

【問 1】 法律行為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 営業を許された未成年者が、その営業に関する意思表示をした時に意思能力を有しなかった場合は、その法律行為は無効である。
- 2 公の秩序に反する法律行為であっても、当事者が納得して合意した場合には、その法律行為は有効である。
- 3 詐欺による意思表示は取り消すことによって初めから無効であったとみなされるのに対し、強迫による意思表示は取り消すまでもなく無効である。
- 4 他人が所有している土地を目的物にした売買契約は無効であるが、当該他人がその売買契約を追認した場合にはその売買契約は有効となる。

【問1】民法：意思能力・意思表示 ★★★

営業を許された未成年者ということだから、親御さんからの信頼もあった未成年者なのだろう。そんな未成年者が「意思能力を有しなかった」ってどんな状況だ。「あ、泥酔」と答えたみなさん、ダメよ飲酒は20歳から。出題者さんはどんな状況を考えてるんだろ。アタマの中を見てみてーぜ。

- 1 ○ だってその時に「意思能力を有しなかった」んだもんね。なんだかんだ書いてあっても、その法律行為は無効だ。(3条)
- 2 × そんなバカな。「夫を殺してください」「はい」と当事者が納得して合意すれば有効だってか。あはは。そしたら世の中、ずいぶん夫は死ぬな。(90条)
- 3 × 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。初めから無効とかではない。ってか、これがわからない人はなにもわかっていないということがわかる。(96条)
- 4 × 他人の所有物でも売買の対象とすることができる。無効にはなんないよね。他人の権利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。引き渡せなかったら売主が責任を負う。(561条)

【問 2】 委任契約・準委任契約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。

- 1 売主が、売買契約の付随義務として、買主に対して、マンションの専有部分内の防火戸の操作方法につき説明義務を負う場合、義務において密接な関係にある売主から委託を受け、売主と一体となって当該マンションの販売に関する一切の事務を行っていた宅地建物取引業者も、買主に対して、防火戸の操作方法について説明する信義則上の義務を負うことがある。
- 2 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。
- 3 委任契約で本人が死亡しても代理権が消滅しない旨を合意して代理人に代理権を与えた場合、本人が死亡しても代理権は消滅しない。
- 4 委任は、当事者の一方が仕事を完成することを相手方に約し、相手方がその仕事の結果に対しその報酬を支払うことを約さなければ、その効力を生じない。

【問2】委任契約 ★★★

選択肢1は実話。マンションには防火戸が設置されていたんだけど、電源スイッチが入っていなかったんだよね。自動的に閉まらなかったのだ。選択肢3は、これはまさに今どき。死後委任というやつです。でもトラブルが多いっていう新聞記事もあった。

- 1 ○ 売買により引き渡されたマンションの防火戸が作動しなかった。で、寝タバコによる火災が発生し住民が死亡。このときの判例がこちら。宅建業者にも説明義務あり。(判例)
- 2 ○ 条文のまま。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。これがわからなかった人もいるんだってな。(644条の2)
- 3 ○ そうなんですよそのとおり。死後委任というもので、この判例に基づいて運用されているみたい。「私が死んだらこうしてくれあーしてくれ」と、遺言でカバーできない範囲をお願いするらしい。でも、死んだら終わりなのにな。報酬を先にもらった受任者さん、バックレちゃえばー!!。(653条)
- 4 × 委任は原則ノーギャラ。受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。なので「報酬を支払うことを約さなければ効力を生じない」は誤りだ。(648条)

- 【問 3】 甲土地につき、A、B、C、Dの4人がそれぞれ4分の1の共有持分を有していて、A、B、CのいずれもDの所在を知ることができない場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Dの共有持分は、相続財産には属していないものとする。
- 1 甲土地に、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、共有者の過半数の同意が必要であり、本件ではA、B、C3人の同意が必要となる。
 - 2 甲土地の所有権の登記名義人となっている者が所有者ではないEである場合、持分に基づいてEに対して登記の抹消を求めるためには、所在が判明しているA、B、Cのうち2人の同意が必要である。
 - 3 A、B、C3人の同意があれば、甲土地を資材置場として賃借したいFとの間で期間を3年とする賃貸借契約を締結することができる。
 - 4 Aが裁判所に請求して、裁判所がDの持分をAに取得させる旨の決定をした場合、Dは、その決定から3年以内に限り、Aが取得したDの共有持分の時価相当額をAに対して支払うよう請求することができる。

【問3】共有 ★★

共有不動産について、所在等不明共有者（D）がいる場合、共有者（A）が裁判所に請求し、裁判所の決定を得ることにより、請求した共有者（A）による所在等不明共有者（D）の持分の取得が可能となった。選択肢4がそれ。でもさ・・・。

- 1 × 「その形状又は効用の著しい変更を伴う」ということだから「過半数」ではなくて「全員」の合意が必要だ。「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」だったら過半数でOKなんだけどね。（251条）
- 2 × 不動産の共有者の1人は、共有不動産について実体上の権利を有しないのに登記をしている者に対し、単独で登記の抹消を求めることができる。（252条、判例）
- 3 ○ 資材置場（樹木の栽植又は伐採を目的とする山林ではない）の賃貸借で「5年を超えないもの」なので、過半数の合意でOK。（252条）
- 4 × 「3年以内に限り」という規定なし。で、DはAに「お前が取得した共有持分の時価相当額を支払え」と請求できるけど、ちょっと待った。おい、D、所在不明じゃなかったのか？ なんでこの選択肢にだけ突然現れたんだ。だったら最初から所在不明になるなよ。（262条の2）

【問 4】 A を売主、B を買主として甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された直後に A が死亡し、C が A を単独相続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。

- 1 売買代金を受領した C が甲土地の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとしても、B は、C に対して相当の期間を定めた催告をしなければ、本件契約を解除することができない。
- 2 B が期日までに売買代金を支払わない場合であっても、本件契約の解除権は A の一身に専属した権利であるため、C は本件契約を解除することはできない。
- 3 B は、売買代金が支払い済みだったとしても、甲土地の所有権登記を備えなければ、C に対して甲土地の引渡しを請求することはできない。
- 4 本件契約が、A の詐欺により締結されたものである場合、B は C に対して、本件契約の取消しを主張することができる。

【問 4】 売買・解除・対抗要件 ★★★

選択肢 1。C はまたなんで「引渡しを拒絶する意思を明確に表示」してるんだかわからんが、だったら代金をもらいなよ、めんどくせーな。選択肢 3。売主 A の相続人 C と買主 B は当事者の関係だよ。

- 1 × 債務者（C）がその債務の全部の履行（土地の引渡し）を拒絶する意思を明確に表示したとき。この場合、債権者（B）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。（542 条）
- 2 × なにが「一身専属」だよ。医者免許とかじゃないんだからさ。C は売主 A の立場を引き継ぎ、つまり A の解除権も行使できるぜ。（540 条）
- 3 × 上述のとおり、売主 A の相続人 C と買主 B は当事者の関係となるから、登記なくても C は引渡し請求できるよ、（177 条）
- 4 ○ そうか C の親は詐欺師だったのかー。B は C に対して A の詐欺を理由に取消しを主張することができる。（96 条）

【問 5】 履行遅滞に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 不法行為の加害者は、不法行為に基づく損害賠償債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 2 善意の受益者は、その不当利得返還債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 3 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目的物の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、請負人に対する相殺後の報酬残債務について、当該残債務の履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 4 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限が到来したことを知った後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。

【問 5】 履行遅滞 ★★★

個人的な感想で恐縮だが、選択肢1って久々だなー、しばらく見てなかったなー。お元気でしたかこの判例。損害の発生と同時に遅滞の責任っすね。あ、平成19年以来でしたね。そっかー。懐かしいな。

- 1 × 不法行為による損害賠償の支払債務は、催告を待たず、損害発生と同時に遅滞に陥る。(判例)
- 2 ○ お釣りが多くてラッキーとか言っている場合ではない。法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者(受益者)は、その不当利得した利益を返還する義務を負う。で、その返還義務なのだが、善意の不当利得者の返還義務は、催告により遅滞を生じる。悪意だと受領したとき(受益したとき)から。(703条)
- 3 × ちょっとややこしいが。いい加減な工事だとして工務店への支払いを値切った(相殺した)注文者は、その残額(報酬残債務)を支払うわけだが、「注文者は、請負人に対する相殺後の請負残代金債務について、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と解される」という判例あり。「払えと言われてから」ではないみたい。(判例)
- 4 × 「期限の到来したことを知った後に履行の請求を受けた時」だと微妙に違うんだよね。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。(412条)

【問 6】 Aの所有する甲土地にBを地上権者とする地上権（以下この問において「本件地上権」という。）が設定され、その旨の登記がされた後に、甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア BがAとの売買契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
 - イ Aが死亡してBがAを単独相続し、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
 - ウ BがAとの代物弁済契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
 - エ BがAとの贈与契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問6】混同 ★

同一物（甲土地）について所有権及び他の物権（地上権）が同一人（B）に帰属したときは、当該他の物権（地上権）は、消滅する。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（甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定されている）ときは、この限りでない。つまり、ア～エのいずれの場合も、地上権は消滅しない。正しいものは「なし」。選択肢4が正解となる。

【問 7】 A を貸主、B を借主として甲建物の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結され、B が甲建物の引渡しを受けた場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 C が B に対し甲建物を A から買受けたとの虚偽の話をしたので、これを信じた B が甲建物の占有を任意に C に移転した場合、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。
- 2 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だときは、A は甲建物の間接占有が侵奪されたものとして、B 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ができる。
- 3 B が死亡して、D が B を単独相続した場合、D は相続開始を知るまでは、B による甲建物の占有を承継しない。
- 4 A と B のいずれもが死亡した場合、本件契約は当然に終了する。

【問7】 占有権・賃貸借 ★

選択肢1。「占有回収の訴え」はできないとしても、所有権に基づいての返還請求（訴え）で行こう。選択肢3。占有の承継とは、財産の占有状態を第三者が引き継ぐことで、相続人は占有権を相続する。

- 1 ○ 占有回収の訴えは「占有者がその占有を奪われたとき」です。つまり占有者がその意思によらないで物の所持を失った場合だ。でね、占有者が他人に任意に物を移転したときは、それが「虚偽の話」で生じた場合であってもこれに当たらない。ということで、占有回収の訴えによる返還請求はできないという解釈。（200条）
- 2 × A は B を代理人として占有（代理占有）していると考える。」B の占有を他人が奪った」ということであれば A も「占有を奪われた」となって「占有回収の訴え」という手もある。B の占有は奪われておらず、つまり A の占有も奪われていないので、占有回収の訴えによる返還請求はできないという解釈。（200条）
- 3 × 相続開始によって、被相続人の有していた占有権が、相続人に相続される。「相続の開始を知るまでは」ではない。（187条）
- 4 × A の賃貸人という義務も、B の賃借権も、いずれも相続人に相続される。（896条）

【問 8】 次の記述のうち、民法の条文として規定されていないものはどれか。

- 1 隔地者間の契約は、承諾の通知を発した時に成立する。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

【問8】民法の条文 ★★

契約は「申し込みの発信+相手からの承諾を受信」で成立です。ネット全盛のいま、即時ですね。で、選択肢1の「隔地者間の契約」とはなにかというと「すぐに意思表示のやりとりができない者同士での契約」という意味合い。でね、古い民法だと、隔地者間の契約成立という条文があって、発信主義（承諾通知を発信した時に契約が成立）が採用されていた。改正によりなくなった。

- 1 規定されていない ちなみに、いまの時代に隔地者間ってありうるか。あるとしたら刑務所にいる受刑者とのやりとりかな。
- 2 規定されている 「原状回復の義務」です。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。（121条の2）
- 3 規定されている 「代理権の濫用」です。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。（107条）
- 4 規定されている 「未成年者の法律行為」です。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。（5条）

【問 9】 承諾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 第三者が債務者との間で、債務者の債務につき免責的債務引受契約をする場合、債権者の承諾は不要である。
- 2 第三者が債務者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債権者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 3 第三者が債権者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債務者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 4 賃借人が賃貸借契約の目的物を第三者に転貸する場合、賃貸人の承諾は不要である。

【問9】 債務の引受け・賃貸借 ★

選択肢4の「×」がわかればよし。併存的債務引受の引受人は、債務者と連帯して、債務者が債権者に対して負担する債務と同一の内容の債務を負担する。債権者にしてみれば「まあいいか」みたいな。免責的債務引受のほうは債務が併存しないんだよね。免責的債務引受の引受人は債務者が債権者に対して負担する債務と同一の内容の債務を負担し、債務者は自己の債務を免れる。債権者にしてみれば心配だ。

- 1 × そりゃやっぱり承諾が必要だろ。免責的債務引受は、債務者と引受人（第三者）となる者が契約をし、債権者が引受人となる者に対して承諾をすることによってもすることができる。（472条）
- 2 ○ 併存的債務引受は、債務者と引受人（第三者）となる者との契約によってもすることができる。この場合において、併存的債務引受は、債権者が引受人（第三者）となる者に対して承諾をした時に、その効力を生ずる。（470条）
- 3 × 併存的債務引受は、債権者と引受人（第三者）となる者との契約によってもすることができる。この場合、債務者の承諾は不要だ。そりゃそうでしょ。（470条）
- 4 × ここだけ賃貸借（笑）。力尽きたか出題者。第三者に転貸する場合、賃貸人の承諾が必要でしょ。（620条）

【問 10】 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において、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、履行の追完請求権、代金の減額請求権、損害賠償請求権及び契約の解除権のうち、民法の規定によれば、買主が行使することができない権利のみを掲げたものとして正しいものは次の記述のうちどれか。なお、上記帰責性以外の点について、権利の行使を妨げる事情はないものとする。

- 1 履行の追完請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 2 代金の減額請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 3 履行の追完請求権、代金の減額請求権
- 4 損害賠償請求権

【問 10】 売買契約 ★★★

えーと「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」による場合で、「買主が行使することができない権利」ってことだと、損害賠償請求権だよね。「その債務の不履行（契約内容に適合しない）が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者（売主）の責めに帰することができない事由によるものであるとき」は、買主は損害賠償を請求できない。民法 415 条です。で、履行の追完請求権などにつきましては「売主の責めに帰することができない事由うんぬん」は関係なし。買主は堂々と請求しちゃってください。

【問 11】 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（一時使用目的の借地契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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、存続期間を20年として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ず、また、その契約は、公正証書による等書面によってしなければならない。
- 2 居住の用に供する建物の所有を目的として借地権を設定する場合において、借地権を消滅させる目的で、その設定後30年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の特約を定めても、この特約は無効である。
- 3 借地権を設定する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は30年となる。
- 4 当事者が借地権の設定後に最初に借地契約を更新する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は更新の日から10年となる。

【問 11】 借地借家法：借地 ★★★

たいした内容を出しているわけじゃないけど、選択肢1の「専ら事業の用に供する建物（居住用を除く）」と出題し、選択肢2は「居住の用に供する建築物」ではじまる。受験者をなんとなく揺さぶろうかという出題者の工夫か。

- 1 × おー、なかなかナイスなヒッカケ。「公正証書による等書面」と来たか。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」だよね。（23条）
- 2 × 「建物譲渡特約付借地権」ですよ。ね。「居住の用に供する建物」という出だしだけで、これはカンケーなし。妙なヒッカケねらいなのかな。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。（24条）
- 3 ○ そのとおり。借地権の存続期間は、30年とする。「存続期間の定めのない借地権」というのは存在せず、仮にそうしたとしても30年になる。（3条）
- 4 × 借地権の設定後の最初の更新にあつては、存続期間は20年だ。仮に存続期間を定めなかったとしても20年。宅建ダイナマイターズのみなさん、これ覚えてるでしょ。「さんじゅーにじゅーじゅーじゅーじゅー、かもおーん」だ。（4条）

【問 12】 賃貸人 A と賃借人 B とが、居住目的で期間を 3 年として、借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約（以下この問において「契約①」という。）を締結した場合と、定期建物賃貸借契約でも一時使用目的の賃貸借契約でもない普通建物賃貸借契約（以下この問において「契約②」という。）を締結した場合とに関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 B が建物の引渡しを受けた後に A が建物を C に売却して建物所有者が C に変わった場合、B は、契約①の場合では C に対して賃借人であることを主張できるが、契約②の場合では C に対して賃借人であることを主張できない。
- 2 契約期間中は賃料の改定を行わない旨の特約を契約において定めていても、契約期間中に賃料が不相当になったと考えるに至った B は、契約①の場合も契約②の場合も、借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求をすることができる。
- 3 B が契約期間中に相続人なしで死亡した場合において、婚姻はしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者 D があるときは、契約①の場合も契約②の場合も、A に反対の意思表示をしない D は、建物の賃貸借契約に関し、B の権利義務を承継する。
- 4 契約①の場合、公正証書によって契約をするときに限り契約の更新がないことを有効に定めることができ、契約②の場合、書面で契約し、かつ、A に正当な理由がない限り、A は契約の更新を拒絶することができなくなる。

【問 12】 借地借家法：借家 ★★★

なにかとめんどくさい「1問で2つ聞く」というパターン。この手の問題になると、どうしても長文になりがち。出題内容自体は特にどうということはないけど、心の家族を出してくれたのがうれしい。授業では映画「野性の証明」の話をする事多し。「お父さん」というあのシーン。

- 1 × 定期建物賃貸借契約だろうが普通建物賃貸借契約だろうが、建物の引渡しで対抗力あり。契約①と契約②のいずれでも賃借人であることを主張できる。(31条)
- 2 × おっと、「賃料の改定を行わない旨の特約」は、定期建物賃貸借契約のときは有効となる。なので、契約①の場合は賃料減額請求はできない。(32条、38条)
- 3 ○ 「心の家族」の話ですよ。定期建物賃貸借契約であっても普通建物賃貸借契約であっても、その同居者Dは、建物の賃借人の権利義務を承継する。(36条)
- 4 × 定期建物賃貸借契約は「公正証書によって契約をするときに限り」じゃないよね。「公正証書による等書面によって契約をするときに限り」だね。普通建物賃貸借契約の場合、書面でどうのこうのという規定もなく、「更新拒絶」の局面では「正当事由」がどうのこうの。「書面で契約し」というような話はない。(28条、38条)

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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、共有者数で等分することとされている。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 集会の召集の通知は、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。この場合には、集会の召集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなされる。

【問 13】 区分所有法 ★★★

選択肢1があっけなく「×」で、なんだよあんなに勉強したのになーと。まあこういうこともあるさ。逆にいうと、これがわからなかった人は、なにもわからなかったということがわかる。でも人生いろいろ。だいじょうぶだよ。

- 1 × 「等分する」じゃないよね。各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。(14条)
- 2 ○ 条文のまま。まだこんなかんたんなのを出すのね。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。(46条)
- 3 ○ 条文のまま。解説しにくいです。管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。(43条)
- 4 ○ 集会の招集通知は、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、これを通知しなかつ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。この場合には、集会の招集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。あ、これも条文のままです。(35条)

【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 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。
- 2 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。
- 3 相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。
- 4 登記名義人の住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

【問 14】 不動産登記法 ★★

A 甲土地をBに買戻しの特約（登記）をつけて売った。その甲土地をCがBから買った。でもAに買い戻される心配（所有権を失う心配）がある。でも買戻期間は最長10年。10年を経過していれば買い戻される心配がなくなる。

- 1 ○ ということ、登記権利者（上記の例だとC）は、単独で買戻しの特約に関する登記を抹消することができる。10年経過しても自動的に登記が消滅（抹消）されるってことにはならないしな。（69条の2）
- 2 ○ 収用だもんね。所有者に協力を求めるのも「どの面下げて」となるから、起業者が単独で申請だ。（118条）
- 3 × 遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記だったら登記権利者が単独で申請することができるんだけどね。相続人ではない者に対する遺贈の場合は、登記権利者（受遺者）と登記義務者（遺言執行者又は相続人全員）の共同申請だ。（60条、63条）
- 4 ○ 登記名義人の氏名や住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。（64条）

【問 15】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域外においても、特に必要があるときは、都市施設に関する都市計画を定めることができる。
- 2 準都市計画区域については、用途地域が定められている土地の区域であっても、市街地開発事業に関する都市計画を定めることができない。
- 3 用途地域の一つである準住居地域は、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に定める地域である。
- 4 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域についてのみ都市計画に定められるものであり、また、地区計画に関する都市計画を定めるに当たっては、地区整備計画を都市計画に定めなければならない。

【問 15】 都市計画法：都市計画 ★★★

選択肢 2。そもそも準都市計画区域ってどんなとこだったっけ？。それがわかっていれば「市街地開発事業」なんて定めないもんね。選択肢 3。準住居地域とくれば「道路の沿道」だ。選択肢 4。「用途地域が定められている土地の区域のみ」だってさ。楽勝で「×」っすよね。

- 1 ○ そりゃそうだよね。発電所などの電気供給施設や汚物処理場、ごみ焼却場などは、都市計画区域外が適地だったりする。ということで、都市計画区域外においても、特に必要があるときは、これらの都市施設に関する都市計画を定めることができる。(11条)
- 2 ○ 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おいて、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める」こととされている。なので準都市計画区域には定めることはできぬ。(13条)
- 3 ○ どの基本テキストにも「準住居地域は、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とする」って書いてあるよね。(9条)
- 4 × 上述のとおり「用途地域が定められている土地の区域のみ」だと「×」。用途地域が定められていない土地の区域でも定めることができるもんね。(12条の5)

- 【問 16】 都市計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、この問において条例による特別の定めはないものとし、「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。
- 1 市街化区域内において行う、医療法に規定する病院を建築するための 1,000 m²の開発行為については、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
 - 2 市街化区域内において行う、開発行為を伴わない建築物の建築で、当該建築物の床面積が 1,000 m²以上のものについては、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
 - 3 市街化調整区域内において行う、都市計画事業の施行のための開発行為については、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可を得る必要がある。
 - 4 法第 29 条に基づく許可を受けた者は、当該許可に係る土地についての一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない。

【問 16】 都市計画法：開発許可 ★★★

選択肢 1 の「病院ヒッカケ」を見破れば楽勝でしたね。選択肢 2。なんの許可が必要なんだ？（笑）。選択肢 4。つまんないヒッカケで出題者にかわりましてお詫びいたします。

- 1 ○ 出た「病院」。開発許可が不要となる「公益上必要な建築物」じゃないんだよね。「市街化区域」で「1,000 m²（以上）」なので開発許可（都道府県知事の許可）が必要だ。（29 条）
- 2 × 市街化区域だから「開発行為を伴わない建築物」を建築するときの「許可」なんてないよね。「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」だったら建築の際に許可っていうのがあるけどね。（43 条）
- 3 × 都市計画事業の施行だもんね。都市計画事業の施行として行う開発行為については開発許可は不要だ。（29 条）
- 4 × 笑える。開発許可を受けた者ではなくて都道府県知事だよね。都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。（47 条）

- 【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。なお、建築副主事の確認にあつては、建築基準法に定める大規模建築物以外の建築物に限るものとする。
- 1 高さ 25m の建築物には、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。
 - 2 特定行政庁は、建築基準法の規定に違反した建築物（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物を除く。）の所有者に対して、緊急の必要があり、仮に当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をする場合であっても、意見書の提出先等を記載した通知書の交付等の手続をとらなければならない。
 - 3 防火地域内に存在する共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²）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 m² 以内であっても、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。
 - 4 劇場の用途に供する建築物を映画館（その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²）に用途変更する場合、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。

【問 17】 建築基準法 ★★

選択肢 2。特定行政庁は、違反建築物の所有者などに、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限などを命ずることができる。で、その際、あらかじめ、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付しなければならないのだが。

- 1 ○ これはわかったかな。高さ 20m を超える建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合においては、この限りでない。（33 条）
- 2 × 緊急の必要がある場合だもんね。特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、通知書の交付等の手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。（9 条）
- 3 ○ 防火地域内だもんね。防火地域や準防火地域だったら、「10 m² 以内」の増築や改築、移転についても確認を受ける必要がある。（6 条）
- 4 ○ これは「類似の用途変更」に該当するよね。劇場から映画館への用途変更については、確認を受ける必要はない。（6 条、施行令 137 条の 18）

【問 18】 次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 客席部分の床面積の合計が 300 m²の映画館については、第二種住居地域内において建築することはできないが、準住居地域内においては建築することができる。
- 2 特定用途誘導地区内において、都市計画で建築物の高さの最高限度が定められていたとしても、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てよい。
- 3 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未満であれば、これらの制限は適用されない。
- 4 都市計画で建蔽率の限度が 80%に指定されている区域かつ防火地域内にある耐火建築物について、建蔽率の限度を超えるためには、特定行政庁による許可を得る必要がある。

【問 18】 建築基準法 ★★

選択肢 2。都市計画法の地域地区に「特定用途誘導地区」というのがあって、その都市計画で建築物の高さや建築物の容積率の最高限度などが定められている。選択肢 3。天空率とは建築物と空の比率で、ある位置から建築物を見たときの全天に対する空の面積の比率。手計算では不可能で天空率解析ソフトが必要。斜線制限の適用除外制度として天空率が導入されている。

- 1 × 映画館は、第二種住居地域内では建築することはできないが、準住居地域では建築 OK。でも客席の部分の床面積の合計が 200 m²以上のものは建築不可だ。(48 条、別表第二)
- 2 ○ 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のだが、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、この限りでない。(60 条の 3)
- 3 × 逆。天空率が一定以上であれば、道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限は適用されない。(56 条)
- 4 × 建蔽率の限度が 80%に指定されている区域で、防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率の制限は適用されない。特定行政庁による許可などは不要だ。(52 条)

【問 19】 宅地造成及び特定盛土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及び中核市にあってはその長をいうものとし、地方自治法に基づく施行時特例市に係る経過措置については考慮しないものとする。

- 1 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、当該土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができ、当該土地の占有者は、正当な理由がない限り、その立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 2 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を防止するために必要があると認める場合には、その土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。
- 3 工事主は、宅地造成等工事規制区域において行われる宅地造成等に関する工事について、工事着手後2週間以内に、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。
- 4 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、この限りではない。

【問 19】宅地造成及び特定盛土等規制法 ★★★

選択肢 3。工事着手後じゃダメでしょ、説明会なんだから（笑）。選択肢 4 は特定盛土等規制区域だ。

- 1 ○ そのとおり。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、自ら立ち入り、又はその命じた者若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、第一項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。（5 条）
- 2 ○ 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。都道府県知事は、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、その土地の所有者らに対し、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。（22 条）
- 3 × 工事主は、宅地造成等に関する工事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。（12 条）
- 4 ○ 条文のまま。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。（27 条）

【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。なお、この問において、同法第 136 条の 3 による大都市等の特例及び条例で定める事務処理の特例は考慮しないものとする。

- 1 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の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若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若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。
- 2 市町村施行の土地区画整理事業において、市町村は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。
- 3 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。
- 4 施行者は、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。

【問 20】 土地区画整理法 ★★

選択肢 3。市町村施行の場合であっても、個人施行者、組合、区画整理会社、又は機構等と同じで「換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない」だ。そこで、都道府県知事は「その届出があった場合においては、換地処分があった旨を公告しなければならない」だ。

- 1 ○ そのとおり。仮換地が指定された場合、仮換地のほうを使用収益することになる。
反面、従前の宅地のほうは使用収益できなくなる。(99 条)
- 2 × 市町村施行の場合であっても、換地処分の公告は都道府県知事だ。(103 条)
- 3 ○ これは誰しも「○」にするであろう。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。(104 条)
- 4 ○ こちらは定番の出題。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指定の効力発生日と別に定めることができる。(99 条)

【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 法第3条第1項の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買契約を原因とする所有権移転の仮登記の申請を行う場合にも、農業委員会の許可が必要である。
- 2 法第5条第1項の許可申請書の提出において、法ではその申請に係る権利の設定又は移転に関し民事調停法により調停が成立した場合など一定の場合を除き、当事者は連署した申請書を提出しなければならないとされている。
- 3 法では、農地の賃貸借で期間の定めがあるものについては、一定の場合を除き、期間満了の1年前から6か月前までの間に更新拒絶の通知をしないと従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借したものとみなされる。
- 4 法では、農地の賃貸借の当事者は、当該賃貸借の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、知事の許可を受けなければ、当該賃貸借について、解除、解約の申入れ、合意解約、更新拒絶の通知をしてはならないとされている。

【問 21】 農地法 ★★

選択肢3と4。農地を賃貸借している場合の「更新」や「解除・解約」など。借地借家法の「借家」あたりと似てますね。農地を賃貸している人たちを保護していこうという路線。

- 1 × 「農地法3条の許可があったときは所有権が移転する」という停止条件付売買をする際は、農地法3条の許可が必要だけど、それに基づき所有権移転登記の仮登記をする際に「また許可を受けろ」というような規定なし。（3条）
- 2 ○ 権利移動についての許可申請については、当事者は連署した申請書を提出しなければならないとされている。（5条）
- 3 ○ そのとおり。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。（17条）
- 4 ○ そのとおり。一定の場合を除き、農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、政令で定めるところにより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。（18条）

【問 22】 国土利用計画法（以下この問において「法」という。）第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という。）及び法第 27 条の 7 の監視区域内の届出（以下この問において「事前届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市にあってはその長をいうものとする。

- 1 A が所有する市街化区域以外の都市計画区域内の 4,000 m²の土地について、宅地建物取引業者 B が地上権の設定を受ける契約を締結した場合、B は事後届出を行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者 C が所有する市街化区域内の 3,000 m²の土地と宅地建物取引業者 D が所有する都市計画区域外に所在する 12,000 m²の土地を金銭の授受を伴わずに交換する契約を締結した場合、C 及び D はともに事後届出を行う必要はない。
- 3 事前届出又は事後届出が必要な土地について、売買契約を締結したにもかかわらず所定の期間内に当該届出をしなかった者は都道府県知事からの勧告を受けることがあるが、罰則の適用を受けることはない。
- 4 監視区域に指定された市街化区域内に所在する土地 2,500 m²について売買契約を締結しようとする当事者は、契約締結の少なくとも 6 週間前までに事前届出を行わなければならない。

【問 22】 国土利用計画法 ★★★

それにしても出題者は田中角栄内閣のときやバブル時代のときのような、怒髪天を衝く未曾有の地価高騰大狂乱がこれからも起きると思っているのかね、監視区域なんか出題してね。監視区域はないわけではないけど（小笠原の父島で 1 か所）、実務上まったくカンケーないしな。

- 1 × 市街化区域外だからね。事後届出の対象となる面積は 5,000 m²以上だ。この選択肢ではきちんと書かれていないけど、仮に「権利設定の対価」を得て行われる地上権設定契約であったとしても 4,000 m²なので事後届出を行う必要はない。（23 条）
- 2 × 交換の場合はそれぞれが事後届出だ。面積も「市街化区域内で 1,000 m²以上」と「都市計画区域以外で 10,000 m²以上」だしね。C は「都市計画区域以外で 10,000 m²以上」を交換で取得したと事後届出を、D は「市街化区域内で 1,000 m²以上」の土地を交換で取得したと事後届出をそれぞれしなければならない。
- 3 × 事前届出又は事後届出をしなかった場合、罰則の適用を受ける。6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金だ。（47 条）
- 4 ○ 事前届出（注視区域）の場合、市街化区域では面積が 2,000 m²以上であれば対象となる。監視区域は届出対象面積をそれよりも引き下げることができるゆえ、2,500 m²だったらどっちみち事前届出を行わなければならない。（27 条の 7）

- 【問 23】 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン控除」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の居住用家屋は、令和5年に建築基準法第6条第1項の確認（建築確認）を受けたものとする。
- 1 令和6年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において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であっても、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
 - 2 令和6年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において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、令和6年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
 - 3 令和5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6年中に居住用家屋を新築して居住の用に供したときは、令和5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ができる。
 - 4 令和6年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その居住用家屋の取得に係る住宅借入金等の償還期間等が契約において3年とされているときは、令和6年以後3年間の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

【問 23】 所得税 ★

住宅ローンを組んで夢のマイホームを取得しましょう。そしたらみなさんの給与所得（たとえばね）から取られている所得税を安くしますよ、というのが住宅ローン控除。一般庶民向けの制度。みんなが借金して家を買ってくれば景気がよくなるしね、という政策に基づく。お金持ちにはカンケーない。だってローンなんて組まないしね。例・大谷選手。

- 1 × 令和6年中に「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用を受けているときは、令和6年での住宅ローン控除の適用を受けることはできない。居住用財産を譲渡したというこの人、そもそも居住用財産を持っていたというわけだからきっと金持ちだ。
- 2 ○ マイホーム（旧居宅）を売却して、新たにマイホーム（新居宅）を購入したんだけど、旧居宅の譲渡による損失（譲渡損失・買ったときより安くなった）が生じたときは、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができます。つまり所得税が安くなる。で、さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除（繰越控除）することができます。そんなことをやっていても、住宅ローンを組んで買ったというときは、住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 3 × えーと、この場合は「令和5年」ではなくて令和6年から。
- 4 × 住宅ローン控除の対象となる住宅ローンは、償還期間が10年以上のもの。3年だと対象外っす。

【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あるから、固定資産税の課税標準である固定資産の評価額とは異なるものである。
- 2 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、不動産取得税が課されない。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合においても、不動産取得税が課される。
- 4 令和 6 年 4 月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は 3% であるが、住宅以外の家屋及び土地に係る不動産取得税の税率は 4% である。

【問 24】 不動産取得税 ★★★

まあまあ定番の不動産取得税。選択肢 2 の金額が「あれどうだったかな」的な。でもできたんじゃないだろうか。

- 1 × 売買価格じゃないよね。不動産取得税の計算で用いられる「不動産の価格（課税標準）」は、総務大臣が定めた固定資産評価基準によって評価し、決定された価格（評価額）で、原則として固定資産課税台帳に登録された価格だよ。実際の購入価格や建築工事費ではありません。
- 2 ○ そのとおり。課税標準となるべき額が土地 10 万円未満、家屋の取得（新築、増築、改築）23 万円未満、その他（売買など）12 万円未満だったら不動産取得税は課されない。
- 3 × 出ました定番。相続や法人の合併によるときは、不動産取得税は課されない。
- 4 × 家屋（住宅）3% で土地 3% だけど、家屋（非住宅）は 4% だよ。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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が、これを適合の原則という。
- 4 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。

【問 25】 不動産鑑定評価 ★★

選択肢3の「適合の原則」について。不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。つまり適合の原則。適合しているかどうか。

- 1 ○ そのとおり。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。
とある住宅地の同一需給圏は、おなじ鉄道の沿線駅で徒歩圏、とか。
- 2 ○ 地域要因とは地域の特性を形成しているもので、日照や温度、都心との距離や交通施設の状態など。個別的要因とは読んでのとおり個別的なもので、隣にヤクザが住んでいる（隣接不動産等周囲の状態）とか。地域要因又は個別的要因については想定上の条件（再開発が進んだ場合など）を設定する場合がある。
- 3 × うわ「適合の原則」じゃないよね。「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」ということだから「最有効使用の原則」だ。
- 4 ○ いま月10万円の賃料で年間だと120万円。あとどれくらい持ちそうかこの物件。というノリで「この不動産いくらかな？」と計算するのが収益還元法。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る。

- 【問 26】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、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。
- ア 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会社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。
- イ 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。
- ウ 区分所有建物である事務所ビルの一室の売買の媒介を行う場合、当該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）を説明しなければならない。
- エ 区分所有建物である中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、当該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について説明しなければならない。
- 1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

【問 26】宅建業法：重要事項の説明（35条書面） ★★★

記述ア。宅地内のガス配管設備の所有権がプロパンガス販売会社にある場合、都市ガスへの切り替えと同時にその設備の買い取りや使用料の負担を請求されることがある。こういった「ガスの配管の所有権」でのトラブルも多く、なので重要事項として説明だ。

- ア ○ そのとおり。ガス配管設備等に関して、その所有権がプロパンガス販売会社にあるものとする場合、重要事項としてその旨を説明しなければならぬ。（35条）
- イ × これは定番のヒッカケだね。いずれの場合も宅地建物取引士であればよく、専任である必要はない。（35条）
- ウ ○ 当該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）を重要事項として説明しなければならぬ。
- エ ○ 当該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として説明しなければならぬ。

正しいものはア、イ、エの「三つ」。選択肢3が正解となる。

- 【問 27】 宅地建物取引業者 A に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。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。
- 1 A が主たる事務所を移転したことにより、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、遅滞なく営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。
 - 2 A の従業員が運転する車両で現地案内を受けた者が、A の従業員の過失による交通事故でケガをした場合に取得する損害賠償請求権は、A が供託した営業保証金の還付の対象債権となる。
 - 3 A は、金銭と有価証券を併用して供託することができ、有価証券のみで供託する場合の当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の 100 分の 90、地方債証券の場合はその額面金額の 100 分の 80 である。
 - 4 A は甲県内にある主たる事務所とは別に、乙県内に新たに従たる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。

【問 27】 宅建業法：営業保証金 ★★★

選択肢 2 の損害賠償債権は初登場だけど、営業保証金としては定番の内容での出題でした。楽勝でしょ。出題者さんありがとう。特に選択肢 4。もはやこれを「×」にする人はいるのだろうか。

- 1 × 「金銭のみをもって営業保証金を供託」だもんね。この場合は「営業保証金の保管替えの請求」でなければならぬ。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ぬ。(29 条)
- 2 × お気持ちはわかりますが。「A の従業員の過失による交通事故でケガをした場合に取得する損害賠償請求権」は「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権」ではないので、営業保証金の還付の対象債権とはなりません。(27 条)
- 3 × 出ました「有価証券」ヒッカケ。有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券：その額面金額どおり、地方債証券：額面金額の 100 分の 90 だ。(25 条、施行規則 15 条)
- 4 ○ 事業の開始後新たに事務所を設置したときの営業保証金は、主たる事務所のもよりの供託所に供託だよ。(26 条)

【問 28】 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）及び宅地建物取引業者 B（消費税免税事業者）が受領した報酬に関するアからウの記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せは 1 から 4 のうちどれか。なお、代理、媒介に当たり、広告の依頼は行われていないものとする。

ア 居住用建物（1 か月の借賃 12 万円。消費税等相当額を含まない。）について、A は貸主から代理を依頼され、B は借主から媒介を依頼され、A は貸主から 6.7 万円、B は借主から 6.5 万円を報酬として受領した。なお、B は、媒介の依頼を受けるに当たって、報酬について借主から特段の承諾を得ていない。

イ B は、事業用建物について、貸主と借主双方から媒介を依頼され、借賃 1 か月分 10 万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金 90 万円（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もので、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ 5 万円を報酬として受領した。

ウ A は、土地付建物について、売主と買主双方から媒介を依頼され、代金 3,500 万円（消費税等相当額を含み、土地代金は 2,400 万円である。）の売買契約を成立させ、売主と買主からそれぞれ 110 万円を報酬として受領したほか、売主の特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した実費の費用について、売主が事前に負担を承諾していたので、売主から 9 万円を受領した。

1 ア、イ 2 イ、ウ 3 ア、ウ 4 ア、イ、ウ

【問 28】 宅建業法：報酬 ★★

平成 2 年以來でしょ。免税業者の出題。課税業者だったら「1.1」を乗じればよいが、免税業者は「1.04」を乗じる。がしかし、免税業者でも「インボイス登録しろ」という世の中の流れ（締め付け）に激しく抵抗する出題者。もはや風前の灯火となった免税業者よ永遠なれ。受験者よ免税業者を忘れるな。彼らは少数ながら確かに存在していたのだよ。そんな出題者さんのレジスタンス的アナーキズム、好きだよオレは。

ア 違反する 「報酬について借主から特段の承諾を得ていない」ということだから免税業者の B が受領できる報酬の限度額は $6 \text{ 万円} \times 1.04 = 6.24 \text{ 万円}$ 。「6.5 万円」の受領は違反だ。

イ 違反しない トータル 10 万円（税抜き）であればよし。「それぞれ 5 万円」なので違反しない。なお消費税をからめるとするなら、課税事業者 A は $5 \text{ 万円} \times 1.1$ まで OK。免税事業者 B は $5 \text{ 万円} \times 1.04$ まで OK だね。

ウ 違反しない 税込み 3,500 万円を税抜き分解すると「土地代金 2,400 万円」で「建物代金は 1,000 万円」だ。限度額を計算。 $3,400 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 108 \text{ 万円}$ 。A は課税事業者 A は $108 \text{ 万円} \times 1.1 = 118.8 \text{ 万円}$ 。「それぞれ 110 万円」だから違反しない。で、「売主が事前に負担を承諾している」ということだから、現地調査費用を受領しても OK。

宅地建物取引業法に違反しないものの組み合わせは「イ、ウ」。選択肢 2 が正解となる。

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

- 1 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地又は建物の取引に関する実務の経験期間が2年に満たない場合であっても、試験に合格した日から1年以内に登録を受けようとするときには、都道府県知事が指定する講習を受講することにより、宅地建物取引士の登録を受けることができる。
- 2 宅地建物取引士証は、更新を受けることなくその有効期間が経過した場合、その効力を失うが、当該宅地建物取引士証を都道府県知事に返納する必要はない。
- 3 宅地建物取引士は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義で宅地建物取引士である旨の表示をしたときは、法第68条の規定に基づく処分の対象となるが、当該他人が宅地建物取引士の登録を受けた者であるときはこの限りでない。
- 4 宅地建物取引業者は、その事務所唯一の専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士証の有効期間の経過により効力を失い宅地建物取引士でなくなったときは、2週間以内に法第31条の3第1項の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。

【問 29】 宅建業法：宅地建物取引士 ★★★

選択肢1。「なにか」と「なにか」をごちゃ混ぜにしてのヒッカケ。似てて異なる内容を上手に組み合わせてます。ナイス出題者。やるじゃん。選択肢4の「唯一の専任の宅地建物取引士」というのが泣ける。弱小極小の宅建業者。みんなでがんばってきたのに。なのに、なぜ。おいおまえ、ウチをつぶす気か（笑）。

- 1 × 試験に合格した日から1年以内だろうがなんだろうが、実務経験が2年未満の人が受けるべき講習は国土交通大臣の登録を受けた団体が実施する「登録実務講習」だよね。1年以内にうんぬんは宅地建物取引士証の交付のときの講習で、それは都道府県知事うんぬんです。（18条、22条の2）
- 2 × いやいやいやいや、返納でしょ。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。（22条の2）
- 3 × いやいやいやいや、他人は他人でしょ。「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とき」は監督処分の対象となる。（68条）
- 4 ○ 唯一の専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士ではなくなったわけだから、2週間以内に必要な措置を執らなければならぬ。有効期間はすぐに更新できないから、彼を含めて「5分の1」にするよう採用を急げ。あとは廃業だね。だれかスベアの宅建士が従業者のなかにいたらよかったのにな。受かんなかったんだね。

- 【問 30】 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し、手付金を支払った B が、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・オフにより、当該売買契約を契約締結の日の翌日に解除しようとしている。この場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
- 1 A がクーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面には、A の商号又は名称及び住所並びに免許証番号の記載は必要であるが、A の宅地建物取引士の記名は必要ない。
 - 2 B が、自らの申出により、B の勤務する会社の事務所において、宅地の買受けの申込み及び A との売買契約の締結をした場合、B は、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。
 - 3 B が、自らの申出により、喫茶店において、宅地の買受けの申込み及び A との売買契約の締結をした場合、B は、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができる。
 - 4 B は、自らの申出により、B が融資を受ける銀行（宅地建物取引業者ではない。）において、宅地の買受けの申込み及び A との売買契約の締結をした場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。

【問 30】 宅建業法：宅建業者が売主（クーリング・オフ） ★★★

毎度おなじみの選択肢が並ぶクーリング・オフ。定番といえば定番で、飽きるといえば飽きる。新鮮味を出そうとしてもせいぜい選択肢 1 くらいかな。あとは特にどうのということもなく。

- 1 ○ そりゃそうだよね。クーリング・オフについての告知書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のほか一定事項の記載が必要だけど、その告知書には宅地建物取引士の記名は不要。出番はもっとあと。重要事項説明書から。(37 条の 2、規則 16 条の 6)
- 2 ○ 買主 B が「自らの申出により」だもんね。となると B の自宅又は勤務する場所での取引については、クーリング・オフ制度は適用されない。B は、勤務する会社の事務所で買受けの申込み（ついでに売買契約締結も）をしているので、クーリング・オフによる売買契約の解除を行うことはできない。(37 条の 2)
- 3 ○ 「自らの申出により」だけど、こっちは喫茶店だもんね。「B の自宅又は勤務する場所」ではないので、クーリング・オフによる売買契約の解除を行うことができる。(37 条の 2)
- 4 × また出たよ「自らの申出により」。こっちも「B の自宅又は勤務する場所」ではないので、クーリング・オフによる売買契約の解除を行うことができる。(37 条の 2)

【問 31】 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 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が法第 65 条第 1 項の規定による指示に従わない場合、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができ、業務の停止の処分に違反した場合、免許を取り消さなければならない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者の事務所の所在地を確知できないときは、その事実を公告し、その公告の日から 2 週間を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、免許を取り消すことができる。
- 3 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第 66 条の規定による免許の取消しの処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、当該聴聞は、公開することが相当と認められる場合を除き、公開されない。
- 4 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第 66 条の規定による免許の取消しの処分をしたときはその旨を公告しなければならないが、法第 65 条第 2 項の規定による業務の停止の処分をしたときはその旨の公告はしなくともよい。

【問 31】 宅建業法：監督処分 ★★★

行政手続法第 20 条では、聴聞の期日における審理は、行政庁が公開することを相当と認めるときを除き、公開しないことが定められています。がしかし、宅建業法では「聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない（16 条の 15）」というのがあって、なので選択肢 4 は「誤」です、

- 1 ○ 指示処分に従わなければ業務の停止処分へ。業務の停止処分に従わなければ、免許の取消処分へ。業務の停止処分は「命じることができる」で、免許の取消処分は「取り消さなければならない」だしね。（65 条、66 条）
- 2 × 「所在地を確知できないとき」の免許の取消しうんぬんは「2 週間」ではなく「30 日」。官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、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。（67 条）
- 3 × 聴聞は「公開」です。それらしいことが書いてありますけど（ヒッカケようとしてますけど）、公開されます。（69 条、16 条の 15）
- 4 × 業務の停止処分についても公告されます。ってか、公告しなければならない。なお指示処分については公告されません。（70 条）

【問 32】 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、B と専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A は当該中古住宅の売買契約が成立しても、当該中古住宅の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。
- 2 B が宅地建物取引業者である場合は、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面に記載する必要はない。
- 3 A に対して当該中古住宅について買受けの申込みがなかった場合でも、A は B に対して、当該契約に係る業務の処理状況を 2 週間に 1 回以上報告しなければならないが、その報告は必ずしも書面で行う必要はない。
- 4 B が当該中古住宅について、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つせんを希望しなかった場合は、A は同項に規定する書面に同調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する必要はない。

【問 32】 宅建業法：媒介契約 ★★★

選択肢 1. 契約成立してるのにレイنز（指定流通機構）に物件データが残ってたら困るじゃん。客付けの仲介業者には迷惑な話だ。

- 1 × 引渡しがどうのこうのではなく、売買契約が成立したときに、指定流通機構に通知だ。指定流通機構に登録した物件の売買又は交換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。（34 条の 2）
- 2 × 媒介の依頼者が宅建業者であろうがなかろうが、「当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別」を記載しなければならない。（34 条の 2、規則 15 条の 9）
- 3 ○ 「買受けの申込み（動き）はありませんでした」という業務の処理状況の報告になるが、専任媒介契約だから 2 週間に 1 回以上（ちなみに専属専任媒介契約だったら 1 週間に 1 回以上）だね。書面でなくても OK。（34 条の 2）
- 4 × 中古住宅（既存の建物）であるときは、その媒介契約書には、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。あつせんを希望しなかった場合は、その旨を記載だ。（34 条の 2）

【問 33】 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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地の販売に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約が成立した後も継続して広告を掲載していた場合、当該広告を掲載し続けることは法第32条の規定に違反する。
- 2 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を自ら貸主となって貸借（転貸）するための広告をする場合においては、自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を当該広告に明示しなくても、法第34条の規定に違反しない。
- 3 造成工事に必要とされる法令に基づく許可等の処分があった宅地について、工事完了前に当該宅地の販売に関する広告をするときは、法令に基づく許可等の処分があったことを明示すれば、取引態様の別について明示する必要はない。
- 4 複数の区画がある分譲地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、最初に行う広告だけではなく、次回以降の広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。

【問 33】 宅建業法：広告 ★★★

自ら貸主ヒッカケをどこで出してくるか。免許の要不要とか、重要事項の説明とか。そして今回は「広告」がらみで出題してきました。いーね。お見事。やるじゃん出題者さん。

- 1 ○ そりゃそうでしょ。インターネット上で成約済みの物件情報を掲載し続けることは、おとり広告（取引の対象とならない物件の広告）に該当だ。誇大広告の禁止の規定に違反する。（32条）
- 2 ○ 出ました「自ら貸主」ヒッカケ。自ら貸主だからそもそも宅建業ではなく、ということで宅建業法の適用もなく、なので宅建業法違反になるわけもなし。あはは。（2条）
- 3 × たとえば開発許可とか。法令に基づく許可等の処分があった後であれば工事完了前でも販売広告をすることができるけど、それはそれとして、取引態様の別も明示しなければならない。（33条、34条）
- 4 ○ いつもの出題ですね。定番。最初の広告だけではなく、次回以降の広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。（34条）

【問 34】 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、土地付建物を 4,000 万円で売却する売買契約（所有権の登記は当該土地付建物の引渡し時に行うものとする。）を締結する場合における宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）第 41 条又は第 41 条の 2 の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」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 A が、保全措置を講じずに B から手付金 100 万円を受領する場合、その旨を、法第 35 条の規定に基づく重要事項説明書に記載する必要があるが、法第 37 条の規定により交付する書面に記載する必要はない。
- 2 当該建物が建築工事の完了後の建物である場合、A が B から手付金 100 万円を受領する際には保全措置は不要であるが、その後、当該土地付建物を引き渡す前に中間金 400 万円を受領するためには、手付金 100 万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。
- 3 当該建物が建築工事の完了前の建物である場合において、A は、保全措置を講じずに、B から手付金 300 万円を受領することができる。
- 4 当該土地付建物の引渡し前に、B は A に対して 2,000 万円を中間金として支払う契約になっていたが、A がその中間金について保全措置を講じていないときは、B はこの中間金の支払いを拒むことができる。

【問 34】 宅建業法：宅建業者が売主（手付金等の保全措置）★★★

保全措置が必要となる手付金等とは「代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものであって、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるもの」です。手付金のほか中間金も手付金等になるよ。

- 1 ○ 「手付金等を受領しようとする場合における保全措置の概要」は重要事項説明書に記載だよ。講じない」と記載なしだ。で、37 条書面には、そもそも「手付金等を受領しようとする場合における保全措置の概要」は記載事項ではない。（35 条、37 条）
- 2 ○ 建築工事の完了後だから「10%＝400 万円」までは保全措置は不要だよ。手付金 100 万円を受領する際は保全措置は不要だけど、中間金 400 万円を受領する前に、合計 500 万円を保全する「保全措置」を講じておかね。（41 条の 2）
- 3 × 建築工事の完了前だから「5%＝200 万円」までは補選措置は不要だよ。「300 万円」だから受領する前に保全措置を講じなければならない。（41 条）
- 4 ○ 豪快に「2,000 万円」だから保全措置が必要だ。売主業者 A が保全措置を講じないときは、買主 B は、手付金等を支払わないことができる。（41 条、41 条の 2）

【問 35】 宅地建物取引業者 A が宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に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、正しいものはどれか。

- 1 A が自ら売主として締結する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該契約の相手方に対し、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宅地建物取引士に説明させなければならない。
- 2 A が媒介業者として関与する建物賃貸借契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、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。
- 3 A が自ら売主として締結する宅地の売買契約において、契約の相手方から 37 条書面の電磁的方法による提供を行うことについて書面により承諾を得た場合は、その後に当該契約の相手方から書面で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でも、37 条書面の電磁的方法による提供をすることができる。
- 4 A が媒介業者として関与する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合であっても、提供後速やかに 37 条書面を交付しなければならない。

【問 35】 宅建業法：契約書面の交付（37 条書面） ★★

結局、なんかめんどくさそうだから書面でやろう。そんなふうになっちゃうじゃないかね。個人的には紙のほうが好き。アナログばんざい!!!

- 1 × 37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、相手方からの書面等での承諾が必要だけど、「宅地建物取引士による電磁的方法の種類及び内容の説明」は不要だ。(37 条)
- 2 ○ 37 条書面には、宅建士の記名が必要で、電磁的方法は書面の代替であるがゆえ電磁的方法を利用する場合にも、提供に係る宅建士を明示することが要求されている。(37 条、規則 16 条の 4 の 12)
- 3 × 相手方から承諾を得た場合であっても、相手方等から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、当該電磁的方法による提供をしてはならない。(37 条、施行規則 3 条の 3)
- 4 × ペーパーレスの意味なし。電磁的方法による提供だけで OK です。(37 条)

【問 36】 営業保証金及び宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引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。
- 2 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引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、当該社員が社員では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を受ける権利を有する。
- 3 宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に宅地建物取引業法第64条の8第2項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。
- 4 宅地建物取引業者は、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につき還付を請求する権利を有する者に対し、公告をすることなく営業保証金を取り戻すことができる。

【問 36】 宅建業法：営業保証金・保証協会 ★★★

RE/MAX Dynamite はウサギの保証協会に加入することにし、あれこれ手続きを経て、加入しようとする日までに、振り込みました。分担金は金銭のみ。口座振り込みだもんね。

- 1 ○ 宅建業者（免許が先だ）で、保証協会（ウサギ）に加入しようとする者（例：ダイナマイトアマゾネス合同会社。屋号は「RE/MAX Dynamite」）は、その加入しようとする日までに、政令で定める額（主たる事務所しかないので60万円）の弁済業務保証金分担金を保証協会（ウサギ）に納付しなければならない、ということなので、納付した。（64条の9）
- 2 ○ RE/MAX Dynamite と宅建業に関し取引をした者（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、RE/MAX Dynamite 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（主たる事務所1か所なので1,000万円）に相当する額の範囲内で弁済を受ける権利を有する。（64条の10）
- 3 ○ RE/MAX Dynamite は、保証協会（ウサギ）の社員の地位を失ったときは、保証協会（ウサギ）が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した後でなければ、弁済業務保証金分担金（60万円）の返還を受けることができない。（64条の11）
- 4 × この選択肢だけ営業保証金の話。出題者はきっと力尽きたのであろう。で、一部の事務所廃止に伴う営業保証金の取戻しについては「公告」が必要だ。（30条）

【問 37】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ア 建物の貸借の媒介を行う場合、水防法施行規則第11条第1号の規定により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含まれているときは、その所在地を示して説明しなければならない。
- イ 既存住宅の売買を行う場合、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の実施後、1年を経過していないものについては、建物状況調査の実施の有無、実施している場合の結果の概要について説明しなければならない。
- ウ 宅地の売買を行う場合、宅地の造成に関する工事の完了前のものであるときは、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。
- エ 建物の貸借の媒介を行う場合、私道に関する負担の有無や内容を事前に調査し、説明しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 宅建業法：重要事項の説明等（35条書面）

記述イ。建物状況調査の結果や概要についての説明は、その建物状況調査を実施後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）を経過していない場合が対象となる。1年未満だから構造を問わず説明対象となるよね。

- ア ○ 建物の貸借の媒介を行う場合でも、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、当該図面における建物の所在地を示して（例：ここです）説明しなければならない。（35条、規則16条の4の3）
- イ ○ 当該建物が既存の建物で、「建物状況調査の実施後、1年を経過していない」ということから、建物状況調査の実施の有無、実施している場合の結果の概要について説明しなければならない。（35条、規則16条の2の2）
- ウ ○ 宅地に接する道路の幅員は、その敷地の容積率に関わってくるからね。宅地の造成の工事の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。（35条、規則16条）
- エ × 建物の貸借の媒介の場合、敷地と始動の話は関係ないしね。なので私道に関する負担に関する事項は説明する必要なし。「当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるとき」は説明だね。（35条）

正しいものはア、イ、ウの「三つ」。選択肢3が正解となる。

【問 38】 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 が、免許の更新の申請をした場合において、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、有効期間の満了後その効力を失う。
- 2 宅地建物取引業者 B が宅地建物取引業者 C に自己の名義をもって宅地建物取引業を営ませる行為は、B が名義の使用を書面で指示している場合であれば、宅地建物取引業法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者 D（甲県知事免許）は、国土交通大臣に免許換えの申請をし、その免許を受けなければ、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることはできない。
- 4 宅地建物取引業者 E（丙県知事免許）の免許の更新に当たって、丙県知事は宅地建物取引業法第3条の2に基づき条件を付すことができ、E が免許の更新に当たって付された条件に違反したときは、丙県知事は E の免許を取り消すことができる。

【問 38】 宅建業法：宅建業の免許 ★★★

選択肢 2。そんなことしたら、かえって証拠が残っちゃって、やばくね？ オレだったらそれをやるとしても口頭か、あとなんだっけ、ほら、一定時間で消えるアレ。ややこしい色恋騒動のときにも連絡で使えそうなアレでやるけどね。

- 1 × そんなことないでしょ。免許の更新の申請があった場合において、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、同項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。（3条）
- 2 × いやいやいやいや、他人は他人でしょ。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。（12条）
- 3 × 宅建業の免許の別は営業範囲に関係しない。甲県知事免許の業者さんであっても、どうぞ乙県所在の宅地の売買の媒介に励んでください。免許の別は事務所の設置範囲による。2以上の都道府県の区域内に事務所：大臣免許、1つの都道府県の区域内にのみ事務所：その事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許。（3条）
- 4 ○ そりゃそうだよね。宅建業者 E が免許に付された条件に違反した場合、丙県知事は免許を取り消すことができる。（3条の2、66条）

- 【問 39】 宅地建物取引業法第 50 条第 2 項の届出をすべき場所に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、これらの場所では、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものとする。
- 1 届出をすべき場所として、継続的に業務を行うことができる施設を有する場合で事務所以外のものが定められているが、当該場所には 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。
 - 2 届出をすべき場所として、宅地建物取引業者が 10 区画以上の一団の宅地又は 10 戸以上の一団の建物の分譲（以下この問において「一団の宅地建物の分譲」という。）をする場合に設置する案内所が定められているが、当該案内所が土地に定着する建物内に設けられる場合、クーリング・オフ制度の適用が除外される。
 - 3 届出をすべき場所として、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介をする場合に設置する案内所が定められており、この場合は、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者が届出をするが、売主業者自身も当該案内所で売買契約の申込みを受ける場合は、売主業者も届出をする。
 - 4 届出をすべき場所として、宅地建物取引業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場所が定められているが、その催しを開始する 10 日前までに、実施場所を管轄する都道府県知事に届け出なければならず、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はない。

【問 39】 宅建業法：第 50 条第 2 項の届出（案内所等の届出） ★★★

問題文で「宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものとする。」と書いてあるから、成年者である専任の宅地建物取引士 1 名以上設置だ。

- 1 ○ いわゆる「契約行為等を行う案内所（事務所以外）」だ。当該場所には 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。（31 条の 3、施行規則 15 条の 5 の 2）
- 2 ○ そのとおり。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案内所でも、テント張りだったらクーリング・オフ制度が適用される場所だ。「土地に定着する建物内」に設けられているということだから、クーリング・オフ制度の適用が除外される。（37 条の 2）
- 3 ○ 媒介又は代理を行う他の宅建業者が設置する案内所であっても、売主業者自身もそこで売買契約の申込みを受けるということであれば、売主業者も届出義務あり。（50 条）
- 4 × 展示会を実施する場所も届出の対象となるけど、届出先は免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及びその所在地を管轄する都道府県知事だ。（50 条）

【問 40】 宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして正しいものは次の1から4のうちどれか。

- ア 当該建物に係る租税その他の公課の負担
 - イ 敷金や共益費など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
 - ウ 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
 - エ 建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵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
- 1 ア、イ
 - 2 イ、ウ
 - 3 ウ、エ
 - 4 ア、エ

【問 40】 宅建業法：契約書面の交付（37条書面）★★★

記述エ。どうせなら「建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵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」で書き終わるのではなく「(状況)について当事者の双方が確認した事項」とまで書いておいたほうがいいと思うけど。どうかな出題者さん。(37条)

- ア 記載不要 貸借の場合は「当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容」は記載不要だ。
- イ 記載 「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」は記載だ。
- ウ 記載 貸借の場合であっても「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」は記載だ。
- エ 記載不要 「建物の構造耐力上主要な部分等の状況」については37条書面での記載事項とはされていない。「(状況について)当事者の双方が確認した事項」であれば、貸借のときは記載不要だが、売買とかだったら記載だ。

記載しなければならない事項の組合せとして正しいものは「イ、ウ」。選択肢2が正解。

【問 41】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ア 中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、抵当権が設定されていても、契約日までにその登記が抹消される予定であるときは、当該抵当権の内容について説明しなくてもよい。
- イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、当該契約終了時における当該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、その内容を説明しなければならない。
- ウ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければならない。
- エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明しなければならないが、当該区域内における行為の制限の概要については説明しなくてもよい。
- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 41】 宅建業法：重要事項の説明等（35条書面） ★★

記述イ。一般定期借地権で「期間50年で更新なし・建物は取り壊して更地返還」というような取り決めもあろう。

- ア × たとえ抹消される予定であっても、その時点で抵当権が設定されているのならば、当該抵当権の内容を説明しなければならぬ。（35条）
- イ ○ 宅地の貸借の契約にあっては、契約終了時における当該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、その内容を説明しなければならぬ。（35条、施行規則16条の4の3）
- ウ × 建物の貸借の媒介の場合は、「当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第一項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨」は説明する必要はない。（35条、施行規則16条の4の3）
- エ × 急傾斜地崩壊危険区域内にあることのほか、「急傾斜地崩壊危険区域内での木竹の伐採や盛土、切土などについては都道府県知事の許可が必要になる」という行為の制限の概要も説明しなければならない。（35条、施行令3条）

正しいものはエの「一つ」。選択肢1が正解となる。

【問 42】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定及び「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」によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、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。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、宅地又は建物の引渡しの時期について故意に不実のことを告げた場合であっても、契約が成立したときに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当該事項を正確に記載すればよい。
- 3 「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」によれば、売買取引の対象となる居住用不動産において、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、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴ういわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われていなければ、宅地建物取引業者は、原則として、買主に対してこれを告げなくてもよい。
- 4 「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」によれば、賃貸借取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死が発生した場合であっても、特段の事情がない限り、当該死が発覚してから概ね 3 年間を経過した後は、宅地建物取引業者は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。

【問 42】 宅建業法：業務規制 ★★

これから高齢社会、すなわち多死社会を迎えるので、単なる死をいちいち事故物件としてい
ると、全国ほとんど事故物件ということにもなりかねない。きりがないので、普通に死んだ
んだったら告げなくてもいいよということになった。賃貸借だったらもうちょっとラフで、
多少変な死に方だったとしても 3 年で告知義務なし。

- 1 ○ そのとおり。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。(47 条の 2)
- 2 × たとえ 37 条書面で正確に記載したとしても、契約の締結の勧誘の際に不実のことを告げるだなんて。ダメでしょ。よくない。(47 条)
- 3 ○ 単なる自然死や日常生活の中での不慮の死であれば、原則として、買主に対してこれを告げなくてもよい。
- 4 ○ 自然死や日常生活の中での不慮の死ではない死に方だったとしても、概ね 3 年を経過した後は、原則として、借主にこれを告げなくてもよい。

【問 43】 宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引士の登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合でも、その住所に変更があれば、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 2 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ず、この行為には宅地建物取引士としての職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。
- 3 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が、その際、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上で提示することが認められている。
- 4 宅地建物取引士証に記載される宅地建物取引士の氏名については現姓を用いなければならないが、旧姓を併記することは認められていない。

【問 43】 宅建業法：宅地建物取引士 ★★★

選択肢2。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。選択肢3。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。選択肢4。旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

- 1 ○ 住所は登録事項なので、宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、変更の登録を申請しなければならぬ。(20条)
- 2 ○ そうなんですよ。私的な行為も含まれます。(15条の2)
- 3 ○ 「宅地建物取引士証の提示に当たり、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」とされています。(22条の4)
- 4 × 宅地建物取引士証に旧姓を併記することもできます。

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

- 1 A は、建築工事完了前の建物の売買契約を媒介したときに、37 条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示について、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書を交付することによって行った。
- 2 A は、貸主 B と借主 C との間で締結された建物の賃貸借契約を媒介したときに、借賃の額、支払時期及び支払方法について定められていたが、B と C の承諾を得たので、37 条書面に記載しなかった。
- 3 A は、宅地建物取引業者 D と宅地建物取引業者 E との間で締結された宅地の売買契約を媒介したときに、37 条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなかった。
- 4 A が建物の売買契約を買主として締結した場合に、売主 F に承諾を得たので、37 条書面を F に交付しなかった。

【問 44】 宅建業法：契約書面の交付（37 条書面）★★★

復習するのにちょうどよい問題。選択肢 2 や 3 を悩むということは、まったく勉強していないということがわかる。でもだいじょうぶ。宅建だけが人生じゃないよ。人生いろいろだ。

- 1 違反しない 建築工事完了前の建物だしね。重要事項の説明において使用した図書の交付でも OK。(37 条)
- 2 違反する 37 条書面には、「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」の記載がなければならない。(37 条)
- 3 違反する 37 条書面には、「宅地又は建物の引渡しの時期」の記載がなければならない。(37 条)
- 4 違反する 37 条書面は、売買の相手方に交付だ。なので売主にも交付だ。承諾を得たとしても交付だ。(37 条)

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

- 1 自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅の戸数が、基準日前 10 年間に 10 戸あるが、当該基準日前 1 年間は 0 戸である場合、当該売主である宅地建物取引業者は、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について届出を行う必要はない。
- 2 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る保証金の供託及び保険契約の締結の状況について届出をしなければ、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。
- 3 保険契約は、新築住宅の引渡し時から有効でなければならないが、買主が当該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、当該保険契約は解除される。
- 4 自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主に新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者が、保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が 25 ㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、3 戸をもって 1 戸と数えることになる。

【問 45】 住宅瑕疵担保履行法 ★★★

選択肢 4。覚え方は「ゴーゴーにこいち」チャッチャッチャチャチャー←手拍子のつもり。きっとすぐに「×」ができたことでしょう。

- 1 × 10 年間に 10 戸、基準日前 1 年間は 0 戸。だいじょうぶなのだろうか。でも届出よ。(12 条)
- 2 ○ そのとおり。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。(13 条)
- 3 × 10 年以内に転売しても、保険契約は解除とはならない。(2 条)
- 4 × なんか笑える。「25 ㎡以下」じゃなくて「55 ㎡以下」で、「3 戸をもって 1 戸」じゃなくて「2 戸をもって 1 戸」だよね。(11 条)

【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 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、当該住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金は含まれない。
- 2 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。
- 3 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、住宅融資保険を引き受けている。
- 4 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。

【問 46】 住宅金融支援機構 ★★★

選択肢1があっけなく「×」で、もはや全員正解か。（13条）

- 1 × そんなことないでしょ。当該住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金も含まれます。
- 2 ○ 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も行っている。
- 3 ○ 民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けている。
- 4 ○ 住宅のエネルギー消費性能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も行っている。

【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 新築分譲住宅の予告広告（価格が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、取引開始時期をあらかじめ告知する広告）を新聞折込チラシを用いて行った場合は、本広告を新聞折込チラシ以外の媒体を用いて行ってはならない。
- 2 土地取引において、当該土地上に廃屋が存在するとき、実際の土地を見れば廃屋が存在することは明らかであるため、廃屋が存在する旨を明示する必要はない。
- 3 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ではなく、平常時の所要時間を明示しなければならない。
- 4 居住の用に供されたことはないが建築後1年以上経過した戸建て住宅について、新築である旨を表示することはできない。

【問 47】 景品表示法 ★★★

選択肢2。これからますます空き家が増える。となると、これからの世の中、土地の上には廃屋だらけか。解体費がかかるからイヤっすよね。

- 1 × そんなことないでしょ。本広告を新聞折込みチラシ以外の媒体を用いてもよい。
- 2 × そりゃ実際の土地を見れば誰だってわかるけどさ。当該土地上に廃屋が存在するときは、廃屋が存在する旨を明示しなければならぬ。
- 3 × ちがいます。朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示すること。この場合において、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。
- 4 ○ 「新築」については、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。ということで、建築後1年を経過した戸建ては新築である旨を表示することはできない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和6年地価公示（令和6年3月公表）によれば、令和5年1月以降の1年間の地価の動向は、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3年連続で上昇した。
- 2 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和5年10月公表）によれば、令和5年3月末における宅地建物取引士の総登録者数は、200万人を超えている。
- 3 令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果（令和6年4月公表）によれば、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、900万戸に達している。
- 4 建築着工統計（令和6年1月公表）によれば、令和5年の新設住宅着工戸数は90万戸を超え、3年連続で増加した。

【問 48】 統計等 ★★ *令和6年度の統計数値での出題。参考まで*

【問 48】 はこのような統計数値からの出題です。別途、最新データに基づく受験対策レジュメをご用意しますのでご活用ください（8月中旬予定）。

- 1 ○ 令和6年地価公示（令和6年3月公表）によれば、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3年連続で上昇していた。
- 2 × 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和5年10月公表）によれば、宅地建物取引士の総登録者数は総登録者数は約115万人であった。
- 3 × 令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果（令和6年4月公表）によれば、空き家は900万戸で、空き家数のうち、「賃貸・売却用及び^{*}二次的住宅を除く空き家」は385万戸であった。
- 4 × 建築着工統計（令和6年1月公表）によれば、令和5年の新設住宅着工戸数は819,623戸で、3年ぶりの減少となった。

【問 49】 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 30度以上の角度をなす斜面を背後に控える宅地は、崖面への保護対策を講じるか、擁壁を設けるなどの必要がある。
- 2 高さ2m以下の擁壁であれば、水抜き孔を有しなくても、地震による被害が生じることはない。
- 3 重力式擁壁は、擁壁の自重により、背面からの土圧に抵抗するコンクリート構造物である。
- 4 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壤汚染が問題となることがある。

【問 49】 土地の形質等 ★★★

「最も不適当なもの」を選ぶというのが定番です。解答のコツは、言い切っている選択肢があれば、たぶんそれは不適当。

- 1 適当 30度以上の角度をなす斜面って、けっこうすげーよね。安全に暮らすには、崖面への保護対策を講じるとか擁壁を設けるとか。
- 2 最も不適当 言い切っているときは「×」にせよ。地震による被害が生じることもあろうか。
- 3 適当 まさに擁壁自体が重いわけだ。お時間あるとき「重力式擁壁」ってどんなのか、画像検索してみてね。
- 4 適当 どんな工場が建っていたのか。場合によっては土壤汚染が問題となるでしょうね。

【問 50】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 ラーメン構造は、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。
- 2 ブレース構造は、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。
- 3 ブレース構造は、骨組全てに用いることが多く、ラーメン構造など他の構造と併用することはない。
- 4 壁式構造は、板状の壁と床を箱状に組み、建物とする構造で、原則として、柱や梁は用いない。

【問 50】 建物の構造等 ★★

久しぶりじゃないかな。ズバッとラーメン構造。ラーメンとはドイツ語で額縁っていう意味らしいですね。壁式構造といえばツーバイフォーかな。2×4 インチの角材を使っの壁式構造だよ。

- 1 適当 額縁構造なんだから、接合部を強く固めた構造だ。
- 2 適当 ブレース構造も画像検索してみてね。筋交いが入っている感じ。四角形の他対角線上に部材を入れて、「三角形」にして強化だ。
- 3 最も不適当 どちらかというとラーメン構造と併用している。
- 4 適当 そのとおり。壁式構造だから柱や梁は用いない。