

正解と解説

〔問1〕 正解 ③ [瑕疵ある意思表示(強迫による意思表示)]

①誤り。心裡留保による意思表示は、相手方が悪意又は過失がある場合は無効であるから、契約は成立しない(民法93条)。

②誤り。虚偽表示による意思表示は無効であるから、契約は成立しない(民法94条1項)。

③正しく正解。強迫の場合には、第三者の強迫による場合であっても、相手方の善意・悪意にかかわらず、取り消すことができる(民法96条1項)。

④誤り。意思無能力による意思表示は無効である。

〔問2〕 正解 ① [復代理]

①正しく正解。任意代理人は、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に復代理人を選任することができる(民法104条)。

②誤り。任意代理人は、復代理人の選任及び監督について責任を負う(民法105条1項)。

③誤り。本人の指名に従って復代理人を選任したときは、復代理人が不適任又は不誠実であることを知っていた場合に限り責任を負う(民法105条2項)。

④誤り。復代理人を選任しても代理人の代理権は消滅しない。

〔問3〕 正解 ③ [登記(登記による対抗力)]

①誤り。不動産については、動産と異なり即時取得という制度はない(民法192条参照)。

②誤り。登記には公信力はないから、登記を信頼して契約をしても保護されない。もっとも、所有者に過失がある場合には民法第94条第2項の類推適用の余地もあるが、所有者の過失の有無にかかわらず、買主が所有権を取得することはない。

③正しく正解。無権原の者に対しては、登記がなくても所有権を対抗することができる(民法177条)。

④誤り。不動産の二重譲渡においては、登記を備えなければ、自己の所有権を対抗することができない(民法177条)。

〔問4〕 正解 ④ [所有権(共有)]

①正しい。共有持分は単独で処分することができるから、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。

②正しい。賃貸借の解除は管理行為に属するから、過半数で決することができる(民法252条)。

③正しい。5年を超えない期間であれば、分割しない旨の契約を締結することができる(民法252条但書)。

④誤りで正解。共有者の1人が持分を放棄したときは、その持分は、他の共有者に帰属する(民法255条)。

〔問5〕 正解 ④ [不法行為の意義と効力]

①正しい。不法行為による損害賠償債務は、被害者からの催告がなくても、損害の発生のおきから遅滞となる(判例)。

②正しい。不法行為による慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなくても、相続の対象となる(判例)。

③正しい。共同不法行為は、不真正連帯債務の責任を負う。したがって、連帯債務と異なり、いわゆる絶対効はない(民法719条、判例)。

④誤りで正解。不法行為による損害賠償請求権は、損害及び加害者を知ってから3年間で時効消滅し、また、不法行為のおきから20年経過することにより消滅する(民法724条)。

〔問6〕 正解 ③ [登記(登記による対抗力)]

①正しい。取消後の第三者とは対抗の問題となるから、売主は、登記を経た第三者に所有権を対抗できない(民法177条)。

②正しい。解除の第三者とも対抗の問題となるから、売主は、登記を経た第三者に所有権を対抗

できない（民法 177 条）。

③誤りで正解。兄には弟の相続持分については処分の権限がなく、第三者は、弟の相続持分については無権利者である。したがって、弟は、第三者が登記を経ている、自己の相続持分権を対抗することができる（民法 177 条、判例）。

④正しい。時効完成後の第三者との関係では対抗問題となる。したがって、登記を経た第三者に所有権を対抗できない（民法 177 条、判例）。

〔問 7〕 正解 ④ 【抵当権の意義と優先順位】

①誤り。法定担保物権である先取特権を行使するためには、あらかじめ先取特権の行使について合意しておく必要はない。

②誤り。造作買取代金債権は、建物に関して生じた債権ではないから、建物について留置権は成立しない（判例）。

③誤り。不動産についても質権は成立する（民法 356 条）。

④正しく正解。借地人の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、抵当権の効力は従物たる地下のタンクや洗濯機等にも及ぶ（判例）。

〔問 8〕 正解 ④ 【根抵当権】

①誤り。被担保債権の範囲の変更には、後順位抵当権者の承諾はいらぬ（民法 398 条の 4 第 2 項）。

②誤り。元本の確定前に根抵当権者から債権を取得した者は、その債権につき根抵当権を行使することができない（民法 398 条の 5 第 1 項）。

③誤り。根抵当権者は、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保するものである（民法 398 条の 2 第 1 項）。したがって、極度額を超えて根抵当権を行使することはできない。

④正しく正解。被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」としている場合には、根抵当権者と根抵当権設定者との間の保証契約に基づく保証債権も、この根抵当権で担保される（判例）。

〔問 9〕 正解 ③ 【債権譲渡の対抗要件】

①誤り。確定日付のある通知が同時に到達したときは、各譲受人は、それぞれ譲受債権全額の請求をすることができる（判例）。

②誤り。指名債権の譲渡を第三者に対抗するには、確定日付のある証書による通知又は承諾が必要である（民法 467 条 2 項）。

③正しく正解。将来発生すべき債権であっても、発生原因・金額等で特定できれば、譲渡が可能であり、譲渡時に債権発生の可能性が低かったことは、債権譲渡の効力を当然に左右するものではない（判例）。

④誤り。指名債権譲渡の予約契約締結の事実を確定日付のある証書により通知していても、予約の完結によりなされる債権譲渡の効力を第三者に対抗することはできない（判例）。

〔問 10〕 正解 ④ 【危険負担】

①誤り。契約締結以前に目的物が滅失しているのであるから、そもそも契約は成立しない。

②誤り。債務不履行によって契約が無効となるわけではない。

③誤り。買主（債権者）の責に帰すべき事由で滅失したのであるから、買主の代金支払債務は消滅しない。

④正しく正解。危険負担の規定によれば、債権者である B が危険を負担することになるが、債務者である A が負担する旨の特約は有効であるから、どちらの債務も消滅する。

〔問 11〕 正解 ② 【売主の担保責任】

①正しい。担保責任を負わない旨の特約をした場合であっても、知りながら告げなかった事実等については、責任を免れることができない（民法 572 条）。

②誤りで正解。目的を達成することができなるとまでとはいえない瑕疵の場合には、契約の解除をすることはできないが、損害賠償の請求はなしうる（民法 570 条、566 条）。

③正しい。瑕疵担保責任における瑕疵は隠れた瑕疵すなわち、買主が気付かず、かつ、そのことに過失がない場合でなければならない。

④正しい。瑕疵担保責任の行使期間は、知ってから1年である（民法570条、566条）。

【問12】 正解 ① [相続（相続人の選択）]

①誤りで正解。限定承認は相続人全員が共同してのみすることができる（民法923条）。

②正しい。相続人が、相続財産の一部又は全部を処分したときは、単独承認をしたものとみなされる（民法921条）。

③正しい。可分債務は法律上当然に分割され、相続分に応じて相続人それぞれが承継する（民法899条）。

④正しい。相続財産管理人が選任されれば、相続債権者は、申出をすることにより、債権の回収を図ることが可能となりうる（民法957条）。

【問13】 正解 ④ [借地権の存続期間等（借地権の存続期間）]

①正しい。例えば、Bが甲土地を時効取得したような場合には、Cは明渡しを請求できなくなる場合がある。

②正しい。使用貸借の場合には、賃貸借と異なり、借主を保護する規定はない。

③正しい。借地契約は借地権者の更新請求がなされた場合には、Cは明渡しを請求できなくなる場合がある（借地借家法5条）。

④誤りで正解。期間を定めない借地契約の期間は30年間となる（借地借家法3条）。したがって、Cはいつでも解約申し入れができるわけではない。

【問14】 正解 ① [定期建物賃貸借等（定期建物賃貸借）]

①正しく正解。定期建物賃貸借は、書面によって契約を締結しなければ有効とはならない（借地借家法38条）。

②誤り。一時使用賃貸借は、民法の規定により、1年以上とすることもできる（民法604条、借地借家法40条）。

③誤り。定期建物賃貸借は、居住用で一定の要件を満たす場合には、中途解約も可能である（借地借家法38条5項）。

④誤り。一時使用賃貸借は、民法の規定によることとなり、登記がなければ、賃貸借を新所有者に主張することはできない。

【問15】 正解 ④ [区分所有法・規約]

①正しい。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（区分法33条1項）。

②正しい。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、その他一定の規約を設定することができる（区分法32条、4条2項）。

③正しい。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（区分法33条2項）。

④誤りで正解。規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（区分法33条3項）。各区分所有者に通知する必要はない。

【問16】 正解 ① [不動産登記法・登記手続（登記申請手続の原則）]

①誤りで正解。表題部所有者から土地を買い受けた者は、保存登記を申請することができない（不登法74条1項）。

②正しい。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（不登法65条）。

③正しい。権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合において、当該権利がその死亡又は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（不登法69条）。

④正しい。遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、遺言執行者又は相続人が登記義務者となり、登記権利者である受遺者と共同して申請しなければならない（不登法60条）。

〔問 17〕 正解 ② 〔国土利用計画法・届出制〕

①誤り。市街化調整区域内では5,000㎡以上の土地売買等が国土法の届出対象面積である。Bは6,000㎡の土地を売買によって取得しているから、事後届出をしなければならない（国土法23条2項1号口）。

②正しく正解。都市計画区域外では10,000㎡（1ha）以上の土地売買等が国土法の届出対象面積である。Dは2haの土地を売買によって取得しているから、事後届出をしなければならない（国土法23条2項1号ハ）。

③誤り。事後届出を怠った場合には、6カ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる（国土法47条1号）。

④誤り。事後届出をする場合、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出る（国土法23条1項）。「1週間を超えた場合には、直接都道府県知事に事後届出」という規定は存在しない。

〔問 18〕 正解 ① 〔都市計画法・地域地区（その他の地域地区）〕

①正しく正解。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（都計法9条17項）。

②誤り。都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、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（都計法7条1項）。必ず定めなければならないわけではない。

③誤り。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、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（都計法58条の2第1項）。「行為に着手した後、遅滞なく」届け出るのではない。

④誤り。①土地所有者等（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）以外に、②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、③民法第34条の法人その他の営利を目的としない法人、④独立行政法人都市再生機構、⑤地方住宅供給公社なども、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる（都計法21条の2）。

〔問 19〕 正解 ④ 〔都市計画法・開発行為と開発許可の要否〕

①誤り。開発許可を受けた開発区域内においては、用途地域が定められていないときは、工事が完了した旨の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならない（都計法42条）。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又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この限りでない（都計法42条但書）。届出では足りない。

②誤り。国と異なり、地方公共団体の場合には都道府県知事との協議が成立すれば、予定建築物以外の建築物を建築できるという例外はない（都計法65条3項、42条2項）。

③誤り。都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率等を定めることができるとされている（都計法41条1項）。建ぺい率等の規定は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為についてのものであり、市街化区域（用途地域を定める）では適用されない。

④正しく正解。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、駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築する場合については、都道府県知事の許可を要しない（都計法43条本文、都計法29条1項3号）。

〔問 20〕 正解 ① 〔都市計画法・開発行為と開発許可の可否〕

ア. 不要。庭球場が第2種特定工作物といえるためには、1 ha (10,000㎡) 以上であることが必要である。5,000㎡では、第2種特定工作物の要件にあたらない(都計法4条11項、都計法施行令1条2項)。したがって、開発許可を受ける必要はない。

イ. 不要。図書館の建築の用に供する目的の開発行為には、開発許可は不要とされる(都計法43条本文、都計法29条1項3号、都計法施行令21条)。

ウ. 必要。市街化区域内において1,000㎡未満の開発行為を行う場合には開発許可は不要となるが、規模が1,500㎡であれば許可が必要となる(都計法29条1項1号、都計法施行令19条)。また、市街化区域では、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開発行為であっても開発許可が必要となる(都計法29条1項2号)。

以上より、開発許可を受ける必要がないのは、アとイであり、正解は①となる。

〔問 21〕 正解 ① 〔建築基準法・建築確認他〕

①正しく正解。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100㎡を超えるものであれば、大規模の修繕をする場合、建築主事の確認を受けなければならない(建基法6条1項1号)。

②誤り。建築物には、石綿の飛散又は発散による衛生上の支障がないよう、石綿をあらかじめ添加した建築材料を使用してはならない(建基法28条の2)。

③誤り。防火地域内において耐火建築物としなければならない建築物は延べ面積が100㎡を超える建築物である(建基法61条)。また、準防火地域内において耐火建築物としなければならない建築物は延べ面積が1,500㎡を超える建築物である(建基法62条)。したがって、1,000㎡を超える建築物をすべて耐火建築物とする必要はない。

④誤り。延べ面積が1,000㎡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1,000㎡以内としなければならないが、耐火建築物または準耐火建築物の場合にはその必要はない(建基法26条)。

〔問 22〕 正解 ④ 〔建築基準法・斜線制限他〕

①誤り。床面積の合計が150㎡以内の美容院は、第二種低層住宅専用地域に建築できる(建基法48条2項)。

②誤り。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1 m又は1.5 mとして定めることができる(建基法54条2項)。2 mとして定めることはできない。

③誤り。第二種低層住居専用地域内の建築物の高さは、10 m又は12 mを超えてはならない(建基法55条1項)。高さが9 mを超えても建築することができる場合がある。

④正しく正解。第二種低層住居専用地域では、絶対高さ制限(10 m又は12 m)があるため、隣地斜線制限がない(建基法55条1項)。

〔問 23〕 正解 ① 〔宅地造成等規制法・※造成宅地防災区域〕

①誤りで正解。造成宅地防災区域は、宅地造成工事規制区域内の土地を除く区域で定められる(宅造法20条1項)。

②正しい。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ったと認めるときは、その指定を解除することができる(宅造法20条2項)。

③正しい。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、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(宅造法21条1項)。

④正しい。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等に対し、擁壁の設置等必要な措置をとることを勧告することができる(宅造法21条2項)。

〔問 24〕 正解 ③ 【土地区画整理法・施行主体と手続等】

①誤り。土地区画整理組合を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款等を定め、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（土地区画整理法 14 条 1 項）。

②誤り。賦課金の徴収について、都道府県知事の認可を受ける必要はない（土地区画整理法 40 条 1 項）。

③正しく正解。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（土地区画整理法 3 条 1 項）。

④誤り。この場合、事業を施行する組合の許可ではなく、都道府県知事の許可を受けなければならない（土地区画整理法 76 条 1 項）。

〔問 25〕 正解 ② 【農地法・転用のための権利移動の制限（5 条許可）】

①誤り。自分が所有している土地を、農地以外のものにする場合にも、許可が必要であるから、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農地法第 4 条第 1 項の許可が必要となる。

②正しく正解。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あたって、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、農地法第 5 条第 1 項第 3 号の許可を受ける必要はない。

③誤り。農地法の適用される「農地」とは、「耕作の目的に供される土地」をいうから、原野は農地法の適用を受けない。したがって、農地法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

④誤り。自分が所有している農地を、農地以外のものにする場合にも、許可が必要であるから、当該農地が遊休化している場合であっても、農地法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

〔問 26〕 正解 ④ 【所得税の特例】

①誤り。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おける譲渡資産について、価額の要件はない。

②誤り。買換資産とされる家屋については、譲

渡資産の譲渡の日の属する年の前年 1 月 1 日から譲渡した年の 12 月 31 日までの間に取得し、かつ取得の日から譲渡の日の属する年の翌年 12 月 31 日までの間に居住の用に供する、又は供する見込みであることとされている。ただし、買換資産の取得が譲渡年の翌年中になり、かつ、取得年の翌年 12 月 31 日までに居住の用に供する見込みである場合には、取得期限は譲渡年の翌年 12 月 31 日までに取得し、かつ、取得年の翌年 12 月 31 日までに居住の用に供することによっても適用可能である。（租税特別措置法 36 条の 2）。

③誤り。買換えの特例における譲渡資産とされる家屋については、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（租税特別措置法 36 条の 2）。

④正しく正解。買換えの特例における譲渡資産とされる家屋については、自己の居住の用に供する部分の床面積は 50㎡以上であることが適用要件である（租税特別措置法 36 条の 2）。

〔問 27〕 正解 ① 【相続税・贈与税の一体化措置】

①正しく正解。住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例については、贈与を受けた時に、贈与者の直系卑属である推定相続人（子又はその代襲相続人）であることが要件とされる。配偶者には適用されない（租税特別措置法 70 条の 3）。

②誤り。住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例における家屋の新築又は取得に要した費用についての費用範囲の制約の適用はない（租税特別措置法 70 条の 3）。

③誤り。住宅取得資金の贈与を受ける場合の相続時精算課税の特例における住宅用家屋とは、新築又は取得した住宅家屋の登記簿上の床面積（区分所有の場合には、その専有部分の床面積）が 50㎡以上で、かつ、その床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されることが適用要件となる（租税特別措置法 70 条の 3）。

④誤り。住宅取得資金の贈与を受ける場合の相続時精算課税の特例を受けるための住宅用家屋は、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに新築、

増改築又は取得されていることが条件となる（租税特別措置法70条の3）。

〔問28〕 正解 ③ [不動産取得税の特例]

①誤り。不動産取得税の土地の免税点は1件ごとに10万円である（地方税法73条の15の2）。

②誤り。中古住宅の場合、課税標準の軽減の特例を受けられるのは個人が自己居住用に取得した場合に限られる。本肢は法人が取得した場合であるので、1,200万円の控除は受けられない（地方税法73条の14第3項）。

③正しく正解。平成21年3月31日までに取得された土地又は住宅について、特例により税率は100分の3である（地方税法附則11条の2）。

④誤り。相続・合併・信託等による不動産の取得は形式的な取得とみなされ課税されない（地方税法73条の7）。

〔問29〕 正解 ④ [不動産鑑定評価制度]

①正しい。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（不動産鑑定評価基準・通知）。

②正しい。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（不動産鑑定評価基準・通知）。

③正しい。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（不動産鑑定評価基準・通知）。

④誤りで正解。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方法であり、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は直接還元法という。本肢のDCF法は、その発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計する方

法である（不動産鑑定評価基準・通知）。

〔問30〕 正解 ② [免許証等に関する手続・専任の取引主任者の設置義務他]

①誤り。宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置して当該案内所で売買契約の申込みの受付のみを行う場合でも、当該案内所に成年者である専任の取引主任者を置かなければならない（業法15条1項、業法施行規則6条の2）。

②正しく正解。事務所ごとに設置される専任の取引主任者の氏名の変更があった場合、宅地建物取引業者は、変更があったときから30日以内に変更届を免許権者にしなければならない（業法9条）。

③誤り。専任の取引主任者の法定数が不足したときは、宅地建物取引業者は、2週間以内には是正措置を執らなければならない。是正措置を執らなかったときは業務停止処分の対象にもなる（業法65条2項2号）。

④誤り。宅地建物取引業者本人、法人の役員が取引主任者である場合、これらの者を自ら主として業務に従事する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されるから、その事務所に設置しなければならない専任の取引主任者の数に算入することができる（業法15条1項）。

〔問31〕 正解 ② [資格登録の欠格要件(登録の基準)他]

①誤り。登録の移転の申請は任意であり、本肢の場合においても登録の移転の申請をしなければならないということはない（業法19条の2）。

②正しく正解。取引主任者資格者が取引主任者としてすべき事務を行い情状が特に重い場合、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（業法68条の2、18条6号）。

③誤り。取引主任者証の有効期間の更新を受けようとする者は、登録をしている「都道府県知事」が指定する講習で申請前6カ月以内に行われるものを受講しなければならない（業法22条の2第2項）。

④誤り。取引主任者証の亡失によりその再交付

を受けた後に亡失した取引主任者証を発見したときは、速やかに発見した取引主任者証を返納しなければならない(業法施行規則14条の15第1項・第4項)。再交付された方を返納するのではない。

〔問32〕 正解 ② [用語の定義(宅地建物取引業)]

①誤り。競売により取得したときであっても、他の宅建業者に媒介を依頼して、自ら当事者として不特定多数の者に分譲する行為は宅地建物取引業にあたり、Aは免許を必要とする(業法2条2号)。

②正しく正解。Bは自ら貸借を行うものであり宅地建物取引業にあたらぬ。また、Dも管理業務を行うものであり宅地建物取引業にあたらぬ。しかし、Cは貸借の媒介を行うものであり宅地建物取引業にあたり、Cは免許を必要とする(業法2条2号)。

③誤り。Eの行為は宅地又は建物の売買の媒介を業として行うものであり宅地建物取引業にあたる。Eは免許を必要とする(業法2条2号)。

④誤り。建物の建設工事を請け負うことを前提にしている、Fの行為は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ことであるから宅地建物取引業にあたる。Fは免許を必要とする(業法2条2号)。

〔問33〕 正解 ③ [免許基準他]

①誤り。本店は常に事務所となる。したがってAは、甲県と乙県に事務所を設置して宅地建物取引業を営むことになるので、国土交通大臣の免許を受けなければならない(業法3条1項、業法施行令1条の2)。

②誤り。刑法第209条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられても免許の欠格要件に該当しない。B社の免許が取り消されることはない(業法66条1項1号参照)。

③正しく正解。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、免許を受けることができない(業法5条1項2号)。

④誤り。破産者は復権を得れば、その翌日から免許を受けることができる。したがって、D社の

取締役が復権を得てから5年を経過しなくても、D社は免許を受けることができる(業法5条1項1号)。

〔問34〕 正解 ① [手付額の制限等・手付金等の保全他]

①誤りで正解。Bが契約の履行に着手していないときは、AはBに手付金の倍額(1,000万円)を償還しなければ、当該売買契約を解除することができない(業法39条2項)。

②正しい。Aは、業法第41条第1項に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条及び業法第41条の2の規定による保全措置の概要を重要事項として説明しなければならない(業法35条1項10号)。

③正しい。当該宅地建物について買主への所有権移転の登記がされたとき又は当該宅地建物について買主が所有権の登記をしたときは、保全措置を講じる必要はない(業法41条1項)。

④正しい。Aが銀行との間に保全措置を講じている場合、銀行はAが受け取る手付金等の全額の返還を連帯して保証することになる。したがって、Bは、手付金の全額の返還を銀行に請求することができる(業法施行令4条)。

〔問35〕 正解 ② [重要事項の説明義務・※[追補]]

①誤り。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ければならない(業法35条1項14号、業法施行規則16条の4の3第3号)。

②正しく正解。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(業法35条1項14号、業法施行規則16条の4の3第1号)。

③誤り。耐震改修促進法に規定する技術上の指針となるべき事項に基づいて一定の者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならないが、これは昭和56年6月1日以前に新築された建物に対象となる(業法35条1項14号、業法施行規則16条の4の3第4号)。

④誤り。宅地の売買の媒介において、当該宅地

の瑕疵^{かし}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ければならない（業法35条1項13号）。

〔問36〕 正解 ② 〔監督処分（宅地建物取引業者に対する処分）他※「追補」〕

①正しい。誇大広告等の禁止に違反した場合、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ることがある（業法65条1項2号、65条2項3号）。

②誤りで正解。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は甲県知事からも乙県知事からも指示処分を受けることがある（業法65条1項2号、65条3項）。

③正しい。秘密保持義務に違反した場合、業務停止処分を受けることがあるほか、50万円以下の罰金の適用を受けることがある（業法65条2項2号、83条）。

④正しい。Aの従業員が重要な事実の告知義務に違反した場合、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（業法84条1号）。

〔問37〕 正解 ③ 〔営業保証金の供託先と供託時期他〕

①正しい。営業保証金から還付が受けられるのは宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関して取引したことから生じた債権である。したがって、広告代理店の広告代金等は還付を受けることができない（業法27条1項）。

②正しい。宅地建物取引業者が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、その旨を免許権者に届け出なければならない（業法30条3項、宅地建物取引業者営業保証金規則8条1項・3項）。

③誤りで正解。営業保証金を供託しなければならないのは事務所である。出張所を設置した場合は営業保証金を供託する必要はない（業法25条1項）。

④正しい。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、その宅地建物取引業者が供託をした営業保証金全額を限度として還付を受

けることができる（業法27条1項）。

〔問38〕 正解 ② 〔広告の開始時期の制限他〕

①誤り。実在しない宅地について広告又は虚偽の表示をすることができず、また、宅地が実在しても実際に販売する意思がない宅地について広告をすることができない。当該宅地の広告の表示に誤りがなくとも同様である（業法32条）。

②正しく正解。未完成の物件については、建築確認等を受けた後でなければ、売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることができない（業法33条、36条）。

③誤り。未完成の物件については、都市計画法上の許可等を受けた後でなければ貸借の広告をすることはできないが、貸借の代理・媒介は契約の締結時期の制限の対象とならないので、貸借の媒介をすることはできる（業法33条、36条）。

④誤り。都市計画法上の許可を受けた後でなければ売買契約（予約も含む）を締結することができない。買主が宅地建物取引業者であっても同様である（業法36条、78条2項）。

〔問39〕 正解 ④ 〔媒介（代理）契約の規制〕

①正しい。媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を媒介契約書面に記載しなければならない（業法34条の2第1項7号、業法施行規則15条の7）。

②正しい。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（業法34条の2第2項）。

③正しい。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（業法34条の2第5項、業法施行規則15条の8）。

④誤りで正解。媒介契約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。自動更新する旨の特約を定めることはできない（業法34条の2第4項）。

〔問 40〕 正解 ④ 【重要事項の説明義務・書面の交付義務】

①誤り。35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても取引主任者に記名押印させなければならないが、37条書面については、その内容を説明させる必要はない（業法35条、37条）。

②誤り。Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合でも、Aは37条書面の交付を省略することができない。なお、35条書面については、買主にのみ交付する必要があるが、売主であるBが宅地建物取引業者であろうが、Bに交付する必要はない（業法35条、37条、78条）。

③誤り。Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合でも、35条書面及び37条書面の交付を省略することができない（業法35条、37条、78条）。

④正しく正解。宅地建物取引業者が共同で媒介を行う場合、35条書面に一方が調査して記入した内容に誤りがあったときは、双方が業務停止処分を受けることがある（業法35条、65条2項）。

〔問 41〕 正解 ① 【自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限他】

①正しく正解。Aが当該建物を取得する契約を締結していても、その契約が停止条件付きであるときは、条件が成就する前は当該建物の売買契約を締結してはならない（業法33条の2第1号）。

②誤り。損害賠償の額の予定又は違約金を定める場合に、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、10分の2を超えた部分が無効となる（業法38条2項）。

③誤り。瑕疵担保責任は無過失責任である。瑕疵が売主の責に帰すことのできるものでないときは瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、買主にとって不利な特約であり、無効である（業法40条1項・2項）。

④誤り。物件の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払った場合には、クーリング・オフはできなくなる（業法37条の2第1項2号）。

〔問 42〕 正解 ③ 【報酬額の制限】

①誤り。たとえ店舗用の賃貸借であっても、退去時に返還される保証金は「権利金」とはならず、これを基礎として計算することはできない。Aが

Bから報酬を受け取らない場合であってもCから受け取ることができる報酬の限度額は13万円及び消費税の13万6,500円である（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

②誤り。依頼者の依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算することはできない（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

③正しく正解。建物が居住用である場合、媒介の依頼を受けるにあたり依頼者の承諾を得ているときを除き、報酬の限度は依頼者の一方につき借賃の1カ月分の0.525倍以下となる。13万円×0.525＝68,250円である（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

④誤り。定期借家契約の再契約の媒介についても、報酬額の制限に関する宅地建物取引業法の規定が適用される（業法46条1項）。

〔問 43〕 正解 ② 【手付金等の保全他】

①誤り。都市計画法第29条第1項の許可を受けていない場合は、当該許可を受けることを停止条件とする特約を付けても、当該売買契約を締結することはできない（業法36条）。

②正しく正解。未完成物件の売買契約においては、代金額の5%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合は、それぞれについて保全措置を講じなければならない（業法41条1項）。

③誤り。取引態様の別は、広告をするとき及び注文を受けたときに明示しなければならない。したがって、広告を見た者から注文を受けた場合、取引態様の問い合わせがなくても、取引態様を明示しなければならない。これは、宅地建物取引業者が注文した場合も同様である（業法34条1項、78条）。

④誤り。宅地建物取引業者が自ら売主として受領する手付はすべて解約手付の性格を有する。したがって、解約手付である旨の定めがなくても、買主は売主である宅地建物取引業者が履行に着手していなければ手付金を放棄して契約を解除することができる（業法39条2項）。

〔問 44〕 正解 ① 【宅地建物取引業保証協会の弁済業務】

①正しく正解。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、1つの保証協会しか加入することができない（業法64条の4第1項）。

②誤り。宅地建物取引業者は、保証協会に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（業法64条の9第1項）。

③誤り。保証協会は、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し、弁済が行われることにより、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（業法64条の4第3項）。

④誤り。保証協会は、社員が加入した場合は、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のであり、保証協会に加入した宅地建物取引業者が報告する必要はない（業法64条の4第2項）。

〔問45〕 正解 ① [証明書の携帯等]

①誤りで正解。宅地建物取引業者の従業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を持参しなくてはならず、取引主任者証の提示をもってこれに代えることはできない（業法48条1項・2項）。

②正しい。宅地建物取引業者は、従業者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（業法施行規則17条の2）。

③正しい。帳簿についても、肢の②と同様なことが認められている（業法施行規則18条）。

④正しい。宅地建物取引業者が案内所を設置して宅地建物の分譲をする場合、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（業法50条1項、様式第9号～第11号の3）。

〔問46〕 正解 ④ [※「追補」住宅金融支援機構]

①正しい。機構は、住宅の建設、購入、改良若しくは移転をしようとする者又は住宅の建設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（住宅金融支援機構法13条4号）。

②正しい。機構は、子供を育成する家庭又は高齢者の家族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（住宅金融支援機構法13条8号前段）。

③正しい。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（住宅金融支援機構法13条11号）。

④誤りで正解。機構は独立行政法人住宅金融支援機構法の施行の日に設立し、住宅金融公庫は機構の設立の時に解散するものとし、その一切の権利及び義務は、国が承継する資産を除き、その時において機構が承継する。本肢のような半年以内に実行するものに限りという制限はない（住宅金融支援機構法附則3条1項）。

〔問47〕 正解 ④ [景表法（その他の事項）]

①誤り。ローン提携販売の場合は、提携金融機関の名称、販売価格に対する融資限度額の割合、返済期間、利息の実質年率などを明らかにして表示する必要がある（公正競争規約施行規則11条44号）。

②誤り。建物の新築という文言は、建築後1年未満であって、居住の用に供されることがないのであるという意味で用いなければならない（公正競争規約18条1項）。

③誤り。新聞折込みチラシに物件の表示をする際、交通の利便に関する事項は広告の見やすい場所に、見やすい大きさ、色彩の文字により分かりやすく表示しなければならない（公正競争規約13条）。

④正しく正解。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しなければならない（公正競争規約規則11条15号）。

〔問 48〕 正解 ④ [※「宅建受験ニュース」・
不動産に関する統計]

①誤り。平成 19 年「地価公示」(平成 19 年 3 月 23 日公表)によれば、平成 18 年 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地が 0.1%、商業地が 2.3%となり、住宅地及び商業地ともに平成 3 年以來 16 年ぶりにわずかな上昇となった。

②誤り。「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 125 万戸(124 万 9,366 戸)で、対前年度比では約 4.7%増となり、3 年連続の増加となった。

③誤り。平成 18 年版「土地白書」(平成 18 年 6 月公表)によれば、全国における平成 17 年の土地取引件数(売買による土地の所有権移転登記の件数)は、約 158 万件(158 万 0,450 件・対前年比 3.8%減)となっており、2 年連続の「減少」となった。

④正しく正解。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(34 兆 4,997 億円)で、全産業売上高の約 2.3%(2.28%)を占めている。

〔問 49〕 正解 ① [土 地(宅地としての地形と地質)]

①誤りで正解。谷底平野は、河川の堆積作用によって形成される沖積平野のうち谷底に形成されるものを指す。山間部において河川の運搬する土砂が多く、侵食作用よりも堆積作用の方が上回る時、谷底に幅が狭く細長い谷が発達する。大きな河川の上流部が流れている場合、その地形を利用しダムが建設されることが多い。したがって、宅地には適さない。

②正しい。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。

③正しい。三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤であり、地下水位が一般的に浅いので地震時の液状化現象の発生には注意が必要である。

④正しい。旧河道は、かつて河川であった場所であり、沖積平野の蛇行帯に分布する軟弱な地盤のため、建物の不同沈下が発生しやすい。

〔問 50〕 正解 ④ [建 物(建築物の基礎・
建築材料と建物の構造等)]

①正しい。建築物の基礎に木ぐいを使用する場合においては、その木ぐいは、平屋建の木造建築物にしようする場合を除き、常に水面下にあるようにしなければならない。防火地域内に建設する仮設建築物であっても適用される(建基法施行令 38 条 6 項)。

②正しい。建築物に対する風圧力の計算の際、近隣してその建築物を風邪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おいては、その方向における速度圧はその数値を 2 分の 1 まで減らすことができるとされている(建基法施行令 87 条 3 項)。

③正しい。積雪荷重の計算の際、雪下ろしを行う慣習がある場合、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とされている(建基法施行令 86 条 6 項)。

④誤りで正解。本肢のような規定はされていない。

TK-N-07004-000