

権利関係 平成20年 問1 「制限行為能力者」

行為能力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

成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。

◆ 2

未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。

◆ 3

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者につき、四親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。

◆ 4

被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

権利関係 平成 20 年 問 1 「制限行為能力者」

行為能力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

成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。

解答：○（正解）

- ・判断力のない成年被後見人は、同意して行った契約や、損をしない契約でも取り消せる。日用品の購入など以外は、本人で判断できない。

◆ 2

未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。

解答：×（不正解）

- ・婚姻すると成年者とみなされる。

◆ 3

精神上的障害により事理を弁識する能力が不十分である者につき、四親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・補助開始の審判をする場合、本人の同意が必要。

◆ 4

被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・行為能力者といって嘘をついて契約した場合、契約を取り消せなくなる。

所有権がAからBに移転している旨が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

CはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、甲土地の真の所有者はAであって、Bが各種の書類を偽造して自らに登記を移していた場合、Aは所有者であることをCに対して主張できる。

◆ 2

DはBとの間で売買契約を締結したが、A B間の所有権移転登記はAとBが通じてした仮装の売買契約に基づくものであった場合、DがA B間の売買契約が仮装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Dが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをDに対して主張できる。

◆ 3

EはBとの間で売買契約を締結したが、B E間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にA B間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをEに対して主張できる。

◆ 4

FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合、FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。

権利関係 平成20年 問2 「物権変動の対抗要件」

所有権がAからBに移転している旨が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

CはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、甲土地の真の所有者はAであって、Bが各種の書類を偽造して自らに登記を移していた場合、Aは所有者であることをCに対して主張できる。

解答：○（正解）

- ・無権利者から土地を購入したCも無権利者になる。Aは所有者であることをCに対して主張できる。

◆ 2

DはBとの間で売買契約を締結したが、A B間の所有権移転登記はAとBが通じてした仮装の売買契約に基づくものであった場合、DがA B間の売買契約が仮装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Dが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをDに対して主張できる。

解答：×（不正解）

- ・A B間の契約は架空の契約になるので無効になる。Aは善意の第三者Dには対抗できない。

◆ 3

EはBとの間で売買契約を締結したが、B E間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にA B間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをEに対して主張できる。

解答：×（不正解） ・登記を先に得たほうが勝つ。

◆ 4

FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合、FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。

解答：×（不正解）

- ・強迫の場合、善意・悪意関係なく第三者に対抗できる。

権利関係 平成20年 問3 「無権代理」

AがBの代理人としてB所有の甲土地について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が甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、A自らが買主となって売買契約を締結したときは、Aは甲土地の所有権を当然に取得する。

◆ 2

Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、AがCの代理人となってBC間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。

◆ 3

Aが無権代理人であってDとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAが単独でBを相続した場合、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。

◆ 4

Aが無権代理人であってEとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合、Eは甲土地の所有権を当然に取得する。

権利関係 平成20年 問3 「無権代理」

AがBの代理人としてB所有の甲土地について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が甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、A自らが買主となって売買契約を締結したときは、Aは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答：×（不正解）

- ・自己契約は本人の利益を害する危険があるので原則として禁止。

◆ 2

Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、AがCの代理人となってBC間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答：×（不正解）

- ・契約の当事者双方の代理人になることを双方代理といい、一方の依頼者を裏切る可能性があるので禁止されている。

◆ 3

Aが無権代理人であってDとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAが単独でBを相続した場合、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答：○（正解）

- ・無権代理人Aが単独で相続すると、Aの土地になる。Aが土地をDに売ったことになるので、Dは土地を取得できる。

◆ 4

Aが無権代理人であってEとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合、Eは甲土地の所有権を当然に取得する。

解答：×（不正解）

- ・無権代理人Aが死亡し、Bが単独でAを相続した場合、追認拒絶権を行使できる。そうするとEは土地を取得できない。

権利関係 平成20年 問4 「抵当権」

Aは、Bから借り入れた2,000万円の担保として抵当権が設定されている甲建物を所有しており、抵当権設定の後である平成20年4月1日に、甲建物を賃借人Cに対して賃貸した。Cは甲建物に住んでいるが、賃借権の登記はされていない。この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、正しいものはどれか。

◆1 AがBに対する借入金の返済につき債務不履行となった場合、Bは抵当権の実行を申し立て、AのCに対する賃料債権に物上代位することも、AC間の建物賃貸借契約を解除することもできる。

◆2 抵当権が実行されて、Dが甲建物の新たな所有者となった場合であっても、Cは民法第602条に規定されている短期賃貸借期間の限度で、Dに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

◆3 AがEからさらに1,000万円を借り入れる場合、甲建物の担保価値が1,500万円だとすれば、甲建物に抵当権を設定しても、EがBに優先して甲建物から債権全額の回収を図る方法はない。

◆4 Aが借入金の返済のために甲建物をFに任意に売却してFが新たな所有者となった場合であっても、Cは、FはAC間の賃貸借契約を承継したとして、Fに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

権利関係 平成20年 問4 「抵当権」

Aは、Bから借り入れた2,000万円の担保として抵当権が設定されている甲建物を所有しており、抵当権設定の後である平成20年4月1日に、甲建物を賃借人Cに対して賃貸した。Cは甲建物に住んでいるが、賃借権の登記はされていない。この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、正しいものはどれか。

◆1 AがBに対する借入金の返済につき債務不履行となった場合、Bは抵当権の実行を申し立て、AのCに対する賃料債権に物上代位することも、AC間の建物賃貸借契約を解除することもできる。

解答：×(不正解)

- ・賃料債権に物上代位することはできるが、建物賃貸借契約を解除することはできない。

◆2 抵当権が実行されて、Dが甲建物の新たな所有者となった場合であっても、Cは民法第602条に規定されている短期賃貸借期間の限度で、Dに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

解答：×(不正解)

- ・抵当権者に対抗できない。抵当権が実行されて建物が競売された場合、Cは明渡しを6ヶ月待ってもらえる。

◆3 AがEからさらに1,000万円を借り入れる場合、甲建物の担保価値が1,500万円だとすれば、甲建物に抵当権を設定しても、EがBに優先して甲建物から債権全額の回収を図る方法はない。

解答：×(不正解)

- ・抵当権の順位を譲渡してもらえれば債権全額の回収ができる。

◆4 Aが借入金の返済のために甲建物をFに任意に売却してFが新たな所有者となった場合であっても、Cは、FはAC間の賃貸借契約を承継したとして、Fに対して甲建物を賃借する権利があると主張することができる。

解答：○(正解)

- ・Fに建物を譲渡してFが新しい持主となった場合、賃貸借関係はFC間に移転する。CはFに対して賃貸する権利があると主張できる。

権利関係 平成 20 年 問 5 「詐害行為取消権」

Aは、Bに対する債権者であるが、Bが債務超過の状態にあるにもかかわらずB所有の甲土地をCに売却し所有権移転登記を経たので、民法第424条に基づく詐害行為取消権（以下この問において「取消権」という）の行使を考えている。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

対象となる詐害行為が行われた時点において、AのBに対する債権が、発生済みでかつ履行期が到来している場合でなければ、Aは取消権を行使できない。

◆ 2

Cが甲土地の購入時においてこの購入がBの債権者を害すべきことを知らなかったとしても、Bが売却時においてこの売却がBの債権者を害することを意図していた場合は、Aは取消権を行使できる。

◆ 3

Bが甲土地の売却においてCから相当の対価を取得しているときは、Aは取消権を行使できない。

◆ 4

Aが取消権を行使できる場合でも、AはCに、直接自分に対して甲土地の所有権移転登記をするよう求めることはできない。

権利関係 平成 20 年 問 5 「詐害行為取消権」

Aは、Bに対する債権者であるが、Bが債務超過の状態にあるにもかかわらずB所有の甲土地をCに売却し所有権移転登記を経たので、民法第424条に基づく詐害行為取消権（以下この問において「取消権」という）の行使を考えている。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

対象となる詐害行為が行われた時点において、AのBに対する債権が、発生済みでかつ履行期が到来している場合でなければ、Aは取消権を行使できない。

解答：×（不正解）

- ・取消権が行使できるのは、詐害行為が債権者の有する債権の発生時期より後になる。「履行期が到来している場合」という部分が必要ない。

◆ 2

Cが甲土地の購入時においてこの購入がBの債権者を害すべきことを知らなかったとしても、Bが売却時においてこの売却がBの債権者を害することを意図していた場合は、Aは取消権を行使できる。

解答：×（不正解）

- ・Cが土地の購入によってAに損害を与えることを知らなかった場合、Aは詐害行為取消権はできない。

◆ 3

Bが甲土地の売却においてCから相当の対価を取得しているときは、Aは取消権を行使できない。

解答：×（不正解）

- ・Bが相当の対価を取得していても、Aは詐害行為取消権を行使できる。

◆ 4

Aが取消権を行使できる場合でも、AはCに、直接自分に対して甲土地の所有権移転登記をするよう求めることはできない。

解答：○（正解）

- ・AはBとの契約を取り消せるが、Cに対して土地の所有権移転登記をするよう求めることはできない。

AからBとCとが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れる場合と、DからEが1,000万円を借り入れ、Fがその借入金返済債務についてEと連帯して保証する場合と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が、Bに対して債務を免除した場合にはCが、Cに対して債務を免除した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Dが、Eに対して債務を免除した場合にはFが、Fに対して債務を免除した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

◆2 Aが、Bに対して履行を請求した効果はCに及び、Cに対して履行を請求した効果はBに及ぶ。Dが、Eに対して履行を請求した効果はFに及び、Fに対して履行を請求した効果はEに及ぶ。

◆3 Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Eについて時効が完成した場合にはFが、Fについて時効が完成した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

◆4 AB間の契約が無効であった場合にはCが、AC間の契約が無効であった場合にはBが、それぞれ1,000万円の債務を負う。DE間の契約が無効であった場合はFが、DF間の契約が無効であった場合はEが、それぞれ1,000万円の債務を負う。

AからBとCとが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れる場合と、DからEが1,000万円を借り入れ、Fがその借入金返済債務についてEと連帯して保証する場合と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が、Bに対して債務を免除した場合にはCが、Cに対して債務を免除した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Dが、Eに対して債務を免除した場合にはFが、Fに対して債務を免除した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

解答：×（不正解） ・連帯債務は、1人が債務を免除されれば、他者は免除された額を差し引いた額の債務になる。連帯保証は、連帯保証人が免除を受けても、主たる債務者は債務を免れることができない。

◆2 Aが、Bに対して履行を請求した効果はCに及び、Cに対して履行を請求した効果はBに及ぶ。Dが、Eに対して履行を請求した効果はFに及び、Fに対して履行を請求した効果はEに及ぶ。

解答：○（正解） ・連帯債務は、請求の効力が他の連帯債権者にも及ぶ。連帯保証は、連帯保証人への請求は主たる債権者に及ぶ。

◆3 Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Eについて時効が完成した場合にはFが、Fについて時効が完成した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

解答：×（不正解）

・連帯債務は、1人が時効完成すれば他者は負担部分の債務を免れる。連帯保証は、主たる債務者が時効になれば、連帯保証人は全て免れる。しかし、連帯保証人が時効完成しても、主たる債務者の債務は免れない。

◆4 AB間の契約が無効であった場合にはCが、AC間の契約が無効であった場合にはBが、それぞれ1,000万円の債務を負う。DE間の契約が無効であった場合はFが、DF間の契約が無効であった場合はEが、それぞれ1,000万円の債務を負う。

解答：×（不正解）

・連帯債務者は、1人の契約が無効でも他者には影響がない。連帯保証は、連帯保証人の契約が無効になっても、主たる債務者は無効にならない。

権利関係 平成20年 問7 「注意義務」

注意義務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

ある物を借り受けた者は、無償で借り受けた場合も、賃料を支払う約束で借り受けた場合も、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

◆ 2

委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

◆ 3

商人ではない受寄者は、報酬を受けて寄託を受ける場合も、無報酬で寄託を受ける場合も、自己の財産と同一の注意をもって寄託物を保管する義務を負う。

◆ 4

相続人は、相続放棄前はもちろん、相続放棄をした場合も、放棄によって相続人となった者が管理を始めるまでは、固有財産における同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない。

権利関係 平成20年 問7 「注意義務」

注意義務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

ある物を借り受けた者は、無償で借り受けた場合も、賃料を支払う約束で借り受けた場合も、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

解答：○(正解)

- ・賃貸借（有料）も、使用貸借（無償）も注意義務が必要。

◆2

委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

解答：○(正解)

- ・委託の受任者は、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

◆3

商人ではない受寄者は、報酬を受けて寄託を受ける場合も、無報酬で寄託を受ける場合も、自己の財産と同一の注意をもって寄託物を保管する義務を負う。

解答：×(不正解)

- ・報酬を受けて寄託を受ける場合は、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。

◆4

相続人は、相続放棄前はもちろん、相続放棄をした場合も、放棄によって相続人となった者が管理を始めるまでは、固有財産におけると同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない。

解答：○(正解)

- ・相続人となった者が管理を始めるまで、固有財産と同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない。

権利関係 平成 20 年 問 8 「弁済」

弁済に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判決文及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

【判決文】 借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有すると解するのが相当である。思うに、建物賃借人と土地賃貸人との間には直接の契約関係はないが、土地賃借権が消滅するときは、建物賃借人は土地賃貸人に対して、賃借建物から退去して土地を明け渡すべき義務を負う法律関係にあり、建物賃借人は、敷地の地代を弁済し、敷地の賃借権が消滅することを防止することに法律上の利益を有するものと解されるからである。

◆ 1 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、借地人の意思に反しても、地代を弁済することができる。

◆ 2 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を支払おうとしても、土地賃貸人がこれを受け取らないときは、当該賃借人は地代を供託することができる。

◆ 3 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反しても、地代について金銭以外のもので代物弁済することができる。

◆ 4 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を弁済すれば、土地賃貸人は借地人の地代の不払を理由として借地契約を解除することはできない。

権利関係 平成 20 年 問 8 「弁済」

弁済に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判決文及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

【判決文】 借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有すると解するのが相当である。思うに、建物賃借人と土地賃貸人との間には直接の契約関係はないが、土地賃借権が消滅するときは、建物賃借人は土地賃貸人に対して、賃借建物から退去して土地を明け渡すべき義務を負う法律関係にあり、建物賃借人は、敷地の地代を弁済し、敷地の賃借権が消滅することを防止することに法律上の利益を有するものと解されるからである。

◆ 1 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、借地人の意思に反しても、地代を弁済することができる。

解答：○（正解）

・利害関係のある第三者は、債権者の意思に反しても弁済できる。

◆ 2 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を支払おうとしても、土地賃貸人がこれを受け取らないときは、当該賃借人は地代を供託することができる。

解答：○（正解）

・借地上の建物の賃借人は、債務者の意思に反して弁済できるが、それを断られた場合、地代を供託することが可能。

◆ 3 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反しても、地代について金銭以外のもので代物弁済することができる。

解答：×（不正解）

・債権者の同意があれば、お金以外のもので弁済（代物弁済）できるが、債権者の意思に反して代物弁済を押し付けることはできない。

◆ 4 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を弁済すれば、土地賃貸人は借地人の地代の不払を理由として借地契約を解除することはできない。

解答：○（正解）

・賃借人が土地賃貸人に対して地代を弁済すれば、不払を理由として借地契約を解除することはできない。

宅地建物取引業者であるAが、自らが所有している甲土地を宅地建物取引業者でないBに売却した場合のAの責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業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

売買契約で、Aが一切の瑕疵担保責任を負わない旨を合意したとしても、Aは甲土地の引渡しの日から2年間は、瑕疵担保責任を負わなければならない。

◆ 2

甲土地に設定されている抵当権が実行されてBが所有権を失った場合、Bが甲土地に抵当権が設定されていることを知っていたとしても、BはAB間の売買契約を解除することができる。

◆ 3

Bが瑕疵担保責任を追及する場合には、瑕疵の存在を知った時から1年以内にAの瑕疵担保責任を追及する意思を裁判外で明確に告げていればよく、1年以内に訴訟を提起して瑕疵担保責任を追及するまでの必要はない。

◆ 4

売買契約で、Aは甲土地の引渡しの日から2年間だけ瑕疵担保責任を負う旨を合意したとしても、Aが知っていたのにBに告げなかった瑕疵については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権が時効で消滅するまで、Bは当該損害賠償を請求できる。

宅地建物取引業者であるAが、自らが所有している甲土地を宅地建物取引業者でないBに売却した場合のAの責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業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

売買契約で、Aが一切の瑕疵担保責任を負わない旨を合意したとしても、Aは甲土地の引渡しの日から2年間は、瑕疵担保責任を負わなければならない。

解答：×(不正解)

- ・宅建業者が売主で、買主が非業者の場合は、買主の不利な条件は無効になる。

◆ 2

甲土地に設定されている抵当権が実行されてBが所有権を失った場合、Bが甲土地に抵当権が設定されていることを知っていたとしても、BはA・B間の売買契約を解除することができる。

解答：○(正解)

- ・買主が悪意でも、契約解除と損害賠償を請求できる。

◆ 3

Bが瑕疵担保責任を追及する場合には、瑕疵の存在を知った時から1年以内にAの瑕疵担保責任を追及する意思を裁判外で明確に告げていればよく、1年以内に訴訟を提起して瑕疵担保責任を追及するまでの必要はない。

解答：○(正解)

- ・瑕疵の存在を知った時から1年以内にその意思を明確にすればよく、裁判上の行使までは必要ない。

◆ 4

売買契約で、Aは甲土地の引渡しの日から2年間だけ瑕疵担保責任を負う旨を合意したとしても、Aが知っていたのにBに告げなかった瑕疵については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権が時効で消滅するまで、Bは当該損害賠償を請求できる。

解答：○(正解)

- ・買主が「知りながら告げなかった瑕疵」については、責任を負う必要がある。

Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。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

賃貸借が終了した場合、AがBに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。

◆ 2

Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

◆ 3

BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る）はBからDに承継されない。

◆ 4

甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないうち賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。

権利関係 平成20年 問10 「賃貸借」

Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。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

賃貸借が終了した場合、AがBに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。

解答：×（不正解）

- ・通常損耗について具体的に明記され、合意している場合、借主Bは原状回復義務を負う。

◆2

Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

解答：○（正解）

- ・賃借人の承諾がなくとも敷金が存在する限度で敷金返還債務は新しい所有者に承継される。

◆3

BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る）はBからDに承継されない。

解答：○（正解）

- ・賃貸借の譲渡があった場合、敷金は移転しない。

◆4

甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。

解答：○（正解）

- ・未払い賃料債権は、敷金の限度内の充当で消滅する。

権利関係 平成 20 年 問 11 「不法行為」

Aが故意又は過失によりBの権利を侵害し、これによってBに損害が生じ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の加害行為によりBが即死した場合には、BにはAに対する慰謝料請求権が発生したと考える余地はないので、Bに相続人がいても、その相続人がBの慰謝料請求権を相続することはない。

◆ 2

Aの加害行為がBからの不法行為に対して自らの利益を防衛するためにやむを得ず行ったものであっても、Aは不法行為責任を負わなければならないが、Bからの損害賠償請求に対しては過失相殺をすることができる。

◆ 3

AがCに雇用されており、AがCの事業の執行につきBに加害行為を行った場合には、CがBに対する損害賠償責任を負うのであって、CはAに対して求償することもできない。

◆ 4

Aの加害行為が名誉毀損で、Bが法人であった場合、法人であるBには精神的損害は発生しないとしても、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合には、BはAに対して損害賠償請求をすることができる。

権利関係 平成 20 年 問 11 「不法行為」

Aが故意又は過失によりBの権利を侵害し、これによってBに損害が生じ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の加害行為によりBが即死した場合には、BにはAに対する慰謝料請求権が発生したと考える余地はないので、Bに相続人がいても、その相続人がBの慰謝料請求権を相続することはない。

解答：×（不正解）

- ・即死した場合でも、慰謝料請求権は発生する。

◆ 2

Aの加害行為がBからの不法行為に対して自らの利益を防衛するためにやむを得ず行ったものであっても、Aは不法行為責任を負わなければならないが、Bからの損害賠償請求に対しては過失相殺をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・正当防衛の場合、不法行為責任を負う必要はない。

◆ 3

AがCに雇用されており、AがCの事業の執行につきBに加害行為を行った場合には、CがBに対する損害賠償責任を負うのであって、CはAに対して求償することもできない。

解答：×（不正解）

- ・Cは「立て替えて払っている」ような状態なので、Aに求償できる。

◆ 4

Aの加害行為が名誉毀損で、Bが法人であった場合、法人であるBには精神的損害は発生しないとしても、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合には、BはAに対して損害賠償請求をすることができる。

解答：○（正解）

- ・名誉毀損で、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合、BはAに対して損害賠償請求をすることができる。

権利関係 平成20年 問12 「遺留分」

Aには、相続人となる子BとCがいる。Aは、Cに老後の面倒をみてもらっているので、「甲土地を含む全資産をCに相続させる」旨の有効な遺言をした。この場合の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

Bの遺留分を侵害するAの遺言は、その限度で当然に無効である。

◆ 2

Bが、Aの死亡の前に、A及びCに対して直接、書面で遺留分を放棄する意思表示をしたときは、その意思表示は有効である。

◆ 3

Aが死亡し、その遺言に基づき甲土地につきAからCに対する所有権移転登記がなされた後でも、Bは遺留分に基づき減殺を請求することができる。

◆ 4

Bは、遺留分に基づき減殺を請求できる限度において、減殺の請求に代えて、その目的の価額に相当する金銭による弁償を請求することができる。

権利関係 平成20年 問12 「遺留分」

Aには、相続人となる子BとCがいる。Aは、Cに老後の面倒をみてもらっているので、「甲土地を含む全資産をCに相続させる」旨の有効な遺言をした。この場合の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

Bの遺留分を侵害するAの遺言は、その限度で当然に無効である。

解答：×（不正解）

- ・遺留分を侵害する遺言は無効にはならない。遺留分権利者は遺留分を保全するのに必要な限度で減殺を請求することができる。

◆ 2

Bが、Aの死亡の前に、A及びCに対して直接、書面で遺留分を放棄する意思表示をしたときは、その意思表示は有効である。

解答：×（不正解）

- ・遺留分を放棄するには家庭裁判所の許可が必要。

◆ 3

Aが死亡し、その遺言に基づき甲土地につきAからCに対する所有権移転登記がなされた後でも、Bは遺留分に基づき減殺を請求することができる。

解答：○（正解）

- ・Cに移転登記がなされても、遺留分に基づき減殺を請求できる。

◆ 4

Bは、遺留分に基づき減殺を請求できる限度において、減殺の請求に代えて、その目的の価額に相当する金銭による弁償を請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・減殺の請求に代えて、金銭による弁償を請求することはできない。

Aが所有している甲土地を平置きの駐車場用地として利用しようとするBに貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有するCに貸す場合と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 AB間の土地賃貸借契約の期間は、AB間で60年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。

◆ 2 土地賃貸借契約の期間満了後に、Bが甲土地の使用を継続していてもAB間の賃貸借契約が更新したものと推定されることはないのに対し、期間満了後にCが甲土地の使用を継続した場合には、AC間の賃貸借契約が更新されたものとみなされることがある。

◆ 3 土地賃貸借契約の期間を定めなかった場合、Aは、Bに対しては、賃貸借契約開始から1年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができるのに対し、Cに対しては、賃貸借契約開始から30年が経過しなければ解約の申入れをすることができない。

◆ 4 AB間の土地賃貸借契約を書面で行っても、Bが賃借権の登記をしないままAが甲土地をDに売却してしまえばBはDに対して賃借権を対抗できないのに対し、AC間の土地賃貸借契約を口頭で行っても、Cが甲土地上にC所有の登記を行った建物を有していれば、Aが甲土地をDに売却してもCはDに対して賃借権を対抗できる。

権利関係 平成 20 年 問 13 「借地借家法」

Aが所有している甲土地を平置きの駐車場用地として利用しようとするBに貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有するCに貸す場合と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 AB間の土地賃貸借契約の期間は、AB間で60年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。

解答：×（不正解）

- ・ AB間の賃貸借契約は20年が限度で、AC間の土地賃貸借契約は存続期間30年以上あればいい。

◆ 2 土地賃貸借契約の期間満了後に、Bが甲土地の使用を継続していてもAB間の賃貸借契約が更新したものと推定されることはないのに対し、期間満了後にCが甲土地の使用を継続した場合には、AC間の賃貸借契約が更新されたものとみなされることがある。

解答：×（不正解）

- ・ 民法の世界では一定の場合、契約の更新が推定される。

◆ 3 土地賃貸借契約の期間を定めなかった場合、Aは、Bに対しては、賃貸借契約開始から1年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができるのに対し、Cに対しては、賃貸借契約開始から30年が経過しなければ解約の申入れをすることができない。

解答：×（不正解）

- ・ 民法の世界では期間を定めなかった場合、いつでも解約できる。

◆ 4 AB間の土地賃貸借契約を書面で行っても、Bが賃借権の登記をしないままAが甲土地をDに売却してしまえばBはDに対して賃借権を対抗できないのに対し、AC間の土地賃貸借契約を口頭で行っても、Cが甲土地上にC所有の登記を行った建物を有していれば、Aが甲土地をDに売却してもCはDに対して賃借権を対抗できる。

解答：○（正解）

- ・ 民法の世界では、賃借権が登記されていなければ新地主に対抗できない。借地借家法では、土地上の建物だけが登記されていれば対抗できる。

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）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

賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

◆ 2

公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。

◆ 3

期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。

◆ 4

居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。

権利関係 平成 20 年 問 14 「定期建物賃貸借」

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）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

賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

解答：×（不正解）

・このような規定はない。

◆ 2

公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。

解答：×（不正解）

・書面を交付して説明する必要がある。

◆ 3

期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。

解答：○（正解）

・賃貸借が終了する旨の通知をしなければ対抗できない。

◆ 4

居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。

解答：×（不正解）

・建物の床面積が 200 平方メートル未満である必要がある。

権利関係 平成 20 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、正しいものはどれか。

◆ 1

管理者は、少なくとも毎年 2 回集会を招集しなければならない。また、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。

◆ 2

集会は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

◆ 3

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

◆ 4

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理事会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。

権利関係 平成 20 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、正しいものはどれか。

◆ 1

管理者は、少なくとも毎年 2 回集会を招集しなければならない。また、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・毎年 1 回以上集会を招集する。

◆ 2

集会は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

解答：×（不正解）

- ・区分所有者全員の下承があれば、招集手続きをしなくても開催できる。

◆ 3

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

解答：○（正解）

- ・集会の決議で、管理者の選任、解任ができる。

◆ 4

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理事会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：×（不正解）

- ・区分所有者又はその代理人、集会の決議で定めるものが保管する。理事会では保管しない。

不動産の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

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

◆ 2

仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。

◆ 3

二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

◆ 4

二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

不動産の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

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

解答：○（正解）

- ・ 仮登記に基づく本登記は、利害関係のある第三者の承諾が必要。

◆ 2

仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。

解答：×（不正解）

- ・ 登記は双方が協力するものだが、仮登記の場合、仮登記義務者の承諾があれば単独で申請できる。

◆ 3

二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

解答：○（正解）

- ・ 共有持分が異なる場合は合筆の登記が申請できない。

◆ 4

二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

解答：○（正解）

- ・ 地目が異なる場合は合筆の登記が申請できない。

国土利用計画法第23条に基づく都道府県知事への届出（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Aが所有する市街化区域内の1,500平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Bが購入する契約を締結した場合、Bは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

◆2

甲市が所有する市街化調整区域内の12,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、Cは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

◆3

個人Dが所有する市街化調整区域内の6,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Eが購入する契約を締結した場合、Eは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

◆4

個人Fが所有する都市計画区域外の30,000平方メートルの土地について、その子Gが相続した場合、Gは、相続した日から起算して2週間以内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条に基づく都道府県知事への届出（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Aが所有する市街化区域内の1,500平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Bが購入する契約を締結した場合、Bは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

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の取引をした場合、届出が必要になる。

◆2

甲市が所有する市街化調整区域内の12,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、Cは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・契約当事者の一方が、国や地方公共団体（都道府県や市町村）の場合、届出をする必要がない。

◆3

個人Dが所有する市街化調整区域内の6,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Eが購入する契約を締結した場合、Eは、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答：○（正解）

- ・市街化調整区域では、5,000平方メートル以上の土地を取引したときに届出が必要になる。

◆4

個人Fが所有する都市計画区域外の30,000平方メートルの土地について、その子Gが相続した場合、Gは、相続した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・相続の場合は届出を行わなくていい。

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

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を都道府県知事に届け出なければならない。

◆ 2

都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において当該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、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、当該事業の施行者の同意を得て、当該行為をすることができる。

◆ 3

都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡した者は、当該譲渡の後速やかに、譲渡価格、譲渡の相手方その他の事項を当該事業の施行者に届け出なければならない。

◆ 4

市町村長は、地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、地区計画に適合しない行為の届出があった場合には、届出をした者に対して、届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

法令上の制限・他 平成20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

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を都道府県知事に届け出なければならない。

解答：×(不正解)

- ・届け出ではなく、知事の許可が必要になる。

◆ 2

都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において当該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、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、当該事業の施行者の同意を得て、当該行為をすることができる。

解答：×(不正解)

- ・知事の許可が必要になる。

◆ 3

都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡した者は、当該譲渡の後速やかに、譲渡価格、譲渡の相手方その他の事項を当該事業の施行者に届け出なければならない。

解答：×(不正解)

- ・譲渡する前に届け出る必要がある。

◆ 4

市町村長は、地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、地区計画に適合しない行為の届出があった場合には、届出をした者に対して、届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

解答：○(正解)

- ・市町村長が、不適当な建物だと届出を受けたら「勧告」ができる。

法令上の制限・他 平成20年 問19 「開発許可」

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。

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、特例市にあつ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の土地であっても、当該許可に係る開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる。

◆2 開発行為をしようとする者は、当該開発行為に係る開発許可の取得後から当該開発行為の完了までに、当該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。

◆3 都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。

◆4 地方公共団体は、一定の基準に従い、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることが可能であり、このような条例が定められている場合は、制限の内容を満たさない開発行為は許可を受けることができない。

法令上の制限・他 平成20年 問19 「開発許可」

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。

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、特例市にあつ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の土地であっても、当該許可に係る開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる。

解答：○(正解)

- ・開発許可を受けた場合、勝手に建築できないが、開発行為に「同意していない」土地の所有者は建築物を建築することができる。

◆2 開発行為をしようとする者は、当該開発行為に係る開発許可の取得後から当該開発行為の完了までに、当該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)

- ・開発許可の事前に協議して同意を得る必要がある。

◆3 都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。

解答：○(正解)

- ・都市計画法に違反した者だけでなく、「違反の事実を知って」建物を買った者も、除去の命令を受ける対象になる。

◆4 地方公共団体は、一定の基準に従い、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることが可能であり、このような条例が定められている場合は、制限の内容を満たさない開発行為は許可を受けることができない。

解答：○(正解)

- ・地方公共団体は、開発区域内で予定される「建築物の敷地面積の最低限度」に関する制限を定めることができる。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「建ぺい率」という）及び建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「容積率」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、誤っているものはどれか。

◆ 1 建ぺい率の限度が 80%とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない。

◆ 2 建築物の敷地が、幅員 15m以上の道路（以下「特定道路」という）に接続する幅員 6m以上 12m未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が 70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当たっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算定した数値だけ広いものとみなす。

◆ 3 容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の 3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

◆ 4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、当該許可の範囲内において建ぺい率による制限が緩和される。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「建ぺい率」という）及び建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「容積率」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、誤っているものはどれか。

◆1 建ぺい率の限度が80%とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない。

解答：○(正解)

- ・建ぺい率の限度が80%とされる区域内にあり、防火地域内にもある耐火建築物には、建ぺい率による制限は適用されません。

◆2 建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（以下「特定道路」という）に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当たっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算定した数値だけ広いものとみなす。

解答：○(正解)

- ・前面道路の幅員を、一定の計算のもとに算定する数値だけ広いものとし、前面道路による容積率計算を行うことができる。

◆3 容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

解答：×(不正解)

- ・共用部分は3分の1の限度などなく、全部算入する必要がない。

◆4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、当該許可の範囲内において建ぺい率による制限が緩和される。

解答：○(正解)

- ・壁面線の指定がある場合、その線を越えないで、「特定行政庁」が安全に問題ないと許可が出たとき、建ぺい率の制限が緩和される。

法令上の制限・他 平成20年 問21 「用途規制」

建築基準法（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。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

◆ 1

店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が20,000平方メートルであるものは、準工業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない。

◆ 2

第一種住居地域において、カラオケボックスで当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルであるものは建築することができる。

◆ 3

建築物が第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたる場合で、当該建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときは、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定による北側高さ制限は適用されない。

◆ 4

第一種中高層住居専用地域において、火葬場を新築しようとする場合には、都市計画により敷地の位置が決定されていれば新築することができる。

法令上の制限・他 平成20年 問21 「用途規制」

建築基準法（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。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

◆1

店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が20,000平方メートルであるものは、準工業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない。

解答：○(正解)

- ・大規模な飲食店・店舗（10,000平方メートルより上）は、「準工業地域」に建築できるが、「工業地域」には建築できない。

◆2

第一種住居地域において、カラオケボックスで当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルであるものは建築することができる。

解答：×(不正解)

- ・第一種住居地域にはカラオケボックスを建築できない。

◆3

建築物が第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたる場合で、当該建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときは、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定による北側高さ制限は適用されない。

解答：×(不正解)

- ・建物が複数の地域にまたがる場合、第二種住居地域部分には北側斜線制限が適用される。

◆4

第一種中高層住居専用地域において、火葬場を新築しようとする場合には、都市計画により敷地の位置が決定されていれば新築することができる。

解答：×(不正解)

- ・敷地の位置が決まっても、それだけでは火葬場を新築できない。

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、特例市にあつてはその長をいうものとする。

◆ 1 宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であつて、高さ 3 m のがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、造成主は、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

◆ 2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 3 m の擁壁の除却工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない、届出の期限は工事に着手する日の前日までとされている。

◆ 3 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

◆ 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、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者のみならず、管理者や占有者に対しても、擁壁等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、特例市にあつてはその長をいうものとする。

◆1 宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であつて、高さ3mのがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

・条件「非宅地を宅地にする工事」で「2mを超えるがけ」がある場合、都道府県知事の許可を受ける必要がある。

◆2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが3mの擁壁の除却工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない、届出の期限は工事に着手する日の前日までとされている。

解答：×（不正解）

・工事に着手する14日前までに知事に届け出る必要がある。

◆3 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

解答：○（正解） ・宅地造成工事規制区域で測量、調査を行う場合、必要の限度において、他人の土地に立ち入れる。

◆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、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者のみならず、管理者や占有者に対しても、擁壁等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仮換地指定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

◆ 2

土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる。

◆ 3

仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。

◆ 4

仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている。

土地区画整理法における仮換地指定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

解答：×（不正解）

- ・土地区画整理審議会の意見を聴く必要はない。

◆ 2

土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる。

解答：○（正解）

- ・仮換地を指定した場合、必要があるなら仮清算金を徴収または交付。

◆ 3

仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。

解答：○（正解）

- ・従前の宅地を使用ができなくなる代わりに、仮換地で使用収益権をもらえる。

◆ 4

仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている。

解答：○（正解）

- ・従前の宅地は、施行者が管理するものとなる。

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

現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が原野である市街化調整区域内の土地を駐車場にするために取得する場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

◆ 2

建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

◆ 3

市街化調整区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

◆ 4

市街化区域内の4ヘクタール以下の農地を住宅建設のために取得する場合は、法第5条第1項により農業委員会の許可を受ける必要がある。

法令上の制限・他 平成 20 年 問 24 「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

現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が原野である市街化調整区域内の土地を駐車場にするために取得する場合は、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・登記記録の地目は関係なく、現状が農地であれば農地として扱われるので、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

◆ 2

建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・一時的でも資材置き場として借りる場合、法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

◆ 3

市街化調整区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域内なら、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば許可は必要ないのだが、市街化調整区域内の農地は、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

◆ 4

市街化区域内の 4 ヘクタール以下の農地を住宅建設のために取得する場合は、法第 5 条第 1 項により農業委員会の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域内の農地を転用目的で取得するなら、あらかじめ農業委員会に届出をしておくこと、法第 5 条第 1 項の許可は必要ない。

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

自然公園法によれば、風景地保護協定は、当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

◆ 2

土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域が指定された際、当該区域内で既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

◆ 3

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、防災再開発促進地区の区域内の一団の土地において、土地の所有者が一者しか存在しなくても、市町村長の認可を受ければ避難経路協定を定めることができ、当該協定はその認可の日から効力を有する。

◆ 4

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、傾斜度が30度以上である土地を急傾斜地といい、急傾斜地崩壊危険区域内において、土石の集積を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

自然公園法によれば、風景地保護協定は、当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

解答：○（正解）

- ・公告がなされた後に区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

◆ 2

土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域が指定された際、当該区域内で既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・14日以内に知事に届け出る。

◆ 3

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、防災再開発促進地区の区域内の一団の土地において、土地の所有者が一者しか存在しなくても、市町村長の認可を受ければ避難経路協定を定めることができ、当該協定はその認可の日から効力を有する。

解答：×（不正解）

- ・2人以上の土地の所有者が存在する必要がある。1人では効力がない。

◆ 4

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、傾斜度が30度以上である土地を急傾斜地といい、急傾斜地崩壊危険区域内において、土石の集積を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止は、知事の許可が必要。

所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

譲渡所得の長期・短期の区分について、総合課税とされる譲渡所得の基因となる機械の譲渡は、譲渡のあった年の1月1日において所有期間が5年を超えているか否かで判定する。

◆ 2

譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料等の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費、改良費の額は含まれない。

◆ 3

総合課税の譲渡所得の特別控除額（50万円）は、譲渡益のうちまず長期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、短期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

◆ 4

個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合において、その譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の金額の計算上なかったものとみなされる。

所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

譲渡所得の長期・短期の区分について、総合課税とされる譲渡所得の基因となる機械の譲渡は、譲渡のあった年の1月1日において所有期間が5年を超えているか否かで判定する。

解答：×（不正解）

- ・土地建物以外の資産の譲渡所得の場合、所有期間は、譲渡した日における所有期間になる。資産の取得の日以後5年以内であるかどうかで判定する。

◆ 2

譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料等の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費、改良費の額は含まれない。

解答：×（不正解）

- ・資産の取得後に支出した設備や改良費も含む。

◆ 3

総合課税の譲渡所得の特別控除額（50万円）は、譲渡益のうちまず長期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、短期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

解答：×（不正解）

- ・まず短期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

◆ 4

個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合において、その譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の金額の計算上なかったものとみなされる。

解答：○（正解）

- ・個人に、譲渡時の価額の2分の1未満の額で譲渡した場合、譲渡で生じた損失はなかったものとみなされる。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として20万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課税されない。

◆ 2

土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。

◆ 3

当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を2,000万円減額し、8,000万円とする」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであることから、印紙税は課税されない。

◆ 4

国を売主、株式会社A社を買主とする土地の譲渡契約において、双方が署名押印して共同で土地譲渡契約書を2通作成し、国とA社がそれぞれ1通ずつ保存することとした場合、A社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として20万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課税されない。

解答：×(不正解)

- ・建物の賃貸借契約書は非課税文書になるが、敷金の領収書は、記載金額が3万円以上で課税文書となる。

◆ 2

土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。

解答：×(不正解)

- ・代理人や従業員などでも消印をすることができる。

◆ 3

当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を2,000万円減額し、8,000万円とする」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであることから、印紙税は課税されない。

解答：×(不正解)

- ・減額変更の場合は、記載金額がないものとされるので税額は200円になる。

◆ 4

国を売主、株式会社A社を買主とする土地の譲渡契約において、双方が署名押印して共同で土地譲渡契約書を2通作成し、国とA社がそれぞれ1通ずつ保存することとした場合、A社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

解答：○(正解)

- ・国との契約で使う契約書は、国が作成した文書とみなされ、A社が保管する契約書も非課税文書となる。

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

固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

◆ 2

市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。

◆ 3

固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。

◆ 4

市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

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

固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

解答：○（正解）

- ・震災等で所在が不明になった場合、使用者を所有者とみなして固定資産税を課することができる。

◆2

市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。

解答：×（不正解）

- ・市町村内に所有する複数の土地の課税標準の合計が30万円以上になるなら課税され、30万円未満なら課税されない。

◆3

固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。

解答：×（不正解）

- ・固定資産評価基準は、都道府県知事ではなく「総務大臣」が告示する。

◆4

市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・納税義務者は固定資産課税台帳を時期にかわりなく閲覧できる。

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

不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち少なくとも二つを選択して適用すべきこととされている。

◆ 2

土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比べ、公共施設等の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。

◆ 3

特殊価格とは、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で、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。

◆ 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ことから、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の住宅地には適用すべきでない。

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、正しいものはどれか。

◆1

不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち少なくとも二つを選択して適用すべきこととされている。

解答：×（不正解）

- ・鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つを併用する。

◆2

土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比べ、公共施設等の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。

解答：○（正解）

- ・地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。

◆3

特殊価格とは、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で、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：×（不正解）

- ・特殊価格とは、市場性を有しない不動産の価格（不動産の経済価値を適正に表示する価格）。

◆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ことから、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の住宅地には適用すべきでない。

解答：×（不正解）

- ・収益還元法は、純収益の現在価値の総和を求め、不動産の試算価格を求める手法。市場性を有しない不動産には適用できないが、住宅地等には適用可能。

次の記述のうち、宅地建物取引業者（以下この問において「法」という）の規定によれば、正しい内容のものはどれか。

◆ 1

Xは、甲県で行われた宅地建物取引主任者資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第18条第1項の登録を申請した。

◆ 2

Yは、甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「主任者証」という）の交付を受けている。Yは、乙県での勤務を契機に乙県に取引主任者の登録の移転をしたが、甲県知事の主任者証の有効期限が満了していなかったため、その主任者証を用いて取引主任者としてすべき事務を行った。

◆ 3

A社（国土交通大臣免許）は、甲県に本店、乙県に支店を設置しているが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととし、甲県知事へ免許換えの申請を行った。

◆ 4

B社（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、甲県知事へ廃業の届を行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行った。

次の記述のうち、宅地建物取引業者（以下この問において「法」という）の規定によれば、正しい内容のものはどれか。

◆ 1

Xは、甲県で行われた宅地建物取引主任者資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第 18 条第 1 項の登録を申請した。

解答：×（不正解）

- ・受験地の知事に申請する必要がある。

◆ 2

Yは、甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「主任者証」という）の交付を受けている。Yは、乙県での勤務を契機に乙県に取引主任者の登録の移転をしたが、甲県知事の主任者証の有効期限が満了していなかったため、その主任者証を用いて取引主任者としてすべき事務を行った。

解答：×（不正解）

- ・主任者の登録を移転すると以前から使っていた主任者証の効力を失う。その主任者証は使えない。

◆ 3

A社（国土交通大臣免許）は、甲県に本店、乙県に支店を設置しているが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととし、甲県知事へ免許換えの申請を行った。

解答：○（正解）

- ・1 都道府県内で業をするのならその知事の免許が必要になる。

◆ 4

B社（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、甲県知事へ廃業の届を行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行った。

解答：×（不正解）

- ・宅建業を完全に辞めないのなら廃業届を出す必要はない。

宅建業法 平成 20 年 問 31 「欠格事由」

宅地建物取引業の免許（以下この問において「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

宅地建物取引業者 A 社に、道路交通法違反により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A 社の免許が取り消されることはない。

◆ 2

宅地建物取引業者 B 社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B 社の免許が取り消されることはない。

◆ 3

免許を受けようとする C 社に、刑法第 206 条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過しなければ、C 社は免許を受けることができない。

◆ 4

免許を受けようとする D 社に、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、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から 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。

宅建業法 平成 20 年 問 31 「欠格事由」

宅地建物取引業の免許（以下この問において「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

宅地建物取引業者 A 社に、道路交通法違反により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A 社の免許が取り消されることはない。

解答：×（不正解）

- ・ 禁固以上の刑に該当する者が、刑の執行猶予期間中に A 社の役員として就任した場合、A 社は免許を取り消される。

◆ 2

宅地建物取引業者 B 社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B 社の免許が取り消されることはない。

解答：○（正解）

- ・ 復権を得ていれば、B 社の役員に就任しても、B 社の免許は取り消されない。

◆ 3

免許を受けようとする C 社に、刑法第 206 条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過しなければ、C 社は免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・ 罰金に処せられた役員がいる場合は免許を受けられないが、科料に処せられた程度なら免許を受けれる。

◆ 4

免許を受けようとする D 社に、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、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から 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）

- ・ 執行猶予期間が満了していれば、免許を受けれる。

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

新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。

◆ 2

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

◆ 3

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときに取引態様の別を明示していれば、注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はない。

◆ 4

宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

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

新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・宅建業者にはならないので、広告をすることはできない。

◆ 2

宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

解答：×（不正解）

- ・「許可等の申請をした」だけでは広告できない。開発許可や建築確認を得た後でならできる。

◆ 3

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときに取引態様の別を明示していれば、注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はない。

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。

◆ 4

宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

解答：○（正解）

- ・誇大広告をすると、監督処分の対象となり、懲役や罰金に処せられる場合もある。

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

禁錮以上の刑に処せられた取引主任者は、登録を受けている都道府県知事から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、取引主任者の登録をすることはできない。

◆ 2

宅地建物取引主任者資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関して 2 年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事がその実務経験を有すると認めたものは、法第 18 条第 1 項の登録を受けることができる。

◆ 3

甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「主任者証」という）の交付を受けている取引主任者は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、主任者証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。

◆ 4

取引主任者が成年被後見人に該当することになったときは、その日から 30 日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

宅建業法 平成 20 年 問 33 「宅地建物取引主任者」

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

禁錮以上の刑に処せられた取引主任者は、登録を受けている都道府県知事から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、取引主任者の登録をすることはできない。

解答：×（不正解）

- ・禁錮以上の刑に処せられた者は執行後5年間は免許を受けられない。

◆ 2

宅地建物取引主任者資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関して2年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事がその実務経験を有すると認めたものは、法第18条第1項の登録を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・都道府県知事ではなく国土交通大臣が認めた場合。

◆ 3

甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「主任者証」という）の交付を受けている取引主任者は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、主任者証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。

解答：○（正解）

- ・取引主任者が住所を変更した場合、遅滞なく変更の登録申請をし、主任者証の書換え申請を甲県知事に行う。

◆ 4

取引主任者が成年被後見人に該当することになったときは、その日から30日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・取引主任者が成年被後見人になった場合、成年後見人がその日から30日以内に登録先の知事に届け出る必要がある。

宅建業法 平成 20 年 問 34 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、甲県内に本店 X と支店 Y を設置して、額面金額 1000 万円の国債証券と 500 万円の金銭を営業保証金として供託して営業している。この場合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。

なお、本店 X と支店 Y とでは、最寄りの供託所を異にする。

◆ 1 A が新たに支店 Z を甲県内に設置したときは、本店 X の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店 Z での事業を開始することができる。

◆ 2 A が、Y を本店とし、X を支店としたときは、A は、金銭の部分に限り、Y の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

◆ 3 A は、額面金額 1,000 万円の地方債証券を新たに供託すれば、既に供託している同額の国債証券と交換することができる。その場合、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。

◆ 4 A は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければ、免許取消の処分を受けることがある。

宅建業法 平成 20 年 問 34 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、甲県内に本店 X と支店 Y を設置して、額面金額 1000 万円の国債証券と 500 万円の金銭を営業保証金として供託して営業している。この場合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。

なお、本店 X と支店 Y とでは、最寄りの供託所を異にする。

◆ 1 A が新たに支店 Z を甲県内に設置したときは、本店 X の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店 Z での事業を開始することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 営業保証金を供託所に供託して、それを免許権者に届け出る必要がある。それをしないと営業開始できない。

◆ 2 A が、Y を本店とし、X を支店としたときは、A は、金銭の部分に限り、Y の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 金銭だけで供託しているなら保管替えができるが、有価証券等が少しでもあるなら保管替えを請求できない。

◆ 3 A は、額面金額 1,000 万円の地方債証券を新たに供託すれば、既に供託している同額の国債証券と交換することができる。その場合、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 地方債証券は 90% の金額で評価されるので、1,000 万円を供託すれば 900 万円の価値になる。

◆ 4 A は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額を供託しなければ、免許取消の処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・ 営業保証金の不足分を追加するなら、不足通知を受けた 2 週間以内に行う必要がある。

宅建業法 平成 20 年 問 35 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B から自己所有の宅地の売却を依頼された場合における当該媒介に係る契約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

A が、B との間に一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した時は、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいため、当該媒介契約の内容を記載した書面に、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。

◆イ

A が、B との間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、A は、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成して B に交付しなければならない。

◆ウ

A が、B との間に専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、A は、遅滞なく、当該宅地の所在、取引価格、売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

宅建業法 平成 20 年 問 35 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B から自己所有の宅地の売却を依頼された場合における当該媒介に係る契約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

A が、B との間に一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した時は、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいため、当該媒介契約の内容を記載した書面に、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・一般媒介契約の場合、指定流通機構への登録に関する事項は記載する必要がある。

◆イ

A が、B との間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、A は、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成して B に交付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・登録済証を作るのは指定流通機構なので業者が作るわけではない。

◆ウ

A が、B との間に専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、A は、遅滞なく、当該宅地の所在、取引価格、売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・取引価格と、契約成立の年月日は指定流通機構に遅滞なく通知する必要があるが、所在は通知しなくてもいい。

【答え】

1. 1つ 2. 2つ 3. 3つ 4. なし（正解）

全部誤りなので「4」が正解。

宅建業法 平成 20 年 問 36 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者 A が建物に係る信託（A が委託者となるものとする）の受益権を販売する場合において、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づいて A が行う重要事項の説明に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せはどれか。

◆ア

A は、販売の対象が信託の受益権であったので、買主 B に対し、取引主任者でない従業員に説明をさせた。

◆イ

A は、当該信託の受益権の売買契約を締結する半年前に、買主 C に対して当該契約と同一の内容の契約について、書面を交付して説明していたので、今回は説明を省略した。

◆ウ

A は、買主 D が金融商品取引法第 2 条第 31 項に規定する特定投資家であったので、説明を省略した。

◆エ

A は、当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結していたが、買主 E に対してその説明を省略した。

宅建業法 平成 20 年 問 36 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者 A が建物に係る信託（A が委託者となるものとする）の受益権を販売する場合において、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づいて A が行う重要事項の説明に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せはどれか。

◆ア

A は、販売の対象が信託の受益権であったので、買主 B に対し、取引主任者でない従業員に説明をさせた。

解答：違反する

- ・重要事項の説明は取引主任者が行う必要がある。

◆イ

A は、当該信託の受益権の売買契約を締結する半年前に、買主 C に対して当該契約と同一の内容の契約について、書面を交付して説明していたので、今回は説明を省略した。

解答：違反しない

- ・同一の内容の契約は、1 年以内であれば、書面を交付することで説明を省略できる。

◆ウ

A は、買主 D が金融商品取引法第 2 条第 31 項に規定する特定投資家であったので、説明を省略した。

解答：違反しない

- ・買主が特定投資家なら説明を省略できる。

◆エ

A は、当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結していたが、買主 E に対してその説明を省略した。

解答：違反する

- ・瑕疵担保責任履行措置の概要は、重要事項として説明する必要がある。

【答え】

1. ア、イ 2. イ、ウ（正解） 3. イ、エ 4. ウ、エ
イ、ウ が違反しないので「2」が正解。

宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく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

当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、A は、その内容だけでなくその使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。

◆ 2

建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 4 項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合は、A は、規約の設定を持ってから、その内容を説明しなければならない。

◆ 3

当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合、A は、その内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。

◆ 4

当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、A は、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。

宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく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

当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、A は、その内容だけでなくその使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・専用規約は内容を説明すればいい。使用者の氏名や住所は説明の必要はない。

◆ 2

建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 4 項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合は、A は、規約の設定を持ってから、その内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・共用部分の規約が案の段階であれば、案の説明をする必要がある。

◆ 3

当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合、A は、その内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・建物の維持修繕の費用は、積立金の規約内容と、既に積み立てられている金額を説明する必要がある。

◆ 4

当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、A は、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・減免規約は、買主が減免対象者かどうか関係なく、内容を説明する必要がある。

次の記述する宅地建物取引業者 A が行う業務に関する行為のうち、宅地建物取引業者法の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、取引主任者でない A の従業者が当該事実について説明した。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、申込者が自己都合で申込みを撤回し賃貸借契約が成立しなかったため、A は、既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて、申込者に返還した。

◆ 3

A の従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった。

◆ 4

A は、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金 100 万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を 100 万円とする売買契約を締結した。

次の記述する宅地建物取引業者 A が行う業務に関する行為のうち、宅地建物取引業者法の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、取引主任者でない A の従業者が当該事実について説明した。

解答：○（正解）

- ・重要事項の説明ではないため、取引主任者以外の者でも説明できる。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、申込者が自己都合で申込みを撤回し賃貸借契約が成立しなかったため、A は、既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて、申込者に返還した。

解答：×（不正解）

- ・契約が成立してないのなら、報酬を受け取る事はできない。

◆ 3

A の従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった。

解答：×（不正解）

- ・断定的な判断を提供してお客さんをまどわせると、宅建業法違反になる。

◆ 4

A は、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金 100 万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を 100 万円とする売買契約を締結した。

解答：×（不正解）

- ・手付金による契約を誘惑する行為は宅建業法違反になる。

宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主との間で締結した宅地の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除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 買主 B は自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、B は、当該契約の締結の日から 8 日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

◆ 2 買主 C は喫茶店において買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、C は、当該契約の締結をした日の 10 日後においては、契約の解除をすることができない。

◆ 3
買主 D はレストランにおいて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、D は、当該契約の締結をした日の 5 日後においては、書面を発しなくても契約の解除をすることができる。

◆ 4
買主 E はホテルロビーにおいて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、E は、当該宅地の代金の 80% を支払っていたが、当該契約の締結の日から 8 日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主との間で締結した宅地の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除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 買主 B は自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、B は、当該契約の締結の日から 8 日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

解答：× (不正解)

- ・買主が自ら自宅や勤務先で買受けの申込みをした場合、クーリングオフできない。

◆ 2 買主 C は喫茶店において買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、C は、当該契約の締結をした日の 10 日後においては、契約の解除をすることができない。

解答：× (不正解)

- ・書面で告げられていない場合は、いつまでもクーリングオフできる。

◆ 3

買主 D はレストランにおいて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、D は、当該契約の締結をした日の 5 日後においては、書面を発しなくても契約の解除をすることができる。

解答：× (不正解)

- ・クーリングオフは必ず書面でする必要がある。

◆ 4

買主 E はホテルロビーにおいて買受けの申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、E は、当該宅地の代金の 80% を支払っていたが、当該契約の締結の日から 8 日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

解答：○ (正解)

- ・契約締結日から 8 日を過ぎるまで契約の解除が可能。
代金の全額を支払った場合ならクーリングオフできない。

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Bと建物の売買契約を締結する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）及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。

◆ 2

Aの違約によりBが受け取る違約金を売買代金の額の10分の3とするとの特約を定めることができる。

◆ 3

Bから法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Aが契約の履行に着手していれば、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。

◆ 4

Aは、瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、Bが瑕疵を発見した時から30日以内とする特約を定めることができる。

宅建業法 平成 20 年 問 40 「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ないBと建物の売買契約を締結する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）及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。

解答：○（正解）

- ・ 売主の業者が契約を解除をした場合、通常は手付金の倍を支払うのだが、今回は3倍となっており、買主に有利な特約は有効。

◆ 2

Aの違約によりBが受け取る違約金を売買代金の額の10分の3とするとの特約を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 売主：業者、買主：素人なら、違約金の約定をするとき、代金20%が限度になる。10分の3では定めれない。

◆ 3

Bから法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Aが契約の履行に着手していれば、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・ クーリングオフをして、業者が損害を受けても損害賠償の請求はできない。

◆ 4

Aは、瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、Bが瑕疵を発見した時から30日以内とする特約を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・ Bが瑕疵を発見した時から30日以内となっているが、買主が瑕疵を発見してから1年以内という民法の規定に比べて、買主に不利な条件なので、無効になる。

宅建業法 平成 20 年 問 41 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、買主Bとの間で締結した売買契約
に関する行為のうち、宅地建物取引業法（以下この問に
おいて「法」という）の規定に違反するものはどれか。

◆ 1 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を
5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の
保全措置を講じずに、200万円を手付金として受領した。

◆ 2 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事が完了した建物を
5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金
等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に700万円を手付金として
受領した。

◆ 3 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を
1億円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の保全
措置を講じた上で、1,500万円を手付金として受領した。

◆ 4 Aは、宅地建物取引業者であるBとの間で建築工事が完了した建物を
1億円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全
措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として
受領した。

宅建業法 平成 20 年 問 41 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、買主Bとの間で締結した売買契約に関して行う次に記述する行為のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という）の規定に違反するものはどれか。

◆ 1 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の保全措置を講じずに、200万円を手付金として受領した。

解答：違反しない

- ・ 未完成物件の場合、手付金の額が代金の5%以下で、1,000万円以下だったら、保全措置をとらずに手付金等を受け取れる。

◆ 2 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事が完了した建物を5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に700万円を手付金として受領した。

解答：違反する

- ・ 完成物件の場合、手付金の額が代金の10%以下で、1,000万円以下だったら、保全措置をしなくてもいいが、超えてるので保全措置が必要。

◆ 3 Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条に規定する手付金等の保全措置を講じた上で、1,500万円を手付金として受領した。

解答：違反しない

- ・ 手付金を受け取る前に保全措置をしたので問題ない。

◆ 4 Aは、宅地建物取引業者であるBとの間で建築工事が完了した建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として受領した。

解答：違反しない

- ・ 業者同士の取引であれば、保全措置をとらないで手付金等を受け取ることができる。代金の20%を超える手付金でも問題ない。

次の記述のうち、宅地建物取引業者（以下この問において「法」という）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者は、販売予定の戸建住宅の展示会を実施する際、会場で売買契約の締結や売買契約の受付を行わない場合であっても、当該会場内の公衆の見やすい場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

◆ 2

宅地建物取引業者は、その主たる事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。

◆ 3

宅地建物取引業者は、主たる事務所には、設置しているすべての事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければならない。

◆ 4

宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯をさせなくてもよい。

次の記述のうち、宅地建物取引業者（以下この問において「法」という）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者は、販売予定の戸建住宅の展示会を実施する際、会場で売買契約の締結や売買契約の受付を行わない場合であっても、当該会場内の公衆の見やすい場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

解答：○（正解）

- ・展示会をするには標識を掲示する必要がある。

◆ 2

宅地建物取引業者は、その主たる事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・帳簿は各事務所ごとに置く。請求があつて見せるのは帳簿ではなく従業者名簿。

◆ 3

宅地建物取引業者は、主たる事務所には、設置しているすべての事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければならない。

解答：×（不正解）

- ・すべての事務所の従業者名簿を 1 箇所に集める必要はない。

◆ 4

宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯をさせなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・宅建業者は、従業者証明書を従業者全員に携帯させる。

宅地建物取引業者 A 及び宅地建物取引業者 B（共に消費税課税事業者）が受領する報酬に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、借賃には、消費税相当額を含まないものとする。

- ◆ 1 Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時までに承諾を得ている場合には、借賃の 1.05 ヶ月分である。

- ◆ 2 Aが単独で行う事業用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の 1.05 ヶ月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。

- ◆ 3 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1 ヶ月の借賃 25 万円（消費税額及び地方消費税額を含む）の契約を成立させた場合、Aは依頼者の双方から合計で 30 万円の報酬を受けることができる。

- ◆ 4 Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金 4,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から 264 万 6,000 円、Bは買主から 132 万 3,000 円の報酬をそれぞれ受けることができる。

宅建業法 平成 20 年 問 43 「報酬額の制限」

宅地建物取引業者 A 及び宅地建物取引業者 B（共に消費税課税事業者）が受領する報酬に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、借賃には、消費税相当額を含まないものとする。

◆ 1 Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時までに承諾を得ている場合には、借賃の 1.05 ヶ月分である。

解答：×（不正解）

- ・媒介依頼を受けるときに依頼者から承諾を得ているなら変更できる。「報酬請求時」ではない。

◆ 2 Aが単独で行う事業用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の 1.05 ヶ月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。

解答：○（正解）

- ・報酬額が借賃の 1.05 ヶ月分以内であれば、双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。

◆ 3 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1 ヶ月の借賃 25 万円（消費税額及び地方消費税額を含む）の契約を成立させた場合、Aは依頼者の双方から合計で 30 万円の報酬を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・居住用建物ではない賃貸借なので、権利金を売買価額として計算することができる。 $300 \text{万円} \times 4\% + 2 \text{万円} = 14 \text{万円}$ 消費税を足すと 14 万 7,000 円
 $14 \text{万} 7,000 \text{円} \times \text{双方}(2 \text{人分}) = \text{合計} 29 \text{万} 4,000 \text{円}$ になり、30 万円に足りていない。

◆ 4 Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金 4,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から 264 万 6,000 円、Bは買主から 132 万 3,000 円の報酬をそれぞれ受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・ $4,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} = 126 \text{万円}$ 消費税を含めると 132 万 3,000 円となる。A B合わせて倍額 264 万 6,000 までを報酬として受け取ることができる。

宅建業法 平成 20 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）又はその社員に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 300 万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、6,000 万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

◆ 2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。

◆ 3 保証協会の社員は、保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合で、その通知を受けた日から 1 ヶ月以内にその通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う。

◆ 4 宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から 2 週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

宅建業法 平成 20 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）又はその社員に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 300 万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、6,000 万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

解答：×（不正解）

- ・業者が保証協会の社員でない場合の営業保証金の額が限度額になる。
300 万円の分担金であれば、本店 1 つ 60 万円×1 店舗=60 万円
支店 1 つ 30 万円×8 店舗=240 万円 合計 300 万円
還付の限度額は、本店 1 つ 1,000 万円×1 店舗=1,000 万円
支店 1 つ 500 万円×8 店舗=4,000 万円 合計 5,000 万円（限度額）

◆ 2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・お客さんが還付を受けるには、保証協会の認証を受ける必要がある。
還付充当金を保証協会に納付するようにと通知しなければならない。

◆ 3 保証協会の社員は、保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合で、その通知を受けた日から 1 ヶ月以内にその通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う。

解答：○（正解）

- ・特別弁済業務保証金分担金は、納付通知を受けた日から 1 ヶ月以内に納付しなければ社員としての地位を失う。

◆ 4 宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から 2 週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・当該地位を失った日から 2 週間ではなく 1 週間以内で営業保証金を供託する。

宅建業法 平成20年 問45 「監督処分」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分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の専任の取引主任者が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができる。

◆ 2

甲県知事は、Aの事務所の所在地を確認できないときは、直ちにAの免許を取り消すことができる。

◆ 3

Aが宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

◆ 4

甲県知事は、Aに対して指示処分をした場合には、甲県の公報により、その旨を公告しなければならない。

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分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 の専任の取引主任者が事務禁止処分を受けた場合において、A の責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、A に対して指示処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・取引主任者が監督処分を受けた場合、業者にも原因があるのなら、免許権者は業者に指示処分できる。

◆ 2

甲県知事は、A の事務所の所在地を確認できないときは、直ちに A の免許を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・公告の日から 30 日間立っても申出がなければ免許を取り消される。直ちにではない。

◆ 3

A が宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

解答：×（不正解）

- ・業者が指示処分に従わなければ、業務停止処分ができる。免許取消しではない。

◆ 4

甲県知事は、A に対して指示処分をした場合には、甲県の公報により、その旨を公告しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・業務停止処分と免許取消処分は公告が必要だが、指示処分は必要ではない。

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）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、民間金融機関により貸付けを受けた住宅ローン債務者の債務不履行により元利金を回収することができなかったことで生じる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。

◆ 2

機構は、災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で一般の金融機関による貸付けを補完するための融資業務を行っている。

◆ 3

機構は、あらかじめ貸付けを受けた者と一定の契約を締結し、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金を当該貸付に係る債務の弁済に充てる団体信用生命保険を業務として行っている。

◆ 4

機構は、貸付けを受けた者が景況の悪化や消費者物価の上昇により元利金の支払が困難になった場合には、元利金の支払の免除をすることができる。

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）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、民間金融機関により貸付けを受けた住宅ローン債務者の債務不履行により元利金を回収することができなかったことで生じる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。

解答：○（正解）

- ・機構は、住宅融資保険法による保険を業務としている。

◆ 2

機構は、災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で一般の金融機関による貸付けを補完するための融資業務を行っている。

解答：○（正解）

- ・機構は、個人に融資しないが、災害や子供・高齢者などの場合は融資してくれる。

◆ 3

機構は、あらかじめ貸付けを受けた者と一定の契約を締結し、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金を当該貸付に係る債務の弁済に充てる団体信用生命保険を業務として行っている。

解答：○（正解）

- ・機構は、生命保険金を弁済に充てる団体信用生命保険を業務として行っている。

◆ 4

機構は、貸付けを受けた者が景況の悪化や消費者物価の上昇により元利金の支払が困難になった場合には、元利金の支払の免除をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・機構は、元利金を免除できない。

宅地建物取引業者が行う広告等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の規定を含む)によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に電車に乗車している時間の合計を表示し、乗換えを要することや乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要はない。

◆ 2

新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格といった、物件の内容等を消費者に知ってもらうための事項を表示するのに併せて、媒介、売主等の取引態様も表示しなければならない。

◆ 3

インターネット広告においては、最初に掲載する時点で空室の物件であれば、その後、成約済みになったとしても、情報を更新することなく空室の物件として掲載し続けてもよい。

◆ 4

販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、都市計画道路の工事が未着手であれば、都市計画道路の区域に含まれている旨の表示は省略できる。

宅地建物取引業者が行う広告等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の規定を含む)によれば、正しいものはどれか。

◆1

最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に電車に乗車している時間の合計を表示し、乗換えを要することや乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要はない。

解答：× (不正解)

- ・電車で乗換えなどが必要な場合は、その事を表示する必要がある。

◆2

新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格といった、物件の内容等を消費者に知ってもらうための事項を表示するのに併せて、媒介、売主等の取引態様も表示しなければならない。

解答：○ (正解)

- ・媒介、売主等の取引態様も表示する必要がある。

◆3

インターネット広告においては、最初に掲載する時点で空室の物件であれば、その後、成約済みになったとしても、情報を更新することなく空室の物件として掲載し続けてもよい。

解答：× (不正解)

- ・ネットの広告に変更があったときは、速やかに修正しなければならない。

◆4

販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、都市計画道路の工事が未着手であれば、都市計画道路の区域に含まれている旨の表示は省略できる。

解答：× (不正解)

- ・都市計画道路の区域に係る土地は、その旨を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20年地価公示（平成20年3月公表）によれば、地方圏全体の平成19年の1年間の地価変動率は、商業地がマイナス1.4%で4年連続して下落幅が縮小したのに対し、住宅地はマイナス1.8%となり、前年に比べて下落幅が拡大した。

◆ 2

建築着工統計（国土交通省）によれば、平成19年度の新設住宅着工戸数は約104万戸で、対前年度比では約2.9%増となった。

◆ 3

平成20年版土地白書（平成20年6月公表）によれば、平成19年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で141万件となり、2年連続の上昇となった。

◆ 4

平成18年度法人企業統計年報（財務省）によれば、平成18年度における不動産業の経常利益は約3兆5,000億円であり、3年連続して増益となった。

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20年地価公示（平成20年3月公表）によれば、地方圏全体の平成19年の1年間の地価変動率は、商業地がマイナス1.4%で4年連続して下落幅が縮小したのに対し、住宅地はマイナス1.8%となり、前年に比べて下落幅が拡大した。

解答：×（不正解）

- ・前年に比べて下落幅が縮小した。

◆2

建築着工統計（国土交通省）によれば、平成19年度の新設住宅着工戸数は約104万戸で、対前年度比では約2.9%増となった。

解答：×（不正解）

- ・前年度比は約19.4%減になった。2.9%増ではない。

◆3

平成20年版土地白書（平成20年6月公表）によれば、平成19年の売買による土地所有権移転登記の件数は全国で141万件となり、2年連続の上昇となった。

解答：×（不正解）

- ・売買による土地所有権移転登記の件数は前年度比8.5%減となっている。

◆4

平成18年度法人企業統計年報（財務省）によれば、平成18年度における不動産業の経常利益は約3兆5,000億円であり、3年連続して増益となった。

解答：○（正解）

- ・不動産業の経常利益は約3兆5,000億円で、3年連続増益となっている。

土地の形質に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。

◆ 2

扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになる所に見られ、等高線が同心円状になるのが特徴的である。

◆ 3

等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は尾根で、山頂から見て等高線が張り出している部分は谷である。

◆ 4

等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

土地の形質に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。

解答：○(正解)

- ・等高線の密度が高い所は傾斜が急である。

◆ 2

扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになる所に見られ、等高線が同心円状になるのが特徴的である。

解答：○(正解)

- ・扇状地は等高線が同心円状になるのが特徴的。

◆ 3

等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は尾根で、山頂から見て等高線が張り出している部分は谷である。

解答：×(不正解)

- ・山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は「谷」で、等高線が張り出している部分は「尾根」。

◆ 4

等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

解答：○(正解)

- ・等高線の間隔の大きい河口付近では浸水する可能性が高くなる。

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

建築物の高さが60mを超える場合、必ずその構造方法について国土交通大臣の認定を受けなければならない。

◆ 2

階数が2以上又は延べ面積が50平方メートルを超える木造の建築物においては、必ず構造計算を行わなければならない。

◆ 3

建築物に異なる構造方法による基礎を併用した場合は、構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければならない。

◆ 4

高さが20m以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合、必ず構造計算適合性判定が必要となる。

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

建築物の高さが 60 m を超える場合、必ずその構造方法について国土交通大臣の認定を受けなければならない。

解答：○(正解)

- ・ 建築物の高さが 60m を超える場合、国土交通大臣の認定を受ける必要がある。

◆ 2

階数が 2 以上又は延べ面積が 50 平方メートルを超える木造の建築物においては、必ず構造計算を行わなければならない。

解答：×(不正解)

- ・ 木造建築物で構造計算が必要な場合は、3 階以上、500 平方メートル超え、高さ 13m 超え、軒高 9m 超えに該当するとき。

◆ 3

建築物に異なる構造方法による基礎を併用した場合は、構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければならない。

解答：○(正解)

- ・ 構造耐力上安全であると確かめられれば、異なる構造方法の基礎を併用することができる。

◆ 4

高さが 20 m 以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合、必ず構造計算適合性判定が必要となる。

解答：○(正解)

- ・ 高さ 20 m 以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を大臣の認定を受けたプログラムで安全性を確認した場合、構造計算適合性判定が必要となる。

【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.