

## 平成 22 年度受験状況

申込者	合格者	合格率	合格点
228, 214 人	28, 311 人	15. 2%	36 点

### 解 説

---

#### 【問 1】 民法 制限行為能力者 (正解 2)

- 1 誤り 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。(民 § 5- I)  
土地を売却する行為は、法定代理人の同意を必要とする法律行為である。
- 2 正しい 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。(民 § 859 の 3)
- 3 誤り 被保佐人が民法 13 条 1 項各号に規定する行為をするには、保佐人の同意を得なければならないが、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。(民 § 13- I ただし書)
- 4 誤り 補助人の同意が必要とされるのは、当事者が申し立てにより選択し、家庭裁判所が審判によって定めた「特定の法律行為」である。(民 § 17) (民 § 15- III) 同意を要することとする「特定の法律行為」は、民法 13 条 1 項に規定する行為の一部に限られる。(民 § 17- I ただし書)

重要度 ★★★★★

---

#### 【問 2】 民法 代理 (正解 4)

- 1 誤り 代理権は本人の死亡によって消滅する。(民 § 111- I 1 号)
- 2 誤り 代理人の死亡によって代理権は消滅する (民 § 111- I 2 号) ので、代理人としての地位を相続することはない。
- 3 誤り 代理人は、行為能力者であることを要しない。(民 § 102) 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。
- 4 正しい 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) 双方代理は原則として禁止されるが、本人の承諾があればすることができる。

重要度 ★★★★★☆

---

#### 【問 3】 民法 取得時効 (正解 1)

- 1 誤り 土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、土地賃借権を時効により取得することができる。(最判昭 43・10・8)
- 2 正しい 一筆の土地の一部にも時効取得が認められる。(大連判大 13・10・7)
- 3 正しい 時効期間は、時効の基礎たる事実の開始された時を起算点として計算すべきもので、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。(最判昭 59・3・9)
- 4 正しい 地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取

得することができる。(民 § 283)

重要度 ★★★★★

---

**【問 4】 民法 不動産物権変動の対抗要件 (正解 3)**

- 1 誤り 二重譲渡の場合、第一譲受人と第二譲受人の間で、先に自らを譲受人とする所有権移転登記を行った者が、当該不動産に関する権利を第三者に対抗することができる。(民 § 177)
- 2 誤り 強迫を理由に土地の売買契約を取り消した場合、取消し前の第三者に対しては、登記がなくても対抗することができるが、取消し後の第三者に対しては、登記をしなければ対抗することができない。
- 3 正しい 不動産の時効取得者は、取得時効の進行中に原権利者から当該不動産の譲渡を受けその旨の移転登記を経由した者に対しては、登記がなくても、時効による所有権の取得を主張することができる。(最判昭 41・11・22)
- 4 誤り 通謀虚偽による意思表示の無効をもって、善意の第三者に対抗できない。(民 § 94-II)  
本問の場合、Aが善意であれば、Cに対して甲土地の所有権の取得を主張することができる。

重要度 ★★★★★

---

**【問 5】 民法 抵当権 (正解 4)**

- 1 正しい 同一の不動産について数個の抵当権が設定されたときは、その抵当権の順位は、登記の前後による。(民 § 373)
- 2 正しい 抵当権者は、物上代位権を行使することができる。
- 3 正しい 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6箇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ない。(民 § 395)
- 4 誤り 抵当権設定者が2番抵当権を設定する場合でも、1番抵当権の被担保債権の額とは関係なく設定することができる。

重要度 ★★★★★

---

**【問 6】 民法 債務不履行 (正解 3)**

- 1 誤り 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とするが、特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。(民 § 416)
- 2 誤り ※ 1の解説参照
- 3 正しい 契約に基づく債務の履行不能による損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時から進行する。(最判平 10・4・24)
- 4 誤り 債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。(民 § 418)

重要度 ★★★★★

---

**【問 7】 民法 債権者代位権 (正解 1)**

- 1 誤り 債務者がすでに自ら権利を行使している場合には、その行使の方法または結果の良しと否にかかわらず、債権者は債権者代位権を行使することはできない。(最判昭 28・12・14) 債務者の財産管理

に対する不当な干渉になるためである。

- 2 正しい 未登記建物の買主は、売主に対する建物の移転登記請求権を保全するため、売主に代位して、当該建物の所有権保存登記手続をなすことができる。(大判昭7・7・7)
- 3 正しい 建物の賃借人が、賃貸人たる建物所有者に代位して、建物の不法占拠者に対しその明渡しを請求する場合には、直接自己に対して明渡しをなすべきことを請求することができる。(最判昭29・9・24)
- 4 正しい 抵当権者は、建物の所有者に対して有する当該不動産を適切に維持又は保存することを求める請求権を保全するため、所有者の不法占有者に対する妨害排除請求権を代位行使し、所有者のために建物を管理することを目的として、不法占有者に対し、直接抵当権者に建物を明け渡すよう求めることができる。(最判平11・11・24)

重要度 ★★★★★

---

**【問 8】 民法 保証 (正解 2)**

- 1 正しい 保証契約は、債権者と保証人との契約なので、債務者からの委託を受けないまま債権者に対して保証したとしてもその保証契約は有効に成立する。
- 2 誤り 保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。(民§446-II)
- 3 正しい 本問のとおり(民§452)
- 4 正しい 連帯保証でない場合は、各保証人が主たる債務を平等の割合で分割した額で負担すれば足りるという分別の利益があるが、連帯保証の場合は、分別の利益がないので、連帯保証人間に連帯の特約がなくても、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。(大判大6・4・28)

重要度 ★★★★★

---

**【問 9】 民法 契約の解除 (正解 2)**

- 1 正しい 甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約と併せて乙契約をも解除することができる(判決文)ので、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていないのであれば、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と併せて乙契約をも解除できるわけではない。
- 2 誤り 判決文は、甲契約の債務が履行されることが、乙契約の目的の達成に必須であると乙契約の契約書に表示されていることまでも求めてはいない。
- 3 正しい 甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約と併せて乙契約をも解除することができる(判決文)ので、そもそも甲契約を解除することができないような付随的義務の不履行があるだけでは、乙契約も解除することはできない。
- 4 正しい 甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約と併せて乙契約をも解除することができる(判決文)ので、本問の場合、乙契約を解除することができる場合があるといえる。

重要度 ★★☆☆☆

**【問 10】 民法 遺言 (正解 3)**

- 1 誤り 自筆証書によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならない。(民§968) 遺言の内容をワープロ等で印字して、日付と氏名を自書し、押印しても、有効な遺言とはならない。
- 2 誤り 疾病その他の事由によって死亡の危急に迫った者が遺言をしようとするときは、証人三人以上の立会いをもって、その一人に遺言の趣旨を口授して、これを行うことができる。この場合においては、その口授を受けた者が、これを筆記して、遺言者及び他の証人に読み聞かせ、又は閲覧させ、各証人がその筆記の正確なことを承認した後、これに署名し、印を押さなければならない。(民§976-I) 公正証書遺言とは別の方法による遺言である。
- 3 正しい 15歳に達した者は、遺言を行うことができる。(民§961)
- 4 誤り 遺言は、2人以上の者が同一の証書で行うことができない。(民§975) 共同遺言は禁止されている。

重要度 ★★★★★

---

**【問 11】 借地借家法 事業用定期借地権 (正解 4)**

- 1 誤り 事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。)の所有を目的とするものなので、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときは設定することはできない。
- 2 誤り 事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくてはならない。(借地借家法§23-II III)
- 3 誤り 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。(借地借家法§39-I) 取壊し予定の建物の賃貸借の特約は、公正証書による必要はない。
- 4 正しい 借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。(借地借家法§35-I)

重要度 ★★★★★

---

**【問 12】 借地借家法 借家権 民法 賃貸借 (正解 2)**

- 1 正しい Aは建物の引渡しを受け、対抗力を備えているので、建物の賃貸借契約を建物の新たな所有者Cに対抗できる。(借地借家法§31)
- 2 誤り 賃貸借は当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方に、その義務に違反し信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には、相手方は、民法第541条所定の催告を要せず、賃貸借を将来に向って解除することができるものと解すべきである。(最判昭27・4・25)
- 3 正しい 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、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に、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。(借地借家法§33-I)
- 4 正しい 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不

相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。(借地借家法 § 32)

本問の場合、定期建物賃貸借契約であって、借賃の改定に係る特約がない場合なので、賃料の増減額請求権を行使できる。(借地借家法 § 38-VII)

重要度 ★★★★★

---

**【問 13】 区分所有法 (正解 4)**

- 1 誤り 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。(区分所有法 § 40) この規定は、規約で別段の定めをすることはできない。
- 2 誤り 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。(区分所有法 § 46-I)
- 3 誤り 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。(区分所有法 § 22-I)
- 4 正しい 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。(区分所有法 § 25-I) この決議は、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。(区分所有法 § 39-I)

重要度 ★★★★★

---

**【問 14】 不動産登記法 登記事項証明書 (正解 1)**

- 1 誤り 登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付の請求をすることはできるが、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することはできない。(不登法 § 119)
- 2 正しい 何人も登記事項証明書の交付を請求することができるので、請求人は利害関係を有することを明らかにする必要はない。(不登法 § 119)
- 3 正しい 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面(登記事項証明書)の交付を請求することができる。(不登法 § 119) 一部事項証明書には、登記記録に記録されている事項のうち現に効力を有するもののみが記載されたものがある。
- 4 正しい 登記事項証明書の交付の請求は、法務大臣の定めるところにより、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。(規則 § 194-III)

重要度 ★★★★★

---

**【問 15】 国土利用計画法 事後届出 (正解 3)**

- 1 誤り 権利取得者が、契約締結日から起算して2週間以内に事後届出を行わなかったときは、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる場合がある。本問の場合、Bのみが罰則の対象になる。
- 2 誤り 事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Cは、都道府県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することはできない。  
土地に関する権利の買取請求をすることができるのは、規制区域における許可申請をして、不許可処分を受けたときである。(国土利用計画法 § 19-I)
- 3 正しい 当事者の一方または双方が国、地方公共団体、その他政令で定める法人(地方住宅供給公社等)

である場合は、事後届出を要しない。(国土利用計画法 § 23-Ⅱ 3 号)

- 4 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。(国土利用計画法 § 26) この勧告は、公表することができる(任意的)のであり、公表しなければならない(必要的)のではないことに注意。

重要度 ★★★★★

---

**【問 16】 都市計画法 (正解 1)**

- 1 正しい 都市計画区域のうち、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めない。(都市計画法 § 13-Ⅰ 7 号)
- 2 誤り 準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、そのまま土地利用を整除し、環境を保全する措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域をいう。
- 3 誤り 区域区分を行うかどうかは、原則として、都市計画の決定権者である都道府県にゆだねられている。
- 4 誤り 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。

重要度 ★★★★★

---

**【問 17】 都市計画法 開発許可 (正解 4)**

- 1 正しい 区域区分が定められていない都市計画区域においては、3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為については、開発許可を受ける必要がある。
- 2 正しい 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の改築、用途変更して、「農業、林業もしくは漁業の用に供する一定の建築物またはこれらの業務を営む者の居住用建築物」と「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一定の建築物」以外の建築物としてはならない。(都市計画法 § 43-Ⅰ)
- 3 正しい 第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者は、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設することができる。(都市計画法 § 37-Ⅰ 2 号)
- 4 誤り 工事完了公告があつた後は、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。(都市計画法 § 42-Ⅰ)

重要度 ★★★★★

---

**【問 18】 建築基準法 (正解 4)**

- 1 誤り 木造の建築物で 3 以上の階数を有し、又は延べ面積が 500 平方メートル、高さが 13 メートル若しくは軒の高さが 9 メートルを超えるものの建築物を建築しようとする場合は、建築確認を受ける必要がある。(建築基準法 § 6-Ⅰ 2 号)
- 2 誤り 建築物の用途を変更して、床面積が 100 m<sup>2</sup>を越える特殊建築物のいずれかとする場合には、一定の類似の用途相互間における用途変更であるときを除き、確認を要する。(建築基準法 § 87-Ⅰ)

本問の場合、事務所から共同住宅への用途変更なので、一定の類似の用途相互間における用途変更  
に該当しないため、確認を受ける必要がある。

- 3 誤り 高さ 20mを超える建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。(建築基準法 § 33)
- 4 正しい 建築主は、建築確認を受け、確認済証の交付を受けた建築工事のうちに、階数が 3 以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程(特定工程)を含む場合、当該特定工程に係る工事を終えたときは、そのつど、中間検査を申請しなければならない。(建築基準法 § 7 の 3- I 1 号)

重要度 ★★★★★

---

**【問 19】 建築基準法 (正解 3)**

- 1 正しい 建築物の敷地が 2 つの用途地域にわたる場合は、その敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域の制限が適用される。(建築基準法 § 91) 共同住宅は、工業地域では建築することができ  
るが、工業専用地域では建築することができない。本問の場合、敷地の過半が属する工業地域の制  
限が適用されるので、共同住宅を建築することができる。
- 2 正しい 本問のとおり
- 3 誤り 近隣商業地域内においては、客席の部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以上の映画館を建築することがで  
きる。
- 4 正しい 幼稚園、小学校、中学校、高等学校は、工業地域、工業専用地域を除く地域で建築することがで  
きる。大学、高等専門学校、病院は、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、工業地  
域、工業専用地域を除く地域で建築することができる。

重要度 ★★★★★

---

**【問 20】 宅地造成等規正法 (正解 3)**

- 1 正しい 宅地造成等規正法上の、「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において  
行う土地の形質の変更で政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。  
をいう。(宅地造成等規正法 § 2- 2 号)
- 2 正しい 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は、政令で定める技術的基準に  
従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため  
必要な措置が講ぜられたものでなければならない。(宅地造成等規正法 § 9- I)
- 3 誤り 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを  
行おうとする者は、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、その工事に  
着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届出なければならない。(宅地造成等規正法 §  
15- II)
- 4 正しい 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じない  
よう、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らない。(宅地造成等規正法 §  
16- I)

重要度 ★★★★★

---

**【問 21】 土地区画整理法 （正解 1）**

- 1 誤り 土地区画整理事業は、土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当しない。（土地区画整理法 § 3 の 4）
- 2 正しい 宅地について、所有権もしくは借地権を有する者またはこれらの者の同意を得た者が、1 人でまたは数人共同して施行することができる。（個人施行者）（土地区画整理法 § 3-I）
- 3 正しい 本問のとおり（土地区画整理法 § 3-II）
- 3 正しい 国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不相当であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる。（土地区画整理法 § 3-V）

重要度 ★★★★★

---

**【問 22】 農地法 （正解 2）**

- 1 正しい 相続、遺産分割の場合は、法第 3 条第 1 項の許可を要しない。（農地法 § 3-I 12 号）ただし、農業委員会へ遅滞なくその旨を届け出る必要がある。
- 2 誤り 本問の場合、5 条許可を受ける必要がある。（農地法 § 5-I）
- 3 正しい 必要な許可を受けずに転用した場合は、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）
- 4 正しい 農地の賃貸借には、農地法が適用され、存続期間は 50 年を超えることができない。50 年を超える場合には、50 年に短縮される。（農地法 § 19）

重要度 ★★★★★

---

**【問 23】 住宅取得資金の贈与の特例 （正解 3）**

- 1 誤り 本問の特例は、特定の贈与者から住宅取得資金の贈与を受けた場合に適用され、住宅用家屋の贈与を受けた場合には適用されない。
- 2 誤り この特例は、特定贈与者の年齢が 65 歳未満の場合であれば適用されるので、父母の一方が 65 歳以上のときは、65 歳未満の他方の親からの贈与に適用が受けられないということはない。
- 3 正しい 受贈者は、所得が高い者、かつて居住用家屋を所有していた者、既にこの特例を受けている者であっても、差し支えない。
- 4 誤り 本問の場合、課税される税率は 10%から 50%であり、一律 20%ではない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 24】 不動産取得税 （正解 3）**

- 1 誤り 親から不動産を取得した場合、有償・無償に関係なく、（つまり贈与による取得でも）不動産取得税が課される。
- 2 誤り 取得とは、有償無償を問わず、また、その原因が売買、交換、贈与、建築等の別を問わない。
- 3 正しい 相続、法人の合併等による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。（地方税法 §



73 の 7-1 号)

- 4 誤り 販売用に中古住宅を取得した場合に不動産取得税が非課税になるという規定はない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 25】 不動産鑑定評価基準 (正解 1)**

- 1 誤り 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効だが、対象不動産が土地のみである場合であっても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。
- 2 正しい 本問のとおり
- 3 正しい 本問のとおり
- 4 正しい 本問のとおり

重要度 ★★★★★

---

**【問 26】 宅地建物取引業法 免許 (正解 4)**

- 1 誤り 農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合、免許を必要とする。(宅建業法 § 2-2 号 3号)
- 2 誤り 自ら貸借(転貸借)をする行為は、宅建業に該当しないので免許を受ける必要はない。(宅建業法 § 2-2 号)
- 3 誤り 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合に、その媒介を業として営む者は宅建業に該当し、免許を必要とする。(宅建業法 § 2-2 号 3号)
- 4 正しい 信託会社や信託業務を兼営する金融機関は、それぞれ内閣総理大臣の免許・登録や認可を受けているので、宅建業を営むのに改めて免許を受ける必要はない。(宅建業法 § 77-II) 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)

重要度 ★★★★★

---

**【問 27】 宅地建物取引業法 免許 (正解 2)**

- 1 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)
- 2 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人がいる法人は、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)
- 3 誤り 執行猶予期間が満了すれば、刑の言渡しの効力は失われるため、その翌日から免許を受けることができる。(宅建業法 § 5-I 3の2号)
- 4 誤り 法人の役員が道路交通法の規定に違反し、禁固以上の刑に処せられた場合は免許を受けることができないが、科料に処せられた場合は欠格要件に該当せず、免許を受けることができる。(宅建業法 § 5-I 3号)

重要度 ★★★★★

---

**【問 28】 宅地建物取引業法 免許 (正解 3)**

- 1 誤り 宅地建物取引業者個人が死亡した場合、その相続人は「死亡の事実を知ったときから」30日以内に免許権者に届出なければならない。(宅建業法 § 11-I 1 号)
- 2 誤り 免許を受けている法人が、免許を受けていない法人との合併によって消滅した場合、免許は合併の時に失効する。
- 3 正しい 本問のとおり
- 4 誤り F は、免許を受けているので無免許事業には該当しない。

重要度 ★★★★★

**【問 29】 宅地建物取引業法 事務所 (正解 4)**

- 1 誤り 宅建業者は、その主たる事務所に標識を掲げる義務はあるが、免許証を掲げる義務はない。
- 2 誤り 従業者名簿を備える業務を怠った場合、業務停止処分、50万円以下の罰金の適用を受けることがある。
- 3 誤り 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに帳簿を備え付けなければならない。(宅建業法 § 49)
- 4 正しい 専任の取引主任者の法定数が不足したときは、宅建業者は2週間以内に是正措置をとり(宅建業法 § 15-III)、是正後30日以内にその旨の変更届を提出しなければならない。(宅建業法 § 9)

重要度 ★★★★★

**【問 30】 宅地建物取引業法 取引主任者 登録 取引主任者証 (正解 4)**

- 1 誤り 婚姻している未成年者は、成年に達した者とみなされる(民 § 735)ので、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなくとも登録を受けることができる。(宅建業法 § 18-I)
- 2 誤り 登録を受けている者の住所は、宅地建物取引主任者資格登録簿の登載事項なので、その者が取引主任者証の交付を受けていない場合であっても、その住所に変更があれば登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。(宅建業法 § 18-I) (宅建業法 § 20)
- 3 誤り 重要事項の説明を行うときは、必ず取引主任者証を提示しなければならない。(宅建業法 § 35-IV)
- 4 正しい 事務禁止処分を受け、その禁止期間中に本人からの申請により登録が消除され、当該期間が満了しないときは、登録を受けることができない。(宅建業法 § 18-I 8 号)

重要度 ★★★★★

**【問 31】 宅地建物取引業法 営業保証金 (正解 2)**

- 1 正しい 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消されたときであっても、取引の関係者に対して6月以上の期間を定めて官報で公告後、所定の期間内に還付請求権者からの債権の申出がなければ営業保証金を取り戻すことができる。(宅建業法 § 30-I II)
- 2 誤り 免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、営業保証金の取戻し事由に該当するが、取引の関係者に対して6月以上の期間を定めて官報で公告しなければならない。(宅建業法 § 30-I II)
- 3 正しい 一部の支店を廃止したことにより営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、取引の関係者に対して6月以上の期間を定めて官報で公告後、所定の期間内に還付請求権者からの債権の申出がなければ営業保証金を取り戻すことができる。(宅建業法 § 30-I II)

- 4 正しい 宅地建物取引業者保証協会の社員となったときは、公告なしで直ちに営業保証金を取り戻すことができる。(宅建業法 § 64 の 14)

重要度 ★★★★★

---

**【問 32】 宅地建物取引業法 広告 (正解 1)**

- ア 正しい 広告について誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。(宅建業法 § 32)
- イ 誤り テレビ、ラジオ、インターネット、新聞、雑誌、看板等その広告の方法は問わず、どのようなものでも法の規制の対象になる。
- ウ 誤り 広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をすれば、誤認による損害が実際に発生しなくとも監督処分の対象となる。(宅建業法 § 32)

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 33】 宅地建物取引業法 媒介契約 (正解 4)**

- 1 誤り 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。(宅建業法 § 34 の 2-I) 書面に記名押印する義務があるのは、宅地建物取引業者であり取引主任者ではない。
- 2 誤り 専任媒介契約(専属専任媒介契約)の有効期間は3月以内とされている。3月以内ならば更新する媒介契約の有効期間は、当初の有効期間を超えることができる。
- 3 誤り 一般媒介契約の有効期間については、制限がない。
- 4 正しい 宅地を売買すべき価額は、媒介契約書の記載事項であり、宅地建物取引業者が口頭で述べたとしても当該価額を媒介契約書に記載しなければならない。(宅建業法 § 34 の 2-I 2 号)

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 34】 宅地建物取引業法 35条、37条書面 (正解 3)**

- 1 誤り 貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的は37条書面の記載事項である。(宅建業法 § 37-II 1 号)
- 2 誤り 貸借の媒介を行う場合、売買の媒介を行う場合ともに、損害賠償の予定又は違約金に関する特約の内容は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 8 号)
- 3 正しい 契約の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-I 7 号)
- 4 誤り 専属専任媒介契約に違反した場合の措置は、媒介契約書に記載しなければならない。(宅建業法 § 34 の 2-I 7 号)

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 35】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 2)**

- 1 正しい 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で、契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項は、重要事項として説明しなければならない。(宅建業法 § 35-I 2 号) 建物の貸借契約においては、建物の賃借人に適用されるものが説明事項とされ、建ぺい率、容積率等の建物の敷地に関するものは説明事項とされていない。(令 § 3-III)

- 2 誤り 土砂災害警戒区域内である旨は、重要事項として説明しなければならない。(規則 § 16 の 4 の 3-2 号) この規定は、宅地建物の売買、交換に限らず、宅地建物の貸借にも適用されることに注意。
- 3 正しい 建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であ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 3-6 号) この規定は、新築住宅の売買、交換のみに適用があることに注意。
- 4 正しい 契約が建物の貸借以外のものであるときは私道負担に関する事項は、重要事項として説明しなければならない。(宅建業法 § 35- I 3 号) 建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 36】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 4)**

- 1 違反する 維持修繕の実施状況についての記録の内容は、重要事項として説明しなければならない。(規則 § 16 の 2-9 号)
- 2 違反する 宅地建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し、保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の内容は、重要事項として説明しなければならない。(宅建業法 § 35- I 13 号)
- 3 違反する 本問の場合、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)
- 4 違反しない 登記された権利の種類及び内容は重要事項として説明しなければならないが、移転登記の時期は説明事項ではない。(宅建業法 § 35- I 1 号) なお、移転登記の時期は、37 条書面の記載事項であることに注意。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 37】 宅地建物取引業法 37 条書面 (正解 1)**

- 1 正しい 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 誤り たとえ公正証書をもって作成された書面であっても、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)
- 3 誤り 37 条書面に関する規定は業者間取引にも適用されるので、引渡しの時期の記載を省略することができない。(宅建業法 § 37- I 4 号)
- 4 誤り 37 条書面を作成したときは、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。(宅建業法 § 37-III) 37 条書面に記名押印する取引主任者は、専任の必要はないし、法第 35 条に規定する書面に記名押印した取引主任者と同一の者である必要はない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 38】 宅地建物取引業法 クーリング・オフ (正解 1)**

- 1 正しい 「事務所等」において買受けの申込みをし、「事務所等」以外の場所において売買契約を締結した買主は、クーリング・オフすることができない(宅建業法 § 37 の 2- I) が、本問の場合、ホテルのロビーで買受けの申込みをしているので、クーリング・オフすることができる。
- 2 誤り 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)

- 3 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)
- 4 誤り 本問の場合、宅地建物取引業者 C (C は A から当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない) の事務所は、クーリング・オフの適用除外となる「事務所等」には該当しない(規則 § 16 の 5-I) ので、B は売買契約を解除することができる。

重要度 ★★★★★

---

**【問 39】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 4)**

- 1 誤り 損害賠償の予定額を定めていない場合は、売主である宅建業者は、損害発生を証明すれば実際に生じた損害額の賠償請求をすることができる。この場合、代金の 10 分の 2 を超えることもできる。
- 2 誤り 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 を超えることとなる定めをしてはならない。(宅建業法 § 38-I)
- 3 誤り 売主が手付の倍額を償還して、契約を解除するためには、意思表示を書面で行うことのみでは足りず、現実の提供を要する(最判平 6・3・22)
- 4 正しい 売主が買主から内金を受領すれば、買主は履行に着手したことになるので、その後売主からの手付による解除の申出を契約の履行に着手しているとして拒むことができる。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 40】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 1)**

- 1 正しい 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)
- 2 誤り 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 を超えることとなる定めをしてはならない。(宅建業法 § 38-I)
- 3 誤り 手付による契約解除に関する特約は、買主に不利なものは無効である(宅建業法 § 39-III) が、買主に有利なものは有効である。
- 4 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) この場合、引渡しまで受けている必要はない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 41】 宅地建物取引業法 手付金等の保全措置 (正解 4)**

- ア 誤り 宅建業者が、自ら売主として宅建業者ではない者と売買契約を締結するに際して、保全措置を講じなければならないのに保全措置を講じないときは、買主は手付金等を支払わないことができる。(宅建業法 § 41-III) B の行為は債務不履行に当たらないため、A は契約を解除することはできない。
- イ 誤り 未完成物件に関する手付金等の保全措置は、宅建業者と銀行等との間で締結される保証委託契約、宅建業者と保険事業者との間で締結される保証保険契約の 2 つがある。宅建業者が受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約を宅建業者の代表取締役との間であらかじめ締

結したとしても、保全措置として認められない。

- ウ 誤り 手付金等の保全措置は、それまでに受領している手付金等の全額について行う必要がある。保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみでは足りない。
- エ 誤り 手付金等保全措置が必要な場合、保全措置を講じた後でなければ、宅建業者は手付金等を受領することはできない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 42】 宅地建物取引業法 報酬に関する規制 (正解 3)**

- 1 誤り 国土交通大臣が定めた報酬の限度額は、宅建業者が受領することのできる上限である。限度額の範囲内であれば、当事者の合意により自由に定めることができる。
- 2 誤り 宅建業者は、法律の規定によるほかは報酬を受けることはできない。ただし、依頼者の特別の依頼による特別の費用については、事前の承諾があれば別途受領することができる。本問の場合、相手方が好意で支払う謝金なので受領することはできない。
- 3 正しい 居住用建物の賃貸借の媒介であれば、依頼者の一方について、借賃の1月分の0.525倍以下とされている。(ただし、媒介の依頼を受けるにあたって依頼者の承諾を得ている場合を除く。)
- 4 誤り 宅地建物取引業者が、居住用建物以外の建物の賃貸の媒介を行う場合において、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う。)の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の1.05月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれかを自由に選択して受領することができる。いずれか低い方の額を上限としなければならないわけではない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 43】 宅地建物取引業法 保証協会 (正解 1)**

- 1 正しい 弁済業務保証金について還付請求権を有する者は、保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者であり、その社員が社員となる前に宅建業に関して取引をした者を含む。
- 2 誤り 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、保証協会の認証を受けるとともに、供託所に対し還付請求をしなければならない。(宅建業法 § 64 の 8)
- 3 誤り 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、その還付に係る社員たる宅建業者に対して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に通知する。(宅建業法 § 64 の 10-I) この通知を受けた社員は、通知を受けた日から2週間以内に通知された額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない。(宅建業法 § 64 の 10-II)
- 4 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)

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 44】 宅地建物取引業法 監督処分 (正解 3)**

- 1 誤り 国土交通大臣はすべての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するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。(宅建業法 § 71) 必要な指導、助言及び勧告をした場合に、その旨を免許権者に通知する必要はない。

- 2 誤り 都道府県知事が、他の都道府県知事免許業者や国土交通大臣免許業者に対して、監督処分をしたときは、遅滞なく、その旨を当該宅建業者が国土交通大臣免許業者のときは国土交通大臣に報告し、当該宅建業者が他の都道府県知事免許業者であるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。(宅建業法 § 70-III) 指示処分をしようとするときに、事前に協議する必要はない。
- 3 正しい 宅地建物取引業者Aは、甲県知事免許であるため、甲県に備えるAに関する宅地建物取引業者名簿へその処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。(規則 § 5-I)
- 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 45】 住宅瑕疵担保履行法 資力確保措置 (正解 4)**

- 1 誤り 宅建業者は、自ら売主として新築住宅について、住宅瑕疵担保履行法に規定されている資力確保措置を講じなければならないが、この規定は、買主が宅建業者である場合は適用されない。
- 2 誤り 保証金の供託をしている宅建業者は、買主に対して売買契約を締結するまでに供託所の所在地等を記載した書面を交付して説明しなければならない。(住宅瑕疵担保履行法 § 15)
- 3 誤り 資力確保措置を講ずる義務を負うのは、宅建業者が自ら売主として新築住宅を販売した場合である。
- 4 正しい 資力確保措置の届出は、基準日(3月31日、9月30日)ごとに免許権者に届出なければならない。(住宅瑕疵担保履行法 § 12-I)

重要度 ★★★★★

---

**【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構の業務 (正解 3)**

- 1 正しい 特に中古住宅の購入のための貸付債権も含まれないとする規定はない。
- 2 正しい 買取型において、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る主務省令で定める金融機関は、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などである。
- 3 誤り 買取りの対象となる住宅ローンの金利は、原則として、貸付のときに、償還期間の全期間について定まっていなければならないが、取扱金融機関がそれぞれ決めるので、同一の金利にはならない。
- 4 正しい 機構は、金融機関から買い取った住宅ローン債権を信託銀行等に担保目的で信託し、信託した住宅ローン債権を担保として、MBS(資産担保証券)を発行することにより、債券市場(投資家)から資金を調達している。

重要度 ★★★★★

---

**【問 47】 景品表示法 公正競争規約 (正解 3)**

- 1 誤り 路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を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)
- 2 誤り デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明らかにして表示しなければならない。(施行規則 § 10-31号)
- 3 正しい 傾斜地を含むことにより、当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、傾斜地の割合には関係なく、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければならないが、マンションは除外されている。(不動産の表示に関する公正競争規約 § 13)(施行規則 § 8-10号ただし書)
- 4 誤り 温泉法による温泉については、次に掲げる事項を明示して表示すること。(施行規則 § 10-26号)

- ア 温泉に加温したものについては、その旨
- イ 温泉に加水したものについては、その旨
- ウ 温泉源から採取した温泉を給湯管によらずに供給する場合（運び湯の場合）は、その旨
- エ 共同浴場を設置する場合において、循環装置又は循環ろ過装置を使用する場合は、その旨

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 48】 宅地建物の統計等 （正解 2）**

- 1 誤り （法人企業統計年表）
- 2 正しい （住宅着工統計）
- 3 誤り （土地白書）
- 4 誤り （地価公示）

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 49】 土地 （正解 2）**

- 1 適当 地すべりとは斜面の一部あるいは全部が重力によって斜面下方に移動する現象である。地すべり地形は地すべり変動によって生じた（もしくは生じつつある）地形の総称をいい、この独特の地形を利用して、棚田などの水田として利用されることがある。
- 2 不適当 扇状地とは、河川が山地から低地に移り、流れがゆるやかになる所に堆積物が積もってできる扇形の地形で、土砂等が堆積し、平坦地になった地盤であり、土石流災害に対して安全であるとはいえない。
- 3 適当 本問のとおり
- 4 適当 断層地形とは、断層がなんらかの形で地表に表われている地形をいう。断層地形は、直線状の谷など、地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 50】 建物 （正解 2）**

- 1 適当 本問のとおり
- 2 不適当 コンクリートは圧縮強度は大きいですが、引張強度は圧縮強度に比べて極めて小さい。
- 3 適当 含水率は、木材中に含まれる水分量である。含水率が大きい状態のほうが強度は小さくなる。
- 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 ★★★☆☆

---