

令和 **6** 年度  
解答・解説

付録



合格基準点 **37** 点

- ◆ 出題項目・正解一覧 & 成績診断
- ◆ 解答・解説

# 令和6年度 付録

## 出題項目・正解一覧&成績診断

| 科目     | 問  | 出題項目       | 正解 | チェック                     | 科目   | 問  | 出題項目        | 正解 | チェック                     |
|--------|----|------------|----|--------------------------|------|----|-------------|----|--------------------------|
| 権利関係   | 1  | 意思表示       | 1  | <input type="checkbox"/> | 宅建業法 | 26 | 重要事項の説明     | 3  | <input type="checkbox"/> |
|        | 2  | 委任         | 4  | <input type="checkbox"/> |      | 27 | 営業保証金       | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 3  | 共有         | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 28 | 報酬額の制限      | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 4  | 民法総合       | 4  | <input type="checkbox"/> |      | 29 | 宅地建物取引士     | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 5  | 債務不履行・解除   | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 30 | クーリング・オフ    | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 6  | 民法—その他の問題点 | 4  | <input type="checkbox"/> |      | 31 | 監督・罰則       | 1  | <input type="checkbox"/> |
|        | 7  | 民法—その他の問題点 | 1  | <input type="checkbox"/> |      | 32 | 媒介・代理契約     | 3  | <input type="checkbox"/> |
|        | 8  | 民法総合       | 1  | <input type="checkbox"/> |      | 33 | 広告等に関する規制   | 3  | <input type="checkbox"/> |
|        | 9  | 民法総合       | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 34 | 手付金等の保全措置   | 3  | <input type="checkbox"/> |
|        | 10 | 契約不適合責任    | 4  | <input type="checkbox"/> |      | 35 | 37条書面       | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 11 | 借地借家法（借地）  | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 36 | 宅建業法総合      | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 12 | 借地借家法（借家）  | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 37 | 重要事項の説明     | 3  | <input type="checkbox"/> |
|        | 13 | 建物区分所有法    | 1  | <input type="checkbox"/> |      | 38 | 免許の効力       | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 14 | 不動産登記法     | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 39 | 事務所以外の場所の規制 | 4  | <input type="checkbox"/> |
| 法令上の制限 | 15 | 都市計画の内容    | 4  | <input type="checkbox"/> | 5問免除 | 40 | 37条書面       | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 16 | 開発行為の規制等   | 1  | <input type="checkbox"/> |      | 41 | 重要事項の説明     | 1  | <input type="checkbox"/> |
|        | 17 | 建築基準法総合    | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 42 | その他の業務上の規制  | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 18 | 建築基準法総合    | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 43 | 宅地建物取引士     | 4  | <input type="checkbox"/> |
|        | 19 | 盛土規制法      | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 44 | 37条書面       | 1  | <input type="checkbox"/> |
|        | 20 | 土地区画整理法    | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 45 | 住宅瑕疵担保履行法   | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 21 | 農地法        | 1  | <input type="checkbox"/> |      | 46 | 住宅金融支援機構法   | 1  | <input type="checkbox"/> |
|        | 22 | 国土利用計画法    | 4  | <input type="checkbox"/> |      | 47 | 景品表示法       | 4  | <input type="checkbox"/> |
| 税・価格   | 23 | 所得税（譲渡所得）  | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 48 | 不動産の需給・統計   | 1  | <input type="checkbox"/> |
|        | 24 | 不動産取得税     | 2  | <input type="checkbox"/> |      | 49 | 土地          | 2  | <input type="checkbox"/> |
|        | 25 | 不動産鑑定評価基準  | 3  | <input type="checkbox"/> |      | 50 | 建物          | 3  | <input type="checkbox"/> |

| 科目別の成績          |         | 総合成績                                      |
|-----------------|---------|-------------------------------------------|
| 科目（問題番号）        | 正答／正答目標 | 合計                                        |
| 権利関係（問1～問14）    | 点／8点    | <div>点</div> この回の合格基準点は<br><b>37点</b> です。 |
| 宅建業法（問26～問45）   | 点／18点   |                                           |
| 法令上の制限（問15～問22） | 点／6点    |                                           |
| 税・価格（問23～問25）   | 点／2点    |                                           |
| 5問免除（問46～問50）   | 点／4点    |                                           |

問  
1

## 意思表示

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 80.5%  | 47.5%   | 70.6%  |

① 正 法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効となる（民法3条の2）。営業を許された未成年者であることは影響しない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は無効である。

公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効である（公序良俗違反, 民法90条）。この無効は当事者が納得して合意しても有効となるものではない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 強迫による意思表示も取り消すことができる行為である。

詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。そして、これらの意思表示は、取り消されたことによって、初めから無効であったものとみなされる（民法121条）。この点につき、詐欺と強迫で異なるものではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 他人物売買契約は有効である。

民法561条は「他人の権利（権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。）を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。」と規定する。これは、目的物が他人の所有物であっても、その売買契約は有効に成立することを前提にした規定である。他人物売買契約は当初から有効な契約であり、所有者が追認した場合に有効となるものではない。よって、本肢は誤り。

問  
2

## 委任

解答 ④

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 73.2%  | 51.9%   | 66.8%  |

① 正 売主から委託を受けて、マンションの専有部分の販売に関する一切の事務を行っていた宅建業者も、買主に対して、専有部分内に設置された防火戸の操作方法等につき説明すべき信義則上の義務を負う場合がある（判例）。よって、本肢は正しい。

② 正 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない（民法644条の2第1項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 委任契約は、委任者の死亡により終了することが原則であり、代理権もまた、本人の死亡により消滅することが原則である（民法653条1号、111条1項1号）。しかし、本肢のような合意をすることも可能である。よって、本肢は正しい。

④ 誤 本肢の記述は請負の定義である。

委任とは、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承

諾することによって、その効力を生ずる契約である（民法 643 条）。本肢の記述は請負の定義である（民法 632 条）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

|        |    |      |        |         |        |
|--------|----|------|--------|---------|--------|
| 問<br>3 | 共有 | 解答 3 | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|        |    |      | 79.5%  | 52.2%   | 71.3%  |

① 誤 全員の同意が必要。

共有物にその形状又は効用の著しい変更を伴う変更を加える場合には、共有者全員の同意が必要となる（変更行為、民法 251 条 1 項）。共有者の過半数の同意ではない。よって、本肢は誤り。

② 誤 保存行為に他の共有者の同意不要。

所有者でない者が登記名義人となっている登記の抹消を求めることは、保存行為となる（判例）。各共有者は、単独で、保存行為をすることができる（民法 252 条 5 項）。したがって、他の共有者の同意は必要ではない。よって、本肢は誤り。

③ 正 一定の山林以外の土地の賃貸借等であって 5 年を超えないものの設定は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する（管理行為、民法 252 条 1 項、4 項 2 号）。本肢において、共有者 4 人のうち A B C 3 人の同意があれば、共有者の持分価格の過半数を満たす。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 支払請求は 3 年以内に限定されない。

共有者が他の共有者の所在を知ることができないとき、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該所在等不明共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができる（民法 262 条の 2 第 1 項）。共有者が裁判により所在等不明共有者の持分を取得したときは、当該所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる（民法 262 条の 2 第 4 項）。しかし、支払請求が 3 年以内に限定されるわけではない。よって、本肢は誤り。

|        |      |      |        |         |        |
|--------|------|------|--------|---------|--------|
| 問<br>4 | 民法総合 | 解答 4 | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|        |      |      | 94.4%  | 82.2%   | 90.7%  |

① 誤 催告は不要である。

債務者が、その債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合、債権者は、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる（民法 542 条 1 項 2 号）。本肢では、C が甲土地の引渡しを拒絶する意思を明確に表示していることから、B は、催告をすることなく、本件契約の解除をすることができる。よって、本肢は誤り。

② 誤 解除権も相続される。

相続人は、相続開始の時から、被相続人の一切の権利義務を承継するため、Aの有する解除権もまた、Cに相続されることとなる（民法896条本文）。したがって、Bが期日までに売買代金を支払わない場合、Cは、相当の期間を定めた催告をした上で、売買契約を解除することができる（民法541条本文）。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 登記を備えずとも、甲土地の引渡しを請求できる。**

肢2のとおり、相続人は、被相続人の一切の権利義務を承継するため、本肢のCは、売主の地位を承継することとなる（民法896条本文）。BとCとは当事者の関係となり、Bは、登記を備えずとも、Cに対して甲土地の引渡しを請求することができる（民法177条参照）。よって、本肢は誤り。なお、Bが代金を支払い済みであることから、Cは同時履行の抗弁権を主張することができないので、その点を考慮する必要はない（民法533条）。

**④ 正** 肢2のとおり、相続人は、被相続人の一切の権利義務を承継するため、本肢のCは、詐欺の加害者の地位を承継することとなる（民法896条本文）。したがって、詐欺の被害者であるBは、Cに対して売買契約の取消しを主張することができる（民法96条1項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**問  
5****債務不履行・解除****解答 ②**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 55.0%  | 31.1%   | 47.8%  |

**① 誤 損害の発生と同時に遅滞の責任を負う。**

不法行為に基づく損害賠償債務は、なんらの催告を要することなく、損害の発生と同時に遅滞に陥る（判例）。履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負うものではない。よって、本肢は誤り。

**② 正** 善意の受益者の不当利得に基づく利得返還債務は、期限の定めのない債務となるので、遅滞に陥るのは履行の請求を受けた時からである（民法412条3項、判例）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 履行遅滞による責任を負うのは、相殺の意思表示をした日の翌日からである。**

請負人の報酬債権に対して、注文者がこれと同時に履行の関係にある瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権とする相殺の意思表示をした場合、注文者は、相殺後の報酬残債務について、相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞による責任を負う（判例）。残債務の履行の請求を受けた時からではない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 遅滞となるのは本肢のような時ではない。**

債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う（民法412条2項）。まず、期限の到来という事実があり、その後、債権者からの履行の請求を受けた時期と債務者が到来の事実を知った時期を比較し、いずれ

か早い時から遅滞の責任を負うということである。本肢が設定する「債務者が期限の到来を知った後に履行の請求を受けた時から遅滞となる」ものではない。よって、本肢は誤り。

| 問<br>6 | 民法—<br>その他の問題点 | 解答 ④ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|----------------|------|--------|---------|--------|
|        |                |      | 42.6%  | 30.5%   | 38.9%  |

本問では、ア.売買契約、イ.相続、ウ.代物弁済契約、エ.贈与契約を原因として、いずれの選択肢においても、Bが甲土地の所有権を取得しており、甲土地の所有権と地上権のいずれもがBに帰属している状態である。

このように、同一物（甲土地）について、所有権と他の物権（本問の「地上権」）が同一人（B）に帰属したときは、当該他の物権は、混同により消滅するのが原則である（民法179条1項本文）。

ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない（民法179条1項但書）。本問では、甲土地はCの抵当権の目的物であるため、例外的に、地上権は消滅しないこととなる。したがって、ア、イ、ウ、エのすべてにおいて本件地上権は消滅しない。

以上より、正しいものは一つもなく、④が本問の正解肢となる。

| 問<br>7 | 民法—<br>その他の問題点 | 解答 ① | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|----------------|------|--------|---------|--------|
|        |                |      | 8.7%   | 6.2%    | 7.9%   |

① 正 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる（民法200条1項）。占有者がその占有を奪われたときとは、占有者がその意思によらずして物の所持を失った場合を指す（判例）。占有者が他人に任意に物を移転したときは、移転の意思が他人の虚偽の話によって生じた場合であっても、占有を奪われたときには該当しない。したがって、AはCに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 占有の侵奪とならず、占有回収の訴えはできない。

肢1で記述したように、占有者がその占有を奪われたときとは、占有者がその意思によらずして物の所持を失った場合を指す（民法200条1項、判例）。本肢において、賃貸借契約に基づいて甲建物がAからBに引き渡されていることから、BがAの甲建物への立ち入りを建物入り口を閉ざして拒んでも、BはAの占有を奪ったことにはならない。

よって、本肢は誤り。

**③ 誤 相続開始時から相続人が占有を承継する。**

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（民法 896 条本文）。占有権は相続により相続人が承継する権利義務に含まれる（判例）。したがって、相続人は、相続開始を知らなくても、相続開始の時から占有を承継する。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 賃貸借契約の当事者が死亡しても、契約は終了しない。**

賃貸借契約は、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合に終了する（民法 616 条の 2）。しかし、当事者の死亡は、賃貸借契約が終了する事由ではない。したがって、A と B のいずれもが死亡しても、賃貸借契約は終了しない。よって、本肢は誤り。

問  
8

民法総合

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 55.8%  | 38.7%   | 50.7%  |

**① 規定されていない** 契約は、申込みに対して、相手方が承諾をしたときに成立する（民法 522 条 1 項）。そして、申込みや承諾の意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる（民法 97 条 1 項）。したがって、「承諾の通知を発した時に成立する」ものではない。よって、本肢は民法の条文として規定されておらず、本問の正解肢となる。

**② 規定されている** 無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負う（民法 121 条の 2 第 1 項）。よって、本肢は民法の条文として規定されている。

**③ 規定されている** 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす（民法 107 条）。よって、本肢は民法の条文として規定されている。

**④ 規定されている** 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない（民法 5 条 1 項）。よって、本肢は民法の条文として規定されている。

問  
9

民法総合

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 61.1%  | 47.9%   | 57.1%  |

**① 誤 債権者の承諾が必要である。**

債務者と第三者（引受人となる者。以下同じ。）との間で免責的債務引受の契約をする場合、債権者が第三者に対して承諾をすることが必要である（民法 472 条 3 項）。よって、本肢は誤り。

② 正 債務者と第三者との間で併存的債務引受の契約をした場合、債権者が第三者に承諾をした時に、その効力を生ずる（民法 470 条 3 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 契約締結の時点で、効力を生ずる。

債権者と第三者との間で併存的債務引受の契約をした場合、その効力は、契約締結の時に生ずることとなる（民法 470 条 2 項参照）。債務者が第三者に承諾をした時点ではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 賃貸人の承諾が必要である。

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ない（民法 612 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

問  
10

## 契約不適合責任

解答 ④

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 82.5%  | 59.6%   | 75.6%  |

売買契約の目的物が品質に関して契約の内容に適合しない場合、買主が行使することができる権利として、①履行の追完請求権、②代金減額請求権、③損害賠償請求権、④契約の解除権があるが、これらの権利を行使する場合に、売主の責めに帰すべき事由を要件とするものは、③損害賠償請求権のみである（民法 562 条、563 条、564 条、415 条 1 項、541 条、542 条）。したがって、当該契約不適合が売主及び買主のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときに行使できないのは、③の損害賠償請求権のみである。

以上より、④が本問の正解肢となる。

問  
11

## 借地借家法（借地）

解答 ③

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 77.2%  | 51.8%   | 69.6%  |

① 誤 事業用定期借地権は公正証書による契約に限られる。

存続期間を 10 年以上 30 年未満として事業用定期借地権を設定する場合、建物買取請求権の規定は適用されない（借地借家法 23 条 2 項、13 条）。また、当該契約は、公正証書によってしなければならない（借地借家法 23 条 3 項）。「公正証書による等書面」ではない。よって、本肢は誤り。



**② 誤 建物譲渡特約付借地契約は有効。**

借地権を消滅させるため、その設定後30年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる（借地借家法24条1項）。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 借地権の存続期間は最短30年であり、存続期間を定めなかったときは、30年となる（借地借家法3条）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 最初の更新は最短20年である。**

当事者が借地契約を更新する場合においては、その最短期間は、更新の日から10年（借地権設定後の最初の更新にあっては20年）となり、存続期間を定めなかったときは、10年（借地権設定後の最初の更新にあっては20年）となる（借地借家法4条）。したがって、本肢の場合における更新後の契約の存続期間は、20年となる。よって、本肢は誤り。

問  
12

**借地借家法（借家）**

**解答 ③**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 74.3%  | 45.9%   | 65.8%  |

**① 誤 引渡しがあれば、賃借人であることを主張できる。**

建物の引渡しがあったときは、建物賃貸借の登記がなくても、その後その建物について物権を取得した者に対し、賃借人であることを主張することができる（借地借家法31条）。このことは、定期建物賃貸借契約の場合でも、普通建物賃貸借契約の場合でも変わらない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 特約がある場合、定期建物賃貸借契約では減額請求できない。**

定期建物賃貸借契約の場合、借賃の改定を行わない旨の特約を定めているときは、賃料の減額請求をすることができない（借地借家法38条9項）。一方、普通建物賃貸借契約の場合、借賃の改定を行わない旨の特約を定めているときであっても、賃料の減額請求をすることができる（借地借家法32条1項）。よって、本肢は誤り。

**③ 正** 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者がいるときは、その同居者は、原則として、建物の賃借人の権利義務を承継する（借地借家法36条1項）。このことは、定期建物賃貸借契約の場合であっても、普通建物賃貸借契約の場合であっても、変わらない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**④ 誤 契約①は公正証書でなくとも締結でき、契約②は口頭でも締結できる。**

定期建物賃貸借契約の締結は、公正証書等の書面や電磁的記録ですることができる（借地借家法38条1項、2項）。一方、普通建物賃貸借契約の締結は、書面を要しない。書面で契約し、かつ、正当な理由がない限りは、契約の更新を拒絶することができなくなるとする規定は存在しない（借地借家法26条参照）。よって、本肢は誤り。

問  
13

## 建物区分所有法

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 87.6%  | 63.7%   | 80.4%  |

## ① 誤 専有部分の床面積割合による。

各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による（区分所有法 14 条 1 項、4 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる（区分所有法 46 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 管理者は、集会において、毎年 1 回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない（区分所有法 43 条）。よって、本肢は正しい。

④ 正 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合、通知は通常それが到達すべき時に到達したものとみなす（区分所有法 35 条 1 項、3 項）。よって、本肢は正しい。

問  
14

## 不動産登記法

解答 ③

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 63.5%  | 46.1%   | 58.3%  |

① 正 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から 10 年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる（不登法 69 条の 2）。よって、本肢は正しい。

② 正 不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる（不登法 118 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

## ③ 誤 「相続人以外」に対する遺贈による所有権移転登記は、原則、共同申請となる。

相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者である当該相続人が単独で申請することができる（不登法 63 条 3 項）。しかし、本肢のような相続人以外の者に対する遺贈による所有権の移転の登記の申請は、原則通り、共同申請となる（不登法 60 条）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

④ 正 登記名義人の氏名もしくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる（不登法 64 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

問  
15

## 都市計画の内容

解答 4

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 84.4%  | 55.4%   | 75.7%  |

① 正 都市計画は、原則として都市計画区域内において定められるが、都市施設については、特に必要があるときは、都市計画区域外においても定めることができる（都計法 11 条 1 項柱書）。よって、本肢は正しい。

② 正 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内に定めるものであり、準都市計画区域に定めることはできない（都計法 13 条 1 項 13 号）。よって、本肢は正しい。

③ 正 準住居地域は、用途地域の一つであり、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（都計法 8 条 1 項 1 号、9 条 7 項）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 用途地域が定められていない一定の土地の区域にも定めることができる。

地区計画は、用途地域が定められている土地の区域、用途地域が定められていない一定の土地の区域に定めることができる（都計法 12 条の 5 第 1 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、地区計画に関する都市計画を定めるにあたっては、特別の事情がある場合を除き、地区整備計画を都市計画に定めなければならない（都計法 12 条の 5 第 2 項 1 号、8 項）。

問  
16

## 開発行為の規制等

解答 1

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 91.9%  | 62.2%   | 83.0%  |

① 正 市街化区域において行う開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のものは都道府県知事の許可（開発許可）が必要となる（都計法 29 条 1 項 1 号、施行令 19 条 1 項）。医療法に規定する病院は、許可が不要となる公益上必要な建築物に該当しない（都計法 29 条 1 項 3 号、施行令 21 条 26 号ハ）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 開発行為を伴わない場合、開発許可は不要。

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、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（都計法 29 条 1 項本文）。したがって、開発行為を伴わない建築物の建築については都道府県知事の許可を得る必要はない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 都市計画事業の施行として行う開発行為は、開発許可不要。

都市計画事業の施行として行う開発行為は、都道府県知事の許可を得る必要はない（都計法 29 条 1 項但書 4 号）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 都道府県知事が登録する。

都道府県知事は、開発行為を許可した土地についての一定事項を開発登録簿に登録しなければならない（都計法 47 条 1 項）。開発許可を受けた者が開発登録簿に登録するものではない。よって、本肢は誤り。

問  
17

## 建築基準法総合

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 84.9%  | 59.0%   | 77.1%  |

① 正 高さ 20 m を超える建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない（建基法 33 条）。よって、本肢は正しい。

② 誤 緊急の必要がある場合には、法定の手続きによる必要はない。

特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、法に定める手続きによることなく、建基法の規定に違反した建築物の所有者に対して、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができる（建基法 9 条 7 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 防火地域及び準防火地域内において建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup> 以内であっても、建築主事等の確認を受ける必要がある（建基法 6 条 2 項）。よって、本肢は正しい。

④ 正 類似の建築物に用途変更をする場合、建築主事等の確認を受ける必要はない（建基法 87 条 1 項かつこ書）。そして、劇場と映画館は、類似の建築物にあたる（施行令 137 条の 18 第 1 号）。よって、本肢は正しい。

問  
18

## 建築基準法総合

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 63.4%  | 44.2%   | 57.7%  |

① 誤 準住居地域内では客席部分 300 m<sup>2</sup> の映画館は建築不可。

第二種住居地域内において、特定行政庁の許可なく映画館を建築することはできない（建基法 48 条 6 項、別表第二（へ）3 号）。準住居地域内において、特定行政庁の許可なく客席の部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup> 以上の映画館を建築することはできない（建基法 48 条 7 項、別表第二（と）5 号）。したがって、客席部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup> の映画館は、特定行政庁の許可なく建築することができない。よって、本肢は誤り。

② 正 特定用途誘導地区内においては、建築物の高さは、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。ただし、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該最高限度を超えることができる（建基法 60 条の 3 第 2 項）。

よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**③ 誤 天空率「以上」であれば、斜線制限は適用されない。**

天空率とは、ある地点において上空を見上げたときに建築物によって妨げられることになる部分を除いた、空の見える割合のことである。計画しようとする建築物の天空率が、道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限に適合する建築物の天空率「以上」であれば、これらの制限を適用しない建築物となる（建基法 56 条 7 項、施行令 135 条の 6 第 1 項 1 号、135 条の 7 第 1 項 1 号、135 条の 8 第 1 項）。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 特定行政庁の許可は不要である。**

建蔽率の限度が 10 分の 8 と定められている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物等は、建蔽率の制限は適用されない（建基法 53 条 6 項 1 号）。したがって、建蔽率の限度を超えるための特定行政庁による許可という制度の適用はない。よって、本肢は誤り。

問  
19

**盛土規制法**

解答 **③**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 90.1%  | 79.4%   | 86.9%  |

**① 正** 都道府県知事は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者もしくは委任した者に立ち入らせることができ、土地の占有者は、正当な理由がない限り、当該立ち入りを拒み、又は妨げてはならない（盛土規制法 5 条 1 項、5 項）。よって、本肢は正しい。

**② 正** 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる（盛土規制法 22 条 2 項）。よって、本肢は正しい。

**③ 誤 「あらかじめ」であり、「工事着手後2週間以内」ではない。**

工事主は、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事についての許可の申請をするときは、あらかじめ、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない（盛土規制法 11 条）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**④ 正** 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の 30 日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政

令で定める工事については、この限りでない（盛土規制法 27 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

問  
20

## 土地区画整理法

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 87.7%  | 57.5%   | 78.6%  |

① 正 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、もしくは収益することができる権利の目的となるべき宅地もしくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる（区画法 99 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

② 誤 換地処分の公告は、大臣又は知事が行う。

換地処分があった旨の公告は、国土交通大臣が換地処分をした場合は自ら、その他の施行者が換地処分をした場合は都道府県知事が行う（区画法 103 条 4 項、3 項）。したがって、市町村が公告をすることはない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 換地計画において定められた保留地は、換地処分の公告があった日の翌日において、施行者が取得する（区画法 104 条 11 項）。よって、本肢は正しい。

④ 正 仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができる（区画法 99 条 2 項）。よって、本肢は正しい。

問  
21

## 農地法

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 43.4%  | 26.6%   | 38.3%  |

① 誤 仮登記の申請を行う場合、農業委員会の許可は不要である。

農地法 3 条 1 項の許可は法定条件であり、当該許可があるまでは条件の成否が未定である間に該当するので、当事者の権利の保存をすることができる（民法 129 条）。農地法 3 条 1 項の許可を停止条件とする仮登記の申請をすることは権利の保存に該当する。当該仮登記の申請をすることについて農業委員会の許可を必要とする旨の規定はない。したがって、本肢の所有権移転の仮登記の申請を行う場合、農業委員会の許可は不要となる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 農地法 5 条 1 項の許可申請書を提出する場合、民事調停法により調停が成立した場合などの一定の場合を除き、当該許可申請書に当事者が連署しなければならない（農地法施行規則 57 条の 4 第 1 項、10 条 1 項）。よって、本肢は正しい。



③ 正 農地又は採草放牧地の賃貸借について期間の定めがある場合において、その当事者が、その期間の満了の1年前から6カ月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされる（農地法17条本文）。よって、本肢は正しい。

④ 正 農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、合意による解約が民事調停法による農事調停によって行われる場合など一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない（農地法18条1項）。よって、本肢は正しい。

問  
22

## 国土利用計画法

解答 4

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 61.4%  | 38.1%   | 54.4%  |

① 誤 4,000㎡なので、事後届出をする必要はない。

市街化区域以外の都市計画区域内においては、事後届出の対象面積は、5,000㎡以上と規定されている（国土法23条1項、2項1号ロ）。したがって、本肢では事後届出をする必要はない。よって、本肢は誤り。

② 誤 交換契約は、金銭の授受がなくとも、届出が必要な土地売買等の契約に該当する。

市街化区域内においては、事後届出の対象面積は2,000㎡以上と規定されており、また、都市計画区域外では、事後届出の対象面積は10,000㎡以上と規定されている（国土法23条2項1号イ、ハ）。そして、交換契約は、金銭の授受がなくとも、届出が必要な土地売買等の契約に該当する（国土法23条1項）。したがって、本肢では、CもDも事後届出をする必要がある。よって、本肢は誤り。

③ 誤 届出をしなかった場合、勧告を受けることはないものの、罰則の適用がある。

届出が必要な場合であるにもかかわらず、届出を怠った場合、都道府県知事から勧告を受けることはないものの、罰則の適用がある（国土法47条1号、2号）。よって、本肢は誤り。

④ 正 監視区域に指定された市街化区域内においては、事前届出の対象面積は、2,000㎡未満の範囲内で定められることから、2,500㎡の土地について売買契約を締結するときは、事前届出の対象となる（国土法27条の7第1項、27条の4）。また、当該届出は、当事者双方により、契約締結の少なくとも6週間前までに行われなければならない（国土法27条の4第1項、3項本文、27条の7第1項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
23

## 所得税（譲渡所得）

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 39.1%  | 24.6%   | 34.8%  |

## ① 誤 住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

前年に居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けているときは、住宅ローン控除の適用を受けることができない（租特法 31 条の 3 第 1 項, 41 条 24 項）。よって、本肢は誤り。

② 正 前年に居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、住宅ローン控除の適用を受けることができる（租特法 41 条, 41 条の 5 第 1 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

## ③ 誤 令和 6 年分について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

令和 6 年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得した場合において、令和 7 年中に居住用家屋を新築して居住の用に供したとき、所定の要件を満たせば、当該居住の用に供した日の属する年以後に住宅ローン控除の適用を受けることができる（租特法 41 条 1 項, 施行令 26 条 9 項）。したがって、本肢の場合、住宅ローン控除を受けることができるのは令和 7 年分以降であり、令和 6 年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。よって、本肢は誤り。

## ④ 誤 借入金の償還期間は 10 年以上でなければならない。

住宅ローン控除の適用を受けることができる借入金等については、その償還期間が 10 年以上でなければならない（租特法 41 条 1 項 1 号）。よって、本肢は誤り。

問  
24

## 不動産取得税

解答 ②

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 95.0%  | 72.1%   | 88.1%  |

## ① 誤 不動産取得税の課税標準は固定資産の評価額である。

不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とする（地方税法 73 条の 13 第 1 項）。そして、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格が不動産の価格となる。したがって、不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における当該不動産の売買価格ではない。よって、本肢は誤り。なお、固定資産税の課税標準を固定資産の評価額とする記述は正しい（地方税法 349 条 1 項）。

② 正 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあっては 1 戸につき 23 万円、その他のものにあっては 1 戸につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税を課することができない（地方税法 73 条の 15 の 2）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。



**③ 誤 法人の合併による不動産の取得は、不動産取得税が非課税となる。**

法人の合併による不動産の取得については、不動産取得税は課されない（地方税法73条の7第2号）。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 土地を取得した場合の標準税率は3%である。**

令和9年3月31日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合における不動産取得税の標準税率は3%であり、住宅以外の家屋の取得が行われた場合における不動産取得税の標準税率は4%である（地方税法73条の15、附則11条の2第1項）。したがって、住宅以外の家屋の用に供される「土地の取得」の場合における不動産取得税の標準税率は3%である。よって、本肢は誤り。

**問  
25****不動産鑑定評価基準****解答 ③**

| 合格者正解率       | 不合格者正解率      | 受験者正解率       |
|--------------|--------------|--------------|
| <b>79.6%</b> | <b>61.5%</b> | <b>74.2%</b> |

**① 正** 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。そして、同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものである（不動産鑑定評価基準総論6章1節Ⅱ1(2)）。よって、本肢は正しい。

**② 正** 対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある（不動産鑑定評価基準総論5章1節Ⅱ）。よって、本肢は正しい。

**③ 誤 最有効使用の原則という。**

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成される。これを最有効使用の原則という（不動産鑑定評価基準総論4章Ⅳ）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**④ 正** 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である（不動産鑑定評価基準総論7章1節Ⅳ1）。よって、本肢は正しい。

**問  
26****重要事項の説明****解答 ③**

| 合格者正解率       | 不合格者正解率      | 受験者正解率       |
|--------------|--------------|--------------|
| <b>90.0%</b> | <b>73.4%</b> | <b>85.0%</b> |

**ア 正** 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況は重要事項の説明事項である（業法35条1項4号）。そして、ガス配管設備等に関して、住宅

の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨を説明しなければならない（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

**イ 誤 説明、記名とともに専任の宅地建物取引士でなくてもよい。**

重要事項の説明を行う宅地建物取引士及び重要事項の説明書に記名をする宅地建物取引士とともに宅地建物取引士であればよく、専任の宅地建物取引士である必要はない（業法 35 条 1 項柱書、5 項）。よって、本肢は誤り。

**ウ 正** 区分所有建物の売買の媒介の場合、1 棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を重要事項の説明事項として説明しなければならない（業法 35 条 1 項 6 号、規則 16 条の 2 第 8 号）。よって、本肢は正しい。

**エ 正** 区分所有建物の売買の媒介の場合、1 棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額を重要事項の説明事項として説明しなければならない（業法 35 条 1 項 6 号、規則 16 条の 2 第 6 号）。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

|         |       |      |        |         |        |
|---------|-------|------|--------|---------|--------|
| 問<br>27 | 営業保証金 | 解答 4 | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|         |       |      | 96.4%  | 85.2%   | 93.0%  |

**① 誤 金銭のみをもって供託しているときは、保管替えを請求しなければならない。**

宅建業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない（業法 29 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

**② 誤 本肢の損害賠償請求権は還付の対象債権ではない。**

宅建業者が供託した営業保証金について弁済を受けることができる債権、すなわち還付の対象となる債権とは、宅建業者と宅建業に関する取引により生じた債権を指す（業法 27 条 1 項）。本肢の損害賠償請求権は不法行為によって生じたものであり、宅建業者と宅建業に関する取引により生じた債権ではないことから、還付の対象債権とはならない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 国債証券は額面金額の 100 分の 100、地方債証券は額面金額の 100 分の 90。**

宅建業者は、営業保証金を供託するとき、金銭のほか、有価証券をもってこれに充て

ることができる（業法 25 条 3 項）。この場合の有価証券の価額は、国債証券については額面金額の 100 分の 100、地方債証券は額面金額の 100 分の 90 である（規則 15 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

④ 正 宅建業者は、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、営業保証金を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（業法 26 条 1 項、2 項、25 条 1 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

|         |        |      |        |         |        |
|---------|--------|------|--------|---------|--------|
| 問<br>28 | 報酬額の制限 | 解答 ② | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|         |        |      | 60.9%  | 51.2%   | 58.0%  |

ア 違反する B が受領できる上限は 6 万 2,400 円である。

消費税の課税事業者である A が居住用建物の貸借の代理の依頼を受けているので、A の受領できる報酬の上限額は、 $12 \text{ 万円} \times 1.1 = 13 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$  となる。一方、消費税の免税事業者である B は、居住用建物の貸借の媒介の依頼を受けており、依頼者である借主から特段の承諾を得ていないので、 $12 \text{ 万円の } 2 \text{ 分の } 1 \text{ の額 } 6 \text{ 万円} \times 1.04 = 6 \text{ 万 } 2,400 \text{ 円}$  が、B の受領できる報酬の上限額となる。したがって、B が 6 万 5,000 円を受領している本肢は、B について宅建業法の規定に違反する（業法 46 条、報酬告示第 4、第 5、解釈・運用の考え方）。

イ 違反しない 消費税の免税事業者 B は、事業用建物について貸主と借主双方から貸借の媒介の依頼を受けているので、1 カ月分の借賃 10 万円を基準とした受領できる報酬の上限額は、合計して  $10 \text{ 万円} \times 1.04 = 10 \text{ 万 } 4,000 \text{ 円}$  となる（業法 46 条、報酬告示第 4）。本肢では、B は、合計 10 万円を報酬として受領している。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

ウ 違反しない 代金に消費税等相当額が含まれているときは、これを含まない価格を報酬額の算定の基礎とする（業法 46 条、報酬告示第 2）。ただし、土地の代金には課税されないため、本肢の場合、建物の代金のみから消費税等相当額を除けばよく、 $(1,100 \text{ 万円} \div 1.1) + 2,400 \text{ 万円} = 3,400 \text{ 万円}$  が基礎となる。そして、A は消費税の課税事業者であることから、報酬額の上限は、 $(3,400 \text{ 万円} \times 3 \% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 118 \text{ 万 } 8,000 \text{ 円}$  となる。したがって、110 万円を報酬として受領している点は宅建業法に違反しない。一方、宅建業者は、依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する実費の費用については、事前に依頼者の承諾があれば、報酬とは別にその実費を受領することができるので、この点についても宅建業法に違反しない（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反しない。

以上より、宅建業法の規定に違反しないものの組合せはイ、ウであり、②が本問の正解肢となる。

問  
29

## 宅地建物取引士

解答 4

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 92.3%  | 74.7%   | 87.0%  |

## ① 誤 大臣の指定する登録実務講習を受講しなければならない。

試験に合格した者で、宅地もしくは建物の取引に関し2年以上の実務の経験を有する者又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めた者（大臣が指定する登録実務講習を修了した者等）は、登録を受けることができる（業法18条1項本文、規則13条の15、13条の16）。都道府県知事が指定する講習（法定講習）ではない。よって、本肢は誤り。

## ② 誤 返納しなければならない。

宅地建物取引士は、登録が消除されたとき又は宅地建物取引士証が効力を失ったときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない（業法22条の2第6項）。よって、本肢は誤り。

## ③ 誤 他人に自己の名義の使用を許してはならない。

宅地建物取引士が、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合、これを許した宅地建物取引士は指示処分等の対象となる（業法68条1項2号）。当該他人が宅地建物取引士の登録を受けた者であるか否かは影響しない。よって、本肢は誤り。

④ 正 宅建業者は、その事務所ごとに、法定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（業法31条の3第1項）。既存の事務所が当該規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、当該規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない（業法31条の3第3項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
30

## クーリング・オフ

解答 4

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 95.3%  | 74.1%   | 88.9%  |

① 正 宅建業者がクーリング・オフの方法について告げるときに交付すべき書面には、当該宅建業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号のほか、一定事項の記載が必要とされているが、当該宅建業者の宅地建物取引士の記名は必要とされていない（規則16条の6各号参照）。よって、本肢は正しい。

② 正 買主は、自らの申出によりその自宅又は勤務先で買受けを申し込んだ場合、クーリング・オフをすることができない（規則16条の5第2号）。よって、本肢は正しい。

③ 正 買主が、自らの申出により喫茶店で買受けを申し込んだ場合であっても、当該喫茶店は、クーリング・オフができない「事務所等」には該当しない（規則16条の5各号参照）。したがって、Bはクーリング・オフをすることができる。よって、本肢

は正しい。

**④ 誤 本肢の銀行は「事務所等」に該当しないため、クーリング・オフできる。**

買主が、自らの申出により銀行において買受けを申し込んだ場合であっても、当該銀行は、クーリング・オフのできない「事務所等」には該当しない(規則 16 条の 5 各号参照)。したがって、B はクーリング・オフをすることができる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

問  
31

**監督・罰則**

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 87.0%  | 62.0%   | 79.5%  |

**① 正** 免許権者は、免許をした宅建業者が指示処分に従わないときは、業務停止処分を命ずることができる(業法 65 条 2 項 3 号)。また、免許権者は、免許をした宅建業者が業務停止処分に違反した場合には、免許を取り消さなければならない(業法 66 条 1 項 9 号)。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**② 誤 30 日を経過しても申出がないときは、免許を取り消すことができる。**

免許権者は、免許をした宅建業者の事務所の所在地を確知できない場合、その事実を公告し、その公告の日から 30 日を経過しても当該宅建業者から申出がないときは、当該宅建業者の免許を取り消すことができる(業法 67 条 1 項)。「2 週間を経過」ではない。よって、本肢は誤り。

**③ 誤 聴聞は、公開により行わなければならない。**

免許権者は、免許取消処分をする場合、聴聞を行わなければならない、当該聴聞は、公開により行わなければならない(行政手続法 13 条 1 項 1 号、業法 69 条 2 項、16 条の 15 第 5 項)。「公開することが相当と認められる場合」に限られない。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 業務停止処分をしたときも公告をしなければならない。**

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業者に対して業務停止処分又は免許取消処分をしたときは、その旨を公告しなければならない(業法 70 条 1 項)。したがって、業務停止処分をしたときも公告が必要である。よって、本肢は誤り。なお、宅建業者に対する指示処分については公告されない。

問  
32

**媒介・代理契約**

解答 ③

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 99.4%  | 93.3%   | 97.5%  |

**① 誤 売買契約が成立すれば通知しなければならない。**

専任媒介契約を締結した宅建業者は、登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければ

ならない(業法 34 条の 2 第 7 項)。引渡しが完了しているか否かは影響しない。よって、本肢は誤り。

**② 誤 依頼者が宅建業者であっても記載しなければならない。**

媒介契約が標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別は、媒介契約書の記載事項であり、依頼者が宅建業者であっても省略することはできない(業法 34 条の 2 第 1 項 8 号、規則 15 条の 9 第 4 号)。よって、本肢は誤り。

**③ 正 専属ではない専任媒介契約を締結した宅建業者は、2 週間に 1 回以上、依頼者に対して業務の処理状況を報告しなければならない(業法 34 条の 2 第 9 項)。**この報告方法には特に規制はないことから、必ずしも書面で行う必要はない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。なお、この業務の処理状況の報告義務は、申込みがあったときの報告義務とは異なる定期の報告義務なので、買受けの申込みがなかったことは影響しない。

**④ 誤 あっせんの有無を記載しなければならない。**

当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を、媒介契約書に記載しなければならない(業法 34 条の 2 第 1 項 4 号)。あっせンを希望しなかった場合はその旨を記載しなければならない。よって、本肢は誤り。

問  
33

**広告等に関する規制 解答 ③**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 98.7%  | 92.5%   | 96.9%  |

**① 正 宅建業者は、宅地又は建物の所在等について、著しく事実と相違する表示をしてはならない(業法 32 条)。**したがって、取引の対象となりえない物件に関する広告表示をしてはならない。売買契約が成立した物件につき、継続して広告に掲載することは、これに該当する。よって、本肢は正しい。

**② 正 自ら貸借又は転貸をすることは、宅建業の取引に該当しないことから、宅建業法の規定は適用されない(業法 2 条 2 号参照)。**したがって、広告をする場合に取引態様を明示しなくとも、宅建業法に違反しない。よって、本肢は正しい。

**③ 誤 取引態様を明示しなければならない。**

宅建業者は、宅地又は建物の売買等の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない(業法 34 条 1 項)。法令に基づく許可等の処分があったことを明示したからといって、取引態様の別の明示を省略できるわけではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**④ 正 宅建業者は、宅地又は建物の売買等の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない(業法 34 条 1 項)。**取引態様の別の明示は、最初に行う広告だけでなく、広告の都度必要である。よって、本肢は正しい。



|         |           |      |
|---------|-----------|------|
| 問<br>34 | 手付金等の保全措置 | 解答 ③ |
|         |           |      |

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 97.8%  | 85.0%   | 93.9%  |

① 正 手付金等を受領しようとする場合における手付金等の保全措置の概要は、35条書面に記載する必要がある（宅建業法35条1項10号）。手付金等が保全措置を講じることが必要となる金額であるか否かは影響しない。一方、手付金等の保全措置の概要は、37条書面の記載事項ではない（業法37条1項参照）。よって、本肢は正しい。

② 正 完成物件の場合、代金の10%以下かつ1,000万円以下であれば、手付金等の保全措置は不要である（業法41条の2第1項、施行令3条の5）。したがって、本肢のAは、手付金100万円を受領する際に保全措置を講じる必要がない。一方で、中間金を受領する時には、手付金と中間金の合計額が500万円となるので、Aは、手付金と中間金の合計額について保全措置を講じた後でなければ、中間金を受領することはできない。よって、本肢は正しい。

③ 誤 手付金等の保全措置を講じる必要がある。

未完成物件の場合、代金の5%以下かつ1,000万円以下であれば手付金等の保全措置は不要である（業法41条1項、施行令3条の5）。本肢では、手付金が300万円であり、代金4,000万円の5%である200万円を超えている。したがって、Aは、手付金等の保全措置を講じずに手付金300万円を受領することはできない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

④ 正 宅建業者が必要な手付金等の保全措置を講じないとき、買主は、手付金等を支払わないことができる（業法41条4項、41条の2第5項）。したがって、Aがその中間金について手付金等の保全措置を講じていないときは、Bは中間金の支払いを拒むことができる。よって、本肢は正しい。

|         |        |      |
|---------|--------|------|
| 問<br>35 | 37 条書面 | 解答 ② |
|         |        |      |

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 83.1%  | 59.2%   | 75.9%  |

① 誤 宅地建物取引士に説明させる必要はない。

宅建業者が、37条書面を電磁的方法により提供する場合、当該宅建業者が、提供の相手方に対して、あらかじめ、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さなければならない（施行令3条の4第1項）。しかし、宅地建物取引士に説明させる必要はない。よって、本肢は誤り。

② 正 宅建業者が、37条書面を電磁的方法により提供する場合、その方法は、37条書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものでなければならない（規則16条の4の12第2項4号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。



**③ 誤 提供を受けない旨の申出があれば、電磁的方法による提供はできない。**

宅建業者が、37 条書面を電磁的方法により提供するにあたり、提供の相手方から、電磁的方法により提供することにつき書面等により承諾を得た場合であっても、提供の相手方から、改めて、書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、宅建業者は、当該電磁的方法による提供をしてはならない（施行令 3 条の 4 第 2 項本文）。よって、本肢は誤り。

**④ 誤 電磁的方法による提供後に、改めて 37 条書面を交付する必要はない。**

宅建業者が、37 条書面を電磁的方法により提供した場合、これをもって、37 条書面を交付したものとみなされる（業法 37 条 4 項）。したがって、電磁的方法による提供を行った後、改めて 37 条書面を交付する必要はない。よって、本肢は誤り。

問  
36

宅建業法総合

解答 ④

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 82.8%  | 62.2%   | 76.6%  |

**① 正** 宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない（業法 64 条の 9 第 1 項 1 号）。よって、本肢は正しい。

**② 正** 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含み、宅建業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内で、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する（業法 64 条の 8 第 1 項）。よって、本肢は正しい。

**③ 正** 保証協会は、社員である宅建業者が社員の地位を失ったときは、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を公告しなければならない（業法 64 条の 11 第 4 項）。そして、当該宅建業者は、当該公告がなされた後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない（業法 64 条の 11 第 3 項）。よって、本肢は正しい。

**④ 誤 公告が必要である。**

宅建業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金の還付請求権者に対して、一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない（業法 30 条 1 項後段、2 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

| 問<br>37 | 重要事項の説明 | 解答 ③ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|---------|------|--------|---------|--------|
|         |         |      | 81.3%  | 67.3%   | 77.0%  |

**ア 正** 宅建業者は、建物の貸借の媒介を行う場合、借主に対し、水防法施行規則の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する水害ハザードマップに当該建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該建物の所在地を説明しなければならない（業法 35 条 1 項 14 号、規則 16 条の 4 の 3 第 3 号の 2）。よって、本肢は正しい。

**イ 正** 宅建業者は、既存建物の売買を行う場合、建物状況調査（実施後 1 年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては 2 年）を経過していないものに限る。）を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（業法 35 条 1 項 6 号の 2、規則 16 条の 2 の 2）。よって、本肢は正しい。

**ウ 正** 宅建業者は、工事完了前の宅地の売買を行う場合、工事完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員を説明しなければならない（業法 35 条 1 項 5 号、規則 16 条）。よって、本肢は正しい。

**エ 誤** 建物の貸借の場合、私道に関する負担の有無等は、説明事項ではない。

当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項について説明しなければならない（業法 35 条 1 項 3 号）。しかし、建物の貸借においては説明事項とされていない。よって、本肢は誤り。

以上より、正しいものはア、イ、ウの三つであり、③が本問の正解肢となる。

| 問<br>38 | 免許の効力 | 解答 ④ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|-------|------|--------|---------|--------|
|         |       |      | 97.9%  | 87.4%   | 94.8%  |

**① 誤** 有効期間満了後も、処分がなされるまで効力を有する。

免許の更新の申請があった場合において、従前の免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、その有効期間の満了後も、その処分がなされるまでの間は、なお効力を有する（業法 3 条 4 項）。よって、本肢は誤り。

**② 誤** 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない。

宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない（業法 13 条 1 項）。その他人が宅建業者である場合や書面で指示している場合も同様である。よって、本肢は誤り。

**③ 誤** 免許の効力は全国に及ぶ。

免許の効力は全国に及ぶ。要するに、甲県知事免許を受けた宅建業者であっても、乙

県所在の物件を取り扱うことができるということである。したがって、甲県知事の免許を受けた宅建業者Dは、大臣免許への免許換えをせずとも、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることができる（業法3条1項、7条1項3号参照）。よって、本肢は誤り。

④ 正 免許権者は、免許に条件を付すことができ、更新の場合も同様である（業法3条の2第1項）。そして、免許権者は、当該条件に違反した宅建業者の免許を取り消すことができる（業法66条2項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

| 問<br>39 | 事務所以外の場所の<br>規制 | 解答 ④ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|-----------------|------|--------|---------|--------|
|         |                 |      | 90.4%  | 64.4%   | 82.6%  |

① 正 届出の必要な案内所等には、1名以上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（業法31条の3第1項、規則15条の5の3）。よって、本肢は正しい。

② 正 土地に定着する建物内に設けられた届出の必要な案内所等では、クーリング・オフの適用は除外される（業法37条の2第1項、規則16条の5第1号ロ）。よって、本肢は正しい。

③ 正 届出の必要な案内所等を設置した宅建業者は、案内所等の届出をしなければならない（業法50条2項、31条の3第1項、規則15条の5の2）。複数の宅建業者が同一物件について同一案内所等で業務を行う場合は、当該複数の宅建業者が案内所等の届出をしなければならない。よって、本肢は正しい。

④ 誤 免許権者にも届出をしなければならない。

案内所等の届出は、免許権者及び実施場所を管轄する都道府県知事に対して、業務開始日の10日前までに行う必要がある（業法50条2項、規則19条3項）。したがって、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出る必要がある。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

| 問<br>40 | 37 条書面 | 解答 ② | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|--------|------|--------|---------|--------|
|         |        |      | 95.4%  | 82.0%   | 91.4%  |

ア 記載する必要はない 建物の貸借の契約が成立した場合、当該建物に係る租税その他の公課の負担を37条書面に記載する必要はない（業法37条2項、1項12号参照）。よって、本肢は記載しなければならない事項ではない。なお、宅地又は建物の売買又は交換の場合であれば、租税その他の公課の負担に関する定めの内容を記載しなければならない（業法37条1項12号）。

イ 記載しなければならない 建物の貸借の契約が成立した場合、借賃以外の金銭の

授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を37条書面に記載しなければならない（業法37条2項3号）。よって、本肢は必ず記載しなければならない事項である。

**ウ 記載しなければならない** 建物の賃借の契約が成立した場合、損害賠償額の予定又は違約金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（業法37条2項1号、1項8号）。よって、本肢は必ず記載しなければならない事項である。

**エ 記載する必要はない** 建物の賃借の契約が成立した場合、既存建物の構造耐力上主要な部分等の状況について37条書面に記載する必要はない（業法37条2項、1項2号の2参照）。よって、本肢は記載しなければならない事項ではない。なお、売買又は交換の場合であれば、既存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必ず記載しなければならない（業法37条1項2号の2）。

以上より、必ず記載しなければならない事項の組合せはイ、ウであり、②が本問の正解肢となる。

問  
41

## 重要事項の説明

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 89.5%  | 65.4%   | 82.2%  |

**ア 誤 抵当権の内容は説明しなければならない。**

宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容は、重要事項として説明しなければならない（業法35条1項1号）。抵当権の内容はこれに該当する。契約日までに登記が抹消される場合であっても説明しなければならない。よって、本肢は誤り。

**イ 正** 宅地の賃借の媒介の場合、契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を重要事項として説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第13号）。よって、本肢は正しい。

**ウ 誤 建物の賃借なので説明しなくてよい。**

建物の賃借の媒介の場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であったとしても、その旨を重要事項として説明しなくてよい。建物の売買又は交換の契約の場合であれば、説明しなければならない（業法35条1項14号、規則16条の4の3第6号）。よって、本肢は誤り。

**エ 誤 行為の制限の概要を説明しなければならない。**

宅地又は建物が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域にある場合、当該区域内における行為の制限の概要を重要事項として説明しなければならない（業法35条1項2号、施行令3条1項43号、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律7条1項）。よって、本肢は誤り。

以上より、正しいものはイの一つであり、①が本問の正解肢となる。

| 問<br>42 | その他の業務上の<br>規制 | 解答 ② | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|----------------|------|--------|---------|--------|
|         |                |      | 87.3%  | 70.9%   | 82.4%  |

① 正 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、相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると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（業法 47 条の 2 第 1 項）。よって、本肢は正しい。

② 誤 故意に不実のことを告げてはならない。

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、相手方等に対し、宅地又は建物の引渡しの時期について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない（業法 47 条 1 号ハ）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」によれば、売買取引の対象不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、いわゆる特殊清掃等が行われていなければ、宅建業者は、原則として、買主に対してこれを伝えなくてもよいとされている（ガイドライン 4(1)①）。よって、本肢は正しい。

④ 正 ガイドラインによれば、賃貸借取引の対象不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死が発生している場合であっても、当該死が発覚してから概ね 3 年間を経過した後は、宅建業者は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよいとされている（ガイドライン 4(1)②）。よって、本肢は正しい。

| 問<br>43 | 宅地建物取引士 | 解答 ④ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|---------|------|--------|---------|--------|
|         |         |      | 91.0%  | 71.3%   | 85.0%  |

① 正 登録を受けている者は、住所に変更があったときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない（業法 20 条、18 条 2 項）。登録を受けている以上、宅地建物取引士証の交付を受けているか否かにかかわらず、変更の登録を申請しなければならない。よって、本肢は正しい。

② 正 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない（業法 15 条の 2）。この行為とは、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

③ 正 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない（業法 22 条の 4）。そして、宅地建物取引士証の提示に

当たっては、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとされている（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は正しい。

#### ④ 誤 旧姓の併記は認められている。

宅地建物取引士証には、当該宅地建物取引士の氏名が記載される（規則 14 条の 11）。宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当とされている（解釈・運用の考え方）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

**問  
44****37 条書面****解答 ①**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 98.9%  | 92.1%   | 96.9%  |

① **違反しない** 建物の売買の媒介において、宅地建物を特定するために必要な表示について書面で交付する際、工事完了前の建物については、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行うものとする（業法 37 条 1 項 2 号、解釈・運用の考え方）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反せず、本問の正解肢となる。

#### ② 違反する 借賃の額、支払時期及び支払方法については、必ず記載する。

建物の貸借の媒介において、借賃の額、支払時期及び支払方法については、定めの有無にかかわらず必ず記載しなければならない（業法 37 条 2 項 2 号）。承諾を得たからといって、記載を省略できるものではない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

#### ③ 違反する 宅建業者間の取引でも記載を省略できない。

宅地の売買の媒介において、物件の引渡しの時期については、必ず記載しなければならない（業法 37 条 1 項 4 号）。これは契約の当事者が宅建業者であっても同様である（業法 78 条 2 項参照）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

#### ④ 違反する 買主業者は、売主に対して 37 条書面を交付しなければならない。

自ら買主として建物の売買契約を締結した場合、その契約の相手方（売主）に 37 条書面を交付しなければならない（業法 37 条 1 項 柱書）。承諾を得たからといって、交付を省略できるものではない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

**問  
45****住宅瑕疵担保履行法****解答 ②**

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 98.2%  | 87.4%   | 95.0%  |

#### ① 誤 資力確保措置の状況を届け出なければならない。

宅建業者は、基準日前 10 年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、基準日ごとに、当該基準日に係る保証金の供託又は保険契約の締結



の状況を届け出なければならない（住宅瑕疵担保履行法 12 条 1 項）。したがって、基準日前 10 年間に 10 戸ある場合、当該基準日前 1 年間は 0 戸であっても、届出をする必要がある。よって、本肢は誤り。

② 正 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日にかかる資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない（住宅瑕疵担保履行法 13 条 1 項本文）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 転売しても、保険契約は解除されない。

保険契約は、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅建業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から 10 年以上の期間にわたって有効であることが要件となる（住宅瑕疵担保履行法 2 条 7 項 4 号）。したがって、買主が住宅の引渡し時から 10 年以内に当該住宅を転売した場合であっても、当該保険契約は解除されない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 55㎡以下のものは、2戸をもって1戸とする。

販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が 55 ㎡以下のものは、その 2 戸をもって 1 戸とする（住宅瑕疵担保履行法 11 条 3 項、施行令 6 条）。よって、本肢は誤り。

問  
46

## 住宅金融支援機構法

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 97.2%  | 86.1%   | 93.8%  |

① 誤 住宅の購入に付随する住宅の改良の資金も譲受けの対象に含まれる。

証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権には、住宅の購入に付随する土地もしくは借地権の取得又は当該住宅の改良に必要な資金も含まれる（機構法 13 条 1 項 1 号、施行令 5 条 1 項 2 号）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 機構は、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている（機構法 13 条 1 項 6 号）。よって、本肢は正しい。なお、災害予防代替建築物の建設もしくは購入もしくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金、災害予防関連工事に必要な資金の貸付けも業務として行っている。

③ 正 機構は、民間金融機関による住宅資金の供給を支援するため、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険法による保険（住宅融資保険）を引き受けている（機構法 13 条 1 項 3 号）。よって、本肢は正しい。

④ 正 機構は、住宅のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号に規定するエネルギー消費性能をいう。）の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている（機構法 13



条1項10号)。よって、本肢は正しい。

問  
47

## 景品表示法

解答 ④

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 97.5%  | 86.1%   | 94.0%  |

① 誤 本広告を行う場合、予告広告と同一の媒体を用いなくてもよい方法がある。

予告広告を新聞折込チラシで行った場合、同じ媒体である新聞折込チラシで本広告を行うことも、本広告をインターネット広告を用いて行うこともできる（表示規約9条2項1号、2号）。よって、本肢は誤り。

② 誤 廃屋が存在する旨を明示する必要がある。

土地取引において、当該土地に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示する必要がある（表示規約規則7条7号）。実際の土地を見れば廃屋が存在することが明らかであっても、広告にその旨を明示する必要がある。よって、本肢は誤り。

③ 誤 朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示しなければならない。

交通の利便性について、電車、バス等の交通機関の所要時間を表示する場合は、朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示しなければならない（表示規約規則9条4号ウ）。よって、本肢は誤り。

④ 正 新築という用語は、建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう（表示規約18条1項1号）。したがって、居住の用に供されたことはなかったとしても、建築後1年以上経過した住宅については、新築である旨の表示をすることはできない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問  
48

## 不動産の需給・統計

解答 ①

| 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|--------|---------|--------|
| 90.2%  | 82.1%   | 87.8%  |

① 正 令和7年地価公示（令和7年3月公表）によれば、令和6年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏・地方圏ともに、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 200万人を超えていない。

令和5年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和6年9月公表）によれば、令和5年度における宅地建物取引士登録者数は、新たに2万9,734人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしており、これにより総登録者数は118万3,307人となっている。200万人を超えてはいない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 900万戸に達していない。

令和5年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果（令和

6年9月公表)によれば、2023年(令和5年)10月1日現在における賃貸・売却用及び二次的住宅(別荘など)を除く空き家は385万6,000戸となっている。900万戸に達してはいない。よって、本肢は誤り。なお、総住宅数のうち空き家は900万2,000戸となっている。

④ 誤 90万戸を超えておらず、増加もしていない。

建築着工統計(令和7年1月公表)によれば、令和6年の新設住宅着工戸数は、79万2,098戸であり、2年連続の減少となった。よって、本肢は誤り。

| 問<br>49 | 土地 | 解答 ② | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|----|------|--------|---------|--------|
|         |    |      | 99.4%  | 95.7%   | 98.3%  |

① 適当 30度以上の角度をなす斜面を背後に控える宅地は、擁壁を設けるなどの崖面への保護対策を講じる必要がある。よって、本肢は適当である。

② 最も不適当 地震による被害が生じることがある。

高さ2m以下の擁壁であっても、水抜き孔を有しなければ、地震による被害が生じることがある。よって、本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。

③ 適当 重力式擁壁は、コンクリートの自重により、背面からの土圧に抵抗するコンクリート構造物である。よって、本肢は適当である。

④ 適当 工場跡地や埋立地などでは、重金属や揮発性有機化合物などによる土壌汚染が問題となることがある。よって、本肢は適当である。

| 問<br>50 | 建物 | 解答 ③ | 合格者正解率 | 不合格者正解率 | 受験者正解率 |
|---------|----|------|--------|---------|--------|
|         |    |      | 88.9%  | 76.6%   | 85.2%  |

① 適当 ラーメン構造とは、柱を鉛直方向、梁を水平方向に配置し、接合部を強く固めた構造である。よって、本肢は適当である。なお、ラーメン構造は、「間取りの自由度が高い」「高層マンション等にも対応できる」といったメリットがある一方で、「室内に柱や梁が張り出す」といったデメリットがあげられる。

② 適当 プレース構造は、柱や梁などで構成された四角形の対角線上に部材を入れた構造である。よって、本肢は適当である。なお、プレース構造は、「地震や風などの水平方向の力に強い建物になる」といったメリットがある一方で、「ラーメン構造に比べ間取りの自由度は低くなる」といったデメリットがある。

③ 最も不適当 併用することができる。

たとえば、ラーメン構造にプレースを入れることで水平力への抵抗を補助する工法である「Sプレース付きラーメン構造」という構造があり、他の構造と併用することもある。

る。また、窓、ドア、道路などの開口部にはブレースを導入できないので、骨組すべてに用いることはできない。よって、本肢は最も不適當であり、本問の正解肢となる。

④ **適當** 壁式構造とは、板状の壁と床を箱形に組み、建物とする構造であり、原則として、柱や梁は用いない。よって、本肢は適當である。なお、壁式構造は、「室内に凹凸がほとんどないため、家具の配置に困らない」といったメリットがある一方で、「大幅な間取りの変更ができない」といったデメリットがある。

