

平成 21 年  
宅建試験過去問  
一問一答式編集

## H21 問1 錯誤

民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている。

これ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 意思表示をなすに当たり、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

解答○

本肢のとおり。

2 表意者自身において、その意思表示に瑕疵(かし)を認めず、民法第95条に基づく意思表示の無効を主張する意思がない場合は、第三者がその意思表示の無効を主張することはできない。

解答○

本肢のとおり。

3 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。

解答○

意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的又は黙示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。

4 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容としたが、その旨を相手方に黙示的に表示したにとどまる場合は、法律行為の要素とならない。

解答×

意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的又は黙示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。

## H21 問2 代理

AがA所有の土地の売却に関する代理権をBに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Bが自らを「売主Aの代理人B」ではなく、「売主B」と表示して、買主Cとの間で売買契約を締結した場合には、Bは売主Aの代理人として契約しているとCが知っていても、売買契約はBC間に成立する。

解答×

代理人が顕名をせずに意思表示した場合であっても契約の相手方が代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、相手方と本人との間で契約が成立することになる。

2 Bが自らを「売主Aの代理人B」と表示して買主Dとの間で締結した売買契約について、Bが未成年であったとしても、AはBが未成年であることを理由に取り消すことはできない。

解答○

代理人は行為能力者である必要はない。本人が制限行為能力者を代理人に選任した場合は制限行為能力者であることを理由に取消権を行使することはできない。

3 Bは、自らが選任及び監督するのであれば、Aの意向にかかわらず、いつでもEを復代理人として選任して売買契約を締結できる。

解答×

委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。

4 Bは、Aに損失が発生しないのであれば、Aの意向にかかわらず、買主Fの代理人にもなって、売買契約を締結することができる。

解答×

同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。

ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

Aの意向にかかわらず双方代理できるわけではない。

### H21 問3 消滅時効

Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。この賃料債権の消滅時効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 Aが、Bに対する賃料債権につき支払督促の申立てをし、さらに期間内に適法に仮執行の宣言の申立てをしたときは、消滅時効は中断する。

解答○

支払督促は、債権者が仮執行の宣言の申立てをすることができる時から三十日以内に仮執行の宣言の申立てをしないことによりその効力を失うときは、時効の中断の効力を生じないとされる。

支払督促の申立てをし、さらに期間内に適法に仮執行の宣言の申立てをしたときは、消滅時効は中断するのである。

2 Bが、Aとの建物賃貸借契約締結時に、賃料債権につき消滅時効の利益はあらかじめ放棄する旨約定したとしても、その約定に法的効力は認められない。

解答○

時効の利益は、あらかじめ放棄することができない。

3 Aが、Bに対する賃料債権につき内容証明郵便により支払を請求したときは、その請求により消滅時効は中断する。

解答×

催告は、六箇月以内に、裁判上の請求、支払督促の申立て、和解の申立て、調停の申立て、差押え、仮差押え又は仮処分等をしなければ、時効の中断の効力を生じない。

4 Bが、賃料債権の消滅時効が完成した後にその賃料債権を承認したときは、消滅時効の完成を知らなかつたときでも、その完成した消滅時効の援用をすることは許されない。

解答○

消滅時効完成後に消滅時効の完成を知らずに債務の承認をした場合でも信義則上、消滅時効の援用はできない。

## H21 問 4 相隣関係

相隣関係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 土地の所有者は、境界において障壁を修繕するために必要であれば、必要な範囲内で隣地の使用を請求することができる。

解答○

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2 複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

解答×

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

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

3 Aの隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、Aはその根を切り取ることができる。

解答○

隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

なお、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

4 異なる慣習がある場合を除き、境界線から1 m未満の範囲の距離において他人の宅地を見通すことができる

窓を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

解答○

異なる慣習がないときは境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側

(ベランダを含む。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

## H21 問5 担保物権（抵当権・先取特権・質権・留置権）

担保物権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 抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。

解答○

抵当権、先取特権共に物上代位性がある。

- 2 先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。

解答×

先取特権は法定担保物権である。

- 3 留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。

解答×

留置権、先取特権共に動産にも不動産にも設定することができる。

- 4 留置権者は、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有する必要があるのに対し、質権者は、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、質物を占有する必要がある。

解答×

留置権者、質権者共に善良な管理者の注意をもって、占有する必要がある。

## H21 問6 抵当権

民法第379条は、「抵当不動産の第三取得者は、第383条の定めるところにより、抵当権消滅請求をすることができる。」と定めている。これ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 抵当権の被担保債権につき保証人となっている者は、抵当不動産を買い受けて第三取得者になれば、抵当権消滅請求をすることができる。

解答×

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。

2 抵当不動産の第三取得者は、当該抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生した後でも、売却の許可の決定が確定するまでは、抵当権消滅請求をすることができる。

解答×

抵当不動産の第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生する前に、抵当権消滅請求をしなければならない。

3 抵当不動産の第三取得者が抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に民法第383条所定の書面を送付すれば足り、その送付書面につき事前に裁判所の許可を受ける必要はない。

解答○

本肢のとおり。

参考；第三百八十三条 抵当不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に対し、次に掲げる書面を送付しなければならない。

一 取得の原因及び年月日、譲渡人及び取得者の氏名及び住所並びに抵当不動産の性質、所在及び代価その他取得者の負担を記載した書面

二 抵当不動産に関する登記事項証明書（現に効力を有する登記事項のすべてを証明したものに限る。）

三 債権者が二箇月以内に抵当権を実行して競売の申立てをしないときは、抵当不動産の第三取得者が第一号に規定する代価又は特に指定した金額を債権の順位に従って弁済し又は供託すべき旨を記載した書面

4 抵当不動産の第三取得者から抵当権消滅請求にかかる民法第383条所定の書面の送付を受けた抵当権者が、同書面の送付を受けた後2か月以内に、承諾できない旨を確定日付のある書面にて第三取得者に通知すれば、同請求に基づく抵当権消滅の効果は生じない。

解答×

抵当権消滅の効果を生じさせないためには債権者が抵当権消滅請求に関する書面の送付を受けた後二箇月以内に抵当権を実行して競売の申立てをする必要がある。



## H21 問7 法定地上権

法定地上権に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

土地について1番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なり、法定地上権成立の要件が充足されていなかった場合には、土地と地上建物を同一人が所有するにいたった後に後順位抵当権者が設定されたとしても、その後に抵当権が実行され、土地が競落されたことにより1番抵当権者が消滅するときは、地上建物のための法定地上権は成立しないものと解するのが相当である。

1 土地及びその地上建物の所有者が同一である状態で、土地に1番抵当権が設定され、その実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

解答○

本肢のとおり。

2 更地である土地の抵当権者が抵当権設定後に地上建物が建築されることを承認した場合であっても、土地の抵当権設定時に土地と所有者を同じくする地上建物が存在していない以上、地上建物について法定地上権は成立しない。

解答○

法定地上権が成立するためには抵当権設定当時、土地の上に同一所有者の建物が存する必要がある。

3 土地に1番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なっていたとしても、2番抵当権設定時に土地と地上建物の所有者が同一人となれば、土地の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるにいたったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

解答×

この場合、1番抵当権にも対抗しうる土地利用権が存在することになるので法定地上権の成立を認める必要がない。

4 土地の所有者が、当該土地の借地人から抵当権が設定されていない地上建物を購入し

た後、建物の所有権移転登記をする前に土地に抵当権を設定した場合、当該抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

解答○

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。

「建物の所有権移転登記をする前に土地に抵当権を設定した」という事実が特に結論に影響を与えることはない。

## H21 問8 解除

売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払と引換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。

その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。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、正しいものはどれか。

1 Aの解除前に、BがCに甲土地を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債権につき不履行があることをCが知っていた場合においても、Aは解除に基づく甲土地の所有権をCに対して主張できない。

解答○

本肢のとおり。

Cは解除前の第三者にあたるが、権利保護要件としての登記も備えている。

2 Bは、甲土地を現状有姿の状態にAに返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、Aに対してその利益を償還すべき義務はない。

解答×

判例によると「売買契約に基づき目的物の引渡しを受けていた買主は、契約を解除した場合でも、原状回復義務の内容として、解除までの間目的物を使用したことによる利益を売主に返還しなければならない。」とされる。

3 Bは、自らの債務不履行で解除されたので、Bの原状回復義務を先に履行しなければならず、Aの受領済み代金返還義務との同時履行の抗弁権を主張することはできない。

解答×

債務不履行によって契約を解除された者も解除による原状回復について同時履行の抗弁権を主張することができる。

4 Aは、Bが契約解除後遅滞なく原状回復義務を履行すれば、契約締結後原状回復義務履行時までの間に

甲土地の価格が下落して損害を被った場合であっても、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

解答×解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。

## H21 問9 贈与

Aは、生活の面倒をみてくれている甥（おい）のBに、自分が居住している甲建物を贈与しようと考えている。

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 AからBに対する無償かつ負担なしの甲建物の贈与契約が、書面によってなされた場合、Aはその履行前であれば贈与を撤回することができる。

解答×

書面による贈与は履行前であっても撤回することはできない。

2 AからBに対する無償かつ負担なしの甲建物の贈与契約が、書面によらないでなされた場合、Aが履行するのは自由であるが、その贈与契約は法的な効力を生じない。

解答×

贈与は、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。

つまり、書面によらなくても贈与契約は有効なのである。

ただ「書面によらない贈与は、履行がなされるまでは各当事者が撤回することができる」だけである。

3 Aが、Bに対し、Aの生活の面倒をみることという負担を課して、甲建物を書面によって贈与した場合、甲建物の瑕疵（かし）については、Aはその負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。

解答○

負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。

4 Aが、Bに対し、Aの生活の面倒をみることという負担を課して、甲建物を書面によって贈与した場合、Bがその負担をその本旨に従って履行しないときでも、Aはその贈与契約を解除することはできない。

解答×

負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定を準用する。

つまり債務不履行による解除も可能である。

## H21 問 10 売買契約

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 A所有の甲土地にAが気付かなかった瑕疵（かし）があり、その瑕疵については、Bも瑕疵であることに気づいておらず、かつ、気付かなかったことにつき過失がないような場合には、Aは瑕疵担保責任を負う必要はない。

解答×

売主は瑕疵の存在を知らない場合にも瑕疵担保責任を負う。

2 BがAに解約手付を交付している場合、Aが契約の履行に着手していない場合であっても、Bが自ら履行に着手していれば、Bは手付を放棄して売買契約を解除することができない。

解答×

自ら履行に着手していても相手方が履行に着手していなければ手付解除は可能である。

3 甲土地がAの所有地ではなく、他人の所有地であった場合には、A B間の売買契約は無効である。

解答×

他人物売買契約として有効である。

4 A所有の甲土地に抵当権の登記があり、Bが当該土地の抵当権消滅請求をした場合には、Bは当該請求の手続が終わるまで、Aに対して売買代金の支払を拒むことができる。

解答○

買い受けた不動産について抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払を拒むことができる。

## H21 問 11 借地権

現行の借地借家法の施行後に設定された借地権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借契約の解約の申入れをすることができる。

解答×

借地権の当初の存続期間中の建物滅失については本肢のような規定はない。

なお、契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

2 借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物があるときは、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。

解答×

借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、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、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

3 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

解答×

借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合についてはこのような規定はない。

契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

4 借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から

10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20

年となる。

解答○

当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、20年）とする。

ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

## H21 問 12 借家権

A所有の甲建物につき、Bが一時使用目的ではなく賃料月額10万円で賃貸借契約を締結する場合と、Cが適当な家屋に移るまでの一時的な居住を目的として無償で使用賃貸借契約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並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1 BがAに無断で甲建物を転貸しても、Aに対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除できないのに対し、CがAに無断で甲建物を転貸した場合には、Aは使用貸借を解除できる。

解答○

本肢のとおり。

使用貸借契約の借主が貸主の承諾なく第三者に借用物の使用又は収益をさせたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。とされる。

判例でも特に例外は認められていない。

2 期間の定めがない場合、AはBに対して正当な事由があるときに限り、解約を申し入れることができるのに対し、返還時期の定めがない場合、AはCに対していつでも返還を請求できる。

解答×

期間の定めがない賃貸借では貸主は借主に対して正当な事由があるときに限り、解約を申し入れることができる。

返還時期の定めがない使用貸借契約では「借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。

ただし、その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。」とされている。

つまり、いつでも返還請求できるわけではない。

3 Aが甲建物をDに売却した場合、甲建物の引渡しを受けて甲建物で居住しているBはDに対して賃借権を主張できるのに対し、Cは甲建物の引き渡しを受けて甲建物に居住していてもDに対して使用借権を主張することができない。

解答○

本肢のとおり。

「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。

4 Bが死亡しても賃貸借契約は終了せず賃借権はBの相続人に相続されるのに対し、C  
が死亡すると使用貸借  
契約は終了するので使用借権はCの相続人に相続されない。

解答○  
本肢のとおり。

## H21 問 13 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、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、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。

解答○

管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。  
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。

2 法又は規約により集会において決議をすべき場合において、これに代わり書面による決議を行うことについて区分所有者が1人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。

解答○

この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。  
つまり、区分所有者が1人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。

3 建替え決議を目的とする集会を招集するときは、会日より少なくとも2か月前に、招集通知を発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。

解答○

建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、召集通知は、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。  
ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

4 他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行うことができる。

解答×

このような規定は存在しない。

なお、「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、一定の事項について規約を設定することができる。」という

規定はある。

## H21 問 14 不動産登記法（表示の登記）

不動産の表示の登記についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 土地の地目について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請しなければならない。

解答○

地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

2 表題部所有者について住所の変更があったときは、当該表題部所有者は、その変更があったときから1月以内に、当該住所についての変更の登記の申請をしなければならない。

解答×

このような規定は存在しない。

3 表題登記がない建物（区分建物を除く。）の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

解答○

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。

4 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○

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、その滅失の日から一月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

## H21 問 15 国土利用計画法 事後届出

国土利用計画法第 23 条の都道府県知事への届出（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 A が都市計画区域外の 10,000 平方メートルの土地を時効取得した場合、A は、その日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答×

時効取得は権利の移転又は設定にあたらぬ。したがって事後届出をする必要はない。

2 宅地建物取引業者 B が行った事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合、B がその助言に従わないときは、当該知事は、その旨及び助言の内容を公表しなければならない。

解答×

助言についてこのような規定はない。

なお「都道府県知事は、勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。」という規定はある。

3 宅地建物取引業者 C が所有する市街化区域内の 6,000 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 D が購入する旨の予約をした場合、D は当該予約を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。

解答○

売買予約も届出が必要な権利の移転にあたる。

D は市街化区域で、2,000 平方メートル以上の権利の移転を受けることになるから 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

4 宅地建物取引業者 E が所有する都市計画区域外の 13,000 平方メートルの土地について、4,000 平方メートルを宅地建物取引業者 F に、9,000 平方メートルを宅地建物取引業者 G に売却する契約を締結した場合、F 及び G はそれぞれ、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。

解答×

F,G 共に都市計画区域外で 10,000 平方メートル未満の土地を取得するだけだから事後届出は不要である。

## H21 問 16 都市計画法（都市計画事業等）

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、特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 市街地開発事業の施行地区内においては、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答×

市街地開発事業の施行地区内においては、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事等の許可を受ける必要はない。

- 2 風致地区内における建築物の建築については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

解答○

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

- 3 工作物の建設を行おうとする場合は、地方整備計画が定められている地区計画の区域であっても、行為の種類、場所等の届出が必要となることはない。

解答×

地区計画の区域で地区整備計画が定められている区域内において、工作物の建設を行おうとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、一定の事項を市町村長に届け出なければならない。

- 4 都市計画事業においては、土地収用法における事業の認定の告示をもって、都市計画事業の認可又は承認の告示とみなしている。

解答×

都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定は行わず、都市計画事業の認可又は承認をもってこれに代えるものとし、都市計画事業の認可又は承認の告示をもって土地収用法の事業の認定の告示とみなす。

## H21 問 17 都市計画法（開発許可）

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。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、特例市にあってはその長をいうものとする。

1 区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において、10,000平方メートルのゴルフコースの建設を目的とする土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答○

区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において、3,000平方メートルのゴルフコースの建設を目的とする土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 市街化区域内の土地において、700平方メートルの開発行為を行おうとする場合に、都道府県知事の許可が必要となる場合がある。

解答○

三大都市圏の一定の区域等では500平方メートル以上で都道府県知事の許可が必要となる。

3 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は協議により他の法律に基づく管理者が管理することとした場合を除き、開発許可を受けた者が管理することとされている。

解答×

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事が完了した旨の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。

4 用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった場合は、都道府県知事の許可を受ければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

解答○

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があつた後は、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、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。

ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。



## H21 問 18 建築基準法（建築確認）

建築基準法に関する次のアからエまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 準都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）内に建築する木造の建築物で、2の階数を有するものは、建築確認を要しない。

解答×

準都市計画区域内に建築物を建築するには原則として建築確認が必要である。

イ 防火地域内において建築物を増築する場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が100平方メートル以内であるときは、建築確認は不要である。

解答×

「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平方メートル以内であるときには、適用しない。」とされる。

つまり、防火地域内において建築物を増築する場合、床面積に関係なく建築確認が必要なのである。

ウ 都道府県知事は、建築主事から構造計算適合性判定を求められた場合においては、原則として、当該構造計算適合性判定を求められた日から1月以内にその結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければならない。

解答×

都道府県知事は、建築主事から構造計算適合性判定を求められた場合においては、当該構造計算適合性判定を求められた日から14日以内にその結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければならない。

エ 指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、一定の期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する一定の書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

解答○

指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

- 1 一ツ
- 2 二ツ
- 3 三ツ
- 4 四ツ

## H21 問 19 建築基準法（建築物の高さの制限等）

建築基準法（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。

1 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する地方公共団体の条例において定められた内容に適合するものでなければならない。

解答×

高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

2 認可の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後に協定の目的となっている土地の所有権を取得した者に対しても、効力がある。

解答○本肢のとおり。

3 商業地域内にある建築物については、法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影規制は、適用されない。

ただし、冬至日において日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせる、高さ 10 m を超える建築物については、この限りではない。

解答○

商業地域内にある建築物については、日影規制は、適用されない。

つまり、前段は正しい。

さらに、「対象区域外にある高さが 10 メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、日影規制を適用する。」という規定があるため後段も正しい。

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

解答○

特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域での建築物の用途制限を緩和することができる。

## H21 問 20 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、特例市にあってはその長をいう。

1 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されておらず、これを放置するときは宅地造成に伴う災害の発生の恐れが大きいと認められるものがある場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を行うことを命ずることができる。

解答○

都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

2 宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400平方メートルで、かつ、高さ1mの崖（がけ）を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答×

宅地造成に該当する切土は

- ・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か
- ・切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもののいずれかである。

3 都道府県は、宅地造成工事規制区域の指定のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

解答○

都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市。）は、宅地造成工事規制区域の指定のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

4 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

解答○

都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事についてする許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

## H21 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 土地区画整理事業の施行者は、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○

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若しくは公共施設の新設若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。

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の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○

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、仮換他の指定の効力発生の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、若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若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。

3 土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。

この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について都道府県知事及び市町村長の認可を受けなければならない。

解答×

施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。

この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。

4 換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

解答○

換地処分の公告があつた場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかつた従前の宅地について有する権利は、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。

## H21 問 22 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 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により道路を建設するために、農地を転用しようとする者は、法第4条第1項の許可を受けなければならない。

解答×

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業による土地区画整理の施行により道路、公園等公共施設を建設するため、又はその建設に伴い転用される宅地の代地として農地を農地以外のものにする場合、農地法4条1項の許可は不要である。

2 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、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。

解答×

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可（これらの権利を取得する者（政令で定める者を除く。）がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可）を受けなければならない。

抵当権の設定は3条の権利移動には含まれない。

よって許可は不要である。

3 市街化区域内において2ha（ヘクタール）の農地を住宅建設のために取得する者は、法第5条第1項の都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答×

市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合、法第5条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要はない。



4 都道府県知事は、法第5条第1項の許可を要する農地取得について、その許可を受けずに農地の転用を行った者に対して、必要な限度において原状回復を命ずることができる。

解答○

農林水産大臣又は都道府県知事は、法第5条第1項の許可を要する農地取得について、その許可を受けずに農地を取得し、転用を行った者に対して、相当の期限を定めて原状回復その他違反を是正するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

## H21 問 23 登録免許税

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置（以下この問において「軽減措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が100平方メートル以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。

解答×

軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が50平方メートル以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。

2 軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されない。

解答○

登録免許税の税率の軽減措置は売買又は競落を原因とする所有権の移転登記に限られる。

3 軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、売買契約書に記載された住宅用家屋の実際の取引価格である。

解答×

軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は固定資産課税台帳に登録された価格である。

4 軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後6か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。

解答×

軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後1年以内に所有権の移転登記をしなければならない。

## H21 問 24 印紙税

印紙税に係る次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 「平成28年10月1日付建設工事請負契約書の契約金額3,000万円を5,000万円に増額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額2,000万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される。

解答○

本肢のとおり。

2 「時価3,000万円の土地を無償で譲渡する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額3,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。

解答×

不動産の贈与契約書は評価額の記載があっても記載金額がない契約書である。

3 土地の売却の代理を行ったA社が「A社は、売主Bの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書は、売主Bを納税義務者として印紙税が課される。

解答×

「課税文書」の作成者は、その作成した課税文書につき、印紙税を納める義務がある。代理人が領収書を作成した場合、代理人が納税義務者となる。

4 印紙をはり付けることにより印紙税を納付すべき契約書について、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には、納付しなかった印紙税額と同額に相当する過滞税が徴収される。

解答×

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しなかった場合には、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、当該納付しなかっ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。

## H21 問 25 地価公示法

地価公示法に係る次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 公示区域内の土地を対象とする鑑定評価については、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該対象土地に最も近接する標準地との間に均衡をもたせる必要がある。

解答×

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。

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

つまり、当該対象土地に最も近接する標準地との間に均衡をもたせる必要があるとはされていない。

- 2 標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行われる。

解答○

不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。

- 3 地価公示において判定を行う標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。

解答×

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において通常成立すると認められる価格をいう。

当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう。

4 地価公示の標準地は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が最も優れていると認められる一団の土地について選定するものとする。

解答×

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

## H21 問 26 宅建業の免許

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 本店及び支店 1 か所を有する法人 A が、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、A は乙県知事の免許を受けなければならない。

解答×

支店で宅建業を行っていれば、本店で宅建業を行ってなくても本店は宅建業法上の事務所である。

よって本肢の A は国土交通大臣免許を受けなければならない。

2 免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者 B は、免許の有効期間満了の日の 2 週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。

解答×

免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。

3 宅地建物取引業者 C が、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なおその効力を有する。

解答○

本肢のとおり。

4 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）は、丁県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣への免許換えの申請をしなければならない。

解答×

案内所を設置したことにより免許換えの申請が必要になることはない。

## H21 問 27 免許欠格要件

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、正しいものはいくつあるか。

ア 破産者であった個人Aは、復権を得てから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×

破産者は復権を得れば直ちに免許を受けることができる。

イ 宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人Bは、その刑の執行が終わった日から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○

宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた役員がいる法人は、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

ウ 宅地建物取引業者Cは、業務停止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、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、Cは、当該届出の日から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×

「業務停止処分」についてはこのような規定はない。

宅地建物取引業法第66条第1項第8号又は第9号に該当するとして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相当の理由なく廃業の届出を行った者は（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者を除く。）当該届出の日から5年を経過しなければ免許を受けることができない。

エ 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者Dは、その法定代理人が禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

解答×

宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、その法定代理人が免許の欠格事由に

該当しても免許を受けることができる。

宅地建物取引業に係る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は、その法定代理人が免許の欠格事由に

該当すれば免許を受けることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ



## H21 問 28 変更届

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 法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、役員住所について変更があった場合、その日から 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×

役員住所は宅建業者名簿の記載事項ではない。

したがって役員住所について変更があっても届出は不要である。

2 法人である宅地建物取引業者 B（乙県知事免許）が合併により消滅した場合、B を代表する役員であった者は、その日から 30 日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

解答○

法人である宅地建物取引業者が合併により消滅した場合、消滅法人を代表する役員であった者は、その日から 30 日以内に、その旨を免許権者に届け出なければならない。

3 宅地建物取引業者 C（国土交通大臣免許）は、法第 50 条第 2 項の規定により法第 15 条第 1 項で定める場所について届出をする場合、国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に、それぞれ直接届出書を提出しなければならない。

解答×

「宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、あらかじめ、事務所以外で専任の宅地建物取引士を設置すべき場所について所在地、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免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事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。」とされる。

国土交通大臣免許を受けた宅建業者の場合、国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に届出書を提出することになるが、国土交通大臣に対する届出は、その届出に関わる業務地を管轄する都道府県知事を経由して行うことになる。

4 宅地建物取引業者D（丙県知事免許）は、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合、Dは当該許可を受けた日から30日以内に、その旨を丙県知事に届け出なければならない。

解答×

宅建業以外の事業種類は宅建業者名簿の登載事項ではあるが、変更があっても届出は不要である。

## H21 問 29 宅地建物取引士

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 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し2年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

解答×

都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し3年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

2 宅地建物取引士の登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

3 宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。

解答×

宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡の事実を知った日から30日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。

4 甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

解答×

宅地建物取引士の登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができる。

## H21 問 30 営業保証金の供託

宅地建物取引業者 A（国土交通大臣免許）が、宅地建物取引業法の規定に基づき供託する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 Aは、営業保証金を主たる事務所又はその他の事務所のいずれかの最寄りの供託所に供託することができる。

解答×

宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

2 Aが営業保証金を供託した旨は、供託所から国土交通大臣あてに通知されることから、Aがその旨を直接国土交通大臣に届け出る必要はない。

解答×

宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、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 Aとの取引により生じた電気工事業者の工事代金債権について、当該電気工事業者は、営業継続中のAが供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。

解答×

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。本肢のように電気工事業者が工事代金債権の回収を図るために還付を受けることはできない。

4 営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、Aは、国土交通大臣から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

解答○

営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅建業者は、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

## H21 問 31 8 種制限

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、B所有の宅地（以下この問において「甲宅地」という。）を、宅地建物取引業者でない買主Cに売却する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

ア Aは、甲宅地の造成工事の完了後であれば、Bから甲宅地を取得する契約の有無にかかわらず、Cとの間で売買契約を締結することができる。

解答×

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、権利を取得する契約を締結していない限り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。

イ Aは、Bから甲宅地を取得する契約が締結されているときであっても、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であれば、Cとの間で売買契約を締結することができない。

解答×

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、権利を取得する契約を締結していればその取得する契約に係る代金の一部を支払う前でも自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結することができる。

ウ Aは、甲宅地の売買が宅地建物取引業法第41条第1項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買に該当するとき、Cから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、Cとの間で売買契約を締結することができる。

解答○

本肢のとおり。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

## H21 問 32 専任媒介契約

宅地建物取引業者 A が、B 所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、B と専任媒介契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 A は、甲宅地の所在、規模、形質、売買すべき価額のほかに、甲宅地の上に存する登記された権利の種類及び内容を指定流通機構に登録しなければならない。

解答×

指定流通機構に登録しなければならない事項は宅地建物の所在、規模、形質、売買すべき価額のほかに、法令上の制限等である。

登記された権利の種類及び内容は登録事項ではない。

2 A が B に対して、甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、A はそのことを理由として指示処分を受けることがある。

解答○

本肢のとおり。

3 A が B に対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を 14 日（ただし、A の休業日は含まない。）に 1 回報告するという特約は有効である。

解答×

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休業日も含めて 2 週間に 1 回以上、報告しなければならない。

4 A は、指定流通機構に登録した甲宅地について売買契約が成立し、かつ、甲宅地の引渡し完了したときは、遅滞なく、その旨を当該指定流通機構に通知しなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、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。

### H21 問 33 重要事項説明

宅地建物取引業者 A 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、誤っているものはどれか。

1 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 12 条第 1 項の規定に基づく歴史的風致形成建造物であるときは、A は、その増築に際し市町村長への届出が必要である旨を説明しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

2 建物の売買を行う場合、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ないときは、A は、自ら石綿の使用の有無の調査を行った上で、その結果の内容を説明しなければならない。

解答×

建物の売買を行う場合、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ないときは、宅建業者は石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていないことを説明すればよい。

3 建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借の契約が借地借家法第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、A は、その旨を説明しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

4 建物の貸借の媒介を行う場合、A は、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について、説明しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

## H21 問 34 業務規制

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 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で、解除の効力が発生する。

解答×

申込みの撤回等は、申込者等が書面を発した時に、その効力を生ずる。

2 宅地建物取引業者が宅地の売却の媒介依頼を受け、依頼者との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合において、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することができる。

解答×

宅地建物取引業者が宅地の売却の媒介依頼を受け、依頼者との間で一般媒介契約を締結した場合において、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することはできない。

3 宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が保証協会の社員であるときは、社員である旨、保証協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに弁済業務保証金を供託している供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。

4 法第35条の規定による重要事項の説明及び書面の交付は、宅地建物取引士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができる。

解答○本肢のとおり。



## H21 問 35 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、法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 法人である宅地建物取引業者が 37 条書面を作成したときは、必ずその代表者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、37 条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。

2 建物の売買契約において、宅地建物取引業者が売主を代理して買主と契約を締結した場合、当該宅地建物取引業者は、買主にのみ 37 条書面を交付すれば足りる。

解答×

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

3 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ない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を、37 条書面に記載しなければならない。

解答×

このような規定はない。

4 宅地建物取引業者が、その媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37 条書面にその内容を記載しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

## H21 問 36 37 条書面

宅地建物取引業者 A が、甲建物の売買の媒介を行う場合において、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違反しないものはどれか。

1 A は、宅地建物取引士をして、37 条書面を作成させ、かつ当該書面に記名押印させたが、買主への 37 条書面の交付は、宅地建物取引士ではない A の従業者に行わせた。

解答違反しない。

「宅地建物取引業者は、37 条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。」とされるが、37 条書面の作成や交付については宅地建物取引士以外のものが行ってもよい。

2 甲建物の買主が宅地建物取引業者であったため、A は売買契約の成立後における買主への 37 条書面の交付を省略した。

解答違反する。

宅地建物取引業者間の取引であっても 37 条書面の交付を省略することはできない。

3 A は、37 条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。

解答違反する。

移転登記の申請の時期は必ず記載しなければならない。

4 A は、あらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への 37 条書面の交付を省略した。

解答違反する。

あらかじめ売主からの承諾を得ていても、37 条書面の交付を省略することはできない。

## H21 問 37 8 種制限等

自らが売主である宅地建物取引業者Aと、宅地建物取引業者でないBとの間での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 Aは、Bとの間における建物の売買契約（代金2,000万円）の締結に当たり、手付金として100万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300万円を超えてはならない。

解答×

宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、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 AとBが締結した建物の売買契約において、Bが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の定めをした。この場合において、Aは、自らが契約の履行に着手する前であれば、当該承認が得られた後は、Bの手付金の放棄による契約の解除を拒むことができる。

解答×

「宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約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（相手方）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。」という規定に反する特約で、買主に不利なものは無効とされる。

よって本肢、前段の定めは無効であり、Aが契約の履行に着手するまでは、Bは手付金の放棄による契約の解除をすることができる。

3 Aは、喫茶店でBから宅地の買受けの申込みを受けたことから、翌日、前日と同じ喫茶店で当該宅地の売買契約を締結し、代金全部の支払を受けた。その4日後に、Bから法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる当該契約を解除する旨の書面による通知を受けた場合、Aは、当該宅地をBに引き渡していないときは、代金の全部が支払われたことを理由に当該解除を拒むことはできない。

解答○

以下の場合にはクーリング・オフができなくなる。

1 買受けの申込みをした者又は買主が、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき。

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。よって本肢の場合、クーリング・オフはできる。

4 Aは、Bとの間で宅地の割賦販売の契約（代金3,000万円）を締結し、当該宅地を引き渡した。

この場合において、Aは、Bから1,500万円の割賦金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の10分の3をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあつては、代金の額の10分の3をこえる額の金銭の支払を受けるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。

## H21 問 38 8 種制限（瑕疵担保責任）

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（以下この問において「法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

ア AがBとの間で締結した中古住宅の売買契約において、当該住宅を現状有姿で引き渡すとする特約と、Aが瑕疵担保責任を負わないこととする特約とを定めた場合、その特約はいずれも有効である。

解答×

住宅を現状有姿で引き渡すとする特約は有効だが、瑕疵担保責任を負わないこととする特約は無効である。

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、瑕疵担保責任の期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならないとされるからである。

イ Aは、Bとの間で建物の売買契約を締結する前に、法第35条の規定に基づく重要事項として当該建物の瑕疵の存在について説明し、売買契約においてAは当該瑕疵について担保責任を負わないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。

解答○

瑕疵の存在について説明している以上、もはや隠れたる瑕疵とは言えない。

よってその瑕疵について担保責任を負わないとする特約は有効である。

ウ AがBとの間で締結した建物の売買契約において、Aは瑕疵担保責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが瑕疵担保責任を負う期間は当該建物の引渡しの日から2年間となる。

解答×

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、瑕疵担保責任の期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならず、この規定に反する特約は無効である。

そして特約が無効となると瑕疵担保責任の期間は民法上の「買主が瑕疵の事実を知った時から一年以内」という規定に戻ることになる。

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、ウ

4 ア、イ、ウ

### H21 問 39 8 種制限（手付金等の保全措置）

宅地建物取引業者 A は、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B との間で、建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金 5,000 万円）を締結した。当該建物について B が所有権の登記をしていない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。）の規定に違反しないものはどれか。

1 A は、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、B から 500 万円を手付金として受領した。

後日、両者が契約の締結の履行に着手していない段階で、B から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、

A は理由なくこれを拒んだ。

解答 違反する。

A は履行に着手していない以上、B からの手付放棄による契約解除の申出を理由なく拒むことはできない。

2 A は、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じずに、B から 500 万円を手付金として受領したが、当該措置を講じないことについては、あらかじめ B からの書面による承諾を得ていた。

解答 違反する。

宅建業者は未完成物件の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金等保全措置を講じた後でなければ、代金の 5% 又は 1000 万円を超える手付金等を受領してはならない。

あらかじめ買主からの書面による承諾を得ていた場合も同様である。

3 A は、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、B から 500 万円を手付金として受領し、そのあと中間金として 250 万円を受領した。

解答 違反しない。

手付金等の保全措置を講じた上で受領するのであれば違反しない。

なお、中間金は手付金等に含まれる。

4 Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから2,000万円を手付金として受領した。

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売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二をこえる額の手附を受領することができない。



## H21 問 40 業務規制

宅地建物取引業者 A が行う建物の売買又は売買の媒介に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1 A は、建物の売買の媒介に関し、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、売買契約は成立しなかった。

解答違反する。

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、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をしてはならない。

売買契約が成立しなくても誘引行為があっただけで宅建業法違反である。

2 建物の売買の媒介に際し、買主から売買契約の申込みを撤回する旨の申出があったが、A は、申込みの際に受領した預り金を既に売主に交付していたため、買主に返還しなかった。

解答違反する。

宅建業者は「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。」

をしてはならない。

3 A は、自ら売主となる建物（代金 5,000 万円）の売買に際し、あらかじめ買主の承諾を得た上で、代金の 30% に当たる 1,500 万円の手付金を受領した。

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売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二を

こえる額の手付を受領することができない。

4 Aは、自ら売主として行う中古建物の売買に際し、当該建物の瑕疵担保責任について、Aがその責任を負う期間を引渡しの日から2年間とする契約をした。

解答○

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、瑕疵担保責任の期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、買主に不利となる特約をしてはならない。

#### H21 問 41 報酬

宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）が売主 B（消費税課税事業者）から B 所有の土地付建物の媒介の依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の上限額は、次のうちどれか。

なお、土地付建物の代金は 6,360 万円（うち、土地代金は 4,200 万円）で、消費税及び地方消費税を含むものとする。

解答

$$6360 \text{ 万} - 4200 \text{ 万} = 2160 \text{ 万円}$$

$$2160 \text{ 万円} \div 1.08 = 2000 \text{ 万円}$$

よって建物本体価格は 2000 万円。

よって土地建物の消費税抜き価格は 6200 万円。

よって A が B から受領できる報酬の上限額は  
(6200 万円  $\times$  3% + 6 万円)  $\times$  1.08 = 2,073,600 円。

## H21 問 42 事務所等における規制

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。なお、この問において、契約行為等とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けることをいう。

1 宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を行う案内所において契約行為等を行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

2 他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために、案内所を設置する宅地建物取引業者は、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

解答○

本肢のとおり。

3 宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の宅地建物取引士を1人以上置くとともに国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

解答×

専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

4 宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合当該展示会場の従業者数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

解答×

事務所では従業者数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

案内所や展示会場では従業者数に関係なく1人以上の専任の宅地建物取引士を置けばよい。

## H21 問 43 従業者名簿・帳簿等

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 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。

解答×

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。従業者証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することでは足りない。

2 宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りる。

解答×

従業者名簿の登載事項には従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日のほか、住所、従業者証明番号、主たる職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別がある。

3 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。

解答○

本肢のとおり。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつた月の翌月10日までに、一定の事項を記載しなければならない。

解答×

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

## H21 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 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果について社員に周知することが義務付けられている。

解答○

本肢のとおり。

2 保証協会は、その社員の地位を失った宅地建物取引業者が地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託した場合は、当該宅地建物取引業者に対し、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられている。

解答×

宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは、6ヵ月以上の期間を定めた公告を行った後弁済業務保証金分担金を返還することになっている。

本肢のような規定はない。

3 保証協会は、新たに社員が加入したときは、当該社員の免許権者が国土交通大臣であるか都道府県知事であるかにかかわらず、直ちに当該保証協会の指定主体である国土交通大臣に報告することが義務付けられている。

解答×

宅地建物取引業保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

4 保証協会は、そのすべての社員に対して、当該社員が受領した支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、その債務を連帯して保証する業務及び手付金等保管事業を実施することが義務付けられている。

解答×

社員が受領した支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、その債務を連帯して保証する業務及び手付金等保管事業は保証協会の任意業務である。

## H21 問 45 監督処分

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

1 国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。

解答○

本肢のとおり。

信託会社が適用除外となるのは免許及び免許取消処分に関する規定だけである。

2 甲県知事は、宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。

解答○

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。

3 国土交通大臣は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は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。

解答○

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。

4 丙県知事は、丙県の区域内における宅地建物取引業者C（丁県知事免許）の業務に関し、Cに対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を丙県の公報により公告しなければならない。

解答×

指示処分をした場合に公告は必要とされていない。

業務停止処分や免許取消処分では公告が必要となる。



## H21 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、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅資金の供給を支援している。

解答○

本肢のとおり。

2 機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、民間保証会社の保証を付すことを条件に、その住宅ローンを担保として発行された債権等の元利払いを保証する証券化支援事業（保証型）を行っている。

解答×

住宅金融支援機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、住宅融資保険を付保し債務者が返済不能となった場合に民間金融機関に保険金を支払うという事業を行っている。

これが保証型の証券化支援事業である。

保証型の証券化支援事業で民間保証会社の保証を付すことを条件とするということはない。

3 機構は、貸付けを受けた者が経済事情の著しい変動に伴い、元利金の支払いが著しく困難となった場合には、一定の貸付条件の変更又は支払方法の変更をすることができる。

解答○

本肢のとおり。

4 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、毎月の返済を利息のみの支払いとし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度を設けている。

解答○

本肢のとおり。

## H21 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等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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

1 平成元年に4月1日に建築され、平成8年4月1日に増築された既存住宅を平成21年4月1日から販売する場合、当該増築日を起算点として「築13年」と表示してもよい。

解答×

増築、改築又は造作の取替えをした建物について、当該建物の全部又は取引しようとする部分が新築したものであると誤認されるおそれのある表示は禁止されている。

2 建築基準法で規定する道路に2m以上接していない土地に建築物を建築しようとしても、原則として建築基準法第6条第1項の確認を受けることはできないため、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなくてもよい。

解答×

建築基準法第42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示することが義務付けられている。

3 新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すればよい。

解答×

新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示することが義務付けられている。

4 宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前であっても、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する表示をしてもよい。

解答○

事業者は、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、宅建業法第33条に規定する許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。

**H21 問 48 統計等（解答は掲載しません。）**

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 平成21年地価公示（平成21年3月公表）によれば、平成20年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均ではすべての用途地域で下落となった。

2 平成19年度法人企業統計年報（財務省、平成20年9月公表）によれば、平成19年度における不動産業の経常利益は約3兆4,000億円であり、対前年度比1.1%減となった。

3 平成20年度国土交通白書（平成21年4月公表）によれば、平成20年3月末現在の宅地建物取引業者数は約14万となっており、前年度に比べわずかながら増加した。

4 平成21年版土地白書（平成21年5月公表）によれば、平成19年度の宅地供給量は全国で5,400ha（ヘクタール）となっており、対前年度比10.0%減と引き続き減少傾向にある。

## H21 問 49 土地

土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 山地の地形は、かなり急峻で大部分が森林となっている。

解答○

本肢のとおり。

- 2 台地・段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多い。

解答○

本肢のとおり。

- 3 低地は、大部分が水田として利用され、地震災害に対して安全である。

解答×

低地は地震災害に対して弱い。

水害も発生しやすい。

- 4 臨海部の低地は、水利、海陸の交通に恵まれているが、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要である。

解答○

本肢のとおり。

## H21 問 50 建物

建物の構造に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 鉄骨構造の特徴は、自重が重く、耐火被覆しなくても耐火構造にすることができる。

解答×

耐火被覆しなければ耐火構造にならない。

鉄なので火には当然弱い。

- 2 鉄筋コンクリート構造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできる。

解答○

本肢のとおり。

- 3 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造よりさらに優れた強度、じん性があり高層建築物に用いられる。

解答○

本肢のとおり。

じん性とは粘り強さの程度。じん性があると衝撃破壊を起こしにくい。

- 4 集成木材構造は、集成木材で骨組を構成した構造で体育館等に用いられる。

解答○

集成木材とは、断面寸法の小さい木材を接着剤ではり合わせて作られる木質材料のこと。