

権利関係 平成 16 年 問 1 「意思表示」

A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Aの売渡し申込みの意思は真意ではなく、BもAの意思が真意ではないことを知っていた場合、AとBとの意思は合致しているので、売買契約は有効である。

解答：×（不正解）

- ・ Aの意思は真意ではないので心裡留保になる。Bが知っていた場合（悪意）無効になる。

◆ 2

Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。

解答：○（正解）

- ・ 架空の契約なので虚偽表示になり、無効となる。

◆ 3

Aが、Cの詐欺によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず、Aは売買契約を取り消すことはできない。

解答：×（不正解）

- ・ Aが詐欺で意思表示をしたのをBが知っていた（悪意）場合、契約を取り消すことができる。

◆ 4

Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。

解答：×（不正解）

- ・ 強迫による意思表示は、相手が悪意の場合だけでなく、善意の場合も取り消すことができる。

権利関係 平成 16 年 問 2 「無権代理」

B所有の土地をAがBの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 AとBとが夫婦であり契約に関して何ら取り決めのない場合には、不動産売買はA B夫婦の日常の家事に関する法律行為の範囲内ないとCが考えていた場合も、本件売買契約は有効である。

解答：×（不正解）

- ・不動産売買は日常の家事に関する法律行為とはいえない。
本件の売買契約は無効である。

◆ 2 Aが無権代理人である場合、CはBに対して相当の期間を定めて、その期間内に追認するか否かを催告することができ、Bが期間内に確答をしない場合には、追認とみなされ本件売買契約は有効となる。

解答：×（不正解）

- ・契約した相手は、期間をつけて催告することができる。
期間までに答えないと拒絶したとみなされる。

◆ 3 Aが無権代理人であっても、Bの死亡によりAがDとともにBを共同相続した場合には、Dが追認を拒絶していても、Aの相続分に相当する部分についての売買契約は、相続開始と同時に有効となる。

解答：×（不正解）

- ・相続人全員が共同して追認権を行使しなければ、無権代理行為であるため、売買契約は有効にならない。

◆ 4 Aが無権代理人であって、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合には、Bは追認を拒絶できるが、CがAの無権代理につき善意無過失であれば、CはBに対して損害賠償を請求することができる。

解答：○（正解）

- ・Bは無権代理人としての責任を相続するので、CはBに損害賠償を請求できる。

権利関係 平成 16 年 問 3 「物権変動の対抗要件」

Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

Cが何らの権原なくこの建物を不法占有している場合、Bは、Cに対し、この建物の所有権を対抗でき、明渡しを請求できる。

解答：○（正解）

- ・不法占有者には登記がなくても対抗できる。

◆ 2

DがAからこの建物を賃借し、引渡しを受けて適法に占有している場合、Bは、Dに対し、この建物の所有権を対抗でき、賃貸人たる地位を主張できる。

解答：×（不正解）

- ・登記を受けていなければ賃貸人の地位を主張できない。

◆ 3

この建物がAとEとの持分1/2ずつの共有であり、Aが自己の持分をBに売却した場合、Bは、Eに対し、この建物の持分の取得を対抗できない。

解答：○（正解）

- ・Eは第三者なので、登記がなければ持分の取得を対抗できない。

◆ 4

Aはこの建物をFから買い受け、FからAに対する所有権移転登記がまだ行われていない場合、Bは、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。

解答：○（正解）

- ・Bは登記されてなくても、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。

権利関係 平成 16 年 問 4 「損害賠償額の予定」

共に宅地建物取引業者である A B 間で A 所有の土地について、平成 16 年 9 月 1 日に売買代金 3,000 万円（うち、手付金 200 万円は同年 9 月 1 日に、残代金は同年 10 月 31 日に支払う）とする売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 本件売買契約に利害関係を有しない C は、同年 10 月 31 日を経過すれば、B の意思に反しても残代金を A に対して支払うことができる。

解答：×（不正解）

- ・債務者の意思に反しても弁済することができるが、利害関係がなければできない。

◆ 2 同年 10 月 31 日までに A が契約の履行に着手した場合には、手付が解約手付の性格を有していても、B が履行に着手したかどうかにかかわらず、A は、売買契約を解除できなくなる。

解答：×（不正解）

- ・相手が契約の履行に着手すれば、手付による解除ができなくなる。

◆ 3 B の債務不履行により A が売買契約を解除する場合、手付金相当額を損害賠償の予定とする旨を売買契約で定めていた場合には、特約がない限り、A の損害が 200 万円を超えていても、A は手付金相当額以上に損害賠償請求はできない。

解答：○（正解）

- ・損害賠償請求は予定した以上の額は貰うことができない。

◆ 4 A が残代金の受領を拒絶することを明確にしている場合であっても、B は同年 10 月 31 日には 2,800 万円を A に対して現実に提供しなければ、B も履行遅滞の責任を負わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・A が残代金の受領を拒絶している場合、支払の準備をして通知すればいい。

権利関係 平成 16 問 5 「取得時効」

A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年の取得時効を主張できる。

解答：○（正解）

- ・時効進行中に売却されても、売主の占有期間も主張できる。
Cは10年の取得時効を主張できる。

◆ 2

Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穩・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できる。

解答：×（不正解）

- ・Bの占有に瑕疵がある場合、取得時効を主張できない。

◆ 3

Aから土地を借りていたBが死亡し、借地であることを知らない相続人Cがその土地を相続により取得したと考えて利用していたとしても、CはBの借地人の地位を相続するだけなので、土地の所有権を時効で取得することはない。

解答：×（不正解）

- ・相続人が所有の意思をもてば、時効によって取得可能。

◆ 4

Cが期間を定めずBから土地を借りて利用していた場合、Cの占有が20年を超えれば、Cは20年の取得時効を主張することができる。

解答：×（不正解）

- ・自分の所有物にする意思で占有する必要あり。賃借人は所有の意思がない。

AとBが1,000万円の連帯債務をCに対して負っている(負担部分は1/2ずつ)場合と、Dが主債務者として、Eに1,000万円の債務を負い、FはDから委託を受けてその債務の連帯保証人となっている場合の次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆1 1,000万円の返済期限が到来した場合、CはA又はBにそれぞれ500万円までしか請求できないが、EはDにもFにも1,000万円を請求することができる。

解答：× (不正解)

・債権者は、債務者の1人に全額の履行を請求できる。

◆2 CがBに対して債務の全額を免除しても、AはCに対してなお500万円の債務を負担しているが、EがFに対して連帯保証債務の全額を免除すれば、Dも債務の全額を免れる。

解答：× (不正解)

・EがFを全額免除しても、Dは支払う必要がある。

◆3 Aが1,000万円を弁済した場合には、Aは500万円についてのみBに対して求償することができ、Fが1,000万円を弁済した場合には、Fは500万円についてのみDに対して求償することができる。

解答：× (不正解)

・委託を受けたFが1,000万円を弁済した場合、Dに全額を求償することができる。AとBの場合は半分だけ。

◆4 Aが債務を承認して時効が中断してもBの連帯債務の時効の進行には影響しないが、Dが債務を承認して時効が中断した場合にはFの連帯保証債務に対しても時効中断の効力を生ずる。

解答：○ (正解)

・Dが債務を承認して時効が中断した場合、連帯保証人のFも時効中断の効力が生ずる。AとBの場合は生じない。

権利関係 平成16年 問7 「相隣関係」

次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

土地の所有者は、隣地から雨水が自然に流れてくることを阻止するような工作物を設置することはできない。

解答：○（正解）

- ・ 隣地から雨水を工作物で阻止できない。

◆ 2

土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用をもって、境界を表示すべき物を設置することができる。

解答：○（正解）

- ・ 隣地者と共同費用で境界物を設置できる。

◆ 3

土地の所有者は、隣地から木の枝が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。

解答：×（不正解）

- ・ 隣地からの木の枝は、境界線を越えても切れない。

◆ 4

土地の所有者は、隣地から木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。

解答：○（正解）

- ・ 隣地からの木の根っこは、境界線を越えてきたら切れる。

権利関係 平成16年 問8 「相殺」

Aは、B所有の建物を賃借し、毎月末日までに翌月分の賃料50万円を支払う約定をした。またAは敷金300万円をBに預託し、敷金は賃貸借終了後明渡し完了後にBがAに支払うと約定された。AのBに対するこの賃料債務に関する相殺についての次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆1 Aは、Bが支払不能に陥った場合は、特段の合意がなくても、Bに対する敷金返還請求権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することができる。

解答：×（不正解） ・敷金返還請求権の弁済期が到来していることが必要だが、到来していないのでできない。

◆2 AがBに対し不法行為に基づく損害賠償請求権を有した場合、Aは、このBに対する損害賠償請求権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。

解答：×（不正解）
・不正行為によって生じた債権は、被害者であれば相殺できる。
Aは被害者なので相殺可能。

◆3 AがBに対して商品の売買代金請求権を有しており、それが平成16年9月1日をもって時効により消滅した場合、Aは、同年9月2日に、このBに対する代金請求権を自働債権として、同年8月31日に弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。

解答：×（不正解） ・時効によって消滅した債権でも相殺ができる。

◆4 AがBに対してこの賃貸借契約締結以前から貸付金債権を有しており、その弁済期が平成16年8月31日に到来する場合、同年8月20日にBのAに対するこの賃料債権に対する差押があったとしても、Aは、同年8月31日に、このBに対する貸付金債権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することができる。

解答：○（正解）
・Bの賃料債権の差押えを受ける前に、Aが貸付債権を取得していれば、Aは相殺が可能。

権利関係 平成 16 年 問 9 「解除」

AはBに甲建物を売却し、AからBに対する所有権移転登記がなされた。A B間の売買契約の解除と第三者との関係に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 BがBの債権者Cとの間で甲建物につき抵当権設定契約を締結し、その設定登記をした後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはその抵当権の消滅をCに主張できない。

解答：○（正解）

- ・ Cが抵当権設定契約の登記をした後、AがA B間の売買契約を解除した場合、Aはその抵当権の消滅をCに主張できない。

◆ 2 Bが甲建物をDに賃貸し引渡しも終えた後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはこの賃借権の消滅をDに主張できる。

解答：×（不正解）

- ・ 建物の引き渡しが行われているので、対抗要件を備えたDに対して、Aはこの賃借権の消滅を主張できない。建物賃借権は引渡しがあれば対抗要件を備えたことになる。

◆ 3 BがBの債権者Eとの間で甲建物につき抵当権設定契約を締結したが、その設定登記をする前に、AがA B間の売買契約を適法に解除し、その旨をEに通知した場合、B E間の抵当権設定契約は無効となり、Eの抵当権は消滅する。

解答：×（不正解）

- ・ Aが契約解除をEに告知しても、B E間の抵当権設定契約が無効となることはないので、Eの抵当権は消滅しない。

◆ 4 AがA B間の売買契約を適法に解除したが、AからBに対する甲建物の所有権移転登記を抹消する前に、Bが甲建物をFに賃貸し引渡しも終えた場合、Aは、適法な解除後に設定されたこの賃借権の消滅をFに主張できる。

解答：×（不正解）

- ・ AとFは、先に登記をした方が勝つ。Fの引渡しが先なのでFが優先され、Aは主張できなくなる。建物賃借権は引渡しがあれば対抗要件があることになるので、AはFに対して、賃借権の消滅を主張できない。

宅地建物取引業者ではない A B 間の売買契約における売主 A の責任に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

B は住宅建設用に土地を購入したが、都市計画法上の制約により当該土地に住宅を建築することができない場合には、そのことを知っていた B は、A に対し土地売主の瑕疵担保責任を追及することができない。

解答：○（正解）

- ・ B は住宅を建築することができないことを知っていたので、瑕疵担保責任を追及できない。

◆ 2

A は、C 所有の土地を自ら取得するとして B に売却したが、A の責に帰すべき事由によって C から所有権を取得できず、B に所有権を移転できない場合、他人物売買であることを知っていた B は A に対して損害賠償を請求できない。

解答：×（不正解）

- ・ 「A の責に帰すべき事由」で、C から所有権を取得できなかったため、B は A に損害賠償を請求することができる。

◆ 3

B が購入した土地の一部を第三者 D が所有していた場合、B がそのことを知っていたとしても、B は A に対して代金減額請求をすることができる。

解答：○（正解）

- ・ B は A に対して代金減額請求をすることができる。

◆ 4

B が敷地賃借権付建物を A から購入したところ、敷地の欠陥により擁壁に亀裂が生じて建物に危険が生じた場合、B は敷地の欠陥を知らなかったとしても、A に対し建物売主の瑕疵担保責任を追及することはできない。

解答：○（正解）

- ・ 敷地は賃借しているだけなので、欠陥があっても瑕疵担保責任は追及できない。

権利関係 平成 16 年 問 11 「組合」

AはBと、それぞれ1,000万円ずつ出資して、共同で事業を営むことを目的として民法上の組合契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

AとBは、出資の価額が均等なので、損益分配の割合も均等に定めなければならない。

解答：×（不正解）

- ・利益や損失は、出資の額に関係なく当事者同士でその割合を決めることができる。

◆ 2

組合への出資金で不動産を購入し組合財産とした場合、この組合財産は総組合員の共有に属する。

解答：○（正解）

- ・組合財産は総組合員の共有になる。

◆ 3

組合財産たる建物の賃借人は、組合に対する賃料支払債務と、組合員たるAに対する債権とを相殺することができる。

解答：×（不正解）

- ・組合財産たる建物の賃借人は、組合に対する賃料支払債務とを相殺できない。

◆ 4

組合に対し貸付金債権を取得した債権者は、組合財産につき権利行使できるが、組合員個人の財産に対しては権利行使できない。

解答：×（不正解）

- ・組合の債務は、組合員個人も責任を負う。

権利関係 平成16年 問12 「相続」

自己所有の建物に妻Bと同居していたAが、遺言を残さないまま死亡した。Aには先妻との間に子C及びDがいる。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆1

Aの死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、Bに対して建物の明渡しを請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・Bも相続人なので相続の権利があり、Bに対して明渡し請求ができない。

◆2

Aの死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、それぞれBに対して建物の賃料相当額の1/4ずつの支払いを請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・遺産分割があるまでは同居の相続人が無償で建物を使用できる。

◆3

A死亡の時点でBがAの子Eを懐妊していた場合、Eは相続人とみなされ、法定相続分は、Bが1/2、C・D・Eは各1/6ずつとなる。

解答：○（正解）

- ・相続開始時にAの子が胎児であれば、その胎児は相続財産をもらえる。子は3人になるので1/6ずつになる。

◆4

Cの子FがAの遺言書を偽造した場合には、CはAを相続することができない。

解答：×（不正解）

- ・偽装したのはFなので、CはAを相続できる。

AはBに対し甲建物を月20万円で賃貸し、Bは、Aの承諾を得た上で、甲建物の一部をCに対し月10万円で転貸している。この場合、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

転借人Cは、賃貸人Aに対しても、月10万円の範囲で、賃料支払義務を直接に負担する。

解答：○（正解）

- ・ 転借人Cは、転貸人Bに支払う範囲内で、賃貸人Aに直接賃料を支払うことができる。

◆ 2

賃貸人Aは、AB間の賃貸者契約が期間の満了によって終了するときは、転借人Cに対しその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することができない。

解答：○（正解）

- ・ AがCに終了通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗できなくなる。

◆ 3

AB間で賃貸借契約を合意解除しても、転借人Cに不信な行為があるなどの特段の事情がない限り、賃貸人Aは、転借人Cに対し明渡しを請求することはできない。

解答：○（正解）

- ・ AB間が合意解除しても、BC間の転貸借は終了しない。

◆ 4

賃貸人AがAB間の賃貸借契約を賃料不払いを理由に解除する場合は、転借人Cに通知等をして賃料をBに代わって支払う機会を与えなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ AB間が債務不履行によって解除された場合、BC間の転貸借も自動的に終了する。Cに通知し、賃料を代わりに支払う機会を与える必要はない。

権利関係 平成 16 年 問 14 「借地借家法」

貸主A及び借主Bの建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、賃料増減請求権に関する借地借家法第32条の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

建物が完成した時を始期とする賃貸借契約において、建物建築中に経済事情の変動によってA B間で定めた賃料が不相当になっても、建物の使用収益開始前にBから賃料減額請求を行うことはできない。

解答：○(正解)

- ・建物建築中に賃料が不相当になっても、賃料減額請求を行えない。

◆ 2

A B間の建物賃貸借契約が、Bが当該建物をさらに第三者に転貸する事業を行ういわゆるサブリース契約である場合、使用収益開始後、経済事情の変動によってA B間で定めた賃料が不相当となっても、Bから賃料減額請求を行うことはできない。

解答：×(不正解)

- ・サブリースにも借地借家法の適用がある。目的物の使用収益開始後は賃料減額請求を行うことができる。

◆ 3

Bが賃料減額請求権を行使してA B間に協議が調わない場合、賃料減額の裁判の確定時点から将来に向かって賃料が減額されることになる。

解答：×(不正解)

- ・賃料減額の裁判が確定したら、減額請求をした時点から家賃が減額される。

◆ 4

Aが賃料増額請求権を行使してA B間に協議が調わない場合、BはAの請求額を支払わなければならないが、賃料増額の裁判で正当とされた賃料額を既払額が超えるときは、Aは超過額に年1割の利息を付してBに返還しなければならない。

解答：×(不正解)

- ・裁判が確定するまでは、相当と認める額の賃料を支払えばいい。

不動産の仮登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

仮登記の申請は、申請情報と併せて仮登記義務者の承諾を証する情報を提供して、仮登記権利者が単独であることができる。

解答：○(正解)

- ・ 仮登記の場合、仮登記義務者の承諾があれば、単独で申請することができる。

◆ 2

仮登記の申請は、申請情報と併せて仮登記を命じる処分の決定書正本を提供して、仮登記権利者が単独であることができる。

解答：○(正解)

- ・ 裁判所から仮登記を命じる処分があれば、仮登記権利者が単独で申請することができる。

◆ 3

仮登記の抹消の申請は、申請情報と併せてその仮登記の登記識別情報を提供して、登記上の利害関係人が単独であることができる。

解答：×(不正解)

- ・ 仮登記の抹消の申請は、仮登記名義人が単独であることができる。

◆ 4

仮登記の抹消の申請は、申請情報と併せて仮登記名義人の承諾書を提供して、登記上の利害関係人が単独であることができる。

解答：○(正解)

- ・ 仮登記の抹消の申請は、仮登記名義人の承諾があれば、利害関係人が単独であることができる。

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という）及び同法第27条の7の届出（以下この問において「事前届出」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1 監視区域内の市街化調整区域に所在する面積6,000平方メートルの一団の土地について、所有者Aが当該土地を分割し、4,000平方メートルをBに、2,000平方メートルをCに売却する契約をB、Cと締結した場合、当該土地の売買契約についてA、B及Cは事前届出をする必要はない。

解答：×（不正解）

- ・監視区域であれば、譲渡する前の土地の面積が届出対象面積以上なら届出が必要。A、B、Cが事前届出が必要になる。

◆2 事後届出においては、土地の所有権移転における土地利用目的について届け出ることとされているが、土地の売買価額については届け出る必要はない。

解答：×（不正解）

- ・対価の額（土地の売買価額）は届出の必要がある。

◆3 Dが所有する都市計画法第5条の2に規定する準都市計画区域内に所在する面積7,000平方メートルの土地について、Eに売却する契約を締結した場合、Eは事後届出をする必要がある。

解答：×（不正解）

- ・準都市計画区域内では、10,000平方メートル以上の土地を取引する場合に、事後届出が必要。

◆4 Fが所有する市街化区域内に所在する面積4,500平方メートルの甲地とGが所有する市街化調整区域内に所在する面積5,500平方メートルの乙地を金銭の授受を伴わずに交換する契約を締結した場合F、Gともに事後届出をする必要がある。

解答：○（正解）

- ・一団の土地を分割して売却した場合、届出が必要な土地面積の土地を取得した人だけが届出をする必要がある。甲地、乙地ともに届出対象面積。
市街化区域→2,000平方メートル未満なら届出不要。
市街化調整区域→5,000平方メートル未満なら届出不要。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者の全員の同意を得て行うこととされている。

解答：×（不正解）

- ・3分の2の同意があればいいので、全員ではない。

◆ 2

都市計画事業の認可等の告示があった場合においては、事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある建築物の建築等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・都市計画施設の区域内で建築を行うものは、「都道府県知事の許可」を受ける必要がある。

◆ 3

土地区画整理事業等の市街地開発事業だけでなく、道路、公園等の都市計画施設の整備に関する事業についても、都市計画事業として施行することができる。

解答：○（正解）

- ・市街地開発事業と、都市計画施設の整備関係の事業は、「都市計画事業」として施行できる。

◆ 4

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。

解答：○（正解）

- ・「市街化区域」とは、市街地を形成している区域で、10年以内に優先的で計画的な「市街化を図る」区域。市街化調整区域は、市街化を「抑制すべき」区域。

法令上の制限・他 平成16年 問18 「開発許可」

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあつてはその長をいうものとする。

◆ 1

都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、申請があつた日から21日以内に、許可又は不許可の処分をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 21日以内ではなく、遅滞なく処分をする。

◆ 2

開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、建築物以外の工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。

解答：×（不正解）

- ・ 工作物が特定工作物に該当する場合は開発行為になる。

◆ 3

開発許可を受けた者は、開発許可に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・ 開発許可を受け、開発の工事を廃止した場合、遅滞なく都道府県知事に届け出る必要がある。

◆ 4

開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けてから開発行為に着手するまでの間に、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。

解答：×（不正解）

- ・ 開発許可を受けてからではなく、事前に公共施設の管理者と協議して同意を得ておく必要がある。

法令上の制限・他 平成 16 年 問 19 「開発許可」

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあつてはその長をいうものとする。

◆ 1 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で賃貸住宅を新築する場合、当該賃貸住宅の敷地に 4 m 以上の幅員の道路が接していなければならない。

解答：×（不正解）

・市街化調整区域で「敷地に 4 m 以上の幅員の道路」という制限はない。

◆ 2 開発許可を受けた開発区域内の土地に用途地域が定められている場合には、開発行為が完了した旨の公告があつた後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を都道府県知事の許可を受けずに建築することができる。

解答：○（正解）

・開発区域内の土地に用途地域が定められている場合、工事完了公告後に予定建築物以外の建築物を許可なく建築することができる。

◆ 3 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では、農業に従事する者の居住の用に供する建築物を新築する場合、都道府県知事の許可は不要である。

解答：○（正解）

・条件「開発区域外」で「市街化調整区域」なら、農林漁業用の建築物は建築してもいい。都道府県知事の許可がいらぬ。

◆ 4 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地に関する制限を定めることができる。

解答：○（正解）

・知事が用途区域外での開発を許可する場合、「建ぺい率」「建築物の高さ」「構造」「設備」「壁面の位置」等の許可をすることができる。

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆1 建築物の敷地が第一種住居地域と近隣商業地域にわたる場合、当該敷地の過半が近隣商業地域であるときは、その用途について特定行政庁の許可を受けなくても、カラオケボックスを建築することができる。

解答：○(正解)

- ・カラオケボックスを建築できるのは、「第一種、二種低層住宅」「第一種、二種中層住宅」「第一種住宅」「工業専用」の地域以外。敷地の過半に属する地域が、用途規制の対象となる。

◆2 建築物が第二種低層住居専用地域と第一種住居地域にわたる場合、当該建築物の敷地の過半が第一種住居地域であるときは、北側斜線制限が適用されることはない。

解答：×(不正解)

- ・第二種低層住居専用地域と第一種住居地域は別々に考えるので、第二種低層住居専用地域に北側斜線制限が適用される。

◆3 建築物の敷地が、都市計画により定められた建築物の容積率の限度が異なる地域にまたがる場合、建築物が一方の地域内のみ建築される場合であっても、その容積率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の部分の割合に応じて按分計算により算出された数値となる。

解答：○(正解)

- ・敷地が用途地域にまたがる場合、それぞれの地域の容積率の限度と敷地の割合で、按分計算により算出された数値となる。

◆4 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、建築物が防火地域外で防火壁により区画されているときは、その防火壁外の部分については、準防火地域の規制に適合させればよい。

解答：○(正解)

- ・建物が「防火地域」と「準防火地域」にある場合、規制が「厳しい方」が適用されるが、防火壁の場合は、そこが準防火地域ならそれを適用。

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

準防火地域内においては、延べ面積が1,200平方メートルの建築物は耐火建築物としなければならない。

解答：×(不正解)

- ・準防火地域内では、4階以上か延面積1,500平方メートル超えの建物を耐火建築物にする必要がある。

◆2

木造3階建て、延べ面積500平方メートル、高さ15メートルの一戸建て住宅について大規模の修繕をする場合は、建築確認を受ける必要はない。

解答：×(不正解)

- ・木造で3階以上か、500平方メートル超えか、高さ13m超えか、軒高9m超の建物は大規模建築物なので、大規模の修繕は建築確認が必要。

◆3

特定行政庁は、仮設店舗について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には、一定の場合を除き、1年以内の期間を定めてその建築を許可することができる。

解答：○(正解)

- ・特定行政庁は、仮設店舗に安全、防火、衛生に支障がないと認めた場合、1年以内の期間で建築を許可することができる。

◆4

居室を有する建築物は、住宅等の特定の用途に供する場合に限って、その居室内においてホルムアルデヒド及びクロルピリホスの発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について一定の技術的基準に適合するものとしなければならない。

解答：×(不正解)

- ・居室のある建築物なら適用されるので、住宅等の特定の用途に供する場合に限るわけではない。

土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 土地区画整理事業の施行地区内においては、土地区画整理法第 76 条の規定により、一定の建築行為等について、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を必要とする規制がなされるが、仮換地における当該建築行為等については、仮換地の換地予定地的な性格にかんがみ、当該規制の対象外となっている。

解答：×（不正解）

- ・換地処分公告の日までは、施行区域内で施行の障害のおそれがある行為を行う者は、都道府県知事等の許可を得なければならない。
この規制は仮換地でも適用される。

◆ 2 土地区画整理法による建築行為等の規制に違反して建築された建築物等については、施行者は、事業の施行のため必要となったときは、いつでも移転又は除却をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・国土交通大臣か知事は、違反者に対し、違反建築物等の移転または除却を命じれる。

◆ 3 仮換地指定の結果、使用し、又は収益する者のいなくなった従前の宅地についても、従前の宅地に関する権利は残るので、施行者は、土地区画整理事業の工事を行うためには、当該従前の宅地の所有者の同意を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・施工者は、従前の宅地の所有者の同意を得ることなく、土地区画整理の工事を行える。

◆ 4 組合施行の土地区画整理事業において、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なるので、当該宅地について事業施行中に組合員から所有権を取得した者は、当該組合の組合員となる。

解答：○（正解）

- ・施行地区内の宅地の所有権者と借地権者、所有権を取得した者、すべて組合員となる。

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあつては、その長をいうものとする。

◆1 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

解答：○(正解)

・宅地を非宅地にする工事は、宅地造成にはならない。

◆2 都道府県知事は、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の許可に、当該工事の施行に伴う災害の防止その他良好な都市環境の形成のために必要と認める場合にあつては、条件を付することができる。

解答：×(不正解)

・知事は、都市環境の形成のために必要な条件を付することはできない。

◆3 宅地以外の土地を宅地にするための切土であつて、当該切土を行う土地の面積が400平方メートルであり、かつ、高さが1mのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

解答：○(正解)

・条件「2mを越えるがけ」か、「土地の面積が500平方メートルを超える」場合、宅地造成になる。該当しない場合は、宅地造成にならない。

◆4 宅地以外の土地を宅地にするための盛土であつて、当該盛土を行う土地の面積が1,000平方メートルであり、かつ、高さが80cmのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当する。

解答：○(正解)

・条件「2mを越えるがけ」か、「土地の面積が500平方メートルを超える」場合、宅地造成になる。該当しない場合は、宅地造成にならない。

農地法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

市街化区域内の農地に住宅を建設する目的で所有権を取得する場合には、必ず農業委員会の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域内の転用目的の権利移動は、あらかじめ農業委員会に届け出れば農業委員会の許可はいらぬ。

◆ 2

市街化調整区域内の山林の所有者が、その土地を開墾し果樹園として利用した後に、その果樹園を山林に戻す目的で、杉の苗を植える場合には、農地法第4条の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・農地の転用になるので、農地法第4条の許可が必要。

◆ 3

競売により市街化区域外の農地の買受人となり所有権を取得しようとする場合には、農地法第3条又は第5条の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・競売で農地を取得するときも、所有権の権利移転が必要になるので、農地法第3条又は第5条の許可を受ける。

◆ 4

民事調停法による農事調停により農地の所有権を取得する場合には、農地法第3条の許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・民事調停法による農事調停の場合は、農地法第3条の許可を受ける必要はない。

次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

道路法によれば、道路の区域が決定された後、道路の供用が開始されるまでの間であって、道路管理者が当該区域についての権原を取得する前であれば、当該区域内において工作物の新築を行おうとする者は、道路管理者の許可を受けなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・土地の形質変更、工作物の新築をするには、道路管理者の許可が必要。

◆ 2

土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域に指定された際、現に当該区域内で既に土地の形質の変更を行っている者は、その指定の日から起算して 14 日以内に都道府県知事の許可を受けなければ土地の形質の変更を続けてはならない。

解答：×（不正解）

- ・指定日から 14 日以内に知事に届け出ればいいので、許可を得る必要はない。

◆ 3

都市再開発法によれば、市街地再開発促進区域内において、鉄骨造 2 階建てで地階を有しない移転の容易な建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・簡単に移転や除去ができるものを建築する場合、知事の許可が必要。

◆ 4

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律によれば、防災街区整備事業に係る公告があった後においては、当該事業の施行地区内において防災街区整備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、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・国土交通大臣の許可ではなく知事の許可が必要。

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の所在する市町村において、当該不動産の取得者に課される。

解答：×(不正解)

- ・不動産取得税は、都道府県税になる。

◆2

宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成18年1月1日から平成24年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該宅地の価格が1/3の額とされる。

解答：×(不正解)

- ・課税標準は1/3ではなく1/2になる。

◆3

不動産取得税の課税標準となるべき額が9万円である土地を取得した者が当該土地を取得した日から6ヵ月後に隣接する土地で、その課税標準となるべき額が5万円であるものを取得した場合においては、それぞれの土地の取得について不動産取得税を課されない。

解答：×(不正解)

- ・課税標準が10万円未満なら不動産取得税は課されないが、1年以内に隣接する土地を取得したなら、両方の土地を合わせた額になるので、不動産取得税に課される。

◆4

床面積が240平方メートルで、床面積1平方メートル当たりの価格が20万円である住宅を平成23年5月1日に建築した場合、当該住宅の建築に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

解答：○(正解)

- ・住宅の床面積が50平方メートル以上240平方メートル以下の場合、課税標準が1,200万円控除される。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例「65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置」及び「住宅取得等資金の贈与に限り相続時精算課税の特別控除(2,500万円)が認められる措置」に関する次の記述のうち、正しいものを選び。

◆ 1

増改築のために金銭の贈与を受けた場合には、増築による床面積の増加が50平方メートル以上であるか、その工事に要した費用の額が1,000万円以上でなければこの特例の対象とはならない。

解答：×(不正解)

- ・工事費用が1,000万円以上ではなく、100万円以上が対象となる。

◆ 2

住宅取得等資金の贈与を受けた者が、その贈与を受けた日前5年以内に、その者又はその者の配偶者の所有する住宅用家屋に居住したことがある場合には、この特例の適用を受けることはできない。

解答：×(不正解)

- ・受贈者の過去住宅所有歴の要件はない。

◆ 3

住宅取得等資金の贈与を受けた者について、その贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が1,200万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答：○(正解)

- ・受贈者の所得要件はないので特例の適用ができる。

◆ 4

この特例の対象となる既存住宅用家屋は、マンション等の耐火建築物である場合には築後30年以内、耐火建築物以外の建物である場合には築後25年以内のものに限られる。

解答：×(不正解)

- ・この特例の対象は、マンション等の耐火建築物は築後25年、耐火建築物以外の建物は築後20年以内のものに限られる。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

後日、本契約書を作成することを文書上で明らかにした、土地を1億円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。

解答：×(不正解)

- ・仮契約書も印紙税が課税される。

◆ 2

宅地建物取引業を営むA社が、「A社は、売主Bの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書の納税義務者はA社である。

解答：○(正解)

- ・代理人のA社が領収書を作成しているので、領収書の納税は代理人A社が行う。

◆ 3

建物の賃貸借契約に際して貸主であるC社が作成した、「敷金として30万円を受領した。当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を明らかにした敷金の領収書には、印紙税は課されない。

解答：×(不正解)

- ・領収書には印紙税がかかる。

◆ 4

「甲土地を5,000万円、乙土地を4,000万、丙建物を3,000万で譲渡する」旨を記載した契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は9,000万である。

解答：×(不正解)

- ・譲渡契約書の課税標準は契約金額の合計になるので、 $5,000万円 + 4,000万円 + 3,000万円 = 1億2千万円$ 。

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

不動産鑑定評価基準にいう「特定価格」とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

解答：○（正解）

- ・ 特定価格は、正常価格を前提とし、諸条件を満たさない場合の不動産経済価値を適正に表示する価格。

◆ 2

鑑定評価は、対象不動産の現況を所与の条件としなければならないが、依頼目的に応じて想定上の条件を付すことはできない。

解答：×（不正解）

- ・ 依頼目的に応じて想定上の条件を付けれる。

◆ 3

鑑定評価に当たって必要とされる取引事例は、当該事例に係る取引の事情が正常なものでなければならず、特殊な事情の事例を補正して用いることはできない。

解答：×（不正解）

- ・ 特殊な事情の事例でも、適切な補正をすれば用いることができる。

◆ 4

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるため、自用の住宅地には適用することはできない。

解答：×（不正解）

- ・ 収益還元法は、市場性を有しない不動産（重要文化財など）には適用できないが、それ以外は適用可能。自用の住宅地に適用できる。

宅地建物取引業の免許（この問において「免許」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、その所有する農地を区画割りして宅地に転用したうえで、一括して宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・媒介人は契約締結権限がない。A自身が契約を締結することになるので免許が必要になる。

◆ 2

Cが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをDに委託する場合、C及びDは、免許を必要としない。

解答：○（正解）

- ・自ら貸借するのは取引にならない。管理業は宅建業と関係ないのでDは免許を必要としない。

◆ 3

Eが、その所有する都市計画法の用途地域内の農地を区画割して公益法人のみに対して反復継続して売却する場合、Eは、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・農地＝宅地。宅地を不特定多数に反復継続して取引するので免許が必要。相手が公益法人でも同じ。

◆ 4

Fが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Fは、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・地方公共団体は免許が必要ない。代理をする業者は免許が必要。

宅建業法 平成 16 年 問 31 「欠格事由」

宅地建物取引業の免許（この問において「免許」という）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A社の政令で定める使用人は、刑法第 247 条(背任)の罪を犯し、罰金の刑に処せられたが、その執行を終えてから 3 年を経過しているので、A社は免許を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・「背任」は暴力団系の犯罪。背任の罪で罰金の刑に処せられ 5 年間を経過していなければ免許を受けることができない。

◆ 2

B社の取締役が、刑法第 204 条(傷害)の罪で懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられ、猶予期間を満了したが、その満了の日から 5 年を経過していないので、Bは免許を受けることができない。

解答：×(不正解)

- ・執行猶予が満了していれば 5 年を待たずに免許を受けれる。

◆ 3

個人Cは、かつて免許を受けていたとき、自己の名義をもって他人に宅地建物取引業を営ませ、その情状が特に重いとして免許を取り消されたが、免許取消の日から 5 年を経過していないので、Cは免許を受けることができない。

解答：○(正解)

- ・情状が特に重いと免許を取り消され、取消日から 5 年を経過していないので、Cは免許を受けれない。

◆ 4

個人Dは、かつて破産手続開始の決定を受け、現在は復権を得ているが、復権を得た日から 5 年を経過していないので、Dは免許を受けることができない。

解答：×(不正解)

- ・破産した人は復権を得れば、すぐに免許を受け取ることができる。

次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば誤っているものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者個人A（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・業者が死亡した場合、相続人が死亡を知ってから30日以内に届出をするので、死亡日ではない。

◆ 2

宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）の政令で定める使用人Cが本籍地を変更した場合、B社は、その旨を乙県知事に届け出る必要はない。

解答：○（正解）

- ・政令で定める使用人（代表）の氏名が変わったら届け出るが、本籍地は届け出ないでもいい。

◆ 3

宅地建物取引業の免許の有効期限は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・免許の有効期限は5年で、有効期間満了の日の90日前から30日前までに更新の手続を行う。

◆ 4

宅地建物取引業者D社（丙県知事免許）の監査役の氏名について変更があった場合、D社は、30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・監査役は役員に含まれる。役員の名前に変更があったら30日以内に免許権者に届け出る。

宅建業法 平成 16 年 問 33 「届出等」

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の取引主任者は、専任の取引主任者であるBのみである。次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば正しいものはどれか。

◆ 1 A社が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、A社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・有限から株式に会社が変わると、商号が変わるので変更の届出を出す必要がある。そこで働く取引主任者Bは、業者名が変わるので届け出る。

◆ 2 A社が事務所を乙県に移転したため、乙県知事の免許を取得した場合、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなければならない。

解答：○（正解）

- ・宅地建物取引主任者資格登録簿には、宅建業者の免許証番号が記載されている。免許換えをすれば、免許証番号が変わるので、変更の届出をする必要がある。

◆ 3 A社の専任の取引主任者がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・専任の取引主任者が変わり名前の変更が必要な場合、30日以内に変更の届出をする。

◆ 4 A社には専任の取引主任者がBしかいないため、別の宅地建物取引業者D社が売主となる50戸のマンション分譲の代理に係る業務を、A社とD社が共同で設置する案内所で行うことはできない。

解答：×（不正解）

- ・案内所は、専任の取引主任者を1人以上設置すればいい。複数で案内所を行う場合、専任の取引主任者は参加業者の中の1人がやればいい。

宅建業法 平成 16 年 問 34 「取引主任者証」

宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）及び宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 取引主任者 A（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者 B 社（乙県知事免許）に従事した場合、A は乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・登録の移転は任意なので、必ずする必要はない。

◆ 2 取引主任者 C が、宅地建物取引業者 D 社を退職し、宅地建物取引業者 E 社に就職したが、C は D 社及び E 社においても専任の取引主任者ではないので、宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録は申請しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・取引主任者が勤務先を代えた場合、勤務先の業者名が変わったことを知事に申請する。

◆ 3 F は、不正の手段により登録を受けたとして、登録の削除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請により、登録が削除された。F は、登録が削除された日から 5 年を経過せずに新たに登録を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・不正手段で登録削除処分を受けようとする前に、自ら登録を削除した者は、登録削除から 5 年間は登録を受けられない。

◆ 4 取引主任者 G は、取引主任者証の有効期間内に更新をせず、有効期間の満了日から 2 週間後に取引主任者証の交付を受けた。その 2 週間の中に G に重要事項説明を行わせた宅地建物取引業者 H 社は業務停止処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・主任者証が交付されるまでに取引主任者しかできない行為を行った場合、業務停止処分を受ける事がある。

宅建業法 平成 16 年 問 35 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が本店と 2 つの支店を有する場合、A の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 A は新たに 2 つの支店を設置し、同時に 1 つの支店を廃止したときは、500 万円の営業保証金を本店のもよりの供託所に供託し、業務を開始した後、遅滞なくその旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・新しく支店を増やした場合、増やした支店の営業保証金を支払い、供託したことを免許権者に届け出なければ新しい支店で営業ができない。

◆ 2 A が 2 つの支店を廃止し、その旨の届出をしたときは、営業保証金の額が政令で定める額を超えていることとなるので、その超過額 1,000 万円について公告をせずに直ちに取り戻すことができる。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金を取り戻す場合、期間を定め、「債権をお持ちの方は申し出てください」と公告する必要がある。

◆ 3 A が営業保証金を取り戻すために公告をしたときは、2 週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない、所定の期間内に債権の申出がなければその旨の証明書の交付を甲県知事に請求できる。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金を取り戻すため「債権をお持ちの方は申し出てください」と公告したときは遅滞なく免許権者に届け出る。

◆ 4 A は営業保証金の還付がなされ、甲県知事から政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、2 週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・営業保証金が足りなくなり、不足額を供託したら、供託した日から 2 週間以内に免許権者に届け出る必要がある。

宅建業法 平成 16 年 問 36 「広告」

宅地建物取引業者 A が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

A は、宅地の売買に係る広告において、当該宅地に関する都市計画法第 29 条の許可を受けていれば、当該造成工事に係る検査済証の交付を受けていなくても、当該広告を行うことができる。

解答：○（正解）

- ・ 未完成物件でも、開発許可を受ければ売買広告を出すことができる。
- ・ 検査済証の交付はされてなくても大丈夫。

◆ 2

A は、未完成の土地付建物の販売依頼を受け、その広告を行うにあたり、当該広告印刷時には取引態様の別が未定であるが、配布時には決定している場合、取引態様の別を明示しない広告を行うことができる。

解答：×（不正解）

- ・ 取引態様は「広告をする場合」「注文を受けた場合」に明示する必要がある。

◆ 3

A は、広告中の購入代金に A は、土地付建物の売買価格について、建物売買に係る消費税額（地方消費税額を含む）を含む土地付建物売買価格のみを表示し、消費税額を明示しない広告を行うことができる。

解答：○（正解）

- ・ 消費税を含めた価格を表示すると、消費税額を明示しなくても広告を行うことができる。

◆ 4

A が、宅地建物取引業法第 33 条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、A に対して必要な支持をすることができ、A がその指示に従わないとき業務停止処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・ 誇大広告をすれば業務停止処分を受けることがある。

宅地建物取引業者が行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 売買契約の対象となる区分所有建物に、計画的な維持修繕費用の積み立てを行う旨の規約の定めがある場合は、その旨を説明すれば足り、既に積み立てられている額を説明する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・区分所有建物を売買する場合は、建物の維持修繕の積立金、既に積み立てられている金額を重要事項とし説明する必要がある。

◆ 2 売買契約の対象となる宅地が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よって指定された土砂災害警戒区域内である場合は、当該区域内における制限を説明すれば足り、対象物件が土砂災害区域内にある旨の説明をする必要はない。

解答：×（不正解）

- ・売買する宅地建物が、土砂災害警戒区域内にある場合、重要事項として説明する必要がある。

◆ 3 売買契約の対象となる建物が新築住宅であって、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住宅である場合は、その旨を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・住宅性能評価を受けた新築住宅を売買するなら重要事項として説明する必要がある。もし、住宅が中古なら説明の必要はない。

◆ 4 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約において損害賠償の額を予定し、その予定額が代金の額の 2 割を超える場合、その旨の説明があれば、その 2 割を超える部分についても有効である。

解答：×（不正解）

- ・相手が非業者になると、損害賠償額は代金の 20%までが限界で、20%を超えると無効となる。

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項について説明をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

自ら売主として、マンション（建築工事完了前）の分譲を行うに当たり、建物の完成時における当該マンションの外壁の塗装については説明しなくてもよいが、建物の形状や構造については平面図を交付して説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 建築の形状や構造については、平面図を交付して説明しなければならないが、建物完成時のマンションの外壁の塗装についても説明する必要がある。

◆ 2

事業用建物の賃貸借の媒介を行うに当たっても、居住用建物と同様に、台所、浴室等の設備の整備状況について説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 建物の整備については説明しなければならない。

◆ 3

宅地建物取引業者ではない売主から依頼されて建物の売買の媒介を行うに当たり、損害賠償額の予定は説明しなくてもよいが、売主が瑕疵担保責任を負わないことについては説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 損害賠償の予定は重要事項だから説明必要だが、瑕疵担保責任については重要ではないので説明しなくていい。

◆ 4

自ら売主として、マンションの分譲を行うに当たり、管理組合の総会の議決権に関する事項については、管理規約を添付して説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 議決権は重要事項ではないので説明する必要ない。

宅建業法 平成 16 年 問 39 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B 所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、B と専任媒介契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A が B に交付した媒介契約書が国土交通大臣が定めた標準媒介契約約款に基づかない書面である場合、その旨の表示をしなければ、A は業務停止処分を受けることがある。

解答：○(正解)

- ・国土交通大臣が定めた契約書サンプルがあり、媒介契約がそれに基づく契約かどうかを媒介契約書に記載する。

◆ 2

媒介契約の有効期間の満了に際し、B から A に更新の申出があった場合、A は更新を拒むことはできない。

解答：×(不正解)

- ・依頼者から更新の申出があっても、業者は拒むことができる。

◆ 3

A が B に宅地の価額について意見を述べる際に、B からその根拠を明らかにする旨の請求がなければ、A はその根拠を明らかにする必要はない。

解答：×(不正解)

- ・価額に意見を述べるときは根拠がなければならない。

◆ 4

媒介契約の締結にあたって、業務処理状況を 5 日に 1 回報告するという特約は無効である。

解答：×(不正解)

- ・当該専任媒介契約の場合、2 週間に 1 回以上の割合で業務処理状況を報告。5 日に 1 回なら 2 週間に 1 回以上なので有効。

宅建業法 平成 16 年 問 40 「8 つの制限」

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という）に関する次の規定のうち、宅地建物取引業者 A が自ら完成前の物件の売主となり、宅地建物取引業者 B に売却する場合に適用されるものはどれか。

◆ 1

法第 35 条に基づく重要事項の説明

解答：○（適用される）

- ・重要事項の説明は、取引の両者が業者であろうとも説明する必要がある。

◆ 2

法第 38 条に基づく損害賠償額の予定等の制限

解答：×（適用されない）

- ・業者が売主で、買主が素人の場合に適用される。

◆ 3

法第 39 条に基づく手付の額の制限

解答：×（適用されない）

- ・業者が売主で、買主が素人の場合に適用される。

◆ 4

法第 41 条に基づく手付金等の保全措置

解答：×（適用されない）

- ・業者が売主で、買主が素人の場合に適用される。

宅建業法 平成 16 年 問 41 「報酬額の制限」

宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）が売主 B（消費税課税事業者）から B 所有の土地付建物の媒介依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬から受領できる報酬の限度額（消費税額及び地方消費税額を含む）は、次のうちどれか。

なお、土地付建物の代金は 5,100 万円（消費税額及び地方消費税額を合算した額 100 万円を含む）とする。

◆ 1

1,560,000 円

解答：×（不正解）

◆ 2

1,590,000 円

解答：×（不正解）

◆ 3

1,638,000 円

解答：○（正解）

- ・ 400 万円超の場合、「代金の 3% + 6 万円」を使用。
{ (代金 5,100 万円 - 消費税 100 万円) × 3% + 6 万円 }
× 消費税 1.05 = 163 万 8,000 円

◆ 4

1,669,500 円

解答：×（不正解）

売主を宅地建物取引業者である A、買主を宅地建物取引業者でない B との宅地の売買契約において、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づく売買契約の解除に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

B が契約の解除ができる期間は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告げられた日から起算して 8 日間とされるが、特約で当該機関を 10 日間に延長したり、7 日間に短縮した場合、これらの特約は有効である。

解答：× (不正解)

- ・ 期日を延長したり短縮したりするのは、買主にとって有利なものなら有効。

◆ 2

A が B に対し、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭でのみ説明を行った場合、当該宅地の引渡しを受けていなければ、当該告知から何日を経過していても、B は契約の解除が可能である。

解答：○ (正解)

- ・ 書面で告げられていなければ何日経過してもクーリング・オフできる。口頭で告げても効果ない。

◆ 3

B が当該売買契約の解除を行う場合は、A に対して国土交通大臣が定める書式の書面をもってその意思表示を行わなければならない。

解答：× (不正解)

- ・ 国土交通大臣によって書式が決まっているわけではない。

◆ 4

A が他の宅地建物取引業者 C に当該宅地の売却の媒介を依頼している場合、C の事務所において当該売買契約の申込みを行った場合であっても、B は当該売買契約の解除を行うことができる。

解答：× (不正解)

- ・ 他の業者の事務所であっても冷静に判断できる場所とみなされ、そこで契約するとクーリング・オフできない。

宅建業法 平成 16 年 問 43 「案内所」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が甲県に建築した一棟 100 戸建てのマンションを、宅地取引業者 B（国土交通大臣免許）に販売代理を依頼し、B が当該マンションの隣地（甲県内）に案内所を設置して契約を締結する場合、宅地建物取引業法（この間において「法」という）の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1

A 及び B は当該マンションの所在する場所について、法第 50 条第 1 項に規定する標識をそれぞれ掲示しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ A は物件の所在場所にも標識を掲示する必要があるが、B はその必要なし。

◆ 2

A 及び B はその案内所について、それぞれの法第 50 条第 1 項に規定する標識に専任の取引主任者の氏名を記載しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 案内所を設置したのは B なので、氏名を記載するのは B だけでいい。

◆ 3

B はその案内所に、業務に従事する者 5 人につき、専任の取引主任者を 1 人置かなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 5 人に 1 人以上というのは事務所だけのルール。
展示会場や案内所では 1 人以上の取引主任者を設置するだけ。

◆ 4

B は法第 50 条第 2 項で定める届出を、その案内所の所在地を管轄する甲県知事及び甲県知事を経由して国土交通大臣に、業務を開始する 10 日前までにしなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 案内所を設置した業者は、現地の知事と国土交通大臣に業務開始 10 日前までに届け出る。国土交通大臣へは、現地知事を経由して行う。

宅地建物取引業者 A 社の行う業務について、宅地建物取引業者法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

A 社は、自ら建築工事完了前のマンションの売主となるときは、代金の一部が当該物件の売買価格の 1/10 以下で、かつ、1,000 万円以下であれば、保全措置をしなくてもよい。

解答：× (不正解)

- ・ 未完成物件であれば、手付金が代金の 5%以下で 1,000 万円以下の場合には保全措置をとらなくていい。

◆ 2

A 社は、その相手方等に対して契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境等について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止されているが、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。

解答：○ (正解)

- ・ うっかり断定的判断をしてしまった場合でも責任をとらされる。

◆ 3

A 社は、その事務所に従業者名簿を備えることとされているが、取引の関係者から請求があった場合、当該名簿をその者に閲覧させなければならない。

解答：○ (正解)

- ・ 従業者名簿は各事務所ごとに必要。閲覧の請求があれば見せる必要がある。

◆ 4

A 社は、その相手方等に対して契約に係る重要な事項について故意に事実を告げない行為は禁止されているが、法人たる A 社の代表者が当該禁止行為を行った場合、当該代表者については、懲役刑が科されることがあり、また A 社に対しても罰金刑が科されることがある。

解答：○ (正解)

- ・ お客さんに故意に事実を告げない行為 (黙秘) は、2 年以下の懲役、それか 300 万円以下の罰金になる。

宅地建物取引業者 A 社に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1 A 社は、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、指定流通機構に登録を行った物件について売買契約が成立した場合は、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならないが、当該通知を怠ったときには指示処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・ 指定流通機構に登録を行った物件は、契約が成立すれば遅滞なく、契約年月日取引価格を指定流通機構に通知する必要がある。通知を怠れば指示処分を受ける場合がある。

◆ 2 A 社は、業務上知り得た秘密について、正当な理由がある場合でなければ他にこれを漏らしてはならないが、A 社の従業者 a についても、A が専任の取引主任者であるか否かにかかわらず同様に秘密を守る義務を負う。

解答：○（正解）

- ・ 業者とそこで働く従業者は、業務上知り得た情報を正当な理由なく漏らせない。

◆ 3 A 社が自ら 3,000 万円の宅地の売主となる場合、手付金の保全措置を講じれば、宅地の引渡し前に手付金として 900 万円を受領することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 業者が素人の買主から受け取れる手付金は代金の 20% が限度。
 $3,000 \text{ 万} \times 20\% = 600 \text{ 万円}$

◆ 4 A 社がその事務所ごとに備えることとされている帳簿の記載は、一定の期間ごとではなく、宅地建物取引業に関して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こととされている。

解答：○（正解）

- ・ 帳簿は各事務所ごとに備え、取引のあったつど一定の事項を記載していく。

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 新聞で建売住宅の販売広告を行ったが、当該広告に関する一般消費者からの問合せが 1 件もなかった場合には、当該広告は、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」には該当しない。

解答：×（不正解）

- ・当該広告は、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。

◆ 2 新聞で中古住宅の販売広告を行う場合、当該住宅から半径 1 km 以内に所在する小・中学校及び市役所については、当該住宅からの道路距離の表示を省略して、「小・中学校、市役所近し」と表示することができる。

解答：×（不正解）

- ・公共や公益施設は、物件までの道路距離を記載する必要がある。「小・中学校、市役所近し」などと表現できない。

◆ 3 土地の有効な利用が著しく阻害される傾斜地を含む宅地の販売広告を行う場合は、土地面積に占める傾斜地の割合にかかわらず、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又はその面積を明瞭に表示しなければならない。

解答：○（正解）

- ・傾斜地を含む宅地の販売広告を行う場合、傾斜地を含むという事と、その面積を正確に表示する必要がある。

◆ 4 新築分譲マンションの完成予想図を販売広告に掲載するに当たり、実際には工場が所在する箇所に公園を記載するなど、周囲の状況について現況に反する表示を行う場合は、「周囲の状況はイメージであって、実際の状況とは異なる」旨を表示しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・現況に反する表示は行えない。

宅地建物の統計に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

平成15年版土地白書（平成15年7月公表）によれば、平成13年の全国の土地取引の面積規模別件数の割合は、300平方メートル未満が全体の約7割を占めている。

解答：○（正解）

- ・全国の土地取引の面積規模別件数の割合は、300平方メートル未満が全体の約7割。

◆2

平成14年度法人企業統計（財務省）によれば、平成14年度の不動産業の売上高は、約33.5兆円で、4年連続で減少している。

解答：×（不正解）

- ・4年連続で減少しているのではなく、2年連続増加している。

◆3

住宅着工統計（国土交通省）によれば、平成15年の新設住宅の着工床面積は、前年比約0.7%増で、3年連続の増加となった。

解答：×（不正解）

- ・3年連続の増加ではなく、3年連続減少になった。

◆4

平成16年地価公示（平成16年3月公表）によれば、東京都区部を中心として地価の下げ止まりの傾向がみられるものの、他の圏域に関しては、その傾向は全くみられない。

解答：×（不正解）

- ・地価の動向に変化の兆しが見えるので、「他の圏域に関しては、その傾向は全くみられない」ということはない。

鉄筋コンクリート造の建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

原則として、鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。

解答：○（正解）

- ・鉄筋はコンクリートから抜け出すと強度が落ちて危険。

◆ 2

構造耐力上主要な部分に係る型わく及び支柱は、コンクリートが自重及び工事の施行中の荷重によって著しい変形又はひび割れその他の損傷を受けない強度になるまでは、取り外してはならない。

解答：○（正解）

- ・主要な部分に係る型わく及び支柱は、損傷を受けない強度になるまでは取り外してはならない。

◆ 3

原則として、鉄筋コンクリート造の柱については、主筋は4本以上とし、主筋と帯筋は緊結しなければならない。

解答：○（正解）

- ・鉄筋コンクリート造の柱については、主筋は4本以上で、主筋と帯筋は緊結。

◆ 4

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁にあっては3cm以上としなければならないが、耐久性上必要な措置をした場合には、2cm以上とすることができる。

解答：×（不正解）

- ・耐久性上必要な措置をしても、2cm以上にはできない。

土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

旧河道は軟弱で水はけの悪い土が堆積していることが多く、宅地として選定する場合は注意を要する。

解答：○（正解）

- ・旧河道を宅地として選定する場合は注意。

◆ 2

切土斜面は、掘削後時間とともに安定化が進むので、切土掘削直後の斜面安定が確認できれば以後は安心である。

解答：×（不正解）

- ・以後は安心とは限らない。雨が降ると不安定となることがある。

◆ 3

建物の基礎の支持力は、粘土地盤よりも砂礫地盤の方が発揮されやすい。

解答：○（正解）

- ・建物の基礎支持力は、粘土より砂礫地盤の方が発揮されやすい。

◆ 4

台地は、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。

解答：○（正解）

- ・台地は、地盤が安定しているので宅地に適する。

問46は法改正のため除外しました。

【制作日/修正日】

2013/9/23

【発行元サイト】

宅建合格ナビ <http://tukaeru-takken.com/>

【運営ブログ】

権利関係ナビ <http://takkennavi.blog.fc2.com/>

宅建業法ナビ http://blog.livedoor.jp/takken_navi/

法令制限ナビ <http://takken-kakomon.seesaa.net/>

Copyright (C) 宅建合格ナビ All rights reserved.