

平成 23 年  
宅建試験過去問  
一問一答式編集

## H23・問1 意思表示

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結され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 Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。

解答×動機の錯誤の場合、表意者が相手方に動機を表示していなければ錯誤無効の主張ができない。また、錯誤に陥った場合にできるのは、取消しではなく、無効主張である。

2 Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約を締結した場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。

解答×第三者による詐欺の場合、相手方が詐欺の事実について悪意であれば、取り消すことができる。

3 AがBにだまされたとして詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。

解答×詐欺によって契約を取り消した者と、契約の取り消し後の第三者とは対抗関係に立つ。

本肢の場合、第三者Dが先に対抗要件である登記を備えているのだから、AはDから甲土地を取り戻すことができない。

4 BがEに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合には、EがBによる強迫につき知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。

解答○強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者にも対抗することができる。

## H23・問2 停止条件

Aは、自己所有の甲不動産を3か月以内に、1,500万円以上で第三者に売却でき、その代金全額を受領することを停止条件として、Bとの間でB所有の乙不動産を2,000万円で購入する売買契約を締結した。条件成就に関する特段の定めはしなかった。この場合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 乙不動産が値上がりしたために、Aに乙不動産を契約どおり売却したくなくなったBが、甲不動産の売却を故意に妨げたときは、Aは停止条件が成就したものとみなしてBにA・B間の売買契約の履行を求めることができる。

解答○条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。

2 停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時から効力が生ずるだけで、停止条件の成否が未定である間は、相続することはできない。

解答×条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、一般の規定に従い、処分し、相続し、若しくは保存し、又はそのために担保を供することができる。

3 停止条件の成否が未定である間に、Bが乙不動産を第三者に売却し移転登記を行い、Aに対する売主としての債務を履行不能とした場合でも、停止条件が成就する前の時点の行為であれば、BはAに対し損害賠償責任を負わない。

解答×条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき相手方の利益を害することができない。

本肢のBの行為は相手方の利益を害する行為であるから、停止条件が成就する前の時点の行為であったとしても、Aに対し損害賠償責任を負う。

4 停止条件が成就しなかった場合で、かつ、そのことにつきAの責に帰すべき事由がないときでも、AはBに対し売買契約に基づき買主としての債務不履行責任を負う。

解答×Aの責に帰すべき事由がないのなら、債務不履行責任を負うことはない。

### H23・問3 共有

共有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 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、5年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。

解答○各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 共有物である現物の分割請求が裁判所になされた場合において、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は共有物の競売を命じることができる。

解答○共有物の分割が裁判所に請求された場合において、共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

3 各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。

解答○共有物の不法占拠者に対する妨害排除の請求は保存行為である。  
そして保存行為は各共有者が単独ですることができる。

4 他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者に対し、他の共有者は単独で自己に対する共有物の明渡しを請求することができる。

解答×他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者に対し、他の共有者は当然に共有物の明渡しを請求することはできない。ただし、自己の持分割合に応じて占有部分に係る賃料相当額の不当利得金ないし損害賠償金の支払を請求することができる。

#### H23・問4 根抵当権

根抵当権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 根抵当権者は、総額が極度額の範囲内であっても、被担保債権の範囲に属する利息の請求権については、その満期となった最後の2年分についてのみ、その根抵当権を行使することができる。

解答×根抵当権者は、確定した元本並びに利息その他の定期金及び債務の不履行によって生じた損害の賠償の全部について、極度額を限度として、その根抵当権を行使することができる。

本肢のような制限はない。

2 元本の確定前に根抵当権者から被担保債権の範囲に属する債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することはできない。

解答○元本の確定前に根抵当権者から債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することができない。

3 根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定すべき期日の定めがないときは、一定期間が経過した後であっても、担保すべき元本の確定を請求することはできない。

解答×根抵当権設定者は、根抵当権の設定の時から三年を経過したときは、担保すべき元本の確定を請求することができる。この場合において、担保すべき元本は、その請求の時から二週間を経過することによって確定する。

4 根抵当権設定者は、元本の確定後であっても、その根抵当権の極度額を、減額することを請求することはできない。

解答×元本の確定後においては、根抵当権設定者は、その根抵当権の極度額を、現に存する債務の額と以後二年間に生ずべき利息その他の定期金及び債務の不履行による損害賠償の額とを加えた額に減額することを請求することができる。

## H23・問5 債権譲渡

AがBに対して1,000万円の代金債権を有しており、Aがこの代金債権をCに譲渡し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、誤っているものはどれか。

1 AB間の代金債権には譲渡禁止特約があり、Cがその特約の存在を知らないことにつき重大な過失がある場合には、Cはこの代金債権を取得することはできない。

解答○債権譲渡禁止特約は、善意・無重過失の第三者には主張できない。本肢のCには重大な過失があるのだから、Bは譲渡禁止の特約を主張することができる。

2 AがBに対して債権譲渡の通知をすれば、その譲渡通知が確定日付によるものでなくても、CはBに対して自らに弁済するように主張することができる。

解答○指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をすれば、債務者に対抗することができる。通知や承諾が確定日付によるものでなくても、対抗することができる。

3 BがAに対して期限が到来した1,000万円の貸金債権を有していても、AがBに対して確定日付のある譲渡通知をした場合には、BはCに譲渡された代金債権の請求に対して貸金債権による相殺を主張することができない。

解答×「譲渡人が譲渡の通知をしたにとどまるときは、債務者は、その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。」とされている。したがって、BはCに譲渡された代金債権の請求に対して貸金債権による相殺を主張することができる余地があることになる。

4 AがBに対する代金債権をDに対しても譲渡し、Cに対する債権譲渡もDに対する債権譲渡も確定日付のある証書でBに通知した場合には、CとDの優劣は、確定日付の先後ではなく、確定日付のある通知がBに到着した日時の先後で決まる。

解答○債権の二重譲渡がなされたが、両譲受人が確定日付のある証書による通知を得ている場合、その優劣は通知が到着した日時の先後で決まる。

## H23・問6 相殺

Aは自己所有の甲建物をBに賃貸し賃料債権を有している。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 Aの債権者Cが、AのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、その差し押さえ前に取得していたAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、その弁済期の先後にかかわらず、相殺適状になった段階で相殺し、Cに対抗することができる。

解答○第三債務者は、債権の差押があっても、その差押前に取得した債権と、差押にかかる債権とを、その弁済期の先後にかかわらず、相殺適状になった段階で相殺することができる。

2 甲建物の抵当権者Dが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、Dの抵当権設定登記の後に取得したAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、相殺適状になった段階で相殺し、Dに対抗することができる。

解答×抵当権者が、物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえた場合、賃借人は、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、相殺することはできない。

3 甲建物の抵当権者Eが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、その後に賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたとしても、Bは、差し押さえにかかる賃料債務につき、敷金の充当による当然消滅を、Eに対抗することはできない。

解答×抵当権者が、物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえた場合でも、その後に賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されれば、差し押さえにかかる賃料債務は、敷金の存する限度において敷金の充当により当然に消滅する。

4 AがBに対する賃料債権をFに適法に譲渡し、その旨をBに通知したときは、通知時点以前にBがAに対する債権を有しており相殺適状になっていたとしても、Bは、通知後はその債権と譲渡にかかる賃料債務を相殺することはできない。

解答×譲渡人が譲渡の通知をしたにとどまるときは、債務者は、その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。

## H23・問7 転貸

Aは、Bに対し建物を賃貸し、Bは、その建物をAの承諾を得てCに対し適法に転貸している。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、誤っているものはどれか。

- 1 BがAに対して賃料を支払わない場合、Aは、Bに対する賃料の限度で、Cに対し、Bに対する賃料を自分に直接支払うよう請求することができる。

解答○「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。」とされている。

したがって、賃借人が賃貸人に対して賃料を支払わない場合、賃貸人は、賃借人に対する賃料の限度で、転借人に対し、賃借人に対する賃料を自分に直接支払うよう請求することができる。

- 2 Aは、Bに対する賃料債権に関し、Bが建物に備え付けた動産、及びBのCに対する賃料債権について先取特権を有する。

解答○建物の賃貸人の先取特権は、賃借人がその建物に備え付けた動産について存在する。賃借権の譲渡又は転貸の場合には、賃貸人の先取特権は、譲受人又は転借人の動産にも及ぶ。譲渡人又は転貸人が受けるべき金銭についても、同様とする。

- 3 Aが、Bとの賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情がない限り、Cに対して、合意解除の効果を対抗することができない。

解答○賃貸人が、賃借人との賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情がない限り、転借人に対して、合意解除の効果を対抗することができない。

- 4 Aは、Bの債務不履行を理由としてBとの賃貸借契約を解除するときは、事前にCに通知等をして、賃料を代払いする機会を与えなければならない。

解答×賃貸人は、賃借人の債務不履行を理由として賃貸借契約を解除するときは、事前に転借人に通知等をして、賃料を代払いする機会を与える必要はない。



## H23・問8 債権

AがBに対して金銭の支払いを求める場合における次の記述のうち、AのBに対する債権が契約に基づいて発生するものはどれか。

1 青信号で横断歩道を歩いていたAが、赤信号を無視した自動車にはねられてケガをした。運転者はBに雇用されていて、勤務時間中、仕事のために自動車を運転していた。Aが治療費として病院に支払った50万円の支払いをBに対して求める場合。

解答 契約に基づいて発生するわけではない。  
不法行為の使用者責任に基づく債権である。

2 Aは、B所有の甲不動産の売却について、売買契約が締結されるに至った場合には売買代金の2%の報酬の支払いを受けるとして、Bから買主のあっせんの依頼を受けた。Aがあっせんした買主Cとの間で1,000万円の売買契約が成立したのでAがBに対して報酬として20万円の支払いを求める場合。

解答 契約に基づいて発生する。  
媒介契約に基づいて発生する債権である。

3 Bは、B所有の乙不動産をAに売却し、代金1,000万円の受領と同時に登記を移転して引渡しも終えていた。しかし、Bは、錯誤を理由に売買契約は無効であるとして、乙不動産を返還し、登記を戻すようにAに求めた。これに対し、AがBに対して、1,000万円（代金相当額）の返還を求める場合。

解答 契約に基づいて発生するわけではない。  
不当利得の返還義務に基づく債権である。

4 BはDに200万円の借金があり、その返済に困っているのを見かねたAが、Bから頼まれたわけではないが、Bに代わってDに対して借金の返済を行った。Bの意思に反する弁済ではないとして、AがDに支払った200万円につき、AがBに対して支払いを求める場合。

解答 契約に基づいて発生するわけではない。  
第三者弁済があった場合の求償権に基づく債権である。

## H23・問9 瑕疵担保責任

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、明らかに誤っているものはどれか。

(判決文)

売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。

1 売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合、買主は、工事施工者に対して損害賠償請求をすることができる。

解答○上記の判決文で争点となっているのは、「損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することができるか」である。  
つまり、その前提として損害賠償請求はできることになる。

2 売買の目的物である新築建物に、建て替えざるを得ないような重大な隠れた瑕疵があって契約の目的を達成できない場合には、買主は売買契約を解除することができる。

解答○民法 570 条で「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。」と定められている。

3 売買の目的物である新築建物に建て替えざるを得ない重大な瑕疵があり、同建物が社会通念上社会経済的な価値を有しないと評価すべきものである場合、当該建物が現実に倒壊していないのであれば、買主からの工事施工者に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において、買主の居住利益が損害額から控除される。

解答×判決文では「社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、買主の居住利益については、買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。」としている。

つまり、建物が現実に倒壊していなくても社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、居住利益を損害額から控除することはないのである。

4 売買の目的物である新築建物に建て替えざるを得ない重大な瑕疵があり、同建物が社会通念上社会経済的な価値を有しないと評価すべきものである場合、買主が当該建物に居住したまま工事施工者に対して建て替え費用相当額を請求しても、買主の居住利益が損害額から控除されることはない。

解答○判決文では「社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、買主の居住利益については、買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。」としている。

### H23・問10 親族・相続

AがBから事業のために、1,000万円を借り入れている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 AとBが婚姻した場合、AのBに対する借入金債務は混同により消滅する。

解答×婚姻した場合でも、借入金債務が混同により消滅することはない。

2 AがCと養子縁組をした場合、CはAのBに対する借入金債務についてAと連帯してその責任を負う。

解答×養子縁組をしたからといって、一方の負う借入金債務について他方が連帯してその責任を負うことはない。

3 Aが死亡し、相続人であるDとEにおいて、Aの唯一の資産である不動産をDが相続する旨の遺産分割協議が成立した場合、相続債務につき特に定めがなくても、Bに対する借入金返済債務のすべてをDが相続することになる。

解答×被相続人の唯一の資産である不動産を相続人のうちの一人が相続する旨の遺産分割協議が成立した場合でも、借入金返済債務のすべてを、当然に、その相続人が相続することになるわけではない。

4 Aが死亡し、唯一の相続人であるFが相続の単純承認をすると、FがBに対する借入金債務の存在をしらなかったとしても、Fは当該借入金債務を相続する。

解答○相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。

相続人が単純承認をすると、たとえ借入金債務の存在をしなかったとしても、当該借入金債務を相続する。

## H23・問11 借地権（代諾許可等）

借地借家法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 建物の用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更その他の事情の変更により、現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

解答○建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

2 賃貸借契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて残存すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

解答○契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

3 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

解答×借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

4 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

解答○第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

## H23・問12 借家権（定期建物賃貸借契約等）

Aが所有する甲建物をBに対して賃貸する場合の賃貸借契約の条項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、誤っているものはどれか。

1 AB間の賃貸借契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Bの造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効に定めることができる。

解答○造作買取請求権に関する規定は任意規定なので、造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効に定めることができる。

このことは定期建物賃貸借契約であっても特に変わらない。

2 AB間で公正証書等の書面によって借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を契約期間を2年として締結する場合、契約の更新がなく期間満了により終了することを書面を交付してあらかじめBに説明すれば、期間満了前にAがBに改めて通知しなくても契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。

解答×定期建物賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。この規定に反する特約は無効である。

3 法令によって甲建物を2年後には取り壊すことが明らかである場合、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる2年後には更新なく賃貸借契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。

解答○法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかなる場合において、建物の賃貸借をするときは、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

4 AB間の賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、Bが賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、Bは賃貸借契約を中途解約することはできない。

解答○借地借家法の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、賃貸借契約を中途解約することはできない。



### H23・問13 区分所有法

建物の区分所有者等に関する法律（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 管理者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

解答○規約は、原則、管理者が保管しなければならない。

そして規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

2 規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。

解答○規約に別段の定めがある場合を除いて、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。

また、規約に別段の定めがある場合を除いて、専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

3 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めることができない。

解答×一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

4 法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。

解答○区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

## H23・問14 不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。

解答○本肢のとおり。

2 権利の変更の登記又は更生の登記は、登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができる。

解答○本肢のとおり。

3 受益者又は委託者は、受託者に代わって信託の登記を申請することができる。

解答○本肢のとおり。

4 仮登記の抹消は、登記権利者及び登記義務者が共同しなければならない。

解答×仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。仮登記の登記名義人の承諾がある場合における当該仮登記の登記上の利害関係人も、同様とする。

### H23・問15 国土利用計画法（事後届出等）

国土利用計画法（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。なお、この問において「事後届出」とは、法第23条に規定する都道府県知事への届出をいう。

1 都道府県知事は、法第24条第1項の規定による勧告に基づき当該土地の利用目的が変更された場合において、必要があると認めるときは、当該土地に関する権利の処分についてのあっせんその他の措置を講じなければならない。

解答×都道府県知事は、第24条第1項の規定による勧告に基づき当該土地の利用目的が変更された場合において、必要があると認めるときは、当該土地に関する権利の処分についてのあっせんその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県知事が、監視区域の指定について土地利用審査会の確認を受けられなかったときは、その旨を公告しなければならない。なお、監視区域の指定は、当該公告があったときは、その指定の時にさかのぼって、その効力を失う。

解答×本肢のような規定はない。

「都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。」という規定があるのみである。

3 Aが、市街化区域において、2,500平方メートルの工場建設用地を確保するため、そのうち、1,500平方メートルをB社から購入し、残りの1,000平方メートルはC社から贈与で取得した。この場合、Aは、事後届出を行う必要はない。

解答○市街化区域にあつては2000㎡未満の土地取得については事後届出は不要である。したがってB社からの土地購入については事後届出は不要ということになる。また、C社からの土地の取得は贈与であり対価性がないので事後届出は不要である。

4 Dが所有する市街化調整区域内の土地5,000平方メートルとEが所有する都市計画区域外の土地12,000平方メートルを交換した場合、D及びEは事後届出を行う必要はない。

解答×市街化調整区域にあつては5,000㎡未満、都市計画区域外にあつては10,000㎡未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合には事後届出を行う必要はない。したがって本肢の場合、D及びEは事後届出を行う必要がある。なお、交換は土地売買等の契約に含まれる。

## H23・問16 都市計画法（都市計画の内容）

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 都市計画区域は、市又は人口、就業者数その他の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を当該市町村の区域の区域内に限り指定するものとされている。

解答×都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量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、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることはできるが、高度利用地区を定めることができないものとされている。

解答○本肢のとおり（都市計画法8条2項）。

3 都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるとともに、その他の地域地区で必要なものを定めるものとされている。

解答×都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるものとはされていない。

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されているが、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ものとされている。

また非線引きの都市計画区域についても用途地域を定めることができるに過ぎない。

4 都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に必ず市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

解答×都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

ただし、三大都市圏等の都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

## H23・問17 都市計画法（開発許可）

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。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、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議しなければならないが、常にその同意を得ることを求められるものではない。

解答×開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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。

2 市街化調整区域内において生産される農産物の貯蔵に必要な建築物の建築を目的とする当該市街化調整区域内における土地の区画形質の変更は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

解答×「市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為」は、市街化調整区域における開発行為の許可基準に該当するに過ぎず、都道府県知事の許可を受ける必要はある。

3 都市計画法第33条に関する開発許可の基準のうち、排水施設の構造及び能力についての基準は、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に対しては適用されない。

解答×排水施設の構造及び能力についての基準は、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に対しても適用される。

4 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受けなくてよい。

解答○本肢のとおり。

## H23・問18 建築基準法（防火地域）

建築法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、当該建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

解答○本肢のとおり。

2 防火地域内においては、3階建て、延べ面積が200平方メートルの住宅は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

解答×防火地域内においては、階数が3以上であり、又は延べ面積が100平方メートルを超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

3 防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を難燃材料で造り、又はおおわなければならない。

解答×防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ三メートルをこえるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

4 防火地域にある建築物は、外壁が耐火構造であっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。

解答×防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

## H23・問19 建築基準法（総合）

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、他の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

1 第二種住居地域内において、工場に併設した倉庫であれば倉庫業を営む倉庫の用途に供してもよい。

解答×第二種住居地域内においては、工場に併設した倉庫であったとしても、倉庫業を営む倉庫の用途に供してはならない。

2 法が施工された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路となる。

解答×建築基準法が施工された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路で、特定行政庁の指定したものは建築基準法上の道路とみなされる。

3 容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるが、建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。）の幅員が12m未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に法第52条第2項各号に定められた数値を乗じたものの以下でなければならない。

解答○本肢のとおり

※参考 法第52条第2項各号に定められた数値

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物・・・10分の4

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物・・・10分の4（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、・・・10分の6）

三 その他の建築物

10分の6（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、10分の4又は10分の8のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

4 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の限度が10分の9に緩和される。

解答×建ぺい率の限度が10分の8とされている地域で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限規定は適用されない。



## H23・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 都道府県知事は、造成宅地防災区域について、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を講ずることにより当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除するものとする。

解答○都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他の宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

2 都道府県知事は、偽りによって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の許可を受けた者に対して、その許可を取り消すことができる。

解答○本肢のとおり。

3 宅地造成工事規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合において、当該宅地の所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努めなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、工事に着手する前に都道府県知事に届け出ればよい。

解答×宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、工事に着手する前に都道府県知事に届出をする必要はない。  
もちろん、許可を受ける必要もない。

## H23・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 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

解答×土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において個人施行者、土地区画組合、区画整理会社が施行し、又は市が施行する土地区画整理事業のときは、当該市の長。）の許可を受けなければならない。

2 公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

解答○本肢のとおり。

3 区画整理会社が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

解答○個人、土地区画整理組合、区画整理会社が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

4 個人施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。

解答○施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。

## H23・問22 農地法（3条・5条）

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 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、遺産の分割により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。

解答×相続により農地を取得する場合、遺産の分割により農地を取得する場合ともに農地法3条1項の許可は不要である。

この場合、権利を取得した者は、農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

2 競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、農地法3条1項又は農地法5条1項の許可を受ける必要がある。

3 農業者が、自らの養畜の事業のための畜舎を建設する目的で、市街化調整区域内にある150平方メートルの農地を購入する場合は、第5条第1項の許可を受ける必要がある。

解答○市街化調整区域内にある農地を転用目的で購入するのだから農地法5条1項の許可を受ける必要がある。

4 市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合、農地法5条1項の許可を受ける必要はない。

## H23・問23 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 当初作成した土地の賃貸借契約書において記載がされていなかった「契約期間」を補充するために「契約期間は10年とする」旨が記載された覚書を作成したが、当該覚書にも印紙税が課される。

解答○本肢のとおり。

契約の内容の変更若しくは補充の事実を証すべき文書として印紙税が課される。

2 本契約書を後日作成することを文書上で明らかにした、土地を8,000万円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。

解答×本契約書を後日作成することを文書上で明らかにした、仮契約書であっても、印紙税は課される。

3 「甲土地を6,000万円、乙建物を3,500万円、丙建物を1,500万円で譲渡する」旨を記載した契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000万円である。

解答×記載金額は甲土地、乙建物、丙建物の合計金額1億1,000万円である。

4 「Aの所有する土地（価額7,000万円）とBの所有する土地（価額1億円）とを交換し、AはBに差額3,000万円支払う」旨を記載した土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000万円である。

解答×交換の場合、契約書に契約の目的物の金額が記載されていれば、高い方の金額が記載金額となる。

したがって本肢の場合、1億円が記載金額となる。

## H23・問24 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 固定資産税の納税者は、減免申請に対する不許可処分不服申立てに対して固定資産評価審査委員会が行った却下決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。

解答×固定資産税の減免申請に対する許可処分・不許可処分を行うのは市町村長である。また、固定資産税の減免申請に対する不許可処分について行う不服申立ても市町村長に対して行うものであり、却下決定を行うのも市町村長ということになる。

2 市町村長は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。

解答×市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。

3 家屋について賃借権を有する者は、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である家屋の敷地である土地について記載された部分を閲覧することができる。

解答○本肢のとおり。

4 市町村は、独立行政法人に対しては、固定資産税を課することができない。

解答×市町村は、独立行政法人に対しても、固定資産税を課することができる。独立行政法人については固定資産税が非課税になる場合があるだけである。

## H23・問 25 地価公示法

地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において定める区域である。

解答×公示区域とは、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域である。

2 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を基準としなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行わなければならない。

解答×都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。

4 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、当該価格については官報で公示する必要があるが、標準地及びその周辺の土地の利用の現況については官報で公示しなくてもよい。

解答×土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、次に掲げる事項を官報で公示しなければならない。

- 一 標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番
- 二 標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- 三 標準地の地積及び形状
- 四 標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- 五 その他国土交通省令で定める事項

## H23・問26 免許制度等

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 宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

解答×宅地建物取引業を営もうとする者は、2以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

2 Aが、B社が甲県に所有する1棟のマンション（20戸）を、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、Aは甲県知事の免許を受けなければならない。

解答×自ら行う貸借・転貸は宅地建物取引業法上の取引ではないので免許は不要である。

3 C社が乙県にのみ事務所を設置し、Dが丙県に所有する1棟のマンション（10戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。

解答○貸借の代理若しくは媒介は宅地建物取引業法上の取引である。

したがって事務所を設置する乙県の知事の免許を受ける必要がある。

4 宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは5年、都道府県知事から免許を受けたときは3年である。

解答×免許の有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときも、都道府県知事から免許を受けたときも、ともに5年である。

## H23・問 27 免許の基準

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、誤っているものはどれか。

1 A社の役員Bは、宅地建物取引業者C社の役員として在籍していたが、その当時、C社の役員Dがかつて禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないとしてC社は免許を取り消されている。この場合、A社は、C社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。

解答○

- ・不正の手段により免許を受けたとき。
- ・業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとき。
- ・業務の停止の処分に違反したとき。

のいずれかに該当することにより免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者（当該免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から5年を経過しないものを含む。）は宅建業の免許の欠格要件に該当する。

つまり役員Bは免許の欠格要件に該当しないので、A社は、C社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができるのである。

2 E社の役員の中に、刑法第246条の詐欺罪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、E社は免許を受けることができない。

解答×刑法第246条の詐欺罪により罰金の刑に処せられたことは、免許の欠格要件に該当しない。したがって、詐欺罪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でもE社は免許を受けることができる。

3 F社の役員の中に、指定暴力団の構成員がいた場合、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反していなくても、F社は免許を受けることができない。

解答○役員の中に「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）」に該当するものがあることになるのでF社は免許を受けることができない。（宅地建物取引業法5条1項7号・3号の3）



4 宅地建物取引業者G社は、引き続いて1年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。

解答○免許権者は、その免許を受けた宅地建物取引業者が「免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、又は引き続いて1年以上事業を休止したとき」は、当該免許を取り消さなければならない。

### H23・問 28 宅地建物取引士及び宅地建物取引士証

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する宅地建物取引士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、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、20 戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

解答×宅地建物取引業者は、一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置したならば、売買契約の締結は事務所で行う場合でも、当該案内所に 1 人以上の専任の宅地建物取引士を置く必要がある。

2 未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。

解答×未成年者でも、営業に関し成年者と同一の行為能力を有していれば、宅地建物取引士の登録を受けることができる。

3 宅地建物取引士は、法第 35 条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求があった場合にのみ、宅地建物取引士証を提示すればよい。

解答×宅地建物取引士は、法第 35 条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

4 宅地建物取引士資格試験に合格した日から 1 年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。

解答○本肢のとおり。

### H23・問 29 登録の基準・登録の移転

宅地建物取引士の登録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 不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

解答×不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

役員ではない従業者であった者は、登録を受けることができる。

2 宅地建物取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。

解答×宅地建物取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、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年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。

3 宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。

解答×登録の移転の申請は、「することができる」に過ぎない。

なお、住所を変更しているので変更の登録は申請する必要がある。

4 宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。

解答○本肢のとおり。

## H23・問 30 営業保証金

宅地建物取引業者 A 社（甲県知事免許）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。

1 A 社は、甲県の区域内に新たに支店を設置し宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事にその旨の届出を行うことにより事業を開始することができるが、当該支店を設置してから 3 月以内に、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答×宅地建物取引業者は、新たに支店を設置し宅地建物取引業を営もうとする場合、支店分の営業保証金を供託し、供託した旨を免許権者に届け出た後でなければ、支店でその事業を開始してはならない。

2 甲県知事は、A 社が宅地建物取引業の免許を受けた日から 3 月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から 1 月以内に A 社が届出をしないときは、A 社の免許を取り消すことができる。

解答○本肢のとおり。

3 A 社は、宅地建物取引業の廃業により営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者（以下この問において「還付請求権者」という。）に対して公告しなければならないが、支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。

解答×支店の廃止により営業保証金を取り戻すときも、還付請求権者に対して公告する必要がある。

4 A 社は、宅地建物取引業の廃業によりその免許が効力を失い、その後に自らを売主とする取引が終了した場合、廃業の日から 10 年経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。

解答×宅地建物取引業の廃業によりその免許が効力を失い、その後に自らを売主とする取引が終了した場合、営業保証金を取りもどすことができる事由が発生した時から 10 年を経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。

### H23・問 31 専任媒介契約

宅地建物取引業者 A 社が、B から自己所有の宅地の売買の媒介を依頼され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 社は、B との間で締結した媒介契約が専任媒介契約であるか否かにかかわらず、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。

解答×一般媒介契約では、所定の事項を指定流通機構に登録する必要はない。

2 A 社は、B との間で専任媒介契約を締結したときは、B からの申出があれば、所定の事項を指定流通機構に登録しない旨の特約を定めることができる

解答×宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、指定流通機構に登録しなければならない。

たとえ依頼者からの申出があってもこれに反する特約を定めることはできない。

3 A 社は、B との間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なく B に引き渡さなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 A 社は、B との間で専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立したとしても、その旨を指定流通機構に通知する必要はない。

解答×宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結した場合、登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。

### H23・問 32 重要事項の説明項目

宅地建物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、正しいものはどれか。

1 建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。

解答×建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的について説明しなければならない。

2 昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。

解答○昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。

3 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災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、当該建物の貸借の媒介を行う場合においては、説明する必要はない。

解答×建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。当該建物の貸借の媒介を行う場合においても、説明する必要がある。

4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

解答×建物の引渡時期は重要事項説明の内容ではない。

なお、買主が宅地建物取引業者であるかないかで重要事項説明の内容が変わることはない。

### H23・問 33 重要事項説明

宅地建物取引業者 A 社は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主 B 社と宅地の売買について交渉したところ、大筋の合意を得て、重要事項説明を翌日に行うこととした。しかし、重要事項説明の予定日の朝、A 社の唯一の宅地建物取引士である甲が交通事故に遭い、5日間入院することとなった。この場合における A 社の行為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 社の代表者である乙は、宅地建物取引士ではないが契約締結権限をもつ代表者であるため、甲を代理して B 社の代表者丙に対し、甲の宅地建物取引士証を提示した上、重要事項説明を行った。なお、乙は宅地建物取引業に 30 年間携わったベテランであったこともあり、説明の内容に落ち度はなかった。

解答 違反する。重要事項説明は宅地建物取引士が行う必要がある。

2 A 社の従業者である丁は、有効期間は満了しているが、宅地建物取引士証を持っていたため、丁がその宅地建物取引士証を提示した上、B 社の代表者丙に重要事項説明を行った。

解答 違反する。本肢の丁は宅地建物取引士証の有効期間が満了している以上、宅地建物取引士ではない。したがって丁が重要事項説明を行えば宅建業法違反である。

3 事情を知った B 社の代表者丙から、「自分も宅地建物取引業に長年携わっているので、重要事項説明は契約後でも構わない」という申出があったため、重要事項説明は契約締結後に退院した甲が行った。

解答 違反する。重要事項説明は契約が成立するまでの間に行う必要がある。

権利取得者からの申出があっても同じことである。

4 事情を知った B 社と合意の上、A 社は重要事項を記載した書面を交付するにとどめ、退院後、契約締結前に甲が重要事項説明を行った。

解答 違反しない。契約締結前に宅地建物取引士が重要事項説明を行っているため、宅建業法に違反しない。

### H23・問 34 重要事項説明書・37条書面

宅地建物取引業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、この間において、「35条書面」とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、「37条書面」とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

1 宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えの登記がされている建物の貸借の媒介をするにあたり、貸主から当該登記について告げられなかった場合でも、35条書面及び37条書面に当該登記について記載しなければならない。

解答×登記された権利の種類及び内容は35条書面には記載しなければならないが、37条書面には記載する必要はない。

2 宅地建物取引業者は、37条書面の作成を宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

解答○本肢のとおり。

3 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときには、その内容を37条書面に記載しなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 37条書面に記名押印する宅地建物取引士は、35条書面に記名押印した宅地建物取引士と必ずしも同じ者である必要はない。

解答○本肢のとおり。



### H23・問 35 クーリングオフ

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で締結した投資用マンション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、誤っているものの組合せはどれか。

ア A 社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても、違約金の支払を請求することができる。

解答×契約解除に伴う違約金の定めがある場合でも、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときは、違約金の支払を請求することはできない。

イ A 社は、クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭の倍額を B に償還しなければならない。

解答×宅地建物取引業者はクーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭をそのまま償還すればよい。

ウ B は、投資用マンションに関する説明を受ける旨を申し出た上で、喫茶店で買受けの申込みをした場合、その 5 日後、A 社の事務所で売買契約を締結したときであっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

解答○クーリング・オフによる契約の解除ができるかどうかは、買受けの申込みの場所で判断する。本肢では事務所等以外の場所で買受けの申込みをしているのでクーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、ウ

4 ア、イ、ウ

正解は 1

### H23・問 36 広告開始の時期・取引態様の別等

宅地建物取引業者が行う広告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 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、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処分があった後でなければ、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することはできない。

解答○本肢のとおり。

2 宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外には取引態様の別を明示する必要はない。

解答×宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、毎回、取引態様の別を明示する必要がある。

3 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬とは別に、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。

解答×宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼があれば、報酬とは別に、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。

4 宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

解答×宅地建物取引業者が免許を取り消されたときは、当該宅地建物取引業者であつた者は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

### H23・問 37 手付の額・性質の制限、保全措置等

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で締結する建築工事完了後の建物の売買契約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 当該契約の締結に際し、B が A 社に手付金を支払い、さらに中間金を支払った場合、B は、A 社が契約の履行に着手しないときであっても、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

解答×B は、自分が履行に着手していても相手方である A 社が契約の履行に着手していないのであれば、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができる。

2 当該契約の締結に際し、A 社が B から代金の額の 10 分の 2 の手付金を受領する場合には、当該手付金を受領するまでに、宅地建物取引業法第 41 条の 2 の規定に基づく保全措置を講じなければならない。

解答○建築工事完了後の建物の売買契約においては、手付金の額が 10% 又は 1,000 万円を超えるときは、当該手付金を受領するまでに、宅地建物取引業法第 41 条の 2 の規定に基づく保全措置を講じなければならない。

3 当該契約において、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、違約金を定める場合、これらを合算した額について代金の額の 10 分の 1 とする旨の特約を定めることができる。

解答○当該契約において、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、違約金を定める場合、これらを合算した額について代金の額の 10 分の 2 以内とする旨の特約を定めることができる。

4 当該契約において、B が瑕疵担保責任に基づく請求をすることができる期間として、B が瑕疵を発見した時から 2 年間とする旨の特約を定めることができる。

解答○瑕疵担保責任に基づく請求をすることができる期間を、B が瑕疵を発見した時から 2 年間とする旨の特約は、民法の原則規定より B に有利な特約なので有効である。

### H23・問 38 手付金等の保全措置

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B と建築工事完了前のマンション（代金 3,000 万円）の売買契約を締結し、B から手付金 200 万円を受領した。この場合において、宅地建物取引業法第 41 条第 1 項の規定による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。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 A 社が銀行との間で保証委託契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも A 社が受領した手付金の返還債務の全部を保証するものでなければならない。

解答○宅地建物取引業者が銀行との間で保証委託契約を締結することにより保全措置を講じている場合、その保証委託契約は、銀行等が次の各号に掲げる要件に適合する保証契約を買主との間において成立させることを内容とするものでなければならない。

1. 保証債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の全部を保証するものであること。
2. 保証すべき手付金等の返還債務が、少なくとも宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでに生じたものであること。

2 A 社が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。

解答×宅地建物取引業者が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、保証保険契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならない。

1. 保険金額が、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）に相当する金額であること。
2. 保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること。

3 B が売買契約締結前に申込証拠金 5 万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当される時は、A 社は、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。

解答○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つて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、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」のことをいう。

つまり、本肢の申込証拠金は手付金等に該当する。

したがって宅地建物取引業者は、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。

4 A 社は、売買契約締結後の建築工事中に、さらに 200 万円を中間金として B から受領する場合、当該中間金についても保全措置を講ずる必要がある。

解答○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つて授受される金銭で代金に充当されるものであつて、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」のことをいう。

つまり、本肢の中間金は手付金等に該当する。

したがって宅地建物取引業者は、その中間金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。

### H23・問 39 割賦販売の場合の制限・損害賠償額予定の制限

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として行う宅地（代金 3,000 万円）の売買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するものはどれか。

1 A 社は、宅地建物取引業者である買主 B 社との間で売買契約を締結したが、B 社は支払期日までに代金を支払うことができなかった。A 社は、B 社の債務不履行を理由とする契約解除を行い、契約書の違約金の定めに基づき、B 社から 1,000 万円の違約金を受け取った。

解答 違反しない。買主が宅地建物取引業者なので損害賠償額の予定等の制限は適用されない。したがって代金の額の 10 分の 2 をこえる違約金を受け取っても宅地建物取引業法の規定に違反しない。

2 A 社は、宅地建物取引業者でない買主 C との間で、割賦販売の契約をしたが、C が賦払金の支払を遅延した。A 社は 20 日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、C がその期間内に賦払金を支払わなかったため、契約を解除した。

解答 違反する。宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30 日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができない。

3 A 社は、宅地建物取引業者でない買主 D との間で、割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えたが、D は 300 万円しか支払わなかったため、宅地の所有権の登記を A 社名義のままにしておいた。

解答 違反しない。宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあっては、代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。

4 A社は、宅地建物取引業者である買主E社との間で、売買契約を締結したが、瑕疵担保責任について、「隠れたる瑕疵による契約の解除又は損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から1年を経過したときはできない」とする旨の特約を定めていた。

解答 違反しない。買主が宅地建物取引業者なので瑕疵担保責任についての特約の制限は適用されない。したがって瑕疵担保責任を負担する期間について本肢のような特約を定めても宅地建物取引業法の規定に違反しない。

### H23・問 40 貸借の代理・媒介の報酬

宅地建物取引業者 A 社(消費税課税事業者)は貸主 B から建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者 C 社(消費税課税事業者)は借主 D から媒介の依頼を受け、B と D との間で賃貸借契約を成立させた。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。)の規定によれば誤っているものはどれか。なお1か月分の借賃は10万円である。

1 建物を住居として貸借する場合、C 社は、D から承諾を得ているときを除き、54,000円を超える報酬を D から受領することはできない。

解答○居住用建物の貸借の媒介をする場合であるから、依頼者から承諾を得ているときを除き、借賃の半月分+消費税が受領できる報酬の上限額となる。

2 建物を店舗として貸借する場合、A 社が B から 108,000 円の報酬を受領するときは、C 社は D から報酬を受領することはできない。

解答○店舗の貸借の代理の場合であるから、A 社が受領できる報酬の上限額は借賃の一月分+消費税となる。また、A 社と C 社が受領できる報酬の合計の上限額も借賃の一月分+消費税である。したがって A 社が借賃の一月分+消費税の報酬を受領するときは、C 社は報酬を受領することができないことになる。

3 建物を店舗として貸借する場合、本件賃貸借契約において 300 万円の権利金(返還されない金銭)の授受があるときは、A 社及び C 社が受領できる報酬の額の合計は、30万 2,400円以内である。

解答○店舗の貸借の代理・媒介の場合に権利金の授受があれば、権利金を売買代金とみなして売買の代理・媒介の場合の計算方法で報酬を計算することができる。

したがって  $(300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.08 = 15 \text{ 万 } 1,200 \text{ 円}$

$15 \text{ 万 } 1,200 \text{ 円} \times 2 = 30 \text{ 万 } 2,400 \text{ 円}$  となり

A 社及び C 社が受領できる報酬の額の合計は、30万 2,400円以内ということになる。

4 C 社は、D から媒介報酬の限度額まで受領できるほかに、法第 37 条の規定に基づく契約の内容を記載した書面を作成した対価として、文書作成費を受領することができる。

解答×報酬と別に文書作成費を受領することはできない。



### H23・問 41 業務に関する禁止事項

宅地建物取引業者 A 社が行う業務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するものはいくつあるか。

ア A 社は、建物の販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引した。

解答 違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されている。

イ A 社は、建物の販売に際して、短時間であったが、私生活の平穩を害するような方法により電話勧誘を行い、相手方を困惑させた。

解答 違反する。「私生活の平穩を害するような方法により電話勧誘を行い、相手方を困惑させる行為」は「深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。」に該当し禁止される。

短時間であっても、同じことである。

ウ A 社は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。

解答 違反する。「買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒む行為。」は「宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。」に該当し禁止される。

エ A 社は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して不当に高額報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。

解答 違反する。不当に高額報酬を要求すれば、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げたとしても宅地建物取引業法違反である。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解は 4

## H23・問 42 案内所の届出等

宅地建物取引業者 A 社(甲県知事免許)がマンション(100戸)を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「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 社が宅地建物取引業者 B 社にマンションの販売代理を一括して依頼する場合、B 社が設置する案内所について、A 社は法第 50 条第 2 項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

解答×B 社が設置する案内所なのだから、B 社が法第 50 条第 2 項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行えばよく、A 社が届出を行う必要はない。

イ A 社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、法第 50 条第 1 項に規定する標識を掲示する必要はない。

解答×売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合でも、法第 50 条第 1 項に規定する標識を掲示する必要がある。

ウ A 社がマンションの分譲のために案内所を乙県に設置する場合には、業務を開始する日の 10 日前までに、乙県知事に法第 50 条第 2 項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

解答○A 社がマンションの分譲のために案内所を乙県に設置する場合には、業務を開始する日の 10 日前までに、免許権者である甲県知事及び案内所所在地の乙県知事に法第 50 条第 2 項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解は 1

### H23・問 43 宅地建物取引業保証協会

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。）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 宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとするときは、当該保証協会に弁済業務保証金分担金を金銭又は有価証券で納付することができるが、保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭でなければならない。

解答×宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとするときは、当該保証協会に弁済業務保証金分担金を金銭で納付しなければならないが、保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭のほか、一定の有価証券で供託することもできる。

2 保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する研修を行わなければならないが、宅地建物取引士については、法第 22 条の 2 の規定に基づき都道府県知事が指定する講習をもって代えることができる。

解答×保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する研修を行わなければならない。宅地建物取引士についても、法第 22 条の 2 の規定に基づき都道府県知事が指定する講習（法定講習）をもって代えることはできない。

3 保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置する場合、その日までに当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

解答×保証協会に加入している宅地建物取引業者は、新たに支店を設置する場合、その日から 2 週間以内に、政令で定める額の弁済業務保証金分担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。この期間内に、当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

4 保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金、及び、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後に社員から納付された還付充当金は、いずれも弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

解答○宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

また、宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後において、還付充当金の納付を受けたときは、その還付充当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

## H23・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、誤っているものはどれか。

1 国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

解答○本肢のとおり。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合に限り、監督処分の対象となる。

解答×宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合だけでなく、業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適當であると認められるときも監督処分の対象となる。

4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 15 条に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2 週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ監督処分の対象となる。

解答○本肢のとおり。

## H23・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、自ら売主として建設業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講じる必要はない。

解答×宅地建物取引業者は、自ら売主として建設業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講じる必要がある。  
資力確保措置を講じる必要がないのは買主が宅地建物取引業者であるときである。

2 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渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

解答×自ら売主となる新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

3 自ら売主として新築住宅を販売する宅地取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約をするまでに、当該住宅の買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

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。

4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の引渡しを受けた時から10年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。

解答×住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、「宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。」という要件を満たしている必要がある。

## H23・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。）に関する次の記述のうち、誤っているのはどれか。

1 機構は、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅において、優良住宅取得支援制度を設けている。

解答○本肢のとおり。

2 機構は、証券化支援事業（保証型）において、高齢者が自ら居住する住宅に対してバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合に、債務者本人の死亡時に一括して借入金の元金を返済する制度を設けている。

解答×証券化支援事業には保証型と買取型があるが、そのうち債務者本人の死亡時に一括して借入金の元金を返済する制度の適用があるのは買取型だけであり、保証型には適用がない。

3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、民間金融機関が貸付ける長期・固定金利の住宅ローン債権を買取りの対象としている。

解答○本肢のとおり。

4 機構は、経済情勢の著しい変動に伴い、住宅ローンの元利金の支払いが著しく困難となった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っている。

解答○本肢のとおり。



## H23・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 分譲宅地(50 区画)の販売広告を新聞折込チラシに掲載する場合、広告スペースの関係ですべての区画の価格を表示することが困難なときは、1 区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示すれば足りる。

解答○土地の価格については、すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、1 区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示すれば足りる。この場合において、販売区画数が10未満であるときは、最多価格帯の表示を省略することができる。

2 新築分譲マンションの販売において、モデル・ルームは、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」には当たらないため、実際の居室には付属しない豪華な設備や家具等を設置した場合であっても、当該家具等は実際の居室には付属しない旨を明示する必要はない。

解答×新築分譲マンションの販売において、モデル・ルームは、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」に当たる。そのため、実際の居室には付属しない豪華な設備や家具等を設置した場合、当該家具等は実際の居室には付属しない旨を明示する必要がある。

3 建売住宅の販売広告において、実際に当該物件から最寄駅まで歩いたときの所要時間が15分であれば、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、広告中に「最寄駅まで徒歩15分」と表示することができる。

解答×徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示することとされている。

4 分譲住宅の販売広告において、当該物件周辺の地元住民が鉄道会社に駅の新設を要請している事実が報道されていれば、広告中に地元住民が要請している新設予定時期を明示して、新駅として表示することができる。

解答×新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。

## H23・問 48 統計

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいのはどれか。

※参考 覚える必要はありません。

1 平成 23 年地価公示（平成 23 年 3 月公表）によれば、平成 22 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地がマイナス 2.7%、商業地がマイナス 3.8%となっており、住宅地は下落率が縮小したものの、商業地は引き続き下落率が拡大している。

解答×

2 平成 23 年版土地白書（平成 23 年 6 月公表）によれば、平成 22 年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で 115.4 万件となっており、対前年度比 2.2%減とここ数年減少が続いている。

解答×

3 住宅着工統計（国土交通省、平成 23 年 1 月公表）によれば、平成 22 年の新設住宅着工戸数は、対前年比では 3.1%増で、そのうち、持家、貸家、分譲住宅とも前年に比べ増加した。

解答×

4 平成 21 年度法人企業統計年報（財務省、平成 22 年 9 月公表）によれば、平成 21 年度における不動産業の経常利益は約 3 兆 1,000 億円となっており、対前年度比 5.8%減となった。

解答×

## H23・問 49 土地

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 住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、地形、地盤に関することである。

解答 適当である。本肢のとおり。

- 2 山麓部の利用に当たっては、背後の地形、地質、地盤について十分吟味する必要がある。

解答 適当である。本肢のとおり。

- 3 低地は一般に津波や地震などに対して弱く、防災的見地からは住宅地として好ましくない。

解答 適当である。本肢のとおり。

- 4 埋立地は一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地より災害に対して危険である。

解答 不適当である。埋立地は一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地より災害に対して危険ではない。干拓地は海面より低いので当然、埋立地より危険である。

## H23・問 50 建物

建築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、柱とはりを組み合わせた直方体で構成する骨組である。

解答 適当である。本肢のとおり。

2 トラス式構造は、細長い部材を三角形に組み合わせた構成の構造である。

解答 適当である。本肢のとおり。

3 アーチ式構造は、スポーツ施設のような大空間を構成するには適していない構造である。

解答 不適当である。アーチ式構造は、スポーツ施設のような大空間を構成するのに適している構造である。

4 壁式構造は、柱とはりではなく、壁板により構成する構造である。

解答 適当である。本肢のとおり。