

H28 年度宅建本試験問題及び解説

【問1】(H28-1) 民法に規定されているもの

次の記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

1. 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年3%とする旨
 2. 貸貸人は、借借人が貸貸借に基づく金銭債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることのできる旨
 3. 免責的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることのできる旨
 4. 契約により当事者の一方が第三者に対してある給付をすることを約したときは、その第三者は、債務者に対して直接にその給付を請求する権利を有する旨
-

【解説】

1. 規定されていません。金銭債務についての論点です。民法では、法定利率を年5分(5%)と定めています。年3%では、ありません。(テキスト p 319 Q144 参照)
2. 規定されていません。敷金についての論点です。民法に敷金の規定は、ありません。(テキスト p 413 Q258 参照)
3. 規定されていません。免責的債務引受についての論点です。民法に免責的債務引受の規定は、ありません。判例で規定されています。
4. 規定されています。第三者のためにする契約についての論点です。第三者のためにする契約は、民法 537 条に規定されています。(テキスト p 354 Q179 参照)

【正解】 4

【問2】(H28-2) 制限行為能力者

制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. 古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。
2. 被保佐人が、不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要であるが、贈与の申し出を拒絶する場合には、保佐人の同意は不要である。
3. 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却する際、後見監督人がいる場合には、後見監督人の許可があれば足り、家庭裁判所の許可は不要である。
4. 被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。

【解説】

1 誤りです。未成年者についての論点です。成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、許されたその営業に関する行為について成年者と同一の行為能力が認められ、その結果、未成年者を理由に取消しができません。本肢では、「古着の仕入販売に関する営業」については成年者と同一に扱われますが、「自己が居住するために建物を第三者から購入」する契約については成年者と同一には扱われないため、法定代理人は、契約を取り消すことができます。(テキスト p 209 Q29 参照)

2 誤りです。被保佐人についての論点です。被保佐人の行為のうち保佐人の同意が必要とされる行為の中に、不動産取引及び贈与の申し出を拒絶する場合のいずれも含まれています。贈与を拒絶することで、被保佐人が無償で財産等を得られる利益を失うおそれがあるからです。また、不動産取引についても高価な財産の購入や処分により被保佐人に不利益となる可能性があるからです。(テキスト p 211 Q30 参照)

3 誤りです。成年被後見人についての論点です。成年被後見人を保護すべき成年後見人が、成年被後見人が居住している建物を売却することは、成年被後見人の利益に相反するおそれがある行為です。この場合、家庭裁判所の許可が必要となります。(テキスト p 211 Q30 参照)

4 正しいです。制限行為能力者の詐術についての論点です。制限行為能力者が、詐術を用いて相手方に保護者の同意を得たと信じさせていたときは、その制限行為能力者を保護する必要性はなくなります。従って、被補助人は当該行為を取り消すことができません。(テキスト p 213 Q32 参照)

【正解】 4

【問3】(H28-3) 物権変動・意思表示

AがA所有の甲土地をBに売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. Aが甲土地をBに売却する前にCにも売却していた場合、Cは所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。
2. AがBの詐欺を理由に甲土地の売却の意思表示を取り消しても、取消しより前にBが甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えた場合には、DがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはDに対して甲土地の所有権を主張することができない。
3. Aから甲土地を購入したBは、所有権移転登記を備えていなかった。Eがこれに乗じてBに高値で売りつけて利益を得る目的でAから甲土地を購入し所有権移転登記を備えた場合、EはBに対して甲土地の所有権を主張することができない。
4. AB間の売買契約が、Bの意思表示の動機に錯誤があつて締結されたものである場合、Bが所有権移転登記を備えていても、AはBの錯誤を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる。

【解説】

- 1 誤りです。物権変動についての論点です。本肢は、不動産の二重譲渡の事案であり、BとCは対抗関係に立ちます。従って、CがBに対して甲土地の所有権を主張するためには、所有権移転登記を備える必要があります。(テキスト p 262 Q80 参照)
- 2 誤りです。詐欺についての論点です。本肢は、詐欺による取消前の第三者に関する事案です。詐欺による取消前に不動産を取得した第三者が詐欺の事実について知らなかった(善意)場合、詐欺による取消の効果に対抗できません。この場合、第三者が所有権移転登記を具備しているか否かは関係ありません。従って、本肢においては、Aは取消前の第三者Dが善意の場合に、甲土地の所有権を主張することができないこととなります。「DがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず」とする部分が、誤りです。(テキスト p 220 Q38 参照)
- 3 正しいです。物権変動についての論点です。本肢は、背信的悪意者についての論点です。不動産の二重譲渡のケースですが、EはBの甲土地購入の事実を知った上で(悪意)、しかも、Bに不利益を与える目的(背信性)で甲土地を購入していることから、Eは背信的悪意者と表現されます。単なる悪意者であれば、二重譲渡の場合は、所有権移転登記を具備しなければ第三者に対抗することが出来ません。しかし、背信的悪意者は保護に値しないため第三者に該当せず、所有権移転登記が無くても対抗できます。Bは所有権移転登記が無くても、Eに甲土地の所有権を対応できます。従って、EはBに対して甲土地の所有権を主張することができません。(テキスト p 265 Q82 参照)
- 4 誤りです。錯誤についての論点です。本肢は、動機の錯誤についての事案です。動機の錯誤は、その動機の内容が相手方に表示したとき又は黙示的に表示したときに限り、意

思表示が無効となります。意思表示の取消し事案ではありません。本肢では、Bによって錯誤に対応する動機が表示されていないため無効主張はできません。当然、取消すこともできません。(テキスト p 218 Q37 参照)

【正解】 3

【問4】(H28-4) 抵当権

Aは、A所有の甲土地にBから借り入れた 3,000 万円の担保として抵当権を設定した。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、誤っているものはどれか。

1. Aが甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上にA所有の建物があり、当該建物をAがCに売却した後、Bの抵当権が実行されてDが甲土地を競落した場合、DはCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。
2. 甲土地上の建物が火災によって焼失してしまったが、当該建物に火災保険が付されていた場合、Bは、甲土地の抵当権に基づき、この火災保険契約に基づく損害保険金を請求することができる。
3. AがEから 500 万円を借り入れ、これを担保するために甲土地にEを抵当権者とする第2順位の抵当権を設定した場合、BとEが抵当権の順位を変更することに合意すれば、Aの同意がなくても、甲土地の抵当権の順位を変更することができる。
4. Bの抵当権設定後、Aが第三者であるFに甲土地を売却した場合、FはBに対して、民法第383条所定の書面を送付して抵当権の消滅を請求することができる。

【解説】

1 正しいです。本肢は、法定地上権についての論点です。抵当権設定時に、土地上に建物が存在し、ともにAの所有であったものが、抵当権の実行により土地と建物が異なる所有者となった結果、建物所有者に地上権が認められます。本肢の場合、抵当権実行により競売の結果、土地がD、建物がCの所有となりました。これによりCに甲土地の法定地上権が成立するため、DはCに対して土地の明渡しを求めることは出来ません。(テキスト p 291 Q107 参照)

2 誤りです。本肢は、物上代位についての論点です。抵当権の目的物が消失したような場合、その担保価値が保険金等に転化し抵当権の効力はそのものに及びます。これを物上代位と言います。本肢においては、抵当権の目的物は甲土地であり、甲と地上の建物には効力は及びません。従って、建物の保険金に物上代位により、抵当権の効力を及ぼすことはできず、Bは保険金の請求はできません。(テキスト p 282 Q101 参照)

3 正しいです。本肢は、抵当権の順位の変更についての論点です。抵当権者間においてその順位を変更することを、抵当権の順位の譲渡と言います。順位の譲渡は、抵当権設定者の同意は不要であり、抵当権者間で任意に行われます。そのとおり、374条。この肢はやや細かい知識をきいているが、知らなくてもちょっと考えてみれば、抵当権設定者であるAには順位が変更されてもなにも影響しないことは推測できると思う。(テキスト p 286 Q104 参照)

4 正しいです。本肢は、抵当権の消滅請求についての論点です。抵当不動産の第三取得者が抵当権の消滅請求をしようとするときは、抵当権者に対し、抵当権の消滅請求の手続きを記した通知をして行います。(テキスト p 288 Q105 参照) 【正解】 2

【問5】(H28-5) 債権譲渡

Aが、Bに対する債権をCに譲渡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. AのBに対する債権に譲渡禁止の特約があり、Cがその特約の存在を知らずながら債権の譲渡を受けていれば、Cからさらに債権の譲渡を受けた転得者Dがその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がない場合でも、BはDに対して特約の存在を対抗することができる。
2. AがBに債権譲渡の通知を送り、その通知がBに到達していなかった場合には、Bが異議をとどめない承諾をしても、BはCに対して当該債権に係る債務の弁済を拒否することができる。
3. AのBに対する債権に譲渡禁止の特約がなく、Cに譲渡された時点ではまだ発生していない将来の取引に関する債権であった場合、その取引の種類、金額、期間などにより当該債権が特定されていたときは、特段の事情がない限り、AからCへの債権譲渡は有効である。
4. Aに対し弁済期が到来した貸金債権を有していたBは、Aから債権譲渡の通知を受けるまでに、異議をとどめない承諾をせず、相殺の意思表示もしていなかった。その後、Bは、Cから支払請求を受けた際に、Aに対する貸金債権との相殺の意思表示をしたとしても、Cに対抗することはできない。

【解説】

- 1 誤りです。本肢は、債権譲渡の譲渡禁止特約についての論点です。債権譲渡禁止特約について善意の譲受人は保護されます。悪意の譲受人から更に債権を譲り受けた者も、善意であれば保護されます。本肢の場合、譲受人Dは有過失ですが、善意であるため、債権譲渡は有効です。従って、「BはDに対して特約の存在を対抗することができる」とは言えません。(テキスト p 346 Q170 参照)
- 2 誤りです。本肢は、異議をとどめない承諾についての論点です。債権譲渡の通知がBに到達していなかった場合でも、Bが異議をとどめない承諾をしたときには、Bは、譲受人であるCに対して当該債権に係る債務の弁済を拒否することができません。(テキスト p 353 Q178 参照)
- 3 正しいです。本肢は、債権譲渡の種類についての論点です。債権譲渡が認められない債権は、①譲渡禁止特約付きの債権、②法律で禁じられている場合、③性質上譲渡が認められない場合です。これに対し、契約時点では、将来発生が不確実な債権でも、取引の種類、金額、期間などにより当該債権が特定されているような「将来発生することが確定している債権(例えば、賃料債権)」については、譲渡が可能です。(テキスト p 346 Q170 参照)
- 4 誤りです。異議をとどめない承諾についての論点です。譲渡人(A)が債務者(B)に譲渡

の通知をしたにとどまるとき又はBが異議をとどめる承諾をした場合、Bは、その通知を受けるまで又は承諾をするまでに譲渡人に対して対抗できる事由(相殺)があるときには、譲受人(C)にも対抗することができます。従って、Bは、Cから支払請求を受けた際に、Aに対する貸金債権との相殺の意思表示をしたことをCに対抗できます。(テキスト p 353 Q178 参照)

【正解】 3

【問6】(H28-6) 売買契約（売主の担保責任）

Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約（以下この間において「本件契約」という。）が締結された場合の売主の担保責任に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。

2 Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、Bは、本件契約を解除することができる。

3 Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失い損害を受けたとしても、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。

4 Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失ったときは、Bは、本件契約を解除することができる。

【解説】

1 正しいです。本肢は、売主の担保責任の他人物売買の論点です。買主(B)が悪意（他人物売買であることを知っていた）の場合、Bは、売主(A)に対して、契約解除をすることができますが、損害賠償請求をすることはできません。（テキスト p 381 Q218 参照）

2 正しいです。本肢は、売主の担保責任の他人物売買の論点です。買主(B)が悪意（他人物売買であることを知っていた）の場合、Bは、売主(A)に対して、契約解除をすることができますが、損害賠償請求をすることはできません。（テキスト p 381 Q218 参照）

3 誤りです。本肢は、売主の担保責任の抵当権実行による所有権喪失の論点です。抵当権の実行によって所有権を失った買主(B)は、善意、悪意に関係なく、売主(A)に対して、契約解除、損害賠償請求をすることができます。（テキスト p 384 Q222 参照）

4 正しいです。本肢は、売主の担保責任の抵当権実行による所有権喪失の論点です。抵当権の実行によって所有権を失った買主(B)は、善意、悪意に関係なく、売主(A)に対して、契約解除、損害賠償請求をすることができます。（テキスト p 384 Q222 参照）

【正解】 3

【問7】(H28-7) 不法行為・賃貸借

AがBから賃借する甲建物に、運送会社Cに雇用されているDが居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が損壊した場合（以下「本件事故」という。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはいくつあるか。なお、DはCの業務として運転をしていたものとする。

ア AはBに対し、甲建物の滅失した部分の割合に応じ、賃料の減額を請求することができる。

イ Aは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Bとの賃貸借契約を解除することができる。

ウ Cは、使用者責任に基づき、Bに対して本件事故から生じた損害を賠償した場合、Dに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

【解説】

ア 正しいです。本肢は、賃貸借についての論点です。賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができます。(テキスト p 407 Q251 参照)

イ 正しいです。本肢は、賃貸借についての論点です。賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失し、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。(テキスト p 407 Q251 参照)

ウ 正しいです。本肢は、不法行為の使用者責任についての論点です。使用者(C)が、損害を賠償した場合、Cは、被用者(D)に対して、その事業の性格、規模、被用者の業務の内容、労働条件、勤務態度、加害行為の態様等その他諸般の事情に照らし、信義則上相当と認められる限度において求償することができます。(テキスト p 439 Q296 参照)

以上より3つとも正しいので正解は3。

【正解】 3

【問8】(H28-8) 賃貸借

AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している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、誤っているものはどれか。

1. Aは、Bの賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、Cに対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。
2. BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になっても支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。
3. AがBの債務不履行を理由に甲建物の賃貸借契約を解除した場合、CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。
4. AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。

【解説】

1 誤りです。本肢は、賃貸借の承諾転貸についての論点です。賃貸人(A)が借借人(B)の賃料不払い等の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する場合、Aは、転借人(C)に対して、事前に通知して、賃料を支払う機会を与える必要はありません。(テキスト p 410 Q254 参照)

2 正しいです。本肢は、賃貸借の承諾転貸についての論点です。借借人が適法に借借物を転貸したときは、賃貸人と転借人との間に賃貸借契約がなされたと同様の状態になります。その結果、転貸借契約で定められた賃料の額の範囲内で、転借人(C)は、賃貸人(A)に対し賃料支払義務を負うことになります。従って、AはCに対し、賃料10万円の範囲でAに直接支払うよう請求することができます。(テキスト p 410 Q254 参照)

3 正しいです。本肢は、賃貸借の承諾転貸についての論点です。借借人(B)の債務不履行により、賃貸人(A)が、賃貸借契約を解除した場合、Aが、転借人に目的物の返還を請求した時に、転貸借契約が終了します。従って、AはCに対して、CのBに対する賃料の不払いがなくても、甲建物の明渡しを求めることができます。(テキスト p 410 Q254 参照)

4 正しいです。本肢は、賃貸借の承諾転貸についての論点です。賃貸借契約が、賃貸人(A)と借借人(B)との合意解除された場合には、債務不履行解除とは異なり、合意解除を転借人に対抗することができません。従って、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、甲建物の明渡しを求めることができません。(テキスト p 410 Q254 参照)

【正解】 1

【問9】(H28-9) 損害賠償請求

次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはないというべきである。(中略) 上記のような場合の損害賠償請求権は不法行為により発生したものである(略)。

1. 信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権は、買主が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効により消滅する。
2. 信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権は、損害を被っていることを買主が知らない場合でも、売買契約から10年間行使しないときは、時効により消滅する。
3. 買主に対して債権を有している売主は、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の損害賠償請求権を受働債権とする相殺をもって、買主に對抗することができない。
4. 売主が信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった場合、買主は、売主に対して、この説明義務違反を理由に、売買契約上の債務不履行責任を追及することはできない。

【解説】

判決文は、契約の締結に先立つ信義則上の説明義務違反は、不法行為責任となり、債務不履行責任にはならないとしています。

1 正しいです。本肢は、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効についての論点です。判決文は、契約の締結に先立つ信義則上の説明義務違反は、不法行為責任となり、債務不履行責任にはならないと言っています。不法行為に基づく損害賠償請求権については、損害又は加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効により不法行為による損害賠償請求権が消滅します。(テキスト p 443 Q301 参照)

2 誤りです。本肢は、不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効についての論点です。不法行為に基づく損害賠償請求権については、被害者又はその法定代理人が、損害又は加害者を知った時から3年、あるいは、不法行為時から20年を経過することにより、不法行

為による損害賠償請求権が消滅します。(テキスト p 443 Q301 参照)

3 正しいです。本肢は、不法行為に基づく損害賠償請求権の相殺についての論点です。不法行為により生じた損害賠償請求権を受働債権とする相殺は、被害者救済の観点及び不法行為を誘発する観点から認められません。(テキスト p 444 Q302 参照)

4 正しいです。本肢は、不法行為に基づく損害賠償請求権の論点です。判決文において、「契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはない。」と記載されています。

【正解】 2

【問 10】 (H28-10) 相続

甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1. Bが甲建物を不法占拠するDに対し明渡しを求めたとしても、Bは単純承認をしたものとはみなされない。
2. Cが甲建物の賃借人Eに対し相続財産である未払賃料の支払いを求め、これを收受領得したときは、Cは単純承認をしたものとみなされる。
3. Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができない。
4. Bが自己のために相続の開始があったことを知らない場合であっても、相続の開始から3か月が経過したときは、Bは単純承認をしたものとみなされる。

【解説】

1 正しいです。本肢は、相続の法定単純承認についての論点です。法定単純承認は、相続人が相続財産の全部または一部を処分したとき（保存行為等を除く）には、単純承認したものとみなされます。しかし、Bが甲建物を不法占拠するDに対し明渡しを求めることは保存行為に該当し、保存行為をしても法定単純承認とはなりません。（テキスト p 455 Q313 参照）

2 正しいです。本肢は、相続の法定単純承認についての論点です。相続財産である建物の賃借人に、賃料の支払い請求したときには、単純承認したものとみなされます。（テキスト p 455 Q313 参照）

3 正しいです。本肢は、限定承認についての論点です。限定承認は、共同相続人(BとC)の全員が共同で行う必要があります。従って、Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができません。（テキスト p 456 Q315 参照）

4 誤りです。本肢は、相続の法定単純承認についての論点です。相続人が、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に限定承認、相続放棄をすることなく、3か月（熟慮期間）が経過した場合、単純承認したものとみなされます。従って、「知らない場合」には、「知ったとき」には当たらないので、熟慮期間は進行しません。従って、法定単純承認になりません。（テキスト p 455 Q313 参照）

【正解】 4

【問 11】(H28-11) 借地借家法 (借地権)

Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間 30 年と定めてBから乙土地を賃借した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。

1. Aが甲建物を所有していても、建物保存登記をAの子C名義で備えている場合には、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することができない。
2. Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものとは相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。
3. A B間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を収去すべき旨を有効に規定することができる。
4. Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。

【解説】

1 正しいです。借地権の対抗要件についての論点です。借地上建物登記は、本人名義でなければ対抗力はありません。登記名義が配偶者や子供名義の登記の場合でも、第三者に対抗することができません。(テキスト p 475 Q11 参照)

2 誤りです。借地権の対抗要件についての論点です。建物の登記上の所在地番の表示が、錯誤又は遺漏により実際のものとは多少相違していても、建物の同一性が種類、構造、床面積等によって認識できる程度の軽微な相違であれば、その登記によって、第三者に対抗することができます。(テキスト p 475 Q11 参照)

3 誤りです。定期借地権についての論点です。本肢は、定期借地権の成立について、公正証書であれば可能であるとの記述をしています。居住用建物の定期借地権は、存続期間を 50 年以上とするか、または、存続期間を 30 年とするときは建物買取権付きとしなければなりません。本肢の場合、いずれの条件についての合致しないため、公正証書で契約したとしても定期借地権とはなりません。(テキスト p 480 Q19 参照)

4 誤りです。建物買取請求権についての論点です。借地契約が借地権者の債務不履行によって解除された場合には、借地権者は建物買取請求権を行使できません。(テキスト p 477 Q14 参照)

【正解】 1

【問 12】（H28-12）借地借家法（借家権）

AはBと、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間3年、賃料月額20万円と定めて賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この場合における次の記述のうち、借地借家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もBも相手方に対し、本件契約の期間満了前に何らの通知もしなかった場合、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。
2. BがAに対し、本件契約の解約を申し入れる場合、甲建物の明渡しの条件として、一定額以上の財産上の給付を申し出たときは、Bの解約の申入れに正当事由があるとみなされる。
3. 甲建物の適法な転借人であるCが、Bの同意を得て甲建物に造作を付加した場合、期間満了により本件契約が終了するときは、CはBに対してその造作を時価で買い取るよう請求することができる。
4. 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合でも、BはAに対し、同条所定の通知期間内に、期間満了により本件契約が終了する旨の通知をしなければ、期間3年での終了をAに対抗することができない。

【解説】

1 正しいです。更新についての論点です。建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間満了の1年前から6カ月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。ただし、更新後の契約は、存続期間の定めがないものとなります。（テキスト p 482 Q21 参照）

2 誤りです。解約についての論点です。正当事由は、必要とする事情、従前の経緯、利用状況・現況、財産上の給付の申出、の4つを総合的に考慮して判断されます。「一定額以上の財産上の給付を申し出た」としても、それだけでは正当事由ありとみなされるわけではありません。（テキスト p 484 Q26 参照）

3 正しいです。承諾転貸についての論点です。賃貸人に承諾された転貸借（承諾転貸）の場合、賃貸人と転借人との間には、賃貸借関係が成立します。従って、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合、建物の転借人は、賃貸人に対して、賃借人と同じく、造作買取請求権を有することができます。（テキスト p 410 Q254 参照）

4 正しいです。定期借家権についての論点です。定期建物賃貸借（定期借家権）については、存続期間を1年以上と定めた場合、その建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6カ月前までの間に、建物の賃借人に対し、期間の満了によりその建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができません。（テキスト p 489 Q35 参照）

【正解】 1

【問 13】(H28-13) 区分所有法

建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 管理者は、集会において、毎年2回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
2. 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
3. 管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないが、区分所有者でなければならない。
4. 各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、共有者数で等分することとされている。

【解説】

1 誤りです。管理者についての論点です。管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければなりません。(テキスト p 529 Q23 参照)

2 正しいです。管理所有についての論点です。共用部分の管理にあたって、普通決議のためにいちいち集会を開催しなくても済む様に、また、契約手続きの簡便化のために、規約において特別の定めによって共用部分を管理者の所有とすることが認められています。(テキスト p 518 Q5 参照)

3 誤りです。管理者についての論点です。管理者は、法人でもなることができ、区分所有者以外の者でもなることができます。例えば、マンション管理会社が管理者になったりすることもあります。(テキスト p 528 Q22 参照)

4 誤りです。共用部分についての論点です。共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、専有部分の床面積の割合によります。なお、専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積(内法面積)となります。(テキスト p 518 Q6 参照)

【正解】 2

【問 14】（H28-14）不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 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1月以内に、所有権の保存の登記を申請しなければならない。
2. 登記することができる権利には、抵当権及び賃借権が含まれる。
3. 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。
4. 区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

【解説】

1 誤りです。表題登記についての論点です。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1月以内に、表題登記を申請しなければなりません。これに対し、所有権保存登記については、権利者の任意で行うこととなります。（テキスト p 508 Q23 参照）

2 正しいです。権利の登記についての論点です。登記することができる権利には、所有権、地役権、地上権のほか、抵当権及び賃借権が含まれます。なお、占有権、留置権、入会権は、登記をすることができない権利とされています。（テキスト p 493 Q3 参照）

3 正しいです。滅失の登記についての論点です。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（共用部分である旨の登記がある建物の場合にあつては、所有者）は、その滅失の日から1月以内に、その建物の滅失の登記を申請しなければなりません。（テキスト p 508 Q23 参照）

4 正しいです。区分建物の登記についての論点です。新築の区分建物（マンション）については、表題部所有者（分譲業者など）から所有権を取得した者（新築マンション購入者）についても、所有権保存登記の申請をすることができます。（テキスト p 509 Q25 参照）

【正解】 1

【問 15】(H28-15) 国土法

国土利用計画法第 23 条に規定する届出（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. 市街化区域内の土地（面積 2,500 m²）を購入する契約を締結した者は、その契約を締結した日から起算して 3 週間以内に事後届出を行わなければならない。
2. A が所有する監視区域内の土地（面積 10,000 m²）を B が購入する契約を締結した場合、A 及び B は事後届出を行わなければならない。
3. 都市計画区域外に所在し、一団の土地である甲土地（面積 6,000 m²）と乙土地（面積 5,000 m²）を購入する契約を締結した者は、事後届出を行わなければならない。
4. 市街化区域内の甲土地（面積 3,000 m²）を購入する契約を締結した者が、その契約締結の 1 月後に甲土地と一団の土地である乙土地（面積 4,000 m²）を購入することとしている場合においては、甲土地の事後届出は、乙土地の契約締結後に乙土地の事後届出と併せて行うことができる。

【解説】

1 誤りです。事後届出についての論点です。市街化区域は 2,000 m²以上について届出が必要です。本肢は、2,500 m²であり、届出が必要です。その届出は、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りません。本肢は、「3 週間以内」である点が誤りです。（テキスト p 604 Q2 参照）

2 誤りです。事前届出の論点です。監視区域内の土地取引については、事前届出の対象となります。事後届出は、事前届出の対象区域以外での土地取引が対象となります。（テキスト p 604 Q2 参照）

3 正しいです。事後届出についての論点です。都市計画区域外は、10,000 m²以上について届出が必要です。届出が必要となる土地取引は、権利取得者を基準に一団の土地に該当するか否かを判断します。本肢の場合、権利取得者が 5,000 m²と 6,000 m²の土地の合計 11,000 m²の土地を購入する契約を締結したことになり、事後届出が必要となります。（テキスト p 605 Q3 参照）

4 誤りです。事後届出についての論点です。一団の土地の場合、個々の取引ごとに届出が必要となります。そして本肢の場合、甲土地も乙土地もそれぞれで面積要件を満たしていることから、個々の契約ごとに、2 週間以内に事後届出を行わなければなりません。（テキスト p 605 Q3 参照）

【正解】 3

【問 16】(H28-16) 都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画には、施行予定者をも定めなければならない。
2. 準都市計画区域については、都市計画に準防火地域を定めることができる。
3. 高度利用地区は、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。
4. 地区計画については、都市計画に、地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積並びに建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度を定めなければならない。

【解説】

1 正しいです。施行予定者についての論点です。都市計画事業には、予定区域を定める場合と定めない場合があります、定める場合には施行予定者も必ず定めることとなります。また、都市施設に関する都市計画については、施行予定者を定めます。(テキスト p 551 Q15 参照)

2 誤りです。準都市計画区域についての論点です。準都市計画区域については、都市計画に、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区の 8 種類を定めることができます。(テキスト p 541 Q3 参照)

3 誤りです。高度地区についての論点です。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す。これに対し、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高限度、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のことです。本肢は、「高度利用地区」ではなく、「高度地区」の内容です。(テキスト p 548 Q10 参照)

4 誤りです。地区計画についての論点です。地区計画については、計画内容に、地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積のほか、地区整備計画を定めるものとされます。そして、この地区整備計画に、容積率の最高限度又は最低限度、建ぺい率の最高限度などを定めることができるとされます。(テキスト p 552 Q16 参照)

【正解】 1

【問 17】(H28-17) 都市計画法

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、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

1. 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止するときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
2. 二以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
3. 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
4. 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、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

【解説】

- 1 誤りです。開発許可についての論点です。開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。廃止のときは、許可は不要です。(テキスト p 557 Q22 参照)
- 2 誤りです。開発許可についての論点です。開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。二以上の都府県にまたがる開発行為であっても同様です。(テキスト p 553 Q17 参照)
- 3 誤りです。開発許可の承継についての論点です。開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。従って、都道府県知事の承認は、必要となります。(テキスト p 558 Q23 参照)
- 4 正しいです。開発区域内の建築制限についての論点です。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、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。なお、用途地域が設定されていれば、その開発区域内では建築基準法によるさまざまな制限がかけられます。それができない、開発区域においては、必要に応じて知事が制限をかけることとなります。(テキスト p 556 Q21 参照)

【正解】 4

【問 18】(H28-18) 建築基準法

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 防火地域にある建築物で、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。
2. 高さ 30mの建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければならない。
3. 準防火地域内においては、延べ面積が 2,000 m²の共同住宅は準耐火建築物としなければならない。
4. 延べ面積が 1,000 m²を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。

【解説】

1 正しいです。防火地域についての論点です。民法において、建築物を建築するには、隣地境界線から 50cm 以上離すことが求められています。しかし、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ます。(テキスト p 600 Q39 参照)

2 誤りです。非常用昇降機についての論点です。高さ 31m超の建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければなりません。高さ 30mであれば、それは不要です。(テキスト p 578 Q22 参照)

3 誤りです。準防火地域についての論点です。準防火地域内においては、地階を除く階数が 4 以上である建築物又は延べ面積が 1,500 m²を超える建築物は、原則として、耐火建築物としなければなりません。(テキスト p 599 Q38 参照)

4 誤りです。耐火建築物についての論点です。延べ面積が 1,000 m²を超える建築物(耐火・準耐火建築物を除く)は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければなりません。ただし、耐火建築物又は準耐火建築物等については、この規定は適用されません。(テキスト p 602 Q44 参照)

【正解】 1

【問 19】(H28-19) 建築基準法

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 特定行政庁が許可した場合、第一種低層住居専用地域内においても飲食店を建築することができる。
2. 前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が 12m以上ある場合は適用されない。
3. 公園内にある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、建ぺい率の制限は適用されない。
4. 第一種住居地域内における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は、当該地域に関する都市計画においてその限度が定められた場合には、当該限度以上でなければならない。

【解説】

1 正しいです。建築物の用途制限についての論点です。飲食店は、第1種低層住居専用地域に建築することができません。ただし、特定行政庁の許可があれば、用途制限に反する建築物であっても、建築することができます。(テキスト p 585 Q28 参照)

2 正しいです。容積率についての論点です。前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のものです。)の幅員が 12m 未満である場合に適用されます。従って、「12m 以上ある場合」には適用されません。(テキスト p 581 Q24 参照)

3 正しいです。建ぺい率についての論点です。公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある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建築審査会の同意を得て許可したものについては、建ぺい率の制限は適用されません。(テキスト p 589 Q29 参照)

4 誤りです。境界線についての論点です。第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、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は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければなりません。(テキスト p 592 Q31 参照)

【正解】 4

【問 20】(H28-20) 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法（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。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

1. 宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが 5m 未満の場合は、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができない。
2. 宅地造成工事規制区域内において、切土又は盛土をする土地の面積が 600 m²である場合、その土地における排水施設は、政令で定める資格を有する者によって設計される必要はない。
3. 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2m を超える擁壁を除却する工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、その工事に着手する日の 14 日前までにその旨を都道府県知事に届け出なければならない。
4. 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、一定の場合を除き、その転用した日から 14 日以内にその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

【解説】

- 1 誤りです。造成宅地防災区域についての論点です。盛土の高さが 5m 未満の場合でも、「盛土をした土地の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの」など一定の基準に該当するものについては、造成宅地防災区域として指定できます。（テキスト p 637 Q15 参照）
- 2 正しいです。宅地造成工事規制区域の許可についての論点です。切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地における排水施設の設置の工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければなりません。従って、切土又は盛土をする土地の面積が 600 m²である場合、政令で定める資格を有する者によって設計される必要はありません。（テキスト p 632 Q7 参照）
- 3 正しいです。宅地造成工事規制区域内の届出についての論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2m を超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設等の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者は、許可を受けなければならない場合等を除き、その工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。（テキスト p 635 Q13 参照）
- 4 正しいです。宅地造成工事規制区域内の届出についての論点です。宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、許可を受けなければならない場合等を除き、その転用した日から 14 日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければな

りません。(テキスト p 636 Q14 参照)

【正解】 1

【問 21】(H28-21) 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. 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。
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。
3. 施行者は、仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。
4. 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

【解説】

1 正しいです。仮換地についての論点です。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ます。(テキスト p 649 Q12 参照)

2 正しいです。仮換地についての論点です。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、仮換地については、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、使用又は収益をすることができません。つまり、換地計画において指定された換地予定地について工事完了後の換地処分がなされるまでの間、とりあえず換地のように使用できるのが仮換地です。(テキスト p 649 Q12 参照)

従

3 正しいです。仮換地についての論点です。施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができます。(テキスト p 650 Q14 参照)

4 誤りです。施行地区内の建築制限についての論点です。事業計画の決定等の公告あった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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等を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事(市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社

が施行し、又は市が施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長)の許可を受けなければなりません。従つて、「土地区画整理組合の許可」ではなく、「知事の許可」でなければなりません。(テキスト p 646 Q9 参照)

【正解】 4

【問 22】(H28-22) 農地法

農地に関する次の記述のうち、農地法（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. 相続により農地を取得する場合は、法第 3 条第 1 項の許可を要しないが、相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合も、同項の許可を受ける必要はない。
2. 法第 2 条第 3 項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。
3. 法第 3 条第 1 項又は法第 5 条第 1 項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。
4. 農業者が、市街化調整区域内の耕作しておらず遊休化している自己の農地を、自己の住宅用地に転用する場合、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要がない。

【解説】

- 1 誤りです。3 条許可の論点です。相続により農地を取得する場合、特定遺贈（相続人に対するものに限り）により農地を取得する場合、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要はありません。なお、この許可不要な場合でも農業委員会への届出は必要となります。農地台帳の名義書き換えが必要となるからです。しかし、「相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合」には、3 条許可が必要です。（テキスト p 619 Q13 参照）
- 2 誤りです。農地取得の要件についての論点です。農地を所有しようとする場合、農地所有適格法人の要件を満たす必要があります。ただし、農地を借りて農業を営む場合には、農地所有適格法人の要件を満たしていなくて農地の借受が出来ます。
- 3 正しいです。許可違反の効果についての論点です。法第 3 条第 1 項又は法第 5 条第 1 項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じません。（テキスト p 618 Q9 参照）
- 4 誤りです。4 条許可についての論点です。市街化区域内にある農地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合に、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はありません。しかし、本肢の場合、「市街化区域外の農地」であるから、市街化区域内農地の特則（農業委員会へ届出）は適用なく、転用には 4 条許可が必要です。（テキスト p 621 Q11 参照）

【正解】 3

【問 23】（H28-23）印紙税

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 印紙税の課税文書である不動産譲渡契約書を作成したが、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は、納付しなかった印紙税額と納付しなかった印紙税額の10%に相当する金額の合計額が過怠税として徴収される。
2. 「Aの所有する甲土地（価額3,000万円）とBの所有する乙土地（価額3,500万円）を交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は3,500万円である。
3. 「Aの所有する甲土地（価額3,000万円）をBに贈与する」旨の贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000万円である。
4. 売上代金に係る金銭の受取書（領収書）は記載された受取金額が3万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金48,600円（消費税及び地方消費税を含む。）を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。

【解説】

- 1 誤りです。過怠税についての論点です。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は、その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（＝不納付税額の3倍）に相当する過怠税が徴収されることとなります。（テキスト p 682 Q7 参照）
- 2 正しいです。交換の場合の課税標準の論点です。交換契約書に交換していく対象物の双方の価額が記載されているときには、いずれか高い方の価額(3,500万円)が、記載金額となります。なお、交換差金の記載のみの場合は、交換差金の額が記載金額となります。（テキスト p 680 Q4 参照）
- 3 誤りです。課税標準についての論点です。贈与の契約書においては、譲渡対価である金額がないため、記載金額のない契約書として、印紙税額は、200円となります。（テキスト p 680 Q4 参照）
- 4 誤りです。課税標準についての論点です。記載金額が5万円未満の受取書について、印紙税が課されません。

【正解】 2

【問 24】(H28-24) 不動産取得税

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 家屋が新築された日から 3 年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から 3 年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。
2. 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。
3. 平成 28 年 4 月に取得した床面積 240 m²である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。
4. 平成 28 年 4 月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は 3%であるが、住宅用以外の家屋及びその土地に係る不動産取得税の税率は 4%である。

【解説】

- 1 誤りです。納税義務者についての論点です。家屋が新築された日から 6 カ月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から 6 カ月を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課します。なお、現在、特例として、「6 月」は「1 年」になっています。(テキスト p 664 Q5 参照)
- 2 誤りです。納税義務者についての論点です。法人の合併等による不動産の取得には、不動産取得税が、課されません。このほか、相続、包括遺贈のような形式的移転である包括承継の場合、不動産取得税は課税されません。(テキスト p 662 Q2 参照)
- 3 正しいです。課税標準の特例についての論点です。床面積が、50 m²以上 240 m²以下であることなど一定の要件を満たした場合に、新築住宅の価格から 1,200 万円が控除されます。(テキスト p 665 Q7 参照)
- 4 誤りです。税率についての論点です。不動産取得税の税率は、土地については 3%となり、家屋については住宅の用に供するものについては 3%となり、それ以外については 4%となります。(テキスト p 664 Q6 参照)

【正解】 3

【問 25】(H28-25) 不動産鑑定評価

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

1. 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、市場性を有しない不動産については、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合がある。
2. 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいうが、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によって、その地域的範囲は狭められる場合もあれば、広域的に形成される場合もある。
3. 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等については、取引等の事情が正常なものと認められるものから選択すべきであり、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例を用いてはならない。
4. 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用は避けるべきである。

【解説】

- 1 誤りです。評価の価格についての論点です。「市場性を有しない不動産」というのは、例えば神社・仏閣などです。これらについての評価は、「特殊価格」を求めることとなります。これに対し、「限定価格」、「特定価格」については、市場性を有する不動産を評価することとなります。(テキスト p 692 Q3 参照)
- 2 正しいです。同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域のことです。同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要があります。
- 3 誤りです。事情補正についての論点です。「売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例」であっても適切に補正ができる場合には、その手法は採用できます。これを事情補正と言い、取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときに行います。従って、「売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例」であっても鑑定評価に用いることが出来ます。(テキスト p 690 Q2 参照)
- 4 誤りです。収益還元法についての論点です。収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法のことです。市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引

価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきです。(テキスト p 690 Q2 参照)

【正解】 2

【問 26】(H28-26) 監督処分

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分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、自らが売主となった分譲マンションの売買において、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。
2. Aは、乙県内で宅地建物取引業に関する業務において、著しく不当な行為を行った。この場合、乙県知事は、Aに対し、業務停止を命ずることはできない。
3. Aは、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった。この場合、甲県知事は、Aに対し、1年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。
4. Aは、自ら所有している物件について、直接賃借人 B と賃貸借契約を締結するに当たり、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。

【解説】

- 1 正しいです。監督処分についての論点です。宅建業者が 35 条書面を交付して説明しなかったときは、甲県知事から業務停止を命じられることがあります。（テキスト p 172 Q159 参照）
- 2 誤りです。監督処分についての論点です。業務停止処分については、免許権者のほかに業務地の知事も命じることが出来ます。（テキスト p 172 Q159 参照）
- 3 誤りです。監督処分についての論点です。業務停止処分の期間は、最長 1 年間であり、1年を超えて命じることはありません。（テキスト p 179 Q159 参照）
- 4 誤りです。定義についての論点です。自ら当事者となって、貸借（有償の賃貸借と無償の使用貸借）を行っても、宅地建物取引業に該当しません。従って、宅地建物取引業に該当しないので、重要事項説明の義務はありません。（テキスト p 47 Q8 参照）

【正解】 1

【問 27】（H28-27）媒介契約

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却に係る媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において一般媒介契約とは、専任媒介契約でない媒介契約をいう。

1. AがBと一般媒介契約を締結した場合、当該一般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、法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。
2. AがBと専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立しても、当該宅地の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。
3. AがBと一般媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買の媒介を担当するAの宅地建物取引士は、法第34条の2第1項に規定する書面に記名押印する必要はない。
4. Aは、Bとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかを問わず、法第34条の2第1項に規定する書面に売買すべき価額を記載する必要はない。

【解説】

- 1 誤りです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約の場合においても、国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載しなければなりません。（テキスト p 118 Q108 参照）
- 2 誤りです。指定流通機構に関する論点です。指定流通機構に登録をした宅建業者は、その登録をした宅地・建物の売買、交換の契約が成立した場合、契約成立後、遅滞なく、登録番号・取引価格・契約成立年月日の一定事項について、指定流通機構に通知しなければなりません。（テキスト p 121 Q110 参照）
- 3 正しいです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約を締結した場合、宅地建物取引業者が記名押印する必要があり、宅地建物取引士が記名押印する必要はありません。（テキスト p 119 Q108 参照）
- 4 誤りです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約であっても、専任媒介契約であっても、法第34条の2項に規定する書面に売買すべき価額の記載が必要です。（テキスト p 119 Q108 参照）

【正解】 3

【問 28】(H28-28) 8 種類の制限

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B との間でマンション（代金 4,000 万円）の売買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（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア A は、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、B から手付金 200 万円を受領し、さらに建築工事中に 200 万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第 41 条に定める保全措置を講じた。

イ A は、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第 41 条の 2 に定める保全措置を講じることなく B から手付金 400 万円を受領した。

ウ A は、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、B から手付金 500 万円を受領したが、B に当該手付金 500 万円を償還して、契約を一方的に解除した。

エ A は、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、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予定額を 1,000 万円とする特約を定めた。

1. ア、ウ
2. イ、ウ
3. ア、イ、エ
4. ア、ウ、エ

【解説】

ア 誤りです。手付金保全措置についての論点です。未完成物件の場合、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等がある場合には、その手付金等の額を加算した額）が、代金額の 5% 以下で、かつ、1,000 万円以下であるときは、保全措置を講じる必要がありません。本肢では、手付金等の額 400 万円(手付金+中間金)は 200 万円(代金額の 5%)を超えるため保全措置を講じる必要があります。そして、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合で、買主が宅地建物取引業者でないときは、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、売主である宅建業者は、手付金等を受領することができません。従って、本肢では、中間金として受領してから保全措置をしていることから、宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 146 Q131 参照)

イ 正しいです。手付金保全措置についての論点です。完成物件の場合、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等がある場合には、その手付金等の額を加算した額）が、代金額の 10% 以下で、かつ、1,000 万円以下であるときは、保全措置を講じる必要がありません。本肢では、400 万円(代金額の 10%)の手付金であり、代金の額の 10 分の 2 を超えていないため、保全措置を講じる必要はありません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反していません。(テキスト p 148 Q132 参照)

ウ 誤りです。解約手付についての論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地

又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、解約手付の性質を有するとされます。よって、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、宅地建物取引業者でない買主は、その手付を放棄して、その宅地建物取引業者は、その手付の倍額を償還して、契約の解除をすることができます。本肢では、手付の倍額(1,000万円)を償還する必要がありますが、500万円を償還している点が宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 143 Q128 参照)

エ 誤りです。損害賠償額の予定についての論点です。宅地建物取引業者が自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を超えることとなる定めをしてはなりません。本肢では、損害賠償の予定額は800万円までであり、1,000万円と定めたことが宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 142 Q127 参照)

以上により、違反するのはア、ウ、エです。

【正解】 4

【問 29】(H28-29) 業務上の制限

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア Aは、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、当該案内所に法第 50 条第 1 項に規定する標識を掲示しなかった。

イ Aは、建物の売買の媒介に際し、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、売買は成立しなかった。

ウ Aは、法第 49 条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供しなかった。

エ Aは、自ら売主となるマンションの割賦販売の契約について、宅地建物取引業者でない買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。

1. ア、イ
2. ア、ウ
3. ア、イ、エ
4. イ、ウ、エ

【解説】

ア 誤りです。標識についての論点です。宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を行うために設置する案内所においても、標識を掲示しなければなりません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反しています。（テキスト p 169 Q155 参照）

イ 誤りです。手付貸与による契約締結の誘引の禁止についての論点です。宅地建物取引業者は、業務に関して、相手方等に対して、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いけません。そして、実際に契約を締結したか否かに関係なく、誘引行為自体が禁止されています。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 171 Q157 参照）

ウ 正しいです。帳簿についての論点です。帳簿については、従業者名簿と異なり、閲覧の規定はありません。例えば、取引の関係者から請求があっても閲覧に供する必要はありません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反しません。（テキスト p 169 Q155 参照）

エ 誤りです。割賦販売契約の解除の制限についての論点です。宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30 日以上相当の期間を定めて、その支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解

除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができません。従って、本肢においては、催告をせずに解除していることが、宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 149 Q133 参照)

以上より、違反するのはア、イ、エです。

【正解】 3

【問 30】（H28-30）重要事項説明・37 条書面

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び同法第 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、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37 条書面に記載しなければならない。
2. 宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、相手方から求められない場合は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。
3. 宅地建物取引業者は、37 条書面を交付する際に、相手方の同意があった場合は、書面に代えて、電磁的記録で交付することができる。
4. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

【解説】

1 誤りです。重要事項説明及び 37 条書面についての論点です。借賃の額並びにその支払の時期及び方法については、重要事項の説明事項ではありません。これに対し、借賃の額並びにその支払の時期及び方法については、37 条書面の必要的記載事項です。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 133 Q121 参照）

2 誤りです。重要事項説明についての論点です。重要事項の説明をする際には、宅地建物取引士は、相手方からの請求がなくても、宅地建物取引士証を、相手方に提示する必要があります。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 79 Q61 参照）

3 誤りです。37 条書面についての論点です。37 条書面については、書面の交付が必要とされており、たとえ相手方の同意があったとしても、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていません。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 132 Q120 参照）

4 正しいです。37 条書面についての論点です。37 条書面に宅地建物取引士が記名押印する必要がありますが、宅地建物取引士が、37 条書面を交付する必要がありません。従って、本肢は、正しいです。（テキスト p 132 Q120 参照）

【正解】 4

【問 31】（H28-31）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。）の社員である宅地建物取引業者に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であり、一の保証協会の社員となった後に、宅地建物取引業に関し取引をした者の保護を目的として、重ねて他の保証協会の社員となることができる。
2. 保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置した場合、その設置した日から1月以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。
3. 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当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。
4. 150万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった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、2,500万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

【解説】

- 1 誤りです。保証協会についての論点です。一の保証協会の社員である宅建業者は、他の保証協会の社員となることができません。なお、保証協会への加入は、義務ではなく、任意です。（テキスト p 104 Q94 参照）
- 2 誤りです。弁済業務保証金分担金についての論点です。保証協会に加入し、保証協会の社員となった宅地建物取引業者が、事務所を増設した場合、その宅地建物取引業者は、その事務所を増設した日から2週間以内に、増設した事務所分に相当する弁済業務保証金分担金（金銭）を保証協会に納付しなければなりません。上記の期間内に、宅地建物取引業者が、弁済業務保証金分担金を納付しない場合、その宅地建物取引業者は、社員としての地位を失うこととなります。（テキスト p 107 Q97 参照）
- 3 誤りです。弁済業務保証金の還付についての論点です。弁済業務保証金の還付があった場合、保証協会は、その還付に係る社員である宅地建物取引業者に、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をしなければなりません。そして、その通知を受けた宅地建物取引業者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知を受けた額の還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。従って、主たる事務所の最寄りの供託所に供託する点が誤りです。（テキスト p 108 Q99 参照）
- 4 正しいです。弁済業務保証金についての論点です。弁済業務保証金分担金の金額は、主たる事務所につき60万円、従たる事務所1カ所につき30万円となります。従たる事務所は、 $(150 \text{万円} - 60 \text{万円}) \div 30 \text{万円} = 3$ カ所となります。弁済業務保証金から還付を受けるこ

とができる金額は、保証協会の社員である宅建業者が、もし、保証協会に加入しなかった場合に供託することとなる営業保証金額の範囲内の金額となります。営業保証金の供託額は、主たる事務所については、1,000 万円で、それ以外の事務所については、事務所 1 カ所ごとに 500 万円となります。弁済業務保証金から還付を受けることができる金額は、以下の計算式により、2,500 万円の限度内の金額となります。(テキスト p 107 Q97 参照)

【正解】 4

【問 32】(H28-32) 広告の規制

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）がその業務に関して広告を行った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違反しないものはどれか。

1. Aは、宅地の造成に当たり、工事に必要とされる許可等の処分があった宅地について、当該処分があったことを明示して、工事完了前に、当該宅地の販売に関する広告を行った。
2. Aは、自ら売主として新築マンションを分譲するに当たり、建築基準法第6条第1項の確認の申請中であったため、「建築確認申請済」と明示して、当該建物の販売に関する広告を行い、建築確認を受けた後に売買契約を締結した。
3. Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者Bから媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せず自社ホームページに広告を掲載したが、広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった。
4. Aは、甲県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に未完成の土地付建物の販売に関する広告を行ったが、当該土地付建物の売買の契約は当該期間の経過後に締結した。

【解説】 広告の規制についての論点です。

- 1 違反しません。工事完了前の物件（未完成物件）については、建築確認、開発許可等のあった後でなければ広告はできません。従って、本肢は、許可等の処分があった後の広告であり、宅地建物取引業法の規定に違反しません。（テキスト p 117 Q107 参照）
- 2 違反します。建築確認の処分があった後でなければ広告をすることができません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 117 Q107 参照）
- 3 違反します。契約成立には至らなかったとしても、広告をするときに、取引態様の別を明示しなければなりません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 116 Q106 参照）
- 4 違反します。業務全部停止期間中に、販売に関する広告等をすることはできません。広告も業務の一環であり、業務停止処分に違反します。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。

【正解】 1

【問 33】(H28-33) 報酬

宅地建物取引業者が売買等の媒介に関して受けることができる報酬についての次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者が媒介する物件の売買について、売主があらかじめ受取額を定め、実際の売却額との差額を当該宅地建物取引業者が受け取る場合は、媒介に係る報酬の限度額の適用を受けない。

イ 宅地建物取引業者は、媒介に係る報酬の限度額の他に、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して、依頼者から受け取ることができる。

ウ 居住用の建物の貸借の媒介に係る報酬の額は、借賃の1月分の1.08倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

【解説】

ア 誤っています。媒介報酬についての論点です。宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによります。宅地建物取引業者は、この限度額を超えて報酬を受けてはなりません。従って、「報酬の限度額の適用を受けない」の記述が、誤りです。(テキスト p 156 Q140 参照)

イ 誤っています。広告料金についての論点です。広告費用については、依頼者の特別の依頼によって行なう場合、事前に、依頼者の承諾があることにより、別途、受領することができます。これに対し、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金については、当該宅建業者の通常の業務活動の範囲内の行為であり、宅建業者が負担し、依頼者に請求はできません。従って、本肢は、誤りです。(テキスト p 166 Q149 参照)

ウ 誤っています。賃貸借の媒介報酬についての論点です。居住用建物以外の賃貸借の媒介、代理の場合で、権利金の授受があれば、その権利金を売買代金とみなして、報酬の額を算定することができます。これに対し、居住用建物以外の賃貸借の媒介、代理の場合で、権利金の授受があれば、その権利金を売買代金とみなして、報酬の額を算定することができます。従って、居住用の建物の貸借の媒介については、売買の媒介とみなしての報酬請求はできません。(テキスト p 164 Q147 参照)

以上より、誤っているのはア、イ、ウの3つです。

【正解】 3

【問 34】(H28-34) 業務上の規制

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 47 条及び第 47 条の 2 に規定されている業務に関する禁止事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、A は宅地建物取引業者である。

1. A が、賃貸アパートの媒介に当たり、入居申込者が無収入であることを知っており、入居申込書の収入欄に「年収 700 万円」とあるのは虚偽の記載であることを認識したまま、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反する。
2. A が、分譲マンションの購入を勧誘するに際し、うわさをもとに「3 年後には間違いなく徒歩 5 分の距離に新しく私鉄の駅ができる」と告げた場合、そのような計画はなかったとしても、故意にだましたわけではないので法には違反しない。
3. A は、建売住宅の売買の相手方である買主から手付放棄による契約の解除の通知を受けたとしても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理曲に当該契約の解除を拒むことができる。
4. A が、宅地の売買契約締結の勧誘に当たり、相手方が手付金の手持ちがないため契約締結を迷っていることを知り、手付金の分割払いを持ちかけたことは、契約締結に至らなかったとしても法に違反する。

【解説】

1 正しいです。重要な事実の告知義務違反についての論点です。宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅建業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、下記の事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはなりません。重要な事実とは、次のとおりです。

「宅地又は建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又はその宅建業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」です。本肢は、取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項に該当し、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反します。従って、本肢は正しいです。（テキスト p 168 Q153 参照）

2 誤りです。断定的判断の提供行為の禁止についての論点です。利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為は、故意でなくても、禁止されています。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 171 Q158 参照）

3 正しいです。解約手付についての論点です。手付による解除ができるのは、相手方が履行に着手するまでであり、売主である宅地建物取引業者が、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合には、履行に着手した場合に当たるため、買主は手付放棄による解除はできません。従って、本肢は、正しいです。（テキスト p 143 Q128 参照）

4 正しいです。手付貸与による契約締結の誘引の禁止についての論点です。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が禁止されています。本肢の場合、「手付金の分割払い」は、手付貸与に該たります。そして、それにより契約に至るか否かは関係ありません。従って、本肢は、正しいです。(テキスト p 171 Q157 参照)

【正解】 2

【問 35】(H28-35) 免許

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、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. 個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。
2. 法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、乙県知事から業務の停止を命じられた場合、Bは、免許の更新の申請を行っても、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。
3. 法人である宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Cを代表する役員Dは、その旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。
4. 個人である宅地建物取引業者E（丙県知事免許）が死亡した場合、Eの一般承継人Fがその旨を丙県知事に届け出た後であっても、Fは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

【解説】

- 1 誤りです。免許についての論点です。更新しなかったことで免許が失効しても、免許証を返納する必要はありません。（テキスト p 54 Q20 参照）
- 2 誤りです。免許についての論点です。業務停止処分を受けた場合、業務停止期間内においても免許の更新を受けることができます。（テキスト p 54 Q20 参照）
- 3 誤りです。変更の届出についての論点です。宅地建物取引業者が破産手続開始の決定を受けた場合、その者の破産管財人は、破産手続開始決定の日から30日以内に免許権者にその旨を届け出る必要があります。（テキスト p 71 Q47 参照）
- 4 正しいです。みなし宅建業者についての論点です。「廃業等の届出」により免許が失効したり、免許が取り消された場合においても、既に宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内で、その宅地建物取引業者やその宅地建物取引業者の一般承継人（相続人等）を宅地建物取引業者とみなして、継続して宅地建物取引業を行うことができます。買主等の一般消費者保護の観点から、契約が結了するまで業務を継続させる趣旨です。（テキスト p 55 Q23 参照）

【正解】 4

【問 36】(H28-36) 重要事項説明

宅地建物取引業者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、正しいものはいくつあるか。

ア 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権が登記されたものであるか否かにかかわらず、当該定期借地権の内容について説明しなければならない。

イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条に規定する流通業務地区にあるときは、同法第 5 条第 1 項の規定による制限の概要について説明しなければならない。

ウ 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明する義務はないが、売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的について説明しなければならない。

エ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前であるときは、必要に応じ当該建物に係る図面を交付した上で、当該建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について説明しなければならない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

【解説】重要事項説明についての論点です。

ア 正しいです。当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利（敷地利用権）の種類及び内容は重要事項であり、建物が借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権の内容について説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

イ 正しいです。法令に基づく制限は重要事項であり、宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条に規定する流通業務地区にあるときは、同法第 5 条第 1 項の規定による制限の概要について説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

ウ 正しいです。売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的については重要事項であり、説明が必要です。これに対し、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法については、契約成立後の内容であるため、37 条書面の記載事項となります。（テキスト p 127 Q116 参照）

エ 正しいです。未完成建物の場合、売買・貸借ともに、「当該建物の主要構造部、内装及

び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造」が重要事項であり、完了時における形状、構造、主要構造部の構造、内装の構造、外装の構造、又は仕上げ、設備の設置、構造等を説明する必要があります。また、未完成物件において図面を必要とするときは、図面を交付します。(テキスト p 127 Q116 参照)

以上より、ア、イ、ウ、エのすべて正しいです。

【正解】 4

【問 37】(H28-37) 免許

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Aは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。

イ 宅地建物取引業者 B が自ら売主として宅地の売買契約を成立させた後、当該宅地の引渡しの前に免許の有効期間が満了したときは、Bは、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができる。

ウ Cが免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、その行為について刑に処せられていなかったとしても、Cは免許を受けることができない。

エ 宅地建物取引業者 D（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

【解説】

ア 誤りです。免許換えについての論点です。免許換えをしなければならないのに、新たに、免許換えによる免許を受けていないことが判明したときは、宅地建物取引業者は、免許を取り消されることとなります。（テキスト p 58 Q28 参照）

イ 正しいです。みなしの宅建業者についての論点です。免許の有効期間が満了したときは、宅地建物取引業者は、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができます。（テキスト p 55 Q23 参照）

ウ 正しいです。免許の基準についての論点です。免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者は、免許の欠格要件に該当するので、免許を受けることができません。その行為について刑に処せられていなかったとしても同じです。（テキスト p 64 Q36 参照）

エ 誤りです。免許換えについての論点です。免許換えの申請があった場合、免許換えの申請による処分がなされないときは、従前の免許は、その処分がなされるまでの間は、なお効力を有します。よって、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法

第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を
交付することができます。(テキスト p 58 Q27 参照)

以上よりイとウの 2 つが正しいです。.

【正解】 2

【問 38】(H28-38) 取引士

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県で宅地建物取引業に従事することとなったため乙県知事に登録の移転の申請をしたときは、移転後新たに 5 年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることができる。

イ 宅地建物取引士は、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、従業者証明書の提示を求められたときは、宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士は、当該証明書がないので提示をしなくてよい。

ウ 宅地建物取引士が家庭裁判所から後見を開始する旨の審判を受けたときは、その後見人は、3 月以内に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

エ 宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることはないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

【解説】

ア 誤りです。登録の移転についての論点です。登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があったときは、移転後の都道府県知事は、従前の宅地建物取引士証の残存期間を有効期間とする、新たな宅地建物取引士証を、従前の宅地建物取引士証と引換えに交付する必要があります。よって、移転後の取引士証の有効期間は、移転前の取引士証の残存期間です。（テキスト p 86 Q70 参照）

イ 誤りです。取引士証及び従業者証明書の提示についての論点です。取引関係者から請求があれば、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。取引関係者からの請求があれば、従業者証明書についても提示義務があります。（テキスト p 79 Q61 参照）

ウ 誤りです。死亡等の届出についての論点です。宅地建物取引士が、成年被後見人となった場合、成年後見人は、その日から 30 日以内に、その旨を、登録をしている都道府県知事に届け出る必要があります。（テキスト p 95 Q80 参照）

エ 正しいです。取引士資格登録簿及び宅建業者名簿についての論点です。宅地建物取引士資格登録簿は、一般の閲覧に供されません。これに対し、宅建業者名簿を一般の閲覧に供しなければなりません。（テキスト p 75 Q54 参照）

以上より、正しいのはエだけです。【正解】 1

【問 39】(H28-39) 重要事項説明・37 条書面

宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「重要事項説明書」とは法第 35 条の規定により交付すべき書面をいい、「37 条書面」とは法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1. 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されている場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。
2. 契約の解除について定めがある場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。
3. 借賃の支払方法が定められていても、貸主及び借主の承諾を得たときは、37 条書面に記載しなくてよい。
4. 天災その他不可抗力による損害の負担に関して定めなかった場合には、その旨を 37 条書面に記載しなければならない。

【解説】 35 条書面及び 37 条書面についての論点です。

- 1 誤りです。「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約」のあるときその内容は重要事項です。ペットの飼育が禁止されている場合、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明しなければなりません。しかし、37 条書面の記載事項ではありません。（テキスト p 127 Q116 参照）
- 2 正しいです。「契約の解除」に関する事項は重要事項であり、その内容は 37 条書面の任意的記載事項です。（テキスト p 133 Q121 参照）
- 3 誤りです。借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、37 条書面の必要的記載事項です。貸主及び借主の承諾を得たとしても、省くことができません。（テキスト p 133 Q121 参照）
- 4 誤りです。天災その他不可抗力による損害の負担（危険負担）に関する定めがあるときは、その内容は 37 条書面の記載事項です。しかし、危険負担は契約成立後の責任負担の問題ですから、契約締結前の重要事項説明には含まれません。（テキスト p 133 Q121 参照）

【正解】 2

【問 40】(H28-40) 営業保証金

宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として 1,000 万円の金銭と額面金額 500 万円の国債証券を供託し、営業している。この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、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。
2. A は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添附して、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。
3. 本店で A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000 万円を限度として A からその債権の弁済を受ける権利を有する。
4. A は、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。

【解説】

1 正しいです。営業保証金の供託についての論点です。有価証券のみ又は金銭と有価証券をあわせて営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、遅滞なく、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に、新たに営業保証金を供託しなければなりません。つまり、二重供託をして、移転前の供託所から営業保証金を取り戻すこととなります。(テキスト p 102 Q92 参照)

2 誤りです。営業保証金の還付についての論点です。宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたために、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ときには、その通知書の受領日から 2 週間以内にその不足額を供託する必要があります。なお、宅地建物取引業者は、その供託をした日から 2 週間以内に供託した旨を、免許権者に届ける必要があります。従って、「30 日以内」という点が誤りです。(テキスト p 100 Q90 参照)

3 誤りです。営業保証金の還付についての論点です。宅地建物取引業者が、供託した営業保証金の範囲内(1,500 万円)で、還付を受けることができます。従って、「1,000 万円」という点が誤りです。(テキスト p 100 Q90 参照)

4 誤りです。営業保証金の取戻しについての論点です。宅建業者が、有価証券のみで、又は有価証券とともに金銭で供託している場合で、主たる事務所が移転して、最寄りの供託所が変わり、新たに営業保証金を供託する場合、宅建業者は、取戻しのための公告手続をすることなく、直ちに、営業保証金を取り戻すことができます。つまり、二重供託をした場合には、移転後の供託所に営業保証金は供託されているため、移転前の供託所の営業保証金を公告せず直ちに取戻せません。(テキスト p 102 Q92 参照)

【正解】 1

【問 41】(H28-41) 媒介契約

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、宅地建物取引業者Bから宅地の売却についての依頼を受けた場合、媒介契約を締結したときは媒介契約の内容を記載した書面を交付しなければならないが、代理契約を締結したときは代理契約の内容を記載した書面を交付する必要はない。
2. Aは、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第37条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。
3. Aは、宅地建物取引業者でないCが所有する宅地について、自らを売主、宅地建物取引業者Dを買主とする売買契約を締結することができる。
4. Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。

【解説】

- 1 誤りです。代理契約書についての論点です。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一艇事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。この規定は、宅地建物取引業者に宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約について準用されています。従って、代理の場合も、代理契約の書面を交付しなければなりません。(テキスト p 118 Q108 参照)
- 2 誤りです。37条書面についての論点です。宅地建物取引業者は売買契約を締結したときは37条書面を交付する義務がありますが、その内容について説明する必要はありません。(テキスト p 132 Q120 参照)
- 3 正しいです。他人物売買の制限についての論点です。宅地建物取引業者は自ら売主として一般消費者を買主とする売買においては、他人物売買が制限されます(8種類の制限)。しかし、本肢においては、買主Dは宅地建物取引業者であるため、8種類の制限が適用されません。従って、他人物の売買契約は有効です。(テキスト p 136 Q123 参照)
- 4 誤りです。専属専任媒介契約についての論点です。専属専任媒介契約については、媒介の依頼を受けた宅建業者は、専属専任媒介契約の締結の日から5日以内(休業日は含まない)に、依頼者の物件の情報を指定流通機構に登録しなければなりません。従って、「休業日数を含め」という点が誤りです。(テキスト p 121 Q110 参照)

【正解】 3

【問 42】(H28-42) 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、正しいものはどれか。なお、Aは宅地建物取引業者（消費税課税事業者）である。

1. Aは、宅地建物取引業者Bと宅地建物取引業者Cの間で締結される宅地の売買契約の媒介においては、37 条書面に引渡し の 時期を記載しなくてもよい。
2. Aは、自ら売主として土地付建物の売買契約を締結したときは、37 条書面に代金の額を記載しなければならないが、消費税等相当額については記載しなくてもよい。
3. Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者Dの媒介により、宅地建物取引業者Eと宅地の売買契約を締結した。Dが宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させている場合、Aは宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要はない。
4. Aは、貸主Fと借主Gの間で締結される建物賃貸借契約について、Fの代理として契約を成立させたときは、FとGに対して 37 条書面を交付しなければならない。

【解説】 37 条書面についての論点です。

- 1 誤りです。「引渡し の 時期」は、37 条書面の 必要的記載事項です。媒介をした宅地建物取引業者は、契約の各当事者（売主、買主）に 37 条書面（契約書）を交付しなければなりません。契約当事者が宅地建物取引業者の場合においても、37 条書面を交付しなければなりません。（テキスト p 132 Q120 参照）
- 2 誤りです。「代金の額」は、37 条書面の 必要的記載事項です。その「代金の額」の記載に当たっては、消費税等相当額を明記することになっています。（テキスト p 133 Q121 参照）
- 3 誤りです。複数の宅地建物取引業者が契約に関与した場合、全ての宅地建物取引業者が 37 条書面の交付義務を負います。37 条書面の作成にあたり、Aは宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要があります。（テキスト p 132 Q120 参照）
- 4 正しいです。宅地建物取引業者が、代理人として宅地、建物の売買、交換、貸借契約を締結したときに 37 条書面を交付しなければなりません。この場合、代理人である宅地建物取引業者は、相手方(G)及び代理を依頼した者(F)に 37 条書面を交付しなければなりません。（テキスト p 132 Q120 参照）

【正解】 4

【問 43】(H28-43) 8 種類の制限 (手付金保全措置)

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と建築工事完了前のマンション (代金 3,000 万円) の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第 41 条の規定に基づく手付金等の保全措置 (以下この問において「保全措置」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 A が、B から手付金 600 万円を受領する場合において、その手付金の保全措置を講じていないときは、B は、この手付金の支払を拒否することができる。

イ A が、保全措置を講じて、B から手付金 300 万円を受領した場合、B から媒介を依頼されていた宅地建物取引業者 C は、B から媒介報酬を受領するに当たり、A と同様、あらかじめ保全措置を講じなければ媒介報酬を受領することができない。

ウ A は、B から手付金 150 万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金 350 万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額 500 万円について保全措置を講じなければならない。

エ A は、保全措置を講じないで、B から手付金 150 万円を受領した場合、その後、建築工事が完了し B に引き渡す前に中間金 150 万円を受領するときは、建物について B への所有権移転の登記がなされるまで、保全措置を講じる必要がない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

【解説】

ア 正しいです。手付金保全措置についての論点です。未完成物件については、代金額の 5% を超える場合か代金額が 1,000 万円を超える場合に手付金保全措置が講じられていない場合には、手付金支払を拒絶できます。(テキスト p 146 Q131 参照)

イ 誤りです。媒介報酬についての論点です。媒介に係る売買契約が成立したときに、媒介報酬請求権が発生します。その媒介報酬の請求について、「あらかじめ保全措置を講じる」必要はありません。手付金保全措置と宅地建物取引業者が受け取る報酬額とは、関係がありません。(テキスト p 152 Q136 参照)

ウ 正しいです。手付金保全措置についての論点です。中間金は、契約の締結日以後その建物の引渡し前に支払われているので、手付金等に該当します。未完成物件で、手付金等の額(500 万円)が代金額 5% を超えているので、手付金の保全措置を講じる必要があります。そして、その保全措置は、手付金等の額全額(500 万円)が対象となります。(テキスト p 148 Q132 参照)

エ 誤りです。手付金保全措置についての論点です。中間金は、契約の締結日以後その建物の引渡し前に支払われているので、手付金等に該当します。従って、未完成物件で、手

付金等の額(300万円)が、代金額の5%を超えているので、手付金の保全措置を講じる必要があります。そして、この手付金等の手付金等の保全措置は、手付金等を受領する前に講じる必要があります。(テキスト p 148 Q132 参照)

以上より、正しいのはアとウの2つです。

【正解】 2

【問 44】(H28-44) 8 種類の制限 (クーリング・オフ)

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づくいわゆるクーリング・オフについて A が B に告げるときに交付すべき書面の内容に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. A については、その商号又は名称及び住所並びに免許証番号、B については、その氏名 (法人の場合、その商号又は名称) 及び住所が記載されていなければならない。
2. B は、クーリング・オフについて告げられた日から起算して 8 日を経過するまでの間は、代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる契約の解除を行うことができることが記載されていなければならない。
3. クーリング・オフによる契約の解除は、B が当該契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時にその効力を生ずることが記載されていなければならない。
4. B がクーリング・オフによる契約の解除を行った場合、A は、それに伴う損害賠償又は違約金の支払を B に請求することができないこと、また、売買契約の締結に際し、手付金その他の金銭が支払われているときは、遅滞なくその全額を B に返還することが記載されていなければならない。

【解説】クーリング・オフについての論点です。

- 1 正しいです。買受けの申込みをした者又は買主の氏名 (法人にあつては、その商号又は名称及び住所を記載しなければなりません。また、売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければなりません。(テキスト p 140 Q125 参照)
- 2 誤りです。クーリング・オフについて告げられた日から起算して 8 日を経過する日までの間は、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場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることが記載されていなければなりません。従って、「代金の全部を支払った場合を除き」という点が誤りです。(テキスト p 140 Q125 参照)
- 3 正しいです。買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずることが記載されていなければなりません。クーリング・オフの制度では買主保護のため、発信主義がとられています。(テキスト p 140 Q125 参照)
- 4 正しいです。買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつたときは、宅地建物取引業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができないことが記載されていなければなりません。また、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつた場合において、その買受けの申込み又は売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、宅地建物取引業者は、遅滞な

く、その全額を返還することが記載されていなければなりません。(テキスト p 141 Q126 参照) 正解】 2

【問 45】(H28-45) 資力確保措置

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBに新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が 100 m²以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。
2. Aは、当該住宅をBに引き渡した日から 3 週間以内に、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、宅地建物取引業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は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、Bに対し、当該住宅の売買契約を締結するまでに、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
4. Aは、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、Bが住宅の引渡しを受けた時から 10 年以内に当該住宅を転売したときは、住宅瑕疵担保責任保険法人にその旨を申し出て、当該保険契約の解除をしなければならない。

【解説】 特定住宅瑕疵担保責任の履行確保措置についての論点です。

1 誤りです。住宅の床面積が 55 m²以下であるときは、販売新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることとなります。従って、「100 m²以下」という点が誤りです。

2 誤りです。新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、その基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、免許権者に届け出なければなりません。なお、届出をすべき期間については、その基準日から3週間以内となります。従って、「当該住宅をBに引き渡した日から3週間以内」という点が誤りです。(テキスト p 185 Q15 参照)

3 正しいです。保証金を供託している自ら売主となる宅建業者は、新築住宅の買主に対し、その新築住宅の売買契約が締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等の事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。 (テキスト p 180 Q4 参照)

4 誤りです。住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、「新築住宅の買主が、その新築住宅の売主である宅建業者からその新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であること。」でなければなりません。しかし、転売を理由に保険契約の解除をしなければならないわけではありません、また、住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができません。(テキスト p 183 Q10 参照)

【正解】 3

【問 46】（H28-46）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、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設又は改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
2. 機構は、証券化支援事業（買取型）において、債務者又は債務者の親族が居住する住宅のみならず、賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権についても譲受けの対象としている。
3. 機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
4. 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【解説】住宅金融支援機構についての論点です。

- 1 正しいです。機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設又は改良に必要な資金の貸付けを業務として行っています。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 2 誤りです。機構の証券化支援事業の対象は、申込者本人やその親族が居住するための住宅（新築か中古かは問いません。）の建設、取得等（住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得も含みます）のための貸付の債権が買取対象となります。従って、「賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権」は、買取の対象となる貸付債権の要件に該当しません。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 3 正しいです。機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施しています。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 4 正しいです。機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っています。（テキスト p 694 Q2 参照）

【正解】 2

【問 47】（H28-47）景表法

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

- 1 インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなったとしても、消費者からの問合せに対し既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、その時点で消費者の誤認は払拭されるため、不当表示に問われることはない。
- 2 宅地の造成及び建物の建築が禁止されており、宅地の造成及び建物の建築が可能となる予定がない市街化調整区域内の土地を販売する際の新聞折込広告においては、当該土地が市街化調整区域内に所在する旨を 16 ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨まで表示する必要はない。
- 3 半径 300m以内に小学校及び市役所が所在している中古住宅の販売広告においては、当該住宅からの道路距離の表示を省略して、「小学校、市役所近し」と表示すればよい。
- 4 近くに新駅の設置が予定されている分譲住宅の販売広告を行うに当たり、当該鉄道事業者が新駅設置及びその予定時期を公表している場合、広告の中に新駅設置の予定時期を明示して表示してもよい。

【解説】 不動産の表示に関する公正競争規約についての論点です。

- 1 誤りです。契約済みとなった物件を広告に掲載することは、おとり広告に該当し、不当表示に問われます。たとえ、取引できない旨を説明していたとしても同じです。（テキスト p 696 Q1 参照）
- 2 誤りです。『市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。』と 16 ポイント以上の文字で表示しなければならない。（テキスト p 696 Q1 参照）
- 3 誤りです。学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、物件までの道路距離を明示しなければなりません。（テキスト p 696 Q1 参照）
- 4 正しいです。新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができます。（テキスト p 696 Q1 参照）

【正解】 4

【問 48】(H28-48) 統計

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成 28 年地価公示（平成 28 年 3 月公表）によれば、平成 27 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国平均では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅は縮小しており、全用途平均では昨年までの下落から上昇に転じた。
- 2 平成 28 年版土地白書（平成 28 年 5 月公表）によれば、平成 26 年の住宅地、工業用地等の宅地は、全国で約 193 万ヘクタールあり、近年、減少傾向にある。
- 3 建築着工統計（平成 28 年 1 月公表）によれば、分譲住宅の着工戸数は、消費税増税の影響を受け、マンション、一戸建住宅ともに平成 26 年から 2 年連続で前年に比べ減少している。
- 4 平成 27 年度国土交通白書（平成 28 年 6 月公表）によれば、平成 27 年 3 月末時点の宅地建物取引業者数は 122,685 業者となっており、前年 3 月末時点に比べ減少した。

【解説】 不動産関連の統計についての論点です。

- 1 正しいです。全国全用途平均で昨年までの下落から 8 年ぶりに上昇に転じました。用途別では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続しています。
- 2 誤りです。住宅地、工業用地等の宅地は約 193 万ヘクタールで、増加しています。
- 3 誤りです。分譲住宅については、昨年の減少から再びの増加（マンションは昨年の減少から再びの増加、一戸建住宅は 2 年連続の減少）しました。
- 4 誤りです。平成 27 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は、122,685 業者で、9 年ぶりに増加しました。

【正解】 1

【問 49】(H28-49) 土地

土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 豪雨による深層崩壊は、山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼす。
- 2 花崗岩が風化してできた、まさ土地帯においては、近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識された。
- 3 山麓や火山麓の地形の中で、土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は危険性が低く、住宅地として好適である。
- 4 丘陵地や台地の縁辺部の崖崩れについては、山腹で傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加する。

【解説】 宅地についての論点です。

- 1 適当です。豪雨による深層崩壊は、山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼします。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 2 適当です。まさ土(真砂土)とは、花崗岩が風化してできた砂質土です。真砂土には、隙間が多く水が容易に浸透し、雨に流されやすいといった特徴があります。近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識されました。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 3 不適当です。山麓や火山麓の地形の中で、土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は危険性が高く、住宅地として好適であるといえません。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 4 適当です。丘陵地や台地の縁辺部の崖崩れについては、山腹で傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加するといえます。(テキスト p 699 Q1 参照)

【正解】 3

【問 50】(H28-50) 建物

建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 鉄骨造は、自重が大きく、靱性が小さいことから、大空間の建築や高層建築にはあまり使用されない。
- 2 鉄筋コンクリート造においては、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられる。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造である。
- 4 ブロック造を耐震的な構造にするためには、鉄筋コンクリートの布基礎及び臥梁により壁体の底部と頂部を固めることが必要である。

【解説】 建物構造についての論点です。

- 1 不適当です。鉄骨構造は、自重が軽く、靱性が大きいことから、大空間の建築や高層建築物に適しているといえます。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 2 適当です。ラーメン構造とは、建物の骨組みを柱と梁の剛接合したものです。鉄筋コンクリート造においては、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられています。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 3 適当です。鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造です。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 4 適当です。臥梁(がりょう)とは、れんが造やブロック造などの組積造で、壁の頂部を連続的にかためる鉄筋コンクリート製の梁のことです。耐震的な構造とするためには、鉄筋コンクリートの布基礎及び臥梁により壁体の底部と頂部を固めることが必要です。(テキスト p 701 Q2 参照)

【正解】 1