

平成 26 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H26・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 賃借人の債務不履行を理由に、賃貸人が不動産の賃貸借契約を解除するには、信頼関係が破壊されていなければならない旨

解答×規定されていない。

賃借人の債務不履行を理由に、賃貸人が不動産の賃貸借契約を解除するには、信頼関係が破壊されていなければならない旨は、条文には規定されていません。

判例の見解です。

2 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる旨

解答○規定されている。

民法 420 条 1 項に「当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。」と規定されています。

3 債務の履行のために債務者が使用する者の故意又は過失は、債務者の責めに帰すべき事由に含まれる旨

解答×規定されていない。

債務の履行のために債務者が使用する者の故意又は過失は、債務者の責めに帰すべき事由に含まれる旨は、条文には規定されていません。

判例の見解です。

4 債務不履行によって生じた特別の損害のうち、債務者が、債務不履行時に予見し、又は予見することができた損害のみが賠償範囲に含まれる旨

解答×規定されていない。

民法 416 条 2 項では「特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。」としています。しかし、本条文に言う「当事者が」債務者をいうこと、また、特別の損害の予見可能性の判断時期が、債務の履行期であることは、あくまで判例の見解です。

したがって、債務不履行によって生じた特別の損害のうち、債務者が、債務不履行時に予見し、又は予見することができた損害のみが賠償範囲に含まれる旨は、条文には規定されていないということになります。

H26・問2 代理権

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、誤っているものはいくつあるか。

ア 代理権を有しない者がした契約を本人が追認する場合、その契約の効力は、別段の意思表示がない限り、追認をした時から将来に向かって生ずる。

解答×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じません。(民法 116 条)

イ 不動産を担保に金員を借り入れる代理権を与えられた代理人が、本人の名において当該不動産を売却した場合、相手方において本人自身の行為であると信じたことについて正当な理由があるときは、表見代理の規定を類推適用することができる。

解答○基本代理権がある場合の表見代理ということになります。

ウ 代理人は、行為能力者であることを要しないが、代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する。

解答○代理人は、行為能力者であることを要しません。

また、代理人が後見開始の審判を受けたことは代理権の消滅事由とされています。

エ 代理人の意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、本人の選択に従い、本人又は代理人のいずれかについて決する。

解答×意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとします。(民法 101 条 1 項)

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

解答 2

H26・問3 時効等

権利の取得や消滅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 売買契約に基づいて土地の引渡しを受け、平穩に、かつ、公然と当該土地の占有を始めた買主は、当該土地が売主の所有物でなくても、売主が無権利者であることにつき善意で無過失であれば、即時に当該不動産の所有権を取得する。

解答×即時取得は動産についての規定であり、不動産については認められていません。

2 所有権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは消滅し、その目的物は国庫に帰属する。

解答×所有権はその権利を行使することがなかったとしても消滅時効にはかかりません。

3 買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行する。

解答○瑕疵担保責任の追及としての損害賠償請求権についても消滅時効の規定の適用があります。また、この場合の消滅時効の期間は目的物の引渡しを受けた時から進行します。

4 20年間、平穩に、かつ、公然と他人が所有する土地を占有した者は、占有取得の原因たる事実のいかんにかかわらず、当該土地の所有権を取得する。

解答×所有権を時効取得するためには所有の意思をもって占有することが必要です。

H26・問4 抵当権と根抵当権

AがBとの間で、CのBに対する債務を担保するためにA所有の甲土地に抵当権を設定する場合と根抵当権を設定する場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 抵当権を設定する場合には、被担保債権を特定しなければならないが、根抵当権を設定する場合には、BC間のあらゆる範囲の不特定の債権を極度額の限度で被担保債権とすることができる。

解答×あらゆる範囲の不特定の債権を担保する、いわゆる「包括根抵当権」は禁止されています。

2 抵当権を設定した旨を第三者に対抗する場合には登記が必要であるが、根抵当権を設定した旨を第三者に対抗する場合には、登記に加えて、債務者Cの異議を留めない承諾が必要である。

解答×根抵当権の第三者対抗要件も登記です。債務者の異議を留めない承諾は不要です。

3 Bが抵当権を実行する場合には、AはまずCに催告するように請求することができるが、Bが根抵当権を実行する場合には、AはまずCに催告するように請求することはできない。

解答×いずれの場合にも、物上保証人は、まず主たる債務者に催告するように請求することなどできません。

4 抵当権の場合には、BはCに対する他の債権者の利益のために抵当権の順位を譲渡することができるが、元本の確定前の根抵当権の場合には、Bは根抵当権の順位を譲渡することができない。

解答○抵当権者は、その抵当権を他の債権の担保とし、又は同一の債務者に対する他の債権者の利益のためにその抵当権もしくはその順位を譲渡し、もしくは放棄することができます。(民法376条1項)

これに対して根抵当権については「元本の確定前においては、根抵当権者は、第376条第1項の規定による根抵当権の処分をすることができない。」とされています。

H26・問5 債権譲渡禁止特約

債権譲渡に関する次の1から4までの記述のうち、下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文)

民法は、原則として債権の譲渡性を認め(民法第466条第1項)、当事者が反対の意思を表示した場合にはこれを認めない旨定めている(同条第2項本文)ところ、債権の譲渡性を否定する意思を表示した譲渡禁止の特約は、債務者の利益を保護するために付されるものと解される。そうすると、譲渡禁止の特約に反して債権を譲渡した債権者は、同特約の存在を理由に譲渡の無効を主張する独自の利益を有しないのであって、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであるなどの特段の事情がない限り、その無効を主張することは許されないと解するのが相当である。

1 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであるときに限り、債務者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。

解答×債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合に、債務者が当該譲渡は無効である旨の主張をするのに、債権者の意思は問題とはなりません。

2 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。

解答×債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、「債務者」に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許されます。

3 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。

解答○債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、「債務者」に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許されます。

4 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権譲渡禁止の特約は債務者の利益を保護するために付されるものであるため、債権者はいかなるときも当該譲渡が無効であることを主張することは許されない。

解答×債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、「債務者」に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許されます。

H26・問6 不法行為責任に基づく損害賠償請求権・瑕疵担保責任

Aは、Bに建物の建築を注文し、完成して引渡しを受けた建物をCに対して売却した。本件建物に瑕疵があっ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 Cは、売買契約の締結の当時、本件建物に瑕疵があることを知っていた場合であっても、瑕疵の存在を知ってから1年以内であれば、Aに対して売買契約に基づく瑕疵担保責任を追及することができる。

解答×買主が売買契約の締結の当時、本件契約の対象物件に瑕疵があることを知っていた場合には、知っていた瑕疵についての担保責任の追及はできません。

2 Bが建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を怠ったために本件建物に基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、当該瑕疵によって損害を被ったCは、特段の事情がない限り、Bに対して不法行為責任に基づく損害賠償を請求できる。

解答○本肢のとおり。

なお、BとCはそもそも契約関係にはないので、CはBに対して債務不履行責任に基づく損害賠償請求をすることはできません。

3 CがBに対して本件建物の瑕疵に関して不法行為責任に基づく損害賠償を請求する場合、当該請求ができる期間は、Cが瑕疵の存在に気付いてから1年以内である。

解答×不法行為責任に基づく損害賠償請求権の行使期間については「不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。」とされています。

4 本件建物に存在している瑕疵のために請負契約を締結した目的を達成することができない場合、AはBとの契約を一方的に解除することができる。

解答×民法635条によると「仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達成することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない。」とされています。

H26・問7 賃貸借契約

賃貸人Aから賃借人Bが借りたA所有の甲土地の上に、Bが乙建物を所有す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。

なお、Bは、自己名義で乙建物の保存登記をしているものとする。

1 BがAに無断で乙建物をCに月額10万円の賃料で貸した場合、Aは、借地の無断転貸を理由に、甲土地の賃貸借契約を解除することができる。

解答×借地権設定者に無断で借地上建物について賃貸がなされたとしても、借地権の無断転貸にはあたりません。したがってAは、借地権の無断転貸を理由に、甲土地の賃貸借契約を解除することはできません。

2 Cが甲土地を不法占拠してBの土地利用を妨害している場合、Bは、Aの有する甲土地の所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使してCの妨害の排除を求めることができるほか、自己の有する甲土地の賃借権に基づいてCの妨害の排除を求めることができる。

解答○本肢のとおり。

3 BがAの承諾を得て甲土地を月額15万円の賃料でCに転貸した場合、AB間の賃貸借契約がBの債務不履行で解除されても、AはCに解除を対抗することができない。

解答×借地契約が借地権者の債務不履行を理由に解除された場合の解除の効果は、当該借地権が借地権設定者の承諾を得て転貸されている場合の転借人にも対抗することができます。

4 AB間で賃料の支払時期について特約がない場合、Bは、当月末日までに、翌月分の賃料を支払わなければならない。

解答×賃料は、特約がないかぎり、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。(民法614条)

H26・問8 不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効

不法行為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 不法行為による損害賠償請求権の期間の制限を定める民法第724条における、被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいう。

解答○本肢のとおり。

2 不法行為による損害賠償債務の不履行に基づく遅延損害金債権は、当該債権が発生した時から10年間行使しないことにより、時効によって消滅する。

解答×「不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。」とされています。(民法724条)

不法行為による損害賠償債務の不履行に基づく遅延損害金債権も同様です。

3 不法占拠により日々発生する損害については、加害行為が終わった時から一括して消滅時効が進行し、日々発生する損害を知った時から別個に消滅時効が進行することはない。

解答×不法占拠により日々発生する損害については、被害者が日々発生する損害を知った時から別個に消滅時効が進行することになります。

4 不法行為の加害者が海外に在住している間は、民法第724条後段の20年の時効期間は進行しない。

解答×民法724条後段の「不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。」という規定は、損害賠償請求権の除斥期間を定めたものです。

したがって、不法行為の加害者が海外に在住している間も、20年の時効期間は進行します。

H26・問9 後見人

後見人制度に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。

解答×成年後見人は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて、成年被後見人が単独で行った法律行為を取り消すことができます。

2 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却する場合には、家庭裁判所の許可を要しない。

解答×成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければなりません。(民法 859 条の 3)

3 未成年後見人は、自ら後見する未成年者について、後見開始の審判を請求することはできない。

解答×後見人がその任務を辞したことによって新たに後見人を選任する必要があるときは、その後見人は、遅滞なく新たな後見人の選任を家庭裁判所に請求しなければなりません。(民法 845 条)

4 成年後見人は家庭裁判所が選任する者であるが、未成年後見人は必ずしも家庭裁判所が選任する者とは限らない。

解答○未成年者に対して最後に親権を行う者は、遺言で、未成年後見人を指定することができます。(民法 839 条 1 項)

つまり、未成年後見人は必ずしも家庭裁判所が選任する者とは限らないこととなります。

H26・問10 相続分

Aには、父のみを同じくする兄Bと、両親を同じくする弟C及び弟Dがいたが、C及びDは、Aより先に死亡した。Aの両親は既に死亡しており、Aには内縁の妻Eがいるが、子はいない。Cには子F及び子Gが、Dには子Hがいる。Aが、平成26年8月1日に遺言を残さずに死亡した場合の相続財産の法定相続分として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Eが2分の1、Bが6分の1、Fが9分の1、Gが9分の1、Hが9分の1である。

2 Bが3分の1、Fが9分の2、Gが9分の2、Hが9分の2である。

3 Bが5分の1、Fが5分の1、Gが5分の1、Hが5分の2である。

4 Bが5分の1、Fが15分の4、Gが15分の4、Hが15分の4である。

解答3

まず、内縁の妻Eに相続分はありません。

したがって、相続人は兄Bと弟Cの子、F及びG、弟Dの子、Hの4人となります。

次に兄Bは父のみを同じくする半血兄弟なので、兄Bと生存していた場合の弟C及び弟Dの相続分はそれぞれ5分の1、5分の2、5分の2となります。

したがって、B、F、G、Hの相続分はそれぞれ5分の1、5分の1、5分の1、5分の2となるわけです。

H26・問11 借地権

甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的として賃貸する場合(以下「ケース①」という。)と、建物の所有を目的とせずに資材置場として賃貸する場合(以下「ケース②」という。)に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 賃貸借の存続期間を40年と定めた場合には、ケース①では書面で契約を締結しなければ期間が30年となってしまうのに対し、ケース②では口頭による合意であっても期間は40年となる。

解答×ケース①は借地借家法の適用があるので存続期間を40年と定めれば、そのまま40年となります。特に書面で契約を締結する必要はありません。

ケース②は借地借家法の適用がないので存続期間を40年と定めても民法上の賃貸借契約の最長期間20年となります。

2 ケース①では、賃借人は、甲土地の上に登記されている建物を所有している場合には、甲土地が第三者に売却されても賃借人であることを当該第三者に対抗できるが、ケース②では、甲土地が第三者に売却された場合に賃借人であることを当該第三者に対抗する方法はない。

解答×ケース②の場合であっても甲土地についての賃借権の登記を備えていれば、第三者に対抗することができます。ケース①については正しいです。

3 期間を定めない契約を締結した後に賃貸人が甲土地を使用する事情が生じた場合において、ケース①では賃貸人が解約の申入れをしても合意がなければ契約は終了しないのに対し、ケース②では賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から1年を経過することによって終了する。

解答○ケース①では期間を定めなかったとしても、借地借家法の適用があるのでその存続期間は自動的に30年となり、賃貸人が解約の申入れをしても合意がなければ契約は終了しません。

これに対してケース②では借地借家法の適用がなく、民法の規定が適用されるので、期間を定めない契約の場合、賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から1年を経過することによって終了することになります。

4 賃貸借の期間を定めた場合であって当事者が期間内に解約する権利を留保していないとき、ケース①では借借人側は期間内であっても 1 年前に予告することによって中途解約することができるのに対し、ケース②では賃貸人も借借人もいつでも一方的に中途解約することができる。

解答×ケース①、ケース②いずれの場合も、賃貸借の期間を定めれば、賃貸人も借借人も中途解約することはできません。

H26・問12 借家権（定期建物賃貸借）

借地借家法第38条の定期建物賃貸借(以下この間において「定期建物賃貸借」という。)に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面によらなければならない。

解答○本肢のとおり。

2 定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満としても、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。

解答○定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満としても、その期間どおりの賃貸借契約となります。

3 定期建物賃貸借契約を締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。

解答×定期建物賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、「あらかじめ」、建物の賃借人に対し、定期建物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りません。したがって、当該契約書と同じ書面内に記載して説明するだけでは足りないこととなります。

4 定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。

解答○つまり、普通の建物賃貸借契約になってしまうということです。

H26・問13 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律(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 区分所有者の団体は、区分所有建物が存在すれば、区分所有者を構成員として当然に成立する団体であるが、管理組合法人になることができるものは、区分所有者の数が30人以上のものに限られる。

解答×本肢のような規定はありません。

2 専有部分が数人の共有に属するときの集会の招集の通知は、法第40条の規定に基づく議決権を行使すべき者にすればよく、共有者間で議決権を行使すべき者が定められていない場合は、共有者のいずれか一人にすればよい。

解答○本肢のとおり。

3 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、規約で別段の定めがない限り、各区分所有者は、滅失した共用部分について、復旧の工事に着手するまでに復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議があったときは、復旧することができない。

解答○本肢のとおり。

4 管理者が、規約の保管を怠った場合や、利害関係人からの請求に対して正当な理由がないのに規約の閲覧を拒んだ場合は、20万円以下の過料に処せられる。

解答○本肢のとおり。

H26・問14 不動産登記法（表示に関する登記その他）

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 表示に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

解答×表示に関する登記を申請する場合には、登記原因を証する情報を提供する必要はありません。

2 新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 信託の登記の申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転又は変更の登記の申請と同時にしなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。

解答○仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるとき及び仮登記を命ずる処分があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができます。

H26・問15 都市計画法（都市計画の種類）

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 都市計画区域については、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の場合には、都市計画に、地区計画を定めることができる。

解答○地区計画は用途地域が定められている土地の区域のほか、用途地域が定められていない土地の区域のうち一定の区域において定めることができます。

2 高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため定められる地区であり、用途地域内において定めることができる。

解答○本肢のとおり。

3 準都市計画区域においても、用途地域が定められている土地の区域については、市街地開発事業を定めることができる。

解答×市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めます。

4 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するために定められる地区であり、近隣商業地域及び準工業地域においても定めることができる。

解答○高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の40又は10分の50と定められたもの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区とします。

H26・問16 都市計画法（開発行為の許可）

次のアからウまでの記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のある、又は同法第34条の2の規定に基づき協議す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、開発許可を受ける必要のある、又は協議する必要のあ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、国が設置する医療法に規定する病院の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,500 m²の開発行為

解答○市街化調整区域において、国が行う開発行為なので、当該国の機関と都道府県知事との協議が必要となります。なお、市街化調整区域においては開発行為の規模が小さいことによる許可不要の例外はありません。

イ 市街化区域において、農林漁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 1,200 m²の開発行為

解答○市街化区域において行われる開発行為については農林漁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開発行為であっても許可不要の例外に該当しません。また、市街化区域において行われる開発行為については 1,000 m²以上であれば、開発行為の許可が必要とされています。

したがって、本肢の場合、開発行為の許可が必要ということになります。

ウ 区域区分が定められていない都市計画区域において、社会教育法に規定する公民館の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m²の開発行為

解答×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は開発行為の許可が不要とされています。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

解答 1

H26・問17 建築基準法総合

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 住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならない。

解答○本肢のとおり。建築基準法28条1項。

2 建築確認の対象となり得る工事は、建築物の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替であり、建築物の移転は対象外である。

解答×建築物の移転も建築確認の対象となります。

3 高さ15mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

解答×高さ20メートルをこえる建築物には、有効に避雷設備を設けなければなりません。
(建築基準法33条)

4 準防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆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3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りません。

H26・問18 建築基準法（用途制限その他）

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 店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるものは、原則として工業地域内では建築することができない。

解答○本肢のとおり。なお、店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるものは、近隣商業地域・商業地域・準工業地域では建築することができます。

2 学校を新築しようとする場合には、法第 48 条の規定による用途制限に適合するとともに、都市計画により敷地の位置が決定されていなければ新築することができない。

解答×本肢のような規定はありません。

なお、「都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。」という規定があります。(建築基準法第 51 条)

3 特別用途地区内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。

解答○特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条の規定による建築物の用途制限を緩和することができます。(建築基準法第 49 条 2 項)

4 都市計画において定められた建ぺい率の限度が 10 分の 8 とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火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。

解答○本肢のとおり。(建築基準法第 53 条 3 項)

H26・問19 宅地造成等規制法（許可制その他）

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、宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が 600 m²で、かつ、高さ 3m 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は必要ない。

解答○宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土は宅地造成ではありません。よって都道府県知事の許可は不要ということになります。

2 都道府県知事は、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に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。

解答○本肢のとおり。（宅地造成等規制法 14 条 1 項）

3 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。

解答○都道府県知事又はその命じた者もしくは委任した者は、宅地造成工事規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができます。土地の占有者又は所有者は、正当な理由がない限り、この規定による立入りを拒み、又は妨げてはなりません。（宅地造成等規制法 4 条 1 項及び 5 項）

4 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は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該工事の計画を変更しようとするときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答×宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではありません。（宅地造成等規制法 12 条 1 項）

H26・問20 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、正しいものはどれか。

1 施行者は、宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、その宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に補償をすれば、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。

解答×本肢のような規定はありません。宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができます。この場合、「不均衡が生ずる」こととなりますので清算金によって問題解決を図ることとなります。(土地区画整理法 94 条)

2 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について市町村長の認可を受けなければならない。

解答×施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。 (土地区画整理法 86 条 1 項)

3 関係権利者は、換地処分があった旨の公告があった日以降いつでも、施行地区内の土地及び建物に関する登記を行うことができる。

解答×施行者は、換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。

4 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、原則としてその公共施設の所在する市町村の管理に属することになる。

解答○土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、換地処分の公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属するものとします。ただし、管理すべき者について、他の法律又は規準、規約、定款もしくは施行規程に別段の定めがある場合においては、この限りではありません。

H26・問 21 農地法（3条許可）

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 農地について法第3条第1項の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買契約を締結し、それを登記原因とする所有権移転の仮登記を申請する場合には、その買受人は農業委員会に届出をしなければならない。

解答×そもそも農地法 3 条の許可は、契約の効力を発生させるために必要なものであり、本肢の契約は停止条件付売買契約とは言えません。

つまり、本肢のような仮登記の申請はありえないということになります。

2 市街化区域内の農地について、耕作の目的に供するために競売により所有権を取得しようとする場合には、その買受人は法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×競売により農地の所有権を取得しようとする場合にも農地法 3 条 1 項の許可は必要となります。

3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

解答○農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、もしくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければなりません。抵当権は使用及び収益を目的とする権利には該当しませんので、農業委員会の許可は不要ということになります。

4 山林を開墾し現に農地として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林であれば、法の適用を受ける農地とはならない。

解答×農地法上の農地に該当するか否かは現況で判断することになります。

したがって現況が農地であれば、土地登記簿上の地目が山林であったとしても農地法上の農地ということになります。

H26・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、誤っているものはどれか。

1 国土利用計画法によれば、同法第 23 条の届出に当たっては、土地売買等の対価の額についても都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市にあつては、当該指定都市の長)に届け出なければならない。

解答○本肢のとおり。

2 森林法によれば、保安林において立木を伐採しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○本肢のとおり。

3 海岸法によれば、海岸保全区域内において土地の掘削、盛土又は切土を行おうとする者は、一定の場合を除き、海岸管理者の許可を受けなければならない。

解答○本肢のとおり。

4 都市緑地法によれば、特別緑地保全地区内において建築物の新築、改築又は増築を行おうとする者は、一定の場合を除き、公園管理者の許可を受けなければならない。

解答×特別緑地保全地区内において建築物の新築、改築又は増築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(都市緑地法 14 条 1 項)

H26・問 23 登録免許税法

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記にも適用される。

解答×住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記には適用されません。

2 この税率の軽減措置は、個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用される。

解答×この税率の軽減措置は、取得した住宅用家屋を個人の居住の用に供した場合にしか適用されません。

3 この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記には適用されない。

解答×要件さえ満たしていれば、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用されます。

4 この税率の軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、築年数が25年以内の耐火建築物に該当していても、床面積が50㎡未満の場合には適用されない。

解答○本肢のとおり。

居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であることが必要です。

H26・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 不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する市町村において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。

解答×不動産取得税の課税主体は当該不動産の所在する都道府県です。

2 共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えなければ不動産取得税が課されない。

解答○本肢のとおり。(地方税法 73 条の 7、2 の 3 号)

3 不動産取得税は、独立行政法人及び地方独立行政法人に対しては、課することができない。

解答×取得の目的によっては、不動産取得税を課することができない場合があるだけであり、常に課することができないわけではありません。

4 相続による不動産の取得については、不動産取得税が課される。

解答×相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得については不動産取得税を課することができません。

H26・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 土地鑑定委員会は、標準地の価格の総額を官報で公示する必要はない。

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りません。

- 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

2 土地の使用収益を制限する権利が存する土地を標準地として選定することはできない。

解答×土地の使用収益を制限する権利が存する土地を標準地として選定することもできます。この場合、使用収益を制限する権利が存しないものとして正常価格を判定することになります。

3 不動産鑑定士が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、標準地の鑑定評価額が前年の鑑定評価額と変わらない場合は、その旨を土地鑑定委員会に申告することにより、鑑定評価書の提出に代えることができる。

解答×このような規定はありません。

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を基本とし、必要に応じて、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りません。

各価格の間に重い、軽いがあるわけではありません。

H26・問 26 宅地建物取引業の免許

宅地建物取引業の免許(以下この間において「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、正しいものはいくつあるか。

ア Aの所有する商業ビルを賃借しているBが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。

解答○自ら貸借や転貸する行為は「取引」に該当しないので、宅建業の免許を受ける必要はありません。

イ 宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション(30戸)を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。

解答×Dは自ら売主として不特定多数の者と反復継続して売買契約を締結することになるので、当然、宅建業の免許が必要です。

ウ Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Eは免許を受ける必要はない。

解答×Eは買主として不特定多数の者と反復継続して売買契約を締結することになるので、宅建業の免許が必要です。

売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているとしても、相手方が特定されているとはいえません。

エ Fが借金の返済に充てるため、自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。

解答×Fは自ら売主として不特定多数の者と反復継続して売買契約を締結することになるので、宅建業の免許が必要です。

借金の返済を目的とした売却であったとしても関係ありません。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし

H26・問 27 宅地建物取引業法総合

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 契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所であっても、商業登記簿に登録されていない事務所は、法第 3 条第 1 項に規定する事務所には該当しない。

解答×「継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの」は事務所に該当します。

商業登記簿に登録されているか否かは関係ありません。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許に条件を付することができるが、免許の更新に当たっても条件を付することができる。

解答○本肢のとおり。(宅建業法 3 条の 2 第 1 項)

3 法人である宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その法人を代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から 30 日以内に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×法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合、その清算人が届出義務者となります。

4 免許申請中である者が、宅地建物取引業を営む目的をもって宅地の売買に関する新聞広告を行った場合であっても、当該宅地の売買契約の締結を免許を受けた後に行うのであれば、法第 12 条に違反しない。

解答×宅建業の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をし、又は宅地建物取引業を営む目的をもって、広告をしてはなりません。

免許申請中であっても免許を受けていないことに変わりはないので、同じことです。

H26・問 28 案内所

宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)が乙県内に建設したマンション(100 戸)の販売について、宅地建物取引業者 B(国土交通大臣免許)及び宅地建物取引業者 C(甲県知事免許)に媒介を依頼し、B が当該マンションの所在する場所の隣接地(乙県内)に、C が甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 B は国土交通大臣及び乙県知事に、C は甲県知事に、業務を開始する日の 10 日前までに法第 50 条第 2 項に定める届出をしなければならない。

解答○免許権者及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければなりません。

2 A は、法第 50 条第 2 項に定める届出を甲県知事及び乙県知事へ届け出る必要はないが、当該マンションの所在する場所に法第 50 条第 1 項で定める標識を掲示しなければならない。

解答○案内所を設置するのは、B と C なので、A に届出義務はありません。

なお、「宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所」には標識の掲示が必要です。

3 B は、その設置した案内所の業務に従事する者の数 5 人に対して 1 人以上の割合となる数の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。

解答×売買契約の申込みを受ける案内所では業務に従事する者の人数に関係なく 1 人以上の専任の宅地建物取引士を置けばよいとされています。

4 A は、C が設置した案内所において C と共同して契約を締結する業務を行うこととなった。

この場合、A が当該案内所に専任の宅地建物取引士を設置すれば、C は専任の宅地建物取引士を設置する必要はない。

解答○売買契約の申込みを受ける案内所では業務に従事する者の人数に関係なく 1 人以上の専任の宅地建物取引士を置けばよいとされています。

H26・問 29 営業保証金

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。

解答×免許を受けた後に供託を行います。

2 宅地建物取引業者は、既に供託した額面金額1,000万円の国債証券と変換するため1,000万円の金銭を新たに供託した場合、遅滞なく、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届け出なければならない。

解答○宅地建物取引業者は、営業保証金の変換のため新たに供託したときは、遅滞なく、その旨を、供託書正本の写しを添付して、その免許を受けている国土交通大臣又は都道府県知事に届け出るものとされています。(施行規則第15条の4の2)

3 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、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届け出なければならない。

解答×営業保証金は主たる事務所の分も従たる事務所の分もまとめて主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければなりません。

4 宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭及び有価証券をもって供託している場合で、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ときは、金銭の部分に限り、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することができる。

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、法務省令・国土交通省令の定めるところにより、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の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りません。(宅建業法29条1項)

H26・問 30 広告に関する規定

宅地建物取引業者 A 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よれば、正しいものはどれか。

1 A は、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。

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、建築確認その他法令に基づく許可等の処分政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません。

「売買契約の締結をすることができない」という記述は正しいです。

2 A は、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。

解答○本肢のとおり。

3 A は、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。

解答×広告をする際に取引態様の別を明示した場合でも、注文を受けたときは、改めて遅滞なく、取引態様の別を明示する必要があります。

4 A は、一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外は、取引態様の別を明示する必要はない。

解答×広告を行う度に取引態様の別を明示する必要があります。

H26・問 31 自ら売主制限総合

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はない買主 B との間で宅地の売買契約を締結する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、誤っているものはいくつあるか。

ア A が瑕疵担保責任を負う期間を売買契約に係る宅地の引渡しの日から 3 年間とする特約は、無効である。

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、民法に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならないとされています。つまり、本肢の特約は特に問題がなく、有効となります。

イ A は、B に売却予定の宅地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である。この場合、A は、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨を B に説明すれば、売買契約を締結することができる。

解答×宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはなりません。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、売買契約を締結することができます。

一 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているとき等。

二 当該宅地又は建物の売買が手付金等の保全措置が必要な売買に該当する場合で当該売買に関して手付金等の保全措置が講じられているとき。

本肢はいずれの例外にも該当しないので、A は、売買契約を締結できないことになります。

ウ 「手付放棄による契約の解除は、契約締結後 30 日以内に限る」旨の特約を定めた場合、契約締結後 30 日を経過したときは、A が契約の履行に着手していなかったとしても、B は、手付を放棄して契約の解除をすることができない。

解答×宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約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っても、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ます。

この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とされます。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 3

H26・問 32 媒介契約

宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。

この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア A が B との間で専任媒介契約を締結し、B から「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、A は、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。

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、媒介契約締結の日から 7 日以内（休業日は除く。）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りません。

依頼者から「登録をしないでほしい」旨の申出があった場合でも同じことです。

イ A が B との間で媒介契約を締結した場合、A は、B に対して遅滞なく法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、B が宅地建物取引業者であるときは、当該書面の交付を省略することができる。

解答×依頼者が宅地建物取引業者であっても媒介契約書の交付を省略することはできません。

ウ A が B との間で有効期間を 3 月とする専任媒介契約を締結した場合、期間満了前に B から当該契約の更新をしない旨の申出がない限り、当該期間は自動的に更新される。

解答×専任媒介契約の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができます。自動的に更新されることはありません。

エ A が B との間で一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結し、当該媒介契約において、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務がある場合、A は、B が明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

解答○明示型の一般媒介契約を締結した場合、宅地建物取引業者は、依頼者が明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を媒介契約書に記載しなければなりません。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

正解 3

H26・問 33 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建築工事完了前の建物を 5,000 万円で売買する契約をした場合において、宅地建物取引業法第 41 条第 1 項に規定する手付金等の保全措置(以下この間において「保全措置」という。)に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

1 A は、宅地建物取引業者である B と契約を締結し、保全措置を講じずに、B から手付金として 1,000 万円を受領した。

解答 違反しない。買主が宅地建物取引業者なので「自ら売主制限」が適用されることはありません。

2 A は、宅地建物取引業者でない C と契約を締結し、保全措置を講じた上で C から 1,000 万円の手付金を受領した。

解答 違反しない。手付金等の保全措置を講じた上で手付金を受領しているので問題ありません。また、手付金の金額も代金の額の 10 分の 2 以下なので問題ありません。

3 A は、宅地建物取引業者でない D と契約を締結し、保全措置を講じることなく D から手付金 100 万円を受領した後、500 万円の保全措置を講じた上で中間金 500 万円を受領した。

解答 違反する。手付金等の保全措置が必要となる場合、手付金等の全額について保全措置を講じる必要があります。

4 A は、宅地建物取引業者でない E と契約を締結し、E から手付金 100 万円と中間金 500 万円を受領したが、既に当該建物について A から E への所有権移転の登記を完了していたため、保全措置を講じなかった。

解答 違反しない。所有権移転の登記が完了しているので手付金等の保全措置を講じる必要はありません。

H26・問 34 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 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売主に耐震診断の記録の有無を照会したにもかかわらず、当該有無が判別しないときは、自ら耐震診断を実施し、その結果を説明する必要がある。

解答×自ら耐震診断を実施したりする必要はありません。

なお、耐震診断の記録がなければ、単に記録がない旨を説明すればよいとされています。

2 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第 23 条第 1 項の規定に基づく津波防護施設区域に位置しているときはその旨を説明する必要があるが、同法第 53 条第 1 項の規定に基づく津波災害警戒区域に位置しているときであってもその旨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、当該建物が津波災害警戒区域に位置しているときはその旨を説明する必要があります。

建物を貸借するだけであっても、そこに住むことになる以上、その事実を知っておくべきだからです。

3 建物の売買の媒介を行う場合、売主が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担保保証金の供託を行うときは、その措置の概要を説明する必要があるが、当該建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結を行うときは、その措置の概要を説明する必要はない。

解答×当該建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結を行うときは、その措置の概要を説明する必要があります。

4 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、その専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、1 棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要はない。

解答○本肢のとおり。(施行規則 16 条の 2)

H26・問 35 重要事項説明

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明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、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、買主の自宅で 35 条書面を交付して説明を行うことができる。

解答○重要事項説明の場所は特に限定されていません。

2 宅地建物取引業者は、中古マンションの売買を行う場合、抵当権が設定されているときは、契約日までにその登記が抹消される予定であっても、当該抵当権の内容について説明しなければならない。

解答○抵当権設定登記があれば、契約日までにその登記が抹消される予定であっても、当該抵当権の内容について説明しなければなりません。

3 宅地建物取引士は、宅地建物取引士証の有効期間が満了している場合、35 条書面に記名押印することはできるが、取引の相手方に対し説明はできない。

解答×宅地建物取引士証の有効期間が満了しているということは、その者は既に宅地建物取引士ではありません。したがって 35 条書面への記名押印も当然することができません。

4 宅地建物取引業者は、土地の割賦販売の媒介を行う場合、割賦販売価格のみならず、現金販売価格についても説明しなければならない。

解答○宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に関し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、

- 一 現金販売価格
- 二 割賦販売価格
- 三 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金の額並びにその支払の時期及び方法

について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければなりません。

H26・問 36 重要事項説明

建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方に対して行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において「重要事項説明」とは同法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明をいい、「重要事項説明書」とは同条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1 重要事項説明のため、明日お宅にお伺いする当社の者は、宅地建物取引士ではありませんが、当社の最高責任者である代表取締役ですので、重要事項説明をする者として問題ございません。

解答 違反する。 宅地建物取引士でなければ重要事項説明をすることはできません。

2 この物件の契約条件につきましては、お手元のチラシに詳しく書いてありますので、重要事項説明は、内容が重複するため省略させていただきます。ただ、重要事項説明書の交付は、法律上の義務ですので、入居後、郵便受けに入れておきます。

解答 違反する。 チラシと内容が重複しても重要事項説明を省略することはできません。また、重要事項説明書は契約が成立するまでの間に「交付して」説明をする必要があります。

3 この物件の担当である宅地建物取引士が急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名押印をし、代わりに重要事項説明をさせていただきます。私の宅地建物取引士証をお見せします。

解答 違反しない。 宅地建物取引士が適切に重要事項説明を行っているので、何ら問題ありません。

4 この物件は人気物件ですので、申込みをいただいた時点で契約成立とさせていただきます。後日、重要事項説明書を兼ねた契約書を送付いたしますので、署名押印の上、返送していただければ、手続は全て完了いたします。

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ります。また、契約書に重要事項説明書の役割を兼ねさせることは認められません。

H26・問 37 報酬

宅地建物取引業者 A 及び宅地建物取引業者 B(共に消費税課税事業者)が受け取る報酬に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア A が居住用建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、A は、報酬とは別に、その広告料金に相当する額を請求できる。

解答×依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合、報酬と別に広告料金を請求することはできません。

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

解答×複数の宅建業者が売買契約に関与する場合であっても、各宅建業者が受け取ることができる報酬の合計の上限金額は、媒介の場合に一方の依頼者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ります。

ウ A は貸主から、B は借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主及び借主の承諾を得ていれば、A は貸主から、B は借主からそれぞれ借賃の 1.08 か月分の報酬を受けることができる。

解答×複数の宅建業者が賃貸借契約に関与する場合であっても、各宅建業者が受け取ることができる報酬の合計の上限金額は、借賃の 1.08 か月分までという制限があります。
したがって、たとえ依頼者の承諾があったとしても本肢のように、A と B がそれぞれ借賃の 1.08 か月分の報酬を受けることはできません。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

H26・問 38 クーリング・オフ

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で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 A は、喫茶店で B から買受けの申込みを受け、その際にクーリング・オフについて書面で告げた上で契約を締結した。その 7 日後に B から契約の解除の書面を受けた場合、A は、代金全部の支払を受け、当該宅地を B に引き渡していても契約の解除を拒むことができない。

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・オフができなくなります。

2 A は、B が指定した喫茶店で B から買受けの申込みを受け、B にクーリング・オフについて何も告げずに契約を締結し、7 日が経過した。この場合、B が指定した場所で契約を締結しているので、A は、契約の解除を拒むことができる。

解答×当該宅地建物取引業者の相手方が指定した喫茶店はクーリング・オフができなくなる事務所等には該当しません。したがって本肢の B は問題なくクーリング・オフをすることができ、A は、それを拒むことができません。

なお、「当該宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあっては、その相手方の自宅又は勤務する場所」はクーリング・オフをすることができなくなる事務所等に該当します。

3 B は、A の仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その 3 日後に A の事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この場合、A の事務所で契約を締結しているので、B は、契約の解除をすることができない。

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、買受けの申込みの場所でクーリング・オフの可否を判断します。

本肢では B は、仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをしているので、クーリング・オフをできることとなります。

4 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、Aの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としていた場合、Bは、契約の締結の日から10日後であっても契約の解除をすることができる。

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、無効とされています。本肢の特約は申込者等に有利なものなので有効となります。

H26・問 39 宅地建物取引業保証協会

宅地建物取引業保証協会(以下この間において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から 2 週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、その地位を回復する。

解答×本肢のような規定はありません。

「宅地建物取引業者は、弁済業務開始日以後に宅地建物取引業保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から 1 週間以内に、「営業保証金」を供託しなければならない。」とされるのみです。

2 保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から 2 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。

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 1 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りません。

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て、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付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りません。

4 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、当該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しない。

解答×「社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者」も還付請求をすることができます。

H26・問 40 37条書面

宅地建物取引業者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よれば、正しいものはいくつあるか。なお、この問において「37条書面」とは、同法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

ア 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主との間で新築分譲住宅の売買契約を締結した場合において、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、当該措置についても37条書面に記載しなければならない。

解答○本肢のとおり。

イ 宅地建物取引業者は、37条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名押印の上、その内容を説明させなければならない。

解答×宅地建物取引士をして、37条書面を説明させることまでは要求されていません。

ウ 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合は、買主が宅地建物取引業者であっても、37条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなければならない。

解答○買主が宅地建物取引業者だからといって、37条書面の記載内容が変わることはありません。

エ 宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介において、当該建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3

H26・問 41 業務規制

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 宅地建物取引業者が、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を、案内所を設置して行う場合で、その案内所が専任の宅地建物取引士を置くべき場所に該当しない場合は、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を表示した標識を掲げなければならない。

解答○本肢のとおり。

2 宅地建物取引業者が、その従業者をして宅地の売買の勧誘を行わせたが、相手方が明確に買う意思がない旨を表明した場合、別の従業者をして、再度同じ相手方に勧誘を行わせることは法に違反しない。

解答×「宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。」に該当し、法に違反します。(施行規則 16 条の 12)

別の従業者だからといって、許されるわけではありません。

3 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅地建物取引業者へ報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延(法第 44 条)に該当する。

解答×媒介を依頼した他の宅地建物取引業者へ報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延に該当しません。

不当な履行遅延とは「宅地建物取引業者が、その業務に関してなすべき宅地もしくは建物の登記もしくは引渡し又は取引に係る対価の支払を不当に遅延する行為」のことを言うからです。

4 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、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。

解答×宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から 10 年間保存しなければなりません。

つまり、退職した従業者に関する事項も従業者名簿への記載の対象であるということです。

H26・問 42 37条書面

宅地建物取引業者 A 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、同法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

ア A が売主として宅地建物取引業者 B の媒介により、土地付建物の売買契約を締結した場合、B が 37 条書面を作成し、その宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させれば、A は、宅地建物取引士による 37 条書面への記名押印を省略することができる。

解答×宅地建物取引業者が自ら売主として売買契約を締結しているのですから、宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させる必要があります。

イ A がその媒介により、事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合、当該公正証書とは別に 37 条書面を作成して交付するに当たって、宅地建物取引士をして記名押印させる必要はない。

解答×宅地建物取引業者が 37 条書面を作成するにあたっては宅地建物取引士をして記名押印させる必要があります。

ウ A が売主として C との間で売買契約を成立させた場合(C は自宅を売却して購入代金に充てる予定である。)、AC 間の売買契約に「C は、自宅を一定の金額以上で売却できなかった場合、本件売買契約を無条件で解除できる」旨の定めがあるときは、A は、37 条書面にその内容を記載しなければならない。

解答○37 条書面には「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」を記載しなければなりません。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

正解 1

H26・問 43 業務規制

宅地建物取引業者 A 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しないものはどれか。

1 A は、買主 B との間で建物の売買契約を締結する当日、B が手付金を一部しか用意できなかったため、やむを得ず、残りの手付金を複数回に分けて B から受領することとし、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」に該当するので宅建業法違反となります。

2 A の従業者は、投資用マンションの販売において、相手方に事前の連絡をしないまま自宅を訪問し、その際、勧誘に先立って、業者名、自己の氏名、契約締結の勧誘が目的である旨を告げた上で勧誘を行った。

解答 違反しない。特に問題ありません。

なお、「当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。」は禁止されており、やると宅建業法違反となります。

3 A の従業者は、マンション建設に必要な甲土地の買受けに当たり、甲土地の所有者に対し、電話により売買の勧誘を行った。その際、売却の意思は一切ない旨を告げられたが、その翌日、再度の勧誘を行った。

解答 違反する。「宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。」に該当し、宅建業法違反となります。

4 A の従業者は、宅地の売買を勧誘する際、相手方に対して「近所に幹線道路の建設計画があるため、この土地は将来的に確実に値上がりする」と説明したが、実際には当該建設計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明した。

解答 違反する。宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはなりません。

H26・問 44 監督処分

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、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)が乙県内において法第 32 条違反となる広告を行った。この場合、乙県知事から業務停止の処分を受けることがある。

解答○都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、一定の事由に該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、1 年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

イ 宅地建物取引業者 B(甲県知事免許)は、法第 50 条第 2 項の届出をし、乙県内にマンション分譲の案内所を設置して業務を行っていたが、当該案内所について法第 15 条第 3 項に違反している事実が判明した。この場合、乙県知事から指示処分を受けることがある。

解答○都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、一定の事由に該当する場合又は宅建業法等の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができます。

ウ 宅地建物取引業者 C(甲県知事免許)の事務所の所在地を確知できないため、甲県知事は確知できない旨を公告した。この場合、その公告の日から 30 日以内に C から申出がなければ、甲県知事は法第 67 条第 1 項により免許を取り消すことができる。

解答○国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者の事務所の所在地を確知できないとき、又はその免許を受けた宅地建物取引業者の所在(法人である場合においては、その役員の所在をいう。)を確知できないときは、官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から 30 日を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができます。

エ 宅地建物取引業者 D(国土交通大臣免許)は、甲県知事から業務停止の処分を受けた。この場合、D が当該処分に違反したとしても、国土交通大臣から免許を取り消されることはない。

解答×免許権者はその免許を受けた宅地建物取引業者が業務停止処分に違反したときは当該免許を取り消さなければなりません。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

正解 1

H26・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、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、当該基準日から起算して50日を経過した日以後、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×「基準日」からではなく、「基準日の翌日」から起算して50日を経過した日以後、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とされています。

2 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、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。

解答×自ら売主として新築住宅を販売する場合だけ、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います。

3 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人と締結する保険契約である。

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し、住宅瑕疵担保責任保険人と締結する保険契約です。

4 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、当該新築住宅の買主に対し、当該供託をしている供託所の所在地、供託所の表示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○本肢のとおり。

H26・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、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

解答○本肢のとおり。

2 機構は、証券化支援事業(買取型)において、住宅の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権について譲受けの対象としている。

解答×証券化支援事業(買取型)において、譲受けの対象としているのは住宅の建設又は購入に必要な資金についての貸付債権です。

3 機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良(高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。)に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

解答○本肢のとおり。

4 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

解答○機構は、「合理的土地利用建築物の建設もしくは合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金(当該合理的土地利用建築物の建設又は購入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。)又はマンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。」を業務として行っています。

H26・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 建築基準法第 28 条(居室の採光及び換気)の規定に適合した採光及び換気のための窓等がなくとも、居室として利用できる程度の広さがあれば、広告において居室として表示できる。

解答×建築基準法第 28 条(居室の採光及び換気)の規定に適合した採光及び換気のための窓等がないのなら、広告において居室として表示することはできません。

2 新築分譲マンションの販売広告において、住戸により修繕積立金の額が異なる場合であって、全ての住戸の修繕積立金を示すことが困難であるときは、全住戸の平均額のみ表示すればよい。

解答×「修繕積立金については、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、住戸により修繕積立金の額が異なる場合において、そのすべての住宅の修繕積立金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。」とされています。(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 43 号)

3 私道負担部分が含まれている新築住宅を販売する際、私道負担の面積が全体の 5%以下であれば、私道負担部分がある旨を表示すれば足り、その面積までは表示する必要はない。

解答×私道負担部分がある旨を表示するだけでは足りず、その面積まで表示する必要があります。

4 建築工事に着手した後に、その工事を相当の期間にわたり中断していた新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明瞭に表示しなければならない。

解答○建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示しなければなりません。

H26・問 48 統計

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

※あくまで参考です。学習する必要はありません。

1 平成 24 年度法人企業統計年報(平成 25 年 9 月公表)によれば、平成 24 年度における不動産の売上高は約 32 兆 7,000 億円と対前年度比で 8.5%減少し、3 年連続で減少した。

解答○

2 建築着工統計(平成 26 年 1 月公表)によれば、平成 25 年の新設住宅着工戸数は持家、分譲住宅ともに前年に比べ増加したが、貸家は 3 年ぶりに減少した。

解答×

3 平成 26 年版土地白書(平成 26 年 6 月公表)によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成 25 年の全国の土地取引件数は 128.1 万件となり、前年に比べ減少した。

解答×

4 平成 26 年地価公示(平成 26 年 3 月公表)によれば、平成 25 年の 1 年 FHI の地価変動率は、全国平均で見ると全ての用途で前年に引き続き下落したが、地方平均で見ると商業地については上昇に転じた。

解答×

H26・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 旧河道は、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所である。

解答○旧河道は、もともと河川だったところなので、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所であると言えます。

2 地盤の液状化は、地盤の条件と地震の揺れ方により、発生することがある。

解答○本肢のとおり。

なお、液状化とは、地震の際に、地下水位の高い砂地盤が振動により液体状になる現象のことをいいます。

3 沿岸地域は、津波や高潮などの被害を受けやすく、宅地の標高や避難経路を把握しておくことが必要である。

解答○本肢のとおり。

4 台地や丘陵の縁辺部は、豪雨などによる崖崩れに対しては、安全である。

解答×当然、危険です。

H26・問 50 建物

建築物の構造と材料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におけるコンクリートのひび割れは、鉄筋の腐食に関係する。

解答○本肢のとおり。

コンクリートのひび割れがあれば、雨水の侵入により、鉄筋が腐食することになります。

2 モルタルは、一般に水、セメント及び砂利を練り混ぜたものである。

解答×モルタルは、砂とセメントと水とを練り混ぜたものです。

コンクリートと違い、砂利は入りません。

3 骨材とは、砂と砂利をいい、砂を細骨材、砂利を粗骨材と呼んでいる。

解答○本肢のとおり。

4 コンクリートは、水、セメント、砂及び砂利を混練したものである。

解答○本肢のとおり。