

令和 **7** 年度
解答・解説

付録



合格基準点 **33**点

- ◆ 出題項目・正解一覧 & 成績診断
- ◆ 解答・解説

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	物権変動	3		宅 建 業 法	26	報酬額の制限	4	
	2	保証・連帯債務	3			27	重要事項の説明	1	
	3	意思表示	3			28	宅建業法総合	2	
	4	民法総合	4			29	37 条書面	2	
	5	相続	4			30	宅建業法総合	3	
	6	民法総合	1			31	その他の業務上の規制	4	
	7	民法総合	1			32	自ら売主制限	2	
	8	共有	2			33	37 条書面	3	
	9	連帯債務	1			34	免許の基準	3	
	10	契約不適合責任	3			35	営業保証金	1	
	11	借地借家法（借地）	3			36	その他の業務上の規制	4	
	12	借地借家法（借家）	3			37	重要事項の説明	4	
	13	建物区分所有法	3			38	宅建業法総合	3	
	14	不動産登記法	1			39	媒介・代理契約	4	
法令上の制限	15	都市計画の内容	4			40	クーリング・オフ	3	
	16	開発行為の規制等	4			41	免許の効力	1	
	17	建築基準法総合	2			42	宅地建物取引士	2	
	18	建築基準法総合	2			43	重要事項の説明	4	
	19	盛土規制法	2			44	その他の業務上の規制	2	
	20	土地区画整理法	4			45	住宅瑕疵担保履行法	4	
	21	農地法	4		5 問 免 除	46	住宅金融支援機構法	2	
	22	国土利用計画法	4			47	景品表示法	3	
税・価格	23	登録免許税	1			48	不動産の需給・統計	2	
	24	固定資産税	2			49	土地	1	
	25	不動産鑑定評価基準	1			50	建物	1	

科目別の成績		総合成績
科目（問題番号）	正答／正答目標	合計
権利関係（問 1 ～問 14）	点／ 9 点	点
宅建業法（問 26 ～問 45）	点／ 16 点	
法令上の制限（問 15 ～問 22）	点／ 4 点	
税・価格（問 23 ～問 25）	点／ 1 点	
5 問免除（問 46 ～問 50）	点／ 4 点	
		合格基準点は 33 点です。

問
1

物権変動

正解 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
80.5%	60.2%	75.2%

① 誤 転売後であっても移転登記請求は認められる。

不動産を転売した後でも、転売をした買主の売主に対する移転登記請求は認められる（判例）。したがって、Bは、Cに甲土地を売却した後でも、Aに対して甲土地の所有権移転登記を請求することができる。よって、本肢は誤り。

② 誤 登記を備えていなくても所有者であることを主張できる。

AからB、BからCへと転売されたときのAに対して、Cは、所有権移転登記を備えていなくても自己が所有者であることを主張することができる（判例）。よって、本肢は誤り。

③ 正 不動産の売買契約が解除された場合、解除後の第三者も、解除前の第三者も、登記を備えれば、所有権を主張できる（判例）。したがって、いずれの場合も、Cは、甲土地の所有権移転登記を備えれば、Aに対して所有権を主張することができる。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 強迫による取消しは、取消し前の第三者に対抗することができる。

強迫による取消しについては、取消し前の第三者は保護されない（民法96条1項、3項参照）。したがって、取消し前の第三者Cは、強迫につき善意でかつ過失がなくても、所有権を主張することができない。また、取消し後の第三者と取消権者は対抗関係とされ、取消し後の第三者は、登記を備えれば悪意であっても取消権者に対して所有権を主張することができる（判例）。したがって、取消し後の第三者Cは強迫について善意でかつ過失がなくても、登記を備えなければ所有権を主張できない。よって、本肢は誤り。

問
2

保証・連帯債務

正解 3

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
60.9%	37.2%	54.7%

① 誤 保証契約は書面でなければ効力を生じない。

保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない（民法446条2項）。したがって、②の保証契約も書面でなければならず、口頭で締結しても無効である。よって、本肢は誤り。

② 誤 連帯保証人は催告の抗弁権を行使することができない。

債権者が連帯ではない保証人に債務の履行を請求したとき、当該保証人は、まず主たる債務者に催告をすべき旨を請求することができる（催告の抗弁権、民法452条本文）。しかし、連帯保証人は催告の抗弁権を行使することはできない（民法454条）。したがって、履行の請求に対して、①では、Aは連帯保証人であるから、まずCに請求するよう

主張することはできないが、②では主張できる。よって、本肢は誤り。

③ 正 不動産賃貸借契約から生じる賃借人の賃料債務の保証は根保証にあたり、個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない（民法 465 条の 2 第 2 項）。これに対し、保証契約については極度額を定める必要はない。したがって、個人根保証契約にあたる①については、極度額を定めなければ無効であるが、根保証契約ではない②については、極度額を定める必要はない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 委託を受けた保証人に対しては情報を提供しなければならない。

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、保証人の請求により、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の履行状況に関する情報を提供しなければならない（民法 458 条の 2）。本肢では、①も②も委託を受けた保証人であるから、A から請求があれば、①の B だけでなく、②の D も、これらの情報を A に提供しなければならない。よって、本肢は誤り。

問
3

意思表示

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
23.1%	18.4%	21.9%

ア 誤 「有効」と「無効」が逆である。

表意者が真意ではないことを知ってした意思表示は有効であるが、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたとき（過失があるとき）は、その意思表示は、無効となる（心裡留保、民法 93 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

イ 誤 第三者に過失があっても虚偽表示の無効を対抗することはできない。

相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であり、この無効は、善意の第三者に対抗することができない（民法 94 条）。この第三者は善意であれば足り、過失があっても、当該第三者に虚偽表示に基づく無効を対抗することはできない。よって、本肢は誤り。

ウ 誤 錯誤は取り消すことができる。

錯誤に基づく意思表示は取り消すことができるのであって、無効となるものではない（民法 95 条 1 項）。よって、本肢は誤り。なお、「その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものである」ことが必要であることと、「善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない」とする点は正しい。

エ 正 詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない取消し前の第三者に対抗することができない（民法 96 条 3 項）。よって、本肢は正しい。

以上より、誤っているものはア、イ、ウの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問
4

民法総合

正解 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
76.6%	49.4%	69.5%

① 誤 不動産に質権を設定することができる。

債務を担保するために、債務者所有の不動産に抵当権を設定することができる（民法 369 条 1 項）。また、債務者所有の不動産に質権を設定することができる（民法 342 条、356 条）。したがって、A が所有する不動産に対し質権を設定することもできる。よって、本肢は誤り。

② 誤 本肢の場合、留置権は成立しない。

留置権の被担保債権は、占有する物に関して生じた債権である必要がある（民法 295 条）。B の債権は金銭消費貸借契約に基づくものであり、B が A から預かった動産に関して生じた債権ではないから、B は、その動産に関し留置権を行使することはできない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 先取特権の被担保債権は限定される。

本肢の先取特権はいわゆる「一般先取特権」であるが、一般先取特権の被担保債権は、「共益の費用」、「雇用関係」、「子の監護の費用」、「葬式の費用」、「日用品の供給」によって生じた債権に限られている（民法 306 条）。金銭消費貸借契約に基づく債権はこのどれにも該当しないため、B は A の総財産に対して先取特権を行使することはできない。よって、本肢は誤り。

④ 正 不法行為に基づく損害賠償債権については期限が到来しているため、A は、本件契約に基づく返還債務と相殺することができる（民法 505 条 1 項本文）。悪意による不法行為に基づく損害賠償の債務については、当該債務の債務者、すなわち加害者である B は、相殺をもって債権者 A に対抗することができない（民法 509 条 1 号）。しかし、当該債務の債権者、すなわち被害者である A は相殺をすることができる（民法 509 条 1 号参照）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問
5

相続

正解 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
90.6%	73.0%	86.0%

ア 代襲して相続人となる。 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したときは、その者の子が代襲して相続人となる（民法 887 条 2 項本文）。本肢の A が死亡する以前に B が死亡しているから、C が B を代襲する。

イ 代襲して相続人となる。 被相続人の相続に関する遺言書を偽造した者は、相続人となることができない（相続欠格、民法 891 条 5 号）。相続欠格により被相続人の子が相続権を失ったときは、その者の子が代襲して相続人となる（民法 887 条 2 項本文）。

本肢のBはAの相続に関する遺言書を偽造しているため相続欠格により相続権を失っているから、CがBを代襲する。

ウ 代襲して相続人となる。 被相続人の子が、廃除によって、相続権を失ったときは、その者の子が代襲して相続人となる（民法 887 条 2 項本文）。本肢のBは廃除されて相続権を失っているから、CがBを代襲する。

エ 代襲して相続人とならない。 被相続人の子が、相続放棄をした場合、その者の子は代襲相続することができない。相続放棄は代襲原因ではない（民法 887 条 2 項本文参照）。本肢のBは相続放棄をしているため、CはBを代襲しない。

以上より、CがBを代襲してAの相続人となるものはア、イ、ウであり、④が本問の正解肢となる。

問
6

民法総合

正解 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
29.4%	24.5%	28.1%

① 誤 Cが購入した時点には遡らない。

売主が第三者所有の特定物を売り渡した後に当該物件の所有権を取得した場合には、特段の約定がないかぎり、当該物件の所有権は、売主が当該物件の所有権を取得すると同時に買主に移転する（判例）。したがって、Cが甲土地の所有権を取得するのは、売主であるBがAから甲土地を購入するのと同時であり、CがBから購入した時点には遡らない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 甲土地の所有者であるAに無断で、自己への虚偽の所有権移転の登記をしているDは、甲土地について無権利である。そして、無権利のDから売却を受け登記をしたEも無権利となる。したがって、所有者Aから甲土地の売却を受けて所有権を取得したFは、無権利者Eに対して、登記がなくても甲土地の所有権を主張することができる。よって、本肢は正しい。

③ 正 不動産の所有権を時効取得した者は、所有者に対して、登記なくして時効取得を対抗することができる（判例）。したがって、Gは、Aに対して、登記を備えていなくても、時効による甲土地の所有権の取得を主張することができる。そして、時効完成後にAを単独相続しているHは、Aの地位を承継するから、GはHに対しても、登記なくして甲土地の所有権を主張することができる。よって、本肢は正しい。

④ 正 土地の所有権を移転するにあたり、当事者間の合意によって立木の所有権を留保したときは、立木に関する法律による登記又は明認方法を備えない限り、立木の所有権の留保をもってその地盤である土地の権利を取得した第三者に対抗することができない（判例）。したがって、Aは、登記又は明認方法を備えない限り、Kに対し、立木の所有権を主張することができない。よって、本肢は正しい。

問
7

民法総合

正解 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
10.9%	8.2%	10.2%

① 正 事務管理は、義務なく他人のために事務の管理を始めたことを前提とする（民法 697 条 1 項）。事務管理に該当する場合、管理を始めた者は、本人のために有益な費用を支出したとき、本人に対し、その償還を請求することができる（民法 702 条 1 項）。しかし、本肢の C は請負契約に基づいて工事を行った者であり、そもそも義務なく他人のために事務の管理を始めた者に該当しない。したがって、C は A に対して、事務管理に基づいて修理費用相当額の支払を求めることはできない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 直ちに償還を求めることができる。

本問の修理代金は、甲建物の保存のために支出した費用であり、賃貸人の負担に属する必要費に該当する。そして、賃借人が当該必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる（民法 608 条 1 項）。したがって、特約がなくとも、B は A に対して直ちに償還を求めることができる。よって、本肢は誤り。

③ 誤 先取特権を行使することはできない。

不動産を工事したことに基づく先取特権は、債務者の不動産に関してした工事の費用に関して生じる権利である（民法 327 条 1 項）。本問の修理代金の債務者は B であるが、甲建物は A の所有物であり、「債務者 B の不動産に関してした工事」に該当しない。したがって、修理代金の債権者である C は、甲建物につき、当然に不動産工事の先取特権を行使することができるわけではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 本肢の修理代金相当額は不当利得にならない。

C が甲建物の賃借人 B との間の請負契約に基づいて甲建物の修理工事をした後で、B が無資力になったため C が工事代金を受領できない場合、建物の所有者である A が法律上の原因なく修理工事で利益を受けた、すなわち不当に利得を得たといえるのは、A と B との間の賃貸借関係を全体としてみて、A が修理工事で利益を受けた場合に限られる（判例）。本肢の場合、A が受領していない権利金と修理費用は相応していることから、B が依頼した修理工事で A が利益を受けたとはいえず、不当に利得を得たとはいえない。したがって、C は A に対して、不当利得に基づいて修理費用相当額の支払を求めることはできない。よって、本肢は誤り。

問
8

共有

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
96.6%	79.8%	92.2%

① 正 各共有者は、保存行為をすることができる（民法 252 条 5 項）。不動産の共有

者の1人が自己の持分に基づき登記上所有名義人となっている無権利者に対してその登記の抹消を求めることは、保存行為に該当する（判例）。したがって、Aは、単独で、Dに対して所有権移転登記の抹消を求めることができる。よって、本肢は正しい。

② 誤 放棄した持分は、他の共有者に帰属する。

共有者の1人が、その持分を放棄したとき、その持分は、他の共有者に帰属する（民法255条）。したがって、Aの放棄した持分3分の1は、他の共有者B及びCにそれぞれ6分の1ずつ帰属する。国庫に帰属するのではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる（民法256条1項）。共有物の分割について、裁判による共有物の分割という方法によることもできる（258条1項）。本肢は、遺産分割がされる前であるから、B及びCは、E及びFに対して共有物分割の訴えを提起することができる（民法258条の2第1項参照）。よって、本肢は正しい。

④ 正 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる（民法249条1項）。共有者は、共有物を単独で占有する他の共有者に対し、当然にその明渡しを請求することはできない（判例）。したがって、Bは、無断で甲土地を占有している共有者Aに対し、当然には自己に甲土地を明け渡すように求めることはできない。よって、本肢は正しい。

問
9

連帯債務

正解 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
89.9%	57.6%	81.4%

民法は、連帯債務者の1人に生じた事由は、他の連帯債務者に対して効力が生じない、すなわち「相対効」を原則としている（民法441条）。例外的に以下の4つの場面については、他の連帯債務者にも及ぶ、すなわち「絶対効」を採用している。

① 弁済（債務者の1人が弁済すれば、他の債務者の債務も消滅する。）

② 更改（債務者の1人が、前の債務とは違う新しい債務を成立させて、前の債務を消滅させれば、他の債務者の債務も消滅する。民法438条）

③ 相殺（債務者の1人が、自己の有する債権者に対する反対債権で相殺すれば、他の債務者の債務も消滅する。民法439条1項）

④ 混同（相続等によって債権者と債務者の地位が同一人になり債務が消滅すれば、他の債務者の債務も消滅する。民法440条）

よって、肢①の「請求」は、上記①～④に該当せず、他の連帯債務者に対しては効力が生じるものではなく、本問の正解肢となる。

問
10

契約不適合責任

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
75.4%	51.2%	69.1%

① 正 債権は、権利を行使することができる時から10年間行使しないとき、時効によって消滅する（民法166条1項2号）。本肢では、甲土地の引渡し（権利を行使することができる時）から11年経過しているため、損害賠償請求権は時効により消滅している。したがって、Aが宅建業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。よって、本肢は正しい。

② 正 契約不適合である旨の通知を引渡しの日から3年以内にする旨の特約は、売主が宅建業者であるか否かにかかわらず有効である（宅建業法40条1項）。本肢では、Bが引渡しの日から4年経過した時点で発見後直ちに契約不適合である旨の通知をしているので、Aが宅建業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。よって、本肢は正しい。

③ 誤 Aが宅建業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償請求ができる。

宅建業者の場合、本肢の特約は無効で、民法が適用される。通知期間について、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったとき、買主は、不適合を知った時から1年以内の通知をすることなく、売主に契約不適合責任を追及することができる（民法566条但書、宅建業法40条1項）。また、宅建業者でない場合、不適合を知りながら告げていないため、特約で免責されない（民法572条）。本肢では、Aが甲土地に土壤汚染があることを売買契約締結時点で知っていたので、Bは不適合を知った時から1年以内の通知をすることなく、Aに損害賠償を請求することができる（民法564条、415条）。したがって、Bが当該土壤汚染を発見して直ちに通知した場合、Aが宅建業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することができる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

④ 正 売主が宅建業者の場合、売主が契約不適合責任を一切負わない旨の特約は無効となる（宅建業法40条2項）。そして、契約不適合である旨の通知期間は、買主が知った時から1年以内である（民法566条本文）。本肢において、Bは、土壤汚染を発見して直ちに通知しているため、宅建業者である売主Aに損害賠償請求ができる。売主が宅建業者でない場合、売主が契約不適合責任を一切負わない旨の特約は有効であり、Bは、損害賠償を請求できない。したがって、Aが宅建業者であるか否かによって、Bが損害賠償を請求できるか否かの結論は異なる。よって、本肢は正しい。

問
11

借地借家法（借地）

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
71.1%	52.7%	66.2%

① 誤 配偶者名義では対抗できない。

借地権者が借地上に自己名義で登記した建物を所有する場合、借地権者はその後当該借地について所有権を取得した者に対しても借地権を対抗することができる（借地借家法10条1項）。本肢の場合、BがB名義で建物登記をしていればDに借地権を対抗することができるが、建物の登記名義人は配偶者であるCなので借地権を対抗することはできない（判例）。よって、本肢は誤り。

② 誤 減額請求をすることができない旨の特約は無効である。

地代等に関しては、一定の期間地代等を「増額」しない旨の特約を定めることも可能である（借地借家法11条1項但書）。しかし、一定の期間地代等を「減額」しない旨の特約を定めることができるとする規定は存在しない。したがって、本肢のような特約を有効に定めることはできない。よって、本肢は誤り。

③ 正 存続期間を50年以上として借地権を設定する場合においては、その借地上の建物の用途を問わず、契約の更新、及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに建物買取請求（借地借家法13条）をしないこととする旨の特約を、書面又は電磁的記録により定めることができる（借地借家法22条）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 20年と定めた借地契約の存続期間は30年となる。

建物所有を目的とする土地の賃借権（借地権）の存続期間は30年であり、契約でこれより長い期間を定めたときはその期間となるが、30年より短い期間を定めたときは30年となる（借地借家法2条1号、3条参照）。この点については、公正証書によるか否か、正当事由があるか否かといった事情は影響しない。よって、「20年が経過した時点で遅滞なく異議を述べて更新を拒絶することができる。」とする本肢は誤り。

問
12

借地借家法（借家）

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
94.9%	73.8%	89.3%

① 誤 賃借人Bからの解約申入れの場合は3か月で終了する。

期間の定めがない建物賃貸借は、賃貸人から賃借人に解約の申入れがあった場合、申入れの日から6か月の経過によって終了する（借地借家法27条1項）。一方、賃借人から賃貸人に解約の申入れがあった場合は、申入れの日から3か月の経過によって終了する（民法617条1項2号）。したがって、賃借人Bからの解約の申入れの日から6か月を経過することによって終了するという部分が誤りとなる。よって、本肢は誤り。

② 誤 期間は定めがないものとされる。

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新し

たものとみなすが、その期間は定めがないものとする(借地借家法26条1項)。したがって、期間を2年として更新されたものとみなされるとする部分が誤りとなる。よって、本肢は誤り。

③ 正 建物賃貸人の同意を得て建物に付加した造作がある場合、建物賃貸人は、建物賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物賃貸人に対し、造作を時価で買い取るべきことを請求することができる(造作買取請求権、借地借家法33条1項)。しかし、造作買取請求権は当事者の特約によって排除することができる(借地借家法37条参照)。したがって、造作買取請求権は行使しない旨の特約は有効である。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 賃貸借契約は必ずしも公正証書による必要はない。

建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面又は電磁的記録によってしなければならない(借地借家法39条2項、3項)。当該特約を定める場合、書面又は電磁的記録によってしなければならないが、賃貸借契約を公正証書によってする必要はない。よって、本肢は誤り。

問
13

建物区分所有法

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
92.6%	75.1%	88.0%

① 正 共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることを妨げない(区分所有法11条1項、2項)。管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる(区分所有法27条1項)。よって、本肢は正しい。

② 正 共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることを妨げない(区分所有法14条1項、4項)。よって、本肢は正しい。

③ 誤 議事録には議長及び集会に出席した区分所有者の2人が署名する。

集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない(区分所有法42条1項)。議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない(区分所有法42条2項)。議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名しなければならない(区分所有法42条3項)。集会に出席した区分所有者全員の署名ではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

④ 正 区分所有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる(区分所有法57条1項、6条1項)。よって、本肢は

正しい。

問 14	不動産登記法	正解 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			77.1%	48.9%	69.7%

① 誤 職権で分筆の登記をしなければならない。

登記官は、分筆の登記の申請がない場合であっても、一筆の土地の一部が別の地目となるに至ったときは、職権でその土地の分筆の登記をしなければならない（不登法 39 条 2 項）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる（不動産登記規則 194 条 3 項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない（不登法 60 条）。よって、本肢は正しい。

④ 正 建物の合併の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（不登法 54 条 1 項 3 号）。よって、本肢は正しい。

問 15	都市計画の内容	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			88.4%	62.2%	81.5%

① 正 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区である（都計法 9 条 22 号）。風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（都計法 58 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

② 正 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である（都計法 9 条 20 項）。よって、本肢は正しい。

③ 正 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である（都計法 9 条 9 項）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 本肢は田園住居地域に関する記述である。

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等で、一定の条件に該当する一団のものの区域について、都市計画に定められる（都計法 8 条 1 項 14 号）。本肢は、田園住居地域に関する記述である。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

問
16

開発行為の規制等

正解 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
79.0%	53.5%	72.3%

① 誤 都道府県知事の許可が必要である。

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、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築等をしてはならない。ただし、一定の例外に該当すれば、許可を受けることなく建築することができる。学校教育法に規定する学校の新築は、この例外に含まれていないので、原則通り都道府県知事の許可が必要である（都計法43条1項）。よって、本肢は誤り。

② 誤 開発行為にあたる。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、ゴルフコースはその面積に関係なく第二種特定工作物にあたる（都計法4条11項、12項）。したがって、ゴルフコースを建設する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為にあたる。よって、本肢は誤り。

③ 誤 都道府県知事の許可が必要である。

区域区分が定められていない都市計画区域内において、建築物の建築を目的とする3,000㎡以上の土地の区画形質の変更を行おうとする場合、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項但書1号、施行令19条1項）。よって、本肢は誤り。なお、建築物が商業施設か否かは許可の要否に影響しない。

④ 正 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、原則として、開発区域内に建基法39条1項に規定する災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないことが、都道府県知事が開発許可をするための基準とされている（都計法33条1項8号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問
17

建築基準法総合

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
93.7%	85.7%	91.6%

① 正 建築主は、建築確認が必要な建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（建基法6条1項柱書）。そして、この建築基準関係規定には、宅地造成及び特定盛土等規制法の一定の規定が含まれている（建基法施行令9条9号）。よって、本肢は正しい。

② 誤 確認が必要である。

建築主は、2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超える建築物を新築しようとする場合、及び当該建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない（建基法6条1項2号）。本肢の建築物は2階建てなので、新築しようとする場合のみならず、大規模の修繕をしようとする場合にも確認が必要となる。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 延べ面積が1,000㎡を超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない（建基法25条）。よって、本肢は正しい。

④ 正 階段には手すりを設けなければならないことを原則とするが、高さ1m以下の階段の部分には手すりを設ける必要はない（建基法施行令25条4項）。よって、本肢は正しい。

問 18	建築基準法総合	正解 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			50.0%	37.6%	46.7%

① 誤 高さの制限に関する規定に適合させる必要はない。

都市再生特別地区内の建築物については、建基法56条が規定する建築物の高さの制限は適用されない（建基法60条の2第5項）。よって、本肢は誤り。なお、建築物の容積率、建蔽率及び建築面積は当該地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならないとする点は原則として正しい（建基法60条の2第1項）。

② 正 2階建てかつ床面積1,000㎡の飲食店は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、工業専用地域及び田園住居地域に建築することができない（建基法48条、別表第二）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 全員の合意は不要である。

建築協定の認可等の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対してその効力が生じる（建基法75条）。当然に及ぶものであって、土地の所有者等の全員で合意したときに限り生じるものではない。よって、本肢は誤り。

④ 誤 特定行政庁の許可が必要である。

建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁等に関する工事を行う場合、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建基法52条の規定による容積率の限度を超えることができる（建基法52条14項3号）。特定行政庁の許可を受けることなく超えることができるものではない。よって、本肢は誤り。

問
19

盛土規制法

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
24.3%	12.1%	21.1%

① 正 工事主は、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政令で定める規模の工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、特定盛土等又は土石の堆積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特定盛土等又は土石の堆積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29条)。よって、本肢は正しい。

② 誤 工事施行者に本肢の努力義務は課されていない。

宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない(盛土規制法22条1項)。本肢の努力義務が課されているのは「土地の所有者、管理者又は占有者」であって、「工事施行者」は含まれていない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる(盛土規制法22条2項)。よって、本肢は正しい。

④ 正 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた工事主は、当該許可に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない(盛土規制法49条)。よって、本肢は正しい。

問
20

土地区画整理法

正解 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
50.7%	43.3%	48.8%

① 正 換地計画について認可を申請しようとする個人施行者は、その者以外に換地計画に係る区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、換地計画についてこれらの者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗できない者については、この限りでない(区画法88条1項、8条1項、4条1項)。よって、本肢は正しい。

② 正 公共施設の用に供している宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設

が廃止される場合その他特別の事情のある場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないのである（区画法 95 条 6 項、1 項 6 号）。本肢の国又は地方公共団体の所有する土地以外であって道路の用に供している土地は、ここである「公共施設の用に供している宅地」に該当する。よって、本肢は正しい。

③ 正 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、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別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない（区画法 101 条 1 項）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 換地処分公告があった日後であって、仮換地の指定があった日後ではない。

換地処分公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、土地地区画整理事業の施行による変動に係る登記がされるまでは、他の登記をすることができない。ただし、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合においては、この限りでない（区画法 107 条 3 項）。仮換地の指定があった場合には、このような規定はない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

問
21

農地法

正解 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
20.6%	14.9%	19.1%

① 正 市街化区域外にある農地の転用の申請に係る事業が住宅の用に供される土地の造成だけを目的としている場合、申請に係る農地の全てを住宅の用に供することが確実と認められないときには、農地法 4 条又は 5 条の許可を受けることができない（農地法 4 条 6 項 3 号、5 条 2 項 3 号）。よって、本肢は正しい。

② 正 市街化区域外にある農地において、仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合には、農地法 5 条 1 項の許可を受けることができない（農地法 5 条 2 項 6 号）。よって、本肢は正しい。

③ 正 農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡しがあったときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる（農地法 16 条）。よって、本肢は正しい。

④ 誤 法人に対して科されるのは 1 億円以下の罰金刑である。

法人の代表者が、その法人の業務に関し、農地法 4 条又は 5 条の規定に違反して農地の転用をした場合、その代表者が罰せられるほか、その法人に対して 1 億円以下の罰金刑が科される（農地法 67 条 1 号、64 条 1 号）。300 万円以下の罰金刑ではない。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

問
22

国土利用計画法

正解 4

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
62.2%	37.1%	55.6%

① 誤 Cは事後届出を行う必要はない。

市街化区域内においては、2,000㎡以上の面積の一団の土地売買契約を締結した場合に、買主が、原則として事後届出をしなければならない（国土法23条2項1号イ）。したがって、市街化区域内において、2,000㎡の土地を購入したBは事後届出をしなければならないが、1,500㎡の土地を購入したにすぎないCは事後届出をする必要はない。よって、本肢は誤り。

② 誤 競売を通じて所有権を取得した場合、事後届出をする必要はない。

担保権の実行としての競売を通じて所有権を取得した場合、事後届出をする必要はない（国土法23条2項3号、施行令17条1号、6条10号）。よって、本肢は誤り。

③ 誤 2週間以内に届け出なければならない。

市街化調整区域内において、5,000㎡以上の面積の一団の土地売買契約を締結した場合、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、買主が、原則として事後届出をしなければならない（国土法23条1項、2項1号ロ）。したがって、市街化調整区域内の7,000㎡の土地を購入したGは事後届出を行わなければならないが、その期間は契約を締結した日から1か月以内ではない。よって、本肢は誤り。

④ 正 事後届出が必要となる「土地売買等の契約」とは、土地に関する所有権もしくは地上権及び賃借権の移転又は設定であり、対価を得て行われる移転又は設定に限られる（国土法23条1項、14条1項、施行令5条）。本肢の乙土地に関する賃借権の設定は、対価の授受を伴っていないので、ここでいう「土地売買等の契約」に該当しないことになる。その結果、Hは、市街化区域内において、1,200㎡の甲土地を購入しただけとなる。肢1で述べた通り、市街化区域内において届出が必要となる面積は2,000㎡以上なので、Hは事後届出をする必要はない（国土法23条2項1号イ）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問
23

登録免許税

正解 1

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
30.1%	26.2%	29.1%

① 正 土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置について、土地の地目による適用の制限はない（租特法72条1項）。したがって、地目が雑種地となっている土地の売買による所有権の移転登記であっても、当該税率の軽減措置は適用される。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 土地の価額による制限はない。

土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置について、土地の価額による適用の制限はない（租特法 72 条 1 項）。したがって、土地の価額が 1,000 万円未満であるか否かにかかわらず、土地の売買による所有権の移転登記について、当該税率の軽減措置は適用される。よって、本肢は誤り。

③ 誤 法人にも適用される。

土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置は、個人又は法人が受ける土地の売買による所有権の移転登記に適用される（租特法 72 条 1 項）。したがって、法人が土地の売買による所有権の移転登記を受ける場合であっても適用される。よって、本肢は誤り。

④ 誤 土地の面積に制限はない。

土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置について、土地の面積による適用の制限はない（租特法 72 条 1 項）。したがって、土地の面積が 1,000 m² 未満であるか否かにかかわらず、土地の売買による所有権の移転登記について、当該税率の軽減措置は適用される。よって、本肢は誤り。

問 24	固定資産税	正解 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			53.1%	49.8%	52.2%

① 誤 6分の1の額である。

住宅用地のうち小規模住宅用地（面積が 200 m² 以下であるもの）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする（地方税法 349 条の 3 の 2 第 2 項）。3 分の 1 の額ではない。よって、本肢は誤り。

② 正 市町村長は、納税義務者その他の政令で定める者の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関する事項が記載をされている部分又はその写しをこれらの者の閲覧に供しなければならない。ただし、当該部分に記載をされている住所が明らかにされることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがあると認められる場合その他当該部分又はその写しを閲覧に供することが適当でないと認められる場合には、住所の削除等の措置を講じたもの又はその写しを閲覧に供することができる（地方税法 382 条の 2 第 1 項、地方税法施行規則 15 条の 5 の 7）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 税額ではなく、課税標準である。

市町村は、同一の者について当該市町村の区域内におけるその者の所有に係る土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が土地にあっては 30 万円、家屋にあっては 20 万円、償却資産にあっては 150 万円に満たない場合においては、原則として固定資産税を課することができない（地方税法 351 条）。よって、本

肢は誤り。

④ 誤 死亡の場合、現に所有している者に課する。

固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する（地方税法343条1項）。固定資産の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳もしくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日前に死亡しているときは、賦課期日において当該土地又は家屋を現に所有している者に課する（地方税法343条2項）。よって、本肢は誤り。

問
25

不動産鑑定評価基準

正解 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
50.9%	26.9%	44.6%

① 誤 本肢は一般的要因の記述である。

価格形成要因のうち個別的要因とは、不動産に個性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいい、土地、建物等の区分に応じて分けられる（不動産鑑定評価基準総論3章3節）。本肢は、価格形成要因のうちの「一般的要因」に関する記述である。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

② 正 収益還元法は、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り、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用される（不動産鑑定評価基準総論7章1節Ⅳ）。よって、本肢は正しい。

③ 正 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と観察減価法の2つの方法があり、これらを併用するものとする。「耐用年数に基づく方法」は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。「観察減価法」は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である（不動産鑑定評価基準総論7章1節Ⅱ）。よって、本肢は正しい。

④ 正 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件の一つとして、建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすることがある（不動産鑑定評価基準総論5章1節Ⅰ）。よって、本肢は正しい。

問
26

報酬額の制限

正解 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
41.8%	24.3%	37.2%

ア 誤 依頼者の双方からそれぞれ 52 万 8,000 円受領できる。

店舗用建物の貸借の媒介では、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されない権利金の額を売買に係る代金の額とみなして報酬の額とすることができる（業法 46 条 1 項、報酬告示第 6）。A は、依頼者の一方から $1,400 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 48 \text{ 万円}$ に消費税等相当額 4 万 8,000 円を加算した 52 万 8,000 円を報酬として受領できる。したがって、A は、依頼者の双方からそれぞれ 52 万 8,000 円を報酬として受領することができる。よって、本肢は誤り。

イ 誤 借主からは 5 万 5,000 円が限度である。

宅建業者が貸借の代理の依頼を受けた宅地は、現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、かつ将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地であるから、長期の空家等に該当する（業法 46 条 1 項、報酬告示第 9、10）。長期の空家等の貸借の媒介又は代理の依頼を受けた宅建業者が依頼者から受ける報酬の合計額は、借賃の 1 月分の 2.2 倍に相当する金額まで受領することができる（業法 46 条 1 項、報酬告示第 10）。しかし、当該長期の空家等の借主から受ける報酬は借賃の 1 月分の 1.1 倍に相当する金額以内に限られる（業法 46 条 1 項、報酬告示第 10 第 2 号）。このことは代理の依頼を受けるに当たって借主から承諾を得ていても変わりはない。本肢では、B が借主から受領した報酬の額は 7 万円であり、借賃 1 月分である 5 万円の 1.1 倍に相当する額を超える報酬額を受領しているので、宅建業法に違反する（業法 46 条 2 項）。よって、本肢は誤り。

ウ 誤 そのような規定はない。

宅建業者は、国土交通大臣の定めるところによる額を超えて報酬を受けてはならない（業法 46 条 1 項、2 項）。しかし、あらかじめ報酬の額を定めていなかった場合に、報酬の限度額を支払わなければならない旨の規定はない。よって、本肢は誤り。

以上より、誤っているものはア、イ、ウであり、④が本問の正解肢となる。

問
27

重要事項の説明

正解 ①

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
96.9%	76.7%	91.6%

① 正 宅建業者は、取引の目的物である区分所有建物及びその敷地の管理が法人に委託されている場合においては、当該法人の商号又は名称、主たる事務所の所在地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 6 号、規則 16 条の 2 第 8 号）。よ

て、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 記名する宅建士は専任である必要はなく、また買主に記名の義務はない。

重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名が必要であるものの、当該宅地建物取引士は、専任でなくともかまわない（業法 35 条 5 項）。また、買主が重要事項説明書に記名しなければならないとする規定はない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 説明をする場所について、制限はない。

重要事項説明をする場所に制限はなく、どこで説明がなされてもかまわない（業法 35 条 1 項参照）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 35 条書面の記載事項ではない。

天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めを重要事項として説明しなければならないとする規定はない。当該事項は、37 条書面の記載事項である（業法 37 条 1 項 10 号）。よって、本肢は誤り。

問 28	宅建業法総合	正解 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			27.3%	29.8%	28.0%

ア 正 宅建業者が、取引態様の別を明示しなかった場合、罰則の対象とはならないものの、監督処分の対象となる（業法 34 条 1 項、65 条 2 項、4 項）。一方、宅建業者が、取引の目的物である物件の規模について著しく事実と相違する表示をした場合には、罰則の対象にも、監督処分の対象にもなる（業法 32 条、65 条 2 項、4 項、81 条 1 号）。よって、本肢は正しい。

イ 誤 建築確認がおりなければ、広告をすることはできない。

宅建業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、開発許可や建築確認等の処分があった後でなければ、すべての取引態様における広告をしてはならない（業法 33 条）。よって、本肢は誤り。なお、契約を締結することはできないとする点は正しい（業法 36 条）。

ウ 誤 業者間取引のため、自ら売主制限の規定は適用されない。

本肢は業者間取引なので、売主である宅建業者は、手付金等の保全措置を講じたり、物件を取得する契約を締結したりしなくとも、自己の所有に属しない物件に関する売買契約を締結することができる（業法 78 条 2 項、33 条の 2、41 条）。よって、本肢は誤り。

エ 正 専属専任媒介契約の場合には、媒介契約締結の日から 5 日（休業日数を除く。）以内に、物件に関する所定事項について、指定流通機構に登録しなければならない（業法 34 条の 2 第 5 項、規則 15 条の 10）。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問
29

37 条書面

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
97.3%	75.0%	91.4%

① 誤 宅建業者に対しても 37 条書面を交付しなければならない。

宅建業者は、その媒介により賃貸借契約を成立させたときは、当該契約の各当事者に、37 条書面を交付しなければならない。宅建業者である当事者に対しても交付する義務を負う（業法 37 条 2 項）。よって、本肢は誤り。

② 正 既存の建物の売買の場合には、宅建業者が交付する 37 条書面には、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項が記載されていなければならない（業法 37 条 1 項 2 号の 2）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 定めがなければ記載不要。

天災その他不可抗力による損害の負担に関しては、その定めがなければ、37 条書面に記載する必要はない（業法 37 条 1 項 10 号参照）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 定めがあるので記載が必要。

売買代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合には、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を 37 条書面に記載する必要がある（業法 37 条 1 項 9 号）。よって、本肢は誤り。

問
30

宅建業法総合

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
77.3%	51.8%	70.6%

ア 違反する 全ての宅建業者の宅地建物取引士が記名しなければならない。

重要事項説明書の交付や説明は、いずれかの宅建業者の宅地建物取引士が代表して行うことができる。ただし、この場合であっても、代表となった宅建業者の宅地建物取引士が単独で重要事項説明書に記名すれば足りる旨の規定はないため、当該重要事項説明書には全ての宅建業者の宅地建物取引士が記名しなければならない（業法 35 条 5 項）。よって、本肢は宅建業法に違反する。

イ 違反しない 売主である宅建業者の事務所において買受けの申込みを受けていることから、クーリング・オフの適用はない（業法 37 条の 2 第 1 項）。よって、クーリング・オフについて買主に告げる書面の交付は行わなかった本肢は、宅建業法に違反しない。なお、クーリング・オフができる場合であったとしても、宅建業者には、クーリング・オフに関する告知書面を交付する義務は課されていないので、いずれにしろ宅建業法に違反することにはならない（業法 37 条の 2 第 1 項 1 号参照）。

ウ 違反する 案を説明しなければならない。

宅建業者は、区分所有建物を売買する場合、共用部分に関する規約の定め（案を含む）

の内容を、重要事項説明書に記載して説明する必要がある（業法 35 条 1 項 6 号、規則 16 条の 2 第 2 号）。規約がまだ「案」の段階に留まる場合であっても、当該「案」について記載して説明しなければならない。よって、本肢は宅建業法に違反する。

エ 違反する 保全措置を講ずる必要があり、また、重要事項説明書に記載する必要がある。

宅建業者は、工事完了前において行う宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、代金額の 5 %（250 万円）を超える手付金等を受領する前に、手付金等の保全措置を講じなければならない（業法 41 条 1 項）。また、当該保全措置の概要は、重要事項説明書への記載事項でもある（業法 41 条 1 項、35 条 1 項 10 号）。よって、本肢は宅建業法に違反する。

以上より、違反するものはア、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問
31

その他の業務上の規制

正解 ④

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
82.7%	62.4%	77.4%

ア 含まれている 勧誘をする場合、それに先立って、①宅建業者の商号又は名称、②勧誘者の氏名、③契約締結について勧誘をする目的である旨を告げなければならない（業法 47 条の 2 第 3 項、規則 16 条の 11 第 1 号ハ）。本肢では、勧誘者自身の氏名が名乗られていない。よって、本肢には禁止されている行為が含まれている。

イ 含まれている 宅建業者が、宅建業に係る契約を締結させ、又は宅建業に係る契約の申込みの撤回、もしくは解除を妨げるため、相手方等を威迫することは禁じられている（業法 47 条の 2 第 2 項）。よって、本肢には禁止されている行為が含まれている。

ウ 含まれている 宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない（業法 48 条 1 項）。このことは、アルバイトがチラシ配布という業務を行う場合であっても同様である。よって、本肢には禁止されている行為が含まれている。

エ 含まれている 「高層の建物が建つ予定は全くない」等の契約の目的物の将来の環境について誤解させるべき断定的判断の提供は禁止されている（業法 47 条の 2 第 3 項、規則 16 条の 11 第 1 号イ）。よって、本肢には禁止されている行為が含まれている。

以上より、禁止されている行為が含まれているものはア、イ、ウ、エの四つであり、④が本問の正解肢となる。

問
32

自ら売主制限

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
96.8%	70.7%	90.0%

① 違反する 中間金を受領する前に保全措置を講じなければならない。

売主が宅建業者で買主が宅建業者ではない場合、売主である宅建業者は、工事完了前の宅地又は建物を取引するにあたり、代金額の5%を超える手付金等を受領するときは、あらかじめ、手付金等保全措置を講じなければならない（業法41条1項）。本肢では、中間金を受領する段階で、手付金等の額が代金額の5%（200万円）を超えるため、Aは、中間金を受領する前に、受領済みの手付金200万円を含めた計400万円について、保全措置を講じなければならない。よって、中間金受領後に保全措置を講じている本肢は、宅建業法の規定に違反する。

② 違反しない 売主が宅建業者で買主が宅建業者ではない場合、売主である宅建業者は、工事完了後の宅地又は建物を取引するにあたり、代金額の10%を超える手付金等を受領するときは、あらかじめ、手付金等保全措置を講じなければならない（業法41条の2第1項）。本肢においてAが受領した手付金400万円は、代金額の10%ちょうどであり、これを超えるものではないので、保全措置を講じなくてよい。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。

③ 違反する 手付金の倍額を現実に提供しなければならない。

売主が宅建業者で買主が宅建業者ではない場合、売主である宅建業者は、手付金を受領したときは、その倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる（業法39条2項）。受領した手付金を返還するだけでは足りない。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

④ 違反する 代金額の20%以内で定めなければならない。

売主が宅建業者で買主が宅建業者ではない場合、売主である宅建業者は、損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超えることとなる定めをしてはならない（業法38条1項）。よって、本肢は宅建業法の規定に違反する。

問
33

37 条書面

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
66.4%	33.8%	57.8%

ア 正 引渡し時期は、重要事項説明書に記載したり重要事項として説明したりする必要はないものの、貸借の媒介における37条書面には、記載する必要がある（業法37条2項1号、1項4号）。よって、本肢は正しい。

イ 誤 定めがなければ37条書面には記載不要。

契約の解除に関する事項は、重要事項説明書に記載する必要がある（業法 35 条 1 項 8 号）。一方、その定めがなければ、37 条書面に記載する必要はない（業法 37 条 1 項 7 号参照）。よって、本肢は誤り。

ウ 誤 37 条書面には記載不要。

登記された権利の種類・内容は、37 条書面には記載する必要はない（業法 37 条 1 項、2 項参照）。なお、重要事項説明書には記載する必要がある（業法 35 条 1 項 1 号）。よって、本肢は誤り。

エ 誤 37 条書面の内容は説明しなくてよい。

37 条書面の内容を説明する必要はない（業法 37 条 2 項本文参照）。よって、本肢は誤り。

以上より、誤っているものはイ、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 34	免許の基準	正解 ③	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			75.4%	56.6%	70.5%

ア 正 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人に執行猶予期間中の者がいる場合、当該法人は、免許を受けることができない（業法 5 条 1 項 12 号、5 号）。C 社は、その政令で定める使用人である B が執行猶予期間中である以上、免許を受けることができない。よって、本肢は正しい。

イ 正 不正の手段により免許を取得したことによる免許取消処分に係る聴聞の期日及び場所の公示日から処分決定日までの間に相当の理由なく廃業の届出をした宅建業者が法人である場合、当該公示の日前 60 日以内に役員であった者で当該届出の日から 5 年を経過しないものは免許を受けることができない（業法 5 条 1 項 3 号、4 号、66 条 1 項 8 号）。本肢の E は、公示の日の 40 日前に D 社の取締役を退任しているので、ここでいう役員に該当し、免許を受けることができない。よって、本肢は正しい。

ウ 誤 法定代理人が免許の基準に該当する場合、免許を受けることができない。

営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者については、その法定代理人が免許の基準に該当する場合、免許を受けることができない（業法 5 条 1 項 11 号）。本肢では、F の法定代理人である G が、現場助勢罪により罰金刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から 5 年を経過しておらず、免許の基準に該当するため（業法 5 条 1 項 6 号）、F は免許を受けることができない。よって、本肢は誤り。

エ 正 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人に免許を受けることができない者がいる場合、当該法人も免許を受けることはできない（業法 5 条 1 項 1 号、12 号）。J は、破産手続開始決定を受けていたものの、復権を得ていることから、5 年の経過を待たずに直ちに免許を受けることができる。したがって、K 社の政令で定める使用人で

ある J が復権を得ている以上、復権から 5 年を経過していなくても、K 社は免許を受けることができる。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、イ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 35	営業保証金	正解 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			98.9%	86.5%	95.6%

① 正 免許の有効期間が満了した場合において営業保証金を取り戻そうとするときは、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官報に公告しなければならない（業法 30 条 2 項、営業保証金規則 7 条 1 項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 営業保証金は有価証券で供託することができる。

営業保証金は、主たる事務所と従たる事務所についての営業保証金の合計額を、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 25 条 1 項、2 項）。この営業保証金の供託は、金銭ですることができるほか、有価証券を充てることもでき（業法 25 条 1 項、3 項）、金銭と有価証券との併用を禁止する規定はない。また、従たる事務所の営業保証金の供託を金銭のみとする規定はない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。

新設した従たる事務所についての営業保証金は、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、25 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 還付の額は供託されている営業保証金の範囲内である。

宅建業者と宅建業に関し取引をした者（宅建業者を除く。）は、取引により生じた債権に関し、宅建業者が供託した営業保証金について、債権の弁済を受ける権利を有する（業法 27 条 1 項）。支店において宅建業に関する取引をした者は、供託されている営業保証金の範囲内で弁済を受けられるので、500 万円を限度とすることにはならない。よって、本肢は誤り。

問 36	その他の業務上の規制	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			97.0%	87.9%	94.6%

ア 禁止されている 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、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、当該勧誘を継続してはならない（業法 47 条の 2 第 3 項、規則 16 条の 11 第 1 号ニ）。本肢では、B から勧誘しないでほし

い旨を告げられた翌日に再度の勧誘をしており、これにあたる。よって、宅建業法の規定により禁止されている。

イ 禁止されている 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、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むことをしてはならない（業法 47 条の 2 第 3 項、規則 16 条の 11 第 1 号ロ）。本肢では、しばらく考えさせてほしい旨の申出に対して、他に買い手がいるかのように事実をゆがめて今日申しか契約できない旨を告げ、時間を与えないようにしており、これにあたる。よって、宅建業法の規定により禁止されている。

ウ 禁止されている 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、長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させることをしてはならない（業法 47 条の 2 第 3 項、規則 16 条の 11 第 1 号へ）。本肢は、長時間にわたり契約締結のための勧誘を行い、購入希望者を困惑させており、これにあたる。よって、宅建業法の規定により禁止されている。

エ 禁止されている 宅建業者は、相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない（業法 47 条 3 号）。本肢は、手付金を貸し付ける旨を告げて契約の締結を誘引しており、これにあたる。よって、宅建業法の規定により禁止されている。

以上より、宅建業法の規定により禁止されているものはア、イ、ウ、エの四つであり、

④が本問の正解肢となる。

問 37	重要事項の説明	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			82.5%	51.7%	74.4%

① 誤 建物の貸借の場合、建築基準法による制限について説明する必要はない。

建物の貸借の媒介・代理の場合、建築基準法に基づく防火地域及び準防火地域内の建築制限の概要について説明する必要はない（業法 35 条 1 項 2 号、施行令 3 条 3 項）。よって、本肢は誤り。

② 誤 案を説明しなければならない。

取引の目的物が区分所有建物である場合、その専有（専用）部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（案を含む）の内容を、重要事項として説明する必要がある（業法 35 条 1 項 6 号、規則 16 条の 2 第 3 号）。規約がまだ「案」の段階に留まる場合であっても、当該「案」について説明しなければならない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 保管方法を説明する必要はない。

貸借の媒介・代理の場合、借賃以外に授受される金銭の額、及び当該金銭の授受の目的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 7 号）。しかし、保管方

法は説明事項とはされていない。よって、本肢は誤り。

④ 正 取引の目的物が既存住宅の場合、1年以内（鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等の場合は2年以内）に、建物状況調査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重要事項として説明しなければならない（業法35条1項6号の2イ、規則16条の2の2）。本肢で目的物となっている物件は、鉄筋コンクリート造の既存の共同住宅であり、2年前までに実施された建物状況調査が説明対象となる。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問 38	宅建業法総合	正解 ③	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			97.8%	86.5%	94.9%

ア 誤 注文を受けた場合、改めて取引態様の別を明示する義務を負う。

宅建業者は、広告時に、取引態様の別を明示する義務を負う（業法34条1項）。さらに、当該広告を見た者から取引の注文を受けたときにも、改めて遅滞なく取引態様の別を明示しなければならない（業法34条2項）。よって、本肢は誤り。

イ 正 宅建業者は、その業務に関し広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の形質などについて、実際のものよりも著しく優良であるなどの誤認をさせる表示をしてはならない（業法32条）。これに違反した場合、監督処分の対象となり、さらに6月以下の拘禁刑もしくは100万円以下の罰金又はこれらの併科の対象となる（業法65条2項、4項、81条1号）。よって、本肢は正しい。

ウ 誤 初回に限らず広告のつど取引態様の別の明示が必要。

宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、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、広告をするつど必要であり、最初に行う広告に取引態様の別を明示すれば足りるわけではない。よって、本肢は誤り。

エ 誤 依頼によらない広告をしても、別途広告料を請求することはできない。

依頼者の依頼に基づくことなく広告をしても、その料金を別途請求することはできない（業法46条1項、報酬告示第11、解釈・運用の考え方）。よって、本肢は誤り。

以上より、誤っているものはア、ウ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 39	媒介・代理契約	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			98.8%	88.7%	96.2%

① 誤 指定流通機構に登録しなければならない。

宅建業者は、専任媒介契約又は専属専任媒介契約を締結したときは、媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、指定流通機構に登録しなければならない（業法 34 条の 2 第 5 項）。依頼者の申出があっても登録を省略することはできない。したがって、専属専任媒介契約を締結している本肢において、指定流通機構に登録をしないことは宅建業法に違反する。よって、本肢は誤り。

② 誤 自動更新する旨の特約は無効である。

専属専任媒介契約の有効期間は、3 か月以内であり、更新には依頼者からの申出が必要である（業法 34 条の 2 第 3 項、4 項）。更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ自動更新することを約定することはできない。したがって、自動更新の特約は無効である（業法 34 条の 2 第 10 項）。よって、本肢は誤り。

③ 誤 宅地建物取引士の記名は不要である。

媒介契約を締結したときに依頼者に交付する書面に記名押印をするのは、宅建業者であり、宅地建物取引士の記名は不要である（業法 34 条の 2 第 1 項）。よって、本肢は誤り。

④ 正 専属専任媒介契約の目的物である宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況は、指定流通機構に登録しなければならない事項である（業法 34 条の 2 第 5 項、規則 15 条の 11 第 2 号）。したがって、A は、当該中古住宅の取引の申込みの受付に関する状況を指定流通機構に登録しなければならない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

問
40

クーリング・オフ

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
80.3%	38.7%	69.3%

ア 正 宅建業者の事務所等で買受けの申込み等をした者は、クーリング・オフによる売買契約の解除をすることができない（業法 37 条の 2 第 1 項）。宅建業者が他の宅建業者に対し宅地建物の売却の媒介を依頼した場合、媒介の依頼を受けた他の宅建業者の事務所もこの事務所等に含まれる（規則 16 条の 5 第 1 号ハ）。申込みと契約の場所が異なる場合は、申込みの場所で事務所等にあたるかを判断する。本肢の C は媒介業者である B の事務所で買受けの申込みをしているのでクーリング・オフによる契約の解除をすることはできない。よって、本肢は正しい。

イ 正 クーリング・オフによる契約の解除は、申込者等が解除の書面を発した時に、効力を生じる（発信主義、業法 37 条の 2 第 2 項）。そのため、クーリング・オフの告知があった場合、その日から起算して 8 日以内に解除の書面を発していれば契約を解除することができる（業法 37 条の 2 第 1 項 1 号、2 項）。本肢の 8 日以内に解除の書面を到達させなければ解除ができないとする特約は、発信主義の場合より申込者に不利であるから無効である（業法 37 条の 2 第 4 項）。よって、本肢は正しい。

ウ 誤 媒介業者からの申出なので、クーリング・オフできる。

申込者等からの申出により、申込者等の自宅で買受けの申込みがなされた場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることはできない（業法 37 条の 2 第 1 項、規則 16 条の 5 第 2 号）。本肢では、申込者 C の自宅で買受けの申込みがされているものの、C から申し出たわけではないので、C はクーリング・オフによる契約の解除をすることができる。さらに、クーリング・オフについて告げられていない以上、10 日後であってもクーリング・オフによる契約の解除をすることができる。よって、本肢は誤り。

エ 正 クーリング・オフについて相手方に告げる書面には、売主である宅建業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない（業法 37 条の 2 第 1 項 1 号、規則 16 条の 6 第 2 号）。したがって、売主である A の商号等を記載しなければならないが、媒介業者 B の商号等の記載は必要ない。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、イ、エの三つであり、③が本問の正解肢となる。

問 41	免許の効力	正解 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			95.8%	73.4%	89.9%

① 正 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許を受けた宅建業者が免許を受けてから 1 年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない（業法 66 条 1 項 6 号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

② 誤 解散の届出は、清算人が解散の日から 30 日以内にする。

宅建業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合、清算人は、その日から 30 日以内に、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない（業法 11 条 1 項 4 号）。したがって、B が株主総会の決議により解散した場合、届け出るのは「B を代表する役員」ではなく「清算人」であり、解散の日から「60 日以内」ではなく「30 日以内」である。よって、本肢は誤り。

③ 誤 国土交通大臣の免許を受けなければならない。

本店、宅建業を営む支店は、事務所にあたる（施行令 1 条の 2 第 1 号）。支店で宅建業を営む場合、その支店のみならず本店も事務所にあたる。したがって、乙県の支店で宅建業を営む場合、甲県にある本店も事務所である。C は、2 以上の都道府県の区域内に事務所を設置する場合にあたるから、国土交通大臣の免許を受けなければならない（業法 3 条 1 項）。よって、本肢は誤り。

④ 誤 廃業の届出は不要。

免許換えは、都道府県知事免許を受ける場合は、新たに免許権者となる都道府県知事に対して申請する（業法 7 条 1 項、3 条 1 項、4 条 1 項）。D は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅建業を営もうとする場合、乙県知事に免許換えの申

請を行わなければならないが、廃業しているわけではないので廃業の届出をする必要はない。よって、本肢は誤り。

問 42	宅地建物取引士	正解 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			70.5%	50.7%	65.3%

ア 誤 いずれかの都道府県知事の登録を受けることができる。

2つ以上の都道府県において試験に合格した者は、当該試験を行った都道府県知事のうち、いずれか1つの都道府県知事の登録のみを受けることができる(規則14条)。よって、本肢は誤り。

イ 誤 勤務先の名称に変更があった場合、宅地建物取引士証の書換え交付は不要。

宅地建物取引士は、勤務先の宅建業者の商号又は名称に変更があった場合、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、規則14条の2の2第1項5号)。この場合に、宅地建物取引士証の書換え交付を申請する必要はない(規則14条の13第1項参照)。よって、本肢は誤り。

ウ 正 宅地建物取引士は、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、本肢は正しい。

エ 正 宅地建物取引士は、登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、登録の移転の申請をすることができる(業法19条の2本文)。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはウ、エの二つであり、②が本問の正解肢となる。

問 43	重要事項の説明	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			17.7%	8.5%	15.2%

ア 正 宅建業者は、自らを委託者とする宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合、相手方に対し、金融商品取引法2条10項に規定する目論見書(業法35条3項の規定に基づき説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る。)を交付しているときは、重要事項説明書の交付及び説明を省略することができる(業法35条3項但書、規則16条の4の4第1項3号)。よって、本肢は正しい。

イ 正 宅建業者は、取引の目的物である建物が建築工事の完了前のものであるときは、その完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について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。

ウ 正 宅建業者は、賃借の媒介・代理を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項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 11 号）。よって、本肢は正しい。

エ 正 宅建業者は、取引の目的物である宅地が津波防災地域づくりに関する法律 21 条 1 項により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法 23 条 1 項の規定による制限の概要につい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 41 号）。よって、本肢は正しい。

以上より、正しいものはア、イ、ウ、エの四つであり、④が本問の正解肢となる。

問 44	その他の業務上の規制	正解 ②	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			88.3%	78.6%	85.8%

① 違反しない 宅建業者は、取引の相手方が自然人である場合、当該自然人に対し、氏名、住居、生年月日、取引を行う目的、及び職業を確認しなければならない（取引時確認、犯収法 4 条 1 項 1 号、2 号、3 号、2 条 2 項 42 号）。よって、本肢は違反しない。

② 違反する 7年間保存しなければならない。

宅建業者は、宅地もしくは建物の売買又はその代理もしくは媒介を行った場合には、少額の取引等を除き、直ちに、一定の方法により、顧客等の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の事項に関する記録（取引記録等）を作成しなければならない（犯収法 7 条 1 項、4 条 1 項、別表、施行令 15 条）。そして、宅建業者は、取引記録等を当該取引の行われた日から 7 年間保存しなければならない（犯収法 7 条 3 項）。よって、本肢は違反し、本問の正解肢となる。

③ 違反しない 宅建業者は、取引の相手方から収受した金銭が、犯罪により得た収益である疑いが認められる場合には、速やかに、所定事項を行政庁に届け出なければならない（犯収法 8 条 1 項）。よって、本肢は違反しない。

④ 違反しない 宅建業者は、取引時確認等の措置を的確に行うため、営業担当者をはじめ、使用人に対する教育訓練をするよう努めなければならない（犯収法 11 条 1 号）。よって、本肢は違反しない。

問 45	住宅瑕疵担保履行法	正解 ④	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			96.4%	78.2%	91.6%

① 誤 基準日前 10 年間に引き渡した新築住宅が対象となる。

宅建業者は、毎年、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき、買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する資力を確保するため保証金の供託をしていなければならない（住宅瑕疵担保履行法11条1項、2項）。15年間ではない。よって、本肢は誤り。

② 誤 媒介をする場合には、資力確保措置を講ずる義務を負わない。

資力確保措置が義務付けられるのは、宅建業者が新築住宅の売主となる場合に限られる（住宅瑕疵担保履行法11条1項、2項）。売買の媒介をする宅建業者は、資力確保措置を講ずる義務を負わない。よって、本肢は誤り。

③ 誤 雨水の浸入を防止する部分の損害も対象となる。

保険金を請求できる損害は、構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分の瑕疵である（住宅瑕疵担保履行法2条5項、品確法95条1項、94条1項）。よって、本肢は誤り。

④ 正 保険の方法により資力確保措置を講じている場合において、当事者間で、新築住宅の瑕疵について紛争が生じたとき、紛争の当事者の双方又は一方は、特別住宅紛争処理を申請することにより、指定住宅紛争処理機関による紛争のあっせん、調停及び仲裁を受けることができる（住宅瑕疵担保履行法33条1項）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

**問
46****住宅金融支援機構法****正解 ②**

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
92.0%	58.7%	83.1%

① 正 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅（災害復興建築物）の建設又は購入に係る貸付金について、主務大臣と協議して定めるところにより、一定の元金返済の据置期間を設けることができる（機構業務方法書24条2項1号）。よって、本肢は正しい。

② 誤 賃貸住宅の建設等の貸付債権は譲受けの対象となっていない。

機構は、住宅の建設もしくは購入又は一定の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権の譲受けを行う（証券化支援事業（買取型）、機構法13条1項1号）。この貸付債権の対象に「自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係る」債権は含まれているが、「賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権」は含まれていない（機構業務方法書3条1項各号参照）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。

③ 正 機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている（高齢者向け返済特例制度、機構法13条1項10号、機構業務方法書24条4項2号）。よって、本肢は正しい。

て、本肢は正しい。

④ **正** 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを行うことを業務として行っている（機構法13条1項7号）。よって、本肢は正しい。なお、当該一定の建築物を「合理的土地利用建築物」といい、合理的土地利用建築物の建設又は購入に付随する行為に必要な資金も貸付けの対象となっている（機構法2条7項、13条1項7号）。

問
47

景品表示法

正解 ③

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
98.8%	87.4%	95.8%

① **誤** いずれも表示しなければならない。

団地（一団の宅地又は建物）と駅その他の施設との間の道路距離又は所要時間は、取引する区画のうちそれぞれの施設ごとにその施設から最も近い区画（マンション及びアパートにあっては、その施設から最も近い建物の出入口）を起点として算出した数値とともに、その施設から最も遠い区画（マンション及びアパートにあっては、その施設から最も遠い建物の出入口）を起点として算出した数値も表示しなければならない（表示規約15条4号、規則9条8号）。いずれかを表示すれば足りるものではない。よって、本肢は誤り。

② **誤** 最低額も表示しなければならない。

管理費は、原則として1戸当たりの月額を表示する必要がある。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合で、全ての住戸の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる（表示規約15条11号、規則9条41号）。最高額のみを表示するということとはできない。よって、本肢は誤り。

③ **正** 新設予定の駅等又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる（表示規約15条3号、規則9条6号）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ **誤** 16分と表示しなければならない。

徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示し、1分未満の端数が生じたときは、1分として表示する（表示規約15条4号、規則9条9号）。本肢の場合、所要時間は「16分」と表示しなければならない。よって、本肢は誤り。

問
48

不動産の需給・統計

正解 ②

合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
98.8%	87.5%	95.8%

① 誤 8兆円を超えておらず、減少はしていない。

年次別法人企業統計調査（令和6年度。令和7年9月公表）によれば、令和6年度における不動産業の営業利益は7兆1,742億円、対前年度比12.9%の増加となった。よって、「8兆円を超えているが、前年度に比べ減少した」とする本肢は誤り。

② 正 建築着工統計調査報告（令和7年計。令和8年1月公表）によれば、令和7年の新設住宅の着工戸数のうち、持家の着工戸数は、20万1,285戸（前年比7.7%減）で、4年連続の減少となった。また、分譲住宅は、20万8,169戸（前年比7.6%減）で、3年連続の減少となった。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

③ 誤 地方圏平均は下落していない。

令和8年地価公示（令和8年3月公表）によれば、令和7年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏平均・地方圏平均ともに、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも5年連続で上昇となった。よって、「地方圏平均では住宅地、商業地ともに下落となった」とする本肢は誤り。

④ 誤 200万件を超えておらず、増加はしていない。

令和7年版土地白書（令和7年5月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、令和6年の全国の土地取引件数は約132万件であり、前年に比べ、ほぼ横ばいで推移している。よって、「前年に比べ大きく増加した」とする本肢は誤り。

※ 肢4については出題当時の数値のままの解説となっています。最新の統計の数値に關しては、『宅建NEWS 8月号』（2026年8月公開予定）をご覧ください。

問 49	土地	正解 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			95.1%	85.6%	92.6%

① 最も不適当 川が運んだ土砂は軟弱地盤。

川が運んだ土砂は、三角州（デルタ地帯）などに代表されるように、地震時の液状化現象などに留意が必要な、軟弱な地盤と考えられる。したがって、重い構造物の支持には適さない。よって、本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。

② 適当 液状化現象は、粒径のそろった砂地盤で、地下水位が浅い地域で発生しやすい。よって、本肢は適当である。

③ 適当 丘陵地は、一般に、山地よりも起伏が少なく、比高も低い、なだらかな地形であるとされる。したがって、山地に比べ斜面崩壊は生じ難いといえる。よって、本肢は適当である。

④ 適当 一般に、台地は低地より形成された時期が古く、また、標高が高い台地ほど、古い地歴を持つとされる。また、台地は、低地と比べると、河川氾濫などの水害リスクが低く、地盤の状態が良好なことから、構造物を支持できる強度を有しており、宅地化

されやすい土地である。よって、本肢は適当である。

問 50	建物	正解 ①	合格者正解率	不合格者正解率	受験者正解率
			78.1%	62.7%	74.0%

① 最も不適当 鋼は、炭素量が多いものほど、硬くなる。

鋼とは、鉄に炭素を加えた合金のことをいい、炭素量が多いと硬さが増す傾向にある。よって、「炭素量が多いものほど、軟質」とする本肢は最も不適当であり、本問の正解肢となる。なお、鋼は炭素量が多いと硬さが増す一方で、粘り強さが弱くなる傾向にある。

② 適当 鋼材は、熱に弱く、さびやすい性質がある。鋼材は、高温になると軟化し、強度が低下するため、温度上昇を抑制する被覆を施すなどの耐火処理を施す必要がある。また、さびを防ぐためには、塗装、鍍金などの処理が必要である。よって、本肢は適当である。

③ 適当 鋼材は、強度が高く、粘りがあるので、比較的小さな断面部材で荷重に耐えることができるとされている。よって、本肢は適当である。

④ 適当 鋼の密度は約 8,000kg / m³程度であるところ、たとえば檜の密度は約 400kg / m³程度、打設後のコンクリートの密度は約 2,000kg / m³程度であり、鋼の密度は、木材やコンクリートに比べて大きいといえる。よって、本肢は適当である。