

平成 22 年  
宅建試験過去問  
一問一答式編集

## H22・問1 行為能力

制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、婚姻していない未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。

解答×婚姻していない未成年者が法律行為をするのだから当然、法定代理人の同意が必要である。

2 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには 家庭裁判所の許可が必要である。

解答○「成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。」とされる。

3 被保佐人については、不動産を売却する場合だけでなく、日用品を購入する場合も保佐人の同意が必要である。

解答×被保佐人の行為で保佐人の同意が必要となるのは、民法13条に列挙される重要な財産上の処分行為に限られる。

よって日用品を購入する場合には保佐人の同意は不要である。

### 参考

#### 民法13条1項

被保佐人が次に掲げる行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない。

ただし、第九条ただし書に規定する行為については、この限りでない。

- 一 元本を領収し、又は利用すること。
- 二 借財又は保証をすること。
- 三 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること。
- 四 訴訟行為をすること。
- 五 贈与、和解又は仲裁合意（仲裁法（平成十五年法律第百三十八号）第二条第一項に規定する仲裁合意をいう。）をすること。
- 六 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
- 七 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。

- 八 新築、改築、増築又は大修繕をすること。
- 九 第六百二条に定める期間を超える賃貸借をすること。

4 被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。

解答×被補助人が家庭裁判所の審判で個別に定められた法律行為を行うには補助人の同意が必要である。

それ以外の法律行為については補助人の同意は不要である。

## H22・問2 代理権

AがA所有の甲土地の売却に関する代理権をBに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、表見代理は成立しないものとする。

1 Aが死亡した後であっても、BがAの死亡を知らず、かつ、知らないことにつき過失がない場合には、BはAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。

解答×本人の死亡は代理権の消滅事由である。

2 Bが死亡しても、Bの相続人はAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。

解答×代理人の死亡は代理権の消滅事由である。

代理人たる地位が相続されることはない。

3 18歳であるBがAの代理人として甲土地をCに売却した後で、Bが18歳であることをCが知った場合には、CはBが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。

解答×「代理人は、行為能力者であることを要しない。」とされる。

したがって本人と代理人は代理人が行為能力がないことを理由に契約を取り消すことはできないし、まして契約の相手方も契約を取り消すことはできない。

4 Bが売主Aの代理人であると同時に買主Dの代理人としてAD間で売買契約を締結しても、あらかじめ、A及びDの承諾を受けていれば、この売買契約は有効である。

解答○双方代理によって成立した契約も、あらかじめ本人が承諾していれば有効である。

### H22・問3 取得時効

所有権及びそれ以外の財産権の取得時効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 土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。

解答×土地の賃借権も要件を満たせば時効取得できる。

2 自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。

解答○本肢のとおり。

参考

民法 162 条

二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

3 時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならないが、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。

解答○本肢のとおり。

4 通行地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。

解答○本肢のとおり。

## H22・問4 対抗関係

AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。

この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もBから甲土地を購入しており、その売買契約書の日付とB A間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。

解答×不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

2 甲土地はCからB、BからAと売却されており、C B間の売買契約がBの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、B A間の売買契約締結の時期にかかわらず、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

解答×B A間の売買契約締結の時期によって結論が変わる。

Cが契約を取り消す前にB A間の売買契約が締結されたならCは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

Cが契約を取り消した後にB A間の売買契約が締結されたならCとAは対抗関係になるからCは登記がないとAに対して所有権を主張することができないことになる。

3 Cが時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にB A間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

解答○本肢の場合、取得時効完成直前の所有者はAであり、CにとってAは権利移転の当事者のような立場にありCとAは対抗関係にない。

よってCは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

4 Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、C B間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。

解答×C B間の売買契約は虚偽表示に基づくものであり、虚偽表示の無効は、善意の第三者に対抗することができないとされている。

本肢ではAの善意・悪意は不明であるが、もし善意であるとすれば「Aは所有権を主張することができない。」とはいえないことになる。

## H22・問5 抵当権

AはBから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Bを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。この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、誤っているのはどれか。

1 AがBとは別にCから500万円を借り入れていた場合、Bとの抵当権設定契約がCとの抵当権設定契約より先であっても、Cを抵当権者とする抵当権設定登記の方がBを抵当権者とする抵当権設定登記より先であるときには、Cを抵当権者とする抵当権が第1順位となる。

解答○同一の不動産について数個の抵当権が設定されたときは、その抵当権の順位は、登記の前後による。

2 当該建物に火災保険が付されていて、当該建物が火災によって焼失してしまった場合、Bの抵当権は、その火災保険契約に基づく損害保険金請求権に対しても行使することができる。

解答○抵当権は、その目的物の売却、賃貸、滅失又は損傷によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、行使することができる。

3 Bの抵当権設定登記後にAがDに対して当該建物を賃貸し、当該建物をDが使用している状態で抵当権が実行され当該建物が競売された場合、Dは競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要がない。

解答○抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であって競売手続の開始前から使用又は収益をする者は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6ヶ月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

4 AがBとは別に事業資金としてEから500万円を借り入れる場合、当該土地及び建物の購入代金が2,000万円であったときには、Bに対して500万円以上の返済をした後でなければ、当該土地及び建物にEのために2番抵当権を設定することはできない。

解答×本肢のような制限はない。



## H22・問6 債務不履行に基づく損害賠償請求権

両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生じる損害賠償請求権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 債権者は、債務の不履行によって通常生ずべき損害のうち、契約締結当時、両当事者がその損害発生を予見していたものに限り、賠償請求できる。

解答×債務の不履行によって通常生ずべき損害は、予見していたか、どうかに関係なく、賠償請求できる。

2 債権者は、特別の事情によって生じた損害のうち、契約締結当時、両当事者がその事情を予見していたものに限り、賠償請求できる。

解答×「特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。」とされる。予見していなくても、予見することができたときは、その賠償を請求することができるのである。

3 債務者の責めに帰すべき債務の履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する。

解答○本肢のとおり。

4 債務の不履行に関して債権者に過失があったときでも、債務者から過失相殺する旨の主張がなければ、裁判所は、損害賠償の責任及びその額を定めるに当たり、債権者の過失を考慮することはできない。

解答×債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、債務者から過失相殺する旨の主張がなくても裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。

## H22・問7 債権者代位権

民法第423条第1項は、「債権者は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる。

ただし、債務者の一身に専属する権利は、この限りでない。」と定めている。これ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 債務者が既に自ら権利を行使しているときでも、債権者は、自己の債権を保全するため、民法第423条に基づく債権者代位権を行使することができる場合がある。

解答×債務者が既に自ら権利を行使しているときは、債権者は、債権者代位権を行使することができない。

2 未登記建物の買主は、売主に対する建物の移転登記請求権を保全するため、売主に代位して、当該建物の所有権保全登記を行うことができる場合がある。

解答○本肢のとおり。

3 建物の賃借人は、賃貸人（建物所有者）に対し使用収益を求める債権を保全するため、賃貸人に代位して当該建物の不法占有者に対し当該建物を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

解答○本肢のとおり

4 抵当権者は、抵当不動産の所有者に対し当該不動産を適切に維持又は保存することを求める請求権を保全するため、その所有者の妨害排除請求権を代位行使して、当該不動産の不法占有者に対しその不動産を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

解答○本肢のとおり。

## H22・問8 保証

保証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 保証人となるべきものが、主たる債務者と連絡を取らず、同人からの委託を受けないまま債権者に対して保証したとしても、その保証契約は有効に成立する。

解答○本肢のとおり。

- 2 保証人となるべき者が、口頭で明確に特定の債務につき保証する旨の意思表示を債権者に対してすれば、その保証契約は有効に成立する。

解答×「保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。」とされる。

- 3 連帯保証ではない場合の保証人は、債権者から債務の履行を請求されても、まず主たる債務者に催告すべき旨を債権者に請求できる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、又は行方不明であるときは、この限りではない。

解答○本肢のとおり。

いわゆる「催告の抗弁権」である。

- 4 連帯保証人が2人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくても、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。

解答○本肢のとおり。連帯保証人には分別の利益はないとされている。

## H22・問9 契約の解除

契約の解除に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば誤っているものはどれか。

(判決文)

同一当事者間の債権債務関係がその形式は甲契約及び乙契約といった2個以上の契約から成る場合であっても、それらの目的とするところが相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約上の債務の不履行を理由に、その債権者が法定解除権の行使として甲契約と併せて乙契約をも解除することができる。

1 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされても、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていないのであれば、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と合わせて乙契約をも解除できるわけではない。

解答○判決文の趣旨に照らして正しい。

2 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされた場合、甲契約の債務が履行されることが乙契約の目的の達成に必須であると乙契約の契約書に表示されていたときに限り、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と合わせて乙契約をも解除することができる。

解答×甲契約の債務が履行されることが乙契約の目的の達成に必須であると乙契約の契約書に表示されていなくても、社会通念上、甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約上の債務の不履行を理由に、その債権者が法定解除権の行使として甲契約と併せて乙契約をも解除することができるのである。

3 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされ、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていても、そもそも甲契約を解除することができないような付随的義務の不履行があるだけでは、乙契約も解除することはできない。

解答○甲契約を解除することができないのに、まして乙契約を解除できるはずがない。

4 同一当事者間で甲契約（スポーツクラブ会員権契約）と同時に乙契約（リゾートマンションの区分所有権の売買）が締結された場合に、甲契約の内容たる屋内プールの完成及び供用に遅延があると、この履行遅滞を理由として乙契約を民法第541条により解除できる場合がある。

解答○判決文の趣旨に照らして正しい。

## H22・問10 遺言

遺言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 自筆証書遺言は、その内容をワープロ等で印字していても、日付と氏名を自書し、押印すれば、有効な遺言となる。

解答×「自筆証書によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならない。」とされる。

2 疾病によって死亡の危急に迫った者が遺言をする場合には、代理人が2名以上の証人と一緒に公証人役場に行けば、公正証書遺言を有効に作成することができる。

解答×公正証書遺言では「遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。」が要件とされている。

したがって代理人によって公正証書遺言を有効に作成することはできない。

### 参考 969条

公正証書によって遺言をするには、次に掲げる方式に従わなければならない。

- 一 証人二人以上の立会いがあること。
- 二 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。
- 三 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させること。
- 四 遺言者及び証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。  
ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。
- 五 公証人が、その証書は前各号に掲げる方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

3 未成年であっても、15歳に達した者は、有効に遺言をすることができる。

解答○本肢のとおり。

4 夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。

解答×遺言は、二人以上の者が同一の証書ですることができない。

## H22・問 11 事業用定期借地権

借地借家法第23条の借地権（以下この問において「事業用定期借地権」という。）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 事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

解答×居住の用に供する建物なのだから事業用定期借地権を設定することはできない。

2 存続期間を10年以上20年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくても、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。

解答×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。

3 事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。

解答×公正証書にかぎらず、書面であればよい。

4 事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその1年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。

解答○本肢のとおり。

### 参考

#### 借地借家法 35 条 1 項

借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から一年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

## H22・問12 借家契約

Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）をBと締結して建物の引渡しを受けた。

この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1 本件契約期間中にBが甲建物をCに売却した場合、Aは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

解答○「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」とされる。

2 AがBとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Bが本件契約を解除するためには、民法第541条所定の催告が必要である。

解答×この場合、賃貸人は催告なく賃貸借契約を解除することができる。

3 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Bの同意を得てAが甲建物に付加した造作については、期間満了で本件契約が終了するときに、Aは造作買取請求権を行使できる。

解答○定期建物賃貸借契約であっても特約で排除されなき限り、賃借人は造作買取請求権を行使できる。

参考

借地借家法 35条 1項

建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の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、建物の賃貸人に対し、その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。

建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。



4 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたA又はBは、賃料の増減額請求権を行使できる。

解答○本肢のとおり。

なお定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約があれば賃料の増減額請求権を行使することはできない。

## H22・問13 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 専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は議決権を行使すべき者を2人まで定めることができる。

解答×「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。」とされている。

規約で別段の定めをすることもできない。

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は、その効力を生じない。

解答×「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。」とされる。

3 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。

解答×「敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。」とされる。

つまり、原則と例外が逆転している。

4 集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 14 不動産登記法

不動産の登記事項証明書の交付の請求に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。

解答×電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することはできない。

2 登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要はない。

解答○本肢のとおり。

「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。」とされる。

3 登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたものを請求することもできる。

解答○本肢のとおり。

いわゆる現在事項証明書である。

4 送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することができる。

解答○本肢のとおり。

参考 不動産登記法 194 条 3 項

送付の方法による登記事項証明書の交付の請求は、第一項の方法のほか、法務大臣の定める

ところにより、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。

この場合には、請求人は、送付先の住所を請求情報の内容としなければならない。

## H22・問 15 国土利用計画法（事後届出）

国土利用計画法第 23 条の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、自ら所有する市街化区域内の 5,000 平方メートルの土地について宅地建物取引業者 B に売却する契約を締結した場合、B が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かったときは、A 及び B は 6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処せられる場合がある。

解答× A にはそもそも届け出義務がないので罰則を受けることはない。

B については本肢のとおり。

2 事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者 C は、甲県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

解答× 本肢のような規定はない。

参考

国土利用計画法 19 条 1 項

規制区域に所在する土地について土地に関する権利を有している者は、第十四条第一項の許可の申請をした場合において、不許可の処分を受けたときは、都道府県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

3 乙市が所有する市街化調整区域内の 10,000 平方メートルの土地と丙市が所有する市街化区域内の 2,500 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 D が購入する契約を締結した場合、D は事後届出を行う必要はない。

解答○ 本肢のとおり。

当事者の一方又は双方が国等（市町村などの地方公共団体を含む）である場合、事後届出を行う必要はない。

4 事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Eが勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。

解答×「都道府県知事は、第二十四条第一項の規定による土地の利用目的に関する勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。」とされる。

「公表しなければならない。」わけではない。

## H22・問 16 都市計画区域等

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 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされている。

解答○本肢のとおり。

2 準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

解答×「都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律、その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。」とされる。

3 区域区分は、指定都市、中核市及び特例市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には必ず定めるものとされている。

解答×三大都市圏の一定の都市計画区域では必ず区域区分をする必要があるが、それ以外の都市計画区域では区域区分ができるに過ぎない。

4 特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものとされている。

解答×「特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。」とされる。

本肢は特別用途地区の内容となっている。

参考

都市計画法 9 条 13 項

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

## H22・問 17 開発許可

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、中核市及び特例市にあつてはその長をいうものとする。

また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

1 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域では3,000平方メートル以上の土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 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、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150平方メートルの住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、原則として建築物を新築し、改築し、又は第一種特定工作物を新設してはならないとされる。

3 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第33条第1項第14号に規定する同意を得ていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。

解答○本肢のとおり。



## 参考

### 都市計画法 37条

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告（工事完了の広告）があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

（第三十三条第一項第十四号に規定する同意とは、開発区域内等の地権者等の同意のこと。）

4 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

解答×「何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告（工事完了の広告）があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。」とされる。

「ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。」とされるが、本肢の場合この例外にも該当しない。

## H22・問 18 建築確認等

3階建て、延べ面積 600 平方メートル、高さ 10mの建築物に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 当該建築物が木造であり、都市計画区域外に建築する場合は、確認済証の交付を受けなくとも、その建築工事に着手することができる。

解答×建築主は、「木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの」を建築等をしようとする場合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の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

2 用途が事務所である当該建築物の用途を変更して共同住宅にする場合は、確認を受ける必要はない。

解答×「その用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超える特殊建築物」への用途変更だから建築確認が必要です。

3 当該建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。

解答×「高さ二十メートルをこえる建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。」とされる。

4 用途が共同住宅である当該建築物の工事を行う場合において、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある。

解答○本肢のとおり

## 参考

### 建築基準法7条の3 1項

建築主は、第六条第一項の規定による工事が次の各号のいずれかに該当する工程（以下「特定工程」という。）を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

一 階数が三以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程

二 前号に掲げるもののほか、特定行政庁が、その地方の建築物の建築の動向又は工事に關する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限って指定する工程

## H22・問 19 用途規制

建築物の用途規制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。

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 建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合において、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅を建築することができる。

解答○建築物の敷地が二つ以上の用途地域にまたがる場合においては、当該敷地の過半が属する用途地域の制限を受けることになる。

本肢の場合、工業地域の制限を受けることになるので、共同住宅を建築することができる。

2 準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えないものを建築することができる。

解答○本肢のとおり。

3 近隣商業地域内において映画館を建築する場合は、客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満となるようにしなければならない。

解答×近隣商業地域内においては、客席の部分の床面積の合計が200平方メートル以上の映画館を建築することもできる。

4 第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することができるが、高等専門学校を建築することはできない。

解答○本肢のとおり。

大学や専修学校なども建築できない。

## H22・問20 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、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

解答○「宅地造成」とは宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。

宅地を宅地以外の土地にするために行うものは除かれる。

- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、擁壁、排水施設の設置など、宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

解答○「宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置、その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。」とされる。

- 3 宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答×工事に着手する14日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 4 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅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。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 21 土地区画整理法

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 施行地区の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されることから、これを土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

解答×本肢のような規定はない。

2 宅地について所有権を有する者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答○「宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。」とされる。

3 宅地について所有権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答○「宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。」とされる。

4 国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるものについては自ら施行することができる。

解答○「国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不相当であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる。」とされる。

## H22・問 22 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、誤っているものはどれか。

1 農地を相続した場合、その相続人は、法第3条第1項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。

解答○本肢のとおり。

2 宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第3条第1項の許可のほか、農地転用に係る法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。

解答×農地法5条1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。

3 会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も1億円以下の罰金刑が科せられる。

解答○本肢のとおり。

法人の代表者又は法人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人の業務又は財産に関し、第3条第1項、第4条第1項、第5条第1項の規定に違反する行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人に対しても1億円以下の罰金刑が科せられるものとされている。

4 賃貸借の存続期間については、民法上は20年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50年までの存続期間が認められる。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 23 贈与税（相続時精算課税の特例）

特定の贈与者から住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（60歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 60歳未満の親から住宅用家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答×住宅取得資金の贈与でなければ、この特例の適用を受けることはできない。

2 父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが60歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることはできない。

解答×この特例は言わば、親の年齢に関係なく相続時精算課税の選択を可能とするものである。

したがって、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることができる。

3 住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答○本肢のとおり。

受贈者についての所得要件は特に設けられていない。

4 相続時精算課税の適用を受けた贈与財産の合計額が2,500万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されないが、相続時には一律20%の税率で相続税が課される。

解答×相続税の税率は課税標準の額に応じて10%から55%までの幅がある。



## H22・問 24 不動産取得税

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 生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答×課税される。

相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得については不動産取得税は課されない。

- 2 交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答×課税される。

ちなみに贈与による取得でも不動産取得税は課税される。

- 3 法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答○本肢のとおり。

- 4 販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答×当然、課税される。

## H22・問 25 不動産鑑定評価基準

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 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物だけに適用でき、土地には適用できない。

解答×「原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。」とされる。

2 不動産の効用及び相対的稀(き)少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

解答○本肢のとおり。

3 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

解答○本肢のとおり。

4 取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければならない。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 26 宅地建物取引業の免許

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 農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。

解答×農業協同組合が宅建業を営む場合、免許が必要である。

2 他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要になるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。

解答×他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許を必要としない。

後段は正しい。

3 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。

解答×当然、宅建業の免許が必要である。

4 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 27 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 法人Aの役員の中に、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合、Aは、免許を受けることができない。

解答×破産手続開始の決定を受けた者も復権を得れば、その翌日から免許の欠格要件に該当しない。

したがってその者が役員であっても法人Aは免許を受けることができる。

2 法人Bの役員の中に、宅地建物取引業法に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Bは、免許を受けることができない。

解答○本肢のとおり。

3 法人Cの役員の中に、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。

解答×執行猶予期間が無事に満了すると、刑の言渡しの効力がなくなるので本肢の役員はその翌日から免許の欠格要件には該当しない。

したがってその者を役員としても法人Cは免許を受けることができる。

4 法人Dの役員の中に、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Dは、免許を受けることができない。

解答×道路交通法の規定に違反したことにより、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った日から5年を経過しない者については免許の欠格要件に該当する。

## H22・問 28 業務規制

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 免許を受けている個人Aが死亡した場合、相続人にAの免許は承継されないが、相続人は、Aが生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができるので、当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい。

解答×宅地建物取引業者が死亡した場合、その相続人はその事実を知った日から30日以内に、その旨をその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。前段は正しい。

2 免許を受けている法人Bが免許を受けていない法人Cとの合併により消滅した場合、Cは、Bが消滅した日から30日以内に、Bを合併した旨の届出を行えば、Bが受けていた免許を承継することができる。

解答×免許を受けている法人Bが免許を受けていない法人Cとの合併により消滅した場合、Bの免許は合併の時に効力を失う。免許の承継はできない。

3 免許を受けている個人Dが、自己の名義をもって個人Eに宅地建物取引業を営ませる行為は、Eが免許を受けているとしても、法第13条で禁止する名義貸しに該当する。

解答○本肢のとおり。

4 免許を受けている法人Fが、宅地建物取引業保証協会の社員でない場合は、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始してはならないので、当該届出前に宅地建物取引業を営む目的で広告をした行為は、法第12条で禁止する無免許事業に該当する。

解答×宅地建物取引業保証協会の社員でない宅地建物取引業者は、営業保証金を供託した旨の届出をした後でなければ、その事業を開始してはならないとされる。

しかし、これに対する違反行為があっても、免許を受けている以上、あくまで法第12条で禁止する無免許事業には該当しない。

## H22・問 29 帳簿等の設置義務

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、この問において、「事務所」とは、同法第 15 条に規定する事務所等をいう。

1 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

解答×免許証を掲げる必要はない。

標識については正しい。

2 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備える業務を怠った場合、監督処分を受けることはあっても罰則の適用を受けることはない。

解答×監督処分を受けるとともに罰則（50 万円以下の罰金）の適用を受けることもある。

3 宅地建物取引業者は、各事務所の業務に関する帳簿を主たる事務所に備え、取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積等の事項を記載しなければならない。

解答×「宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。」とされる。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、2 週間以内に必要な措置を執らなければならない。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 30 宅地建物取引士の登録

宅地建物取引士の登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下この問において「宅地建物取引士証」という。）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によれば、正しいものはどれか。

1 婚姻している未成年者は、登録実務講習を修了しても、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなければ登録を受けることができない。

解答×婚姻している未成年者は成年に達したものとみなされるので登録実務講習を修了すれば法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けていなくても登録を受けることができる。

2 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は、その住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。

解答×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する必要がある。

3 宅地建物取引士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をするときは、宅地建物取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。

解答×宅地建物取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示することはできない。

4 甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている者が、宅地建物取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県知事で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。

解答○本肢のとおり。

別の都道府県知事の試験に合格したとしても結論が変わるわけではない。

## H22・問 31 営業保証金

宅地建物取引業者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、誤っているものはどれか。

なお、この問において、「還付請求権者」とは、同法第27条第1項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者をいう。

1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消されたときであっても、営業保証金を取り戻すことができる場合がある。

解答○ 本肢のとおり。

2 宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する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。

解答× 宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対し、6月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、これをする事ができない。

3 宅地建物取引業者は、一部の支店を廃止したことにより、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかったときに、その超過額を取り戻すことができる。

解答○ 本肢のとおり。

4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する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。

解答○ 本肢のとおり。



## H22・問 32 広告に関する規制

宅地建物取引業者Aがその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。

解答○本肢のとおり。

イ Aがテレビやインターネットを利用して行う広告は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり法の規制の対象とならない。

解答×当然、規制の対象となる。

ウ Aが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。

解答×誤認による損害が実際に発生しなくても監督処分の対象となる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

## H22・問 33 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買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（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、Bとの間で専任媒介契約を締結したときは、宅地建物取引士に法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面の記載内容を確認させた上で、当該宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。

解答×媒介契約書に記名押印しなければならないのは宅地建物取引業者である。

2 Aは、Bとの間で有効期間を2月とする専任媒介契約を締結した場合、Bの申出により契約を更新するときは、更新する媒介契約の有効期間は当初の有効期間を超えてはならない。

解答×このような規定はない。

「依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、3月を超えることができない。」とされるのみである。

3 Aは、Bとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結する際、Bから媒介契約の有効期間を6月とする旨の申出があったとしても、当該媒介契約において3月を超える有効期間を定めてはならない。

解答×一般媒介契約の有効期間については制限がない。

4 Aは、Bとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかにかかわらず宅地を売買すべき価額をBに口頭で述べたとしても、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に当該価額を記載しなければならない。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 34 37条書面等

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 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的について、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記載しているのであれば、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。）に記載する必要はない。

解答×当然、37条書面にも記載する必要がある。

2 宅地建物取引業者が区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、損害賠償の予定又は違約金に関する特約の内容について、37条書面に記載する必要はないが、売買の媒介を行う場合は、当該内容について37条書面に記載する必要がある。

解答×区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、損害賠償の予定又は違約金に関する特約の内容について、37条書面に記載する必要がある。

後段は正しい。

3 土地付建物の売買契約において、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取り決めがある場合、当該売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。

解答○本肢のとおり。

4 宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者でないBから建物の売却の依頼を受け、AとBとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Aが探索した相手方以外の者とBとの間で売買契約締結したときの措置について、AとBとの間で取り決めがなければ、Aは法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載する必要はない。

解答×宅建業者と依頼者の間で取り決めがなくても媒介契約書に記載する必要がある。

## H22・問 35 重要事項説明

宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限があるときはその概要を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

解答○本肢のとおり。

2 宅地の売買の媒介の場合は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

解答×どちらの場合も説明が必要である。

3 建物の売買の媒介の場合は、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が、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

解答○本肢のとおり。

4 宅地の売買の媒介の場合は、私道に関する負担について説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 36 重要事項説明

宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

1 中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。

解答 違反する。

維持修繕の実施状況についての記録の内容についても説明する必要がある。

2 自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点で瑕疵(かし)担保責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。

解答 違反する。

自ら売主となる新築住宅の売買においては「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」について重要事項として説明が必要である。

3 宅地の売買の媒介において、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たが、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては説明しなかった。

解答 違反する。

急傾斜地崩壊危険区域内にあることだけでなく、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについても説明が必要である。

4 建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。

解答 違反しない。

ちなみに移転登記の申請の時期は37条書面の必要的記載事項である。

## H22・問 37 37条書面

宅地建物取引業者Aが、売主Bと買主Cとの間の宅地の売買について媒介を行う場合において、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）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、法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aが、宅地建物取引士をして、37条書面に記名押印させた場合には、37条書面の交付を、宅地建物取引士でないAの代表者や従業員が行ってもよい。

解答○本肢のとおり。

2 公正証書によってなされる売買契約の場合には、当該公正証書に宅地建物取引士の記名押印がなくても、法第35条に規定する書面に宅地建物取引士の記名押印があれば、当該公正証書をもって37条書面に代えることができる。

解答×37条書面に代えるためには宅地建物取引士の記名押印が必要である。

3 B及びCが宅地建物取引業者である場合には、37条書面において、引渡しの時期の記載を省略することができる。

解答× 契約の両当事者が宅地建物取引業者である場合でも37条書面において、引渡しの時期の記載を省略することはできない。

なお、引渡しの時期は37条書面の必要的記載事項である。

4 37条書面に記名押印する宅地建物取引士は、法第35条に規定する書面に記名押印した宅地建物取引士と同一の者でなければならない。

解答×同一の者でなくてもよい。

## H22・問 38 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Bとの間で締結した宅地の売買契約について、B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おける次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 Bが、自ら指定したホテルのロビーで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、その3日後、Aのモデルルームで契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができる。

解答○Bが買受けの申込みをした「自ら指定したホテルのロビー」は、事務所等に該当しない。

したがってBは売買契約を解除することができる。

2 Bは、テント張りの案内所で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。その5日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた。

この場合、Bは売買契約を解除することができる。

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。」は売買契約を解除することができなくなる。

3 Bは、喫茶店で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、翌日、喫茶店で契約を締結した。その5日後、契約解除の書面をAに発送し、その3日後に到達した。

この場合、Bは売買契約を解除することができない。

解答×「申込みの撤回等は、申込者等が契約解除の書面を発した時に、その効力を生ずる。」とされる。

また、Bはクーリング・オフについて書面で告げられた日から起算して8日を経過するまでに契約解除の書面を発している。よってBは売買契約を解除することができる。

4 Bは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者C（CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない）の事務所で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、翌日、Cの事務所で契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができない。

解答×宅地建物取引業者Aから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない宅地建物取引業者Cの事務所はクーリング・オフ制度が適用されない事務所等に該当しない。

したがってBは売買契約を解除することができる。



## H22・問 39 8種制限（損害賠償の予定及び手付解除）

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買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。

解答×「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。

しかし、本肢のように「当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合」には、実際に損害が発生したことが証明できれば損害賠償の請求額が売買代金の額を超えてもよい。

2 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を売買代金の2割とし、違約金の額を売買代金の1割とする定めは、これらを合算した額が売買代金の3割を超えていないことから有効である。

解答×「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 Aが、当該売買契約の解除を行う場合は、Bに対して「手付の倍額を償還して、契約を解除する。」という意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができる。

解答×意思表示を書面で行うことのみでは足りず、現実に手付の倍額を償還しなければ、契約を解除することはできない。

4 Aは、当該売買契約の締結日にBから手付金を受領し、翌日、Bから内金を受領した。その2日後、AがBに対して、手付の倍額を償還することにより契約解除の申出を行った場合、Bは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。

解答○内金を支払っているのだから、Bは、契約の履行に着手しているとして契約解除の申出を拒むことができる。

## H22・問 40 8種制限

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買主Bとの間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aは、当該宅地の瑕疵(かし)についてAが担保の責任を負うべき期間を当該宅地の引渡しの日から3年とする特約をすることができる。

解答○ 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵担保責任を負う期間について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場合を除き、買主に不利となる特約をしてはならない。  
したがって本肢の特約は有効である。

2 Aは、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を300万円とし、かつ、違約金を300万円とする特約をすることができる。

解答×「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 Aは、Bの承諾がある場合においても、「Aが契約の履行に着手した後であっても、Bは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができない。

解答×「宅建業者が契約の履行に着手した後であっても、買主は手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約は買主に有利な特約なので有効である。

4 当該宅地が、Aの所有に属しない場合、Aは、当該宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生している場合においても、当該宅地の引渡しを受けるまでは、Bとの間で売買契約を締結することができない。

解答×当該宅地が、宅地建物取引業者の所有に属しない場合でも、宅地建物取引業者が当該宅地を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているときのように、宅地建物取引業者が当該宅地を取得できることが明らかな場合には、引渡しがなくても、買主との間で売買契約を締結することができる。

## H22・問 41 手付金等の保全措置

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、宅地建物取引業法第41条の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）が必要な場合における次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 売買契約において、当該マンションの代金の額の10%に相当する額の間金を支払う旨の定めをしたが、Aが保全措置を講じないことを理由に、Bが当該中間金を支払わないときは、Aは、Bの当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。

解答×「宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。」とされる。

したがって宅地建物取引業者が手付金等の保全措置を講じないことを理由に、買主が中間金を支払わなかったとしても宅地建物取引業者は、買主の当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することはできない。

イ Aが受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約をAとAの代表取締役との間であらかじめ締結したときは、Aは、当該マンションの代金の額の20%に相当する額を手付金として受領することができる。

解答×本肢のような方法は手付金等の保全措置として認められていない。

したがって宅地建物取引業者Aは、当該マンションの代金の額の20%に相当する額を手付金として受領することはできない。

ウ Aが受領した手付金の返還債務のうち、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することを内容とする保証委託契約をAと銀行との間であらかじめ締結したときは、Aは、この額を超える額の手付金を受領することができる。

解答×手付金等の保全措置は保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分だけでなく手付金等の全額についてなされる必要がある。

エ 手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じること予定である旨を、AがあらかじめBに対して説明したときは、Aは、保全措置を講じることなく当該マンションの代金の額の10%に相当する額を手付金として受領することができる。

解答×「宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。」とされる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

## H22・問 42 報酬規程（賃貸借契約の場合）

宅地建物取引業者（消費税課税事業者）の媒介により建物の賃貸借契約が成立した場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、借賃及び権利金（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をいう。）には、消費税相当額を含まないものとする。

1 依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、当該依頼者は宅地建物取引業者に対して国土交通大臣が定めた報酬の限度額を報酬として支払わなければならない。

解答×本肢のような規定はない。

2 宅地建物取引業者は、国土交通大臣が定める限度額を超えて報酬を受領してはならないが、相手方が好意で支払う謝金は、この限度額とは別に受領することができる。

解答×相手方が好意で支払う謝金であっても報酬の限度額とは別に受領することはできない。

3 宅地建物取引業者が居住用建物の貸主及び借主の双方から媒介の依頼を受けるに当たって借主から承諾を得ていなければ、借主から借賃の 1.08 月分の報酬を受領することはできない。

解答○本肢の場合、居住用建物の媒介であり、媒介の依頼を受けるに当たって借主から承諾を得ていないのだから借賃の 0.54 月分以下の報酬しか受領することができない。

4 宅地建物取引業者が居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の 1.08 月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか低い方の額を上限としなければならない。

解答×居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、借賃の 1.08 月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか低い方の額が上限となるのではなく、いずれかを選択して請求することができる。

## H22・問 43 宅地建物取引業保証協会

宅地建物取引業保証協会（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、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業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、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する。

解答○本肢のとおり。

2 保証協会の社員である宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し、還付請求をしなければならない。

解答×保証協会の認証を受けるとともに、供託所に対し、還付請求をしなければならない。

3 保証協会から還付充当金を納付すべきことの通知を受けた社員は、その通知を受けた日から1月以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。

解答×保証協会から還付充当金を納付すべきことの通知を受けた社員又は社員であった者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

4 保証協会は、新たに宅地建物取引業者がその社員として加入しようとするときは、あらかじめ、その旨を当該宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

解答×「宅地建物取引業保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。」とされる。

## H22・問 44 監督処分

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 国土交通大臣は、宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対し、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な勧告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

解答×本肢のような規定はない。

2 甲県知事は、乙県知事の登録を受けている宅地建物取引士に対し、甲県の区域内において宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をしたことを理由として指示処分をしようとするときは、あらかじめ、乙県知事に協議しなければならない。

解答×本肢のような規定はない。

なお、都道府県知事は、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士に対して指示処分をしたときは、遅滞なく、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に通知しなければならない。

3 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、乙県の区域内における業務に関し乙県知事から指示処分を受けたときは、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、当該指示の年月日及び内容が記載される。

解答○本肢のとおり。

4 甲県知事は、宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）に対し、甲県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報により公告しなければならない。

解答×指示処分をしたとしても公告する必要はない。

なお、国土交通大臣又は都道府県知事は、業務停止処分や免許取消処分をしたときは、その旨を公告しなければならない。



## H22・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

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(かし)担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険の締結（以下この問いにおいて「資力確保措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引渡す場合、資力確保措置を講ずる義務を負う。

解答×買主が宅地建物取引業者である場合、資力確保措置を講ずる義務を負わない。

2 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。

解答×「供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。」とされる。

3 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

解答×宅地建物取引業者が自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでよい。

4 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る資力確保措置について、その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。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 46 住宅金融支援機構法

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。）が行う証券化支援事業（買取型）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 証券化支援事業（買取型）において、機構による買取りの対象となる貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権も含まれる。

解答○本肢のとおり。

2 証券化支援事業（買取型）において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。

解答○本肢のとおり。

3 証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は全期間固定金利が適用され、どの取扱金融機関に申し込んでも必ず同一の金利になる。

解答×金利は取扱金融機関によって異なる。

4 証券化支援事業（買取型）において、機構は買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

解答○本肢のとおり。

## H22・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を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1 路地状部分のみで道路に接する土地を取引する場合は、その路地状部分の面積が当該土地面積の50%以上を占めていなければ、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示せずに表示してもよい。

解答×「路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30パーセント以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示すること。」とされている。

2 不動産物件について表示する場合、当該物件の近隣に、現に利用できるデパートやスーパーマーケット等の商業施設が存在することを表示する場合は、当該施設までの徒歩所要時間を明示すれば足り、道路距離は明示せずに表示してもよい。

解答×「デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示すること。」とされている。

3 傾斜地を含むことにより当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、原則として、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければならないが、マンションについては、これを明示せずに表示してもよい。

解答○本肢のとおり。

4 温泉法による温泉が付いたマンションであることを表示する場合、それが温泉に加熱したものである場合であっても、その旨は明示せずに表示してもよい。

解答×温泉法による温泉が付いたマンションであることを表示する場合、それが温泉に加熱したものである場合は、その旨を明示して表示しなければならない。

## H22・問 48 統計等

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。

※参考 覚える必要はありません。

1 平成20年度法人企業統計年報（財務省、平成21年9月公表）によれば、平成20年度における不動産業の経常利益は約2兆9,200億円となっており、2年連続の増加となった。

解答×

2 住宅着工統計（国土交通省、平成22年1月公表）によれば、平成21年の分譲住宅の新設住宅着工戸数は、前年比43.7%減で、そのうち、マンション、一戸建住宅とも前年に比べて減少した。

解答○

3 平成22年版土地白書（平成22年6月公表）によれば、平成21年中の全国の土地取引件数は、売買による所有権の移転登記の件数で見ると、117.9万件となっており、前年に比べ増加した。

解答×

4 平成22年地価公示（平成22年3月公表）によれば、平成21年の1年間の地価の下落率は、三大都市圏の方が地方圏よりも小さく、かつ、全圏域において商業地の方が住宅地よりも小さい。

解答×

## H22・問 49 土地

土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

1 地すべり地の多くは、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田などの水田として利用されることがある。

解答○本肢のとおり。

2 谷出口に広がる扇状地は、地盤は堅固でないが、土石流災害に対して安全であることが多い。

解答×地盤としては安定しているが土石流災害に対して安全とはいえない。

3 土石流は、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性が大きい場所に起こりやすい。

解答○本肢のとおり。

4 断層地形は、直線状の谷など、地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

解答○本肢のとおり。

## H22・問 50 建物

建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 常温において鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。

解答○本肢のとおり。

- 2 コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きい。

解答×コンクリートの引張強度は圧縮強度のおよそ10分の1しかない。

- 3 木材の強度は、含水率が大きい状態のほうが小さくなる。

解答○本肢のとおり。

- 4 集成材は、単板などを積層したもので、大規模な木造建築物に使用される。

解答○本肢のとおり。