

平成 24 年度受験状況

申込者	合格者	合格率	合格点
236,350 人	32,000 人	16.7%	33 点

平成 24 年度 解説

【問 1】 民法 意思表示 (正解 3)

民法 94 条第 2 項の「第三者」とは、「虚偽表示の当事者及びその包括承継人以外の者であつて、虚偽表示によって形成された法律関係の外形を信頼して新たに法律関係に入った者」をいう。

虚偽表示の目的物そのものについて「新たに法律関係に入った者」が「第三者」に該当すると考えると正解を導きやすい。

- 1 該当する Cは、虚偽表示の目的物であるB名義の甲土地そのものに対して差押えをしているため「第三者」に該当する。
- 2 該当する Cは、虚偽表示の目的物であるB名義の抵当権そのものに対して転抵当権の設定をしているため「第三者」に該当する。
- 3 該当しない Cは、虚偽表示の目的物であるB名義の甲土地そのものに対して法律関係に入っていないため「第三者」に該当しない。
- 4 該当する Cは、虚偽表示の目的物であるAのBに対する金銭債権そのものを譲り受けているため「第三者」に該当する。

重要度 ★★★★★

【問 2】 民法 代理 (正解 1)

- 1 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うにつき、法定代理人による同意がなくても、有効に本人に帰属する。
- 2 正しい 法人における民法 192 条(即時取得)の善意・無過失は、その法人の代表者について決するが、代理人が取引行為をしたときは、その代理人について決すべきである。(最判昭 47・11・21)
- 3 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。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。(民 § 108)
- 4 正しい 法定代理人は、自己の責任において、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。(民 § 106)

重要度 ★★★★★

【問 3】 民法 条文 (正解 3)

- 1 規定されていない
- 2 規定されていない
- 3 規定されている 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)
- 4 規定されていない

重要度 ★★★★★

【問 4】 民法 無権代理と相続 (正解 2)

- 1 正しい 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。(民 § 116)
- 2 誤り 無権代理人が本人を相続し、本人と代理人との資格が同一人に帰するにいたった場合には、本人が自ら法律行為をしたのと同様な法律上の地位を生じたものと解するのが相当である。(最判昭 40・6・18) 判例は追認拒絶権も認めず、契約は当然有効となるものとした。
- 3 正しい 本人が無権代理人を相続した場合、被相続人の無権代理行為は、相続により当然には有効となるものではない。(最判昭 30・7・15)
- 4 正しい 無権代理行為を追認する権利は、共同相続人全員に不可分的に帰属するものであるため、共同相続人全員が共同して追認しない限り、無権代理行為は有効にならない。(最判平 5・1・21)

重要度 ★★★★★

【問 5】 民法 請負の瑕疵担保責任 (正解 3 又は 4)

- 1 正しい 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。(民 § 634)
- 2 正しい 建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。(最判平 14・9・24)
- 3 明らかに誤り ※ 2 の解説参照
- 4 明らかに誤り 建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後 5 年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、10 年とする。(民 § 638-I)
工作物が瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から 1 年以内に、瑕疵担保責任の追及をしなければならない。(民 § 638-II)

重要度 ★★★★★

【問 6】 民法 不動産物権変動の対抗要件 (正解 4)

- 1 誤り 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)
- 2 誤り 賃貸中の宅地を譲り受けた者は、その所有権の移転につき登記を経由しないかぎり、賃貸人たる地位の取得を賃借人に対抗することができない。(最判昭 49・3・19)
- 3 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不動産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)
- 4 正しい 所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、甲から丙が当該不動産を二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって乙に対抗することができる。(最判平 8・10・29)

【問 7】 民法 物上代位 （正解 1）

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。

- 1 誤り 一般債権者が差押えをした場合でも、抵当権者は当該賃料債権に物上代位することができる。
- 2 正しい 抵当権者が当該建物に抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは権利を行使することができるので、当該賃料債権に物上代位することができる。
- 3 正しい 抵当権者は、建物に抵当権を設定した場合、当該建物にかけられた火災保険契約に基づく損害保険請求権に物上代位することができる。（大判明 40・3・12）
- 4 正しい 抵当権者は、抵当不動産の賃借人を所有者と同視することを相当とする場合を除き、右賃借人が取得する転貸賃料債権について物上代位権を行使することができない。（最判平 12・4・14）

重要度 ★★★★★

【問 8】 民法 債務不履行 （正解 4）

- 1 正しい 契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による損害賠償を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務不履行による損害賠償を負うことはない。（最判平 23・4・22）
- 2 正しい 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年 5 分とする。（民 § 404） 金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。（民 § 419-I）
- 3 正しい 不動産の二重売買の場合において、売主の一方の買主に対する債務は、特段の事情のないかぎり、他の買主に対する所有権移転登記が完了した時に履行不能になる。（最判昭 35・4・21） AはBに対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができる。
- 4 誤り 金銭の給付を目的とする債務の不履行については、債務者は、不可抗力をもって抗弁とすることができない。（民 § 419-III） 本問の場合、債務者Bの責めに帰すべき事由がなくとも、債務不履行に陥り、Aに対して遅延損害金の支払義務を負う。

重要度 ★★★★★

【問 9】 民法 不法行為 （正解 1）

- 1 正しい 使用者が負担する損害賠償債務は、被用者が第三者に対して負担する損害賠償債務が消滅時効にかかったからといって、消滅するものではない。（大判昭 12・6・30）
- 2 誤り 即死の場合でも傷害と死亡との間に、観念上時間の間隔があるから、障害の瞬間に損害賠償請求権が生じ、死亡の時に相続人にそれが承継される。（大判大 15・2・16）
- 3 誤り 使用者が、被害者に損害を賠償したときは、被用者に求償することができるが、使用者の求償は、損害の公平な分担という見地から、信義則上相当と認められる限度においてなすことができる。（最判昭 51・7・8）

- 4 誤り 民法第 722 条 2 項のいわゆる過失とは、単に被害者本人の過失だけではなく、広く被害者側の過失をも包含する趣旨と解するのが相当である。(最判昭 34・11・26)

重要度 ★★★★★

【問 10】 民法 相続 (正解 4)

- 1 誤り AはBの子であるので、2分の1、FはBの子であるDを代襲相続するので、2分の1、Eは相続人とならない。
- 2 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)
- 3 誤り Aが死亡した場合の法定相続人は、Bのみとなり、Fは、相続人とはならない。
- 4 正しい 兄弟姉妹は、遺留分を主張することはできない。(民 § 1028)

重要度 ★★★★★

【問 11】 借地借家法 借地権 (正解 4)

- 1 正しい 借地人が借地上に自己を所有者と記載した表示の登記のある建物を所有する場合は、借地借家法の適用がある。(最判昭 50・2・13)
- 2 正しい 建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお対抗力を有する。ただし、建物の滅失があった日から 2 年を経過した後にあっては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。(借地借家法 § 10-II)
- 3 正しい 土地賃借人の有する借地権が対抗要件を具備しており、かつ転貸借が適法に成立している以上、転借人は、賃借人(転貸人)がその借地権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の借地権を援用して自己の転借権を主張しうるものと解すべきである。(最判昭 39・11・20)
- 4 誤り 一時使用目的の借地権は、建物買取請求権の規定は、適用されない。(借地借家法 § 25)

重要度 ★★★★★

【問 12】 借地借家法 借家権 (正解 3)

- 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。これは、普通建物賃貸借でも定期建物賃貸借でも同様である。
- 2 正しい 賃料増減請求権は、賃料改定に関する特約がない場合は、普通建物賃貸借でも定期建物賃貸借でも適用される。
- 3 誤り 普通建物賃貸借は、更新がない旨の特約は、建物の賃借人に不利な規定として無効とされる。(借地借家法 § 30) 定期建物賃貸借では、更新がない旨の特約は、書面を交付して、説明すれば有効となる。説明しなかったときは、更新がない旨の特約は無効となる。(借地借家法 § 38-III)
- 4 正しい 居住の用に供する定期建物賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が 200 平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の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、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、(借地借家法 § 38-V) 普通建物賃貸借では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は建物を借りる義務がある。

【問 13】 区分所有法 (正解 2)

- 1 正しい 共用部分の保存行為は、各区分所有者が単独であることができる。(区分所有 § 18)
- 2 誤り 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ることができる。(区分所有 § 11-I) 区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ることができるが、議決権を各過半数まで減することはできない。
- 3 正しい 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、共有部分の持分の割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。(区分所有 § 29-I)
- 4 正しい 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。(区分所有 § 19)

重要度 ★★★★★

【問 14】 不動産登記法 登記の申請 (正解 2)

- 1 正しい 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。(不登法 § 17-1号)
- 2 誤り 要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定の登記をすることができない。(不登法 § 80-III)
- 3 正しい 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。(不登法 § 47-II)
- 4 正しい 不動産の取用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。(不登法 § 118-I)

重要度 ★★★★★

【問 15】 国土利用計画法 事後届出 (正解 1)

- 1 正しい 土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のものであるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積もった額に換算して、届出書に記載しなければならない。(国土法 § 23-I 6号)
- 2 誤り 市街化調整区域内において、5,000 m²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。(国土法 § 23-II 1号ロ) Bが購入した土地は合計しても5,000 m²未満なので、事後届出を要しない。
- 3 誤り 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。(国土法 § 23-II 3号)
- 4 誤り 停止条件付きの土地売買等の契約については、その契約を締結したときから2週間以内に事後届出をしなければならない。(国土法 § 23-I)

重要度 ★★★★★

【問 16】 都市計画法 (正解 1)

- 1 正しい 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（市の区域内にあつては、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- I 2 号）
- 2 誤り 提案できるのは、必ずしも当該土地の所有権または借地権を有する者に限定されない。NPO 等も同様に提案することができる。（都計法 § 21 の 2- I）
- 3 誤り 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。（都計法 § 19-III） 市町村は、一定の場合に限り都道府県知事に協議することを要する。また、都道府県知事の同意を得なければならないのは、町村のみである。
- 4 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）

重要度 ★★★★★

【問 17】 都市計画法 開発許可制度 (正解 3)

- ア 開発許可を受ける必要はない 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可を受ける必要はない。（都計法 § 29- I 3 号）
- イ 開発許可を受ける必要がある 準都市計画区域内においては、3,000 m²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。
- ウ 開発許可を受ける必要がある 市街化区域以外の区域内においては、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、開発許可は不要であるが、市街化区域内においては、1,000 m²未満の規模に限り開発許可は不要である。

重要度 ★★★★★

【問 18】 建築基準法 (正解 2)

- 1 誤り 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物は違反建築物となるわけではなく、「既存不適格建築物」となり、適合しない規定は適用されない。（建基法 § 3- II）
- 2 正しい 建築物の用途を変更して、床面積が 100 m²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。（建基法 § 87- I）
- 3 誤り 居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければならない。（建基法 § 28- II）

- 4 誤り 建築主事は、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査するだけでは足りず、建築基準法以外の法律の規定に適合しているかも審査の対象となる。

重要度 ★★★★★

【問 19】 建築基準法 (正解 3)

- 1 誤り 街区の角にある敷地(角地)又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物は、都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。(建基法 § 53-III)
- 2 誤り 第1種低層住居専用地域内、第2種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は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らない。(建基法 § 55- I)
- 3 正しい 都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200㎡を超えてはならない。(建基法 § 53 の 2-II)
- 4 誤り 建築協定は、土地の所有者等の権利を制約することになるため、その「締結」と「変更」には全員の合意を要件としている。(建基法 § 74- I II) 「廃止」については過半数の合意で足りる。(建基法 § 76- I)

重要度 ★★★★★

【問 20】 宅地造成等規正法 (正解 4)

- 1 正しい 工事の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、国土交通省令で定めるところにより、その工事が技術基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。(宅造法 § 13- I)
- 2 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)
- 3 正しい 都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあつてはその長)は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。(宅造法 § 19)
- 4 誤り 都道府県知事は、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(宅地造成工事規制区域内の土地を除く。)の区域であつて、政令で定める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る。(宅造法 § 20- I) 造成宅地防災区域は、宅地造成工事規制区域内では、指定することはできない。

重要度 ★★★★★

【問 21】 土地区画整理法 土地区画整理組合 (正解 2)

- 1 正しい 土地区画整理組合は、総会の議決により解散しようとする場合において、その解散について都道府県知事の認可を受けなければならない。(土地区画整理法 § 45- II)
- 2 誤り 施行者が個人、土地区画整理組合、区画整理会社である場合には、施行区域外でも施行できる。(土地区画整理法 § 2-8)
- 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 組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。(土地区画整理法 § 25- I)

重要度 ★★★★★

【問 22】 農地法 (正解 4)

- 1 正しい 現況が農地であれば、土地登記簿上の地目が山林であっても、農地法上の「農地」に該当する。
- 2 正しい 必要な許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。(農地法 § 3-VII) (農地法 § 5-III) また、罰則 (3 年以下の懲役または 300 万円以下の罰金) が適用される。(農地法 § 64)
- 3 正しい 市街化区域内にある農地を、あらかじめ農業委員会に届出て転用する場合は、4 条許可を受ける必要はない。(農地法 § 4- I 7 号)
- 4 誤り 農地を農地以外のものにするため使用収益権を設定する場合、5 条許可を受ける必要がある。(農地法 § 5- I) 使用収益権の設定は、一時的なものでも 5 条許可を受ける必要がある。

重要度 ★★★★★

【問 23】 不動産譲渡所得税 (正解 2)

- 1 誤り 居住用財産を譲渡したときの 3,000 万円の特別控除は、所有期間の長短を問わず、適用することができる。
- 2 正しい 収用などの 5,000 万円特別控除と居住用財産の軽減税率の特例は重複適用することができる。
- 3 誤り 譲渡資産とされる家屋については、居住の用に供しているもの、又は居住の用に供されなくなった日から 3 年経過後の年の 12 月 31 日までに売却されたものであることが、適用条件となる。
- 4 誤り 居住用財産を譲渡したときの 3,000 万円の特別控除は、当該個人と政令で定める特別な関係にある者 (配偶者及び直系血族) に対する譲渡には適用されない。

重要度 ★★★★★

【問 24】 不動産取得税 (正解 1)

- 1 正しい 不動産取得税の免税点は、土地の取得は 10 万円未満、家屋の建築 (新築、増築、改築) は 1 戸につき 23 万円未満、それ以外の家屋の取得は 1 戸につき 12 万円未満である。
- 2 誤り 新築住宅に係る不動産取得税課税標準の算定についての特例は、新築の住宅の場合、床面積が 50 m²以上 240 m²以下とされている。
- 3 誤り 宅地等を取得した場合、不動産取得税の課税標準は、当該土地の価格の 2 分の 1 になる。
- 4 誤り 家屋が新築された日から 6 月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われないうちにおいては、当該家屋が新築された日から 6 月を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税が課せられる。

重要度 ★★★★★

【問 25】 不動産鑑定評価基準 (正解 4)

- 1 正しい 不動産の鑑定評価を行うに当たっては価格形成要因を明確に把握し、十分に分析することが必要である。
- 2 正しい 取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきで、投機的取引の事例のように、適正さを欠くものであってはならない。

- 3 正しい 取引事例比較法での取引事例は、原則として、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域における不動産に係るもののうちから選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから、また対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るもののうちから選択しなければならない。
- 4 誤り 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があり、原則としてこれらを併用するものとする。

重要度 ★★★★★

【問 26】 宅地建物取引業法 免許 (正解 1)

- 1 正しい 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 § 5-13 の 2 号)
- 2 誤り 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 § 5-13 の 2 号)(宅建業法 § 5-17 号)
- 3 誤り 拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合でも免許を受けることはできる。
- 4 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過失傷害罪は含まれていない。

重要度 ★★★★★

【問 27】 宅地建物取引業法 免許 (正解 1)

- 1 正しい 宅地建物取引業者個人が死亡した場合、その相続人が「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 § 11-11 号)
- 2 誤り 自ら貸借をする行為は、宅建業に該当しないので、C は免許を受ける必要はない。
- 3 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 E 及び F は免許を受ける必要はない。(宅建業法 § 2-2 号)
- 4 誤り G 社が、H 社に吸収合併され消滅した場合、G 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 § 11-12 号)

重要度 ★★★★★

【問 28】 宅地建物取引業法 広告 (正解 1)

- ア 誤り 自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を広告に明示する必要はない。(宅建業法 § 34-I) 自ら行う貸借(転貸)は、宅地建物取引業に該当しないからである。
- イ 正しい 建築確認申請中の建物については、建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。
- ウ 誤り 本問の場合も誇大広告等の禁止に違反する。
- エ 誤り 宅地建物取引業者は、建物の建築工事完了前に建築確認等の法令に基づく処分政令で定めるものがあるまでは広告をすることはできない。(宅建業法 § 33)

重要度 ★★★★★

【問 29】 宅地建物取引業法 媒介契約 (正解 2)

- 1 正しい 宅地建物取引業者は、登録に係る契約が成立したときは、遅滞なく、その旨（登録番号、取引価格、契約の成立年月日）を指定流通機構に通知しなければならない。（規則 15 の 11）
- 2 誤り 専任媒介契約における業務処理状況の報告は、書面によらず口頭、電子メールでもできる。
- 3 正しい 媒介契約書の交付に関する規定は、業者間取引にも適用される。
- 4 正しい 宅地建物取引業者は、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額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らない。（宅建業法 § 34 の 2-II）この規定は、専任媒介契約、一般媒介契約の別を問わず、また請求の有無に関係なく適用される。

重要度 ★★★★★

【問 30】 宅地建物取引業法 重要事項の説明 (正解 2)

- 1 誤り 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）建物の貸借の媒介の場合は、説明する必要はない。
- 2 正しい 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水のための施設の整備状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し、その整備についての特別の負担に関する事項）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 4 号）
- 3 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。（規則 § 16 の 4 の 3-4 号）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。
- 4 正しい 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が、耐震診断を実施した上でその内容を説明する必要はない。

重要度 ★★★★★

【問 31】 宅地建物取引業法 37 条書面 (正解 4)

- 1 違反しない 買主の代理人の業者に 37 条書面を交付したとしても、宅建業法に違反することはない。
- 2 違反しない 手付金等の保全措置の内容は、35 条書面の記載事項ではあるが、37 条書面の記載事項ではない。
- 3 違反しない 宅地建物取引業者は、建築工事完了前の建物の売買を媒介し当該売買契約を成立させた場合、37 条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示については、35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書の交付により行うことができる。（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）
- 4 違反する 貸借の媒介を行う場合、建物の引渡しの際の時期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 4 号）

重要度 ★★★★★

【問 32】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 4)

- 1 違反する 受領済みの申込み証拠金について、解約手数料に充当するとして返還しないこととするのはできない。(宅建業法 § 47 の 2-Ⅲ)
- 2 違反する 重要事項の説明は、取引主任者をして契約が成立するまでの間に行わなければならない。(宅建業法 § 35-Ⅰ)
- 3 違反する 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置は 35 条書面への記載事項であるので、省略することはできない。(宅建業法 § 35-Ⅰ 12 号) なお、37 条書面への記載事項ではないことに注意。
- 4 違反しない 宅地建物取引業者やその従業者等が、宅地や建物の将来の環境、交通等に関する断定的判断を提供することは、相手方等の保護に欠けるものとして禁止されている(宅建業法 § 47 の 2-Ⅲ) が、本問の場合は、確定はしていない旨を断って情報を提供しているので、「断定的判断を提供すること」には該当しない。

重要度 ★★★★★

【問 33】 宅地建物取引業法 営業保証金 (正解 1)

- 1 正しい 地方債証券、政府保証証券の充当評価額は、100 分の 90 である。
- 2 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)
- 3 誤り 供託する営業保証金は、本店分 1,000 万円＋支店分 2,500 万円となり、3,500 万円の営業保証金を供託する必要がある。
- 4 誤り 宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、営業保証金の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。(宅建業法 § 35 の 2) 供託している営業保証金の額は説明する必要はない。

重要度 ★★★★★

【問 34】 宅地建物取引業法 手付金等 (正解 2)

- ア 違反する 手付金等の保全措置は、手付金等を受領する前に講じなければならない。(宅建業法 § 41 の 2-Ⅰ)
- イ 違反しない 本問の場合、法第 41 条の 2 に定める保全措置を講じた後、解約手付金を受領しているので宅地建物取引業法に違反しない。
- ウ 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)

重要度 ★★★★★

【問 35】 宅地建物取引業法 報酬に関する規制 (正解 1)

- ア 正しい 当事者のそれぞれに異なる宅地建物取引業者が介在した場合であっても、1 つの取引に係る報酬の限度額は同じなので、A 社が B から報酬を全額受領した場合は、C 社は D から報酬を受領することができない。
- イ 正しい A 社は売買の代理なので、 $300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$ $14 \text{ 万円} \times 1.05 = 14 \text{ 万 } 7,000 \text{ 円}$ 報酬の限度額は、 $14 \text{ 万 } 7,000 \text{ 円} \times 2 = 29 \text{ 万 } 4,000 \text{ 円}$ となる。

本問は、限度額の範囲内であるので報酬を受領することができる。

ウ 誤り C社は、売買の媒介なので、報酬の限度額は、 $300 \text{万円} \times 4\% + 2 \text{万円} = 14 \text{万円}$
 $14 \text{万円} \times 1.05 = 14 \text{万} 7,000 \text{円}$ となる。

エ 誤り 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。依頼の有無にかかわらず、通常の広告の料金に相当する額については受領することはできない。

重要度 ★★★★★

【問 36】 宅地建物取引業法 取引主任者 (正解 4)

- 1 誤り 専任の取引主任者の法定数が不足したときは、宅地建物取引業者は2週間以内に是正措置をとり、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)
- 2 誤り 本問の場合、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)
- 3 誤り 本問の場合、専任の取引主任者の氏名に変更があった場合に該当するので、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)
- 4 正しい 都道府県知事は、他の都道府県に登録している取引主任者に対しても事務禁止処分ができる。(宅建業法 §68-IV)

重要度 ★★★★★

【問 37】 宅地建物取引業法 クーリング・オフ制度 (正解 2)

- 1 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-I2号)
- 2 正しい 起算日は、クーリング・オフについて書面で告げられた日からであり、契約締結日からではない。
- 3 誤り 「クーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意」は、申込み者等に不利なものなので無効となる。(宅建業法 §37の2-IV) 従って、A社は、当該合意に基づきBからの契約の解除を拒むことはできない。
- 4 誤り 宅地建物取引業者の「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)

重要度 ★★★★★

【問 38】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 3)

- ア 誤り 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)
- イ 誤り 宅地建物取引業者が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主と建物の売買契約を締結しようとし、又は締結した場合、売買契約の締結に際し、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場合において、これらを合算した額が売買代金の10分の2を超える特約をしたときは、代金の額の10分の2を超える部分について無効となる。(宅建業法 §38-II)
- ウ 誤り 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)

【問 39】 宅地建物取引業法 瑕疵担保責任についての特約の制限 (正解 4)

- 1 違反しない 瑕疵担保責任を負う期間についての特約を定めない場合は民法の規定により瑕疵を発見した日から1年以内とされる。従って、特約を定めないことは宅地建物取引業法の規定に違反しない。
- 2 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)
- 3 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)
- 4 違反する 「損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約は、買主に不利な特約として定めることはできない。(宅建業法 § 40-I)

重要度 ★★★★★

【問 40】 宅地建物取引業法 業務上の規制 (正解 3)

- ア 正しい 禁止されている履行遅延行為は、業者の重要な業務である「登記」「引渡し」「対価の支払」の3つに限定されている。(宅建業法 § 44)
- イ 誤り 宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱っ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。(宅建業法 § 45) 個人情報取扱事業者に該当しない場合でも同様である。
- ウ 正しい 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。(宅建業法 § 48-III) 従業者名簿の保存期間は、最終の記載をした日から10年間である。(規則 § 17 の 2-IV)
- エ 正しい 宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間(当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、10年間)当該帳簿を保存しなければならない。(規則 § 18-III)

重要度 ★★★★★

【問 41】 宅地建物取引業法 不当な勧誘等の禁止等 (正解 3)

- ア 違反する 宅地建物取引業者は、勧誘に先立って、商号又は名称及び勧誘を行う者の氏名、勧誘の目的を告げなければならない。(宅建業法 § 47 の 2-III)
- イ 違反する 不当勧誘行為は、故意、過失の有無を問わない。過失によって当該断定的判断を提供してしまった場合でも免責されない。
- ウ 違反しない 売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引したとしても、手付貸与の禁止に違反しない。
- エ 違反する 本問の場合、買主に対する迷惑行為に該当し宅建業法に違反する。

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 3)

- ア 誤り 本問の場合、マンションの所在する場所にはB社の標識を掲示する必要がある。

- イ 誤り A社が設置した案内所については、当該案内所を設置したA社が届出をしなければならない。
- ウ 正しい 代理業者が単独で案内所を設けて売買契約の締結をしようとする場合、当該代理業者は、成年者である専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならない。本問の場合、A社は成年者である専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならないが、B社は当該案内所に成年者である専任の取引主任者を置く必要はない。
- エ 正しい 代理業者A社の分譲案内所に標識を掲示する場合、当該標識へは、分譲業者であるB社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

重要度 ★★★★★

【問 43】 宅地建物取引業法 保証協会 (正解 3)

- 1 正しい 保証協会は、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週間以内に納付を受けた額に相当する弁済業務保証金を供託しなければならない。(宅建業法 § 64 の 7-I)
- 2 正しい 保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合、還付された弁済業務保証金の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ない。(宅建業法 § 64 の 8-III)
- 3 誤り 弁済業務保証金から還付が受けられる額は、営業保証金に相当する額の範囲内で保証協会が認証した額となる。
- 4 正しい 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)

重要度 ★★★★★

【問 44】 宅地建物取引業法 監督 (正解 4)

- 1 誤り 指示処分をしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会の付与ではなく、公開の聴聞手続が必要である。
- 2 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、宅地建物取引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。
- 3 誤り 宅地建物取引業者B社は、丙県知事免許であるため、丙県に備えるB社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 正しい 国土交通大臣は、宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。(宅建業法 § 71 の 2-I)

重要度 ★★★★★

【問 45】 住宅瑕疵担保履行法 資力確保措置 (正解 2)

- 1 誤り 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)
- 2 正しい 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 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り、宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であることが必要である。
- 4 誤り 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)

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 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。
- 2 正しい 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。
- 3 誤り 借入金の元金の返済を債務者本人の死亡時に一括して行う高齢者向け返済特例制度は、機構が行う直接融資制度である。
- 4 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。

重要度 ★★★★★

【問 47】 景品表示法 公正競争規約 (正解 2)

- 1 誤り 取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介(仲介)」の別をこれらの用語を用いて表示しなければならない。(施行規則 § 10-1 号)
- 2 正しい 建物をリフォーム又は改築したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示しなければならない。(施行規則 § 10-21 号)
- 3 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が、工事中であるなど将来確実に利用できるものである場合に限り、その整備時期(時期が変更されるものであるときは、その旨も)を明らかにして表示することができる。(施行規則 § 10-31 号)
- 4 誤り 土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地及び区画の地盤面が2段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨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)(施行規則 § 8-11 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 (国土交通白書)
- 3 誤り (土地白書)
- 4 誤り (建築着工統計)

重要度 ★★★★★

【問 49】 土地 (正解 3)

- 1 相当 台地とは平坦な頂上面を持つ卓状の高地のことをいい、一般に水はけがよく地盤が安定しているので宅地に適する。低地に比べ自然災害に対して安全度は高い。
- 2 相当 小さな池沼を埋め立てた所では、地震の際に液状化が生じる可能性があるといえる。
- 3 最も不相当 地震時に液状化する可能性が強いのは、地下水位が浅い場合であり、地下水位が深い場合は液状化する可能性は低い。
- 4 相当 本問のとおり

重要度 ★★★★★

【問 50】 建物 (正解 1)

- 1 最も不相当 コンクリートの中性化は、鉄筋が腐食しやすくなり構造耐力が低下するおそれがある。
- 2 相当 本問のとおり
- 3 相当 鉄筋のかぶり厚さとは、コンクリートの表面から最も外側に近い鉄筋までの距離のことをいう。
- 4 相当 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。

重要度 ★★★★★
