

平成 20 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H20・問1 行為能力

行為能力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 成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。

ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。

解答○

成年被後見人が自ら行った法律行為は取り消すことができます。

成年後見人には同意権がありませんから、成年後見人の同意を得ていたとしても取り消すことができます。

ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については取り消すことができません。

2 未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる。

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、この限りではない。

解答×婚姻をすれば成年擬制が働きますので法定代理人の同意を得ずに行った法律行為と言えども取り消すことはできません。

3 精神上的の障害により事理を弁識する能力が不十分である者につき、四親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。

解答×補助開始の審判の請求は本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・保佐人・保佐監督人・検察官がすることができます。ただし、本人以外の者がするときは本人の同意が必要とされています。

4 被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないで土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

解答×制限行為能力者といえども詐術を用いて契約をしている場合には取り消すことができなくなります。

詐術とは制限行為能力者が自分は能力者であると誤認させるような行為を言います。

H20・問2 対抗要件等

所有権がAからBに移転している旨が登記されている甲土地の売買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、正しいものはどれか。

1 CはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、甲土地の真の所有者はAであって、Bが各種の書類を偽造して自らに登記を移していた場合、Aは所有者であることをCに対して主張できる。

解答○本肢のBは全くの無権利者であるから、そのBからの譲受人Cも全くの無権利者である。

よって真実の所有者Aは登記なくしてCに所有権を対抗できる。

2 DはBとの間で売買契約を締結したが、A B間の所有権移転登記はAとBが通じてした仮装の売買契約に基づくものであった場合DがA B間の売買契約が仮装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Dが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをDに対して主張できる。

解答×通謀虚偽表示の無効は善意の第三者に主張できない。

また第三者が保護されるために無過失であることや所有権の移転登記を受けていることは要件とされていない。

よって本肢のAはDが所有権移転登記を備えていなくても自らが所有者であることを主張できない。

3 EはBとの間で売買契約を締結したが、B E間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にA B間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをEに対して主張できる。

解答×BからEへの所有権の移転とBからAへの解除による復帰的物権変動（債務不履行による解除により所有権がAに戻る）は二重譲渡類似の関係にある。よってAは解除した旨の登記をしていなければEに対し所有権を主張できないことになる。

4 FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。

解答×強迫による取消しは善意の第三者にも主張できる。

よってAは第三者Fがたとえ強迫の事実について善意であったとしても所有権を主張できる。

H20・問3 無権代理等

AがBの代理人としてB所有の甲土地について売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、A自らが買主となって売買契約を締結したときは、Aは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答 ×本肢の事案は禁止されている自己代理契約であり無権代理となります。よってAは甲土地の所有権を当然には取得しません。

2 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、AがCの代理人となってBC間の売買契約を締結したときはCは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答 ×本肢は双方代理に該当しますので無権代理となります。よってCは甲土地の所有権を当然には取得しません。

3 Aが無権代理人であってDとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAが単独でBを相続した場合、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答 ○無権代理人が本人を単独で相続すると契約は当然に有効となります。
自ら無権代行為を行った者が本人を単独相続した場合に追認を拒絶することは信義誠実の原則に反し許されるべきでないからです。
よってDは甲土地の所有権を当然に取得します。

4 Aが無権代理人であってEとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合、Eは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答 ×本人が無権代理人を相続した場合には追認を拒絶することが認められます。
よってEは甲土地の所有権を当然には取得しません。

H20・問4 抵当権と賃貸借契約

Aは、Bから借り入れた2,000万円の担保として抵当権が設定されている甲建物を所有しており、抵当権設定の後である平成20年4月1日に、甲建物を賃借人Cに対して賃貸した。Cは甲建物に住んでいるが、賃借権の登記はされていない。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1 AがBに対する借入金の返済につき債務不履行となった場合、Bは抵当権の実行を申し立てて、AのCに対する賃料債権に物上代位することも、AC間の建物賃貸借契約を解除することもできる。

解答×Bは抵当権の実行を申し立ててAのCに対する賃料債権に物上代位することはできるがAC間の建物賃貸借契約を解除することはできません。抵当権者は担保不動産の価値を把握しているに過ぎず、使用収益権までは有していないからです。

2 抵当権が実行されて、Dが甲建物の新たな所有者となった場合であっても、Cは民法第602条に規定されている短期賃貸借期間の限度で、Dに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

解答×平成16年の改正で短期賃貸借保護制度は撤廃されています。よって賃借人Cは新所有者Dに短期賃貸借期間といえども賃借権を対抗することはできません。

3 AがEからさらに1,000万円を借り入れる場合、甲建物の担保価値が1,500万円だとすれば、甲建物に抵当権を設定してもEがBに優先して甲建物から債権全額の回収を図る方法はない。

解答×BE間で順位の変更を行ったり、BからEに対して順位の譲渡が行われればEがBに優先して甲建物から債権全額の回収を図ることができる。

4 Aが借入金の返済のために甲建物をFに任意に売却してFが新たな所有者となった場合であっても、Cは、FはAC間の賃貸借契約を承継したとして、Fに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

解答○賃借人Cは建物の引渡しを受けており対抗要件を備えているから、その後に建物を譲受けた新所有者Fに対しても賃借権を主張できる。

H20・問5 詐害行為取消権

Aは、Bに対する債権者であるが、Bが債務超過の状態にあるにもかかわらずB所有の甲土地をCに売却し所有権移転登記を経たので、民法第424条に基づく詐害行為取消権（以下この問において「取消権」という。）の行使を考えている。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 対象となる詐害行為が行われた時点において、AのBに対する債権が、発生済みでかつ履行期が到来している場合でなければ、Aは取消権を行使できない。

解答×詐害行為取消権は詐害行為の前に被担保債権が発生していれば行使することができます。

被担保債権の履行期が到来している必要はありません。

2 Cが甲土地の購入時においてこの購入がBの債権者を害すべきことを知らなかったとしても、Bが売却時においてこの売却がBの債権者を害することを意図していた場合は、Aは取消権を行使できる。

解答×債権者が詐害行為取消権を行使するには債務者に詐害の意思があったことが必要とされます。

しかし、債務者に詐害の意思があった場合でも受益者または転得者が詐害の事実について善意であれば債権者は詐害行為取消権を行使することができないとされています。

3 Bが甲土地の売却においてCから相当の対価を取得しているときは、Aは取消権を行使できない。

解答×相当価格による売却であっても詐害行為取消権の対象になります。

担保物が金銭化されれば使われてしまう可能性が高くなり、債権の回収が困難になることもあるからです。

4 Aが取消権を行使できる場合でも、AはCに、直接自分に対して甲土地の所有権移転登記をするよう求めることはできない。

解答○詐害行為取消権行使の対象となる契約の目的物が不動産の場合、債権者は不動産の名義を自分に移すように請求することはできず、債務者名義に戻すよう請求できるにすぎません。債権者としてはそれで充分目的を果たすことができますし、それ以上のことも認めるべきではないからです。

H20・問6 連帯保証と連帯債務

AからBとCとが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れる場合と、DからEが1,000万円を借り入れFがその借入金返済債務についてEと連帯して保証する場合とに関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aが、Bに対して債務を免除した場合にはCが、Cに対して債務を免除した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。

Dが、Eに対して債務を免除した場合にはFが、Fに対して債務を免除した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

解答× 連帯債務については正しい。連帯保証については前半は正しく、後半は誤り。連帯保証人の債務について免除があったとしても主たる債務者が債務を免れることはできない。

2 Aが、Bに対して履行を請求した効果はCに及び、Cに対して履行を請求した効果はBに及ぶ。Dが、Eに対して履行を請求した効果はFに及び、Fに対して履行を請求した効果はEに及ぶ。

解答○ 正しい。履行の請求は連帯保証人に対してなされた場合にも主たる債務者にもその効力が及ぶ。

3 Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。
Eについて時効が完成した場合にはFが、Fについて時効が完成した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

解答× 連帯債務については正しい。連帯保証については前半は正しく、後半は誤り。
連帯保証債務について消滅時効が完成しても主たる債務は消滅しない。

4 AB間の契約が無効であった場合にはCが、AC間の契約が無効であった場合にはBが、それぞれ1,000万円の債務を負う。
DE間の契約が無効であった場合はFが、DF間の契約が無効であった場合はEが、それぞれ1,000万円の債務を負う。

解答× 連帯債務については正しい。連帯保証については前半が誤り。
契約が無効で主たる債務が存在しないことになれば連帯保証債務も付従性により消滅する。

H20・問7 注意義務

注意義務に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 ある物を借り受けた者は、無償で借り受けた場合も、賃料を支払う約束で借り受けた場合も、善良な管理者の注意をもってその物を保存しなければならない。

解答○使用貸借を受けた者も賃貸借を受けた者もその物の保存にあたっては善管注意義務を負います。

2 委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

解答○受任者は有償無償にかかわらず善管注意義務を負います。

3 商人ではない受寄者は、報酬を受けて寄託を受ける場合も、無報酬で寄託を受ける場合も、自己の財産と同一の注意をもって寄託物を保管する義務を負う。

解答×民法上の受寄者の注意義務は有償、無償で異なってきます。

有償であれば善管注意義務を、無償であれば自己の財産に対するのと同じの注意義務を課せられます。

4 相続人は、相続放棄前はもちろん、相続放棄をした場合も、放棄によって相続人となった者が管理を始めるまでは、固有財産におけるのと同じの注意をもって相続財産を管理しなければならない。

解答○正しい。

H20・問8 第三者弁済

弁済に関する次の1から4までの記述のうち、判決文及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有すると解するのが相当である。

思うに、建物賃借人と土地賃貸人との間には直接の契約関係はないが、土地賃借権が消滅するときは、建物賃借人は

土地賃貸人に対して、賃借建物から退去して土地を明け渡すべき義務を負う法律関係にあり、建物賃借人は、敷地の

地代を弁済し、敷地の賃借権が消滅することを防止することに法律上の利益を有するものと解されるからである。

1 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、借地人の意思に反しても、地代を弁済することができる。

解答○判例は借地上の建物の賃借人は法律上の利害関係人と認めているのだから借地人の意思に反しても地代を弁済することができることになる。

2 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を支払おうとしても土地賃貸人がこれを受け取らないときは、当該賃借人は地代を供託することができる。

解答○弁済に際して債権者が受領しないときは債務者はこれを供託をすることができます。これは弁済を行うのが法律上の利害関係人である場合も同様です。

3 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反しても、地代について金銭以外のもので代物弁済することができる。

解答×代物弁済は本来の債務にかえて行うものですから債権者の意思に反してはできません。

したがって土地賃貸人の意思に反する場合には代物弁済を行うことはできません。

これは弁済を行うのが法律上の利害関係人である場合も同様です。

4 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を弁済すれば、土地賃貸人は借地人の地代の不払を理由として借地契約を解除することはできない。

解答○法律上の利害関係人からの弁済であっても地代債務は消滅します。

地代債務が消滅している以上、土地賃貸人は借地人の地代の不払を理由として借地契約を解除することは当然できません。

H20・問9 担保責任

宅地建物取引業者であるAが、自らが所有している甲土地を宅地建物取引業者でないBに売却した場合のAの責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1 売買契約で、Aが一切の瑕疵担保責任を負わない旨を合意したとしても、Aは甲土地の引渡しの日から2年間は瑕疵担保責任を負わなければならない。

解答×宅建業法では瑕疵担保責任を負う期間を引渡しから2年まで短縮することが認められていますが、これより買主に不利な特約をすることは許されず、民法の原則に戻ることとされています。

本肢の一切の瑕疵担保責任を負わないとの特約は明らかに瑕疵担保責任を負う期間を引渡しから2年まで短縮することとする特約より買主に不利なものですからAは甲土地の引渡しの日から2年間は瑕疵担保責任を負うことになるのではなく、民法の原則に基づいて瑕疵担保責任を負うこととなります。

2 甲土地に設定されている抵当権が実行されてBが所有権を失った場合、Bが甲土地に抵当権が設定されていることを知っていたとしても、BはA・B間の売買契約を解除することができる。

解答○抵当権の行使により所有権を失った買主は善意、悪意を問わず売買契約を解除することができます。買主にしてみれば売主が当然、責任をもって抵当権を抹消するであろうと期待するはずだからです。

3 Bが瑕疵担保責任を追及する場合には、瑕疵の存在を知った時から1年以内にAの瑕疵担保責任を追及する意思を裁判外で明確に告げていけばよく、1年以内に訴訟を提起して瑕疵担保責任を追及するまでの必要はない。

解答○本肢のとおり。瑕疵担保責任はそもそも裁判外でも追及できるものです。

4 売買契約で、Aは甲土地の引渡しの日から2年間だけ瑕疵担保責任を負う旨を合意したとしても、Aが知っていたのにBに告げなかった瑕疵については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権が時効で消滅するまで、Bは当該損害賠償を請求できる。

解答○瑕疵担保責任の免責特約や期間短縮特約があっても売主が知っていながら買主に告げなかった事項については責任を免れることはできません。

H20・問10 賃貸借契約

Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 賃貸借が終了した場合、AがBに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。

解答×通常損耗についてもその範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確になされた場合には借主に原状回復義務を負わせることができる。

2 Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

解答○正しい。敷金返還債務は敷金が存在する限度において、旧賃貸人Aから新賃貸人Cに承継される。

3 BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る。）はBからDに承継されない。

解答○賃借権の譲渡がなされても敷金返還請求権は移動しない。肢2との違いに注意。

4 甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充當により、その限度で消滅する。

解答○敷金は建物を明け渡すときに存在する未払い賃料に当然に充當されたため、未払い賃料債権は消滅する。

賃料債権につき物上代位権を行使して差し押えがなされた場合でも同じことである。

H20・問 11 不法行為

Aが故意又は過失によりBの権利を侵害し、これによってBに損害が生じた場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 Aの加害行為によりBが即死した場合には、BにはAに対する慰謝料請求権が発生したと考える余地はないので、Bに相続人がいても、その相続人がBの慰謝料請求権を相続することはない。

解答×即死であっても被害者には慰謝料請求権は発生しており、したがって相続人が慰謝料請求権を相続することになる。

2 Aの加害行為がBからの不法行為に対して自らの利益を防衛するためにやむを得ず行ったものであっても、Aは不法行為責任を負わなければならないが、Bからの損害賠償請求に対しては過失相殺をすることができる。

解答×他人の不法行為に対して自分や第三者の権利や法律上保護されるべき利益を防衛するため、不法行為者や第三者に対してやむを得ず行った加害行為は正当防衛となり、損害賠償責任を負うことはありません。

3 AがCに雇用されており、AがCの事業の執行につきBに加害行為を行った場合には、CがBに対する損害賠償責任を負うのであって、CはAに対して求償することもできない。

解答×使用者責任が成立する場合には使用者、被用者共に被害者に対して損害賠償責任を負う。

さらに使用者が損害賠償責任を果たした場合には信義則上、妥当な範囲で被用者に求償することもできる。

4 Aの加害行為が名誉毀損で、Bが法人であった場合、法人であるBには精神的損害は発生しないとしても、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合には、BはAに対して損害賠償請求をすることができる。

解答○法人に対して名誉毀損があり、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合には、当該法人は加害者に対して損害賠償請求をすることができる。

H20・問12 遺留分

Aには、相続人となる子BとCがいる。Aは、Cに老後の面倒をみてもらっているので、「甲土地を含む全資産をCに相続させる」旨の有効な遺言をした。この場合の遺留分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 Bの遺留分を侵害するAの遺言は、その限度で当然に無効である。

解答×遺留分を侵害された者が遺留分減殺請求をすることができるだけで遺言が、その限度で当然に無効になるわけではない。

2 Bが、Aの死亡の前に、A及びCに対して直接、書面で遺留分を放棄する意思表示をしたときは、その意思表示は有効である。

解答×相続開始前の遺留分の放棄は家庭裁判所の許可がある場合に限ってすることができます。

3 Aが死亡し、その遺言に基づき甲土地につきAからCに対する所有権移転登記がなされた後でも、Bは遺留分に基づき減殺を請求することができる。

解答○所有権移転登記が既になされていても行使期間内なら遺留分減殺請求権は行使できます。

ちなみに遺留分減殺請求権の行使期間は、遺留分権利者が相続の開始及び減殺すべき贈与又は遺贈があったことを知った時から1年以内、または相続開始の時から10年以内とされています。

4 Bは、遺留分に基づき減殺を請求できる限度において、減殺の請求に代えて、その目的の価額に相当する金銭による弁償を請求することができる。

解答×遺留分減殺請求をする者の側からこのような請求をすることはできません。

ただし、遺留分減殺請求を受けた受贈者や受遺者の側では目的物を返還する代わりに目的物の価格を弁償するという選択を行うこともできます。

H20・問 13 借地権

Aが所有している甲土地を平置きの駐車場用地として利用しようとするBに貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有するCに貸す場合とに関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 AB間の土地賃貸借契約の期間は、AB間で60年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。

解答×建物所有を目的としない土地賃借権には借地借家法が適用されません。よってAB間の契約については民法の原則が適用され最長契約期間は20年となります。後半の契約については建物所有を目的とする契約ですから借地借家法が適用されます。

したがって契約期間については30年以上であればよく、上限はありません。

2 土地賃貸借契約の期間満了後に、Bが甲土地の使用を継続していてもAB間の賃貸借契約が更新したものと推定されることはないのに対し、期間満了後にCが甲土地の使用を継続した場合には、AC間の賃貸借契約が更新されたものとみなされることがある。

解答×建物所有を目的としない土地賃借権についても賃借人が使用継続した場合に賃借人がこれを知りながら異議を述べない場合には従前の契約と同一条件で契約を更新したものと推定するとの規定があります。(民法619条1項)後半は正しいです。

3 土地賃貸借契約の期間を定めなかった場合、Aは、Bに対しては、賃貸借契約開始から1年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができるのに対し、Cに対しては、賃貸借契約開始から30年が経過しなければ解約の申入れをすることができない。

解答×建物所有を目的としない土地の賃貸借契約で存続期間を定めなかった場合には貸主、借主双方はいつでも解約の申入れをすることができます。この解約の申入れから1年が経過することによって賃貸借契約は終了します。

借地借家法の適用のある建物所有を目的とする土地の賃貸借契約については解約の申し入れというものがなく、契約期間の満了によってのみ終了します。

ちなみに借地借家法の適用がある土地の賃貸借契約において存続期間の定めをしなかった場合、存続期間は自動的に30年となります。

4 AB間の土地賃貸借契約を書面で行っても、Bが賃借権の登記をしないままAが甲土地をDに売却してしまえばBはDに対して賃借権を対抗できないのに対し、AC間の土地賃貸借契約を口頭で行っても、Cが甲土地上にC所有の登記を行った建物を有していれば、Aが甲土地をDに売却してもCはDに対して賃借権を対抗できる。

解答○建物所有を目的としない土地賃借権の場合、賃借人の土地の新所有者に対する対抗要件は賃借権の登記しかないので、登記を備えていないBは新所有者Dに賃借権を対抗できない。

建物所有を目的とする土地賃借権の場合、賃借人の土地の新所有者に対する対抗要件は土地についての賃借権の登記以外に借地上の建物についての自己名義の登記がある。

本肢の場合土地賃借人Cは借地上の建物についての自己名義の登記を有しているので新所有者Dに賃借権を対抗できる。

H20・問 14 借家権

借地借家法第38条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

解答×定期建物賃貸借契約を締結する賃貸人について特に本肢のような要件は要求されていない。

2 公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。

解答×定期建物賃貸借契約を締結する際には、賃貸人は契約締結前に賃借人になろうとする者に当該契約が契約の更新がなく期間の満了により終了するものであることについて、その旨を記載した書面を交付して説明する必要があります。

公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときであっても書面を交付しての説明は省略することができません。

3 期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。

解答○正しい。

4 居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申し入れをすることができる。

解答×本肢のような場合に賃借人が解約の申し入れができるのは当該建物の床面積が200㎡未満の場合に限られます。

H20・問 15 区分所有法

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、正しいものはどれか。

1 管理者は、少なくとも毎年2回集会を招集しなければならない。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。

解答×管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされています。よって前半は誤りです。

後半は正しいです。

2 集会は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

解答×区分所有者全員の同意があるときには集会の招集の手続きを経ないで開くことができます。

3 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

解答○正しい。

4 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で理事会又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

解答×管理者がない場合に規約の保管をしなければならないのは規約または集会の決議で定めたものである。

理事会で定めたものではない。

H20・問 16 不動産登記法（仮登記・合筆の登記）

不動産の登記の申請に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

解答○正しい。

2 仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。

解答×仮登記の登記義務者の承諾がある場合には仮登記権利者は単独で仮登記の申請をすることができます。

3 二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

解答○正しい。

4 二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

解答○正しい。

H20・問 17 国土利用計画法（事後届出）

国土利用計画法第 23 条に基づく都道府県知事への届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者 A が所有する市街化区域内の 1,500 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 B が購入する契約を締結した場合、B は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答×市街化区域内での 2000 平方メートル未満の土地取引については事後届出は不要である。

2 甲市が所有する市街化調整区域内の 12,000 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 C が購入する契約を締結した場合、C は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答×契約当事者の一方又は双方が国や地方公共団体等である場合、事後届出は不要である。

3 個人 D が所有する市街化調整区域内の 6,000 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 E が購入する契約を締結した場合、E は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答○市街化調整区域内の 5,000 平方メートル以上の土地取引であるから契約締結日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

4 個人 F が所有する都市計画区域外の 30,000 平方メートルの土地について、その子 G が相続した場合、G は、相続した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答×相続は土地売買等の契約には該当しないから事後届出は不要である。

H20・問 18 都市計画法（都市計画事業等）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を都道府県知事に届け出なければならない。

解答×都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければならない。

2 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において当該事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、当該事業の施行者の同意を得て、当該行為をすることができる。

解答×当該事業の施行者の同意では足りず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可が必要である。政令で定める移動の容易でない物件の設置や堆積を行う場合も同様に都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可が必要である。

3 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡した者は、当該譲渡の後速やかに、譲渡価格、譲渡の相手方その他の事項を当該事業の施行者に届け出なければならない。

解答×都市計画事業の認可の告示の日の翌日から起算して10日を経過したあとに当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、あらかじめ予定譲渡価格や譲渡の相手方その他の事項を書面で当該事業の施行者に届け出なければならない。

4 市町村長は、地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、地区計画に適合しない行為の届出があった場合には、届出をした者に対して、届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

解答○都市計画法 58 条の 2 第 3 項のとおり。

H20・問 19 都市計画法（開発行為）

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。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあつてはその長をいうものとする。

1 開発許可を受けた開発区域内の土地であっても、当該許可に係る開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる。

解答○都市計画法 37 条 2 項のとおり。

2 開発行為をしようとする者は、当該開発行為に係る開発許可の取得後から当該開発行為の完了までに、当該開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

解答×開発行為をしようとする者は、あらかじめ、当該開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

3 都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。

解答○都市計画法 81 条 1 項より正しい。

4 地方公共団体は、一定の基準に従い、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることが可能であり、このような条例が定められている場合は、制限の内容を満たさない開発行為は許可を受けることができない。

解答○都市計画法 33 条 4 項より正しい。

H20・問20 建築基準法（建蔽率・容積率）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「建ぺい率」という。）及び建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「容積率」という。）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 建ぺい率の限度が80%とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない。

解答○建築基準法 53 条 5 項 1 号のとおり。

2 建築物の敷地が、幅員15m以上の道路(以下「特定道路」という。)に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当たっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算定した数値だけ広いものとみなす。

解答○建築基準法 52 条 9 項のとおり。

3 容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の3分の1を限度として当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

解答×建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機（エレベーター）の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。（52 条 6 項）

4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、当該許可の範囲内において建ぺい率による制限が緩和される。

解答○建築基準法 53 条 4 項のとおり。

H20・問21 建築基準法（用途制限）

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

ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1 店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が20,000平方メートルであるものは、準工業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない。

解答○店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるものは、準工業地域、近隣商業地域、商業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない。

2 第一種住居地域において、カラオケボックスで当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルであるものは建築することができる。

解答×第一種住居地域ではカラオケボックスは建築できない。

3 建築物が第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたる場合で、当該建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときは、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定による北側高さ制限は適用されない。

解答×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、第二種中高層住居専用地域では法第56条第1項第3号の規定による北側高さ制限は適用される。本肢のように敷地の過半が他の用途地域に存する場合でも同様である。

4 第一種中高層住居専用地域において、火葬場を新築しようとする場合には、都市計画により敷地の位置が決定されていれば新築することができる。

解答×都市計画区域内において火葬場を新築しようとする場合には、原則として都市計画により敷地の位置が決定されていなければならない。

ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議決を経て、火葬場を新築しようとする敷地の位置が都市計画上、支障がないと認めて許可した場合や政令で定める規模の範囲内においては新築できるとされる。

H20・問22 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

1 宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mのがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○高さ2mを超える崖を生ずる切土であるから宅地造成である。

したがって本肢のとおり、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが3mの擁壁の除却工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならず、届出の期限は工事に着手する日の前日までとされている。

解答×宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが2mを超える擁壁の除却工事を行う場合には、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならず、届出の期限は工事に着手する日の14日前までとされている。

3 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

解答○宅地造成等規制法4条1項のとおり。

4 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者のみならず、管理者や占有者に対しても、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。

解答○宅地造成等規制法21条2項のとおり。

H20・問23 土地区画整理法

土地区画整理法における仮換地指定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

解答×土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならない。
ちなみに都道府県又は市町村等が施工者の場合には土地区画整理審議会の意見を聞く必要がある。

2 土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる。

解答○土地区画整理法102条1項より正しい。

3 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。

解答○土地区画整理法99条1項より正しい。

4 仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている。

解答○土地区画整理法100条2項より正しい。

H20・問24 農地法

農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が原野である市街化調整区域内の土地を駐車場にするために取得する場合は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×現況が農地であれば農地である。したがって農地法5条1項の許可が必要となる。

2 建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

解答○建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、農地法の許可が不要になる例外規定に該当しないので法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

3 市街化調整区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×市街化区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
市街化調整区域内についてはこのような規定はない。

4 市街化区域内の4ヘクタール以下の農地を住宅建設のために取得する場合は、法第5条第1項により農業委員会の許可を受ける必要がある。

解答×市街化区域内の農地の転用目的の権利移動はあらかじめ農業委員会へ届出をすればよい。

H20・問 25 その他法令上の制限

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 自然公園法によれば、風景地保護協定は、当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

解答○自然公園法 36 条のとおり。

2 土壌汚染対策法によれば、指定区域が指定された際、当該指定区域内で既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して 14 日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

解答○土壌汚染対策法 9 条 2 項のとおり。

3 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律によれば、防災再開発促進地区の区域内の一団の土地において土地の所有者が一者しか存在しなくても、市町村長の認可を受ければ避難経路協定を定めることができ、当該協定はその認可の日から効力を有する。

解答×密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 298 条 1 項によれば、

「防災再開発促進地区の区域内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、避難経路の整備又は管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を避難経路協定区域とする避難経路協定を定めることができる。」とされる。

しかし、当該協定の効力発生要件や時期については同 298 条 4 項により 「第一項の認可を受けた避難経路協定は、認可の日から起算して三年以内において当該避難経路協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することになった時から、第二百九十一条第三項の規定による認可の公告のあった避難経路協定と同一の効力を有する避難経路協定となる。」とされる。

4 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、傾斜度が 30 度以上である土地を急傾斜地といい、急傾斜地崩壊危険区域内において、土石の集積を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 2 条 1 項及び 7 条 1 項 6 号より正しい。

H20・問26 所得税法

所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 譲渡所得の長期・短期の区分について、総合課税とされる譲渡所得の基因となる機械の譲渡は、譲渡のあった年の1月1日において所有期間が5年を超えているか否かで判定する。

解答×土地・建物以外のものの譲渡については総合課税の対象となり、その譲渡が取得の日以後5年以内になされたか、どうかで長期と短期の区別を行う。

2 譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料等の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費、改良費の額は含まれない。

解答×所得税法第38条1項によると「譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする。」とされる。

3 総合課税の譲渡所得の特別控除額(50万円)は、譲渡益のうちまず長期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、短期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

解答×総合課税の譲渡所得の特別控除額(50万円)は、譲渡益のうちまず短期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、長期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

4 個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合においてその譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる。

解答○所得税法59条2項の通り。

H20・問 27 印紙税

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として20万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課税されない。

解答×敷金の領収書も印紙税の課税文書である。

本肢では記載金額も3万円以上であるため、印紙税が課されることになる。

2 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。

解答×印紙の消印は課税文書の作成者が行うとされるが、この消印は契約当事者のほか、代理人や従業者が行っても良い。

3 当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を2,000万円減額し、8,000万円とする」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであることから、印紙税は課税されない。

解答×契約金額を減額するための契約書は記載金額のない契約書とされる。

したがって200円の印紙税が課されることになる。

4 国を売主、株式会社A社を買主とする土地の譲渡契約において、双方が署名押印して共同で土地譲渡契約書を2通作成し、国とA社がそれぞれ1通ずつ保存することとした場合、A社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

解答○国等以外の者が保存する文書は、国等が作成したものとして印紙税は課税されない。

H20・問28 固定資産税

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

解答○地方税法 343 条 4 項より正しい。

2 市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。

解答×土地についての固定資産税の免税点、30万円未満であるか否かの判断は、一筆の土地ごとにするのではなく、各市町村区域内で同一所有者ごとに行う。

3 固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。

解答×固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、総務大臣が告示した固定資産評価基準に定められている。

4 市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

解答×市町村長は、毎年3月31日までに土地価格等縦覧簿と家屋価格等縦覧簿を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

H20・問 29 不動産の鑑定評価

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

1 不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち少なくとも二つを選択して適用すべきこととされている。

解答×原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三手法を併用すべきとされる。

2 土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比べ、公共施設等の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。

解答○本肢のとおり。

3 特殊価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値とかい離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

解答×本肢は特定価格についての記述である。

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

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ることから、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の不動産には適用すべきでない。

解答×自用の不動産についても賃貸を想定することにより適用することができる。

H20・問 30 宅地建物取引士の登録・免許換え

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、正しい内容のものはどれか。

1 Xは、甲県で行われた宅地建物取引士資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第18条第1項の登録を申請した。

解答×宅建業法18条1項は「試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは、国土交通省令の定めるところにより、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができる。」と定める。
したがって登録申請は甲県知事に対して行うことになる。

2 Yは、甲県知事から宅地建物取引士証（以下「主任者証」という。）の交付を受けている。Yは、乙県での勤務を契機に乙県に宅地建物取引士の登録の移転をしたが、甲県知事の主任者証の有効期間が満了していなかったため、その主任者証を用いて宅地建物取引士としてすべき事務を行った。

解答×登録の移転を行うと従前の知事から交付を受けていた主任者証は効力を失う。
したがって、その主任者証を用いて宅地建物取引士としてすべき事務を行うことはできない。

3 A社（国土交通大臣免許）は、甲県に本店、乙県に支店を設置しているが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととし、甲県知事へ免許換えの申請を行った。

解答○宅建業法7条1項1号より正しい。

4 B社（甲県知事免許）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地建物取引業を営むため、甲県知事へ廃業の届けを行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行った。

解答×甲県知事へ廃業の届けは不要である。
乙県知事へ免許換えの申請を行うだけでよい。

H20・問 31 免許の欠格要件

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、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者 A 社に、道路交通法違反により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A 社の免許が取り消されることはない。

解答×懲役 1 年執行猶予 2 年というのは禁固以上の刑罰である。

また、執行猶予期間中なので宅建業の免許の欠格要件に該当することになる。

したがってその者を役員として就任させると A 社の免許は取り消されることになる。

2 宅地建物取引業者 B 社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B 社の免許が取り消されることはない。

解答○破産宣告を受け、既に復権を得ている者は免許の欠格要件に該当しない。

したがって、その者が役員として就任しても B 社の免許が取り消されることはない。

3 免許を受けようとする C 社に、刑法第 206 条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過しなければ、C 社は免許を受けることができない。

解答×欠格要件に該当するのは刑法第 206 条（現場助勢）の罪により罰金刑以上に処せられた者である。

科料に処せられた者は欠格要件に該当しない。

4 免許を受けようとする D 社に、刑法第 204 条（傷害）の罪により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられ、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から 5 年を経過しなければ、D 社は免許を受けることができない。

解答×執行猶予期間が満了すれば 5 年を待つことなく、免許の欠格要件には該当しなくなる。

したがって D 社は免許を受けることができる。

H20・問 32 業務規制

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 新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。

解答×免許を受けるまでの間は免許申請中である旨を表示しても免許取得後の営業に備えて広告をすることはできない。

2 宅地建物取引業者は、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、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

解答×宅地建物取引業者は、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、当該工事に必要とされる都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。申請だけでは足りない。

3 宅地建物取引業者は、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に取引態様の別を明示していれば、注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はない。

解答×宅地建物取引業者は、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に取引態様の別を明示していても注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はある。

4 宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

解答○業務停止処分や情状が特に重いと時の免許取消し処分といった監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

H20・問 33 宅地建物取引士の登録

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 禁錮以上の刑に処せられた宅地建物取引士は、登録を受けている都道府県知事から登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまで、宅地建物取引士の登録をすることはできない。

解答×禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から5年を経過しない者は宅地建物取引士の登録をすることはできない。

2 宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し2年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事がその実務経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは、法第18条第1項の登録を受けることができる。

解答×宅建業法18条1項によると「試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたもの」は登録を受けることができるとされる。

3 甲県知事から宅地建物取引士証（以下この問において「主任者証」という。）の交付を受けている宅地建物取引士は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、主任者証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。

解答○宅建業法第20条によると「第18条第1項の登録を受けている者は、登録を受けている事項に変更があつたときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。」とされる。住所は登録事項であるから前段は正しい。

また、宅地建物取引業法施行規則14条の13によると「宅地建物取引士は、その氏名又は住所を変更したときは、法第二十条の規定による変更の登録の申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。」とされる。よって後段も正しい。

4 宅地建物取引士が成年被後見人に該当することになったときは、その日から30日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

解答×後見人が届け出なければならない。

H20 問 34 営業保証金

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、甲県内に本店 X と支店 Y を設置して、額面金額 1,000 万円の国債証券と 500 万円の金銭を営業保証金として供託して営業している。この場合の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、本店 X と支店 Y とでは、最寄りの供託所を異にする。

1 A が新たに支店 Z を甲県内に設置したときは、本店 X の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店 Z での事業を開始することができる。

解答×新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託し、免許権者にその旨を届け出た上ではじめて、その支店での事業を開始することができる。

2 A が、Y を本店とし、X を支店としたときは、A は、金銭の部分に限り、Y の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

解答×宅建業法 29 条 1 項によると「宅地建物取引業者は、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、金銭のみをもつて営業保証金を供託しているときは、法務省令・国土交通省令の定めるところにより、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もよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求し、その他のときは、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所のもよりの供託所に新たに供託しなければならない。」とされる。

本肢の場合、金銭のみで営業保証金を供託していないので保管替えの請求はできず、「遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所のもよりの供託所に新たに供託しなければならない。」ことになる。

3 A は、額面金額 1,000 万円の地方債証券を新たに供託すれば、既に供託している同額の国債証券と変換することができる。その場合、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。

解答×国債証券の評価額は 100% であるのに対し、地方債証券の評価額は 90% であるから、同額での変換はできない。

4 Aは、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければ、免許取消の処分を受けることがある。

解答○営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければ、65条2項により業務停止処分、さらに情状が特に重ければ66条1項9号により免許取消し処分を受けることとなる。

H20・問 35 媒介契約

宅地建物取引業者Aが、Bから自己所有の宅地の売却の媒介を依頼された場合における当該媒介に係る契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aが、Bとの間に一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結したときは、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいため、当該媒介契約の内容を記載した書面に、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。

解答×前段は正しい。

しかし、一般媒介契約であっても当該媒介契約の内容を記載した書面に、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要がある。よって後段は誤り。

イ Aが、Bとの間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、Aは、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成してBに交付しなければならない。

解答×専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、宅建業者は、遅滞なく、指定流通機構が発行する登録を証する書面を依頼者に交付しなければならない。

ウ Aが、Bとの間に専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、Aは、遅滞なく、当該宅地の所在、取引価格売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

解答×専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、宅建業者は、遅滞なく、登録番号、取引価格売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。当該宅地の所在でなく、登録番号である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

H20・問 36 信託受益権の重要事項説明

宅地建物取引業者Aが建物に係る信託（Aが委託者となるものとする。）の受益権を販売する場合において、宅地建物取引業法第35条の規定に基づいてAが行う重要事項の説明に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せはどれか。

ア Aは、販売の対象が信託の受益権であったので、買主Bに対し、宅地建物取引士でない従業員に説明をさせた。

解答 違反する。

宅建業法 35 条 3 項によると「宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第5号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。」とされる。

イ Aは、当該信託の受益権の売買契約を締結する半年前に、買主Cに対して当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明していたので、今回は説明を省略した。

解答 違反しない。

信託の受益権の売買契約を締結する前、1年以内に契約の相手方に対して当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明していれば説明を省略することができる。

ウ Aは、買主Dが金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家であったので、説明を省略した。

解答 違反しない。

買主が金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家であれば説明を省略することができる。

エ Aは、当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結していたが、買主Eに対しその説明を省略した。

解答 違反する。

当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結したときは、その概要を説明する必要がある。

1 ア、イ

2 イ、ウ

3 イ、エ

4 ウ、エ

解答 2

H20・問 37 区分所有建物の重要事項説明

宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う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関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、A は、その内容だけでなく、その使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。

解答×当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、宅建業者はその内容を説明しなければならない。

その使用者の氏名及び住所については説明不要である。

2 建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 4 項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合、A は規約の設定を待ってから、その内容を説明しなければならない。

解答×共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合、その案の内容を説明しなければならない。

3 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合、A は、その内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。

解答×既に積み立てられている額についても説明する必要がある。

4 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、A は、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。

解答○宅建業法施行規則 16 条の 2 第 5 号より正しい。

H20・問 38 業務規制

次に記述する宅地建物取引業者 A が行う業務に関する行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1 宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、宅地建物取引士でないAの従業者が当該事実について説明した。

解答 違反しない。

「宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実」は重要事項説明の対象とされていない。したがって宅地建物取引士でない従業者が当該事実について説明しても業法違反とならない。

2 建物の貸借の媒介において、申込者が自己都合で申込みを撤回し賃貸借契約が成立しなかったため、Aは、既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて、申込者に返還した。

解答 違反する。

契約が成立していないので宅建業者が媒介報酬を受領することはできない。

3 Aの従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった。

解答 違反する

従業者の思い込みによる「この付近に鉄道の新駅ができる」との説明は断定的判断を提供する行為に該当する。

したがって契約の締結には至らなかったとしても業法違反である。

4 Aは、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金100万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を100万円とする売買契約を締結した。

解答 違反する。

本肢の行為は手付についての信用供与に該当し、業法違反である。

H20・問 39 クーリング・オフ

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主との間で締結した宅地の売買契約について買主が宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 買主Bは自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Bは、当該契約の締結の日から8日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

解答×「買主Bは自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込み」をしているのでクーリング・オフはできない。

2 買主Cは喫茶店において買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Cは、当該契約の締結をした日の10日後においては、契約の解除をすることができない。

解答×宅建業法37条の2第1項によると「買受けの申込みをした者又は買主（以下この条において「申込者等」という。）が、国土交通省令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき。」はクーリング・オフができなくなる。

本肢では「クーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結」しているので当該契約の締結をした日の10日後においても契約の解除をすることができる。

3 買主Dはレストランにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、Dは、当該契約の締結をした日の5日後においては、書面を発しなくても契約の解除をすることができる。

解答×買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は書面で行うことが必要である。

4 買主Eはホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ契約を締結した。この場合、Eは、当該宅地の代金の80%を支払っていたが、当該契約の締結の日から8日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

解答○「申込者等が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。」は8日を経過する前でも

クーリング・オフはできなくなるとされる。

本肢のEは、当該宅地の代金の80%しか支払っていないので契約の締結の日から8日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

H20・問 40 8種規制

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ないBと建物の売買契約を締結する場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。

解答○宅建業法 39 条 2 項によると「宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、その手附がいかなる性質のものであつても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。」とされる。さらに宅建業法 39 条 3 項は「前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。」としている。本肢は買主に有利な特約であるから有効である。

2 Aの違約によりBが受け取る違約金を売買代金の額の10分の3とするとの特約を定めることができる。

解答×宅建業法 38 条 1 項によると「宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う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をこえることとなる定めをしてはならない。」とされる。

3 Bから法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Aが契約の履行に着手していれば、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。

解答×クーリング・オフによる売買契約の解除があった場合、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

4 Aは、瑕疵(かし)担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、Bが瑕疵(かし)を発見した時から30日以内とする特約を定めることができる。

解答×許されるのは瑕疵担保責任の期間を「その目的物の引渡しの日から2年以上となる特約」をすることのみである。

「瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、瑕疵を発見した時から30日以内」とする特約は買主にとってより不利なものとなるため無効である。

H20・問 41 8種規制（手付金等の保全措置）

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、買主Bとの間で締結した売買契約に関して行う次に記述する行為のうち宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものはどれか。

1 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の保全措置を講じずに、200万円を手付金として受領した。

解答 違反しない。

手付金の金額が代金額の5%以下かつ1000万円以下なので保全措置は不要である。

2 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事が完了した建物を5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に700万円を手付金として受領した。

解答 違反する。

手付金の金額が、1000万円以下ではあるが、代金額の10%を超えているので保全措置は必要である。

3 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の保全措置を講じた上で、1,500万円を手付金として受領した。

解答 違反しない。

保全措置を講じているので代金額の5%、あるいは1000万円を超えてもよい。

また買主は「宅地建物取引業者でないB」だが、手付金の金額は、代金の額の10分の2以下なので宅建業法39条1項にも触れない。

4 Aは、宅地建物取引業者であるBとの間で建築工事が完了した建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として受領した。

解答 違反しない。

買主が宅建業者なので問題ない。

H20・問 42 標識・帳簿・従業者名簿等

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、販売予定の戸建住宅の展示会を実施する際、会場で売買契約の締結や売買契約の申込みの受付を行わない場合であっても、当該会場内の公衆の見やすい場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

解答○売買契約の申込みの受付を行わない場合であっても、標識を掲示しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。

解答×帳簿については取引の関係者から請求があっても閲覧に供する必要はない。

3 宅地建物取引業者は、主たる事務所には、設置しているすべての事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければならない。

解答×宅建業法 48 条 3 項によると「宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第 1 項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。」とされる。

「事務所ごと」なので主たる事務所でも主たる事務所の従業者名簿だけをを備えればよい。

4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯をさせなくてもよい。

解答×非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合でも従業者証明書を携帯させなければならない。

H20・問 43 賃貸の報酬

宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B（共に消費税課税事業者）が受領する報酬に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、借賃には、消費税相当額を含まないものとする。

1 Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限は、当該媒介の依頼者から報酬請求時まで承諾を得ている場合には、借賃の1.08か月分である。

解答×媒介の依頼を受ける際に承諾を得ている必要があります。

2 Aが単独で行う事業用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の1.08か月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。

解答○本肢のとおり。

3 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1か月の借賃25万円(消費税額及び地方消費税額を含む。)、権利金324万円(権利設定の対価として支払われるもので、返還されない。消費税額及び地方消費税額を含む。)の契約を成立させた場合、Aは依頼者の双方から合計で31万円の報酬を受けることができる。

解答×Aが受け取ることができる報酬の上限は

$〔300万円 \times 4\% + 2万円〕 \times 1.08 \times 2 = 30万2400円$ である。

4 Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金4,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から272万1,600円、Bは買主から136万800円の報酬をそれぞれ受けることができる。

解答×Aは売主から272万1,600円を限度として、Bは買主から136万800円を限度として報酬を受け取ることができるが、同時にABが受領できる報酬の合計額についても272万1,600円が上限となる。

H20・問 44 保証協会

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。）又はその社員に関する次の記述のうち正しいものはどれか。

1 300万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、6,000万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

解答×弁済業務保証金分担金が300万円ということは本店と支店が8つあるということになります。

(300万円=60万円(本店分)+30万円×8(支店分))

したがって宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1000万円+500万円×8=5000万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。

解答×宅建業法64条の10第1項によると「宅地建物取引業保証協会は、第64条の8第1項の権利の実行により弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を宅地建物取引業保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。」とされる。

3 保証協会の社員は、保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合で、その通知を受けた日から1か月以内にその通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う。

解答○宅建業法64条の12第5項より正しい。

4 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、当該地位を失った日から2週間以内に、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。

解答×当該地位を失った日から1週間以内に、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。

H20・問 45 監督処分

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aの専任の宅地建物取引士が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができる。

解答○宅建業法 65 条 1 項 4 号より正しい。

2 甲県知事は、Aの事務所の所在地を確認できないときは、直ちにAの免許を取り消すことができる。

解答×宅建業法 67 条 1 項によると「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認できないとき、又はその免許を受けた宅地建物取引業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在をいう。）を確認できないときは、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地建物取引業者から申出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。」とされる。

直ちに取り消せるわけではない。

3 Aが宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

解答×指示に従わなかった場合、業務停止処分をすることができる。

4 甲県知事は、Aに対して指示処分をした場合には、甲県の公報により、その旨を公告しなければならない。

解答×指示処分をしても公告は不要である。

ちなみに業務停止処分や免許取消処分では公告が必要である。

H20・問 46 住宅金融支援機構

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

1 機構は、民間金融機関により貸付けを受けた住宅ローン債務者の債務不履行により元利金を回収することができなかったことで生じる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。

解答○住宅金融支援機構法 13 条 1 項 3 号より正しい。

2 機構は、災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で一般の金融機関による貸付けを補完するための融資業務を行っている。

解答○住宅金融支援機構法 13 条 1 項 5 号、同 8 号、同 13 条 2 項 2 号より正しい。

3 機構は、あらかじめ貸付けを受けた者と一定の契約を締結し、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金を当該貸付に係る債務の弁済に充てる団体信用生命保険を業務として行っている。

解答○住宅金融支援機構法 13 条 1 項 10 号より正しい。

4 機構は、貸付けを受けた者が景況の悪化や消費者物価の上昇により元利金の支払が困難になった場合には、元利金の支払の免除をすることができる。

解答×元利金の支払の免除はできない。

一定の貸付けの条件の変更や延滞元利金の支払い方法の変更をすることができるだけである。

H20・問 47 不当景品類及び不当表示防止法

宅地建物取引業者が行う広告等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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

1 最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に電車に乗車している時間の合計を表示し、乗換えを要することや乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要はない。

解答×「乗換えを要するときは、その旨を明示すること。」が必要である。

2 新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格といった、物件の内容等を消費者に知ってもらうための事項を表示するのに併せて、媒介、売主等の取引態様も表示しなければならない。

解答○「取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示すること。」が必要である。

3 インターネット広告においては、最初に掲載する時点で空室の物件であれば、その後、成約済みになったとしても情報を更新することなく空室の物件として掲載し続けてもよい。

解答×不動産の表示に関する公正競争規約 24 条 1 項によると「事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」とされる。

4 販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、都市計画道路の工事が未着手であれば、都市計画道路の区域に含まれている旨の表示は省略できる。

解答×表示規約施行規則 9 条 13 号によると「道路法（昭和 27 年法律第 170 号）第 18 条第 1 項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法第 20 条第 1 項の告示が行われた都市計画道路等の区域に係る土地についてはその旨を明示すること。」とされる。

H20・問 48 統計等 ※参考

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成20年地価公示（平成20年3月公表）によれば、地方圏全体の平成19年の1年間の地価変動率は、商業地がマイナス1.4%で4年連続して下落幅が縮小したのに対し、住宅地はマイナス1.8%となり、前年に比べて下落幅が拡大した。
- 2 建築着工統計（国土交通省）によれば、平成19年度の新設住宅着工戸数は約104万戸で、対前年度比では約2.9%増となった。
- 3 平成20年版土地白書（平成20年6月公表）によれば、平成19年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で141万件となり、2年連続の上昇となった。
- 4 平成18年度法人企業統計年報（財務省）によれば、平成18年度における不動産業の経常利益は約3兆5,000億円であり、3年連続して増益となった。

H20 問 49 土地

土地の形質に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。

解答○本肢のとおり。

2 扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになる所に見られ、等高線が同心円状になるのが特徴的である。

解答○本肢のとおり。

3 等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は尾根で、山頂から見て等高線が張り出している部分は谷である。

解答×等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は谷で、山頂から見て等高線が張り出している部分は尾根である。

4 等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

解答○本肢のとおり。

H20・問 50 建物

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築物の高さが60mを超える場合、必ずその構造方法について国土交通大臣の認定を受けなければならない。

解答○建築基準法 20 条 1 号は高さが六十メートルを超える建築物について「当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。この場合において、その構造方法は、荷重及び外力によって建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握することその他の政令で定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。」を要求している。

- 2 階数が2以上又は延べ面積が50平方メートルを超える木造の建築物においては、必ず構造計算を行わなければならない。

解答×木造の建築物で構造計算が必要なのは高さが13m超、軒高が9m超、階数が3以上（地階を含む。）面積が500平方メートル以上のいずれかの場合である。

ちなみに階数が2以上又は延べ面積が50平方メートルを超える木造の建築物においては、必ず壁量計算を行わなければならない。

- 3 建築物に異なる構造方法による基礎を併用した場合は、構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければならない。

解答○建築基準法施行令 38 条 2 項によると「建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。」とされる。

しかし、さらに建築基準法施行令 38 条 4 項で「前二項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。」とされる。したがって本肢は正しい。

- 4 高さが20m以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合、必ず構造計算適合性判定が必要となる。

解答○建築基準法 20 条 4 号により正しい。