

平成 21 年度受験状況

申込者	合格者	合格率	合格点
241,944 人	34,918 人	17.9%	33 点

解 説

【問 1】 民法 意思表示 (正解 4)

- 1 正しい 意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。(民 § 95)
- 2 正しい 錯誤による無効については、表意者に重大な過失の有無を問わず、原則として相手方または第三者から無効を主張することは認められない。(最判昭 40・9・10)
- 3 正しい 原則として、動機の錯誤は、無効とはならないが、それを当該意思表示の内容として表示したときは、錯誤が成立することがあり、その意思表示は無効となることがある。(最判昭平 1・9・14)
- 4 誤り 動機が黙示的に表示されているときでも、それが法律行為の内容になることを妨げない。(最判平 1・9・14)

重要度 ★★★★★

【問 2】 民法 代理 (正解 2)

- 1 誤り 代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、本人に対して直接にその効力を生ずる。(民 § 100)
- 2 正しい 代理人は、行為能力者であることを要しない(民 § 102)のであるから、未成年者が代理行為を行ったとしても、未成年者であることを理由に取り消すことはできない。
- 3 誤り 委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。(民 § 104) 任意代理人は自由に復代理人を選任することはできない。
- 4 誤り 同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。(民 § 108)

重要度 ★★★★★

【問 3】 民法 時効 (正解 3)

- 1 正しい 支払督促の申立てをし、さらに期間内に適法に仮執行の宣言の申立てをしたときは、消滅時効は中断する。(民 § 150)
- 2 正しい 時効の利益は、あらかじめ放棄することができない。(民 § 146)
- 3 誤り 催告は 6 月以内に、裁判上の請求等をしなければ、時効中断の効力を生じない。(民 § 153) 内容証明郵便による支払の請求は、催告にあたり、6 月以内に裁判上の請求等をしなければ、時効中断の効力を生じない。
- 4 正しい 債務者が、消滅時効完成後に債権者に対し当該債務の承認をした場合には、時効完成の事実を知

らなかったときでも、その後その時効の援用をすることは許されないと解すべきである。(最判昭41・4・20)

重要度 ★★★★★

【問 4】 民法 相隣関係 (正解 2)

- 1 正しい 土地の所有者は、建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。(民§209)
- 2 誤り 囲繞地通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。(民§211-I)
- 3 正しい 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。(民§233-I) 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。(民§233-II)
- 4 正しい 境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(バルコニーを含む。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。(民§235-I)

重要度 ★★★★★

【問 5】 民法 担保物権の性質 (正解 1)

- 1 正しい 物上代位権とは、担保の目的物が売却、賃貸されたり、滅失、損傷したため、その所有者が売買代金、賃料、損害賠償、保険金等の請求権を取得する場合には、担保物権は、これらの請求権の上になお存続するという性質である。物上代位権は、典型担保のうち、先取特権、質権、抵当権にはあるが、留置権にはないことに注意。
- 2 誤り 典型担保のうち、留置権、先取特権は法定担保物権であり、質権、抵当権は約定担保物権である。
- 3 誤り 留置権は、動産、不動産について成立し、先取特権は、動産、不動産、一般財産について成立する。
- 4 誤り 留置権者は、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有しなければならない。(民§298-I) この規定は質権に準用されている。(民§350)

重要度 ★★★★★

【問 6】 民法 抵当権消滅請求 (正解 3)

- 1 誤り 主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができない。(民§380)
- 2 誤り 抵当不動産の第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生する前に、抵当権消滅請求をしなければならない。(民§382)
- 3 正しい 抵当不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に対し、一定の書面を送付しなければならない(民§383)が、その送付書面につき事前に裁判所の許可を受ける必要はない。
- 4 誤り 抵当権者が抵当権消滅請求に基づく抵当権の消滅を回避するには、書面の送付を受けた後、2月以内に抵当権を実行して競売の申立てをしなければならない。この申立てがなければ、抵当権消滅請求を承諾したものとみなされる。(民§384-1号) 書面にて第三取得者に通知しても、同請求に基づく抵当権消滅の効果に影響はない。

重要度 ★★★★★

【問 7】 民法 法定地上権 (正解 3)

- 1 正しい 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。(民 § 388)
- 2 正しい 土地に対する抵当権設定後に建物が築造された場合、抵当権者がその築造をあらかじめ承認したとしても、抵当権が目的土地を更地として評価されたことが明らかであるときは、法定地上権は成立しない。(最判昭 36・2・10)
- 3 誤り 土地を目的とする 1 番抵当権設定当時土地と地上建物の所有者が異なり、法定地上権成立の要件が充足されていなかった場合には、土地と建物が同一人の所有に帰した後に後順位抵当権が設定されたとしても、抵当権の実行により 1 番抵当権が消滅するときは、法定地上権は成立しない。(最判平 2・1・22)
- 4 正しい 土地およびその地上建物の所有者が建物の取得原因である譲受につき所有権移転登記を経由しないまま土地に対し抵当権を設定した場合であっても、法定地上権の成立を妨げない。(最判昭 48・9・18)

重要度 ★★★★★

【問 8】 民法 契約の解除 (正解 1)

- 1 正しい 当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。(民 § 545-I) 判例は、第三者が保護されるためには、対抗要件(登記)が必要であるとしている。
本肢の場合、Cは登記を受けているため、AはA B間の売買契約の解除をCに主張することができない。なお、第三者の善意、悪意は問わない。
- 2 誤り 目的物の引渡しを受けた買主は、解除までに使用収益して得た利益を売主に償還すべき義務を負う。(最判昭 34・9・22)
- 3 誤り 契約が解除された場合はお互いに原状回復義務があり、当事者の原状回復は同時履行の関係にあるため、当事者の一方がその原状回復義務の履行を提供しないとき、その相手方は自らの原状回復義務の履行を拒むことができる。
- 4 誤り 解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。(民 § 545-III)

重要度 ★★★★★

【問 9】 民法 贈与契約 (正解 3)

- 1 誤り 書面によらない贈与は、各当事者が撤回することができる。(民 § 550) 書面による贈与は、撤回することはできない。
- 2 誤り 贈与は、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。(民 § 549) 贈与契約は、諾成契約である。
- 3 正しい 負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。(民 § 551-II)
- 4 誤り 負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定を準用する(民 § 553)ので、負担義務を怠った場合は債務不履行となり、贈与契約を解除することができる。

【問 10】 民法 売買契約 (正解 4)

- 1 誤り 売主の瑕疵担保責任は、買主が善意、無過失であることが必要である。(民 § 570) 売主は、無過失責任とされている。
- 2 誤り 解約手付の授受された売買契約において、当事者の一方は、自ら履行に着手した場合でも、相手方が履行に着手するまでは、解除権を行使することができる。(最判昭 40・11・24)
- 3 誤り 他人の権利を売買の目的としたときは、売主はその権利を取得して買主に移転する義務を負う。(民 § 560) 他人物売買も有効である。
- 4 正しい 買い受けた不動産について抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払を拒むことができる。(民 § 577-I)

重要度 ★★★★★

【問 11】 借地借家法 借地権 (正解 4)

- 1 誤り 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があっても、借地権は消滅しない。
- 2 誤り 遅滞なく異議を述べ、その異議に正当事由が認められる場合は、法定更新を生じない。
- 3 誤り 借地上の建物の滅失があった場合の借地権者からの地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れは、当初の存続期間中は認められていない。
- 4 正しい 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から 10 年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、20 年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。(借地借家法 § 4) 更新後の存続期間を短縮することはできない。

重要度 ★★★★★

【問 12】 民法 使用貸借 借地借家法 借家権 (正解 2)

- 1 正しい 賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用または収益をなさしめた場合でも、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信的行為と認めるにたらない本件の如き特段の事情があるときは、賃貸人は民法第 612 条第 2 項により契約を解除することはできない。(最判昭 28・9・25) ので、前段は正しい。使用貸借の借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。(民 § 594-II) ので、後段も正しい。
- 2 誤り 本肢は一時使用目的ではない建物賃貸借のため、借地借家法が適用される。期間の定めのない建物賃貸借は、賃貸人からの解約申し入れには、正当事由が必要であるので、前段は正しい。使用貸借は、当事者が返還の時期を定めなかったときは、借主が、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還請求することができるので、後段は誤り。
- 3 正しい 建物の賃借権は、引渡しによって第三者に対抗することができるので、前段は正しい。使用貸借は、第三者に対抗することができないので、後段も正しい。
- 4 正しい 賃借権は、相続されるので、前段は正しい。使用貸借は、借主の死亡によって終了する(民 § 599) ので、後段も正しい。

重要度 ★★★★★

【問 13】 区分所有法 (正解 4)

- 1 正しい 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。(区分所有法 § 34-Ⅱ) 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。(区分所有法 § 35)
- 2 正しい この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。(区分所有法 § 45-1)
- 3 正しい 本肢のとおり (区分所有法 § 62-Ⅳ)
- 4 誤り 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。(区分所有法 § 32)

重要度 ★★★☆☆

【問 14】 不動産登記法 表示に関する登記 (正解 2)

- 1 正しい 地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。(不登法 § 37-Ⅰ)
- 2 誤り 表題部所有者の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、表題部所有者以外の者は、申請することができない。(不登法 § 31) 期間については、特に定められていない。
- 3 正しい 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。(不登法 § 47-Ⅰ)
- 4 正しい 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人(共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者)は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。(不登法 § 57)

重要度 ★★★☆☆

【問 15】 国土利用計画法 事後届出 (正解 3)

- 1 誤り 時効取得は、土地売買等の契約ではないので、事後届出を行う必要はない。
- 2 誤り 都道府県知事は、勧告を受けたものが、その勧告に従わなかったときは、その旨及び勧告の内容を公表することができるが、助言に従わなかった場合の公表制度はない。
- 3 正しい 土地売買等の契約は、予約、停止条件付、解除条件付の契約も含まれる。本肢の場合、Dは当該予約をした日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。
- 4 誤り 都市計画区域外の区域において、10,000㎡未満の土地売買等の契約を締結した場合、事後届出を要しない。(国土利用計画法 § 23-Ⅱ1号ハ) 本肢の場合、個々の買主が取得する土地が10,000㎡未満なので、F及びGは事後届出を要しない。

重要度 ★★★☆☆

【問 16】 都市計画法 (正解 2)

- 1 誤り 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の区画形質の変更、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内にあっては、当該市の長)の許可を受けなければならないが、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、許可を受ける必要はない。(都計法 § 52の2-Ⅰ2号)

- 2 正しい 風致地区は、都市の風致を維持するために定める地区である。(都計法 §9) 地区内における建築物の建築や宅地の造成、木竹の伐採などの行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体条例で、都市の風致を維持するため、必要な規制をすることができる。(都計法 §58-I)
- 3 誤り 地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他一定事項を市町村長に届出なければならない。(都計法 §58 の 2-I)
- 4 誤り 都市計画事業の認可等の告示をもって、土地収用法の規定による認定の告示とみなされる。(都計法 §70-I)

重要度 ★★★☆☆

【問 17】 都市計画法 開発許可 (正解 3)

- 1 正しい ゴルフコースの建設は、規模の大きさを問わず、第2種特定工作物の建設に該当し、開発行為となる。本肢の場合、区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において、3,000 m²以上の規模のため、開発許可を受ける必要がある。
- 2 正しい 原則として、市街化区域内での開発行為は、1,000 m²未満は、開発許可を受ける必要はないが、三大都市圏の一定の区域においては、500 m²となり、必要な場合は、都道府県の条例で 300 m²以上 1,000 m² (または 500 m²) 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。
- 3 誤り 開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、協議により他の法律に基づく管理者が管理することとした場合を除き、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する。
- 4 正しい 工事完了公告があった後は、用途地域が定められていない開発区域内で、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築、特定工作物の新設は、都道府県知事が許可した場合を除き、禁止されている。(都計法 §42-I)

重要度 ★★★☆☆

【問 18】 建築基準法 (正解 1)

- ア 誤り 都市計画区域若しくは準都市計画区域 (いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法第74条第1項の準景観地区 (市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物は、建築確認を要する。(建基法 §6-I 4号)
- イ 誤り 建築確認に関する規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以内であるときについては、適用しない。(建基法 §6-II)
- ウ 誤り 建築主事や指定確認検査機関は、受理した確認申請について、一定の高さ以上等の建築物の計画が、一定の構造計算に係る基準に適合するかどうかを審査する場合には、都道府県知事の構造計算適合性判定を求めなければならない。(建基法 §6-V) 知事は、原則として当該判定を求められた日から 14 日以内に、その結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければならない。(建基法 §6-VIII)
- エ 正しい 本肢のとおり (建基法 §6 の 2-10)

【問 19】 建築基準法 (正解 1)

- 1 誤り 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。(建基法 § 58)
- 2 正しい 建築協定は、その認可の公告のあった日以後に当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者(合意をしなかった土地所有者の土地の承継人を除く)に対しても、その効力が及ぶ。(建基法 § 75)
- 3 正しい 日影規制の対象区域外にある、高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして日影規制が適用される。(建基法 § 56 の 2-IV)
- 4 正しい 本枝のとおり (建基法 § 49- I II)

重要度 ★★★☆☆

【問 20】 宅地造成等規正法 (正解 2)

- 1 正しい 本枝のとおり (宅造法 § 19)
- 2 誤り 土地の面積が 500 m² を超え、又は切土をした土地の部分に高さが 2m を超える崖を生ずることとなる場合は、宅地造成に該当するが、本枝の場合、宅地造成に該当しないため許可を受ける必要はない。
- 3 正しい 本枝のとおり (宅造法 § 7- I)
- 4 正しい 都道府県知事は、許可に工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。(宅造法 § 8-III)

重要度 ★★★☆☆

【問 21】 土地区画整理法 (正解 3)

- 1 正しい 本枝のとおり (土区法 § 98- I)
- 2 正しい 本枝のとおり (土区法 § 99- I)
- 3 誤り 施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。(土区法 § 86- I)
- 4 正しい 本枝のとおり (土区法 § 104- I)

重要度 ★★★☆☆

【問 22】 農地法 (正解 4)

- 1 誤り 本枝の場合、4 条許可を受ける必要はない。(農地法 § 4- I 2 号)
- 2 誤り 農地の権利移動で転用を目的としないものについては、農地法 3 条の許可を必要とする。権利移動とは、所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権等の使用収益権を設定もしくは移転することをいう。本枝の場合、抵当権の設定は、農地法上の「権利移動」に該当しないため許可を必要としない。
- 3 誤り 市街化区域内にある農地につき、あらかじめ農業委員会に届出て、その権利を取得する場合は、5 条許可を受ける必要はない。届出はあらかじめ行う必要がある。また、対象となる土地の面積の規

模に関係なく適用される。(農地法 § 5-I 6 号)

- 4 正しい 必要な許可を受けないで行った行為は、その効力を生じない。また、原状回復や工事の停止命令等が行われることがある。(農地法 § 51-I) また、罰則 (3 年以下の懲役または 300 万円 (法人の場合は 1 億円) 以下の罰金) が適用される。(農地法 § 64)

重要度 ★★★★★☆

【問 23】 登録免許税 住宅の特例 (正解 2)

- 1 誤り 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が 50 m²以上 (上限なし) で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。
- 2 正しい 住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率の軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記には適用されない。
- 3 誤り 「不動産の価格」とは、登記申請のときにおける固定資産税課税台帳に登録された価格 (固定資産税評価額) となる。(登録免許税法附 § 7)
- 4 誤り 一定の住宅を新築または取得 (売買、競落によるものに限る) をし、1 年以内に登記をした場合に、新築の所有権保存登記、取得の所有権移転登記、貸付債権の抵当権設定登記の税率が軽減される特例である。

重要度 ★★★★★☆

【問 24】 印紙税 (正解 1)

- 1 正しい 契約金額の総額を変更するものである場合には、原契約が作成されていることが明示され、変更金額の増減額が記載されているときに限り、増額契約であれば増額部分のみが記載金額となり、減額契約であれば記載金額のない契約書 (印紙税額は一律 200 円) となる。
- 2 誤り 贈与は、無償による譲渡であるため、評価額の記載があっても、記載金額のない契約書 (印紙税額は一律 200 円) となる。
- 3 誤り 印紙税の納税義務者は課税文書の作成者であるので、代理人が代理人の名義で作成した場合は、その代理人が課税文書の作成者として納税義務を負う。
- 4 誤り 印紙を貼り付けていない場合の過怠税は、不貼付の印紙税額とその 2 倍相当額の合計額 (3 倍) となる。

重要度 ★★★★★☆

【問 25】 地価公示法 (正解 2)

- 1 誤り 公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、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 又 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ない、その結果に基づき、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う。(地価公示法 § 11) 比較を行うのは、「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標準地」であり、「当該対象土地に最も近い位置に存する標準地」ではない。
- 2 正しい 本肢のとおり (地価公示法 § 4)
- 3 誤り 「正常な価格」とは、土地について自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において

通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は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）をいう。（地価公示法 § 2-II）

- 4 誤り 地価公示の標準地は、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、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする。（地価公示法 § 3）「通常と認められる一団の土地」であって、「最も優れていると認められる一団の土地」ではない。

重要度 ★★★☆☆

【問 26】 宅地建物取引業法 免許 （正解 3）

- 1 誤り 免許区分の前提となる「事務所」とは、本店は常に事務所となり、支店は宅建業を行っている支店のみが事務所となる。（宅建業法 § 3-I）（施行令 § 1 の 2）本肢の場合、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 2 誤り 免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までに、免許申請書を提出しなければならない。（施行規則 § 3）
- 3 正しい 免許の更新の申請があった場合において、従前の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間はなお効力を有する。（宅建業法 § 3-IV）
- 4 誤り 免許換えの申請は、事業開始後に「事務所」を変更し、免許権者が変更した場合に行う。「案内所」を設置しても免許換えの必要はない。（宅建業法 § 7）

重要度 ★★★★★

【問 27】 宅地建物取引業法 免許 （正解 1）

- ア 誤り 破産者は復権を得れば、5 年を経過しなくてもその翌日から免許を受けることができる。（宅建業法 § 5-I 1 号）
- イ 正しい 宅地建物取引業法もしくは暴力団による不当な行為の防止等に関する法律、一定の刑法の犯罪（傷害罪、傷害現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合及び結集罪、脅迫罪、背任罪）、暴力行為等処罰に関する法律の罪に違反したことにより罰金の刑に処せられた役員又は政令で定める使用者がいる法人は、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。（宅建業法 § 5-I 3 の 2 号）（宅建業法 § 5-I 7 号）
- ウ 誤り 宅地建物取引業者は、免許取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行ったときは、当該届出の日から 5 年を経過しなければ免許を受けることができない。（宅建業法 § 5-I 2 の 2 号）
- エ 誤り 営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、自己に免許の欠格要件がなければ、法定代理人に欠格要件があっても、免許を受けることができる。（宅建業法 § 5-I 6 号）

重要度 ★★★★★

【問 28】 宅地建物取引業法 免許後の変更手続き （正解 2）

- 1 誤り 宅地建物取引業者は、役員や政令で定める使用人の氏名が変更になったときは、30 日以内に宅地建物取引業者名簿の変更の届出をしなければならない。（宅建業法 § 9）役員の住所は宅地建物取引

業者名簿の登載事項ではないため、変更した場合でも届出る必要はない。(宅建業法 § 8-Ⅱ)

- 2 正しい B 法人が、吸収合併され消滅した場合、B 法人を代表する役員であった者が免許権者に届出なければならない。(宅建業法 § 11-Ⅰ 2 号)
 - 3 誤り 案内所については、あらかじめ業務を開始する 10 日前までに所在地を管轄する都道府県知事のほか、免許権者に届出なければならない。この場合に免許権者が都道府県知事であるときは直接に、国土交通大臣であるときは、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して届出なければならない。
 - 4 誤り 兼業の種類は、宅地建物取引業者名簿の登載事項であるが、変更届は要しない。(宅建業法 § 9)
- 重要度 ★★★★★☆
-

【問 29】 宅地建物取引業法 取引主任者 (正解 2)

- 1 誤り 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引主任者資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し 3 年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。(宅建業法 § 17-Ⅰ Ⅲ) 2 年ではない。
 - 2 正しい 本肢のとおり (宅建業法 § 18-Ⅱ) (宅建業法 § 20)
 - 3 誤り 取引主任者の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人が死亡の事実を知ったとき日から 30 日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。(宅建業法 § 21-1 号)
 - 4 誤り 登録の移転を申請することができるのは、登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引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であり、単なる住所の変更では登録の移転を申請することはできない。(宅建業法 § 19 の 2)
- 重要度 ★★★★★☆
-

【問 30】 宅地建物取引業法 営業保証金 (正解 4)

- 1 誤り 宅地建物取引業者は、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らない。(宅建業法 § 25-Ⅰ)
 - 2 誤り 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければならない。(宅建業法 § 25-Ⅳ)
 - 3 誤り 還付を受けられる債権は、宅建業者と宅建業に関し取引したことから生じた債権が対象となる。(宅建業法 § 27-Ⅰ) 本肢の場合、電気工事業者の工事代金債権なので、還付を受けることはできない。
 - 4 正しい 本肢のとおり (宅建業法 § 28-Ⅰ)
- 重要度 ★★★★★★
-

【問 31】 宅地建物取引業法 自己の所有に属しない宅地、建物の売買契約締結等の制限 (正解 1)

- ア 誤り 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該宅地又は建物を取得する契約を締結しているときは制限されない。(宅建業法 § 33 の 2-1 号) 造成工事の完了後でも、当該宅地を取得する契約を締結していないときは、売買契約を締結することはできない。
- イ 誤り 本肢の場合、代金の一部を支払う前であっても C との間で売買契約を締結することができる。(宅建業法 § 33 の 2-1 号)

- ウ 正しい 当該宅地又は建物の売買が第41条第1項に規定する売買に該当する場合で当該売買に関して同項第1号又は第2号に掲げる措置が講じられているときは、売買契約を締結することができる。
(宅建業法 § 33 の 2-2 号)

重要度 ★★★★★☆

【問 32】 宅地建物取引業法 媒介契約 (正解 2)

- 1 誤り 登記された権利の種類及び内容は登録事項ではない。(宅建業法 § 34 の 2-V)
- 2 正しい 宅地建物取引業者は、指定流通機構に登録したことを証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなかったときは、指示処分を受けることがある。
- 3 誤り 業務処理状況の報告義務は、専任媒介契約の場合は2週間に1回以上(休日含む)、専属専任媒介契約の場合は1週間に1回以上(休日含む)とされている。なお、一般媒介契約の場合は、業務処理状況の報告義務に関する規定はない。
- 4 誤り 宅地建物取引業者は、登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。(宅建業法 § 34 の 2-VII) 引渡しに関係なく契約が成立したときに通知しなければならない。

重要度 ★★★★★☆

【問 33】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 2)

- 1 正しい 本肢は、法令上の制限に該当するので重要事項として説明しなければならない。(宅建業法 § 35-I 2 号)
- 2 誤り 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、その内容を重要事項として説明しなければならないが、(規則 § 16 の 4 の 3-4 号) 宅建業者に石綿の使用の有無の調査の実施を義務付けるものではない。この規定は、建物の売買、交換及び貸借に限って適用されることに注意。
- 3 正しい 一般定期借地権、定期借家権、終身建物賃貸借契約を設定しようとするときは、その旨を重要事項として説明しなければならない。(規則 § 16 の 4 の 3-9 号)
- 4 正しい 宅地又は建物の貸借の契約の媒介、代理では、契約終了時の金銭の精算に関する事項は、重要事項として説明しなければならない。(規則 § 16 の 4 の 3-11 号)

重要度 ★★★★★☆

【問 34】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 4)

- 1 誤り 申込みの撤回等は申込み者等が書面を発した時に、その効力を生ずる。(宅建業法 § 37 の 2-II)
- 2 誤り 媒介契約書の記載事項は媒介契約の類型に関係なく、必ず、記載しなければならない。一般媒介契約では有効期間について特に制限はないが、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することはできない。(宅建業法 § 34 の 2-I 4 号)
- 3 誤り 保証協会の社員である旨の説明は契約成立までにするようにしなければならない。(宅建業法 § 35 の 2)
- 4 正しい 重要事項の説明場所については規定がないので、事務所以外の場所で説明することができる。

重要度 ★★★★★★

【問 35】 宅地建物取引業法 37 条書面 (正解 4)

- 1 誤り 宅建業者は、37 条書面に取引主任者をして記名押印させなければならない。(宅建業法 § 37-III)
- 2 誤り 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、遅滞なく、37 条書面を交付しなければならない。(宅建業法 § 37-I)
- 3 誤り 契約の任に当たっている者の氏名は、37 条書面の記載事項ではない。
- 4 正しい 貸借の媒介を行う場合、売買の媒介を行う場合ともに、契約解除に関する定めがあるときは、その内容は 37 条書面の記載事項である。(宅建業法 § 37-II 1 号) (宅建業法 § 37-I 7 号)

重要度 ★★★★★☆

【問 36】 宅地建物取引業法 37 条書面 (正解 1)

- 1 違反しない 宅建業者は、37 条書面に取引主任者をして記名押印させなければならない。(宅建業法 § 37-III) 37 条書面の交付についての規定はない。
- 2 違反する 宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面の交付に関する規定は、業者間取引にも適用される。
- 3 違反する 建物の所在、代金の額及び引渡しの時期、移転登記の申請の時期は、37 条書面の記載事項である。(宅建業法 § 37-I 2~5 号)
- 4 違反する あらかじめ売主からの承諾を得ていたとしても、37 条書面の交付を省略することはできない。

重要度 ★★★★★★

【問 37】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 3)

- 1 誤り 手付の額の制限等の規定と損害賠償額の予定の制限の規定は別の規定であるので、それぞれ代金の額の 10 分の 2 以内であればその特約は有効である。
- 2 誤り 売主が履行に着手していなければ、買主は手付金を放棄して契約の解除をすることができる。
- 3 正しい 申込み者等が当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは、クーリング・オフすることができない。(宅建業法 § 37 の 2-I 2 号) 本肢の場合、代金の全部は支払われているが引渡しを受けていないので、クーリング・オフすることができる。
- 4 誤り 本肢の場合、代金の 10 分の 3 である 900 万円を超える金銭の支払を受けるまでに、所有権の移転登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。

重要度 ★★★★★☆

【問 38】 宅地建物取引業法 瑕疵担保責任 (正解 2)

- ア 誤り 自ら売主である宅建業者は、宅建業者ではない買主との売買契約で瑕疵担保責任を負わないとする特約を締結することはできない。(宅建業法 § 40-I)
- イ 正しい 瑕疵の存在について説明した場合は、隠れた瑕疵に該当しないので、当該瑕疵について担保責任を負わないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。
- ウ 誤り 本肢の場合、宅建業者が瑕疵担保責任を負う期間は、民法の原則に立ち戻って買主が瑕疵を知ったときから 1 年となる。(宅建業法 § 40-I)

重要度 ★★★★★☆

【問 39】 宅地建物取引業法 手付金等の保全措置 (正解 3)

- 1 違反する 宅建業者が自ら売主として受領する手付は、すべて解約手付の性格を有する。(宅建業法 § 39-II) 売主が履行に着手していなければ、買主は手付金を放棄して契約の解除をすることができ、売主は拒むことはできない。
- 2 違反する 法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じずに、代金の額の 100 分の 5 を超える額を手付金として受領した場合、当該措置を講じないことについては、あらかじめ書面による承諾を得ていたとしても宅地建物取引業法に違反する。
- 3 違反しない 本肢の場合、法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じた上で受領しているので宅地建物取引業法に違反しない。(宅建業法 § 41-1)
- 4 違反する 法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じたとしても、代金の額の 10 分の 2 を超える手付金を受領することはできない。(宅建業法 § 39-I)

重要度 ★★★★★

【問 40】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 4)

- 1 違反する 宅建業者は、相手方に対して、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は禁止されている。(宅建業法 § 47) 契約の成立には至らなくとも同様である。
- 2 違反する 宅建業者は、相手方が契約の申し込みの撤回を行うに際し、すでに受領した預かり金の返還を拒むことをしてはならない。(宅建業法 § 47 の 2-III)
- 3 違反する 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することができない。(宅建業法 § 39-I) あらかじめ買主の承諾を得た場合でも、受領することができない。
- 4 違反しない 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法に規定する期間について、その目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約を定めることができる。(宅建業法 § 40-I)

重要度 ★★★★★

【問 41】 宅地建物取引業法 報酬に関する規制 (正解 3)

報酬額の計算の基礎となる売買代金の額には、消費税額及び地方消費税額を含まない。

土地には消費税はかからないが、建物には消費税がかかるので、本問の場合、土地代金 4,200 万円、建物代金 2,000 万円となり、消費税抜きの土地付建物の代金は、6,200 万円となる。

媒介の依頼者の一方から受領できる報酬額は、 $6,200 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 192 \text{ 万円}$

$192 \text{ 万円} \times 1.05 = 201 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$ となる。

重要度 ★★★★★

【問 42】 宅地建物取引業法 案内所等 (正解 2)

- 1 誤り 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第 1 項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。(宅建業法 § 46-IV) 案内所には、報酬の額の掲示義務はない。
- 2 正しい 本肢のとおり (宅建業法 § 50-I) (規則 § 19-I 4 号) (規則 § 19-II 5 号)

- 3 誤り 本肢の場合、標識の掲示義務はあるが、専任の取引主任者の設置義務はない。
- 4 誤り 業務に関し展示会を実施する場所であって、宅地又は建物の売買の契約を締結する国土交通省令で定める場所は、当該場所に従事する者の人数に関係なく、1名以上の専任の取引主任者を設置すればよい。(規則 § VIの3)

重要度 ★★★★★☆

【問 43】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 3)

- 1 誤り 従業者が取引主任者であるときは、取引主任者証とは別に従業者証明書を携帯する必要があり、取引主任者である場合でも従業者証明書を提示しなければならない。(宅建業法 § 48-II) 従業者証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引主任者証を提示することでは足りない。
- 2 誤り 従業者名簿の記載事項は、① 氏名、住所 ② 従業者証明番号 ③ 生年月日 ④ 主たる職務内容 ⑤ 取引主任者であるか否かの別 ⑥ 当該事務所の従業者となった年月日 ⑦ 当該事務所の従業者でなくなったときは、その年月日 である。
- 3 正しい 案内所については、あらかじめ業務を開始する10日前までに所在地を管轄する都道府県知事のほか、免許権者に届出なければならない。この場合に免許権者が都道府県知事であるときは直接に、国土交通大臣であるときは、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して届出なければならない。
- 4 誤り 帳簿は、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、一定の事項を記載しなければならない。(宅建業法 § 49)

重要度 ★★★★★☆

【問 44】 宅地建物取引業法 保証協会 (正解 1)

- 1 正しい 宅建業者の相手方から宅地建物取引に関する苦情について解決の申出があった場合、保証協会は相談、助言、調査するとともに、社員に対して苦情の内容を通知して迅速な処理を求めなければならない。また、保証協会は苦情の申出、その解決の結果を社員に周知させる義務がある。(宅建業法 § 64の5)
- 2 誤り 保証協会は、その社員たる宅建業者が社員でなくなった場合、弁済業務保証金の還付請求権を有する者に対して、6月を下らない期間に還付に必要な認証を受けるための申出をすべき旨を公告しなければならない。直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられてはいない。
- 3 誤り 保証協会は、社員が加入した場合は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。(宅建業法 § 64の4-II)
- 4 誤り 保証協会の行う一般保証業務、手付金等保管事業は、任意業務(あらかじめ国土交通大臣の承認を受けて行うことができる業務)とされている。

重要度 ★★★★★☆

【問 45】 宅地建物取引業法 監督 (正解 4)

- 1 正しい 信託会社は、国土交通大臣に届出をすることによって、国土交通大臣免許を受けたものとみなされる。(宅建業法 § 77-III) 免許に関する規定は適用されないが、それ以外の規定は適用されるので、信託会社が宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。(宅建業法 § 65-I1号)

- 2 正しい 指示処分、業務停止処分、免許取消処分の監督処分については公開の聴聞手続が必要である。
- 3 正しい 国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。(宅建業法 § 71)
- 4 誤り 監督処分した場合に国土交通大臣または都道府県知事が公告しなければならないのは、宅建業者に業務停止処分、免許取消し処分をしたときである。指示処分をした場合、公告する必要はない。

重要度 ★★★★★☆

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構の業務 (正解 2)

- 1 正しい 機構は、住宅融資保険法による保険を行うこと業務としている。(機構法 § 13- I 3 号)
- 2 誤り 証券化支援事業(保証型)は、民間保証会社の保証を付すことを条件とはされていない。
- 3 正しい 機構は、貸付を受けた者に係る貸付条件の変更、延滞元利金の支払方法の変更について定めることができる。
- 4 正しい 機構は、一定の貸付金(高齢者が自ら居住する住宅とするために行う合理的土地利用建築物の住宅部分の建設又は購入、高齢者が自ら居住する住宅について行う改良(バリアフリー工事、耐震改修工事)、高齢者が自ら居住するマンションの共用部分の改良に係る貸付金の償還の場合)の償還については、高齢者の死亡時に一括償還をする制度を設けている。

重要度 ★★★★★☆

【問 47】 景品表示法 公正競争規約 (正解 4)

- 1 誤り 建物の建築経過年数又は建築年月について、実際のものよりも経過年数が短い又は建築年月が新しいと誤認されるおそれのある表示をしてはならない。(不動産の表示に関する公正競争規約 § 23- I -18 号)
- 2 誤り 道路に 2m 以上接していない土地に建築物を建築しようとする場合、原則として建築確認を受けることはできないため、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなければならない。(不動産の表示に関する公正競争規約 § 13)
- 3 誤り 賃貸される住宅(マンション又はアパートにあっては、住戸)の賃料については、1 か月当たりの賃料を表示すること。ただし、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1 住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示しなければならない。(施行規則 § 10-40 号)
- 4 正しい 本肢のとおり(不動産の表示に関する公正競争規約 § 5)

重要度 ★★★★★☆

【問 48】 宅地建物の統計等 (正解 3)

- 1 正しい (地価公示)
- 2 正しい (法人企業統計年表)
- 3 誤り (国土国通白書)
- 4 正しい (土地白書)

重要度 ★★★★★☆

【問 49】 土地 （正解 3）

- 1 適当 山地とは、大きな起伏や傾斜を持ち、複数の山からなる広い地域のことで、傾斜が急で表土の下に岩盤又はその風化土が現れる地盤である。そのため山地は大部分が森林として利用されている。
- 2 適当 台地、段丘はどちらも地盤は安定しているため、農地として利用されているほか、商業用地、住宅地等都市的な土地利用も多い。
- 3 不適當 低地とは、周囲に比べて低い土地のことで、一般に津波や地震などに対して弱く、防災的見地からは住宅地として好ましくない。
- 4 適当 臨海部の低地は、高潮、津波等災害の被害が出やすいため、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要である。

重要度 ★★★☆☆

【問 50】 建物 （正解 1）

- 1 不適當 鉄骨構造の特徴として熱に弱いため、耐火構造にするには耐火被覆をする必要がある。
- 2 適当 本肢のとおり
- 3 適当 本肢のとおり
- 4 適当 集成材は、乾燥させた木材の板を糊で張り合わせた構造材のことをいい、伸縮、変形、割れなどが生じにくくなるため大規模な木造建築物に使用されている。

重要度 ★★★☆☆
