

平成 29 年度宅建本試験問題及び解説

【問 1】(H29-1) 代理

代理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 売買契約を締結する権限を与えられた代理人は、特段の事情がない限り、相手方からその売買契約を取り消す旨の意思表示を受領する権限を有する。
- 2 委任による代理人は、本人の許諾を得たときのほか、やむを得ない事由があるときにも、復代理人を選任することができる。
- 3 復代理人が委任事務を処理するに当たり金銭を受領し、これを代理人に引き渡したときは、特段の事情がない限り、代理人に対する受領物引渡義務は消滅するが、本人に対する受領物引渡義務は消滅しない。
- 4 夫婦の一方は、個別に代理権の授権がなくとも、日常家事に関する事項について、他の一方を代理して法律行為をすることができる。

---

【解説】

1 正しいです。判例において、「売買契約締結の代理権を授与された者は、特段の事情がないかぎり、相手方から、当該売買契約取消の意思表示を受ける権限を有する。」とされています。(テキスト p 229 Q45 参照)

2 正しいです。委任による代理人(任意代理人)は、原則として、復代理人の選任権(復任権)はありませんが、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は、復代理人を選任することができます。(テキスト p 228 Q44 参照)

3 誤りです。判例において、「本人と代理人との間で委任契約が締結され、代理人と復代理人との間で復委任契約が締結され、復代理人が委任事務を処理するにあたり受領した物を代理人に引き渡したときは、特別の事情がない限り、代理人に対する受領物引渡義務は消滅し、それとともに、本人に対する受領物引渡義務も消滅する。」とされています。

(テキスト p 228 Q44 参照)

4 正しいです。民法 761 条において、「夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。ただし、第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は、この限りでない。」と規定されています。そして、判例において、夫婦は相互に日常の家事に関する法律行為につき他方を代理する権限を有するとされています。日常家事とは、食費・教育費・家賃等の生活に必要な費用のことです。こうした行為について夫婦間においては、代理権を与えているか否かかわかわらず、当然に、代理権が発生することになります。例えば、妻が米屋から米を購入した場合、米屋は夫を債務者と考えて、その代金を請求することができるということです。よって、本肢は、正しい記述です。(テキスト p 226 Q42 参考参照)

【正解】 3

【問題2】(H29-2) 物権変動

所有権の移転又は取得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の所有する甲土地をBが時効取得した場合、Bが甲土地の所有権を取得するのは、取得時効の完成時である。
- 2 Aを売主、Bを買主としてCの所有する乙建物の売買契約が締結された場合、BがAの無権利について善意無過失であれば、AB間で売買契約が成立した時点で、Bは、乙建物の所有権を取得する。
- 3 Aを売主、Bを買主として、丙土地の売買契約が締結され、代金の完済までは丙土地の所有権は移転しないとの特約が付された場合であっても、当該売買契約締結の時点で丙土地の所有権はBに移転する。
- 4 AがBに丁土地を売却したが、AがBの強迫を理由に売買契約を取り消した場合、丁土地の所有権はAに復帰し、初めからBに移転しなかったことになる。

---

【解説】

1 誤りです。取得時効についての論点です。民法144条において、「時効の効力は、その起算日にさかのぼる。」と規定されています。取得時効の場合、起算日は、占有を開始した時です。「Bが甲土地の所有権を取得するのは、取得時効の完成時である。」旨の本肢の記述は、誤りです。(テキスト p 242 Q62 参照)

2 誤りです。他人物売買についての論点です。本肢のAB間の契約は、他人物売買に該当します。この場合、買主Bが乙建物の所有権を取得するのは、売主Aが、第三者Cから目的物を取得する契約を締結した時になります。(テキスト p 376 Q211 参考参照)

3 誤りです。所有権の移転についての論点です。AB間の売買契約において、所有権の移転時期は原則として契約成立時になります。しかし、所有権移転について、特約がなされているときは、その特約の内容に従います。本肢の場合、「代金の完済までは丙土地の所有権は移転しないとの特約」があることから、買主Bが代金を完済したときに所有権が移転します。当該売買契約締結の時点で丙土地の所有権はBに移転しません。(テキスト p 261 Q79 参照)

4 正しいです。強迫についての論点です。強迫を理由に売買契約を取り消した場合、原則、契約は、最初にさかのぼって無効となり、丁土地の所有権はAに復帰します。これを復帰的物権変動と言います。よって、本肢は、正しい記述です。(テキスト p 222 Q39 参照)

【正解】 4

【問題3】(H29-3) 共有

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)

共有者の一部の者から共有者の協議に基づかないで共有物を占有使用することを承認された第三者は、その者の占有使用を承認しなかった共有者に対して共有物を排他的に占有する権原を主張することはできないが、現にする占有がこれを承認した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有使用する権原を有するので、第三者の占有使用を承認しなかった共有者は右第三者に対して当然には共有物の明渡しを請求することはできないと解するのが相当である。

- 1 共有者は、他の共有者との協議に基づかないで当然に共有物を排他的に占有する権原を有するものではない。
- 2 AとBが共有する建物につき、AB間で協議することなくAがCと使用貸借契約を締結した場合、Bは当然にはCに対して当該建物の明渡しを請求することはできない。
- 3 DとEが共有する建物につき、DE間で協議することなくDがFと使用貸借契約を締結した場合、Fは、使用貸借契約を承認しなかったEに対して当該建物全体を排他的に占有する権原を主張することができる。
- 4 GとHが共有する建物につき、Gがその持分を放棄した場合は、その持分はHに帰属する。

---

【解説】共有に関する論点です。(テキスト p 268 Q85 参照)

1 正しいです。判決文に「共有者の一部の者から共有者の協議に基づかないで共有物を占有使用することを承認された第三者は、その者の占有使用を承認しなかった共有者に対して共有物を排他的に占有する権原を主張することはできない」とあり、共有者は、他の共有者との協議に基づかずに当然には、共有物について排他的に占有する権原を有するものではありません。

2 正しいです。判決文に、「現にする占有がこれを承認した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有使用する権原を有するので、第三者の占有使用を承認しなかった共有者は右第三者に対して当然には共有物の明渡しを請求することはできない」とあり、共有者AB間で協議することなくAが第三者Cと使用貸借契約を締結した場合であっても、Bは当然には第三者Cの占有使用権限を無視して当該建物の明渡しを請求することはできません。

3 誤りです。判決文に、「共有者の一部の者(D)から共有者の協議に基づかないで共有物を占有使用することを承認された第三者(F)は、その者の占有使用を承認しなかった共有者(E)に対して共有物を排他的に占有する権原を主張することはできない」とあり、

占有使用の承認を受けなかったFは、使用貸借契約を承認しなかったEに対して当該建物全体を排他的に占有する権原を主張することはできません。

4 正しいです。民法 255 条は、共有者の一人が、その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と規定しています。Gがその持分を放棄した場合は、その持分はHに帰属することになります。(テキスト p 269 Q87 参照)

【正解】 3

**【問題4】**（H29-4）条文問題

次の記述のうち、平成29年4月1日現在施行されている民法の条文に規定されているものはどれか。

- 1 権利についての協議を行う旨の合意が書面でされたときは、その合意があった時から1年を経過した時までは、時効は完成しない旨
- 2 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる旨
- 3 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての對抗要件を備えさせる義務を負う旨
- 4 賃借人の原状回復義務の対象となる損傷からは、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く旨

---

**【解説】**

1 民法の条文に規定されていません。

この規定は、平成29年4月1日現在施行されている民法の条文に規定されていません。この規定は、改正民法151条の規定です。

2 民法の条文に規定されています。

民法210条1項において、「他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。」と規定されています。（テキストp272 Q84 参照）

3 民法の条文に規定されていません。

この規定は、平成29年4月1日現在施行されている民法の条文に規定されていません。この規定は、改正民法560条の規定です。

4 民法の条文に規定されていません。

この規定は、平成29年4月1日現在施行されている民法の条文に規定されていません。この規定は、改正民法621条の規定です。

**【正解】** 2

【問題5】(H29-5) 売買契約

Aは、中古自動車を売却するため、Bに売買の媒介を依頼し、報酬として売買代金の3%を支払うことを約した。Bの媒介によりAは当該自動車をCに100万円で売却した。この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 Bが報酬を得て売買の媒介を行っているので、CはAから当該自動車の引渡しを受ける前に、100万円をAに支払わなければならない。
- 2 当該自動車に隠れた瑕疵があった場合には、CはAに対しても、Bに対しても、瑕疵担保責任を追及することができる。
- 3 売買契約が締結された際に、Cが解約手付として手付金10万円をAに支払っている場合には、Aはいつでも20万円を償還して売買契約を解除することができる。
- 4 売買契約締結時には当該自動車がAの所有物ではなく、Aの父親の所有物であったとしても、AC間の売買契約は有効に成立する。

---

【解説】

1 誤りです。同時履行の抗弁権についての論点です。自動車売買契約における自動車引渡債務と代金支払債務は、同時履行の関係に立ちます。民法533条は、「双務契約（売買契約等）の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。」と規定しています。

よって、Cは、自動車の引渡しを受けていないのであれば、100万円をAに支払う必要はありません。(テキストp374 Q209 参照)

2 誤りです。瑕疵担保責任についての論点です。民法570条・566条は、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、買主は、売主に対して瑕疵担保責任を追及することができる。」と規定しています。よって、Cは売主Aに対して瑕疵担保責任を追及することができるのであり、媒介者にすぎないBは売主ではないので、瑕疵担保責任を追及することができません。(テキストp384 Q223 参照)

3 誤りです。解約手付についての論点です。解約手付の解除時期は、相手方が履行に着手するまでです。売主は、買主が債務の履行に着手するまでであれば、手付の倍額を返還して解除が出来ます。本肢は、「いつでも」と記載している点が誤りとなります。

(テキストp389 Q229 参照)

4 正しいです。他人物売買についての論点です。Aの所有物ではないので、他人物売買に該当することになります。民法560条は、他人物売買契約であっても、当事者間（売主Aと買主Cの間）では有効な契約として取り扱うものとしています。

(テキストp376 Q211 参照)

【正解】4

【問題6】(H29-6) 相続

Aが死亡し、相続人がBとCの2名であっ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 (1) BがAの配偶者でCがAの子である場合と、(2) BとCがいずれもAの子である場合とでは、Bの法定相続分は(1)の方が大きい。

2 Aの死亡後、いずれもAの子であるBとCとの間の遺産分割協議が成立しないうちにBが死亡したときは、Bに配偶者Dと子Eがいる場合であっても、Aの遺産分割についてはEが代襲相続人として分割協議を行う。

3 遺産分割協議が成立するまでの間に遺産である不動産から賃料債権が生じていて、BとCがその相続分に応じて当該賃料債権を分割単独債権として確定的に取得している場合、遺産分割協議で当該不動産をBが取得することになっても、Cが既に取得した賃料債権につき清算する必要はない。

4 B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か月以内に家庭裁判所に対して、相続によって得た財産の限度においてのみAの債務及び遺贈を弁済すべきことを留保して相続を承認する限定承認をする旨を申述すれば、Cも限定承認をする旨を申述したとみなされる。

---

【解説】

1 誤りです。法定相続分についての論点です。(1)法定相続人が配偶者と子供の場合、配偶者(B)の法定相続分が $1/2$ 、子供(C)の法定相続分が $1/2$ となります。これに対して、(2)の場合には配偶者がいませんので、2人の子供(BとC)が $1/2$ ずつ分け合います。よって、BとCの法定相続分は、それぞれ $1/2$ となり、Bの相続分は(1)(2)共に同じです。(テキスト p 450 Q310 参照)

2 誤りです。代襲相続についての論点です。民法 887 条 2 項前文は、「被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は欠格事由に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。」と代襲相続を規定しています。本肢の場合、A(被相続人)の死亡後にB(被相続人の子)が死亡しているので、Bの子Eは、代襲相続人に該当しません。本肢は、「数次相続」となります。数次相続とは、被相続人(A)の遺産分割協議が成立する前に相続人(B)が死亡した場合、Bの権利をBの法定相続人(DとE)が引き継ぐ状態のことです。Aの遺産分割協議に参加するはずのBが、遺産分割協議が成立しないうちにBが死亡した場合、Aの遺産分割協議に参加するのは、「Aの子CとBの法定相続人であるDとE」の3人となります。なお、DとEは、死亡したBの立場として分割協議を行います。(テキスト p 449 Q308 参照)

3 正しいです。遺産分割についての論点です。判例において、「遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産から生じる賃料債権は、遺産とは別個の財産であって、各

共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得する。遺産分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した上記賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けない。」とされています。つまり、賃料債権は、法定相続人のBとCとがそれぞれ法定相続分に従って取得します。そして、その後の遺産分割協議によって、賃貸不動産を取得する者（B）が決まったとしても、Cは、取得した賃料をBに渡す必要がありません。つまり、金銭債権等の可分債権は、相続分の割合に応じて、分割承継されます。

（テキスト p 452 Q311 参照）

4 誤りです。限定承認についての論点です。相続人が複数人いる共同相続の場合、限定承認をするには、共同相続人の全員が共同で行う必要があります。また、限定承認をするには、その旨を家庭裁判所に申述する必要があります。よって、Bが、単独で限定承認をすることはできません。（テキスト p 455 Q314 参照）

【正解】 3



【問題7】(H29-7) 請負契約

請負契約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 請負契約が請負人の責めに帰すべき事由によって途中で終了し、請負人が施工済みの部分に相当する報酬に限ってその支払を請求することができる場合、注文者が請負人に請求できるのは、注文者が残工事の施工に要した費用のうち、請負人の未施工部分に相当する請負代金額を超える額に限られる。
- 2 請負契約が注文者の責めに帰すべき事由によって途中で終了した場合、請負人は、残債務を免れるとともに、注文者に請負代金全額を請求できるが、自己の債務を免れたことによる利益を注文者に償還しなければならない。
- 3 請負契約の目的物に瑕疵がある場合、注文者は、請負人から瑕疵の修補に代わる損害の賠償を受けていなくとも、特別の事情がない限り、報酬全額を支払わなければならない。
- 4 請負人が瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることはできない。

---

【解説】 請負契約についての論点です。

- 1 正しいです。判例では、「請負において、仕事が完成に至らないまま契約関係が終了した場合に、請負人が施工済みの部分に相当する報酬に限ってその支払を請求することができるときには、注文者は、その契約関係の終了が請負人の責に帰すべき事由によるものであり、請負人において債務不履行責任を負う場合であっても、注文者が残工事の施工に要した費用については、請負代金中未施工部分の報酬に相当する金額を超えるときに限り、その超過額の賠償を請求することができるにすぎない。」とされています。よって、注文者が残工事の施工に要した費用のうち、請負人の未施工部分に相当する請負代金額を超える額に限って請求できることとなります。(テキスト p 428 Q280 参照)
- 2 正しいです。判例では、「請負契約において、仕事が完成しない間に、注文者の責に帰すべき事由によりその完成が不能となった場合には、請負人は、自己の残債務を免れるが、民法 536 条 2 項によって、注文者に請負代金全額を請求することができ、ただ、自己の債務を免れたことによる利益を注文者に償還すべき義務を負う。」とされています。
- 3 誤りです。判例では、「請負契約の目的物に瑕疵がある場合には、注文者は、瑕疵の程度や各契約当事者の交渉態度等にかんがみ信義則に反すると認められるときを除き、請負人から瑕疵の修補に代わる損害の賠償を受けるまでは、報酬全額の支払を拒むことができ、これについて履行遅滞の責任も負わない。」とされています。これに対し、本肢では、「注文者は、請負人から瑕疵の修補に代わる損害の賠償を受けていないのに、報酬全額を支払わなければならない。」と記載している点が誤りです。
- 4 正しいです。民法 640 条では、「請負人は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることはできな

い。」と規定しています。(テキスト p 430 Q283 参照)

【正解】 3

【問題 8】(H29-8) 連帯債務

A、B、Cの3人がDに対して900万円の連帯債務を負ってい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、正しいものはどれか。なお、A、B、Cの負担部分は等しいものとする。

- 1 DがAに対して履行の請求をした場合、B及びCがそのことを知らなければ、B及びCについては、その効力が生じない。
- 2 Aが、Dに対する債務と、Dに対して有する200万円の債権を対当額で相殺する旨の意思表示をDにした場合、B及びCのDに対する連帯債務も200万円が消滅する。
- 3 Bのために時効が完成した場合、A及びCのDに対する連帯債務も時効によって全部消滅する。
- 4 CがDに対して100万円を弁済した場合は、Cの負担部分の範囲内であるから、Cは、A及びBに対して求償することはできない。

---

【解説】連帯債務についての論点です。

- 1 誤りです。民法434条では、「連帯債務者の一人に対する履行の請求は、他の連帯債務者に対しても、その効力を生ずる。」とされ、履行の請求には絶対的効力が生じます。Dが、Aに対して履行の請求をした場合、Aに対する消滅時効期間の進行が中断されます。それは絶対的効力により、B及びCに対する時効も中断されます。(テキスト p 328 Q152 参照)
- 2 正しいです。相殺も絶対的効力を生じます。Aが、相殺の意思表示をすると、Dに対する債務が消滅し、それは絶対的効力により、B及びCについても、Dに対する債務が消滅します。(テキスト p 328 Q152 参照)
- 3 誤りです。時効完成の効果も絶対的効力を生じますが、他の連帯債務者には時効完成車の負担部分について効力が及ぶにすぎません。Bの債務のみが時効完成により消滅した場合、それにより、AとCは、Bの負担部分である300万円の債務を免れます。よって、A及びCのDに対する連帯債務が、「全部消滅する」わけではありません。  
(テキスト p 328 Q152 参照)
- 4 誤りです。判例では、「自己の負担部分(300万円)を超えない一部弁済(100万円)などの場合にも、他の連帯債務者に対して負担部分の割合に応じて求償することができる。」とされおり、一部弁済でも他の連帯債務者に対してその負担割合に応じて求償できません。(テキスト p 331 Q154 参照)

【正解】 2

【問題9】(H29-9) 相続

1億2,000万円の財産を有するAが死亡した。Aには、配偶者はなく、子B、C、Dがおり、Bには子Eが、Cには子Fがいる。Bは相続を放棄した。また、Cは生前のAを強迫して遺言作成を妨害したため、相続人となることができない。この場合における法定相続分に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Dが4,000万円、Eが4,000万円、Fが4,000万円となる。
- 2 Dが1億2,000万円となる。
- 3 Dが6,000万円、Fが6,000万円となる。
- 4 Dが6,000万円、Eが6,000万円となる。

---

【解説】法定相続分についての論点です。

まず、法定相続人を確定します。Bは、相続放棄しているため法定相続人に該当せず、また、その子Eにも相続権は引き継がれず代襲相続人にはなりません。Cは、被相続人から「廃除」されたことで相続欠格であるため法定相続人に該当しません。しかし、Cの子Fが、代襲相続人に該当します。よって、DとFの2人が、法定相続人に該当します。

次に、法定相続分についてです。被相続人の1億2千万円の財産について、法定相続人のDとFとが等分に相続することになります。

D：1億2,000万円×2分の1=6,000万円

F：1億2,000万円×2分の1=6,000万円

よって、肢3が正しいです。

(テキスト p 450 Q310 参照)

【正解】3

**【問題 10】** (H29-10) 質権・抵当権

(1) 不動産質権と (2) 抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 (1) では、被担保債権の利息のうち、満期となった最後の 2 年分についてのみ担保されるが、(2) では、設定行為に別段の定めがない限り、被担保債権の利息は担保されない。

2 (1) は、10 年を超える存続期間を定めたときであっても、その期間は 10 年となるのに対し、(2) は、存続期間に関する制限はない。

3 (1) は、目的物の引渡しが生効の発生要件であるのに対し、(2) は、目的物の引渡しは効力の発生要件ではない。

4 (1) も (2) も不動産に関する物権であり、登記を備えなければ第三者に対抗することができない。

---

**【解説】** 質権と抵当権の論点です。

(テキスト p 310 Q133 参照) (テキスト p 277 Q95 以下参照)

1 誤りです。被担保債権の利息のうち、満期となった最後の 2 年分についてのみ担保されるのは抵当権の場合であり、質権、特に不動産質権については、担保である不動産について使用収益権があるため、別段の定めがない限り、被担保債権の利息を請求することができません。本肢は、(1) と (2) との内容が逆になっています。(テキスト p 284 Q102 参照)

2 正しいです。不動産質権の存続期間は、民法 360 条 1 項において 10 年を超えることができないとされています。これに対して、抵当権の存続期間については、民法上の制限はありません。

3 正しいです。民法 344 条において、質権の設定は、債権者にその目的物を引き渡すことによって、その効力を生ずると規定しています。これに対して、抵当権は、目的物とした担保物の占有を設定者等から抵当権者に移転することなく、目的物の使用を継続することができます。(テキスト p 277 Q95 以下参照)

4 正しいです。抵当権及び不動産質権の第三者に対する対抗要件は、民法 177 条の適用を受け、登記が対抗要件となります。(テキスト p 285 Q103 以下参照)

**【正解】** 1

【問題 11】(H29-11) 借地借家法

A所有の甲土地につき、平成 29 年 10 月 1 日にBとの間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1 Aが甲土地につき、本件契約とは別に、平成 29 年 9 月 1 日にCとの間で建物所有を目的として賃貸借契約を締結していた場合、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは、本件契約よりもCとの契約が優先する。

2 賃借権の存続期間を 10 年と定めた場合、本件契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは存続期間が 30 年となるのに対し、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは存続期間は 10 年である。

3 本件契約が建物所有を目的として存続期間 60 年とし、賃料につき 3 年ごとに 1 %ずつ増額する旨を公正証書で定めたものである場合、社会情勢の変化により賃料が不相当となったときであっても、AもBも期間満了まで賃料の増減額請求をすることができない。

4 本件契約が建物所有を目的としている場合、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めるには、AはあらかじめBに対してその旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

---

【解説】借地権及び民法の賃貸借についての論点です。

1 誤りです。対抗要件についての論点です。A所有の土地について、「A→B、A→C」に賃貸する、つまり、二重賃貸のケースです。二重賃貸の場合、貸借の先後に関係なく、対抗要件を先に備えた方が優先されます。民法上のCの対抗要件は登記、借地借家法上のBの対抗要件は登記又は建物の自己名義上の登記となります。従って、Cは、対抗要件が具備されていなければBに優先しません。(テキスト p 475 Q11、p 405 Q248 参照)

2 正しいです。賃貸借の存続期間についての論点です。建物を所有することを目的とするものであれば借地借家法が適用され、10 年の契約期間が最低でも 30 年となります。資材置場として更地で利用するときは民法の適用となり、20 年以下の期間を設定することになります。従って、本肢の場合、10 年と設定したその期間となります。(テキスト p 469 Q3、p 404 Q247 参照)

3 誤りです。賃料増減請求権についての論点です。賃料自動増額改定特約について、判例は、「自動改定特約において地代等の改定基準を定めるに当たって基礎とされていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法 11 条 1 項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者は、同特約に拘束されず、同項に基づく地代等増減請求権の行使を妨げられない。」としています。つまり、社会情勢の変化により賃料が不相当となったのであれば、賃料の増減額請求をすることも可能です。(テキスト p 476 Q13 参照)

4 誤りです。定期借地権についての論点です。契約の更新がなく、建物の買取りの請求

をしないこととする旨を定める契約は、定期借地権の設定契約です。この場合、契約書の作成は必要ですが、定期建物賃貸借契約のような書面を交付して説明することは要件とされていません。(テキスト p 480 Q19 参照)

【正解】 2

【問題 12】(H29-12) 借地借家法

Aが所有する甲建物をBに対して3年間賃貸する旨の契約をした場合における次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 AがBに対し、甲建物の賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしていれば、AB間の賃貸借契約は期間満了によって当然に終了し、更新されない。

2 Aが甲建物の賃貸借契約の解約の申入れをした場合には申入れ日から3月で賃貸借契約が終了する旨を定めた特約は、Bがあらかじめ同意していれば、有効となる。

3 Cが甲建物を適法に転借している場合、AB間の賃貸借契約が期間満了によって終了するときに、Cがその旨をBから聞かされていれば、AはCに対して、賃貸借契約の期間満了による終了を対抗することができる。

4 AB間の賃貸借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るものである場合、当該契約前にAがBに契約の更新がなく期間の満了により終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければ、契約の更新がない旨の約定は無効となる。

---

【解説】借家権の更新についての論点です。

1 誤りです。賃貸人から更新拒絶の通知をする場合、一定の正当事由がない限り、更新したものとみなされます。よって、賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしたとしても、正当事由がなければ、更新したものとみなされます。

(テキスト p 483 Q23、p 484 Q26 参照)

2 誤りです。借地借家法 27 条 1 項により、「建物の賃貸人 (A) が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から 6 月を経過することによって終了する。」と規定されています。また、借地借家法 30 条において、「この規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」と規定されています。本肢の特約は、「解約の申入れの日から 3 月で賃貸借契約が終了する。」となっており、Bにとっては、法令より不利な特約となるため、Bが特約に同意していたとしても無効となります。

(テキスト p 483 Q23 参照)

3 誤りです。借地借家法 34 条 1 項において、「適法に建物の転貸借がされている場合において、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ときは、建物の賃貸人 (A) は、建物の転借人 (C) にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人 (C) に対抗することができない。」と規定されています。よって、賃貸人Aは転借人Cに対して、通知をしなければ賃貸借契約の期間満了による終了を対抗できません。

(テキスト p 491、Q39、p 410、Q254 参照)

4 正しいです。定期建物賃貸借契約を締結する前に、賃貸人は、賃借人に対して、「この建物の賃貸借は、契約の更新がなく、期間満了により終了する」旨を記載した書面を交付したうえで説明する必要があります。その説明をしなかった場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となり、定期建物賃貸借契約ではなく、普通の建物の賃貸借契約と



なります。(テキスト p 488、 Q34 参照)

【正解】 4

【問題 13】(H29-13) 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、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。
- 2 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は規約で減ずることはできない。
- 3 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合には、管理者はその場所にあててすれば足りる。
- 4 集会は、区分所有者全員の同意があれば、招集の手続を経ないで開くことができる。

---

【解説】 集会の招集についての論点です。

1 正しいです。区分所有法 34 条 2 項において、「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。」と規定されています。(テキスト p 529、 Q23 参照)

2 誤りです。区分所有法 34 条 3 項において、「区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。」と規定されています。よって、本肢の「この定数は規約で減ずることはできない。」旨の記述は、誤りです。(テキスト p 529、 Q23 参照)

3 正しい。区分所有法 35 条 3 項前文において、「集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。」と規定されています。(テキスト p 529、 Q24 参照)

4 正しいです。区分所有法 36 条において、「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。」と規定されています。

(テキスト p 531、 Q26 参照)

【正解】 2

【問題 14】(H29-14) 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 建物の名称があるときは、その名称も当該建物の表示に関する登記の登記事項となる。
- 2 地上権の設定の登記をする場合において、地上権の存続期間の定めがあるときは、その定めも登記事項となる。
- 3 賃借権の設定の登記をする場合において、敷金があるときであっても、その旨は登記事項とならない。
- 4 事業用定期借地権として借地借家法第 23 条第 1 項の定めのある賃借権の設定の登記をする場合、その定めも登記事項となる。

---

【解説】

1 正しいです。表示の登記についての論点です。建物の表示に関する登記の登記事項については、不動産登記法 44 条 1 項に定められています。この条文によると、「建物の名称があるときは、その名称」についても建物の表示に関する登記の登記事項となっています。(テキスト p 495、Q5 参照)

2 正しいです。地上権の登記についての論点です。地上権の登記の登記事項については、不動産登記法 78 条により、「存続期間の定めがあるときは、その定め」についても地上権の登記の登記事項となっています。

3 誤りです。賃借権の登記についての論点です。賃借権の登記の登記事項については、不動産登記法 81 条により、「敷金があるときは、その旨」についても賃借権の登記の登記事項となっています。

4 正しいです。定期借家権についての論点です。賃借権の登記の登記事項については、不動産登記法 81 条により、「事業用定期借地権として借地借家法第 23 条第 1 項の定めのある賃借権の設定の登記をするときは、その定め」も登記事項となっています。

【正解】 3

【問題 15】(H29-15) 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 市街化区域内の農地を耕作のために借り入れる場合、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 2 市街化調整区域内の4ヘクタールを超える農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、農林水産大臣の許可を受ける必要がある。
- 3 銀行から500万円を借り入れるために農地に抵当権を設定する場合、法第3条第1項又は第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 相続により農地の所有権を取得した者は、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

---

【解説】

1 誤りです。農地法3条許可についての論点です。市街化区域内の農地を耕作目的で借り入れる場合においても、農地法3条1項の許可を受ける必要があります。市街化区域内の特例（農業委員会に届け出れば、許可が不要となる特例）については、農地法4条・農地法5条について適用されますが、農地法3条については適用されません。よって、「農業委員会に届出をすれば法第3条第1項の許可を受ける必要はない」旨の記述は誤りです。

（テキスト p 617、Q7 参照）

2 誤りです。農地法5条の許可についての論点です。市街化調整区域内の農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、農地法5条1項の許可を受ける必要があり、農地法5条1項の許可権者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（「指定市町村」という。）の区域内にあっては、指定市町村の長。）です。よって、「農林水産大臣の許可を受ける必要がある。」旨の記述は誤りです。（テキスト p 623、Q22 参照）

3 誤りです。農地法3条及び5条の許可についての論点です。農地に抵当権を設定する行為は、「権利移動」または「転用」には該当しないため、農地法上の許可は不要です。

（テキスト p 616、Q4 参照）

4 正しいです。農地法3条許可についての論点です。相続や遺産分割により農地の所有権を取得する場合、農地法3条1項の許可を受ける必要がありません。しかし、農業委員会が管理する農地台帳の農地の所有者等を変更する必要があるために、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければなりません。

（テキスト p 620、Q14 参照）

【正解】 4

【問題 16】(H29-16) 都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

ア 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、一定の場合を除き、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

イ 地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

ウ 都市計画事業の認可の告示があつた後、当該認可に係る事業地内において、当該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を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

エ 都市計画事業の認可の告示があつた後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該事業の施行者の許可を受けなければならない。

- 1 ア、ウ 2 ア、エ 3 イ、ウ 4 イ、エ

---

【解説】

ア. 正しいです。建築制限についての論点です。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、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長、以下、都道府県知事等といいます。）の許可を受けなければなりません。ただし、政令で定める軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為については、都道府県知事等の許可は不要となります。（テキスト p 564、Q33 参照）

イ. 誤りです。地区計画に係る建築制限についての論点です。地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、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、一定事項を市町村長に届け出なければなりません。

（テキスト p 552、Q16 参照）

ウ. 正しいです。建築制限についての論点です。都市計画事業の認可告示があつた後においては、当該事業地内において、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、建築物の建築その他工作物の建設、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おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

（テキスト p 564、Q33 参照）

エ. 誤りです。建築制限についての論点です。都市計画事業の認可等の告示後、事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、原則、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等その他一定の事項を書面で施行者に届け出なければなりません。（テキスト p 565、Q35 参照）

従って、正しいものはアとウです。

【正解】 1

【問題 17】(H29-17) 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。ただし、許可を要する開発行為の面積について、条例による定めはないものとし、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ってはその長をいうものとする。

1 準都市計画区域内において、工場の建築の用に供する目的で 1,000 平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 市街化区域内において、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 1,000 平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

3 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、変電所の建築の用に供する目的で 1,000 平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

4 区域区分の定めのない都市計画区域内において、遊園地の建設の用に供する目的で 3,000 平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

---

【解説】 開発許可についての論点です。

1 誤りです。準都市計画区域内で行う 3,000 平方メートル未満の開発行為については、原則、開発許可を受ける必要はありません。(テキスト p 555、Q19 参照)

2 正しいです。市街化区域内で行う 1,000 平方メートル以上の開発行為については、開発許可を受ける必要があります。なお、「市街化区域以外の区域内」において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する特定の建築物又はこれらの業務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ものについては、開発許可を受ける必要はありません。本問は、「市街化区域内」について問われていますので、「市街化区域以外の区域内」の規定を適用することができず、1,000 平方メートル以上の開発行為であるため開発許可を受ける必要があります。(テキスト p 556、Q20 参照)

3 誤りです。駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、「変電所」その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発許可を受ける必要はありません。

(テキスト p 555、Q19 参照)

4 誤りです。開発許可が必要となる開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更のことです。特定工作物には、第 1 種特定工作物と第 2 種特定工作物があり、本肢の「遊園地」は第 2 種特定工作物とな

ります。しかし、第2種特定工作物は、1ヘクタール以上が対象であり、本肢は3,000平方メートルであるため、開発許可の対象になりません。(テキスト p 554、Q18 参照)

【正解】 2



【問題 18】(H29-18) 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 鉄筋コンクリート造であって、階数が2の住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物を使用することができる。
- 2 長屋の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとしなければならない。
- 3 下水道法に規定する処理区域内においては、便所は、污水管が公共下水道に連結された水洗便所としなければならない。
- 4 ホテルの用途に供する建築物を共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル）に用途変更する場合、建築確認は不要である。

---

【解説】

1 正しいです。建築確認の仮使用についての論点です。木造以外の建築物（例えば、鉄筋コンクリート造の建築物）で、階数が2以上、延べ面積が200平方メートル超のいずれかに該当するものは、大規模建築物に該当します。大規模建築物の新築、増改築等の一定の工事の場合、検査済証の交付を受けた後でなければ、原則、その建築物を使用することができません。ただし、「特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたとき」、「建築主事及び指定確認検査機関が国土交通大臣の定める基準に適合していることを認めたとき」、「工事完了の申請が受理された日から7日を経過したとき」には、検査済証の交付前であっても仮使用することができます。（テキスト p 557、Q20 参照）

2 正しいです。単体規定の論点です。建築基準法 30 条において、「長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとするほか、その構造を遮音性能（隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能のことです）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。」と規定されています。（テキスト p 558、Q22 参考）

3 正しいです。単体規定の論点です。建築基準法 31 条 1 項において、下水道法に規定する処理区域内における便所は、污水管が公共下水道に連結された水洗便所としなければならないとされています。（テキスト p 558、Q22 参考）

4 誤りです。建築確認についての論点です。特殊建築物（延べ面積100平方メートル超）への「用途変更」については、原則として建築確認が必要となります。

（テキスト p 558、Q3 参照）

【正解】 4

【問題 19】(H29-19) 建築基準法

建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の上限値は、原則として、法で定めた数値のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。
- 2 第二種中高層住居専用地域内では、原則として、ホテル又は旅館を建築することができる。
- 3 幅員 4 m 以上であり、法が施行された時点又は都市計画区域若しくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する道は、特定行政庁の指定がない限り、法上の道路とはならない。
- 4 建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が 2 つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最小の数値（12m 未満の場合に限る。）を用いて算定する。

---

【解説】

- 1 正しいです。建ぺい率についての論点です。建築基準法 53 条 1 項 6 号において、「都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の上限値は、原則として、10 分の 3、10 分の 4、10 分の 5、10 分の 6、10 分の 7 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。」と規定されています。（テキスト p 588、Q29 参考）
- 2 誤りです。用途制限についての論点です。ホテル又は旅館については、用途に供する部分の床面積が 3,000 平方メートルを超える場合には、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、工業地域、工業専用地域には、建築することができません。用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートル以下の場合には、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、工業地域、工業専用地域には、建築することができません。よって、第 2 種中高層住居専用地域内では、原則として、ホテル又は旅館を建築することができません。（テキスト p 585、Q28 参照）
- 3 誤りです。道路についての論点です。建築基準法 42 条 1 項 3 号において、「幅員 4 m 以上であり、法が施行された時点又は都市計画区域若しくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する道は、建築基準法上の道路となる。」と規定されています。よって、特定行政庁の指定がなくても建築基準法上の道路となります。（テキスト p 581、Q24 参照）
- 4 誤りです。容積率についての論点です。建築基準法 52 条 2 項において、「建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が 2 つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最大の数値を用いて算定する。」と規定されています。

(テキスト p 590、 Q30 参照)

【正解】 1

【問題 20】(H29-20) 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「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ってはその長をいうものとする。

1 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されていないために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められる場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を命ずることができる。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地において行われている工事の状況について、その工事が宅地造成に関する工事であるか否かにかかわらず、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して報告を求めることができる。

3 都道府県知事は、一定の場合には都道府県（指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）の規則で、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の技術的基準を強化することができる。

4 宅地造成工事規制区域内において、政令で定める技術的基準を満たす地表水等を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となるが、当該技術的基準を満たす必要のない地表水等を排除するための排水施設を除却する工事を行おうとする場合は、都道府県知事に届け出る必要はない。

---

【解説】

1 正しいです。改善命令についての論点です。宅地造成等規制法 17 条 1 項において、「都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。」と規定されています。

(テキスト p 638、Q30 参照)

2 正しいです。報告についての論点です。宅地造成等規制法 19 条において、「都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。」と規定されています。

(テキスト p 634、Q11 参考)

3 正しいです。許可制度についての論点です。宅地造成等規制法施行令 15 条 2 項において、「都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、宅地造成に関する

工事の技術的基準の規定のみによっては宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合においては、都道府県（指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）の規則で、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の技術的基準を強化することができる。」と規定されています。

4 誤りです。規制区域内の届出についての論点です。宅地造成等規制法 15 条 2 項・宅地造成等規制法施行令 18 条において、「宅地造成工事規制区域内において、地表水等を排除するための排水施設の除却工事を行おうと者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合等を除き、その工事に着手する日の 14 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。」と規定されています。

（テキスト p 635、 Q15 参照）

【正解】 4

【問題 21】(H29-21) 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。なお、この間において「組合」とは、土地区画整理組合をいう。

1 組合は、事業の完成により解散しようとする場合においては、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 施行地区内の宅地について組合員の有する所有権の全部又は一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

3 組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、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。

4 組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について借地権のみを有する者は、その組合の組合員とはならない。

---

【解説】 施行者についての論点です。

1 正しいです。土地区画整理法 45 条 2 項前文において、組合が解散しようとする場合においては、その解散について都道府県知事の認可を受けなければならないと規定されています。(テキスト p 642、 Q4 参照)

2 正しいです。土地区画整理法 26 条 1 項において、施行地区内の宅地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転すると規定されています。(テキスト p 643、 Q5 参照)

3 正しいです。土地区画整理法 14 条 2 項において、組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、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と規定されています。(テキスト p 642、 Q4 参照)

4 誤りです。土地区画整理法 25 条 1 項において、組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。と規定されています。よって、本肢の借地権のみを有する者は、その組合の組合員とはならない旨の記述は誤りです。(テキスト p 642、 Q4 参照)

【正解】 4

【問題 22】(H29-22) 諸法令

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 津波防災地域づくりに関する法律によれば、津波防護施設区域内において土地の掘削をしようとする者は、一定の場合を除き、津波防護施設管理者の許可を受けなければならない。
- 2 国土利用計画法によれば、市街化区域内の 3,000 平方メートルの土地を贈与により取得した者は、2 週間以内に、都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。
- 3 景観法によれば、景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をした者は、工事着手後 30 日以内に、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 4 道路法によれば、道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間であっても、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前であれば、道路管理者の許可を受けずに、当該区域内において工作物を新築することができる。

---

【解説】 諸法令の許可等についての論点です。

- 1 正しいです。津波防災地域づくりに関する法律 23 条 1 項において、津波防護施設区域内において土地の掘削をしようとする者は、原則として、津波防護施設管理者の許可を受けなければならないと規定されています。
- 2 誤りです。国土利用計画法では、規制区域、注視区域、監視区域のいずれにも指定されていない都市計画区域内の市街化区域内について、2,000 平方メートル以上の土地売買等の契約を締結した場合には、事後届出が必要となります。本肢は、3,000 平方メートルの土地を贈与した場合であり、贈与は事後届出の土地売買等の契約には該当しないため、事後届出は不要となります。
- 3 誤りです。景観法 16 条 1 項において、「景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をしようとする者は、あらかじめ、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。」と規定されています。よって、本肢の工事着手後 30 日以内に届け出なければならない旨の記述は誤りです。
- 4 誤りです。道路法 91 条 1 項において、道路の区域が決定された後、道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を付加増置してはならないと規定されています。よって、本肢の道路管理者の許可を受けずに工作物を新築することができる旨の記述は誤りです。

【正解】 1

【問題 23】(H29-23) 所得税

所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人が台風により主として保養の用に供する目的で所有する別荘について受けた損失の金額（保険金等により補てんされる部分の金額を除く。）は、その損失を受けた日の属する年分又はその翌年分の譲渡所得の金額の計算上控除される。
- 2 建物の所有を目的とする土地の賃借権の設定の対価として支払を受ける権利金の金額が、その土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるときは、不動産所得として課税される。
- 3 譲渡所得とは資産の譲渡による所得をいうので、不動産業者である個人が営利を目的として継続的に行っている土地の譲渡による所得は、譲渡所得として課税される。
- 4 個人が相続（限定承認に係るものを除く。）により取得した譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その資産をその相続の時ににおける価額に相当する金額により取得したものとして計算される。

---

【解説】 所得税についての論点です。

- 1 正しいです。所得税法 62 条 1 項・所得税法施行令 178 条 1 項において、「居住者が、災害又は盗難若しくは横領により、生活に通常必要でない資産として政令で定めるもの（主として保養の用に供する目的で所有する別荘等）について受けた損失の金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補てんされる部分の金額を除く。）は、その者のその損失を受けた日の属する年分又はその翌年分の譲渡所得の金額の計算上控除すべき金額とみなす」と規定されています。（テキスト p 673、 Q4 参考）
- 2 誤りです。受け取った権利金などの一時金は、不動産所得となります。しかし、権利金の金額が、その土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるときは、資産の譲渡があったものとして、賃借権の設定の対価として受け取った権利金は、譲渡所得に該当することになります。（テキスト p 672、 Q1 参考）
- 3 誤りです。譲渡所得とは、資産の譲渡による所得のことです。棚卸資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡等については、譲渡所得に該当しません。営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡については、事業所得又は雑所得として課税されます。本肢の場合は、不動産業者である個人が営利を目的として継続的に行っている土地の譲渡による所得は、事業所得に該当します。
- 4 誤りです。個人が相続（限定承認に係るものを除く。）により取得した譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その者が当該資産をその「取得の時」における価額に相当する金額により取得したものとして計算されます。よって、本肢のその「相続の時」における価額に相当する金額により取得したものとして計算される旨の記述は誤りです。（テキスト p 673、 Q4 参考）

【正解】 1



【問題 24】(H29-24) 固定資産税

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税は、固定資産が賃借されている場合、所有者ではなく当該固定資産の賃借人に対して課税される。
- 2 家屋に対して課する固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る家屋について家屋課税台帳等に登録された価格と当該家屋が所在する市町村内の他の家屋の価格とを比較することができるよう、当該納税者は、家屋価格等縦覧帳簿をいつでも縦覧することができる。
- 3 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産課税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。
- 4 平成 29 年 1 月 1 日現在において更地であっても住宅の建設が予定されている土地においては、市町村長が固定資産課税台帳に当該土地の価格を登録した旨の公示をするまでに当該住宅の敷地の用に供された場合には、当該土地に係る平成 29 年度の固定資産税について、住宅用地に対する課税標準の特例が適用される。

---

【解説】 固定資産税についての論点です。

1 誤りです。原則、毎年 1 月 1 日（賦課期日）現在の固定資産の所有者が、固定資産税の納税義務者となります。よって、賃借人に対して課税されません。

（テキスト p 668、Q3 参照）

2 誤りです。市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格とを比較することができるよう、原則、毎年 4 月 1 日から、4 月 20 日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、その指定する場所において、土地価格等縦覧帳簿や家屋価格等縦覧帳簿を、固定資産税の納税者の縦覧に供しなければなりません。よって、本肢の「いつでも縦覧することができる」旨の記述が誤りです。

3 正しいです。地方税法 432 条 1 項において、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産課税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる」と規定されています。

4 誤りです。賦課期日（毎年 1 月 1 日）現在、住宅が存在しないのであれば、住宅用地といえません。本肢では、平成 29 年 1 月 1 日現在においては更地であるため、住宅用地といえず、住宅用地に対する課税標準の特例は適用されません。

【正解】 3

【問題 25】(H29-25) 地価公示法

地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの価格及び当該標準地の前回の公示価格からの変化率等一定の事項を官報により公示しなければならないとされている。
- 2 土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年2回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとされている。
- 3 標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとされている。
- 4 土地の取引を行なう者は、取引の対象となる土地が標準地である場合には、当該標準地について公示された価格により取引を行なう義務を有する。

---

【解説】地価公示法についての論点です。

- 1 誤りです。土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、①標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番、②標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、③標準地の地積及び形状、④標準地及びその周辺の土地の利用の現況、⑤その他国土交通省令で定める事項（標準地の前面道路の状況、標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況等）について、官報で公示しなければなりません。本肢では、標準地の単位面積当たりの価格（②）については、公示する必要がありますが、標準地の前回の公示価格からの変化率については、公示する必要がありません。（テキスト p 688、Q3 参照）
- 2 誤りです。地価公示法 2 条 1 項において、土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年 1 回、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとするとして規定されています。よって、本肢の「毎年 2 回」の記述は誤りです。（テキスト p 688、Q3 参照）
- 3 正しいです。地価公示法 3 条において、標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとするとして規定されています。（テキスト p 687、Q2 参照）
- 4 誤りです。土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示価格を指標として取引を行なうよう努めなければなりません。公示価格を取引の指標とすることは、努力義務です。よって、本肢の「公示された価格により取引を行なう義務を有する。」旨の記述は誤りです。（テキスト p 686、Q1 参照）

【正解】 3

【問題 26】(H29-26) 報酬

宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は貸主 B から建物の貸借の媒介の依頼を受け、宅地建物取引業者 C (消費税課税事業者) は借主 D から建物の貸借の媒介の依頼を受け、B と D の間での賃貸借契約を成立させた。この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、1 か月分の借賃は 9 万円 (消費税等相当額を含まない。) である。

- 1 建物を店舗として貸借する場合、当該賃貸借契約において 200 万円の権利金 (権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいい、消費税等相当額を含まない。) の授受があるときは、A 及び C が受領できる報酬の限度額の合計は 216,000 円である。
- 2 A が B から 48,600 円の報酬を受領し、C が D から 48,600 円の報酬を受領した場合、A は B の依頼によって行った広告の料金に相当する額を別途受領することができない。
- 3 C は、D から報酬をその限度額まで受領できるほかに、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を行った対価として、報酬を受領することができる。
- 4 建物を居住用として貸借する場合、当該賃貸借契約において 100 万円の保証金 (D の退去時に D に全額返還されるものとする。) の授受があるときは、A 及び C が受領できる報酬の限度額の合計は 108,000 円である。

---

【解説】 報酬の制限についての論点です。

1 正しいです。居住用建物以外の賃貸借の媒介の場合で、権利金の授受があれば、次の 2 つの方法で計算した金額のうち、高い金額を報酬の限度額とすることができます。

<権利金を売買代金とみなして、売買・交換の媒介の速算法により計算した金額>

権利金 200 万円  $\times$  5% = 10 万円

10 万円  $\times$  1.08 = 10 万 8 千円 (消費税課税事業者であるため)

10 万 8 千円  $\times$  2 = 21 万 6 千円 (A 及び C が受領することができる報酬の限度額)

<双方合わせて、借賃の 1 ヶ月分に相当する金額>

1 ヶ月賃料 9 万円  $\times$  1.08 = 9 万 7,200 円 (消費税課税事業者であるため)

よって、A 及び C が受領できる報酬の限度額の合計は、21 万 6 千円 (21 万 6 千円 > 9 万 7,200 円) となります。(テキスト p 164、Q147 参照)

2 誤りです。宅建業者は、報酬限度額を超えて報酬を受領することはできません。

しかし、依頼者の特別の依頼によって行なう特別の費用、例えば、広告費用や遠隔地における現地調査等に要する費用については、事前に、依頼者の承諾があれば、報酬と別途に受領することができます。(テキスト p 166、Q149 参照)

3 誤りです。宅建業者は、報酬限度額を超えて報酬を受領することはできません。法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を行った対価として、報酬を受領することはできません。(テキスト p 152、Q136 参照)

4 誤りです。100万円の保証金は、Dの退去時にDに全額返還されるものであり敷金の要素をもっており、権利金ではありません。よって、権利金を売買代金とみなして媒介報酬の計算方法を採用することはできません。A及びCが受領できる報酬の限度額の合計は、借賃の1カ月分に相当する金額となります。よって、A及びCが受領できる報酬の限度額の合計は、「9万円×1.08=9万7,200円（消費税課税事業者であるため）」となります。

（テキスト p 164、 Q147 参照）

【正解】 1

【問題 27】(H29-27) 8種類制限

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買主Bとの間で締結した宅地の売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 売買契約において、瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から2年間とする特約を定めた場合、その特約は無効となる。

イ 売買契約において、売主の責めに帰すべき事由による瑕疵についてのみ引渡しの日から1年間担保責任を負うという特約を定めた場合、その特約は無効となる。

ウ Aが瑕疵担保責任を負う期間内においては、損害賠償の請求をすることはできるが、契約を解除することはできないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】 瑕疵担保責任についての論点です。

ア. 誤りです。瑕疵担保責任の特約の制限についての論点です。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約においては、原則、民法の瑕疵担保責任の規定よりも買主に不利な特約は、無効となり、民法の規定の瑕疵担保責任を負います。ただし、例外として、瑕疵担保責任を負う期間については、目的物の引渡しの日から2年以上とする特約は、有効となります。(テキスト p 145、 Q130 参照)

イ. 正しいです。瑕疵担保責任の特約の制限についての論点です。民法上の瑕疵担保責任は、売主の責めに帰すべき事由による瑕疵でなくても、売主は、責任を負わなければならない無過失責任です。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約においては、原則、民法の瑕疵担保責任の規定よりも買主に不利な特約は、無効となります。よって、本肢の「売主の責めに帰すべき事由による瑕疵についてのみ担保責任を負う特約」は、無効となります。(テキスト p 145、 Q130 参照)

ウ. 誤りです。瑕疵担保責任の特約の制限についての論点です。民法上の瑕疵担保責任は買主が善意無過失の場合において、買主は売主に対して、契約解除及び損害賠償請求をすることができます。なお、瑕疵により売買契約を締結した目的を達成することができないような場合に、契約を解除することができます。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約においては、原則、民法の瑕疵担保責任の規定よりも買主に不利な特約は、無効となります。よって、本肢の「契約を解除することはできないとする特約」は、買主にとって民法の規定よりも不利益となるため、無効となります。

(テキスト p 145、 Q130 参照)

正しいものは、イの一つです。

【正解】 1

【問題 28】(H29-28) 業務上の制限

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。）の規定に違反しないものはいくつあるか。

ア A は、法第 49 条に規定されている業務に関する帳簿について、業務上知り得た秘密が含まれているため、当該帳簿の閉鎖後、遅滞なく、専門業者に委託して廃棄した。

イ A は、宅地の売却を希望する B と専任代理契約を締結した。A は、B の要望を踏まえ、当該代理契約に指定流通機構に登録しない旨の特約を付したため、その登録をしなかった。

ウ A の従業者 C は、投資用マンションの販売において、勧誘に先立ち A の名称を告げず、自己の氏名及び契約締結の勧誘が目的であることを告げたとえで勧誘を行ったが、相手方から関心がない旨の意思表示があったので、勧誘の継続を断念した。

エ 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、売買契約の締結に際して買主から手付を受領した。その後、当該契約の当事者の双方が契約の履行に着手する前に、A は、手付を買主に返還して、契約を一方的に解除した。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

ア. 違反します。帳簿についての論点です。帳簿（ファイル又は磁気ディスクを含む）は、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとして、閉鎖後 5 年間（宅建業者が自ら新築住宅の売主となるときには、閉鎖後 10 年間）、その帳簿を保存しなければなりません。よって、5 年又は 10 年間保存せずに、帳簿の閉鎖後、遅滞なく、専門業者に委託して廃棄した場合は、宅建業法の規定に違反します。（テキスト p 169、Q155 参照）

イ. 違反します。代理契約についての論点です。媒介契約に関する規定は、代理契約にも準用されます。専任媒介契約（専任代理契約）を締結したときには、宅建業者は所定事項を指定流通機構に登録しなければなりません。よって、「B の要望であっても、所定の事項を指定流通機構に登録しない旨の特約を定めた」ことは、宅建業法の規定に違反します。

（テキスト p 169、Q155 参考）

ウ. 違反します。業務上の制限についての論点です。宅建業者は、勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことをしてはなりません。よって、「たとえ、勧誘の継続を断念したとしても、名称を告げなかった」場合、宅建業法の規定に違反します。

（テキスト p 171、Q158 参考）

エ. 違反します。解約手付についての論点です。宅建業者は自ら売主として一般消費者の買主と宅地建物の売買をする場合には、手付金について買主の不利となる特約が禁止されます。解約手付による契約解除をする場合、相手方が履行に着手するまでであれば、売主は、手付の倍額を返還し、買主は、手付を放棄することにより、契約を解除することがで

きます。よって、相手方が履行に着手する前であるため解除することはできますが、Aは、手付の倍額を返還する必要があるにもかかわらず、手付を買主に返還して契約を解除したことは、買主に不利となる特約であることから、宅建業法の規定に違反します。

(テキスト p 145、 Q130 参照)

違反しないのは、アの一つです。

【正解】 1

【問題 29】(H29-29) 監督処分

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとして、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣から業務の停止を命じられた。この場合、Aは、甲県知事から法に基づく指示処分を受けることがある。

2 国土交通大臣は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）の事務所の所在地を確知できない場合、その旨を官報及び乙県の公報で公告し、その公告の日から30日を経過してもBから申出がないときは、Bの免許を取り消すことができる。

3 国土交通大臣は、宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）に対し、法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行わなかったことを理由に業務停止を命じた場合は、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に通知しなければならない。

4 宅地建物取引業者D（丙県知事免許）は、法第72条第1項に基づく丙県職員による事務所への立入検査を拒んだ。この場合、Dは、50万円以下の罰金に処せられることがある。

---

【解説】 監督処分についての論点です。

1 誤りです。業務に関し他の法令に違反し、宅建業者として不相当であると認められるときは、指示処分を受けることがあります。本肢は、マンション管理業に関する業務であり、宅建業に関する業務についての不正又は著しく不当な行為をしたのではないので、指示処分を受けることはありません。（テキスト p 172、 Q159 参考）

2 誤りです。免許権者は、免許を受けた宅建業者の事務所の所在地を確知できないとき、又はその免許を受けた宅建業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できないときは、官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても、その宅建業者から申出がないときは、免許を取り消すことができます。よって、本肢の場合、Bの免許権者は国土交通大臣ではなく乙県知事であり、乙県知事が免許を取り消すことができます。（テキスト p 172、 Q159 参照）

3 誤りです。国土交通大臣は、指示処分、業務停止処分、免許取消処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該処分を受けた宅建業者の事務所の所在地を管轄する都道府県知事に通知しなければなりません。

4 正しいです。国土交通大臣は、宅建業を営むすべての者に対して、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅建業を営む者に対して、宅建業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求め、又はその職員に事務所その他その業務を行なう場所に立ち入り、帳簿、書類その他業務に係るのある物件を検査させることができます。この検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、50万円以下の罰金に処せられることがあります。

【正解】 4



【問題 30】(H29-30) 取引士・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。）の規定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「登録」とは、宅地建物取引士の登録をいうものとする。

- 1 宅地建物取引士A（甲県知事登録）が、甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。
- 2 宅地建物取引業者B（甲県知事免許）が、乙県に所在する1棟のマンション（150戸）を分譲するため、現地に案内所を設置し契約の申込みを受けるときは、甲県知事及び乙県知事に、その業務を開始する日の10日前までに、法第50条第2項の規定に基づく届出をしなければならない。
- 3 宅地建物取引士資格試験合格後18月を経過したC（甲県知事登録）が、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けようとする場合は、甲県知事が指定する講習を交付の申請前6月以内に受講しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者D社（甲県知事免許）が、合併により消滅したときは、その日から30日以内に、D社を代表する役員であった者が、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

---

【解説】

1 誤りです。登録の移転についての論点です。登録を受けている者は、登録を受けている都道府県以外に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、移転先の事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対して、その登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができます。よって、他の都道府県に住所を移転しただけでは、登録の移転の申請をすることができません。

（テキスト p 86、 Q70 参照）

2 正しいです。案内所についての論点です。案内所において契約（予約を含む）を締結し又は契約の申込みを受ける場合、宅建業者は、届出が必要となる案内所で業務を開始する日の10日前までに、免許権者（甲県知事）とその案内所の所在地を管轄する都道府県知事（乙県知事）に届出をしなければなりません。（テキスト p 170、 Q156 参照）

3 正しいです。取引士証の交付についての論点です。宅地建物取引士証の交付を申請しようとする者は、その都道府県知事が指定する法定講習で交付の申請前6ヵ月以内に行われるものを受講する必要があります。ただし、宅建士試験に合格した日から1年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者や、登録の移転の申請とともに、宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、法定講習を受講する必要がありません。よって、本肢の場合は、宅地建物取引士資格試験合格後18月を経過しているため法定講習は免除されず、法定講習を受講する必要があります。（テキスト p 78、 Q59 参照）

4 正しいです。合併による消滅の届出についての論点です。法人である宅建業者が合併

により消滅した場合、合併により消滅した法人（D社）を代表する役員であった者（社長など）は、合併の日から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 72、 Q50 参照）

【正解】 1

【問題 31】(H29-31) 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との間でマンション(代金 3,000 万円)の売買契約を締結しようとする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、正しいものはいくつあるか。

ア Bは自ら指定した自宅においてマンションの買受けの申込みをした場合においても、法第37条の2の規定に基づき、書面により買受けの申込みの撤回を行うことができる。

イ BがAに対し、法第37条の2の規定に基づき、書面により買受けの申込みの撤回を行った場合、その効力は、当該書面をAが受け取った時に生じることとなる。

ウ Aは、Bとの間で、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う違約金について300万円とする特約を定めた場合、加えて、損害賠償の予定額を600万円とする特約を定めることができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

ア. 誤りです。クーリング・オフの論点です。宅建業者の事務所等で買受けの申込みをした場合、クーリング・オフをすることができません。宅建業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合における相手方の自宅又は勤務する場所は、宅建業者の事務所等に該当します。よって、Bはクーリング・オフをすることができません。(テキスト p138、Q124 参照)

イ. 誤りです。クーリング・オフの方法と効果についての論点です。買主側が、申込みの撤回等をする場合、買主側は、書面で行う必要があります。なお、申込みの撤回等の効力は、書面を発した時に生じます。(テキスト p140、Q125 参照)

ウ. 誤りです。損害賠償の予定額等の制限についての論点です。宅建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。10分の2を超える定めをした場合、10分の2を超える部分については、無効となります。よって、本肢は違約金と損害賠償の予定額を合算すると900万円となり、600万円(3,000万円×2/10)を超えることとなります。(テキスト p142、Q127 参照)

正しいものはありません。

【正解】 4

【問題 32】(H29-32) 営業保証金

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したことにより、その最寄りの供託所が変更となった場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、従前の供託所から営業保証金を取り戻した後、移転後の最寄りの供託所に供託しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに事務所を設置するため営業保証金を供託したときは、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その旨を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 宅地建物取引業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、6月以上の期間を定めて申し出るべき旨の公告をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、営業保証金の還付があったために営業保証金に不足が生じたときは、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内に、不足額を供託しなければならない。

---

【解説】

1 誤りです。営業保証金の保管替えについての論点です。金銭のみで営業保証金を供託している宅建業者は、主たる事務所を移転することにより、主たる事務所の最寄りの供託所が変わった場合、従前の供託所に対し、新たな供託所へ営業保証金の保管替えを請求しなければなりません。二重供託をする必要はありません。

(テキスト p 102、 Q92 参照)

2 正しいです。営業保証金の供託をした旨の届出の論点です。事業を開始した宅建業者が、新たに、事務所を設置した場合、その設置した事務所分に相当する営業保証金を供託し、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、供託した旨の届出を免許権者にした後でなければ、その事務所で事業を開始することができません。

(テキスト p 96、 Q83 参照)

3 正しいです。営業保証金の取戻しについての論点です。宅建業者が、一部の事務所を廃止したことにより、宅建業者が供託している営業保証金について、超過額が発生した場合、宅建業者は、原則、還付請求権者に対して、6ヵ月を下回らない一定期間内(6ヵ月以上の一定期間内)に申し出るべき旨を公告します。そして、その期間内に還付請求権者からの申出がなかった場合に、営業保証金を取り戻すことができます。

(テキスト p 102、 Q93 参照)

4 正しいです。不足額の供託についての論点です。宅建業者は、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、宅建業者は、

その供託をした日から2週間以内に供託した旨を、免許権者に届け出る必要があります。

(テキスト p 101、 Q91 参照)

**【正解】** 1

【問題 33】(H29-33) 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、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 宅地の売買の媒介を行う場合、売買の各当事者すなわち売主及び買主に対して、書面を交付して説明しなければならない。
- 2 宅地の売買の媒介を行う場合、代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、説明しなければならない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、私道に関する負担について、説明しなければならない。
- 4 建物の売買の媒介を行う場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容について、説明しなければならない。

---

【解説】

1 誤りです。重要事項説明についての論点です。重要事項説明は、契約の判断に必要な取引物件の内容や取引条件について、その情報のない買主や借主に情報提供することで取引の安全を図る趣旨です。従って、買主や借主に重要事項の説明をする必要があり、既に物件の情報を知っている売主や貸主に説明をする必要はありません。ただし、買主や借主が宅建業者の場合、重要事項の説明をする必要がなく、35 条書面を交付すれば足ります。

(テキスト p 125、Q115 参照)

2 正しいです。重要事項説明についての論点です。売買・交換の場合、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及びそのあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置については、説明しなければなりません。(テキスト p 127、Q116 参照)

3 誤りです。重要事項説明についての論点です。売買・交換と宅地の貸借の場合、私道に関する負担に関する事項について説明しなければなりません。ただし、建物の貸借の場合には、説明する必要がありません。(テキスト p 127、Q116 参照)

4 誤りです。重要事項説明についての論点です。天災その他不可抗力による損害の負担、つまり危険負担についての内容は 37 条書面の記載事項です。危険負担は、天災その他不可抗力による損害の負担を誰が負うのかを明らかにするものであり、これは契約成立後の問題です。従って、契約成立前の段階である重要事項説明においては、危険負担の説明は不要です。(テキスト p 127、Q116 p 131、Q121 参照)

【正解】 2

【問題 34】(H29-34) 業務上の規制

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、自ら売主として、宅地及び建物の売買の契約を締結するに際し、手付金について、当初提示した金額を減額することにより、買主に対し売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させることは、法に違反しない。
- 2 宅地建物取引業者が、アンケート調査をすることを装って電話をし、その目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずに勧誘をする行為は、法に違反する。
- 3 宅地建物取引業者が、宅地及び建物の売買の媒介を行うに際し、媒介報酬について、買主の要望を受けて分割受領に応じることにより、契約の締結を誘引する行為は、法に違反する。
- 4 宅地建物取引業者が、手付金について信用の供与をすることにより、宅地及び建物の売買契約の締結を誘引する行為を行った場合、監督処分の対象となるほか、罰則の適用を受けることがある。

---

【解説】

1 正しいです。手付貸与等による契約締結の誘引の禁止についての論点です。宅建業者は、業務に関して、宅建業者の相手方等に対して、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をしてはいけません。しかし、手付金額を減額することや、買主が手付金支払いのために銀行から金銭貸借をするために、宅建業者がその銀行をあっせんすることは、信用の供与に該当しません。

(テキスト p 171、 Q157 参照)

2 正しいです。業務上の規制についての論点です。勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行う行為は禁止されています。(テキスト p 171、 Q158 参照)

3 誤りです。業務上の規制についての論点です。宅建業者が分割で媒介報酬を受領することは、何の問題もありません。(テキスト p 152、 Q136 参考)

4 正しいです。手付貸与等による契約締結の誘引の禁止についての論点です。宅地建物取引業者が、手付金について信用の供与をすることにより、宅地及び建物の売買契約の締結を誘引する行為を行った場合、監督処分（指示処分・業務停止処分）の対象となるほか、罰則（6 ヶ月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金またはこれを併科）の適用を受けることがあります。(テキスト p 171、 Q157 参考)

【正解】 3

【問題 35】(H29-35) 帳簿・名簿

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自ら貸主として締結した建物の賃貸借契約について、法第 49 条に規定されている業務に関する帳簿に、法及び国土交通省令で定められた事項を記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、一括して主たる事務所に備えれば、従たる事務所に備えておく必要はない。
- 3 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿に報酬の額を記載することが義務付けられており、違反した場合は指示処分の対象となる。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、一時的に事務の補助のために雇用した者については、従業者名簿に記載する必要がない。

---

【解答・解説】(テキスト p165、Q155 参照)

- 1 誤りです。帳簿についての論点です。宅建業法第 49 条において、宅建業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければなりません。しかし、本肢は、「自ら貸主として…」と記載されていますので、そもそも宅建業に該当せず、宅建業法の規定は適用されません。
- 2 誤りです。帳簿についての論点です。宅建業者は、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、「従たる事務所に備えておく必要はない。」旨の記述が誤りです。
- 3 正しいです。帳簿についての論点です。宅建業法施行規則 18 条 1 項において、帳簿の記載事項が定められていますが、「報酬の額」も帳簿の記載事項となります。帳簿に記載すべき事項を記載しなかった、つまり、宅建業法の規定に違反したのなら、指示処分の対象となります。
- 4 誤りです。名簿についての論点です。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名等を記載しなければなりません。この従業者（業務に従事する者）とは、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、原則として、代表者、役員（非常勤の役員を除く。）及びすべての従業員等が含まれ、受付、秘書、運転手等の業務に従事する者も対象となるが、宅地建物の取引に直接的な関係が乏しい業務に臨時的に従事する者はこれに該当しないとされています。よって、一時的に雇用されている者であっても、事務の補助をしている者の氏名は、従業者名簿に記載しなければなりません。

【正解】 3



### 【問題 36】(H29-36) 免許

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この間において「免許」とは、宅地建物取引業の免許をいう。

1 宅地建物取引業者Aは、免許の更新を申請したが、免許権者である甲県知事の申請に対する処分がなされないまま、免許の有効期間が満了した。この場合、Aは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を営むことができない。

2 Bは、新たに宅地建物取引業を営むため免許の申請を行った。この場合、Bは、免許の申請から免許を受けるまでの間に、宅地建物取引業を営む旨の広告を行い、取引する物件及び顧客を募ることができる。

3 宅地建物取引業者Cは、宅地又は建物の売買に関連し、兼業として、新たに不動産管理業を営むこととした。この場合、Cは兼業で不動産管理業を営む旨を、免許権者である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。

4 宅地建物取引業者である法人Dが、宅地建物取引業者でない法人Eに吸収合併されたことにより消滅した場合、一般承継人であるEは、Dが締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされる。

---

### 【解説】

1 誤りです。免許の更新についての論点です。免許の有効期間の満了後引き続き宅建業を営もうとする者は、免許の更新を受ける必要があります。なお、免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出する必要があります。この期間までの間に免許の更新の申請をしたが、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がされなかった場合、従前の免許は、免許の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、効力を有します。よって、Aは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を営むことができます。(テキストp54、Q21 参考)

2 誤りです。広告の制限についての論点です。宅建業の免許を受けない者は、宅建業を営む旨の表示をし、又は宅建業を営む目的をもって、広告をしてはなりません。(宅建業法第12条2項)たとえ、免許申請中であっても、広告をしてはなりません。

(テキストp114、Q104 参照)

3 誤りです。免許についての論点です。宅建業法施行規則第5条によれば、宅地建物取引業以外の事業を行なっているときは、その事業の種類は、宅建業者名簿の登載事項となります。宅建業法第9条によれば、当該事業の種類は、変更届出をする必要がありません。本肢のように、新たに不動産管理業を営むこととした場合においても、届出をする必要がありません。(テキストp70、Q45 参照)

4 正しいです。みなしの宅建業者の論点です。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、既に宅建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、その宅建業者又はその宅建業者の一般承継人(相続人や合併法人)を宅建業者と

みなして、継続して宅建業を行うことができます。これを、みなしの宅建業者と言います。これを認めることで、宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了するまで取引を完了させることで目的の範囲内で一般消費者の便宜を図り保護をすることになります。

(テキスト p 70、Q45 参照)

【正解】 4

【問題 37】(H29-37) 取引士

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、物件の買受けの申込みの前であっても宅地建物取引士証を提示しなければならないが、このときに提示した場合、後日、法第 35 条に規定する重要事項の説明をする際は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。

2 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A は、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者 B の専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録を移転しなければならない。

3 宅地建物取引士の登録を受けるには、宅地建物取引士資格試験に合格した者で、2 年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同年以上の能力を有すると認めたものであり、法で定める事由に該当しないことが必要である。

4 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、法第 35 条に規定する重要事項の説明をする際は、宅地建物取引士証の提示が義務付けられているため、宅地建物取引士証の提示をもって、従業者証明書の提示に代えることができる。

---

【解説】

1 誤りです。取引士証についての論点です。重要事項の説明時には、取引関係者からの請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。また、重要事項の説明時以外のときにおいても、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。（テキスト p 79、Q61 参照）

2 誤りです。登録の移転についての論点です。取引士登録を受けている者は、登録を受けている都道府県以外に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、移転先の事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対して、その登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができます。この登録の移転の申請は任意であり、本肢の「申請をしなければならない。」という義務ではありません。 「申請することができる。」という任意です。（テキスト p 86、Q70 参照）

3 正しいです。取引士登録についての論点です。宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し 2 年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同年以上の能力を有すると認めたものは、国土交通省令の定めるところにより、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができます。ただし、一定の事由に該当した場合は、この限りではありません。

（テキスト p 75、Q54 参照）

4 誤りです。従業者証明書についての論点です。宅建業者は、従業者に、その従業者で

あることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはなりません。宅地建物取引士証の提示をもって、従業者証明書の提示に代えることができません。

(テキスト p 168、Q154 参照)

【正解】 3

【問題 38】(H29-38) 契約

宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、売主を代理して宅地の売買契約を締結した際、買主にのみ 37 条書面を交付した。
- 2 Aは、自ら売主となる宅地の売買契約において、手付金等を受領するにもかかわらず、37 条書面に手付金等の保全措置の内容を記載しなかった。
- 3 Aは、媒介により宅地の売買契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるにもかかわらず、37 条書面にその内容を記載しなかった。
- 4 Aは、自ら売主となる宅地の売買契約において瑕疵担保責任に関する特約を定めたが、買主が宅地建物取引業者であり、瑕疵担保責任に関する特約を自由に定めることができるため、37 条書面にその内容を記載しなかった。

---

【解説】

- 1 違反します。37 条書面についての論点です。宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、37 条書面を交付しなければなりません。よって、買主だけでなく、売主にも交付する必要があります。（テキスト p 132、Q120 参照）
- 2 違反しません。手 37 条書面についての論点です。付金等を受領しようとする場合における手付金等の保全措置の概要については、37 条書面の記載事項ではありません。ただし、重要事項として説明をする必要があります。（テキスト p 133、Q121 参照）
- 3 違反します。37 条書面についての論点です。契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければなりません。（テキスト p 133、Q121 参照）
- 4 違反します。37 条書面についての論点です。宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければなりません。なお、37 条書面を交付しなければならない相手方が宅建業者の場合においても、37 条書面を交付する必要があります。（テキスト p 133、Q121 参照）

【正解】 2

【問題 39】(H29-39) 保証協会・営業保証金

営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業保証協会（以下この間において「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業者B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 A（国土交通大臣免許）は、甲県内にある主たる事務所とは別に、乙県内に新たに従たる事務所を設置したときは、営業保証金をその従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。

イ Aは、平成29年5月1日に、Bに手付金500万円を支払い、宅地の売買契約を締結した。宅地の引渡しの前にBが失踪し、宅地の引渡しを受けることができなくなったときは、Aは、手付金について、弁済業務保証金から弁済を受けることができる。

ウ Bは、保証協会の社員の地位を失ったときは、その地位を失った日から1週間以内に、営業保証金を供託しなければならない。

エ Bの取引に関して弁済業務保証金の還付があったときは、Bは、保証協会から当該還付額に相当する額の還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に、還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

【解説】

ア. 誤りです。営業保証金についての論点です。宅建業者は、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りません。事業を開始した宅建業者が、新たに、事務所を設置した場合、その設置した事務所分に相当する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りません。（テキスト p 98、Q86 参照）

イ. 誤りです。弁済業務保証金についての論点です。保証協会の社員である宅建業者と宅建業に関し取引をした者で、その取引により生じた債権を有する者は、弁済業務保証金から還付を受けることができます。ただし、「宅建業者と宅建業に関し取引をした者」には、宅建業者は除かれます。よって、弁済業務保証金から還付を受けることができません。

（テキスト p 106、Q96 参考）

ウ. 正しいです。保証協会の社員の地位を失った宅建業者は、その地位を失った日から1週間以内に、主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託しなければなりません。

（テキスト p 109、Q100 参照）

エ. 正しいです。還付充当金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建業者に、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建業者は、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。（テキスト p 109、Q100 参照）

正しいものは、ウとエの二つ。

【正解】 2

【問題 40】(H29-40) 契約

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定に違反しないものはどれか。

1 宅地建物取引業者 A は、中古マンションの売買の媒介において、当該マンションの代金の支払の時期及び引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明を行ったので、37 条書面には記載しなかった。

2 宅地建物取引業者である売主 B は、宅地建物取引業者 C の媒介により、宅地建物取引業者ではない買主 D と宅地の売買契約を締結した。B は、C と共同で作成した 37 条書面に C の宅地建物取引士の記名押印がなされていたため、その書面に、B の宅地建物取引士をして記名押印をさせなかった。

3 売主である宅地建物取引業者 E の宅地建物取引士 F は、宅地建物取引業者ではない買主 G に 37 条書面を交付する際、G から求められなかったため、宅地建物取引士証を G に提示せずに当該書面を交付した。

4 宅地建物取引業者 H は、宅地建物取引業者ではない売主 I から中古住宅を購入する契約を締結したが、I が売主であるため I に 37 条書面を交付しなかった。

---

【解説】

1 違反します。37 条書面についての論点です。代金の支払の時期及び引渡しの時期については、37 条書面の必要的記載事項です。なお、代金の支払の時期及び引渡しの時期については、35 条に規定する重要事項ではありません。重要事項説明書に記載して説明を行ったからといって 37 条書面の記載を省略することはできません。(テキスト p 133、Q121 参照)

2 違反します。37 条書面についての論点です。複数の宅建業者が関与した場合、全ての宅建業者が 37 条書面の交付義務を負います。そして、37 条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印をしなければなりません。本問のように、37 条書面を共同で作成した場合には、それぞれの宅地建物取引士（B 及び C の宅地建物取引士）の記名押印が必要となります。(テキスト p 132、Q120 参考)

3 違反しません。取引士証についての論点です。重要事項の説明時には、取引関係者からの請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。重要事項の説明時以外のときには、取引関係者から請求があるときに、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。(テキスト p 125、Q115 参照)

4 違反します。37 条書面についての論点です。宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に 37 条書面を交付しなければなりません。たとえ、相手方が売主であろうと、37 条書面を交付しなければなりません。(テキスト p 132、Q120 参考)

【正解】 3



【問題 41】(H29-41) 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、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、当該 1 棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を説明しなければならない。
- 2 土地の売買の媒介を行う場合、移転登記の申請の時期の定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。
- 3 住宅の売買の媒介を行う場合、宅地内のガス配管設備等に関して、当該住宅の売買後においても当該ガス配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとするときは、その旨を説明する必要がある。
- 4 中古マンションの売買の媒介を行う場合、当該マンションの計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額について説明しなければならない。

---

【解説】(テキスト p 127、Q116 参照)

1 正しいです。重要事項説明についての論点です。宅建業法 35 条及び宅建業法施行規則 16 条の 2 の 8 号において、「区分所有建物の売買の媒介を行う場合、当該 1 棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を重要事項として説明しなければならない。」と規定されています。

2 誤りです。重要事項説明についての論点です。所有権移転登記の申請の時期については、重要事項の説明内容となっていません。所有権移転の内容は、契約成立後の内容であることから、契約締結前の重要事項説明には説明事項ではありません。

3 正しいです。重要事項説明についての論点です。ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をしなければなりません。

4 正しいです。重要事項説明についての論点です。宅建業法 35 条及び宅建業法施行規則 16 条の 2 の 6 号において、「区分所有建物の売買の媒介を行う場合、当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額を重要事項として説明しなければならない。」と規定されています。

【正解】 2

【問題 42】(H29-42) 広告の制限

宅地建物取引業者が行う広告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 宅地の販売広告において、宅地の将来の環境について、著しく事実に相違する表示をしてはならない。

イ 宅地又は建物に係る広告の表示項目の中に、取引物件に係る現在又は将来の利用の制限があるが、この制限には、都市計画法に基づく利用制限等の公法上の制限だけではなく、借地権の有無等の私法上の制限も含まれる。

ウ 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告することにより他の物件を販売しようとした場合、取引の相手方が実際に誤認したか否か、あるいは損害を受けたか否かにかかわらず、監督処分の対象となる。

エ 建物の売却について代理を依頼されて広告を行う場合、取引態様として、代理であることを明示しなければならないが、その後、当該物件の購入の注文を受けたとき、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合でも、遅滞なく、その注文者に対し取引態様を明らかにしなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

【解説】

ア. 正しいです。広告の制限についての論点です。宅建業法 32 条は、「宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。」と規定しています。(テキスト p 114、Q105 参照)

イ. 正しいです。広告の制限についての論点です。宅地又は建物に係る広告の表示項目の中に、取引物件に係る現在又は将来の利用の制限があるが、この制限には、公法上の制限(都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定又は解除等)だけではなく、私法上の制限(借地権、定期借地権、地上権等の有無及びその内容等)も含まれます。

(テキスト p 114、Q105 参照)

ウ. 正しいです。誇大広告等の禁止についての論点です。顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」については、宅建業法 32 条の誇大広告等の禁止の規定に違反します。これは、おとり広告すること自体が禁止されており、取引の相手方が実際に誤認したか否か、損害を受けたか否かは関係ありません。宅建業法 32 条の誇大広告等の禁止の規定に違反すれば、監督

処分や罰則の対象となります。(テキスト p 114、Q105 参照)

エ. 正しいです。取引態様の明示についての論点です。宅建業 34 条 1 項において、「宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。」と規定されています。宅建業 34 条 2 項において、「宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。」と規定されています。よって、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合でも、遅滞なく、その注文者に対し取引態様を明らかにしなければなりません。(テキスト p 116、Q106 参照)

正しいものは、ア、イ、ウ、エの 4 つです。

【正解】 4

【問題 43】(H29-43) 媒介契約

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古マンションの売却の依頼を受け、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない媒介契約）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、2週間に1回以上当該専任媒介契約に係る業務の処理状況をBに報告しなければならないが、これに加え、当該中古マンションについて購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならない。

イ 当該専任媒介契約の有効期間は、3月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。ただし、Bが宅地建物取引業者である場合は、AとBの合意により、自動更新とすることができる。

ウ Aは、当該専任媒介契約の締結の日から7日（ただし、Aの休業日は含まない。）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、また、法第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なくBに提示しなければならない。

エ 当該専任媒介契約に係る通常の広告費用はAの負担であるが、指定流通機構への情報登録及びBがAに特別に依頼した広告に係る費用については、成約したか否かにかかわらず、国土交通大臣の定める報酬の限度額を超えてその費用をBに請求することができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

【解説】

ア. 正しいです。媒介契約の報告義務についての論点です。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、依頼者に対し、2週間（休業日を含む）に1回以上、報告する義務があります。媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地建物の売買の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければなりません。（テキスト p 122、Q111 参照）

イ. 誤りです。専任媒介契約の有効期間についての論点です。専任媒介契約の有効期間は、3ヵ月を超えることができません。例えば、当事者間で4ヵ月と定めた場合においても、3ヵ月となります。依頼者からの申出がない限り、更新することはできません。当事者間で、有効期間満了に伴い、有効期間を自動的に更新する旨の特約を定めていたとしても、その特約は、無効になります。たとえ、Bが宅建業者である場合においても同じです。

（テキスト p 123、Q113 参照）

ウ. 誤りです。指定流通機構への登録についての論点です。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、専任媒介契約の締結の日から7日以内（宅建業者の休業日は含まない）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。専任媒介契約と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、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。そして、指定流通機構に登録されると、その宅建業者は、指定流通機構が発行する登録を証する書面（法第 50 条の 6 に規定する登録を証する書面）を受け、その書面を、遅滞なく、依頼者に引き渡す必要があります。本肢では、「B に提示しなければならない。」旨の記述が誤りです。

（テキスト p 121、Q110 参照）

エ. 誤りです。広告費用についての論点です。宅建業者は、国土交通大臣の定める報酬限度額を超えて報酬を受領することはできません。しかし、依頼者の特別の依頼によって行なう特別の費用、例えば、広告費用や遠隔地における現地調査等に要する費用については、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。本肢の「指定流通機構への情報登録費用」については、B に請求することができません。

（テキスト p 166、Q149 参照）

正しいものはアの一つです。

【正解】 1

【問題 44】(H29-44) 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 宅地建物取引業者A社が免許を受けていないB社との合併により消滅する場合、存続会社であるB社はA社の免許を承継することができる。
- 2 個人である宅地建物取引業者Cがその事業を法人化するため、新たに株式会社Dを設立しその代表取締役役に就任する場合、D社はCの免許を承継することができる。
- 3 個人である宅地建物取引業者E（甲県知事免許）が死亡した場合、その相続人は、Eの死亡を知った日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならず、免許はその届出があった日に失効する。
- 4 宅地建物取引業者F社（乙県知事免許）が株主総会の決議により解散することとなった場合、その清算人は、当該解散の日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

---

【解説】

1 誤りです。免許についての論点です。吸収合併により、消滅会社（A社）の免許が存続会社（B社）に引き継がれることはありません。法人である宅建業者が合併によって消滅した場合、合併により消滅した法人を代表する役員であった者は、合併の日から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。そして、法人である宅建業者が合併により消滅した時に、免許の効力を失います。（テキスト p 54、Q22 参照）

2 誤りです。免許についての論点です。免許は、個人から法人になった場合（法人成り）、新たに免許を受け直すこととなります。「個人に対して付与される免許」と「法人に対して付与される免許」は、別のものであり、免許を受けている個人が、新たに法人を設立して宅建業を営む場合は、新たに法人業者としての免許を受けなければなりません。

（テキスト p 54、Q22 参考）

3 誤りです。死亡等の届出についての論点です。個人である宅建業者が死亡した場合、その者の相続人は、その死亡の事実を知った時から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。そして、個人である宅建業者の死亡時に、免許の効力を失います。（テキスト p 71、Q48 参照）

4 正しいです。解散の届出についての論点です。法人である宅建業者が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合、その清算人は、解散の日から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。そして、その届出をした時に、免許の効力を失います。（テキスト p 72、Q49 参照）

【正解】 4

【問題 45】（H29-45）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買主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の供託をする場合、Bに対し、当該住宅を引き渡すまでに、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。
- 2 自ら売主として新築住宅をBに引き渡したAが、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、その住宅の床面積が55平方メートル以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、床面積55平方メートル以下の住宅2戸をもって1戸と数えることになる。
- 3 Aは、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の届出をしなければ、当該基準日から1月を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。
- 4 Aは、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、当該住宅を引き渡した時から10年間、当該住宅の給水設備又はガス設備の瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができる。

---

【解説】

- 1 誤りです。住宅販売瑕疵担保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りません。よって、本肢の「住宅を引き渡すまでに」の記述は、誤りです。（テキストp180、Q4参照）
- 2 正しいです。住宅瑕疵担保履行法11条3項、同法施行令5条において、「住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、その住宅の床面積が55平方メートル以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、床面積55平方メートル以下の住宅2戸をもって1戸と数えることになる。」と規定されています。
- 3 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、資力確保措置を講じなかったり、又は、資力確保措置の状況についての届出をしなかったりした場合、その基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはなりません。よって、本肢の「1月を経過した日以後」の記述は、誤りです。
- 4 誤りです。住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、当該住宅を引き渡した時から10年間、当該住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、土台、柱、壁など）又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（屋根、外壁、開口部の戸など）の瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができます。よって、住宅の給水設備又はガス設備の瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができません。

(テキスト p 181、Q5 参照)

【正解】 2



【問題 46】(H29-46) 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、団体信用生命保険業務として、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。
- 2 機構は、直接融資業務において、高齢者の死亡時に一括償還をする方法により貸付金の償還を受けるときは、当該貸付金の貸付けのために設定された抵当権の効力の及ぶ範囲を超えて、弁済の請求をしないことができる。
- 3 証券化支援業務（買取型）に係る貸付金の利率は、貸付けに必要な資金の調達に係る金利その他の事情を勘案して機構が定めるため、どの金融機関においても同一の利率が適用される。
- 4 証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金も含まれる。

---

【解説】住宅金融支援機構法についての論点です。

- 1 正しいです。独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 10 号によれば、住宅金融支援機構は、証券化支援業務（買取型）により譲り受ける貸付債権（住宅ローン債券）に係る貸付けを受けた者や直接融資等業務の直接貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含みます）に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる団体信用生命保険の業務を行うことができます。（テキスト p 694、Q2 参照）
- 2 正しいです。独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書によれば、機構は、直接融資業務において、高齢者の死亡時に一括償還をする方法により貸付金の償還を受けるときは、当該貸付金の貸付けのために設定された抵当権の効力の及ぶ範囲を超えて、弁済の請求をしないことができます。（テキスト p 694、Q2 参考）
- 3 誤りです。証券化支援業務（買取型）に係る貸付金の利率は、取扱金融機関ごとに異なります。（テキスト p 694、Q2 参照）
- 4 正しいです。独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 1 号・同法施行令 5 条 1 項 2 号によれば、証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金も含まれます。（テキスト p 694、Q2 参照）

【正解】 3

【問題 47】(H29-47) 景表法

宅地建物取引業者がインターネット不動産情報サイトにおいて行った広告表示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 物件の所有者に媒介を依頼された宅地建物取引業者Aから入手した当該物件に関する情報を、宅地建物取引業者Bが、そのままインターネット不動産情報サイトに表示し広告を行っていても、仮に入手した物件に関する情報が間違っていたとしても不当表示に問われることはない。

2 新築の建売住宅について、建築中で外装が完成していなかったため、当該建売住宅と規模、外観等は同一ではないが同じ施工業者が他の地域で手掛けた建売住宅の外観写真を、施工例である旨を明記して掲載した。この広告表示が不当表示に問われることはない。

3 取引しようとする賃貸物件から最寄りの甲駅までの徒歩所要時間を表示するため、当該物件から甲駅までの道路距離を80mで除して算出したところ5.25分であったので、1分未満を四捨五入して「甲駅から5分」と表示した。この広告表示が不当表示に問われることはない。

4 新築分譲マンションについて、パンフレットには当該マンションの全戸数の専有面積を表示したが、インターネット広告には当該マンションの全戸数の専有面積のうち、最小面積及び最大面積のみを表示した。この広告表示が不当表示に問われることはない。

---

【解説】景表法についての論点です。(テキスト p 696、Q1 参考)

1 誤りです。物件に関する情報が間違っただけで表示しているのなら、不当表示に問われる可能性はあります。なお、インターネット広告であっても規制の対象となります。

2 誤りです。宅地又は建物の写真は、原則、取引するものの写真を用いて表示する必要があります。しかし、取引しようとする建物が建築工事の完了前である等その建物の写真を用いることができない事情がある場合においては、「取引しようとする建物と規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真」等に限り、他の建物の写真をその旨を明らかにして使用することができます。よって、本肢のように、当該建売住宅と規模、外観等は同一でないのなら、他の建物の写真を用いることができません。

3 誤りです。徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示する必要があります。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出する必要があります。よって、5.25分であれば、「甲駅から6分」と表示する必要があります。

4 正しいです。パンフレット等の媒体については、最小面積及び最大面積のみで表示することができます。つまり、インターネット広告には当該マンションの全戸数の専有面積のうち、最小面積及び最大面積のみで表示することができます。

【正解】4

【問題 48】(H29-48) 統計

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成 29 年地価公示(平成 29 年 3 月公表)によれば、住宅地の公示地価の全国平均は、9 年連続で下落した。
- 2 建築着工統計(平成 29 年 1 月公表)によれば、平成 28 年の持家の新設着工戸数は約 29.2 万戸となり、3 年ぶりに増加に転じた。
- 3 平成 29 年版土地白書(平成 29 年 5 月公表)によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成 28 年の全国の土地取引件数は 129 万件となり、2 年連続の減少となった。
- 4 平成 27 年度法人企業統計年報(平成 28 年 9 月公表)によれば、平成 27 年度における不動産業の経常利益は約 4 兆 3,000 億円となっており、前年度比 7.5%増となった。

---

【解説】

- 1 誤りです。平成 28 年 1 年間の全国平均の地価変動率は、住宅地は 0.0%、商業地は 1.4%、工業地は 0.3%で、全用途平均は、2 年連続の上昇となりました。用途別では、住宅地は 9 年ぶりに下落から横ばいに転じ、商業地は 2 年連続の上昇、工業地は昨年横ばいから上昇に転じました。
- 2 正しいです。平成 28 年の持家の新設住宅着工戸数は、約 29.23 万戸、前年比 3.1%増、3 年ぶりの増加となりました。
- 3 誤りです。平成 28 年の売買による所有権の移転登記の件数は、全国で 129 万件、前年比 0.3%増となりました。
- 4 誤りです。平成 27 年度の不動産業の経常利益は、約 4 兆 3,000 億円、前年度比 7.5%減、3 年ぶりに減少となりました。

【正解】 2

【問題 49】(H29-49) 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 扇状地は、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積して形成された地盤である。
- 2 三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤である。
- 3 台地は、一般に地盤が安定しており、低地に比べ、自然災害に対して安全度は高い。
- 4 埋立地は、一般に海面に対して比高を持ち、干拓地に比べ、水害に対して危険である。

---

【解説】土地についての論点です。(テキスト p 699、Q1 参考)

- 1 適当です。扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤です。なお、扇状地は、構造物の基礎について十分な支持力を持っているといえます。また、谷の出口に広がる扇状地は、土石流災害の危険性が高いといえます。
- 2 適当です。三角州とは、河川によって運ばれた土砂が河口付近に堆積することにより形成された地形であり、軟弱な地盤であるといえます。
- 3 適当です。台地は、一般的に、水はけがよいとされており、洪水や地震に対する安全性も比較的高いとされており、地盤にも地耐力があり、宅地に適しているといえます。
- 4 不適当です。埋立地は一般に海面に対して数メートルの比高を持ち、干拓地の方が災害に対して危険であるといえます。

【正解】 4

【問題 50】(H29-50) 建物

建物の構造と材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 木材の強度は、含水率が小さい状態の方が低くなる。
- 2 鉄筋は、炭素含有量が多いほど、引張強度が増大する傾向がある。
- 3 常温、常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、熱膨張率はほぼ等しい。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、耐火性、耐久性があり、耐震性、耐風性にも優れた構造である。

---

【解説】建物についての論点です。(テキスト p 701、Q2 参考)

- 1 不適当です。木材の強度は、含水率が小さい状態の方、つまり、乾燥状態の方が強度が大きくなるといえます。
- 2 適当です。一般的に、炭素の含有量が増加するほど引張強度が増大するといえます。
- 3 適当です。常温、常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、熱膨張率はほぼ等しいといえます。熱膨張率とは、温度上昇に伴い、物体の長さや体積が膨張する割合を温度あたりで表したもので、熱膨張係数ともいわれています。
- 4 適当です。鉄筋コンクリート構造は、耐火性、耐久性があり、耐震性、耐風性にも優れた構造であるといえます。

【正解】 1