵当権の順位の放棄**とは、先順位の抵当権者（たとえばXとする）が**後順位の抵当権者**（たとえばYとする）に対して**自己の抵当権の優先順位を放棄**して、XとYの**配当額の合計を債権額に比例して平等に分配**することである。

ところで、本問において、抵当権の処分がなされる前の配当額は、一番抵当権者Bは1,000万円、二番抵当権者Cは1,200万円、三番抵当権者Dは200万円であるが、BがDに抵当権の順位の放棄を行うと、**BとDの配当額の合計**（1,200万円）について、**BとDは同順位**の立場で、**それぞれの債権額に比例して配当額**を受けることになる。つまり、Bの債権額が1,000万円、Dの債権額が2,000万円であるから、BとDは、1,200万円について1：2の割合でそれぞれ配当額を受ける。したがって、**Bの受ける配当額は、400万円**であり、肢3が正解となる。

【問 11】 正解4 ランクB

多くの受験生は、本問で正解に達しており、借地権に関する基本的な知識をしっかり身につけていたことがわかる。しかし、肢2の「事業用」という言葉にまどわされたためか、これを正しいと判断した人も少なくなかった。過去問を通じて、基本的知識を「正確に」習得することの重要性を認識してほしい。可否を分けた問題であった。

- 1 × **地代等**が経済事情の変動等により**不相当**となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の増額又は**減額を請求**することができる（借地借家法11条1項本文）。この規定は**強行規定**であり（判例）、本肢のように、一定期間**地代を減額しない旨の特約**があったとしても、賃借人は、**地代の減額請求をすることが可能**である（判例）。したがって、Bは、Aに対して地代の減額請求をすることができる。
- 2 × **専ら事業の用に供する建物**（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を30年以上**50年未満**として借地権を設定する場合においては、**契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がなく**、建物の買取請求をしないこととする旨を定めることができる。この**事業用定期借地権**の設定を目的とする契約は、**公正証書**によってしなければならない（23条1項・3項）。本肢においては、本件契約の目的が、甲土地上で専ら賃貸アパート事業用の建物を所有することとされているが、賃貸マンションや**賃貸アパートは通常居住用建物**であり、たとえ専ら賃貸アパート事業用の建物所有目的であっても、**事業用定期借地権を設定することはできない**。また、本件契約の**期間は50年**であり、そもそも、**50年未満**を前提としている事業用定期借地権が設定できる場面ではない。さらに、存続期間**50年以上の一般定期借地権**の要件は、「公正証書による等書面」による特約である（22条1項）。以上より、公正証書で合意しなければならないとする本肢は誤っている。
- 3 × 借地権者の**建物買取請求権**は、借地権の**存続期間の満了**により契約が終了した場合に認められ（13条1項）、**借地権者の債務不履行**により借地権が消滅したときは、借地権者は、**建物買取請求権を行使することはできない**。この場合、借地権者の保護を図る必要はないからである。したがって、その終了事由のいかんにかかわらず、BはAに対してBが甲土地上に所有している建物を時価で買い取るべきことを請求することができるとする本肢は誤っている。

- 4 ○ 借地権の存続期間が満了する場合、**借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、契約を更新したものとみなされる**。ただし、**借地権設定者（地主）が遅滞なく正当事由ある異議を述べたときは、更新されない**（5条1項、6条）。したがって、期間満了時に甲土地上に建物があり、Bが契約の更新を請求したとしても、Aが遅滞なく異議を述べ、その異議に更新を拒絶する正当な事由があると認められる場合、本件契約は更新されない。

【問 12】 正解3 ランクB

正解肢である肢3は、令和2年の改正民法により新設された規定について問うものであり、やや細かい知識ではある。それでも、消去法で正解を導くことは十分可能であろう。なお、肢2の「建物の賃料を減額しない旨の特約」については、【問 11】の借地権でも同じような設問があり、例年に比べ、雑な出題である感が否めない。

- 1 × 期間を**1年未満**とする建物の賃貸借は、定期建物賃貸借を除いて、**期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる**（借地借家法29条1項、38条1項）。したがって、期間を1年とするものとみなされるとする本肢は誤っている。
- 2 × **建物の賃料**が経済事情の変動等により**不相当**となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の増額又は減額を請求することができる（32条1項本文）。この規定は**強行規定**であり（判例）、本肢のように、一定期間建物の賃料を減額しない旨の特約があったとしても、賃借人は、その賃料の減額請求をすることが可能である（判例）。したがって、この特約は有効であるとする本肢は誤っている。
- 3 ○ 不動産を譲渡するに当たり、不動産の譲渡人及び譲受人が、①**賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨**、及び、②その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、**賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない**（民法605条の2第2項前段）。つまり、賃貸人たる地位を不動産の旧所有者に留保するには、①のみならず、②の賃貸借の合意も必要なのである。
- 4 × 肢2で述べたように、**建物の賃料**が経済事情の変動等により**不相当**となったときは、当事者は、将来に向かって地代等の増額又は減額を請求することができる（借地借家法32条1項本文）。したがって、現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなくても、賃料が経済事情の変動等により不相当となれば、当事者は、賃料の増額を請求することができる。よって、賃料増額請求は認められないとする本肢は誤っている。

【問 13】 正解2 ランクA

本年度の区分所有法の問題は、正解肢である肢2が極めて平易であり、正解するのは難しくなかったであろう。正解となる肢が簡単な知識で解ける問題は、正答率が高くなる傾向があり、本問も、今年の本試験の「民法等」の分野では、正答率が最も高かった。

- 1 ○ 集会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができるのが原則である（区分所有法37条1項）。しかし、区分所有法で集会の決議につき**特別の定数**（たとえば、4分の3以上や5分の4以上）が定められている**事項を除いて、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる**（37条2項）。
- 2 × 集会は、**区分所有者「全員」の同意**があるときは、**招集の手続きを経ないで開くことができる**（36条）。このことにより、特に小規模マンションにおいて、迅速な管理を行うことができる。したがって、区分所有者の「4分の3以上」の同意とする本肢は誤っている。
- 3 ○ 共用部分の**保存行為**は、各共有者（各区分所有者）が**単独ですることができる**。ただし、**規約で別段の定めをすることができる**（18条1項・2項）。したがって、共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがある場合を除いて、集会の決議を必要としない。
- 4 ○ **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は、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる**（30条2項）。つまり、区分所有者全員の利害に関係しない一部共用部分に関する事項でも、**区分所有者全員の規約に定めることができる**。ただし、この場合の規約の設定・変更・廃止は、**一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない**（31条2項）。したがって、一部共用部分を共用すべき区分所有者が8人である場合、その4分の1（2人）を超える3人が反対したときは、当該規約を変更することができない。

【問 14】 正解2 ランクA

不動産登記法の出題としてはめずらしく、過去に出題された知識ばかりが問われた、シンプルな問題であったといえるだろう。得点しなければならない問題である。

- 1 ○ 建物が**滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない**（不動産登記法57条）。

- 2 × 何人も、**正当な理由があるときは**、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類（土地所在図・地積測量図等の**図面以外**のもので、その正当な理由があると認められる部分に限る。）の**閲覧**を請求することができる（121条3項）。したがって、登記簿の附属書類である**申請書**は、正当な理由があるときに限って閲覧することができるのであって、何人も、「理由の有無にかかわらず」、閲覧できるのではない。
- 3 ○ **共有物分割禁止**の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である**すべての登記名義人が共同してしなければならない**（65条）。共有者を登記権利者・登記義務者に明確に区別することができないからである。
- 4 ○ **所有権保存の登記**を申請することのできる者は、次のとおりである（74条）。
- ① 表題部所有者
 - ② 表題部所有者の相続人その他の一般承継人
 - ③ 所有権を有することが確定判決によって確認された者
 - ④ 収用によって所有権を取得した者
 - ⑤ **区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者**
- 本肢の場合は、⑤に該当する（74条2項）。したがって、区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

【問 15】 正解4 ランクA

地域地区と地区計画に関する問題であり、すべて定番論点である。正解肢4は、「地区計画は用途地域の定めがない土地の区域にも定められるかどうか」という基本論点を問うものであり、正しいと判断するのは容易であろう。

- 1 × **市街化調整区域**は、「**市街化を抑制すべき区域**」である（都市計画法7条3項）。ちなみに、**準都市計画区域**は、「土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域とされている（5条の2第1項）。
- 2 × **高度利用地区**は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、「**容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限**」を定める地区である（9条19項）。建築物の「高さ」の（最高限度又は）最低限度を定めるのは、「高度地区」である（同18項）。
- 3 × **特定用途制限地域**は、**用途地域が「定められていない」土地の区域**（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（9条15項）。

- 4 ○ **地区計画は、用途地域が定められている土地の区域のほか、一定の場合には、用途地域が定められていない土地の区域にも定めることができる**（12条の5第1項）。

【問 16】 正解1 ランクA

正解肢1～肢3は、「開発許可申請手続き」に関する基本問題である。また、肢4は、「開発許可を受けた開発区域以外（市街化調整区域のみ）の制限」に関するひっかけ論点である。肢1が正しいと気づくことは可能であろう。

- 1 ○ **開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない**（都市計画法32条1項）。
- 2 × 開発許可を受けた者は、当該許可申請書の記載事項の変更をしようとする場合には、原則として、知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、国土交通省令で定める**軽微な変更**をしようとするときは、再度の許可は不要であり（35条の2第1項、30条1項）、軽微な変更後は、遅滞なく、その旨を知事に**届け出なければならない**（35条の2第3項）。
- 3 × **知事**は、工事完了届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、**検査済証を当該開発許可を受けた者に交付**しなければならない（36条2項）。そして、「**知事**」は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該**工事が完了した旨を公告**しなければならない（同3項前段）。公告をするのは、開発許可を受けた者ではなく、「知事」である。
- 4 × 何人も、**市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外**の区域内においては、**原則として、知事の許可を受けなければ、建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず**、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてはならないが、**例外として**、一定の場合には、知事の許可は不要である（43条1項各号）。「開発行為を伴わない場合」は、この例外に含まれていないので、知事の許可が必要である。

【問 17】 正解3 ランクA

肢1は「条例による制限（災害危険区域）」に関する論点であり、令和4年に続き、2年連続で同一論点が出題された。肢2は「避難階・地上に通ずる2以上の直通階段の設置」に関する詳細な論点であり、令和3年12月に関連論点が出題されている。正解肢3は「建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合」に関する基本論点である。肢4は「石綿対策」に関する論点である。正解肢を特定することは可能であろう。

- 1 ○ 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し（建築基準法39条1項）、当該区域内における住居の用に供する建築物の**建築の禁止**その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは**条例で定める**（同2項）。
- 2 ○ 建築物の**避難階以外の階**が次の場合には、その階から**避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段**を設置しなければならない（施行令121条1項2号）。
「物品販売業を営む店舗の用途に供する階でその階に売場を有するもの」
 - ① 床面積の合計が1,500㎡超のもの
 - ② 3階以上の階を物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物（122条2項）等
- 3 × 建築物が**防火地域及び準防火地域にわたる**場合、原則として、その**全部**について「**防火地域内**」の建築物に関する規定を適用する（建築基準法65条2項本文）。
- 4 ○ 石綿等をあらかじめ添加した**建築材料**は、石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを**除き、使用してはならない**（28条の2第2号）。

【問 18】 正解 1 ランク B

正解肢1は「建蔽率に関する計算上の緩和」、肢2は「道路内の建築制限の例外」、肢4は「日影規制対象区域外にある建築物への適用」に関する基本論点である。肢3は「接道義務の条例による付加」に関する詳細な知識を問う論点であるが、令和元年にも同一論点から出題されている。正解肢を特定することは可能であろう。

- 1 ○ 法53条1項及び2項の**建蔽率制限**に係る規定の適用については、①**準防火地域内**にある**準耐火建築物**であり、かつ、②**街区の角**にある敷地又はこれに準ずる敷地で**特定行政庁が指定するもの**の内にある建築物にあっては同1項各号に定める数値に10分の2を加えたもの（①10分の1＋②10分の1加算）をもって当該各号に定める数値とする（建築基準法53条3項1号ロ・2号）。
- 2 × 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、原則として、**道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない**（44条1項本文）。しかし、**地盤面下に設ける建築物は、例外として「制限されない」**（同ただし書1号）。
- 3 × 地方公共団体は、その敷地が**袋路状道路**（その一端のみが他の道路に接続したものをいう）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（**一戸建ての住宅を「除く」**）について、**条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できる**（43条3項5号）。

- 4 × 法56条の2第1項の規定による日影規制対象区域外にある建築物でも、高さが10m超のときは、冬至日に日影規制対象区域内の土地に一定時間以上日影を生じさせるときは、日影規制対象区域内にある建築物とみなして、日影規制が「適用される」(56条の2第4項)。

【問 19】 正解1 ランクA

正解肢1は「造成宅地防災区域」、肢2～肢4は「宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という）」に関する定番の基本論点であるので、落とせない問題である。

- 1 × 知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（規制区域内の土地を「除く」）の区域で一定のものを、造成宅地防災区域として指定できる（宅地造成等規制法20条1項）。「規制区域内」では指定できない。
- 2 ○ 知事は、その地方の気候・風土・地勢の特殊性により、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合には、都道府県（指定都市等にあつては、それぞれ指定都市等）の規則で、規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加できる（施行令15条2項）。
- 3 ○ 知事は、規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害を防止するために必要があると認める場合、その宅地の所有者・管理者・占有者・造成主・工事施行者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告できる（宅地造成等規制法16条2項）。
- 4 ○ 規制区域内の宅地において、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（15条2項、施行令18条、5条3号）。

【問 20】 正解4 ランクA

肢1は「清算金の確定時期」、肢3は「施行者による変動登記の申請」に関する定番の基本論点である。肢2は「土地区画整理事業の重複施行の制限」に関する知識を問う未出題論点である。正解肢4は「組合の仮換地指定手続き」に関する論点で、久しぶりに出題された。「土地区画整理審議会の同意」でないことは明らかなので、誤りと特定することは容易であろう。

- 1 ○ 換地計画において定められた清算金は、換地処分の公告があった日の翌日において確定する（土地区画整理法104条8項、103条4項）。

- 2 ○ 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その**施行者の同意**を得なければ、その**施行者以外の者**は、土地区画整理事業を**施行できない** (128条1項)。
- 3 ○ **施行者は、換地処分**の公告があった場合、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により**変動があった**ときは、遅滞なく、その**変動に係る登記を申請し、又は囑託**しなければならない (107条2項、103条4項)。
- 4 × **組合は、仮換地を指定しようとする場合、あらかじめ、その指定について、「総会若しくはその部会又は総代会」の同意を得なければならない** (98条3項)。ちなみに、公的施行者は、「土地区画整理審議会の意見」を聴かなければならない (同)。

【問 21】 正解2 ランクA

肢1は「相続人に該当しない者に対する特定遺贈」が3条許可不要のケースに該当するか否かに関する論点で、久しぶりに出題された。正解肢2は「4条許可不要のケース」、肢3は「違反行為に対する措置（無効）」に関する定番の基本論点である。肢4は「農地所有適格法人以外の法人」に関する未出題論点であり難問である。正解肢を特定することは容易であろう。

- 1 ○ 「**相続**」により農地を取得する場合は、**3条の許可を要しない** (農地法3条1項12号)。しかし、「**相続人に該当しない者に対する特定遺贈**」により農地を取得する場合は、許可不要のケースに該当せず、**3条の許可を要する**。「**相続人に対する特定遺贈**」であれば、**3条の許可を要しない** (同16号、施行規則15条5号)。
- 2 × 自己の所有する農地を農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に転用する場合、この面積が**2a未満**であれば、「**4条許可は不要**」である (農地法4条1項8号、施行規則29条1号)。しかし、本肢の面積は、「**2a以上** (本肢では4a)」なので、「**許可が必要**」である。
- 3 ○ 3条1項又は5条1項の**許可が必要な農地取得** (本肢では**売買**) について、これらの**許可を受けずに売買契約を締結しても、無効**となる (農地法3条6項、5条3項前段)。
- 4 ○ 3条1項の許可は、原則として、農地所有適格法人以外の法人が権利を取得しようとする場合等には、受けることができない (3条2項本文)。ただし、本肢のように、「**社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人 (社会福祉法人)**」が、農地をその目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合」には、**農地所有適格法人以外でも、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得できる** (同ただし書2号、施行令2条1項1号ハ)。

【問 22】 正解1 ランクA

届出をテーマにした問題であり、正解肢1～肢3は「国土利用計画法（事後届出）」、肢4は「重要土地等調査法（事前届出）」の論点である。正解肢1は「事後届出不要のケース」、肢2は「土地売買等の契約に該当しない相続」、肢3は「事後届出義務者」に関する定番の基本論点である。肢4は「重要土地等調査法」に関する未出題論点であり、難問である。正解肢を特定することは容易であろう。

- 1 ○ 土地売買等の契約の**当事者の一方**又は双方が、「**国**」又は地方公共団体であるときは、**届出は「不要」**である（国土利用計画法23条2項3号）。したがって、都市計画区域外（10,000㎡以上が届出の対象）において、国から一団の土地である合計11,000㎡の土地を購入した者でも、事後届出は不要である（同1号ハ）。
- 2 × 「**相続**」は**土地売買等の契約ではない**（14条1項）。したがって、市街化区域を除く都市計画区域内（5,000㎡以上が届出の対象）において、Aが所有する7,000㎡の土地をBが相続により取得した場合でも、Bの**事後届出は不要**である。
- 3 × 土地売買等の契約を締結した場合は、当該契約による「**権利取得者**」は、その契約締結日の翌日から2週間以内に、**事後届出が必要**である（23条1項）。したがって、市街化区域（2,000㎡以上が届出の対象）において、Cが所有する3,000㎡の土地をDが購入する契約を締結した場合、事後届出が必要となるのは「D」のみである。
- 4 × 特別注視区域内にある土地等（その面積（建物は床面積）が**200㎡未満**の土地等を除く）に関する所有権又はその取得を目的とする**権利**（「所有権等」という）の**移転・設定契約**（予約を含み、当該契約に係る土地等に関する所有権等の移転・設定を受ける者が国、地方公共団体等である契約等を除く）を締結する場合には、**当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出**（事前届出）なければならない（重要土地等調査法13条1項、施行令4条）。本肢は100㎡（200㎡未満）であるから、届出の対象外である。

【問 23】 正解1 ランクB

2年連続で印紙税からの出題。全選択肢とも過去問で問われている知識であるから、2年連続での同じ税法からの出題可能性を意識していたか否かが、得失点を左右したといえる。

- 1 ○ **課税文書**については、**それぞれの文書につき印紙税を納付する義務がある**。したがって、**仲介（媒介）人が保存する契約書**であっても、課税対象となる（印紙税法3条1項）。

- 2 × 一つの契約書に不動産の**売買契約**と不動産の**請負契約**が**併記**されている場合は、**原則として売買契約に係る文書**となるが、**契約金額の記載があり、請負代金の方が高いときは、請負契約に係る文書**となる（課税物件表の適用に関する通則3ロ）。本肢においては、建物の建築請負契約に係る文書として、記載金額は「**6,000万円**」となる。
- 3 × 贈与契約は、譲渡の対価たる金額がない。したがって、**贈与契約書は記載金額のない契約書として印紙税が課税される**（基本通達23条(1)ホ）。なお、記載金額のない契約書の印紙税額は、「**200円**」である（別表第1第1号）。
- 4 × 本肢の契約金額を「**減額**」する変更契約書は、**記載金額のない契約書として「200円」の印紙税が課税される**。なお、本肢とは異なり、契約金額を「**増額**」する変更契約書の記載金額は、「**増加金額**」である（別表第1第1号、通則4ニ）。

【問 24】 正解4 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・令和4年連続で固定資産税に続き、不動産取得税からの出題。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 × **不動産取得税の徴収**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73条の17第1項）。「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。なお、「特別徴収」とは、給与所得者の住民税のように、企業が従業員の給料から天引きすることによって徴収する納税方式をいう。
- 2 × **不動産取得税は、「普通税」**である。「普通税」とは、一般経費の支弁を目的として課される税金である。なお、「目的税」とは、特定の経費に充てるために課される税金であり、たとえば都市計画税は、市町村が都市計画事業等の費用に充てるために設けられている目的税である（702条1項）。
- 3 × **不動産取得税は、不動産の取得**に対し、当該不動産所在の「**道府県**」において、当該不動産の取得者に課する（73条の2第1項）。「市町村及び特別区」ではない。
- 4 ○ 道府県は、**国、非課税独立行政法人、国立大学法人等、日本年金機構及び福島国際研究教育機構並びに都道府県、「市町村」、「特別区」、地方公共団体の組合、財産区、合併特例区及び地方独立行政法人に対しては、不動産取得税を課することができない**（73条の3第1項）。

【問 25】 正解4 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・令和4年連続で地価公示法に続き、不動産鑑定評価基準からの出題。令和6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 × 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ある（原価法による試算価格を「**積算価格**」という）（不動産鑑定評価基準総論7-1-2-1）。なお、取引事例比較法による試算価格を「**比準価格**」、収益還元法による試算価格を「**収益価格**」という（7-1-3-1、7-1-4-1）。
- 2 × 原価法は、「**対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合**」において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに**有効**であり、「**対象不動産が土地のみである場合**」においても、**再調達原価を適切に求めることができる**ときはこの手法を「**適用することができる**」（7-1-2-1）。したがって、「いかなる場合も適用することができない」とする本肢は誤り。
- 3 × 取引事例等に係る取引等が**特殊な事情**を含み、これが当該取引事例等に係る**価格等に影響**を及ぼしているときは**適切に補正**しなければならない。これを「**事情補正**」という（7-1-1-3）。取引事例比較法における取引事例が**特殊な事情**を含み、これが当該事例に係る**取引価格に影響**していると認められるときは、**適切な補正**（「**事情補正**」）を行い、取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、当該事例の価格を価格時点の価格に修正（「**時点修正**」）しなければならない（7-1-3-2）。つまり、**事情補正できるものであれば採用することが「許される」**。したがって、「許されない」とする本肢は誤り。
- 4 ○ 取引事例比較法は、**近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等**において**対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合**に**有効**である（7-1-3-1）。

【問 26】 正解3 ランクB

新たに試験範囲となった「電磁的方法による提供」について、やや踏み込んだ知識を訊く問題である。「電磁的方法による提供」は、基本テキスト、答練や公開模試等で細かい点まで学習したので、本問について未知の論点はなかった。しかし、改正点を学習する機会に恵まれなかった受験生にとっては、難問と感じたであろう。

- ア ○ 宅建業者が自ら売主となる売買契約において、37条書面を電磁的方法で提供する場合、売買契約の相手方である買主から宅建業法施行令3条の4第1項に規定する承諾を得なければならない（宅建業法37条4項、令3条の4第1項）。なお、宅建業法施行令3条の4第1項に規定する承諾は、①買主に電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、②買主から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法によって得る承諾をいう。
- イ × 宅建業者が媒介業者として関与する売買契約において、37条書面を電磁的方法で提供する場合は、宅建士が明示されるものであることを要する（規則16条の4の12第2項4号）。承諾を取得するための通知に（宅建業法37条4項、令3条の4第1項）宅建士を明示していたとしても、37条書面を電磁的方法で提供する場合は、宅建士を明示する必要がある。
- ウ ○ 宅建業者が自ら売主として締結する売買契約において、買主の承諾を得て、37条書面を国土交通省令で定める電磁的方法により提供する場合、当該提供された電磁的方法は、相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものでなければならない（宅建業法37条4項・5項、規則16条の4の12第2項1号）。
- エ ○ 宅建業者が媒介業者として関与する建物賃貸借契約において、37条書面を電磁的方法により提供する場合、当該提供する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することができる措置を講じなければならない（規則16条の4の12第2項2号）。
- 以上により、正しいものは「ア、ウ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 27】 正解4 ランクA

本問では、建物状況調査（インスペクション）に関し、掘り下げた事項及び媒介契約と37条との横断知識を訊いている。近時の宅建試験は、1つのキーワードについて深く掘り下げる問題や、宅建業法を横断的に訊く問題が出題されるので、普段の学習においても、基本テキストのページに沿って全体を理解する学習を終えたら、1つのキーワードを掘り下げる学習や宅建業法を横断的に整理する学習をすることで、宅建業法の理解を深めておく必要がある。

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

- 2 ○ 宅建業者が建物状況調査を実施する者のあつせんを行う場合、**建物状況調査を実施する者は、①建築士法2条1項に規定する建築士であって、かつ、②国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない**（規則15条の8第1項）。
- 3 ○ **建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅建業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない**（国交省「考え方」）。
- 4 × 宅建業者は、**既存建物（中古住宅）の貸借の媒介により貸借の契約が成立した場合、37条書面に既存建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものについて当事者の双方が確認した事項を記載する必要はない**（宅建業法37条2項）。既存建物の売買や交換の契約が成立した場合は必ず記載すべき事項となるが（37条1項2号の2、規則15条の7）、それと本肢の建物の**貸借の契約が成立した場合とを混同しないこと**。

【問 28】 正解3 ランクA

業務に関する禁止事項等の基本的な問題である。肢エの37条書面については、宅建士の記名のみでよく、押印は省略できることについては、本年度から出題対象となった改正点である。

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 × 宅建業者の相手方等が**当該契約を締結しない旨の意思**（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）**を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続する行為をしてはならない**（宅建業法47条の2第3項、規則16条の11第1号ニ）。本肢において、宅建業者Aの相手方Cから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたにもかかわらず、後日、Aが、別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続した行為は、宅建業法の規定に違反する。
- イ × 宅建業者やその従業者等は、**当該契約の目的物である宅地建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない**（契約締結の勧誘に関する禁止行為、宅建業法47条の2第3項、規則16条の11第1号イ）。また、宅建業者（従業者も含む）は、**宅地建物の売買の契約の勧誘をするに際し、宅地建物の将来の環境等に関する事項であって、宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすことになるものについて、故意に不実のことを告げる行為をしてはならない**（重要な事実の不告知等の禁止、宅建業法47条1号ニ）。本肢の宅建業者Aの従業員EがFが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をFに対して行った際に、不実のことと認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却した方がよい。」と説明した行為が、Fの戸建住宅の**売却の判断に重要な影響を及ぼすこと**にな

るものであれば、後者の重要な事実の不告知等の禁止規定に違反するし、Fの戸建住宅の売却の判断に重要な影響を及ぼすことになるものではない場合でも、契約締結の勧誘に関する禁止行為の規定には違反するので、宅建業法の規定に違反する。

ウ × 宅建業者又はその従業者等は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、**迷惑を覚えさせるような時間に電話すること**（47条の2第3項、規則16条の11第1号ホ）又は**深夜の勧誘等による私生活等の平穩を害するような方法によりその者を困惑させてはならない**（規則16条の11第1号へ）。よって、本肢の宅建業者Aの従業員Gが、Hが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をHに対して行おうと考え、23時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行い、Hの私生活の平穩を害し、Hを困惑させる行為は、宅建業法の規定に違反する。

エ ○ 宅建業者AがJが所有する戸建住宅を買い取る売買契約を締結することは、宅地建物の売買に関し自ら当事者として契約を締結したときに該当し、相手方（本肢では売主J）に**37条書面を交付する義務を負う**（宅建業法2条2号、37条1項）。そして、**37条書面には、宅建士の記名があればよく、宅建士の押印は省略できる**（37条3項）。

以上により、宅建業法の規定に違反するものは「ア、イ、ウ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 29】 正解2 ランクA

宅建業の免許基準（免許取消処分をしなければならない事由）に関する基本的知識を訊く問題である。消去法から肢2が正解肢となるが、肢2については、やや疑義がある。

- 1 × 法人である宅建業者（A社とあるので、Aは法人である宅建業者である、会社法3条）の**政令で定める使用人**（支店の代表者は政令で定める使用人に該当する）が懲役刑に処せられて**免許欠格者になったときは、その宅建業者の免許は取り消される**（宅建業法66条1項3号、5条1項5号）。
- 2 ○ **法人である宅建業者の役員が、所得税法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、役員は免許欠格者とはならず**（罰金刑に処せられただけで免許欠格者となるのは、一定の犯罪に限定されるところ、所得税法違反はその一定の犯罪に含まれていない、5条1項12号・6号）、原則として**B社の免許は取り消されることはない**（66条1項3号参照）。ただし、役員が「宅建業の業務に関して」所得税法の規定に違反し、**罰金の刑に処せられた場合は、法人は「業務に関し、他の法令に違反し、宅建業者として不適当であると認められるとき」**

という業務停止処分事由に該当するので、その**情状が特に重い場合**は免許取消処分を受けることがある（66条1項9号、65条2項1号の2・1項3号）。したがって、B社の免許が取り消されることがないと断言することが問題として妥当かは、疑問が残る（しかも、本肢が正しい肢として本問の正解肢となっている）。現に、平成14年間39肢4の過去問では「**宅地建物取引業者Aの取締役が宅地建物取引業の業務に関するものではないが**、脱税し、所得税法に違反したとして罰金刑に処せられた場合、Aは指示処分を受けることがある。」との問題が出題されており（答えは×）、その問題文では「**業務に関するものではないが**」との留保がつけられていた。現実にも、法人である宅建業者の役員が会社の宅建業の業務に関する所得に関して脱税をした場合、役員は所得税法違反で1,000万円以下の罰金刑に処される可能性があり（所得税法238条1項）、本年度の問題についても「**宅地建物取引業の業務に関するものではないが**」との留保が必要だったのではないかと思われる。

- 3 × 宅建業者である個人が、宅建業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられると、**宅建業法違反は罰金刑に処せられただけで免許欠格者となる犯罪に該当するので、その個人は免許欠格者となる。よって、その個人の宅建業の免許は取り消される**（宅建業法66条1項1号、5条1項6号）。
- 4 × 法人である宅建業者の**役員**（非常勤の取締役も含まれる）が**脅迫罪**を犯したことにより**罰金の刑に処せられた場合、役員は免許欠格者となるので、免許欠格者を役員とする法人である宅建業者の免許は取り消される**（66条1項3号、5条1項6号、刑法222条）。

【問 30】 正解 1 ランク A

営業保証金に関する基本的事項を訊く問題である。営業保証金や弁済業務保証金制度では、「2週間以内」の期間が規定されているものは（肢ウ）、その期間をしっかりと覚えなければならないことを再確認させられる問題である。

- ア × 甲県知事（免許権者）は、宅建業者Aが**免許を受けた日から「3か月以内」**に甲県知事に**営業保証金を供託した旨の届出を行わないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず**（宅建業法25条6項）、当該催告が到達した日から**1か月以内にAが届出を行わないときは、その免許を取り消すことができる**（25条7項）。よって、免許を受けた日から「6か月以内」に営業保証金を供託した旨の届出を行わないときとする本肢は、誤りである。ただし、出題意図からすれば、本肢は誤りの肢として出題していると思われるが、「大は小を兼ねる」の観点から、免許を受けた日から3か月以内に届出を行わない場合に催告をしなければならぬのであれば、免許を受けた日から6か月以内に届出を行わない場合も、届出をすべき旨の催告を行わなければならないのではないかとの疑問が生じないわけではない（もし、本問を「免許を受けた日から2か月以内に営業保証金を供託した旨の届出を行わないとき」と出題すれば、疑義なく誤りの肢となる）。
- イ ○ 宅建業者Aは、**営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を甲県知事（免許権者）に届け出なければならない**（25条4項）、その「**届出をした後**」でなければ、その事業を開始できない（25条5項）。
- ウ × 宅建業者Aは、**営業保証金が還付され、甲県知事（免許権者）から営業保証金が政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、「2週間以内」に甲県知事（免許権者）にその旨を届け出なければならない**（28条2項）。
- エ × 宅建業者Aが免許失効に伴い営業保証金を取り戻す際、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、「**6か月**」を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、期間内にその申出がなかった場合でなければ、**取り戻すことができない**（30条2項・1項）。なお、取戻し事由が発生したときから**10年を経過していれば、公告なしに取り戻すこともできる**（30条2項）。
- 以上により、正しいものは「イ」の一つであり、正解は肢1となる。

【問 31】 正解 4 ランク A

近年の宅建試験では、広告に関する複合問題が1問出題されることが多いが、本年度の宅建試験でも、広告に関する複合問題が1問出題された。内容的には平易であり、確実に得点したい。

- 1 × 取引態様の別の明示は、**広告をするとき**と（宅建業法34条1項）、**注文を受けたときに遅滞なく**（34条2項）の2段階で要求される。よって、宅建業者は、宅地建物の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なくその注文をした者に対して取引態様の別を明らかにしなければならず、当該注文者が事前取引態様の別を明示した広告を見てから注文してきた場合においても、取引態様の別を遅滞なく明らかにする必要がある。
- 2 × **既存の住宅に関する広告を行うときに**、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうかを明示しなければならないとする宅建業法上の規制は存在しない。既存の住宅の**重要事項の説明**においては、**建物状況調査（実施後1年以内のものに限る）**を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合における結果の概要が項目として掲げられているが（35条1項6号の2イ、規則16条の2の2）、これと混同しないこと。
- 3 × **これから建築工事を行う予定である建築確認申請中の建物（未完成物件）**については、**建築確認があるまでは**、当該建物の**売買の媒介に関する広告も貸借の媒介に関する広告もすることはできない**（宅建業法33条）。
- 4 ○ 販売する宅地又は建物の広告に関し、著しく事実に相違する表示をした場合、**誇大広告の禁止規定**（32条）に該当し、**監督処分**（指示処分・業務停止処分・情状が特に重いときは免許取消処分）の対象となるだけでなく（65条、66条1項9号）、**罰則**として6月以下の懲役若しくは100万円以下の**罰金**に処せられ、又はこれを併科されることもある（81条1号）。

【問 32】 正解 4 ランク A

宅建業者が行う各種届出についての複合的な問題である。訊かれている論点は基本的なものばかりなので、確実に得点したい。

- 1 ○ 宅建業者Aが**新たに宅建業を営む支店を設置した場合**で、その設置によっても**免許権者に変更を生じない場合**（甲県知事免許を受けた宅建業者Aが甲県内に宅建業を営む支店を設置しても、すべての事務所は甲県内に設置されており、免許権者が甲県知事であることに変わりはない）、**宅建業者Aは、新たな支店の設置の日から30日以内に**、免許権者である**甲県知事**に対して、宅建業者名簿の**変更の届出をしなければならない**（宅建業法9条、8条2項5号）。

- 2 ○ 宅建業者Bが、宅建業者ではないCとの合併により消滅した場合、消滅会社であるBを代表する役員であった者は、合併消滅の日から30日以内に、その旨を消滅会社であるBが免許を受けた乙県知事に届け出なければならない（11条1項2号）。
- 3 ○ 宅建業者Dが新たに宅建士Fを本店の専任の宅建士とした場合、宅建業者DはFを専任の宅建士として設置した日から30日以内に、丙県知事に対して、宅建業者名簿の変更の届出をしなければならない（9条、8条2項6号）。
- 4 × 宅建業者Gが展示会を実施し、その場所で売買契約の締結（予約を含む）又は申込みの受付（契約行為等）を行う場合、宅建業者Gは、免許権者及び展示会を行う所在地を管轄する知事（本肢では、いずれも丁県知事）に業務開始日の「10日前まで」に展示会を実施する場所等について届け出なければならない（50条2項、31条の3第1項、規則15条の5の2第4号、19条3項）。

【問 33】 正解 1 ランク B

肢1と肢2は、平易な問題である。これに対して、肢3は実はかなりの難問であるが、これを8種規制の対象となる手付金等を訊いていると誤解したまま解答した受験生がほとんどだったのではないだろうか。また、肢4の電磁的方法による提供についての相手方の承諾の要件（書面又は電磁的方法により承諾を得る）は、電磁的方法による提供について掘り下げて勉強をしている受験生以外は厳しかったかもしれない。

- 1 ○ **重要事項の説明は、宅建業者が宅建士を説明担当者として、宅地建物の権利を取得する者に対して行わなければならない**（宅建業法35条1項）。本肢において、宅建業者Aは、宅建業者ではないBとの甲宅地と乙宅地との交換契約に当たって、宅建業者Aの所有する甲宅地をBに移転するのであるから、**宅建業者Aは、甲宅地について権利を取得するBに対して重要事項の説明を行う義務がある**。他方、Bの所有する乙宅地については、宅建業者Aが権利を取得するのであり、**乙宅地を手放すBに重要事項の説明を行う義務はない**。
- 2 × 宅地の売買における当該宅地の引渡しの時期については、**重要事項の説明対象ではない**（35条1項参照）。

- 3 × 宅建業法施行規則16条の4に定める保全措置とは、宅建業者が相手方からその取引の対象となる宅地建物に関し受領する金銭（ただし、以下の①～④のいずれかに該当する金銭は除く。①受領する額が50万円未満のもの、②8種規制の手付金等の保全措置が講じられている手付金等、③売主又は交換の当事者である宅建業者が登記以後に受領するもの、④報酬）について、講じられた法定の保全措置をいう（35条1項11号、規則16条の3、16条の4）。したがって、上記③により、売主である宅建業者が、買主への所有権移転登記以後に買主から受領する金銭は、法定の保全措置を講ずるか否かについて説明しなければならない「金銭」に該当しないので、保全措置を講ずるかどうかについての重要事項の説明は不要であり、重要事項説明書に記載する必要もない。
- 4 × 重要事項説明書の電磁的方法による提供については、重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいとの承諾（宅建業法35条8項）を書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるもの（以下「書面等」という）で得る必要がある（令3条の3第1項、規則16条の4の11第1項）。したがって、口頭で依頼があった場合は、改めて電磁的方法で提供することについて書面等で承諾を得る必要がある。

【問 34】 正解3 ランクA

報酬計算に関する問題としては、平易である。ただ、個数問題であるから、一肢一肢を正確に判断できる必要がある。このような問題を確実に得点できた受験生が、合格できるのであろう。

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 × 居住用建物の貸借の媒介依頼を受けた宅建業者（消費税課税事業者）が、依頼者の一方から受けることのできる報酬額の上限は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、1か月分の借賃の半月分に消費税等相当額を加えた額である（宅建業法46条1項・2項、報酬告示4）。よって、宅建業者C（消費税課税事業者）は、居住用建物の貸借の媒介依頼者Dから承諾を得ている場合を除き、1か月分の借賃12万円の半月分（6万円）に消費税等相当額を加えた66,000円までしか受領できず、Dから承諾を得ないまま132,000円の報酬を受領することは、宅建業法の規定に違反する。
- イ ○ 宅建業者は、依頼者の特別の依頼によって行う広告の料金の相当する額については、報酬とは別に受領できる（報酬告示9、国交省「考え方」）。よって、AがBからの特別の依頼に基づく大手新聞掲載広告料金の相当する額をBに請求し受領することは、宅建業法の規定に違反しない。

- ウ × 宅建業者Cは、建物の貸借の媒介依頼を受けたDに対し、**媒介報酬の他に賃貸借契約書の作成費を請求することはできない**（報酬告示9、国交省「考え方」）。なぜなら、賃貸借契約書の作成費は、貸借の媒介業務を遂行する上で通常予想される費用であって、かかる費用は宅建業者が依頼者から受領する報酬額に含まれていると解されるからである。よって、CがDに対して限度額まで受領した媒介報酬の他に賃貸借契約書の作成費を請求し、受領することは、宅建業法の規定に違反する。
- エ × 貸主Bと借主Dとの**貸借の対象である建物の用途が事務所（居住用建物以外）**である場合、課税事業者である宅建業者は、依頼者から借賃の1か月分に相当する額に**消費税相当額を加えた額**を上限として報酬を受領できる（報酬告示4）。そして、**1つの貸借の取引（B D間の建物の貸借）に複数の宅建業者が関与している場合は、その複数の宅建業者が受領する報酬の合計額は、借賃の1か月分に相当する額に消費税等相当額を加えた額が上限となる**（国交省「考え方」）。本肢では、B D間の建物の貸借に宅建業者Aと宅建業者Cが関与し、AとCは、それぞれの依頼者BとDから132,000円ずつ受領しているので、その合計は264,000円となる。これは、借賃の1か月分に相当する額に消費税等相当額を加えた額である132,000円を超えることになるので、宅建業法の規定に違反する。
- 以上により、宅建業法の規定に違反するものは「ア、ウ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 35】 正解4 ランクA

クーリング・オフできる旨を告げるのも、買主がクーリング・オフをする場合も書面で行わなければならないことについては、公開模試等で出題していた論点だった。ただし、書面と電磁的方法による提供の区別がわからなくても、クーリング・オフについて過去問をしっかりと勉強している受験生は、消去法で肢4が正解であることは導けたであろう。

- 1 × 宅建業者がクーリング・オフできる旨及びその方法を告げるときは、「書面」で行わなければならない、買主から取引に係る書類に関して電磁的方法で提供することについての承諾を得たとしても、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることは認められない（宅建業法37条の2第1項、規則16条の6）。なお、特定商取引に関する法律（特定商取引法。訪問販売や通信販売、電話勧誘販売など、一定の販売手法や取引について、消費者を保護する目的で定められた法律）では、近時、クーリング・オフできる旨の通知等を書面による以外に電磁的方法で提供できるほか（特定商取引法4条2項）、申込みの撤回等も電磁的記録による通知ができるように改正された（9条1項）。しかし、かかる特定商取引法は、宅建業の取引には適用されない（26条1項8号ロ）。したがって、宅建業者がクーリング・オフできる旨を告げるのは書面で行わなければならない（宅建業法37条の2第1項、規則16条の6）、宅建業者ではない買主がクーリング・オフをする場合も書面で行わなければならない（宅建業法37条の2第1項）。
- 2 × 宅建業者Aが仮設テント張りの案内所で宅建業者ではないBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、クーリング・オフについて書面で告げられた日から8日以内であれば、書面によりクーリング・オフによる買受けの申込みの撤回ができる（37条の2第1項、規則16条の5第1号ロ）。すなわち、肢1の解説に記述したように、宅建業者ではない買主がクーリング・オフをするときも書面によって行わなければならない、電磁的方法により申込みの撤回を申し出ても、申込みの撤回を行うことができない（宅建業法37条の2第1項）。
- 3 × 自ら売主となっている宅建業者Aが、Aの事務所で宅建業者ではない買主Bから買受けの申込みを受けた場合、クーリング・オフ制度の適用はないので、Bは申込みの撤回をすることはできない（宅建業法37条の2第1項）。また、仮に申込みの撤回が認められるとしても、肢1及び肢2の解説に記述したように、書面により申込みの撤回を行う必要があり、電磁的方法による撤回は認められない（37条の2第1項）。

- 4 ○ 宅地の売主である宅建業者Aが、売却の媒介を依頼している宅建業者Cの事務所も、クーリング・オフ制度の適用のない「事務所等」に該当する（37条の2第1項、規則16条の5第1号ハ）。よって、Bは、申込みの日から8日以内に書面により当該申込みの撤回を申し出ても、申込みの撤回を行うことができない。

【問 36】 正解3 ランクA

宅建業者の業務上の規制について、過去問に既出の基本的論点を訊く問題である。このような問題は、個数問題であっても正解しなければならない。

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 × 宅建業者は、相手方等が**契約の申込みの撤回**を行うに際し、すでに受領した**預り金の返還を拒んではならない**（宅建業法47条の2第3項、規則16条の11第2号）。よって、宅建業者Aが建物の貸借の媒介に際して、貸借の申込みをした者がその撤回を申し出た場合、かかった諸費用を差し引いて預り金を返還することは、宅建業法の規定に違反する。
- イ × 宅建業者は、**手付について貸付その他信用の供与**をすることにより**契約の締結を誘引する行為をしてはならない**（宅建業法47条3号）。そして「信用の供与」とは、**手付の分割払いなど、手付の分割受領を認めることも該当する**（国交省「考え方」）。よって、宅建業者Aが売主としてマンションの売買契約を締結するに際して、買主が手付として必要な額を今すぐには用意できないと申し出たので、手付金の分割払いを買主に提案する行為は、宅建業法の規定に違反する。
- ウ ○ 宅建業者は、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、取引に係る**宅地建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を帳簿に記載**しなければならない（49条、規則18条1項）。帳簿への記載について、**電子計算機（パソコン等）に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、必要に応じて当該事務所において、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるようにするときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる**（18条2項）。よって、宅建業者Aが、取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保存を行っている行為は、宅建業法の規定に違反しない。

エ × 宅建業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに宅建業に係る契約の締結について勧誘をする目的であることを告げずに、勧誘を行ってはならない（宅建業法47条の2第3項、規則16条の11第1号ハ）。よって、Aがマンションの売買の勧誘であることを告げずに個人宅を訪問してマンションの売買の勧誘をすることは、宅建業法の規定に違反する。

以上により、宅建業法の規定に違反するものは「ア、イ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 37】 正解3 ランクA

「従業者名簿」「従業者証明書」に関する基本的な問題である。過去に何度も出題されている論点ばかりであり、確実に得点したい。

- 1 × 宅建業者は、**従業者に従業者であることを証する証明書を携帯**させなければ、その者を業務に従事させてはならない（宅建業法48条1項）。**従業者証明書を携帯すべき者の範囲**は、代表者（社長）、役員（非常勤の役員も含む）、受付、秘書、運転手、単に一時的に事務の補助をする者なども**含まれる**（国交省「考え方」）。
- 2 × 宅建業者は、その事務所ごとに**従業者名簿を備えなければならず、取引の関係者から請求があつたときは、従業者名簿をその者の閲覧に供し**なければならない（48条3項・4項）。なお、従業者名簿に記載すべき事項は、宅建業者がその業務上取り扱ったことについて知り得た秘密（45条）ではなく、**守秘義務を理由に従業者名簿の閲覧を拒むことはできない**。
- 3 ○ 宅建業者の従業者は、**取引の関係者から請求があつたときは、従業者証明書を提示**しなければならない（48条2項）。請求をした者が宅建業者であっても、従業者証明書を提示しなければならない（78条2項参照）。
- 4 × 宅建業者は、**従業者名簿を最終の記載をした日から10年間保存**しなければならない（規則17条の2第4項）。

【問 38】 正解2 ランクB

「宅建業の意味」「宅建士の定義や義務」を訊く基本的な問題でありながら、個数問題として出題されたためか、正答率はとても低い。このような問題を確実に得点していけるか否かが、試験に合格するか否かの分水嶺となる。

- ア ○ 宅建業者Aが賃貸人として建物を賃貸する行為は、**自ら当事者として貸借するものとして、宅建業の「取引」ではないので、宅建業に該当しない**（宅建業法2条2号）。

- イ × **宅建士**とは、①宅地建物取引士資格試験に合格し、②受験地の都道府県知事の登録を受け、③登録を受けた都道府県知事から**宅建士証の交付**を受けた者をいう（2条4号）。よって、宅建試験に合格し、都道府県知事の登録を受けただけで、**宅建士証の交付を受けていない者は、宅建士資格者であり、宅建士ではない。**
- ウ × 「業として宅地の売買の媒介を行う行為」は、宅建業に該当する（2条2号）。
「建設業者」であることや、「建築請負工事の受注を目的」としていることで、宅建業に該当することは否定されない。
- エ ○ **宅建士は、宅地建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない**（15条の3）。
- 以上により、正しいものは「ア、エ」の二つであり、正解は肢2となる。

【問 39】 正解2 ランクA

手付金等の保全措置について訊く基本的な問題である。是非とも得点したい。

- 1 × **8種規制の適用場面**（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建物の売買契約を締結する場面。以下同じ）において、自ら売主である宅建業者が手付金等の保全措置を講じる場合は、**手付金等を受領する前に法定の保全措置を講じなければならない**（宅建業法41条1項、41条の2第1項）。よって、「受領した後に、速やかに」とする本肢は誤り。
- 2 ○ **8種規制の適用場面**において、自ら売主である宅建業者が**手付金等の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合**、当該保証保険契約は、**保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅建業者が受領した手付金等にかかる宅地建物の引渡しまでの期間でなければならない**（41条3項2号、41条の2第1項）。よって、本肢における宅建業者Aについても、保険事業者と締結する保証保険契約における保険期間は、保証保険契約が成立した時から宅建業者が受領した手付金にかかる宅地の引渡しまでの期間とすればよい。
- 3 × 宅建業者が**保険事業者と保証保険契約を締結することにより手付金等の保全措置を講ずる場合**は、宅建業者が受領した手付金等の返還債務の不履行により買主に生じた損害のうち、少なくとも当該返還債務の不履行にかかる手付金等の額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結し、かつ、**保険証券又はこれに代わるべき書面を交付する**（又は買主の承諾を得て、電磁的方法により提供する）**必要がある**（41条1項2号・5項2号、41条の2第1項、規則16条の7）。本肢は、交付すべきものを保険証券に限定しているように読めなくもないが、「…保証保険契約を締結すればよく」との文言からすれば、本肢は誤りとすべきである。

- 4 × 宅建業者は、銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者（銀行等）との間において、宅建業者が受領した手付金等の返還債務を負うことになったときは、当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約（保証委託契約）を締結し、かつ、当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付することにより手付金等の保全措置を講じることができる（宅建業法41条1項1号、41条の2第1項）。この場合、当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面の交付に代えて、買主の承諾を得て、一定の電磁的方法で提供することもできる（41条5項1号、41条の2第1項、規則16条の7）。この場合、買主の承諾を得る必要があるので、買主「Bの承諾を得ることなく」電磁的方法により講じることができるとする本肢は誤り。

【問 40】 正解4 ランクA

中古住宅の売却の媒介・代理に関する専任媒介契約について、基本事項を総合的に訊く良問である。

- 1 × 売買・交換の媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地建物の売買・交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（宅建業法34条の2第8項）。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度、報告する必要がある（国交省「考え方」）。
- 2 × 宅建業者が既存建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、法定事項を記載した媒介契約書面を作成し、それを依頼者に交付しなければならない（34条の2第1項）、当該書面には、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載しなければならないのだから（34条の2第1項4号）、「書面の交付後、速やかに」依頼者Bに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認するのでは、遅すぎる。
- 3 × 宅建業者は、宅地建物の売却の専任媒介契約（専属専任媒介契約を除く）を締結した場合、宅建業法で規定されている事項を、当該媒介契約の締結日から「休業日数を除き」7日以内に指定流通機構へ登録する義務がある（34条の2第5項、規則15条の10）。よって、「休業日数を含め」7日以内とする本肢は誤りである。
- 4 ○ 宅建業者は、宅地建物の売却の専任媒介契約を締結した場合、専任媒介契約の依頼者が他の宅建業者の媒介・代理によって売買契約を成立させたときの措置を媒介契約書面に記載しなければならない（宅建業法34条の2第1項8号、規則15条の9第1号）。

【問 41】 正解2 ランクC

過去問において、宅建士に対する監督処分細かい出題はなかったので、過去問を中心に勉強をしている受験生にとっても難しい問題だった。

- 1 × 都道府県知事は、その登録を受けている宅建士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅建士に対して、宅建士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる（宅建業法72条3項）。よって、甲県知事が報告を求めることができる対象の宅建士を甲県知事登録の宅建士に限っている本肢は、誤りである。
- 2 ○ 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅建士が、宅建業者に自己が専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅建士である旨の表示をすることを許し、当該宅建業者がその旨の表示をしたときは、当該宅建士に対して必要な指示をすることができる（68条3項・68条1項1号）。
- 3 × 都道府県知事は、その登録を受けている宅建士が、不正の手段により宅建士証の交付を受けたときは、当該登録を削除しなければならない（68条の2第1項3号）。よって、登録は削除しなければならない（義務）ので、登録を削除することができる（任意）とする本肢は誤りである。
- 4 × 都道府県知事は、宅建士に対して登録消除処分などの監督処分を行ったときであっても、公告をする必要はない。監督処分を行った場合に公告が必要になるのは、国土交通大臣又は都道府県知事が宅建業者に対して、業務停止処分又は免許取消処分をしたときである（70条1項）。

【問 42】 正解3 ランクA

重要事項の説明について、説明対象及び説明の相手方が宅建業者である場合の例外を訊く基本的な問題である。個数問題であり、正答率はやや低下したものの、合格するためには、このような問題は是非とも得点しなければならない。

- ア × 宅建士は、重要事項の説明をする場合、取引の相手方から請求がなくても、宅建士証を相手方に提示しなければならない（宅建業法35条4項）。
- イ × 宅建業者が、売主も買主も宅建業者ではない宅地建物の売買の媒介を行った場合、宅建業者は、買主に対しては、重要事項説明書を交付（電磁的方法による提供を含む。以下同じ）して説明をしなければならないが、売主に対しては、重要事項説明書を交付する必要もないし、説明を行う必要もない（35条1項）。
- ウ ○ 宅地の売買について売主となる宅建業者は、買主が宅建業者である場合、重要事項説明書を交付しなければならないが、説明は省略できる（35条6項・1項）。

- エ × 宅建業者である売主は、宅建業者ではない買主に対して、重要事項の説明をしなければならぬが、代金並びにその支払時期及び方法は重要事項の説明対象ではないので、説明する必要はない（35条1項参照）。
- 以上により、誤っているものは「ア、イ、エ」の三つであり、正解は肢3となる。

【問 43】 正解4 ランクA

本年度の宅建業法の問題のうち、正答率が一番高かった平易な問題なので、必ず得点しなければならない。

- 1 × 宅建業者が宅地の売買契約を成立させた場合、37条書面には移転登記の申請時期を記載しなければならないが、これは買主が宅建業者であるか否かによって変わるものではない（宅建業法37条1項5号）。
- 2 × 宅建業者が媒介により宅地の売買契約を成立させた場合、売買契約締結後、遅滞なく、37条書面を売買契約の各当事者に交付しなければならない（37条1項）。
- 3 × 宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅建士をして37条書面に記名させる必要があるが、その宅建士は専任の宅建士である必要はない（37条3項）。
- 4 ○ 宅建業者が宅地の売買契約を成立させた場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない（37条1項10号）。

【問 44】 正解1 ランクA

弁済業務保証金制度についての基本的知識を訊く問題である。肢4の手付金等寄託契約による手付金等の保全措置が未完成物件では認められないことについて、保証協会の任意的業務として訊いているのは目新しい出題の仕方だった。

- 1 ○ 保証協会の社員である宅建業者は、自らが取り扱った宅建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（宅建業法64条の5第3項・2項・1項）。
- 2 × 保証協会は、社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金の一部を当該社員に返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、6か月を下らない一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行う必要はない（64条の11第1項・2項・4項参照）。

- 3 × **保証協会**は、社員である宅建業者の宅建業に関する取引の相手方から、当該取引に関する損害について、取引の相手方が弁済を受けることができる額について認証の申出を受けた場合に**認証**をし、当該**認証を受けた還付請求権者**は認証を受けた額について、供託所に還付請求をして、**供託所から還付を受ける**（64条の8第1項・2項）。よって、弁済業務保証金制度は、**保証協会**が当該取引をした債権者（**還付請求権者**）に、**弁済業務保証金**を返還する制度ではないので、本肢は誤り。
- 4 × **保証協会**は、任意的業務として、国土交通大臣の承認を受けて、**手付金等保管事業**を行うことができるが（64条の3第2項2号）、8種規制の適用場面において、手付金等の保全措置として**手付金等寄託契約による保全措置**を講じることができるのは**完成物件の売買に限られており**（41条の2第1項、41条1項参照）、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前（**未完成物件**）における買主からの手付金等の受領については、**手付金等保管事業の対象とすることはできない**。

【問 45】 正解4 ランクA

例年通り、問45は「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」から出題された。肢2で、供託所等に関する説明について、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供をして説明することが可能である旨（昨年度の改正点）の出題があった。

- 1 × 「**信託会社**又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律1条1項の認可を受けた**金融機関**で宅建業を営むもの」についても、宅建業者（宅建業法2条3号）に含まれて、**住宅瑕疵担保履行法が適用**されるので、かかる者が自ら売主として宅建業者でない者に新築住宅を販売する場合においても、住宅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（**資力確保措置を講ずる**）義務を負う（履行法2条4項、11条1項・2項）。
- 2 × 新築住宅の自ら売主となる宅建業者が**住宅販売瑕疵担保保証金の供託**をする場合、新築住宅の**売買契約を締結するまでに**、宅建業者ではない買主に供託所の所在地等について、**供託所等に関する説明**をしなければならず、かかる説明は、**書面を交付するか、又は買主の承諾を得て書面の交付に代えて電磁的方法により提供**して、行わなければならない（15条、10条2項）。よって、供託所等に関する説明は、書面の交付に代えて、買主の承諾を得て書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供して説明することもできるので、本肢は誤り。

- 3 × 新築住宅の自ら売主となる宅建業者が資力確保措置として**住宅販売瑕疵担保保証金の供託**をする場合、売主である宅建業者の「**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(11条6項)。よって、販売する新築「住宅」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。
- 4 ○ **新築住宅の売買契約**において、売主が買主に引き渡した新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があっても、売主として**瑕疵担保責任を負わない旨の特約**をしても、当該**特約は無効**である(住宅の品質確保の促進等に関する法律95条1項・2項)。よって、新築住宅の自ら売主である宅建業者Aが宅建業者ではないBと新築住宅の売買契約を締結する際にかかる特約をしても無効であり、Aは住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う(**資力確保措置を講ずる**) **義務を負う**(履行法2条5項、11条1項・2項)。

【問 46】 正解2 ランクA

肢3のZEH以外は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22年・平成24年・令和元年本試験問46でも出題されている(令和元年是正解肢)。

- 1 ○ 機構は、**子どもを育成する家庭若しくは高齢者の家庭**(単身の世帯を含む)に適した良好な居住性能及び居住環境を有する**賃貸住宅若しくは賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金**(当該賃貸住宅又は当該建築物の建設に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む)又は当該**賃貸住宅の改良**(当該賃貸住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことのある建築物の改良を含む)**に必要な資金の貸付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8号)。
- 2 × **証券化支援事業(買取型)**の代表的なものは、最長「**35年**」の全期間固定金利となる「**フラット35**」(民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現した長期固定金利の住宅ローン)である。フラット35は、申込本人またはその親族が居住する**新築住宅の建設資金・購入資金、中古住宅の購入資金等**に利用できるものである。したがって、「**中古住宅**」を**購入するための貸付債権**を買取りの「**対象としている**」(13条1項1号、業務方法書3条1号参照)。「**新築住宅に対する貸付債権のみ**を買取りの対象としている」とする本肢は誤り。

- 3 ○ 機構は、証券化支援事業(買取型)において、①バリアフリー性、②省エネルギー性、③耐震性、④耐久性・可変性のうち、いずれか1つ以上の基準に該当する住宅を取得する場合について、優良住宅取得支援制度(いわゆる「フラット35S」)を設けている。「フラット35S」は、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度である。なお、機構ホームページによると「フラット35S」とは、「フラット35」申込者が、長期優良住宅(長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅)など、省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度、「フラット35S(ZEH)」とはZEH水準の住宅を取得する場合に「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度である。ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅である(独立行政法人住宅金融支援機構ホームページより)。
- 4 ○ 機構は、合理的土地利用建築物の建設若しくは合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金(当該合理的土地利用建築物の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む)又はマンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを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7号)。

【問 47】 正解2 ランクA

令和4年9月1日改正・施行の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り、法律改正点レジュメ・基本テキストを見ておけば正解できたはずである。

- 1 × 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
- したがって、本肢物件を広告に掲載すると、「不当表示に問われる」。
- 2 ○ 物件の名称として地名等を用いる場合において、(当該物件が所在する市区町村内の町若しくは字の名称又は地理上の名称を用いる場合を除いては、)当該物件から直線距離で50メートル以内に所在する街道その他の道路の名称(坂名を含む)を用いることができる(19条4号)。今年の改正点。

- 3 × デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件からの「道路距離」又は「徒歩所要時間」を明示して表示しなければならない（施行規則9条31号本文）。したがって、「自転車による所要時間」の明示だけでは足りない。今年の改正点。
- 4 × 「新発売」とは、新たに造成された宅地、新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む）又は一棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと（一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘）をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘をいう（規約18条2号）。今年の改正点。

【問 48】 正解1 ランクB

肢2～4は細かい統計が問われており自信をもって判断できなくてもやむを得ないが、正解肢1は典型的な統計知識であるから、なんとか正解にたどりつきたい。

- 1 × 令和3年度末（令和4年3月末）時点の宅地建物取引業者数は「12万8,597業者（約13万業者）」となっており（令和5年版国土交通白書）、8年連続の増加となった（令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査）。したがって、「14万業者を超え」とする本肢は誤り。
- 2 ○ 令和5年地価公示（令和5年3月国土交通省公表）における地価は、地方圏平均では、住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇（上昇率拡大）し、工業地は6年連続で上昇（上昇率拡大）した。住宅地・商業地については典型的統計知識であるが、工業地については細かい統計である。
- 3 ○ 令和4年の民間非居住建築物の着工床面積は前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった（令和4年建築着工統計調査報告）。細かい統計である。
- 4 ○ 令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も12.5%と2年連続で前年度と比べ上昇した（令和3年度年次別法人企業統計調査）。細かい統計である。

【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る。正解肢2は、専門的知識を問うものではなく常識的な感覚で解答することが求められた問題といえる。

- 1 適当 自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。液状化とは、地震が発生して地盤が強い衝撃を受けると、今まで互いに接して支えあっていた土の粒子がバラバラになり、地盤全体がドロドロの液体のような状態になる現象のことをいう（国土交通省ホームページより）。
- 2 最も不適当 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が「拡散」されて（地表面と固い地層との間で反射を繰り返し）、震動が「大きくなる」。したがって、地震動が「凝縮」されて、震動が「小さくなる」とする本肢は最も不適当。
- 3 適当 1923年の関東地震の際には、東京の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。谷底平地は軟弱な地盤であることが多いため、地震による不同沈下の被害が生じやすい。
- 4 適当 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。肢1のとおり、地下水位が浅いと液状化被害が生じやすい。

【問 50】 正解3 ランクB

鉄筋コンクリート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・2・4は特に不適当と判断すべき決定的根拠が無く、肢3の「丸鋼」と「異形棒鋼」を問題文の表現から読み取り、どちらが「鉄筋とコンクリートを一体化」するのに「優れている」か、想像力を働かせれば正解できた問題である。

- 1 適当 鉄筋コンクリート構造は、地震や風の力を受けても、躯体（建物の骨格部分）の変形は比較的小さく、耐火性にも富んでいる。
- 2 適当 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、材料の質量が大きいので、建物の自重（そのもの自体の重量）が大きくなる。木造建築物と対比して想像してみるとよい。
- 3 最も不適当 鉄筋コンクリート構造では、鉄筋とコンクリートを一体化するには、「表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼」の方が「断面が円形の棒鋼である丸鋼」より、優れている。鉄筋にコンクリートをかぶせる場面を想像してみるとよい。本肢は、記述が逆であるから最も不適当。

- 4 適当 **鉄筋コンクリート構造**は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかり、現場での施工も多いので、工事期間が長くなる。コンクリートは、水・セメント・骨材（砂・砂利）等の混合物であること、鉄筋にコンクリートをかぶせる工程が必要であることを想像してみるとよい。なお、現場での施工工程を減らし工事期間を短縮するための工夫として、**プレキャストコンクリート**（工場などであらかじめ施工・量産されたコンクリート）が用いられることがある。



053-0979-1040-15