

平成15年度宅建試験本社解答

平成15年度「宅地建物取引主任者資格試験」(10月19日実施)の正解番号につきまして、当社における検討の結果を、下記のとおり、お知らせします。

なお、今回の解答につきましては、次の先生方をお願いしました。

「権利関係」瀧田 博(弁護士)先生、「不動産登記法」赤羽二郎先生、

「法令上の制限」田原信治先生、「税」香取雅夫先生、「その他」稲田裕司先生、

「宅地建物取引業法」木村美隆(弁護士)先生

問No.	正解	出題項目
問 1	3	制限能力者(成年被後見人)
2	4	条件と期限
3	3	登記(登記による対抗力)
4	1	所有権(共有)
5	4	抵当権の意義と効力
問 6	2	抵当権の意義と効力
7	1	保証債務(連帯債務)
8	4	債権譲渡の対抗要件
9	3	同時履行の抗弁権
10	2	売主の担保責任
問 11	2	賃貸借の譲渡と転貸
12	1	相続
13	4	借地権の対抗力
14	3	定期建物賃貸借等
15	2	登記の種類
問 16	3	土地に関する権利の移転等の届出
17	1	地域地区
18	1	開発許可の申請手続
19	3	市街化調整区域等の規制
20	4	防火地域及び準防火地域の制限
問 21	2	建築協定
22	2	換地処分
23	4	権利移動の制限(3条許可)
24	2	宅造法の用語の定義
25	1	その他の法令の目的と行為の制限

問No.	正解	出題項目
問 26	3	所得税の特例
27	4	登録免許税の特例
28	3	固定資産税の原則
29	1	地価公示制度
30	3	用語の定義(宅地建物取引業者)
問 31	4	免許基準
32	3	免許証等に関する手続
33	2	資格登録の移転
34	1	営業保証金の供託先と供託時期
35	4	業者間取引の適用の除外
問 36	1	重要事項の説明義務
37	3	重要事項の説明義務
38	2	手付金等の保全
39	1	クーリング・オフ
40	4	標識の掲示等
問 41	1	手付額の制限等
42	3	宅地建物取引業保証協会の弁済業務
43	4	媒介(代理)契約の規制
44	1	報酬額の制限
45	3	媒介(代理)契約の規制
問 46	2	住宅金融公庫(公庫の業務)
47	4	景表法
48	4	不動産に関する統計
49	2	土地(宅地としての地形と地質)
50	2	建物(建築材料と建物の構造)

※「出題項目」は、当社のテキストの項目です。

平成15年度「宅地建物取引主任者資格試験」について

平成15年度の「宅地建物取引主任者資格試験」が10月19日(日)全国一斉で行われました。試験実施機関である(財)不動産適正取引推進機構の調べによりますと、今年の宅建本試験の受験申込者21万182人に対して、16万9,625人(速報数字)が受験した模様です。受験率は80.7%でした。

当社では、出題傾向について、総論と各科目についてまとめましたので、お知らせいたします。

〔総 論〕

平成15年10月19日(日)に実施された「宅地建物取引主任者資格試験」の各科目における出題数は、次のとおりです。

- ①「権利及び権利の変動」…… 15問
- ②「宅地建物取引業法」……… 16問
- ③「法令上の制限」……… 10問
- ④「税・その他」……… 9問

合計 50問

以上の科目別問題数は、昨年の本試験と同じでした。そして、例年同様、「税・その他」中の5問が、〔問46〕から〔問50〕に出題されています。これは、「指定講習修了者」に対する「試験の一部免除制度」に伴うものです。

次に出題内容ですが、いくつか「難しい問題」はあるものの、全体的に「やさしい問題(難しい内容の肢があっても、正解肢はやさしいという問題も含まれます)」が多かったこと、「ひっかけ問題」とも言えそうな微妙な点で肢の正誤を分ける問題が数問見られたことが特徴的です。

「権利及び権利の変動」では、細かい判例の知識を必要とした問題があったこと、今年も区分所有法からの出題がなかったこと、久しぶりに根抵当権が出題されたことが特筆されます。しかし、昨年よりも全体的にやさしい内容であったと思われます。

「宅地建物取引業法」では、基本的なことについて、その問い方を変えることで微妙な判断を必要とした問題が何問もありました。昨年よりもやや難しかったものと思われます。

「法令上の制限」は、久しぶりに宅造法の問題が1問出題され、また、難問もありましたので、昨年よりも難度は高いでしょう。

「税・その他」では、地価公示法から2年連続して出題されたこと、公庫法が難問であったこと、統計の問題で「土地取引面積」や「不動産業の経常利益」という馴染みのないことが出題されたこと等、若干、難しい内容もありました。

基本的なことをテキストや過去問でしっかりと学習してきた受験生であれば、40点近い高得点を獲得できたことでしょう。

〔各科目の傾向〕

● 「権利及び権利の変動」

〔問5〕は、細かい判例の知識が必要な超難問でした。

〔問6〕は、根抵当権の問題と言うよりも、「普通抵当権でも将来発生する可能性のある債権を被担保債権とすることができる」ということがポイントとなる問題でした。

● 「宅地建物取引業法」

宅建業法では、「難問」とよべるほどの問題はありませんでした。微妙な点で正誤を分けるものが、何問か見受けられました。

〔問39〕は、肢4で、「宅地の引渡しを受ける前に」とはあっても、その後「宅地の引渡しがあった」とは記載していないことがポイントになります。

〔問43〕は、肢3で、指定流通機構への登録が、媒介契約締結の日から「休業日を除く」7日以内である点で、「ひっかけ問題」と呼んでも良さそうな問題です。

〔問45〕は、正解肢である肢3で、「貸借の媒介については媒介契約の規制が及ばない」という点で間違えやすい問題です。

● 「法令上の制限」

難問とよべる問題が、いくつかありました。

〔問18〕の肢1、「農産物の加工に必要な建築物」の場合は、原則として、開発許可が必要です。

〔問19〕の開発許可(都計法)は、肢1と肢3で悩むところです。

〔問21〕の建築協定(建基法)は、平成5年度以来の出題であることに加え、「建築物の用途」と問われて悩んだ受験生が多かったようです。

● 「税・その他」

公庫法の〔問46〕は、詳細に過ぎる問題であり、超難問と言えます。

また、微妙な点で正誤を分けるものとしては、景表法の〔問47〕の肢2(「直線距離」ではなく、「道路距離」)、〔問50〕の肢2と肢4をあげることができるでしょう。

ESS コンピュータ分析 [10月23日現在到着分、受験者2,677人のデータより]

当社特別企画「宅建・本試験／無料採点サービス」に、本年度も多くの受験者にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。10月23日到着分、受験者2,677人の解答を「ESSオリジナル・コンピュータ分析」により、採点・分析した結果を踏まえ、当社の合格ラインの予測をご案内させていただきます。

1. 当社の「合格ライン」の推測

当企画は、平成7年より実施、本年度で9年目を迎えました。

年度	合格(推定)点	受験者	合格者	合格率
平成7年	(28点)	202,589人	28,124人	13.9%
平成8年	(32点)	197,168人	29,065人	14.7%
平成9年	(34点)	190,131人	26,835人	14.1%
平成10年	(30点)	179,713人	24,930人	13.9%
平成11年	(30点)	178,384人	28,277人	15.9%
平成12年	(30点)	168,094人	25,928人	15.4%
平成13年	(34点)	165,104人	25,203人	15.3%
平成14年	※36点	169,657人	29,423人	17.3%
平成15年	※?点	169,625人	?人	?%

※ご承知のように、「合格ライン」については平成13年度まで公表されていませんでしたが、平成14年度から公表されることになり、本年度(平成15年度)からは「正解肢」についても公表されることになりました。

合格発表 12月3日(水) ※詳細は、受験申込の際の「試験案内」をご覧ください。

指定試験実施機関 財団法人 不動産適正取引推進機構(試験部) ☎03(3435)8181

<http://www.retio.or.jp/siken.html>

●当社の「合格ライン」の推測

当社としましては、コンピュータ分析の結果、出題内容等を含めた講師・スタッフの予測、問題の難易度により、35点前後と推測します(10月24日現在)。

最新情報につきましては、当社のホームページ「宅建情報ネット」(<http://www.ess-net.info/>)をご覧ください。

2. 科目別の難易度

正解率の高い設問(50%以上)を科目別に見てみますと、以下のようになっています。

「権利及び権利の変動」	15問中12問(80.0%)	、	[平成14年度は、15問中12問(80.0%)]
「宅地建物取引業法」	16問中15問(93.8%)	、	[平成14年度は、16問中14問(87.5%)]
「法令上の制限」	10問中5問(50.0%)	、	[平成14年度は、10問中9問(90.0%)]
「税・その他」	9問中8問(88.8%)	、	[平成14年度は、9問中8問(88.8%)]

得点分布状況

得点	順位	人数	0%	5%	10%
50	1	9	0.3%		
49	10	3	0.1%		
48	13	4	0.1%		
47	17	13	0.5%		
46	30	18	0.7%		
45	48	19	0.7%		
44	67	34	1.3%		
43	101	61	2.3%		
42	162	66	2.5%		
41	228	68	2.5%		
40	296	121	4.5%		
39	417	120	4.5%		
38	537	147	5.5%		
37	684	146	5.4%		
36	830	220	8.2%		
35	1050	165	8.1%		
34	1266	235	8.8%		
33	1501	165	6.2%		
32	1666	122	4.5%		
31	1788	93	3.5%		
30	1811	83	3.1%		
29	1964	67	2.5%		
28	2031	64	2.4%		
27	2095	50	1.9%		
26	2145	42	1.6%		
25	2187	45	1.7%		
24	2232	42	1.6%		
23	2274	50	1.9%		
22	2324	42	1.6%		
21	2366	40	1.5%		
20	2406	32	1.2%		
19	2638	33	1.2%		
18	2471	42	1.6%		
17	2513	44	1.6%		
16	2557	22	0.8%		
15	2579	20	0.7%		
14	2599	18	0.7%		
13	2617	24	0.9%		
12	2641	13	0.5%		
11	2654	9	0.3%		
10	2663	7	0.3%		
09	2670	3	0.1%		
08	2673	2	0.1%		
07	2675	2	0.1%		
06					
05	2677	1	0.0%		
04					
03					
02					
01					

設問別正解肢・正解率(%)

設問	項目名	正解	正解率
1	制限能力者(成年被後見人)	3	75.1%
2	条件と期限	4	82.4%
3	登記(登記による対抗力)	3	85.9%
4	所有権(共有)	1	82.7%
5	抵当権の意義と効力	4	32.9%
6	抵当権の意義と効力	2	14.6%
7	保証債務(連帯債務)	1	86.6%
8	債権譲渡の対抗要件	4	47.4%
9	同時履行の抗弁権	3	60.5%
10	売主の担保責任	2	78.0%
11	賃貸借の譲渡と転貸	2	72.5%
12	相続	1	60.1%
13	借地権の対抗力	4	52.4%
14	定期建物賃貸借等	3	85.8%
15	登記の種類	2	78.0%
16	土地に関する権利の移転等の届出	3	78.8%
17	地域地区	1	59.1%
18	開発許可の申請手続	1	45.7%
19	市街化調整区域等の規制	3	35.1%
20	防火地域及び準防火地域の制限	4	59.8%
21	建築協定	2	43.1%
22	換地処分	2	44.7%
23	権利移動の制限(3条許可)	4	73.5%
24	宅造法の用語の定義	2	45.9%
25	その他の法令の目的と行為の制限	1	82.2%
26	所得税の特例	3	66.6%
27	登録免許税の特例	4	55.8%
28	固定資産税の原則	3	61.1%
29	地価公示制度	1	67.3%
30	用語の定義(宅地建物取引業者)	3	81.0%
31	免許基準	4	78.4%
32	免許証等に関する手続	3	63.8%
33	資格登録の移転	2	51.5%
34	営業保証金の供託先と供託時期	1	78.7%
35	業者間取引の適用の除外	4	76.3%
36	重要事項の説明義務	1	78.7%
37	重要事項の説明義務	3	60.1%
38	手付金等の保全	2	88.2%
39	クーリング・オフ	1	79.1%
40	標識の掲示等	4	60.1%
41	手付額の制限等	1	63.9%
42	宅地建物取引業保証協会の弁済業務	3	56.9%
43	媒介(代理)契約の規制	4	69.1%
44	報酬額の制限	1	61.7%
45	媒介(代理)契約の規制	3	43.5%
46	住宅金融公庫(公庫の業務)	2	60.5%
47	景表法	4	46.2%
48	不動産に関する統計	4	75.1%
49	土地(宅地としての地形と地質)	2	94.3%
50	建物(建築材料と建物の構造)	2	68.7%

※当社コンピュータ分析(受験者2,677人の10月23日到着分データ)による(10月24日現在)。

正解と解説

〔問1〕 正解 ③ [制限能力者(成年被後見人)]

①誤り。意思能力を有しない者の意思表示は、当然に無効である。

②誤り。未成年者は婚姻すれば成年に達したものとみなされる(民法753条)。したがって、親権者による取消しはない。

③正しく正解。成年後見人には同意権はない。したがって、成年後見人が行った意思表示は、原則として取り消すことができる(民法9条)。

④誤り。被保佐人が保佐人の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合は、取り消すことはできない(民法12条)。

〔問2〕 正解 ④ [条件と期限]

①誤り。停止条件の成否未定の間にも、条件の成就によって生じる相手方の利益を害することはできない(民法128条)。したがって、Aは、契約を解約することはできない。

②誤り。肢の①と同様に、Bは契約を解約することはできない。

③誤り。条件の成否未定の間の当事者の権利義務は相続の対象となる(民法129条)。

④正しく正解。条件の成就によって不利益を受ける者が、故意に条件の成就を妨げたときは、相手方は、条件が成就したものとみなすことができる(民法130条)。

〔問3〕 正解 ③ [登記(登記による対抗力)]

①正しい。二重譲渡の場合であるから対抗問題となり、登記を得たCがBに対して所有権を主張できることになる(民法177条)。

②正しい。Dは、いわゆる背信的悪意者であり、Bに対して所有権を主張することはできない(民法177条、判例)。

③誤りで正解。Eの抵当権とBの所有権とは対抗問題となり、先に抵当権の登記を得たEはBに対して抵当権の主張をすることができる(民法177条)。

④正しい。通謀虚偽表示は無効であるからFは権利を有しておらず、Bは登記がなくてもFに対し所有権を主張することができる(民法94

条、177条)。

〔問4〕 正解 ① [所有権(共有)]

①誤りで正解。共有持分権は、他の共有者の同意なく自由に処分することができる。

②正しい。変更を加える行為には、共有者全員の同意が必要である(民法251条)。

③正しい。共有者の1人が持分を放棄した場合には、その者の持分は他の共有者へ、その持分に応じて分けられる(民法255条)。

④正しい。何時でも共有物の分割を請求できるのが原則であるが、5年を超えない期間内であれば分割しない契約をすることができる(民法256条)。

〔問5〕 正解 ④ [抵当権の意義と効力]

①誤り。物上代位の目的である賃料債権が第三者に譲渡され対抗要件が備えられても、抵当権者は物上代位権を行使することができる(民法372条、304条、判例)。

②誤り。抵当権設定登記後に、一般債権者が賃料債権を差し押さえて第三債務者への送達がされても、抵当権者は物上代位権を行使することができる(民法372条、304条、判例)。

③誤り。抵当権設定登記前から有している債権を自働債権としての、賃料債権と相殺は、抵当権者に対抗することができる(判例)。

④正しく正解。賃貸借契約が終了し建物を明け渡した場合、残存する賃料債権は、敷金が存する限度において、敷金の充当により当然に消滅し、それ以前に抵当権者による賃料債権の差押えがなされていても、その範囲で物上代位権を行使できなくなる(判例)。

〔問6〕 正解 ② [抵当権の意義と効力]

①誤り。根抵当権は、一定範囲の不特定債権も担保することができる(民法398条の2第1項)。

②正しく正解。普通抵当権においても、将来発生する債権を被担保債権とすることができる。

③誤り。根抵当権の場合は、被担保債権を譲渡しても、根抵当権は一緒には移転しない。(民

法 398 条の 7 第 1 項)。

④誤り。根抵当権の場合は、極度額の範囲内であれば、最後の 2 年分という制限はない(民法 374 条、398 条の 2 第 1 項)。

〔問 7〕 正解 ① [保証債務(連帯債務)]

①誤りで正解。連帯保証人には催告の抗弁権はない(民法 454 条)。

②正しい。保証人は催告の抗弁権を有している(民法 453 条)。

③正しい。連帯保証人に対する請求は、主たる債務者にも効力が生じる(民法 458 条)。

④正しい。主たる債務者に対する請求等は保証人にもその効力を生じる(民法 457 条)。

〔問 8〕 正解 ④ [債権譲渡の対抗要件]

①正しい。譲渡禁止特約は、善意無重大過失の第三者に主張することはできない(民法 466 条、判例)。

②正しい。譲受人からの通知は対抗要件にはならない(民法 467 条 1 項)。

③正しい。債務者以外の者に対して新債権者となったことを主張するためには、確定日付のある証書によって通知又は承諾がなされる必要がある(民法 467 条 2 項)。

④誤りで正解。二重譲渡のいずれの譲受人に対しても、ともに確定日付のある証書による通知がなされた場合には、日付の前後ではなく、債務者への到達の先後によって、優劣が決められる(判例)。

〔問 9〕 正解 ③ [同時履行の抗弁権]

①正しい。売買による目的物引渡債務と代金支払債務とは、同時履行の関係に立つ(民法 533 条)。

②正しい。請負契約における引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係に立つ(民法 633 条)。

③誤りで正解。債務の弁済は、抵当権の抹消よりも先にしなければならず、同時履行の関係にはならない(判例)。

④正しい。取消しによる原状回復義務は、同時履行の関係に立つ(民法 546 条、533 条)。

〔問 10〕 正解 ② [売主の担保責任]

①誤り。悪意の買主は瑕疵担保責任の請求をすることはできない(民法 570 条、566 条)。

②正しく正解。瑕疵により契約の目的を達成することができない場合には、解除権が生じることになる(民法 570 条、566 条)。

③誤り。担保責任の追及は、瑕疵のあることを知った時から 1 年以内になすことができる(民法 570 条、566 条)。

④誤り。媒介業者が担保責任を負うわけではない。

〔問 11〕 正解 ② [賃貸借の譲渡と転貸]

①誤り。建物明渡しと敷金返還とは同時履行の関係に立たず、敷金の返還は、建物の明渡し後に行えばよい(判例)。

②正しく正解。賃貸借契約存続中に、目的不動産の所有権が移転し、新所有者が賃貸人の地位を承継したときは、旧賃貸人に差し入れられていた敷金は、未払賃料等を控除した残額について、権利義務関係が当然に新賃貸人に承継される(判例)。

③誤り。肢の②と異なり、賃貸人の承諾を得て賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転されたときでも、敷金に関する権利義務関係は、原則として新賃借人に承継されない(判例)。

④誤り。賃貸借終了後明渡し前に建物が譲渡された場合、旧所有者と新所有者との合意のみで敷金の権利義務関係が新所有者に承継されるわけではない(判例)。

〔問 12〕 正解 ① [相続]

①正しく正解。共同相続人の 1 人が勝手に単独相続登記をして第三者に譲渡しても、他の相続人は、その相続分を登記しておかなくても第三者に主張することができる(判例)。

②誤り。遺産分割協議により相続分と異なる権利を得た相続人は、その者の登記がなければ、その後に権利を取得した第三者に対抗することができない(判例)。

③誤り。相続財産である金銭債権などの可分債権は、法律上当然に分割され、相続人が相続分に応じて権利を有する(判例)。

④誤り。相続開始時に金銭を相続財産として保管している相続人に対して、他の相続人は、

自己の相続分に相当する金銭の支払いを求めることはできない(判例)。

〔問 13〕 正解 ④ [借地権の対抗力]

①正しい。借地人が借地上に自己名義の登記のある建物を所有しているときは、借地権を第三者に対抗することができる(借地借家法 10 条 1 項)。

②正しい。借地権者が登記されている建物を所有している場合に、その建物が滅失しても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項等を土地の見やすい場所に掲示したときは、滅失した日から 2 年間は借地権を対抗することができる(借地借家法 10 条 2 項)。

③正しい。借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権者の申立により、承諾に代わる許可を与えることができる(借地借家法 19 条)。

④誤りで正解。このような規定はない。

〔問 14〕 正解 ③ [定期建物賃貸借等]

①誤り。居住の用に供する建物においても定期借家契約を締結することができる(借地借家法 38 条 1 項)。

②誤り。公正証書等の書面であればよく、必ず、公正証書によらなければならないわけではない(借地借家法 38 条 1 項)。

③正しく正解。賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対して、契約の更新がなく期間満了で終わらすことを、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない(借地借家法 38 条 2 項)。

④誤り。「期間満了日 1 カ月前まで」ではなく、「期間満了の 1 年前から 6 月前まで」である(借地借家法 38 条 4 項)。

〔問 15〕 正解 ② [登記の種類]

①誤り。不動産の登記申請において、申請書に必要な書面又は図面が添付されていない場合には、原則として却下事由に該当するが(不登法 49 条 8 号)、申請人が即日にこれを補正したときは、申請人の利益を考慮し、却下することなくそのまま受理される(不登法 49 条本文但書)。

②正しく正解。抹消登記を申請する場合において、当該抹消される登記について登記上の利害関係を有する第三者があるときは、当該第三者に不測の損害を与えぬようにとの配慮から、申請書には、当該第三者の承諾書又はこれに対抗することができる裁判の謄本を添付しなければならないとされている(不登法 146 条 1 項)。

③誤り。登記済証が滅失した場合に申請書に添付すべき保証書における保証人は、過去に登記を受けた者でなければならないが、当該申請をする登記所以外の登記所において登記を受けた者でもよく、その場合には、保証人が登記を受けた者であることを立証するため、その登記簿謄本を添付することとされている(不登法 44 条)。

④誤り。登記原因を証する書面として執行力のある判決が添付されている場合で、法律の規定により第三者の許可がなければ権利変動の効力を生じないとされているときでも、別に当該第三者の許可を証する書面を添付する必要はない(不登法 35 条 2 項)。裁判の過程でその許可があったことが確認されて判決が下されているからである。

〔問 16〕 正解 ③ [土地に関する権利の移転等の届出]

①誤り。事後届出の手続きは、権利取得者からの委任により代理人が行うことも可能であるが、代理人自身の名義で行うことはできない(国土法 23 条 1 項)。

②誤り。市街化調整区域や非線引都市計画区域における届出対象面積は、5,000 m²であり、これを下回る規模の土地の取引には、事後届出は不要である(国土法 23 条 2 項 1 号)。

③正しく正解。事後届出制における“一団の土地”の認定は、土地に関する権利の設定又は移転を受けることになる土地を基準に(つまり、各権利取得者側からみたその土地の規模を基準に)判断するものである(国土法 23 条 2 項)。G の取得する土地の面積は市街化区域における届出対象面積(= 2,000 m²)を下回ることから事後届出は不要となり、これに対して、H の取得する土地の面積はこの届出対象面積以上のものであることから原則的には事後届出が必要となる。

④誤り。土地売買等の契約における当事者の一方又は双方が「国等」である場合は、事後届

出は不要である(国土法 23 条 2 項 3 号)。「地方公共団体(本肢においての「甲市」)」も、ここでいう「国等」に含まれることから、その取引相手である I は、事後届出をする必要はない(国土法 18 条)。

〔問 17〕 正解 ① [地域地区]

①正しく正解。高層住居誘導地区は、「住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域……建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区」とされ、本肢は、これに則した記述として正しい(都計法 9 条 15 項)。

②誤り。第一種住居地域は、「住居の環境を保護するため定める地域」であり、第二種住居地域は、「主として住居の環境を保護するため定める地域」である(都計法 9 条 5 項・6 項)。なお、本肢の記述内容は、前者が「第一種低層住居専用地域」、後者が「第一種中高層住居専用地域」についてのものとなっている(都計法 9 条 1 項・3 項)。

③誤り。高度利用地区は、「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低限度、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」である(都計法 9 条 17 項)。本肢記述の内容は、「高度地区」についてのものになっている(都計法 9 条 16 項)。

④誤り。地区計画は、「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、保全するための計画」である(都計法 12 条の 5 第 1 項)。本肢記述の内容は、概ね「特定街区」についてのものである(都計法 9 条 18 項)。

〔問 18〕 正解 ① [開発許可の申請手続]

①誤りで正解。市街化調整区域内においては、農業、林業又は漁業の用に供する政令で定める建築物の建築を目的として行う開発行為については、開発許可を不要とする特例があり、この「政令で定める建築物」としては、(1)農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する

建築物、(2)生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物……などが列挙されているが、農産物の「加工」のための建築物は、ここに挙げられていない(都計法 29 条 1 項 2 号、都計法施行令 20 条各号)。なお、列挙項目の 1 つには、「建築面積が 90 m²以内の建築物もの」とあり、この規模の農林漁業の用の建築物であれば、それが農産物の加工のための建築物であっても開発許可は不要となるが、本肢においては、建築物の建築面積を判断することはできないことから、「常に開発許可は不要である」とは言えない(都計法施行令 20 条 5 号)。

②正しい。市街化区域における開発行為についても、開発許可を不要とするものがいくつか定められており、「市街地再開発事業の施行として行う」ものも、その 1 つとして挙げられる(都計法 29 条 1 項 7 号)。この例外は、その開発行為の規模など他の要件を必要とするものではなく、本肢において「常に開発許可は不要である」。

③正しい。都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、その規模が 1ha 以上の開発行為でなければ、開発許可の対象にならない(都計法 29 条 2 項、都計法施行令 22 条の 2)。

④正しい。医療施設の建築を目的とした開発行為については、その区域にかかわらず、開発許可は不要とされる(都計法 29 条 1 項 3 号)。よって、それが準都市計画区域内で行われるものであっても、また、その規模の大小を問わず、「常に開発許可が不要である」。

〔問 19〕 正解 ③ [市街化調整区域等の規制]

①正しい。開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告があるまでの間に適用される建築の制限では、(1)工事用の仮設建築物を建築するとき、(2)都道府県知事が支障がないと認めるとき、のほかに、(3)開発行為に同意していない者がその権利行使として建築物を建築するときも、例外としてこれを適用除外にし、これを建築することができるが、本肢においては、「開発許可を受けた者」による行為であることから、(3)の例外に当たるとは考えられず、(1)(2)のいずれかに該当しない限りは、建築物の建築をすることはできない(都計法 37 条)。

②正しい。開発許可を受けた土地における建

築の制限において、その例外として、開発許可に係る予定の建築物以外の建築物の新築が許されるのは、(1)都道府県知事が許可したとき、(2)用途地域が定められているとき、のいずれかに限られる(都計法42条1項)。

③誤りで正解。市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、一定の建築物以外の建築物の建築などの行為については、都道府県知事の許可が必要とされるが、その例外として、この許可を受けなくてもよいとされるのは、「都市計画事業の施行として」行うもの以外にも、(1)非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、(2)仮設建築物の新築など、いくつかのものが挙げられる(都計法43条1項各号)。

④正しい。建築物が都市計画法の規定や処分に違反したものである場合における、その建築物の改築、移転又は除却その他違反を是正するための必要な措置の命令は、その違反をした者のみならず、その違反の事実を知ってその建築物を譲り受けた者や使用する権利を取得した者に対しても、することができる(都計法81条1項1号)。

〔問20〕 正解 ④ [防火地域及び準防火地域の制限]

①誤り。防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画することが義務付けられるのは、延べ面積が1,000㎡を超える建築物についてのものであり、本問の建築物はこの対象にならない(建基法26条)。ちなみに、この規模を有する建築物であっても、耐火建築物又は準耐火建築物は、これを適用除外とするものとされている(建基法26条1号)。

②誤り。特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関は、この法律の規定による許可又は確認をする場合においては、当該許可又は確認に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長(消防本部を置かない市町村にあっては、市町村長。)又は消防署長の同意を得なければ、当該許可又は確認をすることができない(建基法93条1項本文)。本肢記述のように「通知」をするのみでは、手続きとして不足である。ちなみに、これについては、確認に係る建築物が防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅(長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除

く。)である場合などにおいては、この同意を必要としない旨の例外規定もあるが、本問の建築物はこれに該当するものでもない(建基法93条1項但書)。

③誤り。非常用の昇降機の設置は、高さが31mを超える建築物について義務付けるものである(建基法34条2項)。

④正しく正解。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(建基法65条)。ちなみに、これは民法の相隣関係規定の例外に当たる(判例)。

〔問21〕 正解 ② [建築協定]

①正しい。市町村は、地区整備計画の定められている地区計画の区域では、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で、その地区計画の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる(建基法68条の2第1項)。この規定により建築物の用途制限を条例に定めると、その制限内容は、都市計画法上の届出の制度による規制の枠を超え、建築確認の可否を判断する上での審査対象法令に含まれるので、その結果、その地域内における用途制限は、建築基準法第48条による一般的な用途制限よりも強化されることになる(建基法6条1項)。また、市町村は、地区計画の目的を達成するため必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、前述の条例で、建築基準法第48条の用途制限を緩和することもできる(建基法68条の2第5項)。

②誤りで正解。建築協定の内容として定めることが認められている事項は、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準である(建基法69条)。よって、「用途に関する基準」も、これに含まれている。

③正しい。都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物についても、建築基準法第6条第1項第4号の規定に基づき都道府県知事が指定する区域内においては、地方公共団体は、条例で、集団規定のうちのいくつかを定めることができるが、「用途に関する制限」は、これに含まれていない(建基法68条の9)。

④正しい。建築基準法第48条の用途制限にお

いては、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物として、別表では、9項目の用途を挙げており、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の1項目には、これら9項目をまとめて引用するかたちで挙げている(建基法48条1項・2項、建基法別表第2)。

〔問22〕 正解 ② [換地処分]

①誤り。換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた事項を関係権利者に通知してするものである(土地区画整理法103条1項)。「公告」は、換地処分がなされた後になされるものであり、本肢記述のように換地処分をする方法ではない(土地区画整理法103条4項)。

②正しく正解。従前の宅地上の権利は、換地処分の効果として換地への移行又は消滅するが、施行地区内の宅地について存する地役権は、特定の土地に専属するものであることから、例外的に扱われるものであり、換地処分の公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する(土地区画整理法104条1項・2項・4項)。なお、本肢記述にもあるように、袋地が公道に面することになったためその必要性を失った場合など土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった地役権は、換地処分の公告があった日が終了した時において消滅する(土地区画整理法104条5項)。

③誤り。換地処分の公告があった場合においては、換地計画に定められた換地は、その公告のあった日の翌日から従前の宅地とみなされ、また、従前の宅地について存した所有権及び地役権以外の権利について、換地計画において換地について定められたこれらの権利となるべき宅地又はその部分は、換地処分の公告のあった日からはその権利の目的である宅地又はその部分とみなされる(土地区画整理法104条1項)。つまり、従前の宅地上にあった権利は、地役権を除けば、その内容を変えることなく換地へ移行することになり、「抵当権」もその例外ではない。

④誤り。土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、原則として、公共施設を管理すべき者に帰属し、例外として、その公共施設が、事業の施行前にあった公共施

設との代替として設けられたものである場合は、廃止された公共施設の所有者に帰属する(土地区画整理法105条3項・1項)。この原則規定における「公共施設を管理すべき者」は、公共施設の種類によって各種の法令に定められており、「市町村」と限ったものではなく(例えば、河川法では、一級河川の管理者は国土交通大臣、二級河川の管理者は都道府県知事と定められている。)、また、例外規定における廃止された公共施設の管理者についても同様であることから、いずれにおいても、本肢記述のように、公共施設用地が「すべて市町村の管理に属する」ということにはならない。

〔問23〕 正解 ④ [権利移動の制限(3条許可)]

①誤り。農地法第5条の許可の制度においては、権利取得者が国又は都道府県である場合は、許可を不要とする特例があるが、「市町村」の権利取得について同様の特例はない(農地法5条1項1号)。

②誤り。農地法第5条の許可の制度においては、農地を転用目的で権利取得する場合に農業委員会への届出をもって許可を不要とする特例は、その農地が市街化区域内にあるときに限って適用されるものである(農地法5条1項3号)。

③誤り。農地法第4条の許可の制度においては、耕作の事業を行う者がその農地をその者の農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に供する場合、その農地が2アール未満であるときは、その許可を不要とする特例があるが、本肢においてはこの面積要件を満たしておらず、この特例は適用されない(農地法4条1項、農地法施行規則5条1号)。

④正しく正解。農地法第3条の許可の制度においては、遺産の分割によって権利の設定又は移転がなされる場合は、その許可を不要とする特例がある(農地法3条1項7号)。これは、遺産分割に遡及効を与え、遺産は相続人が被相続人から直接に承継するとの民法の考え方に沿ったものである。

〔問24〕 正解 ② [宅造法の用語の定義]

①誤り。規制区域内における宅地保全の努力義務は、宅地の所有者、管理者又は占有者に課

するものであり、本肢の場合においても、現在の所有者がこの義務を負うことに変わりはない(宅造法15条1項)。

②正しく正解。宅地において行う切土は、その切土をする面積が500㎡を超えるものについては、その切土をした土地の部分に高さが2mを超えるがけを生じないものであっても、本法上の宅地造成として扱われ、それが規制区域内で行うものであれば、記述のとおり都道府県知事の許可を必要とする(宅造法2条2号、宅造法施行令3条1号・4号、宅造法8条1項)。

③誤り。規制区域の指定の際、その規制区域内において行われている宅地造成に関する工事については、造成主は、その指定のあった日から21日以内に都道府県知事への届出をしなければならない(宅造法14条1項)。「許可」を義務付けることは、法不遡及の原則に反するものであり、よって、その宅地についてはこの届出制をもって、後の宅地の安全を確保するための監視をすることになる。

④誤り。都道府県知事は、規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、宅地の所有者に対し、必要な措置をとることを勧告することができるが、「宅地の使用を禁止又は制限すること」まではできない(宅造法15条2項)。宅地の使用の禁止や制限は、監督処分の一つとして設けられている制度であり、その対象になるのは、(1)宅地造成に関する工事の許可が必要であるにもかかわらずその許可を受けずに工事が施行された宅地、(2)工事完了の検査を受けなければならないにもかかわらずその検査を受けずに、又はその検査の結果、技術的基準に適合していないと認められた宅地、のいずれかであり、すでに工事完了の検査を受け、検査済証の交付がなされている宅地は、その対象にならない(宅造法13条1項)。

〔問25〕 正解 ① [その他の法令の目的と行為の制限]

①正しく正解。ほた山崩壊防止区域内における一定の行為については、都道府県知事の許可を必要とするが、土石の採取や集積も、この制限の対象になる行為に含まれる(地すべり等防止法42条1項4号)。

②誤り。港湾区域内において、港湾の開発、

利用又は保全に著しく支障を与えるおそれのある政令で定める施設の建設又は改良を行う者は、その工事の開始の日の60日前までに、その旨を港湾管理者の長に届け出なければならない(港湾法38条の2第1項4号)。「国土交通大臣の許可」を必要とするものではない。ちなみに、港湾管理者とは、港務局又は地方公共団体を指している(港湾法2条の2第1項)。

③誤り。史跡名勝天然記念物に関し、その現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない(文化財保護法80条1項)。この許可権限は「市町村長」に与えられているものではない。

④誤り。その締結に係る公告のあった風景地保護協定は、その公告のあった後においてその協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力がある(自然公園法36条)。一般に私人間において締結される、単なる協定と異なり、土地の売買などにより区域内の権利者が入れ替わってもそれらの者も協定の拘束を受けるわけであり、これにより区域内の環境保護を図ることが可能となる。

〔問26〕 正解 ③ [所得税の特例]

①誤り。居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用にあたっては、所有期間の制限はない(租特法35条)。

②誤り。居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の税率軽減は、その適用にあたり居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を排除していない(租特法31条の3)。

③正しく正解。本肢記述のとおりである。

④誤り。居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用にあたっては、譲渡時において自己の居住の用に供していなくても、居住の用に供さなくなつてから一定期間内譲渡した場合も適用される(租特法通達35条の4、35条の4の2)。

〔問27〕 正解 ④ [登録免許税の特例]

①誤り。この税率の軽減措置は、木造の既存住宅を取得した場合は、取得の日以前20年以内に建設されたものに限られる(租特法72条の2、租特法施行令41条)。

②誤り。この税率の軽減措置は、居住用住宅

を個人が取得し、当該個人の居住の用に供した場合に適用されるため、自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した場合は適用されない(租特法73条)。

③誤り。この税率の軽減措置は、贈与による取得にも適用ありとは規定されていない(租特法73条)。

④正しく正解。本肢記述のとおりである。

〔問28〕 正解 ③ [固定資産税の原則]

①誤り。固定資産税の納税義務者は、賦課期日現在の所有者として固定資産税課税台帳に登録又は登録されているものである(地方税法343条)。

②誤り。固定資産税の課税標準については、評価額に不服がある場合は、固定資産評価委員会へ審査申出の機会が賦課決定前に与えられており、審査決定の結果、課税標準が変更されることがある(地方税法423条、433条)。

③正しく正解。本肢記述のとおりである(地方税法382条の3)。

④誤り。固定資産税の徴収は、普通徴収と違って、納税通知書を納税者へ交付することによって税額が確定し、これを交付することにより納税者の納付義務が生じる(地方税法364条)。

〔問29〕 正解 ① [地価公示制度]

①正しく正解。本肢記述のとおりである。

②誤り。土地鑑定委員は、標準地の選定を行うために必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる(地価公示法22条1項)。土地の占有者は、正当の理由がない限り、この立ち入りを拒み、又は妨げてはならない(地価公示法22条5項)。「必ず土地の占有者の承諾を得なければならない」わけではない。

③誤り。不動産鑑定士(又は不動産鑑定士補)は、都市計画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」を基準としなければならない(地価公示法8条)。

④誤り。公示価格を基準とするとは、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(地価公示法11条)。「当該対象土地に最も近い位置に存する標準地」と比較するのではない。

〔問30〕 正解 ③ [用語の定義(宅地建物取引業者)]

①誤り。自ら売主として不特定多数の者に反覆継続して宅地を売買する行為は、宅地建物取引業にあたり、A社は免許が必要である(業法2条)。

②誤り。宅地を自ら売主として反覆継続して売買するのは宅地建物取引であり、C組は免許が必要である。農業協同組合であることは例外にはならない(業法2条)。

③正しく正解。地方住宅供給公社は地方公共団体とみなされ、業法のすべての規定の適用を受けない(業法78条)。したがって、D公社は免許は不要である。

④誤り。貸借の媒介を反覆継続して行うのであれば宅地建物取引にあたる。Eには免許が必要であり(業法2条)、業者Fに勤務していたからといって、この点は変わらない。

〔問31〕 正解 ④ [免許基準]

①誤り。法人の役員中に、私文書偽造罪で罰金刑に処せられた者がいても、免許基準には抵触しない(業法5条)。罰金刑で免許基準に抵触する罪名に注意すること。

②誤り。懲役刑の執行猶予期間中は、「執行を受けることがなくなった」とは言えないので、いまだ免許を受けることができない(業法5条)。

③誤り。宅建業法違反の場合、罰金刑でも免許基準に抵触する。法人の役員中に宅建業法違反で罰金刑に処せられた者がいる場合には、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しないときは免許を受けることができない(業法5条)。

④正しく正解。法人の役員中に傷害罪で罰金刑に処せられた者がいる場合には免許基準に抵触するが、執行後5年が経過すれば、免許を受けることができる(業法5条)。

〔問 32〕 正解 ③ [免許証等に関する手続]

①誤り。A が本店でのみ宅建業を営むこととした場合、甲県知事免許の免許換えの手続が必要である(業法7条)。

②誤り。専任の取引主任者を変更した場合は、その氏名を変更の日から30日以内に、免許を受けた大臣又は知事に届け出なければならない(業法9条)。

③正しく正解。宅建業を廃止した場合、大臣免許を受けている個人たる業者は自身で、廃業の日から30日以内に、主たる事務所の所在地を管轄する知事を経由して国土交通大臣にその旨届け出なければならない(業法11条、78条の2)。

④誤り。取引主任者が入院のため業務を行わないからといって、届出(業法11条)は不要である。

〔問 33〕 正解 ② [資格登録の移転]

①誤り。取引主任者が破産宣告を受けた場合は、自身が破産宣告を受けた日から30日以内に、登録を受けている知事に届け出なければならない(業法21条)。破産管財人が届け出るのはない。

②正しく正解。資格登録を受けている者が、登録を受けている知事の都道府県以外の事務所に勤めるときは、登録をしている知事を経由して、事務所のある知事に対し登録の変更を申請することができる(業法19条の2)。事務の禁止処分が満了すれば、可能である。

③誤り。宅建業法違反で罰金刑に処せられた場合、その刑の執行を受けた日から5年を経過していなければ、登録を受けることはできない(業法18条)。

④誤り。営業保証金を供託せず免許が取り消された場合は、不正な方法で免許を受けたことを理由として免許が取り消された場合等と異なり、A の登録が消除されることはない(業法18条、68条の2)。

〔問 34〕 正解 ① [営業保証金の供託先と供託時期]

①違反せず正解。案内所を設置した場合、業者は免許権者及び所在地を管轄する知事に届け出なければならない(業法50条)が、案内所については営業保証金を供託する必要はない(業法25条)。

②違反する。支店の分の営業保証金も、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(業法25条)。

③違反する。営業を開始する前に供託した旨を届け出る必要がある(業法25条)。

④違反する。営業保証金の取戻しには、6カ月を下らない期間の公告が必要である(業法30条)。

〔問 35〕 正解 ④ [業者間取引の適用の除外]

①違反する。信託会社は国土交通大臣の免許を受けた業者とみなされる(業法77条)。したがって、免許は不要であるが、営業保証金の供託は必要である。

②違反する。代金の4分の3を支払い、保証人まで立てた以上、売主たる業者としては、所有権移転登記に応じないわけにはいかない(業法43条)。

③違反する。一の保証協会の社員である業者は、他の保証協会の社員となることはできない(業法64条の4)。

④違反せず正解。自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限(業法33条の2)は、業者間取引には適用がない(業法78条)。

〔問 36〕 正解 ① [重要事項の説明義務]

①誤りで正解。区分所有建物の共用部分に関する規約の定めがあれば当然のこと、その案があるときにも、その内容は説明すべき重要事項である(業法35条)。

②正しい。建築基準法に基づく制限で、政令で定めるものに関する事項も、説明すべき重要事項である(業法35条)。

③正しい。建物の貸借の場合で、終身建物賃貸借を設定しようとするとき、その旨は重要事項として説明しなければならない(業法35条)。

④正しい。土壌汚染対策法で規定する指定区域における宅地の形質の変更についての制限も、法令に基づく制限として、説明すべき重要事項である(業法35条)。

〔問 37〕 正解 ③ [重要事項の説明義務]

①誤り。交付する書面には、取引主任者の記名押印が必要である(業法37条)。

②誤り。媒介の場合、書面は契約の両当事者

に交付しなければならない(業法 37 条)。

③正しく正解。重要事項を説明すべき義務は、他の業者に媒介を依頼したとしても、売主たる業者も負担している(業法 35 条)。

④誤り。取引の対象となる建物上に登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人等は、説明すべき重要事項である(業法 35 条)。

〔問 38〕 正解 ② [手付金等の保全]

①違反する。業者は、利益を生じることが確実であると誤解させるような断定的判断を提供する行為を判断してはならない(業法 47 条の 2)。

②違反せず正解。契約締結後であっても、手付金等を受領する前に保全措置を講じていれば、業法違反とはならない(業法 41 条の 2)。

③違反する。業者は、手付について貸与するなど信用を供与して契約の締結を誘引してはならない(業法 47 条)。

④違反する。業者が自ら売主となる契約において、損害賠償額の予約と違約金の合計は、代金の 10 分の 2 を超えることはできない(業法 38 条)。

〔問 39〕 正解 ① [クーリング・オフ]

①正しく正解。テント張りの案内所は、クーリング・オフが適用されない「事務所等」には該当しない(業法 37 条の 2、業法施行規則 16 条の 5)。

②誤り。クーリング・オフについて書面で告げられてから 8 日が経過した場合は、クーリング・オフによる契約解除はできなくなる。契約締結日から起算するわけではない(業法 37 条の 2)。

③誤り。クーリング・オフによる解除は契約が無条件で撤回されるものであり、業者が損害金と返還すべき手付金とを相殺することはできない(業法 37 条の 2)。

④誤り。代金の全部を払っても、目的たる宅地の引渡しを受けていない以上、クーリング・オフは可能である。

〔問 40〕 正解 ④ [標識の掲示等]

①誤り。業者は、事務所ごとに、業務に関す

る帳簿を備えなければならない(業法 49 条)。主たる事務所に一括してというのでは、業法違反である。

②誤り。従業者証と取引主任者証は、それぞれ異なる事項を証明するものであり、他方でもう一方を代用して提示することはできない。取引の関係者から従業者証の提示を求められたときは、従業者証を提示しなければならない(業法 48 条)。

③誤り。業者は、従業者名簿を、最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない(業法施行規則 17 条の 2)。5 年ではない。

④正しく正解。業者は、事務所その他一定の場所に標識を掲示しなければならない(業法 50 条、業法施行規則 19 条)が、免許証の掲示は不要である。

〔問 41〕 正解 ① [手付額の制限等]

①正しく正解。業者が自ら売主となる契約において、業法の定めよりも買主に不利な特約は無効とされる(業法 39 条)が、買主に有利なものは有効である。売主たる業者が 1,000 万円を償還して解除するのは業法の規定どおりであり、買主が 250 万円のみ放棄して解除できるとするのは、買主に有利な特約である。

②誤り。損害賠償額の定めがなければ、損害の立証ができる限り、請求額が 2 割(業法 38 条)に制限されることはない。

③誤り。手付金等の保全措置を講じなければ、手付金を受領することはできない(業法 41 条の 2)。

④誤り。「引渡しの日から 1 年」とする特約は無効である(業法 40 条)が、その場合、担保責任を負うべき期間は、民法の定めどおり「瑕疵を発見したときから 1 年」となる。

〔問 42〕 正解 ③ [宅地建物取引業保証協会の弁済業務]

①誤り。業者は、保証協会の社員であるときは、その社員である旨等を説明をするようにしなければならない(業法 35 条の 2)。

②誤り。業者に対し債権を有する者が認証を申し出、還付請求をするのは権利(業法 64 条の 8)であって、義務ではない。

③正しく正解。業者が一部の事務所を廃止して分担金の額が納付する額を超えることとなっ

た場合は、その超過額を取り戻すに際しては公告をする必要はない(業法 64 条の 11)。

④誤り。保証協会の社員たる地位を失った業者は、その地位を失った日から 1 週間以内に営業保証金を供託しなければならない(業法 64 条の 15)。

[問 43] 正解 ④ [媒介(代理)契約の規制]

①誤り。専任媒介により売買契約を成立させた場合、業者は指定流通機構に契約成立の通知をしなければならない(業法 34 条の 2)。

②誤り。指定流通機構への登録は業者の義務であり(業法 34 条の 2)、依頼者の承諾があっても、登録はしなければならない。

③誤り。専任媒介契約(専属専任媒介契約を除く)の場合、媒介契約を締結した日から 7 日以内に指定流通機構に登録しなければならないが、7 日には休業日を除くこととなっている(業法施行規則 15 条の 8)。

④正しく正解。専任媒介契約の有効期間は 3 カ月を超えることはできないが、依頼者の申出があれば、3 カ月を超えない範囲で更新をすることができる(業法 34 条の 2)。

[問 44] 正解 ① [報酬額の制限]

①正しく正解。業者が建物の貸借の媒介により契約を成立させた場合、依頼者双方から受け取ることのできる報酬の合計額は貸借の 1 月分に相当する金額内である(国土交通省告示 1552 号)。

②誤り。非居住建物賃貸借で権利金(権利設定の対価で返還がなされないもの)の授受がある場合、権利金の額を売買の額とみなして算出することができる(国土交通省告示 1552 号)。この場合、 $1,000 \text{万円} \times 0.03 + 6 \text{万円} = 36 \text{万円}$ を、双方から受け取ることができるから、72 万円が受け取ることのできる報酬の上限である。

③誤り。一取引に複数の業者が関与しても、受け取ることのできる報酬の上限には変わりはない。双方から受け取ることのできるのは借賃の 1 カ月分を超えることはできない(国土交通省告示 1552 号)。

④誤り。肢の③と同様、報酬の上限は借賃の 1 カ月を超えることができない(国土交通省告示 1552 号)。

[問 45] 正解 ③ [媒介(代理)契約の規制]

①違反する。区分所有建物の専有部分の用途その他利用の制限に関する規約の定めがあるときは、重要事項として説明しなければならない(業法 35 条)。

②違反する。ガスの供給は説明すべき重要事項(業法 35 条)であって、相手方が知っているはずだとしても、説明義務は免除されない。

③違反せず正解。賃貸借の媒介の場合、媒介契約の作成交付は、業法の求めるところではない(業法 34 条の 2)。

④違反する。修繕積立金の既存積立額は説明すべき重要事項である(業法 35 条)。滞納の事実の説明は説明しなければならない。

[問 46] 正解 ② [住宅金融公庫(公庫の業務)]

①正しい。本肢記述のとおりである(住金法 22 条)。

②誤りで正解。本肢のような貸付金の償還方法等の特例が対象としているのは、高齢者が自ら居住する住宅の建て替えやリフォームに係る資金の貸付についてである(住金法 21 条の 5)。「新築マンションの購入」に必要な資金の貸付に係る償還については、対象とされていない。

③正しい。本肢記述のとおりである(住金法 21 条 3 項)。

④正しい。本肢記述のとおりである(住金法 17 条 5 項)。

[問 47] 正解 ④ [景表法]

①誤り。未完成建物については、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の内容又は取引条件に関する広告その他の表示をしてはならない(公正競争規約 5 条)。

②誤り。徒歩による所要時間は、「道路距離」80m につき 1 分を要するものとして算出した数値を表示しなければならない(公正競争規約 15 条 11 号)。「直線距離」で算出するのではない。

③誤り。旧価格を比較対照価格とする場合、例外的に「二重価格表示の禁止」にあたらなないのは、(ア)旧価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること、(イ)値下げの時期から 6 カ月以内に表示するものであること、(ウ)使用されたことがない建物について行う表示であること、のすべての要件に適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料

により客観的に明らかにすることができるときである。「中古住宅を販売する場合」に二重価格表示することは、禁止される(公正競争規約12条)。

④正しく正解。本肢記述のとおりである(公正競争規約15条25号)。

〔問48〕 正解 ④ [不動産に関する統計]

①誤り。平成14年における全国の地価の状況を概観すると、住宅地は下落幅が拡大したが、「商業地は下落幅が縮小」した。

②誤り。全国の土地取引面積は、「平成6年以降概ね横ばい」となっている。

③誤り。平成13年度の不動産業の経常利益は、約1兆9,000億円であり、「平成8年以降増益が続いている」。

④正しく正解。本肢記述のとおりである。

〔問49〕 正解 ② [土地(宅地としての地形と地質)]

①正しい。本肢記述のとおりである。

②誤りで正解。断層の周辺では地盤の強度が「不安定なものとなる」ため、断層に沿った崩壊、地すべりが発生する危険性は「高い」。

③正しい。本肢記述のとおりである。

④正しい。本肢記述のとおりである。

〔問50〕 正解 ② [建物(建築材料と建物の構造)]

①正しい。本肢記述のとおりである。

②誤りで正解。木材の強度は、含水率が大きい状態の方が「小さくなる」。

③正しい。本肢記述のとおりである。

④正しい。本肢記述のとおりである。

“合格体験記”を募集します！

日本システムアンドマネージメント(株)ESS 教育ソフト事業部では、宅建試験の合格体験記を募集しています。あなたが考えた受験対策、合格するための効果的な学習方法、これから通信教育で勉強する方々へのアドバイス——など、下記要領でお送りください。

◎原稿枚数は、400字詰原稿用紙3枚程度でまとめてください。受講番号(受験番号)、住所、郵便番号、氏名、職業、年齢、メールアドレスを記入してください。

◎他社媒体との二重投稿は、ご遠慮ください。原稿は、趣旨を変えずに若干手直しすることがありますのでご了承ください。

◎「宅建受験ニュース」「E・T通信」掲載分には、当社規定により稿料をお支払いいたします。

◎送り先 〒103-0021 東京都中央区日本橋本石町3-2-6 ストークビルディング本石
日本システムアンドマネージメント(株)ESS 教育ソフト事業部
「宅建受験ニュース」「E・T通信」編集部宛