

権利関係 平成 17 年 問 1 「制限行為能力者」

自己所有の土地を売却する A の売買契約の相手方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

買主 B が被保佐人であり、保佐人の同意を得ずに A との間で売買契約を締結した場合、当該売買契約は当初から無効である。

解答：×（不正解）

- ・被保佐人は、保佐人の同意なく行った大損する契約の場合、取り消せる。

◆ 2

買主 C が意思無能力者であった場合、C は、A との間で締結した売買契約を取り消せば、当該契約を無効にできる。

解答：×（不正解）

- ・意思無能力者（酔っ払いなど）が行った契約は無効になる。

◆ 3

買主である団体 D が法律の規定に基づかずに成立した権利能力を有しない任意の団体であった場合、D が A との間で売買契約を締結しても、当該土地の所有権は D に帰属しない。

解答：○（正解）

- ・権利能力とは、権利を持つことができる能力。権利能力がなければ所有者になれず、権利を譲ることができない。

◆ 4

買主 E が婚姻している未成年者であり、当該婚姻が E の父母の一方の同意を得られないままになされたものである場合には、E は未成年者であることを理由に当該売買契約を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・父母の一方の同意があれば婚姻できる。

AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。この場合、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

錯誤が、売却の意思表示の内容の重要な部分に関するものであり、法律行為の要素の錯誤と認められる場合であっても、この売却の意思表示が無効となることはない。

解答：×（不正解）

- ・要素の錯誤があり、重過失がない場合は無効。

◆ 2

錯誤が、売却の意思表示をなすについての動機に関するものであり、それを当該意思表示の内容としてAがBに対して表示した場合であっても、この売却の意思表示が無効となることはない。

解答：×（不正解）

- ・錯誤が成立すれば契約が無効になる場合もある。

◆ 3

錯誤を理由としてこの売却の意思表示が無効となる場合、意思表示者であるAに重い過失があるときは、Aは自らその無効を主張することができない。

解答：○（正解）

- ・要素の錯誤があり、重過失がない場合は無効で、重過失のあるAは無効を主張できない。

◆ 4

錯誤を理由としてこの売却の意思表示が無効となる場合、意思表示者であるAがその錯誤を認めていないときは、Bはこの売却の意思表示の無効を主張できる。

解答：×（不正解）

- ・契約の無効を主張できるのは錯誤者本人だけ。

権利関係 平成 17 年 問 3 「代理」

買主Aは、Bの代理人Cとの間でB所有の甲地の売買契約を締結する場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

◆ア

CがBの代理人であることをAに告げていなくても、Aがその旨を知っていれば、当該売買契約によりAは甲地を取得することができる。

解答：○（正解）

- ・「代理人」と告げていなくても、Aが知っていれば、Aは甲地を取得することができる。

◆イ

Bが従前Cに与えていた代理権が消滅した後であっても、Aが代理権の消滅について善意無過失であれば、当該売買契約によりAは甲地を取得することができる。

解答：○（正解）

- ・代理権が消滅した後であっても、Aが消滅について善意無過失であれば、Aは甲地を取得できる。

◆ウ

CがBから何らの代理権を与えられていない場合であっても、当該売買契約の締結後に、Bが当該売買契約をAに対して追認すれば、Aは甲地を取得することができる。

解答：○（正解）

- ・無権代理でも、Bが追認すれば無権代理時にさかのぼって有効になり、Aは甲地を取得できる。

【答え】

1. 1つ    2. 2つ    3. 3つ（正解）    4. なし  
ア、イ、ウ の全部が正しいので「3」が正解。

権利関係 平成 17 年 問 4 「消滅時効」

Aが有する権利の消滅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

Aが有する所有権は、取得のときから20年間行使しなかった場合、時効により消滅する。

解答：×（不正解）

- ・所有権は時効で消滅しない。

◆ 2

AのBに対する債権を被担保債権として、AがB所有の土地に抵当権を有している場合、被担保債権が時効により消滅するか否かにかかわらず、設定時から10年が経過すれば、抵当権はBに対しては時効により消滅する。

解答：×（不正解）

- ・債権が消滅していなければ、抵当権の時効消滅を主張できない。後、抵当権は20年で消滅する。

◆ 3

AのCに対する債権が、CのAに対する債権と相殺できる状態であったにもかかわらず、Aが相殺することなく放置していたためにAのCに対する債権が時効により消滅した場合、Aは相殺することはできない。

解答：×（不正解）

- ・どちらも相殺できる状態であれば、債権が時効消滅した場合でもAは相殺していい。

◆ 4

AのDに対する債権について、Dが消滅時効の完成後にAに対して債務を承認した場合には、Dが時効完成の事実を知らなかったとしても、Dは完成した消滅時効を援用することはできない。

解答：○（正解）

- ・消滅時効が完成した後に債務の承認をした場合、時効完成の事実を知らなかったとしても消滅時効を援用できない。

権利関係 平成 17 年 問 5 「物上代位性」

物上代位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。

なお、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象となる目的物について、その払渡し又は引渡しの前に他の債権者よりも先に差し押さえるものとする。

◆ 1

不動産の売買により生じた債権を有する者は先取特権を有し、当該不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。

解答：○(正解)

- ・賃料の請求権に物上代位することができる。

◆ 2

抵当権者は、抵当権を設定している不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。

解答：○(正解)

- ・抵当権者は、賃料の支払を求める権利に物上代位できる。

◆ 3

抵当権者は、抵当権を設定している建物が火災により焼失した場合、当該建物に火災保険が付されていれば、火災保険金に物上代位することができる。

解答：○(正解)

- ・抵当権者は、保険金の請求権に物上代位できる。

◆ 4

不動産に留置権を有する者は、目的物が金銭債権に転じた場合には、当該金銭に物上代位することができる。

解答：×(不正解)

- ・留置権には物上代位性がないので、物上代位できない。

権利関係 平成 17 年 問 6 「短期賃貸借の経過措置」

BはAに対して自己所有の甲建物に平成15年4月1日に抵当権を設定し、Aは同日付でその旨の登記をした。Aと甲建物の賃借人との関係に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Bは、平成15年2月1日に甲建物をCに期間4年の約定で賃貸し、同日付で引き渡していた。Cは、この賃貸借をAに対抗できる。

解答：○(正解)

- ・ 抵当権が設定される前に賃貸借の対抗要件（引渡しや登記）がある場合、賃借人は抵当権者に対抗できる。

◆ 2

Bは、平成15年12月1日に甲建物をDに期間2年の約定で賃貸し、同日付で引き渡していた。Cは、平成16年4月1日以降もこの賃貸借をAに対抗できる。

解答：○(正解)

- ・ 平成16年3月31日までに対抗要件を備えた短期賃貸借が設定されている場合、民法改正の経過措置で抵当権者に対抗できる。

◆ 3

Bは、平成15年12月1日に甲建物をEに期間4年の約定で賃貸し、同日付で引き渡していた。Eは、平成16年4月1日以降もこの賃貸借をAに対抗できない。

解答：○(正解)

- ・ 4年では短期賃貸借には該当しない。建物の短期賃貸借は3年以内。

◆ 4

Bは、平成16年12月1日に甲建物をFに期間2年の約定で賃貸し、同日付で引き渡していた。Fは、この賃貸借をAに対抗できる。

解答：×(不正解)

- ・ 抵当権者全員の同意した「登記のない賃借権」は抵当権者に対抗できない。期間の長短は関係ない。

権利関係 平成 17 年 問 7 「弁済」

Aは、土地所有者Bから土地を賃借し、その土地に建物を所有してCに賃貸している。AのBに対する借賃の支払債務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

Cは、借賃の支払債務に関して法律上の利害関係を有しないので、Aの意思に反して、債務を弁済することはできない。

解答：×（不正解）

- ・ Cは土地の借賃の支払に利害関係がある。利害関係のあるものは、債権者の意思に反して弁済できる。

◆ 2

Aが、Bの代理人と称して借賃の請求をしてきた無権限者に対し債務を弁済した場合、その者に弁済受領権限があるかのような外観があり、Aがその権限があることについて善意、かつ、無過失であるときは、その弁済は有効である。

解答：○（正解）

- ・ Aが代理人と称する者に、代理権がないことを知らなかった（善意無過失）場合は、弁済が有効になる。

◆ 3

Aが、当該借賃を額面とするA振出しに係る小切手（銀行振出しではないもの）をBに提供した場合、債務の本旨に従った適法な弁済の提供となる。

解答：×（不正解）

- ・ 銀行振出しではない小切手を提供しても、債務の本旨に従った適法な弁済とはならない。

◆ 4

Aは、特段の理由がなくとも、借賃の支払債務の弁済に代えて、Bのために弁済の目的物を供託し、その債務を免れることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 供託は、債権者が弁済の受領を拒否したりなど、一定の理由があるときに行うことができる。

権利関係 平成 17 年 問 8 「物権変動の対抗要件」

Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない。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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をCに対抗できない。

解答：×（不正解）

- ・ Aの相続人はA本人と考えていいので、Bは登記がなくとも所有権を主張できる。

◆ 2

Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた後、CがDに対して甲地を売却しその旨の所有権登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をDに対抗できない。

解答：○（正解）

- ・ BとDに二重譲渡が行われたと考え、その場合は先に登記を得た方が勝つ。

◆ 3

A B間の売買契約をBから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、E単独ではこの契約を解除することはできず、Fと共同で行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 取引を複数人で行う場合、解除は全員で共同して行う。

◆ 4

A B間の売買契約をAから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、Aがこの契約を解除するには、EとFの全員に対して行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 取引相手が複数人いる場合、解除は全員に対して行う。



権利関係 平成 17 年 問 9 「解除」

売買契約の解除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

買主が、売主以外の第三者の所有物であることを知りつつ売買契約を締結し、売主が売却した当該目的物の所有権を取得して買主に移転することができない場合には、買主は売買契約の解除はできるが、損害賠償請求はできない。

解答：○（正解）

- ・ 第三者の所有物であることを知りつつ売買契約を締結し買主に移転できない場合、買主は売買契約の解除はできるが、損害賠償請求はできない。

◆ 2

売主が、買主の代金不払を理由として売買契約を解除した場合には、売買契約はさかのぼって消滅するので、売主は買主に対して損害賠償請求はできない。

解答：×（不正解）

- ・ 債務不履行になるので、損害賠償請求できる。

◆ 3

買主が、抵当権が存在していることを知りつつ不動産の売買契約を締結し、当該抵当権の行使によって買主が所有権を失った場合には、買主は、売買契約の解除はできるが、売主に対して損害賠償請求はできない。

解答：×（不正解）

- ・ 買主は解除も損害賠償の請求も行うことができる。

◆ 4

買主が、売主に対して手付金を支払っていた場合には、売主は、自らが売買契約の履行に着手するまでは、買主が履行に着手していても、手付金の倍額を買主に支払うことによって、売買契約を解除することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 買主も売主も相手側が履行に着手した後は、手付による解除ができなくなる。

権利関係 平成 17 年 問 10 「使用貸借」

Aは、自己所有の建物について、災害により居住建物を失った友人Bと、適当な家屋が見つかるまでの一時的住居とするとの約定のもとに、使用貸借契約を締結した。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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Bが死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了する。

解答：○（正解）

- ・使用貸借契約は借主が死亡すれば消滅する。

◆ 2

Aがこの建物をCに売却し、その旨の所有権移転登記を行った場合でも、Aによる売却の前にBがこの建物の引渡しを受けていたときは、Bは使用貸借契約をCに対抗できる。

解答：×（不正解）

- ・使用貸借は、引渡しを受けていても、新しい所有者には対抗することができない。

◆ 3

Bは、Aの承諾がなければ、この建物の一部を、第三者に転貸して使用収益させることはできない。

解答：○（正解）

- ・Aの承諾がなければ、第三者に転貸できない。

◆ 4

適当な家屋が現実に見つかる以前であっても、適当な家屋を見つけるのに必要と思われる客観的な時間を経過した場合は、AはBに対し、この建物の返還を請求することができる。

解答：○（正解）

- ・適当な家屋が見つかるまで、必要と思われる客観的な時間を経過した場合、返還請求できる。

権利関係 平成17年 問11 「不法行為」

Aは、所有する家屋を囲う塀の設置工事を業者Bに請け負わせたが、Bの工事によりこの塀は瑕疵がある状態となった。Aがその後この塀を含む家屋全部をCに賃貸し、Cが占有使用しているときに、この瑕疵により塀が崩れ、脇に駐車中のD所有の車を毀損させた。A、B及びCは、この瑕疵があることを過失なく知らない。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aは、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていれば、Dに対する損害賠償責任を免れることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 賃借人に過失がない場合、所有者が責任を負う。所有者は無過失でも責任を負う。

◆ 2

Bは、瑕疵を作り出したことに故意又は過失がなければ、Dに対する損害賠償責任を免れることができる。

解答：○（正解）

- ・ 請負人に過失がないなら、損害賠償責任を免れる。

◆ 3

Cは、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていれば、Dに対する損害賠償責任を免れることができる。

解答：○（正解）

- ・ 過失が賃借人であれば、賃貸人が責任を負うが、損害発生の注意をしていたときは、所有者が損害賠償する。

◆ 4

Dが、車の破損による損害賠償責任請求権を、損害及び加害者を知ったときから3年間行使しなかったときは、この請求権は時効により消滅する。

解答：○（正解）

- ・ 損害及び加害者を知ったときから3年間、損害賠償請求を行使しなかったときは時効消滅する。

権利関係 平成 17 年 問 12 「遺言」

遺言及び遺留分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

自筆証書による遺言をする場合、証人二人以上の立会いが必要である。

解答：×（不正解）

- ・自筆証書による遺言を作成する場合、証人は不要。

◆ 2

自筆証書による遺言書を保管している者が、相続の開始後、これを家庭裁判所に提出してその検認を経ることを怠り、そのままその遺言が執行された場合、その遺言書の効力は失われる。

解答：×（不正解）

- ・遺言の保管者が、家庭裁判所に提出して検認するのを怠った場合、5万円以下の過料になるが、遺言の効力は失われない。

◆ 3

適法な遺言をした者が、その後更に適法な遺言をした場合、前の遺言のうち後の遺言と抵触する部分は、後の遺言により取り消したものとみなされる。

解答：○（正解）

- ・後にした遺言が優先される。

◆ 4

法定相続人が配偶者 A と子 B だけである場合、A に全財産を相続させるとの適法な遺言がなされた場合、B は遺留分権利者とならない。

解答：×（不正解）

- ・子は直系卑属であるので遺留分権利者になる。

権利関係 平成 17 年 問 13 「借地借家法」

借地人Aが、平成15年9月1日に甲地所有者Bと締結した建物所有を目的とする甲地賃貸借契約に基づいてAが甲地上に所有している建物と甲地の借地権とを第三者Cに譲渡した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

甲地上のA所有の建物が登記されている場合には、AがCと当該建物を譲渡する旨の合意をすれば、Bの承諾の有無にかかわらず、CはBに対して甲地の借地権を主張できる。

解答：×（不正解）

- ・賃貸人の承諾が必要。

◆ 2

Aが借地権をCに対して譲渡するに当たり、Bに不利になるおそれがないにもかかわらず、Bが借地権の譲渡の承諾をしない場合には、AはBの承諾に代わる許可を与えるように裁判所に申し立てることができる。

解答：○（正解）

- ・借地権の譲渡を承諾してくれないとき、裁判所に「承諾に代わる許可」を与えるよう申し立てれる。

◆ 3

Aが借地上の建物をDに賃貸している場合には、AはあらかじめDの同意を得ておかなければ、借地権を譲渡することはできない。

解答：×（不正解）

- ・Dの同意を得ずに借地権を譲渡できる。

◆ 4

AB間の借地契約が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）の所有を目的とし、かつ、存続期間を20年とする借地契約である場合には、AはBの承諾の有無にかかわらず、借地権をCに対して譲渡することができ、CはBに対して甲地の借地権を主張できる。

解答：×（不正解）

- ・借地権を譲渡する場合、賃貸人の承諾が必要。

権利関係 平成 17 年 問 14 「区分所有法」

建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

共用部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の所有とすることができる。

解答：○（正解）

- ・規約で特定の区分所有者の所有とすることができる。

◆ 2

専有部分であっても、規約で定めることにより、敷地利用権と分離して処分することができる。

解答：○（正解）

- ・専有部分は規約で、敷地利用権と分離して処分することができる。

◆ 3

構造上区分所有者全員の共用に供されるべき建物の部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の専有部分とすることができる。

解答：×（不正解）

- ・構造上全員で共用する部分は、規約で特定の区分所有者の専有部分とすることができない。

◆ 4

区分所有者の共有に属さない敷地であっても、規約で定めることにより、区分所有者の団体の管理の対象とすることができる。

解答：○（正解）

- ・区分所有者の共有に属さない敷地でも、規約で区分所有者の団体の管理の対象とすることができる。

権利関係 平成 17 年 問 15 「賃貸借」

動産の賃貸借契約と建物の賃貸借契約（借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借、同法第 39 条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借及び同法 40 条に規定する一時使用目的の建物の賃貸借を除く）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1 動産の賃貸借契約は、当事者の合意があれば書面により契約を締結しなくても効力を生じるが、建物の賃貸借契約は、書面により契約を締結しなければ無効である。

解答：×（不正解）

・建物の賃貸借契約でも当事者の合意があれば契約は成立する。

◆ 2 賃貸人は賃借人との間で別段の合意をしない限り、動産の賃貸借契約の賃貸人は、賃貸借の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うが、建物の賃貸借契約の賃貸人は、そのような修繕を行う義務を負わない。

解答：×（不正解）

・建物の賃貸借契約でも、賃貸人は賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負う。

◆ 3 動産の賃貸借契約は、賃貸人と賃借人が合意して契約期間を 6 月と定めればそのとおりの効力を有するが、建物の賃貸借契約は、賃貸人と賃借人が合意して契約期間を 6 月と定めても期間を定めていない契約とみなされる。

解答：○（正解）

・建物の賃貸借契約は、契約期間が 1 年未満の場合、期間を定めてない契約とみなされる。

◆ 4 契約期間を定めた場合、賃借人は、動産の賃貸借契約である場合は期間内に解約を行う権利を留保することができるが、建物の賃貸借契約である場合は当該権利を留保することはできない。

解答：×（不正解）

・期間契約を定めたときに解約を行う権利を留保することができる。

権利関係 平成 17 年 問 16 「不動産登記法」

不動産登記の申請に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

登記の申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

解答：○（正解）

- ・「登記手続をすべきことを命ずる確定判決」がある場合は、単独申請可能。

◆ 2

相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

解答：○（正解）

- ・相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、単独申請可能。

◆ 3

登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。

解答：○（正解）

- ・登記名義人の氏名・住所についての変更は、単独申請可能。

◆ 4

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記の有無にかかわらず、現在の所有権の登記名義人が単独で申請できる。

解答：×（不正解）

- ・所有権の移転の登記がない場合なら単独申請可能だが、登記がある場合は単独申請できない。



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）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1 Aが、市街化区域において、Bの所有する面積3,000平方メートルの土地を一定の計画に基づき1,500平方メートルずつ順次購入した場合、Aは事後届出を行う必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域の場合、2,000平方メートル以上の土地を取引すれば事後届出を行う必要がある。分割して購入しても、合わせると3,000平方メートルになるので届出が必要。

◆2 Cは、市街化調整区域において、Dの所有する面積8,000平方メートルの土地を民事調停法に基づく調停により取得し、その後当該土地をEに売却したが、この場合、CとEはいずれも事後届出を行う必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化調整区域の場合、5,000平方メートル以上の土地を取引すれば事後届出を行う必要があるが、民事調停法に基づく調停で取得した場合は届出が不要。今回の場合、Eが民事調停法で直接取得しているのではないので届出が必要。

◆3 甲県が所有する都市計画区域外に所在する面積12,000平方メートルの土地について、10,000平方メートルをFに、2,000平方メートルをGに売却する契約を、甲県がそれぞれF、Gと締結した場合、F、Gのいずれも事後届出を行う必要はない。

解答：○（正解）

- ・契約当事者の片方か双方が、国や地方公共団体の場合、届出をする必要はない。

◆4 事後届出に係る土地の利用目的について、乙県知事から勧告を受けたHが勧告に従わなかった場合、乙県知事は、当該届出に係る土地売買の契約を無効にすることができる。

解答：×（不正解）

- ・勧告に従わなかった場合、氏名と勧告内容を公表されるが、契約自体は無効にならない。

法令上の制限・他 平成17年 問18 「開発許可」

次に掲げる開発行為のうち、開発行為の規模によっては、実施に当たりあらかじめ都市計画法の開発許可を受けなければならない場合があるものはどれか。

◆ 1

市街化区域内において行う、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

解答：許可が必要な場合がある

- ・市街化区域内で「農林漁業の建築物」を建てる場合、規模が1,000平方メートル以上であれば開発許可が必要になる。

◆ 2

都市再開発法第50条の2第3項の再開発会社が市街地再開発事業の施行として行う開発行為

解答：許可不要

- ・市街化再開発事業の施行は許可が不要。

◆ 3

車庫の建築の用に供する目的で行う開発行為

解答：許可不要

- ・車庫などの付属施設の建築は許可が不要。

◆ 4

図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為

解答：許可不要

- ・図書館の建築は許可が不要。

法令上の制限・他 平成 17 年 問 19 「都市計画法」

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

区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、都市計画に定める市街化区域と市街化調整区域との区分をいう。

解答：○（正解）

- ・市街化区域と市街化調整区域と分ける作業を区域区分という。

◆ 2

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。

解答：○（正解）

- ・都市計画区域ほど厳しくなく、かといって放置するような場所でもないのが準都市計画区域。

◆ 3

再開発等促進区は、地区計画について土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域をいう。

解答：○（正解）

- ・再開発等促進区は、総合的な市街地の再開発・開発整備を実施すべき区域。

◆ 4

高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域等において定められる地区をいう。

解答：×（不正解）

- ・中高層住居専用地域は、既に高層な住居があるので誘導しなくていい。

法令上の制限・他 平成 17 年 問 20 「開発許可」

都市計画法 33 条に規定する開発許可の基準のうち、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に対して適用のあるものは、次のうちどれか。

◆ 1

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員についての基準

解答：× (適応なし)

◆ 2

開発区域に設置しなければならない公園、緑地又は広場についての基準

解答：× (適応なし)

◆ 3

排水施設の構造及び能力についての基準

解答：○ (適応あり)

・排水施設や、構造・能力は、基準を満たしている必要がある。

◆ 4

開発許可の申請者の資力及び信用についての基準

解答：× (適応なし)

法令上の制限・他 平成 17 年 問 21 「単体規定」

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

2階建てで延べ面積が100平方メートルの鉄骨造の建築物を建築する場合、構造計算は必要としない。

解答：×(不正解)

- ・ 2階以上か200平方メートルを超える場合は構造計算が必要。

◆ 2

5階建てで延べ面積が1,000平方メートルの共同住宅の所有者は、当該共同住宅の敷地、構造及び建築設備について、定期的に一級建築士等に調査させなければならず、調査を担当した一級建築士等は、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

解答：×(不正解)

- ・ 調査を報告するのは所有者で、調査をした一級建築士ではない。

◆ 3

特定行政庁は、建築基準法施行令第9条に規定する建築基準法関係規定である都市計画法第29条に違反した建築物について、当該建築物の所有者に対して、違反を是正するための措置を命ずることができる。

解答：×(不正解)

- ・ 今回のような建築物の場合、特定行政庁は是正するための措置を命ずることはできない

◆ 4

便所には、採光及び換気のため直接外気に接する窓を設けなければならないが、水洗便所で、これに代わる設備をした場合においては、必ずしも設ける必要はない。

解答：○(正解)

- ・ 便所には窓をつける必要がある。水洗便所は、窓に変わる設備があれば大丈夫。

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 建築物の容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるものと、建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値によるものがあるが、前面道路の幅員が 12 m 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以下でなければならない。

解答：× (不正解)

- ・ 前面道路の幅員が 12m 未満の場合、都市計画で指定された指定容積率か、全道路の幅（メートル）に一定の数値を掛けて比較し、数値の小さいほうが土地の容積率になる。

◆ 2 建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値による容積率の制限について、前面道路が二つ以上ある場合には、それぞれの前面道路の幅員に応じて容積率を算定し、そのうち最も低い数値となる。

解答：× (不正解)

- ・ 最も低い数値となるのではなく、道路に接する最も幅員の広い道路に一定の数値を掛ける。

◆ 3 建築物の敷地が都市計画に定められた計画道路（建築基準法第 4 2 条 1 項第 4 号に該当するものを除く）に接する場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を前面道路とみなして容積率を算定する。

解答：○ (正解)

- ・ 特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて許可した建築物は、計画道路を前面道路とみなして容積率を算定する。

◆ 4 用途地域の指定のない区域内に存する建築物の容積率は、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、都市計画において定められた数値以下でなければならない。

解答：× (不正解)

- ・ この場合の容積率は、都道府県都市計画審議会の議を経て定めるので、都市計画において定められた数値ではない。

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

土地区画整理組合が総会の決議により解散しようとする場合において、その組合に借入金があるときは、その解散についてその債権者の同意を得なければならない。

解答：○（正解）

- ・土地区画整理組合が解散しようとする場合、借入金があるときは、債権者の同意を得なければならない。

◆ 2

土地区画整理組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができるが、当該組合に対する債権を有する参加組合員以外の組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができる。

解答：×（不正解）

- ・相殺をもって組合に対抗することはできない。

◆ 3

換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるため、従前の宅地について存した抵当権は、換地の上に存続する。

解答：○（正解）

- ・公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされる。  
従前の宅地の抵当権は、換地の上に存続する。

◆ 4

公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

解答：○（正解）

- ・公共施設の用に供している宅地は、位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定める。

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、この問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、中核市及び特例市にあっては、その長をいうものとする。

◆ 1 国土交通大臣は、都道府県知事の申出に基づき、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地及び市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものについて、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

解答：×（不正解）

・国土交通大臣ではなく知事。

◆ 2 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、擁壁、排水施設又は消防の用に供する貯水施設の設置その他宅地造成に伴う災害の発生を防止するため必要な措置が講じられたものでなければならない。

解答：×（不正解）

・「消防の用に供する貯水施設の設置」は必要ない。

◆ 3 造成主は、宅地造成等規制法第 8 条第 1 項の許可を受けた宅地造成に関する工事を完了した場合、都道府県知事の検査を受けなければならないが、その前に建築物の建築を行おうとする場合、あらかじめ都道府県知事の同意を得なければならない。

解答：×（不正解）

・検査の前に知事の同意を得る必要などない。

◆ 4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のたる必要な擁壁が設置されていないため、これを放置するときは宅地造成に伴う災害の発生のおそれの大きいと認められるものがある場合、一定の限度のもとに当該宅地の所有者以外の者に対しても擁壁の設置のための工事を行うことを命ずることができる。

解答：○（正解）

・知事は宅地造成工事規制区域内の宅地に、災害防止措置をとるよう「命令」できる。占有者や管理者も含む。



農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

農地を一時的に資材置場に転用する場合は、いかなる場合であってもあらかじめ農業委員会に届出をすれば、農地法第4条第1項又は同法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域内にあると表現されていないので、「農業委員会に届出をすれば許可を受ける必要はない」というのは違う。

◆2

市街化区域内の農地を耕作の目的に供するために取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域内にある転用や転用目的権利移動は許可が不要。

◆3

農業者が山林原野を取得して、農地として造成する場合、農地法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・農地法の農地とは、今現在農地として使われている土地のこと。農地法第3条の許可は不要。

◆4

農業者が自ら居住している住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・農地に抵当権を設定しても耕作を続けられる。許可を受ける必要がない。

所得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

譲渡所得とは資産の譲渡による所得をいうので、個人の宅地建物取引業者が販売の目的で所有している土地を譲渡した場合には、譲渡所得として課税される。

解答：×（不正解）

- ・販売目的で所有している土地を譲渡しても、譲渡所得として課税されない。

◆2

建物等の所有を目的とする土地の賃借権の設定の対価として支払を受ける権利金の金額がその土地の価額の5/10に相当する金額を超える場合には、譲渡所得として課税される。

解答：○（正解）

- ・権利金の金額が土地の価額の5/10に相当する金額を超える場合、譲渡所得として課税される。

◆3

譲渡所得の基となる資産をその譲渡の時における価額の1/2に満たない金額で個人に対して譲渡した場合には、その譲渡の時における価額に相当する金額によりその資産の譲渡があったものとみなされる。

解答：×（不正解）

- ・譲渡時価額の1/2未満で譲渡した場合、法人の時だけ譲渡があったとみなされるが、個人の場合はみなされない。

◆4

個人が所有期間5年以内の固定資産を譲渡した場合には、譲渡益から譲渡所得の特別控除額を差し引いた後の譲渡所得の金額の1/2相当額が課税標準とされる。

解答：×（不正解）

- ・譲渡所得の金額の1/2相当額が課税標準とされるのは、固定資産税の所有期間が5年を超える場合。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものを選び。

◆ 1

「時価 3,000 万円の土地を贈与する」旨を記載した契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の契約金額は、3,000 万円である。

解答：×（不正解）

- ・贈与契約書は記載金額のない契約書として扱われ、印紙税 200 円が課税される。

◆ 2

一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額 3,000 万円）と建物の建築請負契約（請負金額 2,000 万円）をそれぞれ記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の契約金額は、5,000 万円である。

解答：×（不正解）

- ・譲渡契約と請負契約の金額を比較し、金額の大きい方が印紙税の課税標準になる。

◆ 3

A社の発行する「土地の賃貸借契約に係る権利金として、B社振出しの平成 17 年 4 月 1 日付 No. 1234 の手形を受領した」旨が記載された領収書は、記載金額のない売上代金に係る有価証券の受取書として印紙税が課される。

解答：×（不正解）

- ・手形発行者の名称や発行日の記載があり、受取金額が明らかな場合、受け取り金額を記載金額にし、売上代金に係る有価証券の受取書として印紙税が課税される。

◆ 4

A社の発行する「建物の譲渡契約に係る手付金として、500 万円を受領した」旨が記載された領収書は、記載金額 500 万円の売上代金に係る金銭の受取書として印紙税が課される。

解答：○（正解）

- ・手付金額 500 万円を記載金額とする受取書に印紙税が課税される。

法令上の制限・他 平成 17 年 問 28 「固定資産税」

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

質権者は、その土地についての使用収益の実質を有していることから、登記簿にその質権が登記されている場合には、固定資産税が課される。

解答：○（正解）

- ・固定資産税台帳の所有者として登録されている者が、固定資産税の納税義務者になる。

◆ 2

納税義務者又はその同意を受けた者以外の者は、固定資産課税台帳の記載事項の証明書の交付を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・納税義務者ではない、借地人や借家人も、記載事項証明書の交付を受けることができる。

◆ 3

固定資産税を既に全納した者が、年度の途中において土地の譲渡を行った場合には、その所有の月数に応じて税額の還付を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・固定資産税は、1月1日に固定資産税台帳の所有者として登録されている者が1年分を払う必要がある。途中で譲渡してしまっても税額の還付は受けれない。

◆ 4

新築された住宅に対して課される固定資産税については、新たに課されることとなった年度から4年度分に限り、1/2相当額を固定資産税額から減額される。

解答：×（不正解）

- ・新築住宅は、中高層耐火建築物なら5年間、その他の住宅は3年間税額が1/2になる。4年ではない。

法令上の制限・他 平成 17 年 問 29 「鑑定評価」

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、誤っているものはどれか。

◆ 1

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であり、正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

解答：○（正解）

- ・不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的に正常価格になる。

◆ 2

資産の流動化に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合は、正常価格ではなく、特定価格として求めなければならない。

解答：○（正解）

- ・特定価格とは、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。

◆ 3

取引事例比較法における取引事例は、地域要因の比較を不要とするため、近隣地域に存する不動産に係るもののうちから選択しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・取引事例比較法は、地域要因の比較や個人的要因の比較をするので、「地域要因の比較を不要」とはできない。

◆ 4

収益価格を求める方法には、直接還元法とDCF（Discounted Cash Flow）法とがあるが、証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用しなければならない。

解答：○（正解）

- ・不動産証券化の鑑定評価で、純利益の見通しについて説明が求められる場合、DCF法を適用する。

宅建業法 平成 17 年 問 30 「宅建業とは」

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の所有するオフィスビルを賃借しているBが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・ Aの「自ら貸借」は免許不要。Bの「自ら転貸」も免許不要。

◆ 2

建設業の許可を受けているCが、建築請負契約に付随して、不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあつせんする場合、Cは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ 不特定多数に反復継続してあつせん（媒介）するので免許が必要。

◆ 3

Dが共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合、Dは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ リゾートクラブ会員権は建物の持分となる。不特定多数に反復継続する場合、免許が必要。

◆ 4

宅地建物取引業者であるE（個人）が死亡し、その相続人FがEの所有していた土地を20区画に区画割し、不当的多数の者に宅地として分譲する場合、Fは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ 故人が生前に締結した契約を相続人が履行する場合免許がいらないが、今回は生前の契約でないので、免許が必要。

宅建業法 平成 17 年 問 31 「免許」

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

◆ 1 宅地建物取引業者 A 社は、取締役 B が道路交通法に違反し、懲役 1 年執行猶予 3 年の刑に処せられたため、免許取消処分を受けた。B が取締役を退任した後、A 社は改めて免許申請をしても、B の執行猶予期間が経過するまでは免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・役員が懲役を受けている場合、その人の執行猶予期間が終わるまで、会社は免許を受けられない。懲役の役員が退社している場合なら、会社は免許を申請できる。

◆ 2 C 社の取締役が刑法第 198 条（贈賄）の罪により罰金の刑に処せられ、その執行を終えてから 3 年を経過した場合であっても、C 社は免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・「贈賄」は暴力団系犯罪ではないので、免許はうけれる。

◆ 3 D 社の取締役が、刑法第 204 条（傷害）の罪により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく、かつ猶予期間の満了の日から 5 年を経過しなければ、D 社は免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・会社と役員は一心同体で、取締役の罪は会社も同じ。執行猶予期間が満了すると、免許を受けることができる。（5 年待たなくてもいい）

◆ 4 甲県知事の免許を受けている E 社の取締役 F が、刑法第 208 条（暴行）の罪により罰金の刑に処せられた場合、E 社の免許は取り消される。

解答：○（正解）

- ・役員が暴力団系の罪で罰金刑に処せられたとき、会社の免許は取り消される。

宅建業法 平成 17 年 問 32 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引業法に規定する取引主任者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 都道府県知事は、その登録を受けている取引主任者が、他人に自己の名義の使用を許し、その他人がその名義を使用して取引主任者である旨の表示をしたとき、当該取引主任者に対し、必要な指示をすることができる。

解答：○（正解）

・取引主任者が名義貸しをした場合、都道府県知事は必要な指示ができる。

◆ 2 宅地建物取引業者は、10戸以上の一団の建物の分譲について案内所を設置して行う場合、その案内所において業務に従事する者の数に対する取引主任者の数の割合が1/5以上の成年者である専任の取引主任者を置かなければならない。

解答：×（不正解）

・案内所は、専任の主任者が1人以上いればいい。5人に1人以上は事務所の場合。

◆ 3 宅地建物取引業者の従業者である取引主任者は、本人の同意がある場合を除き、正当な理由がある場合でも、宅地建物取引業の業務を補助し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。

解答：×（不正解）

・業務上知った秘密は正当な理由なく漏らさない。  
正当な理由がある場合は漏らしてもいい。

◆ 4 取引主任者Aは、甲県知事から事務の禁止の処分を受け、宅地建物取引主任者証を甲県知事に提出したが、禁止処分の期間が満了した場合は、返還の請求がなくても、甲県知事は、直ちに宅地建物取引主任者証をAに返還しなければならない。

解答：×（不正解）

・事務禁止処分が期間満了で終わった場合、提出した主任者証を返還請求する必要がある。



宅建業法 平成 17 年 問 33 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）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、甲県の区域内に新たに二つの支店を設け宅地建物取引業を営もうとする場合、額面金額 1,000 万円の地方債証券を供託して営業保証金に充てれば足りる。

解答：×（不正解）

- ・支店 1 つにつき 500 万、2 つだと 1,000 万円の営業保証金が必要。  
地方債証券は金額の 90%になるので、900 万円になる。

◆ 2 家主 Bは、居住用建物の賃貸の管理委託契約を A と締結していたが、A が借主から収受した家賃を約定期日が過ぎても B に支払わなかった。この場合、B は、A が供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金の還付は宅建業の取引のみ有効である。  
管理委託契約は業種が違うので還付を受けられない。

◆ 3 印刷業者 C は、A が行う宅地建物の売買に関する広告の印刷依頼を受け、印刷物を作成し納品したが、A が C に対してその代金を支払わなかった。この場合、C は、A が供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金の還付は宅建業の取引のみ有効である。  
印刷関係は業種が違うので還付を受けられない。

◆ 4 A は、買主 D に対し、土地付建物の売買契約を締結する前に、営業保証金を供託した主たる事務所のもよりの供託所及びその所在地について説明するようにしなければならない。

解答：○（正解）

- ・取引相手のお客さんには供託所や、営業保証金についての説明が必要。

宅建業法 平成 17 年 問 34 「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正しいものはどれか。

◆ 1

A は、宅地又は建物売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならないが、取引の相手方に対し、取引態様の別が明らかである場合は明示する必要はない。

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。

◆ 2

A は、宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事の許可が必要とされる場合において、当該宅地の売買に関する広告は、宅地造成等規制法第 12 条に規定する宅地造成工事の完了検査を受けた後でなければしてはならない。

解答：×（不正解）

- ・宅地造成工事の許可があれば、売買に関する広告ができる。

◆ 3

A は、建物の売買の広告に当たり、当該建物の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした。当該建築に関する注文はなく、取引が成立しなかった場合であっても、A は監督処分及び罰則の対象となる。

解答：○（正解）

- ・広告と実際の物とが違う表示をすれば、誇大広告になる。監督処分や罰則の対象になる。

◆ 4

A は、建物の貸借の媒介に当たり、依頼者の依頼に基づいて広告をした。A は報酬とは別に、依頼者に対しその広告料金を請求することができない。

解答：×（不正解）

- ・依頼者から特別頼まれて行った広告の費用は、実際の報酬とは別に請求することができる。

宅建業法 平成 17 年 問 35 「他人の物件の売買」

宅地建物取引業者 A が自ら売主となって宅地建物の売買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違反するものはどれか。

◆ 1

B の所有する宅地について、B と C が売買契約を締結し、所有権の移転登記がなされる前に、C は A に転売し、A は更に D に転売した。

解答：違反しない

- ・ B と C は契約を締結しているので所有権が移転する。業者は他人の物件を確実に取得できるなら素人の買主に売っていい。

◆ 2

A の所有する土地付建物について、E が賃借していたが、A は当該土地付建物を停止条件付で F に売却した。

解答：違反しない

- ・ A が自分の持っている土地付建物を売却しただけ。

◆ 3

G の所有する宅地について、A は G と売買契約の予約をし、A は当該宅地を H に転売した。

解答：違反しない

- ・ 業者は他人の物件を確実に取得できるなら素人の買主に売っていい。

◆ 4

I の所有する宅地について、A は I と停止条件付で取得する売買契約を締結し、その条件が成就する前に当該建物について J と売買契約を締結した。

解答：違反する

- ・ 条件付契約は、他人の物件を確実に取得できる場合なので取得する前なら、非業者の買主には売れない。

宅建業法 平成 17 年 問 36 「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、正しいものはいくつあるか。

◆ア

B の申出により、契約の有効期間を 6 月と定めた専任媒介契約を締結した場合、その契約はすべて無効である。

解答：×（不正解）

- ・専任媒介契約の有効期間は 3 月を超えることはできない。3 月より長い期間を定めたら、期間は 3 月になる。無効にはならない。

◆イ

A B 間で専属専任媒介契約を締結した場合、A は B に対し、当該契約の業務の処理状況を 2 週間に 1 回以上報告しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・専属専任媒介契約は、業務の処理状況を 1 週間に 1 回以上報告する必要がある。専任媒介契約の場合なら、2 週間に 1 回以上報告する。

◆ウ

A B 間で専属専任媒介契約を締結した場合、B は、A が探索した相手方以外の者と売買契約を締結することができない。

解答：○（正解）

- ・専属専任媒介契約をすると、他の業者に依頼することができなくなる。

【答え】

1. 1 つ（正解）
  2. 2 つ
  3. 3 つ
  4. なし
- ウ の 1 つだけが正しいので「1」が正解。

宅建業法 平成 17 年 問 37 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

宅地の売買の媒介において、当該宅地に係る移転登記の申請の予定時期については、説明しなくてもよい。

解答：○（正解）

- ・移転登記の申請時期は重要事項説明のときには未定なので説明しなくていい。

◆ 2

宅地の売買の媒介において、当該宅地が造成に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造並びに宅地に接する道路の構造及び幅員を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・未完成物件の場合は、工事完了時の形状や構造、宅地に接する道・幅員等を重要事項として説明する。

◆ 3

宅地の売買の媒介において、天災その他不可抗力による損害の負担を定めようとする場合は、その内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・天災その他不可抗力による損害の負担は、重要事項として説明する必要はない。

◆ 4

宅地の貸借の媒介において、借地借家法第 22 条で定める定期借地権を設定しようとするときは、その旨を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・賃貸借の場合、契約期間と更新について重要事項として説明する必要がある。

宅建業法 平成 17 年 問 38 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者がマンションの一室の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

当該マンションの管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び委託された業務の内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 管理人の氏名や住所は説明必要だが、委託された業務の内容は説明する必要がない。

◆ 2

建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 建物の貸借の場合は容積率、建ぺい率を説明する必要はない。

◆ 3

建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 3 項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 専有部分の利用規約を重要事項として説明する必要がある。

◆ 4

敷金の授受の定めがあるときは、その敷金の額、契約終了時の敷金の清算に関する事項及び金銭の保管方法を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 敷金の額や契約終了時の敷金の清算については説明する必要があるが、敷金の保管方法は説明をしなくてもいい。

売主A、買主Bの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Cが媒介をした場合の次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下「法」という）に違反しないものはどれか。

◆ 1

Cは、取引主任者をして法第 35 条に基づく重要事項の説明（以下「重要事項説明」という）を行わせたが、AとBの同意があったため、法第 37 条の規定に基づく契約内容を記載した書面（以下「契約書面」という）を交付しなかった。

解答：違反する

- ・ 37 条書面を省略することはできない。

◆ 2

Cの授業者である取引主任者がBに対して重要事項説明を行う際に、Bから請求がなかったため、宅地建物取引主任者証を提示せず重要事項説明を行った。

解答：違反する

- ・ 重要事項の説明のときは、相手から要望がなくても取引主任者証を提示する。

◆ 3

Cは、AとB戸の契約が成立したので、取引主任者に記名押印させ、AとBに対して契約書面を交付したが、両者に対して書面に記載された事項を説明しなかった。

解答：違反しない

- ・ 契約書面の交付は必要だが、記載事項を説明する必要はない。

◆ 4

AとBどちらからも、早く契約したいとの意思表示があったため、Cは契約締結後に重要事項説明をする旨、AとBの了解を得た後に契約を締結させ、契約書面を交付した。

解答：違反する

- ・ 重要事項の説明は契約が成立する前に行う。

宅建業法 平成 17 年 問 40 「37 条書面」

宅地建物取引業法（以下「法」という）第 37 条の規定に基づく契約を証する書面（以下「契約書面」という）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

居住用建物の賃貸借契約において、貸主と借主にそれぞれ別の宅地建物取引業者が媒介するときは、どちらか一方の宅地建物取引業者が契約書面を作成したとしても、契約書面の交付については双方の宅地建物取引業者がその義務を負う。

解答：○（正解）

- ・ 貸主と借主にそれぞれに業者が媒介する場合、双方の業者が 37 条書面の交付をする。

◆ 2

宅地建物取引業者が土地売買における売主の代理として契約書面を作成するに当たっては、専任でない取引主任者が記名押印してもよい。

解答：○（正解）

- ・ 37 条書面に記名押印するのは専任の取引主任者である必要はない。

◆ 3

居住用建物の賃貸借契約において、貸主には代理の宅地建物取引業者 A が、借主には媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者 B がおり、B が契約書面を作成したときは、借主及び A に契約書面を交付すればよい。

解答：×（不正解）

- ・ 37 条書面は両当事者に交付する必要がある。B は、代理の A に 37 条書面を交付しなくていい。

◆ 4

貸主である宅地建物取引業者 C が、宅地建物取引業者 D の媒介により借主と事業用建物の賃貸借契約を締結するに当たって、D が作成・交付した契約書面に法第 37 条違反があった。この場合、D のみが監督処分及び罰則の対象となる。

解答：○（正解）

- ・ 交付した書面の内容に違反があったのだから C は関係がない。



宅地建物取引業者 A が自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B と土地付建物の売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法（以下「法」という）第 37 条の 2 の規定による売買契約の解除に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1 B が A のモデルルームにおいて買受けの申込みをし、B の自宅付近の喫茶店で売買契約を締結した場合は、B は売買契約を解除することができない。

解答：○（正解）

・モデルルームで申込みをしているのでクーリング・オフできない。

◆ 2 B が A の事務所において買受けの申込みをした場合は、売買契約を締結した場所が A の事務所であるか否かにかかわらず、B は売買契約を解除することができない。

解答：○（正解）

・事務所で申込みをした場合、A の事務所など関係なく契約の解除はできない。

◆ 3 B がホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、当該場所において売買契約を締結した場合、既に当該土地付建物の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払った場合でも、A が法第 37 条の 2 に規定する内容について書面で説明していないときは、B は当該契約を解除することができる。

解答：×（不正解）

・宅地建物の引渡しと、代金を全額支払ってしまった場合、クーリングオフができない。

◆ 4 B がレストランにおいて買受けの申込みをし、当該場所において売買契約を締結した場合、A が法第 37 条の 2 に規定する内容について書面で説明し、その説明の日から起算して 8 日を経過した場合は、B は当該契約を解除することができない。

解答：○（正解）

・クーリングオフについて書面で告げられた日から 8 日間を過ぎてしまうとクーリングオフできない。

宅建業法 平成 17 年 問 42 「8つの制限」

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBに宅地(造成工事完了済み)を分譲する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違反しないものはどれか。

なお、当該宅地の分譲価格は4,000万円とする。

◆ 1

Aは、手付金として400万円をBから受領したが、保全措置を講じなかった。

解答：○(正解)

- ・完成物件の手付金が代金の10%以下、かつ1,000万円以下の場合、保全措置は必要なし。

◆ 2

Aは、手付金100万円をBから受領した後、中間金として600万円を受領したが、中間金600万円についてのみ保全措置を講じた。

解答：×(不正解)

- ・手付金と中間金を合わせると700万円になる。代金の10%を超えるので、保全措置が必要になる。保全措置は全額に講じる必要がある。

◆ 3

AとBは、「瑕疵担保責任を負うべき期間は、当該物件の売買契約を締結してから2年間とする」旨の特約を定めた。

解答：×(不正解)

- ・引渡しの日から2年以上の期間内とする特約だが、「売買契約を締結してから2年間」とする特約は無効となる。

◆ 4

AとBは、「宅地に隠れた瑕疵があった場合でも、その瑕疵がAの責めに帰すものではないときは、Aは担保責任を負わない」旨の特約を定めた。

解答：×(不正解)

- ・買主に不利になる特約をしても無効になる。「Aは担保責任を負わない」というのは買主にとって不利な特約は無効となる。

宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンション（販売価格 3000 万円）の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法及び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、宅地建物取引業者であるBとの売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を 1,200 万円とする特約を定めた。この特約は無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 売主：業者、買主：非業者の場合、債務不履行による契約解除は代金の 20%が限度だが、業者同士の場合は 20%を超える損害賠償の予定をしても大丈夫である。

◆ 2 Aは、宅地建物取引業者でないCとの売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を 1,200 万円とする特約を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 売主：業者、買主：非業者の場合、債務不履行による契約解除は代金の 20%が限度なので 1,200 万円は代金の 40%になるのでできない。

◆ 3 Aは、宅地建物取引業者であるDとの売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額の定めをしなかった場合、実際に生じた損害額 1,000 万円を立証により請求することができる。

解答：○（正解）

- ・ 損害賠償予定額を定めなかった場合、債務不履行があれば、実害額全額の損害賠償請求ができる。

◆ 4 Aは、宅地建物取引業者でないEとの売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を 600 万円、それとは別違約金を 600 万円とする特約を定めた。これらの特約はすべて無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 売主：業者、買主：非業者の場合、債務不履行による契約解除は代金の 20%が限度で、限度額を超えたら 20%を超える部分だけが無効になる。

宅建業法 平成 17 年 問 44 「報酬額の制限」

宅地建物取引業者 A（消費税納税事業者）が、B 所有の居住用建物について、媒介により貸主 B と借主 C との賃貸借契約を成立させた場合について、A が受けることのできる報酬額について、誤っているものはどれか。

なお、建物の 1 月分の借賃は 9 万円とする。

◆ 1

A は、B と C の承諾を得たときは、B から 94,500 円、C から 94,500 円を受領できる。

解答：×（不正解）

・ B と C の承諾を得たとしても、貰えるのは双方合わせて 94,500 円。

◆ 2

A は、B の承諾を得たときは、B のみから 94,500 円を受領できる。

解答：○（正解）

・ B のみから 94,500 円を受領するのもいい。

◆ 3

A は、B から 47,250 円、C から 47,250 円を受領できる。

解答：○（正解）

・ 双方から貰う額は、合わせて 94,500 円になればいい。

◆ 4

A は、B の承諾を得たときは、B から 70,000 円、C から 24,500 円を受領できる。

解答：○（正解）

・ 双方から貰う額は、合わせて 94,500 円になればいい。

宅建業法 平成 17 年 問 45 「保証協会」

宅地建物取引業者 A が宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入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 が保証協会に加入する前に、A と宅地建物取引業に関し取引をした者は、弁済業務保証金について弁済を受けることができない。

解答：×（不正解）

・保証協会に入る前のお客さんとの取引まで面倒を見てくれる。

◆ 2 A は保証協会に加入した後に新たに事務所を開設したときは、その日から 2 週間以内に、営業保証金 500 万円を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

解答：×（不正解）

・保証協会に加入してから事務所を増やした場合 1 ヶ所 30 万円の弁済業務保証金分担金を納付する。

◆ 3 A がその一部の事務所を廃止したため、保証協会が弁済業務保証金分担金を A に返還しようとするときは、保証協会は、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行う必要はない。

解答：○（正解）

・保証協会に入れば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」はする必要がない。

◆ 4 A が、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の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い場合、保証協会は納付をすべき旨の催告をしなければならないが、催告が到達した日から 1 月以内に A が納付しない場合は、A は社員としての地位を失う。

解答：×（不正解）

・納付通知を受けてから 2 週間以内に納付する必要があるが、保証協会は催告をすることはない。

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 土地上に廃屋が存在する自己所有の土地を販売する場合、売買契約が成立した後に、売主である宅地建物取引業者自らが費用を負担して撤去する予定のときは、広告においては、廃屋が存在している旨を表示しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・廃屋が建っている土地の広告は、廃屋が存在している旨を表示する必要がある。

◆ 2 新築分譲マンションを販売するに当たり、契約者全員が四つの選択肢の中から景品を選ぶことができる総付景品のキャンペーンを企画している場合、選択肢の一つを現金 200 万円とし、他の選択肢を海外旅行として実施することができる。

解答：×（不正解）

- ・抽選ではない方法で景品を提供する場合、取引額の 10%以下で、100 万円以下の景品なら実施できる。

◆ 3 建売住宅を販売するに当たり、当該住宅の壁に遮音性能が優れている壁材を使用している場合、完成した住宅としての遮音性能を裏付ける試験結果やデータがなくても、広告において、住宅としての遮音性能が優れているかのような表示をすることが、不当表示に該当することはない。

解答：×（不正解）

- ・実際のものより良いと思わせるような表示の場合は不当表示になる。

◆ 4 取引しようとする物件の周辺に、現在工事中で、将来確実に利用できると思われるスーパーマーケットが存在する場合、整備予定時期及び物件からの道路距離を明らかにすることにより、広告において表示することができる。

解答：○（正解）

- ・整備予定時期及び物件からの道路距離を明らかにすることにより、広告において表示できる。

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17年地価公示（平成17年3月公表）によれば、平成16年の1年間、地価は、三大都市圏、地方圏とも下落率は縮小した。

解答：○（正解）

- ・地価は、三大都市圏、地方圏とも下落率は縮小した。

◆2

平成15年度法人企業統計（財務省）によれば、平成15年度の不動産業の売上高は約33兆6,000億円で、全産業の約3%を占めている。

解答：×（不正解）

- ・全産業の約3%ではなく、約2.5%を占めている。

◆3

建築着工統計（国土交通省）によれば、平成16年の新設住宅着工戸数は約119万戸となり、対前年比前年比2.5%増で、4年連続の増加となった。

解答：×（不正解）

- ・4年連続ではなく、2年連続の増加。

◆4

平成16年土地白書（平成16年7月公表）によれば、国土面積の約85%を占める宅地・農用地及び森林・原野の所有主体別面積の割合は、平成14年度では、国公有地が約20%、私有地は約80%となっている。

解答：×（不正解）

- ・国公有地が約20%、私有地約80%ではなく、国公有地が37.3%、私有地約62.7%となっている。

建物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

耐力壁と周囲の柱及びはり接合部は、その部分の存在応力を伝えることができるものとしなければならない。

解答：○（正解）

- ・耐力壁との接合部は、存在応力を伝えることができるものとする。

◆ 2

コンクリートは、打上がり均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。

解答：○（正解）

- ・コンクリートは、必要な強度が得られるようにその調合を定める。

◆ 3

構造耐力上必要な部分である柱、筋かい及び土台のうち、地面から 1 m 以内の部分には、しろありその他の虫による害を防ぐための措置を講ずるとともに、必要に応じて有効な防蟻措置を講じなければならない。

解答：×（不正解）

- ・地面から 1m 以内の部分は、有効な防蟻措置か、必要に応じて虫による害を防ぐための措置を講ずる。

◆ 4

筋かいには、欠込みをしてはならない。ただし、筋かいをたすき掛けにするためにやむを得ない場合において、必要な補強を行ったときは、この限りではない。

解答：○（正解）

- ・たすき掛けにするためにやむをえない場合で、必要な補強を行ったときは欠込みをしていい。



造成された宅地及び擁壁に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

盛土をする場合には、地表水の浸透により、地盤にゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締め固める。

解答：○（正解）

- ・盛土をした所は軟弱な地盤なので、崩壊しないよう締め固める。

◆ 2

切土又は盛土したがけ面の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は練積み造とする。

解答：○（正解）

- ・切土又は盛土した、がけ面を擁壁で覆う。

◆ 3

擁壁の背面の排水をよくするために、耐水材料での水抜き穴を設け、その周辺には砂利等の透水層を設ける。

解答：○（正解）

- ・水が溜まると擁壁が壊れるので、背面の排水をよくする。

◆ 4

造成して平坦になった宅地では、一般に盛土部分に比べて切土部分で地盤沈下量が大きくなる。

解答：×（不正解）

- ・切土部分で地盤沈下量が「小さく」なる。

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/](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.