

# 正解と解説

## 【問 1】 正解 ① [成年被後見人]

①正しく正解。成年被後見人である限り、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りでない（民法9条）。

②誤り。未成年者が婚姻すれば、成年に達したものとみなされる（民法753条）。したがって、取り消すことはできない。

③誤り。本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要である（民法15条2項）。

④誤り。制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるために詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない（民法21条）。

## 【問 2】 正解 ① [登記（登記の公信力）]

①正しく正解。登記には公信力はなく、Bが書類を偽造して自らに登記を移していた場合は、真実の所有者Aは、Bから買い受けたCに対して、所有権を主張することができる。

②誤り。相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であるが、善意の第三者に対しては対抗することができない（民法94条）。この場合、第三者として保護されるには登記は要しない。

③誤り。契約解除後の第三者との間では、対抗問題となる（民法177条）。したがって、Aは登記をしなければ、所有者であることをEに主張することはできない。

④誤り。強迫による場合には、取消し前の第三者に対しては、その善意悪意を問わず、取消しを主張することができるから（民法96条）、Fが善意の場合にも、Aは所有者であることをFに主張することができる。

## 【問 3】 正解 ③ [無権代理]

①誤り。自己契約は原則として無権代理となる（民法108条）。したがって、Aは甲土地の所有権を当然に取得するわけではない。

②誤り。双方代理は原則として無権代理となる（民法108条）。したがって、Cは甲土地の所有権を当然に取得するわけではない。

③正しく正解。無権代理人が単独で本人を相続した場合には、無権代理行為は、相続とともに当然有効となる（判例）。したがって、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。

④誤り。本人が無権代理人を相続した場合には、無権代理行為は当然には有効とならない（判例）。したがって、Eは甲土地を当然に取得するわけではない。

## 【問 4】 正解 ④ [建物賃貸借の対抗力]

①誤り。抵当権者Bは、賃料債権に物上代位することはできるが（民法304条、372条）、賃貸借契約を解除することはできない。

②誤り。短期賃貸借保護の制度は廃止されたので、Dには、6カ月間の明け渡し猶予期間の保護等があるだけである（民法395条）。

③誤り。AがBに債務を全額弁済すれば、Bの抵当権は消滅し、Eが一番抵当権者になる。また、抵当権の順位譲渡という制度もある（民法376条）。

④正しく正解。建物の賃借権は、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て、その効力を生ずる（借地借家法31条1項）。Cは甲建物に住んでいるのであるから、引渡しがなされている。したがって、CはFに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

**【問 5】 正解 ④ 【※詐害行為取消権】**

①誤り。詐害行為がなされたときに、債権が発生していなければならないが、履行期が到来している必要はない（民法 424 条、判例）。

②誤り。詐害行為取消権は、その行為によって利益を受けた者が、その行為のときに債権者を害すべき事実を知らなかったときは行使できない（民法 424 条 1 項）。

③誤り。たとえ相当な対価を取得しているような場合であっても、金銭という消費しやすい財産に変わるものであるから詐害行為に該当するというのが判例である。

④正しく正解。詐害行為取消権を行使できる場合であっても、直接自分に対して所有権移転登記をすよう求めることはできない（判例）。

**【問 6】 正解 ② 【連帯債務・保証債務と連帯保証債務】**

①誤り。連帯債務の場合は、免除は負担部分については絶対効がある（民法 437 条）。連帯保証の場合には、主債務者に免除すれば、連帯保証人も債務を免れるが、連帯保証人を免除しても、主債務者が債務を免れるわけではない。

②正しく正解。連帯債務の場合は、履行の請求に絶対効がある（民法 434 条）。連帯保証の場合にも、保証の場合と異なり、連帯保証人に履行の請求をすれば、主債務者にも効力が生じる（民法 458 条）。

③誤り。連帯債務の場合には、時効の完成は負担部分につき絶対効がある（民法 438 条）。連帯保証の場合には、連帯保証人に時効が完成しても、主債務者には影響がない。

④誤り。連帯債務の場合は、1 人について法律行為の無効があっても、他の連帯債務者の債務は効力を妨げられない（民法 433 条）。連帯保証の場合には、主債務が無効の場合には、付従性により、連帯保証債務も無効となる。なお、連帯保証債務が無効の場合でも、主債務は無効とはならない。

**【問 7】 正解 ③ 【債権の意義と種類 他】**

①正しい。賃借人も使用借人も、善良な管理者の注意を持って目的物を保管しなければならない（民法 400 条）。

②正しい。受任者は、報酬の有無を問わず、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理しなければならない（民法 644 条）。

③誤りで正解。有償の受寄者は、善良な管理者の注意をもって保管しなければならないが（民法 400 条）、無償受寄者は、自己の財産に対すると同一の注意をもって保管する義務を負う（民法 659 条）。

④正しい。相続人は、その固有財産におけるのと同一の注意をもって、相続財産を管理しなければならない（民法 918 条 1 項）。また、相続の放棄をした者は、放棄によって相続人になった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の（固有）財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない（民法 940 条 1 項）。

**【問 8】 正解 ③ 【代物弁済】**

①正しい。法律上の利害関係を有する第三者は、債務者の意思に反しても弁済することができる（民法 474 条）。

②正しい。債権者が弁済の受領を拒んだときは、弁済をすることができる者は供託をすることができる（民法 494 条）。

③誤りで正解。代物弁済は、債権者の承諾を得なければなすことはできない（民法 482 条）。

④正しい。債務の弁済は第三者でもすることができるから（民法 474 条）、たとえ第三者によるものであったとしても、弁済すれば債務は消滅して地代不払いとはならない。したがって、解除することはできない。

**【問 9】 正解 ① 【売主の担保責任】**

①誤りで正解。宅地建物取引業者が売主で、買主が宅地建物取引業者でない場合には、<sup>かたし</sup>瑕疵担保責任につき、民法よりも買主に不利な特約は、原則として無効である（業法 40 条 1 項）。売主が一切<sup>かたし</sup>瑕疵担保責任を負わない特約は民法よりも買主に不利なものであるから無効となる。したがって、民法の原則

どおり、瑕疵を知ってから1年間責任追及することができる（民法566条、570条）。

②正しい。抵当権が実行されて買主が権利を失った場合には、買主が悪意のときであっても、解除することができる（民法567条1項）。

③正しい。瑕疵担保責任を追及する場合には、瑕疵の存在を知ったときから1年以内にその意思を裁判外で明確にすれば足り、裁判上の権利行使までの必要はない（判例）。

④正しい。引渡しの日から2年間だけ瑕疵担保責任を負う旨の合意は有効であるが（業法40条1項）、その場合においても、知りながら告げなかった瑕疵については責任を負わなければならない（民法572条）。

#### 【問 10】 正解 ① 【賃貸借の意義と効力】

①誤りで正解。賃借人は、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されているときは、通常損耗について現状回復義務を負う（判例）。

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

③正しい。賃借人の承諾を得て、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正しい。賃料債権につき物上代位権が行使され差し押さえがあった場合であっても、賃貸借が終了し目的物が明け渡された場合には、残存していた賃料債権は敷金が存在する限度において敷金の充当により当然に消滅する（判例）。

#### 【問 11】 正解 ④ 【不法行為の意義と効力】

①誤り。即死の場合でも、被害者には受傷の瞬間に損害賠償請求権（慰謝料請求権も含む）が発生し、これが相続される（判例）。

②誤り。他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない（正当防衛）（民法720条1項）。

③誤り。使用者責任を負う使用者は、被用者に対し、一定の範囲で求償することができる（民法715条3項）。

④正しく正解。法人の名誉が侵害され、金銭的評価が可能な無形の損害が発生した場合は、損害賠償請求をすることができる（民法709条、710条、判例）。

#### 【問 12】 正解 ③ 【相 続（遺留分）】

①誤り。遺留分を侵害する遺言も、当然に無効となるわけではない（民法1031条参照）。

②誤り。相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生じる（民法1043条1項）。

③正しく正解。遺留分減殺請求権は、相続の開始及び減殺すべき贈与等があったことを知ったときから1年間行使しないとき、又は相続開始のときから10年経過したときに消滅するのであり（民法1043条）、所有権移転登記がなされた後でも、減殺請求することはできる。

④誤り。受贈者及び受遺者は、減殺を受けるべき限度において目的の価額を弁償して、目的物の返還を免れることができる（民法1041条1項）。しかし、減殺請求権者であるBから減殺の請求に代えて、その目的の価格に相当する金銭による弁償を請求することができるわけではない。

#### 【問 13】 正解 ④ 【借地権の対抗力】

①誤り。借地借家法の適用のないA B間の土地賃貸借契約の存続期間は、20年を超えることはできない（民法604条1項）。借地借家法の適用のあるA C間の土地賃貸借契約の存続期間は30年以上であればよく、上限はない（借地借家法3条）。

②誤り。民法上の土地の賃貸借契約においても、賃貸借契約の更新が推定される場合がある（民法

619条1項)。借地借家法の適用がある土地の賃貸借においては、存続期間満了後借地人が土地の使用を継続した場合には、建物がある場合に限り契約が更新されたものとみなされる(借地借家法5条2項)。

③誤り。民法上の土地の賃貸借において、期間を定めなかったときは、いつでも解約の申し入れをすることができ、申し入れから1年経過すれば終了する(民法617条1項)。借地借家法の適用がある土地の賃貸借においては、期間を定めなかったときは、30年となり(借地借家法3条)、更新拒絶ができる場合はありうるが(借地借家法6条)、解約の申し入れということはない。

④正しく正解。民法上の賃貸借においては、賃借権の登記がなければ賃借権を対抗することはできない。借地借家法の適用のある土地の賃貸借においては、借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有していれば借地権を対抗することができる(借地借家法10条1項)。

**【問 14】 正解 ③ [定期建物賃貸借等]**

①誤り。定期建物賃貸借を締結する理由には制限はない。

②誤り。公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結する場合であっても、あらかじめ書面を交付して説明をしておかなければ、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる(借地借家法38条3項)。

③正しく正解。期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、原則として、賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができない(借地借家法38条4項)。

④誤り。居住用の定期建物賃貸借契約において賃借人から中途解約ができるのは、床面積が200平方メートル未満の建物の場合に限る(借地借家法38条5項)。

**【問 15】 正解 ③ [区分所有法・管理者等]**

①誤り。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(区分法34条2項)。2回ではない。

②誤り。集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる(区分法36条)。4分の3以上ではない。

③正しく正解。区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる(区分法25条1項)。

④誤り。規約は、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)。『規約』であり、『理事会』ではない。

**【問 16】 正解 ② [不動産登記法・登記手続]**

①正しい。所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、その第三者の承諾があるときに限り、申請することができる(不登法109条1項)。

②誤りで正解。仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、登記権利者が単独で申請することができる(不登法107条1項)。

③正しい。相互に持分を異にする土地の合筆の登記は、することができない(不登法41条4号)。

④正しい。地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない(不登法41条2号)。

**【問 17】 正解 ③ [国土利用計画法・届出制]**

①誤り。市街化区域内では2,000㎡以上の土地売買等が国土法の届出対象面積である。Bは1,500㎡の土地を売買によって取得しているから、事後届出をする必要はない(国土利用計画法23条2項1号イ)。

②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。しかし、当事者の一方又は双方が、国・地方公共団体・地方住宅供給公社等である場合には、事後届出をする必要はない(国土利用計画法23条2項3号)。

③正しく正解。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。Eは6,000㎡の土地を売買によって取得しているから、事後届出をする必要がある(国土利用計画法23条2項1号ロ)。

④誤り。都市計画区域外では10,000㎡以上の土地売買等が国土法の届出対象面積である。しかし、相続による取得の場合には事後届出をする必要はない（国土利用計画法23条2項1号ハ）。

**【問 18】 正解 ④ 【都市計画法・地区計画等の区域内の規制】**

①誤り。都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない（都市計画法53条1項）。

②誤り。都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において、都市計画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若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行ない、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行なおうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（都市計画法65条1項）

③誤り。都市計画事業の認可の告示があった後、告示があった旨の公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施行者に届け出なければならない（都市計画法67条）。

④正しく正解。市町村長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる（都市計画法58条の2第3項）。

**【問 19】 正解 ② 【都市計画法・開発許可の申請手続】**

①正しい。開発許可を受けた開発区域内の土地であっても、当該開発許可に係る開発行為に同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設することは可能である（都市計画法37条2号）。

②誤りで正解。開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（都市計画法32条1項）。「開発許可の取得後から当該開発行為の完了までに」協議し同意を得るのではない。

③正しい。都市計画法に違反した者だけでなく、当該違反の事実を知って、当該違反に係る工作物等を譲り受けた者も、除去等の命令の対象となる（都市計画法81条1項1号）。

④正しい。地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる（都市計画法33条4項）。このような条例が定められている場合、条例による制限の内容を満たさない開発行為は許可を受けることができない（都市計画法33条1項）。

**【問 20】 正解 ③ 【建築基準法・建ぺい率・容積率】**

①正しい。建ぺい率の限度が10分の8（80パーセント）とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は建ぺい率による制限を受けない（建築基準法53条5項1号）。

②正しい。建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（特定道路）に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当たっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算定した数値だけ広いものとみなす（建築基準法52条9項）。

③誤りで正解。容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない（建築基準法52条6項）。3分の1だけを算入しないわけではない。

④正しい。隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建ぺい率による制限が緩和される（建築基準法53条4項）。

**【問 21】 正解 ① 【建築基準法・用途制限】**

①正しく正解。店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの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10,000㎡を超えるものは、準工業地域には建築できるが、工業地域には建築することはできない(建築基準法48条11項)。

②誤り。カラオケボックスその他これに類するものは第一種住居地域においては建築することはできない(建築基準法48条5項)。

③誤り。建築物が地域、地区又は区域の2以上にわたる場合において、「建築物」は、「建築物の部分」とされ、建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存しても、第二種中高層住居専用地域に存する建築物の部分には、北側高さ制限の適用がある(建築基準法56条5項)。

④誤り。都市計画区域内においては、火葬場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない(建築基準法51条)。しかしながら、敷地の位置が決定していても、ただちに新築できるわけではない。

**【問 22】 正解 ② 【宅地造成等規制法・宅造法の届出制】**

①正しい。宅地にするために切土をして、高さ2mを超えるがけを生ずることとなるものは宅地造成にあたり、造成主は、工事に着手する前に都道府県知事の許可を受けなければならない(宅地造成等規制法8条1項)。

②誤りで正解。擁壁の除却工事を行う場合における届出は、工事に着手する日の14日前までになされなければならない(宅地造成等規制法15条2項)。

③正しい。都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、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(宅地造成等規制法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(宅地造成等規制法21条2項)。

**【問 23】 正解 ① 【土地区画整理法・施行主体と手続等】**

①誤りで正解。あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないのは、都道府県又は市町村や独立行政法人都市再生機構などが仮換地を指定する場合である。土地区画整理組合が行う場合には必要ない(土地区画整理法98条3項)。

②正しい。土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる(土地区画整理法102条)。

③正しい。仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生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(土地区画整理法99条1項)。

④正しい。仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている(土地区画整理法110条の2)。

**【問 24】 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。地目が原野であっても現況が農地であれば、市街化調整区域内のこの土地を転用目的で取得する場合には、農地法第5条第1項の許可が必要である。

②正しく正解。市街化調整区域内において農地を転用目的で借りる場合、それが一時的なものであっても農地法第5条第1項の許可が必要である。

③誤り。市街化調整区域内の農地を転用する場合には、農地法第4条第1項の許可が原則として必要である。農業委員会へ届出をすれば許可が不要となるのは、市街化区域において転用する場合である(農地法4条)。

④誤り。市街化区域内の農地を転用目的で取得する場合、農業委員会へ届出をすれば、農地法第5条第1項の許可が不要となる（農地法5条）。

**【問 25】 正解 ③ [その他の法令の目的と行為の制限]**

①正しい。当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ（自然公園法36条）。

②正しい。本肢の場合、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない（土壤汚染対策法9条2項）。

③誤りで正解。当該協定の効力が生じるのは、認可の日から起算して3年以内において当該避難経路協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになったときからである（密集市街地における防災街区の整備に関する法律298条1項）。

④正しい。急傾斜地崩壊危険区域内において、土砂の集積を行おうとするものは、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律7条1項6号）。

**【問 26】 正解 ④ [所得税の特例]**

①誤り。機械においては、総合課税に該当する譲渡所得となり、この場合、資産の取得の日以後5年以内にされたものであるかどうかにより、長期・短期が区分される（所得税法33条3項）。

②誤り。譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額ならびに設備費及び改良費の額の合計額とするとされている（所得税法38条1項）。

③誤り。総合課税の譲渡所得の場合、譲渡益から譲渡所得の特別控除額を控除する場合には、まず、当該譲渡益のうちその資産の取得日以後5年以内にされたものによる所得（短期の譲渡益）から差し引くものとするとされている（所得税法33条5項）。

④正しく正解。個人に対して、譲渡所得の基因となる資産を著しく低い金額（その譲渡のときにおける価格の2分の1に満たない金額）で譲渡した場合において、その譲渡対価が必要経費又は取得費の合計額に満たないときは、その不足額は譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる（所得税法59条2項）。

**【問 27】 正解 ④ [印紙税]**

①誤り。建物賃貸借契約における敷金の領収証については、売上代金以外の金銭の受取書（返還金の受取書）に該当するので課税文書とみなされる（印紙税基本通達）。

②誤り。課税文書の作成者が印紙を消す場合には、自己又はその代理人（法人の代表者を含む）、使用人その他の従業員の印章又は署名で消すとされている（印紙税施行令5条）。

③誤り。変更契約書で金額が当初の契約金額から減額された場合、当該文書の記載金額のない契約書として課税されるため、契約書1通につき200円の印紙税が課税される（印紙税法1条）。

④正しく正解。国、地方公共団体が作成した契約書等には、印紙税は課されない（印紙税法5条）。したがって、A社が保存する契約書には、印紙税は課されない。

**【問 28】 正解 ① [固定資産税の原則]**

①正しく正解。市町村は、固定資産の所有者の所在が、震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる（地方税法343条4項）。

②誤り。市町村は、同一の者について、当該市町村の区域内におけるその者の所有に係る土地にあっては30万円に満たない場合においては、固定資産税を課することができない。「一筆ごと」ではない（地方税法351条）。

③誤り。地方団体が課税する地方税法において、その財政上その他必要があると認められる場合においては、「総務大臣」が地方交付税の額を定める際に基準財政収入額の算定基礎として用いる税率を使用する。「都道府県知事」ではない（地方税法1条）。

④誤り。納税義務者の固定資産課税台帳の閲覧については、時期の制限なく行うことができる（地方

税法 382 条の 2)。

**【問 29】 正解 ② 【不動産関係評価制度】**

①誤り。不動産の鑑定評価方式の適用に当たっては、原則として、原価方式、比較方式及び収益還元法の 3 方式を併用すべきとされている。

②正しく正解。土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因を比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。

③誤り。市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格は「特定価格」である。「特殊価格」ではない。

④誤り。収益還元法については、文化財の指定を受けた建物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

**【問 30】 正解 ③ 【免許換え】**

①誤り。取引主任者の登録を受けることができる者が、その登録を受けようとするときは、登録申請書を試験を行った都道府県知事に提出しなければならない（業法 19 条）。

②誤り。取引主任者が登録を移転すると、それまで受けていた取引主任者証の効力がなくなる。したがって、甲県知事から交付された取引主任者証を用いて取引主任者としてすべき事務を行うことはできない（業法 22 条の 2 第 4 項）。

③正しく正解。国土交通大臣の免許を受けていた者が、1 つの都道府県の区域内にだけ事務所を持つこととなったときは、都道府県知事に免許換えの申請をしなければならない（業法 7 条）。

④誤り。本肢の場合、乙県知事への免許換えの申請を行わなければならないが、甲県知事に廃業の届出を行う必要はない（業法 7 条）。

**【問 31】 正解 ② 【免許基準】**

①誤り。懲役 1 年執行猶予 2 年に処せられ、その執行猶予期間中の者は、免許の欠格要件に該当する。その者が役員として就任すると、A 社の免許は取り消される（業法 5 条 1 項 3 号、66 条）。

②正しく正解。破産宣告を受け既に復権を得ている者は、免許の欠格要件に該当しない。その者が役員として就任しても、B 社の免許は取り消されることはない（業法 5 条 1 項 1 号）。

③誤り。刑法第 206 条（現場助勢）の罪により罰金以上の刑に処せられた者は、免許の欠格要件に該当するが、科料に処せられても免許の欠格要件に該当しない。科料の刑の執行が終わって 5 年を経過しない役員がいても、C 社は免許を受けることができる（業法 5 条 1 項 3 の 2 号）。

④誤り。刑の執行猶予期間が満了すると刑の言渡し効力を失い、刑に処せられなかったことになるので、その翌日から免許の欠格要件に該当しなくなる。D 社は免許を受けることができる（刑法 27 条）。

**【問 32】 正解 ④ 【誇大広告等の禁止 他】**

①誤り。宅地建物取引業の免許の申請中の者は、たとえ、免許申請中である旨を表示しても、免許取得後の営業に備えて広告をすることができない（業法 25 条 5 項、64 条の 7 第 3 項）。

②誤り。未完成物件の場合、当該工事に必要な都市計画に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない（業法 33 条）。申請をただけでは、業務に関する広告をすることはできない。

③誤り。広告をするときに取引態様の別を明示していても注文を受けたときは改めて取引態様の別を明らかにしなければならない（業法 34 条 1 項）。

④正しく正解。販売する宅地又は建物の広告に著しく事実と相違する表示をした場合、業務停止、情

状が特に重いときは免許取消し処分を受けるほか6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある(業法32条、65条2項、66条、81条)。

**【問 33】 正解 ③ [資格登録事項の変更 他]**

①誤り。禁錮以上の刑に処せられた取引主任者は、「その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日」から5年を経過するまでは、取引主任者の登録を受けることはできない(業法18条)。

②誤り。試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し2年以上の実務経験を有するもの又は「国土交通大臣」が、その実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、登録を受けることができる(業法18条)。

③正しく正解。主任者証の交付を受けている取引主任者が、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに主任者証の書換え交付の申請を、主任者証の交付を受けている都道府県知事にしなければならない(業法20条、業法施行規則14条の13第1項)。

④誤り。取引主任者が、成年被後見人に該当することになったときは、その日から30日以内に、その登録をしている都道府県知事に、「後見人」が届け出なければならない(業法21条)。

**【問 34】 正解 ④ [営業保証金の還付 他]**

①誤り。新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後に、その支店で事業を開始することができる(業法25条4項・5項)。

②誤り。営業保証金の保管替えを請求することができるのは、金銭のみで営業保証金を供託している場合である(業法29条)。

③誤り。地方債証券は額面金額の90%が評価額となるので、額面金額1,000万円の地方債証券と同額の国債証券と変換することができない。なお、国債証券は額面金額の100%が評価額である(業法施行規則15条1項)。

④正しく正解。営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その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業務停止処分、情状が特に重いときは免許取消し処分を受けることがある(業法28条、65条、66条1項9号)。

**【問 35】 正解 ④ [媒介(代理)契約の規制]**

ア. 誤り。一般媒介契約を締結したときは、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいが、当該媒介契約の内容を記載した書面には指定流通機構への登録に関する事項を記載しなければならない(業法34条の2第1項・第5項)。

イ. 誤り。専任媒介契約を締結し当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、「指定流通機構が発行する」当該登録を証する書面を、遅滞なく、依頼者に交付しなければならない(業法34条の2第6項、50条の6)。

ウ. 誤り。専任媒介契約を締結し売買契約を成立させたときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、「登録番号」、取引価格、売買契約の成立年月日を指定流通機構に通知しなければならない(業法施行規則15条の11)。「宅地の所在」について、通知する必要はない。

ア. イ. ウ. すべて誤りであり、正解は④である。

**【問 36】 正解 ② [重要事項の説明義務]**

ア. 違反する。宅地建物取引業者が宅地建物に係る信託(当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。)の受益権の売主となる場合、売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に取引主任者をして業法第35条の重要事項を説明しなければならない(業法35条3項)。

イ. 違反しない。信託の受益権の売買契約の締結前1年以内に売買の相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明をしている場合、説明を省略することができる(業法施行規則16条の4の4第1項2号)。

ウ. 違反しない。買主が金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家の場合、説明を省略することができる（業法施行規則16条の4の4第1項1号）。

エ. 違反する。当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結したときは、その概要を説明しなければならない（業法施行規則16条の4の7第6号）。

イ. とウ. が違反しないので、正解は②である。

**【問 37】 正解 ④ [重要事項の説明義務]**

①誤り。専用使用権に関する規約は、その内容を説明すればよく、その使用者の氏名及び住所については説明する必要はない（業法35条1項6号、業法施行規則16条の2第4号）。

②誤り。共用部分に関する規約が、まだ案の段階である場合、その案を説明しなければならない（業法施行規則16条の2第2号）。

③誤り。建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合は、その内容を説明しなければならず、また、既に積み立てられている額についても説明しなければならない（業法施行規則16条の2第6号）。

④正しく正解。建物の所有者が負担しなければならない費用、例えば、建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない（業法施行規則16条の2第5号）。

**【問 38】 正解 ① [業務に関する禁止事項 他]**

①違反せず正解。本肢の説明は、重要事項の説明として行ったものではなく、重要な事実を説明したものであり、取引主任者でない従業者が説明しても差し支えない（業法35条、47条）。

②違反する。貸借の媒介において、賃貸借契約が成立しなかった場合、媒介報酬を受領することができない。既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて申込者に返還することは、業法の規定に違反する（業法46条）。

③違反する。「この付近に鉄道の新駅ができる」などと、将来の環境、交通等に関する断定的判断を提供して契約を勧誘することは、業法の規定に違反する。それが過失であったとしても、また、契約の締結には至らなかったときでも同様である（業法47条の2第1項、業法施行規則16条の12）。

④違反する。手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は、業法の規定に違反する。誘引する行為だけで業法の規定に違反するのであり、契約を締結したときに業法の規定に違反することは当然である（業法47条1項）。

**【問 39】 正解 ④ [クーリング・オフ]**

①誤り。買主の申し出により買主の自宅又は勤務先で申込みをし契約を締結した場合は、クーリング・オフの適用はない（業法37条の2第1項、業法施行規則16条の5）。

②誤り。クーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した場合、当該契約の締結をした日の10日後においても、契約を解除することができる（業法37条の2第1項）。

③誤り。買主が申込みの撤回等をする場合には、書面で行わなければならない（業法37条の2第2項）。なお、その効力は書面を發した時に生ずる。

④正しく正解。買主が物件の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは契約を解除することはできないが、代金の80%を支払ったにすぎないときは契約を解除することができる。

**【問 40】 正解 ① [手付額の制限等]**

①正しく正解。AはBが契約の履行に着手するまでは手付の倍額を償還して契約を解除することができる（業法39条2項）。手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約は、Bに有利なものであり、定めることができる（業法39条3項）。

②誤り。違約金は、代金の額の10分の2を超えることとなる定めをしてはならない。10分の3とする特約は、Bに不利なものであり定めることはできない（業法38条1項・2項）。

③誤り。クーリング・オフによって売買契約が解除された場合、Aは、たとえ契約の履行に着手して

いても、損害賠償の請求や違約金の支払請求をすることはできない（業法37条の2第3項）。

④誤り。瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年とする特約は民法に規定するものよりBに不利であるが、業法の認めるところで定めることができるが、Bが瑕疵を発見した時から30日以内とする特約は、民法に規定するものよりBに不利なものであり、定めることができない（業法40条1項、民法566条3項、570条）。

**【問 41】 正解 ② 【手付金等の保全】**

①違反しない。未完成物件の売買契約においては、代金の5%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合に、保全措置を講じなければならない（業法41条1項）。したがって、本肢における250万円は、保全措置を講じずに受領することができる。

②違反するので正解。完成物件の売買契約においては、代金の10%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合に、保全措置を講じなければならない（業法41条の2第1項）。700万円は代金の10%を超えるから、保全措置が必要となる。

③違反しない。手付金等の保全措置を講じた上で、1,500万円を手付として受領することは、何ら法の規定に違反しない（業法41条1項）。

④違反しない。手付金等の保全に関する規定は、業者間取引には適用されない（業法41条の2、78条2項）。

**【問 42】 正解 ① 【標識の掲示等 他】**

①正しく正解。展示会を実施する場所には、契約の申込みの受付を行わない場合でも、標識を掲示しなければならない（業法50条1項、業法施行規則19条1項）。

②誤り。業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備えなければならないが、取引の関係者から請求があっても閲覧に供する必要はない（業法49条）。「従業者名簿」と間違えないこと。

③誤り。業者は、主たる事務所は主たる事務所の従業者名簿を、従たる事務所にはその事務所の従業者名簿を備えなければならない（業法48条3項）。

④誤り。業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならない。その者が非常勤の役員や単に一時的な事務の補助をする者である場合も同様である（業法48条1項）。

**【問 43】 正解 ② 【報酬額の制限】**

①誤り。居住用建物の貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額が借賃の1.05カ月分となるのは、媒介の依頼を受けるにあたって依頼者の承諾を得ている場合である（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

②正しく正解。事業用建物の貸借の媒介に関しては、依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の1.05カ月以内であれば、依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

③誤り。30万円の報酬は借賃の1カ月分を超えており受領することはできない。また、本肢の場合、権利金を売買の代金とみなして計算することができるが、それにより計算すると、報酬の限度額は次のようになる。 $(315万円 \times 105分の100) \times 4\% + 2万円 = 14万円$ 。Aが、依頼者の双方から受け取ることができるのは、合計で $28万円 \times 1.05 = 29万4,000円$ である（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

④誤り。本肢の場合、 $(4,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 1.05 = 132万3,000円$ の倍額264万6,000円を超えてAは受領してはならない。Aが売主から264万6,000円を受領すると、Bは報酬を受領することができない（業法46条1項、国土交通省告示100号）。

**【問 44】 正解 ③ 【宅地建物取引業保証協会の弁済業務】**

①誤り。本肢の場合、営業保証金に相当する額5,000万円（分担金300万円のうち、60万円が本店分、240万円が支店分であり、支店の数は $240万円 \div 30万円 = 8$ である。営業保証金にすると、本店1,000万円 + (支店500万円  $\times$  8) = 5,000万円に相当)を限度として、弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する（業法64条の8）。

②誤り。保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付するよう通知しなければならない(業法64条の10第1項)。

③正しく正解。特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合、その通知を受けた日から1カ月以内に、その通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う(業法64条の12第4項・5項、64条の10第3項)。

④誤り。業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から「1週間以内」に営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない(業法64条の15)。

**【問 45】 正解 ① 【監督処分(宅地建物取引業者に対する処分)】**

①正しく正解。取引主任者が事務禁止処分又は登録消除処分を受けた場合に業者の責めに帰すべき事由があるときは、免許権者は、当該業者に対して指示処分をすることができる(業法65条1項4号)。

②誤り。免許権者は、業者の事務所の所在地又は業者の所在を確知できないときは、公告を行い、公告の日から30日を経過しても申出がないときは、その免許を取り消すことができる(業法67条1項)。

③誤り。業者が指示処分に従わなかった場合、免許権者は、業務停止を命ずることができるのであり、免許を取り消さなければならないわけではない(業法65条2項3号)。

④誤り。公告が必要なのは、業者の業務停止、免許取消処分の場合に限られ、指示処分をした場合は、公告をする必要はない(業法70条1項、業法施行規則29条)。

**【問 46】 正解 ④ 【住宅金融支援機構の業務の範囲】**

①正しい。機構は、住宅融資保険を引き受けている(住宅金融支援機構法13条1項3号)。

②正しい。機構は、資金融通の補完業務(直接融資業務)として、災害復興、財形住宅、子育て世帯向け、高齢者世帯向け賃貸住宅融資などを行っている(住宅金融支援機構法13条1項)。

③正しい。機構は、保険等による弁済業務として予め契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金等により、当該貸付けに係る債務を弁済することができる(住宅金融支援機構法13条1項10号)。

④誤りで正解。機構は、貸付を受けたものが災害その他の特殊な事由により元利金の支払が困難になった場合には、主務大臣の許可を受け貸し付け条件の変更又は延滞元利金の支払い方法を変更することはできるが、免除することはできない。

**【問 47】 正解 ② 【景表法(その他の事項)】**

①誤り。最寄り駅からの電車、バス等の交通機関の所要時間を表示する場合、乗換えを要するときは、その旨を明示しなければならない(公正競争規約施行規則11条6号イ)。

②正しく正解。事業者は、規則で定める表示媒体を用いて物件の表示をするときは、物件の面積、価格といった内容等の事項と併せて広告主に関する事項(取引態様の明示)も表示する必要がある(公正競争規約8条)。

③誤り。事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない(公正競争規約24条)。

④誤り。都市計画法の告示が行われた都市計画道路等の区域に係る土地については、その旨を明示しなければならない(公正競争規約施行規則9条13号)。

**【問 48】 正解 ④ 【不動産に関する統計】**

①誤り。平成20年地価公示(平成20年3月公表)によれば、地方圏全体の平成19年の1年間の地価変動率は、商業地が平均でマイナス1.4%となり、住宅地がマイナス1.8%となり、いずれも4年連続して下落幅は縮小している。

②誤り。建築着工統計(国土交通省)によれば、「平成19年度」の新設住宅着工戸数は約104万戸で、対前年度比19.4%減少となっている。

③誤り。平成20年版「土地白書」（平成20年6月公表）によれば、平成19年の売買による土地所有権移転登記の件数は、141万4,970件（対前年比8.5%減）となっている。

④正しく正解。平成18年度「法人企業統計年報」（財務省）によれば、平成18年度における不動産業の経常利益は約3兆5,000億円であり、3年連続して増益となっている。

**【問 49】 正解 ③ 【土 地（宅地としての地形と地質）】**

①正しい。等高線の密度が高い程実際の土地の傾きは急であり、等高線の密度が粗いと実際の土地の傾きはなだらかである。

②正しい。扇状地での等高線は、きれいな扇形（同心円状）になる。

③誤りで正解。山頂からみて、凸状のものが尾根であり、凹状のものが谷である。

④正しい。等高線の間隔が大きいということは実際の土地の傾きはなだらかであり、河川の氾濫により河口から離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

**【問 50】 正解 ② 【建 物（建築物の基礎・建築材料と建物の構造等）】**

①正しい。建築物の高さが60mを超える建築物の場合、その構造方法は政令で定める基準に従った構造計算によっ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必要がある（建築基準法20条）。

②誤りで正解。高さが60m以下の建築物のうち、建築基準法第6条第1項第2号（木造の建築物で3以上の階数を有し、又は述べ面積500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの）に該当するものは構造計算を行わなければならないが、本肢は階数が2以上であるため、該当しない。

③正しい。建築物の安全に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していれば、基礎を併用してもよいとされている。

④正しい。高さが20m以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合、必ず、構造計算適合性判定を要することとなる。