

権利関係 平成 19 年 問 1 「意思表示」

A 所有の甲土地についての A B 間の売買契約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 は甲土地を「1,000 万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示は A の真意ではなく、B もその旨を知っていた。この場合、B が「1,000 万円で購入する」という意思表示をすれば、A B 間の売買契約は有効に成立する。

◆ 2

A B 間の売買契約が、A と B とで意を通じた仮装のものであったとしても、A の売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることを B が知っていた場合には、A B 間の売買契約は有効に成立する。

◆ 3

A が第三者 C の強迫により B との間で売買契約を締結した場合、B がその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、A は A B 間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。

◆ 4

A B 間の売買契約が、A が泥酔して意思無能力である間になされたものである場合、A は、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる。

権利関係 平成 19 年 問 1 「意思表示」

A 所有の甲土地についての A B 間の売買契約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 は甲土地を「1,000 万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示は A の真意ではなく、B もその旨を知っていた。この場合、B が「1,000 万円で購入する」という意思表示をすれば、A B 間の売買契約は有効に成立する。

解答：×（不正解）

- ・ A が真意ではないのを B が知っていた場合、例外として無効になる。

◆ 2

A B 間の売買契約が、A と B とで意を通じた仮装のものであったとしても、A の売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることを B が知っていた場合には、A B 間の売買契約は有効に成立する。

解答：×（不正解）

- ・ 架空の契約になるので契約は無効。

◆ 3

A が第三者 C の強迫により B との間で売買契約を締結した場合、B がその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、A は A B 間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。

解答：○（正解）

- ・ 強迫の場合は、事実を知っていても知らなくても契約を取り消せる。

◆ 4

A B 間の売買契約が、A が泥酔して意思無能力である間になされたものである場合、A は、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる。

解答：×（不正解）

- ・ 酔っ払いなどの意思無能力者が行った契約は無効になる。

権利関係 平成19年 問2 「代理」

Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。この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

Bは、やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

◆ 2

Bが、Bの友人Cを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、Bはその選任に関し過失があつたとしても、Aに対し責任を負わない。

◆ 3

Bが、Aの許諾及び指名に基づき、Dを復代理人として選任したときは、Bは、Dの不誠実さを見抜けなかったことに過失があつた場合、Aに対し責任を負う。

◆ 4

Bが復代理人Eを適法に選任したときは、EはAに対して、代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、Bの代理権は消滅する。

権利関係 平成19年 問2 「代理」

Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。この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

Bは、やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なくとも、復代理人を選任することができる。

解答：○（正解）

- ・やむを得ない事由があるときは、Aの許諾を得なく復代理人を選任できる。

◆2

Bが、Bの友人Cを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、Bはその選任に関し過失があつたとしても、Aに対し責任を負わない。

解答：×（不正解）

- ・Bは何か過失があつたときは、Aに対して責任を負わなければならない。

◆3

Bが、Aの許諾及び指名に基づき、Dを復代理人として選任したときは、Bは、Dの不誠実さを見抜けなかったことに過失があつた場合、Aに対し責任を負う。

解答：×（不正解）

- ・Bは、Dが不誠実であることを知らなかったのを見抜けなかったことに過失があつてもAに対して責任を負うことはない。

◆4

Bが復代理人Eを適法に選任したときは、EはAに対して、代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、Bの代理権は消滅する。

解答：×（不正解）

- ・復代理人を選任しても、代理人は代理権を失わない。

Aが所有者として登記されている甲土地の売買契約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と売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。

◆ 2

Aと売買契約を締結したCが、登記を信頼して売買契約を行った場合、甲土地がAの土地ではなく第三者Dの土地であったとしても、Dの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができる。

◆ 3

Aと売買契約を締結して所有権を取得したEは、所有権の移転登記を備えていない場合であっても、正当な権原なく甲土地を占有しているFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。

◆ 4

Aを所有者とする甲土地につき、AがGとの間で10月1日に、Hとの間で10月10日に、それぞれ売買契約を締結した場合、G、H共に登記を備えていないときには、先に売買契約を締結したGがHに対して所有権を主張することができる。

権利関係 平成19年 問3 「物権変動の対抗要件」

Aが所有者として登記されている甲土地の売買契約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と売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。

解答：×（不正解）

- ・善意無過失であれば、10年間占有を続ければ時効取得できる。
即時に所有権は取得できない。

◆ 2

Aと売買契約を締結したCが、登記を信頼して売買契約を行った場合、甲土地がAの土地ではなく第三者Dの土地であったとしても、Dの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができる。

解答：×（不正解）

- ・Dに過失があり、Cが善意なら、Cは所有権を取得できる。

◆ 3

Aと売買契約を締結して所有権を取得したEは、所有権の移転登記を備えていない場合であっても、正当な権原なく甲土地を占有しているFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。

解答：○（正解）

- ・不法占拠者に対しては登記がなくとも対抗可能。

◆ 4

Aを所有者とする甲土地につき、AがGとの間で10月1日に、Hとの間で10月10日に、それぞれ売買契約を締結した場合、G、H共に登記を備えていないときには、先に売買契約を締結したGがHに対して所有権を主張することができる。

解答：×（不正解）

- ・二重譲渡になった場合、先に登記したほうが主張できる。

権利関係 平成19年 問4 「共有」

A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している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

共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。

◆2

A、B及びCが甲土地について、Eと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくとも、賃貸借契約を解除することができる。

◆3

A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

◆4

Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

権利関係 平成 19 年 問 4 「共有」

A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している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

共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。

解答：○（正解）

- ・ Aから甲土地の占有使用を承認されたDは、認められる限度で占有使用できる。

◆ 2

A、B及びCが甲土地について、Eと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくとも、賃貸借契約を解除することができる。

解答：○（正解）

- ・ 持分の過半数の賛成があれば、賃貸借契約を解除することができる。

◆ 3

A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

解答：○（正解）

- ・ 共有者は5年を限度として、共有物を分割しない契約を締結できる。

◆ 4

Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

解答：×（不正解）

- ・ Aがその持分を放棄した場合、残りの共有者のものになる。

権利関係 平成19年 問5 「不法行為」

不法行為による損害賠償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

不法行為による損害賠償の支払債務は、催告を待たず、損害発生と同時に遅滞に陥るので、その時以降完済に至るまでの遅延損害金を支払わなければならない。

◆ 2

不法行為によって名誉を毀損された者の慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなかった場合でも、相続の対象となる。

◆ 3

加害者数人が、共同不法行為として民法第719条により各自連帯して損害賠償の責任を負う場合、その1人に対する履行の請求は、他の加害者に対してはその効力を有しない。

◆ 4

不法行為による損害賠償の請求権の消滅時効の期間は、権利を行使することができることとなった時から10年である。

権利関係 平成 19 年 問 5 「不法行為」

不法行為による損害賠償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

不法行為による損害賠償の支払債務は、催告を待たず、損害発生と同時に遅滞に陥るので、その時以降完済に至るまでの遅延損害金を支払わなければならない。

解答：○（正解）

- ・不法行為による損害賠償の支払債務は、損害が発生した瞬間から履行遅滞になる。

◆ 2

不法行為によって名誉を毀損された者の慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなかった場合でも、相続の対象となる。

解答：○（正解）

- ・名誉を毀損された者が慰謝料を請求する前に亡くなった場合、相続人が請求できる。

◆ 3

加害者数人が、共同不法行為として民法第 719 条により各自連帯して損害賠償の責任を負う場合、その 1 人に対する履行の請求は、他の加害者に対してはその効力を有しない。

解答：○（正解）

- ・共同不法行為だが、1 人に対して履行の請求をした場合、他の加害者に対してはその効力を有しない。

◆ 4

不法行為による損害賠償の請求権の消滅時効の期間は、権利を行使することができることとなった時から 10 年である。

解答：×（不正解）

- ・不法行為を行ったときから 20 年で時効消滅する。

不動産の物権変動の対抗要件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、この間において、第三者とはいわゆる背信的悪意者を含まないものとする。

- ◆ 1 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

- ◆ 2 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

- ◆ 3 甲不動産につき兄と弟が各自 2 分の 1 の共有持分で共同相続した後に、兄が弟に断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、弟は、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲不動産を兄から取得して所有権移転登記を経た第三者に自己の持分権を対抗できない。

- ◆ 4 取得時効の完成により乙不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に乙不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

権利関係 平成 19 年 問 6 「物権変動の対抗要件」

不動産の物権変動の対抗要件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、この間において、第三者とはいわゆる背信的悪意者を含まないものとする。

◆ 1 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答：○（正解）

- ・所有権の移転登記をした後、詐欺で契約が取り消しになった場合、主から売主と第三者に2重譲渡されたとみなし、先に登記を得た方が所有権を主張できる。

◆ 2 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答：○（正解）

- ・所有権の移転登記をした後、不動産売買の契約を解除した場合、買主から売主と第三者に2重譲渡されたとみなして、先に登記を得た方が所有権を主張できる。

◆ 3 甲不動産につき兄と弟が各自2分の1の共有持分で共同相続した後に、兄が弟に断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、弟は、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲不動産を兄から取得して所有権移転登記を経た第三者に自己の持分権を対抗できない。

解答：×（不正解）

- ・共同相続者の兄が、共同相続人の弟に断りなく単独で所有権を相続し、第三者に譲渡した場合、弟は登記がなくても自分の持分を対抗できる。

◆ 4 取得時効の完成により乙不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に乙不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解答：○（正解）

- ・取得時効の完成で不動産を取得した者は、旧所有者から時効取得者と第三者に2重譲渡されたとみなして、先に登記を得た方が所有権を主張できる。

権利関係 平成19年 問7 「担保物権」

担保物権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

建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。

◆ 2

建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。

◆ 3

質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。

◆ 4

借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗車機が抵当権設定当時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

権利関係 平成19年 問7 「担保物権」

担保物権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

建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。

解答：×（不正解）

- ・先取特権は合意がなくとも成立する。

◆2

建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。

解答：×（不正解）

- ・建物の債権を持っていないので建物の引渡しを拒めない。留置権は、債権を持っているときに、その引渡しを拒むことができる権利だが、今回は建物の債権ではないので拒めない。

◆3

質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。

解答：×（不正解）

- ・質権は、動産や不動産、債権などの財産権にも設定できる。

◆4

借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗濯機が抵当権設定当時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

解答：○（正解）

- ・抵当権の効力は抵当権設定時からあったものに及ぶ。

権利関係 平成 19 年 問 8 「根抵当権」

Aは、自己所有の甲不動産につき、B信用金庫に対し、極度額を3,000万円、被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」とする第1順位の根抵当権を設定し、その旨の登記をした。なお、担保すべき元本の確定期日は定めなかった。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、正しいものはどれか。

◆ 1

元本の確定前に、被担保債権の範囲を変更するには、後順位の抵当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。

◆ 2

元本の確定前に、B信用金庫から、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者は、確定日付のある証書でAに対し債権譲渡通知を行っておけば、その債権について根抵当権を行使できる。

◆ 3

B信用金庫は、確定した元本が極度額以下であれば、その元本に係る最後の2年分の約定金利については、極度額を超えても、根抵当権を行使できる。

◆ 4

Aが友人CのためにB信用金庫との間で保証契約を締結し保証債務を負担した場合、B信用金庫のAに対するこの保証債権は、「信用金庫取引による債権」に含まれ、この根抵当権で担保される。

権利関係 平成 19 年 問 8 「根抵当権」

Aは、自己所有の甲不動産につき、B信用金庫に対し、極度額を3,000万円、被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」とする第1順位の根抵当権を設定し、その旨の登記をした。なお、担保すべき元本の確定期日は定めなかった。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、正しいものはどれか。

◆ 1

元本の確定前に、被担保債権の範囲を変更するには、後順位の抵当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・後順位の抵当権者などの、利害関係者の承諾は不要。

◆ 2

元本の確定前に、B信用金庫から、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者は、確定日付のある証書でAに対し債権譲渡通知を行っておけば、その債権について根抵当権を行使できる。

解答：×（不正解）

- ・被担保債権が譲渡されると抵当権も移転するが、根抵当権は移転しないので行使できない。

◆ 3

B信用金庫は、確定した元本が極度額以下であれば、その元本に係る最後の2年分の約定金利については、極度額を超えても、根抵当権を行使できる。

解答：×（不正解）

- ・普通の抵当権なら、最後の2年分だけ優先弁済を受けれるが、根抵当権は極度額が限度額となるので、極度額を超えたら根抵当権を行使できない。

◆ 4

Aが友人CのためにB信用金庫との間で保証契約を締結し保証債務を負担した場合、B信用金庫のAに対するこの保証債権は、「信用金庫取引による債権」に含まれ、この根抵当権で担保される。

解答：○（正解）

- ・保証債権は「信用取引における債権」に含まれ、根抵当権で担保される。

債権の譲渡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 指名債権が二重に譲渡され、確定日付のある各債権譲渡通知が同時に債務者に到達したときは、各債権譲受人は、債務者に対し、債権金額基準で按分した金額の弁済請求しかできない。

- ◆ 2 指名債権の性質を持つ預託金会員制ゴルフクラブの会員権の譲渡については、ゴルフ場経営会社が定める規定に従い会員名義書換えの手続を完了していれば、確定日付のある債権譲渡通知又は確定日付のある承諾のいずれもない場合でも、ゴルフ場経営会社以外の第三者に対抗できる。

- ◆ 3 契約時点ではまだ発生していない将来債権でも、発生原因や金額などで目的債権を具体的に特定することができれば、譲渡することができ、譲渡時点でその債権発生の可能性が低かったことは譲渡の効力を直ちに否定するものではない。

- ◆ 4 指名債権譲渡の予約契約を締結し、この予約契約締結の事実を確定日付のある証書により債務者に通知していれば、予約の完結によりなされる債権譲渡の効力を債務者以外の第三者に対抗することができる。

権利関係 平成 19 年 問 9 「債権譲渡」

債権の譲渡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 指名債権が二重に譲渡され、確定日付のある各債権譲渡通知が同時に債務者に到達したときは、各債権譲受人は、債務者に対し、債権金額基準で按分した金額の弁済請求しかできない。

解答：×（不正解）

・各債権譲受人は、債務者に対し譲り受けた債権の全額を請求できる。

◆ 2 指名債権の性質を持つ預託金会員制ゴルフクラブの会員権の譲渡については、ゴルフ場経営会社が定める規定に従い会員名義書換えの手続を完了していれば、確定日付のある債権譲渡通知又は確定日付のある承諾のいずれもない場合でも、ゴルフ場経営会社以外の第三者に対抗できる。

解答：×（不正解）

・債権譲渡を第三者に対抗するには、「譲渡人から債務者への通知」「債務者から譲渡人への承諾」「債務者から譲請人への承諾」のどれか一つが確定日付のある証書で行われる必要がある。

◆ 3 契約時点ではまだ発生していない将来債権でも、発生原因や金額などで目的債権を具体的に特定することができれば、譲渡することができ、譲渡時点でその債権発生の可能性が低かったことは譲渡の効力を直ちに否定するものではない。

解答：○（正解）

・契約時点ではまだ発生していない将来発生する債権でも、具体的に特定することができれば、譲渡することはできる。

◆ 4 指名債権譲渡の予約契約を締結し、この予約契約締結の事実を確定日付のある証書により債務者に通知していれば、予約の完結によりなされる債権譲渡の効力を債務者以外の第三者に対抗することができる。

解答：×（不正解）

・予約が完結したときに発生する債権譲渡の効力を第三者に対抗できない。

権利関係 平成 19 年 問 10 「危険負担」

平成 23 年 9 月 1 日に A 所有の甲建物につき A B 間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年 9 月 30 日をもって B の代金支払と引換えに A は甲建物を B に引き渡す旨合意されていた。この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

甲建物が同年 8 月 31 日時点で A B 両者の責に帰すことができない火災により滅失していた場合、甲建物の売買契約は有効に成立するが、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

◆ 2

甲建物が同年 9 月 15 日時点で A の責に帰すべき火災により滅失した場合、有効に成立していた売買契約は、A の債務不履行によって無効となる。

◆ 3

甲建物が同年 9 月 15 日時点で B の責に帰すべき火災により滅失した場合、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

◆ 4

甲建物が同年 9 月 15 日時点で自然災害により滅失しても、A B 間に「自然災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまでは売主が負担する」との特約がある場合、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

権利関係 平成 19 年 問 10 「危険負担」

平成 23 年 9 月 1 日に A 所有の甲建物につき A B 間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年 9 月 30 日をもって B の代金支払と引換えに A は甲建物を B に引き渡す旨合意されていた。この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

甲建物が同年 8 月 31 日時点で A B 両者の責に帰すことができない火災により滅失していた場合、甲建物の売買契約は有効に成立するが、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

解答：×（不正解）

- ・ 契約成立前に建物が滅失した場合、契約が成立しない。

◆ 2

甲建物が同年 9 月 15 日時点で A の責に帰すべき火災により滅失した場合、有効に成立していた売買契約は、A の債務不履行によって無効となる。

解答：×（不正解）

- ・ 債務不履行で契約は無効にならない。

◆ 3

甲建物が同年 9 月 15 日時点で B の責に帰すべき火災により滅失した場合、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

解答：×（不正解）

- ・ A の建物引渡し債務はなくなるが、B の代金支払債務はなくなる。

◆ 4

甲建物が同年 9 月 15 日時点で自然災害により滅失しても、A B 間に「自然災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまでは売主が負担する」との特約がある場合、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。

解答：○（正解）

- ・ 危険負担は任意規定なので、民法上の規定とは異なる合意をすることも可能。「支払わなくても良い」という特約がある場合、支払わなくても良い。

宅地建物取引業者でも事業者でもないA B間の不動産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

売買契約に、隠れた瑕疵(かし)についてのAの瑕疵担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Aが知りながらBに告げなかった瑕疵については、Aは瑕疵担保責任を負わなければならない。

◆ 2

Bが不動産に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。

◆ 3

Bが不動産に瑕疵があることを契約時に知っていた場合や、Bの過失により不動産に瑕疵があることに気付かず引渡しを受けてから瑕疵があることを知った場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。

◆ 4

売買契約に、瑕疵担保責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、Bが瑕疵担保責任を追及するときは、隠れた瑕疵があることを知ってから1年以内に行わなければならない。

宅地建物取引業者でも事業者でもない A B 間の不動産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

売買契約に、隠れた瑕疵(かし)についての A の瑕疵担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、A が知りながら B に告げなかった瑕疵については、A は瑕疵担保責任を負わなければならない。

解答：○（正解）

- ・ A が知りながら B に告げなかった瑕疵は瑕疵担保責任を負う。

◆ 2

B が不動産に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、A は瑕疵担保責任を負わない。

解答：×（不正解）

- ・ 発見した瑕疵が、売買契約をした目的を達成できないとまではいえない場合、契約解除はできないが損害賠償請求ができるので、瑕疵担保責任を負うことになる。

◆ 3

B が不動産に瑕疵があることを契約時に知っていた場合や、B の過失により不動産に瑕疵があることに気付かず引渡しを受けてから瑕疵があることを知った場合には、A は瑕疵担保責任を負わない。

解答：○（正解）

- ・ 買主が善意無過失の場合、瑕疵担保責任を追及できる。

◆ 4

売買契約に、瑕疵担保責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、B が瑕疵担保責任を追及するときは、隠れた瑕疵があることを知ってから 1 年以内に行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 瑕疵があることを知ってから 1 年以内に責任の追及を行う。

AがBに対して1,000万円の貸金債権を有していたところ、Bが相続人C及びDを残して死亡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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Cが単純承認を希望し、Dが限定承認を希望した場合には、相続の開始を知った時から3か月以内に、Cは単純承認を、Dは限定承認をしなければならない。

◆ 2

C及びDが相続開始の事実を知りながら、Bが所有していた財産の一部を売却した場合には、C及びDは相続の単純承認をしたものとみなされる。

◆ 3

C及びDが単純承認をした場合には、法律上当然に分割されたAに対する債務を相続分に応じてそれぞれが承継する。

◆ 4

C及びDが相続放棄をした場合であっても、AはBの相続財産管理人の選任を請求することによって、Bに対する貸金債権の回収を図ることが可能となることがある。

権利関係 平成19年 問12 「相続」

AがBに対して1,000万円の貸金債権を有していたところ、Bが相続人C及びDを残して死亡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、誤っているものはどれか。

◆1

Cが単純承認を希望し、Dが限定承認を希望した場合には、相続の開始を知った時から3か月以内に、Cは単純承認を、Dは限定承認をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・単純承認と限定承認がいればややこしなるので、限定承認は相続人全員共同で行う。

◆2

C及びDが相続開始の事実を知りながら、Bが所有していた財産の一部を売却した場合には、C及びDは相続の単純承認をしたものとみなされる。

解答：○（正解）

- ・相続人が財産の一部を売却などしてしまった場合、単純承認したとみなされる。

◆3

C及びDが単純承認をした場合には、法律上当然に分割されたAに対する債務を相続分に応じてそれぞれが承継する。

解答：○（正解）

- ・単純承認すれば、相続分に応じてそれぞれ継承する。

◆4

C及びDが相続放棄をした場合であっても、AはBの相続財産管理人の選任を請求することによって、Bに対する貸金債権の回収を図ることが可能となることがある。

解答：○（正解）

- ・C及びDが相続放棄しても、相続財産管理人の選任を請求することによって、貸金債権の回収をできる場合がある。

権利関係 平成 19 年 問 13 「借地借家法」

Aが所有者として登記されている甲土地上に、Bが所有者として登記されている乙建物があり、CがAから甲土地を購入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並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Bが甲土地を自分の土地であると判断して乙建物を建築していた場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

◆ 2

BがAとの間で甲土地の使用貸借契約を締結していた場合には、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

◆ 3

BがAとの間で甲土地の借地契約を締結しており、甲土地購入後に借地権の存続期間が満了した場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

◆ 4

BがAとの間で期間を定めずに甲土地の借地契約を締結している場合には、Cは、いつでも正当事由とともに解約を申し入れて、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

権利関係 平成 19 年 問 13 「借地借家法」

Aが所有者として登記されている甲土地に、Bが所有者として登記されている乙建物があり、CがAから甲土地を購入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並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Bが甲土地を自分の土地であると判断して乙建物を建築していた場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

解答：○（正解）

- ・ Bが時効で土地を取得していれば、先に登記を得たほうが勝つ。

◆ 2

BがAとの間で甲土地の使用貸借契約を締結していた場合には、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

解答：○（正解）

- ・ 使用貸借契約の場合、土地上の建物がB名義で登記されていても、土地をCに明け渡す必要がある。

◆ 3

BがAとの間で甲土地の借地契約を締結しており、甲土地購入後に借地権の存続期間が満了した場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

解答：○（正解）

- ・ CがBの更新を止めるには、Bが更新するときに、正当事由に基づき、遅滞なく異議を述べる必要がある。それができなければ明け渡し請求できない。

◆ 4

BがAとの間で期間を定めずに甲土地の借地契約を締結している場合には、Cは、いつでも正当事由とともに解約を申し入れて、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

解答：×（不正解）

- ・ 借地権の存続期間を定めなかった場合、自動的に30年になる。

借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という）と同法第 40 条の一時使用目的の建物の賃貸借（以下この問において「一時使用賃貸借」という）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

定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。

◆ 2

定期建物賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができない。

◆ 3

定期建物賃貸借契約は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が、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。

◆ 4

賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。

権利関係 平成 19 年 問 14 「借地借家法」

借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という）と同法第 40 条の一時使用目的の建物の賃貸借（以下この問において「一時使用賃貸借」という）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

定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。

解答：○（正解）

- ・一時使用賃貸借契約は民法が適用されるので書面ではなく口頭で契約しても有効となる。

◆ 2

定期建物賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができない。

解答：×（不正解）

- ・一時使用賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とできるが、20 年を超えることはできない。

◆ 3

定期建物賃貸借契約は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が、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。

解答：×（不正解）

- ・一時使用賃貸借契約の場合は、特約がない限り中途解約はできない。

◆ 4

賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。

解答：×（不正解）

- ・一時使用賃貸借契約の借主は、賃借権の登記がなければ、たとえ引渡しがあったとしても賃借権を第三者に対抗できない。

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

規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

◆ 2

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。

◆ 3

規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

◆ 4

規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

権利関係 平成 19 年 問 15 「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

規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

解答：○（正解）

- ・規約は管理者が保管するが、管理者がいなるときは区分所有者か、集会で定めた代理人が保管する。

◆ 2

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。

解答：○（正解）

- ・建物を所有する者は、最初に公正証書によって建物の共有部分を定めることができる。

◆ 3

規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

解答：○（正解）

- ・規約保管者は利害関係人から請求があれば、正当な理由がある場合を除き閲覧を拒めない。

◆ 4

規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。保管場所は通知しなくていい。

権利関係 平成 19 年 問 16 「不動産登記法」

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

表題部所有者である A から土地を買い受けた B は、A と共同して B を登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。

◆ 2

共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。

◆ 3

権利が法人の解散によって消滅する旨の登記がされている場合において、当該権利がその法人の解散によって消滅したときは、登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる。

◆ 4

遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、遺言執行者が指定されているか否かにかかわらず、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

権利関係 平成 19 年 問 16 「不動産登記法」

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

表題部所有者である A から土地を買い受けた B は、A と共同して B を登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・所有権保存登記ができるのは、表題部所有者と、確定判決で認められた者だけ。B はあてはまらない。

◆ 2

共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。

解答：○（正解）

- ・共有物分割禁止の申請は、共有者すべてが共同してしなければならない。

◆ 3

権利が法人の解散によって消滅する旨の登記がされている場合において、当該権利がその法人の解散によって消滅したときは、登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる。

解答：○（正解）

- ・権利が法人の解散によって消滅する登記がされていて、法人が解散した場合、単独で権利に関する登記の抹消を申請することができる。

◆ 4

遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、遺言執行者が指定されているか否かにかかわらず、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

解答：○（正解）

- ・登記の申請は、登記権利者と登記義務者が共同で申請しなければならない。

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

宅地建物取引業者であるAとBが、市街化調整区域内の6,000平方メートルの土地について、Bを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Bは事後届出を行う必要はない。

◆2

宅地建物取引業者であるCとDが、都市計画区域外の2haの土地について、Dを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Dは事後届出を行わなければならない。

◆3

事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合には、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。

◆4

事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者は、その契約の締結後、1週間以内であれば市町村長を経由して、1週間を超えた場合には直接、都道府県知事に事後届出を行わなければならない。

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

宅地建物取引業者であるAとBが、市街化調整区域内の6,000平方メートルの土地について、Bを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Bは事後届出を行う必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化調整区域内で、5,000平方メートル以上の土地を取引した場合、土地の取得者は事後届出を行う必要がある。

◆2

宅地建物取引業者であるCとDが、都市計画区域外の2haの土地について、Dを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Dは事後届出を行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・都市計画区域外で10,000平方メートル以上の土地を取引した場合、土地の取得者は事後届出を行う必要がある。

◆3

事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合には、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。

解答：×（不正解）

- ・事後届出が契約後2週間以内に行われなかった場合、懲役か罰金の刑になる。知事から勧告を受けることはない。

◆4

事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者は、その契約の締結後、1週間以内であれば市町村長を経由して、1週間を超えた場合には直接、都道府県知事に事後届出を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・権利取得者となった者は、契約後2週間以内に市町村長を経由して知事に届け出る必要がある。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

◆ 2

都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。

◆ 3

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、当該行為に着手した後、遅滞なく、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村長に届け出なければならない。

◆ 4

都市計画の決定又は変更の提案をすることができるのは、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について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者に限られる。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 18 「都市計画法」

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

解答：○（正解）

- ・高度地区は建物の高さを定める地区。

◆ 2

都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。

解答：×（不正解）

- ・必ず区別するとは限らない。

◆ 3

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、当該行為に着手した後、遅滞なく、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村長に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・30 日前までに市町村長に届け出る必要がある。

◆ 4

都市計画の決定又は変更の提案をすることができるのは、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について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者に限られる。

解答：×（不正解）

- ・特定非営利活動法人（NPO 法人）なども決定・提案が可能。

法令上の制限・他 平成19年 問19 「開発許可」

都市計画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

開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

◆ 2

開発許可を受けた土地において、地方公共団体は、開発行為に関する工事完了の公告があった後、都道府県知事との協議が成立すれば、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

◆ 3

都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができる。

◆ 4

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、公民館を建築する場合は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

法令上の制限・他 平成19年 問19 「開発許可」

都市計画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

開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

解答：×（不正解）

- ・知事の許可がある場合は可能。届出だけではダメ。

◆ 2

開発許可を受けた土地において、地方公共団体は、開発行為に関する工事完了の公告があった後、都道府県知事との協議が成立すれば、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

解答：×（不正解）

- ・地方公共団体ではなく「国」の場合なら建築可能になる。

◆ 3

都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・用途地域以外で開発行為を許可するときは可能。市街化区域で建ぺい率の制限はできない。

◆ 4

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、公民館を建築する場合は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

解答：○（正解）

- ・市街化調整区域内の「図書館」「公民館」「仮設建築物」等は知事の開発許可を受けなくてもいい。

法令上の制限・他 平成19年 問20 「開発許可」

土地の区画形質の変更に関する次の記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のないものの組合せとして、正しいものはどれか。

◆ア

市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で行う
5,000平方メートルの土地の区画形質の変更

◆イ

市街化調整区域内における図書館の建築の用に供する目的で行う
3,000平方メートルの土地の区画形質の変更

◆ウ

市街化区域内における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1,500平方メートルの土地の区画形質の変更

法令上の制限・他 平成 19 年 問 20 「開発許可」

土地の区画形質の変更に関する次の記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のないものの組合せとして、正しいものはどれか。

◆ア

市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で行う
5, 0 0 0 平方メートルの土地の区画形質の変更

解答：許可不要

- ・5, 000 平方メートルの庭球場は、第二種特定工作物とはならないので開発許可が不要。10, 000 平方メートル以上なら開発許可が必要。
市街化調整区域内で開発行為をするには「知事の許可」が必要だが、「土地区画形質の変更」は開発行為に該当しないので許可はいらない。

◆イ

市街化調整区域内における図書館の建築の用に供する目的で行う
3, 0 0 0 平方メートルの土地の区画形質の変更

解答：許可不要

- ・図書館の建築は常に開発許可が不要である。

◆ウ

市街化区域内における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 1, 5 0 0 平方メートルの土地の区画形質の変更

解答：許可必要

- ・市街化区域内であれば、1, 000 平方メートル以上の農林漁業用施設を建てるのは許可が必要。

【答え】

1. ア、イ（正解） 2. ア、ウ 3. イ、ウ 4. ア、イ、ウ
ア、イ が必要ないので「1」が正解

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 建築主は、共同住宅の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルであるものの大規模の修繕をしようとする場合、当該工事に着手する前に、当該計画について建築主事の確認を受けなければならない。

◆2 居室を有する建築物の建築に際し、飛散又は発散のおそれがある石綿を添加した建築材料を使用するときは、その居室内における衛生上の支障がないようにするため、当該建築物の換気設備を政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

◆3 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物は、すべて耐火建築物としなければならない。

◆4 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁で有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000平方メートル以内としなければならない。

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 建築主は、共同住宅の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルであるものの大規模の修繕をしようとする場合、当該工事に着手する前に、当該計画について建築主事の確認を受けなければならない。

解答：○(正解)

- ・共同住宅は特殊建築物扱いになるので、延べ面積が100平方メートルを超える建物で、大規模な修繕をするときは建築確認が必要。

◆2 居室を有する建築物の建築に際し、飛散又は発散のおそれがある石綿を添加した建築材料を使用するときは、その居室内における衛生上の支障がないようにするため、当該建築物の換気設備を政令で定める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)

- ・石綿（アスベスト）を使った材料を使用することは禁止されているので、使用してはならない。

◆3 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物は、すべて耐火建築物としなければならない。

解答：×(不正解)

- ・防火地域は、3階以上（地階含む）か、延べ面積が100平方メートル超え、準防火地域は、4階以上（地階除く）か、延べ面積が1,500平方メートル超えの建築物は、耐火建築物にしなければならない。

◆4 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000平方メートルを超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁で有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000平方メートル以内としなければならない。

解答：×(不正解)

- ・耐火建築物や準耐火建築物でない建築物は、延べ面積が1,000平方メートルを超えるときに、内部を防火壁で区切って、各スペースが1,000平方メートル以下になるようにする必要がある。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 22 「高さ制限」

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地（以下この問において「区域内の土地」という）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

◆ 1

区域内の土地においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルである 2 階建ての美容院を建築することができない。

◆ 2

区域内の土地においては、都市計画において建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を 2m 又は 1.5m として定めることができる。

◆ 3

区域内の土地においては、高さが 9m を超える建築物を建築することはできない。

◆ 4

区域内の土地においては、建築物を建築しようとする際、当該建築物に対する建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号のいわゆる隣地斜線制限の適用はない。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 22 「高さ制限」

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地（以下この問において「区域内の土地」という）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

◆ 1

区域内の土地においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルである 2 階建ての美容院を建築することができない。

解答：×（不正解）

- ・小規模（150 平方メートル）以下の店舗は第二種低層住居専用地域に建築できる。

◆ 2

区域内の土地においては、都市計画において建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を 2m 又は 1.5m として定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・1.5m 又は 1m としてなら定めることができる。

◆ 3

区域内の土地においては、高さが 9m を超える建築物を建築することはできない。

解答：×（不正解）

- ・第一種・第二種低層住居専用地域では、10m 又は 12m を超えてはならない。9m は可能。

◆ 4

区域内の土地においては、建築物を建築しようとする際、当該建築物に対する建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号のいわゆる隣地斜線制限の適用はない。

解答：○（正解）

- ・「第一種・第二種低層住居専用地域」では、「隣地斜線制限」は適用されない。

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

都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内においても、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者に危害を生ずるもの(以下この問において「災害」という)の発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域を造成宅地防災区域に指定することができる。

◆ 2

都道府県知事は、造成宅地防災区域について、当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除することができる。

◆ 3

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、災害が生じないよう、その造成宅地について擁壁の設置等の措置を講ずるよう努めなければならない。

◆ 4

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のため必要があると認める場合は、当該造成宅地の所有者等に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

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、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

◆ 1

都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内においても、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者に危害を生ずるもの(以下この間において「災害」という)の発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域を造成宅地防災区域に指定することができる。

解答：× (不正解)

- ・宅地造成工事規制の”区域内”ではなく”区域外”。

◆ 2

都道府県知事は、造成宅地防災区域について、当該区域の指定の事由がなくなったと認めるときは、その指定を解除することができる。

解答：○ (正解)

- ・造成宅地災害区域で危険性がなくなったら、知事は指定を解除することができる。

◆ 3

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、災害が生じないように、その造成宅地について擁壁の設置等の措置を講ずるよう努めなければならない。

解答：○ (正解)

- ・宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者は、宅地造成で災害が生じないように、常に安全を維持する必要がある。

◆ 4

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のため必要があると認める場合は、当該造成宅地の所有者等に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

解答：○ (正解)

- ・宅地造成工事規制区域内の宅地に、知事は災害防止措置をとるよう「命令」や「勧告」ができる。占有者や管理者にも可能。

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

◆ 2

土地区画整理組合は、当該組合が行う土地区画整理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、その場合、都道府県知事の認可を受けなければならない。

◆ 3

宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

◆ 4

土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等を行おうとする者は、当該組合の許可を受けなければならない。

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・7人以上で共同する必要がある。

◆ 2

土地区画整理組合は、当該組合が行う土地区画整理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、その場合、都道府県知事の認可を受けなければならない。

解答：×(不正解)

- ・都道府県知事の認可は必要ない。

◆ 3

宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答：○(正解)

- ・一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

◆ 4

土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等を行おうとする者は、当該組合の許可を受けなければならない。

解答：×(不正解)

- ・組合の許可ではなく、知事の許可が必要。

農地法（以下この問において「法」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

◆ 2

住宅を建設する目的で市街化区域内の農地の所有権を取得するに当たって、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

◆ 3

耕作する目的で原野の所有権を取得し、その取得後、造成して農地にする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

◆ 4

市街化調整区域内の農地を駐車場に転用するに当たって、当該農地がすでに利用されておらず遊休化している場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 25 「農地法」

農地法（以下この問において「法」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合には、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・自分の農地を農地以外に転用するので、法第 4 条第 1 項の許可が必要。

◆ 2

住宅を建設する目的で市街化区域内の農地の所有権を取得するに当たって、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・市街化区域内にある農地を、転用目的で取得する場合、あらかじめ農業委員会に届出をしていれば、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

◆ 3

耕作する目的で原野の所有権を取得し、その取得後、造成して農地にする場合には、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・原野を売った場合、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要がない。

◆ 4

市街化調整区域内の農地を駐車場に転用するに当たって、当該農地がすでに利用されておらず遊休化している場合には、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・自分の農地を農地以外に転用するので、法第 4 条第 1 項の許可が必要。

租税特別措置法第36条の2の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が5,000万円以下であることが、適用要件とされている。

◆2

買換資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の12月31日までに取得をしたものであることが、適用要件とされている。

◆3

譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の1月1日における所有期間が5年を超えるものであることが、適用要件とされている。

◆4

買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己の居住の用に供する部分の床面積が50平方メートル以上のものであることが、適用要件とされている。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 26 「所得税」

租税特別措置法第 36 条の 2 の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が 5,000 万円以下であることが、適用要件とされている。

解答：×（不正解）

- ・譲渡に係る対価の合計額が 2 億円以下であることが適用要件になっている。

◆ 2

買換資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の 12 月 31 日までに取得をしたものであることが、適用要件とされている。

解答：×（不正解）

- ・譲渡資産を譲渡した前年の 1 月 1 日から譲渡した翌年 12 月 31 日までに、買取資産を取得していれば、買換特例の適用を受けれる。

◆ 3

譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の 1 月 1 日における所有期間が 5 年を超えるものであることが、適用要件とされている。

解答：×（不正解）

- ・譲渡年になる 1 月 1 日の所有期間が 10 年を超えている場合が適用要件。

◆ 4

買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己の居住の用に供する部分の床面積が 50 平方メートル以上のものであることが、適用要件とされている。

解答：○（正解）

- ・買換資産は、その床面積のうち自己の居住の床面積が 50 平方メートル以上のものであることが適用要件とされている。

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、正しいものはどれか。

◆ 1

自己の配偶者の父から住宅用の家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

◆ 2

住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が2,500万円以上でなければ、この特例の適用を受けることはできない。

◆ 3

床面積の3分の1を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

。

◆ 4

住宅取得のための資金の贈与を受けた年の12月31日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をしなければ、この特例の適用を受けることはできない。

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、正しいものはどれか。

◆ 1

自己の配偶者の父から住宅用の家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

解答：○（正解）

- ・特別な関係の者から取得した場合は適用されない。

◆ 2

住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が2,500万円以上でなければ、この特例の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・特例に「住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が2,500万円以上」というものはない。

◆ 3

床面積の3分の1を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・床面積が50平方メートル以上であれば、この特例の適用を受けることができる。

◆ 4

住宅取得のための資金の贈与を受けた年の12月31日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をしなければ、この特例の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに、住宅用の家屋を新築・取得・増改築等しなければ特例を適用できない。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 28 「不動産取得税」

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

平成 21 年 4 月に土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が 30 万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

◆ 2

平成 10 年 4 月に建築された床面積 200 平方メートルの中古住宅を法人が取得した場合の当該取得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。

◆ 3

平成 21 年 4 月に商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100 分の 3 である。

◆ 4

不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、相続により不動産を取得した場合にも課税される。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 28 「不動産取得税」

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

平成 21 年 4 月に土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が 30 万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・土地は課税標準の額が 10 万円未満なら、不動産取得税が課されない。

◆ 2

平成 10 年 4 月に建築された床面積 200 平方メートルの中古住宅を法人が取得した場合の当該取得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：×（不正解）

- ・法人が新築住宅を取得した場合、課税標準が 1,200 万円引きになるが、法人が中古住宅を取得した場合は、課税標準が割引されない。

◆ 3

平成 21 年 4 月に商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100 分の 3 である。

解答：○（正解）

- ・不動産取得税の税率は、土地と住宅が 3%。住宅以外の家屋なら 4%。

◆ 4

不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、相続により不動産を取得した場合にも課税される。

解答：×（不正解）

- ・相続の場合には相続税が課されるので、不動産取得税は課されない。

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 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、原価法による試算価格を積算価格、取引事例比較法による試算価格を比準価格、収益還元法による試算価格を収益価格という。

◆2 取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例は、取引事例比較法に即応し、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、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。

◆3 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

◆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り、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をDCF (Discounted Cash Flow) 法という。

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 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、原価法による試算価格を積算価格、取引事例比較法による試算価格を比準価格、収益還元法による試算価格を収益価格という。

解答：○(正解)

- ・鑑定評価の基本的な手法は、「原価法」「取引事例比較法」「収益還元法」の3つになる。

◆2 取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例は、取引事例比較法に即応し、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、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。

解答：○(正解)

- ・取引事例が投機的取引であると認められる事例等、適正さを欠くものであってはならない。

◆3 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

解答：○(正解)

- ・同じような不動産を新しく作る場合、どのぐらい費用がかかるかを算定した原価の総額。

◆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り、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をDCF (Discounted Cash Flow) 法という。

解答：×(不正解)

- ・一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法は「直接還元法」になるので、DCF法ではない。

取引主任者の設置に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下「法」という）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 は、1 棟 100 戸のマンションを分譲するために案内所を設置し、当該案内所においては売買契約の申込みの受付のみを行うこととした。この場合、A 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。

◆ 2

宅地建物取引業者 B（甲県知事免許）は、その事務所において、成年者である取引主任者 C を新たに専任の取引主任者として置いた。この場合、B は、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。

◆ 3

宅地建物取引業者 D は、その事務所の専任の取引主任者 E が 3 ヶ月間入院したため、法第 15 条に規定する専任の取引主任者として置いた。この場合、B は、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。

◆ 4

宅地建物取引業者である法人 F の取締役 G は取引主任者であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、F は、G を本店の専任の取引主任者の数のうちに算入することはできない。

宅建業法 平成 19 年 問 30 「宅地建物取引主任者」

取引主任者の設置に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下「法」という）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は、1棟100戸のマンションを分譲するために案内所を設置し、当該案内所においては売買契約の申込みの受付のみを行うこととした。この場合、A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。

解答：×（不正解）

- ・案内所は専任の取引主任者が1人以上必要になる。

◆ 2

宅地建物取引業者B（甲県知事免許）は、その事務所において、成年者である取引主任者Cを新たに専任の取引主任者として置いた。この場合、Bは、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：○（正解）

- ・新しく専任の取引主任者を置くと、専任の取引主任者の名前が変わった事になるので、届出が必要になる。

◆ 3

宅地建物取引業者Dは、その事務所の専任の取引主任者Eが3ヶ月間入院したため、法第15条に規定する専任の取引主任者として置いた。この場合、Bは、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）

- ・専任の取引主任者が足りない場合、2週間以内に補充する必要があり、業務停止処分の対象になる。

◆ 4

宅地建物取引業者である法人Fの取締役Gは取引主任者であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、Fは、Gを本店の専任の取引主任者の数のうちに算入することはできない。

解答：×（不正解）

- ・業者本人や役員が取引主任者なら専任の取引主任者とみなされる。

宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）及び宅地建物取引主任者証（この問において「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 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する宅地建物取引業者 A の事務所の業務に従事する者が、乙県に所在する A の事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請をしなければならない。

- ◆ 2 登録を受けている者で取引主任者証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の削除の処分を受け、その処分の日から 5 年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。

- ◆ 3 丙県知事から取引主任者証の交付を受けている取引主任者が、取引主任者証の有効期間の更新を受けようとするときは、丙県知事に申請し、その申請前 6 月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講し、その申請前 6 月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。

- ◆ 4 丁県知事から取引主任者証の交付を受けている取引主任者が、取引主任者証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した取引主任者証を発見したときは、速やかに、再交付された取引主任者証をその交付を受けた丁県知事に返納しなければならない。

宅建業法 平成 19 年 問 31 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）及び宅地建物取引主任者証（この問において「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 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する宅地建物取引業者 A の事務所の業務に従事する者が、乙県に所在する A の事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請を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、必ずしなければならないものではない。

◆ 2 登録を受けている者で取引主任者証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の削除の処分を受け、その処分の日から 5 年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。

解答：○（正解）

・主任者証を交付されていない者はまだ主任者ではないので、主任者の仕事ができない。主任者証の交付を受けていない者が、主任者の仕事をしたとき情状が特に重い場合、登録削除の処分や、5 年間登録を受けられなくなる。

◆ 3 丙県知事から取引主任者証の交付を受けている取引主任者が、取引主任者証の有効期間の更新を受けようとするときは、丙県知事に申請し、その申請前 6 月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講し、その申請前 6 月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。

解答：×（不正解）

・取引主任者証の交付は交付申請前の 6 月以内に行われる、知事が指定する講習を受ける必要がある。国土交通大臣が指定する講習ではないので注意。

◆ 4 丁県知事から取引主任者証の交付を受けている取引主任者が、取引主任者証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した取引主任者証を発見したときは、速やかに、再交付された取引主任者証をその交付を受けた丁県知事に返納しなければならない。

解答：×（不正解）

・取引主任者証を再交付した場合で、後から旧の主任者証が見つかった場合、速やかに、後から見つかった主任者証を返納する。

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、競売により取得した宅地を 10 区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Aは免許を受ける必要はない。

◆ 2

Bが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をCに、当該マンションの管理業務をDに委託する場合、Cは免許を受ける必要があるが、BとDは免許を受ける必要はない。

◆ 3

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却をして行い、その媒介をEに依頼する場合、Eは免許を受ける必要はない。

◆ 4

不特定多数の者に対し、建設業者Fが、建物の建設工事を請け負うことを前提に、当該建物の敷地に供せられる土地の売買を反復継続してあつせんする場合、Fは免許を受ける必要はない。

宅建業法 平成 19 年 問 32 「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が、競売により取得した宅地を 10 区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Aは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・代理人の行った行為は本人に帰属する。Aにも免許が必要。

◆ 2

Bが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をCに、当該マンションの管理業務をDに委託する場合、Cは免許を受ける必要があるが、BとDは免許を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・自ら貸借をするのに免許は不要。ビルの管理業は宅建業ではない。

◆ 3

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却をして行い、その媒介をEに依頼する場合、Eは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・売買の媒介は取引になり、反復継続した取引は免許が必要。

◆ 4

不特定多数の者に対し、建設業者Fが、建物の建設工事を請け負うことを前提に、当該建物の敷地に供せられる土地の売買を反復継続してあつせんする場合、Fは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・あつせんは媒介のことなので、媒介を反復継続して行うのでFは免許が必要。

宅建業法 平成 19 年 問 33 「欠格事由」

宅地建物取引業の免許（以下「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

甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業法を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

◆ 2

宅地建物取引業者B社の取締役が、刑法第209条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた場合、B社の免許は取り消される。

◆ 3

宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取り消しの日から5年を経過していない場合、C社は免許を受けることができない。

◆ 4

D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過しないとき、D社は免許を受けることができない。

宅建業法 平成 19 年 問 33 「欠格事由」

宅地建物取引業の免許（以下「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

甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業法を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・本店で別の業をしていて、支店で宅建業をしているなら本店は宅建業の事務所と見なされる。本店と支店の2つの県に店があるので、免許は国土交通大臣免許になる。

◆ 2

宅地建物取引業者B社の取締役が、刑法第209条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合、B社の免許は取り消される。

解答：×（不正解）

- ・「過失傷害」は暴力団系の犯罪ではないので、免許は取り消されない。

◆ 3

宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取り消しの日から5年を経過していない場合、C社は免許を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・業務停止処分に違反をして免許を取消された場合、取り消し日から5年は免許を受けられない。

◆ 4

D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過しないとき、D社は免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・破産者は復権を得ればすぐに免許を受けれる。5年間待つ必要なし。

宅建業法 平成 19 年 問 34 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主 B に建築工事完了前のマンションを 1 億円で販売する場合において、A が B から受領する手付金等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。

なお、この間において「保全措置」とは、同法第 41 条第 1 項の規定による手付金等の保全措置をいう。

◆ 1 A が当該マンションの売買契約締結時に、手付金として 500 万円を B から受領している場合において、B が契約の履行に着手していないときは、A は、B に 500 万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。

◆ 2 A が B から手付金として 1,500 万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、A は、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、B に対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。

◆ 3 A が B から手付金として 1,500 万円を受領しようとする場合において、当該マンションについて B への所有権移転の登記がされたときは、A は、保全措置を講じなくてもよい。

◆ 4 A が 1,000 万円の手付金について銀行とのあいだに保全措置を講じている場合において、A が資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが可能となったときは、B は、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。

宅建業法 平成 19 年 問 34 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主Bに建築工事完了前のマンションを1億円で販売する場合において、AがBから受領する手付金等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。

なお、この間において「保全措置」とは、同法第41条第1項の規定による手付金等の保全措置をいう。

◆1 Aが当該マンションの売買契約締結時に、手付金として500万円をBから受領している場合において、Bが契約の履行に着手していないときは、Aは、Bに500万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。

解答：×(不正解)

- ・売主：業者、買主：非業者の場合、手付は解約手付とみなされるようになる。売主は手付の倍額を返せば契約を解除できる。

◆2 AがBから手付金として1,500万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、Aは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Bに対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。

解答：○(正解)

- ・手付金等保全措置は、重要事項説明書の記載事項になるため、売買契約が締結するまでに、重要事項の説明として説明する必要がある。

◆3 AがBから手付金として1,500万円を受領しようとする場合において、当該マンションについてBへの所有権移転の登記がされたときは、Aは、保全措置を講じなくてもよい。

解答：○(正解) ・買主が登記をすれば手付金等保全措置は必要なくなる。

◆4 Aが1,000万円の手付金について銀行とのあいだに保全措置を講じている場合において、Aが資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが可能となったときは、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。

解答：○(正解)

- ・Aは銀行との間に保全措置を講じているので、Bは、手付金の金額返還を銀行に請求できる。

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する場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を借主に説明しなければならない。

◆ 3

平成 23 年 10 月に新築の工事に着手した建物の売買において、当該建物が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を買主に説明しなければならない。

◆ 4

宅地の売買の媒介において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてもよい。

宅建業法 平成 19 年 問 35 「重要事項の説明」

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する場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・石綿（アスベスト）の調査記録があれば説明必要だが、なければ説明不要。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を借主に説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・宅地建物が造成宅地防災区域内にある場合それを説明する必要がある。

◆ 3

平成 23 年 10 月に新築の工事に着手した建物の売買において、当該建物が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を買主に説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・昭和 56 年 6 月 1 日より前に建設された建物は、耐震診断を受けた旨の説明をする必要がある。

◆ 4

宅地の売買の媒介において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてもよい。

解答×（不正解）

- ・瑕疵担保責任履行措置の講じるか講じないのかを説明する必要がある。

法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に関する監督処分及び罰則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が、建物の売買において、当該建物の将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をした場合、Aは、甲県知事から指示処分を受けることがあり、その指示に従わなかったときは、業務停止処分を受けることがある。

◆ 2 Aが、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けることはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。

◆ 3 Aが、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもある。

◆ 4 Aの従業者 B が、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、A に対して 1 億円以下の罰金刑が科せられることがある。

宅建業法 平成 19 年 問 36 「監督処分」

法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に関する監督処分及び罰則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が、建物の売買において、当該建物の将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をした場合、Aは、甲県知事から指示処分を受けることがあり、その指示に従わなかったときは、業務停止処分を受けことがある。

解答：○(正解)

- ・誇大広告をすると指示処分を受けることがあり、指示処分に従わないと業務停止処分になることがある。

◆ 2 Aが、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けることはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。

解答：×(不正解)

- ・免許権者でも、現地の知事でも指示処分をすることができる。

◆ 3 Aが、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けられることもある。

解答：○(正解)

- ・業務上知りえた情報を正当な理由なく漏らした場合、業務停止処分を受けられることもあるし、罰則を受けられることもある。

◆ 4 Aの従業者 Bが、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、Aに対して 1 億円以下の罰金刑が科せられることがある。

解答：○(正解)

- ・建物の売買の契約で、重要なことを故意に告げなかった場合、法人 A に対して 1 億円以下の罰金刑が科されることがある。

宅建業法 平成19年 問37 「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、誤っているものはどれか。

なお、Aは、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいるものとする。

◆1 Aが販売する新築分譲マンションの公告を受託した広告代理店は、その広告代金債権に関し、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しない。

◆2 Aは、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

◆3 Aは、マンション3棟を分譲するための現地出張所を甲県内に設置した場合、営業保証金を追加して供託しなければ、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。

◆4 Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500万円を限度として、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。

宅建業法 平成 19 年 問 37 「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、誤っているものはどれか。

なお、A は、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいるものとする。

◆ 1 A が販売する新築分譲マンションの公告を受託した広告代理店は、その広告代金債権に関し、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しない。

解答：○（正解）

- ・営業保証金から還付できるのは宅建業の取引に限る。広告代金債権は該当しない。

◆ 2 A は、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、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：○（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。

◆ 3 A は、マンション 3 棟を分譲するための現地出張所を甲県内に設置した場合、営業保証金を追加して供託しなければ、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金は事務所が対象なので、現地出張所は必要がない。

◆ 4 A の支店で A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500 万円を限度として、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：○（正解）

- ・業者と取引において損害を受けたお客さんは、営業保証金の額を限度として還付を受ける事ができる。本店が 1,000 万円、支店 1 つが 500 万円、合計 1,500 万円まで可能。

宅地建物取引業者 A の業務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、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地については、実際に販売する意思がなくても、当該宅地の広告の表示に誤りがなければ、その広告を行うことができる。

◆ 2

A は、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。

◆ 3

都市計画法第 29 条第 1 項の許可を必要とする宅地について開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、A は、B がその許可を受ける前であっても、B の依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。

◆ 4

A は、都市計画法第 29 条 1 項の許可を必要とする宅地について開発行為を行い C に売却する場合、C が宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。

宅地建物取引業者 A の業務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、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地については、実際に販売する意思がなくても、当該宅地の広告の表示に誤りがなければ、その広告を行うことができる。

解答：×（不正解）

- ・販売する意思のない物件を広告してはいけない。

◆ 2

A は、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。

解答：○（正解）

- ・建築確認の後でなければ広告をすることはできない。

◆ 3

都市計画法第 29 条第 1 項の許可を必要とする宅地について開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、A は、B がその許可を受ける前であっても、B の依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。

解答：×（不正解）

- ・未完成の宅地は開発許可の後なら貸借の広告が可能。開発許可の前でも貸借の契約はできる。

◆ 4

A は、都市計画法第 29 条 1 項の許可を必要とする宅地について開発行為を行い C に売却する場合、C が宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。

解答：×（不正解）

- ・開発許可を受けていない状態で広告や契約の締結ができないという規制は、業者同士の取引でも適応される。

宅建業法 平成 19 年 問 39 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のついで、宅地建物取引業法（以下「法」という）の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

A は、B との間に媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

◆ 2

A は、B との間で媒介契約を締結し、B に対して当該宅地を売却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。

◆ 3

A は、B との間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から 5 日以内（休業日を除く）に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に登録しなければならない。

◆ 4

A は、B との間で有効期間を 2 ヶ月とする専任媒介契約を締結する際、「B が媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約を定めることができる。

宅建業法 平成 19 年 問 39 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のついで、宅地建物取引業法（以下「法」という）の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

A は、B との間に媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

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

A は、B との間で媒介契約を締結し、B に対して当該宅地を売却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。

解答：○（正解）

- ・売却の価格に意見を述べるときは必ず根拠が必要になる。

◆ 3

A は、B との間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から 5 日以内（休業日を除く）に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に登録しなければならない。

解答：○（正解）

- ・専属専任媒介契約を締結したときは、締結した日から 5 日以内に指定流通機構に登録する。

◆ 4

A は、B との間で有効期間を 2 ヶ月とする専任媒介契約を締結する際、「B が媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・専任媒介契約の場合、有効期間は 3 ヶ月が限度となっている。依頼者の申出によって契約を更新できます。

宅建業法 平成19年 問40 「37条書面」

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」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。

なお、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条件書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

◆ 1

Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、取引主任者をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。

◆ 2

Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Bに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。

◆ 3

Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。

◆ 4

Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aだけでなく、Dも業務停止処分を受けることがある。

宅建業法 平成19年 問40 「37条書面」

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」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。

なお、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条件書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

◆1

Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、取引主任者をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。

解答：×(不正解)

- ・37条書面の内容の説明は、取引主任者である必要はない。

◆2

Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Bに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。

解答：×(不正解)

- ・相手が業者でも、35条書面、37条書面を省略できない。

◆3

Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。

解答：×(不正解)

- ・相手が業者でも、35条書面、37条書面を省略できない。

◆4

Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aだけでなく、Dも業務停止処分を受けることがある。

解答：○(不正解)

- ・共同で媒介を行う場合、どちらかの誤りは両方の責任になる。

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Bと建物の売買契約を締結しようとし、又は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（以下「法」という）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。

◆ 2

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2割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。

◆ 3

「建物に隠れた瑕疵があった場合、その瑕疵がAの責に帰すことのできるものでないときは、Aは瑕疵担保責任を負わない」とする特約は有効である。

◆ 4

Bがホテルのロビーで買受けの申込みをし、3日後にBの自宅で売買契約を締結した場合、Bは、当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払っているときでも、当該売買契約の解除をすることができる。

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Bと建物の売買契約を締結しようとし、又は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（以下「法」という）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。

解答：○（正解）

- ・条件付契約の締結をしても、建物を取得できるかどうか分からないので、非業者のBに建物を売れない。

◆ 2

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2割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。

解答：×（不正解）

- ・損害賠償額の予定や違約金は合計額の20%が限度で、20%を超えてしまった場合、全額が無効になるのではなく、20%を超える部分だけが無効。

◆ 3

「建物に隠れた瑕疵があった場合、その瑕疵がAの責に帰すことのできるものでないときは、Aは瑕疵担保責任を負わない」とする特約は有効である。

解答：×（不正解）

- ・買主に不利な特約は無効になる。

◆ 4

Bがホテルのロビーで買受けの申込みをし、3日後にBの自宅で売買契約を締結した場合、Bは、当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払っているときでも、当該売買契約の解除をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・建物の引渡しを受け、代金を全額支払っている場合、クーリング・オフができない。

宅建業法 平成 19 年 問 42 「報酬額の制限」

宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）は、B 所有の建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とする定期借家契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、1 ヶ月分の借賃は 13 万円、保証金（C の退去時に C に全額返還されるものとする）は 300 万円とする。

◆ 1 建物が店舗用である場合、A が C から受け取ることができる報酬の限度額は、147,000 円である。

◆ 2 A は、媒介報酬の限度額のほかに、B の依頼によらない通常の広告の料金の相当する額を報酬に合算して、B から受け取ることができる。

◆ 3 建物が居住用である場合、A が B 及び C から受け取ることができる報酬の限度額は、B 及び C の承諾を得ているときを除き、それぞれ 6,8250 円である。

◆ 4 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、A が B C 間の定期借家契約の再契約を成立させた場合に A が受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

宅建業法 平成 19 年 問 42 「報酬額の制限」

宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）は、B 所有の建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とする定期借家契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、1 ヶ月分の借賃は 13 万円、保証金（C の退去時に C に全額返還されるものとする）は 300 万円とする。

◆ 1 建物が店舗用である場合、A が C から受け取ることができる報酬の限度額は、147,000 円である。

解答：×（不正解）

- ・保証金は権利金とは違うので報酬の限度額に影響しない。
1 ヶ月分の家賃＋消費税で合計 13 万 6,500 円になる。

◆ 2 A は、媒介報酬の限度額のほかに、B の依頼によらない通常の広告の料りに相当する額を報酬に合算して、B から受け取ることができる。

解答：×（不正解）

- ・お客さんから特別な依頼で広告をした場合、媒介の報酬とは別に広告料金を請求できる。

◆ 3 建物が居住用である場合、A が B 及び C から受け取ることができる報酬の限度額は、B 及び C の承諾を得ているときを除き、それぞれ 6,8250 円である。

解答：○（正解）

- ・1 月分の家賃 13 万円 × 消費税 5% ÷ 2 人 = 6,8250 円

◆ 4 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、A が B C 間の定期借家契約の再契約を成立させた場合に A が受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

解答：×（不正解）

- ・定期借家契約の再契約の媒介は、賃貸借契約の媒介に該当する。
なので、報酬については宅地建物取引業法の規定が適用される。

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は、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地の造成工事着手前において、当該許可を受けていない場合であっても、当該許可を受けることを停止条件とする特約を付ければ、当該宅地の売買契約を締結することができる。

◆2 宅地建物取引業者Bが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないCと1億円のマンションの売買契約（手付金1500万円、中間金1500万円、残代金7000万円）を建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時にを行う場合、Bは、手付金の受領前及び中間金受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。

◆3 宅地建物取引業者Dは、取引態様に明示がある広告を見た宅地建物取引業者Eから建物の売買の注文を受けた場合、Eから取引態様の問い合わせがなければ、Eに対して、取引態様を明示する必要はない。

◆4 宅地建物取引業者Fが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないGと宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、Fが契約の履行に着手していなくても、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

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 は、都市計画法第 29 条第 1 項の許可を必要とする宅地の造成工事着手前において、当該許可を受けていない場合であっても、当該許可を受けることを停止条件とする特約を付ければ、当該宅地の売買契約を締結することができる。

解答：×（不正解）

・ 開発許可を受けた後でなければならない。

◆ 2 宅地建物取引業者 B が自ら売主となって、宅地建物取引業者でない C と 1 億円のマンションの売買契約（手付金 1500 万円、中間金 1500 万円、残代金 7000 万円）を建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時に行う場合、B は、手付金の受領前及び中間金受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。

解答：○（正解）

・ 売主が業者で買主が非業者の場合、未完成物件を取引するなら代金の 5%以下か 1,000 万円を超える額の手付金等を受領する場合手付金等の保全措置を講じる必要がある。

◆ 3 宅地建物取引業者 D は、取引態様に明示がある広告を見た宅地建物取引業者 E から建物の売買の注文を受けた場合、E から取引態様の問い合わせがなければ、E に対して、取引態様を明示する必要はない。

解答：×（不正解）

・ 取引態様は広告のときだけでなく、注文時にも明示する必要がある。業者間でも行う。

◆ 4 宅地建物取引業者 F が自ら売主となって、宅地建物取引業者でない G と宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、F が契約の履行に着手していなくても、G は手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

解答：×（不正解）

・ 売主：業者、買主：非業者なら手付けは解約手付けになり、買主に不利な特約は無効。解約手付の定めがなくとも解約手付とみなされるので、契約は解除可能。

宅建業法 平成19年 問44 「保証協会」

宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」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

保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であるが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

◆ 2

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、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。

◆ 3

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、保証協会から担保の提供を求められることはない。

◆ 4

保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

宅建業法 平成 19 年 問 44 「保証協会」

宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」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

保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であるが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

解答：○（正解）

- ・保証協会に入るのは任意で、1つの保証協会しか加入できない。

◆ 2

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、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。

解答：×（不正解）

- ・加入の日からではなく加入しようとする日までの2週間以内で保証協会に納付する。

◆ 3

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、保証協会から担保の提供を求められることはない。

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。

◆ 4

保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・業者自身が行うのではなく保証協会がやってくれる。

宅地建物取引業者法に規定する宅地建物取引主任者証（以下この問において「取引主任者証」という）従業者証明書、従業者名簿、帳簿及び標識に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1 宅地建物取引業者の従業者は、宅地建物取引業者が発行する従業者証明書をその業務に従事する間、常に携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、従業者が取引主任者である場合は、取引主任者証の提示をもってこれに代える事ができる。

◆ 2 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、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできる。

◆ 3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、当該帳簿への記載に代えることができる。

◆ 4 宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約 500m 離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。

宅地建物取引業者法に規定する宅地建物取引主任者証（以下この問において「取引主任者証」という）従業者証明書、従業者名簿、帳簿及び標識に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1 宅地建物取引業者の従業者は、宅地建物取引業者が発行する従業者証明書をその業務に従事する間、常に携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、従業者が取引主任者である場合は、取引主任者証の提示をもってこれに代える事ができる。

解答：×（不正解）

・取引主任者証は従業者証明書の代わりにすることはできない。

◆ 2 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、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできる。

解答：○（正解）

・従業者名簿は、閲覧したい方にパソコンの画面で見せるという方法でも可能である。

◆ 3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、当該帳簿への記載に代えることができる。

解答：○（正解）

・帳簿は、パソコンに記録し、プリンタで印刷できるような状況で取り扱うのでも構わない。

◆ 4 宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約 500m 離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。

解答：○（正解）

・物件のある場所には標識を掲示する必要がある。案内所にも標識を掲示する必要がある。

法令上の制限・他 平成 19 年 問 46 「住宅金融支援機構」

平成 19 年 4 月 1 日に住宅金融公庫(以下この問において「公庫」という)は廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構(以下この問において「機構」という)が設立された。機構の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

機構は、住宅の建設、購入、改良若しくは移転(以下この問において「建設等」という)をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を業務として行う。

◆ 2

機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行う。

◆ 3

機構は、事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行う。

◆ 4

機構は、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けのうち、機構の設立から半年以内に実行するものに限り、資金の貸付けを業務として行う。

平成 19 年 4 月 1 日に住宅金融公庫(以下この問において「公庫」という)は廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構(以下この問において「機構」という)が設立された。機構の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

機構は、住宅の建設、購入、改良若しくは移転(以下この問において「建設等」という)をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を業務として行う。

解答：○(正解)

- ・資金の調達又は良質な住宅の設計、建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を業務として行う。

◆ 2

機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行う。

解答：○(正解)

- ・子どもを育成、高齢者の家庭に適した賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを行う。

◆ 3

機構は、事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行う。

解答：○(正解)

- ・勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行う。

◆ 4

機構は、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けのうち、機構の設立から半年以内に行うものに限る。資金の貸付けを業務として行う。

解答：×(不正解)

- ・機構の設立から半年以内に行うものには限りられない。

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

新築分譲マンションの広告に住宅ローンについて記載する場合、返済例を表示すれば、当該住宅ローンを扱っている金融機関の名称や融資限度額等について表示する必要はない。

◆ 2

マンションの広告を行う場合、当該マンションが建築後 2 年経過していたとしても、居住の用に供されたことがなければ「新築分譲マンション」と表示することができる。

◆ 3

1 枚の新聞折込みチラシに多数の新築分譲住宅の広告を掲載する場合には、物件ごとの表示スペースが限られてしまうため、各物件の所在地を表示すれば、交通の利便に関する表示は省略することができる。

◆ 4

残戸数が 1 戸の新築分譲住宅の広告を行う場合、建物の面積は延べ面積を表示し、これに車庫の面積を含むときには、車庫の面積を含む旨及びその面積を表示する必要がある。

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

新築分譲マンションの広告に住宅ローンについて記載する場合、返済例を表示すれば、当該住宅ローンを扱っている金融機関の名称や融資限度額等について表示する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ 広告に住宅ローンについて記載する場合、金融機関の名称と称号、融資限度額、借入金の利率等を表示する必要がある。

◆ 2

マンションの広告を行う場合、当該マンションが建築後 2 年経過していたとしても、居住の用に供されたことがなければ「新築分譲マンション」と表示することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 建築後 1 年未満で、未使用でなければ新築にはならないので表示できない。

◆ 3

1 枚の新聞折込みチラシに多数の新築分譲住宅の広告を掲載する場合には、物件ごとの表示スペースが限られてしまうため、各物件の所在地を表示すれば、交通の利便に関する表示は省略することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 住宅の広告を掲載する場合、交通の利便性や、環境に関することは、見やすく、分かりやすく表示しなければならない。

◆ 4

残戸数が 1 戸の新築分譲住宅の広告を行う場合、建物の面積は延べ面積を表示し、これに車庫の面積を含むときには、車庫の面積を含む旨及びその面積を表示する必要がある。

解答：○（正解）

- ・ 広告に表示する建物の面積は、延べ面積を表示する。車庫や地下室等の面積を含む場合は、その面積も表示する必要がある。

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

平成 19 年地価公示(平成 19 年 3 月公表)によれば、平成 18 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地がマイナス 1.5%、商業地がプラス 2.3%となり、住宅地は引き続き下落しているが、商業地は平成 3 年以来 16 年ぶりにわずかな上昇となった。

◆ 2

建築着工統計(国土交通省)によれば、平成 17 年度の新設住宅着工戸数は約 115 万戸で、対前年度比では約 1.7%減となり、2 年連続の減少となった。

◆ 3

平成 18 年版土地白書(平成 18 年 6 月公表)によれば、平成 17 年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で約 158 万件となっており、2 年連続の増加となった。

◆ 4

平成 17 年度法人企業統計年報(財務省)によれば、平成 17 年度における不動産の売上高は約 34 兆 5,000 億円で、全産業の売上高の約 2.3%を占めている。

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

平成 19 年地価公示(平成 19 年 3 月公表)によれば、平成 18 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地がマイナス 1.5%、商業地がプラス 2.3%となり、住宅地は引き続き下落しているが、商業地は平成 3 年以来 16 年ぶりにわずかな上昇となった。

解答：×(不正解)

- ・全国平均で住宅地がプラス 0.1%なので、マイナス 1.5%ではない。

◆ 2

建築着工統計(国土交通省)によれば、平成 17 年度の新設住宅着工戸数は約 115 万戸で、対前年度比では約 1.7%減となり、2 年連続の減少となった。

解答：×(不正解)

- ・新設住宅着工戸数は約 125 万戸なので、約 115 万戸ではない。
対前年度比では 4.7%増なので、約 1.7%減ではない。3 年連続増加なので、2 年連続減少ではない。

◆ 3

平成 18 年版土地白書(平成 18 年 6 月公表)によれば、平成 17 年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で約 158 万件となっており、2 年連続の増加となった。

解答：×(不正解)

- ・前年と比べ 1.3%減なので、2 年連続増加ではない。

◆ 4

平成 17 年度法人企業統計年報(財務省)によれば、平成 17 年度における不動産業の売上高は約 34 兆 5,000 億円で、全産業の売上高の約 2.3%を占めている。

解答：○(正解)

- ・不動産業の売上高は約 34 兆 5,000 億円で、全産業の売上高の約 2.3%を占めている。

地盤の特徴に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

谷底平野は、周辺が山に囲まれ、小川や水路が多く、ローム、砂礫等が堆積した良質な地盤であり、宅地に適している。

◆ 2

後背湿地は、自然堤防や砂丘の背後に形成される軟弱な地盤であり、水田に利用されることが多く、宅地としての利用は少ない。

◆ 3

三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤であり、地震時の液状化現象の発生に注意が必要である。

◆ 4

旧河道は、沖積平野の蛇行帯に分布する軟弱な地盤であり、建物の不同沈下が発生しやすい。

地盤の特徴に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

谷底平野は、周辺が山に囲まれ、小川や水路が多く、ローム、砂礫等が堆積した良質な地盤であり、宅地に適している。

解答：×（不正解）

- ・ 軟弱な土地なので宅地に適さない。

◆ 2

後背湿地は、自然堤防や砂丘の背後に形成される軟弱な地盤であり、水田に利用されることが多く、宅地としての利用は少ない。

解答：○（正解）

- ・ 軟弱な土地なので宅地に適さない。

◆ 3

三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤であり、地震時の液状化現象の発生に注意が必要である。

解答：○（正解）

- ・ 軟弱な土地なので宅地に適さない。

◆ 4

旧河道は、沖積平野の蛇行帯に分布する軟弱な地盤であり、建物の不同沈下が発生しやすい。

解答：○（正解）

- ・ 軟弱な土地なので宅地に適さない。

建築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

防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

◆ 2

建築物に近接してその建築物を風の方向に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合においては、その方向における速度圧は、一定程度まで減らすことができる。

◆ 3

積雪荷重の計算に当たり、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が1 mを超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を1 mまで減らして計算することができる。

◆ 4

高さが60 mを超える建築物を建築する場合、国土交通大臣の認定を受ければ、その構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない。

建築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

防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

解答：○（正解）

- ・防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、常水面下にあるようにしなければならない。

◆ 2

建築物に近接してその建築物を風の方角に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合においては、その方角における速度圧は、一定程度まで減らすことができる。

解答：○（正解）

- ・建築物を風の方角に対して有効にさえぎる物がある場合、その方角の速度圧を一定程度まで減らせる。

◆ 3

積雪荷重の計算に当たり、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が1 mを超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を1 mまで減らして計算することができる。

解答：○（正解）

- ・実況に応じて垂直積雪量を1 mまで減らして計算できる。

◆ 4

高さが60 mを超える建築物を建築する場合、国土交通大臣の認定を受ければ、その構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない。

解答：×（不正解）

- ・「構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない」という規定は存在しない。

【制作日/修正日】

2013/10/4 問 20 のア : 解説修正、問 27 の 4 : 解説修正

2013/9/23 制作

【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.