

平成 19 年
宅建試験過去問
一問一答式編集

H19・問1 意思表示

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約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は甲土地を「1, 000万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなくBもその旨を知っていた。この場合、Bが「1, 000万円で購入する」という意思表示をすれば、A B間の売買契約は有効に成立する。

解答×本肢のケースは心裡留保に該当するものの相手方Bが悪意であるから売買契約は無効となる。

2 A B間の売買契約が、AとBとで意を通じた仮装のものであったとしても、Aの売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることをBが知っていた場合には、A B間の売買契約は有効に成立する。

解答×本肢のケースは通謀虚偽表示に該当し無効である。

買主側では売主が売買契約を締結した動機を知っているかどうかは売買契約の有効、無効に影響しない。

3 Aが第三者Cの強迫によりBとの間で売買契約を締結した場合、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはA B間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。

解答○第三者からの強迫による意思表示は相手方がその事実について善意か悪意かを問わず取消することができる。

4 A B間の売買契約が、Aが泥酔して意思無能力である間になされたものである場合、Aは、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる。

解答×意思無能力である間になされ意思表示は無効である。

意思表示が無効である以上、取り消すという話は出てこない。

H19・問2 復代理

Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Bは、やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

解答○任意代理における代理人は本人の許諾があるか、やむをえない事由がある場合に限り復代理人を選任することができる。本肢の場合Bにはやむを得ない事由があるので本人Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

2 Bが、Bの友人Cを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、Bはその選任に関し過失があったとしても、Aに対し責任を負わない。

解答×任意代理人は復代理人を選任した場合にはその選任及び監督について責任を負うとされています。

したがってその選任に関し過失があれば責任を負うことになります。

3 Bが、Aの許諾及び指名に基づき、Dを復代理人として選任したときは、Bは、Dの不誠実さを見抜けなかったことに過失があった場合、Aに対し責任を負う。

解答×代理人Bは復代理人Dが不誠実であることを知っていながら本人Aに対する通知をしなかったり解任しなかったりする場合に本人Aに対して責任を負う。

不誠実であることを見抜けなかっただけで責任を負うことはない。

4 Bが復代理人Eを適法に選任したときは、EはAに対して、代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、Bの代理権は消滅する。

解答×復代理人を選任したからといって代理人の代理権が消滅することはない。

H19・問3 対抗要件等

Aが所有者として登記されている甲土地の売買契約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と売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。

解答×即時取得は動産に関する規定であって不動産には適用が無い。

不動産の場合、本肢の条件に加え占有が10年間続けば時効取得することができる。

2 Aと売買契約を締結したCが、登記を信託して売買契約を行った場合、甲土地がAの土地ではなく第三者Dの土地であったとしてもDの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができる。

解答×登記には公信力が無い。したがって土地所有者Dの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができない。

3 Aと売買契約を締結して所有権を取得したEは、所有権の移転登記を備えていない場合であっても、正当な権原なく甲土地を占有しているFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。

解答○正当な権原なく甲土地を占有しているFは登記がなければ対抗できない第三者に該当しない。したがってEは、所有権の移転登記を備えていない場合であってもFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。

4 Aを所有者とする甲土地につき、AがGとの間で10月1日に、Hとの間で10月10日に、それぞれ売買契約を締結した場合、G、H共に登記を備えていないときには、先に売買契約を締結したGがHに対して所有権を主張することができる。

解答×二重譲渡があった場合の譲受人間の所有権取得に関する優劣は登記の先後で決められる。

H19・問4 共有

A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有してい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 共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。

解答○

共有者全員の協議に基づかず、共有者の一人から共有物の占有使用を承認された第三者は、その共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有使用することができる。

2 A、B及びCが甲土地について、Eと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくとも賃貸借契約を解除することができる。

解答○

賃貸借契約の解除は共有物の管理行為です。

共有物の管理行為は持分価格の過半数の同意で行うことができます。

本肢の場合A、Bの持分価格の合計は3分の2ですからCの合意がなくとも賃貸借契約を解除することができることになります。

3 A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

解答○

正しい。さらに、この共有物分割禁止特約は5年を超えない範囲内で更新することもできる。

4 Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

解答×

共有者の一人が放棄した持分は、他の共有者に帰属する。

H19・問5 不法行為

不法行為による損害賠償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 不法行為による損害賠償の支払債務は、催告を待たず、損害発生と同時に遅滞に陥るので、その時以降完済に至るまでの遅延損害金を支払わなければならない。

解答○正しい。

損害発生と同時に遅滞に陥るとする方が被害者の保護に適するからである。

2 不法行為によって名誉を毀損された者の慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなかった場合でも、相続の対象となる。

解答○

不法行為による慰謝料請求権は特に意思表示などなくても損害が生ずれば当然に発生するものである。そして相続人は被相続人に属した一切の権利義務を承継するのであるから本肢のような結論になる。

3 加害者数人が、共同不法行為として民法第 719 条により各自連帯して損害賠償の責任を負う場合、その 1 人に対する履行の請求は、他の加害者に対してはその効力を有しない。

解答○

共同不法行為の加害者が被害者に対して負う損害賠償債務は不真正連帯債務とされる。

不真正連帯債務で債務者の一人に生じた事由は弁済、代物弁済、供託、相殺を除いて他の債務者に効力が及ばない。

したがって共同不法行為の加害者の一人に対してなされた履行の請求は、他の加害者に対しては効力が及ばない。

4 不法行為による損害賠償の請求権の消滅時効の期間は、権利を行使することができることとなった時から 10 年である。

解答×不法行為に基づく損害賠償請求権は、被害者またはその法定代理人が損害及び加害者を知った時から 3 年間行使しなければ時効消滅します。

さらに、被害者またはその法定代理人が損害及び加害者を知らなくても不法行為の時から 20 年が経過すれば損害賠償請求権は消滅します。(除斥期間)

H19問6 対抗要件

不動産の物権変動の対抗要件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、この間において、第三者とはいわゆる背信的悪意者を含まないものとする。

1 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答○

売主と取消し後の第三者は対抗関係とされる。

取消しによる売主への復歸的物権変動と第三者への譲渡を二重譲渡の関係と同様に扱うのである。よって売主は、詐欺による取消しの登記をしなければ、取消後の第三者に所有権を対抗できない。

2 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答○

売主と解除後の第三者は対抗関係とされる。

解除による売主への復歸的物権変動と第三者への譲渡を二重譲渡の関係と同様に扱うのである。よって売主は、解除による所有権移転登記をしなければ、解除後の第三者に所有権を対抗できない。

3 甲不動産につき兄と弟が各自2分の1の共有持分で共同相続した後に、兄が弟に断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、弟は、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲不動産を兄から取得して所有権移転登記を経た第三者に自己の持分権を対抗できない。

解答×兄は弟の持分については全くの無権利者であるから、兄から譲受けた第三者も弟の持分については無権利者となる。

そして真実の所有者が無権利者に対して所有権（ここでは持分）を主張するのに登記は不要である。よって弟は兄から甲不動産を取得した第三者に対して登記なくして自己の持分を主張できる。

4 取得時効の完成により乙不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に乙不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答○正しい。取得時効の完成による所有権の取得と旧所有者からの所有権の取得を二重譲渡の場合と同様に扱うのである。

H19・問7 担保物権

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

1 建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。

解答×

先取特権は法定担保物権であり、一定の債権が成立すれば当然に発生する。

債務者である建築主との間で合意をしたりする必要はない。

2 建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。

解答×

造作買取代金債権は建物に関して生じた債権ではなく、造作に関して生じた債権であるから造作買取代金債権に基づいて建物を留置することはできない。

3 質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。

解答×

不動産についても質権を設定することができる。

なお、不動産質権の対抗要件は登記である。

4 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗車機が抵当権設定当時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

解答○

正しい。抵当権設定当時から存在していた従物には別段の定めがない限り抵当権の効力が及ぶ。

H19・問8 根抵当権

Aは、自己所有の甲不動産につき、B信用金庫に対し、極度額を3,000万円、被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」とする第1順位の根抵当権を設定し、その旨の登記をした。なお、担保すべき元本の確定期日は定めなかった。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、正しいものはどれか。

1 元本の確定前に、被担保債権の範囲を変更するには、後順位の抵当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。

解答×

被担保債権の範囲を変更するのに後順位抵当権者の承諾を得る必要はありません。

2 元本の確定前に、B信用金庫から、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者は、確定日付のある証書でAに対し債権譲渡通知を行っておけば、その債権について根抵当権を行使できる。

解答×

元本確定前は個別債権の譲渡があっても根抵当権は移転しない。

よって元本確定前に、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者が根抵当権を取得することはなく、したがって根抵当権を行使できない。

3 B信用金庫は、確定した元本が極度額以下であれば、その元本に係る最後の2年分の約定金利については、極度額を超えても根抵当権を行使できる。

解答×

根抵当権の行使ができるのは、利息やその他の定期金、損害金なども全てふくめて極度額の範囲とされている。

4 Aが友人CのためにB信用金庫との間で保証契約を締結し保証債務を負担した場合、B信用金庫のAに対するこの保証債権は「信用金庫取引による債権」に含まれ、この根抵当権で担保される。

解答○

判例は根抵当権の被担保債権の範囲を信用金庫取引による債権として設定した場合、信用金庫の根抵当債務者に対する保証債権も被担保債権の範囲に含まれるとしています。

H19・問9 債権譲渡

債権の譲渡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 指名債権が二重に譲渡され、確定日付のある各債権譲渡通知が同時に債務者に到達したときは、各債権譲受人は、債務者に対し債権金額基準で按分した金額の弁済請求しかできない。

解答×

各債権譲受人は、債務者に対し債権全額の弁済を請求できる。

2 指名債権の性質を持つ預託金会員制ゴルフクラブの会員権の譲渡については、ゴルフ場経営会社が定める規定に従い会員名義書換えの手続を完了していれば、確定日付のある債権譲渡通知又は確定日付のある承諾のいずれもない場合でも、ゴルフ場経営会社以外の第三者に対抗できる。

解答×

判例は本肢の場合にも指名債権の譲渡の場合に準じ、確定日付のある債権譲渡通知又は確定日付のある承諾がなければゴルフ場経営会社以外の第三者に対抗できないとしている。

3 契約時点ではまだ発生していない将来債権でも、発生原因や金額などで目的債権を具体的に特定することができれば、譲渡することができ、譲渡時点でその債権発生の可能性が低かったことは譲渡の効力を直ちに否定するものではない。

解答○

正しい。将来債権でも特定できれば譲渡できるし、譲渡時点でその債権発生の可能性が低かったことは譲渡の効力に影響を与えない。

4 指名債権譲渡の予約契約を締結し、この予約契約締結の事実を確定日付のある証書により債務者に通知していれば、予約の完結によりなされる債権譲渡の効力を債務者以外の第三者に対抗することができる。

解答×

本肢のように予約契約締結の事実を確定日付のある証書により債務者に通知しても、債務者は譲渡予約の事実を知るにとどまり譲渡の事実ついてまでは把握できない。

よって予約契約締結の事実を確定日付のある証書により債務者に通知しても、予約の完結後にあらためて確定日付のある証書により債務者に通知がなされないかぎり、債権譲渡の効力を債務者以外の第三者に対抗することはできない。

H19・問10 債務不履行・危険負担

平成19年9月1日にA所有の甲建物につきAB間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年9月30日をもってBの代金支払と引換えにAは甲建物をBに引き渡す旨合意されていた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 甲建物が同年8月31日時点でAB両者の責に帰すことができない火災により滅失していた場合、甲建物の売買契約は有効に成立するが、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。

解答×

契約締結日に目的物が存在しないのだから売買契約自体が無効である。

したがって引渡し債務も、代金支払債務も最初から成立していない。

2 甲建物が同年9月15日時点でAの責に帰すべき火災により滅失した場合、有効に成立していた売買契約は、Aの債務不履行によって無効となる。

解答×有効に成立した売買契約は債務不履行があっても無効にはならない。

本肢の場合、Aに債務不履行（履行不能）があったのだからBはAに対して損害賠償や契約の解除を請求できる。

3 甲建物が同年9月15日時点でBの責に帰すべき火災により滅失した場合、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。

解答×

本肢の場合Aに債務不履行がない（Bの責に帰すべき火災により滅失した）ので危険負担の話になる。そして契約の目的物が特定物であるため債権者主義がとられる。

よってAの建物引渡し債務は消滅するが、Bの代金支払債務は消滅しない。

4 甲建物が同年9月15日時点で自然災害により滅失しても、AB間に「自然災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまでは売主が負担する」との特約がある場合、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。

解答○

正しい。契約の目的物が特定物の場合、危険負担に関しては原則として債権者主義がとられる。しかし任意規定であるため本肢のように債務者主義とする特約も認められる。

H19・問 11 瑕疵担保責任

宅地建物取引業者でも事業者でもないA B間の不動産売買契約における売主Aの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 売買契約に、隠れた瑕疵(かし)についてのAの瑕疵担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Aが知りながらBに告げなかった瑕疵については、Aは瑕疵担保責任を負わなければならない。

解答○売主が瑕疵担保責任を負わないとする特約をすることは可能です。

しかし、そのような特約があったとしても本肢のように売主が知っていながら買主に告げなかった瑕疵についてはなお瑕疵担保責任を負わなければならないとされています。

2 Bが不動産に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。

解答×不動産に隠れた瑕疵があっても当該瑕疵によって売買契約をした目的を達成することができないとまではいえない場合には買主は瑕疵担保責任の追求としての契約の解除はできないとされていますが、損害賠償請求はすることができます。
よって売主が瑕疵担保責任を負わないとする本肢は誤りということになります。

3 Bが不動産に瑕疵があることを契約時に知っていた場合や、Bの過失により不動産に瑕疵があることに気付かず引渡しを受けてから瑕疵があることを知った場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。

解答○正しい。買主が売主に対して瑕疵担保責任を追及できるのは買主が瑕疵の存在について知らず(善意)かつ知らないことについて過失がない(無過失)場合に限られる。

4 売買契約に、瑕疵担保責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、Bが瑕疵担保責任を追及するときは、隠れた瑕疵があることを知ってから1年以内に行わなければならない。

解答○正しい。条文どおり。

H19・問12 相続の承認・放棄

AがBに対して1,000万円の貸金債権を有していたところ、Bが相続人C及びDを残して死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 Cが単純承認を希望し、Dが限定承認を希望した場合には、相続の開始を知った時から3か月以内に、Cは単純承認を、Dは限定承認をしなければならない。

解答×限定承認は相続人全員で行わなければならない。

よって本肢のように相続人の一人が単純承認をし、他の相続人の一人が限定承認をするということは認められない。

2 C及びDが相続開始の事実を知りながら、Bが所有していた財産の一部を売却した場合には、C及びDは相続の単純承認をしたものとみなされる。

解答○正しい。相続財産の全部または一部の処分は法定単純承認事由に該当する。

3 C及びDが単純承認をした場合には、法律上当然に分割されたAに対する債務を相続分に応じてそれぞれが承継する。

解答○単純承認をすると各相続人は当然に債権だけでなく債務も相続分に応じて承継する。

4 C及びDが相続放棄をした場合であっても、AはBの相続財産管理人の選任を請求することによって、Bに対する貸金債権の回収を図ることが可能となることがある。

解答○本肢のように相続人の全員が相続放棄をすると相続財産は相続財産法人となる。

この場合、利害関係人は家庭裁判所に相続財産管理人の選任を請求できる。

その相続財産管理人が官報で行う公告に応じて請求の申し出を行えば債権の回収を図ることが可能となることがある。

H19・問13 借地契約等

Aが所有者として登記されている甲土地に、Bが所有者として登記されている乙建物が
あり、CがAから甲土地を購入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、誤っているものはどれか。

1 Bが甲土地を自分の土地であると判断して乙建物を建築していた場合であっても、C
は、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

解答○

たとえば、Bが甲土地を時効取得する場合、Cは建物を収去して土地を明け渡すよう請求
できない場合がありえる。

2 BがAとの間で甲土地の使用貸借契約を締結していた場合には、Cは、Bに対して建
物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

解答○

使用貸借権は当事者以外の第三者には対抗できない。

よって新所有者Cは使用貸借の借主Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求で
きる。

3 BがAとの間で甲土地の借地契約を締結しており、甲土地購入後に借地権の存続期間
が満了した場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求で
きない場合がある。

解答○

借地契約の存続期間が満了しても借地権者の契約更新の請求や土地の使用継続があった場
合に借地権設定者が遅滞なく正当事由のある異議を述べなければ借地権は法定更新するこ
とになる。

よってCの甲土地購入後に借地権の存続期間が満了した場合であっても、Cは、借地権者
Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がありえる。

4 BがAとの間で期間を定めずに甲土地の借地契約を締結している場合には、Cは、いつでも正当事由とともに解約を申し入れて、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

解答×期間の定めのない借地契約の存続期間は30年とされる。

よって新所有者Cもこの期間内は正当事由があっても解約申し入れはできず、土地の明け渡しなども請求できない。

H19・問 14 借家契約

借地借家法第38条の定期建物賃貸借(以下この問において「定期建物賃貸借」という。)と同法第40条の一時使用目的の建物の賃貸借(以下この問において「一時使用賃貸借」という。)に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば正しいものはどれか。

1 定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。

解答○正しい。定期建物賃貸借契約を書面で締結しない場合、普通借家契約となる。

2 定期建物賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができない。

解答×定期建物賃貸借契約については期間についての制限はない。

一時使用賃貸借契約については民法上、契約期間の上限は20年とされる。

したがって定期建物賃貸借契約、一時使用賃貸借契約双方ともに契約期間を1年以上とすることができる。

3 定期建物賃貸借契約は契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできないが、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。

解答×定期建物賃貸借契約では200㎡未満の居住用建物についてなされた契約であれば、一定のやむを得ない事情がある場合には借家人からの解約申し入れができる。

一時使用賃貸借契約は契約期間の定めがあれば、その期間中は原則として賃借人から中途解約を申し入れることができない。

4 賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。

解答×定期建物賃貸借契約、一時使用賃貸借いずれの場合でも対抗要件を備えていない以上、賃借人は新所有者に対して賃借権を主張できない。

H19・問 15 区分所有法（管理規約）

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

1 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

解答○条文どおり。

2 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。

解答○新築マンションと言えども管理組合が規約を定めるまで全く規約のない状態が続くのは困るので最初に建物の専有部分の全部を所有する者にこのような権能を認めている。最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、他に建物の敷地についてや分離処分についての規約を定めることができる。

3 規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

解答○条文どおり。

4 規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

解答×各区分所有者に通知することは要求されていない。建物内の見やすい場所に掲示すればよい。

H19・問 16 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 表題部所有者であるAから土地を買い受けたBは、Aと共同してBを登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。

解答×表題部所有者から土地を買い受けたBは特定承継人であり、所有権保存登記を申請することができない。

なお、所有権保存登記は単独申請である。

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

解答○条文どおり。

3 権利が法人の解散によって消滅する旨の登記がされている場合において、当該権利がその法人の解散によって消滅したときは登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる。

解答○本肢のとおり。共同申請主義の例外である。

4 遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、遺言執行者が指定されているか否かにかかわらず、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

解答○登記原因が遺贈の場合も原則どおり共同申請となる。

H19・問 17 国土利用計画法（事後届出）

国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者である A と B が、市街化調整区域内の 6,000 平方メートルの土地について、B を権利取得者とする売買契約を締結した場合には、B は事後届出を行う必要はない。

解答×市街化調整区域内で 5,000 平方メートル以上の土地について売買契約を締結する際には事後届出が必要である。

2 宅地建物取引業者である C と D が、都市計画区域外の 2hA の土地について、D を権利取得者とする売買契約を締結した場合には、D は事後届出を行わなければならない。

解答○都市計画区域外で 10,000 平方メートル以上の土地について売買契約を締結する際には事後届出が必要である。

3 事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合には、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。

解答×事後届出を行わなかった場合に、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるという定めはない。

また、事後届出が必要な場合に当該届出をしなかった場合には 6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金という罰則がある。

4 事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者は、その契約の締結後、1 週間以内であれば市町村長を経由して、1 週間を超えた場合には直接、都道府県知事に事後届出を行わなければならない。

解答×事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者は、契約締結日から起算して 2 週間以内に土地所在地の市町村長を経由して、都道府県知事に事後届出を行わなければならない。

H19・問 18 都市計画法（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 高度地区は、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○都市計画法 9 条 17 項のとおり。

2 都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。

解答×都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために必要がある時は市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるとされる。

3 地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手した後、遅滞なく、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村長に届け出なければならない。

解答×地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所及び設計又は施行方法等を市町村長に届け出なければならない。

4 都市計画の決定又は変更の提案をすることができるのは、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者に限られる。

解答×本肢の者の他、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人、その他の
非営利法人、独立行政法人都市再生機構等も都市計画の決定又は変更の提案をすることができる。

H19・問 19 都市計画法（建築制限等）

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、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

1 開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

解答×開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築するには都道府県知事の許可が必要である。

2 開発許可を受けた土地において、地方公共団体は、開発行為に関する工事完了の公告があった後、都道府県知事との協議が成立すれば、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

解答×国が行う行為については国の機関と都道府県知事との協議が成立すると許可があったものとみなされるという規定がある。

地方公共団体については同様の規定はなく、都道府県知事との協議が成立しても当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することはできない。

3 都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができる。

解答×本肢のような規定はない。

なお、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内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができるという規定はある。

4 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、公民館を建築する場合は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

解答○駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な建築物の建築については、許可不要である。

H19・問20 都市計画法（開発許可）

土地の区画形質の変更に関する次の記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のないものの組合せとして、正しいものはどれか。

ア 市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更

解答 不要 庭球場は10000平方メートル以上でないと第二種特定工作物に該当しない。よって本肢の土地の区画形質の変更はそもそも開発行為に該当せず、開発許可も不要である。

イ 市街化調整区域内における図書館の建築の用に供する目的で行う3,000平方メートルの土地の区画形質の変更

解答 不要 駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な建築物の建築のように供する目的で行う開発行為については、開発許可不要である。

ウ 市街化区域内における農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う1,500平方メートルの土地の区画形質の変更

解答 必要 市街化区域内で行われる1000平方メートル以上の開発行為は許可が必要である。

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、ウ

4 ア、イ、ウ

解答 1

H19・問 21 建築基準法（建築確認等）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建築主は、共同住宅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180平方メートルであるものの大規模の修繕をしようとする場合、当該工事に着手する前に、当該計画について建築主事の確認を受けなければならない。

解答○共同住宅は特殊建築物である。

特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル超であるものの大規模の修繕をしようとする場合、当該工事に着手する前に、当該計画について建築主事の確認を受けなければならない。

2 居室を有する建築物の建築に際し、飛散又は発散のおそれがある石綿を添加した建築材料を使用するときは、その居室内における衛生上の支障がないようにするため、当該建築物の換気設備を政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

解答×建築基準法 28 条の 2 第 2 号により、石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないこととされている。

3 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物は、すべて耐火建築物としなければならない。

解答×準防火地域内においては延べ面積が1,500平方メートルを超えるか階数が4以上の場合に必ず、耐火建築物とすることになる。

よって階数が3以下で、かつ、延べ面積が1500平方メートル以下なら耐火建築物でなくともよいことになる。

4 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁で有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000平方メートル以内としなければならない。

解答×延べ面積が千平方メートルを超える建築物は、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千平方メートル以内としなければならないが、耐火建築物又は準耐火建築物については除外されている。

H19・問 22 建築基準法（用途制限）

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地(以下この問において「区域内の土地」という。)に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

1 区域内の土地においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルである2階建ての美容院を建築することができない。

解答×第二種低層住居専用地域では2階以下かつ150㎡以下の小規模店舗は建築できる。

2 区域内の土地においては、都市計画において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の限度を2m又は1.5mとして定めることができる。

解答×第二種低層住居専用地域の土地においては、都市計画において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の限度を1.5m又は1mとして定めることができる。

3 区域内の土地においては、高さが9mを超える建築物を建築することはできない。

解答×第二種低層住居専用地域の土地においては、10m又は12mのうち都市計画で定められる高さを超える建築物を建築することはできない。

4 区域内の土地においては、建築物を建築しようとする際、当該建築物に対する建築基準法第56条第1項第2号のいわゆる隣地斜線制限の適用はない。

解答○正しい。

H19・問 23 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、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあつ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においても、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者に危害を生ずるもの(以下この間において「災害」という。)の発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域を造成宅地防災区域に指定することができる。

解答×造成宅地防災区域に指定することができるのは、宅地造成工事規制区域外の区域である。

2 都道府県知事は、造成宅地防災区域について、当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除することができる。

解答○宅地造成等規制法 20 条 2 項によると「都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。」とされる。

3 造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、災害が生じないように、その造成宅地について擁壁の設置等の措置を講ずるよう努めなければならない。

解答○造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者、管理者又は占有者は、前条第一項の災害が生じないように、その造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。(宅地造成等規制法 21 条 1 項)

4 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のため必要があると認める場合は、当該造成宅地の所有者等に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

解答○都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、前条第一項の災害の防止のため必要があると認める場合においては、その造成宅地の所有者、管理者又は占有者に対し、擁壁等の設置又は改造その他同項の災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。(宅地造成等規制法 21 条 2 項)

H19・問 24 土地区画整理法

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

解答×土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

2 土地区画整理組合は、当該組合が行う土地区画整理事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができるが、その場合、都道府県知事の認可を受けなければならない。

解答×都道府県知事の認可を受ける必要はない。

3 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答○土地区画整理法3条2項のとおり。

4 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等を行おうとする者は、当該組合の許可を受けなければならない。

解答×土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において個人施行者、土地区画組合、区画整理会社が施行し、又は市が施行する土地区画整理事業のときは、当該市の長。）の許可を受けなければならない。

H19・問 25 農地法

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

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

解答×相続により取得した土地をその後、転用するなら法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

相続による農地の取得に農地法上の許可が不要なことと混同しないこと。

2 住宅を建設する目的で市街化区域内の農地の所有権を取得するに当たって、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

解答○農地法5条1項3号のとおり。

3 耕作する目的で原野の所有権を取得し、その取得後、造成して農地にする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

解答×原野の所有権を取得しても、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

4 市街化調整区域内の農地を駐車場に転用するに当たって、当該農地がすでに利用されておらず遊休化している場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

解答×遊休化していても農地は農地であるから4条1項の許可を受ける必要がある。

H19・問 26 居住用財産の買換え特例

租税特別措置法第 36 条の 2 の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が 5,000 万円以下であることが、適用要件とされている。

解答×譲渡資産の対価の額が 1 億円以下であることが、適用要件とされている。

2 買換え資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の 12 月 31 日までに取得をしたものであることが、適用要件とされている。

解答×買換え資産の取得については譲渡年の前年、譲渡年、譲渡年の翌年の間になされる必要がある。

3 譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の 1 月 1 日における所有期間が 5 年を超えるものであることが、適用要件とされている。

解答×譲渡資産については、その譲渡をした日の属する年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超えるものであることが、適用要件とされている。

4 買換え資産とされる家屋については、その床面積のうち自己の居住の用に供する部分の床面積が 50 平方メートル以上のものであることが、適用要件とされている。

解答○本肢のとおり。

※本問の特例は平成 29 年 12 月 31 日までの特例である。

H19・問 27 相続時精算課税の特例

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例(「60歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置」)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 自己の配偶者から住宅用の家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

解答○住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の適用を受けるには贈与者が親であることが必要である。

2 住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が2,500万円以上でなければ、この特例の適用を受けることはできない。

解答×住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額については特に要件は定められていない。

3 床面積の3分の1を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

解答×住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例を受けるためには取得する住宅用家屋の床面積が50㎡以上で、床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されるものである必要がある。

4 住宅取得のための資金の贈与を受けた年の12月31日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をしなければ、この特例の適用を受けることはできない。

解答×この特例の適用を受けるためには、住宅取得のための資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をする必要がある。

H19・問 28 不動産取得税（改題）

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 平成 29 年 4 月に土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が 30 万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

解答×土地の取得については、課税標準となるべき額が 10 万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

2 平成 15 年 4 月に建築された床面積 200 平方メートルの中古住宅を法人が取得した場合の当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から 1,200 万円が控除される。

解答×不動産取得税の課税標準の特例は中古住宅については個人が自己の居住の用に供する目的で取得した場合に限って適用される。

3 平成 29 年 4 月に商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100 分の 3 である。

解答○平成 30 年 3 月 31 日までに取得された土地又は住宅の不動産取得税の標準税率は、100 分の 3 である。

4 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、相続により不動産を取得した場合にも課税される。

解答×相続により不動産を取得した場合には課税されない。

H19・問29 不動産鑑定評価理論

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

1 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、原価法による試算価格を積算価格、取引事例比較法による試算価格を比準価格、収益還元法による試算価格を収益価格という。

解答○本肢のとおり。

2 取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例は、取引事例比較法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。

解答○本肢のとおり。

3 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

解答○本肢のとおり。

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り、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法を DCF (Discounted Cash Flow) 法という。

解答×一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法は直接還元法である。

ちなみにDCF法は連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、発生時期に応じて現在価値に割引き、合計する方法のことをいう。

H19・問 30 宅地建物取引士の設置

宅地建物取引士の設置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Aは、1棟100戸のマンションを分譲するために案内所を設置し、当該案内所においては売買契約の申込みの受付のみを行うこととした。この場合、Aは、当該案内所に成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

解答×宅建業法 15 条 1 項、同施行規則 6 条の 2 より誤り。

売買契約の申込みの受付のみを行うときでも当該案内所に成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要がある。

2 宅地建物取引業者B(甲県知事免許)は、その事務所において、成年者である宅地建物取引士Cを新たに専任の宅地建物取引士として置いた。この場合、Bは、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○宅建業法第 9 条により 30 日以内に免許権者に対する変更の届出が必要である。

3 宅地建物取引業者Dは、その事務所の専任の宅地建物取引士Eが3か月間入院したため、法第 15 条に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなったが、その間、同条の規定に適合させるために必要な措置を執らなかった。この場合、Dは指示処分の対象になるが、業務停止処分の対象にはならない。

解答×宅建業法 15 条 3 項によると「宅地建物取引業者は、第 1 項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。」とされる。この必要な措置を執らなかった場合には、業務停止処分や 100 万円以下の罰金に処せられることになる。

4 宅地建物取引業者である法人Fの取締役Gは宅地建物取引士であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、Fは、Gを本店の専任の宅地建物取引士の数のうちに算入することはできない。

解答×宅建業法 15 条 3 項によると「前項の場合において、宅地建物取引業者（法人である場合においては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。））が宅地建物取引士であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の取引主任者とみなす。」とされる。

よって当然に専任の宅地建物取引士の数のうちに算入されることになる。

H19・問 31 宅地建物取引士登録及び主任者証

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。)及び宅地建物取引士証(以下この問において「宅地建物取引士証」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 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する宅地建物取引業者Aの事務所の業務に従事する者が、乙県に所在するAの事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請をしなければならない。

解答×登録の移転の申請をするか、どうかは任意である。

2 登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。

解答○宅建業法68条の2第2項3号により登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受ける。そして宅建業法18条1項第6号により、登録の消除の処分を受けたものはその処分の日から5年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。

3 丙県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、丙県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。

解答×宅建業法22条の2第2項によると「宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が国土交通省令の定めるところにより指定する講習で交付の申請前6月以内に行われるものを受講しなければならない。」とされる。

国土交通大臣の指定する講習ではない。

4 丁県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した宅地建物取引士証を発見したときは、速やかに、再交付された宅地建物取引士証をその交付を受けた丁県知事に返納しなければならない。

解答×速やかに、発見した方の宅地建物取引士証をその交付を受けた知事に返納しなければならない。

H19・問 32 宅建業の免許

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、正しいものはどれか。

1 Aが、競売により取得した宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Aは免許を受ける必要はない。

解答×不特定多数の者に宅地を売買しているのだから宅地建物取引業の免許は必要である。

2 Bが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をCに、当該マンションの管理業務をDに委託する場合、Cは免許を受ける必要があるが、BとDは免許を受ける必要はない。

解答○Bは自ら貸主になるだけなので宅地建物取引業の免許は不要である。

Dは管理を行うだけなので宅地建物取引業の免許は不要である。

Cは貸借の媒介を行うので宅地建物取引業の免許が必要である。

3 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却を反復継続して行い、その媒介をEに依頼する場合、Eは免許を受ける必要はない。

解答×宅地又は建物の売却を反復継続して行うなら宅地建物取引業の免許が必要である。

4 不特定多数の者に対し、建設業者Fが、建物の建設工事を請け負うことを前提に、当該建物の敷地に供せられる土地の売買を反復継続してあつせんする場合、Fは免許を受ける必要はない。

解答×土地の売買を反復継続して行うのだから宅地建物取引業の免許が必要である。

H19・問 33 宅建業の免許

宅地建物取引業の免許(以下「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 甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

解答×本店は宅建業の営業をしていなくても常に事務所とされる。

したがって本肢の場合、国土交通大臣免許が必要となる。

2 宅地建物取引業者B社の取締役が、刑法第209条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた場合、B社の免許は取り消される。

解答×刑法第209条(過失傷害)の罪による罰金の刑に処せられた者は欠格要件に該当しない。

したがってB社の免許が取り消されることはない。

3 宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過していない場合、C社は免許を受けることができない。

解答○宅建業法5条1項2号より正しい。

4 D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過しないとき、D社は免許を受けることができない。

解答×破産宣告を受けたものも復権を得れば、その翌日から免許を受けられる。

したがってD社は免許を受けることができる。

H19・問 34 手付金等保全措置

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主Bに建築工事完了前のマンションを1億円で販売する場合において、AがBから受領する手付金等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。

なお、この問において「保全措置」とは、同法第41条第1項の規定による手付金等の保全措置をいう。

1 Aが当該マンションの売買契約締結時に、手付金として500万円をBから受領している場合において、Bが契約の履行に着手していないときは、Aは、Bに500万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。

解答×手付金の倍額を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。

2 AがBから手付金として1,500万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、Aは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Bに対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。

解答○手付金の保全措置の概要は重要事項説明の内容であるから売買契約を締結するまでの間に説明する必要がある。

3 AがBから手付金として1,500万円を受領しようとする場合において、当該マンションについてBへの所有権移転の登記がされたときは、Aは、保全措置を講じなくてもよい。

解答○「当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき」は保全措置を講じなくてもよい。

4 Aが1,000万円の手付金について銀行との間に保全措置を講じている場合において、Aが資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが可能となったときは、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。

解答○本肢のとおり。

H19・問 35 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について説明する場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。

解答×建物の貸借の媒介において、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を借主に説明しなければならない。

2 建物の貸借の媒介において、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を借主に説明しなければならない。

解答○宅建業法35条1項14号、同施行規則16条の4の3第1号より正しい。

3 平成19年10月に新築の工事に着手した建物の売買において、当該建物が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を買主に説明しなければならない。

解答×昭和五十六年六月一日以降に新築の工事に着手したものを除く建物の売買において、当該建物が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を買主に説明しなければならない。

本肢の場合は説明不要ということになる。

4 宅地の売買の媒介において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてもよい。

解答×宅地の売買の媒介において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてはならない。

H19・問 36 監督処分及び罰則

法人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に関する監督処分及び罰則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が、建物の売買において、当該建物の将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をした場合、Aは、甲県知事から指示処分を受けることがあり、その指示に従わなかったときは、業務停止処分を受けことがある。

解答○将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をすることは誇大広告にあたる。

したがって指示処分を受けることがあり、その指示に従わなかったときは、業務停止処分を受けことがある。

2 Aが、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けことはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。

解答×免許権者だけでなく、業務地の知事からも指示処分を受けことがある。

3 Aが、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けことがあるほか、罰則の適用を受けることもある。

解答○宅建業法 65 条 2 項 2 号及び 83 条より正しい。

なお、この場合の罰則は 50 万円以上の罰金となる。

4 Aの従業者Bが、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、Aに対して1億円以下の罰金刑が科せられることがある。

解答○宅建業法 84 条 1 号より正しい。

H19・問 37 営業保証金

宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

なお、Aは、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいるものとする。

1 Aが販売する新築分譲マンションの広告を受託した広告代理店は、その広告代金債権に関し、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有しない。

解答○宅建業法 27 条 1 項によると「宅地建物取引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、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。」とされる。

広告代金債権は宅地建物取引業に関する取引により生じた債権とはいえない。

2 Aは、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答○宅建業営業保証金規則 8 条 3 項により正しい。

3 Aは、マンション 3 棟を分譲するための現地出張所を甲県内に設置した場合、営業保証金を追加して供託しなければ、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。

解答×出張所を設置するに際して営業保証金を供託する必要はない。

4 Aの支店で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, 500万円を限度として、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。

解答○供託した営業保証金の金額を限度として還付を受けることができるので正しい。

H19・問 38 広告開始時期・契約締結時期の制限

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

1 Aは、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地については、実際に販売する意思がなくても、当該宅地の広告の表示に誤りがなければ、その広告を行うことができる。

解答×おとり広告は禁止される。

2 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。

解答○宅建業法33条、36条より正しい。

3 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について、Bが開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、Aは、Bがその許可を受ける前であっても、Bの依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。

解答×当該宅地の貸借の広告をすることはできないが、貸借の媒介をすることはできる。

4 Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について開発行為を行いCに売却する場合、Cが宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。

解答×開発許可前は相手が宅建業者であっても売買契約は締結できない。
予約契約であっても締結できない。

H19・問 39 媒介契約

宅地建物取引業者Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 Aは、Bとの間に媒介契約を締結したときは、当該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項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

解答○宅建業法 34 条の 2 第 1 項 7 号及び同施行規則 15 条の 7 第 4 号より正しい。

2 Aは、Bとの間で媒介契約を締結し、Bに対して当該宅地を売却すべき価額又はその評価額について意見を述べるときはその根拠を明らかにしなければならない。

解答○宅建業法 34 条の 2 第 2 項より正しい。

3 Aは、Bとの間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から5日以内(休業日を除く。)に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に登録しなければならない。

解答○宅建業法 34 条の 2 第 5 項より正しい。

4 Aは、Bとの間で有効期間を2か月とする専任媒介契約を締結する際、Bが媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約を定めることができる。

解答×依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約(専任媒介契約及び専属専任媒介契約のこと)の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。

「自動更新するものとする」旨の特約はすることができない。

H19・問 40 35条書面及び37条書面

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」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。なお、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

1 Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。

解答×宅地建物取引士の記名押印は35条書面及び37条書面のいずれも必要である。しかし宅地建物取引士の説明については必要なのは、35条書面だけで37条書面では不要である。

2 Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Bに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。

解答×Bは売主であるから35条書面は交付不要である。しかし、37条書面は宅建業者であっても交付する必要がある。

3 Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。

解答×Cは買主であるから35条書面を交付する必要がある。37条書面も宅建業者であっても交付する必要がある。

4 Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aだけでなく、Dも業務停止処分を受けることがある。

解答○共同で媒介を行う場合、重要事項説明についての責任も共同して負うことになる。よって自ら35条書面の調査等を行っていない宅建業者も業務停止処分を受けることがある。

H19・問 41 8種規制

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と建物の売買契約を締結しようとし、又は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。)の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aは、自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。

解答○宅建業法 33 条の 2 より正しい。

2 売買契約の締結に際し、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場合において、これらを合算した額が売買代金の 2 割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。

解答× 2 割を超える部分が無効になるだけである。

3 「建物に隠れた瑕疵があった場合、その瑕疵がAの責に帰すことのできるものでないときは、Aは瑕疵担保責任を負わない」とする特約は有効である。

解答×「瑕疵が売主の責に帰すことのできるものでないときは、売主は瑕疵担保責任を負わない」とする特約は瑕疵担保責任を無過失責任と定めた民法の規定より買主に不利となるので無効である。

4 Bがホテルのロビーで買受けの申込みをし、3日後にBの自宅で売買契約を締結した場合、Bは、当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払っているときでも、当該売買契約の解除をすることができる。

解答×「申込者等が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。」はクーリングオフはできない。

H19・問 42 報酬

宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）は、B 所有の建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とする定期借家契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、1 か月分の借賃は 13 万円、保証金（C の退去時に C に全額返還されるものとする。）は 300 万円とする。

1 建物が店舗用である場合、A が C から受け取ることができる報酬の限度額は、147,000 円である。

解答×13 万円×1.08=14 万 400 円

保証金 300 万円は退去時に全額返還されるものであるから、権利金を用いる報酬の算定方法は使えない。

2 A は、媒介報酬の限度額のほかに、B 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、B から受け取ることができる。

解答×通常の広告の料金に相当する額を報酬と別に受け取ることはできない。

3 建物が居住用である場合、A が B 及び C から受け取ることができる報酬の限度額は、B 及び C の承諾を得ているときを除き、それぞれ 70,200 円である。

解答○建物が居住用である場合、依頼者の承諾がなければ、一月分家賃の 2 分の 1 が報酬の限度額となる。

4 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、A が B C 間の定期借家契約の再契約を成立させた場合に A が受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

解答×定期借家契約の再契約の報酬についても宅地建物取引業法の規定が適用される。

H19・問 43 業務規制

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地の造成工事着手前において、当該許可を受けていない場合であっても、当該許可を受けることを停止条件とする特約を付ければ、当該宅地の売買契約を締結することができる。

解答×宅建業法36条によると「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29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の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、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。」とされる。

許可を受けることを停止条件とする特約をつけても売買契約を締結することはできない。

2 宅地建物取引業者Bが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないCと1億円のマンションの売買契約(手付金1,500万円、中間金1,500万円、残代金7,000万円)を建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時に進行する場合、Bは、手付金の受領前及び中間金の受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。

解答○宅地建物取引業者が、建築工事完了前の物件について代金額の5%又は1000万円を超える手付金を受領するときはあらかじめ保全措置を講じる必要がある。

本肢の場合、手付金の受領前及び中間金の受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。

3 宅地建物取引業者Dは、取引態様の明示がある広告を見た宅地建物取引業者Eから建物の売買の注文を受けた場合、Eから取引態様の問い合わせがなければ、Eに対して、取引態様を明示する必要はない。

解答×広告をするときと注文を受けたときとそれぞれに取引態様の明示をする必要がある。相手が宅建業者であっても取引態様の明示は必要である。

4 宅地建物取引業者Fが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないGと宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、Fが契約の履行に着手していなくても、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

解答×宅建業法 39 条 2 項によると「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附を受領したときは、その手附がいかなる性質のものであつても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して、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。したがってFが契約の履行に着手していなければ、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができる。

H19・問 44 保証協会

宅地建物取引業保証協会(以下この問において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、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るが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

解答○宅建業法 64 条の 4 第 1 項より正しい。

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

解答×宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。

3 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。

解答×宅建業法 64 条の 4 第 3 項によると「宅地建物取引業保証協会は、社員が社員となる前（第 64 条の 8 第 1 項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前に社員となつた者については当該弁済業務開始日前）に当該社員と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し同項の規定による弁済が行なわれることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。」とされる。

4 保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

解答×宅建業者の保証協会への加入や退会について免許権者へ直ちに報告しなければならないとされるのは保証協会である。

H19・問 45 帳簿等

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士証(以下この問において「宅地建物取引士証」という。)、従業者証明書、従業者名簿、帳簿及び標識に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 宅地建物取引業者の従業者は、宅地建物取引業者が発行する従業者証明書をその業務に従事する間、常に携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、従業者が宅地建物取引士である場合は、宅地建物取引士証の提示をもってこれに代えることができる。

解答×宅地建物取引士証の提示をもって従業者証明書の提示に代えることはできない。

2 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできる。

解答○宅建業法施行規則 17 条の 2 第 3 項より正しい。

3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、当該帳簿への記載に代えることができる。

解答○宅建業法施行規則 18 条 2 項より正しい。

4 宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約 500 m 離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。

解答○宅建業法施行規則 19 条 1 項によると「宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所」と「前号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」の双方に免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならないとされる。

H19・問 46 住宅金融支援機構法

平成 19 年 4 月 1 日に住宅金融公庫(以下この問において「公庫」という。)は廃止され、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。)が設立された。機構の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 機構は、住宅の建設、購入、改良若しくは移転(以下この問において「建設等」という。)をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を業務として行う。

解答○独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 4 号より正しい。

2 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に必要な資金の貸付けを業務として行う。

解答○独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 8 号より正しい。

3 機構は、事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行う。

解答○独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 2 項 2 号より正しい。

4 機構は、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けのうち、機構の設立から半年以内に実行するものに限り資金の貸付けを業務として行う。

解答×機構は、当分の間、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けの業務を行うことができる。

H19・問 47 不当景品類及び不当表示防止法

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法(不動産の表示に関する公正競争規約を含む。)の規定によれば、正しいものはどれか。

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

解答×宅地建物取引業者が行う広告に住宅ローンについて記載する場合、

ア 金融機関の名称若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(固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別)又は返済例を明示して表示する必要がある。

2 マンションの広告を行う場合、当該マンションが建築後2年経過していたとしても、居住の用に供されたことがなければ「新築分譲マンション」と表示することができる。

解答×不動産の表示に関する公正競争規約 18 条 1 項によると新築とは「建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。」とされる。

3 1枚の新聞折込みチラシに多数の新築分譲住宅の広告を掲載する場合には、物件ごとの表示スペースが限られてしまうため各物件の所在地を表示すれば、交通の利便に関する表示は省略することができる。

解答×交通の利便に関する表示は省略することができない。

見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

4 残戸数が1戸の新築分譲住宅の広告を行う場合、建物の面積は延べ面積を表示し、これに車庫の面積を含むときには、車庫の面積を含む旨及びその面積を表示する必要がある。

解答○本肢のとおり。

表示規約施行規則 11 条 15 号によると「建物の面積は、延べ面積を表示し、これに車庫、地下室等の面積を含むときは、その旨及びその面積を表示すること。」とされている。

H19・問 48 統計等

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 平成 19 年地価公示(平成 19 年 3 月公表)によれば、平成 18 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地がマイナス 1.5%、商業地がプラス 2.3%となり、住宅地は引き続き下落しているが、商業地は平成 3 年以来 16 年ぶりにわずかな上昇となった。

解答×平成 19 年地価公示によれば、平成 18 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地、商業地双方がわずかにプラスとなった。

2 建築着工統計(国土交通省)によれば、平成 17 年度の新設住宅着工戸数は約 115 万戸で、対前年度比では約 1.7%減となり、2 年連続の減少となった。

解答×建築着工統計によれば、平成 17 年度の新設住宅着工戸数は約 124 万 9 千戸で、対前年度比では約 4.0%増となった。

3 平成 18 年版土地白書(平成 18 年 6 月公表)によれば、平成 17 年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で約 158 万件となっており、2 年連続の増加となった。

解答×平成 18 年版土地白書によれば、平成 17 年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で約 158 万件となっており、前年比マイナス 1.3%の減少となった。

4 平成 17 年度法人企業統計年報(財務省)によれば、平成 17 年度における不動産業の売上高は約 34 兆 5,000 億円で、全産業の売上高の約 2.3%を占めている。

解答○本肢のとおり。

H19・問 49 土地

地盤の特徴に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 谷底平野は、周辺が山に囲まれ、小川や水路が多く、ローム、砂礫等が堆積した良質な地盤であり、宅地に適している。

解答×谷底平野の地質は粘性土で宅地には適さない。

谷底平野とは、河川の堆積作用によって形成される沖積平野のうち、山間部の谷底に形成されるもののこと。

2 後背湿地は、自然堤防や砂丘の背後に形成される軟弱な地盤であり、水田に利用されることが多く、宅地としての利用は少ない。

解答○本肢のとおり。

3 三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤であり、地震時の液状化現象の発生に注意が必要である。

解答○本肢のとおり。

4 旧河道は、沖積平野の蛇行帯に分布する軟弱な地盤であり、建物の不同沈下が発生しやすい。

解答○本肢のとおり。

旧河道とは、蛇行していた河川を直線に改修したあとの元々河川だった場所のこと。

H19・問 50 建物

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

解答○建築基準法施行令 38 条 6 項によると「建築物の基礎に木ぐいを使用する場合には、その木ぐいは、平家建の木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。」とされている。

本肢は防火地域内の仮設建築物の場合であるが、防火地域内であれば応急仮設建築物であっても建築基準法令は適用されるので建築基準法施行令 38 条 6 項もそのまま適用される。

2 建築物に近接してその建築物を風の方向に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合には、その方向における速度圧は、一定程度まで減らすことができる。

解答○建築基準法施行令 87 条 3 項によると「建築物に近接してその建築物を風の方向に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合には、その方向における速度圧は、前項の規定による数値の二分の一まで減らすことができる。」とされる。よって本肢は正しい。

3 積雪荷重の計算に当たり、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が 1 m を超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を 1 m まで減らして計算することができる。

解答○建築基準法施行令 86 条 6 項より正しい。

4 高さが 60 m を超える建築物を建築する場合、国土交通大臣の認定を受ければ、その構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない。

解答×建築基準法 20 条 1 項によると高さが六十メートルを超える建築物は、「当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。この場合において、その構造方法は、荷重及び外力によつて建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握することその他の政令で定める基準に従つた構造計算によつて安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。」が必要とされる。