

平成 24 年  
宅建試験過去問  
一問一答式編集

## H24・問1 虚偽表示

民法 94 条第 2 項は、相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は「善意の第三者に対抗することはできない」と定めている。次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、同項の「第三者」に該当しないものはどれか。

1 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、B名義の甲土地を差し押さえたBの債権者C

解答 第三者に該当する。

B名義の甲土地を差し押さえたBの債権者Cは、虚偽表示（所有権移転登記）の有効・無効について法律上の利害関係を有する。したがって第三者に該当する。

2 Aが所有する甲土地につき、AとBの間に債権債務関係がないにもかかわらず、両者が通謀の上でBのために抵当権を設定し、その旨の登記がなされた場合に、Bに対する貸付債権を担保するためにBから転抵当権の設定を受けた債権者C

解答 第三に該当する。 Bから転抵当権の設定を受けた債権者Cは、虚偽表示（抵当権設定登記）の有効・無効について法律上の利害関係を有する。したがって第三者に該当する。

3 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、Bが甲土地の所有権を有しているものと信じてBに対して金銭を貸し付けたC

解答 第三者に該当しない。

Bが甲土地の所有権を有しているものと信じてBに対して金銭を貸し付けたCは虚偽表示（所有権移転登記）の有効・無効にかかわらず、金銭債権を取得することができ、法律上の利害関係を有しない。したがって第三者に該当しない。

4 AとBが通謀の上で、Aを貸主、Bを借主とする金銭消費貸借契約を仮装した場合に、当該仮装債権をAから譲り受けたC

解答 第三者に該当する。

仮装債権をAから譲り受けたCは虚偽表示（金銭消費貸借契約）の有効・無効について法律上の利害関係を有する。したがって第三者に該当する。

## H24・問2 代理

代理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 未成年が代理人となって締結した契約の効果は、当該行為を行うにつき当該未成年者の法定代理人による同意がなければ、有効に本人に帰属しない。

解答×代理人は行為能力者であることを要しない。したがって未成年が代理人となって締結した契約の効果は、法定代理人による同意がなくても有効に本人に帰属する。

2 法人について即時取得の成否が問題となる場合、当該法人の代表機関が代理人によって取引を行ったのであれば、即時取得の要件である善意・無過失の有無は、当該代理人を基準にして判断される。

解答○本肢のとおり。

3 不動産の売買契約に関して、同一人物が売主及び買主の双方の代理人となった場合であっても、売主及び買主の双方があらかじめ承諾をしているときには、当該売買契約の効果は両当事者に有効に帰属する。

解答○本肢のとおり。

同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。(民法 108 条)。

4 法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。

解答○本肢のとおり。

法定代理人は、自己の責任で復代理人を選任することができる。(民法 106 条)

### H24・問3 民法全般

次の記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

- 1 意思能力を欠く状態でなされた意思表示が無効である旨

解答 条文に規定なし。

- 2 契約締結に当たって当事者が基礎とした事情に変更が生じた場合に、当事者は契約の再交渉を求めることができる旨

解答 条文に規定なし。

- 3 保証契約は、書面でなければその効力を生じない旨

解答 条文に規定あり。

民法 446 条2項において「保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。」と規定されている。

- 4 物の瑕疵(かし)とは、目的物が備えるべき性質、品質を備えていないことである旨

解答 条文に規定なし。

#### H24・問4 無権代理

A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結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。なお、表見代理は成立しないものとする。

1 Bの無権代理行為をAが追認した場合には、AC間の売買契約は有効となる。

解答○ 本肢のとおり。(無権代理行為の)追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。(民法116条)

2 Aの死亡により、BがAの唯一の相続人として相続した場合、Bは、Aの追認拒絶権を相続するので、自らの無権代理行為の追認を拒絶することができる。

解答× 無権代理人が本人の唯一の相続人となった場合、無権代理行為は当然に有効となる。

無権代理人が本人から相続した追認拒絶権を行使することは、信義則に反し、許されないからである。

3 Bの死亡により、AがBの唯一の相続人として相続した場合、AがBの無権代理行為の追認を拒絶しても信義則には反せず、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。

解答○ 本人が無権代理人の唯一の相続人となった場合、無権代理行為は当然には有効とされない。本人が追認拒絶権を行使しても信義則に反することはないからである。

4 Aの死亡により、BがDとともにAを相続した場合、DがBの無権代理行為を追認しない限り、Bの相続分に相当する部分においても、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。

解答○ 本肢のとおり。判例によると「無権代理人が本人を共同相続した場合には、共同相続人全員が共同して無権代理行為を追認しない限り、無権代理人の相続分に相当する部分においても、無権代理行為が当然に有効となるものではない。」とされる。

## H24・問5 請負

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)

請負人が建築した建物に重大な瑕疵(かし)があつて建て替えるほかはない場合に、当該建物を取去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであつて、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、民法第635条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない。

1 請負の目的物である建物の瑕疵(かし)が重要でない場合であつて、その修補に過分の費用を要するときは、注文者は瑕疵(かし)の修補を請求することはできない。

解答○ 民法 634 条に「仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。」と規定されている。

2 請負の目的物である建物に重大な瑕疵(かし)があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることができる。

解答○ 上記の判決文では「請負人が建築した建物に重大な瑕疵(かし)があつて建て替えるほかはない場合に、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、民法第635条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない。」としている。

3 請負の目的物が建物であって、民法第 635 条ただし書によって注文者が請負契約の解除をすることができない場合には、その規定の趣旨に照らし、注文者は建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることは認められない。

解答×上記の判決文では「請負人が建築した建物に重大な瑕疵(かし)があつて建て替えるほかはない場合に、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、民法第 635 条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない。」としている。

4 請負の目的物である建物に重大な瑕疵(かし)があるためにこれを建て替えざるを得ない場合であっても、瑕疵(かし)担保責任に基づく損害賠償請求は、請負人が当該建物を引き渡した時から 1 年以内にしなければならない。

解答×民法 638 条 1 項に「建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後 5 年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、10 年とする。」と規定されている。

**H24・問 6 対抗関係** A所有の甲土地についての所有権移転登記と権利の主張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 甲土地につき、時効により所有権を取得したBは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、時効による所有権の取得を主張することができない。

解答×時効により不動産の所有権を取得した者は、時効完成前にその不動産を購入した者に対して登記なくして所有権の取得を対抗することができる。時効により不動産の所有権を取得した者から見れば時効完成前にその不動産を購入した者は、時効取得による権利移動の当事者のようなものだからである。

2 甲土地の賃借人であるDが、甲土地上に登記ある建物を有する場合に、Aから甲土地を購入したEは、所有権移転登記を備えていないときであっても、Dに対して、自らが賃借人であることを主張することができる。

解答×賃借権が設定されている土地の新所有者が、対抗要件を備えた土地の賃借人に対して、自らが賃借人であることを主張するには、対抗要件としての登記を備える必要がある。

3 Aが甲土地をFとGとに対して二重に譲渡してFが所有権移転登記を備えた場合に、A G間の売買契約の方がA F間の売買契約よりも先になされたことをGが立証できれば、Gは、登記がなくても、Fに対して自らが所有者であることを主張することができる。

解答×不動産の所有権が二重譲渡された場合の優劣は、登記の先後によって決する。売買契約が締結された順番は関係ない。

4 Aが甲土地をHとIとに対して二重に譲渡した場合において、Hが所有権移転登記を備えない間にIが甲土地を善意のJに譲渡してJが所有権移転登記を備えたときは、Iがいわゆる背信的悪意者であっても、Hは、Jに対して自らが所有者であることを主張することができない。

解答○二重譲渡の相手方が背信的悪意者である場合、その者に対して所有権を主張するのに対抗要件としての登記は不要である。しかし、背信的悪意者から善意で転得した者に対して所有権を主張するには対抗要件としての登記が必要となる。



## H24・問7 物上代位

物上代位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。なお、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象とする目的物について、その払渡し又は引渡しの前に差し押さえるものとする。

1 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Bの一般債権者が差押えをした場合には、Aは当該賃料債権に物上代位することができない。

解答×一般債権者の行う差押と抵当権者の行う物上代位との優劣は、差押命令の送達と抵当権設定登記の先後によって決する。

2 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Aが当該建物に抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは、Aは当該賃料債権に物上代位することができる。

解答○抵当権者は抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは、物上代位することができる。抵当権が消滅していないということは、被担保債権の弁済がなされていないということであり、物上代位を認める必要性は変わらないからである。

3 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物が火災によって焼失してしまった場合、Aは、当該建物に掛けられた火災保険契約に基づく損害保険金請求権に物上代位することができる。

解答○本肢のとおり。

4 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物について、CがBと賃貸借契約を締結した上でDに転貸していた場合、Aは、CのDに対する転貸賃料債権に当然に物上代位することはできない。

解答○判例によると「抵当権者は、抵当不動産の賃借人を所有者と同視することを相当とする場合を除き、賃借人が取得する転貸賃料債権について物上代位権を行使することができない。」とされています。

## H24・問8 債務不履行に基づく損害賠償

債務不履行に基づく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、誤っているものはどれか。

1 AがBと契約を締結する前に、信義則上の説明義務に違反して契約締結の判断に重要な影響を与える情報をBに提供しなかった場合、Bが契約を締結したことにより被った損害につき、Aは、不法行為による賠償責任を負うことはあっても、債務不履行による賠償責任を負うことはない。

解答○判例によると「契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはない。」とされています。

2 AB間の利息付金銭消費貸借契約において、利率に関する定めがない場合、借主Bが債務不履行に陥ったことによりAがBに対して請求することができる遅延損害金は、年5分の利率により算出する。

解答○民法419条1項で「金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、法定利率（年五分）によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。」とされています。

3 AB間でB所有の甲不動産の売買契約を締結した後、Bが甲不動産をCに二重譲渡してCが登記を具備した場合、AはBに対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができる。

解答○二重譲渡があり、一方の譲受人が登記を備えた場合、譲渡人の他方の譲受人に対する債務は履行不能となる。したがって他方の譲受人は譲渡人に対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができることになる。

4 AB間の金銭消費貸借契約において、借主Bは当該契約に基づく金銭の返済をCからBに支払われる売掛代金で予定していたが、その入金がなかった（Bの責めに帰すべき事由はない。）ため、返済期間が経過してしまった場合、Bは債務不履行に陥らず、Aに対して遅延損害金の支払義務を負わない。

解答×返済に充てる予定の売掛代金の入金がなかったことについて債務者に責めに帰すべき事由がなかったとしても、実際に返済をせずに返済期間が経過してしまったのだから、債務不履行に陥っていることは間違いない。したがって当然、債権者に対して遅延損害金の支払義務も負うことになる。

## H24・問9 使用者責任等

Aに雇用されているBが、勤務中にA所有の乗用車を運転し、営業活動のため得意先に向かっている途中で交通事故を起こし、歩いていたCに危害を加え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のCに対する損害賠償義務が消滅時効にかかったとしても、AのCに対する損害賠償義務が当然に消滅するものではない。

解答○被用者の不法行為に基づく損害賠償債務と使用者責任に基づく損害賠償債務は不真正連帯債務の関係となる。そして不真正連帯債務については弁済等の事由以外は相対効である。

したがって被用者の損害賠償債務が消滅時効にかかったとしても使用者の損害賠償債務が当然に消滅することはない。

2 Cが即死であった場合には、Cには事故による精神的な損害が発生する余地がないので、AはCの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負わない。

解答×被害者が即死した場合にも精神的な損害はあり、慰謝料請求権は発生するし、その慰謝料請求権は相続人に相続される。

したがってAはCの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負うことになる。

3 Aの使用者責任が認められてCに対して損害を賠償した場合には、AはBに対して求償することができるので、Bに資力があれば、最終的にはAはCに対して賠償した損害額の全額を常にBから回収することができる。

解答×使用者責任に基づいて損害賠償をした使用者は被用者に対して、信義則上、相当な範囲で求償を請求しうるにすぎない。

4 Cが幼児である場合には、被害者側に過失があるときでも過失相殺が考慮されないのので、AはCに発生した損害の全額を賠償しなければならない。

解答×被害者が幼児である場合であっても、被害者側に過失があれば過失相殺は、考慮されうる。したがって必ずしもAはCに発生した損害の全額を賠償しなければならないとは言えない。

## H24・問10 相続

Aは未婚で子供がなく、父親Bが所有する甲建物にBと同居している。Aの母親Cは平成23年3月末日に死亡している。AにはBとCの実子である兄Dがいて、DはEと婚姻して実子Fがいたが、Dは平成24年3月末日に死亡している。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 Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。

解答× Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Fが2分の1である。

2 Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。

解答× 判例によると「共同相続人の一人が相続開始前から被相続人の許諾を得て遺産である建物において被相続人と同居してきたときは、特段の事情のない限り、被相続人と右同居の相続人との間において、被相続人が死亡し相続が開始した後も、遺産分割により右建物の所有関係が最終的に確定するまでの間は、引き続き右同居の相続人にこれを無償で使用させる旨の合意があったものと推認されるのであって、被相続人が死亡した場合は、この時から少なくとも遺産分割終了までの間は、被相続人の地位を承継した他の相続人等が貸主となり、右同居の相続人を借主とする右建物の使用貸借契約関係が存続することになるものというべきである。」とされています。

したがってFはAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができるわけではない。

3 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが4分の3、Fが4分の1である。

解答 Aが死亡した場合、Bが単独相続人となる。

第二順位の者と第三順位の者が同時に相続人になることはない。

4 Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分を主張することができない。

解答○兄弟姉妹には遺留分はない。

よって兄弟姉妹の代襲相続人であるFはGに対して遺留分を主張することができない。

## H24・問 11 借地権（対抗要件等）

賃貸借契約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、誤っているものはどれか。

1 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、借地権の登記がなくても、その土地上の建物に借地人が自己を所有者と記載した表示の登記をしていれば、借地権を第三者に対抗することができる。

解答○借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記（表示登記でもよい。）されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。（借地借家法 10 条 1 項）

2 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。

解答○建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお対抗力を有する。ただし、建物の滅失があった日から二年を経過した後にあっては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。（借地借家法 10 条 2 項）

3 建物の所有を目的とする土地の適法な転借人は、自ら対抗力を備えていなくても、賃借人が対抗力のある建物を所有しているときは、転貸人たる賃借人の賃借権を援用して転借権を第三者に対抗することができる。

解答○判例によると「土地賃借人の有する借地権が対抗要件を具備しており、かつ転貸借が適法に成立している以上、転借人は、賃借人（転貸人）がその借地権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の借地権を援用して自己の転借権を主張しうるものと解すべきである。」とされている。

4 仮設建物を建築するために土地を一時使用として1年間賃借し、借地権の存続期間が満了した場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。

解答×建物買取請求権の規定は臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

## H24・問 12 借家権（普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約）

A所有の居住用建物（床面積 50 平方メートル）につき、Bが賃料月額 10 万円、期間を 2 年として、賃貸借契約（借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借、同法第 39 条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第 40 条に規定する一時使用目的の建物の賃貸借を除く。以下この間において「本件普通建物賃貸借契約」という。）を締結する場合と、同法第 38 条の定期建物賃貸借契約（以下この間において「本件定期建物賃貸借契約」という。）を締結する場合とにおける次の記述のうち、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 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃借人が造作買取請求権を行使できない旨の特約は、有効である。

解答○造作買取請求権に関する規定は、強行規定ではないので、本肢のような特約も有効である。

2 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃料の改定についての特約が定められていない場合であって経済事情の変動により賃料が不相当になったときには、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求することができる。

解答○本肢のとおり。

3 本件普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しても当該特約は無効であるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付さえしておけば当該特約は有効となる。

解答×普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約は無効とされるので前段は正しい。定期建物賃貸借契約では、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨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。よって更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しただけでは、当該特約は有効とはならず、後段は誤りである。



4 本件普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は2年間は当該建物を借りる義務があるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。

解答○本肢のとおり。

定期建物賃貸借契約については、「居住の用に供する建物の賃貸借（床面積が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の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、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。」という規定が置かれている。

## H24・問 13 区分所有法（共用部分）

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

1 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。

解答○本肢のとおり。

2 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減することができる。

解答×区分所有法 17 条 1 項によると「共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。」とされる。つまり、議決権については減することができない。

3 管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。

解答○本肢のとおり。

4 共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まる。

解答○区分所有法 19 条によると「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。」とされる。

#### H24・問 14 不動産登記法（登記全般）

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 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。

解答○本肢のとおり。

2 承役地についてする地役権の設定の登記は、要役地に所有権の登記がない場合においても、することができる。

解答×不動産登記法 80 条 3 項によると「要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定の登記をすることができない。」とされている。

3 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

解答○本肢のとおり。

4 不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。

解答○本肢のとおり。

## H24・問 15 国土利用計画（事後届出）

国土利用計画法第 23 条の届出（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 土地売買等の契約による権利取得者が事後届出を行う場合において、当該土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のものであるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積もった額に換算して、届出書に記載しなければならない。

解答○本肢のとおり。

2 市街化調整区域においてAが所有する面積 4,000 平方メートルの土地について、Bが一定の計画に従って、2,000 平方メートルずつに分割して順次購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。

解答×市街化調整区域においては 5,000 平方メートル未満の土地に関する権利の移転については、事後届出は不要である。

3 C及びDが、E市が所有する都市計画区域外の 24,000 平方メートルの土地について共有持分 50%ずつと定めて共同で購入した場合、C及びDは、それぞれ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又は地方公共団体等である場合は、事後届出は不要である。

4 Fが市街化区域内に所有する 2,500 平方メートルの土地について、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることを停止条件とした売買契約を、FとGとの間で締結した場合、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることに確定した日から起算して 2 週間以内に、Gは事後届出を行わなければならない。

解答×市街化区域内の 2,000 平方メートル以上の土地について停止条件付売買契約を締結した場合には、土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に、一定の事項を、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

## H24・問 16 都市計画法（都市計画の決定等）

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 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。

解答○本肢のとおり。

2 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者以外は行うことができない。

解答×まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等も、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。

3 市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

解答×市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあっては都道府県知事の同意を得なければならない。市については都道府県知事の同意を得る必要がない。

4 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から 30 日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届けなければならない。

解答×地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならない。

## H24・問 17 都市計画法（開発行為の許可）

次の記述のうち、都市計画法による許可を受ける必要のある開発行為の組合せとして、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

ア 市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる 3,000 平方メートルの開発行為

解答 開発許可不要。「駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為」については開発行為の許可は不要である。

イ 準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる 4,000 平方メートルの開発行為

解答 開発許可必要。準都市計画区域において、3,000 平方メートル以上の開発行為をする場合には、開発行為の許可が必要となる。

ウ 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,500 平方メートルの開発行為

解答 開発許可必要。「市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの」は開発許可不要とされるが、本肢のケースは市街化区域内の話である。

また、1,000 平方メートル以上なので小規模開発の例外にも該当しない。

よって本肢の場合、開発許可は必要である。

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、ウ

4 ア、イ、ウ

## H24・問 18 建築基準法（建築確認等）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。

解答×建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物を既存不適格建築物という。既存不適格建築物については建築基準法は適用しないとされており、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させる必要はない。

2 事務所の用途に供する建築物を、飲食店（その床面積の合計 150 平方メートル）に用途変更する場合、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

解答○その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルを超える特殊建築物へと用途変更する場合であるから建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

3 住宅の居室には、原則として、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、25 分の 1 以上としなければならない。

解答×居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければならない。ただし、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合においては、この限りでない。

4 建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査すれば足り、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかは審査の対象外である。

解答×建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査するだけでなく、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかも審査しなければならない。

## H24・問 19 建築基準法（建築基準法全般）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建物の建ぺい率については、特定行政庁の指定がなくとも都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。

解答×街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物の建ぺい率については、都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。

2 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においては、建築物の高さは、12m又は15mのうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

解答×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においては、建築物の高さは、10メートル又は12メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

3 用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200平方メートルを超えてはならない。

解答○本肢のとおり。

4 建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

解答×建築協定を変更するには締結の場合と同様、土地所有者等の全員の合意が必要である。

建築協定の廃止については、土地所有者等の過半数の合意で行うことができる。



## H24・問 20 宅地造成等規制法（宅地造成等規制法全般）

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、この間において「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が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。

解答○本肢のとおり。

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について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施工に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

解答○本肢のとおり。

3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。

解答○本肢のとおり。

4 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、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発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

解答× 宅地造成工事規制区域内の土地を造成宅地防災区域として指定することはできない。

## H24・問 21 土地区画整理法（土地区画整理組合）

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 土地区画整理組合は、総会の議決により解散しようとする場合において、その解散について、認可権者の認可を受けなければならない。

解答○本肢のとおり。認可権者とは都道府県知事のことである。

2 土地区画整理組合は、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域外において、土地区画整理事業を施行することはできない。

解答×土地区画整理組合は、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域外においても、土地区画整理事業を施行することができる。

3 土地区画整理組合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、土地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 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。

解答○ 本肢のとおり。

## H24・問 22 農地法（農地法全般）

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 登記簿上の地目が山林となっている土地であっても、現に耕作の目的に供されている場合には、法に規定する農地に該当する。

解答○本肢のとおり。

2 法第 3 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権は移転しない。

解答○農地法 3 条又は 5 条の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずにした売買契約は無効である。したがって、その所有権は移転しない。

3 市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答○本肢のとおり。

4 砂利採取法による認可を受けた砂利採取計画に従って砂利を採取するために農地を一時的に貸し付ける場合には、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答×一時的であっても転用目的で賃貸する以上、農地法 5 条の許可を受ける必要がある。

## H24・問 23 譲渡所得

平成 29 年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 平成 29 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年以下の居住用財産については、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除（租税特別措置法第 35 条第 1 項）を適用することができない。

解答×居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の適用を受けるのに所有期間の要件はない。

2 平成 29 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の 5,000 万円特別控除（租税特別措置法第 33 条の 4 第 1 項）の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（同法第 31 条の 3 第 1 項）を適用することができる。

解答○本肢のとおり。

3 平成 29 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、その譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用することができない。

解答×所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例という居住用財産とは現に自分が住んでいるもの及び以前に自分が住んでいて、住まなくなった日から 3 年後の年の 12 月 31 日までに譲渡したもののことをいう。

4 平成 29 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、その者と生計を一にしていない孫に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用することができる。

解答×配偶者、親・子・孫などの直系血族、生計を一にする親族などの特定の親族等に譲渡する場合には居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。配偶者や直系血族に対する譲渡では生計を一にしていない場合でも同特例の適用を受けることができない。

## H24・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 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては1戸につき23万円、その他のものにあつては1戸につき12万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。

解答○本肢のとおり。

2 平成29年4月に取得した床面積250平方メートルである新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から1,200万円が控除される。

解答×住宅についての不動産取得税の課税標準の特例は、新築住宅、中古住宅共に床面積が50㎡以上240㎡以下でないと適用されない。

3 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成30年3月31日までに行われた場合、当該宅地の価格の4分の1の額とされる。

解答×宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成30年3月31日までに行われた場合、当該宅地の価格の2分の1の額とされる。

4 家屋が新築された日から2年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から2年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

解答×家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。ただし、家屋が新築された日から6月（平成30年3月31日までの間は1年）を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から6月（平成30年3月31日までの間は1年）を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

## H24・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 不動産の価格を形成する要因とは、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対する影響を与える要因をいう。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析すること等が必要である。

解答○本肢のとおり。

2 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。

解答○本肢のとおり。

3 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから選択することができる。

解答○本肢のとおり。

4 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

解答×原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があり、原則としてこれらの方法を併用すべきであるとされている。

## H24・問 26 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、正しいものはどれか。

1 免許を受けようとするA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、その刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その満了の日から5年を経過していなくとも、A社は免許を受けることができる。

解答○取消されることなく、無事、執行猶予期間が満了すると刑の言い渡しはその効力を失い、その翌日から免許を受けることができるようになる。

そのため、本肢の役員が在籍していてもA社は免許を受けることができる。

2 免許を受けようとするB社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、B社は免許を受けることができる。

解答×刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者は、刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、免許を受けることができない。したがってその者を役員とするB社も免許を受けることができない。

3 免許を受けようとするC社に、刑法第208条（暴行）の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、C社は免許を受けることができない。

解答×刑法第208条（暴行）の罪により「拘留」の刑に処せられた者は、免許を受けることができる。そのため、本肢の役員が在籍していてもC社は免許を受けることができる。

4 免許を受けようとするD社に、刑法第209条（過失傷害）の罪により科料の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、D社は免許を受けることができない。

解答×刑法第209条（過失傷害）の罪により科料の刑に処せられた者は免許を受けることができる。そのため、本肢の役員が在籍していてもD社は免許を受けることができる。

## H24・問 27 免許の要否等

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 免許を受けていた個人Aが死亡した場合、その相続人Bは、死亡を知った日から30日以内にその旨をAが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。

2 Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているD社に依頼するとしても、Cは免許を受けなければならない。

解答×自ら賃貸を行う行為は宅地建物取引業の取引には該当しない。  
したがってCは免許を受ける必要がない。

3 Eが所有するビルを賃借しているFが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Eは免許を受ける必要はないが、Fは免許を受けなければならない。

解答×自ら転貸を行う行為は宅地建物取引業の取引には該当しない。  
したがってEだけでなく、Fも免許を受ける必要がない。

4 G社（甲県知事免許）は、H社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、H社を代表する役員Iは、当該合併の日から30日以内にG社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

解答×宅地建物取引業者の吸収合併があった場合、消滅会社の代表役員であった者は、当該合併の日から30日以内にその旨を免許権者に届出なければならないとされる。  
したがって本肢の場合に届出なければならないのは、G社を代表する役員であった者である。



## H24・問28 広告

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（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 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。

解答×自ら行う転貸は、宅地建物取引業の取引には該当しない。

したがって広告に自らが契約の当事者となって転貸借を成立させる旨を明示しなかったとしても、取引態様の明示義務に違反しない。

イ 居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。

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、当該工事に関し必要とされる開発行為の許可、建築確認等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、全ての取引態様において広告をしてはならないとされる。

ウ 宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、最初の広告掲載時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなければ、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反することはない。

解答× 当然、誇大広告等の禁止に違反する。

エ 新築分譲住宅としての販売を予定している建築確認申請中の物件については、建築確認申請中である旨を表示をすれば、広告をすることができる。

解答×宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる開発行為の許可、建築確認等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、全ての取引態様において広告をしてはならないとされる。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

## H24・問29 媒介契約

宅地建物取引業者A社が、宅地建物取引業者でないBから自己所有の土地付建物の売却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（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 A社がBと専任媒介契約を締結した場合、当該土地付建物の売買契約が成立したときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格及び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○本肢のとおり。

2 A社がBと専属専任媒介契約を締結した場合、A社は、Bに当該媒介業務の処理状況の報告を電子メールで行うことはできない。

解答×媒介業務の処理状況の報告は電子メールで行っても問題ない。  
口頭で行うことも可能である。

3 A社が宅地建物取引業者C社から当該土地付建物の購入の媒介を依頼され、C社との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、A社は、C社に法第34条の2の規定に基づく書面を交付しなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 A社がBと一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、A社がBに対し当該土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

解答○宅地建物取引業者は、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

## H24・問 30 重要事項説明

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律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、その旨について説明しなければならないが、当該評価の内容までを説明する必要はない。

解答×建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときでも、その旨について説明する必要はない。

売買・交換の場合には、その旨について説明しなければならない。

2 建物の売買の媒介を行う場合、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設が整備されていないときは、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項を説明しなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明しなければならないが、当該記録の内容までを説明する必要はない。

解答×石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、当該記録の内容を説明する必要がある。

4 昭和 55 年に竣(しゅん)工した建物の売買を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。

解答×建物(昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が建築物の耐震改修の促進に関する法律 4 条 1 項に規定する耐震診断を受けたものであるときは、その内容について説明しなければならないとされるが、耐震診断を実施することまでは求められていない。

## H24・問 31 37条書面

宅地建物取引業者 A 社が宅地建物取引業法（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、法の規定に違反するものはどれか。

1 A 社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で宅地の売買契約を締結した。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者 B 社が関与していたことから、37 条書面を買主に加えて B 社へも交付した。

解答 違反しない。買主に加えて、買主の代理人である宅地建物取引業者に 37 条書面を交付しても特に問題はない。

2 A 社は、宅地建物取引業者 C 社が所有する建物について、宅地建物取引業者でない買主から購入の媒介の依頼を受け、当該建物の売買契約を成立させた。この際、C 社と当該買主の間では、C 社が法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じており、A 社もそのことを知っていたが、37 条書面には当該措置の内容を記載しなかった。

解答 違反しない。手付金等の保全措置の内容は 35 条書面の記載事項であるが、37 条書面の記載事項とはされていない。

3 A 社は、建築工事完了前の建物の売買を媒介し、当該売買契約を成立させた。この際、37 条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示については、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書があったため、当該図書の交付により行った。

解答 違反しない。特に問題はない。

4 A 社は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主へ伝達していたことから、37 条書面にはその内容を記載しなかった。

解答 違反する。建物の引渡しの時期に関する定めは 37 条書面の必要的記載事項とされている。

## H24・問 32 業法違反

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 と宅地の売買について交渉を行う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。）の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において、「重要事項説明」とは、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を、「37 条書面」とは、法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1 B は、買受けの申込みを行い、既に申込証拠金を払い込んでいたが、申込みを撤回することとした。A 社は、既に B に重要事項説明を行っていたため、受領済みの申込証拠金については、解約手数料に充当するとして返還しないこととしたが、申込みの撤回には応じた。

解答 違反する。受領済みの申込証拠金については、返還する必要がある。

2 B は、事業用地として当該宅地を購入する資金を金融機関から早急に調達する必要があるため、重要事項説明に先立って 37 条書面の交付を行うよう A 社に依頼した。これを受け、A 社は、重要事項説明に先立って契約を締結し、37 条書面を交付した。

解答 違反する。重要事項説明は必ず契約締結前に行う必要がある。

3 B は、当該宅地を購入するに当たり、A 社のあっせんを受けて金融機関から融資を受けることとした。この際、A 社は、重要事項説明において当該あっせんが不調に終わるなどして融資が受けられなくなった場合の措置について説明をし、37 条書面へも当該措置について記載することとしたが、融資額や返済方法等のあっせんの内容については、37 条書面に記載するので、重要事項説明に係る書面への記載は省略することとした。

解答 違反する。「代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置」は 35 条書面の記載事項である。

37 条書面の記載事項とはされていない。

4 Bは、契約するかどうかの重要な判断要素の一つとして、当該宅地周辺の将来における交通整備の見通し等についてA社に確認した。A社は、将来の交通整備について新聞記事を示しながら、「確定はしていないが、当該宅地から徒歩2分のところにバスが運行するという報道がある」旨を説明した。

解答 違反しない。「確定はしていないが、当該宅地から徒歩2分のところにバスが運行するという『報道がある』」旨を説明しているだけなので、問題ない。

### H24・問 33 営業保証金

宅地建物取引業者 A 社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 社が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の 100 分の 90 である。

解答○本肢のとおり。

2 A 社は、営業保証金を本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。

解答×宅地建物取引業者は、営業保証金を「主たる事務所のもよりの供託所」に供託しなければならない。

3 A 社が本店のほかに 5 つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は 210 万円である。

解答×本肢の場合、 $1000 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円} \times 5 = 3500 \text{ 万円}$ の営業保証金の供託が必要になる。

4 A 社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。

解答×「営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地」について説明すればよく、供託している営業保証金の額については説明する必要はない。



#### H24・問 34 手付金等の保全措置等

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ない買主Bとの間で、中古マンション（代金 2,000 万円）の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、その際、代金に充当される解約手付金 200 万円（以下「本件手付金」という。）を受領した。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（以下この間において「法」という。）の規定に違反するものはいくつあるか。

ア 引渡前に、A社は、代金に充当される中間金として 100 万円をBから受領し、その後、本件手付金と当該中間金について法第 41 条の 2 に定める保全措置を講じた。

解答 違反する。手付金等の保全措置は手付金等を受領する前に講じなければならない。

イ 本件売買契約締結前に、A社は、Bから申込証拠金として 10 万円を受領した。本件売買契約締結時に、当該申込証拠金を代金の一部とした上で、A社は、法第 41 条の 2 に定める保全措置を講じた後、Bから本件手付金を受領した。

解答 違反しない。売買契約締結時に、申込証拠金を代金の一部とした上で、手付金等の保全措置を講じた後、手付金を受領しても問題ない。

ウ A社は、本件手付金の一部について、Bに貸付けを行い、本件売買契約の締結を誘引した。

解答 違反する。本肢の行為は「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」に該当し、禁止されている。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし

## H24・問 35 売買の報酬

宅地建物取引業者 A 社（消費税課税事業者）は売主 B から土地付中古別荘の売却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）は買主 D から別荘用物件の購入に係る媒介の依頼を受け、B と D の間で当該土地付中古別荘の売買契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該土地付中古別荘の売買代金は 316 万円（うち、土地代金は 100 万円）で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

ア A 社が B から受領する報酬の額によっては、C 社は D から報酬を受領することができない場合がある。

解答○複数業者が売買契約に関与する場合、一取引で受領することができる報酬の合計額の上限金額については、媒介の場合に依頼者の一方から受け取ることができる報酬の上限金額の 2 倍までという制限があるため、A 社が B から、代理の報酬を報酬規程の上限金額（媒介の場合に依頼者の一方から受け取ることができる報酬の上限金額の 2 倍）で受領すると C 社は D から報酬を受領することができなくなる。

イ A 社は B から、少なくとも 151,200 円を上限とする報酬を受領することができる。

解答○建物の価格は  $(316 \text{ 万円} - 100 \text{ 万円}) \div 1.08 = 200 \text{ 万円}$

よって報酬の算定基礎額は  $200 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円} = 300 \text{ 万円}$

一取引における報酬の合計額の上限金額の制限があるため、C 社が D から媒介報酬を上限金額で受領すると、A 社は代理業者であるものの媒介報酬の上限金額までしか受領することができないことになる。この場合、A 社が受領することができるのは  $(300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.08 = 151,200 \text{ 円}$  である。よって本肢の記述は正しいということになる。

ウ A 社が B から 100,000 円の報酬を受領した場合、C 社が D から受領できる報酬の上限額は 202,400 円である。

解答×C 社は媒介業者なので受領できる報酬の上限金額は

$(300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.08 = 151,200 \text{ 円}$  である。

エ A社は、代理報酬のほかに、Bからの依頼の有無にかかわらず、通常の広告の料金に相当する額についても、Bから受け取ることができる。

解答×依頼者からの依頼のない通常の広告については報酬と別に料金を受領することはできない。依頼者からの特別の依頼に基づいてなされた広告であれば、報酬とは別に料金を受領することができる。

1 ア、イ

2 イ、ウ

3 ウ、エ

4 ア、イ、ウ

## H24・問 36 宅地建物取引士

宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者A社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。

解答×宅地建物取引業者は宅地建物取引士の設置義務に抵触する状態になった時には2週間以内に必要な措置を執らなければならない。

2 宅地建物取引業者B社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が6名であるときは、当該案内所に少なくとも2名の専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。

解答×一団の建物の分譲の代理を行う案内所には、案内所に従事する者の人数に関係なく、少なくとも1名以上の専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。

3 宅地建物取引業者C社（甲県知事免許）の主たる事務所の専任の宅地建物取引士Dが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の宅地建物取引士4名が設置されていれば、C社が甲県知事に届出をする事項はない。

解答×専任の宅地建物取引士の氏名に変更があった場合、宅地建物取引業者は30日以内に、その旨を免許権者に届出なければならないとされる。したがって専任の宅地建物取引士が死亡すれば届出をする必要がある。

4 宅地建物取引業者E社（甲県知事免許）の専任の宅地建物取引士であるF（乙県知事登録）は、E社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において宅地建物取引士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

解答○事務禁止処分は登録を行った知事のみならず、事務禁止処分該当事由があった場所を管轄する知事も行うことができる。

## H24・問 37 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 との間で締結した建物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 は、モデルルームにおいて買受けの申込みをし、後日、A 社の事務所において売買契約を締結した。この場合、B は、既に当該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であっても、A 社からクーリング・オフについて何も告げられていなければ、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、クーリング・オフについて何も告げられていなくても契約の解除をすることはできなくなる。また本肢のモデルルームが事務所等に該当する場合にもクーリング・オフはできない。

2 B は、自らの希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをし、売買契約を締結した。その 3 日後に A 社から当該契約に係るクーリング・オフについて書面で告げられた。この場合、B は、当該契約締結日から起算して 10 日目において、契約の解除をすることができる。

解答○まず、B は、喫茶店において買受けの申込みをしている。

さらに契約締結日から起算して 10 日目であればクーリング・オフについて書面で告げられた日から 8 日間を経過していない。

したがって B はクーリング・オフによる契約解除をすることができる。

3 B 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 社との間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をした上で、後日、売買契約を締結した。この場合、仮に B がクーリング・オフによる当該契約の解除を申し入れたとしても、A 社は、当該合意に基づき、B からの契約の解除を拒むことができる。

解答×クーリング・オフの規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とされている。したがって A 社は、本肢のような合意があっても、その合意は無効であるから、B からの契約の解除を拒むことができない。

4 Bは、A社の事務所において買受けの申込みをし、後日、レストランにおいてA社からクーリング・オフについて何も告げられずに売買契約を締結した。この場合、Bは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。

解答×買受けの申込みの場所と売買契約締結の場所が異なる場合、クーリングオフの可否については、買受けの申込みの場所を基準に判断する。

本肢では買受けの申込みが事務所でなされているから、クーリング・オフによる契約の解除はできないことになる。

## H24・問 38 損害賠償の予定等

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として締結する建築工事完了後の新築分譲マンション（代金 3,000 万円）の売買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、誤っているものはいくつあるか。

ア A 社は、宅地建物取引業者である買主 B との当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を 1,000 万円とする特約を定めることができない。

解答×宅地建物取引業者間の取引においては損害賠償額の予定等の制限は適用されない。したがって損害賠償額の予定が代金の 2 割を超えていても問題ない。

イ A 社は、宅地建物取引業者でない買主 C との当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額 300 万円に加え、違約金を 600 万円とする特約を定めたが、違約金についてはすべて無効である。

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。

そして「この規定に反する特約は、代金の額の 10 分の 2 をこえる部分について、無効とする。」とされている。

つまり、損害賠償の予定額と違約金の合算額 900 万円のうち 2 割を超える 300 万円の部分が無効となるだけである。

ウ A 社は、宅地建物取引業者でない買主 D との当該売買契約の締結に際して、宅地建物取引業法第 41 条の 2 の規定による手付金等の保全措置を講じた後でなければ、D から 300 万円の手付金を受領することができない。

解答×本肢の売買契約の目的物は設問より完成物件である。

完成物件の場合、手付金等の額が売買代金の 10% 以下であり、かつ 1,000 万円以下であれば手付金等の保全措置は不要である。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし



## H24・問 39 瑕疵担保責任

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として建物の売買契約を締結する際の特約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 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主 B の売買を代理する宅地建物取引業者 C 社との間で当該契約締結を行うに際して、A 社が当該住宅の瑕疵(かし)担保責任を負う期間についての特約を定めないこと。

解答 違反しない。瑕疵担保責任を負う期間についての特約を定めない場合、民法の規定にしたがって「買主が瑕疵を知った時から一年間」、瑕疵担保責任を負うことになる。

2 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者である買主 D との間で、「中古建物であるため、A 社は、瑕疵(かし)担保責任を負わない」旨の特約を定めること。

解答 違反しない。瑕疵担保責任についての特約の制限に関する規定は宅地建物取引業者間の取引には適用されない。したがって、瑕疵担保責任を負わない旨の特約を定めることができる。

3 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者でない買主 E との間で、「A 社が瑕疵(かし)担保責任を負う期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から 2 年間とする」旨の特約を定めること。

解答 違反しない。宅地建物取引業者は、自ら売主となる、宅地建物取引業者でない買主との間の売買契約において、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ことができる。

4 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主 F との間で、「F は、A 社が瑕疵(かし)担保責任を負う期間内であれば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約を定めること。

解答 違反する。瑕疵担保責任に関する「損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約は、買主に不利な特約であり、無効となる。

#### H24・問 40 業務に関する禁止規定等

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、正しいものはいくつあるか。

ア 不当な履行遅延の禁止（法第 44 条）は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象とするのみである。

解答○本肢のとおり。

イ 宅地建物取引業者は、個人情報の保護に関する法律第 2 条第 3 項に規定する個人情報取扱事業者には該当しない場合、業務上取り扱った個人情報について、正当な理由なく他に漏らしても、秘密を守る義務（法第 45 条）に違反しない。

解答×個人情報取扱事業者には該当しない場合であっても、業務上取り扱った個人情報について、正当な理由なく他に漏らせば、守秘義務違反となる。

ウ 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿については最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない。

解答○本肢のとおり。

エ 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なければならないが、帳簿の閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては 10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。

解答○本肢のとおり。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

#### H24・問 41 業務に関する禁止規定

宅地建物取引業者 A 社による投資用マンションの販売の勧誘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 社の従業員は、勧誘に先立って A 社の商号及び自らの氏名を告げてから勧誘を行ったが、勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。

解答 違反する。「勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。」のだから不当勧誘の禁止に該当し、宅地建物取引業法の規定に違反する。

イ A 社の従業員は、「将来、南側に 5 階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業員には故意に誤解させるつもりはなかった。

解答 違反する。将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したのであれば、行為者に故意がなく、過失であったとしても断定的判断の提供の禁止に違反し、宅建業法違反となる。

ウ A 社の従業員は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引した。

解答 違反しない。全く問題ない。ちなみに手付の額を引き下げたとしても、手付貸与等の禁止規定には違反しない。

エ A 社の従業員は、勧誘の相手方から、「午後 3 時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後 3 時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。

解答 違反する。当然、不当勧誘の禁止に該当する。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

## H24・問 42 案内所等

宅地建物取引業者 A 社（国土交通大臣免許）が行う宅地建物取引業者 B 社（甲県知事免許）を売主とする分譲マンション（100 戸）に係る販売代理について、A 社が単独で当該マンションの所在する場所の隣地に案内所を設けて売買契約の締結をしようとする場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該マンション及び案内所は甲県内に所在するものとする。

ア A 社は、マンションの所在する場所に法第 50 条第 1 項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、B 社は、その必要がない。

解答×売主である B 社はマンションの所在する場所に法第 50 条第 1 項の規定に基づく標識を掲げなければならない。A 社は、その必要がない。

イ A 社が設置した案内所について、売主である B 社が法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出を行う場合、A 社は当該届出をする必要がないが、B 社による届出書については、A 社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

解答×A 社が設置した案内所についての法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出は A 社がする必要がある。B 社が届出する必要はない。

ウ A 社は、成年者である専任の宅地建物取引士を当該案内所に置かなければならないが、B 社は、当該案内所に成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要がない。

解答○本肢のとおり。

エ A 社は、当該案内所に法第 50 条第 1 項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、当該標識へは、B 社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

解答○本肢のとおり。

1 ア、イ

2 イ、ウ

3 ウ、エ

4 ア、エ

## H24・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、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

解答○「宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から一週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。」とされる。

2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。

解答×宅地建物取引業保証協会の社員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、当該社員が社員でないとしたならば、その者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、弁済を受ける権利を有する。

4 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。

解答○本肢のとおり。

## H24・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 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して必要な指示をしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会を付与しなければならない。

解答×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て必要な指示をしようとするときは、公開の聴聞を行わなければならない。

2 甲県知事は、宅地建物取引業者A社（国土交通大臣免許）の甲県の区域内における業務に関し、A社に対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知するとともに、甲県の公報により公告しなければならない。

解答×公告は不要である。

3 乙県知事は、宅地建物取引業者B社（丙県知事免許）の乙県の区域内における業務に関し、B社に対して業務停止処分をした場合は、乙県に備えるB社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。

解答×B社に関する宅地建物取引業者名簿は丙県に備えられている。

したがって丙県に備えるB社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならないことになる。

4 国土交通大臣は、宅地建物取引業者C社（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C社に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。

解答○本肢のとおり。



## H24・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)担保責任保険契約の締結（以下この問において「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 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、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、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×資力確保措置の状況については、基準日ごとに基準日から3週間以内に免許権者に届け出なければならない。

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。

解答○本肢のとおり。

3 住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から5年間、当該住宅の瑕疵(かし)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については、「新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること。」が要件の一つとされている。

4 新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が、住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託をした場合、買主に対する当該保証金の供託をしている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は、当該住宅の売買契約を締結した日から引渡しまでに行わなければならない。

解答×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等について記載した書面の交付及び説明は、売買契約を締結するまでに行わなければならない。

## H24・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、誤っているものはどれか。

1 機構は、証券化支援事業（買取型）において、民間金融機関から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）を発行している。

解答○本肢のとおり。

2 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、金融機関によって異なる場合がある。

解答○本肢のとおり。

3 機構は、証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローンについて、借入金の元金の返済を債務者本人の死亡時に一括して行う高齢者向け返済特例制度を設けている。

解答×高齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の人自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を債務者本人の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、借入金の元金は債務者本人が死亡したときに一括して返済する制度である。

4 機構は、証券化支援事業（買取型）において、住宅の建設や新築住宅の購入に係る貸付債権のほか、中古住宅を購入するための貸付債権も買取りの対象としている。

解答○本肢のとおり。

## H24・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 宅地建物取引業者が自ら所有する不動産を販売する場合の広告には、取引態様の別として「直販」と表示すればよい。

解答×本肢の場合、取引態様の別として「売主」と表示しなければならない。

- 2 改装済みの中古住宅について、改装済みである旨を表示して販売する場合、広告中には改装した時期及び改装の内容を明示しなければならない。

解答○本肢のとおり。

- 3 取引しようとする物件の周辺に存在するデパート、スーパーマーケット等の商業施設については、現に利用できるものでなければ広告に表示することはできない。

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。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると思われるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。」とされている。

- 4 販売する土地が有効な利用が阻害される著しい不整形画地であっても、実際の土地を見れば不整形画地であることは認識できるため、当該土地の広告にはその旨を表示する必要はない。

解答×「土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示すること。」とされている。

## H24・問 48 統計 ※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 24 年地価公示（平成 24 年 3 月公表）によれば、平成 23 年の 1 年間の地価を前年 1 年間と比較すると、三大都市圏平均で住宅地・商業地ともに下落率が縮小したものの、地方平均は住宅地・商業地ともに引き続き下落率が拡大している。

解答×

2 平成 23 年度国土交通白書（平成 24 年 7 月公表）によれば、平成 23 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は約 12.6 万業者となっており、近年、微減傾向が続いている。

解答○

3 平成 24 年版土地白書（平成 24 年 6 月公表）によれば、平成 22 年末の住宅地、工業用地等の宅地は前年より減少して全国で約 190 万ヘクタールとなっている。

解答×

4 建築着工統計（平成 24 年 1 月公表）によれば、平成 23 年の新設住宅着工戸数のうち貸家は約 28.6 万戸で、2 年ぶりに増加した。

解答×

## H24・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 台地は、一般的に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度は高い。

解答○本肢のとおり。

- 2 台地や段丘上の浅い谷に見られる小さな池沼を埋め立てた所では、地震の際に液状化が生じる可能性がある。

解答○本肢のとおり。

- 3 丘陵地帯で地下水位が深く、砂質土で形成された地盤では、地震の際に液状化する可能性が高い。

解答×液状化する可能性が高いのは地下水位の高い砂地盤である。

- 4 崖崩れは降雨や豪雨などで発生することが多いので、崖に近い住宅では梅雨や台風の時期には注意が必要である。

解答○本肢のとおり。

## H24・問 50 建物

建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート構造の中性化は、構造体の耐久性や寿命に影響しない。

解答×鉄筋コンクリート構造の中性化は、CO<sub>2</sub> がコンクリート内に侵入することによって引き起こされる劣化である。中性化が進めば、鉄筋が腐食することになるので構造体の耐久性や寿命にも影響する。

- 2 木造建物の寿命は、木材の乾燥状態や防虫対策などの影響を受ける。

解答○本肢のとおり。

- 3 鉄筋コンクリート構造のかぶり厚さとは、鉄筋の表面からこれを覆うコンクリート表面までの最短寸法をいう。

解答○本肢のとおり。

- 4 鉄骨構造は、不燃構造であるが、加熱に遭うと耐力が減少するので、耐火構造にするためには、耐火材料で被覆する必要がある。

解答○本肢のとおり。