

## 平成 23 年度受験状況

申込者	合格者	合格率	合格点
231, 596 人	30, 391 人	16. 1%	36 点

### 解 説

---

#### 【問 1】 民法 意思表示 (正解 4)

- 1 誤り 本問の場合、意思表示の内容として動機を表示していないので、錯誤は成立しない。
- 2 誤り 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。(民 § 96-Ⅱ)
- 3 誤り 詐欺を理由に不動産の売買契約を取り消した売主は、登記名義を回復しなければ、取り消し後に買主から当該不動産を取得した第三者に対し、所有権の復帰を対抗することはできない。(大判昭 17・9・30)
- 4 正しい 強迫による取消しは、善意の第三者にも対抗することができる。(民 § 96-I)

重要度 ★★★★★

---

#### 【問 2】 民法 条件 (正解 1)

- 1 正しい 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。(民 § 130)
- 2 誤り 条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、一般の規定に従い、処分し、相続し、若しくは保存し、又はそのために担保を供することができる。(民 § 129)
- 3 誤り 条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき相手方の利益を害することができない。(民 § 128) BはAの「期待権」を侵害したことにより、Aに対して損害賠償義務を負う。
- 4 誤り 停止条件が成就しなかった場合でも、そのことにつきAの責に帰すべき事由がないときは、AはBに対し売買契約に基づき買主としての債務不履行責任を負うことはない。

重要度 ★★★★★

---

#### 【問 3】 民法 共有 (正解 4)

- 1 正しい 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。(民 § 256-I)
- 2 正しい 共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。(民 § 258-II)
- 3 正しい 不法占拠者に対する明渡しの請求は、共有物に対する保存行為として単独ですることができる。(大判大 10・7・18)
- 4 誤り 他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて、現に共有物を占有する共有者に対して、他の共有者は当然には共有物の明渡しを請求することはできない。(最判昭 41・5・19)

重要度 ★★★★★

---

**【問 4】 民法 根抵当権 （正解 2）**

- 1 誤り 根抵当権は極度額の範囲ならば、確定した元本、利息その他の定期金及び債務の不履行によって生じた損害の全部を担保する。
- 2 正しい 元本の確定前に根抵当権者から債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することができない。（民 § 398 の 7-I）
- 3 誤り 根抵当権設定者は、根抵当権の設定の時から 3 年を経過したときは、担保すべき元本の確定を請求することができる。（民 § 398 の 19-I）
- 4 誤り 元本の確定後においては、根抵当権設定者は、その根抵当権の極度額を、現に存する債務の額と以後 2 年間に生ずべき利息その他の定期金及び債務の不履行による損害賠償の額とを加えた額に減額することを請求することができる。（民 § 398 の 21）

重要度 ★★★★★

---

**【問 5】 民法 債権譲渡 （正解 3）**

- 1 正しい 譲渡禁止の特約のある債権の譲受人は、その特約の存在を知らないことにつき重大な過失があるときは、その債権を取得しえない。（最判昭 48・7・19）
- 2 正しい 指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をすれば、債務者に対抗することができる。（民 § 466-I）
- 3 誤り 譲渡人が譲渡の通知をしたにとどまるときは、債務者は、その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。（民 § 468-II）
- 4 正しい 指名債権が二重に譲渡された場合、譲受人相互の間の優劣は、確定日付ある通知が債務者に到達した日時又は確定日付ある債務者の承諾の日時の先後によって決すべきである。（最判昭 49・3・7）

重要度 ★★★★★

---

**【問 6】 民法 相殺等 （正解 1）**

- 1 正しい 債権が差し押えられた場合において、第三債務者が債務者に対して反対債権を有していたときは、その債権が差し押後に取得されたものでないかぎり、右債権および被差し押債権の弁済期の前後を問わず、両者が相殺適状に達しさえすれば、第三債務者は、差し押後においても、右反対債権を自働債権として、被差し押債権と相殺することができる。（最判昭 45・6・24）
- 2 誤り 抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差し押えをした後は、抵当不動産の賃借人は、抵当権設定登記の後に賃貸人に対して取得した債権を自働債権とする賃料債権との相殺をもって、抵当権者に対抗することはできない。（最判平 13・3・13）
- 3 誤り 敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権につき抵当権者が物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、当該賃貸借契約が終了し目的物が明け渡されたときは、賃料債権は敷金の充当によりその限度で消滅する。（最判平 14・3・28）
- 4 誤り 譲渡人が譲渡の通知をしたにとどまるときは、債務者は、その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。（民 § 468-II）債権が譲渡される前から債権者に対して反対債権を有していた債務者が右反対債権を自働債権とし被譲渡債権を受働債権としてした相殺は有効である。（最判昭 50・12・8）

重要度 ★★★★★

---

**【問 7】 民法 賃貸借 (正解 4)**

- 1 正しい 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。(民§ 613-I) 賃貸人は、転借人に対して、賃料を請求することができる。転借人は転貸借契約で定められた賃料の額の範囲で賃借人の支払義務を負うだけでよく、賃貸借の賃料、転貸借の賃料のどちらか低い方を支払えばよい。
- 2 正しい 賃借権の譲渡又は転貸の場合には、賃貸人の先取特権は、譲受人又は転借人の動産にも及ぶ。譲渡人又は転貸人が受けるべき金銭についても同様とする。(民§ 314)
- 3 正しい 土地の無断転貸が行われたにもかかわらず賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が賃貸借を解除することができない場合において、当該賃貸借が合意解除されたとしても、それが賃料不払等による法定解除権の行使が許されるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は右合意解除の効果を転借人に対抗することができない。(最判昭 62・3・24)
- 4 誤り 適法な転貸借関係が存在する場合、賃貸人が賃料の不払を理由として賃貸借契約を解除するには、特段の事情のない限り、転借人に通知等をして賃料の代払の機会を与えなければならないものではない。(最判平 6・7・18)

重要度 ★★★★★

---

**【問 8】 民法 契約 (正解 2)**

- 1 契約に基づいて発生するものではない。
- 2 契約に基づいて発生するものである。
- 3 契約に基づいて発生するものではない。
- 4 契約に基づいて発生するものではない。

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 9】 民法 売買 瑕疵担保責任 (正解 3)**

- 1 正しい 売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合に、買主から工事施工者等に対し、不法行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求することができる。(最判平 22・6・17)
- 2 正しい 買主は、隠れた瑕疵を知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、契約の解除をすることができる。(民§ 570) (民§ 566-I)
- 3 誤り 本判例は「上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する不法行為に基づく建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。」とし、損害額から買主の居住利益の控除を否定している。
- 4 正しい ※ 3の解説参照

重要度 ★★★★★

---

**【問 10】 民法 相続 (正解 4)**

- 1 誤り 婚姻しても、混同は生じない。

- 2 誤り 養子縁組しても、養子が養親の債務について、連帯責任を負うことはない。
- 3 誤り 相続人であるDとEにおいて、被相続人の唯一の資産である不動産をDが相続する旨の遺産分割協議が成立した場合、当該不動産はDに承継されるが、相続債務については当然にDが相続することにはならない。相続人であるDとEが相続分に応じて負担する。
- 4 正しい 相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。(民 § 920)

重要度 ★★★★★

---

**【問 11】 借地借家法 借地権 (正解 3)**

- 1 正しい 借地借家法第 17 条第 1 項のとおり。
- 2 正しい 借地借家法第 18 条第 1 項のとおり。
- 3 誤り 申立てをすることができるのは、借地権者である。
- 4 正しい 借地借家法第 20 条第 1 項のとおり。

重要度 ★★★★★

---

**【問 12】 借地借家法 借家権 (正解 2)**

- 1 正しい 造作買取請求権は、当事者間において排除する旨の特約が認められる。
- 2 誤り 期間が 1 年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。(借地借家法 § 38-IV)
- 3 正しい 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) この特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。(借地借家法 § 39- II)
- 4 正しい 一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合は、借地借家法は適用されず、民法が適用されるので、契約期間の定めがある場合は、原則として、契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 13】 区分所有法 (正解 3)**

- 1 正しい 規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。(区分所有法 § 33- II)
- 2 正しい 本問のとおり(区分所有法 § 14- I IIIIV)
- 3 誤り 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。(区分所有法 § 30- II)
- 4 正しい 本問のとおり(区分所有法 § 45- II)

重要度 ★★★★★

---

**【問 14】 不動産登記法 (正解 4)**

- 1 正しい 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。(不登法 § 41- 5 号)
- 2 正しい 権利の変更の登記又は更正の登記は、登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができる。(不登法 § 66)
- 3 正しい 受益者又は委託者は、受託者に代わって信託の登記を申請することができる。(不登法 § 99)
- 4 誤り 仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。仮登記の登記名義人の承諾がある場合における当該仮登記の登記上の利害関係人も、同様とする。(不登法 § 110)

重要度 ★★★★★

**【問 15】 国土利用計画法 事後届出 (正解 3)**

- 1 誤り 都道府県知事は、勧告に基づき土地の利用目的が変更された場合、必要があると認めるときは、当該土地に関する権利の処分についてのあっせん等に努めなければならない。あっせんは、努力義務であることに注意。
- 2 誤り 都道府県知事は、あらかじめ土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聞いたうえで、それぞれ注視区域または監視区域として指定することができ、指定の旨、指定の区域、指定の期間を公告することによりその効力を生ずる。土地利用審査会の確認を受けなければならないという規定はない。
- 3 正しい AがC社から取得した土地は贈与による取得なので、土地の売買契約等に該当しないため事後届出を要しない。B社から取得した土地の面積は2,000㎡未満なので事後届出を要しない。このため、Aは事後届出を行う必要はない。(国土法 § 23- II 1 号イ)
- 4 誤り 本問の場合、市街化区域以外の都市計画区域(市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域)で、5,000㎡以上の土地と都市計画区域以外の土地で10,000㎡以上の土地との交換をした場合であるので、D及びEは事後届出を行う必要がある。(国土法 § 23- II 1 号ロハ)

重要度 ★★★★★

**【問 16】 都市計画法 都市計画区域 準都市計画区域 (正解 2)**

- 1 誤り 都市計画区域は、市町村の区域外にわたり、指定することができる。
- 2 正しい 準都市計画区域については、都市計画に、①用途地域 ②特別用途地域 ③特定用途制限地域 ④高度地区 ⑤景観地区 ⑥風致地区 ⑦緑地保全地域 ⑧伝統的建造物群保存地区 で必要なものを定めるものとする。(都市計画法 § 8- II)
- 3 誤り 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)
- 4 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。任意的であって、必要的ではない。

重要度 ★★★★★

**【問 17】 都市計画法 開発許可 (正解 4)**

- 1 誤り 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。(都市計画法 § 32- I)
- 2 誤り 市街化調整区域では、農業、林業または漁業の生産の資材の貯蔵の用に供する建築物の建築目的の

場合は、開発許可を受ける必要はないが、農産物の貯蔵に必要な建築物の建築、農産物の処理、加工に必要な建築物の建築を目的とする場合は、開発許可を受ける必要がある。

- 3 誤り 排水施設の構造及び能力についての基準は、主として自己の居住の用に供する住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為に対しても適用される。
- 4 正しい 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、都市計画法による開発許可を受ける必要はない。(都市計画法 § 29- I 10 号)

重要度 ★★★★★

---

**【問 18】 建築基準法 防火地域 (正解 1)**

- 1 正しい 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合は、原則として、建築物の全部について、防火地域内の建築物に関する規定が適用される。(建築基準法 § 67- II)
- 2 誤り 防火地域内の建築物は、階数が 3 以上の建築物または延べ面積が 100 m<sup>2</sup>を超える建築物は、耐火建築物としなければならない。その他の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物としなければならない。(建築基準法 § 61) ただし、延べ面積が 50 m<sup>2</sup>以内の平屋建ての附属建物で、外壁及び軒裏が防火構造のものは、上記の制限を受けない。
- 3 誤り 防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。(建築基準法 § 66)
- 4 誤り 防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。(建築基準法 § 65)

重要度 ★★★★★

---

**【問 19】 建築基準法 (正解 3)**

- 1 誤り 倉庫業を営む倉庫は、第 2 種住居地域内において、建築することができない。
- 2 誤り 建築基準法第 3 章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる、幅員 4m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、道路とみなされる。(建築基準法 § 42- II)
- 3 正しい 建築物の敷地に接する前面道路の幅員が 12m 未満である場合には、当該建築物の容積率は、都市計画において定められた容積率と、前面道路の幅員のメートルの数値に用途地域の区分に従って一定値を乗じて得た数値のうち、いずれか小さいほうの数値となる。(建築基準法 § 52- I)
- 4 誤り 建ぺい率の限度が 10 分の 8 とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 20】 宅地造成等規正法 (正解 4)**

- 1 正しい 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について、指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。(宅造法 § 20- II)
- 2 正しい 本問のとおり (宅造法 § 14- I)
- 3 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らない。(宅造法 § 16- I)
- 4 誤り 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については、造成主は工事に着手

する前に都道府県知事に届出なければならないが、宅地造成工事規制区域外においては届出をする必要はない。

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 21】 土地区画整理法 換地 (正解 1)**

- 1 誤り 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。(土地区画整理法 § 76- I)
- 2 正しい 本問のとおり (土地区画整理法 § 95- I)
- 3 正しい 個人施行者、組合、区画整理会社の場合、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、または規準、規約もしくは定款で定める目的のため、保留地を定めることができる。
- 4 正しい 本問のとおり (土地区画整理法 § 98- I)

重要度 ★★★★★

---

**【問 22】 農地法 (正解 3)**

- 1 誤り 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)
- 2 誤り 競売による農地、採草放牧地の取得を許可不要とする規定はない。
- 3 正しい 農地を農地以外のもの(畜舎の建設)にするため所有権を移転する場合、5 条許可を受ける必要がある。(農地法 § 5- I)
- 4 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)

重要度 ★★★★★

---

**【問 23】 印紙税 (正解 1)**

- 1 正しい 契約内容の変更もしくは補充の事実を証明すべき文書に対しても、印紙税が課される。
- 2 誤り 後日、正式な契約書を作成することを目的に作成される「仮契約書」も課税文書となり、印紙税が課される。
- 3 誤り 印紙税の税額は、契約書の記載金額により求めた税額が課税される。本問の場合、1 億 1,000 万円となる。
- 4 誤り 契約書に交換金額が記載されている場合は、その交換金額のうち、いずれか高いほうの金額が記載金額となる。交換差金のみが記載されている場合は、その交換差金が記載金額となる。

重要度 ★★★☆☆

---

**【問 24】 固定資産税 (正解 3)**

- 1 誤り 固定資産税の納税者は、固定資産課税台帳登録価格に不服があるときは、固定資産評価審査委員会に審査の申し出をし、審査決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。これは、「価格」について不服があるときの制度であり、減免申請に対する不許可処分の不服申立ては、含まれていない。
- 2 誤り 市町村長は、固定資産評価員または固定資産評価補助員に、当該市町村所在の固定資産の状況を毎

年少なくとも1回実施に調査させなければならない。

- 3 正しい 固定資産税課税台帳の閲覧制度は、その土地又は家屋の納税者または借地人、借家人等が、その者の求めによりいつでもその登録事項について、閲覧することができるものである。
- 4 誤り 国、地方公共団体等に対して固定資産税は課税されない。また、宗教法人、学校法人等の一定の用に供する固定資産、一定の独立行政法人の一定の業務の用に供する固定資産税、公共用道路等一定の公共用の固定資産等は、非課税とされる。一定の独立行政法人の一定の業務の用に供する固定資産税は、非課税であるが、独立行政法人に対して、一般に固定資産税を課することができないことはない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 25】 地価公示法 (正解 2)**

- 1 誤り 公示区域とは、土地鑑定委員会が、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域その他の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とされている。(地価公示法 §2-I)
- 2 正しい 本問のとおり(地価公示法 §9)
- 3 誤り 土地の取引を行なう者は、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された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。努力義務である。(地価公示法 §1の2)
- 4 誤り 標準地及びその周辺の土地の利用の現況は、価格等とともに官報に公示しなければならない事項とされている。(地価公示法 §6-IV)

重要度 ★★★★★

---

**【問 26】 宅地建物取引業法 免許 (正解 3)**

- 1 誤り 同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合は、都道府県知事の免許を受けなければならない。国土交通大臣の免許ではない。(宅建業法 §3-I)
- 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Aは免許を受ける必要はない。(宅建業法 §2-2号)
- 3 正しい C社は乙県にのみ事務所を設置しているので、乙県知事の免許を受けなければならない。(宅建業法 §3-I)
- 4 誤り 免許の有効期間は、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合ともに5年である。(宅建業法 §3-II)

重要度 ★★★★★

---

**【問 27】 宅地建物取引業法 免許 (正解 2)**

- 1 正しい C社が、不正の手段で免許を取得した、業務停止処分事由に該当し情状が重い、業務停止処分に違反したことによって免許を取り消された場合は、免許の欠格要件に該当するが、C社は役員が禁錮刑を受けたことによる免許の取消しなので、欠格要件に該当しない。
- 2 誤り 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一定の刑法の犯罪に詐欺罪は含まれていない。
- 3 正しい 役員の中に、指定暴力団の構成員がいた場合、宅地建物取引業に関し、不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者に該当し免許を受けることができない。(宅建業法 §5-I5号)



- 4 正しい 宅地建物取引業者は、免許後 1 年以内に事業を開始せず、引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。(宅建業法 § 66- I 6 号)

重要度 ★★★★★

---

**【問 28】 宅地建物取引業法 取引主任者 取引主任者証 (正解 4)**

- 1 誤り 宅地建物取引業者が一団(宅地 10 区画以上、建物 10 戸以上)の宅地建物の分譲を案内所を設置して売買契約の申込みのみを受ける場合であっても、その案内所は、国土交通省令で定める場所に該当し、専任の取引主任者を置く必要がある。(規則 § VI の 2)
- 2 誤り 宅建業に係る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、登録を受けることができる。
- 3 誤り 取引主任者は、法第 35 条の規定による重要事項説明を行う場合、取引の相手方からの請求の有無にかかわらず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 試験に合格した日から 1 年以内に取引主任者証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。(宅建業法 § 22 の 2-II)

重要度 ★★★★★

---

**【問 29】 宅地建物取引業法 取引主任者の登録 (正解 4)**

- 1 誤り 不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員であった者は、当該免許取消しの日から 5 年を経過しなければ登録を受けることができない。(宅建業法 § 18- I 4 号) 役員ではない従業者であった者は欠格要件に該当しない。
- 2 誤り 傷害罪により罰金刑に処せられたことによって登録が消除された場合、刑の執行が終わりまたは刑の執行を受けることがなくなった日から 5 年間、登録の欠格事由に該当する。消除された日からではない。
- 3 誤り 取引主任者(甲県知事登録)が宅地建物取引業者(乙県知事免許)に従事した場合、乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転を申請することができる。(宅建業法 § 19 の 2) 登録の移転の申請は、強制ではなく任意である。
- 4 正しい 取引主任者が、登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引主任者証の交付の申請をした場合は、登録後、移転申請前の宅地建物取引主任者証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引主任者証が交付される。

重要度 ★★★★★

---

**【問 30】 宅地建物取引業法 営業保証金 (正解 2)**

- 1 誤り 支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に供託し、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、供託した旨を免許権者に届出なければならない。(宅建業法 § 26 II) (宅建業法 § 25 I IV) 支店での業務を開始できるのは、供託した旨を免許権者に届出をしてから後である。
- 2 正しい 宅地建物取引業者が免許を受けた日から 3 月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないとときは、免許権者は、その届出をすべき旨の催告をしなければならない、その催告が到達した日から 1 月以内に宅地建物取引業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないとときは、免許を取り消すことができる。(宅建業法 § 25-VI VII)
- 3 誤り 廃業により営業保証金を取り戻すとき、支店の廃止により営業保証金を取り戻すとき、どちらも還付請求権者に対して公告する必要がある。(宅建業法 § 30- I II)

- 4 誤り 取戻し事由発生後、10年を経過したときは、公告なしで直ちに取り戻すことができる。(宅建業法 §64 の14) 廃業の場合は、廃業の届出のあった日から起算される。廃業の日からではない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 31】 宅地建物取引業法 媒介契約 (正解 3)**

- 1 誤り 一般媒介契約の場合は、登録することはできるが登録義務はない。
- 2 誤り 専任媒介契約を締結したときは、所定の事項を指定流通機構に登録をする義務があるので、「登録しない」旨の特約は無効とされる。(宅建業法 §34 の2-V)
- 3 正しい 登録をした宅地建物取引業者は、登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。(宅建業法 §34 の2-VI)
- 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)

重要度 ★★★★★

---

**【問 32】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 2)**

- 1 誤り 代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の額、当該金銭の授受の目的は、重要事項として説明しなければならない。(宅建業法 §35-I 7号)
- 2 正しい 耐震改修促進法(昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものを除く)に規定する技術上の指針となるべき事項に基づいて、一定の者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない。(規則 §16 の4の3-5号) 本問の場合、昭和60年10月1日に新築の工事に着手しているので、重要事項として説明する必要はない。
- 3 誤り 造成宅地防災区域内に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3-1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。
- 4 誤り 引渡し時期は、重要事項として説明する必要はない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 33】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 4)**

- 1 違反する 重要事項の説明は、取引主任者がしなければならない。(宅建業法 §35-I)
- 2 違反する 取引主任者証の有効期間が満了すれば、取引主任者証は効力を失うため、重要事項の説明をすることはできない。
- 3 違反する 重要事項の説明は、契約を締結するまでに行わなければならない。
- 4 違反しない 重要事項の説明は、取引主任者が契約締結前に行う。

重要度 ★★★★★

---

**【問 34】 宅地建物取引業法 35条書面 37条書面 (正解 1)**

- 1 誤り 登記された権利の種類、内容等は35条書面の記載事項であるが、37条書面の記載事項ではない。
- 2 正しい 37条書面の作成を取引主任者でない従業者に行わせることができる。
- 3 正しい 貸借の媒介を行う場合、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にはその内容を37条書面に記載しなければならない。(宅建業法 §37-II 1号)

なお、売買の場合も、37条書面に記載しなければならないことに注意。(宅建業法 § 37-I 10号)

- 4 正しい 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 35】 宅地建物取引業法 クーリング・オフ制度 (正解 1)**

- ア 誤り クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償や違約金の支払を請求することはできない(宅建業法 § 37の2-I)
- イ 誤り クーリング・オフによる契約解除は、解約手付による契約解除ではないので、受領した手付金その他の金銭を返還すればよく、受領した手付金その他の金銭の倍額を返還する必要はない。
- ウ 正しい 喫茶店は、クーリング・オフの適用除外となる「事務所等」に該当しない。(規則 § 16の5-I)

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 36】 宅地建物取引業法 広告 (正解 1)**

- 1 正しい 工事完了前の物件については、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。(宅建業法 § 33)
- 2 誤り 広告を数回に分けてするときでも、そのつど取引態様の別を明示しなければならない。(宅建業法 § 34-I)
- 3 誤り 宅地建物取引業者は、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。依頼者の依頼によらない広告の料金の場合は、受領することができない。
- 4 誤り 免許を取り消されたときは、当該宅地建物取引業者であつた者又はその一般承継人は、当該宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなす。(宅建業法 § 76) 広告をしていても、宅地建物取引業者とみなされることはない。

重要度 ★★★★★☆

---

**【問 37】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 1)**

- 1 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。
- 2 正しい 手付金等の保全措置は、完成物件の場合、買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額(既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額)が代金の額の10分の1以下であり、かつ、1,000万円以下であるときは、講じなくてもよい。(宅建業法 § 41の2-I) 本問の場合、保全措置を講じる必要がある。
- 3 正しい 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)
- 4 正しい 買主が瑕疵担保責任に基づく請求をすることができる期間として、瑕疵を発見した時から2年間とする旨の特約は、買主に有利な特約なので定めることができる。(宅建業法 § 40-I)

**【問 38】 宅地建物取引業法 手付金等の保全措置 (正解 2)**

- 1 正しい 手付金等の保全措置の内容は、宅地建物取引業者が受領した手付金の返還債務の全部を保証するものでなければならない。(宅建業法 § 41-Ⅱ1 号)
- 2 誤り 保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから引渡しの完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。
- 3 正しい 保全すべき手付金等は、代金の全部または一部として授受される金銭及び手付その他の名義をもって授受される金銭で、代金に充当されるものであって、契約締結日以後、引き渡し前に支払われるものである。(宅建業法 § 41-Ⅰ) 申込金証拠金であったとしても、代金に充当されるものは保全措置を講じなければならない。
- 4 正しい 保全措置の対象は、受領する手付金等の全額（その前に受領した分も含む）である。(宅建業法 § 41-Ⅰ)

重要度 ★★★★★

**【問 39】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 2)**

- 1 違反しない 損害賠償額の予定等の制限は、宅地建物取引業者間の取引には適用されない。(宅建業法 § 78-Ⅱ)
- 2 違反する 支払の催告は、30 日以上の相当の期間を定めてその支払を書面で催告しなければならない。(宅建業法 § 42-Ⅰ) 20 日では足りない。
- 3 違反しない 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡すまでに、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。(宅建業法 § 43-Ⅰ) 引渡し後であっても、宅地建物取引業者が受領した金銭の総額が、代金額の 10 分の 3 を超えないときは、10 分の 3 を超える額の金銭の支払を受けるまで、所有権留保することができる。(宅建業法 § 43-Ⅰ)
- 4 違反しない 瑕疵担保責任についての特約の制限の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。(宅建業法 § 78-Ⅱ)

重要度 ★★★★★

**【問 40】 宅地建物取引業法 報酬に関する規制 (正解 4)**

- 1 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。) 本問の場合、 $10 \text{万円} \times 0.525 = 5 \text{万} 2,500 \text{円}$ となる。
- 2 正しい 貸借の媒介または代理は、複数の業者が関与している場合でも、宅地建物取引業者（消費税納税事業者）が依頼者の双方から受け取ることのできる報酬は、貸主・借主からの合計で 1 月分の 1.05 倍以内である。
- 3 正しい 賃貸借（居住用建物の賃貸借を除く）の代理、媒介の場合に権利金（その名義のいかんを問わず、借主に返還されないもの）の授受があれば、その権利金を売買代金とみなして計算することができる。本問の場合、店舗であり、権利金の額を売買代金とみなして計算することができる。

300万円×4%+2万円=14万円 14万円×1.05=14万7,000円 A社及びC社が受領できる報酬の額の合計額は、14万7,000円×2=29万4,000円となる。

- 4 誤り 宅地建物取引業者は、法律の規定によるほか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、文書作成費を受領することができない。

重要度 ★★★★★

---

**【問 41】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 4)**

- ア 違反する 宅地建物取引業者は、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)
- イ 違反する 宅地建物取引業者は、電話、ファックス等の方法を問わず、私生活の平穩を害することにより相手方を困惑させる行為を行ってはならない。(規則 § 16 条の 12)
- ウ 違反する 宅地建物取引業者自ら売主となる場合において、履行に着手していないのに買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、これを拒む行為は禁止されている。(規則 § 16 条の 12)
- エ 違反する 不当に高額報酬を要求すれば、実際に受領しなくても要求行為だけで違反となる。

重要度 ★★★★★

---

**【問 42】 宅地建物取引業法 標識の掲示 案内所等の届出 (正解 1)**

- ア 誤り 本問の場合、代理業者である宅地建物取引業者B社が設置する案内所についてB社の標識を掲示するとともに、B社が甲県知事に届出なければならない。
- イ 誤り 宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地または建物を案内所を設置して行う場合にあっては、その案内所に標識を掲示しなければならない。(規則 § 19-I) 契約の申し込み、締結を行わない案内所にも、標識は掲示しなければならない。
- ウ 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。

重要度 ★★★★★

---

**【問 43】 宅地建物取引業法 保証協会 (正解 4)**

- 1 誤り 宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとするときは、当該保証協会に弁済業務保証金分担金を金銭で納付しなければならない。保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭のほか一定の有価証券で供託してもよい。
- 2 誤り 保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修を行わなければならない。(宅建業法 § 64 の 3) この研修と取引主任者証の交付を受ける際に必要となる講習は別のものであるので代替性はない。
- 3 誤り 保証協会に加入している宅地建物取引業者が、新たに支店を設置する場合、増設した日から2週間以内に所定の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。(宅建業法 § 64 の 9-II) この期間内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。(宅建業法 § 64 の 9-III)

- 4 正しい 弁済業務保証金準備金は、還付充当金の納付がされなかったときの弁済業務保証金の供託に充てるため、積み立てられる。(宅建業法 § 64 の 15- I) 弁済業務保証金準備金への繰り入れについては、本問のとおりである。

重要度 ★★★★★

---

**【問 44】 宅地建物取引業法 監督 (正解 3)**

- 1 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)
- 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 誤り 業務に関して、宅建業法以外の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適当と認められるときは監督処分の対象となる。(宅建業法 § 65- I 3 号)
- 4 正しい 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 15 条に規定する専任の取引主任者の設置要件を欠くこととなった場合、2 週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ、業務停止処分を受けるほか、100 万円以下の罰金に処せられる。(宅建業法 § 65- II 2 号)

重要度 ★★★★★

---

**【問 45】 住宅瑕疵担保履行法 資力確保措置 (正解 3)**

- 1 誤り 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅について宅地建物取引業者でない買主と売買契約を締結した場合、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。(住宅瑕疵担保履行法 § 2-VI1 号)
- 2 誤り 宅地建物取引業者は、基準日ごとに保証金の供託または保険契約の締結状況の届出をしなければ、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。(住宅瑕疵担保履行法 § 13)
- 3 正しい 保証金の供託をしている宅地建物取引業者は、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)
- 4 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、売主である宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約である。

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 優良住宅取得支援制度は、耐震性や省エネルギーに優れた住宅を取得した場合に、当初 5 年間の金利について優遇が受けられるというものである。機構は、優良住宅取得支援制度を設けている。
- 2 誤り 高齢者が自ら居住する住宅に対してバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合に、債務者本人の死亡時に一括して借入金の元金を返済する制度は、機構が行う直接融資制度であり、証券化支援事業(保証型)において行われるものではない。
- 3 正しい 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金(当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。)の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うことを業務とする。(機構法 § 13- I 1 号)証券化支援事業(買取型)において、民間金融機関

が貸付ける長期・固定金利の住宅ローン債権を買取りの対象としている。

- 4 正しい 機構は、経済情勢の著しい変動に伴い、住宅ローンの元利金の支払いが著しく困難となった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更又は延滞元利金の支払い方法を変更することができる。

重要度 ★★★★★

---

【問 47】 景品表示法 公正競争規約 (正解 1)

- 1 正しい 土地の価格については、1区画当たりの価格を表示すること。ただし、1区画当たりの土地面積を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、1平方メートル当たりの価格で表示することができる。(施行規則 § 10-35 号) この場合において、すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、1区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示すること。(施行規則 § 10-36 号)
- 2 誤り モデル・ルームは、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」に該当する。したがって、実際の居室には付属しない豪華な設備や家具等を設置した場合、当該家具等は実際の居室には付属しない旨を明示する必要がある。(不動産の表示に関する公正競争規約 § 4-V1 号)
- 3 誤り 各種施設までの距離又は所要時間は、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こと。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出すること。(施行規則 § 10-6 号)
- 4 誤り 新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場(以下「駅等」という。)又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。(施行規則 § 10-5 号)

重要度 ★★★★★

---

【問 48】 宅地建物の統計等 (正解 2)

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

重要度 ★★★★★

---

【問 49】 土地 (正解 4)

- 1 適当 地形、地盤は、後に改善することが非常に困難であるので、住宅地としての立地条件として最も基本的な条件といえる。
- 2 適当 山麓部とは、山のふもとのことである。山麓部の利用に当たっては背後の地形、地質、地盤について十分吟味する必要がある。
- 3 適当 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 最も不適当 埋立地とは、埋め立てによってできた土地のことであり、一般に海面に対して、4~5mの比高をもっている。干拓地とは、遠浅の海や内陸水面を堤防によって仕切り、内側の水を排水して陸地化することである。干拓地の排水は非常に悪く、地盤は軟弱であるため、埋立地のほうが、干拓地より災害に対しては、安全である。

**【問 50】 建物 （正解 3）**

- 1 相当 ラーメン構造とは、柱と梁（はり）を強く接合（剛接合）し、直方体の集合で一体化させた構造形式のことである。
- 2 相当 本問のとおり
- 3 最も不相当 アーチ式構造は、円弧、楕円上に形成した骨組みなどで、スポーツ施設や体育館のように大空間を持つ建築物の際に使われる。
- 4 相当 壁式構造は、鉄筋コンクリート造の一種で柱や梁がなく、壁だけの構造のことをいう。