

平成 27 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H27・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 債務の不履行に基づく人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権は、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、時効によって消滅する旨

解答 規定なし

債権の消滅時効期間は10年である。(167条1項)

2 事業のために負担した貸金債務を主たる債務とする保証契約は、保証人になろうとする者が、契約締結の日の前1か月以内に作成された公正証書で保証債務を履行する意思を表示していなければ無効となる旨

解答 規定なし

「保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。」とされるのみである。(446条2項) 公正証書である必要はない。

3 併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる旨

解答 規定なし

判例である。(大判大15.3.25)

4 債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める旨

解答 規定あり

「債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。」とされる。(418条)

H27・問2 虚偽表示

Aは、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、Bと通謀して、Aを売主、Bを買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。この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、誤っているものはどれか。なお、この問において「善意」又は「悪意」とは、虚偽表示の事実についての善意又は悪意とする。

1. 善意のCがBから甲土地を買い受けた場合、Cがいまだ登記を備えていなくても、AはA B間の売買契約の無効をCに主張することができない。

解答 正しい 虚偽表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。(94条2項) この場合の第三者が保護されるために登記は必要とされていない。

2. 善意のCが、Bとの間で、Bが甲土地上に建てた乙建物の賃貸借契約(貸主B、借主C)を締結した場合、AはA B間の売買契約の無効をCに主張することができない。

解答 誤り この場合のCはあくまで「乙建物」について賃貸借契約を締結したにすぎず、「甲土地」について直接的に利害関係を有するわけではない。よって虚偽表示に基づく売買契約の売主Aは、その無効をCに主張できることとなる。(最判昭57.6.8)

3. Bの債権者である善意のCが、甲土地を差し押さえた場合、AはA B間の売買契約の無効をCに主張することができない。

解答 正しい 虚偽表示による契約の目的物の差押債権者は、虚偽表示の無効を主張できない第三者に該当する。さらに本肢のCは善意である。よって虚偽表示に基づく売買契約の売主Aは、その無効をCに主張することができない。

4. 甲土地がBから悪意のCへ、Cから善意のDへと譲渡された場合、AはA B間の売買契約の無効をDに主張することができない。

解答 正しい 虚偽表示に基づく契約について悪意の第三者がさらに、その権利の転売を行った場合、第三者からの転得者が善意か悪意かで、虚偽表示の無効を主張できるか否かを決する。

本肢の場合、転得者Dが善意なのでAは、その無効をDに主張することができない。

H27・問3 賃貸借契約と使用貸借契約

AB間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物につき、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 Bが死亡した場合、①では契約は終了しないが、②では契約が終了する。

解答 正しい 賃借人たる地位は相続される。

これに対して「使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う。」とされる。(599条)

2 Bは、①では、甲建物のAの負担に属する必要費を支出したときは、Aに対しその償還を請求することができるが、②では、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。

解答 正しい 「賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。」とされる。(608条1項)

これに対して使用貸借では「借主は、借用物の通常の必要費を負担する。」とされる。(595条1項)

3 AB間の契約は、①では諾成契約であり、②では要物契約である。

解答 正しい ちなみに契約当事者の合意だけで成立するのが諾成契約、合意+契約の目的物の引き渡しによって成立するのが要物契約である。

4 AはBに対して、甲建物の瑕疵について、①では担保責任を負う場合があるが、②では担保責任を負わない。

解答 誤り 賃貸借契約は有償契約なので、売買契約についての瑕疵担保責任の規定の準用がある。つまり、貸主は借主に対して瑕疵担保責任を負うことになる。

これに対して使用貸借契約については民法596条で贈与についての民法551条の規定が準用されている。551条では「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。」とされている。つまり、使用貸借の場合でも貸主がその瑕疵又は不存在を知りながら借主に告げなかったときは、瑕疵担保責任を負うことになるということである。

H27・問4 時効取得

A 所有の甲土地を占有している B による権利の時効取得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 B が父から甲土地についての賃借権を相続により承継して賃料を払い続けている場合であっても、相続から 20 年間甲土地を占有したときは、B は、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。

解答 誤り 「二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。」とされる。この点、本肢の B は賃料を支払い続けており、所有の意思があるものとは認められない。したがって、時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。

2 B の父が 11 年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有した後、B が相続によりその占有を承継し、引き続き 9 年間所有の意思をもって平穩かつ公然に占有していても、B は、時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。

解答 誤り 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。また、前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する、とされる。

本肢では、前の占有者が善意・無過失であるか否かは不明だが通算の占有期間は 20 年であり、他の要件も満たしている。したがって B は、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。

3 A から甲土地を買い受けた C が所有権の移転登記を備えた後に、B について甲土地所有権の取得時効が完成した場合、B は、C に対し、登記がなくても甲土地の所有者であることを主張することができる。

解答 正しい 時効による権利の取得者は、取得時効完成前の権利取得者に対する関係では登記なくして取得時効による権利の取得を主張することができる。

4 甲土地が農地である場合、BがAと甲土地につき賃貸借契約を締結して20年以上にわたって賃料を支払って継続的に耕作していても、農地法の許可がなければ、Bは、時効によって甲土地の賃借権を取得することはできない。

解答 誤り 賃借権も要件を満たせば取得時効の対象となりうる。なお、農地の取得時効の可否を判断するにあたっては農地法上の許可の有無は問題とならない。(最判平 16.7.13)

H27・問5 占有

占有に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 甲建物の所有者 A が、甲建物の隣家に居住し、甲建物の裏口を常に監視して第三者の侵入を制止していたとしても、甲建物に錠をかけてその鍵を所持しない限り、A が甲建物を占有しているとはいえない。

解答 誤り 判例によると「家屋の所有者が、その家屋の隣家に居住し、常に出入口を監視して容易に他人の侵入を制止できる状況にあるときは、所有者はその家屋を所持するものといえる。」とされています。(最判昭 27.2.19) したがって本肢の場合、A は甲建物を占有しているものと判断されます。

2 乙土地の所有者の相続人 B が、乙土地上の建物に居住している C に対して乙土地の明渡しを求めた場合、C は、占有者が占有物について行使する権利は適法であるとの推定規定を根拠として、明渡しを拒否することができる。

解答 誤り 判例は「他人の不動産を占有する正権原があるとの主張については、その主張をする者に立証責任があると解すべきである。」としています。(最判昭 35.3.1) つまり、本肢の場合、C が乙土地を占有する権原を有することについて立証責任を負うこととなります。

3 丙土地の占有を代理している D は、丙土地の占有が第三者に妨害された場合には、第三者に対して占有保持の訴えを提起することができる。

解答 正しい 「占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる。」とされる。(198条) 代理占有者であっても占有者であることに変わりはなく、本条が適用される。

4 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者及びその特定承継人に対して当然に提起することができる。

解答 誤り 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができない。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。(200条2項)

H27・問6 抵当権

抵当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 賃借地上の建物が抵当権の目的となっているときは、一定の場合を除き、敷地の賃借権にも抵当権の効力が及ぶ。

解答 正しい 「土地賃借人が賃借権の目的となっている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、抵当権の効力は当該土地の賃借権に及ぶ」とされる。(最判昭40.5.4)

2 抵当不動産の被担保債権の主債務者は、抵当権消滅請求をすることはできないが、その債務について連帯保証をした者は、抵当権消滅請求をすることができる。

解答 誤り 主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができない。(380条) これらの者は被担保債務全額の弁済をなすべき立場にあるからである。

3 抵当不動産を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその代価を抵当権者に弁済したときは、抵当権はその第三者のために消滅する。

解答 正しい 「抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。」とされる。(378条)

4 土地に抵当権が設定された後に抵当地に建物が築造されたときは、一定の場合を除き、抵当権者は土地とともに建物を競売することができるが、その優先権は土地の代価についてのみ行使することができる。

解答 正しい 「抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる。」とされる。(389条1項)

平成 27 年・問 7 抵当権の譲渡・放棄等

債務者 A が所有する甲土地には、債権者 B が一番抵当権（債権額 2,000 万円）、債権者 C が二番抵当権（債権額 2,400 万円）、債権者 D が三番抵当権（債権額 4,000 万円）をそれぞれ有しており、A にはその他に担保権を有しない債権者 E（債権額 2,000 万円）がいる。甲土地の競売に基づく売却代金 5,400 万円を配当する場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. B が E の利益のため、抵当権を譲渡した場合、B の受ける配当は 0 円である。

解答 正しい 抵当権者 B が無担保債権者 E の利益のため、抵当権を譲渡した場合、B の被担保債権額 2000 万円の枠の範囲で E が B に優先して配当を受けることになる。本肢の場合、E が 2000 万円の配当を受けるので、B は 1 円の配当も受け取ることができないことになる。

2. B が D の利益のため、抵当権の順位を譲渡した場合、B の受ける配当は 800 万円である。

解答 誤り 先順位抵当権者 B が後順位抵当権者 D の利益のため、抵当権の順位を譲渡した場合、B と D の優先弁済枠の範囲内で D が優先して弁済を受けることになる。本肢の場合、B の優先弁済枠は 2000 万円、D の優先弁済枠は 1000 万円（5400 万円－2000 万円－2400 万円）で、D の債権額が 4000 万円なので、D が 3000 万円の配当を受ける。したがって B の受ける配当は 0 円となる。

3 B が E の利益のため、抵当権を放棄した場合、B の受ける配当は 1,000 万円である。

解答 正しい 抵当権者 B が無担保債権者 E の利益のために抵当権を放棄すると、B と E は B の優先弁済枠 2000 万円を債権額に応じて案分して配当を受けることになる。B の債権額が 2000 万円、E の債権額が 2000 万円だから、B と E の受け取る配当は 1000 万円ずつということになる。

4 B が D の利益のため、抵当権の順位を放棄した場合、B の受ける配当は 1,000 万円である。

解答 正しい 先順位抵当権者 B が後順位抵当権者 D の利益のため、抵当権の順位を放棄した場合、B と D は各自の優先弁済枠 2000 万円と 1000 万円を合算した 3000 万円を債権額に応じて案分して配当を受けることになる。B の債権額が 2000 万円、D の債権額が 4000 万円だから、B の受ける配当は $3000 \text{ 万円} \times \frac{1}{3} = 1,000 \text{ 万円}$ ということになる。

H27・問8 同時履行の抗弁

同時履行の抗弁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、正しいものはいくつあるか。

ア マンションの賃貸借契約終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と、賃借人の明渡債務は、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立つ。

解答 誤り 「家屋の賃貸借終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、特別の約定のないかぎり、同時履行の関係に立たない。」とされる。(最判昭 49.9.2) この場合、家屋明渡債務が先履行となる。

イ マンションの売買契約がマンション引渡し後に債務不履行を理由に解除された場合、契約は遡及的に消滅するため、売主の代金返還債務と、買主の目的物返還債務は、同時履行の関係に立たない。

解答 誤り 同時履行の抗弁に関する 533 条の規定は 546 条で契約の解除の場合に準用されている。よって本肢の場合も売主の代金返還債務と、買主の目的物返還債務は、同時履行の関係に立つことになる。

ウ マンションの売買契約に基づく買主の売買代金支払債務と、売主の所有権移転登記に協力する債務は、特別の事情のない限り、同時履行の関係に立つ。

解答 正しい 本肢のとおり。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

H27・問9 転貸借

土地の転貸借に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例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)

土地の賃借人が貸貸人の承諾を得ることなく右土地を他に転貸しても、転貸について賃借人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため貸貸人が民法第612条第2項により賃貸借を解除することができない場合において、貸貸人が賃借人(転貸人)と賃貸借を合意解除しても、これが賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため貸貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情のない限り、貸貸人は、転借人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできないものと解するのが相当である。

1 土地の賃借人が無断転貸した場合において貸貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため貸貸人が無断転貸を理由に賃貸借契約を解除できないときであっても、賃貸借契約を合意解除したときは、貸貸人は転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することができる。

解答 誤り 上記判例に照らせば、この場合、貸貸人は、転借人に対して合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできない。

2 土地の賃貸人が転貸借について承諾を与えた場合には、賃貸人は、無断転貸を理由としては賃貸借契約を解除することはできないが、賃借人と賃貸借契約を合意解除することは可能である。

解答 正しい 合意解除することは自体は可能である。ただし、転借人に対して合意解除の効果を対抗することはできず、転借人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできない。

3 土地の賃借人が無断転貸した場合、賃貸人は、賃貸借契約を民法第 612 条第 2 項により解除できる場合とできない場合があり、土地の賃借人が賃料を支払わない場合にも、賃貸人において法定解除権を行使できる場合とできない場合がある。

解答 正しい 前段部分は上記判例に照らして正しい。また別の判例（最判昭 44.11.27）によると「賃貸借契約の基礎たる相互の信頼関係が破壊されているものとはいえない特段の事情のもとにおいては、賃貸人が、賃料不払を理由として賃貸借契約を解除することは許されない。」とされており、後段部分も正しい。

したがって本肢は全体として正しいことになる。

4 土地の賃借人が無断転貸した場合、転借人は、賃貸人と賃借人との間で賃貸借契約が合意解除されたとしても、賃貸人からの賃貸土地の明渡し請求を拒絶することができる場合がある。

解答 正しい 上記判例によると「無断転貸した場合でも、その転貸が背信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には、賃貸人は、転借人に対して合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することはできない。」とされる。

H27 問 10 遺言及び遺留分

遺言及び遺留分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. 自筆証書の内容を遺言者が一部削除する場合、遺言者が変更する箇所に二重線を引いて、その箇所に押印するだけで、一部削除の効力が生ずる。

解答 誤り 「自筆証書中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ、その効力を生じない。」とされる。(968条2項)

2. 自筆証書による遺言をする場合、遺言書の本文の自署名下に押印がなければ、自署と離れた箇所に押印があっても、押印の要件として有効となることはない。

解答 誤り 判例によると「遺言者が、自筆証書遺言をするにつき書簡の形式を採ったため、遺言書本文の自署名下には押印をしなかったが、遺言書であることを意識して、これを入れた封筒の封じ目に押印したものであるなど原判示の事実関係の下においては、右押印により、自筆証書遺言の押印の要件に欠けるところはない。」とされる。(最判平 6.6.24)

つまり、自署と離れた箇所の押印であっても押印の要件として有効となることがあるということである。

3. 遺言執行者が管理する相続財産を相続人が無断で処分した場合、当該処分行為は、遺言執行者に対する関係で無効となるが、第三者に対する関係では無効とならない。

解答 誤り 判例によると「民法 1013 条が「遺言執行者がある場合には、相続人は、相続財産の処分その他遺言の執行を妨げるべき行為をすることができない。」と規定しているのは、遺言者の意思を尊重すべきものとし、遺言執行者をして遺言の公正な実現を図らせる目的に出たものであり、右のような法の趣旨からすると、相続人が、1013 条の規定に違反して、遺贈の目的不動産を第三者に譲渡し又はこれに第三者のため抵当権を設定してその登記をしたとしても、相続人の右処分行為は無効であり、受遺者は、遺贈による目的不動産の所有権取得を登記なくして右処分行為の相手方たる第三者に対抗することができるものと解するのが相当である。」とされます。(最判昭 62.4.23)

つまり、本肢の相続人の無断処分行為は遺言執行者に対する関係のみならず第三者に対する関係でも無効ということになります。

4. 被相続人がした贈与が遺留分減殺請求により全部失効した場合、受贈者が贈与に基づいて目的物の占有を平穩かつ公然に 20 年間継続したとしても、その目的物を時効取得することはできない。

解答 正しい 判例によると「遺留分減殺の対象としての要件を満たす贈与を受けた者が、右贈与に基づいて目的物の占有を取得し、民法 162 条所定の期間、平穩かつ公然にこれを継続し、取得時効を援用したとしても、右贈与に対する減殺請求による遺留分権利者への右目的物についての権利の帰属は妨げられない。」とされる。

つまり、受贈者は要件を満たしたとしても目的物を時効取得することはできないということである。

H27・問 11 借家法

AがBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結した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. AがBに対し、賃貸借契約の期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知をしなかったときは、AとBは、期間3年、賃料月額10万円の条件で賃貸借契約を更新したものとみなされる。

解答 誤り 「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。」とされる。(借地借家法26条1項)

つまり、本肢の場合、期間の定めのない賃貸借契約となる。

2. 賃貸借契約を期間を定めずに合意により更新した後に、AがBに書面で解約の申入れをした場合は、申入れの日から3か月後に賃貸借契約は終了する。

解答 誤り 期間の定めのない建物賃貸借について「建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。」とされる。(借地借家法27条1項)

3. Cが、AB間の賃貸借契約締結前に、Aと甲建物の賃貸借契約を締結していた場合、AがBに甲建物を引き渡しても、Cは、甲建物の賃借権をBに対抗することができる。

解答 誤り 借地借家法31条1項は建物賃借権の対抗関係について「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」と定めている。

よって、本肢の場合、賃借権を取得することになるのは建物の引き渡しを受けているBであり、Cは、甲建物の賃借権をBに対抗することはできないことになる。

4. A B間の賃貸借契約がBの賃料不払を理由として解除された場合、BはAに対して、Aの同意を得てBが建物に付加した造作の買取りを請求することはできない。

解答 正しい 「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。」とされる。(借地借家法 33 条 1 項)

しかし、この規定は「借人の債務不履行ないしその背信行為のため賃貸借が解除されたとき場合には、その適用がない。」ものとされる。(最判昭 31.4.6)

H27・問 12 借家法

賃貸人と賃借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約（以下「定期借家契約」という。）を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約（以下「普通借家契約」という。）を締結する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によれば、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。

1. 賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。

解答 正しい 「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」とされる。（借地借家法31条1項）そして、「この規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。」とされる。（借地借家法37条）よって本肢は正しい。

2. 賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。

解答 誤り 定期借家契約においても、普通借家契約においても「原則として建物の借賃の額の増減を請求することができるが、一定の期間、建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」とされる。（借地借家法32条1項）

3. 期間満了により賃貸借契約が終了する際に賃借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。

解答 誤り 造作買取請求権に関する規定は任意規定である。（借地借家法37条で強行規定の対象とされていない。）したがって、造作買取請求をすることができない旨の特約は、定期借家契約でも普通借家契約でも有効である。

4. 賃貸人も賃借人も契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。

解答 誤り 定期借家契約でも、普通借家契約でも、原則として契約期間中の中途解約をすることができないのである。（民法618条）したがって、「契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は普通借家契約では無効である」との記述は明らかに誤っている。

H27・問 13 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 管理者が選任されていない場合、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、集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

解答 正しい 「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。」とされる。

管理者が選任されていない場合なので、集会を招集した区分所有者の1人が議長となることになる。

2. 集会の招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。

解答 誤り 「集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。」とされる。(区分所有法 35条 1項)

3. 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の1人がこれに署名し、押印をしなければならない。

解答 誤り 「集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。」とされる。(区分所有法 42条 3項)

4. 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任することができる。この場合、任期は2年以内としなければならない。

解答 誤り 「区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。」とされる。(区分所有法 25条 1項)
任期についての定めはない。

H27・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、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 登記事項証明書の交付の請求は、利害関係を有することを明らかにすることなく、することができる。

解答 正しい 「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。」とされる。（不動産登記法 119 条 1 項）

2. 土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く登記簿の附属書類の閲覧の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。

解答 正しい 本肢のとおり。

土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図は利害関係を有しない部分についてもすることができる。（不動産登記法 121 条 2 項）

3. 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。

解答 正しい 「登記事項証明書の交付の請求は、前二項の方法のほか、法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。」とされる。（不動産登記規則 194 条 3 項）

4. 筆界特定書の写しの交付の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。

解答 誤り 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、「筆界特定書等」の写し（筆界特定書等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）の交付を請求することができる。（不動産登記法 149 条 1 項）

H27・問 15 開発行為の許可等

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。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

1. 市街化区域内において開発許可を受けた者が、開発区域の規模を 100 m²に縮小しようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答 誤り 開発許可を受けた者は、開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、開発許可不要の行為に該当する場合には許可を受ける必要はない。(都市計画法 35 条の 2 第 1 項)

本肢は市街化区域内における開発行為の規模を 1000 m²未満に縮小しようとする場合だから、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

2. 開発許可を受けた開発区域内の土地において、当該開発許可に係る予定建築物を建築しようとする者は、当該建築行為に着手する日の 30 日前までに、一定の事項を都道府県知事に届け出なければならない。

解答 誤り 本肢のような規定はない。

なお、開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了公告があった後は、当該開発許可に係る「予定建築物等以外の建築物又は特定工作物」を新築し、又は新設することは原則として禁止されている。(都市計画法 42 条 1 項)

3. 開発許可を受けた開発区域内において、開発行為に関する工事の完了の公告があるまでの間に、当該開発区域内に土地所有権を有する者のうち、当該開発行為に関して同意をしていない者がその権利の行使として建築物を建築する場合については、都道府県知事が支障がないと認めるときでなければ、当該建築物を建築することはできない。

解答 誤り 開発行為に関して同意をしていない者がその権利の行使として建築物を建築する場合については、都道府県知事の見解など関係なく、当該建築物を建築することができる。(都市計画法 37 条)

4. 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、都道府県知事の許可を受けることなく、仮設建築物を新築することができる。

解答 正しい

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築、第一種特定工作物の新設等の行為をしてはならない。

ただし、一 都市計画事業の施行として行う建築行為

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為

三 仮設建築物の新築

については、この限りでない。

H27・問 16 都市計画

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. 第二種住居地域における地区計画については、一定の条件に該当する場合、開発整備促進区を都市計画に定めることができる。

解答 正しい 本肢のとおり。(都市計画法 12 条の 5 第 4 項 4 号)

なお、「開発整備促進区」とは、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のことをいう。

2. 準都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、区域区分を定めることができる。

解答 誤り 準都市計画区域については、都市計画に用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域・高度地区・景観地区・風致地区・緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域・伝統的建造物群保存地区を定めることができる。(都市計画法 8 条 2 項) 区域区分を定めることはできない。

3. 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域であり、風致地区に隣接してはならない。

解答 誤り 前段は正しいが、後段のような規定は存在しない。(都市計画法 9 条 12 項)

4. 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先する。

解答 誤り 「市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先するものとする。」とされる。(都市計画法 15 条 4 項)

H27・問 17 建築確認

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 防火地域及び準防火地域外において建築物を改築する場合で、その改築に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときは、建築確認は不要である。

解答 正しい 「建築確認に関する規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときについては、適用しない。」とされる。(建築基準法 6 条 2 項)

2. 都市計画区域外において高さ 12m、階数が 3 階の木造建築物を新築する場合、建築確認が必要である。

解答 正しい 「木造の建築物で 3 以上の階数を有し、又は延べ面積が 500 平方メートル、高さが 13 メートル若しくは軒の高さが 9 メートルを超えるもの」を都市計画区域外において建築しようとする場合、建築確認が必要である。(建築基準法 6 条 1 項 2 号)

3. 事務所の用途に供する建築物をホテル(その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²)に用途変更する場合、建築確認は不要である。

解答 誤り その用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²を超える特殊建築物への用途変更であるから、建築確認が必要である。(建築基準法 87 条 1 項)

4. 映画館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²であるものの改築をしようとする場合、建築確認が必要である。

解答 正しい その用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²を超える特殊建築物の改築をしようとする場合であるから、建築確認が必要である。

H27・問 18 建ぺい率・容積率その他

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、一定の場合を除き、算入しない。

解答 正しい 「建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。」とされる。(建築基準法 52 条 6 項)

2. 建築物の敷地が建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度の合計の 2 分の 1 以下でなければならない。

解答 誤り 「建築物の敷地が建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。」とされる。(建築基準法 53 条 2 項)

3. 地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。

解答 正しい 「建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、地盤面下に設ける建築物などの一定の建築物については、この限りでない。」とされる。(建築基準法 44 条 1 項)

4. 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

解答 正しい 「建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。」とされる。(建築基準法 77 条)

H27・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、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

1. 都道府県知事は、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を防止するために必要があると認める場合には、その宅地の所有者に対して、擁壁等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 正しい 「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。」とされる。(宅地造成等規制法 16 条 2 項)

2. 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について改めて都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答 誤り 「宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があった日から 21 日以内に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。」とされる。(宅地造成等規制法 15 条 1 項) 許可は不要である。

3. 宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事施行者を変更する場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。

解答 正しい 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、都道府県知事の許可を受けなければならない。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、この限りでない。(宅地造成等規制法 12 条 1 項)

ここでいう軽微な変更には以下のようなものがある。

1. 造成主、設計者又は工事施行者の変更
2. 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
(宅地造成等規制法施行規則 26 条)

4. 宅地造成工事規制区域内において、宅地を造成するために切土をする土地の面積が 500 m²であって盛土が生じない場合、切土をした部分に生じる崖の高さが 1.5mであれば、都道府県知事の許可は必要ない。

解答 正しい

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あって以下のもの（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。

1.切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの

2.盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートルを超える崖を生ずることとなるもの

3.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 1 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 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの

4.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 500 平方メートルを超えるもの

（宅地造成等規制法 2 条 2 項）（宅地造成等規制法施行令 3 条）

したがって、本肢の行為は宅地造成には該当せず、都道府県知事の許可は必要ない。

H27・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、誤っているものはどれか。

1. 仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してする。

解答 正しい 仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。(土地区画整理法 98 条 5 項)

2. 施行地区内の宅地について存する地役権は、土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった場合を除き、換地処分があった旨の公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する。

解答 正しい 本肢のとおり。(土地区画整理法 104 条 4 項)

なお、土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった地役権は、換地処分があった旨の公告があった日が終了した時において消滅する。(土地区画整理法 104 条 5 項)

3. 換地計画において定められた保留地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、施行者が取得する。

解答 正しい 本肢のとおり。(土地区画整理法 104 条 11 項)

4. 土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、すべて市町村に帰属する。

解答 誤り 「土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、その公共施設を管理すべき者に帰属するものとする。」とされる。(土地区画整理法 105 条 3 項)

H27・問 21 国土利用計画法（事後届出）

国土利用計画法第 23 条の事後届出（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. 都市計画区域外においてAが所有する面積 12,000 m²の土地について、Aの死亡により当該土地を相続したBは、事後届出を行う必要はない。

解答 正しい 相続による取得であるから「対価を得て行われる移転又は設定」に該当しない。（国土利用計画法 14 条 1 項）したがって、B が事後届出を行う必要はない。
ちなみに市街化区域内での届出対象面積は 2000 m²以上である。

2. 市街化区域においてAが所有する面積 3,000 m²の土地について、Bが購入した場合、A及びBは事後届出を行わなければならない。

解答 誤り 事後届出の場合であるから、権利取得者である B だけが届出を行えばよい。（国土利用計画法 23 条 1 項）

3. 市街化調整区域に所在する農地法第 3 条第 1 項の許可を受けた面積 6,000 m²の農地を購入したAは、事後届出を行わなければならない。

解答 誤り 土地の取引において農地法 3 条 1 項の許可を受けることを要する場合には事後届出を行う必要がないとされる。（国土利用計画法施行令 6 条 7 号）ちなみに市街化調整区域内での届出対象面積は 5000 m²以上である。

4. 市街化区域に所在する一団の土地である甲土地（面積 1,500 m²）と乙土地（面積 1,500 m²）について、甲土地については売買によって所有権を取得し、乙土地については対価の授受を伴わず賃借権の設定を受けたAは、事後届出を行わなければならない。

解答 誤り 乙土地については対価の授受を伴わず賃借権の設定を受けただけだから、事後届出の対象とならない。また甲土地については売買によって所有権を取得しているが、面積が届出対象面積に達しておらず、これも事後届出の必要がない。したがって本件取引において A が事後届出を行う必要はない。

H27・問 22 農地法

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答 誤り 農地法 3 条 1 項の許可が必要である。

なお、市街化区域内の農地については農地法 4 条 1 項の対象行為（農地の転用）、5 条 1 項の対象行為（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動）については許可が不要であり、農業委員会へ届出をするだけでよい。

2. 農業者が自己所有の市街化区域外の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答 誤り 特に例外などには該当せず、原則通り、農地法 4 条 1 項の許可を受ける必要がある。

3. 農業者が自己所有の市街化区域外の農地に自己の居住用の住宅を建設するため転用する場合は、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答 誤り 特に例外などには該当せず、原則通り、農地法 4 条 1 項の許可を受ける必要がある。

4. 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、市街化区域外の農地に抵当権の設定が行われ、その後、返済が滞ったため当該抵当権に基づき競売が行われ第三者が当該農地を取得する場合であっても、法第 3 条第 1 項又は法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

解答 正しい 本肢のとおり。競売の結果の農地の取得であっても、農地法 3 条 1 項又は農地法 5 条 1 項の許可を受ける必要がある。

H27・問 23 贈与税（住宅取得等資金の贈与に関する特例）

「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 直系尊属から住宅用の家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答 誤り 「住宅取得等資金」の贈与を受けた場合に限り、本特例の適用を受けることができる。（租税特別措置法 70 条の 2 第 1 項）

2. 日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答 誤り 取得する住宅用の家屋は相続税法の施行地、すなわち日本国内にあるものでなければならないとされる。（租税特別措置法施行令 40 条の 4 の 2 第 1 項）

3. 贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の 1 月 1 日において 60 歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答 正しい 本肢のとおり。（租税特別措置法 70 条の 2 第 1 項）

4. 受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が 2,000 万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答 誤り 受贈者は、住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の 1 月 1 日において 20 歳以上であって、当該年の年分の所得税に係る合計所得金額が 2000 万円以下である者でなければならない。（租税特別措置法 70 条の 2 第 2 項 1 号）

H27・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. 平成 29 年 1 月 15 日に新築された家屋に対する平成 29 年度分の固定資産税は、新築住宅に係る特例措置により税額の 2 分の 1 が減額される。

解答 誤り 「固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日とする。」とされる。(地方税法 359 条) したがって、平成 29 年 1 月 15 日に新築された家屋に対して平成 29 年度分の固定資産税が課されることはない。

2. 固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。

解答 誤り 固定資産税の標準税率は、1.4%とされる。(地方税法 350 条 1 項) しかし、標準税率は「地方団体が課税する場合に通常よるべき税率でその財政上その他の必要があると認める場合においては、これによることを要しない税率」とされるので本肢のように 1.7%を超えることも可能である。(地方税法 1 条 1 項 5 号)

3. 区分所有家屋の土地に対して課される固定資産税は、各区分所有者が連帯して納税義務を負う。

解答 誤り 「区分所有家屋の敷地の用に供されている土地に対して課する固定資産税については、各区分所有者は、当該共用土地に係る持分の割合によってあん分した額を、固定資産税として納付する義務を負う。」とされるのみである。(地方税法 352 条の 2 第 1 項) 各区分所有者が連帯して納税義務を負うことはない。

4. 市町村は、財政上その他特別の必要がある場合を除き、当該市町村の区域内において同一の者が所有する土地に係る固定資産税の課税標準額が 30 万円未満の場合には課税できない。

解答 正しい 本肢のとおり。ちなみに家屋の免税点は 20 万円となっている。

H27・問 25 地価公示法

地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 都市計画区域外の区域を公示区域とすることはできない。

解答 誤り 都市計画区域でなくても「土地取引が相当程度見込まれる」区域であれば公示区域となりうる。(地価公示法 2 条 1 項)

2. 正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、この「取引」には住宅地とするための森林の取引も含まれる。

解答 正しい 「「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格をいう。」とされる。(地価公示法 2 条 2 項) したがって、本肢は前段、後段共に正しいことになる。

3. 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定する際は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。

解答 正しい 「土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年 1 回、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。」とされる。(地価公示法 2 条 1 項)

4. 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、標準地の形状についても公示しなければならない。

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

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

H27・問 26 宅地の定義・免許の要否

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 都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。

解答 正しい 「宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。」とされる。（宅地建物取引業法2条1号）

つまり、建築資材置き場の用に供されていても工業専用地域内の土地であれば、宅地に該当することになる。

イ 社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

解答 誤り 取引に該当する行為を反復継続して営むのだから、当然、宅地建物取引業の免許が必要である。

ウ 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。

解答 誤り 「宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。」とされる。（宅地建物取引業法2条1号）

用途地域外の土地であっても、倉庫、つまり建物の用に供されているのだから宅地ということになる。

エ 賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

解答 誤り 取引に該当する行為を反復継続して営むのだから、当然、宅地建物取引業の免許が必要である。

1.一つ

2.二つ

3.三つ

4.四つ

正解 1

H27・問 27 免許の基準

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、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. A社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、合併により消滅したが、合併に相当の理由がなかった。この場合においては、当該公示の日の50日前にA社の取締役を退任したBは、当該消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

解答 正しい 「不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に合併により消滅した法人又は解散もしくは廃業の届出があった法人（合併、解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）で、公示の日前60日以内に役員であった者で当該消滅又は届出の日から5年を経過しないもの」は宅建業の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2号の3）

2. C社の政令で定める使用人Dは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、懲役1年、執行猶予2年の刑に処せられた後、C社を退任し、新たにE社の政令で定める使用人に就任した。この場合においてE社が免許を申請しても、Dの執行猶予期間が満了していなければ、E社は免許を受けることができない。

解答 正しい Dは禁固以上の刑に処せられ、執行猶予期間が満了していないのだから、免許の基準に該当する。E社はそのDを政令で定める使用人としたのだから、免許の基準に該当する。（宅地建物取引業法5条1項7号）

3. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるFの法定代理人であるGが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなければ、Fは免許を受けることができない。

解答 正しい Fは、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が背任罪で罰金刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないのだから宅建業の免許を受けることはできない。（宅地建物取引業法5条1項6号）
背任罪は罰金刑以上で免許の基準に該当することに注意。

4. H社の取締役Iが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員に該当することが判明し、宅地建物取引業法第66条第1項第3号の規定に該当することにより、H社の免許は取り消された。その後、Iは退任したが、当該取消の日から5年を経過しなければ、H社は免許を受けることができない。

解答 誤り 免許の基準に該当する原因となっていた取締役Iが退任すれば、H社は当該取消の日から5年の経過を待たずとも、ただちに免許を受けることができる。

H27・問 28 媒介契約

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（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bが所有する甲宅地の売却に係る媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、法第34条の2第1項に規定する書面に記名押印し、Bに交付のうえ、宅地建物取引士をしてその内容を説明させなければならない。

解答 誤り 宅地建物取引士をしてその内容を説明させる必要はない。

イ Aは、Cが所有する乙アパートの売却に係る媒介の依頼を受け、Cと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、乙アパートの所在、規模、形質、売買すべき価額、依頼者の氏名、都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものを指定流通機構に登録しなければならない。

解答 誤り 「依頼者の氏名」を登録する必要はない。（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 5 項）なお、「当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨」も登録事項とされる。（宅地建物取引業法施行規則 15 条の 9）

ウ Aは、Dが所有する丙宅地の貸借に係る媒介の依頼を受け、Dと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、Dに法第34条の2第1項に規定する書面を交付しなければならない。

解答 誤り 貸借の媒介の場合、媒介契約書の作成・交付義務はない。
売買又は交換の媒介の場合だけである。（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項）

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.なし

正解 4

H27・問 29 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及び書面の交付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はない売主に対しては、買主に対してと同様に、宅地建物取引士をして、契約締結時まで重要事項を記載した書面を交付して、その説明をさせなければならない。

解答 誤り 重要事項説明書の交付・説明は権利を取得しようとする者に対してだけ行えばよい。(宅地建物取引業法第 35 条 1 項)

2. 重要事項の説明及び書面の交付は、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、宅地建物取引業者の事務所以外の場所において行うことができる。

解答 正しい 重要事項の説明及び書面の交付について場所的な制限はない。(宅地建物取引業法第 35 条 1 項)

3. 宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合は、代理を依頼した者に対して重要事項の説明をする必要はない。

解答 誤り 権利を取得しようとする者に対しては重要事項の説明が必要である。(宅地建物取引業法第 35 条 1 項)

4. 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。

解答 誤り 重要事項の説明を行う宅地建物取引士も、書面に記名押印する宅地建物取引士も専任の宅地建物取引士である必要はない。

H27・問 30 専任媒介契約

宅地建物取引業者 A は、B が所有する宅地の売却を依頼され、専任媒介契約を締結した。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するものはいくつあるか。

ア A は、B が宅地建物取引業者であったので、宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面を作成しなかった。

解答 違反する 依頼者が宅地建物取引業者であっても、媒介契約書の作成・交付を行う必要がある。

イ A は、B の要望により、指定流通機構に当該宅地を登録しない旨の特約をし、指定流通機構に登録しなかった。

解答 違反する 専任媒介契約を締結した場合には、専任媒介契約の締結の日から休業日を除き 7 日以内に指定流通機構に登録しなければならない。(宅地建物取引業法 34 条の 2 第 5 項) 依頼者の要望により、指定流通機構に物件を登録しない旨の特約をした場合でも、登録する必要がある。

ウ A は、短期間で売買契約を成立させることができると判断したので指定流通機構に登録せず、専任媒介契約締結の日の 9 日後に当該売買契約を成立させた。

解答 違反する 短期間で売買契約を成立させることができると判断したとしても、専任媒介契約の締結の日から休業日を除き 7 日以内に指定流通機構に登録しなければならない。(宅地建物取引業法 34 条の 2 第 5 項)

エ A は、当該契約に係る業務の処理状況の報告日を毎週金曜日とする旨の特約をした。

解答 違反しない 「専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を 2 週間に 1 回以上(専属専任媒介契約にあつては、1 週間に 1 回以上)報告しなければならない。」とされる。(宅地建物取引業法 34 条の 2 第 8 項)

1.一つ

2.二つ

3.三つ

4.四つ

正解 3

H27・問 31 重要事項説明

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を行う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するものはいくつあるか。

ア 宅地の貸借の媒介の場合、当該宅地が都市計画法の第一種低層住居専用地域内にあり、建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号に基づく道路斜線制限があるときに、その概要を説明しなかった。

解答 違反する 斜線制限は宅地の貸借の契約の場合にも、重要事項の説明対象となっている。(宅地建物取引業法施行令 3 条 2 項)

イ 建物の貸借の媒介の場合、当該建物が新住宅市街地開発事業により造成された宅地上にあり、新住宅市街地開発法第 32 条第 1 項に基づく建物の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について都道府県知事の承認を要する旨の制限があるときに、その概要を説明しなかった。

解答 違反する 新住宅市街地開発法第 32 条第 1 項に基づく制限は建物貸借の契約の場合にも重要事項の説明対象となっている。(宅地建物取引業法施行令 3 条 3 項)

ウ 建物の貸借の媒介の場合、当該建物が都市計画法の準防火地域内にあり、建築基準法第 62 条第 1 項に基づく建物の構造に係る制限があるときに、その概要を説明しなかった。

解答 違反しない 建物が準防火地域内にある場合の建物の構造に係る制限は建物の貸借の契約の場合には、重要事項の説明対象となっていない。

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.なし

正解 2

H27・問 32 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. 建物の売買の媒介に関し、受領しようとする預り金について保全措置を講ずる場合において、預り金の額が売買代金の額の 100 分の 10 以下であるときは、その措置の概要を説明する必要はない。

解答 誤り 支払金又は預り金を受領しようとする場合においては「保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」を説明する必要がある。(宅地建物取引業法 35 条 1 項 11 号) ただし、「受領する額が 50 万円未満のもの」は保全措置の対象となる支払金又は預り金からは除くものとされている。(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 3 第 1 号) つまり、本肢は「預り金の額が売買代金の額の 100 分の 10 以下であるとき」という部分が誤っているのである。

2. 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地について借地借家法第 22 条に規定する定期借地権を設定しようとするときは、その旨を説明しなければならない。

解答 正しい 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 9 号)

3. 建物の貸借の媒介を行う場合、消費生活用製品安全法に規定する特定保守製品の保守点検に関する事項を説明しなければならない。

解答 誤り 消費生活用製品安全法に規定する特定保守製品の保守点検に関する事項は重要事項の説明対象となっていない。

4. 建物の貸借の媒介を行う場合、契約の期間については説明する必要があるが、契約の更新については、宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面への記載事項であり、説明する必要はない。

解答 誤り 「契約期間及び契約の更新に関する事項」は建物の貸借の契約を行う場合の重要事項の説明対象事項となっている。(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 4 の 3 第 8 号) なお、宅地の貸借の契約を行う場合も重要事項の説明対象事項となる。

H27・問 33 報酬

宅地建物取引業者A及びB（ともに消費税課税事業者）が受領した報酬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の組合せはどれか。なお、この問において「消費税等相当額」とは、消費税額及び地方消費税額に相当する金額をいうものとする。

ア 土地付新築住宅（代金 3,000 万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aは売主から代理を、Bは買主から媒介を依頼され、Aは売主から 207 万 3,600 円を、Bは買主から 103 万 6,800 円を報酬として受領した。

解答 違反する A・Bをそれぞれ単体で見れば、Aは売主を代理しているので

$$(3000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 \times 2 = 207 \text{ 万 } 3,600 \text{ 円}$$

を上限として報酬を受け取ることができる。

また、Bは買主を媒介しているので

$$(3000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 = 103 \text{ 万 } 6,800 \text{ 円}$$

報酬を受け取ることができる。

しかし、複数の宅建業者が取引に関与する場合、その複数の宅建業者が受け取ることができる報酬の合計額は媒介の場合の報酬限度額の2倍を超えることができないとされている。本肢ではA・Bが受け取った報酬の合計額は311万400円と媒介の場合の報酬限度額の2倍である207万3,600円を超えており、宅建業法の規定に違反することになる。

イ Aは、店舗用建物について、貸主と借主双方から媒介を依頼され、借賃1か月分20万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金500万円（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないもので、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ22万5,000円を報酬として受領した。

解答 違反しない 居住用以外の建物の賃貸借の場合の報酬の上限額は、賃料を基準として求められる金額と権利金を基準に売買の媒介の場合の方法で算定して求められた金額のいずれか高い方になる。

本肢の場合、賃料を基準として求められる金額は21万6,000円、

権利金を基準に売買の媒介の場合の方法で算定して求められた金額は

$$(500 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.08 = 226,800 \text{ 円} \text{ なので}$$

受け取ることができる報酬の上限金額は226,800円となる。

よって、22万5,000円を報酬として受領しても宅地建物取引業法に違反しないことになる。

なお、本肢では貸主と借主双方から媒介を依頼されているため、双方から22万5,000円を報酬として受領しているが、この点も問題ない。

ウ 居住用建物（借賃1か月分10万円）について、Aは貸主から媒介を依頼され、Bは借主から媒介を依頼され、Aは貸主から8万円、Bは借主から5万4,000円を報酬として受領した。なお、Aは、媒介の依頼を受けるに当たって、報酬が借賃の0.54か月分を超えることについて貸主から承諾を得ていた。

解答 違反する 居住用建物の媒介の場合の報酬の上限金額は原則として賃料の0.54か月分であるが、媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ていれば、賃料の1.08か月分まで受け取ることができる。

ただし、一つの取引を通じて受け取ることがきる報酬は貸主から受け取る分、借主から受け取る分、合わせて賃料の1.08か月分までである。

本肢では貸主・借主双方から受け取った報酬の合計額が8万円+5万4,000円=13万4,000円と賃料の1.08か月分である10万8,000円を超えている。

よって、本肢のケースは宅地建物取引業法違反となる。

※0.54か月分、1.08か月分という数字はいずれも消費税込みの金額である。

- 1.ア、イ
- 2.イ、ウ
- 3.ア、ウ
- 4.ア、イ、ウ

正解 3

H27・問 34 自ら売主制限

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Cが建物の所有権を有している場合、AはBとの間で当該建物の売買契約を締結してはならない。ただし、AがCとの間で、すでに当該建物を取得する契約（当該建物を取得する契約の効力の発生に一定の条件が付されている。）を締結している場合は、この限りではない。

解答 誤り AC間の契約の効力の発生に一定の条件が付されている場合、AB間で売買契約を締結することはできない。Aが確実に所有権を取得できる状態になっていないからである。

宅地建物取引業法 33 条の 2

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。）を締結してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

1.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、その他宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で国土交通省令・内閣府令で定めるとき。

2.当該宅地又は建物の売買が工事の完了前において行う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。

2. Aは、Bとの間における建物の売買契約において、「AがBに対して瑕疵担保責任を負う期間は、建物の引渡しの日から1年間とする」旨の特約を付した。この場合、当該特約は無効となり、BがAに対して瑕疵担保責任を追及することができる期間は、当該建物の引渡しの日から2年間となる。

解答 誤り 引渡しの日から2年以上になっていないから、本肢の特約は無効である。

その結果、民法の瑕疵担保責任の期間の規定「買主が瑕疵の事実を知った時から1年以内（民法570条）」が適用されることになる。

宅地建物取引業法 40 条

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、そ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。
2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

3. Aは、Bから喫茶店で建物の買受けの申込みを受け、翌日、同じ喫茶店で当該建物の売買契約を締結した際に、その場で契約代金の2割を受領するとともに、残代金は5日後に決済することとした。契約を締結した日の翌日、AはBに当該建物を引き渡したが、引渡日から3日後にBから宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除が書面によって通知された。この場合、Aは、契約の解除を拒むことができない。

解答 正しい クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日が経過しておらず、また、代金の全部の支払いをしていない以上、買主Bはクーリング・オフをすることができる。売主Aはこれを拒むことはできない。

宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の「事務所等」以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者は、次に掲げる場合を除き、書面により「申込みの撤回等」を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

1 「申込者等」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。

2 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。

4. AB間の建物の売買契約における「宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除の際に、AからBに対して損害賠償を請求することができる」旨の特約は有効である。

解答 誤り クーリング・オフによる契約の解除の際に、宅建業者が買主に損害賠償請求をすることはできない。(宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項)

これに反する特約は無効とされる。(宅地建物取引業法 37 条の 2 第 4 項)

H27・問 35 宅地建物取引士

宅地建物取引業法の規定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、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」との規定があるが、宅地建物取引士については、規定はないものの、公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないものと解されている。

解答 誤り 「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。」と規定される。(宅地建物取引業法 31 条 1 項)

また、「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。」と規定される。(宅地建物取引業法 15 条)
よって、後段が誤りである。

2. 「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」との規定がある。

解答 誤り 「宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。」とされる。(宅地建物取引業法 15 条の 2) この義務は特に「宅地建物取引業の業務に従事するとき」に限られるものではない。

3. 「宅地建物取引士は、宅地建物取引業を営む事務所において、専ら宅地建物取引業に従事し、これに専念しなければならない」との規定がある。

解答 誤り このような規定は存在しない。

4. 「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」との規定があり、「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」との規定がある。

解答 正しい どちらの規定も確かに存在する。

宅地建物取引業法 31 条の 2

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

宅地建物取引業法 15 条の 3

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

H27・問 36 手付金等の保全措置等

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Bとの間で建物（代金2,400万円）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、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bとの間における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予定額を480万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた。この場合、当該特約は全体として無効となる。

解答 誤り 損害賠償及び違約金の合計金額720万円のうち、売買代金の額の10分の2にあたる480万円を超える部分について無効となるだけである。

宅地建物取引業法 38 条

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。

2 前項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。

イ Aは、Bとの間における建物の売買契約の締結の際、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめBの承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。

解答 誤り 「宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2をこえる額の手付を受領することができない。」とされる。

（宅地建物取引業法 39 条 1 項）あらかじめ買主の承諾を得た場合であっても代金額の10分の2をこえる額の手付を受領することはできない。

ウ AがBとの間で締結する売買契約の目的物たる建物が未完成であり、AからBに所有権の移転登記がなされていない場合において、手付金の額が120万円以下であるときは、Aは手付金の保全措置を講じることなく手付金を受領することができる。

解答 正しい 工事完了前の宅地又は建物の売買においては手付金等の額が代金の額の100分の5以下で、かつ1000万円以下の場合には手付金等の保全措置が不要となる。（宅地建物取引業法 41 条 1 項）120万円は売買代金のちょうど5%なので保全措置を講じることなく受領することができる。

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.なし

正解 1

H27・問 37 広告および契約の開始時期の制限

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、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。

1. 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の媒介をしてはならない。

解答 誤り 「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都市計画法第5条第1項の許可、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につき、自ら当事者として、も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。」とされる。(宅地建物取引業法 36条) 貸借については何ら制限されていない。

2. 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、その旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。

解答 誤り 「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都市計画法上の許可、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らない。」とされる。(宅地建物取引業法 33条) 建築確認の申請中である旨を表示しても結論は変わらない。

3. 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。

解答 正しい 「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都市計画法上の許可、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らない。」とされる。(宅地建物取引業法 33条) 貸借も「その他の業務」として制限を受けることになる。

4. 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、建築確認を受けることを停止条件とする特約を付ければ、自ら売主として当該建物の売買契約を締結することができる。

解答 誤り 「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都市計画法第上の許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で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につき、自ら当事者として、も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。」とされる。(宅地建物取引業法 36 条) 建築確認を受けることを停止条件とする特約を付けたとしても建築確認の申請中である場合には、売買契約を締結することはできない。

H27・問 38 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（以下この問において「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、正しいものはいくつあるか。

ア Aが売主を代理して中古マンション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の定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならず、当該書面を、売主及び買主に交付しなければならない。

解答 正しい 「当該宅地もしくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該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の定めがあるときは、その内容」を37条書面に記載しなければならない。（宅地建物取引業法37条1項11号）

また、宅建業者は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、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。

イ Aが媒介により中古戸建住宅の売買契約を締結させた場合、Aは、引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを37条書面に記載しなければならず、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

解答 誤り 売買契約において「宅地又は建物の引渡しの時期」および「移転登記の申請の時期」はいずれも必要的記載事項である。（宅地建物取引業法37条1項4号・5号）

なお、37条書面は宅地建物取引業者間の取引であっても、必ず、交付しなければならない。

ウ Aが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならず、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

解答 誤り 自ら行う貸借は、そもそも宅地建物取引業法上の取引には該当しない。したがって、宅地建物取引業法の適用はなく37条書面の作成・交付義務も発生しない。

エ Aが自ら買主として宅地の売買契約を締結した場合において、当該宅地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、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならない。売主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

解答 正しい 売買契約の37条書面には「当該宅地又は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」を記載しなければならない。(宅地建物取引業法37条1項12号) なお、37条書面は宅地建物取引業者間の取引であっても、必ず、交付しなければならない。

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.四つ

正解 2

H27・問 39 自ら売主制限

宅地建物取引業者Aが自ら売主となる売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者でない買主Bが、法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフについてAより書面で告げられた日から7日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、9日目にAに到達した場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。

解答 誤り クーリング・オフによる契約の解除の効果は契約の解除の書面を発信した時にその効力を生ずる。（宅地建物取引業法37条の2第2項）

本肢では契約の解除の書面がクーリング・オフについて書面で告げられた日から8日を経過する前に発信されているので、問題なく契約の解除をすることができる。

2. 宅地建物取引業者でない買主Cとの間で土地付建物の売買契約を締結するに当たって、Cが建物を短期間使用後取り壊す予定である場合には、建物についての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。

解答 誤り 「宅地建物取引業者は、自ら売主となる、宅地建物取引業者以外の者を買主とする宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、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。この規定に反する特約は、無効とする。」とされる。（宅地建物取引業法40条）建物を短期間使用後、取り壊す予定である場合であっても、この結論が変わることはない。

3. 宅地建物取引業者Dとの間で締結した建築工事完了前の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予定額を代金の額の30%と定めることができる。

解答 正しい 「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。」との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. 宅地建物取引業者でない買主Eとの間で締結した宅地の売買契約において、当該宅地の引渡しを当該売買契約締結の日の1月後とし、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任を負う期間について、当該売買契約を締結した日から2年間とする特約を定めることができる。

解答 誤り 「宅地建物取引業者は、自ら売主となる、宅地建物取引業者以外の者を買主とする宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、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。この規定に反する特約は、無効とする。」とされる。(宅地建物取引業法40条)

H27・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、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bとの間で建築工事完了後の建物に係る売買契約（代金 3,000 万円）において、「Aが契約の履行に着手するまでは、Bは、売買代金の 1 割を支払うことで契約の解除ができる」とする特約を定め、Bから手付金 10 万円を受領した。この場合、この特約は有効である。

解答 誤り 「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る。」とされる。（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、無効とする。」とされる。（宅地建物取引業法 39 条 3 項）

イ Aは、Bとの間で建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金 3,000 万円）を締結するに当たり、保険事業者との間において、手付金等について保証保険契約を締結して、手付金 300 万円を受領し、後日保険証券をBに交付した。

解答 誤り 建築工事完了前の建物に係る売買契約で 5%または 1000 万円を超える手付金を受領するのであれば、手付金等の保全措置を講じることが必要となる。（宅地建物取引業法 41 条 1 項）保険事業者との間において、手付金等について保証保険契約を締結する方法によって保全措置を講じる場合には、単に保証保険契約を締結するだけでなく、かつ、「保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること」が必要となる。（宅地建物取引業法 41 条 1 項 2 号）

ウ Aは、Bとの間で建築工事完了前のマンションに係る売買契約（代金 3,000 万円）を締結し、その際に手付金 150 万円を、建築工事完了後、引渡し及び所有権の登記までの間に、中間金 150 万円を受領したが、合計額が代金の 10 分の 1 以下であるので保全措置を講じなかった。

解答 誤り 建築工事完了前の建物に係る売買契約で 5%または 1000 万円を超える手付金等を受領するのであれば、手付金等の保全措置を講じることが必要となる。（宅地建物取引業法 41 条 1 項）なお、この場合 5%または 1000 万円を超える部分だけでなく、手付金等の全額 300 万円について保全措置を講じることが必要となる。

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.なし

正解 4

H27・問 41 業務に関する禁止事項

宅地建物取引業者が売主である新築分譲マンションを訪れた買主Aに対して、当該宅地建物取引業者の従業者Bが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いくつあるか。

ア A：眺望の良さが気に入った。隣接地は空地だが、将来の眺望は大丈夫なのか。

B：隣接地は、市有地で、現在、建築計画や売却の予定がないことを市に確認しました。将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。ご安心ください。

解答 違反する Bの「将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。」との発言は「当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。」に該当し、宅建業法違反となる。(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12 第 1 項イ)

イ A：先日来たとき、5年後の転売で利益が生じるのが確実だと言われたが本当か。

B：弊社が数年前に分譲したマンションが、先日高値で売れました。このマンションはそれより立地条件が良く、また、近隣のマンション価格の動向から見ても、5年後値上がりするのは間違いありません。

解答 違反する Bの「5年後値上がりするのは間違いありません。」との発言は「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」に該当し、宅建業法違反となる。(宅地建物取引業法 47 条の 2 第 1 項)

ウ A：購入を検討している。貯金が少なく、手付金の負担が重いのだが。

B：弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。

解答 違反しない。「提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。」との発言は「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」には該当せず、宅建業法違反とはならない。

エ A：昨日、申込証拠金 10 万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。

B：お預かりした 10 万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000 円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。

解答 違反する 「申込書の処分手数料として、5,000 円はお返しできません」と発言することは「宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。」に該当し、宅建業法違反となる。(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12 第 2 号)

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.なし

正解 1

H27・問 42 営業保証金及び弁済業務保証金

営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aと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。）の社員である宅地建物取引業者B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. 新たに事務所を設置する場合、Aは、主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべき営業保証金に、Bは、保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金に、それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができる。

解答 誤り 弁済業務保証金分担金の納付は現金で行う必要がある。(宅地建物取引業法 64条の9第2項)

2. 一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金又は弁済業務保証金を取り戻すときは、A、Bはそれぞれ還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。

解答 誤り 一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金を取り戻すときは、還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。(宅地建物取引業法 30条1項・2項) これに対して一部の事務所を廃止した場合において、弁済業務保証金を取り戻すときは、特に公告などせずに取り戻すことができる。(宅地建物取引業法 64条の11)

3. AとBが、それぞれ主たる事務所の他に3か所の従たる事務所を有している場合、Aは営業保証金として2,500万円の供託を、Bは弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしなければならない。

解答 正しい 営業保証金は主たる事務所につき1000万円、従たる事務所1か所につき500万円であるから、従たる事務所が3か所なら

$1000 \text{万円} + 500 \text{万円} \times 3 = 2500 \text{万円}$ の営業保証金を供託しなければならないことになる。

(宅地建物取引業法施行令 2条の4)

また、弁済業務保証金分担金は主たる事務所につき60万円、従たる事務所1か所につき30万円であるから、従たる事務所が3か所なら

$60 \text{万円} + 30 \text{万円} \times 3 = 150 \text{万円}$ の弁済業務保証金分担金を納付しなければならないことになる。(宅地建物取引業法施行令 7条)

4. 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、Aに関する債権にあってはAが供託した営業保証金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有し、Bに関する債権にあってはBが納付した弁済業務保証金分担金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有する。

解答 誤り 「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（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を含む。）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。」とされる。（宅地建物取引業法 64 条の 8 第 1 項）つまり、本肢の場合、2500 万円の範囲内で弁済を受ける権利を有するというのである。営業保証金についての記述は正しい。（宅地建物取引業法 27 条 1 項）

H27・問 43 監督処分

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、自ら売主となる乙県内に所在する中古住宅の売買の業務に関し、当該売買の契約においてその目的物の瑕疵を担保すべき責任を負わない旨の特約を付した。この場合、Aは、乙県知事から指示処分を受けることがある。

解答 正しい 宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約において瑕疵担保責任を負わない旨の特約をすることは宅建業法違反である。（宅地建物取引業法 40 条 1 項）

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、宅建業法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る。（宅地建物取引業法 65 条 3 項）

2. 甲県に本店、乙県に支店を設置する宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）は、自ら売主となる乙県内におけるマンションの売買の業務に関し、乙県の支店において当該売買の契約を締結するに際して、代金の 30%の手付金を受領した。この場合、Bは、甲県知事から著しく不当な行為をしたとして、業務停止の処分を受けることがある。

解答 誤り 宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約を締結するに際して、代金の額の 10 分の 2 をこえる額の手付けを受領することは宅建業法違反である。（宅地建物取引業法 39 条 1 項）また、免許権者と業務地の都道府県知事は、宅建業法に違反した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る、とされる。（宅地建物取引業法 65 条 2 項、同 4 項）しかし、本肢の甲県知事は免許権者でなく、また、業務地の都道府県知事でもない。したがって、B が甲県知事から業務停止の処分を受けることはない。

3. 宅地建物取引業者C（甲県知事免許）は、乙県内に所在する土地の売買の媒介業務に関し、契約の相手方の自宅において相手を威迫し、契約締結を強要していたことが判明した。この場合、甲県知事は、情状が特に重いと判断したときは、Cの宅地建物取引業の免許を取り消さなければならない。

解答 正しい 「宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。」とされる。（宅地建物取引業法 47 条の 2 第 2 項）

これに違反し、「情状が特に重いとき」は免許権者は免許を取り消さなければならない。（宅地建物取引業法 66 条 1 項 9 号）

4. 宅地建物取引業者D（国土交通大臣免許）は、甲県内に所在する事務所について、業務に関する帳簿を備えていないことが判明した。この場合、Dは、甲県知事から必要な報告を求められ、かつ、指導を受けることがある。

解答 正しい 「国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。」とされる。（宅地建物取引業法 71 条）

H27・問 44 案内所等に関する規定

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100 戸）を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A が宅地建物取引業者 B に販売の代理を依頼し、B が乙県内に案内所を設置する場合、A は、その案内所に、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。

解答 誤り 案内所を設置しているのは代理業者 B である。

したがって、標識の掲示義務を負うのも B である。（宅地建物取引業法施行規則 19 条 1 項 4 号）

2. A が案内所を設置して分譲を行う場合において、契約の締結又は契約の申込みの受付を行うか否かにかかわらず、その案内所に法第 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。

解答 正しい 本肢のとおり。（宅地建物取引業法施行規則 19 条 1 項 3 号）

3. A が宅地建物取引業者 C に販売の代理を依頼し、C が乙県内に案内所を設置して契約の締結業務を行う場合、A 又は C が専任の宅地建物取引士を置けばよいが、法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出は C がしなければならない。

解答 誤り 契約を締結し、又は契約の申込みを受ける案内所には一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。（宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項）

また、宅地建物取引業者は、契約を締結し、又は契約の申込みを受ける案内所等について所在地、業務内容、業務を行う期間及び専任の宅地建物取引士の氏名を、その業務を開始する日の 10 日前までに、免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。（宅地建物取引業法 50 条 2 項）

これら両義務を負うのは案内所を設置する宅建業者である。

したがって、本肢では代理業者 C がその義務を負うことになる。

4. Aが甲県内に案内所を設置して分譲を行う場合において、Aは甲県知事及び乙県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第2項の規定に基づく届出をしなければならない。

解答 誤り 宅地建物取引業者は、契約を締結し、又は契約の申込みを受ける案内所等について所在地、業務内容、業務を行う期間及び専任の宅地建物取引士の氏名を、その業務を開始する日の10日前までに、免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。(宅地建物取引業法50条2項)

本肢のAにとっての免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事は共に甲県知事である。したがって、乙県知事に届け出る必要はない。

H27・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. 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合、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 誤り 買主が宅建業者である場合に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わない。(住宅瑕疵担保履行法 2 条 6 項 2 号ロ)

2. 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主へのその住宅の引渡しまでに、買主に対し、保証金を供託している供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

解答 誤り 「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。」とされる。(住宅瑕疵担保履行法 15 条)「売買契約を締結するまでに」である。

3. 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、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

解答 誤り 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。(住宅瑕疵担保履行法 13 条)

4. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。

解答 正しい 本肢のとおり。（住宅瑕疵担保履行法 2 条 6 項 2 号イ）

H27・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、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。

解答 正しい 本肢のとおり。なお、高齢者向け返済特例制度は機構が直接融資を行う場合の制度である。間接融資（証券化支援業務）の場合には適用がない。

2. 証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権は、償還方法が毎月払いの元利均等の方法であるものに加え、毎月払いの元金均等の方法であるものもある。

解答 正しい 特にどちらかに限定されていない。

3. 証券化支援事業（買取型）において、機構は、いずれの金融機関に対しても、譲り受けた貸付債権に係る元金及び利息の回収その他回収に関する業務を委託することができない。

解答 誤り 機構は主務省令で定める金融機関等に対し一定の業務を委託することができる。（住宅金融支援機構法 16 条 1 項）本肢の「譲り受けた貸付債権に係る元金及び利息の回収その他回収に関する業務」を委託することもできる。

4. 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金について、一定の元金返済の据置期間を設けることができる。

解答 正しい 本肢のとおり。

H27・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を数期に分けて販売する場合に、第1期の販売分に売れ残りがあるにもかかわらず、第2期販売の広告に「第1期完売御礼！いよいよ第2期販売開始！」と表示しても、結果として第2期販売期間中に第1期の売れ残り分を売り切っていれば、不当表示にはならない。

解答 誤り 「物件について、完売していないのに完売したと誤認されるおそれのある表示」に該当し、不当表示になる。（不動産の表示に関する公正競争規約 23条 1項 70号）

2. 新築分譲マンションの広告に住宅ローンについても記載する場合、返済例を表示すれば、当該ローンを扱っている金融機関や融資限度額等について表示する必要はない。

解答 誤り 「住宅ローンについては、

ア 金融機関の名称もしくは商号又は都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類

イ 提携ローン又は紹介ローンの別

ウ 融資限度額

エ 借入金の利率及び利息を徴する方式（金利のタイプ）又は返済例

を明示して表示すること。」とされる。

（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10条 44号）

3. 販売しようとしている土地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合は、都市計画道路の工事が未着手であっても、広告においてその旨を明示しなければならない。

解答 正しい 「道路法の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路等の区域に係る土地についてはその旨を明示すること。」とされる。

（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 8条 13号）

4. 築 15 年の企業の社宅を買い取って大規模にリフォームし、分譲マンションとして販売する場合、一般消費者に販売することは初めてであるため、「新発売」と表示して広告を出すことができる。

解答 誤り 「新発売」とは「新たに造成された宅地又は新築の住宅について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うことをいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘をいう」とされる。

(不動産の表示に関する公正競争規約 18 条 1 項 2 号)

H27・問 48 統計 ※参考

次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 国土交通省が毎月公表する不動産価格指数（住宅）のうち、全国のマンション指数は、リーマンショックが発生した年である 2008 年以降 2015 年 3 月まで一貫して下落基調となっている。

解答 誤り

2. 建築着工統計（平成 27 年 1 月公表）によれば、平成 26 年の新設住宅着工戸数は、消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった平成 25 年と比較すると減少したが、平成 24 年の新設住宅着工戸数を上回っていた。

解答 正しい

3. 平成 25 年度法人企業統計年報（平成 26 年 9 月公表）によれば、平成 25 年度の不動産業の売上高経常利益率は、消費税率引上げの影響もあり、前年度と比べて低下し、全産業の売上高経常利益率よりも低くなった。

解答 誤り

4. 平成 27 年版土地白書（平成 27 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 26 年の全国の土地取引件数は 3 年連続の減少となった。

解答 誤り

H27・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. 我が国の低地は、ここ数千年の間に形成され、湿地や旧河道であった若い軟弱な地盤の地域がほとんどである。

解答 適当である。 本肢のとおり。

2. 臨海部の低地は、洪水、高潮、地震による津波などの災害が多く、住宅地として利用するには、十分な防災対策と注意が必要である。

解答 適当である。 本肢のとおり。

3. 台地上の池沼を埋め立てた地盤は、液状化に対して安全である。

解答 不適当である。 地盤が安定している台地上といえども、池沼を埋め立てた場所は液状化に対して安全とは言えない。

4. 都市周辺の丘陵や山麓に広がった住宅地は、土砂災害が起こる場合があり、注意する必要がある。

解答 適当である。 本肢のとおり。

H27・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. 木造は湿気に強い構造であり、地盤面からの基礎の立上りをとる必要はない。

解答 不適当である。 木造は湿気に弱い構造であり、地盤面からの基礎の立上りをとる必要がある。

2. 基礎の種類には、直接基礎、杭基礎等がある。

解答 適当である。 直接基礎とは、べた基礎のように建造物の荷重を直接、地盤に伝達する形式の基礎のことをいう。地盤が良好な場合や建物が低層の場合に用いられることとなる。

杭基礎とは、深く杭を打ち込み、建造物を支える基礎のことをいう。浅い部分の地盤が軟弱な場合や建物が高層の場合に用いられることとなる。

3. 杭基礎には、木杭、既製コンクリート杭、鋼杭等がある。

解答 適当である。 本肢のとおり。

4. 建物は、上部構造と基礎構造からなり、基礎構造は上部構造を支持する役目を負うものである。

解答 適当である。 本肢のとおり。