

平成 25 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H25・問1 民法総合

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 意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合は、表意者は、その意思表示を取り消すことができる旨

解答× 規定されていない。

意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合は、表意者は、その意思表示の「無効」を主張することができる。（民法95条）

2 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかった場合は、その物又は権利の瑕疵又は不存在の責任を負う旨

解答○ 民法551条1項但し書きに規定されている。

民法551条1項 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、この限りでない。

3 売買契約の目的物に隠れた瑕疵がある場合には、買主は、その程度に応じて代金の減額を請求することができる旨

解答× 規定されていない。

瑕疵担保責任の追及方法として認められているのは契約の解除と損害賠償請求だけである。代金減額請求については認められていない。（民法570条）

4 多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって、それらの契約の内容を画一的に定めることを目的とするものを約款と定義する旨

解答× 規定されていない。

民法に約款に関する条文はおかれていない。

H25・問2 未成年者

未成年者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 父母とまだ意思疎通することができない乳児は、不動産を所有することができない。

解答×父母とまだ意思疎通することができない乳児であっても権利能力はあるのだから不動産を所有することもできる。

民法3条1項 私権の享有は、出生に始まる。

2 営業を許可された未成年者が、その営業のための商品を仕入れる売買契約を有効に締結するには、父母双方がいる場合、父母のどちらか一方の同意が必要である。

解答×営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有するものとされている。（民法6条1項）

したがって売買契約を締結するにあたって父母のどちらか一方の同意を得たりする必要はない。

3 男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが、父母双方がいる場合には、必ず父母双方の同意が必要である。

解答×民法737条2項より後段が誤り。

民法737条 未成年の子が婚姻をするには、父母の同意を得なければならない。

2 父母の一方が同意しないときは、他の一方の同意だけで足りる。父母の一方が知れないとき、死亡したとき、又はその意思を表示することができないときも、同様とする。

4 Aが死亡し、Aの妻Bと嫡出でない未成年の子CとDが相続人となった場合に、CとDの親権者である母EがCとDを代理してBとの間で遺産分割協議を行っても、有効な追認がない限り無効である。

解答○ 民法826条2項により正しい。

民法826条 親権を行う父又は母とその子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その子のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

2 親権を行う者が数人の子に対して親権を行う場合において、その一人と他の子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その一方のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

H25・問3 通行権

甲土地の所有者Aが、他人が所有している土地を通行すること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 甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない場合、Aは、公道に出るために甲土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行できるわけではない。

解答○他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。

ただしこの場合には、通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

(民法210条1項・211条1項)

2 甲土地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、Aは、公道に出るために、通行のための償金を支払うことなく、他の分割者の土地を通行することができる。

解答○ 民法213条1項より正しい。

民法213条1項 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。

3 甲土地が公道に通じているか否かにかかわらず、他人が所有している土地を通行するために当該土地の所有者と賃貸借契約を締結した場合、Aは当該土地を通行することができる。

解答○契約自由の原則により、本肢のような契約も当然、認められる。

4 甲土地の隣接地の所有者が自らが使用するために当該隣接地内に通路を開設し、Aもその通路を利用し続けると、甲土地が公道に通じていない場合には、Aは隣接地に関して時効によって通行地役権を取得することがある。

解答×最高裁判例によると「民法第283条にいう「継続」の要件をみたすには、承役地たるべき土地の上に通路の開設があっただけでは足りず、その開設が要役地所有者によってなされたことを要する。」とされている。

この点、本肢においては通路の開設が承役地の所有者によってなされているため、継続の要件を満たさないことになる。

したがってAが隣接地に関して時効によって通行地役権を取得することはないという結論になる。

民法283条 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。

H25・問4 留置権

留置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 建物の賃借人が賃貸人の承諾を得て建物に付加した造作の買取請求をした場合、賃借人は、造作買取代金の支払を受けるまで、当該建物を留置することができる。

解答×留置権は「他人の物の占有者がその物に関して生じた債権を有するときに、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができる。」という担保物権である。（民法295条1項）

しかし、判例は「造作買取代金債権は、造作に関して生じた債権であって、建物に関して生じた債権ではない。」としている。（最判昭29.01.14）したがって造作買取代金債権を持っていたとしても、それを理由に当該建物を留置することはできない。

2 不動産が二重に売買され、第2の買主が先に所有権移転登記を備えたため、第1の買主が所有権を取得できなくなった場合、第1の買主は、損害賠償を受けるまで当該不動産を留置することができる。

解答×判例は「不動産の二重売買において、第二の買主のため所有権移転登記がされた場合、第一の買主は、第二の買主の右不動産の所有権に基づく明渡請求に対し、売買契約不履行に基づく損害賠償債権をもって、留置権を主張することは許されない。」としています。（最判昭和43年11月21日）

この場合の損害賠償債権は不動産に関して生じた債権とはいえないからです。

3 建物の賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された後に、賃借人が建物に関して有益費を支出した場合、賃借人は、有益費の償還を受けるまで当該建物を留置することができる。

解答×判例によると「建物の賃借人が、債務不履行により賃貸借契約を解除されたのち、権原のないことを知りながら建物を不法に占有する間に有益費を支出しても、その者は、民法295条2項（占有が不法行為によって始まった場合には、留置権は発生しないという規定）の類推適用により、有益費の償還請求権に基づいて建物に留置権を行使することはできない。」とされています。（最判昭和46年07月16日）

4 建物の賃借人が建物に関して必要費を支出した場合、賃借人は、建物所有者ではない第三者が所有する敷地を留置することはできない。

解答○建物の賃借人が有しているのは建物に関して生じた債権です。

したがってその債権を有していることを理由に建物が立っている敷地について留置権を行使することは認められません。

H25・問5 抵当権

抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び半J例によれば、正しいものはどれか。

1 債権者が抵当権の実行として担保不動産の競売手続をする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要があるが、対象不動産に関して発生した賃料債権に対して物上代位をしようとする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要はない。

解答×抵当権に基づく物上代位については「抵当権は、その担保する債権について『不履行があったとき』は、その後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。」と定められている。被担保債権の弁済期が到来していない限り、不履行になることはないから、物上代位するためには当然、被担保債権の弁済期が到来している必要があることになる。

2 抵当権の対象不動産が借地上の建物であった場合、特段の事情がない限り、抵当権の効力は当該建物のみならず借地権についても及ぶ。

解答○判例によると「土地賃借人が土地上に所有する建物について抵当権を設定した場合には、原則として、抵当権の効力は土地の賃借権に及ぶものと解するのが相当である。」とされている。（最判昭和40年05月04日）

3 対象不動産について第三者が不法に占有している場合、抵当権は、抵当権設定者から抵当権者に対して占有を移転させるものではないので、事情にかかわらず抵当権者が当該占有者に対して妨害排除請求をすることはできない。

解答×判例によると「第三者が抵当不動産を不法占有することにより、競売手続の進行が害され適正な価額よりも売却価額が下落するおそれがあるなど、抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ抵当権者の優先弁済請求権の行使が困難となるような状態があるときは、抵当権者は、抵当不動産の所有者に対して有する右状態を是正し抵当不動産を適切に維持又は保存するよう求める請求権を保全するため、所有者の不法占有者に対する妨害排除請求権を代位行使することができる。」とされる。（最判平成11年11月24日）

4 抵当権について登記がされた後は、抵当権の順位を変更することはできない。

解答×抵当権の順位は、各抵当権者の合意によって変更することができる。なお、利害関係を有する者がいるときは、その承諾を得なければならない。

H25・問6 連帯保証と物上保証

A銀行のBに対する貸付債権1,500万円につき、CがBの委託を受けて全額について連帯保証をし、D及びEは物上保証人として自己の所有する不動産にそれぞれ抵当権を設定していた場合、次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 CがA銀行に対して債権全額について保証債務を履行した場合、Cは、D及びEの各不動産に対する抵当権を実行して1,500万円を回収することができる。

解答×

保証人と物上保証人との間においては、その数に応じて、債権者に代位するものとされる。

(民法501条5号)つまり、本肢の場合、連帯保証人Cが物上保証人であるD及びEから回収することができる金額は、債権金額1500万円のうち保証人と物上保証人の数(1:2)に応じて定まる物上保証人の分担金額1000万円が限度ということになる。

2 A銀行がDの不動産の抵当権を実行して債権全額を回収した場合、DはCに対して、1,000万円を限度として求償することができる。

解答×保証人と物上保証人との間においては、その数に応じて、債権者に代位するものとされる。(民法501条5号)つまり、本肢の場合、物上保証人Dが連帯保証人であるCから回収することができる金額は、債権金額1500万円のうち保証人と物上保証人の数(1:2)に応じて定まる保証人の分担金額500万円が限度ということになる。

3 第三者がDの所有する担保不動産を買い受けた後、CがA銀行に対して債権全額を弁済した場合、Cは代位の付記登記をしなければ、当該第三者に対してA銀行に代位することができない。

解答×判例によると「担保権の目的である不動産の第三取得者の取得後に当該債務の弁済をする保証人は、民法第501条第1号所定の代位の附記登記をしなくても、第三取得者に対して債権者に代位する。」とされる。(最判昭和41年11月18日)

民法第501条第1号 保証人は、あらかじめ先取特権、不動産質権又は抵当権の登記にその代位を付記しなければ、その先取特権、不動産質権又は抵当権の目的である不動産の第三取得者に対して債権者に代位することができない。

4 Eの担保不動産を買い受けた第三者がA銀行に対して債権全額を弁済した場合、当該第三者は、Cに対して、弁済した額の一部を求償することができる。

解答○

民法501条2号「第三取得者は、保証人に対して債権者に代位しない。」という規定に言う第三取得者については物上保証人からの第三取得者を含みません。

物上保証人からの第三取得者については物上保証人と同様に扱い、債権者代位を認めます。

H25・問7 建物賃貸借契約の保証人

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)

期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。

1 保証人が期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のために保証契約を締結した場合は、賃貸借契約の更新の際に賃貸人から保証意思の確認がなされていなくても、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の賃借人の債務について保証する旨を合意したものと解される。

解答○判決文の主旨に合致する。

2 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う趣旨で合意した場合には、賃借人の未払賃料が1年分に及んだとしても、賃貸人が保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる事情がなければ、保証人は当該金額の支払義務を負う。

解答○判決文の主旨に合致する。

3 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う場合、更新後の未払賃料について保証人の責任は及ぶものの、更新後に賃借人が賃借している建物を故意又は過失によって損傷させた場合の損害賠償債務には保証人の責任は及ばない。

解答×「更新後に賃借人が賃借している建物を故意又は過失によって損傷させた場合の損害賠償債務には保証人の責任は及ばない。」というようなことは判決文に示されていない。

4 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う旨の合意をしたものと解される場合であつて、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められるときには、保証人は更新後の賃借人の債務について保証の責任を負わない。

解答○判決文の主旨に合致する。

H25・問8 賃貸人・賃借人の権利義務等

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 倒壊しそうなA所有の建物や工作物について、Aが倒壊防止の措置をとらないため、Aの隣に住むBがAのために最小限度の緊急措置をとったとしても、Aの承諾がなければ、Bはその費用をAに請求することはできない。

解答×事務管理における管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。（民法702条1項）

※事務管理とは義務なく他人のために事務の管理をすること。

2 建物所有を目的とする借地人は、特段の事情がない限り、建物建築時に土地に石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工をするには、必ず賃貸人の承諾を得なければならない。

解答×本肢のような行為は借地権の行使として通常のものであり、賃貸人の承諾を得なくても当然に行える。

3 建物の賃貸人が必要な修繕義務を履行しない場合、賃借人は目的物の使用収益に関係なく賃料全額の支払を拒絶することができる。

解答×判例によると「賃貸家屋の破損、腐蝕の状況が居住に著しい支障を生ずるほどでない場合、賃借人は賃貸人の賃貸家屋修繕義務の不履行を理由に賃料全部の支払を拒むことができない。」とされている。（最判昭和38年11月28日）

4 建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じても、これを拒むことはできない。

解答○本肢のとおり。

民法606条2項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

H25・問9 不法行為（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、営業活動のため顧客Cを同乗させている途中で、Dが運転していたD所有の乗用車と正面衝突した（なお、事故についてはBとDに過失がある。）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は、Cに対して事故によって受けたCの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、BとDの過失割合に従って、Dに対して求償権を行使することができる。

解答○判例は「使用者は、被用者と第三者との共同過失によって惹起された交通事故による損害を賠償したときは、第三者に対し、求償権を行使することができる。この場合における第三者の負担部分は、共同不法行為者である被用者と第三者との過失の割合にしたがって定められるべきである。」としている。（最判昭和41年11月18日）

2 Aは、Dに対して事故によって受けたDの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、被用者であるBに対して求償権を行使することはできない。

解答×民法715条3項によりAは、被用者であるBに対して求償権を行使することができる。
民法715条 ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

2 使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。

3 前二項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

3 事故によって損害を受けたCは、AとBに対して損害賠償を請求することはできるが、Dに対して損害賠償を請求することはできない。

解答×数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。（民法719条1項）

したがって事故によって損害を受けたCは、当然、共同不法行為者の一人であるDに対しても損害賠償を請求することができる。

4 事故によって損害を受けたDは、Aに対して損害賠償を請求することはできるが、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

解答×被害者Dは不法行為についての使用者責任が成立する場合であっても直接の加害者であるBに対して損害賠償請求することもできる。

H25・問10 相続

婚姻中の夫婦AB間には嫡出子CとDがいて、Dは既に婚姻しており嫡出子Eがいたところ、Dは平成25年10月1日に死亡した。他方、Aには離婚歴があり、前の配偶者との間の嫡出子Fがいる。Aが平成25年10月2日に死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが2分の1、Cが5分の1、Eが5分の1、Fが10分の1である。

解答×子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は、各二分の一となります。また、子が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとされています。

したがって、本肢の場合、各自の法定相続分はBが2分の1、Cが6分の1、E（Dの代襲相続人）が6分の1、F（前の配偶者との間の子であるものの嫡出子であることに変わりはありません。）が6分の1となります。

2 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてCに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、遺産分割の方法が指定されたものとして、Cは甲土地の所有権を取得するのが原則である。

解答○判例は「特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言があった場合には、当該遺言において相続による承継を当該相続人の意思表示にかからせたなどの特段の事情のない限り、何らの行為を要せずして、当該遺産は、被相続人の死亡の時に直ちに相続により承継される。」としている。

3 Aが生前、A所有の全財産についてDに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、Eは代襲相続により、Aの全財産について相続するのが原則である。

解答×判例は「遺産を特定の推定相続人に単独で相続させる旨の遺産分割の方法を指定する「相続させる」旨の遺言は、当該遺言により遺産を相続させるものとされた推定相続人が遺言者の死亡以前に死亡した場合には、遺言者が、上記の場合には、当該推定相続人の代襲者その他の者に遺産を相続させる旨の意思を有していたとみるべき特段の事情のない限り、その効力を生ずることはない。」としている。

4 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてFに遺贈する旨の意思表示をしていたとしても、Fは相続人であるので、当該遺贈は無効である。

解答×相続人に対して行う遺贈も有効である。

H25・問11 借地借家法（借家権）

Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする借地借家法第38条第1項の定期建物賃貸借契約を締結し、Bは甲建物をさらにCに賃貸（転貸）した。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1 BがAに無断で甲建物をCに転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはAB間の賃貸借契約を解除することができる。

解答×判例によると「賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用または収益をなさしめた場合でも、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信的行為と認めるにたらない特段の事情があるときは、賃貸人は民法第六一二条第二項により契約を解除することはできない。」とされています。

民法612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

2 Bの債務不履行を理由にAが賃貸借契約を解除したために当該賃貸借契約が終了した場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸していたときには、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。

解答×判例によると「賃貸借が賃借人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了する。」とされている。したがって、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができるということになる。

3 AB間の賃貸借契約が期間満了で終了する場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸しているときには、BのCに対する解約の申入れについて正当な事由がない限り、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。

解答×原賃貸借契約が期間満了で終了することによって、転貸借契約は当然に終了します。したがって転貸人の転借人に対する正当な事由のある解約申入れなどなくても賃貸人は転借人に対して転貸借の目的となっている建物の明渡しを請求することができます。

4 AB間の賃貸借契約に賃料の改定について特約がある場合には、経済事情の変動によってBのAに対する賃料が不相当となっても、BはAに対して借地借家法第32条第1項に基づく賃料の減額請求をすることはできない。

解答○定期建物賃貸借契約では、賃料増額請求権・賃料減額請求権共に特約で排除することができる。（借地借家法38条7項）

H25・問12 借地借家法（借地権）

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、正しいものはどれか。

1 ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。

解答×判例は「地上権設定契約及び土地賃貸借契約において、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎず、当該土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないという事実関係の下においては、借地借家法11条（地代等増減請求権）の類推適用をする余地はない。」としている。（最判平成25年01月22日）借地権はあくまで建物の所有を目的とするものであることを考えれば、当然の結論と言える。

2 借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する。

解答×借地権設定者が異議を述べるには正当の事由が必要である。

したがって借地権設定者が遅滞なく異議を述べさえすれば、借地契約は当然に終了するとは言えない。

3 二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの一笔の土地に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地は庭として使用するために賃借しているにすぎない場合、登記ある建物がない土地には、借地借家法第10条第1項による対抗力は及ばない。

解答○判例は「甲土地を無償で借り受け、同土地に居宅を所有する者が、乙の所有の隣接土地、乙土地を居宅の庭として使用するため賃借したにすぎず、しかも、甲土地の使用権は乙土地の賃借権の存否にかかわらず存続すべきものである等判示の事情のもとにおいては、たとえ当該賃借人が甲乙両土地を一括して居宅利用の便益に供しており、かつ、居宅について登記をしても、乙土地の賃借権は対抗力を有しない。」としています。

（最判昭和40年06月29日）

4 借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、借地権設定者が異議を述べない限り、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。

解答×借地借家法7条1項によると「借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。」とされている。

借地権設定者が異議を述べない場合の承諾についてのみなし規定はあるものの（借地借家法7条2項）、承諾があることが原則である以上「借地権設定者が異議を述べない限り、『当然に』20年間存続する。」とは言えない。

H25・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、誤っているものはどれか。

1 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。

解答×区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。（区分所有法44条1項）。議決権を行使することはできない。

2 区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となる。

解答○集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。（区分所有法41条）。

3 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

解答○管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。（区分所有法43条）

4 一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

解答○共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。（区分所有法11条1項）

H25・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 所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記名義人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は、当該表示に関する登記を申請することができる。

解答○表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者又は登記名義人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は、当該表示に関する登記を申請することができる。（不動産登記法30条）

2 共有物分割禁上の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。

解答○共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。（不動産登記法65条）

3 敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得ることなく、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができる。

解答×区分建物にあつては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権保存登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。（不動産登記法74条2項）

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

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

H25・問15 都市計画法総合

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長)の許可は不要である。

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

ただし、

- 一 政令で定める軽易な行為
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為については都道府県知事等の許可は不要である。

2 用途地域の一つである特定用途制限地域は、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。

解答×特定用途制限地域は用途地域ではなく、補助的地域地区である。

都市計画法9条14項 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。

3 都市計画事業の認可の告示があつた後においては、当該事業地内において、当該都市計画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又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長)の許可を受けなければならない。

解答○都市計画事業の認可の告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画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若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。(都市計画法65条1項)

4 一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である開発整備促進区を都市計画に定めることができる。

解答○一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を都市計画に定めることができる。（都市計画法12条の5第4項）

H25・問16 開発行為の許可

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。

1 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指し、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。

解答×都市計画法において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。（都市計画法4条12項）

2 市街化調整区域において行う開発行為で、その規模が300㎡であるものについては、常に開発許可は不要である。

解答×市街化調整区域において行う開発行為については面積の基準による開発行為の許可不要の例外はない。

3 市街化区域において行う開発行為で、市町村が設置する医療法に規定する診療所の建築の用に供する目的で行うものであって、当該開発行為の規模が1,500㎡であるものについては、開発許可は必要である。

解答○市街化区域では、1,000㎡以上の開発行為については、開発行為の許可が必要となる。

4 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為であっても、当該開発行為が市街化調整区域において行われるものであって、当該開発行為の規模が3,000㎡以上である場合には、開発許可が必要である。

解答×非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は場所を問わず、開発行為の許可が不要となる。

H25・問17 建築基準法（単体規定）

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア 一室の居室で天井の高さが異なる部分がある場合、室の床面から天井の一番低い部分までの高さが2.1m以上でなければならない。

解答×建築基準法施行令21条2項により誤り。

建築基準法施行令21条 居室の天井の高さは、二・一メートル以上でなければならない。

2 前項の天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものとする。

イ 3階建ての共同住宅の各階のバルコニーには、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

解答×1階部分のバルコニーには手すり、壁、さく又は金網を設ける必要はない。

建築基準法施行令126条1項 屋上広場又は二階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが一・一メートル以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

ウ 石綿以外の物質で居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、ホルムアルデヒドのみである。

解答×石綿以外の物質で居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、クロルピリホス及びホルムアルデヒドの二つである。

エ 高さが20mを超える建築物には原則として非常用の昇降機を設けなければならない。

解答×高さ三十一メートルをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。（建築基準法34条2項）

H25・問18 建築基準法（各種制限）

建築基準法(以下この間において「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 地方公共団体は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員について、条例で、避難又は通行の安全の目的を達するために必要な制限を付加することができる。

解答○建築基準法43条2項により正しい。

建築基準法43条2項 地方公共団体は、特殊建築物、階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。）が千平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

2 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、建ぺい率の制限は適用されない。

解答○建築基準法53条5項1号により正しい。

3 建築物が第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にわたって存する場合で、当該建築物の過半が近隣商業地域に存する場合には、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定(北側斜線制限)は適用されない。

解答×この場合、第二種中高層住居専用地域内に存する建築物の部分について北側斜線制限が適用されることになる。（建築基準法56条5項）

4 建築物の敷地が第一種低層住居専用地域及び準住居地域にわたる場合で、当該敷地の過半が準住居地域に存する場合には、作業場の床面積の合計が100㎡の自動車修理工場は建築可能である。

解答○建築物の敷地が異なる用途地域にわたる場合においては、敷地の過半が属する用途地域の用途制限に従うことになる。また準住居地域では作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を建築することができる

H25・問19 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宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ4mの擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

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、擁壁等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。

これら措置のうち政令で定めるものの工事、すなわち

- 一 高さが五メートルを超える擁壁の設置
- 二 切土又は盛土をする土地の面積が千五百平方メートルを超える土地における排水施設の設置

は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

2 宅地造成工事規制区域内において行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。

解答○宅地造成等規制法2条2号及び宅地造成等規制法施行令3条より正しい。

都道府県知事の許可が必要となる宅地造成とは 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

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - 四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの
- のいずれかに該当するもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。

3 宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。

解答○盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるものは宅地造成に該当し都道府県知事の許可が必要となる。

4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

解答○都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、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とることを勧告することができる。（宅地造成等規制法16条2項）

H25・問20 土地区画整理法（換地処分等）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 個人施行者は、規準又は規約に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

解答○換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。（土地区画整理法103条2項）

2 換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告して行うものとする。

解答×換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。（土地区画整理法103条1項）

3 個人施行者は、換地計画において、保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

解答×個人施行者が保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得る必要はない。

都道府県・市町村・国土交通大臣・独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社が保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。（土地区画整理法96条3項）

4 個人施行者は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、従前の宅地の所有者の同意を得なければならないが、仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得る必要はない。

解答×仮換地となるべき宅地の所有者の同意も得る必要がある。

仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、

・個人施行者は、従前の宅地の所有者等並びに仮換地となるべき宅地の所有者等の同意を得なければならない、

・組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならない

・都道府県・市町村・国土交通大臣・独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社は、土地区画整理審議会の意見を聴かななければならない

ものとされている。（土地区画整理法98条3項）

H25・問21 農地法総合

農地法(以下この間において「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 農地の賃貸借について法第3条第1項の許可を得て農地の引渡しを受けても、土地登記簿に登記をしなかった場合、その後、その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができない。

解答×農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があったときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる。(農地法16条1項)

2 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。

解答×現に耕作の目的に供される土地であれば登記簿上の地目に関係なく農地法上の農地である。

3 国又は都道府県が市街化調整区域内の農地(1ヘクタール)を取得して学校を建設する場合、都道府県知事との協議が成立しても法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

解答×国又は都道府県等(都道府県又は指定市町村)が、農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、これらの土地について権利を取得しようとする場合においては、国又は都道府県等と都道府県知事等(指定市町村の区域内にあっては、指定市町村の長)との協議が成立することをもって農地法第5条1項の許可があったものとみなす。(農地法5条4項)なお、4ha超の農地等について5条許可をする場合、当分の間、事前に農林水産大臣と協議しなければならない。(農地法4条についても同様の法改正が行われている。)

4 農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合でも、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

解答○農地法第4条第1項より正しい。

市街化区域内の農地の転用であれば、あらかじめ農業委員会に届け出るだけでよく農地法第4条第1項の許可は不要となる。

H25・問22 国土利用計画法・その他法令上の制限

次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 地すべり等防止法によれば、地すべり防止区域内において、地表水を放流し、又は停滞させる行為をしようとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。

解答×都道府県知事の許可を受けなければならない。(地すべり等防止法18条1項)

2 国土利用計画法によれば、甲県が所有する都市計画区域内の7,000㎡の土地を甲県から買い受けた者は、事後届出を行う必要はない。

解答○当事者の一方又は双方が国や地方公共団体等である場合、事後届出を行う必要はない。(国土利用計画法23条2項3号)

3 土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、非常災害のために必要な応急措置として行う行為であっても、都道府県知事に届け出なければならない。

解答×非常災害のために必要な応急措置として行う行為については都道府県知事への届出は不要となる。(土壤汚染対策法12条1項3号)

4 河川法によれば、河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者と協議をしなければならない。

解答×河川法によれば、河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。(河川法55条1項)

H25・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 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の従業者の印章又は署名で消印しても、消印したことにはならない。

解答×課税文書の作成者は、課税文書に印紙をはり付ける場合には、政令で定めるところにより、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけ、判明に印紙を消さなければならない。（印紙税法8条2項）

課税文書の作成者は、印紙を消す場合には、自己又はその代理人（法人の代表者を含む。）、使用人その他の従業者の印章又は署名で消さなければならない。（印紙税法施行令5条）

2 土地の売買契約書（記載金額2,000万円）を3通作成し、売主A、買主B及び媒介した宅地建物取引業者Cがそれぞれ1通ずつ保存する場合、Cが保存する契約書には、印紙税は課されない。

解答×売買契約を媒介した宅地建物取引業者が保存する売買契約書にも印紙税は課される。（印紙税法基本通達20条）

3 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額4,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額5,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、5,000万円である。

解答○ロ 譲渡契約書と請負契約書とに該当する文書は、譲渡契約書とする。

ただし、当該文書に契約金額の記載があり、かつ、当該契約金額を譲渡契約部分と請負契約部分に区分することができる場合において、譲渡契約部分の記載金額が請負契約部分の記載金額に満たないときは、請負契約書とする。（印紙税法別表第一課税物件表 課税物件表の適用に関する通則3ロ）

4「建物の電気工事に係る請負金額は2,100万円(うち消費税額及び地方消費税額が100万円)とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,100万円である。

解答×課税文書に消費税及び地方消費税の金額が区分記載されている場合又は税込価格及び税抜価格が記載されていることにより、その取引に当たって課されるべき消費税額等が明らかである場合には、消費税額等は記載金額に含めないものとする。

H25・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 国会議員及び地方団体の議会の議員は、固定資産評価員を兼ねることができる。

解答×国会議員及び地方団体の議会の議員は、固定資産評価員を兼ねることができない。
(地方税法406条1項1号)

2 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、30日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

解答×登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。(地方税法382条1項)

3 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。

解答×住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額である。(地方税法349条の3の2第2項)

4 固定資産税に係る徴収金について滞納者が督促を受け、その督促状を発した日から起算して10日を経過した日までに、その督促に係る固定資産税の徴収金について完納しないときは、市町村の徴税吏員は、滞納者の財産を差し押さえなければならない。

解答○地方税法373条1項1号より正しい。

H25・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 地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その周辺の土地の取引価格に関する情報を公示することにより、適正な地価の形成に寄与することである。

解答×地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。(地価公示法1条)

2 標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められ、かつ、当該土地の使用又は収益を制限する権利が存しない一団の土地について選定する。

解答×標準地は、土地鑑定委員会が、国土交通省令で定めるところにより、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする。(地価公示法3条)

3 公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

解答○公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。(地価公示法11条)

4 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格又は同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額のいずれかを勘案してこれを行わなければならない。

解答×不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、国土交通省令で定めるところにより、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。（地価公示法4条）

H25・問26 免許の取消事由

宅地建物取引業の免許(以下この間において「免許」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者A社の代表取締役が、道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。

解答○法人である宅地建物取引業者の役員が道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、免許の取消事由に該当しない。

2 宅地建物取引業者B社の使用人であって、B社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第222条(脅迫)の罪により罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。

解答×宅地建物取引業を行う支店の代表者(=政令で定める使用人)が、刑法第222条(脅迫)の罪により罰金の刑に処せられたことは免許の取消事由に該当する。

3 宅地建物取引業者C社の非常勤役員が、刑法第208条の3(凶器準備集合及び結集)の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C社の免許は取り消されることはない。

解答×宅地建物取引業者の非常勤役員が、刑法第208条の3(凶器準備集合及び結集)の罪により罰金の刑に処せられたことは免許の取消事由に該当する。

役員が常勤であるか、非常勤であるかは問わない。

4 宅地建物取引業者D社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D社の免許は取り消されることはない。

解答×宅地建物取引業者の役員が懲役の刑に処せられたことは免許の取消事由に該当する。執行猶予が付されていることは、免許が受けられない期間に影響するだけで(執行猶予期間が満了すれば、その翌日からただちに免許を受けられる。)免許が取り消されることに変わりはない。

H25・問27 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(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、不正の手段により法第3条第1項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。

解答○本肢のとおり。

2 信託業法第3条の免許を受けた信託会社で宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされるため、営業保証金を供託した旨の届出を国土交通大臣に行わない場合は、国土交通大臣から免許を取り消されることがある。

解答×信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の免許を受けずとも国土交通大臣に届け出るだけで宅地建物取引業を営むことができる。

つまり、信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業を営んでいても宅地建物取引業の免許は受けておらず、宅地建物取引業の免許を取り消されるということが起こりえない。

3 宅地建物取引業者は、本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管換えを請求しなければならない。

解答×宅地建物取引業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求し、その他のときは、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。(宅地建物取引業法29条1項)

4 宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった旨の通知を受けたときは、供託額に不足を生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

解答×宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった旨の通知を受けたときは、その旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。（宅地建物取引業法28条1項）

H25・問28 媒介契約

宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Bと媒介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、正しいものはいくつあるか。

ア A社が、Bとの間に専任媒介契約を締結し、甲宅地の売買契約を成立させたときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日、売主及び買主の氏名を指定流通機構に通知しなければならない。

解答×宅地建物取引業者は、指定流通機構に登録した宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、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。（宅地建物取引業法34条の2第7項）

その際の通知事項は以下の通りである。

- 一 登録番号
 - 二 宅地又は建物の取引価格
 - 三 売買又は交換の契約の成立した年月日
- （宅地建物取引業法成功規則15条の11）

イ A社は、Bとの間に媒介契約を締結し、Bに対して甲宅地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。

解答○宅地建物取引業者は、媒介契約締結の際に当該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。（宅地建物取引業法34条の2第2項）

ウ A社がBとの間に締結した専任媒介契約の有効期間は、Bからの申出により更新することができるが、更新の時から3月を超えることができない。

解答○専任媒介契約の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。（宅地建物取引業法34条の2第3項）

この有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。（宅地建物取引業法34条の2第4項）

H25・問29 重要事項説明等

宅地建物取引業法(以下この間において「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 宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、法第35条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。

解答×買主である宅地建物取引業者が重要事項の説明義務を負うことはない。

重要事項の説明は権利を取得しようとしている者に対してなされるものだからである。

(宅地建物取引業法35条1項)

なお、宅地建物取引業者でない売主にも当然、重要事項の説明義務はない。

2 建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借契約の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地を、借主に説明しなければならない。

解答○区分所有建物については宅地建物取引業法35条1項6号及び宅地建物取引業法施行規則16条の2第8号により「当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名(法人にあっては、その商号又は名称)及び住所(法人にあっては、その主たる事務所の所在地)」について説明しなければならないこととされている。区分所有建物以外の建物については宅地建物取引業法35条1項14号及び宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第12号により「当該宅地又は建物(当該建物が区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものを除く。)の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名(法人にあっては、その商号又は名称)及び住所(法人にあっては、その主たる事務所の所在地)」について説明しなければならないこととされている。

3 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額の説明をすれば、滞納があることについては説明をしなくてもよい。

解答×修繕積立金積の滞納がある場合には、そのことについても説明する必要がある。

なお、買主が宅地建物取引業者であることが重要事項の説明内容に影響を与えることはない。(宅地建物取引業法78条2項)

4 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、法第35条の2に規定する供託所等の説明をする必要はない。

解答×売主及び買主が宅地建物取引業者であっても供託所等の説明は必要である。（宅地建物取引業法78条2項）

なお、供託所等については重要事項の説明内容ではない。

H25・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(以下この間において「重要事項説明」という。)及び同条の規定により交付すべき書面(以下この間において「35条書面」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、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は行わなければならないが、35条書面の交付は省略してよい。

解答×当然、35条書面の交付も必要である。(宅地建物取引業法35条1項・宅地建物取引業法78条2項)

2 宅地建物取引業者が、宅地建物取引士をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、
当該宅地建物取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならず、提示しなかったときは、20万円以下の罰金に処せられることがある。

解答×提示しなかったときは、10万円以下の過料に処せられることがある。(宅地建物取引業法86条)

3 宅地建物取引業者は、貸借の媒介の対象となる建物(昭和56年5月31日以前に新築)が、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであっても、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。

解答×その内容を重要事項説明において説明しなくてはならない。(宅地建物取引業法35条1項14号、宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第5号)

4 宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波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。

解答○本肢のとおり。宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第3号)

H25・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第37条の規定により交付すべき書面(以下この間において「37条書面」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。

ア A社は、建物の貸借に関し、自ら貸主として契約を締結した場合に、その相手方に37条書面を交付しなければならない。

解答×宅地建物取引業者が自ら貸主となる行為は、宅地建物取引業に該当しない。
したがって37条書面の交付義務も発生しない。

イ A社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、当該売買契約の各当事者のいずれに対しても、37条書面を交付しなければならない。

解答○宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。(宅地建物取引業法37条1項)

ウ A社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、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は、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。

解答○本肢のとおり。(宅地建物取引業法37条 1 項10号)

エ A社は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37条書面を交付する必要はない。

解答×宅地建物取引業者間の取引であっても37条書面を交付する必要がある。(宅地建物取引業法78条2項)

H25・問32 広告開始時期・契約開始時期の制限

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の組合せとして、正しいものはどれか。なお、この間において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

ア 宅地建物取引業者A社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Bから当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

解答×宅建業法に違反する。

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してはならない。（宅地建物取引業法33条）

イ 宅地建物取引業者C社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Dから当該住宅の貸借の代理を依頼され、代理人として借主Eとの間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。

解答○宅建業法に違反しない。

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、建築確認等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。（宅地建物取引業法36条）

つまり、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建物であっても賃貸借契約の代理や媒介を行うことは制限されない。

ウ 宅地建物取引業者F社は、建築確認の済んだ建築工事完了前の建売住宅の売主G社(宅地建物取引業者)との間で当該住宅の売却の専任媒介契約を締結し、媒介業務を行った。

解答○宅建業法に違反しない。

建築確認が済んでいるので建築工事完了前であっても、全く問題ない。（宅地建物取引業法36条）

エ 宅地建物取引業者H社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建売住宅の売主I社（宅地建物取引業者）から当該住宅の売却の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して当該住宅の販売広告を行った。

解答×宅建業法に違反する。

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してはならない。（宅地建物取引業法33条）

H25・問33 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、自ら売主として分譲マンションの売買を行う場合、管理組合の総会の議決権に関する事項について、管理規約を添付して説明しなければならない。

解答×管理組合の総会の議決権に関する事項は重要事項説明の内容となっていない。

2 宅地建物取引業者は、分譲マンションの売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めが案の段階であっても、その案の内容を説明しなければならない。

解答○区分所有建物については共用部分に関する規約の定め(その案を含む。)があるときは、その内容が重要事項説明の内容となっている。(宅地建物取引業法35条1項6号、宅地建物取引業法施行規則16条の2第2号)

3 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内容を説明しなければならない。

解答×建物の賃貸借契約においては、建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限は重要事項説明の内容となっていない。(宅地建物取引業法35条1項2号、宅地建物取引業法施行令3条3項)

4 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その金銭の額、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。

解答×代金、交換差金及び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は重要事項説明の内容となっているが、その保管方法については重要事項説明の内容となっていない。(宅地建物取引業法35条1項7号)

H25・問34 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は、自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した。Bが翌日に売買契約の解除を申し出た場合、A社は、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還を拒むことができる。

解答×「自ら指定した喫茶店」は「事務所等」には該当しない。

したがってBはクーリング・オフすることができ、その場合、A社は、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還をしなければならない。

(宅地建物取引業法37条の2第1項、宅地建物取引業法施行規則16条の5第2号)

2 Bは、月曜日にホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。Bは、翌週の火曜日までであれば、契約の解除をすることができる。

解答×買受けの申込みをした者又は買主が、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときはクーリング・オフをすることができないとされている。

(宅地建物取引業法37条の2第1項1号)

クーリング・オフについて書面で告げられた月曜日から起算すると、翌週の月曜日が8日目となり、翌週の火曜日ではクーリング・オフすることができないことになる。

3 Bは、宅地の売買契約締結後に速やかに建物請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引業者であるハウスメーカー(A社より当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。)の事務所において買受けの申込みをし、A社と売買契約を締結した。その際、クーリング・オフについてBは書面で告げられた。その6日後、Bが契約の解除の書面をA社に発送した場合、Bは売買契約を解除することができる。

解答○売主より代理又は媒介の依頼は受けていない宅地建物取引業者の事務所はクーリング・オフができなくなる「事務所等」には該当しない。また書面で告げられた日から6日後にクーリング・オフの書面を発送しているので期間の点でも問題ない。

よってBは当該売買契約についてクーリング・オフすることができる。

4 Bは、10区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けの申込みをし、2日後、A社の事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その5日後、Bが、宅地の引渡しを受ける前に契約の解除の書面を送付した場合、A社は代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。

解答×テント張りの案内所はクーリング・オフができなくなる「事務所等」には該当しない。（買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なる時は買受けの申込みの場所でクーリング・オフの可否を判断する。）

また、代金全額を支払っているが、まだ、宅地の引渡しは受けていない。

したがってBは問題なくクーリング・オフをすることができ、A社は契約の解除を拒むことができない。

H25・問35 37条書面（必要的記載事項）

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

ア 保証人の氏名及び住所

解答 記載しなくてもよい。（宅地建物取引業法37条2項）

イ 建物の引渡しの時期

解答 必ず記載しなければならない。

「宅地又は建物の引渡しの時期」は37条書面の必要的記載事項である。（宅地建物取引業法37条2項1号）

ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

解答 必ず記載しなければならない。

「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」は37条書面の必要的記載事項である。（宅地建物取引業法37条2項2号）

エ 媒介に関する報酬の額

解答 記載しなくてもよい。（宅地建物取引業法37条2項）

オ 借賃以外の金銭の授受の方法

解答 記載しなくてもよい。（宅地建物取引業法37条2項）

「借賃以外の金銭の授受の方法」は記載事項ではない。

「借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的」は定めがあるときは記載すべき事項である。（任意的記載事項）

H25・問36 37条書面

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(以下この間において「法」という。)の規定に違反しないものはどれか。なお、この間において「37条書面J」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 A社は、宅地の売買の媒介に際して、売買契約締結の直前に、当該宅地の一部に私道に関する負担があることに気付いた。既に買主に重要事項説明を行った後だったので、A社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明は行わず、37条書面にその旨記載し、売主及び買主の双方に交付した。

解答 宅地建物取引業法に違反する。

「私道に関する負担に関する事項」は契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、重要事項として説明する必要がある。(宅地建物取引業法35条1項3号)
重要事項説明がなされなければ、37条書面にその旨記載したとしても、宅建業法違反が是正させられるわけではない。

2 A社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、買主に対し、その供託所等を37条書面に記載の上、説明した。

解答 宅地建物取引業法に違反する。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、供託所等に関する説明をするようにしなければならないとされている。(宅地建物取引業法35条の2)

3 A社は、媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37条書面を借主に交付するに当たり、37条書面に記名押印をした宅地建物取引士が不在であったことから、宅地建物取引士ではない従業員に37条書面を交付させた。

解答 宅地建物取引業法に違反しない。

37条書面への記名押印は宅地建物取引士が行う必要があるが、その交付については宅地建物取引士でない者が行っても問題ない。(宅地建物取引業法37条3項)

4 A社は、宅地建物取引業者間での宅地の売買の媒介に際し、当該売買契約に瑕疵担保に関する特約はあったが、宅地建物取引業者間の取引であったため、当該特約の内容について37条書面への記載を省略した。

解答 宅地建物取引業法に違反する。

瑕疵担保責任についての定めがあるときは、その内容を37条書面に記載する必要がある。

(任意的記載事項・宅地建物取引業法37条1項11号)

なお、宅地建物取引業者間の取引であることが37条書面の記載事項に影響を与えることはない。(宅地建物取引業法78条2項)

H25・問37 報酬規程

宅地建物取引業者A社(消費税課税事業者)は売主Bから土地付建物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から戸建住宅の購入の媒介の依頼を受け、BとDの間で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違反しないものはいくつあるか。なお、土地付建物の代金は5,340万円(うち、土地代金は2,100万円)で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

ア A社はBから3,500,000円の報酬を受領し、C社はDから1,750,000円の報酬を受領した。

解答 宅地建物取引業法に違反する。

建物の本体価格は

$$\{5340万円 - 2100万円(土地代金)\} \div 1.08 = 3000万円である。$$

したがって報酬算定の基礎となる物件の本体価格は

$$3000万円 + 2100万円 = 5100万円となる。$$

これをもとに計算すると、消費税課税事業者である宅地建物取引業者が
売買を媒介する場合の報酬の限度額は

$$\{5100万円 \times 3\% + 6万円\} \times 1.08 = 171万7200円$$

売買を代理する場合の報酬の限度額は

$$171万7200円 \times 2 = 343万4,400円となる。$$

また、複数の宅地建物取引業者が一つの売買取引に関与する場合の報酬の合計の限度額は
売買を媒介する場合の報酬の限度額の2倍までとされているので本問の場合、報酬の合計
の限度額は343万4,400円となる。

したがって、本肢についてはA社の報酬限度額、C社の報酬限度額、さらには報酬の合計の
限度額のいずれもが宅地建物取引業法に違反することになる。

イ A社はBから2,200,000円の報酬を受領し、C社はA社及びDの了承を得た上でDから
1,239,000円の報酬を受領した。

解答 宅地建物取引業法に違反する。

A社とC社が受領している報酬の合計額が343万9千円となり、報酬の合計の限度額343万
4,400円を超過している。

ウ A社はBから170万円の報酬を受領し、C社はDから171万7200円を報酬として受領したほか、Dの特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した特別の費用について、Dが事前に負担を承諾していたので、50,000円を受領した。

解答 宅地建物取引業法に違反しない。

A社の報酬額、C社の報酬額、A社とC社が受領している報酬の合計額のいずれも限度額以下となっている。

また、依頼者の特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した特別の費用について報酬とは別に受領することは特に問題ない。

H25・問38 8種規制総合

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、Bとの間で締結した中古住宅の売買契約において、引渡後2年以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵についてのみ責任を負うとする特約を定めることができる。

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、瑕疵担保責任の期間について、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、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならないとされる。（宅地建物取引業法40条1項）

本肢は瑕疵担保責任の負担期間については問題ないが、瑕疵担保責任を負う瑕疵を限定していることが民法の規定より買主に不利な特約といえ、無効となる。（宅地建物取引業法40条2項）

イ A社は、Bとの間における新築分譲マンションの売買契約(代金3,500万円)の締結に際して、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予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。

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十分の二をこえることとなる定めをしてはならない。（宅地建物取引業法38条1項）

ウ A社は、Bとの間における土地付建物の売買契約の締結に当たり、手付金100万円及び中間金200万円を受領する旨の約定を設けた際、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、売主は買主に受領済みの手付金及び中間金の倍額を支払い、また、買主は売主に支払済みの手付金及び中間金を放棄して、契約を解除できる旨の特約を定めた。この特約は有効である。

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の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであつても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる（宅地建物取引業法39条2項）

また、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とされる。

本肢の場合、「買主は売主に支払済みの手付金及び中間金を放棄して、契約を解除できる」という特約部分が原則規定より買主に不利なものとなっているため、この特約部分については無効となる。

H25・問39 保証協会

宅地建物取引業保証協会(以下この間において「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、正しいものはどれか。

1 保証協会は、社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について、宅地建物取引業者の相手方等からの解決の申出及びその解決の結果を社員に周知させなければならない。

解答○本肢のとおり。

宅地建物取引業法64条の5第1項

宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業者の相手方等から社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

宅地建物取引業法64条の5第4項

宅地建物取引業保証協会は、第一項の申出及びその解決の結果について社員に周知させなければならない。

2 保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を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。(宅地建物取引業法64条の4第2項)保証協会に加入した宅地建物取引業者が自ら報告するわけではない。

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

解答×宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を宅地建物取引業保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。(宅地建物取引業法64条の10第1項)

4 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、
弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。

解答×宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者はその加入しようとする日までに弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所ごと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。（宅地建物取引業法64条の9第1項1号）

H25・問40 手付金等の保全措置

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として買主との間で締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この間において「保全措置」とは、法第41条に規定する手付金等の保全措置をいうものとする。

1 Aは、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建物を4,000万円で売却する契約を締結し300万円の手付金を受領する場合、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険又は指定保管機関による保管により保全措置を講じなければならない。

解答×宅地建物取引業者は、工事完了前の宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、銀行等による連帯保証・保険事業者による保証保険のいずれかの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。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額が代金の額の100分の5以下であり、かつ、1000万円以下であるときは、この限りでない。(宅地建物取引業法41条1項)

2 Aは、宅地建物取引業者Cに販売代理の依頼をし、宅地建物取引業者でない買主Dと建築工事完了前のマンションを3,500万円で売却する契約を締結した。この場合、A又はCのいずれかが保全措置を講ずることにより、Aは、代金の額の5%を超える手付金を受領することができる。

解答×保全措置を講ずる義務があるのは自ら売主となるAである。(宅地建物取引業法41条1項)

3 Aは、宅地建物取引業者である買主Eとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売却する契約を締結した場合、保全措置を講じずに、当該建物の引渡前に500万円を手付金として受領することができる。

解答○手付金等の保全措置に関する規定は宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。(宅地建物取引業法78条2項)

4 Aは、宅地建物取引業者でない買主Fと建築工事完了前のマンションを4,000万円で売却する契約を締結する際、100万円の手付金を受領し、さらに200万円の中間金を受領する場合であっても、手付金が代金の5%以内であれば保全措置を講ずる必要はない。

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って授受される金銭で代金に充当されるものであって、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。」とされている。（宅地建物取引業法41条1項）つまり、中間金も手付金等に該当するということである。

本肢の場合、中間金を受領する時点で手付金等の受領額が5%を超えるので、手付金と中間金の合計額300万円について保全措置を講ずる必要がある。

H25・問41 帳簿・標識等

宅地建物取引業法の規定によれば、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、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、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。

解答×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、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。(宅地建物取引業法 49 条)
当該帳簿の記載事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。(宅地建物取引業法施行規則 18 条 2 項)

2 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、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○本肢のとおり。

宅地建物取引業法50条1項

宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

3 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、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月1日までに、一定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、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。(宅地建物取引業法 49 条)

4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が宅地建物取引士で宅地建物取引士証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

解答×従業者証明書を宅地建物取引士証で代替することはできない。

H25・問 42 宅地建物取引士への監督処分

甲県知事の宅地建物取引士資格登録(以下この間において「登録」という。)

を受けている宅地建物取引士Aへの監督処分に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aは、乙県内の業務に関し、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合、乙県知事から必要な指示を受けることはあるが、宅地建物取引士として行う事務の禁上の処分を受けることはない。

解答×都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が

一 宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき。

二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき。

三 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

又は指示処分に従わない場合においては、当該宅地建物取引士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。(宅地建物取引業法68条4項)

2 Aは、乙県内において業務を行う際に提示した宅地建物取引士証が、不正の手段により交付を受けたものであるとしても、乙県知事から登録を消除されることはない。

解答○登録消除処分は登録をした都道府県知事だけが行うことができる。

(宅地建物取引業法68条の2)

3 Aは、乙県内の業務に関し、乙県知事から宅地建物取引士として行う事務の禁上の処分を受け、当該処分に違反したとしても、甲県知事から登録を消除されることはない。

解答×都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が事務の禁止の処分に違反したときは、当該登録を消除しなければならない。他の都道府県知事の行った事務の禁止の処分に違反したときも同様である。

4 Aは、乙県内の業務に関し、甲県知事又は乙県知事から報告を求められることはあるが、乙県知事から必要な指示を受けることはない。

解答×乙県知事から指示処分を受けることもある。

宅地建物取引業法72条3項

国土交通大臣は、すべての宅地建物取引士に対して、都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅地建物取引士に対して、宅地建物取引士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる。

宅地建物取引業法68条1項

都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号の一に該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき。
- 二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき。
- 三 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

宅地建物取引業法68条3項

都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号の一に該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

H25・問43 免許の基準等

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者(甲県知事免許)が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

解答×免許換えが必要になるのは、あくまで事務所を廃止したり設置したりすることによって免許権者が変わる場合である。(宅地建物取引業法7条1項)

免許を受けた知事の管轄する都道府県以外に所在する物件を取引するからといって免許換えが必要になったりすることはない。

2 宅地建物取引業者(甲県知事免許)は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答×都道府県知事は、他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対して指示処分又は業務停止処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、免許権者に通知しなければならない。(宅地建物取引業法70条3項)

3 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない場合、当該使用人が取締役に就任していなければ当該法人は免許を受けることができる。

解答×法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに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年を経過しない者がいる宅地建物取引業者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)

4 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅地建物取引業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。

解答○宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者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5号)

H25・問44 宅地建物取引士

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録(以下この間において「登録」という。)、宅地建物取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 登録を受けている者は、登録事項に変更があった場合は変更の登録申請を、また、破産者となった場合はその旨の届出を、遅滞なく、登録している都道府県知事に行わなければならない。

解答×宅地建物取引士の登録を受けている者は、登録を受けている事項に変更があったときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならないとされる。(宅地建物取引業法20条)

また、宅地建物取引士の登録を受けている者が破産者で復権を得ないものとなった場合においては、本人が、その日から三十日以内に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければならないとされる。(宅地建物取引業法21条2号)

よって前段は正しいが後段は誤り。

イ 宅地建物取引士証の交付を受けようとする者(宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。)は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。

解答×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が指定する講習で交付の申請前六月以内に行われるものを受講しなければならない。ただし、試験に合格した日から一年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者又は登録の移転に伴い宅地建物取引士証の交付を受けようとする者については、この限りでない。(宅地建物取引業法22条の2第2項)

ウ 宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。

解答×専任の宅地建物取引士でなくてもよい。

重要事項説明についても同様である。

エ 宅地建物取引士は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。

解答○宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。（宅地建物取引業法22条の2第7項）

この規定に違反した者は、十万円以下の過料に処せられることがある。（宅地建物取引業法86条）

H25・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

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に新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Bが建設業者である場合、Aは、Bに引き渡した新築住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負わない。

解答×買主が宅地建物取引業者でないので売主は住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。（住宅瑕疵担保責任履行法2条6項2号ロ）

2 Aは、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から3週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

解答×新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、免許権者に届出をしなければ当該基準日の翌日から起算して五十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。（住宅瑕疵担保責任履行法13条）

3 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、Bに対す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を、Bに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等について、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。（住宅瑕疵担保責任履行法15条）

4 Aが住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。

解答○販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が55㎡以下のものは、その二戸をもって一戸とする。（住宅瑕疵担保責任履行法11条3項）

H25・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(以下この間において「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、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権については、譲受けの対象としていない。

解答×住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権についても、譲受けの対象としている(住宅金融支援機構法13条1項1号・住宅金融支援機構法施行令5条1項)

2 機構は、災害により、住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

解答○住宅金融支援機構の業務の中には「災害復興建築物の建設若しくは購入又は被災建築物の補修に必要な資金(当該災害復興建築物の建設若しくは購入又は当該被災建築物の補修に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。)の貸付けを行うこと。」というものがある。(住宅金融支援機構法13条1項5号)

3 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険に関する業務を行っている。

解答○ 住宅金融支援機構の業務の中には「貸付けを受けた者等とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付けに係る債務の弁済に充当すること」というものがある。(住宅金融支援機構法13条1項10号)

4 機構が証券化支援事業(買取型)により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものでなければならない。

解答○本肢のとおり。(住宅金融支援機構業務方法書3条1号)

H25・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 新築分譲マンションの販売広告で完成予想図により周囲の状況を表示する場合、完成予想図である旨及び周囲の状況はイメージであり実際とは異なる旨を表示すれば、実際に所在しない箇所に商業施設を表示するなど現況と異なる表示をしてもよい。

解答×不動産の表示に関する公正競争規約施行規則10条23号によると「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」とされる。

2 宅地の販売広告における地目の表示は、登記簿に記載されている地目と現況の地目が異なる場合には、登記簿上の地目のみを表示すればよい。

解答×不動産の表示に関する公正競争規約施行規則10条19号によると「地目は、登記簿に記載されているものを表示すること。この場合において、現況の地目と異なるときは、現況の地目を併記すること。」とされる。

3 住戸により管理費が異なる分譲マンションの販売広告を行う場合、全ての住戸の管理費を示すことが広告スペースの関係で困難なときには、1住戸当たりの月額最低額及び最高額を表示すればよい。

解答○不動産の表示に関する公正競争規約施行規則11条41号によると「管理費については、1戸当たりの月額(予定額であるときは、その旨)を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。」とされる。

4 完成後8か月しか経過していない分譲住宅については、入居の有無にかかわらず新築分譲住宅と表示してもよい。

解答×「建築後1年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある一戸建て住宅であつて、売買するもの」は中古住宅である。(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則3条7号)

H25・問48 統計

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 平成23年度法人企業統計年報(平成24年9月公表)によれば、平成23年度における不動産業の経常利益は約3兆3,000億円となっており、前年度比0.5%減となった。
- 2 平成25年地価公示(平成25年3月公表)によれば、平成24年の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇又は横ばいの地点が大幅に増加している。
- 3 建築着工統計(平成25年1月公表)によれば、平成24年の持家戸数は3年連続で増加しているものの、貸家戸数は3年ぶりに減少している。
- 4 平成25年版土地白書(平成25年6月公表)によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件となり、9年ぶりに増加に転じた。

H25・問49 土地

日本の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 国土を山地と平地に大別すると、山地の占める比率は、国土面積の約75%である。

解答○本肢のとおり。

2 火山地は、国土面積の約7%を占め、山林や原野のままの所も多く、水利に乏しい。

解答○本肢のとおり。

3 台地・段丘は、国土面積の約12%で、地盤も安定し、土地利用に適した土地である。

解答○本肢のとおり。

4 低地は、国土面積の約25%であり、洪水や地震による液状化などの災害危険度は低い。

解答×低地は国土面積の約13%である。

洪水による災害危険度はどちらかというとき高い。

また、地震による液状化は地下水位が浅い低地でおこりやすい。

H25・問50 建物

建築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 耐震構造は、建物の柱、はり、耐震壁などで剛性を高め、地震に対して十分耐えられるようにした構造である。

解答○本肢のとおり。

2 免震構造は、建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどを設置し、揺れを減らす構造である。

解答○本肢のとおり。

3 制震構造は、制震ダンパーなどを設置し、揺れを制御する構造である。

解答○本肢のとおり。

4 既存不適格建築物の耐震補強として、制震構造や免震構造を用いることは適していない。

解答×耐震構造とすることが多いだけであって制震構造や免震構造を用いることもできる。