

平成 28 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H28・問1 債権・債務

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.利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年3%とする旨

解答 規定なし

「利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年五分とする。」
ものとされている。(民法 404 条)

2.貸貸人は、賃借人が賃貸借に基づく金銭債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることのできる旨

解答 規定なし

判例の見解である。(大判昭 05.03.10)

3.免責的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることのできる旨

解答 規定なし

このような条文は存在しない。

4.契約により当事者の一方が第三者に対してある給付をすることを約したときは、その第三者は、債務者に対して直接にその給付を請求する権利を有する旨

解答 規定あり。

「契約により当事者の一方が第三者に対してある給付をすることを約したときは、その第三者は、債務者に対して直接にその給付を請求する権利を有する。」と規定されている。(民法 537 条 1 項)

H28・問2 行為能力

制限行為能力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.古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。

解答 誤り 本肢の未成年者は許可の範囲外の法律行為を法定代理人の同意を得ないで行っている。したがって、法定代理人はその法律行為を取り消すことができることになる。

許可の範囲内の法律行為なら取り消すことはできない。

参考 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。
(民法6条1項)

2.被保佐人が、不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要であるが、贈与の申し出を拒絶する場合には、保佐人の同意は不要である。

解答 誤り 贈与の申し出を拒絶する場合にも保佐人の同意が必要である。(民法13条1項7号) 前段は正しい。

3.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際、後見監督人がいる場合には、後見監督人の許可があれば足り、家庭裁判所の許可は不要である。

解答 誤り 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らない。(民法859条の3)

4.被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。

解答 正しい 「制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない。」とされている。(民法21条)

また、判例は保護者の同意を得ているものと信じさせるために詐術を用いた場合にも同様の結論になるものとしている。

H28・問3 対抗要件等

AがA所有の甲土地をBに売却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が甲土地をBに売却する前にCにも売却していた場合、Cは所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

解答 誤り 「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法、その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」とされる。

2.AがBの詐欺を理由に甲土地の売却の意思表示を取り消しても、取消しより前にBが甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えた場合には、DがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはDに対して甲土地の所有権を主張することができない。

解答 誤り DがBの詐欺の事実を知っていたのであれば、AはDに対して甲土地の所有権を主張することができる。

参考 詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。(民法 96条3項)

3.Aから甲土地を購入したBは、所有権移転登記を備えていなかった。Eがこれに乗じてBに高値で売りつけて利益を得る目的でAから甲土地を購入し所有権移転登記を備えた場合、EはBに対して甲土地の所有権を主張することができない。

解答 正しい 本肢のEは「背信的悪意者」に該当する。したがってEが甲土地を購入し所有権移転登記を備えたとしてもBに対して甲土地の所有権を主張することはできない。

4.AB間の売買契約が、Bの意思表示の動機に錯誤があつて締結されたものである場合、Bが所有権移転登記を備えていても、AはBの錯誤を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる。

解答 誤り この場合、Bが動機を示していれば、Bは要素の錯誤があるものとしてAに対して無効主張ができる。Aは無効主張できない。もちろん、取消しもできない。

H28・問4 抵当権

Aは、A所有の甲土地にBから借り入れた3,000万円の担保として抵当権を設定した。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1.Aが甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上にA所有の建物があり、当該建物をAがCに売却した後、Bの抵当権が実行されてDが甲土地を競落した場合、DはCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。

解答 正しい 「土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。」とされる。(民法388条本文)
この要件にあてはまる限り、抵当権設定後に建物の所有者が変わったとしても法定地上権が成立するという結論に変わりはない。(判例)

2.甲土地上の建物が火災によって焼失してしまったが、当該建物に火災保険が付されていた場合、Bは、甲土地の抵当権に基づき、この火災保険契約に基づく損害保険金を請求することができる。

解答 誤り Bは甲土地の抵当権者であるものの、同土地上の建物については全くの無権利者である。したがって、建物についての火災保険契約に基づく損害保険金を請求したりすることはできない。

3.AがEから500万円を借り入れ、これを担保するために甲土地にEを抵当権者とする第2順位の抵当権を設定した場合、BとEが抵当権の順位を変更することに合意すれば、Aの同意がなくても、甲土地の抵当権の順位を変更することができる。

解答 正しい 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。(民法374条1項本文) 抵当権設定者の同意は必要ない。
ただし、転抵当権者等の利害関係人の同意は必要である。

4.Bの抵当権設定後、Aが第三者であるFに甲土地を売却した場合、FはBに対して、民法第383条所定の書面を送付して抵当権の消滅を請求することができる。

解答 正しい 抵当不動産の第三取得者は、第三百八十三条に定める一定の書面を送付して、抵当権消滅請求をすることができる。(民法379条)

H28・問5 債権譲渡

Aが、Bに対する債権をCに譲渡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のBに対する債権に譲渡禁止の特約があり、Cがその特約の存在を知らずながら債権の譲渡を受けていれば、Cからさらに債権の譲渡を受けた転得者Dがその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がない場合でも、BはDに対して特約の存在を対抗することができる。

解答 誤り 債権譲渡禁止特約は善意・無重過失の第三者に対抗することができない。本肢の転得者Dは善意・無重過失なのでBはDに対して特約の存在を対抗することができない。

2.AがBに債権譲渡の通知を発送し、その通知がBに到達していなかった場合には、Bが異議をとどめない承諾をしても、BはCに対して当該債権に係る債務の弁済を拒否することができる。

解答 誤り 「債務者が異議をとどめないで債権譲渡について承諾をしたときは、譲渡人に対抗することができた事由があっても、これをもって譲受人に対抗することができない。」とされる。(民法 468 条 1 項)

3.AのBに対する債権に譲渡禁止の特約がなく、Cに譲渡された時点ではまだ発生していない将来の取引に関する債権であった場合、その取引の種類、金額、期間などにより当該債権が特定されていたときは、特段の事情がない限り、AからCへの債権譲渡は有効である。

解答 正しい 判例に照らして正しい。

4.Aに対し弁済期が到来した貸金債権を有していたBは、Aから債権譲渡の通知を受けるまでに、異議をとどめない承諾をせず、相殺の意思表示もしていなかった。その後、Bは、Cから支払請求を受けた際に、Aに対する貸金債権との相殺の意思表示をしたとしても、Cに対抗することはできない。

解答 誤り 債権譲渡の通知を受ける前に、反対債権の弁済期が到来しているので問題なく相殺できる。(反対債権の弁済期が到来している必要がないとする無制限説に立っても当然、相殺できる。)

H28・問6 担保責任

Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された場合の売主の担保責任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. Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。

解答 正しい 他人物売買において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の時にその権利が売主に属しないことを知っていたときは、損害賠償の請求をすることができない。（民法 561 条）

2. Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、Bは、本件契約を解除することができる。

解答 正しい 他人物売買において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。（民法 561 条）

3. Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失い損害を受けたとしても、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。

解答 誤り 「売買の目的である不動産について存した先取特権又は抵当権の行使により買主がその所有権を失ったときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において買主は、損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。」とされる。（民法 567 条 1 項・3 項）本規定は悪意の買主にも適用される。

4. Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失ったときは、Bは、本件契約を解除することができる。

解答 正しい 「売買の目的である不動産について存した先取特権又は抵当権の行使により買主がその所有権を失ったときは、買主は、契約の解除をすることができる。」とされる。
(民法 567 条 1 項) 本規定は悪意の買主にも適用される。

H28・問7 賃料減額請求・使用者責任

AがBから賃借する甲建物に、運送会社Cに雇用されているDが居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が損壊した場合（以下「本件事故」という。）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。なお、DはCの業務として運転をしていたものとする。

ア AはBに対し、甲建物の滅失した部分の割合に応じ、賃料の減額を請求することができる。

解答 正しい 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。（民法 611 条 1 項）

イ Aは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Bとの賃貸借契約を解除することができる。

解答 正しい 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

この場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。（民法 611 条）

ウ Cは、使用者責任に基づき、Bに対して本件事故から生じた損害を賠償した場合、Dに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。

解答 正しい 使用者が、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害について、被用者に代わって賠償責任を果たした場合、信義則上相当と認められる限度で被用者に対して求償権を行使することができる。

H28・問8 転貸借

AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1.Aは、Bの賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、Cに対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。

解答 誤り 判例はその必要性を明確に否定している。

2.BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になっても支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。

解答 正しい 「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。」ものとされる。(民法613条1項)

したがって本肢のように賃貸人が転借人に対して直接、賃料の支払い請求をすることも認められる。

3.AがBの債務不履行を理由に甲建物の賃貸借契約を解除した場合、CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。

解答 正しい 賃貸人は原賃貸借契約についての賃借人(転貸人)の債務不履行による解除の効果を転借人に対抗することができる。

4.AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。

解答 正しい 原賃貸借契約の合意解除の効果を転借人に対抗することはできない。

H28・問9 不法行為による損害賠償請求権等

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) 契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはないというべきである。(中略) 上記のような場合の損害賠償請求権は不法行為により発生したものである(略)。

1.信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権は、買主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、時効により消滅する。

解答 正しい 判決文によると本肢の損害賠償請求権は不法行為による損害賠償請求権ということになる。「不法行為による損害賠償請求権は、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。」とされる。(民法724条)

2.信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権は、損害を被っていることを買主が知らない場合でも、売買契約から10年間行使しないときは、時効により消滅する。

解答 誤り 「不法行為による損害賠償請求権は、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。(損害を被っていることを買主が知らない場合でも)不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。」とされる。(民法724条)

3.買主に対して債権を有している売主は、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権を受働債権とする相殺をもって、買主に対抗することができない。

解答 正しい 債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。(民法 509 条)

4.売主が信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった場合、買主は、売主に対して、この説明義務違反を理由に、売買契約上の債務不履行責任を追及することはできない。

解答 正しい 判決文のとおり。

H28・問10 相続の承認

甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である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。

1. Bが甲建物を不法占拠するDに対し明渡しを求めたとしても、Bは単純承認をしたものとはみなされない。

解答 正しい 建物の不法占拠者に対する明け渡し請求は保存行為である。保存行為をしたとしても単純承認をしたものとみなされることはない。(921条1号)

2. Cが甲建物の賃借人Eに対し相続財産である未払賃料の支払いを求め、これを収受領得したときは、Cは単純承認をしたものとみなされる。

解答 正しい 賃借人に対し相続財産である未払賃料の支払いを求め、これを収受領得する行為は「相続財産の全部又は一部を処分する行為」に該当し、単純承認をしたものとみなされる。

3. Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができない。

解答 正しい 「相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる。」とされる。(民法923条)

4. Bが自己のために相続の開始があったことを知らない場合であっても、相続の開始から3か月が経過したときは、Bは単純承認をしたものとみなされる。

解答 誤り 「相続人が自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に限定承認又は相続の放棄をしなかったとき」は単純承認したものとみなされる。(921条2号) 相続の開始があったことを知らないのであれば相続の開始から3か月が経過したとしても単純承認したものとみなされることはない。

H28・問 11 定期借地権

Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間 30 年と定めてBから乙土地を賃借した場合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、正しいものはどれか。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。

1.Aが甲建物を所有していても、建物保存登記をAの子C名義で備えている場合には、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することができない。

解答 正しい 「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。」とされる。(借地借家法 10 条 1 項) この登記は借地権者、本人名義のものであることが必要である。

2.Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものと相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。

解答 誤り 借地上の建物についてなされた登記が、錯誤または遺漏により、建物所在地番の表示において実際と多少相違していても、建物の種類、構造、床面積等の記載とあいまって、その登記の表示全体において、当該建物の同一性を認識できる程度の軽微な相違であるような場合には、借地権についての対抗要件を備えているものと認められる。

3.A B間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を取去すべき旨を有効に規定することができる。

解答 誤り 本肢の借地権は居住を目的とするため事業用定期借地権にはなりえない。また期間が 30 年であるため一般定期借地権にもなりえない。したがって本肢のような定めをすることはできない。

4.Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。

解答 誤り 建物買取請求権が認められるのは存続期間の満了により、借地権が消滅するときである。(借地借家法 13 条 1 項)

借地人の債務不履行によって契約が解除された場合には認められない。

H28・問 12 定期借家権

AはBと、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間3年、賃料月額20万円と定めて賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この場合における次の記述のうち、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.AもBも相手方に対し、本件契約の期間満了前に何らの通知もしなかった場合、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。

解答 正しい 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。（借地借家法 26 条 1 項）

2.BがAに対し、本件契約の解約を申し入れる場合、甲建物の明渡しの条件として、一定額以上の財産上の給付を申し出たときは、Bの解約の申入れに正当事由があるとみなされる。

解答 誤り 建物の賃貸人による賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。（借地借家法 28 条）

財産上の給付は正当事由の有無を判断する際に考慮される一要素に過ぎず、一定額以上の財産上の給付を申し出たからといって、必ずしも解約の申入れに正当事由があるとみなされるわけではない。

3.甲建物の適法な転借人であるCが、Bの同意を得て甲建物に造作を付加した場合、期間満了により本件契約が終了するときは、CはBに対してその造作を時価で買い取るよう請求することができる。

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、建物の賃借人は、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。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

この規定は、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場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。(借地借家法 33 条 1 項・2 項)

4.本件契約が借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合でも、BはAに対し、同条所定の通知期間内に、期間満了により本件契約が終了する旨の通知をしなければ、期間3年での終了をAに対抗することができない。

解答 正しい 定期建物賃貸借契約において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。(借地借家法 38 条 4 項本文)

H28・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.管理者は、集会において、毎年2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 誤り 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)

2.管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

解答 正しい 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。(区分所有法27条1項)

3.管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないが、区分所有者でなければならない。

解答 誤り 区分所有者である必要もない。前段は正しい。

4.各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、共有者数で等分することとされている。

解答 誤り 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。(区分所有法14条1項)ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。(同4項)

H28・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.新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物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、所有権の保存の登記を申請しなければならない。

解答 誤り 権利に関する登記の申請は任意である。

なお、「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。」とする規定はある。(不動産登記法 47 条 1 項)

2.登記することができる権利には、抵当権及び賃借権が含まれる。

解答 正しい 本肢のとおり。(不動産登記法 3 条 7 号、8 号)

3.建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

解答 正しい 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。(不動産登記法 57 条)

4.区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

解答 正しい 区分建物にあっては、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。

H28・問 15 国土利用計画法（事後届出）

国土利用計画法第 23 条に規定する届出（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.市街化区域内の土地（面積 2,500 m²）を購入する契約を締結した者は、その契約を締結した日から起算して 3 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答 誤り 市街化区域内で 2000 m²以上の土地を購入する契約を締結した者は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。（国土利用計画法 23 条 1 項、2 項）

2.Aが所有する監視区域内の土地（面積 10,000 m²）をBが購入する契約を締結した場合、A及びBは事後届出を行わなければならない。

解答 誤り 監視区域内の土地については売買契約の当事者双方が事前に届出をしなければならない。（国土利用計画法 27 条の 7 第 1 項）

3.都市計画区域外に所在し、一団の土地である甲土地（面積 6,000 m²）と乙土地（面積 5,000 m²）を購入する契約を締結した者は、事後届出を行わなければならない。

解答 正しい 都市計画区域外に所在する 10000 m²以上の一団の土地を購入する契約を締結した者は、事後届出を行わなければならない。（国土利用計画法 23 条 2 項 1 号ハ）

4.市街化区域内の甲土地（面積 3,000 m²）を購入する契約を締結した者が、その契約締結の 1 月後に甲土地と一団の土地である乙土地（面積 4,000 m²）を購入することとしている場合においては、甲土地の事後届出は、乙土地の契約締結後に乙土地の事後届出と併せて行うことができる。

解答 誤り 甲土地単独で 2000 m²以上になるので、2 週間以内に先に事後届出をしなければならない。（国土利用計画法 2 条 1 項）つまり、2 回、事後届出を行うことになる。

H28・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.市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画には、施行予定者をも定めなければならない。

解答 正しい 市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画には、施行予定者をも定めるものとする。(都市計画法 12 条の 3 第 1 項)

2.準都市計画区域については、都市計画に準防火地域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、都市計画に防火地域や準防火地域を定めることはできない。(都市計画法 8 条 2 項)

3.高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

解答 誤り 本肢の内容は高度地区の定義である。(都市計画法 9 条 17 項)

高度利用地区については、「用途地域内の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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区」とされている。(都市計画法 9 条 18 項)

4.地区計画については、都市計画に、地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積並びに建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度を定めなければならない。

解答 誤り 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。(都市計画法 12 条の 4 第 2 項)

つまり、区域の面積を定めることについては努力義務である。

さらに建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度を定めることについては努力義務さえ課されていない。

H28・問 17 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。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.開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止するときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答 誤り 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
(都市計画法 38 条)

2.二以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

解答 誤り 開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長）の許可を受けなければならない。（都市計画法 29 条 1 項）
国土交通大臣が許可権者になることはない。

3.開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

解答 誤り 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。（都市計画法 45 条）

4.都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

解答 正しい 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。（都市計画法 41 条 1 項）

H28・問 18 防火地域・準防火地域等

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

解答 正しい 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。(建築基準法 65 条)

2.高さ 30mの建築物には、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 誤り 高さ 31メートルをこえる建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければならない。(建築基準法 34 条 2 項)

3.準防火地域内においては、延べ面積が 2,000 m²の共同住宅は準耐火建築物としなければならない。

解答 誤り 準防火地域内においては、地階を除く階数が 4 以上である建築物又は延べ面積が 1500 m²を超える建築物は耐火建築物とし、延べ面積が 500 m²を超え 1500 m²以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とし、地階を除く階数が 3 である建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は外壁の開口部の構造及び面積、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物としなければならない。ただし、前条第二号(卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの)に該当するものは、この限りでない。

4.延べ面積が 1,000 m²を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。

解答 誤り 延べ面積が 1000 m²を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1000 m²以内としなければならない。ただし、

- ・耐火建築物又は準耐火建築物

- ・卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの等については、その必要はない。(建築基準法 26 条)

H28・問 19 建ぺい率・容積率等

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. 特定行政庁が許可した場合、第一種低層住居専用地域内においても飲食店を建築することができる。

解答 正しい 第一種低層住居専用地域内においては原則、飲食店を建築することができない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、建築することができる。(建築基準法 48 条 1 項)

2. 前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が 12m 以上ある場合は適用されない。

解答 正しい 本肢のとおり。(建築基準法 52 条 2 項)

3. 公園内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したのものについては、建ぺい率の制限は適用されない。

解答 正しい

・ 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
・ 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
・ 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの
については建ぺい率の制限は適用されない。(建築基準法 53 条 5 項)

4. 第一種住居地域内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画においてその限度が定められた場合には、当該限度以上でなければならない。

解答 誤り 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度 (1.5m 又は 1m) が定められた場合においては、原則、当該限度以上でなければならない。

H28・問20 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。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つてはその長をいうものとする。

1.宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが5m未満の場合は、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができない。

解答 誤り 盛土の高さが5m未満であっても造成宅地防災区域に指定することができる。

参考 造成宅地防災区域指定の基準

一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの

イ 盛土をした土地の面積が3000㎡以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの

ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上であるもの

二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域

2.宅地造成工事規制区域内において、切土又は盛土をする土地の面積が600㎡である場合、その土地における排水施設は、政令で定める資格を有する者によつて設計される必要はない。

解答 正しい

1.高さが5mを超える擁壁の設置

2.切土又は盛土をする土地の面積が1500㎡を超える土地における排水施設の設置

については政令で定める資格を有する者によつて設計される必要がある。（宅地造成等規制法9条2項・宅地造成等規制法施行令16条）

3.宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが2 mを超える擁壁を除却する工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、その工事に着手する日の14日前までにその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答 正しい 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるもの（高さが2メートルを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事）を行おうとする者は、その工事に着手する日の14日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。（宅地造成等規制法15条2項・宅地造成等規制法施行令18条）

4.宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、一定の場合を除き、その転用した日から14日以内にその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答 正しい 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、一定の場合を除き、その転用した日から14日以内に、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。（宅地造成等規制法15条3項）

H28・問 21 土地区画整理法

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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

解答 正しい 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更もしくは公共施設の新設もしくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。(土地区画整理法 98 条 1 項本文)

2. 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。

解答 正しい 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生日から換地処分の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、もしくは収益することができる権利の目的となるべき宅地もしくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。(土地区画整理法 99 条 1 項)

3. 施行者は、仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。

解答 正しい 施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。(土地区画整理法 99 条 2 項本文)

4.土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

解答 誤り 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更もしくは建築物その他の工作物の新築、改築もしくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置もしくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。（土地区画整理法 76 条 1 項）

H28・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.相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合も、同項の許可を受ける必要はない。

解答 誤り 包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈により3条1項の権利が取得される場合には農地法上の許可は不要となる。（農地法3条1項16号・農地法施行規則15条5号）相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合は、農地法上の許可が必要である。

2.法第2条第3項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。

解答 誤り 農地所有適格法人（旧農業生産法人）でなくても耕作目的で農地を借り入れることはできる。（農地法2条3項）

3.法第3条第1項又は法第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。

解答 正しい 本肢のとおり。（農地法3条7項・農地法5条3項）

4.農業者が、市街化調整区域内の耕作しておらず遊休化している自己の農地を、自己の住宅用地に転用する場合、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要がない。

解答 誤り 市街化区域内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合は4条1項の許可が不要となる。（農地法4条1項7号）本肢は市街化調整区域内にある農地を転用する場合であるから、当然、4条1項の許可が必要となる。遊休化していることが結論に影響を与えることはない。

H28・問 23 印紙税法

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 印紙税の課税文書である不動産譲渡契約書を作成したが、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合は、納付しなかった印紙税額と納付しなかった印紙税額の10%に相当する金額の合計額が過怠税として徴収される。

解答 誤り 印紙税を納付すべき課税文書の作成者が納付すべき印紙税を当該課税文書の作成の時までに納付せず、その事実が税務調査により判明した場合には、当該印紙税の納税地の所轄税務署長は、当該課税文書の作成者から、当該納付しなかつた印紙税の額とその2倍に相当する金額との合計額に相当する過怠税を徴収する。(印紙税法 20 条 1 項)

2. 「Aの所有する甲土地(価額 3,000 万円)とBの所有する乙土地(価額 3,500 万円)を交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は 3,500 万円である。

解答 正しい 交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときはいずれか高い方(等価交換のときは、いずれか一方)の金額を、交換差金のみが記載されているときは当該交換差金をそれぞれ交換金額とする。(印紙税基本通達 23 条 (1) ロ)

3. 「Aの所有する甲土地(価額 3,000 万円)をBに贈与する」旨の贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000 万円である。

解答 誤り 贈与契約においては、譲渡の対価たる金額はないから、契約金額はないものとして取り扱う。(印紙税基本通達 23 条 (1) ホ・注)

なお契約金額の記載のない契約書の印紙税額は 200 円である。

4. 売上代金に係る金銭の受取書(領収書)は記載された受取金額が 3 万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金 48,600 円(消費税及び地方消費税を含む。)を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。

解答 誤り 受取書のうち、記載された受取金額が 5 万円未満のものは非課税である。(印紙税額一覧表 17 号)

H28・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.家屋が新築された日から3年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から3年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

解答 誤り 家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。ただし、家屋が新築された日から6月（平成30年3月31日までの間は1年）を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から6月（平成30年3月31日までの間は1年）を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。（地方税法73条の2第2項）

2.不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。

解答 誤り 法人の合併による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない。（73条の7・2号）

3.平成28年4月に取得した床面積240㎡である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から1,200万円が控除される。

解答 正しい 住宅の建築（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないものの購入を含むものとし、床面積が50㎡以上240㎡以下のものに限る。）をした場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸につき1,200万円（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものにつき1,200万円）を価格から控除するものとする。（地方税法73条の14第1項）

4.平成 28 年 4 月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は 3 %であるが、住宅用以外の家屋及びその土地に係る不動産取得税の税率は 4 %である。

解答 誤り

土地に関する税率は住宅用と住宅用以外の区別なく平成 30 年 3 月 31 日までは 3 %である。

H28・問25 不動産鑑定評価基準

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

1.不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、市場性を有しない不動産については、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合がある。

解答 誤り 限定価格、特定価格ともにその定義において「市場性を有する不動産について」とされている。特殊価格については「一般的に市場性を有しない不動産について」とされている。

2.同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいうが、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によって、その地域的範囲は狭められる場合もあれば、広域的に形成される場合もある。

解答 正しい 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。

同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要がある。(不動産鑑定評価基準6章1節・同一需給圏に関する記述より)

3.鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等については、取引等の事情が正常なものと認められるものから選択すべきであり、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例を用いてはならない。

解答 誤り 「取引事例等に係る取引等が売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない。」とされる。つまり、事情補正ができれば取引事例として用いることができるということである。(不動産鑑定評価基準7章1節・事情補正に関する記述より)

4.収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用は避けるべきである。

解答 誤り 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきである。(不動産鑑定評価基準 7 章 1 節・収益還元法に関する記述より)

H28・問 26 監督処分

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分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.Aは、自らが売主となった分譲マンションの売買において、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。

解答 正しい 免許権者は、その免許を受けた宅地建物取引業者が法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった場合においては、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る。（宅地建物取引業法 65 条 2 項 2 号）

2.Aは、乙県内で宅地建物取引業に関する業務において、著しく不当な行為を行った。この場合、乙県知事は、A に対し、業務停止を命ずることはできない。

解答 誤り 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、不正又は著しく不当な行為をしたときは、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る。（宅地建物取引業法 65 条 4 項 5 号）

3.Aは、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった。この場合、甲県知事は、A に対し、1 年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。

解答 誤り 指示処分に従わないことは業務停止処分事由であるが、業務停止処分の期間は 1 年以内である。（宅地建物取引業法 65 条 2 項 3 号）

4.Aは、自ら所有している物件について、直接賃借人 B と賃貸借契約を締結するに当たり、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。

解答 誤り 自ら所有している物件について賃貸する行為は宅地建物取引業法上の取引に該当しない。したがって、そもそも重要事項の説明を行う必要性がない。（宅地建物取引業法 2 条 2 号）

H28・問 27 媒介契約

宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の宅地の売却に係る媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において一般媒介契約とは、専任媒介契約でない媒介契約をいう。

1. A が B と一般媒介契約を締結した場合、当該一般媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面に記載する必要はない。

解答 誤り 「当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別」は媒介契約書の記載事項である。（宅地建物取引業法 34 条の 21 項・宅地建物取引業法施行規則 15 条の 7 第 4 号）

2. A が B と専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立しても、当該宅地の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。

解答 誤り 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したことにより指定流通機構に登録した宅地又は建物について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）

3. A が B と一般媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買の媒介を担当する A の宅地建物取引士は、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面に記名押印する必要はない。

解答 正しい 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項）宅地建物取引士が記名押印する必要はない。

4. A は、B との間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかを問わず、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面に売買すべき価額を記載する必要はない。

解答 誤り 「当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額」は媒介契約書の記載事項である。（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項 2 号）

H28・問 28 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Bとの間でマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金200万円を受領し、さらに建築工事中に200万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じた。

解答 違反する 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、

- 1.銀行等とする保証委託契約
- 2.保険事業者とする保証保険契約

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、当該宅地も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（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）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。

本肢の場合、保全措置を講じる前に中間金200万円を受領している点で宅建業法違反となる。（手付金等の合計金額が100分の5を超えることになる）

イ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第41条の2に定める保全措置を講じることなくBから手付金400万円を受領した。

解答 違反しない 宅地建物取引業者は、自ら売主となる工事完了後の宅地又は建物の売買に関しては、

- 1.銀行等とする保証委託契約
- 2.保険事業者とする保証保険契約
- 3.指定保管機関との手付金等寄託契約

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、当該宅地も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（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の10分の1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。

ウ Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金 500 万円を受領したが、Bに当該手付金 500 万円を償還して、契約を一方的に解除した。

解答 違反する。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。(宅地建物取引業法 39 条 2 項)

エ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、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 1,000 万円とする特約を定めた。

解答 違反する 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。(宅地建物取引業法 38 条 1 項)

なお、「この規定に反する特約は、代金の額の 10 分の 2 をこえる部分について、無効とする。」とされる。(宅地建物取引業法 38 条 2 項)

H28・問29 標識・帳簿等

宅地建物取引業者Aの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。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア Aは、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、当該案内所に法第50条第1項に規定する標識を掲示しなかった。

解答 違反する 宅地建物取引業者は、宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内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。（宅地建物取引業法50条1項、宅地建物取引業法施行規則19条1項3号）

売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったとしても標識を掲げなければならない。

イ Aは、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買は成立しなかった。

解答 違反する 「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されている。（宅地建物取引業法47条3号）

売買契約が成立しなかったことが違法性を阻却することはない。

ウ Aは、法第49条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかった。

解答 違反しない 取引関係者から請求があつたとしても業務に関する帳簿を閲覧させる必要はない。

エ Aは、自ら売主となるマンションの割賦販売の契約について、宅地建物取引業者でない買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。

解答 違反する 宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30日以上の相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができない。（宅地建物取引業法42条1項）

H28・問 30 37条書面

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、正しいものはどれか。

1.宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37 条書面に記載しなければならない。

解答 誤り 重要事項説明の必要はない。37 条書面では必要的記載事項とされる。(宅地建物取引業法 37 条 2 項 2 号)

2.宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、相手方から求められない場合は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。

解答 誤り 宅地建物取引士は、重要事項説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。(宅地建物取引業法 35 条 4 項)
相手方から求められなくても提示する必要がある。

3.宅地建物取引業者は、37 条書面を交付する際に、相手方の同意があった場合は、書面に代えて、電磁的記録で交付することができる。

解答 誤り 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、一定の事項を記載した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) あくまで書面を交付する必要がある。

4.宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

解答 正しい 37 条書面の交付自体は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

H28・問 31 宅地建物取引業保証協会

宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業者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.保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であり、一の保証協会の社員となった後に、宅地建物取引業に関し取引をした者の保護を目的として、重ねて他の保証協会の社員となることができる。

解答 誤り 一の宅地建物取引業保証協会の社員である者は、他の宅地建物取引業保証協会の社員となることができない。（宅地建物取引業法 64 条の 4 第 1 項）前段は正しい。

2.保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置した場合、その設置した日から 1 月以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

解答 誤り 宅地建物取引業保証協会の社員は、新たに事務所を設置したときは、その日から 2 週間以内に、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 2 項）

宅地建物取引業保証協会の社員は、この期間内に、弁済業務保証金分担金を納付しないときは、その地位を失う。（宅地建物取引業法 64 条の 9 第 3 項）

3.保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から 2 週間以内に、その通知された額の還付充当金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

解答 誤り 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員又は社員であった者は、その通知を受けた日から 2 週間以内に、その通知された額の還付充当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 10 第 1 項）

4.150 万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、2,500 万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

解答 正しい 「弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき 60 万円、その他の事務所につき事務所ごとに 30 万円の割合による金額の合計額とする。」とされる。(宅地建物取引業法施行令 7 条) よって本肢の宅建業者は本店と支店 3 カ所で営業していることになる。

さらに「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)

したがって、その宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、 $1000 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円} \times 3 = 2,500 \text{ 万円}$ を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

H28・問 32 広告に関する規定

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）がその業務に関して広告を行っ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違反しないものはどれか。

1.Aは、宅地の造成に当たり、工事に必要とされる許可等の処分があった宅地について、当該処分があったことを明示して、工事完了前に、当該宅地の販売に関する広告を行った。

解答 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許可等の処分が政令で定めるものがあって後でなければ、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）

既に許可等の処分を受けているのだから何ら問題なく、広告を行うことができる。

2.Aは、自ら売主として新築マンションを分譲するに当たり、建築基準法第 6 条第 1 項の確認の申請中であったため、「建築確認申請済」と明示して、当該建物の販売に関する広告を行い、建築確認を受けた後に売買契約を締結した。

解答 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許可等の処分が政令で定めるものがあって後でなければ、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）

建築確認申請中ということは工事に必要とされる許可等の処分がまだないということであり、広告を行えば宅建業法違反となる。

3.Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者 B から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに自社ホームページに広告を掲載したが、広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった。

解答 違反する 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。（宅地建物取引業法 34 条 1 項）

広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかったとしても宅建業法違反であることに変わりはない。

4.Aは、甲県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に未完成の土地付建物の販売に関する広告を行ったが、当該土地付建物の売買の契約は当該期間の経過後に締結した。

解答 違反する 広告も業務であり、業務全部停止処分期間中に行えば宅建業法違反となる。

H28・問 33 報酬

宅地建物取引業者が売買等の媒介に関して受けることができる報酬についての次の記述のうち、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 宅地建物取引業者が媒介する物件の売買について、売主があらかじめ受取額を定め、実際の売却額との差額を当該宅地建物取引業者が受け取る場合は、媒介に係る報酬の限度額の適用を受けない。

解答 誤り 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。(宅地建物取引業法 46 条 1 項) 宅地建物取引業者は、この額をこえて報酬を受けてはならない。(宅地建物取引業法 46 条 2 項)

イ 宅地建物取引業者は、媒介に係る報酬の限度額の他に、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、依頼者から受け取ることができる。

解答 誤り

宅建業者が報酬とは別に受け取ることができるのは

- ・依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額
- ・遠隔地における現地調査等に要する費用等、依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用で、その負担について事前に依頼者の承諾があるのもの

だけである。(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 46 条 1 項関係)

ウ 居住用の建物の貸借の媒介に係る報酬の額は、借賃の 1 月分の 1.08 倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。

解答 誤り 宅地又は建物(居住の用に供する建物を除く。)の賃貸借で権利金の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額については、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして、報酬を算定することができる。(宅地建物取引業法第 46 条及び国土交通省の報酬に関する告示第 6)

H28・問 34 業務に関する禁止事項

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 47 条及び第 47 条の 2 に規定されている業務に関する禁止事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、A は宅地建物取引業者である。

1. A が、賃貸アパートの媒介に当たり、入居申込者が無収入であることを知っており、入居申込書の収入欄に「年収 700 万円」とあるのは虚偽の記載であることを認識したまま、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反する。

解答 正しい 「当該宅地建物取引業者もしくは取引の関係者の資力もしくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は禁止される。（宅地建物取引業法 47 条 1 号ニ）

2. A が、分譲マンションの購入を勧誘するに際し、うわさをもとに「3 年後には間違いなく徒歩 5 分の距離に新しく私鉄の駅ができる」と告げた場合、そのような計画はなかったとしても、故意にだましたわけではないので法には違反しない。

解答 誤り 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、「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。」は禁止されている。（宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項、・宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12 第 1 号イ）

故意にだましたわけではないとしても違法性は阻却されない。

3. A は、建売住宅の売買の相手方である買主から手付放棄による契約の解除の通知を受けたとしても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理曲に当該契約の解除を拒むことができる。

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。（宅地建物取引業法 39 条 2 項）

本肢では「すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる」というのだから宅建業者 A は契約の履行に着手していると言える。

したがって、契約の履行に着手していることを理由に当該契約の解除を拒むことができる。

4.Aが、宅地の売買契約締結の勧誘に当たり、相手方が手付金の手持ちがないため契約締結を迷っていることを知り、手付金の分割払いを持ちかけたことは、契約締結に至らなかったとしても法に違反する。

解答 正しい 「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されている。(宅地建物取引業法 47 条 3 号)
契約締結に至らなかったとしても、法に違反する。

H28・問 35 宅地建物取引業の免許

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、正しいものはどれか。

1.個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。

解答 誤り 宅地建物取引業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、遅滞なく、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に免許証を返納しなければならない。

- 1.免許換えにより従前の免許がその効力を失ったとき。
- 2.免許取消処分を受けたとき
- 3.亡失した免許証を発見したとき
4. 廃業等の届出をするとき

本肢のケースは上記のいずれにも該当せず、免許証を返納する必要はない。

2.法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、乙県知事から業務の停止を命じられた場合、Bは、免許の更新の申請を行っても、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。

解答 誤り 業務停止期間中も免許の更新を受けることはできる。
業務停止期間経過後に業務を再開できるようにするためである。

3.法人である宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Cを代表する役員Dは、その旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。

解答 誤り 宅地建物取引業者について破産手続開始の決定があった場合、その破産管財人はその日から30日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。（宅地建物取引業法11条1項3号）

国土交通大臣免許の場合、この届出は主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行わなければならない。（宅地建物取引業法78条の3第1項）

4.個人である宅地建物取引業者E（丙県知事免許）が死亡した場合、Eの一般承継人Fがその旨を丙県知事に届け出た後であっても、Fは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

解答 正しい 「個人である宅地建物取引業者が死亡した場合、その一般承継人は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなす。」とされる。（宅地建物取引業法 76条）

死亡した旨の届出をした後であってもである。

H28・問 36 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、正しいものはいくつあるか。

ア 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権が登記されたものであるか否かにかかわらず、当該定期借地権の内容について説明しなければならない。

解答 正しい 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合「当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容」を重要事項として説明しなければならない。(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 1 号) 当該権利が登記されたものであるか否かにかかわらず、説明しなければならない。

イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条に規定する流通業務地区にあるときは、同法第 5 条第 1 項の規定による制限の概要について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 35 条 1 項 2 号・宅地建物取引業法施行令 3 条 2 項)

ウ 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明する義務はないが、売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的について説明しなければならない。

解答 正しい 「代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法」は 37 条書面の記載事項ではあるものの、重要事項の説明対象とはなっていない。(宅地建物取引業法 37 条 1 項 3 号) 「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」は重要事項として説明しなければならない。(宅地建物取引業法 35 条 1 項 7 号)

エ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前であるときは、必要に応じ当該建物に係る図面を交付した上で、当該建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について説明しなければならない。

解答 正しい 当該建物が建築工事完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項（建築の工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造）について図面を必要とするときは、図面を交付して説明しなければならない。（宅地建物取引業法 35 条 1 項 5 号・宅地建物取引業法施行規則 16 条）

H28・問 37 免許

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に関する次の記述のうち、正しい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）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Aは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。

解答 誤り 免許換えが必要な場合に免許換えの申請を怠っていることが判明したときは免許取消処分を受けることになる。（宅地建物取引業法 66 条 1 項 5 号）

必要的取消事由である。

イ 宅地建物取引業者Bが自ら売主として宅地の売買契約を成立させた後、当該宅地の引渡しの前に免許の有効期間が満了したときは、Bは、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができる。

解答 正しい 免許の有効期間が満了したとき、宅地建物取引業者であった者は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。（宅地建物取引業法 76 条）

ウ Cが免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、その行為について刑に処せられていなかったとしても、Cは免許を受けることができない。

解答 正しい 「免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者」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 4 号）

エ 宅地建物取引業者D（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができない。

解答 誤り 新たな免許を受けるまでは、従前の免許が有効であり、何ら問題なく宅建業者としての業務を行うことができる。

H28・問 38 宅地建物取引士資格登録

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県で宅地建物取引業に従事することとなったため乙県知事に登録の移転の申請をしたときは、移転後新たに5年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることができる。

解答 誤り 登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があつたときは、移転後の都道府県知事は、登録の移転前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。（宅地建物取引業法 22 条の 2 第 5 項）

イ 宅地建物取引士は、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、従業者証明書の提示を求められたときは、宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士は、当該証明書がないので提示をしなくてよい。

解答 誤り 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があつたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。（宅地建物取引業法 22 条の 4）よって前段は正しい。従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、従業者証明書を提示しなければならない。宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士も従業者である。よって後段は誤りである。

ウ 宅地建物取引士が家庭裁判所から後見を開始する旨の審判を受けたときは、その後見人は、3月以内に、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。

解答 誤り 宅地建物取引士が成年被後見人又は被保佐人に該当するに至った場合 その後見人又は保佐人は、その日から30日以内に、その旨を当該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。（宅地建物取引業法 21 条 3 号）

エ 宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることはないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。

解答 正しい 宅地建物取引士資格登録簿を一般の閲覧に供することを定めた規定はない。よって前段は正しい。国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び変更の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。また、専任の宅地建物取引士の氏名は宅地建物取引業者名簿の登載事項とされている。よって後段も正しい。

H28・問 39 重要事項説明書と 37 条書面

宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた場合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。なお、この問において「重要事項説明書」とは法第 35 条の規定により交付すべき書面をいい、「37 条書面」とは法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1. 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されている場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。

解答 誤り 「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容」は区分所有建物の貸借の場合の重要事項説明書の記載事項であるが、37 条書面の記載事項とはされていない。（宅地建物取引業法 35 条 1 項 6 号、同法施行規則 16 条の 2 第 3 号）

2. 契約の解除について定めがある場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。

解答 正しい 「契約の解除に関する事項」は重要事項説明書の記載事項である。（宅地建物取引業法 35 条 1 項 8 号）「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」は 37 条書面の任意的記載事項である。（宅地建物取引業法 37 条 2 項 1 号）

3. 借賃の支払方法が定められていても、貸主及び借主の承諾を得たときは、37 条書面に記載しなくてよい。

解答 誤り 「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」は宅地又は建物の貸借の場合の 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）

4. 天災その他不可抗力による損害の負担に関して定めなかった場合には、その旨を 37 条書面に記載しなければならない。

解答 誤り 「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」は 37 条書面の任意的記載事項である。（宅地建物取引業法 37 条 2 項 1 号、1 項 10 号）
「定めがあるときは、その内容」という表現通り、定めがあるときだけ記載すればよい。

H28・問 40 営業保証金

宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として 1,000 万円の金銭と額面金額 500 万円の国債証券を供託し、営業している。この場合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、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は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。

解答 正しい 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。

2.A は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添付して、30 日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答 誤り 宅地建物取引業者は、営業保証金の不足額を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、2 週間以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

3.本店で A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000 万円を限度として A からその債権の弁済を受ける権利を有する。

解答 誤り 本肢の宅建業者は本店と支店一カ所で営業しており、営業保証金の供託額は 1500 万円である。したがって、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500 万円を限度として、その債権の弁済を受ける権利を有する。(宅地建物取引業法 27 条 1 項)

4.A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において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。

解答 誤り 営業保証金の取りもどし（営業保証金の保管替えの規定により供託した場合における移転前の主たる事務所のもよりの供託所に供託した営業保証金の取りもどしを除く。）は、当該営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、6月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、これを行うことができない。

H28・問 41 業務に関する規定

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（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.Aは、宅地建物取引業者Bから宅地の売却についての依頼を受けた場合、媒介契約を締結したときは媒介契約の内容を記載した書面を交付しなければならないが、代理契約を締結したときは代理契約の内容を記載した書面を交付する必要はない。

解答 誤り 宅地建物取引業者は宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約を締結したときは、遅滞なく、一定の事項を記載した代理契約書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。（宅地建物取引業法 34 条の 3）

本規定は宅地建物取引業者間の代理契約においても適用される。

2.Aは、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第 37 条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。

解答 誤り 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、一定の事項を記載した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） 37 条書面については宅地建物取引士をして説明させる必要はない。

3.Aは、宅地建物取引業者でないCが所有する宅地について、自らを売主、宅地建物取引業者Dを買主とする売買契約を締結することができる。

解答 正しい 「宅地建物取引業者は、原則として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。」とされる。（宅地建物取引業法 33 条の 2）この規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用されない。（宅地建物取引業法 78 条 2 項）したがって本肢のような結論になる。

4.Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。

解答 誤り

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約を締結したときは、契約締結の日から休業日数を除き5日以内に、媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、指定流通機構に登録しなければならない。(宅地建物取引業法34条の2第5項、同法施行規則15条の8)

H28・問 42 37条書面

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、Aは宅地建物取引業者（消費税課税事業者）である。

1.Aは、宅地建物取引業者Bと宅地建物取引業者Cの間で締結される宅地の売買契約の媒介においては、37条書面に引渡しの時期を記載しなくてもよい。

解答 誤り 「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1項4号）宅地建物取引業者の取引であっても、このことに特に変わりはない。

2.Aは、自ら売主として土地付建物の売買契約を締結したときは、37条書面に代金の額を記載しなければならないが、消費税等相当額については記載しなくてもよい。

解答 誤り 消費税等相当額についても記載しなければならない。

3.Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者Dの媒介により、宅地建物取引業者Eと宅地の売買契約を締結した。Dが宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させている場合、Aは宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要はない。

解答 誤り 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）宅地建物取引業者は、この規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。（宅地建物取引業法37条3項）つまり、本肢の場合、DだけでなくAも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る。なお、売買契約の相手方Eが宅地建物取引業者であることが結論に影響を与えることはない。

4.Aは、貸主Fと借主Gの間で締結される建物賃貸借契約について、Fの代理として契約を成立させたときは、FとGに対して37条書面を交付しなければならない。

解答 正しい 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、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、37条書面を交付しなければならない。

H28・問 43 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Bと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第41条の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア Aが、Bから手付金600万円を受領する場合において、その手付金の保全措置を講じていないときは、Bは、この手付金の支払を拒否することができる。

解答 正しい 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、原則として一定の保全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。（宅地建物取引業者41条1項本文）宅地建物取引業者がこの保全措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。（宅地建物取引業者41条4項）

イ Aが、保全措置を講じて、Bから手付金300万円を受領した場合、Bから媒介を依頼されていた宅地建物取引業者Cは、Bから媒介報酬を受領するに当たり、Aと同様、あらかじめ保全措置を講じなければ媒介報酬を受領することができない。

解答 誤り 媒介をする宅建業者が媒介報酬を受領するに当たり、あらかじめ、保全措置を講じることを義務付けた規定は存在しない。

ウ Aは、Bから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。

解答 正しい 手付金等の保全措置は基準額（工事完了前の売買においては100分の5以下かつ1000万円以下であれば保全措置不要）を超える場合には基準額を超える部分だけでなく、その全額についてなされる必要がある。（宅地建物取引業法41条1項）

エ Aは、保全措置を講じないで、Bから手付金 150 万円を受領した場合、その後、建築工事が完了しBに引き渡す前に中間金 150 万円を受領するときは、建物についてBへの所有権移転の登記がなされるまで、保全措置を講じる必要がない。

解答 誤り 契約時点において工事完了前であれば、中間金支払い時点で工事が完了していても、あくまで工事完了前の契約として扱う。

したがって手付金等の金額が 100 分の 5 を超えるか、1000 万円を超えるかすれば、その全額について保全措置を講じる必要がある。

H28・問 44 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Bと宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフについてAがBに告げるときに交付すべき書面の内容に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1.Aについては、その商号又は名称及び住所並びに免許証番号、Bについては、その氏名（法人の場合、その商号又は名称）及び住所が記載されていなければならない。

解答 正しい クーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面には

- ・買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所
 - ・売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号
- を記載しなければならない。（宅地建物取引業法施行規則16条の6第1号、2号）

2.Bは、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過するまでの間は、代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる契約の解除を行うことができることが記載されていなければならない。

解答 誤り 「告げられた日から起算して8日を経過する日までの間は、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場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができること。」が記載されていなければならない。（宅地建物取引業法施行規則16条の6第3号）

3.クーリング・オフによる契約の解除は、Bが当該契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時にその効力を生ずることが記載されていなければならない。

解答 正しい 「買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずること。」が記載されていなければならない。（宅地建物取引業法施行規則16条の6第5号）

4. Bがクーリング・オフによる契約の解除を行った場合、Aは、それに伴う損害賠償又は違約金の支払をBに請求することができないこと、また、売買契約の締結に際し、手付金その他の金銭が支払われているときは、遅滞なくその全額をBに返還することが記載されていなければならない。

解答 正しい ・「買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があったときは、宅地建物取引業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除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こと。」また

・「買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があった場合において、その買受けの申込み又は売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、その全額を返還すること。」

が記載されていなければならない。(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 6 第 4 号、6 号)

H28・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.Aは、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100㎡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 誤り 「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2戸をもって1戸とする。」とされる。(特定住宅瑕疵担保責任履行法11条3項、特定住宅瑕疵担保責任履行法施行令5条)

2.Aは、当該住宅をBに引き渡した日から3週間以内に、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の状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

解答 誤り 自ら売主となる売買契約に基づき買主に新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日(3月31日と9月30日)ごとに、その日から3週間以内に、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、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。(特定住宅瑕疵担保責任履行法12条1項)

3.Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、Bに対し、当該住宅の売買契約を締結するまでに、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 正しい 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。(特定住宅瑕疵担保責任履行法15条)

4.Aは、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、Bが住宅の引渡しを受けた時から10年以内に当該住宅を転売したときは、住宅瑕疵担保責任保険法人にその旨を申し出て、当該保険契約の解除をしなければならない。

解答 誤り 「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」については「新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であること。」が要件の一つとされる。(特定住宅瑕疵担保責任履行法2条6項4号) 10年以内に当該住宅が転売されたとしても、「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」を解除することはできない。

H28・問 46 住宅金融支援機構

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、子どもを育成する家庭又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賃貸住宅の建設又は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 正しい 「子どもを育成する家庭もしく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賃貸住宅もしくは賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金又は当該賃貸住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。」は機構の業務の一つである。（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 8 号）

2.機構は、証券化支援事業（買取型）において、債務者又は債務者の親族が居住する住宅のみならず、賃貸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についても譲受けの対象としている。

解答 誤り 債権が証券化支援事業（買取型）における譲受けの対象となるためには「申込本人または親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する貸付けであること。」が要件の一つとなっている。

3.機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。

解答 正しい フラット 35S のことである。

4.機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分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 正しい 「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。」は機構の業務の一つである。（住宅金融支援機構法 13 条 1 項 7 号後段）

H28・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.インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなったとしても、消費者からの問合せに対し既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、その時点で消費者の誤認は払拭されるため、不当表示に問われることはない。

解答 誤り 「事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」とされる。（不動産の表示に関する公正競争規約 24 条 1 項）

この「表示」にはインターネットによる広告表示が含まれる。（不動産の表示に関する公正競争規約 4 条 5 項 5 号）したがって、本肢のような事実があれば不当表示に問われることになる。

2.宅地の造成及び建物の建築が禁止されており、宅地の造成及び建物の建築が可能となる予定がない市街化調整区域内の土地を販売する際の新聞折込広告においては、当該土地が市街化調整区域内に所在する旨を 16 ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨まで表示する必要はない。

解答 誤り 市街化調整区域内に所在する土地については、原則として「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と 16 ポイント以上の文字で明示することが必要である。（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 8 条 1 号）

3.半径 300m以内に小学校及び市役所が所在している中古住宅の販売広告においては、当該住宅からの道路距離の表示を省略して、「小学校、市役所近し」と表示すればよい。

解答 誤り 学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示しなければならない。（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 29 号）

4.近くに新駅の設置が予定されている分譲住宅の販売広告を行うに当たり、当該鉄道事業者が新駅設置及びその予定時期を公表している場合、広告の中に新駅設置の予定時期を明示して表示してもよい。

解答 正しい 新設予定の鉄道、都市モノレールの駅もしくは路面電車の停留場又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 5 号)

※参考 H28・問 48 統計

次の記述のうち、正しいものはどれか。

1.平成 28 年地価公示（平成 28 年 3 月公表）によれば、平成 27 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国平均では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅は縮小しており、全用途平均では昨年までの下落から上昇に転じた。

解答 正しい

2.平成 28 年版土地白書（平成 28 年 5 月公表）によれば、平成 26 年の住宅地、工業用地等の宅地は、全国で約 193 万ヘクタールあり、近年、減少傾向にある。

解答 誤り

3.建築着工統計（平成 28 年 1 月公表）によれば、分譲住宅の着工戸数は、消費税増税の影響を受け、マンション、一戸建住宅ともに平成 26 年から 2 年連続で前年に比べ減少している。

解答 誤り

4.平成 27 年度国土交通白書（平成 28 年 6 月公表）によれば、平成 27 年 3 月末時点の宅地建物取引業者数は 122,685 業者となっており、前年 3 月末時点に比べ減少した。

解答 誤り

H28・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.豪雨による深層崩壊は、山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼす。

解答 適当である 深層崩壊とは、山崩れ・がけ崩れなどの斜面崩壊のうち、すべり面が表層崩壊（厚さ 0.5m から 2.0m 程度の表層土が、表層土と基盤層の境界にそって滑落する規模の小さな崩壊）よりも深部で発生し、表土層だけでなく深層の地盤までもが崩壊土塊となる規模の大きな崩壊現象をいう。規模が大きい分、被害も大きなものとなりやすい。

2.花崗岩が風化してできた、まさ土地帯においては、近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識された。

解答 適当である 真砂土とは、花崗岩が風化してできた砂のことである。風化が進むと、非常にもろく崩れやすくなる。2014年8月の広島北部での土砂災害は、この真砂土が広がる真砂土帯において起きた。

3.山麓や火山麓の地形の中で、土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は危険性が低く、住宅地として好適である。

解答 不適当である。 土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は今後も崩壊する可能性があり、一般的に危険性は高い。当然、住宅地には適さない。

4.丘陵地や台地の縁辺部の崖崩れについては、山腹で傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加する。

解答 適当である。 丘陵地や台地もその縁辺部では崖崩れが生じやすい。大雨による崩壊の場合、斜面の傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加する。

H28・問 50 建物

建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1.鉄骨造は、自重が大きく、靱性が小さいことから、大空間の建築や高層建築にはあまり使用されない。

解答 不適当である 鉄骨造は、自重が小さく、靱性が大きいことから、大空間の建築や高層建築に使用されることが多い。

2.鉄筋コンクリート造においては、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられる。

解答 適当である ラーメン構造とは、柱と梁を剛接合により一体化した構造のことをいう。鉄筋コンクリート造においては骨組の形式として一般的に用いられる。

3.鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造である。

解答 適当である 本肢のとおり。靱性とは材質の粘り強さのことをいう。

4.ブロック造を耐震的な構造にするためには、鉄筋コンクリートの布基礎及び臥梁により壁体の底部と頂部を固めることが必要である。

解答 適当である 本肢のとおり。臥梁とは各階の壁体頂部を連続的にかためる鉄筋コンクリート製の梁のことをいう。