

問1 解答3 物権変動

難易度 A

- 1 誤 【背信的悪意者】
 ▶ 背信的悪意者→登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者に当たらない。
 不動産に関する物権の変動は、登記がなければ第三者に対抗できません。この第三者とは、当事者やその包括承継人(相続人など)以外の者で、登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者を指し、背信的悪意者(買主に積極的に損害を与えることを意図して登記をしたような者)は第三者に当たりません。そして、背信的悪意者が登記がないことを主張することは信義則上許されません。したがって、Cが背信的悪意者に該当するときは、登記を備えていても、Bに所有権を対抗することはできません。
- 2 誤 【物権変動と対抗要件】
 ▶ Bは登記を備えていなければ、Cに所有権を対抗できない。
 Aは不動産をBとCに二重に譲渡しています。二重譲渡の場合、先に登記をしたほうが所有権を対抗することができます。したがって、Bは登記を備えていなければ、自己に所有権があることをCに対抗することはできません。
- 3 正 【背信的悪意者】
 Bに対する関係で背信的悪意者に該当する転得者Dは、登記を備えていても、Bに所有権を対抗することはできません。
- 4 誤 【物権変動と対抗要件】
 ▶ 単なる悪意者→登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者に当たる。
 単に二重譲渡の事実を知っているだけの悪意者は、背信的悪意者ではなく、登記がないことを主張する正当な利益を有する第三者に当たります。したがって、Cが先に登記を備えていれば、Bに対して所有権を対抗することができます。

問2 解答3 相続

難易度 A

- 1 正 【遺留分の放棄】
 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生じます。

- 2 正 【相続放棄】
 相続人は、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カ月以内に、相続について、単純もしくは限定の承認または放棄をしなければならず、相続開始前に、単純承認、限定承認または相続放棄をすることはできません。
- 3 誤 【遺留分の放棄】
 ▶ 遺留分の放棄→相続放棄とは異なり、相続人としての地位を失わない。
 相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けたとしても、相続開始後に遺留分侵害額請求権を行使することができないだけで、遺産を相続する権利を失いません。
- 4 正 【遺留分】
 兄弟姉妹には遺留分がありません。

問3 解答4 制限行為能力者

難易度 B

- 1 誤 【後見監督人】
 ▶ 成年後見人による法律行為の取消し→後見監督人の同意は不要。
 後見監督人は、家庭裁判所が必要があると認めるときに、一定の者からの請求または職権により選任され、後見人の事務の監督などを行います。後見監督人がいる場合、成年後見人が成年被後見人に代わって営業もしくは民法第13条第1項各号に掲げる行為(=保佐人の同意を要する重要な財産上の行為)をするには、原則として後見監督人の同意を得なければなりません。しかし、成年後見人が法律行為の取消しを行う場合には、その同意を得る必要はありません。
- 2 誤 【利益相反行為】
 ▶ 相続の放棄が利益相反行為となることがある。
 判例によると、相続の放棄が相手方のない単独行為であるということから直ちに利益相反行為に当たる余地がないと解するのは相当でないとしています。そして、共同相続人の一人が他の共同相続人の全部または一部の者の後見をしている場合において、後見人が被後見人全員を代理してする相続の放棄について、後見人自らが相続の放棄をした後にされたか、またはこれと同時にされたようなときには、利益相反行為に当たらないとしています。したがって、成年後見人が成年被後見人に代わって相続の放棄を行った場合に、利益相反行為となる場合があります。

3 誤 【保佐人】

▶ 保佐人は同意権と取消権を有し、さらに代理権が付与される場合がある。

成年後見人は法律上当然に代理権を有します(法定代理人)が、保佐人は当然には代理権を有しません。ただし、家庭裁判所は、一定の者の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができます。



保佐人に付与される代理権の範囲は、保佐人の同意を要する重要な財産上の行為に限られず、代理権付与の審判により定められた範囲になるよ。ちなみに、本人以外の者からの申立てにより保佐人に代理権が付与される場合には、本人の同意が必要!

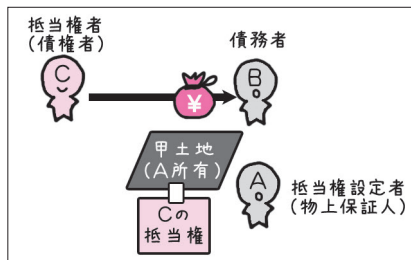
4 正 【後見人の欠格事由】

未成年者は後見人となることができませんが、18歳の者は成年なので、後見人の欠格事由に該当しません。

問 4 解答 1 抵当権

難易度 A

本問では、債権者Cの債務者Bに対する債権(被担保債権)を担保するため、物上保証人Aの所有する甲土地にCを抵当権者、Aを抵当権設定者とする抵当権を設定しています。



1 正 【代価弁済】

抵当不動産を買い受けた第三者(D)が、抵当権者(C)の請求に応じてその代価を抵当権者(C)に弁済したときは、抵当権はその第三者(D)のために消滅します。これを代価弁済といいます。

2 誤 【抵当権者に対抗することができない質貸借】

▶ 土地賃借人(E)には、買受人(F)に対する引渡しの猶予はない。

抵当権設定登記後に設定された賃借権については、原則として、抵当権者および競売による買受人に対抗することができません。なお、抵当権者に対抗することが

できない建物賃貸借によって、競売手続の開始前から使用または収益をする者であれば、その建物の競売における買受人の買受けの時から6カ月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しませんが、土地の賃借人にこのような引渡しは認められません。

3 誤 【一括競売】

▶ 抵当権者は抵当地上の建物を一括して競売できるだけであって、義務ではない。

土地への抵当権設定当時、当該土地が更地であり、抵当権設定後にその土地に建物を築造している場合には、抵当権者に一括競売が認められます(義務ではありません)。



一括競売をした場合、抵当権者が優先弁済を受けられるのは、土地の代価についてだけ!

4 誤 【抵当権消滅請求】

▶ 主たる債務者であるBは抵当権消滅請求をすることはできない。

抵当不動産の被担保債権の主たる債務者や保証人は、抵当権消滅請求をすることはできません。

問 5 解答 2 期間の計算

難易度 D

1 誤 【期間の起算】

▶ 期間の初日は、原則として算入しない。

日、週、月または年によって期間を定めたときは、原則として期間の初日は算入しません(初日不算入)。また、週、月または年の初めから期間を起算しないときは、原則としてその期間は、最後の週、月または年において、その起算日に相当する日(応当日)の前日に満了します。本肢の場合は、契約締結日の翌日である令和5年10月18日が起算日となり、1年後の応当日が令和6年10月18日、そして、その前日である令和6年10月17日が引渡日となります。



期間が午前零時から始まるときは、初日を算入するよ!
例えば、令和5年10月7日に、「令和5年10月17日から1年後に引渡し」という契約を締結すれば、令和6年10月17日が応当日、その前日である令和6年10月16日が引渡日になるね。

2 正 【期間の満了】

肢1の解説のとおり、本肢の場合も、令和5年8月31日の初日は算入しませんので、令和5年9月1日が起算日となり、1カ月後の応当日が令和5年10月1日、そして、その前日である令和5年9月30日が弁済期限となります。

3 誤 【期間の満了】

▶ その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間はその「翌日」に満了する。

期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間はその翌日に満了します(つまり、期間の末日が日曜日、日曜日に取引をしない慣習があれば、満了日はその翌日の月曜日になるということです)。

4 誤 【期間の満了】

▶ 最後の月に応当する日がないときは、その月の末日に満了する。

月または年によって期間を定めた場合において、最後の月に応当日がないときは、その月の末日に満了します。肢1の解説のとおり、本肢の場合も、令和5年5月30日の初日は算入しませんので、令和5年5月31日が起算日となり、1カ月後の応当日は令和5年6月31日となりますが、6月31日は存在しないため、6月の末日である令和5年6月30日が支払期限となります。

問6 解答3 賃貸借と使用貸借 難易度 B

1 誤 【物の受取り前の解除】

①…× ②…×

▶ ①、②ともに、自由に契約を解除することはできない。

前提として、①②ともに、契約の成立に書面の作成や物の引渡しは要求されません(口頭で契約は成立します)。そして、期間の定めがある賃貸借契約である①の場合は、契約を書面で締結したか否かにかかわらず、また引渡しの前であっても、原則として自由に解除することはできません。②の使用貸借の場合は、貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができますが、書面による使用貸借については、契約を解除することはできません。



書面によらない贈与契約は、履行の終わった部分を除き、解除できるというものがあったよね～

2 誤 【転貸】

①…○ ②…×

▶ ①、②ともに、賃貸人・貸主の承諾を得なければ、転貸することはできない。

①では、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができません。②でも同様に、借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用または収益をさせることができません。

3 正 【契約の解除】

①…○ ②…○

期間の定めがある賃貸借契約である①の場合は、賃貸借契約の一方または双方がその期間内に解約をする権利を留保したときに限り、解約の申入れをすることができます。また、②の場合は、借主からはいつでも契約の解除をすることができます。したがって、本肢は正しい記述です。

4 誤 【損害賠償についての期間の制限】

①…× ②…○

▶ ①、②ともに、返還を受けた時から「1年以内」に請求しなければならない。

①、②ともに、契約の本旨に反する使用または収益によって生じた損害の賠償および賃借人・借主が支出した費用の償還は、賃貸人・貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければなりません。

問7 解答4 失踪宣告 難易度 D

不在者の生死が7年間明らかでないときに、利害関係人の請求により、家庭裁判所は失踪宣告をすることができます。失踪宣告は、生死不明の者をめぐる法律関係を早期に確定させるための制度で、この失踪宣告を受けた者は、7年の期間が満了した時点で死亡したものとみなされて、相続が開始します。

失踪宣告が通常の相続と異なる点は、失踪宣告の取消しがあるという点です。失踪宣告を受けた者の相続人は、失踪宣告によって財産を相続しますが、失踪宣告の取消しがあると権利を失い、財産を返還する義務を負います。ただし、失踪宣告後、取消前に善意でした行為は、失踪宣告の取消しによって影響を受けませんが、その行為が契約のように相手方がある場合には、当事者双方が善意でなければなりません。

したがって、Cが本件売買契約にもとづき相続人Bから取得した甲土地の所有権

をAに対抗できるのは、BとCがともに善意(ア)でなければなりません。



7年間生死が明らかでない者には普通失踪、戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、危難が去った後1年間不明の者には特別失踪の宣告をすることができる。特別失踪が宣告された場合は、危難が去った時に死亡したものとみなされるよ。

問 8 解答 3 地上権と賃借権

難易度 B

1 誤 【修繕義務】

①…× ②…○

▶ 土地の所有者は、地上権が設定された土地の修繕義務を負わない。

②の賃貸人は、特約がなくても、賃貸物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負いますが、①の土地所有者(地上権設定者)は、特約がある場合を除き、地上権が設定された土地の修繕義務を負いません。

2 誤 【無断譲渡】

①…× ②…○

▶ 地上権の譲渡には、地上権設定者の承諾は不要。

②の賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができず、賃借権の無断譲渡があった場合は、賃貸人は背信的行為と認めるには足りない特段の事情のない限り契約を解除することができます。一方で①の地上権は、地上権者が地上権の設定された土地を自由に使用および収益することができ、地上権を譲渡する場合にも地上権設定者の承諾を要しません。したがって、①では、明渡しを請求することができません。②では、背信的行為と認めるに足りない特段の事情のない限り、明渡しを請求することができます。

3 正 【抵当権の設定】

①…○ ②…○

抵当権は、不動産(所有権)のほか、地上権や永小作権にも設定することができますが、賃借権には設定することはできません。したがって、本肢は正しい記述です。

4 誤 【妨害排除請求】

①…○ ②…×

▶ 對抗要件を備えた賃借人は、賃借権にもとづいて妨害の停止等の請求ができる。

物権である地上権は、物権的請求権(不法な物権への侵害に対し、返還・排除・予防を請求する権利)があるため、①の地上権者は、妨害の排除を求めることができます。一方

で②の賃借権は、賃貸人と賃借人との契約によって発生した債権であって排他性(同一物に相容れない内容の物権が複数同時に成立できないこと)がないため、第三者に対して賃借権にもとづいた請求権を有しません。ただし、對抗要件を備えた場合は、第三者に対しても賃借権を対抗することができるため、對抗要件を備えた②の賃借人は、賃借権にもとづいて、妨害の停止や返還の請求をすることができます。

問 9 解答 1 民法総合

難易度 D

ア 正 【委任】

委任は、有償であるか無償であるかに関係なく、各当事者がいつでも解除をすることができます。したがって、本肢は正しい記述です。

イ 誤 【親権】

▶ 法務局への届出ではなく、家庭裁判所の許可が必要。

親権を行う父または母は、やむを得ない事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、親権または管理権を辞することができます。

ウ 誤 【後見】

▶ 後見監督人の許可ではなく、家庭裁判所の許可が必要。

後見人は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができます。

エ 誤 【遺言の執行】

▶ 相続人の許可ではなく、家庭裁判所の許可が必要。

遺言執行者は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができます。



以上より、正しいものは1つ!だから答えは「1」!

問 10 解答 2 時効

難易度 B

1 誤 【代理占有】

▶ Bは甲土地をDに賃貸しているため、甲土地の占有を失わない。

占有権は、代理人によって取得することもでき、賃借人は賃貸人の占有代理人として賃借物を占有し、賃貸人は間接的に占有することになります。したがって、B

は甲土地の占有を失うことにはならず、要件を満たせば、甲土地の所有権を時効取得することができます。

2 **正** 【占有権の消滅】

占有権は、占有者が占有の意思を放棄し、または占有物の所持を失うことによって消滅しますが、占有者が占有回収の訴えを提起し、勝訴して現実にその物の占有を回復した場合には消滅しません。したがって、Eに占有を奪われていた期間もBの占有は消滅していなかったことになるので、その期間も時効期間に算入されます。

3 **誤** 【所有の意思】

▶ **所有の意思の有無は、占有取得の原因たる事実によって決まる。**

占有における所有の意思の有無は、占有取得の原因たる事実によって外形的客観的に定められます。したがって、売買によって甲土地の引渡しを受けたBには所有の意思が認められ、AC間の売買およびCに対する登記の移転を知ったとしても、所有の意思が認められなくなるわけではありません。

4 **誤** 【取得時効と登記】

▶ **時効完成前の第三者に対しては、登記なくして所有権を対抗できる。**

Bの時効完成時に甲土地の所有者であったCは、(Bから見て)時効完成前の第三者ということになります。時効完成前の第三者(C)に対しては、登記を備えていなくても所有権を主張することができるので、BはCに対し、登記がなくても甲土地の所有権を対抗することができます。

問 11 解答 3 借地借家法(借地) 難易度 B

1 **誤** 【建物の再築による借地権の期間の延長】

▶ **借地権者の承諾があった場合に限り、借地権の延長の効果が生ずる。**

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失(借地権者または転借地権者による取壊しを含む)があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権の延長の効果が生じます。なお、借地権は、承諾があった日または建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続します。



延長された借地権は、当初の残存期間が20年より長いとき、または当事者が20年より長い期間を定めたときは、その期間による。

2 **誤** 【建物の再築】

▶ **転借地権は消滅せず、転借地権者は建物を再築することができる。**

転借地上の建物が滅失したときでも、転借地権は消滅しません。この場合、転借地権者は建物の再築をすることができ、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について肢1の解説と同様の効果が生じます。

3 **正** 【借地権者に不利な特約】

本肢の特約は、借地権者に不利なものなので、無効となります。

4 **誤** 【建物買取請求権の代金債権と留置権】

▶ **敷地の賃料相当額については支払義務を負う。**

借地上の建物所有者が借地権設定者に対して建物買取請求権を行使した場合、建物の買取代金の支払いを受けるまでは、建物について留置権を主張して引渡しを拒み、敷地を占有することができます。ただし、敷地の賃料相当額については支払義務を負います。

問 12 解答 1 借地借家法(借家) 難易度 A

1 **誤** 【定期建物賃貸借】

▶ **定期建物賃貸借契約の締結を書面等によって行う必要がある。**

定期建物賃貸借契約を締結するときは、契約の締結を公正証書等の書面または契約内容を記録した電磁的記録によってしなければなりません。さらに、あらかじめ、賃借人に対し、書面を交付して(建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法によって提供する場合を含む)一定の事項を説明しなければなりません。この書面は、契約書(電磁的記録の場合を含む)とは別個独立の書面であることを要します。

2 **正** 【建物賃借権の対抗力】

借地借家法では、建物賃借権の登記がなくても、建物の引渡しを受けていれば、賃借人は第三者に建物の賃借権を対抗することができ、定期建物賃貸借契約であるか否かを問いません。

3 **正** 【定期建物賃貸借】

賃貸借の対象となる床面積が200㎡未満の居住の用に供するための定期建物賃貸

借契約においては、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができます。これを禁止する特約は賃借人に不利なものとして無効となりますので、Aは解約の申入れをすることができます。

- 4 **正** 【敷金の返還請求】
賃貨物の返還が先履行となるので(同時履行の関係ではない)、賃借人Bは甲建物の返還を受けるまで、敷金の返還請求を拒むことができます。

問 13 **解答 1** **区分所有法** **難易度 A**

- 1 **誤** 【管理者の権限】
▶ **規約により原告または被告となったときは、遅滞なく通知が必要。**
管理者は、規約または集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告または被告となることができますが、規約により原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければなりません。

- 2 **正** 【集会の招集請求】
管理者がないときは、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、集会を招集することができますが、この定数は、規約で減することができます。

- 3 **正** 【管理者の選任】
区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって管理者を選任し、または解任することができます。この集会の決議は普通決議となりますので、規約に別段の定めがない限り、区分所有者および議決権の各過半数で決めます。

- 4 **正** 【管理組合法人の成立】
管理組合は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨ならびにその名称および事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となります。



管理組合法人には、理事と監事を必ず置かなければならないよね!

問 14 **解答 2** **不動産登記法** **難易度 C**

- 1 **正** 【登記原因証明情報】
権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報(登記原因証明情報)を提供しなければなりません。

- 2 **誤** 【登記識別情報の提供】
▶ **資格者代理人によって登記申請がなされる場合→正当な理由に当たらない。**
登記権利者と登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合には、登記識別情報が通知されなかった場合その他の申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合を除き、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者の**登記識別情報を提供**しなければなりません。この正当な理由とは、登記識別情報の失効の申出にもとづいて登記識別情報が失効した場合や登記識別情報を失念した場合などをいい、当該申請が登記の申請の代理を業とすることができる代理人(資格者代理人)によってされた場合を含みません。



登記識別情報を提供できない場合は、①登記官による事前通知制度、または、②資格者代理人による本人確認制度などによって、登記官による本人確認が行われる!

- 3 **正** 【登記識別情報の通知】
登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る**登記識別情報を通知**しなければなりません。当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合などには通知されません。

- 4 **正** 【登記完了証の交付】
登記官は、登記の申請にもとづいて登記を完了したときは、申請人に対し、登記完了証を交付することにより、登記が完了した旨を通知しなければなりません。そして、申請人は、書面により登記完了証の交付を求める場合には、その旨および送付先の住所を申請情報の内容としなければなりません。

問 15 解答 3 都市計画法

難易度 A

- 1 正 【用途地域】
市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされています。

- 2 正 【準都市計画区域】
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、緑地保全地域または伝統的建造物群保存地区を定めることができます。

- 3 誤 【高度地区】
▶ 高度地区→「容積率」ではなく、「高さの最高限度または最低限度」を定める。
高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区とされています。

- 4 正 【工業地域】
工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされています。

問 16 解答 2 都市計画法(開発許可)

難易度 B

- 1 誤 【市街地再開発事業の施行として行う開発行為】
▶ 「～事業の施行として行う開発行為」は、開発許可不要。
市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、区域・規模にかかわらず、開発許可は不要です。

- 2 正 【公益上必要な建築物を建築するための開発行為】
博物館法に規定する博物館の用に供する施設である建築物は公益上必要な建築物に該当するので、区域・規模にかかわらず、開発許可は不要です。

- 3 誤 【技術基準(33条の基準)】
▶ 「土砂災害警戒区域内」ではなく、「土砂災害特別警戒区域内」の土地である。
主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域およびその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときを除き、開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域内の土地を含まない

こととされています。



本肢は「業務の用に供する施設」の建築だけで、「自己の居住用住宅」の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、災害危険区域等の除外は適用されないよ!

- 4 誤 【技術基準(34条の基準)】
▶ 市街化を促進するおそれがある場合には、開発許可をしてはならない。
市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く)については、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当と認める開発行為に該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはなりません。

問 17 解答 3 建築基準法

難易度 B

- 1 誤 【既存不適格建築物】
▶ 既存不適格建築物→速やかに改正後の規定に適合させる必要はない。
本肢のような建築物を既存不適格建築物といい、改正後の新たな建築基準法の規定は原則として適用されません。したがって、当該建築物は違反建築物とはならず、速やかに改正後の法の規定に適合させる必要はありません。

- 2 誤 【建築確認が必要となる建築物】
▶ 延べ面積が500㎡超→建築確認が必要。
延べ面積が500㎡超の建築物の大規模な修繕をする場合は、どの区域であっても建築確認が必要となります。

- 3 正 【地方公共団体の条例による制限の附加】
地方公共団体は、その地方の気候もしくは風土の特殊性または特殊建築物の用途もしくは規模により、建築基準法の規定等のみによっては建築物の安全、防火または衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造または建築設備に関して安全上、防火上または衛生上必要な制限を附加するこ



木造であれば500㎡超、木造・特殊建築物以外であれば200㎡超の延べ面積の建築物は建築確認が必要だよ!

とができます。

4 誤 【災害危険区域】

▶ 一律に禁止されるわけではなく、条例によって定められる。

地方公共団体は、**条例**で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができます。また、この区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定めることとされていますので、建築が一律に禁止されるわけではありません。

問 18 解答 3 建築基準法 難易度 A

1 誤 【用途制限(第一種低層住居専用地域)】

▶ 神社、寺院、教会は、どの用途地域内であっても建築することができる。

第一種住居地域内には、神社、寺院、教会その他これらに類するものを建築することができます。



「保育所、診療所、公衆浴場」や「巡査派出所、公衆電話所」も、どの用途地域内であっても建築することができるよ～

2 誤 【敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例】

▶ 容積率または各部分の高さは緩和されるが、建蔽率は緩和されない。

敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率および各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて、建築審査会の同意を得て許可したものの「容積率または各部分の高さ」は、その許可の範囲内において限度が緩和されます。

3 正 【建築基準法上の道路(2項道路)】

幅員が**4m未満**の道は、都市計画区域もしくは準都市計画区域の指定・変更または建築基準法の規定にもとづく条例の制定・改正により、建築基準法第3章の規定が適用されるに至ったさい、**現に建築物が立ち並んでいて、かつ、特定行政庁の指定**(特定行政庁は、幅員1.8m未満の道を指定する場合には、あらかじめ、建築審査会の同意を得ることが必要)があれば建築基準法上の道路とみなされます。

4 誤 【低層住居専用地域等内の建築物の高さの限度】

▶ 第一種住居地域内においては、絶対高さの制限の適用はない。

低層住居専用地域等内(第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域または田園住居地域内)においては、建築物の高さは、一定の場合を除いて、**10mまたは12m**のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはなりません。

問 19 解答 4 宅地造成等規制法 難易度 B

1 正 【工事等の届出】

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または地滑り抑止ぐい等の全部または一部の除却の工事を行おうとする者は、**工事に着手する日の14日前までに、都道府県知事に届け出**なければなりません。

2 正 【切土】

宅地造成工事規制区域内において行われる切土で、切土部分に高さが2m超の崖を生ずることとなる場合(宅地造成に該当します)には、原則として、**造成主は、工事着手前に、都道府県知事の許可**を受けなければなりません。

3 正 【宅地の保全義務】

宅地造成工事規制区域内の宅地の**所有者・管理者・占有者**は、宅地造成(宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む)に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければなりません。現在の所有者が造成主と異なる場合であっても同様です。

4 誤 【造成宅地防災区域】

▶ 盛土の高さが5m未満であっても、**造成宅地防災区域に指定できる場合がある。**

都道府県知事は、**宅地造成工事規制区域外**で、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地の区域であって、一定の基準に該当するものを**造成宅地防災区域**として指定することができます。この一定の基準とは、盛土をした土地の区域であって、安定計算によって、地震力およびその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力とその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもののうち、**①盛土**

をした土地の面積が3,000㎡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、または、②盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上であるもののいずれかに該当する一団の造成宅地の区域をいいますので、②に該当しない場合でも、①に該当した場合には、造成宅地防災区域として指定することができます。

問 20 解答 1 土地区画整理法

難易度 B

1 誤 【許可権者】

▶ 本肢の場合は都道府県知事等の許可が必要。

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もしくは建築物その他の工作物の新築等を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する場合は**国土交通大臣**の、その他の者が施行する場合は**都道府県知事**（一定の場合においては市長）の許可を受けなければなりません。

2 正 【換地処分の時期】

換地処分は、原則として換地計画に係る区域の**全部**について、**工事が完了した後**に、遅滞なく行うものですが、規準、規約、定款または施行規程に別段の定めがある場合は、工事の完了前でも換地処分を行うことができます。

3 正 【仮換地に指定されない土地の管理】

仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、または収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、または収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、**施行者**が管理するものとされています。

4 正 【清算金】

換地計画において定められた清算金は、換地処分の公告があった日の翌日において確定します。換地処分の確定後に換地について所有権の移転があっても、換地に関する清算交付金請求権は、施行者に対する関係において、当然にはこれに伴って移転しません。

問 21 解答 4 農地法

難易度 C

1 誤 【農地の賃貸借の対抗力】

▶ 使用貸借の場合は、対抗要件を備える手段がない。

農地または採草放牧地の賃貸借については、登記がなくても引渡しがあれば、その後、その農地等を取得した第三者に、賃借権を対抗することができます。ただし、使用貸借については、そもそも対抗要件を備える手段がないので、引渡しをもって第三者に対抗することはできません。

2 誤 【農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社】

▶ 耕作目的で農地を「借り入れる」ことはできる。

農地法第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、農地の所有は認められませんが、耕作目的で借り入れることはできます。

3 誤 【違反転用に対する処分】

▶ 工事を請け負った者も、原状回復等の措置に係る命令の対象。

都道府県知事等は違反転用者等に対して、特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、4条許可・5条許可を取り消し、その条件を変更し、もしくは新たに条件を付すまたは工事その他の行為の停止を命じ、もしくは相当の期限を定めて原状回復その他違反を是正するため必要な措置（原状回復等の措置）を講ずべきことを命ずることができます。違反転用者等には第4条第1項もしくは第5条第1項の規定に違反した者またはその一般承継人だけでなく、4条許可や5条許可に付した条件に違反している者やこれらの者から当該違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者またはその工事その他の行為の下請人も含まれます。

4 正 【土地の面積】

農地法が適用される場合の土地の面積は、登記簿の地積によりますが、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合および登記簿の地積がない場合には、実測にもとづき、農業委員会が認定したところによります。

問 22 解答 3 国土利用計画法

難易度 A

1 誤 【事後届出が不要となる場合】

▶ 当事者の一方が「A市」→事後届出は不要となる。

当事者の一方がまたは双方が国・地方公共団体・地方住宅供給公社等である場合

には、事後届出を行う必要はありません。

2 誤 【事後届出の手続】

▶「対価の額」も事後届出の届出事項である。

事後届出における届出事項には、①契約締結の年月日、②土地の利用目的、③対価の額などがあります。



対価が金銭以外のものであるときは、時価を基準として金銭に見積った額に換算して届け出ることになるよ！

3 正 【事後届出(市街化調整区域・非線引き区域)】

市街化区域を除く都市計画区域内とは、市街化調整区域と非線引き区域を指します。市街化調整区域と非線引き区域の場合は、ともに5,000㎡以上の土地について、土地売買等の契約を締結したときに事後届出が必要となります。そして、この面積は一団の土地で判定します。したがって、3,500㎡と2,500㎡に分割されていたとしても、宅建業者Eが取得した一団の土地の面積の合計は6,000㎡となるので、事後届出を行う必要があります。

4 誤 【都道府県知事の勧告】

▶勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことはできない。

都道府県知事は、一定の場合には、事後届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができます。そして、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨およびその内容を公表することができますが、契約を取り消すことはできません。

問 23 解答 3 印紙税 難易度 B

1 誤 【仮文書】

▶仮契約書(覚書)には印紙税が課される。

後日、正式文書を作成することとなる場合において、一時的に作成する仮文書(覚書)であっても、当該文書が課税事項を証明する目的で作成するものであるときは、課税文書に該当するため、印紙税が課されます。

2 誤 【記載金額(記載金額が2つ以上あるとき)】

▶記載金額は9,000万円である。

売買契約書に記載された金額の合計額が記載金額となるため、本肢の記載金額は9,000万円(6,000万円+3,000万円)となります。

3 正 【印紙税が課税される契約書】

契約期間を変更するために作成した覚書にも印紙税が課されます。

4 誤 【課税文書】

▶駐車場という「施設」の賃貸借契約書は課税文書に当たらない。

土地の賃貸借契約書は課税文書に該当しますが、建物や施設などの賃貸借契約書は課税文書に該当しません。駐車場の場合は、更地の駐車場所を賃貸する場合と車庫や駐車場としての設備のある施設を賃貸する場合とで、課税文書に該当するか否かが異なります。本肢の駐車場は、後者に該当するため、印紙税は課されません。

問 24 解答 2 固定資産税 難易度 B

1 誤 【不動産取得税の課税標準】

▶「特別徴収」ではなく、「普通徴収」である。

固定資産税の徴収については、普通徴収の方法によらなければなりません。



普通徴収は、国や地方公共団体が税額を計算して、納税者に通知し、それに基づいて納税者が税金を納付する方法。不動産取得税も普通徴収だったね！

2 正 【閲覧期間】

災害その他特別の事情がある場合を除いて、毎年4月1日から、4月20日また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、土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿またはそれらの写しを固定資産税の納税者の閲覧に供しなければならないとされています。

3 誤 【賦課期日】

▶市町村の条例で、固定資産税の賦課期日を定めることはできない。

固定資産税の賦課期日は、1月1日として法定されています。

4 誤 【納税義務者】

▶固定資産税の納税義務者は「賃借人」ではなく、「所有者」である。

災害等によって所有者が不明の場合には、使用者を所有者とみなして課税するこ

とはありますが、原則は、1月1日(賦課期日)現在の**所有者**に対して課税されます。

問 25 解答 2 地価公示法

難易度 A

1 正 【正常な価格の公示】

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、①標準地の所在の郡、市、区、町村および字ならびに地番、②標準地の単位面積当たりの価格および価格判定の基準日、③標準地の地積および形状、④標準地およ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を官報で公示しなければなりません。

2 誤 【正常な価格】

▶ 建物が「存しないもの」として通常成立すると認められる価格をいう。

土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、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、これを公示します。この「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(一定の場合を除く)において通常成立すると認められる価格で、建物その他定着物がある場合または土地に使用収益を制限する権利(地上権など)が存する場合には、これらの定着物や権利が「存しないもの」として通常成立すると認められる価格をいいます。

3 正 【「公示価格を規準とする」とは】

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければなりません。この「公示価格を規準とする」とは、対象土地の価格を求めるときに、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1または2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果にもとづき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいいます。

4 正 【公示区域とは】

公示区域とは、都市計画区域その他の区域で、土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く)をいいます。

問 26 解答 2 事務所

難易度 A

1 誤 【事務所】

▶ 契約締結権限を有する使用人を置き、継続的に業務を行う場所→事務所に該当。

本店や支店のほか、宅建業にかかる契約締結権限を有する使用人を置き、継続的に業務を行う場所は、商業登記簿に登録されていなくても、宅建業法に規定する事務所に該当します。

2 正 【宅建業を営まない支店】

宅建業を営まない支店は、事務所に該当しません。



本店の場合は、宅建業を営まない場合であっても、常に宅建業法上の事務所に該当する!

3 誤 【免許証の掲示】

▶ 「免許証」を掲示する必要はない。

事務所には、公衆の見やすい場所に標識と報酬の額を掲示し、従業者名簿と帳簿を備える必要がありますが、免許証については掲示する必要はありません。

4 誤 【専任の宅建士の設置】

▶ 「2週間以内」に必要な措置を執らなければならない。

専任の宅建士の数が不足する場合には、2週間以内に補充等をしなければなりません。なお、その補充等の日から30日以内に、専任の宅建士の氏名に変更があった旨を免許権者に届け出なければなりません。

問 27 解答 1 報酬

難易度 B

1 正 【特別の依頼にもとづく現地調査費用】

宅建業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する特別の費用に関し、その負担について事前に依頼者の承諾があるものは、報酬とは別に受領することができます。

2 誤 【宅地・建物の通常の借賃】

▶ 不動産鑑定業者の鑑定評価は必須ではなく、必要に応じて求める。

貸借の媒介の場合には、依頼者の双方から受け取ることのできる報酬の合計額は、

借賃の1カ月分および消費税相当額が上限となります。当該媒介が使用貸借に係るものである場合でも同様に、当該宅地または建物の通常の借賃の1カ月分および消費税相当額が上限となりますが、この「宅地または建物の通常の借賃」とは、当該宅地または建物が賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指し、その算定に当たり、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとされています。したがって、その必要がなければ、不動産鑑定業者の鑑定評価を求めない場合があります。

3 誤 【報酬の制限】

▶ あらかじめ依頼者の承諾があってもダメ。

貸借の媒介の場合には、依頼者の双方から受け取ることのできる報酬の合計額は、借賃の1カ月分および消費税相当額が上限となります。依頼者が承諾していたとしても、報酬の限度額を超えて報酬を受け取ることはできません。

4 誤 【低廉な空家等の特例が適用される場合の報酬限度額】

▶ 「20万2,000円」ではなく、「19万8,000円」が報酬限度額。

低廉な空家等の売買・交換の媒介・代理の特例が適用されるためには、代金が**400万円以下**(消費税抜き)でなければなりません。本肢の土地付建物の代金は280万円(消費税抜き)なので、この特例によって、売主から受け取る通常の報酬上限に現地調査等に要する費用を加算できます。

①土地：80万円

建物： $(300万円 - 80万円) \div 1.1 = 200万円$

合計：280万円

② **基本公式**の額： $280万円 \times 4\% + 2万円 = 13万2,000円$

③報酬限度額： $13万2,000円 \times 1.1 = 14万5,200円$

ただし、②の基本公式の額に本肢の現地調査等の費用(5万円・消費税抜き)を加算してしまうと、低廉な空家等の売買・交換の媒介・代理の特例によって売主から受領できる報酬限度額の**18万円**(消費税抜き)を超えてしまうため、売主Bから受領する報酬の限度額は、18万円および消費税相当額(19万8,000円)となります。

問 28 解答 1 重要事項の説明(35条書面) 難易度 A

1 正 【重要事項の説明の相手方】

重要事項の説明は、宅建業者が宅建業者でない買主(売買の場合)や借主(貸借の場合)に対して行います。したがって、買主である宅建業者が、売主や買主である自ら

のために重要事項説明書を作成する必要はありません。

2 誤 【業務に関する禁止事項】

▶ 故意でなくても、重要事項に関して不実のことを告げる行為は禁じられている。

重要事項に関して、宅建業者が故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は禁止されています。したがって、故意でなくても、調査不足によって事実と異なる内容を重要事項説明書に記載することは、宅建業法に違反します。

3 誤 【重要事項の説明の相手方】

▶ 重要事項の説明は「売主」に対して行う必要はない。

重要事項の説明は、宅建業者が宅建業者でない買主(売買の場合)や借主(貸借の場合)に対して行います。売主や貸主に説明する必要はありません。

4 誤 【35条書面の作成者】

▶ 35条書面は宅建業者が作成しなければならない。

宅建士は、35条書面への記名とその説明をしなければなりません。35条書面を作成する義務を負うのは宅建業者です。

問 29 解答 3 宅地建物取引士 難易度 A

1 正 【欠格事由に該当することになったとき】

宅建士が禁錮以上の刑に処せられると欠格事由に該当することになります。この場合は、その日から30日以内に、登録をしている都道府県知事に本人が届け出なければなりません。

2 正 【宅建士証の提出】

宅建士は、事務禁止処分を受けた場合、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければなりません。そして、提出しなかったときは**10万円以下の過料**に処せられることがあります。

3 誤 【法定講習】

▶ 「国土交通大臣」ではなく、登録をしている「都道府県知事」が指定する講習。

宅建士証の交付を受けようとする者は、原則として、都道府県知事が指定する法定講習で、交付の申請前6カ月以内に行われるものを受講しなければなりません。なお、宅建士証の有効期間は5年です。



試験合格後1年以内に宅建士証の交付を受ける場合は、法定講習は免除される。

4 **正** 【信用失墜行為の禁止】

宅建士は、宅建士の信用または品位を害するような行為をしてはなりません。そして、禁止されている「宅建士の信用を傷つけるような行為」とは、宅建士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅建士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれます。

問 30 **解答 3** **8種制限・業務に関する規制** **難易度 D**

ア **誤** 【割賦販売】

▶引渡し後「6カ月以上」ではなく、「1年以上」の期間にわたるものである。

宅地または建物の割賦販売とは、代金の全部または一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいいます。

イ **正** 【犯罪収益移転防止法】

犯罪収益移転防止法では、犯罪による収益の移転を防止するために、特定事業者に対し、顧客等の本人特定事項等の確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を講ずることを義務付けており、特定事業者は、顧客等との間で、特定業務のうち特定取引を行うにさいしては、当該顧客等について、一定の確認を行わなければなりません。

宅建業者は、特定事業者に該当し、宅建業のうち宅地もしくは建物の売買またはその代理もしくは媒介に係るものが特定業務、そのうち宅地または建物の売買契約の締結その他の政令で定める取引が特定取引として規定されています。

ウ **正** 【従業者の教育】

宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならないと規定されています。

エ **正** 【使用人の守秘義務】

宅建業者に課されている守秘義務と同様に、宅建業者の使用人その他の従業者(使

用人その他の従業者でなくなった後も含む)についても、正当な理由がある場合でなければ、宅建業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと規定されています。



以上より、正しいものは3つ!だから答えは「3」!

問 31 **解答 1** **媒介契約** **難易度 A**

1 **正** 【価額の査定に要した費用】

宅建業者は、土地・建物の価額について意見を述べるために行った価額の査定に費用を要した場合でも、当該費用を報酬とは別に受領することはできません。

2 **誤** 【媒介契約書面】

▶一般媒介、専任媒介のいずれでも、「売買すべき価額」の記載は必要。

媒介契約書面には、売買すべき価額を記載しなければなりません。

3 **誤** 【専任媒介契約の有効期間の更新】

▶専任媒介契約の有効期間は、更新の場合でも3カ月を超えることはできない。

専任媒介契約の有効期間は3カ月以内で、依頼者からの申出があれば、更新することができますが、更新の場合でも有効期間は3カ月を超えることはできません。

4 **誤** 【媒介契約書面の交付・提供】

▶購入の媒介にも、媒介契約書面の作成、交付・提供が必要。

宅建業者は、媒介契約(媒介契約の種類を問いません)を締結したときは、売却の媒介に限らず、購入の媒介の場合にも、遅滞なく、一定の事項を記載した書面(媒介契約書面)を作成して、依頼者に交付・提供しなければなりません。



媒介契約書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、媒介契約書面に記載すべき事項を電磁的方法であって宅建業者の記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することもできるよ!

問 32 解答 1 契約書(37条書面) 難易度 A

1 誤 【37条書面への記名】

▶ 宅建業者であるAも、宅建士をして37条書面に記名させなければならない。
売主が宅建業者(A)である売買の媒介を宅建業者(B)が行った場合、AとBは双方とも買主に対して37条書面の交付・提供義務を負います。したがって、A・Bともに、37条書面に宅建士をして記名をさせる必要があります。



37条書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、37条書面を交付すべき者の承諾を得て、37条書面に記載すべき事項を電磁的方法であって宅建士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができるよ!

2 正 【宅建士証の提示】

宅建士は、37条書面を交付・提供するさい、請求がない場合には、宅建士証を提示する義務はありませんが、取引の関係者から請求があったときには、宅建士証を提示しなければなりません。

3 正 【手付金等の保全措置の概要】

手付金等を受領しようとする場合は、当該保全措置の概要について、35条書面にその旨を記載し、説明をしなければなりません。37条書面の記載事項ではありません。

4 正 【一定の担保責任に関する特約】

宅地・建物の種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合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。

問 33 解答 2 宅地建物取引士 難易度 A

ア 誤 【欠格事由(宅建士)】

▶ 成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、登録を受けることができる。
宅建業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、登録を受けることができませんが、成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、登録を受けることができます。なお、宅建士資格試験の受験資格はありませんので、未成年者であっても受験することができます。

イ 誤 【登録の移転】

▶ 登録の移転は任意であり、「移転しなければならない」わけではない。
登録の移転は、現在登録している都道府県知事が管轄している都道府県以外の都道府県に所在する事務所に勤務し、または勤務しようとするときに行うことができるもので、義務ではなく、任意です。

ウ 正 【登録の移転】

事務禁止期間中は、登録の移転を申請することができません。



住所が変わった場合などの「変更の登録」は、事務禁止期間中でも申請しなければならない! 違いに注意しよう。

エ 正 【宅建士証の有効期間】

登録の移転の申請とともに宅建士証の交付を申請した場合は、登録後、移転申請前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間(移転前の宅建士証の残存期間)を有効期間とする宅建士証が移転先の都道府県知事から交付されます。



以上より、正しいものは2つ! だから答えは「2」!

問 34 解答 4 重要事項の説明(35条書面) 難易度 A

1 正 【既存建物における建物状況調査の実施の有無・結果の概要】

既存建物のときは、建物状況調査(実施後1年を経過していないものに限る)を実施しているかどうかやこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければなりません。

2 正 【造成宅地防災区域】

宅地・建物が造成宅地防災区域内にあるときは、売買・交換、貸借いずれの場合であっても、その旨を説明しなければなりません。

3 正 【石綿使用の調査の内容】

建物の売買・交換、貸借の場合には、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容について説明しなければなりません。

4 誤 【耐震診断の内容】

▶「その旨」ではなく、「その内容」の説明が必要。

建物の売買・交換、貸借の場合には、当該建物(昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く)が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければなりません。



単に耐震診断を受けているか否かを説明するのではなく、建物の耐震診断の内容(結果)を説明しなければなりません!

問 35 解答 4 35条書面と契約書(37条書面)等 難易度 A

1 誤 【従業者証明書の提示】

▶従業者名簿や宅建士証の提示で代えることはできない。

宅建業者は、従業者に従業者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らず、従業者が取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、その従業者証明書を提示しなければなりません。従業者名簿や宅建士証の提示をもって、従業者証明書の提示に代えることはできません。

2 誤 【重要事項の説明の相手方】

▶相手方が宅建業者→宅建士に35条の重要事項を説明させる必要はない。

宅建業者の相手方が宅建業者である場合、重要事項説明書を交付・提供する必要がありますが、原則として宅建士に説明させる必要はありません。



35条書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、説明の相手方の承諾を得て、宅建士に、35条書面に記載すべき事項を電磁的方法であって宅建士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができるよ!

3 誤 【重要事項を説明する時期】

▶35条書面の交付・提供と説明は、契約締結前に行わなければならない。

35条書面の交付・提供と重要事項の説明は、**契約締結前**に行わなければなりません。

4 正 【37条書面の交付・提供】

相手方が宅建業者でも、37条書面の交付・提供を省略することはできません。

問 36 解答 1 重要事項の説明(35条書面) 難易度 A

1 正 【建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況】

既存建物の売買の媒介では、設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるもの(検査済証もこれに該当します)の保存の状況は、重要事項として説明しなければなりません。また、保存の状況は、当該書類の有無を説明するものであり、紛失等により存在しない場合には、その旨を説明することになります。

2 誤 【代金の額ならびにその支払の時期および方法】

▶代金の額、その支払の時期・方法→重要事項の説明事項ではない。

代金の額ならびにその支払の時期および方法は、37条書面の必要的記載事項ですが、重要事項として説明する必要はありません。

3 誤 【水害ハザードマップ】

▶水害ハザードマップの存在を説明するだけでは足りない。

水害ハザードマップが作成されている場合には、その存在を説明するだけであったり、重要事項説明書に添付するだけでは足りず、取引の対象となる宅地または建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地または建物の概ねの位置を示すことにより説明することとされています。

4 誤 【引渡しの時期】

▶引渡しの時期→重要事項の説明事項ではない。

引渡しの時期は、37条書面の必要的記載事項ですが、重要事項として説明する必要はありません。

問 37 解答 2 広告 難易度 B

ア 正 【変更の確認の内容の広告】

宅建業者は、必要な許可・確認等を得た後でなければ広告することはできません

が、この確認には、「変更の確認」も含まれます。ただし、当初の確認を受けた後、変更の確認の申請書を建築主事へ提出している期間においても、当初の確認の内容で広告を継続することは差し支えないものとされています。また、当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間または提出を予定している場合は、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないとされています。

イ 誤 【誇大広告等の禁止】

▶ 誇大広告等を行うと実際に損害が発生しなくても監督処分の対象となる。

問合せや申込みがなく、実際に損害が発生していなくても、誇大広告等を行った場合には宅建業法違反となり、監督処分の対象となります。

ウ 正 【取引態様の明示義務】

数回に分けて広告をするときはそのたびごとに取引態様の別を明示しなければならず、広告をするさいに取引態様の別を明示していても、注文を受けたときには(広告を行った時と取引態様に変更がない場合でも)再度、明示が必要になります。



以上より、正しいものは2つ!だから答えは「2」!

問 38 解答 4 8種制限(クーリング・オフ制度) 難易度 A

1 誤 【クーリング・オフができなくなる場合】

▶ 「引渡しを受け」かつ「代金の全部を支払った」場合には解除できない。

申込者等が、宅地または建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときには、クーリング・オフによる契約の解除をすることができません。したがって、宅地の引渡しを受けただけであれば、他の要件を満たしていれば、クーリング・オフによる契約の解除をすることができます。

2 誤 【宅建業者間の取引】

▶ 買受けの申込者が宅建業者の場合は、クーリング・オフ制度の適用はない。

宅建業者が自ら売主となって、宅建業者でない買主との間で行う売買契約に限り、8種制限が適用されます。クーリング・オフ制度も8種制限の1つであるため、宅建業者が買受けの申込みを行った場合には、クーリング・オフによって買受けの申込

みを撤回することはできません。

3 誤 【クーリング・オフができる場所】

▶ 宅建業者の申出により買主の勤務先で売買契約の締結→解除できる。

宅建業者ではない買主が、その自宅・勤務先で宅地・建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出て、自宅・勤務場所で買受けの申込みをしたときは、クーリング・オフによる契約の解除をすることができません。本肢の買受けの申込みを行なった場所は喫茶店なので、クーリング・オフによる契約の解除をすることができません。

4 正 【クーリング・オフの効果】

クーリング・オフによって契約の解除がなされた場合、宅建業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込みまたは売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。

問 39 解答 4 保証協会 難易度 A

1 誤 【認証事務の処理】

▶ 認証申出書に「記載された時期」ではなく、「受理した順序」で処理する。

保証協会は、認証に係る事務を処理する場合には、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序ではなく、認証申出書の受理の順序に従ってしなければなりません。

2 誤 【弁済業務保証金の供託】

▶ 弁済業務保証金の供託→法務大臣・国土交通大臣の定める供託所に供託。

保証協会は、社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならず、この弁済業務保証金の供託は、当該社員の主たる事務所の最寄りではなく、法務大臣および国土交通大臣の定める供託所にしなければなりません。

3 誤 【弁済業務保証金分担金の納付】

▶ 弁済業務保証金分担金の納付→金銭のみ。

宅建業者が保証協会に加入した場合や社員が新たに事務所を設置したときに、保証協会に対して納付する分担金は、金銭のみで納付しなければなりません。



保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭または有価証券
ですることができるよ～

- 4 **正** 【弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者】
宅建業者が保証協会の社員になる前に、当該宅建業者と宅建業に関する取引をした者(宅建業者に該当する者を除く)も弁済業務保証金の還付を受けることができます。

問 40 **解答 2** **重要事項の説明(35条書面)** **難易度 B**

- ア **違反する** 【重要事項の説明の方法】
▶ **重要事項の説明は電話ですることができない。**
重要事項の説明は、原則として対面で行わなければなりません。宅建士および重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類および説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していることなどの一定の要件を満たせばテレビ会議等のITを活用して行うことができます(IT重説)。電話での重要事項の説明は、この環境がなく、要件を満たしていませんので、本肢は宅建業法に違反します。

- イ **違反する** 【重要事項の説明をする者】
▶ **媒介を行う宅建業者の宅建士が35条書面に記名し、説明しなければならない。**
建物の貸主が宅建業者であれば、「自ら貸借」は宅建業に該当せず、貸主である宅建業者は重要事項を説明する義務を負いません。したがって、貸借の媒介を行う宅建業者の宅建士が35条書面に記名し、重要事項の説明をしなければなりませんので、本肢は宅建業法に違反します。

- ウ **違反しない** 【重要事項の説明をする者】
重要事項の説明は、宅建士が行えばよく、当該物件の担当者が行う必要はありません。本肢では、担当者とは別の宅建士が記名をし、宅建士証を提示した上で重要事項の説明をしているため、なんら問題はありません。

- エ **違反しない** 【IT重説】
重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するIT重説を行う場合は、以下の要件をすべて満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱わ

れます。本肢では、要件を満たしているため、宅建業法の規定に違反しません。

IT重説の要件

- ① 宅建士および重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類および説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- ② 宅建士により記名された重要事項説明書および添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付(電磁的方法による提供を含む。)していること。
- ③ 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書および添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあることならびに映像および音声の状況について、宅建士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- ④ 宅建士が、宅建士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅建士証を画面上で視認できたことを確認していること。



以上より、違反しないものは2つ!だから答えは「2」!

問 41 **解答 2** **営業保証金・保証協会** **難易度 A**

- ア **誤** 【営業保証金の取戻し】
▶ **免許取消処分を受けた場合→公告後に営業保証金を取り戻すことができる。**
欠格事由に該当することとなったために免許を取り消された場合でも、**6カ月以上の期間**を定めて公告したのちに、営業保証金を取り戻すことができます。

- イ **正** 【営業保証金の追加供託】
宅建業者は、営業保証金の還付があったために営業保証金の不足が生じた場合において、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。

- ウ **正** 【苦情の解決】
保証協会は、宅建業者の相手方から社員の取り扱った宅建業に係る取引について解決の申出があった場合、苦情の解決について必要があると認めるときは、その社員に、文書もしくは口頭による説明を求め、または資料の提出を求めることができます。この場合、当該社員は、正当な理由がある場合でなければ拒むことはできま

せん。

エ 誤 【弁済業務保証金の還付額の範囲】

▶「納付した弁済業務保証金(分担金)の額に相当する額の範囲内」ではない。

保証協会の社員との宅建業に関する取引により生じた債権を有する者(宅建業者を除く)は、「当該社員が納付した弁済業務保証金(分担金)の額に相当する額の範囲内」ではなく、「当該社員が保証協会に加入していなかったとしたら、その者が供託しているはずの営業保証金の範囲内」で、弁済を受ける権利を有します。



以上より、誤っているものは2つ!だから答えは「2」!

問 42 解答 2 媒介契約 難易度 A

1 誤 【業務処理状況の報告義務】

▶業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。

専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、その専属専任媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上(専任媒介契約の場合は、2週間に1回以上)報告しなければなりません。

2 正 【宅建業者が媒介価格について意見を述べるとき】

宅建業者が媒介価格について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません。意見を述べる方法は書面に限定されていないので、口頭ですることでもできます。

3 誤 【専属専任媒介契約の有効期間】

▶依頼者からの申出があっても、3カ月を超える有効期間を定められない。

専属専任媒介契約の有効期間は、依頼者からの申出があった場合でも、3カ月を超えることができません。なお、これより長い期間を定めたときは、その期間は3カ月となります(媒介契約自体が無効となるものではありません)。

4 誤 【指定登録機構が発行する登録を証する書面】

▶登録書面は、遅滞なく、依頼者に引き渡さなければならない。

宅建業者は指定流通機構に一定事項を登録したときは、指定流通機構が発行する登録書面を、遅滞なく、(引渡しの依頼の有無にかかわらず)依頼者に引き渡さなければな

りません。



登録を証する書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、登録書面において証されるべき事項を電磁的方法であって国土交通省令で定めるものにより提供することができるよ!

問 43 解答 2 8種制限 難易度 A

1 正 【解約手付】

宅建業者が自ら売主となり、宅建業者以外の者が買主となる宅地・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、相手方が契約の履行に着手した場合を除き、買主はその手付を放棄して、売主である宅建業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができます。

2 誤 【一定の担保責任の特約の制限】

▶「引渡しの日から1年間」の期間制限→買主に不利な特約であり無効。

宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物の種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任(一定の担保責任)については、民法の規定より宅建業者でない買主に不利な特約をすることができません。

もともと、民法で規定する「買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知」という通知に関する期間制限の部分については、「引渡しの日から2年以上の通知期間」となる特約を定めることは、民法の規定より不利なものの、宅建業法により、例外的に定めることができます(売主が引渡しの際にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかった場合を除く)。したがって、通知に関する期間制限を本肢の「引渡しの日から1年間」とする特約は無効であり、定めることができません。

3 正 【損害賠償の予定額等の制限】

売主が宅建業者で、買主が宅建業者以外の者である場合において、損害賠償の予定額または違約金を定めるときは、その合計額が代金の20%を超えてはいけません(超える場合は、20%を超える部分が無効となります)。本肢では、損害賠償の予定額と違約金の額の合算額が500万円で、代金の20%(2,500万円×20%=500万円)を超えていないため、有効となります。

4 正 【所有権留保等の禁止】

宅建業者が自ら売主となり、宅建業者以外の者を買主とする宅地・建物の割賦販売を行なった場合において、当該割賦販売に係る宅地・建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3を超える額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地・建物を譲り受けてはなりません。

問 44 解答 4 契約書(37条書面) 難易度 A

1 違反しない 【契約書(37条書面)の交付・提供】

宅建業者(A)が自ら売主として、宅建業者(C)を代理とする買主(B)との間で宅地の売買契約を締結したときは、AはBに対し、CはAとBに対し、37条書面の交付・提供義務を負います。本肢では、AがBとCに交付しているため、宅建業法の規定には違反しません(AはCに交付・提供義務を負いませんが、交付・提供しても違反とはなりません)。

2 違反しない 【契約書(37条書面)の記名と交付・提供】

37条書面には、宅建士の記名が必要ですが、交付・提供は宅建士でない従業者が行うことができます。

3 違反しない 【借賃以外の金銭の授受に関する定め】

貸借の場合に、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額ならびに当該金銭の授受の時期および目的を37条書面に記載しなければなりません。したがって、本肢は宅建業法の規定に違反しません。

4 違反する 【契約書(37条書面)】

▶ 宅建業者間の取引に宅建業者が関与していても37条書面の交付・提供は必要。

本肢は、買主・売主・媒介業者の三者がすべて宅建業者ですが、原則どおりに、売主である宅建業者は買主に対して、買主である宅建業者は売主に対して、媒介業者は売主と買主に、それぞれ37条書面の交付・提供義務を負います。したがって、本肢は宅建業法の規定に違反します。

問 45 解答 3 住宅瑕疵担保履行法 難易度 A

1 誤 【資力確保措置が義務付けられる場合】

▶ 買主が宅建業者→資力確保措置は不要。

資力確保措置が義務付けられるのは、宅建業者が自ら売主となって、宅建業者以外の買主に対して、新築住宅を販売する場合です。本肢の買主は宅建業者であるため、資力確保措置を講ずる必要はありません。

2 誤 【住宅販売瑕疵担保責任保険契約】

▶ 保険の有効期間は「10年以上」でなければならない。

住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間は、たとえ買主の承諾があったとしても、新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上でなければなりません。

3 正 【住宅販売瑕疵担保保証金の供託】

自ら売主となって、宅建業者以外の買主に対して、新築住宅を販売する宅建業者は、毎年、基準日(3月31日)から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約にもとづき買主に引き渡した新築住宅(住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く)について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければなりません。

4 誤 【住宅販売瑕疵担保保証金の取戻し】

▶ 免許権者の承認を受けなければ取り戻すことができない。

住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者(供託宅建業者)または宅建業者であった者もしくはその承継人で住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅販売瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができます。ただし、この取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託宅建業者または宅建業者であった者がその免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事の承認を受けなければなりません。

問 46 解答 1 住宅金融支援機構法 難易度 A

1 誤 【証券化支援事業(買取型)】

▶ 住宅の建設等に付随する土地・借地権の取得に必要な資金→譲受けの対象。

機構は、証券化支援事業(買取型)において、住宅の建設また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の譲受けを行うことを業務として行っていますが、住宅の建設等に付随する行為で住宅の建設等に付随する土地または借地権の取得や住宅の改良に必要な資金もこれに含まれます。

2 正 【団体信用生命保険業務】

機構は、団体信用生命保険業務を行っており、貸付けを受けた者が**死亡**した場合のみならず、**重度障害**に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に係る債務の弁済に充当することができます。

3 正 【機構が譲り受ける貸付債権】

機構が債権譲受けによって譲り受ける貸付債権は、原則として、毎月払いの元金均等または元利均等の方法によって償還されるものでなければなりません。

4 正 【証券化支援事業(買取型)】

機構は、証券化支援事業(買取型)において、民間金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS(資産担保証券)を発行しています。

問 47 解答 4 景品表示法 難易度 A

1 誤 【徒歩による所要時間】

▶ 1分未満の端数が生じたときは「1分」として算出する。

徒歩による所要時間は、**道路距離80mにつき1分**として計算し、**1分未満の端数が生じたときは1分として算出する**(切り上げる)こととされています。

2 誤 【不当表示】

▶ 表示内容に変更があったときは、速やかに修正等が必要→不当表示の可能性あり。

事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、またはその表示を取りやめなければなりません。したがって、本肢のように「消費者からの問合せに対し、すでに成約済みであり取引できない旨」を説明していたとしても、不当表示に問われる可能性があります。

3 誤 【管理費】

▶ 「最高額のみ」ではなく、「最低額および最高額」である。

管理費については、1戸当たりの月額(予定額であるときは、その旨)を表示しますが、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額および最高額のみで表示します。

4 正 【建築条件付土地の表示】

建築条件付土地とは、自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己または自己の指定する建設業者との間に、その土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいい、請負契約の相手方となる者を制限しない場合も含まれます。そして、建築条件付土地の取引については、**①取引の対象が土地である旨、②条件の内容、③条件が成就しなかったときの措置の内容**を明示して表示しなければなりません。

問 48 解答 1 統計

最新の統計データで学習してください。

問 49 解答 2 土地 難易度 A

1 適当 【台地】

台地は、一般に水はけが良く地盤が安定していますが、**台地上の浅い谷**は、豪雨時において一時的に浸水することがあるため、注意を要します。

2 不適当 【低地】

▶ 低地→防災の見地からは住宅地として好ましくない。

低地は一般的に洪水や地震などに対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくありません。

3 適当 【埋立地】

埋立地や干拓地は一般的に宅地には適していません。ただし、埋立地は、一般に海面に対して数mの比高を持つため、干拓地よりは安全と考えられ、平均海面に対し4~5mの比高があり護岸が強固であれば、住宅地として利用することもできます。

4 適当 【ハザードマップポータルサイト】

ハザードマップポータルサイトでは、災害リスク情報などを地図に重ねて表示す

ることができ、災害時の避難や事前の防災対策に役立つ情報が公開されています。

問 50

解答 4 建物

難易度 C

1 適当

【在来軸組構法】

在来軸組構法は、建築構造の木構造の構法のひとつで、最も一般的な構法です。在来軸組構法での主要構造は、柱や梁、筋交を組み合わせた軸組、屋根の構造部分である小屋組、床を支える構造部分である床組からなります。

2 適当

【在来軸組構法】

在来軸組構法の軸組は、柱などの垂直材と土台、桁や梁などの水平材からなります。

3 適当

【在来軸組構法】

小屋組の種類は大きく2種類に分かれ、主に束と梁で構成される小屋組である和小屋とトラス構造で小屋組をつくる洋小屋に分かれます。

4 不适当

【在来軸組構法】

▶ 真壁のみで構成→「和風構造」・大壁のみで構成→「洋風構造」→併用もされる。

大壁は柱の外側から壁を張り、柱が見えないように仕上がります。そして、真壁は柱と柱の間に壁を張るため、壁よりも外側に柱が出るよう仕上がります。大壁は主に洋室で、真壁は主に和室で採用されますが、これらを併用する場合があります。